

第32回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成30年11月22日(木)
午前10時00分～午前11時30分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟全員協議会室
3. 会議次第
 1. 開 会
 2. 部長挨拶
 3. 委員紹介
 4. 会長・副会長選出
 5. 協議事項 会議の運営について
 6. 議事録署名人指名
 7. 議 事
 - 議案第1号 佐倉都市計画用途地域の変更について
 - 議案第2号 佐倉都市計画高度地区の変更について
 - 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
 - 議案第4号 佐倉都市計画ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定について
 - 議案第5号 佐倉都市計画ユーカリが丘駅周辺地区地区計画の変更について
 - 議案第6号 佐倉都市計画 生産緑地地区の変更について
 8. その他
 9. 閉 会
4. 配布資料
 - ・第32回 佐倉市都市計画審議会資料
 - ・資料1 位置図
 - ・資料2 用途地域、高度地区、防火・準防火地域の新旧対照図
 - ・資料3 地区計画の新旧対照図
 - ・資料4 歩道状空地とは
 - ・資料5 まちづくり事業計画図素案
 - ・資料6 ユーカリが丘駅北口再開発プロジェクト

5. 第32回佐倉市都市計画審議会 出欠表

No.	区分	委員名	備考	出欠
1	学識経験者	若狭 正伸	会長	出席
2		塚田 雅二	副会長 佐倉商工会議所会頭	出席
3		原 慶太郎	東京情報大学 総合情報学部教授	出席
4		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
5		颯原 澄子	千葉大学大学院 准教授	出席
6	市議会議員	敷根 文裕		出席
7		爲田 浩		出席
8		橋岡 協美		出席
9		萩原 陽子		出席
10		大野 博美		出席
11	関係行政機関の職員	佐倉警察署署長	交通課 係長(代理出席)	出席 (代理)
12		印旛土木事務所所長	調整課長(代理出席)	出席 (代理)
13	市民	井上 滋	市民公募	出席
14		犬塚 博	市民公募	出席

出席事務局員：都市部長 窪田 勝夫 都市計画課長 小野寺 正朋
都市計画課 平野 昌彦、榎 啓幸、秋葉 昌輝
公園緑地課長 川島 千秋
公園緑地課 岩井 好弘、折田 洋輝

6. 議事録

【都市計画課 平野】

皆様、おはようございます。

開会に先立ち、資料の確認をさせていただきます。

事前にお渡しいたしました紐で綴ったピンク色の表紙の資料と、本日お配りした資料が6種類ございます。

資料1 「位置図」

資料2 「用途地域、高度地区、防火・準防火地区の新旧対照図」

資料3 「地区計画の新旧対照図」

資料4 「歩道状空地とは」

資料5 「まちづくり事業計画素案図」

資料6 「ユーカーが丘駅北口再開発プロジェクト」

以上でございます。不足等はございませんでしょうか。

(「なし」の声)

また併せて資料の修正がございます。正誤表をお配りしておりますので、そちらも併せてごらんください。

ピンク色の表紙の資料17ページ「佐倉都市計画 用途地域の変更 計画図」をご覧ください。青い区域線に沿って4か所「道路界」と表示してございますが、こちらはすべて「道路中心線」が正しい表記でございます。また、30ページの高度地区の計画図、40ページの防火・準防火地域の計画図も同様に「道路界」という表示がされている4か所につきまして、正しい表記は「道路中心線」でございます。お詫びして訂正させていただきます。

それでは改めまして、本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、ただいまより第32回佐倉市都市計画審議会を開催させていただきます。

しばらくの間、進行役を務めさせていただきます、都市計画課の平野と申します。よろしく願いいたします。

それでは、次第により進めさせていただきます。

まず初めに、佐倉市都市部長 窪田からご挨拶を申し上げます。

【部長】

(部長挨拶)

【都市計画課 平野】

本日が新しい委員による最初の会議でございますので、私の方から各委員のご紹介を

させていただきます。資料の1ページに名簿がございます。

それでは、名簿順にご紹介させていただきます。

はじめに、学識経験者として選任されました、若狭正伸委員。志津地区に在住されており、元千葉県職員として都市計画、公園、区画整理等、長く都市計画行政に携わっていらっしゃいました。

続きまして、学識経験者として選任されました、塚田雅二委員。佐倉商工会議所の会頭を務められております。

続きまして、学識経験者として選任されました、原慶太郎委員。臼井地区に在住されており、東京情報大学 総合情報学部 総合情報学科において教授を務められております。

続きまして、学識経験者として選任されました、鈴木尚委員。千葉県建築設計事務所協会印旛支部佐倉地区代表を務められております。

続きまして、学識経験者として選任されました、頼原澄子委員。建築史や建築保存を専門分野とされており、千葉大学大学院工学研究科において、准教授を務められております。

続きまして、佐倉市議会より推薦をいただきました、

敷根文裕委員でございます。

為田浩委員でございます。

橋岡協美委員でございます。

萩原陽子委員でございます。

大野博美委員でございます。

続きまして、関係行政機関の職員として選任されました、佐倉警察署署長の佐々木幸司委員でございます。なお本日、佐々木委員は所用により欠席をされておりますので、代理といたしまして、交通課 鈴木様にご出席をいただいております。

同じく、千葉県印旛土木事務所所長の 町田英之委員でございます。なお本日、町田委員は所用により欠席をされておりますので、代理といたしまして、調整課長の銅様にご出席をいただいております。

続きまして、公募により選任されました市民委員の方をご紹介します。

井上滋委員でございます。

犬塚博委員でございます。

ありがとうございました。よろしく願いいたします。

引き続き、事務局側の紹介をさせていただきます。

(事務局 自己紹介)

【都市計画課 平野】

続きまして、次第の5番目に入らせていただきます。

会長・副会長の選出でございますが、委員改選後、最初の会議ということで、会長が決まっておりますので、選出されるまでの間、事務局で進行をさせていただきます。

ただいまの出席委員は、14名で過半数に達しております。よって会議は成立しております。

資料2ページに「佐倉市都市計画審議会条例」を添付しておりますが、条例第4条第2項により、会長は学識経験者の中から委員の選挙により定めることとなっております。

事前にお伺いしましたところ、皆さまから立候補のご意向はございませんでした。

事務局といたしましては、都市計画行政に精通されております若狭委員に、前回から引き続き、会長をお願いしたいと思っておりますが、皆さまいかがでしょうか。

(異議なしの声)

