

第38回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和5年8月2日（水）
午後2時00分～午後3時20分

2. 場 所 佐倉市役所 社会福祉センター3階 中会議室

3. 会議次第

1. 開 会
2. 市長挨拶
3. 会長挨拶
4. 委員紹介
5. 副会長の選出について
6. 議事録署名人指名
7. 議 事
議案第1号 佐倉都市計画生産緑地地区の変更について
8. 報告事項
佐倉市立地適正化計画見直しについて
都市計画道路の見直しについて
9. その他
10. 閉 会

4. 配布資料

- ・ 第38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見直しについて」
- ・ 資料2 「概要版」
- ・ 資料3 「佐倉市立地適正化計画の見直しの基本方針について」
- ・ 資料4 「防災指針素案」
- ・ 資料5 「「佐倉市立地適正化計画見直しについて」に寄せられた意見と市の考え方」
- ・ 資料6 「都市計画道路の見直し方針（案）について」

5. 第38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	欠席
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	代理出席
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 橋本 和喜、野澤 芽与、知久 貴洋、古川 ゆり
 公園緑地課長 渡部 友昭 公園緑地課 高田 智之、遠藤 祐斗
 道路建設課長 香取 理志 道路建設課 永田 盛夫、福山 兼人

6. 議事録

【都市計画課 橋本】

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38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。

ここで委員の出席状況をご報告いたします。松浦委員につきましては、本日所用につき、ご欠席となっております。

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西田市長からご挨拶を申し上げます。

【西田市長】

(……市長挨拶……)

【都市計画課 橋本】

ありがとうございました。

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)

それでは改めまして、若狭会長からご挨拶をお願いいたします。

【会長】

(会長挨拶)

【都市計画課 橋本】

本日の審議会は新しく委員になられた方が7名おられますので、私の方から改めて委員全員のご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、名簿順にご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、当審議会の会長も務めていただいております、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、当審議会の副会長も務めていただいております。

りました、前佐倉商工会議所会頭の 塚田 雅二様より、委員を辞任する旨の届け出が提出されましたことから、同じく現佐倉商工会議所会頭の、岩渕 明弘様に委員の打診をいたしたところ、内諾を得られましたことから、都市計画審議会委員にご就任いただいております。

続きまして、学識経験者として選任されております、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ております、鈴木 尚委員は、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られております。

続きまして、本日は欠席でございますが、学識経験者として選任されております、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頂きました、
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 出口様にご出席を頂いております。

同じく、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。

なお本日、宮下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、調整課長 鈴木様にご出席を頂いております。

続きまして、公募により選任されております、市民委員の方をご紹介します。
犬塚 博委員でございます。
草場 孝志委員でございます。

続きまして、次第の5番目に入らせて頂きます。委員紹介の中でふれましたが、前回まで副会長を務めていただいた、塚田 雅二委員の退任に伴いまして、副会長が不在となっております。

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、これまでと同様に、商工会議所の会頭に副会長をお願いできればと思います。

【都市計画課 橋本】

ただいま会長から、副会長として、商工会議所会頭の岩淵委員のご指名を頂きました。

岩淵委員、いかがでしょうか。

【岩淵委員】

ご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。

【都市計画課 橋本】

ありがとうございます。

それでは、岩淵委員に副会長をお願いいたします。

では、岩淵委員、副会長席への移動をお願いいたします。

【都市計画課 橋本】

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、お近くのディスプレイをご覧ください。

付議資料

資料1 「佐倉市立地適正化計画見直しについて」

資料2 「概要版」

資料3 「佐倉市立地適正化計画の見直しの基本方針について」

資料4 「防災指針素案」

資料5 「「佐倉市立地適正化計画見直しについて」に寄せられた意見と市の考え方」

資料6 「都市計画道路の見直し方針（案）について」

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、挙手をしていただき指名された後に、マイクを受け取りましたらお話してください。

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、会長よろしくお願ひいたします。

【会長】

只今の出席委員は、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ので、会議を開きます。

【会長】

それでは、会議次第の6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、望月 圧子委員、犬塚 博委員にお願いいたします。
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。

【公園緑地課長】

議長、公園緑地課長の渡部と申します。

すみませんが、着座にて説明をさせていただければと思います。

それでは、議案第1号、「佐倉都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご説明いたします。

まず、生産緑地の制度について簡単にご説明いたします。

生産緑地とは、良好な都市環境の形成を図るために、市街化区域内農地の緑地としての機能を活かし、計画的に農地を保全していこうとする制度であり、都市計画法によって「生産緑地地区」として指定された市街化区域内の農地をいいます。

