

第 9 9 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99回我孫子市都市計画審議会
(2)開催日時	令和8年6月29日 14時～16時15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、 内田委員、深井委員、近藤委員、青沼委員 欠席委員 丸橋委員
	事務局（都市部都市計画課） 林部長、沼崎課長、海老原課長補佐、貝沼主査、渡辺主任 説明員 市民安全課：山高課長補佐 交通政策課：飯塚課長補佐
(5)議題	諮問事項 ○東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の 方針の変更について【千葉県決定】 ○我孫子都市計画区域区分の変更について【千葉県決定】 報告事項 ○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

○沼崎課長

会議に入る前に、審議会の成立要件について確認します。当審議会是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9名の出席がありますので、成立することを報告します。

○藤井会長

第99回我孫子市都市計画審議会を開会いたします。はじめに本日の傍聴者について、事務局から報告をお願いします。

○貝沼主査

傍聴者の受付を13時55分まで行いましたが、希望者はいらっしゃいませんでした。

○藤井会長

ありがとうございます。

それでは審議に移らせていただきます。本日は、諮問事項2件、報告事項が1件です。諮問事項の2件につきましては、いずれも千葉県が決定する案件で、関連する内容となりますので、説明を一括で行っていただいた後、皆様方のご意見を賜りたいと思います。ご説明よろしくお願いします。

○渡辺主任

【諮問事項説明】

○藤井会長

ありがとうございました。

これから質疑等を進めてまいりたいと思いますが、事前に内田委員からいただいたご質問について、事務局よりご説明いただけますか。

○貝沼主査

お手元の当日配布資料をご覧ください。

1点目、北千葉道路の検討状況と広域都市計画マスタープランに記載した理由についてご質問をいただきました。

北千葉道路は、外環道と成田空港を結ぶ幹線道路で、計画されているルートに我

孫子市は含まれておりません。現状といたしましては、鎌ケ谷市から印西市までの一部区間は開通していますが、市川市から鎌ケ谷市までの区間と、印西市から成田市までの区間はいずれも整備中という状況です。千葉県は、北千葉道路を県内外の人や物の流れを円滑にし、国際競争力や生産性の向上に寄与する重要な道路の一つと捉えているため、その整備促進を広域都市計画マスタープランに記載したものと考えています。

2点目、東葛・湾岸広域都市計画マスタープランの中で、手賀沼を観光資源として捉える一方、都市部にゆとりを与える資源としても捉えており、この2つは相いれない部分もあると思いますが、どのように捉えていると理解したらよいかというご質問をいただきました。ご質問のとおり、千葉県は手賀沼を観光資源としても自然環境としても貴重な地域資源であると捉えています。広域都市計画マスタープランは、市の施策に制約をかけるものではありません。我孫子市としては、保全と活用のバランスをとりながら、手賀沼を地域の魅力向上や交流人口の拡大に生かしたいと考えています。

3点目、資料3の新たな土地利用について、「東部地域の地域経済の活性化に向けた新たな土地利用の波及効果により、幅広い世代に選ばれるまちを目指す」との記述がありますが、新たな土地利用とはどのような土地利用を想定しているのかというご質問をいただきました。この記述は、千葉北西連絡道路のインターチェンジ周辺や下ケ戸地区における産業系土地利用が東部地域にもたらす波及効果を想定したものです。なお、いずれも現時点では何も具体化していません。

4点目、「土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築行為等の制限に努めるなど、頻発化・激甚化する自然災害の被害を最小限に抑える市街地整備を進める」との記述がありますが、液状化のおそれのある区域も制限に加えることはできないのかとのご質問です。液状化の恐れのある区域は、土砂災害特別警戒区域のように法律に制限が規定されているものではないため、制限をかける場合、市の条例等で行うこととなります。現状で、若松地区など液状化の恐れのある区域に市街地が形成されていることや、液状化は地盤改良等や杭を打つ等の対策を講じることとできることから、慎重に検討する必要があると考えます。

5点目、地域公共交通を補完する地域の取り組みについて、「地域の公共交通を補完する地域の取り組みを支援する必要がある」との記述がありますが、どのような取り組みを想定しているのかというご質問をいただきました。この記述は、我孫子市都市計画マスタープランの内容に即したもので、例えば、病院の送迎バスを病院の利用者以外の方にも外出の足として活用していただけるような取り組みを想定しています。

