

第4回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 議事録

日 時	令和2年10月8日（木）午前9時30分～午前10時50分
場 所	佐倉市役所 議会棟1階 全員協議会室
出 席 者	原 慶太郎会長、塚田 雅二委員、鈴木 尚委員、松浦 健治郎委員、友崎 彰委員、木内 寛之委員
事 務 局	都市部長 小野寺 正朋、都市計画課長 菅澤 雄一郎 平野 昌彦副主幹、林田 洋子主査、橋本 和喜主査 木勢 直孝主任主事 株式会社パスコ3名
会議次第	1. 開会 2. 議事 佐倉市都市マスタープラン（序章から第4章まで）について 3. 閉会
配布資料	(資料1) 都市マスタープラン策定懇話会委員名簿（R2. 3. 13～） (資料2) 第3回会議の意見・質問と回答一覧 (資料3) 事前意見・質問と回答・方針一覧 (資料4) 現状、課題、目標整理表 (資料5) 佐倉市都市マスタープラン（序章から第3章まで）（案） (資料6) 佐倉市都市マスタープラン 第4章地域別方針（素案）
傍 聴 者	5人

【議事録】

発 言 者	内 容
事 務 局	<p>【議題説明】 資料5 佐倉市都市マスタープラン（序章から3章まで）（案）</p>
会 長	<p>今までの質問と回答については資料2と3にまとめてありますので、併せてご覧いただければと思いますけれど、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。</p>
松 浦 委 員	<p>30ページの商業系土地利用について、改めて意見させていただいてよろしいでしょうか。郊外の商業施設に言及しなくていいのかという話をしたのですが、実際には寺崎や染井野辺りがあります。都市計画で商業エリアは制御できるかという問題があって難しいこともあるのですが、例えば富山市などは郊外の大型商業施設の立地規制を都市マスタープランで謳っています。車を利用して商業施設を利用される方もいらっしゃるの、車の利用者と公共交通利用者の両方にとって利益があるような計画にするべきで、バランスが大事だと考えています。そういう意味で言うと、この都市マスタープランの商業系土地利用の①②は、おそらく、公共交通や徒歩などをメインとして利用する商業地について書かれていると思います。その他の商業地については、車の利用者を想定されていると思うのですが、バランスとして、車利用者のための商業地について、2行でいいのかというのがあり、佐倉の場合はそれほど郊外化していないので、他の地方都市に比べると、郊外の商業地の立地の規制がされていると思います。これ以上はそういったものを拡大させないとか、そういったことくらいは書いてもいいのではないかとというのがひとつです。あともうひとつは、佐倉の商業施設で非常にいいと思っているのは、ユーカリが丘駅周辺の商業施設で、あの辺は上手く計画されて実現されています。それは、山万というエリアマネジメントを行っている組織があるから、それが実現したのだと思います。特に最近商業エリアで、エリアマネジメントをきちんとやっているところが上手くいっているというのが、大都市などの駅で多くあります。佐倉でも、全てではなくても、どこか重要な駅の商業エリアについては、エリアマネジメントを考えていくといったことを謳ってもいいのではないかと気がします。</p>

発 言 者	内 容
会 長	事務局いかがでしょう。
事 務 局	<p>市の約8割は市街化調整区域で、現状において大規模な店舗の立地が都市計画として制限されている土地が大部分となっています。市街化区域の中でも、都市計画道路などの幹線道路沿いについては、住宅の他にある程度の規模の商業施設も建てられる住居地域という用途地域の指定もしており、立地は出来るような骨組みにはなっています。その中で、器としては用意しているが、そこに明確に誘導していくかどうかは、現状としてはやっていないという説明になります。ここに記載されているその他の商業地は、駅前を含まない単独で商業地を持っているような染井野だとか寺崎だとかをイメージし、記載しております。委員がおっしゃられたようなロードサイド型についての記載につきましても、表現について再度検討させていただきたいと思います。</p>
会 長	<p>松浦委員いかがですか。もう少しメリハリをつけるとか、規制なり、そういう方向性でいった方がいいというご意見でしたか。</p>
松 浦 委 員	<p>これからの佐倉市の商業地の方針というか、方向性のある程度打ち出すのが都市マスタープランの使命だと思うので、そういうところで少し、バランス的に郊外部というか車利用される商業地区エリアのイメージが何となく薄い気がしています。寺崎を郊外というかは別としても、利用者は郊外部に多いのではないかという気がします。あとは、エリアマネジメントの話はあまり採用されませんか。</p>
会 長	事務局いかがでしょう。
事 務 局	<p>私も駅周辺は商業地として、もう一度賑わいを取り戻していただくような取り組みは必要だと感じております。エリアマネジメントということが、どこまでの範囲を言うのか、私自身も不勉強の部分もありますので、松浦委員の言われている駅前の商業地をもう一度きちんと考え直して、組み立て直すとか、新たな取り組みでもう一度賑わいを取り戻すということを何か記載できないかということについては、検討させていただきます。それからもうひとつ、郊外の商業地という部分で、寺崎と染井野を例示されておりました。私ど</p>

