

## 匝瑳市都市計画審議会議事概要

○日 時 令和7年2月12日（水）午後1時55分～午後3時20分

○場 所 市民ふれあいセンター 第3会議室

○出席者 (委員)

佐藤 和 委員、伊藤 静 委員、石毛 甲子男 委員、増田 正義 委員、  
林 明敏 委員、長房 秀幸 委員

千葉県海匠土木事務所 上田 将人 次長（岩井 克彦委員 代理）

（欠席委員 太田 雅之 委員、那智 博行 委員、宮内 宏巳 委員）

(市)

宮内 康幸 市長、勝又 繁 副市長

(事務局)

都市整備課 林 雅之 課長、加瀬 陽平 主査、今村 瑠人 副主査

○次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 委員等紹介

4 会長等選出

5 諮 問

6 議 事

(1) 議案第1号 匝瑳市立地適正化計画（案）について

(2) 議案第2号 匝瑳市都市計画マスタープランの変更について

7 その他

8 閉 会

## 議事概要

### 1 開 会

### 2 市長挨拶

### 3 委員等紹介

匝瑳市都市計画審議会委員名簿に基づいて事務局から委員の紹介を行った。その後、市側出席者の紹介を行った。

### 4 会長等選出

委員の指名推薦により、佐藤和委員が会長に選出された。

佐藤会長の指名により、林明敏委員が議事録署名人に選出された。

### 5 諮 問

諮問事項1「匝瑳市立地適正化計画（案）について」及び諮問事項2「匝瑳市都市計画マスタープランの変更について」について、宮内市長から佐藤会長に対して諮問書を手交し、諮問した。

### 6 議 事

佐藤会長の進行により次の議案について、審議を行った。

#### （1）議案第1号 匝瑳市立地適正化計画（案）について

資料に基づき、事務局から説明を行った。

<主な質問・意見>

○委員A

居住誘導区域内に人口を集めていくことが概ねの考えと思いますが、対象の区域に家を建てた場合のメリットや奨励措置はあるのでしょうか。また、国が推し進める施策であれば、それに対する補助等は望めるのでしょうか。

○事務局

立地適正化計画は、居住誘導区域へ緩やかに人口を集めていくことを趣旨とします。また、今まで住んでいるところに今後も住んでいただくことを否定しているものではありません。

具体的な誘導策は今後も考えていきますが、現時点で考えられる施策が資料18ページ等で項目立てしているものとなります。しかしながら、この施策の中では、居住誘導区域内に住んだ場合の補助金等といったものまでは含んでいません。あくまで居住の誘導の方向性をお示しし、市の取組への協力をお願いするものです。

○委員A

国が推し進めている政策と思いますが、推進するためには何らかのメリットが必要だと思います。

計画に記載のある子どもや若い人の居住を誘導する区域としては、駅周辺は向かないと思います。駅周辺では子どもを育てる際に近場が望ましい保育園や小・中学校のいずれも遠いためです。例えば、椿海地区で子どもが増えているように感じますが、その理由を保護者に尋ねると、「ここだったら保育園、小学校、さらに中学校も歩いて行ける。子育てしやすい。」と、確かにそのとおりに思います。そういう方々に聞くと、住むのは駅周辺でなくてもいいわけです。また、子育てするには、商店、スーパーマーケットがあれば買い物もしやすいし、メリットだという話をよく聞きます。これらも考慮しなければ、“駅があるからこの辺がいい”とか“何があるからこの辺がいい”というだけでは、なかなか難しいと思いますので、この点を加味していただきたいと思います。

○事務局

保育所等の施設が近くにある方が子育てしやすいという御意見は当然のものだと思います。計画でもその点を考慮し、子育て施設が近いという観点からも施策のイメージやエリアごとのイメージを示しています。今後も、地域に集まっていたいただくための施策は、市全体として全庁的に検討していきたいと考えています。

