

## 第 17 回

### 佐倉市都市計画審議会

- 1 . 日 時 平成 2 1 年 5 月 2 9 日 ( 金 ) 午前 9 時 3 0 分
- 2 . 場 所 佐倉市役所 議会棟 1 階 全員協議会室

## 第 17 回 佐倉市都市計画審議会次第

1 . 開 会

2 . 委嘱状交付

3 . 市長挨拶

4 . 会長、副会長の選出

5 . 会長挨拶

6 . 議 事

議案第 1 号 会議の運営について

議案第 2 号 佐倉市都市マスタープランの見直し方針について  
(報告)

7 . 閉 会

## 佐倉市都市計画審議会委員名簿

委 員 名		備 考
学 識 経 験 者	山下 重毅	元千葉県監査委員
	鈴木 博	佐倉商工会議所 会頭
	原 慶太郎	東京情報大学 環境情報学科 教授
	鈴木 尚	千葉県建築設計事務所協会 印旛支部 元支部長
	薬袋 茂幸	千葉県宅地建物取引業協会 印旛郡市支部長
市 議 会 議 員	桐生 政広	
	村田 穰史	
	小須田 稔	
	上ノ山 博夫	
	伊藤 壽子	
関 係 行 政 機 関 の 職 員	藤崎 雄一	佐倉警察署 署長
	宮内 常吉	印旛地域整備センター 所長
市 民	池澤 利一	
	小野 由美子	

任期 平成21年5月29日から平成23年5月28日まで

佐倉市都市計画審議会条例

平成十二年三月二十八日  
条例第三十二号

改正 平成一四年 三月二九日  
条例第一九号

(設置)

第一条 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七十七条の二第一項の規定に基づき、佐倉市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(組織等)

第二条 審議会は、次の各号に掲げる者につき、市長が任命する委員をもって組織する。

- 一 学識経験者 五人以内
- 二 市議会議員 五人以内
- 三 関係行政機関の職員 二人以内
- 四 市民 二人以内

- 2 委員の任期は、二年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員が任命されたときにおける当該身分を失った場合は、委員を辞したものとみなす。
- 4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第三条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。
- 3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。
- 4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。
- 5 臨時委員は、当該特別の事項に関するものを除き、審議会の会議(以下「会議」という。)に加わり、議決することはできない。

(会長及び副会長)

第四条 審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、第二条第一項第一号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。
- 3 副会長は、第二条第一項第一号に掲げる者につき任命された委員のうちか

ら会長の指名によってこれを定める。

4 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第五条 会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会長は、会議の開催日の三日前までに会議の議案を委員及び当該議案に係る臨時委員に通知しなければならない。ただし、特に会長が緊急を要すると認めた議案については、この限りでない。

3 会議は、委員及び議案に係りのある臨時委員の二分の一以上が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員及び議案に係りのある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第六条 審議会の庶務は、都市計画主管課においてこれを処理する。

(委任)

第七条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成十二年四月一日から施行する。

(佐倉市都市計画審議会設置条例の廃止)

2 佐倉市都市計画審議会設置条例(昭和四十四年佐倉市条例第三十四号)は、廃止する。

附 則(平成一四年三月二九日条例第一九号)

この条例は、平成十四年六月一日から施行する。

平成21年5月29日

議案第1号

会議の運営について

## 会議の運営について（取り決め事項案）

委員委嘱期間：平成 21 年 5 月 29 日から平成 23 年 5 月 28 日まで

- 1．会議の運営について（確認事項）  
佐倉市都市計画審議会条例第 7 条の規定により、審議会の運営に関し必要な事項は、会長がその都度会議に諮って進める。
- 2．関係行政機関の職員の代理出席について（決定事項）  
佐倉警察署長、印旛地域整備センター所長の代理出席を認める。
- 3．会議の全部又は一部非公開について（決定事項）  
非公開となる審議事項があると認められる場合には、事前に会長が決定する。
- 4．会議録の作成方法について（決定事項）  
会議録は全文筆記とし、議長及び議長が指名した議事録署名人 2 名の署名により確定する。
- 5．会議傍聴要領について（決定事項）  
別紙のとおり会議傍聴要領を定め、傍聴人に配布する。

(案)

