

山武市都市計画審議会議事録			
日 時	平成22年3月12日(金) 時刻：13:30～14:40	場 所	山武市役所第5会議室
議 事	(1) 山武市都市計画マスタープランについて (2) その他		
(事務局)	<p>1. 開会 2. 会長あいさつ 3. 議事</p> <p>(1) 山武市都市計画マスタープランについて</p> <p>昨年の12月17日に都市計画マスタープランの検討状況と案の内容について中間報告させていただきました。その後、12月24日から今年の1月22日までパブリックコメントを行いました。その結果、23名から合計43件の意見が提出されました。そのパブリックコメントの意見や前回の中間報告の際に審議会委員から頂いたご意見等を踏まえ、去る2月18日の第5回、最終の策定委員会において、さらに検討を加え、最終案を取りまとめました。本日は、前回の中間報告以降に修正を行った点を中心にご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>(別添の資料及び参考資料により説明)</p>		
(委員)	<p>屋敷林という言葉がたくさん出てくるが、屋敷林の維持管理は地主にとって大変な労力がかかるわけです。一方で山武市は屋敷林に対して昨年度から宅地並み課税をされている。垣根のなか、農家で言えば、二反歩、三反歩の屋敷を持つ方と言うのはいっぱいいるわけで、そういったお宅の裏山、地目山林に宅地並み課税をかけようという動きがあったわけです。維持負担が非常にかかるうえ、宅地並み課税という状況では、これは早急に検討していただきたい。せっかく良いマスタープランを作っても宅地並み課税をされては、じゃあうちは維持管理出来ないからと伐採されては、このなかで防風対策とか景観とかうたわれていますので、マスタープランを見直すとかではなく、その辺は早急に検討していただきたい。</p> <p>それと、人口が流出するほうが多い。これについて、この中でミニ開発が駄目だと言うと、全ての宅地開発が駄目だみたいにとられる。千葉県の宅地開発の基準となる指導要綱などできちっと規制されていると思うが、こういった表現は宅地開発そのものが駄目だということになりかねない。いま、近隣の東金、大網ではすごい大型開発をやっていて、どんどん家が建っている。それで、これを見てもわかるように東金、千葉、大網方面にどんどん流出している。この千葉というのは、おそ</p>		

<p>(会長)</p>	<p>らく旧土気地区で、あの辺はすごい建設ラッシュである。ところが山武市では、積極的なものがちょっと見当たらない。規制強化につながるものは極力避けていただきたいと思います。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>今、二つ意見が出ましたが、事務局のほうはいかがですか。</p>
	<p>一点目につきましては、個々の関連する施策につきまして、今後、庁内及び関係機関と協議しながら、このマスタープランに沿って都市づくりが進むように調整していきたいと考えています。関係する法令や計画などがあり、十分な調整が必要になるかと思いますが、基本的には都市計画マスタープランに書かれている内容につきまして、概ね20年という中長期的な視点に立って、こういったものが実現されていくという方向で取り組んでいくというのが基本的な考えです。</p> <p>次のミニ宅地開発につきましては、宅地開発指導要綱で規制していますが、本市が非線引き都市計画であるために、白地地域と言われている部分の開発がスプロール的に進んでいっているのが実情です。P31をご覧ください。ここに、この都市計画マスタープランの基本的な考え方を凝縮して整理してございます。宅地開発が全て駄目というわけではなくて、ここに書いてございますように、現在、宅地が郊外にスプロールしているものですから、様々な弊害を招いているというのが問題点でございます。今後、人口減少や少子高齢化が進展していきますし、それに伴って財政的にも制約を被るような状況になっていきます。あるいは、環境問題といったものにも対応していかなければならない。今後の都市づくりを考えていく際には、従前のように、無秩序に市街化が進んでいく、宅地開発されていくといった状況では、行政としても立ち行かなくなってきたという状況です。同時に、住む人にとっても行政サービスの低下が免れられないということがありまして、全体としては、4つの拠点に集約するような形で、住宅や生活利便施設などを、極力、既存の拠点地区に集約しつつ全体をネットワークするというのが、この都市計画マスタープランの基本でございます。また、国道126号線のような幹線道路沿いにおいては、宅地開発に適した場所については、区域を定めて、宅地開発を適切に誘導していくというような考え方でございます。つまり無秩序な分散化から、効率的な集約型都市構造へ向けて都市づくりを進めていくというのが、基本的な考え方でありまして、宅地開発が全て駄目というわけではなくて、適した所には誘導していく。無秩序に分散していった結果、様々な弊害を招いている状況ですので、全体としては、拠点に集約していこうという考え方でございます。ただし、それらを実行する手段はということになりますと、これからの課題であろうと考えています。</p>
<p>(委員)</p>	<p>P70に日向の森のことが出てきて、「アクセス道路の整備についても検討します。」と書かれていますけれども、具体的には、新規に道路を作ることか、それとも現在ある道路を拡幅することか、どう</p>

