

第19回 佐倉市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成22年5月25日(火)
午前9時30分～11時30分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟1階 全員協議会室
3. 会議次第
 1. 開 会
 2. 会長挨拶
 3. 市長挨拶
 4. 議 事
(報告事項)
 1. 佐倉市都市マスタープランの見直しについて(報告)
 2. 佐倉市南部地域の開発許可基準の緩和について(報告)
 5. 閉 会

配布資料

平成22年5月25日 第19回 佐倉市都市計画審議会資料
佐倉市都市マスタープランの見直し(報告)「補足資料1～3」

第19回佐倉市都市計画審議会委員名簿兼出欠表

区分	氏名	出欠
学識 経験者	委員 山下 重毅	出席
	委員 鈴木 博	出席
	委員 原 慶太郎	出席
	委員 鈴木 尚	出席
	委員 薬袋 茂幸	出席
市議 会議員	委員 桐生 政広	出席
	委員 村田 穰史	出席
	委員 小須田 稔	出席
	委員 上ノ山 博夫	出席
	委員 伊藤 壽子	出席
関係団体 の職員	委員 武藤 真治 (佐倉警察署)	代理出席
	委員 宮内 常吉 (印旛地域整備センター)	出席
市民	委員 池澤 利一	出席
	委員 小野 由美子	出席

出席者：市長蕨和雄、副市長鎌田富雄

出席事務局員：都市部長横山三夫

開発審査課：課長立田正人、恩田直、石倉孝利、櫻井慎也

都市計画課：課長宮内祥行、小川裕章、菊間明美、半田和博
高田智之、児島拓

【都市計画課 小川】

おはようございます。定刻となりましたので、第19回佐倉市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

しばらくの間進行役を務めさせていただきます、都市計画課の小川と申します。よろしくお願いたします。

はじめに、都市計画審議会委員に異動がございましたのでご報告致します。

千葉県的人事異動によりまして、佐倉警察署長の藤崎雄一様に替わりまして、平成22年3月19日付けで、塚本勝身様に就任していただきましたのでご報告します。

なお本日、塚本委員は所用により欠席をされておりますので、佐倉警察署長代理として、交通課長であります武藤 真治様に出席をいただきました。

また、鎌田副市長につきましては、所用のため遅れてまいりますので了承願います。

本日の会議には傍聴がございます。

会議は原則公開とされておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、審議会の開催にあたりまして、山下会長からご挨拶をお願いします。

【山下会長挨拶】

おはようございます。今日は朝早くから佐倉市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。

また、市長はじめ執行部のみなさんには御苦労さまでございます。

今回は、「佐倉市都市マスタープラン」の見直しについての3回目になります経過報告と、それからもう一つ、佐倉市南部地域の市としての活性化施策の一つとして、「開発許可基準」の緩和策をとられることの報告、その2件の報告でございます。

今回は、議決事項はありませんで、報告事項ということでございますけれども、それぞれ中身を伺い、審議会として忌憚のないご発言をお願いしたいと思います。

簡単でございますけれども冒頭にあたりまして私からのご挨拶とさせていただきます。
どうか、今日はよろしくお願い申し上げます。

【都市計画課 小川】

ありがとうございました。次に、蕨市長からご挨拶をお願いいたします。

【市長挨拶】

皆様、おはようございます。ただいまご紹介いただきました佐倉市長の蕨 和雄でございます。本日は皆様大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日は、まちづくりの方針となります「佐倉市都市マスタープラン」の見直しについての経過報告と、「佐倉市南部地域の開発許可基準」の緩和についてのご報告をさせていただきます。

南部地域の既存集落は、人口の減少や少子高齢化が市内でも特に進んでおりまして、このままでは10年後に高齢化率が50%を超えてくるという予想をされておりまして、集落の維持が困難になってくる、そういった事態も想定されてくるところでございます。そういった中で、南部地域の活性化を図る一つの施策としまして、南部地域の優良な自然環境を維持・保全しながら、南部地域に住みたい方が自己の居住用に専用住宅の建築が可能となりますように、開発の許可基準を緩和しようとするものでございます。

内容につきましては、担当から説明を申しあげますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日は誠に御苦勞様でございます。

【都市計画課 小川】

ありがとうございました。誠に申し訳ございませんが、このあと市長は所用のため、退席をさせていただきます。

【市長】

どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課 小川】

ここで、佐倉市の人事異動によりまして、都市部長を始め、事務局職員がかわりましたので、紹介をさせていただきます。

都市部長から自己紹介をお願いいたします。

【都市部長】

おはようございます。4月から都市部長になりました横山三夫と申します。よろしく
お願いいたします。

【都市計画課長】

4月1日の人事異動によりまして都市計画課長になりました宮内祥行と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課 小川】

おはようございます。進行役を務めさせていただいております都市計画課計画班の小川裕章と申しますよろしくお願いいたします。

大変申し訳ございませんが発言の際にはお手元のマイクスイッチを入れまして、ご発言を頂きたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、これより議事に入るわけでございますが、会議の議長は、佐倉市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、会長に行っていただくことになっております。会長よろしくお願いいたします。

【山下議長】

本日の出席委員は、14名ということで定数を満たしております。よって、審議会条例第5条第3項の規定により、会議は成立しておりますので、早速会議を開きたいと思っております。

それでは、議事に入ります。

初めに、議事録署名人の指名をさせていただきます。本日の議事録署名人には、「村田穰史委員」「小野由美子委員」お二人をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、報告事項1「佐倉市都市マスタープランの見直し」の経過報告から入りたいと思っております。まず、事務局からの説明を求めます。

【都市計画課長 宮内】

都市計画課長の宮内でございます。

お手元の資料、一つは全体のレジメと、補足の資料が揃っていると思っております。

はじめに、次第に沿いましてご説明をさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

報告事項1 佐倉市都市マスタープランの見直しについての報告でございます。

前回、ご報告をさせていただきましたから、本日までの取組みといたしましては、「佐倉市都市マスタープラン策定懇話会」を3回開催をしております。その内容につきましてご報告させていただきます。

その前に、懇話会の進め方につきまして、当初、市の内部でございますけれども庁内研究会で作成した骨子案に対しまして議論をいただく予定でしたが、行政のたたき台を懇話会でチェックするのではなく、まず、行政側から市の現状と課題に関するデータを提示し、それらを踏まえて懇話会で見直しの方向性を議論することにより、建設的な議論をしていただけるのではないかと考えまして、進め方の変更をしております。

資料の4ページ目をお願いいたします。それぞれの懇話会の1回から3回までの簡単な概要を説明させていただきます。

第1回懇話会につきましては、平成21年12月25日に開催をしております。

はじめに「1) 会議の運営について」のところでございますが、第1回目ということで、議事の決定方法、会議の公開、会議傍聴要領、会議録の作成方法等を決定いたしま

した。

また、懇話会の全体スケジュール、拡大懇話会の設置等について了解が得られました。

この「拡大懇話会」につきましては、名称は別にいたしまして、前回の都市計画審議会でもご意見を頂いているところでございます。そこで当初、懇話会設置にあたり市民公募委員に20名の応募がございまして、残念ながら選ばれた方々16名いらっしゃるのですけれども、懇話会の場でご意見を伺いながら、見直しを進めていきたいと思いますという趣旨から懇話会の中で了解が得られたものでございます。

続きまして、「2)佐倉市の現状と課題、見直しの方向性について」のところでございますが、「佐倉市の現状と課題」といたしまして、別添の補足資料のはじめに佐倉市の現状と課題というのがありまして、40ページぐらいまでの資料を当初配布させていただきました。これは佐倉市の統計資料から主に引っ張ったものでございますが、事務局としてもよくまとまっていると思うのですけれども、簡単な現状と課題をご提出しております。補足資料の1ページ目の表紙を見ていただくと分かると思うのですけれども、事務局側より課題1から課題12まで挙げてございます。これらを踏まえまして、見直しの方向性の議論の柱としての項目や点の洗い出しを行っております。

