

## 第 29 回 佐倉市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成 29 年 1 月 17 日 (火)  
午前 10 時 30 分～午前 11 時 50 分
2. 場 所 佐倉市役所 議会棟全員協議会室
3. 会議次第
  1. 開 会
  2. 議長挨拶
  3. 市長挨拶
  4. 議事録署名人指名
  5. 付議事項  
建築基準法第 51 条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）  
の敷地の位置について
  6. 報告事項  
佐倉市立地適正化計画の策定について（経過報告）
  7. 閉 会
4. 配布資料
  - ・ 第 29 回 佐倉市都市計画審議会資料（全 10 頁）
  - ・ 資料 1 佐倉市立地適正化計画（中間報告）
  - ・ 資料 2 佐倉市立地適正化計画 概要版（中間報告）

5. 第29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
	塚田 雅二	副会長 佐倉商工会議所会頭	出席
	原 慶太郎	東京情報大学 総合情報学部教授	欠席
	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
	穎原 澄子	千葉大学大学院 准教授	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
	相澤 忠利	印旛土木事務所所長	出席 (代理)
市民	井上 滋	市民公募	出席
	寺田 純子	市民公募	出席

出席者：佐倉市長 蕨 和雄、企画政策部理事 窪田 勝夫

出席事務局員：都市計画課 課長 小野寺 正朋、平野 昌彦、大久保 英一、

大野 裕貴、小川 奈緒

建築住宅課 課長 小菅 慶太、橋本 直子、佐藤 宏

廃棄物対策課 課長 高橋 博、長谷川 貞行

## 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、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただ今より第29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、都市計画課の平野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、新しく委員になられた方のご紹介をさせていただきます。会議資料の中には、本日現在の佐倉市都市計画審議会委員の名簿がございますので、そちらもご覧ください。

当審議会の副会長も務めていただいております、（前）佐倉商工会議所会頭の鈴木 博 様より、都市計画審議会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、塚田 雅二 様に委員の打診をしたところ、内諾を得られましたことから、本日より都市計画審議会委員にご就任いただいております。

なお、大変恐縮ではございますが、塚田様の委嘱状につきましては、予め席上に配布させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、鈴木 様の辞任に伴いまして、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、会長よりご指名をお願いいたします。

### 【若狭会長】

商工会議所会頭を務められております、塚田委員に副会長をお願いできればありがたいと思います。よろしくお願いいたします。

### 【都市計画課 平野】

ただいま、会長より、副会長として塚田委員をご指名いただきました。よろしくお願いいたします。

それでは大変恐縮でございますが、塚田委員は副会長席に移動をお願いいたします。

塚田副会長より、ご挨拶をお願いいたします。

### 【塚田副会長】

(・・・副会長挨拶・・・)

### 【都市計画課 平野】

ありがとうございました。

ここで委員の出席状況を、報告させていただきます。原 委員と小菅 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、次第に従いまして、会議を進めてまいります

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3名の方々です。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。

また、傍聴の方におかれましては、受付時に配布してございます、傍聴要領をよくお読み頂き、「静粛に傍聴し、拍手その他の方法によって賛成・反対の意向等を表明しないこと」、「発言や質問等を行わないこと」など、記載事項を守っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

それでは、会議に先立ちまして、若狭会長からご挨拶をお願いいたします。

#### 【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。

続きまして、蕨市長からご挨拶を申し上げます。

#### 【市長】

(・・・市長挨拶・・・)

#### 【都市計画課 平野】

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

(市長退席)

#### 【都市計画課 平野】

それでは、これより会議に入ります。

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ご了承ください。

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下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。

## 【議長】

本日の出席委員は12名で、過半数に達しております。よって、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。

それでは、会議次第の4 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、萩原 陽子 委員、井上 滋 委員をお願いいたします。

続きまして、会議次第の5 議事に入ります。

議案第1号「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」の審議をいたします。

それでは、事務局より議案の説明をお願いします。

## 【建築住宅課長】

建築住宅課長の小菅と申します。

それでは、議案第1号のご説明に入ります。ページをおめくりください。資料3ページをお願いいたします。「付議書」でございます。

本日ご審議いただく案件は、建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設の敷地の位置に関するものでございます。

ここで、案件の説明に入る前に、関係する法令等が多岐にわたりますことから、別資料を用いまして、その概要をご説明させていただきます。

先ほど配布いたしました、A4の追加資料をご覧ください。

まず、「廃棄物の種類」についてでございます。

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、いわゆる「廃掃法」では、廃棄物を大きく「産業廃棄物」と「一般廃棄物」に区別しております。

「産業廃棄物」につきましても、事業活動に伴って生じるゴミ、「一般廃棄物」につきましても、「家庭から出るゴミ」などがこれに該当します。

また、都市計画法の扱いにつきましても、その下の段ですが、「産業廃棄物処理施設」は千葉県、「一般廃棄物処理施設」につきましても佐倉市が定めることができるものとなっております。

さらに、建築基準法第51条におきましても、都市計画で位置の決定をしているものを除き、産業廃棄物処理施設につきましても千葉県、1日当たりの処理能力が5t以上の一般廃棄物処理施設については佐倉市、それぞれの都市計画審議会の議を経た上で、ただし書きの規定による許可が必要とされております。

