

第 8 7 回我孫子市都市計画審議会  
会議録

平成 2 9 年 5 月 2 4 日 (水)

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第87回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	平成29年5月24日 午後1時30分～午後3時50分							
(3)開催場所	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)	委員							
	出	藤井敬宏	欠	鎌田元弘	欠	丹治朋子	出	成田隆一
	出	印南宏	出	佐々木豊治	出	茅野理	出	野村貞夫
	出	三須清一	出	町田英之	欠	石倉仁	出	村山正憲
出：出席 欠：欠席	<p>星野市長 事務局（都市部都市計画課） 渡辺部長、森参事兼課長、小林主幹、鈴木主査長、原田主査、 秋山主任主事 説明員（市街地整備課）川俣次長兼課長、中場主幹</p>							
(5)議題	<p>諮問事項 （1）我孫子都市計画地区計画の決定について （2）我孫子都市計画生産緑地地区の変更について 報告事項 千葉竜ヶ崎線の完成に伴う用途地域変更について</p>							
(6)公開・非公開 の別	公開							
(7)傍聴人の数	0名							
(8)会議の内容	次のとおり							

【森都市計画課長】皆様、こんにちは。都市計画課長の森でございます。本日は、委員の皆様におかれましては、審議会にご出席いただきありがとうございます。

しばらくの間、事前にお送りさせていただいた次第に沿って、私がこの場の進行をさせていただきますので、よろしく願いいたします。最初に、会議の開会にあたり、星野市長よりご挨拶を申し上げます。市長、お願いいたします。

【星野市長】皆様、こんにちは。大変お忙しい中に当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。我孫子市では昨年に引き続きまして、手賀沼を始めとした、我孫子ならではの自然環境、そして歴史的、文化的な資源を活用しながら我孫子の魅力を高め、交流人口の拡大、また若い人たちをこの我孫子の中に定住していただけるように、そういう政策を推進をしていく所でございます。具体的には、我孫子への愛着をさらに広げるように「さくらプロジェクト」を推進していますけれども、昨年で約2年間、市民の皆さまがたから178本の桜をご寄付いただいたところでありまして、また今年も6月5日から30本の桜を寄付いただく予定でございます。

今年で2年目になりましたが、桜の開花時期に合わせて、水の館の前、手賀沼の遊歩道でライトアップをさせていただきました。今年は照明器具を10器ほど増やし、さらに夜桜の鑑賞スポットとして、多くのかたがたにご利用いただいたと思っております。私も行ってみると、若いカップルが遊歩道のベンチに座って夜桜を見ている姿や、あるいはご高齢のご夫婦で、写真を撮るのに夢中なご主人など、それぞれ楽しみ方は別であっても、やはり桜の時期、水辺に映る桜というのはいいなと感じ、また、柏市民からも橋の上だとか、あるいは対岸の満天の湯あたりからも見る桜もすごくきれいだというお声をいただき、非常にうれしい限りでございます。

また観光振興においては、9月に第50回の節目の女子オープンゴルフが、我孫子ゴルフ倶楽部で開催されます。ここにおいては、我孫子の情報発信、また魅力も含めて、商工会あるいは商店街、そして市民の皆さまがたにもいろいろな形でご協力をいただき、さらに我孫子の名前をPRできればと考えております。

さて、本日の議題では、我孫子新田エリアの地区計画についてもご議論いただくことになっておりますけれども、やはりさまざまな形で若い人たちを誘導していくためには、手賀沼周辺をもっと元気のある、魅力のある地域にしていきたいと思っております。その中ではやはり手賀沼公園周辺の部分、そして水の館周辺、ここを中心にしながら、少しずつでもエリアを拡大して、魅力ある地域を広げていければと考えています。

そのうちのひとつとして、手賀沼公園の近くにあります我孫子新田、ここに地区計画を立てて活用していきたい。また水の館周辺についても、桃山公園の下、この3月で廃止をさせていただきます市民農園の周辺も、農業公園のような形で多くの方々に訪れていただける場所に変えていきたいと思っております。

またご存じのように千葉県から一昨年に無償で譲渡いただいた水の館では、県から2億

4000万円、農林省からも1億円、費用をいただいて、無事3月でリニューアル工事が終わりました。オープンカフェのあるレストランが4月29日から先行オープンさせていただきました。11時から5時の営業時間であっても、1日平均約15万円の売り上げが上がったという状況であります。少しずつ従業員も慣れてきて、待ち時間が20分以内には収まり、状況も少し落ち着いてきまして、今11万強の売り上げになってきていると聞いております。なんとか目標額を達成しそうな売り上げを維持している状況です。6月3日から本格オープンをさせていただいて、柏にあります農家レストランとも、競合というよりもこの手賀沼エリアを魅力ある地域としてお互い相乗効果を出せるような、そういう取り組みを進めていければと思っています。

ご存じのように、我孫子側にはプラネタリウムや4階の展望室があり、ここも7月からは双眼鏡を付けさせてもらい、観光地のような提供をさせていただく。そして、水の館の隣には鳥の博物館がございますので、夏休みに新たな企画として、今年の酉年に合わせながら、秋篠宮殿下がお持ちのニワトリのコレクションや、山科鳥類研究所のさまざまな珍しい標本等もありますので、ご家族連れ、あるいは鳥が大好きな人が楽しめるような企画をしていながら、水の館周辺のにぎわいに努めていければと思っています。

いろんなところで少しずつ我孫子の魅力が上がっていくような取り組みをさせていただきますので、今日は二つ諮問をさせていただきますけれども、是非とも皆さまから忌憚のないご意見をいただきながら、さらに住みやすい我孫子、そしてまた何度も訪れやすい我孫子を作っていければと思っています。どうぞよろしく申し上げます。

**【森都市計画課長】** ありがとうございます。本日出席している市の職員の紹介については、省略させていただき、本日お手元に配付させていただいた「出席職員名簿」をご参考にさせていただければと思います。

今年度は、あと1回、都市計画審議会を予定していますが開催時期は未定です。皆さまの任期は本年12月25日までとなっておりますので、場合によっては、今回がこのメンバーでの最終開催となる可能性がございますのでご審議よろしくお願いたします。

それでは、早速、審議の方に移らせていただきます。審議の開始にあたりまして、まずは、藤井会長より一言ご挨拶をお願いしたいと思います。会長よろしくお願いたします。

**【藤井会長】** このお昼の時間ですが、お集まりいただきありがとうございます。暑さも今日は少し控えてくれたようで、私も暑さの中で少し体調を崩しかけそうなところもありましたが、今日は元気に我孫子に参らせていただきました。

そして今、市長からも非常に前向きな、これから我孫子が環境や、観光、そういった側面から1歩踏み出すエネルギーが、手賀沼から動き出している、動き出さんとしているという状況をご説明いただきました。

今日、審議させていただく案件が、地域の方々、あるいは我孫子を利用される方々にと

って、ベースとなる非常に今後の取り組みの中でも大事な案件であるということですので、皆さま方の丁寧な審議と色々な意見をいただいた中で、こういう問題や案件に対して、どうやって取り組んだらいいかといった次につながっていくような議論を展開して参りたいと思いますので、どうぞご協力をよろしく願いいたします。

【森都市計画課長】藤井会長、ありがとうございました。なお、市長は所用のため、ここで退席させていただきますので、ご了承ください。それでは、ここからの議事進行は、藤井会長にお渡ししますのでよろしく願いいたします。

【藤井会長】ただいまより、第87回我孫子市都市計画審議会を開会いたします。では、審議委員12名ですが、9名の出席ということで規定によりまして、今回の審議会は成立しているということで会議を進めさせていただきます。

それでは、まず審議に入る前ですが、本日傍聴の方はいらっしゃいますか。

【秋山主任主事】傍聴者はありません。

【藤井会長】わかりました。それでは、早速審議を進めたいと思いますが、まず、事務局より配付資料等の確認をお願いします。

【秋山主任主事】それでは資料の確認をさせていただきます。まず、本日配付資料として、お手元に一まとめの資料を置かせていただいております。順番に見て頂いて、まず次第、委員名簿、市職員の出席名簿、傍聴要領、審議会条例、ここまでが議題に入る前の資料です。それから、その他として事務局より報告する予定である、千葉竜ヶ崎線の完成に伴う用途地域変更に係る資料です。

次に、事前にお配りした資料が5点あります。まず、第1号議案の「我孫子都市計画地区計画（我孫子新田地区）の決定について」です。それから右上に参考資料1と書いてある、市街化調整区域における地区計画運用基準、参考資料2といたしまして、手賀沼観光施設誘導方針、参考資料3といたしまして、第2回アンケート調査集計表、第2号議案といたしまして、「我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」です。この5点は事前にお配りしております。本日お持ちいただいていると思いますけれども、お忘れの方がもしいらっしゃいましたら、事務局のほうでご用意いたします。以上で資料の確認を終わらせていただきます。お願いいたします。

【藤井会長】ありがとうございました。それでは、審議に移らせていただきます。議案審議は、先程市長から諮問をいただきました2点ございまして、一つ目の諮問事項「我孫子都市計画 我孫子新田地区地区計画の決定について」事務局より説明をお願いします。

【鈴木主査長】都市計画課 鈴木です。それでは、諮問事項1「我孫子都市計画地区計画の決定」についてご説明いたします。着座にて失礼させていただきます。

今回諮問いたします、我孫子新田地区の地区計画につきましては、昨年8月18日に開催しました都市計画審議会において、協議事項として説明させていただいたものです。前回の都市計画審議会でもご説明させていただきましたが、まず市街化調整区域における地区計画について、簡単に説明させていただきます。お手元の資料で、「参考資料1 市街化調整区域における地区計画運用基準」の3ページ中段をご覧ください。

(2)「市街化調整区域における地区計画の運用にあたっての基本的な考え方」として記載してあるとおり、都市計画法では、市街化調整区域における地区計画は、3つの種類の土地の区域について定めることができるとされています。

まず①つめとして、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域、②つめとして、建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの、③つめとしましては、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域です。

市では、②つめに申し上げた、建築物の建築等が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるものの区域に地区計画を定めることとし、前回の都市計画審議会やパブリックコメント等での意見を踏まえ、昨年の11月に、こちらの「市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定しました。