議論の柱とすべき項目・論点といたしましては、人口減少・高齢化社会を踏まえた都市構造への転換、一方で点在集落の活性化、高齢者の足の確保、空間管理の視点からみた中心市街地や郊外住宅団地、農地の課題、文化資産や環境資産の保全と活用、都市と農村の連携、元気な高齢者の活躍の場の創出、計画を実現させるための考え方やシステムなどが挙げられております。

第2回懇話会では、議論の柱とすべき項目・論点の絞り込みと見直しの方向性につきまして議論をしていくということになっております。

続きまして、5ページをお願いいたします。

第2回懇話会を平成22年2月19日に開催をしております。

はじめに「拡大懇話会」先ほど若干説明させていただきましたが、16名の方に拡大懇話会への参加についてご案内をいたしました。4名の方にご参加をいただきました。

また、その時に、拡大懇話会参加要領を定めております、内容といたしましては、議事進行の中で、委員長より発言を求められた場合のみ、発言できるとしてあります。なお、採決に加わることはできない規定となっております。

続きまして、「2)見直しの方向性(テーマ)について」のところでございますが、

これにつきましても、補足資料の先ほどの40ページの資料の後ですね、右上に補足資料2とありますけれども、4つのテーマと見直しの方向性を出しております。

この中の意見としまして若干披露いたしますと、発展・維持の方向性であるとか、自然環境の容認する範囲内での計画、都市のイメージ、生物多様性、市街地の緑の保全、水と緑のネットワーク、観光資源の付加価値化、市民のやる気を活かす、緑の質、地元の人が力を合わせる、公共サインの不統一、まちに対する自信、ホスピタリティ、コミュニティ要素、次世代を守り育てるなどが挙げられました。

この会議の後、第3回の懇話会では、各論のテーマの前に、将来どういう佐倉市にするのかという基本的な戦略があって、それに向かって、各論を進めることとしてまとめております。

続きまして6ページ目をお願いいたします。

第3回懇話会を4月19日に開催をしております。

はじめに「1)佐倉市の都市づくりの基本的な戦略について」ということですが、これにつきましても補足資料の先ほどの補足資料2の後、色つきの物が2枚裏表であります。これが補足資料3でございまして、意見と考え方を述べているものでございます。

はじめに、佐倉市の都市構造の特徴でもあります、「市民は誰でも都市の便利さと豊かな自然を併せて享受できる都市・農村共生まちづくり」ということで補足資料2枚目の上の3と書いてあるところでございます。

また、今までは、人口増加、経済成長に伴いまして、右肩上がりにより市街地を拡大して参りましたが、経済不況や人口減少、少子高齢化が進んでおり、このような「社会情勢等の変化に対応しながら、他との都市間競争を生き抜くための持続可能なまちづくり」が必要ではないかという事務局側から提案をいたしました。

基本的な戦略といたしまして、自然との共生、地域資源を活かす、周辺市町村との連携、里山資源、市民目線からの都市の利便性、安心安全の都市、循環型社会などが挙げられました。

これらを踏まえまして、「2)見直しの方向性(テーマ)について」でございまして。

環境的制約の側面とか、交通体系の総合的な検討、暮らしの質的向上、農業の活性化、コミュニティの再生、まちづくりの人材育成、などが挙げられました。

次に「３）懇話会の進め方について」でございます。

当初、市内４地区において説明会を行う予定でしたが、これを懇話会と統合いたしまして、地区別懇話会として、懇話会委員と地域住民が一緒になって、地区の特性に応じた見直しの方向性（テーマ）を踏まえまして、地区のまちづくり方針を検討していく予定でございます。

また、これまでの３回の懇話会は通常の会議形式で行って参りましたが、会議時間も限られており、また、意見の集約を有効に行うためにワークショップ形式で行う予定でございます。

以上、これまでの取組みでございます。

続きまして、７ページをお願いいたします。

「佐倉市都市マスタープランの見直しの今後の予定」と都市計画審議会のスケジュールを７ページ目に記載をしてあります。

今後の予定といたしまして、先程ご説明を申し上げました地区別懇話会を平成２２年６月２７日から８月１日の間に４地区にわたりまして、開催する予定となっております。開催に先立ちまして、広報誌等を通じて広く参加を呼びかけているところでございます。

その後、９月頃に庁内研究会で骨子案をまとめまして、１０月、１１月の懇話会におきまして素案としてまとめていただき、市長へ提言をしていただきます。

提言されました素案を市内部の政策調整会議を経まして、平成２３年１月頃に案の公表を予定しております。案に対して意見を頂戴したいと考えております。

その後、２月頃に都市計画審議会へ最終的に諮問をいたしまして、３月頃に議会へ報告、計画の決定・公表を予定しております。

以上、報告１ 佐倉市都市マスタープランの見直しについて、経過報告をさせていただきました。

よろしくをお願いいたします。

【山下議長】

はい、説明お疲れ様でした。

ただいま、懇話会１回目から３回目まで行われた概要と、今後６月から８月にかけて

4回にわたり地区別懇話会を開催する予定と、11月・12月と素案を固め、市長に提言をし、1月に案を公表しこれについての意見を求める、という話がございまして、3月の議会の報告前に、都市計画審議会に2月ごろ諮られるということでございます。委員の皆様からご自由に意見、確認、質問等をお受けしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

（質疑応答）

【伊藤委員】

よろしいでしょうか。

【山下議長】

はい、どうぞ。

【伊藤委員】

できるだけ、都市マス懇話会を傍聴しようと思ひまして、1回目から傍聴してきました。小泉委員長をはじめ、みなさま方、拡大懇話会をつくり意見を広く集め、市民と共に計画中であることを踏まえ市の将来像を描いて取り組む姿勢が、これからのやり方として、私が考えていた方向で、非常にうれしいと思ひました。

戦略的に、これから少子化というところで、今の人口減の現状を踏まえながら、まちの現状をより良い環境にしていこうというように話し合われていました。今朝のテレビで、流山市の取り組みが流れておりましたが、若い世代を呼び込むという市の戦略を市長がおっしゃっていましたが、そういうやり方もあると思ひましたが、長期的な見方をした時に、流出を防ぐ魅力的なまちをつくる必要があるのですけれども、人を取り合う方向性でないというのを話されていまして、その方向で佐倉市も行く方がいいのかなと感じました。

【山下議長】

前半は会議運営の方法、戦略として流入人口促進、現状をどう活かしていくかという方向で、ご自分としてはよろしいのではないかとということでございました。

ご意見を承りたいと思っております。

【葉袋委員】

いですか。

【山下議長】

はい、どうぞお願いいたします。

【葉袋委員】

今のお話ですと、現状をなんとか良い方向に持っていこうというお話ですが、それには、財源的な裏付けがあるのかな、税収の増加に繋がらないとそういうことに繋がっていかないのでは。鹿島川から西側には税収に繋がる工業団地がない。工業団地が鹿島川の東側にある。ある程度偏った税収のなかで、市民の将来性に向けた施策は大事だが裏付けになるバランスのとれた発展をしていかないと将来が少し狂ってくるような気がします。

