

令和4年度第2回四街道市都市計画審議会 会議録

日時 令和4年10月12日（水） 14時00分～15時10分

場所 四街道市役所 新館5階 第1会議室

出席者 （敬称略）

（委員）寺木彰浩、白井清、矢澤裕、六平暁、市原敏彦、鈴木伸宏（宮下直也の代理）、
幸地要（鈴木英朗の代理）戸田由紀子、西塚義尊、本田良、伊藤靖士、
富沢マミ、鈴木剋之

（事務局）鈴木市長、野口都市部長、白鳥都市計画課長、齋藤係長、池沢主任主事、
橋本主事

【会議次第】

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 市長挨拶
4. 会議録署名人の指名
5. 議事

（議案・四街道市決定）

議案第1号 四街道都市計画地区計画（成台中地区）の変更について

議案第2号 四街道都市計画地区計画（四街道都市核北地区）の変更について

議案第3号 四街道都市計画地区計画（もねの里地区）の変更について

議案第4号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について

（諮問）

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

6. その他

（報告事項）

報告事項1 特定生産緑地の状況について

報告事項2 四街道市都市計画マスタープランの策定について

7. 閉会

【会議概要】

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 市長挨拶
4. 会議録署名人の指名

- ・寺木会長の指名により、本審議会の議事録署名人に西塚委員及び伊藤委員が承諾した。
- ・本審議会の会議録のなかで、発言者名を明記することについて異議なしのため、会議録に発言者名を明記することとなった。

- ・議事に入る前に鈴木市長より付議文1通、諮問文1通を寺木会長へ提出。

5. 議事

- ・寺木会長より会議の公開、非公開を諮り、異議なしで公開決定。(傍聴者0名)
- ・寺木会長より傍聴者への資料の配布及び会議終了後の会議次第以外の資料の回収を諮り、異議なしで決定。

(議案・四街道市決定) 議案第1号 四街道都市計画地区計画(成台中地区)の変更について

議案第2号 四街道都市計画地区計画(四街道都市核北地区)の変更について

議案第3号 四街道都市計画地区計画(もねの里地区)の変更について

- ・議案第1号から議案第3号までは、地区計画に関する議案のため、事務局より続けて説明。
- ・質疑応答。

- 伊藤委員 “たかおの杜”という名称はどんな由来があるのか。
- 事務局(課長) 公募を実施し、“たかおかみの杜”という場所がこの名称の起源だったと記憶している。
- 寺木会長 この名称に関する公募の実施は、市又は、たかおの杜の開発業者のどちらが実施したのか。
- 事務局(課長) 市が公募を実施した。
- 本田委員 当該地付近に“たかおかみ神社”があり、地元住民がそれに近い名前を希望したと聞いている。
- 白井委員 資料1-2について、たかおの杜地区地区計画の[位置]が「たかおの杜の全部の区域」ということは、区画整理区域が全てたかおの杜区域という認識でよいか。
- 事務局(課長) 仰せのとおり。
- 白井委員 資料2-2について、四街道都市核北地区の地区計画の範囲について、「大日字緑ヶ丘の一部」が大日交番の箇所ということは、それ以外は「中央」地域という認識でよいか。
- 事務局(課長) 仰せのとおり。
- 白井委員 四街道都市核北地区ともねの里の[地区施設の整備方針]の中で、資料2-1及び、3-1「地区施設“を”配置“し”」という文言が資料2-2及び、3-2「地区施設“が”配置“され”」に修正する意図はなにか。
- 事務局(課長) より現状に即した表現に修正をするものである。
- 鈴木委員 今回、3地区の地区計画の変更だが、今後、他の地区計画の名称等の変更の予定はあるか。
- 事務局(課長) 今回、成台中地区(現:たかおの杜地区)の換地処分がされて変更が生じたため、変更を決定した。その際、他の地区計画の内容について確認