内田委員からいただいたご質問は以上です。

○藤井会長

ありがとうございました。内田委員、事務局の説明でよろしいでしょうか。

○内田委員

分かりました。

○藤井会長

その他、諮問事項に関しまして、ご質問やご意見等ございますか。

○深井委員

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針が、他市はいずれも記載されているが、我孫子市だけ記載がない理由について、市の考えをお聞かせください。

○貝沼主査

我孫子駅前の土地区画整理事業が令和 2 年に完了し、今後 10 年以内に市街地開発事業を予定していないことから、削除したものです。

なお、仮に今後 10 年以内に計画が立ち上がった場合、ここに記載されていないから事業が行えないというものではありません。

○深井委員

臨機応変に対応できることが分かりました。他のすべての市では記載があるのに我孫子市だけ市街地開発事業の計画がないのは、政策としてどうなのかと疑問に思いますが、現在は記載がなくても今後はできるということであれば大丈夫です。

○塩澤委員

資料 2 に生産規模の想定が出ています。我孫子市は、令和 2 年と比べて令和 17 年は工業出荷額も卸小売販売額も増加している一方で、想定人口は減っています。将来的に就業人口が減る中で、生産規模が増加する理由を教えてください。

○貝沼主査

こちらの数値は千葉県から提示されたもので、算定根拠等の詳細は示されていま

せん。県に確認しますが、北千葉道路沿線等に産業拠点を形成していくという東葛湾岸地域の方針が、この数値に波及しているのではないかと思います。

○塩澤委員

ありがとうございます。この数値は、市として違和感はないですか。

○貝沼主査

はい。工業出荷額は、年度ごとのばらつきが大きいので、増加することに関して特段違和感はありません。

○坂巻委員

県の広域的なプランの中では、我孫子市は手賀沼の保全・活用が一番大きく取り上げられていると思います。

一方で、我孫子市のパートを見ると、我孫子の特色的なものが少し弱いと感じました。改めて広域的に我孫子市を見たときに、手賀沼を中心としたまちづくりは重要だと再認識するような記述ですが、今後、市の内部の計画にどのように反映させていくのか、考えをお聞かせください。

○沼崎課長

新たに追加された「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」の中に、本圏域の豊かな水辺空間として、利根川や江戸川と同列で手賀沼が挙げられているように、県としても手賀沼の重要性を認識しています。

その中で、我孫子市のシンボルでもある手賀沼の生かし方によって、我孫子市のイメージは変わってくると思います。

都市計画マスタープランや立地適正化計画は、都市づくりといった大きなテーマを取り扱うものなので、手賀沼の活用に特化した内容にすることは難しいですが、観光振興などの違う分野の計画では、手賀沼を前面に押し出していくべきものだと思いますし、手賀沼の保全・活用の取り組みは、これまで以上に重要になってくると思いますので、しかるべき計画や方針の中で打ち出していくように我々の方から担当部署に働きかけていきたいと思っています。

○坂巻委員

お願いしたいと思います。

もう一つ、主要な緑地の確保目標の中に、歴史公園として根戸城跡の公園が位置

付けられています。根戸城跡では、その保全・活用を目的とした市民活動が活発に行われており、「手賀沼トラスト」などは30年近く毎年数百人レベルで樹林地や農地を保全する活動を行っています。最近では、隣の金塚古墳の地域を中心に活動している「北星照ラス」の皆さんも加わって竹林の保全をし、先日も太鼓の大舞台が2日間にわたって行われ、多くの来場者があるなど、文化芸術活動の場としても利用されています。

根戸城跡の公園については、市の都市計画マスタープランや緑の基本計画では位置付けが明確になっていません。そのため、この方針を市の計画にも反映していただきたいと思いますが、市の考えをお聞かせください。

○沼崎課長

現時点では、根戸城跡の公園の整備予定などは具体化していませんが、具体化した際には計画にも位置付けていくべきものかと思いますので、今後の状況に合わせて対応していきたいと思います。