ちなみに、前回の都市計画審議会において、商業観光課からご説明させていただいた、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である「手賀沼観光施設誘導方針」、お手元の参考資料2は、パブリックコメント等の諸手続きを経て、昨年の12月末に策定済みであることをご報告いたします。

続きまして、なぜ我孫子新田地区に地区計画を定める必要があるのかご説明いたします。お手元の第1号議案の9ページをお開き下さい。

「方針等の策定と将来のまちなみとの関係」というフロー図となっています。手賀沼観光施設誘導方針策定前の我孫子新田地区では、市街化調整区域で立地可能な特別養護老人ホームや宅配便の集貨施設等は建てることができますが、観光系の施設は建てることのできない状況でした。

昨年末に「手賀沼観光施設誘導方針」を策定しましたので、観光系の施設の立地が可能となりましたが、市街化調整区域で立地可能な特別養護老人ホームや宅配便の集貨施設等も引き続き立地可能なため、建築物が混在し、無秩序な状態となってしまうことが考えら

れます。

このような状況を防ぐため、今回諮問させていただく地区計画を策定しますと、フロー図の一番右の列になりますが、一定のルールのもと観光系に特化した施設のみが立地可能となり、建築物の混在を防止することができるようになります。

こうしたことから、手賀沼の観光振興にふさわしい、魅力とにぎわいのある良好なまちなみを形成していくため、我孫子新田地区において地区計画を定めたいと考えております。続きまして、我孫子新田地区地区計画の内容です。

お手元の資料、第1号議案の6ページ及び7ページの計画図をご覧ください。【18:42】まず地区計画区域ですが、手賀沼沿いの都市計画道路「手賀沼ふれあいライン」の南側と北側の地区で、赤枠で囲まれた区域が、地区計画区域となります。なお、区域の北側には、旧道であるハケの道がありますが、ハケの道沿いの区域の一部は、地区計画区域から除外しています。

除外した理由は、区域の北側は、土砂災害特別警戒区域等に指定されており、このような箇所は、地区計画区域に含むことができないためです。

また、北側の区域で既存住宅が建っている箇所については、居住している方々が住宅として建替えるなど、観光とは関係のない自己の生活のための土地利用が多分にあることや観光施設の立地の可能性も低いことから、地区計画区域から除外しております。

次に地区計画区域内における建築物等の制限の内容ですが、昨年8月の都市計画審議会の時点では、制限の修正案を権利者の皆様にお示ししたところであり、アンケートの結果がまだ出ていない状況でしたので、今回、アンケート結果を委員の皆様にご報告させていただきます。

お手元の参考資料3「第2回アンケート調査 集計結果」をご覧ください。

このアンケートは、我孫子新田地区地区計画の区域内に、土地・建物を所有する権利者の方々25名に行いました。なお、アンケートの回答率は100%でした。

まず、建築物の高さ制限に関するアンケート結果です。

当初案の建築物の高さの限度を10mとするルールは、同意率が68%であったため、事業主の立場の「土地活用の自由度を最大限確保したい」という意見と、現在お住まいの方の「日照などの今の住環境はそのまま」という意見の双方に配慮する形で修正案を作成し、アンケートを行いました。アンケート結果資料の1ページをご覧ください。

修正案は、建築物の高さの限度は基本10mとするものの、観光関連施設のみの用途に供する建築物にあつては、手賀沼ふれあいラインの道路境界線から南側全域および北側25メートルの範囲において、建築物の高さの最高限度を12メートルとし、それ以外の範囲にあつては、建築物の各部分の高さは、10mかつ地区計画の北側区域境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得た値に、5mを加えた値以下、いわゆる北側斜線を適用するというものでした。この修正案に対して、権利者25名のうち22名、88%の方が同意するとの回答をいただきました。

次に、アンケート結果資料の3ページをご覧ください。

建築物の用途制限に関するアンケート結果です。建築物の用途制限に関しましては、第1号議案の10ページ「我孫子新田地区地区計画区域内の建築可能建築物等一覧表」○・×が記載してあるものも併せてご覧ください。観光施設として手賀沼観光施設誘導方針策定後及び地区計画策定後に建築可能になる主な用途として、レンタサイクル店や水上アクティビティ施設をはじめ、コンビニエンスストアやレストランなどがあります。また、観光施設以外でも、分家住宅や既存の建築物の増築や建替えは可能となっております。

なお、地元農産物直売所については、農産物直売所「あびこん」が我孫子新田から水の館に移転し、一点集中して市の施策に注力していくという市の方針を受け、建築可能なものから除外しました。一方、地区計画策定後に建築が不可となるものは、特別養護老人ホームや宅配便の集貨場をはじめ、病院・診療所などがあります。

当初案では、分家住宅や既存宅地における専用住宅等を、手賀沼観光施設誘導方針に沿った観光施設と併設して建てることを可能とはしていませんでしたが、より観光施設を立地しやすくするために、2回目のアンケートでは、専用住宅と観光関連施設を兼ねる併用住宅を建築可とする案を追加し、権利者の方々の意向を確認しました。この追加提案に対し、権利者25名のうち21名、84%の方が同意するとの回答をいただきました。

結果として、建築物の高さ制限及び建築物の用途制限ともに（当初目標としていた）8割を超える賛同をいただきましたので、この修正案の内容で地区計画を定めていくこととし、本日、諮問させていただくこととなりました。

なお、今回地区計画で定める制限のうち、建築物の高さ制限に関する事項は、「我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置付け、建築確認申請の審査項目とし実効性の担保を図ることとします。

一方、建築物の用途制限ですが、通常地区計画で規定する用途制限よりも、我孫子新田地区地区計画では、観光施設として許容される用途を細かく規定しており、商業観光課で策定した「手賀沼観光施設誘導方針」や「我孫子市観光施設の立地に関する協議基準」等に適合するものであれば、積極的に許容していきたいことから、条例化は馴染まないと考えております。

建築物の用途制限については条例化しないものの、開発計画が上げられた場合には、まず商業観光課が「手賀沼観光施設誘導方針」に適合する計画か否かを審査し、適合が認められたものについて「協議済証」を発行します。併せて市街地整備課と都市計画課が調整を図りながら、我孫子市開発行為等運用・審査基準及び地区計画の適合の審査を連携して行うことによって、法令を遵守した形で観光系の土地利用を適正に推進していきたいと考えております。

次に、我孫子新田地区の地区計画の都市計画決定に至る経緯ですが、お手元の第1号議案の4ページ「都市計画の策定経緯の概要書」をご覧ください。まず、昨年4月と8月に地区計画の案に関する権利者の方々への説明会を行い、先ほどご説明したアンケートを



実施するなどし、地区計画の案を作成するにあたり、権利者との合意形成を図りました。また8月18日開催の都市計画審議会で委員の皆様にご説明した他、市議会議員の方々には、勉強会等を通じて説明を行いました。

その後、千葉県と原案協議を行った後、地区計画の原案縦覧を昨年12月に行いましたが縦覧者及び意見書の提出者はいませんでした。また公述申出者もいなかったため、予定していた公聴会は開催しませんでした。

今年の3月には、都市計画法第17条に基づく法定縦覧を行ったところ、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。

今後の予定としては、本日、都市計画審議会に諮問をさせていただきましたが、地区計画の決定に際し、異存ない旨の答申をいただければ、5月末に千葉県と法定協議を行い、6月末には地区計画の決定告示を行いたいと考えております。

我孫子新田地区地区計画の決定についての説明は、以上となります。ご審議の程、よろしく願いいたします。

**【藤井会長】** ありがとうございます。ただいま第1号議案についてご説明いただきました。皆様には資料を事前に配付させていただきましたが、それに基づきまして、成田委員より事前に5点ほど質問をいただいております。まず、事務局より質問について報告していただきながら、その後、各委員の意見をいただいて審議を進めさせていただければと思います。それでは、事務局から質問事項とそれに対する考え方を説明をお願いします。

**【森都市計画課長】** では、成田委員から頂いた質問が5点ほどありますけれども、それに対する考え方とあわせて説明させていただきます。今までの説明と重複する部分があるかもしれませんが、ご了承頂きたいと思います。

まず、一点目「観光誘導方針と地区計画の整合性」について、「観光誘導方針と整合させ、地区計画の表現を誘導規定に統一すべきではないか、特に、外構に関する規定は誘導規定か規制の規定なのかかわからない」というご指摘をいただいております。また、地区計画の中での「呼び込み、もてなし」の表現が、地区計画の表現として適切かどうかという投げかけをいただいております。

このことにつきまして、まず、手賀沼観光施設誘導方針は、市として我孫子新田地区において観光施設や土産屋さん、レストランなどの集積を図りたいという市の方針を語っていますので、内容としては当然誘導規定になります。一方で、地区計画については、1号議案書資料の9ページのフローのとおり、先ほど、鈴木から説明がありましたけれども、市街化調整区域において建築可能な建築物の、法的根拠に基づいた具体的な絞込みを行う、いわゆる“ふるい”の役割を果たすものであることから、核となる部分については規制規定の色合いが必然的に濃くなります。ただし、地区計画の中身のうち、地区計画の目標や、区域の整備・開発及び保全に関する方針といった部分については誘導規定の色合いが濃く

なります。これは、地区の特性を活かした、きめの細かい土地利用を図ることを目的とするツールである地区計画制度そのものの特徴であって、全国あまたの地区計画に共通している部分です。

外構に関しては、当初は具体的に規制に関するルール化を目指しましたが、ルールを作ること自体について、地権者の同意が得られなかった事実があります。その同意が得られなかったなかで、外構を計画する際の理念や方向性を計画書に少しでも書き込むことで、今後の開発協議に関する協議の方向性の統一を図ることが地区の将来のために望ましいと考えました。そのことから、外構については誘導規定的ではありますが、県との協議や地権者説明をしながら、最大限の調整を図った結果として、このような文案におちついたところ です。

呼び込み、もてなしの表現につきましては、この表現は、参考資料2の手賀沼観光施設誘導方針の目的の部分に記載してありますけれども、まさに手賀沼観光施設誘導方針に基づいて引用し、内容の整合を図ったもので、事務局としては特段不適切な表現とは考えてはおりません。こちらも本文案にて県および地権者との調整が図られたことから、本文案をもって最終案とさせていただくこととしました。