発 言 者	内 容
会 長	<p>もの立地適正化計画の中で、佐倉根郷地区の都市機能誘導区域に寺崎は含めてあります。私どもの視点としては、寺崎は郊外ではなく、都市機能誘導区域という中に含まれていて、その中で都市の機能、商業地とか医療施設とか、そういったものを誘導していくエリアの中にある商業地であると考えています。染井野に関しては、少し駅から離れて飛んでいるというところで、市としては今後どうしていくのかというのが、課題としてはあると思っております。</p> <p>今、回答もありましたけれど、改めて松浦委員などのご意見を伺って、その辺りを詰めていただければと思います。他に何かご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>
友 崎 委 員	<p>事前に言いましたけれど、19ページの課題3地域の個性を活かした都市環境の形成というところに、若者・子育て世代とあります。若者の反意語は年寄りになってしまうと思うのです。というのは、市長の公約に、第1が子育て世代への育成と若者の世代に選ばれるまちにしたいということで、子育て世代の充実は記入されているのでいいのですが、若者・子育て世代となりますと、若者のイメージが、世代が変わるだけで随分と変わると思うのです。そこで提案したのですが、回答に考慮しますと書いてあったので、ここが気になるところです。</p>
会 長	<p>事務局、何かありますか。</p>
事 務 局	<p>資料3の4にも記載をさせていただきましたが、用語の表現については引き続き検討させていただきます。</p>
塚 田 委 員	<p>今まで佐倉市を支えてきた商業施設は大体駅前だったのですが、郊外とは言えない寺崎とかに、あのような集合体のものが出てくることによって、駅前の商店街が非常に疲弊しているのです。この辺をピックアップしてやるような何かを考えていくことについて、ひとつ要望をしておきます。</p>
会 長	<p>どういう風に駅前の活性化と郊外というか駅前から離れたところを調和させていくかということと、一方でコンパクトシティ化とい</p>

発 言 者	内 容
事 務 局	<p>う大きな流れもあるわけですので、その辺りをどのようにお考えなのかをご説明いただければと思うのですが。</p> <p>大きな商業店舗ができることによって、駅前の商店が疲弊しているというご意見でしたが、都市マスタープランと対になるということで、立地適正化計画を策定しております。その中で、駅の周辺に都市機能誘導区域を設定しております。生活サービス施設などについて、既にあるものは引き続き維持していくし、ないものは新たに誘導していこうということで、計画を打ち出しているところです。窓口不動産関係の調査に来る業者には積極的に届出制度の運用やこういう区域ですという案内をして、計画の周知に取り組んでいるところです。</p>
塚 田 委 員	<p>佐倉市の場合は駅が多すぎるのですね、それもひとつですけれど。私も規制を好むものではないですが、大店法（大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律）があった時には、それぞれに意見を聞いて、出す方が規制をしてくれたのですが、今は野放しの状態になっています。この辺も含めて検討してほしいなと思っております。</p>
会 長	<p>それでは、事務局の方でもう少しその点についてご検討いただければと思います。</p>
木 内 委 員	<p>37ページの居住環境の空き地、空き家について、佐倉市の取組という計画があるのかどうかお聞きしたいです。</p>
会 長	<p>事務局いかがですか。</p>
事 務 局	<p>空き家バンクについては、住宅課の方でマッチングということで取り組んでいるところです。住宅ではないですが、空き店舗などについても、入る際のマッチングですとか資金援助といった取り組みもしています。</p>
木 内 委 員	<p>ランドバンクという空き家、空き地を活用する方々の話を聞く機会がありました。具体的にいうと、鶴岡市のランドバンクの方と、</p>