以上、簡単ではございますが、廃棄物の種類等のご説明でございます。

それでは、議案第一号の説明を行います。お手元の資料4ページをお願いいたします。

「処理施設の敷地の位置」についてです。

処理施設の名称は、株式会社佐倉環境センターでございます。

敷地の位置は、佐倉市大作で、敷地面積は約11,000平方メートルです。敷地は工業専用地域に位置しています。

続いて、付議の理由についてでございます。

平成28年12月19日付で、株式会社 佐倉環境センターより、建築基準法第51条ただし書に係る許可申請書が提出されましたので、当該許可に先立ち、所管する都市計画審議会の議を経る必要があることから、本審議会に付議させていただいたものでございます。

次に、経過説明でございます。

先ほど会長からもご説明がございましたが、本施設は、平成25年度に、建築基準法第51条ただし書による許可を受け、「産業廃棄物処理施設」として操業中の施設でございますが、今般、施設の処理能力に余裕があることから、事業拡大のために新たに「一般廃棄物」を受け入れ、処理する事業計画を立てたものでございます。

現在操業中の処理品目や処理能力、建物の増築及び設備の変更はございませんが、新たに「一般廃棄物」を受け入れ処理することから、改めて、建築基準法第51条に係る許可が必要となったものでございます。

なお、都市計画法上、「一般廃棄物処理施設」につきましては、市町村の審議会に諮るべき施設となることから、本審議会にお諮りするものでございます。

続いて、資料5ページをお願いいたします。

「施設計画概要書」でございます。

項目1は施設名称：株式会社佐倉環境センターでございます。

項目2の主要用途：現在稼働中の「産業廃棄物処理施設」に加え、「一般廃棄物処理施設」の用途を追加しようとするものです。

項目3の施設の処理能力でございますが、○印が、現在操業中の「産業廃棄物処理施設」、●印が、今回追加する「一般廃棄物処理施設」としての機能となっております。

先ほどご説明したとおり、処理品目、処理能力に変更はございません。

現在の破碎処理機械等の稼働時間は、3から4時間程度ということで、未だ処理能力に余裕があるということから、平成25年度の許可の範囲内において、一般廃棄物を受け入れるという計画でございます。

続きまして、6ページをお願いいたします。

こちらは、当施設の周辺状況を表す「位置図」となります。

計画地は、JR佐倉駅から南へ約4.0キロメートルの佐倉第三工業団地内の位置にあり、国道51号線、主要地方道佐倉印西線に隣接しており、直近の公共施設の「南部中学校」とは、直線距離で約800メートルの位置にございます。

続いて、7ページをお願いいたします。

先ほどの位置図を拡大した「計画図」となります。

計画地への主な利用道路といたしましては、幅員12メートルから20メートルの市の道路を経由し、国道51号線へアクセスすることができます。

続いて、8 ページをお願いいたします。

「付近建築物用途現況図」です。

周辺は工業系用途の建物が存在しており、一番近い住宅は、工業専用地域の外の市街化調整区域、約280メートルに位置しております。

続いて9 ページをご覧ください。

当施設の敷地内の状況を示した「配置図」でございます。

黒枠が既存の建物で、全部で7棟ございます。

そのうち、今回、一般廃棄物の受け入れ、処理を行う建物については、赤枠で表示してあります「①がれき類等破砕棟」「②木くず破砕棟」「③廃プラスチック圧縮棟」の3棟でございます。

この他、図面の右上と左下に、赤点線にて、一般廃棄物の搬入時の保管場所を示しております。

県の指導によりまして、処分前には「産業廃棄物」と「一般廃棄物」を分けて保管しなくてはならないため、この一般廃棄物専用の一次保管場所を新設しようとするものです。この赤い点線部分のみが、今回の施設の変更点でございます。

赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しております。

続きまして、10 ページをお願いいたします。

「排水計画」です。

敷地内の排水について説明いたします。計画地内の排水については、破砕処理に伴う処理水は生じておりません。

雨水については、水色で示した油水分離槽を経て、第3工業団地調整池に流入して、そのあと南部川へ放流しております。

なお、事務所のトイレ等の汚水につきましては、公共下水道へ接続しております。

最後になりますが、繰り返しご説明しておりますとおり、今回の申請は、平成25年度に許可を受けた処理能力の範囲内において、一般廃棄物を受け入れるという計画でございますので、今回さらに環境や交通等の負荷を増やすという計画ではございません。

平成25年当時から許可にかかる基準等の変更も無く、現地も許可時の状態で適正に管理・運営されていることを確認しております。

本審議会におかれましては、廃棄物処理法の観点ではなく、当該敷地の位置について、都市計画上支障がないと認められるかについて、あくまで都市計画法の観点からのご審議をお願いするものでございます。

当市といたしましては、総合計画や都市マスタープランなど、市の計画や方針、さらに、用途地域や周辺施設状況、道路状況、生活環境調査などにつきましても、都市計画上支障がないと認めるに相当するものであると判断しております。

