

第 9 8 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98回我孫子市都市計画審議会
(2)開催日時	令和8年2月18日 14時～16時45分
(3)開催場所	我孫子市役所 議会棟1階 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)	委員 出席委員 藤井委員、塩澤委員、三牧委員、西垣委員、坂巻委員、 深井委員、近藤委員、青沼委員 欠席委員 丸橋委員、内田委員 事務局（都市部都市計画課） 中場部長、林課長、沼崎主幹、海老原係長、貝沼主任、 渡辺主任 説明員 公園緑地課：望月係長
(5)議題	諮問事項 1号議案 我孫子都市計画地区計画（布佐駅南側地区）の変更 について（我孫子市決定） 2号議案 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) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について (2) 生産緑地地区の追加指定方針について (3) 立地適正化計画の策定について
(6)公開・非公 開の別	公開
(7)傍聴人の数	0名
(8)会議の内容	次のとおり

○林課長

会議に入る前に、審議会の成立要件について確認します。当審議会は我孫子市都市計画審議会条例第5条第2項により、委員の2分の1以上の出席をもって成立します。本日は委員10名のうち8名の出席がありますので、当審議会は成立するということを確認させていただきます。なお、本日の傍聴人はいらっしゃいません。

○藤井会長

第98回我孫子市都市計画審議会を開会いたします。

当審議会の成立を確認しました。本日は、諮問事項2件、報告事項3件となります。まず初めに配布資料の確認について事務局よりお願いします。

○貝沼主任

【配布資料について説明】

○藤井会長

諮問事項の1点目「我孫子都市計画地区計画（布佐駅南側地区）の変更について」事務局よりご説明をお願いします。

○渡辺主任

【1号議案説明】

○藤井会長

地区計画の変更、整備が完了し不要となった部分の地区施設道路の廃止についてご説明をいただきました。ただいまの説明に関しまして、何かご意見等ありますか。

○塩澤委員

布佐駅南側地区地区計画の策定時に携わっていきまして、当時、林課長も担当されて一緒にお仕事をさせていただいた経緯があります。策定当時は、基本的には地区の住民の方が全員同意するような形で策定するのが望ましいということで、事前にワークショップを何度も行い議論をしてきました。本地区計画は地区施設を位置付ける意欲的な試みであり、将来的に市街化区域に編入して整備を進めていくことを見越して地区計画を策定したものです。策定にあたって自治会をベースに協議会をつくった記憶があり、協議会を中心に地区計画の素案を検討していただいた経緯があると思いますが、その後、協議会はどうされているのでしょうか。

○林課長

20年ほど前となりますが、布佐南まちづくり計画検討委員会という20人ほどで構成された会をつくり、検討を行いました。線引き等の都市計画決定をした後は特に同会と協議したりなどはありません。

○塩澤委員

地区計画では必要な施設関係やルールといった最低限のことを定めておいて、それ以外のまちづくりに必要なことは緩やかなルールとして将来的には検討委員会や協議会で自主的に守っていく二段構えが望ましいというご提案をさせていただいた記憶がありましたので、改めてご質問をさせていただきました。

○三牧委員

変更後の地区施設として定められている範囲は、すべて市で所有されているのでしょうか。

○渡辺主任

すでに整備された回転広場については、すべて市の所有地となっています。

○三牧委員

他の道路や自転車歩行者専用道路に関しても、すべて市が土地を取得し管理しているということよろしいですか。

○渡辺主任

基本的に地区施設道路は都市再生整備計画事業において整備を行いましたが、一部の自転車歩行者専用道路については、用地買収等を実施した際、すでに用地内に家屋が建ち並んでおり、地権者への負担や補償費も大きなものになってしまうことから、今後の建替え等に応じて順次用地を取得していくこととしています。

○三牧委員

地区施設としての位置付けがまだ有効であるという理解でよろしいですか。

○渡辺主任

はい、そのとおりです。

○藤井会長

他に意見がないようですので、それではお諮りをしていきたいと思ひます。先ほど説明がありましたように、出席者の過半数という事になりますので、現在8名の出席がありますので5名の同意が必要になります。