続きまして、2点目は「高野山新田への地区計画適用の有無」ということですが、高野山新田地区につきましては、手賀沼観光施設誘導方針の中で、誘導方針の13ページで、比較表がのってございます。観光振興をする上で、高野山新田地区は我孫子新田地区とほぼ同等の評価で、ポテンシャルの高い地区ではありますけれども、国土交通省による都市計画運用指針や千葉県地区計画ガイドライン、我孫子市の市街化調整区域における地区計画運用基準等には、地区計画の区域には、農用地区域を含めないこととされています。ご指摘の通り、高野山新田地区は、手賀沼観光施設誘導方針で示されているように、観光振興するうえでポテンシャルの高い地区ではあります。地区の大半が農用地区域であり、農用地を解除することが非常に困難であることから、地区計画を定めて観光系、都市的土地利用を図ることは現時点では想定できない状況です。

次に、質問の3点目、地区計画の区域と観光誘導方針のエリアを一致させる必要があるのではないか。地区計画の区域決定の根拠は手賀沼観光施設誘導方針に基づくもので、区域は地区計画独自で定めるものではないのでは、というご指摘です。これは、類似のご指摘を前回の都市計画審議会でもいただいておりますので、区域について説明させていただきます。

手賀沼観光施設誘導方針では、観光施設を誘導する地区としていくつかの候補地の中から、我孫子新田地区を選定しましたが、本議案資料の参考資料2「手賀沼観光施設誘導方針」の14ページに示すとおり、我孫子新田地区のエリアを「ゾーニング」という概念に近いカタチで、観光施設を誘導していくエリアとして位置づけたものです。

一方、地区計画は土地や建物に対して法的効力をもたせるものであり、市街化区域の線引き同様に、都市計画決定するにあたり、一筆ごとの地番界や、道路界などの地形・地物

で区域を設定して定めるミクロな性質のものであることから、今回の誘導方針と地区計画の区域は同一とはなっておりません。なお、地区計画の区域は、地元合意の形成や熟度の向上を受け、状況に応じて変更拡大等可能な制度であることから、将来、地区計画の区域が変更されることはあり得ます。その場合でも、エリアの中に土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所については、地区計画の区域に定めることはできないという状況です。

続きまして、質問の4点目は「既存住宅部分の市街化編入について」ということで、地区計画区域内にある既存住宅は、道路を挟んでいるものの市街化区域と隣接することとなり、市街化区域へ編入することが望まれる。ということですが、本地区については、「手賀沼のほとりの自然環境や周辺景観を活かし、市街化調整区域である性質を重視しながら、それと調和した観光に特化した土地利用を図る」ということを市の方針としています。本地区は土砂災害警戒区域や同特別警戒区域を含んでいることなどから、地区計画の区域以外も一斉に市街化区域へ編入するという事は、現時点では考えておりませんが、本日諮問させていただいた地区計画とは切り離して、今後の検討課題として念頭に置きたいと考えています。

最後、5点目「観光関連施設の高さの限度10を12mへの変更理由と敷地規模面積制限について」です。先程、説明いたしました部分と重複しますが、要点を確認いたしますと、ふれあいライン沿いの地権者から、将来の事業にあたって「土地活用の自由度を高めておきたい」という要望と、ハケの道沿いのお住まいの方の「日照などの今の住環境はそのまま」という意見の双方に配慮する形で、高さの限度を緩和するとともに北側斜線の規制を加える案を提案させていただき、理解が得られたというところです。

12メートルについては、基本的には、第1種低層住居専用地域相当で許容される高さの最高限度10メートルないし12メートルというのが一つの根拠となっておりますが、より土地活用の自由度を高めたいということで、12メートルを採用させていただきました。

また、施設の敷地面積制限は、大規模な店舗を誘導する際には必要な場合があると思われれますけれども、我孫子新田地区においては、大小問わず多種多様なバラエティーにとんだ魅力ある施設を積極的に誘導したいということで、「最初からダメだ。」というのではなく、我孫子市に活力をもたらす施設であれば、積極的に検討していくという市の方針もありますので、規制、規制、と規制を強化するのではなく、手賀沼観光施設誘導方針の実現性を最低限担保、バックアップしていく上で重要と思われる部分についてのみ、地区計画の制限としてまとめた形として提案させていただいたところでございます。以上、ご質問の内容と説明とさせていただきます。

**【藤井会長】** ありがとうございます。ただいま事務局から5点ほどご質問の内容とそれに対する考え方の説明がありました。成田委員に追加のご質問等ありましたらお願いします。

【成田委員】 ご答弁ありがとうございました。今のご答弁の中で、2点ほど追加で質問させていただきたいのですが、これは市の考え方があろうと思えますけれども、それ以前の問題として、法制度の考え方としまして、先ほどお答えいただいた1番目と4番目、少し共通してお話しさせていただきたいと思えます。

まず一つは、申請者が今後出てきた時、開発許可の場合はいろいろ市から条件付けてできると思いますが、開発許可でなくて、単独での申請というのが、まずありえるのかどうかはまず1点。それから2点目は、違反者対応とそれから税負担の不公平についてはどうかと。

違反者対応というのは規制規定となって、行政としては厳しく取り締まりをするという意向で制度化されるわけであり、誘導規定にしますと、全体を乱さなければいいという状態で、何か違反行為があつて住民が行政に言ったとしても、取り締まれる姿勢にはならない。いったんできたものに関してはなかなか変更させるということは難しいので、違反对策というのは、一番最初は出口でなくて入口の所で、開発許可かそれとも開発許可なしでできるのかということですね。

それから、これはその2になるかもしれませんが、調整区域にある既存住宅の市街化区域への編入について。これは我孫子市も、どこでも悩んでおられるとは思いますが、当該地も、既に明らかに既存住宅が市街化区域とも一体的になっているように見えますし、私も我孫子市民として、夜、通りますけれども、これは市街化区域だろうなと思ったら調整区域と聞いて、少し違和感を覚えたということでございます。

もう一つは、都市計画の問題じゃなくて、税負担の問題で、当然ここは都市計画税を収めてしかるべき所ではなかろうかと。一般の市街化区域に住んでいる全ての方は、都市計画税を納めていますが、調整区域に住んでおられる方は納めていないわけです。しかし行政サービスとしては同じような行政サービスを受けています。これはやはり税負担の不公平さを市民の中に生じさせる可能性があるのではなかろうかということで、今のご質問に対しても、再質問させていただきます。

【藤井会長】 はい。事務局からお願いいたします。協議時間があつた方がよいでしょうか。

【印南委員】 会長、進め方として、いくつか成田委員の質問があると思いますが、1点1点進めるのはどうでしょうか。その方がわかりやすい。

【成田委員】 それでも構いません。

【藤井会長】 はい。まずは大きな質問でしたので、事務局からお答えいただきます。

【中場市街地整備課主幹】 市街地整備課の中場です。まず1点目の開発許可が必要かとい

うのは、市街化調整区域ですので、宅地以外の土地を宅地に変える場合には区画形質の変更にあたりますので、通常、この区域で更地となっている所については、開発許可が必要になってきます。ただし、建て替えの場合については、都市計画法第43条の許可、もしくはいったん開発行為の許可を受けて建てられた建築物に関しては、都市計画法施行規則第60条による証明書の発行行為という形になってくると思います。

次に2点目の違反对応ということですが、市街化調整区域ですので、当然、用途の変更、用途が別用途で使われるというような場合については、開発許可を必要とした場合の予定建築物以外の用途違反ということになりますので、都市計画法第29条違反、もしくは43条違反ということで、市街地整備課の方で取り締まっていく形になっていくと思います。以上です。

【藤井会長】今の全体の五つの質問といった中で、1と4というのが結構関連している質問ですね。大きな一つの質問という枠組みの中で再質問があって、さらにそれに対するお答えをいただいたと。確かにいろいろな他の自治体でも、この市街化区域と市街化調整区域の境、縁辺部のところをどう扱うかというのはやはり非常に難しい問題になっていて、特に市街化区域の新たな追加というのはなかなかしにくい状況になりますけども、縁辺部の開発のところをきちんと公平な概念で、利用者や市民サービスに提供する分、それを市街化区域に編入する自治体は実際にはありますので、この地域が、ふれあいラインという大枠で全体を展開して行く中で、本当に都市計画区域の中の市街化区域という位置付けに適するかどうか。これはやはり、先ほど課長から継続的にというご説明がありました、引き続きご検討いただくというのは大事な要件かなと思います。

それでは、再質問は成田委員からはありませんでしたが、表現的な要素として1点、外構の規定について、こちら誘導規定なのかあるいは規制規定なのか。先ほど再質問の中で、違反对応といったようなところもございました。そういった中で、地区計画とはどちらかといいますと規制といったところに目途をおいて、その地区の特性を生かしながら、ものづくりをしていくと。ただしその中で、住民合意といったものが得られた中での展開となるというところで、一部、本来規制として強化したかったところを、緩和しなければいけない要件が外構に出てきていると。

それに継続的には、ぜひ市としては、そういう方向性だけは残したいという思いを「方針」に残したといったところがございますので、地区計画の規制といった枠組みの中に、誘導といった概念が混在しているというところがあるということがございます。それに関してはご理解をいただきたいといったところかと思っておりますので、それはまた皆さまがたのご意見も伺ってということになります、そういう状況かと思っております。

まず今の件につきまして、他の委員の皆さまから関連するご質問等ございますか。よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

【印南委員】今の、成田委員のご指摘の中で、私自身も思っていたことと同じことは、地区計画の決定の中の、土地利用の方針でどうしても気になるのは、『手賀沼へ観光客をさらに呼び込み、もてなすための施設』という文章ですけれども、いわゆる観光施設だろうと思いますが、観光誘導方針の文言をそのまま使ったという説明は分かったのですが、『呼び込み、もてなすための施設』というものが少し抽象的というか、あいまいではないかなと思います。『呼び込み、もてなすための施設』が、ベターであったという理解でよろしいかどうか。

【藤井会長】事務局、いかがでございましょうか。

【森都市計画課長】この『呼び込み、もてなす』という言葉が地区計画の図書の中に載せることについて、今ご意見を頂戴したように、踏み込んだ形での議論には実はなりません。ただ、ここに書き込む際の拠りどころにするものは、観光誘導方針しか私どもとしてはありませんでしたので、逆にそれを変えてしまうことによって、「なんでこう変えたの？」って言われた時の方が難しいという部分もありまして、賛否両論あるのかもしれませんが、このワードを使わせていただいたという状況でございまして、特段、先ほどの説明と重複しますけれども、これはいけないという考えは事務局としてはありません。