議案第1号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

ます。

**【議長】**

ありがとうございました。ただいまの事務局の説明に対しまして、質問・意見等ございませんでしょうか。

萩原委員、お願いいたします。

**【萩原委員】**

萩原です。よろしく申し上げます。まず、私が一番関心がありますのが、南部中学校の通学路との問題です。先ほどの6ページの地図ですと、800メートルというのがありました。これに関連して伺いたいのですが、先ほどの説明では1日3～4時間の稼働という説明がありました。作業時間と搬入の時間帯についてまず伺います。

**【議長】**

はい。事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

作業時間につきましては、8時から夕方5時半までになります。間に1時間の昼休みをとっております。搬入台数でございますけれども、当初、平成25年度の計画では、最大115台、平均73台という計画をつくっておりましたが、平成27年度の実績におきましては、平均38台、最大でも73台と稼働時間に応じて、台数のほうも50%～60%の通過台数となっております。今回想定しております一般廃棄物の処理におきましては、1日平均で2台～3台の増加と考えております。以上でございます。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

もう一点、質問したのは搬入時間ですが。

**【議長】**

搬入時間帯についてのご説明をお願いいたします。

**【建築住宅課長】**

搬入時間につきましても、稼働時間と同じように、適宜、この稼働時間のなかで搬入されているということです。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**



8時からの操業と言いますと、そこから始業するために、トラックの搬入がそれ以前にあるのかどうかということなのですね。私が問題としたいのは。通学時間は7時台なので、トラックの搬入が8時以降であれば問題はないのですが、それ以前の通学時間帯に搬入することがなければ、私としてはこの問題はクリアできると思うのですが。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

車両の搬入につきましても、稼働時間は8時から始まりますけれども、なるべくその前には搬入しないように、当然通学路でございますので、その辺も配慮して通行するよう業者には指導しています。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

そのところは、指導をどこまで事業者に対して求められるのかというところですね。やはりそこをきっちり、8時以降、8時5分までには生徒は全部校内に入ることですので、8時以降という条件をぜひつけていただきたいというように思うのですが、難しいでしょうか。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

許可上、搬入時間の制限というのは明確にはできませんが、この許可に当たりまして、平成25年度の時にも同じような話がございまして、業者の方にはその旨、十分に配慮するようにはお願いしております。以上でございます。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

平成25年より産業廃棄物処理施設として、搬入されているわけですけど、そのお願いした条件の中で、今現在は8時前の搬入はどのようになっているのか。実態をよろしくお願いします。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

現在のところ、南部中学校の生徒とバッティングするような時間帯には、多くの車両は通過していない状況にあります。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

多くのということで、私は、あるということになるのかな、と思いますので。

今回の一般廃棄物が入ることで何台かの増加があるわけですが、今回は都市計画審議会にかかりましたけど、今後もまだ許容量が大分ありますよね。そうしますと、まだ業者としては営業をかけて増やしたいとなるのが当然かと思っておりますので、増えた場合にはこういう審議会にかかることはないのかどうかということも確認したいと思っております。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【建築住宅課長】**

今後の計画につきましてですが、平成25年度には機械の最大能力をもって許可をしておりますので、その機械が新たに増えるとか、その機械の能力を増やすとか言う場合以外には、改めてこういう審議会にかかることはないと考えております。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

であればですね。やはり、今後も台数が増え、早朝の搬入というのがこういう審議会にかかる機会がありませんので、ここでやはり現状とそれから今後の、子供の安全が大変重要な問題となりますので、しっかりとした確認を取っておきたいという立場での私の発言なんですけどね。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

繰り返しになりますが、平成25年度におきましては、機械の最大能力をもちまして、最大115台、平均73台という計画で承認されております。今後も、この機械の最大能力の範囲内におきまして事業活動が行われることが考えられますが、引き続き児童、生徒の安全につきましては最優先ということでお願いを続けてまいりたいと思っております。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

25年度に県の審議会で産業廃棄物としての許可がされたと、で今回、私たちに身近なこの佐倉市内になっていますので、同じ条件でありましても、身近な佐倉市民である中学生の安全をしっかりと守る立場から、やはり審議する必要があると思います。それで、現状がちょっとまだ調査されているのか、お答えがちょっと曖昧かなという心配があるのですが。

**【議長】**

搬入状況について、もう一度確認したものがあればご説明をお願いします。

**【建築住宅課長】**

交通量調査につきましては、平成22年度の交通センサスによりまして、国道51号の交通量を調査しております。先ほど申しました最大115台、平均73台の交通量に与える影響ということでは影響はないだろうと判断しておりまして、同じく平成25年度におきまして通学路については大変懸念されておりましたことから、学校へも打診をしまして、この通学路については念入りに特に注意をして児童、生徒の指導にあたるということでございます。引き続き、この車両台数の増加に伴いまして対応できますように、学校との連携をとって指導のお願いを続けていきたいと思っております。以上です。

**【議長】**

ありがとうございました。いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

学校の方ははっきりしていますよね。児童、生徒の安全をよろしく願いしますということは当然だと思いますし。事業者の方に対しまして、指導というのをしっかりとやっていただくことができるのかということと、やはり市としても調査をして見守っていくということが条件になるのではないかと、私としては考えております。