○坂巻委員

ぜひお願いしたいと思います。この方針には歴史公園と書かれていますが、文化や芸術、金塚古墳、城跡など、教育委員会が所管している分野との連携も必要だと思いますので、都市計画課を中心に幅広い範囲での調整をお願いします。

○藤井会長

この案件の話よりもかなり踏み込んで、市としてこうやって欲しいといった強い思いがあると思いますが、その他、この案件についていかがでしょうか。

○三牧委員

可能性についての質問になりますが、広域マスタープランで非常に重要なのがフレームの話だと思っています。人口フレームについて新旧を見比べるのが平成と令和が違うので難しいため、何とかならないのかというのが最初の感想です。誰が見ても、前の計画が見直され変わったことが見やすく示されるのは、非常に大事だと思いますので、県に言えるのであればお伝えいただけるとありがたいです。

その中で、今回の見直しで人口フレームが上振れになっているとお見受けしましたが、どのような試算でこうなっているのか、県から提示されているのであれば補足いただきたいと思います。

○貝沼主査

人口フレームについて、県から計算方法等は提示されていません。

○三牧委員

分かりました。以前の計画だと 2025 年に 12 万 3000 人で、それが 20 年、30 年遅れて、同じ人口フレームになっているのかなと思っていたので、計画を見る側からすると気になる部分です。また、緑地の算定基準が変わったのも、一般に公開されるものですので、どのように見直されたか補足的にでも分かりやすくなっていることが大事だなと思います。

もう 1 点、先ほどの手賀沼の話とも関連して、広域マスタープランの中で改めて手賀沼の重要性が明確に書かれていることが、非常に重要な点だと思います。

そういった観点で、どのように進めていくのかという時に、柏市と一緒に自然環境の保全や観光振興のようなことを進めていく、市町村連携でやっていくことの必要性が行間には示されていると私は思いますので、ぜひ今後の広域で進めていくための体制作りに、そこには県にも役割を果たしていただきたいということを含めて、生かしていただければと思います。

○藤井会長

それでは、諮問をいただいておりますので、2 件一括採決という形で皆様方にお諮りしたいと思います。

都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定に基づいて、本日は私を含めて 9 名おりますので、過半数は 5 名以上です。賛否を問いたいと思いますので、ご協力よろしくお願いいたします。

それでは、こちらの変更につきまして、異存がない方は挙手お願いします。

【全員挙手】

ありがとうございます。全員賛成ということで、異議なしということで進めてまいりたいと思います。ただ、その後の我孫子市への期待値が各委員の皆様方高いので、どう具体化していくかについては、よくご検討いただければと思います。

それでは、報告事項に移らせていただきます。立地適正化計画につきまして事務局からご説明をいただきますが、こちら職員の自前で作っていることや、今回、初めて素案という形でご説明いただくということで、おおむね 30 分ほどかかるとお伺いしております。

心してお聞きいただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○海老原課長補佐

【報告事項説明】

○藤井会長

ご説明ありがとうございました。ご質問、ご意見いただければと思います。

○青沼委員

公共交通ネットワーク方針に、地域拠点にアクセスしやすい地域公共交通の維持や、鉄道とバスの乗り継ぎを改善すると書いてありますが、どのように改善するのか、具体的なイメージがあれば教えてください。

○飯塚課長補佐

鉄道とバスの乗り継ぎの改善は、具体的には、鉄道は例年3月頃にダイヤ改正があり、バスが駅に着く時刻と合わなくなってしまうため、そこを調整するというものです。

○青沼委員

税収との関係を考えないと全てが絵空事になってしまいます。バスが13便以上あるとご説明がありましたが、税収が無いとそれを下回るところも出てきてしまいます。工業出荷額が極めて低く、手賀沼の活用も進まない状況で、どうするか考えないとジリ貧になってしまうと思います。

鉄道とバスの乗り継ぎの改善は、お金をかけずにできることのひとつだと思います。また、常磐線の特急電車や昼間の特別快速電車は、天王台と我孫子を通っていきます。なぜ成田線があるのに止まらないのか、せめて1日に数本でいいので我孫子駅に止まるようにしてほしいです。そのような交渉をぜひ、市の職員が汗水流して、JRやバス会社としていただいて、お金をかけずにやることをしていただきたいと考えています。