挙手にて採決を取りたいと思ひますので、ご賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

【8名挙手】

全員の賛成ということで、1号議案を承認したいと思ひます。

続きまして、諮問事項の2点目、我孫子都市計画生産緑地地区の変更について事務局よりご説明をお願いいたします。

○貝沼主任

【2号議案説明】

○藤井会長

ご説明ありがとうございました。何かご意見等ありますか。

○塩澤委員

生産緑地番号103号について、図面を見ますと都市計画道路がかかっています。生産緑地の基本的な考え方として、都市計画施設に関して生産緑地に指定をすることで、将来的に市が買取りをする可能性を残しておくといった性格があるため、市が買取りを検討してもいいのではないかとと思ひますが、検討はされましたか。

○貝沼主任

生産緑地番号103号は都市計画道路の区域がかかっていますが、この都市計画道路については計画決定段階であり、事業化はまだされていません。そのため、購入することができず、今回は買取りに至らなかったこととなります。

○塩澤委員

開発協議中との説明でしたが、この中でこの都市計画道路についてどのような調

整を行うつもりか、都市計画を行う立場からは、それを実現する方向に持っていくというのが基本的な考え方だと思いますがいかがですか。

○林課長

開発区域内に都市計画道路の区域が含まれていますが、都市計画法第 53 条の規定により、基本的には木造や鉄骨造、2 階建て以下地下なしといった建物に限り許可をしていくこととなります。事業化した際には、容易に除却して市が買収できるような形で許可をするという趣旨となります。

○塩澤委員

この後の報告事項の生産緑地地区の追加指定方針の指定基準の中に、都市計画施設が含まれている地区は指定するとされています。買取り申出は市が先買い権を行使できるという性格を期待しての制度であり、開発があればその調整を行えるということですが、生産緑地指定の運用の中でも、買取り申出から都市計画を変更する手続きの中でも、所有者さんに認識していただく機会を設けるのは非常に有益ですので、今後検討いただければと思います。

○青沼委員

こちらの都市計画道路はいつ頃計画決定をされた道路ですか。

○貝沼主任

都市計画道路 3・4・10 号青山・日秀線は、当初決定が昭和 41 年 10 月 19 日、最終変更が平成 27 年 6 月 23 日となります。

○深井委員

都市計画道路の区域がかかっていることを地権者の方に知らせることは必要だと思います。計画道路が事業化されていないとのことですが、土地の売買のときに市から再確認として伝えることができるのか、それとも不動産会社に任せるものなのかどのような対応をしているのでしょうか。

○貝沼主任

不動産会社の方が土地の売買をされる際には、都市計画情報の確認に来庁しますので、その際に用途地域や生産緑地、都市計画道路がかかっているかなどを説明しています。また、都市計画道路のラインを図面に落とし込むサービスもしています

ので、明確に伝わるようしています。

○深井委員

現地を確認したところ、既に標識があったため業者も決まっていることは認識していますが、その業者に対しても同様のお話しはされていますか。

○貝沼主任

事業者は開発協議の時に都市計画道路がかかっていることを確認していますので、地権者も把握されていると思います。

○坂巻委員

都市計画道路3・4・10号 青山・日秀線について、一部は事業化され現在用地買収なども市で進めていると思いますが、この辺りの生産緑地地区は事業化された区域に入っていないのか教えてください。

○貝沼主任

資料の凡例で隠れている部分から南側が事業化されている区域となりますが、103号の下に表示してある141号の生産緑地地区のあたりについては、まだ事業化されていない部分となります。

○坂巻委員

事業化されていない区域も土地利用が制限されますので、丁寧に地権者の方にも説明をしていただくようお願いします。

○藤井会長

都市計画道路の関係はいろいろな自治体で悩まれており、立地適正化計画と合わせて、どう見直していくのかを検討している自治体もあります。八千代市では立地適正化計画の策定に向けて、まずは都市計画道路の優先順位を見直し、都市に必要な優先すべき道路を改めて指定していくアプローチをとっています。本市でも都市計画道路の再検討について議論されているのですか。

