

第20回 佐倉市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成23年3月28日(月)
午後1時30分～4時30分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟2階 第4委員会室
3. 会議次第
 1. 開 会
 2. 会長挨拶
 3. 市長挨拶
 4. 議 事
 - 議案第1号
佐倉都市計画用途地域の変更について(県決定)
 - 議案第2号
佐倉都市計画高度地区の変更について(市決定)
 - 議案第3号
佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(市決定)
 - 議案第4号
佐倉都市計画地区計画(井野南地区)の決定について(市決定)
 - 議案第5号
佐倉市の都市計画に関する基本的な方針
(佐倉市都市マスタープラン)の変更について(市決定)
 5. 閉 会

第20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	欠席
	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	欠席
	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 金杉 久義 (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)	欠席
市民	委員 池澤 利一	出席
	委員 小野 由美子	欠席

出席者：市長 藤和雄、副市長 鎌田富雄

出席事務局員：都市部長 横山三夫

都市計画課：課長 宮内祥行、小川裕章、菊間明美、高田智之、岩井好弘、菅原英雄

【都市計画課 小川】

それでは定刻となりましたので、第20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、東北地方太平洋沖地震の影響を受け、その対応等に追われる中、ご出席を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。よろしく願いいたします。

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いたします。

千葉県的人事異動によりまして、佐倉警察署長の塚本勝身様に代わりまして、平成23年3月1日付けで、木川正博様に就任していただくことになりましたのでご報告いたします。なお本日、木川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まして、交通課長であります金杉久義様に出席をいただいております。

【金杉委員】

金杉です。よろしく願いします。

【都市計画課 小川】

また、本日、原委員、小野委員、宮内委員は所用によりまして欠席でございます。

本日、連絡はいただいていないのですが、村田委員はまだお見えになっておりませんのでご報告いたします。

本日の会議の傍聴希望はありませんでした。

それでは、審議会の開催に当たりまして、山下会長からご挨拶をお願いいたします。よろしく願いいたします。

【山下会長】

今日は、普段の時節柄ということ以上に、ご案内のように東日本の大震災の直接、間接の影響の中で、ご多忙の中、皆様お集まりいただきましてありがとうございます。また、市内におきましても直接的な被害を被られた方がおられ、また、広く鉄道、流通、あるいは電話、水、電気と、いわゆるライフラインの関係で支障等が生じ、多くの方々がご不便を被っておられるところ、その中でまた皆様ご自身の公私ともども、そのことのためにご奔走されておられるところかと存じます。

このようなところでございますけれども、今回、付議を受けております井野南土地区画整理事業関係の都市計画の変更、これはタイミングというものもございますし、そういったことで、特にこのような公的な会議等は、先延ばしでも、次の目処がなかなか立ちにくいということで、ぜひ、ご審議にご協力をお願いしておきたいところでございます。

それから、今申し上げました都市計画の変更等の他に、かねがね、この場でもご意見を頂戴して参りました、いわゆる都市マスタープランについても、どうか議事進行へのご協力をよろしくお願い申し上げまして、簡単でございますけれども、冒頭のご挨拶とさせていただきます。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。

【蕨市長】

皆さん、こんにちは。市長の蕨和雄でございます。本日は大変忙しい中、そしてまた、大震災の影響が日々残っている中でございまして、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。

先ほども、山下会長からお話がございましたように、今回の東北地方太平洋沖地震により亡くなられた多くの方々、ご遺族の皆様に対しまして、謹んでご冥福をお祈り申し上げますとともに、多数の被災者の皆様に対しまして、心よりお見舞いを申し上げます。

今回の地震によりまして、千葉県内でも多くの被害が発生しておりまして、佐倉市におきましても少なからず家屋が全半壊した他に、一時停電や断水などの被害が発生いたしましたところでございます。防災につきましましては、都市計画の重要な課題の一つでございます。

佐倉市は都市計画のもと、自然と都市が共生する、大変住みよい街でございまして、今後とも市民の方々には都市の便利さと農村部の豊かな自然を合わせて享受していただきたいと願っているところでございますので、委員の皆様には今後とも佐倉市の街づくりのために、忌憚のないご意見を賜り、慎重にご審議をいただきたいというふうに考えているところでございます。

本日、ご審議をお願いいたしますものは、井野南土地区画整理事業の進捗に合わせまして、用途地域等の都市計画の変更と地区計画の決定について、そして、また都市計画に関する基本的な方針でございます佐倉市都市マスタープランの変更についての議案でございます。担当から各議案の内容を説明をさせていただきますので、ご審議の程、よろしくお願い申しあげまして、ご挨拶にかえさせていただきます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

【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けれども、このあと市長は所用のため、退席をさせていただきます。よろしく願い申し上げます。

【蕨市長】

どうぞ、よろしく願いします。

(市長退席)

【都市計画課 小川】

一つ、ご報告を申し上げます。

鈴木 尚委員さんより、所用がございまして、途中退席をさせていただきたいとの申し出をいただいております。ご了承をお願いいたします。

【鈴木（尚）委員】

よろしく願いいたします。

【都市計画課 小川】

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となっております。会長よろしく願いいたします。

【山下議長】

では、これから議事を進めさせていただきます。

はじめに、議事録署名人の指名をさせていただきます。議事録署名人には小須田稔委員、池澤利一委員、お二人をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

では、早速、議案に入りますけれども、議案の第1号から第4号まではいずれも関連する議案でございます。一括して説明と審議を進めたいと思いますので、よろしく願いをいたします。

では、事務局から議案の説明をお願いいたします。

【都市計画課長 宮内】

議長

【山下議長】

どうぞ

【都市計画課長 宮内】

都市計画課長の宮内と申します。どうぞ、よろしくお願ひいたします。座らせていただきます。

それでは、審議会の次第、今、議長からお話いただきましたとおり、議案の1号から議案の4号、地区計画までですが、これを一括で説明をさせていただきたいと思ひます。少し時間がいりますので、申し訳ないんですけれども、よろしくお願ひいたします。

それでは、はじめに議案書の6ページ。図面のところを、ちょっと見ていただきたいんですけれど。位置図のところ、6ページ、都市計画の用途、高度地区、防火地域等の変更の図面ということになっております。この6ページの赤く囲ってある位置図の部分でございますが、これが今回の井野南土地地区画整理事業の区域ということでございます。

今回の変更箇所につきましては、井野南土地地区画整理事業区域内で京成電鉄ユーカリが丘駅の北西約500mに位置しております。東西約550m、南北約350m、面積は約14.7haとなります。

現在の用途地域は、建ぺい率30%、容積率50%の第一種低層住居専用地域に指定されております。これは暫定用途地域と申しまして、土地地区画整理事業の障害となるような建築物が建ちにくいように、用途地域の中でも特に厳しい制限内容に指定されているものでございます。

この地区につきましては、井野南土地地区画整理事業の事業決定とともに、平成19年2月23日に市街化区域に編入され、同時に先ほどの暫定用途地域の指定がなされております。

現在、佐倉市井野南土地地区画整理組合により事業が進められておりますが、事業の進捗に伴い使用収益が開始されることに合わせて、土地地区画整理事業の土地利用計画に沿う形で、都市計画を変更し、計画的なまちづくりを進めていく、そういう方針でございます。

それでは、戻りまして、1ページをお願いいたします。

議案第1号となります。「議案第1号 佐倉都市計画用途地域の変更について」でございます。

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居地、商業地、工業地などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物等の用途を規制・誘導し、秩序あるまちづくりを実現するために定められる制度でございます。市街

化区域内においては必ず定められる都市計画ということでございます。

今回の変更につきましては、井野南土地区画整理事業地区内の暫定用途地域 約 14.7 ha について、用途地域を変更しようとするものです。

続いて4ページをお願いします。これが変更の新旧対照表ということになります。

表の右側、2番目に、一番上の方ですね、「新旧用途地域別面積」というところがございます。現在の用途地域、これが旧という表現になっております。そして新、この新の方が新たに変わしようとするものでございます。

このうち、井野南地区の現在の用途地域である、建ぺい率30%、容積率50%の第一種低層住居専用地域を14.7 ha 減らします、ということで、一番左側に種類別に、第一種低層住居専用地域という表現があります。その一番上に10分の5、10分の3、というところがあります。

これが現在の井野南の用途です。そこから14.7 ha を減らすということになります。この減った面積を、新たに三つの用途地域に振り分ける形となります。

はじめに、第一種低層住居専用地域でございますが、制限内容を緩和し、建ぺい率50%、容積率100%、建物の高さの最高限度10mということで、すぐ下ですね、最初の表のすぐ下に4.7 ha、この分を増といたします。

その次に、先ほどの暫定用途地域の減少分を差し引きしますと、第一種の部分がマイナスの約10 ha ということになります。

14.7 から4.7 を差し引いて、残りが10 ということで、この10 を、またさらに二つに分けるということになります。

続いて、第一種住居地域の建ぺい率60%、容積率200%、これが一番上の表からですと、1、2、3、4、5番目ですね。

第一種住居地域というところに入りますが、こちらの方に約1.4 ha 増いたします。それから3つ下、近隣商業の部分になりますが、こちらの近隣商業地域のほうに、建ぺい率80%、容積率200%、上の段になりますけども、こちらのほうに約8.6 ha、増いたします。

これが、暫定用途の14.7 ha の三分割ということになります。

次に、7ページをご覧ください。

図面のほうですけれども、7ページをお願いいたします。これが今の現況図でございます。さきほどの地区別を大きくしたものでございますが、赤色の線で囲まれた区域が今回の変更箇所ということになります。現在の用途ですので、第一種低層住居専用地域ということで建ぺい率30%、容積率50%、ということになっているということでございます。

これを変更ということになります。

8ページをお願いいたします。これが用途地域の部分の変更の計画図となります。

先ほどの緑の部分が、3種類に分かれるということになります。ちょっと細かくなりますけれども、赤の朱色の部分の一番外縁部ですね。区域の一番外側の方に緑色がかなり多くなっていますけれども、緑色の部分、こちらの方が戸建住宅の建築を想定した一般住宅用地として計画されております。こちらにつきましては、低層住宅を主体とした良好な環境を守るための地域として、用途地域はこれまでどおり第一種低層住居専用地域として指定をしまいたいと思っています。

先ほどのとおりで、市内の他の新たな開発地と同様に、建ぺい率は50%、容積率につきましては100%ということで、今の制限を若干、緩和するということになります。この用途地域では、住宅・共同住宅・50㎡以下の店舗併用住宅等が建築できますが、単独の店舗や事務所、遊技施設などを建築することはできません。面積は約4.7haということになります。

