第 42 回　佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日　　時　　令和 8 年 7 月 10 日（金）　午前 10 時～午前 11 時 20 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. 副市長挨拶
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

議案第一号　印旛広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問）

議案第二号　佐倉都市計画区域区分の変更について（諮問）

議案第三号　佐倉都市計画用途地域の変更について

議案第四号　佐倉都市計画地区計画（大作西地区）の決定について

議案第五号　佐倉都市計画下水道の変更について

8. その他
9. 閉　会

4. 配布資料

・第 42 回 佐倉市都市計画審議会資料

5. 第 42 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	行方　寛	会長 元千葉県職員（都市整備局長）	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 名誉教授	出席
4		鈴木　尚	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部支部長	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	岡村　重仁	佐倉警察署署長	代理出席
12		古橋　保孝	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		大岸　勇太	市民公募	出席

出席事務局員：都市部長　　菅澤　雄一郎
都市計画課長　平野　昌彦
都市計画課　　児島 拓、西山　壮大、塩田　崚馬、木村　陽人
下水道課長　　鈴木　孝治
下水道課　　漢那　周一、仲村　淳

6. 議事録

【事務局】

本日は御多用の中、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、ただいまから第42回佐倉市都市計画審議会を開催させていただきます。

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パソコン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角田副市長から挨拶を申し上げます。

【副市長】

（副市長挨拶・・・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、行方　寛　委員は、元千葉県職員や元下水道公社理事長として都市計画、区画整理、下水道等、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、学識経験者として選任されました　鈴木　尚　委員は、千葉県宅地建物取引業協会　印旛支部　支部長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、佐倉市議会から推薦いただきました、

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、佐倉警察署署長の岡村重仁　委員でございます。

なお、本日、岡村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、交通規制係長　加藤　祐輔　様に出席いただいております。

同じく関係行政機関の職員として選任されました、千葉県印旛土木事務所所長の古橋　保孝　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。

大岸　勇太　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。

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

（副市長退席）

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。

資料3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。

事前に確認いたしましたところ、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行方委員に、前回から引き続き、会長をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

（異議なし）

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

【行方委員】

御推薦いただいたということであれば、お引受けします。

【事務局】

ありがとうございます。それでは、行方委員に会長をお願いしたいと存じます。では、行方委員、会長席への移動をお願いいたします。

【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、副会長については、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、会長から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】

ただ今、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、お引受けします。

【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。

【事務局】

ただ今、会長、副会長が選任されました。

会議の議長は、条例第5条第1項の規定によりまして、会長に行っていただく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、会議を進めます。

次第の 5 番目、協議事項としまして「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、事務局から一括して説明を求めます。

【事務局】

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、事務局から御報告いたします。

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、会議の全部又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、傍聴人に配付し、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、会議の傍聴にあたりまして、パソコンによりメモを取ることにつきましては、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。

ただ今、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、何かご質問・意見等ありましたらお願いします。

（質問なし）

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）

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】
ただ今の協議に基づき、議事録署名人の指名をします。
議事録署名人は、長谷川　泰弘　委員、神村　賢一　委員にお願いします。
お二人には後日、議事録の確認と署名をお願いしたいと思います。
なお、本日の会議について、「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、事務局から本日の会議を公開することについて差し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、本日の会議の傍聴希望者は、今のところございません。

【会長】
それでは、議事に入ります。
議案第１号から議案第４号までは関連議案ですので、一括審議とします。
事務局の説明を求めます。

【都市計画課】
それでは、議案第１号「印旛広域都市圏　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」から御説明いたします。
説明は、資料41ページから始まる新旧対照表に沿って進めていきます。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、おおむね20年後の都市の姿を展望

し、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを示すもので千葉県が策定するものでございます。

資料の47ページをご覧ください。これまで千葉県では、都市計画区域ごとに区域マスタープランを策定しておりましたが、広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、広域的な視点から都市計画を推進していくことが必要となったことから、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして「広域都市圏」を設定し、広域都市計画マスタープランを定めることとなりました。

次のページには千葉県広域都市圏の区域が図示されています。広域都市圏は、6圏域に分かれており、佐倉市は印旛広域都市圏に属しております。

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏全体の都市計画に関する方針を定めた広域パートと、これまでどおり都市計画区域ごとの都市づくりの目標を定めた区域パートに分かれております。

