

第91回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成30年2月6日(火)午後2時00分～午後4時30分

2 開催場所 サンプラザ市原11階 多目的ホール2

3 出席者

(委員) 芦沢 哲蔵会長 家永 けい子委員 伊鏑 幹雄委員 深谷 博子委員
堀田 健治委員

竹内 直子委員 西松 茂治委員 保坂 好則委員 宮野 厚委員

工藤 智子委員 御園 直樹委員 湯本 勝委員

(説明員) [都市部] 藤本部長 泉水参事 三澤次長

[都市計画課] 香川課長 江森室長 大山係長

赤城副主査 飯野主任 桐谷主事

(事務局) [都市計画課] 多田主幹 中村係長 蒔田副主査 坂本主事

4 議題

【審議事項】

(1) 市原都市計画生産緑地地区の変更について

(2) 市原市都市計画マスタープラン(案)について

(3) 市原市立地適正化計画(案)について

5 議事の概要 上記3審議議題について説明・質疑を行い、審議した結果、第1号議案については原案どおり承認されました。第2・3号議案については妥当と認められ、意見はありませんでした。

6 傍聴人 3名

7 会議経過 別紙のとおり

7 会議経過（別紙）

議長

ただ今より、「第91回市原市都市計画審議会」を開会いたします。

本日の審議事項は会議次第にございますように、第1号議案として「市原都市計画生産緑地地区の変更について」、第2号議案として「市原市都市計画マスタープラン（案）について」、第3号議案として「市原市立地適正化計画（案）について」でございます。本日の会議は委員の過半数が出席しておりますので、市原市都市計画審議会条例第6条による開催要件を満たしているものと認めます。

はじめに、議事録署名人を指名いたします。

議事録署名人に、「伊鍔委員」と「深谷委員」を指名いたします。よろしく願いいたします。

議事に入る前に、ただ今、審議会の傍聴を希望する方が待機しております。

当審議会の公開要領第2条の規定に基づき、傍聴人の入室を認めます。

（傍聴人入室）

傍聴人にお願ひします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守り、係員の指示に従ってください。これに違反した場合は、退席いただくことがあります。また、本日配布いたしました資料は審議会閉会後に回収いたしますので、ご承知おきお願ひいたします。

第1号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について

議長

それでは、第1号議案に入ります。

議題は、「市原都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

市原市都市部部長の藤本でございます。

お手元の資料のうち「第1号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について」と書かれました「議案書」をご用意ください。議案書の2枚目、1ページをご覧ください。

第1号議案は、市原都市計画生産緑地地区中、38号山木第7生産緑地地区の廃止と39号能満生産緑地地区の一部を廃止するものでございます。都市計画変更する理由でございますが、生産緑地法第14条により、行為の制限が解除され、生産緑地地区としての機能が失われたことに伴い、都市計画の変更を行うものです。

位置関係については、議案書4ページをご覧ください。辰巳通りを山木の三差路から辰巳台方面に向かって右側に39、その先左側が38となっております。詳細につきまして、担当課長よりご説明させていただきますので、ご審議をお願いいたします。

説明員

都市計画課の香川でございます。よろしくお願ひいたします。

お手元の「議案書」のほか、前方のスクリーンを使って説明させていただきますが、スクリーンが見づらい場合は、同じ内容の資料をお手元にお配りしてございますので、そちらをご覧ください。

スクリーンまたは、お手元の資料のスライド3番をご覧ください。まずは、生産緑地地区の概要について、ご説明いたします。現在、本市で指定している「生産緑地地区」は、平成3年に改正されました「生産緑地法」に基づき、平成4年11月に都市計画決定したものです。生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び多目的機能等を有する優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的とした都市計画上の地域地区の一つとして、都市計画法により、位置づけるものです。生産緑地地区については、生産緑地法で、その指定の要件や行為の制限などが定められており、生産緑地に指定された農地は、原則30年間、農地以外の利用が制限される一方で、税制面での優遇が受けられます。また、生産緑地は一定の要件を満たしますと、買取りの申出が可能となり、農地又は公共用地として買取りがなかった場合は、地区内における建築等の制限が解除されることとなります。その結果、生産緑地としての存続要件を満たさなくなった生産緑地地区については、都市計画を廃止する必要があるため、今回のように、都市計画法に基づく手続きを行うこととなります。

スライド5番をご覧ください。生産緑地法では、生産緑地地区に指定されますと、「指定から30年間を経過したとき」又は「耕作されている方が死亡、若しくは農業に従事することができない故障を有した場合」には、買取りの申出ができます。申出のあった生産緑地については、関係機関への買取希望の照会、また農業委員会の協力のもと、農業従事者へのあっせんが行われますが、その際、買取希望者がいない場合には、所定の手続きを経て、同法第8条に規定されている生産緑地内における建築等の行為制限が解除されることとなります。

スライド6番をご覧ください。今回、都市計画の変更を予定している2地区の生産緑地の、これまでの手続きについてご説明いたします。山木第7生産緑地地区、能満生産緑地地区の2地区は、耕作されていた方が亡くなり、営農を継続することが困難となったため、平成29年5月17日にそれぞれの所有者から「主たる従事者の死亡による買取申出」があり、市はこれを受理いたしました。申出の受理後、関係機関へ買取希望について照会をしましたが、買取希望はございませんでしたので、平成29年6月17日に申出者に対し、その旨を通知しました。その後、農業委員会による「他の農業従事者へのあっせん」をはじめとする、所定の手続きを行いました。買取りを希望する方はおりませんでした。

スライド7番をご覧ください。先程の結果、生産緑地法第14条の規定に基づき、同法第8条で規定されております「建築物その他工作物の新築等や宅地造成など」の行為の制限が、平成29年8月17日に解除されました。このため、当該地区において建築物等の建築が可能となり、生産緑地法に基づく、生産緑地の存続要件が満たせなくなったため、今回、都市計画を変更するものです。

スライド9番の位置図を、ご確認ください。都市計画変更をする予定の生産緑地地区の大まかな位置を示しております。2地区ともJR八幡宿駅から南東へ約2キロメートルのあたりに位置しております。

スライド8番の計画図を、ご確認ください。都市計画変更の対象となる生産緑地地区の詳細な場所ですが、赤枠に黄色塗りで示している地区が、今回廃止予定の生産緑地地区となります。2地区の間を横に走っている道路が、辰巳通りです。

スライド9番から12番までの現況写真をご覧ください。今回変更対象となっている、

「生産緑地地区」の平成30年1月10日の状況です。

山木第7生産緑地は、第一種低層住居専用地域に位置しており、戸建て住宅に囲まれた状況が分かると思います。現在、所有者は遠方に住んでいるため耕作はしておりません。地区内の一部に見受けられる耕作は、隣接する畑の所有者によるものです。能満生産緑地地区は、辰巳通りから少し上がったところに位置しております。こちらも、現在所有者は遠方に住んでいるため、休耕状態となっております。生産緑地地区の廃止後、戸建ての住宅が建築予定となっております。

議案書の1ページ、またはお手元の資料のスライド13番と14番、「都市計画変更の概要」と「変更の内訳総括」についてご説明します。

まずは、「都市計画変更の概要」です。今回、廃止を予定しております生産緑地地区は、「38号山木第7生産緑地地区」と「39号能満生産緑地地区の一部」の計2地区となります。38号山木第7生産緑地地区は、面積が約0.06ヘクタール、39号能満生産緑地地区の廃止部分は、約0.08ヘクタールで、2地区の廃止合計が、約0.14ヘクタールとなります。表の右にある「備考」の項目は、今回、廃止の都市計画変更を予定している面積を記載し、表中央の「面積」の項目は、都市計画変更後に「生産緑地地区」として、存続する面積を記載しています。38号山木第7生産緑地地区については、部分廃止ではなく、指定面積の全部を廃止する予定となっておりますので、面積の表示はございません。

次に、「変更の内訳総括」についてです。今回廃止とする地区数は、38号山木生産緑地地区の1地区、39号能満生産緑地については、一部廃止のため、廃止の地区数に入れておりません。生産緑地地区全体の面積増減としましては、合計で0.14ヘクタールの減少となり、変更後は、全体で21.58ヘクタールとなります。

スライド15番をご覧ください。これまでに行った、また今後行う予定の都市計画変更に係る手続きの一覧表になります。平成29年8月17日に行為制限が解除され、都市計画の変更の必要が生じたことから、「都市計画変更の原案」を作成し、平成29年9月19日から10月3日までの2週間、原案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、公述申出書の提出もございませんでしたので、予定されていた公聴会は中止といたしました。その後、千葉県と事前協議を行い、異存のない旨の回答がございましたので、原案を都市計画変更の案とし、平成29年12月8日から12月22日までの2週間、案の縦覧を行いました。こちらも縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。今後は、本審議会でご審議いただき、千葉県との法定協議を行ったのち、都市計画の変更を行う予定となっております。

以上で第1号議案についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長 ただ今の説明に関しまして、各委員の質疑をお願いいたします。

委員 よろしいですか。

 今回の変更はともあれ、過去に変更された件について、その後の利用状況は検証をする必要はないのですか。

説明員 今まで生産緑地地区として指定していたものを解除するということですので、その後の用途について、建物を建てるか、そのままか、そのままの利用はされないと思います
が、そこまでは検証しておりません。

