

## 第 36 回

# 佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 令和4年8月2日（火）午後1時

2. 場 所 佐倉市役所 議会棟 全員協議会室

## 第36回 佐倉市都市計画審議会 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

佐倉市都市計画審議会委員〔～R6.3.2〕

条例第2条1項該当	定数	所属機関 (役職)	ふりがな 氏名
学識経験者	5人	元千葉県職員(都市計画課長) 現)株式会社フジタ(技術顧問)	わかき まさのぶ 若狭 正伸
		佐倉商工会議所 (会頭)	つかだ まさじ 塚田 雅二
		東京情報大学(名誉教授)	はら けいたろう 原 慶太郎
		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)	すずき たかし 鈴木 尚
		千葉大学大学院 (准教授)	まつら けんじろう 松浦 健治郎
市議会議員	5人	佐倉市議会議員	まつしま こずえ 松島 梢
		佐倉市議会議員	うだ みおこ 宇田 実生子
		佐倉市議会議員	さいとう ひろゆき 齋藤 寛之
		佐倉市議会議員	なべた たつこ 鍋田 達子
		佐倉市議会議員	さいとう あけみ 齋藤 明美
関係行政機関 の職員	2人	佐倉警察署 (署長)	うすたけ まさと 植竹 昌人
		印旛土木事務所 (所長)	みやした なおや 宮下 直也
市民	2人	市民	いぬづか ひろし 犬塚 博
		市民	くさば たかし 草場 孝志

○佐倉市都市計画審議会条例

平成12年3月28日条例第32号

改正

平成14年3月29日条例第19号

平成25年10月1日横書き施行

佐倉市都市計画審議会条例

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第1項の規定に基づき、佐倉市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(組織等)

第2条 審議会は、次の各号に掲げる者につき、市長が任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 5人以内
- (2) 市議会議員 5人以内
- (3) 関係行政機関の職員 2人以内
- (4) 市民 2人以内

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員が任命されたときにおける当該身分を失った場合は、委員を辞したものとみなす。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

5 臨時委員は、当該特別の事項に関するものを除き、審議会の会議（以下「会議」という。）に加わり、議決することはできない。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、第2条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。
- 3 副会長は、第2条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから会長の指名によってこれを定める。
- 4 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会長は、会議の開催日の3日前までに会議の議案を委員及び当該議案に関する臨時委員に通知しなければならない。ただし、特に会長が緊急を要すると認めた議案については、この限りでない。
- 3 会議は、委員及び議案に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員及び議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第6条 審議会の庶務は、都市計画主管課においてこれを処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(佐倉市都市計画審議会設置条例の廃止)

- 2 佐倉市都市計画審議会設置条例(昭和44年佐倉市条例第34号)は、廃止する。

附 則 (平成14年3月29日条例第19号)

この条例は、平成14年6月1日から施行する。

## 協議事項

### 会議の運営について（取り決め事項案）

1. 関係行政機関の職員の代理出席について（報告事項）
2. 会議の全部又は一部非公開の決定方法について
3. 議事録の作成方法について
4. 会議傍聴要領について

## 前期都市計画審議会の運営方法について

### 1. 関係行政機関の職員の代理出席について

都市計画審議会委員は、個人の識見をもとに委嘱されるため、原則として代理出席は認めていないが、関係行政機関の職員については、当該機関の意思を代表するものとして委嘱されているため、当該機関の意思を受けて出席するものであれば、代理での出席も可能との判断をしている。

このため、佐倉警察署長、印旛土木事務所長の代理出席を認める。

### 2. 会議の全部又は一部非公開の決定方法について

非公開となる審議事項があると認められる場合には、事務局が会長の承認を得て決定する。

### 3. 議事録の作成方法について

議事録は全文筆記とし、議長及び議長が指名した議事録署名人2名の署名により確定する。

### 4. 会議傍聴要領について

別紙のとおり会議傍聴要領を定め、傍聴人に配布する。

## 傍 聴 要 領

佐倉市都市計画審議会

### 1 傍聴手続

- (1) 傍聴の受付は、当日、会場で先着順に行い、定員になり次第、受付を終了します。
- (2) 傍聴の受付は、会議開始15分前から会議開始までとします。

### 2 会議を傍聴するに当たって、守っていただく事項

- (1) 静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により賛成、反対の意向等を表明しないでください。
- (2) 発言、質問等はしないでください。
- (3) スマートフォン、携帯電話その他これらに類する機器は使用しないでください。
- (4) 写真撮影、録画、録音等を行わないでください。ただし、会長が認めた場合は、この限りではありません。
- (5) 張り紙、プラカード等を携帯しないでください。
- (6) はち巻、腕章等を着用しないでください。
- (7) その他会場の秩序を乱し、又は会議の妨げとなるような行為はしないでください。

