

## 第90回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成29年10月5日(木)午後2時00分～午後4時30分

2 開催場所 市原市役所 議会棟 第4委員会室

### 3 出席者

(委員) 芦沢 哲蔵会長 家永 けい子委員 榊原 義久委員 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  
倉本 武夫委員 御園 直樹委員 湯本 勝委員

(説明員) 小出 譲治 市長

[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 杉山係長 大山係長

志田副主査 赤城副主査 森山主事 菊池主事

(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 野内主事

### 4 議題

#### 【審議事項】

#### ○岩崎養老川周辺地区

- (1) 市原都市計画区域区分の変更について (都市計画決定権者：千葉県)
- (2) 市原都市計画用途地域の変更について (都市計画決定権者：市原市)
- (3) 市原都市計画地区計画の決定について (都市計画決定権者：市原市)

#### ○古市場地区

- (1) 市原都市計画地区計画の決定について (都市計画決定権者：市原市)
- (2) 市原都市計画土地区画整理事業の変更について (都市計画決定権者：市原市)

#### 【報告事項】

- (1) 市原市都市計画マスタープランについて
- (2) 市原市立地適正化計画について

5 議事の概要 上記5審議議題について説明・質疑を行い、採決した結果、第1号議案については意見無しとして、第2号議案～第5号議案については原案どおり承認された。  
上記2報告議題について報告された。

6 傍聴人 2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90回市原市都市計画審議会」を開会いたします。  
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、「家永委員」と「湯本委員」を指名します。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ので、ご承知お願ひします。

**第1号議案** 市原都市計画区域区分の変更について

**第2号議案** 市原都市計画用途地域の変更について

**第3号議案** 市原都市計画地区計画の決定について

**議長**

それでは、議事に入ります。  
本日は第1号から第5号までの議事のほか、報告事項も2件を予定しています。  
はじめに『第1号議案 市原都市計画区域区分の変更について』を議題といたします。  
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。よろしく願いいたします。  
ただいまより、第1号議案についてご説明させていただきますが、今回の議案につきましては、第1号から第3号議案が相互に関連した議案でございます。そこで、各議案を個別にご説明申し上げることにより、全体像が把握しやすいと思われまますので、第1号から第3号議案をまとめてご説明させていただきます。お手元の資料のうち「第1号議案 市原都市計画区域区分の変更について」、「第2号議案 市原都市計画用途地域の変更について」、「第3号議案 市原都市計画地区計画の決定について」、と記載されております「議案書」をご用意ください。  
それでは、「第1号議案 市原都市計画区域区分の変更について」、「第2号議案 市原都市計画用途地域の変更について」、「第3号議案 市原都市計画地区計画の決定について」につきましてご審議をお願いいたします。議案の内容につきまして、担当課長よりご説明させていただきます。

**説明員**

都市計画課の香川でございます。よろしく願いいたします。  
お手元の「議案書」の内容につきまして、前方のスクリーンを使って、ご説明させて

いただきますが、スクリーンが見えづらい場合には、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。

それでは、第1号議案から第3号議案についてご説明させていただきます。まず、各議案の内容の説明を行う前に、第1号から第3号議案までの議題となっております岩崎養老川周辺地区の概要についてご説明をさせていただきます。スクリーンまたはお手元の資料をご覧ください。岩崎養老川周辺地区は、画面上で赤色の線で囲われている地域で、市原市の沿岸部に位置し、JR内房線五井駅から北西に約1.5から2.0キロメートルの位置にあり、東側は養老川に隣接しております。また、地区の西側は、市道11号線と接道しており、国道16号を経由して袖ヶ浦市及び千葉市とつながっております。

続きまして、地区の概要について説明させていただきます。岩崎養老川周辺地区は、昭和45年に市街化調整区域、昭和51年に河川区域に指定され、養老川の治水に貢献してきた地域です。その後、平成24年度に当該地区の河川整備が完了し、平成28年3月までに旧堤防を含む地区全域の河川区域指定が解除されました。地区の西側は、幅員50メートルの計画道路である都市計画道路市原縦幹線を挟み、土地区画整理事業により整備された岩崎地区市街地及び特別工業地区と隣接しております。また、東側は養老川を挟んで五井駅へと続く市街地が広がっております。地区の面積は全体で約6.1ヘクタールとなっております。

続きまして、当該地区に指定されておりました河川区域について、ご説明いたします。河川区域は、その役割によって河川法に基づき1号地から3号地までの三つに分けられています。1号地は、流域、つまり実際の川の水が流れている区域となります。2号地は、河川敷や堤防といった河川の一部やその管理に不可欠な公有地の区域です。そして、当該地区に指定されておりました3号地は、民有地の中で河川の管理に必要なと考えられる区域を指定するものです。当該地区は、河川改修によって堤防が整備されたことにより、河川としての管理の必要性がなくなったことから指定が解除されました。当該地区の航空写真でございます。青色で示した区域が河川区域でございます。区域に沿う形で区域区分のラインが引かれておりました。今回の変更する区域が赤枠で囲った区域となります。河川区域の解除によって河川区域のラインが変更となり、現在はこの青色のラインが養老川の河川区域となっております。この河川区域の変更にあわせ、区域区分のラインを変更し、市街化区域として土地利用をコントロールしていくことが、今回の変更案の主旨となります。現在、地区内には、河川管理に支障がない範囲で許可を受けた運輸業・倉庫業等の事業所等が立地しております。岩崎養老川周辺地区の特徴としまして、広域幹線道路である国道16号及び東関東自動車道市原インターチェンジに近接していますので、交通環境に恵まれた地区です。また、市街化区域の中心にありながら、幅員50メートルの都市計画道路及び養老川が緩衝地となることで、住宅地との距離が確保されておりますので、多様な土地利用が可能です。さらに、地区内は居住が少なく、運送系の事業所等として活用されています。これらのことから、当該地区は、運送業等の流通業務施設の立地に適した地区といえます。

続いては、当該地区の計画上の位置付けでございますが、千葉県都市計画の方針となる「市原都市計画区域マスタープラン」において、当該地区を含んだ区域については、「工業地区として配置し、軽工業を中心とした誘致を進める」とされており、今回の都市計画変更もこれらに沿ったものとなっております。そして、本市の土地利用の方針で

あります「市原市都市計画マスタープラン」においても、「住宅等の混在の抑制を基本に、土地利用の状況を踏まえつつ、軽工業の良好な操業環境の維持等に努めます」としており、こちらの方針とも今回の変更案は整合する形となっております。以上が岩崎養老川周辺地区の概況となります。

それでは、「第1号議案 市原都市計画区域区分の変更案について」ご説明させていただきます。変更する都市計画の種類は「区域区分」で、決定権者は千葉県です。本議案は、千葉県から、都市計画変更に先立ち、都市計画法第18条第1項の規定に基づく関係市町村に対する意見を求められたことから、本市の意見を都市計画審議会に諮問するものです。変更内容は、市街化調整区域、約6.1ヘクタールを市街化区域とするものです。この変更が行われると、市原市の市街化区域全体の面積は、6,125ヘクタールから6,131ヘクタールとなります。これは市原市域の約16.7パーセントにあたります。「区域区分」は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の形成を目的として、市街化を促進する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に都市計画区域内を区分する線を定めることで、一般的には「線引き」と呼ばれるものです。市原市は、市域の一部が首都圏近郊整備地帯に含まれていることから、法律に基づき、必ず区域区分を定め、都市計画区域内を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分するものとされています。本変更案は、河川区域とされていたことから「市街化調整区域」に指定されていた当該地区を、河川区域から解除されたことにあわせ、「市街化区域」に編入するものです。当該地区は、河川区域であることから、土地利用について制限が課されていた区域ですが、今般、その制限が解除され、市街化区域に隣接していることから、無秩序な開発等が行われる可能性があります。地区の周辺は既に市街地が形成されており、今後も周辺環境に配慮した土地利用を維持していくためには、市街化区域に編入し、計画的な市街化を図る必要があります。市街化区域に編入されると、都市計画法に基づく「用途地域」を指定し、その地区及び周辺環境に相応しい土地利用を誘導することとなります。同時に、地区の特性を考慮し、細やかなまちづくりのルールを定める「地区計画」を決定し、用途地域だけでは網羅できない部分についても周辺環境に配慮した土地利用を図ってまいります。今回の変更については、河川区域の解除後、千葉県と当該地区を市街化区域に編入する方向で協議し、その変更案について調整を図ってまいりました。昨年12月に地権者を対象に説明会を実施し、ご賛同いただきましたことから、県に対し案の申出を行いました。平成29年2月14日から28日まで原案に係る縦覧、8月8日から22日までは都市計画法に基づく案の縦覧を行いました。なお、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。今後は、10月17日の千葉県都市計画審議会の議を経て、国との協議が整い次第、12月頃に都市計画決定の告示が行われる予定と伺っております。先程申し上げました千葉県都市計画審議会が開催されるにあたり、市原市に対し、本案についての意見が求められており、本市としては、市原市都市計画マスタープランに整合しており、周辺地域と一体となる市街化区域に編入することは、無秩序な開発を抑制しつつ、本市の活性化に寄与すると考えられることから、『意見なし』としたいと考えております。第1号議案の説明は以上となります。

続きまして、「第2号議案 市原都市計画用途地域の変更について」をご説明いたします。第1号議案による区域区分の変更により、当該地区が市街化区域に編入された場合、都市計画法に基づき、土地利用の方針となる用途地域を定める必要があります。用途地