【藤井会長】なかなか微妙な表現ということではありますが、実際にはこちらの議案書の9ページのフローチャートの中に、地区計画を策定したら、どんな施設が入るの？といったところで、観光系に特化する、レストラン等の観光関連施設がその施設に入りますよということで、観光関連施設、すなわち観光者といった人たちにこの地区に来ていただきたい。そういった人たちを特定型で書き込むという一つのやり方もある中で、あんまり観光地、観光者というものを具体化するのではなくて、やはり我孫子市としては、来ていただける方に、それは市民であっても、あるいは観光であっても、この水辺の空間を活用していきたい。そういった、もてなす空間としての位置付けにしたいという思いがあったということで、こちらについては皆さまがそれぞれどうご判断されるかなといったところかと思っております。

例えば地区計画でも、住宅地域、こういったところでは、安全安心が、とか非常に漠としたキーワードでその地区特性を書き込むことはよくやりますので、その中では『観光』というキーワードを、もてなし空間という形に位置付けたと。そう読み替えれば、そんなに…違和感ありと見るか見ないか、そういった意見もあるということだと思っております。

その他、この件に関しましてはよろしいでしょうか？ では先ほどご質問のほかにございましたエリアとしての問題ということで、高野山新田地区について、観光という意味では我孫子新田地区と同等に評価が高い、ではこちらについても地区計画は？と。前回も議論になったところではあるかと思っておりますが、何か追加のご質問、あるいはご意見ござい

したら承りたいと思います。はい、印南委員、どうぞ。

【印南委員】高野山新田地区については、「我孫子市高野山新田地区土地利用構想案」というのを今現在、作成中です。企画サイドで中心になって事業者を使わずに作成中でして、それとの整合性が出てくると。地区計画や我孫子新田とは関連はあるかもしれませんが、具体的な高野山新田地区の土地利用やこうあるべきというのは、今まとめの最中で、21日までにいろいろと議案を出すことになっているということがあります。

【藤井会長】わかりました。まずはそちらの構想案の中でご検討いただいて、また案件として上がれば、ここで検討していくという形にさせていただければと思います。

それから3点目で、エリアの枠組みといいますか、地区計画の線引きの話と、それからゾーンとしての考え方、そういったところが整合性を持たせる必要があるのではないかといいるところでございました。こちらにつきましては他の委員の皆さまはいかがでしょう。

事務局としては、誘導方針では大きくゾーニングの問題としてのエリアで、地区計画は法的な線引きとして、権利制限や用地の問題が絡んでまいりますので、地番対応型のエリアということでした。その段階的な区分がある中で、二つのゾーンが大きく変わっていれば問題かとは思いますが。特に意見はよろしゅうございますか。はい、どうぞ。

【印南委員】この地区計画は、大きくエリア設定の問題と、高さ制限と用途制限がありますが、このエリアについては当初が見ての通り、赤枠見ると、既存だった宅地の所を除いて、ギザギザになってしまう。できれば誘導方針のように地区計画のゾーンの的にやって、地区計画の中でその部分は除くという。つまり、地区計画を作る時は直線的で分かりやすい地区にしておいて、しかし内容でその既存宅地のところは除くという形にできたのではないかと思います。

先ほどの説明だと、地権者の同意というのも非常に重要なことであり、北側斜線、ハケの道から北側に行くと、確かに急斜面があるから、土砂災害の問題ではそうせざるを得ないということでした。でも、地区計画を作る際には、市街化調整区域の中のここは地区計画ですよ、としたほうが分かりやすいし、進め方にとっても非常にいいのかなと思いますが、その点いかがでしょう。同じような質問ですが。

【藤井会長】再質問的なところにもなりますが、事務局いかがでしょう。

【森都市計画課長】はい。例えば、他にも地区計画をかけている所は我孫子の中でありまして、例えばつくし野の北地区など、かつて建築協定がかかっていたエリアが協定切れに伴って、なんとか地区計画をかけたいという相談があったこともあります。そういう所で

は、建築協定が切れたら、もうそのまま抜きたいという方が結構いらっしゃる。そういった方は、地区計画に移行することについて反対をされます。じゃあその地区全体の計画が駄目になってしまっていていいのかというと、そうではないと。話がまとまる人の中で区域を設定して、計画、ルールを存続させることの方がまずは大事という考え方が一つあります。

地区計画は、先ほども申し上げたとおり、後から賛同とか熟度が向上することによって、私も入りますという、なかなかそういう人はいらっしゃらないとは思いますが、そういう場合には区域を拡大して、適宜取り込んでいくということが可能な制度になっています。ですので、地区計画の賛成が得られないことによって、遅滞、停滞してしまうことよりも、まずはまとまるということも大事ということが一点。

それと、ここは一部、土砂災害の警戒区域、特別警戒区域が市街化調整区域に指定されています。地区計画区域からは、その区域を含んだ地番単位ごとに、外さざるを得ないということで、どちらにしても整形な形での地区計画には成りえない場所でした。

ということがありまして、今、地区計画を策定する上で、一番最短で合理的にまとめられる範囲はこの区域という結論に至ったということです。

**【藤井会長】** よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

**【成田委員】** 私が質問したエリアは、少し違いまして、まさしく地区計画のエリアを決めるには、どうしても合意形成が非常に重要になってきます。そこがないと、いくら行政が金を掛けても、絵に書いたもちになってしまうと思いますけれど、これをいろいろ苦勞をされながら、ここまで持ってきたんだらうと理解していますので。

ただ、私が言ったのはそのゾーニングの中で、今回はたまたま観光誘導方針と一緒に地区計画が出てきたからすごく明確になったんですが、本来はゾーニングは別に事前にしておいて、それから順番に、最後に地区計画まで落とすっていう形態なら分かるのですが、観光誘導のゾーニングがいかにも甘いというか、実は何を懸念しているかと申しますと、こちらの我孫子新田地区の後、高野山新田地区とか、もしかしたら他の地域も、同じような形態で観光の地区計画をやってほしいということとか、せっかく市がここに集中してエリアの整理をしようとしたものが、逆に整理ができなくなる可能性があるのではないかと、老婆心の中の質問でした。会長どうぞ、引きとってください。

**【藤井会長】** 先ほども、他の地区といったところもありましたけども、やはりまだ農用地の縛りがある中で、やりにくさがある。というところで何とか歯止めが効くのではないかとというのはありますが、ご心配になっているところは、まさしくそのとおりだと思います。

やはり市街化調整区域内の計画をすることは非常に難しゅうございまして。例えば区画整理というような手法を使って、一時期に集中して建物ができるのであれば、これは住宅地であるとか、あるいは商用地とかいろんな組み合わせができますが、観光といったもの



をキーワードにして、市街化調整区域に縁辺部に既存宅地があるという状況で、ここを調整するというのが非常にやはり厄介だと。それに関しては、線を引き替えながらも、市民合意を得る、その地権者の理解を得るといふことの手法としての、地区計画の線引きをせざるを得ないと。そこはご理解いただかないといけないかなというふうには思います。

そういった面ではかなり苦労されたところだとは思いますが、ただやはり懸念されるのは、規制と誘導というのは、どちらに転ぶか分かりにくいという側面もございます。ただ自治体としては、やはり規制といったものでコントロールをしていかないと、野放図に広がってしまうこと自体が非常に怖いものですので、ぜひその辺は運用上の中でも、内規の縛りとかの方法もあるので、ご検討いただければと思います。

それでは次の、高さ制限の5点目の質問がございました。高さの制限10～12mと北側斜線といったものを活用してということで、ハケの道周辺にお住まいの方たちの日照を維持するために、また観光としての活用を図るためにということで、高さのさらなる2メートルの上乗せといったものが今回提案されております。こちらについては先ほど趣旨説明がございましたが、これに関連して他の委員の皆さままでご意見、ご質問等ございましたら承りたいと思います。特に、この件はよろしゅうございますか。

それでは成田委員からいただいた質問は5点ということでございましたが、それ以外の、この第1号議案に関してご質問、ご意見等ございましたら。いかがでしょう。

【印南委員】この我孫子新田地区計画そのものは先ほどから話が出ているように、頭には手賀沼観光施設誘導方針っていうのがあったからこそ、根戸新田ではなく、高野山新田でもなく、ここだけはいわゆるもてなすための施設を集積しようとする。そのために作った地区計画だっていう理解がある。そういう中で、そのエリアの問題、高さの問題は出ましたが、建築物等の用途制限、この資料でいくと10ページの中で少し気になっているのですが。

観光施設と観光施設以外があって、この地区計画が使われて、観光施設として、例えば地権者Aさんがコンビニエンスストアを出したい。Bさんもコンビニエンスストアを出したい…Cさんも。とはならないかもしれませんが、なった場合に、本当の意味で「手賀沼観光施設誘導方針」における、我孫子を元気にする、魅力ある地区にするために、あの地区にコンビニが一つ、二つ同じようなものが出来ることが、真の地区計画のねらいではない。というふうには私は思っています。

そういう時に、どのように地区計画の決定の、市として魅力的な観光施設を誘導できるように、いわゆるコーディネートできるのかということ、具体的によく見えない。コーディネートが、本当にできるのかどうか。Aさんは、俺はローソンやりたい。Bさんは、セブンやりたい。だったら、それは駄目とは言えないだろうと。でも、地区計画の中ではあくまでもそういう地区にしたいというのはあるけれども、その点でのコーディネートのものをどうするのか。という点と、同じ趣旨で言うと、例えば建築確認申請でも、今は民間業者がたくさん入っていて、どこで建築確認申請するのかというのがある。その点での整合

性も含めてお答えいただきたい。

【藤井会長】では事務局、お願いいたします。

【森都市計画課長】複数コンビニの場合というと、確か、前回の都市計画審議会でも同じようなご指摘をいただいたと思うのですが、残念ながら、地区計画をもって、コンビニは1店に限るとか、先着順とかというルールで、軒数を制御していくルールを立てることはできません。なので、地区計画での総量の規制については難しい、というかできないというのが実情だと思います。

