

第94回我孫子市都市計画審議会  
会議録

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第94回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	令和5年3月24日 午後2時00分～午後4時06分							
(3)開催場所	我孫子市役所 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) 出：出席 欠：欠席	委員							
	出	藤井敬宏	出	塩澤誠一郎	出	成田隆一	出	三牧浩也
	出	高木宏樹	出	江川克哉	出	佐々木豊治	出	早川 真
	出	神田成人	出	根本 博	出	松延 毅	欠	島田久美子
	事務局（都市部都市計画課） 森都市部長、林都市計画課長、沼崎課長補佐、原田係長、山高主査、貝沼主任 説明員 星野係長（都市部公園緑地課）							
(5)議題	諮問事項 (1) 我孫子都市計画生産緑地地区の変更について（我孫子市決定） 報告事項 (1) 我孫子市用途地域等指定方針及び指定基準の制定について (2) 公園坂通り周辺地区のまちづくりについて その他							
(6)公開・非公開の別	公開							
(7)傍聴人の数	1名							
(8)会議の内容	次のとおり							

○林都市計画課長

本日の出席委員につきまして、市民委員の島田委員からは急遽欠席の連絡がありました。また、三牧委員より少々遅れる旨の連絡をいただいておりますので、ご報告いたします。

会議に入る前に本審議会の成立要件について確認いたします。

当審議会の条例第 5 条第 2 項により当審議会は、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す。本日は、委員 12 名のうち、現在 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、これから議事進行を会長にお渡しします。会長よろしく願いいたします。

○藤井会長

皆様こんにちは。ただいまより第 94 回都市計画審議会を開会したいと思います。

ただいま審議会の成立条件について報告がありました通り条例第 5 条第 2 項により会議成立として進めてまいりたいと思います。

それではまず事務局に確認させていただきますが、傍聴者の状況について報告いただければと思います。よろしく願いいたします。

○貝沼主任

本審議会の開会時間である 14 時まで傍聴者の受付を行い、本日の傍聴者は 1 名であることを報告いたします。

なお、傍聴者から写真撮影の希望がありますので、ご承認をよろしく願いいたします。

○藤井会長

傍聴者が 1 名で報道関係ということで、開会に際して全体写真という形を認めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声あり。)

傍聴者の方は傍聴要領に基づきまして、発言機会はございませんが、よろしく願いいたします。

それでは、配付資料の確認を事務局からお願いいたします。

○貝沼主任

資料の確認をさせていただきます。まず、当日配付資料として、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。上から、我孫子市都市計画審議会委員名簿、我孫子市都市計画審議会運営要領及び解説版、我孫子市都市計画審議会傍聴要領です。

当日差替え資料として、報告事項（2）公園坂通りの周辺地区のまちづくりについて、また当日配布資料として公園坂通り周辺地区地区計画の素案と「千葉県都市づくりビジョン（案）」をお配りしております。

続きまして、成田委員より事前意見が提出されましたので印刷されたものをお配りしています。こちらについては、各議題で回答いたします。

次に、事前にお配りした資料が4点ございます。「第94回都市計画審議会次第」、「第1号議案 我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」、「報告事項1 我孫子市用途地域等指定方針及び指定基準の制定について」、「報告事項2 公園坂通り周辺地区のまちづくりについて」です。「報告事項2 公園坂通り周辺地区のまちづくりについて」については、当日差替え資料をご覧ください。

以上で資料の確認を終わらせていただきます。

#### ○藤井会長

それではまず、諮問が1件ございました。我孫子都市計画生産緑地地区の変更についてということで諮問事項に関します議論を進めてまいりたいと思います。

事務局から、説明をお願いいたします。

#### ○山高主査

第1号議案、我孫子都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。

1ページ、2ページは生産緑地の制度についてまとめていますが、これまでの審議会でもご説明しておりますので、今回は割愛させていただきます。

では、議案の説明といたしまして3ページをご覧ください。

今回の変更対象となる生産緑地地区は、第8号つくし野1丁目生産緑地地区、第12号寿1丁目第2生産緑地地区、第77号下ケ戸西原第2生産緑地地区となります。このうち、つくし野1丁目及び寿第2生産緑地地区は全部廃止、下ケ戸西原第2生産緑地地区は一部廃止となり、つくし野1丁目地区の地積更生を含め、全部で約0.35haの廃止となります。

次に4ページをご覧ください。今回廃止する生産緑地の位置図となります、つくし野1丁目第1生産緑地地区は、JR我孫子駅の北約500mに位置しています。

続いて5ページをご覧ください。寿1丁目第2生産緑地地区は我孫子第一小学校のすぐ南側に位置しています。続いて6ページをご覧ください。下ケ戸西原第2生

産緑地地区は、J R天王台駅の東側 900m、J R東我孫子駅の北東約 400mに位置しています。

続いて、12 ページをご覧ください。

こちらは、一部廃止となる下ケ戸西原第 2 生産緑地地区の公図の写しとなります。今回、一部廃止を行う箇所は公図上、249 番 1、249 番 2 の 2 筆となり、残りの 250 番 4、248 番 4、274 番 2 は生産緑地として継続となります。

続いて、13 ページをご覧ください。

こちらは、生産緑地地区の変更理由となります。

変更理由につきましては、つくし野 1 丁目及び下ケ戸西原第 2 生産緑地地区は主たる従事者が死亡したこと、また、寿 1 丁目第 2 生産緑地地区は主たる従事者が故障したため、故障認定を経て買取りの申出がありました。

つくし野及び下ケ戸地区は道路・公園等の公共施設の計画がないことから公共団体の買取りには至りませんでした。また、寿につきましては、都市計画道路 3・5・16 号我孫子布佐線の区域の一部が含まれていますが、当該道路は都市計画決定のみであり、当面の事業化の予定が無いことから公共団体の買取りには至りませんでした。

その後、農業委員会や J A を通じて農業希望者へのあっせんに努めましたが、買取りの申し出の日から 3 か月が経過してもあっせんに至らなく、生産緑地地区内における行為の制限が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

次に 14 ページをご覧ください。

今回の変更に伴う市内の生産緑地地区全体の増減となります。

今回変更する 3 地区のうち、つくし野及び寿の 2 地区は全部廃止、下ケ戸は一部廃止となりますので、地区数は 2 地区減少して 119 地区、面積は 28.27 ヘクタールから 27.92 ヘクタールとなります。

続いて、都市計画の変更の概要について、資料の 15 ページをご覧ください。

都市計画法に基づき、令和 5 年 2 月 16 日から 3 月 2 日まで、我孫子都市計画生産緑地地区の変更の案の縦覧を行いました。縦覧の結果、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。今後は、本審議会でご審議いただいた後、千葉県知事に対して変更に係る協議を行い、協議が整いましたら、決定の告示を行う予定です。

