

## 第 2 3 回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1 . 日 時 平成 2 6 年 2 月 1 8 日 ( 火 )  
午後 1 時 3 0 分 ~ 3 時 3 0 分

2 . 場 所 佐倉市役所 1 号館 6 階大会議室

### 3 . 会議次第

1 . 開 会

2 . 会長挨拶

3 . 市長挨拶

4 . 議事録署名人指名

5 . 議 事

議案第 1 号 佐倉都市計画 地区計画 ( ちばりサーチパーク佐倉地区 ) の  
決定について

6 . 報告事項

第 1 号 市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドラインについて

第 2 号 市街化調整区域の開発許可基準について

7 . 閉 会

### 4 . 配布資料

- ・ 第 2 3 回 佐倉市都市計画審議会資料 ( 全 1 0 頁 )
- ・ 参考資料 ( 仮称 ) ちばりサーチパーク土地利用計画平面図 ( 当初計画 )
- ・ 市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドライン概要
- ・ 市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドライン本編
- ・ 規制緩和集落の追加指定について

5 . 第 2 3 回佐倉市都市計画審議会委員名簿及び出欠表

区分	委員名	備 考	出欠
学 識 経 験 者	若狭 正伸	会長	出席
	鈴木 博	副会長 商工会議所会頭	出席
	原 慶太郎	東京情報大学 環境情報学科教授	欠席
	鈴木 尚	社団法人千葉県建築設計事務所協会印旛支 部佐倉地区代表	出席
	伊藤 香織	東京理科大学 理工学部建築科准教授	出席
市 議 会 議 員	為田 浩		出席
	石渡 康郎		出席
	上ノ山 博夫		出席
	萩原 陽子		出席
	伊藤 壽子		出席
関 係 の 職 員 の 政 機 関	山岸 敬雄	佐倉警察署署長	出席 (代理)
	櫻井 謙治	印旛地域整備センター所長	出席 (代理)
市 民	小野 由美子	市民公募	出席
	寺田 純子	市民公募	出席

出席者：市長 藤 和雄

出席事務局員：都市部長 小島英治

都市計画課 課長 石倉孝利、齋藤義明、岩井好弘、大久保英一

開発審査課 課長 金子健一、山口正則

## 6 . 議事録

### 【都市計画課 齋藤】

定刻となりましたので、只今より第23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、都市計画課の齋藤と申します。よろしくお願いいたします。

なお本日、山岸委員及び櫻井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いたしまして、交通課長の伊東様、印旛土木事務所長代理としまして、宅地指導課長の関様にご出席をいただいております。また、原委員も本日所用のため、欠席でございます。

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、よろしくお願いいたします。

なお本日、記録用といたしまして会議の録音及び写真撮影をさせていただきます。予めご了承ください。

それでは、審議会の開催にあたりまして、若狭会長からご挨拶をいたします。よろしくお願いいたします。

### 【若狭会長】

ユーカリ在住の若狭でございます。

今年は大変寒い日が続いておりまして、記録的な大雪が続き、また明日以降も大雪のおそれがあるということでございます。委員の皆様におかれましては、このように大変お寒いなか、またお忙しい中を第23回佐倉市都市計画審議会にご参加いただきまして、ありがとうございます。

また、ソチオリンピックの方も始まりまして、日本人選手の大活躍ということで、遅くまでご覧になって少し疲れておいでの方もいらっしゃるかもしれません。かくいう私もその一人でございますけれども、本日の審議会は地区計画に関する審議案件が一件、それから市街化調整区域に関する報告事項が二件、いずれも佐倉のまちづくりに取りましては非常に重要な案件でございますので、慎重にご審議いただきたいと思っております。

大変簡単でございますけれども、冒頭のあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

### 【都市計画課 齋藤】

ありがとうございました。

次に、蕨市長からご挨拶を申し上げます。

### 【蕨市長】

みなさん、こんにちは。佐倉市長の蕨 和雄でございます。

本日は、大変お忙しい中、第23回佐倉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。

本日は、ちばりサーチパークにおける地区計画の決定について、ご審議をいただきます。

ご承知のように佐倉市は、市域の76%を市街化調整区域が占めているわけですが、今後、豊かな自然環境を保全しながら、なおかつ市の活性化を図り、持続可能なまちづくりを進めていこうというところをございまして、そのためには、市街化調整区域における産業の拠点となりうる地区を限定いたしまして、秩序ある土地利用を誘導することが必要であると考えております。

今回、お諮りいたします、ちばりサーチパークでございしますが、佐倉市都市マスタープランにおきまして「佐倉市南部の産業拠点」として、位置付けられておりまして、南部地域の定住人口維持・増加を図るために必要な雇用の場の確保にも資するものです。

このため、開発区域のまたがる千葉市と連携を図りながら、地区計画の導入によりまして、周辺環境への影響に配慮しながら開発行為の規制緩和条例と一体化した運用を図りまして、佐倉市の活性化に繋げてまいりたいと考えておるところでございます。どうぞ、委員の皆様方にはそれぞれのお立場から活発なご審議をいただきますようお願いを申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課 齋藤】

ありがとうございました。

誠に申し訳ございませんが、このあと市長は公務のため、ここで退席をさせていただきます。

(市長退席)

【都市計画課 齋藤】

それでは、これより議事に入るわけですが、佐倉市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、会議の議長は、会長に行っていただくこととなっております。

若狭会長よろしく願いいたします。

【議長(若狭会長)】

本日の出席委員は13名でございます。過半数に達しておりますので、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。それでは、これより議事を始めさせていただきます。

まず、始めに、議事録署名人の指名をさせていただきます。議事録署名人は、石渡康郎委員、並びに寺田純子委員をお願いしたいと思います。

それでは、議案第1号「佐倉都市計画 地区計画(ちばりサーチパーク佐倉地区)の決定について」、事務局の説明を求めます。

【都市計画課長】

議長。都市計画課長の石倉でございます。よろしく願いいたします。座って説

明をさせていただきます。

議案第一号「佐倉都市計画 地区計画の決定」について、ご説明をいたします。

お手元の資料の3頁、理由書をご覧ください。今回審議会にお諮りいたします都市計画につきましては、佐倉市南部に位置するちばりサーチパークについて地区計画を策定しようとするものでございます。

目的につきましては、理由書のとおり、企業用地として良好な環境の維持保全を図り、産業拠点としての土地利用を進めることにより、佐倉市の活性化に寄与することを目的としております。

地区計画制度につきましては、地区の特性に応じた土地利用の方針を定め、この方針に基づき、建物の建て方や土地の利用に関するルールを定めるものです。

佐倉市では、住宅地等を対象といたしまして、現在、17地区、面積約414haの地区計画が決定されています。

資料の7ページ、総括図をご覧ください。また、本日追加でお配りした参考資料、ちばりサーチパーク土地利用計画も併せてご覧ください。

ちばりサーチパークの区域のうち、ゴルフ場部分を除く赤い斜線で表示された区域について、地区計画の決定を予定しております。

ちばりサーチパークは、市の南端、佐倉市西御門と千葉市上泉町にまたがる、研究施設、住宅、ゴルフ場の一体開発として、三菱地所により開発が行われています。

佐倉市側につきましては、平成15年の開発完了後、現在まで12区画のうち7区画が分譲され、一定の企業進出が図られておりますが、建築用途が「研究所・研修施設及びその付帯施設」に限られていることもあり、特に大規模な区画の分譲が進んでいない状況となっております。このため、事業者である三菱地所に対し、かねてより土地利用計画の変更を働きかけてまいりました。

