

第39回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和6年2月14日(水)
午後1時30分～午後2時50分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟1階 全員協議会室
3. 会議次第
 1. 開 会
 2. 会長挨拶
 3. 議事録署名人指名
 4. 議 事
議案第1号 佐倉市立地適正化計画の改定について
 5. その他
 6. 閉 会
4. 配布資料
 - ・第39回 佐倉市都市計画審議会資料
 - ・資料1 「佐倉市立地適正化計画(案)」
 - ・資料2 「佐倉市立地適正化計画(案)概要版」
 - ・資料3 「佐倉市立地適正化計画 現行計画の評価」

5. 第39回佐倉市都市計画審議会 出欠表

【敬称略】

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		岩渕 明弘	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 総合情報学部名誉教授	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	望月 圧子		出席
7		松島 梢		出席
8		石井 秀明		出席
9		齋藤 寛之		出席
10		長谷川 泰弘		出席
11	関係行政機関の職員	布留川 松範	佐倉警察署署長	代理出席
12		宮下 直也	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 小菅 慶太 都市計画課長 鈴木 康二
都市計画課 野澤 芽与、知久 貴洋、古川 ゆり

6. 議事録

【都市計画課 知久】

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39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、都市計画課の知久と申します。

よろしくお願いいたします。

それでは、次第によりまして進めさせていただきます。

それでは、会議に先立ちまして若狭会長からご挨拶を申し上げます。

【会長】

(会長挨拶)

【都市計画課 知久】

ここで資料の確認をさせていただきます。

お手元のタブレットまたは資料をご覧ください。

付議資料

(配布資料確認：)

- ・ 諮問書
- ・ 資料1「佐倉市立地適正化計画（案）」
- ・ 資料2「佐倉市立地適正化計画 概要版」
- ・ 資料3「現行計画の評価」

以上が資料となります。

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下さるようお願いいたします。

会議はタブレット端末を使用し、進めることといたします。

それでは、会長よろしくお願いいたします。

【会長】

只今の出席委員は、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ので、会議を開きます。

なお本日、佐倉警察署長布留川委員は所用のため、代理といたしまして、交通課長の出口様にご出席を頂いております。

【会長】

それでは、会議次第の3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、松島 梢委員、草場 孝志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、会議は原則公開であり、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。

傍聴を希望しておりますのは、1名の方です。

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。

(傍聴人入場)

【会長】

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】

都市計画課長の鈴木でございます。

議案第1号佐倉市立地適正化計画の改定についてご説明いたします。

立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づいて、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、持続可能な都市構造の実現を目的としております。

立地適正化計画は、長期的な視点に立った計画として、計画策定後の状況変化や課題に対応していく必要があり、法律において概ね5年ごとに調査、分析及び評価を行うよう努めるものとされております。

現行の計画は、平成29年3月に策定しており、その後5年以上経過し、人口等の動向が変化していることや上位計画・関連計画の改定があったことから、社会情勢の変化を的確に捉えるため、改めて分析を行い、各計画との整合性を図る必要があるこ

と、また、法律の改正により防災指針の策定など計画に定めなければならない事項が出てきたため、このたび改定することといたしました。

また、見直しをすすめるにあたっては、前回の都市計画審議会にてご意見いただいた減災の視点について、計画への反映に留意しております。

まず、現行計画の評価についてご説明いたします。

資料3 「現行計画の評価」をご覧ください。

定量的な指標として、3つ設定しています。

一つ目、「都市機能誘導区域内での誘導施設の充足」について、令和12年度時点の目標として、各拠点で充足率100%を掲げております。

設定している誘導施設の種類については、資料2の4ページ目「12. 誘導施設」に記載しております。

資料内「12. 誘導施設」の赤で囲っております箇所が変化があった施設でございます。

中間評価時点では、基準である平成27年度と比較して、京成佐倉・JR佐倉駅周辺は変化がありませんでした。

京成臼井駅周辺につきましては、耳鼻咽喉科が駅徒歩圏内から無くなり、保育園が都市機能誘導区域に立地しました。

志津・ユーカーが丘駅周辺については、産婦人科が都市機能誘導区域内に新規に立地しました。

その結果、中間評価として誘導施設の充足率が、京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90%、京成臼井駅周辺 81%、志津・ユーカーが丘駅周辺 94%となっております。