生産緑地に指定されますと、区域内の建築行為等が制限され、営農が義務付けられる代わりに、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。

また、この生産緑地は、指定から30年が経過いたしますと、土地の買取り申し出が自由に行え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。

なお、平成29年度の生産緑地法の改正により、30年の期間経過後も、土地所有者

の意向に基づき、10年間に渡り、これまでと同様に営農義務と税制面の優遇措置が継続適用される「特定生産緑地」の制度が創設されております。

現在、佐倉市には15地区の生産緑地地区が指定されており、面積は合計で約3.74haとなっております。そのうち、9地区、約3.01haにつきましては、特定生産緑地の指定をしております。

残る6地区と特定生産緑地に一部指定しなかった1地区の合計7地区、0.73haにつきましては、いつでも土地の買取り申し出ができる状態となっております。

そのうち、今回、2つの地区につきまして、生産緑地地区を廃止する議案としてお諮りするものでございます。

それでは、改めまして、議案第1号、「佐倉都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご説明いたします。

資料の6ページ「計画書」をご覧ください。

佐倉都市計画生産緑地地区中、8号井野第3生産緑地地区の面積約0.06haについて、廃止するものでございます。

理由は、生産緑地地区の決定から30年が経過しようとする中で、所有者は営農意向が無く特定生産緑地の指定は受けませんでした。

その後、生産緑地地区の決定から30年が経過したため、市に対し買取りの申し出を行いました。

市は、各公共機関へ買取り申し出の照会を行いました。買取りの意向は無く、買取り申し出から3ヶ月が経過し、生産緑地法第14条に基づく行為制限（営農、建築、宅地造成等）が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

続いて、14号上志津第6生産緑地地区について、約0.54haの面積のうち、約0.02haは地積更正による面積減、約0.20haについて一部廃止するものでございます。

理由は、地積更正につきましては、分筆登記に伴い、錯誤により地積を更正したためです。

また、一部廃止につきましては、生産緑地地区の決定から30年が経過しようとする中で、所有者は生産緑地地区の一部、約0.32haについて営農意向があり、特定生産緑地の指定を受けましたが、残りの部分については、営農意向が無く、特定生産緑地の指定を受けませんでした。

その後、生産緑地地区の決定から30年が経過したため、特定生産緑地の指定を受けなかった部分の生産緑地地区について、所有者は市に対し買取りの申し出を行いました。買取りの意向は無く、買取り申し出から3ヶ月が経過し、生産緑地法第14条に基づく行為制限が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

続きまして、資料8ページの「総括図」をご覧ください。

まず、8号井野第3生産緑地地区は、志津駅から西へ約600メートルに位置し、北

側には国道296号、南側には京成電鉄本線があり、当該地には都市計画道路3・4・17号四街道井野線が重複して都市計画決定されております。

次に、14号上志津第6生産緑地地区は、志津駅から東へ約400メートルに位置し、周辺には住宅等が集積している箇所となっております。

続きまして、資料9ページの「計画図」をご覧ください。

赤枠線が生産緑地地区の決定区域でございます。

そのうち、黄色で塗られている区域が廃止区域となります。また、10ページの青色の斜線で塗られている区域が地積更正により面積が減少する区域となります。

続きまして、資料11ページの「策定経緯の概要書」をご覧ください。

これまでの都市計画の手続きでございますが、令和5年6月16日から6月30日までの2週間、都市計画案の公告・縦覧を行いました。

その結果につきましては、資料12ページ「案の縦覧結果の報告」をご覧ください。縦覧の結果、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

参考までに、資料13ページは、変更の内訳をまとめた表でございます。

その次の資料14ページは、生産緑地地区の一覧表となっております。

その次の資料15ページから21ページまでは、現況写真を掲載しております。

以上で、議案の説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

【会長】

どうもありがとうございました。

ただいま事務局の方から説明がございましたが、委員の皆様におかれましては何かご質問、ご意見等はございませんでしょうか。

【松島委員】

松島です。

よろしくお願いいたします。

市に買取り申し出をして、どの部でも買取り希望がなかったということですが、これは部ごとの判断で買う買わないというのを判断されたのかお伺いいたします。

【公園緑地課長】

公園緑地課長でございます。

基本的には部ごとの判断ということで意向の確認をしております。

以上でございます。

【会長】

いかがでしょうか、松島委員。

【松島委員】

市が買取る場合は、どういった使われ方や用途で買取るのか。
また、それも部ごとの判断なのかお伺いいたします。

【公園緑地課長】

基本的には、やはり市が買取るという場合、基本的には行政目的があるから買取るということになります。

【松島委員】

過去に伺ったことがあるのですが、市が買取った方が、民間の事業者にどういう使われ方をするかわからないといった状況になるよりもいいのではないかと考えていたのですが、市は予算の都合でなかなか買取りは難しいということでした。