委員 検証をしていない。
そういったしますと、その変更後の用途が一般の住宅等であれば結構でしょうけれども、
仮に、残土が搬入されたとか、そういった事例はないのでしょうか。

説明員 市街地ですので、残土をそこに持ってきて搬入するという事例はあまりないと思いま
すが、基本的には住宅用地等になっていくと思われま

委員 わかりました。

議長 他に如何でしょうか。

委員 事前にご説明を頂いた時に、この都市計画変更の手続きは、条件が整って申出があれば、
3ヶ月で手続きに従って自動的に解除されると伺いました。それで、そもそもその
生産緑地というものが、都市農業の人の活動を勧める目的でできているということを考え
ますと、やはり農業とまったく切り離して考えるというのは、どうなのかなというふ
うに思います。今回のこの件についてどうこうという事ではないのですが、市原市では、
残り約21.58ヘクタールの生産緑地地区が残っていることを考えますと、これから
市原市としても都市農業の活用を進めていくのかどうか、その辺りを農業分野との考え
かたを共有する必要があるのではないのかと思いますが、そのあたりはいかがでしょ
うか。

説明員 ただいま言われましたように生産緑地の法律制限の解除が行われますと、宅地化して
いくということで、生産緑地の本来の主旨であります都市農地保全という部分は確かに
失われていくこととなります。しかしながら、近年の、国の都市農地に対する取り組み
につきましては、例えば、この生産緑地法につきましても、10年の延伸ができるよう
な制度に変わってきております。そういった意味で、都市部の農地というものに対する
見方が、以前にも増して、より保全していく方向になっておりますので、現在、都市部
においても緑の基本計画の見直しを進めているところでございますが、そういった中で
今後の生産緑地のあり方というものも記載していきたいというふうに思います。以上で
す。

委員 市としての都市農業を、生産緑地を活用して進めていくということであるならば、や
はりその申出が出る以前に、その活用策と言うものを提示できるといいのではと思うと
ころもありますので、また検討していただければと思います。

議長 他に如何でしょうか。特によろしいでしょうか。
それでは、質疑を終結いたしたいと思います。

これより採決いたします。第1号議案、「市原都市計画生産緑地地区の変更について」、承認する委員の挙手をお願いします。

全員賛成と認めます。第1号議案については、原案どおり承認することと決しました。

第2号議案 市原市都市計画マスタープラン（案）について

議長 それでは、第2号議案に移ります。議案は、「市原市都市計画マスタープラン（案）について」でございます。本件と、次の議案となっております「市原市立地適正化計画（案）について」、この二つは都市計画決定を行うものではございませんが、都市計画に関する非常に重要な案件ですので、審議会として審議し、答申を行う案件となっております。それでは説明員より議案の説明をお願いいたします。

説明員 都市計画マスタープランの案についてご説明させていただきます。

事前にお配りした、A3版の概要版をご覧ください。

前都市計画マスタープランを策定以降、人口減少が予想を上回る速さで進行し、行財政運営の逼迫、地域コミュニティの衰退など、様々な課題が顕在化してきたことから、その対応に向けた新たな取組が必要となってきております。

国においては国土政策の方向性を示す「国土形成計画 全国計画」が閣議決定され、千葉県では都市計画区域の基本方針を定める「市原都市計画区域マスタープラン」などの見直しも行われ、本市におきましても2017年3月に、まちづくりの羅針盤であり最上位計画である「市原市総合計画」が策定され、併せて各分野別計画の改定も進んでおります。今回の見直しは、これらの計画に即したものとなります。

計画の目標年次は、総合計画とあわせまして2026年、目標人口は27万人、対象区域は市内全域として、4つの章立てで構成しております。左上、第1章は、まちづくりの将来像や基本目標を定める「まちづくりの理念と目標」。真ん中、第2章は、本市を取り巻く現況から主要課題を抽出し、第1章で示した理念に基づき市全体のまちづくり方針を土地利用や交通、環境といった分野ごとに定める「全体構想」。右上、第3章は、第1章、第2章で示した方針を拠点ごとに定める「地域別構想」。第4章は、各構想で掲げる方針の実現化に向けた「まちづくりの実現に向けて」となります。

今回の特徴は、概要版で黄色と赤色で着色した部分になります。

黄色は、これまで語られることのなかった市街化調整区域のあり方を、「市街化調整区域の土地利用方針」として示したものの、赤色は、地域別構想ですが、これまでの市域を4つのゾーンに区分した「ゾーン別構想」から各拠点の機能高度化に資する将来構想として、「拠点別構想」へ移行したことです。

詳細につきましては、担当課長から説明させていただきますので、よろしくご審議の程、お願いいたします。

説明員 引き続き、「概要版」に沿って進めさせていただきますが、併せてA4版の冊子「都市計画マスタープラン（案）」もご覧いただきます。限られた時間となりますので、要点を絞って進めさせていただきます。

冊子の4ページをご覧ください。計画の概要です。

都市計画マスタープランの位置づけですが、都市計画法第18条の2に基づき、市町村が中長期的な視点から都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定める都市計画の基本的な方針です。今回の計画は、この後説明します都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられ、都市計画マスタープランの高度化版とも言える「立地適正化計画」と整合を図るとともに、自然環境の保全をベースとしながら、地域資源を活用した魅力を創出するため、新たに「市街化調整区域の土地利用方針」を盛り込んでおります。また別途、策定中の「地域公共交通網形成計画」などの個別計画とも連携し、総合計画で掲げる将来都市構造を具現化するものであります。なお、具体的な施策等については、各部門で策定する個別計画に委ねるものとします。

概要版左上、「第1章 まちづくりの理念と目標」をご覧ください。

総合計画で掲げる「まちづくりの理念」、及び「まちづくりの基本目標」、多極ネットワーク型の「都市構造」を受け、「都市計画が目指すまちづくりの目標」を、地域特性とネットワーク化により、より拠点性を重視した集約型都市構造の充実を目指し、「都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた 持続可能なまちづくり」を掲げ、目指すべき将来都市構造を、「コンパクト・プラス・ネットワーク」としております。図は、将来都市構造になります。都市の核として都市機能や人口密度の向上を図る「拠点」、移動の動線となる「軸」、同じ特性・役割を誘導する「土地利用」を示しております。また、県の区域マスタープランに即し、目指すべき将来都市構造の「実現に向けた5つの戦略」として、都市の活力を生み出す拠点の形成、地域特性を活かした市原版コンパクトシティの形成、パートナーシップによるまちづくりの推進、市民の生活を支える交通ネットワークの構築、ふるさとの資源の継承と活用を掲げております。

中央は、「第2章 全体構想」です。ここでは、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けた5つの戦略を踏まえ、今後のまちづくりに反映すべき基本的な方針を示します。はじめに本市を取り巻く現況を、「人口・世帯」、「土地利用」、「交通」、「産業」等に関するデータから分析し、本市が抱える主要課題を、「人口動向」、「土地利用」、「交通環境」、「都市環境」の分野で整理しております。こうした課題に対する方針を、『土地利用』、『交通体系』、『環境』、『都市防災』、『景観形成』の各分野で示しております。このうち、『土地利用』と『交通体系』の方針については、冊子で説明させていただきます。

39ページ、「土地利用の基本方針」をご覧ください。

はじめに、「土地利用」については、少子高齢・人口減少社会においても、誰もが快適に住み続けることができる都市を目指し、基本方針を、『都市の魅力と賑わいを創出し誰もが快適に住み続けられる持続可能な土地利用』としております。

40ページからは 施策の方針となります。

土地利用の基本方針の実現に向け、『集約型都市構造への転換の加速化』では、本計画と併せて策定中の「立地適正化計画を活用した拠点地域への都市機能の集約」、居住誘導区域の設定による「市街地人口密度の適正化」等を示しております。『質の高い居住環境の形成』では、地区計画制度の導入等による「まちづくりの促進」、土地地区画整理事業の計画予定地として建ぺい率30パーセント、容積率50パーセントを指定している地区のうち、将来的な進捗が困難なエリアにおける「既存市街地内の未整備区域の検討」、今後、顕在化しつつある人口減少に伴う「空き家・空き地の適正管理と活用」を示してお

ります。『地域特性を活かしたメリハリある土地利用の展開』では、42ページになりますが、市の玄関口となる鉄道駅やインターチェンジ周辺の観光や産業に優位性を有する地区の環境整備について「ポテンシャルを活かした土地利用の検討」を施策の方針としております。

43ページからは、今回、新たに示す「市街化調整区域の土地利用方針」です。50ページにある、市全域の土地利用方針図と、併せて、概要版の真ん中下部の黄色く着色した部分をご覧ください。