16 ページ以降は、各生産緑地の変更概要や緑の基本計画など参考資料となっております。諮問事項についての説明は以上です。ご審議の程よろしくお願いいたします。

○藤井会長

ありがとうございます。事前にいただいたご質問について、事務局より説明をお願いします。

○林都市計画課長

成田委員より事前にご質問いただきましたうち第 2 の、「今回提案の生産緑地地区計画の変更は、都市計画法の変更では都市計画区域内の生産緑地を宅地化すべきものから都市にあるべきものへの転換を求められているが、我孫子市は都市にあるべきものへの転換をどのように方針付けあるいは定義付けしているのか。」というご質問です。

はじめに公園緑地課の職員より回答いたします。

○星野係長

生産緑地の買取申出があった場合、庁内各課や県などに対し、土地を利用する計画があるか照会を行っています。

また、策定中の新たな「緑の基本計画」の中で、公園の不足している地域では、公園用地として適している生産緑地の買い取りを検討するという方針をお示ししているところです。

○林都市計画課長

一点補足いたします。

今年度の 4 月にスタートした新しい都市計画マスタープランの「市街化区域内の農地の保全と活用」という項目で、市街化区域内の一団の農地である生産緑地地区については、緑地機能のみならず、身近な農業体験の場、災害時の空地確保や延焼防止など多様な機能を有するグリーンインフラとして維持することを基本とし、特定生産緑地制度の活用により保全に努めると定めています。

特定生産緑地については、この 12 月に最終的に地区数で 89%、面積で 86%を継続的に農地として耕作していただくという結果となっています。

全国的に危惧されていましたが大量解除、いわゆる 2022 年問題に反する実績を上げることができました。

また、生産緑地地区における営農の継続性、市街地での交流の場作りを考慮し、生産緑地地区内に農家レストランや農産物直売所など設置する際は、許可制度に基づく設置により適切な土地利用を誘導することも位置付けています。

生産緑地法の改正を踏まえて、許可に対応した市の規則の改正にも行っておりま

す。以上です。

○藤井会長

ご説明ありがとうございました、生産緑地は、死亡や故障により営農ができなくなり、転換が求められていきますが、その多くが宅地化してしまうと、本来そのような姿で良いかという間かと思われま

す。特に、天王台地区の鉄道駅の近傍や幹線道路沿線などでは、都市空間として見た時に、買い取りありなしだけでなく、都市の方向性としての位置づけのご質問ではないかと思われま

○成田委員

す。一通り議題を聞いてから最後にします。

○藤井会長

それでは、他の委員の皆様方、生産緑地地区の変更につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○塩澤委員

質問です。3地区のうち2つの地区は第2生産緑地となっていますが、第2種生産緑地のことでよろしいですか。

○山高主査

種別ではなく、例えば下ケ戸の第1、そして第2というような名称です。

○塩澤委員

分かりました。ありがとうございます。これは平成4年度の当初指定のものです。続けて質問です。

第12号の生産緑地は、先ほどの説明にもありましたように、都市計画道路がかかっていますが、事業計画がない。具体的な事業化がないので、買取することはなかったということだと思いますが、市の買取りの基準等は定めていますか。

○山高主査

今回のこの第12号の生産緑地につきましては、事業化の予定がないということで買取りに至りませんでした。

具体的にどのような場合に買取るのかという基準のようなものは定めてはいません。

都市計画道路に限らず公園を含みますが、土地を買取る際の予算化のタイミング、地権者の方がいつお亡くなりになるか、いつ故障をして営農が続けられなくなるか、このタイミングを読めないところも難しいです。

一方で、毎年、例えば 400 万円を予算化しておけるのかというと、財政状況が厳しい中で難しいので、タイミングを見てその都度対応していくしかないため、基準を作っていない状況です。

#### ○塩澤委員

続けて質問です。都市計画施設がかかっている事業計画があれば買取る可能性が高くなり、逆になければ、今回と同じように財政状況から買取る可能性は低いと理解できました。

もう 1 点、予測できないとお話がありましたが、今回このタイミングで買取申出が出されたという事は、特定生産緑地に指定していないということによろしいですか。

#### ○山高主査

12 号に限らず 3 地区全て特定生産緑地の回答期限である令和 4 年 11 月 24 日よりも前に買取申出が出されていますので、特定生産緑地には指定していません。

#### ○塩澤委員

ありがとうございます。

特定生産緑地の指定に向け、この間色々努力されてきたと思います。その間、特定生産緑地に指定しないということは、買取申出が近々あるという状況が予測できたと思います。これまでの特定生産緑地制度ができる前とは状況が違っていたはずだと思います。

おそらく買取申し出が出てきたということは、特定生産緑地の指定に向けた動きをしている間に、主たる従事者の営農継続が難しいという状況が見えてきて、かつ、後継者がいらっしやらない状況があったと思います。

そういった中でやはり都市計画施設がかかっているということは、買取を検討する優先度は高いですし、これまでのケースに比べて考慮する期間もあったと思いますが、それでも買取に至らなかった経緯について説明いただけるとありがたい



です。

#### ○林都市計画課長

8 ページに掲載している「図面に都市計画道路 3・5・16」とありますが、こちらの路線につきましては、現道が全くない区間です。

これに並行し、国道 356 号が位置している部分でもあります。都市計画マスタープランでは、今後、千葉北西連絡道路の位置や構造が明らかになった時点で、都市計画道路の体系の見直しを行うことにしております。

その際、現道のないこの路線の区間を、第 1 の検討事項とすべきと捉えております。

そのような事情があり、あらかじめ買取る優先度としては一番低いと捉えております。

#### ○塩澤委員

よく理解できました。

しかし、事情が分かっている都市計画施設とそうではない施設があると思います。その点も踏まえて、あらかじめ優先順位をつけておく方が、まちづくりとしては良いのではないかと思います。また、特定生産緑地という制度ができ、30 年後ではなく 10 年後を見据えて検討することができるので、これまでよりは将来的な見通しが立った中で、用意ができると思いますので、ぜひ検討していただきたいと思っております。

関連してもう一点質問です。これまで同様なケースで、都市計画道路がかかっているながら買取らなかったケースはあるのか、または買取ったケースがあるのかお聞かせ下さい。

#### ○森都市部長

記憶している中ですが、都市計画道路 3・4・10 号があります。その内の一部の区間を整備中ですが、湖北駅の東側約 500m に比較的大きな生産緑地があります。

ここは、都市計画道路に跨るような農地でしたので追加指定を行った生産緑地です。

その後、ここで開発行為が行われる時に、都市計画道路にかかるような形でしたが、それについても買取りはしていません。

基準を設けた方がいいというのは、確かにおっしゃる通りですが、それができない一つの理由もあります。

過去に、都市計画道路の未整備路線については一斉に調査をしたことがあり、その時は、この路線は廃止をしても問題がないという結果が出るだろうという想定をしていましたが、利用者均衡配分という方式で計算をしたところ、廃止すると、現在の国道 356 号の混雑度が高くなるとのことで、安易に廃止できないという結果が出ている状態になっています。

