

## 第36回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和4年8月2日(火)  
午後1時00分～午後2時10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. 市長挨拶
  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 特定生産緑地の指定について
  8. 報告事項  
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の改訂について
  9. その他
  10. 閉 会
4. 配布資料
  - ・第36回 佐倉市都市計画審議会資料
  - ・追加資料 写真撮影方向図

## 5. 第36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	松島 梢		出席
7		宇田 実生子		出席
8		齋藤 寛之		出席
9		鍋田 達子		出席
10		斎藤 明美		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	犬塚 博	市民公募	出席
14		草場 孝志	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 小田 賢治、林田 洋子、橋本 和喜、知久 貴洋  
公園緑地課長 鴨志田 聡 公園緑地課 高田 智之、遠藤 祐斗

## 6. 議事録

### 【都市計画課 小田】

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。

只今より、第36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、都市計画課の小田と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議開催に当たりましては、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大、その対策といたしまして、委員の皆様にはマスクの着用のほか、入口での検温実施、また、委員間の距離を空けるなどの工夫をした上で、本日、通常の会議形式での開催をさせていただきます。

会議中に、体調不良が懸念される場合は、遠慮なく事務局までお声掛けくださいますようお願い申し上げます。

それでは、次第に沿いまして進めさせていただきます。

次第の2、市長挨拶に入らせていただきます。会議に先立ちまして西田市長からご挨拶を申し上げます。よろしくお願い致します。

### 【市長】

(市長挨拶・・・記載省略)

### 【都市計画課 小田】

ありがとうございました。

続きまして次第3、委員紹介に移りたいと思います。

本日、委員委嘱後最初の会議になりますので、私から各委員のご紹介をさせていただきます。

1ページをご覧ください。

まず初めに、学識経験者の枠でございます。

5人の委員の皆様について、順次、私からご紹介させていただきます。

まず初めに、若狭正伸委員につきましては、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、また公園、区画整理等、長く県の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、塚田雅二委員につきましては、佐倉商工会議所の会頭を務めておられます。

続きまして、原慶太郎委員につきましては、臼井地区に在住されており、東京情報大学名誉教授を務めておられます。

続きまして、鈴木尚委員につきましては、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ておられます。

続きまして、松浦健治郎委員につきましては、千葉大学 大学院 工学研究院におきまして、准教授を務めておられます。

続きまして、佐倉市議会よりご推薦をいただきました、5人の委員の皆様についてご紹介いたします。

まず初めに、松島梢委員でございます。

続きまして、宇田実生子委員でございます。

続きまして、齋藤寛之委員でございます。

続きまして、鍋田達子委員でございます。

続きまして、斎藤明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、佐倉警察署所長の植竹昌人委員でございます。

なお、本日、植竹委員におかれましては、所用のためご欠席されていますので、代理といたしまして、交通課の加藤様にご出席をいただいています。

続きまして、千葉県印旛土木事務所所長の宮下直也委員でございます。

最後になりますが、公募により選任されました、市民委員の方々をご紹介いたします。

まず初めに、犬塚博委員でございます。

草場孝志委員でございます。

以上をもちまして、委員紹介を終わりとさせていただきます。

委員の皆様、どうぞ今後ともよろしく願いいたします。

なお、大変申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。

(市長退席)

【都市計画課 小田】

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・・・記載省略)

【都市計画課 小田】

それでは、次第の4、会長、副会長の選出に移らせていただきます。

今回の会議については、委員改選後、最初の会議であるため、会長が決まっております。

よって、選出されるまでの間、事務局で引き続き進行をさせていただきます。

只今の出席委員でございますが、14名で過半数に達しております。

よって、本会議が成立しておりますことをご報告いたします。

また、資料の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、同条例第4項第2号により、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。

また事前にお伺いいたしましたところ、委員の皆様から立候補のご意向はございませんでした。

そのようなことから、大変恐縮ではございますが、事務局といたしましては、都市計画行政に大変精通されております若狭委員に会長をお願いしたいと考えておりますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