次に地区の中心の大きな街区、ピンク色の部分になりますが、こちらの方につきましてはユーカリが丘駅前に続く地区として、大型、大規模商業ですね。大きい街区には、大規模商業施設及び集合住宅、南側の部分につきましては沿道型の商業施設が、それぞれ計画されております。

用途地域につきましては土地利用計画に合わせて、近隣商業地域、建ぺい率が80%、容積率が200%、ということで計画しております。面積は約8.6haとなります。

残る3か所の黄色部分、道路についた部分がほとんどでございますが、都市計画道路上志津青菅線及び井野酒々井線の沿道部分につきましては、住宅地として計画されておりますが、車両通行の多い都市計画道路の沿道という環境に配慮し、沿道型の利便施設などを誘導し、幹線道路と住宅地との緩衝的な役割を果たすため、都市計画道路の道路計画線から25mないし区画道路の中心線までの範囲を路線的に、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に指定しております。

この地域では住宅に加えて、3,000㎡以下の店舗・事務所の建築が可能となります。面積は約1.4haでございます。

路線的な指定についてでございますが、先ほど説明したとおりで、緩衝帯としての役割を果たすため、第一種住居地域を沿道沿いに指定しておりますが、用途地域の決定の際には、千葉県用途地域指定基準に基づいて検討を行っております。

この基準の中で路線的な用途を設定する場合には一宅地の幅に相当する25mの区域を指定するという基準がございます。同時にその近くに区画道路などがある場合にはそこを境界とすることも認められております。今回の第一種住居地域の指定にあたりましては、区画道路を境として、街区の中で用途が分かれないうように、一体的な用途として

指定することを原則としておりますが、街区の幅が広く25mを大きく上回る箇所につきましては、原則どおり道路端から25mを用途境として指定をしております。

なお、敷地が両方の用途地域にかかっている場合は、敷地にかかる面積の大きい方の用途制限が適用されると、そのようなかたちになっております。面積的には約14.7haの用途地域の変更をしようとするものでございます。

次に10ページをお願いいたします。

これは議案の第2号になるんですけれども、あわせて高度地区の変更ということがございます。高度地区につきましては、用途地域を補う都市計画として用途地域と一体的に計画をしようということがございます。市街地の環境の維持または土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高限度、または最低限度を定めるものというものでございます。

佐倉市の場合は、日照、通風、採光など市街地環境の確保を図るため、高さの最高限度を定めており、第一種高度地区と第二種高度地区の2種類がございます。

12ページをお願いします。

これは高度地区の新旧対照表になります。今回第一種高度地区が約1.4ha増となります。

ちょっと戻って8ページ、先ほど見た計画図、8ページの方をお願いいたします。これは先ほどの用途と高度地区の変更の絵も一緒になっておりますので、8ページということがございます。高度地区の部分は緑の縦線が入っております。黄色の中ですね、ほとんどが黄色の中ということになります。都市計画道路沿道の第一種住居地域につきまして第一種高度地区を設定いたしております。

高度地区を採用した理由といたしましては、ユーカリが丘地区内の都市計画道路沿道については沿線で一体的に第一種高度地区の指定をしております。制限の一体性の観点から、これにならい後背に位置する低層住宅地との調和を図ろうと、そういうことで考えております。

続いて14ページをお願いいたします。

14ページは高度地区の規定書なんですけれども、一応、建築物の高さの制限、制限の緩和措置、高さの特例などがございます。

本日A4判の資料ですね、傍聴の方用にも用意をさせていただいたんですけども、そちらのA4判の資料の方に、高さの制限を図面で表しております。

図面にありますとおりで、敷地の北側について斜線を設定し、建築物の建てられる空間を制限し、北側の隣地の日照などを保護しようとするものでございます。斜線で示さ

れた範囲の高さ以内に、建築物の高さを押さえなければいけない、要するに建物を建てられる空間の中で収めてください、ということになります。

16ページをお願いいたします。

続いて議案の第3号になります。これは防火地域と準防火地域の変更ということでございます。

この都市計画につきましては、市街地における建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防除することを目的に、防災上、特に重要な地域に指定し、建築物の構造等について規制を行うものでございます。

18ページをお願いいたします。

これが防火地域及び準防火地域の新旧対照表ということになります。今回の場合、準防火地域、こちらが8.6haの増ということになります。

20ページをお願いいたします。

図面になります。現況図からでございます。

この水色の箇所ですね、今回の用途地域の変更箇所、塗りつぶされている部分、ユーカリのほうの赤色で塗りつぶされている部分が、防火地域の指定箇所、赤線の枠内が準防火地域の指定箇所ということに現況はなっております。

続いて次の21ページのほうに今回の市決定をしようとする計画図が入っております。

準防火の部分については、赤色の線ということで、今回の用途地域の変更によりまして、近隣商業の部分ですね、近隣商業地域に指定される部分、8.6haにつきまして、駅前の、先ほどの現況ですね、そことつながるように準防火地域を設定しようとするものでございます。

この内容については先ほどA4の1枚、高度地区と防火地域等のA4判の資料の中に、どういものが建てられるかというような建築物の内容を書いております。

防火地域、準防火地域内におきましては、耐火建築物あるいは準耐火建築物あるいは防火構造の木造建築物とする必要がある、ということで、これによりまして火災の危険性を低減させるものでございます。

これら3議案につきましては、平成23年の2月15日から3月1日までの2週間の期間で、「議案第1号 佐倉都市計画用途地域の変更」については千葉県が決定する都市計画ということでございますので、市役所都市計画課と千葉県都市部都市計画課において案の縦覧を行っております。なお、高度地区及び準防火地域につきましては、佐倉市

決定ということですので、佐倉市役所都市計画課において、案の縦覧を行っております。

縦覧者数につきましては、議案1号 用途地域の部分ですね、こちらが佐倉市と千葉県をあわせまして10名、議案2号 高度地区の部分が7名、議案の第3号 準防火地域、こちらが6名の方が縦覧をされております。なお意見書の提出につきましては、ございませんでした。

次に議案書23ページをお願いいたします。こちらにつきましては、井野南地区の地区計画ということの決定でございます。

地区計画につきましては、地区の特性に応じた詳細なルールを定めることにより、良好な住環境を整備・保全するための計画ということでございます。

地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全の方針、地区整備計画で構成されております。

27ページをお願いいたします。

はじめに決定の理由でございます。井野南地区につきましては、土地区画整理事業による基盤整備にあわせて用途地域の設定がなされますが、街区ごとの特性を踏まえた土地利用の方針や建築物等に関する事項を定めることで、さらにきめ細やかな市街地像を実現し、より質の高い街並みを形成するため、地区計画を決定いたします。

ページ戻りまして、25ページをお願いいたします。

これが地区計画の計画書ということになります。25ページ、26ページになりますが、はじめに25ページの方からお願いいたします。

名称につきましては「井野南地区 地区計画」ということでございます。

位置につきましては「井野字安坂山、字油免、字一里塚の各一部」で、面積は約14.9haということになります。

地区計画の目標といたしましては、魅力ある商業環境と良好な住環境の創出と維持・保全を図ることを掲げております。

その次に、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針ということでございますが、地区内を第一種低層住居専用地域に指定される「住宅地区」、整開保（地区計画区域の整備、開発及び保全の方針）に関する方針の右側の部分を説明しておるところでございます。第一種住居地域に指定される「沿道地区」ですね、あと近隣商業地域に指定される箇所について、地区中心部の大街区、大きい街区からなる「商業地区」、2番目、住宅、沿道、商業と、商業地区の説明をしております。

それと、地区を縦断する上志津青菅線の西側の「商業・業務地区」、東側のユーカリが丘駅前地区の駐車場部分に隣接する「複合集積地区」の3つに区分し、あわせて5つの地区に分け、それぞれの地区の特性に合わせて土地利用の方針を定めております。

29ページの図面を見ていただけますでしょうか。今の説明の部分がこの部分になります。住宅部分、商業、沿道、ということで複合集積という色分けをさせていただきます。その下の25ページですけれども、今の整開保（地区計画区域の整備、開発及び保全の方針）の方針の下に地区整備計画というのがございます。

図面で先ほど見ていただいたとおりで、5つの地区のうち、住居地区と沿道地区については、さらに2分割をしているということで、かなり詳細な計画を考えていこうということになっております。

制限の内容でございますが、また25ページに入っていますが、はじめに一番左側に地区の区分ということと、その下に建築物等の用途の制限というのがございます。これは用途地域によって定められる、建築物の用途の制限を強化、あるいは緩和することで、街区の建築利用を誘導していこうというものでございます。

住宅地区につきましては、第一種低層住居専用地域ということですので、厳しい用途制限がかかっておりますので、地区計画による用途の制限は行っておりません。

次に、沿道の部分が2つに分かれておりますが、沿道の部分につきましては後背に位置する低層住宅地の環境に配慮いたしまして、第一種住居地域内に建築できる建築物の用途のうち、ホテルであるとか旅館、単独の自動車車庫、動物病院等に付属しない大規模な畜舎を制限しております。

隣の商業地区、これは約7ha ございますが、商業地区につきましては、マージャン屋、ぱちんこ屋等に類する遊興施設、倉庫業を営む倉庫、葬祭場、単独の自動車車庫を制限するとともに、近隣商業地域の商業利用を推進するために、1階部分を共同住宅の用に供する建築物の建築を制限しております。

最後に、商業・業務地区、これは約0.8ha でございますが、同じくマージャン屋、ぱちんこ屋等に類する遊興施設、倉庫業を営む倉庫、葬祭場を制限しております。

26ページの方をお願いいたします。

26ページの方は高さの制限からまいります。住宅・沿道地区の部分は特に制限を定めておりません。商業地区ですね、それと商業業務地区、この部分、絶対高さ及び高度地区の制限のない用途地域である近隣商業地域に指定されている商業地区及び商業・業務地区につきましては、建築物の最高高さを50mまでとするとともに、北側への日影等の影響に配慮し、高度地区に相当する斜線での高さ制限を定めております。

次にその下の敷地面積の最低限度でございます。

これにつきましては、敷地の細分化による日照や通風の妨げ、安全性の低下を避け、また商業地区における一定規模以上の土地利用を誘導するため、建築物を建築できる最低限の敷地面積について定めております。

それぞれの地区につきましては、住宅地区は150㎡、沿道地区につきましては165

m²、商業地区は3,000m²、商業・業務地区は200m²としております。また、住宅地区及び沿道地区のうち、井野東地区の地区計画と一体的な街区を形成している箇所については、井野東地区地区計画にならって、それぞれ135m²と150m²としております。これはすでにある井野東の地区計画にならおうということでございます。