○会長（議長）

子育てしやすい環境づくりに取り組んでもらいたいとの貴重な御意見でありま

した。

<採 決>

賛成全員で原案のとおり承認された。

## (2) 議案第2号 匝瑳市都市計画マスタープランの変更について

資料に基づき、事務局から説明を行った。

<主な質問・意見>

○委員A

県事業により広域農道を銚子方面に向かう清滝トンネルが開通し、接続がだいぶ早くなりました。信号もほとんどなく、道路は良くなっており、ありがたいと思います。私が住む地域から銚子方面へ行くのには、広域農道を利用したほうが国道126号を利用するよりもよっぽど早い状況です。

道路があると本当に便利で、何本あっても構いません。能登半島地震のように災害が起きたことを考えると、上側、下側もある状況であればすごく便利だと思います。銚子連絡道路がやっと当市まで開通し、すぐに完成は難しいと思いますが、旭方面へもお願いしたいと思います。

○委員B

考え方の確認として、都市計画区域を立地適正化計画の区域として指定してありますが、上位の都市計画は何がありますか。

○事務局

資料1ページの図を御覧いただくと、匝瑳市都市計画マスタープランが匝瑳市の都市計画の中で一番上の計画となります。千葉県の都市計画区域マスタープランとの整合を取ることでありますが、本市のマスタープランが市の都市計画のグランドデザインを描く計画ということで最上位となります。また、その中身として用途地域の指定等があります。

○委員B

住宅地域において容積率等の指定があります。駅周辺等、場所によっては同じ土地でも容積率が違う例もありますが、それらの見直しに関してはいつ頃の予定でしょうか。

○事務局

先ほどの同図を御覧いただくと、マスタープランを具体化していくものの一つとして、容積率や建ぺい率等の指定といったものがあります。今後、状況に応じて変えていく必要があるかもしれませんが、現在、その時期について具体的な変更の予定はありません。

○委員B

都市計画道路に関して、市役所隣りにも何十年も前に計画された道路があり、完成の見込みがない道路は今後変更していくべきだと思うのですが、変更する場合、最終的にこの審議会に諮ることになるのでしょうか。

○事務局

都市計画マスタープラン内に本市の都市計画道路を示しています。委員の御意見にありましたように、市役所すぐ隣りに3・4・4号線八重崎新宿線という都市計画道路もありますが、計画はあるものの現在事業化していません。

こうした長期間事業化していない都市計画道路は、国から見直しに関する考え方も示されており、今後見直しの必要があると思っています。その際は、本審議会等にお諮りをした上で、変更していく流れとなります。ただし、現時点で、見直しの時期等具体的な内容まではまだ検討をしていないという状況です。

<採 決>

賛成全員で原案のとおり承認された。

7 その他

事務局から、議案第1号及び第2号に関する今後の事務手続について説明した。

<主な質問・意見>

○委員B

立地適正化計画に係る届出義務に関して、宅地開発指導要綱との関連性はどのようなのでしょうか。

○事務局

宅地開発指導要綱では、5戸以上の建築や5区画以上の造成の場合のほか、

面積要件1,000平方メートル以上という基準があります。本届出の対象は、3戸以上又は3区画以上となりますが、開発指導要綱の変更をするものではありません。どのような形で市内の宅地化が進んでいるのかということに関し、市が把握するための届出制度となります。開発指導要綱に該当しない開発も、届出をいただくこととなります。

○委員B

規制を趣旨とするものではなく、届出をすれば指導はないというのですか。

○事務局

本届出制度は規制をするためのものではなく、どういうところで宅地化が進んでいるのかを市側が把握するためのものと御認識いただきたいと思います。

○委員B

対象区域は都市計画区域内だけですか。

○事務局

立地適正化計画書105ページで、届出の要不要について記載していますが、都市計画区域外では届出は不要です。

○委員B

建築基準法の中で建築確認と工事届がありますが、それらの手続も統計は取っていますか。

○事務局

建築基準法上の確認申請の関係は、本年4月から変更が生じます。今までは都市計画区域外で木造2階建ての自宅を建てる場合等は、同法上の確認申請は必要なかったですが、今後は確認申請が必要となります。4月以降対象が広がりますが、確認申請等は土木事務所にて把握できます。

## 8 閉 会