国道 356 号は千葉北西連絡道路の繋がりを含め精査が必要で、しばらくこのままにしておくしかない状況になっている路線です。

また、現国道 356 号は県管理の道路ですが、将来は市道に交換する路線になっています。

都市計画道路には都市計画法 53 条の建築許可の物件が出てきますが、事業主体がどうなるか将来的に分からない状況です。また、用地買収に伴う 3000 万円の地権者の方に対する税控除が、事業認可取得なしでは申請がしにくいなど、事業執行上の障壁がある中で、買取申出がされた生産緑地を臨機応変に地権者の方にも負担をかけずに買取るといことが難しい状況です。

#### ○塩澤委員

よく分かりました。そういう中で、ぜひ優先順位が高いものについては、今から買取申出が出た時のことを想定して、準備することも考えていただきたいです。買取りに至らなくても、都市農地貸借法を使いしばらくは農地として活用することを含めて、先ほどの緑の方針にもありましたように、それにかなうような形でやっていただければと思います。

#### ○藤井会長

特定生産緑地という全体像のスタートが切られた状況の中で、事務局として戦略を持って運用していくというところですか。予算の問題と計画上の制約や条件など重ねて見なければいけないということですが、ぜひ事務局でもご検討いただければと思います。

その他にいかがでしょうか。

#### ○塩澤委員

第 77 号です。一部廃止になっていますが、ここは特定生産緑地に指定していないとのことなので、廃止しなかった部分を当面は農地として維持するかもしれませんが、いずれは買取り申出が出されると思いますが、意向は伺っていますか。

○山高主査

廃止する黄色の部分は特定生産緑地には指定していませんが、残る部分は、地権者の希望により特定生産緑地に指定している状況なので、残る部分については今後も生産緑地として残り続ける状況になります。

○塩澤委員

分かりました。

○藤井会長

それではその他いかがでしょう。

それでは、質問、ご意見等がありませんので、本件は諮問事項ですから採決に移らせていただきたいと思いますと思いますが、よろしいですか。

それでは、挙手をもって賛同ということになりますので、賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

《全員、挙手》

全員挙手で異議なしという形で諮問に答申したいと思いますのでご了解ください。続きまして、報告事項に移らせていただきます。本日 2 点ということです。初めに、我孫子市用途地域等指定方針および指定基準の制定について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○原田係長

「報告事項（1）我孫子市用途地域等指定方針及び指定基準の制定について」の目次をご覧ください。この内容につきましては、市へ権限が委譲されている用途地域や防火地域、高度地区の指定に関する方針及び基準として、前回都市計画審議会において報告を行ったものです。

その後の手続きにつきましては、12 月に県との協議を行い、内容を確認しました。今年 1 月 17 日から 2 月 16 日までパブリックコメントを実施し、修正意見等はありませんでした。

そのため結果としましては、前回の都市計画審議会でご説明した案の内容から、変更はありません。

今後は、今回制定した指定方針及び指定基準に沿って、市の実情に応じた適正な土地利用の規制や誘導を進めていきます。報告は以上です。

○藤井会長

こちらの報告事項についても事前にご意見が出てるかと思えます。事務局でご説明いただけますでしょうか。

○林都市計画課長

こちらについても、成田委員からご質問をいただいております。

第1の「我孫子市の都市計画は昭和43年改正と平成10年地方分権改革推進法以降では何をどのように変更されてきたか、地方分権一括法の趣旨をどのように取り入れてきたかお聞かせください。」という点と、関連して第3の「用途地域指定方針および指定基準と立地適正化計画の関係については、どのように方針に取り組まれているのか。」

この第1と第3を合わせたうえで回答を差し上げます。

○山高主査

まず第1について、地方分権改革は大きく二つに分けられるかと思えます。第1次地方分権改革、これは成田委員がおっしゃるような平成の11年の地方分権一括法の成立によることと、第2次地方分権改革、これが平成23年以降地域の自主性および自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律で通称一括法と呼ばれているものです。第1次地方分権改革ないし第2次地方分権改革によって国が直接執行していた事務が廃止され、地方に権限移譲が行われてきた歴史があります。

都市計画の分野においては、第2次地方分権改革以降の一括法の成立に伴って、地域地区もしくは都市計画施設の決定権限が、県から市に移譲されてきたのが非常に大きなポイントかと思えます。第2次地方分権改革の権限移譲の後、我孫子市において大きな都市計画の変更は行っていません。

直近ですと平成30年に布佐の千葉竜ヶ崎線のアンダーパスが開通したことに伴い、その沿道の用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に、沿道にふさわしい変更をしたことはありますが、線引きについては第2次一括法以降行われていません。

また、平成14年に我孫子で初めて都市計画マスタープランを作っています。初めての都市計画のマスタープランの中で、5つの駅を中心に段階的な土地利用を行う、自然環境の調和を図ると今と大きく変わらない方針を当時から打ち出していたところで、権限が市に移ったあとに何かを大きく変えた実態はなく、マスタープランや

総合計画に沿って必要に応じ決定し、現在に至るまで引き継がれるようなまちづくりを一括法の頃から行ってきました。

次に、第3の用途地域指定方針および指定基準と立地適正化計画の関係です。

まず、立地適正化計画に対する我孫子市の考え方は、繰り返しになりますが、昔から5つの駅を中心とした段階的な土地利用の誘導を平成の中頃から行ってきました。国が、打ち出しているコンパクトシティの方針である拠点に集約しコンパクトなまちづくりをするというものを当時から行っており、立地適正化計画に頼らずとも、コンパクトなまちづくりを継続しているところです。

また、用途地域の指定方針および指定基準については、立地適正化計画と関係があるというよりは、例えば沿道の用途をどのような基準で定めるかというものですので、立地適正化計画に基づいて方針を定めるような関係性はありません。

#### ○藤井会長

ただ今、用途地域の指定方針について説明がございましたが、何かご質問ご意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

基本的な全体の枠組みは変わらずという形でのご説明でございましたが、よろしいですか。それではこちらについては終えまして、報告事項2点目の公園坂通り周辺地区まちづくりについて、事務局より説明をお願いします。

#### ○貝沼主任

報告事項(2)公園坂通り周辺地区のまちづくりについて説明いたします。

資料は本日、差替えをさせていただきました、右上に当日差替え資料、公園坂通り周辺地区のまちづくりについてと記載された冊子と、左上をホチキスで止めます公園坂通り周辺地区まちづくりアンケート、素案公園坂通り周辺地区地区計画の3点をご用意ください。