現時点では未達成のため、各拠点での誘導施策の検討により、今後も更なる誘導を目指します。

二つ目、「佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持」について、令和12年度時点の目標として、平成22年度の人口密度を維持することを掲げております。

中間評価として、令和2年度時点では人口密度を概ね維持できていると捉えております。

なお、佐倉地区では、現在都市構造再編集中支援事業で、拠点内の魅力向上を図っており、今後、事業の効果が現れると期待されます。

三つ目、「路線バス等の利用者数」について、令和12年度時点の目標として、平成29年度の利用者数の維持を掲げております。

中間評価として、令和2年度時点では、基準より減少しており未達成となります。減少の理由としては、新型コロナウイルス感染症の影響が考えられます。

今後については、公共交通網形成計画と連携し、利便性の向上を図ることで利用者数

の増加を目指してまいります。

こちらについては、前回の都市計画審議会では、令和元年度時点で評価をしておりましたが、統計データの更新があったため今回令和2年度時点で評価をしておりません。

それでは資料2「佐倉市立地適正化計画 概要版」をご覧ください。この資料に沿って佐倉市立地適正化計画（案）の内容をご説明いたします。

「3. 見直しの内容」についてご説明します。

今回の見直しの内容は大きく4点ありまして

- ・ 現行計画の評価と、それに対応した施策の見直し
- ・ 計画策定後の社会情勢や動向の変化に伴うデータ更新・分析の実施
- ・ 防災指針の策定
- ・ 居住誘導区域の見直し

でございます。

1 ページ目の5、6では佐倉市の課題を把握するため、都市構造の現状分析をし、「7. 課題」で、分析を踏まえ、まちづくりに対する課題を記載のとおり4つに整理しております。

- ・ コンパクトな都市構造の維持
- ・ 地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導
- ・ 利便性の高い公共サービスの維持・提供
- ・ 災害リスクに対する安全・安心な住環境の確保

続いて「8. 立地の適性化に関する基本的な方針」をご覧ください。

上記課題の整理を踏まえ基本的な方針として

- ・ 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現
 - ・ 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成
 - ・ 公共交通網形成計画と連携した、公共交通ネットワークの維持
 - ・ 災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外し、安全・安心な住環境の確保
- の4つを掲げております。

次に、概要版の2ページ目「9. 防災指針」をご覧ください。

法律の改正により、立地適正化計画に居住誘導区域内の防災対策を記載することが必要となりました。

資料上段に地区毎の災害リスクの現状と課題、また、地区毎の施策体系を整理しております。

資料下段に防災関連計画と整合を図った、防災まちづくりの将来像、基本的な方針、施策体系を示しております。

施策については、5つの視点から防災・減災それぞれの施策の整理をしておりま

す。

資料の3ページ目「10. 居住誘導区域」をご覧ください。

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域のことです。

佐倉市では居住誘導区域は市街化区域全域を基本としておりますが、今回の見直しでは、都市計画運用指針、本市の現況を踏まえ、土砂災害のリスクの高い区域や法令により住宅の建築が制限されている区域については、居住誘導区域に含めないこととしたほか、新たに、水害リスクが高い箇所での次の3つの条件全てに当てはまる区域については、居住誘導区域に含めないことといたしました。

1つ目は洪水浸水想定区域浸水深3m以上の区域

2つ目は将来人口推計令和22年度時点で人口密度1haあたり20人未満の区域

3つ目は避難所等から500m以上離れている区域

資料には、居住誘導区域に含めない区域を図示化しております。

概要版4ページ目に移ります。

「11. 都市機能誘導区域」「12. 誘導施設」につきましては現行計画を踏襲しております。

なお、誘導施設については、冒頭でご説明いたしましたとおり、変化のあった個所を赤く囲っています。

「13. 佐倉市独自の区域設定」をご覧ください。

市街化調整区域に佐倉市独自の区域を設定しております。

独自の区域として、現行計画では和田・弥富地域を公共施設の集積拠点として設定していますが、改定計画では追加で印旛沼周辺を交流拠点として新たに設定します。資料の右下には市街化調整区域における取り組みの方向性を図示しており、今回追加しました印旛沼周辺地区のエリアについても示しております。

