

第69回鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和8年3月17日(火) 午前10時00分～
- 2 場 所 鎌ヶ谷市役所6階 第1委員会室
- 3 出席委員 秋山秀一会長、海口晴彦副会長、伊福幸一委員、富田信恵委員、寺本真理委員、
針貝和幸委員、泉川洋二委員、時田將委員、大嶋辰夫委員、横井道男委員、大沢昌玄委員
- 4 欠席委員 山中嘉峰委員、柏崎秀実委員、荒木健一委員、五ノ井哲也委員
- 5 市出席者 芝田裕美市長
都市建設部：浅野和彦部長、崎田浩史参事、横山吉治参事、長谷川実次長、
萩原勝開発指導室長
鎌ヶ谷市農業委員会事務局：市村昌子事務局長
- 6 事務局 都市計画課都市政策室：浜田一美室長、金子主任技師、安澤主任技師、田野技師補
- 7 説明補助 東日本総合計画株式会社
- 8 傍聴者 3人
- 9 議 案 第1号議案「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）について」
- 10 資 料 資料1 第1号議案「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）について」
資料2 都市計画の定期見直しについて
参考資料1 鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）に関するパブリックコメント
（意見募集）の結果について
- 11 議 事

<p>司会</p>	<p>【開会】</p> <p>本日は、お忙しい中、鎌ヶ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第69回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催いたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音いたしますことをあらかじめ、ご了承ください。</p> <p>開催にあたりまして、芝田市長よりご挨拶申し上げます。</p>
<p>市長</p>	<p>【市長挨拶】</p> <p>委員の皆様、本日は、「第69回鎌ヶ谷市都市計画審議会」にご出席をいただきありがとうございます。皆様には、日頃より市政にご助力を賜り、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>本日の諮問案件は、「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）」についてでございます。</p> <p>昨年は、新鎌ヶ谷駅南側の企業誘致が決まり、さらに、今後の北千葉道路の事業化の進行や、令和10年度の完成を目指す成田空港の機能強化を控え、鎌ヶ谷市は今まさに「第二の発展期」の入り口に立っているとの思いを強くしております。</p> <p>こうした中で、北千葉道路を見通し、また、市街化調整区域の現況や立地などを踏まえた適切な土地利用を方向づけるため、「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）」を取りまとめましたので、ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p> <p>令和8年度は、「(仮称) 緑道公園」が「北初富ほほえみ公園」の名称でオープンするほか、北初富駅前広場の完成、新鎌ヶ谷駅南側の商業棟の開業、南北自由通路の供用などが予定され、鎌ヶ谷市への注目度が高まるものと期待しております。</p> <p>委員の皆様には、円滑な市政の推進に引き続きお力添えをお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。</p> <p>【審議会の成立・会議の公開について】</p> <p>鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条第2項に定める過半数の定足数に達しているもので、本審議会の成立を確認した。また、「鎌ヶ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第3の規定により、今回は非開示情報が含まれていないので、公開と決定した。</p> <p>【会議録署名人の選出】</p> <p>会議録署名人を2名選出し、今回の会議録署名人は、時田委員と大嶋委員に決定した。</p>

	<p>【議題】第1号議案「鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）について」</p> <p>鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）について説明し、異議なく、原案どおり了承することに決し、鎌ケ谷市長宛てに答申書を提出いただいた。</p> <p>（以下議事内容）</p>
事務局	〈資料1及び参考資料1を用いて説明〉
会長	それではただいまの説明に対して、ご質問、ご意見のある方は挙手願います。
泉川委員	8頁にゾーンを描いた図があり、どのようなものを誘導していきたいか記載がありますが、例えば緑色のスポーツレクリエーションゾーンでデータセンターといった、意図していない案件が出た場合、市はどのようにコントロールするのか。
事務局	市街化調整区域での開発行為や建築行為は、都市計画法第34条各号に該当しないといけないものとされておりますので、この法制度により、市街化を抑制していくこととなります。
泉川委員	北千葉道路の開通はかなり先になると思いますが、開通を見越したときに、市街化区域に編入するタイミングはどのようにお考えでしょうか。
事務局	市街化区域の編入に関しては、本方針では、具体的な事業計画ではないため、今後具体的な土地利用等を検討していく段階で、市街化区域への編入などについては協議調整することになると考えております。
泉川委員	当然のことながら市街化調整区域で色々な建物が建つと下水などのインフラ整備が必要であったり、そもそも市街化調整区域は規制が厳しいと思いますが、コンビニやクリニックなどの市民の利便性を図る施設の立地について、多少規制を緩和する方向性はあるのでしょうか。
事務局	<p>「市街化調整区域の土地利用方針」は規制緩和を検討するものでもなく、本市としましても規制緩和を検討しているものではありません。</p> <p>このようなことから、市街化調整区域での開発行為や建築行為については、「周辺環境や地域の実情を踏まえ、市街化調整区域の特性に留意して都市計画法第34条各号を適正に運用することを考えています。</p>
伊福委員	本日、市街化調整区域の土地利用方針が審議され決定されたらどのように周知されるのでしょうか。
事務局	周知方法といたしましては、ご審議いただき了承いただけましたら、必要な事務手続