冊子の資料1ページをご覧ください。はじめに公園坂通りについてご説明します。公園坂通りは我孫子駅と手賀沼公園の間に位置しており、令和4年4月に都市計画道路3・4・14号手賀沼公園・久寺家線が開通したことに伴い、それまで担っていた幹線道路としての役割を終えることとなりました。

今後は、市の玄関口である我孫子駅と本市の最大の地域資源である手賀沼を結ぶ交流拠点の軸として、『歩きたくなるみち』をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していくことを都市計画マスタープランに位置付けました。

黒い太線で囲った部分は都市計画マスタープラン44ページから抜粋したものです。このうち、公園坂通りの沿道周辺のまちづくりについては、にぎわいにつながる建

物用途の誘導など地区計画制度を活用することとしています。

冊子の資料 2 ページをご覧ください。地区計画を検討するため、公園坂沿道やその周辺にお住まいの方や、土地所有者の方などを対象に、意見交換を行う場として「公園坂通り周辺地区まちづくり懇談会」を今年度に 5 回開催しました。開催した日時や内容については、記載のとおりですが、そのうち第 3 回懇談会において、まちづくりの手法として建築協定制度和地区計画制度を説明し、メリットとデメリットを含めた意見交換を行い、その結果、手法については地区計画制度を活用することを確認しました。

続きまして、資料 3 ページをご覧ください。地区計画の具体的な内容の検討を進めるために、アンケートを令和 5 年 1 月 13 日から 2 月 6 日までの約 3 週間で実施しました。実施方法はお手元にあります、アンケート用紙に直接記入して回答してもらう方法と、インターネット上の電子フォームに入力して回答してもらう方法で実施し、周知方法としては、土地所有者への直接送付、投函のほか、全市民向けに市のホームページや広報、LINE などをはじめとする SNS への掲載、自治会回覧などを行いました。

ここで、アンケート内容についてご説明します。アンケート用紙の 1、2 ページをご覧ください。

本地区計画は、右上の図のうち、破線で囲った部分を対象としています。問の 1 では、回答者の属性についてお聞きしており、問 1-1 ではお住まいの場所、問 1-2 で区域内にお住まいであれば、その住居の種類、問 1-3 では、土地や建物を所有しているかお聞きしました。

続いてアンケートの 3 ページをご覧ください。

本地区は、3 ページ上部に掲載している図でお示ししているように、ピンクの近隣商業地域、黄色の第一種住居地域、オレンジの第二種住居地域と 3 つの用途がまたがる地区です。

用途地域により、建てられる建築用途の種類や建蔽率・容積率などが異なるため、本地区の地区計画ではそれぞれの用途に合わせて区域を設定しました。

近隣商業地域は沿道商業地区として我孫子駅から手賀沼公園へ向かう導入地区として、訪れる人々が魅力を感じる健全な商業・業務地の形成を図ることとしています。

第一種住居地域は沿道複合住宅地区として戸建て住宅や共同住宅等を中心とした複合住宅地区として、住環境に配慮しながら、沿道商業地区や公園沿道地区との連続したにぎわいの創出と緑が感じられる沿道のまちなみの形成を図ることとしています。

第二種住居地域は公園沿道地区として手賀沼公園や手賀沼ふれあいラインに隣接している地区として、訪れる人々が魅力を感じ、にぎわいをもたらすまちなみの形成を図ることとしています。

問 2 では、問 2-1 から 3 まで、それぞれの地区において相応しくない建物、制限すべき建物についてお聞きしました。

問 3 では、設定できる各制限が必要か否かについてお聞きしました。問 3-1 では建物の外壁の位置を道路境界から離す距離を定める壁面位置の制限についてお聞きし、問 3-2 では建物の高さの上限を定める建物高さの制限についてお聞きしました。問 3-3 では大きな土地を小さく分筆して分譲することなどが出来ないようにする敷地面積の最低限度について、問 3-4 では沿道の緑化を推進することや、倒壊の恐れがある塀などが設置できないようにするかき又はさくの構造の制限についてお聞きしました。

アンケート 6 ページをご覧ください。問 3-5 では、建築物等の形態意匠として屋外広告物の制限が必要か否かお聞きしました。

問の 4 では 1 ページでお示しした地区計画の区域が妥当かお聞きし、問 5 では全体意見として意見を求めました。

アンケート内容の説明は以上です、続いてアンケートの結果をご説明します。

冊子の資料 3 ページにお戻りください。アンケートは全部で 301 名の方から回答がありました。各項目についてご説明します。

問 1-1 ではお住いの場所についてお聞きしましたが、110 名がまちづくりの区域内、86 名が区域外の白山又は緑、96 名がその他の我孫子市内という結果になり、市外からも 5 名の方にご回答いただきました。

続いて 4 ページをご覧ください。問 1-2 では問 1-1 で区域内にお住まいと回答された方に、お住いの住居の種類についてお聞きしました。その結果、一番多かったのが戸建て住宅で、分譲マンション、賃貸住宅とつづきました。

問 1-3 では、地区計画区域内に土地や建物を所有しているかについてお聞きしました。結果としましては、土地所有者が 83 名、建物所有者が 97 名、店舗等の経営が 13 件でした。

続きまして資料 5 ページをご覧ください。

5 ページ以降は地区計画の各制限のアンケート結果です。結果を左右の 2 つに分けて表示していますが、左側は全体回答の結果をグラフにしたもので母数は 301 件です。右側は土地の所有者で抽出した結果をグラフにしたもので、問 1-3 で土地を所有していると回答された方が 83 名いらっしゃいましたので、母数は 83 名とし、制限すべきと回答した割合を折れ線グラフで表しています。

回答の割合が 60%以上の項目については、パーセンテージと建物用途を四角で囲んでおり、この後ご説明します、地区計画の素案に盛り込んでおります。

60%を基準とした理由については、市が地区計画を定める際の地権者等から得るべき同意の割合に決まりはありませんが、地権者等が行える都市計画の提案制度を行う際の地権者同意率を3分の2以上と設定していることから、近い値である60%を基準としました。

問2-1では、3つの地区のうち近隣商業地域の沿道商業地区の建物用途の制限についてお聞きしています。このうち、四角で囲った9項目については回答率が60%以上となっています。土地所有者で抽出した結果も同様な結果となりましたが、カラオケのみ僅差で60%を下回りました。単独車庫が両結果で基準を下回りましたが、沿道商業地区は我孫子駅からも近い距離にあり、貸し駐車場も必要と判断されたものと考えています。

続いて問2-2では、第一種住居地域の沿道複合住宅地区についてお聞きしています。全体、土地所有者共に5つの項目で60%を超えており、単独車庫のみが60%を下回りました。この地区においても沿道商業地区同様に、貸し駐車場も必要と判断されたものと考えています。

