

第35回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和3年4月26日（月）
午後3時00分～午後4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. 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 佐倉市都市マスタープラン（案）について

議案第2号 特定生産緑地の指定について

6. 報告事項

都市計画道路の見直しについて（報告）

7. その他

8. 閉 会

4. 配布資料

- ・第35回 佐倉市都市計画審議会資料
- ・資料1 佐倉市都市マスタープラン（案）
- ・資料2 第34回都市計画審議会の意見・質問と方針一覧
- ・資料3 「佐倉市都市マスタープラン（案）」に寄せられた意見と市の考え方について
- ・資料4 都市計画道路の見直しについて

5. 第35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 株式会社フジタ(技術顧問)	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		松浦 健治郎	千葉大学大学院 准教授	出席
6	市議会議員	岡野 敦		出席
7		密本 成章		出席
8		鍋田 達子		出席
9		押木 孝和		出席
10		石井 秀明		出席
11	関係行政機関の職員	佐倉警察署署長		代理出席
12		印旛土木事務所所長		出席
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 川島 千秋 都市計画課長 菅澤 雄一郎
都市計画課 青山 修、林田 洋子、橋本 和喜、木勢 直孝
公園緑地課長 鴨志田 聡 公園緑地課 岩井 好弘、遠藤 祐斗
道路建設課長 香取 理志 道路建設課 永田 盛夫、福山 兼人

6. 議事録

【都市計画課 青山】

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、只今より第35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、都市計画課の青山と申します。よろしく願いいたします。

本日の会議開催に当たり、新型コロナウイルス感染症への対策といたしまして、出席の皆様にはマスクの着用をお願いしております。また、入り口での検温実施や、委員の皆様の間隔を開けさせていただいた上で、会議形式での開催とさせていただきます。

会議中に体調不良等が懸念される場合は、事務局までご連絡ください。

それでは、会議に先立ちまして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 青山】

ありがとうございました。続きまして、西田市長から挨拶を申し上げます。

【市長】

(市長挨拶)

【都市計画課 青山】

ありがとうございました。

誠に申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、これで退席いたします。

(市長退席)

【都市計画課 青山】

議事に入ります前に、委員の交代がございましたので、ご報告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のでご覧ください。

下から4行目、関係行政機関の委員に交代がございました。

佐倉警察署長の山口 雄一郎委員が人事異動されたため、新たに佐倉警察署長となられました、石井 雅之様にご就任いただいております。なお、本日は、代理として、佐倉警察署交通課長の潮田様にご出席をいただいております。

本日は今年度初めての開催となりますので、この場をお借りしまして、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 青山】

続いて、議案第二号についてご説明いたします、公園緑地課の職員を紹介させていただきます。

(事務局 自己紹介)

【都市計画課 青山】

ここで資料の確認をさせていただきます。

(資料確認)

【都市計画課 青山】

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、会長が行う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、発言される場合は、前にありますマイクのスイッチを押して、お話してください。終わりましたらスイッチをお切りくださるようお願いいたします。

それでは、会長よろしく願いいたします。

【議長】

只今の出席委員は、14名で全員出席です。よって会議は成立いたしますので、会議を開きます。

それでは、会議次第の4 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、密本 成章委員、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、「佐倉市情報公開条例」の規定により、会議は原則公開となっております。

なお、本日の会議には傍聴希望がございます。

傍聴を希望しておりますのは、6名の方々です。

傍聴人に入室していただきますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

【議長】

それでは、議事に入ります。議案第1号について、事務局の説明を求めます。

【都市計画課長】

都市計画課長の菅澤でございます。

議案第1号 佐倉市都市マスタープラン（案）についてご説明いたします。

資料といたしましては、別冊になっております、「資料1 佐倉市都市マスタープラン（案）」、「資料2 第34回都市計画審議会の意見・質問と方針一覧」、「資料3 パブリックコメントの実施におきまして、寄せられた意見と市の考え方について」でございます。

都市マスタープランにつきましては、前回の審議会におきまして、「序章」から「第4章 地域別方針」までをご報告させていただいておりますので、本日は、「第5章 計画の実現に向けて」及び委員の皆様のご意見をもとに修正した箇所の説明を主にさせていただきます。

はじめに、「第5章 計画の実現に向けて」について、ご説明いたします。

「資料1 佐倉市都市マスタープラン（案）」の107ページをご覧ください。本計画の実現に向けた取組といたしましては、ページ下段にございます「4つの取組の方向性」のもとで、次の108ページ下段のイメージ図も併せてご覧ください。

行政のみではなく、まちづくりに関わる様々な主体による、それぞれの強みを活かした役割分担及び連携を図り、「協働のまちづくり」に取り組むとともに、PDCAサイクルによる計画的かつ効率的なまちづくりの推進を目指してまいります。

