第２３回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成19年7月25日（水）午後1時30分～午後3時00分

２　場　所：オークラ千葉ホテル　２階　「ブリストル」

３　出席者：
（委員）根上彰生委員、千葉滋胤委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、北原理雄委員、
松崎泰子委員、熊谷俊人委員、長谷川弘美委員、黒宮昇委員、川村博章委員、
中村公江委員、松戸敏雄委員、宍倉清　委員、安原敬裕委員（代理）、
中島威夫委員（代理）、弥吉逸朗委員（代理）、笹本榮一委員、杉本明行委員
（事務局）　林副市長、宮本都市局長、武石都市部長、沖野道路部長、白勢都市計画課長、
中田まちづくり推進課長、中台道路計画課長、若林都市景観デザイン室長

４　議　題
（千葉市決定　付議）
第１号議案　千葉都市計画道路の変更について（塩田町誉田町線、新田町村田町線）
第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千城台南３丁目地区）

５　議事の概要
第１号議案　千葉都市計画道路の変更について
賛成多数により原案のとおり可決された。
第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
賛成全員により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　別紙のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただいまより第23回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日ご出席いただいております委員は23名中18名でございます。よって、過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

なお、本市におきましては、本年６月１日より9月30日まで、夏の上着スタイルの実践ということで、夏季の軽装に取り組んでおりますので、ご理解、ご了承いただければと存じます。

それでは、林副市長よりごあいさつを申し上げます。

【副市長】　千葉市の副市長の林でございます。

本日は、都市計画審議会、大変お忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。また、日ごろから本市の都市計画行政につきまして大変ご支援、ご協力を賜っておりますことを御礼申し上げます。

さて、先般、新潟県、長野県で中越沖地震が発生しまして、10日間ほどたっておりますが、千葉市からも、家屋の応急危険度判定ということで、建築から３名、それから下水道の復旧ということで９名ほど、今、現地に方に行って活動しておりますが、こういった大地震への備え、また安全・安心のまちづくりが大切というようなことで、改めて認識しているところでございます。予防ですとか、復旧、復興、さまざまな局面があるわけですが、都市計画の役割もそれぞれ大きなものというふうに認識しております。

その他さまざまな千葉市の都市計画について、今後も委員の皆様方にはさらにご指導いただくとともに、市政に対しましても一層のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げる次第でございます。

さて、本日ご審議いただきます案件でございますが、お手元に配付のとおり２議案でございます。

まず第１号議案は、都市計画道路の変更に関するものでございます。

今回、本市道路網の中で、中環状道路の一部を形成いたします都市計画道路の変更によりまして、本市の内陸部と臨海部のアクセス強化等を図るものでございます。

第２号議案につきましては、地区計画の決定でございまして、千城台南３丁目地区において、民間開発にあわせまして、将来にわたり低層の良好な住宅地として住環境の創出と保全を図っていこうという都市計画でございます。

以上、本日は２議案でございますが、その他といたしましてご報告が２点ございます。

前回の審議会でお知らせさせていただいております景観計画の策定状況及び市街化調整区域における地区計画の運用基準、この２点につきましてご報告をいたしたいと存じます。

何とぞよろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

【司会】　続きまして、前回の審議会以降、委員の異動がありましたので、お手元に配付の名簿順にご紹介申し上げます。

まず、市議会議員の熊谷俊人委員でございます。

【熊谷委員】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　長谷川弘美委員でございます。

【長谷川委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　黒宮昇委員でございます。

【黒宮委員】　黒宮でございます。よろしくお願い申し上げます。

【司会】　川村博章委員でございます。

【川村委員】　川村です。よろしくお願いします。

【司会】　中村公江委員でございます。

【中村委員】　中村です。よろしくお願いします。

【司会】　松戸敏雄委員でございます。

【松戸委員】　どうぞよろしくお願いします。

【司会】　宍倉清　委員でございます。

【宍倉委員】　よろしくお願いします。

【司会】　次に、国土交通省関東運輸局長の安原敬裕委員でございますが、本日は代理で千葉運輸支局首席運輸企画専門官の今村様でございます。

【今村委員（代理）】　今村でございます。よろしくお願いします。

【司会】　続きまして、千葉市町内自治会連絡協議会の笹本榮一委員でございます。

【笹本委員】　よろしくお願いします。

【司会】　以上でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、榛澤会長にごあいさつをお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。