次に壁面の位置ですね、壁面の位置の制限。こちらにつきましては、住宅、沿道部分と商業、商業・業務地区がちょっと分かれているということで、日照や通風、植栽スペース等を確保し、居住環境の向上をはかるため、住宅地区と沿道地区では、建築物の外壁から敷地境界線までの距離を1m以上離すこととし、商業地区、商業・業務地区では、都市計画道路に面する部分については1m、商業地区外周道路に面する部分については原則6m以上離すことを定めております。

ただし、隣地に与える影響の少ないもの、具体的には、住宅地区及び沿道地区で、外壁の長さの合計が3m以下の建築物の一部が敷地境界線から1m以内にかかってしまうもの、外壁を有しない別棟の車庫、高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内の物置、及び商業地区、商業・業務地区で公益上の必要性が認められるもの、具体的には警察官、巡査の派出所であるとか、バス停の上屋、ガソリンスタンド等の防災上必要な壁面等については、この制限の対象外としております。

次に一番下のかき又は柵の構造の制限でございますが、これにつきましては、住宅地区と沿道地区の部分になります。緑豊かな街並みの創出と、地震等によるブロック塀等の倒壊被害を未然に防止するために、構造を生垣か格子のフェンスにすることにしております。

ただし、沿道利用が想定される都市計画道路に面する部分、通風を妨げたり倒壊被害のおそれの少ない、宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの、隣地とのプライバシーに配慮して道路に面しない部分については1.5m以下のものなど、制限の対象外としております。

建築物等に関する制限は以上でございます。

引き続き、地区計画案の策定経過について、若干説明をさせていただきます。

30ページをお願いいたします。これ、縦覧のところですが、地区計画の導入にあたりましては、区画整理事業地内ということでございますので、土地地区画整理組合事務局と協議を重ね、千葉県とも事前協議を行った上、昨年2月に区画整理組合主催による説明会、8月には市主催による説明会を行い、地権者並びに周辺住民への周知に努めてまいりました。

地区計画の制限事項の中でも、特に大街区ですね。大街区の商業地区に関する高さ制限について、北側に隣接する低層住宅地の住民の方から、強い関心が寄せられておりま

した。

自治会の中に検討委員会が設けられ、高さ制限や日照等に関する勉強会を開き、組合、市との情報交換を重ね、この中で計画の内容につきましても、十分にできるだけ説明をし、理解を得るよう努めてまいりました。

最終的には、昨年12月の原案の縦覧に際しまして、自治会長等と話し合いを持ちまして、用途地域や地区計画等、今回、議案としている都市計画の変更内容につきまして、原案のとおり進めることについて、自治会のご理解をいただいた状況でございます。

地権者、これは土地区画整理事業の方ですけれども、地権者の合意形成にあたりましては、地区計画の検討案について、昨年12月24日の区画整理事業の総代会において承認を得た旨の報告を組合から受けております。また、個々の地権者に対して検討案を提示し意向確認を行ったところ、地権者の9割以上に賛成をいただいた、そういう状況でございました。

以上のような経過及び千葉県との協議を経まして、検討案を市の原案として定め、「佐倉市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」、これに基づきまして原案の縦覧を平成22年12月3日から12月17日までの2週間行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

このため、原案どおりに案を決定し、都市計画法に基づく案の縦覧を平成23年2月15日から3月1日までの2週間行いました。この結果、7名の縦覧者がいらっしゃいましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、一括して都市計画の変更についての説明とさせていただきます。

【山下議長】

はい。いま事務局から第1号から第4号まで、それぞれ重層的に重なってございますけれども順を追って説明が行われました。では、ただ今の説明につきまして、ご質問等あればお願いしたいと思います。

【伊藤委員】

今のご説明で、区画整理組合の説明と市の説明で近隣自治会が合意された、ということだったんですが、日照権の問題とか実際に何か問題が起こる可能性はゼロというふうにとってよろしいのでしょうか。これから事業が始まって、建物が出来た時に、合意はしたけれども、実際のところ何か不都合が100%起こらないということで確認してよろしいのでしょうか。

【都市計画課長 宮内】

都市計画課の宮内です。区画整理事業の進捗は順調に進んでいるということで、それはよろしいんですけれども、実際どういう建築物をとすることは、区画整理事業なので

何とも言えないんですけれど、少なくとも区画整理事業の組合員である人たちの合意と、説明会で、いろんなご意見はありますけれども周知は十分行った、それを基本的に承知の上で土地を取得して事業にかかってもらえれば、あり得ないですよ。区画整理事業なので、どのような建築物が建つかの担保がどうしてもとりづらくて、それが皆さん不安になる所だと思うんです。ただそういう約束で皆さんとお話し合いをしているという事実は変わりませんので、それをおかしくするような者は、普通はないと思うんですけれどもね。私たちはそう信じていますので。

【伊藤委員】

性善説の上に立って、あとは建物を許可する、という所で。また市の方とも建築・設計の段階から協議することがあるでしょうから、そういうようなものを含めて許可ということが検討されている、というふうにとってよろしいでしょうか。

【都市計画課長 宮内】

周知の事実の中で皆でやろう、というのが我々の方の考え方ですので。それに沿って法的に手続き的に。あとは地元合意の中、それは地区計画です。また、商業関係ですがから他の法も関係してくると思いますので、その辺は周知の中でぜひやっていきたいと思っています。

【葉袋委員】

この度の地震で、寺崎の区画整理、大分地面が流動化して、電柱が傾いたようですが、造成してある程度の年数をおかなくてもいいんですかね。こういう大きなものを建てるっていうのは、地盤が安定する、この辺を考えていますか。

【都市計画課長 宮内】

上物については、浦安が今回大変なことになっていますけれど、美浜もそうですが、基礎まで打ち込んでいますね、支持層まで大きい建物は。ですから上物は大丈夫という所が多いんです。ただ地盤との差、道路であるとか隣の宅盤であるとか、その差があったようですね。ただ、時間をおけばいいものか、というのは何とも言えないみたいです。どのくらい地盤改良をやったか、というのもありますし、どのくらい地盤改良に期間を費やしたか、それがうまくいくと、染井野あたりはほとんどないですね。ただ臼井の駅前には若干ありました。上物はいいんですけれども地盤が下がる、ですからあそこも地盤改良を2回やって、駅前もやったんですけれどもうまくいかない部分もやっぱりあるのかなと思います。

【葉袋委員】

寺崎の場合、どうしても下が田んぼじゃないですか。あの地盤がかなり緩い、というのがありますよね。いくら上を地盤改良してもまだその下もあるんですよね。そういう意味で一定期間重圧をかけたけれどもその効果があったのかなあと。

【都市計画課 小川】

井野南につきましては、盛土じゃなくてほとんど切り土ですから、たぶん地盤面については寺崎に比べればかなり大丈夫じゃないかな、と思います。

【都市計画課長 宮内】

いろいろなことを言ってすみません。井野南はそうです。

【上ノ山委員】

上ノ山ですが、家を新しく建てられるときには、地区計画に従って新築されると思うんですけども、実際、私が地元の役員をやっている時にそういうケースがあったのですけれども、何年かした後に、境界線からせいぜい10cmくらいしかスペースがないかなというくらいにまで広げて、出窓のちょっと大きいようなやつを作ったんですよね。で、我々役員の方で、メジャーを持って行って測って、これ違反になるんで直してくださいっていう話をしたんですけど、「うちはこれで」って。役員ですから権限がないんですね。だからそういうようなお願いをしたってケースがあるんですけども。そうした場合、地区計画に違反っていう形になっちゃうんですけども、そういうことに関して、行政あるいはどちらかで何か違反を是正させる権利、権利っていうか違反した者に関しては罰則とかそういう規定はあるんでしょうか。

【都市部長 横山】

一般的に用途地域によっていろいろ建物が建てられるわけですけども、その基準以外に地区計画っていう手法と、建築協定っていうのがありますが、建築協定っていうのはどちらかというと、今の基準にプラスアルファして民民で解決を図るという制度なんです。地区計画というのは、行政側が基準に基づいて指導をできるということになっておりますので、こちらでいいますと建築指導課が是正に向けて指導していく、ということになります。再三言いますが、建築協定っていうのが民民での解決法なんです。それを昔の制度では結構行っていましたが、なかなか難しい、ということで行政が入って指導できる地区計画に移行をしている、ということです。

【山下議長】

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【池澤委員】

池澤でございます。ちょっとお聞きしたいんですが、井野南地区の中にですね、今回の範囲の中に、防災で退避する場所として使われているような場所はあったんですか。

【都市計画課長 宮内】

この辺ですと、広域の避難場所っていうのは学校になってしまうんですね。

【池澤委員】

では、この辺ではなかったんですね。

【都市計画課長 宮内】

はい。

【池澤委員】

ではなくなる、ということはないんですね。

【都市計画課長 宮内】

この事業のためになくなる、ということはないですね。

【池澤委員】

分かりました。

【伊藤委員】

これ今回の都市計画の中でどうなのかな、と思うんですけども、ここ道路がやはり幅が狭いんですね、井野東。今建物も出来まして、走ると非常に狭い。6 mないですね。

【都市計画課長 宮内】

区画道路ですか。

【伊藤委員】

宅地の中の道路。ここは商業地域ですけども、ここも外周のところにも道路があるんですけど。ここは6 mですか。

【都市計画課長 宮内】

ここも一部5 mがありましたよね。通過交通にならないような所を街区内の利便を図

るために、余分な車が入らないような形の部分で5 mになっているところがあります。

【伊藤委員】

5 mの道路の両脇にはこれから家をはりつける、ということになりますか。

【都市計画課長 宮内】

そうですね。もともと建っている家の方もいらっしゃるのです。

【伊藤委員】

他のところ、前からの住宅地は6 m確保しているんですけども、井野東を走ると、家が建つまではそんなに気にならなかったんですけど、やっぱりすごく狭いんですね。道も曲がっていたりすると、安全性という面では、今作る区画整理事業としてはちょっと失敗作だったんじゃないのかな、って思うくらいに問題だと思いますので。その点をどういうふうに市の方は指導する、とかそういう経緯はないんですかね。