第5章につきましては、以上でございます。

続きまして、「資料2 第34回都市計画審議会の意見・質問と方針一覧」をご覧ください。

ナンバー1でございます。

岡野委員より、「道路利用について、志津地区や臼井地区の方は四街道インターチェンジを使用しているため、視野に入れてはどうか」とのご意見があり、41ページ、2. 都市交通に関する方針、（1）道路の項目（6行目）「近隣自治体に所在する鉄道駅」の後ろに「道路」を追記し、近隣自治体の道路とのアクセス向上の視点を加えました。

次のナンバー2でございます。

若狭会長より、「北千葉道路の整備にあわせて、北部自治体とのネットワーク強化が必要ではないか」とのご意見があり、同じく41ページ、一つ目の■（黒四角）国道の改良・整備、四つ目の○（白丸）「佐倉市と北総地域を南北に結んでいる主要地方道佐倉印西線については、交通アクセスの向上を図るため、早期整備に向けて取り組みます。」を追記し、千葉県と連携して取り組む旨、記載いたしました。

次のナンバー3でございます。

犬塚委員より、コミュニティバスの拡充による交通空白地域の解消について、「財政上の理由等により減便等を行うと不便になる。どの程度税負担を考えての拡充か」とのご意見でございます。

コミュニティバスにつきましては、利用者の大幅な増加は見込めませんが、現状の財政的な負担は必要であると考えており、その中で、減便等の利便性が低下しないよう努めてまいります。計画案の修正はございません。

次のナンバー4でございます。

密本委員より、「CO₂の排出抑制や生態系を活用した防災、減災（Eco-DRR）について、都市計画上の配慮をどう考えているか」とのご意見があり、44ページ、3. 都市環境に関する方針、(1) 自然環境の4行目の「これらの自然は、」の後ろに、「気候変動の対策に寄与するほか」を追記し、また、5行目の「良好な都市環境の形成」の前に、「防災・減災」を追記し、自然環境の保全等によるCO₂排出抑制の取組が、気候変動対策や防災・減災に寄与する旨、記載いたしました。

次のナンバー5でございます。

犬塚委員より、空き家・空地対策につきまして、「和田・弥富地域以外では主要課題にあるが、和田・弥富地域には記載がない」とのご意見があり、98ページ、②和田・弥富地域の主要課題、2つ目■（黒四角）農村集落の活性化「後継者不足」の後に「空き家」を追記、また、その下の行の「活性化」の前に、「地域コミュニティを」を追記いたしました。

空き家・空地問題につきましては、全市的な課題として捉えており和田・弥富地域におきましても、これらの課題に対応し、地域コミュニティの活性化に繋げる必要がある旨の記載といたしました。

前回の審議会でのご意見等につきましては、以上でございます。

続きまして、その他の修正いたしました部分について、ご説明いたします。

資料1の14ページ、15ページをご覧ください。

佐倉市洪水ハザードマップが防災ハザードマップに更新されたことに伴いまして、図を差し替えました。

次に、44ページをご覧ください。

ページ上段のSDGsのアイコンにつきまして、「14 海の豊かさを守ろう」のアイコンを追加しました。

「3. 都市環境に関する方針」におきましては、土壌汚染などが河川を通じて海洋汚染につながることを無いたすよう配慮したまちづくりを目指すものであることから、アイコンを追加いたしました。

次に、計画書全般に係る事項でございます。

本文中の専門用語等につきまして、該当文字を緑色の太字にすることで、巻末の参考資料の「用語の解説」とのリンクを明示いたしました。

また、各章に関連いたします、地域の景観等の写真を追加いたしました。

そのほか、意味合いを変更しない範囲で、用語や文章表現の整理を行いました。

修正事項につきましては、以上でございます。

続きまして、「資料3 佐倉市都市マスタープラン（案）に寄せられた意見と市の考え方について」をご覧ください。

本計画（案）につきまして、3月30日から4月13日まで、意見公募手続を実施いたしましたところ、9名から19件のご意見が寄せられました。

主なご意見といたしましては、市街化調整区域の土地利用や、官民連携によるまちづくりなどであり、寄せられたご意見につきましては、計画（案）の内容として、盛り込まれておりますことから、寄せられたご意見に対する修正は行わないことといたしました。

説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

【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。内容について、何かご質問・意見等ございましたらお願いします。松浦委員お願いします。

【松浦委員】

内容について2点あります。1点目が用語の解説の言葉が緑色で書かれているんですけども、これが非常に分かりにくいということで、ユニバーサルデザインの観点から言っても問題があると思いますので、アスタリスク等を付けていただきたいです。