域は、市街化区域内において、住宅や商業施設、工場など目的が異なる建物が混在することを防止するため、一定の地域ごとに建築できる建物を限定することで、誰もが暮らしやすいまちづくりを目指すために決定するものです。本地区周辺は、本市の整備開発の基本方針である、市原市都市計画マスタープランにおいて「住宅等の混在の抑制を基本に、土地利用の状況を踏まえつつ、軽工業の良好な操業環境の維持等に努める」としていることから、軽工業に適した土地利用を図るため、準工業地域を指定したいと考えております。準工業地域は、都市計画法で『主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域』とされており、環境負荷の少ない工場などが建築可能となります。当該地区は、国道16号及び東関東自動車道市原インターチェンジに近接する流通業に有利な条件を有しており、千葉県が策定した用途指定基準においても、流通業務施設等の立地を図る区域は準工業地域を指定すべきとされていることから、本市としましては、流通業務施設等を考慮した土地利用を図りたいと考えております。本市の準工業地域の主な指定地域は、沿岸部の工業地帯とJR内房線沿線の商業地・住居地の緩衝地帯として設定されている国道16号沿道部分であり、今回の変更により、面積は603haから609haとなります。また、その他、準工業地域では、表のとおり建築物の建築が可能となります。なお、この変更によって、再建築等が不可能となる、いわゆる既存不適格建築物は地区内にはございません。周辺の用途地域の指定状況については、北側の紫色で塗られている地域は、本地区と同じ準工業地域を指定しており、国道16号の南側は東西に広がる形で、倉庫業・運輸業などの軽工業系の土地利用がなされています。北側以外の隣接する黄色で塗られている地域は、住居系を主とする第1種住居地域に指定されています。工業系の用途が住居系に近接する形となりますが、西側は都市計画道路市原縦幹線の幅員50m道路用地を挟み、東側は養老川を挟むため、臭いや騒音などといった公害による環境悪化のおそれがない軽工業系の土地利用であれば周辺住環境への影響はないと考えております。また、国、県、市の環境部局との協議を行ってまいりましたが、住環境への影響についての指摘はございませんでした。第1号議案の区域区分と併せ、住民説明会、案の縦覧を行いました。縦覧及び意見書の提出はございませんでした。今後は、区域区分と併せ12月中旬頃に計画決定し、告示を行う予定です。第2号議案の説明は以上となります。

続きまして、第3号「市原都市計画地区計画（岩崎養老川周辺地区）の決定について」をご説明いたします。地区計画制度は、都市計画法第12条の5に基づき「地区」を単位として、道路・公園などの地区施設の整備や、その地区にふさわしい建築物の用途、形態などを定めることにより、地区の実情に合わせたきめ細かなまちづくりを可能にする制度です。市原市では、それぞれの地域の実情に即したまちづくりが行われるよう、14地区において地区計画制度を導入しております。地区計画を定めた区域内では、建築等を行う際に、行為着手の30日前までに届出を行うことが義務付けられることとなります。市では、届出を地区計画に示した地区整備計画に適合した行為であるかを審査し、地区整備計画に適合していない場合は、是正の指導・勧告を行うこととなります。定められた地区のルールを守っていただくことで、良好な市街地環境を保全していくことが地区計画の目的となります。今回、地区計画を定める区域は、第1号、第2号議案でお示ししました区域を対象としておりまして、面積は約6.1haです。

前述の区域区分及び用途地域によって、大まかな土地利用の方向性は定まりますが、

環境負荷のない軽工業系の土地利用や建築を誘導するため、地区計画を導入するものです。

それでは、具体的な地区計画の内容をご説明させていただきます。用途地域の制限に加え、地区計画による制限を加えることで、良好な市街地環境としてコントロールを可能とし、周辺住環境に配慮した市街地の形成を図ることを目標としております。当該地区の土地利用の基本方針は、地区内及び周辺市街地の環境悪化をもたらすおそれのない、既成市街地と調和した環境負荷の少ない企業立地を誘導することで、多様な機能を有した良好な環境の土地利用を促進するというものです。また、建築物等の整備方針は用途、形態・意匠の制限等により、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、大規模商業施設の立地等を制限し、地域特性を活かした産業などの適正な誘導を図るものです。これらの方針を実現するための具体的な建築物等の制限について、ご説明いたします。表の赤枠で囲まれた部分をご覧ください。本地区計画案の特徴は、住宅と工業系建築物の混在を防ぐことで良好な操業環境を確保するため、住宅等の建築を制限していることです。準工業地域では、住宅等の建築も許容されていますが、流通業施設などの軽工業に特化した地区とするため、制限を行っています。また、周辺の住環境に配慮し、10,000平方メートル以上の店舗等の大型商業施設や産業廃棄物処理施設など周辺環境に影響の大きい施設についても立地を制限しております。ただし、既存の建築物については、従前と同じ用途で建て替える場合は許容することとしております。周辺環境に配慮するため、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩については、原色等を避けた色調とすることとしております。なお、本議案につきましても、第1号、第2号議案と同様、住民説明会、原案の縦覧、案の縦覧を行いました。縦覧及び意見書の提出はございませんでした。同様に、12月頃に都市計画決定し、告示をしたいと考えております。以上が、第1号から第3号議案についての説明となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

**議長** はい、第1号から第3号議案でそれぞれ関連がありますので、一括して説明をいたしました。質疑をお願いしたいと思います。

**委員** 当初の説明のなかでですね、基本的には居住者が少ない地域という表現がありました。少ないという表現は、すでに居住されている方がいるという風に解釈できるのですが、具体的に、どれぐらいの方が対象地域に住まわれているのかをお聞きしたいと思います。

**説明員** ただいまの質問について、住宅は1件、事務所兼住宅が1件ございます。住民基本台帳上に登録されている住民としましては、5名登録されております。

**委員** これはまあ、もともとあるのですから、大丈夫ということでここに住まわれたわけですよ。生活に影響のない軽工業ということですので問題はないと思いますけど。

**議長** 他にございますか。

委員 河川区域だったとのことですが、ここは国有地ではなかったのですか。どの時点から民有地になったのでしょうか。

説明員 先程3号地ということで説明をしたのですが、河川区域における河川の整備に必要ということで、3号地に指定しております。国有地ですとか、民有地という分けはなく、基本的には当初から民有地ということになっております。

委員 最初から民有地だったということですか。

説明員 はい。

委員 民有地に河川区域の指定をかけていたということですか。

説明員 はい。

議長 他は如何でしょう。

委員 議案以前の話で恐縮ですが、県の河川改修をしたときの内容と、堤防も高くされたのかどうか。それから、編入区域の安全性みたいなものが改善されたのかどうか改めてご説明いただけないでしょうか。

説明員 河川改修の設計が、時間50ミリ、12.5年に一度の確率という県内統一の設計基準で設計をして、整備を進めたと同っております。堤防につきましても、図面にあります左側の堤防が本堤という形で、上ですと少し小さいのですが、左の下の堤防が本堤という形で整備されております。その右側が今回指定している周辺区域に当てはまるのですが、河川区域から外れる天端が高くなって整備が完了していると同っております。

委員 より安全性は高くなったという理解でよろしいでしょうか。

説明員 整備が終わって河川区域の指定が外れたということは、安全になったということになると思います。

議長 他に如何でしょうか。

委員 7ページの航空写真の件でお伺いしますが、今回の用途地域が変わる区域の河川敷に見えるのですけれども、そこに建物らしきものが建っていますよね。この建物は何でしょうか。

説明員 確認はできなかったのですが、河川改修で土を取って、それを天日干しして一時置きしているものだと思います。建物自体は現在ございません。

議長 他に如何でしょう。

委員 先程の説明の中で、現時点においては干渉しないということでございますけれども、11メートルほど西に、将来道路が整備になった場合にそのインパクトが住宅側に強く及ぶのではないかと思うのですが。今回の審議からは外れるかもしれませんが、この準工業地域の地区計画などにおいて、建物の色のほかに、民有地の緑化のような形をとりながら、住宅側への影響を薄められるような指導ができないのかと思うのですが、その点はいかがでしょうか。

説明員 基本的にいえば、50メートル道路の用地は確保して空いています。事業がいつになるかどうかについては、まだ見通しが立っておりませんが、当面はあの形で行くのではないかと思います。緑化については、11号線ともうひとつ50メートル道路に側道があるのですが、どちらにも街路樹が植わっています。それが将来的に大きくなっていけば緑化になっていくのではないかという状況ですので、区域内について緑化を指導していくことは考えておりません。

議長 他に如何でしょうか。

委員 変更に伴って、一般の交通流や交通量とか、そういったものの変更は大きなものはないということでしょうか。

説明員 既にこの地区は、運輸業を主体とした土地利用が図られており、市道11号線は、将来も変わらないだろうと思われしますので、影響は無いと考えております。

議長 他にございますか。

委員 編入後の市に与える影響として、例えば税収面はどれくらいを見込んでいるのでしょうか。

説明員 今は市街化調整区域ですが、市街化区域になりますと、固定資産税が上がり、都市計画税も入ります。試算しましたところ、だいたい1平方メートルあたり、120円程度増えるのではないかとということで、全体としましては、約700万円の増収になるのではないかと考えております。

議長 他にございますか。

よろしいでしょうか。それでは全ての質疑を終了いたします。

これより採決いたします。それぞれの議案ごとに採決いたしますが、まず、第1号議案、「市原都市計画区域区分の変更について」、市原市として意見なしとすることについて、承認する委員の挙手をお願いします。

はい、全員賛成と認めます。



よって本議案につきましては、意見無しとして承認することといたしました。

次に第2号議案、「市原都市計画用途地域の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

全員賛成と認めます。

よって本議案につきましては、原案のとおり、承認することと決しました。

最後に第3号議案、「市原都市計画地区計画の決定について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

全員賛成と認めます。よって本議案につきましては、原案のとおり、承認することと決しました。

それでは、第4号議案・5号議案について、説明を一括してお願いいたします。

#### 第4号議案 市原都市計画地区計画の決定について

#### 第5号議案 市原都市計画土地地区画整理事業の変更について

**説明員** 今回の議案につきましては、第1号から第3号議案と同様に、第4号、5号議案が相互に関連しておりますので、第4号、5号議案を併せてご説明いたします。お手元の資料のうち「第4号議案 市原都市計画地区計画の決定について」、「第5号議案 市原都市計画土地地区画整理事業の変更について」と記載されております「議案書」をご用意ください。「第4号議案 市原都市計画地区計画の決定について」、「第5号議案 市原都市計画土地地区画整理事業の変更について」、ご審議をお願いいたします。議案の内容につきまして、担当課長よりご説明させていただきます。

**説明員** 議案の内容の説明を行う前に第4号、第5号議案の議題となっております、古市場地区についてご説明させていただきます。お手元の資料3ページをご覧ください。古市場地区の位置は、図面上、赤色の線で囲われている区域で、市原市の北部にあり、JR内房線浜野駅の東約0.4キロから1.7キロに位置しています。

4ページをご覧ください。地区の概要ですが、区域区分は市街化区域、用途地域は主に第一種住居地域で、住居の環境を守るための地域です。容積率は、200パーセント、建ぺい率は、60パーセントです。高度地区は日照、通風、採光等の条件を保護し、都市における良好な住環境を確保するため、建築物の高さ制限を定めたものです。生産緑地は18箇所となっております。