もう一つ、避難場所が不足しているということですが、コンパクトなまちにするならば、我孫子駅の近くなど人が集まる所に防災の拠点を作るべきではないでしょうか。新しく施設を作ろうとするとお金がかかるので、駅前の広い庭があるマンションや商業施設などと提携して、非常時には庭や駐車場に仮設テントを設営させて

もらうなどの交渉をしていただきたいと思います。

○藤井会長

ご意見、要望ですね。その他いかがですか。

○西垣委員

素案では、空き家について全く触れていません。空き家は、良質な住環境の形成において非常に重要なファクターになろうかと思います。空き家を無くしていく、活用していくというのが基本的な路線だと思いますし、空き家バンクなどの取り組みも行っていますので、空き家対策を計画に載せた方が良いと思いますが、計画に記載していない理由等をご説明いただければと思います。

○海老原課長補佐

空き家は、本市では平成 28 年度以降、全戸調査を行っておらず、現在は、市民からの情報提供によってのみ把握している状況です。

また、本市の空き家は国が実施する住宅土地統計調査上の空き家と異なり、市で独自に空き家を定義して、それに基づいた計画を立てている状況で、国との整合性を取ることが難しいと考えております。

そのため、今回は分析対象としていませんが、今後、全戸調査等を行った場合は、計画の見直し等に合わせて分析を行う必要があると考えております。

○西垣委員

必ず国と整合性を図らなければいけないのですか。我孫子市独自のものは少しも入れられないのですか。

○海老原課長補佐

必ずしも国と整合性を図る必要はありませんが、空き家については、全戸調査が行われておらず、市民から情報が得られたものの維持管理に焦点を置いている状況のため、市全域での情報があれば分析ができたと考えておりますが、今回は計画に入れませんでした。

○西垣委員

市民安全課が来られているので、担当課としての考えをお聞かせください。

○山高課長補佐

全戸調査は、空き家の計画を作った平成 28 年度に実施して以降、できていない状況です。市内には建築物が約 5 万棟あり、市の職員だけで調査することは困難なため、外部に委託することになりますが、おそらく 1 千万円以上の予算がかかります。そのため、現在は、市民の方からの情報提供や水道の閉栓情報など、お金をかけずにできる方法で情報を収集しています。

具体的な時期は明言できませんが、今後の立地適正化計画や空き家の計画の改定などに併せて、全戸調査を実施しなければいけないと考えています。

○西垣委員

もう少し市内で連携して決めた方が良いでしょう。全戸調査も含めて、空き家に関する記述を計画に載せた方が良いでしょう、この場で要望しておきます。

○青沼委員

私も賛成です。1 千万円以上かかるという話がありましたが、自治会に調査への協力を求めているのでしょうか。自治会でも空き家は心配事です。市には、お金をかけずにできるやり方を、知恵を絞って考えていただきたいと思います。

○藤井会長

その他いかがですか。

○内田委員

都市機能誘導に関する施策で、市民の生活を支える施設を各駅周辺へ集積し、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めると書いてあります。以前は布佐駅前にスーパーがありましたが、撤退後 5 年ほど空き店舗状態で、住民は買い物に苦労しています。また、高齢化が一番進んだ地域なので、生活するのに大変な状況です。民間の路線バスが廃止され、あびバスが運行されることになって公共交通が無くなることは避けられましたが、最終便が 18 時であるため、若い世代を市の東部地域に誘導する施策があるにも関わらず、若い世代は住めないような状態です。この先いつまで住んでいられるか不安を覚えているのですが、民間事業者に対して、どのような誘導ができるのかお考えはあるのでしょうか。暮らしの質を高めるまでいなくても最低限の質の維持が精一杯という地域も出てきているので、市の大きな課題だと思っていますが、お考えをお聞かせください。

○沼崎課長

立地適正化計画という制度の中で、民間の特定業種の店舗を誘導していくのは難しいですが、立地適正化計画は、この計画だけで完結するものではありません。商業や企業立地等、様々な分野の取り組みと一緒に運用していくことになります。