昨年5月に三菱地所から、人口減少社会に入りちばりサーチパーク内への住宅需要が低下したため、千葉市側の住宅用地を企業用地へ変更するのにあわせて、佐倉市側の建築用途に製造業を追加したい旨の申し出がございました。

佐倉市側の開発区域については、既に開発が完了しているため、建築用途を変更するためには、地区計画を策定し、用途変更を行う必要がございます。

市といたしましても、ちばりサーチパークは都市マスタープランに産業の拠点として位置付けられており、佐倉市の活性化に寄与するものとして、事業者の提案を受け地区計画を策定するものです。

資料の4ページをご覧ください。地区計画の計画書になります。計画書に沿って、ご説明をいたします。

名称は「ちばりサーチパーク佐倉地区 地区計画」となります。

位置は「佐倉市西御門の一部の区域」で、面積は約47.3haとなります。

地区計画の目標としては、「周辺環境と調和した土地利用の誘導及び、良好な研究開発環境等の創出と保全を図ること」を掲げております。

区域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、「土地利用に関する方針」「公共施設の整備の方針」「建築物その他の工作物の整備の方針」を定めております。

土地利用に関する方針については、A地区は、製造施設を配置し、生産性、効率性

に優れた事業環境の創出を図る地区として位置付けております。B地区は、ゴルフ場に隣接した自然環境を活用した、研修施設や研究開発機能をもつ製造施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究開発環境を創出する地区として位置付けております。

公共施設の整備の方針については、開発行為により整備された公共施設の維持・保全を図るとともに、自然緑地等の保全を図ることとしております。

建築物その他の工作物の整備の方針については、周辺環境と調和した、研究研修施設及び製造施設の立地を図るため、建築物等に関する事項について、(1)建築物等の用途の制限から(8)の垣又はさくの構造の制限まで、定めることとしております。

次に、資料の8ページ、計画図をご覧ください。地区施設及びA地区、B地区の区域についてご説明いたします。

地区計画区域の中で、白地の区域がA地区、四本の斜線がかかっているところがB地区となります。そのほか、区域の左手下に、縦線で示されている区域が1号公園、区域の上の部分で、塗りつぶされている個所が1号緑地として、地区施設に位置付けております。

前後いたしますが、資料の5ページをご覧ください。地区整備計画でございます。

地区施設の配置及び規模につきましては、緑地は面積約1.2ha、公園は面積約1.7haとなっております。

建築物等に関する事項につきましては、地区の区分として、A地区、面積約39.5ha、B地区、面積7.8haとなっております。

建築物の制限の内容についてですが、基本的な部分はA地区、B地区とも共通しております。主たる建築物の用途としては現在の「研究所・研修施設」を予定しております。

用途の制限については、建築基準法上の表現に従って整理しておりますが、建築基準法では「研究所」あるいは「研修施設」という規定がないため、これらを読み取ることで、1の「事務所」、3の「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの」、4の「集会所」という表現を用いております。なお、4の「集会所」については葬祭場、いわゆるセレモニーホールもこの規定となるため、地区内への立地を規制するために「葬儀を行うものを除く」というかっこ書きを表記しております。

この研究所・研修施設に加えて、新たに「環境負荷の少ない工場」を追加するため、2の「工場」の規定を盛り込んでおります。かっこ書きの「建築基準法別表第2(ぬ)項第一号に掲げるものを除く」という規定を付けておりますが、これは立地できる工場の業種について、「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域」である準工業地域の中で立地が認められている業種に限定するための規定でございます。これにより立地する工場の業種を制限することで、環境への過度の影響を抑止しようとするものでございます。

これら「研究所」「研修施設」そして「工場」を主たる用途として、5の中でそれぞれに付帯する施設を規定しております。2つの地区に共通するものとしては、工場内売店のようなものを想定した「店舗」、「飲食店」、あるいは施設内の従業員の利用する「保育所」「診療所」、福利厚生施設としての「水泳場」、業務に必要

となる「自動車車庫」「倉庫」「危険物貯蔵施設」等を規定しております。

それぞれの地区ごとに建築が認められるものとしては、主として製造業の誘導を図るA地区においては、実験用の動物等の飼育のための「畜舎」を規定しています。

一方、「研究所」「研修施設」を中心に誘導するB地区では、宿泊施設である「寄宿舎」「ホテル又は旅館」を認めています。なお、5に列記しているこれらについてはあくまでも主たる用途に付属することが要件となりますので、単独のホテルや店舗の立地はできません。

これらに加え、6及び7の「巡查派出所」「公衆電話所」等の公益施設、8のそれに付属するものを建築用途として定めております。

次に「建築物の容積率の最高限度」は、200%、「建ぺい率の最高限度」は60%としております。これは千葉県告示による調整区域における制限値に基づいて定めたものです。

次に建築物の敷地面積の最低限度ですが、3000㎡としております。3000㎡を下回る規模の敷地では、建築物の建築が行えないということにしておりまして、あまり細かい区画割になりますと、良好な企業用地という開発の目的とずれてきますので、用途規制と合わせて敷地面積規模の観点からも制限を行うものです。

なお、3000㎡という基準については、市内の第三工業団地における敷地面積の最低限の数値が3000㎡となっているため、産業系土地利用の最低規模として、これを参考に設定したものでございます。

次に、6ページをご覧ください。「壁面の位置の制限」についてでございます。

建築物を敷地境界、道路境界から一定程度離すことで、余裕のある良好な街区環境を確保しようとするもので、道路から5m以上、隣地境界から1m以上としております。

これは、開発許可との整合性を図って、設定しており、現在、立地している研究所等の施設もこの基準により整備されております。

次に「建築物の高さの最高限度」ですが、31mとしております。これは、市街化調整区域における建築物の隣地斜線制限を参考に定めたもので、壁面の位置の制限同様、開発許可との整合性を図っております。

次に「建築物の形態又は意匠の制限」については、周辺との調和を欠く、派手な色彩の建築物等を制限するため、「建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする」と定めております。

最後に「垣又はさくの構造の制限」について、地区内の緑の確保、あるいは防犯性を高めるという意味合いで、「生垣又は透視可能なフェンス、その他これらに類する構造」としています。ただし、門扉等、これらの構造になじまない部分的なものについては、「周辺的美観を損なわない構造仕様」とすることを定めております。

なお、それぞれの建築物に関する制限については、検討段階で、佐倉市・千葉市・三菱地所の3者からなるワーキンググループを組織し、その中で検討を行い、案を作成したという経緯がございます。

現在、千葉市においても同じ制限内容で、地区計画の策定にむけた手続きを進めているところでございます。

次に、地区計画案の策定経過について、説明をさせていただきます。9ページをご覧ください。

先ほど述べましたように、佐倉市・千葉市・三菱地所の3者協議及び、両市の関係課や千葉県との協議を経てとりまとめた地区計画原案につきまして、地区内の地権者につきましては、三菱地所が個別に説明に回り、すべての企業から同意書をいただいているということでございます。

