

第40回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和7年1月27日（月） 午後2時～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. 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（報告事項）
 1. 佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針原案の作成について
 2. 佐倉市用途地域等指定基準の策定について
 3. 佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正について
8. その他
9. 閉 会

4. 配布資料

- ・ 第40回 佐倉市都市計画審議会資料
- ・ 資料1 「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」
- ・ 資料2 「都市計画見直しの基本方針」
- ・ 資料3 「佐倉市用途地域等指定基準の策定について」
- ・ 資料4 「佐倉市用途地域等指定基準（案）」
- ・ 資料5 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の一部改正について
- ・ 資料6 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の一部改正について（イメージ図）
- ・ 資料7 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例 新旧対照表」
- ・ 資料8 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則 新旧対照表」
- ・ 資料9 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例
第5条第1項第8号の規定による区域指定方針」

5. 第40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	若狹 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	公益社団法人 千葉県建築士事務所協会 印旛支部佐倉地区代表	欠席
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		荒木 健一	印旛土木事務所所長	出席
13	市民	神村 賢一	市民公募	出席
14		木内 寛之	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 菊間 明美

都市計画課 橋本 和喜、児島 拓、知久 貴洋、古川 ゆり

市街地整備課長 北見 裕之

市街地整備課 山本 慎哉、和泉澤 文祥

6. 議事録

【事務局】

本日はお忙しい中、御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40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、都市計画課の橋本と申します。よろしくお願いいたします。

本日の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。委員の皆様にはそれぞれタブレット端末を準備しておりますので、操作について御説明いたします。まず、皆様のタブレットは事務局側のPCと画面の共有がされている状態になっております。操作をしていただかなくても、事務局側で説明箇所の資料を表示いたします。もし御自身で資料の好きなページを御確認されたい場合は、共有を停止させてください。

共有の停止の方法は、まず画面右下の「緑色の人マーク」をタッチしてください。次に、「停止」をタッチしてください。

右下の人マークが黄色の状態になれば、共有は停止されております。御自身で資料の好きなページを御確認いただけます。

「人マーク」を再度タッチし、「再開」をタッチすると、再び共有が開始されます。

なお、会議が開始されましたら、職員が委員の皆様の近くにおりますので、操作に御不明な点がありましたら、お声かけください。

それでは、次第によりまして進めさせていただきます。会議に先立ちまして西田市長から御挨拶を申し上げます。

【市長】

(市長挨拶・・・記載省略)

【事務局】

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御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、名簿順に御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、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岩渕 明弘委員は、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られております。

続きまして、本日は欠席ではございますが、学識経験者として選任されました鈴木 尚委員は、千葉県建築士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松浦 健治郎委員は、千葉大学大学院工学研究院において、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

望月 圧子委員でございます。

松島 梢委員でございます。

石井 秀明委員でございます。

齋藤 寛之委員でございます。

長谷川 泰弘委員でございます。

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布留川 松範委員でございます。

なお本日、布留川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、交通課長向後様に御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荒木 健一委員でございます。

続きまして、公募により選任されました市民委員の方を御紹介いたします。

神村 賢一委員でございます。

木内 寛之委員でございます。

以上で委員紹介を終わります。委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、誠に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)

【事務局】

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)

【事務局】

続きまして、次第の4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せんので、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、13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、皆様から立候補の御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狹委員に、前回から引き続き、会長をお願いしたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

【事務局】

委員の皆様には御異論等はないようですが、若狹委員の御意向はいかがでしょうか。

【若狹委員】

御推薦いただいたということであれば、お引き受けいたします。

【事務局】

ありがとうございます。それでは、若狹委員に会長をお願いしたいと思います。

では、若狹委員、会長席への移動をお願いいたします。

(若狹委員：会長席へ移動)

【事務局】

それでは、大変恐縮ではございますが、会長から御挨拶をお願いいたします。

【会長】

(会長挨拶・・・記載省略)

【事務局】

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、商工会議所会頭の岩渕委員に副会長をお願いできればと思います。

【事務局】

ただいま会長から、副会長として、商工会議所会頭の岩渕委員の御指名をいただきました。岩渕委員、いかがでしょうか。

【岩渕委員】

御推薦いただいたということであれば、お引き受けいたします。

【事務局】

ありがとうございます。それでは、岩渕委員に副会長をお願いいたします。

では、岩渕委員、副会長席への移動をお願いいたします。

(岩渕委員：副会長席へ移動)

【事務局】

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の規定によりまして、会長に行っていた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御了承ください。

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くださるようお願いいたします。

それでは、会長よろしくお願いいたします。

【会長】

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5ページに、会議の取り決め事項案として、4点御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】

都市計画課長の菊間でございます。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、御説明いたします。

お手元の資料の5ページをお願いいたします。

会議の運営における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。

次に6ページをお願いいたします。参考資料といたしまして、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まいりたいと考えております。

「1. 関係行政機関の職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、事務局より御報告いたします。

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、関係行政機関の職員につきましては、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られますことから、事務局といたしましては、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．会議の全部又は一部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、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おそれのある情報等の、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。

また、非公開の決定をする場合の手続につきましては、「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います。

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、事務局が会長に承認を得て決定するとしておりました。

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、会長の承認を得て、決定したいと考えております。

次に、「３．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恐れがあること、また、審議会の透明性の確保の観点から、これまでは、全文筆記とし、議事録の確定につきましては、議事録署名人２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、全文筆記とし、議長及び議長の指名する議事録署名人２名の署名により確定することとしたいと考えております。

なお、会議録につきましては、確定後、速やかに市政資料室及びホームページにて公表してまいります。

最後に、「４. 会議傍聴要領について」でございます。

７ページをお願いいたします。これまでの傍聴要領でございます。

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、作成したものでございます。

今後につきましても、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ろうとするものでございます。

なお、会議の傍聴に当たりまして、パソコンによりメモを取ることににつきましては、事務局といたしましては、差し支えないものと考えております。

協議事項の御説明は、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、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、何か御質問・意見等ございましたらお願いします。

特にないようですので、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。

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しました。

【会長】

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、石井 秀明委員、神村 賢一委員をお願いいたします。お二人には後日、議事録の確認と御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。

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、1名です。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、報告事項に入ります。

報告事項は、「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針原案の作成について」、「佐倉市用途地域等指定基準の策定について」、「佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正について」の3件です。

それでは、報告事項「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針原案の作成について」事務局の説明を求めます。