<p>(事務局)</p>	<p>いったことでしょうか。</p> <p>現在、日向の森の土地利用について検討をしているところであります。現段階では、土地利用が明確になっていないわけですが、少なくとも、現在土木課で行っている現道の拡幅については、整備を進めていこうという考えです。そして、居住や産業活動など何らかの土地利用が明確になって、日向の森での発生集中交通量が生じるような場合で、なおかつ今やっている現道の拡幅では交通がさばききれないといった状況になった場合には、新規の道路整備についても検討していかなければならないと考えています。P 53 が現在の都市計画道路網図であります。都市計画道路 3・4・2 号雨坪埴谷線がございまして、この路線が県道にタッチしています。この都市計画道路を計画に位置づけるということも、「アクセス道路の整備についても検討します。」に含まれると考えています。</p>
<p>(委員)</p>	<p>私が根本的に思いますのは、この日向の森は、旧山武町の時に、出光から目的もなく 5 億円で買ってしまった土地なんです。目的もなく買ったわけですから、とりあえず森林公園という名目にでもしておこうかなという程度のところだったんです。で、いまだに何に使おうかなという目的もないと。この計画を見ますと、拠点のひとつとしていますが、私は過大評価をしているのではないかと。地元から見れば、あそこでもうどうとか、ほとんどの人は考えていない。例えば、あそこを森林公園にしたとしても、旧山武地域の人が、はたしてあそこに行くだろうかと言ったら、まず行かない。私はここを拠点にすることが疑問である。さらに、道路を整備すると言うのも、私は、言ってみれば、無駄な事業になってしまうのではないのかなと。新エネルギーを活用する拠点にするということですが、これについても、今考えているのは、間伐材を利用した燃料を作る、木質バイオマスにするといったことですが、これは森林の再生には、直接にはつながっていかない事業なんです。森林は木材として利用するのではなくて、しょうがないから、切り倒して燃料にしましょうという話で、サンプスギを再生するようなニュアンスが伺えますけども、林業として再生するのは難しいんです。ひとつ考えられるとすれば、私は、きれいに全伐をしてしまって、原生林として再生して保存しよう、そういった選択肢だって考えられるだろうと。どうも、今ある土地を持って余しているから理屈をつけて、拠点をしよう、そう思えてしかたがないです。言いすぎかもしれませんが、その辺のところはどうなんでしょうか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>約 45 ha ある出光跡地を何とか地域資源として、市の財産として活用していこうと、そしてその中でテーマとして、バイオマスあるいはそれだけではなく森林の再生も何とか取り組めないかということで検討している状況です。周辺の自然環境と調和した形で色々な土地利用の可能性を探っています。今の検討状況を見ますと、基本的には森林を活かし</p>