また、周辺の住民の皆様方への説明につきましては、対象地区の西御門、また、隣接する宮内自治会の自治会長との話し合いにより、回覧で周知を図ることになり、回覧を実施しております。回覧の結果、地域の皆様方から意見はございませんでした。

その後、資料にございますように10月15日から29日まで、地区計画原案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出はございませんでした。

原案縦覧の終了後、千葉県との原案協議を行い、異存のない旨の回答が得られましたことから、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、1月6日から1月20日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、説明が長くなりましたけれども、地区計画の策定理由、内容、手続きの経過について説明をいたしました。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

#### 【議長】

ただいま、議案第1号「佐倉都市計画 地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）の決定について」説明がありました。何かご質問等はございませんでしょうか。

#### 【小野委員】

わかりやすい説明をありがとうございました。二点ほどわからないことがございますので、教えていただきたいのですが、現在七区画が分譲済みということで、こういった企業さんが今立地してらっしゃるのか教えていただきたいというのが第一点と、もう一つは市民への負担と言うか、優遇措置のようなものがこういうところにはついていると思います。税金である程度の誘致する時の措置があるかと思っておりますので、そちらの方がどのくらいになっているのか教えていただければと思います。

#### 【議長】

これにつきましては、事務局の方、お答えいただけますか。

#### 【都市計画課長】

今、小野委員の方から二点質問がございました。一点目は進出している企業の内容についてでございます。二点目はいわゆる企業誘致に関する優遇策ということでご質問がございました。

まず一点目の進出している企業の関係についてですけれども、一つは医療系機器の開発及び製造業者でございます。もう一つはいわゆる印刷のデータ処理、または

それに係る研究開発に係る業者でございます。もう一つに關しましては、業務用の映像機器、放送機器の開発及び製造又は研究。さらにはペットフードの關係の開発又は生産というような状況もございます。さらには半導体の關係ですとか液晶關係。先ほど若干重複しますけれども、医療系機器といった内容のもの。

現在、佐倉市側に立地している企業としましては、今ご説明しましたような内容の企業がちばりサーチパークに進出しているというところでございます。

次に企業に対する優遇策についてですけれども、現在佐倉市で企業誘致にあたっての誘導策という点でご説明をさせていただきたいんですが、ひとつは新たに事業所等の新設や造成をする場合につきましては、土地家屋滅却資産に係る固定資産税の補助というものがございます。

それと新たに事業所等を賃借する場合につきましては、賃借料を補助するといったような制度もございます。それと雇用の奨励という意味におきまして、本市在住者または転入者の新規雇用に対しまして補助を出すと言う、具体的には、雇業者一人年間10万円、助成期間三年というような制度もございます。

その他、補助事業等の適用を受けた企業が、情報機器等をリース、賃借する場合については、その賃借料の一部を補助するという事で、年間限度額50万円程度というものがございます。現時点では大きくは四つの方向性だと。

若干加えますと、ちばりサーチパークに進出したしました企業の關係で、一番最初にご説明しました固定資産税相当の補助を受けた企業については、四社とうかがっております。助成期間につきましては五年以内ということで、併せてうかがっているところでございます。以上でございます。

【議長】

いかがですか。

【小野委員】

良く聞き取れなかったもので、進出している企業で医療系が一つに、印刷系と仰ってましたか、それとなんでしたでしょうか。

【都市計画課長】

主な点だけもう一度繰り返しますけれども、一つは医療機器關係の製造及び開発、またもう一つは印刷關係、印刷及びデータ処理に係る研究開発並びに製造。もう一つはペットフードに関する研究開発及び製造。それと、業務用の映像機器、放送機器の製造研究、それと最後に半導体、液晶製造装置の製造又は研究されている企業が、現在ちばりサーチパークに進出していただいているという状況です。

【小野委員】

あとは固定資産税の補助というのは、何%程度でしょうか。

【都市計画課長】

先ほどの補助制度ですけれども、固定資産税相当額について補助するというもの

です。

【議長】

固定資産税相当額ですね。他にどなたかご質問はございますでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

当然検討はされているものと思いますので、確認ですけれども、当初の利用計画とは三菱地所側が許可を得た利用計画とは大きく異なったわけです。従いまして、そこに携わる従業員の数もおそらく変わっているんじゃないかと、この書類にはそういうところは出ていませんけれども、当然変わってくるはずだと。それに伴う交通量も変わってくるはずなんです。

そうしますと地区の中には大変立派な道路が入っているように、この間行ってきてまいりましたが、それに伴う接続する道路、アクセスする道路の整備その他は影響はあるのかないのか、当然、三菱地所側との当初の協議は済ませていると思いますが、新たな予測される使用目的についても検討はされているのでしょうか。

その辺を伺いたいと思います。

【議長】

事務局どうでしょうか。

【都市計画課長】

いま、鈴木委員からお話がありました。

当初は「研究・研修施設及びそれに付属するもの」という中で、千葉市側は既に製造業が立地可能な用途になっているわけですが、今回、佐倉市側でも製造業が可能になるようにとのご提案をさせていただいているところです。

委員の方からご指摘をいただきました、いわゆる交通量等、環境負荷に関する内容についてですが、まず今回の変更は当初の開発のコンセプト、方向性を踏襲する形の中での工場を認めて行こうと言う中で、準工業系用途で周辺に影響を与えるものについてはその段階である程度制限をしようということで、今回は周辺環境に影響のない、少なくなる用途を選んで検討を進めてきたところでございます。ですから、今回の中では、ひとつは用途でスクリーンをかけているということです。

それと基本的なインフラ等については、上水を含めて道路もそうですが、環境の影響評価を含めての協議の中で、先ほども言いましたように用途で準工業の中で影響の少ないものということがスタートラインとなっておりますところ、軽微な変更と言う中で、周辺環境に影響を与えないという環境部との協議を併せて行っております。

さらに、流通業務等の業種については、今回の変更でできるものではないので、新たに相当交通量が激しく増えるということは事務局としては基本的にはないだろうという点がございます。

また、さらにはそれぞれの敷地の中の緑化率、または周辺におけるグリーンベルトも開発計画の中でしっかり整備をされているということを併せ持って、今回ご提

案をさせていただきました内容において、大きな地域の環境負荷又は影響というものは避けられるのではないかと考えているところです。

以上です。

【議長】

いかがでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

わかりました。ただ、現計画は世の中の移り変わりによって三菱地所が出した計画を許可されたわけですけれども、今回が一時的な変更なわけです。世の中がこう変わったので変えたよという。

しかし、やがて将来ここに進出してくる企業が、世の中の移り変わりによって大きく変わるわけです、長いスタンスで見ますと。そうすると当初の都市計画から交通量その他も、地元として、あるいは佐倉市として対応せざるを得ない事態も出てくるのではないかと、私はそう思っていますので、その辺も考慮されて、いろいろ進出する企業を選んでいただきたいと思います。

【議長】

他にどなたかございますでしょうか。

【伊藤（壽）委員】

いま既に進出している企業の中に、ペットフードの生産、製造をやっているとかが半導体の企業があるんですけれども、ペットフードですとレンダリングというようなことで、製造過程でかなり残渣が出るようなものというのが、今どういう風になっているのかなと思うんですね。

半導体系と言うと、やはり化学物質の流出ということも、洗浄等がかかっているのではないかとということで、準工業と言う枠の中で許可されているということなんですけど、現状はどうなんでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

