

『都市計画マスタープラン地域別説明会』
実施結果

令和2年9月

袖ヶ浦市

1 説明会概要

(1) 目的

都市計画マスタープランの策定完了にあたり、各地域（昭和、長浦、根形、平岡、中川・富岡）の皆さんに都市づくりへの関心を深めていただくとともに、今後の地域における都市づくりの方針について知っていただくため、地域別説明会を開催しました。

なお、説明会は新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染状況を考慮し、対象を市政協力員に限定して開催しました。

(2) 開催日時・場所

地域	日時	開催場所
平岡地域	令和2年7月18日（土）午後6時～	平岡公民館
昭和地域	令和2年8月31日（月）書面送付	書面 （新型コロナウイルス感染症の影響により、資料送付及び意見回収を書面にて実施）
長浦地域		
根形地域		
中川・富岡地域		

(3) 参加者数

平岡地域：24人

平岡地域以外：152人（書面送付）

(4) 実施内容

策定した都市計画マスタープランの全体構想及び各地域の構想について説明するとともに、都市計画マスタープランに掲げた方針を実現するための具体的手法（地区計画や市街化区域内みちづくり計画要綱の活用等）について説明し、質疑応答及び意見聴取を行いました。

2 意見のまとめ

(1) 平岡地域

質問・意見等	市の回答・見解
地区計画制度を活用して地域の活性化が図れるのではないかと感じた。若い世代はリノベーション住宅より新築を好み転出してしまうので地区内に新しい住宅を整備できればと思っている。今回の説明会では、地区計画制度を活用し、住宅が整備できることがわかったので、説明会に参加して良かったと思う。	平岡地域では以前から集落に住宅を建設できないかといった意見を聞いていた。今回、集落地に新しい人を呼び込むためにも、住民地権者同士がまちづくりの方針や建物の用途等を話し合い、地区計画制度を活用することで、都市計画マスタープランの方針の実現にもつなげていきたいと考えている。
花房平周辺は、30 年前と比較し 10 分の 1 くらい利便性が悪くなっている。店舗は減少し人口も減って高齢者単独世帯が増えている状況である。 長浦駅・袖ヶ浦駅周辺は重点的に施策を打っているが、平岡地域は目に見えてこないと感じる。 地区計画制度の活用により規制緩和をしたいということは理解したが、地区内には高齢者も多く、病院や銀行等に行くにも、NPO が運営する公共交通を利用しているが不十分である。目に見える形で市の取組を見せて欲しい。	都市計画マスタープランでは交通利便性の向上を目指す方針を掲げている。公共交通については具体的な施策までは記載していないものの、総合計画でも掲げており、移動手段の確保については具体的に取組んでいくこととしている。
都市防災の方針で、空家対策を記載しているが、昨年の台風 15 号で大きな被害を受け、屋根等にブルーシートに覆われた住宅が今でも見られ、築 40 年程度の空家では、ガラスやトタンが飛んで危険な状況である。今年、同様の台風が接近すれば、再度危険な状況になることが予想される。市で何かしらの対応は考えていないのか。	昨年の台風被害について、市では被災家屋の解体工事への補助や修繕について支援をしている。 また、空家については、「空家等対策計画」を策定し対応している。例えば、近所から空家の苦情を受けた場合は、現場確認・所有者調査をして改善通知をしている。また、空家バンク制度の活用もしている。空家は適正に管理しなければ周辺に様々な影響を与えるので、市に連絡してもらえれば、所有者へ連絡するようにしている。
下泉地区は住宅数が将来 3 分の 1 に減ることになるとされている。これは地区だけではなんどもならない問題であるが、どうすればよいのか。	現在、市の人口の増加要因は袖ヶ浦駅海側地区と市街化区域の縁辺部の住宅開発である。一般的に市街化調整区域では転出はあっても転入は難しい。このため、本計画では、地域の魅力を高め、人を呼び寄せるべく、人口減少の抑制と人口の維持を図るための手法として地区計画制度の活用を示している。また、今後は地区内の住宅が空家になっていく事例あると思うが、市では空家バンク制度による空家の流通・紹介なども行っており、

