

令和6年度 山武市都市計画審議会議事録

<p>日時 場所 次第</p>	<p>令和7年1月17日（金） 13時58分～15時25分 山武市役所 新館 第5会議室</p> <p>1 開会 2 あいさつ 3 定数の報告 4 委員の紹介、事務局紹介 5 会長及び副会長の選任について 6 議事 さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（千葉県決定）〔諮問〕 7 その他 8 閉会</p>
<p>事務局</p>	<p>【1 開会】 定刻前ではございますが、ただいまから令和6年度山武市都市計画審議会を開催いたします。 委員の皆様には、ご多忙の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。 私、本日の進行を務めさせていただきます、吉原と申します。 よろしく願いいたします。 審議会中、記録のため事務局が録音及び写真撮影をさせていただきますので、予めご了承ください。 それでは、配布資料のご確認をさせていただきます。「令和6年度山武市都市計画審議会次第」、「山武市都市計画審議会委員名簿」、「座席表」、「山武市都市計画審議会条例」、「資料1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 変更（案）について」、「資料2 さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 新旧対照表」以上となります。不足等がございましたらお知らせ願います。</p>
<p>事務局</p>	<p>【2 あいさつ】 それでは、会議次第に沿って進めさせていただきます。 「次第2 あいさつ」。松下市長からごあいさつ申し上げます。</p>
<p>市長</p>	<p>皆様こんにちは。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 また、委員の皆様には、本市の都市計画行政にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。 本日は1995年1月17日に発生いたしました、阪神淡路大震災から節目の30年ということで、テレビ等で放映されておりました。各自治体においては、阪神淡路大震災からの学び、そして災害に強いまちづくりをそれぞれ力を入れて行っていると思っております。 また、その後に発生しました東日本大震災においては、阪神淡路大震災の教訓を生かして取り組んだところとそうでないところがあつたように感じています。</p>

	<p>本日午前中に千葉県地籍調査の会議があり、お話を聞いてきましたが、地籍調査を実施したところと実施していないところとでは、災害があると顕著に復興に影響が出てくること示されておりました。私が千葉県の県議だった頃、東日本大震災が発生し、その時千葉県の地籍調査は下から2番目、3番目に低い水準となっておりました。現在は中間ぐらいまであがってきたということで、千葉県は地籍調査等、しっかりと対応していくといったところでございます。</p> <p>今回、諮問させていただく案件は、「さんむ都市計画区域マスタープランの変更案について」でございます。</p> <p>さんむ都市計画区域マスタープランは、千葉県が決定するもので、山武市都市計画マスタープランの上位計画でもあります。変更原案については地域の実情に精通している山武市が作成することとなっております。</p> <p>千葉県によれば、今回の見直しは、10年ぶりであり、昨今の社会経済情勢の変化に対応していくために、令和7年度を目途に県下の都市計画を一斉に見直しするとしています。</p> <p>山武市としましては、千葉県に変更原案を提出するに先立ち、皆様のご意見等を伺い、市の実情を反映した考え方を網羅した内容としたいことから、今回の都市計画審議会への諮問とさせているものでございます。</p> <p>本日の議事の内容等につきましては、のちほど事務局からご説明いたしますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>皆様、本当に本日はお忙しい中ありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p>
事務局	<p>【3 定数の報告】</p> <p>続きまして、事務局から定数の報告を申し上げます。</p> <p>本日の出席委員は、委員定数15名のうち13名の委員の方々にご出席いただいております。</p> <p>半数以上のご出席をいただいておりますので、山武市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により会議は成立しておりますので、ご報告させていただきます。</p>
事務局	<p>【4 委員の紹介、事務局紹介】</p> <p>続きまして、「次第4 委員の紹介、事務局紹介」となります。</p> <p>今回の審議会は、新しい任期となって初めての審議会となりますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。</p> <p>お手元の委員名簿をご覧ください。私からお名前を読み上げさせていただきます。</p> <p>名簿順にご紹介させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>木下様でございます。小川正美様でございます。齊藤様でございますが、本日所用のため欠席です。大高様でございます。稗田様でございます。</p> <p>北田様でございます。小川善郎様でございます。萩原様でございます。渡邊様でございます。小山様でございますが、本日所用のため欠席です。</p> <p>丸山様でございますが本日所用のため、代理で山武警察署交通課係長の</p>

	<p>蔭山様にご出席いただいております。堀口様でございます。田中様でございます。</p> <p>佐川様でございます。鈴木様でございます。</p> <p>委員の皆様のご紹介は以上です。</p> <p>続きまして、本日出席の市職員を紹介いたします。</p> <p>建設環境部長並木です。都市整備課長並木です。都市整備課金杉です。都市整備課伊藤です。冒頭にも申し上げましたが私吉原です。よろしくお願いたします。</p> <p>【5 会長及び副会長の選任について】</p> <p>続きまして、次第に戻りまして、「5 会長及び副会長の選任」でございますが、新しい任期となりましたので、本審議会の会長、副会長の選任についてお諮りします。</p> <p>本審議会の会長、副会長は学識経験のある委員の方の中から、会長は選挙により、副会長は互選によりこれを定めるとありますが、決し方に案がある方がいらっしゃればお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>事務局の案がありましたら、ご提案お願いします。</p>
委員	事務局の案がありましたら、ご提案お願いします。
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいま、事務局案があればという事でございますので、事務局案をお示しさせていただいてよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>事務局案を申し上げます。</p> <p>前任期に引き続き、都市計画について経験が豊富でいらっしゃる木下委員に会長を、副会長を稗田委員にお願いできればと思います。</p>
事務局	<p>ただいまの事務局案では、会長に木下委員、副会長に稗田委員とのごでございます。</p> <p>皆さまご賛同いただけますでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p>
事務局	<p>ありがとうございます。承認とさせていただきます。</p> <p>それでは、恐縮でございますが、この後の議事につきましては、本都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、「会長が会議の議長となる」とありますので、木下委員には、会長席にお移りいただき、ごあいさつをお願いいたします。</p>
会長	<p>木下と申します。ただいまご推挙に賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>私は千葉大学におりまして、千葉大学は本部が千葉市の西千葉というところにあります。私は松戸のキャンパスにおります。専門は都市計画、</p>