【都市計画課】

都市計画課長の菊間でございます。

それでは、報告事項1について御説明させていただきます。

はじめに、資料2の19ページをお願いいたします。

現在、見直しを進めております「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきましては、千葉県が都市計画決定をする事項となります。

一方で、都市計画法では、関係市町村が、県に、当該区域の案を申し出ることができると規定されておりますことから、今回の原案策定に当たりまして、令和6年3月に、県から、こちらの「都市計画見直しの基本方針」が示されたものでございます。

市では、この見直し方針に基づき、原案策定作業を進めており、現在、県と協議を進めている段階でございますが、現段階の佐倉市の見直しの方針について、委員の皆様へ御報告するものでございます。

それでは、ページ戻りまして、資料1の17ページをお願いいたします。

2. 都市計画区域マスタープランに定める事項の⑦主要な都市計画の決定方針でございます。

本方針につきましては、資料ア～エのとおり、長期的見通しのもと、市街化区域と市街化調整区域の線引きとなる区域区分や、開発、都市施設整備に関する決定方針を定めるものでございます。

現在、関係機関と調整協議しながら、来年度末までに、県で決定手続を進めていく予定でございます。

次に、4の佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の主要な見直し変更点についてでございます。

今回の変更では、①の社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針や②既存工業団地の拡張やインターチェンジへの工業地配置、④駅周辺について、都市機能の集積や業務・研究機能の誘導等、社会インフラを生かした土地利用などを位置付けた原案を作成する予定でございます。

資料裏面、18ページをお願いいたします。

5. の第三工業団地周辺の未利用地の活用についてでございます。

更なる機能強化が進む成田空港への近接性や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指すため、第三工業団地周辺の未利用地について地区計画制度の活用や区域区分の変更を含め様々な都市計画手法で土地利用の活用を検討しています。

次に、図1の方針付図でございます。

黄色が住宅地で、オレンジが商業地、水色が工業地でございます。

佐倉市は鉄道駅を中心に商業地を、その周りに住宅地を配置しており、それらを交通ネットワークで繋いだコンパクトプラスネットワークのまちづくりをすすめております。

最後に、6. 今後のスケジュールでございます。

令和7年5月に佐倉都市計画案を県へ申出し、6月頃から千葉県が案の概要の確定から案の概要縦覧、公聴会を経て案を作成し、案縦覧の後市都市計画審議会、県都市計画審議会を経て、来年度末に告示される予定でございます。

「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」についての御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御説明いただきましたけれども、内容について何か御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

松島委員、お願いします。

【松島委員】

松島です。よろしくお願いいたします。

今の御説明があった資料にも記載がある第三工業団地周辺の未利用地について、以前から佐倉市で企業を誘致したくても工業団地に土地の空きがないというお話だったと思うのですが、この未利用地はどういった場所なのか伺いいたします。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。

現在、工業団地に空きがないという状況につきましては商工振興課の方からも聞いておりまして、実際にそのような状況でございます。

今回この未利用地というのは、市街化区域に隣接している市街化調整区域にあり、現在の都市計画では建物は建てられず、具体的にいうと山林等となっています。

様々な都市計画的な手法、地区計画制度、区域区分の変更とかを用い、都市計画の変更を検討しています。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】

今まで建てられなかったところに建てられるようにするという事なのですが、それで何か問題が生じることはないのでしょうか。

この辺にお住まいの方はいらっしゃらないかと思うのですが。

特に、こういう問題が起きるという想定はないということでよろしいでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

現在、開発の事前協議等の相談を進めている段階で、そういったもろもろの関係について協議を進めているところでございます。

もともと今進めようとしている場所は、現在の工業団地で、工場地として整備をまず進めて、プラス隣接している市街化調整区域についても一部拡張をして一体として整備を進めようとするものでございます。

現時点では関係する各課に協議を進めていただいている状況でございます。

以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。ありがとうございました。

【会長】

望月委員お願いします。

【望月委員】

開発行為が行われたり、事業所が設置される場合、近隣の道路とか、そういったところに影響が生じると思いますけれども、そういったことも加味されてこれから開発をされる予定なののでしょうか。お伺いいたします。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

都市計画課橋本です。現在検討中ではございますが、もちろん周辺に与える影響、そういったものを確認しながら、渋滞等が予想される場合にはそういったところの対策も含めて、開発拡張する部分の事業を見ていくことになります。今現時点では、計画を進めた際の大きな問題は出ていないというふうに考えております。

【会長】

はい。望月委員お願いします。

【望月委員】

わかりました。開発を進めるに当たって、警察や土木とも横断的に検討しながら進めていただこうよう要望いたします。以上です。

【会長】

はい。今の御要望に対して何かございますか。横断的にやって欲しいということでございます。

【都市計画課】

都市計画課橋本です。関係部局、そういったところと調整をしながら慎重に進めていきたいと考えております。

【会長】

はい。ありがとうございました。

他にどなたか意見あればよろしくお願いいたします。木内委員お願いいたします。

【木内委員】

木内です。これは都市計画マスタープラン、土地利用の方針の中の4番「新たな土地利用の佐倉インターチェンジ周辺国道の沿道、その中の新たな土地利用の可能性について検討します」というものの具体化だと思うのですが、この都市計画マスタープランがつくられたのが令和3年5月で、今は令和6年になっています。これはこの間に成田空港周辺の9市町が空港の機能拡張に合わせて動き出したことに何か影響はされているのでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。御質問にありましたとおり、今回の見直しに当たりましては、現在、成田空

港の機能拡張の動きがありまして、土地利用の求めの声もありますことからこちら
も視野に入れて動いているものでございます。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。はい。木内委員。

【木内委員】

そうしたら、その令和3年5月から現在まで、この間に何か検討されたことはある
のでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。産業の誘致に当たって、令和3年からの変更点につきましては、新たな産業
の集積ということで、インター周辺に限らず、工業団地の隣接等も含めた形で進めて
まいりたいと考えております。

また、土地の整備、道路の整備であったりとか、そういったところも複合的に含め
て進めているところでございます。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。はい。木内委員。

【木内委員】

成田空港周辺は広い範囲の市町村が影響してくる事柄になってくると思うのです
が、佐倉市は成田空港から15キロぐらい離れている中、今のところその需要という
のは見込まれているのでしょうか。あるいはその調査はこれからされるのでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