○林課長

全国的に都市計画決定はしているものの事業化していない路線は問題になっていますが、我孫子市においては事業化されていない路線は少ない方だと思います。今後

は、千葉北西連絡道路という構想路線について国が検討を進めているため、これを見据えて都市計画道路の構成の見直しを行っていくこととなります。

○藤井会長

他に意見がないようですので、それではお諮りをしていきたいと思えます。挙手にて採決を取りたいと思えますので、ご賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

【8名挙手】

全員の賛成ということで、2号議案を承認したいと思えます。

続きまして、報告事項の1点目、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について事務局よりご説明をお願いいたします。

○渡辺主任

【報告事項(1)説明】

○藤井会長

広域都市計画マスタープランについてです。次回の会議の中で委員の皆様にご審議いただくということとなりますが、何かご意見等ありますか。

○深井委員

県の総合計画の遅れにより全体的に遅れが生じていることは理解しました。広域都市圏の区分について、本市は東葛・湾岸広域都市圏に含まれていますが、成田空港の整備に関して活用を検討していくメンバーは印旛広域都市圏の自治体だと思えます。成田空港の拡張計画は本市にとってすごくチャンスであり、3万人くらいの従業員や関係者の人口が増える可能性があり、本市も手を挙げて人口を誘導する方がいいのではないかと思えます。

この区分については広域都市計画マスタープランで決まっています、今から市が要望して何か成田空港との絡みに近づけることはできるのでしょうか。

○林課長

県が策定する計画であるため、広域都市圏の区分は県が主導で定められています。

す。東葛・湾岸広域都市圏は、南北に広い範囲で千葉市まで入っています。

広域都市圏ごとのマスタープランを策定する趣旨は、県内で機能分担をして発展させていくという観点ですが、千葉県についてはこれまでそれがありませんでした。今回、初めて広域都市圏を分けて地域の特性に合わせたまちづくりを行っていくものとなります。

千葉県には大きな空港があり、そこを中心に県を発展させていくという目標があります。その一つの単位として、都市圏を構築するにあたって県が考えるのがこの区分となります。一方で東葛や湾岸は大きな物流の機能があり、地域ごとの役割分担をもった発展が県の考え方となります。

○深井委員

本市は成田空港に関して重要な位置にあると考えていますが、広域都市圏の区分についての申出はこの時点ではできないものなのではないでしょうか。

○林課長

広域都市圏の区分は本市が進む方向に大きく影響するものではありません。そのため、成田までの鉄道を活用して、今後人口を増やすといった施策を持つことに問題ははありません。市としてどう考えるかという観点から施策を進めていくことが大切だと考えています。

○深井委員

先の報告事項となりますが、立地適正化計画も成田空港の拡張に起因する人口増加を見込んでいいのではないかと思います。

○林課長

立地適正化計画というのは人口を増やすことを目的としたものではなく、どのようにして、賢く都市を畳んでいくかという計画になりますので、違った計画になります。今の話は市街化区域を拡大する方向のものと思いますが、こちらについては人口が増える見込みがあれば、千葉県から人口フレームをいただくことができますので、例えば3万人の人口増加が10年以内に見込まれそうであれば市街化区域の拡大を検討することになります。

○青沼委員

市の現在の人口は2月1日時点で131,978人であり、資料では令和2年の都市計画区

域の人口で131,000人となっています。10年後の令和17年の人口は123,000人であり減少しています。実際には令和2年から減少していないこととなりますが、10年後に1万人減少するというのはどのように算定していますか。

日本では年間140万人くらい亡くなって、生まれるのは70万人くらいであるため、人口減少というのはよくわかります。2024年の人口動態統計で埼玉・千葉・東京・神奈川で135,000人増えていますが、愛知は7,300人減っており、近畿で増えているのは大阪だけです。細かく分析したところ、東京は1年間で8万人近く人口が増えていますが、60歳以上は12,000人減っています。人口が15歳から24歳が78,000人増、25歳から34歳は26,000人増となっています。地価が上昇しているため相対的に働く仕事が少ない割には所得の少ない高齢者には東京は住みにくい街になっており、東京に住めない高齢者は他の近隣3県に移住しているものと予想されます。次に年齢別に区分された人口で見ると、全ての人口が増えているというのは、埼玉と千葉だけです。埼玉県は21,000人増えてますが、全ての人口区分が増えています。千葉県も埼玉ほどではないですが7,800人増えています。