概要版5ページ目にうつります。

「14. 誘導施策」をご覧ください。

現行計画と同様、5つの視点に基づき、施策展開を図ります。

また、改定計画では、本市の取り組みとして、各地域での施策を計画に記載しております。

佐倉根郷地域については、現行計画に基づいて実施した城下町周辺地区都市構造再編集中支援事業や観光資源等のネットワーク化、空き家、古民家の有効活用について計画に記載をしております。

白井・千代田地域での取り組みについて、都市マスタープランとの整合を図り、水辺周辺環境の整備や回遊性向上等の施策について記載をしております。

志津・ユーカリが丘地域での取り組みについて、ユーカリが丘駅周辺に都市計画の変更による駅前拠点の再構築を位置付けております。

「15. 本計画で目指す姿」をご覧ください。

本計画では多極ネットワーク型コンパクトシティの姿を目指しております。

実現に向けては、本計画と地域公共交通網形成計画に係る施策展開とともに、他分野計画に基づく取り組みの促進と連携をとおして、高齢者も出歩きやすい快適な生活環境や、若年者にも魅力的なまちの実現を推進します。

「16. 目標値」をご覧ください。

目標値について、基本的に現行計画の目標指標は継続しますが、居住誘導区域内人口密度は、佐倉・根郷地域に限定せず、各地区での目標値を設定します。

また、防災指針の追加に伴い防災に関する目標指標を新たに追加することとします。

追加の指標については、総合計画や国土強靱化地域計画等、他の計画と整合を図っております。

説明は以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。

ただいま事務局の方からご説明がございましたが、今回の見直し内容について、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】

資料3の路線バス等の利用者数についてですが、基準年度の470万人で維持を目標としています。

そこで気になったのが人口が減っていって行く中で、利用者数を維持するのはなかなか難しいので、例えば人口1万人当たりの利用者数だとか、総数の人口を同じとした時の利用者数といったような目標値にした方がいいのではないかと思います。

【会長】

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】

都市計画課知久と申します。

事前に松浦先生からご意見いただいておりますが、このバスの利用者数につきましては、現行計画での目標値であるため、変更することは難しいところです。

そこで、いただいたご意見につきましては、参考値として、記載をさせていただきたいと考えております。

その案につきまして事前に作成しておりますので、共有をさせていただきたいと思

ます。

タブレット端末をご覧くださいませでしょうか。

評価の方になりますが、平成 29 年度と同じ人口だった場合の利用者の推計値を参考値として、目標値の下部に記載をしたいと思います。

これに合わせまして、評価だけでなく、佐倉市立地適正化計画（案）の方も、記載の変更をいたしまして、現行計画の目標値は、資料 1 佐倉市立地適正化計画（案）の 140 ページになりますが、そちらの目標値の方にも、参考値として、「平成 29 年度の利用率を維持できた場合の令和 12 年度目標利用者数」、こちらを佐倉市立地適正化計画（案）の方にも記載をしたいと思います。

【会長】

松浦委員、いかがでしょうか。

【松浦委員】

承知いたしました。

【会長】

それでは、他の方、何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。

松島委員お願いします。

【松島委員】

松島です。よろしく申し上げます。

今回、立地適正化計画の改定で大きく変わったところとして、7 章の防災指針が追加されたことだと思います。

立地適正化計画は、最初に策定した時は、立地適正化計画を作るための審議会か委員会があったと伺ったのですが、今回このような大きな改定にあたっては、そのような委員会などは設けなかったのかお伺いします。

【会長】

事務局お願いいたします。

【事務局】

ご質問のとおり、そういった懇話会は設定はいたしませんでした。

佐倉市で策定しております関連防災計画との整合を図りながら、検討を進めていき、防災指針につきましては、素案の段階でパブリックコメントを実施させていただきました。その上で前回の都市計画審議会で、その内容をご説明をさせていただいております。その後、案を作成した上で、再度パブリックコメントを実施いたしまして、2 回目のパブリックコメントでは、意見はありませんでした。

