

**令和 8 年度 第 1 回 四街道市都市計画審議会
会議録**

- ・ 日 時：令和 8 年 5 月 2 6 日（火） 1 4 時 0 0 分～1 5 時 3 0 分
- ・ 場 所：四街道市企業庁舎 2 階会議室
- ・ 出席者：寺木会長、一松委員、矢澤委員、塚本委員、古橋委員、中山委員（代理鈴木氏）、阿部委員、
六田委員、芝崎委員、鈴木委員、玉置委員
- ・ 欠席者：富沢委員、小澤委員
- ・ 事務局出席者：（都市部）青木部長、黒川副参事
（都市計画課）中村課長、町永係長、廣瀬主任主事、橋本主事
株式会社パスコ
- ・ 傍聴人：2 名

1. 開会

2. 市長挨拶

3. 委員紹介

4. 会長挨拶

5. 会議録署名人指名

- ・ 寺木会長の指名により、会議録署名人は阿部委員、鈴木委員に決定。
 - ・ 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。
 - ・ 議事に入る前に鈴木市長から諮問文 1 通を寺木会長へ提出。
- ～鈴木市長退出～
- ・ 会議の公開について、全会一致で公開が決定。
 - ・ 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 2 名入室、会議資料を傍聴人に配付～

6. 議事

（諮問案件）

諮問第 1 号 印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）並びに四街道都市計画区域区分の変更に対する市の意見について

～事務局より諮問第 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)

『諮問第1号 資料1 (P.85・17行目)』の記述の変更について、話の流れは良くなったと思うが、日本語の使い方について、「また、土地利用の考え方は次のとおりとする」を「また、都市づくりの目標を次のように定める」に変えていただきたい。

また、区域区分について、今回、市街化区域の増減は無かったとのことだが、人口密度が下がって逆線引きとなる箇所は無かったのか。あるいは、市街化調整区域で人口が増えて市街化区域編入の基準を満たした地区は無かったのか。

(事務局)

当該文章の5行前に「本区域の基本理念を次のように定める」という言い回しがあり、整合性を取るため、ご指摘のとおり修正したい。

2点目について、市街化区域の中には確かに人口が減少傾向にある地域もあるが、市街地は良好に形成されており、逆線引きを検討する状況にはなっていないと考えている。また、11号区域、連たん区域が市域に広がっており、市街化調整区域にも人口密度の高い区域が存在するが、現在は11号区域の指定に関して県と協議を重ねて進めているところである。今後になるが、11号区域が指定された場合に市街化区域編入なども考えられるが、一番難しいのは都市基盤施設としての下水道を敷設することであるため、将来の課題と捉えて11号区域の指定と合わせて検討を進めていきたいと考えている。

(一松委員)

今後検討されていくということで理解した。

(玉置委員)

1点目に、『諮問第1号 資料1 (P.86・下から3行目)』の「大型団地の高齢化した市街地」について、高齢化という言葉を使っているが、意味があるのか。

また、『諮問第1号 資料1 (P.89・末文)』の「計画的な市街地整備の見通し」とはどのようなものを想定しているのか。

そして、『諮問第1号 資料1 (P.91)』の「イ.鉄道」に、「ダイヤの充実等は鉄道事業者に要望していく」と書かれている一方、駅舎等の整備は「促進」という書き方だが、「促進」に変えているのは、行政側が主として進めるのかという疑問が湧いた。

最後に『諮問第1号 資料1 (P.93)』の「ア.ごみ処理施設」について、既に都市計画マスタープランでも位置をうたっているが、現時点では中止とし、広域的な考えに関しては再度検討するというのが市長の言葉であったと思う。現時点ではとりあえず記載しておき、都市計画マスタープランで位置などが変わった場合に変更を考えるというものなのかお聞きしたい。

(寺木会長)

『印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』(以下、『整開保』)はあくまで県による方針なので、事務局には、四街道市としてはどう解釈しているのか。また、それに対して意見を述べる余地があるのかを説明いただきたい。

(事務局)

『諮問第1号 資料1 (P.86・下から3行目)』の「大型団地の高齢化した」という記述については他の市町村の表記の仕方を確認し、齟齬が生じているようであれば意見として追加したい。