では、どんなところでならルール化していけるのかというと、本来、地区計画の中では意匠形態についてもメニューとしては定めることが可能で、例えば屋根の形を勾配屋根にして、少し和風的な、手賀沼のほつりを彷彿させるようなデザインで。またそれも統一感を持ってこれからやろうよというルールを定めたらどうかという考えは、地区計画に着手する時には持っておりました。しかしながら、例えば私どもの景観推進室のほうでも、景観アドバイザーとかいろいろ制度を持っておりますし、参考意見をいただく中で、何も無い状況の中で、そういう特定のデザインに踏み込んだ形で、規制の枠組みに入れていくということが、なかなかやはりできなかったという事実もありました。

では、何もしないのかといったことにつきましては、例えばコンビニでしたら、ご当地コンビニなど、インターネットなどでもその場所の景観にマッチしたようなコンビニが見られますけれども、またそれが話題になることもあるので、地区計画では具体的なルール化はしていませんけれども、今後、景観についてどう考えていこうかというところで、コンビニに関しても、ある程度一緒に景観について考えていただきながら、我孫子市内どこにでもある全く同じものというのではなくて、少しでも進んでいければという考えはあります。確認申請に先立つ開発行為、この事前協議にあたっては、景観について何がしかの方向性を持った形であたっていく必要はあるとは考えています。

【中場市街地整備課主幹】協議の手順では、まず観光部局と観光施設についての協議が入ってきます。その中で当然、店舗の件数の資料や、この地区の理想とするものも協議に含まれてくると思いますので、規制としてはできないのですが、段階的に協議を行っていきたいと考えています。

【印南委員】お答えよく分かりました。この地区計画では、さっき私が出した事例として、例えば地権者がコンビニを出したい、もう一人出したいといっても、それは規制することはできない。ただ、商業観光課の最初のフィルターで、ここに一つ出ているからどうかとか、いろいろそういうことはできるよっていう趣旨でいて。でもその担保はないってことです。100パーセントの担保はない。

魅力ある観光施設、ゾーン、地区にするには、観光施設だけではなくて、つい先日も電話では既に担当の方には言ったんだけど、名古屋から近鉄特急しまかぜに乗って伊勢志摩、賢島の方へ行って、それで伊勢神宮とかいろいろ行くと、観光施設ゾーンの中というのはかなり緑化というか、緑のスペースを大事にしてるところも多々あります。それがすごい魅力があって、今回のこの地区計画においては、もちろん緑化とか緑地スペースとか、先ほど都市計画課長からお答えがあった、例えば同一色や同一屋根の形状とか、いわゆるその地区の観光地化に特化するような、そういうのは少し検討したけども、今は全くないよ、あくまでも高さや建築の用途制限を中心にやってくんだっていう。そういう中で、本当の意味で観光施設の誘導になるのかどうか。地区計画が本当に武器として、今後、地区計画が決定後、なるのかという一抹の不安はあります。緑の関係とかそういう検討はしたことはないのですか。

**【森都市計画課長】**先ほどの回答とも少しまた重複してしまうのですが、規制に関する市の方針としては、いろいろな敷地の形態・形状、建物用途、それからさらに土地利用の考え方があって、例えば洒落た個人経営の喫茶店とか、行列のできるラーメン屋さんとか、何が出てくるか分かりませんが、とにかくいろいろな発想や考え方で開発デベロッパーなどが、にぎわいを作るために考えてきたものを、規制という形で未然につぶしてしまうことやバックギアになるようなことがないようにという方向性で、商業部局との調整を行いました。

そして、緑被率、敷地の中に何パーセント緑地を設けるといったことは、別に公園緑地課が所管している緑地協議の中で、開発行為であれば必ず行う協議でもあります。また、景観についても、都市計画課が所管している景観に関する協議の中で、どれだけ植栽等で緑化していただけるのかということは協議していきますので、この地区計画には、規制という形で盛り込んでいくということはできませんでしたが、他の制度等を合わせながら、その問題については、市として総合的にフォローしていきたいというふうに考えています。

**【印南委員】**よく分かりました。そうするとフォローできるっていう理解でよろしいですね。この地区計画では緑化などの文言はないけれども、フォローしていくように努めるということですね。

**【川俣市街地整備課長】**開発行為では、非自己用、要は自己居住用の住宅以外の開発行為にあつては、当然開発許可で33条の技術基準の中に、開発事前協議の段階で、公園緑地課と緑化についての協議は必須なので、その部分は最低担保できるというふうにご理解いただければと思います。

【印南委員】わかりました。

【藤井会長】よろしゅうございますか。神々が宿る町、その観光との比較はなかなかしんどいかなというところでございますけれども。今ご説明のように、地区計画で規制できる範囲がかなり限定されたところで、それとうまく連動させないといけない仕組みがやはりあるということです。そこは今の市街地整備という側面の中で、宅地の中の話と、このふれあいラインにできる施設の場合とで、違った意味あいでもあるかなと。それに関しては財政負担が伴ってくるので、できるぞというのはなかなか言いにくいけれども、やはりそうしたところを強調して行う仕組みを、市として連携するという話かなと思いますね。その他いかがでしょうか。はい、では、先に野村委員から。

【野村委員】この地区計画、それから連動する誘導方針、これ非常に将来の我孫子市におけるの発展していく上での夢のある計画だと、私は非常に思って期待をしております。その中で今も言われました、この地区計画の規制ということがどこまで具体的にやれるのかという問題もあるんですが、この地域全体をどういうイメージでいくのかというものを、詳細でなくてもやはりあるべきなのではないかと思うんです。どこに何をやるか、今、コンビニ3店がというのがありましたが、我々の言葉で言うと、早い者勝ち的な、早く申し込んだ方がどんどんやれるということになりますと、本当に全体の構想から出来上がったら大変なへんてこなまち並みになった、ということにもなりかねないと思うので、そういう意味では、全体のいつまでにやるのかというその計画を時系列的にももう少し具体的に持つ必要があるのかなと思うんです。そういう中で、一定のところ申請を許可するといえますか、そういう形に持っていくということも必要なんじゃないかなと思います。

アンケートにありました高さの基準について、ここの同意しない理由に、「手賀沼を臨めることに魅力を感じますが、今後境界線すれすれに12メートルの高さに建物が建つ可能性もあるので、眺望が悪化することには個人的には反対です」と、いう意見があります。どこにお住まいの方か分かりませんが、将来のことをやはり不安に感じるということがあると思うんです。そういう意味では、既にお住まいの方でも、同意している中でも、安心してどんどんまち並みに変化していく中で、いい観光方針も含めた状態ができあがりつつあるなという、そういう思いで待てるようになるためにも、この方針についての、少しイメージ的に何か持っておられればお伺いしたいと思います。

【藤井会長】かなり民間活力を生かした地区計画といった中の取り組みとして、お答えできるかどうかといった側面もありますが。事務局の今のお考え、ご返答があれば。

ただ、非常に難しい話だと思います。といいますのは、どのようなところが手を上げるか分からない。そういった中では、ここに賑わいの空間、これを演出しようじゃないかというときに、こういう条件のものが入ってくださいね、というのが今回の地区計画の議論

なので、そこにランドデザインといったものを上乘せするのは、なかなかやりにくい。

先ほど印南委員のお話で、神々の町といったところだと、神様の近づいてくるような参道のイメージであるとか、そういった高さ制限を含めた中で、面構えを作り込むとか、そういったことはやりやすいのですが、我孫子新田地区のような、まだどういう用途の組み合わせが入ってくるか分からない中で、例えば高さ制限を12メートル上限としています、これが12メートルで一律に全部できあがるのであれば、これは面構えが全部そろってきますが、そういったことでもない。

そうした状況ではどういう構成要素と建物となるのか。それはこれからの、先ほどのご説明にあった、地区計画外の計画での商業側の取り組みとして、この地区に本当に必要なものは何かといったところをご検討いただく中でイメージ化されてきて、それが本当にこの地区にとって、我孫子の顔となる観光の拠点にふさわしいのかどうか、という協議を進めていただく。そういう案件になるというふうに思います。事務局はいかがでしょう。

**【渡辺都市部長】**確かに今、会長がおっしゃられたとおりのことなのですが、市としましては、今の状態で誘導方針を決定して、あと地区計画をかけることによって、しばらく様子を見させていただき、土地利用が進んでいけばそれに越したことはないのですが、決してそのように楽観はできないとは考えています。その後、例えば誘導するために最低限の公共施設をどう整備していくのかとか、あと議会等からもいろいろご意見いただいているところですが、実は先ほど市長から話がありました、水の館に農産物直売所が移転することに伴って、我孫子新田地区にあった農産物直売所の施設が閉鎖されます。その跡地を、どのような形で活用していくのか。そうしたところも踏まえて検討する中で、公共投資をどのようにしていくのかということをおおい考えていかなければならない。まずは、こういう形で様子見をしてということ考えているところであります。

**【藤井会長】**実際にそのとおりだと思いますし、例えば極端な例を言いますと、市街化調整区域なので、住宅を簡単に建てられない、その代わりということで、市街化調整区域の中でもう既にお住まいになっている方たちの分家だとか、お孫さんだとかそういった人たちが自分の土地に住みたいと言ったら、家を建てられる要素になるわけです。地区計画をスタートしても、それが可能なので、例えばお孫さんや親せきが多いと、極端な例ですが、もしかするとこの地区計画区域が全部住宅地になってしまうかもしれない。そういう可能性もあれば、逆に、優良な民間活力がここに入ってくれば、ある意味、観光資源としての種地になる可能性もある。どちらの方向に行くかもまだ分からない。しかし放っておいてバラバラと開発が行われてしまうと、優良な空間が、活用できなくなってしまう。それを防ぐ大きな枠組を、今回地区計画で決めているということをご理解いただくといいかなという気がいたします。

よろしゅうございますか。なかなかランドデザインは難しいと思います。その他、佐々

木委員。

【佐々木委員】地区計画はやっていかなければいけないことであります。ごらんのとおり、我孫子市の基本構想、「手賀沼のほとり心輝くまち」という基本的な考えはあるわけです。