【都市計画課長 宮内】

ご存じのとおり、区画整理事業なので皆さん土地を出し合ってやります。それで道路であるとか公園だとか、宅地を作る。また、売るため、事業費を作るための土地を作ります。皆さんご存知のとおり、井野東の場合は区画整理事業地内に使えない土地を残してしまっただけです。というのは、井野長割遺跡という国の指定文化財遺跡が区画整理区域内に入り込んで、それを残そうということになりましたので、その辺で事業としてちょっと厳しくなったんですね、それと、都市計画道路に沿って、区画整理事業としては細長く、その両側の部分が以外と薄くて、太い道路を交に回すと通過交通になってしまう。そういうことがあって、街区の取り方が難しい事業だった。本当はもう少し短ければよろしいんでしょうけれども、あえて交通の便や通風、日照などを考えて通過交通にならない方がいいだろうと考えて、150 mぐらいの道路が残ったりして。それが、別に悪い訳ではないんですけど、5 m道路になっている部分があったということで、諸般の事情があったというのが現実的な話です。南の方についても、移転されない家があったり、地区内外の取り合いの道路であるとか、そういうことがあって、無理をしないで5 mであえてやったほうがいいのかな、という判断をされた部分があったということで聞いています。今後はあまりこういうのは少ないでしょうから。

【山下議長】

パターンはいろいろあるけれども、事情により出せる土地、その中からそういう選択肢になったんだ、というのが今の課長の話ですか。

【都市計画課長 宮内】

はい。

【山下議長】

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

【小須田委員】

小須田でございます。今の質問とも関連するんですけども、6ページの全体を大きく見た近隣の状況の中で、今回の用途地域・高度地区の変更等々の中で、ちょっと話が逸れちゃうかもしれないですけど、ベイシアとか寺崎のところが出来てきて道路が非常に混んできたりとか、お客さんの入りが良くなってくると交通の渋滞になることもあるんですけど、こういう地区の変更がある場合に、道路の将来の構想みたいなのは、そこまで考えられるか、ちょっと分からないが、整備する時期とか建つ時期にもよると思うんですけど、ある程度プランをお持ちなのでしょうか。例えば志津霊園のところもあるんですけど。八千代寄りの道路の整備とか、そういうことも若干含めつつ地区の変更というのはされていくものなのかどうか。

【都市計画課長 宮内】

都市計画課宮内です。6ページの中で、この事業に関連していきますと、横のラインで3・4・5井野酒々井線というのがあるんですけど、これは今、八千代の境で止まっています。この横の路線については、八千代市の方も県の都市計画審議会等にかけて事業の認可を取って、たぶん用地買収から入ると思うんですけど、横のラインは16号までの道筋を、県と八千代市の事業なのかちょっと分からないですけど、これは事業が決定されているようです。縦のライン、3・4・18の部分については、八千代のところまでいくんでしょうけど、こっちはまだすぐにはいかないというような形でございます。

あと、黒いラインの296号ですけど、これは霊園の部分の整備が当然進んでいくだろうと。今年来年でというわけではもちろんございませんが、そういうことで交通量の分散化が若干見込まれている。それとこの事業をやるにあたって千葉県が作っている整開保（佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）で行くと、当然この商業であるとかを想定した上で路線決定をやっております。ただ今後、人・車がそれだけ多く増えるのかというのが一つあって、自転車を含めて二輪車をもう少し有効に使う、そういうものをうまく流してあげるという方がより現実的じゃないかという話もあるわけですよ。

市の方でも公共交通を含めてそういうものをきちんと考えていこうということで、現在やっていますので、総合的な公共交通を含めた交通体系の中で、今後当然議論されることになると思います。

【山下議長】

よろしいでしょうか。はい、他にいかがでしょうか。

【桐生委員】

桐生です。この件が都市計画決定されますと、逆に言えば用途の規制がかかるかと思うんですが、例えば障害者のための施設だとか高齢者のための施設だとか、施設といってもそれほど大規模ではないにしても、高齢者5人とか10人が共同生活をする、そういう建物が規制の対象になりますか。

【都市計画課長 宮内】

今回特にその規制というのはございません。

逆にいろんな場面で政策的に考えるような場面が出てくるとお思いますので、その辺は何とも言えないんですけど、今回の変更の中ではそういったことはないということでございます。

【山下議長】

よろしいですか。はい、他にいかがでしょうか。

【伊藤委員】

最後にいいですか。近隣商業地域として、先ほどご説明ありました大規模商業施設とは、区画整理事業で考えているものとしては、具体的にどのようなものが建つのでしょうか。

【都市計画課長 宮内】

面積的には1万㎡以上ということなんですけど、先ほどお話したとおり、実際何が建つというのは、私どものほうではまだ把握できておりません。

ただ、事業の進捗度からいきますと、そろそろ何らかのアクションがでてきますので、その辺は商工会議所ですとか、そういう所に打診がいくと思うんですけど。

ただ、私どもの方としては、当初から商業系というのがこの事業の目玉ですので、それだけはきちっとお願いしたいなと思っています。

【伊藤委員】

道路が2本クロスしているわけなんですけど、トータル3地区併せて1万㎡？ それとも1区画、道路を境にして3か所？

【都市計画課長 宮内】

井野酒々井線の北側の部分、大きい2つの道路を挟んだ東西の街区でということだと思います。

【鈴木(博)委員】

提案をさせていただく中で、佐倉市井野南土地区画整理組合、これについての業務代行者として山万さんとなっていますが、地権者は何名、あるいはどういう構成なのか。

【都市計画課長 宮内】

南の組合ですけど、権利者数104名。地権者さんは昨年9月で104名でございます。

【鈴木(博)委員】

次の質問よろしいでしょうか。

建築物の高さの最高限度を50mに定めるということで、商業地区では第二種高度地区相当の高さ制限を設けますと謳われておりますが、50mというと既存の高層マンションと比較してどれくらい高いのか低いのか。

【都市部長 横山】

高さ的には50mですから10数階。今のスカイタワーに比べるともっと低い建物になります。15階前後くらいだろうと。1階をだいたい3mくらいで考えていくと10数階程度になるかと。

【都市計画課長 宮内】

斜線の制限もありますので、結局段々になってしまう。

【都市部長 横山】

今回の土地だと、一般的にはもっと高い建物も建つんですが、そういう建物が建つことによって、周りが緑の色が付いているように第一種低層住居専用地域ということですから、できる限りそちらの方に影響がないように配慮したと。

配慮するためにはどうしても通常の商業地域で建てられる建物ではなくて、もうちょっと抑えなければならないということで高度制限をかけている。それで50mまで。また高度地区で斜線制限をかけていくと、アッパーが50m。

また地区計画という制度によって、通常はもっといろいろな用途が建てられるんですが、それも併せて用途を抑えるなり、使い勝手も多少変えていくというようなことで、併せ

て厳しく規制をかけていくというのが地区計画であるし、高度斜線であるというようなことです。

【鈴木(博)委員】

地権者の、山万さんとしての地主さんなんですが、課長からもお話になった具体的な商業施設の活動については商工会議所にもお話があるというご意見もありましたので、基本的に、全国的にも住民まちづくりについて評価されているディベロッパーとしての山万さん。その辺の進め方によっては、結果としてはディベロッパーとしてのまちづくり、その辺についてはある面で期待してもいいのかなというのは感じるところであります。これから住みやすいまちというのが具体的に進められていくプランに盛り込まれるかということが、かなり大きな考え方として比重があるものと思います。

【山下議長】

他によろしいですか。

【伊藤委員】

50mの高さ制限があるということで、今既存の住宅の方々とそこで話し合いを持たれて、北側ということで留意するということでしたが、右側の区画整理事業地内にある第一種低層住居専用住宅のところに関しては、東側ということもあり、商業地域に隣接しているということで、日照の問題というのはどれくらい影響するのかと地図を見ると思うのですが、どのくらい影響するのか。

【都市部長 横山】

日照の話ですが、用途で第一種低層住居専用地域のところに、このエリアから建物の日影が出た場合は第一種低層住居専用地域の制限を受けるということになるわけです。ですから建物の建て方によってはそちらのほうの制限を課されることによって、ある程度、建物の段々の形とかで抑えられる形になります。

ただ高い建物というのは、ある程度南側に寄せるとか建築計画の中でいろいろ考えられるだろうと。それぞれの用途に関わる日影については、建築基準法の中の現在の基準である程度制限はかけられる。

日照権というお話ですが、日照権というのは民法の中で一般的に言われている話です。建築基準法では技術基準でルールは作り、こういう制限でこれはダメというのはあるんですが、日照権というのはそれぞれの感覚のもので、それを求めるか求めないかというのはまた別ですね。

【伊藤委員】

日影の問題でそういう建ぺい率とか容積率とか決まっても、実際に建物が建ってしまった、だいたい売り方としては第一種低層住居専用地域をまず売り出して、それから高層住宅に入っていくということになると、後から建物が建つということで、だいたい売っちゃった後は知らない、というような部分が結構見受けられるので、そういう部分でどうなのかなというのが、この区画整理の計画図を見ると思うんですけども。特に隣接してますでしょう。一種低層と近隣商業地域がくっついている。

【都市部長 横山】

くっついています、今の制度では建物を建てる場合にはそれぞれのルールがあるわけですね、基準が。その中で制限をかけられていくことになるわけです。ですから、法律としてはクリアしていないと絶対建てられない。

もう一つ民事的な問題として日照権というお話ですが、それについていろいろ意見を言われる方がいらっしゃると思うんですが、佐倉市には、用途や建物の高さによって紛争条例というのがありまして、一般的に行政は民事不介入ということで介入しないんですが、紛争条例は民事的な話も一応市としてテーブルを作りましょう、話し合いの場を作りましょうというのがありますので、もし計画の中で基準には合うんだけども民事的なお話があるのであれば、そういう条例を活用していただきたいと考えております。

それは建物を建てる前の話ですから。紛争条例というのを扱いますので、ぜひそういう問題があれば、そういうものを活用していただきたい。

【山下議長】

よろしいでしょうか。

委員の皆様からご質問・ご意見が出尽くしたかと存じますので、議案第1号から第4号について一つずつ採決をしまいたいと思います。よろしゅうございますか。

《採決》

【山下議長】

ではまず議案第1号。佐倉都市計画用途地域の変更について採決をいたします。原案のとおり可決することについて賛成の方の挙手をお願いします。

(挙手全員)

【山下議長】

挙手全員。よって議案第1号は原案のとおり可決することに決しました。

次に議案第2号。佐倉都市計画高度地区の変更について採決いたします。原案のとおり可決することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

【山下議長】

挙手全員。よって議案第2号は原案のとおり可決することに決しました。

次に議案第3号。佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について採決いたします。原案のとおり可決することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

【山下議長】

挙手全員。よって議案第3号は原案のとおり可決することに決しました。

次に議案第4号。佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について採決いたします。原案のとおり可決することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

【山下議長】

挙手全員。よって議案第4号は原案のとおり可決することに決しました。

ここで議案第1号から第4号まで採決を終えましたので、暫時休憩をし、休憩後に議案第5号都市マスタープランについて移りたいと思います。3時まで休憩ということにさせていただきますと思います。再開は3時からということでまいります。しばらく休憩いたします。