市にとっては、買取りの手続は制度上決まってるから実施しているだけで、あまり積極的に買うということは考えていないのかお伺いいたします。

【公園緑地課長】

財政状況が芳しくないということもございますが、土地を所有するという事は、その土地が本来、行政目的に必要なだから購入するということになります。

ですから、ただ買取りの申出があったから買うのではなく、具体的にどのような目的で公共利用をするのか、その辺が挙げられないと買取らない状況にあります。

【松島委員】

そうしますと、市が買取らない判断をして、そのあと規制が解除されたら、もう市の方では、どういう使われ方をしても自由というか、その後の確認などはされないということよろしいでしょう。

【公園緑地課長】

そもそも当初、市街化区域という都市計画の定めがありますので、本来、市街化を促進する区域でございます。

ですから、営農していただくという期間は、建築行為や造成行為は制約されるのですが、基本的には解除後は、その土地所有者の意向で本来の市街化区域での土地利用を促進すべき区域として利用していただくことになります。

以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。

他に何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

では、私から一つよろしいでしょうか。

資料の9ページについて、これは都市計画道路の3・4・17号線にかかっている部分でございますけれども、これをまだ市としては買取らないということは、この路線の、将来的な事業計画というのは、どの様に考えていらっしゃるのかだけ教えていただけますでしょうか。

【道路建設課長】

道路建設課長の香取と申します。

よろしくお願いいたします。

この路線につきましては、都市計画決定されているのですが、現在のところ実施に向けた部分がないため、購入ということは考えておりません。

【会長】

ありがとうございました。

まだ無いということですね。

他にご意見等ございませんでしょうか。

特に無いようですので、採決したいと思います。

「議案第1号 佐倉市都市計画生産緑地地区の変更」について、案のとおり変更する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、「議案第1号 佐倉市都市計画生産緑地地区の変更」は、案のとおり変更することに決しました。

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40分を予定していますので、よろしくお願いいたします。

(休憩後)

【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。

【都市計画課長】

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。

続きまして、次の報告事項に移ります。

報告事項につきましては「佐倉市立地適正化計画見直しについて」、「都市計画道路の見直しについて」の2件です。

報告事項「佐倉市立地適正化計画見直し」について、事務局の説明を求めます。

【都市計画課長】

立地適正化計画の見直しについて報告をさせていただきます。

資料1を説明いたします。

立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」に基づき、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉・商業等の立地、公共交通の充実等に関する計画で、都市全体を見渡した都市マスタープランとしての性質を持っている計画です。

佐倉市では、平成29年3月に「佐倉市立地適正化計画」を策定しておりますが、計画策定から5年以上経過していること。また、令和2年9月に都市再生特別措置法が改正され、防災指針の作成が必要となったことから、現在、現行計画の評価、計画の見直しを進めており、本年度中の策定を予定しております。

この度、立地適正化計画見直しの方向性を取りまとめ、意見公募を実施したため、ご報告をさせていただきます。

見直しの主な内容は4点ございます。

1. 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
 2. 現行計画の評価と、それに対応した施策の見直し
 3. 居住誘導区域についての区域設定の見直し
 4. 居住誘導区域内の防災対策を記載（防災指針の策定）
- でございます。

今後のスケジュールについては、記載のとおり今年度2月頃に都市計画審議会でご審議頂き、3月での改訂を計画しております。

それでは、資料2見直しの方向性の具体的な内容について説明いたします。

まず、立地適正化計画の改訂に際しての基本的な考え方について、4つに整理しました。

- 1つ目は 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現

2つ目は 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成
3つ目は 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
4つ目は 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
でございます。

これらの基本的な考えと都市マスタープランのまちづくりの基本目標を基に佐倉市立地適正化計画の見直しを行います。

続いて居住誘導区域と都市機能誘導区域についてです。

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、居住を誘導すべき区域のことです。

今回の見直しでは、現行計画を継承しつつ、災害リスクが高く、対策が難しい箇所については区域からの除外を検討します。

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

佐倉市では誘導施設として診療所や子育て支援施設等を位置付けています。

都市機能誘導区域については、基本的には現行計画と都市マスタープランを踏襲し、京成佐倉駅周辺、J R佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、志津駅周辺、ユーカリが丘駅周辺、の5箇所を中心とした区域を基本としますが、都市再生整備計画や公共施設等総合管理計画と整合を図るため、必要に応じて区域を見直します。