市街化調整区域は、「開発を抑制すべき区域」という原則を守りながら、地域の課題解決や将来像の実現に繋がる適正な土地利用を許容し、市全体の活性化を目指すための方針として位置づけ、鉄道駅やインターチェンジ周辺等のポテンシャルの高い地区や既存集落の地域コミュニティ維持、公的資産の利活用について、地区計画の導入や条例の必要に応じた見直し等により、本市の活性化に繋がる土地利用を検討するものです。土地利用方針図のオレンジ色のエリアは、「鉄道駅周辺における拠点市街地の形成」を目指し、JR五井駅及び八幡宿駅の徒歩圏域に位置し、一定の公共公益施設の集積する、「駅勢圏活性化検討エリア」とし、都市拠点の形成に資する取組を検討します。紫色は、「インターチェンジ周辺における土地利用の推進」を目指すエリアで、館山道の市原インターチェンジ及び姉崎袖ヶ浦インターチェンジを、「インターチェンジ周辺開発誘導エリア」とし、恵まれた広域交通利便性を活かし、市及び地域の活力創出に資する産業・流通業務施設などの立地の誘導を検討します。ピンク色は、大規模既存集落に指定された集落内を基本とした範囲、及び小湊鐵道の駅から500メートル以内で公共施設が配された居住利便性が高い集落を基本とするエリアを対象に「コミュニティ活性化エリア」として、地域コミュニティの維持に必要となる土地利用や生活利便施設の立地誘導を図ります。この他に、「田園共生エリア」、「環境保全エリア」を設定しております。

なお、市街化調整区域については、土地利用や地区計画のガイドラインを検討中であり、今後、都市計画審議会にお諮りしたいと考えております。

51ページをご覧ください。「交通体系の整備方針」です。

交通体系については、自動車と公共交通の併用による総合的な交通システムの構築に向け、基本方針を「コンパクト・プラス・ネットワークを実現する交通ネットワークの構築」としております。

54、55ページをご覧ください。道路の整備方針です。高速道路や国道、都市間を結ぶ、広域・都市間幹線道路については、国や県の管轄する道路であることから、関係機関と連携を図りながら整備を促進することとしております。また、八幡椎津線 平成通りについては、最重要路線として整備を推進する方向性を示しております。その他、市内の地域間を結ぶ地区・補助幹線道路については、引き続き効率的な整備を図り、交通の円滑化や利便性の向上に努めることとしております。

公共交通については、58、59ページをご覧ください。

公共交通については、鉄道、高速バスによる広域的なネットワークと、拠点と各地域を結ぶ既存交通を軸として、路線バスやタクシー、必要に応じ、自家用車や自転車を活用したネットワークの構築を目指します。なお、交通に関する具体的な施策は、別途策定中の「市道整備計画」や「地域公共交通網形成計画」で検討するものとします。

76ページ、及び概要版右上の赤く着色した部分をご覧ください。ここから、第3章

「地域別構想」になります。

基本的な考え方ですが、現行の都市計画マスタープランは、市域を4つのゾーンに区分して施策に取り組み、併せて、都市交流核・地域核などへの適正な都市機能の集積と連携を推進し、集約型都市構造への転換も図ってまいりました。その結果、まちづくりのベースとなる都市基盤整備などについては一定の成果を得ておりますが、集約型都市構造への移行については、拠点性を高める都市機能の誘導などは十分ではありませんでした。こうした中、国では、人口減少社会に向けた、集約型の都市構造への移行を強く打ち出しております。

本市においても、総合計画で目指す都市構造を、「多極ネットワーク型」の都市を掲げており、今回策定する都市計画マスタープランについても地域別構想は、従来の「ゾーン別構想」から、総合計画で示された拠点を都市構造上の核とし、拠点地域を対象とした「拠点別構想」としてまとめております。なお、各拠点の将来構想をより実効性の高い計画としていくため、「立地適正化計画」において、拠点づくりのターゲットや誘導すべき都市機能を設定しております。

77ページをご覧ください。地域別構想の対象となる都市機能を有する拠点として、JR五井駅周辺を「広域交流拠点」、市役所周辺を「行政・文化拠点」、五井駅周辺と市役所周辺を合わせて『中心都市拠点』、JR八幡宿駅、姉ヶ崎駅周辺を「都市拠点」、ちはら台駅、牛久駅周辺を「地域拠点」、辰巳台、うるいど南を「生活拠点1」とし、各拠点地域を対象とした将来構想を、拠点づくりの将来像とともに施策の方針を示しております。

78、79ページ、「五井駅周辺」、をご覧ください。各拠点とも同じ構成ですが、はじめに「拠点地域の現況と課題」として、①位置と概況、②人口動向、③都市機能の立地状況、④都市計画の状況を整理し、80ページで将来像、その後、施策の方針を示しております。

具体的には、83ページの「五井駅周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。

将来像を、「市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり」とし、施策の方針を、市の玄関口であることから「市内外からの来訪者、若者等の集客性のある機能の誘致検討」、既存施設を活用した交流を検討する、「公有財産の戦略的活用」、若者等が来訪し賑わいあふれる拠点に向け「若年層の定住を誘導する子育て支援施設の維持・充実」、「上総更級公園、上総大路周辺における一体的なシンボリック景観の形成」、中心的な交通結節点として、「円滑な乗換環境の整備」、その他、平田の「土地区画整理事業の長期未着手地区における整備の方向性の検討」、「都市計画道路八幡椎津線 平成通りの整備推進」、併せて、行政・文化拠点である市役所周辺との連携強化を示しております。なお、市街化調整区域の土地利用方針を検討するのは、オレンジ色の「駅勢圏活性化検討エリア」、紫色の「インターチェンジ周辺開発誘導エリア」になります。

88ページ、「市役所周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。

五井駅周辺と一体的に中心都市拠点を形成する市役所周辺の将来像は、「市の行政サービス・文化交流が集積した生活利便性が高い拠点づくり」とし、多様な施設が集積した住宅地として誰もが暮らしやすい拠点として、「住民の生活利便性を支える既存機能の充実」、地域の高齢化に対応するため、「高齢者に対応した医療・福祉・コミュニティ機能

の維持・充実」、行政・文化の拠点として多様な市民の交流の場として、「歴史文化施設の適正管理と機能の充実」、その他、交通利便性の観点から、「主要バス停の待合い環境整備」、「自家用車に頼らない移動の促進」、併せて、広域交流拠点との連携強化も示しております。

95 ページ、「八幡宿駅周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。

都市拠点である八幡宿駅周辺の将来像は、「広域的なアクセス性を活かし 定住・交流につながる拠点づくり」とし、駅を拠点とした交通利便性を更に活かせるよう、「中心都市拠点とのネットワークの強化」、多様な機能集積を活かした、「若年層の定住を誘導する生活利便施設の集積」、地域の高齢化に対応する、「医療・福祉・コミュニティ機能の誘導」、「商業・業務機能の誘導による駅前環境の魅力向上」、その他、八幡宿駅東口第二工区の「土地区画整理事業の長期未着手地区における整備の方向性の検討」、「シンボルロード化による魅力的な沿道の形成」、「既存住宅団地の再生」等を示しております。

また、五井駅周辺同様にオレンジ色は、市街化調整区域の「駅勢圏活性化検討エリア」になります。

101 ページ、「姉ヶ崎駅周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。

都市拠点である姉ヶ崎駅周辺の将来像は、「子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり」とし、交通ネットワークと多様な機能集積の観点から、「郊外住宅団地の居住者の生活利便性を支える多様な都市機能の維持・集積」、高齢者に対応した「駅からの徒歩圏域における医療・福祉・コミュニティ機能の充実」、新たな定住人口の受け入れに向け、若年層の定住促進に向けた施策展開、公共施設の再編や民間活力の導入等による子育て「支援施設の充実」、姉ヶ崎駅前土地区画整理事業区域における「事業計画に基づいた土地利用の活用促進」、周辺の住宅団地や地域の高齢化に対応するため、「拠点地域と郊外の住宅団地を繋ぐネットワークの強化」等を示しております。

107 ページ、「ちはら台駅周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。

地域拠点であるちはら台駅周辺の将来像は、「子どもから高齢者まで 多様な世代で賑わう拠点づくり」とし、更なる人口増加に対応するため、「地区計画の適正な運用による良好な住環境の形成」、子育て・教育機能等の誘導による「若年層の定住促進」、住宅団地に点在する多様な機能を活かす、「歩いて暮らせるまちなか環境の形成」、京成線による千葉市へのアクセス利便性を活かした、「若年層の定住促進に資する交通ネットワークの拡充」、その他、「村田川の水辺環境の保全」等を示しております。

113 ページ、「牛久駅周辺拠点づくり構想図」をご覧ください。地域拠点である牛久駅周辺の将来像は、「地域コミュニティを維持し 住み続けられる南部の拠点づくり」とし、人口減少を抑制し、移住・定住による持続的な生活の実現に向け、「住民の流出抑制に資する生活利便性の確保と魅力の創出」、新規住民の定住を誘導する「居住環境の整備」、高齢者に優しいまちづくりの観点から、「駅やバス停の徒歩圏内での医療・福祉・コミュニティ機能の充実」、市南部の拠点として地域の活性化につながるよう、首都圏へのバス交通の利用促進、観光資源を活かした交流機能の充実、市原鶴舞バスターミナルを活用した「観光促進」を示しております。同様に、生活拠点1である辰巳台、うるいど南については118、119 ページに示しております。

概要版右下、第4章は、「まちづくりの実現に向けて」です。

ここでは、第1章から第3章までを踏まえ、これまでの協働によるまちづくりを更に

進めた、「地域主体のまちづくり」、コンパクト・プラス・ネットワークの実現や、都市計画の見直し等による「効率的・効果的なまちづくり」、成果指標、進捗管理による「実効性の高いまちづくり」を示しております。なお、成果指標については、実現に向けた5つの戦略ごとに、市原市総合計画から抜粋したものを、126ページ以降に掲載しております。以上が、「都市計画マスタープラン（案）」になります。