傍聴要領

佐倉市都市計画審議会

1 傍聴手続

- (1) 傍聴の受付は、当日、会場で先着順に行い、定員になり次第、受付を終了します。
- (2) 傍聴の受付は、会議開始15分前から会議開始までとします。

2 会議を傍聴するに当たって、守っていただく事項

- (1) 静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により賛成、反対の意向等を表明しないでください。
- (2) 発言、質問等はしないでください。
- (3) 携帯電話、PHSその他これらに類する機器は使用しないでください。
- (4) 写真撮影、録画、録音等を行わないでください。ただし、会長が認めた場合は、この限りではありません。
- (5) 張り紙、プラカード等を携帯しないでください。
- (6) はち巻、腕章等を着用しないでください。
- (7) その他会場の秩序を乱し、又は会議の妨げとなるような行為はしないでください。

3 会場の秩序維持

- (1) 会長及び職員の指示に従ってください。
- (2) 傍聴人が上記2のことをお守りいただけない場合は、会長が注意し、なおこれに従わない時は、退場していただく場合があります。



## 会議の運営について（取り決め事項案）解説資料

委員委嘱期間：平成 21 年 5 月 29 日から平成 23 年 5 月 28 日まで

### 1. 会議の運営について（確認事項）

佐倉市都市計画審議会条例第 7 条の規定により、審議会の運営に関し必要な事項は、会長がその都度会議に諮って進める。

#### 解説

佐倉市都市計画審議会条例第 7 条の規定により、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定めることとされていることから、会議についての取り決め事項や会議中に疑義が生じた場合などは、その都度、会長が会議に諮って決めていくこととなります。

会議に諮る方法としては、挙手等の採決により、出席委員の過半数をもって決します。

#### <参考>

佐倉市都市計画審議会条例第 5 条第 4 項

4 会議の議事は、出席した委員及び議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

佐倉市都市計画審議会条例第 7 条

第七条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

## 2．関係行政機関の職員の代理出席について（決定事項）

佐倉警察署長、印旛地域整備センター所長の代理出席を認める。

### 解説

都市計画審議会の委員については、審議会の諮問機関であるという性格からして、委員は、本人の個人的識見に基づいて選任されていると考えるべきであり、委員以外の者の代理出席は、通常認められないと解するのが相当であります。

しかしながら、関係行政機関の職員になっている場合にあっては、当該者が委員とされている趣旨が、本人の個人的識見によるものというよりは、実質的には、関係行政機関の組織としての意思を代表して表明することにあると考えられますので、委員本人と同等程度に組織としての意思を表明しうる者であれば、これについて代理出席を拒否すべき理由もないと考えます。

（都市計画法の運用 Q&A 監修 国土交通省都市・地域整備局都市計画課 発行(株)ぎょうせい）

### 3. 会議の全部又は一部非公開について（決定事項）

非公開となる審議事項があると認められる場合には、事前に会長が決定する。

#### 解説

佐倉市情報公開条例第 28 条の規定により、会議は原則公開となりますが、同条ただし書きのいずれかに該当すると認められる場合は、会議の全部又は一部を非公開とする旨を決定することになります。

非公開となる審議事項があると認められる場合には、基本的に佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱第 3 条によることとなります。

決定する時期は、第 3 条第 2 項の規定によれば当該会議の開催日の 1 週間前までに行うものとされており、決定期間の制約から、第 3 条第 1 項第 4 号の「その他審議会等が定める方法」によることとし、事前に会長が決定するのがよいと考えます。

#### < 参考 >

##### 佐倉市情報公開条例

第二十八条 地方自治法第百三十八条の四第三項の規定により設置する審議会等の附属機関その他これに類するもの（以下「審議会等」という。）の会議は、公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

- 一 法令又は他の条例に特別の定めがある場合
- 二 不開示情報に該当すると認められる事項を審議する場合
- 三 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が阻害されると認められる場合で、審議会等の決定により、その会議の全部又は一部を公開しないこととした場合

##### 佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱

第 3 条 審議会等は、開催しようとする会議の全部又は一部が条例第 28 条ただし書のいずれかに該当すると認められる場合は、当該会議の全部又は一部を非公開とする旨を、次の各号のいずれかの方法により決定するものとする。