続いて6ページをご覧ください。問2-3では第二種住居地域の公園沿道地区についてお聞きしました。全体回答では、5項目で60%以上となっているのに対し、土地の所有者で抽出した結果では、自動車教習所は57%となりました。他の2地区と異なり、単独車庫以外の項目でも基準を下回りました。これは、沿道公園地区が接道している手賀沼ふれあいライン上にカラオケ店やガソリンスタンドが実際に存在することなどから、相応しくないものとは判断されず、このような結果になったものと思われま

す。問3-1では、建物の壁面位置の制限についてお聞きしました。全体回答では制限が必要と回答された方が、61%であったのに対し、土地所有者では、49%にとどまりました。要因として、公園坂通りは道路を挟んで西側の土地が崖地のよう

に地盤が下がっており、東側は逆に高くなっています。特に西側の中腹付近では、人工地盤で道路と接する工夫をしている敷地もすでにあります。このような状況から、壁面後退の制限を定めると建物の配置計画が難しくなり、土地が有効に活用できないという懸念から、土地所有者では制限が必要と答えた方が少なかったものと思われま



由がやはり多くありました。

続きまして、7 ページをご覧ください。問 3-2 では、建築物の高さの制限についてお聞きしました。どちらの結果においても、制限が必要と回答された方が 6 割を下回る結果となりました。要因としては、市が想定している地区計画の区域内には、すでに最高で 8 階建てのマンションがあり、建物高さの制限を設けると同等規模の建替えが出来なくなることが主な要因と思われます。制限が必要ないとした方の理由でも同様の意見や、逆に我孫子市は人口を獲得するためにも、もっとマンションを建てた方がよいとの意見もありました。

続きまして、問 3-3 についてです。こちらでは、敷地面積の最低限度についてお聞きしましたが、どちらの結果においても、必要ないと回答した方が必要と回答した方を上回りました。必要ないと回答された方の理由で多かったものは、必要性を感じないというものが多くありました。

続いて、冊子 8 ページをご覧ください。問 3-4 はかき・さくの制限についてお聞きし、両方の回答で、制限が必要との回答が 6 割を超える結果となりました。制限が必要と回答された方の理由では、ブロック塀などの倒壊が怖いという意見が多く、制限が必要ないと回答された方の理由では、防犯やプライバシーが確保できないという理由が多くありました。

続きまして、問 3-5 についてです。3-5 では、建物の意匠形態の制限ということで、屋外広告物の制限についてお聞きしました。両方とも制限が必要と回答される方が 6 割を上回りました。制限が必要と回答した方にさらに、必要な制限についてお聞きしましたが、全ての項目で約 8 割と高い数値となりました。その他の制限の欄では、街並みをヨーロッパ風にして欲しいといった意見や、逆に和風の建物で統一して欲しいといった意見、建物の色を統一する、といった意見が出されました。

問 4 以降の自由意見の結果は資料の方には載せておりませんが、主なものをご報告いたします。アンケートの問 4 で、市が想定している地区計画の範囲は妥当か意見を伺いました。自分の自治会の範囲を全部入れて欲しい、手賀沼公園久寺家線まで対象とした方がいいといった範囲を広げた方がいいという意見が、4 件ありましたが、妥当であるといった内容を記載してくださった方が 16 件、それ以外の方は範囲に言及がありませんでした。

最後の問 5 は、公園坂通りのまちづくりについての自由記述としており、道路整備や空家対策についてなど、さまざまなご意見がありました。

アンケート結果の説明は以上となります。

つづきまして、地区計画素案をご覧ください。地区計画素案は、今年度 5 回にわ

たるまちづくり懇談会での市民との意見交換、また、アンケートの結果を踏まえ、計画書及び計画図としてまとめたものです。

途中、網掛けの部分がありますが、これは土地所有者と市民等の全体意見とで賛同の割合に違いが見られた項目ですが、市としては、全体意見で 60%以上の方が制限の必要があると回答されていることから素案に盛り込み、これから土地所有者へ再度意見を聞く予定です。そのため、その結果次第では、削除となる場合もあります。このような趣旨から、委員の皆さまには、素案の冒頭に示しているように、取扱注意であることをご了承ください。

素案 1 ページをご覧ください、素案の 1 ページから 2 ページの 1 段目にかけては地区計画の名称や位置、目標や方針を示しております。内容については、これまでの説明の中で触れた内容を記載しております。

2 ページをご覧ください。2 ページ目の 1 段目にはその他の整備方針として、制限や決まりのようなものではなく、努力規定のようなものを設けています。努力規定では、沿道の自然環境を最大限生かすため、既存の樹木の保全に努めること、夜景の統一性を持たせるため、照明を設置する場合は電球色を選択するよう努めることとしています。

2 ページ目の 2 段目からは地区整備計画として、実際に設定する制限について記載しています。建築物等の用途制限については、アンケートの全体回答と土地所有者からの回答の両方で 6 割を超えたものを掲載しています。網掛けになっている、沿道商業地区のカラオケや、公園沿道地区の自動車教習所は、土地所有者では 6 割を超えておりませんでした。全体回答でのみ 6 割を超えていたことから、再度、土地所有者に確認をして計画に盛り込むか否かの判断をしたいと思えます。

続いて 3 ページをご覧ください。上から壁面の位置の制限についてです。壁面位置の制限もアンケートで全体回答のみ 6 割を超えました。この全体回答を受けて、素案の同意調査では、壁面後退の距離を 0.5m と具体的に示したうえで再度確認する予定です。なお、現状で沿道に約 50 件ある建物の約半数は 0.5m 以下の距離となっていますので、建替え時下がる必要があります。

2 段目の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。屋外広告物の各項目が高い数値の結果となりましたので、こちらについてはアンケートで聞いた項目のとおり掲載しております。

一番下段にはかき又はさくの制限を記載しております。こちらの制限の趣旨としては、1 つが公園坂通り沿道の緑化を推進することです。また 2 つめとして、制限が必要と回答された方の理由が多かった倒壊により安全上支障となる恐れがあるブロック塀の設置を制限することです。

かき・さくの制限では、道路に面する部分に設置できる物の 1 つ目は生垣として  
います。2 つめは高さ 1.8m 以下のフェンスとしています。高さを 1.8m と設定し  
た理由は、アンケートで制限が必要ないと回答された方の理由が多かったものが防  
犯やプライバシーの確保ができないという理由でした。したがって、プライバシー  
等にも配慮し、1.8m までの物を許容しました。

3 つめは、最近のオープン外構でよくみられる、シンボルになる塀やポストやイ  
ンターホンなどの機能性をもたせた塀を想定しています。道路面全体にブロック塀  
などの設置は制限していますが、道路に面する長さや高さに制限を設けることによ  
り限定的に設置できるようにしています。

つづきまして、4 ページをご覧ください。4 ページではまちづくりの計画図を示し  
ております。

素案についての説明は以上です。この素案の段階で、委員の皆様からのご質問や  
ご意見を頂戴し、修正すべき個所については検討したうえで、土地所有者等に提示  
したいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

