

平成28年度  
第86回我孫子市都市計画審議会  
会議録

平成28年8月18日（木）

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第86回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	平成28年8月18日 午前10時～午前12時10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	出	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、森課長、小林課長補佐、鈴木主査長、原田主任、秋山主任主事</p> <p>説明員 （宅地課）川俣次長兼課長、中場課長補佐 （商業観光課）染谷課長、工藤主査長</p>							
(5)議題	<p>報告事項 （1）我孫子都市計画生産緑地地区の一部廃止予定について （2）手賀沼観光施設誘導方針（案）について</p> <p>協議事項 （1）市街化調整区域における地区計画運用基準（案）について （2）我孫子新田地区地区計画（案）について</p>							
(6)公開・非公開 の別	公開							
(7)傍聴人の数	5名							
(8)会議の内容	次のとおり							

【森都市計画課長】おはようございます。本日は、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。私は、都市計画課長の森と申します。会長が決まるまでのしばらくの間、本日お手元に配付の次第に沿って、私がこの場の進行をさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。それでは、最初に、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】おはようございます。本日は皆様ご多用のところ、また朝早くから当審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

さて、あびバス新木ルートは、25年10月から現ルートで運行していますが、地域からも増便の要望が高まっていることから、10月に改正を行います。また、地域の方に親しみを持って利用していただけるように「手賀沼のうなぎちゃん」をデザインした新車両も導入します。

我孫子駅発着の臨時特急「踊り子号」については、9月25日まで運行期間の延長が決定しました。このうち7月中旬から8月下旬までの海水浴シーズンの運行時刻は、従来より、下田の到着時間が3時間余り早くなることから、利便性がより高まっています。市では、我孫子駅発着の踊り子号をPRして利用者を増やすとともに、JR東日本に対して引き続き要望活動を行い、定期運行化を目指していきます。

踊り子号運行を機に実現した下田市の「黒船祭」では、我孫子のふるさと産品や野菜・米などの販売や市のPRを行いました。

また、あびこの魅力発信として、3月に手賀沼遊歩道の桜をイラストで描いたブックカバーとしおりを20万枚制作し、東京駅や新宿駅、千葉駅など、都内県内の主要ターミナル周辺や成田空港などの書店37店舗で配布しました。

このような書店を使った大規模なシティプロモーションは東葛地区で自治体初ということもあり、新聞、テレビ、ラジオ、雑誌でも我孫子が何度も取り上げられました。折しも、本市で執筆された国際アンデルセン賞受賞作家 上橋菜穂子さんの『精霊の守り人』シリーズのNHKドラマが始まり、「物語の生まれるまち我孫子」を印象づけました。

本日の議題である我孫子新田エリアの活用ですが、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「手賀沼観光施設誘導方針（案）」を作成しました。

また、この方針に沿って都市計画法に基づく地区計画を活用することで、周辺環境にも配慮しながら、より効果的に手賀沼への観光客を呼び込み、もてなす環境づくりを進めていきたいと考えています。

これまで、権利者説明会の開催、アンケートの実施によっていただいた権利者の方々の意見や、現在行っているパブリックコメントの意見などを踏まえ方針を決定していきたいと考えています。

私は、こうした我孫子の魅力向上に積極的に取り組み、市民の皆さんが住みやすく、市

外からも多くの方々に遊びに来てもらえるような都市づくりを進めていきたいと考えていますので、委員の皆様におかれましても、一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

それでは、本日の会議では、「我孫子新田地区地区計画」「市街化調整区域における地区計画運用基準」についてご意見をいただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくご審議のほどお願い申し上げます。

【森都市計画課長】ありがとうございました。次に、次第の2番目、委員の皆様方の紹介を、私の方からさせていただきます。紹介の順番は、当審議会の条例で規定されております1号委員から順に、本日お手元に配付してあります名簿に沿ってさせていただきます。

はじめに、1号委員の学識経験者といたしまして、東日本大震災で被災地となった宮城県山元町の前副町長であり、現在は成田技術士事務所の理事であられる成田隆一委員です。

【成田委員】成田です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】成田委員は、再任となりまして、今期で2期目となります。

次に、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、日本大学理工学部の教授であられる藤井敬宏委員です。

【藤井委員】藤井でございます。交通関係を専門しております。先ほど市長の方から下田の話がでしたが、下田の方の公共交通会議にもかかわっております、踊り子をはさんで我孫子と下田と両方かかわらせていただいております。都市計画審議会という場ですので直接交通の問題というわけではございませんが、皆さま方よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】藤井委員は、再任となりまして、今期で3期目となります。

次に、本日は欠席されていますが、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、千葉工業大学の副学長であられる鎌田元弘委員です。鎌田委員は、再任となりまして、今期で2期目となります。

次に、本日は欠席されていますが、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、川村学園女子大学生活創造学部の教授であられる丹治朋子委員です。丹治委員は、このたび新任の委員となります。ホスピタリティ・マネジメントを専攻され、我孫子市景観審議会や我孫子市観光振興計画策定委員会などの委員も務められています。

次は、2号委員の市議会議員といたしまして、印南宏委員です。

【印南委員】市議会議員の印南宏です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】印南委員は、このたび新任の委員となります。

次に、同じく 2 号委員の市議会議員といたしまして、佐々木豊治委員です。

【佐々木委員】佐々木豊治でございます。初めて参加させていただきました、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】佐々木委員は、このたび新任の委員とされます。  
次に、同じく 2 号委員の市議会議員といたしまして、茅野理委員です。

【茅野委員】茅野理と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】茅野委員は、再任となりまして、今期で 2 期目とされます。  
次に、同じく 2 号委員の市議会議員といたしまして、野村貞夫委員です。

【野村委員】野村貞夫でございます。初めて委員になりましたので、ご指導の程よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】野村委員は、このたび新任の委員とされます。  
次は、3 号委員の関係行政機関の職員として、我孫子市農業委員会会長をお務めの三須清一委員です。

【三須委員】三須です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】三須委員は、今年の 4 月末まで委員を務めておられた阿曾委員に変わり、このたび新任の委員とされます。

次は、同じく 3 号委員の千葉県職員といたしまして、千葉県柏土木事務所長をお務めの町田英之委員です。

【町田委員】町田です。どうぞよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】町田委員は、今年の 3 月末まで委員を務めておられた北岡委員に代りまして、4 月から柏土木事務所長に着任されたため、4 月から当委員を引き受けてくださることになりました。

次は、4 号委員の公募の市民委員といたしまして、石倉仁委員です。

【石倉委員】石倉仁と申します。よろしくお願いいたします。我孫子市に住んで 14 年しかたっておりませんが、そこから感じることを発言できればと思います。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】このたび市民委員にご応募いただき、ご協力をいただくことになりました。

最後は、同じく4号委員の市民委員といたしまして、村山正憲委員です。

【村山委員】村山正憲と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】このたび、市民委員にご応募いただき、ご協力をいただくことになりました。

次に、次第にはありませんが、ここで簡単に、本日出席の市の主な職員について紹介させていただきます。

はじめに、都市部長の渡辺です。

【渡辺都市部長】おはようございます。本日はよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】次に、事務局となる都市計画課の職員を紹介します。課長補佐の小林です。

【小林都市計画課長補佐】小林です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】主査長の鈴木です。

【鈴木主査長】鈴木です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】原田主任です。

【原田主任】原田です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】秋山主任主事です。

【秋山主任主事】秋山です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】次に、都市部の職員を紹介します。次長兼宅地課長の川俣です。

【川俣宅地課長】川俣です。よろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】宅地課長補佐の中場です。

【中場宅地課長補佐】中場です。よろしくお願いします。

【森都市計画課長】次に、環境経済部の職員を紹介します。商業観光課長の染谷です。

【染谷商業観光課長】染谷です。よろしくお願いします。

【森都市計画課長】商業観光課主査長の工藤です。

【工藤主査長】工藤です。よろしくお願いします。

【森都市計画課長】それでは続きまして、会長の選出を行いたいと思います。なお、その前に確認ですが、当審議会の条例第5条第2項により、この審議会は、委員の2分の1以上の出席をもって成立することになっておりまして、本日は委員12名のうち10名の出席がありますので、当審議会が成立するということを確認させていただきます。それでは、本題の会長の選出ですが、会長については、審議会条例第4条第1項により、1号委員の学識経験者から選出していただくことになっています。選出にあたっては、委員の皆様方からの推薦、もしくは、ご意見をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか？

特にお声が上がらないようですので、もしよろしければ事務局の考えを申し上げてよろしいでしょうか。市としましては、都市計画に精通され、前期も会長を務めていただいた藤井委員に会長をお願いしたいと考えています。いかがでしょうか。