- (1) 会議における議決
- (2) 委員全員による個別の承認
- (3) あらかじめ指名された委員等による承認
- (4) その他審議会等が定める方法

2 前項の規定による会議の一部を非公開とする決定は、会議を緊急に開催する必要が生じた場合を除き、当該会議の開催日の 1 週間前までに行うものとする。

#### 4．会議録の作成方法について（決定事項）

会議録は全文筆記とし、議長及び議長が指名した議事録署名人2名の署名により確定する。

#### 解説

事務局の理解だけで要約すると委員の意図が会議録に反映れないケースが考えられることや、審議会の透明性の観点からも全文筆記が良いのではないかと考えます。

また、会議録の確定方法について、特に定めがないため、議長及び議長が指名した議事録署名人2名の署名により確定する方法が適当であると考えます。

## 5 . 会議傍聴要領について（決定事項）

別紙のとおり会議傍聴要領を定め、傍聴人に配布する。

### 解説

佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱第5条第4項に規定されております、別記様式第3号の傍聴要領例を参考に作成し、別紙のとおりとするのがよいと考えます。  
なお、傍聴要領は、傍聴人に配布いたします。

#### <参考>

佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱第5条第4項

- 4 審議会等は、会議を公開するに当たっては、会議が公正かつ円滑に行われるよう、傍聴要領例（別記様式第3号）を参考に傍聴要領を定め、これを配布すること等により、会場内の秩序維持に努めるものとする。

#### 別記様式第3号

#### 傍 聴 要 領 例

佐倉市 審議会

- 1 傍聴手続（ 当日、先着順に傍聴人を決定する場合 ）
  - (1) 傍聴の受付は、当日、会場で先着順に行い、定員になり次第、受付を終了します。
  - (2) 傍聴の受付は、会議開始15分前から会議開始までとします。
- 2 会議を傍聴するに当たって、守っていただく事項
  - (1) 静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により賛成、反対の意向等を表明しないでください。
  - (2) 発言、質問等はしないでください。
  - (3) 携帯電話、PHSその他これらに類する機器は使用しないでください。
  - (4) 写真撮影、録画、録音等を行わないでください。ただし、会長が認めた場合は、この限りではありません。
  - (5) 張り紙、プラカード等を携帯しないでください。
  - (6) はち巻、腕章等を着用しないでください。
  - (7) その他会場の秩序を乱し、又は会議の妨げとなるような行為はしないでください。
- 3 会場の秩序維持
  - (1) 会長及び職員の指示に従ってください。
  - (2) 傍聴人が上記2のことをお守りいただけない場合は、会長が注意し、なおこれに従わない時は、退場していただく場合があります。

平成21年5月29日

議案第2号

佐倉市都市マスタープランの見直し方針について（報告）

# 佐倉市都市マスタープランの見直し方針

平成21年4月

## 1. はじめに

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(都市計画法第18条の2。以下、「都市マスタープラン」)は、都市の将来像や整備方針を明確にし、住民と行政がそれらを共有しながらまちづくりを実現していくことを目的として、平成4年の都市計画法の改正により創設された。

都市の拡大のための新市街地整備から、今後は既成市街地の再編整備という取り組みが中心となり、その実現のために将来都市像を明確にしながら、地域別のあるべき市街地像、課題に対応した整備方針、都市生活・経済活動等を支える諸施設の計画等、住民にわかりやすい形で提供していくために定めるものである。

今回、平成13年度に策定した佐倉市都市マスタープランについて、新たに平成42年を目標年次とする佐倉市都市マスタープランの見直しを行う。

## 2. 見直しの背景

佐倉市都市マスタープランの上位計画である「第3次佐倉市総合計画・基本構想(地方自治法第2条第4項)」が、平成17年12月に改訂され、佐倉市の想定する人口を平成22年で21万人から17万6千人へと下方修正された。

平成23年からは新たに第4次計画がスタートすることから、その計画に即した都市マスタープランとすることが必要となっている。

同じく上位計画である「佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画法第6条の2)」が、平成19年2月23日に変更され、目標年次及び人口フレームを平成22年で18万8千人から平成27年で18万人へと下方修正された。

