

令和5年度第1回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・令和5年度第1回八千代市都市計画審議会

会 場・・・市役所 多目的棟会議室

日 時・・・令和5年6月16日（金） 午後1：56～午後3：16

出席者・・・【委 員】

佐々木委員，櫻井委員，北原委員，綱島委員，福田委員，下橋委員，
原田委員，市原委員，大澤委員，澤田委員，佐野氏（多田委員代理），
秋元委員，高橋委員，道明委員

【事 務 局】

木内都市整備部長，若林都市整備部次長，赤城都市整備部次長
（都市計画課）平野課長，花嶋副主幹，八木主査，三星主任主事，
葛貫主事

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・1名

議題・・・①議事録署名人の指名

②議案の審議

③その他

議事・・・以下のとおり

－開会－

－部長あいさつ－

－出席者紹介－

－事務局紹介－

－公開・非公開の報告－

－資料確認－

（北原議長）

北原です。本日はお忙しい中，また，急に暑くなった中お集まりいただきましてありがとうございます。

議事の進行について，皆様のご協力をいただきながら進めさせていただきたいと思っておりますので，よろしく願いいたします。

それでは，これから令和5年度第1回八千代市都市計画審議会を開会します。

定足数の確認ですが、本日の出席委員は14名です。八千代市都市計画審議会条例第5条第2項に定める、委員の2分の1以上が出席していますので、本日の審議会は成立しました。

－議事録署名人選出－

(北原議長)

次に議事に入る前に、議事録署名人の指名です。私から指名させていただきたいと思いません。

本日の議事録署名人として、下橋委員。

(下橋委員)

はい。

(北原議長)

道明委員。

(道明委員)

はい。

(北原議長)

二人を指名させていただきます。よろしくお願いたします。

－議案の審議－

(北原議長)

それでは、審議に入ります。

今回の議案は、市決定の付議が1件です。事務局から説明をお願いします。

(平野課長)

－議案第1号「八千代市都市マスタープランの策定について」に関して、資料に基づき説明－

(北原議長)

事務局から議案第1号の説明をいただきました。ご意見、ご質問ございましたら、挙手でご発言をお願いします。いかがでしょうか。はい、福田委員。

(福田委員)

まず、このマスタープラン策定の背景として、将来的には人口減少だということをちゃん

と謳われてはいるんですが、その以降のところを見ると、人口減少に対して具体的にどういうふうに対応してくるのが今ひとつよく見えないというふうに思いました。

それで、本当は立地適正化計画というようなものを作るのかなというふうに思っていて、八千代市さんのホームページいろいろ見ていると時々立地適正化計画を策定するような雰囲気の話がぼろぼろと出ているのと、今の説明のところでもいろんなページで、コンパクト・プラス・ネットワークという言葉だけは出てきていたんですね。ただコンパクトというのは具体的に何を指してどうやるのかというのは、今ひとつよくわからなかったのと、それから、ネットワークのところでいくと、例えば51ページに交通環境の方針が出ているんですけども、53ページ見ると道路のネットワークなんですね。国土交通省が言っているコンパクト・プラス・ネットワークのネットワークというのは公共交通のことですから、本来公共交通のネットワークの図があるべきだというふうに私は思うんですね。

それであとの方でSDGsの話も出てきて、SDGsの目標の11の2はすべて人が公共交通から500メートル以内のところアクセスできることと書いてあって、SDGsを達成するということであれば、当然公共交通のネットワークを議論する必要があるんじゃないかと思うんですが、53ページを見ると、骨格道路の絵しか出ていないと。

立地適正化計画を作っていないわけですからそういう意味では、ネットワークをどう解釈するのかというは自由なのかもしれませんが、ちょっとそこをどういうふうにお考えなのか、ぜひ伺いたいをと思いました。

これから本当に人口が減ってきます。早い段階で市街地を集約したり、公共施設をある程度除却してくようなことしていかないと、人が減るということは税収が減ることですから、お金が無くなってしまうので、無くなる前にやっぱりこういう方針で備えてきたっていうことを謳っていかないと。夢のあるような話を見るのは私も嬉しいですけど、でも正直言って20年後というと相当人口は減りはじめていますよね。

そういう時に備えるということでこれで十分なのかなというのは、ちょっと疑問に思いました。

それからもう一つだけ言わせてください。緑のところは、いつもなんですけど、相変わらず生産緑地の話というのは書いてあるんですけど、これ読んでも何するのかよくわからなくて、何か柔軟に対応すると書いてあるんですけど、方針としてじゃあどうするんだろうというふうには思いました。

