

第26回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成27年11月2日（月）
午後2時30分～午後5時00分

2. 場 所 佐倉市役所 1号館3階会議室

3. 会議次第

1. 開 会

2. 会長挨拶

3. 市長挨拶

4. 議事録署名人指名

5. 議 事

議案第1号 佐倉都市計画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2号 佐倉都市計画区域区分の変更について（諮問）

6. 報告事項

第1号 佐倉市景観計画の策定について

第2号 佐倉市立地適正化計画の策定について

7. 閉 会

4. 配布資料

- ・ 第26回 佐倉市都市計画審議会資料（全51頁）
- ・ 佐倉市景観計画（案）について（資料1-1）
- ・ 佐倉市景観計画（案）（資料1-2）
- ・ 佐倉市立地適正化計画について（資料2）
- ・ 佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針計画書、佐倉都市
計画区域区分の変更計画書（補足資料）

5. 第26回佐倉市都市計画審議会委員名簿及び出欠表

区分	委員名	備 考	出欠
学識経験者	若狭 正伸	会長	出席
	鈴木 博	副会長 商工会議所会頭	欠席
	原 慶太郎	東京情報大学 総合情報学部教授	出席
	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
	伊藤 香織	東京理科大学 理工学部建築科教授	出席
市議会議員	敷根 文裕		出席
	平野 裕子		出席
	橋岡 協美		出席
	萩原 陽子		出席
	大野 博美		出席
関係行政機関の職員	小菅 広計	佐倉警察署署長	欠席
	勝股 稔	印旛土木事務所所長	出席 (代理)
市民	小野 由美子	市民公募	出席
	寺田 純子	市民公募	出席

出席者：副市長 浦田 啓充

出席事務局員：都市部長 石倉孝利、都市計画課長 内田正宏

都市計画課 利光 尚、平野昌彦、大久保英一、大野裕貴

6. 議事録

【都市計画課 平野】

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

定刻となりましたので、これより第26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、進行を務めさせていただきます、都市計画課の平野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日は、印旛土木事務所長の代理として、宅地指導課長の山田宜裕様にご出席をいただいております。また、鈴木副会長におかれましては、本日所用によりましてご欠席でございます。佐倉警察署長の代理として、交通課長の小林靖彦様にご出席をいただく予定でしたが、緊急事案への対応ということで欠席のご連絡をいただいております。

また、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名の方です。会議は原則公開とされておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の開催にあたりまして、若狭会長からご挨拶をお願いいたします。

【若狭会長】

(・・・会長挨拶・・・)

【都市計画課 平野】

ありがとうございました。次に、浦田副市長からご挨拶をお願いいたします。

【浦田副市長】

(・・・副市長挨拶・・・)

【都市計画課 平野】

ありがとうございました。誠に申し訳ございませんが、副市長は公務のため、ここで退席をさせていただきます。

(副市長退席)

【都市計画課 平野】

それでは、これより議事に入りますが、会議の議長は、佐倉市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、会長に行っていただくこととなっております。

会長よろしくお願いいたします。

【議長】

本日の出席委員は12名でございます。よって過半数に達しておりますので、審議会条例第5条第3項の規定により会議は成立いたしましたので、これより会議を

開きます。

【議長】

それでは、これより議事を進めてまいります。

始めに、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、平野 裕子委員、小野 由美子委員にお願いいたします。

それでは、議案第 1 号「佐倉都市計画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」、及び議案第 2 号「佐倉都市計画区域区分の変更について」は、関連がございますので、一括して審議をしたいと思います。

それでは、事務局の説明を求めます。

【都市計画課長】

議長。都市計画課長の内田でございます。よろしくお願ひいたします。座って説明をさせていただきます。

それでは、議案第 1 号と第 2 号について一括して説明させていただきます。

最初に、都市計画の見直しの作業経過について、説明いたします。

これらの都市計画の決定主体は千葉県となります。

千葉県が決定する都市計画につきましては、関係する市町村が、当該市町村の案を県に対して申し出ることができると、都市計画法に規定されております。

この原案を策定するにあたり、平成 26 年 7 月 4 日に千葉県から県内市町村へ、「都市計画見直しの基本方針」の通知がございました。

市では、見直し方針に基づき原案策定作業を開始し、市内部の調整と平成 27 年 2 月の県庁内の意見調整の後に、3 月 2 日から住民及び利害関係人を対象に、原案の縦覧を 2 週間行い、意見を伺っております。

その後、4 月 30 日付けで、千葉県あてに原案の申し出を行いました。

千葉県及び佐倉市では、千葉県公聴会規則及び佐倉市公聴会規則に基づき、6 月 2 日から 6 月 16 日までの 2 週間、素案の縦覧を行いました。

その際、公述の申出がなかったことから、公聴会の開催はございませんでした。

この素案を基に、国土交通省との事前協議を経て、都市計画の案として決定いたしました。

この案につきましては、都市計画法に基づき、千葉県及び佐倉市において、案縦覧を 10 月 6 日から 20 日までの 2 週間行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

なお、千葉県決定であります、議案第 1 号及び第 2 号につきましては、本年 12 月に千葉県都市計画審議会を開催する予定であり、これに先立ち千葉県から佐倉市の意見を求められておりますことから、本日ご審議をいただくものでございます。

お配りした資料にはページ下の部分に通し番号をふってございますので、このページ番号をもとに説明させていただきます。

それでは、議案第 1 号「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について説明させていただきます。

4 ページをご覧ください。変更理由でございます。

平成23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、高齢化の進展など、社会経済情勢の変化などの状況を踏まえ、都市計画の目標、目標年次、人口フレーム等に関連する見直しを行うものでございます。

5ページから、新旧対照表に基づいて説明をさせていただきます。

なお、資料は横向きとなりますが、説明の際のページ番号は引き続き、ページ下の通し番号で行わせて頂きます。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区、道路、公園、下水道などの都市施設等の都市計画を決定する際の基本となるもので、都市の発展の動向、人口や産業の見通し等を勘案して概ね20年後を目標とし、都市の将来像とその実現に向けて、大きな道筋を明らかにするものでございます。

表の右側には、平成19年2月23日に決定されたものを、左側には、新しくこれから決定しようとしているものをそれぞれ記載しております。また、アンダーラインが入っているところが今回変更する箇所でございます。

それでは、内容について、順を追って説明させていただきます。

8ページをご覧ください。「都市計画の目標」でございます。

都市づくりの基本理念の千葉県の共通理念を見直いたしました。

千葉県では、人口減少や少子高齢化の進展など、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要との考えのもと、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」、「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」、「人々が安心して住み、災害に強い街」、「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指すものでございます。

9ページをご覧ください。

「本区域の基本理念」につきましては、印旛村を印西市に訂正する等、現状に合わせた表現への変更や、千葉県から示されております都市計画の見直し方針や現在の佐倉市都市マスタープランと整合するよう表現等の見直しをしております。

12ページをご覧ください。「地域毎の市街地像」でございます。

地域の名称を、A・B・C・D地域と表記していたものを、より分かりやすくするために、各地域とも都市マスタープランの地域別構想と表現・内容について整合を図っております。

15ページをご覧ください。下段になりますが、「区域区分の方針」でございます。おおむねの人口として平成37年における佐倉都市計画区域の人口を、約18万9千人としております。内訳につきましては、佐倉市が約16万9千人、酒々井町が約2万人でございます。

また、市街化区域内の人口につきましては、約16万5千人としております。

内訳といたしましては、佐倉市が約14万9千人、酒々井町が約1万6千人でございます。

人口推計を行った算定根拠でございますが、千葉県では、千葉県総合計画「新輝け！ちば元気プラン」の将来人口推計に基づき算定したもので、平成37年の県人口617万2,000人を推計し、佐倉市を含む線引き市町村につきましては、平成

37年の都市計画区域内人口を528万4,000人と算定いたしました。

都市計画区域ごとの人口につきましては、その数値から、人口動向も踏まえたいう
えで、按分により設定しております。

また、市街化区域内人口につきましては、都市計画基礎調査の結果を基に、これ
までの人口密度の変化や住宅用地の面積の変化を踏まえまして算定しております。

なお、市で平成26年に作成しました、佐倉市人口推計報告書における平成37
年の将来人口は169,624人となっており、整合が図られております。

16ページをご覧ください。

「産業の規模」につきましては、平成37年における工業出荷額をおおむね4,
400億円、卸小売販売額をおおむね2,160億円としております。また、この
ときの就業人口につきましては、第一次産業を約1,900人、第二次産業を約1
8,600人、第三次産業を約67,100人としております。

千葉県推計方法といたしましては、将来人口を基に、それぞれの就業者数や製
造業・卸小売業の従業員数を導き出し、その数値に従業員一人あたりの出荷額、販
売額を乗じて、全体の額を算定しております。

17ページをご覧ください。

「主要な都市計画の決定の方針」でございます。

「都市づくりの基本方針」につきましては、千葉県の基本理念に基づき、佐倉都
市計画区域における基本方針として、集約型都市構造に関する方針、広域幹線道路
の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針、都市の防災及び減災に関する方
針、低酸素型都市づくりに関する方針を追加したものでございます。

19ページをご覧ください。

「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」でございます。

「主要用途の配置の方針」のうち、商業・業務地につきましては、都市マスター
プランにおける全体都市構造や駅前商業地の基本的な方針等との整合を図っており
ます。

また、20ページになりますが、住宅地につきましては、寺崎地区や、上志津南
台地区、井野東地区、井野南地区の土地区画整理事業の完了に伴い、定住促進をは
かるものでございます。