【都市計画課 小田】

ありがとうございます。

ご異論等は、特にないようですので、若狭委員、ご意向はいかがでしょうか。

【若狭委員】

ご承認いただけるのであれば、就任させていただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

【都市計画課 小田】

ありがとうございます。

それでは、若狭委員に会長の職をお願いしたいと思います。

早速ですが、会長席への御移動をお願いいたします。

(若狭委員：会長席へ移動)

【都市計画課 小田】

引き続き、副会長職について確認したいと思います。

副会長の職でございますが、佐倉市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、同じく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ため、若狭会長からご指名をお願いしたいと思います。

若狭会長、よろしく願いします。

【若狭会長】

前回までに引き続きまして、塚田委員にお願いできればと思います。

よろしく願いしたいですが。

【都市計画課 小田】

只今、会長から、副会長といたしまして、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】

はい。

会長の補佐として勤めるのには、やぶさかではございません。

【都市計画課 小田】

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したいと思います。

それでは塚田委員、副会長席へのご移動をお願いいたします。

(塚田委員：副会長席へ移動)

**【都市計画課 小田】**

会長及び副会長が決まりました。

それでは、大変恐縮ではございますが、会長からご挨拶をお願いしたいと思います。  
若狭会長よろしく願いいたします。

**【若狭会長】**

(会長挨拶・・・記載省略)

**【都市計画課 小田】**

只今、会長及び副会長が選任されました。また、会長からご挨拶もいただきました。

会議の議長につきましては、佐倉市都市計画審議会条例第五条の第 1 項の規定に基づきまして、会長に行っていただくことと規定されておりますのでご報告いたします。

また、議事録の作成のために、会議の内容を本日、録音させていただきますことをご了承ください。

また、委員の皆様が意見等述べられる場合は、必ずお席の前にございますマイクのスイッチを押してからお話を始めてくださいますよう、ご協力をお願いいたします。

なお、ご発言が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、ここからの進行につきましては、若狭会長をお願いしたいと思います。  
若狭会長、よろしく願いいたします。

**【議長】**

それでは、次第に従いまして会議を進めて参ります。

次第の 5 番目、協議事項といたしまして、「会議の運営について」協議したいと思います。

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、事務局から一括して説明をお願いいたします。

**【都市計画課長】**

都市計画課長の菅澤でございますよろしく願いいたします。

協議事項といたしまして、審議会の運営におけます、取り決め事項につきましてご説明いたします。

お手元の資料の 4 ページをご覧ください。

会議の運営におけます取り決め事項につきましては、こちらに記載されております 4 点でございます。また、参考資料といたしまして、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。

事務局といたしましては、これまでと同様の運営方法として参りたいと考えております。

まず初めに、1点目でございます。「委員の代理出席について」でございます。

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、任命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。

しかしながら、関係行政機関の職員の方につきましては、組織としての意思を代表して表明することが、大きな役割と考えられますことから、関係行政機関の職員につきましては、代理出席が認められるものと考えております。

次に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20条の規定によりまして、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る情報や、個人の権利利益を害する恐れのある情報等の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きましては、会議の全部または一部を非公開とすることができます。

また、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きまして、原則として、会議の1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おります。

非公開の判断につきましては、これまでは、非公開となる審議事項が認められる場合には、事前に事務局が会長に承認を経て、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、これまでと同様に、会長の承認を経て、決定したいと考えております。

続きまして、3点目でございます。「議事録の作成方法について」でございます。

議事録の作成方法につきましては、全文筆記と要約筆記の二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恐れがあること、また、審議会の透明性の確保ということから、これまでは、全文筆記とし、議事録の確定につきましては、議事録署名に二名を、議長に指名していただき、議長及び議事録署名人の署名により確定しておりました。今後につきましても、全文筆記といたしまして、議長及び議長の指名する議事録署名人二名の署名により、確定するものとしたと考えております。

なお、会議録につきましては、確定後、速やかに、市政資料室、並びにホームページにて公表する予定でございます。

最後に、4点目、「会議傍聴要領について」でございます。

6ページに、これまでの傍聴要領を添付しております。

本要領につきましては、「佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱」に基づきまして、作成されたものでございます。