後の報告事項のスマートシティの話ですが、少し消極的かなと思います。もっと勇気を持って思い切って前に踏み込んでもいいのではないかなと思いました。このままでは高齢者と外国人ばかり増えて若い人は他市に人口が流れていってしまう。一番の問題はお金がないということです。また、産業がないから人も来ないし何もありません。もっと人を呼ぶためにどうしたらいいのか踏み込むチャンスととらえて、税収が上がるプランを積極的に考えていかななくてはいけないと思います。

本市には区分ごとの人口分析の表はありますか。

○林課長

都市計画区域の人口ですが、国立社会保障・人口問題研究所における予測を使用しており、令和17年における想定人口は県が算出したものです。人口を増やすための都市計画の仕事としては、都市基盤、インフラなどを充実させていくところにあります。ここは都市計画に関する限定的な手法の話の場ですが、その範囲の中のご意見ということで頂戴いたします。

資料については、企画政策課が所管している総合計画にて、人口の割合や予測値、世代別の人口も載せてあります。

○藤井会長

千葉県全体を俯瞰してみるといろいろな視点があり、北千葉道路や第二湾岸道路、千葉北西連絡道路といった広域の自治体が連携しないと実現できないものもあ

ります。圏域プラスアルファでの調整も県は行っていきますので、そういった意味ではこれに縛られるものではなく、まずは地域の中でそれぞれの計画をつくっていくこととなります。自治体の個性は決して消されるものではないということです。そこだけをご承知いただければと思います。具体的なものは次回ご説明いただけることかと思えます。

それでは報告事項の2点目に移らせていただきます。生産緑地地区の追加指定方針について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○貝沼主任

【報告事項(2) 説明】

○藤井会長

ただいまの説明に関して、何かご質問ご意見等ありますでしょうか。

○塩澤委員

冒頭の説明があったように、都市農業振興基本法の理念からするともう少し早めに改定してほしかったところです。

1点目として、実際に追加指定の相談があったということですが、現時点での相談件数を教えてください。

2点目として、手続きのところで相談があれば案内するということでしたが、追加指定基準(1)の②による、指定された生産緑地地区の整形化を図るというのは、実際に需要があるのではないかと思います。相談を受けてから対応するのではなく、地権者へ調査し、市としても積極的に追加していくことを検討した方がいいのではないかと思います。そのような考えがあるのかお伺いしたいと思います。

○貝沼主任

追加指定の相談の件数については、2年間で3件ほどありました。1つは区画整理事業区域内だったため、追加指定ができないものと考えており、残りの2件については詳細な場所や面積が確認できていないため、これから相談の中で指定ができるかを判断したいと思っています。

農家への周知については、市のホームページ等に掲載しようと考えていますが、平成25年に農家に調査して、2地区以上の整形化が図られる生産緑地地区については追加指定をしてきた経緯があります。

また、特定生産緑地地区指定の時点ではアンケート等を行っていますので、現時点で生産緑地に追加指定してほしいという要望はないと考えています。今回は相談が来た際における対応と考えております。

○塩澤委員

これまでの経緯の中で何回か説明をしているとのことなので、②の基準にあるような整形化を図ることについても説明をしているということによろしいですか。

○貝沼主任

平成25年の基準改定時に、市内の農家に通知しています。

○塩澤委員

積極的に所有者に指定を促すような対応をしていただければと思います。

○藤井会長

先ほどの生産緑地の諮問事項の際に、追加指定の経緯があり、最終的には従事者の故障により廃止になった話がありました。整形化についても今までの経緯の中に含まれていたため、実際には機能していると思います。申出の際にはこのような方法もあるということを知っていただく機会でもあるので、受身ではあったとしても、そういったこと農家には説明していただければと思います。