【都市計画課 平野】

委員の皆様にはご異論等はないようですが、若狭委員のご意向はいかがでしょうか。

【若狭委員】

ご推薦いただいたということでございますので、お引き受けいたします。

【都市計画課 平野】

ありがとうございます。それでは、若狭委員に会長をお願いしたいと思います。

では、若狭委員、会長席へご移動をお願いいたします。

【都市計画課 平野】

それでは、若狭会長からご挨拶をお願いいたします。

【会長】

(会長挨拶)

【都市計画課 平野】

ありがとうございました。

引き続き、副会長につきましては、佐倉市都市計画審議会条例第4条第3項の規定により、学識経験者の中から会長が指名することになっておりますので、会長より指名をお願いいたします。

【会長】

それでは、これまでに引き続き、商工会議所会頭の塚田委員に副会長をお願いできればと思います。

【都市計画課 平野】

ただいま会長から、副会長として、商工会議所会頭の塚田委員のご指名をいただきました。塚田委員、いかがでしょうか。

【塚田委員】

お引き受けいたします。

【都市計画課 平野】

ありがとうございます。それでは、塚田委員に副会長をお願いいたします。

では、塚田委員、副会長席への移動をお願いいたします。

【都市計画課 平野】

ただいま、会長、副会長が選任されました。

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。

会議に入ります前に、議事録作成のために、会議の内容を録音させていただきますのでご了承ください。

また、意見等を述べられる場合は、前にありますマイクのスイッチを押して、お話しください。終わりましたらスイッチをお切り下さるようお願いいたします。

それでは、会長よろしくをお願いいたします。

【議長】

それでは、次第に従いまして、会議を進めてまいります。

次第の6番目、協議事項といたしまして「会議の運営について」協議したいと思っております。

資料の4ページに、会議の取り決め事項案として、4点ご提示いただいておりますが、事務局より一括して説明を求めます。

【都市計画課長】

都市計画課長の小野寺でございます。よろしくお願いいたします。

協議事項といたしまして、審議会の運営における取り決め事項について、ご説明いたします。

お手元の資料の4ページ目をご覧ください。

資料に4つの項目が記載されております。また、参考資料として次の5ページにこれまでの都市計画審議会の運営方法を添付しておりますので、併せてご覧ください。

1点目でございますが、委員の代理出席についてでございます。

本日の会議においても既に代理出席をいただいておりますが、関係行政機関の職員の出席の取扱いについて、事務局よりご報告を申し上げます。

都市計画審議会の委員につきましては、委員個人の識見に基づいて選定されておりますので、通常、代理出席は認められないものと考えております。

しかし、関係行政機関の職員の方につきましては、委員個人の識見というよりも、関係行政機関の組織としての意思を代表して表明することが大きな役割と考えております。このため、事務局といたしましては、関係行政機関の職員については、代理出席が認められるものと考えております。

2点目でございます。会議の非公開の決定方法についてでございます。

佐倉市情報公開条例第28条の規定により、会議は原則として公開となりますが、特定の個人を識別できたり、個人の権利利益を害するおそれのある情報、いわゆる不開示情報を扱う場合や、会議を公開することで円滑な議事運営が妨げられるおそれのある場合については、会議の全部または一部を非公開とすることができます。

非公開の決定をする場合の手続きにつきましては、「佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱」において、原則として会議の一週間前までに、「会議における議決」、「委員全員による個別の承認」、「あらかじめ指名された委員等による承認」「その他、審議会等が定める方法」によって決定するものと定められています。

非公開の判断について、これまでの審議会では、該当する案件が出てきた場合は、事前に会長と協議いたしまして決定することとしておりました。事務局といたしましては、会議運営の効率性の観点から、この方式で今後も進めてはどうかと考えております。

また、本日の会議につきましては、事務局としては、公開して差し支えないものと考えております。

続きまして、3点目、会議録の作成方法についてでございます。会議録の作成方法につきましては、全文筆記と一部の要約筆記の2つの方法がございます。

要約筆記ですと委員の意図が十分に伝わらないおそれがあること、また審議会の透明性の確保ということから、これまで全文筆記としておりました。今後につきましても、全文筆記としてはいかがかと事務局としては考えております。

なお、会議録につきましては、会議終了後、事務局で作成いたしまして、速やかに市政資料室及びホームページにて公表してまいります。

また、議事録の確定につきましては、議事録署名人を2名、議長に指名していただき、議長と議事録署名人により確定してはいかがかと考えております。

最後に、4点目でございます。

会議傍聴要領について、6ページにこれまでの審議会でお配りしていた傍聴要領を添付しております。これは、「佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱」に基づき、作成したものでございます。

この内容についてご確認いただきまして問題がなければ、この要領を傍聴人に配布することで、会場内の秩序維持を図ろうと考えております。

なお、会議の傍聴にあたりまして、パソコンによってメモを取ることにについては、事務局としては差し障りがないというふうに考えております。

以上、審議会の運営方法について、ご説明をさせていただきました。

【議長】

ありがとうございました。

ただいま、取り決め事項案について、これまでの都市計画審議会の運営状況と併せて、事務局から説明がありました。

団体選出委員の代理出席、会議の非公開の決定方法、会議録の作成方法、傍聴要領の4項目について、何かご質問・意見等ございましたらお願いします。

(意見なし)

【議長】

意見は無いようですので、取り決め事項について採決したいと思います。
事務局提案のとおり、会議を運営していくことに賛成の方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

【議長】

挙手全員であります。

よって、会議の運営については、事務局提案のとおり行うことに決定いたしました。
ただいまの協議に基づきまして、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、橋岡協美委員、並びに犬塚博委員をお願いいたします。

お二人には後日、議事録の確認とご署名をお願いしたいと思います。

なお、本日の会議につきましては、「佐倉市情報公開条例」の規定により、会議は原則公開でございます。事務局より本日の会議を公開することについて支えないとの見解も示されておりますので、公開となります。

【都市計画課 平野】

傍聴希望者はございません。

【議長】

傍聴希望者は無しということでございます。

それでは、これから議事に入ります。議案第1号から議案第5号までは関連議案でございますので、一括審議といたします。事務局の説明を求めます。

【都市計画課長】

それでは、議案の説明をさせていただきます。

はじめに5件の議案を総括した説明をして、そのあと各議案の説明をします。

本日配布した資料の1「位置図」をご覧ください。

計画区域は、佐倉市の西部、京成電鉄のユーカリが丘駅北口に位置し、国道296号、都市計画道路3・4・6号上座・青菅線、市道2-238号線、市道2-240号線で囲まれた面積約4.3haの区域となります。

計画区域は、ユーカリが丘駅から北側500m圏内に位置していて、佐倉市の都市マスタープランには、志津駅と並んで「志津地域の玄関口」として、高度な機能を備えた施設の集積を目指し、商業、共同住宅、公益施設などの誘導を図り、志津地区の拠点としての機能を高める区域に位置付けられています。