この計画を作る上で色々な課に意見を聞きましたが、建築住宅課からは、立地適正化計画の趣旨を踏まえた既存事業の見直し等の提案を受けました。計画の策定後とはなりますが、計画に掲げる目標の実現に向けた取り組みについて、関係部署等と検討を重ねていく考えです。

布佐駅前はお店の減少や外国人の増加など、まちの変化が大きい所です。お住まいの方が不便なく生活していくための方策は、全庁横断で考えていくべきものと認識しています。

○内田委員

我孫子市の現状は地域によって違い、財政的な制約もありますが、手遅れになったら大変だと思っていますので、持続可能なまちを続けていけるように頑張りたいと思います。

○藤井会長

最後は、応援といったところですが、その他いかがですか。

○塩澤委員

特に防災指針は非常に意欲的な計画を打ち出したという感想です。だからこそ確認したいのですが、居住誘導区域内に災害の危険性が高い区域が含まれていて、現にそこにお住まいになっている方々がいらっしゃいますが、その方々に対する具体的な方策や手立てが見受けられないところがあります。例えば、居住誘導区域内の家屋倒壊等氾濫想定区域には5,220棟の建物があり、取組方針に示されている河川堤防の整備促進が実現すれば、家屋倒壊の恐れはなくなると思いますが、実現までの間、お住まいになられている方々は危険にさらされている状況です。家屋倒壊等氾濫想定区域にお住まいの方の安全確保の方策について、お考えはありますか。

○山高課長補佐

この計画には記載していませんが、地域防災計画に具体策を記載しています。

我孫子市の場合、被害が一番大きくなる可能性のある災害が利根川の氾濫で、市民安全課としては、迅速に避難の情報を市民に提供することが最も重要であると考

えています。

市としては、利根川や手賀沼の水位の情報を把握し、利根川の場合ですと6～7時間ぐらい前に避難情報が出せるような体制を構築しています。具体的に申し上げますと、埼玉県の大宮に利根川の水位観測所があり、大宮の水が我孫子に到達するまで約6～7時間かかることが過去の経験やデータから分かっているため、上流の水位を見て避難情報を発信し、ハザードエリアに住んでいる方々に早めの避難を促す体制を、地域防災計画に位置付けて運用しているところです。

○塩澤委員

発災時に避難誘導することは、立地適正化計画にも書いてあったので十分理解できるところです。指摘したいのは、例えば危険区域に新たに建物を建てようとしたときに、どのような対応が市としてできるのかということです。

危険な区域だということを示している以上、それに対応した建物を建て安全に暮らしていただくことが誘導方法だと思います。そのような手立て、あるいは危険な区域から安全な区域に住み替えを考えるなど、具体的な手立てとして書いていないと、計画が十分生かされないのではないかと考えています。

私からの提案は、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為を行うときは届出が必要ですが、同じように居住誘導区域内の危険な区域の中で建築等をするときの届出制度を設けることを検討しても良いと思います。

もう一つ、我孫子市で事前復興まちづくり計画を策定されていないのであれば、次に事前復興まちづくり計画を策定し、その中で住民の方々に自分がお住まいのエリアが安全なのか危険なのか十分認識していただいて、被災する前に行動をとることを勧めると良いと思います。事前復興まちづくり計画を定める中で、防災指針に書かれたことを住民の方々に認識していただいて、被災する前に、今後の住まいのあり方を考えてもらう、あるいは地域のあり方を住民同士で考えてもらう。そのように行動してもらうということを、全市的に取り組んでいただくことは非常に良いと思いますので、検討していただければと思います。

○沼崎課長

貴重なご意見ありがとうございます。居住誘導区域を設定するにあたって、災害リスクのある区域を含めることについては、課内や関係部署との間で議論を重ねたテーマの一つです。災害リスクについては、ハザードマップの配布など色々な形で住民の皆さんにお知らせしているところですが、計画の策定に当たり実施した市民アンケートで、お住まいの地域の災害リスクの認知度に関する設問を設けたとこ