【山下議長】

葉袋委員から、佐倉市の現状を伸ばすというなかで、地区のバランス、財源をどうするのかが大変ではないかという意見であったと存じます。

いかがでしょうか。

【鈴木委員】

お二方のお話を伺っておりまして、また、首都圏でも人口を奪い合うと、そこまで切実な問題になっていると痛感いたしました。お金があっても、そこに住みたいと魅力がなければ難しいのでは。和田地区が非常に減っているというお話ですが、都市圏が近いだけにそっちに魅力を感じてしまっている。とくに若い方は、個々の将来を考えれば当然のことだと思います。都市圏で生活したい気持ちは我々若い時もありました。ですから、人口流出する地区に魅力あるものをつくらないと難しいのではないかと思います。

第2回の懇話会で、見直しの方向性がいろいろと記されておりますが、その中でここに住みたいという魅力の創出を考えてみてはいかがでしょうか。

【山下議長】

人を引き付ける魅力がないと、流出は進むのではないかと。人を呼び込には、魅力が必要ではないかとの意見だと思いますけれども、どうぞ他に如何でしょうか。

はい、どうぞ。

【上ノ山委員】

その地区に魅力がなければ、自発的に移り住むチャンスはなかなか少ないのではないかと思いますけれども、最近は農業を目指す若い人たちも結構でてきているようですので、南部地区はいい農村地帯と考えておりますけれども、非常に大きなポイントになるのではないのでしょうか。各地区での懇話会が予定されておりまして、その地区の実態の即したテーマを中心に議論されるということですが、一般の方に声をお掛けしても、年配の方の出席が非常に多いのではないかと感じしておりますが、その地区を担う、これからの若い人たちに何とか出席していただけるようなお声掛けをしてい

ただき、その方々を中心にテーマに沿って話をさせていただくことが非常に重要なことであると思いますので声掛けに工夫をしていただきたい。

【山下議長】

南部地域が、今後の農業の活性化に非常にポイントがあると、地区別懇話会には若い人たちに出ていただけるような工夫をしていただきたいという要望がありました。

他の委員の方いかがでしょうか。はい、お願い致します。

【原委員】

色々な資料を拝見して、総合計画、総計審議会に参加させていただいて、佐倉の魅力というもの、現状と魅力をどのように作るかということ色々考えていたのですが、色々な資料を拝見して、佐倉も平成17年で人口が減少に転じた、これは丁度、日本が2005年に人口減少社会に入ったのと同じなわけですけれども、そういった中で成熟した社会に日本全体が目指さないといけない、そういう時代に入ったのだと強く感じます。そうするとやはりこれまでの価値観と違った形の色々なまちづくりや、そこに住む人たちの色々な多様な価値観や、都市の創出をしていかなければならないと強く感じます。佐倉というのは、自然、文化、そういうところが非常に恵まれていますので、そこをうまく活かした都市計画といえますか、発展をしていかないといけないなと思います。

佐倉は、北部と南部の方と色々な差異も見られますけれども、同じ市の中で多様な環境があるのも一つの魅力だと思います。そうしますと、都市と農村との交流、さらに佐倉は、都市の中に豊かな緑や、自然が残っておりますので、そこも活かしながら都市の中で自然と触れ合うような魅力や、そういったところを活かしながら佐倉のこれからを考えていく。もちろんその他色々あるかとは思いますが、そういったところが佐倉の魅力づくりに繋がるのではないかと感じました。以上です。

【山下議長】

佐倉の魅力の創出や、佐倉にふさわしいまちを目指すご意見ご発言でございました。

次に、はいどうぞ、お願いします。

【池澤委員】

環境の問題ですが、特に農業に関しまして色々出てくるのですが、一つは森林と呼ぶにはあまりにも面積が小さい山がありますが、これがかなり荒れております。手入れがされていない、枝打ちもされていない。森林に対し、ここ20～30年放置されていて荒れ放題という状況になっております。緑は豊かなのですが利用できないので、その辺も少しお考えいただくと、もう少しきれいになるのかなと思います。特に感じるのは、日本全体の雑地が汚いのですよ。佐倉も同じで、草が伸び放題、枯れ葉が山積みになっ

ており、火災でもあると大変だと心配をしているところです。森林、山の木という意味で、その辺を少しお考えいただくといいと感じております。以上でございます。

【山下議長】

はい、環境という点、特に森林、山が、今、荒れ放題になっているという現状に対して、放っておくわけにいかないのではないかというお話でした。

はい、他のかたいかがでございますでしょうか。どうぞ。

【薬袋委員】

山林の問題ですが、佐倉市役所の方にお伺いしたいのですが、農林省から森林の伐採、さらには間伐について、森林組合を通じて補助金がでているはずですが。これについて農家にある程度アピールすれば、森林はきれいになりますよね。

私も静岡で結構大きな山林を持っておりまして、その山林の手入れに、地元の森林組合を通して枝打ち、間伐依頼をしますと、私がお金を支払わなくても、きれいに手入れされます。森林組合に対し補助金が出るのです。そういうものを活用しているのか、今、疑問を抱きました。以上です。

【都市計画課 小川】

具体的な資料を持っていないので、詳しくは答えられませんが、各市内に、4地区だったと思いますが、森林組合がございまして、そちらで事業をしております。ただ、全体には広がっていない状況で、決まった方々の申請による間伐や、枝打ちに対して補助金をいただいているようです。

【薬袋委員】

それは知っている人だけしかやらないのでは。一般の農家の森林を持って山を荒らし放題にしている人たちは知らないのでは。

【都市計画課 小川】

もう少し、組合から所有者に対し、声掛けをしていただくとか、農政課の方からお知らせいただければと思いますので、農政課に伝えます。

【原委員】

国や、県の補助金を使った施策にあわせ、都市の中では人ができる程度のことになるうと思いますが、ボランティアで草を刈るとか、竹を切るなどの活動をしている方が増えております。実際に西部自然公園でもそういった活動を行っておりますが、成熟した

社会の一つには市民を巻き込んだ色々な活動をしていかないと、財源に限りがあるわけですから、ある程度、自分の所は自分でやろうということにならざるを得ない。市は、それをつなぐ役目をしてもらいたい。情報が行き渡っていないことに問題があるかと思いますが、そこを広く伝えていただければ、そういった心ある方がたくさんいるのではないかと思います。私はその点期待しております。以上です。

【山下議長】

都市マスの経過報告に対しまして他にご意見等ありましたらお願いいたします。

【小須田委員】

懇話会が6月から各地区で行われるということで思ったのですが、今回、市のホームページ見直しに伴い、他と比較したのですが、北海道のニセコ町は色々な取組をしております、興味深く拝見したのですが、今後のマスタープランの位置付けの中で、情報を共有することが非常に大事なのだらうと思います。ICT技術がニセコ町のホームページに活かされており、今回の佐倉市ホームページと比較しても、市民の目線でホームページが作られ、反映されていると感じられます。このマスタープランでは、ハード的な面に目が行きがちになってしまうかと思うのですが、周りの人が来たいと思うのは、住んでいる人が生き生きと楽しく地域で暮らしているのが発見できれば、呼び込まなくても自然に住みたいと思って来てくれるのではないかと思います。地域の高齢化がもっと進むと、身動きがとれませんので、もっとインターネットなどを使えるよう、市とのつなぎ役を是非進めていただいて、徳島県の上勝町の葉っぱのそういった事例もありますし、今の情報化の取り組みを高齢者の方がもっと使いやすいような、これをマスタープランの中にも入れていただきたいなど、そういう要望でお願いです。以上です。

【山下議長】

はいどうぞ。

【小野委員】

先ほど森林など色々なお話が出ていますが、この後の南部地区の説明いただく中で、また都市マスと関連が出てくるものと思います。南部の方では市民ボランティアで里山の手入れをされているグループもおりますし、補助金は活用すればいいのですが、市の負担があるのか、北部の方に市民の森があるのですが、補助金は出ているようですが、とても暗い森で、みんなが行ってみたいという雰囲気にはなっておりません。平成21年度に緑の銀行で2ヘクタールほどだけ間伐などを行わせてもらいましたので1部いい感じになってきていると思います。交通アクセスとかいろいろありますので、住みたくなるかどうかというのはそんなに甘いものじゃないと私は思っておりますので、