細かい数値はないのですが、いろいろな産業の業種の方々から御相談、引き合い等
きている状況でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。いかがでしょうか。木内委員どうぞ。

【木内委員】

需要をしっかり調整していただいて、工業団地周辺にも住まわれている方だとか、
あるいは里山だとかあると思いますので、需要がないのに許可をして無駄な開発が
行われないように十分検討を重ねていただければと思います。以上です。

【会長】

ありがとうございました。事務局何かございますでしょうか。

【都市計画課】

はい。整備に当たりましては、近隣にお住まいの方々の住宅環境、自然環境も含め
ましてしっかりと保全等の視点を踏まえながら、整備協議を進めてまいりたいと考
えております。以上でございます。

【会長】

他にどなたかご意見はございますか。神村委員お願いします。

【神村委員】

神村でございます。この度の都市計画区域マスタープランの見直しと、令和3年に
定められました、佐倉市都市マスタープランとの関係について1点確認をさせてく
ださい。

今回この都市計画区域マスタープランで先ほど御説明いただいた、見直しの検討
のポイントですけれども、こちらについては佐倉市の都市マスタープランで令和3
年5月に改定された内容を反映していくという理解でよろしいでしょうか。

あと、今回は時点的にも進んでいるところから、逆にこの都市マスタープランから
1歩進んで、この都市計画区域マスタープランの改定の後に、佐倉市都市マスタープ

ランの方を修正していくですとか、そういった事項はあつたりするのでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。

神村委員のおっしゃるとおり、今回の改定につきましては佐倉市の都市マスタープランを基本的には反映するように調整をまいります。

また、今回の計画につきましては千葉県の計画となりますので、さらに1歩進むような広域的な取組等につきましても、今回の計画には位置付けることになります。県の計画でございますので、そこに位置付けたものについて、佐倉市の次回の都市マスタープランにも反映する箇所というのが出てくることになると思います。以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。神村委員いかがでしょうか。

【神村委員】

わかりました。ありがとうございます。

【会長】

他にどなたか御意見御質問等ございましたらお願いいたします。

では、最後に私からいいでしょうか。

昨年12月に県では成田空港周辺の新たなプロジェクトということで、空港周辺では新たな先端産業とか、観光拠点の整備だとか、それから新たな形の農業の育成とか、そういったことを総合的に進めていきますという方針が示されています。

それに関連して、何か都市計画サイドの方でもそういった検討とかは行われているのでしょうか。もし、そういうのがないとすれば、今回の計画の中では当然位置付けはないと思うのですが、今後そういった動きに対して、市としてはどのように対応していらっしゃるのか、その辺を少しお聞かせいただければありがたいのですが。

【都市計画課】

はい。県の見直し方針にも出ておりますが、多様な拠点を持つコンパクトな都市づくりというところで、新たな産業の拠点などの形成を目指す、としております。

佐倉市におきましても、成田空港の機能拡張の整備の動きに合わせまして、産業の受け皿の確保等が進むよう都市計画区域マスタープランの変更、見直しであったり、また、それに合わせて整備が整いますよう、道路におきましても、例えば都市計画道路岩富海隣寺線の事業を進めていく話であったりとか、また国道51号につきましても、交差点の改良を国の方に要望していったりとか、受け皿の整備が進むよう動いているところでございます。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。

【荒木委員】

印旛土木事務所の荒木です。お世話になります。地元からの要望がありまして、県でも第三工業団地は都市計画道路が行きどまりなのですけれども、この事業化を行いまして、これから用地買収に向けて、地元と今調整を行っていくところです。

神門八街線はクランクの多い道路ですけれども、今後、八街市の方にこの都市計画道路を延ばすことによって、交通の円滑化を図っていきたいと考えております。よろしく願いいたします。

【会長】

はい。ありがとうございました。

他に何か御質問御意見等ございますでしょうか。木内委員どうぞ。

【木内委員】

会長の質問に補足なのですが、成田空港の周辺の9市町では、国家戦略特区や地域未来投資促進法を活用して、より弾力性がある土地利用が図られるような仕組みが取り入れられているということなのですが、なかなかこのまま佐倉市がああ周辺の土地利用を図ったとしても、他市町村の優位性には少し勝てない気がするのです。

なので、その辺これからだと思うのですが、他の市町村との調整やあるいは佐倉市独自の戦略を立てていただいて、他の市町村と一体とするのかあるいは別々に佐倉

市が特徴あるまちづくりを行っていくのか、しっかり考えて取り組んでいただければと思います。

【会長】

御意見ありがとうございました。市としては何かございますでしょうか。
事務局、お願いします。

【都市計画課】

御意見ありがとうございます。市といたしましても商工部局等の関連部局とも連携を図りながら、戦略を持って優位に立てるような何か取組等、佐倉市の色が出せないか、県とも協議しながら考えてまいりたいと思っております。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。他に何か御質問御意見等ございませんでしょうか。松浦委員、お願いします。

【松浦委員】

はい。松浦です。先ほどの第三工業団地周辺の未利用地の活用の件です。ここ多分市街化調整区域だと思うのですが、将来的に市街化区域を拡張していくお考えがあるのか、あるいは市街化調整区域の地区計画みたいな形で進めていくのか、どういう形で進めていくのか、もしお考えがあれば教えてください。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。今回この第三工業団地周辺の未利用地につきましては、市街化調整区域のままというだけでなく、その区域区分の変更を含めて、市街化区域にする手法も含めて検討しているところでございます。以上です。

【会長】

はい。松浦委員いかがでしょうか。

【松浦委員】

どうもありがとうございます。

【会長】

他に何か御質問御意見等ございますか。ないようでございますので、それでは次の2番目、報告事項「佐倉市用途地域等指定基準について」事務局の方から御説明をお願いいたします。

【都市計画課】

報告事項2、佐倉市用途地域等指定基準の策定について御説明いたします。

資料3の37ページをお願いいたします。

はじめに、2.佐倉市用途地域等指定基準の策定の背景についてでございます。

都市計画法により、土地の合理的利用を図ることを目的とした、建築物の用途等の制限を定める用途地域等につきましては、指定に当たり、これまで、県の基準を採用しておりました。