《 休 憩 》

【山下議長】

休憩前に引き続き会議を開きます。

議案第5号「佐倉市の都市計画に関する基本的な方針（佐倉市都市マスタープラン）」

の変更について」事務局の説明を求めます。

【都市計画課長 宮内】

都市計画課の宮内です。よろしくお願いいたします。

それでは、議案第5号「佐倉市の都市計画に関する基本的な方針の変更について」でございます。

普段、佐倉市都市マスタープランとっておりますが、正式には「佐倉市の都市計画に関する基本的な方針」となります。

この見直しに関しましては、これまでに当審議会におきまして、平成21年5月の第17回審議会を含め、計3回、経過をご報告させていただいております。

今回、その案がまとまりましたので、本日、お諮りをさせていただいているところでございます。

案の内容に入る前に、昨年5月の審議会以降の経過につきましてご説明をさせていただきます。

昨年5月にご報告させていただきました後に、市民から直接意向を確認し、懇話会で素案づくりと今後のまちづくりに活かすため、6月から8月にかけて、市内4地区におきまして、ワークショップ形式による策定地区別懇話会を開催いたしました。

参加者は延べ103名でございました。なお、ワークショップで出された意見・提案等につきましては、その内容を整理いたしまして、次の懇話会で結果報告をいたしました。

全体の方向性として、これまでに策定懇話会で議論を重ねてまいりました見直しの方向性と概ね一致していたことを確認しております。

概要につきましては、マスタープランの46ページから50ページ及び109ページに掲載をしております。

その後、11月から12月にかけて、ワークショップでの結果等を踏まえ、マスタープランへ反映させる具体的な内容につきまして、見直しの方向性、テーマごとに検討をしていただきました。そして、本年1月にテーマごとに検討した内容につきまして整理した上で、事務局からマスタープランの事務局案を作成いたしました。その案をもとに、懇話会におきまして素案を検討いただき、1月31日付で市長へ提言をしていただきました。

その後、庁内における、政策調整会議での決定後、2月14日から28日の15日間、パブリックコメントを行いました。

パブリックコメントを提出された方につきましては4名、出されたご意見は7件でございました。出されたご意見のうち、マスタープランを修正したものが2件、原案どおりとしたものが5件でございました。マスタープランを修正した箇所につきましては、

文字の書式に関する箇所と句読点に関する箇所でございます。

また、本審議会へ正案をお諮りする前に内容を再度、事務局で精査いたしましたところ、マスタープランの本文と参考資料の表現が若干の不整合がございましたので、その部分を修正いたしまして、本日、マスタープランの案をお諮りしているところでございます。

それでは、マスタープランの内容につきまして、ご説明をさせていただきます。

はじめに、案の4ページをお願いいたします。4ページに都市マスタープランの構成が書いてございます。

今回の都市マスの構成につきましては、「市の現状と課題」を受けまして、まちづくりの基本的な方針を示した「佐倉市の将来像とまちづくりの目標」、市全体を見据えたテーマごとに方針を定めた「全体構想」、また、「地域別構想の策定に向けて」として、地区別の現状と課題、解決方策等を示しております。

1ページに戻っていただきまして、1ページでございます。

はじめに、都市マスタープランの役割でございますが、市民の生活に密接に関わる都市計画に関して、市町村が市民の意見を取り入れながら、あらかじめ長期的な視点に立った将来の都市の姿とその実現に向けての大きな道筋を示すものとして、また、産業や福祉、環境への取り組みなどの様々な活動を支えていく空間利用の方向性を示すものとしております。

次に2ページでございます。位置付けでございます。都市計画法第18条の2第1項で、「市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする」と規定されております。

これまでのプランは、時代を反映しておるわけでございますが、とかく長期的な視点が強調されがちで、多くは20年後の市街地像といった形で、将来の時間的な一時点を確定的に設定する「青写真型」でございました。

しかし、人口増や順調な経済成長、人々の価値観が安定しているなど、社会・経済のトレンドが安定している時期、日本でいえば、高度成長期には有効なようでしたが、現在のような、人口減少時代に入り、経済状況は目まぐるしく変化し、人々の価値観も多様化しており、変化の方向性が一定せず、将来の不確実性が高いことから、社会経済状況や人々の価値観の変化を柔軟に受け入れるような考え方を基本として今回は都市マスタープランの見直しに臨んでおります。

8ページをお願いいたします。「まちづくりの課題」でございます。現状を踏まえまして5点、大きく課題として挙げております。

はじめに、現状の都市構造の維持・強化でございます。これにつきましては人口減少・少子高齢化社会の進展に伴い、これまで以上に人口の流入減、流出増が懸念されます。今後は、市街地の拡大路線からの転換を図るとともに、佐倉市への定住を促進するため、

駅を一つの拠点とした都市構造の利点を強化する必要があります。

課題の2つ目として、災害への備えとライフラインの維持管理。

大規模な地震や地球温暖化の影響による局地的な集中豪雨に伴う風水害、土砂災害等への備えと上・下水道をはじめ市民生活を支えるライフラインを適切に維持管理していく必要があります。

課題の3番目として、居住環境の維持・向上。

日本の総人口が減少に向かう中で、都市の活力維持のため、移住・定住を促進するためにも、市民が安全・安心・快適に生活できる居住環境を維持・向上する必要があります。

9ページに移りまして、4番目として、歴史・自然・文化の保全と活用でございます。

これまで守り継がれてきた自然環境や、有形・無形の文化的資産等を将来の世代に引き継ぐとともに、積極的な活用を図る必要があります。

5番に産業・観光の振興。

これにつきましては、縮小傾向にある産業規模の新たな活性化を図る必要があるということで、このような課題も踏まえ、10ページから14ページにかけて、「佐倉市の将来像とまちづくりの目標」を設定しております。10ページに体系図を示しております。

11ページをお願いいたします。

11ページから12ページに、「まちづくりの基本理念」と、その基本理念を踏まえた「将来像」を示しております。基本構想でいう都市像を基本に、住みたいまち、過ごしたいまち、誰もが誇れるまち、市民が希望の持てる住みたいまちを皆でつくってほしいという、いわばその舞台を都市計画として支え、示していくものが、都市マスタープランであろうと、考えて見直しに臨んでおります。

都市マスタープランでいう「将来像」につきましては、「都市と農村が共生するまち 佐倉」市民は誰でも“都市の便利さ”と“農村の豊かな自然”を併せて享受できるまち～持続可能なまち～を創造する。ということで、今回のプランが出来上がっております。

そこで、市の「将来像」を実現するために、市の課題を踏まえて取り組む「まちづくりの方針」を13ページから14ページで設定をしております。

13ページをお願いいたします。

はじめに、歩いて暮らせるまちづくりの推進、これが今の佐倉市の特徴であり、将来的にも強い資産だと思います。

駅を中心とした、都市構造の特徴を活かしながら効率・重点的にまちの魅力を高めた、歩いて暮らせるまちづくりの実現に取り組んで参ります。

次に、安全・安心なまちづくりの推進。

災害への備えが充実し、地域コミュニティが維持された安心して暮らせるまちづくり、また、供給処理施設の整備されたまちづくりを進めます。

次に、地域の個性を活かしたまちづくりの推進。

居住エリアごとの特徴を活かした、快適に暮らせるまちづくりを進め、市民のライフステージに対応して住み続けられ、若い世代も移り住むまちづくりを目指しております。

次に、佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進。これは、歴史・自然・文化が中心になります。

豊かな自然と歴史文化的な資産とを連携させながら守り育て、次世代へ継承していくまちづくりの取り組みをしていきます。

最後に、佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進。これは、産業・観光の部門になります。

佐倉の農業を活性化させていくまちづくり、佐倉の魅力を活かした観光のまちづくり、身近な商店街で買い物のできるまちづくり、広域的な立地特性を活かした産業振興のまちづくりなどの方針を示しております。

続いて15ページをお願いいたします。「まちづくりの実現に向けて」でございます。

まちづくりは、人づくり、コミュニティづくりが基本で、市民、団体、事業者、行政などが、情報を共有しつつ相互理解のもと、意見交換を十分に行った上で、適切な役割分担をしながら都市マスタープランを実現化していくという姿勢を基本としてまいります。

次に16ページから44ページ、全体構想を示しております。

基本的な流れでございますが、各々、取り組みの方向性、基本的な方針、実現に向けた施策などでまとめてございます。図面もその都度添付しております。はじめに課題として挙げている部分が全体構想で、ここでどういう方針で臨むかというのをここで示しております。

はじめに、歩いて暮らせるまちづくりの推進でございます。

人口減少、少子・高齢社会に向けて、現状の佐倉市の都市構造の利点を活かしたまちづくりを進める。新しく郊外に開発をするのではなく、むしろ、市街地の既存の資産を有効に活用しながら、地域の個性を活かした魅力づくりを進め、地域の拠点性を高めるとともに交通ネットワークを充実することで、住宅と地域の拠点との間で歩いて暮らせるまちづくりの実現に取り組みます。また、市街地内部の歩行環境や自転車道の整備に取り組みとともに、市街地と農村集落との接続を含めた公共交通網の充実を図るとしてまいります。

次に22ページをお願いいたします。ここでは、安全・安心なまちづくりの推進ということでございます。

地震や風水害等の発生時に被害を最小限に抑えられるように、日頃から災害に備える取り組みを行うとともに、防犯活動や見守り活動を通じて、市民が支えあう地域コミュニティの拠点づくりを進めていく。また、市民の生活を支える上下水道やごみ処理施設等の供給処理施設の保全に努め、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

次、25ページをお願いいたします。ここでは、地域の個性を活かしたまちづくりの

推進ということでございます。

駅を拠点として、市内の居住エリアごとに特徴のある居住環境を活かし、さらに向上させるために、居住エリア別の居住環境の改善に向けた方針を定めます。居住環境の改善にあたっては、住民自らが主体的に居住空間をコントロールするエリアマネジメントの考え方が重要になります。地域コミュニティを活性化する仕組みづくりの一環として、地域の実情を踏まえながら、地域住民が主体となり、子どもから高齢者までだれもが安心して暮らすことができる環境を整える取り組みを、情報提供や相談等で側面的に支援してまいります。

それぞれの居住環境の魅力を高めながら、他市から佐倉市への移住や、一人暮らし、子育て世帯、高齢者世帯等、市民それぞれのライフステージに合わせた市内での住み替えを支援する仕組みづくりについて検討してまいります。

続いて、31ページをお願いいたします。こちらは、歴史・自然の方になります。38ページまでになりますが、佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進ということでございます。