### 3 会場の秩序維持

- (1) 会長及び職員の指示に従ってください。
- (2) 傍聴人が上記2のことをお守りいただけない場合は、会長が注意し、なおこれに従わない時は、退場していただく場合があります。



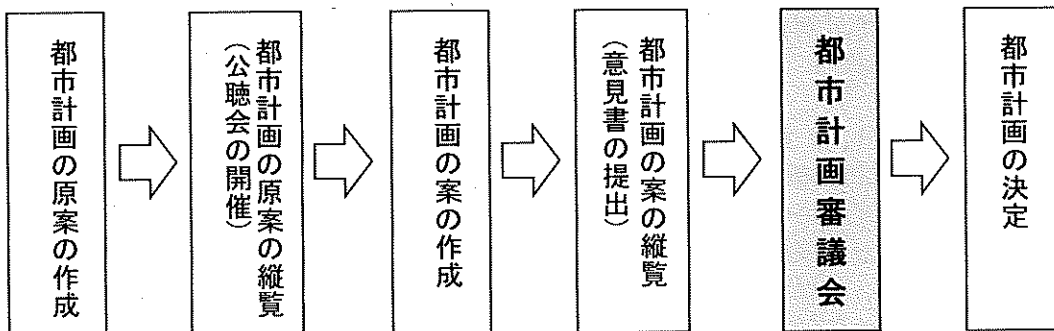
## 都市計画審議会の概要について

### ■都市計画審議会とは

都市計画は都市の将来の姿を決めるものであり、また土地に関する権利など、市民の権利に制限を加えるものでもあるため、その決定にあたっては、慎重な検討が必要です。

都市計画法第19条の規定により、市が都市計画を決定するには、都市計画審議会の議を経ることとされています。行政が単独で都市計画を決定するのではなく、専門的な見識を有する第三者機関に調査審議をいただくことで、より適正な都市計画の決定がなされるために設けられた市の附属機関が、都市計画審議会です。

図：都市計画決定に至るまで



### ■都市計画審議会の役割

都市計画審議会の役割は、都市計画法第77条の2の規定により、

- 市が決定する都市計画について調査審議をすること
- 市長の諮問に応じ都市計画に関する事項について調査審議すること
- 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること

とされています。

### ■佐倉市都市計画審議会の委員構成

佐倉市都市計画審議会条例により、佐倉市都市計画審議会は

- ・ 学識経験者 5人以内 (5人)
- ・ 市議会議員 5人以内 (5人)
- ・ 関係行政機関の職員 2人以内 (2人)
- ・ 市民 2人以内 (2人)

で組織することとされています。

※ ( ) 内は現在委嘱人数。

## ■都市計画決定の種類

### 佐倉市決定

用途地域  
高度地区  
防火地域及び準防火地域  
地区計画  
市の設置する道路、公園  
50ha以下の区画整理事業など

### 千葉県決定

整備、開発及び保全の方針  
区域区分  
国県の設置する道路、公園  
(10ha以上に限る)  
50haを超える区画整理事業など

## ■これまでの開催状況（第30回～）

第30回 平成29年3月24日開催

- ・佐倉市立地適正化計画の策定について

第31回 平成29年10月31日開催

- ・佐倉都市計画地区計画(ちばりサーチパーク佐倉地区)の変更について
- ・佐倉市景観計画(案)について(諮問)

第32回 平成30年11月22日開催

- ・佐倉都市計画用途地域の変更について
- ・佐倉都市計画高度地区の変更について
- ・佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- ・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
- ・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
- ・佐倉都市計画生産緑地地区の変更について