伊福委員	<p>きを進め、市のホームページや4月1日号の広報かまがやへの掲載を考えております。</p> <p>要望ですけれども、今、地籍調査が行われ、この土地利用方針が審議されて決定されて、また、その次に地区計画が審議されて決定されてという流れになってくるかと思えます。</p> <p>今、地域を回らせていただいている、市民の皆様、地権者の皆様から北千葉道路や市街化調整区域が今後どうなっていくのか、また、どうやって自分の土地を活用していけばいいのかという、多くの不安や疑問のお声もございますので、丁寧に市民の皆様、地権者の皆様にご理解ご協力いただくために、ご対応とご説明を続けていっていただきたいと思えますので、この1点をご要望させていただきます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>伊福委員ありがとうございます。伊福委員の仰るとおり、策定だけではなく、それが認知されることが大事だと思いますので、行政の方も皆様にご理解いただけるようお願いいたします。</p>
針貝委員	<p>8頁、9頁のインターチェンジ周辺の土地活用ゾーンですが、インターチェンジは西側と東側に出来ると思いますが、この表だと西側だけに丸が付いていて東側は活用しないのですか。</p> <p>また、どちらが上り下りか教えていただけますでしょうか。</p>
事務局	<p>西側はピンク色の丸で、IC周辺土地活用促進ゾーンとなっておりますが、東側の緑色の丸は、スポーツレクリエーションゾーンと書いてありますが、括弧して、IC周辺ゾーンとも記載しておりますので、どちらもIC周辺ということを考えております。</p> <p>また、8頁、9頁の内容は、今回の土地利用方針を検討する前に、令和5年度から令和6年度にかけて、鎌ヶ谷市北千葉道路沿線土地利用基礎調査という委託を実施して検討したものとなります。</p> <p>次に、インターの上り下りについてですが、西側インターは、東京方面への入口と東京方面からの出口。東側インターは、成田方面への入口と成田方面からの出口となります。</p>
針貝委員	<p>確認ですが、緑色の東インターチェンジのところにも、赤いピンク色の丸の考え方が入っているということでしょうか。</p>
事務局	<p>最終的に今回の土地利用方針では66頁、67頁に記載の内容で決定したいと考えております。</p> <p>その中で、針貝委員のお話にありました東側インター周辺と西側インター周辺につきましては、67頁の表のとおり西側インター周辺が黄色い丸、東側インター周辺が紫色</p>