【一同】異議なし。

【森都市計画課長】ありがとうございます。ただいま、異議なしとのお声があがりましてので藤井委員よろしいでしょうか。

【藤井委員】はい。

【森都市計画課長】それでは藤井委員ここで会長の席にお移りいただけますでしょうか。

それでは、藤井会長のほうから一言ご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

【藤井会長】それでは、あらためまして日本大学の藤井でございます。ただ今、会長を仰せ付けられました。都市計画に精通という言葉方をされましたが、なかなかそうはいかな

いところがございます。大学では都市計画の講義は受け持っておりますが、実践的なところで、それを確認できる、あるいは推進していくといったところでは、まだまだ座学のところの域を出ていないところがございます。そういった中では、こういう生の問題を取り扱うという場で、いろいろ私自身も勉強させていただきたいなと思っておりますので、よろしくお願いいたします。この都市計画審議会場で議論するところは、上位計画の中から決まってくるもの、あるいは県や国の中から確認を求められている、あるいは、今日も若干中に出てまいります。都市計画的に決定していることであれば、それを追認せざるを得ないというような問題もございます。そういった非常に幅広いものを取り扱うこととなりますので、内容につきましては、1期の方々には、なかなか、まだ分からないところもあるかと思いますが、その都度丁寧にどういう議論を展開するかを、皆さま方のお知恵を拝借しながら、進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞご協力のほどを、よろしくお願いいたします。

【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。

#### 市 長 退 席

それでは、ここからの議事進行を会長にお渡ししますが、その前に一言事務局の方からあらかじめお詫びを申し上げます。平成27年11月の前回都市計画審議会の際に策定いたしました、我孫子市都市計画審議会運営要領を事前の資料として皆さま方に配付するのを失念しておりました。そのために、新任の委員におかれましては、運営要領について知る由がなかったということで一言お詫び申し上げます。運営要領の第2条第2項におきまして、都市計画審議会を実りあるもの、かつ効率的な運用をしていくために、できるだけ質問の要旨を事前に提出いただく様努めてくださいと定めております。この点を徹底されなかったことを深くお詫び申し上げます。以後気をつけたいと思っております。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

【藤井会長】それでは進めていきたいと思っております。当審議会は、会長が招集することになっておりますので、形式的ではございますが、ただ今より第86回我孫子市都市計画審議会を開会します。先ほどご説明がありましたが、審議会委員は12名であり、本日は10名の出席がありますので、我孫子市都市計画審議会条例第5条第2項により、当審議会は成立いたします。

議事に入る前に、審議会条例第4条第3項により、会長の職務代理者を指名することになっておりますので指名させていただきますが、成田委員いかがでしょうか。お願いできますでしょうか。

【成田委員】はい。

【藤井会長】ありがとうございます。私が出席できない時は、よろしく申し上げます。それでは、本日の傍聴者の状況を事務局から報告してください。

【秋山主任主事】5名です。

【藤井会長】ありがとうございます。傍聴人の方に申し上げます。この審議会では、お手元の「傍聴要領」にもありますように、傍聴者の発言機会はありませんので、あらかじめご了承ください。

それでは、配布資料等の確認を事務局の方からお願いします

【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、まず委員名簿、市職員の出席名簿、審議会条例、傍聴要領、我孫子市都市計画審議会運営要領、運営要領の解説版、あびこの情報公開事務の手引、ここまでが議題に入る前の資料です。それから、報告事項の追加資料といたしまして、資料1の「我孫子都市計画生産緑地地区の一部廃止予定について」の9、10ページ、協議事項の追加資料といたしまして、方針等の策定と将来のまちなみとの関係、差し替え資料といたしまして資料4-2の「我孫子新田建築可能建築物一覧」です。審議の際には本日の資料をご使用下さい。また、最新の都市計画図も配付しております。

それから、事前にお配りした資料が14点あります。まず、右上に資料1と書いてある「我孫子都市計画生産緑地地区の一部廃止予定について」です。それから資料2といたしまして、手賀沼観光施設誘導方針（案）、資料3-1といたしまして、市街化調整区域における地区計画運用基準（案）、資料3-2といたしまして、千葉県の市街化調整区域における地区計画のガイドライン、資料3-3といたしまして、市街化調整区域における地区計画関連法規等、資料4-1といたしまして、地区計画計画書、資料4-2といたしまして、我孫子新田建築可能建築物一覧、資料4-3といたしまして、地区計画区域図（案）、資料5-1-1といたしまして、我孫子新田権利者説明会実施報告（概要）、資料5-1-2といたしまして、権利者説明会での主な質疑・意見、資料5-2-1といたしまして、アンケート集計報告、資料5-2-2といたしまして、高さ規制変更案図、資料5-2-3といたしまして、25mライン入り地区計画区域図です。最後に資料6といたしまして、我孫子新田スケジュール（案）、この14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】 どうもありがとうございます。本日の議案は次第に基づきまして、報告事項を2点、協議事項を2点でございます。その中で先ほど事務局より、冒頭にご説明がございましたが、この我孫子市の都市計画審議会におきまして、運営要領が決まっています。この都市計画審議会を具体的に議論ができる場にしていこうということで、各委員の皆さま方に、事務局より事前に配布した資料の中で質問、あるいはご意見があるものに関しましては、事務局に先に提出していただいて、それを事務局の方でそしゃくした中で、今日の都市計画審議会の中で議論をしていきたいと思っております。今回、その手順が抜けてしまったといったところでございますが、1件ご提出いただいておりますので、そこにつきましては、その案件の中で事務局の方で、まずは取りまとめてご報告をいただきながら、議論を深めていきたいと思っております。次回以降、各委員の皆さま方も、都計審の会議の前に送られた資料を、お忙しい中大変恐縮ではございますが、ご一読いただいた中でご質問等を事務局まで上げていただきたいと思いますので、一つご協力のほどを、よろしく願いいたします。それでは早速でございますが、報告事項の1番目ということで、我孫子都市計画生産緑地地区の一部廃止予定について、事務局よりご説明いただきたいと思います。お願いいたします。

【秋山主任主事】まず皆さま方に、改めて生産緑地地区とはどういうものかということ、当日配付しました資料の9、10ページに基づきまして、簡単にご説明させていただきたいと思っております。座ってご説明させていただきます。

それでは資料9ページをご覧ください。生産緑地地区とは、市街化区域内に残された貴重な緑地空間で、その緑地機能やオープンスペースとしての防災機能などにも着目し、農業などを通してこうした空間を適切に保全し、良好な都市環境の形成や維持を目的として都市計画として定めるものです。

なお、生産緑地地区の面積要件は、500㎡以上の一団の農地などとなっております。

生産緑地地区として指定された場合には、税法上のメリットとしまして固定資産税や相続税の優遇措置が受けられますが、その反面、2点目の生産緑地地区に対する土地利用の制限等の(1)に記載のとおり、建築行為や宅地の造成などの制限が課せられます。ただし、公共施設等の設置若しくは管理に係る行為等の場合は市長に通知をすることで制限は受けません。

関連法令につきましては10ページの「都市計画変更（廃止手続）について」をご覧ください。生産緑地地区は生産緑地法と都市計画法の2つによって定められております。生産緑地法では農地等の管理、義務づけをはじめ、土地利用の制限や行為制限の解除などを定めております。一方、都市計画法では土地利用をする区域、地区を定めております。

このような関係から生産緑地法により農地としての行為制限が解除されると、都市計画決定の変更を待たずして農地以外の土地利用が可能になります。そのため都市計画上の

生産緑地地区という位置づけだけが存在してしまうこととなりますので、都市計画法の手續により、生産緑地地区の変更・廃止をすることが必要となります。

以上、生産緑地地区についての説明とさせていただきます。

では、報告事項として、我孫子都市計画生産緑地地区の一部廃止予定についてご説明させていただきます。今回一部廃止予定をしている生産緑地地区は3つあります。1つは主たる農業従事者の死亡によるもので、2つは我孫子市道の拡幅に伴うものです。

まず、1つ目として、16号高野山本郷第1生産緑地地区についてご説明します。資料3ページをご覧ください。高野山小学校の北側に位置し、国道356号線とJR成田線に挟まれています。次に資料の4ページ目をお開き下さい。この生産緑地地区は、0.31ヘクタールのうち0.08ヘクタールの廃止となります。おおまかな位置については資料1ページ左側の赤枠で囲った部分、詳しい位置につきましては、資料3ページをご覧ください。

変更の理由につきましては、資料9ページの3点目のフロー図の手續の流れでご説明申し上げます。この生産緑地地区には主たる従事者が2名おり、1名が死亡したため、網かけ表示の部分ですが、買取り申出がありました。しかし、道路や公園などの公共施設の計画が無いことにより、市や県など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東葛ふたば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、生産緑地地区を一部廃止するものです。

次に、2つ目として、81号下ヶ戸中屋敷第2生産緑地地区についてご説明します。資料5ページをご覧ください。我孫子第二小学校の西側で、東日本ガスの脇に位置しています。次に資料の6ページ目をお開き下さい。この生産緑地地区は、0.07ヘクタールで都市計画決定されておりましたが、測量をしたところ、0.08ヘクタールあったことから、面積更正として変更をし、そこから、0.01ヘクタールの廃止となります。