発 言 者	内 容
	<p>上山市の方の報告を聞く機会がありました。両方とも山形県です。そこでひとつ佐倉市と重なる部分があったので、意見として言わせていただきます。両市とも人口規模で言えば佐倉市と比べて小規模自治体ですが、両市が空き地、空き家を検討するきっかけになったのが、城下町、いわゆる町割りで活用できない土地、接道がままならないとか、管理不全の土地がどんどん増えていったということです。鶴岡のランドバンクというのは全国的にも有名で、4年間で300件くらいの相談を受け、そのうち何十件かは成約とか流通に乗せているのですが、高齢化が始まって、所有者が分からなくなっていく土地が増えています。いわゆる相続人がどんどん増えていって、追えなくなっている事態が発生しています。今後、このマスタープランは何十年か先のことを見込む中で、空き地、空き家の活用の手前の、空き地、空き家の管理、あるいは所有者を追って、それをどんどん流通に乗せることが出来るのか、そういった視点も考えながら載せていただく必要があるのかなと考えます。</p>
会 長	<p>空き家・空き地についての文言としては37ページの「空き家・空き地の有効活用」のところに記載があります。</p>
木内委員	<p>特に文言を入れるということではなく、そういった視点を加味した上で、次の地域ごとの計画に反映していただければと考えています。</p>
会 長	<p>参考になるご意見だと思いますので、具体的なところで検討いただければと思います。他に何かご意見ありましたらお願いします。</p>
木内委員	<p>この計画の一番大きなところで、歩いて楽しい、歩いて過ごせるというような話が出てきていて、ちょうど国の方もウォークブル推進都市というのを指定していると思います。県内でも11市町がウォークブル推進都市に手を挙げて指定されているのですが、佐倉市はまだ名前が載っていなかったもので、どういう状況なのか聞きたいと思っています。</p>
会 長	<p>事務局いかがですか。</p>

発 言 者	内 容
事 務 局	<p>今回の都市マスタープランの見直しの中で、歩いて楽しいという視点も新たに加えていきたいということで、お話をさせていただいております。委員の方から、11市町のエントリーがあるということもありましたが、市の方では佐倉の新町周辺で、都市再生整備計画という国の交付金を受けての事業を予定しております。その中で武家屋敷前の通りを、もう少し雰囲気がよくなるような道路の修景ですとか、下り一方通行の歩行環境の改善ですとか、図書館の建て替え等もそうなのですが、そういったところの回遊性を向上して、賑わいが増えるような、そういった事業について今年度から取り組みを始めているところです。</p>
木 内 委 員	<p>今後ウォークブル推進都市にも手を挙げる可能性もあるということですか。</p>
事 務 局	<p>今やっている事業の進捗を見ながら検討していきたいと思えます。</p>
木 内 委 員	<p>来年度の国の予算の概算を見たところ、ウォークブル推進都市は予算額が2倍くらいになっていて、その中で水辺周辺の活用だとか、まちなかのベンチの設置だとかも補助金が出るようなので、ウォークブル推進都市に手を挙げた方が、そういったものを活用する意味でも有効ではないかと考えたので、発言させていただきました。</p>
会 長	<p>他に第3章までで、何かご意見はありますか。</p> <p>(意見・質問なし)</p>
会 長	<p>3章まではこのような形で、今日頂いたご意見を取り入れて検討いただくということで、続けて第4章 地域別方針についてご説明をお願いしたいと思います。</p>
事 務 局	<p>【議題説明】 資料6 佐倉市都市マスタープラン（第4章 地域別方針（素案））</p>