第33回 平成31年3月19日開催

- ・佐倉都市計画地区計画(高崎地区)の決定について
- ・佐倉都市計画地区計画(ちばりサーチパーク佐倉地区)の変更について

第34回 令和3年1月19日開催

- ・佐倉都市計画下水道の変更について
- ・佐倉市都市マスタープランの見直しについて(経過報告)

第35回 令和3年4月26日開催

- ・佐倉市都市マスタープラン(案)について
- ・特定生産緑地の指定について

令和4年8月2日

議案第一号

特定生産緑地の指定について

佐計第214号  
令和4年6月21日

佐倉市都市計画審議会 様

佐倉市長 西田 三十五



特定生産緑地の指定について

このことについて、生産緑地法第10条の2第3項の規定により諮問します。

### 特定生産緑地（佐倉市）の指定

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

名 称		面積	特定生産緑地に 指定しようとする面積	備考
番号	生産緑地地区名			
5	臼井台第2生産緑地地区	約0.07ha	約0.07ha	図面番号1
7	井野第2生産緑地地区	約0.34ha	約0.34ha	図面番号2
14	上志津第6生産緑地地区	約0.54ha	約0.32ha	図面番号3
15	六崎生産緑地地区	約0.06ha	約0.06ha	図面番号4

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 1. 生産緑地とは

- ・都市化が進む中で、市街地内の農地を貴重な空地や緑の空間として位置付け、都市計画で指定。(佐倉市では平成4年11月に指定)
- ・建築等の行為制限が課され営農が義務付けられるとともに、固定資産税の農地並み評価や、相続税の猶予などの措置により営農が継続しやすくなるよう支援。
- ・指定から30年の経過により、土地活用が可能となるとともに、優遇措置が打ち切られる制度となっている。

### 2. 特定生産緑地の概要

- ・指定を受けることで、10年間生産緑地と同等の営農義務・優遇措置を継続する制度。
- ・生産緑地の指定から30年を迎える前に、指定を受ける必要がある。

#### ◆特定生産緑地の指定の有無による相違点

生産緑地の指定から30年を迎える日までに	
特定生産緑地に指定する	特定生産緑地に指定しない
○ 固定資産税は農地課税	× 固定資産税は宅地課税に上昇
○ 次の世代での納税猶予の適用可能	× 次の世代での納税猶予の適用なし
× 買取申出は死亡・故障の場合のみ	○ 買取申出はいつでも可能
○ 10年毎に更新するかどうか判断可能	× 30年を経過した後は指定できない

### 3. 特定生産緑地指定に関する市の考え方

- ・市街地内に残された緑として、環境面、防災面等、市街地環境の向上に効果を発揮するものと評価。
  - ・効果を十分に発揮するためには、農地として、適正な営農を継続する必要がある。
- 指定基準により作付けを条件とし、所有者に営農継続する意向がある場合は特定生産緑地に指定することとする。

### 4. 今後のスケジュール

- 令和4年8月 佐倉市都市計画審議会意見聴取
- 令和4年9月 特定生産緑地指定公示
- 令和4年11月 特定生産緑地の指定期間開始

## 佐倉市特定生産緑地指定基準

### (趣旨)

第1条 この基準は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）第10条の2及び法第10条の6の規定に基づく特定生産緑地の指定（以下「指定」という。）及び解除に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この基準の用語は、法令において使用する用語の例による。

### (指定要件)

第3条 特定生産緑地の指定の要件は、次のとおりとする。

(1) 指定する区域において、適正に農地の肥培管理が行われ、かつ過去1年以内に農作物が栽培されていること。ただし、やむを得ないと認められる休耕の場合を除く。

(2) 特定生産緑地の指定後10年間にわたり、前項に定める適切な肥培管理に基づく農業経営の意向が確認できること。

(3) 現に決定している生産緑地の一筆の土地について、その一部を指定しようとする場合は、その区域を明確にするための分筆が行われていること。

2 特定生産緑地の指定の期限の延長については、前項の要件を準用する。

### (休耕)

第4条 前条第1項第1号に定めるやむを得ないと認められる休耕は、農業経営上必要な休耕、または農業従事者の身体の故障等の理由によるものであり、1年程度の期間を限度とする。