22ページをご覧ください。

「市街地における住宅建設の方針」のうち、住宅建設の目標につきましては、佐
倉市で策定しております、住生活基本計画を受けて空き家対策に関する事項を追加
しております。

また、「住宅建設のための施策の概要」につきましては、平成26年度より開始
しております、空き家バンクの活用により街なか居住の促進を図ることとしており
ます。

23ページをご覧ください。

「特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」のうち、「土地の高
度利用に関する方針」につきましては、都市マスタープランとの整合を図り、鉄道
各駅周辺を地域の拠点とすることや、千葉県の見直し方針を受けまして、持続可能
な都市の形成について追加しております。

また、「居住環境の改善又は維持に関する方針」につきましては、都市マスタープランに基づく表現の追加をしております。

25ページをご覧ください。

「市街化調整区域の土地利用方針」のうち、「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」につきましては、平成26年4月に策定しました、市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画に係るガイドラインに基づく事項を記載しております。

26ページをご覧ください。

「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」でございます。

「交通施設の都市計画の決定方針」のうち、基本方針につきましては、都市マスタープランとの整合を図るとともに、時点修正を行っております。

29ページをご覧ください。

「主要な施設の整備目標」につきましては、概ね10年以内に整備を予定する道路で、事業の進捗に合せて、追加及び削除をしております。

30ページをご覧ください。

「下水道及び河川の都市計画の決定の方針」でございます。

「基本方針」につきましては、都市マスタープランと整合する表現に見直しをしております。

33ページをご覧ください。

「主要な施設の整備目標」につきましては、概ね10年以内に整備を予定している施設で、事業の進捗に合せて、追加及び削除をしております。

35ページをご覧ください。

「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」でございます。

「主要な市街地開発事業の決定の方針」につきましては、事業の進捗に合せて見直しを行っております。

37ページをご覧ください。

「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」でございます。

「基本方針」につきましては、都市マスタープランと整合をする表現に見直しをしております。

38ページをご覧ください。

上段の表は、緑地の確保目標水準、及び都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準を記載してございます。目標年次や人口フレームの変更に伴い、見直しをしております。

40ページをご覧ください。

下段の「実現のための具体の都市計画制度の方針」のうち、「公園緑地等の施設緑地」でございます。公園の種類ごとに目標などを見直すとともに、良好な自然や景観を要素とする特殊公園である「風致公園」を追加しております。

42ページをご覧ください。

「主要な緑地の確保目標」につきまして、概ね10年以内に整備を予定する公園を記載してございます。上座総合公園につきましては、概ね10年以内の新たな整備は未定であることから、見直しをしております。

また、公園の面積の表示につきましては、県内統一事項として、記載しないこと

となっております。

1号議案につきましては以上でございます。

続きまして、2号議案「佐倉都市計画区域区分の変更」について説明させていただきます。

47ページをご覧ください。

「区域区分」の変更理由でございます。平成23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、高齢化の進展等を踏まえ、目標年次と人口フレームの変更を行うもので、市街化区域、及び市街化調整区域に関する変更はございません。

49ページをご覧ください。

「区域区分の変更計画書」でございます。

「人口フレーム」につきましては、平成37年の都市計画区域内人口を18万9千人、うち市街化区域内人口を16万5千人としております。

50ページに、参考として千葉広域都市計画圏の人口フレームを記載させていただきました。

議案の説明は以上でございます。よろしくご審議をお願いいたします。

【議長】

ただいま事務局の方から説明がございました。基本的に県の見直し方針と市が策定しました都市計画マスタープラン、それから調整区域の整備方針との整合を図ったほか、各種事業については整備実態等を踏まえて見直しを行ったということでございます。何かこれに関してご質問等ございましたらお願いいたします。1号議案、2号議案、含めてお願いいたします。

【議長】

大野委員。

【大野委員】

5点ほどあるのですが、まとめて先に全部言った方がよろしいですか。

【議長】

お願いします。

【大野委員】

まず1点目ですが、16ページの生産規模についてですが、27年度よりも37年度の工業出荷額がかなり増えているが、卸小売販売額は減っている。この根拠についてお伺いしたい。

次の17ページですが、「歩いて暮らせるまちづくり」という表現が、①の集約型都市構造に関する方針の中にあるのですが、このあと出てくる立地適正化計画というのがこれから重要になってくると思いますが、それと、「歩いて暮らせるまちづくり」あるいは「コンパクトなまちづくり」とはちょっと概念が違うと思うので

すが、このへんの整合性はどうか考えているのか、それからどちらに軸足をおいていくのかをお伺いします。

次は24ページですが、⑤の市街化調整区域の土地利用の方針のイの下線部分、「急傾斜地などの」という「開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。」とありますが、例えば森林法とか、県の林地開発条例が上位にあると思うのですが、その規制力がかなりあると思うんですね。それに対抗して開発行為の制限というのは図られるのか、また図られるとしたらどのように図っていくのかを伺います。

そして、4番目が30ページの下水道の一番最後の段落です。「また、」というところから始まって、最後に「都市生活の安全性を確保していくものとする。」とあるのですが、旧計画では、「地下水のかん養を図る」というのがあったのですが、これが抜けたのはなぜか伺います。

最後に、38ページです。緑地確保目標水準ですが、これも数字がちょっとわからないのですが、例えば旧の方は、都市計画区域に対する割合が42.3%で、これが新しい方では48%とあがっていますが、将来市街地に対する割合というのが17.6%から減っているんですね。この根拠と理由を伺います。以上です。

【議長】

いま5点ほど質問がございましたけれども、まず、16ページの生産規模の欄の工業出荷額と卸小売販売額における額の増減の違いの根拠は、ということでございます。

【都市計画課 平野】

生産規模の工業出荷額と卸小売販売額につきましてご説明いたします。人口フレームが減るなかで、産業フレームがなぜ増えるのかという部分なのですが、国勢調査や経産省産業統計等を基礎データとして算出されております。

その際、直近のデータではなく、中直近である平成12年から平成22年の平均値を使用しております。平成22年の時点は、平成20年のリーマンショックの影響により著しく小さい値となっておりますことから、37年のフレームでは大きくなりますので平均値が使われております。

工業出荷額について増となっておりますのは、県において圏央道等の整備等が進む中で、流通の活性などを見込んでの数値ということになっております。以上でございます。

【大野委員】

一つずつ質問してよろしいですか。

【議長】

お願いいたします。

【大野委員】

圏央道の流通量が増えるということですが、立地する企業とかはそれほど

増えていかないと思うのですが。その辺は大丈夫なのですか。流通のネットワークが増えたとしても、生産する企業、立地できる企業というのがそんなに増えているとは思わないのですが。この数字は、それも増えているということですか。

【議長】

事務局どうでしょうか。

生産立地といいますか、工場ですので、そういった数が増えていくのか、あとは生産規模が増えていくのかというのを想定しているのかということだと思うのですが、いかがでしょうか。

【都市計画課 平野】

37年のフレームにつきましては、先ほどと重複する部分も出てまいります、リーマンショック後の経済の回復傾向、また産業振興施策の推進などという、圏央道などもそうなのですが、産業振興施策の推進などの増加要素も見込んで総合的に勘案したなかでの算出となっております。

【議長】

いかがでしょうか。

【大野委員】

希望的数字だということでもわかりました。では2点目お願いいたします。

【議長】

2点目は17ページの関係ですね。「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」といっているものと、それから今年度、市が調査するまたは策定する計画との概念の違いはどういうところにあるのか。また、整合性はどうかということですね。

【都市計画課 平野】

本日の報告事項の2で「立地適正化計画」につきましては改めて報告させていただくのですが、都市機能などが集約されたコンパクトな市街地につきましては、市の都市マスタープランにもこういったことを謳っている所でございます。

「立地適正化計画」につきましては、このコンパクトな市街地の形成というところと重複する部分ではございますが、公共交通との計画も含めた新たな計画ということで、今後、取り組んでまいりますのが「立地適正化計画」になります。

【議長】

いかがでしょうか。

【大野委員】

ということは、まだこの中には「立地適正化計画」の概念は、入っていないということでしょうか。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【都市計画課 平野】

もともと都市マスタープランにも「歩いて暮らせるまちづくり」という部分は含まれているところをございまして、ここでいう「コンパクトな市街地」というのは、既に都市計画の方針の中で佐倉市の方でも、もちろん今回の見直しの中でも謳っているところをございます。

「立地適正化計画」につきましては、それをさらに一歩進めて公共交通との整合も含めた形の新たな計画というものになります。以上です。

【議長】

いかがでしょうか。

【都市部長】

ここで書いてあります17ページですけれども、この「歩いて暮らせるまちづくりを推進する」という前段に、「地区の拠点間や拠点と郊外住宅地とを結ぶ公共交通の維持・利用促進を図る」というセットで表現させていただいておりますので、市域全体が歩いて暮らせるという概念よりも、駅周辺を含めた拠点地域を充実していくといった時に、まずその部分では、歩いて暮らせるという部分もあろうかと思えます。ただ、一方で市域全体の方が市のサービスを楽しむようなという意味において、公共交通を充実しながら歩いてということで表現的にはセットになっておりますので、考え方は整合が取れているということをご理解をお願いいたします。

