

第90回我孫子市都市計画審議会
会議録

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第90回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	令3年2月5日 午後1時30分～午後3時45分							
(3)開催場所	議会棟第一委員会室							
(4)出席又は欠席した委員 その他会議 に出席した者の氏名(傍聴人を除く)	委員							
	出	藤井敬宏	出	塩澤誠一郎	出	成田隆一	出	三牧浩也
	出	岩井 康	出	坂巻宗男	出	椎名幸雄	出	西川佳克
	出	西山昌克	出	根本 博	出	神山雪葉	出	山田智仁
出：出席 欠：欠席	星野市長 事務局（都市部都市計画課） 伊藤部長、森次長兼課長、原田主査長、種主査、山高主任、鈴木主任主事 説明員（都市部公園緑地課） 篠崎参事兼課長、							
(5)議題	諮問事項 （1）我孫子都市計画生産緑地地区の変更について その他 （1）特定生産緑地の指定手続きについて （2）我孫子市都市計画マスタープランの見直しについて							
(6)公開・非公開の別	公開							
(7)傍聴人の数	0名							
(8)会議の内容	次のとおり							

【森都市計画課長】 皆様、こんにちは。都市計画課長の森と申します。本日は、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

会長が決まるまでのしばらくの間、本日お手元に配付の次第に沿って、進行をさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。それでは、最初に、星野市長よりご挨拶を申し上げます。市長、お願いいたします。

【星野市長】 皆様、こんにちは。星野でございます。本日は大変お忙しい中、またお寒い中、そしてコロナの緊急事態宣言の発令の中で、こうして本会議に出席いただき、誠にありがとうございます。

本日は諮問事項といたしまして、生産緑地地区の廃止に伴う都市計画決定の変更、これを議題とさせていただきます。その他にも、現在、進めております現生産緑地の特定生産緑地への移行手続きの状況、そして都市計画マスタープランの検討状況についてご報告させていただきます。

都市計画マスタープランにつきましては、我孫子市の今後のまちづくりの方向性を示す極めて重要な計画となっておりますが、ご存じのように、社会情勢は今、大きく変化しようとしています。その中の一番の大きな要素としては人口減少が随分、続いていると。10年前の震災のときに、我孫子市は震災の被災地になって転出増が随分と出たんですが、今は転出増ではなくて転入増には変化しているんですけども、震災後、自然減が止まりません。亡くなる方が毎年1300人前後、生まれる子どもは800人前後という状態で、自然減が止まらない。転入増も、残念ながら、その自然減を上回る転入増ではなく、毎年150から200人ずつの人口減少が続いているという状況になってきているところでございます。

そして、もう1点としては、千葉北西連絡道路、いわゆる旧千葉柏道路の計画が進み始めたという状況です。ご存じのように、昨年10月に野田市から印西市にかけて、アクセスコントロールされた高規格道路として、その企画を進めようという検討会が国の主導で発足をいたしました。ただ、高規格道路になるかどうかというところも決まっているわけではありませんけれども、現在としては野田市、柏市、我孫子市、恐らく印西市であろうという形で、16号のバイパス機能も果たしながら、外環道と圏央道の真ん中に位置するアクセス道路の建設をしていこうという状況でございます。この道路が実現化いたしましたら、我孫子市の新たな土地利用を推進する上での大きな起爆剤となってきます。この計画が活発化してきたことから、都市計画マスタープランの起草が遅れているという状況になってきています。

本日は、前回の都市計画審議会でご報告した我孫子市の課題と、課題を踏まえた方向性、それについて皆様方から頂戴した意見を踏まえた形で、都市計画マスタープランの策定に関わる基本方針を定めたことについてご報告をさせていただきます。今後、この方針を踏まえて、都市計画マスタープランの具体的な作業に入っていきますので、色々な形での、忌憚のないご意見を頂戴しながら進めさせていただければと思いますので、どうぞよろしくお願

い申し上げます。

【森都市計画課長】 ありがとうございます。

次に、次第の2番目、委員の皆様方の紹介を、私の方からさせていただきます。紹介の順番は、当審議会の条例で規定されております1号委員から順に、本日お手元に配付してあります名簿に沿ってさせていただきます。

はじめに、1号委員の学識経験者といたしまして、株式会社ニッセイ基礎研究所 社会研究部 都市政策シニアリサーチャーの塩澤 誠一郎委員です。塩澤委員はこのたび新任の委員となります。

【塩澤委員】 塩澤です。

【森都市計画課長】 次に、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、成田技術士事務所 成田 隆一委員です。成田委員は、再任となりまして、今期で4期目となります。

【成田委員】 成田です。

【森都市計画課長】 次に、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、日本大学工学部教授の藤井 敬宏委員です。藤井委員は、再任となりまして、今期で5期目となります。

【藤井委員】 藤井です。

【森都市計画課長】 次に、同じく1号委員の学識経験者といたしまして、柏の葉アーバンデザインセンター副センター長の三牧 浩也委員です。三牧委員はこのたび新任の委員となります。

【三牧委員】 三牧です。

【森都市計画課長】 次は、2号委員の市議会議員といたしまして、岩井 康委員です。岩井委員は、このたび新任の委員となります。

【岩井委員】 岩井です。

【森都市計画課長】 次に、同じく2号委員の市議会議員といたしまして、坂巻 宗男委員です。坂巻委員は、このたび新任の委員となります。

【坂巻委員】 坂巻です。

【森都市計画課長】 次に、同じく2号委員の市議会議員といたしまして、椎名 幸雄委員です。椎名委員は、このたび新任の委員となります。

【椎名委員】 椎名です。

【森都市計画課長】 次に、同じく2号委員の市議会議員といたしまして、西川 佳克委員です。西川委員は、このたび新任の委員となります。

【西川委員】 西川です。

【森都市計画課長】 次は、3号委員の千葉県職員といたしまして、千葉県柏土木事務所長をお務めの西山 昌克委員です。西山委員は、今年の3月末まで委員を務めておられた荒木委員に代りまして、4月から柏土木事務所長に着任されたため、4月から当委員を引き受けてくださることになりました。

【西山委員】 西山です。

【森都市計画課長】 次は、同じく3号委員の関係行政機関の職員といたしまして、我孫子市農業委員会会長の職務代理をお務めの根本 博委員です。根本委員は、今期で2期目の委員となります。

【根本委員】 根本です。

【森都市計画課長】 次は、4号委員の公募の市民委員といたしまして、神山 雪葉委員です。このたび市民委員にご応募いただき、ご協力をいただくことになりました。

【神山委員】 神山です。

【森都市計画課長】 最後は、同じく4号委員の市民委員といたしまして、山田 智仁委員です。このたび、市民委員にご応募いただき、ご協力をいただくことになりました。

【山田委員】 山田です。

【森都市計画課長】 次に、次第にはありませんが、ここで簡単に、本日出席の市の主な職員について紹介させていただきます。はじめに、都市部長の伊藤です。

【伊藤都市部長】 都市部長の伊藤です。

【森都市計画課長】 次に、事務局となる都市計画課の職員を紹介します。
主査長の原田です。

【原田主査長】 原田です。

【森都市計画課長】 主査の種です。

【種主査】 種です。

【森都市計画課長】 主任の山高です。

【山高主任】 山高です。

【森都市計画課長】 主任主事の鈴木です。

【鈴木主任】 鈴木です。

【森都市計画課長】 次に、公園緑地課の職員を紹介します。公園緑地課長の篠崎です。

【篠崎公園緑地課長】 篠崎です。

【森都市計画課長】 それでは続きまして、会長の選出を行いたいと思います。

なお、その前に確認ですが、当審議会の条例第5条第2項により、当審議会は、委員の2分の1以上の出席をもって成立することになっておりまして、本日は委員12名全員の出席がありますので、当審議会は成立するということを確認させていただきます。

それでは、本題の会長の選出ですが、会長については、審議会条例第4条第1項により、1号委員の学識経験者から選出していただくことになっています。選出にあたっては、委員の皆様方からの推薦、もしくは、ご意見をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

市としましては、都市計画に精通され、前期も会長を務めていただいた藤井委員に会長をお願いしたいと考えています。皆様、いかがでしょうか。

【一同】 異議なし

【森都市計画課長】 ただ今、異議なしとの声がありましたので、藤井委員、よろしいでしょうか。それでは藤井委員、ここで会長の席にお移りいただけますでしょうか。

それでは藤井会長から、一言ご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【藤井会長】 ただ今、会長を仰せつかりました、日本大学理工学部交通システム工学科、藤井と申します。1期目の方が多数いらっしゃいますので、少しご挨拶かたがた自己紹介をさせていただければと思います。

私どもの交通というものは、人、物、情報をどういう形で安全快適かつ効率的にといったことを考えた上で、都市づくりまたは地方の町の活性化といったようなことに取り組んでいる学科でございます。その中で私はどちらかといいますと、シニアの交通、特に中山間地域の交通問題、今、人口がどんどん減っていく中で、町の暮らしをどうしたらいいのかといったような中で、元気に外出できるような仕組みをどうやって作ったらいいのか、サポートしたほうが良いのかといったようなことを特に取り組んでおります。

我孫子市さんにおいては、大分前になりますが、バリアフリーの基本構想づくり、ここから初めて関わらせていただきました。その後、公共交通会議といったところに入らせていただいて、都市の将来、我孫子をどうしようか、勝手にいろんなことを言ってくださいというところがございまして、その場でいろんな意見を言わせていただいたと。その後、総合計画にも関わらせていただき、今現在、この都市計画審議会でも関わらせていただいております。そういった面では、都市計画にどこまで精通しているかということではございませんが、我孫子市さんの現地の状況であるとか、そういったものは、大分長い間、関わらせていただいてイメージは定着してきたかなと、今後どうしたら良いかなといった思いはございますので、我孫子市にとってどういうアプローチをしたらいいかということ、一生懸命、私どもも考えてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【森都市計画課長】 藤井会長、ありがとうございました。なお、市長は所用のため、ここで退席させていただきますので、ご了承ください。

それでは、ここからの議事進行を会長にお渡しします。会長、よろしくお願いいたします。

【藤井会長】 それではただ今より第90回我孫子市都市計画審議会を開会します。先ほど説明があったとおり、我孫子市都市計画審議会条例第5条第2項により、当審議会は成立いたします。