この後の南部地区の説明を聞いてから、また皆さんのご意見を聞きたいと思ひますし、また私の意見を言ひたいと思ひます。

【山下議長】

はい。都市マスタープランの関係で何かご意見いかがでしょうか。よろしゅうございませうか。都市マスタープランについての経過報告につきてはご意見、ここで一区切りつけたいと思ひますけれども、執行部の方から今までの話等聞かれて特に何かご発言があればお願ひします。

特にないということのようです。

報告事項の1、都市マスタープラン関係につきては色々な視点からのご発言ご意見頂戴いたしましてありがとうございます。冒頭申し上げましたとおり、本日は採決ということではございませぬので、今日出ました意見・要望等参考にあまたこれからの事務を進めていただきたいと思ひます。

【山下議長】

続いて、報告事項2「佐倉市南部地域の開発基準の緩和」についての報告に移ります。事務局の説明を求めます。

【開発審査課長 立田】

議長。

【山下議長】

では次に報告事項2に移ります。佐倉市南部地域の開発基準の緩和についてでありますけれども、まず事務局からの説明をお願ひいたします。

はい、どうぞ。

【開発審査課長 立田】

開発審査課長の立田でございます。

よろしくお願ひします。隣におりますのが担当の副主幹石倉でございます。それでは私どもで今回ご報告いたします佐倉市南部地域の開発基準の緩和についてご説明をいたします。今回は市街化調整区域におけるこれまであった規制の一部を緩和するという条例を、今までは条例を私どもでは開発行為、特に調整区域に関する条例を持っておりますが、その中に一部加えようというものでございます。

これは来月の6月議会に上程させていただき予定でいま進めているところでございます。

内容でございますが、10ページをご覧いただきたいと思ひます。

まず、条例改正の理由でございますが、佐倉市では市街化調整区域が市域の77%ある

わけでございますが、特に全体として人口が減少している傾向が特に市街化調整区域については著しいということであります。中でも、南部地域、特に弥富、和田地域特に弥富地域に関しては少子高齢化の現象が目立っております。

本日配布されております都市マスタープランの補足資料ですが、その6ページをご覧くださいますと、地区別の人口世帯数の推移というのがございます。この一番下の二つが和田地区と弥富地区であります。ほかの地区は高度経済成長以降、人口が増え続けてきたのがよく見えますが、この和田・弥富地区に関してはずっと減り続けている状況があります。この表の中ではちょっと見にくいのですが、現実には高齢者数が増加しています。全体人口が減った上に、高齢者数が増えて、特に年少人口が著しく減少しているというのが実態であります。また10ページに戻りまして、弥富小学校につきましては、昭和35年から比較しますと児童数が80パーセント以上減少しております。すでに1学年ひとケタの学年もございます。今後の児童数の推移予測を見ましても、数年後にはすべての学年がひとケタ台になるだろうと想定されます。この改正理由には書いておりませんが、学年が二つ一緒になって授業を受ける、いわゆる複式学級という形になっていきます。こういった動向が今後、弥富小学校に関しては特にすべての学年がそうなる可能性があるという状況でございます。こういった状況に応じるということで今回、私どもの方では条例の一部を改正しようというのでございます。

また南部地域対策としては現在、デマンドバスについて検討がされております。特別養護老人ホームも開設されておまして、活性化策というものが進みつつあるところであります。

二つ目の段落になりますが平成21年度におきましては私ども庁内で佐倉市産業経済活性化研究会を実施しておまして、その中でやはり市街化調整区域の活性化が今後の大きな課題になるだろうと、特に具体的に規制の緩和というものも必要になるのではないかと提議されております。そして、現在「佐倉市都市マスタープラン」の見直しについて、只今説明があったところでございますが、中でも南部地域の活性化については今後の都市づくりにおいて大きな課題であるという風に認識されております。このため市街化調整区域の農村集落における優良な自然環境を維持・保全しつつ農村集落の人口維持・コミュニティ維持のための施策が必要であるとし、農村集落内に住みたい人が自由に住むことができるように、一定の基準のもとに開発許可基準を緩和することを、市独自の政策として先行的に進めていくものでございます。

二番目の開発許可基準改正の方向性でございますが、市街化調整区域内の農村集落の人口維持・コミュニティ維持が困難という深刻な問題を抱えております集落、特に先程申し上げた南部地域において、都市計画法第34条の規定による開発許可基準でございまして、これは農家分家、あるいは昭和45年の線引き前から住んでいる家族等に限定されておりますが、この一部を緩和するものでございます。市の基準により、属人性を除外した新たな基準を創設するもので、もともと土地を持っているとか、家族と同居経

歴があるとかということではなく、他の所からこの地域に本当にお住みになりたい方がいらっしゃれば、そういう条件を伴わずとも住むことができるという意味でございます。属人性というふうに記載しております。

次に許可の条件でございますが、まず一番として、区域は、集落維持が困難となっている区域で、南部地域の農村集落で市長が指定した区域といたします。この資料の最後に A3 版でカラー刷りのものがございますが、この右下部分に黄色い面で塗った部分が、現在、私どもでは指定した地域として検討しております。この選定にあたりましては、現在、和田・弥富地区の字を拾い上げまして、さらに、概ね 10 戸以上の建築物が建っているところ、住宅が建っているところ、そういったところをピックアップいたしました。結果的に今申し上げた字の集落をすべて拾うことができました。このエリアを今回指定地域にしたいと現在考えております。

次に、資料 10 ページの 2 番、建築物の用途につきましては、建築基準法別表第 2 (い) 第 1 号及び第 10 号に掲げる建築物で、自己用のものとする。これは法律しか書いてありませんが、具体的に言いますと自己の居住用住宅です。それと付属施設の車庫や、倉庫、物置については認めるという用途を決めております。

3 番目の住宅建設の要件でございますが、敷地面積の最低限度が 300 平方メートル、建ぺい率の最高限度が 5/10、50 パーセントです。容積率の最高限度、これが 10/10、100% です。建築物の高さの最高限度が 10 メートル以下としております。それぞれの設定につきましては、調整区域ですのであまり住宅地が高密度になるのは調整区域の本旨から外れてしまいますので、一定の低密度化という意味も含めましてこの面積にしております。

次に 11 ページをお願いいたします。

4 番目の市街化を促進しない開発行為である理由ですが、調整区域では、これまでいろいろな建築物を開発審査として扱ってきましたが、その時の視点として、必ず市街化を促進してはいけない、新たな市街地を生んではいけないというのが大前提になります。今回私どもの考えていることが市街化を促進しない開発行為であるその理由として以下の 4 点を挙げております。

まず、開発許可できる区域を限定していること。どこでも建てられるというものではありません。既存の集落の中のみに限っております。2 番目が、新たな道路整備を伴わない開発であること。これまでは特に市街化調整区域の中で先に廃止した条例等の中では道路を新しく作って造成ができるものがございました。すなわち道路ができることによって、どんどんどんどん住宅地がそこから先に延びていくということになってまいります。今回のエリアにつきましては、それはできないということにしております。新しく道路を造ることができないというのを前提条件としております。

3 番目の敷地は既存の建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項の道路に 6 メートル以上接することですが、この建築基準法に定めている道路ですが、国県道、市町村道、ある

いは都市計画施設としての道路、その他2項道路という、公の公道ということで見ていただければと思いますが、この道路に必ず6メートル以上敷地が接すること。つまり、敷地延長等によって細い敷地を設け、その奥のほうに家が建つことは今回できません。あくまでも現在ある道路に6メートル以上接すること。道路の沿線に家屋が建つということになります。