	空家の活用による新たな転入者増加を図る施策も進めていきたい。
本計画の考え方は理解したが、この内容だと当地区の活性化の理念は達成できないと考える。 むしろ、市街化調整区域という特性を生かし、緑豊かで、農産物も地域内で手に入り、土地の価格も安価という、安全で自然が豊かということを前面に出して人を呼び込む、それくらいのことをしないといけないのではないか。	本計画には、緑の保全、活用についても考え方を記載している。市街化調整区域では、緑を生かし一般的な住宅ではなく、家庭菜園のある住宅整備を考えることもできるし、六次産業化によって地域経済の活発化を図ることも考えられる。市街化調整区域という特性を生かした土地利用については、他の部門とも連携して進めていきたい。

（２）昭和地域、長浦地域、根形地域、中川富岡地域（書面による意見等）

質問・意見等	市の回答・見解
蔵波子者清水地区は令和 13 年にはどのように変わっているか具体的に教えていただきたい。 例えば、内陸工業地として企業誘致していくのか、また都市公園・都市緑地になるのか、具体的に教えていただきたい。	蔵波子者清水地区は全域が市街化調整区域であり、建築物の建築や開発は大きく制限されている。 このような条件の下、市が新たに開発を行うことは、大きな財政負担等も想定されるため、現時点で計画はなく、原則今後も優良農地として保全を図っていくこととしている。 なお、本区域は姉崎袖ケ浦インターチェンジに隣接した地域でもあり、都市計画マスタープランでは周辺環境との調和を図りつつ、地域振興に寄与する土地利用については、地区計画制度を活用した土地利用が許容されている。地区は限定されるが、将来、住民地権者が主体となり地区計画制度を活用することで、産業・観光施設の立地といった新たな土地利用の可能性が考えられる。
歩行者や自転車が安全に通行できる道路整備について、住民の意見を聞くシステムを作って欲しい。特に通学路なのに歩道がなく、車がスピードを出している道があるので、みんなの意見を聞くシステムを作れないか。	市では道路の計画・整備・整備後の各段階において住民から意見を伺う機会を設けている。 まず、道路計画段階だが、市が道路整備事業を実施する際には「都市計画マスタープラン」や「道路網整備計画」等の長期計画を策定し、これに沿って整備を進めていく。この計画策定時には、地域住民が参加するワークショップや懇談会等で意見を伺うほか、パブリックコメントを実施し、直接住民の意見を伺うこととしている。 次に、道路整備段階だが、道路の新設や大規模な拡幅等、住民への影響が大きい道路整備を実施する際には、地区説明会等を開催し、事業への理解をいただくとともに、事業に対する意見や要望

	を伺うこととしている。 最期に、道路整備後の段階だが、ご質問のように通学路が危険といった状況であれば、直接市に区等から要望を挙げていただき担当課で対応をすることとしているほか、住民が個々に市ホームページ等からご意見をお寄せいただける「市民の声」の制度も運用している。 また、通学路の安全対策として、上記以外にも地域の小中学校が主体となり安全点検や危険個所の把握に努めているほか、県や警察、市の関係部署で構成する「通学路安全対策協議会」を組織し、安全対策が必要とされた箇所について具体的な対策を検討している。
・ 高齢化が進み、特に農業関係は後継者がおらず個人での耕作が限界となっている。営農法人・大口農家で対応しているが、それも将来は限界が来ると考える。農業を守る対策や荒地への対応を考えるべき。（例：商業施設等への利用） ・ 災害（地震・台風）への被害対策として、鉄塔や電柱の強化を図る。（例：電線の地中化） ・ 倒木の処理への対応。	【回答不要（意見として今後の参考とする）】