暑い中、またお忙しいところ、この千葉市都市計画審議会にお集まりいただきましてどうも

ありがとうございます。

先ほど、副市長さんからご説明ございましたように、きょうは２議案につきまして審議していただきたいと思います。どうぞ、先生方の忌憚のないご意見を承りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単ですがごあいさつとさせていただきます。

【司会】　ありがとうございました。

それでは、榛澤会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　座って進行をさせていただきます。

まず最初に、本日の議事録署名人につきまして、熊谷俊人委員と長谷川弘美委員にお願いいたしたいと思います。

よろしゅうございましょうか。よろしくお願いいたします。

傍聴の方はいらっしゃいませんね。

それでは、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画道路の変更につきまして、事務局よりご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の白勢でございます。よろしくお願いいたします。

座ってご説明させていただきます。

それでは、お手元の議案書によりましてご説明させていただきます。

第1号議案　千葉都市計画道路の変更についてでございます。

１ページをお開きください。

今回、お諮りします路線は、表に記載しております幹線街路の３・３・24塩田町誉田町線及び３・５・75新田町村田町線の２路線の道路の変更でございます。

初めに、変更する路線の位置でございますが、議案書の２ページに塩田町誉田町線の位置図を、３ページに新田町村田町線の位置図を添付してございます。図に赤の実線で表示している路線でございます。

前方のスクリーンに、議案書の２ページと３ページの位置図を合わせた図を写しておりますのでごらんください。

図は、上側が、北で東京方面になります。左側が臨海部、右側が大網方面、下側が市原・木更津方面でございます。

塩田町誉田町線でございますが、この路線は、本市中心部より南方約5.5キロメートル、Ｊ

Ｒ蘇我駅と浜野駅の中間地点、中央区塩田町の国道357号を起点とし、おゆみ野を通り、誉田町３丁目を終点とする路線でございます。

さらには、越智町土気町線を介しまして、大網方面へつながる路線でございます。本市東南部の主要幹線道路でございます。

今回、変更します箇所でございますが、まず、起点の国道357号から、京葉道路と並行しております国道16号までの未整備区間の変更でございます。

次に、おゆみ野有吉からおゆみ野６丁目の整備済み区間につきまして変更するものでございます。

次に、新田町村田町線でございますが、本路線は、千葉市役所付近の新田町を起点とし、浜野町を終点とした路線で、市原都市計画道路を介しまして、市原市五井付近へつながる本市南部の幹線道路でございます。

今回の変更箇所でございますが、塩田町誉田町線と交差する部分でございます。

それでは、各路線の役割をご説明いたします。

塩田町誉田町線でございます。

この路線は、本市の道路体系を構成する上で重要な役割を担っておりますので、道路体系について、前方のスクリーンを使ってご説明いたしますのでスクリーンをごらんください。

本市の広域の道路ネットワークは、京葉道路や東関東自動車道路などの自動車専用道路や国道などの主要幹線道路で構成します３環状７放射の道路形態となっております。これらのネットワークによりまして交通を適切に分散し、都心部の混雑緩和を図るとともに、拠点間の連絡強化を進めるものでございます。

今回の塩田町誉田町線は、この環状道路の一つであります千葉中環状道路の一翼を担っております。

これが千葉中環状道路の位置図でございます。この千葉中環状道路は、図、左手でございますが、整備中の新港横戸町線から国道16号を経由し、今回変更します塩田町誉田町線の塩田区間を経て国道357号に至る、延長約20キロメートルの環状道路でございます。

また、この塩田町誉田町線は、臨海部の塩田町から大網方面への主要幹線道路であり、本市の東南部方面のおゆみ野や土気の市街地開発による発生集中交通量を処理するとともに、内陸部と臨海部を結ぶ道路として期待されているところでございます。

さらに、去る５月30日に京葉道路の蘇我インターチェンジが改修されており、本路線が整備されますと、東京及び館山方面への円滑な連結が図れますとともに、将来的には、本年４月

に、本市区間において無料化されました外房有料道路が連絡されることなど、広域道路としての役割がますます増大することとなります。

以上が、広域道路ネットワークと塩田町誉田町線の役割でございます。

次に、新田町村田町線の役割でございます。

本路線は、本市の南部方面を支える幹線道路で、並行している国道357号を補完するとともに、ＪＲ内房線と国道357号とに挟まれる地域の交通を円滑に処理する路線でございます。