現状につきましては、「研究・研修及びそれに付帯する施設」という規定の中で、現時点では企業立地をいただいているという経過がございます。その中で進出にあたって、研究又は開発をするということと一部製造の部分も企業としてあったものについては認めてきたという経過がございます。

その中で、伊藤委員がご心配になっておりました周辺への影響等については、地域の皆さん方からもそのようなお声は聞いていないということで、問題にはなっていないという状況はございます。

【伊藤（壽）委員】

研究の中には、遺伝子組み換えのものとか、そういうものも入ってくるのではないかと思いますけれども、それもこの中では含んで考えていらっしゃるのかどうか。

【議長】

どうでしょうか、この問題は。

【都市計画課長】

先ほどの説明と若干重複するんですけども、いわゆる工業専用地域等の地域とは今回の地区計画については、建築基準法で言う用途では危険なもの、例えば火薬とかダイナマイトとか、あとは原料をそこでつくるといったものについてはすべて排除されるということになってくるわけです。

ただ、伊藤委員の中でお話がある、建築基準法で定める用途で制限されるものと、研究室の中で例えばいろいろな試薬をつくりながらという部分については若干違うのかなという気がするんですけども、基本的にはご心配のような点のものについては、用途の中で整理をされていくものだということではあります。

【伊藤（壽）委員】

私が危惧するところは、残っている企業用地が結構広い所が残っているということで、研究施設としても遺伝子組み換えとか、実験室でちょこっとというのか、それとも結構大きくするのかというのは、それこそ入ってくる企業の方針ですので、あとは千葉市、佐倉市、三菱地所の三者での協議の中で、そういうことも話し合われたのでしょうか。

【都市計画課長】

進出する企業の関係ですけれども、現在、伊藤委員がご指摘のように大規模な区画が佐倉市にも残っていると。そうした中で、三菱地所に現状の状況を聞きますと、今の段階では成田空港のいわゆる航空関連のもの、または最近では野菜工場ですね、いわゆる健康食以外に、病院の成分調整した野菜を工場で作りたいんだという問い合わせがあるということ三菱地所からは聞いております。

ご指摘の企業進出にあたっての対応ですけれども、佐倉市におきましては仮に企業さんがここに立地したいんだと言う場合には、まず産業振興課を窓口といたしまして、進出企業の対応を図る。その中で当然、いわゆる都市部門も入りますし、環境部門も入る。それぞれ関係する部門が入ったなかで、最終的に企業立地についての協議調整を進めながら実施をしていくというのが、佐倉の流れということになりますので、仮に進出したい業者さんがあって、それが佐倉市の産業振興にご提案いただければ、それぞれの角度で企業進出にあたっての様々な確認をするといいますが、そうした協議を進めながら進めて行くという手順になっておりますので、その辺は希望したから直ちに進出するというものではないということをご了解いただきたいと思います。

【議長】

伊藤委員、いかがでしょうか。

【伊藤（壽）委員】

今のご説明で産業振興だけではなくて、環境部も都市部も入って、事前審査のようなものがされるということですか。

【都市計画課長】

基本的には、関係部署によって協議をするということでございます。その中で、なんらかの課題があれば、それは話し合いによって調整をすすめていくということになるかと思えます。

【議長】

市の内部でいろいろチェックをしていくということですね。なにか他に意見ございますでしょうか。では、上ノ山委員。

【上ノ山委員】

先ほどの鈴木委員のお話に絡んでくるのですが、この地区が発展してくると当然少なくとも今よりは、車の量も多くなったり、人々の数も多くなったりすることで、環境ということなんですが四頁目の「公共施設の整備及び保全に関する方針」というところで、「道路、公園、緑地等の機能が損なわれないように、維持保全を図るとともに」ということなんですが、具体的にはどのような方法で維持保全を図ることが考えられていますでしょうか。

【議長】

事務局いかがですか

【都市計画課長】

ひとつには、先ほどの今回の計画の中で、地区施設として、公園緑地と自然的な緑地をそれぞれ地区計画の中で位置付けて、将来にわたって現状の機能を継続して確保していくと言う手立てもお示ししているところです。

それと、先ほどから環境面についてのいろいろなご指摘、ご心配がございますけれども、市の環境保全条例の中にも、調整区域で立地をする施設等についての基準が定められておりますけれども、この数値については通常の市街地の工業団地よりも非常に厳しい基準設定がなされておりますので、そういった観点からも環境に関する配慮というのは為されていくのだろうと考えているところです。

【議長】

いかがでしょうか。では、萩原委員。

【萩原委員】

これは開発が終了してから10年経過したということで、現在七区画の分譲ですが、ここで用途を大きく変更するに至った、そのきっかけといいますか経緯についてもうちょっと教えていただけますでしょうか。

【議長】

事務局をお願いします。

【都市計画課長】

用途を大きく変更するという、委員からのご意見もございましたけれども、事務局といたしましては、当初の研究・研修及び付帯施設ということでスタートしてきたという流れの中で、併せ持って周辺との環境への負荷をできるだけ少なくすることを考えている中で、大きく転換したということではなく、認識としては一部追加をさせていただいたというような意識でございます。

それと経緯でございますけれども、先ほども前段の部分で若干ご説明をさせていただいたんですけれども、佐倉市側につきましては平成15年に完了して、企業等も分譲してきたという経緯もございます。当初分譲してきた中で、研究・研修という用途に絞ってやってきたということから、結果として、なかなか思ったように進出が進まなかったという事実はあろうかと思えます。

これは三菱地所を含めて、千葉市とのいろいろな話し合いの中で、3.11の震災以降、内陸系の地盤がしっかりした、ちばリサーチパークはまさしくそうした該当する地域にあるんですけれども、そうした工業系が非常に見直されてまいりまして、各企業が進出をしたいという相談が数多く投げかけられるようになってきたというお話も一つございます。

佐倉の立場とすれば、千葉市側はやはり当初研究・研修施設という用途でスタートしたんですけれども、19年から一部製造業も認めるということで変更したという経過もございます。同じ一体開発の中で、千葉市側には製造業が立地できるのだけれども、佐倉市側には立地できないという不均衡のような状況もあって、佐倉とすれば是非佐倉市側についてもそうした検討があってもいいのではないかという提案は続けてきたところです。

昨年五月に千葉市側の住宅というものが、人口減少といった流れのなかで住宅需要は非常に少ないだろうということから、土地利用転換を千葉市側は図ると。それに合わせて佐倉市側についても、千葉市と同様に製造部分についても追加することによって有効な土地利用が図られるのではないかという経過の中で、今回の地区計画の策定に至ったという経過でございます。長くなりましたけれども、以上です。

【萩原委員】

3.11以降の産業構造の変化というか、影響があって、千葉市の変更もありということで、佐倉市も一部要件を追加するような形と、そういう理解でよろしいですね。

ここに環境負荷の少ない製造施設を配置することによりとあるんですが、その辺

の見極めというのは、難しい部分もあるのではないかと思いますのですが、先ほど、引き合いが結構いろいろとあるというお話が説明の中にありましたけれども、そうしたものに合わせる形で拡大していくというような状況になっているのでしょうか。