最後に、141ページをご覧ください。策定に向けた経緯です。

10月5日に、「都市計画マスタープラン 素案たたき台」を報告させていただきましたが、その後、11月に市内7箇所で開催した住民向けの説明会、12月には、パブリックコメントを実施しました。住民説明会は、一番多かった辰巳台地区で21名、少なかった南総・加茂地区では4名、平均すると1会場あたり概ね10名程度でありました。会場で行ったアンケート調査では、参加者の約7割の方からまちづくりの方向性について、「理解した」との回答をいただきました。個別の意見・要望としましては、路線バスや鉄道といった公共交通の利便性向上に関する他、公共施設の統廃合に関する事、既存住宅団地の空き家対策に関する事などがございました。また、パブリックコメントでは学校など公共施設の活用に関する事、農業・観光施策に関する事、具体的な道路の交通規制に関する事など、2名の方からご意見をいただきましたが、計画の内容を変更するようなものはございませんでした。こうしたご意見につきましては、今後のまちづくりに活かせるよう参考にします。

今後は、これからご審議していただく「都市計画マスタープラン（案）」に対する皆様方のご意見を踏まえ、3月末を目途に決定してまいりたいと考えております。

以上が、「都市計画マスタープラン（案）」となります。

ご審議の程、お願いします。

委員 質問します。

議長 どうぞ。

委員 ただ今お話いただきました資料の41ページからです。地域特性を活かした土地利用という素晴らしい総花的な文言がちらちら表現されておりますけれども、農林関係の立場から話をさせていただきますと、今市原市には、田畑を合わせて約5,500ヘクタールの農地がございます。その中で非常にお恥ずかしいことなのですが、3割は、遊休農地になっております。それで、この計画の中では、市街化調整区域の有効的な利用という表現がございますけれども、例えて申し上げますと、つい最近もあったのですが、通常、優良農地の農地転用は、特別な利用、理由がない限りは、なかなか難しいのですが、その農地転用がまかり通るような市原市の現状がございます。通常ですと、市街化調整区域内の農地は転用できないのですが、農地の一時転用という形で、埋め立て後に柿を植える、あるいは梅を植えるということにして優良農地に埋め立てをいたします。それで、この埋め立ては残土が多いのです。まだ市原市は、残土条例については完備されていないと思うのですが、一時転用という形で、残土で農地を埋めますと、もう作物はできません。それで、4、5年放置しておきますと雑種地になります。雑種地になると農地には戻らないということで、農業委員会の方で農地転用が可能だというこ

とで、盛んに今、市原市でそれがなされております。それで、牛久のうぐいすラインから潤井戸に至るところの、約30ヘクタールの優良及び一部優良の農地を入ったところに、太陽光発電所が近いうちに成されると思います。それが今、私が先に申し上げました方法で、優良農地がどんどん潰れていっているという事でございますので、この土地利用についても、農業委員会等と綿密な連絡をとっていただいて、無造作な開発は最小限度に収めていただきたいというのが私の考えです。以上です。

説明員 先ほどご説明いたしましたとおり市街化調整区域の土地利用ということで、そのあたりの詳細を今回、都市計画マスタープランに記載させていただきましたが、今、委員からご指摘がございましたように、市街化調整区域内における優良農地等は、本来保全すべき区域でございます。

しかしながら、今回、調整区域の中にあっても、ポテンシャルを有しており、地域の活性化のために必要な部分については、今後土地利用の転換と言いますか、そういった部分を進めていこうというような内容でございます。その辺りは、農林部局と十分調整を行いまして、無造作な開発は当然市としても避けていきたいと思っておりますし、今回都市計画マスタープランで掲げました、優良な土地の計画的な利用というものを念頭におきながら進めていきたいと思っておりますので、貴重なご意見として伺わせていただきます。

委員 わかりました。よろしくお願いいたします。

議長 他に如何でしょうか。

委員 交通体系のところを計画にいらしていただいたので、それについて質問させていただきたいと思いますが、市原市が他市に漏れず抱えている問題としては、やはり高齢化になる前から交通が不便だということと、これから高齢社会になっていく中で、やはり車の運転をなるべくしないような生活が望ましいという事と、公共施設もこれから老朽化に伴って統廃合していく中で、統廃合は仕方ないけれども、やはり市民サービスを低下させてはいけないというところがあるのだらうと思っております。それで、コンパクトシティを進めていく中で拠点と拠点をネットワークで繋ぐということで、これは前々からご説明いただいていたところですが、これまでの駅を中心として、駅だけを拠点と考えて、駅を終点とするようなバス路線だけではなくて、例えば公共施設が統合されたとしても、公共交通を使ってそこまで行けるだけの足を確保する必要があるということで、市民の方からは、例えばその巡回バスですとか、時間が多少かかるようになってその足の確保をしっかりしてほしい、という声が非常に多く聞かれると思っております。それで、こちらの拠点というものに対する考え方として、駅を拠点として考えるのか、あるいはもう少し広く、地域をその拠点として考えて、そこを周遊、巡回するようなものまでお考えなのか、別途交通は、他の計画で詳しく定めていかれるのだらうとは思いますが、その考え方についてはいかがでしょうか。

説明員 今交通に関するご質問がございまして、今回のまちづくりの大きな方向性であります、「コンパクト・プラス・ネットワーク」、拠点形成を図ると同時に、そのネットワーク部

分の充実というのが、今後のまちづくりを進めるにあたって非常に大きな要素となってまいります。その点は委員のおっしゃるとおりでございますが、しかしながら、拠点を結ぶそのネットワークのあり方につきましては、59ページにもイメージの記載がございますけれども、基本的には、拠点間を結ぶという機能と、ただそれだけではなく、市の特性として、基本的に公共交通ではバス路線が中心となってまいりますけれども、なかなかバス路線でもカバーされていないエリアや地区がございます。そういった部分につきましては、ご案内のようにデマンドタクシー、あるいはコミュニティバス、そういったものも活用しながら今、市のネットワーク作りというのを進めております。今後も多様なネットワークというものを意識しながら、大きい拠点だけでなく、その地域のいろいろな生活利便施設や公共施設といったところを巡回できるような交通体系というものを考えていきますが、それについては、別途策定を進めております地域公共交通網形成計画、そういった中でより具体的にお示ししてまいりたいと思います。

議長

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の、そのネットワークの意味なのですが、拠点間を結ぶ役割と、拠点から周辺にバスサービス、あるいは通常のバスよりももう少し少人数を運べるデマンドタクシーですとか、そういうものでカバーしていくという概念も含んでいると理解していたのですが、その辺りはいかがでしょうか。ただ拠点間を結ぶだけではなくて、幅広く交通のサービスを供給するという意味もあると思っておりました。

説明員

その点については会長のおっしゃるとおり、拠点間だけでなく、いわゆる毛細血管のような、そういう部分については、多様な交通手段というものを考えなくてはいけないのですが、当然意識して進めていきたいと思っております。

説明員

後ほどご説明する立地適正化計画等と関連しますのでご説明しますが、基本的に今、移動手段はとにかく車中心です。そのために、目的地にどのように行くのかという手段、それが今のところ拠点というものを、ネットワークとして物理的に結ぶということになりますけれども、病院ですとかあるいは、そういったネットワーク上の中になくニーズに対してどうやって移動していくのか、基本的には、この図面でお示しているように、中心市街地を連携するネットワークを張り巡らせるということと、同時に、駅や病院といったそれぞれ需要の異なる目的地への交通手法自体を、機動性のあるニーズに応える形で切り替えていくということになります。場合によっては、もう少し自動車ではない、環境汚染をしない自転車ですとか、東南アジアでやっているタクシーのような自転車ですとか、あるいはデマンド型のタクシーもですが、いろいろな手法がありまして、また、自動運転するものが人を運んでくるという場合もあります。いろいろなニーズに対する手法を考えております。ですから、現在のところは大量に人を運ぶネットワークのあり方を基本にしながら、多種多様なニーズに合わせてどのような移動手段を用いるかというのは、地域公共交通網形成計画と合わせて行政と交通事業者の中で知恵を出し合って地域ごとに応えていくという形になります。したがって、拠点だけを結ぶという考え方だけではない部分が必要になりますので、移動手段として何を使うのか、また、どういう所に対して循環型シャトルバスが必要になってくるのかについても、今後、検討

していきたいと思えます。

議長 他に如何でしょうか。

委員 先ほどの、農地の保全の問題にも言えることですが、休耕されている農地の活用として、都市に住んでいる高齢者たちがそこへ出かけて行って何かしら耕作できる、というようなシステムを市としても考えていただけないかなと思っています。今の既存の路線バスルートだけではなくて、それから派生する形で歴史文化施設なども周りながら、そういったエリアがもし設定された場合、そちらにもコミュニティバスのような路線を越えてといいますか、支線として考えて、計画に組み込んでいただけないかなという気がいたしました。

説明員 今都市部の施設、文化施設、あるいはそういったところを周回できるようなそういうコミュニティバスのようなものを、ということでございました。なかなかいろいろなニーズがございますので、そこまでカバーできるかどうかわかりませんが、交通部門のそういった計画もございましたので、そういった中で、また検討させていただきたいと思えます。