事務局	<p>緑地計画、広く造園学というところで専門としております。</p> <p>山武の都市計画審議会につきましては、長い間ご一緒させていただいております。この度、改めて会長職ということで、非常に重責に身の引き締まる思いでおります。微力ではございますけれども、円滑な会の進行に努めて参りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、本日、先ほど市長様からもございましたように「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」という非常に大事な案件がございます。</p> <p>委員の皆様におかれましては忌憚のないご意見をいただければと思います。それでは簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。</p>
副会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>続きまして、稗田委員、ごあいさつをお願いいたします。</p>
事務局	<p>稗田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>山武市の住民でもありますし、これは全国的なことですけれども、住民が減って地域社会が成り立ちにくいということを日々生活の中で感じております。都市計画がずっと上の方にあるわけですけれども、実は私たちの生活に非常に密着したものであると思わないと、本気で考える気になれないような難しい事があります。ぜひ、木下会長を筆頭にみなさんと力を合わせて、よりよい山武市をという気持ちで努めさせていただきたいと思っております。どうぞよろしく申し上げます。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>ここで、市長ですが、この後、別の公務がございますので、ここで退席させていただきます。</p>
事務局	<p>【 6 議事】</p> <p>それでは、「次第 6 議事」に入らせていただきます。</p> <p>審議会条例に基づきまして、木下会長に議事の進行をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。</p>
議長	<p>それでは議事の進行を始めたいと思っております。</p> <p>議案審議に先立ちまして、議事録署名人を指名させていただきます。今回の議事録署名はどなたになりますか。</p>
事務局	<p>名簿順で小川正美委員と大高委員となります。</p>
議長	<p>議事録署名人は小川委員と大高委員のお二人をお願いいたします。</p> <p>それでは議事に入ります。</p> <p>諮問「さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」事務局から説明いたします。</p>
事務局	<p>それでは、事務局から本日の議事について、ご説明いたします。</p> <p>本案件は、「さんむ都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更案についてとなります。</p>

資料につきましては、スクリーンに表示しております「パワーポイント（資料1）」と紙で配布しております「新旧対照表（資料2）」を参照しながら、説明させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

まず、本日の説明の目次でございます。1から4の項目の順で説明を進めて参りますのでよろしくお願いいたします。

また、本日ご説明いたします「さんむ都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は通称「都市計画区域マスタープラン」と呼ばれており、この後から「区域マス」と省略いたしますので、ご了承いただければと思います。

まず、「都市計画区域マスタープラン」とはどういったものかをご説明いたします。

「区域マス」は都市計画法第6条の2に規定された法定計画であり、概ね5年おきに実施される都市計画基礎調査の結果、社会経済状況、土地利用の動向、都市施設の整備状況などを踏まえ、見直しされる計画になります。見直し時に概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の目標と土地利用・都市施設など主要な都市計画の決定の方針などを示しており、政令指定都市を除き各区域ごとに千葉県が決定するものとなっております。ただし、変更原案については、地域の実情に精通している山武市が案を作成することとなっております。

続いて「都市計画区域マスタープランの位置づけ」ですが、千葉県の都市計画体系図に示されているとおり、「市町村都市計画マスタープラン」、これは「山武市都市計画マスタープラン」に相当しますが、「区域マス」はそれらの上位計画ということになります。このことから、「山武市都市計画マスタープラン」は「区域マス」に整合しなければならないということとなります。

次に「都市計画区域マスタープラン見直しの経緯について」です。

千葉県にて都市計画の見直しを一斉に行うのは、平成28年以来、約10年ぶりとなります。千葉県によれば、「人口減少に対応したコンパクトな都市構造の構築」、「社会インフラ等を活用した産業の受け皿の創出」、「災害に強い安全な都市づくり」などを都市計画見直しの基本的な考え方としていると説明しております。スクリーンに表示しているとおり、見直しの経緯については、「人口減少」、「高齢化の進展」、「防災性の向上」、「環境負荷の低減」等、都市が抱える課題をはじめとした、これからの社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取組が必要であることから、令和7年度を目途に、県内47都市計画区域（48市町村）一斉に区域マスを見直すこととなったとされております。

続いて、「都市計画区域マスタープラン」のこれまでの策定経過です。

平成24年3月に旧町村でそれぞれ策定していた「区域マス」を統合しました。これが本市の当初策定した「区域マス」になります。その後、平成28年に県内一斉見直しにより本市も変更しております。先ほどご説明いたしましたが、今回、平成28年以来、約10年ぶりの都市計画の見直しを、令和7年を目途に進めて参ります。