それでは、変更内容のご説明をさせていただきます。

議案書１ページにお戻りください。

千葉都市計画道路の変更、千葉市決定でございます。

１、都市計画道路中３．３．24塩田町誉田町線ほか１路線を次のように変更する。

変更理由でございますが、表の下に記載しております。

本市の内陸部と臨海部のアクセス強化を図り、望ましい都市計画道路網体系を確立し、交通の円滑な流れと沿道環境の保全に資するため本案のように変更するものである、でございます。

次に、表の上段、種別及び名称でございます。

１段目、種別は、幹線街路、番号・路線名は、３・３・24塩田町誉田町線でございます。

位置でございます。

起点、千葉市中央区塩田町、終点、千葉市緑区誉田町３丁目でございます。

区域延長でございます。延長は約8,360メートルでございます。

変更は、５点ございます。

１点目でございますが、表の構造の欄をごらんください。

平成10年の都市計画法の一部改正によりまして、都市計画道路は車線数を決定することとされました。このため、今回の変更にあわせ、本路線の全区間について、車線数を４車線として追加決定するものでございます。

２点目は、表の２段目でございます、

塩田町の約350メートルの区間におきましては、広域交通の処理及び周辺環境の配慮の観点から、構造形式を地表式から掘割式に変更するものでございます。

３点目は、この構造の変更に伴いまして、幅員を38メートルから50メートルに拡幅変更するものでございます。

４点目でございます。表の３段目をごらんください。

おゆみ野有吉からおゆみ野中央６丁目の約1,500メートル区間につきまして、構造形式、掘

割式の区間表示をするものでございます。

５点目でございます。表の４段目をごらんください。

ＪＲ内房線の立体交差によります周辺道路等の取りつけに伴いまして、一部、幅員を70メートルに拡幅変更するものでございます。

次に、表の一番下の段でございます。

種別は幹線街路、番号・路線名は３・５・75新田町村田町線でございます。

位置でございます。

起点、千葉市中央区新田町、終点、千葉市中央区村田町でございます。

区域、延長でございます。

延長は約7,450メートルでございます。

変更は、２点ございます。

１点目は、構造の欄でございます。

塩田町誉田町線と同様に、今回の変更に伴いまして、本路線の全区間の車線数を２車線に追加決定するものでございます。

２点目は、塩田町誉田町線の変更に伴います交差点部の幅員の拡幅変更でございます。

それでは、具体的な変更内容についてご説明いたします。

議案書４ページの計画図と同様の図を前方のスクリーンに写しておりますのでごらんください。

図の左側が臨海側で、国道357号でございます。右側がおゆみ野方面で、国道16号及び京葉道路でございます。ＪＲ内房線、都市計画道路の新田町村田町線、バス通りであります市道浜野町52号線でございます。

初めに、塩田町誉田町線についてご説明いたします。

今回変更します塩田町付近につきましては、ＪＲ内房線や接続します道路との交差方法について検討しました結果、構造形式を地表式から掘割式に変更し、幅員を計画図に表示しております黄色の数字から赤色の数字に拡幅変更するものでございます。

具体的には、国道357号との交差部では32メートルが46メートルに、新田町村田町線との交差部では32メートルが40メートルになります。

また、ＪＲ内房線との立体交差が地下構造となり、交差部前後は掘割式となりますことから、側道や周回側道が必要となり、幅員が38メートルから70メートルになります。

さらに、国道16号との接続部では、32メートルから38メートルになります。

次に、新田町村田町線でございます。図の縦の路線が新田町村田町線でございます。

今回変更いたします区間は、塩田町誉田町線との交差部の前後約260メートルの区間でございます。交差点での交通の整流化を図るため、右折レーンを設置いたします。このため、幅員を図に表示しております黄色の数字から赤い数字に拡幅変更するものでございます。

具体的には、塩田町誉田町線を挟みまして、図の上側、蘇我方面を15メートルを19メートルに、図の下側、浜野方面の18メートルを19メートルに拡幅変更するものでございます。

次に、塩田町誉田町線の道路の断面と構造についてご説明いたします。

今回変更します塩田町誉田町線の道路構造は、ＪＲ内房線との立体交差や周辺宅地との取りつけなどから複雑な構造となりますので、パースを作成しております。前方のスクリーンをごらんください。