**【議長】**

事務局いかがですか。

**【建築住宅課長】**

先ほど申しました通り、運搬車両の搬出の時間制限については許可条件として付けることはできませんが、引き続き業者の指導につきましては継続して当たっていきたいと考えております。

**【議長】**

いかかがでしょうか。  
では、大野委員お願いします。

**【大野委員】**

大野です。よろしくお願いいたします。  
今、産廃が入っていたのが、今度、一廃を受け入れることになって、市の審議会にかかるということなのですが、一般廃棄物はどちらの市からやってくるのでしょうか。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【建築住宅課長】**

今回の計画にあたりましては、富里市さんからの一般廃棄物の搬入を予定しているということです。以上です。

**【議長】**

お願いします。

**【大野委員】**

一般廃棄物は、法的には規制がないかもしれませんが、自区内処理が基本だと思うのですが、富里市さんが、なぜ佐倉市の民間業者に搬入するのか。事情があれば教えてくださいいただけますか。

**【議長】**

事務局、何かございますか。

**【建築住宅課長】**

富里市さんが委託をしておりました、千葉市内にある処理施設が都合により稼働できなくなったため、相手先を探していたものでございます。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

都合により佐倉市にということで、これもいわゆる口伝いなんですけど、他市に持っていく場合はその自治体に、仁義をきるといふか、最初にお願いしますということで、いろんなことが来ると思うのですが、その辺の事情、経過を教えてくださいいただけますか。

**【議長】**

事務局、お願いします。

**【建築住宅課長】**

今般の計画にあたりまして、佐倉市の環境部局とも十分に協議を踏まえたうえで、この計画は進んでおります。この51条の許可を得た際には、更にこの協議による通知等々の手続きが進められるということでございます。以上です。

**【大野委員】**

一番肝心なのは、搬入される量というのが私達には知らされていないのですが、その辺はどうですか。

**【議長】**

事務局わかりますでしょうか。お願いします。

**【建築住宅課長】**

この資料の5ページをご覧ください。今回の計画におきましては、金属くずで約10トン、廃プラスチックで約160トン、木くず等々で約560トンなどの搬入が予定されております。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

今初めて数字を聞いて、ちょっとすぐには計算できないのですが、例えば、木くずが560トン搬入されるということですか。最大能力ですか。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【建築住宅課長】**

今のは1年間での搬入想定量でございますので、稼働時間に直しますと1時間強。今、3～4時間程度の機械の稼働がございましたが、それに今回の富里市さんからの一般廃棄物によりまして、1時間強の稼働時間が延びるという割合でございます。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。大野委員。

**【大野委員】**

さっき萩原委員の質問にもありましたが、今聞いても1時間程度しかプラスされない。ということは、この施設はまだまだ許容量がある。ということは、他の富里市さんだけでなく、周りの自治体、あるいは佐倉市内だったら良いんですけども、他の自治体の一般廃棄物をさらに受け入れるという計画、可能性はつかんでいらっしゃいますか。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

可能性としては否定できませんが、さきほどご質問にもございましたとおり、その際にはですね、やはり、私たち佐倉市の環境部局との十分な協議が必要でございますので、すぐにはこの追加の計画が認められるとは限りません。あくまでも、廃掃法の観点から環境部局との協議が行われるということです。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

自区内処理というのがやっぱり基本だと思うのですが、そこをこうやって佐倉市が受け入れることで、その基本、何と言いますか法律では良いかもしれないけれども、そういった基本的な道德観念というか、そのへんが揺らぐと思うのですが、佐倉市としてはどうなんですか。そのへんの指針とかいうのはお持ち合わせですか。自区内処理を堅持するかどうか。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【建築住宅課長】**

廃棄物処理法に関する指針は持ち合わせてございませんが、先ほど説明いたしましたとおり、富里市さんは今まで千葉市さんに搬入していたんですね。ということからも産業廃棄物にかかわらず一般廃棄物につきましても広域連携と言いますか、拡大化という方向にあるかとは思っております。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

この件に関しましてはこれで最後にしますけれども、やはり市民にとっては、一般廃棄物は市民の暮らしから出てくるゴミですから自区内処理が原則なので、まあ富里市さんの事情もありますでしょうが、佐倉市としては自区内処理という原則をしっかりこれからも守っていただきたいし、他の市町村にも折あるごとにその辺はお話してほしいと思います。

で、別件、少し一点だけお聞きしたいのですが、ちょっと現場を見に行きましたら幅員12メートルですよ、すぐ前を走っている市道が。で、少し大きなトラックが行き交う時に、かなり窮屈なんですね。その辺、事故がこれまでなかったのか。安全面では

どうなのかをお聞きいたします。

**【議長】**

事務局お願いいたします。

**【建築住宅課長】**

当第三工業団地内の事故については調査してございませんが、今回の施設に係わる交通事故等は発生していないと確認しております。以上です。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

以上です。

**【議長】**

他にどなたかご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

よろしいですか。では、意見も質問もないようでございますので採決に移りたいと思います。

議案第1号「建築基準法第51条のただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」、原案のとおり可決することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

挙手全員でございます。

よって、議案第1号「建築基準法第51条のただし書の規定による処理施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」は、原案のとおり可決することに決しました。