今後につきましても、これまでと同様に、これを会議の傍聴要領として定め、傍聴人に配布し、これを遵守していただくことで、会場内の秩序維持を図るものでございます。

なお、会議の傍聴に当たりまして、パソコンによるメモを取ることににつきましては、

差支えのないものと考えております。

説明は以上でございます。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。

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

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、この4項目について、何かご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

(質問・意見なし)

**【議長】**

特にないようでございますので、取り決め事項について採決したいと思います。

事務局提案の通り、会議を運営していくことに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

**【議長】**

挙手全員でございます。

よって、会議の運営につきましては、事務局提案の通り行うことに決定いたしました。

次に、只今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。

議事録署名人には、松島梢委員、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存じます。

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差し支えないことも、示されておりますので、公開となります。

今日は傍聴人はございませんね。

**【事務局】**

傍聴人ございます。

**【議長】**

傍聴希望があるようございます。

(傍聴人入室：1名)

【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。

【公園緑地課長】

公園緑地課長の鴨志田でございます。よろしくお願ひいたします。

私からは、議案第1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。

お手元の資料、11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4つの地区、合計面積0.79ha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、12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。

生産緑地地区とは、市街地内の農地のうち、市街地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、営農が義務づけられる代わりに、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、土地の処分の申し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、土地処分の申し出が増加することが考えられます。

佐倉市を始め、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。

次に、「特定生産緑地について」でございますが、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上で有効と認められるものを、土地所有者の同意を経て、市が指定することで、30年の期間が経過した後も、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。

次に、3、「特定生産緑地指定に関する市の考え方」でございますが、市といたしましては、生産緑地を市街地における緑地として捉え、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4地区につきましては、14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、4地区すべてについて、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4地区について、特定生産緑地としての指定をして参りたいと考えております。

なお生産緑地地区、15地区中、昨年度に指定した5地区と、今回の指定対象を4地区を除いた、残る6地区につきましては、指定の意向がなかったため、指定しない方針でございます。

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ご説明をいたしました。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

**【議長】**

ありがとうございました。

只今、事務局から説明がございましたが、内容等について何かご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

はい。松浦委員お願いします。

**【松浦委員】**

松浦です。今の説明で、確認したいのですけれども、今、15地区中9地区で申請がされていて、6地区は申請されないという、そういうご説明だったと思いますけれども、その面積のですね、どのくらい生産緑地で15地区で何haぐらいあって、9地区指定で何haぐらい残って、それで、その申請がされていないのが何haぐらい、その全体像を教えてください。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【事務局】**

佐倉市全体で15地区、都市計画の決定面積で3.74haでございます。

そのうち、今回の4地区を足して、9地区の指定で、3.23ha指定になりまして、差し引き0.51haが、6地区ですね、指定されない状況になります。

**【松浦委員】**

ありがとうございます。

【議長】

他に何かご質問ご意見等ございませんか。

はい。松島委員。

【松島委員】

松島です。よろしくお願いいたします。

この、指定の意向がない、残りの6地区の方というのは、この買い取りは、市に買い取りを申し出ることなのではないでしょうか。

【議長】

事務局お願いいたします。

【事務局】

今回、指定されなかった、この6地区につきましては、買い取りの申し出が可能になります。現在の生産緑地指定から30年以降は。

ただ、その買取申出があるまでは、引き続き、その営農の義務は生じますので、今のところ、その買取申出があるまでは、引き続き営農の義務が生じるということになります。

【議長】

いかがでしょうか。松島委員どうぞ。

【松島委員】

今のところ買取申出がないということなのですが、買い取りの申し出があったら、いつでも可能ということですが、市は買い取らなければいけないということでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【事務局】

原則、市に買取申出があった場合は、買い取りを行うことになっていますが、現在の財政状況や、生産緑地のその地区の周辺の公園や緑地の配置状況、そういったものを勘案する上で、買い取りにするかどうかを検討する必要があります。