次に「都市計画変更案の概要」についてです。

まず、今回の見直しの目標と方向性についてご説明いたします。

原案の作成を担当する本市としましては、千葉県による広域的な視点から見直しすることにあわせ、本市の独自の視点からも見直しを行い、その内容を盛り込めるように千葉県との調整を進めております。具体的には、成田空港の機能拡張による周辺市町村の影響を的確に受け止め、山武市のまちづくりに生かすことが一義的考えですが、成田とのアクセスがよい松尾地区との関連性について、少しでも充実させて今後展開される施策を後押ししたいと考えております。山武市としては、令和3年に「都市計画マスタープラン」を改定していますが、その時点ではなかった、松尾地区過疎指定を受けた過疎対策事業債を活用したまちづくりの考え方を盛り込めるよう、千葉県との調整を図っております。

ここからは、見直しの内容についてご説明いたします。

具体的な見直し箇所については、新旧対照表を参照していただきたいのですが、「区域マス」は文章で記載されているため、個々の見直し箇所を資料で拾い出してご説明いたします。説明の前に、「区域マス」の目次により計画の全容を把握していただければと思います。

なお、赤字の見出し項目の部分は、今回見直しするということで説明にて取り上げる部分となります。今回の変更箇所については、例えば、見直し前「成田国際空港」と記載していた部分を「成田空港」に統一するものや、全角で記載していた文字を半角で修正するといったものなど、内容の意味合いが変わらないものがございます。そういった部分につきましては、説明から割愛させていただきますのでご了承いただければと思います。

スクリーンに表示している資料の右上をご覧ください。本スライドから、新旧対照表の何ページあたる説明かを記載していますので、ご参考にしていただければと思います。

また、新旧対照表については、変更箇所を赤字で記載していますので、ご参考にしていただければと思います。

まず、「地域毎の市街地像」についてです。新旧対照表4ページの説明となります。本項目では、地域毎に機能、土地利用、密度等の観点から20年後の市街地像について記載する部分となります。主な見直し点といたしましては、成東駅周辺の表現と松尾地区の基盤整備の考え方について記載を追加しております。

「成東駅周辺、市役所周辺」については、都市計画道路成東駅南口線等の整備を進め、行政の中心地にふさわしい土地利用を誘導するとともに、市の玄関口にふさわしい景観の保全・育成に重点的に取り組むことが令和3年策定の「山武市都市計画マスタープラン」の中に明記されているため、変更しております。

また、「松尾工業団地を含む一帯」については、農業環境を保全しつつ、周辺の農業環境と調和した工業団地の確保を図ることについて、「松尾地区交流拠点等整備構想」のなかで整備の在り方を表現していますので、変更しております。

続いて、「都市づくりの基本方針」についてです。新旧対照表6ページから7ページにかけてのご説明となります。

この項目では、本区域の基本理念を踏まえて、市街地像を実現するために必要となる個々の都市計画制度の運用にあたり、土地利用、都市施設、

市街地開発事業、自然的環境の整備及び保全に関して、基本方針を記載しております。主な見直し点ですが、各項目の記載を変更しております。これは、千葉県が示した都市計画の見直しにあたり、「区域マス」の作成マニュアルに基づき記載を変更しております。

具体的な変更点については、「②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興」の項目において、成田空港の機能拡張による広域交通へのアクセス性を生かし、「物流機能」や「成田空港の後方支援機能」、「新エネルギー関連産業を含む最先端技術産業」等の誘致をして新たな就業の場としての土地利用を図るなど、市の方針の明確化により、土地利用方針を変更する内容としております。

続いて、「土地利用に関する主要用途の配置の方針」についてです。新旧対照表 8 ページから 11 ページにかけてのご説明となります。

この項目では、商業地・業務地、工業地、住宅地の用途ごとに各機能に関する現状、課題及び将来の見通しを明らかにしております。「山武市都市計画マスタープラン」において、土地利用方針を明らかにしていますので、この考え方を見直しに反映させていく方向です。

まず、「商業・業務地として定める地域」についてです。

「区域マス」上で商業、業務地として定める地域は、日向駅周辺地区、成東駅周辺地区、松尾駅周辺地区、埴谷地区、蓮沼海浜公園周辺地区、国道 126 号沿線地区の 6 地域となります。

今回、見直しを図った地域については、松尾駅周辺地区、蓮沼海浜公園周辺地区、国道 126 号沿線地区となります。

新旧対照表の 8 ページをご覧ください。

「ウ. 松尾駅周辺地区」は、「地区住民や地区への通勤通学者などの日常生活に必要な商業・サービス施設の立地を誘導する」としております。

続いて「オ. 蓮沼海浜公園周辺地区」は、「道の駅「オライはすぬま」等の既存施設を生かした拠点形成を推進するとともに、海浜・リゾート交流拠点を訪れる人々への観光情報等の情報発信機能、商業機能の充実により拠点性を高め、地域住民の生活の利便性向上と観光客の増加を図る。」としております。

続いて「カ. 国道 126 号沿線地区」は、「交通条件と立地条件を活かしたロードサイド型の広域商業地として位置づけ、広域的サービスを提供する商業・業務サービス施設が集積する土地利用を図る。」としております。