54 ページをご覧ください。広域都市圏全体の方針としては、今後、成田空港内で新たに約 3 万人の雇用創出が見込まれていることから、空港拡張に伴う人口増加の受け皿として、各市町それぞれの地域特性や、都心へのアクセス利便性を生かした良好な住環境を整備することが位置付けられています。

55 ページをご覧ください。また、産業の面においても、既存工業団地周辺や、インターチェンジ付近、国道51号をはじめとする幹線道路沿線で、空港周辺という特徴や強みを生かした多様な産業の集積を図り、高付加価値を生み出す企業の立地誘導を図ることとされています。

災害対策においては、北千葉道路の整備や国道51号の4車線化の促進により、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できる、災害に強い道路ネットワークを整備することを目標としています。

自然的環境の面では、印旛沼や利根川周辺の水辺空間や緑地の保全、都市公園の整備などが位置付けられております。

続いて、ページは飛びまして、67 ページをご覧ください。佐倉都市計画区域の都市計画の目標については、変更がございません。

73 ページをご覧ください。主要な都市計画の決定の方針については、主に 4 点の見直しを行っております。

次のページになります。1点目に、鉄道各駅の周辺区域について、駅への近接性を生かした都市的土地利用の整備を誘導することを位置付けました。

77 ページをご覧ください。2点目に、東関東道水戸線佐倉インターチェンジ周辺、

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地隣接区域において、娯楽、文化創造等の複合的な機能の産業立地や、新たな土地利用を検討することを位置付けました。

3点目に、志津地域北部周辺について、成田空港の拡張に伴う空港関連従業員の定住需要への対応のため土地区画整理事業等により新規に住宅地の整備を誘導することを位置付けました。

82ページをご覧ください。4点目に、このあと御説明いたしますが、今後、成田空港の整備により産業的土地利用の需要拡大が見込まれることから、市南部の第三工業団地西側に位置する市街化調整区域の箇所を隣接する市街化区域と一体的に開発を行い、産業拠点の形成を促進することを位置付けました。

続いて佐倉市の地域ごとの市街地像についてです。ページはお戻りいただいて、69ページ下段をご覧ください。

初めに、志津地域については、勝田台駅周辺について新たに八千代市との連携を計画に位置付けました。

70 ページをご覧ください。次に、臼井・千代田地域については、印旛沼周辺の観光地推進整備について位置付けました。

最後に佐倉・根郷地域、和田・弥富地域については、インターチェンジや国道 51 号を生かし、生産拠点、産業用地としての土地利用を誘導することを位置付けました。87ページから97ページまでは、千葉県が作成した広域都市計画マスタープランの策定に係る概要説明の資料となります。こちらは参考資料となりますので、説明は省略させていただきます。

議案第1号の説明は、以上です。

続いて、議案第2号から議案第4号について、まとめて説明いたします。説明は、153ページの概要版資料に沿って行います。

議案第 2 号から第 4 号については、大作西地区における区域区分・用途地域の変更及び地区計画の決定についてとなります。

はじめに、大作西地区の概要等について御説明いたします。

大作西地区は、市の南東部の佐倉第三工業団地の西側に隣接する区域で、周囲を国道51 号、都市計画道路3・4・20 岩富海隣寺線、一般県道神門八街線で囲まれています。

佐倉第三工業団地は工業専用地域に指定されており、工場・物流倉庫等による内陸

型工業団地が形成されています。

一方、その周辺の地域は、佐倉インターチェンジからのアクセスがよく、成田空港の拡張整備により需要の拡大が見込まれる地区でありながら、市街化調整区域となっており、大部分が山林等の未利用地となっていることから、土地の十分な利活用が図られておりません。

本計画区域を含む工業団地周辺は、佐倉市都市マスタープランにおいて「産業拠点」として位置付けられ、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することとされております。

このことから、本区域において、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地等の周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図るため、市街化区域への編入、用途地域の指定を行うとともに、既存の市街化区域と今回編入を予定している区域を併せた約 6.4ha の土地について、地区計画の決定を行うものでございます。

続いて、決定・変更を行う都市計画の内容について、議案に沿って説明いたします。

議案第 2 号、区域区分の変更につきましては、令和 3 年度の都市計画基礎調査の結果に基づき、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など社会経済情勢の変化を踏まえ、目標年次等の変更を行うものです。