そのような説明を通して、今回の案を固めたところでございます。

以上でございます。

【松島委員】

はい。次の質問に行きます。

資料1 佐倉市立地適正化計画(案)の123ページですが、古民家の有効活用や臼井・千代田地域での取り組みが今回新たに記載されております。これらは、観光的な施策になると思うのですが、立地適正化計画に、どう関係するのかがわからなかったのもので、これを入れた理由をお伺いいたします。

【会長】

事務局いかがでしょう。

【事務局】

これらの取り組みを入れた理由としては、居住人口の維持をしていくためには魅力的なまちづくりを進めていくことが重要と考えます。こういった観光的なもので、魅力を高めることによって、人口密度を維持していきたいという趣旨でございます。

以上でございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。

人口密度の維持ということですが、観光については、市内よりも、市外の方に来て欲しいというコンセプトだったと思います。それが人口密度の維持に結びつくかというのがちょっとわからないのでお伺いいたします。

【事務局】

この古民家の活用等で、魅力的なまちを形成し、市外からのお客様はもとより、市内の皆様においても、まちの魅力を知っていただく契機になるものにとらえております。また、臼井地域につきましても、臼井地域の市街化区域の方から、水辺周辺まで回遊をしていただきながら、住まいとしての魅力を高めていきたいととらえているところでございます。

以上でございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。では、次の質問です。

資料2 概要版の3ページに、今回、居住誘導区域に含めない区域というのが新たに設定されました。これについて、昨年10月に説明会を開催したと伺ったのですが、そ

の説明会について、どういう意見があったのか、また、参加状況など詳細をお伺いいたします。

【会長】

事務局、わかりますでしょうか。お願いいたします。

【事務局】

すべての居住者と、地権者に案内を送付しまして、説明会にご参加いただいたのは、4名です。参加していただかなかった居住者につきましては、個別に説明をさせていただいております。

この中で出た意見等としましては、趣旨は概ね理解をいただいたのですが、居住誘導区域の区域取りにつきまして、地形など現地をよく見ていただいた中での計画として欲しいとのご意見がありました。このことから、再度、区域の線を現地と照らし合わせて、修正をした上で、またご説明をさせていただいて合意をいただきました。以上です。

【会長】

ありがとうございました。

松島委員、いかがでしょうか。

【松島委員】

居住誘導区域の見直しを、住民の方の意見を聞いて行ったということですが、含めない区域が狭くなったということなのか、どういう見直しなのかお伺いします。

【会長】

事務局お願いします。

【事務局】

ハザードマップでは、浸水想定区域がメッシュ状で記載されているのですが、そこで、筆の一部だけでもかかっている箇所を居住誘導区域除外検討箇所とし、そこにお住まいの方を対象に説明をさせていただきました。

その際、住民の方からは、敷地のほんの一部だけがかかっていることでその筆の全部が居住誘導区域から除かれてしまうのは、現状に照らしてもおかしいのではないかとのご意見がありました。このことから、地形地物で居住誘導区域の区域界を新たに見直したということでございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

住民の方のご理解は概ね得られたということですのでよろしいでしょうか。

【会長】

事務局いかがですか。

【事務局】

その通りでございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。次に同じ資料2の5ページになりますが、目標値について、4番の災害リスクに対する安全安心な住環境の確保というところで、土砂災害（特別）警戒区域内の世帯数の目標値が減少となっているんですけど、この2328世帯から減少させるための対策について市として何かあれば伺いたいします。

【会長】

事務局お答えできますか。

【事務局】

急傾斜地崩壊危険区域等で含まれているところにつきましては、崖の整備を進めていきます。

また、この立地適正化計画で居住誘導区域から除かれた区域について、そこから除かれているということを周知すること、また、3戸以上の住宅を建てるような時や1000㎡以上の開発行為を行う場合は届け出等が必要でありますので、そういった際にも周知をさせていただきながら、減少を目指していきます。