4番目の敷地の最低規模が300平方メートル以上であること、この4点で新たに市街地が発生しないという条件づけをしております。

5番目、条例により許可対象の開発行為が定型的である理由ですが、条例化することでございますので、裁量の範囲がありますと条例化には向いていないということで、あくまでも定型的である理由でございますが、今回は区域を限定していること、それと自己用の専用住宅のみの許可が可能であることから、判断基準としては定型的なものであることから、条例化することに問題はないと考えております。

6番目の市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な理由ですが、私どもは調整区域でいろいろな物を建てる場合については、市街化区域に建てることはできないのかをまず考えます。ということで今回の開発が市街化区域で行うことができないのかどうかとの検証でございますが、まず開発の目的が市街化調整区域の農村集落の維持・保全を目的としている。また、農村集落の文化の継承や保全、コミュニティを維持するため、農村集落区域の中で行う開発であることから、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當なものと考えます。つまり市街化区域の中に家が増えても農村集落では意味をまったく失いませんから、農村集落の中で行われることで初めて効果が出ますので、市街化区域で行うことは全く意味がないということになります。

続きまして12ページをお願いいたします。条例改正の具体的内容でございますけれども、まず一番目、これまでありました条例第4条でございますが、その中に、次条第1項第1号に規定する開発行為にあたっては300平方メートルと、その他の開発行為にあたっては165平方メートルとする。今まであった165平方メートルに今回は南部地域の300平方メートルを追加するというものでございます。改正内容については下を書いてあるとおりでございます。理由につきましても先ほどご説明した低密度化、農村敷地面積を広くすることによって、自然環境との調和ということになります。

次に13ページをお願いいたします。ここではまず別表に定める字の区域ということがあります。この下に別表というものが記載しておりますが、この別表はすべて和田弥富地区の字をひろっております。この字ですべて南部地域を網羅している、和田・弥富地区を網羅しているということになります。条例に戻りますが別表に定める字の区域のうち集落の維持のために必要と認める区域として、市長が指定した区域内の土地において、建築基準法に基づくもので、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅、先ほど申した自己用住宅、一戸の居住用の住宅、物置、車庫が許可対象になります。この建築を目的として行う開発行為、これが6メートル以上に接しているとかっこ内に書いてありま

す。この開発行為でかつこの中に建築物の敷地が既存の同法第42条第1項これに規定する道路に6メートル以上接しているものに限る、これも先ほど説明したとおりでございます。改正内容の理由につきましても先ほど説明したものがここに記載しております。

次に14ページをお願いいたします。ここに四角で囲った条例施行規則で定める規模、その下に42条1項道路の説明を記載してございます。これも先ほど説明した内容でございます。下に太文字で3、4、5を加えております。まず3番は、市長は第1項第1号に関する指定をしたときは、当該指定に係る区域を告示しなければならない。私どもでは指定した区域を条例が施行された段階ですべて告示していくこととなります。また4の、市長は指定をしたときは、当該指定に係る区域を示した図面を一般の閲覧に供するものとする。これは、図面を皆さんにご覧いただくということとなります。5の前2項の規定は、指定の解除および指定をした区域の変更について準用する。解除、変更が生じた場合はこれを準用して進めていくということとなります。

次に15ページをお願いいたします。これも新しい考えで、3番目に事前協議の実施というものがございます。これまでは戸建ての住宅を建てる場合は、事前協議がございませんでした。しかしながら、調整区域の中に住居を建てるということで、今回の区域の中に建てる場合に一番大きなものとしては農地関係、まず農地転用をかける場合については一定の条件があります。また、農振農用地に関しては転用できません。したがって先ほどの区域図案では黄色いエリアで示しておりますがこの中で農用地も含んでおります。この中から事前協議でお尋ねいただいた区域について農用地なのでここは建てることは出来ない、あるいは農転の必要があるとすればこういった条件があるというものをお知らせしなければなりません。また、残土を入れる場合は残土条例、その他、関係法令の調整がございますので、まず事前協議をしていただくと、この事前協議で問題なしとなった場合に申請を出していただくことを考えております。第7条に事前協議制をここに記載しております。

資料につきましては以上のとおりでございます。先ほど、意見として出ておりました都市と農村のバランスとか、空地や森林が荒れていることに関して申し上げますと、ここに住んでいただく方がいなければ、なかなかそれは実現が難しくなります。私どもでは、まずは一番問題になっております、いわゆる長男分家というものがございます。その家を継ぐ方については、その本家に同居することが絶対条件であります。他に家を建てたくても同じ敷地の中に離れという格好で、たとえばキッチンがない、お風呂がないという条件の中で離れを建てることぐらいしかできませんでした。そういったことも今回の条例を改正することによって可能になります。この課題については今まで私どもは、窓口でずいぶん聞いてまいりました。建てたくても建てられない、地域の中でもそうなのですが住めないというお話は聞いております。また二男、三男の方が住むにしても、かつての同居条件があるとか、もともと土地をここに持っているとか、こういった条件が伴って初めて可能性があるものでございます。こういったものを今後の住民が住んで

いただくための一つの支援策として考えているものでございます。私どもでは、まずこれを第一に目的として考えております。それともう一つはUターン、Jターン、Iターンと呼ばれますが、一回外に出た方がまたここに住む、あるいは地域に惚れ込んで住んでいただく方も、新たに土地を購入して住むことができるようにいたしました。これまでの調整区域の建築条件にプラスアルファとして選択肢を設けたということでございます。ざっぱくでございますが以上で説明を終わらせていただきます。

【山下議長】

はい。ご説明、御苦労さまでした。只今、南部地域における都市計画の開発基準の緩和ということをして市の条例で定めたいということで、その趣旨、狙い、それからそのための要件につきまして条例案、あるいはそのもととなります都市計画法と関連しながらの説明でございました。ご意見等頂戴したいと思えますけれども、まず、今の説明の中で事実関係、あるいは制度関係のところ、いわば確認的なご質問があれば最初に承りたいと思えますけれども。

はい、どうぞ。

【小野委員】

ご説明いただいた点で少し教えていただきたいのですが、長男分家は今出来ないのですか、できると思っていたのですが。新しい方、若い方が住んでくださればいいのですが、南部地域がいいところだから是非住みたい等の問い合わせがありますか。この住宅建設の要件は一戸建てだけになりますか。アパートなどはだめなのでしょうか。特養ができましたが、診療所は開設されましたか。あと関連で、北部の方で循環バスがありますが、市の負担は年間大体どれくらいですか。以上です。

【山下議長】

はい、いま5、6点質問がありまして、前半の3つは制度のポイントのところだろうと思えますので、分家、それから新規参入者の実際の動き・希望等があるのか、それから一戸建てに限るのか、それとのからみでアパートがどうか。それと、特養診療所、循環バスなどの質問があったようです。

【開発審査課長 立田】

開発審査課の立田です。まず、診療所と、バスに関する関係は、今、調べられればということで少し保留させてください。あと、通称長男分家、その家を継ぐ人ですね、農家を継ぐ人については、その家に住みなさいというもともとの考えがありますが、後継

ぎは長男に限らず、たとえば次男、または三男が継ぐなど、後を継ぐ人はそこに同居することがまず大前提にあります。従いまして、その家を継ぐ方については同じ区内など調整区域の土地に、別の建物を建てるということとはできないというのがございました。