【議長】

よろしいでしょうか。

【大野委員】

今のでよく理解できました。この間、ご一緒に視察で富山に行ってまいりまして、コンパクトな街というものを団子にして、公共交通が串刺しということで、非常に「立地適正化計画」の概念が良く入ったもので、質問させていただきました。ありがとうございました。では、3点目はいかがでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。3点目、これは24ページの調整区域の急傾斜、斜面緑地の件ですね。これは県では、いわゆる条例で緑地開発の制限をしていますけれども、その制限力と、ここで規制するといっているのと、どの程度のものなのかというところだと思っております。

【都市部長】

市街化調整区域の土地利用方針に、私も直接かかわった経過もありますので、私の方から補足説明をさせていただきます。市街化調整区域が佐倉市は約76%ということで、非常に大きい面積を占めております。今後の街づくりを考える上で、やはりこの市街化調整区域の土地利用については非常に重要だという認識のもとに、ここに方針を掲げているわけですが、大野委員がご心配されております斜面緑地等々、森林を含めてですけれども、当然この土地活用に当たっては、関連する法令を遵守しながら土地活用を進めていくというのは当然のことですので、ご心配をされております上位関連の法律等は、当然遵守しながらやっていくということがございますので、その点のご心配には及ばないのかなと。ここで、謳っております方針については今後、具体的に進めていく場合には、地区計画も含め計画をすることになるのですが、その際は緑地の問題も含めて、農地法等々関係する法令をすべて適用するという形で対応するということが前提だということをご理解いただきたいと思います。

【大野委員】

まるで逆の意図をもって質問したのですが。心配するのはそういう上位法によって、いくら市が開発行為を制限したくともできないのではないかと。私は土地利用計画みたいなゾーニングこそが、今の佐倉市には必要であって、だから頑張っって県条例などに対抗できるような、ここに開発行為の制限ときちっと書かれているのですから、そういった何か計画があるのかなと思って逆の意図で質問したのですが、どうでしょうか。

【議長】

事務局、どうでしょうか。

【都市部長】

調整区域の土地利用方針につきましては、基本的には定めるにあたって、市域のいわゆるゾーンというものを示しておきまして、例えば幹線道路ですと51号沿線沿い、またはインター周辺、既存工業団地の隣接地域、そういったところを意図しながら活用していこうと考えている所でございます。

この調整区域の土地利用の方向性につきましては、25年度3月の都市計画審議会のときに参考までにお示ししたという経過もございまして、また必要でありましたらその辺の計画内容等も大野委員にお届けいたします。

【議長】

大野委員どうぞ。

【大野委員】

できれば緑地として、急傾斜地であっても緑地として残したい、残すべきところは残すような、今後、そういったゾーニングを図っていけるようにまた研究などをしていただきたいと思いますのでよろしく願いいたします。

【都市部長】

はい。わかりました。

【大野委員】

次は、4番目お願いします。

【議長】

30ページの下水の関係ですね。「地下水のかん養」というのが抜けた理由ですね。どうぞお願いいたします。

【都市計画課長】

「地下水のかん養を図る」という文言は抜けましたが、新しいところの「下水道雨水施設の整備を計画的に進めるとともに、関係機関と連携して流域の雨水流出抑制対策の推進を図り」、こちらの部分に入っていると考えております。

【議長】

表現は変わっても理念は変わらないということですか。いかがでしょうか。

【大野委員】

やはり「地下水のかん養」は残していただきたいのですが、どうですか。ちょっと「雨水流出抑制対策」から、「地下水のかん養」というのはあまりにも間が抜きすぎとか飛びすぎていると思うのですが。わかるんですけども、「地下水のかん養」という文言をいれるというのはいかがでしょうか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。

【都市部長】

地下水のかん養につきましては、佐倉市としてはご承知の通り積極的に取り組んでいるところです。開発指導等の中で、個人の宅内樹等々について、地下の浸透樹の設置についてお願いして現実的にやってきたという経緯があります。

大野委員からは「地下水かん養」という言葉を積極的につけたらどうかというご意見を頂戴したのですが、事務局といたしましてはその意味も含めて、この「雨水流出抑制」という中には、いわゆる個人の宅内樹等も含めて様々な形で地下水涵養についての取り組みをしているというのが実態ですので、これはそういったことも含めて表現の中に入っているということで整理をさせていただいたという経緯がございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【大野委員】

伺いましたが、希望といたしましては「雨水流出抑制対策」といわれると、やはり大雨のときの水害対策とか、下水道の不明水の対策とかそっちのほうにイメージがいくので、「地下水のかん養」というイメージがなかなか伴わないので、希望としては入れていただきたいのですが、それは要望として留めておきます。

【議長】

それでは5番目ですね。38ページ、公園の数値の問題ですね。これについて、事務局お願いいたします。

【都市計画課 平野】

緑地の確保目標水準についてお答えいたします。向かって右側の旧の表の方につきましては、過去に作成しております緑地に関する目標を定めようとした計画案をもとに算出されています。その計画案の平成27年度の目標値での作成でありまして、ただ状況としては目標を達成できていない状況がございまして、策定時とは社会経済情勢等の状況が変化していますことから限られた予算と現実的な期間を考慮しまして、佐倉市の整備実態に合わせて概ね10年から20年の中で実現が難しい超長期的な目標ではなく、整備が見込める最大限の数値として見直しをした経緯がございまして、その関係で緑地確保目標水準の中で、将来市街地に対する割合につきましては、数字的には少なくなっているような形になっております。

都市計画区域に対する割合につきましては、こちらも過去に定めようとした計画案をもとに作成しております。これを人口と社会情勢等変化を踏まえまして数値を見直している所でございます。

【議長】

今のご説明でおわかりになりましたでしょうか。大野委員。

【大野委員】

片一方が増えて、片一方が減っている理由を示していただきたいのですが。

【議長】

いまの事務局の説明ですと、将来市街地に対する割合の面積については、旧の490に対して、今の計画が385になっているわけですが、この中身としては、先ほどの話の中ですと、現実的な対応を踏まえて整備の目標を掲げたということですね。わからなかったのは、都市計画区域に対する割合の面積がなぜ5,183から5,880に増えたのかという点だと思いますが、その増えた理由というのはどういふことでしょうか。

【都市計画課 平野】

もともになっているのが平成8年のときの計画案なのですが、具体的に減っている

主なものについては、地域森林計画対象民有林になります。

【議長】

今計画案とおっしゃいましたけれども何の計画案でしょうか。

【都市計画課 平野】

緑の基本計画（案）になります。

【議長】

はい、わかりました。

【都市計画課 平野】

面積が増えた理由でございますが、地域森林計画対象民有林が一番大きなところでございます。当時は今後人口もしくは開発等が予定される中で、目標水準の中にカウントしていなかったものが、社会情勢等の変化に伴い、カウントしていなかった民有林等が残るような形になっているものでして、今回の見直しの中でその数値を正しく拾い、木を植える等の面積が実際に増えたというわけではございませんが、社会情勢等により予定している開発等が無いなかで、数値としては増えているような形になっております。以上でございます。

【議長】

いまのご説明を確認いたしますと、旧の計画では開発に伴って減少すると見込んでいた緑地が実際には、社会経済情勢等の変化によって開発が行われなかったのもので、その分、予想以上に残りましたという、そういうような意味合いでしょうか。

【都市計画課 平野】

はい。

【議長】

大野委員、よろしいでしょうか。

【大野委員】

はい、わかりました。以上でございます。

【議長】

それでは、他に何かご意見はございませんか。萩原委員どうぞ。

【萩原委員】

この計画の出発点が、人口減少と高齢化というところから発しているわけですが、佐倉市では人口ビジョンを今策定していますけど、これは計画年度が長期になって大分違いますけれども、出生率が2.38でしたか、目標を据えています

よね。この人口ビジョンとの整合性というのはどうなっているのかというのが一点。

それから、自然との調和というか、「優良な農地と健全な調和に関する方針」というのが24ページにあります。全体に都市と農村が共生するまちということを非常に基調にしているんですけども、この農村の近未来についてですが、第1次産業の10年後というのをどの程度しっかり押さえているのかという点について伺いたいと思います。

それから、19ページの駅中心の商業・業務地域で、この駅周辺の高度利用という言葉も20ページにありますけれども、これは高層化をイメージしているということなのか、地区の用途変更などを想定しているということなのか。それから駅前にはだいたい商店街がありますので、この地元商店街の合意についてはどのように考えているのか。

それから、先ほど出ましたけれど、公共交通との一体的な計画が必要だということになるとは思います。公共交通も同じ都市部の管轄ですので、この辺の一体的な計画についての方向性も伺いたいと思います。

それから、旧のところから無くなった部分で、23ページに駅前広場機能等の充実というのが削除されている点と、もう一点、19ページで地区単位での文化的な中心としての機能という、そういう駅地域の機能が削除されている理由についてお願いします。

【議長】

事務局いかがでしょうか。まずは、人口減少に関わる市の計画等の整合性の問題についてですが。

【都市計画課長】

人口ビジョンにつきましては、佐倉市人口推計報告書、こちらの方から人口ビジョンを推計しておりますので整合は取れていると考えております。

【議長】

萩原委員、いかがでしょうか。

【都市部長】

補足しますと、15ページに示している37年の目標人口については、佐倉と酒々井が合算した都市計画区域ですから一つなんですけれども、想定されている人口が佐倉市分で申し上げますと、都市計画区域内人口18万9千人のうち佐倉市が16万9千人ということで推定しているんですけども、委員がおっしゃった佐倉市の「まち・ひと・しごと」などの人口ビジョンとは擦り合わせというか整合性がとれていると。ですから、人口についてはこの土地利用の、いわゆる整開保の計画人口と市の人口については整合性をとっているということでご理解をいただきたい。