次に誘導施設、誘導施策について、こちらも基本的には、現行計画を踏襲しますが、現行計画策定時から誘導施設の立地状況が変化していることや地域課題、各関係課の意見等を踏まえて見直します。

次に佐倉市独自の区域設定でございますが、現行の計画では、和田・弥富地区の一部を公共施設集積地区として設定しております。

改訂計画でも①公共施設等集積区域の設定、②公共交通ネットワークの形成、③農村集落の維持、という3つの方向性について現行計画を踏襲しつつ、都市再生整備計画事業との整合をとりながら見直します。

目標値について、説明いたします。

まず、現行計画の評価についてですが、資料3の16ページをご覧ください。

現行計画では、目標指標として「都市機能誘導区域内での誘導施設の充足」「佐倉・根郷地域の居住誘導区域内の人口密度の維持」「路線バス等の利用者数」の3つを掲げています。

まず、「都市機能誘導区域内での誘導施設の充足」について

京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、平成29年3月の基準値に対し現状値として維持できております。

京成臼井駅周辺は、基準より7%減、志津・ユウカリが丘駅周辺については基準より6%増という状況です。

将来目標値は令和12年度時点で100%としているため、現時点では未達成となりますが、現行計画の目標値を踏襲して達成を目指して参ります。

続いて指標の2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1haあたり58.5人の維持を目標値として位置付け、現状値は55.1人となっておりますが、佐倉市の人口減少率を考えると概ね維持出来ているものと捉えています。

一方で、人口密度の維持については佐倉・根郷地域以外の区域でも課題と考えられるため、改訂計画では各地区での目標を定めたいと考えております。

続いて指標の3つ目「路線バス等の利用者数」について、現行計画では、平成27年度の路線バス利用者数である471万人を基準値とし、その維持を目標として位置付けていますが、数値の根拠としている佐倉市統計書の対象の捉え方が変わってしまっていることが判明したため、現状値と同じ条件での統計が始まった平成29年度の数字を基準として設定したいと考えております。

具体的には平成29年度のバス利用者は545万人でございましたので、令和元年の現状値542万人ということで、概ね維持出来ていると考えます。

しかしながら、その後の新型コロナウイルスの影響で利用者が大きく減少しており、この状況をコロナ前のように戻していくということで、将来目標は現行計画を踏襲し、平成29年度の利用者数維持を目標値としたいと考えております。

資料2にお戻りいただきまして、改訂計画では先ほど申し上げた目標値に加え、新たに防災指針での目標指標を追加することとします。

見直しの基本方針については以上となります。

次のページに移りまして、防災指針（素案）についてでございます。

本来、防災指針とは居住誘導区域内の防災対策を示すものですが、佐倉市では、佐倉市都市マスタープランの地域区分にあわせ、居住誘導区域外についても防災指針を定める方針でございます。

概要の左側上半分に、各地区の災害リスク分析を載せております。

右側は、地区ごとの防災対策について整理しております。

資料下段に移りまして、防災指針の基本的な方針ですが、「災害危険性からの回避」、「災害被害発生の防止（ハード対策）」、「市民や事業者等と連携した防災力の向上（ソ

フト対策)」以上 3点に整理しています。

方針の1つ目、災害危険性の回避として、土地利用規制、災害レッドゾーン居住者の移転促進、急傾斜地崩壊危険区域の指定促進等を施策として位置付けたいと考えております。

方針の2つ目、ハード対策として、貯留・排水施設整備、雨水流水抑制策の推進や避難施設・防災機材の整備等を位置付けたいと考えております。

方針の3つ目、ソフト対策として、確実な避難や経済被害低減に向け、防災ハザードマップの周知、事前対策の観点から災害に備えた防災計画の作成等を位置付けたいと考えております。

いずれについても国土強靱化地域計画や地域防災計画と整合をとり、目標値や施策を検討しております。

続いて、災害リスクの分析結果と都市計画運用指針を踏まえて、佐倉市における居住誘導区域の設定についての考え方です。資料4の26ページをご覧ください。

市街化調整区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業系用途地域などについては、現行計画同様に居住誘導区域に含めません。

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査予定箇所、鏑木特別緑地保全地区については、改訂計画から居住誘導区域から除外をしたいと考えております。

また、④-3洪水浸水想定区域の浸水深3.0m以上、⑤-3将来人口(R22時点)で1haあたり20人未満の箇所、その他の、避難所等から500m以上離れている区域。これら全てに該当する場合、居住誘導区域から除外が適当と判断して、改訂計画より居住誘導区域から除外をしたいと考えております。