しかしながら、現状では、区域のおおむね半分が平面駐車場という状況でございます。
配布資料2及び3をご覧ください。

この資料は、左側が現在の都市計画で、右側が都市計画の決定案、変更案を示した資料です。

5件の議案は、計画区域の用途地域、高度地区、防火・準防火地域と地区計画を資料右側のとおり、決定、変更して、都市マスタープランの目指す土地利用を実現しようと

するものです。

本件区域につきまして、今年3月、山万株式会社から都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案がありました。

提案を審査した結果、その内容は、雇用の創出、昼間人口、定住人口、来街者の増大を図るものとなっており、佐倉市総合計画、まちひとしごと総合戦略、都市マスタープラン、立地適正化計画といった市のまちづくりに関する計画や方針に合致するものと判断し、都市計画の決定、変更を行うこととしました。

配布資料5及び6「まちづくり事業計画素案図」、「ユーカリが丘駅北口再開発プロジェクト」をご覧ください。

この資料は、提案者の山万株式会社で作成した資料で、本計画区域の都市計画決定及び変更後のまちづくり構想と整備イメージを示す資料でございます。

オフィスビル、多機能型住宅、多目的ホールや、歩道や広場等を配置する構想となっています。

それでは、各議案について説明します。

議案第1号「用途地域の変更」です。資料の20ページ「用途地域の新旧対照図」をご覧ください。左側の図が現在の用途地域です。計画区域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域の3つの用途地域に分かれています。

変更案、右側の図をご覧ください。区域全体を近隣商業地域に変更します。変更の内訳は、緑色の第一種低層住居専用地域約1.3ha、黄色の第一種住居地域約0.5haの合計約1.8haを近隣商業地域とします。

併せて、区域全体の近隣商業地域は、建蔽率80%、容積率300%とします。これにより、都市マスタープランに位置付けられた駅前に相応しい高度な土地利用が可能となります。

続きまして、議案第2号「高度地区の変更」です。資料32ページ「高度地区の新旧対照図」をご覧ください。

左側の図は、現在の高度地区となります。黄色の第一種住居地域を高度地区としています。国道296号沿いの青線で囲まれた区域が本計画区域です。

変更案、右側の図をご覧ください。本計画区域の青線で囲まれた部分を、近隣商業地域に変更することから建築物の最高限度を定める第一種高度地区0.5haを解除減少する変更です。

続きまして、議案第3号「防火地域及び準防火地域の変更」です。資料42ページ「防火・準防火地域の新旧対照図」をご覧ください。

左側の図で、ピンク色の近隣商業地域に表示された赤い斜線の区域が、現在の準防火地域を示しております。商業系の用途地域は、大きな建築物が密集して立地することが想定されますので、建物の構造等を耐火建築物等として防災機能を高める防火地域、準防火地域を設定しております。

変更案、右側の図をご覧ください。用途地域を近隣商業地域に変更する青線で囲まれた区域約1.8haを準防火地域とする変更です。

議案第4号「ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定」です。資料47ページ、下から5行目をご覧ください。本計画区域の土地利用の基本的な枠組みの設定に加え、地区特性を踏まえた土地利用、地区施設、建築物等の整備の方針について定めることで、周辺

住宅地の良好な住環境と調和しつつ、計画的な土地利用、回遊性と界限性を備えたまちづくりを実現し、将来にわたり良好な都市環境の維持・増進を図るため、地区計画を設定するものです。

具体的な内容は、資料49ページの地区整備計画をご覧ください。

ページ中段の建築物等の用途の制限として、駅前である当該地区に高度な機能を備えた施設の集積を誘導するため、建築できない建築物を列挙しています。一戸建て専用住宅、建築物の地上6m以下の部分を住宅等とするもの、さらに自動車教習所、工場、ガソリンスタンド、畜舎を制限しております。

次に建築物の敷地面積の最低限度です。最低限度を250平方メートルと800平方メートルを定めます。原則は(2)の800平方メートルとします。都市計画道路沿いと、国道296号沿いは様々な種類・形態の店舗等が立地できるよう最低限度を250平方メートルとします。

次に、壁面の位置の制限です。51ページの図をご覧ください。歩行者や周辺の住宅地への圧迫感を軽減するため、建物の壁面の位置を道路境界から一定の距離、後退させるものです。

次に地区施設の配置及び規模です。49ページにお戻りください。ページ上段、地区施設の配置及び規模として、公園、広場、歩道状空地という地区施設をそれぞれ面積も含めて位置づけています。

50ページをご覧ください。公園は区域の右下にグレーに網掛けした台形状の位置になります。広場は、区域内に点在する太い点線で囲まれた位置になります。そして歩道状空地は区域の外周道路に沿った点線で示しています。

配布資料4「歩道状空地とは」をご覧ください。歩道状空地は、道路沿いの土地で、歩道に沿って、歩道と一体となる空地を設けることで、歩道のように誰でも通れる空間として開放し、歩道と一体となって、ゆとりある歩行空間を確保するものです。これにより、本計画区域を取り囲む形で、ゆとりある歩行空間を創出することができます。なお、歩道状空地の土地所有者は、当該部分を歩道状空地以外に利用することはできませんが、建築物の敷地として含めることができます。同じ資料の下の図をご覧ください。先ほど説明した壁面後退の位置には、「物置」や「生垣」などを設置することはできません。一方、歩道状空地は歩行空間なので、原則として工作物などを設置することができません。

ただいま説明した公園、広場、歩道状空地といった公共的な空間を設け、地区計画の目標である回遊性を創出するものとなっております。

次に議案第5号「ユーカーリが丘駅周辺地区地区計画の変更について」です。

配布資料3「地区計画の新旧対照図」をご覧ください。左側の図は、現在の「ユーカーリが丘駅周辺地区地区計画」の区域です。この区域のうち、議案第4号で定める「ユーカーリが丘駅北地区地区計画」と重複する区域を除外するものです。

資料の59ページ新旧対照表をご覧ください。赤字で示した部分が、重複する区域を除外することによる変更箇所となります。位置の一部変更と、面積が約2.5ha減少して約13.5haとなります。

最後に、資料21ページ「都市計画の策定経緯の概要書」をご覧ください。議案第1号から第5号まで、すべて同じ策定経緯ですので、一括して説明します。

記載はございませんが、都市計画の提案受理から説明します。

本年、平成30年3月20日に、山万株式会社から都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案がありました。

