

**令和6年度 第2回 四街道市都市計画審議会
議事要旨**

- 日 時：令和7年2月19日（水） 14時00分～15時15分
- 場 所：四街道市企業庁舎2階会議室
- 出席者：寺木会長、矢澤委員、塚本委員、荒木委員、阿部委員、田中委員、六田委員、
富沢委員、鈴木委員、玉置委員
- 欠席者：六平委員、堀江委員
- 事務局出席者：（都 市 部）野口部長、河野副参事
（都市計画課）君塚課長、齋藤都市計画係長、飯島開発指導係長、
鈴木主査補、池沢主任主事
- 傍 聴 人：0名

1. 開会

2. 会長挨拶

3. 市長挨拶

4. 会議録署名人の指名

- ・寺木会長の指名により、会議録署名人は田中委員、鈴木委員に決定。
- ・本審議会の会議録に発言者名を明記することについて各委員に諮ったところ、全会一致で決定。
- ・議事に入る前に鈴木市長から諮問文1通を寺木会長へ提出。
～市長退室～

5. 議事

- ・寺木会長から会議の公開、非公開を諮り、全会一致で会議の公開が決定。
- ・寺木会長から傍聴者への資料配布及び会議終了後の会議次第以外の資料の回収について諮り、全会一致で決定。

（諮問）

諮問第1号 四街道市都市計画マスタープランの策定について

～事務局より **四街道都市計画マスタープラン（案）概要版・四街道都市計画マスタープラン（案）** を説明～

（寺木会長）

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

（阿部委員）

令和4年度から策定を進めていたということは把握していた。

序章に計画の目標年次が2045年との記載があるが、今回はざくっと作成し、次回

以降に少しずつ修正して完成度上げていくというやり方か。

(事務局)

都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」と記載。）は都市計画法において定められており、「都市計画に関する基本的な方針」という名称となっている。まちづくりの「基本的な方針」を定めるのが主旨なので、細かい設定を記載するものではなく、あくまで「方針」を定めるものとしている。

今回のマスタープランの内容は市の総合計画等と整合を図っているが、市の関連計画は数年毎に見直しがあるため、その際にこのマスタープランも内容の整合が図れるよう見直しを行う。

(阿部委員)

「第4章 実現に向けて」の内容に具体性がなく、「協働」という言葉が随所に記載してあるが、そう簡単にはできないと考える。どう協働していくのか具体的にしてほしい。

たろやまの郷は、緑の基本計画推進委員会という協働の組織があったからできたと聞いている。各分野にも協働の組織が必要ではないか。

(事務局)

第4章に記載のある「市民協働・公民連携」については、このマスタープランに基づいて、各担当課が模索しながら事業を展開する。（各担当課が）「市民協働・公民連携」を活用したまちづくりを進めていくことを期待している。

(寺木会長)

教科書的にいうと、事務局の説明にもあったとおりマスタープランは「基本的な方針」を示したものであり、マスタープランには、まちづくりに関連する内容を網羅的に記載しなければならない。都市計画分野の詳しい内容は都市計画の部署、防災は防災関連部署、緑の関係は緑の部署で細かく事業を行っていくこととなる。

マスタープランで模索しているのは全体の方針であり、具体的な実現方法はそれぞれ所管する部署が考えていくこととなるということ。

(阿部委員)

四街道市都市計画マスタープラン（案）（以下「本編」と記載。）p 50「新たな都市的土地利用」として国道51号のエリアは何をイメージしているのか。

また、四街道インターチェンジ周辺は企業誘致か、分かる範囲で教えてほしい。

(事務局)

「新たな都市的土地利用(検討エリア)」として図示しているが、現段階では具体的な業種ではなく、雇用を創出できる企業を誘致できる土地利用を想定している。

産業振興課で企業誘致の適地調査を行っており、どの場所になるかは提示されていないが、国道51号は主要な幹線道路であり流通業務施設の進出、四街道インターチェンジ周辺は運送事業の進出も考えられる。めいわ地区の南は、こういった企業が進出できるか明確なものはないが、広い土地があるため地主の意向も加味しながら候補地として考えている。