議長 他に如何でしょうか。
どうぞ。

委員 表記ですけれども、13ページの図の右下のところですが、市原市の場合は行政区域全域が都市計画区域ではないということですね。都市計画区域と行政区域が一応別ということなので、この都市計画区域を表す右下の赤の一点鎖線、この一行上に青の二点鎖線で行政区域という言葉もあった方が、市原市に住んでいらっしゃる方だけではなくて、市外の方が見ても分かりやすいと思えました。

議長 そうですね。これは凡例として、あって然るべきですね。ぜひ修正していただきたい。
他に如何でしょうか。
どうぞ。

委員 もう一つよろしいでしょうか。

今住んでいる方、一人一人を考えると、どうしても総花的と言ってしまっただけはなんでも、切り口が全て同じように見えるのです。そういった都市計画にならざるを得ないとは思いますが、外から見たときに、市原の魅力は何なのかといいますと、工業地域ではなくて、やはり広大な菜の花畑、小湊鐵道の走る、あの風景が市原の魅力なのかなと思います。そうすると、その農地の保全ということ、今、別の委員もおっしゃいましたけれども、農地が荒れていく、毎回出てくるあの生産緑地の解除もそうなのですけれども、そういう農地を、非常に環境のいい農地を、田園風景をどうやって守っていくかということも、ベースとして考えて頂けるといいという気がして、言わせていただきました。

説明員 今、農地、緑の保全という部分と関連するかと思うのですが、そういった部分、方向性につきましても、都市計画マスタープランで全部の表現はできませんが、例えば、15ページの戦略5にございますふるさと資源の継承と活用の部分で、今後、特に南部地域等の緑が豊富な地域を維持していくなど、あるいは、南総地区でも優良な農地等が広がっておりますけれども、現在、耕作放棄地等、かなり進んでいる状況でございます。そういった部分については、今後、緑の基本計画という別の計画を今作ってしまして、そういった中で緑や農地の保全の考え方も示してございますので、併せて資源の保全、活用に努めてまいりたいということです。

議長 他に如何でしょう。
どうぞ。

委員 今回、大分まとまったプランになったのかなと思っております。その中でやはり市民といいますか、関連するその周辺地域に住む方にとって非常に興味深いものとして、やっぱり五井駅と八幡宿駅の周辺、徒歩圏1.5キロメートル以内ということでしたけれども、その中で、駅勢圏の活性化検討エリアということで、簡単に言えば優良農地が対象にあがってきているというところがあるかと思えます。そんな中で、例えば駅から歩ける距離のところに、まちづくりをしていく上で非常に可能性、ポテンシャルの高い地域があるということは、我々も十分認知しているのですが、そういったものを、これをまた計画として落とし込んで地域に展開していくときに、果たしてこの地域的なバランスというのがうまく説明しきれるのかなと思えます。例えば1.5キロメートルという話を基準にして物事を考えているわけですが、この色の塗られたエリアを見てみると、本当に駅を中心に物事を考えるという視点があるのか、また、五井駅の場合は、活性化検討エリアと並行して、インターチェンジ周辺の優良エリアという視点も含まれているわけですが、そうするとどちらかという駅に近いエリアでありながらも、ここは開発誘導エリアという位置付けになります。そうすると、一つの境界として小湊線があるとか、その他の国道あるいは河川、都市計画道路とかそういったもので区切られているという、仕切りはわかるんですけども、その辺というのがやはり、きちんと地域に説明していけるのか心配になってくるところがあります。その辺りはどのようにお考えなのか、改めてお聞かせ頂いてもよろしいですか。

説明員 ただいま委員からご指摘のありました地域のバランスということでございますが、今回、特に五井駅周辺、あるいは八幡宿駅周辺の市街化調整区域、あるいは市原インターチェンジ周辺につきまして、活性化検討エリアと位置付けております。こちらについては、具体的にどのような構想でまちづくりを進めていくか、まだ方向性が定まっておられません。また、具体的なエリアについても、その範囲が明確に定まったものではございません。しかしながら、委員の言われましたように、駅から1.5キロメートルとか、高速道路と現在のその市街化区域の境とか、そういった一定のまとまりとして検討できるエリアとして想定してございまして、具体的に、どのような範囲でどのようなまちづくりの方向性になってくるのかというのは、今後の検討ということにはなります。ただ、市全体の都市構造の中で考えた場合には、やはり、五井駅や八幡宿駅は、今回総合計画

からの構想でひとつの拠点としての位置付けをしておりますので、市の将来のグランドデザインとしては、特に検討を進めていきたいというところがございます。

議長 他に如何でしょう。
はい、どうぞ。

委員 あ、質問というより、意見といいますか、感想のようなものでもよろしいのでしょうか。昨年から総合計画などを見せていただきまして、それを踏まえて今回、都市計画マスタープランの見直しということですが、最初にこちらを読ませていただいた時に、なるほどな、というふうに考えて、大分肯定的なヴィジョンを持っていたのですが、実は、最近いろいろな地域の同じようなマスタープランの見直しというのを見ますと、やっぱりどの地域も共通の課題を抱えているのです。それで、これは国が主導でやっているということになるとは思うのですが、私は逆に、いろいろな都市計画マスタープランの見直しの中で特徴的なものは何かということ、いろいろな人に聞いておりました。多少の地域差異はあるのですが、特にその課題としているものというのは、まずは地球温暖化という話です。低炭素化社会に対して、どのように都市計画の中に取り組んでいくか。そして少子高齢化への対応、もう一つは防災、他にもたくさんあるのでしょうか、だいたいどの都市もこういった3つのものを盛り込みながら、将来的にどうしていくかということだと思います。特に市原にとっては、この地形的に沿岸から山間部まで、広大な土地の中で、当然コンパクトシティにならざるを得ないという議論も、以前からあったと思うのですが、例えば、そういう中で都市計画を考えたときに、つまりエネルギー問題、例えば自然エネルギーといったものを活用して、低炭素化社会の対応という中で、未利用地域を利用しながら低炭素化社会を目指していかれるのか。先ほど、農地法のことから、農地転用をするのにあたって、残土を埋めてそれを太陽光発電所にしたというようなお話がありましたけれども、市原市が、そういった太陽光なり、自然エネルギーの利用、廃熱利用といった、エネルギーの再利用に対する土地利用が受け入れられれば、受け入れられる場があるのだろうなとは思いますが、そのようなことを私は感じました。もう一つは高齢化、例えば、この19ページの人口の推移を見ても、計画年が2017、26年、10年ごとの高齢化率を見ていくと、やっぱり10パーセントずつ変わっていくのです。この推計を見て、つまり、2035年が今ちょうど計画年度は2026年ですので、27万人口の中の8万3,000人前後が高齢化ということです。これもまた先ほどの拠点づくりのお話にも出ていましたけれども、高齢化が進んできた場合に、高齢者の交通事故がものすごく増えてくる。免許返納だ、というような話になってくる。そうなってくると、そういった人の交通をどのように確保するのか、あるいは、地域だけに限定した免許を交付するのかとか、いろいろなことがあります。情報技術や人工知能を使いながら、自動運転、衝突防止みたいなものも、やがてはできてくると思います。そういったものを内包できるような仕組みが都市計画の中にあるのかどうかということも、将来考えていく必要があるのではなかろうかと思っております。いずれにしても、そういったいろいろな施策によって未利用地域を活用しながら目標を果たしていくというようなことも、都市計画の中にも含めるような形で今後進めていただければよいと思います。そういった意見というより感想に近いも

のですけれども、以上です。

説明員 この都市計画マスタープランにつきましては、本当にあらゆる分野の施策が組み込まれておりますので、なかなか全てカバーしきれない部分もあるのですが、温暖化の問題につきましても市の他部門でも、地球温暖化対策ということで取り組んでおりますけれども、このまちづくりの分野では、やはりコンパクト化、あるいは、ネットワーク化ということが一つ、脱車社会、公共交通をより活用していくような、なるべく歩いて暮らせるまちづくりというものを目指しておりますので、そういった意味では、地球温暖化に対しても脱していくということと、同じ車に関する問題になりますけれども、やはり高齢者の方による車の事故等、相当多くなってきておりますので、免許の返納効果といった部分も含めて、車に依存せずに暮らせるまちづくりというものを目指しておりますので、他の部門とも連携をしながら進めてまいりたいと思っております。以上です。

委員 ありがとうございます。

議長 他にございませんか。
どうぞ。

委員 19ページに書かれている、2010年をピークに減少している人口がありますが、その中で、やはり転入、転出のグラフが一部こちらに示されているのですけれども、その一方でちはら台地区というのは、人口が2015年時点で、8.7パーセントを占めているということが102ページに書かれていまして、見てみると、この図の中で、唯一ちはら台の人口というのは増えているわけですね。そうすると、まちづくりを進めていくという面では、人口が増えている地域ですとか、優先してこの地区からやろうという順位はあるのでしょうか。それと、19ページの、2015年の転入・転出の図なのですが、マイナス184人と書かれているのですけれども、内、女性はマイナス346人という、この表現は何でしょうか。以上です。