【会長】

はい、松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

現在住んでいる方がいる状態で減少ということは、どこか別のところに引っ越すということだと思のですが、それに対してどうするかというのが、わからないのですがいかがでしょうか。

【会長】

事務局お願いします。

【事務局】

積極的に引っ越しをしていただくようなことは現状では考えておりませんので、その危険な場所を順々に整備をする中で、危険が軽減されたり、そういうことで減らしていこうということでございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

同じ資料2の4ページ「12. 誘導施設」についてですが、駅の周辺で例えば医療施設がないからといってそれが誘致できるわけではないと思います。ここに掲げている誘導施設が今後無くなったときの対策など、何か考えていければお伺いいたします。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【事務局】

対策といいますか、そもそもこの立地適正化計画におきまして、こういう施設をこの区域に誘導していきたいということを示すことが誘導区域内への誘導に繋がるのではないかと考えております。

また、誘導施設につきましては、都市機能誘導区域外で立地するという事で、届け出があった場合は、区域内にしていただけないとかそういう話ができる制度となっておりますので、そういう形式で誘導を図っていきたいということでございます。

【会長】

松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。

【会長】

では、他の方ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

【松浦委員】

資料の2の、3ページ目の資料で、「市街化区域の9割を公共交通がカバーしており」とありますが、逆を言うと、1割は公共交通がカバーしてないところがあるということだと思います。そこについて、居住誘導区域に設定していると思いますが、この公共交通をカバーしないところについて、何か対策をする必要があると思うので、そのあたりについてお考えをお聞かせください。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【事務局】

大規模な公共交通空白地域につきましては、コミュニティバスの運行により解消され

たところではございますが、依然として小規模の交通空白地域が存在していることは承知しております。

ルートの見直しだとか、そういうことも含めて、様々な検討をしているところでございます。

現在、公共交通網形成計画の見直しを進めておりますので、今後、その中で新しい技術なども踏まえて、さらに様々な検討をしていきたいと考えているところでございます。

【松浦委員】

ありがとうございます。

もう一つ質問よろしいでしょうか。

資料2の3枚目の右側の居住誘導区域に含めない区域で、3つの条件が満たされた区域は外すということだと思っておりますが、そこは市街化区域であるわけですね。

それで居住誘導区域については割と防災対策は、進めるということなんですけども、居住誘導区域に含まれないけれども市街化区域の箇所は、防災対策をしないというように感じます。その辺りについて、何かお考えをお聞かせください。

【会長】

はい、事務局お願いいたします。

【事務局】

この度、防災指針を作成するに当たって、法の要請では、居住誘導区域内のみで作成すればいいということでありましたが、佐倉市は市内全域で防災指針を定めており、市内全域につきまして災害リスクを検証の上、方針として施策体系を整えております。

そのため、居住誘導区域外だということでは対策をしないということではなくて、既存の各種の防災施策は、進行していくという考えでございます。

【松浦委員】

確認になりますが、その場合おそらく優先順位があるのではないかと思います。

居住誘導区域が優先されて、次に居住誘導区域が含まれていない市街化区域、その次が市街化調整区域というように、ある程度優先順位というのがこれで決まるのでしょうか。

それとも、全域を対策するというのであれば、現実には、少しずつやっていかないと難しいだろうかと思うのでその辺りの考えがあれば教えてください。

【会長】

事務局お願いします。

【事務局】

立地適正化計画は防災の指針までは示しているのですが、実際の取り組みにつきまして

ては、市の他の関連防災計画に基づいて進めることになりまして、現状におきましては、居住誘導区域が優先だとかそのような優先順位を定めているものではございません。

【会長】

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。

【会長】

他にどなたかご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

特にないようですので、採決したいと思います。

「議案第1号 佐倉市立地適正化計画の改定について」賛成の方の挙手をお願いします。

挙手全員であります。

よって、「議案第1号 佐倉市立地適正化計画の改定について」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、14時20分を予定しておりますので、よろしく申し上げます。

【会長】

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。

(案朗読)

以上です。

【会長】

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。

議案の審議は、以上になります。

【会長】

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】

特にございません。

【会長】

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39回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。