【議長】

いかがでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

議長、ちょっとよろしいですか。萩原委員から数えますと5つぐらい質問が出ていると思うのですが、ページ数を明確に言っていないと、我々もまた答弁する側もどこを指摘されているかわからないものですから。いま憶測するところ、まず一番初めの質問は15ページぐらい。その次が24ページあたり。その次が20ページにまた戻るんでしょうか。その次、4番目が23ページ。それで6ページでしたっけ。最後の5番目あたりの質問が。

【萩原委員】

違います。削除するのはページ数を申し上げたと思うんですけども、農村の近未来と言いましたけれども、都市と農村が共生するまちというのは各所に、そういうのが全体に流れている基調がありますので、その農地の保全についてどういうふうに考えているのかということです。

【鈴木（尚）委員】

わかりました。議長、確認がとれました。ありがとうございます。

【議長】

では事務局、いまのご質問でわかりますでしょうか。それと、萩原委員の方から第一次産業の見通しはどうかというようなこともございましたので併せてお願いいたします。

【都市部長】

2点目のページでいうところの24ページ、いわゆる市街化調整区域の土地利用というものを見ながら、都市と農村の共生ということだと思っておりますけれども、まず前提として市街化調整区域の土地利用を図っていくときには、基本的には農地法でいう農振農用地域など、農業を促進すべき地域といったものは当然含まれないということが前提としてなっておりますので、土地利用から見ますと、農地等の土地利用についてはそこでまず棲み分けが前提としてあるということです。

ですから、逆に言うと農地の部分にこういった活用をするという意味ではないということは前提でおさえていただきたいというように考えております。

一方、若干それから波及をいたしまして、農業を含めた活性化というところのお話もあったと思いますが、既にここに書いてございますけれども、やはり郊外にある既存集落、ちょっと言葉がいろいろと表現がありますけれども農村集落といったものの維持、または活性化というのは非常に重要なテーマというように私どもは考えております。ですから、ここにも若干ございますけれども、人口及び活力の維持というものを目指しながら適切な土地利用を誘導していくということです。

ここには具体的な施策は書いてございませんけれども、例えばひとつ具体的に展開しておりますのは、市域南部地域の既存集落の人口の維持または活性化を目的としまして、既存集落の開発の緩和というものも既に進めている所でございます。こ

れにつきましては、各集落からエリアを決めまして戸建ての住宅等が一定の条件のもとに建てられるというのも既に図っておりますので、集落の維持という意味ではそういったこともあるのかなと思います。

または、若干このページからは外れますけれども、たとえば空き家バンクで、立派な農家の御宅が空き家になっているといったようなところは、空き家バンクに登録していただいて、既に市外の方がぜひ佐倉の農村で住みたいといった方にもご紹介をして集落の人口維持等にも努めているということがございますので、その点、私どもとすれば郊外集落の人口の維持、活力というものはしっかりやっていく必要があるだろうということで対応しているところでございます。

【議長】

萩原委員、いかがでしょうか。

【萩原委員】

2号議案でも見られますように、調整区域と市街化区域の見直しはしないと言っていますから、農地をとすることはないということは、はっきりしているんですね。

【都市部長】

農地でも厳密に言ってしまうと農地として積極的に保全をして活用すべきだというところは農振農用区域という法律でしっかり位置付けられております。ただ、それ以外のところの農地もございますので、例えば51号線に接して、またはインターのすぐ近くというところで農地があつて、かつ農業として推進すべきエリアから外れているような農地があった場合には、それはまったく可能性として転換を図らないということではないということです。ですから、市街化調整区域にある農地は一切いじらないという話ではないので、その点だけのご理解いただきたいと思います。

【議長】

萩原委員どうぞ。

【萩原委員】

市民アンケートでも、佐倉の市民満足度では豊かな自然の継承ということがありますので、それと「活力あるまちづくり」をどうマッチングするのかということなんですけれども、美しい里山を保全していくということは、30ページにもあります治水の面につきましても、やはり農地の保全が大変必要になるということなので、その辺は政策総合的なことになりますけれども、その辺の見通しはどうかということをご質問させていただいたところです。

【都市部長】

若干、繰り返しになる点もございますけれども、先程ご心配されていたような谷

津田の広いところというのは、基本的には農業として保全すべき地域ということで農振農用地域になっておりますので、そういったところについてはしっかりと農地として守られていくという基本線がございます。

【議長】

では、続きましてまだ質問はございますけれども、19ページ、20ページの関係でございます。駅中心の商業地域、この中で高度利用という表現がございますけれども、その内容としては「その地域の高度化」ということなのか「用途地域の變更等」も考えているのかということですが、いかがでしょうか。事務局お願いいたします。

【都市計画課長】

こちらの「高度利用」については、両方書かれていると思います。土地の低未利用地の利用という形で高度化、また必要であれば高くするというような高度化ということで考えております。

【議長】

萩原委員、いかがでしょうか。

【萩原委員】

それに関連して、先ほど言いました地元商店街のことですが。

【議長】

これは今までの質問と関連していましたが、地元商店街の合意はどうかということですが。これは事務局いかがでしょうか。

【都市部長】

当然、地域の用途地域を変えていく、またはそれぞれの地域の高度利用を図っていくという具体的な計画なり内容が出てくれば、当然地域の皆様方のご意見を伺いながら具体的な都市計画の變更を当然進めていくということでございます。

いま、萩原委員の方からご心配がありましたけれども、そういった意味におきましては、地域の商店街の皆様を始め、そういった變更に当たっては意見を伺いながら取り組んでいくと。具体的になった場合にはそういったことをしますので、ご心配な点は、たぶんそういった方針を示した時に、住民の声はどうなんだろうということだと思いますけれども、今後こういった駅周辺については、街づくりの観点から場所や状況によっては高度利用を検討しても良いだろう、状況によっては用途の見直しについて検討しても良いだろうという方向をお示しする中で、具体的な内容があれば、当然地域の皆様方のご意見を伺いながら變更手続きを進めていくということでご理解をいただきたい。

【議長】

いかがでしょうか。それでは、次に23ページの方だと思いますけれども駅前広場機能の削除および文化的な中心としての機能が消えている理由ということでございます。事務局いかがでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

23ページですか。

【議長】

そうですね。23ページの④の右の中段の方では、「交通結節点となる駅前広場機能等の充実」と書いていますけれども、それが新のほうでは削除されたのではないということですが、事務局いかがでしょうか。

【都市計画課 平野】

23ページ「駅前広場機能等の充実」についてのご質問ですが、旧の方では京成志津駅北口という前段がございますが、今回見直しの中で、鉄道各駅周辺を地域の拠点ということで位置付けてございます。各駅が交通結節点もしくは地域の拠点というように位置付けている中で、特に駅前広場機能ということに限らず、各駅均等に拠点だという視点での記載となっております。

【議長】

いかがでしょうか。萩原委員。

【萩原委員】

志津駅北口というのは、駅前広場という形に今なっていますか。

【議長】

事務局どうぞ。

【都市計画課長】

志津駅北口には、駅前広場という広場はございません。

【萩原委員】

それはそこを交通の結節点にするという方向性があったものが、取り止めになるというか、各駅ということの話がありましたけれども、駅前広場という機能は、それは計画から外すということですか。

【議長】

事務局いかがでしょうか。お願いします。

【都市部長】

過去には、志津駅北口で、いわゆる再開発によって駅前広場ができないだろうか

といったような地域における課題がございまして、土地所有者の皆様方、また地域にお住まいの方にアンケートを取ったり、集まっていたいで地域のまちづくりについて話し合いを持ったという経緯はございます。

今萩原委員の方から、志津駅北口の駅前広場はやらないんですかというお話がございましたけれども、まちづくりにおきましては、当然駅前広場がないということの一つの課題としてとらえております。今回、文面で変わった中に「鉄道駅各駅周辺」というものと、最後に「市街地開発事業等の導入について」というフレーズを入れてますので、その点も含めてこの中で整理をさせていただいたという経緯はございます。と言いますのは、過去には地域の方といろいろ話し合いを持った経過はございましたが、合意形成といいますか、土地所有者や借りている方の反対というようなこともあって、地域としてのトーンが大分落ちてきていることから、なかなか具体的な事業化の見通しは難しいという状況を踏まえた中で、また当然そういった意味で熟度なり、地域課題として出てきたときには左側の表現のなかで、検討を進めるというようにさせていただいておりますので、決して私どもの方から駅前整備をしないとかそういう意図ではないということをご理解をいただきたいと思えます。以上です。

【議長】

いかがでしょうか。

【萩原委員】

計画が若干変更したことと、大きく含まれる部分があるというのは理解しましたけれど、もう一点削除された、19ページの商業・業務地「地区単位での文化的な中心」というこの言葉がなくなったのは。

【議長】

ここはいかがでしょうか。「文化的な中心としての機能の充実を図る。」という表現が旧ではございますけれども、ここの「文化的な」という表現が新の方では無いわけですが。事務局いかがですか。

【都市部長】

新しい文言の中に「商業の集積に加え、公共公益施設等の生活利便施設の誘導を図る。」という表現をさせていただいておりますので、この辺の文言の中に、いわゆる地域のコミュニティ施設を含めて充実を図っていくのだという意図はの中で表現させていただいているところでございます。