3つ目として、122号新木竹ノ内第2生産緑地地区についてご説明します。資料7ページをご覧ください。新木駅の北西側で、国道356号線の北側に位置しています。次に資料の8ページ目をお開き下さい。この生産緑地地区は、0.19ヘクタールのうち29.71平方メートルの廃止となります。

81号と122号の生産緑地地区の変更の理由につきましては、我孫子市道の拡幅工事に伴い一部廃止とするものです。

今回はすべて一部廃止のため、地区数は変わらず、面積が合計29.71ヘクタールから29.63ヘクタールへと減少となり、次回の都市計画審議会の答申を経て来年度に都市計画の決定告示を予定しております。

なお、前回の都市計画審議会で藤井会長より、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に対する参考資料を求められましたが、次回の都市計画審議会で諮問する際にご提示できるよう努めていきます。

以上簡単ではございますが、ご説明を終わらせていただきます。

【藤井会長】 どうもありがとうございました。ただ今、報告事項1についてご説明ございましたが、ご質問、あるいは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。特にございませんか。この生産緑地に関連するところが、かなり都市計画審議会の中でも悩ましいといえますか、ある意味、追認せざるを得ないところに入ってくるのでございまして、私のほうから前回意見があったという、事務局からの報告があったのですが、生産緑地というのは、都市計画を作る上で緑の大事な要件の一つになっている。その生産緑地が、死亡等で従事できないといったことで消えていく、そういったところを全体の市の計画の中で関連付けてみて、その中で買い取る、あるいは、その他の行為を行っていくということを、全体計画としてみといたほうがよろしいでしょうということを、申し付けたところでございます。そういったところを次、審議で上げていただくところに、ご紹介していただきながら、今回の場合には、2件は道路の拡幅というところでございますので、そういった面では市の計画、その他の計画と関連した中でのご提案という形になってくるかと思いますが、ご承知おきいただければと思います。それでは報告事項1につきましては、終了させていただきたいと思います。それでは続きまして、報告事項2の手賀沼観光施設誘導方針（案）について、事務局にご説明いただきます。よろしく願いいたします。

【染谷商業観光課長】 それでは座ったまま、失礼させていただきます。資料2と右上に書いた冊子で、簡単に説明させていただきます。

まず、この方針案につきましては、18ページで成り立っておりまして、大きく五つに分かれております。1点目の策定の趣旨につきましては、1ページから5ページになっています。2点目の方針の位置付けにつきましては、6ページから8ページまでになっています。3点目の手賀沼観光施設を誘導する地区につきましては9ページから14ページまでになっています。4点目の我孫子新田地区における手賀沼観光施設誘導方針につきましては、15、16ページまでになっています。最後に5点目の実現に向けてにつきましては、17、18ページという構成になっております。

私のほうから、まず1点目の策定の趣旨、背景と目的についてご説明をさせていただきます。2点目から5点目につきましては、主査長の工藤の方から、説明させていただきます。まずお手元の資料の1ページを、お開きください。

観光の振興を図り、交流人口の拡大と地域経済の活性化につなげていく必要が、特に観光の振興にあたっては手賀沼のさらなる魅力アップが重要となっており、観光客をさらに呼び込み、もてなす環境づくりを進めていくことが必要であるということで、まとめてあります。

市長のほうからもご説明がありましたように、我孫子市の最大の観光資源である手賀沼を活用して、人を呼び込み、さらなるにぎわいと交流人口の拡大を図るために、観光的な

土地利用を可能にするための手法を検討しながら、立地を誘導するために作成しております。

続きまして2ページ目でございますが、平成25年の3月に我孫子市観光振興計画を作り、52のアクションプランを設けて我孫子で観光に力を入れていこうということから、まとめられたものでございます。計画期間は、25年度から30年度の6年間で、現在3カ年を終了しまして、着実に進めているところでございます。

その観光振興計画のアンケートにおきましても、手賀沼を活用した休憩施設や飲食設備などが上位を占めておりました。そういったところを受けまして、さらなる交流人口の拡大をするということから、市内の定住化策の検討プロジェクトチームが平成26年の2月にできました。

いろんな議論をした中で手賀沼という、最大の観光資源を利用した飲食店やオープンカフェ、水上アクティビティーの実施、そういったものが多く求められました。さらには国・県・柏市・印西市・我孫子市で構成されている手賀沼・手賀川活用推進協議会というのがございます。この報告書にもまとめられていますように、つながるウォーターサイドTEGAにおきましても、手賀沼を活用したオープンカフェや水上アクティビティーなどが非常に大事であるということが、提案をされています。

4ページになりますけれども、観光に特化した形で、そういうものを立地していこうと。その立地する場所としては、どうしたらいいだろう、ということになるのですが、観光振興計画の中で、リーディング地区という地区を位置付けています。この地区につきましては我孫子新田、根戸新田、若松地区、高野山新田地区という、手賀沼沿いに隣接する四つのエリアをリーディング地区として定めています。この手賀沼沿いのリーディング地区を活性化することによって、全市的に波及をしていこうということで、まずリーディング地区が設定をされています。今回の手賀沼観光施設誘導方針につきましても、その地区に沿った形で、この四つの地区から検討し、進めていこうということをやっております。

こういった中で、若松地区は第一種低層専用住居地域ということで調整区域ではないのですが、残った根戸新田、我孫子新田、高野山新田地区におきましては調整区域であって、さらに農用地区域に一部入っているエリアや、入っていないエリアもあるということから、どこが一番適しているのか検討しながら進めております。

都市計画法34条2号におきましては、調整区域におきましても、市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源、その他資源の有効な利用上必要な建築物、第一種特定工作物の建築、または建設の用に供する目的で行う開発行為ということで、一定の条件が整い、市長と協議が整ったものについては、建てられるということになっておりますが、我孫子市においては残念ながら、現時点において、そういった許可するための方針等がありませんでした。

5ページをお開き願えますでしょうか。こうしたことから、この方針は観光振興計画で位置付けた、リーディングプロジェクトの中の第1番目でございます、手賀沼観光の拠点

となる飲食・物販施設の整備の実現に向けて、都市計画法 34 条の 2 号の規定に基づいた、本市最大の観光資源、手賀沼の有効な利用上、必要な施設を誘導するための方針として定めていこうというものです。次に、方針の位置付け等につきましては、工藤の方から説明をさせていただきます。

【工藤主査長】商業観光課の工藤と申します。引き続きまして、この方針の詳細を説明させていただきます。6 ページとなりますが、ただ今、課長の染谷からこの方針を検討することになった背景と、そのきっかけとして観光振興計画のことから述べさせていただきましたけれども、そもそも、こういった市街化調整区域での土地利用の位置付けを含めまして、6 ページと 7 ページ、8 ページには、一番ベースとなる基本構想との整合性と、基本計画、それから都市計画マスタープランとの整合について整理をしております。

6 ページの下部分は、現在の基本構想から抜粋をしております。今回の部分につきましては、土地利用の基本方針の中の市街化調整区域の記述に関わる場所ですが、ここで引用しております文章の下から 2 行の部分になります。市街化調整区域の中では、自然環境を最大限保全することを基本としてはおりますが、区域の一部で交流人口の拡大につながる、観光施設等の立地を図ることについて触れております。

そういった場合にも、環境の保全や創出については努めていきますとのことで、土地利用方針図のほうでは、凡例の一番右側の下の部分に、薄い水色の凡例で保全を基本とし、一部都市的土地利用を検討する区域という所があります。図では、我孫子駅の南側、沼べりの所、細く薄い水色になっている箇所が、都市的土地利用を検討する区域ということで、基本構想にも位置付けられております。

7 ページになります。観光振興計画につきましては、先ほど説明した部分と重複しますので、割愛させていただきます。それから第 3 次基本計画になりますが、基本計画でも観光の創出の所で、我孫子市最大の観光資源である手賀沼周辺では、手賀沼を生かして観光客をさらに呼び込み、もてなす環境づくりに取り組み、交流人口の拡大に努めますということ位置付けていまして、今回のことも、これに基づいて検討を進めているということになります。

それから都市基盤の方でも、適正な土地利用の実現のなかで、地域特性に応じた土地利用の推進として、市街化調整区域では、自然環境の保全・創出に努めるとともに、新たな都市の発展を担う都市的土地利用について検討します、と位置付けております。

それから最後になりますが、都市計画マスタープランでも、都市づくりの方針の中の、市街化調整区域における土地利用という所で、観光資源の活用を目的とした複数の観光資源施設の立地が見込まれる一団の土地における開発行為で、市が策定する観光振興に関する計画に適合する土地利用について検討していきます、と位置付けております。こういったことから市の基本構想に則し、基本計画や都市計画マスタープラン、その他の関連計画と整合する形で、今回の、この方針を検討してきているという経緯がございます。

それでは9ページに移ります。手賀沼観光施設を誘導する地区ということで、ご説明いたします。9ページでは先ほど既にご説明をさせていただきましたが、まずは、この方針をどこで適用していくかを考えるにあたってのベースとなっており、観光振興計画のリーディング地区内でまずは検討しますということを、こちらで述べております。リーディング地区につきましては、この図のとおり、常磐線の南側部分で手賀沼までの所、そして東側は天王台駅から南に真っすぐ下りるあやめ通りを境にした部分で、赤いラインで囲まれた所が、リーディング地区という位置付けになっております。