これらの上位計画との整合性を図っていくことが必要である。

平成18年5月に都市計画法等の一部が改正され、市街化調整区域の大規模開発(20ha以上)の許可基準が廃止となり、大規模集客施設が立地可能な用途地域が、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に限定され、市街化調整区域の公共公益施設が開発許可の対象となるなど、市街化区域の拡大によるこれまでのまちづくりの考え方から、コンパクトシティ、既成市街地の再生、魅力ある市街地の形成への考え方に転換していくことが必要である。

さらに、市街化調整区域の中で、特に佐倉市南部地域(特に和田・弥富地区)においては、過疎化、少子・高齢化が進み、地域コミュニティーの維持に影響が出ていると考えられ、地域の活性化対策は喫緊の課題であり、産業振興の視点を含め地域の将来像や実現に向けての誘導施策等を進める必要がある。

### 3. 見直しの方向性

#### (1) 見直しの基本的な考え方

「第4次佐倉市総合計画・基本構想」及び「佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、また、関連する県・市の計画や方針等の整合性に十分に配慮する。

将来人口フレームに関連する見直しを行うほか、都市計画の変更、土地利用の動向や都市施設の整備状況を踏まえ必要な見直しを行うとともに、平成12年以降の都市計画法の改正及び建築基準法の改正、景観緑三法の制定（平成16年・景観法・都市緑地保全法・屋外広告物法）まちづくり三法（平成18年・都市計画法・大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法）の改正等を踏まえ必要な事項を適切に位置づける。

#### (2) 目標年次及び将来人口フレーム

##### 目標年次

中間目標年次：平成32年（2020年）

最終目標年次：平成42年（2030年）

##### 将来人口フレーム

「第4次佐倉市総合計画・基本構想」及び「佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成27年 18万人）」に即し、中間目標年次及び最終目標年次における人口を設定する。

### 4. 見直しの方法と体制

見直しにあたっては、「佐倉市都市マスタープランの見直し研究会（庁内関係課職員）」を設置して骨子案をまとめる。その後、「佐倉市都市マスタープランの見直し懇話会」が素案をまとめて市長に提言し、それを受けた市長が素案の縦覧及び公聴会の開催を行い、佐倉市都市計画審議会の議を経てから議会へ報告し、計画を決定、公表するものとする。

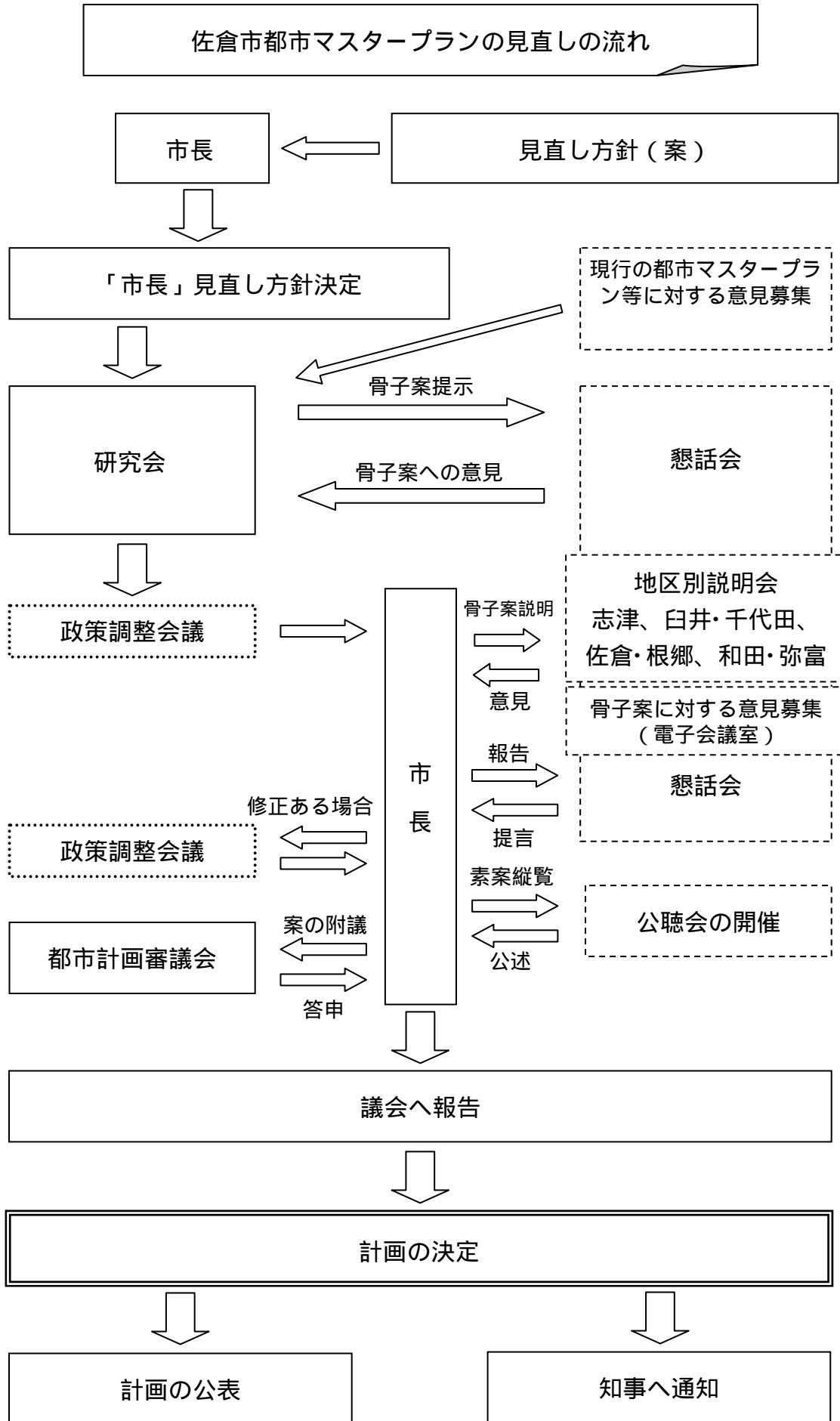
各組織の役割と関係については、別紙「佐倉市都市マスタープランの見直しの流れ」のとおりとする。