27ページに居住誘導区域の考え方について図で整理しており、赤丸で囲っている箇所については今回の見直しで居住誘導区域から除外を検討する箇所になります。

以上、立地適正化計画の見直し方針について概要を説明させていただきました。

続いて、資料5に移ります。6月1日から15日まで実施した市民意見公募の結果について報告いたします。

立地適正化計画の基本方針、防災指針の素案について意見を募集したところ、資料に示す通り、1人から2件の意見がありました。

立地適正化計画の内容の範囲にとどまらない多岐にわたる内容のご意見をいただきましたが、立地適正化計画に関係のあるものを取り上げ「意見に対する考え方」を示しております。

意見を受け基本方針や素案そのもの変更は行いませんが、計画を策定する際にはお寄せいただいた意見を参考にしていまいります。

事務局説明は以上となります。

【会長】

どうも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いただいたわけでございますけれども、これに関してご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

【鈴木尚委員】

例えば資料4の27ページに位置図が書いてありますが、これだけだとちょっとわかりづらいのですが、佐倉市のホームページにこういう資料は出てくるのでしょうか。

【都市計画課長】

現状としましてはこの素案自体は、ホームページに掲載をしておりますので、これと全く同じものは閲覧できる状況にはなっております。

【鈴木尚委員】

わかりました。

【会長】

他に何かご質問ご意見等ございませんでしょうか。

【松島委員】

今回の居住誘導区域から除外とされている箇所は、2019年10月の大雨で浸水した箇所だと思います。

他にも浸水した場所があったと思いますが、この場所以外はこの3つの条件に当てはまらなかったということよろしいでしょうか。

【都市計画課長】

ご質問の通り、3つの条件すべてに該当する箇所というのはこの1箇所だけだったということでございます。

【松島委員】

そうしますと、この3つすべてには当てはまらないけれど、2つには該当している場合でも問題ないと考え、3つの条件すべてに当てはまる場所ということで、この1箇所を除外したということよろしいでしょうか。

【都市計画課長】

問題がないといえますか、対策をするのが非常に難しい区域ということで、この3つ

に該当した区域は除外を検討していくということでございます。

浸水深3.0m以上ということや、将来人口が1ヘクタール20人未満ということで、互助共助なども難しいとか、また、避難所から500メートル離れていて高齢者の避難行動が難しいなど、そういう3点の条件に当てはまるということで、こちらの区域はなかなか対策が難しいという判断でございます。

【会長】

そのほかに何かご質問、ご意見等はございませんでしょうか。

【原委員】

資料2の2ページ目、防災指針素案についてお尋ねいたします。

以前都市マスタープランを作成した際に、この防災に関しては、項目だけ挙げましたけれど、この様な形で具体的に挙げていただいて、より明確になったと思います。

しかし、一番下の防災まちづくりの将来像のところ、一番左の将来像のところには、一番下にハード・ソフトの組み合わせによる防災、減災対策の推進という形で減災を挙げていただいているんですけども、その右側の具体的な視点・施策のところ、減災の視点が、弱まっているような気がいたします。

やはりソフト対策においては、減災という視点が非常に強いと思いますので、具体的な項目立ての際には、減災の視点を入れていただくといいかなと思います。

それからもう1点質問がございます。

資料3の25ページの誘導施設の立地状況のまとめが書かれていまして、文化施設のところに図書館と博物館、美術館を掲げられているのですが、例えば京成臼井駅周辺には、市民音楽ホールという施設があり、この地域においては、非常に文化的な役割が大きいと思われるのですが、丸が付いていないということは、そこに該当しないということになるのですが、なぜでしょうか。

【都市計画課長】

まず減災のご意見について、市民意見の方からも減災が大切というご意見をいただいておりますので、計画策定の際には、減災の視点もできるだけ盛り込んだ形とさせていただきたいと考えております。

もうひとつ、市民音楽ホールにつきましては、集会施設としての整理をさせていただいているところでございます。

【会長】

他に何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。

いかがでしょうか。

意見が無いようでしたら、本件は報告事項でございますので、採決をいたしません、事務局におかれましては、本日の各委員の皆様のご意見を踏まえて、見直しの作業を進めていただければと思います。

続きまして、報告事項 「都市計画道路の見直しについて」事務局の説明を求めます。

【道路建設課長】

道路建設課の香取でございます。

都市計画道路の見直しについて説明いたします。

令和2年度より千葉県都市計画道路見直しガイドラインに基づき、都市計画道路の見直しを行ってまいりました。見直した結果、全22路線のうち、5路線が「全線廃止」又は「一部区間廃止」となり、今後、この方針のとおり都市計画の変更を進めていきたいことから、見直し結果を報告するものでございます。

資料6「都市計画道路の見直し方針(案)について」に沿ってご説明いたします。なお、説明の中でページ数を申し上げますが、資料右下に記載しております資料のページ番号といたしますのでご留意いただければと存じます。