そして10ページに移りますが、このリーディング地区の中で今回、最大の観光資源である手賀沼を有効利用するための、一番接する所としては、この4地区がありますということで、西側から根戸新田地区、我孫子新田地区、若松地区、高野山新田地区と4地区を示しております。

この4地区につきまして現在の特性や、状況、今後の可能性といった部分を、この後の数ページで整理をしているのですけれども、若松地区につきましては都市計画上、第一種低層住居専用地域に、既に指定されているというところがございまして、例えば観光に資するような施設・店舗ですとか、そういったものの立地というのが、既に制限をされている所になりますので、この点については整理をする中から除いております。

そして根戸新田地区、我孫子新田地区、高野山新田地区ということで、10ページから12ページにわたって、現在の状況や、地区が持っている特性、そして今後の利用の可能性というところを記述しております。13ページに、その文章を表に整理したものがございます。13ページをご覧ください。

まず一番西側の根戸新田については交通アクセス、駅からの距離等のところで、ふれあいライン沿いにあることと、柏市の入り口であること、我孫子駅からは1キロメートル以上離れている、北柏駅からは1キロメートル圏内にあるというような要素から、○と、分かりやすく記号化をしております。それから水辺の利用については、現在ふれあいラインの道路と沼側との間には、柵がある部分が多く、水上レジャーという部分では、なかなか利用が困難な現在の環境にあるということです。

それから観光スポット・イベントという項目においては、景観作物や観光農園などの展開が、現在も図られていることが挙げられます。それから土地利用における法規制としては、市街化調整区域であり、かつ、この根戸新田については現在のところ、全てが農用地区域に入っており、原則として農地としての利用がなされるべき所、となっております。

続きまして我孫子新田についてですが、交通アクセスとしては根戸新田と同じように、手賀沼ふれあいライン沿いにあることの他に、我孫子駅や東西交通への結節点という位置になっていること、それから我孫子駅から、1キロ圏内に入っていることが挙げられまして、こちらでは◎としております。水辺の利用という点については、現在も手賀沼公園等の付近で貸しボートがあったり、複数の水上レジャー施設が立地していることと、今後、そういった利用の拡大を見込んでいきたいというところです。

それから観光スポット・イベントとしましては、ご存じのとおり、手賀沼公園やアビスタといった中心的な施設がありまして、それぞれで年間を通して、さまざまなイベントが開催され、集客についても、最もたくさんの人を集めているというところは、ご存じのとおりかと思います。また地区の西側・東側のハケの道の辺りでも、歴史的、文化的なスポット、そうしたものが集積をしているというところがございます。こちらの土地利用における法規制については、市街化調整区域であって、我孫子新田については農用地区域ではないということがあります。

そして高野山新田地区についてですが、同じように親水広場がふれあいライン沿いにあります。主要地方道との交差点もあり、我孫子駅から天王台駅からも、1キロメートル以上あるところです。水辺の利用については親水広場などの水辺から、現在もヨットやカヌーが楽しまれているという現状がございます。

観光スポット・イベントというところでは、鳥の博物館や親水広場で家族の利用があり、またイベントの開催もたくさんなされている所です。また遊歩道では、この春、先ほど市長の話にもありましたが、さくらプロジェクトと銘打ちまして、さくらのライトアップを行うなど、水辺の景色が非常に楽しめる、そういったエリアになっております。

それから土地利用における法規制としましては、市街化調整区域であって、一部の公共施設等の用地を除いて、ほぼ農用地区域となっております。こちら農地としての利用が主のエリアになります。14 ページになりますが、こういったことから整理をした中で、今回、観光施設を誘導していく方針を適用していくのは、我孫子新田地区が最もふさわしいのであろうと市では考えて、進めていきたいと思っております。

では、どのような施設を誘導していくのかというところが、15 ページになります。誘導する施設の種類ということで、二つの視点で挙げさせていただいております。①としまして、手賀沼そのものを活用する施設ということで、貸しボート店やレンタサイクル店、展望施設、遊覧船乗り場とその待合所、水上アクティビティ施設とその管理事務所のようなもの、こういった沼の水辺や水上で楽しめるような施設が、まず一つということで挙げております。②としましては、訪れた観光客が休憩したりできるような施設ということで、もてなす施設と書いておりますが、観光案内所、食堂、レストラン、喫茶店、コンビニエンスストア、お土産の販売店、農産物直売所などを、もてなす施設として、立地を許容していきたいという考えです。

また 16 ページでは、先ほどの基本構想等にもありますが、市街化調整区域であって、隣接する農地や斜面林など、周辺環境との調和・配慮というものが不可欠になりますので、施設を誘導していく上で配慮をしていきますということを、こちらで述べております。具体的には高さや、形態・意匠として、色彩的なもの、緑化への配慮などに触れております。

最後に 17 ページになりますが、実現に向けてということで、この方針が策定されますと、こういった施設が我孫子新田エリアに、立地できるようになりますが、これまで調整区域で開発許可として許容されているもの、例えば学校や保育園、病院、特別養護老人ホーム、

資材置き場の管理棟などと、今回観光施設で許容するもので、混在することになることから、地区計画を使って、土地利用のルールを併せて定めていきたいと書いています。

そのことによって、より目的を効果的に達成できるようにしたいという考えになります。説明が長くなりましたが、以上です。

【藤井会長】 どうもありがとうございました。ただ今、報告事項の2点目について、ご説明いただきました。手賀沼観光施設誘導方針（案）の関連といたしまして地区計画の具体的な展開、あるいは今回ご提案いただいている地区の地区計画につきましても、協議事項でお話を深めていただきますので、まず今回の報告の中では、誘導方針として、こういう方向性で手賀沼周辺の新たな市街化調整区域の活用といったものを考える、そういう手だてといったものを、つくり上げてきたといったところでございます。これに関しましてご質問、ご意見等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。では印南委員、どうぞ。

【印南委員】 ただ今、商業観光課のほうから手賀沼観光施設誘導方針（案）をご説明いただいて、結論的に言えば、我孫子新田しかないんだというようなことを、結果として出ていると思うのですが、市の観光課としては、我孫子新田だという言い方でこれを考えていく。誘導方針案を作っていく際に我孫子新田について、ただ他力本願で誘導をするのではなくて、農産物直売所も農用地もあるし、跡地利用のこともある、面積的には3.1ヘクタールぐらいしかなく少ない、ですから我孫子市が中心となって案を作って、観光施設の誘導、市の活性化、税収増、交流人口等も含めて、市が主体的にやっていくという案は出なかったのですか。誘導方針をつくる時の経緯と考え方を聞かせてください。

【染谷商業観光課長】 今、ご質問のあった件ですが、誘導方針のエリアにつきましては約4ヘクタールぐらいでございます。そのうちの、大体10分の1ぐらいが市の持っている土地であり、あとは民の持っている土地ばかりなんですね。それも、大きさも全て違い、権利者が約40名いらっしゃいます。市としては、いくつかの地域のエリアの中で、一番条件が整った我孫子新田地区で手賀沼という最大の観光資源を利用し、民間の持っている土地について、新たな民間の企業さん、業者さんが持っているノウハウで例えば、しゃれたカフェや、あとはレストランなどに来ていただいて、にぎわいを持たせていただきたいと考えております。市のほうで来ていただくためのお金を出したりなどという形ではなくて、民の持っている土地で今までできなかったものを許容し、民の力でいろいろなものを展開していただきたいと思っています。ただし、その中においては、先ほど言いましたように、深夜までやって、どんちゃん騒いでなどの施設まで誘導していいのかという議論が出ました。そういったものは、きちんとルールを守り、一定の条件を付けながら、にぎわいをもたせていきたいと考えています。

【印南委員】 そうすると、この誘導方針案を作る際には、市が主体的にやるという意見は出ずに、基本的には民間活用、民間のノウハウを使ってやろうという基本前提の下に、この誘導方針案が作られているという理解で、よろしいですか？

【染谷商業観光課長】 はい。

【印南委員】 私自身は市有地として1割ぐらいある農産物直売所の跡地の活用も含めて、ある一定の案を出さなきゃいけないという市の立場もあるし、地区計画を作って高さ制限等をやっただけで、本当に誘導ができるのかという不安もあるし、そういう意味では市として、主体的に、能動的に、この農産物直売所を使って、こういう案を作ってやろうという意見が、あったのかなということを確認したかったのですが、ないという理解でよろしいでしょうか。

