

## 第89回市原市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成28年10月3日(月)午後2時00分～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 深谷 博子委員 加藤 和夫委員  
永野 喜光委員 森山 薫委員 山内 一平委員 倉本 武夫委員  
増田 光一委員 湯本 勝委員  
(説明員) 小出 譲治 市長  
[土木部] 後山部長  
[土木管理課] 内海課長 大山係長 荒井主事  
[都市部] 藤本部長 泉水参事 大和久次長  
[都市計画課] 早川課長 江森係長 赤城副主査 菊池主事 桐谷主事  
(事務局) [都市計画課] 片岡主幹 中村係長 蒔田副主査 永野主任
- 4 議題  
【審議事項】  
(1) 市原都市計画臨港地区の決定(千葉県決定)に係る意見について (都市計画決定権者:千葉県)  
(2) 市原都市計画生産緑地地区の変更について (都市計画決定権者:市原市)  
【報告事項】  
(1) 現行都市計画マスタープランの最終評価について  
(2) 都市再生協議会の設立について
- 5 議事の概要 上記2審議議題について説明・質疑を行い、採決した結果、原案どおり意見なしとして承認された。  
上記2報告議題について報告された。
- 6 傍聴人 0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89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。議事録署名人に倉本委員と増田委員をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

議長 　傍聴人の方はいらっしゃいますか。

事務局 　傍聴人はいません。

### 第1号議案 市原市都市計画臨港地区の決定(千葉県決定)に係る意見について

議長 　それでは、議事に入ります。  
　はじめに『第1号議案 市原都市計画臨港地区の決定(千葉県決定)に係る意見について』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 　市原市土木部長の後山でございます。  
　本日は、どうぞよろしく願いいたします。  
　お手元の資料のうち『第1号議案 市原都市計画臨港地区の決定(千葉県決定)に係る意見について』と書かれました『議案書』をご用意下さい。  
　議案書の2枚目、1ページをご覧ください。スライドでも同じものを出しております。  
　こちらは、千葉県で計画しております市原都市計画臨港地区の決定に関する計画書でございます。  
　千葉県では、京葉工業地帯の一翼を担い、国際貿易港としても重要な役割を持つ国際拠点港湾である千葉港の八幡地区、五井地区、姉崎地区の約4.7ヘクタールを、円滑に管理運営するため、港湾管理者である千葉県の申し出を受け、臨港地区に決定する手続を行っております。  
　決定に先立ちまして、千葉県から都市計画法第18条第1項の規定に基づく、関係市町村の意見を求められており、本市としましては、決定内容について異存はないことから、『意見なし』と回答したいと考えておりますが、当審議会のご意見を賜りたくお諮りさせていただきました。  
　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、ご審議の程、よろしく願いいたします。

説明員 　土木管理課長の内海と申します。よろしく願いいたします。  
　私から、第1号議案について説明させていただきます。  
　はじめに、『臨港地区』について、簡単に説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

港には、物流や生産、あるいは憩いの場といった多様な役割があります。そして、それぞれの役割を果たしていくためには、水域と陸域が一体となって効率的・効果的に利用される必要があります。

例えば、船を接岸して事業活動を行う場合に、水域の背後にある陸域に港湾と無関係な施設が秩序なく混在していると、効率的な作業を行うことが困難となり、港湾の機能を発揮させることができなくなります。

反対に、工場や倉庫、あるいは船舶の出入りに使用する補助施設など、港湾機能と密接な係りを持ち、それぞれの施設が、一定の秩序のもとに集積することで、港湾は、より有効に機能を発揮するようになります。

従いまして、水域と一体となって整備することが必要な陸域を『臨港地区』に決定し、さらにその区域内を土地利用の目的に合わせて、商港区や工業港区といった分区に指定することで、港湾としての機能がより効果的に発揮できるようになります。

今回の3地区については、いずれも土砂や鉄くず等の一般貨物を取り扱う性格上、臨港地区に決定後の分区は、『商港区』にすると伺っております。

これまで千葉県では、臨港地区の指定が進んでおりませんでした。平成12年に国から通知された、『都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について』を踏まえ、公共埠頭や臨港道路などの港湾施設や隣接するエリアのうち、港湾機能を確保していく上で必要となる最低限の区域を順次、臨港地区に指定しております。

臨港地区に決定されますと、1点目として、土地利用を港湾法に基づく『千葉県臨港地区構築物規制条例』により、分区が指定され、それぞれの地区が持つ港湾機能に合わせて、きめ細かく土地利用の規制を行うことができるようになります。

この場合、用途地域による用途規制は適用除外となり、条例による規制が働くこととなります。

例えば、工業専用地域では、工場や危険物貯蔵施設は建築が可能ですが、商港区といった分区に指定されますと、これらは建てられなくなり、一方で、主に港湾従事者が利用する店舗等の便民施設の建築は可能となります。

また2点目としては、港湾法上の港湾施設に位置付けられるようになり、改修や災害復旧事業を行う際に、国の交付金を活用することができるようになります。

続いて、今回、臨港地区に決定する千葉港について説明いたします。

本案件の位置する千葉港は、市川市から袖ヶ浦市まで6市にまたがる国際貿易港であり、そのうち今回の案件は、市原市の赤丸で囲んだ3箇所となります。

次に、計画書の2ページの位置図、又はスクリーンをご覧ください。

図の矢印で示した赤色の部分が、県から意見照会されている箇所であり、上から八幡地区、五井地区、姉崎地区で、決定面積は合計で、約4.7ヘクタールです。

これらの地区は、いずれも臨海部の埋立てに合わせ、県が整備した公共埠頭であり、周辺には、石油化学関連などのコンビナートが形成されており、用途地域は主に工業専用地域となっています。

続きまして、各地区の状況を説明させていただきます。

はじめに、議案書3ページの『八幡地区』ですが、スクリーンをご覧ください。

写真のとおり、係留施設である岸壁をはじめ、鉄くず等、貨物の荷捌き地や運搬に使用する臨港道路、また港湾従事者の休憩所が設置されております。

次に、議案書4ページの『五井地区』です。

本地区には、物揚げ場をはじめ、土砂等の野積み場、臨港道路のほか、県の千葉港湾事務所の市原支所などが設置されております。

次に、議案書5ページの『姉崎地区』です。

本地区には、護岸や臨港道路が設置されています。なお、海に突き出た栈橋は、タグボートや防災船の係留場となっておりますが、水域にあることから、既に港湾法上の港湾施設となっており、臨港地区の決定は必要としておりません。

また、隣接する袖ヶ浦市側の臨港地区、スクリーンの青色で囲った部分については、平成26年に決定済みとなっております。

以上のとおり、3地区は、いずれも公共埠頭として周辺の企業に利用されており、また、市原市内の公共埠頭はこの3地区のみとなっております。

今後も港湾機能の維持・保全を図るため、建築物等の適正に規制し、現状の港湾施設としての土地利用を維持するとともに、災害時に国の補助事業を活用し、迅速な復旧を図るという観点からも、今回、臨港地区を決定したいと、県から伺っております。

なお、臨港地区の決定について、去る9月2日から16日までの2週間、都市計画の案の縦覧に供しましたが、意見書は提出されませんでした。

今回、諮問しております、臨港地区の決定に対する本市の意見でございますが、①決定する区域は全て県有地であり、現在の利用形態を妨げることなく、港湾機能を保全することを目的としていること、②災害時等の復旧に、国の補助が受けられるようになり、速やかな復旧が期待できることなどがメリットとして考えられ、本市といたしましては、特に異存はないことから、『意見なし』としたいと考えております。

以上で、第1号議案の説明を終わりにいたします。よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

**議長** ただいまの説明に対しまして、各委員の質疑をお願いします。

**委員** ちょっと勉強のためにお伺いしたいんですけど。

現在も港なので何かしら岸として使われていますよね。それがどのように使われているのかということと、今回『商港区』というのに指定されるということになっていきますよね。それとの差といいますか、今回は一般の貨物を取り扱うことのできる区域となっておりますけど、そういう風になるのか、その辺のことをお伺いしたいと思います。

**説明員** 今の利用状況でございますけど、八幡地区につきましては、一般の貨物船が着岸するような場所になっておりまして、砂利の一時置場ですとか、砂の一時置場になっております。

五井地区につきましては、千葉港湾事務所市原支所があり、八幡地区と同様に着岸できる係留施設があり、現在も着岸しております。

姉崎地区につきましては、今回指定する所には護岸がありますが、テトラポッドが置いてあるため、その赤い部分は実際には着岸できません。ただ、栈橋が海の方に伸びておりますので、そこには一般貨物の船が着岸できるようになっております。

今後、分区の指定は『商港区』にする予定と伺っております。『商港区』に指定します

と、先程、スクリーンでも説明いたしましたとおり、旅客や貨物を取り扱う事務所ですとか、倉庫、物販、飲食店等が建築可能となっております。

他には、『工業港区』、『漁港区』、『修景厚生港区』ということで、それぞれ、『工業港区』については、港湾運送に係る製造事業、関連事業を営む工場等が建設可能でございます。『漁港区』については、漁獲物の荷捌き所ですとか、水産倉庫、漁船の保管・修理施設等が建設可能となっております。『修景厚生港区』につきましては、港湾関係者のための例えばスポーツレクリエーション施設や休憩所等が建設可能となります。