それでは、1ページをご覧ください。

都市計画道路の必要性についてご説明いたします。

都市計画道路は、都市計画法に定められている都市施設で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための基礎施設として、都市の骨格を形成するもので、市民生活や都市活動に欠かせない重要な施設でございます。

次に佐倉市の現状をご説明いたします。

「表 佐倉市の都市計画道路」をご覧ください。

佐倉市の事業区間につきましては、22路線、延長約80キロメートルが都市計画決定されております。整備率につきましては、現時点で61.5パーセントとなっております。その中で、長期未着手路線は、表 上から6番目3・4・7臼井舟戸線、上から8番目3・4・10富士見町本町線の2路線でございます。

2ページをご覧ください。

全22路線の路線図でございます。

先ほどご紹介した長期未着手路線は、上側の中ほどに位置しております、稻荷台から八幡台交差点付近を結ぶ「3・4・7臼井舟戸線」、右側の中ほどに位置しております、「3・4・10富士見町本町線」の2路線でございます。

続きまして、見直しの背景についてご説明いたします。

3ページをご覧ください。

今回、見直しを行った背景といたしまして、主に4点ございます。

1点目といたしまして、少子高齢化の進展でございます。都市計画決定された昭和30年から40年頃と比べ、人口減少や少子高齢化といった社会情勢が大きく変わっていること。

2点目といたしまして、まちづくりの方向性の変化への対応でございます。

都市構造がコンパクト+ネットワークに変化していること。

4ページに移りまして、3点目といたしましては、公共事業の効率化への対応ござ

います。

今後、道路を含む公共施設・インフラの補修・更新に多額の費用を要することが試算されること。

また、都市計画道路にかかる土地が、長年に亘り、建築制限を受けていること4点目といたしまして、都市計画道路の道路構造が最新の道路構造令に適合していない可能性があること。

以上のことなどから、見直しを図ることといたしました。

都市計画道路の見直しの基本的な考え方について、ご説明いたします。

5ページをご覧ください。

検証のプロセスについてですが、千葉県都市計画道路見直しガイドラインは、右側のフローのとおり、3段階で検証を行い、「存続」、「変更」、「廃止」で評価することとなっております。

これに準拠して検証を行いました。

6ページをご覧ください。

第1段階では、「都市計画決定から20年以上経過している路線・区間「未整備を含む路線」の2つの視点から検討路線を選定いたしました。

全22路線のうち、青色で着色している14路線が検討路線となりました。

7ページをご覧ください。選定した検討路線を図示しております。

路線図左下の凡例をご覧ください。

実線が整備済み、●破線が事業中、■破線が未整備として図示しております。

第2段階のご説明に移ります。

8ページをご覧ください。

第2段階につきましては、検討路線の14路線を29の区間に分けし、「路線・区間の必要性の有無」、「機能代替の可能性の有無」、「整備に係る制約条件の有無」の定性的な3項目で検証いたしました。

9ページは、14路線29区間に細分化した路線の位置を示しております。

整備済み区間が混在し、複数の区間に跨っている路線について、分けるとともに、都市計画道路と交差している箇所におきましても、区間分けを行っております。

一次評価の結果につきましては、10ページをご覧ください。

一次評価の結果、着色している路線及び区間が、二次評価に進むことになりました。

11ページをご覧ください。

二次評価につきましては、一次評価の検証項目にない地域性を評価することとなっております。

佐倉市におきましては、「上位計画等による位置づけの有無」、「都市間・拠点間の

連絡機能の有無」、「市民などからの要望の有無」を評価項目として設定いたしました。

着色されていない5路線と、青色で着色している長期未着手路線の2路線を廃止候補として選定いたしました。

12ページをご覧ください。

一次評価・二次評価の結果をまとめた一覧でございます。

緑色で着色している7路線13区間を点検候補路線として選定いたしました。

13ページをご覧ください。

点検候補路線と選定した路線・区間を緑色で図示しております。

14ページをご覧ください。

最終工程である第3段階のご説明をいたします。左側中ほどに記載しております、フローチャートをご覧ください。

第3段階では、点検候補路線・区間の検証として、見直しガイドラインに基づき、都市計画道路を「整備した場合」、「整備しなかった場合」における20年後の交通量を推計し、ステップ1として、「交通流動の検証・評価」を行います。