ところが昨今、皆さん市内の方は、非常に車公害と申しましょか。動線が混んでいるんです。若松。先ほど部長が申し上げましたけども、農産物直売所が6月からまたオープンです。もうね、車が3回4回信号待ちの状況になっているんですよ。これでは誘導作戦とかじゃなくなっちゃうんですよ。今の若い人も含めて、車を運転する方はもう車混雑する所には来ないんですよ。ここが私は、我孫子市のまちづくりの決め手になるんじゃないかと思ってるんです。これはやってみなければ分かりませんが、大きく変わったのはやっぱり農産物直売所なんですよ。当時はそういう問題は大きくクローズアップされていなかったですが、もう6月にはオープンされますので、もう車、車でどうしようもないんですよ。それを3・4・14号線、3・5・15号線とありますけれども、3・4・14号線はもう40年くらい掛かってなかなか開通しない状況です。もう4、5年かかると言われていますけれども。3・5・15号線等は今言ったように、例えば布佐の方が開通していますけれども、もう1、2年で、新木、湖北台と開通されると思うんです。そうするとますます車がこちらに参入された時に、車が混んでいると、全く当時の基本構想の考え方とは違ってきたんですよ、これは。それからまちの政策は結構なんですけれども、それを今後どうしてかです。動線の問題ですね。これ一番ネックだと思いますよ。

【藤井会長】今、ご質問ございました、地区計画としてこの地区が民間活力を入れて、観光といったキーワードで変わっていくと。それに合わせては、やはりそこに集客する、あるいは来られる方たちの足、こういったものを基本的に考えなくてはいけないので、ぜひ今回の地区計画の都計審の審議の案件とは別にはなりますが、これは関係部局含めて、ぜひ交通ネットワーク、あるいはアクセスする方法についてご意見があったということは、ぜひ交通課にも情報共有していただいて、検討材料の中に今後考えていくと。そういったところでご意見があったというふうに捉えさせていただいてよろしゅうございますか。

【佐々木委員】いや、会長、地区計画は先ほど申し上げました、大変結構なことなのですが、高さを削減したりして、いろいろ大事なことなんですけれども、一番大事なのはやっぱり動線なんですよ。まちづくりっていうのは。じゃあ今言った2本県道ありますけども、新しい道路網というのは、まず将来的には難しいと私は思っています。それからたまたま統括する所長がいらっしゃいますけれど。

【藤井会長】佐々木委員、都市計画審議会では議論するところと、それ以外のところとを分けて、ぜひご理解いただければ。

【佐々木委員】ただね、私十分、分かっていますよ。だけれどもこの問題を解決していかないと、手賀沼誘導作戦、観光で呼ぶなんてことは、このままでは全く来ないと私は思っているんですよ。だから基本的なこととしてやっぱり考えていかなければ私はいけないと思っております。

【渡辺都市部長】では、私から。今、佐々木委員がおっしゃられたことはもっともというふうに考えています。市としましては、先ほど少し申し上げましたが、まず土地利用がいろいろな形で行われて、例えば今、太陽光発電のような形の土地利用もある。調整区域で何も使えないということで、一旦、太陽光発電を設置されると、例えば10年間はそのパネルが置いたままというような形にもなりかねないものですから、それは何らかの形で有効に活用していけるような方策をとということで、まず方針を策定して、それに合わせて地区計画を定めていこうと。

ただ、今委員がおっしゃるように、懸念事項もありますので、それにつきましては、地区計画を決めたからといって、すぐにその土地利用が行われるというふうには、今のいろいろな経済情勢を考えると、そこは難しいというのも理解しておりますので、その辺はいろいろな動線も含めた形で、状況を見ながら再度検討していきたいと考えています。

【佐々木委員】部長の言うことはよく分かりました。片隅ということはないんですけど、大変大事なことなのでね。だから将来展望として、これは草案ですから、何事も。ですから並行してものを考えていかなければ、まちづくりはできないと私は思っているんです。

【藤井会長】よろしゅうございますか。今の件はもうこれで打ち切りにしたいと思います。基本的にはやはり地区計画というのは、今回の個別計画として上がってきましたけれども、市としては総合計画、あるいは都市計画マスタープランといった中で、市の将来像、例えば10年、20年先といったものを見て、どういう用途という形で適正配置をして、その中で将来人口の張り付きも含めて、どう地区全体の計画を立てるかという上位計画があると。そういった上位計画の枠組みの中で、まず、どういうネットワークの骨格が、どう必要なかというのは、これは別の定義論をしなければいけないことで。

そういった中で、今回派生するような地区計画の中で、新たに需要が見込めるのであれば、それが本来の道路ネットワークに本当に影響するのかどうか、そういったところは併せてこの開発計画が進行していった中で確認をしていくようなプロセス。これを検討しなければいけない。ですので、ぜひ都市計画マスタープランや全体計画といった枠組みの中で、こういう意見があったということは事務局の中で調整していただければと思います。

そういった形で今回、この質問に関しては終わらせていただきます。よろしゅうございますか。

【成田委員】よろしいですか。これで会長は打ち切りにしましたけれど、少し関連として。確かに佐々木委員おっしゃるように、我孫子市のまちをどうすればいいかという、いろいろな議論が大切だと思います。ただ、いろいろ委員会とか部署での議論がある中で、ここは都市計画審議会ということで、諮問された案件について議論していきましょうと。

こういう形態で、実はこの審議会の前の審議会の時、私が提案しまして、一応この審議会の中で採択していただきましたけども、長々と議論したり、それから重複した議論をやめましょうということから、事前に質問を会長へ出して、そこを整理していただいて、議論を進めましょうということで運営要領等ができておりますので、今後はその会長の指示の元で、その運営要領に従いながら議論をしていただければなと思います。よろしく願いいたします。

【藤井会長】それではその他どうでしょう。はい、どうぞ。

【村山委員】大変結構なことだと思います。ただ、それに水を差すようなことを申し上げなければならないのですが。前へ進めというような話で、ただ私どものように商売をしていますと、一難で会社がピンチになることもある。せっかくきれいなおしゃれな店が並んでいるのにもかかわらず、一軒だけ倒産なりそういう事態に陥って、よくありますよね、観光地でも。みすばらしく汚くなっているのがそのまま放置されているというような。

この案ではそういうものについてどうするというようなことは決めかねるんでしょうけれども、それに対する案と言うか。他の手法で、例えば市がそういうものについては強制的に空き家の問題が出ていますけれども、ああいう問題をうまく引っ掛けて、汚らしいものは除去するということも考えの中には入っているんでしょうか。

【渡辺都市部長】まず空き家につきましては、そのまま放置しておく危険な所や、周辺に悪影響を及ぼすような特定空き家については、確かに今、取壊しなどの対応もある形で検討を進めているところです。例えば閉店になってしまったものについては、空き店舗の活用という形で考えていけるとは思います。ただ、なかなか、当然持ち主の方の意向もありますので、そこが有効にできるのかどうかというところまでの検討は、まだ正直していません。

今後、例えば空き家バンクの立ち上げも検討していこうと考えていますので、空き家バンクの中で、空き店舗等の活用についても、一緒に検討できる形で考えているところです。以上です。

【藤井会長】よろしゅうございますか。



【村山委員】 そんなところでしょうね。

【藤井会長】 なかなか難しいですね。その他、よろしゅうございますか。

それではいろいろ意見が出たというところで、そろそろ採決に入らせていただきたいと思います。それでは、各委員の皆さまからいろんなご意見いただきました。その中では、地区計画として少し配慮事項として、他の部署との連携を図る。そういったところがいくつか課題といった形で、委員の皆さまからご指摘いただいた点もございます。

こちらはぜひ事務局のほうで関連協議という形の中で、ある意味枠組みといったところが、事務局の課の中で組み込めるかどうか。そこはぜひ1歩でも2歩でも踏み込んでご検討いただけるということは、こちらからの意見要望という形とさせていただきたいと思います。それでは皆さまがたに採決ということで、案にご賛成の方に、ここは挙手を求めるということになっておりますので、挙手をいただければと思います。

【印南委員】 その前に1件だけよろしいですか。

【藤井会長】 はい。どうぞ。

【印南委員】 採決前に一つ意見というのは、アンケートの中の自由意見のところ、そこを何度も読んでいくと、重要なことが書いてあって。あくまでも地区計画そのものの質問ではなくて、やっぱりこの地区計画の目的を達成するためには、例えばさっきから出ているように、今の直売所の跡地利用をどう観光施設誘導の起爆剤、土地利用にするかというのは大きな問題ですし、公道、サイクリング道路の整備っていうのは、千葉県や柏市さんや我孫子市でやっぱり我孫子新田のところをどう整備していくかっていうのも非常にこの地区計画とも関連も深いですが、重要なことでありますし、道の反対側に渡る、横断歩道の設置の問題もありますし、ハケの道の景観そのものの維持管理もそうですし、そういうような、アンケートの中の自由意見というものを十分考慮し、この地区計画を推進していくという、地区計画を目的に沿ったものにしていく。そういうのを、ぜひ意見があるということだけ付け加えていただきたいです。

【藤井会長】 はい。それでは準備よろしゅうございますか。それでは採決に移らせていただきたいと思います。それではこの第1号議案につきまして、ご賛成の方、挙手をお願いします。

はい、全員賛成ということでございます。ありがとうございました。それでは1号議案につきましては異議なし、全員賛成ということで進めさせていただきます。

【藤井会長】 続きまして、諮問事項2「我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」事

務局の説明をお願いいたします。

【秋山主任主事】第2号議案、我孫子都市計画生産緑地地区の変更についてご説明させていただきます。資料の1ページ目をお開きください。

今回の変更の対象となる生産緑地地区は16号高野山本郷第1生産緑地地区、81号下ヶ戸中屋敷第2生産緑地地区、122号新木竹ノ内第2生産緑地地区の3地区です。各生産緑地地区の変更内容は、表の備考欄の通りとなります。

変更の理由につきましては、2ページ目でご説明申し上げます。

高野山本郷第1生産緑地地区は主たる従事者が死亡したため、買取り申出がありました。しかし、都市計画施設や、道路、公園などの公共施設等の計画が無いことにより、市や県が買い取るには至らず、引き続き我孫子市農業委員会やJAちば東葛を通して農業希望者へのあっせんに努めましたが、買取りを希望する者がなく、買取りの申し出の日から3か月が経過したことから、生産緑地地区内における行為の制限が解除され、生産緑地地区を廃止するものです。

下ヶ戸中屋敷第2生産緑地地区及び新木竹ノ内第2生産緑地地区は、我孫子市長より生産緑地法第8条第1項による公共施設の設置に係る行為を行う旨の通知があったことから、当該生産緑地地区の道路用地となった部分をそれぞれ廃止するものです。