発 言 者	内 容
会 長	<p>どうもありがとうございました。今、事務局からご説明があったように、前回のマスタープランですと、この部分が別冊となっていたということですが、今回は、同じ計画書の中の第4章ということで、1つの章としてまとめるということです。今、事務局からご説明があったとおりに、それぞれの地域ごとの現状とか課題等をこういった形でまとめていくということなので、今日は具体的な中身というよりは、このようなまとめ方でよいかということに関して、お目通しいただいて、ご議論いただければと思います。基本的に第3章でこれまで議論をしてきましたまちづくりの基本目標とか方針、課題とかを具体的な地域ごとに落とし込む作業になるので、これからは皆さま方の腕の見せ所で大事なところだと思います。是非ご意見を伺いたいと思います。今日、初めてご覧になる方も多いと思いますので、ざっとお目通しいただきまして、ご意見をいただければと思います。</p> <p>鈴木委員、何かございませんか。このまとめ方というか地域ごとの構成ですが、地域の概況があって、それぞれの課題を挙げ、具体的な将来像を掲げるという流れになっております。</p>
鈴 木 委 員	<p>ざっと目を通した範囲では、大きな要素から小さな具体的な細かな要素へと流れに沿って進めておりますので、細かなところは抜きとして、大きな方針はこれでよろしいのかなと思っております。</p>
会 長	<p>どうもありがとうございます。松浦委員はいかがですか。</p>
松 浦 委 員	<p>構成はこれでいいと思いましたがけれど、お願いとして、今回の都市マスタープランの見直しで、どこが見直されたのかというところを、例えば基本方針だとか、まちづくりの方針図といったところで、どこを変えたのかを分かるようにしていただくと良いと思いました。</p>
会 長	<p>私も感じたのですが、例えば、人口減少社会等が進んだのでこういうところを強調するとかですね、具体的に第4章の変わった部分がわからないと、今回の見直しの内容が伝わりにくいと思いますので、そういったまとめ方にいただければと思います。</p>

発 言 者	内 容
	他に何かご意見があればお願いします。
木内委員	この都市マスタープランの地域別方針の計画以外で、佐倉市の計画で地域ごとに載っている計画はあるのでしょうか。
会 長	事務局いかがでしょう。
事 務 局	総合計画では地域ごとというよりは、分野ごとでやっており、地域別というのは、都市計画以外はないかもしれません。
木内委員	<p>そうすると、都市マスタープラン自体もあまり住民に近い計画というのではなく、馴染みのない人が多いのですが、その中でも見るとしたら地域別計画を見erと思います。自分の住んでいる地域がどうなっているか。そう考えると、流れは私も良いと思いますが、地域の概要や特性が薄いな、読んでいてあまり楽しくないと、そこはすごく感じる場所です。やはりもう少し、最初の序章などで出てきたような、公共施設がどれくらいこの地域にあるのか、都市公園がどれくらいあるのか、地図で見れば分かると思いますが、それがどれくらい老朽化しているのか、そういった一番大元のところから派生した地域別の状況をもう少し反映していた方が、自分の地域は古いまちだから、やはり公共施設がこんなに老朽化しているのだとか、そういった手掛かりがもう少しこの概況とか特性で出てくると、主要課題にも跳ね返ってきて、地域独特の課題が出てくるのではないかという感じがします。他の計画で地域別が出ていれば、ここは端折っても大丈夫だと思うのですが、やはり自分の住んでいる地域のことが書いてあると見た時に思われるようなデータがあると、分かりやすいものになるかなと感じました。</p>
会 長	<p>今のご意見に関してですが、このマスタープランを策定するに当たって、色々とデータというかそういったものを取りまとめたと思うのですが、アンケートを含めて、それは何か資料として別に付けるのでしたか。</p>
事 務 局	計画作成に使用した資料などは、最終的には巻末資料という形で、掲載する方向で考えています。