それでは、議案第1号に対する当審議会の答申案作成のため、暫時休憩いたします。会議の再開は11時20分にしたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

（休憩）（事務局による答申案の作成と、会長への内容確認）

**【議長】**

少し時間は早いのですが、皆さんお揃いのようなので、休憩前に引き続きまして会議を開きます。議案第1号に対する当審議会の答申案を事務局の方で、朗読をお願いいたします。

**【都市計画課長】**

答申案を朗読いたします。

(答申案を朗読)

以上でございます。

**【議長】**

ありがとうございます。答申案につきまして、ご意見等はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

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いたします。

続きまして、会議次第の6、報告事項に移ります。報告事項「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いたします。

**【都市計画課長】**

都市計画課の小野寺です。

まず、配布資料の確認をいたします。配布資料1としまして、「佐倉市立地適正化計画(中間報告)」と、配布資料2「立地適正化計画概要版(中間報告)」になります。お手元にごございますでしょうか。

それでは、現在、策定作業中の「立地適正化計画」について、資料2の概要版を基に中間報告をさせていただきます。

資料2、概要版をご覧ください。資料左側1としまして「計画の目的」をご覧くださいと思います。

立地適正化計画は、人口減少や高齢化が見込まれる中でも、市民が快適に暮らせて、魅力のある持続可能なまちをつくるために策定するものでございます。

次に、「現状と将来推計の分析」をご覧ください。

一番左側のグラフになりますが、平成52年の人口が約14万1千人とする佐倉市人口推計を基に分析を行っております。この分析結果から、下の問題と課題の部分になりますが、「生活利便性の観点」、「居住環境の観点」、「都市経営の観点」、「まちづくりの観点」という4つの観点で問題点と、課題を整理しております。

具体的には、商業、医療などの生活に必要な施設を維持していくこと、市民の足となる公共交通網を維持形成していくこと、空き家対策、それから社会保障費などの経費抑制対策、最後に中心的地域の賑わいを維持することなどといったことが問題点や課題となります。

資料右側、「立地適正化計画の区域」をご覧ください。

計画の対象区域は市域全域で、計画の目標年次は平成42年とし、都市マスタープランと一致させております。

次に、「立地の適正化に関する基本的な方針」をご覧ください。将来像は都市マスタープランと同じ「都市と農村が共生するまち 佐倉」とします。



佐倉根郷、臼井千代田、志津、和田弥富と市域を大きく4つの地域に分け、市街化区域が設定されている佐倉根郷、臼井千代田、志津の3地域は、基本的に各地域の中で、商業、医療、福祉、行政、公共交通といった施設等があって、地域の住民は生活に必要なサービスを受けられるという考えに立ち、居住誘導区域、都市機能誘導区域などの区域は、各地域に一つずつ設定していくこととします。

なお、地域全域が市街化調整区域の和田弥富地域については、佐倉市独自に公共施設及び交通ネットワークの拠点の位置づけをいたします。

次に、「居住誘導区域」をご覧ください。

資料の太い青線ハッチで括った区域が居住誘導区域になります。居住誘導区域とは、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保できるよう、区域を定めて居住を誘導する区域となります。

資料の「現状と将来推計の分析」の部分でグラフの一番右端になります、市街化区域内人口密度のグラフをご覧ください。計画の目標年次の平成42年に、志津地域、臼井千代田地域、佐倉根郷地域ともに、国が、都市的地域、一般的にはD I D地区といわれておりますが、これの基準としている1ヘクタールあたりの人口密度40人をすべての地域が超えていることと、佐倉市の市域面積約103平方キロメートルに対して、市街化区域は約24平方キロメートルで、市域の約20パーセントしかないことから、基本的に居住誘導区域イコール市街化区域とします。

次に裏面、「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」をご覧ください。

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業、行政などの生活サービス施設を維持し、集約誘導する区域になります。基本的に公共交通の結節点であり、人が集まる拠点である鉄道駅に着目し、道路や用途地域などを考慮して、京成及びJR佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘及び志津駅周辺の3つの区域に設定をいたします。下の図面で赤い枠で括っている部分を「都市機能誘導区域」として設定していこうと考えております。

誘導施設は、右側の表を見て頂きたいのですが、資料に記載しておりますとおり、医療、福祉、商業など生活に必要なと考える施設を抽出しました。基本的に設定した3つの都市機能誘導区域すべてに同じ施設を立地、誘導することとします。

ただし、都市マスタープランで市の玄関口に位置付けられている佐倉根郷地域に設定する京成佐倉駅、JR佐倉駅周辺の都市機能誘導区域に関しては、博物館、美術館、国県などの行政機関の施設など、市の玄関口で、市を代表する施設を誘導施設として設定します。

次に、「誘導施策」をご覧ください。

志津、臼井、佐倉等、3つの地域に共通して「居住を誘導する施策」、「都市機能を誘導する施策」を計画、実施し、各地域の人口減少抑制を目指します。

分析結果から人口密度が一番低くなる「佐倉根郷地域」につきましては、誘導施策の中の図面を見て頂きたいのですが、この区域内の公共施設などを循環する拠点内循環バスの運行、それから佐倉図書館の建て替え事業などの施策を計画、実施し、佐倉市の玄関口として、人口減少抑制とともに、にぎわいの創出を目指してまいります。