一方で、法の改正を受け、地方分権の観点により、県より地域の実情に合わせた指定基準の策定が求められております。

また、成田空港の機能拡張に伴い、多様な産業の受け皿の確保など、土地利用の活発な動きが想定され、地域の実情に合わせて迅速かつ柔軟な対応が求められております。

そこで、市では、都市計画基礎調査を踏まえつつ、国の指針や県の指定基準を基に「市用途地域等指定基準」の策定を進めたものでございます。

なお、基準につきましては、用途地域、防火地域、高度地区などの地域地区について、都市計画指定の検討事項等の技術基準を一括に取りまとめた構成となっております。

次に、3.佐倉市用途地域等指定基準の主な内容についてでございます。

本基準につきましては、都市計画を指定する際の考え方や区域、建ぺい率などの制限を組み合わせ、検討事項などを示した技術基準でございます。

なお、現行の都市計画につきましては、県の基準を基に計画決定されており、継続性も重要ですので、基準策定に当たりましては、基本的には千葉県の用途地域指定基

準を継承しております。

続きまして、資料4 41ページをお願いいたします。
こちらが佐倉市用途地域等指定基準の素案でございます。

本件の特徴的なところといたしましては、61ページをお願いいたします。
法改正により、平成30年に追加されました新用途地域の「田園住居地域」について指定基準を追加しております。

次に、47ページをお願いいたします。

1) 幹線道路沿道につきましては、都市計画運用指針に沿いまして、交通騒音の観点を導入し、指定する用途地域を細かく分けました。

2) 補助幹線道路沿道につきましては、市の現状に合わせて「第一種中高層住居専用地域」を定めることができるとしたことなどがございます。

次に、76ページをお願いいたします。

「6.高度地区指定基準」「7.防火・準防火地域指定基準」につきましても、同基準に定めております。どちらも現行に合わせて設定しております。

次に、「9.用途地域等の変更時期」につきましては、①上位計画の見直し時点や③～⑤都市計画事業の実施時に変更の検討を行います。
また、⑥現在、市では公共施設の再配置計画を進めておりますので、その方針と整合がとれるよう、変更時期の中で追加しております。

最後に、11月15日から12月14日までにパブリックコメントを実施いたしましたが、意見はございませんでした。

佐倉市用途地域等指定基準についての説明は、以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。ただいま事務局の方から佐倉市用途地域等指定基準についての御報告がございましたけれども、内容について何か質問御意見等ございましたらお願いいたします。

何かございませんか。はい。望月委員お願いします。

【望月委員】

千葉県の使用指定基準をベースに検討して、佐倉市の基準を作成したとのことですが、田園住居地域は佐倉市では指定されているのか伺いたします。

【会長】

事務局いかがでしょうか。お願いします。

【都市計画課】

都市計画課橋本です。お答えさせていただきます。今現時点で佐倉市で指定はございません。

【会長】

望月委員お願いします。

【望月委員】

それでは他の市町村の指定されているところはあるのでしょうか。伺いたします。

【会長】

もしわかってればお願いします。

【都市計画課】

私どもの方で把握しているところとしましては北海道の本別町で、そちら1件のみと確認しております。以上です。

【会長】

ありがとうございました。望月委員お願いします。

【望月委員】

そちらの方を検索して勉強させていただきます。ありがとうございます。

【会長】

ありがとうございます。

他に何か御質問御意見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。先ほど公共施設再配置計画と整合性がとれるようにというお話があったと思いますが、具体的にどういったことなのか、公共施設再配置の計画に合わせてこちらでも変更していくということなのか、詳細をお伺いいたします。

【会長】

事務局よろしくお願いします。

【都市計画課】

都市計画課橋本です。現在、公共施設の再配置計画が進められております。例えば、公共施設の集約化とかそういったことがある際に、跡地利用等も併せて検討しなければいけません。

そういったときにこの用途地域等を照らし合わせまして、見直しが必要であるとなった場合、そのようなところも含めて、検討をするという意味で連携をしていくことを考えているところでございます。

【会長】

はい。松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

そうしますと、今公共施設が建っているところが例えばそこがなくなり、住宅街の中に何か別の全然違う建物が建つようなことがあるということでしょうか。

【会長】

事務局、御回答お願いします。

【都市計画課】

都市計画課でございます。おっしゃるとおり跡地として住宅の中に何かができる

という可能性あるのですけれども、実際には公共施設の跡地の場合につきましては、市側から建てられる施設に条件をかけることができますので、しっかり住民と協議をした上で、建てる施設について検討していくことが想定されます。以上になります。

【会長】

はい。松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。あと、別の質問なのですが、先ほど説明ありました資料４７ページの（４）の２）の補助幹線道路沿道というところについてなのです。先ほど第一種中高層住居専用地域を定めることができるという説明があったのですが、これに変更されることによって今までと違って、高さのある建物が建てられるようになるのかそういう変更ではないのでしょうか。

【会長】

はい。事務局お願いします。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。高さにつきましては用途地域ごとに指定をしておりますので、第一種中高層住居専用地域だからといって高くなるとかそういうことはございません。

【会長】

はい。松島委員いかがでしょうか。

【松島委員】

はい。以上です。

【会長】

他にどなたか御質問ございますか。まず松浦委員お願いします。

【松浦委員】

先ほどの質問と重複するかもしれませんが、この指定基準は千葉県の基準と都市計画運用指針を基にしたとおっしゃられましたけれど、佐倉市のオリジナルのものは何かあるのかどうかというのが1点です。

あともう1つは田園住居地域の話です。田園住居地域は全国的になかなか指定されてないと聞いていますけれども、佐倉市でそれを指定する何か予定があるのかどうか教えてください。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。まず1点目の質問についてでございます。先ほど冒頭で菊間の方から御説明させていただいておりますが、例えば騒音に対する規制を生活環境課の方で個別で定めておりますので、そちらと合わせた形で用途指定基準を改定している点や、今回、防火・準防火地域の指定基準、高度地区の指定基準、その他の地域地区の指定基準を一括にまとめたものとしている点、田園住居地域が千葉県の指定基準ではなかったのものでそちらを追加させていただいている点等、オリジナル部分はございます。

2点目の質問について、こちらについては、現時点では田園住居地域を指定をする予定はございません。

佐倉市にない用途地域についても、この指定基準には位置付けをしておくことによって、何かしら土地利用の変化が起きたときに対応できるようにするために、本基準では設定をしております。以上でございます。