議事に入る前に、審議会条例第4条第3項により、会長の職務代理者を指名することにな

っておりますので指名させていただきますが、成田委員お願いできますでしょうか。

【成田委員】 はい

【藤井会長】 ありがとうございます。私が出席できない時はよろしく申し上げます。それでは、本日の傍聴者の状況を事務局から報告してください。

【鈴木主任主事】 13時30分まで傍聴者の受付を行っていましたが、本日の傍聴人は0人であることを報告いたします。

【藤井会長】 それでは、配布資料等の確認を事務局の方からお願いします。

【鈴木主任主事】 それでは資料の確認をさせていただきます。

まず、当日配付資料として、お手元に一まとめの資料を置かせていただいております。上から、我孫子市都市計画審議会委員名簿、市職員の出席者名簿、我孫子市都市計画審議会運営要領及び解説版、我孫子市都市計画審議会傍聴要領、ここまでの議題に入る前の資料です。

次に、事前にお配りした資料が4点ございます。「第90回都市計画審議会次第」、「第1号議案 我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」、「報告事項1 特定生産緑地の指定手続きについて」、「報告事項2 我孫子市都市計画マスタープランの見直しについて」です。「報告事項2 我孫子市都市計画マスタープランの見直しについて」の資料は本日差し替えを行いました。

こちらの資料は事前にお配りしており、お持ちいただいていると思いますが、お忘れの方がいらっしゃいましたら、事務局のほうでご用意しておりますのでお声かけください。

以上で資料の確認を終わらせていただきます。

【藤井会長】 ありがとうございます。それでは審議に移らせていただきます。本日の議案審議は、次第にありますとおり、市長からの諮問事項が1点、「我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」です。その他の報告事項といたしましては、2点、「特定生産緑地の指定について」と「我孫子市都市計画マスタープランの見直しについて」です。

報告事項の「特定生産緑地の指定について」につきましては、諮問事項である生産緑地地区に関連する内容ですので、続けてご報告いただきたいと思います。

審議の前に、今回は、このコロナ禍での開催となっておりますので、開催時間の短縮を心がけたいと思います。事務局の説明だけでなく、委員のご発言についても、より簡潔にという部分でご協力をお願いいたします。

それでは、諮問事項1「我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局の説明をお願いします。

【鈴木主任主事】 第1号議案、我孫子都市計画生産緑地地区の変更に係る諮問事項の前に、委員の改選直後のため、生産緑地地区制度について説明します。資料は、諮問事項第1号議案の12ページをお開き下さい。着座にて失礼いたします。

生産緑地制度は、市街化区域内にある一定規模以上の農地が持つ、身近な緑地としての機能やオープンスペースとしての防災機能、将来の公共施設用地としての可能性などに着目し、一定規模、500㎡以上の一団の農地を生産緑地地区として保全し、良好な都市環境の形成を図る制度です。

生産緑地地区では、生産緑地法に基づき、指定から30年経過するまで、農地として適正に肥培管理をすることが義務付けられており、原則として、建築、開発行為が制限されています。一方で、営農継続の支援策として、固定資産税の軽減や、終身営農を前提とした相続税の納税猶予などの優遇措置が設けられています。

続きまして、13ページのフロー図をご覧ください。生産緑地法による生産緑地内の行為制限解除までの流れです。生産緑地は、指定から30年間経過するまでは、行為制限がかかっているため、主たる従事者の死亡又は怪我等の故障により、農業を続けられなくなった場合においてのみ、市へ生産緑地の買取を申出ることができます。

それに対して、公園や道路などの公共施設の整備予定等を考慮して、市が買い取らない場合は、市農業委員会等を通じて、あっせんを行い、買取申出の日から3か月以内に希望者がいなかった場合には、行為制限が解除されます。

生産緑地法に基づく行為制限の解除後は、農地転用の手続きを経て、宅地利用等が可能となり、都市計画法に基づき、一部又は全部を廃止する都市計画の変更手続きを行います。

生産緑地地区制度の説明は以上です。引き続き、第1号議案、我孫子都市計画生産緑地地区の変更に係る諮問事項についてご説明します。資料の1ページ目をお開きください。

今回の変更対象となる生産緑地地区は、17号高野山本郷第2生産緑地地区及び67号柴崎巻ノ内第8生産緑地地区の2地区です。生産緑地地区の変更内容は、表の備考欄の通りです。

次に2ページをご覧ください。

変更理由につきまして、高野山本郷第2生産緑地地区は、主たる従事者が故障したため、また、柴崎巻ノ内第8生産緑地地区は、主たる従事者が死亡したため、買取申出がありました。各地区は、都市計画施設や、道路、公園などの公共施設の計画がないことから、市が買い取るには至りませんでした。

引き続き市農業委員会やJAを通して農業希望者へのあっせんに努めましたが、買取りの申し出の日から3か月が経過してもあっせんに至らなかったことから、生産緑地地区内における行為の制限が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

次に3ページをご覧ください。今回の変更に伴う市内の生産緑地地区全体の増減となり

ます。

今回変更する2地区は全部廃止のため、地区数は2地区減少して124地区、面積が変更前の29.06ヘクタールから28.80ヘクタールに減少します。

次に当該生産緑地の位置ですが、5ページをご覧ください。

当該生産緑地地区は、高野山本郷第2生産緑地地区は高野山に位置し、柴崎巻ノ内第8生産緑地地区は柴崎台5丁目に位置しております。

高野山本郷第2生産緑地地区は、公園不足地域に該当しないことから、総合的に判断し買取に至っておりません。

柴崎巻ノ内第8生産緑地地区は区画整理事業の施行済みの区域内であり、区画整理法で定められた公園緑地の面積が確保されていることや、本生産緑地地区の近くに公園があることから、公園用地としての適性などを総合的に判断し買取には至っておりませんが、比較的多くの緑地が保全されている地区です。

また、市の全体の緑地計画としては、公園緑地課が所管する「我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例」に定める、建築、開発行為等にあわせた緑化協議などにより、引き続き、緑の保全・創出を図っていくこととしています。

続いて、生産緑地地区の変更の経緯につきましては、資料の4ページをご覧ください。

なお、令和2年9月16日から9月30日まで、我孫子都市計画生産緑地地区の変更の案の縦覧を行い、縦覧の結果、縦覧者、意見書の提出、ともにありませんでした。

資料の5ページ以降は、生産緑地地区の位置図、計画図等の資料となっております。諮問事項についての説明は以上です。ご審議の程よろしくお願い致します。

【藤井会長】 どうもありがとうございました。ただ今、ご説明がございましたように、3カ月といったところの買い取り申し出といった期間が設定されているということで、その買い取り申し出が出てきた時期によって、既にその時期を過ぎてしまった場合には、その後、利用されてしまうという状況があります。例えば緑の空間として生産緑地は動いていたとしても、この段階でそこは宅地化の状況になっていることもあるということです。

年1回という形の中で、この生産緑地の変更といったことを、皆様にご審議いただく関係のタイムラグがあるものですから、どうしてもそういった状況になるということです。特に、農業従事者という方たちが死亡や故障で継続した従事ができないという、そういった問題をここの中で考えなくちゃいけないと。非常にそういった思いであるということをご理解いただければと思います。

それでは、まず事務局のほうでご説明がございました内容につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら承りたいと思いますが、いかがでございましょう。

塩澤委員、どうぞ。

【塩澤委員】 まず説明の中に、買い取りの申し出があった後、市としては計画施設等、公

園等の計画がないことにより買い取らなかったという説明なんです、市のほうでは、追加指定の方針は資料の中にあったと思うんですが、買い取りする方針というのは定めていらっしゃるのでしょうか。まずそれをお伺いしたいと思います。

【藤井会長】 事務局、いかがでございましょうか。買い取り方針というそのものがあるかということでございますが。

【種主査】 お答えいたします。買い取りの方針という形では具体的には定めておりません。

【塩澤委員】 ありがとうございます。ということは、この買い取り申し出がある都度、そこを買い取るべきかどうかというのを検討して、判断しているということなんですね。そのときに、そこが都市計画施設の計画があったりというときに、買い取る可能性があるということ間違いはないですか。

【藤井会長】 はい、どうぞ。

【森都市計画課長】 この生産緑地の問題につきましては、一応、本音と建前というのがあります。もともとの趣旨からいうと、そもそも指定するからには、将来の公共用地として適しているだろうという所をピックアップしながら決めるべきものとされておりました。しかし、これはバブルの時代の頃、地価高騰という背景の中での制度でありまして、実際は屋敷畑のようなものが生産緑地に指定されたりとか、本来は法の趣旨からするとちょっとどうなのかなという部分も、広く生産緑地として指定せざるを得ないような社会情勢にありました。なので、法律の趣旨からすると、買い取りをするというのは、まず第一義的に買い取りに努めなければならないことになっておりますので、何だかんだ理由を付けて買い取らせませんということは、本来は好ましくないことなのかなと考えております。

ただ実際、市の中で100数十カ所、生産緑地を指定している中で、買い取りの申し出を受けた所を全て買っていると、間違いなく市の財政が破綻します。そういう状況の中で、都市計画道路に将来なるような所に生産緑地があるとか、公園が全くないような所にいい形の生産緑地があるとか、そういう所がタイムリーに出てきた場合については、買い取りについて一考の余地があるかなと思いますけれども、実際はなかなかそういう状況にはないと。今のところ、生産緑地が始まってからもう間もなく28年、あと2年後に30年を迎えるということになってきていますので、今まで買い取り申し出が多々ある中で、買い取りに至った事案というのは一件もないというのが実態でございます。

【塩澤委員】 ありがとうございます。続けて質問してよろしいですか。

【藤井会長】 どうぞ。

【塩澤委員】 そこで、一番気になるのは、今回のこの 2 件に関わらないことの質問なので、もしかしたら後に回していただいたほうがいいかもしれないんですが、この生産緑地があるエリアが、公園が少ない多いというのをどう判断するかというのが、非常に重要だと思うんですね。それをあらかじめ把握しておくというのが買い取り申し出に備えるということで非常に重要で、都市計画のゴールとしてあるべき姿かなと思っていますので、そこら辺はいかがでしょうか。