次に「工業地として定める地域」についてです。

「区域マス」上で工業地として定める地域は、松尾台工業団地、成東工業団地、木原地区、国道 126 号沿道の琴平地区・八重田地区、松尾工業団地、松尾横芝インターチェンジ周辺地区、山武成東インターチェンジ周辺地区の 7 地域となります。

今回、見直しを図った地域については、松尾台工業団地、松尾工業団地、松尾横芝インターチェンジ周辺地区、山武成東インターチェンジ周辺地区となります。

新旧対照表 8 ページの下段をご覧ください。

「ア. 松尾台工業団地」は、「良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進及び圏央道松尾横芝インターチェンジからのアクセス道路の拡充など産業拠点としての機能増進に努める」としておりま

す。

新旧対照表 9 ページをご覧ください。

「オ. 松尾工業団地」は、「既に基盤整備がなされ工場の集積度の高い地区であり、今後も良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進など産業拠点としての機能の増進に努める」としております。

続いて「カ. 松尾横芝インターチェンジ周辺地区」は、「成田空港への近接性や広域交通へのアクセス性を生かし、多様な産業を意識した企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する」としております。

続いて「キ. 山武成東インターチェンジ周辺地区」は、「広域交通へのアクセス性を生かし、多様な産業を意識した企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する」としております。

次に「住宅地として定める地域」についてです。

「区域マス」上で住宅地として定める地域は、ご覧の 11 地域となります。

今回、見直しを図った地域については、松尾駅周辺地区になります。

新旧対照表 10 ページの中ほどをご覧ください。

「オ. 松尾駅周辺地区」は、「駅前商業地の後背地として、居住環境の保全を図りつつ、また、公共公益施設が集中して立地し、居住利便性が高く、成田空港の拡張機能に伴い定住人口の増加が期待される地区であることなどから、移住・定住の受け皿となる一般住宅地として形成を図る」としております。

続いて「土地利用の方針」についてです。

この項目では、各都市の実情に応じる必要がある土地利用の方針について記載しております。

今回見直しを行った箇所は、「①土地の高度利用に関する方針」及び「②用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」となります。

具体的な変更内容について、ご説明いたします。新旧対照表は 11 ページとなります。

まず、「土地の高度利用に関する方針」についてです。

右の図は、「松尾地区交流拠点等整備構想」の中の整備構想図となります。

松尾駅周辺につきましては、「山武市都市計画マスタープラン」において、地域交流拠点の一つとしておりますが、「松尾地区交流拠点等整備構想」のなかで、開発候補地や宅地開発可能性検討地を具体的に挙げております。「区域マス」の「土地利用の方針」においても商業、業務地又は住宅地として高度利用を図るべく見直しをいたします。

「松尾駅周辺地区」について、既存の公共公益施設（例えば、松尾公民館や松尾 IT 保健福祉センター）や都市機能（既存道路・交通体系）を維持活用することに加え、道路改良により歩道や自転車道の整備を推進いたします。また、松尾駅を北側だけでなく、南側との一体な土地利用について配慮しつつ、整備推進を図る旨、変更しております。

続いて、「用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」においては、松尾駅北側を中心にみられる空き家を移住定住促進のために「空き家等既存ストックの利活用」を推進するよう見直すことにより、建築物等

の用途の混在を防止し、居住環境の向上を図るよう変更しております。

続いて、「都市施設の整備方針」についてご説明いたします。新旧対照表 13 ページから 16 ページにかけてのご説明となります。

ここでは、都市計画の目標で示された都市の将来像を実現するため、交通施設や下水道、河川、その他の都市施設の整備の在り方等を記載しております。

まず、「交通施設（道路、鉄道・バス等）」の基本方針についてです。

新旧対照表 13 ページをご覧ください。

現在の「区域マス」の基本方針として、「圏央道の整備と国道 126 号の機能強化」、「高速バスや空港シャトルバスの利用促進、鉄道の利便性向上」が示されており、これらに加え、「誰もが便利に利用できる公共交通ネットワークの形成を図る」旨、追加いたします。

「山武市都市計画マスタープラン」において、歩行者の視点に立った生活道路の整備・改良を進めること、また、市民の生活スタイルに応じた公共交通の活用を推進することとしているため、追加しております。

続いて、新旧対照表 14 ページ下段から 15 ページをご覧ください。

主要な施設の配置方針については、主要幹線道路や幹線道路、圏央道の 13 路線及び駅前広場を位置づけておりますが、今回の見直しはございません。

続いて、新旧対照表 16 ページ上段をご覧ください。

整備目標につきましては、おおむね 10 年以内に整備を予定する都市計画道路として、6 路線を位置づけております。現計画において、蓮沼海浜公園本須賀納屋線、成東駅南口線、富田木原線、雨坪埴谷線、首都圏中央連絡自動車道線が位置づけられておりますが、ここに和田新泉線を追加したいと考えております。和田新泉線につきましては、成東駅北側の整備のために事業化を目指しており、関係機関協議を進めているところですが、概ね 10 年以内に整備を予定する主要な施設等として位置付けたいと考えております。

なお、スクリーンに表示している資料にはございませんが、新旧対照表の 17 ページ下段、「b 主要な施設の配置の方針」において「下水道」を記載しております。「山武市污水適正処理構想」において、下水道整備の方針が明らかになっており、汚水処理につきましては、「整備が完了している農業集落排水処理施設の維持管理を行うとともに」といった内容を追加しております。