【会長】

はい。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】

はい。どうもありがとうございます。

【会長】

それでは次、木内委員お願いします。

【木内委員】

まず、この用途地域の今のやつはいつ頃からやっていたのでしょうか。

【都市計画課】

都市計画課でございます。すみません。確認なのですが、用途地域の指定基準でしょうか、用途地域そのものでしょうか。

【木内委員】

最新に指定した用途地域、今この用途地域の状態になってどれくらいでしょうか。

【都市計画課】

今現況の用途地域については平成30年12月18日が最新に指定したものでございます。以上でございます。

【会長】

はい。木内委員どうぞ。

【木内委員】

多分、いろいろな法改正で用途地域が増えたと思うのですがけれども、そう大きくは市全体では変わってないと思うのですよね。

今、佐倉市の中でこの用途地域だと少しおかしいとか、そういった何か問題がある場所や地区とかというのはあるのでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。既存の不適格箇所ということですか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。

用途地域の指定基準と照らし合わせて、矛盾する点ということでございますと、既

存不適格を生まないように検討をしておりますので、著しくかけ離れているものはない認識でございます。

【会長】

はい。木内委員どうぞ。

【木内委員】

おそらく平成とかバブルを越えて、経済景気が低迷してきた時期もおおよそ用途地域は変わっていないと思うのです。

一方で、住宅として成り立ってきた地域では、こども食堂とか、あるいはカフェとか、空き家について活用したいという方が、活用ができない用途地域であったりだとか、家を何かに転用したりとしても、容易にできないようなパターンも結構あると思います。これからそういった空き家がどんどん増えていく中で、そういった活用を検討するための用途地域変更等を市全体として考えるということはあるのでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

現時点において具体的に全体を変更する動きはございません。ただ、用途地域につきましては、やはり社会情勢変わっていき、人口減少も踏まえていく中で、いろいろ動きが出てきておりますので、そういったところは都市計画の基礎調査等で状況を見ていく中で検討していくこととなるととらえております。以上です。

【会長】

はい。木内委員お願いします。

【木内委員】

おそらく人口が増えている段階では、いろいろな要求・要望に応じてできてきた用途地域や開発されてきた場所が今人口減少によってだんだんその用途ではない用途での活用が望まれているところが増えてきていると思います。

あるいは商店街であった場所が商店街ではなくなりつつあるような場所について

も、商業地域等を指定していると、少し違和感を感じるような場所も若干増えてきていると思います。

多分、用途地域を変更するのは容易ではないにせよ、やはり人が住んでいく中でよりその土地を自分なりに活用したいという方が活用できるようなまちづくりをしていくことが市の1つの役割かと思います。なので、細かいことかもしれませんが、ある程度その辺も見ながら、要望等来たときにこたえられる研究をしていただければと思います。よろしくお願いいたします。

【会長】

はい。ありがとうございました。事務局何かございますか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。木内委員のおっしゃるとおり土地利用の変化が生じることが今の世の中多々あると思います。その中でこの用途地域の指定基準の中で、用途地域を変更する時期についても定めております。

世の中の情勢の変化につきましては、都市計画基礎調査で、用途の変化とか土地利用の変化とかそういったことを5年に1回調査する時期がございます。その結果によっては用途地域の変更を検討することと、この用途地域指定基準の中ではうたっておりますので、土地利用の変化が生じましたら基礎調査の結果を見まして変更等を検討してまいります。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。木内委員いかがでしょうか。

【木内委員】

はい。ありがとうございます。

【会長】

個別の空き家の対策というようなことも意見に出てましたけれども、建築基準法48条の用途地域における個別の案件については建築許可の手法もあったかと思うますので、そういったことも柔軟に検討していただければと、私からも意見を言わせていただきます。

あと他に何か御質問御意見ございますでしょうか。

はい。神村委員、お願いします。

【神村委員】

はい。神村でございます。

用途地域等の指定基準ですけれども、この用途地域の都市計画決定の権限が移譲されてもう10年以上経っていると思います。

おそらく昭和中ごろに作成された県の基準を今まで使用していて今回市で基準を定めるにしても基本的には県の基準に沿ったもので、策定されていくということで伺いました。今回このタイミングで市の基準を策定することによって、先ほど木内委員からもありましたけれども、用途地域のあり方自体がいろいろ問われている中で、今後、用途地域をどう指定していくかについては、おそらく過渡的な状況になっていく、地域の実情に応じてといったところは今というよりも、今後多分求められてくるだろうというところです。用途地域を指定していくだけではなく、この基準自体も柔軟に見直せるようにということで、今回この策定をされているという理解でよろしいでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課橋本です。

おっしゃるとおりです。基準についても一定のところで見直しは必要になってくると考えています。

今まで佐倉市においては基準がなく、先ほども説明した、最後に用途地域を指定した平成30年の際も千葉県がつくった基準をベースにしながら佐倉市の実情を踏まえ、御説明し、指定をしたというところになっております。

佐倉市の基準を今回策定し、明確にしまして変化に応じて見直しをしたり、基準に則った形で用途地域を柔軟に指定ができたりするということのように考えているところでございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。いかがでしょうか。

【神村委員】

わかりました。ありがとうございます。

【会長】

他に何か御質問、御意見等ございませんか。望月委員お願いします。

【望月委員】

農地にも飲食店が設置できるっていうことで大丈夫ですか。

【会長】

はい。事務局いかがですか。

【都市計画課】

はい。都市計画課橋本です。御質問の農地というのは市街化調整区域にある農地ということでしょうか。

【望月委員】

市街化調整区域でも、市街化区域の中で例えば今指定する予定がないということではあるのですが、今後指定する田園住居地域でのお話でもいずれにしてもどちらでもいいのです。

佐倉市の長年にわたっての課題で、大型バスで観光に来ていただいても、飲食店がないので、佐倉市では昼食をとることができなくて、本当はもっと佐倉市を一日中観光したいのに、半日ぐらいで移動しなければいけないという課題が長年にわたってあります。なかなか現状の商業スペースではそういった課題を解決するに至らないので、そういったところで今他の地域では古民家でレストランなど田園風景を臨みながら、自然を満喫し、おいしいものをいただくというのをよく報道されておりますので、そういう課題の解決になればと思ってお伺いいたしました。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。はい。お願いします。

【都市計画課】

今回の用途指定基準の中ではそこまでうたっているものではございませんので、そちらの観点ではないのですが、市街化調整区域につきましては、開発の要件等の中で、先ほどおっしゃっていただいたような利用等ができるものについては進めることが可能となっています。