【議長】

いかがでしょうか。

【萩原委員】

はい、そういうことがあるということですね。なんか良い言葉がなくなってしまう

ったように感じたものですから、少し残念に思いました。

【議長】

それでは、他に何かご質問等ございませんでしょうか。原委員、どうぞ。

【原委員】

38ページの②. a. エ、下から4行目くらいのところですがけれども、工業団地の緑地のことについて触れられていますけれども、これを新しく加えて頂いたことは非常にいいことだと思うのですが、工業団地等のこういった施設に関しましては、やはり緩衝緑地、緑地をですね、一定の規模を設けるということは、確かな形で決まっていると思うのですが、ここに斜面緑地を活用しながら、これは当然斜面緑地はあまり利用できないから、これは当然なのですが、これを入れなくても良いような。つまり斜面緑地でなくても、きちんとした緩衝緑地を設けるというような形の表現にできないかと考えますが、読み方についてご説明頂きたいと思います。

【議長】

事務局、お願い致します。

【都市部長】

佐倉市の地形的な特徴もございまして、大体20mから30mの起伏があつて、既設の工業団地におきましても、平らな部分を作るときに従前の地形の中で、斜面部分が非常に良い既存の緑があるという状況がございまして。過去の状況の中では、そういった既存の緑が斜面にいい形になっておりますので、それは敷地の中に入ってしっかり保存してもらいたいという願いをしてきた経緯がございまして。さらには、平場における緑地も積極的に手掛けて頂いて、第三工業団地などでは緑地率を定めて残しているという状況もございまして。ご心配されている点が、既存の緑地だけをそのまま取ってしまつて残しておけば、一切手を入れなくて緑地率が確保されるのではないかと、ご提案としては、良いものは残してさらに追加でという部分なのではないかと思つております。市としましては、先程も申し上げたとおり、平らな地形というの、起伏があるなかでその既存の緑地が現状でいい形になっている部分がありますので、大切にしていきたいという思いもあります。それと、原委員からお話しありました、できるだけ緑地を多くとつてという点については、今後、対応してまいりたいと考えております。ただ、これは残念なことと言つてしまうとお叱りを受けるかもしれませんが、産業振興の観点からは緑地が少なくても立地を認めるというような時代の傾向も一方ではあります。どこも競争しながら何とか企業立地を促進しようとする傾向もございまして難しいところもあるのですが、佐倉市においては、繰り返しになりますが、そういった地形状況の特徴があつて、基準よりも多く緑地が確保されている状況もございまして、今後できるだけ斜面緑地は大切にしつつ、緑地の配慮を求めていきたいと考えております。

【原委員】

部長が仰ったように、ここでは確保するというよりは配置するということですので、斜面緑地を活かしながら工場内の緑地を配置して頂けるようにですね、お願いしたいと思います。

もう一点あるのですが、40ページになります。このあとの報告事項の景観計画で、景観計画は現在案の段階で留まっているとのことだと思いますが、40ページのd.で景観構成系統というところで、内容が前回と変わっていないのですけれども、せっかく景観計画では色んないいアイデアや文言が盛り込まれていると思います。これは後程報告があらうかと思いますが、田園景観のところ含めて新たな視点も入れて頂いているのですけれども、この整合性と言いますか、このあたりどういう風にお考えなのか、お伺いさせて頂ければ。

【議長】

事務局、いかがでしょうか。

【都市計画課 利光】

景観計画との整合でございますが、景観計画の中にある方針等の中にですね、まずア.の部分の県立印旛手賀自然公園の保全を図るということで、こちらは景観計画の中の、地区別、エリア別、それから拠点ごとの方針といったものがございます。

こちらの中の軸ということで水と緑の軸、景観計画の51ページにあたる、広域的な水辺、田園空間のネットワーク強化というところに、サイクリングロードや水辺の道を活かすという、佐倉にとどまらず広域的なネットワークの形成を図るということを謳っております。

それからイ.の、区域の斜面緑地について、郷土のシンボルとして位置付け、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全するというところです。

こちらは、水と緑の軸の部分、また景観エリアの54ページにあたります自然・田園のエリアで、こういったところの位置付けを図っているところであります。

ウ.の市街地の中心に位置する佐倉城跡は、景観的価値が高いため保全整備するとともにというところは、58ページの景観の拠点の歴史景観拠点の中に佐倉城跡を位置付けまして、シンボルとなる歴史的な景観の形成を図っていきたいと考えております。

最後に、郷土的意義の高い場所である本佐倉城跡や麻賀多神社などの社寺林についてです。郷土景観を構成する緑地として保全を図るというところは、景観の拠点の部分の中で本佐倉城跡、また67、68ページの景観資源を活かした景観形成の基本方針で、麻賀多神社等の個々の資源を保全・活用を図るとなっております。個々の資源として、例えば名木・古木の選定事業などの施策とも連携しながら、景観形成樹木といった制度もございますので、今後何が最適かを検討しながら、保全を進めていきたいと考えております。

【原委員】

同うと良く理解できるのですけれども、計画が定まった暁には盛り込まれるような、次のステップにして頂きたいと思います。

【議長】

ありがとうございます。それでは他にはどうですか。小野委員、どうぞ。

【小野委員】

3点ほど、感想を述べさせていただきます。1つはちょっと心配なのが、先程萩原委員もおっしゃっていたのですけれども、コンパクトシティに方向が向いていくと駅中心ということで、和田・弥富地区がどうなっていくのかなというところが課題というか、悩ましいところかなと。人口で言うと、和田が1,991人、1.12%ですよね、弥富地区は1,698人の方がお住まいで0.96%ですから、あわせると3,689人で2%の人口となります。それで駅からも遠いし、ある程度の拠点を設けるといことなのか、ちょっとそこはわからなかったのですけれども、人口から言って大方の市民の方は、税金をあまりそこにつき込むのはどうなのかという意見も出ましようし、だからと言って切っていくのもあれで、弱者救済というか工夫がいるのかなと。私自身考えはないのですけれども、そういう点はこれから知恵を出し合って考えていくことで、駅中心でいくとその他は何とかいけそうな気がするというのが一つ目の感想です。

二点目は、ここに書いてあるのがこれから人口は減っていくことになって、方向性としてはこの数字はいいのではないかなと。ただ、首都圏の一員だという特徴、メリットもあるわけなので、色んなものを読んでみると、あまりそういうことを書いていないような気がしています。例えば、産業の方は分からないですけれども、武家屋敷というものが佐倉市にもあって、3棟が宮小路町に並んでいるのですけれども、金沢にはものすごい素晴らしいものがあって、それだけを取り上げたら比較にならないですし、見ていないですけれども鹿児島にももっともっと素晴らしいものがあって、ほかの県にも色々あると思うのですけれど、首都圏に来て羽田・成田に近いところで侍というか、昔のものに接したいという要望だったら、充分応えられる、来れる範囲なわけで、いいわけですよね。だから、価値はずっと上がると、それだけを見比べるのではなくて、交通のアクセスですとか色々加えて、立地条件とか考えると、私の中では評価が上がったのですね。例えばそういうもので、佐倉は便利だけど緑が多いから好きっていう人が結構回りに多いわけですね。そういう点を、自信を持って活かしていけばいいのではないかなというのが、2番目の感想です。

3点目は、今言っているのは計画でございまして、これはどんどん実際に色んなことをやっていくとなると、やっぱり公共施設が減るとか、痛みを伴うという予想もされるわけですね。そういう時にどうしていくかということ、結局市民協働というか、立場の違う人たちが何回も話し合って、いい佐倉にしていっていいねというまちづくりの情熱というか熱意というか、一緒に話し合うというか、そういう努力、結局王道はないと思いますので、何回も何回も色々な知恵を出し合って合意していくという、そういう市民協働に力を入れて欲しいなということ、市民として

はいつも思っています。以上、3点です。

【議長】

今の感想と言いますか、ご意見に対して、事務局何かありましたらお願い致します。

【都市部長】

非常に重要な視点で3点、ご意見というか感想を頂いたと思います。私自身はコンパクトシティという表現はあまり使わない、集約型都市構造という表現を使っているところですが、南部地域ですね、和田・弥富地域について見捨てるのかというご指摘がありました。決してそういうことではなくて、今後まちづくりを進めていくうえで、人口減少した時の都市経営にかかるコストというものを含めて考えていったときには、やはりある程度集約をしていった方が、まちの形としては今後目指す一つの方向じゃないかという部分はあります。その時に、特に重要なのは、和田・弥富地域、人口の少ない市の南部も市のサービスを一緒になって享受できる形を作っていかなければならない。その時には、一つの考え方としては、現在デマンド交通もやっていますが、いわゆる公共交通、基本的な公共交通のインフラというものを、生活を支える上ではネットワークをしていくという方向性は重要ではないかと私共は考えております。その辺の検討についても、現在進めているところでもあります。これは、和田・弥富だけでなく、その他の地域におきましても駅からと言いますか、地域の拠点から離れた地域を、今後支えていくまちづくりについては、そういったところに視点を置く必要があるだろうというふうに考えているところです。それと併せてですが、3点目でお話しがあった、これが若干関わってくるのですが、やはり住民との協働という点は非常に重要で、取り組んで欲しいという話がありました。いわゆる公共が支える部分、又は共助という形で、公共と地域の方がフォローしながら、又は自助という部分もあろうかと思っておりますけれども、すべてが公共で支えるというのはできないというところですので、先程言いました公共交通も含めて、その地域の中でいわゆる共助によって、例えばまだこれは全然関わっておりませんが、地域の皆さんが運行するような移動手段を公共も支えることによって、お互いがフォローしていくような仕組みも意識しながら、幹線的なコミュニティバスとそれを補足するような地域のものも含めて取り組んでいく必要があるのではないかと考えております。