議長 説明員、どうぞ。

説明員 人口の増減といいますと、確かに、ちはら台地区は特に現在、人口が増えている状況でございます。必ずしもそういった地域だけではありませんが、やはり先ほども申し上げましたけれども、拠点を中心に今後まちづくりを進めていくという事の中で、将来の人口動向も見据えた中で、拠点形成を進めていきたいと思っております。それと女性の転出がかなり大きいという事で、これが今回人口減少とか、女性の転出という部分の危機感というものもやはり、都市計画マスタープランの一つの考え方の中にありますので、特に若い女性あるいは子育て世代が魅力を感じて住んでいただけるようなまちづくり、拠点づくりを市として進めていきたいと思っております。以上です。

説明員 少々補足させていただきます。この表の見方ですけれども、折れ線グラフが転入・転出の差を表していまして、転入が多いとプラスです。例えば2009年の47人という

ふうになるのですが、転出のほうが多くなりますとマイナス表示の79です。近年ですとマイナス472人の内、女性403人ですとか、そういう形の表現になっておりまして、先ほど言われた、内、女性マイナス346人というのは、転入される男性はいるんですけれども、それ以上に女性が転出されるので、例えば、2015年に全体がマイナス184人の転出に対して、その内女性は346人転出しています、男性は逆に転入していますという表現です。これは、女性の転出が多いところを少々強調するために、このような表現にさせていただきました。

説明員 要するに、全体の転入・転出の差がマイナスになっているという表現です。内訳を見ますと、男性の人口は増えていますが、女性の転出がそれを上回っているため全体として180人程度のマイナスです。結論としては、女性の流出が市原市の特色であるという事で読み取っていただければと思います。

付け加えますと、ちはら台の開発された宅地がすべて埋まっているかということ、そうではありません。ちはら台の人口を見てみますと、基本的には計画人口を目指して宅地開発、インフラ整備をしたわけです。URが開発しました。基本的には、すぐに住まえる宅地として販売促進が進められ、環境が整っているということで人口が増えていきます。ですので、ちはら台で新しいまちづくりを行うというよりも、広大な土地が宅地化されたものが、今、成果として人口流入につながっているということです。他の地域として、国分寺台や若宮は、宅地として埋まっておりますが、既に次の課題が出てきています。どちらかということ、人口が伸びた後は、高齢化対策として、若い人を招致して新陳代謝を図るとか、地域地域における課題や特性が、まちづくりを一回りすると出てきますので、そういった意味ではちはら台はまだ成長過程の都市ということです。

議長 この、内女性マイナス346人の、内という少々言葉が分かりづらいといいますが、誤解を招く表現だと思われそうです。要するに、この表現は女性の転入・転出の差という意味ですね。内といいますと、マイナス184の内という様に読めてしまう。女性に限った転入転出の差というのをこの赤字が示しているということがよく分かる表現になるように、修正していただければと思います。

説明員 修正させていただきます。

議長 他に如何でしょうか。
どうぞ。

委員 ちはら台は最近できた団地だから人口が増えている状態ですけれども、辰巳台などは大分前にできましたから、既に高齢化して、人口減少になっていると思います。木更津の金田団地などもそうなのですが、空いている土地が、あのまま空いて終わると思ったら、最近になって、東京湾横断道の向こうから人が入ってきて、人口が増えています。ですから、そういうような、東京の向こう側からの交通を考えると、人口がかなり増える可能性はあると思いました。それと、佐倉のユーカリが丘団地というところがありますが、あそこは、山万というデベロッパーがかなり長期的に管理してしまっていて、全部の

宅地を一度に売らないのです。全部の宅地を一度に売ってしまうと全体が高齢化してしまうので、部分的に、順番に、何十年もかけて少しずつ回転させながら売って行って、空いた家も山万が買い取ってリフォームして若い人に売り出すというようなことをやっているのですけれども、そういうような、良いデベロッパーが入ったところは長期的な展望があるのですが、そういった良いデベロッパーの入らなかった場合に、例えば行政としてそれをなんとかサポートできるようなシステムが考えられると、一気に高齢化するということが避けられるのではないかという気がします。では具体的にどうしますかというのは、また考えなければならぬのですが、そういった方法を考えていくことが長期的な市の発展の為に必要なところだと思います。

議長 説明員、如何でしょうか。

説明員 団地再生も非常に大きなテーマだと思っております。是非、検討させていただきたいと思えます。

議長 開発の進め方についてもご意見がありましたけれども、参考にしていただきたいと思えます。

よろしいでしょうか。それでは、質疑を終結いたします。

本議案についての審議は終了しまして、これより、本審議会としての答申をまとめたと思えます。審議会として原案どおり承認、意見なしとするか、何らかの付帯意見を付けるかなど、答申についてお諮りしたいと思えますが、如何でしょうか。

原案について、特に意見なし、承認するというところでよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、原案について、意見なしとして答申を提出したいと思えます。

第3号議案 市原市立地適正化計画（案）について

議長 それでは、第3号議案「市原市立地適正化計画（案）について」でございます。説明員より、議案の説明をお願いします。

説明員 それでは、市原市立地適正化計画の案について、ご説明いたします。スクリーン又はお手元に配付したパワーポイントの資料をご覧ください。

前回の都市計画審議会において、取組状況及び素案の内容についてご説明いたしました。今回は、その後の市原市都市再生協議会やパブリックコメントを踏まえた案についてご説明させていただきます。

2枚目のスライドをご覧ください。前回は、まちづくりの理念や計画の構成等を中心に素案についてご説明いたしました。ここでは、改めて立地適正化計画を作る目的につ

いて確認したいと思います。市原市として「若者の定住・多様な世代の交流による地域経済の活性化と安心な暮らしの実現」を目指して取り組むこととし、具体的には、「人口の集積、交流によるコミュニティの再生」と「市民の消費活動の拡大」「生活サービス施設の生産性の向上」、「安心な暮らしの実現による定住人口の増加」を図ります。これらを実現すべき目標として、「JR3 駅周辺の活性化のため、鉄道駅を中心に若者・子育て世代をターゲットとして拠点性を向上させる」を掲げております。また、補完する目標として、「市民の利便性を持続可能なものにするため、各拠点の周辺に居住を誘導し、高密度な市街地を維持する」と「効果的かつ効率的に生活基盤を維持するため、公共施設の複合化、適正配置や公的資産の活用を図る」を掲げております。これらの目標の達成度を測るため、ご覧のような指標を設定します。

3枚目のスライドをご覧ください。

続いて、今申し上げた目的達成のために立地適正化計画を策定する意義と、何を狙いとしているのかを確認いたします。

立地適正化計画は、人口減少下にあっても人口密度の維持を図るエリアとして設定する「①居住誘導区域への誘導」や、民間も含めた都市機能の立地に対して優遇を図るエリアとして設定する「②都市機能誘導区域への誘導」に関する具体的な方策や支援策により、まちづくりに対して民間事業者の参入を促していくことを目指しております。「民間事業者のメリット」としては、「居住人口が集積するエリアを背景に、生活サービス施設を立地することになるため、その利用が促進されること。また、立地に際し、公的不動産の活用により、行政と民間の連携による施設の複合化により集客性が向上すること、生活サービス施設の立地に対する交付金の活用などの立地支援や税制措置が受けられることなどがあげられます。また、「市民のメリット」としては、魅力ある居住環境の創出や、多様な都市機能の充実、利便性の向上などがあげられます。更に、公共交通などの移動手段の充実が図られます。このように都市機能の誘導による利便性向上と、居住誘導による人口の集約との相乗効果による好循環なまちづくりの推進を狙っております。なお、「③公共交通ネットワークの強化」については、都市計画マスタープランにおいて「交通体系の整備方針」を掲げるとともに、現在策定中の「地域公共交通網形成計画」と連携して、取り組んでまいります。

4枚目のスライドをご覧ください。前回、居住誘導区域や都市機能誘導区域の指定条件についてご説明いたしましたが、こちらは、その条件を踏まえて設定した全体の区域図になります。前回お示しした区域から変更はありません。濃い緑が「居住誘導区域」、薄い緑が「一般居住区域」、オレンジ色が「地区計画産業誘導区域」、水色が「工業振興区域」、赤色の枠が「都市機能誘導区域」です。

5枚目のスライドをご覧ください。前回ご説明した誘導施設の設定の考え方を踏まえて設定した誘導施設の一覧です。本編ですと78ページ、79ページになります。スライドでは、「維持・誘導の方針」のみお示ししております。白丸、黒丸がついている部分が、その地区における誘導施設として位置づけられていることを表します。いずれも法律上は同じ誘導施設ですが、主なターゲットである若者や子育て世代、特に女性が魅力を感じ、多様な世代が交流するまちづくりの実現に当たり特に拠点内に必要と考えられるものについては、黒丸の「積極的な誘導・充実を図る施設」として位置づけ、国の支援制度を積極的に活用するなどして、誘導を図ってまいります。白丸については、「維持・

誘導を図る施設」として、現在立地しているものは維持に努め、区域外に立地しているものについては、届出や更新の機会を捉えて誘導を図ってまいりたいと考えています。これらの誘導施設を誘導するための取組については、本編の81ページ以降に記載しております。これらの施策を着実に実施することにより、都市機能の誘導を図ってまいります。