た自然的な土地利用が現実的であろうというふうになっています。ただし、自動車の交通量が生じるような土地利用が、今の段階で可能性が全くゼロであるとは言い切れないと思います。今のところ、バイオマスや森林再生といったテーマの森林資源を活かした土地利用を、まずは考えていくということです。それには、今土木課が経済対策の予算でやっていますが、アクセスするための市道を拡幅するというのが、今検討している土地利用とも合っているのではないかと考えています。仮にあそこに大型ショッピングセンターなどが出来たりした場合には、現道の拡幅だけでは耐えきれない場合も考えられますが、今は森林資源を活かした、あるいは自然環境と調和した土地利用について考えていますので、現道の拡幅で充分ではないかと考えています。

(委員)

今の交通量の実態は、雨坪の県道よりも、出光の前の道路の方が多いです。あそこは、昔県道だったものを、山武町が町道に払い下げたんです。だから現在市道になっている。東金、大網、そこから先の人たちで成田空港関連に勤めている人が全部あそこを通ります。ですから、私は前からあの道路の拡幅をお願いしています。それと今言われた出光の土地ですが、たしかに5億円で買いました。あれは当時、一民間に買収されて下手な開発をされるよりも、町がたたいて安く買ったという現実もあるわけです。それと、前から言っているんですが、あそこの土地利用に対する行政の取り組みが遅かったんですよ。だからこういうことになっている。ただ、あの土地をあのまま置いておいては、もったいないわけです。ですから、あそこになにかしらのものを持ってくると、利用するなりして少しでも市の税収のために利用したいなど。そういう形で私も、色々あちこちお願いなどもしているわけですが、そういう話になってくると、道路の問題がネックになってくる。また、日向の森の平坦地は6割くらいで、4割は斜面です。ですから、私も担当課に言っているのですが、斜面は残しましょうよと。平坦な部分を活性化のため、税収のために利用しようよと。しかしまずは、道路であり、矢部の道路の入り口が狭いんですが、あれは利便性が決して良いとは言えません。まあ、市としての計画がなかなか出ないなかで、森林として当面は利用していこうと、そういうわけなんですよ。地元でも、あの土地はもったいないし危険だという声も出ているし、草刈りやゴミ拾いで若干の費用もかかっているわけですし、一刻も早い土地利用ができればいいなと考えています。

(委員)

先ほど市外への転出が多いという意見が出ましたが私も同感です。活気がないし夢も希望もないと、商店街もだいたいシャッター街になってしまいました。人口がないと商売が成り立ちません。126号に集約すると言っても、松尾の方では売ってくれる土地がない。自分は10年前に買って持ってる土地があるんですが、まずない。成東に来ると、大型スーパーがあるように譲ってくれる。松尾は持っている人が決

<p>(委員)</p>	<p>まっけていて譲ってくれませぬ。ちよつと入った県道とか、そういうところの規制を緩めてどんどん家などを建てれば活気が出てくるし、夢と希望が出てくると思うというようなことをおっしゃっているのではないかと。山武市に住んでいても夢もないし、商売やっけていてもしょうがないし、松尾駅も成東駅も駄目ですよ。まずは人口を増やせば活気が出てくると思います。</p> <p>一番心配しているのは、4つの拠点の1km圏内は、せめて全て住宅地という色塗りがされてもいいのではないかと思います。松尾地区に限って言えば、農地で置いてくれといった声があるので、このような絵になってしまうと思うんですが。あとは農振除外の問題です。道路、道路と言いますが、きちんとした規制にもとづいた宅地開発であれば、業者が民間の活力できちんとした道路を作ってくれるわけです。300坪、500坪といった宅地開発でも、市が手を出さなくてもきちんとした6m道路が出来てしまうわけです。規制を緩めるのではなくて、積極的に市が指導しながら開発に協力するという形です。そういうのがあればいいんじゃないかと思います。東金との境からこちらとあちらでは全然違いますから。</p>
<p>(会長) (事務局)</p>	<p>マスタープランの中心的話題ですが、事務局から何かありますか。</p> <p>そもそも東金や八街と比べて住宅需要が少ないという状況がございます。人口のベースとなる住宅需要をどうやって取り込むかと言うのは、政策課題としてあると思います。それはおそらく、総合計画レベルの話で、医療、福祉などの生活環境をすべてひっくるめて住みよいまちづくりを進めていくことだと思います。外から来る人を増やし、あるいは中から外への転出をいかに食い止めるか。さらに若い人が市内に住み続けられる、そういったまちづくりは総合的な施策としてやっていくものだろうと思います。都市計画としましては、先ほど駅から1km圏内の話がありましたが、それこそが「歩いて暮らせるまちづくり」ということであります。これからお年寄りが増えていくことや環境問題の事を考えていきますと、なるべく駅とか公共公益施設があるところを中心に公共交通とも連動しながら、「歩いて暮らせる街」を目指していくということが、様々な視点から見て一番良いだろうという考え方がございます。個々の開発につきましても、適正に誘導していくということは、当然、必要だと考えており、そこは用途地域や地区計画などのきちんとしたルールを設けて規制・誘導していくということです。今後、都市計画の見直しを行ってまいります。その中で現状を精査して、駅からの徒歩圏内などの状況も見まして、住宅としての土地利用の区域であれば用途地域として指定していきます。また、需要に応じて、今後の住宅や利便施設の受け皿として利用を検討していく、このマスタープランでは土地利用検討地として位置づけていますが、この区域について、将来的に住宅や商業施設が張り付いていくようになりましたら</p>