(阿部委員)

四街道都市計画マスタープラン（案）概要版（以下「概要版」と記載。） p 8「道路ネットワークの充実」と現在の都市計画道路との関係性が読み取れない。そこまではマスタープランに書けないのか。

（事務局）

図には都市計画道路を全ては示すことができていないが、本編 p 5 2、p 5 3に都市計画道路等の主要道路については記載している。

（阿部委員）

「市民と協働で自然を守る」、「歩行者の空間、歩道を広げる」、「自転車道を作る」は市の財政で進めることとなるので、数値目標が必要ではないか。

（寺木会長）

数値目標が記載されるならば、道路分野の計画で記載される。

（阿部委員）

四街道駅周辺の交通渋滞の改善策が読み取れないと感じたが、マスタープランはそこまで具体的な内容は記載しないということ、会長のお話で理解した。

（寺木会長）

最初に課題を抽出しており、そこで駅周辺の渋滞が課題となっていれば、このマスタープランのなかで解決すべきと考えるが、事務局としてはいかがか。

（事務局）

四街道駅周辺の渋滞は、市内の大型車の通過交通が原因と思われるが、その解消としては、都市計画道路の整備が進めば分散され则认为している。都市計画道路の整備計画については別の計画で進める。マスタープランでは、概要版 p 8「都市間を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図り、誰もが移動しやすい道路交通基盤の整備や自転車ネットワークの形成を推進します」と表現している。

（寺木会長）

マスタープランの検討の段階で課題として四街道駅周辺の交通渋滞は挙げられているのか。

（事務局）

市の概況やアンケートでも駅周辺の渋滞は課題として挙げられている。

（寺木会長）

今回のマスタープランでも検討して、先ほどの記述となったということでよいか。

（事務局）

仰せのとおり。

（阿部委員）

団地の空き家や再整備についてもマスタープランには書かないのか。

（事務局）

空き家対策も別途計画がある。極力空き家を出さないようにコンパクト・プラス・ネットワークとして都市機能を集約していく施策を進める。

（寺木会長）

空き家がマスタープランの検討の段階で課題として挙げたのか、また、それにどう

対応したのかお答えいただきたい。

(事務局)

今後の人口減少にどう対応するかという話は出ている。現時点で空き家が多いという話ではないため、空き家をどうするという事ではない。

(阿部委員)

物井駅東口の整備は、(行政区が) 佐倉市になるから四街道市は関係ないのか。

(事務局)

物井駅東口は開発行為により整備された駅前広場。現時点では拡大する計画はないため、今回のマスタープランに記載はしていない。

(鈴木委員)

最近、八潮市で道路陥没が発生したが、(維持管理について) このマスタープランで扱っている「その他の公共施設」への記載が少ない気がする。「めざすべき都市像」の目標3に「道路や施設等の整備により誰もが安心して～」と書いてあるが、これからは整備の話だけではなく、有効利用の話と積極的な維持管理により都市施設を守っていくこともマスタープランに記載があってもいいのではないかな。

(事務局)

下水道施設、地下埋設物に起因する陥没関係等を強調した方がいいとのご指摘かと思うが、本編p 59「②公共下水道」に「下水道施設の維持管理・更新を進めるとともに、市街化区域内における未整備箇所の整備を進めます。」としている。維持管理についても陥没等が起こらないよう管理者で実施してもらうという意図でこの一文を記載しているため、ご理解いただきたい。

(鈴木委員)

例えば国土強靱化地域計画では、メンテナンスその他点検についてかなり具体的に記載されている。(八潮市の陥没は) 下水道が古くなっただけで落ちたのではない。(地下埋設物は普段は) よく見ることができないので、点検を各部署できちんとやっているのはわかっている。