大きくはそういうことで、人口減少していくことに対して、どういうふうにコンパクトに市街地を作るかということが一つ。それから、ネットワークをやはり公共交通として考えないといけないんじゃないでしょうか。これから私も高齢者になりますけど、だんだん運転できないとかそういう中で、やっぱり公共交通で移動できるということは非常に重要なことですから、そういう視点で図とか載っていたほうがいいんじゃないかと。それから生産緑地ですね。これはもう毎回言っているのであんまり言いませんけど、生産緑地のところも少しどうされるのかなということが気になりました。

いろいろあるんですが、大きく3点です。以上です。

(北原議長)

ありがとうございました。事務局いかがですか。

(平野課長)

まず人口減少に関わるものとしましては、お話の中でもありました立地適正化計画、こちらについては、八千代市としても今後都市計画道路の見直しと合わせて計画を策定していくというところで、方向性としては向いているところがございますが、検討している段階です。

あとコンパクト・プラス・ネットワーク、こちらに関しましても、今まさに地域公共交通計画を策定している状況となっております。こちらは今年度中に策定する予定ですので、この辺も考慮した形で策定を進めてまいりたいと考えております。

生産緑地につきましては、なかなか適切な表現が出来なくて申し訳ないですけども、皆様に毎回審議会におきまして色々なご意見をいただいておりますので、担当課の方と方向性について検討していきたいと思っております。以上です。

(北原議長)

福田委員いかがですか。

(福田委員)

1点目ですけども、京成バスさんとかと話さないといけないかもしれないですけど、少なくともバスネットワークと鉄道ネットワークの図を入れた方が良いんじゃないかと思えました。

他については私も重々分かってはいるのですが、本当にこれから人口減りますんでね。今、体力があるうちに準備していかないと、本当に税収が減ってからもう何もできなくなってしまうので。お金のあるうちにやっぱりどうするのかってのはやはり皆さんで真剣に考えていった方がいいなと思ってます。以上です。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(赤城次長)

ちょっと補足させてください。

まず、人口減少なんですけど、考え方としましては上位計画である第5次総合計画で、まだその先の部分が謳われておりません。なので、そこを見ながら改めてこちらの方を改正していきたいと思っております。

あと立地適正化計画なんですけど、八千代市といたしましては、先ほどもありました西八千代南部の市街化編入が終わらないとどうしても立地適正化ができません。なのでその後を作る予定で考えておりますのでよろしく願いいたします。

生産緑地につきましては、公園緑地課の方の計画と整合性を図っていきたいと思っております。

(北原議長)

交通ネットワークの図くらいは入っていたほうがいいのではないかというご意見でありましたが。

(赤城次長)

交通計画なんですけど、今都市計画課の方で作っておりますのでそちらの方で対応していきたいと思っております。

(北原議長)

福田委員いかがですか。

(福田委員)

今のことは2ページ目のこの流れの中には、将来的なこととして立地適正化計画とかは入らないですかね。公共交通のやつとか。まだできていないのではわかるんですけど。国土交通省の中でも、都市マスタープランをより高度化したものが立地適正化だということで確か書いてあったかと思うんです。検討されているのであればあったほうがいいのかと思ったんです。以上です。

(北原議長)

事務局いかがですか。2ページのところに位置付けておけないかというご意見ですが。

(平野課長)

個別計画の中のなどというところで一応含めているという形で記載させていただいてはおります。

2ページの都市マスタープランの位置づけの表の中で、連携する個別計画を記載しておりますが、そこに立地適正化計画などを記載できればということでもよろしいでしょうか。

(福田委員)

無いと、せっかく都市マスタープランが出来たのに後から他の計画が出来ているという、整合しなくなってしまうようになると格好が悪いので。ここの中の黒ぽつでいいと思うんですけど、そこにも名前を入れておいたほうが私はいいかなと思ったんですが。以上です。

(北原議長)

市として立地適正化計画を作るという意思を持っているのであれば、福田委員のご意見は盛り込まれた方がよろしいかなと思うんですがいかがですか。

(平野課長)

再度検討させていただきたいと思います。一応「など」ということで表記はさせていただいていますが、改めて計画の名称を二つ出すかについて検討させていただくということでもよろしく願いいたします。