今回の制度では、一戸建てのみでございまして、あくまでも市街化調整区域というのは、集落、農村、自然環境を守っていくということが第一で、そこに本当に住みたい方に住んでいただく。で、今度は自己用住宅としているのはたとえば造成するにも申請するのは、住む方が実際に申請します。たとえば、宅地開発業者がいくつも分譲して、そこに土地だけを作って旗を立てて、どうぞ、住みたい方はどうぞということとはできません。確実にそこに住むという方が確定した段階で申請をしていただくということになりますから、たとえば、宅地開発で同時に家が建つということがあっても、それはすべてそれぞれに住む方が確定しているということになります。従いましてアパートについても、ただ建ててそこにどなたかお住いになりませんかとかそういうことはできないという風に私どもでは考えております。そこが空き家になったり、空地になったりと逆に過疎化なり、地域の活性化に支障が出るということもございしますので、まずそこに住んでいただくというのは大前提として考えております。以上でございます。

【小野委員】

ご長男さんで後を継がないのであれば、親が持っている土地に別に家を建てることのできるということですかね？

【開発審査課長 立田】

分家につきましては、長男に限らず後継ぎがいれば建てることはできます。つまり一人っ子ですと厳しいのですね。そういった制約が今まで都市計画の中でありました。

しかし、今回の制度では、他所から弥富のほうに住みたいのだという方がいらっしゃれば、今までは、かなりの条件が無いとできませんでしたが、新しく土地を買って住むことができます。一定の条件さえクリアすればできることになります。

【山下議長】

はい、よろしいですか、確認させていただきます。分家住宅はそもそも今までできなかったのかというのが当初のご質問でしたよね？長男かどうかは別にして農家を継ぐ人間が、いわば親と同居しなければ分家住宅が認められないというような説明に聞こえましたが、委員から、実際には分家住宅は建っているのではないかとの表情が伺われましたがどうでしょうか。

はい、どうぞ。

【開発審査課長 立田】

分家住宅は、後継ぎ以外で分家をする方が調整区域の別の土地に家を建てることのできるものです。分家住宅ができないというのは、後継ぎの人は、それが出来ないのので、たとえば敷地の中に寝るだけの家を建てるといういわゆる離れ、離れでトイレつくらいいは大丈夫かもしれませんが、そこにお風呂、キッチン、すべて揃ってしまうと生活形式がそこでできてしまいますから、これは別の家という風にみなされてしまう。つまり離れということは本当にその一部しかできないという条件がございます。これはあくまでも家を継ぐ人ですね。長男と先程言いましたが、通称で言ったのですが長男でも長女でも、次女でも三女でも、そこを継ぐ人はそれしかできない、そこを継がない方は別の所に建てるのが可能なのですが、やはり、土地を持っている条件や、二年以上その家に同居しているという経歴が無ければいけないとかですね、分家するにしても、いろんな条件がもともとそこにはあったということがございます。

【山下議長】

アパートについては、そもそもだめですよ？

【開発審査課長 立田】

はい、だめです。

【池田委員】

ほかの地域からたとえば南部地域に来た場合に、土地が農地である場合は、農転は可能ですか？

【開発審査課長 立田】

基本的には可能です。ただし農振農用地については農用地として保存するため、これは条例の、15ページをご覧くださいなのですが、この中の四角で囲んだ中に、区域区分に関し必要な技術基準は次に掲げるものとする、二で、概ね10年以内に優先的かつ、と記しておりますが、原則として次に掲げ土地の区域を含まないものとする。この中に八ですが、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、これは含まれないということになりますので、こういったところはもともと農転もかけられませんし、これは除外ということになります。あと農振農用地以外の農地に関する転用については他所からお住みになる方も条件さえ整えばできるということでございます。

【山下議長】

確認させていただきます。基本的に農転は可能なのかというご質問に対して、先程の条件を満たしてれば農地法の許可は下りるということでしょうか？

【開発審査課長 立田】

農地法の基準に合わせなければいけません、その基準にあっていれば、これは農業委員会にも説明させていただきましたが、これについては基準さえ合っていれば、農転申請ができることとなります。

【山下議長】

つまり都市計画法の基準以外に農地法の基準も通らなければ転用にはならないということですね。

【開発審査課長 立田】

はい、そうです。

【薬袋委員】

市では、指定する区域の南部地域については、地域の説明会をやりますか？

【開発審査課長 立田】

説明会は、条例が確定した段階で積極的に地域に入っていきたいと考えております。

【薬袋委員】

地域によっては、他所から来た者を入れないとか、いろいろな規制があるようです。例えば、そこに住み、前の農地の田を借りて米を作ると、その時にもとからいた人でない人は1反歩2000円払ってくれとか、いろいろな規制が地域によってあるようです。

市のほうで今回の説明をする中で、外部から新たに入る人を地域に受け入れてほしい旨も伝えてほしい。また、11ページの6番に、文化の継承や保全がありますが、吉見のほうですと、文化継承者がいないので、新しく入った人が古村の年寄りから覚えるような方法で文化の継承しているようです。こういうことも、この土地によその人を受け入れるのであれば市が事前に説明をしないとむずかしいと思っております。以上です。

【村田委員】

今回、南部地区ということですがけれども、なぜ南部だけに特定したのでしょうか？

【開発審査課長 立田】

最初に説明をさせていただいた人口減少、それと少子高齢化が市内の地域の中でも極めて著しい地域、また小学校については、先ほど説明をしたとおりでございます。

これまでは市街化調整区域の中でも、開発が可能ということで条例等も進めてまいりました。そういったことでその対象となる地域というのが志津から佐倉地域まででございます、特に弥富地区などについてはその対象にもならなかったという部分がございます。和田・弥富地区に関しては特にそういったところで何ら土地利用の規制が未だ残り

続けているということがございますので、まずその地域について、喫緊の課題として私どもも捉えておりますので、これまでなんらそのような対応措置が取られてこなかった2地区について今回追加をしていこうというものでございます。

【村田委員】

それともう一点、市街化を促進しない開発行為であると限定されておりますけれども、ご説明をお伺いしているなかで詳しく法律はわかりませんが、業者の開発行為を行う余地が一切無いと、確定的に言える程余地がないのかどうかをお聞きしたいと思いません。

【開発審査課長 立田】

まず自己用住宅に限っておりますのでその方が住むことが確定しなければこの敷地に建物を建てることはできません。それから敷地造成もできません。考えられるとすれば、不動産屋さんが仲介で入ることは十分考えられると思います。たとえば、農地又は山林や雑種地をお持ちの方が、エリアの中で、人が住んでもいいと思う土地があった場合に、ご自身で住みたい方を探すのも大変ですから、そこに不動産屋さん等が仲介で入るということは考えられます。新しい道路整備を伴うような宅地造成工事はできません。また、道路に面した広い土地を宅地造成するにも、そこに住む人がいなければ、それすらできませんから、必ず自己用住宅の申請者があっての開発ですので、分譲住宅はできません。建売住宅もできません。これまでいろいろ問題になっていたことを勉強した中で進めておりますので、基本的には市街化を促進しない開発行為であると考えております。

【村田委員】

建てたあとに、どれくらい住まなければならないという条件は、これには無いわけですか？

【開発審査課 立田】

これにはありません。

【村田委員】

非常に悪意のある考え方もかもしれませんけれども、開発業者が社員を使ってそこに住みますというような開発の仕方をした場合、すぐにその転売をする可能性が考えられると思うのですが、その辺はどのようにお考えでしょうか？