市街化区域の中での農地利用は少し難しい部分はあるのですが、いずれにしましてもそういった事案についてはまずできるように、個別のところで市の計画等を見ながら、魅力等を高めるための施策として合わせて打ち出せるものについては研究して進めていくものかなというふうに考えているところでございます。

【会長】

望月委員いかがでしょうか。

【望月委員】

今後、佐倉市はグリーンインフラも推進しておりますし、美しい田園、また里山も全国的にも見直されておりますので、そういう地域で、そういう食堂とかあったら、すごく全国的にも皆さんから今後認知されると思いますし、保全のための資金にもなるかと存じますので、そういったことにもこれから開発するに当たって、また用途緩和していただけたらと思います。ありがとうございました。

【会長】

これは御回答は大丈夫とのことで、御意見ということでした。

他に何か御質問御意見等ございませんでしょうか。

それではすいません。最後に、また私からの質問といえますか、確認です。

用途地域指定基準の中で容積率とか建ぺい率とかを大幅に緩和するといえますか、上げる場合には地区計画と合わせていくということになっているのですが、この本文の方の書き方だと、地区計画等が望ましいというような言い方になっております。佐倉市さんが直接決める基準であるにもかかわらず「望ましい」という言い方は少し

違和感を感じます。普通は「決めることを原則とする」とかそういうような書き方になるんじゃないかなと思った次第です。

これはまた後程事務局さんの方で検討していただければと思いますが、何か御説明できますでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課でございます。若狭会長がおっしゃっているところはおそらく資料でいうと65ページなどにある近隣商業地域の(4)の②とかが当たるのかなと思うのですが、おっしゃるとおり「望ましい」と書いてあります。市としては原則として地区計画等の他の都市計画を同時に定めることを想定しております。なので、確かに望ましいというのは、少し表現として違うというところがありますので、精査の上、変更について検討してまいります。以上でございます。ありがとうございます。

【会長】

よろしくをお願いします。

他に何か御質問御意見等ございますでしょうか。

では、ないようでございますので、続きまして、3番目の報告事項、「佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正について」事務局からの説明をお願いいたします。

【市街地整備課】

市街地整備課長の北見でございます。

佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正について、御説明いたします。資料は、79ページから始まり、資料5から9までございます。

この条例は、市街化調整区域での開発行為について規定している条例でございます。佐倉市議会令和7年2月定例会で改正案を提出することを予定しております。

81ページの資料5を御覧ください。

はじめに、「背景・目的」につきまして、御説明させていただきます。

都市計画法では、「市街化調整区域」での開発行為は、原則として禁止されておりますが、条例で区域、目的又は用途を限り定められたものについては可能となっております。近年、安定した雇用と産業の維持・確保に取り組むことが必要とされている

一方で、成田国際空港の機能強化により周辺地区への新たな企業の進出や雇用の拡大などが期待されております。条例を改正し、都市マスタープランに基づき、市長があらかじめ指定する区域内に限り、流通業務や工業等の施設の建築を目的とした開発行為を可能とするものでございます。

「佐倉市都市マスタープラン」の「第3章 分野別方針」におきまして、「土地利用に関する方針」を規定しております。その中で、「工業団地の隣接地は、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。」としております。また、「佐倉インターチェンジ周辺」につきましては、「観光振興や空港関連産業誘致などの観点から、また、オフィスの分散化や、海外に移転していた生産機能の国内回帰なども視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討します。」としております。これらに基づき、「東関東自動車道のインターチェンジ周辺」と「既存工業団地隣接地区」を想定区域といたしまして、市長が指定した区域において、目的・用途を限定した開発行為ができるよう、条例に追加いたします。

83ページの資料6、「区域指定のイメージ図」を御覧ください。区域を示しています円は、あくまでもイメージであり、正確なものではございませんので、御了承ください。

1つ目、「東関東自動車道のインターチェンジ周辺」の定義といたしましては、区域の総面積の2分の1以上の面積が東関東自動車道佐倉インターチェンジから1km以内に包含されている土地といたします。

2つ目、「既存工業団地隣接地区」につきましては、条例の文言では、用途地域により、「工業地域若しくは工業専用地域である区域に隣接する区域」としております。佐倉市では、これらの用途地域と既存工業団地（第一・第二・第三・熊野堂工業団地）が重なるためでございます。

これらの定義につきましては、区域指定方針の中で明記しております。用途につきましては、「流通業務の用に供する施設、工業施設及び研究施設として規則で定める施設の建築を目的として行う開発行為」としており、施行規則において、「倉庫、荷さばき施設、工場」として、より詳しく規定しております。

資料 7、資料 8 は、条例と施行規則の改正に係る新旧対照表となります。

9 7 ページの資料 9 を御覧ください。運用に関して必要なことを、「区域指定方針」として定めます。なお、今回の条例改正の時点では、具体的な区域指定は行わず、今後、事業者等から相談があった場合に、基準に基づいて判断したうえで、区域の指定を行ってまいります。また、地区計画制度や従前からの開発行為ができる要件に合致していれば、それらの方法によることもできますので、状況に応じて使い分けていくこととなります。

ただいま御説明いたしました産業拠点に関する新たな開発許可基準の追加の他にも、今回の条例及び施行規則の改正では、現行制度について整理や明確化するための改正が 2 点ございますので、報告事項の対象ではございませんが、併せて御説明させていただきます。8 5 ページの資料 7 を御覧ください。条例第 6 条の改正は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、建築物の新築等ができる要件について、災害防止等のため除外する区域を開発行為の場合と同様となるよう整理するものでございます。

8 7 ページの資料 8 を御覧ください。施行規則第 8 条の改正は、古民家等を食堂や工房等に活用する場合の、古民家等の定義として、建築から 5 0 年以上経過しているものであることを明記するものでございます。

なお、市民意見公募、いわゆるパブリックコメントの手続を 1 2 月 6 日から 1 月 6 日まで実施したところ、意見の提出はありませんでした。

説明は以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。ただいま事務局の方から佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正についての報告がございました。内容につきまして、何か御質問御意見等が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】

はい。松浦です。83ページの想定区域のことで確認したいのです。これはイメージとのことですけれど、佐倉インターチェンジ周辺というので、青い円が書いてあります。少し気になったのが、この円の中心がインターチェンジではないと思われるのですけれど、どこが中心になっているのかというのが1点です。

それからもう1点が多分この地図の茶色いマルは農村集落を表しているのではないかと思いますのですけれども、この開発を許容する区域の中に集落が入っているような気がするのです。この辺りは本当にこれでいいのかどうかという、その2点についてよろしくお願いします。

