

令和6年度第2回印西市都市計画審議会会議録要約

日 時	令和7年3月19日（水）午前10時から午前11時15分まで	
場 所	市役所附属棟2階 23・24・25会議室	
出席者	委 員	篠田委員、大崎委員、山崎委員、伊藤委員、菊地委員、軍司委員、山田委員、大野委員、今井委員、荒木委員
	印西市	都市建設部：藤崎部長 都市計画課：清水課長、麻生課長補佐、海老原係長、飯塚主査、伊藤主事 建築指導課：鈴木課長、松田係長
欠席者	山口委員、坂巻委員	
傍聴者	2名	
議 題	日程第1 会議録署名委員の指名 日程第2 議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について 木刈四丁目地区地区計画（案）	
資 料	・ 次第 ・ 諮問書 ・ 委員名簿 ・ 印西市都市計画審議会条例 ・ 議案資料 ・ 説明資料	

議事の概要	
事務局	定刻となりましたので、始めさせていただきます。 本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。 本日の会議進行につきましては、私、都市計画課の麻生が務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。 会議に先立ちまして、新たに都市計画審議会委員となられました委員をご紹介します。大変恐縮ですが、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立をお願いいたします。 印西市議会議員大野忠寄委員。大野委員は印西市議会からのご推薦により、令和6年8月7日付けで委嘱させていただいております。 印西警察署長今井隆委員。今井委員は人事異動によりまして、令和7年3月3日付けで委嘱させていただいております。皆様、よろしくお願いいたします。 このたびの委嘱により、現在の委員数は12名となっております。 続きまして、資料の確認をさせていただきます。 本日の資料は「次第」、「諮問文」、「委員名簿」、「印西市都市計画審議会条例」、「議案資料」、A4横版の青色の表紙に「印西市都市計画審議会」と書いてあります資料の6点でございます。資料の不足などはございませんでしょうか。 続きまして、報告事項が3点ございます。1点目は審議会開催要件の報告でございます。本日の出席委員は、委員12名のうち半数以上の10名の出席をいただいております、「印西市都市計画審議会条例」第6条第2項の規定により、会議の開催要件を満たしておりますことをご報告いたします。 なお、山口委員及び坂巻委員より、本日欠席される旨のご連絡をいただいております。 2点目は会議の公開と傍聴でございます。当審議会は、印西市市民参加条例の規定により、公開とさせていただきます。本日の傍聴者は2名でございます。 3点目は会議の録音でございますが、会議録を作成する都合により録音をさせていただきますので、予めご了承ください。報告事項は以上でございます。 それでは、令和6年度第2回印西市都市計画審議会を開催いたします。 はじめに、藤代市長より、挨拶を申し上げます。
市長	皆様おはようございます。本日は非常に足元が悪い中、また、季節外れの雪が降る中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。 冒頭に1点お詫びがございます。本日別の会議が全く同じ時間帯に開催されておりまして、一部の委員が重複してしまうこととなってしまいました。今後このようなことが無いよう徹底してまいりたいと思います。改めましてお詫び申し上げます。 本日は地区計画の決定についてご審議いただくものでございますが、木刈四丁目は、千葉ニュータウンの初期にこの街を選んでくださった方々が多く住まわれているエリアであると認識しております。中には200㎡を超えるような非常に大区画のところに住宅を建てられている方が多い場所でもあると思いま