ただ、現在の状況としては、その申し出があったから市がすぐに買い取りをできるという状況ではないと、今のところ認識しております。

【議長】

いかがでしょうか、松島委員。

【松島委員】

その場合、市が買い取らないとなった場合は、その土地というのはどうなるのですか、耕作放棄地みたいな感じになってしまうのでしょうか。

【議長】

事務局お願いいたします。

【事務局】

買取申出がなされて、市が買い取らないとの決定の3ヶ月後には、その要件の解除となりますので、その場合は、所有者の意向に沿って民間に売り出すとか、そういったことになると思いますが、その辺のことは、市から何かするということはできないので、その土地所有者の意向にお任せするということになります。

【松島委員】

今、都心では、そういった空き地、空き地というか、土地に、急にマンションが建ったとか、そういうことが問題になっているようなんですけど、市が買い取らなくて、民間にその土地所有者が売るとなると、そういう問題も出てくるということでしょうか。

【事務局】

問題になるかどうかわかりませんが、そういった可能性は出てきます。

【議長】

他に何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

はい。松浦委員お願いします。

【松浦委員】

今のご質問でちょっと、私も補足で聞きたいんですけど、特定生産緑地に指定されない場合は、さっき、営農義務があるっておっしゃられたと記憶したんですけど、あるんですか、営農義務は。特定生産緑地に指定されない場合ですけど。

【議長】

事務局お願いします。

【事務局】

買取申出が行われるまでは、引き続き、その生産緑地としての義務が生じるということでございます。

【議長】

松浦委員よろしいでしょうか。

**【松浦委員】**

確認ですけど、市が買い取らない場合は、ちょっと、生産緑地法見てますけど、買い取りの申し出から3ヶ月後に、行為の制限が解除され、その後、生産緑地の指定が解除される、解除されたら、先ほどマンションが建つこともあるのか、の話がありましたけど、都市的な土地利用しても当然いい、という理解でよろしいですか。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【事務局】**

はい。その通りでございます。

ただし、その特定生産緑地が指定されなかった場合には、いつでも買取申出ができる状況になるので、その買取申出を行うまでは、引き続き、その生産緑地の指定の要件は引き続き、続くということになります。

**【議長】**

松島委員どうぞ。

**【松島委員】**

営農の義務があると、今伺ったんですけど、指定されなくなった後は、特に市が営農してるとか確認しに行くとか、そういうことはないんですか。

**【議長】**

いかがでしょうか、事務局。

**【事務局】**

先ほどからご説明している通り、その買取申出があるまでは、引き続き、その生産緑地の要件には当てはまりますので、市といたしましては、それまでは、営農されているかどうかの確認は行う予定となっております。

**【議長】**

松島委員よろしいでしょうか。

他に何かご質問等ございませんでしょうか。

**【松浦委員】**

すいません。若干、議論外れますけど、生産緑地の件でご報告があるんですけども、前回の都市計画審議会で、生産緑地の下限ですね、今500平米で300平米まで条例で下げることができるんですけども、それを佐倉市はやらないんですか、という話をしたときに、市の方から、佐倉市にはそういう小さな都市農地はないので、そういうことはありませんというご説明だったんですね。

それで、私、研究者なので、本当かなと思って、学生と一緒に研究をしたんですよ。

それで今、研究論文として纏めたんですけれども、その結果を簡単にご紹介すると、300 平米から 500 平米の都市農地が、今 37 ヶ所で、市全体の 21%存在しているんですね。ですから、ないってことは誤りで、37 ヶ所あるんですね、事実。

それは、生産緑地、今の要件に該当しないので生産緑地にならないわけですね。

ですから、そういったものが、さっきのマンションみたいなものになる可能性があるということなんですね。

だから、そういったものを守る必要が、僕は、あると思うんですけれども、そのあたりについてどう考えるのか、ちょっと教えていただきたいんですけど。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【事務局】**

300 平米から 500 平米の箇所が 37 ヶ所あるということで、いろいろお調べいただきありがとうございます。

その指定要件の引き下げについてでございますが、生産緑地法において、「公園、緑地その他の公共空地の整備状況及び土地利用の状況を勘案して、必要があると認めるときは、生産緑地の規模面積を条例で定めることができる」となっております。