それと、2点目でお話がありました人口減少の方向性がいいという、これは間違いなく佐倉市だけではなくて全体的に人口が減っていくと、これは事実として受け止めて今後のまちづくりに取り組んでいかなければならないと。その時に、小野委員からもございましたけれども、市としての活性化を支えていくための産業の活性化、または交流人口を増やすという意味での観光、または佐倉の立地条件を、自信を持っていいのではないかという応援も頂きましたけれども、佐倉の立地条件が活かせるようなまちづくりにも取り組んでいく必要があると思っております。

小野委員から頂いた3点の意見については、私共もそういった点に配慮しながら今後のまちづくりに取り組んでいかなければいけないというふうに考えております。

【議長】

ありがとうございました。他に、伊藤委員、どうぞ。

【伊藤委員】

都市づくりの基本方針が入って、非常にビジョンが明確になりましたし、現代的な計画になったなというのが感想です。先程の大野委員のご質問とも関連するかと思うのですが、集約型都市構造であるとかコンパクトシティと言った時に、国土交通省も以前は単純にコンパクトシティと言っていたのを、最近は多極ネットワーク型コンパクトシティとか言ってます。多分コンパクトシティと言ったときのイメージがしにくいからだと思うのですが、先程の富山市の団子と串とか、ネットワーク型コンパクトシティと言っている自治体さんもあります。そういった言葉はわかりやすさの話だと思うのですが、使われているところが多いです。もちろん読めばそういうことを意図していることは分かるのですが、そういう言葉を使っていないのは県と合わせるという意味なのか、あるいはそういうものを、今後もう少しわかりやすさを重視した言葉を使う可能性があるのかというところをお聞きしたいのが一点です。

もう一点は、細かいところなのですが、17ページの②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等のというところで、下から2行目にそれにより、というふうにあるのですが、このそれによりのそれが、前文を受けているのかどうかをお聞きしたい。何となく一文目は産業振興ということなので、私のイメージでは、もしかしたら観光も含まれているのかもしれないけれども、イメージでは第2次産業とかがイメージされるのですが、それによって交流人口の増加が期待できるというのは、ちょっと文章的に不思議な感じがするなと思ひまして、おそらく広域幹線道路の整備がされたというところから産業振興にも繋がるし、交流人口の増加も期待できると、本来はそういう意味なのかなと思ったのですが、ちょっとそのあたりお考えをお聞かせ願えればと思います。

【都市部長】

まず一点目のご質問ですが、佐倉市は一極集中型の都市というのは当然ありえないわけで、多極ネットワーク型という形でまちづくりを進めていく必要があると考えています。その時に、一つとしては京成沿線沿い、またはJR佐倉というものがございしますので、そういった方向で多極を結びながら、またはその周辺に広がる既存集落をすくいあげて、地域地域でやっていくのだというイメージのまちづくりを進めていくと。何となく、伊藤委員からもあったのですが、コンパクトシティという一極集中型のイメージがどうしても先行してしまいますので、佐倉は形から言ってもなじまないのので、表現としては多極、一極ではなくそれぞれの極があって、その極を連動させながら、かつその周辺とのネットワークを取りながらそういったまちづくりをしていくというのが実態だと考えます。

【都市計画課長】

2点目のそれによりというのは、おっしゃるとおり広域幹線道路の整備というような形で考えております。

【都市部長】

これ確かに伊藤委員のおっしゃるとおり、前段の文言の表現の中に、産業振興ということだけではなくて、交流人口も含めた形の表記が入っていると、非常にこれは素直にとれるのですけれども、なんとなく前段が産業振興だけというと、それにより交流人口となるとあれですが、一つにはインター周辺含めてですね、どういった機能がいかと考えた時に、産業系、物流とかそういったものだけでなく、もうちょっとそこで多様な人が集まるような機能誘導も図れないかという観点も、方向性としては持っているのですが、文言としては読み取りにくい部分もありますが、実態的には産業振興という中に、そういった交流部分も含んでいるということで、過去には商業など、そういったものも含めてどうだろうかというお話もありましたけれども、そういう中で色々な人が集えるような形の機能というところも意図しているというところでございます。

【議長】

ありがとうございました。時間もございませんが、どなたか何かあれば、鈴木(尚)委員。

【鈴木(尚)委員】

短く言います。この資料は平成12年から27年の今日まで、それを踏まえてその延長線上で平成37年の都市計画を踏まえているのだと思います。でも、これから先のことから、だれも正解は分からないわけです。ある程度、12年から27年の延長線上で、37年を見据えているということだと思います。ですから、これから先10年間、予期せぬことが色々あると思います。圏央道も全部開通するかもしれません。それによって、色んな人口動態も動くはずで。この時に、やはり流動的にですね、これに拘らずにもっといい方針があれば、それを我々に打ち出してほしいと、そういう要望を述べて終わります。

【議長】

ありがとうございました。事務局、何かございますか。

【都市部長】

方向性については、定期見直しがございますので、その間鈴木委員が仰ったように、社会状況や色々な具体的なメニューが出てくれば、これは見直しという方向になろうかと考えております。

【議長】

他に、もし何かあれば、よろしいですか。それではこの辺で、決を採りたいと思います。それでは、議案第1号「佐倉都市計画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」、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「佐倉都市計画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」は、案のとおり変更することに決しました。

続きまして、議案第2号「佐倉都市計画区域区分の変更について」、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。

同じく、挙手全員であります。

よって、議案第2号「佐倉都市計画区域区分の変更について」は、案のとおり変更することに決しました。

それでは、答申案を作成しますので、暫時休憩いたします。
会議の再開は、16時20分まで休憩といたします。よろしくお願いいたします。

【議長】

休憩前に引き続きまして、会議を開きます。
答申案が出来ましたので、事務局に朗読させます。

【都市計画課長】

それでは、答申案について朗読をいたします。

(答申案を朗読)

以上です。

【議長】

答申案につきましては、以上でよろしいでしょうか。

【萩原委員】

これは付帯意見とか付けることはできるのでしょうか。

【議長】

事務局どうでしょうか。

【都市計画課長】

可能です。

【萩原委員】

可能であれば、先程、小野委員からもありましたけれども、コンパクトシティという、規制に加えて誘導的手法を活用して都市機能施設を集約するわけですね。そうすると、住みにくくなる地域が、取り残されるという可能性が出てくると思われますので、先程南部地域の話がありましたけれども、やはりすべての市民が、住民として同等の権利というか、公平に享受できるような市の施策を求めるといような文言を入れて頂けたらなというふうに思いますが、いかがでしょうか。

【議長】

今、萩原委員からこういうような意見がありましたけれども、これについて他にご意見がございますでしょうか。

【鈴木（尚）委員】

南部地区に関しましては、過疎化が急激に進んでいるということで、この都市計画審議会に関係法令の緩和とか、そういうことが承認されましたので、それは一つの、先程おっしゃった公平性に繋がると思うのですね。付帯意見もよろしいですけど、これでむこう何年、また見直しもその都度あるわけですから、これが全てで、これを変えないというわけではないわけですから、これで進めていかれた方が流動的で、よろしいと思うのですが、いかがでしょうか。つまり、過去の例で南部地区はこういうわけで救済措置をしたと。今後もそういう行為は都市計画としてあり得るわけです。私はそういう意見であります。

【議長】

萩原委員、どうぞ。

【萩原委員】

今おっしゃったのは南部地域の先程のお答えありました、一部開発の緩和ということだと思いますけれども、それ以外にも交通の面とか、利便性とか、そういう全体的なもの、その公平性なんかを享受できるようにということを、ぜひ入れて頂きたいと。これから公共交通の計画がたてられると思いますので、その時にその点を入れて頂いた方がよろしいのではないかなと。

【議長】

鈴木委員、どうぞ。

【鈴木（尚）委員】

おっしゃるとおりだと思いますが、過疎化とか交通の利便性とかの公平化を図ろうとかいうのは、個々の項目でありまして、その他に色々な項目を挙げなくてはいけなくなり、かえって不公平になりますから、そういうことを数多く挙げなくては

なりませんので、これはこれでよろしいのではないですか。交通だけ挙げると他はどうなるのか、という指摘を受けられかねませんよね。

【議長】

私の方から提案がございますけれども、今萩原委員からございましたように、付帯意見をつけるべきではないかというご意見と、鈴木委員からは、これからも色々見直しがなされていく中で、特定の項目にこだわらなくてもよいのではという意見でございますので、ここで一度付帯意見をつけるか、つけないかで評決をしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(異議なしの声)

【議長】

それでは、付帯意見をつけることに賛成の方は挙手をお願い致します。

(挙手少数)

【議長】

従いまして、付帯意見をつけるご提案については否決されたということでございますので、付帯意見をつけずにいきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(異議なし)

【都市部長】

議長の方で、付帯意見の取扱いについては方向性をお示し頂いたというふうに思っておりますけれども、萩原委員からご意見があったことについては議事録にこういったご意見があったということでは記載をさせていただきますので、その点はご了承承頂きたいと思っております。

【議長】

それでは、答申案につきましては以上でございます。これを答申といたします。続きまして、報告事項に移りたいと思っております。事務局、どうぞ。

【都市計画課長】

それでは、「報告事項 第1号 佐倉市景観計画の策定につきまして」ご説明させていただきます。資料は2点ございます。

資料1-1「佐倉市景観計画(案)について」、こちらは、前回6月の都市計画審議会、7月の景観審議会、8月に開催しました庁内の政策調整会議でいただきましたご意見や修正の箇所、概要などをお示ししたものでございます。