【篠崎公園緑地課長】 おっしゃるとおりだと私も思っています。緑の基本計画、この資料の中にも付けてあるものがございますけれども、その中でも我孫子市内の公園の不足地域というのを掲載させていただいております。例えば根戸地区ですとか、それから柴崎地区とか、いわゆる旧市街地がそれに該当するんですけども、そういう地区で買い取り申し出があったとき以前に、市のほうから買い取りをして、公園を整備していくことが私は理想だと思っています。ただ、我々としても、買い取るというのは非常に高い金額ですので、国の社会資本整備総合交付金などを活用して行うところなんですけれども、今、221 の公園があって、その中で、今、バリアフリーですとか、そういったものに社会資本整備交付金を使っていたんですが、非常に今は付きが悪い。一応、要望の中では整備工事費の 2 分の 1 というような国から交付金が出るとなっているんですが、実際に申請してみても 40 パーセント、非常に付きが悪いといった状況の中で、新たに公園を整備するという自由は非常に制限がかかっております。といいますのは、2 ヘクタール以上の公園を整備しなければいけない、それから 2 億円以上の事業費を用意しなければならないとなると、非常にわれわれとしても使い勝手が悪いような状況になっております。それは今後、どのように補助金を活用していくかというのは我々の課題となっております。不足地域を抱えていることが分かっているながら使えないという、非常に苦しい状況にあるということでご理解いただければと思います。

【塩澤委員】 ありがとうございます。市民緑地制度なんかも活用できるようになったので、積極的にそういうものも活用していただければと思います。続けて最後に 1 点だけよろしいですか。

【藤井会長】 はい。

【塩澤委員】 今回の事案というのは故障と死亡の事案だったということで、もしかしたら農業後継者もいなかったということだったと思うんですが、今回、都市農地貸借法ができて貸借できることになったので、生産緑地を保全したいという立場からすると、できればそう

いった貸借の活用などを促したり、そういう情報を提供して、買取り申し出を引き延ばすというようなことができないかなという期待はあるんですけど、そういった意向を確認したりということは、こういうケースの場合はあるのでしょうか。

【藤井会長】 事務局、いかがですか。はい、どうぞ。

【種主査】 買い取り申し出に当たって、都市農地の貸借の意向というのは確認しております。ただ、この後の報告事項の1番に出てきますけれども、特定生産緑地の指定という手続きについて、これまで平成4年に生産緑地に指定した生産緑地の農家の皆さんには都市農地貸借、こういった法令の制度の内容を周知しております、農業委員会もしくは農政課とも連携して、制度の周知に努めております。

あいにくこの2地区の方につきましては、制度のご利用というのはございませんでしたけれども、市内で既に幾つか事例が出ているようでして、こういった農地の保全に、こういった新しい制度が活用されているという状況は把握しております。

【塩澤委員】 分かりました。どうもありがとうございました。以上です。

【藤井会長】 それでは、その他の委員の皆様、いかがでございましょう。特によろしゅうございますか。

それでは、こちらは審議案件でございますので、我孫子市では挙手によって賛否を問うという形を取っておりますので、そろそろ採決に移らせていただきたいと思います。

それでは、本議案に関しまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。全員賛成ということで、お認めいただいたということで進めてまいります。

それでは、諮問事項としては以上でございまして、残り2点は報告事項という形で進めてまいります。

まずは報告事項、先ほどちょっと触れていただきましたが、生産緑地地区に関連する内容ということでの特定生産緑地の指定ということで、事務局よりご説明いただきたいと思います。よろしくをお願いいたします。

【山高主任】 特定生産緑地について説明いたします。着座にて失礼いたします。

新規の委員の方もいらっしゃいますので、まずは特定生産緑地の概要について説明いたします。資料1ページをご覧ください。

平成28年に、国が都市農業振興基本計画を策定し、都市農地は「宅地化すべきもの」か

ら「都市にあるべきもの」へと大きく方針転換がされました。

これまで生産緑地は、指定から30年が経過した以降は、いつでも買取申出が出来るようになることとされていましたが、平成29年に生産緑地法が改正され、生産緑地の指定から30年が経過する日までに、所有者等の意向を基に、特定生産緑地として指定することで、10年間延長することが出来るようになりました。なお、改めて所有者等の意向を基に、繰り返し、10年間の延長を行うことが出来ます。

これにより、30年経過以降も生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待されます。

我孫子市では、生産緑地の当初指定が平成4年11月24日であり、30年が経過する令和4年11月24日までに、所有者等の意向を確認し、特定生産緑地の指定をすることとなっています。特定生産緑地に指定することで、相続税の納税猶予や固定資産税の特例は従前のまま適用できることとなります。特定生産緑地に指定しなかった場合、買取申出はいつでも出来るようになりますが、相続税の納税猶予、固定資産税の軽減の特例を受けることが出来なくなってしまうます。

2ページをご覧ください。こちらは、特定生産緑地に指定しなかった場合の固定資産税について表したグラフです。特定生産緑地に指定しなかった場合、固定資産税が、5年間かけて市街化区域内農地と同様の課税標準額に上がっていきます。

3ページは、納税猶予と固定資産税について説明した図ですが、割愛させていただきます。

次に我孫子市特定生産緑地指定方針、指定基準について説明いたします。時間の都合上、全てを読み上げることはいたしませんので、9ページをご覧ください。平成29年の生産緑地法改正を受け、地権者の方への特定生産緑地制度の説明会や、アンケートを実施し、概ねの意向を把握したうえで指定方針及び基準を策定いたしました。

本市としての特定生産緑地の指定方針として、「平成4年に生産緑地地区に指定したもの」、「生産緑地が持つ多面的な機能を維持する」、「指定面積の最低限度は500㎡とする」、「引き続き肥培管理の見込みがあり、かつ利害関係人の同意を得ているもの」、「別に定める、指定基準に適合するもの」の5つを指定方針として決めました。

次に10ページをご覧ください。こちらは特定生産緑地指定基準となります。

指定基準として(1)～(7)まで定めております。

特に(4)について、一筆の一部を、特定生産緑地として指定することも可能となっています。この場合、指定区域の明確化を図るため、地権者の方に原則、分筆を行っていただくこととしています。

次に特定生産緑地の指定に向けたスケジュールについて説明いたします。13ページをご覧ください。

平成29年に生産緑地法が改正されて以降、地権者の方への特定生産緑地制度の説明会やアンケートの実施、都市計画審議会への報告、指定方針・基準の策定を行い、令和2年12月

上旬に地権者の方に指定同意書等の提出依頼を送付したところです。

令和3年11月末まで、地権者の方から指定同意書等の受付を行い、農業委員会の協議、税務署の同意取得、都市計画審議会を経て、令和4年11月24日までに指定公示を行います。なお、農業委員会の協議・税務署同意以降は2段書きとなっていますが、指定の公示を令和3年度と令和4年度の2回行うことを予定しているため、それぞれの予定を記載しています。指定同意書等の提出の状況によっては、令和4年度の1回のみとなる場合もあります。

次に、特定生産緑地の指定同意書等の提出状況について説明します。14ページをご覧ください。特定生産緑地の対象は平成4年に指定した121筆、139名となります。

令和2年12月上旬に、地権者あてに指定同意書等の提出を依頼し、1月22日現在、24名の方から書類を受領しています。

内訳としまして、特定生産緑地の指定を希望する方は18名で全体139名の13%、希望しない方が6名で全体139名の4%となっています。今後は、地権者の方からの相談を随時実施しながら、提出漏れの無いように未提出の方への再通知などを行っていきます。15ページ以降は、参考として生産緑地法を添付しております。以上で説明を終わります。

【藤井会長】 どうもありがとうございました。今、こちらの特定生産緑地といった仕組みへ生産緑地を変えていくと、こういった動きの中でアンケートを行った結果のご報告をいただきました。対象地権者139名中24名の方にお答えいただいているということで、まだ83パーセントの方が未提出という状況でございますが、アンケートは既に第2回目ですね。アンケートをやった上で、具体的な手続きという形で進んできているとは思いますが、これまでに地権者の方にご説明していただいた意向として、この地域はどのような方向性に向かっているかといったところを事務局側は何か把握されていたら教えていただければと思います。

【種主査】 まだこの段階で、地区別にそういった特定といいますか、意向のそういった方向性というところまでは把握できる段階にはございませんけれども、今後の提出状況を見ながら把握に努めていきたいと思えます。

実は特定生産緑地の指定の意向につきましては、一度、平成30年から令和元年にかけて1回目の意向調査をかけておりまして、そのときに整理したものがございますので、確認してみますので、少々お時間をいただければと思います。

【藤井会長】 あのときは確か、かなり高い意向のパーセンテージがあったなというところがございまして。

【森都市計画課長】 一度、全市でアンケートをしたところほとんど8割以上は、このまま

生産緑地を続けたい、特定生産緑地に移行を希望するという結果が出ています。

また、天王台駅の南北は非常に生産緑地が多く、駅至近で高度利用をしてもらいたいという思いがあって用途地域などの都市計画を定め、なおかつ区画整理をやったにもかかわらず、生産緑地を続けたいという意向が強い地区があります。天王台地区については、なるべくそういうところは吐き出していきたいなというのが私どももあるんですが、その意に反して天王台については、逆に他の地区よりも若干、生産緑地を続けたいという人が多いという結果が出ております。現時点での提出状況では、まだ数字は出ていませんけども、最初にアンケートを採ったときにはそういう状況でしたので、追ってだんだんそういう形で増えてくるのかなとらんでおります。

【藤井会長】 ありがとうございます。委員の方たちがだいぶ替わられたので、動向がどっちのほうに向いているのかなということの感覚を、ちょっと教えていただけるとよかったですかなということを思います。どうぞ。

【種主査】 申し訳ございません。お手元の報告事項 1 番の資料の 8 ページをお開きください。こちらの表 2 と表 3 をご覧ください。こちらが先ほど申し上げました平成 30 年から令和元年にかけて、1 回目の特定生産緑地の指定の意向をアンケートした集計結果になります。表 2 は市全体での面積ベースでの指定希望の状況になります。そして、表 3 のほうが、市内を 5 地区に分けて、面積ベースで指定の意向を整理したものになります。先ほど課長のほうから申しましたとおり、市内全域、もしくは各地区を見ると、おおむね 8 割以上、高い所は 9 割、指定のご意向があるという状況でございます。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。この辺の感覚をぜひ皆様方、イメージしていただいとすることで、あと事務局としては、今回、指定を希望しなかった方が、前のアンケートの中で指定しないよと、希望しないよという人と一致しているのか、もしくは価格の中で希望していたんだけど、できなくなったんだとか、その辺のところでは安心材料がだいぶ異なってくるので、その辺も含めて、精査しておいていただけるとありがたいかなと思います。