	す。 そうした中で最近では代替わりのタイミングで土地を2つに分割して住宅を建てるということで、今までとまちの景観であるとか、まちのあり方が変わっていくということに危機感を覚えた方々が地域で動かれて地区計画の策定につながっていったものと認識しているところであります。 昨日、比較的都市計画に明るい首長の方とオンラインで意見交換をさせていただく機会がありました。その中でこういった事例についても話をさせていただきました。木刈四丁目もそうですし、千葉ニュータウンの初期に整備をされた区画というのはひとつひとつの区画が大きいところが多いんですね。中には300㎡を超えるものもございます。特徴として比較的駅から少し離れている、一方で自然が近いというようなこともあると思っております。 そうした中で、短期的には土地を2つに割った方が売りやすくなるんでしょうけれども、その方から言われたのが30年後、50年後を考えたときに、駅から遠くて小さい住宅というのが、果たして市場性があるのかというご指摘を受けました。当然ながら現在その地域で生活をされている方々のこともそうですが、これから30年、50年先のまちづくりということを考えたときにも今回の地区計画というのは必要なものだと思っております。一方で駅から離れている場所で、当然ながら長期的に人口が減っていく中であって、今回の木刈四丁目を含めてしっかりとそのまちの価値を保っていくということについては、単に地区計画をつくるだけでは終わらない話だと思っております。市役所が一丸となってどの場所に住んでいてもまちの価値が高まっていくような、そのようなまちづくりも併せて進めていく必要があると思っております。本日参加させていただいているところでございます。 委員の皆様におかれましては、ざっくばらんに今回の地区計画についてご審議、ご議論いただければと思っておりますので、改めまして本日はよろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、篠田会長より、ご挨拶をお願いいたします。
会長	本日は、大変足元が悪い中ご出席いただきまして、ありがとうございます。本日の審議案件は、1件でございまして、地区計画の決定について諮問されております。皆様方の慎重なご審議をお願いしたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 大変申し訳ございませんが、市長はこの後、公務がございまして、ここで退席させていただきます。
事務局	それでは、議事に入らせていただきます。 議事進行につきましては、「印西市都市計画審議会条例」第5条第2項の規定

	により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、篠田会長、よろしくお願いいたします。
会長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いします。はじめに「日程第１ 会議録署名委員の指名」でございます。 本日の会議録署名委員には、大崎委員を指名させていただきます。よろしくお願いします。 それでは、日程第２の議案審議に入りたいと思います。 議案第１号「印西都市計画地区計画の決定について」審議いたします。 事務局からの説明をお願いします。
事務局	それでは議案第１号について、ご説明いたします。 説明につきましては、主にＡ４横長の青い表紙のパワーポイント資料とスクリーンを用いまして説明させていただきます。モニターまたはお手元の青いパワーポイント資料の２ページをご覧ください。 議案第１号、印西都市計画地区計画の決定について、今回、都市計画決定するのは、木刈四丁目地区地区計画になります。 ３ページ又はスクリーンをご覧ください。木刈四丁目地区の位置でございますが、千葉ニュータウン中央駅から北西へ約１．６kmに位置し、周囲は小学校や低層の戸建て住宅地、市街化調整区域などに囲まれたエリアとなっております。 ４ページ又はスクリーンをご覧ください。こちらは木刈四丁目地区の航空写真になります。木刈小学校の西側に位置する戸建住宅地で、面積は約１３．１haとなっております。 ５ページ又はスクリーンをご覧ください。 木刈四丁目地区の用途図になります。用途地域は第一種低層住居専用地域となっております。 ６ページ又はスクリーンをご覧ください。地区計画の決定の背景、その１でございます。１の決定理由でございますが、決定理由の中にもありますとおり、本地区について将来にわたり良好な都市環境及び魅力的な街並みを形成していくため、木刈四丁目の地区住民から都市計画法第２１条の２の規定に基づく「都市計画提案制度」による提案書が提出されたことにより、市としても地区住民の意向を考慮し、地区の住環境の維持・保全を図っていくため、地区計画として都市計画決定していくこととしたものでございます。 ７ページ又はスクリーンをご覧ください。地区計画の決定内容の概要になります。（１）地区計画の目標として、地区計画の導入により、適正かつ合理的な土地利用等の誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図ることを目標としております。（２）地区整備計画の内容としまして、具体的な制限内容となる項目として、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置についての基準を設けております。 ８ページ又はスクリーンをご覧ください。地区計画とはということでございますが、地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、公共施設の配

置、建築物の用途、形態などを定めるものでございます。市内37か所で決定済みでございまして、今回の地区計画案でも地区整備計画において建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を規定しております。

9ページ又はスクリーンをご覧ください。続きまして、都市計画提案制度の概要についてご説明いたします。当該制度は、住民の皆様のまちづくりへの関心の高まりなどに合わせて、平成14年に都市計画提案制度として創設されております。この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになっております。

10ページ又はスクリーンをご覧ください。続きまして、提案制度の要件でございます。提案することができる提案主体は、都市計画の提案を行なおうとする区域の土地所有者又は地権者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構などとなっております。