また、大作西地区において、宅地開発事業の実施が確実になったことから、区域区分を変更して市街化区域に編入しようとするものです。

続きまして、議案第 3 号の用途地域の変更につきましては、議案第 2 号において市街化区域に編入する区域について、隣接する佐倉第三工業団地に合わせて工業専用地域を指定し、建蔽率は 60%、容積率は 200%に設定するものです。

次に議案第 4 号の大作西地区地区計画の内容についてです。

資料は 139 ページをご覧ください。本地区計画の計画書となります。

地区計画の目標や、区域の整備・開発及び保全に関する方針のほか、141 ページからは地区整備計画として、建築物等に関する事項を定めております。

まず、建築物の用途の制限につきまして、既存工業団地と連携した土地利用の推進を図るため、工業専用地域において建築可能なものから、

(1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

(2) カラオケボックスその他これに類するもの

(3) 自動車教習所

(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含

む）
これらを建築してはならないものとしております。
また、建蔽率・容積率は、それぞれ60%・200%、建築物の敷地面積の最低限度は3,000㎡、壁面の位置の制限は道路境界から4m以上、隣地境界から2m以上とすることを予定しております。
なお、これらの数値は、市で定める「市街化調整区域の土地利用方針・地区計画ガイドライン」の既存工業団地連携型の基準を基に設定されています。
建築物の高さの最高限度は、31mとしております。
こちらは、以前産業系の地区計画として策定いたしました高崎地区地区計画と同様の制限となっております。
続いて、資料149ページをご覧ください。大作西地区の土地利用計画平面図となります。
計画では、区域の中に新たに道路を設けることで、区域内の土地を出入りできるようになっております。
また、区域内に避難路用地や区域内の縁辺部に既存道路の拡幅用地を設けることで、避難路を設定しております。
当該土地は現状高低差のある斜面地であるため、造成の中で法面処理が行われます。
法面処理の方法としては、種子吹付工となり、住宅地に隣接する部分においては植栽を設ける予定となっております。
次にこれまでの経緯について、簡単に御説明いたします。
資料153ページにお戻りください。資料右側中段となります。
本計画は、事業者である千葉県土地開発公社から、都市計画提案制度を利用した提案書の提出があり、令和7年9月3日に市で提案書を受理しました。
都市計画提案制度とは、都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく提案制度で、住民などによるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として都市計画法の一部改正によって創設され、平成15年1月から運用されております。
その後、同月25日に、副市長及び関係部長により組織される都市計画提案審査委員会により判断を行い、市として当該提案を採用することといたしました。
提案の採用後は、市で都市計画案を作成し、令和7年12月12日から12月26日まで原案の縦覧、令和8年5月7日から5月21日まで案の縦覧を行いましたが、いずれも意見書の提出はありませんでしたので、案を変更することなく、本日の都市計

画審議会にお諮りさせていただいております。

最後に今後の予定についてです。

本日、付議・諮問いたしました議案につきまして、本審議会から答申をいただいた後、県の決定事項である区域区分の変更については、県都市計画審議会を経た上で、国との法定協議を行います。

また、市の決定事項である用途地域の変更、及び地区計画の決定については、県との法定協議を行い、本年9月頃に都市計画の決定・変更の告示を行う予定となっております。

以上が、議案第1号から第4号までの説明となります。

御審議の程、よろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。

ただ今、事務局から説明がありました。内容について、何かご質問・意見等ありましたらお願いします。

【神村委員】

神村でございます。

第1号議案につきまして、1点確認をさせていただきたいのですけれども、これまでこの整備、開発及び保全の方針については、この審議会でも原案について、いろいろ審議をしてきた経緯があるわけですけれども、この原案から今回の案になるに当たって、何か変わった点、変更になった点等はございますでしょうか。