5ページをご覧ください。これまでの経緯ですが、昭和45年に、組合施行による土地地区画整理事業を実施することを前提に都市計画決定を行いました。地権者の合意形成を図ることができず、事業化されていない状態が続いております。このため、都市基盤整備の遅れから生活環境や防災面に課題があり、また長期にわたり都市計画法第53条による建築制限がかかっております。平成18年に、古市場町会から「区画整理に代わるまちづくりの要望書」が提出されたことを受けまして、地元と協働し区画整理に代わるまちづくりについて検討してきました。平成26年には、「市原市古市場地区まちづくり協議会」を市が正式に「まちづくり活動に取り組む団体」に認定し、平成27年に同協議会から住民の意見などをもとに、地区のまちづくりへの取組をまとめた「古市場地区まちづくり構想」が提出されました。

6ページをご覧ください。まちづくりの取組ですが、平成26年度は、まちづくり協議会と市で16回にわたりまちづくりについて協議するとともに、まち歩きやまちづくりアンケートによる現状把握や意識調査を行い、「まちづくり構想」の策定に取り組ましました。平成27年度は、13回にわたり協議し、住民説明会を開催して了承を得た後、市に「まちづくり構想」が提出されました。

7ページをご覧ください。まちづくり構想は、まちづくりの目標を「みんなで作る安心安全で快適なまちづくり」とし、その中で、地域と市で協働して行うまちづくり事業などを定めております。市では、構想提出を受けて、本構想を具現化する「地区計画」の策定に取り組んできました。

8ページをご覧ください。それでは、第4号議案「市原都市計画地区計画の決定について」説明させていただきます。

9ページをご覧ください。先程の経緯と一部重複しますが、地区計画の決定理由について説明いたします。当該地区は、昭和45年に土地区画整理事業の都市計画決定を行いました。当該地区は、昭和45年に土地区画整理事業の都市計画決定を行いましたが、地域住民との合意形成が図られなかったため、長期にわたり事業化されなかった地区です。東関東自動車道館山線の整備に伴い、地区内の主要な幹線道路は整備されているものの、生活道路等の都市基盤整備が遅れており生活環境や防災面に課題があることから、地域住民との協働により、土地区画整理事業に代わる新たなまちづくりについて検討を行ってきました。今回、地域住民の代表から構成されるまちづくり協議会から、「みんなで作る安心安全で快適なまちづくり」を目標とする「まちづくり構想」が策定されたことを受けまして、地区内の道路や公園等の都市基盤整備を促進し、良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、地区計画を決定するものでございます。

10ページをご覧ください。地区計画は、自分たちの住むまちが将来このようになってほしいという目標やそれを実現するためのルールを市と住民が協働して決めていく制度です。地区計画の構成は、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画となっております。地区整備計画では、道路や公園などの地区施設を定められ、また用途地域を補完する「用途の制限」をはじめ、一定の敷地面積を確保する「敷地面積の最低限度」などの建築物等のルールを定めることができます。

11ページをご覧ください。名称は古市場地区地区計画、位置は記載のとおりです。面積は、約57.5ヘクタールであり、土地区画整理事業の都市計画決定区域と同じ区域としております。

12ページをご覧ください。図面の赤線で囲まれている区域が地区計画の区域です。

13ページ、14ページをご覧ください。次に、地区計画の目標ですが、本地区は市原市の北部でJR内房線浜野駅の東約0.4キロから1.7キロメートルに位置し、東関東自動車道館山線の整備に伴い、地区内の主要な幹線道路は整備されていますが、狭あい道路が多く生活道路等の都市基盤整備が遅れており、生活環境や防災面に課題がある地区です。このため、地区計画を策定し区域全体における土地の有効利用と防災性や利便性の向上を図るとともに、良好な市街地環境の形成及び保全に資することを目標としております。

15ページをご覧ください。次に、地区計画の目標に基づき、整備、開発及び保全に関する方針を定めました。その中で、土地利用の基本方針は、地区施設の計画的な整備や狭あい道路の拡幅を促進することにより防災性や利便性の向上を図るとともに、駅勢

圏で開発行為が多く見込まれることから民間の開発等を適正に誘導することにより土地の有効利用を図ることで、良好な市街地環境の形成及び保全を図ります。

16ページをご覧ください。地区施設の整備方針は、区画道路を配置し歩行者の安全性を確保するとともに、土地利用の増進と交通アクセスの向上を図ります。また、公園を配置し憩いや交流のある空間を確保するとともに、防災性の向上や緑地の保全を図ります。

17ページをご覧ください。建築物等の整備方針は、良好な居住環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限について定めます。

18ページをご覧ください。次に、方針に基づき、地区整備計画を定めました。地区整備計画では、地区施設の配置及び規模と建築物等に関する事項を定めます。はじめに、地区施設の配置及び規模ですが、地区施設は、区画道路1号、2号、3号の3路線、公園1号の1箇所としております。

19ページをご覧ください。区画道路1号の規模は、道路幅員9メートル、延長約370メートルで計画しております。既に開発行為で整備された区画道路の西側区間120メートルは車道幅6メートル、歩道幅3メートルとなっており、用地買収方式により同じ幅員で整備します。定めた主な理由としましては、浜野駅方面に通じる歩行者空間の確保と交通アクセスの向上が挙げられます。

20ページをご覧ください。区画道路1号のイメージ図ですが、左の図面の中央にある水色の線が区画道路1号です。国道16号から水色点線となっている区間が開発行為で整備された区間となります。右の写真はAとBの箇所から見たイメージ図です。

21ページをご覧ください。区画道路2号の規模は、道路幅員7.8メートル、延長約156メートル、内容としては、用地買収方式により路肩幅約1メートルの整備を行います。理由としましては、歩行者空間の確保が挙げられます。本路線は、路肩が狭い上に交通量が多く、土水路の状態では歩行者等にとって危険な状態であり、まちづくりアンケート結果で最も要望が多くございました。

22ページをご覧ください。区画道路2号のイメージ図についてですが、左の図面の右にある水色の線が区画道路2号です。右の写真はAとBの箇所から見たイメージ図です。

23ページをご覧ください。区画道路3号の規模は、幅員7.5メートル、延長約173メートル、内容としては、市有地を活用し、歩道幅2.5メートルの整備を行います。理由としましては、公園1号までの歩行者空間の確保が挙げられます。

24ページをご覧ください。区画道路3号のイメージ図についてですが、左の図面の中央付近にある水色の線が区画道路3号です。右の写真はAとBの箇所から見たイメージ図です。

25ページをご覧ください。公園1号の規模は、面積約0.2ヘクタール、生産緑地を活用し、新設する計画としております。理由としましては、憩いや交流のある空間の確保と防災性の向上が挙げられます。位置は、地区外を含む街区公園の誘致距離を考慮するとともに地区のほぼ中央とし、規模は、土地の筆界と形状、街区公園の標準面積を考慮しました。

26ページをご覧ください。公園1号のイメージ図ですが、上の図面中央にある緑色

の線で囲まれている区域が公園1号です。下の写真はAの箇所から見たイメージ図です。地区施設の説明については以上となります。

27ページをご覧ください。次に、建築物等に関する事項について、説明いたします。はじめに、建築物等の用途の制限は、「畜舎は建築してはならない。」としております。理由としましては、本地区は住居地域であることから、より良好な居住環境の保全が挙げられます。

28ページをご覧ください。建築物の敷地面積の最低限度は、「135平方メートル」です。理由としましては、一定の敷地面積を確保し、居住環境の保全が挙げられます。

29ページをご覧ください。壁面の位置の制限は、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上」です。理由としましては、日照、通風等を確保し、ゆとりのある居住環境の保全が挙げられます。

30ページをご覧ください。建築物等の形態又は意匠の制限は、「建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。」としております。理由としましては、色彩などを統一し、まとまりのあるまち並みの保全が挙げられます。

31ページをご覧ください。垣又は柵の構造の制限は、「垣又は柵を設置する場合は、生垣又は高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。」としております。理由としましては、防災・防犯面を考慮、良好な景観を有するまち並みの保全が挙げられます。

32ページをご覧ください。最後に、狭あい道路後退用地整備事業、整備促進地区について説明いたします。

先程、地区計画の中で区画道路1号、2号、3号といった地区施設道路について説明させていただきましたが、本地区の生活道路は4メートル未満の狭あい道路が多くございます。また、建物を建築する際には、建築基準法により4メートル以上の道路に接することが必要となります。

33ページをご覧ください。本事業は、道路の幅員を4メートル確保することを目的とし、土地所有者の申出により道路用地を提供していただき、市が整備を行うことにより安全で良好な生活環境を実現しようとする事業です。まちづくり構想及び地区計画を策定した区域は、市で整備促進地区に指定できます。整備促進地区に指定されていない地区においては、工作物等の撤去費用は上限30万円となっておりますが、整備促進地区に指定されますと、撤去費用を増額するとともに、生垣等の築造費に対する助成が受けられます。

34ページをご覧ください。狭あい道路後退用地整備事業のイメージ図となっております。建物を建て替える際に、道路中心線から2メートルセットバックしていただき、市が舗装の整備を行います。地区計画の決定後、本地区を整備促進地区に指定し、狭あい道路の解消を促進していきたいと考えております。以上で第4号議案についての説明を終わります。

35ページをご覧ください。続きまして、「第5号議案 市原都市計画土地区画整理事業の変更（廃止）について」、ご説明させていただきます。

36ページをご覧ください。古市場土地区画整理事業の変更、廃止理由ですが、まちづくり構想を具現化する地区計画を導入し、地区内の道路や公園等の都市基盤整備を促

進することにより、良好な市街地環境の形成及び保全を図ることができるため、古市場土地区画整理事業を廃止するものでございます。

37ページをご覧ください。変更の計画図は、赤い線で囲まれている箇所が変更・廃止する区域で、地区計画区域と同じ区域となっております。

38ページをご覧ください。最後に、これまでの都市計画決定等の手続きについて、ご説明させていただきます。平成29年3月に2回開催しました住民説明会において、出席者の方々から了承を得ましたことから、都市計画決定等の原案を作成し、平成29年5月15日から29日までの2週間、原案の縦覧を行いました。縦覧者は3名おりましたが、公述申出書及び意見書の提出はございませんでした。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、原案を都市計画決定等の案とし、平成29年8月4日から18日までの2週間、案の縦覧を行いました。縦覧者は1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。今後は、本審議会でご審議をいただき、千葉県との法定協議を行ったのち、地区計画の決定と同時に、土地区画整理事業の廃止を行う予定です。以上で第4号議案及び第5号議案についての説明を終わります。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