今回の木刈四丁目の提案主体は、区域内の土地所有者となっております。

11ページ又はスクリーンをご覧ください。提案要件の続きになりますが、(2)のとおり3つの提案要件がございます。一つ目として、提案することができる区域の面積要件は都市計画区域のうち、0.5ha以上の一団の土地の区域であること。二つ目として、提案に係る都市計画の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。三つ目として、都市計画の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること、というような要件となっております。

12ページ又はスクリーンをご覧ください。木刈四丁目地区に係る都市計画提案の概要でございます。提案者は、木刈四丁目地区計画区域内の土地所有者でございます。区域面積は12.9ha、同意率は、土地所有者の同意率が70.14%、土地面積での同意率が69.77%でございます。制限内容として、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限、これらをもとに地区計画の素案が提案されております。

13ページ又はスクリーンをご覧ください。都市計画提案後の手続き状況でございますが、まず令和6年4月11日に提案書が提出され、一部書類の補正を行った後、5月11日に受理しております。その後、庁内において検討組織である印西市都市計画提案検討会議及び政策調整会議の承認を経て市において都市計画手続きを進めていくことで決定をしております。続いて、8月に都市計画案の概要について、住民説明会を2回、また、説明会不参加者宅への説明会資料等のポスティングを実施し、周知等を図り、9月以降、千葉県との協議などを経て、都市計画案の縦覧手続きを開始しております。

14ページ又はスクリーンをご覧ください。戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図るため、区域全体を地区整備計画区域の住宅地区として設定しております。

15ページ又はスクリーンをご覧ください。木刈四丁目地区の地区整備計画

の概要でございます。1、建築物の敷地面積の最低限度、2、壁面の位置の制限になりますが、都市計画の案は都市計画提案制度により提出された計画案と同じ制限の内容としております。

16ページ又はスクリーンをご覧ください。木刈四丁目地区の地区整備計画の概要でございます。一つ目の制限である、建築物の敷地面積の最低限度の内容になります。敷地面積の最低限度を170㎡としております。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合は、この限りでないとしており、アとして市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの、イとして本地区計画の決定に係る都市計画決定時において当該規定面積に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは例外規定としております。

17ページ又はスクリーンをご覧ください。木刈四丁目地区の現況写真でございます。木刈四丁目地区の地区計画決定に向けての発端の一つとなったものでございまして、区域内において宅地の分割によりこれまでの良好な居住環境に影響が生じてきている事に関して地域の方々が危惧を抱いておられ、それを解決する手法として地区計画という地域ごとのまちづくりのルールを定めていくということに至ったものでございます。左側の写真は、敷地分割していない通常の宅地になります。木刈四丁目の住宅地は比較的広めの宅地割が多く、広めの庭とゆとりを持った建物のセットバックがみられます。一方で右側の写真は、一宅地を二つに分割した例になります。敷地が狭くなる分、建物同士の距離が近くなっております。このような状況もあり、土地が細分化されることで、建物の圧迫感やそれぞれの土地に十分な日当たりや風通しが確保できなくなるなどの懸念、こういったことを防止するとともに、これまでの良好な街並み景観を保全していくため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けるものでございます。

18ページ又はスクリーンをご覧ください。地区整備計画の概要の続きでございます。二つ目の制限である、壁面の位置の制限の内容になります。敷地境界からの建物の外壁等のセットバックに関する制限になります。内容としては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからエまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない、ということで、4点の緩和規定を設定しています。

アとして出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき、イとして物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの、ウとして車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下のもの、エとして本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるものを緩和規定としております。

なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を要する行為を行う場合には、上記アからウまでのいずれかに該当する場合及び本地区計画の決定に係る都市計画決定時において敷地面積が170㎡未満の宅地を除き、建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距

離は、1 m以上とする、としております。こちらの制限につきましては、建物をセットバックすることで通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地環境を保全するため、敷地境界線等から一定の後退距離の制限を設けたものとなります。千葉ニュータウン区域内の地区計画では住宅地の土地利用の場合、主に敷地境界線等から1 m以上ということで統一しております。