### (状況報告)

第5条 第3条の定める指定要件の確認のため、特定生産緑地の指定を受けた土地の所有者は毎年9月末に作付状況がわかる現況写真を添付した営農状況報告書を、市に提出するものとする。

### (指定の解除)

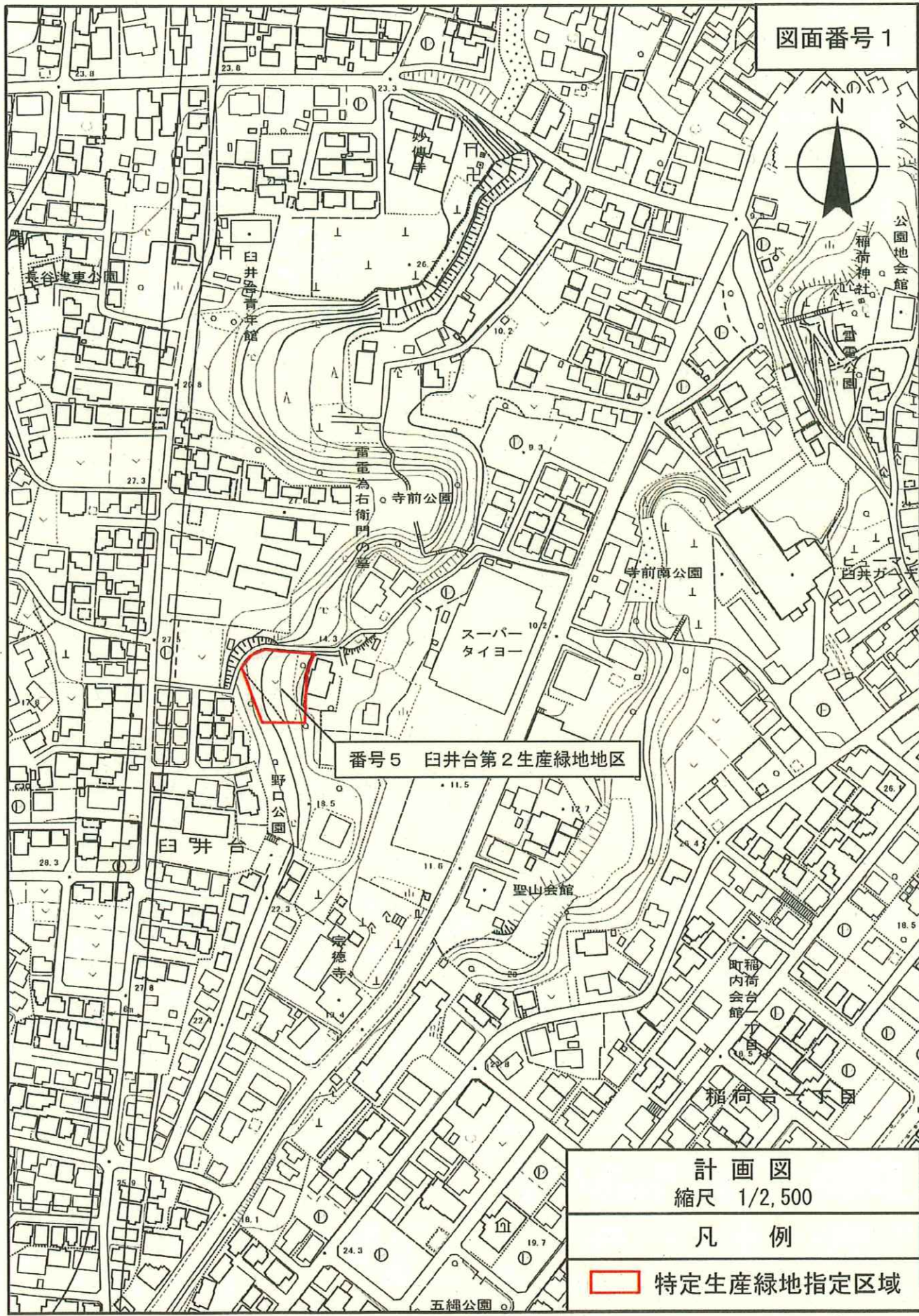
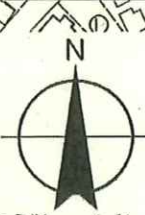
第6条 特定生産緑地の指定期間内において、第3条各号の要件を満たしていないことが確認された場合は、相当の期間を定め是正の指導を行ったうえ、期間経過後に是正されない場合には特定生産緑地の指定を解除するものとする。