(委員)	用途地域の指定をしていこうというふうに考えています。
(委員)	基本的な方針として、せめて駅から1km圏内は人口の流出を防ぐためにも住宅地をとというような、そういうところがあればいいと思います。このマスタープランは、どうも農地、景観が前面に出ている気がします。
(委員)	計画は計画でいいが、何かやる時は政治的な判断を市長あたりが出していかないと。執行部の考え方とお金の話ばかりで、政治的にこれをやるんだというのがね。
(委員)	この都市計画マスタープランは、人口増を目指したものではなくて、人口減少時代に即したものだ。要するに人口の流出を食い止めることが主目的であると理解していいのでしょうか。
(事務局)	全国の地方都市において、人口減少の流れがあります。そういったなか、人口減少をいかに抑制するかということは大変重要であり、いかに定住人口が張り付くような状況にできるかどうかと言うのは、市民も議会も含めて全市的な課題だろうと思っています。都市計画においても、全体の社会情勢として人口減少時代にあるなか、適正な土地利用の規制・誘導により住みやすいまちづくりを進め、減少を少しでも抑制していく必要があると考えています。人口増まで踏み込んだ施策を示すものではございません。
(委員)	合併する前に線引きしたわけだが、合併してからそれは直したのか、それともそのままなのか。
(事務局)	現在は、都市計画区域がそれぞれの旧町村ごとに指定されており、4つの区域のままとなっています。
(委員)	成東の場合は、300年も500年も建っている家の屋根のてっぺんに道路の線を引いてしまったところがあるんですよ。道路の計画をして、平屋や2階屋しか建てられない。土地が何も動かさないという苦情があるんですよ。そういうものを最初に直してから計画を練ったほうがいいのではないのでしょうか。
(事務局)	都市計画道路の区域のことですね。現状としてそういう状況があることについては理解しています。ただ、具体的な都市計画道路の必要性ですとか位置、ルートといった構造などにつきましては、これから原案として作成していく段階でございます。その際には、このマスタープランの全体構想、地域別の構想に即したなかで、個別の検討作業を進めることとしております。
(委員)	私が聞いた話では、旧成東町時代にのぎくプラザを建てましょう、運動公園を作りましょうといった時、県からきちんとした計画を作りなさいと注意されて、どうしても都市計画道路の線引きをやらなければいけないということで、職員が県から来て、5年も6年もかけてやったという経緯がある。線引きが先なのか、計画的なものが先なのかかわからないが、そういったことへの取り組みもやったほうがいいのではないのでしょうか。