**委員** コンビナート地域の一角にあるので、すらっと直感的には『工業港区』なるんではないかというイメージがあるんですけど、その辺は如何なものでしょうか。『工業港区』というのは工場を作れるとかなっておりますから、背景には工業地域がずらっと並んでいますよね。イメージ的に、あそこのイメージをすると、『工業港区』ではないかというイメージがありますが、如何ですか。

**説明員** 今回は、『臨港地区』ということで、港の区分を指定するということであり、あくまでもその背景に工業地帯があるというのはものが違うと思います。その背景まで含めて指定するのであれば、『工業港区』になると思いますが、あくまでも砂利ですとか港を使つての用としますので、『商港区』が適切な分区になると考えております。

**委員** 現在の八幡地域は、先程もありましたように、海洋物とか堆積物とか土が一時仮置場という状態になってますけど、資料5ページでは、そういうものがあると、港湾の機能を発揮できないとなっておりますが、用途を変えるということになるんですか。そのところをお聞かせ願えますか。

**説明員** 変えないです。今の状態を維持したいということです。無関係な施設が出来てしまうと、今の使い方に支障が出るので、今回を指定して、無関係な施設が出来ないようにしたいということです。

**委員** 分かりました。

**委員** その土地って言うていいのかわかりませんが、底地権っていうのは県が持つんですか。

**説明員** 千葉県です。

**委員** そうすると管理も千葉県ですか。

**説明員** 千葉県の港湾課です。

**委員** 着岸ですとか、荷捌を置くということについては、誰がやってもいいんですか。それとも、管理とか申込とか、何かしら置く権利というのは誰が許可をするんですか。

説明員 県の方に申請をあげて、許可を受けて使用しています。

委員 現在もそういう感じですか。

説明員 そうです。

委員 姉崎地区の写真なんですけど、どこから撮ったものですか。

説明員 栈橋の方から撮ったものです。

委員 左側に林が見えるんですけども。

説明員 工場地帯と分けている緑地帯がずっと16号沿いにありますので、その部分になります。

議長 他に如何ですか。

委員 先程、補助金の対象になるということで、補助金をいただけるのは大変結構なことですし、また災害時に復旧工事など迅速に対応できるということですが、今、県管理ですよ。そうした場合に、市としても、申請したりして、市として補助金が頂けるのかどうか、その辺の事、仕組みについてお聞かせいただきたい。

説明員 市原市に補助金が入ってくる訳ではなくて、事業主体であります千葉県に補助金が3分の1入ってきます。そのもらった分について、市原市と千葉県が、市原市が18.8%、残りは47.9%、3分の1が国からの補助金です。あと、単独事業の場合については、県が70%、市が30%です。

ですので、補助を受けてやったほうが、市としては負担額が少なくなります。

委員 そもそも、県管理ですよ。それを何故、市が裏負担をしなくてはいけないのか、また、負担率まで詳細に決まっているようですが、その辺についてちょっと矛盾を感じるんですけども、その点如何でしょうか。

説明員 地方財政法で、「地元には港があることによって、恩恵を受ける市町村に対して、負担を求めることができる」とされており、負担しています。

委員 そうしますと、事業主体はあくまでも県である。それに対する裏負担を市として、一定のリスクをさせるという仕組みになっているんですね。了解いたしました。

委員 この決定自体は、県ということで、今回の3箇所を県が今後、指定していくということで。今後この地区に関して、どのような予定があるんですか。

説明員 もう1箇所、養老川河口地区がありますが、港の活用方針がまだ決定していないので、そこについては、今回見送ってます。

議長 他に如何でしょう。

委員 海づり施設の近くに臨海公園みたいなものがありますよね。

説明員 都市公園法に基づく都市公園です。

委員 分区でいうと何になるのでしょうか。

説明員 あそこは、港の位置付けではありません。

委員 今回、『商港区』に認められたということになったときに、今後の使い勝手みたいなものはどういう風になってくるか分かっていたら教えていただきたい。

説明員 現在と全く同じ使い方で、変わらないです。

議長 他に如何でしょうか。

委員 メリットは分かるんですけども、デメリットという点はあるのでしょうか。

説明員 今の使い方で、何か支障が出ていれば別ですが、今の使い方で十分に使われておりますので、デメリットというのではないと思います。

議長 よろしいでしょうか。

それでは、質疑が無いようでございますので、質疑を終結いたします。

これより採決いたします。『第1号議案 市原都市計画臨港地区の決定（千葉県決定）に係る意見について』に関しまして、『意見無し』に承認する委員の挙手を願います。

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。

次の議事に入る前に、説明員の席替え及び第1号議案の説明員の退出を認めます。

次に、『第2号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について』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。どうぞよろしくお願いたします。

まず、資料でございますが、先程の議案書の中ほどになりますが、通し番号がなく申し訳ございません。

お手元の資料のうち『第2号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について』と書かれましたところをご用意下さい。

1枚めくっていただきまして、そちらが議案の内容になります。

本日は、『第2号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更』について、ご審議をお願いいたします。

市原都市計画生産緑地地区中、41号門前2丁目第2生産緑地地区ほか、1地区を次のように変更します。

41号門前2丁目第2生産緑地地区、約0.15ヘクタールを廃止する。

119号島野第7生産緑地地区、約0.29ヘクタールを廃止する。

変更理由でございますが、主たる従事者の死亡及び主たる従事者の故障により、買取りの申出が行われ、行為の制限が解除されたため、都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、議案の内容につきまして、担当課長より詳細をご説明させていただきます。

**説明員** 都市計画課の早川でございます。どうぞよろしくお願いたします。  
着座して、失礼ですがご説明させていただきます。

**議長** どうぞ。

**説明員** お手元の議案書の他、前方のスクリーンを使って、説明をさせていただきますが、スクリーンが見づらい場合には、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。

現在、本市で指定してございます生産緑地地区は、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月に都市計画決定をしたものでございます。

議案書の8ページの市原都市計画生産緑地地区一覧表をご覧ください。

議案書の9ページと10ページを見ていただきますと、黄色く着色した部分があると思いますが、こちらが今回変更をいたします生産緑地地区となっております。

同じく議案書の11ページをご覧ください。資料の方が飛びまして、大変申し訳ございません。

11ページ表の一番下の変更前は、現在の生産緑地地区を示してございまして、全体で141地区、面積は約22.16ヘクタールとなっております。

今回の都市計画変更で、2地区が廃止予定となっておりますので、変更後は、139地区、21.72ヘクタールとなります。

それでは、議案書の1ページ、またはお手元の資料をご覧ください。お手元の資料3ページの上段の『都市計画変更の概要』になりますので、そちらを見ていただきたいと思います。

今回、廃止を予定しております生産緑地地区は、『41号門前2丁目第2生産緑地地区』と『119号島野第7生産緑地地区』の2地区となります。

『41号門前2丁目第2生産緑地地区』は、面積が約0.15ヘクタール、『119号島野第7生産緑地地区』は、面積が約0.29ヘクタールで、2地区の合計が、約0.44ヘクタールとなります。

表の右にございます『備考』の項目は、今回、都市計画変更を予定している面積を記載させていただいております。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ございます。



今回は、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。

議案書3ページ、または、お手元の資料5ページをご覧ください。5ページの下段『変更の内訳総括表』になってございます。

今回の変更後、生産緑地地区は、2地区が廃止され、全体で139地区、面積は約21.72ヘクタールとなります。

それでは、スクリーンまたは、お手元の資料4ページをご覧ください。資料が飛んでしまって、申し訳ございません。

生産緑地地区の概要について、確認をさせていただきます。

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でございまして、都市計画法により、位置づけられるものでございます。

スクリーンまたは、お手元の資料5ページをご覧ください。

生産緑地は、生産緑地法と都市計画法の2つの法律で、2重に位置づけをされております。

生産緑地法では、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、税制面での優遇を受けられることとなります。

また、生産緑地は一定の要件を満たしますと、買取り申出が可能となり、農地又は公共用地として買取りがなかった場合は、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は、都市計画を廃止する必要がございますので、今回のように、都市計画法に基づく手続を行うこととなります。

それでは、スクリーンまたは、お手元の資料6ページをご覧ください。

生産緑地法では、生産緑地地区に指定されますと、『30年間を経過したとき』又は『耕作されている方が死亡、若しくは従事することができない故障を有した時』には、買取りの申出ができることとなっております。その際、買取りがなかった場合には、所定の手続を経て、同法第8条に規定されております行為の制限が解除されることとなります。

お手元の資料7ページをご覧ください。

こちらには、農林漁業に従事することができない故障について、記載してございます。

故障に関する具体的な要件は、生産緑地法施行規則第4条第1項に、両目の失明、精神のいちじるしい障害、神経系統の機能のいちじるしい障害、胸腹部臓器の機能のいちじるしい障害、上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能のいちじるしい障害、両手の手指若しくは両足の足指の全部若しくは一部の喪失又はその機能のいちじるしい障害、先にあげた今あげさせて頂きました6つの障害に準ずる障害という形で記載がございました。

続きまして、お手元の資料8ページをご覧ください。

最初に『41号門前2丁目第2生産緑地地区』のこれまでの、手続きについてご説明をいたします。

『門前2丁目第2生産緑地地区』は、耕作をされていた方がお亡くなりになりまして、営農を継続することが不可能となったため、平成28年2月9日に『主たる従事者の死亡による買取り申出』がございました。これを市は受理いたしました。

市は、関係機関へ買取り希望について照会を行いました。買取りはございませんでしたので、平成28年3月8日に申出者に対し、その旨を通知いたしました。

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。買取りを希望される方がいませんでした。

お手元の資料9ページをご覧ください。

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28年5月9日に解除されました。

このため、当該地への建築物の建築等が可能となり、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ございます。