『諮問第1号 資料1 (P.89・末文)』の「計画的な市街地整備の見通し」とは、具体的には土地地区画整理事業を想定しており、その他にも大規模な開発工事、地区計画に基づく位置付けなどで市街化区域への編入等もあるかと思うが、一番には土地地区画整理事業であると考えている。

『諮問第1号 資料1 (P.91)』の要望と促進の言葉の使い方に関しては、他市町村の記載方法を確認して整合性を図り対応したい。

最後の『諮問第1号 資料1 (P.93)』について、次期ごみ処理用地は都市計画決定により位置が決められている。そのため今回の『整開保』では、それを想定した記載になっている。また、都市計画決定が変更されれば、『整開保』の見直しに合わせて変更していこうと考えている。

(芝崎委員)

初めてで不勉強であるため、少し的外れなことを言ってしまうかもしれないが、『諮問第1号 資料1 (P.85)』の「都市づくりの目標」に記載されている「地域経済が活発なにぎわいあふれる都市」と「緑と調和する心やすらぐ都市」について、意図としてはすごく伝わる。四街道市は、それなりに開発が進んでいる商業的なエリアと、森・畑のあるエリアがあるので分かるが、これは共通して、どの都市でも目指したいことだと思う。大都市を除いて、地方都市はこのようなことを書くと思う。これは、現状、四街道市が抱えているまちづくり、駅前開発や市が進めている企業誘致もそうだが、全体的にぼんやりしてしまっているのが、他都市と比べて「何もない」と言われてしまう理由なのではないか。「にぎわい」と「心やすらぐ」を二つ並べてしまうと対比的なことが書かれているので、より具体的に、尖らせて書くべきではないか。

(事務局)

上位計画である、令和6年3月に策定した四街道市総合計画の基本構想のうち、土地利用の考え方として記載された大項目2つの内容を転記したものである。上位計画を踏襲し、記載したものである。

(芝崎委員)

上位計画から転記したものであることは分かるが、都市計画審議会は、都市計画のあり方を審議する会と認識しており、ぼんやりした綺麗事のままでは四街道市の都市開発は良い方向へ進まないのではないかと。速やかに具体的な部分を詰めていただければ、市の推進する企業誘致なども進むと思う。例えば、文章中に目指す姿として挙げられている「コンパクト」と「魅力的」は並列かつ内容が対義語であるので、四街道市という大きなくくりではなく、エリアを区分して記載するとメリハリがついて良いのではないかと。と思うが、どうか。

(事務局)

地区ごとに色を出した方が良いのではないかと。という意見かと思うが、今回県が策定を進めている『整開保』のなかの四街道都市計画区域の位置付けからして、「四街道市総合計画(基本計画)」と同等のレベルに留めている。その下に令和7年3月に策定した四街道市都市計画マスタープランがあり、地域別構想はそちらで細かく策定している。まちづくりの具体的な進め方については都市計画マスタープランの方で進めていきたい。

(寺木会長)

教科書的な話として、基礎自治体をまたぐ部分を県が考え、具体的な細かい部分は基礎自治体(この場合は四街道市)が考えると整理していただければわかりやすいと思う。県が地域間のバラ

ンスを考慮した上で、『整開保』はこの記載となっていると思う。

(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 印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）並びに四街道都市計画区域区分の変更に対する市の意見について」、先ほどの一松委員からの文言の修正は含んだ上で、ご意見がないということで良いか。

～意見なしで全会一致～

(寺木会長)

文言修正の上で答申することとする。

7. その他

(報告事項1)

「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（素案）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)

大幅な変更に関する意見であるため、事前に市へ申し入れている。

まず『報告事項1 資料1 (P.7～13)』については、前段（第1章）の現状と課題の整理から、後段（第3章）の地区計画ガイドラインへと繋げる部分であるが、都市計画マスタープランが引用されるなどして複雑な構成になっている。地区計画提案制度は地権者が提案する都市計画であるため、もう少しわかりやすくしていただきたい。

特に、『報告事項1 資料1 (P.7,8)』は都市計画マスタープランにおける市街化区域を含む全体の内容が書かれているが、本素案は市街化調整区域における土地利用方針に関するものであるため、市街化調整区域に限った記述で良いのではないか。