もう1点が、公共交通の利用圏について、例えば60ページの佐倉・根郷地域についてJR佐倉駅の南東のところの人口密度がオレンジ色で100人以上のところ公共交通利用圏に入っていないところがあったり、84ページの志津地域の図で志津駅の南東の辺りで人口密度100人以上のところ公共交通利用圏に入っていないところがあります。今回の計画では難しいとは思いますが、今後どうしていくのかということについて内部で検討していただきたいです。

【議長】

ありがとうございました。事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

ありがとうございます。まず1点目の用語の解説の緑色の文字が見つらいという点については、今回印刷させていただいたものが再生紙を使用しております、少し見つらいのですが、製本する際には白い紙で印刷をするのでより見やすくなる予定です。こちらについては事務局で見やすくするよう対応させていただきたいと考えております。

続きまして、2点目の交通空白の課題については、ご指摘のとおり佐倉市の中では市街化区域の中でも交通空白地域が点在している部分があるございまして、交通空白対策につきましては、佐倉市地域公共交通網形成計画がありまして、その中で今後対策を検討することをうたっております。今のところ具体的にどのように対策を打つかということについてはなかなか難しい部分がありますが、一例ではタクシーの乗り合いや一時期南部地域で実施していたデマンド交通などを市内の交通事業者と協議を進めながら対策について検討していきたいと考えています。

【議長】

ありがとうございました。松浦委員いかがでしょうか。

【松浦委員】

わかりました。

【議長】

それでは他の委員はいかがでしょうか。ご意見等はございませんでしょうか。
押木委員どうぞ。

【押木委員】

押木です。よろしくお願いいたします。今回マスタープランを見させていただいて、全体的にSDGsと都市マスタープランとの関係性と、用語解説が非常にいいと思いました。新しく今日見させていただいたハザードマップの部分とか揺れやすさマップ、危険度マップがあまりにも小さいので、QRコードなどをつけてそこからスマホでも見られるようになるといいかなと思いましたがいかがでしょうか。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

ご提言いただき、ありがとうございます。製本する際に、マップなどについてはリンクが分かるような1枚にまとめた紙を冊子に同封する形での対応を考えています。

【議長】

押木委員、いかがでしょうか。

【押木委員】

ありがとうございます。もう1点、市民アンケートなどを通じて市民意見を取り入れながら見直しを行ったということが書いてあります。パブリックコメントや市民アンケートの調査結果を付けていただいているのですが、主に市民の皆様からどんな意見が多かったのか。また、策定懇話会からどのような意見があって、このマスタープランに反映されたのかを教えてくださいたいです。

【議長】

事務局、お願いいたします。

【事務局】

市民からのご意見等の経過については、巻末の参考資料の資料1をご覧ください。
都市マスタープランの策定に当たっては、市民アンケート調査を皮切りに、策定懇話会を6回、住民説明会を4か所で実施しています。

市民からのご意見につきましては、市民アンケートや住民説明会、パブリックコメントなどにおいて、ご意見をいただいております。主な意見としましては、安全に歩ける歩行空間の整備、自然災害等に対する防災対策、あるいは公共交通が利用しやすいまちなどがございました。これらのご意見につきましては、基本目標の「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」や、「安全・安心なまちづくり」において反映しております。

また、策定懇話会につきましては、計6回にわたってご意見、ご議論をいただきました。最終的にこの案が取りまとめたものになりますが、主なご意見といたしましては、歩いて楽しい、子育てしやすいまちづくりの視点、あるいは防災・減災、グリーンインフラの活用の視点、地域の文化行事や社会学習などの佐倉市の魅力についての視点、SDGsの考え方などについて多くのご意見を賜りまして、計画に反映しております。

【議長】

ありがとうございました。押木委員、いかがでしょうか。

【押木委員】

ありがとうございます。市民アンケートは16歳以上の方を対象としていますが、高齢化や人口減少を少しでも食い止めたいというまちづくりをするために、もっと若い方の意見を取り入れて、教育的なことを含めて、自分たちが佐倉を作っていくという意識をもってもらうことが大切ではないかと思っています。

自分のまちをよく知ってもらって、まちづくりをしていくんだという意識を持ってもらうことで、将来人口流出を止めるとか、転入を呼び込むことに結び付くのではないかと思います。今後もぜひそういった面も検討していただければと思います。

【議長】

事務局、これに何かお答えすることはありますか。

【事務局】

計画の見直しや別の計画の策定の際に、ご意見を参考にさせていただいて進めたいと思います。ありがとうございます。

【原委員】

懇話会の中でも委員から同じような意見をいただきました。今回は時期的な問題もあることから実施を見送りましたが、引き続き都市マスタープランを具現化する中で、そういったことをより活かしていくということで懇話会の中で整理した経緯があります。