○青沼委員

生産緑地で30年間税の減免を受けるということは、市の税収が減ることになるため、人口減少する世の中では難しい内容であると感じました。しかし、積極的に生産緑地を推進するというのは、一般市民の立場からすると不満に思えてしまいます。日本は農業をする人が少なくなって食料自給率も低いため、首都圏近郊の農地を保全しておくこと、未来の子供たちのために自然を残していくことは大事ではありますが、適度なバランスを取っていただくことをお願いしたいです。

○林課長

本市としても積極的に生産緑地を廃止に向かわせることは考えてはならず、都市にあるべきものという位置付けがされているため、必要なものと考えています。生産緑地は基本的には宅地化をして人口を誘導していく市街化区域に指定するものですので、人工物だけではなくある程度自然がある方が住みやすい街を構成できるの

ではないかと考えています。都市にあるべきものといった観点からの方針としてバランスをとりながら考えた結果となります。

○藤井会長

自治体によって生産緑地の位置付けが大きく変わっています。防災的な空間の必要性、公園が不足しているためグリーンインフラとしての機能、歳入を増やしていくことを考えてる自治体は都市型農業で位置付けをしているところもあります。

本市にとって生産緑地をどのように位置付け活用していくのか、地域の中で生産緑地を残すためにはどのような制度設計をして、将来的にもそこで継続してもらえるかを考えた計画としなければなりません。

他に意見がないようですので報告事項の3点目、立地適正化計画の策定について事務局よりご説明をお願いします。

○海老原係長

【報告事項（3）説明】

○藤井会長

ただいまの説明に関して、何かご質問ご意見等ありますでしょうか。

○三牧委員

人口が急激に減少していくわけではなく、大きな変化は予測されていない中で、国の方針上策定しなければならないことは理解しました。特に災害の危険性のあるエリアをどのように位置付けるかの部分が一番の論点になると思います。居住誘導区域及び都市機能誘導区域をどのように絞っていくのかという論理がすごく大事になりますので、計画書を見る方にわかりやすいようにしていただければと思います。

居住誘導区域から除外した場所について改めてお聞かせください。

○海老原係長

居住誘導区域から除外した部分は、土砂災害特別警戒区域、生産緑地地区、都市公園、学校の敷地、工業専用地域となります。

○三牧委員

居住誘導区域の設定が重要なポイントとなりますので、丁寧に記載していただければと思います。特に東部地区において、40人/ヘクタールを下回る地域があると書かれていますので、基本的には40人/ヘクタールを維持することを目標としてもいいと思います。

○林課長

今回お示ししたのは主な考え方になります。人口については字ごとに分析したものもありますので、地域ごとの減少傾向などを載せ、次回の都市計画審議会では案をお示ししたいと思います。

○西垣委員

居住誘導区域に関する部分で、市街化調整区域についての位置付けがないのですが、中峠などは市街化調整区域でも新しい住宅やグループホームが建っており、居住を維持される方もいる中で、実情をみた都市計画となっているとは思えませんが、どのように分析されているのですか。

○海老原係長

市街化調整区域には居住誘導区域を設定できないことと都市再生特別措置法に規定されているため、このような区域設定となっています。

○藤井会長

市街化調整区域に人口の50パーセント超が居住している自治体もあり、そのような自治体では居住誘導区域を市街化区域に設定しますが、市街化調整区域に一定の集落がある場所は集落拠点のような形で位置付けをしています。市街化調整区域であるため居住誘導区域に設定しないことは正しいですが、本市の将来的な都市の配置をみたときに地区の集落性があるのであれば、検討していくのがいいと思います。

○青沼委員

参考資料のアンケートについて、500人近い方が意見を出している中で、30年くらい住んでいる方が多く、長いこと住んでもらうことが本市にとって重要なことであり、都市計画というのは人々の願いであると思っています。

アンケート結果をみると車を利用する方が多く、公共交通を利用されている方は

意外と少ないです。大きな自治体のようにお金があれば一部の方のためのバス代替も考えられますが、本市のような小さな自治体は真剣に考えなければいけないと思います。手賀沼という観光財産と東京近郊という立地を活かして産業を呼び込んだり、お金をかけずにもっと人口を増やす努力を都市計画として行っていく必要があると思います。

