

令和5年度 第1回 四街道市都市計画審議会 会議録

日 時 令和5年8月17日（木） 14時00分～15時30分

場 所 四街道市企業庁舎2階 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、宮下直也、大久保康仁（杉本和幸の代理）戸田由紀子、西塚義尊、本田良、伊藤靖士、鈴木剋之

（事務局）鈴木市長、野口都市部長、河野都市部副参事、君塚都市計画課長、齋藤係長、鈴木主査補、池沢主任主事

（オブザーバー）(株)協和コンサルタンツ 2名

欠席者 富沢マミ

傍聴人 0名

【会議次第】

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委員紹介
4. 会長挨拶
5. 会議録署名人の指名と会議録の取扱い
6. 議事
（議案・四街道市決定）
議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について
（報告事項）
四街道市都市計画マスタープランの策定状況について
7. その他
8. 閉会

【会議概要】

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委員紹介
4. 会長挨拶
5. 会議録署名人の指名と会議録の取扱い
 - ・寺木会長から署名人に本田委員及び鈴木委員を指名し、両名が承諾。
 - ・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ったところ、全員異議なしで決定。
 - ・議事に入る前に鈴木市長から付議文1通を寺木会長へ提出。
6. 議事
 - ・寺木会長から会議の公開、非公開を諮り、異議なしで公開決定。
 - ・寺木会長から傍聴者への資料配布及び会議終了後の会議次第以外の資料の回収について諮り、異議なしで決定。

（議案・四街道市決定）

議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について

- ・事務局から資料内容を説明。

・質疑応答。

- 伊藤委員 今回廃止される生産緑地は後継者がいないということか。
事務局 後継者がいない場合や相続によって引き継いだ方が生産緑地として使わないという理由である。
- 白井委員 2点教えていただきたい。
①1-1総括表の中で面積に「約」がついているものがあるが、これは分筆して現況測量をやって、小数点第2位まで丸めるために「約」をつけているものと、実測をしてない公簿面積での「約」の両方があると理解してよいか。
②物井地区第14号生産緑地地区に係る1-5の図面について、地積更正・形状更正をすることにより、地区外の部分を廃止することになるのではないか。
- 事務局 ①仰せのとおり。
②物井地区第14号生産緑地地区の範囲は赤枠になるが、今回の一部廃止に伴い、その部分を分筆するというで現況測量したところ、地積が謄本記載のものと相違があったので更正をかけた。
今回この青枠の中のうちの黄色着色部分が廃止になるが、地積更正を行ったのは青枠部分のみであるため、このような表示をしている。
- 白井委員 青枠部分も既決定区域であったということで、それを分筆するために測量し、その一部を廃止したということによいか。
事務局 仰せのとおり。
- 白井委員 区域を更正して、廃止する区域（黄色部分）が既決定区域から外れたように見えるが、そういうことなら理解した。
- 寺木会長 形状更正はなかったが、地積更正はあったということか。
事務局 仰せのとおり。
- 伊藤委員 印刷の関係もあるかもしれないが、1-12の青枠がよく見えない。
赤枠の外に青枠があって、その外に廃止する部分（黄色着色部分）がある感じで、青枠がよく見えない感じがした。
- 事務局 赤枠が平成4年に生産緑地として指定された区域だが、再度測量したところ、実は外側に飛び出している青枠が全体の筆だった。また、右下の方の内側に入り込んでいる青枠は、実は生産緑地として指定しなかったのに、誤って生産緑地区域に入ってしまった部分である。
つまり、青枠が本来の生産緑地の形状であったということになり、その中で、今回廃止する区域が黄色着色部分となる。
そのため、平成4年の生産緑地の指定区域（赤枠）から廃止する部分は左側にある僅かな黄色着色部分である。
特定生産緑地指定の際もそのように説明したが、実際はこの青枠が正しかったということである。
- 西塚委員 2点教えていただきたい。
①計画図を見ていると、地積更正と形状更正がいくつか出てくるが、税制の特例にも影響してくるのではないか。
②今回変更する10か所の生産緑地以外に、測量し直すと地積が変わる生産緑地が出てくるのではないかという懸念があるが、その対応はどう考えているのか。
- 事務局 ①今回変更する生産緑地については、市課税課と情報共有している。市課税課は筆に対して課税するとしている。なおかつ生産緑地の形状もどのように変わるのか情報提供もしているので、問題ないと考えている。
また、税については、地積更正されたからといって遡って課税されるということはない。
②測量は所有者自身で行うので、所有者が希望していない場合は市から測量を強制するようなことはない。
- 戸田委員 大日地区第1号生産緑地地区及び同地区第5号生産緑地地区に係る1-15の図面について、両地区とも廃止する部分があるが、都市計画道路3・4・11号