また、この印旛周辺の広域都市圏の方針においても、佐倉市に影響するような変更事項は何かあったりしますでしょうか。

【会長】

事務局お願いします。

【都市計画課】

原案から本日皆さんに御審議していただく案について、そこからの変更は特にございません。

佐倉市に影響ある事項ということですが、社会経済情勢が変わった中で今回見直しを行っておりますので、いろいろありますが、その中でも大きな部分については、空港関連で拡張整備が予定されているというようなところで、今回の見直しにおける佐倉市のパートの中でも志津北部地域の方での住宅地整備の誘導ですとか、交通利便性の高い道路周辺への産業の誘致ですとか、そういったものを改めて位置付けたというところが大きな影響であろうと考えております。

以上でございます。

【神村委員】

わかりました。ありがとうございます。

【望月委員】

望月でございます。よろしくお願いいたします。

資料の 74 ページの（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針についてお伺いいたします。

今回、勝田台駅と山万ユーカリが丘各線が新たに位置付けられておりますが、その詳細についてお伺いいたします。

【会長】

事務局お願いします。

【都市計画課】

勝田台駅につきましては、広域マスタープランの策定により、圏域を跨いだ市町村間の広域的な連携について位置付ける必要があると考え、追加したものとなります。

山万ユーカリが丘線につきましては、志津地域北部周辺の住宅地開発に関する記載にあわせて位置付けを追加したものとなります。

以上でございます。

【望月委員】

ユーカリが丘にお住まいの方は、以前東洋バスが勝田台まで乗り入れたと思うんですよね。

それがどうしても人手不足になって、運行ができなくなって、そのあとにまた山万のバスが今乗り入れられておりますけど、佐倉市民にとっても勝田台駅は始発ですので、座って通勤通学でき、また近隣の学校のバス停にもなっておりますので、そういったところで、多分市民の方も安心して、山万さんもこれからもっと開発をされると思いますので、そこまで市がちゃんと広域的に考えているということで、安心して、今度新しく来てくれる人も住んでいただけるんじゃないかと思って高く評価させていただきます。

もう一つ質問させていただきます。

佐倉市にとって、既存工業団地が空き地の区画がないということが長年の課題でございましたけれども、今回、大作西地区ですか、そちらの方を開発して新しい企業の誘致をということなんですけども、進出企業の予定はあるのか、お伺いさせていただきます。

【事務局】

資料140ページに今回地区計画における土地利用に関する方針がございますが、そこには製造業の工場ですとか、自然科学研究所などが想定されております。

なお、本事業は千葉県土地開発公社が事業主体となっておりまして、公募により進出企業がこれから決定されていくものと伺っております。

以上でございます。

【望月委員】

決して反対しているわけではないんですけれども、データセンターのような企業が来ますと、やはり多くの電力と水が必要になってきますので、あらかじめ担当課に伺ったら、水道管はその辺まで来ているので、いざとなったら設置はできるということなので、地盤沈下の心配はないということで、またデータセンターではないということで、安心したんですけども、決してデータセンターに反対しているわけでございません。

また、データセンターのような企業が来ると、やはり数人だけで管理ができてしまうので、地元の雇用が叶わないということがあると思うんですけども、今回の企業誘致にあたって、地元の雇用を推進することに期待はできるのか、お伺いさせていただきます。

【事務局】

進出企業は今後公募により決定されていくと思うんですが、地区計画の目標といたしましては、製造業の工場ですとか、研究所そういったようなものも想定されることから、一定程度の雇用が見込まれるものと考えております。

以上でございます。

【望月委員】

わかりました。ありがとうございました。

以上でございます。

【会長】

他にございますでしょうか。

はいどうぞ。

【松島委員】

松島です。よろしくお願いします。

最初に1号議案ですけれど、成田空港の拡張整備に伴う計画変更というところが大きいかと思うんですけれど、拡張箇所の用地買収が予定どおり進んでいなくて遅れているような報道もあったのですが、その影響というのは、この計画にはないのかお伺いいたします。

【事務局】

今回ご審議いただいております1号議案ですけれども、おおむね20年を見据えたまちづくりのマスタープランでございますので、報道的には遅れるというようなことがあるということでしたが、特に大きな問題はないものと捉えております。

以上でございます。

【松島委員】

それでは続きまして、69ページですけれども、左側の一番下の新しいところですけれど、勝田台駅、八千代市と連携してまちづくりを進めていくということなのですが、どのような連携をしていくのかお伺いいたします。