【開発審査課 立田】

私どものほうで事前協議制を今回設けております。そこで、一つのチェックをさせて

もらうつもりでいます。個人のプライバシーに反しない程度ですが、そこで不動産屋さんの社員かどうか見極められれば見極めますけれども。まず、私どもとしましては、ここに家を建てて住んでいただくことが第一として考えております。これは不動産屋さんの知り合いと限らず、本当に住もうと思ってもいろいろな理由で住宅建築後に、そこから引っ越してしまう方もいらっしゃるかもしれません。そこに次に住んでいただく方がいれば、それはそれで、私達としてはよしとして考えるのですが、先ほどから出ています地域の魅力や、産業、農業の振興などが伴いませんと、今回の施策についても実りませんので、地域に魅力があって、そこに住みたい方を誘導する中で、それを阻害しない程度の規制緩和として考えております。一方で、仮に建物をたくさん建てて、その後引っ越された場合に、その建物が売れるかどうかということになります。そういった諸々の課題を考えますと、なかなか不動産関係者による建築、転売の可能性は出にくいという風に考えております。まずは、そこに人が住んでいただくことを大前提に考えている規制の緩和でございます。

【村田委員】

そういった状況が発生しにくいということですが、発生しにくいということでは不十分であって、それを防ぐためにも十分なチェックをしていただくということを要望したいと思います。

【小野委員】

質問ですが、対象地区の和田と弥富で二世帯にお住まいの方、要するに今住んでいる方で世帯ごとに、違う場所に家を建てたいという方が何世帯くらいいらっしゃるのでしょうか。大体でいいのですが。

【開発審査課長 立田】

把握しておりません。そういった問題を解決するということを考えておりますが、同じ住まいに住んでいらっしゃる、そのままお住まいの方も当然いらっしゃいますし、私どもに届く声としては別の所に建てたいと思われる方はいらっしゃいますが、その内のどれくらいの方が本当に別な所に住みたい方が、調査しきれない部分がございます、そういう方が住みやすいような、ちょっと間口を広げるという考えですので、実数は把握しておりません。

【池澤委員】

池澤です。私の近所に、離れを持つ家があるのですが、長男が結婚されるので、建築確認申請をし、今住んでいる家を壊す条件で、同じ宅地の中に家を建てたお宅があります。本当は世帯でそのまま家を分けたかったが、今まで住んでいた古い方の家をやむを

得ず壊したと聞いたことがあります。開発許可基準の緩和により、可能になってくるということですね。

【山下議長】

はい、事例をお伺いいたしました。他にいかがでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

鈴木です。従来建てられなかったところに、開発許可基準を緩和して、建てられるようになるということは非常に、特に人口減少しているところには有効な手段かと思われまます。これは都市計画上のことだけですか。そこに対するライフラインの対応はどうされるのでしょうか。おそらくこの辺の上水は井戸水で下水は蒸発散装置ですかね。1点目、既存の道路沿いに家が建ったときに、上水道、下水道の一応見通しが協議されているのでしょうか。2点目、地下水の汚染があちこちで騒がれていますが、誘致したものの、水質検査したらアウトだったということは避けるべきだと思いますので、その辺の対応はこれからなののでしょうか。3点目、現地に行かないからわかりませんが、宅地造成に伴う新たな道路整備はしないとのことですが、既存の道路は舗装されているのでしょうか。あるいは、舗装されているところのみに今の段階では事前協議で導くのでしょうか。都市計画部門だけでは解決できないいろいろな問題が具体的には出てくると思いますが、その辺の見通しはいかがなのでしょう。

【山下議長】

三点ほど、都市整備関係の質問ですがよろしくお願いします。

【開発審査課長 立田】

上水下水の関係ですが、基本的には既存集落地域でございますので、おそらく住んでらっしゃる方の、上水は井戸水、下水道は合併浄化槽または蒸発散というものを利用されていると考えております。この集落に新たに住んでいただく方を対象としておりますから、基本的にはそれと同じ方法で上下水については使っていただくということになります。しかも既存集落の中で井戸水をお使いになっていらっしゃるから、その中に新しく井戸を掘った場合に、基本的には同じ水の中で暮らされるのではないかと考えております。また、既存集落の中の道路でございますが、現場を見る限りでは、ほとんど舗装されております。特に一戸、二戸という建築物の所になりますと砂利道だとか、畑の中の道というのがあるかもしれませんが、既存集落で形成されているところをピックアップしておりますので、基本的には舗装されている道路と見ております。また砂利道があったとしても、既存集落のエリアでありますので、その中でも差支えないと考えております。

【鈴木（尚）委員】

ありがとうございました。私が当初から申し上げておりますように、広い土地に住みたい方が一つの魅力でこういうところに住むのではないかと思います。もう一つはここに住んだ魅力をもう少し付加価値をつける、たとえば農業をやりたい人とか、そういう魅力もつけられれば非常に計画としてはニーズが増えてくるのかなと思います。ただ心配なのは茨城県の太陽村というのが盛んに宣伝していますが、あれはもう30年来すたれないのですよ。人間としてのそういう魅力を感じて移り住むのではないのでしょうか。ただ、来られる方はほとんどが高齢者なのです。ですから、できれば若い方に住んでほしいと、また、農業をやりたい若者がたくさんいますから、そういう方に是非というような魅力を都市計画部門だけでは無理でしょうから、全市をあげて、そういう魅力ある制度をおつくりになられたらよろしいのかなと思います。以上です。

【上ノ山委員】

地区への説明会は条例を制定されてから行うということで、周知をされると思うのですが、いまいろいろお話が出ていますように、外部の方を、誘致といいますか、住んでいただくというような呼びかけをするのに、何か具体的な策は考えられていますか。

それから、改正はお金をかけずにできることですが、その後、市の財政的な負担はどのようなものが考えられますか。

【開発審査課長 立田】

外部へのPRにつきましては、現時点では考えておりません。ご自身で住みたい希望が強い方を私どもとしては歓迎したいと考えておりますので。それ以外につきましては、現在PRは考えていないところです。まずは地域の方々にご説明したいと考えております。

財政的な負担でございますけれども、今回は条例改正ですので財政的負担は無いですが、今後、井戸や、浄化槽の話が先ほど出ましたけれども、たとえば既存の集落の中にはまだ排水側溝がない場所もあると思います。そこに、何人かの方がお住みになり、浄化槽を使っても水を流すところがないとか、井戸水を使っても出来れば流したいというご希望があった時に、排水の整備をするということは考えられると思います。この辺につきましては土木部と調整をしながら、私どもでは地域の魅力を高めていくために全課をあげて進めていかなければ今回の規制緩和は意味がありませんので、土木部門も含めて協力をしながらバックアップをしていただくというふうに考えております。

【山下議長】

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【伊藤委員】

前の条例改正が乱開発に繋がったということで、今回はそうならないように、いろいろ手立てをつけて出されてきたと思うのですが、このような取組をしている他の市の例とか検討されたのでしょうか。

【開発審査課長 立田】

全国的にこういった課題はあるようで、特に首都圏以外の所が多いのですが、いくつかの手法があります。佐倉市では市街化区域内に策定しておりますが、地区計画の手法を取り入れているところもあります。一つのエリアを完全に指定して、その中にこういった建物だったら建ててもいいよというものをエリアとした厳しい規定があります。また、現在お住まいになっている方にも、その地区計画の規制を受けます。

それから優良田園住宅制度というのがあります。これも地区を設定します。これは公共投資も必要になるのですが、道路を整備し、そこに新たな居住者を求めるという方法もあります。しかし、この方法については規制が厳しく、さらに、手続きが難しく、国の認定が必要であるなど、いろいろな手続きがありますので、あまり効果が出ていないと、私たちの実感としては確認をしております。そういったことで私どもとしてはそういった国の認定や住んでいる方々にも厳しい規制がかかることがない方法で、まずは新しく住む方にはちょっと規制が結構かかりますけれども、こういった方法をとっていると、いう方法をとらしていただきました。それから県と国との協議をした結果こういうことになります。