検証の結果、周辺道路に影響が少ない路線は、都市計画道路の見直しとして「廃止」の候補路線として評価いたしました。

周辺道路に影響を及ぼす路線は、ステップ2として、「費用対効果の検証・評価」を行い、事業性を有しているかを確認いたしました。

なお、ステップ2の検証は、見直しガイドラインの検証項目にはございませんが、佐倉市独自の評価項目として検証いたしました。

各路線・区間の「交通流動の検証」は、15ページから27ページに記載しております。

16ページをご覧ください。

廃止路線と評価された富士見町本町線①を例として、ご説明をさせていただきます。4つの図が記載されているかと存じますが、まず、左上の「整備有り」をご覧ください。

整備した場合の交通量を図示しております。中央の青線が富士見町本町線①でございます。

次に、左下の「整備無し」をご覧ください。

整備しなかった場合の交通量を図示しております。

右上の「交通量の変化」をご覧ください。

先ほどご説明した左側の整備しなかった場合の交通量から整備した場合の交通量を減じた図でございます。

青線が整備することにより交通量が増える区間を示しており、オレンジ線が整備することにより交通量の減少に寄与する区間を示しております。

右下の図が、「混雑度の変化」でございます。

混雑度を示した図となり、上段が整備しなかった場合の混雑度で、下段が整備した場

合の混雑度となっております。

なお、数字が赤色で表示されている箇所につきましては、混雑度が1を上回る混雑箇所を示しております。

富士見町本町線①につきましては、交通量の変動が小さいため、混雑度も大きな変化が見られませんでした。その結果、廃止の評価に至りました。他の6路線も同様に検証いたしました。

28ページをご覧ください。検証・評価結果一覧でございます。

検証した結果、「臼井舟戸線」「太田高岡線①～②」「下根大佐倉線①」の3路線4区間が存続候補となり、その他の路線は廃止候補として評価いたしました。

存続と評価した3路線につきましては、ステップ2の「費用対効果の検証」を行いました。

29ページをご覧ください。ステップ2の検証結果でございます。

右側「表 費用対効果の検証・評価結果」の「費用便益比」をご覧ください。

ステップ1で存続候補3路線4区間について、費用対効果の検証を行った結果、3路線ともに費用便益比が1.0を上回っており、事業性を有していることを確認いたしましたので、「存続路線」と評価いたしました。

30ページをご覧ください。

全ての検証を終えた見直し結果でございます。

表の右側の「見直しの方向性」をご覧ください。

赤色で着色している5路線が全線廃止若しくは一部区間廃止とする方針といたしました。

31ページをご覧ください。廃止と評価した路線・区間を赤色で図示しております。

全線廃止候補は、左下の拡大図にございます、長期未着手路線であり、佐倉城址公園から本町までを結ぶ、3・4・10富士見町本町線でございます。

都市計画決定から20年以上経過した未着手路線であり、上位計画の位置づけがなく、機能代替道路として市立美術館前の道路を有しており、将来交通量等に対し、整備の有無に関わらず周辺の路線への影響に大きな変化がみられないことから、全線廃止候補といたしました。

次に、一部区間廃止候補路線といたしまして、印旛合同庁舎付近から県立佐倉高校までを結ぶ、3・4・14鐺木鍋山線につきましては、都市計画決定から20年以上経過した未整備区間を含んでおり、上位計画の位置づけがなく、機能代替道路として周辺の既存道路を有しており、将来交通量等に対し、整備の有無に関わらず広域的な影響が小さく、周辺の路線に与える影響も小さいことから、整備済を除く区間を廃止候補といたしました。

通称下り一通と呼ばれている市立美術館から京成佐倉駅南口までを結ぶ3・5・22京成佐倉駅前線につきましては、都市計画決定から20年以上経過した未整備区間を含んでおり、上位計画の位置づけがなく、機能代替道路として都市計画道路区間内に既存

の市道を有しており、将来交通量等に対し、整備の有無に関わらず混雑度の変化は見られず、周辺の路線に与える影響も小さいことから、一部区間を廃止候補といたしました。

全体図にお戻りいただき、京成佐倉駅北口付近から大佐倉駅付近までを結ぶ3・5・21下根大佐倉線につきましては、都市計画決定から20年以上経過した未整備区間を含んでおり、上位計画の位置づけがなく、機能代替道路として都市計画道路区間内に既存の市道を有しており、将来交通量等に対し、整備の有無に関わらず混雑度の変化は見られず、周辺の路線に与える影響も小さいことから、一部区間を廃止候補といたしました。

染井野二丁目から江原台一丁目の国道296号までを結ぶ3・4・25江原台生谷線につきましては、都市計画決定から20年以上経過した未整備区間を含んでおり、上位計画の位置づけがなく、機能代替道路はございませんが、消防署前の市道を有しており、将来交通量等に対し、整備の有無に関わらず広域的な交通量への影響は小さく、周辺の路線への影響にも大きな変化は見られないことから、整備済を除く区間を廃止候補といたしました。