にかかる地区ということで良いか。

事務局 仰せのとおり。

戸田委員 では、都市計画決定の変更がされていないので、都市計画道路の整備が進み、土地を買収する際、価格的には生産緑地の状態よりも土地の価格は上がるのか。

事務局 今回、生産緑地が解除されると、建築物等を建てるのが可能になるので、土地の価格は上昇するものと考えられる。

戸田委員 生産緑地として継続していただくのは無理だったのか。

事務局 生産緑地所有者から農地として継続できないということで買い取り申し出があり、市内関係各課や県、農業従事者等を買取希望の照会したが、買取希望がなかったという状況である。

鈴木委員 各総括図に凡例があるが、生産緑地の変更の時には必ず同じような凡例を入れるのか。この凡例は必要なのか。

事務局 今回ご覧いただいている資料については、都市計画決定図書と同じものを付けている。

寺木会長 都市計画決定図書の総括図は1万分の1の大きい図面に表示されるが、その図面の方にも同じように表示されるので、同じようなかたちで表示している。

鈴木委員 今回の質問の中の凡例というのは色塗り部分でよいか。

寺木会長 はい。

寺木会長 大きな1万分の1を想像していたが、それぞれの生産緑地を部分的に取り出して総括図としているのは、生産緑地の位置を示すためのものと思った。

事務局 教科書的な話をすると、都市計画決定には総括図が必要であり、都市計画法で決められている。

事務局 はあえて都市計画決定で使用する図面を使用したということで良いか。

寺木会長 仰せのとおり。

事務局 他に質問等がなければ決議に移る。

- ・議案第1号の採決が諮られ、全員の賛成により原案のとおり承認することが決定された。

(報告事項)

四街道市都市計画マスタープランの策定状況について

- ・事務局から資料内容を説明。
- ・質疑応答。

寺木会長 市の総合計画と都市計画マスタープランの関係として上位下位はあると思うが、都道府県と市町村に上位下位はない。ただし、千葉県の都市計画区域マスタープラン等の内容と即すようにというのが国交省の指導であるということで良いか。

事務局 仰せのとおり。

伊藤委員 みそらに住んでいるが、いくつか大きな問題があると思っている。

第一に、ごみ処理施設の問題は今の状況で良いのか疑問に思う。

第二に、いつも物井の踏み切りを通っているが、非常に混んでいる。早くこの交通渋滞を緩和しないと南波佐間の道路を作った意味がないのではないかと感じる。

第三に、四街道駅前に少し誇れるような駅前広場が欲しいと思っている。一時立派な案が出たが潰れてしまった。もう少しお金がかからない形で誇るべき駅前広場が欲しいと痛切に感じている。

第四に、休耕農地が放置されている。例えば、みそらの下の方を花畑に変える等もっとまちを綺麗にして、他の人も来るような休耕農地の対策なども計画に入ると良いと思っている。