続いて、新旧対照表の 18 ページをご覧ください。

新たに「③その他の都市施設の都市計画の決定の方針」の計画を追加いたします。基本方針、配置方針、整備目標はスクリーンに表示している通りです。

今回の追加の背景といたしまして、ごみ処理については、松尾町金尾地先に、平成 8 年に竣工した既存の施設がございますが、令和 10 年度より、山武市の旧成東町地域が処理対象地域に編入すること、既存施設の老朽化対策等への対応のため、新たなごみ処理施設の整備を計画しております。

本ごみ処理施設につきましては、今後、都市計画決定が必要となることから、おおむね 10 年以内に整備する施設として位置付けております。

続いて、「自然環境の整備又は保全に関する方針」についてです。

	<p>新旧対照表の19ページをご覧ください。</p> <p>「基本方針」として公園緑地等の整備又は保全の方針を記載しておりますが、大きな内容の変更はございません。</p> <p>新旧対照表20ページの上段をご覧ください。</p> <p>「緑地等の確保目標水準」について、「山武市都市計画マスタープラン」の記載をもとに見直しをいたします。</p> <p>目標水準につきましては、公共施設においては屋上緑化や壁面緑化を推進、民有地においては生垣等の設置等を推進することにより緑地増加を見込みます。さらに、レインガーデン等のグリーンインフラの導入や工業団地等においては敷地内の緑化を推進することにより更なる緑地増加を図る旨を記載いたします。</p> <p>続いて、「都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準」についてです。</p> <p>新旧対照表20ページの中ほどをご覧ください。</p> <p>こちらについても、「山武市都市計画マスタープラン」の記載をもとに見直しいたします。</p> <p>現状は、街区公園が3カ所、近隣公園が1カ所、地区公園が2カ所、運動公園が1カ所、広域公園が1カ所整備され、令和2年4月1日現在の都市計画区域内人口1人当たりの公園面積は14.3㎡となっております。</p> <p>今後は、既存の公園緑地の維持・増進を図り、日常的な運動の場や、子供の遊び場となる身近な公園の充実を図ることにより、都市公園における緑地面積の増加を検討します。</p> <p>最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。</p> <p>本日、令和7年1月17日、都市計画審議会を開催しております。この後、令和7年2月頃にパブリックコメントを予定しております。その後、都市計画案の申出等の手続きを経まして、令和8年3月頃に都市計画決定を予定しております。</p> <p>議事1に関する説明は以上でございます。</p>
議長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、事務局の説明が終わりましたのでご意見、ご質問がありましたらお願いします。</p>
委員	<p>あくまでも基本方針のため、詳細なことは記載されないと思いますが、例えば新旧対照表の6ページ、「新」の方の「②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針」から4行ほど下がったところに、「産業の誘致により産業振興を促進し、新たな就業の場としての土地利用を図る」とありますけれども、まちの活性化などにとって非常に重要なことだと思います。これについて、具体的な方針等は今後どのように示されていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>令和6年3月に「山武市松尾地区交流拠点等整備構想」を定めております。策定のきっかけとなったのは、令和4年4月に松尾地区が過疎地域の指定を受けたことによるもので、これにより構想を定めており、この構想の中に一部記載をしております。また、「地域未来投資促進法」が国によ</p>

	<p>り策定され、それをもとに「成田新産業特別促進区域基本計画」を千葉県と空港周辺の9市町で定めております。この中に「インターチェンジ周辺」などで新しい産業の誘致等の動きを進めていくといった記載がございます。具体的なことになってきますと、さらに細かい計画を策定し、実施することになると思っております。</p>
委員	<p>ありがとうございました。 非常に大切なことだと思いますので、さらに充実して進めていただければと思います。</p>
議長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>これは議会の方で話をしていることではありますが、松尾地区について、「インターチェンジ周辺」「成田国際空港」「国道126号線」と全て空港道路を含んでいるわけですが、交通の便も含めて、国道126号線よりも成田空港側の松尾地区の場合は、文化財地域が大変多くなっておりまして。そういった地域に物流機能がある会社を誘致するような文言がありますがこれが実際にできるのか。 また、国道126号線から蓮沼方面に向かう空港道路の両側を農業振興地域から除外すべきだという提案をしています。そうしない限り、なかなか松尾地区の過疎化対策に繋がらないのではないかと考えておりますが、その点についてはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>文化財については、非常に難しい問題だと思っております。実際に掘ってみないとわからない部分もございます。実際に誘致をして来ていただく企業に対して補助等が出せるかなど検討する必要があると思っております。 農業振興地域につきましても、一度農業振興地域になってしまうとなかなか外れないことが事実です。「地域未来投資促進法」の区域が拡大し、様々な制度が使えるようになった場合は、検討したいと思っております。</p>
委員	<p>今回、10年ぶりの見直しですのでこういった機会に無理なことでも挑戦し、進めて行っていただきたいと要望します。</p>
事務局	<p>位置づけをしなければ何も進みませんので、難しい点でも計画や構想に記載させていただき、チャレンジしていきたいと考えております。</p>
議長	<p>他にいかがでしょうか。 それでは、私から一点お伺いいたします。国道126号線について、新旧対照表の8ページ、「カ. 国道126号沿線地区」を商業・業務地として考えていくとのことですが、これは国道126号沿線の全区間を商業・業務地にすると考えているのか、すでに商業・業務地となっている主に駅の周辺ですとかそういう所を中心に考えているのかどちらでしょうか。</p>
事務局	<p>国道126号沿線につきましては、現在、松尾地区が農業振興地域により</p>