【森都市計画課長】 ただ今の 8 ページの資料で、先ほど私が説明したところ、の若干、数値が食い違ってしますので、訂正をさせていただきます。

新木地区と比べますと、天王台地区は確かに高い割合で意向を希望している数字が出ていますけれども、その他の地区と比べますと、若干、低めということになっております。ただ、駅至近の部分の生産緑地や、駅から離れた所の市街地の中の生産緑地の部分で、これもまた指定希望の意向というのはだいぶばらつきがありますので、その辺、お含みおきいただければと思います。

【藤井会長】 分かりました。その他、皆様方、ただ今、事務局よりご説明がございましたことを含めてで結構でございます。何かご質問、ご意見等ございましたら、いただければと思います。では坂巻委員、どうぞ。

【坂巻委員】 ご説明、ありがとうございました。先ほど森都市計画課長がおっしゃった、天王台地区の生産緑地の多さが課題だろうと感じるんですね。私はもともと市街地環境とかオープンスペースの確保を市としてしなければいけないと思っているんですけど、我孫子の構造上、市街化区域を取り巻くように調整区域があつて、そこでかなりの農地が確保されているということを考えると、市街化区域内の農地というものをオープンスペースとして確保していくとともに、土地の利用として、駅前の地域や、いわゆる住宅地のような場所では、地域の活性化に資するような活用のされ方もしていかなきゃいけないんだろうと。

こうしたときに、天王台地区の8ページの表を見ても、12ヘクタール以上が、まだ生産緑地として区画整理などをされた中で残っているという状況、これはどう考えればいいのかという課題があるんだろうと思うんですね。

そういう中で、9ページ以降に基準がありますね。今後の特定生産緑地をするための指定の基準が、500㎡以上でなくちゃ駄目ですよとかあるんだけど、例えばこれは区画整理区域内ではこういう基準をさらにプラスするとか、一種住居のような地域で、用途地域によって少し基準を変えていくとか、幾つかの基準を示す中で、生産緑地の保全の方針なり、あるいはそこから先の市街地の活用の仕方みたいなことが考えられないのかなど。つまり、一つの基準だけでないと駄目なのかなど。その点についてはどういうお考えをお持ちなのか、お聞かせいただきたいと思います。

【藤井会長】 どうぞ、お願いします。

【森都市計画課長】 私どももまさにそのように考えておまして、基準を作るときは、当初は区画整理地内の継続を認めないようにできないものかとか、あとは例えばそこまで大げさにしても、商業地域、近隣商業地域については、さすがにご遠慮いただきたいなという思いがありました。実際、営業活動とまではいかないんですけども、行って、そろそろ土地利用しませんかという形をお願いをしに行ってみたんですが、なかなか納税猶予を受けている関係で、そこまではできないと。では市が買い取ってくれるのかというような話になりますと、なかなか実際は難しいという実態がありました。あとは国のほうの今回の特定生産緑地への移行の考え方などでも、当初、そもそも公共用地に適しているというお題目の中で都市計画として指定したものであることから、この縮小社会で、都市にあるべきものとして、農地の位置付けを180度に近い形で転換した。そういう情勢を鑑みて、基本的には特定生産緑地に移行せよという形で、命題を賜っているという中で作業を行っている関係上、行

政が一方的に、今度はこちらが認めませんというような方針を作って、それを突き付けていくということは難しい状況だったということになっております。

【藤井会長】 どうぞ。

【坂巻委員】 ありがとうございます。当然、地権者の方がいることですから、30年の歴史があるものなので、いきなり市のほうで何かふるって、それに当てはめようと、そういう趣旨じゃないんですけれども、他市のいろんな事例などを含めて引き続き研究はしてもらいたいですよね。私など、最近も市民の方と話していて、住宅地を天王台駅近辺で探しているんだけど、なかなかいい物件がないと。やっぱりいい所を見ると、結構、生産緑地があって、こういった所がそれこそ売りに出てくれればありがたいんだけどな、なんていう声を随分、聞くんですよ。ですから、そういう若い世代の人たちの住宅取得の意向などもあったりしますので、その辺をもちろん市のほうも分かっていると思いますので、引き続きそういった視点も持って研究を続けてもらえればなと思います。

【藤井会長】 どうぞ。

【森都市計画課長】 ご指摘のとおりだと思っております。なので、特定生産緑地、10年ごとの更新という制度になりますけれども、その点については踏まえながら課題として重たく捉えておりますので、研究のほうは進めていきたいと思っております。

【藤井会長】 それでは、その他の委員の皆様でいかがでございましょう。どうぞ。

【塩澤委員】 私は生産緑地を一つ研究テーマにしているものですから、すごく興味があって、質問も多くなるかもしれませんが、今の天王台の駅前の生産緑地は、一度、課長さんをお願いして見学もさせていただいたりして、あるいは20年前ぐらいに我孫子市の仕事に携わった頃から、これは大きな課題だろうなと思っていました。ですので、今回、特定生産緑地の指定方針、指定基準を我孫子市がどういうものを作るのかなと、すごく注目していたんですね。でも、現実的にそこまでしかできないということも、ある程度、想定していました。納税猶予を受けている以上は、なかなか難しい、そこまで踏み込むのは難しいというのはよく分かります。ですので、次の10年に向けて、そういう機運を醸成していくことが重要だと思っております、そのとき大事なのは農業者とその周辺の方々が対話する機会をしっかりと作っていくという、まちづくりの中で農地をどう生かしていくかということ、常々と対話していくということが大事になると思っていて、そこまで含めて、今、研究とありましたけど、研究していただければなと思います。

ちょっと質問が幾つかあるんですが、まず、意向の確認をしていただいて、それで指定

を希望しないのが既に6名出ているということですね。6名出ているということと、先ほどの8ページのアンケート調査結果でも、指定希望なしというのが、指定希望ありが8割を超える所もある中ではあるんですけど、十数パーセントある所もあるということで、こちらの指定を希望されない方が当然ながら農地転用しようというふうに考えていらっしゃるんだと思うんですが、その農地転用した後の、どういう土地利用を希望していただけるのかというのがすごく気になりますね。その土地利用するときのエリアがどういう町で、そこに農地転用して土地利用することが、そのエリアにとってどういう影響を及ぼすかというのが、すごく気になってくる場所なんですね。そこら辺まではまだ把握はしていないんですか。どうですか。

【藤井会長】 どうぞ。

【種主査】 お配りしている資料のほうにはお付けはしているんですけども、平成30年の意向アンケートの際に、指定希望のない方につきましては、その後の土地利用の予定について、例えば宅地分譲ですとか、もしくは広く公共公益につながるよう福祉施設をやりますとか、そういった意向というのを伺っています。ただ、どうしても生産緑地地区の指定から30年が経過するまで、まだ3年か4年程度の時間がある段階でのアンケートでしたので、なかなか具体的な土地利用のご予定というのは、必ずしも皆様、回答をいただいているということではございません。

あと、希望しない方の中には、当然、税金としてはね返る以上は、何らかの土地利用を想定されている方はいらっしゃいますけれども、全ての皆様がそうということではなくて、農業を10年単位で継続していくことさえも困難で、でも一方で宅地化はなかなか難しいというふうに悩まれて、やむを得ずそういった選択をされている方もいるのかなという事は推察しております。

【塩澤委員】 ありがとうございます。ちょっと続けてよろしいですか。

【藤井会長】 はい、どうぞ。

【塩澤委員】 そこで、さっきの話にまた戻ってくるんですが、どうしても土地利用するという方は仕方がないので、それを止めることはできないんですが、その地域のまちづくりに貢献するような土地利用をしてもらおう方向で誘導していくということの努力はできると思うので、そこは何らかの形で、そういう意識を持って対応していただいたほうがいいのかなと。せっかく後で出てくる都市計画マスタープランの議論をしている中ですので。

というのは、要するに今回、生産緑地に限ってですけど、それが農地転用するのか、それとも保全されるのかというのは、一応、まとめて分かるわけですね。そういう機会って

なかなかないと思うんです。だから、この機会を捉えて、その生産緑地が農地転用されたときの影響などもあらかじめ想定して、何らかのまちづくりに誘導するようなことを考えていただけるとありがたいというのが1点目です。

それと、先ほどの説明の中で、指定を希望しない中には、そういう土地利用を考えている方じゃなくて、農業を継続できないという方については、貸借を使って農地として維持するということが可能性としてありますので、そこはぜひお勧めしていただければなと思っています。

もう1点、質問がありまして、7ページと先ほどの8ページで、新木地区が他に比べて、アンケート結果で見ると、全部指定希望の割合が低いということなので、これは何か原因というか理由のようなものは分かかりますか。

【種主査】 お一人お一人、地権者ごとに事情が違うというのはございますけれども、ただ一定数の方は、新木地区の生産緑地のうち、JRと新木駅から至近のエリアで比較的都市的土地利用も検討しやすいようなエリアがあり、一方で農家の方も高齢の中で農業が続けるのは難しいと。そのような立地状況の特性等もあって、そういったご検討をされている方がいらっしゃるかと推察しています。

【塩澤委員】 分かりました。ありがとうございます。

最後に1点、同じ7ページの表3参照の後のなお書きの所、複数の者が一団の農地等という説明があつて、道連れ解除の対象になるのが1地区、生じる見込みということですね。今回これが分かったということで、これはすごく興味深い事情だと思うんですが、そもそも複数の者が所有するケースというのはどのくらいあるんですか。お分かりになりますか。

【種主査】 具体の地区数、もしくは筆数という形では把握はしてはいないんですけども、平成4年の指定の際に、お一人お一人単位で500㎡以上確保されていれば、少なくとも道連れ解除はないですが、その当時はそこまでの基準を設けて指定していたわけではないので、一定数はあるという状況にあります。

【塩澤委員】 そうですか。もしはっきり分かったら教えていただければ。あえて調べてほしいということではありませんので、すいません。

【藤井会長】 よろしいですか。

【塩澤委員】 すいません、もう1点だけ。先ほど今回の対象地区、平成4年に指定した121地区、先ほどの審議事項だった生産緑地を廃止することによって124地区になるとい

うことなので、要するに、平成4年に指定した以降は3地区だけ指定しているということですね。

【種主査】 地区数でややこしくて分かりにくくて申し訳ありません。平成19年に新規1地区追加、さらに平成25年には、既存の生産緑地地区の同じ地区番号で追加している関係で、地区数だけで見ると3地区しか増えていないように見えるんですけども、実際には一部追加という形で、平成25年に相当数の地区の追加を行っております。

