

**令和7年度 第2回 四街道市都市計画審議会
会議録**

- ・日 時：令和8年1月27日（火） 14時00分～15時30分
- ・場 所：四街道市役所本庁舎本館1号棟 4階 第1・第2委員会室
- ・出席者：寺木会長、一松委員、矢澤委員、小澤委員、中山委員（代理宅原氏）、
阿部委員、田中委員、六田委員、富沢委員、鈴木委員、玉置委員
- ・欠席者：塚本委員、大出委員
- ・事務局出席者：（都 市 部）河野部長、黒川副参事
（都市計画課）中村課長、牛玖課長補佐、飯島係長、齋藤係長、
廣瀬主任主事、橋本主事
株式会社パスコ
- ・傍聴人：1名

1. 開会

2. 副市長挨拶

3. 会長挨拶

4. 会議録署名人の指名等

- ・寺木会長の指名により、会議録署名人は六田委員、玉置委員に決定。
- ・本審議会の会議録に発言者名を明記することについて各委員に諮り、全会一致で決定。
- ・議事に入る前に川崎副市長から諮問文1通を寺木会長へ提出。
～副市長退室～
- ・会議の公開について、全会一致で決定。
- ・傍聴者への資料配付及び会議終了後の会議次第以外の資料の回収について、全会一致で決定。
～傍聴人1名入室、会議資料を傍聴人に配付～

5. 議事

(諮問案件)

諮問第1号 四街道市高度地区指定基準の制定について

～事務局より四街道市高度地区指定基準の制定について、諮問第1号について説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

(一松委員)

第一種高度地区と第二種高度地区について、第二種高度地区の方が高い建物が建てられる

基準となっているが、これまでどのように使い分けがされていたのか。今後も同じように使い分けされていくのか。

また、使い分けの基準を見直す場合、どのように見直していくのか。

(事務局)

第一種高度地区は、主に第一種低層住居専用地域に接した第一種住居地域や、住宅が多くある第一種中高層住居専用地域、土地区画整理事業で低層住宅地が整備された地域に指定している。第二種高度地区は、駅周辺の商業地域などの賑わいがある地域に接した近隣商業地域や第一種住居地域、第二種住居地域に指定している。

県のこれまでの基準と変わりはなく、今後の見直しについては、用途地域と連動しているため、用途地域の変更が生じた際に必要に応じて見直しを図っていく。

(寺木会長)

変更は、場所の変更と、ルールの変更がある。ルールの変更については、当面考えていないということか。

(事務局)

高さの制限を簡単に見直すことは難しいため、ルールの変更は考えていない。

(田中委員)

高度地区指定基準の制定について、千葉県から平成30年6月に話があり、今回、昨年10月に本審議会でも報告があったということで8年間期間がある。これはどういうタイミングか。

(事務局)

以前から、四街道市では千葉県の基準による高度地区が指定されていた。既存の建物は、この制限を遵守して建築されている。平成30年に「市が高度地区の指定基準を示す」という方針になったため、今回改めて制定する運びとなった。実質の内容は変わらないが、改めて市が指定基準を制定したという手続きが主になる。

(寺木会長)

昨年度策定した都市計画マスタープランとのタイミングを合わせる意図はあったのか。

(事務局)

県の通知文書は新潟県糸魚川市の火事に起因するものである。四街道市においては、用途地域は定めたが、高度地区を同時のタイミングで制定できず、その後すぐに都市計画マスタープランの準備にとりかかったことから、少々間が空いた。

(寺木会長)

その他特にご質問等がなければ、諮問の取りまとめに移りたい。諮問第1号四街道市高度地区指定基準の制定について、ご意見がないということで良いか。

～意見なしで全会一致～

6. その他

(報告事項1)

「千葉県広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）」に係る「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「区域区分」について

～事務局より報告事項1について説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

(一松委員)

『報告事項1-1 p2』の記載について、新案の記載は「土地利用の考え方は次のとおりとする。」とあり、旧案が「都市づくりの目標を次のとおり定める。」とある。文章の流れとして、旧案の方が合っているのではないか。

『報告事項1-1 p12』主要な施設の整備目標の名称について「四街道市ごみ処理施設」となっており、旧案の「四街道市ごみ焼却場」から変更となったのはなぜか。

(事務局)

『報告事項1-1 p2』の記載については検討する。

『報告事項1-1 p12』のごみ処理施設とは、ごみ焼却場のほかに、破碎施設や圧縮施設などの様々な機能を備えることから、変更した。

(一松委員)

ごみ焼却場を含む他の施設も作る予定があるということか。

(事務局)

焼却だけでなく、そのほかの処理もできる施設である。

(寺木会長)

あくまでごみを処理する施設であり、それ以外のことをやるわけではない。

(鈴木委員)

『報告事項1-1 p13』について、旧案においては、市街地整備の目標に「四街道駅南口地区」が「市街地再開発事業」の対象として示されていたが、今回外れている。整備が完了したということか。