最後に、冊子の資料に戻りまして 10 ページをご覧ください。地区計画の策定に向  
けた今後の予定を記載しています。

本日、委員の皆様から頂いた意見を検討して素案に反映するなどして、今月中に  
素案を確定したいと考えており、4 月にはその素案を区域内的の土地所有者などに説  
明のうえ、1 回目の同意調査を行います。1 回目の同意調査で出された意見を基に、  
素案を修正のうえ、市としての原案を作成します。原案作成後は、再度、土地所有  
者などの同意調査を経て都市計画手続きに移ります。予定通りに進めれば、12 月に  
都市計画の法定縦覧を実施し、来年 1 月に本審議会にお諮りし、その後、3 月を目  
途に都市計画決定告示を行いたいと考えております。

報告事項 2 公園坂通り周辺地区のまちづくりについての説明は以上となります。  
ご確認の程よろしくお願ひいたします。

#### ○藤井会長

それではまず、事前にいただいたご質問から事務局ご説明いただいでよろしいで  
すか。

#### ○林都市計画課長

成田委員から第 4 にということでご質問いただいでいます。「公園坂通りの周辺  
まちづくりについては、第 1 から第 3 の流れ、法改正趣旨との関係をご教示願いま  
す。」ということになっていきますので担当からお答えいたします。

○貝沼主任

地区計画は街区単位での実情を考慮しながら策定する、元々市に決定権限がある計画ですので、第1でいただいている質問の流れでは特に変更がありません。

また、第3の質問との関係については、現在決定している用途地域を考慮して上乗せの地区計画メニューを検討しています。

○成田委員

まず公園坂通りの地区計画をやるのは都市計画決定が目的ですか、それともまちづくりが目的ですか。

○林都市計画課長

地区計画ですので、市の決定権限で都市計画決定する予定で進めております。その全体的な含みとしまして、地区計画のみならず、道路の整備という目的もありますので、まちづくりと表現しています。

○成田委員

今のご説明の中では、私のこれまでの経験から言って、実施するための事業プランがないです。

もう少し例えますと、区画整理手法を用いるとか、再開発を入れるとか、道路整備をベースにして、その沿道をどのようにして事業化していくかが一番問題だと思います。

昭和43年改正と地方分権一括法以降のところで市の方針はどうかとお聞きしたのは、昭和43年の時は基本的には国が主導している都市計画法です。

その時はまちをつくるための手法、財源、合意形成の三つをいかに組み合わせることができるかが、当時の都市計画を専門としていた人たちの知恵とノウハウだったのだろうと思います。

しかし、今は昭和43年の時から比べると都市計画の手法もそうですが、まず、合意形成を得ることが大前提の法律となっています。

市の皆さんにお願いしたいのは、昭和43年の都市計画法の改正は農業法と都市計画の戦いだったのですが、地方分権法では、議論されたのは商工業政策との戦いなのです。

我孫子の駅前にもダイエーが昔ありましたように、全国で駅前に立地し、地元のお客が全部持っていかれました。それで大店舗規制法ができて、大規模商業地と地

域の協議機関ができて、協議することになりましたが、その後、イオン等の郊外のショッピングモールが、郊外に立地していったのです。

それで、中心市街地活性化法や、コンパクトシティの考え方が出てきました。

公園坂通りに提示されているのは、昭和43年のときの都市計画でやっているのと同じで、規制ばかりしており合意形成ができない。少し検討した方がよろしいのではと思います。

建物を持っている地主は、そのまちづくりによって何の利益があるのかとの主張に応えられる事業計画が必要です。都市計画だけでは、絵に描いた餅になっていません。

規制より誘導の考え方に見直さないと、うまくいかないのではと懸念しているところがございます。

生産緑地については、買取り申出などは、都市計画審議会にかけると必要はないと思っています。

立地適正化計画を定め、どこにどのぐらいの緑地が必要なのかという基本的な考え方がしっかりしていればよいので、都市計画変更というのは理解できないです。

都市計画法の歴史の経緯の中で、平成10年から大きく都市計画の考え方は変わりました。

基本的な権限というのは、基礎自治体である市町村長が持っているので、お金を調達することもひっくるめて権限という意識を持つことが必要ではないかなと思います。

公園坂についても、都市計画決定が目的ではなく、事業を組み合わせる必要があると思います。

意見だと思ってお聞きください。

#### ○藤井会長

計画、事業を展開するときに、事務局からは地区計画を選択したと説明がありました。

今回の区間のような沿道の活用を先駆的に利用を想定して運用するかは都市計画の法的な位置付けとまた別の形になりますけれども、行政として、空間の演出を計画、事業の中に盛り込むことも必要です。

民間活力をどう活用するか、導入のしやすさ、選考するような仕組みを、具体的な計画の推進に当たって事務局で検討して欲しいとの思いがあったと感じております。今すぐ回答いただくということではないので、ここに対する期待値が高いということで、ぜひ都市計画課の事務局の中でご検討をいただければと思います。

○成田委員

マンションの 1 階を買取るぐらいの事業を打ち込まなければいけないと思います。道路に面したところの 1 階部分は歩道ネットワークを確保して、残ったところにお店とかを残すなどしてはいかがでしょうか。

○森都市部長

思いは受け止めさせていただきました。

この公園坂に関しては、この前の議会でもただ道路をお金をかけて魅力的な整備だけしても、人がぞろぞろ歩くような道にはならないでしょう、と質問がありました。メリハリつけた中でどこを整備していくのかということになりますので、やはり手賀沼公園という素材の魅力を向上させないことには道路整備をしても歩きたくなる道というのは付いて来ないだろうというところの方向性は確認したところです。

財政力のある都市であれば、沿道型の区画整理などの検討になるのでしょうか、区画整理による土地価格の上昇も期待できないポテンシャル・ロケーションの場合は、地区計画ぐらいしか手法が見つからないというところです。

地区計画の検討を先行している理由としては、歩きたくなる道を造る予定の沿道に葬儀屋などが立地する可能性もあり、一旦立地したらなくなるまで相当な時間がかかるため道路整備に先行しているところです。

歩きたくなる道というのは、道よりも沿道環境が重要だと思っています。

先ほど成田委員の意見のように地区計画は合意形成を得て守られることが前提にあるので、ある程度の同意率がないと我々も都市計画に打って出られない現実があります。一方で、我々は沿道の人たちの意見のみを持ってやっていいのかというジレンマがあります。

やはり、13 万人の市民の財産になるような道路として、全体の意見もある程度聞いて決めていかなければならない部分も出てくると思います。

例えば、壁面後退を 50 センチまでしか賛同が得られないなら、市は 1 メートルぐらい離すことを推奨するなど目標の中に盛り込むことで、1 階部分だけ壁面後退により固定資産税の減免などを合わせた市内での検討もあるかと思っています。一朝一夕にはいきませんが、時間をかけて段階的に検討していくものと思います。