【議長】

事務局どうでしょうか。

【都市計画課長】

いま委員の方からお話がありましたけれども、決して企業の進出に合わせてということではなくてですね、ちばリサーチパークが現在、開発の経過の中で研究・研修施設でやってきたというひとつの状況はございます。

それに合わせて、準工業という用途がそもそも「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業」という用途になっておりますので、周辺環境に影響を及ぼすような工場等については進出することはできないというふうになっているわけでございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【小野委員】

千葉市側も既に変更されているわけで、変更していくという点については仕方ないというか、反対はしません。そうしたことで、進出を促していくということはよいのではないかと思います。

ただ、感想でございますが、準工業地帯ということになるわけですので、富里市とか成田市など競合するところもたくさんあり、それと同じようなラインに並ぶということになるんじゃないかと思うんですね。特長は薄れるというか。

でも、研究施設に限っていたから進出が進まなかったという事情もあるのでしょうか、そうすると引き合いがあるような感じで聞いているんですけども、インターから八キロだし、今後どうなるか注目したいと思うので、できれば一年に一回くらい、今こんな感じになっていますよと言うのをここの場でご報告いただけるとありがたいかなと思います。

【議長】

今のご要望はいかがでしょうか、事務局

【都市計画課長】

小野委員の方からお話がありました点についてですけども、今後の都市計画審議会開催の経過の中で、必要に応じてちばリサーチパークの現状について、ご要望がございましたので、報告の方はさせていただくということで考えております。

【議長】

いかがでしょうか。

【小野委員】

はい、ありがとうございます。もう一点だけよろしいでしょうか。

全体にバランスよく自然環境に配慮するというところでございますので、私、良く行っているなじみのある場所でございます。この用地の右側ですね、地図で言う所の谷津部分が自然環境保全ゾーンになっておりますし、斜面の緑地のところでも生き物の多様性豊かなところ、調整池のところなどございますので、そうした所の保全も図っていただいて、部署が関係ないということではなく、横断的に、例えば斜面のところがかげ崩れ等も毎年、砂地ですので、崩れてきているところもございますので、普段は環境だけに任せておくんだということではなく、佐倉市として全体をバランスよく見ていくという面はずっと持ち続けていきたいなと思いますので、よろしく願いいたします。

【都市計画課長】

今、小野委員からお話がありましたとおり、小野委員は日ごろから自然活動等にも一所懸命ご協力いただいているという経過は十分存じ上げております。

特に右側とお話をいただいたのは、佐倉市に移管されておりますけれども調整池を取り巻く緑、または周辺のグリーンベルトの部分というところだと思います。その辺の区域についてはそれぞれの管理者がございましてけれども、小野委員仰る通り、貴重なものなのでしっかりという言葉を受け止めて、今後とも十分に管理に努めてまいるといふふうに考えております。

【議長】

関係部局にもしっかりとお伝えいただけるということですね。

他に何かご意見、またご質問等ございますでしょうか。

【伊藤（壽）委員】

いま小野委員の方から出された、横断的な保全というのはだいたいどこが、どういうふうにするかということになっているんですか。

【都市計画課長】

基本的にはそれぞれの施設、例えば調整池ですと土木部関係になるわけでございます。または公園緑地ということであれば都市部関係ということになるわけです。またはトータルということであれば、環境部門ということもあるわけです。それぞれ、担当課なり担当部だけでは対応できないという事項もございまして、これらについては相互に連絡を取り合いながら、現状を含めた環境対策については協議を進めながら進めて行くということで考えてまいりたいと思っております。

【伊藤（壽）委員】

その中には三菱地所さんは入っていないんですか。

【都市計画課長】

開発事業者たる三菱地所という立場もございませし、ひとつは開発事業を継続的にまだ進めているという立場の三菱地所もございませ。そうした中では当然私どもとすれば事業者三菱地所さんと連携を取りながら、協議をしていくということございませ。

ただ開発が終了して、すべて管理区分が佐倉市に移管したということになりますと、どこまで三菱地所さんにご協力いただけるかというのはあろうかと思いますけれども、必要に応じて協議をしながら対応していきたいと思っております。

【議長】

いかがでしょうか。

【伊藤（壽）委員】

私の認識がちゃんとしていなくてごめんなさい。もう開発は終わったんですね。開発は終わっていない？

【都市計画課長】

佐倉市側については終わっているんですけども、千葉市側についてはまだ開発完了していないという状況になっております。ですから、今回、用途を住宅地から企業に変わるのを開発の変更許可協議でやっていこうとするものです。

リサーチパーク全域の開発が終わっているかということ、まだ千葉市側は終わっていないという状況です。

【伊藤（壽）委員】

千葉市側が終わっていないから、あちらは用途変更ができるけれども、こちらは終わってしまったから地区計画で（用途を）広げますよという説明だったと思うんですけども、ただ管理をするところでお金がかかってくるということですので、先ほど公園、土木、環境で連携をしながらと言っても、お金がつかなければ連携のしようがないわけで、三菱地所も商品としてやっていくには、それなりの保全をしながら商品として売っていくわけですね。その辺の配分はどうなっているんでしょうか。

【都市計画課長】

まず前提として、佐倉市側に限定してお話をさせていただければ、もう既に開発が完了したということであればそれぞれの公共施設用地は全て佐倉市に来ているわけですので、それは佐倉市が管理をする。これは基本的なことだと思います。

ただ一方ですらね、企業用地として分譲した用地の中で、緑化、緑地をそれぞれの敷地の中で確保するものについては、購入された企業が管理をしていく。

そうした緑化率の設定にあたっては、自然環境保護の関係の協定の中で担保をとりながらやっていきますので、今の現状でいえば市に帰属された公共施設については佐倉市が管理するという前提からスタートしております。

以上でございます。

【伊藤（壽）委員】

なにかあった時には市がきちんとお金を出してこの保全に力を入れるということをいま言われたのかなと思います。

【議長】

他にどなたかご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

【石渡委員】

全体面積47.3haのうち、現在、未売却の土地が5区画あるということですが、実際にこれから企業誘致できる面積というのは5区画分でどのくらいでしょうか。

【都市計画課長】

先ほどの40数haというのは、道路や公園を含んだ面積となります。そのうちの販売できる面積ですけれども、総面積が約26haございます。そのうち売却済の面積が約8haということになります。残りの約18haは、これからということで区画数という意味で言うと、数は相当あるんですけれども大規模区画が残っていることから、まだまだ面積比で言いますと68%がまだ販売できていないというような状況です。

【石渡委員】

18haを5区画で単純に割り返すと、1区画あたり3haから4haということで、そこに企業を誘致していく場合、細かく分割しなければならなくなる可能性もあるのではないかと思います。

そうした場合に、上下水道の配置ですとか、それなりに区割りの仕方と連動しているのではないかと思いますのですが、そのあたりはどうでしょうか。

【議長】

事務局どうですか。

【都市計画課長】

基本的にはスタートから細分化するという前提ではないんですけれども、基本的には今の区画の中で、ご購入希望者があれば販売をする。

先ほど地区計画の中で最低敷地面積ということで3,000㎡ということになっていますので、できるだけ細かくは分割しないという形でということはあるんですけれども、仮に分割した場合は、それを受け入れる基盤整備、上下水道を含めて対応は