(北原議長)

他にいかがでしょうか。はい。大澤委員。

(大澤委員)

111ページ、用途地域の適切な運用と見直しというところがあるんですけども、商業地域、近隣商業地域、この区割りというのはどういう考え方で区割りしているのか。例えば勝田台の北口、あそこにみずほ銀行がありますよね。みずほ銀行のそばだけは商業地域、その周りは近隣商業地域になってきたり、第一種住居地域だったり。線引きが道路一本でボンと分けちゃっているんですね。せつかくあそこ工業団地に行く道路があるのに、なぜあんなところは商業地域にならないで、すぐ近隣商業地域か第一種住居地域に分けていて、これも全部線引きでやっちゃってあるんですね。そこらへんはどういう考えでやっているのか。

(平野課長)

勝田台北口の商業地域に関しましては、今おっしゃられましたように緩衝帯がないということだと思うんですけども、当時区画整理事業の計画の中でそういった用途地域が指定されておりまして、住民の方々から色々意見をいただきながら設定させていただいた状況です。

今確かにそういうお話もいただいているんですけども、ちょうど近隣商業地域のまわりが第一種低層住居専用地域となっておりますので、そちらの方たちへの日影の関係の影響とかが出てきますので、緩衝帯を置くというのが中々難しい状況となっております。

(大澤委員)

旧市街地の八千代台、大和田、勝田台、或いは新しい市街地ができて、商業、近隣商業、或いは第一種に分けるんですけども、それがその当時分けたそのままになっている。ここにあるように見直しと書いてあるので、私は見直しをきちんとしなくてはいけないのではないかなど。もうそれぞれの時代が違ってきていますから。やっぱり地元住民の意見を聞くということが大切だろうと思うので、よろしく願いします。

(北原議長)

はい。ご要望ということでお願いします。都市マスタープランの案について他にご意見はございますでしょうか。はい。高橋委員お願いします。

(高橋委員)

今回の案はつい先日の策定会議で十分ご審議されていまして、私の個人的な意見としてはありません。その後に追加されたものについて、ちょっと感想だけ述べさせていただきます。

まず、大量に写真が挿入されています。特に巻頭巻末に挿入された未来の八千代絵画展。これ大変すばらしいものと思っております。子どもたちの声が聞こえるような感じがいたします。事務局の配慮に感謝いたします。

ただ一点ですね、びっくりするような画像が挿入されていまして、ちょっとお話させていただきます。30ページに極めて重要な画像が挿入されています。ここにウェルビーイングの概念図が挿入されているんですけども、たぶんデジタル田園都市国家構想を意識したものと推測しております。内容的にはこれは全庁的に取り組むレベルの高いテーマだと思いますので、ちょっと変な言い方ですけど、今まで富士山目指してたんですけど、いきなりエベレストを目指すようなそんな感じになりますので、周辺課題を逐次解決しながらステップを踏んでいただきたいと思っております。事務局のご決断に感謝します。以上です。

(北原議長)

はい。ご意見ということでよろしいですね。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは採決をとらせていただきます。今日いただいたご意見の方針、事務局の方で一度咀嚼していただいて、八千代市都市マスタープランの策定については、今回の審議会の意見を留意、反映するように検討することと条件を付けたうえで、原案に賛成するかどうかの採決をとらせて頂きたいと思っております。今日いただいたご意見を事務局の方で一度咀嚼していただいてと条件付きでよろしいでしょうか。

— (異議なしの声) —

(北原議長)

はい、それでは、この条件を付けたうえで原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

— 挙手全員 —

(北原議長)

はい、どうもありがとうございます。全員賛成ですので、議案第1号「八千代市都市マスタープランの策定について」につきましては、「八千代市都市マスタープランの策定について、今回の審議会の意見を留意、反映するよう検討すること」という条件を付けて、原案のとおりで異議なしとさせていただきます。

それでは、これで本日付議された議案の審議は終了いたしました。なお、答申については、私に一任させていただいてよろしいでしょうか。

— (異議なしの声) —

(北原議長)

はい。それでは、ご承認いただきありがとうございます。本日の議案の審議は終了いたしました。

(高橋委員)

よろしいですか。

(北原議長)

はい。高橋委員。

(高橋委員)

ただいま次期都市マスタープランが可決したばかりなんですけれども、どうも今後改定作業が続くと思われま。まあ私がしゃべるのもちょっと失礼かもしれませんが、諸先生を前にしてちょっと僭越ではございますけれども、そのための意見やアイデアをさせていただきたいと思います。