6枚目のスライドをご覧ください。続いて、住民説明会についてご説明いたします。平成29年11月2日から11日にかけて、計7会場にて地域別に説明会を開催いたしました。内容としては本市が抱える課題やこれからのまちづくりの方向性、それぞれの地区の生活に関連する拠点の説明を行いました。参加者数はご覧のとおりとなっております。説明会においては、駅周辺の活性化のために市からの積極的な企業誘致が必要とのご意見や、厳しい財政下においては民間企業との連携が必要とのご意見、駅までのアクセスなど公共交通の充実に関するご意見など、多様なご意見を頂きました。開催時にとったアンケートでは、7割以上の方から市の課題や今後の方向性について、分かったとの回答を頂いており、一定の成果があったものと考えています。

次の7枚目のスライドをご覧ください。なお、素案については平成29年11月1日から30日まで、1か月の期間、パブリックコメント手続を行い、5名の方から計46件の意見をいただきました。頂いたご意見のうち、4つのご意見に対応する形で、イメージ図を分かりやすくするための修正などを行いました。その他のご意見については、計画書の修正までには至りませんでした。担当部局に申し伝えるとともに、関連施策に反映するなど、適宜対応を図ってまいります。

次の8枚目のスライドをご覧ください。今後のスケジュールについてご案内いたします。本日いただいたご意見を踏まえて、必要に応じて修正を行い、2月中を目途に計画を取りまとめる予定であります。その後広報等で事前案内を行い、3月末に公表する予定であります。この公表をもって、前回ご案内した届出義務が生ずるなど、法律上の効果が発生します。

次の9枚目以降のスライドをご覧ください。

こちらの3枚のスライドは、コンパクトシティの形成に関連して国が用意している支援策の一覧を示したものです。ご覧のように、多岐にわたる支援策が用意されております。立地適正化計画の策定により、これらを活用する前提条件が整った状況ですので、交付金の確保や支援策等を賢く活用しながら、コンパクトシティの実現に向け、取り組んでまいります。平成30年度以降は、これらの制度が適用されるよう、都市再生整備計画として取りまとめてまいりたいと考えております。説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

説明員

振り返りがあまりにスピーディーだったと思いますので、若干補足しますが、本編の29ページで、視覚的な意味合いで説明します。委員のご指摘にもあったのですが、こういったまちづくりの方向性を考えているかをイラストで説明しますと、駅と郊外は、やはり交通結節点としての利便性を考慮し、集約としてだけではなくて、いろいろな機能をつけることによって人が集まり、また、周辺に人口を集めることによって、商業に關係のある工業施設等が成り立っていくということです。こういったコンパクトシティ化を目指すというのは、いわゆる立地適正化計画によって、今現在ある施設、また、こ

これから考える施設を戦略的に配置するためのエリアを定めるということです。ですから、駅周辺や辰巳台といった郊外の拠点ですとか、そういったところも含めてバス停から何キロメートル以内にこういった施設があれば、ある程度利便性は確保できますという内容を示すものです。それは全部一極集中ではなくて、各駅とか、各まちづくりの拠点に、こういった機能を配置するときに、その機能はどういったエリアに集約するのですかといったのが先ほど言った都市機能誘導区域であり、人口をどこに集めますかといったのが、居住誘導区域です。従来、都市計画法制では、用途地域や開発行為の制限等により、用途の制限や行為の規制を設けています。それをさらに実態に合わせて、機能的に住みやすいものにするためにどういったものが必要かというものを、エリアとともに中身を定めるという考え方がこの計画の基本です。商業とか、子育て、福祉、といった都市機能の誘導を、行政側だけでは難しいので、民間に手伝っていただきましょう、地域の方がより利便性を増すような形で、考え方をきちんと示しましょう、というのが、いわゆるコンパクトシティ化であり立地適正化です。こういったイメージを具体的に説明しますと、例えば五井であれば、68ページに示す五井の駅周辺に赤い囲みがあります。この中には用途地域がありまして、赤色になっているのが商業地域、ピンク色が近隣商業地域です。こういった用途地域が従来あります。その外枠に、赤い囲みがあります。これが都市機能誘導区域です。それ以外の外枠は、すべて居住誘導区域です。こういった形で、人口密度を高めていって、赤囲みのエリア内の都市機能を利用してもらい、またその都市機能が成り立つように、人口がバックアップしましょう、という形に想定しているエリアです。この中に、先ほどご説明した表ですけれども、子育て機能、福祉機能といった具体的にどのような機能が必要かということ、どのくらい戦略的に並べたというのが立地適正化計画というものの中身です。市原市都市計画マスタープランというのは全体の土地利用、今度は拠点間でどういった機能が必要か、民間誘導をどうやってやるかというのを示し、自分たちのまちの都市計画にどうやって活かしていくかという方向性を立地適正化計画で示すことで、都市計画マスタープランをフォローする形をとります。今まで、市原市はどちらかといえば分散型のベッドタウンとして発展してきました。その中で、これから街ができて、また同じことをやるのではなくて、69ページに戻りますけれども、子育て世代を呼ぶためにはどういう機能が必要か、さらに、高齢化を迎えた人たちをどうするか。これは、先ほどまでは若者とか、子育てという言葉が全面にでていたのですが、高齢化というのは前提となる考え方です。その中で、高齢化を迎えた団地再生として、子育て世代をそこに住まわせるために新陳代謝を図って、高齢者が便利な所に住めるような選択肢を増やすということです。現在居住されている場所や自然豊かな場所に住まわれても結構ですけれども、高齢化とともに、いろいろな便利さが欲しくなってくれば、そこに住まわせるような選択肢を増やしていきます。それがいわゆる駅周辺の利便性の働きです。その働きに合わせて土地が空きます。空いたところに今度は若い人が住んでいきます。先ほど山万の例がありましたけれども、今度は戦略的に次の世代にきちんとつないでいくというまちづくりをしないと、今まではベッドタウンとして、一気に開発しましたけれども、これからはいろいろな世代とさまざまな課題が出ますから、それらを考えていきますと、やはり、新陳代謝を図っていくべき地区が出てきます。そこに必要な機能は何かというようなことを、立地適正化としてまとめました。その辺りを今までのご説明で振り返っていただくと、立地適正化計画の一

番の目的はそこですという前提で本編を作っておりますので、ご審議のほど、お願いいたします。

議長

ありがとうございました。

ちょっと、休憩をいれましょうか。5分程度。あちらの時計で、5分過ぎくらいまで。

(休憩)

では、再開したいと思います。

事務局としての説明は以上でよろしいわけですね。それでは、ご意見をいただきたいと思っております。

委員

よろしいですか。

それでは、最後のほうに付け加えた資料として、2週間くらい前に日経新聞に載った記事ですけれども、そこにコンパクトシティの考え方が示されています。こちらについてと、市原市がこれに対してどのような立ち位置になっているのか、説明してもらってもよろしいですか。

説明員

国家の課題になりますので、今、国の方で、コンパクトシティ関係は全国的に進めています。これからコンパクトシティ化については、都市運営の基本になりますけれども、現実的な話で言いますと、この計画を全ての市町村が作っているかというところを決してそうではないんですね。もともとコンパクトシティのような街もありますし、必要性も感じていないという市町村もあるのですが、実は、日経新聞に載った意味合いというのは、これから国としては、コンパクトシティ化を目指す市町村に絞り込んで、税金を再配分します。いわゆる交付金ですね。コンパクトシティに一生懸命取り組んでいることを前提に、市町村について国がある程度予算措置を講じます。これは少し難しい話なのですが、都市再生法が成立して、コンパクトシティ化をするときに、衆議院の国会決議の中に、コンパクトシティ化を目指す市町村に対して、重点的に配分しなさいという注文がありました。これは実は、26年度からある程度、取り組んできたのですけれども、最初150市町村を目標値に掲げたのですが、結果として350市町村にまでになりました。そうしますと、国の予算は限られており、各市町村がみんな手を挙げてくると予算の取り合いになりますので、いわゆる交付金を目指す市町村においては、もう少し絞り込まなくてはならないということで、これは少しショッキングなのですけれども、先ほどご説明しました都市機能を集約する面積を、市街化区域の10パーセント程度に縮めなさいということでした。実はこれは住んでいる人たちにどういった影響が出るかというと、縮めるから、自分たちの利便性が減ってしまうとか、置き去りにされるということではなくて、利便性を高めることについてきちんと説明できるようにしなさいよということになります。それを一つの数字的に表すと一割程度でないと、分散化ということについて、あまり真剣に考えていないでしょうということになりますので、従来どおりの分散型の、あまり変わらないようなまちづくりについてまた、税金を投入することになります。それはなかなか難しいので、一つの考え方として、10パーセント程度とい