【塩澤委員】 なぜそれを質問したかという、9ページの指定方針の1に、「平成4年に生産緑地地区に指定し」というふうに定めているので、多くの自治体では令和4年以降、毎年のように30年を迎える生産緑地が出てくるんですけど、今回は令和4年にというふうに区切っているんで、それ以降ないということなのかなという気がしたんですけど、そこはどうなんですか。

【種主査】 あくまで我孫子市では、7ページの表1のとおり、平成4年、平成19年、平成25年のこの3回の指定のみになりますので、この先は少なくとも、今回の特定生産緑地指定の10年後の更新まではないという状況にあります。

【塩澤委員】 分かりました。ありがとうございます。

【藤井会長】 よろしいですか。それじゃあどうぞ。椎名委員、どうぞ。

【椎名委員】 今、農業の従事者の高齢化がかなり進んでおりますよね。そうしますと、生産緑地の指定をして、30年間で亡くなって相続が発生するとか、いろいろなことで指定を解除するというようなことがあります。私は農政課などと都市計画課が密接に意見交換をしていかないと、いろいろな所に残ってしまうというようなことがあるので、今、農政課や農業委員会は交換とか、いろいろな方法をやられていると思うんですけども、都市計画課について農政課とは協議をしているのかどうか。その辺をお聞きしたいと思うんですけど。

【藤井会長】 事務局、いかがでございましょうか。

【種主査】 お答えいたします。おっしゃるとおり、農政課や農業委員会といった農業の振興、もしくは農地の有効な利活用を考える関係課、関係機関とは、常々、情報の共有をしております。農家の方々から、農業を継続したい、もしくは、やむを得ず買い取り申し出後の土地の利用を検討される、といった農家お一人お一人のご意向に沿いながら、一方

では市の方向性もお伝えしつつ、何とか生産緑地を引き続き緑地として保全して生かして、もしくは坂巻委員のおっしゃっていたとおり、都市的土地利用につなげていく、そういった双方向を向きながら連携していきたいと考えております。

【藤井会長】 よろしゅうございますか。岩井委員、どうぞ。

【岩井委員】 何人かの方からも出ていますように、8ページの天王台地区が、他の地区に比べて3倍近くの地区数になっていますね。そして、実際にこれは特別な地域特性というのがあるのかなのか、その辺りについてまずお伺いしたいと思います。

【藤井会長】 事務局いかがですか。どうぞ。

【森都市計画課長】 詳細に分析はしていないんですけども、天王台については、特に南北のうちでも北の方なんです。北の方は柴崎土地区画整理事業をやっておりまして、もともと田畑がいっぱいあった所の地区を区画整理したということで、区画整理事業箇所以外の残っている市街化区域の中に、かなりの生産緑地が不規則な形で多く散在しているというような状況になっております。それが大きな特徴なのかなというところまでは言えるとは思いますが。

【藤井会長】 はい、どうぞ。

【岩井委員】 ありがとうございます。それで、最初に行いました諮問の中でも、対象の67番の所が天王台地区と言ってもいいと思いますね。柴崎巻ノ内第8ですから。そこでは亡くなっているわけですね。ということは、後継者との関係を含めて、比較的、天王台地区というのは後継者のことについて、ある程度、他に比べればスムーズにいつていると言えのかどうか。その辺りはどうなんでしょうか。

【藤井会長】 手続き関係は、今、上がってきているところですから、上がってきている所は永続する10年の意が見えたところとなってくるので、その実数字である程度、事務局は把握していくしかないのかなという気もしますが。何か特段、地権者のほうに話を伺いに行ったりとかで状況が分かれば、事務局のほうでご説明いただければと思いますが、まだ特段そこまではいっていないですかね。

【森都市計画課長】 残念ながら、そこまでの分析をしておりません。

【藤井会長】 これから申請がどんどん上がってまいりますので、その申請の中身を少し精

査していただく中で、従事者の年齢とか、そういった状況をぜひご確認いただきながら、故障、もしくは先ほどの死亡といったところで永續できない、都市的土地利用に転換、そこを願っているというのはとてもおかしな話になりますが、土地利用的にどういう状況かということをして行政として把握していくということは意味のあることだと思いますので、その辺の検討をしておいていただければと思います。

その他、いかがでございましょう。成田委員、どうぞ。

【成田委員】 冒頭、課長からもありましたように、日本の都市計画法ができて50年ほどたっていて、そのときは都市化する区域と都市化させない区域、いわゆる市街化区域、市街化調整区域という形態で分けて来たわけですね。そういう中で、都市化する都市計画区域、ここの農地をできるだけ宅地とか、それから商業区域だとか、そういう形態で都市機能の活動のために寄与するような、そういう都市計画をしていきたいと思います。特に今回の地域の場合は、その前段として区画整理をずっとやってきておりますね。これは何かというと、宅地化をするという大前提の下でやってきているわけで、その中で資産運用の問題として、個人のいろんな形で、都市計画法の中での開発許可制度、そういうものを使ってやるわけじゃないんですね。市街化調整区域ですと、自力で開発許可という中でやっていくわけですが、ここはどっちかというとは他力本願的なことで流されていくような形態がありますので。

そんなところで、法制度で都市化していこうという形で分けてきているんですけれども、実態として地価はどんどん上がって行って売らないほうがいいと、もうちょっと持っていたほうが資産価値は上がるというようなマインドが働いて、都市計画という枠組みの中でやっていくのと、それから個人が自分の資産増進を図るためと、そこのバランスがずっと一致しない形態のまま。ですから、今回の特定生産緑地制度というのは、当初、都市計画法で定めた頃は、こういう考え方が全くなかったんですね。30年ぐらいしたら、大体、農地も宅地化されるだろうと。前回の審議会でも報告されましたけれども、私が我孫子市へ来たときは、我孫子市は15万以上の人口にはしないと、そういう中でまちづくりしましょうということで成立されていましたが、先日の報告によると、今は推定人口が12万ぐらいなんです。それはある程度、プラスマイナスはあると思いますけれども、実態は今の人口の動態を見ますと、恐らくそれもかなり厳しい、恐らく10万、いくかいかないぐらいの感じじゃないかなと思われるんですね。

そんなことで、何を言いたいかといいますと、いろんな意見はあるかもしれませんが、生産緑地の土地利用は何になったかという実態について、例えば私が直接関わった世田谷や練馬は、農地を転換し空き家の元凶になっているんですね。今、比較的、生産緑地の農地の所は資産価値が高いので、何をするかというと、ある程度の面積がありますのでアパートに転換されているんですね。それが、デベロッパーが5年は家賃を保証しますよというふうなことでやっていますけれども、実はなかなかその形態にいかなくて、こういうものが出てく

ると、最初にやった5年間約束した人はそこでスタートするんですけど、実はそういう物件がたくさんありますので、こういう生産緑地が解除されると、そこに次から次とアパートが建ってきました、結果的に最初に建てた人たちは入ってこなくなっちゃって、そこが空き家になっていくという、そういう現象が既に多々見られておりまして、我孫子市はそういう形態にならないような方策をこれから考えていったほうがいいんじゃないかなと思います。

そういうことで、いろんな議論とか考え方はあるかもしれませんが、都市計画上の市街化区域と市街化調整区域のバランスを、どういうふうに持っていくかということ、我々はいろいろ議論するんですけども、その方向に今まで行かなかった歴史をずっと抱えてきていたということで、今後、この方向というのはなかなか変わらないんじゃないかなと思いますので、新たな都市問題を生まないような政策形成を考えていただければなと思います。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。研究材料がまた一つ増えたというふうにご理解いただければいいかなと思います。それでは山田委員、どうぞ。

【山田委員】 せっかくなんで、用途地域図を見ながらお話ししたらどうかと思って、先ほど天王台の辺りの話が出たと思いますけれども、駅周辺は確かに生産緑地が多いなと思っています。今回、ご案内として一緒にいただいた中に、駅前商業機能の今後の在り方ということで、この後の都市マスの話につながっていくと思うんですけども、駅周辺の店舗も閉店してしまっている所とか、あまり新しい店舗がない中で、この地域を見ると、北側の利根川と、それから手賀沼に挟まれた形で、3キロとか5キロ圏の円を描くと、必ずそういった人が住んでいないエリアが入っちゃうんで、購買力が上がらないとお店も出てこないし、出てきても閉店しちゃうということなんで、やっぱり人を増やしていく必要があると思います。営農地を強制的に宅地化しろということは、当然言えないんですけども、先ほどお話があったように、区画整理エリアの所などは、本来は宅地にしていくということと、それから公共施設を生み出すということが目的で、事業が行われたと思うんで、今後の生産緑地の基準については、ある程度、宅地化というような方向で検討していただいたほうがいいんじゃないかなと思います。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。ご意見として伺ってよろしゅうございますね。

【山田委員】 はい。

【藤井会長】 ありがとうございます。その他、よろしゅうございますか。冒頭で、コロナ禍での開催となっておりますので、開催時間の短縮を心掛けたいとお話をしたんですけども、第1回目ということで、メンバーが替わっておりますので、私もあまり制限したくな

いなというところで話を展開してまいりました。大変、恐縮ではございますが、こちらの都市計画審議会の中で具体的にこれを決定するというものではございません。あくまでも別組織でこれを決めていく形になって、審議会の中では、用途の活用といった側面の中で皆様方にお諮りしていくという方向性になりますので、こういった状況だということをご理解いただいて、また何かご意見がございましたら、事務局のほうに上げていただくということで進めてまいりたいと思います。

この後、大変、申し訳ございません。皆様方がご了解いただければ、どんなに時間がかかっても2時間は切りたいので、意見があっても切らせていただくことを条件でやらせていただきたいと思いますが、コロナのことが心配ということで、ご退席いただくのは一向に構いませんので、その辺をご承知の上、私は継続させていただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

【一同】 はい。

【藤井会長】 それでは、早速でございます。この後、議題として一つ、先ほども途中途中で話が出てまいりました都市計画マスタープランの見直しをするということです。事前に皆様方に配布された資料の中に、今、先に動いている総合計画の中で基本計画というのがあり、こちらのほうは私も関わらせていただいております。この基本計画策定といったところに動き出していく中で、これは市の全体の総合計画で最上位計画という形になるんですが、都市計画マスタープランというのは都市計画区域、いわゆる市街化区域と市街化調整区域といったところで、私たちの暮らしの中で都市をどうやって活用していこうかといった方向性、指針を作り上げていくものです。これについては令和4年度、具体的な検討がスタートできるようにということで、そこから20年ぐらいの都市の将来像、ビジョン、こういったものを描いて、我孫子市をどういう町にしていこうかということを目指していくものだということです。