佐倉市民共有の資産である、歴史・自然・文化について、将来の世代に引き継いでいくために、規制・誘導、あるいは意識啓発等を通じまして、市民の協力を得ながら保全に取り組みます。また、これらの資産について、今後は、多くの人に「佐倉市に行ってみたい」、「佐倉市に移り住んでみたい」と思わせる、まちの魅力を高める素材として、十分に活用できるよう方策を検討してまいります。

39ページをお願いいたします。緑の方針図であるとか、そういうのがこの中に入っています。佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進、産業系になります。活気のある佐倉市を目指して、まちに存在し、または潜在している資産を活かしたまちづくりに取り組み。農業分野では、都市と農村をつなぐ観光農業の振興等を通じて、市内の農業を活性化させていく必要があります。また、農業の新たな担い手を育てるために、農業振興に必要な施設の整備等を含めた計画的な集落振興を図るための仕組みづくりについて検討してまいります。商工業の分野では、空港関連産業の誘致や、空港利用客の取り込み等、佐倉インターチェンジ周辺を核に、首都圏や成田国際空港に近い立地性や、市内各地域の特性を生かした、その振興に向けた取り組みを進めてまいります。市内に点在する地域資産をネットワーク化し、観光資源としての魅力を高め、広く内外にPRしていこう、ということでございます。

続いて43ページをお願いいたします。43、44ページでまちづくりの仕組みづくりということでございます。先ほども若干説明いたしましたが、まちづくりは人づくり、コミュニティづくりということですので、それを基本とした姿勢としております。都市マスタープランに掲げた将来像の実現に向けて、その実現に向けていくための仕組み作りに取り組みで参ります。市民や住民組織が主体のまちづくり活動への支援を進めるとともに、市民・住民組織・企業等と行政の適切な役割分担と協働のもとでまちづくりに

取り組んで参ります。また、まちづくりのルールや土地利用の調整に関する仕組みづくりを検討して参ります。都市マスタープランの内容についても適宜見直しを行い、進捗管理に努めて参ります。

次にお隣の45ページになります。45ページにつきましては、地域別構想の策定に向けてということでございます。今までの都市マスタープランですと、全体構想と地域別構想はセットになっていたということでございます。今回の場合は、あえて地域別構想を今後作成しようということでございます。基本的には持続可能なまちを創造していくためには、地域資源の持続的な経営が重要となり、そのためには、協働を基本とした地域社会への転換が重要となります。地域には、長年培ってきた豊かな自然環境や歴史遺産、美しい風景や文化芸術などの多様な地域資源が存在しており、その再生のためには、地域の主体である市民の力を再び結集させる枠組みが必要不可欠でございます。

このようなことから、地域別構想の策定にあたっては、地域の重要な共有財産を社会的共通資本として再認識し、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、段階的に地域別構想を作成してまいりたいと、そういうことでございます。以上でございます。

【山下議長】

ではこれから委員の皆様のご質疑等受けたいと思っておりますけれども、経過説明にもありましたとおり、17回目で、今回のことですが、来年の3月に諮ります、といわれて、委員の皆様から、間が空いていきなりぽんとこれでどうだと言われたって、平たい言葉を使わせていただくに困るじゃないかということで、その間、その17回を含めて17、18、19ときて、それから地区の策定懇話会に入りますという手前の所で、19回目と今回の間が空いていたということでございます。そういった意味でこれまでその段階でのご意見等は頂戴をし、それは市の方においても尊重されて取り組んでこられたのかなというふうには理解をしております。そういう中でご意見等伺っていきたくは思いますが、最初に私が聞くのがいいのかどうかですけど、ちょっと整理のために聞かせてください。

つまり、地域別構想は、これは策定に向けてということで、さっき課長のお話ですと、今までですと地域別構想もこの中にセットになっていたということだったんですけども、今回これでお諮りいただいているものと、今後策定するといわれている地域別構想との関係というか組み合わせというのは、本日のこの場においてどういうふうに我々都計審は受け止めておいたらいいいのかをちょっと整理していただけますか。

【都市計画課長 宮内】

よろしいですか。基本的には都計法の中で運用指針というのがございます。それで、こういう都市マスタープランの地域別構想、これについては全体構想で示された整備の方針等を受けて、地域の特性に応じてそれぞれ課題を整備して参りましょうと。ですか

らここの地区ではこうですけど、隣の地区では違う内容のものができると。これについては、今回策定のための懇話会のなかで随分お話し合いをしたんですけども、地区別で4回やったわけですよ、その4回で皆さんの意見を聞いたとは言えないでしょうと、これが本音のところですよ。全体構想は皆さん思っていることはたぶん同じだろうと、ただ、地域別に入ると少し変わるよと。それをもう少し熟度を上げてから、構想として都市マスに反映させたらどうですかということでしたので、あえて無理をしないで、懇話会の皆さんともお話し合いの中で順次、地域の熟度に合わせてやっていこうと。

基本的にはここでいう全体構想から外れないように地域の実情に応じて進めていこうと。23年度に準備をして、特に今回11日の災害がありましたので、特に皆さんがそちらの方に相当考えがシフトしてしまうと思うので、そこら辺をうまくとらえて、今回の全体構想のなかで、特に安全のまちというのも出ましたので、これをうまく地域の声をいただいて策定に向けて進めたいなということですので、これから外れてどんどん違う方向に進むということでは決してないということでございます。

【山下議長】

今おっしゃったことを縮めて書いてあるのが45ページだろうと思うんですけども、そうすると、都計審とすれば一応、都市マスについてはここで区切りという理解と、それでこの全体構想が動き出して、それについて市として地域別構想を作っていきますと。

だから、そこについては、手続き的にはこの会議は関係しないということになりますか。

【都市計画課長 宮内】

結果的には報告でお願いできればと思っています。必ずそれはその都度やるようにしたいと思いますので、是非そういう形でお願いできればと思います。

【山下議長】

冒頭で私が余計な質問したかもしれませんが、最後の所で、採決をとるにあたって整理しておかないといけないと思いますので。

ついでに、今話が出ましたけれども、まさに安全安心の、2番目でしたっけ。3-2。別に今どうこうって注文ではないけれど、今回の大震災のことは、当然のことながら時間的に触れていませんよね。そこは若干、字句的にいじるとということなのか、これはこのままでということなのか、つまり今度の地区別のところで当然出てくるだろうとおっしゃったけれども、そこも先に整理して聞いておきます。

【都市計画課長 宮内】

たぶん個別にいろいろな例が出てくると思うので、その例をうまく全体に反映できる

といいなと思います。ですから先ほどみたいに、一部で地盤が下がったりとか、道路がこうなったとか、検証をやった時にどういう現状だったか、というのが明らかになりますので。その辺の報告も含めてやると、共通する部分と場所によって特徴が出てしまう部分が多分明らかになってくると思いますので、その辺の整理をきちんとできれば、全体構想をいじるというところにはいかないと思います。ですから地域別に、避難する場所もそうですし、物資の輸送も。今回もこの辺は51号がその広域の部分ですけど、果たして生きているかどうかというのは、皆さん情報としては分からないわけですね。正確な情報の出し方というのは工夫がいると思いますが、その辺は市全体でできると思います。

【山下議長】

はい。これは確認のために聞いているんですから。そうすると今おっしゃったのは22ページの所で、出だしが東海地震と東京湾北部地震っていう例で言っているから、全然知らないで見た人は丁度時期的に今回の地震はというのがあるけど、それはたまたま有る無しに関わらず基本は同じだということで、あえていじらなくても各論とか具体論の中で活かしていけるから、ここもいじる必要はないんじゃないかというのが、市としてのお考えだと聞いておけばいいですか。

【都市計画課長 宮内】

はい。

【山下議長】

すいません。二つ、私がずいぶん大卒のところ聞いてしまいましたけれども、委員の皆様からご質問等あればお伺いしたいと思います。

【都市計画課長 宮内】

議長、一ついいですか。

災害の部分については、防ぎきるといのは大変です。自分たちの理解としては減災というのでしょうか、少しでも減らすことをまずきちっと、そういうところからできれば入っていききたいなと思っていますので。ビタツという、そういう表現には中々なりにくいなと思っていますけれども。減災のための皆の行動とか情報とかという、そういう形でこの安全のところはいきたいなと思います。

【山下議長】

ご発言のある方からお願いいたします。

【上ノ山委員】

今の地震関係のところなんですけれども、東海地震、東京湾北部地震と書いてありますので、これを作られた時には多分マグニチュード7.3とかその辺の想定なんじゃないかと思うんですね。今回みたいにいわゆる想定外の9みたいな話になって、またちょっとステージが一段上になってしまうので、その辺をもうちょっとあがったところにシフトして考え直すというような部分はないんでしょうかね。いわゆるこの9はみんな想定外だと言っているのので、9を想定内まで上げていくのか、どこまでを想定内にしたらいいのか分かりませんが。その辺でもう少しハードの部分、ハードというか考え直すということもひとつ必要かなという、シビアに考えていいのではないかと思うんですけども。

【都市計画課長 宮内】

自分たちの方では思い切った表現というのは難しいのですが、今回おそらく何らかの市全体の震災等の考え方というは出ると思いますので、私たちの方はそれに沿ってですね。防災の考え方を踏襲しないと、都市マスだけどんどん進んでしまうわけにはいきませんので、その辺は横の連携をうまく取ってですね、時期に合わせた内容という形にはなると思います。

【上ノ山委員】

それと関連してなんですけれども、今回地震が発生した直後から、情報が市民の方に届いていないというところで、非常に不満の声があるんですね。水の件に関してもそうですし、停電もちょっとしましたし。情報をもっともっと頻繁に出されないと、ちょっとこの地震対策という部分では弱いのかなと。ここに情報提供及び云々と書いてありますけれども、もっとその辺を強く打ち出していただいた方が、市民にとっては安心というか、多少心が休まるような部分も出てくるんじゃないかと思うんですね。

全然水のことなんにも言わないし、というのが非常に私の所にも来て、私も夜、水道部に行ったりしたんですけれども、もう少し情報提供というところを打ち出していたきたいなという部分はあります。

【山下議長】

質問はまとめて答えていただいた方がいいものであれば、はいどうぞ。

【葉袋委員】

今の上ノ山さんと同じような話なんですけれども、市民は飲料水を飲んでますよね。たとえば市の方では、放射線の検査とかそういうものをどういうふうに考えているのか、情報提供の方もですね。

