

第 9 5 回我孫子市都市計画審議会
会議録

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第95回我孫子市都市計画審議会
(2)開催日時	令和6年1月31日 午後2時00分～午後4時20分
(3)開催場所	我孫子市役所 議会棟第一委員会室
(4)出席又は欠席した委員 その他会議 に出席した 者の氏名 (傍聴人を 除く) 出：出席 欠：欠席	委員
	出 藤井敬宏 出 塩澤誠一郎 出 三牧浩也 出 丸橋 稔
	出 甲斐俊光 出 山下佳代 出 芝田真代 出 岩井 康
	出 松宮正紀 出 根本 博 出 平野晴茂 出 露崎直美
	事務局（都市部都市計画課） 中場部長、林課長、沼崎課長補佐、山高係長、貝沼主任、渡辺主任技師 説明員 都市部公園緑地課：星野係長 環境経済部商業観光課：秋田課長、工藤主幹 企業立地推進課：鈴木課長、吉岡係長、萩原主任、宮澤主任
(5)議題	諮問事項 (1) 我孫子都市計画生産緑地地区の変更について（我孫子市決定） (2) 我孫子都市計画地区計画（公園坂通り周辺地区）の決定について（我孫子市決定） 報告事項 (1) 我孫子新田地区地区計画について (2) 柴崎地区地区計画について
(6)公開・非公開の別	公開
(7)傍聴人の数	4名
(8)会議の内容	次のとおり

○林都市計画課長

会議に入る前に審議会の成立要件について確認いたします。

当審議会の条例第 5 条第 2 項により当審議会は、委員の 2 分の 1 以上の出席をもって成立することになり、本日は 12 名全員出席されているので、審議会は成立することを確認します。

なお、本日の傍聴者より審議会の撮影の許可を求める申し出がありましたので、ご確認をよろしくお願いいたします。

ここからは、議事進行を会長にお渡しします。

会長よろしくお願いいたします。

○藤井会長

それでは、議題に基づき進めてまいります。

まず、開会に先立ち、我孫子市の都市計画審議会条例に基づき、本審議会の副会長を私から指名させていただくことになっておりますので、継続的に取り組み、ご意見をいただいている塩澤委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○塩澤委員

承知しました。よろしくお願いいたします。

○藤井会長

よろしくお願いいたします。

それでは、第 95 回我孫子市都市計画審議会を開会します。

先ほど、説明がありましたように、我孫子市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項により、審議会が成立していますので議事を進めます。

それでは、本日の傍聴者の状況からご説明いただけますか。

○渡辺主任技師

本会の開会時刻である 14 時まで傍聴者の受け付けを行い、本日の傍聴人は 4 名であることをご報告いたします。

○藤井会長

承知しました。

それでは、先ほど事務局より写真撮影の依頼があったとのこと。開会に際して、全体写真のみ認めたいと思いますが、委員の皆様方よろしいでしょうか。

【「はい」との声あり。】

○藤井会長

それでは、会議冒頭の全体写真のみ認めますので、傍聴者の方はご協力よろしくお願ひします。

また、傍聴要領にもございますように、傍聴者の発言機会はございませんので、あらかじめご了承ください。

それでは、まず配付資料の確認から、事務局よろしくお願ひします。

○渡辺主任技師

資料の確認をさせていただきます。

まず、当日配布資料としてお手元にひとまとめの資料を置かせていただいております。上から、我孫子市都市計画審議会委員名簿、我孫子市都市計画審議会傍聴要領と報告事項 1 我孫子新田地区地区計画についての当日配布資料です。

続きまして、塩澤委員および平野委員より事前意見が提出されていますので、印刷したものをお配りしています。事前質問については、該当する議題の方で回答します。

次に、事前にお配りした資料が 5 点ございます。一つ目が、第 95 回都市計画審議会次第。二つ目が、第 1 号議案我孫子都市計画生産緑地地区の変更について。三つ目が第 2 号議案我孫子都市計画地区計画公園坂通り周辺地区の決定について。四つ目が、報告事項 1 我孫子新田地区地区計画について。五つ目が、報告事項 2 柴崎地区地区計画についてです。

事前にお配りした資料で、お忘れの方がいらっしゃいましたら、事務局で用意しておりますので、お声掛けください。

資料の確認は以上です。

○藤井会長

皆様よろしいでしょうか。

それでは、これから議事に入ります。傍聴者の方の写真撮影はこれ以降はご遠慮いただきますのでよろしくお願ひします。

それでは諮問事項です。我孫子市都市計画生産緑地地区の変更について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○貝沼主任

都市計画課の貝沼と申します。よろしくお願ひいたします。

私から第1号議案我孫子都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。

議案の内容説明の前に、今回、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、生産緑地の制度概要について簡単にではありますが説明いたします。

資料は、第1号議案の1ページをお開き下さい。

生産緑地の目的について、生産緑地とは、市街化区域内にある一定規模以上の一団の農地を定め、身近な緑地としての機能やオープンスペースとしての防災機能、将来の公共施設用地としての可能性などに着目し、計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る制度です。

生産緑地内の制限について、生産緑地地区では、生産緑地法に基づき、指定から30年経過するまで、農地として適正に管理することが義務付けられており、原則として、建築、開発行為等が制限される一方で、営農継続の支援策として、固定資産税の軽減や、終身営農を前提とした相続税の納税猶予などの優遇措置が設けられています。なお、指定から30年経過した生産緑地については、10年ごとに権利者等の意向を確認のうえ特定生産緑地に指定することにより、行為制限や税の優遇措置が継続することになります。

続きまして、2ページのフロー図をご覧ください。

生産緑地法による生産緑地内の行為制限解除までの流れです。

生産緑地は、建築や開発行為等が制限されているため、そのような行為を行う場合には、行為制限の解除を行う必要があります。行為制限は、生産緑地の指定から30年経過するか、主たる農業従事者の死亡又は疾病等の故障により、農業が続けられなくなった場合のみ、市へ生産緑地の買取を申出ることから始まります。

買取の申出に対して、公園や道路などの公共施設の整備予定等を考慮して、公共団体等が買い取らない場合は、市の農業委員会等を通じて、あっせんを行い、買取申出の日から3か月以内に希望者がいなかった場合には、行為制限が解除されます。

行為制限解除後は、農地転用の手続きを経て、宅地利用等が可能となり、都市計画法に基づき、一部又は全部を廃止する都市計画の変更手続きを行います。

生産緑地制度の概要説明は以上です。

引き続き、議案の内容についてご説明いたします。3ページ及び4ページをご覧ください。

今回の変更対象となる生産緑地地区は、12地区で、全体で約1.62ヘクタールの廃止となります。

次に5ページをご覧ください。

5 ページから 8 ページまでは、今回廃止する生産緑地の位置図です。赤線で囲っている部分が既存の生産緑地で、黄色に着色している部分が今回廃止する地区です。今回の変更対象となる生産緑地のほとんどは、指定から 30 年が経過したことにより一斉に買取申出が出されたもので、例年に比べ廃止する件数が多くあることから、時間の関係上、変更・廃止理由が指定から 30 年経過以外を含む 5 ページの第 15 号高野山野場生産緑地地区、7 ページの第 84 号岡発戸下ヶ戸前第 1 生産緑地地区、8 ページの第 125 号新木南第 1 生産緑地地区の 3 地区についてのみご説明します。

9 ページをご覧ください。

こちらは、第 15 号高野山字野場生産緑地地区の公図です。

本地区は、生産緑地の一部を廃止しますが、廃止する箇所は黄色で着色している、高野山字野場 275 番 5、同番 6、同番 8、同番 9 です。

また、小さくて恐縮ですが、275 番 7 の左下の角の黄色部分を廃止します。

右側の 4 筆については、生産緑地所有者より買取申出が出され、行為制限に至った土地ですが、275 番 7 の左下部分については、道路の安全確保のための隅切り用地とするために廃止するものです。

道路などの公共施設を設置する場合は、冒頭にご説明した買取申出のプロセスを踏まずに、生産緑地法第 8 条第 4 項の通知を行うことで、設置が可能になります。

本件については、本市道路課より通知がされ、現状も道路になったことから、廃止を行うものです。

次に 11 ページをご覧ください。

こちらは、第 84 号岡発戸下ヶ戸前第 1 生産緑地地区で、地区の一部を廃止します。廃止する箇所は黄色に着色した部分であり、岡発戸字下ヶ戸前 938 番 1 及び 939 番 1 の 2 筆です。資料 11 ページと併せて、参考資料の 25 ページをご覧ください。本地区については、これまで一団の生産緑地として、第 84 号として指定をしておりましたが、生産緑地の中心にある 2 筆を廃止することにより、残された東西の生産緑地は一団性を失うことから、一部廃止に併せ、地区の分割及び名称を変更します。