以下3点について質問する

- ①この都市計画マスタープランの内容に係る具体的な事業はどこが担当するのか。
- ②四街道市内に企業が少なく、他自治体と比較して固定資産税等の財源の後追いがないのではないかと。住民税だけでは駄目なのではないかと痛切に感じているが、財政の関係はどのようなになっているのか。
- ③地域別懇談会の応募資格を教えてください。
- 寺木会長 前半の部分のコメントは、この段階でのそれぞれの分野の方針の話と地域別の話だと思うので、それぞれ分けて、マスタープランの委員会の委員に伝えてほしい。
- 事務局 後半の質問について、回答をお願いしたい。
- ①都市計画マスタープランを実現するための担当課については、庁内各課でこの20年間でどういった事業をやりたいかということを検討してもらい、最終的な都市計画マスタープランが完成していく。そして、その実現に向けた事業についてはそれぞれの担当課が行っていくということになる。
- ②二つ目の企業誘致の話については、今年度に別の部署で企業誘致を進める担当部署が発足されたため、その部署と調整を図りながら都市計画マスタープランの策定を進めていく予定。
- ③地域別懇談会の募集については、7月1日号の市政だよりに参加者募集の記事を掲載し、中学校区ごとに最大20名の募集を行ったが、残念ながら期限までに1名のみ応募があったという状況。現在、追加の募集を行っている。
- 応募資格は、高校生以上で極力2回以上の懇談会に参加できる方である。再募集を行っているので、委員の皆様のお知り合いの方がいればぜひお声掛けいただきたい。
- 寺木会長 最近のマスコミの報道から、学校と協力して授業の一環として生徒の参加を積極的に進めると大人も参加し易くなると思うので検討されたい。
- 戸田委員 61ページに、新たな都市計画道路の見直しガイドラインが示された時に都市計画道路の見直しを行う旨記載されているが、この見直しについての状況はどのようなになっているのか。
- 事務局 まだ千葉県から見直しガイドラインが提示されておらず、それがいつごろ提示されるか情報が入ってきていない。千葉県と情報を密に取りながら、適切な時期に見直しを図っていきたい。
- 寺木会長 都市計画道路が設定されると権利制限を伴うので、その辺り適切に対応されたい。
- 白井委員 内部検討委員会は庁内の委員で構成され、それぞれの案を持ち寄って骨子案を作成したと思う。策定委員会は内部の組織か。
- 事務局 策定委員会の委員構成は、学識経験者や市民団体の方を集めた外部の委員会である。
- 白井委員 20年先の計画の骨子案で、色々と言明できないことは理解できるが、20年先も検討するのか。断言できないのは理解できる。「やります」と書けばやらなくてはいけない。「検討します」と書けばその先上手くいけばできるかもしれないから、断言できない部分は「検討します」にするスタンスだと思うが、20年も「検討する」というのは如何なものか。
- 事務局 都市計画マスタープランの計画としては20年ということになるが、今から20年後もずっと「検討します」ということではなくて、市の総合計画の見直しに合わせて概ね5年ごとに内容の見直しを図っていく。社会情勢の変化等あれば、適宜改定していくということになる。
- 寺木会長 教科書的には20年先ぐらいを見据えるということで、他の自治体も20年先ぐらいを視野に入れて策定している自治体がほとんどだと思われる。
- 白井委員 自分もやっていたから理解できる。

「検討します」と書かれているので、それが本当にその実現性のある検討なのか、何もしないという意味で検討なのか、行政としては苦しい部分だと思う。その辺りについて、おそらく色々意見が出る要素かと思う。

また、市街地整備の方針のなかに、「立地適正化計画」や「コンパクトプラスネットワーク」、「スポンジ化対策」とかいう用語が出てくるが、これらの用語が一般の方に理解してもらえるか。

立地適正化計画についても、「導入を検討しながら」と書いてあるが、近隣市で導入していて、四街道市だけが導入できない理由があるのか。

事務局 確かに近隣市では立地適正化計画が策定されているが、四街道市は策定されていないという状況がある。

その理由として、四街道市はもともと小さい市街化区域であるのに、さらに制限をかけて居住区域等をより小さくしていく立地適正化計画は早急に策定できる状況ではないことから。