続きまして、議案資料についてご説明させていただきます。A 4 縦使いの議案第1号印西都市計画地区計画の決定について、木刈四丁目地区地区計画（案）をご覧ください。議案資料の1 ページ目は先ほどご説明させていただいた決定理由・決定内容でございます。

続いて、2 ページ及び3 ページが地区計画の計画書になっております。

2 ページは地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針となっており、本地区に地区計画を導入することにより、適正かつ合理的な土地利用等の誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図ることを目標とするものでございます。具体的な制限内容は次のページの3 ページとなります。3 ページ目をお開きください。

こちらが具体的な地区計画における制限内容である地区整備計画となります。表の一番上が地区区分の地区名称で住宅地区となっております。地区の面積は約13.1 haでございます。その下が、先ほどご説明いたしました、建築物の敷地面積の最低限度で170 m²としております。次にその下の行ですが、こちら先ほどご説明いたしたとおり、壁面の位置の制限で外壁等の敷地境界線からの後退距離を1 m以上としております。

計画書の内容は以上となりまして、4 ページ以降は、総括図、計画図等の図面類となります。また、最後のページの8 ページになりますが、令和7年1月15日から1月29日まで行った縦覧において賛成の立場の方から意見書の提出が1件ございましたが、その意見書の要旨と市の見解でございます。

意見書の内容としては、良好な居住環境の維持を図るため地区計画の導入に関して、これまで自治会内で検討を進めてきたこと、その中で自治会内でのまちづくりニュースの発行や勉強会、意見交換会、説明会等を継続してきた中で多くの土地所有者等の皆さんが合意できる内容として提案させていただいていること、今回の地区計画の実効性を高めるために、早期の都市計画決定及び条例改正をお願いしたい、といったものであり、市の見解としては、木刈四丁目地区の良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図るため、本地区の住民等により、都市計画法に基づく都市計画の決定の提案がなされ、市としては、本地区の住民が将来にわたり安心して住み続けられる安全で快適な居住環境の維持及び形成を図ることにより、住みやすい住宅地を形成するため、提案の内容を踏まえ、地区計画を導入するものとしており、引き続き、都市計画決定に向けて所定の手続きを進めてまいります、とこのような形で考えております。

続きまして、先ほどの青い表紙の説明資料の19 ページ又はスクリーンをご覧ください。地区計画の決定スケジュールでございますが、このページの資料の訂正をお願いいたします。スケジュールの2つ目の原案の縦覧につきましては、令和6年11月9日から令和6年12月3日までとなっておりますが、正しくは

	令和6年11月19日から令和6年12月3日まででございますので訂正をお願いいたします。今回の決定スケジュールでございますが、本地区計画につきましては、千葉県との事前協議を令和6年10月に行い、原案の縦覧を11月から12月にかけて行っております。その後、案の縦覧を令和7年1月に行っております。この間、意見書の提出は先ほどご説明いたしました1件でございます。 本日の都市計画審議会において本案について適当である旨決定いただいた場合、この後、4月に千葉県との法定協議を行い、5月に決定の告示を行う予定としております。私からの説明は以上でございます。
会長	それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第1号に対する質疑を行いたいと思います。何かご意見、ご質問はありませんか。
委員	2点確認したいと思います。まず、一番最後に説明のあった地区計画の決定スケジュールについて、地区計画の決定の告示が令和7年5月中旬ということでしたが、これは告示されたらすぐに効力を有するものなのか。木刈四丁目の方々が求めている地区計画は令和7年5月中旬から効力を生じさせることができるのか。この後に何か手続きが必要なのかどうかというのが1点。 もう1点がそもそも地区計画自体が違反したら勧告ということにはなっていますけれども努力義務だと思うんですよ。勧告しても従わないというときにはその後どうなるのか。そこをお聞かせいただけますか。
会長	事務局、回答願います。
事務局	まず1点目の都市計画決定後の効力についてですが、都市計画法に基づく都市計画決定により都市計画法としての効力が生じるのは告示の日からとなります。都市計画法第58条の2の規定により地区計画決定がなされた区域内においては地区計画の内容に基づいて事前に届出をするという義務が生じてまいります。その届出内容に関して審査を行いまして、地区計画に合致していない場合は勧告を行うというものが都市計画法の手続きでございます。 効力という意味では建築基準法の建築規制になりますが、こちらは都市計画決定した後、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について、令和7年6月議会へ上程を予定しておりまして、その条例に木刈四丁目地区の地区計画を位置付けることでそれが施行した後は、建築基準法の規制項目となりますので基準に合致していないと建築確認が下りないということになります。 次に2点目の違反に対する勧告についてでございますが、先ほど申し上げました都市計画法第58条の2、こちらは地区計画区域内における建築物等の届出制度でございますが、届出に基づいて必要に応じて勧告を行うというものでございます。これについては勧告に従わない場合の罰則はございません。 悪質な場合は、建築基準法に違反する違反建築ということで建築基準法が適用されるものと考えております。