公図上で左側に残った 3 筆の生産緑地を第 84-1 号岡発戸下ヶ戸前第 1 生産緑地地区（その 1）として、右側に残った 1 筆の生産緑地を第 84-2 号岡発戸下ヶ戸前第 1 生産緑地地区（その 2）として分割し名称を変更します。

続きまして、公図は 12 ページから 14 ページと参考資料の 25 ページと併せてご覧ください。

こちらは第 125 号新木南第 1 生産緑地地区ですが、第 84 号と同様に生産緑地の中心の新木字南 1860 番 1 と 1861 番 1 を廃止することにより、東西で一団性を失うため、残された西側 5 筆を第 125-1 号新木南第 1 生産緑地地区（その 1）として、

東側5筆を第125-2号新木南第1生産緑地地区(その2)として、廃止に併せて分割し名称を変更します。

続いて、15ページをご覧ください。

こちらは、生産緑地地区の変更理由となります。変更理由として、指定から30年の経過や一団性が失われた旨などを記載しています。

今回、買取の申出があった12地区については、道路・公園等の公共施設の計画がないことから公共団体の買取りには至りませんでした。

その後、農業委員会やJAを通して農業希望者へのあっせんに努めましたが、買取りの申し出の日から3か月が経過してもあっせんに至らなかったことから、生産緑地地区内における行為の制限が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

次に16ページをご覧ください。

今回の変更に伴う市内の生産緑地地区全体の増減となります。地区数については、今回変更する12地区のうち、全部廃止は5地区、第84号及び第125号にはそれぞれ2地区に分割したため、地区数が2地区増加しましたので、差し引き3地区が変更前から減少し、119地区から116地区に減少します。面積は廃止に伴う測量等による地積の更正を含め1.62ヘクタールが廃止となり、27.92ヘクタールから26.30ヘクタールに減少しています。

続いて、都市計画の変更の手続きについて、資料の17ページをご覧ください。

都市計画法に基づき、令和5年12月1日から12月15日まで、我孫子都市計画生産緑地地区の変更の案の縦覧を行いました。縦覧の結果、縦覧者、意見書の提出、ともにありませんでした。

今後は、本審議会でご審議いただいた後、千葉県知事に対して変更に係る協議を行い、協議が整いましたら、変更の告示を行います。18ページ以降は、生産緑地の変更概要や緑の基本計画など参考資料となっております。

諮問事項第1号議案についての説明は以上です。ご審議の程よろしくお願い致します。

○藤井会長

ご説明ありがとうございました。

非常に件数が多い中で、特徴的なグループに分けた形でご説明をいただきました。

この生産緑地の廃止について、塩澤委員から事前にご質問をいただいておりますので事務局よりご説明していただいております。

○貝沼主任

塩澤委員より 6 点ご質問を頂戴しました。資料は、塩澤委員からの事前質問資料をご覧ください。

私からは 1 から 4 番についてお答えします。

1 点目、変更する 12 地区について、所有者は全て別ですか、同じ所有者が複数地区の買取り申出したケースが含まれていますか、というご質問ですが、地区ごとに所有者は異なっております。

続きまして 2 点目、特定生産緑地に指定しなかった地区は何地区で合計何ヘクタールあり、今回の廃止により残りは何地区で何ヘクタールになりますかというご質問ですが、特定生産緑地に指定しなかった地区数は 26 地区です。このうち、今回の 12 地区の廃止により、残りは 13 地区となります。

以前、個別にお問合わせいただいた際は、残り 11 地区とお伝えしておりますが、これは、買取り申出が提出されていない地区が 11 地区ということであり、都市計画変更上は、残り 13 地区となります。

面積は、特定生産緑地に指定しなかった面積はおおむね 3.5 ヘクタールで、前回および今回の廃止により、残りがおおむね 1.2 ヘクタールになります。

続きまして 3 点目、今回廃止する地区の土地は現状で接道していますか、というご質問ですが、生産緑地番号 125 号につきましては、いわゆる屋敷畑の形状となっております、接道はしておりません。

しかし、北側の母屋等の土地を同一所有者が所有しているため、生産緑地のみでは接道しておりませんが、同一所有者の敷地全体としては、接道しております。

続きまして 4 点目、今回廃止される地区の廃止後の土地利用の意向を地権者から聞いているかというご質問です。

こちらにつきましては、ケースごとに異なっていますが、ご自身の自宅用地を含み開発意向がある、または既に開発が入っている地区が大半です。

しかし、38 号並びに 114 号は、まだ開発等がされておらず、意向も確認はしておりません。私からの回答は以上となります。

○沼崎課長補佐

5 点目と、6 点目のご質問については、一括して私からお答えします。

まず、我孫子市景観条例では、景観法の規定に基づき景観計画区域内で行われる一定の要件に該当する行為を、届出等の対象としています。

本市の景観計画区域は我孫子市の景観形成基本計画で市内全域と定めていますので、今回廃止される地区も、特定生産緑地に指定しなかった生産緑地地区も全てこ

の条例が適用されます。

今後、届出の要件に該当する建築物の建築等を行う場合は、景観法、我孫子市景観条例で定める届け出が必要になります。

○藤井会長

ありがとうございました。

ただいま事務局より、ご質問に対してのご説明がございましたが、塩澤委員いかがでしょうか。追加があればお願いいたします。

○塩澤委員

ありがとうございます。特定生産緑地指定が終わり、次の10年後の2032年に向けて、いかに特定生産緑地を継続させるかが、関係者の間での関心事であり、今回の2022年の特定生産緑地指定されなかった生産緑地が、この10年間にどのような開発が進むのかも関心事の一つです。

それは、我孫子市民全体の関心事でもあると思いますので、質問をさせていただきました。

また、都市計画的には、開発が行われる事が事前に分かっているということは、これまではあまり無かったことなので、面的にまちづくりの中で誘導していくことが重要で、事前に分かっているのであれば、以前より誘導しやすいので、その点を意識して取り組んでいただきたいという事が質問と質問に回答いただいたことを踏まえた私の意見です。

残りの13地区は、確実に今後、買取り申出がされて開発されるはずです。

5年間で段階的に宅地並み課税に移行するので、その5年間に買取り申出がされて開発されると思いますので、そのような観点からまちづくりの中で関心を寄せて、望ましい開発に誘導していただければと思います。

その中で、我孫子市は景観条例を持っていますので、景観条例も活用してより良い開発に誘導するのが非常に望ましいと思いましたので、質問しました。

○藤井会長

ありがとうございました。

今、ご指摘のように生産緑地は昔、審議会で議論していると、営農されていた方が死亡もしくは故障で継続できなくなった事を追認するような形で審議しなければなりませんでした。

しかし、特定生産緑地で年限を区切った中で、継続するかどうかの一つのライン

として決められて動き出したことで、塩澤委員が言われたような戦略的に土地利用を活用できるような仕組みもあり得るので、以降、まだ出ていない所についても市は関心を持って取り組んでいただきたいと思います。

しかし、今回の場合には公園のような公共空間としての活用の場とリンクしてこなかったということですが、都市全体の公園の 1 人当たりの面積や、色々なところの見直しの中でも、近傍で確保できそうとか、そのような事があれば、戦略的にそこを買取る姿勢を事務局として持っていただけるとありがたいと思います。

それでは、これからは委員の皆様からのご質問ご意見等を承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

ご質問を考えていただいている間に、5 ページの地図を見つみると、用途地域の色の黄色ベースのところ黄色の廃止する区域のところを色塗りされると、極めて分かりにくいです。次からは、図面の書き方もご配慮いただけるとありがたいと思います。

○林課長

図の表示の仕方は、次回から改めたいと思います。

○塩澤委員

参考までに、景観条例の届出後の審査内容やどのようなことを誘導するのか教えてください。

○沼崎課長補佐

景観条例では、景観法で届出の対象行為がある程度決められていまして、それに対してオプションで景観条例で届出の対象とする行為の追加や、届出の対象とする行為の規模を定めることができます。

我孫子市の場合、例えば建築物については、高さが 10m を超える建築物や、住戸数が 4 以上の共同住宅などを届出の対象にしており、また、開発行為に関しては、開発の許可が必要な行為を全て届出対象としています。さらに、届出の前に事前協議を義務付けています。

届出対象行為についてどのような基準を設けて対応しているかと申し上げますと、建物に関しては、外壁や屋根の色彩の基準を持っており、その基準に適合するように指導を行っております。