このパースは、道路の全景を描いたパースで、京葉道路側から国道357号の方向を見た塩田町誉田町線のイメージでございます。

それでは、道路の断面についてご説明いたします。引き続き前方のスクリーンをごらんください。

これが本路線の断面でございます。上の図がＪＲ内房線交差部前後の標準的な掘割区間の断面でございます。本線は、幅員16メートルで、地表面から一番低いところを走行いたします。この本線を挟んで両側が側道となります。側道には、標準的な幅員で6.5メートルの車道と、4.5メートルの歩道を設置いたします。

下の図は、ＪＲ内房線交差部の断面でございます。地下構造になり、ごらんのように六つの箱型のトンネル形式になり、本線車道、側道、歩道を区分します。この地下構造の外側に、周辺宅地のための生活道路となります周回側道を標準幅員５メートルで地表面の高さに設置いたします。

このパースは、ＪＲ内房線交差部の断面を京葉道路側から見たものでございます。

ごらんのように、線路の地下部分に、本線を中央にしまして、そのわきに側道の車道と歩道が設置され、地表面には周辺宅地の生活道路となります周回側道を設置する計画となっております。

次に、道路の構造につきましてご説明いたします。

これは、道路の平面図と、下側は道路の縦断図でございます。平面図の赤く塗られている部分が本線でございます。青く塗られている部分が側道、緑で塗られている部分が周回側道でございます。

本線は広域の通過交通を処理することから、国道16号から国道357号までを直結し、一般市道とは接続しない計画としております。このため、新田町村田町線及び市道は、青く塗られた側道に接続することとしております。さらに、この側道につきましても、ＪＲ内房線を地下で横断することとなりますので、沿道の宅地の土地利用のための生活道路として、緑で塗られている周回側道を設置しております。

このパースは、先ほどのパースの反対側の国道357号側から見たイメージでございます。

以上が塩田町付近の変更でございます。

次に、議案書５ページの計画図をごらんください。

図は、左側が臨海方面、右側が誉田方面でございます。赤で表示しております、おゆみ野有吉からおゆみ野中央６丁目までの区間につきましては、既に都市再生機構施行のおゆみ野の千葉東南部土地区画整理事業によりまして整備が完了し、掘割式の構造形式となっております。

現在の都市計画におけます道路構造は、昭和48年に決定されており、当該区間を含みます道路構造形式につきましては、地表式及び掘割式となっておりますが、その区間の明確な表示がされておりません。このため、今回の変更にあわせまして整備されました掘割式の区間を明確にするものでございます。

スクリーンには、既に整備されております当該区間の現況の写真を写しております。

ごらんのとおり、道路の両脇の宅地や側道が一段高く掘り割りの状況となっております。

以上が、今回の変更内容でございます。

最後になりますが、地元説明等の状況でございます。

地元には、平成16年度から塩田町内会に対し、現在までに６回説明会を実施してきております。また、昨年12月24日には、蘇我コミュニティーセンターにおきまして、素案説明会を実施いたしました。16名の方の参加がありましたが、公述申出書の提出はなく、公聴会は開催しておりません。

素案説明会での、市民からのご意見でございますが、塩田町誉田町線の整備に伴いまして、周辺道路の改修などの生活環境の改善を求める要望がございましたが、本都市計画の変更に係る反対意見はございませんでした。

なお、平成19年６月４日から18日までの２週間、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。

以上で、第1号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の事務局の説明に対しまして、ご質問、また……。

はいどうぞ、中村委員。

【中村委員】　幾つかお願いいたします。

塩田町誉田町線については、総事業費は幾らになるのか。１メートル当たりの費用はどのくらいになるのか、ほかの大型の路線と比較してどうなっているのか伺います。

また、道路計画地内での移転対象は何件で、関係者の合意を得ているのかどうか伺います。

そして、塩田町誉田線と、新田町村田町線の交差部が、途中で道路がそのまま未完成の状況で今回計画として進められておりますが、今後の進め方はどのようにされるのか、店舗や状況などについて伺います。