○林課長

公共交通については誘導施策ということで、利用促進や地域公共交通計画に基づく交通施策を推進することとしています。産業拠点については立地適正化計画ではなく都市計画マスタープランに位置付けており、柴崎や下ケ戸といった地区に誘導していくこととし、手賀沼公園周辺や水の館周辺を交流人口を増やしていくための拠点として位置付けています。

立地適正化計画は、人口減少が進むことが推計されている中でどうやって都市を賢く豊んでいくのか、維持していくのかという趣旨のものとなります。

○深井委員

湖北の消防署から手賀沼ふれあいラインへ繋がる都市計画道路の周辺は、人口を増やすためのチャンスではないかと思いますが、ここの位置付けはどのようになっていますか。

○林課長

この都市計画道路も都市計画マスタープランに示している幹線道路の一つとなっています。この都市計画道路が開通し、湖北台が活性化して人口が増加することになれば、立地適正化計画ではなく都市計画マスタープランを見直し、市街化区域に編入することも考えられると思います。

○深井委員

成田空港拡張による周辺地域の活性化についても、県などに要望をしながらマスタープランなどに組み込めるようにしていただけたらと思います。

○塩澤委員

立地適正化計画で一番議論になるのが、居住誘導区域や都市機能誘導区域といった区域の設定です。居住誘導区域については、土砂災害特別警戒区域を除外したとしても災害の危険度が高い部分が多く含まれています。リスクごとに想定される課

題を整理されていますが、災害のある区域に住んでいる方にとっては非常に関心のあることだと思います。災害に対する課題整理だけではなく、その区域に住んでいる方に対してどのような手当をしていくのかが重要なポイントとなりますので、議論をしていく必要があると思います。

都市機能誘導区域の設定も議論になると思いますが、商業系用途地域を含めるのは理解できます。一種住居地域などを含める場合、特に新木駅北口についてはどのような考えに基づき区域を設定したのですか。

○林課長

新木駅の都市機能誘導区域については、駅の北側にも住宅地が広がっており、利便施設を誘導していくのは南北のバランスを考えたいうえでも必要であると考えているため、このように設定をしています。

また、本市は他市と比べると、北は利根川、南は手賀沼に挟まれ、自然豊かである反面、災害リスクの高い地域となっており、最終的には居住は自己責任になってしまいますが、本市ができることとしてハザードマップを全戸に配布しています。そうした周知の結果、市民の方が自分の住んでいる地域のリスクを把握していることはアンケートの結果からもわかりましたので、災害時にどのような行動を起こさなければいけないのかといった自己意識もあると分析しています。都市計画としてできることは堤防の整備や高台整備のための盛土などのハード整備ですが、予算もかかり移転調整も大規模となり、本市の置かれている状況としてはソフト対策が主な施策となると思います。

○西垣委員

我孫子駅の都市機能誘導区域について、若松地区は入っていないということでしょうか。

○林課長

都市機能誘導区域は、コンパクトな都市構造の維持、都市機能の集約といった視点で区域を定めています。市の構造を考えて、どのような場所に人が集まるのかを考えた結果、都市計画マスタープランに駅周辺を地域拠点として位置付けし、将来は車が乗れなくなっても、公共交通により人が集約できる場所というのが大きな考え方となりますので、若松地区は都市機能誘導区域に入っていません。

○藤井会長

誘導施設の計画書における記載方法について、意図せぬ伝わり方をする可能性もあるため、気を付けていただけたらと思います。

また、ソフト対策の充実だけではなく、我孫子市だからこそできることもあると思いますので、丁寧に検討して頂ければと思います。

その他の意見がないようですので、報告事項は以上とさせていただきます。

今回は、第1回目の審議会で委員も交代されているため、審議案件とは直接関わりのない幅広いご意見もお話しして頂きましたが、次回以降は、審議事項にある程度限定してご意見を伺うようにさせていただきます。

本日お預かりした諮問事項2件並びに報告事項3件は終了しました。他になければ、これで閉会とします。

《散会：午後4時45分》