また、これは定量的な基準は設けていませんが、例えば道路際の緑化など、なるべく公共空間沿いに潤いを与えるような措置をお願いしております。

開発行為に関しては、大規模な地形の変更によって長大な法面や崖のようなものが生じてしまうと、その周辺の景観に圧迫感を与えてしまうため、何か工夫する手立てはないか、擁壁を設置する場合も、少しデザインを工夫することによって圧迫感を軽減できないか、必要に応じて景観アドバイザーの皆さんに専門的なご意見を仰ぎながら、事業者の方に提案をして対応していただけないか協議をしております。

○塩澤委員

ありがとうございます。

そのような景観条例の内容ですので、これからの開発にあっては非常に期待したいと思います。

今後、農地が開発されていく中で、以前も意見として言いましたが、現在、農的活動に対する市民の関心は高いので、開発の中で農的活動が行われるような開発の誘導もあるのかなと思います。

それは法的なことではなくて、今、おっしゃられた事前協議の中で周辺の意向を踏まえながら開発主体の方に考えてもらう程度でいいと思います。そのような事をぜひ検討していただければと思います。ありがとうございました。

○藤井会長

ありがとうございました。それでは、その他いかがでしょう。

○甲斐委員

第64号のマツキヨさんの裏で、もう既にマンション工事が進んでいるところだと思いましたが、いつ解除されて始まったのでしょうか。

○藤井会長

事務局で詳細をお答えできますか。

○貝沼主任

申し訳ございません。参考資料で買取り申出の日付など記載していますが、今回は3地区に限定しているので、載せていません。

後ほど、お調べしてお答えさせていただくということによろしいでしょうか。

○甲斐委員

わかりました。

そうすると、先ほどの塩澤委員の質問のとおり廃止後の土地利用はほぼ決まっています、計画が進んでいる場所がほとんどということですのでよろしいでしょうか。

○貝沼主任

おっしゃる通りです。ご自宅用の土地利用や集合住宅、マンション分譲のような土地利用がされているところです。先ほど申し上げました地区以外については基本的にある程度進んでいるような状況と思われまます。以上です。

○甲斐委員

わかりました。

○藤井会長

その他いかがでしょうか。

それでは、諮問事項ですので賛否についてお諮りをしなければいけません。

賛成いただける方、挙手をお願いできますか。

【全員の挙手あり】

ありがとうございます。私を含めて全員賛成ということで、異議なしという形で答申をさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、続きまして、第2号議案です。

我孫子都市計画地区計画の決定について、事務局のご説明をお願いします。

○貝沼主任

引き続き私から第2号議案、我孫子都市計画地区計画公園坂通り周辺地区の決定についてご説明いたします。

資料は1ページをご覧ください。始めに簡単ではございますが、地区計画制度の概要についてご説明いたします。

地区計画とは法に基づき、市全体で決定されている都市計画に上乘せをするような形で、それぞれの地区の実情や方針に沿って定めるもので、それぞれの地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行うことができます。

地区計画では、その地区の目標や方針、建築物等のルールを定めます。

定められるルールの一例を図で示しておりますが、例えば、工場の建築を制限するなど立地する建物用途を制限することや、建物の壁面の位置を道路境界、隣地境

界から一定距離離すこと、また、かき・柵などの外構についても制限の対象とすることが出来ます。

現在、我孫子市では、9 地区において地区計画を定めており、今回、公園坂通りの地区計画決定がされれば、10 地区目の地区計画となります。地区計画制度の概要説明は以上です。

続いて、議案の内容をご説明いたします。初めに、10 ページの位置図をご覧ください。

今回、地区計画の決定を予定している地区は、矢印で示している赤で囲った地区で、市の玄関口でもある我孫子駅の南側約 200m の位置から手賀沼公園周辺に位置しております。

続きまして 2 ページをご覧ください。

2 ページ目からは、地区計画の計画書を掲載しております。各項目に沿ってご説明いたします。

名称、位置、面積は記載の通りで、本地区の目標は、我孫子市都市計画マスタープラン等において、手賀沼や公園坂通りの周辺を交流拠点に位置づけたことや、公園坂通りを歩きたくなる道をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していく方針としたことを受け、それらにふさわしい健全な市街地形成を図ることを目標としております。

土地利用の方針に入る前に、5 ページをご覧ください。

本地区は、沿道商業地区、沿道複合住宅地区、公園沿道地区の 3 地区に区分をしております。これは、都市計画決定されている用途地域に合わせて設定しているもので、ピンクで示されている沿道商業地区の用途地域は近隣商業地域で、黄色で示している沿道複合住宅地区が第一種住居地域、オレンジ色で示している公園沿道地区が第二種住居地域です。

資料 2 ページにお戻りください。

土地利用の方針について、沿道商業地区については、我孫子駅から手賀沼公園へ向かう導入地区として、訪れる人々が魅力を感じる健全な商業業務地の形成を図ることを方針としております。

沿道複合住宅地区については、戸建て住宅や共同住宅等を中心とした複合住宅地区として、住環境に配慮しながら、沿道商業地区や公園沿道地区との連続した賑わいの創出と緑が感じられる沿道のまち並み形成を図ることを方針としています。

公園沿道地区については、手賀沼公園や手賀沼ふれあいラインに接している地区として訪れる人々が魅力を感じ、賑わいをもたらすまち並みの形成を図ることを方針としております。

次の建築物等の整備の方針は、この後ご説明します各制限の内容の方針を示しております。

3 ページをご覧ください。

その他の整備方針につきましては、制限する項目ではございませんが、努力規定として、既存樹木の保全や照明については電球色の選定に努めるよう記載をしております。

ここまでの項目が方針です。続いて、具体的な制限の内容についてご説明いたします。

初めに、建築物等の用途の制限について、先ほど申し上げましたように本地区は3つの用途地域にまたがっており、用途地域によって建築基準法で定められている建築可能な建築物の種類が異なります。

近隣商業地域である沿道商業地区が最も建築可能な用途が多く、第一種住居地域の沿道複合住宅地区が少ないです。

そのため、3地区で制限する建物用途の種類には違いはありますが、地区計画を上乗せすることで、建てられる建物用途は住宅や商店などに概ね統一されています。

なお、これらの用途を制限した理由としましては、公園坂通りのコンセプトである歩行者に優しい歩きたくなる道とするため、賑わいの創出にふさわしくない用途や、自動車の流入のみを増やす恐れのある用途を制限することにより、目標とするまち並みを目指すためです。

続きまして、4 ページをご覧ください。

建築物等の形態または色彩その他意匠の制限については、屋外広告物に係る制限を掲載しています。

本地区では、良好な景観、歩行者空間を確保するため、自己の用に供するもの以外の広告物、一般的には貸し看板等、自社の宣伝をする看板以外のものや、屋上に設置する広告物、LED等で点滅する広告物は設置を制限したいと考えています。

続いて、かきまたは柵の構造の制限について、公園坂通りに面している箇所については、ブロックは高さ60cmまで、フェンスを設置する場合には、高さ1.8mまでしか設置ができないように制限したいと考えています。

2に記載してある道路に面する長さが1.2m以下、高さが1.5m以下のものにつきましては、オープン外構等で設置されることがある機能門柱等を想定し、この範囲内であれば設置を可能としております。

このような制限内容とした理由といたしまして、住民アンケートにおいて、高さが高いブロック塀は、倒壊の危険があり不安であるという意見が多く寄せられたことです。

しかし、沿道に実際にお住まいの方からは、プライバシーに配慮してほしいとの意見もいただいたことから、コンクリートブロックは制限をしますが、フェンスであれば高さ 1.8m まで許容する制限としました。

計画書の内容については以上です。

なお、本計画の内容を策定するにあたっては、前期の都市計画審議会ではご報告をしてきましたが、昨年度から、本地区内の地権者や周辺住民等を対象に、公園坂通り周辺地区まちづくり懇談会の開催や、公園坂通り周辺地区まちづくり通信の発行や送付、また、制限項目についてのアンケート調査の実施、地権者説明会の開催など、住民意見を反映し作成をしております。

6 ページをご覧ください。

住民意見を反映して作成した地区計画の原案について、実際に地区計画による制限を受けることになる土地の所有者等を対象に意向調査を実施しました。

本意向調査は、法令等で明記されているものではありませんが、我孫子市において、住民発意で地区計画を策定する場合、地区内の地権者の 3 分の 2 以上の同意を得ることを条件としているため、市が主導で行う地区計画についても同様に同意率の調査を行ったものです。