提案に先立ち、提案者山万株式会社によって、計画区域内地権者の同意書取得と周辺住民への説明会が実施され、計画についての一定の周知が図られています。

この都市計画提案について、市の都市計画提案審査委員会で審査し、5月に提案の採用を決定しました。市は、提案に基づいて都市計画の原案を作成しました。

ここからは資料記載の経緯となります。

作成した都市計画の原案について、6月22日から7月6日までの2週間、縦覧に供した結果、公述申出書が提出されませんでしたので、公聴会は開催しませんでした。

その後、千葉県知事に原案の事前協議を行ない9月19日「異存ない」旨の回答をいただきました。

作成した原案を正案として、都市計画法第19条及び21条に基づく縦覧を10月15日から29日まで行いました。縦覧者1名、意見書の提出はなしという状況でしたので、本日、議案として都市計画審議会に、ご審議をお願いしています。

以上、議案第1号から5号、ユーカリが丘駅北地区における用途地域等の変更及び地区計画の決定、変更に係る理由、内容、手続きの経緯について説明をしました。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

【議長】

ありがとうございました。

ただいま、事務局の方から説明がありましたが、内容等について何かご意見、ご質問等ありませんでしょうか。

萩原委員お願いします。

【萩原委員】

萩原です。計画が、市の第4次総合計画に合致したものということですが、目的となっております地元雇用の創出として、人口増加の見込みの上に立っていますが、人口増の想定数はどのように考えてらっしゃるか伺いたいと思います。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課 平野】

本日お配りいたしました資料5のまちづくり素案図のなかの住戸数ということで、432戸が計画されている、となっております。

【議長】

萩原委員。

【萩原委員】

雇用創出ということで、若い世代の入居が見込まれているのではないかと考えますので、これに伴った、学校、保育園などの整備についてはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

本件の都市計画提案にあたり、教育委員会と事前に協議をしております。その中で、現在のところ、既存の学校で対応すると聞いております。以上になります。

【議長】

いかがでしょうか。萩原委員どうぞ。

【萩原委員】

医療は近くに病院があるかなと思うのですが、既にユーカリの北地域は学童保育の待機児童が発生している状況もありますが、その辺についても協議はされているのでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

本日の都市計画審議会を開催する前に、都市計画決定前に関係各課に事前協議を行い、意見の中では、学童保育等の意見はありませんでした。という事は、今後増えてきた場合に対応すると現場では考えているのではないかと思います。以上です。

【議長】

いかがでしょうか。

【萩原委員】

その辺は十分に市の方で対応するという事で理解しましたが、この大変ゆったりとした歩行空間、なにか大手町のビジネス街を思わせるような写真がございましたけれども、インフラの整備費用についてはすべて山万さんなのか、市の負担についてはどのようなのかを伺いたいと思います。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

基本的に、土地所有者若しくは開発事業者が負担をすると考えております。空地の中には、公園のように市が帰属を受けるものもありますけど、歩道状空地につきましては、基本的には民間の所有者さんの土地で確保される歩道状の空地になります。そちらはその土地の所有者さんの方で整備していただくという形で、この地区計画をつくってございます。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【萩原委員】

この開発に伴う市のインフラ整備の負担というのは、全くないのか、そんなことは考えられないと思っているのですが、その辺、もう少し伺いたいのですが。

【議長】

いかがでしょうか。市の負担という事ですが。

【都市計画課長】

現在も連動して開発の事前協議等が行われています。その中で、市の負担は、現在、あるとは聞いていません。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【萩原委員】

もう一点だけ。大変良い環境になるというようなイメージ図なんですけど、消防並びに消火栓の確認、当然されていると思うのですが、その点、あと電波障害とか、日照、風の問題とかについてはもちろんクリアされていると思いますが、いかがでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

消防等の関係につきましては、先ほども申し上げた通り、これと並行して今、作業が進められている開発行爲の事前協議で、消防関係部局と協議をして、消火活動等の用地や消火栓の計画的な配置等が計画されるものと考えております。それから、日照、風等につきましては、事業者の方で、すべてシミュレーションをして、今後具体的な建築確認の際に建築部局との審査が行われる部分と、これの前段で、地域の方に説明した時に、地域に一番負担がかかりそうな建築計画を想定した中での、日照や風、それから電波障害等を計測してシミュレーションしてございまして、それについて説明をしております。今のところ地域からご意見はこちらには届いてございません。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。いいですか。それでは他の委員から。
大野委員お願いします。

【大野委員】

大野です。よろしくお願いします。今萩原委員からも少しあったのですが、子ども達がマンションに住むわけですね。そうしますと、小学校は志津小になりますか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課：平野】

この辺の小学校としては、小竹小若しくは志津小になるかと思えますけど、その辺につきましても、今の学区でいくとは聞いてはおりますので、教育委員会の方と協議はしてまいりたいと思います。以上です。

【議長】

大野委員。

【大野委員】

それで、432戸というのは、この図（資料5「まちづくり事業計画素案図」）の黄色いマンション部分のことですね。居住人口。で、住民説明会の議事録を読んだのですが、一番右端の小さいところのペンシルタワー14階建て、これはとりあえずの構想で、一番影響の大きな形を想定したものを示した方が良かったらと判断したという事なのですが、という事は、これはもっと低く変わるという事でしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

今大野委員のご質問は、資料5の中段右端にある、a-2敷地の建物のことかと思えます。これにつきましては、実際に都市計画決定、開発許可がなされた後に、具体的な建築計画の設計に入ると事業者の方から聞いています。今大野委員言われたように、事業者の方で、地域に負担がかかるであろう、一番不利な状態で地域に説明した方が良いという判断で、ここに鉛筆のような建物を想定して説明したと聞いております。実際にどういう建物が建つかというと、私の方ではまだ具体的な話は聞いておりませんのでわかりませんが、恐らくこの形ではないのではないかと思います。以上です。

【議長】

大野委員。

【大野委員】

そうしますと、この図、ここだけでなく、b-2、a-1もそれぞれ変わっていくかもしれないという事ですよ。どうでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

実際に具体的にどうなってくるかは、事業者さんが考えて、構想してくるものですが、メインというか、大きくなるような部分については、ほぼこの形になるのではないかと、そういうふう聞いております。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。大野委員。

【大野委員】

実際にどういうものができるのかわからないまま、この図を提示されているような気がするのですが、なかなか賑わいを創出する計画だとは思いますが。真ん中の水色の多目的ホールですが、1,000人収容という事なんですけれども、例えば大きなイベントがあったときに、防火、それから駅から大勢が入ってくる、警備対策ですね、安全面、その辺、市としてはどう考えていますか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

委員のご心配の点につきまして、事業者の方に、私どもの方から伝えてまいります。実際のところ、どの程度のものが具体化されるというのが、見えてきた段階でまたそういったところについて指導をしてみたいと思います。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。大野委員。