**議長** ただいまの第4号議案、第5号議案の両方につきまして、各委員の質疑をお願いいたします。

**委員** 地区計画の目標、13ページですが、生活環境や防災面に課題がある地区であるということで、防災面の利便性を図るという利用定義になっていると思います。道路の拡幅以外にも古市場地区のまちづくり構想にはいろんな要望事項・課題が入っていると思うのですが、今後、より地域住民の利便性や向上を図れるように、どのような具体的なものがあるのか、わかる範囲で教えていただければと思います。

**説明員** 先程ご説明したとおり、区画道路3路線が構想で挙げられた路線となっております。防災面におきまして、公園の整備は今後、生産緑地を活用した形で、防災面の向上を図りたいと思います。先程説明しました2メートルセットバックする狭あい道路の整備については、今回地区計画を決定しますと、整備促進地区に指定されますので、他の地区とはまた違った形で、例えば、新規の塀を作るときに補助金はかなり上乗せになりますので、そういった面で整備を促進していきたいということで、狭あい道路の方も力を入れていきたいと思います。以上です。

**委員** 危機管理に関連する部門のことを伺いたかったのですが、例えば防災無線が1基しかなくて聞こえづらい、それと避難場所が学校なのですがちょっと遠い。石塚小学校に行くには川を渡らなければならないという地域の方の不安などがあると思うんですね。それで公園も2つくらい書いてあるのですが、現実小さい公園で、そこにすぐ第1避難場所で行ける所ではない。土手沿いにあたりとか、新たに公園ができるんですけども、そこに高齢化が進むにあたって、なかなかすぐに集えないという地区の事情もあると思うのですが、その辺については今後市としてどのように地域の方と協働していくのか、わかる範囲で。

**説明員** 今言われましたように、防災面の例えば、アナウンスするようなものですか、そういったものというのは具体的には、まちづくりの中で、実際には出て来なく、地区の中心に広場が欲しいという話がありましたので、そちらの方を最優先に考え、特にそういう細かい防災面での特化した話というのは今回の計画には入っておりません。

**委員** わかりました。あともう1つの問題点が、千葉市と隣接しており、今例えば防災無線と言いましたが、地域の方の話では、千葉市の防災無線がある建物の近くに市原市の古市場もあるって言うんですね。色々と消防や救急の面でも隣接しているので。また、市原と千葉両方が使う道路についても開発行為によってできていると思いますから、その辺の連携をですね、千葉市と情報を聞きながら、地域の方ときちんと協議をしていただきたいという要望をさせていただきたいと思います。よろしくお願ひします。以上です。

**議長** 他に如何でしょうか。

**委員** 先程の道路が狭いために後退するということについてですが、住民の説明会が29年の3月に180名出席されていますけれども、その後の閲覧者が3名とか29年8月の閲覧者が1名とか、かなり少数ですけれども、セットバックというか自分の土地が道路になるのは皆さん合意を得られていて、反対者はいないと考えてよろしいでしょうか。

**説明員** 家を建替える時に、前面道路を4メートル確保しないと建築できないという制限がありまして、基本的には建替えに伴って行わなくてはならないことですので、その狭あい道路整備事業自体に賛同する、あるいは、しないという具体的な意見を伺ったわけではありません。建替えする場合には基本的には片側に2メートル確保していただかなければならないというルールがございますので、その時に今回のまちづくりに指定されますと、より補助金が出ます、ということについては皆様の賛同を得ておりますので、建替えの時には具体的に協力していただけると考えています。以上です。

**委員** ありがとうございます。

**議長** 他に如何ですか。

**委員** 様々な議題があつてそれを解決するためということですが、もちろん個々の方の合意なくしてはできないことだと思うのですが、だいたいどのくらいの事業計画で、何十年とか、どのくらいの期間を見込んでいらっしゃるのか。

**説明員** まず道路整備についてですが、具体的には30年に設計を行いまして、31年に用地測量を行ってまいります。その後、先程の区画道路2号は、大変狭い道路ですが、まず2号を優先的に整備し、その後、1号、3号という順番で整備していきたいと思ひます。公園の整備につきましては、平成34年に生産緑地を市が買うか買わないかという時期になってきますので、その時期を目途に、用地取得をして、整備を進めていきたいと

考えています。以上です。

**委員** それともう1つ、景観に配慮するということで色彩を揃えましょうという話があると思うのですが、他地区で景観に配慮した場合に、道路の路面のプリントですとか、なにか路面に安全のために表示する場合の規制がかかってできないという話を伺ったことがあるのですけれども、こちらの地区についてはいかがでしょうか。

**説明員** それは道路標示ですので、基本的には無いと思います。

**委員** ありがとうございます。

**議長** 他に如何ですか。

**委員** 千葉市側の道路が区画道路2号ですか、その延長線上に千葉市側の整備道路があると思います。これは当然一体となって、考えていかなければならないと思うのですが、これは千葉市側の道路になるんですか。それとも市の道路ですか。

**説明員** 区画道路2号については、市原市側の道路です。

**委員** それは繋がっている、連結する部分の道路ですか。

**説明員** 今回の区画道路2号の整備する部分は土水路となっております、路肩の形態がない路線です。ですから、今回は路肩を作りましょうという整備の内容でして、その延長線のある千葉市側というのは、既に路肩がございますので。

**委員** 最終的には同じ幅員で繋がっていくというイメージでよろしいわけですね。

**説明員** はい。

**委員** 連続性を持っているということですね。

**議長** 他に如何ですか。

**委員** 市原市内は本当に狭い道路がたくさんありまして、地域的にも色々こういうことをたくさんしないといけないと思っていますけども、1つはここの地域をなぜしないといけないのか。それから市原市も財政豊かではないはずなんです今。例えば保育園を削って、民間でやるとか色んなものがあるときに、ここに費用を市がどのくらい掛けるかわかりませんが、そのところも鑑みてどうなのか、教えていただきたい。

**説明員** 1番最初にご説明しましたが、当該地区につきましては昭和40年代に区画整理をやるということで都市計画決定をしております。本来ならばその区画整理が進んでいけば

よかったのですが、組合施行で皆さんの同意が得られないで頓挫したという形態になっていまして、基本的に区画整理事業を廃止できれば良いのですが、従来、まちづくりを行いますと言っていた所をそのまま廃止するというわけには今のシステム上いかないものですから、その区画整理に代わるまちづくりをどうしましょうか、それについてはあまり、あれもやろうこれもやろうというのは、ちょっと現実的ではありませんので、地域の方と話し合って、最低限できるものは何だろうかというところを話し合いまして、まちづくり構想を作っていただきました。市としても、そのような内容で今回まとめさせていただいて、地区計画でまちづくりをやっていきたいと思いますという話になって進めさせていただきました。ですから、何もなかったところから整備を行いますということではなくて、区画整理事業に代わるまちづくりというところで、今回の地区計画を定めさせていただきます。

**委員** 組合施行でやる時に住民の方々が、結果的に了解が得られなかったということですが、それぞれの条件の違いとかがあって、地区計画という形で施行することになったときに、反対が出る可能性はないですか。

**説明員** 区画整理をやろうというときになぜ権利者の方の意見がまとまらなかったかといいますと、要は区画整理というと減歩されて土地が減り、減歩された土地で道路とか公園とかを整備していきましょうというシステムですから、その減歩について同意が得られませんでした。今回につきましては用地買収方式で行いますので、該当する方は土地を譲っていただかなくてはならないのですが、減歩で譲っていただくわけではなくて用地買収で譲っていただきますし、現に計画している土地の権利者の方については、まちづくり協議会の方から権利者の方に説明していただき、ある程度は皆様の了解を得ております。

**議長** 他にありますか。

**委員** 先程公園についての説明がありましたが、区画整理をしようとした場合、区域の3パーセントくらいが目安ですが、今指定されている公園の面積は先程のご説明で将来の生産緑地解除や何かを踏まえて、その点は安心なのですが、現時点で見ると区画整理で目指したまちと差があるというのが印象でした。この区域はまだ生産緑地が点在していますので、それらを活用しながら、周辺と比べても今時点で公園の少ない区域だと思えますので、ぜひその点をもう少し頑張っていたいただきたいと思います。

**説明員** 公園につきましてもまちづくり協議会の方と話し合っておりまして、公園はいっぱいあったほうが良いですね、という話なのですが、区域の3パーセントという大きな公園整備について現実的に見た場合、今回この公園作るにしても用地買収を入れますと億単位の話になってしまいます。そうしますとやはり街区公園の標準面積2,000平方メートルというのが1つの単位ということで、地元の方々も、公園が1つあればいいかなというところで落ちついていきます。これから新たにもう1つ、という話になりますと、また何億円という話になってきますので、少し現実的ではないというところで、地元の



方々との理解を得て、今回1箇所という形にさせていただきました。

**委員** 　　くどういようですけども、今の財政状況とか市民とのバランスとか貴当局のお考えもわかるのですが、市の公園整備構想という大きな捉え方でも、この地域は少し公園が手薄ではないかなという私個人的な陳情ですが、ぜひ将来の公園整備計画の中で重点的に考えておいてほしいと思うところであります。

**議長** 　　ご意見ということでよろしいですね。

**説明員** 　　ご意見として伺っていきたいと思います。

**議長** 　　他に如何でしょうか。

**委員** 　　資料の中にありますけども、ちょっと小さいものですから見えないので、資料があったら教えていただきたいのですけれども、以前平成26年に実施されましたまちづくりアンケートの内容とか、まちづくり構想という、この提出されたものの現物とかありましたら見せていただきたいと思います。

**説明員** 　　アンケートにつきましては、基本的にはどういったものの整備を住民の方が望んでいますかというのがありまして、第1には公共下水道の要望がありました。その次に道路・公園という形になっています。公共下水道につきましては、今現在、幹線工事の整備を地区内で進めておりまして、今年、一部地区内の取り込み工事を行う予定です。地区計画には入れてありませんが、公共下水道は下水道部門で整備を進めていきます。なお提出された構想は、ほとんど地区計画の内容と合致しております。後で資料はお渡しします。

**委員** 　　はい。アンケートがどういう形で行われたか拝見できたらと思いますので、よろしくをお願いします。

**議長** 　　他に如何でしょうか。

　　よろしいでしょうか。それでは質疑を終えます。これより採決をいたします。

　　第4号議案「市原都市計画地区計画の決定について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

　　全員賛成と認めます。よって本議案につきましては、原案のとおり承認することと決しました。

　　続きまして、第5号議案「市原都市計画土地区画整理事業の変更について」承認する委員の挙手をお願いします。

　　ありがとうございます。全員賛成と認めます。

　　よって本議案については、原案のとおり承認することと決しました。

　　それでは、一時間半ぐらい経ちましたが、みなさんもお疲れかと思っておりますので、ここで10分ぐらい休憩を入れたいと思います。35分までの休憩とさせていただきます。

(休憩)