また、下ヶ戸中屋敷第2生産緑地地区は、市道の拡幅に伴う用地買収のため、敷地の測量を行った結果、当初決定時の面積と異なるため面積更正するものです。

今回の変更に伴う市内の生産緑地地区全体の増減につきましては3ページをご覧ください。

今回は各地区一部廃止のため、地区数は128地区から変わらず、面積が合計29.71ヘクタールから29.63ヘクタールへ減少となります。

生産緑地地区の変更の経緯の概要につきましては4ページをご覧ください。3月6日から3月21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。今後の日程としましては、本日の都市計画審議会の答申を経て今月下旬以降千葉県知事との協議、回答を経たのち決定告示を来月下旬ということによって予定しております。

5ページ以降は各生産緑地地区の詳細となっております。5、6ページは位置図、7から9ページは計画図、10から12ページは公図、13から15ページは変更の概要書となっております。また、16、17ページは、生産緑地地区の都市計画変更についての参考資料となっております。以上簡単ではございますが、諮問事項についての説明とさせていただきます。

次に、前々回の第85回都市計画審議会で藤井会長より頂きました、生産緑地地区が減少していくことについて、市の全体の緑地計画と併せてどのように考えていくか、というご質

問に対して回答を致します。

現在、我孫子市では買取り申出が提出された土地を買い取った事例はなく、生産緑地地区は減少しています。市の全体の緑地計画としては、公園緑地課が所管する「我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例」により、建築、開発行為等で減少する緑の保全を図っています。公共施設等の計画状況等を鑑みて、買取り申出のあがった生産緑地地区の市の買取り件数を増加することは難しいため、今後は、生産緑地法の改正で新設が予定されている、特定生産緑地地区を用いる等、買取り申出件数の減少化にむけて取り組んでいきたいと考えております。また、市の全体の緑地計画に関しては、「我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例」の他に取組みの予定はございません。

我孫子市緑の基本計画では、生産緑地地区の所有者から買取りの申出があったときは、公園が不足しているエリアを基本として、公園用地として適している土地について、財政状況などを踏まえ、買い取りを検討するとしています。そのエリアとしては、根戸、柴崎、下ヶ戸、中里、新木、布佐の各地区が挙げられており、地区別の整備方針図においても、身近な公園の配置を検討する区域として明示されています。これらのエリアにおいては、具体的にどの生産緑地地区について、買い取りを検討すべきかまでは明示できませんが、土地の一団性や整形性・接道状況、他の公共施設計画との兼ね合い等を考慮の上、財政状況を踏まえながら、対応していくこととしています。

以上でご説明を終わらせて頂きます。ご審議の程よろしくお願い致します。

**【藤井会長】** ありがとうございます。事前の委員の皆さまからの質問はございませんでしたが、ただ今、事務局からのご説明に関しましてご意見、ご質問等ございましたら承りたいと思います。いかがでございましょうか。どうぞ、成田委員。

**【成田委員】** 前回の会長からのお話にありますのは、我孫子市の場合、開発に伴う公園の設置義務等によって、本来の公園機能を果たさないようなものも義務的に作らせているものがたくさんあります。ただ、これほどこの市町村でもあるものですけど。

考え方としまして、公園を作らせるのではなく、財源化のために、その部分の土地に相当したものを、将来のいろいろな資金として、開発対応の資金、あるいはインフラ整備の資金として、そういうものを公園に代わって引き受ける等という、そういう検討というのは我孫子市としては考えておりませんか。

**【藤井会長】** これは回答できそうですか。

**【川俣市街地整備課長】** 法令にそういった文言が明確に書かれていれば、市としてもやりたいくらいなのですが、インターネット等で見ても先進事例の具体的なことが出てこないんですね。研究はしているんですが、今の段階ではその1歩が踏み出せない状

況にはあります。

【成田委員】恐らくストレートにはできないと思いますので、知恵と色々な制度の組み合わせで、検討してみたらいかがでしょうか。

【川俣市街地整備課長】知恵を最大限絞って、うまくいけばなというふうには考えております。

【藤井会長】その他、いかがでございますか。はい、印南委員どうぞ。

【印南委員】今回、審議会に出された生産緑地地区の変更の中で、高野山本郷第1生産緑地地区ですが、これについては、生産緑地法の第10条で、市で買い取ってというアクションがあったとあります。でも市としては、都市計画施設の計画がないから無理です。先ほどの説明では、今まで1件も生産緑地の買い取りがないというのは事実なんだろうか。

【森都市計画課長】我孫子市におきまして、過去に買い取った事例はありません。

【印南委員】今回は一部廃止で、地区数は128地区で変わらないのですが、このままいきますと確実に減っていくことになっていきますよね。第10条の規定の買い取りがあった場合に、買えるように、なんらかの変更をする必要があるのではないかとというふうに私は思うんですが。

買い取り申し出が提出された場合に、都市計画の施設等の計画がなければ買えないと。128地区は、ほとんどが都市計画施設等の計画ないんでしょ？ということは、必ず減っていくという理解でいいのかどうか。

【森都市計画課長】まず、生産緑地を当初指定した時というのは、ご存じのとおり、バブルで土地の値段がどんと跳ね上がって異様な時代でしたよね。都市計画で生産緑地を位置付けるということ自体、いろんな賛否両論もあるでしょうけれども、その時は、都市計画でやるということで、期限を決めてたくさんの地区について、農家さんのご希望や意向を取りながら、指定せざるを得なかったというのが当時の状況だったと思います。

本来であれば、後に公共施設に成り得るとか、本当に適している土地に絞り込んで指定する必要があったのではないかとという考えもある中で、実際は、あまた指定しているという状況です。接道状況が悪いところとか、庭だか分からないようなものも含めて、当時の基準を満たしているものについては生産緑地に指定したという事実があります。

買い取りを申し出たからといって、全部買えるのかという状態には、我孫子市のみならず、ほとんどの市町村で同じ問題を抱えている状況だと思います。そういう中でも、我孫

子市では緑の基本計画の中で、特定の地区については、公園が足りないので、道路とか公共施設の位置関係、それから整形性とかそういったものの兼ね合いを総合的に勘案した結果、買い取るべきだということについては、前向きに考えますというのを、公園緑地課で方針を出すのが精いっぱいなところですよ。

【藤井会長】 よろしいですか。

【印南委員】 分かりました。私も少し勘違いしているところがありました。緑地として市で残すべきだということでは残していきなさいいけないので、そういうところは1件もないってことはなく、128地区の生産緑地地区すべてがそういうところではないんだなという理解をしました。ありがとうございました。

【成田委員】 ちょっと補足よろしいですか。確かに生産緑地と都市計画公園とか、緑地の落差がありますね。本来であれば、緑地として残すのであれば、都市計画決定して、公園として残すのか、それとも自然公園として残すのかという整理しないといけませんけれども、地区計画なんかもみんな一緒ですが、結局最後は財源の問題になるんですね。財源があればそれはいろいろできるんですけども。

私が東京でやってきた時、全部で1万4000ヘクタールくらいの都市計画決定した公園があるんですが、そのうちの買い取るのは、せいぜい2割くらいです。それを全部買い取るためには、3兆円から5兆円くらいの財源と、100年単位の年限が掛かるということでした。そういうこともあるので、やはりこういう緑地の制度を議論する時は現実論があり、そこでどういうふうにして買い取る土地の優先順位をつけるかを考えていきなさいいけないと思います。

それで市のほうに言いたいのは、それを建前として何もしないなんて、これは駄目ですよというような、前回の会長の意見だと思います。

【渡辺都市部長】 私からもすみません。印南委員からの発言が気になったものですから発言させていただきます。基本的には、市としては良好な都市環境を作るためには必要だということ指定をしております、できればそのまま維持していきたいという気持ちは持っています。

ただ、買い取り申し出があった中で、1カ月で財源を確保して、それで買い取りを受けるかというのは、ここで土地利用するんだということを先に決めておかないと、なかなかアクションを起こせない。だから結果的にはこのような形で縮小をしているという状況になっております。

先ほども成田委員のほうからもいろいろなご提案をいただきましたけれども、今後、なんらかの形で財政的な措置ができれば、特定の土地については買い取り申し出があった時

には買い取りをするという位置付けもできるんですけども、今の段階ではまだそこまで至っていないというのが現状だということでご理解いただきたいと思います。

【印南委員】理解しました。ただ、残さなきゃいけないところがあれば、事前に緑地を買うための基金とかそういうのを用意しておかないと駄目なんだと思います。

【藤井会長】よろしいでしょうか。私の質問のところもあったものですから関連付けてということなのですが、前回の質問の中で言った趣旨というのは、成田委員に言っていた部分もありますし、今回は一部廃止なので、大きく地域の問題として影響するかどうかというのはまた別問題なのですが。

少し広域の地図で見た時に、都市公園は一体どこにあるのか、あるいは市の将来の緑地計画がどのようになっているのか。こういった全体像が見えた中で、じゃあこの用地というのは、生産緑地の中でも主として考えているところなのかどうか、そういったものが審議会の委員の皆さまに理解できるような資料を作っていただきたいというのが私の趣旨なんです。

確かに、生産緑地がなくなっていく。これはどこの自治体もむなし議論なんです、今回は買い取り申し出があったからいいですが、ほとんどのところでは買い取り申し出に来る前に、もう民間のところに売却されちゃってどうしようもないっていう、追認型になってしまう。そうならない前にも、そういった統一した見方ができるような資料の作成をしていただいて、ここ残念だったな、買い取りができなかったなと悩むのも審議会の一つだし、例えばカーボンオフセットみたいな考え方でやっているような仕組みとして、市民の債権として何かそういった緑の基金を設けられないかとか、いろんな発想だってあるはずですので、そういった中で、残す施策を検討していくと。これはぜひ事務局のほうで知恵を使っただきたいなど、私は思います。

なかなか難しい問題だと理解しておりますが、委員の皆さまたちにここの土地はどういうところなのかということを理解していただけるような資料作りをしていただきたい。そういう思いでございます。

【成田委員】一つ参考になるかもしれませんが、公園の中に建物を建てるのは5パーセント以下という規制があり、なかなか建物を建てられない。しかし公園を何ヘクタールも何十ヘクタールも買うには財源が必要で、なかなか長い期間が掛かってできない。東京で私がやってきたんですけども、民間で持っている、都市計画決定した公園の中に、高さ制限もなくして、3割だけ使ってマンションを建てさせましょうと。それで、残り7割は公園として抛出しなさいよということで、武蔵村山で第1号が出来ております。