お手元の資料10ページをご覧ください。

今回、廃止を予定しております『門前2丁目第2生産緑地地区』の位置を示した図でございます。JR内房線八幡宿駅の南東約2.4キロに位置してございます。

お手元の資料11ページをご覧ください。

こちらの資料の黄色で塗りつぶした地区が、今回廃止予定の生産緑地地区となります。図面中央部を縦に走っている道路が、国道297号になります。

お手元の資料12ページ・13ページをご覧ください。

今回変更対象となってございます生産緑地地区の先月の状況の写真でございます。当該地は、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。

それでは、お手元の資料14ページをご覧ください。

これまでに行った、都市計画の変更に係る手続きになってございます。

平成28年5月9日に行為制限が解除されたため、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28年6月10日から6月24日までの2週間、原案の縦覧を行いました。

縦覧者は1名おりましたが、公述申出書の提出はございませんでしたので、予定をされておりました公聴会は中止いたしました。

その後、千葉県と原案協議を行い、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28年8月19日から2週間、案の縦覧を行いました。その結果、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

次に、『119号島野第7生産緑地地区』のこれまでの手続きについてご説明をいたします。

スクリーンまたは、お手元の資料15ページをご覧ください。

島野第7生産緑地地区には、主たる従事者となる土地所有者が2名いらっしゃいましたが、1名は『主たる従事者の死亡』、もう1名は『主たる従事者の故障』ということで、買取り申出が提出されました。

主たる従事者の故障による買取り申出をした地権者は、近年、体調を崩していることから、亡くなったもう1人の土地所有者の方に耕作を依頼し、生産緑地の管理をしてい

たという状況がございます。現状では、営農を続けるのは不可能ということです。

医師の診断書によって、営農の継続が不可能な故障であることが確認できましたので、平成27年11月30日に『主たる従事者の死亡及び主たる従事者の故障』による買取り申出を受理いたしました。

その後、先程の門前地区同様、関係機関への買取り希望の照会や農業委員会による他の農業従事者へのあっせん等、所定の手続きを行いました。買取り希望はございませんでした。

お手元の資料16ページをご覧ください。

買取り希望が無かったことから、生産緑地法に基づき、『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28年3月1日に解除されました。

このため、建築物の建築等が可能となり、生産緑地の存続要件を満たせなくなったため、都市計画を変更することとなりました。

お手元の資料17ページをご覧ください。

今回廃止を予定しております『島野第7生産緑地地区』の位置図になります。当該生産緑地は、JR内房線五井駅の南西約2キロのところに位置をしております。

お手元の資料18ページをご覧ください。

黄色で塗りつぶした地区が、今回廃止予定の生産緑地地区となります。図面中央部を斜めに走っている都市計画道路が、市原縦幹線になります。

お手元の資料19ページ・20ページをご覧ください。

今回、変更対象となっております生産緑地地区の先月の状況となっております。当該地は、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域に跨って位置しておりまして、戸建て住宅に囲まれた状況が分かるかと思えます。

写真では、水稻が耕作されてございますが、地権者に確認したところ、土地を荒らして、周辺に迷惑がかからないよう、生産緑地の廃止手続が完了するまで、他の方に頼んで耕作していただいているという状況だそうです。

お手元の資料21ページをご覧ください。

こちらが、これまでに行った『島野第7生産緑地地区』に係ります都市計画の変更手続きとなります。

先程ご説明をさせていただきましたが、平成28年3月1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ため、都市計画変更の原案を作成し、平成28年4月8日から4月22日まで2週間、原案の縦覧を行いました。

こちらにつきましても縦覧者はなく、公述申出書の提出はございませんでしたので、予定をされておりました公聴会は中止いたしました。

その後、県と原案協議を行い、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28年8月19日から2週間、案の縦覧を行いました。

その結果、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、本審議会でご審議をいただき、千葉県との法定協議を行った後、都市計画の変更を行う予定となっております。

以上で第2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 ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします
- 委員 2点ありまして。1つ目は、17ページ・18ページにあります、凡例の既決定区域というのは、農振生産緑地の廃止が既決したということでしょうか。
- 説明員 分かりづらい表現で大変申し訳ございません。既決定区域というのは、既に生産緑地として、決定をしている区域でございます。
- 委員 生産緑地なんですか、今は。それとも、廃止になった地域なんですか。
- 説明員 いえ、生産緑地地区です。赤で囲まれたところが、全て決定している部分で、生産緑地として決まっている部分です。黄色に塗られているところが、今回廃止をするということになります。
- 委員 買取り希望というのは、どういう形で、誰に対して出されるのか。  
それと、取引というのは、買取り希望者が出てきた場合には、一般の媒介と同じことになるのでしょうか。
- 説明員 買取り申出制度についてですが、こちらは先程、説明させていただいており、生産緑地として30年指定を経過した場合、あるいはそこを生産緑地として農業できなく、従事者がいなくなってしまう、そういった場合には、その権利者さんから買取りの申出を市の方にさせていただく形になります。
- 委員 市が買ってくださいということでしょうか。
- 説明員 その場合には、例えば市でそこに公園の予定があるとか、都市計画道路になっているとか、そういった場合には市が買取りをさせていただく形になります。どこにもあてはまらない場合には、今回は見送りをとらせていただいた上で、今度は、周りの他の農業従事者の方にいかがでしょうかと農業委員会を通じて、引き続き農業をやりませんか、この土地買いませんかということで投げかけていただいて、それでもない場合が今回の廃止区域となります。
- 議長 他に如何でしょう。
- 委員 2点あるんですけど、まず、税の関係について伺いたいと思います。先程のご説明で、都市計画この物件については決定が平成4年度ということですから、大雑把に言いますけれども、平成34年に制限が解除されるということですよ。そうしますと、税制が優遇されるということなんですが、そのことについて、2点伺いたいんですが。  
途中解除申請した場合には、税の控除がどうなるのか。それともう1点は、先程、従事することが不可能になったということで、具体的な項目を挙げられていました。その場合にはどうなんだろうということで、概算でよろしいんですけども、こんな仕組みに

なってますよ、税についてはこうですよ、というようなちょっと教えていただきたい。

**説明員** 生産緑地地区の税制の優遇について、ご質問をいただきましたが、こちらにつきましては、本来ですと、この部分というのは宅地と同じ課税になってございます。そういう都市部の中で、生産緑地として農業を続けたいという様な場合には、税の優遇措置をしております。生産緑地地区として解除された場合には、本来の宅地並みの課税に戻るといような形になります。その戻る先が、例えば商業地域であったり、第一種住居地域だとか、用途によっても土地の価値が変わってまいりますので、一概にいくらというお話はちょっとできないんですが。ちなみに、昨年度ですと、生産緑地として課税していたものが、宅地に戻った場合に、市内の平均なんですけど、大体161倍位の税金がかかる形になります。ただ、元々が農地ですので、すごい安いもんですから、そんなにはかからないと思うんですけれども、一応そういう形で本来の住宅地と同じ課税という形になります。

**委員** その場合に、具体的な項目の従事することができなくなるようなケースについては、特段の免除規定はあるのか。

**説明員** 先程、いくつか挙げさせていただきましたが、あそこに該当する場合には、土地の買取りの申出ができるということでございますので、特に税制というお話ではございません。

**委員** 再度確認したいんですけれども、さっき言わせていただいた30年間の途中でですね、例えば年数がそれぞれ違う期間があると思うんですけれども、そうした場合には、当然普通に考えると残りの期間ということになるんですか、それともそこを解除したのだから、元に戻っちゃうということになるのか、その辺どうなんですか。

**説明員** 課税については、解除した時点で、次の1月1日からまた本来の課税に戻るといような形になります。

**委員** もう1点、基本的なことで大変恐縮ですし、失礼なことかも分かりませんが、今、ご説明をいただいて、例えば門前地区については、28年2月9日解除になるという様なことですね。それから、島野地区については、平成28年3月1日解除ということで。どうなんですか、この申請手続きそのものは、これは認定する際はですね、いろいろ審議していただいたり、勉強いただくというのはこれは当然のことなんですけど、今回の様なケースの場合についてはですね、法の手続きに則って、皆さんが申出だとか、そういう手続きを進められてきたんですよ。ですから、大変申し訳ないんですが、そこで議案として提案されていることがどうなのかというのが引っかかるんですよ。やはり、27年、28年ですから、案件が2件ですからね。期間的なことの問題なんですけど、やっぱり相当、時間を有していると思うんですよ。ですから本来であれば、そういうことが生じたという時にやっぱりスムーズに作業をとっていただくと、申請者の要望に 대응するという趣旨からするとどうなんだろうかという風に思う訳ですが、その点如何でし

ようか。

**説明員** 委員のご指摘の通りですね、今回のこういった案件というのは、大変事務的な変更でございまして、わざわざ都市計画審議会でご審議いただくべきものなのかどうか、どう手続きを踏んだらいいかということで、私共も非常に権利者さんからなるべく早く処理してくれという様なご要望もある訳で、大変悩んでいるところではあるんですが、都市計画の変更につきましては、例えば県への協議ですとか、法定縦覧、あるいは意見書の提出、そういった手続きを省略をできる軽易な変更というのがあるんですが、そういうものが法律の中で定められているんですけども。その軽易な変更というのが、限定列举をされている形でそれに該当しないものは軽易な変更に当たらないということですので、大変申し訳ないんですが、委員の皆様には集まっていたいでですね、法律上はそういう形になってございませぬので、今後、法律の改正等あれば別なんですけど、まずは手続きをちゃんと踏むと、審議会を通してということで、国の方も他の市町村さんでもこういう事例がございまして。その時、横浜市さんが関東地方整備局にお伺いした時に、現時点では申し訳ないけれども手続きをちゃんと踏むというようなお話でございまして、今後また、県・国にこういうようなことがありますよということで、ご相談にのって頂きながら、なるべく処理が上手く出来るような方向でお願いしていくような形しかないかなという風に考えております。