ろ、90%以上の方が住んでいる地域の災害リスクを知っていると回答されました。

我孫子市は東日本大震災の時に大きな被害を受けていますので、市民の皆さんの災害に対する関心の高さは、この結果からも窺えます。ハードとソフト両方の対策を踏まえた上で検討した結果、災害リスクのある区域も居住誘導区域に含めることとしていますが、塩澤委員がおっしゃったような手立ては、市民の命を守っていく上で重要なことと思います。

届出制度の中で居住誘導区域内であっても特定の区域で届出を求められるのか、今お答えできないので調べてみたいと思います。それ以外の対策もこの計画に書き込めることがあれば、市民安全課とも検討し、計画へ反映できればと思います。

○塩澤委員

ありがとうございます。都市計画法上の工夫が必要になると思います。意欲的だと思ったのは、市民が、積極的に自分の住んでいる場所の安全性や、危険性を認識して行動しなければならないところを、ともすればそれがマイナスの方向に影響するので、嫌がる市民もいらっしゃる中で、しっかり計画に載せたということで、ぜひ、それを生かす形にして、市民の安全を守っていただければと思います。

○藤井会長

私も塩澤委員が言われた通りだと思っていますが、静岡県でいくつかの自治体に関わらせていただいた中で、静岡県は南海地震や富士山の噴火、熱海の土砂崩れといった災害に対してどうしたらいいか、居住誘導区域をどう指定するかという事で、住んでいる所を見ると、ハザードマップベースの所に皆さん住んでいるので今のようなお話が出て、実際には居住誘導区域に指定しています。

指定する中、個々人が危険性を知るのは最低限の条件で、地域としての対応は垂直避難、あるいは水平移動の避難行動に対する防災計画を組み込む形で書き込まれています。

そのような面では、居住誘導区域の中の地区ごとで防災活動を住民と一体型となって位置付けるアプローチをしています。垂直避難では、はしご等を設置していて、それを地域で共有し損傷がないか定期的に調べることを活動に組み込んでいく。計画の中に書き込まなくても、地域防災の視点で、そのようなものと連動させるやり方もあるので、我孫子の場合には垂直避難というよりも液状化、水害のハザードマップベースですので、時間の経緯とともに推移を追えるところもあるので、地域の中でどう共有するかについてはぜひ検討していただけると良いと思います。

今回の計画の中に書き込んだのだから、もう一歩前に進めましょうというところ

ですので、期待値大ということです。

○塩澤委員

新潟県のある地域では、住宅の垂直避難を推進していて、それを住宅業界や不動産業界と連携し市民の防災性能を高める方向に持っていくことも、一つの手立てとしてあると思います。

○坂巻委員

都市機能誘導区域を地域ごとに作っていきますと書かれていて、我孫子地区が現状で様々な施設があるから大きく描かれていますが、天王台地区の扱いが小さいと感じています。天王台駅周辺には、大きな駐車場など、いわゆる空地と言われる場所が多々あります。駅周辺からは離れますが、教育委員会の前に病院が移転し、NECの前にも病院があり、医療機関や特養なども多く、天王台地区に関しては、居住者人口や事業所を増やしていくうえで非常に重要な地区だと思います。

この地区は、これからの我孫子市の拠点になり得るぐらいの位置付けにすべきと思いますが、この計画において天王台地区をどのように考えているかお聞かせください。

○沼崎課長

天王台地区は新しいマンションが建って人口が増え、若い人も多い、市内でも非常に元気のあるエリアと捉えています。天王台駅周辺は、駅周辺に診療所など誘導施設に位置付けた施設が集まり、コンパクトにまとまっている地域です。

しかし、天王台駅周辺の現状として、地権者の意向もあるので致し方ないですが、商業系の用途地域の指定が十分に活かされていないと感じています。商業地域や近隣商業地域の区域を広げずとも、高度利用を図ることなどで商業施設など住民の方の利便性の向上に資するような施設が進出できる余地を増やせないか、これから研究したいと考えています。天王台地区は、我孫子市の立地適正化計画における一つのモデルになるエリアだと思っています。

また、天王台地区は生産緑地がかなり多い地区で、生産緑地は様々な機能を有し都市にあるべきものとされていますが、駅に近い所にある生産緑地は、都市的土地利用を図っていただけたら、担当者としては嬉しく思うところです。