可能だという状況にはございます。

【石渡委員】

全体面積47.3haのうち、実際、誘致できる面積が26haということは、半分近くが道路や公園、緑地帯ということになりますので、販売区画の中にも相当の緑地帯が含まれていると思います。

市に移管されている公園や緑地帯など、公共施設は市の方で管理することになりますが、販売区画の中の緑地帯については、基本的には誘致された企業が保有することになりますので、その管理面については誘致した時点でしっかりと条件をつけることが必要ではないかと感じるのですが、そのあたりはどのようにお考えでしょうか。

【都市計画課長】

まずは緑化協定の関係もございます。または全体の県を含めた3者協定というのもございますけれども、それぞれの敷地については20%以上確保しなければいけないという規定の中で、宅地の大きさもいろいろございますけれども、緑化協定に基づいて佐倉市と事業者で協定をきちんと締結して、開発の緑地をきちんと考慮していただくということで考えております。

【議長】

他にご意見、ご質問はありませんか。

【上ノ山委員】

進出する時には環境負荷の少ない製造施設と言う謳い方で進出していったとしても、その後いろいろな発展をして、それがだんだん広くなったりした場合に、進出したあとの環境負荷へのチェックというのはされていくのでしょうか。

【都市計画課長】

先ほどもお話ししましたがけれども、佐倉市の環境保全条例の中で数値を上げて、例えば騒音であるとか振動であるとか、そういった規定が設けられているわけですから、当然改変後においても守るべき内容ということですので、改変が進んでいった中においても、そういったものについては当然保全をしまいたしますし、逆に言うとそういった基準を定めておりますので、そういったことは起きないものと考えておりますけれども、万が一、例えば雑音がうるさいとか、そういうことがあれば関係課によってチェック、確認をして環境を守る対策は講じていくということで考えております。

【上ノ山委員】

では、進出後も各担当課でチェックをしていくということになりますね。

【都市計画課長】

先ほどもお話ししましたが、進出にあたって産業振興課がワンストップという形の中でとりまとめて、各担当課が様々な視点で協議をしていきます。その視点の中では、そうしたものもチェックはされていくということでとらえております。

いま上ノ山委員からご指摘があったのは、進出段階では問題がなかったけれども、ただ年数が経つうえで、何らかの事情で改変があった時に様々な問題が発生しないかということだと思いますけれども、その点につきましては、いわゆる環境部門を含めまして、確実に対処していくということで考えております。

【議長】

環境基準があるので、それを順守してもらうように企業にも働きかけるし、また行政側でもチェックしていくというような理解でよろしいでしょうか。

【都市計画課長】

そのとおりです。

【議長】

他になにかございませうか。

よろしいですか、大分ご意見をいただいたんですけれども、そろそろ採決に移りたいと思います。

この案のとおり変更することに、賛成の方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

【議長】

挙手全員でございます。

よって、ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画については、案のとおり決定することに決しました。

それでは、答申案を作成しますので暫時休憩いたします

(休憩)(事務局による答申案の作成と、会長への内容確認)

【議長】

それでは休憩前に引き続き、会議を開きます。

答申案ができあがりまして、事務局に朗読をしていただきます。

【都市計画課長】

それでは答申案について朗読をいたします。

(答申案を朗読)

以上です。

【議長】

答申案につきまして、以上でよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

【議長】

ご異議がないようですので、これを答申とします。

それでは、引き続き報告事項に移ります。

次第に従いまして、事務局から2点、報告がございます。

報告事項第1号「市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドラインについて」事務局からご説明をお願いします。

【都市計画課長】

都市計画課長の石倉でございます。引き続きよろしくお願いいたします。

市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドラインについて、ご説明いたします。

お手元にA3版の2枚つづりのものが「市街化調整区域 土地利用方針・地区計画ガイドライン案」というものがあるかと思いますが、この資料に基づきまして、ご説明をさせていただきます。

今回の取組につきましては、佐倉市の活性化を目的として、土地利用の観点から産業振興等の具体的な事業の推進を図るため、市街化調整区域の土地利用について検討を進めたものでございます。

資料の左側の一番上でございますが、市街化調整区域は、都市計画法で「市街化を抑制すべき区域」とされており、土地利用規制が行われております。

自然環境を保全しつつ、佐倉市の活性化を図っていくためには、市街化調整区域の中でも産業適地や既存集落など、活用を図るべき区域を定め、土地利用を進めていくことが必要であると考えております。

このため、土地利用の基本的な方針である「佐倉市都市マスタープラン」で示された考え方を、補完するものとして「市街化調整区域の土地利用方針」を定めるとともに、土地利用の手法の一つである地区計画制度を活用するための指針として「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を策定するものでございます。

概要版の左側に、土地利用方針についてまとめておりますけれども、市街化調整区域は、先ほど述べましたように「市街化を抑制すべき区域」とされており、開発許可制度のもとで土地利用が行われております。計画的な市街化や自然環境の保全に一定の効果を上げておりますが、一方でまちづくりの課題を抱えております。

市街化調整区域の課題といたしまして、一つは「既存集落の人口減少」、2点目としまして「秩序ある土地利用の誘導」、3点目といたしまして「産業適地の開発抑制」、4点目といたしまして「公共公益に資する開発行為」と大きく4点に集約し、それぞれの課題に対応した土地利用を、6つの方針として整理しております。

まず、「既存集落の人口減少」に対しては、従来から実施しております「開発行為等の規制に関する条例」による規制緩和を実施し、既存集落への自己用住宅の建築を促進してまいります。また、新たな産業誘致による雇用の創出など、地域への波及効果として「既存集落の活性化」に繋げていきたいと考えております。

次に「秩序ある土地利用の誘導」につきましては、過去に市街化調整区域縁辺部の開発を認める区域指定を行ってございましたが、これを平成21年度に廃止しております。今後もこの方向性を維持する中で、市街地に接する部分で必要な公共施設や人口密度水準を満たした区域については、市街化区域への編入、いわゆる線引き見直しにより、計画的な市街地整備など土地利用を誘導してまいりたいと考えております。

「産業適地の開発抑制」につきましては、産業適地として3つの類型を設定し、それぞれ地区計画により対応を図ってまいります。

産業適地といたしましては、インターチェンジの周辺、既存工業団地の隣接区域、そして広域幹線道路である国道51号の沿道を設定しております。

最後に「公共公益に資する土地利用の取扱い」につきましては、今後の社会状況の変化の中で、例えば都市計画道路整備を含む区画整理事業や、駅前広場の整備を伴う開発行為など公益の増進につながる土地利用については、上位計画への位置づけを前提として、地区計画により「公共公益に資する事業」として、事業の担保を図り、事業の推進を図ってまいります。

以上、6つの土地利用方針を定めましたが、上位計画の変更、社会情勢の変化など、対応が必要な場合には、適宜見直しを行ってまいりたいと考えております。

続いて、資料の右側部分、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」についてですが、企業立地など、具体的な事業の推進を図るための一つの手法として、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を指針として策定しようとするものです。

市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方につきましては、都市計画法や上位計画、都市マスタープランなどの基本方針との整合性が確保されていること。

類型ごとに定めた必要面積を満たすこと。

地域環境への配慮や道路、排水など地域へ支障をきたさない範囲で行われること。

また、地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、開発行為による技術基準を満たす必要がございます。