同意調査では、地権者のうち何人が同意しているのかを示す人数同意と、同意している地権者の所有する面積の割合を示す面積同意の 2 つの集計をしています。

人数同意について、7 ページをご覧ください。

人数同意の結果は、地区計画の内容に賛成が 68.92%、反対が 5.41%、無回答が 25.67%となりました。

続いて 8 ページをご覧ください。

面積同意の結果は、賛成が 70.04%、反対が 5.1%、無回答が 24.86%となりました。

両同意率とも目標としていました、3 分の 2 以上、66%以上となったことから、本案をもって都市計画決定手続きを進めました。

9 ページをご覧ください。

これまでの経緯および今後の予定です。地区計画原案の縦覧を昨年 10 月 2 日から 16 日までの間実施し、1 名の縦覧者がいましたが、意見書の提出はありませんでした。

10 月 7 日の土曜日には、原案の説明会を実施し、地権者 10 名が参加されました。また、原案確定後には地区計画の案として、12 月 1 日から 15 日までの間、法定縦覧を実施し、1 名の縦覧者がいましたが、意見書の提出はありませんでした。

今後は、本審議会でご審議いただいた後、千葉県知事と協議し、協議が整いまし

たら、決定の告示を行う予定です。

諮問事項第 2 号議案についての説明は以上です。ご審議のほどよろしく願います。

○藤井会長

ありがとうございました。

我孫子市にとって 10 番目の地区計画ということでございます。それでは、まず初めに、先ほどのご説明の内容と少しかぶる話ではございますが、事前に塩澤委員からご質問いただいておりますので、事務局で説明をお願いします。

○貝沼主任

塩澤委員より事前にご質問いただいた内容についてお答えさせていただきます。

2 号議案について、地区計画区域が含まれるエリアでまちづくり協議会など、まちづくりを推進する市民団体などがありますか。その団体は、地区計画の策定にどのような関わりがありましたかのご質問です。

本地区には、我孫子南まちづくり協議会という市民団体がございます。まちづくり協議会に対して、市はまちづくり懇談会の開催案内やまちづくり通信を送付するなどの情報提供を行っており、まちづくり協議会の方にまちづくり懇談会へのご出席をいただいております。

○藤井会長

塩澤委員、いかがでしょうか。

○塩澤委員

ありがとうございます。その協議会の懇談会に参加された方で地区計画の区域内の方もいらっしゃいますか。

○貝沼主任

参加いただいている方と、地権者の方と同一のお名前はなかったので、おそらく地区内の土地所有者ではないと思われます。

○塩澤委員

分かりました。協議会から何かご意見はありましたか。

○貝沼主任

まちづくり懇談会では発言者からお名前を伺っていませんでしたので、詳細は不明です。しかし、まちづくり懇談会の中でまちづくり協議会としてご意見をいただいたことはございません。

○塩澤委員

分かりました。ありがとうございます。

○藤井会長

ありがとうございました。

それでは、各委員の皆様方ご質問ご意見等ございましたら承りたいと思います。

○露崎委員

ご説明ありがとうございました。反対意見ということで、反対の方も少数ではありますがいらっしゃると思いますが、その反対の理由というのを、代表的なものがございましたら、お聞かせいただければと思います。

○藤井会長

事務局いかがですか。

○貝沼主任

お答えいたします。最も多かった意見は、建物用途の制限の項目で沿道複合住宅地区、真中の黄色のところでもマージャン屋や風営法に関する施設を制限した方がいいという反対意見です。

しかし、沿道複合住宅地区は用途地域が第一種住居地域で用途地域上そもそもそのような建物の立地が制限されているため、記載をする必要がありません。

反対者の中で、電話等で連絡がついた方にはご説明をさせていただいて、納得のうえ賛成に転じた方もいらっしゃると思いますが、連絡がつかない方については反対のままにしております。

○藤井会長

よろしいですか。

○露崎委員

はい。

○藤井会長

それでは、その他いかがでしょうか。

○平野委員

過去の審議の中でも出たかもしれませんが、特に建築物等に対する制限で沿道商業地区 0.9 ヘクタールは商業地域なので、あくまでも商業用の建物は建てられるという逆の発想でいくと、まち並みは色々とパースを見ると割と賑わいを創出してるのに、地区計画では建築してはならない建物の列記なのですね。

東京都中央区の地区計画の例ですが 1 階を店舗にして上を住宅にするとか、総合設計のように周囲に空地を設けるとかではなくて、まち並みをつくる意味でも 1 階は連続した商業施設があった方が似合うと思います。

そのような、誘導的な話というのは審議の中で出たのでしょうか。せっかく商業地域があるのに、住宅だけだと面白くもなんともないのではないかなと思います。

その場合のボーナスは商業であれば、容積の割り増しや、別の話もあるかと思いますが、そのような話は、特には出なかったのでしょうか。禁止のものばかりなので、そこを聞きたいです。

○藤井会長

事務局いかがですか。

○林課長

まず用途のお話は、街が持つ性格を勘案すると、近隣商業地域という用途地域でするので、ご存じのとおり色々な商業施設が建てられます。

その中で同じ商業地域でも、例えば風紀を乱すような建物や大きな音が出るような店舗、臭いを振りまくような工場など、イメージに関わるような店舗など色々な店舗の形態があります。

そのような用途については、この街にふさわしいでしょうかと住民に問いかけのもと、制限という話になってしまいますが、例えばパチンコ店やマージャン屋のように風紀に関わるようなものや、大きな音の出る工場、イメージに関わる葬儀屋などは用途を制限した方がいいのではないかとの議論はしています。

○藤井会長

先ほどの質問のように、誘導型のようにですね、公園坂通り周辺をこのような街にしたいという思いを持って、商店街の形成の仕方について、地区計画で検討してみようとか、そのような思いを持ったことがあるか、という話のような気がいたします。

○平野委員

そうです。あのパースのようなものがあって、賑わいの店舗があるので誘導するのは何かあるのかなというのを聞きたかったです。分かりました。

○藤井会長

それではその他いかがでしょうか。

○塩澤委員

平野委員のご意見に同調したいと思ったところです。

以前の都市計画審議会と同じような意見を言ったと思いますが、先ほど私が質問したまちづくり協議会等があるかという質問したのは、実はそのような趣旨で質問していて、地区計画はあくまでも都市計画上のルールを作るものです。

なのでルールが作られれば、手続き上、これが建てられないということになります。ただ、まちづくりとして大事なものは、地区計画の目標や方針に書かれているような街を実現しようということなので、この地区整備計画に定めたルールだけでは、このような街にはならないというのは、誰が考えても分かるので、そこを平野委員が指摘したのだと思います。

実際に、このような目標に掲げられた街にするには、賑わいを持って歩行者が過ごせるような街にするには、まちづくりの推進やまちづくり活動を行う主体のようなものが不断に活動していかないと、形にならないと思います。

これは地区計画とは、別な話になるかもしれませんが、そのような動き方をぜひ作っていただきたい。そのような動きがないと、おそらくこの地元が目指しているようなまち並みになっていかないと、思います。

実際に他の地域を見渡すと、ある特定のエリアで、例えば空き店舗が出たらそこに地域にとって望ましい経営形態の出店者を誘致することや、名乗りを上げた人と一緒にどのようなお店の形態がいいのか、どのようなお店の雰囲気がいいのか一緒に地元の人と考えて、出店を後押ししていくといった取り組みをしているところもあります。

そのような動きを作っていくことが、すごく大事だと思いますので、そのように繋がるようにしていただきたいなと思います。また、質問でそういった所が今のところあるのか教えてください。

○林課長

趣旨としては、地区計画では、建物の制限というものに特化してしまいます。

例えば建物の1階を店舗にして2階以上は住宅に固定にしてしまうと、地権者にとっては使い勝手が良い制限がかかることになります。

塩澤委員の意見の通り、これは都市計画だけでは進められないまちづくりになってくると思います。

まちづくりは都市計画の反面で、施策として市がどのように展開するのかという点もあると思います。

例えば、税金の優遇も一つの方法ですし、やる気のある事業者を誘致する施策展開も必要と考えます。

公園坂通りの沿道で行っているものの1つに、空き店舗を市で借りて、事業者を募集し商業展開を図っていただいております。そのような施策を今後また繋げていくと面的なより良いまちづくりの方向に進んでいくと考えていますので、他の関連課とも連携しながら、検討を進めていくことになると思います。

○中場部長

実際には、歩きたくなる道というコンセプトになってますが、ただ道を整備して、地区計画を策定しただけではどうにもならないと思います。

今、アビソンシュガーガーデンの話も出ましたけれど、1店舗だけが頑張っても中々人は歩いてくれないので、この後に報告させていただきます我孫子新田地区計画で立地を誘導する建物用途の変更や、手賀沼公園周辺をどのようにして賑わいを持たせるのかというのは、全庁的な課題になると思います。今後、関連部署と協議もし、どこの部署が主体となって進めて行くのかも検討事項となっていますので、いただいた意見を参考に庁内全体で検討させていただきたいと思っております。