資料1-2「佐倉市景観計画(案)」、こちらは、修正事項を反映した最新の景観計画(案)でございます。いただいたご意見に基づく修正につきましては、都市計

画審議会は赤で、景観審議会は青で、政策調整会議は緑でお示しさせていただいております。

今回は、資料1-1に沿って、ご説明をさせていただきます。また、お手数ですが、適宜、資料1-2で修正事項をご確認くださいようお願い申し上げます。資料1-1をご覧ください。景観計画（素案）につきまして、都市計画審議会などでいただいたご意見を踏まえ、景観計画を修正し、景観計画（案）を作成いたしました。いただきましたご意見の概要は、1ページから4ページまでの表のとおりでございます。計画を修正した部分はゴシック体で、また計画への修正はございませんが今後運用の中で反映させていただく部分は明朝体で記しております。計画を修正した部分について、1ページの表：上段部分から、順を追ってご説明させていただきます。初めに、計画書全体に係る部分でございます。情報量が多く、内容も細かいため、「どこを読んでいるのかわかりづらい。」また、「各章の最初に要約を記した方が良い。」とのご意見を景観審議会からいただきましたことから、ヘッダと各章ごとの中扉を設けさせていただき、中扉には要約と目次を記載いたしました。

次に、序章に係る部分でございます。「市民・事業者・行政の役割について明記した方が良いのではないか。」「人の生活・営み自体が景観になっているというメッセージも入れたほうが当事者意識が伝わりやすいのではないか。」とのご意見を都市計画審議会から頂きましたことから、3、4ページに文言を追記するとともに、市民・事業者・行政の役割や連携の図を挿入させていただきました。

次に、「景観計画とガイドラインの関係を示せると良い。」とのご意見を景観審議会からいただきました。景観計画策定に併せ、運用の際の手引きとなる各種ガイドラインを作成する予定でございますが、4ページ下段の景観計画の構成及び5ページの表に、別冊でガイドラインがある旨を追記いたしました。

次に、第2章：景観特性と課題に係る部分でございます。印旛沼の上流部にあたる谷津も景観のつながり上、重要な箇所であることを示してはどうか。とのご意見を景観審議会からいただきましたことから、19ページから21ページで、谷津に関する事項を追記させていただきました。

次に、第3章：景観形成の基本理念に係る部分でございます。市街地、自然・田園について、「都市と農村という今までのカテゴリーを超えるような、市全体の景観の形を作れると、佐倉の自然と文化が一体の景観計画になるのではないか。」とのご意見を都市計画審議会からいただきましたことから、45ページに文言を追記させていただきました。

2ページをお願いいたします。第4章：景観形成の基本方針に係る部分でございます。「街路樹についてどういう街路樹を整備するか届出をするのが望ましい。」「街路樹について都市計画、景観の目線で考えていただきたい。」とのご意見を都市計画審議会からいただきました。道路整備につきましては、国・県・市の道路担当部局と、また開発行為で街路樹を整備する場合は事業者と、協議を行いながら誘導を図ってまいります。計画書につきましても、52ページの道路軸に、街路樹等の表記を追記いたしました。

次に、景観拠点について、「印旛沼は基本だが、里山景観、谷津もセットで取り上げるべきではないか。」「重要景観拠点に、里山景観拠点を位置付けられないか。」

とのご意見を都市計画審議会からいただきましたことから、58ページ、59ページの部分で、景観の拠点に「自然・田園景観拠点」を新たに設け、里山や台地上にある、主要な水と緑の拠点として位置づけました。

次に、先ほどの第2章と同様に、「印旛沼の上流部にあたる谷津も景観のつながり上、重要な箇所であることを示してはどうか。」とのご意見を景観審議会からいただきましたので、50ページ、51ページ、54ページのなかで、谷津に関する事項を追記させていただきました。3ページをお願いいたします。第5章：景観形成推進の方策に係る部分でございます。景観形成基準の記述は、「事業者等の混乱を生じないよう、工夫が必要ではないか。」とのご意見を政策調整会議からいただきましたことから、74ページから77ページの景観形成基準の記述について、例示を明確化するなど、修正を行いました。4ページをお願いいたします。その他といたしましては、誤字・脱字等につきまして、修正を行わせていただいております。前回の都市計画審議会では、斜面緑地の保全、旧城下町歴史景観拠点、新町地区景観形成重点区域や人材活用など、多岐にわたるご意見をいただきました。計画書への修正はございませんが、ご意見を受け止めながら、実効性のある運用を図ってまいりたいと考えております。以上が、報告事項でございます。

なお、10月23日より11月6日までの15日間で、現在、パブリックコメントを行っているところでございます。パブリックコメントにおいてご意見があれば、ご意見の内容、対応などを、委員の皆さまに報告してまいります。以上でございます。

【議長】

ただ今、事務局から佐倉市景観計画の策定について説明がございました。これにつきまして、何かご質問等ございましたらお願い致します。

小野委員、どうぞ。

【小野委員】

質問はございません。色々な意見を盛り込んで頂いて、ありがとうございます。45ページの基本理念にあります、歴史・自然・文化をつなぐみんなで育む佐倉らしい景観、これを実際に計画の中に、私が言った里山とか自然、田園景観など色々盛り込んで頂いたので、この基本理念に呼応した佐倉らしさがより発揮できる内容になったのではないかと思います。今後これを、まだ決まってないと思えますけども、決めていって頂いて、実際に第一歩だと思えますので、よろしくお願い致します。

【議長】

ありがとうございました。他にも何かございますでしょうか。
原委員、どうぞ。

【原委員】

私も意見というより、感想ですけれども、色んな景観審議会や都市計画審議会

の難しい質問等を盛り込んで頂いたと思います。特に49ページの、これが佐倉市の骨格というか中身を表していると思うのですけれども、図で下から自然・田園というのを入れて頂いて、その上に歴史、市街地と並んでいますけれども、私の理解ですと、佐倉市に人類が住み始めたときから、その時は自然とか田園までなかったわけですけれども、そういったところに農業が始まって、歴史的な、歴史と言ってももっともっと深く関わるのですけれども、中世の歴史が始まって、市街化が進んでということで、縦の軸は時間軸に沿った景観を表していると思います。ですので、これはこの先もですね、見通せる、そういう図なのですね。ですから、我々が景観をどういう風にしていくかということ、市民の方でやはり考えていくようなステップにして頂ければと思います。以上です。

【議長】

ありがとうございました。事務局、何かございますか。

【都市計画課長】

ご意見頂きましたので、景観計画、進めさせて頂きたいと思いますので、よろしくお願い致します。

【議長】

他にご意見ございませんでしょうか。

それでは特にないようですので、次の報告事項第2号、佐倉市立地適正化計画の策定について、事務局から説明をお願い致します。

【都市計画課長】

それでは、報告事項第2号、「佐倉市立地適正化計画の策定」につきまして、ご説明させて頂きます。資料-2「佐倉市立地適正化計画の作成について」をご覧ください。

はじめに、立地適正化計画とはどのような計画なのか、についてご説明いたします。

立地適正化計画は、平成26年8月に施行された、改正都市再生特別措置法で創設されたものでございます。今後の人口減少や高齢化を見据え、高齢者をはじめとする市民の皆様にとって、安心して、健康で快適な生活環境の実現や財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどを目的とし、都市の基本的構造を見直し、駅周辺などを地域の拠点として、都市機能をさらに充実させるとともに、公共交通により拠点や生活利便施設などにアクセスできるなど、交通ネットワークなども含めた、まちづくり計画でございます。

佐倉市におきましても、平成26年11月に公表しております「佐倉市人口推計」により、人口減少や高齢化が進展していくとの推計結果がでていることから、これまでの人口増加を前提とした都市計画を見直し、今後の人口減少・少子高齢化などの社会情勢等の変化を見据えた都市構造を、中長期的な視点で早期に検討していかねばならないと考えており、立地適正化計画を平成27、28年度の2カ年で

作成することとしております。

立地適正化計画の作成にあたりましては、市民の皆様が生活を送るうえで、快適性や利便性の向上を第一の目的といたしまして、佐倉市全体を見渡しながら計画を作成していきたいと考えております。

2ページをご覧ください。こちらは、立地適正化計画の概念や意義について、国土交通省により公表されている視覚的にイメージしやすい図に、注釈などを記載したものでございます。

絵の中に黄色点線、赤色線、青色線、水色線の4色の線が描かれております。立地適正化計画では、市街化区域である黄色点線の中に、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保するために居住を誘導する区域として、青色線で囲まれた「居住誘導区域」を定め、また、居住誘導区域の中には、医療や福祉、商業などの都市機能を誘導・集約させる区域として、赤色線で囲まれた「都市機能誘導区域」を定めることが必須とされています。

居住誘導区域は、公共交通などにより居住地から拠点へ、比較的アクセスが容易な場所などに設定することが想定されます。

都市機能誘導区域は、生活サービスなどの利便性が高い、鉄道駅周辺など地域の中心拠点などに設定することが想定されます。

4ページをご覧ください。立地適正化計画の位置付けについてでございます。計画の作成にあたりましては、上位計画や各種関連計画とも連携・整合を図っていくことが重要であると考えています。佐倉市総合計画や本日ご審議いただいた「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発、保全の方針」である、「都市計画区域マスタープラン」を上位計画として、即したものとなるようにしてまいります。また、平成23年に公表しました佐倉市全域における、市街地の将来像などの基本方針を定めている佐倉市都市マスタープランを十分に踏まえたうえで、立地適正化計画で具体的な施策などを検討してまいります。併せて、医療・福祉など、多岐にわたる各種関連計画とも整合を図ることも必要であると考えております。