**委員** そうしますと、制限列举されて軽易な変更だということで、事務的にはそう解釈しているんだよということは分かるんですけども、やはり軽易な解除と議案として出されるというのは、かなりボリュームというか重要度が違うと思うんですよ。ですから、その辺の解釈をもう少し弾力的な対応が出来ないのかなという風に思いますし、出来ないということであるならば、当然、そういう要望をしていただくと。逆に、そういう審議会にかけなくちゃいけないということがあるならば、やっぱりそういう事態が生じたときに出来るだけ速やかに手続きを取っていただくと、要は審議会に諮っていただくと。これは私が報告でということは大変失礼なんですけれども、これを審議して決定されたことですから、これは当然なことながら報告はいただくにしても、報告はしなくちゃいけないんですけども、そういう事態が生じた臨機応変な対応っていうのを今後一つお願いしたいと思います。

**説明員** その辺につきましては、なるべく短縮できるようには、極力心がけたいと思いますので、そういった面を含めて今後も検討させていただきたいと思います。

**委員** お願いします。

**委員** 教えていただきたいことは、28年2月9日に主たる従事者の死亡ということで買取りの申請が出ているんですけども、この申請というのは、主たる方が亡くなってどのくらいの間に出さなければいけないという決まりがあるのかということと、門前のところは、農耕をしていたような跡がないんですけども、従来何をしていたかということですね。

あと、島野地区は今、他の方がされていて稲作をしているのは分かりますけれども、この地区は門前地区は、稲作とか何かをされていたのかということをお教えいただきたい。

**説明員**

買取りの申出につきましては、基本的には従事者の方が亡くなって、概ね3年というのが基準としてございます。それから、門前の地区なんですけど、こちらは確かに今現在です、耕作が行われていない状況になっておりまして、権利者の方が草莽々になってしまうといけませんので、草を刈る、そういった管理はしていただいているという状況です。以前の土地は、畑です。畑として、門前の方は管理をされておりました。

あと、管理の状況が適正に管理されているかどうかということで、毎年、一番草の茂る時期を狙ってですね、全部の生産緑地の現状の調査ということでさせていただいております。

門前の方は以前は畑、それから島野の方は以前は、以前というか現状と同様ですね、水田であったというところがございます。

以上です。

**議長**

門前のこれは、主たる従事者の死亡が、要するに2月ということですね。この写真撮影が9月ということで、その間の時間の経過があるということ、こういった状態になったということなんですか、ということだと思います。

他にございますでしょうか。

**委員**

私が一番心配するのは、生産緑地を外して税金が上がるだろうというのは、そこはすぐに不動産屋さんとか建物屋さんとか、そこを開発するために売られる、売転がされるということが通例であると思うんですね。それで、私一番困るなと思うのがですね、そこがですね、例えば排水が悪いところでも家を建てられたりして、冠水みたいな大雨が降ったりしますとですね、そこが床上浸水が起こるみたいなことを、それって、こことは違うところで規制するんだと思うんですけどね。そういうことにミニ開発に繋がって行って、そこが必ずしも上下水が整っていなかったりして、また色んな問題を起こすみたいなことをとにかくいるんですね。そういうことは、規制するところはまた別のところかもしれないけど、そういうことがきちんと規制できているようになっているのかその辺をお聞かせいただきたいんですけど。

**説明員**

生産緑地地区でございます、こういう場所といいますのは、本来、宅地のしかるべき場所でございます。これをまた開発しようということになりますと、開発基準がございまして、そちらでそういった雨水の関係ですとかそういったものを審査する形になりますので、開発は開発でまた基準に則って、排水問題がございましてけれども、基準がございまして、そちらの方で審査するという形になります。

**委員**

私の家の近くで、ミニ開発されて、床上浸水がしょっちゅう起こるみたいなことがあったりしますので、そのところが上手くいってないと、まちづくりがもっともっと市

としてもお金がかかることになってしまうというみたいなどころがあると思うんですよ。そういう基準がしっかりあって、そこでやっていくという風になっているのは私はいいと思うんですけど、そのところが今はなっていると考えていいんですね。昔はなっていないみたいなんですけど。

**説明員** 昨今、異常な大雨が降り、浸水しているようなところもあるんですが、開発行為に係わる問題ですので、先程、課長の方からも話がありましたが、都市計画法で開発許可の基準というのが厳しく定められておりますので、そういったものに合致しないと許可できない風になっておりますので、その辺はしっかりやらせていただきたいと思います。

**議長** 他にどうでしょうか。

**委員** 島野第7生産緑地地区の図面で見ると、地区の小さな公民館があるんですけども、周りの人達は、この部分をどの様に市として、具体的に地区施設的なオープンスペースとして市として考えているかというような意見があるか教えていただきたい。  
造語は分かりませんが、落ち着いた住環境とか左側にはこの地区の貴重な道路がありますよね。

**説明員** 生産緑地法の方ですね、買取りの申出を行政にさせていただく。その行政の中で、まず買取りがあるかということ、あと農業委員会の方で、他の農業従事者さんに斡旋をかけていただくという手続きがございます。隣接の地権者さんとかにですね、基本的には斡旋なり照会とかはしてないというのもあるんですけども、あと案の縦覧などをする時にご意見としていただくとかそういうような手続きとなります。

**委員** まちづくりのための地元の協議会みたいなものはあるんですか。

**説明員** 島野も門前もまちづくり協議会がございます。ただ、先程言ったように、市の方から買取りの相談をしたりとかというような手続きはございません。

**議長** 他によろしいでしょうか。

それでは、質疑が他に無いようですので、質疑を終結いたします。

これより、採決いたします。

『第2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願います。

はい、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。

本日の議事は以上で終了となりますが、その他として、報告事項がございます。

まずはじめに、『第1号報告 現行都市計画マスタープランの最終評価』についてでございますが、説明員により説明をお願いいたします。

**説明員** それでは、報告事項のうち、『第1号報告 現行都市計画マスタープランの最終評価』



についてご報告をさせていただきます。

お手元の『第1号報告書 現行都市計画マスタープランの最終評価について』と『市原市都市計画マスタープラン評価報告書』をご覧ください。

ご報告は、前方のスクリーンを使って基本的に行わせていただきますが、スクリーンが見づらい時などは、お手元の資料を見ていただければと思います。

それでは、スクリーンまたはお手元の資料2ページをご覧ください。ページ番号は、右下の方に小さく見づらいんですが小さく表示してございます。1ページの中に2つ程、資料を掲載させていただいておりますので、同じページで1ページ2ページという様な形になります。

それでは、2ページの方をお願いいたします。

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき市町村が定める計画となっておりまして、まちづくりに対する市町村の基本的な方針や目指すべきまちの将来像を明らかにするものでございます。これを公表することにより、市民や事業者に対しまちづくりに対する理解・協力を促すと共に、用途地域など、市が法定の都市計画を定める際の基準となっております。

スクリーンまたはお手元の資料3ページをご覧ください。

現行の市原市都市計画マスタープランでは、将来都市像といたしまして、基本構想に基づき『ともに輝く元気なふるさといちほら』を掲げております。

その実現に向け、『活力と魅力があふれるまちへ』、『人や環境にやさしいまちへ』、『愛着を持って快適に暮らせるまちへ』の3つの視点から、5つの戦略を立て、これに基づき、施策の展開を計ってまいりました。

お手元の資料4ページをご覧ください。

現行の都市計画マスタープランでは、計画の進行管理をPDCAサイクルにより、総合計画と連動した成果指標を設定し、施策や事業の効果・成果を重視した評価を行うこととしてございます。

今回の評価により、明らかになった課題を踏まえ、今後予定しております『都市計画マスタープランの見直し』に活かしてまいりたいと考えております。

それでは、お手元の資料の5ページをご覧ください。

こちらには、これまでの経過と最終評価後の予定を記載してございます。現在の都市計画マスタープランは、平成17年3月に策定されました『改訂市原市総合計画』に基づき、平成20年3月に策定をいたしました。計画期間は、平成27年度を最終年度といたしまして、平成23年度に『中間評価』を行い、本審議会にもご報告をさせていただいたところです。

計画期間が満了いたしました現在、平成38年度を目標年次とした新総合計画の策定に、冒頭、市長の挨拶にもございましたが、市を挙げて新総合計画の策定に取り組んでいるところでございます。今後見直す都市計画マスタープランは、その一部を構成する個別計画として、平成29年度中の策定を目指しております。

今回ご報告させていただきます都市計画マスタープランの最終評価は、これまでの都市計画マスタープランに掲げてきた施策ですとか成果指標の達成状況について評価を行うことにより、都市計画マスタープランの見直しや、立地適正化計画の策定に活かしてまいりたいと考えております。

お手元の評価報告書をご覧ください。こちらの7ページ以降に、都市計画マスタープランの地域別構想に位置づけられた施策について、進捗状況と今後の方向、課題を整理してございます。