『報告事項1 資料1 (P.7)』の下方の四角囲みの目標との整合は不要と考える。加えて、『報告事項1 資料1 (P.8)』も基本的な考え方とエリアの類型との整合ではなく、第1章で取りまとめている5つの課題を使って、土地利用方針とそれぞれの対応策を整理していただきたい。

(事務局)

ご指摘を受け、四街道市都市計画マスタープランから掲載した課題と目標に関しては、市街化調整区域のみの記述とした修正版を作成している。これに対してご意見をいただきたい。

～事務局より資料配布・内容説明、資料確認時間～

(寺木会長)

配布された資料を踏まえて、ご意見・ご質問等あればお願いしたい。

(寺木会長)

地区計画は、住民の発意に基づいて提案いただくという観点からすると、本素案は読みこなすのにハードルが高い。地区計画を相当理解していないと本素案を読んでも分からないのではないか

と思う。「地区計画とは何か」という説明資料や付録を用意していただくと良いのではないかな。

(事務局)

参考資料で地区計画制度や都市計画提案制度の説明資料を添付させていただければと思う。

(寺木会長)

地区計画の応用編のような内容なので、誤解が生じないように説明していただきたい。

(六田委員)

先の『報告事項1 資料1 (P.7～8)』の変更については若干、分かりやすくなっていると感じた。『報告事項1 資料1 (P.11)』の②ポテンシャル活用型の方針の「幹線道路沿道型」というのがあるが、国道51号の沿道や鹿放ヶ丘の活用についての提案など、議会でも様々な議論があったが反映されていない点について伺いたい。

本来、市街化調整区域はブレーキを踏む役割のはずだが、本素案をざっと拝見すると、アクセルを踏んでいるように見受けられる。コンパクトシティの観点から説明をお願いしたい。

(事務局)

『報告事項1 資料1 (P.13)』の市街地整備の方針図における白抜き部分が市街化調整区域であり、そのうち国道51号沿道、四街道IC周辺、和良比の一部地域について、都市的利用を図っていくというものである。

あくまでも本素案は、都市計画マスタープランを上位計画としたなかでその詳細を明らかにするものであり、基本的な方針は変わっていない。

(六田委員)

承知した。いろいろ議論のあるところなので、十分に配慮をいただきたい。

(玉置委員)

市街化調整区域の土地利用方針について、目安となる土地利用方針に制約等はあるのか。開発をやるのであれば本ガイドラインに則してやってくださいとお願いするようなものか。

(事務局)

手続きの流れとしては、提案を受けて、まず市の都市計画提案評価検討委員会に諮問し、ガイドラインや方針に適合しているかの判断をする。その中で方針にそぐわないようであれば承認不可となり、沿う形であれば手続きを踏まえて都市計画決定を行い、地区計画が決定される流れとなる。

(寺木会長)

そういう質問の意図か。

(玉置委員)

そういうことではない。市街化調整区域の土地利用方針について、地区計画の提案が無かった場合、開発行為に対して、そのときに、このガイドラインにどのような拘束力があるのかなどを伺いたい。

(事務局)

実際には、様々な開発許可がされているところであるが、そちらは都市計画法34条に則り許可はする。実質的に都市計画マスタープランの土地利用方針と適合していない部分もある。

今後、人口減少していくなかで、特にスプロール化の主な要因となってくる連たん制度、そちらも 11 号区域の指定を県と協議して進めているところである。この区域指定により都市計画マスタープランの土地利用の考え方に概ね整合してくると思っている。

(寺木会長)

そういう質問の意図か。

(玉置委員)

ガイドラインは市の方針を市民に対して示すものだと思うが、それとは別に開発行為の申請が来た場合には、そちらの基準に基づき許可するということか。

(事務局)

玉置委員のおっしゃるとおり、都市計画法 34 条の許可はする。

(寺木会長)

地区計画制度とは、熱意あふれる地域住民の方々が住んでいる場所全体を良くしたい、秩序立ったものに整備していきたいとき、住民自身が所有する建物だけでなく、地域の建築行為に適用されるルールを作成し、そのルールを市側にも許可してもらえれば、それ以降の建築行為に対してもある程度コントロールが可能となるものである。