今日は、委員の皆様方も、だいぶ方向性が変わっておりますので、それこそ都市計画マスタープランについて、それぞれコメントをといてもなかなか具体的に出ない場合もございます。ただ、都市といったもの、こうあってほしいという思いでも結構でございます。特に市民委員として入られた方には、この都計審の中でこういったことをやりたいとか、あるいはこんなことに日々困っているんだよねと。こういったものを市民目線のところから変えていきたいといったような、そういった意見でも結構でございますので、自由な視点の中から、我孫子市をどういう方向性でまちづくりをしていこうかというところの意見を、これから皆様方に一言ずつでも結構でございますし、思いの丈といっても十何人もいますので、5分しゃべられると、私の先ほどの約束が履行されてしまいますので、どんなに長くても2分程度ぐらいで、一通り皆様方のご意見を聞きたいなど。その後、意見がもっと言いたいんだという人は、一回りした後、追加でお話をいただくという形で進めてまいりたいと思

います。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、まず今まで発言がなかった方から先に聞いてみようかなと。いかがでございましょう。順番はこちらから指定はしませんが、こんな思いがありますといったところから入っていただければと思います。それではどうぞ。神山委員でよろしいですかね。

【神山委員】 せっかく市民委員からということでお話しいただきましたので。私も我孫子市の住民に最初になったのが 45 年ほど前でして、それから出たり入ったりですけれども、ずっと我孫子市のことを見ているという立場です。両親も全員、市内に住んでおりますし、子育ても我孫子市内でしているという状況で、私自身は布佐のほうに自宅を持っているんですけれども、我孫子市内は横長ですから、東側、西側でずいぶん生活のスタイルが違ってきます。それが都市計画にすごく影響されている部分ではあるんですけれども。それが悪いということではないんですが、それによって利便性という部分で、不便さとかそういった格差が西と東でちょっとあるなというのは、正直あります。

先ほどの生産緑地もそうなんですけれども、近隣商業とか商業地域以外の住居系の所に關しては、空き家がすごく目立っているんですよ。空き家が目立っているけれども、地域によっては生産緑地を宅地化したほうがいいんじゃないかと。ちょっと矛盾したところをすごく日常的に感じていまして、実際、東の方でそろそろ空き家になるかなという所があったりとかして、どうしようというのも進まないところなんです。それは、土地の所有者個人個人が考えても答えが出ないところであったり、何か施策であったりとか、それは市だけでできること、できないことというのは当然あるとは思いますが、いろんな格差や空き家問題等、土地活用の矛盾のところ、その辺で互いに問題点を共有して互いを補えるような、何かそういうことができないかなというのは、日常生活としてすごく感じていました。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。事務局から何かあったとしても、最後に伺いますので、一通り意見を聞いてからということで、よろしくお願ひします。

続けて、いかがでございましょう。どなたでも結構です。はい、どうぞ。

【三牧委員】 いろいろ申し上げたいところもあったんですが、簡単に上げると、私自身も幾つか、都市計画マスタープランの策定する現場に関わったことがございます。その中で非常に毎回、難しいのは、都市計画という仕組み自体が、非常に多くの施設であったり、性格の違う地区を対象に書かないといけないという部分があって、全部、書いていくと非常に総花的になって、結局、何なのかよく分からないということがよくあります。どうしても全体、ベースとしては、そういう部分は書かざるを得ないところはあるとは思いますが、大事なのは、先ほどの生産緑地もそうだと思いますが、これから大きく社会ないし都市が変化していく、社会的にそういう変化の圧力というか動きがある中で、それに対してど

うしたいのかという、都市計画あるいは都市としての意思を、しっかり分かりやすく方向として書き込むというところが非常に大事であろうと思います。

その上で、意思といっても、ただこうやりたいというだけではなくて、当然、先ほど生産緑地の買い取りの基準がありますかというご質問もありましたけれども、しっかりデータというか状況を捉えながら、どういうふう都市が変わってきているのか、それに対して現状はこうで、将来はこういうふうになるだろうから、こういう方向で施策を打つんだという、できるだけ分かりやすく論理立てて、都市として今後、取り組んでいく変化への対応方策を示すという、非常に漠然とした言い方にはなるんですけども、そういった点を大事にしていきたいなというのが1点です。そういう意味では、この審議会でも、いろんな図面ですとかデータで、市で把握されているものを開示していただきながら議論できればありがたいなというのが一つ目です。

もう一つは、今回の見直し方針の中でも、住宅都市としてのアイデンティティーですとか、魅力ある街並みとか、非常にこれからの都市を捉えていく上で大事な、市全体の構造もさることながら、それぞれ生活圏というか、市民の目線でどういう地域の環境をつくり上げていくのかということが大事になってくると思いますので、そういう意味ではあまり分野別に書いてしまうのではなくて、我孫子市それぞれ地区ごとの特徴があると思いますけれども、どういう生活圏を総合的に、当然、都市計画だけではない施策が絡む部分もあると思いますが、そういったものも踏まえながらつくり上げていくのか。当然そこには住民参加というのも大事になってくると思います。そういったところがうまく、少し複合的に生活環境、生活圏みたいなものを捉えたような議論ないしは、章とかになるか分からないですが、そういった章立てで示せるようなものになるといいなと、お願いしたいなと思います。私からは以上です。

【藤井会長】 お願いついでといったところで何なんですけれども、いろいろ都市計画のマスタープランに関わられているというところで、我孫子市は結構、コンパクトシティに近い構成かなと思うんですが、委員の目線という形からして、もっとコンパクト化したほうがよさそうとか、あるいはコンパクトな状況だけど、先ほどまだ空き家が出てくるような要素があるなんていう話がありましたけど、そこに対する知見みたいなのはございますか。

【三牧委員】 コンパクトといっても、駅の周りに集約していくということを政策的にやるというのは、非常に難しいところがあるとは思いますが。どちらかという、先ほどの生産緑地などを中心に、今、空いている所をどう宅地化していくかという話と、これから空き家等が出ていく所に対してどう対処していくのかと。そこを組み合わせながら誘導していくことしか、多分、実質上は難しいかなと思います。ただ、その上でも、計画的に、こうあるべきというよりは、そこを地域の地権者の方々ですとか、暮らしている方々がどういう環境を選んでいくのか、あるいはオープンスペースを残すといっても、それは行政だけでは

抱え切れない部分を、地域の皆様でそれを守っていくとか育てていくということなしには、宅地も守れないという部分もあるかと思いますが、そこは少し丁寧に対応を通じてやっていくということは同じではないかなと思いますので、その辺、今回のスケジュールの中でどこまで地域ごとに丁寧にできるかというところは、多分、やり切ってからマスタープランを作るというのは、手順としては難しいと思うんですけども、そういうことをやっていくというような手順や方向をマスタープランに書き込んで、それに基づいて、さらにそれをバージョンアップ、詳細化していくような進め方ができるといいかなと考えております。

【藤井会長】 ありがとうございます。その他の委員、いかがでしょう。西川委員、どうぞ。

【西川委員】 直接、庁内の方に質問ということではなくて、今日いらっしゃる専門の委員の皆様のご意見もお伺いしながら、2点、お話しさせていただきたいんですけども。私もまだこういった機会は初めてですので分からないことはたくさんあるんですが、藤井委員と、あと三牧委員にお尋ねしたいんですけども。

まず、私の知人で日本通運に勤めている人がいまして、その中でポケットローディングシステムというので、要はいろんな自治体の中で、駐車場がなくて、荷物を運ぶときに、どこかの拠点で入れ替えて運ぶようなシステムがあると聞いて、先ほどの緑地化の話もそうなんですけれども、我孫子もよく見ると、駐車場に止めて運輸会社の方が荷物を出し入れしたり、あるいは駐車場がない所で荷物を配達したりしているのをよく見かけるんですけども、そういった面で、先ほど言ったコンパクトシティ、我孫子は東西、横に長いような場所なので、そういったところで何かいい都市計画につながることはないのかというのが、一つ質問させていただきたいと思っています。

もう1点は、三牧委員のほうで、柏の葉アーバンデザインセンターで副センター長をされているということで、柏は住みたい町のベスト10に入っている所なんですけども、私も一般質問の中でも言っているんですけども、我孫子の駅周辺というのは、Wi-Fi環境がなかったり、そういう整備がされていないんですけども、今後、デジタル化社会に向けて、スマートフォンやiPadだったり、いろんなソフトウェアを使うためには、都市の中にWi-Fi環境が整備されていたり、あるいはオープンカフェとか、サテライトスタジオとか、ワーキングスペースとか、そういった環境を整えるような、システムを含めてですけども、必要があるのではないかなと、私自身は常日頃、思っているんですけども、そういった意味で市の皆様と含めて、今、2点の話を専門の方からお聞きしたいなと思います。以上です。

【藤井会長】 時間の都合上、お答えは一通り聞いた上でという形にさせていただきます。それでは、他の委員の方、いかがでございましょう。どなたでも結構です。はい、どうぞ。

【西山委員】 柏土木の西山でございます。マスタープランの中で、冒頭の市長さんのお話

の中でも、千葉北西連絡道路、非常に期待しているというところの中で、このマスタープランの中にも織り込んでいただけるということで、こういう道路ができますと、人の流れですとか、あるいは物の流れが変わってきます。その辺も見据えた形でマスタープランを作っていきたいと書かれております。今年、令和2年10月28日に北西連絡道路検討会第1回が立ち上がったということで、立ち上がったばかりでございますけれども、引き続きその動向を見据えていただきながら、ブラッシュアップしていただけたらなと思っております。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。続いて、いかがでございましょうか。はい、どうぞ。

【根本委員】 先ほど天王台地区の生産緑地が多いと言っていましたけど、ちょうど区画整理をやった時期が30年前だったからだと思うんですね。新木地区は区画整理をまだやって間もないから、生産緑地にはしなかったんですけど。そういう関係で天王台地区は多かったと思います。あとは、農業の後継者もないということですよ。大体、農業後継者がいないから、みんな太陽光をやったり、農地だってこれからどんどん耕作しない所が増えると思うんですね。農業委員会や農政課では耕作するようにやっていますが、一番の問題は後継者がいないということ。