個々の施策についての説明は、時間の都合もございますので、省略をさせていただきますが、施策として延べ346件施策がございまして、そのうち、248件、およそ7割の施策について概ね達成することができました。

これらの施策を講じた結果、まちがどのように変化したかを都市計画マスタープランに掲げた5つの戦略毎に評価・分析をした結果が、報告書の35ページ以降に記載してございます。

それでは、またちょっと色々申し訳ございません。お手元の資料の6ページをご覧ください。こちらが、先程お話しした報告書の方の戦略をそれぞれの戦略毎に評価をまとめてございますので、お手元の資料の方を見ていただければと思います。

6ページの方には、戦略1といたしまして、『都市の活力を生み出す拠点の形成』では、都市交流核等への都市機能の誘導などの施策を実施してまいりました。拠点形成のためのハード面の整備は進みましたが、中心部の公共施設等利用者数は停滞し、観光入込客数も減っているという状況で、せっかく整備したハードが十分に活かされていないという状況がございまして。

今後は、戦略的な機能誘導、利用促進に資するソフト面も含めたまちの魅力づくりや、公共施設の再編に合わせ、利便性を向上させることなど、更に拠点性を高めることが必要となってまいります。

お手元の資料7ページをご覧ください。戦略2『いちはらの特性を踏まえた集約型都市構造への転換』についてでございます。拠点周辺の人口や土地利用の集約、交通網に関する満足度について、一定の進捗が見られますが、商業に関する指標は伸び悩み、小湊鉄道駅周辺の住宅立地もそれほど進んでいないという状況にございます。引き続き、集約型都市構造への転換を進めるため、立地適正化計画と整合した施策の展開ですとか、小湊鉄道の駅周辺を含めた、市街化調整区域の土地利用のあり方について再度検討する必要がございまして。

お手元の資料8ページをご覧ください。戦略3『パートナーシップによるまちづくりの推進』についてでございます。市民や企業、NPO等の多様な主体との共同により、良好な都市環境の形成を進めていこうという機運が高まっていることが、指標の進捗から見て取れます。これは、高齢化に伴って、日常的にまちづくり活動に関わることができる元気な高齢者が増えていることが考えられます。この動きを将来に渡って継続させるため、若い世代にどう関わっていただくかが今後の課題であり、若い世代に対して『まちづくりの当事者である』という意識の啓発・醸成を図り、主体的に活動に取り組んでもらえるような長期的な支援が必要となってまいります。

お手元の資料9ページをご覧ください。戦略4『市民の生活を支える交通システムの構築』についてでございます。様々な施策の展開により、道路網や公共交通に対する満足度は上向いてきておりますが、特に公共交通の満足度については依然として低水準となっております。今後、立地適正化計画との整合を図りながら、引き続き総合交通ネットワークの再構築を進めていく必要がございまして。

お手元の資料10ページをご覧ください。戦略5『ふるさとの資源の継承と活用』につ

いてでございます。自然環境の量的な管理・保全に関する取組につきましては、一定の進捗が見られるものの、それらの資源を活かした地域の活性化や魅力向上については停滞あるいは後退しているという状況となっております。今後は、住民主体のエリアマネジメントによる市街地の魅力向上を図ったり、市街化調整区域については、地域の特性に応じた土地利用を通じて地域の活性化を図るため、土地利用方針を明確に示す、こういったことが必要になると考えております。

お手元の資料11ページをご覧ください。これまでに報告した都市計画マスタープランの評価に加え、昨年度、市では立地適正化計画の策定に向けた、都市構造の分析評価を行いました。こちらには、その結果から見えてきた本市の都市計画上の課題を示したものとなっております。

左上の青い線で囲った部分をご覧ください。五井駅周辺では、面的に都市機能が集積しており、人口密度も高いため都市機能を誘導する拠点として考えられます。また、姉ヶ崎駅、八幡宿駅は交通結節点であり、都市機能を誘導する拠点としての位置付けを検討する必要があります。

次に、各地区毎に見てみますと、辰巳台地区やちはら台地区は、高齢化に伴い、生活利便性や交通ネットワークの維持が必要となっております。有秋台地区は、居住利便性は低いため、周辺地区の連携が必要といった分析がされております。南総地区につきましては、人口密度が低いため、現状の機能を維持しつつ、不足する機能は、周辺との連携により、確保することが必要となってくるといふ分析がされております。市の南部地域の都市計画区域外は、既存集落のコミュニティを維持しながら、市街地との連携を強化し、生活利便性を維持する必要があるという分析になってございます。今後、現行都市計画マスタープランの評価や今、簡単にご説明させていただきました都市構造の評価、これらを踏まえ、都市計画マスタープランの見直しや立地適正化計画の策定に取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

1号報告は以上となります。

**議長** それでは只今の説明に対しまして、ご質問等はございますか。

**委員** 先程、都市計画マスタープランの実行率が7割位というお話をされましたけれども、残りの3割というのは、今後策定されます新しいプランに対応したりするのでしょうか。反映されないのであれば、そのまま実行しないような感じなのか。その辺りをお聞きしたいと思います。

**説明員** 先程も言いましたように、現行マスタープランを評価する意味合いというのは、当然これまでどんな施策をしてきたか、そこで見えてきた課題だとか評価すべきもの、達成できたものをこれから考えるということです。ご質問のこれから考えるべきものということについては、その方向性や新総合計画の方向性と一致しているかどうかという形で、従来の中の積み残しがそのまま積み残しのまま同じような状態で達成しているというのは、むしろ考え方として、新総合計画の方向性に合致するように加工していくとか見直しをかけていくので、そのままの状態でするのではなくて、新たな視点を変えていく形で、ちょうど、項目自体も数ある内容も変わってきます。残り3割という概念ではなく

て、達成できてないものはこれからどうやっていくのかということでございます。

**委員** ぜひ、時代はどんどん変わってくるので、時代にあったプランを作っていただければと思います。よろしくお願いします。

**議長** 新しい発想が必要だと思います。  
他に如何でしょうか。

**委員** 前の質問と関連するんですけども、平成17年度から27年度までにやってきた評価をしているということだと思んですけども。その評価を、評価というものは、どんな観点からする必要はあるのかという思いは私はあるんですけども。それで申し上げたかったことは、この都市計画審議会で、こういった評価をきちっとしていくのであれば、新総合計画とか色々関連するものだと思うんですけども。この評価をどうするかという議論がやっぱり、報告事項ではなくて、議論する事項ではないかという気がするんですけども、その辺ちょっと如何ですか。

**説明員** 先程も言いましたけれども、まちづくりにしても、中身的にですね、ハードな部分とソフトな部分、色々な部局の関連施策、これらを全部含まれてまちづくりになって、マスタープランの中身の構成をします。ですから、審議会の場において、その全部を決めて一つ一つの評価の内容ですとか妥当性というものは、なかなか実はかなりだぶる部分なんですね。総合計画はどうだとか、個別にそれぞれの部局がやっているものもありますので、そういったものに基本的には委ねたいと。ですから、最終的に報告としたのは、これから作るものについては、十分議論したいと思います。やったものについては、各部局とか総合計画の評価から一定割合ありますので、それをベースにしてどういった形でまちづくりを進めていきたいと思いますという理解をいただいた上で、次に反映するっていうのが市にありますので、その評価自体をどうでしょうかということについては、例えば情報量ですとか、審議会の委員の皆さんに裏付けできるようなデータを集めないとな本来の妥当性というのが判断できませんので、そういったものはいろいろな場面で評価されているものを反映しているということになります。

**委員** おっしゃっていることはよく分かりますし、その専門でやっている方々が評価をしてきた。それを修正しているという話だと思うんですけどね。しかし、これからの次の世代の都市計画マスタープランを決めるというんですから、そのところを十分認識しないといけないと思うんですよ。評価を、今までやってきた評価を。それはやっぱり時間がかかるということになると思うんですけど。そうしないと、次の都市計画をどうしていくかということにならないと思うんですよ。一般的で申し訳ないんですけど、そんな風に思ったものですから、あれですけど。ですから、今までにやってきたマスタープランがどうだったのかという評価をですね、どんなところから修正するのか構わないんですけど、そこはやっぱりもうちょっと議論したほうがいいんじゃないかと思いますけど。

**説明員** それについては、実はこれからは多分、いろんな目標値、要は評価というのは、それぞれまた感じ方とか見方など、一定のやっぱり基準的なもの、それを判断するもの、やはり数字だとか色んな内容をきちんと確認できるもの、今までは何となくイメージで作って見ますよってというのはあったんですけど、これからはおっしゃるように、評価を踏まえてきちんと目標設定というのは大事ですから、目標をどこに置くかっていうことが、今度は次の肝になりますので、それについては目標を数値化するだとかある程度柱といいいますか、市民の方に分かりやすい形に設定するということが重要ですから、評価と同じ様にですね。それを一緒にして、先程も言いましたように、これからのまちづくりの中の目標設定にしますよ、今までやってきたまちづくりと違う視点を変えて、どのようにやっていくかというのを数値的なものを含めて、できるだけ分かりやすくやっていきたいと思えます。

**委員** そういうことは、よく分かるんですけどね。要するに未来をどうしていくかということについてですね。色んな価値観があり、色んな意見があると思うんですよ。それをどういう風に反映していくかというのが、もし議論するんでしたら、私はそういうところを一生懸命勉強してきて、市民がどう思っているとかですね、それを反映させなくてはいけないという思いになるんですけどね。未来を作る、今までの評価はどうだったのか、その未来に向かってどうやっていくのか、端的な事で申し訳ないんですが、一般論ですけど。そこには私は市民の声を反映させないといけないと思うんですけどね。