【会長】

はい。事務局いかがですか。お願いします。

【市街地整備課】

はい。まず、インターチェンジ周辺の円につきましては、こちら申し訳ございません。正確な位置ではございません。実際にはインターチェンジの出入口というか、他の国道、県道と接続している部分が3か所ございますので、正確な中心位置の把握が難しいところです。正確に書くと3つの円を書くようになります。今回のこちらの円につきましては、あくまでもイメージということで御理解いただければと思います。

2点目の農村集落、この茶色い丸ポチは確かに農村集落を表しているものでございまして、重なっている部分がございます。ただ、想定区域の中の全体を指定するというものではなく、実際の指定の際にはもう少し細かく条件等を見ながら精査した上で区域の指定を行っていきますので、農村集落が付近にあるようであれば、その辺も勘案いたします。農村集落にかぶって区域を指定していいというものではございませんので、その辺も含めて、実際の指定については調査してまいりたいと考えております。以上でございます。

【会長】

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】

ありがとうございます。もう1点いいでしょうか。87ページの古民家等の基準の話です。条例第5条第1項第7号とありますが、85ページの該当部分を見ると第7号が（略）になっているのです。これは先ほどの質問にもありましたように古民家をレストランにしていくとかそういう話のことなのでしょうか。確認をさせていただきます。

【会長】

はい。事務局いかがですか。

【市街地整備課】

はい。こちらは市街化調整区域での開発基準の中にあるものでして、古民家を用途変更して、レストランですとか、飲食店とか工房等にできるというそういったものについての規定になります。

【会長】

はい。ありがとうございました。

他に何かございますでしょうか。はい。木内委員お願いします。

【木内委員】

今の松浦委員の質問に近いのですが、インターチェンジの北側の図でいうと黄色いのところは住宅地ではないでしょうか。そのところ通常、用途地域の間だと緩衝地帯みたいな設けらると思うのですが、その辺の住宅地との緩衝帯の基準とかその代わりのものは今のところ決まっているのでしょうか。それともこれからつくられるということでしょうか。

【市街地整備課】

はい。市街地整備課山本です。開発の基準の中で、規模に応じて緩衝帯を設けるといふものがあります。工場とか、そういう騒音が予想される施設については、規模に応じて緩衝帯の幅も基準で定められておりますので、そういったところで対応するというふうに想定しております。以上です。

【会長】

木内委員いかがでしょうか。

【木内委員】

ありがとうございます。今の既存のやり方というか基準に基づいて行うということでもよろしいですかね。もう1点、別の質問をよろしいでしょうか。

【会長】

お願いします。

【木内委員】

佐倉市は令和6年3月に立地適正化計画を改定されたかと思うのですが、その辺は何かこの記載とか、あるいはこれに準ずるような記載とかはありましたでしょうか。

【都市計画課】

はい。都市計画課橋本です。直接的にこの市街化調整区域の開発、今回の12号条例の部分につきましては、立地適正化計画に直接的な文言というのは入っておりません。

主に立地適正化計画は市街化区域の部分を書かせていただいております。市街化調整区域の部分につきましては、独自の区域を指定している、南部の方の公共施設の集約区域の部分のみ記載しております。以上です。

【会長】

はい。いかがですか。

【木内委員】

市街化区域にしていく可能性もあるような話があったと思うのですが、開発でも道路とかを市が受け取ったりすることが多分あると思うのです。そうするとインフラの維持費とかが結構かかってしまったりすると、どちらかという立地適正化と反するような開発、あるいはまちづくりになっていくと思うのですが、その辺の考えとかはあるのでしょうか。

【会長】

はい。事務局お願いします。

【市街地整備課】

はい。まず、今回のこちらの条例改正です。こちらはあくまでも市街化調整区域での開発行為となりまして、説明が漏れてしまったのですが、実際は今回の運用の中で、1事業者に対する開発行為を想定しておりますので、道路を整備していくつかの事業者が入ってくるような開発行為は、今回の条例の中では想定はしておりません。そういったところは区域指定方針の中で記載しておりますので、御了承いただければと思います。以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。いかがでしょうか。

【木内委員】

ありがとうございます。やはり人口増の場合には、規制緩和というのは大分良いこととされてきたと思うのですけれども、これから先、10年、20年経つと人口がもうかなり佐倉市でも大分減っている中で、新たな投資効果が税収増につながるのか、あるいは雇用の増につながるのかというのをしっかりと見極めないと、ただ単に作ってそのまま山林とか里山がなくなってしまったというだけになる可能性がこれからは多分大きくなると思います。

開発については、しっかりと基準も含めた検討をしていく中で、やはり市民にとってそれが何のために行われるのかそれをしっかり考えたものとならなければならないと思いますし、それは立地適正化計画の中にもしっかりと記載されると思いますので、そのあたり全体的に考えたときに、佐倉市としてどこに投資をすればいいのか、優先順位はなかなかつけられないと思いますけれども、その辺をしっかりと考えながら取り組んでいただければと思います。以上意見です。

【会長】

はい。ただいまの御意見ということで、これに対して何か事務局御説明できますか。

【市街地整備課】

御意見ありがとうございます。確かに産業の誘致、雇用創出、歳入の増加、そういったところは市の大きな課題となっておりまして、今回の目的の中にも含まれてはいます。ただ一方ではやみくもに開発行為をされて良くない開発が広がっていくという懸念もございますので、そういったところは十分にこちらでも精査しながら取り組んでいきたいと考えております。以上でございます。ありがとうございました。

【会長】

はい。ありがとうございました。他に何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。はい。原委員お願いします。

【原委員】

81ページの3の対応方針、この中で区域の指定要件としてハザードエリアを含まないことということで、その件についてお尋ねしたいです。

このハザードエリアの意味するところは101ページにあります。別表の第1災害レッドゾーンと災害イエローゾーンがハザードエリアということの理解でよろしいでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【市街地整備課】

そうです。資料の101ページの災害レッドゾーンと災害イエローゾーン、こちらを除するというのは当然のことですが、合わせて各法令とかにも開発行為できないエリアが決まっておりますので、そういったものも含めながら災害を防止するような観点で取り組んでまいります。はい。以上でございます。