このことから、300 平米以上 500 平米以下の農地が、こういった場所に位置するか、また、その土地が、その周辺の公園とか緑地の状況、また、全体の佐倉市の緑の計画の中で、生産緑地をどのように位置付けていくか等、総合的に判断する中で、面積要件の引き下げをするかどうかについては、今後、引き続き検討していきたいと考えております。

**【議長】**

はい。松浦委員お願いします。

**【松浦委員】**

ありがとうございます。

多分それ、エビデンスを、ちゃんとエビデンスベースをやっぱり計画しなければいけないので、先ほどのありませんという、そういう説明ではなくて、きちんとデータを開示して、それで、計画的にしていかなければいけないので、その辺りだけは守って、守ってというか、やっぱり透明性が大事ですので、オープンにしていきながら、議論していきたいなと思いますのでよろしくお願いします。

**【議長】**

はい、事務局、何かありますか。

**【事務局】**

先ほど説明した通り、その都度きちんとですね、その状況等を確認する中で、検討していきたいと考えております。

【議長】

では他に何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

(質問・意見なし)

【議長】

特にないようでしたら、この辺で議事の採決に入りたいと思います。

議案第1号「特定生産緑地の指定について」について、案の通り変更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)

【議長】

挙手全員でございます。よって、議案第1号「特定生産緑地の指定について」は、案の通り変更することに決しました。

それでは、答申書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、10分程度ちょっといただきまして、13時45分からとしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(暫時休憩)

【議長】

それでは、休憩前に引き続きまして、会議を開催いたします。

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いたします。

【事務局】

答申案を朗読いたします。

(案朗読・・・記載省略)

以上でございます。

【議長】

答申案につきましてご意見等はございませんでしょうか。

(意見なし)

【議長】

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いたします。

議案の審議は以上で、終了でございます。

続きまして、報告事項に移ります。

報告事項「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の改訂について」、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。

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改訂についてご報告をさせていただきます。

資料につきましては、インデックスの最後、報告資料とあるところをご覧ください。21 ページの次のページになります。

市街化調整区域につきましては、本来、市街化を抑制すべき区域でございますが、インターチェンジ周辺などの産業適地におきまして、市の活性化に繋がるまちづくりの推進が求められている状況がございます。

このような状況に対応するため、市街化調整区域の地区計画制度を活用することによりまして、総合計画や都市マスタープラン等の上位計画に定められました土地利用の推進を図るための、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、こちらを平成 26 年 4 月に定めたところでございます。

なお、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につきましては、市街化調整区域における地区計画を適用するエリアや、運用の考え方等を明確にするものでございます。

市街化調整区域における個別の地区計画につきましては、本ガイドラインに則して策定し、都市計画決定を行うものでございます。

なお、今回の改訂につきましては、令和 3 年 5 月の佐倉市都市マスタープランの改訂に伴いまして、見直しを行ったものでございます。

初めに、市街化調整区域区域における土地利用方針の主な変更点について、ご説明いたします。

お手元の報告資料の 6 ページ目をお願いいたします。

市街化調整区域の課題と、土地利用方針の対応の表がございます。

こちらをご覧ください。

見直しを行った項目といたしましては、「⑤幹線道路沿道の土地利用の推進」「⑥交流拠点と連携した土地利用の推進」「⑦鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の推進」

この 3 つを新たに追加したものでございます。

具体的な内容といたしましては、「⑤幹線道路沿道の土地利用の推進」についてでございます。

従前は国道 51 号沿道を対象としておりましたが、都市マスタープランの見直しにおきまして、周辺都市との広域的な連携を担う道路といたしまして、バイパスを含みます国道 296 号が新たに位置付けられましたことから、国道 296 号沿道について追加したものでございます。

次に、「⑥交流拠点と連携した土地利用の推進」につきましては、都市マスタープランにおきまして、交流拠点に位置付けられております印旛沼周辺や、佐倉城址公園

周辺につきまして、新たな開発許可や地区計画によりまして、これらの交流拠点と連携した土地利用の推進を図るものでございます。

最後に、「⑦鉄道駅周辺での都市機能の集積」につきましては、都市マスタープランにおきまして、地域拠点に位置付けられております鉄道駅周辺の市街化調整区域のエリアにつきまして、新たな開発や地区計画によりまして、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の推進を図るものでございます。