玉置委員がおっしゃった制限というのは、地区計画そのものの制限と建築行為等の制限の 2 つの話がある。地区計画そのものの制限は、エリアの特性に基づき大まかな雛形を本素案で示したものであり、このガイドラインに基づいて提案される地区計画により、個々の建築行為が制限を受けるとというのが教科書的な説明になる。

(玉置委員)

お願いになるが、実際に市街化調整区域で戸建て住宅が増えてきている。せっかく地区計画を作成するのであれば、四街道市には強い制限をかけられる風致地区は無いが、それに類するものを検討していただきたい。

(寺木会長)

地区計画の雛形に、より強い規制をかけられるものも用意して、住民発意でご提案いただくということかと思うが、いかがか。

(事務局)

千葉県もスプロール化の抑制には力を入れており、都市計画法 34 条 11 号区域の指定に関して、厳しい範囲でないと指定はできないという話もいただいている。今後の本審議会のなかでご説明できると思うが、市としてもスプロール化を抑制していきたい。

また、『報告事項 1 資料 1 (P.14)』の(1)地区計画ガイドラインの趣旨(下から 5 行目)より、「開発行為は、基本的に都市計画法の許可に基づいて進めていただくという大前提があり、その基準では許可とならない開発行為は地区計画に則するという付随的なものと考えていただきたい。

(寺木会長)

関連して、『報告事項 1 資料 1 (P.9)』の①-1 スプロール防止型の特性に記述のある「にじみ出し」は、この箇所でしか使われていないので、「スプロール」に変えた方が他との整合を考慮すると良いのではないか。

(一松委員)

市街化調整区域では昔からヤードの問題があり、長らく都市計画法では規制ができなかったが、最近になりヤード法ができた。本素案でも、市街化調整区域のスプロール化に触れるなかで、ヤード対策についても対策を図ることを明記するところで、市民の理解も得られると思う。

『報告事項1 資料1 (P.8)』について、従前は建物さえ建てなければいくら盛土を行っても良かったが、盛土規制法により制限された。この内容を盛り込んでいただきたい。

『報告事項1 資料1 (P.1)』の1.策定の目的(11行目)について、「土地利用上の問題・課題が生じています」とあるが、「土地利用上の問題が生じています」とした方が良いのではないか。また以降の文章は「地域振興のためにインターチェンジ周辺の土地の有効活用が求められていることや、土地利用の適正化及び産業用地としてのポテンシャルを有する土地の有効活用による地域の活性化が課題となって」という課題の整理から都市計画マスタープランに即した流れになるよう記述を修正いただきたい。

さらに『報告事項1 資料1 (P.6)』の①広域的なアクセス性の向上について、既に優れているアクセス性を活かしていくという話なので「向上」を「活用」に修正していただきたい。

『報告事項1 資料1 (P.16～21)』について、「①集落維持型」は維持だけでなく活性化も考えているので、「集落維持活性型」としていただきたい。また「③幹線道路沿道型」は幹線道路だけでなくインターチェンジも含むため「広域アクセス活用型」に変更していただきたい。加えて「④産業機能誘導型」は和良比地区を念頭に置いていると思うので、「市街地近接産業誘導型」ないし「中心市街地近接産業誘導型」とするのが良い。

『報告事項1 資料1 (P.6)』の和良比地区の活用について、本地区の北側と東側には第一種低層住居専用地域のめいわ地区が広がる。市街化調整区域に産業施設が立地する場合、振動や騒音をはじめとする環境への影響を避けるためのガイドラインを設けても良いのではないか。また、大型車の進入も心配なので、めいわ地区側からの進入はできないように配慮していただきたい。

(事務局)

いただいたご意見を確認し、修正すべきところを修正して素案を整えたい。

(寺木会長)

その他特にご質問等がなければ、活発な意見をいただいたので議論を踏まえて、今後の作業を進めていただきたいと思います。

(その他)

(事務局)

第2回の都市計画審議会は10月を予定している。議題の内容などはまとめ次第ご連絡させていただく。

また、今回をもって任期満了となる鈴木委員、富沢委員へ感謝を申し上げる。今後、違う立場から本市の街づくりにご協力いただき、生まれ変わっていく四街道市の姿を見守っていただければ幸いである。

(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８年度第１回四街道市都市計画審議会を閉会する。

８．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 阿部 百合子

会議録署名人 鈴木 剋之