そして、塩田町誉田町線は、今後どのように延伸を図っていくつもりなのか、あわせて伺います。

以上です。

【榛澤会長】　はいどうもありがとうございました。

今のご質問に対しまして事務局、はい。

【都市計画課長】　事業の関係になりますので道路計画課長の方からお答えいたします。

【道路計画課長】　道路計画課長の中台でございます。よろしくお願いいたします。

まず、１点目の塩田区間の総事業費でございますけれども、全体総事業費177億円でございます。概算事業費でございます。

次に、１メートル当たりの施工費ということで、延長が800メートルでございますので、メートル当たり単価は2,200万円になります。

また、移転の戸数は全体で50件でございます。小さな小屋等を含みまして50件でございます。

また、この移転に対する合意形成なんですけれども、まだ用地交渉は、実際、本人と会ってございませんから、今のところまだ未定でございます。

次に、新田町村田町線の進め方でよろしいですか。全体というとらえ方でよろしいのか、なんですけれども。

今、私ども、この計画の中で、新田町村田町線は、南部蘇我土地区画整理事業の中で一たん終わっていますので、この計画の中で、本線路まで、それから南側は32号線の生活道路のところまで延長をあわせて一体的に整備したいと考えております

ほかの主な事業、蘇我町線が隣で実施したんですけれども、その総事業費は170億円、メー

トル当たり単価は約1,700万円になっています。

また、美浜区で美浜長作町線という昆陽地下道をつくりました。これは県時代からやっていました。総事業費は210億円です。延長が1,300メートルと長いことから、メートル当たり単価は1,610万円になっています。

塩田町誉田町線のこれから塩田区間の整備のスケジュールなんですけれども、今年度、国交省の方から着工準備金をいただいておりますので、用地測量等を実施してまいろうかと思っております。また、来年度は、事業認可を取得しまして用地買収に着手すると。

それから、本工事を平成24年ごろから着手しまして、供用を目指しているのが平成28年度ということで考えております。

なお、関連する道路なんですけれども、新田町村田町線につきましては、事業認可が１年くらい遅れるのかなと、平成21年度ぐらいを目指して完成時期は同時期にしたいと考えています。

以上です。

【榛澤会長】　一つ落ちていたと思うんですが、例えば総工費177億円でメートル当たり2,200万円だったんですが、これがほかと比べた場合どうかというのがあったんですけれども、それについていかがでしょうか。

【道路計画課長】　先ほど、蘇我町線と美浜長作町線の例で説明させていただきました。

【榛澤会長】　中村委員いかがでしょうか。

はいどうぞ。

【中村委員】　まず塩田町誉田町線については800メートルで177億円、１メートル当たり2,200万円ということですが、先ほどもあったように蘇我町線では1,700万円、美浜長作町線でも1,610万円から比べれば経費的には相当高過ぎるのではないかなというふうに思うんですけれども、なぜこれほどまでに高くなってしまったのか、そのところについて説明があれば伺いたいと思います。

それと、塩田町誉田町線は、今後、今説明があったように千葉市中環状道路ですか、主要幹線道路につなげて行おうとするものであって、本来、これを行うに当たっては、関係者の合意についてもまだ用地交渉もされてないということですけれども、実際に50件ですか、移転対象のところの地域にも伺いましたが、まだ新しいお家が建っていて、先に行ってここはもうどけなきゃいけないんですよということで言われているということですが、本当に納得して、果たして家を移転するのか、まだ本当に新しい家が建っていたりとかするのに、これを本当にす

る必要があるのかどうかということでは、合意を得るには、そう簡単ではないというふうに思いますし、また生実川のすぐ近くで、地盤的にはどうなのかなということも予想されます。

そして、新田町村田町線についても、今後の延伸についてが、まだ一部交差するところに道をつくったとしても、その後のめどが立っていないですし、その先の周辺住民の意見も、早くしてほしいという声もありつつも、もうこのまま静かでおさめてほしいと意見が分かれていて、なかなか、ここも住宅が密集していてそう簡単な状況ではないなというふうに思います。この道路をつくるに当たって、その周辺では、やはりかなり生活道路として、通学路としてその周辺の道路が狭隘で、危険も多くて、その改善もしてほしいということも言われていますので、やっぱり今子供の安全も含めた道路整備を最優先でそれを、まず整備していくことこそが必要じゃないかなというふうに思うんですけれども、費用対効果で考えた場合に、本当に今ここを急いで絶対しなければいけない状況なのか、財政的なことも含めて厳しいんではないかなというふうに思いますけれども、その辺について、ここを急いでしなければならないということが優先順位として、財政的な今後の見通しも含めてしなければならないという理由についてあれば、お考えをお示しいただきたいということと、意見といたしましては、今回、この主要幹線道路を急いで行うことが、今、本当に千葉市が必要だというふうに私たちは思いませんので賛成しかねるということを表明して終わります。