【大野委員】

細かいことですが、ペDESTリアンデッキというのが今ありますよね。あれが西側の今ある商業施設と、この地域と結んでいくような、一体化の計画はありますか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

具体的な案は今ございません。委員の言われるように、繋がったらいいなと私も個人

的には思います。以上でございます。

【議長】

大野委員どうぞ。

【大野委員】

それですね、事務所のスペースが結構たくさんとってあるのですが、昼間の人口ですね、それから地元雇用について、佐倉市としては想定はありますか。

【議長】

いかがでしょう。

【都市計画課長】

まだ、入ってくる企業さんとかが特に私の方で伺っておりませんが、地元雇用をしていただきたいという事は、今回の提案を受けたときから、お願いしてございます。以上でございます。

【議長】

大野委員。

【大野委員】

それと、地元雇用や企業の進出ですが、それも、やはり佐倉市も一緒に関わって、営業というか、なさる計画でしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

産業振興部の方にそういった協力の方をお願いしてございます。

【議長】

いかがでしょう。

【大野委員】

以上でございます。

【議長】

他の委員さん何かありますでしょうか。鈴木委員どうぞ。

【鈴木委員】

鈴木です。今日配られました資料4（「歩道状空地とは」）をご覧いただきたいと思

いますが、この資料に上に写真が載っています。先ほどご意見ありましたが、大手町の街区のような写真で、その下に絵が描いてありますが、「歩道状空地とは」という事で同じページに載っていると、見慣れない人は錯覚を起こすと思うのです。やがては上の写真のようなものができるのではないかと。ところが、下を見ますと、民地と公の土地と分けてあって、歩道のところの敷地境界があって、これから左の方が壁面後退の距離を含んで云々と。これはたぶん山万のコンサルが、こういう図を提案して書いてきたと思うのですが、上の写真と比べると誤解を招くし、見た目はすごくいいように思うんですけども、この辺は提案者の山万に今後、今グラフィックの時代ですから、これにあったような完成予想図ということでいいですから、こういうものを提案するように今後指導をしていただきたいと思います。同じく、今日配られた資料6（「ユウカリが丘駅北口再開発プロジェクト」）、この敷地に予定されている高層ビルから中層ビルが描いてあると思いますが、白っぽいグラデーションで、あまりにも…。我々に見せる資料としたら、もう少しリアルな、計画なら計画でいいですから、リアルな資料を報告書として挙げていただきたいと思います。それをもって我々は適正な判断をしたいと思っていますので。その辺のところは今後もこういう問題は出てきますので、配慮していただきたいと思います。これが一点です。

もう一点は、先ほど以来問題になっていますが、確かに人口を増やそうと、あるいは業を活性化をしようと、そういう意図のもとに山万はこういう計画を立てたと思います。しかし、こういう新しいものができるときには、外部からじゃなくて、佐倉市内の方がここに移りたいということも十分にあるはずですよ。なおかつ、すぐそばに20年ほど前にできた高層ビルがあります。その良さを知っている人は、案外こっちへ移動するかもしれません。そうすると、直接的な外部からの人口の流入というのは、少ないのではないかと。佐倉市内で移動しちゃうのかなと。ただし、空になった住居は、その後いつまでも空いているわけではないでしょうから、例えば既存の高層ビルから移ったら、その後には、外部からの流入が来るだろうと思いますが、そこにはタイムラグが出てくる。これは何か月か、一年か二年かわかりませんが、そういうのも出てくる。そういった点で「人口が増える」とは一概に言えないので、その辺も、いろいろな動態関係のデータを基にご検討いただきたいと思います、そう思っております。以上です。

【議長】

ありがとうございました。事務局このご意見に対して何かありますか。

【都市計画課長】

ただいまご指摘いただきました、皆様にお配りする資料につきましては、今回私どもも、都市計画提案に基づく都市計画変更は初めてで、どういうイメージで提案者が案を持ってきたのかというのを示すのに、これがよかろうと思ってお出しさせていただきました。今後もこういった案件はありそうなので、今後はもうちょっと配慮したいと思いますし、事業者の方には、もう少し具体的なものがわかるようなものを提供していただくように指導してまいりたいと思います。

それから、人口の増減、変動に関することにつきましては、私どもの方でも、できる限り追跡調査みたいな形で、やっていきたいと。ただ、今現在この提案をするにあつ

ての数値等については、まだ私どもの方にデータがございませんので、今回の案件をきっかけといたしまして、そういった新しい街をつくったときの人口動態等については、追跡してみたいと思います。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【鈴木委員】

分かりました。ただ、この計画をあげてきた時点で、山万とは人口の動態について、協議はされましたでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょう。

【都市計画課長】

今、手元に詳細な資料はすぐ出てこないんですけど、今回の住区をこんな風にした場合に、この程度居住空間が生まれて、これくらいの人口増があるだろうという話はしてございます。

【議長】

他に何かご意見・ご質問等ございませんでしょうか。橋岡委員。

【橋岡委員】

橋岡です。今、鈴木委員からもありましたけども、住宅に関しまして市内での移動が行われるのではないかという事があがりました。テナントに関しましてもですね、今現在、ユープラ、それから、スカイプラザモール、そしてイオンと、どう見てもですね、テナントの取り合い状態になっておりまして、若干不安を感じます。人口が増えるということで活性化が図られるということであれば、心配する必要ないのかもしれませんが、その辺り、どのように考えてらっしゃるのかお伺いいたします。

【議長】

事務局いかがでしょう。

【都市計画課長】

ユーカリが丘周辺の商業施設等の動向について、例えばイオンであったり、色々なものが集中して建っているという状態は、私どもの方でも認識はしてございまして、色々な業者さんとか出入りしている状況も認識してございます。今回の計画で、新たに住む方、それから、新しい来街者を呼ぶ施設を想定していることから考えると、なんらかの形でこういった商業施設も維持していけるだろうという風には考えております。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。橋岡委員どうぞ。

【橋岡委員】

あと一つなんですけども、この住宅の方ですね、432戸という事で、今佐倉市でも近居・同居の住宅取得支援という事で、11月から緩和された状況もあってとても人気が出ていると思いますが、そういった制度を利用してたくさん住んでもらおうということを考えてらっしゃるかどうかわかります。

【議長】

いかがでしょうか、事務局。

【都市計画課長】

今橋岡委員の言われたとおり、近居・同居については、この11月から、市内に住む方、市内で親子世帯であれば、子に助成して住んでいただくという形の制度でございまして、そういったもので、外から親元に帰ってこようとか、独立しても市内に住んでもらおうという事で、人口増、人口減少の抑制といったことに繋げていきたいと考えております。以上でございます。