【議長】

ありがとうございます。他に何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。密本委員お願いします。

【密本委員】

密本です。よろしく申し上げます。毎日テレビでもCO₂削減や温暖化に対するニュースが流れています。これについて喜ばしいことと感じていますが、一方で緩和ということにばかり傾倒していると、里山や農地といった部分が、例えば太陽光パネルが設置されていくなど、景観だけでなく、適応といった部分にダメージが出ることを

懸念しています。立地適正化などについて厳格にやっていただきたいと考えております。

【議長】

事務局、何かこのご意見に対してございますか。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。いただいた意見については、マスタープランの中でもコンパクト+ネットワークや将来都市像の都市と農村が共生するまちとして挙げているので、引き続き取り組んでいきたいと考えております。

【議長】

ありがとうございました。他に何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。鍋田委員お願いします。

【鍋田委員】

鍋田です。よろしくお願いいいたします。107ページの四角い枠の中で行政だけでなく民間の力もお借りしてという文言が入っていますが、定期的なまちづくりの進行管理に取り組みますということで、何か掘り下げた具体的な文言が入らないかな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。

【事務局】

都市マスタープランは、個別の開発の進行管理や具体的な計画の進行などについて記載するものではなく、あくまでもまちづくりの方針とさせていただいております。個々の整備計画については、個別の計画の中で進行管理をさせていただきたいと考えております。

【議長】

鍋田委員、いかがでしょうか。

【鍋田委員】

わかりました。ありがとうございます。

【議長】

ほかにご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

(質問・意見なし)

【議長】

それでは、採決に移りたいと思います。「議案第1号 佐倉市都市マスタープラン（案）」について、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、「議案第1号 佐倉市都市マスタープラン（案）」は、当審議会として、異存ない旨、答申いたします。

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。

会議の再開は、15時50分を予定しておりますので、よろしくをお願いします。

（暫時休憩）

【議長】

休憩前に引き続き、会議を開きます。

議案第1号に対する当審議会の答申案ができましたので、事務局に朗読をお願いします。

【事務局】

答申案を朗読いたします。

（答申案朗読）

以上です。

【議長】

答申案につきまして、ご意見等はございませんか。

無いようですので、これを議案第1号に対する当審議会の答申とします。

続きまして、次の議事に入ります。議案第2号について、事務局の説明を求めます。

【公園緑地課長】

公園緑地課長の鴨志田でございます。

議案第2号「特定生産緑地の指定」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、生産緑地法第10条の2の規定により指定をしようと考えております特定生産緑地の指定について、都市計画審議会のご意見をお伺いするものでございます。

お手元の「第35回佐倉市都市計画審議会」資料の8ページをご覧ください。

今回お諮りする特定生産緑地の計画書となります。

佐倉市内には、15地区、合計3,74haの生産緑地地区がございます。

今回は、このうち、土地所有者の同意を得られた5つの地区、合計面積2.22haについて、特定生産緑地に指定しようとするものでございます。

続きまして、9ページをご覧ください。

今回お諮りする特定生産緑地の概要について、説明する資料となります。

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、市街地内の農地のうち、市街地内の環境の保全や生活環境の向上に資するものについて、生産緑地法の規定により都市計画として指定するものでございます。

指定がなされますと、区域内の建築行為等が制限され、営農が義務付けられる代わりに、営農が継続しやすくなるよう税制面の優遇措置が適用されます。

この生産緑地地区は、指定から30年が経過することで、土地の処分の申出が自由にできるようになると同時に、税の優遇措置が打ち切られる制度となっております。30年の経過後は、優遇措置の打ち切りにより、土地処分の申出が増加することが考えられます。

佐倉市をはじめ、多くの自治体で、平成4年に生産緑地地区の指定を行っており、指定から30年を迎える令和4年に、一斉にこの期限を迎えることとなります。

国においては、市街地内の農地について維持していくことが必要との認識から、平成29年度に生産緑地法の改正を行い、現在指定されている生産緑地地区のうち、今後も農地として保全することが良好な都市環境の形成を図るうえで有効と認められるものを、土地所有者の同意を得て市が指定することで、30年の期間が経過したあとも、10年間にわたり、これまでと同様の営農等の義務と、税制面の優遇が継続される制度を設けました。これを「特定生産緑地」と申します。

市といたしましては、生産緑地を市街地における貴重な緑地としてとらえ、土地所有者の同意に基づき適切に営農が継続される場合には、特定生産緑地として指定し、維持していくことが、市街地環境の向上のために必要であると捉えております。

このため、現在作付け営農がなされており、その状態が10年間継続できることを指定基準として定め、これに合致するものを特定生産緑地として、指定する考えでございます。

今回お諮りいたします5地区につきましては、11ページ以降に計画図及び現況写真をお示ししておりますが、いずれの土地所有者も営農継続を希望しており、所有者から提出された営農状況の確認書類をもとに、公園緑地課職員が現地確認を行ったほか、佐倉市農業委員会に営農状況について照会をした結果、5地区全てについて、緑地として適切な営農がなされている旨の確認をいただいております。