概要版p 18「情報公開を行いつつ、都市計画や都市施設整備計画等の策定・見直しを行います。」とある。

これまで四街道市はしっかりした幹線排水路や貯水槽を作っているが、それらについての「機能の確認や効率的維持管理を含めて行います。」という内容を一言入れても良いのではないかな。

(事務局)

概要版p 19計画の進行管理で、見直し・改善については、都市計画マスタープランの内容が社会情勢や他計画との整合性が図れているか点検を行うもので、個々の施設の状況確認は個々の管理者で行うこととなる。

(鈴木委員)

(マスタープランでは) 維持管理は扱わないということで良いかな。

(寺木会長)

公共施設の具体的な維持管理の内容はマスタープランでは記載しないということ。

(鈴木委員)

(このマスタープランでは)整備の話はよく記載されているが、本編p 59ストックマネジメント計画が公共下水道にあり、道路についても同様の計画があると思う。そういう(維持管理の)視点がマスタープランにあっても良いのではないかと思った。

(寺木会長)

具体的な内容は担当課での計画の話となるため、(このマスタープランでは)記載しないということで良いか。

(事務局)

仰せのとおり。

(玉置委員)

本編p 48に記載のある四街道駅を中心核とするとの話について、当該駅の北口と南口で考え方を分けている理由はなにか。

北口は「広場の維持」、南口は「市街地再開発事業等による整備」と分けて書いている。

(事務局)

北口は、土地地区画整理事業で整備され発展している。対して南口は、(市街地再開発事業の)計画があつたが途中で頓挫したことから、引き続き当該事業の活用について調査・研究していくという方針から、表現が異なっている。

(玉置委員)

北口が土地地区画整理事業をやっていたこと、その後の整備は再開発事業でやることになるということは認識している。現在、北口はかなり老朽化しており、一部だけ土地地区画整理事業でやっているため、狭あい道路がある。市としては通過交通を出したくないとは思いますが、本来は(再開発事業を)やるニーズがあるのではないかと考えている。

南口は、地権者がビルを建てており難しいと思うが、(四街道駅前)は市の顔なので、本当は(北口と南口が)一体整備として方針を出してほしい。

また、北口は(ペDESTリアン)デッキの話があつたが頓挫している。駅を利用する者としては有り難かったので、頑張ってもらいたい。

もう一点。概要版p 18「協働による実現の取組」に「市民」とあるが、都市計画が日本人に馴染みがなく、まちづくりが市民主体という認識が非常に薄い。何か対策を考えているか。

(事務局)

地域別懇談会もなかなか集まっていただけなかった経緯がある。オープンにできるものは可能な限り市民に提供し、まちづくりについて市から公表していきたいと考えている。

(玉置委員)

国民性もあると思うが、アメリカではテロのあった地区の開発をどうするかは何千人もが集まり、ファシリテーターも何人もいる状況がすぐにできるが、日本人にはなかなかない。

小さい子どものときからの教育の中で、まちづくり学校の開催等、何とか(まちづく

りに対する意識を) 根付かせる対策を立ててもらいたい。

(寺木会長)

質疑はこれで尽くしたということで、諮問第1号四街道市都市計画マスタープラン策定についてご異議はあるか。

～意見なし～

(寺木会長)

意見なしとして答申する。

なお、ご意見については、今後PDCAサイクルを回していくなかで反映していただけると思うので、その際に改めて意見として出していただきたい。

6. その他

(報告事項)

都市計画法第34条第11号に係る千葉県条例第3条第2項の規定に基づく区域の指定(案)について

～事務局より報告資料説明～

(寺木会長)

ご意見、ご質問等あればお願いしたい。

～意見、質問なし～

(寺木会長)

特になしということなので、報告事項を終了する。

進行を事務局へお返しする。

7. 閉会

会議録署名人

田中 徳彦

会議録署名人

鈴木 剋之