【議長】

橋岡委員いかがでしょうか。

【橋岡委員】

以上です。

【議長】

他にどなたかご意見・ご質問等ございませんか。敷根委員お願いします。

【敷根委員】

敷根です。よろしくお願いします。

この計画をやるにあたって、今回これが承認されることで、完成までどれくらいで全部落ち着くのかなど。多目的ホール等も含めてなので、そんな簡単にすぐには終わらないと思うので。経緯としては、大学誘致を以前から、この駅前開発に関しては色々やっていたわけで。また、先ほど他の委員からもあったんですけども、この資料を見る限りでは具体的なイメージが湧かないというのがあって。それを含め、いつ終わるのか、あと、もっとイメージができるものが欲しい、これは要望なんですけれども。それらを併せて聞きたいのですが。

【議長】

事務局いかがでしょう。事務局お願いします。

【都市計画課：榎】

こちらの方で提案者の方から伺っているところでは、だいたい10年くらいのプロジェクトという風に伺っています。造成につきましては、今後都市計画決定が行われたのち、速やかに始まるという事でございます、その後、駐車場整備ですとか、建物の整備が始まり、だいたい10年、2027年くらいまでというところで考えていると伺っております。以上でございます。

【議長】

いかがですか。まだありますか。

【都市計画課長】

あと、敷根委員が言われました、具体的な構想や絵柄につきましては、今後、開発行為等があがってきた際、時期をみてご案内したいと考えています。以上です。

【議長】

敷根委員いかがでしょうか。

【敷根委員】

ありがとうございます。やはりですね、私たち審査する委員にこれくらいのふわっとした情報という事は、住民の聞いている話は、恐らくもっとふわっとしたもので判断して、まあいいんじゃないのっていうくらいだと思うんです、ただ、これはあくまで構想であって、いざ工事が動き始めるときには、開発行為の許可を出したときには実は別のものが、とか、計画が変更されるということもあると思うのです。そこで住民とのトラブルとか、子どもたちの学区の件とかもそうです。当然駅も混みますし、東京等への通勤時には人が溢れてしまってどうにもならないとか、そういう事があるかもしれないので、もっと密に住民の方と話しながら、トラブルを起こさないようにやっていただければと思います。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

今回の都市計画提案制度は、この提案に基づいてまちづくりが行われる制度なんですけども、委員が言われるのは私もごもっともだと思います。

ところが、この制度の作りからして、民間事業者としたら、まず都市計画決定がなされないと、実際の開発行為や建築行為ができる担保がないという状態の中では、設計には入れない。今回のケースについては、民間さんの方で、先行して投資していいだろうという範囲で、できる限りの資料を提供してくれていると私は考えています。

今皆さんがご不安に思われている部分については、私も感じていますので、今後、開発行為や建築計画等が明らかになってきた段階において、皆様に、市民含めてですね、できる限りの情報提供をするように事業者の方にも指導してまいりたいと思います。以

上でございます。

【議長】

ありがとうございました。敷根委員いかがでしょうか。

【敷根委員】

はい、大丈夫です。ありがとうございます。

【議長】

他にご意見、どなたかありますか。原委員。

【原委員】

交通状況について、ちょっとお尋ねしたいんですけども、この都市計画道路上座・青菅線とか、国道296号線というのは、いつも渋滞が激しいところだと思うんですけども、そこに新たに多目的ホール、1,000人規模と伺っておりますけども、そういったものができ、駐車場も600台を超える駐車場が想定されるわけですけども、この駐車場へのアクセスというのは、現在は見えないんですけども、今後の問題ということによろしいのでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょう。

【都市計画課長】

駐車場へのアクセス等について、開発行為の事前協議の中で協議されております。前面の都市計画道路、それから背面の市道2-238号線という市道、それから国道296号からの出入りがあるように計画されていると聞いております。

また、今の原委員の言われた渋滞等のケースについては、提案の審査を行うにあたって、やはり問題視する意見がございました。その点について、事業者の方とも調整をしております。

それから、幸いと言っではなんですが、区域北側に井野・酒々井線という都市計画道路があるんですけど、そちらの方のバイパス機能が徐々に整いつつあるという状況もあって、区域の外周道路に流入してくる通過車両はかなり減少したという状態もあります。

そういった中で、総合的に考えて、この駐車場等の出入りについては、事業者と調整していきたいと思っております。以上でございます。

【議長】

ありがとうございました。原委員お願いします。

【原委員】

駐車場の北側にある2-238号線は、付近の生活道路にもなっていると思っておりますの

で、このあたり含めてよくお考えいただき、ご指導をお願いしたいと思います。以上です。

【議長】

ありがとうございました。なにか不足とかありますか。

【都市計画課長】

ご指摘のとおり指導してまいります。以上でございます。

【議長】

他の委員さん、なにか、大野委員お願いします。

【大野委員】

さきほど、事業については10年の計画という事だったんですけども、住民説明会の議事録では、「5年から10年」と書いてあるんですね。ですからかなり差がありますよね。工程表みたいなのは、今示されているんでしょうか。大雑把な工程表、例えばどの施設が何年にできて、というような。

【議長】

はい、お願いします。

【都市計画課長】

提案審査の過程で、提案者から、先ほどこちらの方から説明した、10年という資料については提出されております。以上でございます。

【議長】

大野委員。

【大野委員】

そうしますとね、やはり住民には、こういった10年計画で、こういう風に進みますというのを、是非、私も地元住民ですので、回覧などで示していただきたいと思うのですが、いかがですか。

【議長】

事務局いかがですか。

【都市計画課長】

先ほどお答えいたしましたけれども、今回の提案という形の中での進め方、制度、システムの問題で、どうしても、この都市計画決定がなされないと、恐らく民間事業者さんは本格的に投資ができない、というシステムになっていると思います。明らかに今大野委員が言われた通り、明らかになった時点で、事業者の方に、周辺住民や、私どもの

方にも情報を提供していただけるように指導してまいります。以上でございます。

【議長】

ありがとうございます。大野委員いかがでしょう。

【大野委員】

やはり駅前が10年間に渡って騒然としていくわけですから、その辺是非よろしくお願ひします。

それから、10年というのは、区域西側で予定されている「スマートオフィスプレイス」、これも10年のスパンの計画ですよ。その辺との関りはありますでしょうか。やはり、事務所機能ですよ。