【榛澤会長】　今のご質問に対しまして事務局、中台道路計画課長、よろしくお願いします。

【道路計画課長】　私の方からお答えさせていただきます。

まず、なぜこんなに割高だというご指摘でございますけれども、先ほど断面図でごらんになっていただけたと思いますけれども、本線部分プラス側道、側道が両側に１車線ずつ。これがまたＪＲを横断しなくちゃならない。その外側に側道があるということで、ほかの蘇我町線、美浜長作町線から比べますと幅員が約10メートル強大きい。たまたま塩田間の鉄道部幅員が38メートル、蘇我町線は28メートル、美浜長作町線は23メートルと、そういう関係からメートルでの単価が2,200万円。また、この間800メートルなんですけれども、そのほとんどが掘割式ということで、美浜長作町線は全長1,300メートルに対して、そんなに鉄道は京成とＪＲを含めましても60メートルぐらいということで延長も短いということで、単価的には、メートル単価が2,200万円というのも妥当性があるのかなと私は思っております。

次に、移転の問題で納得してもらえるかという問題ですけれども、今のところ説明会等で具体的に反対という意見はもらってないんでございますけれども、これから十分説明していきまして、できるだけご理解を得てまいろうかと思います。

また、地盤の問題ですけれども、今年度、今、生実川の周りということですが、生実川も従来からの河川じゃなかったので、掘り割りでつくったものなので、かなりそんなに悪いものじゃないのかなと、ただどうしても水田地帯ですので、これからジャストポイントでボーリング調査をしてまいろうかと思います。

新田町村田町線のめどなんですけれども、確かに村田町まで全線の整備を行っておりますけれども、何分、先ほど357号の補完ということで、357号がありまして、すぐ隣にまた16号もあると、幹線道路系はほとんどできておりまして、一部区画整理予定地等もございますので、幹線的には完成しているんじゃないか、あと生活道路の幹が若干ということで、今回どうしても延伸いたしますとかなりの事業費の増大となりますので、この事業に絡めまして、南部蘇我地区から先ほどの塩田町32号線までということで考えております。

また、整備の優先で通学路というのを優先したらどうかというようなことなんですけれども、本路線ができますと安全な歩道が両側に整備されます。これは生浜高校の学生さんとかがおゆみ野団地の方から結構自転車通学する方が、自転車が300台強あるんですけれども、また歩行者が70人ぐらいいる。そういう方々が、この安全な歩道を通って、ＪＲ横断ができるということで、そういう面でも貢献するんじゃないかと思っております。

また、なぜこの事業をそんなに急ぐのかというご指摘があったんですけれども、先ほど来、この道路は地域高規格道路ということで、千葉市の環状道路を形成するということで、これが一つでも結ばれませんと、やっぱり環状機能が発揮できない。これは、俗に事故でも起きたときには逆周りで反対側の方に急いで行けるとか、また、どうしても環状機能の一つがつながらない状況ですと、全体が十分効果が発揮できない、そういうことから、先ほどの新港横戸町線の整備スケジュールが平成21年度完成目途ということで、おおむね予算面がその事業費をこちらに投入できるということで財政的な面でもクリアできるということで、ただいまから始めますと、ちょうど平成21年度ごろから本格的に用地買収に入れるんじゃないかと、そういうふうに踏んで今着手する状況といたしました。

よろしいでしょうか。

【榛澤会長】　よろしゅうございますか。

じゃあこの件、要望でよろしいですね。

どうぞ。

【中村委員】　側道を一定つけて道路の幅が違うから費用のところが違うと言えばそれまでなんですけれども、ただ実際に本当にこの１メートルが2,200万円という金額というのは本当に