○藤井会長

ありがとうございました。

やはり権利制限が伴うところが、都市計画的な審議をする上で非常に大事になります。地区計画は更地の場合には、基本的に策定しやすいのですが、既存の物件がある場合で、やりにくいところまで権利の制限をかけていくことは、現実的には難

しいので、1つの街のイメージのお話があったように、共通したコンセプトを示しながら、緩やかに施設を転換させていくような方向性を導いていくという枠組みを地区計画の中で取っていきます。

その後、ある程度の一体感ができたら、本格的に建築制限までかける覚悟を決めて進めるかどうかという話になると思いますが、まずは緩やかな方向性が必要と思います。

今回は、建ててはいけない用途は決めておき、何でも乱立してしまうことを許さない仕組みを作りましょうということで権利制限をかけるところの議論をしていたところだと思います。そこをご理解いただけるとありがたいと思います。

その他いかがでしょうか。

○三牧委員

私は景観アドバイザーとしても関わっていて、市が借りた空き店舗に関しても関わらせています。この公園坂通りを何とか良いものにしていこうという全庁的に取り組まれている中で、今回の地区計画は一步進んだのかなと思っておりませんが、今、会長がおっしゃられた通り、基本的には最低限のものを定めていくという形で理解しています。

理想では、先ほどご意見があった建物をできるだけ道路に面して賑わいを持たせたいですとか、歩きたくなる道ということを考えると、例えば専用の駐車場、いわゆる建物附属の駐車場ではなくて、コインパーキングや月極の駐車場が入ってしまうと、歩行者天国のようなイベントが急にできなくなってしまうケースもあります。新しい街であれば、そういう制限をしたいなと思うこともありますが、現状では、既に駐車場や、高いブロック塀もある中で合意が得られるギリギリを調整されてきたのかなと思います。

質問として、先ほどのブロック塀の話など、いわゆる既存不適格的なものに今回この制限をかけるにあたって、どう考えられたのか、合意が得られず諦めた経緯などを補足いただけますか。

○藤井会長

事務局よろしいですか。

○貝沼主任

塀についてお答えさせていただきます。

三牧委員がおっしゃられたように道路沿いに万年塀や石積みの塀などがございま

すが、地区計画の同意を取る際、回答が未提出者の方には 1 軒ずつ回ってご説明させていただきました。

地権者からは全員ではありませんが、市の方針ということであれば、塀を造り直す時には基準通りにするというので、概ねご理解いただいている状況です。

○三牧委員

それ以外、例えば壁面位置についての議論とかはありますか。

○林課長

歩きたくなる道ということで、道路の幅が元々狭いなかで、歩行者が開放感を持って歩くために、建物の壁面の位置を境界から後退させるという制限があります。

市もそれを目指して、当初は取り組んでいましたが、沿道の地形が東側が高く西側が低いという地形的な要因があり、地権者の理解が得られず壁面後退の制限は断念したという経緯があります。

柵については、高さが 1.8m とは決して低くないです。開放感という観点では、本当はない方がいいですが、プライバシーの問題や防犯の観点といった意見も出、ました。通常は高さ 1.2m で透視可能な物と定めることが一般的ですが、公園坂については、プライバシーの確保という多くの意見があり、高さを 1.8m にしたという経緯があります。

○岩井委員

議会の中でも論議をしていますが、歩きたくなる道というコンセプトは、歩行者が歩くのは歩道であり、実際に車道を歩くわけにはいきませんので、やはり狭い所がずいぶんあります。

その施策が、どのようにできるのか。この制限条項だけではなく、本当に安心して歩ける道とセットで考えていく必要があると思いたいますがいかがでしょうか。

○林課長

今ご議論いただいているのは、地区計画についてです。道路の整備は別に進めております。都市計画マスタープランでお配りしている内容にもありますが、2 つの考え方で進めております。

1 つは道路整備という歩道も含めた道路の整備でどうあるべきかということ。もう 1 つは沿道のまちづくりということで、今回はこの地区計画について議論していただいています。

道路自体の整備については、道路部局と連携を取りながら進めており、今、暫定整備が今年度を少し超えるぐらいで整備完了すると伺っています。

整備の内容は、車になるべく通りにくくするようなラインの引き直しや、路側帯の新設、ポールを立てて危険の認識をさせるといったことを行うと伺っています。

今回は、地区計画の件ですが、並行しながら道路整備も進めていることとなります。

○藤井会長

その他、いかがでしょう。

○芝田委員

構想図のようなものを見せていただき、我孫子市の今までの都市開発では難しいだろうと感じたのが正直なところです。例えば、柏の葉に飲み屋街がありますが、元々のイメージがあるので造れたのだと思います。

構造や、キッチンをこうやって入れたら、このぐらいがいいんじゃないかという想像がすぐに働いたと思います。

公園坂沿いに飲食店なり、そういう理想の歩きたくなる道を作るイメージに対してどのような理想とか設計のイメージがあるのか、市側がどのようなイメージお持ちなのか伺います。

○林課長

柏の葉と公園坂通り周辺地区の大きな違いは、公園坂は既に建物があるところで、柏の葉は何もないところに市の施策として生み出しているという大きな違いがあります。

既に建物がある街を面的に整備するとなると区画整理事業ですとか、地権者にも色々と協力いただく方法があります。

しかし、地形上の制約もありますが実施は難しいであろうということで、地権者の理解を得ながら緩やかにまち並みを変えていく方法としています。建物が一度建つと何十年もそれがあつ続けるので、それをまず制限し、より良いものに純化させていくという長い目の都市計画を考えています。

○芝田委員

私はずっと我孫子駅南口を利用して、南口の区画整理事業がどれだけ大変だったのかも目の当たりにしてきている中で、住宅等が既に建ってしまっています。

他の委員からも例えば住宅を建てないようにその区画を市で押さえていった方がいいのではという案もありましたが、そういうことではなく今ある状態からなるべく波風立てないよう、相互の理解を得ながらゆっくり作っていくというのが我孫子市の考えということでよろしいでしょうか。

○林課長

そうです。市で買収をして何かを作り出すというよりは、地権者の協力のもと地権者の土地利用を誘導して、折り合いをつけていく方向になると考えています。

○芝田委員

分かりました、ありがとうございます。

その中で、市議会の中での話で、景観の色等にこだわっていきたいということだと思います。

我孫子市で言うと、水の館のグリーンのイメージや薄茶色のイメージを私は持っていますが、イメージ図もそのような色のタッチだと感じました。例えば今後、市の今ある建物の状況を変えずに新しいものを作っていくときに、そのようなコンセプトを持って進めていくのか、それともお隣さんと邪魔にならないようにという程度だと、おそらく統一感はないと思います。

統一感を出そうと提案をしている一方で、今の状況から変えないようにゆっくりやっていると、相当時間が掛かると思います。新しいものを作るにしても、周りが市側に協力したいと思えるような大きな力強いコンセプトがあったらいいのにと私は感じております。

○沼崎課長補佐

ご意見ありがとうございます。

数年前に、公園坂通り沿道の皆さんに、公園坂通りは今後どのようなテーマで整備していくといいかアンケート調査を行いました。

その時に提示した選択肢が、まずは周辺に手賀沼がありますので自然的なイメージ、例えば道路舗装に茶系といった自然を感じるような色みを配置したデザインで整備した方がいいか、沿道周辺に白樺派の足跡が点在していますので、大正ロマン、歴史文化系のイメージで整備していった方がいいか、あとは、その両方のミックスの3案を提示させていただきました。

回答は、自然系か自然と歴史のミックスを推す声が多く、やはり自然系のイメージで公園坂通りを作っていくと、市のシンボルロードにふさわしい通りができるの

ではないかというご意見をいただいております。

都市計画マスタープランに公園坂通りの将来イメージ図を載せていますが、まだ決定したものではなく、今後、色々な人たちと協議をしながら少しずつ作り上げていこうと思っています。

先ほど課長からご説明した公園坂通りの暫定整備を道路課が進めている工事の中で、センターラインを消して車道を狭めて、少しスペースが空いたところにカラー舗装をして歩道を確保するというので、先日、景観アドバイザーの三牧委員と色彩の専門家の方にご意見を頂戴しました。