次に、和田弥富地域をご覧ください。

立地適正化計画における居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則、市街化区域内に設定するというルールがございます。地域の全域が市街化調整区域である和田弥富地域につきましては、佐倉市独自に公共施設等が集積している区域、和田小や、弥富小の周辺区域になりますが、ここを公共施設等の集積区域と位置付け、引き続き施設を維持することや、公共交通ネットワークの拠点とすることとします。

現在策定中の立地適正化計画の中間報告は、以上となります。

計画作成の最後の手続きとして、本年3月に、都市計画審議会として最終的なご意見をあらためてお伺いする機会を設けさせていただきますが、本日、委員の皆様から、お気づきの点やご意見等がございましたら参考にさせていただきます、今後の作成作業を進めてまいりたいと思います。以上となります。

**【議長】**

ありがとうございました。ただいま事務局の都市計画課長から、佐倉市立地適正化計画の策定について計画の報告がございました。これに関しまして、何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

**【大野委員】**

はい。

**【議長】**

はい、大野委員、よろしく申し上げます。

**【大野委員】**

大野です、よろしくお願ひいたします。今、3地域に都市機能が誘導され、あと、和田弥富地区は、佐倉市独自の交通拠点化という施策を伺いましたが、それで気になるのが、山王とか、白銀とかいうちょっと離れた人口集積地なんですけど、その地域に関する何かここに盛り込むようなことは、今の現状で分かっていることを教えていただきたいです。

**【議長】**

事務局、いかがでしょうか。

**【都市計画課長】**

はい、居住誘導区域としては山王や、白銀、それから染井野といった地域は、市街化区域ですので、居住誘導区域として設定してございます。また、都市機能誘導区域を設定して、地域の拠点にあるべき施設、商業など人が集まってきて、中心的な施設となりうるような施設の洗い出しをして、都市機能誘導区域の中に設定してございます。小学校など、そもそも地域にあった方がよいものは、今回の計画の中では特に明示はしていませんが、地域にそれぞれ、そのままいていただきたい、というつくりになってございます。以上でございます。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【大野委員】**

はい。まあ居住区域としては設定されると思うんですね、山王も白銀も。ただ、都市機能誘導区域にある施設、買い物、病院とか、暮らしに欠かせないものに行き着くには、交通網がやっぱり大事ですよ。その辺が、今はどんどん高齢化が進んでいて、マイカーでしか住めないといった苦情もいっぱいありますが、その辺どうなんですか、対策は。

**【議長】**

事務局お願いします。

**【都市計画課長】**

はい。市民の足となる公共交通に関しましては、今、公共交通網形成計画を同じ都市計画課で策定しております。基本的に現在、市街化区域内は、多少の不便は感じられるかもしれませんが、路線バスがほぼ90%程度を網羅している形になっています。その中で、現在、調整区域とか交通空白地域といった集落があつて、路線バスのない地域には新たにコミュニティバスなどの路線を設定して、市の方でそういった市民の方の足を確保しようと考えております。そのほかに既存の路線の中で、本数が少なくて使いづらいというご意見がやはり聞こえてくる場所もございます。そういったところに関しましては、すぐさま本数を増やすということは今すぐの対応はできないのですが、使っていただくのに便利になるように、時刻表や交通網マップなどを統括したものを市の方で作成したり、それから現在検討中で、すぐどうこうできるというわけではないのですが、バスロケーションシステム、要は今バスがどこを走っていて、何分ぐらい経つと近所のバス停に来るのかというものが、たとえばスマートフォンであったり、自宅のパーソナルコンピューターで見られるようなシステムというものを導入していきたいということで、そんな方向性で交通網計画を今作成しています。そういったものと連動して市民の足を確保していきたいと考えています。以上でございます。

**【議長】**

ありがとうございました。大野委員。

**【大野委員】**

この件について最後なんです、やはりそれだと、今あるものを残して、なんとか残していこうという姿勢だと思うんですね。立地適正化計画そのものは、コンパクトシティという概念を包括して、とにかく集約していこうというものですから、白銀、山王地区の離れたところの、離れ小島の的なところの住民は置いて行かれるんじゃないかっていう非常な心配があるんですね、だから、バスを少し便利にしたりとか、使い勝手を良くしたりだけじゃ済まない。もっと大事な将来設計を立地適正化計画にきちっと住民が安心できるような工夫をしていかないといけないと思うんです。だからそのところを強

く要望しておきますのでよろしくお願いいたします。

**【議長】**

今のはご意見ということで。

**【大野委員】**

はい。

**【議長】**

他に、どなたかご意見ご質問等ありますでしょうか。鈴木委員お願いします。

**【鈴木委員】**

鈴木です。佐倉は都市計画が非常に難しい地域だと思います。ということは、ご覧のように京成佐倉駅の周辺と、臼井と、志津駅の周辺と、3つに同じような企画を建てるべきではないと思うんです。それぞれの地域に特性がありますから。したがってこの3つのコンパクトな、と呼んでいいのかはあれですが、3つの単位を別々に、その特性を活かした計画を立てるべきじゃないのかなと思います。まだ3月にどんなものがでてくるかわからないので、想像でしかないんですけども。