**説明員** それは、総合計画の方でも議論していますので、モニタリングですとか市民による評価、事務事業評価というのもやっております。ですから、これからは、行政側が色々作っていくのはむしろ、これから何をやるのかというのが、モニタリングでチェックできる形とか、これからシステムを作っていくために、市として取り組んでおりますので、当然都市マスもその様な取組に基本的にはなっております。

加えますと、これもホームページですとか広報とかで情報を発信して、公表していきますので、情報としても、市民の方々に知れるような形になります。

**議長** 他に如何でしょうか。

**委員** 1点お願いなんですけど、今、お話を伺って、かなり勉強されている方以外はちょっと困るというか、理解しにくい部分があるんですけどね。総合計画とマスタープランの位置付けをその辺をもう少し絞り込んだ形で、市民の皆さんへのPRに取り組んでいただけたらと思えます。

**説明員** 今、委員から言われましたように、総合計画に密接に関連しておりますので、その仕組みもよく分かるように市民の皆さんに公表していくよう心掛けたいと思えます。

**議長** 分かりやすい情報提供、全体像が分かることが非常に大切だと思います。  
他に如何でしょう。

**委員** 次のマスタープランのたたき台は既に出来ているのでしょうか。それは、いつ公表されるのでしょうか。

**説明員** 次のマスタープランの策定につきましては、現行のマスタープランの見直しという形になってくるのですが、今現在、先程市長からお話がありましたけれども、市の総合計画を今、作っているところでございます。その中に都市計画マスタープランの基になる部分がございますので、それと総合計画と歩調を合わせながら作っていく様な形になります。お手元の資料の5ページになるんですけども、こちらにスケジュールを入れさせていただきます。28年度中に総合計画の方が出来てまいりますので、ここから29年度中にそれを反映させた形で新しく都市計画マスタープランを見直しをしていくというような段取りになっております。

**委員** できれば市民の方とその辺のところを揉んで、市民の意思が反映できるような時間を取っていただければと思います。

**説明員** ちなみに、市民の方々にご意見を伺う場なんですけど、今年度中には総合計画の中で、都市構造の骨格というものが定まってまいりますので、来年度中に都市計画マスタープランではそこを肉付けするような形ですね。それを実現するための色んな施策も含めまして策定していきますけれども、そういった中で各地区の市民の方のご意見を伺うような段取りを考えておりますので、よろしくをお願いします。

**議長** 今の色々な市民の意見を踏まえて、色々な情報を提供、その関係でですね申し上げたいんですが。いくつか分かりにくい言葉があるんですね。例えば集約型都市構造とか、これは都市計画の専門の方ならご存知だとは思いますが、大体どんなイメージなのかですね。イメージを含めた分かりやすさというのが必要になると思うんですね。その辺も踏まえて、的確な情報提供をよろしくをお願いします。

私、ざっと伺ってですね、この都市計画マスタープランの評価、見直しの方向性ですね。基本的にはこれで妥当ではないかと、方向性について、私はいいと思います。

特にご意見ございますでしょうか。

無いようですので、次の報告に移りたいと思います。

次に、『第2号報告 都市再生協議会の設立について』でございます。それでは説明員により説明をお願いします。

**説明員** 報告事項のうち『第2号報告都市再生協議会の設立について』ご報告をいたします。市では、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりのため、都市再生特別措置法に基づきます立地適正化計画の策定を進めております。計画策定に当たりまして、関係事業者との協議・調整の場として、『市原市都市再生協議会』を8月10日に設立をいたしましたので、その趣旨等についてご報告をさせていただきます。

都市再生協議会に関するご報告の前に、先程、集約都市というのが分かりづらいというご指摘をいただきましたが、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの意義について、確認をしていきたいと思っております。

お手元の資料、こちらの『都市再生協議会の設立について』という資料をご覧ください。

そちらの資料2ページ目をご覧ください。こちらの図は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ図となっております。現在、多くの地方都市は、超高齢化、生産年齢人口の減少といった、人口構成の変化や歳入が減少する一方で、社会保障費や公共施設の老朽化対策費の増加といった財政構造の変化などの様々な課題が顕在化しつつあります。その様な中、それらの課題解決や活性化対策として、まちづくりが求められており、まちづくりの機能論を基軸とし、公共交通等との連携を図り、効率的高かつ利便性の高い、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方とその取り組みへの重要性が国から示されたところでございます。そのイメージ図がこちらということになります。

また、その具体的な目的として、持続可能な都市経営、行財政運営ですとか地域経済といった都市経営のため、それから、高齢者の生活環境・子育て環境のため、地球環境・自然環境のため、あるいは、防災のため、こういったことが挙げられます。

お手元の資料3ページをご覧ください。こちらには、政府方針におけますコンパクトシティ・プラス・ネットワークの位置付けとなります。コンパクトシティ・プラス・ネットワークは、経済成長・財政健全化・地方創生・社会資本整備など、政府の重要政策課題への処方箋として、各種の政府方針に位置付けをされてございます。

お手元の資料4ページをご覧ください。政府は、平成26年12月に『まち・ひと・しごと創生総合戦略』におきまして、コンパクトシティ形成に向けた取組が円滑に進められるよう、関係施策の連携や支援策強化に向け、関係省庁からなります支援チームを設置し、市町村の取組を強力に支援するための体制を整備してございます。

お手元の資料5ページをご覧ください。こちらの表は、左側がコンパクトシティ施策に対するありがちな誤解、右側がそれに対して実際はどうかということをお示したものでございます。『コンパクトシティ』と申しますと、郊外から街中への集約であり、郊外地域の切り捨てに繋がるのではないかと懸念がもたれがちです。その様な中、『コンパクト・プラス・ネットワーク』という視点が示されました。これは、一極集約型ではなく、これまでに形成されてきたまちづくりをベースに、都市機能を充実させる中心拠点や生活拠点などを適正に配置し、鉄道やバス、或いはデマンドタクシー、こういった公共交通をより充実させることで、拠点間のネットワーク化を図り、利便性や効率性を高めていくという考え方であります。

資料の6ページをご覧ください。これは、これからのまちづくりの方向性について示したものでございます。これからのまちづくりは、これまでの人口増加や市街地の拡大という右肩上がりの量的な拡大によるまちづくりから、今あるまちやインフラ等を活かしながら、機能的で持続可能なまちを実現するため、『質的向上を目指すまちづくり』へと転換する必要が求められております。

お手元の資料7ページをご覧ください。こちらには、これからのまちづくりの考え方のイメージを示してございます。主要鉄道駅を中心として、医療・福祉・子育て・商業などの都市機能が配置され、それらの機能を支える定住機能等による人口密度の維持や、歩いて暮らせる利便性の高いまちづくりを目指す必要がございます。併せて、公共交通をはじめ、道路等を含めた総合交通体系の強化により、中心拠点と生活拠点等の連携を図り、公共サービスや機能分担の効果を最大限発揮できるよう取り組む必要がございます。

また、公共施設の再配置やまちの再生施策により、多世代の交流や住み替えの促進など、新たな取り組みも実施していく必要がございます。

お手元の資料 8 ページをご覧ください。こちらには『コンパクト・プラス・ネットワーク』を推進するにあたって、まちづくりに関係する『都市計画マスタープラン』と『立地適正化計画』と、関連する計画や施策の関連性を表してございます。現在、市を挙げて策定を進めております新総合計画をはじめとして、公共交通、公共資産マネジメント、福祉、子育て、商業、農業、住宅などの個別計画とも連携を図っていく必要がございます。

お手元の資料 9 ページをご覧ください。これまで都市計画マスタープランを策定している多くの都市では、コンパクトシティという目標のみが示され、具体的な施策まで作成している都市は少なかったのが現状でございます。このため、具体的な施策を推進できるよう、平成 26 年 8 月に、都市再生特別措置法の一部改正により、『立地適正化計画』が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取り組みを推進しようとするものでございます。

お手元の資料 10 ページをご覧ください。立地適正化計画は、概ね 20 年先の人口構成や人口分布を見据え、都市の骨格構造を定めるものですが、具体的には、市街化区域の中に、『都市機能誘導区域』と『居住誘導区域』という 2 種類の区域を定めることとなります。『都市機能誘導区域』は、各拠点の中心となる駅やバス停、公共施設から徒歩、自転車で容易にアクセスできる範囲とし、そこに必要な商業、医療、福祉などの施設を『誘導施設』として定めてまいります。

お手元の資料 11 ページをご覧ください。一方、『居住誘導区域』は、『都市機能誘導区域』の周辺に、将来にわたって一定程度の人口密度を維持することができ、かつ、災害に対する安全性などが確保される区域を定めることとなります。『都市機能誘導区域』の周辺に『居住誘導区域』を定めることで、居住者の利便性を確保するとともに、商業、医療、福祉等の各機能を維持していくことも可能となります。

資料の 12 ページをご覧ください。都市再生特別措置法に基づきます法定協議会である、都市再生協議会に関する制度が従来からございましたが、立地適正化計画の制度化に伴いまして、この都市再生協議会を立地適正化計画の策定、実施にも活用することができるとなりました。これにより、多様な関係者との協議を経て計画を策定することにより、実効性を持った計画の策定が可能となっております。