委員	そうすると事実上5月の中旬には届出制度に従って届出をしないと建築等ができなくなるということは理解したんですけれども、違反した場合については都市計画法ではなくて建築基準法に従ってやっていきますよということで、先ほどの説明でありました建築条例というのが印西市にあるのか確認します。
事務局	印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例というものがございまして、こちらは建築基準法第68条の2の規定に基づいて、地区計画等の区域内における建築物の敷地や用途などの制限をこの条例に位置付けることで建築基準法上の制限項目となるもので、今回のように新規に地区計画を決定したり、あるいは変更したりした場合は、その都度、この条例を一部改正して載せているものでございます。
委員	具体的に印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の中では罰則として、違反すると金銭的なものも載っていると思うんですけれども、印西市ではいくりにしているんですか。
事務局	本条例では、基本的には50万円以下の罰金と定めているところでございます。先程、建築基準法の違反建築というふうに申し上げましたが、この条例による違反に関しましては50万円以下の罰金ということで、そのほか法の中で違反の対応によって変わってくるものと考えております。
委員	今回こちらの地区計画を都市計画審議会で了解をし、千葉県との法定協議を行い、千葉県からの了解が得られれば都市計画の決定告示を行い、その後、建築条例に木刈四丁目を加えることで、地区計画の中で建築物に関することは一定の事前チェックの体制が強まるから悪質な違反者に対しての取り締まりというか事前に注意啓発をすることができるということでよろしいんですね。
事務局	都市計画決定日と条例の施行日とのずれがございまして新規にこれから建築をしようとする計画については建築確認上の規制項目として効果がでるのが条例の施行以降でございまして将来にわたって現在の木刈四丁目の住環境を維持していくという意味においては、条例施行後は、これに従って建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限は守られていくものと考えております。
会長	ほかに何かありますか。山田委員。
委員	議案の最後に市民から提出された意見書への見解がありますが、一番下のところに、「この内容での早急な都市計画決定及び関連条例の施行をお願いしたい」と思います。条例の施行に係る6か月の周知期間は害あって利なし」とありますけれども、こういった市民の声を市ではどのように受け取るのか。市民の声としては、とにかく早くしてほしいということだと思っておりますよ。地区計画の決定ス