議長	<p>田んぼしかないところが多くございます。地域の方々からすると、もう少し利便施設が欲しいといった声があり、例えばホームセンターなど周辺の市町まで行かないと農業資材等を購入することができないといった現状があります。「山武市松尾地区交流拠点等整備構想」に記載しておりますが、ホームセンターなどができることによって、山武市にお住まいの方々の利便性が向上するのではないかと考えております。</p> <p>成東地区においては、建物がなくなり未利用地となっている部分があります。こういったところを商業的なものとして活用できればと思っております。</p> <p>利便性を上げることは大事だと思います。一方で、商業施設の集積と国道126号沿線にある集落とのバランスをうまくとりながら進めていただくことが大事だと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>私の方から、もう一点お伺いいたします。新旧対照表の9ページにあります、松尾台工業団地や松尾工業団地について、「周辺未利用地」という言葉が出てきます。「周辺未利用地」というのは、具体的にはどういう土地でしょうか。山林を潰して利活用していくといった意味合いではないと思いますが、すでに工業団地の中でまだ使われていないような土地・空き地といった意味合いでしょうか。</p>
事務局	<p>松尾工業団地につきましては、農家の方が耕作されていない休耕地があります。松尾台工業団地につきましては、未利用地や山林といった部分もあるのですが、市が保有している土地がございます。今現在、運動公園の一部として使っている土地でございます。その土地を工業団地として活用できないかと、現在、検討を進めているところです。</p>
議長	<p>休耕地ですとなかなか「未利用地」とは書けないと思います。農業、文化財、集落などについてもバランスをとりながら進めていただければと思います。</p> <p>その他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>新旧対照表の8ページ、主要用途の配置の方針の商業・業務地の中に二つ項目が追加されております。「蓮沼海浜公園周辺地区」が追加となっており、非常に嬉しいところであります。全てに共通することかと思いますが、地域住民の生活の利便性向上と観光客の増加を図るとなっており、マスタープランですのでそれほど細かいことまではないと思いますが、これをいつまでに何をやるというような雑駁な目標のようなものは立てていないのでしょうか。</p>
事務局	<p>「蓮沼海浜公園周辺地区」の項目を追加しており、ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、県が蓮沼海浜公園の再整備を検討しているところでございます。再整備につきましては、昨年度、サウンディング型市場調査が実施され、事業アイデアを聴取しており、今年度はそれを基に検討会議を実施したと聞いております。海浜公園の中をどういった形で再整備</p>

委員	<p>するかについては、具体的に見えておりませんが、海浜公園は通年を通じて人が呼べるような状況ではないため、通年人が呼べて、観光客が集まるような公園に変えていきたいといった考え方もございますし、具体的にどう再整備をしていくのかが見えない状況であり、また、具体的にいつまでに整備するかは現在わかっておりません。</p> <p>都市計画マスタープランでは、公園の整備に伴って、周辺住民が活用できる利便施設が集まり、利便性が向上するといったことをイメージしております。</p> <p>申し訳ないのですが、具体的にいつまでに整備を進めるのかといったことは現時点ではわからないと思っております。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>わからないというところではあると思いますが、この計画そのものが10年に一度しか見直さないというところで、このまま10年何もなく進んでいってしまうような気もします。参考までに我々が行っている森林の管理については、森林もかなり息の長い計画を立てておりますが、5年後の目標や10年後の目標を立てて、5年ごとに見直していくというような手法をとっております。ぜひ、蓮沼海浜公園周辺地区については、保安林も多く我々の方も管理を行っているところではございますので、具体化していただけるとありがたいという気持ちです。詳細なチェックができるような計画を検討してはいかがかなという感想を持ちました。</p>
議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>この「整備、開発及び保全の方針」の進捗のようなもの、あるいは、成果のようなもの等、確認するプロセスのようなものはあるのでしょうか。あるいはどのように行っていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>補足させていただきます。</p> <p>蓮沼海浜公園の整備につきましては、千葉県の方で検討していただいております。市の方も協力して進めることになっております。まだ計画のスケジュールが見えてこない部分があります。</p> <p>また、「区域マス」につきましては、いわゆるP D C Aといったものは現段階では設けておりません。</p>
議長	<p>言葉で書いただけですので、そのまま終わってしまうことがないようにといったご意見かと思っておりますので、具体化していただければと思います。他にございますでしょうか。</p>
委員	<p>松尾地域が過疎地域に指定されました。今回はそれに伴う計画の見直しを行っているということでございますが、今後数年の間には松尾地域以外の地域が過疎地域に指定されることが予想されます。「区域マス」が10年間見直されないことになると、他の地域の施策が実施されないことも考えられますが、その点についてはどういったお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>今回の「松尾地区」もそうですが、本市の「都市計画マスタープラン」</p>