**議長** それでは休憩時間が10分経ちましたので再開したいと思います。議事としては以上の案件の審議で終了でございますが、最初に申しあげましたように、市原市都市計画マスタープラン、それと市原市立地適正化計画、2件の報告事項がございます。まず、「市原市都市計画マスタープランについて」、説明をお願いします。

## 第1号報告 市原市都市計画マスタープランについて

**説明員** この都市計画マスタープランは、今回素案ということで説明させていただきますが、昨年度以来、この都市計画審議会におきましても、取組み状況等、ご説明させていただいております。今回素案の段階ですが、まとまりましたので内容をご説明させていただきます。また、今年度末の発足に向けましてご意見をいただければと思いますので、よろしくお願ひいたします。それでは担当から内容をご説明させていただきます。

**説明員** 現在策定中の都市計画マスタープランの概要を、A4版「都市計画マスタープラン(素案)」に沿って説明させていただきます。

3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は、都市計画法に基づき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。今回の見直しは、「人口減少等、社会情勢の変化」、「市の最上位計画である市原市総合計画が策定されたこと」などへの対応が必要となったことから行うもので、これまでの計画と大きく異なる点は、人口減少社会へ向けた初めての具体的な計画となることです。今回の特徴は、1点目に、この後説明する「立地適正化計画」と整合を図り、これまで以上に拠点性と都市機能のあり方を重視した集約型都市構造の充実と、拠点間や地域間を結ぶネットワークの強化を図ることです。2点目は、自然環境の保全をベースとしながら、地域の課題解決や将来像の実現に繋がる適正な地区計画などの導入により、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」を位置付けたことです。「地域公共交通網形成計画」などの個別計画と連携し、総合計画で掲げる将来都市構造の具現化を図ります。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ます。

「都市計画マスタープラン」と、この後説明する、「立地適正化計画」との違いですが、「都市計画マスタープラン」は都市計画法、「立地適正化計画」は都市再生特別措置法を根拠法令としており、「都市計画マスタープラン」が、市町村の都市計画に関する基本的な方針として、市全域を平面的にカバーするのに対し、「立地適正化計画」は、市街地の空洞化を防止するため、各拠点に都市機能を持ち込み、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編、具体的には居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールすることを目的とする、いわば立体的な計画となります。

4ページをご覧ください。計画の目標年次は、総合計画とあわせ2026年、目標人口は27万人、対象は市内全域としております。

5ページをご覧ください。計画は4つの章で構成し、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」、第2章は、理念に基づき市全体のまちづくり方針を定める「全体構想」、第3章は、拠点地域の方針を定める「地域別構想」、第4章は、構想に掲げる各方針の実現化に向けた「まちづくりの実現に向けて」としております。

6ページからは、「第1章 まちづくりの理念と目標」です。

7ページにある総合計画で掲げる「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」を踏まえ、8ページをご覧ください、地域特性とネットワーク化を進め、より拠点性を重視した集約型都市構造の充実を目指し、都市計画が目指すまちづくりの目標を、「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。

11ページは将来都市構造の図面です。都市の核として都市機能や人口密度の向上を図る丸印の「拠点」、移動の動線となる矢印で示した東西、南北を繋ぐ「軸」、同じ特性・役割を誘導する「土地利用」を示しております。なお、それぞれの拠点の考え方については、9ページで解説しております。

ここで目次に戻っていただき、1枚目の中段をご覧ください。第2章 全体構想は、7つの項目で構成しております。「1 現況」では本市を取り巻く状況を分析し、「2 主要課題と対応方向」では、課題の把握と解決に向けた方向性を4つの分類で整理し、「3 土地利用」から「7 景観形成」の都市計画に係る5つの分野で施策を整理しております。ここでは、「1 現況」のうち、代表して人口を取り上げ、「2 主要課題と対応方向」の説明後に、分野別の方針は、「3 土地利用」と「4 交通体系」を使って説明させていただきます。

14ページからは、「第2章 全体構想」です。全体構想は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向け、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。

15ページをご覧ください。本市の人口は、2003年の281,173人をピークとして減少に転じ、2035年には4万人以上減少すると推測されております。また、薄オレンジの年少人口、青の生産年齢人口も減少に転じており、逆に、緑色の65歳以上の高齢人口は大幅に増加傾向にあり、高齢化率は、下のグラフのとおり25.8パーセントと超高齢社会に突入しております。

17ページの地域別の人口動向のうち、左の「人口増減の状況」をご覧ください。2005年から2010年の各地域における人口の増減状況は、市街化区域内でも鉄道駅周辺では赤く増加しておりますが、市街化区域外については、ほとんどの地域で、青く減少しております。また、右側の「高齢者人口増減の状況」からは、多くの地域で高齢者人口が増加していることが読み取れます。その他の現況分析については、次ページ以降にまとめておりますが、ここでは説明を省略させていただきます。

31ページをご覧ください。現況分析を基に、本市が抱える主要課題と対応方向を「人口動向」、「土地利用」、「交通環境」、「都市環境」に分類して整理しております。人口動向では、少子高齢化による市全体の人口減少の進行、人口の低密度化による非効率な都市経営や生活の質の低下、市街化調整区域の人口減少に伴うコミュニティの衰退などの課題に対し、解決に向けた対応方向を、地域の魅力創出による定住促進、超高齢社会に対応したまちづくりの促進、都市機能の集約による利便性の高い拠点の形成などとして

おります。土地利用では、8つの課題に対し、解決に向けた対応方向を区域区分、用途地域を基調とした土地利用誘導、立地適正化計画の推進による拠点形成と市街化区域における人口密度の適正化、地域特性に応じた市街化調整区域における適切な土地利用誘導などとしております。

32ページをご覧ください。交通環境では、5つの課題に対し、解決に向けた対応方向を拠点間の連携強化に資する交通ネットワークの形成、道路ネットワークの適正化と計画的な整備、超高齢社会に対応した公共交通網の充実としております。都市環境では、6つの課題に対し、解決に向けた対応方向を、賑わいと魅力創出に向けた拠点への都市機能集約、行財政運営の効率化や市民の利便性向上に向けた公共施設の再編などとしております。ここからは、課題解決に向けた分野別の方針となります。

33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。

34～36ページは、施策の方針です。土地利用の基本方針の実現に向けて、緑色の帯の部分になりますが、集約型都市構造への転換の加速化、質の高い居住環境の形成、地域特性を活かしたメリハリある土地利用の展開などを施策の方針としております。

37ページからは、今回の計画で、新たに示す「市街化調整区域の土地利用方針」となります。42、43ページをご覧ください。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のため、地区計画の導入や条例の見直し等により、本市の活性化に繋がる土地利用を検討するものです。

44ページには、暫定ではありますが、土地利用方針図を示しております。

42ページに戻ってください。市街化調整区域のエリア区分別の土地利用方針です。「駅勢圏活性化検討エリア」は、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しているエリアで、都市拠点の形成に資する取組を検討します。「インターチェンジ周辺開発誘導エリア」は、市内3箇所のインターチェンジ周辺を対象として、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。「コミュニティ活性化エリア」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し、コミュニティの維持に繋が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。

45ページからは「交通体系の整備方針」です。交通体系の整備方針には、これまで課題の記述に留めていた公共交通についても方針を示し、拠点間や地域間を結ぶ利便性の高い交通網を形成するため、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。

50、51ページには、暫定版ではありますが交通体系のイメージを示しております。

50ページは、拠点間や地域間を公共交通で繋ぐイメージで、51ページは道路網の図面になります。どちらも暫定的な図面であり、「地域公共交通網形成計画」、「市道整備

計画」の策定作業にあわせ、随時、更新してまいります。

64ページからは、「第3章 地域別構想」になります。現行計画は、市域を4つのゾーンに区分して施策に取組み、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することにより、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向けた、「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。こうした状況から、今回の地域別構想は、従来の「ゾーン別構想」から、都市構造上の核となる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。イメージとしては下図のようになります。膨らみが拠点性、色の濃さが拠点性による効果になります。これまでのまちづくりの成果は、左側の図のように、ぼんやりと膨らみ、ある程度、周囲を色づかせておりますが、今後は、更に拠点性に膨らみを持たせ、周辺に色が波及するようなイメージになります。

65ページをご覧ください。地域別構想の対象とす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」、京成ちはら台駅、小湊鐵道上総牛久駅周辺を「地域拠点」、辰巳台、うるいど南を「生活拠点1」とし、拠点ごとに将来像や施策の方針を示します。

66ページからは、「五井駅周辺（広域交流拠点）」になります。68ページをご覧ください。五井駅周辺の「拠点づくりの将来像」は、市の玄関口として都市機能の集積による賑わいの創出と、交通結節点として交通環境の充実を目指し、「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」としてしております。施策の方針を、青色の帯になりますが、「市の玄関口として市全域からの利用と市全体の活力につながる拠点づくり」とし、拠点機能の高度化に資する都市機能の再編、交通結節点の強化による駅利用の促進、既存施設を活かした交流機能の検討、市原インターチェンジ周辺における交流・物流機能の創出などとしてしております。さらには、「五井駅周辺の魅力を高め若者等が来訪し賑わいあふれる拠点づくり」、「少子高齢化に対応し高齢者・子育て世代等が持続的に定住できるまちづくり」も施策の方針としてしております。

71ページは、各施策を図面に示した「拠点づくり構想図」です。「市街化調整区域の土地利用方針」で説明した、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として、中央にあるオレンジ部分が、「駅勢圏活性化検討エリア」、紫色が「インターチェンジ周辺開発誘導エリア」になります。この部分については施策の方針と併せて検討中であり、今後、策定作業中の各部門計画の進捗にあわせ、検討・修正してまいります。その他の拠点地域の構想についても同様に作成してありますが、この場での説明は割愛させていただきます。

107ページからは、「第4章 まちづくりの実現に向けて」になります。ここでは、第1章から第3章までを踏まえ、「協働によるまちづくり」、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」、成果指標による進捗管理による「実効性の高いまちづくり」を示します。以上が、都市計画マスタープラン（素案）の概要となります。

最後に、今後のスケジュールですが、本日お示した「素案」の内容を基に、11月に「立地適正化計画」と併せて、住民説明会を予定しております。また、12月議会後

にパブリックコメントを行い、最終的な案をまとめ、年明け2月頃に予定している都市計画審議会では最終的な案を、諮問したいと考えております。なお、完成は3月末を予定しております。以上が、都市計画マスタープランの策定状況となります。