我孫子市の人口が増えないということは、我孫子市が住みづらいというようなことだと思うんですね。印西なんかだと、どんどん人口は増えて、住みよい町みたいな、何でも近くにありますから。そういうことを考えて、これからも我孫子市を何とか良くしていきたいと思っております。新木地区なんか、商店街とか全部、なくなっちゃいましたから、新木の駅前に2、3軒あるだけなんですけど。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。椎名委員、どうぞ。

【椎名委員】 今、農業委員会の方からお話もありましたけど、私も我孫子には先祖代々住んでおりまして、我孫子は非常に住みよい町、温暖であり、それから災害が非常に少ない。昨年の10月には利根川がだいぶ水が増えましたけれども、これについても何とか乗り切って、非常に温暖で住みよい町で、非常に静かな町なんですよ。その中で、今、根本委員が言われたように、農地、山林などに、結構、太陽光の施設ができているわけですね。景観という問題もありますし、私はよく議会で質問をしたときは、太陽光の施設の耐用年数は10年、20年、どのぐらいなんだろうと。あるいは、もし大きな台風じゃないけど、大きな風の害が来たときに、本当に破壊されないでそのままあるのだろうか。もしこれが破壊されてしまったら、表の面に付いているガラスだとか、それが全部、農地、あるいは周りに散乱してしまう。そうしたら、その回収だとか、元に戻すというのは非常に手間がかかるというような問題で、我孫子市も一応、太陽光の条例はございますけれども、設置場所などについて

きちっとやっていかないといけないんじゃないか、私はそのように思うんですね。

ですから、都市計画の中でも、きちっとコンクリートで固めて造った柱もありますし、そのまま鉄柱を地面に入れているような施設もありますんで、その辺をきちっとやっていかないと、今後いろいろ問題が起きる。確かに自然エネルギーの問題はありますけれども、例えばこれが北総鉄道の脇の斜面に、のり面に造ってある、これはいいと思うんですけども、農地や山林にそのようなものがあるというのは、これは非常に問題が起きるのではないか、私はそのように思います。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。それでは、その他の皆様、いかがでしょう。岩井委員、どうぞ。

【岩井委員】 私は、我孫子市としてのポジショニングがものすごい大事だと思っています。といいますのは、我孫子市の周りを見ていますと、商業集積等々からいっても、例えば南側はアリオ、東側にニュータウン、西側には柏、駅周辺を含めてですね。そして、北が取手です。取手はニューシティという構想が出てきていまして、6、7年後には具体化していくかというのが、実際に今、進められています。そういう点でいいますと、我孫子というのはどういう所なんだというのをしっかりと位置付けなければと思います。例えば最近の消費者のアンケート、消費動向を見ていますと、買い回り品等々については柏に行っている方が非常に多いんですね。そういう点からいっても、消費動向をしっかりと見据えた上で、我孫子の位置付けをしっかりとさせる必要があると。

それからさらに、近隣市の中では文化財等々が我孫子はかなり多いと言えるんじゃないかという点では、これは最大限に生かしていくというまちづくり。それから手賀沼、そういった所も含めて有効活用していく。この町にしていくということによって、人口の流出を少しでも抑えるといったようなことで、我孫子市を形成していったらどうかと考えているところです。この間、議会の中でもこの問題については何度か質問、発言、提言をしていますけれども、これらについてしっかりとつくっていく必要があるなと考えております。

【藤井会長】 ありがとうございます。それでは、その他の委員の方、どうですか。山田委員どうぞ。

【山田委員】 2点ありますけれども、住宅都市としての我孫子らしさということも求められている、そういう点で申し上げます。水辺がある都市というと、千葉県の中でいうと、手賀沼と、それから印旛沼ぐらいただと。市街地が非常に接している所というと実は我孫子ぐらいいで、我孫子の場合は横に長いということもあって、結構、広いエリアが接していると。柏も当然、接しているわけですけども、柏が接している所というのは、実は距離的にいうと長い割には、実は市街地はあまりないんですね。北柏の南側辺りだけにしかないというところ

るで、そういう所を生かして、住宅街としての良さというのをもっとPRしていくべきじゃないかなと思っています。それができる都市というのは、なかなか限られているんじゃないかなと考えています。ということで、我孫子の場合、本当は工業団地みたいな所がないので、税収的にいうと厳しいのかもしれませんが、先ほどあった商業みたいなところについては柏に行っていただくにしても、住宅のエリアとしては非常にいいエリアだと。昔から北の鎌倉みたいにいわれていた点もあるので、そういうところを積極的にPRしたらどうかと思っています。

あと、先ほど北西道路の話もありましたけれども、そういった道路を考えるときには、僕は、昔は排気ガスの問題があるので、利根川沿いに、自然が残った所に道路はどうかと思いましたけれども、最近、ガソリンから電気に移行していると。これから5年、10年以上、先のことを考えていくと排ガスの心配もないだろうということで、北西道路については積極的に延ばしていくと。特に市内でいうと、恐らく東のほう、1本を通すということで、先ほどあった、東のほうがどうしても弱くなっているところをうまく強くしていくための起爆剤にしていきたいなど。そんな考えで進めていただければいいかと思います。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。その他の委員、いかがですか。坂巻委員。

【坂巻委員】 簡潔に2点だけ、特にお答えは要らないです。

私、今回の方針を見て、3ページ目にあるんですけど、一つ期待したいと思ったのは、公園坂通りについて特出しして具体的に書いている。恐らく一つだけ特出ししているような案件だと思います。これは、我孫子駅から手賀沼公園に向かう、我孫子の象徴的な通りと言っていいだろうと。それにこれから歩きやすくなる、歩きたくなる道にしていくんだという方針が示されている。これはぜひ期待をしておりますので、頑張ってくださいと思います。それが1点、よくここに書き込んだなという意味で評価させていただいています。

もう1点は、1にも、2にも、3にもつながるんですけど、今の山田委員のお話などもありましたけど、差別化なども含めて考えたときに、手賀沼といいますか、水辺をいかに生かすかというのが我孫子の特徴だと思うんですね。我孫子新田地区、手賀沼公園から西側、柏方面に向かうエリア、これは調整区域なんですけど、観光誘導方針というのを作って、地区計画も充てて、観光に特化したような土地利用をして、ある意味では、我孫子ならではのまちづくりをしていこうと数年前に位置付けている。それがでも具体的なものになっているかという、まだなっていない、数年前にできたけど、出来上がっているのは、今、コンビニが1軒あって、カフェみたいなものがようやくできるのかなという状況が今あって、でも既存店舗を替えるだけですけれども。今度は既存宅地があった所だと思いますけれども、戸建て住宅が4軒ぐらい建ったと。そうすると、せっかく手賀沼に面したエリアを観光誘導として商業的に使おうというのに、まだ具体的にそこに進めていないという点で、私はああいふ所に低層の商業施設などが軒を連ねて、景観的に配慮されて、オープンカフェだとか屋上

が緑化されたような状況で、手賀沼を眺めながら飲食ができるようなということになると、これは先ほどから出ている柏にもない、印西にもない、松戸にもないよと、我孫子でちょっと過ごしてみようよという、そういう売りになっていくような象徴的なものを造れるんだと思うんですね。ですから、私は今度の都市マスの中で、我孫子新田地区というのも非常に重視してまちづくりを進めていただきたいなというふうに、そこも期待をさせていただいています。以上です。

【藤井会長】 ありがとうございます。それではその他。塩澤委員。

【塩澤委員】 3点あります。まず1点目は、先ほどの生産緑地の話につながる事なんですが、例えば農水省が直近でアンケートした結果と、三大都市圏の特定市の住民にアンケートをした結果だと、75パーセントが身近に農地があることをよしとしているんですね。こういう状況って多分、かつてなかったと思うんです。これだけ一般市民の方が、身近に農地があることを肯定的に捉えているという状況は今までなかったもので、ぜひそれを我孫子でも生かしてほしい。今日は我孫子市の基本構想が示されていますけど、実は前回の基本構想の策定に関わっていて、その時に住民参加をやって、その中に農業者の方もいらっちゃって、農業者の方の思いをそのとき初めて聞いて、一緒に参加した住民の方との意識の差が、そこで浮き彫りになったのがすごく印象的だったんですね。なので、ぜひこの都市マスの策定の機会に、そういう機会をなるべく作っていただいて、農業者の方と住民の方、つまり生産者と消費者、その方々が対話して同じ地域のまちづくりをどうするかということと一緒に議論してもらいたいんですね。そういう機会をつくる中で、もしかしたら田園住居地域に指定できるかもしれないとか、新しく今度、農地保全型の地区計画という制度もできるので、そういうものを活用するということが見えてくるかもしれない、あるいは森林緑地を活用するとかですね。そういうことに策定をつなげてほしいというのが1点目。

それから、ぜひ都市マスは、今まで方針だけ示したということで、絵に描いた餅みたいなことを言われることもあったんですが、活用できる都市マスということを意識してほしいというのがあります。例えば私が策定に関わった中で、大規模に土地利用が動いたときに、それは地域にとってすごく影響が大きいので、動き始める前に協議をしてくださいということを都市マスの中に明示する。そうすると、実際に起こった土地利用を転換する前に市と協議を始めて、まちづくりを考え、準備できるんですね。都市マスというのは、事前明示性という、そういうところがあるんです。その事前明示性の効果ということを意識して、例えば天王台の駅前の農地の相続が発生するその前に、発生して買い取り申し出す前から、その後の土地利用をどうしようかというのを、一緒に地権者さんと考える機会をつくれるような、都市マスを活用できるような方法をぜひ生かしてほしいということですね。それが2点目。

最後、3点目は、6ページにある、住宅都市としてのアイデンティティーの確立による他

市との差別化というふうに大綱にあるんですけど、この意味が私はあまりよく理解できてなくてですね。まず、住宅都市ということを標榜するのが本当にいいのかなという気がするんですね。私はどっちかという、すごくネガティブに捉えました。住宅都市というイメージは、標準的な家庭がそこにあって、そういう人たちの標準的な家が建ち並んでいて、それ以上でもないという、そういう印象しかないんですね。多分、今まではそうだったかもしれない。実は、私が住んでいる自治体も住宅都市と標榜しています。土地利用の7割以上が住宅だからです。だけど、そこには未来に対する期待感って何もないんですね、住民に関する。どちらからというんですね。逆に私は、住宅地の中でも、生産緑地のように何らかの生産をする場があったりとか、農地だけじゃなくて、今、ファブラボみたいなものが、身近に必要なものを協力してつくるみたいなことをやっている人たちが、いろんなところから出てきているので、そういうことが住宅地の中で行われているということは、すごくいいことだと思うんですよ。レジリエンスのことから考えてもすごくいいことだと思うので、何かそういうところも意識して、今後の20年後の我孫子市の方向性を検討していただきたいなと思います。すいません、長くなりました。