	<p>の見直しをした後に「松尾地区交流拠点等整備構想」を策定しております。その他の地域についても、別途個別の計画等を策定できないかといったことが考えられます。それを基に社会基盤整備を進めていきたいと考えております。</p>
委員	<p>よろしくお願いたします。</p> <p>新旧対照表の8ページに埴谷地区の記載があります。今回の見直しはないということですが、駅前まで道路を一本通すような計画があればよいと感じたのですが、これについてはいかがでしょうか。</p>
議長	<p>今の意見は新旧対照表15ページや16ページの都市施設に関する部分に記載があるのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>ただいまのご質問ですが、新旧対照表の15ページに整備をする幹線道路として、「埴谷線」「雨坪埴谷線」「椎崎埴谷線」を記載しております。さんぶの森周辺地区と日向駅周辺地区を結びつける道路として位置付けております。</p> <p>10年以内に整備を予定する道路として、「雨坪埴谷線」のみ位置付けておりますが、今後整備を予定する道路として「区域マス」に位置付けております。</p>
議長	<p>「区域マス」は10年に一度ですが、「都市マス」の方は、もう少し短いスパンで改定などは行うのでしょうか。</p> <p>そういったところで、具体化していくといったことも可能でしょうか。</p>
事務局	<p>「都市計画マスタープラン」につきましては、何年に何回改定するといった定めはございません。前回「区域マス」を平成28年5月に見直し、その後9年間経ちまして今回の見直しとなります。その間、令和3年に「都市マス」の見直しを行っております。「区域マス」「都市マス」を循環させつつ見直しを行っていくことは可能だと思っております。</p> <p>「都市マス」につきましては、「区域マス」よりも具体的な記載ができると思っております。</p>
議長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>私は山武市の海岸沿いに住んでおりますが、観光客を増やさなければならぬと言われるたびにぞっとするのですが、海岸沿いに住んでおりますと、観光客が来るたびに住んでいる住民は迷惑をするといった繰り返しです。海の家もなくなってしまいましたし、皆さんが九十九里浜を観光資源としての魅力をあまり感じていないのかもしれませんが、ブルーフラッグの認定を受けるなど良いこともあります。ブルーフラッグの認定を受けたり、綺麗な花を植えたりといろいろなことをやっているわけですが、実際のところ、衰退を感じております。観光地として整備を進めていくことは、住んでいる住民のためになるのかという疑問を持ちます。</p> <p>私がよく例に挙げる山形県の金山町は、100年後のまちづくりという条</p>

例を作っています。これは金山型住宅という金山の杉で作った住宅で町をうめようといった条例です。多くの住宅があるなかで、20棟ずつぐらいの住宅を建て替えることで金山の町が全て金山型の住宅でうまるといったことです。こういった条例を作ってまちづくりを進めています。私が行ったのは30年ぐらい前になりますが、テレビ等で放映されているのを見るととてもきれいな街並みになっています。私が行った時も、それを観光資源にしようと思ってそうしたわけではなくて、日本奥地紀行という紀行文を書いたイザベラ・バードという人が金山という美しい町に来たということを一言書いているわけです。それを住民は誇りとして、イザベラ・バードが美しいといった自分たちの町を守っていこうということで100年後のまちづくり条例ができました。非常にこれは成功した事例ですし、建築物にも力が入っていて、公立の小学校や中学校など、立てるたびに建築雑誌に取り上げられるぐらい力を入れて作っています。私がいつもこんな風になったらいいなと思っていることを申し上げますと、バックキャスティングという考え方があります。これは林業でよく使われる言葉なんですけれども、例えば自分たちがこうなりたいといった大きな理想像を掲げて、そこに向かって何が足りないかということの一つ一つ潰していくと、いつかはそこにたどり着けるといったことです。そういった先に大きなものを見据えた計画がないと、10年ごとに現状に合わせて見直していくといったことでは、結局消滅都市になってしまいます。

私が山武市の他より優れている部分がないかと考えると、林業があると思います。林業というのは、50年100年先のことしか考えていないわけでは、自分の利益にはならず、子どもや孫のために木を植えるわけです。そういった長いスパンでものを見るといった習慣を持った人がこの地域にはたくさんいて、それを一つのベースに、バックキャスティングの考え方を基に、100年後こうなろうといった大きな目標を掲げていかないと周りの市町村となんら変わらない消滅都市になってしまうと思っています。都市計画マスタープランもそうですけれども、一つそういった目標を掲げたうえで、そこに行きたいといったものを一緒に考えたいと常々思っております。目先のことが最優先になってしまうのは、仕方がないことだとは思っています。

例えば、蕨眞一郎という山武の未来を考えて、山に木をたくさん植えて、山武を豊かなところにしようと頑張って学校まで作って後継者を育てた方がいらっしゃるわけです。そういう方が先人において、その恩恵が私たちの周りで見えたわけですから、ぜひ我々も子孫として、大きな未来を見据えていきたいと思っています。そうすれば、周りの市町村に比べたら山武市が特別に素晴らしい町になると思います。そういった考え方が市民の中に浸透している町になってくれると思います。ぜひそんな風に考えていただくと、マスタープランのちょこちょこしたことではなく、もっと大きなところを見ながら考えていただけるといいなと思います。