このため、計画書に記載いたしました5地区について、特定生産緑地としての指定をしてまいりたいと考えております。

なお、残る10地区の生産緑地地区のうち、2地区の所有者からは指定の意向がない旨の回答をいただいております。その他の8地区については、5名の所有者がいらっしゃいますが、現在、指定に関するご判断をお待ちしている状況でございます。

今回の指定に関する諮問を第1回目といたしまして、今後、残る土地所有者のご意見がまとまった段階で、来春以降、改めて2回目の諮問をさせていただく予定でございます。

以上、特定生産緑地の指定対象、制度概要、指定の考え方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】

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。内容について、何かご質問、意見等ございましたらお願いします。鍋田委員、お願いします。

【鍋田委員】

鍋田です。よろしくお願いいたします。最後の残る10件のうち2件が指定なしであと8件5名の方が返事待ちということですが、どれくらいの期間を想定していますか。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

申出の期限については申出をいただいた後に同意書の提出や分筆などの手続が必要になる場合があるため、その事務に関する期間を見越しまして、今年中、令和3年12月までにお申出をいただきたいと考えております。

【議長】

鍋田委員、いかがでしょうか。

【鍋田委員】

はい、わかりました。あと、8ページのところで参考までに近隣市の状況が分かれば教えていただきたいと思います。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

近隣市の状況は、いくつかの市町村を調べています。例えば四街道、八千代、印西市に話を聞いていますが、印西市は指定をした年度が平成8年ということで、佐倉市と同じ令和4年までに指定しなければいけないという状況ではないので事情が異なります。

四街道市、八千代市については、四街道市は73件、八千代市は174件ということで佐倉市より件数が多く、いずれも現在意向調査を継続しているところで、特定生産緑地の指定件数はいずれも0件となっています。佐倉市はこの両市より多少先んじている状況となっています。

【議長】

ありがとうございました。鍋田議員、いかがでしょうか。

【鍋田委員】

承知しました。ありがとうございました。

【議長】

他に何かご意見、ご質問等はございますでしょうか。押木委員、お願いします。

【押木委員】

押木です。よろしくお願いします。今の近隣市との比較を聞いて、佐倉市は非常に生産緑地が少ないと考えますが、増やしていく予定はあるのでしょうか。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

生産緑地については、市街地内の緑としての評価はしておりますが、既存の生産緑地については、公園等が近くに整備されている状況があります。そのことから、公園・緑地については一定程度充足していると考えております。また、佐倉市は調整区域の面積が8割近く、その意味でも緑が豊富にあります。

こういったことから、生産緑地の緑や空地としての機能はある程度評価はしているところではございますが、コンパクトな市街地の有効活用を図るという観点から、市として新たな生産緑地の指定をする意向は持っていない状況となっております。

【議長】

ありがとうございます。押木委員、いかがでしょうか。

【押木委員】

よくわかりました。ありがとうございました。

【松浦委員】

今のご意見について、私の意見なんですけども、生産緑地は改正で面積の下限を500㎡から300㎡に条例で下げることができるようになりました。下げた場合に、500㎡未満の農地を生産緑地に指定できるわけです。今押木委員からお話があったように、生産緑地を増やすことができます。

コンパクト+ネットワークとのさきほどの都市マスタープランの話とか、これから人口が増えていかない、市街地が増えていかないという状況の中で、市街地内の農地を保全していくということがすごく大切な課題になってくると思います。

私の意見としては下限面積を300㎡まで下げて、生産緑地を増やしていく必要があると考えますがいかがでしょうか。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

ご意見どうもありがとうございます。面積下限を下げることについて、農地としての保全是重要であろうと考えております。

一方で事務を進める中で農政部門とも連携して協議する中では、佐倉市内の農業の中心は市街化調整区域であろうという認識です。今回都市マスタープランの中でも、市街地内の農地は土地所有者による適切な管理を継続していくという方向性を出させていただいております。また、生産緑地の指定の考え方ですが、緑地としての評価プラス公共空地として確保していくことが目的として定められております。

佐倉市の場合は、農地などを指定した暁には、公園等の公共施設用地としての利用も視野に入れながらということになろうかと思えます。面積下限を下げると、小規模な公園緑地を点在させていくのかというような考え方が出てきます。そういったところのバランスを考えていく必要があると思えます。

ただし、松浦委員からご意見をいただいたとおり、市街地内の農地の保全というのは重要だと考えておりますので、今後農政部門と協議する中で、生産緑地について最低限現在の規模を維持していくことを検討していきたいと考えております。