5ページをご覧ください。立地適正化計画の検討体制でございます。

検討を進めるにあたり、都市計画課内に事務局を置きます。また、立地適正化計画の作成においては、多岐にわたる計画や施策との連携が重要となるため、庁内の関係各課で構成する庁内検討会を組織し、検討を図ることといたします。また、専門的な視点によるご意見、ご助言などを頂く場として作成懇話会を組織いたします。懇話会委員の構成といたしましては、学識経験者や、医療や福祉、商業等の関係機関、公共交通事業者、公募による市民の方々でお願いをしてみたいと考えております。

庁内検討会と懇話会でそれぞれ協議を行っていき、懇話会より素案として提言を頂き、パブリックコメントを経まして、公表という形で考えております。また、計画の作成にあたりましては、市民意見を反映するため、説明会などの場においてご意見などを頂き、計画へ反映していきたいと考えております。

最後に、作成スケジュールについてご説明いたします。6ページをご覧ください。立地適正化計画の作成にあたりまして、今年度の作業として、まず、本市の現状把握を、各種統計資料等を活用しながら、現在の佐倉市がどのような都市構造となっ

ているか、また将来的な人口推計と照らし合わせてみて、今の都市構造のままかどうかのような影響、課題点が出てくるかを定量的なデータに基づいて分析・整理を行います。その後、本計画の基本方針や居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定方針、誘導施策の検討までを今年度の業務としております。来年度は、今年度の解析結果などを踏まえて、具体的に区域や施策等を設定する予定でございます。

なお、業務の進捗などにつきましては、この都市計画審議会へ適宜ご報告させて頂き、委員の皆様からご意見などを伺いながら、計画の作成を進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

簡単ではありますが、立地適正化計画の策定についての報告は以上となります。

【議長】

ただいま、報告事項第2号、佐倉市立地適正化計画の策定について説明がございました。何かご質問等ございましたら、お願いいたします。

大野委員、どうぞ。

【大野委員】

2点お願い致します。3ページ目です。ここに必須項目と任意項目がありまして、②の任意項目の方で、4つ目、特定用途誘導地区というものがあるのですが、先程もちょっと出てたのですが、用途制限や容積率を緩和できると、特定の区域で。これが非常に気になるのですが、任意項目と言うからには、これからこれを入れるかどうかを検討なさるのでしょうか。入れない可能性もあるのでしょうか。

それから特定用途誘導地区が2ページ目の図の一番左下の赤い点線の中に、例は総合病院を想定と書かれているのですが、商業施設なんかも、それから大学とかあると思うのですが、どういうのを想定なさっているのか。

それともう一つ、3点ありました。全体的に、立地適正化計画を、5ページですが、策定懇話会でこれから練り上げられると思うのですが、まちづくりに関しては色んな懇話会ができあがっていて、景観審議会だの住生活基本計画だの、これまでの積み重ねがあるのですが、それがまた一から出発するのではなく、どのように有効的に、効率的にこの懇話会にスタート時点を前に持つていくためには、どのように工夫されるのかということです。以上3点、お願い致します。

【議長】

ありがとうございました。質問3点ございましたけれども、3ページ目の必須事項、任意事項、この中で両方書かれておりますが、可能性はどうかというご質問ですが、いかがでしょうか。

【都市計画課長】

任意事項につきまして、今後検討しなければならない事項だと思っております。こちらは必須ではないものですから、するかしないかは今後の会議の中なり、ご意見なりで決めたいと思っております。2番目につきましては、都市機能誘導区域の中に施設を誘導していくにあたっての優遇策などが考えられますが、絶対にやるか

というものではございません。

【議長】

3点目、いかがですか。

【都市計画課 平野】

3点目につきまして、市の中には色々他にも計画があつて、懇話会の中で練り上げていく中でどういった反映をとのお話であつたと思います。都市計画課でも、事務局として携わっていく中で、会議の資料作成などにおいても、十分に他の計画と整合を図って、計画を練り上げていく、そういった形で進めていきたいと考えております。

【大野委員】

はい、では要望なのですが、さっきの特定用途誘導地区っていうのは、ちょっと危険性というものもあるので、これは慎重に検討を進めて頂きたい。会議でどのようになるのか分かりませんが、これまでの色々な事例を勘案して、慎重に進めて頂きたいと思います。それから3点目の景観計画とかとどうリンクしてくのかということですが、これまで色々な会議を傍聴してきて、総合計画、総合戦略、それから景観審議会、この都市計画審議会、立地適正化計画、本当にあっちこっち被りながら会議が進んでいまして、同じような意見があっちこっち出て、これがどう集約されていくのかというのが、どうも効率が悪いように個人的に感じているところですので、有効に市民の意見、有識者の意見を反映させていくためにも、効率的にまとめて整理したものを最初から載せて頂きたいと思います。

【議長】

事務局、いかがですか。

【都市部長】

2点ご要望がございましたけれども、先程事務局から説明しました特定用途誘導地区については、現時点ではどこかというのは全くない状況でありまして、誤解がないようお願いし、慎重に取り扱ってほしいというご要望が1点。2点目としては、会議が効率的にされるように、各種の連携または資料の整理とってご要望がありましたけれども、それについては事務局として受け止めまして、今後の運営にあたっては対応していきたいというふうに考えております。

【議長】

ありがとうございました。他に何かご質問ございませんでしょうか。またはご意見などは。萩原委員、どうぞ。

【萩原委員】

私からは最後の作成スケジュールについてですけれども、この立地適正化計画は

大変市民に影響の大きい計画ですので、住民の意見反映という部分で先程ありましたけれども、このスケジュールを見ますと、住民説明会が大変遅いのではないかと考えるところです。中間報告の報告書作成は今年度末にありますよね。この中間報告がまとまった後に、この住民説明会をもっと早めた方がいいというふうに考えますが、いかがでしょうか。

【議長】

事務局、いかがですか。

【都市計画課 平野】

今年度につきましては、基礎的な調査のうえで基本的な方針を、来年度につきましては、住民に具体的に影響があると思われる区域設定の部分について、検討していきたいという大まかなスケジュールでございます。今、住民説明会を設けている部分につきましては、具体的に誘導区域などを具体の部分で案として出来上がったタイミングでご説明をと考えておまして、8月から9月で設定をしているとことでもあります。ただ、住民の皆様の影響が非常に多いという計画になりますので、これは現時点でのスケジュールとして、住民の皆様のご意見を伺いながら進めていきたいと考えております。

【議長】

いかがですか。

【萩原委員】

早めることは可能と考えてよろしいのですか。

【都市計画課 平野】

お約束という形ではございませんが、説明をしながらということが大切な計画であると考えておりますので、検討の結果、ご意見を伺うタイミングが早まった場合は、早めて進めていきたいと考えております。

【都市部長】

補足ですけれども、平成27年度でまだ途中ですけれども、中間的な資料の取りまとめがありますので、この時点でできる限り公表ですね、例えば市のホームページですとか、そういうところから見られるような、できるだけ早い段階で情報を開示しながら、説明会に関しては、この事務上の手続きを踏まえながら適宜やっていくようになると思うのですけれども、そういった意味ではできるだけ情報を早く発信するような取り組みをしていきたいと考えております。

【議長】

いかがですか。

【萩原委員】

市民との信頼関係といいますか、信頼性を高めるためにも今言われた情報提供というところはとても大事だと思いますし、ぜひ早めの説明会を検討して頂きたいと思います。

【議長】

他にも意見ありますでしょうか。

(意見なしの声)

【議長】

それでは、色々なご意見、ご質問などが出たことと思います。本議案は報告事項でございまして採決はございませんので、2つの報告につきましては事務局におきましては委員から出されたご意見を踏まえながら、事務を適切に進めて頂ければと思います。それでは、最後に次回の都市計画審議会の予定などがございましたら、事務局の方から報告をお願い致します。

【都市計画課長】

次回の都市計画審議会の開催予定につきまして、ご報告いたします。来年の1月下旬から2月頃に「白銀地区地区計画の決定」などについてお諮りする予定でございます。日程につきましては、改めて調整をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

それと、第23回都市計画審議会において審議頂きました「ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画」について、その時にリサーチパーク内において進捗などがあればこの場で報告頂きたい旨のお話しがございまして、そちらのほうをご説明させて頂きます。地区計画決定後、平成26年度の5月にちばトヨペットさんが進出するというので契約をした街区がございまして、お示しする資料を配布しておりませんが、こちらをご覧ください。メガソーラー区画と対面する区画、7区画にちばトヨペットさんが購入されて、中古自動車を整備するなどの工場を建てると聞いております。ただ、建物計画など出てきておりませんが、地区計画がございまして、届出の中で審査していきたいと考えております。佐倉市内のリサーチパーク面積約26.5haのうち、売却済みが約13.2haとなり、ほぼ半分となりました。

【議長】

今のご報告につきまして、何かご質問ございますか。特にございませんか。

次回の審議会は来年の1月下旬から2月頃ということで、議題も白銀地区の地区計画の決定などについて付議予定ということであります。また、間近になりましたら会議日程などの調整をお願い致します。

それでは、以上をもちまして本日の審議は終了となりました。慎重なる、また様々な意見を頂きまして、ありがとうございました。

【事務局】

ありがとうございました。