議長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

まだご発言のない委員の方で、年に一回しかない機会ですのでぜひお願いできればと思います。

委員	<p>今のお話を聞いて、納得するんですけども、うちにも山がありまして森林組合の方をお願いして木を切ったりしたんですね。木を持続していくことが非常に難しくてですね、今すぐにとかそういったことは考えてないのですが、息子とも相談して、土地にこのまま木を植えていこうとなっはいます。しかし、気候変動等がございまして、あまり高い木ですと、竜巻などこれから発生した際にどうなるのかが非常に心配でございます。背丈の大きい木は、上の方を切っていくといけないと思っております、そうなるとお金が非常にかかります。1本30万円程度かかりますので、そのあたりの補助をしていただくとありがたいと常々思っております。</p> <p>それとは少しお話が違うんですが、蓮沼海浜公園の整備にしても、広さがどのくらいあるかわからないですが、今若者の間で色々な所でイベントなどやっているかと思ひます。そういったイベントがあると人の移動があると思ひます。ですから駅周辺ですとか蓮沼などの素晴らしい環境があるところでそういったイベントができれば、たくさんお金を落とすとしてくれるんじゃないかと思ひます。また、ごみの問題は、日本人の習慣としてなんとかなるのではないかと思ひます。</p> <p>国道126号線沿いは将来の商業地としてイオンタウンなどの大きい企業をもってこないとなかなか人が集まらないと思ひます。私も東京などに行く際によく八街駅を使つてしまいます。なぜかという、帰つてきた際にスーパーやイオンなどの便利な施設で買い物をしてあります。山武市の駅を使いたいという気持ちもあるのですが山武市はそういった施設がなにもありません。山武市はクーポンですとかそういったものを配布しているときもありましたが、なかなか買い物できる場所がないですよね。ですから、もう少し商業地域など人が集まって楽しめる場所、若いお母さんは小さいお子さんを何人も連れて、お買い物できて、子どもを遊ばせる場所があるところに集まるそうです。ですのでそういった場所を誘致しないとお金をたくさん落とすとしていただくと財政の方も豊かになってくれると思ひます。あちらこちら手を出すのではなくて、10年以内にここをやるうですとか、なにもかも中途半端な気がしてなりません。</p>
議長	<p>ありがとうございました。</p>
委員	<p>今お話しされた委員がおっしゃることもわかるのですが、ホームセンターができたおかげ潰れた金物屋がたくさんあるわけですね。どちらを取るかだと思ひます。私はどちらかといえば近所の店が残つていて、そんなに便利ではないけれども暮らしていける町になってほしいと思ひます。</p> <p>これは都市計画のプランの立て方にはなると思ひますが、先ほどお伝えした将来自分たちがどうなりたいかといったところから発想をもつてくると、文化施設や商業施設が立ち並ぶ東京に近いような暮らしがいいのか、あるいは我々が受け継いできたものを大事に守りながら心豊かに生きられる地域がよいのか、そのあたりのことは目先のことではなく、長い目で自分たちがどうなりたいのかというところを真剣に考えなくてはならない時期になっていると感じています。</p>

議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>「区域マス」は方針ですから、本来大きなビジョンですとかそういったものを議論すべき場ではあると思います。しかし、どうしても具体的な話になってしまいますが、今の議論も決して無駄ではないと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>無いようでしたら、さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につきまして、今出たご意見を踏まえつつ、原案のとおり了承することに賛成の委員は挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">(挙手全員)</p>
議長	<p>挙手全員です。</p> <p>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、「さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」を原案のとおり了承します。</p> <p>事務局が答申案をお示ししますので、少々お待ちください。</p>
事務局	<p>さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(千葉県決定) [答申]</p> <p>令和7年1月17日付け建都計第356号で当審議会に諮問されましたこのことについて、令和7年1月17日に会議を開催し審議したところ、原案のとおり了承しましたので答申します。</p>
議長	<p>ただいまご覧いただいたとおりの答申案で市長に答申いたします。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(「異議なし」の声あり)</p>
議長	<p>以上をもちまして予定された議事は終了しました。</p> <p>ご審議いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>最後、色々な大きなビジョンやまちづくりの考え方に対するご意見をいただき、よい機会になったと思っております。計画は具体化しなければ意味がありませんので、今日委員の皆様からご意見がございましたように着実にこれを進めていっていただければと思っております。</p> <p>それでは、この後の進行は事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>【7 その他】</p> <p>会長ありがとうございました。</p> <p>「次第7 その他」ですが、事務局からご報告がございます。よろしくお願いたします。</p>
事務局	<p>令和5年2月3日の都市計画審議会において、成東駅北側の整備方針を報告させていただきました。現状をご説明します。</p> <p>成東駅北側整備の喫緊の課題解決の具体的方策として、都市計画道路の計画変更を進めるという方針を説明させて頂きました。</p>

事務局	<p>成東駅北側の課題は、県道成東山武線から県道成東酒々井線まで抜ける既存の市道が幅員狭小であるため、通学路の安全性の向上、火災への安全性の確保、移動環境の向上が喫緊の課題であること、また、成東駅北側は駅隣接というポテンシャルを活かした、低未利用地の適正な土地利用を図ることが喫緊の課題ということでございますが、これらの課題に対応するためには、都市計画道路の整備のために、現道拡幅を基本とした用地買収が極力生じない計画に変更すること、低未利用地の土地利用については、都市計画道路沿線において民間開発を誘導したまちづくりが必要との方針を報告させていただいております。</p> <p>山武市都市整備課としては、都市計画道路の計画変更のため、関係機関との協議を進めております。現在も協議は継続中であり、道路線形の確定にも至っておりません。引き続き、協議を進め、都市計画道路の線形の確定に向け努力したいと考えております。</p> <p>【 8 閉会】</p> <p>委員の皆様、ご審議いただきましてありがとうございました。</p> <p>なお、会長と議事録署名の委員のみなさまにつきましては、議事録が整い次第ご確認いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>その他委員の皆様から、何かございますか。</p> <p>それでは、これもちまして山武市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>本日はありがとうございました。</p>
-----	--