【議長】

事務局いかがですか。

【都市計画課長】

今回の提案の中で、オフィス街を構築していくというような構想がございます。そういったところを考えると、隣の区域の事業と連携した形、例えば、そちらのシェアオフィスで何かやられている方が、こちらに来て本格的に事務所を開いてやっていく、といった連携や、もしくは、こちらに入ってきた企業と、事務所を借りている反対側のオフィスとの連携といったようなことについても、今後連携を強化していくことで市の産業の活性化に繋がるものと考えられるので、産業振興部の方を窓口としてやってもらえるように、私の方からも伝えてまいります。以上でございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【大野委員】

結構です。

【議長】

萩原委員お願いします。

【萩原委員】

すいません、萩原です。もう一度お願いします。本日配られました資料5（まちづくり事業計画素案図）ですか。山万株式会社が作成したという事で、今日の議論を聞いていまして、かなり計画が人口増ということにとらわれて、アバウトな部分がたくさんあるなという事を感じておりまして、フリーハンドのような状態になってしまっは困るな、という事を感じています。それで、この資料5でですね、先ほど出ましたペンシルタワーのところですが、この区画全体の用途変更をやるわけですが、とんでんの敷地はまだ山万さんがまだ買収していないという事で、このとんでんが残る形になっています

けど、今後ですね、10年計画ということですから、状況が変化した場合、この広い土地に、もっと大きなものが建てられるという事になるのではないかと思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

お示した資料につきましては、現在の段階で、提案者が考えている構想であるというところは間違いありません。委員の言われるように、例えば色々な情勢が変わって、また計画が変わる可能性があるのかと言えば、私どもの方では、絶対に今のこの計画の形で作ってください、というものではないと考えています。都市計画を変更して、そこにこういうものが建てられる用途地域をあてたり容積率をあてたりすることで、これに近い形、今回提案者がこういったまちづくりをするというコンセプトがありますので、そのコンセプトに沿った形で、まちづくりをしていただきたいという風に指導してまいりたいと思います。以上でございます。

【議長】

ありがとうございました。萩原委員どうですか。

【萩原委員】

計画変更があり得るという前提があるんですよね。そうしますと、タワーマンションも大きくなるということが想定されるのであれば、先ほどの人口増の規模もまた変わってくるわけで、現在、教育委員会と協議をしているとおっしゃいましたけれど、ユーカー地域は保育園が足りないんですね。ますます若い世代が入居すれば、保育園問題は深刻になるという事態もあるんですよね。その辺について、ちょっと協議が不十分じゃないかと思いますがいかがでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課長】

具体的な建築計画や具体的な開発行為が行われる中で、調整が行われるものと考えております。以上でございます。

【議長】

萩原委員いかがでしょうか。鈴木委員お願いします。

【鈴木委員】

色々な意見が出ましたが、この場は、都市計画の変更の場です。この先どうなるかはまだ具体的にはわからないし、事業者もそこまでは想定していないでしょう。ただ、事

業者がこの計画をやるにあたっては、都市計画を変えて、そういう計画が実現可能になる第一歩を築きたいという意図です。これに対しては、佐倉市も益がある訳ですから、これはこれで認めて、細かなことはまた後で協議をするべきだと、そう思います。ここで最後まで微々細々に至るまで議論するわけにはいきませんので、そういう事でいかがでしょうか。以上です。

【議長】

ありがとうございました。いかがでしょうか。事務局の方向かご意見ございますか。

【都市部長】

今、萩原委員からのご懸念なんですけども、この施策自体、若い人が佐倉市に流入してくるということを、期待している取り組みでございます。それは、市全体でバックアップしていくことを都市部としても求めたいと思っておりますので、子どもが増えたときの、子どもや若い親に対する支援といったことについては、市の中の問題意識を共有しまして、必要な取り組みについては、担当部署に対して求めていきたいと考えております。

【議長】

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【犬塚委員】

市民委員の犬塚です。資料4（「歩道状空地とは」）で確認したいんですけど、下の図を見ますと、「歩道」と「歩道状空地」が両立てで表示されていますが、写真には歩道はない状態です。今回の開発において、歩道は設けられるのか。それとも歩行として使える空間は歩道状空地だけなのか。その場合、「歩道として使える空間は最低で何メートル」という何らかの規制や条件があるのか、確認したいと思います。

【都市計画課長】

資料1をご覧ください。都市計画道路3・4・6上座青菅線については、現在の歩道は3.5mで、一部に1.5m植樹帯があるので歩ける幅は2m。地区計画による歩道状空地は2mで、合わせて歩行空間は4mになります。

市道2-240号線は、すでに1.5mの歩道があります。これと歩道状空地2mを合わせて歩行空間は3.5mになります。

市道2-238号線には歩道がございません。こちらは開発行為で一部区間に2mの歩道を整備します。これに1mの歩道状空地を合わせて、3mの歩行空間を確保します。また、歩道が整備されない区間、アクアユウカリ付近につきましては、歩道状空地を3m確保することで、本道路の歩行空間を一律3mとする計画です。

国道296号には、一部狭くなる部分がありますが、最低1mの歩道が既に確保されています。これに歩道状空地2mを合わせ、最低でも3mの歩行空間を確保します。

以上のように、どの道路においても3m以上の歩行空間を確保する計画となっております。

【議長】

いかがでしょうか。

【犬塚委員】

わかりました。

次に地区計画について。この敷地は山万さんの敷地ですので、山万さんが出してきた計画案を市が「問題ない」と判断して、ここに出てきたと理解しておりますが、ということは、今後も、山万さんの意向でこの地区計画が変更されうる、つまり、住民の同意は必要なくて、山万さんの意向で、現在出てきている地区計画の変更がなされる可能性はある、という理解でよろしいでしょうか。

【都市計画課長】

現在の議案としてあげている都市計画案のきっかけは、山万さんからの提案です。しかし、実際に都市計画決定するのは市でございますので、市で内容を検討し、提案者である山万さんに「こういった形の提案でなく、このような内容に修正したらいかがですか」というように協議するなど、この形になるまでにかなりの協議、調整を行ってきました。そういった面から考えましても、あくまで都市計画決定は市が行うというものと考えております。

今後の地区計画の変更についても、きっかけは山万さんからの提案であるかもしれませんが、その際には当然、地域への周知や必要な同意等を取った形で、変更の手続きを行うことになると考えております。

【犬塚委員】

資料5や資料6に多目的ホールの写真があります。この写真はどこか別の施設のものか。それとも具体的なイメージなのか、ということを確認したいと思います。

また、これだけのものができる、市の美術館ホールや音楽ホール等との競合という問題が出てくると思います。これに対する市の対策は何らかの検討はなされているか。

【都市計画課長】

資料の写真がどこのものかというのはこちらでは把握しておりません。事業者がどこかの施設を参考に掲載したものだと思います。

また、このホールができることによって、市の既存施設と競合するのではないかと、というご質問に関しましては、事業者からは、バスケットボールやコンサート等が行える多目的のホールを想定していると伺っています。音楽専門とした音楽ホールとはそれほど競合するものではないと考えております。また、行政が運営する音楽ホールより、民間事業者が運営するこのホールの方が幅広くいろいろなイベントが開催できるのではないかと考えております。