区域の設定にあたりましては、農用地区域など他法令で規制のかかっている地域は、対象区域とすることができないこと、などとなっております。

次に、地区計画の類型についてでございますが、「インターチェンジ周辺活用型」につきましては、佐倉インターチェンジから概ね半径1km以内の土地に、工場・研究所・物流施設・観光関連施設等を誘導するものでございます。

「既存工業団地連携型」につきましては、既存工業団地との関連性を活かし、既存工業団地の隣接地及びちばリサーチパークを対象として、工場、物流施設等の立地

を誘導しようとするものです。

「幹線道路沿道整備型」は、国道51号に接道する土地に対し、物流施設、沿道サービス施設、観光関連施設等の立地を誘導するものでございます。

最後に、「公共公益施設整備型」につきましては、現時点では具体的な計画はございませんが、今後、公共公益施設の整備を含む面的整備事業が提案され、上位計画等の位置づけがなされた場合、地区計画による土地利用の誘導を推進するための受け皿として定めるものです。

資料の2枚目に、地図がございます。地区計画の類型を対象とした区域を、図示しておりますのでご覧ください。

凡例の上から、条例による指定集落、インターチェンジ周辺活用型、既存工業団地連携型、幹線道路沿道整備型の対象区域をそれぞれ表示しております。

以上、市街化調整区域の土地利用方針、地区計画のガイドラインの概要についてご説明いたしました。具体的な内容につきましては、お配りいたしました「市街化調整区域・検討案」にまとめておりますので、ご覧いただければと思います。

最後に、今後の予定につきまして、ご説明をいたします。

ご説明いたしました、土地利用方針及びガイドラインの案につきましては、今月3日から昨日まで、パブリックコメントを行いました。今回パブコメを実施いたしましたが、意見の提出はございませんでした。

今後、必要な手続きを行い、本年4月から施行という予定で進めていきたいと担当では考えております。

施行後は、佐倉市ホームページで方針及びガイドラインを公開するとともに、関係課と連携しながら、窓口での制度の案内など普及を図ってまいりたいと考えております。

説明につきましては、以上でございます。

#### 【議長】

ただいま、事務局から市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイドラインについての説明がありました。報告事項ということですが、委員の皆様方、何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

#### 【伊藤（香）委員】

ちょっとよくわからないところがあったので聞きたいのですが、産業適地の開発抑制というところで、現状では三通り、インターチェンジ周辺と、既存工業団地と連携した、幹線道路沿道とあるんですが、産業適地の開発抑制については、「個別開発は開発許可、面的広がりのあるものは地区計画」とあるんですが、個別開発についてもこの三つのエリアに限られるのでしょうか。

これでいうと五番の幹線道路沿道の土地利用の推進というところだけが開発許可となっているんですが、つまりここは関係のない場所で開発許可が認められることがありうるのかどうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。お願いします。

【都市計画課長】

伊藤委員からご質問いただきました、産業適地の開発抑制という表現のなかで、開発許可制度と地区計画制度の関連と言うことだと思います。

私どもの資料の表現も一部不手際があったかと思うんですが、基本的には市街化調整区域における開発につきましては、都市計画法の34条の中に1号から14号までの基準規定が定められているところでございます。その許可基準に適合すれば、当然許可せざるを得ないということで、まず前提としてございます。

そのうえで、佐倉インターチェンジ周辺がなかなか開発適地というふうに私どもは思っているわけですが、なかなか有効に土地活用が進んでいかないという実態がございます。その中に一つとして、都市計画法34条の開発許可基準に適合はしないのだけれど、インターという広域的な立地を見たときに、こういった機能であればここにあっていいだろうというものも過去に提案されたケースが相当数ございました。しかしながら、現行の都計法の開発許可制度の中では対応できない。そういったなかで、インター周辺は私どもとすれば土地利用を図っていいだろう、土地活用を図るべきだろうという観点の中で、都市計画法34条10号ということになりますけれども、地区計画制度を用いることによって、産業としての適地としての位置づけを図りつつ活用を図っていいこうという意味で、今回こういう形となっております。

ですから質問の部分に戻りますけれども、34条で仮に許可できる要件に適合していれば、この3番、4番であっても開発許可というものはありうるということで、考えております。

【伊藤（香）委員】

ありがとうございます。基本的には今回は地区計画の話であって、今後開発許可については開発審査会マター（案件）となっていくものだと思うんですが、この今決めた3つの場所に該当しない場所でも、3、4、5に該当しない場所でも、佐倉市としてはこの3、4、5に限って産業適地の開発というのを認めていくという方向で考えるという考えなんですか。

【都市計画課長】

現時点では調整区域の地区計画制度を活用していくと言う中では、この3、4、5の地域を対象として考えていこうと。今後、情勢の変化によって、ここに変わるようなエリアが市内であれば、それは適宜見直しをする中で、この制度の対象として取り扱っていきたいと考えております。

【伊藤（香）委員】

ありがとうございます

【議長】

この市街化調整区域の地区計画類型というものがございませぬけれども、この色の塗られている区域が基本的に対象区域になるという捉え方でよろしいでしょうか。

【都市計画課長】

ピンクという部分では51号と紫色の既存工業団地周辺、青で佐倉インター周辺を丸く塗っておりますが、その部分を含めて着色されているところが、今回産業系の土地利用を推進すべき地域であろうと考えております。

【議長】

他にご質問、ご意見等ございませぬでしょうか。

【伊藤（壽）委員】

幹線道路沿道整備型とありまして、51号に接道する沿道なんですけれども、イメージとして書いてあるんですけれども、具体的に教えていただけますか。

【都市計画課長】

沿道型につきましては、基本的には用途の方向性は先ほども説明しましたけれど、流通業務施設であるとか観光振興施設等が想定されるわけです。

まず一つはこの51号線につきましては、成田空港又は佐倉インターに近いということで、流通系の施設が提案されているというケースがございませぬ。具体的にどういったものと言うと、物流の連携する基地といいませぬか倉庫も含めてですが、そういったものが想定されませぬ。

観光振興施設につきましては わかりやすい表記で言えば、道の駅のような要素のものも、この中でご提案があれば、受け止めて位置付けていくというふうにご考えてございませぬ。

ですから、基本的には、都市計画法で認められてございませぬ沿道サービス等もございませぬけれども、今回の地区計画によって大きく違ふということに関しては、流通業務系の施設、又は観光施設という広域51号を活用したような土地利用のご提案があれば、この地区計画のなかで受け止めていくということでごございませぬ。

【伊藤（壽）委員】

観光関連施設というところが大きいんですけれども、具体的に言うと、風営法の関係とか、そういうのは（観光関連施設に）入らなせぬですよね。

【都市計画課長】

当然、入りませぬ。

【伊藤（壽）委員】

パチンコ屋さんとかホテルとか、そういうものは入らなせぬということですね。

【議長】

それでは、本件につきましては、いろいろなご意見がありましたけれども、報告事項ということで採決はありませんが、事務局におきましては各委員からお聞きした意見を踏まえながら事務を進めていただければと思います。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

つづきまして報告事項第2号「市街化調整区域の開発許可基準について」、事務局からご説明をお願いします。

【開発審査課長】

開発審査課長の金子でございます。よろしくお願いいいたします。

それでは続きまして報告事項第2号の「市街化調整区域の開発許可基準について」ご説明をいたします。お手元の「規制緩和集落の追加指定について」という資料に沿ってご説明いたしますので、その資料をご覧くださいと思います。資料はA4版2枚と地図が1枚、三枚組になっております。