をしたところ、四街道都市核北地区、もねの里地区の両地区計画について、現状に即した変更がされていないことがわかったことから今回併せて変更させていただくものである。

なお、他の地区計画について、今後の変更の予定はない。

伊藤委員 資料1-2[建築物等の用途の制限]について、たかおの杜地区には、なぜレストランをつくってはいけないのか。たかおの杜地区地区計画のうち、流通産業地区や複合産業地区等多くの場所で、店舗や飲食店の建築が制限されている。

事務局(係長) 当該地区の用途地域は準工業地域となっており、当初は倉庫等の工業系のものを計画していたため、商業系の制限をかけていた。

ただし、道路に面した沿道住宅地区は、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下なら建築できるようになっている。

住宅地区は、大きな店舗は建てられない。

複合産業地区は、元々店舗系を考えていたエリアなのでキャバレー等の建築は不可だが、レストラン等一般の飲食店の建築制限はかかっていない。

西塚委員 四街道都市核北地区ともねの里地区について、これまで地区計画の変更をしなかったことで、都市計画法等で問題はなかったのか。

事務局(係長) 特に支障、問題等は発生していない。

寺木会長 他に質問等がなければ決議に移る。各議案について個別に決を採りたい。

- ・議案第1号の採決が諮られ、承認された。
- ・議案第2号の採決が諮られ、承認された。
- ・議案第3号の採決が諮られ、承認された。

(議案・四街道市決定) 議案第4号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について

- ・事務局より内容説明。
- ・質疑応答。

寺木会長 質問等がなければ決議に移る。

- ・議案第4号の採決が諮られ、答申された。

(諮問) 諮問第1号 特定生産緑地の指定について

- ・事務局より説明。
- ・質疑応答。

- 白井委員 資料5-3の和良比地区第6号生産緑地地区中、左側と右側の残地（白抜箇所）は、なぜ特定生産緑地地区に指定されないのか。
- 事務局(係長) 右側については、生産緑地の形そのものが実際の筆と異なっており、白抜箇所は、他人の土地であり生産緑地の筆ではなかった。そのため、変更前後でこの部分に変動はない。また、現在分筆作業を進めており、筆が確定しないと都市計画決定の変更ができないが、11月までに特定生産緑地の指定をしなければならないことから、先行して形を変更させていただきたい。
- 伊藤委員 左側の白抜箇所は、当該土地所有者が通路として利用することから、特定生産緑地の指定はしない。
- 事務局(係長) 今の説明を聞くと、当該地区中、赤線で囲った範囲を生産緑地区域とするのであれば、この赤線も右側の白抜箇所を除いた形になるのではないか。
- 事務局(係長) 当該地区は、平成4年時に生産緑地地区の指定をしていたが、実際の筆とこの赤線が異なっていたため、それを修正するべく現在、測量、登記をしようとしている。赤線で囲った範囲の修正については、都市計画の変更を行う必要がある。しかし、11月までに特定生産緑地に指定する必要があることから、先行して特定生産緑地の指定をした後、生産緑地の範囲の変更で本都市計画審議会に上程しようと考えている。
- 伊藤委員 承知した。
- 寺木会長 他に質問等がなければ決議に移る。

- ・議案第4号の採決が諮られ、承認された。

報告事項1 特定生産緑地の状況について

- ・事務局より説明。
- ・質疑応答。

寺木会長 質問等がなければ決議に移る。

- ・諮問第1号の採決が諮られ、答申された。

報告事項2 四街道市都市計画マスタープランの策定について

- ・事務局より説明。
- ・質疑応答。

伊藤委員 令和7年度から都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という）を施行するということだが、令和7年度から予算計上するのか。