と同時に、今騒がれているたとえば防災拠点であるとか、さんざん来るよ来るよと言われながら、やっぱり手をこまねいてはられないので、その辺とどうリンクするかも検討すべきではないかなとそう思います。ここにあげておられる医療施設とか子育て支援施設や教育施設云々と書いてありますが、この中に防災上のどう対応するかということも盛り込むべきではないかと思いますが、ご検討いただきたいと思います。これは希望ですか、意見ですか。

**【議長】**

事務局の方のご意見も聞いてみますか。

**【鈴木委員】**

そうですね。

**【議長】**

事務局、このご意見に対して何かお話することはありますか。

**【都市計画課長】**

はい。今、貴重なご意見を頂きました。まず、各地域いろいろ特色を出した方が、同じものでない方が、それぞれの地域の特色をきちんと活かしてそれぞれの色を、というご意見がございます。今回どういうふうにするかという部分も実は検討いたしました。私どもの方で考えたのは市の成り立ち等を考えると、これまで佐倉市が行ってきた都市計画というのは、それぞれの地域に、それぞれやはり平等な形でまちづくりを進めてきている。今回も立地適正化計画を作るときに、基本的に志津地域の中

の方は志津の都市機能誘導区域で、生活に必要なサービスを受けられるように、そういった、要は生活していくのにあそこに行くと、とりあえず用件が済みますという形のつくりにして。だから志津であれば志津で、臼井千代田であれば臼井千代田の、佐倉根郷であれば佐倉根郷の都市機能誘導区域に行くことで、買い物とか診療所、医療だとか福祉とか、そういったサービス、行政のサービスを受けられるというふうなつくりにして。調整区域の和田弥富については商業施設とか民間の施設というのは、基本的には人口が少ないので、なかなか立地することができないので、拠点を決めて公共施設はそこに集約しておいて、その上で公共交通で佐倉根郷の都市機能誘導区域や隣接地の駅などの、商業施設が集まっている区域をネットワークで結ぶことによって、そういったものを補完していこうというつくりにしてございます。実はすべてについて同じようにやっている中で、どうしてもですね、都市マスタープランの中で、玄関口と言われている佐倉、佐倉根郷地域は玄関口として位置付けられているのですが、こちらのところにはやはり、そういったもともとの佐倉市がこれまで作ってきた都市計画の中で、美術館とか博物館とか玄関口としてあるべきな様な、国とか県の行政施設等も集約してございます。それをこれからももっと充実するように、また、来た方がそういった施設にアクセスしやすくなるように区域内の循環バスを回すなどの施策を考えております。

あと、防災関係について盛り込むべきではないかという点については、ご意見を参考にしながら、佐倉市の防災計画というものがございまして、その中で被災した時の避難体制とか、医療関係の体制について記載してございますので、その辺を参考にしながら、加えられれば加えてみたいと思います。以上でございます。

**【議長】**

いかがでしょうか。

**【鈴木委員】**

ありがとうございます。

**【議長】**

それでは、そのほかにもどなたかご意見、ご質問等ございますでしょうか。はい、寺田委員お願いします。

**【寺田委員】**

寺田です。道路とかいうのはハード面なので、お金のこととか色々難しいとは思いますが、バリアフリーですとか、先程も通学路の話とかが出ていましたけれども、子どもたちの安全とかそういうことも考慮して、作られるといいのかなと思いますので、可能な限り道路のことはお願いしたいなと思います。以上です。

**【議長】**

事務局、何かお話できることございますか。

**【都市計画課長】**

ご意見を参考にさせていただく中で、基本的に、都市機能誘導区域内であったり、居住誘導区域であったり、車を使うという観点ではなく、歩いて生活できるという基本的な考え方がございますので、そちらの方とリンクしながら加味するような方向性を考えております。

**【議長】**

ありがとうございました。他に何かご意見ございませんか。

**【橋岡委員】**

はい。

**【議長】**

橋岡委員、お願いします。

**【橋岡委員】**

橋岡です。よろしくお願いたします。7番の誘導施設の高等教育機関のところ、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺の四角の印のところ、※印がついていまして、この意味をご説明いただけますでしょうか。

**【議長】**

事務局よろしくお願いたします

**【都市計画課長】**

はい。※印の説明、漏れ落ちておりましてすみません。歴史民俗博物館、みなさんご存知かと思えますけど、実は博物館という名称を持っていながら、大学院大学が入っていたり、研究機関であったりして高等教育機関にも位置付けられる施設でございます。実際には京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺に立地しているのですが、担当の狙いとしては、学生の増加による日中のまちの賑わいというものを出していきたい、そういった狙いがあって佐倉地区に立地があるということで。冷静になって法律などを確認したときに、誤解のないように※印が入っているという状態です。

**【議長】**

はい、ありがとうございました。

**【橋岡委員】**

承知しました。

**【議長】**

他にご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

いろいろ意見をいただきましたけれども、本件について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、本日の各委員さん方の意見を踏まえて、立地適正化計画の作成作業を進めていただければと思います。