それと、この大地震であまり騒がなくなっちゃったんだけど、実は鳥インフルエンザがもう隣のまちまで来ているんですよね。佐倉市としてもどうするのか、そういう検査体制はできているのか。時々臼井の方なんかでも、駅前にカモなんか死んでいるんですよね。ハトが死んでいたり。ああいうのを見ますとね、こういうものは市の方で回収して検査でもしないと危ないんじゃないかと思って。なぜかというところ印旛沼があつて野生のカモがいっぱい来ているわけです。それが夜飛んでいて、落ちたりしていますとね、どうしても隣町が鳥インフルなものですから、そういう情報も流していただきたい。そういうふうにやはり考えていますよね。その辺はどうですかね。

【都市計画課長 宮内】

鳥等については、県と市で連携してやっていますので、その辺の報告は出ていますが、個人には行ってないかもわからないですね。それはホームページなり、何らかの手段が必要かなと思います。

【薬袋委員】

もう本当に隣まで来ているからね。

【都市計画課長 宮内】

あと今回の水の関係は、自分たちも分からない部分がありましたけれども、やはり停電が伴うとどうしても水が止まるというのが、私たちの方にはありますので。その辺がCATVでは情報の流れが結構ありましたが、同じ内容が流されていて、その都度というのにはうまく対応できなかった部分があったと思うんですけれども。広報車を回したりしていますが、なかなかすぐには難しいというのはありますよね、やはり。

【薬袋委員】

佐倉の場合は、井戸水を供給している比率と、利根川の水、浄水場から来る水、どの位の比率なんですか。

【都市計画課長 宮内】

今、6（地下水）対4（上水）か、65%対35%か、その辺くらいですね。地下水の方が多いです。

ですから今回も普通に節水していただければ地下水でうまく賄えるのですね。ただ、地下水が汲み上がらないと源水が出来ませんので、停電などがある場合、それで供給が間に合わないというのがあります。ですから停電等がうまく伴わなくて自家発電、燃料とかそういったものがきちっと確保出来ていれば普通に使って大丈夫ですね。この時期だと、地下水で。

【葉袋委員】

では比較的、放射能の汚染というのは少ないのですね。

【都市計画課長 宮内】

今のところ、柏井浄水場のものは解除になりました。あそこから水がきていますから。

【伊藤委員】

今まで原発の事故というのは、ここの中にも多分入っていなかったと思います。

東海地震というところで、これが起きれば原発の事故というものがあり得ますので、やはり地下水が飲めるということで、佐倉は東京のような放射能騒ぎはなかったと思っています。市として八ツ場ダム云々ではなく地下水の保全というところにも書かれていますので、やはりそこを今までとはまた違った視点で、大事にしていかなければいけないと思っています。そこでそういったところを盛り込めたらと思いますがいかがでしょうか。

【山下議長】

今の伊藤委員、それからさきほど上ノ山委員と、水のお話が先ほどお二人からありましたが、それと情報の問題など、それを今の時点でここにネ、というのと、それから、それはここに書かなくても当然対応していかななくてはならないので、これとしては言葉は悪いけれどもひどい欠陥品にはならなくて済むんだと、ざっくりばらんな言い方をさせてもらいますとね。仮にそれをきちっとそれをやろうとすれば、そこをいじっただけで済むのかという話も出てくることになるでしょう。

だからその辺は私が最初に余計な口火切ったかもしれないけど、どうせそこに問題がいくだろうと思ひあえて聞いたのですが、市の方として、課長さん、部長さん、基本的なところで、地区の話しをしていけば当然、こういうことが出てくると思うので。課長がいわれたところだけれど、都市マスの原案でちょうど最後の段階でふってわいてきたような問題を触れるべきなのかどうなのか。触れないから問題が消えるわけではないので、ここで執行部としての話を整理して、この場で説明してもらえますか。

【都市部長 横山】

このマスタープランに安全、安心の取り組みは基本的に今回の地震の有無に関わらず市としては当然、考えていかなければならない。表現についてですが、基本的なものをつくった中では地震が無かったわけですが、地震があるという前提で。ただし、細かい具体的な、個別的なものはこれから検証された中でいろいろ出てくるかと思っています。

そういった中で行政として対応していくと。情報の発信もしなければならぬということ、鳥インフルエンザの関係でもありましたが、市内の野鳥の件についても実際に調査

をしておりましてその中でいろいろ検討した、というものもあります。

そういう情報を発信しなければならないというのはこれからの課題として、実際にやっていますがもっと情報を発信していかなければならないというのは考えていますし、そういった安全、安心のまちづくりの取り組みというのは基本的に今回のような鳥インフル、原発事故、地震、津波というものに対応しなければならないと思います。

【鈴木(博)委員】

マスタープランについては、歩いて暮らせるまちづくりの推進をはじめ、まちづくりの方針、これについては非常に住みやすいまちで、利便性があってこれからの少子高齢化に向けて極めて即応した施策かなと思いました。

特にこの中で、目新しいというか大変大きな問題かなと思うのが、地域別の懇話会を地域別としての施策を前面に出すということがかなり大きな重さがあるかなと感じます。

佐倉市のブロックごとに非常に個性を持って市を構成しているということですね。中で、この地域としての懇話会をはじめ、施策がこれからどうやっていくかという議論が表面に出ることによって、長所もあって短所もあるという。

先ほど都市部長から話があったが、安全、安心なまちづくりは、これは市の総合的な取り組み、あるいは市民の位置付けも重要かと思いますが。地域別を前面に出すことによってやりやすいこともあるし、また不都合もあると思いますし。

従来の佐倉をみますと、マーケットが非常に小さいというのがありますし、市内の事業者も他市と比べて大きくはないですね。どちらかという小規模事業者が多いといえます。

このあたりを前面に出して、その地域の個性として、コンパクトなまちづくりということでひとつの施策として出すのか。その辺、慎重にもう一度考えていただいて、もし出すのであれば市はそういう施策の方向性に向かって動いていくというところまでの重さまでのもので示していただければなど。そのように感じます。

安全、安心とか、日本は立ち上がるとか、完全シフトで、心にしても、絆にしても幾分か変わってくるこの大きな転換期に、この都市マスタープランが重さを持ってくると思いますので、次の時に地域別に進めるんだと、その辺を改めて考えていただく機会にしていいただければ。これはお願いとしてそのように感じますので、よろしく願いしたいと思います。

【都市部長 横山】

ご承知のように佐倉はクラスター型で、それぞれの駅を中心とした核となったまちの構成になっている。南部の方については農村地帯ということで人口減少高齢化地域となっており衰退している。そういう中で、どんどん道路などは出来てきていますから、そ

それぞれの核をつなげる道路、また地域が衰退しているようなところも、ある程度、交通網を考えたい、そうすることによってそれぞれが成り立つような形をつくっていかうと、ということで進めていますので、それに併せた今回のマスタープラン、基本的なことを入れていますから、後は地区別でどれだけ特色をもったものが出来るか。地域の人たちと一緒にやってつくっていきたいと思っています。

【鈴木(博)委員】

特色ある市として標榜している歴史、自然、文化ということで他の施策の中でも前面に出ているわけですがけれども、佐倉地域のひとつの意見として町名変更、これについて着町など、江戸時代の頃からある町名が現在も受け継がれているし、私としてもそういう環境の中で育ってきました。これから観光といった産業振興として地域の活性化に結び付けていこうという中で、意外に呼び名だとか、そういうものが町民とか市民に非常に誇りであるとか歴史を語るチャンスを与えることではなかろうかと思えます。

現在、新町ということで統一されていますし、その辺ですね、絵図として昔の町名を掲載した資料として、あるいは参考のものとして今後、そういったものができないかどうか。そのあたりを理解して、今後を考える人が私の知る範囲として町名のことについて意見を持っている人を確認していますので、それについてはどうでしょうか？

【都市部長 横山】

新町につきましては無電柱化工事が23年度までにある程度出来ますので、それに併せて景観形成ということで街並みを考えていこうじゃないかということで進めていますので、地区の中のいろいろな人とお話しする中でどういう形がいいのか、昔ながらの町名を出すのがいいのか、ひっくるめてこれから地元と話をしながら進めたいと考えています。地区別の計画を立てる中でいろいろな議論をしていただきながら進めていければと思います。

【鈴木(博)委員】

ちょうど商工会議所の方でも観光産業委員会というものを今年から作りまして、振興策の観光としての受け皿づくりということでこれから検討に入りますので、そのあたりもまたいろいろな施策が関係すると思えますので、よろしくお願いします。

【都市部長 横山】

一応ですね、行政が一方的にああしろ、こうしろというのはなかなか。色々なまちづくりみますと、どちらかというと行政が一方的にというのではなく、地元の方が積極的に地元でつくっていくという、自分たちの意志というのがかなり大事だと。それによってその自分たちがつくっていくという事が町を賑やかに活性化させていくということ

聞いております。地元の方が積極的に動いていただければありがたいなと思います。

【伊藤委員】

今、地区別構想の策定にあたってということで、23年度を準備期間にされるというふうに仰っていたんですけども。これに関しまして、具体的に小泉先生も提言書の中にまちづくりの仕組みづくりというものをつくっていかなくちゃいけないというふうにおっしゃっているんですけども、具体的に空間戦略室とか書いていらっしゃるんですけども、そういうような今後の取り組みはどのように検討されていますか。

提言書の中で、市民、事業者とまちづくりにおける協働関係を構築することが大事だということと、あと、形成をするための空間戦略室を立ち上げて検討するべきだと。だからこういう地区別構想もそうなんですけれども、全体的にどう見るのか、その中の地区別というふうに見ていくのか、全体を見ながら戦略的に今後やっていったらいいんじゃないですかと提言されているんですけども、それをどういうふうに捉えていますか？

【都市部長 横山】

小泉先生の方から出していただいている提言書の中に、今お話の空間戦略室という、そういうご提案もありますが、それがいいのかどうかというのがありますし、実際にこれから進めていく中で、地区別構想を立てるにあたって、どういう形というのがまだ見えていないところ、具体的には見えていないところがありますけれども、いずれにしても地区別構想をできる限り早目につくっていこうというふうには考えていますけれども、それが先ほどの空間戦略室という言葉になるかどうか、ちょっと今のところは。ただし、いずれにしても市民とともに、一緒になって地区別構想をつくらなければならないというふうには考えておりますので。

【伊藤委員】

ということは、前、地区別に懇談会をしながら進めてきたわけなんですけれども、同じような形で進められるご予定でしょうか。

【都市部長 横山】

今のところはそういう形で考えるのが、一番、流れとしてはスムーズじゃないかなというふうに考えています。今までやった4回の地区別懇話会というのが、結構いろいろなご意見をいただいて、それはどちらかというと行政側が一方的にではなくて、市民の方、皆さんが考えて、どうしていこうかという意見を出していただくというのは非常にありがたいし、それがまちづくりにとってこれから必要じゃないのかなというふうには考えています。ただあまり一方的に進めてしまうと、またいろいろ形がずれてしまうと