ただこれには、それに応じる所有者の財力も必要です。マンション建てる財力がある所有者じゃないといけません、それにはデベロッパーを入れるとか、そういうふうなこと

もありますので、これを即、我孫子に適用できるかどうかというのはまた我孫子の事情もあると思いますけども、そういう制限を超えることをいろいろアタックしてみる必要はあるかなと思います。

ただし、これには周辺住民の合意が必要で、建てるとなると日影が出てきたりとか、見晴らしが悪いというふうなこともありますので、いろいろその地域事情にも応じて、いろんな方策を考えていく必要があると思います。もし参考になれば活用していただければと思います。

**【藤井会長】** 他にはよろしゅうございますか。はい、どうぞ。

**【佐々木委員】** 我孫子市内の生産緑地を見ていると、緑の保全というより草がボウボウになっているところが多いです。これは後継者不足とかいろいろあります。この案件とはちょっと離れるかも分かりませんが、私はこれは税制の問題だと考えています。特に生産緑地にしても、この辺は我孫子市でどういうふうを考えていくかという課題になると私は思うんですよ。

我孫子市には今、言ったような公共施設の買えるような財政基盤はないわけですから、この生産緑地っていうのは本当に相対的にグローバルに考えていかないと、我孫子市の緑の保全ということは非常に難しくなっていくんじゃないかと思うんですね。その辺について、都市部長、昨今の事例がありましたら、お願いいたします。

**【渡辺都市部長】** 生産緑地についてはいろいろな自治体で苦労しているという話は聞くんですけども、基本的には先ほど課長から話をさせていただいたとおり、生産緑地地区の指定についての経緯というのもいろいろあるものですから、なかなか難しいと考えています。じゃあ草が生えているからってちゃんとした耕作をできてないからそこを廃止というようなものでも今のところはない状況です。

ただ、そろそろ30年が経過し、一つの区切りを迎えますので、新たに指定する方向ではありますけれども、その指定する際には何らかの決まりを定めていく必要があるというふうには考えているところです。

**【藤井会長】** よろしゅうございますか。緑のことを考えれば、ビニールハウスで生産されているよりは草ボウボウのほうが緑の空間としてはいいんですが。変な言い方をしますが、生産っていうキーワードが付いた場合には、そこでやっぱり生産活動をしてもらわないといけない。それが継続できるような仕組みをどうするかといった時に、これから生産緑地が、面積の枠組みが少し小さくなったり、あるいは更新する年限が変わってきたりといったように、これから少し変わってまいります。

それに合わせて都市計画で近々そういうのが出てくるかと思うしますので、生産というキ

ワードをうまく活用するような農業をどう永続させるかということをぜひ検討していただきたいなと思います。

その他いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。それではそろそろ意見がないようでございますので、採決に入りたいと思います。第2号議案につきまして、ご賛成の方、挙手をお願いできますでしょうか。はい、ありがとうございます。全員賛成ということでございます。どうもありがとうございます。

【藤井会長】以上で、本日予定していました諮問事項及は終了となりますが、次に次第の4「その他」ということで、「千葉・龍ヶ崎線の開通に伴う用途地域の変更について」事務局の説明をお願いいたします。

【原田主査】その他として、千葉竜ヶ崎線アンダーパスの開通に伴う用途地域の変更についてご説明します。本日追加でお配りした資料でホチキス止めの白い図面をご覧ください。

布佐地区において、図の赤で囲んだ箇所に、県が整備を進めていた、千葉竜ヶ崎線とJR成田線の立体交差が3月30日に開通しました。このアンダーパスにより、国道356号線と茨城県方面への往来がスムーズになり、踏切混雑の緩和、緊急車両交通の円滑化のほか、歩道整備による歩行者の安全性向上が図られます。

アンダーパスの概要は、成田線を挟んで全長約340メートル、水色の部分が2車線と歩道で構成されたアンダーパスで幅員約10メートルです。黄色部分が地上の高さで整備された側道となっており、幅員約6m、住宅地を通る我孫子市道と接続しています。

用途地域等の指定状況について、次のページ色つきの図をご覧ください。

成田線の南側は、アンダーパスを挟んで東側、白い部分が市街化調整区域、西側は市街化区域です。アンダーパスから25メートルの範囲の黄色部分が「第1種住居地域」、そのうちの緑色部分が「第一種低層住居専用地域」に、平成19年に布佐駅前を含む一帯の市街化区域編入に伴い指定されています。

成田線の北側は、黄色部分の既存の千葉竜ヶ崎線の両側が「第1種住居地域」、その後背地とアンダーパスの開通した緑色部分が、「第一種低層住居専用地域」に指定されており、良好な住環境が保全される地域として、主に2階建て戸建て住宅が立地しています。建物の高さは10メートルまで、事務所店舗などの立地も制限されています。黄色の「第1種住居地域」は、住環境を保全しつつも、コンビニエンスストアや中規模までの飲食店、事務所等の「住宅以外の用途」も許容され、比較的中高層のまちなみが形成される地域です。

都市計画法では、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用の調和を考慮し、用途地域とあわせた密度規制のほか、防火地域、高度地区などの地域地区を定めることとされており、道路の新設や拡幅に伴い土地利用に変化がある場合には、用途地域を変更することができます。

一般的には、交通量が増大し騒音などの影響が大きい道路沿いは、車線数に応じた範囲



で、緩衝帯としての役割を果たす住居地域等を指定し、そのうしろを、低層住居専用地域に指定することが多く、このアンダーパスの両側2.5メートルについては、現在の「第1種低層住居専用地域」から緩衝帯の役割を果たす「第1種住居地域」へ変更することが考えられます。

しかし、アンダーパス開通により交通量の増大は見込まれるものの、実際には側道にのみ接道する土地が多く、千葉竜ヶ崎線から直接出入りする沿道の土地利用をする土地が限定されていることや、側道がある程度の緩衝帯となって交通騒音等の影響が比較的少ないという面もあるため、変更した場合のまちなみへの影響や、制限に適合しなくなる既存建築物の有無のほか、法令制限の適用を整理するとともに、地権者等の意向も確認しながら、適正かつ合理的な土地利用が図られるように、用途地域の変更を行うかどうか今後検討を進めたいと考えています。

検討の結果、用途地域を変更することとなった場合には、次回以降の都市計画審議会で諮問させていただきますのでよろしくお願いたします。その他の報告は以上です。

**【藤井会長】**ありがとうございます。アンダーパスの道路ができました。その中で用途地域が第1種低層住居専用地域を通過している。現状通る道路の車両、そういったものの状況を見て、それに合わせて用途地域の変更が今後必要になるか否か。これを事務局として検討していく。それに関しまして、今後、都計審の中で、諮問事項として上がる可能性がありますということで、今日は情報提供ということかと思えます。

それに関しまして、何か今現在、この事務局のご説明に関しまして、ご質問、ご意見ございましたら承りたいと思いますが、いかがでございましょうか。特によろしゅうございますか。もしかすると上がってこないっていう案件になるかもしれません。そういう状況でございます。はい、どうぞ。

**【印南委員】**私は現場をよく見に行っているんですが、十字路のところ。コンビニがあって、薬屋さんがあるところの十字路。あそこを大型ダンプ等が、ぐるっと回ったりして後ろを縁石に引っ掛けたりするので。だからこの写真を見ると、黄色いバーが立っていますよね。これ安全対策の問題だから、ちょっとジャンルが違ってくるのかな。安全対策をしっかりやる必要があるなどは思っています。2ページ目の真ん中の写真。ダンプがぐるっと回ったりすると、通学路になっていて子どもが危ないという意見が結構出ていまして。

私自身、行政相談を受けて。市で移設しましたよね。それだけ少し気になっただけです。

**【藤井会長】**これはもしかすると道路の線形で、中心が少しずれている交差点でしょうか。

写真だけではその辺がよく分かりませんが、もしかすると道路現況のところ、左折部分のところに用地を持っていて、センターライン同士がもしかしたら若干ずれている可能性で、安全策のためにボラードを建てているという可能性もあります。それは交通担当課

を含めて、道路管理者の方と調整といったところでしょうか。

【印南委員】自動車交通量をチェックしてもらって。

【藤井会長】まあそういったところかと思います。事務局から、そういうご意見があったということはよろしく願いいたします。その他いかがでしょう。茅野委員どうぞ。

【茅野委員】これまでで見直さなかった、変更しなかった例はあるんですか。

【森都市計画課長】例えば見直しますと宣言したのにしなかった例ということですか。

【茅野委員】いや、道路が新たにできて。

【森都市計画課長】基本的には、幹線道路と鉄道沿線っていうのは、後ろに控えている第1種低層住居専用地域とかの、住環境、騒音を守るという観点から、電車の騒音、自動車の騒音を緩衝するバッファゾーンといいますけど、その目的で、路線型で住居地域を指定して、第一種低層住居専用地域よりも高い建ぺい・容積を指定して、ある程度、堅牢な構造物でもって緩衝帯を築いていこうというのが、都市計画の基本的な考え方です。

通常は幹線道路に関しては、まずできた後は、第一種住居地域以上を大体はかけていくというのがセオリーになっています。今、我孫子ではたびたび議論になることもあります。湖北台団地の南側の手賀沼ふれあいライン沿い、酒屋さんが最近店を閉めてしまいましたけれど、そのあたりですね。あとは、まだ開通はしていませんけれども、大和団地の中のバス通り。そこは第1種低層住居専用地域のままで、まだ現存しているという状況です。他は、幹線道路沿いは基本的には第一種住居地域以上に指定しています。

【藤井会長】よろしゅうございますか。

【茅野委員】はい。

【藤井会長】その他いかがでしょうか。特にございませんか。

それでは、次回の都計審に関しては冒頭でご説明がございましたが、現段階で何か諮問事項として上がりそうな案件というのは、近々のものは現段階ではないという、そういう理解でよろしゅうございますか。それでは、事務局から何かございますか。

【事務局】ありません。

【藤井会長】 それでは、諮問事項 2 件、それから報告事項 1 件という形で、以上を持ちまして第 87 回の都市計画審議会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。  
(終了)