また、本市の場合は、買い物客は他市に流れている現実があるので、市民のサービスの向上に寄与するような拠点を検討している最中です。

最後に、立地適正化計画とコンパクトシティについてですが、都市のスケールによってコンパクトの概念そのものが大きく違います。

例えば、宇都宮市は我孫子市の 5 倍から 10 倍ぐらいの行政面積を持っている中でコンパクトシティ構想であり、工業ゾーン、観光ゾーンといった大きな括りの中での考え方もあります。

しかし、我孫子市ぐらい小さい都市では駅から 1.5 k m はコンパクトだとか、ミクロ的な視点や自分の世界で物事を論じることになってしまいます。大局的にみて、我孫子市は、市街化調整区域でも道路ネットワークから考えて、適地になるところについては、新しく産業拠点を創出することが持続可能な都市づくりに繋がると考え検討中です。

#### ○成田委員

経験上の話として、大手町の再開発により経団連のビルについては、経団連側は一銭も出さずに建築できました。

区画整理ベースの再開発事業では、容積を持っているところがポイントで、それが経団連ビルの結果です。

そのため、都市計画には容積率を使って、何か事業を抱き合わせるようなプランニングをしていただければとお願いします。

#### ○藤井会長

期待値大といったところですね。

森部長からのお話についても、我孫子市がどの方向性で向き合っているかといったところは良く分かりました。

冒頭でなぜ地区計画なのかが、今の説明でよく分かったと思います。やはりこの地区にも現実的に動きが出てくる前に先駆だった取り組みを講じておかないと、後で禍根を残すことも出てくる。そのための地区計画という位置づけであるにご理解いただけると感じます。

それでは。その他いかがでしょうか。

#### ○三牧委員

なぜ地区計画なのかが、今のお答えで非常によく分かりましたが、地権者や周辺にお住まいの方々にちゃんと共有されているのかというところが、すごく大事かと思っています

それが共有されていないと、ルールができたのだから、いいのではないかなってしまう懸念も一方であると思います。まず短期的に抑えるべき最低限のことを定め、この後、お話いただいたように時間をかけて皆さんで議論しながら、町の将来

を描きながら必要なルールと事業や道路整備、それを組み合わせていく全体像や手順の考え方、スケジュールのイメージなど共有を全体でしておくことが極めて重要かなと思います。

道路が先か沿道が先かという話もあると思いますが、人通りがあまりない道にお店が来るかというところではないと思いますので、社会実験的に一時的な通行止めや一部の区間の歩行者空間化などを繰り返しながら、沿道の合意形成や、その地区の商業的なポテンシャルを試しながら商業施設を誘導していくなど、いろいろな取り組み事例がありますので、ぜひその進め方を期待しています。

こういう議論をするときには、アンケートの文字だけではなく、シミュレーションの方法も簡易にいろいろなことができるなど、また、ウォークアブル関連の国の事業制度があるわけですから、税制優遇、補助金も含めた高度な計画を時間をかけて進めていただければと思います。

#### ○藤井会長

こちら期待値大といったところですね。いろいろな事業補助などどう導入していくのか、何が一番いいかというのは、なかなか難しいところですが、まずは、虫食いにならない運用と制限をかけていく今回の提案ということが、第1優先として動くということが今日の報告だと思います。

他はよろしいですか。

#### ○塩澤委員

アンケートの結果の回答件数が301件とありますが、配布数はどのくらいでしょうか。

#### ○貝沼主任

郵送で地権者さんに送付している件数は約150件、その他に自治会の回覧やホームページにも載せているので、アンケート全体は概ね500枚ぐらいは配っています。

#### ○塩澤委員

301件のうち、明確に地権者というのは、4ページの土地を所有していると回答した方と建物を所有している方だと思います。建物の所有と言うのは、例えばここは借地が多く建物しか所有していない人がいるというのは、あまり考えられないですが、マンションの区分所有者でしょうか。



○貝沼主任

その通りです。分譲マンションがございまして、土地並びに建物を区分所有、敷地権を所有してる方も多くいらっしゃいます。

○塩澤委員

わかりました。

最後の 10 ページで、今後の予定で 4 月と 5 月に同意調査とありますが、我孫子市の場合、具体的には地権者の方の同意を一件一件取っていき、押印も最終的にはいただく手続きになりますか。

○林都市計画課長

今想定している同意調査は、印鑑証明や押印まで求めるわけではなく、直筆のサインはいただきながら、同意を取りたいと考えています。先ほど各委員からのご意見がありました合意形成が、これから大切になってきます。

地区計画決定後に建築するときは、建築主が都市計画課に地区計画の申請を出し、ルールに適合しているか審査することになりますので、納得されていることが必要です。

同意調査を 2 回行う予定で、おおむね 3 分の 2 を目標として、同意を取り付ける努力をしたいと思います。

○塩澤委員

ここからは意見が 2 点ほどあります。

1 点目は成田委員と三牧委員のご意見も踏まえて、感じたところがあります。公園坂に道路整備に伴って地区計画をかけるというのは、目標像とあるように歩きたくなる道を作るということで、整備に伴って景観や街並みをよくして、実際にそのような状況になった時に歩きたくなる人が増えて、実際に増えれば、地価も上がり資産価値も上がることを期待できることを感じられるまちづくりだと思います。

将来的にそういったまちづくりができれば、何らかの賑わいづくりという部分に貢献できるような土地活用をしようという方も生まれてくると思います。機運が高まれば、大規模な再開発ということもあると思いますが、そこまでいかないにしても、昨今は、このくらいの規模のエリアで、既存の建物をリノベーションして、人を呼び込むような場所にして、少しずつ人が集まってくるようになったら、連鎖的に周辺に建物を増やしていくような、既存の建物を活用して店舗を増やしていく

ノベーションのまちづくりが、いろいろなところでやられていますので、そういった機運を高めるようなことを並行してやっていただきたいと思います。

財政のこともあるので、なかなか市がお金を出すことは難しいと思いますが、クラウドファンディングで資金を集めるということがあり、このエリアに共感する人、エリアのファンから、小口でもクラウドファンディングで集めてリノベーションのまちづくりをするところがあります。

地元の企業も少しお金を出すといった枠組みも制度化されているので、活用した上でまちづくりを進めていくといいと思います。

もう1点が、この地区計画の素案で一番気になったことがあります。

アンケートの結果で単独車庫を制限することは支持が低かったようですが、駐車場の入り口が歩道に面してくると、歩きたくなる道と言っておきながら、そこを出入りする車でスムーズに歩けないという状況が出てきます。

街並みを阻害し歩行空間を阻害する原因にもなるので、国では附置義務の制限を緩和していたり、エリアのどこかで駐車場を指定していれば緩和する制度もあります。

なるべくメインの通りには入り口を設けなくて、裏側の道路から新しい都市計画道路に流すとか、計画的に考えた方がよいと思います。

賑わいを創出しようとしているので、1階の接道部分の用途はなるべく店舗が入れるような用途に、店舗にする制限が難しければ、形態意匠で街並みが連続することを具体的に盛り込んだ方がよいと思います。