発 言 者	内 容
会 長	<p>そうすると木内委員からご質問があったような資料も、その中に織り込まれていると考えてよろしいですか。</p>
事 務 局	<p>はい。そのように考えています。木内委員の方から、その地区の人は、まずは自分の地区を読むだろうから、その地区の現状などをもう少し特徴づけるような内容にした方がよいというご意見もいただきましたので、その点については引き続き検討をしたいと思います。</p>
会 長	<p>特に概況とか特性のところだと思いますので、今、ご質問があったようなところに関して、中身を充実させていただければと思います。</p> <p>他に何かご意見、ご質問があればお願いします。</p>
木 内 委 員	<p>このマスタープランを策定するに当たって、第1回、第2回で説明いただいた市民向けのアンケート調査というのがあって、それがだいたいこの計画に反映されていると思うのですが、そのアンケートの結果は、結構高齢者の回答が多かったりとか、水害があった時期のアンケートだったりとかで、防災的な面が強調されていたり、質問によってはその時期独特の結果が出ているものもあります。そのアンケート結果が直に地域別計画にそのまま載るということに対して、あまり良い回答ではないものの中にはあるかもしれないので、アンケート結果が地域別で出ているものもあると思うのですが、その辺はしっかりと精査していただかないと誘導になってしまうかもしれないので、気を付けていただきたいです。また、そのアンケート調査だけが全てではないので、今までの調査だとか、例えば立地適正化計画の資料だとか、そういったものを総合的に活用していただいて、資料作りをしていただくといいかなと感じました。アンケート1項目で課題が出てくるというのは通常ないと思いますし、そのアンケートが全てかというところではないかもしれない。その項目自体も限られた項目の中でのアンケートなので、その辺も考えつつ、もっと広いデータから、例えば防災の点でのアンケートとかも示していただくといいかなと感じました。</p>

発 言 者	内 容
会 長	事務局いかがですか。
事 務 局	アンケートのみならず、地域の特徴がより分かりやすくなるような資料の提示を検討したいと思います。
会 長	どうもありがとうございました。他にご意見、ご質問あればお願いいたします。
塚 田 委 員	先程鈴木委員が言ったように、大綱は大賛成で、これにあとは、「てにをは」の部分をお任せしたいです。
会 長	分かりました。
友 崎 委 員	18ページの都市の魅力向上に関する方針の中に、是非、佐倉市の直営になったサンセットヒルズと野鳥の森を入れてほしい。山万さんから佐倉市の直営に変わりましたので。
会 長	草ぶえの丘の裏にある野鳥の森とサンセットヒルズですね。各地域にそういったことがあると思いますが、後ろの方は今日、議論が出来ませんので、具体的なところはまた委員からご意見を伺って中身を充実させていくことになろうかと思えます。 他にご質問、ご意見あればお願いいたします。
友 崎 委 員	松浦委員に質問をしたいのですが、テレワークとリモートワークの違いを聞きたいのですが。千葉、埼玉、神奈川の賃貸人気トップの枠に、八街、姉ヶ崎、大網というのが1位、2位、3位に選ばれたのです。その理由の中に、家賃は都心の半額程度、それ以外にリモートワークが出来る広さや部屋数、子どもを遊ばせる環境、庭がついて、高速道路に恵まれている、羽田空港にも近い、コロナ禍前から少しずつ関心が広がっている。八街が選ばれた理由の中に、リモートワークが出来るっていうことで、件数的には少ないかもしれませんが、第1位になっているのです。第2位が姉ヶ崎、第3位が大網、いずれも千葉、埼玉、神奈川のトップ3に千葉県が選ばれているのです。その八街の理由の中に、リモートワークという言葉が

発 言 者	内 容
松 浦 委 員	<p>あつて、テレワークという字がなく、この差について専門的な立場からお教え願いたい。</p> <p>私もそれほど詳しくはないのですが、それほど変わりはないと思います。基本的には会社に毎日行くのではなく、1週間に数日行って、後は家や家の周りで仕事出来る、そういう環境がこれからたぶん、ウィズ (with) コロナ、アフター (after) コロナで増えてくるだろうということです。そういったときに、東京から少し近いところに、そういう住まいを移すというような動きが相当増えていて、その中で千葉県の中に、そういった市が選択されているということです。この都市マスタープランでも、選ばれる佐倉市であるべきだという話になってくるだろうなと思っています。</p>
会 長	<p>前回も議論になりましたけれど、アフターコロナの辺りも活かしながら、そういったところを売りに出来るような、具体的ところで盛り込んでいただくといいかなと思いました。他にご意見、ご質問があればお願いします。</p>
木 内 委 員	<p>この素案が案になって、住民説明会を行うということだったのですが、どのように行うのでしょうか。</p>
会 長	<p>事務局いかがですか。</p>
事 務 局	<p>地域別方針は、地域により密着した計画になりますので、策定に当たっては地域の声も聞く必要があると考えています。イメージ的には地域4箇所で開催いたしまして、内容を説明してご意見をいただきたいと考えております。</p>
会 長	<p>まずはこの改定の大きな流れと、マスタープランの説明があつて、地域別も、佐倉地区ならば佐倉地区だけではなくて、4地域全ての説明をしてご意見を伺うというような会になるということですか。</p>
事 務 局	<p>そうです。都市マスタープランはなかなか馴染みのない方もいらっしゃるかと思いますので、そもそもの都市マスタープランの役割</p>