続きまして、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の主な変更点についてご説明いたします。

資料につきましては、15 ページでございます。

15 ページの最後の表の「(7) 地区計画の種類」の表をご覧ください。

この表では、先ほどご説明いたしました、市街化調整区域の土地利用方針に基づきまして、地区計画を類型で示したものになります。

見直しを行った項目といたしましては、土地利用方針の見直しに合わせまして、表中の「(4) 幹線道路沿道整備型(Ⅱ)」「(5) 観光拠点整備型」「(6) 鉄道駅周辺整備型」、この3つの類型を基本方針の見直しに合わせて、追加したものでございます。

なお、それぞれの類型ごとの運用基準につきましては、次ページの16 ページ以降にございます通りでございます。

繰り返しになりますが、今回の改訂につきましては、令和3年5月の都市マスタープランの改訂内容に沿った見直し内容となっております。

報告事項につきましては以上でございます。よろしく願いいたします。

#### 【議長】

ありがとうございました。

只今、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の改訂について」、報告がございました。

内容等について、何かご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

はい。松浦委員お願いします。

#### 【松浦委員】

都市計画マスタープランにも関わったので、ちょっと、事前にもですね、事務局の方にはお話したんですけども、やはりこれは何ていうのでしょうかね。

市街化調整区域、特に幹線道路沿いで、開発ができるようにというのは、そういうことだと思うんですけども。それ本当に今の時代に逆行していますよね。

基本的にはコンパクトプラスネットワークで、コンパクトシティを目指してるわけですよ。佐倉市は。

ですから、基本的には市街化調整区域は開発させないというのが大原則だと思うんですよ。それにもかかわらず、こういったことをしていることが、ちょっと信じられなくて、佐倉市の特徴としては市街化区域をすごくコンパクトにされているんですね。

他の自治体に比べても相当コンパクトにしている、そういう意味では、すごくコン

パクトシティの先進事例だと思っているんですよ。

そういうところで、このようなことをされるというのは、ちょっと、私は信じられないのですけれども、その辺りいかがでしょうか。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【事務局】**

ご意見ありがとうございます。

松浦先生のおっしゃる通り、コンパクトプラスネットワークで、佐倉市は、駅ごとに都市機能が集約されておりまして、その周りに、住宅地、かつての開発等による開発等や区画整理による住宅地等が周りにできておりまして、おっしゃる通り、コンパクトなまちづくりになっているところがございます。

基本的には、市街化調整区域は、先ほどもご説明しましたが、建築等の非常に厳しい制限になっております、今回のガイドラインの見直しにあたりましては、新たにその許可の範囲を広げるということではなくて、地区計画を定めることによりまして、こちらの、先ほどの運用基準にあるような、観光振興や産業の活性化、それらに繋がるようなものを市として、地区計画を都市計画として定めることによって、むやみやたらな開発ではなくて、有効なまちづくりに繋がるようなものを誘導するような取り組みとなっておりますので、先生がご懸念されてるような、これに基づいて、開発が乱立されるというものではないと理解しております。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【松浦委員】**

いや、でもこれ、この地区計画を作ってしまうと造れるわけですよ。そうするとやっぱり、車社会を助長しますよねこれ。この政策は。

それがやっぱり都市計画マスタープランに反しているんじゃないですか。

**【議長】**

事務局いかがですか。

**【事務局】**

幹線道路沿道につきましては、そういった交通結節点も含めた、新たな土地利用という部分での位置付けが都市マスタープランにありますので、そういったものについては、市としては、認めてもいいのではないかと考えております。

地区計画を定めるに当たりましては、その手続きを取りますので、都市計画審議会にもお諮りしてご意見を伺いますし、その前段階の中では、市の内部での審査会等もありますので、それに基づいて適正なまちづくりの誘導を進めていきたいと考えております。