お手元の資料 13 ページをご覧ください。このような法改正の趣旨を踏まえ、市原市におきましても、8 月 10 日に、『市原市都市再生協議会』を設立いたしました。県や都市再生機構のほか、交通事業者をはじめとした民間事業者、学識経験者、子育て NPO 等の市民代表などで構成され、これらの関係各位との調整しながら、より実効性のある立地適正化計画を策定したいと考えております。

お手元の資料 14 ページをご覧ください。今後のスケジュールについてでございますが、立地適正化計画のうち、基本方針及び都市機能誘導区域を今年度末までに定め、平成 29 年度末には居住誘導区域及び都市計画マスタープランの話をしてまいりたいという風に考えております。今年度末の策定を予定しております、新総合計画や、来年度末の策定を予定している公共施設の再配置方針、或いは地域公共交通網形成計画、こういった



計画と十分な連携をとりながら、計画策定を進めてまいりたいと考えておりますので、委員の皆様には、今後、様々な場面でご指導いただくこととなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

今日は、まずは協議会の設置のご報告ということで、ご報告をさせていただきました。ご報告は以上でございます。

**議長** それでは、只今の説明に対しまして、ご質問等をお願いします。

**委員** 『都市再生協議会の設立について』という資料の、まず、冒頭に表札があって、要は、中に色々なことが書いてあるんですよ。その下にすぐ都市計画審議会、後ろにいくと、都市再生協議会の構成メンバーが出てるでしょう。それと、審議会がどうなんだというのも、再生協議会のメンバーからするとこの審議会の仕分け・仕組み、その辺がまずはっきりしないと私は受け取ったんだけど。それと併せて、この協議会の設立の中に、まず1番目にコンパクトシティが出てきました。2番目として、立地適正化計画が出てきてるんですよ。だから、その辺の仕組み・絞り込みをしていただくのを併せて、14ページに、総合計画があって、都市計画マスタープランがあって、立地適正計画があって、公共資産マネジメント推進計画があって、その下に公共交通網形成計画がある。併せてさっきのコンパクトシティ形成というのがあるんだけど、私なんかはこんがらがってるんですけども、その辺の整理をしていただかないと、なかなか難しいよ。併せて先程も出ましたけども、表現が抽象的なものが多いので、そこにきてこういう体系になってるわけで、混乱する気がするんですけども。その辺をご配慮いただきたいと思うんですけども。

**説明員** 確かに資料の件では、非常に分かりにくかったかなと。ちょっと我々の目線でちょっと作ってしまったかなという感じはします。この都市再生協議会というのは、まず立地適正化計画を作るための協議会なんですけども。その立地適正化計画自体が、先程のご説明した都市計画マスタープラン、その上に作る計画になってまして。ですから構造が全部絡んでしまっているんですよ。都市計画マスタープランがまたその下に総合計画があります。それがベースになります。総合計画自体が公共資産マネジメント或いは地域公共交通形成計画、こういった部分も一緒になってます。その構造がいわゆる3層構造の様になってるんですね。その辺の構造の中で、立地適正化計画については、関係各機関のご意見をいただくために、この協議会を作っているんですけども。まずその辺を全体の構造からご説明する資料がないと。その辺が分かりにくかったかなと思います。

**委員** ここでやっぱり審議していただくのは何なのか。具体的に絞り込んでいただかないと、先程の評価もそうなんです。総合計画で評価したり、マスタープランで評価したり、色々錯綜しているんですよ。今後計画を組み立てるときに十分な配慮をいただければと思います。

**説明員** 今後、またご報告する際に、是非、その辺をもう一度整理して形をお示ししたいと思います。

議長 この今の報告はですね、都市再生協議会を設立しますよという報告なんですね。この審議会では、とにかく都市再生協議会を作ります、その報告になります。

委員 端的にさっさとご説明いただいた中で思ったことはですね。コンパクトシティありきになってる訳ですよ。コンパクトシティ・プラス・ネットワークでまちづくりをしようということだと思っんですよ。その整理が正直いつてるのかもしれませんが、市民はどう思ってるかということが大事だと思っんですよ。11ページでも居住誘導区域なんていうのがあってですね、そんな事ができるのという部分があると思っんですよ。現実的に。ご説明していただいたのは、コンパクトシティありきの内容で、それを進めていくための都市再生協議会を作りますよということだと思っんですよ。それはちょっと一方的じゃないかなという気が私はちょっといたします。

それで、若宮団地というのがありますよね。あそこは小湊が出来てすぐに出来たような団地ですから、高齢者が非常に多いんですよ。真ん中にスーパーマーケットがあったんですけど、現在はスーパーが無くて、いわゆる買い物難民みたいなまちになっているんですね。まちの人達は買い物しないと食べていけないから、車に乗せてもらったりして、皆買い物している訳ですけどね。申し上げたかったことは、居住誘導区域を作って活力のあるまちづくりをしようというのは、今のまちですら、買い物難民とか交通難民がいっぱい現れているのに、そんなのは簡単にいくんでしょうかというのは、私は疑問はありますね。だからこういうスタンスというのは、ものすごく一方的だとイメージを受けますけど、如何でしょうか。

説明員 コンパクトシティについては、従来、これまで市原市としてずっと続けてきた。ですから前の都市計画マスタープランに当然記載はございますし、以前の総合計画にもコンパクトシティはうたってはいても、じゃあ具体的にどうするんだという部分がございましたので、その部分について今回、より具体的なものとしてしていくと。今までのまちづくりを全部否定する訳ではございません。今までのまちづくりを受け継ぎながら、よりこれから人が減っていく中で、皆さんがより豊かに暮らせるようなまちづくりを目指していくと。これは移住計画ではありませんから、ここに住んではいけないということではございません。長い年月をかけて、こういった理想を掲げて、そこにまちづくりというものをもっていきたいというようなことでございますので、ご理解いただければと思います。以上です。

議長 コンパクトシティ或いは集約型都市構造というのが、どういう効果、メリットを市民にもたらすのか、そこをきちんと説明する必要があると思っんです。説明がないので、よく分からない計画になってしまっているということで、そういうことを少し整理して欲しいと思っんです。

5ページ目に誤解と実際というのがありますが、その前の段階をしっかりと認識してもらいたいと思っんです。

説明員 5ページには考え方を示したんですけど、今までのまちづくりを否定するものではないというのは、人口が増えてきて年齢構成も変わってきている中で、実際これからは、

今まで作ったきた、住んでる街や団地、社宅、中心市街地もそうですけど、これを根底から覆して、コンパクトシティにしましょうよ、というのではなくて、今あるものの質を上げましょうと。ですから、当然、今のままの状態ですらどうやっていくのか、これから高齢化を迎えてどうすればいいかという時に、コンパクトシティを無理やりもっていくのではなくて、そこにはいろいろな暮らし向きがありますから、拠点拠点できちんと暮らしていけるようなまちづくりをして、それを更に繋げていきましょうと。その地区が良くなればいいんじゃないかと、やっぱりそれぞれの地区で、買い物施設もそうですし、利便施設の利用の仕方も今まではどちらかと言うと地域・地域で考えていたものを繋げていきましょうという発想はこれからの時代に必ず出てくる。このままの状態では、例えば高齢者だけの団地になってしまう、隔離されてしまう、作られたインフラが非常に差別化されたら使える人達も少なくなってしまう。それが十分説明されてないんですけど、質的向上という意味は、今あるまちを基本にしながら、色々な方が使える様な選択肢を与えていきましょう。暮らし向きも色々な方が耐えられる様なまちにしていきたいと思います。右肩上がり、人口を増やすインフラをどんどん整備してそれを拡大していくものではなく、これからは、質的向上を図るもの、いわゆる機能面を充実させるコンパクトシティを造る。これは概念なんですけど、それをまず基本において、それぞれ具体的な計画を作っていく、というのが狙いです。

#### 議長

私の方からですね、補足的なご説明をさせていただきたいと思いますが。

集約型都市構造或いはコンパクトシティの意味、効果、その前にですね、どういう図なのかですね。

私の今、イメージしているものと、五井とかですね、JRの駅周辺に市街地がある、そこをよりもっと利用密度を高めていく。

それから、辰巳台とかですね、今後の課題でもありますけど、あそこは、ちょっと駅から離れたところの拠点ですね。そういうところにより人を集める。

そういういくつかの拠点、或いは駅周辺にしたいに人、或いは都市機能を集める。それらを交通ネットワークでつなげ、全域がより便利になる、ということイメージしています。

それからメリットは幾つかあると思います。駅周辺に人がより今まで以上に集まり住むようになり、歩いてでも色々な事が便利にできる。買い物にも行け、医療も受けられる、という事で、高齢者や子育ての人達も色々な事が便利になる。歩いて暮らせるまちということですね。

それから、公共交通も便利になるということですね。例えば辰巳台とか八幡宿ですけど、今でも辰巳台は集約的になっていますから、バスの頻度も非常に高いですね。そのような拠点的なところにより人を集めていくことで、公共交通も便利になっていく。中心部に色々な人が集まって住むということで、中心商業地のこれまでの商業がより活性化するという事も期待できる。

それから、コンパクトじゃない逆の姿というか分散型市街地、家が殆どバラバラに建っている、そういうところは公共投資が割高になります。一軒あたりの投資がどうしても嵩む。集まって住んでいくことによって、予算節約になる。道路の建設・維持、ガス、水道、下水道など、色々な分野での予算節約がある。そういうことで、色々な効果がある