	スケジュールの説明がありましたけれどもこの決定スケジュールを短縮することというのは可能なのか伺います。
事務局	スケジュールの短縮につきましては法的な手続きでございますので、今回お示ししているスケジュールの短縮というのは難しいものと考えております。千葉県とのやり取りなどは一定の時間を必要としますので、その中でできるだけ時間がかからない協議ができるよう進めてまいりたいとは考えておりますが、時間を大幅に短縮するということは難しいものと考えております。
委員	わかりました。もうひとつは先程説明資料の８ページを説明する中で、市内３７か所決定済みと説明されたんですが、今回の木刈四丁目のほかにこれから想定される案件というのはあるのでしょうか。
事務局	千葉ニュータウンの中でも入居が特に早かった木刈地区の三丁目や牧の木戸、それから高花の五丁目、六丁目などの千葉県住宅供給公社が分譲したところでは地区計画が定まっておりますので、今回の木刈四丁目と同じような問題を抱えている地区もございます。現在相談を受けているところがいくつかございまして、木刈で言えば二丁目や三丁目、高花で言えば六丁目からご相談を受けている状況でございます。
会長	はい。大崎委員。
委員	関連の質問で、少し背景的なところを教えてくださいたいんですが、今回このような手続きが行われた主導的な役割をされた方は元々こういうことにすごく詳しい方なのか。それともまったく知らないんですけどもこういう問題があるということを伝えて、市とやり取りをする中で、ではこういう風にしていきましょうということになったのでしょうか。
事務局	今回木刈四丁目の自治会の役員の方々が市議会議員の方と一緒にいらっしやいまして、地域でこういった課題がでていの中で、何か良い解決の手法がないかというご相談があり、市からは地区計画をご紹介します、資料の提供や出前講座などをやらせていただきました。しかしながら一番肝心なのはこういったエネルギーを必要とする計画ですので、木刈四丁目につきましては中心的な役割を担っていただいた方々の中に、比較的そういった知識もあって、かつ、熱心に勉強されているという意欲のある方々、問題意識を高く持っている方々が中心となられていたからこそここまで進めてこられたのではないかと感じております。
委員	このようになったということは、非常に喜ばしいことだなと思っておりまして、コミュニティ関係が醸成された結果ともいえるので、このエリア内もそうですし、エリアの外でもいいんですが、環境要件としてこういうものがそろっていると望ましいコミュニティ関係が生まれるんだという予見というか、そういう

	もののお考えがあれば教えていただきたいと思います。
事務局	木刈四丁目地区に限らず、千葉ニュータウン区域で入居から30年、40年経っている地区でコミュニティが熟成しているエリアでは高齢化の問題や空き家の問題、相続をどうしようかというようないろいろな問題を抱えている中で、今回木刈四丁目がここまで進めていく過程で、他の近隣の地区の方々も勉強にいられておりました。他の地区においても活動が広がっていき、活動を進めていくためにファンドを使ってみたいいろいろな広がりが出てきております。 そういう意味では、今回の提案制度がこれからのコミュニティのあるべき姿のひとつではないかと感じております。
委員	市のブランディングにも関わるような話かなとは思いますが、市としてはこれらをきっかけに市の方から積極的に住環境の維持に働きかけていくというような目論見というものはあるのでしょうか。
事務局	これまで都市計画提案制度の周知ということでは弱かった部分もあったのかなとは思っています。市ではホームページにおいて「印西市都市計画提案制度の手引き」というものを載せておりますが、他の先進的な市の例で申し上げますとこのような市民によるまちづくりのルールづくりのマニュアルのようなものを整備しているところもございます。そういったものの策定の検討を進めることですか、こういった活動がさらに広がっていき、住宅地の環境が良くなることで市の魅力向上にもつながっていくのではないかと考えております。
委員	今は良くて10年後、20年後には状態は変わってくると思うんですね。良い状態のものに対して市がこれからもコミットしていけるようなことを考えていただけたら素晴らしいなと思います。
会長	これはニュータウンエリアだけではなくて市街化調整区域も一緒なんですけど今印西市はかなりの規模の優良農地が無くなっています。昔は1種農地では宅地分譲は出来なかったんですよ。今は1種農地でも40戸の連たんのつながりがあればできてしまうんですね。こういうような状態ですから、ニュータウンのエリアはある程度の規制がありますが市街化調整区域は無いんですよ。ニュータウンのまちづくりはかなり遅れたんですけども、住宅ばかりではなく職場を含めたまちづくりをしなければならないということで新住法を変えたんですね。それで今のニュータウンの姿になったんですけど、大企業が来たりバランスの良いまちになったと思います。 ほかに何かありますか。大野委員。
委員	先程説明資料の12ページで説明のあった賛同を得ていた方々が約7割ということですが、残りの3割の方々は、説明にもありましたように高齢化や相続の問題などがあって同意されなかったということなのか伺います。