【山下議長】

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【伊藤委員】

農業政策とどういうふうに、条例改正が効果を出して農業人口の減少や、新規参入者、耕作放棄地問題など、いろいろな農政との関わりが非常に大きい部分であると思いますので、その第一歩だと思っております。総合計画、都市マスにそういうものを反映させながら今後進めていかれると思うのですが、具体的にそこに住んでいらっしゃる方々がどのように、この上から下りてきた条例改正だけでなく、自分たちがまちづくりとしてどれだけ人口減少を非常に重要な課題として受け止めて、新規参入の方々を受け入れる土壌を醸し出していくのかが、重要なファクターかなと思います。これから住民説明会があるとのことですが、農政との関わり方で、市としてこういうコンセプトで次の総合計画で打ち出し、地域の活性化を目指していくことをお示しできればなおかつ有効的かと思うのですが、農政との調整など、事前に庁内の検討をされているのでしょうか。

【開発審査課長 立田】

現在、総合計画の策定中であり、担当班長が、その策定に加わっております。その中で南部地域の活性化は大きな課題になっており、さまざまな施策が今後の計画に位置づけられていくかと思えます。その時に、今まで、ここに住みたかった方がいらっしやった過去の経過をみても、都市計画法がある意味邪魔をして、住むことができないということが度々ありましたので、今後、活性化施策が少しずつ効き目を発揮していったときに、いざそこに住もうという方が、実は規定があって住めないとこれではどうしようもないので、まず私どもではそれに先駆けて一部ですが条例を改正して、そういった方々が住みやすい環境にしていこうという下準備を進めているところでございます。したがって総合計画の中でこういったことが進んでいくことを私どもでは確認しておりますし、都市マスタープランのなかでもそういったものが位置づけられているということを確認しております。また農業委員会にも、すでに説明をしております、その中でも切実な意見がございました。特に南部地域選出の方は、ある意味差別だと、本当に置いてきぼりになっていて集会所の運営さえ自分たちではできないという切実な意見がありました。もっともっと今回の規制緩和に限らず、もっと市街化区域に近いような方法にしてくれというぐらいの意見もでてきたぐらいでありまして、私どもとしては本旨として、市街化調整区域の大義がございまして、それを守りながらまずはこういうことをさせていただきたいという説明をしております。従いまして色んな農政課の施策との整合性につきましては総合計画の中で綿密にしていきたいと考えております。また、条例が確定した段階で地域の皆様と意見を聞いてその中に農政部門や、交通部門などでヒントがあればまた各課調整していきたいと考えております。

【山下議長】

はい、だいぶご意見出たようですけれども、他によるしゅうございましょうか。はい、どうぞ。

【小野委員】

市長は前から南部地域の活性化を掲げておりましたので、その一貫と思って解釈しております。今回の条例改正については、いいことで、新しい血が入るといえるか、若い人がたくさん住んでいただけるのであれば、良いことではないかと思っております。ただ私は住む方が増える、増えないとは別の次元で、南部地区っていうのは、森林、里山、市民共有の財産と呼んでいいものが、豊かな自然がございましてそちらをぜひ環境部門と連携をとっていただいて、保全していく位置づけは全体の中で持っていただきたいと思っております。以上です。

【山下議長】

はい。

【原委員】

原です。私は臼井地区に住んでおりますけれども、佐倉の飲み水の何割か印旛沼で、かなり地下水からとっているのが、佐倉市の多くの人口がこの南部地区に依存して暮らしているのだなと感じております。そうしますと、ここにお住まいの方がいろいろな形で新たな展開ができるところを踏まえつつ、すこし考えたのは、神奈川県では水源環境税というのを徴収し、都市部の人たちが山村を支える仕組みを、これは神奈川に限らず、すこし私が関わったものですから例にあげたのですが、いろいろなところで始まっていると伺っています。そうしますと佐倉全体としてこの北部と南部の調和ある発展というものを考える一つのきっかけになるかと思うのですが、今後、いろいろな形でそういった協調ができるように、ぜひ進めていただければと思います。以上です。

【山下議長】

はい、よろしゅうございますか。はい。

【上ノ山委員】

条例改正後、お話があったように地区に入って説明会を行うということですが、この策定に関しまして、事前に地域の方々のパブコメや、意見集約など、そのような行動はとられたのでしょうか。

【開発審査課長 立田】

今回の緩和に関しましてパブリックコメントは実施しております。その結果でございますが、お二人の方から意見をいただきました。その概要についてはまだ今後条例制定の段階で皆様にご報告していく準備でおりますけれども、大まかにお話しますと、まず住民からの要請はどうなっているのかということと、過去に条例を廃止した区域指定制度、それとどういう違いがあるのかということ、それから、現在策定中の総合計画や都市マスタープランとの整合性、また開発要件をきちんと明確化する必要がある、また敷地面積300平米で最低敷地を設けておりますが、もっと大きくしなさいというような意見もございました。1000平米というお話もございました。また活性化には農業関係が重要であり、今後実施される農業振興策との整合が重要であると。また南部地域の問題はすでに深刻化しており、今回の施策には賛成であるが、南部地域内の今回対象外の地区にも拡大してほしいというご要望もございました。また、今回の制度だけでは即住宅が増えるとは思えない、農業関係を主体に地域の魅力を高める必要があるなど、本日出たご意見とほぼ同じような形のパブリックコメントが寄せられております。以上でございます。

【山下議長】

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【鈴木（尚）委員】

この地区に住みたい方が実際にいるのに、家が建てられなくて住められないという要望と、それから、地元の方からは人口減で集会所の維持もままならないと、両方の意見がマッチングしたところで一つのアンテナ事業として計画されているということは非常にいいことだと思います。

先程、皆さんからいろいろとお話が出ましたが、私もそうなのですが憶測でものをいっている。これから先、案を公表したり、審議会にかけたりと、まだ先いろいろありますので、その段階でいろいろ修正してもいいのかないと、この辺で一つまとめたらいかがかないと思います。

【都市計画課長 宮内】

今のご意見は、都市マスタープランの見直しについてのご意見ということでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

はい。

【都市部長 横山】

先ほど小野委員からありました特養に併設の診療所の関係でございますが、施設は3月に完成いたしまして、開設準備を進めております。いくつか調整する部分がありまして、終わった段階で開設ということになるかと思っております。

次にバスの関係でございますが、北部の循環バスについては1日約19便運行しており、運賃は1人100円をご負担いただいております。

また、南部につきましては各部でいくつかの施策がございまして、都市部については建築規制緩和、市民部につきましてはデマンドバス、これは秋頃試行する予定だそうです。

教育関係では、小規模特認校が20年の4月から行われておりまして、また、弥富公民館の建て替えを20年の3月に実施しております。

福祉部では特養併設の診療所を開設予定しております。南部についてはそれぞれの部署で取組を進めているところでございます。以上です。

【山下議長】

だいが議論も出てまいりましたのでこの辺でしめさせていただきますと思いますけれ

ども、よろしゅうございますか。はい、では只今の議論、都市計画の市街化調整区域の枠の中の開発っていう問題と、それから地域をどうするかというもっと広い地域づくりの問題が重なるところで、いろんなご議論が出ていたと思います。特に執行部のほうで最後に何かあれば承りたいと思います。

【都市部長 横山】

本日いただきましたご意見等を踏まえまして、これからの都市マス策定、あるいは許可基準の見直しについて考えていきたいという風に思っております。ありがとうございました。

【山下議長】

はい、以上をもちまして本日の報告に対する、報告の聴取という役割はここで終わりたいと思います。長時間お疲れ様でございました。ありがとうございました。

(午前11時30分散会)

上記のとおり会議の顛末を録しここに署名する。

佐倉市都市計画審議会議長

山下重毅 

佐倉市都市計画審議会委員

村田 稔 

佐倉市都市計画審議会委員

小野 由美子 