【議長】

いかがでしょうか。

【犬塚委員】

わかりました。

【議長】

そろそろ議論も尽きてきたと思います。では、この辺で採決に移りたいと思います。採決につきましたては、各議案ごとにさせていただきたいと思います。

まず「議案第1号 佐倉都市計画 用途地域の変更」について、案のとおり変更することに、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員であります。よって、「議案第1号 佐倉都市計画 用途地域の変更」は、案のとおり変更することに決定しました。

次に「議案第2号 佐倉都市計画 高度地区の変更」について、案のとおり変更することに、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員であります。よって、「議案第2号 佐倉都市計画 高度地区の変更」は、案のとおり変更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、案のとおり変更することに、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員であります。よって、「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」は、案のとおり変更することに決定しました。

次に「議案第4号 佐倉都市計画 ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定」について、案のとおり決定することに、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員であります。よって、「議案第4号 佐倉都市計画 ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定」は、案のとおり決定することに決しました。

次に「議案第5号 佐倉都市計画 ユーカリが丘駅周辺地区地区計画の変更」について、案のとおり変更することに、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員であります。よって、「議案第5号 佐倉都市計画 ユーカリが丘駅周辺地区地区計画の変更」は、案のとおり変更することに決しました。

それでは、答申案を作成いたしますので、暫時休憩いたします。再開は準備ができ次第、目標としては11時35分まででしょうか。お願いいたします。

(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】

休憩前に引き続き、会議を開きます。

答申案がお手元に配られていると思いますが、議案第1号から第5号までまとめて、事務局のほうで朗読をお願いします。

【都市計画課長】

答申案を朗読いたします。

(答申案を朗読)

以上でございます。

【議長】

答申案につきまして、以上でよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

ご異議ないようでございますので、これを答申といたします。お手元の資料には「(案)」と付されておりますが、実際の答申にはこれは消えます。

引き続き、議事を進行いたします。議案第6号「佐倉都市計画 生産緑地地区の変更」について、事務局の説明を求めます。

【公園緑地課長】

公園緑地課長の川島でございます。議案第6号「佐倉都市計画 生産緑地地区の変更」について、ご説明申し上げます。

本日お諮りいたしますのは、志津地区でございます、井野第一生産緑地地区について、歩道として整備された地区の一部を除外しようとするものでございます。

まず、生産緑地地区についてご説明いたします。

生産緑地地区は、市街地内の農地の内、自然環境の保全および公共施設の整備用地

として適している、一定規模以上のものについて、生産緑地法により指定されるものであり、佐倉市に現在15か所が指定されております。

本日お諮りする井野第一生産緑地地区について、資料の67ページ「総括図」をご覧ください。

井野第一生産緑地地区は、京成志津駅の北東約500メートルに位置する、面積約1.08haの生産緑地地区であり、地区の北側が市道2-261号線に接しております。この道路は、志津中学校の正門に至る通学路となっておりますが、幅員が狭いにも関わらず、ユーカリが丘方面への車両交通量が多く、安全確保が課題となっております。このため、平成28年に市が、生産緑地の一部を含む沿道の用地買収を行い、翌年に交差点から正門付近にかけての歩道拡幅整備を行いました。

本日、ご審議いただく変更内容について、次の68ページの計画図をご覧ください。赤色で囲まれている部分が、現在の井野第一生産緑地地区の範囲となります。このうち、北側の市道に接する、細く黄色に塗られている、延長約50m、0.02haの部分について、農地から歩道に転用され、農地としての機能を失ったため、生産緑地地区から除外する変更を行おうとするものです。

現地の状況については、次のページの現況写真をご覧ください。

写真の中の黄色の部分が、もともと農地でしたが、今回歩道として整備された部分でございます。

変更の内容について、ページが戻りますが、65ページの「計画書」をご覧ください。

名称は、番号6、井野第一生産緑地地区。今回、約0.02haを一部廃止いたしまして、廃止後の面積は、約1.06haとなります。

耕作状況について佐倉市農業委員会に確認したところ、所有者と20代の娘さんの二人で耕作をされており、路地野菜や果樹の生産を行っております。今回、歩道として提供するため、一部用地が減少いたしました。農業後継者もおり、今後とも安定して営農を続けていく予定とのことでございます。

続きまして、70ページの「都市計画の策定経緯の概要書」をご覧ください。

生産緑地地区については、冒頭ご説明申し上げましたとおり、公共施設の整備用地の確保を指定目的の一つとしております。

国の都市計画運用指針におきましても、「生産緑地地区内の農地の一部が、公園、道路などの公共施設等の敷地として整備されたあとに、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行う」との規定が定められております。

この規定に則り、平成29年11月15日に歩道の供用が開始されたのち、佐倉市農業委員会の意見照会、千葉県知事との事前協議などの手続きを進めてまいりました。

生産緑地地区の一部廃止について、いずれも異存なしとの回答をいただきましたので、今回の生産緑地地区の変更案について、8月15日から8月29日まで、都市計画法第19条に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上でございます。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

【議長】

ありがとうございました。

ただいま、事務局から説明がありましたけれども、内容につきまして何かご質問、ご意見等がありましたらお願いいたします。

特にご意見がないということであれば、採決に入りますがよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは、採決に移りたいと思います。

議案第6号「佐倉都市計画 生産緑地地区の変更」について、案のとおり変更することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

挙手全員でございます。よって、「議案第6号 生産緑地地区の変更」については、案のとおり変更することに決しました。

それでは、答申案を作成いたしますので、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】

では準備ができ態様でございますので、休憩前に引き続き、会議を開きます。答申案につきまして、事務局に朗読をお願いいたします。

【公園緑地課長】

答申案を朗読させていただきます。

(答申案を朗読)

以上でございます。

【議長】

答申案につきまして、以上でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】

ご異議がないようでございますので、これを答申とします。

本日は審議は以上で終了でございますが、最後に事務局から連絡事項等がございましたらお願いいたします。

【都市計画課長】

事務局から、次回の会議につきましてご連絡いたします。

次回の会議は、まだはっきりとした予定が決まっておりません。ですので、開催が決まりましたら、会議につきましては事前に事務局から皆様の予定を確認したうえで日程を調整させていただきますので、その際はまたよろしくお願いいたします。

以上でございます。

【議長】

それでは以上で、本日の審議は終了いたします。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32回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。お疲れさまでした。