地区整備計画に盛り込むのは、制限が厳しすぎるのであれば、区域の整備・開発および保全の方針にわかりやすく記載して行政指導の中で求めていく運用を図ることも考えた方がよいと思います。

#### ○藤井会長

ご意見で盛りだくさんですが、皆さんが将来像を見たときに、公園坂通りとして機能して欲しいという思いです。

ぜひいろいろな話を聞いて、いろいろな制度とあわせてご検討いただけるとありがたいと思います。

その他いかがでございますか。事務局からどうぞ。

#### ○林都市計画課長

皆さんに意見を伺いたいことがあります。

アンケートの自由意見の中に神社、寺院、教会その他これらに類するもの、いわ

ゆる宗教施設の建築を制限すべきとの意見が、地区内外問わず複数ありました。

新興宗教の中には、賑わいにマイナスとなる場合も全国の事例としてはありますが、この地区内には八坂神社ですとか、キリスト教会がもう既に立地しています。

市民の拠り所や、お祭りにも繋がっているものですので、事務局としては、既存に立地しているものには配慮し、できるだけ慎重に判断したいと考えておりますが、ご意見があればお願いします。

#### ○藤井会長

なかなか声を発しにくい質問だと思いますが。いかがですか。

#### ○成田委員

既存の宗教と新しい宗教で分けた場合、どこで既存と新しい宗教を分けるのか哲学論争になってしまいます。宗教は社会ルールを守ってやるスタンスで、都市計画は一般国民の生命財産、生活を守るスタンスでやるべきです。余程のことでない限りは、制約は憲法問題になり難しいです。

#### ○藤井会長

昨日、富士宮の都市計画審議会に行っていましたが、富士宮は浅間山の神社があり、かつ、日蓮さんのお寺がたくさんあります。

その中で、門前町というキーワードの使い方の議論がございました。

景観審議会でも、寺社仏閣を中心とした門前町のまちづくりをどうするか。その言葉一つでも宗教という扱いの中で、正しいか正しくないかと論争になってしまいますので危ないから触るなという話ではなくて、その土地や空間の中で持続可能な運用していくしかないと思います。

ただし、地区計画の中で、景観の意匠関係含めて、違う形になってしまうということであれば、地区計画全体像の枠組みの中で強調していただくという方向性ぐらいしかないという気はいたします。

制限までは、難しい問題だとは思いますが。

他に、ご意見よろしいですか。

それでは、公園坂通り地区のまちづくりについては以上とさせていただきます。

今日の議題としては以上ですが、当日配布資料で「千葉県都市づくりビジョン」が千葉県から各市町の都市計画審議会に将来的な計画づくりに関して理解していただきたい旨の、ご案内がありますので事務局から説明をお願いします。

## ○原田係長

「千葉県 都市づくりビジョン（案）」に関するパブリックコメントの実施についてお知らせいたします。

資料は、本日お配りした、右肩に「当日資料」とあるものをご用意ください。

はじめに、「千葉県都市づくりビジョン」の位置づけについて、資料の 3 ページの下の図をご覧ください。赤い四角が、今回パブリックコメントが行われている「千葉県都市づくりビジョン」です。

こちらのビジョンは、県の総合計画を受け、都市計画につながるビジョンをまとめたものになります。

概ね 30 年先を見据えて、県土全体を対象とした都市づくりの方向性や方針を示すことを目的に、県が今年度から検討を進めているものです。

次に、都市計画区域マスタープランについて、同じ図をご覧ください。

都市づくりビジョンのすぐ下にある、オレンジ色の四角の中の、一番上が『都市計画 区域 マスタープラン』です。

市の都市マスの、上位計画にあたるものとして、県が、都市計画区域ごとの将来人口や産業の見通しを示す重要な方針です。

現在、市街化区域への編入や、用途地域、都市計画道路等の、具体的な都市計画を見直す場合には、県が平成 28 年 3 月 4 日に定めた、現行の区域マスに沿って行っています。

今後、この区域マスも見直しの予定で、次回は、令和 7 年度に行われるとのことです。

今回は、その区域マスの見直しに向けて「千葉県都市づくりビジョン」を策定することと、来年度以降に、複数の都市計画区域を対象とした、広域版 区域マスの検討を予定していると伺っています。

最後に、資料の 4 ページ以降、都市づくりビジョンの方向性としましては、産業の受け皿づくりの強化のほか、ウォークアブル、既存ストックや民間活力を活かしたエリアマネジメントなど、地域の個性を生かした都市づくりなどに重点が置かれた内容となっています。

本編につきましては、県のホームページよりご覧いただければと思います。事務局からは以上です。

## ○藤井会長

資料 8 ページのところに今後の都市づくりを支える取り組みにいくつか具体的な推進事業が書いてありますが、6 番目のところに、県民参加や子供たちの都市づく

りを学ぶ機会、場の提供を将来 30 年先をイメージして、我がまちの姿を考えると  
いう話があります。公園坂通りを子供たちのワークショップの場にして考えると、  
いろいろなものを適用して、地域の機運を上げていくというやり方もまちづくりの  
アプローチの中の一つかなと思います。

我孫子市にとってみると、県のビジョンに、今後期待されることが結構盛り込ま  
れていますので、擦り付けをした計画づくりを検討いただくとありがたいと思  
います。

こちらの件に関しまして何かご質問等ございますか。

それでは、全体を通しまして何か委員の皆様方からよろしいですか。

それでは私の方からまとめということで、今回上がった案件に関して見ると、都  
市計画は難しいのは皆様よくご理解いただけたと思います。

権利のある土地をどう事業化に向かって動かすのか。また、未来に向かって我孫  
子市がどのような方向性を持って土地利用計画を立てていくかのスタンスを丁寧  
に作り上げていくのが地区計画であり、それ以上の事業計画をイメージしなければ、  
委員の方から、どうして地区計画なのか、そもそもの論点がわかりにくかったか  
と思います。地区計画でやれることのメリットもある一方で、合意形成がない限り事  
業計画は展開できないところがありますので、制限をかけることによって、動けな  
くなるのではなくて、将来的にこの空間の中で最低限守るべきルールをみんなで共  
有しようじゃないかという方向性を地域の方に見ていただくエネルギーが必要にな  
ります。

ぜひ継続して取り組んでいただき、都市計画審議会で確認していきながら、諮問  
されたものに対して答申するという責任とともに、将来に向けた責任の一端を担う  
という思いで、これからも議論していきたいと思いますので、どうぞよろしくお願  
いいたします。

それでは会議は以上をもって終了します。

《閉会：午後 4 時 6 分》