うのを来年度以降適用しましょうという記事です。これがどのような影響を与えるかという、市原市としては、参考までに残念な数字なのですが、今13.49パーセントであり、10パーセント以上となっています。ただしこれについては、約百数十市町村がすでに立地適正化計画を作っている中で、そういった市町村にも、交付金を適用するかどうかというのがはっきりしません。来年度以降、基準を定める一番の狙いが、あまりにも都市機能誘導区域を緩く考えて、50パーセント以上の数値を平気を出している市町村について、計画を正す意味で、10パーセント以下というのをまず設定したということです。ですから、一つの基準ですね。そのまま市原市が全く満たしていないということではなくて、もっと優位性を持たせるためには当然絞り込みを行うということが必要になりますが、現時点では、国は市町村ごとの本気度を試してくるということがこの記事から読み取れます。来年度以降ですが、市原市は現在13%程度ですので、言い訳を含みますと、これから公共施設の再配置を行うため、もっと具体的に言いますと、本編の68ページ、この外囲みが非常に不整形であり、駅から、都市機能ですとか、1.5キロの円に対して、特に図面の右上が出っ張っています。これは市の戦略として福祉施設があるので、建て替えたり民間誘導したりするときに、交付金が活用されれば余計に実用性が高まりますから、意図的にここを多めにとっています。こういうものが、公共施設の再配置、今公共資産マネジメントをやっておりますが、市民ニーズが、どのような機関によってというのが確定はしておりませんので、それが可能性としてそれが適用されるように多めにとったということです。ですから、ここは安易にではなく意図的に多めにとったという解釈でいただいているのですが、これからは、その辺が公共施設の再配置だとか、民間誘導としてエリアとしてどうなのかということをもう一段階、あるいは市民の方の意見を踏まえていくと、エリアが変わってくる可能性もあり、その時には、10パーセントを目指すという方向に行くであろうというふうに理解していただければ結構です。これは、縮めるということではございません。利便性は落としません。ただそれは、公共側だけではなくて民間にやってもらうということが一つ。そこに、例えば物理的にその施設がないと機能が果たせないかということ、おそらく皆さんご存知のとおり、今コンビニが、税の受付、支払い等をやっており、今は福祉の窓口として機能しています。いろいろな民間施設が、公共施設がなくてもその機能を、そこでカバーしているという現状があります。そういう関係が出てきますから、必ずしも今の施設をずっと保っていくかということをご想定はしておりません。そういう意味では、行政が関わるべき戦略的エリアというのは縮む方向にはいくと思います。いたずらに広げると税金が分散されて非効率になり、いろいろなものを作っておいてそれを使わないのであれば無駄になってしまいますから、それを無理やり維持するとコストがかかる。そういうのを解消しようというのが国の考え方です。基本的にはそういった方向性で見ると、これからは、団地は縮める方向でいくとか、街がどんどん縮小していくのではないかとということではなくて、機能論としてはメリハリをつけてほしい。その代わり足の確保とか、民間の施設によって、それを代替機能として、サービスを落とさない工夫を考えていくというふうに街がなっていくと思います。いまのところ、今回、審議していただいているのですが、市原市としては、先ほど示したエリアは、13.5パーセント程度ありますが、それを基本的に認めていただいて、後に、これが終わりではないですから、3年後とか5年後に見直す仕組みになっていますので、そういった意味ではきちんと、

公共施設の配置と整合性をとりながら、エリアを考えていくのが次の段階で考えられますということで、ご理解いただければと思っております。これは市として、予測はしておりませんでした。そういう意味では唐突で、国が絞り込みなさいという宣言をしたように受け取れますけれども、だからと言って、市原市では難しいですということではなくて、一つの考え方としてはその方向性に行くでしょう、というご理解をいただきたいと思っております。

委員 ありがとうございます。どうしても我々が考えてしまうのは、これによってこの予算措置というか、交付金の面で当初想定していたものから違ってしまう、そういうリスクもあろうかと思っております。ただ、市原市は先行して、といいますか、国の指示に従って計画をどんどん進めてきたという経緯があるので、その辺りが気がりとは思っておりますが、逆に13.5パーセントで収まったということは、いい計画を立てられたのだなと私は評価したいと思います。

議長 他に如何でしょう。
どうぞ。

委員 少し確認を。今日配られた、この資料と、本編の27ページのほうの資料と書いてあるものですね、期待される効果の中の3番目、生活サービス施設の、こちらの冊子のほうには利便性、生産性の向上と書いてある。こっちは生活サービス施設の生産性の向上。もう一つは補完する目標のところの、二つ目のところに効果的かつ効率的に生活機関を維持するため。こっちは冊子のほうには、民間と連携した公共資産の複合化と書いてある。抜けているところがありますでしょうか。

説明員 申し訳ございません。本編のほうが正確でして、写し替えるときに手違いがございました。

議長 他に如何でしょう。

委員 図の表記なのですがけれども、先ほどのマスタープランの13ページと、こちらの立地適正化計画のほうは25ページ、案についてという小冊子も4ページ、ナンバー4というところとか、同じなのですがけれども、都市計画区域のところを赤で囲むのではなくて、赤にヒゲの付いた表記の仕方がありますよね。ハッチングが縁のところだけ付いた。そういう表記にさせていただくとこの表のエリアが見やすいのではないかなと思ひまして。言いたいことが伝わりますでしょうか。

議長 何の表現でしょうか。
都市計画区域界のということでしょうか。

委員 都市計画区域界の表記について、重なってしまっていて赤がもう見えなくなってしまうので、ですから、そういうことも含めて縁にハッチングのついた線で囲っていただけ

たらもうちょっと見やすいかなと思います。

議長 線が重なっていて分からないということなら分かりますが。

説明員 都市計画区域としてという表現が、枠が見えないから、横の一部だけ見やすくしなさいということでしょうか。囲みの線をきちんと明白になるようにということですね。

委員 ハッチングがあった方が、見る方として見やすいと思います。

議長 はい、表現の判断をしていただければと思います。
他に如何でしょうか。

委員 もう一つですけれども、立地適正化25ページのところの、凡例の一番上に行政区域と入れていただいた方がいいと思います。

議長 そうですね。それについては、修正をお願いします。
他に如何でしょうか。

委員 若い世代をいかに呼び込んで市の活性化を図るかということが内容に含まれていると思いますけれども、せっかく呼び込んだ若い人たちの機運としては、大方都心のほうに向かって接近するというケースが多いのかなと思いますけれども、もう少し市がそういった人たちを受け止めて、職場を与えられるような、そういった地場産業の育成といいますか、養成といいますか、そういった積極的な面をこの計画のどの部分に謳ったらいいか、わからないのですけれども、そういうのを入れ込んでいただけたらよいのではないのでしょうか。

説明員 委員がおっしゃるとおり、実際に働き口だとか、若者が集う街のイベントだとか、そういった仕掛けをいろいろやらないと、若い人たちは当然市原市から出て行ってしまいます。特に女性は、結婚して出ていくだけではなくて、都市の魅力だとか、働き口を含めた利便性だとか、子育て環境だとか、いろいろな施策の中で結果的に出ていきます。委員がおっしゃるとおり、まちづくりの中で、いろいろな施策、働き口だとか、魅力ある場所づくりだとか、交流できる場所だとか、達成感があるだとか、あるいは帰ってくるような仕組みですね。そういったものを同時にやらないとまちづくりは実現しませんので、実は、立地適正化計画や都市計画マスタープランだけではなくて、総合計画の中のまちづくりの施策というのは、ライフスタイルに密接に関連し、いろいろな施策と絡んできます。まちづくりといったものはハードだと思っていただいて、いろいろな施策がソフトとして絡んできます。総合計画を基準に、この計画にすべては載せられませんが、市としては意識して、施策とまちづくりをきちんと関連づけて、若者を留まらせる、あるいは呼び込む形で考えていきます。

議長 他に如何でしょう。

委員 働き場があれば若い女性が残ってくれるのではないかとというのは確かに一つとしてあるのですが、東京の背中を追いかけて、リトル東京になってもしょうがないと思うのです。東京にあって市原にないものを探すよりも、東京になくて、市原市にしかないものを高めていくことが、市原の魅力を高めていくことにつながるのではないかと思います。いかがでしょうか。

説明員 市の中に働き口を作るといのは、環境づくりという意味があります。市原が魅力を感じてもらえるような、確かにまちづくりをするということ自体が、特色を出すということがないと実現しませんので、自然ですとか、市原の強みというのはやはり広大であるということであり、メリット・デメリット両方ありますけれども、今ある里山ですとか、そういう自然環境だけではなくて、観光資源だとか、いろいろな要素が市原市にありますけれども、そういったものを外側にアピールして、まちづくりもそれに合わせて、東京にないものが市原市にだけはあるよということは訴えていきたいと思えます。その辺りもまたいろいろな部局と連携を取り合っていきます。

議長 都市の魅力を増すということがとにかく若者を惹きつけますし、その魅力を増す重要な手立てとして「コンパクト・プラス・ネットワーク」という計画がありますけれども、これを進めていくことによって、より人が定着する、あるいはその結果、職場が生まれていくといった循環が期待できるということになると思えます。

説明員 余談ですけれども、市原市の中で、経済環境の中で、女性の起業家ですとか、まちづくりの中で人を増やすと、そこにビジネスが始まります。極端にいうと、コンパクトシティ化というのは、ビジネスチャンスにもなりうるということで、民間を呼び込むということになります。人口密度が高まれば、必然的にそこに需要が生まれて、それを満たす、民間、会社が出てきます。そしてまた働き口ができます。そういういい環境が作れば、東京とはまた違う意味ですけれども、そういったことが市原市バージョンでできれば、人口の定着や増加につながると思えます。

議長 他に如何でしょう。

ご意見はよろしいでしょうか。それでは質疑を終結いたしたいと思えます。

審議会としての答申をまとめたいと思えますが、審議会として原案どおり、承認、意見なしとするか、あるいは何らかの付帯意見を付けるかなど、答申についてお諮りしたいと思えます。

原案について、意見なしとしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

よろしいでしょうか。異議なしということですが、それでは原案どおり、意見なしとして答申をしたいと思えます。

以上で本日の議事はすべて終了いたしました。ご協力をありがとうございました。