選択肢が限られてはいましたが、公園坂通りのテーマからすると、明るいブラウン系の舗装や、あるいは歴史系にするのであれば、石畳のような車道よりも明るいグレーなど、サンプルを実際に道路に置いてどういう形が一番マッチするのか進めていったらどうでしょうか、というご意見をいただきました。

まだ、はっきりとイメージプランがまとまってはいませんが、自然系のイメージで手賀沼への導入路のような、公園坂を歩いていけば自然豊かな手賀沼公園や手賀沼にたどり着くといった、わくわく感を味わっていただけるような道路や、その道路構造物、また公園坂の一带は、景観形成上も重要な区域になっているので、今後、建物の建て替えや外壁の塗り替えをするときに、色の基準を設けて規制誘導を図っていくこともできますので、そのような方面も合わせて検討しながら公園坂通りを作っていければと考えています。

○芝田委員

回答ありがとうございます。

やはり強いコンセプトを持って打ち出していった方が絶対に周りの方にもご納得いただけるような気がします。今の話の流れでいけば10年20年の構想ではないと思うので、力強く我孫子市が少しずつでも良くなっていくのを見せていけるような発展を望んでおります。

○藤井会長

内容的なところは、2ページの建築物等の整備の方針2番目に建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めるところに記載されていて、具体的には、一つのコンセプトをしっかりと持った形の中でやりますという宣言をされていて、具体的な中身については、これから地域の方と検討するとのことで、その辺りの制限がかかるというご理解をいただければと思います。

その他よろしいですか。

それでは、本件は諮問事項ですので、お諮りしたいと思います。
2号議案につきまして、ご賛同いただける方は挙手をお願いします。

【全員の挙手あり】

ありがとうございます。私を含めて全員ということですので、異議なしという形で答申させていただきます。

残り報告事項が2件ございますので順次進めてまいります。

まずは、我孫子新田地区地区計画について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○渡辺主任技師

我孫子新田地区地区計画についてご報告させていただきます。都市計画課の渡辺と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、事前に配布しました報告事項1、我孫子新田地区地区計画についての資料と当日配布資料をもとにご説明させていただきます。

事前に配布しました我孫子新田地区地区計画についての資料の最後のページをご覧ください。

今回、地区計画の変更を進めている我孫子新田地区の位置を矢印の先の赤囲みで示しています。

我孫子新田地区は手賀沼の水辺に位置する一方、我孫子駅から1キロ圏内にあり、市街化調整区域に位置しています。

資料1ページをご覧ください。

まず、初めに市街化調整区域における地区計画についてご説明いたします。

都市計画法で市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定義されています。市街化調整区域における地区計画は、市街化調整区域の基本理念、性格を変えない範囲で、一定の区域に開発行為や建築行為を計画的に誘導し、良好な環境の形成を図るものです。

我孫子市都市計画マスタープランの土地利用方針に整合するとともに、市が定める計画や方針等を踏まえ、市街化調整区域における地区計画運用基準に適合する場合に限り、市街化調整区域で地区計画を策定することができます。

2ページ目をご覧ください。

こちらの図は、我孫子市都市計画マスタープランによる土地利用方針図となります。手賀沼の水辺環境や緑などの地域資源を活用した交流人口の拡大への対応とし

て、我孫子新田地区を交流拠点に、雇用の場の創出や自動車利用による購買需要などの市民生活におけるニーズの変化への対応として、柴崎地区を産業拠点として位置づけており、手賀沼観光施設誘導方針や企業立地方針といった市の方針を踏まえ、これらの地区において、地区計画の変更、策定を目指しています。

3 ページ目をご覧ください。

次に、手賀沼観光施設誘導方針および我孫子新田地区地区計画についてご説明いたします。手賀沼観光施設誘導方針は、我孫子市最大の観光資源である手賀沼の有効な利用上必要な施設を誘導していくための方針として、平成 28 年 12 月に策定し、我孫子新田地区を手賀沼の観光施設を誘導する地区に位置づけ、我孫子市における観光の振興や交流人口の拡大を図ることとしています。

我孫子新田地区地区計画は、誘導方針に基づき、手賀沼の有効な利用上必要な施設を誘導していくため、地区計画という手法を用いて、本地区に立地が可能であった福祉施設等の立地を制限し、誘導方針で誘導している観光施設などが立地できるルールを定めるため、平成 29 年 6 月に策定しました。

今回、地区計画を変更するに至った経緯をご説明いたします。誘導方針と地区計画の施行後、数多くの観光施設の立地相談を受けてきましたが、相談の中には、観光振興に寄与するものと思われるものでありながら、誘導方針に明記されていない内容であることから、立地を断念したものもありました。

また、誘導方針のエリア内におよそ 4000 m²の市の土地があり、誘導方針に基づいて、活用事業者を公募し、決定していたところでしたが、昨今の社会情勢の社会情勢を受けて辞退ということになりました。

活用事業者の再募集に向け、事業者ヒアリングを行ったところ、現在の方針では言及されていない観光振興のための土地利用の可能性が把握されました。

このことから、首都圏近郊に位置する本市の特性を生かし、多くの人々を手賀沼の観光客としてさらに呼び込み、地域経済循環を活性化させるため、誘導方針の改定を行うこととなりました。

誘導方針の改定を受け、手賀沼の観光へ寄与する観光施設を拡充するとともに、交流の拠点として魅力のあるまち並みの創出を図るために地区計画を変更いたします。

4 ページ目をご覧ください。

手賀沼観光施設誘導方針および我孫子新田地区地区計画の変更内容についてご説明いたします。現行の誘導方針で立地を誘導している観光施設として、資料上段に記載の手賀沼そのものを活用する施設や観光客をもてなすための施設などがあります。

今回、誘導方針の変更により、資料中央に記載の 1 から 3 の観光施設の拡充をしたいと考えています。

一つ目は観光の拠点となる複合施設です。現行のアやイに掲げる機能を備えた施設であって、手賀沼の拠点となり温浴施設などの休憩ができる、本地区の核となる施設を追加いたします。

二つ目は、観光振興に資する物品を販売する店舗です。現行のアに掲げる機能を備えた施設であって、手賀沼でサイクリングや水上アクティビティなどに必要な物品を販売する店舗を追加いたします。

現行の誘導方針では、手賀沼や我孫子市に関連する土産物を販売する店舗しか立地はできませんが、レンタサイクル店に併設する自転車屋なども可能とします。

三つ目は、観光客の宿泊施設です。手賀沼に訪れる観光客が滞在できる宿泊施設を追加いたします。

次に、地区計画の変更内容についてご説明いたします。

一つ目は、建築物等の用途の追加です。誘導方針の変更内容に合わせて建てられる建物の用途を追加いたします。

二つ目は、屋外広告物に関する制限の追加です。手賀沼の眺望を生かし、良好なまち並みを形成するため、自己の用に供するもの以外の広告物、屋上広告物、電飾により点滅する広告物や可変表示式広告物の設置を制限いたします。これらの内容は都市計画マスタープランで同じ交流拠点として位置づけられており、我孫子新田地区と連続している公園坂通り周辺地区地区計画の制限内容と同様になります。

5 ページをご覧ください。

こちらは現行の地区計画の計画書と変更原案との対照表になっております。主な変更点は網掛けをしている部分となります。それぞれの内容についてご説明いたします。

地区計画の目標について、令和 4 年に我孫子市都市計画マスタープランが変更されたことに伴い、一部文言を修正しています。

区域の整備・開発および保全の方針について、屋外広告物に関する制限の追加に伴い、一部文言を追加しています。

資料裏面をご覧ください。

建築物等の用途の制限については、新しくロ、ホ、へに拡充する用途を追加しています。地区計画上はある程度、建築基準法の表現に合わせるため、誘導方針の表現とは異なっていますが、内容は同じものとなっております。

また、屋外広告物に関する制限の追加に伴い、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を新規で追加しています。

なお、建築物等の高さの最高限度の制限については、手賀沼の眺望に配慮するため、建築物等の高さを 10m、一部の区域の観光施設については 12m までとするなどの制限を定めていますが、こちらの制限については、良好なまち並みを形成するために必要なものとなりますので、変更後も同様の制限内容としています。

本日お配りした追加資料、我孫子新田地区地区計画変更原案に関する最終意向調査の結果をご覧ください。こちらの資料は、変更原案に関する最終意向調査の結果となります。

令和 5 年 12 月 15 日から令和 6 年 1 月 12 日を実施期間として、地区計画区域内の土地所有者および建物所有者 31 名を対象として調査を行いました。先日時点での回答数は 25 名であり、回答率はおおむね 80%となっています。