【議長】

松浦委員、いかがでしょうか。

【松浦委員】

ありがとうございます。参考までにですけど、市川市の方で、私の教える学生の卒業研究で、市街地内の農地や生産緑地がどう分布しているかを調べたことがあります。

市街地内には面積が小さい農地、300㎡から500㎡の農地がすごくたくさんあります。生産緑地の指定を見ると、市川市の場合は500㎡以上の農地のうちだいたい60%くらいが生産緑地に指定されています。面積下限を300㎡くらいにするとさらにたくさん指定されていると、そういうメカニズムがわかりました。市川市はもう300㎡に下げているんですけど。これは情報提供です。

【議長】

ありがとうございました。事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

ありがとうございます。松浦委員のアドバイスを踏まえて農政部門と協議する中で考え方を整理してまいります。

【議長】

松浦委員、いかがでしょうか。

それでは他の委員から何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

石井委員どうぞ。

【石井委員】

石井と申します。よろしくお願いいたします。最初の指定から生産緑地が30年経ち、農地の隣接地域の住民や商業地の環境もだいぶ変わってきたと思うんですけども、また新たに生産緑地としての方針を考える上で、土地の利用者だけの権限だけで更新できるのか、隣接地の住宅や商業地の様々なご意見が挙がってくるんじゃないかと思えます。

その辺の更新手続についてはどのようなハードル、決まりがあるのか教え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。

【事務局】

特定生産緑地の指定に先立ちまして、現在指定している生産緑地の期間を延ばす制度となっております。市の指定は都市計画として定めておりますので、あらかじめ定める段階で縦覧等の市民意見をくみ上げる形で指定をしています。その中で、平成29年の法改正において、新たに特定生産緑地という制度ができたんですが、この指定の延長の中では周辺住民等の意向を確認して、反映させるというようなプロセスは法律上定められていません。

このため、市としましては、市の考え方を整理した上で、所有者の同意を得ることで法定の手続を進めて指定のご提案をさせていただいているところです。

【議長】

石井委員、いかがでしょうか。

【石井委員】

私も農業をやっている上での意見でした。市街地の耕作は周りの住民の方へ気を遣う部分が多くなってくると思うので、そういった点が心配する点かなと思ひましてご意見させていただきました。ありがとうございました。

【事務局】

現在指定を考えている5地区について、周辺住民の方から現在営農に関する苦情や意見を頂戴しているという事実はございません。

農業委員会からの報告にもありますように、大変適切に農業をされているので、周辺住民との関係も良好に継続されているものと認識しております。

【議長】

石井委員、よろしいでしょうか。
他に何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

(質問・意見なし)

【議長】

それでは、採決に移りたいと思います。「議案第2号 特定生産緑地の指定」について、賛成の方の挙手をお願いします。

(挙手全員)

【議長】

挙手全員であります。よって、「議案第2号 特定生産緑地の指定」については、当審議会として、異存ない旨、答申いたします。

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。
会議の再開は、16時10分を予定しておりますので、よろしくをお願いします。

(暫時休憩)

【議長】

休憩前に引き続き、会議を開きます。

議案第2号に対する当審議会の答申案ができましたので、事務局に朗読をお願いします。

【事務局】

答申案を朗読いたします。

(案朗読)

以上です。

【議長】

答申案につきまして、ご意見等はございませんか。
無いようですので、これを議案第2号に対する当審議会の答申とします。
議案の審議は、以上になります。
次の報告事項に移りますので、事務局の入室をお願いします。

(公園緑地課退室、道路建設課入室)

【議長】

入室した事務局の自己紹介をお願いします。

(事務局 自己紹介)

【議長】

続きまして、次の報告事項に移ります。

報告事項 「都市計画道路の見直し」について、事務局の説明を求めます。

【道路建設課長】

道路建設課長の香取でございます。

報告事項 都市計画道路の見直しについてご報告いたします。

まず、都市計画道路について、ご説明いたします。

都市計画道路は、都市計画法に定められている都市施設で、都市の健全な発展と秩序整備を図るための基礎施設として、都市の骨格を形成するもので、市民生活や都市活動に欠かせない重要な施設でございます。

今回の見直しをする背景といたしましては、主に5点ございます。

まず、1点目といたしましては、都市計画決定された昭和30年から昭和40年頃と現在とを比べますと、人口減少や少子高齢化といった社会情勢が大きく変わっていること。

2点目といたしましては、まちづくりの方向性がコンパクト＋ネットワークへ都市構造が変化していること。

3点目といたしましては、将来的に道路整備費用が人口減少、少子高齢化により税収の減少、福祉関連の費用増大等で減少していくことが想定されること。

4点目といたしましては、都市計画道路の道路構造が最新の道路構造令に適合していない路線が存在している可能性があること。

5点目といたしましては、都市計画道路にかかる土地が長年にわたり建築制限を受けていること。以上のことから見直しを図ることといたしました。

お手元の資料4の6ページ、7ページをご覧ください。

佐倉市の状況といたしましては、22路線、延長約80kmが都市計画決定されております。整備率につきましては、現時点で61%となっております。その中で、未着手路線は、6ページ上から6番目3・4・7臼井舟戸線、上から8番目3・4・10富士見町本町線の2路線でございます。