【染谷商業観光課長】 今の意見につきましては、私も最初に言いましたように、まず民の力で活用していきたい、というとおりでございます。

【藤井会長】 ご意見も含めてということで、よろしゅうございますかね。市自体は、立地適正化計画は組み込んではいないわけなのですが、立地適正化計画の中でも、例えば都市機能の誘導区域といった所では、もちろん行政が都市の機能を集約化していくといった中に、民間がどんどん、積極的に関わりを持ちながら都市を形成するといった、民間活力を導入していくという、そういう手だてもあるわけです。今回の場合、市街化調整区域といったところの中で、基本的な開発行為がしにくい、そういう領域の中で、開発主体を動かしていきたいといったときに市が、どこまで関わるか、この方針が非常に大事なところで、今、委員のご指摘のように、地区計画でやったからあとは入ってくる所はどこでもOKということでは、もちろんございませんので、その中で市として、この後にも出てくるかと思いますが、どういう内容の制限を加えていって、特に環境保全といったような側面を、かなり含んでいる地区でございますので、そういったときに市がどう関わってくるのが大事なのかなと思いますので、後半の討議の話を書く前でございますけれども、一応そういう意見があったということは、事務局のほうで把握しておいていただければと思います。その他、いかがでございましょう。はい、どうぞ。

【石倉委員】 石倉でございます。今の資料の中の、13ページをご覧いただきたいのですが、根戸新田の水辺の利用という所が気になっております。自分の意見なのですが、他の地区は、水辺に行ってみようと思っても、ボート側にしても、水上の施設のほうにしてもなかなか行けません。根戸新田の所のふれあいラインからの状況は、車

で走行すると、手賀沼が見えてなかなかいいなという感じがして、車を寄せて見てみようかという雰囲気も醸し出されると思います。しかし、あそこには駐車できないし、止めて見るわけにもいかない。併せて言うならば、沼側を見ても、何も手入れしないのも、沼だと思えば沼なのですけれども、手入れをしていたらすごくいいなと見られると思います。アシなどの樹木も結構生えており、勝手に生えちゃってどうしようもないのかな、という感じで見受けられる所もあります。そんなことから私としては、あそこをもうちょっと利用できたらいいかなと思っておりまして、随所、機会があれば、そんな発言しております。そんなことから、この根戸新田の水辺の利用の評価はかわいそうかなという気がしまして、なかなか、我孫子市、あるいは一般の民間の方の予算だけでは動けないと思うのですが、将来的には何かやれるのではないかなと思いますので、×でなくて、○にしてもらったら、ありがたいかなという意見ですけども、いかがでしょうか。

【工藤主査長】ご意見ありがとうございます。確かに×と書いて、可能性がゼロみたいな書き方をしてしまいましたが、そういう部分、確かにあるなと思います。今、石倉委員もおっしゃっていただいたように、沼側には自然発生的に生えてしまったような樹木が、場合によっては湖上景観を阻害しているような所もあるというのは、事務局の方も現地を見たりして、感じている部分もありましたので、今のご意見は納得というか、理解させていただくところであります。×のところを、どのように書き換えられるかというのは、この場ですぐお返事はできないのですけれども、10 ページでは、このふれあいラインからは、桜並木が続き、沼越しにはスカイツリーが見えて、開放的な湖上景観であることを、この特徴として挙げているので、13 ページの表現の仕方というのは、将来の可能性がゼロみたいなニュアンスには取られないような、委員が言った、車を止めたりなどが実現可能なかどうかも含めまして、検討をしたいと思います。

【染谷商業観光課長】あともう一点、湖上の景観を損なっている樹木につきましては、地権者の説明会などでご意見がありまして、沼につきましては、千葉県の管轄になりますので、その辺の伐採だとか、そういう意見があったということをお伝えするという事で、我々のほうは今、動いています。以上でございます。

【藤井会長】誘導方針ということなので、13 ページのような具体的な評価が必要かといったところも、思うところがございます。というのは、誘導方針の指針を、どういうプライオリティーで、この問題を捉えているのかということ、きちんと我孫子市側で提案をすることが非常に大事なことだと思います。そのためには今の○・×についても、市街化調整区域は共通ですので、これはハードルにはなっていない。ただ現状の法規制の中で見ると、全部が農用地になっているので、それを転換するにあたっては若干のハードルあります、といったところですので、現状認知型の評価をしているというところがございますよ

ね。そういった中では、市としては例えば、この誘導するにあたって利用者、交流人口の活用を考えると、駅からの近接性、これは非常に大事な要件である。もう一つは水辺の利用といったものが、保全型のところになっている水辺の利用のところで開発行為をする、これがいいかどうか。あるいは現状で利用されているところを、さらに皆さんの利用しやすい空間として展開するのか。これは、やり方が違ってまいります。そういった面では水辺の利用の現状のところからの取り組みをどう考えるのか。あるいは周辺に来られた方たちが、この観光スポット・イベントという形で、地域の中の交流できることを、どう考えるのか。さらに今度は開発行為としても、容易性といったものを考えるといった、その指針を示すだけでも私は十分なのかな、と考えておりますので、この方針の中で具体的に、この地区を選んだ理由まで示す必要があるかなという感想を持っております。少し細部について調整がかかるということでございますので、それも含めてご検討いただき、指針としてはそういうスタンスでフィルターを掛けてみると、こういう地区が最終的に残ったので、それを具体的な地区計画制度として運用しないと、ここは地域としての健全な空間としての開発行為ができないんだという意味で認めてほしい、という方向性だけでよろしいかなと思いますので、その辺を含めて事務局のほうで、もう一度ご検討いただけるとありがたいかなと思います。どうしても〇・×が出てくると、平たく言うと我が家の所を何とかしてよとか、そういったことになってしまうと、全体の都市計画の区域、エリアとしてゾーン計画を考えるようなときに、非常にやりにくくなってしまいますので、そういった方向性だけ、まず見せる。そういったスタンスのほうがよろしいかなと思います。その他、いかがでございましょうか。はい、どうぞ。

【佐々木委員】先月、根戸の森のほうに足を運んでみたのですが、大変いい景観でして、地区計画はこれからもやってもらわなきゃいけないことなのですが、根戸新田のみならず、私は根戸の森を、輝きを持たせたほうがいいのではないのかなと思います。先ほど、石倉委員のお話がありましたけども、水辺だけではなく、昔から山あり谷ありという言葉がありますけども、そこの辺を子どもたちの目を向けさせるような場所というのは、我孫子市の将来像として、大変大事じゃないかと思うんですけど、その辺について何かございましたら、一つお願いいたします。

【森都市計画課長】根戸の森は、場所的に言いますと、どちらかという和我孫子新田ゾーンじゃなくて、根戸新田ゾーンになってくるかと思います。根戸新田ゾーンは、ご承知のとおり、強力的に農用地区域が外れない状況になっているので、今回は、そういった中で我孫子新田のゾーンに着目して商業観光課で方針を作っておるところでございまして、おっしゃるところは、すごくよく分かるのですけれども、今回の我孫子新田の誘導方針に絡めて書くのは、難しいのかなというのが、実感するところでございます。

【渡辺都市部長】あと当然、根戸の森の所につきましては特別緑地保全地区ということで、市としても重要なものだというので位置付けをして、今後も守っていくことになっております。また、そこを起点に、船戸の森を育てる会の本来の活動で、いろいろ子どもたちとのイベントなども通して活用して、また、そこを親しんでもらうような活動をしておりますので、今は議題とは離れてしまいますけど、そういうような形で進めております。

【藤井会長】それでは、その他、いかがでございましょう。

【野村委員】手賀沼のイメージということなのですが、私、東京に勤めておまして、「お住まいはどこに？」と言われ、「我孫子」と答えると、「あの日本一汚い手賀沼の近く？」と、言われることがありました。ここに観光施設ということで、今後、交流人口を呼び寄せるといふ意味で言えば、この手賀沼が、本当に水上レジャーとしても適している場所になっているかということが重要だと思います。私の家は手賀沼から5分かかるので、週に一度ぐらいは散歩に行きますと、腹を見せている大きなコイが浮かんでいることも見掛けました。そういうようなイメージも含めまして、汚染度も最近少し上がっているような数字がありますが、交流人口を増やすという意味からしても、具体的な形で文面にも著すことが必要なんじゃないかなと思いますし、さらに水質浄化のための、今後の具体的な政策などありましたら、お聞かせ下さい。

【染谷商業観光課長】1点目につきましては、具体的に文面に著すということなのですが、手賀沼観光施設誘導方針の案という形の中で、文面に入れるという点については、前後の中身のバランスもありますので、今どのぐらいの汚さだとかを入れるというのは難しいのかなと感じています。ただし、案ですので、検討の一つとしてはさせていただきたいと思っております。

【藤井会長】もう一点については関連部局のほうに、適宜ご提案いただければよろしいかなと思います。

【染谷商業観光課長】そうですね。

【藤井会長】水質関係の良くなっているところを、どうPRしてもらいたいかということだと思います。特に今回の誘導方針に関しては、土地利用的にどこにどういう機能を持たせるのかという役割分担をする考え方、その中でどういう施設配置を含めるのかといった枠組みを示すものでございますので、そういった中には、今のご指摘のところは入りにくいということがございますので、ご理解いただければと思います。その他、よろしいでしょうか。それでは協議事項に移らせてまいりたいと思います。協議事項、2点ございます。