(事務局)	<p>具体的な路線の必要性、重要性をある程度睨みながら、この都市計画マスタープランを作ってきたという経緯がございます。法律上は都市計画マスタープランが先にあって、それに基づいて都市計画道路や用途地域を決定するという仕組みになっています。実際にはどちらが先というよりも、ある程度必要な路線については、この中に位置づけながら検討を行ってきています。行木委員がおっしゃられたのは平成のバブル後期の話になるかと思いますが、その頃は市街地開発ですとか民間開発の計画がたくさんあって、その計画に必要な道路ですとかが当時の都市計画に位置付けられました。その後、バブルが弾けて、そういう開発の話が無くなってしまって、道路計画だけが残っている部分というのが確かにございます。あるいは、先に建物が建っていて、計画線が残っているというところもあると思います。ですから、特に合併前のバブル期に作った計画、いわゆる現在の都市計画道路のネットワークを、どうやって今の実情に即して、また、この都市計画マスタープランの方針に沿って見直していくかということが、これから私どもでやっていかなければならないことであります。</p>
(委員)	<p>例えば、成東駅で言えば、30mの都市計画道路があり、住宅や店舗が建っているところに、ここに道路ですよと線を引いてあって、何もできないというのはいじめじゃないかと。そういう社会的苦痛を与えているような現状がある。そういったものを見直していかなければいけないんじゃないでしょうか。</p>
(事務局)	<p>都市計画道路の見直しの基本的な方向については、このマスタープランに沿って、また、具体的な位置や構造、幅員についても、いろいろな意見をいただきながら、関係機関とも協議をしながら進めていきたいと考えています。</p>
(会長)	<p>先日、松戸市の都市計画道路の変更の話で「関さんの森」の件がだいぶ話題になりました。市民運動で道路を迂回させるという、県も巻き込んだ運動で、今まさにおっしゃったように300年の旧家の真ん中に道路が通るといような事例が現にあったわけで、この都市計画マスタープランが上位計画になるとは思いますが、今のような意見があったということをお記憶していただいて対応していただければと思います。</p>
(事務局)	<p>都市計画の実際の手続きというのは、法律上の公聴会もありますが、地元とよく調整して、そのうえで合意の手続きをするようになっておりますので、そのように運用していきたいと考えています。</p>
(委員)	<p>きちんとやったほうが良い。公聴会でずいぶん揉めたということもあるし。</p>
(委員)	<p>P35の「4」に地域交流ネットワークがあるが、例えば埴谷から成東に行く時は成東山武線を使うが、この道路が指定されていない。何か理由があるのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>P32の将来都市構造図の幹線道路だけを取り出したのがP52になり</p>

<p>(委員)</p> <p>(会長)</p>	<p>ます。P 3 2 にございますように、4つの地域交流拠点をネットワークするのが地域交流ネットワークだという位置づけにしています。成東山武線につきましては、直接拠点と拠点を結ぶものではないということから、地域交流ネットワークに位置づけてないということでございます。物理的な理由によるものであります。</p> <p>はい、わかりました。</p> <p>他に意見はありますか。</p> <p>それでは、採決に移ってよろしいでしょうか。原案のとおり可決することに賛成の委員は挙手をお願い致します。</p> <p>挙手多数です。よって、山武市都市計画審議会条例第5条第4項の規定により、原案のとおり可決することに決定致しました。ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、予定していました議案の審議は終了しました。続いて、その他として事務局から説明をお願いします。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>(2) その他について</p> <p>その他といたしまして、今後の予定につきまして説明させていただきます。今後は、都市計画法第18条の2の規定にもとづきまして、この山武市都市計画マスタープランを公表し、その旨を、千葉県に通知することになります。公表につきましては、担当課である都市整備課の窓口だけではなく、図書館など市民の方の目に触れやすい場所に置きたいと考えております。さらに、市のホームページでも公表いたします。</p> <p>また、この都市計画マスタープランにもとづき、都市計画区域の統合などの見直し原案について、次年度から、県や国など関係機関との協議を本格的に進め、再来年度以降に法定の手続きに入っていけるよう、事務を進めたいと考えております。</p> <p>来年度以降も、必要に応じて都市計画審議会を開催することとなりますので、その際には、委員の皆様のご協力をお願いしたいと考えております。</p> <p>以上</p>