佐倉市は、市域の約8割が市街化調整区域となっておりますが、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされているため、このことが阻害要因の一つとなって、地域の人口減少や少子高齢化の進行に歯止めがかからない状況になっております。このため、地域の産業やコミュニティが維持できるよう、地区全体の文化や自然と調和した秩序ある土地利用を図るため、規制緩和集落の追加指定をいたそうとするものでございます。

追加をいたします規制緩和集落でございますが、この規制緩和につきましては、市内でも特に少子高齢化による人口減少が進む市の南部地域において、平成22年10月から運用いたしておりますが、同様の課題を抱える小規模な農村集落が市の北部地域等にもございますことから、今回、こうした地域にも規制緩和集落を拡大して、小規模な農村集落の定住促進を図ることといたしました。

次に規制緩和集落の追加指定に関連いたしまして、その他の規制緩和制度の見直しということで、区域指定制度廃止に伴う経過措置の延長についてご説明いたします。

市街化区域縁辺部の開発を誘導する、いわゆる区域指定制度につきましては、土地利用の政策判断といたしまして、平成21年3月に廃止をし、この際、設けました経過措置により本年3月末までの5年間に限り一定の要件のもとで、自己居住用住宅等の開発を許容してまいりましたが、これまでの運用実績から、周辺地域や自然環境への大きな影響も認められず、今後も一定のニーズが見込まれること、またこの経過措置期間が終了いたしますと、従来の分家住宅や農家住宅といった属人的な要件をもつ特定の方しか開発ができなくなり、親との同居を望まれる方などの区域外への流出が懸念されることなどから、廃止時点と同じ要件のもとで、自己居住用住宅等の開発を許容する経過措置をさらに5年間延長することといたしました。

次に資料の2頁をご覧ください。佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正概要でございます。この条例につきましては、先にご説明をいたしました2つの制度

を運用するため、平成25年12月24日付で条例を改正しております。

(1)の規制緩和集落の追加につきましては、表のうち、対象集落欄の改正欄の太文字のところ、ここを追加したものでございまして、佐倉地区では大佐倉、萩山新田、土浮、飯野、根郷地区では小篠塚、神門、馬渡、千代田地区では畔田を追加しております。なお、対象区域欄の下の建物の用途、形態、接道要件、敷地面積については変更はございません。

次に(2)の規制緩和制度でございますが、改正欄の太文字表示をしておりますが、経過措置の期間を5年間延長して、平成31年3月31日までといたしました。また、距離要件から所有要件までの立地基準につきましては、変更はございません。

次に資料の3頁をご覧ください。5の規制緩和集落制度の経過及び今後の予定でございます。表の上から3段目まではこれまでの経過でございます。今後につきましては本年4月1日に新たに追加をいたしました規制緩和集落区域の告示を行い、同日付で運用を開始する予定でございます。

次に6の規制緩和集落制度のこれまでの許可実績でございます。和田地区が7件、弥富地区が6件で、合わせまして13件となっております。このうち5件、割合にして38パーセントが市外からの転入者となっております。

また、7の経過措置のこれまでの運用実績でございますが、109件でございます。このうち24件、割合にして約22パーセントが市外からの転入者となっております。

いずれの実績もこうした規制緩和がなければ、建築することができなかった事例でございますので、一定の成果があったものと考えております。

次の資料の4頁でございますが、4の条例改正概要と同じ内容になっておりますので、省略をさせていただきます。

それでは最後に規制緩和集落の位置図をご覧くださいと思います。

灰色に着色してある箇所、市の南部地域、和田、弥富なんですが、現在指定しております和田・弥富地区の一部でございます。赤色に着色をした箇所が今回新たに追加指定をいたしました、大佐倉、萩山新田、土浮、飯野、小篠塚、神門、馬渡、畔田の一部となっております。

なお、この2つの制度の見直しによりまして、市街化調整区域内にございます、すべての農村集落におきまして、条件付きではございますが、規制緩和集落あるいは経過措置のいずれかの制度が活用できることとなりますが、中長期的な施策として、若い世代や地域産業の担い手の定住化を図るためには、開発規制の緩和だけでなく、総合的な施策の展開をはかり、地域をにお住まいの皆さんとともに、さらに利用しやすい制度へと拡充させていくことが必要であると考えております。

以上でございます。

#### 【議長】

ご苦労様でした。ただいま、報告事項第2号「市街化調整区域の開発許可基準について」説明がありました。何かご質問等ございませんでしょうか。

【関委員（櫻井委員代理）】

1点確認をしたいんですけども、6頁の（1）と（2）の違いですけども、（1）の方はその区域内であれば誰でも自己居住用住宅が建てられるということで、（2）の方は所有要件として21年3月31日以前から土地をお持ちの方ということになるんですけども、これは例えば相続等による一般承継も可能ということなのででしょうか。

【議長】

事務局、お願いします。

【開発審査課長】

ただいまの質問でございますが、（1）の規制緩和集落につきましては、指定された土地の区域内、ですから先ほど4月1日に告示をすると申し上げましたが、その告示をされた土地の区域内であれば、土地の所有要件に関わらず、誰でも建築が可能であるということでございます。

ただ（2）の区域指定制度の廃止に伴う経過措置でございますが、これはこれまで区域指定制度の場合は、市街化区域の縁辺部ということで市街化区域の1.1kmの範囲内で、半径150m以内に40戸の連たん、あるいは敷地間55mで40戸連たんする区域であれば建てられますというものであったのですが、21年3月に廃止した時点におきまして、この取扱いを改めまして、その廃止した時点において土地を所有されている方に限り建築ができるというようにしております。相続等により承継された土地なんですが、承継された土地を証するものとして登記と言うものを担保にしています。そうでないと契約書だとか相続証明書のように、勝手につくって遡って出してくるおそれもありますので、登記が最善と考えております。以上でございます。

【議長】

他になにかご質問ございませんでしょうか。他には特にございませんか。

4月からの施行を控えまして、事務局としても準備に追われていることと思えます。条例改正の効果が最大限発揮されるように、効果的な運用を図っていただければと思います。

それでは、最後に次回の都市計画審議会の予定について、事務局からご報告をお願いします。

【都市計画課長】

都市計画課の石倉でございます。

次回の都市計画審議会の開催予定についてでございますけれども、前回の審議会でもご報告をいたしました。国道51号から寺崎を抜けまして、佐倉市の中央部を縦断する馬渡萩山線でございますけれども、この都市計画道路の変更について、現在、土木部において、千葉県と協議を進めているところでございます。

今後の見通しでございますけれども、本年の7月頃がひとつの目安と聞いており

ますので、7月に都市計画道路の変更について皆様方にご審議をいただくことになろうかと思っておりますので、日程が決まり次第、調整をさせていただきたいと考えております。以上でございます。

**【議長】**

次回の審議会は、7月頃に都市計画道路の変更について付議される予定とのことと、事務局から報告がございました。また、間近になりましたら、会議日程等の調整をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは以上で、本日の審議会を終了したいと思います。議事進行へのご協力ありがとうございました。

これをもちまして、第23回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。