### (状況確認)

第7条 営農状況の確認については、佐倉市農業委員会と協力し、行うものとする。

附則 この基準は令和2年12月4日から施行する。


図面番号 1



番号5 臼井台第2生産緑地地区

計画図  
縮尺 1/2,500

凡例

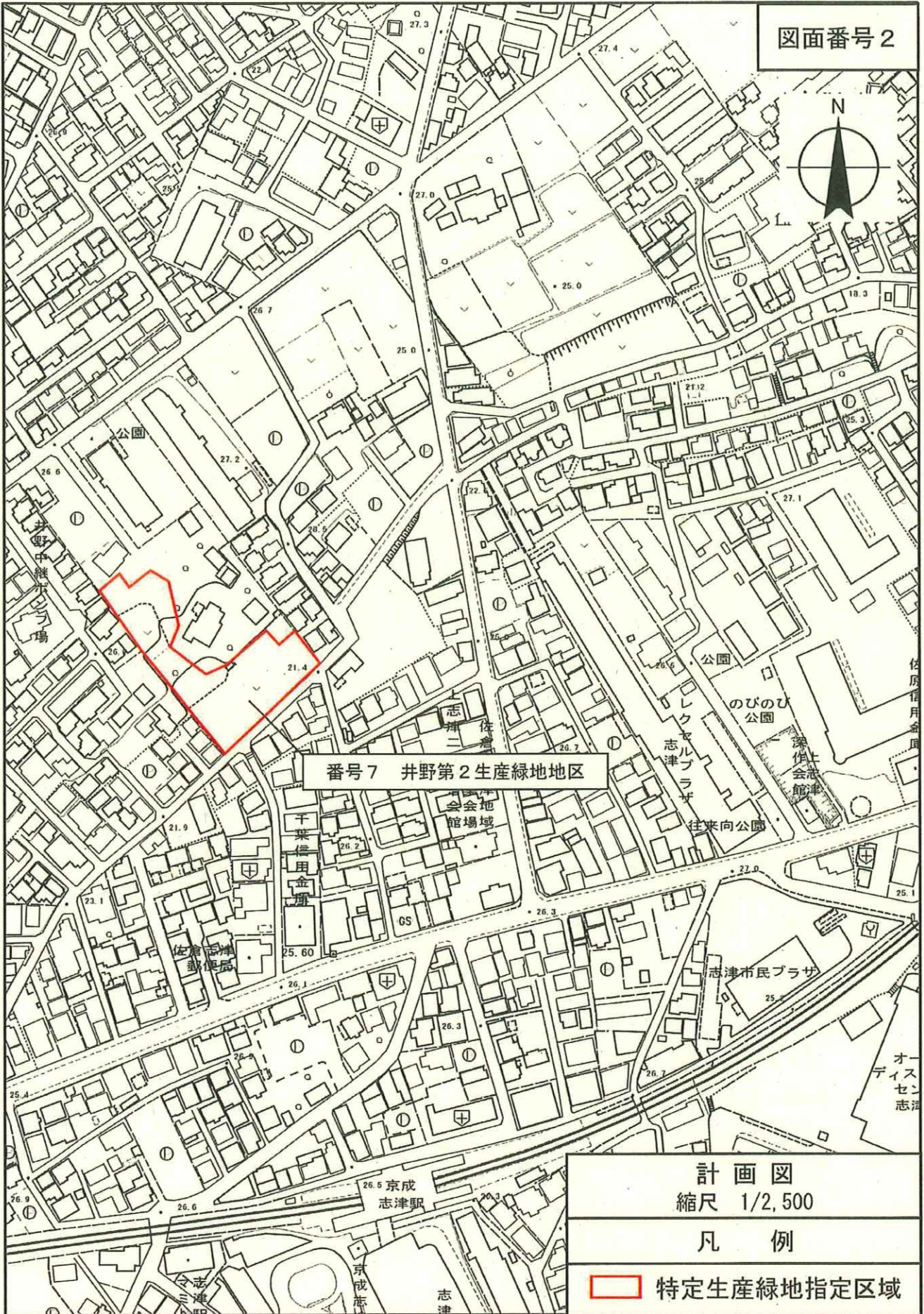
 特定生産緑地指定区域



番号5 白井台第2生産緑地地区

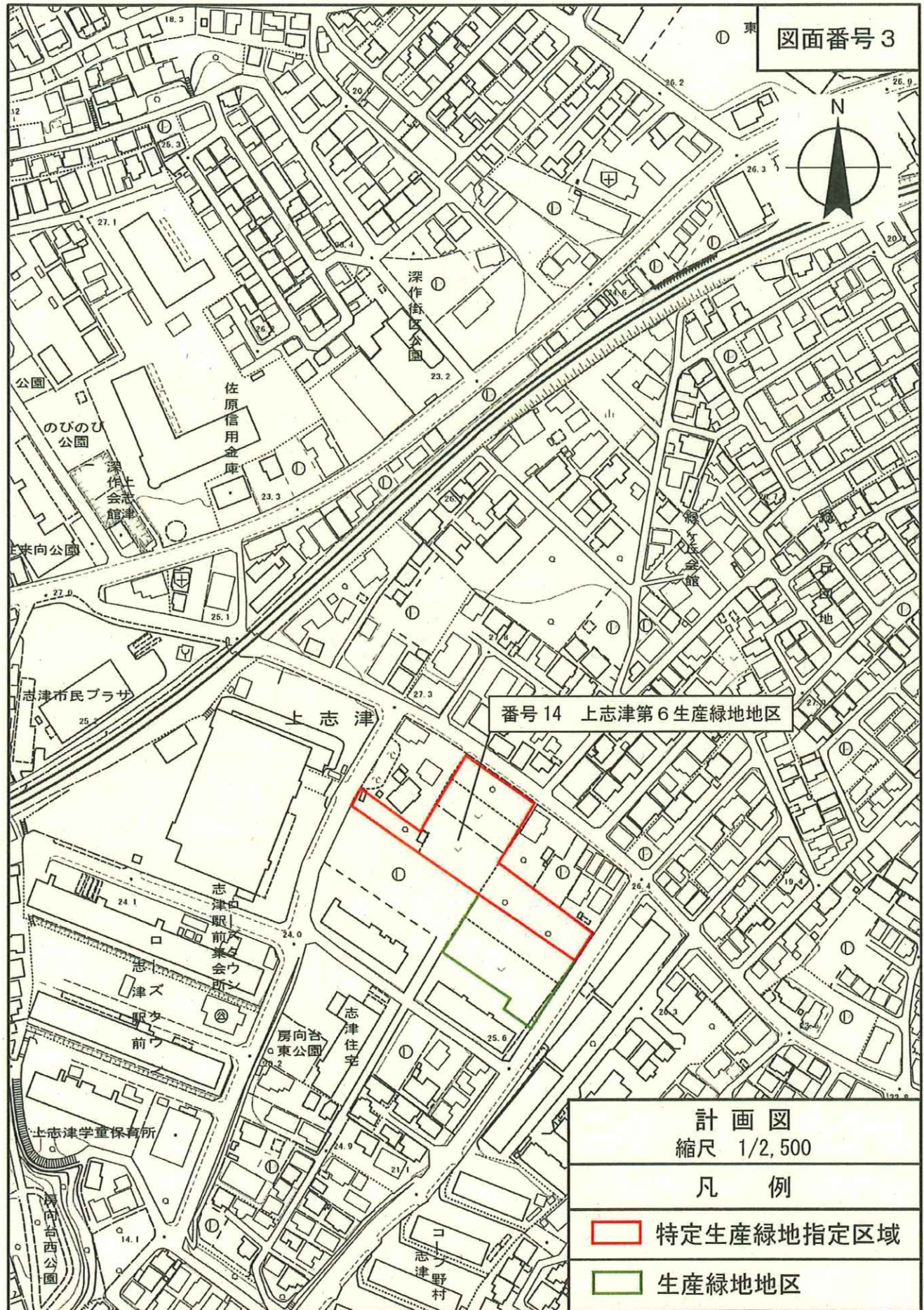


図面番号 2



番号7 井野第2生産緑地地区





東 図面番号 3