ということですね。その辺りをもっと市民にしっかり伝わるようにする、それがまず第一歩だと思いますけどね。

**委員** 評価についての資料の中の7ページで、施策のシートと評価のところで、京成電鉄の今後検討していくというのが4箇所東部ゾーンの中に入っているんですが、協議会の構成員の中には京成電鉄に協力という部分にはなっていないのでしょうか。

**説明員** 都市再生協議会の中にはですね、京成電鉄さんは入っていないんですが、都市計画マスタープランに掲げてます各施策については、市内の各色んな部門で取り組んでいるまちづくりの施策を全部まとめたものでございます。従いまして、京成電鉄さんの複線化や延伸の関係については、企画部の方で取り組んでいる内容でございまして、直接は再生協議会の中に入っていないけれども、市として施策として取り組んでいる内容だということでご理解をいただきたいと思います。

**委員** 大学がちはら台の駅にありまして、複線化とか延伸に興味がありまして、都市再生協議会に京成電鉄が入っていたらいいなと思いました。

**委員** これも大変失礼なことを申し上げるんですけども。  
先程、会長さんが都市のイメージをご説明いただきましたけれども、まず、都市計画マスタープランの位置付けというのが掲げてございますけども、やっぱり先程、分かりやすくお話いただきましたけれども、そういう組み立てをね、例えば駅周辺をこうするんだ、辰巳台が拠点というのが一つの事例でしょうけども、或いはネットワークはどうするんだ、ということのまず前段に、市民の皆さんに都市づくりの構想が分かるような組み立て・仕組みをご説明いただいて、そのためにどういう計画を出すんだという、私が申し上げたように、いくつも計画があるんですよ。それをこういうものについてはこういう計画の中でやるんだとか、そういうもって行き方というのを分かりやすく、マスタープランがどうですよ、というもっと分かりやすくしてもらいたい。

**説明員** 最初に、色々、ボンと出したい気持ちはあるんですよ。ただし、それは混乱を招くと。いわゆるどういうことかと裏付けをもってきちんとやる。要は、計画を作りっぱなしではなく。そうすると、新総合計画は動いている。そうすると例えばどういう都市構造にするんだ、この地域地区はどうするんだという姿を、行政側としてちゃんと責任をもつような形にまとめて、住民評価とか住民ニーズを加えた中で素案を作って示していくと。そういう段取りにしないと、いきなりこう考えてますというイメージで、例えば地域の方の意見を聞くために一つの。

**委員** いえいえ、そうではなくてね。この提案、マスタープランがあるでしょう。この作り方、構成をね、そうしてほしいと思うんですよ。総合計画はある。

**説明員** 章立てみたいなやつですよ。どういう内容で作りに上げていくかというような。

委員　　そうそう。マスタープラン、さっきご説明いただいたでしょう。こういう構成の中で、こんな対策など具体的に挙げてくれたじゃないですか。そういうものはこういう形で作りますよ、という構成ですよ。

説明員　　そこは、おっしゃる通り、これから行政自らが分かりやすく、実際に今までの計画の作りこみを変えていかなくていけないという意識はあります。今後またこういう議論をいただきたいと思います。

委員　　そうだよ。

議長　　最初から行政側でこうこうと、具体的なイメージを示しちゃうのは、それはやり過ぎだと思うんですよ。だから、私がこれまで言ったような、固有名詞は無視していただき、具体的な話はこれからと。

委員　　こういう計画はもっと絞り込んで。　総合計画と一緒にしちゃうよ。

議長　　大体よろしいでしょうか。  
他に如何ですか。

委員　　コンパクトシティというのは、ご自分が買った土地に一生住むという様な田園都市の日本人の考え方があると思うんですけども。

都心部の横浜地域では、ある程度経済力のある人は、郊外の一戸建てと都心のマンションと2戸持って、若いうちは都心のマンションに住んで、子育て期間は郊外の一戸建てに住んで、一人になって歳を取ったときには、また更に都心のマンションに戻るという住み替えをやってる人達が現実が増えてるんですよ。その方が便利だと。歳を取ってからの郊外の一戸建ては辛いんだという現実が起きているということを少し何かこう周知できるといいかなという気がします。

なかなか日本の方が、土地を買うと一生の財産を子孫に譲ってという考え方なんですよけども、必ずしも一戸建てに拘らないという考え方もあるのではないのでしょうかという部分をお伝えできればいいなと思いました。

議長　　居住地選択が以前よりも分散していると。その中で、うまく住み方を見つけて、その方が住みやすいと。

委員　　私は、コンパクトシティそのものは、先程おっしゃったみたいな一般論で言えば、不満がないことだと思います。市民からすれば歩いて買い物もできて、医療も近くにあるし、交通も便利だ、そんな風な夢みたいなことを言えばいいに決まっていますよ。

実際上は、住まいは分散している、この辺は固まっているかもしれませんが、分散している所はいっぱいある訳です。そういう所も、安全・安心な生活を出来るようにしていく事が大事なので、それはその街の人達の意見を聞きながらやっていかないといけないというのもありますし、年取ってから都心に住み替えという事がもし出来る

のであればですね、貯えがないといけないと思うんですね。駅前に安いアパートでもあればそこに行けるかもしれませんが、今の土地は自分の子供達に使わせる。そんな事が可能かどうかと考えた場合、駅の近くのマンションに住み替えるとなったら、お金がないといけないし。格安のマンションを市が造るとかあるんだったら別ですけど。そういうことは、多分、無いと私は思ってますけど。だからコンパクトシティというのは絵に描いたようにはなかなかいかないのではないかと私は思うんですけどね。

ちょっと、議論が外れてるかもしれませんが。

取り組みといっても、市民の声を聞かないと、おかしいことになりますよ。そこは地方創生のまちづくりとかそういうところは議論してますよ。

全員がそのコンパクトシティいいのと正直、理解していませんよ。正直、みんな賛成ということになってませんよね。だから、そういうところからしても、やっぱりもっともっとこれは掘り下げて議論していく必要があると私は思います。

**議長**

5 ページ目に『誤解』という表がありまして、右下の方に、『誘導による集約』という言葉がありまして、こういう形でやっていくんだと。

この意味ですが、よく一般的に言われているのが、集約させたいところに、都市機能を集約させて造る。

その後に書いてあります『時間をかけながら』、かなりの長期間で徐々に徐々にということ、まあ、10年、20年、30年、40年というスパンで一つ一つ積み上げるとのことだと私は思っていますけどね。その辺のスパンの認識も共有する必要があると思います。

**委員**

世代間の住まい分けというのは、家族の中ですと経済的な問題で行き詰まってくることがあると思うんですけど、子育て世代を例えば首都圏のもっと都心の方の子育て世代に対して、それを誘導するような形で、何か施策ができるのもっと有効に解決できると思います。誘導を都心に向けてしていただけたらという気がしました。

**議長**

例えば都心に、駅近くに保育所を造るとか。

**委員**

市原市内の都心ではなく、東京の都心に住んでいる人達に、子育て世代を市原市に来ていただければこれだけの所にこれだけ安く住めますよと。そういう形で、そういう人達に来てもらって、その家賃をバックアップしてもらってお年寄りの世帯を駅周辺に住んでもらう、そういう形で、よそからの流入を得ないと、市原市内の人達だけではやりきれない。若い人達が集まる魅力的なまちができるといいなと思います。

**説明員**

今、委員が言われました、その都市の魅力付け、特に若い世代が行きたいと思えるまちというのは、当然目標ですし、また高齢者の方も暮らしやすいという面もありますので、そういった点を是非、立地適正化計画を作った中で、中心的な我々の考え方として据えていきたいと思っています。

**議長**

他にございますでしょうか。

**委員** コンパクトシティ・プラス・ネットワークのネットワークの方ですね、進めていただきたいなと思います。市原市は結構、田舎の方に行けば点在する住宅があると思いますけども、コンパクトシティというのは結構できているという感じはしますので、その拠点拠点を結ぶ、電車というのはなかなかいかないでしょうけど、バス交通ですとか、ネットワークの方を充実していただくと、コンパクトシティ・プラス・ネットワークというものは早くできるのではないのでしょうか。特に田舎の方に自分は見たいんですけど、そういう人達はなかなか動く可能性は非常に少ないと思うので、動かないかもしれないけどそういうことを踏まえて交通網を結んであげるとかしていただければと思います。

**説明員** 公共交通、ネットワークの部分については、立地適正化計画の中で、非常に重要な柱の部分だと思います。それも庁内関係部が色々な施策をやっている中で、全部が立地適正化計画、同じ方向で施策に取り組まないこの計画というのは、なかなか実現しないと思います。そういった意味で、今後公共交通を担当するものと十分に勉強して、まちづくりを進めていきたいと思っています。

**議長** 他に如何でしょうか。

**委員** 今、色々な良い意見が出てるでしょう。要は、私が言いたいのは、報告事項の2号報告というのだよね。協議会を設立しますよということだから、やっぱり、資料もそういう作り込み、繰り返しみたいになりますけども、そういう意見をいただく場とさ、きちんとその辺を整理していただきたいなと思います。

**説明員** 今、委員の方から議案書のご指摘をいただきましたけれども、まちづくりの基本的な方針ですとかそういったものは、都市計画決定をするにあたり、今後、審議会の皆さんに具体的なことをご相談させていただきたいと思っていますので、ご指導の程、よろしくお願ひします。

**議長** 大分時間が経ちましたけれども、他によろしいでしょうか。

これ以上無い様ですので、報告を終了いたします。

以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。

ご協力ありがとうございました。