【藤井会長】 成田委員がお話ししていないので、時間延長になりますが、お許してください。

【成田委員】 ちょっと1点だけ。今の意見と私は反対で、都市計画というのは昔から百年の計といわれていて、100年間の将来を見据えていてと言われていましたけれども、私、東京でずっと都市計画をやってきました、実は百年の計になかなか行かない。そのため、都市計画マスタープランという、こういう計画策定の形態が出てきて。これまで私が経験してきた中で、このマスタープランを作るには、このマスタープランというのは、実は20年間で達成するということが大前提なんですね。ところが、議論しているのをいろいろ聞くと、これもかつての都市計画で、100年で未来を目指してというふうな、そういう形態のところがありまして。国交省の都市局と、それから法務省の間でいろいろずっと議論しているのは、20年間でできなかったならば都市計画を廃止しろと、こういう議論がここ10年ぐらいずっとあったんですね。あまり表にはまだ出ていませんけれども。

ですから、我孫子の場合もマスタープランを作るには、エリアプランと、それから都市施設のプランと、そこを分けて考えながらミックスしていく。我孫子市の基本構想というのは、ある意味では今まで言っていた百年の計の都市計画みたいなもので、これから議論しようとしている都市計画マスタープランというのは、20年間で我孫子の町をこういうふうにするため。さっき坂巻委員がおっしゃいましたが、私も公園通りの道路は、3年ぐらい前の審議会で、あそこはかなりできているのに、1カ所だけのスーパーの、あそこだけで止まっているんですね。ああいうのをきちっと造って都市計画決定して事業をしていると。スケジュールの中でちゃんと都市機能を発揮させる、そういう形態をしなきゃいけないねというようなことで、こういう話をすると皆さん嫌がるんですけども、あれはま

さしく強制執行をやる対象の最たるものなんですね。あれだけ皆さん協力して、あそこまで9割以上できているわけですね。あと駐車場の所だけを抜くだけですから、建物はありませんから、あれこそ早く、今まで時間と金をかけてやってきた効果を表面に出すための、本当にシンボリックな所で、つまりマスタープランを作っていくには、ああいう形態で残しておくんじゃなくて、あれをちゃんと実行するという、そういうマスタープランの作り方を目指していくべきじゃないかと考えています。ちょっとオーバーしました。

【藤井会長】 ありがとうございます。時間のない中、皆様方に限定してお話しいただいたんですが、もうちょっとだけいただいて、先ほどご質問がございました。我孫子市にとって、ICTとか、そういったようなデジタル的な都市づくり、まちづくり、こういったものはどうなんでしょうという。できるだけ簡単に。簡単には言えないと思いますが。

【三牧委員】 できるだけ簡単に。先ほど住宅都市というのがネガティブという話も。言葉の捉え方はいろいろもちろんあるとは思いますが、暮らす環境というか、身の回りの生活環境というものに対しては、コロナでいろいろいわれているとおり、都心に通勤するというスタイルから、とにかく、今、住んでいる環境、暮らしの環境というところが魅力的である所がこれからの都市の勝つ都市になっていくというか、人が集まる都市になっていくという方向にはなっていると思います。そういう意味で、住宅がもちろんベースにはありつつも、そこに当然、遊ぶ環境をはじめ、働く環境はもとより、買い物を含めてさまざまな環境が整っているということ、複合的に考えていくということが大事になってくると思いますので、その辺、なかなか従来の都市計画だと、用途地域の議論に最後に落とし込まれてしまうので書きづらいところがあるんですけれども、その辺は上手に表現して、暮らしの我孫子ならではの緑豊かで水辺のある環境をベースに、そこでさまざまな機能がまさにコンパクトに集まって、こういう暮らし方、ライフスタイルができる町なんだということを訴えていくということが大事だと思います。

その中で ICT ということが、働く環境を整えるという意味ですごくベースとなるのは当然ですので、そういう観点から、やみくもに IT 化を進めるというよりは、例えばモデル的に、我孫子駅周辺でもいいかもしれないですし、手賀沼沿いの特定のエリアというのものもあるかもしれませんけれども、少しそういった、とにかく我孫子の魅力が発信できる、ライフスタイルとか働き方の魅力が発信できるようなところを少しイメージとして示しながら、その中で IT 化みたいなことを、都市マスに書くのがいいのか、それは別の計画で作って都市マスとリンクさせるのがいいのか、その辺はありますけれども、非常に重要なインフラになるのは間違いないと思います。それか戦略的に外への発信とか、市民の方への訴求という意味も含めて、モデル的な場所を選んで、順次、広げていくようなことが大事ではないかなと思います。

【藤井会長】 すいません、ありがとうございます。私への質問については、最後に簡単だけに私も説明をさせていただきたいなと思うんですが、全体的に事務局として、今、意見を伺った中で、その辺の中で認識の違いがあったり、あるいは確かにこうだねという、今現在、何かお感じになったことであればコメントいただきますし、もしもなければ受け止めて後で整理する、どちらでも結構でございますが。

【森都市計画課長】 都市計画マスタープランは、例えば市街化区域、調整区域の線引き、用途地域、供給処理施設、都市計画道路、公園とか、そういった都市計画、私権の制限を伴う権力を行使する上で、そのよすがとなるべきものの方針書であるという考え方で、それに徹した書き口で書くという考え方も一つあると思います。ただ、今、いろんなご意見を頂戴しましたがけれども、そういった都市計画とはちょっと違うかもしれないけれども、将来、20年後とかのライフスタイルとかを見据えた中で、どういう暮らしをビジョンとして持つのかとか、そういう町の将来の姿を書くのも、都市計画マスタープランであってもいいのかなという考えもあります。その辺は、今日はいろんなご意見を頂戴しましたので、これから反映できるもの、できないものを考えながら、取りまとめていけたらなと考えます。

【藤井会長】 ありがとうございます。それでは、私の方から少し簡単にお話をさせていただきたいと思いますが、まず先ほどの質問からなんですが、ポケットローディングスペースという方たちで、基本的には都市部の問題として扱われたところが最初なんですね。路上駐車することによって交通渋滞が生じるということで、都市部の対応のためと、それからもう一つは地球温暖化対策ということで、路上に止めておくことによってCO2排出、この両面のところから、特に東京を中心として、あるいは大都市部を中心として取られた政策が、このポケットローディングシステムです。これを今、周辺都市に少しずつ広げているといったところは、それこそゼロエミッションといった考え方で、ゼロカーボンですね。この施策を取るためには、自動車の排出量を減らすんだといったためには、ポケットローディングといったものをやることによって、荷さばきを人の手によって周辺地域をサポートする、建物が高い所であれば縦持ち輸送、それから横で地面を沿って走るのであれば、横持ち輸送といった形で担うような仕組みを地域に入れましょうと。そういったことができることによって、周辺地区の所に、特に商業地域といったものが形成されている所には、そこにポケットローディングといったものを配置することによって、その緩和ができますよねという政策なんですね。それに見合うものが、この我孫子にあるかどうかという話。

それともう一つは、今、側面に出ているのは、バリアフリーの側面でユニバーサルタクシーというのも一つあるんですが、あれに車いすの方が乗車していただくには、スロープを外に出さなくちゃいけないんですが、これは車両の本体からさらに1メートル50ぐらい外に飛び出すと。ということは、道路で手を挙げて止まってくださいと言うと乗れないんですね。そういった面では、住宅地とか周辺地域にポケットローディングのような仕組みとして、そ

ういう身体障害者用のオープンスペースを都市部の中で持ちながら利用できるような仕組みだとか、そういった所を空き地の空間で活用していこうじゃないかとか、いろんな発想が出ています。そういった面では、空き地というのは無駄ではないので、そういったものを都市的にどう利用するかといったところは、皆様方がいろんな知恵を出していくというのがいいのかなという気がいたします。

それと、あと都市をつくり上げるといったところでは、住まうということを考えると定住というキーワードが出てくるんですが、人口を考えるとときに定住人口というのをもちろん考えなきゃいけないと。でも、交流人口であったり、あるいは我孫子市にとって、こんなに関わってくるねという関係人口だとか、そういったものは恐らく、文化財であるとか、そういったもののところでは非常に大きな力を発揮してくれる。そういった面では、都市の中で、今回の都市計画マスタープランの中でも、住まう、働く、憩う、そして通うといった一つの都市の機能そのものを担うときに、どういう形の配置的なものと人の活用の仕方を考えるのかという、人の見える化をしていきながら活用していかないと、なかなかできないと。

今日、ご議論いただいた中でも、私も総合計画に関わっているというお話を冒頭しましたので、その総合計画に基づかないと少し議論できないような、長期的なビジョンに関わるようなこともしました。そういった面では、関係部署が、作っている所は違いますけれども、横の関係性をつなぐ中で、将来の計画、総合計画は12年で作っていますけれども、この都市マスは20年というビジョンを持った形を作っていこうというところですので、その擦り付けをどうするかというのも非常に難しいところがございます。そういったところはぜひ皆様方のいろんなご意見をいただきながら、疑問になっているところは疑問を解きほぐすようにという形で、今回は初回ということで、予定時間を過ぎてしまいましたが、私、他市の都計審もやっているんですけども、一番かかったところで、行動規制の議論をしたときに、14時から開始して21時までかかりました。みんなの意見が収まるまでという、やり切ったという達成感で終わったわけではなくて、次の日に持ち越しという会議でした。それぐらい、権利制限を伴うものなので、真剣に向き合うと、皆様方のご議論を、時間を少し頂戴してでもやらないといけないという場面が出てくるかもしれません。そういった意味では、会議は基本的に2時間以内というのを原則に動きますが、そういった案件が出てくるようなときには、ぜひ皆様方のお力を、必要な場面が多々あるかと思っておりますので、今後も協力していただければと思います。ということで、ちょっと総括的なところのお話をさせていただきました。

最後、事務局、何か連絡事項等はございますでしょうか。よろしゅうございますか。それでは、おしまいにしたいと思います。どうもありがとうございました。

【一同】 ありがとうございました。

(了)