『報告事項1-1 p14』について、b.レクリエーション系統の中で、旧案は「市民がふれあうレクリエーションの場」となっていたが、新案は「住民がふれあうレクリエーションの場」となっている。市民から住民へ変更した意図は何か。

(事務局)

四街道駅南口地区の市街地整備事業は、準備組合が解散しており、事業に着手していない。

市民を住民に変えた意図は、千葉県の方針で「住民」という表現に統一することとなったためである。

(小澤委員)

『報告事項1-1 p10』に記載がある「ウォーカブルなまちづくり」の意味は何か。

また、四街道駅の北口に自転車の通行レーンとして青い矢印が引かれた。実態は歩道が広いので、自転車は歩道を走行している。市としてはどのように考えているのか。

(事務局)

ウォーカブルなまちづくりとは、歩いて過ごせるまちを目指す、という意図で使用している。公共交通等を使用し、歩いて生活ができる、年を取っても移動ができるまちという考え方である。

自転車の通行については、4月以降に、道路交通法が改正されると、反則金が導入される。

県道は幅員が広いことから、歩道に自転車の通行帯を作りたいが、千葉県の財政的な問題もあり、協議した結果、車道に矢羽根を引いてもらった。

(小澤委員)

現状、駅前の歩道については自転車で通行しても反則金の支払いとはならないということか。

(事務局)

今はならないが、4月以降は変更となる。

矢羽根事業は印旛土木事務所で実施している。市の自転車ネットワーク計画においては、歩道を狭めて専用の自転車通行帯を整備する予定であったが、道路交通法の改正を踏まえ、県の判断で矢羽根の整備となっている。市としては今後も県に対して歩道を狭め、自転車通行帯の整備を要望する。

(寺木会長)

ウォークブルを教科書的な話で言うと、欧米ではSDGsや街の賑わい創出といった点から、歩行者が街の中で自由に歩けるよう、歩行環境の整備が進められている。公共交通機関を整備するだけでなく、健康増進の観点からも楽しく歩けるといったところまで考えるといった動きである。日本もそれに追随するような形でウォークブルというキーワードを、まちづくりの中で取り入れている。

(小澤委員)

自転車通行帯のために歩道が狭くなると、ウォークブルではなくなるのではないか。

(寺木会長)

歩道は本来、歩行者のもので、例外を除くと自転車は通行できないものである。今は歩道を走行していても見逃されているが、4月の厳罰化により、警察の取り締まりが強化されると推測されている。

現在、歩道が広いために自転車の通行が多いという話があるので、歩道は歩行者専用とし、自転車は自転車通行帯を確保し、歩行者と自転車の棲み分けをする整備を県に対して要望されているということと理解する。

(事務局)

小澤委員仰せのとおり、歩道が狭くなるとウォークブルでないという考えもあるかと思うが、歩道の幅員には基準があるため、歩行者に支障はないと考えている。県事業で行われた現在の矢羽根の道路標示は、ドライバーの方は懸念もあると思う。今後も自転車通行帯の整備に向けた要望を続ける。

(寺木会長)

自転車が通らない分、歩行者も安全に歩けるため、ウォークブルの流れには反していないと考える。

(田中委員)

ウォークブルなまちづくりについて、市として統一的な回答をお願いしたい。

(事務局)

最近では、国の施策の中でも「ウォークラブルなまちづくり」が位置付けられており、本市でもこれに基づいたまちづくりを進めていきたいと考えている。

(寺木会長)

県への申し出が必要なご指摘もあったので、適切に対応いただきたい。

(報告事項2)

都市計画法第34条第11号に係る千葉県条例第3条の規定に基づく区域の指定(案)について

～事務局より報告事項2を説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

(一松委員)

『報告事項2 資料2』の変更内容について、④は、違反建築物が是正されることで連たんの要件が整うということであるが、もともと40戸の連たんがある中で、たまたま違法建築物があったため、40戸の連たんとならないということが良いか。

また、⑥のゴルフ練習場があったことによる区域除外について、ゴルフ練習場の中に家が建つということは考えられないのか。

(事務局)

④は現在是正されていないが、違反内容が用途であるため、法に適合した用途に変更されれば40戸連たんが整う。是正の見込みがあるため、今回区域に指定した。

⑥はゴルフ練習場用地自体に連たん要件が整わないため、除外した。

(一松委員)

④は住宅から用途が変更になり違法となったが、是正の見込みがあるということか。

(事務局)

仰せのとおり。今後、住居系の建築物に是正されれば、40戸連たんが整う。この是正を見込み、指定の方向で設定している。

(寺木会長)

この違反建築物の用途変更がなされたこと、実際の現況用途はどのように確認するのか。

(事務局)

市で違法建築物のパトロールを2か月に1回行っている。また、開発許可を行う印旛土木事務所と年1～2回、千葉県と年1回パトロールを行っているため、その中で確認を行っている。違反状態が確認できれば、是正計画書を提出させている。

(寺木会長)

承知した。現況は違反建築物ということで、住宅系に是正するという条件付きということか。

(事務局)

住宅系の用途で違反のないように建てられた場合は許可するという事で区域に指定したいと考えている。

(寺木会長)