まず一つ目の所でございますが、市街化調整区域における地区計画の運用基準案について、ということでございます。こちらについては、冒頭でお話ございました運営要領で、事前に資料配布を各委員にさせていただいた中で、ご質問、ご意見が出てきておりますので、そちらも含めまして事務局のほうで、まず簡単にご説明いただいて、その後、ご議論を展開していきたいなと思っておりますので、一つよろしく願いいたします。

【鈴木主査長】都市計画課の鈴木です。それでは、協議事項 1「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」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。

お手元の資料のうち、「資料 3-1 市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」・「資料 3-2 市街化調整区域における地区計画のガイドライン（千葉県）」・「資料 3-3 市街化調整区域における地区計画関連法規等」をご用意ください。

まず、「資料 3-3 市街化調整区域における地区計画関連法規等」をご覧ください。都市計画法では、市街化調整区域における地区計画は、これから申し上げる 3つ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。

今回策定する地区計画は、②つめに申し上げた、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の区域に定めるものです。

また、市が地区計画を策定するにあたっては、（資料 3-2）の千葉県の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」により運用することが望ましいとされておりますが、このガイドラインでは、市民や都市計画審議会の意見を聴き、市が「市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めることが望ましいとされていることから、今回、資料 3-1 の「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」を策定することになりました。

今回定める運用基準に適合する地区計画を活用することによって、自然環境と調和した秩序ある都市づくりを目指していきたいと考えております。

それでは、「資料 3-1 市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」の 1 ページをご覧ください。市街化調整区域における地区計画運用基準の位置づけですが、フロー図のとおり、「我孫子市基本構想」、「我孫子都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「千葉県の都市計画区域マスタープラン」に即すとともに、「我孫子市都市計画マスタープラン」において定められた市街化調整区域における土地利用方針を実現するため

に、地区計画を誘導する市の運用基準となります。また、市の企業立地方針や観光振興計画など、産業や観光の振興に関する計画とも整合を図ります。そのため、こうした計画の変更時や、具体的な計画の策定時には、必要な見直しを行っていきます。

続いて2ページをご覧ください。市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方ですが、「我孫子都市計画都市計画区域マスタープラン」や「我孫子市都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域における土地利用に関する方針が示されており、市街化調整区域内で地区計画を活用する場合は、これらの方針を踏まえた運用を行っていきます。

次に、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ですが、都市計画運用指針でも示されている、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」であるという基本理念を地区計画を策定することによって変えない。といった考えや、都市計画マスタープランで示されている、市街化調整区域内の土地利用方針のもと、地区計画を定める場合は、当該地域の産業振興や観光資源の活用を目的としたものであるといった考えを基本とし、地区計画を運用していくこととします。

続きまして、4ページをご覧ください。市街化調整区域における地区計画運用基準の共通基準である、地区計画の区域の位置等については、①地区計画の区域の周辺における市街化を促進させるものではないこと。②地区にふさわしい良好な街区の形成を図る観点から、適正な規模及び形状であること。③区域はできる限り整形とした街区とし、特別な場合を除き、地形地物等を区域境界とすること。④地区計画が、公共交通施設や排水施設等及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。⑤地区計画に地区施設を定める場合は、帰属先、管理主体及び整備時期が明らかであるなど、当該地区施設の整備が確実であること。等の項目に該当するものとします。

続きまして、5ページをご覧ください。まず、条例化についてですが、必要に応じ建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく「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」に位置付けることとします。また、今回策定する運用基準の地区計画の類型は、本市の市街化調整区域における土地利用の方針や市が定める計画等を踏まえ、「観光まちなみ誘導型」を定め、観光の振興を目的とする土地利用を実現していきたいと考えております。

なお、市街化調整区域における産業の振興を目的とする土地利用の実現にあたっては、本市における産業振興の具体的な計画や方針が明らかになった時点で、必要な地区計画の類型とその基準を定め、今回策定する運用基準に加えるものとします。

続きまして、6ページをご覧ください。今回定める、「観光まちなみ誘導型」の地区計画ですが、位置・区域は、市が定める計画や方針に示されている区域で適切に設定するとともに、区域の規模は、概ね3ha以上とします。なお、今回地区計画を予定している我孫子新田地区の規模は、概ね3haです。

次に目標・方針ですが、市が定める計画や方針に基づき、観光施設を誘導する地区において、建築物の用途が混在し、不良な街区が形成されることを未然に防止するとともに、

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の形成を図っていくものとなります。

建築物等に関する事項で、最もポイントとなる、建築物等の用途制限ですが、市街化調整区域に立地が可能な建築物であって、観光資源そのものを活用する施設、観光客をもてなすための施設及び地区内の住民の生活などに必要な建築物の範囲内で、適切に定めるものとなります。

このような運用基準を策定し、地区計画を活用することによって、自然環境と調和した秩序ある都市づくりを目指していきたいと考えています。

「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」についての説明は以上です。

【藤井会長】ただ今、資料に基づいてご説明いただきました。その中で先ほど少し申しましたが、事前にいただいている質問等に対しまして、どういうものがあつたのかということと、それに対して事務局として、どのように考えているのかについて、ご説明いただくとありがたいと思います。もしくは、その質問事項に関しまして、事務局でもまだ十分に把握できてないというところであれば、質問者に、あらためて、その質問の意図等を確認するということがあつても、よろしいかなとも思いますので、まず事務局のほうから、ご説明いただけますでしょうか。

【森都市計画課長】事前に頂戴いたしました質問といたしましては、地区計画運用基準策定にあたって、我孫子市の市街化区域と、市街化調整区域の在り方についてというご質問、それと地区計画策定と街づくりの実行への考え方について。特にマスタープランと地区計画の実現への基本的考え方ということで頂戴しております。完璧に答えられるかどうか、分かりませんが、あらかじめ回答のほうは用意させていただいております。

最初の質問ですけれども、人口が減少していく時代を迎える中で、拡大してきた市街化区域、それを見直しして逆線引きだとか、あとは先ほど会長のほうからもありました、立地適正化計画のようなものが今、必要だと叫ばれている中で、我孫子市は、どう考えるかというところに通じる質問なのかなと理解しました。それで、そのような人口減少の時代を迎える中、都市機能をより効率的に集約化していく必要性というのは、これはあるものだと考えております。

国が力を入れております立地適正化計画、この推進の必要性、これも理解できる場所でございます。我孫子市の都市構造は、各駅中心に住宅地が広まっており、それらが鉄道と道路、主に国道 356 号線になりますけれども、そのようなもので一直線に連なる、単純な串団子のような形をしている都市の構造をしています。それらの駅から広がっている市街地というのは、円を描いてみますと、わずか 1.5 キロメートルの円の中に、ほとんど収まっているという都市の構造になっておりまして、極めて、既にコンパクトな都市構造をしているということが言えるかと思えます。

例えば宇都宮市のような都市は、立地適正化計画にも取り組んでおりますけれども、都市計画区域に関しては本市の7倍以上の広さ、市街化区域は5倍以上の面積を持っている都市と、このコンパクトの概念を同列に語ることは、なかなか難しいのかなと考えます。

立地適正化計画を検討する際の評価指標等の参考ともなっております、国土交通省の都市構造の評価に関するハンドブックというのがありますけれども、例えばこちらにいろんな指標がありますが、中でも、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率というものがあります。これを自分で独自に試算してみますと、優に80パーセントを超えています。つまり基幹的公共交通路線で移動する非常に多くの人口が、その利益を享受しているということが言えます。

都市のコンパクト化が叫ばれる地方都市圏の人口が、おおむね30万人規模の都市の指標の平均が大体40パーセントと出ておまして、そのような数値に比較してみますと、本市の水準は、かなり高い水準にある。そのようなことを考えますと、現時点におきまして、今以上コンパクトな都市計画を進める必要性というのは、薄いのだろうと、都市計画課としては考えております。

従いまして、それで将来の市街化調整区域の話に絡めまして、調整区域の在り方、これからは拡大するのか、縮小するのかといった問いについては、今、漠然とした形でお答えしたつもりでございますけれども、調整区域の地区計画を今、やろうとしておりますが、かといって、これを乱発するつもりも毛頭ありません。

基本的に今、観光施設誘導方針ということで、我孫子新田に着目したものが作られようとしている中で、それを放置することなく、コントロールをしていかないことには、無秩序な建物の用途が混在するという状況が、長い期間放置されるということになりますので、市街化調整区域の地区計画、ならびに、それを策定するための手続として必要になる、運用基準を策定しようとしているところです。

それと街づくりの実行への考え方ですけれども、地区計画は、例えば行政が都市計画道路の計画を描いて、もしくは区画整理のエリアを書いて、それでやりますよということで、1、2の3でやっていくものではありません。既存の住宅地ですとか、いろんな所に建築に係るルールをかけさせていただいて、住民の合意の上で、守られることを前提にされた制度設計になっています。