**議長** 　　ただいまの報告に関しまして、各委員の質問をお願いいたします。

**委員** 　　確認させてください。今回全体構想で人口動態、人口動向というのがありました。この中で、一昨年行われた国勢調査で数字を持ち出されております。新市原市総合計画の中では、人口が2026年を27万人という目標を定め、現状が28万人をちょっと切っている状態というところから27万人を維持するというので、住民基本台帳に基づく人口で考えていくという方針を示されましたけども、今回の都市計画の概念として、その総合計画に基づく人口という視点ではなくて、国勢調査の数字という形から切り出している理由を聞かせてください。

**説明員** 　　人口推計については総合計画と同じものを使って推計しております。

**委員** 　　人口推計は国勢調査のものですか。

　　確か、総合計画のときに、今回の都計審とはまた違うんですけども、今の人口をどのように捉えるかというところで、市原市の現状は28万人をちょっと切りましたという数字が示されました。その時、既に国勢調査では27万5千人を切っていましたよね。4,650何人かな、人口が実際の現状と乖離していると。今後どのような数字を使っていくのかという話を、そのときは市長が答弁されたのですが、基本的には住民基本台帳の数字をベースに全て考えていくと。それは何故かという、市民にとって2つの数字がそれぞれ個々に動くと、それぞれ行政サイドに都合のいい数字が使われてしまうのではないかというリスクとですね、市民がどちらの数字が正しいのかという判断基準がなかなか判りづらくなっているという視点で、どちらかにやはり考えを統一すべきだという話をさせてもらった経緯があります。その時、確か当事市長が答弁された中に、住民基本台帳の数字をベースに考えていくということがあったかに思われたので、ちょっとここで質問させてもらったのですが。

**説明員** 　　国勢調査における人口は実績数値です。

**委員** 　　そうですね。

**説明員** 　　人口ビジョンでは、社会保障・人口問題研究所の推計に近い「現状値推計」と、出生率理想的な数字まで上げた場合の推計である「展望値」の2種類の推計が行われております。都市計画としては、人口減少にしっかり対応するという観点から、社人研の推計を踏まえた「現状値推計」を採用しております。

**委員** 　　ありがとうございます。私はどちらかのきちっとした整理された数字であればいいと思うのですが、先程申し上げたように、2つの数字がそれぞれ別々に動いていくと、市

民に対して混乱をまねく、あるいは、先程ちょっと言葉が悪かったのですが、行政サイドに都合のいい数字を出してくるのではないかという懸念が将来的にあるのでは、というところがあったので、それぞれの数字がダブルスタンダードにならないような考え方が必要ではないかということで質問させていただきました。今回は実際に合わせて都市計画を考えるとという当たり前のこと、私も当然だと思いますので、この数字の出し方については理解しますが、ただその辺りを注意していただきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

**議長** 他に如何でしょう。

**委員** ご説明いただいて、今度、住民への縦覧を経て2月にまとまるというご説明だったのですが、これは基本的に10年後に対するマスタープランだと思うのですが、例えば15ページの高齢化率の推移というのは2015年とかそういった、将来10年後の姿というものをできるだけ数字でイメージされて、それを反映するようなことをされると、もっとこう正確になるんじゃないかという気がします。先程の人口の問題もそうなんでしょうけども、例えば今度温暖化の問題もどうするか、10年後どうなるのか、あるいは高齢少子化の話もそうですけど、できるだけ10年後のイメージを捉えながらやることによって、このマスタープランがより現実的近づく、堪えるものになるのではなかろうかということ意見をちょっと言いたいです。

**説明員** 一応目標としているのは、10年後を目標にしてやっております。111ページに指標があるんですけども、これは10年後の目標値ということで、こういう形になるように、という指標を設定しております。

**説明員** 数値的な10年後ではなくてイメージを持ちなさいということだと思うのですが、実は立地適正化計画の中で、こういうまちづくりを進めていけば10年後、例えば高齢者がどういうところに住んでいる、あるいは住み替えだとか、ファミリー層はどうなっているか、そういった戦略やイメージは、立地適正化計画の方でより具体的に示します。都市計画マスタープランについては、やはり理念とか考え方が中心になっておりますが、住民説明会の時には、なるべくおっしゃるような将来のイメージを与えた中で、こういう持っていきかたをしていきますよという説明はしていきたいと考えています。

**議長** 他に如何でしょう。  
どうぞ。

**説明員** 提案でございますが、この都市計画マスタープランはこの後説明させていただきます立地適正化計画とかなり密接な関連がありますので、できればそちらを先に説明させていただいて、ご一緒にもしご意見を伺えれば、と思います。

**議長** そのようにしましょう。続きまして、市原市立地適正化計画についてご説明をお願いします。

## 第2号報告 市原市立地適正化計画について

### 説明員

それでは、立地適正化計画（素案）について、現在の取組状況と素案の内容について、報告させていただきます。本計画は、人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念される中、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にするため、設定した各拠点に居住と都市機能を集約し、拠点間をネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基軸においたまちづくりを推進する計画として策定するものです。なお、本計画は、都市再生特別措置法に基づき策定する計画であり、その法律で都市計画審議会の意見を聴くことが義務付けられております。後ほど、あらためてご説明いたしますが、次回の都市計画審議会では、最終的な計画案をお示しし諮問させていただく予定でございます。

それでは、立地適正化計画の、現在の取組状況についてご説明します。本市においては、本計画の策定に向け、平成27年度に都市構造上の課題を分析し、平成28年度から具体的な計画の策定作業を進めてまいりました。昨年度は、居住や、都市機能に係る立地適正化の基本的な考え方を「骨子案」としてまとめ、平成29年2月より1ヶ月間、1回目のパブリックコメントを実施し、ご意見をいただいております。本年度は、骨子案を基本にパブリックコメント等でのご意見を踏まえながら、具体的な検討を進め「素案」としてまとめた段階です。それでは、この「素案」について説明いたします。説明は、素案の概要版としてまとめた「市原市立地適正化計画素案—基本的な考え方—」と書かれたA3のペーパーに沿って、素案の本編も使いながら説明いたします。A3の概要版の左上、「1. 実現すべき目標と期待される効果」をご覧ください。ここでは、立地適正化により実現すべき目標と期待される効果を整理し、達成するための目標指標を整理しております。期待される効果として、今後も進行していくことが確実な超高齢社会に対応することを基本としながら、主なターゲットを若者や子育て世代に設定し、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に取り組むものとして、「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」を目指すこととし、「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利便性、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」に向け、取り組んでまいります。この「期待される効果」を得るために、「立地適正化により実現すべき目標」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都市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。これらの目標を達成するための指標については、計画策定後も定期的にフォローアップし、進行管理に取り組んでいけることを念頭に定めてまいります。

素案の本編の32ページをご覧ください。図表の上段に、今ご説明した「立地適正化により実現すべき目標」や「期待される効果」を記載しておりますが、この実現に向けて、本計画が果たすべき役割や意義について、ご説明いたします。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を行政が示すことにより、民間事業者の投資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、「居住人口が維持・集積するエリア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」されることや、立地に際し、「PRE戦略による公的不動産の活用」により「行政と民間の連携による施設の複合化」が図られること、「民間生活サービス施設の立地支援」として「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」が受けられるなどがあげられます。また、「市民のメリット」としては、「居住誘導区域内の人口密度が維持されたエリアに生活サービス施設が立地することになるため、生活利便性が向上」することや、「③公共交通ネットワークの強化」により、「歩いて暮らす」ことを基本としながら、必要とする都市機能を楽しむ環境が整うとともに、機能集積による「鉄道駅周辺の賑わいの創出」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いとしております。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。

次に概要の「2. 各区域設定の考え方・条件」をご覧ください。はじめに居住誘導区域の指定条件について説明いたします。居住誘導区域については、将来的な人口集積が想定されており交通利便性も高い地域、または社会基盤が整っている区域を設定するために、指定条件・除外条件を設定しております。指定条件として、・人口集積区域（条件①）かつバスの利用圏域（条件②-1）・駅の利用圏域（条件②-2）・良好な都市基盤の整備がされている区域（条件③）のどれか一つに当てはまれば居住誘導区域に加えます。ただし、除外条件として、居住環境に馴染まない・工業系用途地域（条件①）・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域（条件②）・浸水深2メートル以上の浸水想定区域（条件③）のどれか1つに当てはまれば、居住誘導区域には含めません。

別図1をご覧ください。これらの条件に当てはまる区域を示したものが、濃い緑色で示した区域になります。この区域を、「居住誘導区域」として設定してまいります。また、凡例にあるとおり、本市においては人口密度を高めていくべき「居住誘導区域」とは別に、地域特性に応じた区域として「一般居住区域」「産業活性化区域」「工業振興区域」を設定してまいります。特に居住に係る区域については、都市計画マスタープランにおける居住の考え方との整合を図りながら、低層住宅地を主体とした住環境の維持を図る区域として「一般居住区域」を設定してまいります。

次に、「都市機能誘導区域」について、説明いたします。概要の左下、「都市機能誘導区域の指定条件」をご覧ください。都市機能誘導区域については、次の3つの考え方に基づき設定します。①拠点となる施設から徒歩圏域800メートル圏域の範囲を基本として設定、生活拠点においては500メートルを基本として、800メートルを超えない範囲で設定。なお、各拠点の実態や特性に応じて、区域の範囲は柔軟に設定しています。②徒歩圏域に近接する場所に市有地や公共施設、ターゲットとする誘導施設の立地がある場合は、都市機能誘導区域に含める。③用途地域の土地利用制限の境界や大規模施設の敷地界、道路・河川等の地形・地物を参考に区域界を設定することといたします。