○坂巻委員

モデルという言葉が出て、私もそういうことだと思います。天王台地区のまちづ

くりをこれから進めていく中で、具体的にどうすれば高度利用が進むのか、足りない都市機能を誘致できるのか、一番可能性がある地域だと思いますので、ぜひ庁内で連携して、当然、民間や市民の皆さんと調整しなければいけない案件ですが、そこを踏み出さないと書いてだけで終わってしまうことになるので、ぜひお願いをしたいと思います。

○内田委員

防災に関連してお尋ねします。液状化の起こりやすい土地には、建築物の建築を制限できないのかと思います。東日本大震災の時に我孫子市で一番液状化被害にあったのは布佐地域で、液状化が起こった所は、沼を利根川の浚渫土砂で埋め立てた所でした。土砂災害特別警戒区域のように法律での規制はないとのことでしたが、被害が起きないように、その視点を入れていただきたいと思います。

○沼崎課長

一番大事なのは、市民の生命・財産を守ることですので、先ほどの塩澤委員や会長からのご意見も踏まえながら、研究してみたいと思います。

○内田委員

私は静岡県出身で、昔から東海地震のリスクを言われていて、住民と行政が一緒に色々な取り組みをしていることも聞いていますので、ぜひ具体的な形に持っていていただくようお願いしたいと思います。

○藤井会長

権利制限に関わる場所ですので、なかなか難しいのが現実ですね。その他、よろしいですか。

○三牧委員

人口が令和 22 年までに 1 万人ぐらい減ってしまう推計がある中で、一定の人口密度を保ちながら都市的なインフラを維持していくエリアを宣言するとともに、我孫子市は十分コンパクトなので、現状の市街化区域の範囲をしばらくは維持していきますと言っている計画だと理解しています。その上で、展開していくサービスやソフトの仕組みを、計画の中でしっかり書かないといけないと思います。

人口密度の目標値が推計値以上となっていますが、放っておいても推計値になるので、推計値が目標値であれば何もやらなくていいのではという見方もされ得るの

で、計画の意図を持った設定ができないかなと思います。国から定めるよう言われている計画なので、基本的なところを押さえつつ、今まで色々な議論がされたとおり、我孫子市が実際に抱えている色々な課題に対して、考える機会を作るとか、施策の根拠にするとか、計画を作ること上手に使っていただければいいのかなと思います。行政計画として最低限作らないといけないところを押さえつつ、何をやりたいのか計画書の中に書ければいいですし、書けないにしてもこのような場の中で議論できればいいのかなと思いました。

もう一点、災害危険性のある所に対して居住誘導区域を位置付ける以上は、今まで議論されたような様々な施策をプラスで打っていくということが非常に重要になると思います。また、災害危険性のあるエリアと居住誘導区域が重なった絵がありますが、非常にわかりづらいと思います。居住誘導区域がグリーンで塗られている上に災害ハザードが塗られているので、どこが重なっているのかが識別できないので、非常に大事なポイントだと思いますから、居住誘導区域をラインで示すなど図面の表現上のことではありますが、検討いただければと思います。

○深井委員

先ほど他の委員からお金を稼ぐことについて発言がありましたが、我孫子市都市計画マスタープラン後ろの方では、計画の実現に向けてのページに、財源の確保と効率的な整備・運用という見出しがあり、「事業実施にあたっては、国や千葉県の交付金・補助金制度等の積極的活用、民間活力の導入（PPP/PFI の活用）等を図る」と記載されています。PPP/PFI など市で所有している土地の活用は、立地適正化計画の都市経営や財政、経済の解決策として記載しても良いかと思いますが、他市の事例などを見て記載しないと決めたものなのではないでしょうか。

○沼崎課長

ご質問の内容について、これまでの検討の中では俎上に上っていなかったもので、いただいたご意見を踏まえて検討したいと思います。

○深井委員

ありがとうございます。お金の稼ぎ方というところまで、踏み込んでいる自治体があるようでしたら、記載していただきたいと思います。

○西垣委員

居住誘導区域の中で視点が1から4とありますが、日頃、事業者さんから色々ご

要望を受けるにあたって、市の規制が厳しすぎるというご指摘やご意見があります。その中で特に言われているのが、開発行為の面積が厳しすぎて非常に仕事がやりづらいと言われているますが、規制緩和の視点はないのでしょうか。