細かい数値の説明は割愛させていただきますが、人数同意率では賛成が 77.4%、面積同意では賛成が 91.8%となっており、一つの目安となる同意率 3 分の 2 を上回る賛成をいただきましたので、こちらの内容で変更手続きを進めていきます。

資料に戻りまして、7 ページをご覧ください。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。令和 6 年 2 月に手賀沼観光施設誘導方針の変更決定がされる予定となっておりますので、決定がされ次第、地区計画の原案について、千葉県と事前協議を行います。

4 月に地区計画原案の縦覧、原案公聴会または原案説明会を地権者の方向けに実施し、7 月に地区計画案の法定縦覧を行います。8 月予定の都市計画審議会の諮問を得て、9 月に千葉県との法定協議、10 月に決定告示を予定しています。

以上で我孫子新田地区地区計画についての報告を終わります。

○藤井会長

ありがとうございました。

先ほどの議案の中でもありました、同意率の反対はどのような理由があったのか先に説明していただいてよろしいですか。

○渡辺主任技師

お答えします。

反対意見は 1 件ありまして、その内容は、夜間営業等を伴う宿泊施設については景観を損なう可能性が懸念されるというご意見でした。

○藤井会長

ありがとうございました。

それでは、事前に平野委員からご質問をいただいておりますので、事務局よりご説明いただいております。

○工藤主幹

お答えいたします。

事前にいただいている平野委員からのご質問で、水上アクティビティ用品または自転車のレンタルや体験サービスを提供する施設の記載に関して頂戴しました。

特に自転車のレンタル等について具体的な市としての考え方があるのか、自転車を推進するような市の計画や考え方について問われていると考えております。

こちらについて、商業観光課から2点お答えします。

現在、我孫子市では手賀沼周遊レンタサイクルというレンタサイクルを運営しております。実際には市が主体ですが、運営をシルバー人材センターに委託をして、市内3ヶ所のステーションで、基本的には土、日、祝休日にレンタサイクルを貸し出しています。

こちらは我孫子市だけではなく、柏市側で民間事業者が運営しているレンタサイクルステーションとも連携をして乗り捨て自由という形で、広い範囲で観光や散策が楽しめるようなレンタサイクルになっております。

もう1点は、スマートサイクルの導入を検討しており、現在は有人での貸し出しとなっておりますので、係の者が実際にいらした方に、直接お貸しするので、土、日、祝休日は9時から4時まで貸し出していますが、スマート化することによって、365日、24時間の好きな時に借りて返せることができるようになると、もっと我孫子市を散策する人の利便性が高まると考えています。まだ計画段階ですけれども、来年度以降から取り組みたいと計画をしています。

これに伴って将来的にはサイクルポートの数を増やしていくこともレンタサイクルの需要を見ながら進めていきたいと考えているところです。

○林課長

平野委員からもう1点提案がありました。図を添付したように、手賀沼サイクルネットワークの構想案の提案と思います。

これにつきましては、自転車の計画は別の課で策定するということですので、提案ということで担当課に伝えたいと考えております。

先ほどの地区計画にも共通しますが、都市計画でできる範囲は限定されてしまいます。大きな手賀沼を活用する案は、今回いただいた提案など無限にあると思います。

その中で、都市計画として今できるのは、地区計画が一番いい手法ということで選定しています。我孫子新田は市街化調整区域ですので、建物を建てる制限が非常に厳しいところです。地区計画で市の施策に合わせて、どのようなものを許容できるのかという視点で考えている計画ですので、今回、報告させていただくのはその範囲です。

いただいたご提案は、景観資源でもあり地域資源である手賀沼をどうやって活用するのかという大きな話になってきますので、都市計画の他に連携していく関係課とも議論しながら進めていきたいと考えています。

○藤井会長

ありがとうございます。

平野委員、追加でご説明とかありますか。

○平野委員

課長が言われたように都市計画としてはそのような回答なのは理解しています。ベッドタウンとしての我孫子で、特に手賀沼から離れたところの人達は歩いて行くには遠く、車で行くには駐車場が整備されていないので行きにくいいため、自転車という手段はどうかという提案です。

我孫子新田の地区計画については質疑の通りですが、それ以前の大きなところで我孫子の自然を生かすために、手段はいくつもあると思います。

このサイクルネットワークも手段であって、単純に絵を書きましたが、いくつか縦の導線があって、手賀沼ふれあいラインの横の導線、これを自転車道として生かせば、我孫子が手賀沼を中心にいろいろ行けて観光的なものにもなるし、市民から見ても自転車を使えば手軽に行けるところが多いと感じると思います。

それと、公園坂通りも色々ありますけれど、一番犠牲になるのが自動車だと思えばできると思います。公園坂通りも自転車道をつけて、できないのであれば手賀沼公園久寺家線を整備すればいいのかなと思うのです。

地区計画に関しても、近隣の人たちが自転車で手賀沼へ向かう道沿いの環境を考えるなど、身近なまちづくりを考えるきっかけに繋がるのではと考えます。

先ほど芝田委員が言いましたが、一つはそういったアピールがされているのかなと。先ほどのレンタサイクルの話は私もよく知りませんでした。そういう考え方があるという事をアピールする事は、すごく大事だと思います。

地区計画の実施ベースではネガティブな要素も盛り込んで書くべきだと思いますが、計画段階では夢や希望などを大きく広げてアピールすることが大事だと思います。

す。

○藤井会長

都市計画審議会で議論する範疇とはだいぶ違う領域が入っています。

しかし、モビリティハウスセンターのような形で、この地区計画で拠点となるものができれば、ネットワークとして付帯的なものは必要になりますから、それはその部署の計画作りの中で考えていただき、その情報を担当課の方に共有していただければと思います。

その他、よろしいでしょうか。

○芝田委員

秋葉原でレンタサイクルを実際にやっているのを拝見していますが、ふれあいラインの事故が多かったり、乗り捨てがある可能性もあったりすることも念頭に入れておいていただいた方がいいと思います。

また、大きな車両が通っているようなところを自転車が走らなければいけないですが、行徳など、縁石が平たくて、自転車走行場所がカラーリングされ、矢印が付いている事例もありますが、道を広げたりする部分ではないところも含めて検討いただければと思います。

○藤井会長

こちらも、今日の議論とは別ですので、担当課に繋いでください。

○塩澤委員

3 ページに 4000 m²の市有地があり、事業者ヒアリングを行ったとありますが、今回追加する温浴施設や物販店や宿泊施設の可能性が事業者ヒアリングの中で出てきたと理解してよろしいですか。

また、地区計画区域の中の 4000 m²の市有地はどこにあるかを教えていただきたいです。

3 点目は、この地区計画区域の形がぱっと見て凸凹していると思うので、理由を教えてください。

○藤井会長

事務局よろしいですか。

○工藤主幹

私から 1 点目と 2 点目についてお答えいたします。まず 1 点目の委員がおっしゃられた立地する可能性があったというのはその通りです。その他にもいくつかありましたが、検討した中で今回の案になっております。

2 点目ですが、4000 m²の市の土地については、地図の中の我孫子新田という字名が書かれている新田と書かれた部分で、地区計画の区域の中で中心的な位置を占めております。

現在は公用での駐車場や公共工事の資材置き場などの暫定的な利用がされているところで、元々は農産物直売所のアンテナショップがあった場所になります。

○林課長

続きまして、区域が凸凹になっている点です。赤で示したところは区域ですが、この北側の凸凹になっているのは、区域の北側に細いハケの道があり、その北側は崖で 20m ほど上がっています。

この崖下が崩壊するおそれのある災害危険場所に指定されており、そこには建物は基本的に立地してはいけないので、それを外したため凸凹になっています。

南側の沼側は河川区域になっており、除外しています。西側のところは、農振農用地域です。東側は手賀沼公園です。

○藤井会長

その他、いかがでしょうか。

○露崎委員

4 ページで観光客の宿泊施設についてです。東京圏近郊にあるのが我孫子市のいいところだと思うので、日帰りではなく宿泊施設を定める目標、構想をお聞かせいただければと思います。

○工藤主幹

従来からも我孫子の観光というのは、首都圏近郊で日帰りできる一番近い天然湖沼の手賀沼という核がある観光と言われており、市としてもそこに力点を置いて観光の振興を進めてきた経緯があります。

総合計画が新しくなり都市計画マスタープランも刷新されたことを受けて、商業と観光に関する我孫子市の方針の「商業観光まちづくり大綱」が今年の 4 月からス

タートしました。

この大綱の中では、商業と観光は切っても切れない地域の活性化に繋がる地域経済の循環を良くするものという考え方に立脚して、実際にいらしていただいたお客様は、滞在時間が長ければ長いほど地域の魅力を感じていただける、また地域に経済的な良い面の影響を及ぼしてくれるということから、宿泊も視野に入れた形で観光を進めていこうと新しく補充することになります。