**【議長】**

他の委員さんの中で他にご意見があればお願いいたします。  
何かご意見ございませんでしょうか。  
では、塚田委員、お願いします。

**【塚田委員】**

私も産業振興を旨とする、商工会議所の代表として来ておりますが、松浦先生には、大変佐倉市を良くする提案をしてもらって、うれしく思っております。

一方で、産業振興の観点から見てみますと、この調整区域に、コンビニ等が、今、増えてきておりますが、今回の案は、私が見たところでは、市は、ある程度固まった形でやっていくということで、点在することの抑止を図りつつ、バランスを取りながら有効なまちづくりに繋がるようなものを誘導していくための方針等であると理解しております。

**【議長】**

塚田委員から今、こういうご意見いただきましたけれども、また他に何かご意見等ございませんでしょうか。

事務局は何かございますか。  
はい。お願いします。

**【事務局】**

今、塚田会頭がおっしゃられた通り、重ねてになるんですけれども、開発許可制度につきましては、基本的には開発許可の要件が満たされてれば、原則許可をするという制度になっているんですけれども、地区計画につきましては、あくまで市が決定主体となっておりますので、ここの要件に合致すればすべて定めるというものではなくて、市の内部、或いはこういった都市計画審議会等でのご意見を伺いながら、精査をして、いわゆる乱立するような形にならないような、運用を進めていくところでございます。

**【議長】**

はい。斎藤委員お願いします。

**【斎藤明美委員】**

只今審議されているものの中で、19 ページの幹線道路の沿道整備型について、ちょっとお聞きしたいんですけれども、市といたしましては、この幹線道路の整備型に関しまして、この表を今拝見させていただいているんですけれども、建物等の用途の制限と、市としての利用というのは、思惑というか、検討していると考えて進めたいというものがあると思うんですけれども、その内容について少し伺わせていただいでよろしいでしょうか。

**【議長】**

事務局をお願いします。

**【事務局】**

19 ページの幹線道路沿道整備型に、国道 296 号沿道の土地利用の運用基準を示しております。

事務局、市として、建物の方の制限、想定しておりますのは、こちらの表の中では、上から 5 番目の項目、建築物等の用途の制限の中におきまして、都市交通結節施設、これについては、バスターミナル等の交通が集まって、そこで乗り合いの乗り換えだとか、交通の手段を変えるような、そういったものを想定しております。

また、そのあとの観光振興施設及び都市計画法第 34 条第 9 号に定められる沿道サービス施設とありますが、観光振興施設については、観光、それに付随する観光に資する、お土産屋さんであったり、地場、地元のものをお店であったり、それと、都市計画法第 34 条第 9 号に定められる沿道サービス施設、というのはドライブインであったり、或いは、この 9 号の中には、休憩施設、或いは、休憩所であったり、或いは、コンビニエンスストア、或いは給油所等と定義をされているんですけども、市として想定するのは、一つの例で申し上げますと、道の駅のような、ある程度一団となって、規模の大きくて、そこに、市外から訪れた方、或いは、市内の方でも、そういった地場、佐倉市で取れたものの販売だとか、或いは、それに伴ってそこから乗り換えてどこかに行くようなものを想定しておりますが、ただ、我々の想像というのは限界がありますので、これに基づいて、民間企業さんなりの方で、都市計画提案制度に基づいて、そういった市のまちづくりに沿うような施設について提案いただくことを想定しております。

**【議長】**

はい。いかがでしょうか。

すみません。ちなみに、今のおっしゃった、その沿道型サービス施設というのは、現在調整区域でも、都市計画法上は条件がそろえば許可せざるをえない、許可せざるをえないというか、許可がでる物件ですよ。

事務局をお願いします。

**【事務局】**

はい。おっしゃる通りです。

こちらの用途の制限の中にございます、都市計画法 34 条第 9 号に定められる沿道サービス施設につきましては、既存のこの都市計画法の 34 条の中で、許可要件があれば、地区計画を定める定めないにかかわらず、現行では許可せざるをえないような仕組みにはなっております。

**【議長】**

市としては、これをできるだけ適切にコントロールしていきたいという、そういうお考えなのですね。

**【事務局】**

はい。既存の中では、個別の許可要件はあるんですけども、これらのある程度集約するような形で、それを一つの市の活性化につなげていきたいと、そのように考えているところでございます。