白井委員 将来的に策定はありうるということか。

事務局 将来的には立地適正化計画の策定を検討している。

白井委員 43ページの「目標1 コンパクトプラスネットワーク」について、「拠点間を結ぶネットワークの形成」と記載があるが、拠点間だけでなく周辺地域とのネットワークも含むという意味か。

事務局 仰せのとおり。

白井委員 であれば、目標1の文章中に「拠点間および周辺地域のネットワーク」と記載した方が良い気がする。

事務局 それから、55ページに「市街化区域に隣接した和良比」という記載があるが、めいわの市街化区域の中の白抜きになっている場所を指しているのか。

事務局 お見込みのとおり。

白井委員 現日大グラウンドの場所やめいわと美しが丘に挟まれた市街化調整区域を指している。

白井委員 「市街化区域に隣接した和良比」という記載では、正確に場所を把握できる人は少ないのではないかと。分かりやすい記載が必要かと思われる。

寺木会長 一般の方に馴染みのない用語の対策として、他自治体では都市計画マスタープランの冊子の最後に用語集が付いている。そうすれば一般の方に理解していただくに当たって、少しは理解していただけたらと思う。

鈴木委員 現在、新たな市総合計画の策定が同時並行で進んでいるが、その目標年次が令和25年。新たな都市計画マスタープランの目標年次が令和27年。またいずれも5年ごとに計画の点検・見直しを行うようだが、この2年間の時期のずれは調整可能なのか。

事務局 市総合計画の見直しを行う際は、事前に各課に内容確認があるので、都市計画マスタープランもその状況に合わせ、内容に変更が生じるようなことがあれば見直しの事前準備をするということになる。

鈴木委員 48ページに記載の「6次産業化」について、これは行政の指導がないと実現できないと思う。ただ記載するだけでなく是非実現していただきたい。

事務局 また自転車道について、現状、高校生が自転車で走っている所はかなり危険。例えば、主要地方道千葉臼井印西線の一部は、歩道と車道の間に縁石がついているだけの構造。自転車は車両であり、走行する場所は車道部分。危険の解消について、警察との調整を図り、良いアイデアを出していただきたいと思っている。自転車道はかなり需要の高いものだと思っている。

事務局 現在、市街地整備課で、遅くとも再来年の施行を目標に自転車ネットワーク計画を策定中。

本田委員 目標5の「自然を活かした都市環境の維持」がすごく良いなと思って聞かせていただいた。

今は自然を守るために1人1,000円程度の環境税があり、税金を課さなけ

れば、自然を守っていけない状況になってきている。
四街道市は自然が多いという理由で転入してくる方が多いと聞いているので、ぜひ、これを活かしたまちづくりをしたいと思っている。

矢澤委員

企業誘致よりも自然を活かして、休日に多くの方が四街道市に遊びに来るようになったら良いと思っている。目標5の実現に向けて注力していただきたい。また、“コンパクトシティ”とよく言われるが、まちの一部分だけが便利で、そこから離れたところはどう対応するのかと考えて説明を聞いていた。
資料【新たな都市計画マスタープランの予定について】の中で、令和7年3月の議会報告までに、都市計画審議会が4回開催される予定になっている。本日は、骨子案の策定状況の報告となっているが、今後3回はどのようなテーマになるのか。

事務局

来年1月下旬の都市計画審議会では、地域別懇談会が2回開催された後のタイミングでの開催となるため、その地域別懇談会の状況報告となる予定。令和6年11月頃に予定している都市計画審議会では、都市計画マスタープランの素案を報告させていただきたいと考えている。その後、パブリックコメントを実施し、2月下旬の都市計画審議会において都市計画マスタープランの完成形を諮問させていただき、ご審議いただく予定で考えている。

寺木会長

他に質問等が無ければ、本件については報告事項のため、質疑の内容と意見について、策定委員会にお伝えいただきたい。
以上、審議事項及び報告事項が滞りなく終了した。

7. 閉会

会議録署名人 本田 良

会議録署名人 鈴木 剋之