【事務局】

今回広域的な視点として近隣の地域との連携ということで記載させていただいております。

現状においても、例えば、西志津にお住まいの方が勝田台駅を利用したりと行政界を越えて利用がございますので、具体にまだどういったことというわけではありませんが、そういった近隣の市と連携をしながら、住みよいまちづくりに向けて取り組んでまいりたいということで方針として定めております。

以上でございます。

【松島委員】

西志津とかの志津地区の人口の多い住民の方が勝田台駅を利用、都心に行く方は利用しているというのは、以前からもあったかと思うんですけれども、今回ここに勝田台駅を入れた理由というのをお伺いいたします。

【事務局】

隣接する市でございますし、行政界を超えた生活圏としての利用がなされているというところも踏まえまして、広域的なまちづくりという観点から、今回、勝田台駅につきましても掲載させていただいております。

以上でございます。

【松島委員】

続きまして議案4号、大作地区についてお伺いしたいのですが、建築物の敷地面積の最低限度が3,000㎡ということなのですが、3,000㎡にした理由をお伺いいたします。

【事務局】

敷地の3,000㎡ですけれども、市の方で市街化調整区域の地区計画のガイドラインというものを定めておりまして、そちらの記載がありますのと、既に決定しておりますちばリサーチパーク佐倉地区ですとか、あと高崎地区、こういったものも3,000㎡という同じ基準でございますので、そういった意味からも3,000㎡としております。

以上でございます。

【松島委員】
そうしますと、ここに何社ぐらいが建つ予定なのかお伺いします。

【事務局】
お答えいたします。
こちら先ほどの土地計画利用平面図にもありますけれど、区画が4つに分かれておりますので、現状のところ4社の見込みでございます。
以上でございます。

【松島委員】
この149ページの図面を見ますと、1か所から入って、ぐるっと回っていくという感じで、入口は1か所しかないということでよろしいでしょうか。

【事務局】
お答えいたします。
出入口に関しては、1か所になります。図面上、避難路に関しては各区画から出入りできるようになっております。
以上でございます。

【松島委員】
先ほど隣接して住宅地があるというお話だったのですが、何軒ぐらいあるのか、また住民への説明についてはもうされているのかどうかお伺いいたします。

【事務局】
何軒という詳細は把握しておりませんが、今回この議案は事業者からの都市計画提案ということで、提案いただくにあたっては周辺にも御説明をして、それを経た上で提案なされているものとなります。
また、特段今回の住民への説明において、反対ですとかそういった意見はないものと認識しております。
以上でございます。

【会長】
ほかにございますでしょうか。
特に質問がないようですので、採決に移りたいと思います。
議案第１号から議案第４号までについて、賛成の方は挙手をお願いします。

（挙手全員）

挙手全員であります。
よって、議案第１号から議案第４号までについては、当審議会として、異存ない旨、答申します。
それでは、答申案を作成しますので、暫時休憩とします。
会議の再開は、11時を予定していますので、よろしくお願いします。

【会長】
休憩前に引き続き、会議を開きます。
議案第１号から議案第４号までに対する当審議会の答申案ができましたので、事務局から朗読をお願いします。

【都市計画課】

（案朗読）

【会長】
答申案について、ご意見等はありませんか。

（意見なし）

ないようですので、これを議案第１号から議案第４号までに対する当審議会の答申とします。
それでは、次の議事に入ります。
議案第５号について、事務局の説明を求めます。

【下水道課】

議案第5号「佐倉都市計画下水道の変更」について御説明させていただきます。

5ページからが計画書となっております。

6ページをご覧ください。佐倉都市計画下水道の計画書では、4つの項目について定めております。

1つ目が下水道の名称、こちらは「佐倉市第1号公共下水道」と称します。

2つ目に排水区域、3つ目に下水道管渠、4つ目にその他施設として、汚水中継ポンプ場と雨水調整池の名称や所在地などを定めているところですが、この度の変更では、このうちの2つ目の排水区域を次のように変更いたします。

2. 排水区域について、排水区域は総括図表示のとおりとなっており、面積は汚水2,756ha、雨水2,585haといたします。

従前の計画では、汚水の面積を約2,916haとしておりました。雨水の面積は、従前と変わっておりません。

また、10ページにございます、佐倉都市計画下水道総括図（汚水）の中段のやや左側に、①L=約3,870mとの記載がございますが、こちらは、志津1号幹線と称します汚水管渠の延長を示したものでございますが、従前の計画では、約3,790mとしていたものを改めたものでございます。