【原委員】

お伺いしたいのは、この災害レッドゾーンとイエローゾーンの区分というものがいわゆる市街化区域と市街化調整区域では、変わらないのでしょうか。

いわゆる防災の観点からの指定というのは、市街化区域、市街化調整区域を問わないで、指定しているという理解でよろしいでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【市街地整備課】

そうです。市街化区域、市街化調整区域の分けがなく、同じような条件で指定しているものと思います。

【原委員】

はい。わかりました。そうしますと、今後市街化調整区域について、いろいろ基準を追加していくという中で、やはり昨今の災害の激甚化とか、極端気象が多発する状況ですので、そのあたりも十分配慮しながら、進めていただけるようお願いしたいと思います。これは意見です。

【会長】

ただいまの御意見に対して、何かございますでしょうか。

【市街地整備課】

はい。御意見ありがとうございます。確かに防災というのは非常に重要な視点になってまいりますので、十分にその辺りも考えながら、対応していきたいと考えております。以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございます。他に何か御質問、御意見等は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。81ページの対応方針のところなのですが、建築できる建築物の用途というところで、工場というところかなり幅広い業種になるかと思いますが、事業者が何かこういうものを建てたいと来たときに、個別に判断をするのかお伺いいたします。

【会長】

事務局お願いいたします。

【市街地整備課】

はい。市街地整備課山本です。準工業地域と同じと位置付けております。

【会長】

よく聞こえなかったのですが、準工業地域に建てられる工場という意味ですね。

【市街地整備課】

はい。そのとおりです。

【会長】

はい。松島委員。

【松島委員】

はい。わかりました。

あと、別の質問なのですが、東関東自動車道のインターチェンジからおおむね1キロの範囲内というのとあと幅員9メートル以上の道路に接道しているというのが結構限られた場所になるかと思えます。どのくらいを見込んで条例を改正しようとしているのかお伺いいたします。

【会長】

事務局いかがでしょうか。はい。お願いします。

【市街地整備課】

はい。今回合わせて当該区域として想定されるところ周辺の幅員が9メートル以上の道路、主な幹線道路の幅員も調べております。

基本的には国道51号とか、主要地方道佐倉印西線の神門交差点より北側部分、何か所かございますので、そういったところを想定しています。

確かに9メートル以上ということだと、その辺絞られてきてしまうっていうのがございますが、やはり良好な開発行為のためには、接道もきちんとしたものというの

が必要でございますので、そういったものもあわせて見るようにしていきたいと考えております。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。はい。松島委員お願いします。

【松島委員】

今の話ですと、空いている場所はそんなにないのかなと考えますがいかがでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【市街地整備課】

全くないというわけではございませんので、一応いくつか空いているのではないかとと思われるところもあります。少しでも今回産業用地進めていきたいというのがありますので、場所というのは限られてしまうかもしれないのですが、今回都市マスタープランに基づいて、なるべく開発行為ができるようにということで、こういった要件を設けさせて進めたいと考えております。以上でございます。

【会長】

はい。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】

そうしますと、先ほどの話で今いろいろな業種の方から相談や引き合いなど来ているということだったのですけれど、市の方で事業者がこういうものを建てたいとかそういう相談が来たら、今言った国道51号とか主要地方道佐倉印西線のところとをこういう場所が空いてますというのを紹介したりとかするのでしょうか。

【会長】

はい。事務局いかがでしょうか。

【市街地整備課】

都市部門としては、特に具体的な場所の紹介というところは想定しておりません。あくまでも今回この区域で、というような具体的な場所が示されていれば、条例を基にお話はできるかと思います。

あとは企画政策課の企業誘致推進室ですとか、商工振興課、そういった方の対応もございますので、連携しながら、こういった施策をPRして対応していければと考えております。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。ありがとうございます。

【市街地整備課】

すいません。市街地整備課山本です。先ほどの工場の種類の件で補足させていただきます。103ページにあります別表第2の項番2で次に掲げる施設というところの括弧書きに建築基準法の別表第2項に掲げる建築物を除くというのがあるのですけれども、こちらは準工業地域に建築してはならない建築物を指しまして、例えば火薬類取締法の火薬類の製造を営む工場などを指しまして、こういったものを除いたものが準工業地域の制限と同様なものになります。以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。いかがでしょうか。荒木委員お願いします。

【荒木委員】

先ほど9メートル以上の道路に接道しているという情報があったのですが、開発業者が9メートルの道路を新たに作りたいということであれば、今言われたような、国道51号や主要地方道佐倉印西線に出なくてもいいということでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。

【市街地整備課】

はい。市街地整備課山本です。今回はあくまでも事業用、自分で事業を行う業種を想定しておりまして、道路を作る想定は今のところしておりません。以上でございます。

【会長】

はい。荒木委員いかがでしょうか。

【荒木委員】

開発業者が工場を作るに当たって、自分の方で大きな道路まで9メートルの道路を作っていくということであれば、市の方としては歓迎していくということによってよろしいでしょうか。

【会長】

はい、事務局いかがですか。

【市街地整備課】

市街地整備課です。現状では今ある9メートルの道路に接したところで開発事業をするというふうに想定しております。以上でございます。

【会長】

現在すでに9メートル以上の道路に接している場所でないと認めていかないという方針だという理解でよろしいのですね。いかがでしょうか。

【市街地整備課】

はい。

【会長】

他に何か御質問御意見等ございませんでしょうか。大体御意見は出尽くしたでしょうか。

それでは委員の方々からいろいろな御意見が出されたわけでございます。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、

本日の各委員の御意見を参考に、慎重に検討していただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは本日の審議は以上で終了です。次第の方にはその他とありますけれども、事務局の方から何かございましたらお願いいたします。はい。事務局お願いします。

【事務局】

はい。都市計画課橋本です。その他で事務局の方から特段ございません。

1点だけ少し補足させていただきますと、報告事項1です。今現在方針ということで御報告をさせていただきました、今後のスケジュールのところでも御説明させていただいたところですが、県の方との協議が進んでいきまして、そちらが整いましたら、この縦覧等法的協議、法定の手続に入っていきます。進み具合によって、また委員の皆様は何らかの形で御報告をさせていただいたりということもあろうかと思っておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。以上でございます。

【会長】

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したいと思います。議事進行への御協力大変ありがとうございました。これをもちまして第40回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。

上記のとおり会議の顛末を録し、ここに署名する。

佐倉市都市計画審議会議長

若狭正伸

佐倉市都市計画審議会委員

石井 秀明

佐倉市都市計画審議会委員

神 村 賢 一