別図2をご覧ください。これらの条件に当てはまる区域を示したものが赤の実線で囲

んだ範囲になります。この区域を「都市機能誘導区域」として設定してまいります。概要の「3. 誘導施設設定の考え方・条件」をご覧ください。都市機能誘導区域においては、区域設定に併せて誘導施設を設定します。この誘導施設の設定の考え方を4つ掲げています。①中心都市拠点と都市拠点には、「高次都市機能に係る施設」と「日常生活利便機能に係る施設」を位置づけ、地域拠点と生活拠点Ⅰには「日常生活利便機能に係る施設」を位置づけることを基本とします。②誘導施設の設定にあたっては、ターゲット・ストーリーや各拠点の特性に応じて、戦略的に新たに誘導すべき施設や施設更新時に更なる機能拡充・充実を図る施設を誘導すべき施設に位置づけます。③また、市民が生活していく拠点として、診療所や食料品小売店舗等、日常生活を送る上で必要不可欠な施設、または長期的な視点から必要となる施設についても維持・誘導すべき施設に位置づけます。④現在も都市機能誘導区域内に立地しており、地区の状況や都市機能誘導区域のターゲットを踏まえ、今後も区域内に必要な機能として維持すべき施設については、誘導施設として位置づけます。これらの考え方も踏まえ、各拠点の特性に応じた戦略的な維持・誘導の考え方を整理しています。中心都市拠点である五井駅周辺においては、若者、高齢者、子育て世代等、多様な世代が交流する拠点として、コミュニティ再生・活性化に資する施設の維持・誘導。市役所周辺においては、行政サービス・文化交流施設の集積性を活かし、公共施設の維持及びさらなる誘導を図るものいたします。都市拠点である八幡宿駅周辺においては、広域的なアクセス優位性を活かし、千葉・東京方面へ通勤・通学する子育て世帯、若者の定住に資する生活利便施設の維持・誘導。姉ヶ崎駅周辺においては、姉ヶ崎地区の拠点として、地域のコミュニティ機能、交通結節点機能の充実に資する施設の維持・誘導を図るものいたします。地域拠点であるちはら台駅周辺においては、京成線による千葉方面へのアクセス優位性、人口増加による発展可能性を活かし、新たな住宅取得（ファミリー層）に対応した生活利便施設の維持・誘導。上総牛久駅周辺においては、小湊鐵道の交通結節点、市南部の拠点として地域コミュニティの活性化に資する施設の維持・誘導を図るものいたします。生活拠点Ⅰである辰巳台においては、高齢者数の増加を踏まえ、拠点内に立地する公的資産の活用等により生活機能を充実させるとともに、拠点性の向上に資する施設の維持・誘導。うるいど南においては、大学の立地、人口増加による今後の発展可能性を活かし、若者の定住に資する生活利便施設の維持・誘導を図るものいたします。

別表をご覧ください。これらの考え方を踏まえ、具体的に誘導施設を設定したものが別表になります。表の中で○や△の表示がありますが、表の欄外に印の説明がありますので参考にさせていただきたいと思っております。表の見方としては、「拠点周辺の立地」の欄と「維持・誘導」の欄を併せて見ていただき、例えば、「市役所周辺」の「行政機能」は、現在、市役所がありますので「拠点周辺の立地」の欄に「□」、「維持・誘導」の欄に「○」が記されているとおり、現に「都市機能誘導区域に立地している施設」であり、今後も「維持を図る施設」ということになります。これまで、都市機能誘導区域における誘導施設設定の考え方を説明してまいりましたが、具体的に説明いたします。

本編の50ページをご覧ください。こちらは、各拠点の役割を踏まえ、都市機能誘導区域の「まちづくりの方向性」を示した全体図になります。

51ページ以降は、各拠点の内容になりますが、例として五井駅周辺について説明いたします。

52ページをご覧ください。五井駅周辺においては、「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」を「まちづくりの方向性」とし、ターゲットを「全市民」「若者」「高齢者・子育て世代」としました。この設定したターゲットに応じた拠点性を向上させる機能を、先程ご説明いたしました「3. 誘導施設設定の考え方・条件」に基づき、維持・誘導すべき機能として設定します。その他の都市機能誘導区域については説明を省略させていただきますが、設定した条件や考え方に基づき、各拠点に設定してまいります。このように、立地適正化計画では、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、都市機能誘導区域に誘導する都市機能を設定してまいります。なお、居住や都市機能を誘導するための施策として、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用してまいります。

本編の47ページをご覧ください。居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為や建築行為については、その動向を把握するとともに、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すなど必要な勧告をすることで、緩やかに居住を誘導してまいります。なお、届出の対象とする建築物については、法律の定める範囲で条例により広げることも検討しています。

90ページをご覧ください。都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の開発行為や建築行為についても、同様に届出制度を運用し、誘導を図ってまいります。最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。本日本示した素案を基に、皆様方のご意見を踏まえて素案を修正し、11月にパブリックコメントを行うとともに、市域全体を対象に市内7箇所で開催してまいります。さらに、これまで外部組織として本計画の策定段階ごとに協議していただいている「都市再生協議会」を1月に開催し、計画案を作成する予定でございます。なお、冒頭にご説明させていただいたとおり、本計画は、都市再生特別措置法に基づき策定する計画であり、その法律で都市計画審議会の意見を聴くことが義務付けられております。したがって、次回の都市計画審議会において、「諮問」という形でご意見を伺い、答申を経て、3月までに計画を策定し、公表する予定でございます。

以上で立地適正化計画の報告を終わります。

## 説明員

先程、委員のご質問があったので補足します。本編の29ページ、先程内容的なものを端折って説明したんですが、イメージとして再度確認したいのは、立地適正化計画というのは、今までの都市計画は用途地域、それから建築基準法とか開発行為の中の指導で留まっていたと。所謂機能論といいますか、どういうものがどこにあるべきか、具体的な誘導が図れなかったということの反省もあります。市街地の拡大が郊外へ出たと。これの抑制を図るといってものを組んだ場合に、どのようなイメージを持つかというのをこの図面で表しています。これは一般論ですが、駅周辺あるいは拠点について、機能がある程度集約し、これをバックアップする人口を周辺に貼り付けるとこれを使う側が当然出ます。そうするとその施設がまた有効に機能する、成り立つ、そういう相乗効果を作作的に狙っていると。郊外は郊外で切り捨てるのではなくて、郊外のやはり拠点性だとか住居機能だとか、色々レベル差があったとしても生活している人はいますので、そういった方々に対して一定のサービスは提供すると。これは箱物ではなくて、今色々なインターネットとか移動スーパーとかありますので、色々その地区の状況にあった形で

その拠点と地域のを結び付けないと居住の選択肢とか、あるいは利便性の向上は図れませんから。所謂コンパクトシティというのは、今まであったまちづくりをベースにしながら、これからは機能論をある程度きちっと示して、そこに戦略とターゲットを決めて、これを住民の方に理解してもらって、どうまちを進めていくべきかという方向性を示すものです。これが一般論ですから、当然住み替えが行われたり、かすがいが機能したりするような仕掛けも考えていくと。それを先程質問があったことに答えましたら、82ページにまとめた結果として、五井駅あるいは市役所周辺あるいはそれ以降、八幡駅等について、機能論と戦略を持ってエリア指定をしたということを示しています。これは単純にイメージ図ですので、具体的にどうなるのか、と聞かれたときにはきちっと丁寧に説明しますが、今のところはこのようなイメージ、機能論で各地区の説明会に行きたいと思います。それともう1点はこれに示していませんが、実は一番大事なのは、このままでいったらどうなるのか。まちの作り方を現行のままに推移した場合は、人口が減っていくだけではなくて、色々な公共施設が非効率となり、インフラがなかなか整備できないといった状態が続くわけですから、その見直しが、先程言ったイメージと戦略で、こういったことをやっていきたいといった説明は住民の方に丁寧に説明していきたいと考えています。ですからまだこれは中間報告的なものになっていますので、完成形は、また後ほど審議会の上でも、もう少し具体的に示したいと思いますが、今の中ではこのイメージで確認していただきたいと思います。

**委員** 大変今の説明でよくわかりました。特に今日、この資料にまとめられたというのは判りやすいと思いますし、特に市原のように山間部の方に向かって人口がだんだん減っていくわけですから、そういったところの教育の問題、そういったところの小学校の配置をどうするかが出てくると思うのですが、要はだからこうしますというのを集約したのがこういうことだと思うのですが。そういう意味では大変判りやすかったと思います。こういったことを住民の方にぜひ説明していただくと、住民の方も納得するんじゃないかということを思いました。ありがとうございました。

**議長** それでは報告事項として2つありましたが、両方についての質疑をお願いします。

**委員** 建設常任委員会の場合でも質問したのですが、時間がなかった関係でお答えをしっかりといただけなかったのが確認なのですが、八幡宿駅と若宮団地との関係性といいますか考え方について、お聞かせいただければと思います。

**議長** 若宮団地が出てきた理由は何でしょうか。

**委員** 駅周辺のエリア設定からは離れていて、その対象にはなっていないのですが、やはり団地の再生というのを考えたときには具体的に考えた考え方というのにも必要になりますし、住み替えというところも視野に入れて行われるということで、確認をさせていただければと思います。

**説明員** 具体的には都市計画マスタープランの82ページ。今、都市計画図がありまして、お

そらくご存知かと思いますが、市原市の構成として、各JR3駅の山側はほぼ一定の距離を通過すると農業振興地域がずっと続きます。要は遮断されている。その中で、都市計画マスタープラン的なものとして、82ページの中で具体的に言いますと、今ご質問がありましたように、一旦市街化区域から今度は農業振興地域内の農地を経て、そこからまた若宮とか国分寺、所謂住宅団地、その間は基本的には農地です。農業振興をどうするかという議論と同時に、このままで果たして良いのだろうかということについては、先程言った1つの考え方として、駅勢圏活性化エリアというものを地区に含めています。ですから、活性化エリアだけの環境の課題ではなくて、当然駅周辺の機能集約性、さらにその奥地である若宮の団地再生、これらを一体として、まちづくりの考え方としては進めていきますので、当然課題は違いますし、やることも違ってくるんですけども、このゾーンは一体性の中で基本的に考えていくという整備をしていきたいと思います。

**議長** よろしいですか。  
他に如何ですか。

**委員** 少子高齢化は日本全国どこでもなんですけども、人口を誘導するというのを考えたときには、やはり子育て支援、それしかないだろうと思うのですよね。全域を考えたときには総花的にやはり公平にということになってしまうのかもしれないけれども、他所の町からここに移り住むということを考えてときには、子育てし易いエリアがあると人は移ってくると思うのです。ここに行くと、とても良い子育てができるのだと、そんなモデル地区があると人口誘導になるんじゃないのかなという気がします。それと養老溪谷の方に向かっては鉄道だけしか頼るものがないような感じになるのですけれども、鉄道というのは皆さんご存知だと思うのですが、永久にあるものではないかもしれないのですよね。先々もしかしたら経営的な問題で無くなってしまったときに、どうするかという心積もりも持っておられた方が良いんじゃないかなと思います。ただあまり鉄道に頼らない方法を整備してしまうと鉄道利用者がますます減ってしまうというジレンマはあるのですけれども、ただ万が一のときにどうしたら良いかということ。インターネット等に頼るのか、人のネットワークに頼るのか、またどのような整備にするのか、それにしても考えていかないといけないのかなという提案をします。