○沼崎課長

開発行為の規制緩和は、立地適正化計画の中で取り扱うのは難しいと考えます。

○西垣委員

居住を誘導するのであれば、避けて通れない話だと私は捉えていますが、法令上の理由や国との整合性で入れられないことなののでしょうか。

○沼崎課長

国の制約などがあるわけではありません。これは我孫子市として、開発行為の面積をどう捉えるかに係ってくる話かと思います。

もし、立地適正化計画の策定を契機として見直そうという動きがあれば、検討が行われると思いますが、現時点では議論に及んでいない状況です。

○西垣委員

既存インフラ設備の充実度や人口の集積度を高めていくに当たって、そこは避けて通れないと思っていまして、特に容積や斜線制限、高さなど色々変えられる余地はあって、我孫子は特に厳しいとのお声をいただいています。現在、物価高もあって建設費が非常に高騰しています。新たな建築物を建てるとなると、上か横に広げて稼がないと事業の採算が取れないといった面もあり、事業者さんにとっては死活的です。都市の活力を高めるためには、そういったことも考慮していかないと、目標達成は非常に厳しいと思いますので、重要視して欲しいと思います。

○藤井会長

他の自治体の立地適正化計画に関わっていると、我孫子市は本当に立地適正化計画が必要なのかと感じてしまうくらいコンパクトな都市です。

地形的な要素も含めて、リニア型の各鉄道駅を介した非常に面白い都市構造をしている我孫子市において、今回の立地適正化計画の策定は、20年後のまちの姿を網羅的に表現するものであると思います。

別の側面として、今、立地適正化計画と公共交通計画を合わせないと国の補助がつかないことで、我孫子市として、計画に位置付けた施策をどういう形で展開する

と地域のメリットにつながるか、予算や財源を数字としてある程度意識されておいた方が良いと思います。

以前は、市街化調整区域に住む人が多いので市街化区域に誘導してコンパクトなまちにしないと財政がもたないという考え方で都市計画が行われていましたが、例えば、人口の50%以上が市街化調整区域に住んでいる静岡県の御殿場市や、同じく40%以上の裾野市のようなまちでは、そんなことは進められないという議論になってきます。そこで、市街化調整区域の中で集落といった形の拠点を作り、これを公共交通で繋げて生活基盤を整えていくというようにアプローチが変わってきたことを考えると、我孫子市はそもそもコンパクトなまちづくりをしている中で、バックサイトとフォアサイトはどうしても出てきます。20年先の姿を見たときに、地域拠点への誘導施設の配置がどのくらい具体的に進んでいくのか、これと連動して市民の暮らしがどのように変わるのかという話と、先ほど出た布佐はお店もなく足もないという話はフォアサイト型です。

立地適正化計画というのは、20年の中で緩やかに誘導していくという考え方の計画論になっているので、今のフォアサイトは個別計画で何とか頑張っていくしかありません。その中で大きな枠組みをどのように作るかが、立地適正化計画の大事なところですね。必要な国や市の補助メニューは、暮らし方や住まい方とともに変化していくため、時間軸に合わせたスケジュール感を計画に入れられると良いですが、入れにくい場合は、事務局だけではなく、庁内全体で共有できるような仕組みを検討して、全体の位置付けを更新していただければ良いかと思います。

今回の素案はとても面白いものができあがっています。塩澤委員も言われたように、防災指針にここまで書き込むのかという事項もあります。コンサルを使わないで策定しているので、我孫子市の特徴をぜひ事務局で、真似じゃない自分たちのオリジナルの計画論を作り、作った以上は皆様方に責任があるので、実行しなくてはいけないという、責任も担保された計画作りになるのでぜひ頑張ってくださいと思います。期待大というお話をさせていただきました。

こちらに関しましては、定期的にご報告いただけるかと思いますので、またそのときにご意見いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは報告事項については以上です。私のお預かりしたところは以上ですので会としては閉会とさせていただきたいと思います。この後の進行は、事務局に戻したいと思います。ありがとうございました。

《散会：午後4時15分》