八千代市ではこのような計画に先立ち、さまざまなアンケートを実施しています。しかし、そのアンケートの解析は断片的に感じられます。データの集計をただで、内在した課題抽出の不十分なまま運用されていて、効果的な施策に到達してないんじゃないかなと言うふうに推察されます。

八千代市のアンケートっていうのは、五段階の間隔尺度を使った質問がほとんどで、このうち上2つ、すなわち、好意的に感じる、それから、やや好意的に感じるを統合して好意的評価の比率を検証しています。これはこれでいいんですけれども、その他わからない、それから、やや否定なデータはほとんど分析していない。で、好意的に感じるという比率は分母が変化しない場合は有効なんですけれども、自治体のデータは人口移動がありますので注意が必要です。

つまり、不満を感じている人が転出しますと、自動的に好意的に感じる比率がアップしてしまいます。ということは、有効な施策が講じられていないにもかかわらず、好意的な比率がアップすることを意味しています。

このことをですね、直近の個別のアンケートで具体的にお話しします。満足度調査や意識調査の項目に、八千代市が子育てにやさしい街と感じる、という質問があります。総合計画ではかなり昔から継続的に採用してまして、そこそこの評価のように感じています。

ですが、女性の世代別のデータを注意深く検証しますと、大きく変動していることがわかります。世代の分は18歳19歳ひとくくりにして、10歳ずつ区分していくんですけど、18歳19歳はサンプルが非常に少ない。信頼性が乏しいかもしれませんが、ご安心ください、一応いい評価です。ですが、二十歳以降、すなわち、現実に子育てに遭遇している世代の女性からは、大変厳しいメッセージになっています。そして、世代が高齢者に移行するにしたがって、批判的比率は減少します。だからといって、好意的な比率がアップする

わけではないんです。わからないの比率がアップしている。このデータを見ると、この傾向から、子育てに不満を持っている人が八千代市から転出しているんじゃないかなと推察されます。

同じような分析が他にもいっぱいあるんですけど私は分析していないのでわかりません。もし不満者が転出しているとすれば、内在する課題を探り出して、適切な施策を講じる必要があると思います。課題はソフトとハードに分けて、ハードは都市マスで語るものかなと思っております。ところでちょっと唐突な質問ですいません。八千代市はデータ解析のソフトに何を使っていますか。

(北原議長)

質問ですか。

(高橋委員)

こういう分析をするに当たって、データ解析のソフトってどんなものを使ってるんだろうって。

(北原議長)

即答できますか。

(赤城次長)

特に分析ソフトは使ってないんですけど、そのアンケートというのはどちらのアンケートの話でしょうか。

(高橋委員)

アンケートは先ほども言いましたけど、満足度調査と意識調査というのは恒常的にやっているんです。

(赤城次長)

はい。企画経営課の方でやっているものでしょうか。

(高橋委員)

はい。もう第2次か第3次くらいからずっと定期的にやってらっしゃいます。

(赤城次長)

今回都市マスの方ではそちらのアンケートを使っていないんですね。今回都市マスの中にも入れていますが、独自のアンケートを基に反映させているものなんですよ。

(高橋委員)

わかりました。

(北原議長)

はい。今後見直しに当たっては色々な調査を十分活用するよというご意見だと思いま
す。参考にさせていただければと思います。

それでは、本日の議案終了ということにさせていただきます。その他について、事務局か
ら何かありましたらお願いします。

(平野課長)

本日は貴重なご意見をいただきありがとうございました。

都市マスタープランの策定につきまして、本日の審議はもちろんのこと、意見照会等にも
ご協力いただき、事務局一同、委員の皆様にご感謝申し上げます。

今後の策定に向けたスケジュールですが、答申をいただいたのち、印刷製本等を行い、7
月末の策定、8月からの計画開始を予定しております。

製本後につきましては、委員の皆様にもお配りいたしますので、改めてよろしくお願いい
たします。以上です。

(北原議長)

どうもありがとうございました。委員の皆様もご協力ありがとうございました。

以上で本日の日程は全て終了です。これをもちまして、令和5年度八千代市都市計画審議会
を閉会いたします。この後の進行を事務局にお返しします。

(平野課長)

事務局からは、特段連絡事項はございません。

本日は、長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。

－閉会（午後3時16分）－

－以上－