**【議長】**

はい。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すでしょうか。

はい。松島委員お願いします。

**【松島委員】**

6 ページの⑦の鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の推進とのことなのですが、具体的に何か、どの駅の、推進というのは、どのような土地の利用の推進を想定しているのかお伺いいたします。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【事務局】**

鉄道駅周辺につきましては、現在、ほぼ市街化区域が広がっている状況にありますが、こちらで想定してるのは、京成佐倉駅の北側に一部、駅に近接する、市街化調整区域のエリアがでございます。

そちらにつきまして、今のところ、具体的なイメージはございませんが、鉄道駅に至近ですので、都市機能に資するような提案がいただければ、内部で検討して、将来的に地区計画、或いは開発行為により土地利用を進めていただきたいと考えております。

**【議事】**

はい。ありがとうございました。

松島委員よろしいでしょうか。

他に何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。

はい。塚田委員お願いします。

**【塚田委員】**

先ほどちょっと申し忘れたんですけどね。

先ほど沿道サービスの件のご質問がありましたけれども、コンビニ等の場合は、本来、まさにどんどん点でできるようになってる、今の法律で。それは今、市から説明ありましたけれども、今回の提案は、経済と環境の両立を考えたときに、コンビニ等が点ではなく、ある程度、集約化させていこうっていうような考えが含まれておる

と思うんですね。

そうだとすれば、市もですね、事業者さんに対しまして、誘導して、方向性を位置づけることがあるということで、私は大賛成でございますよということを申し添えておきます。

**【議長】**

ありがとうございました。

他に何かご質問ご意見等ございませんでしょうか。

はい。原委員お願いします。

**【原委員】**

私も都市マスタープランの策定に関わったので、先ほど松浦委員から、これ逆行するんじゃないかということのを伺って、ちょっと心配になったんですけども。私、個人的に感じるのは、やはり市街化区域とか市街化調整区域っていう枠組みそのものが、この制度自体、創設当時からだいぶ変わってきてるんじゃないかと思うんですね。

それで都市マスタープラン、昨年度策定しましたけれども、これから大きく時代が変わる、その流れに合った形で、またこのガイドラインをですね、また見直していただくようなことのお願いと、さらに、これを具体的に運用する際には、今出たような意見をですね、十分汲んで、松浦委員の懸念が現実にならないような形で、ぜひお願いしたいと思います。

**【議長】**

はい。ありがとうございました。

事務局、よろしくお願いします。

**【事務局】**

はい。ありがとうございます。

ガイドライン等の見直しにつきましては、都市マスタープラン等の見直しにあわせまして、随時といいますか、そのタイミングで一緒に見直しをして参ります。

また、原先生仰られたことにつきまして、これを濫用するような形ではなくて、きちんとした市の政策、都市マスタープランや総合計画等に基づいた提案であるかどうかということをきちんと確認を進めながら、手続きの方は進めて参りたいと思います。

**【議長】**

ありがとうございました。

他にも何かご意見ご質問等ございますでしょうか。

だいぶ、いろいろな意見をいただきまして、ありがとうございました。

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、事務局におかれましては、本日の各委員さんのご意見を十分踏まえてですね、今後の参考としていただければと思います。

事務局は、何か他に言うことがございますでしょうか。

はい、お願いします。

**【事務局】**

重ねてになりますが、只今、皆様からいただいたご意見を真摯に受けとめまして、今後の運用を進めて参りたいと考えております。

**【議長】**

ありがとうございました。

それでは本日の審議は以上で終了いたしますが、次第の方には「その他」とありますけれども、事務局で何かございましたらお願いいたします。

**【事務局】**

事務局から、次回の会議予定についてお知らせをさせていただきます。

次回の開催予定につきましては、10月或いは11月ごろの開催を予定しております。

また、今回同様、事前に事務局からご予約等を確認した上で、日程の調整をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

**【議長】**

ありがとうございました。

それでは、以上で、本日の審議会を終了いたします。

議事進行へのご協力ありがとうございました。

ではこれをもちまして、第36回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。