あと、これは表現上の問題なんですけども、マスタープランの方の17ページ、凡例ですけれど、人口減が上にきて、人口増が下にきているんですけども、常識的な考え方でいくと人口増が上にあって、人口減が下にあって、ブルーが下にあった方が馴染みやすいのではないかなと。これ逆にしていただいた方が良いのではないかと思います。

**説明員** まず1点目の子育て、立適の中で、若者、女性という形とファミリー層、この人口減少の中でやり方は二通りありまして、流出を防ぐ。市原市の場合はやはり流出人口が多いんですよ。先程言ったように他市から流入させる、あるいは転出させる、移住させるという施策が必要なのですが、今いる人たちから基本に考えて、子育てとか生活を考えていくという面も強化しなければいけないということで、当然子育て施策とか福祉施策はまちづくりと一体となります。ですから、どこにファミリー層が住んで子育て環境が整っているような機能が配置されるかというのは、まず住んでいる人たちに理解されな

いと、他から魅力というのは感じてもらえませんから。外に発信するのも大事なのですが、まず今の子育て世代をきちっと維持していく。それとそういった環境がちゃんと市原市にはできているというのを実感してもらって、他市からも流入させる。そういう流出を防ぐという面と、他市から呼び込むという両面から考えています。大きな要素である職、職場、それと子育て環境というのは非常に人口の動態に影響を与えますので、その辺は重点的に考えていきたいと思っています。そのまちづくりの中での仕掛けによって変わってくるのです。子育て環境がどのくらい変わったからそこに住んでくださいと言うのはなかなか現実性を感じませんので、よく駅前保育とか、ある程度一定のものが環境として周りがあると、そこについては魅力がありますから、当然流出もしませんし、他市からも入ってくると。ということがある程度、現状の中でも分析していますので、そういったところを考えていきたいと思っています。

**説明員**

小湊鐵道の関係のお話がありましたけれども、それは私の方からお話させていただきます。小湊鐵道に関して、11ページの都市構造図にもありますように、小湊鐵道は本市の南北といいますか、貫きます大事な広域連携軸でもあります。したがって、小湊鐵道がやはり存続してもらわないと、移動手段としても大変大きな影響をもたらすということがありますから、まずは存続してもらえるように周りの人口を支えていくというような方向性が必要になってくるかと思っておりますので、そこに向けて引き続き、規制緩和等、できる部分は取り組んでいって、特に拠点となっているところを中心に人が集まってもらえるような仕組みについて、引き続き努めていきたいなという風に思っています。もし万が一ですけれども、小湊さんが仮に撤退するようなことがあれば、それは当然、そういう交通不安定地域ということで、それに代わる手段というものをやはり考えていけないといけないという風に考えています。

**議長**

鐵道というのは環境に良い乗り物ですので、できるだけ維持できるように考えていく必要があると思いますが、この立地適正化計画、マスタープランでは沿線開発というのをある程度打ち出しています。沿線にできるだけ人口を集めましょうという内容になっていますので、そういうことを通じて、できるだけ鐵道利用率を維持して、利用者数を維持していくということが必要だと思っております。その先どうなるか、これはまた、その先の話として考えていきたいと思っています。他にいかがでしょうか。

**説明員**

先程の17ページの凡例につきましては、こちらの方で訂正させていただきますので。

**議長**

確かに、私も最初に見て違和感を覚えました。増の方が上でしょうね。  
他にいかがでしょうか。

**委員**

全然関係ないかもわかりませんが、もしお分かりだったら教えていただきたい。税収のことなのですが。工業地帯からの税収、色々な企業から出るものですね。そのパーセンテージというのは全体でどのくらいでしょうか。企業からの固定資産税や事業所税とか。

**説明員** 全体的には470～480億が市税なのですが、その内の6～7割くらいだと思います。実際に、企業の中の設備投資するものとか固定資産税的なものは変動するのですが、定期的にどのくらいになるかというのはデータを見ないとわからないのですが、市原市全体の自主財源、要するに自前で用意できる市税は大体7割弱くらいです。何とも言えませんが、このうちの半分近くは企業側によるものかと。立地適正化計画の中では、市町村によっては固定資産税を高めていきたいと思います。まちの評価として、土地だとか、子育て世代の区域を魅力あるものにすれば、税収に繋がる、あるいは所得層に繋がりますから、流山市が行っているような戦略であれば、そういう所得層を呼び込めますから。土地の評価を上げ、固定資産税が実際に増えれば色々なところに財政を回せるということを考えています。コンパクトシティの狙いの中には、財政的な見方の戦略を持っている市町村があります。

**委員** 先程流出人口が多いということでしたけれども、どのくらいの年代層の方が出ていかれるのでしょうか。それと、やはり子育ての面で一番問題となるのが、待機児童ですけども、市原市の待機児童はどのくらいいらっしゃるのでしょうか。2点です。

**説明員** 手元にはデータがないのですが、流出の件は若い女性が1番多いです。全体の中で、2,500～2,600人です。

**委員** 20代か、30代か。

**委員** 20、30代です。

**説明員** 就職とかですね、大学行って勤め先がそっち。待機児童は数字的にはわかりませんが、考え方としては、認定こども園も今、複合施設のような対応に移って、それで幼稚園と保育所の逆の定員割れとバランスをとるために、一応子育て見直し策としては認定こども園化して、その待機児童を解消すると共に、幼児教育的なものを保育所にプラスしましょうという施策をとっております。全面的に例えば物理的に解消するというむしろそういう施策の中で、先程言ったように幼稚園は定員割れをして今後なかなか成り立たないということと、これからの取組みの中で、ある程度の実績が出てくると思います。あとどのくらいで解消するかとか子育て部局の方に確認してみます。

**委員** ありがとうございました。

**議長** 他に如何ですか。

**委員** 都市計画マスタープランの中の考え方というか、その中で謳われている全地区の将来像ということで、市の玄関口として五井駅が謳われています。これは我々も、誰もが五井駅だと思っておりますが、今他市の近隣自治体の状況を見ますと、例えば、木更津市あるいは袖ヶ浦市が、南部房総からのハブとして地域からの玄関口になろうとしている動きがあります。そんな中で、今後我々が考えないといけないのは、鉄道としての玄

関口と平行して、外からやって来るバスという視点、特に今バスという視点を考えたときには、羽田という視点と成田というところに直結しているのは市原市の場合は、五井の市原パーキングというものがあるわけですが、こういった視点も考えていく必要があるんじゃないかと思うのですが、それについて考えがあればお聞かせください。

**説明員** 多分に私見となってしまうのですが、確かに市原市が周辺の市と比較して今1番弱い部分は、どうしても交通結節点、特に広域交通が疎かになってしまっているという部分で、特に木更津市がアクアラインを有した高速バスを中心に、かなり人口流入も出ているというところで、やはり市原市でも、特に五井でも一部そういうところは出ていますけども、どうしてもハブ的な機能という点はまだ弱いという気がしますので、交通政策の面でも、小湊さんのように、例えばまだ八重洲便がないんですよ。東京区間ですからJRさんとの競合というものもあるかもしれませんが、そういった部分も提携もしたりしておりますけども、バスターミナルというのも非常に大きな要素だと思います。果たして今の状況で良いのか、今後その辺、まちづくりの観点からより強化策というのが考えられれば、というふうには思っております。

**委員** 是非、前向きに考えていただきたい。申し訳ないのですが、今の規模を見たときにね、はっきり言って袖ヶ浦市のターミナルと今ある市原市のパーキングとで比較したときに、かなり差がついてしまっているというのがあるのかな。ただ、今言われたように鉄道という玄関とは違った視点、定住5万、都市計画という視点から掛け離れるかも知れないのですけれども、総合計画の視点からいくと、外からの交流人口、インバウンドという視点なんかもあったりしているわけですから、そういった視点というのも可能性をしっかりと考えていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

**議長** そうですね。高速バス等の拠点、玄関口となる市原パーキングですから、単なる乗換え施設というだけではなかなか魅力に繋がらないですからね。乗り換えのそのチャンス、行き帰りに色々買い物をしてもらえるようにしていく、まちづくりに色々繋がりが生まれてくるような、そういう新しい展開がより市原を活性化すると思います。今後の1つの課題かと思えます。

他に如何でしょう。

**委員** 市の魅力を高める上で、現状を何とか維持していこうということに加えて、例えばですが、周辺の観光拠点と連携した観光施設の売り場ですとか、ニューエネルギーのための基地作りですとか、医療施設の高度な拠点をもう少し市内に勧めるとか、そういったことでこれから注目が集まるような市の選択をしていただけたらなと思うのですが。

**説明員** まちづくりにおいて非常に大事なことだと思います。今回も都市マスタープランの中で、具体的にその部分を反映しているっていうのは直接には無いわけですが、ただ考え方としては、市原の持っているポテンシャルを活かせるような場所においては、ぜひそういう誘導策というのは図っていくべきだと思っております。特に今後注目されます南部地域の市原鶴舞インター周辺や、また、内陸部においてもそういう医療とか新たな先端



産業型ですね、そういったものがもし誘致できるような場所があれば、ぜひそういった部分についてはまちづくりの観点から検討させていただきたいと思います。

議長 他に如何でしょう。  
どうぞ。

委員 木更津市にはインターチェンジが3つもあるんですよね。その1つが市原市に持ってこられていたら良かったのになと、今言ってもしょうがないことなのですけども。そんな感じで圏央道のパーキングエリアとかなんかももう少し活用するような方向で市原市の奥の方を活性化することができないのかなと。とっても良い自然がたくさんあるんですよね。ですけど行くのが大変なんですよね。この審議会でどうこうならないかもしれませんけれども、今後考えていかれたら良いんじゃないかなという気がします。

議長 1つの提案ということで。

委員 はい。

議長 他に如何でしょうか。

よろしいでしょうか。それでは報告事項が2つありましたが、これに関する質疑を終結いたします。この会議が終わった後も、ご自宅に帰ってまた新たに意見や質問があるかと思いますが、その場合には1週間くらいを目途に事務局の方に出していただけたらと思います。つまり10月12日木曜日、1週間後までにご意見、ご質問があれば、事務局にメールあるいはファックスあるいは郵送いずれの方法でもよろしいかと思いますが、ファックス番号が必要な方は事務局までお尋ねいただきたいと思います。

以上で本日の議事は全て終了いたしました。長時間に亘りまして、ご協力いただきありがとうございました。