ころも出てくるので、行政側に要望、要望みたいな形になりかねないところもありますので、ある程度その辺は皆さんと話しながら、調整をしながら進めていく必要があるんじゃないかなというふうには思っています。

【伊藤委員】

総合計画を立てながら、この都市マスも進んできたと思うんですけども、そのところはどのような折り合いの付け方をされているんですか。

【都市部長 横山】

当然、総合計画そのものというのは上位にありますから、それを別にして都市マスを考えているわけではなくて、そういうものもひっくるめて都市マスというのを考えている。それに合わせて地区別構想についても、流れの中に入れていくというのは、これは当然だと。その中でいかに特徴ある地域の構想をつくっていけるのか、皆さんとともにつくっていくということが必要だというふうには考えております。いずれにしても、基本構想なり都市マスからずれることのないように、この都市マス、基本構想そのものというのは幅の広い表現をしていますから、そういうものの中で噛み砕いて地区別構想をつくっていくのが必要じゃないかなというふうには思っています。

【伊藤委員】

20ページなんですが、交通環境整備方針図というのがありまして、これから道路として今まで決定していたものも見直す、今後見直しもかけていくというふうにあるんですが、そういうようなのはどういうところで今後やっていかれるのでしょうか。広域主要幹線道路の再検討というのがあるんですけども、20ページに。

【山下議長】

下から二つ目の山カギのところですよ。

【都市計画課 小川】

現在、都市計画道路の見直しの事務を進めておりまして、道路建設課の方と調整を図りながら今現在進めているところです。

【池澤委員】

私、南部の方に住んでいるんですが、ちょっと疑問に思ったのは、まあこれはしょうがないのかもしれませんが、佐倉市の計画、マスタープランなんでね。例えば千葉市、こちら側に八街というふうに考えた場合に、みんな、人の動きでもなんでもみんな佐倉の中心に向かってという計画なんですよ。実際はこういうの（図面）を見てもね。そ

うじゃなくて実際にいる人はですね、横にも行っているわけですよ。ですから、千葉県のマスタープランなんていうのはあるんですかね。例えばそれとの整合性とかね、隣の市町村との整合性とかなんかっていうのは考えておられるのでしょうか。

【都市計画課長 宮内】

先ほだちょっと説明をしたんですけども、千葉県の中でも区域マスという、整備、開発及び保全の方針というのが、これと同じようなものが、千葉県として都市計画区域ごとにもっているんですね。ですから県が当然その辺はオーソライズすると。

ですから、成田はこうなっているけれども、佐倉はこうなっている。八街こうなっているけど、千葉はこうなっていると。みんなそれぞれ好き勝手やっていると、本当にこの道路でいいの？ 片方こんなで、片方こんなでいいの？ という、その辺の調整は何年かおきに千葉県が同じようなプランをつくりますので、その辺でそれぞれの市町村、都市計画区域を持っている市町村がみんな集まって、その中身の検討を、千葉県が基本的には県計画としてそれぞれつくって、それを市町村と整合をはかりながらやっているんですね。ですから、県がうまくオーソライズをする役割を実際はやっている。

ですから今回の場合は、もう数年、2～3年すると千葉県の同じような計画がまた見直しがかかるということになっているんですね、スケジュール的には。それはそれぞれの地区が出ますので、市町村から。それで県がちゃんと、うん、いいだろうというのをやっていただけますから。

【池澤委員】

ちょっとね、県というのは実際は、私の見た感じでは承認とかね、はいわかりました、そのまま進めてくださいというような感じで、やっぱり真面目にやっているというように感じないんだよね、はっきり言って。

どうしても市が中心になるというと、もともと横とのつながりを考えない計画をつくってしまって、その後で横とのつながりの整合性を取るっていったって無理なんです。その中で考えていただきたいというのが、私の言い分なんですけれどもね。例えば佐倉の中心に行くより、南部の人たちは千城台に行くとか、そっちの方が近いわけですよ。便利だっていう人もいるし。その辺をどっかの切り口で考える必要があるんじゃないかなというふうに感じていますがけれども、市の計画だからこれはどうしようもないのかもしれないけれどもね。ひとつちょっと問題かなあと感じてはいます。これはどうするという答えを求めるようなものではなくて、何かそういう配慮も必要ではないかなという意見ですけども。

【山下議長】

あちこちで、行政境という言葉を使うのがいいのかどうかあれなんだけれども、自分

たちの生活圏は、むしろ隣の方とのつながりが強いという。

【池澤委員】

つながっていますから、他も同じだと思うんですよ、すべてね。その辺に市ごとに計画をつくる限界があるのかなというふうに感じてはいますけれどもね。

【鈴木(博)委員】

会議所風に言うと商圈というのが行政区割りと違うんだよと、ということで、生活圏もそうですね。その辺をどういうふうなあれにするのか。

【池澤委員】

捉えていくのか。

【鈴木(博)委員】

その辺は非常に重要だと思います。

【桐生委員】

まちづくりは人づくりであろうと思うんですよ。言葉を換えれば、民間活力の活用とかあるんでしょうけれども。市民の皆さんがやる気を起こす、そして、それが固まりになる。それを引き出せれば80%は成功だろうと思うんですよ。何でもかんでも行政がやるでは、いつまでたってもいいまちにはならないですよ。限界がありますから。そういったことで、いつも私は例にあげるんですけども、歴史と文化のまち、伝統のまちとか言うんだけど、どこにあるのというような感じ、極端な言い方をすればね。折角、武家屋敷を移築して、つくってもその入口にアパートができてしまう。今ではもう武家屋敷のそばまでみんな近代的な家に建て替えちゃっていますよね。そうするとあそこに歴史や文化は、まあ文化はあるのかもしませんが、歴史や伝統はどこにあるのという感じになってしまうんですよ。

ほうぼうに観光地で歴史の町がありますよね。そういう所に行くと、みんなで協力して守っていくということをやっていますよね。すぐ近くでいえば柴又の寅さんの町。そういうようにね、皆で守っているんですよ。

ところが佐倉市の中心になる新町通り、あそこあたりは、どんどん新しく家が近代的になっている。歴史の方はどんどん寂れてきてしまっている。ひとつの例ですけどもね。そういうように、やっぱり市民の皆さんにやる気を起こす。ここはこういう町にするんだよというのをうち出して、そして皆でそれをやろうよという、そういうのが非常に弱いんですよ、と思うんですけども。具体論というか、あれになってしまいますけれども、どうでしょうね。

【都市部長 横山】

確かに桐生委員がおっしゃるのように、今まではどちらかという行政側がこうだああだという補助事業とかいろいろあるわけですが、実際に今の流れで、まちの動きで、活性化といいますか、ある程度言われているまちというのは、どちらかという民間の方がいろいろ努力されて、いろいろつくっている。点と線と面の関係だと思えるんですけども、一人の人、一つの場所だけができたとしても、実際には点だけひとつでは何もならない。それが線で結ばれて、なおかつ面でできれば一番いいとおっしゃる通り、皆さんがそういう危機感をもってやっていくという意味があれば、その中に行政は一つの一助というか、何らかの一部でのお手伝いはできるけれども、皆さんがやっていかなければ進まない。

去年も東北の方の、角館の方を見させてもらったんですが、あちらの方を見ますとやはり最初に建物をつくる、建物それぞれが、市民の方それぞれが、ここは黒い色にしようとか、白い色にしようとか、みなさんが考えている。行政側がこうしろというのではなくて、皆さんがそういうような意識をもってやったというのが強いという、それによって観光客がどんどん入ってくる。やはりそういう意志をできるだけもっていただきたいというふうに、そういう仕掛けも今後進めていかなければならないのかなというふうには強く感じています。以上です。

【山下議長】

他にいかがでしょうか。

【鈴木(博)委員】

それに関わることで

【山下議長】

はい、どうぞ。

【鈴木(博)委員】

今、部長さんのお話のとおりだとおもいますし、その意味で桐生委員のお話をいただいたことで、たまたま商工会議所として真ん中にある立場で言わせていただきますと、電柱地中化当時で、私の聞いている限りで、町内、あそこの通りの説明会があった時の参加者が何名かというように聞いています。実際隣の地区を例に出していいかどうかはともかくとして、今セットバックしている成田市、ここにおいての参道のいろいろな集まりは、世帯数、全員参加だそうです。その意味で会議所としても、もっと積極的にですね、今回の電柱地中化は、もうある面では二度とない大きなチャンスだからということで、一応話をしていますが。

そういうようなことであの地域も昭和45年からすると、人口についても半分以下になってしまって、実際は空洞化したような時期が現実あります。後継者問題にしてもそうですし、どちらかという地元の人から言うと、ここ何年も整備その他は、新しいところについて、この地域はやってこなかったじゃないかというような機運もあるかもしれません。それと大きな意味でですね、やっぱり城下町の文化というかですね、やはり市が主導でということの期待感も、江戸時代から教育されているのかなど、これは冗談も含めてですね。

そういうような意味で一つの指針とかビジョンだとかですね、特に目で見えるような景観条例で見られるような、一つのはっきりした目安ができることによって、底力はみんなあると思うんですね。そういう意味ではそういうことを何とか仕掛けられればなどというのが、私なり商工会議所としてのまちを進めるについての、あの地域については是非また具体的に別件としてご相談させていただきながら、そういうことも含めて地域で取り組んでいきたい。私も東京からこちらに戻った関係もありますけれども、客観的にみたりなんかした時にも、そういうことでいうととにかく状況が変わってしまっているということがありますので、その辺もぜひ違った視点でご指導いただければというふうに考えますので、よろしく願いいたします。

【山下議長】

だいたいご意見はよろしゅうございますか。

では、佐倉市都市マスタープランについてですけれども、今日ここに案としてお示しいただいているもので、やっぱりこれが決まれば、そのあとこれの下にと言いますか、これを踏まえた地区別の構想をつくっていくというお話であったということで、これで一つの区切りであることは間違いないのであろうと理解をいたしました。

よろしければ、この議案第5号について採決に移りたいと思います。よろしゅうございますか。

〈採決〉

【山下議長】

では議案第5号「佐倉市の都市計画に関する基本的な方針（佐倉市都市マスタープラン）の変更について」、採決をいたします。原案のとおり可決することに賛成の方の挙手をお願い申し上げます。

（挙手全員）

【山下議長】

はい、挙手全員。よって議案第五号は原案のとおり可決することに決しました。


以上で本日の審議会は終了させていただきます。長時間にわたりご協力ありがとうございました。

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

小須田 稔 

佐倉市都市計画審議会委員

池澤利一 