**【萩原委員】**

すみません。よろしいですか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【萩原委員】**

今日、配っていただきました資料の中に、いまの中間報告の8番の誘導施設の矢印のところに、佐倉図書館建て替え事業というのがございまして、その図面を大きくしたのがこれだと思うのですけれども。

これは京成佐倉駅とJR佐倉駅のいわゆる佐倉地域の中心地域の想定バスルートというのがありまして、これについてはご説明ありますか。

**【議長】**

事務局、お願いいたします。

**【都市計画課長】**

これを見やすくしたのが、この資料の中の8の誘導施策と書いてある図面になります。

**【都市計画課 平野】**

資料1の62ページに、もう少し大きな地図がございまして。

**【萩原委員】**

この62ページの特化した施策の図は初めて見ましたけれども、今までは志津や臼井地域と南部地域の公共交通網の話しか聞いてなかったもので、この計画についてのご説明いただければと思います。

**【議長】**

事務局、お願いいたします。

**【都市計画課長】**

はい。資料1の62ページの図をご覧ください。ちょっと細くなっていますが、赤い線でくくってあるのが都市機能誘導区域、佐倉・根郷地区、JR佐倉駅、京成佐倉駅周辺の都市機能誘導区域となります。その中に、青い線で表現してあるのが拠点内の循環バス、橙色が基本的に公共施設、それから青い部分が民間の商業施設等になっています。

この佐倉地区の都市機能誘導区域内には、公共施設が分散していて、できれば複合化や、1か所にあると市民の利便性が向上すると思いましたが、複合はかなり困難を極め

ます。たとえば管理者、国であったり県であったり市であったり、用地の問題もいろいろありますので、複合する代わりに何か手立てはないかと考えたときに、区域内をバスでつないでしまったら代わりになるのではないかという発想が第1点と、先ほど説明したのですが、佐倉・根郷地区の人口密度が、玄関口という位置づけがありながら、将来推計で見ても志津、臼井を含めた3地区で1番人口密度が減ってしまって、賑わいが減ってしまうのではないかと、まちづくりの観点で懸念される地域でございます。そういったことを踏まえて、できればこの区域内に住んでいる人たちができるだけ転出しないように、それから他の市外から、できれば佐倉・根郷地域にまずは目を向けてもらえないかなということも踏まえて、まずそういった循環バス等のものを考えてございます。

それから、佐倉図書館の建替え事業のなかで、今できれば複合してもらえないかなということを意見として協議には都市計画課のほうから出しておきますので、そういった方向性が出来たらいいかなと思います。そういったものを含めて図にさせていただきます。以上でございます。

**【議長】**

ありがとうございました。萩原委員、いかがでしょうか。

**【萩原委員】**

はい。公共交通は都市計画における大きなものだと思います。今までの3ルートに加えてこの地域のバスルートというのは、どういう順番とか位置付けはどのようなものか、もしわかれば。

**【議長】**

事務局いかがでしょうか。

**【都市計画課長】**

はい。公共交通の点でご質問いただきました。交通会議という方でやっているのですが、佐倉市の交通空白地域、要はバス路線等がなくて、住民が一定程度張り付いてる地域に今、志津の北部地域、それから臼井とユーカーが丘の間で畔田・下志津とかを抜けていく路線と地域、あと南部地域ですね。あともう1つは物井の方から大篠塚・小篠塚という地域を抜けて、馬渡の方と第三工業団地を結ぶルート、全部で4ルートを交通空白地域の公共交通の手段として手当をしていこうと考えています。

そのほかに、この地域公共交通網形成計画の中で位置づけたものとして、拠点内の循環バスというものを位置づけて、全部で一応5ルートの運行を計画の中に盛り込んで、現在のところだと、とりあえず交通空白地域の3地域を第一優先で、その次に、交通空白地域のバスが目途がたった時点で区域内循環バスに着手していきたいというイメージで考えています。これはあくまでも担当側の理想的なところなのですが、来年度にできれば交通空白地域の手当を着手し始めて、再来年度から循環バスに着手できればいいなというふうには考えています。以上です。

**【議長】**



ありがとうございました。他にご意見、ご質問等はありませんでしょうか。  
よろしいでしょうか。

それではご意見もずいぶんいただきましたので、事務局におかれましては本日の各委員の意見を踏まえて、立地適正化計画の作成作業を進めていただきたいと思います。

それでは、最後になりますけども次回の都市計画審議会の予定など、事務局から連絡事項はございますでしょうか。

**【都市計画課長】**

はい。

**【議長】**

お願いいたします。

**【都市計画課長】**

今後の都市計画審議会の開催予定につきましてご連絡させていただきます。今ご説明させていただきました立地適正化計画でございますが、都市再生特別措置法第81条の規定によりまして、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされておりまして、この規定に基づき、ご意見を伺う審議会を、パブリックコメント後の本年3月末頃をお願いしたいと考えております。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、よろしくお願いいたします。

**【議長】**

次回審議会の開催にあたりましては、これまで同様、事務局において会議日程等の調整をお願いします。

それでは以上をもちまして、本日の審議は終了いたします。

委員の皆様におかれましては、大変ありがとうございました。

これをもちまして、第29回佐倉市都市計画審議会を閉会いたします。