事務局	3分の2以上の同意を集めることで都市計画の提案をすることができるものでございまして、都市計画決定をすることに対して3分の2以上の同意が必要となるものではございません。今回同意を集めていく中で、同意をしない理由の確認までは行っていないものと考えておりますが、今後の街並みをどうするか将来の土地利用をどうしようとか、自分が土地を売るとなった時に大丈夫かとかいろいろな考え方を持った方がいらっしゃった中で3分の2以上の同意に至ったものと思っておりますが、残りの同意をいただけなかった30%の方々がすべて反対しているかどうかということは掴み切れていないところはございます。
委員	状況について改めて確認させていただきましたが、3割の方々から反対意見が出ることによってこの計画が遅延するのではないかという心配がありました。ただその判断材料としてのものではないようですから、この計画がこのスケジュールで進んでいただければと思います。
会長	ほかに何かありますか。伊藤委員。
委員	この木刈四丁目にも集会所がありますが、集会所を誰がどのように管理されているのか分かりますでしょうか。
事務局	基本的には千葉ニュータウン区域内の集会所につきましては土地は市が持っていて、自治会の方々に建物を建てられて自治会の方々に管理されているというのが多いパターンであると思います。土地と建物を含めてニュータウン事業者が上物まで整備をして市を介して自治会へお渡しするようなケースもあるのかなと思います。場所によってさまざまな形があるとは思いますが、建物は基本的には自治会の方々が管理され、修繕なども行っていて、そういうところに市が補助金を出しているという形であると思います。
委員	集会所を使わない、いらないですとなったらどうなるんですか。若萩地区の集会所があるんですが、もしそこを使わなくなったら市に返して市が売ると言われたみたいですが、使いたいということで現在も使っているんですが木刈の方ではどうなっているのかと思って質問しました。
事務局	ただ今の件は市民活動推進課が集会所を所管しておりますので別に確認をさせていただきたいと思います。
会長	ほかに何かありますか。山田委員。
委員	この地域に久しぶりに歩いて行こうかと思ったんですがあまりにも遠くて車に乗せていただいて見に行っただけなんですけれども、先ほど言われた高花の五丁目、

事務局	六丁目も駅から遠い場所にあります。建物が増えたときにそれだけ人が入居するんだらうかと心配しているのと、交通問題も関わってくると思うので担当課としては交通問題のことについては交通担当課と話しているのか確認します。 今回の地区計画につきましては、敷地を分割できないようにするとか、敷地境界線からの後退距離の制限を加えるものでございますが、当然地区の中でもいろいろな話し合いがなされた中では、例えば将来の選択肢が狭まるといった声ですとか、高齢化してきて将来の不安がある中でこういった制限をかけることが良いのか、一方で生活の利便性を考えたときにはどうなのか、若い人たちがどうしたら入ってきてもらえるとか、いろいろなことを話し合われた中で、これまでの良好な居住環境を守っていくということが街の価値を高めることにつながるということでこのような結論に至っているものと考えております。 交通の問題に関しましては、都市計画の決定とは別の問題として、交通政策の部門と連携して、機会をとらえながら話をしていきたいと考えております。
会長	他に何かありませんか。 (発言者なし)
会長	他にご意見等が無いようですので、これより採決を行います。 議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」原案のとおり決定することに賛成される方は、挙手をお願いします。 (挙手全員)
会長	挙手全員です。 それでは、議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」は、原案のとおりとし、意見がないものとして答申いたします。 以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。ご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。
事務局	篠田会長ありがとうございました。 それでは、次第5の「その他」に入ります。 次回の会議の開催予定につきまして、現在のところ時期は未定でございますが、現在、印西都市計画区域マスタープランの見直し作業を行っております。 これに伴いまして「印西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」及び「印西都市計画区域区分の変更について」を案件といたしまして開催を予定しております。令和7年度中の開催となると思われますが、改めて日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。 その他、委員の皆様から何かございますでしょうか。

委員	前回の会議で都市計画の変更を行ったクリーンセンターの建築について、現在どういう状況なのか教えていただけますか。
事務局	現在のところ建築工事は始まっておりませんが、アクセス道路ですとか地盤の切り下げですとか、準備工には入っております。これから令和7年、8年、9年の3か年で施設の方の本格的な建設工事、また、南側の地域貢献施設につきましても同時並行で進めていくと聞いております。
事務局	ほかに何かございますでしょうか。 (発言者なし)
事務局	それでは、これで、本日の予定は全て終了いたしました。 以上をもちまして、令和6年度第2回印西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

令和7年3月19日に行われた印西市都市計画審議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和 7年 4月 21日

印西市都市計画審議会会長
会 長

篠田 道雄

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

大崎 淳史