富田委員	<p>の丸付近となります。</p> <p>そして、こちらの地域に対して、立地誘導を目指す主な施設機能を66頁下の表のとおり記載しております。</p> <p>平成14年から23年間にわたって事業を進めてきました新京成の連続立体交差事業も令和7年3月31日をもって完成し、まちづくり整備の大きな効果に繋がっていると思いますが、その1つである高架された初富駅周辺について、ますます利便性が向上していくと思われませんが、中央一丁目については市街化調整区域の飛び地みたいになっております。この中央一丁目の皆様からも土地利用の具体的な方針について聞かれることが多いのですが、その方向性についてお伺いをいたします。</p>
事務局	<p>72頁をご覧ください。</p> <p>中央一丁目の市街化調整区域の範囲は図のオレンジ色の区域になります。当該地区は、新鎌ヶ谷地区の東側、新鎌ヶ谷駅や初富駅から近傍に位置し、周囲を市街化区域に囲まれた面積約5.5ヘクタールの地区となります。</p> <p>次に47頁をご覧ください。</p> <p>地域の概要としましては、一例を上げますと、畑が土地利用の約22パーセントを占めて最も多くなっており、住宅用地、文教・厚生用地もほぼ同程度の割合を占めている地域となります。</p> <p>この地区は、当時の新京成線により分断されていたことや、既に相当の住宅が配置されていたことなどから、当時土地区画整理事業の区域にならなかった経緯があります。</p> <p>72頁にお戻りください。</p> <p>そうした経緯を踏まえこの地区の方針としましては、住環境の形成、地域振興等のため、地域の意向を踏まえながら周辺地区と一体的な土地利用や、今後のまちづくりの方向性を検討することとし、必要に応じ地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画制度等の活用に向け検討することとしております。</p>
会長	<p>この地域は課題の多いところかと思えます。行政側としても課題が解決できるように取り組んでいるという回答でした。</p>
海口委員	<p>先ほどのインターの西側と東側の内容について確認したいのですが、8頁でご説明のあったピンク色の丸と緑色の丸のインター周辺の吹き出しで書かれている、誘導する都市機能について、66頁と見比べると、少し書きぶりが変わっております。</p> <p>例えば、8頁では西側インターは道の駅という言葉がありますが、66頁には無かったりします。これは最初8頁のところでの方向性みたいなところから、今回の住民意向や企業意向を踏まえて、この66頁のような形に変えたということと理解してよろしいでしょうか。</p>

事務局	<p>海口委員の仰ったとおり、今回の市民意向や企業意向を踏まえて、66頁の記載内容となっております。</p>
泉川委員	<p>市で考えている市街化調整区域の開発について、ここまでは開発出来るが、そこから先は開発が出来ないなどといった明確な線引きはあるのでしょうか。例えば、この境界線やこの道路から先、手前までは開発出来るなど。</p> <p>明確な線引きが無いと、地主様の意向で開発したいエリアが広がっていき、当初市で考えていたよりもエリアが広がってしまう可能性があると思うのですが、そこら辺の歯止めの的などにはどのようにお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>今回の鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針につきましては、大きな視点で全体の土地利用方針を定めるものであり、個別具体的に境界等を区切って考えているものではなく、今後、事業が具体化されていく中で、そういった範囲などは詳細に決めていくことになると考えております。</p> <p>また、先ほど伊福委員からもありましたが、市街化調整区域の地区計画運用基準の作成を令和8年度に予定しておりますので、そうしたところでも検討していきたいと考えております。</p>
会長	<p>それでは第1号議案、鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）についてお諮りいたします。</p> <p>原案の通り了承することについて、ご異議ございませんか。</p>
全員	<p>異議なし</p>
会長	<p>それでは第1号議案、鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針（案）については、ご異議なしと認め、原案通り了承することに決しました。</p> <p>以上で諮問されております、付議案件の審議は終了いたしました。</p> <p>なお、本日の結果につきまして、答申として、市長へ報告することとなりますが、その文案については、会長である私に一任願いたいと思っておりますがいかがでしょうか。</p>
全員	<p>異議なし</p>
会長	<p>ご異議はございませんので、答申案については会長である私の方で取りまとめの上、市長に答申させていただくことといたします。</p> <p>では、審議案件は終了しましたが、その他としまして、都市計画課から報告事項があるとのことですので事務局から報告をお願いします。</p>

	<p>【その他】「都市計画の定期見直しについて」</p> <p>広域都市計画マスタープランの策定、鎌ヶ谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び鎌ヶ谷都市計画区域区分の見直しについて説明し、次回は令和8年6月3日に都市計画審議会を開催しご審議いただくことを報告した。</p> <p>(以下議事内容)</p> <p>事務局 〈資料2を用いて説明〉</p> <p>会長 ありがとうございます。それでは質問がある方は挙手を願います。</p> <p>会長 質問はないようですので、司会へお返しいたします。</p> <p>司会 ではこれもちまして、第69回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はお疲れ様でした。</p>
--	--

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和8年3月19日

氏名 時田 將

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和8年3月19日

氏名 大嶋 辰夫