市民意見の反映方法としては、現行の都市マスタープラン等に対する意見募集 骨子案の説明会 懇話会の提言 素案の縦覧、公聴会の開催 都市計画審議会という手順を行い市民の意見を十分に反映させるものとする。

### 5. 見直しスケジュール

今回の佐倉市都市マスタープランの見直しは、平成21年度及び平成22年度で計画自体の見直し作業を行い、平成22年度中に公表、関係機関への報告とPR手続きを行うものとする。





## 佐倉市都市マスタープランにおける項目毎の見直しの視点

### 5 ページ

#### 1．佐倉市の現況特性と課題

##### 1 - 1．佐倉市の概況

###### (1) 佐倉市の現況特性

2) 人口・世帯数、4) 産業、5) 財政、6) 都市施設の整備状況、などの各種統計資料について整理が必要。

###### (2) 佐倉市の位置づけと期待される役割

首都圏、千葉県における動向、佐倉市の位置づけについて整理が必要。

##### 1 - 2．まちづくりの課題

###### (1) 市民アンケートの結果

市民意識調査等の結果にもとづいて整理が必要。

###### (2) まちづくりの主要な課題

佐倉市の現況・特性や市民意識調査等の結果を分析し、課題の抽出が必要。

### 16 ページ

#### 2．まちづくりの目標と将来像

##### 2 - 1．まちづくりの理念と将来像

###### (1) まちづくりの基本理念

コンパクトで持続可能なまちづくりの位置づけが必要。

###### (2) まちづくりの目標像

安心して快適にすみ続けられるまちづくりに、ユニバーサルデザインのまちづくりを加えることが必要。

###### (3) 重点的取り組み

景観施策によるまちづくりを位置づけることが必要。

地域の特性に応じた安心・快適な住環境整備に、生活利便性の格差解消、南部地域対策について位置づけが必要。また、ユニバーサルデザインのまちづくりを加えることが必要。

##### 2 - 2．将来都市構造

###### (1) 都市構造に対する基本的な考え方

特になし。

###### (2) 市街地と軸の構成

市街地の構成の新市街地について、新たな大規模な住宅地開発を目的とした市街化区域の拡大は原則として行わないことから候補地区の見直しが必要。

## 2 - 3 . 将来の指標

### (1) 人口フレーム

人口が増えることは今後期待できないことから、「居住人口を増やし」との内容や関連項目は見直しが必要。

「第3次佐倉市総合計画・基本構想」における佐倉市の想定する人口が平成22年で21万人から17万6千人へと下方修正され、「佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における佐倉市の想定する人口が平成22年で18万8千人から平成27年で18万人へと下方修正された。さらに「第4次佐倉市総合計画」が平成23年度からスタートすることから、これらの計画との整合を図っていくことが必要。