以上の4路線でございます。

今回の都市計画道路の見直しに関しましては、長期間に渡り事業の進んでいない都市計画道路を対象に、千葉県ガイドラインに沿って、見直しの方向性について検証し、評価を行ったものでございます。

この方針について、令和5年7月14日から7月28日にかけて、意見公募を行いました。ご意見はございませんでした。

今後につきましては、廃止と評価した5路線を都市計画変更すべく、地元説明会や関係機関との協議に進んでまいりたいと考えております。

また、都市計画道路の見直しにつきましては、今回の見直しに限らず必要に応じて適宜、見直し作業を行っ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。

ただいま、事務局から「都市計画道路の見直しについて」の報告がありました。

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。

【望月委員】

意見というよりも要望なのですが、廃止される路線について、通学路を有しているところがあると思います。

その際、今年は雨量が少ないので、雑草が伸びていないのですがけれども、お子さんにとって通学時に危険だということで、保護者の方から、草刈りをして欲しいという要望が出ております。

そのため、整備しない代わりに、その辺をよく見ていただきたいです。

もう一点ございまして、緊急車両が通行する際に、通りづらいとか、そういうことは

検証なさったんでしょうか。

【会長】

事務局いかがでしょうか。
まず管理の方の問題からお願いします。

【道路建設課 永田】

道路建設課永田でございます。

既存の道路の維持管理につきまして、佐倉市道については、道路維持課の方に、国県道につきましては、印旛土木事務所の方に、それぞれ、必要に応じて草刈り等の維持管理をお願いしていきたいと考えております。

また、2点目にございました、緊急車両通行につきまして、今回見直し作業を行っていく中で、所轄、佐倉警察署、消防本部とも協議させていただいております。

これにつきましては、現況の道路を实际利用されているということで、都市計画道路の見直しの結果、廃止となったところについて、無いと困るという意見まではいただいております。

以上でございます。

【会長】

望月委員いかがでしょうか。
よろしいでしょうか。

【望月委員】

はい。

【会長】

ありがとうございました。
他に何かご質問ご質問等ございませんでしょうか。
犬塚委員お願いします。

【犬塚委員】

犬塚でございます。

3・4・17四街道井野線は、存続路線ということになっていきますので、今後は何らかのかたちで実施計画がなされると理解をいたしますが、その井野第3生産緑地地区の場所がいわゆる民間で、開発を含めて自由になるということになりますと、今後、その土地の問題が出るのではないかという心配がありますので確認をさせていただきたい。

【道路建設課 永田】

道路建設課でございます。

四街道井野線につきましては、申し上げましたように、今回、廃止の対象からは除か

れております。

この都市計画道路の整備につきましては、接続先となります八千代市の都市計画道路がその先に必要となっております。

現状といたしましては、昨年度に一部開通したのですが、佐倉市の都市計画道路、井野酒々井線というものが、中学校北側にあります。

それに繋がる形で、八千代市の方でも整備を進めている都市計画道路が、東西に向けて村上のフルルガーデンの前を歩いていく道路につながる形で整備を進めていこうというところでございます。

まずはこれが開通・整備できないと、南北に繋がってる四街道井野線、八千代市の都市計画道路の整備ができないため、今の段階で実施時期は未定ではございますが、都市間をまたぐ都市計画道路ということで必要な都市計画道路として、今回評価いたしました。

以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。
犬塚委員いかがでしょうか。

【犬塚委員】

そうしますと、先ほどの生産緑地の土地が何らかの形で活用された後に、道路計画が実施になった時には、買収をしてそこが使えるようにするという理解でよろしいのでしょうか。

【道路建設課 永田】

おっしゃる通りでございます。

【犬塚委員】

そうしますとそこに何らかの建物が建ったときには、どのように対処されるのでしょうか。

【道路建設課 永田】

都市計画道路ができたその時の現地の状況にもよるのですが、用地費と合わせて構造物の移転補償等を加味して、地権者の方と交渉させていただくことになります。

都市計画道路整備を行うに当たりましては、市街化区域でございますので、事業認可を取得した上で進めていきたいと考えております。

それによって整備費に交付金等の活用が見込めることから、実際に事業認可を取って進めていく中で、その時の事業の状況に応じて、用地補償を行って事業実施をしようと考えております。

以上です。

【会長】

犬塚委員いかがでしょうか。

【犬塚委員】

わかりました。

【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。

ご意見も無さそうでございますので、本件は報告事項なので採決はいたしません、事務局は本日の各委員の意見を踏まえて、見直しの作業を進めてください。

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38回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。