変更の理由といたしましては、今回の変更は、既整備区域の追加及び、令和6年度に変更されました「佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画」との整合を図り、都市計画区域を変更するものでございます。

佐倉市では、都市計画運用指針（国土交通省）策定以降、市街化調整区域においても佐倉都市計画下水道の区域を決定しております。

このことから、市街化調整区域のうち区域外流入等により整備済となっている箇所について、佐倉都市計画下水道の区域として追加するものでございます。

また、整備見込みのない従前の計画区域に含まれた箇所については、令和6年度佐倉市全体計画の見直しにおいて全体計画区域外とされたことから、既都市計画決定区域から削除するものでございます。

志津1号幹線（汚水）の延長については、令和6年度に見直した佐倉市全体計画の延長を反映するものでございます。

ただいま申し上げました、区域の追加及び削除の箇所でございますが、11ページをご覧ください。

佐倉市全体を1枚の図で示しておりまして、見えにくくて、恐縮ではございますが、

赤色で示している部分が今回追加する箇所、また、黄色で示している部分が削除した箇所で差し引きで約160haの減となっております。

先ほどから、理由の説明の中にございます全体計画の変更、見直しについて、補足させていただきます。8ページをご覧ください。

下段の関連計画変更の履歴にございます、平成28年3月の佐倉市汚水適正処理構想の見直しにおいて、公共下水道で汚水処理をすべきとしていた区域を、4,786haから、2,820haに削減いたしました。

これは、平成26年度に国土交通省、農林水産省、環境省の3省連名により示されました、「都道府県構想マニュアル」及び、千葉県により見直されました「全県域汚水適正処理構想見直し市町村作業マニュアル」に基づき、実施したものでございます。

佐倉市内のどの地域を、どのような方法で汚水処理を行うことが最良であるか、庁内で横断的に検討し、パブリックコメントを経て、決定したものでございます。

令和5年6月にも見直しを行いましたが、この際には微修正程度となっております。

従前の佐倉市の全体計画の計画期間が、上位計画である千葉県の印旛沼流域下水道全体計画及び東京湾流域別下水道整備総合計画と合わせ、平成21年度から令和6年度となっておりましたので、令和6年度に、上位計画変更後に、適正処理構想を反映した佐倉市全体計画の変更を行いました。

今回の都市計画下水道の変更は、手順を踏んで行ってまいりました一連の関連計画変更を、都市計画決定に反映させるためのものでございます。

最後に41ページをご覧ください。都市計画の策定経緯の概要でございます。

令和8年4月1日に、千葉県県土整備部都市整備局長への事前協議を実施したのち、令和8年4月27日から5月15日まで、都市計画案の概要の縦覧を行いました。

公述の申出がございませんでしたので、令和8年5月24日に予定しておりました公聴会は中止しております。

令和8年6月4日から6月18日まで、都市計画案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

議案第5号の説明は以上でございます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。

御質問・意見等ありましたらお願いします。

（質問・意見なし）

それでは、特に質問がないようですので、採決に移りたいと思います。
議案第５号について、賛成の方の挙手をお願いします。

（挙手全員）

挙手全員であります、
よって、議案第５号は、当審議会として、異存ない旨、答申します。
それでは、答申案を作成しますので、暫時休憩といたします。

【会長】
休憩前に引き続き、会議を開きます。
議案第５号に対する当審議会の答申案ができましたので、事務局から朗読をお願いします。

【都市計画課】

（案朗読）

【会長】
答申案について、御意見等はありませんか。

（意見なし）

ないようですので、これを議案第５号に対する当審議会の答申とします。

それでは、本日の審議は以上で終了となりますが、次第に「その他」とございます。
事務局から何かありましたらお願いします。

【事務局】

次回の審議会につきまして、秋頃にまた予定しております。

その際には日程を調整させていただきたいと思いますので、御協力お願いいたします。

以上でございます。

【会長】

それでは、本日の審議は以上で終了したいと思います。

議事進行への御協力ありがとうございました。

これをもちまして第42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　行方　寛

佐倉市都市計画審議会委員　長谷川泰弘

佐倉市都市計画審議会委員　神村賢一