新たに家が建つ場合は、開発許可の対象となるのか。

(事務局)

対象となる。

(寺木会長)

今後、開発許可が下りるに際して、現況の用途がきちんと住宅になったかどうかを、開発審査会の方で確認をして、許可が下りるといような手続きになるということか。

(事務局)

今違反しているかどうかというのは、県の方で違反対象台帳を備えており、そこに載っている場合には、40戸連たんの建物としてカウントできない。もし違反を是正しているということで申請が出た場合には、市と県の合同で、違反の是正を現地で確認し判断することとなる。

(寺木会長)

意見が出尽くしたようなので、本件は以上とする。

(報告事項3)

市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドライン（以下、「ガイドライン」とする。）について

～事務局より報告事項3について説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

(一松委員)

『報告事項3-1-1』について、「5 スプロールの防止型」となっている地区においては、地区計画は認めないということで良いか。その場合、該当する表現が必要ではないか。

(事務局)

1～4については都市的土地利用が念頭にあり、地区計画のガイドラインを作成するが、5については自然的土地利用を方針とし、ガイドラインは作成しない。ご指摘のとおり、位置付けを記載する。

(一松委員)

その方が、誤解がない。

『報告事項3-1-2』について、「1 集落維持型」は農村部の活性化や、ウォークアブルという点で、例えば店舗を認めてはどうか。第一種低層住居専用地域に建てられる程度の店舗を認めた方が、住民の利便性が向上する。一方で、「2 景観・里山資源等活用型」については、農産物直売所も含めてはどうか。また、樹林地や草地を保全していくような方向が良いのではないか。

全体を通じて「地区施設」に触れられていない。市街化調整区域に公共投資をしないという考え方もあるが、地区計画で地区施設を位置付け、自分たちでまちをつくり上げることにも触れてみてはどうか。

(事務局)

「1 集落維持型」における店舗については、第一種低層住居専用地域で建てられるものは認めていきたいという考えを市も持っている。

「2 景観・里山保全等活用型」については、里山資源の有効利用を目的としており、農産物も里山資源の一部と考えられる。農業活性化の観点より、直売所の立地も法の範囲内で認めていければと考えている。

「地区施設」については、現段階はガイドラインにおける基本的な方針の検討部分であるため記載はないが、最終的には表現をしていきたい。

(寺木会長)

ガイドラインはルールであり、ルールにないことは決められない。そのため、一松委員の提案については積極的に検討いただきたい。

また市として、地区計画提案に対するスタンスをお聞かせいただきたい。

(事務局)

基本的な考え方としては、企業立地や産業拠点については、既に相談が来ている状況である。市の都市計画マスタープランでも企業や産業を誘致する方針を示しているため、ガイドラインを広く周知し、提案についても積極的に検討していきたい。

既存集落や里山については、どの程度地区計画の提案が挙がってくるかは不透明。そのため丁寧に地域の方に周知すべきと考えている。

(寺木会長)

「地区計画」は住民（民間企業）発意が想定されているので、提案がなければ致し方ないということか。

(鈴木委員)

『報告事項3』の策定スケジュールに、事務局にて検討案を作成し住民説明会を行うとあるが、組織を作成し、その中から地区計画が発議されるのを待つということか。

(事務局)

住民説明会は、市がガイドラインを整備し、今後はこのガイドラインに基づき、住民からの「地区計画」の提案により、市街化調整区域であっても建築物を建てるのが可能になるという説明を市内4箇所を実施する予定である。

(鈴木委員)

令和8年度にガイドラインの住民説明会が開催できるのか。

(事務局)

本日の資料は骨子案としてイメージを示した表形式であるが、素案は文書形式で作成し、本審議会での審議後、住民説明会にて説明する予定である。

(寺木会長)

ご意見を踏まえて、検討を進めていただきたい。

ほかにご意見がないようなので、次の報告事項に進みたい。

(報告事項4)

特定生産緑地の指定解除について

～事務局より報告事項4について説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

(小澤委員)

特定生産緑地について教えていただきたい。

(事務局)

市街化区域の中でも農業を営みたい方のために、平成4年に市が生産緑地地区を指定しており、農地並課税とする税の優遇が受けられた。指定後30年が経過し、農地を継続する方は申し出により特定生産緑地の指定を受け、継続している。本報告は、この特定生産緑地の指定解除に関する報告である。

(寺木会長)

補足すると、税優遇がある代わりに、特定生産緑地には売買の制限等がつく。今回は、土地の所有者が亡くなり、相続人から特定生産緑地の指定解除の申し出があったものである。

ほかにご意見ないようなので、次の議事次第に進みたい。

(その他)

(寺木会長)

すべての議事、報告事項が終了したので、進行を事務局にお返しする。

(事務局)

以上をもって、令和7年度第2回四街道市都市計画審議会を閉会する。

7. 閉会

～傍聴人に配布した会議資料（会議次第以外）を回収～

会議録署名人 六田 喜彦

会議録署名人 玉置 鎌一