番号14 上志津第6生産緑地地区

計画図  
縮尺 1/2,500

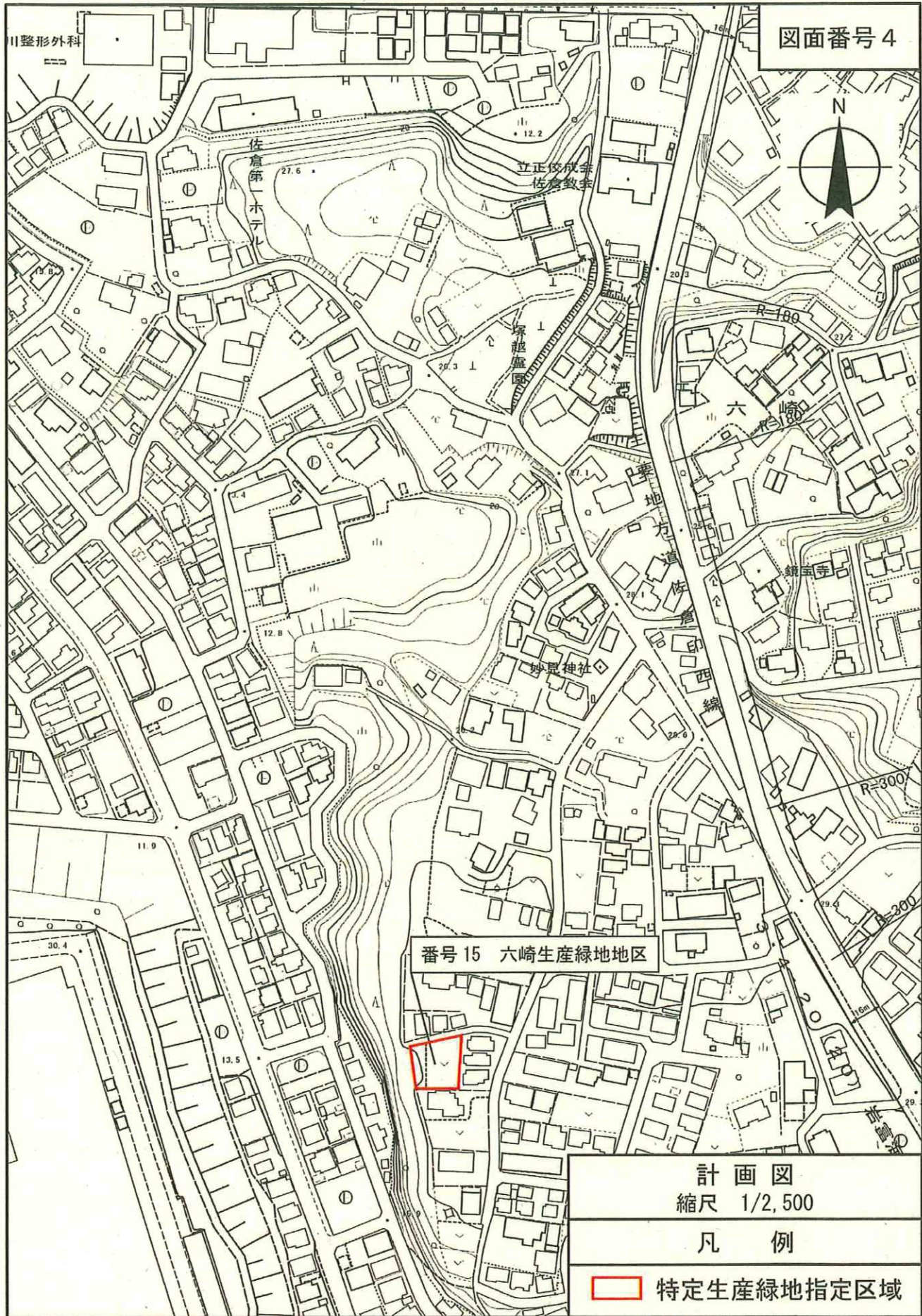
凡例

特定生産緑地指定区域

生産緑地地区

番号 1 4 上志津第 6 生産緑地地区





番号 15 六崎生産緑地地区