建築の申請が出てきたから許可するという性質のものではなく、届出勧告制度になっておりますので、基本的には土地利用をするタイミングというのは、地権者さんの個人個人の意思によるタイミング、それから利用の方法としては、地区計画に定められたルールの中で、適合する建築物を建てるということになっておりますので、そういった点、30年の建て替え時期において、緩やかに、少しずつ、50年100年かかって、目的の街並みができていくものだと考えております。以上です。

【藤井会長】はい。ただ今、事前の質問事項を含めて、ご説明いただきましたが、全体を

含めまして何か、ご質問、ご意見のほう、はい、どうぞ。

【村山委員】この基準の中で、区域の規模ということで、おおむね3ヘクタール以上とする、ということなのですが、少し先走った話になりますが、資料4の3拝見しますと、南側は沼沿いの道なんですけど、北側がハケの道まで届いてない。やはり観光というものは、こういう施設をつくるということと同時に、そこに行ってみたいなという気持ちを起こさせるのも、必要じゃないかと思うんです。私も東京へ行って、我孫子まで帰ると本当にほっとするんですね。そういう意味では、このハケの道というのは、もっと大事にすべきじゃないかと考えます。そうであるならばハケの道まで、この計画を延ばすということも一つだと思うのですが、そうになってないのはいかか訳でもあるのでしょうか。

【藤井会長】こちらについては、ぜひ次の協議のときに、ご説明を聞いた上でお願いします。今の類型のところでは、エリアの規模は3ヘクタール以上という、ある程度の面積を持った所を、市としての計画区域として考えるという方針をうたっているところでございますので、そこでご判断いただければ、よろしいかなと思います。その他、いかがでございましょう。はい、どうぞ。

【印南委員】4ページ、5ページの市街化調整区域における地区計画の運用基準ですね。ご説明いただいたように共通基準としては、市街化調整区域ですから、地区計画の区域における市街化を促進させるものではないとなっている。ただ地区計画の類型としては、観光街並み誘導型として観光施設を誘導する地区において、建築物の用途が混在し、不良な街区が形成されることを未然に防止する。ただ現状を見ても、4-3の資料を見ても、ありますけども、住宅系や、店舗系、農業系や、民有地がハケの道は別にしても混在していますよね。サイゼリア、すし勢、ぼんたいラーメンなどいろいろありますが、今回の地区計画においては、市街化の促進させるものではないんですけども、今までできないコンビニが、簡単にできるようになりますよね。そうするとコンビニがぼんぼんできてしまうと思う。本来、我孫子新田の私たちが思い描いているのは、人が増えるというのはあるんだけども、もっと観光というか、手賀沼を生かしたものにするという点では、趣旨が違うものになりはしないかという危惧があるのですが、その点についてはいかがでしょう。

【森都市計画課長】まず観光の方針を策定することによって、基本的にはコンビニですとか、レストランですとか、そういったものは、まずは建てられるようになります。地区計画を抜きにしてですね。その後、その地区計画をかけることによって混在を防ぐような形にするところを一点、確認した上で、今の地区計画の制度の中で、店舗としては例えば、100メートル以内にコンビニ店は1店しか認めないような制御の仕方は、残念ながら認められておりませんので、今でき得るツールを使った中での最大限可能な土地利用の

制御の仕方は、残念ながらこれしかないと考えています。

【印南委員】 そうすると、この観光街並み誘導型の地区計画を作る、作らないにせよ、コンビニがどんどんできていく可能性はあるのですか？

【染谷商業観光課長】 必ずしも、例えば二つなのか、三つなのかということは、ここの場ではお答えできませんけども、我々が議論した中で、直線約 700 メートルの区間でコンビニが三つも四つもできることはないだろうと感じております。ただ、おっしゃったように、できたらどうなんだといった場合については、規定はないという答えでございます。

【印南委員】 二つや三つとか数字は、ともかくとして、ようは我孫子市が考える我孫子新田地区の在り方や未来図に、この地区計画が応えてくれれば、それでいいのですが、応えられないことが容易に考えられるのではないかなと思ったので、質問したんです。このままの市街化調整区域における地区計画の運用をやると、コンビニが 1 カ所、2 カ所、3 カ所でも、可能になるってということになりますよね？ その確認だけです。

【藤井会長】 よろしいですか。はい、成田委員どうぞ。

【成田委員】 今の議論は、協議事項のその 2 の所でお話ししようと思っていたのですが、でも、議論を聞いてみますと、この案件は卵が先かニワトリが先かの議論になっています。特に歴史を振り返っていただきますと、都市計画道路の 3・5・15 ですね。これを県で整備したとき、その沿道は何かの形で、都市化した土地利用の都市計画決定をしていなければいけなかったんですね。今のような地区計画みたいな話は、もっと以前に整理するべきだったと思います。もちろん当時いろんな事情があって、こういうふうにしたんだと思いますので、それには触れません。今、お話になっております、この地区計画を定めるにあたりまして、この観光施設誘導方針（案）を、この審議会で議論するには、二つの手法があります。この観光施設誘導方針（案）を、この審議会地区計画と同時審議するのか、もしくは観光方針を既に作ってきて、それに対して地区計画をかけるのか、かけないのかというのを、この審議会で審議すべき事項なんですね。今の議論の中にも、さっき会長が申し上げましたように、本来であれば観光施設誘導方針というのは、こういう細かいことだけ決めるんじゃなくて、方針を出して、それで地区計画と合意するのか。それで地区計画としてかけれるのであれば、その詳細規定を方針に基づいて作るべきものです。極端なことを言いますと、法律と、規則と、運用規則を一緒にして出しているようなものなんですね。この議論が少し拡散してしまっているところがありますので、そこを少し、事務局のほうで整理していただいたほうが、よろしいかなと思います。そういうことで協議事項の 2 のところで、次の部分の質問をしようと思ったのですが、今言ったとおり大体、

整理できると思いますのでこれはもう答えはいりません。藤井会長は、学者という立場から都市計画理論で、いろいろ判断されております。私は、学者ではございませんので、行政経験をベースにした学識経験者として来ておりますので、行政判断としますと、本来であれば恐らく、藤井会長の立場から言いますと、その法律・規則に基づいた順番で整理しないとおかしいよと、本当は心の中にあるんだと思いますが、ただ言っていないだけの話でありまして、解決していくためには、既にあったことは、ある程度認めながら、それをどういうふうにして整理していこうか、ということだろうと思います。この審議の中で先ほど触れましたように、この誘導方針を既定のものなのか、それとも、ここに同時審議させるものなのかということ、一度整理してから、ここにかけたいと思います。

【渡辺都市部長】確かに、おっしゃるとおりで、大変恐縮でございます。今日の議題として、報告事項として手賀沼観光施設誘導方針案について、また協議事項として地区計画ということで、分けさせていただいておりますけれども、非常に、そこは微妙なところで、まず手賀沼観光施設誘導方針の案は、市議会の議員の皆さんからご意見を頂戴しながら、最終的に成案化していきたいと考えておりますので、このタイミングで2号委員の方もいらっしゃる中で、もう決定しているものすっていう形でお出しをできなかったというところは、事務局側としても難しいところがあったのですが、基本的には、この都市計画審議会としては、手賀沼観光施設誘導方針の案についてはこういうような形で決定をするものなんだと。そういう中でこれから地区計画決定するときには、諮問したり、手続きもしていくものですから、事前にご意見を頂戴したいということで、今回協議をさせていただきたい、というところでございます。

【成田委員】そういうことであれば、私は少なくとも都市計画の段取りから言いますと、観光施設誘導方針というのが決まってから都市計画をするという順番だと思っていましたが、観光施設誘導方針に対しては、全く今まで意見を述べておりませんでした。そういうことであれば、意見を述べさせていただきたいと思いますが、この誘導方針は、やることだけ書いているんですね。少なくとも、我々はやることだけ決められて「市議会で議論してください」と言われた場合は、この市議会の選択肢というのは、その観光方針をイエスとするか、ノーとするか、二つに一つを選択なんですね。既に市が決めた、その方針をここでは認めないということもあり得るんです。それと微妙なところですね、同時審議か、そうじゃないかということではですね。まあ、そこは触れないとしまして、私は一つだけ、方針に対して要望させていただきたいのは、我孫子市は環境に対して、今までいろんな、例えば住民団体の動きだとか、ご意見だとか、そういうのがありましたし、それと観光を目的にし、なおかつ環境を両方、両立させなきゃならない形があると思うんですね。そういう立場も考えますと、今後の方針は、先ほども言いましたように、誘導はありますけども規制がないというか、環境面に対して、どういうことをストップさせるのか。全て申請さ

れて出てきたものを OK するという意味ではなくて、基本的に、こういうふうなことに触れると、環境に触れるとか。それから周辺住民との合意形成がなされていないのは駄目ですか、そういう止める事項を、この観光誘導方針案の中に入れてないと、都市計画審議会で審議するときは、そこに関して重み付けする部分があると思いますので、そこは検討してみただけであればと思います。以上です。