未着手路線である3・4・10富士見町本町線について、ご説明いたしますと、昭和30年に都市計画決定がされ、佐倉城址公園から本町交差点付近までを東西に結ぶ幅員12m～16m、延長約2kmの路線でございます。こちらの路線は、市立美術館の南側をかすめるように計画されております。すぐ北側には、市道I-45号線がございます。こちらは通称「新町通り」と呼ばれ、秋祭りや時代まつりの行事の舞台になっており、電線類地中化を実施した路線でございます。この新町地区は、城下町周辺地区として都市再生整備計画を進めており、景観に考慮した整備を行っているところでございます。このような地区に幅員16mの都市計画道路が計画されてい

るのが現状であり、見直しの検討が必要であると考えております。

今回、千葉県都市計画道路見直しガイドラインに基づき、整備の必要性を検証し、佐倉市における都市計画道路の見直しを図ってまいります。

基本的な考え方について、ご説明いたします。

12ページをご覧ください。

第一段階として、路線選定の基準に基づき検討路線を抽出いたします。

その後、第二段階、第三段階を経て、最終的に「存続」、「変更」、「廃止」の方向性を検討してまいります。

13ページをご覧ください。第一段階の検討路線の選定基準は次の要件を満たす路線を検討路線として選定いたします。

1点目といたしまして、「都市計画決定から20年以上経過している路線・区間（但し、現在事業中の区間を除く）」

2点目といたしまして、「未整備の区間を含む路線（自動車専用道路を除く）」。

以上の2点を要件として設定しております。選定結果につきましては、14ページをご覧ください。赤字で囲まれている14路線を見直し検討路線として抽出いたしました。15ページは検討路線の選定後の路線図でございます。赤字、赤破線が検討路線でございます。

今後の進め方でございますが、16ページをご覧ください。今後は、第二段階として一次評価、二次評価を行ってまいります。

一次評価につきましては、3つの視点により路線毎に「路線・区間の必要性」、「機能代替の可能性」、「路線・区間の整備に係る制約条件等」の有無について評価いたします。検証項目については、17ページをご覧ください。これらの検証項目について評価を行ってまいります。この結果を踏まえ、一次評価としての「存続候補」、「変更候補」、「廃止候補」の見直しの方向性を検討してまいります。

次に、二次評価については、一次評価の項目のみでは検討路線の評価が難しい場合も想定されるため、検討路線の地域性において考慮すべき事情の有無について判断いたします。地域の事情を勘定しながら、見直しの方向について検討した結果、一次評価と異なることも考えられます。二次評価において、「変更候補」、「廃止候補」として選定された路線を「点検候補路線・区間」として選定いたします。

第三段階では、「変更候補」、「廃止候補」と評価された点検候補路線・区間について、最新の将来交通量推計等を用いて事業性を評価いたします。

この将来交通量推計は、千葉県が実施した将来交通量推計の結果を基に推計を行い、周辺路線・区間への影響や費用便益を算出し、事業を検証した上で評価してまいります。

これまで実施した評価結果を基に「存続」、「変更」、「廃止」の方向性を検討してまいります。

今後のスケジュールにつきましては、18ページをご覧ください。

これから第二段階の一次評価を行ってまいります。その中で、市内部の関係課や千葉県、隣接市町とのヒアリングを実施し、事業整備の方向性や意見等を一次評価に反映させていきたいと考えております。

都市計画審議会につきましては、見直しの素案ができた段階を予定しており、現時

点では、令和4年11月頃を見込んでおります。また、スケジュール案には記載しておりませんが、同時期にパブリックコメントを実施する予定で考えております。

都市計画道路の見直しについての報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【議長】

ただいま事務局から説明がありました。内容について、何かご意見、ご質問等ございましたらお願いします。塚田委員、どうぞ。

【塚田委員】

意見というよりお尋ねですけど、14ページの3・4・8寺崎萩山線が見直し中ということですが、答えられる範囲で結構ですので見通しを聞かせていただければと思います。

佐倉健康マラソンなどで出る話なのですが、下道だけを周るのではなく、街中を見てもらいたいという我々の願望があります。佐倉はこんなに田舎なんですかといわれることがあります。この道路ができることで、佐倉健康マラソンも市内、旧佐倉に入っただけのことを期待しているのですが、県と京成電鉄がやることだと思いますが、どのように予定していますでしょうか。