事務局(課長) マスタープラン策定のための予算は既に計上されている。マスタープラン策定業務の委託業者は既に決まり、令和6年度までにマスタ

- ープランを作成し、令和7年度から新たなマスタープランを施行する予定。
- 伊藤委員 つまり、令和7年4月以降のこのマスタープラン実施計画の予算が計上されるのか。
- 寺木会長 マスタープランは事業計画ではなく、四街道市の都市計画の骨子がまとまっているものであり、マスタープラン自体を実施する予算は計上されない。
- 事務局(課長) 例えば道路をつくる等、各担当部署がマスタープランに基づいた事業計画をたてた後、予算計上に向けて動いていく。
- 伊藤委員 会長仰せのとおり。令和7年度に新たなマスタープランを施行するべく、策定委託業者と契約したところである。そのマスタープランに基づき、各事業について、各担当部署がそれぞれ予算等の計画をたてて、進めていくことになる。
- 鈴木委員 承知した。
- 伊藤委員 要望が2つある。
- 鈴木委員 1つ目は、マスタープランの策定業務委託の履行期間は3カ年に渡る長い契約である。業務内容の中に「全体構想の検討」とあるが、各年度に当都市計画審議会に報告していただきたい。
- 事務局(課長) 2つ目は、四街道市は各地域開発や各団地開発によって市民が住み始めた時期が異なるため、各地区の人口構成はかなり異なっている。当然のことながら、各地区によって要求すべき内容が異なると思われるので、そのことを十分考慮して現状の分析及び、将来に向かってのプランとしていただきたい。
- 事務局(課長) まず一点目の当都市計画審議会への報告については、進捗状況等を踏まえて報告をしたいと考えている。
- 伊藤委員 二点目について、各地域で年齢構成等が異なるので、それぞれ考えや要望が違うのは理解している。そのようなことを踏まえて、中学校区ごとに地域別の懇談会を各3回程度開催し、各地域の意見等を把握したうえで、地域別の構想をつくっていく予定である。
- 事務局(課長) マスタープランの主管部局は、都市計画課で間違いはないか。
- 伊藤委員 間違いはない。
- 白井委員 承知した。
- 事務局(課長) 現在、四街道市では、別に市の総合計画をつくっていて、県でも都市計画関係の県全体のフレームや人口等を含めた地域別の構想が存在するなかで、これらとの整合をとっていく必要がある。
- 事務局(課長) マスタープラン策定に関して、これらとの整合のとり方や基本的な考え方を教えてほしい。
- 事務局(課長) 市の上位計画である総合計画との整合については、令和5年度末に新たな総合計画が策定されることから、その間は十分整合を図って

策定していきたい。また、マスタープランの上位に位置する県の区域マスタープランとの整合についても、千葉県都市計画課と十分協議しながら策定業務を進めていきたい。

さらに、策定において検討委員会を立ち上げる予定であり、県の都市計画課の方を委員に含め、検討段階から県と十分協議、打ち合わせ等連携を図っていきたいと考えている。

寺木会長

マスタープラン策定にあたって、例えば、今後、人口をさらに増やしてインフラ整備を促進する等を考えているのか、または中期的長期的には人口は減少傾向にあるから、ある程度開発等を抑制しようとしているのか、あるいは特色として何か打ち出そうとしているのか、現段階でわかっていることを教えてほしい。

事務局(課長)

今後の策定業務のなかで、様々な状況を把握しつつ考えていくため、今この場でお示しするのは控えさせていただきたい。

寺木会長

承知した。

先ほどの鈴木委員の要望のとおり、四街道市は各地区で年齢構成等が異なる。それを十分踏まえて新しいマスタープランを検討いただきたいというのを当審議会の意見としたい。

事務局(係長)

1点追加でお伝えしたい。マスタープラン策定にあたって、四街道市の現状把握の一環として、都市構造可視化という形で市民にも理解しやすいグラフを作成し公開する予定である。そして、より多くの方々のご意見等を求めていく。

寺木会長

以上で審議事項及び、報告事項は全て終了した。

7. 閉会

会議録署名人 西塚 義尊

会議録署名人 伊藤 靖士