【藤井会長】はい、ありがとうございます。今の議論の中で、この後、出てくる協議事項の2が、入ってしまったのは別にいいんですが、個別のところが見え過ぎてしまうと、全体計画としての計画論を、どう位置付けるかっていったところが、なかなかやりにくくなってしまふということもございます。ですので、事務局のほうで今、ご指摘がございましたように、どういう手順で同時型、あるいは一つ決定した後の次のプロセス、その辺の過程を、ぜひご議論いただいて、今日は、地区計画（案）については、こういう計画が今あるんだぐらいの紹介というだけで終わらせていただいて、協議には恐らく至らないかなという気もいたしますので、そういう形でご説明いただくとありがたいかな、という考えを持っています。あと今、ご指摘のあった、その制限といったところでは、特に時間が、もう 12 時近くになってしまふと、申し訳ないのですが、日本の観光に関して、特にエコツーリズムだとかの考え方は、世界の考え方からすると、非常に遅れているところが、ございまして、世界遺産を指定されているような所の体験型のツーリズムなんかは、かなり環境保全型で取り組まれているんです。ぜひ一度、エコツーリストの総覧というのをご覧いただくと、全国のツーリズムに取り組んでいる自治体で、自己推薦型で、私たちこんなエコツーリズムをやっていますといったようなところを、提案している事業者さんがいっぱい載っています。ただ、そういったところでエコというのが付いている割には、環境のことを何も考えてない、あるいは、そういう環境管理者のようなものを配置せずに、いろんなものを事業しているとか、そういったものも非常に展開しておりますので、ぜひ、こういったところでは観光の中でも、特に水辺をうまく生かした形の中の、交流人口を図るような、人を招く施設をつくっているわけですので、どういう保全型の、かつレクリエーションとしても活用できる空間としての最低条件は、何なんだといったところは、ぜひ織り込んでいただくとありがたいかなと思います。これは要望でございます。それでは、この協議事項はこれぐらいにさせていただきますと、資料2の所、これを見てしまいますと、先ほど議論出てまいりました、この地区計画ができたなら、この施設ができて、この施設はできないの？とか、こんな施設ばかりが、ここへ出ちゃうの？というのが、見え過ぎてしまふところがありますので、ここは現状、地区計画の中でいくと、こういう形のものが要件として挙がっているんですと。また、道路・周辺地区におけるエリアといったものを考えないと、なかなか対応できないというところもあるかと思っておりますので、その方針について、ご説明いただくという形にさせていただきたいと思っております。では事務局、よろしくお願いたします。

【鈴木主査長】続きまして、協議事項2「我孫子新田地区地区計画(案)」についてですが、まず地区計画の概要について私からご説明いたします。

まずはじめに、なぜ地区計画を定める必要があるのか、簡単にまとめた資料があります。本日追加資料として配布しました、お手元のA4縦、「方針等の策定と将来のまちなみとの関係」というフロー図をご覧ください。

まず、現状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はできますが、観光系の施設は建てることのできない状況です。

今回の手賀沼観光施設誘導方針を策定すると、観光系の施設の立地が可能となりますが、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います。このような状況を防ぐため地区計画を策定しますと、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、施設の混在を防止することができます。こうしたことから、今回我孫子新田地区において地区計画を策定したいと考えております。

続きまして、お手元の資料のうち、「資料4-3 我孫子新田地区地区計画区域図(案)」をご覧ください。地区計画の区域ですが、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、ハケの道沿い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ました。

続きまして、我孫子新田地区地区計画の内容です。資料としましては、「資料4-1 我孫子新田地区計画(案)」がありますが、より分かりやすく具体的な資料として「資料4-2 我孫子新田地区地区計画区域内 建築可能建築物等一覧表(案)：○・×を記入している資料がありますので、そちらをご覧ください。

観光施設の立地を進めていくにあたり、観光振興の目的にそぐわない施設の混在を防止するため、誘導する建築物の種類などのルールを定めたいと考えています。

まず、①と記載している「建築物の用途制限」ですが、観光施設として誘導方針策定後に建築可能になる主な用途として、貸しポート店・レンタサイクル店をはじめ、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、既存の建築物の増築や建替えは可能です。

また、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をはじめ、病院・

診療所などがあります。

建築物の用途制限は、緑色で記載させていただいているとおり、地区計画の決定告示前に建築された既存適法建築物の敷地や用途の変更せずに、増築や建替えする場合には、地区計画の用途制限は適用しません。また赤字で記載させていただいているとおり、分家住宅等を観光施設と併用して建てることも可能です。

続きまして、②と記載している「建築物の高さの最高限度」ですが、地区計画区域及び周辺の建築物や手賀沼の眺望・斜面林に配慮し建築物の高さは、市街化区域で一番厳しい高さ制限と同様の10mまでとしたいと考えております。ただし、5月に行った権利者のアンケート結果を踏まえ、高さ制限のルールを修正を検討しておりますので、後ほど詳しく説明させていただきます。

また、その他のルールとして、手賀沼ふれあいライン沿いは、多くの人たちが来訪しやすいように、生垣を除き、オープンな外構とする「かきまたはさくの構造制限」を考えておりましたが、こちらも5月に行った権利者のアンケート結果を踏まえ、ルールの修正を検討しておりますので、後ほど詳しく説明させていただきます。

簡単ではございますが、我孫子新田地区地区計画（案）の概要については、以上です。

なお、地区計画のルールの修正案や権利者アンケート結果等につきましては、引き続き、都市計画課 原田より説明させていただきます。

【原田主任】引き続き、権利者説明会の実施状況とアンケートを踏まえた地区計画の修正案について、お手元の資料で右肩に「資料5」から始まる資料をご用意ください。

説明会の実施状況について資料5-1-1をご覧ください。対象者は、手賀沼観光施設誘導方針（案）の対象エリア内の土地又は建物の所有者40名、28世帯です。開催案内と資料を事前に配布し、同じ内容で2回説明会を実施し、4月23日に13名、26日に17名の計30名に出席をいただきました。

説明会にて頂いたご意見・ご質問は、資料5-1-2に記載しております。特に明確な反対意見等はありませんでしたが、観光施設を誘導するにあたっての支援策や下水道などインフラ整備の予定、市街化区域への編入予定や固定資産税に関するご質問、地区計画を策定するメリット、既存建物の建替えができるかどうか、土地利用のルールで福祉施設の立地を認めるべきではないかというご意見をいただきました。

時間の関係で今日は詳細を割愛いたしますが、アンケート結果を踏まえまして、外構のルール化はしないで、建物の高さについて、ご意見を踏まえた修正を検討しています。

高さの修正案について、5ページをご覧ください。当初案の、低層系のルールである建築物の高さの限度を10mとするルールは、同意率が68%でした。反対意見での、事業主の立場から「土地活用の自由度を最大限確保したい」というご意見と、現在お住まいの方からは、「日照などの今の住環境はそのまま」というご意見をいただきましたので、双方に配慮する形で修正を検討しています。

修正内容は、6 ページの中程、青い四角の中で、赤文字が修正を検討している部分です。観光施設に関する修正で、1 は緩和策、2 は新たな制限を追加する内容となっています。具体的な説明は割愛いたしますが、新たな制限を設けることで、北側宅地への日照がより改善される制限内容となっております。1 の緩和策の方では、当初案よりも、土地活用の自由度を高める内容となっております。

続いて、スケジュールについて資料 6 をご覧ください。手賀沼観光施設誘導方針と市街化調整区域における地区計画運用基準については、7 月 22 日から 8 月 22 日まで、現在パブリックコメント中ですが、パブコメ終了後、頂いた意見に対する市の考え方を整理するとともに、本日、都市計画審議会でご意見をいただきましたので、調整をしていきたいと思っております。

事務局からの説明は以上です。

【藤井会長】ただ今、ご説明いただいたように、地区のほうに入って地権者含めて、地区計画に対する意見をいただいたということでございます。対応の仕方としては計画を作って、それを具体的に提示して、先ほどご説明ございました 20 年、あるいは 30 年といった時間軸の中で、全体を観光という方向性の持った市街化調整区域の開発の方に転換していきたいというところで、そういった面では地元の合意が得られないと、なかなか難しい計画論でございます。そういったところをアンケート含めてご説明いただきました。こちらは、ぜひ詳細についてご一読いただいて、また次回等、今度はどういう位置付けで、これをご説明されるかといったところも絡んでまいりますので、先ほどご質問がございましたところも、今の説明の中に少し含めて、ご報告いただきましたので、今日は、協議事項ということでありましたが、各委員の持ち帰り資料という形で、ご検討いただければと思います。特に、これだけは話しておきたいというところがございましたら、承りたいと思うのですが。よろしゅうございますか。はい、ありがとうございます。それでは、都市計画審議会に上げる手順含めて、いろんなご指摘がございましたので、ぜひ一度、事務局の方で調整していただいて、次のプロセスへ向かっての考え方を詰めていただければと思います。その他、事務局の方から何か、ございますでしょうか。よろしゅうございますか。それでは 2 時間ちょっと過ぎてしまいました。お昼にかかってしまって、大変恐縮でございますが、以上で第 86 回都市計画審議会を終了させていただきたいと思っております。どうもありがとうございました。

【一同】 ありがとうございます。

(了)