発 言 者	内 容
	<p>だとか、その地域の方々だけが来るとは限らないので、市全体の説明の中で、その会場になった地域のところを若干詳しく説明するという構成になろうかと思います。</p>
会 長	<p>その場合に、今日示していただいた最後の17、18ページは具体的な文言が埋まった形の案でご説明いただけるわけですか。それとも項目だけになりますか。</p>
事 務 局	<p>住民説明会の段階ではこの状態で説明します。逆にここを詳しく埋めていくためにも説明会をさせていただきたいと考えています。</p>
会 長	<p>先程、友崎委員からお話があったように、草ぶえの丘だけではなくて、野鳥の森とかを入れてほしいとかそのような意見を吸い上げながら充実させていくということですね。</p>
木 内 委 員	<p>今年初めからのコロナの影響で、色々と住民との対話がなかなか難しい状況の中で、説明会のやり方は色々とあると思うのですが、地域のことは地域の人たちが一番よく知っているわけで、本当はワークショップなどを何回か繰り返しやって、そこで上がってきたものを、またこちらで揉むみたいな経緯がないと、計画を作っただけになってしまう可能性があるのでは、何かしら説明会の中でも工夫をしていただければと思います。</p>
会 長	<p>そのような形でよろしくお願いします。前回の改定の際はワークショップをやられたわけですね。</p>
事 務 局	<p>はい。ワークショップをやっております。</p>
会 長	<p>大きな改定で、骨格から変わるようなことでしたので、そういうワークショップをやられたのだと思います。今回は、大きな方針の変化に対応した流れということで、コロナ禍もありますし、そのような形で進ませていただきたいということかと思いますが、それでは大体意見も出尽くしたようですけど、今日の議題となりました3章なり今後の進め方も含めて、何かご意見とかご質問があればお願いいたします。</p>

発 言 者	内 容
木内委員	<p>総合計画にはSDGsの考え方が明確に述べられていて、どの項目に該当するか書いてあります。都市計画分野では限られたものになってくるかと思うのですが、そういったSDGsに結び付けた取り組みや考え方はあるのですか。</p>
会 長	<p>事務局いかがですか。</p>
事 務 局	<p>都市マスタープランはある程度分野が限られてくるのですが、計画書としてまとめる段階で、記載について考えていきたいと思っております。</p>
会 長	<p>それでは本日の議論を踏まえて、第3章までの大きな方針と第4章のまとめ方について、ご意見を伺って大方ご了解いただいたということで、次の段階にいていただければと思います。</p> <p>その他事務局より事務連絡等がございますか。</p>
事 務 局	<p>事務局から今後の予定についてご説明いたします。先程お話にありましたマスタープランの見直しについての住民説明会ですが、市内4地区において11月に実施する予定で、広報等で周知を図りたいと考えております。次回以降の懇話会の開催予定につきましては、第5回、第6回を予定しております。第5回では地域別方針案の確定と実現化方策についての検討を議題として、年内の開催予定を考えております。第6回では計画書の取りまとめを行い、懇話会での計画書の承認をいただけるように考えております。開催は年度内を予定しております。</p>
会 長	<p>今回配布していただいた第3章並びに第4章に対する委員の意見の照会はどのようになりますか。意見の吸い上げを是非やっていただきたいです。</p>
事 務 局	<p>まずは庁内照会等を行って、住民説明会においてのご意見等を踏まえて、11月中旬くらいを目途に委員の皆さまに案をご提示して、またご意見を頂戴したいと考えております。</p>

発 言 者	内 容
会 長	<p>そのような流れで進めていただくようです。その前にも何かご意見があれば、事務局の方にお寄せいただければと思います。</p> <p>以上で予定された議題は全て終了いたしました。議論にご協力いただきまして、ありがとうございました。それでは以上をもちまして、第4回の佐倉市都市マスタープラン策定懇話会を終了いたします。どうもありがとうございました。</p>