## 26 ページ

## 3 . 全体構想

### 3 - 1 . 土地利用の方針

#### (1) 土地利用方針策定の視点

市街化調整区域の新たな市街地形成を図る区域（現行市街化区域周辺部と新市街地）については、新たな大規模な住宅地開発を目的とした市街化区域の拡大は原則として行わないことから区域設定の見直しが必要。

#### (2) 市街地の土地利用方針

2) 商業・業務地の方針の 江原台新駅(構想)周辺整備について、計画の再検討が必要。

3) 工業地の方針の 新規の工業地について、(仮称)佐倉岩富工業団地について具体計画の位置づけが必要。

#### (3) 市街化調整区域の土地利用方針

1) 新たな市街地形成地区の方針の 現行市街化区域周辺部や新市街地（JR佐倉駅東部地区、大佐倉駅周辺地区、西部地区）については、市街化区域周辺部で既に市街化区域に編入した地区や新たな大規模な住宅地開発を目的とした市街化区域の拡大は原則として行わないことから地区設定の見直しが必要。

2) レクリエーション系整備地区の方針の 西部地域について、西部自然公園を整備中であることから見直しが必要。

3) 自然環境・田園環境地区の方針について、既存集落の活性化を図る旨の位置づけが必要。

## 33 ページ

### 3 - 2 . 交通体系の整備方針

- (1) 交通体系の基本的考え方  
南部方向へ展開する南北軸をさらに強化する位置づけが必要。
- (2) 道路の整備方針  
構想道路(千葉環状道路、千葉柏道路)について見直しが必要。  
また、既決定の都市計画道路の見直し方針について加えることが必要。
- (3) 安全で快適な道路環境づくりに向けて  
バリアフリーやユニバーサルデザインの視点を加えることが必要。
- (4) 公共交通の整備方針  
既存の公共交通の利便性・快適性の向上 バス交通の利便性の向上に、地域公共交通会議の意見を踏まえたコミュニティーバス(オンデマンドバス)等による利便性の向上を加えることが必要。  
京成線江原台新駅の設置(構想)について位置づけの再検討が必要。

### 39 ページ

#### 3-3. 環境形成の方針

- (1) 環境形成の基本的方針  
1) 環境に配慮した整備方針 環境に地球温暖化対策についての位置づけが必要。
- (2) 自然・歴史・文化的環境の保全と整備  
2) 自然・歴史・文化的環境の保全と整備方針 自然環境軸  
主要河川とその田園空間に、佐倉市谷津環境保全指針に基づく谷津環境の保全について位置づけが必要。
- (3) 公園・緑地の整備方針  
1) 公園・緑地の整備方針 新たな大型公園の整備方針 整備候補地 【印旛沼周辺】の広域公園について見直しが必要。  
【西部地域】のスポーツレクリエーション機能について見直しが必要。
- (4) 景観形成の方針  
景観行政団体として景観法に基づく良好な景観の形成を促進する施策の位置づけが必要。
- (5) 下水道・河川の整備方針  
1) 下水道の整備方針 市街化調整区域について、既存住宅地についての整備方針を位置づけることが必要。

46 ページ

### 3 - 4 . 防災に関するまちづくりの方針

#### (1) 防災に関するまちづくりの基本的方針

佐倉市地域防災計画（平成20年度修正）の内容について見直しが必要。

## 第4章 地域別構想

### 地域別構想の考え方

#### (1) 地域設定の考え方

#### (2) 地域別構想の基本的方針

### 地域別構想

《A地域》【志津 - 千代田（一部）】

《B地域》【臼井 - 千代田（一部）】

《C地域》【佐倉 - 根郷・和田（一部）】

《D地域》【弥富 - 根郷・和田（一部）】

全体構想を踏まえた見直しが必要。

## 第5章 計画の実現に向けて

### 計画実現のための基本的考え方

### まちづくりの実現施策

#### (1) 土地利用の実現施策

#### (2) 主要な都市施設の実現施策

### 今後の課題

全体構想、地域別構想を踏まえた見直しが必要。