○藤井会長

その他はよろしいですか。

○芝田委員

エコマラソンやトライアスロンなどで施設が使われる構想はありますか。

○林課長

一つ想定されるのは、ジャパンバートフェスティバルという全国的な催し物がありますが、我孫子には宿泊施設がなくて、隣の柏市などにお泊りいただいているので、そういう方には泊まっていたきたいなという考えもあります。

○藤井会長

そろそろよろしいでしょうか。

それでは、次回は審議に係る案件かと思いますが、3 ページのエリアなどのキーワードと、建物用途が目的と合致しているかの基本的な議論となります。

○三牧委員

今日の議論外でしたが、屋外広告物について屋上は制限されています。景観計画のふれあいライン特定地区の広告物は厳しく制限されている中で、地区計画で屋上広告物だけ具体的に制限されたと理解していますが、次回、諮られる際にその関係を丁寧にしていただけるとありがたいです。

○藤井会長

大事な用件だと思います。よろしく願いいたします。

それでは、報告事項の 2 番目、柴崎地区地区計画についてご説明をよろしく願いいたします。

○山高係長

都市計画課の山高と申します。私の方から報告事項 2、（仮称）柴崎地区地区計画についてご説明をさせていただきます。

まずは資料の最後の位置図をご覧ください。今回地区計画の検討を進めている柴崎地区の位置となります。赤で囲っている箇所となりますが、柴崎地区は、我孫子市柴崎の国道 6 号に隣接する市街化調整区域となります。

資料は 1 ページにお戻りください。柴崎地区での地区計画策定のもととなる柴崎地区産業用地整備事業についてご説明をさせていただきます。

我孫子市では長年にわたり住工混在の問題があり、市内で創業してきた事業者が市内に移転先を求めるものの、既存の工業系用途地域は既に利用されており、新しい工場や事務所等が立地する余地がないことから、やむを得ず市外に移転するケースが見受けられます。

また、新たに市内への進出を希望する企業のニーズに応えられない現状もあります。このことから、産業拠点となりうる適地創出に向けた検討を行い、令和元年度に我孫子市企業立地方針を改定し、工業系土地利用を最優先に進めていくエリアとして、この柴崎地区を位置づけました。

本事業は、我孫子市と民間開発事業者が協力して、柴崎地区において産業用地を整備し、我孫子市内における住工混在問題の解消および新たな企業用地への企業誘致の実現を目的とするものです。

次に事業の内容となります。1 は先ほどの位置図を拡大したのですが、我孫子市柴崎地先位置図で赤く囲った範囲で、国道 6 号そして市道 00-009 号線に挟まれたエリアとなります。

事業の面積は赤く囲った範囲で約 3.4 ヘクタール、事業者は大日本土木マーケットトラスト共同企業体、事業の期間は造成が令和 10 年 3 月まで建築が令和 10 年 4 月からを予定しているところとなります。

次に柴崎地区産業用地整備事業と地区計画の策定の関係についてご説明いたします。柴崎地区は先ほども申し上げましたが、市街化調整区域に位置しています。

市街化調整区域は建てられる建築物が制限されていますが、学校や福祉施設などの建築は可能となっています。しかし、今回誘導したい工場などの建物は建築が不可となっています。

このため、地区計画という手法を用いて、工場などの建築を可能とすることで、産業用地としての目的の実現を目指すものとなります。

次のページをご覧ください。ここからが現時点での地区計画の案となります。名

称位置面積につきましてはご覧の通りですので割愛をさせていただきます。

地区計画の目標、また、区域の整備・開発および保全に関する方針、この 2 ページに関しましては、先ほどの事業概要の部分と重複しますので割愛させていただきます。

次の 3 ページをご覧ください。具体的に柴崎地区で工場を誘致していくためのルールについてご説明をさせていただきます。

まずは建築物等の用途の制限をご覧ください。柴崎地区においては、工業系の土地利用を誘導していきたいということになりますので、建築物の用途としては、事務所、工場、倉庫そしてこれらに附属併設する建物のみ建築を認めていくという方向で検討をしているところです。

次にその下の建築物の敷地面積の最低限度です。こちらは敷地を細かく分割されることを防ぐために定めるもので、柴崎地区での工場という比較的大きな建物を誘導するということから、最低敷地面積の方を 500 m²とすることを検討しています。

次に壁面の位置の制限です。これは道路や隣の敷地から建物の距離を離すことで、圧迫感を緩和することなどを目的に制限をします。また今回は工場という比較的大きな建物ということになりますので、この柴崎地区においては、道路から建物は 2m 離すという制限を検討しているところです。

次に建築物の高さの最高限度です。こちらは建物の高さを統一することを目的として定めます。柴崎地区においてはこの区域の西側に電力中央研究所などがありますが、そういった建物の高さ、また、敷地の北側には北新田地区、利根川がありますが、そこからの眺望も考慮して、建物の高さは 20m を限度とすることを検討しています。

次に建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限です。先ほどの建築物の高さと同じく北新田や利根川からの眺望を考慮して、建物の屋上に広告物を設置できない制限をかけることを検討しています。

次にかきまたはさくの構造の制限です。こちらは災害時におけるブロック塀の倒壊防止の観点から、かきまたはさくの構造は生垣または透視可能なフェンスとすることを検討しているところです。

ただし書きとして例外を設けています。一つ目は、入口となる門柱および門扉、二つ目はフェンスを設置する際のその基礎となる部分。三つ目は、工場などの入口に設けられる社名板が付いているコンクリート製のようなものをイメージしています。四つ目として、管理保全上やむを得ないものです。

次に 5 ページをご覧ください。5 ページは先ほどの計画書に付随する計画図となりますが、現在事業者である大日本土木マーケットトラスト共同企業体が、土地利

用計画の方を策定している段階でございます。

そのため本日は、区域外周のみを示したものとなっております。次回の都市計画審議会では、より詳細な土地利用計画お示しできると思っております。

ここまでの計画の現在の検討状況の説明となります。

今後は地権者、進出を希望している企業にヒアリングなども行っていきますので、地区計画の内容は動いていく可能性はあります。こちらでも次回の都市計画審議会にて再度ご報告をさせていただきたいと思っております。

最後に6ページをご覧ください。今後の予定となります。

最終的には令和7年3月の都市計画決定を目指しています。都市計画審議会へは、令和6年8月頃に開催予定の次回の都市計画審議会の中で再度ご報告をさせていただき、最終的に令和7年1月に諮問をさせていただくスケジュールを考えています。

以上で検討中の柴崎地区地区計画の報告を終わります。

○藤井会長

ありがとうございました。長年、住工が混在しているのが我孫子の問題だったとあったところに対して、一步踏み出して計画作りを展開しようということの報告です。ご質問、ご意見等いかがでしょうか。

○三牧委員

今回の対象地区の中で、市道沿いに一部既に建物が建っているように見受けられるところもありますが、今回の造成計画の中では既存のところも含めて一体的に造成されるのか、存置したままなのか補足いただければと思います。

○鈴木課長

企業立地推進課長の鈴木と申します。よろしく申し上げます。

ご質問のありました点につきましては、基本的に既存のお住まいの住宅等は共同企業体である大日本土木マーケットトラストの方が買収させていただいて、この区域外のエリアの方に移転をしていただく予定です。

ただ一部の所有者の方は、現在の場所を望んでいる方もおりますので、最終的な交渉の経過次第では、1件ほどは残ってしまう可能性はゼロではないということでございます。

○三牧委員

まだ、調整中というところで承知しました。

○藤井会長

また、次回に土地利用を含めて少し詳細に、内容ご報告いただければと思います。
それでは報告事項は以上です。

これで閉会としますが事務局から連絡事項はありますか。

○林課長

会長ありがとうございました。次回審議会については、本日説明しました我孫子新田地区地区計画の諮問を議題に 8 月頃の開催を予定しています。また日程が決まりましたら、皆様にご連絡いたします。

また、先ほど甲斐委員からのご質問ありました生産緑地の件について回答申し上げます。

○貝沼主任

先ほど生産緑地番号 64 号、店舗南側の買取申出の経過というご質問ですが、令和 4 年 11 月 24 日に買取りの申出が地権者からされ、その後 3 ヶ月の間あっせんに至らなかったため、令和 5 年 2 月 24 日付で行為制限の解除、開発等ができることになっております。

○林課長

事務局からは以上になります。本日は皆様ご参加いただきありがとうございました。

≪散会：午後 4 時 20 分≫