【議長】

事務局、よろしくお願いいたします。

【事務局】

寺崎萩山線については、岩富寺崎線に接続する千葉県施工の路線であり、京成電鉄と交差方法等について協議をしているところですが、現在事業は進展していないところでございます。

【議長】

高山委員、よろしくお願いいたします。

【高山委員】

千葉県印旛土木事務所の高山です。田町バイパスというところについてでございますが、先ほど事務局からご説明があったように、京成電鉄と河川と道路と関連しているところがありまして、現在進んでいないところですが、まず道路を進めるにはどうしたらいいかと検討しているところです。方向性が見えたら報告したいと考えております。

【塚田委員】

ありがとうございます。商工会議所としてもかなり期待しています。

【高山委員】

地元から期待があるのは重々承知しているのでなるべく早く進めたいと考えております。

【塚田委員】

よろしくお願ひいたします。

【議長】

ありがとうございました。それでは他にご意見、ご質問等はございませんでしょうか。松浦委員お願ひいたします。

【松浦委員】

第一次評価の内容なんですけど、3ページと17ページに内容が書いてありますが、少しわかりにくいので質問させてください。

交通機能という機能は分かりますが、市街地形成機能と空間機能というのがよくわからなくて教えて欲しいです。まず市街地形成機能という中で3ページの日常生活のコミュニティ空間の機能というのが書いてありますが、先ほどご説明があった3・4・10の裏新町通りが都市計画道路に指定されています。今現在は、非常に幅員が狭くてコミュニティ空間として機能していると思います。幅が広がって十何メートルの道路になってしまうと、コミュニティ空間にならなくなってしまうのではないかと思います。なぜこのように書いてあるかわからないというのが一点です。

それから空間機能というのがとてもあいまいで、防災機能や日照など、都市環境保全、道幅が広くなると北側の敷地の日照が確保されるという話だと思いますが、空間機能というざっくりとしたくくりとなっているので、あまりうまく整理されていないように感じます。

それから機能ごとに検証項目が書かれていますが、3ページの中で対応していない部分があるので、整理した方がいいのではないかという意見です。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。もう少し整理をしていただければというご意見です。

【事務局】

今のご意見を伺いまして、今後の検討の中で活かしてまいりたいと考えております。

【議長】

松浦委員、何かございますでしょうか。

【松浦委員】

これからご検討いただくということで、客観的に分かる形でまとめていただければと思います。

【議長】

事務局、よろしいでしょうか。

【事務局】

ご意見を承りましたので、流れが分かりやすい形で進めてまいりたいと思っております。

【議長】

ほかに何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。鍋田委員お願いします。

【鍋田委員】

鍋田です。ご説明いただきありがとうございます。1点確認をさせていただきたいと思っております。11ページの一番下の行なのですが、歩行者が多い道路、少ない道路というのはどういう概念で整理していますか。

【議長】

事務局、よろしいでしょうか。何か多い少ないといった定義はありますか。

【事務局】

多い少ないの人数的なことは定めていません。道路の舗装構成を決める際に、道路構造令に合わせて設計しています。そこで問題となるのが人というより車の交通量によって道路の規格が決まってきたりして、その結果歩道の幅も決まったりします。構造令は歩行者人数によって定めているものではありません。答えとしてはあいまいとなってしまっていて申し訳ないです。

【議長】

鍋田委員、いかがでしょうか。

【鍋田委員】

ありがとうございます。

【議長】

ほかに何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。岡野委員お願いします。

【岡野委員】

岡野です。よろしく申し上げます。道路構造令について教えていただきたいです。昭和48年当時と比べると歩道の幅が相当広がっています。田んぼの中のどう考えても歩行者が通らないような道路でも歩道を作らないといけないというような規定になっているのでしょうか。例外規定みたいなものはあるのでしょうか。

【事務局】

構造令については昔は1.5mというものがありましたが今は2mとなっています。車いすや、自転車への対応を必ず入れなさいということとなっていますので、歩行者が少ないとかここは障害者の方が通ることはないということで特例というものは今のところございません。

【議長】

ありがとうございました。岡野委員、いかがでしょうか。

【岡野委員】

ありがとうございます。

【議長】

ほかには何かご意見等ございませんでしょうか。いろいろご意見いただきました。本件は報告事項でございますので、採決はいたしませんけれども、事務局は本日の各委員のご意見を踏まえて見直しを進めてもらえればと思います。特に、先ほどの定義づけはしっかりとしていただきたいと思います。

それでは、本日の審議は以上で終了ですが、次第に「その他」とありますが、事務局より何かありましたらお願いいたします。

【事務局】

今回は特にございません。

【議長】

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35回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。