高い金額だというコスト意識を本当に持ってこれから臨んでいかないと、そういうものでほかと比べたら安いですという感覚だけで本当に進めてしまっていいのか、今後の道路行政のあり方というのはもう少しコストについても敏感になっていかなければならないんじゃないかというふうに思いますし、また地盤の面だって実際に見て、やはり決していい場所というふうには一概に言えませんし、それと住民にとっては、町会と地域性から言って、もう反対ですという言葉を挙げるというような町会の雰囲気ではない、もう皆さんそれに従いましょうという感じでやられるような部分がなきにしもあらずで、はっきり反対だというふうに表明されているわけではありません。ただ、実態としては、やっぱりここを強引に、本当に、今そこに家がある人にこういう道路が必要ですからどいてくださいということが、果たして本当に必要なことなのかどうかは、よほど納得をして、その上ででないと強引には進められる話ではないというふうに思いますので、それはご承知おきいただきたいというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　先生のご意見を参考とさせていただきます。

長谷川委員でしたか、手を先に挙げていらっしゃいました。どうぞ。

【長谷川委員】　何点か伺います。

まず、環状になるということで、その一つの受け入れる、流れ込む先であるというか、その先の国道357号線なんですけれども、今、これもまだ整備中ということなんですが、幅員を広げるとか、そういった途中だということですが、この計画についての進展状況がどうなっているのか、そして、今後いつごろそれが仕上がるのか、その見通しについてお願いします。

それから、今の質問のあった新田町村田町線の工事ですけれども、これがまだ全長、その中でなかなか進んでつながっていない状況ということですけれども、今回、塩田町誉田町線の工事にあわせて一部つくるということですが、そこについて、今ここで、この部分をつくっても、その後、放置される期間がかなり長いような気がするんですけれども、その状況、つくった後どうなるのかということですね。

それから、あと、先ほどここができないと一つにつながらないということで、重要な部分なんだという説明でしたけれども、本来ここが先にできるべきだったのかなという気もしますが、このすぐ北ですか、蘇我町線というんですか、そこが今５年くらい前にできて、一部そこにもうかなりの部分の車が動いているわけですけれども、この分散の状況がどうなっているのかについてお示しください。

以上です。

【榛澤会長】　３点あったと思うんですがよろしくお願いいたします。

中台道路計画課長さんでよろしいですか。

はい、よろしくお願いします。

【道路計画課長】　国道357号の進展状況というのは、申しわけございません。蘇我陸橋の付近の共同溝とか、千葉市役所の前の部分立体工事をやっておるんですけれども、全部とらえての話でしょうか。

共同溝事業は、平成20年度中には完成するということを伺っています。

また、千葉の市役所前の部分立体については、平成23年度を目途に今整備していただいているという状況でございます。

また、これは２点目の質問、新田町村田町線につきましては、南部蘇我土地区画整理事業から一部京葉臨海鉄道があるんですけれども、それを越えて、現道の浜野52号線ですか、それを越えて、生実川に橋をかけて、今回の塩田町誉田町線の塩田区間を平面で横切って、それから南側は、生活道路の浜野町32号線までということで、地図でいうとちょうど……今あそこで塗られていますね、新田町村田町線の上から下の赤くなっているところまでです。そこから下まであわせて整備したいと考えております。そういうわけですから、途中あいた区間はなくなると、この区間ですね。

【長谷川委員】　全長の中では……

【道路計画課長】　全長の中では、これは新田町からで、途中港町とか、区画整理事業はまだやっていまして、部分的に虫食い状態で整備されている状況です。それで、区画整理の事業区域の中は、区画整理の方で事業をしていますので、それにかわる現道もそちらの方には多々ありますので、順次整備してこられるのかなと思っています。

【榛澤会長】　蘇我町線ですかね。

【道路計画課長】　蘇我町線とは、先ほど白勢課長の方からも、役割というか性格というか、路線の性格の違いについて多少説明あったと思うんですけれども、いわゆる蘇我町線は、地区内への比較的起終点が近いというか、短いというか、生活道路系の道路と考えておりまして、ここから蘇我町線を経由して松が丘の方には、京葉道路に乗れないような格好ということで、役割が若干違うのかなという認識です。塩田町誉田町線については広域幹線道路ということで、直接足の長い、トリップ長と我々言うんですけれども、物流関係の大きなトラックが通れるような構造というふうに認識してつくろうとしておりますので。

あと、交通量なんですけれども、蘇我町線の分散はどのように考えているかと、蘇我町線と

の役割で、蘇我町線の交通量を一日約現況１万1,000台流れております。それで、我々の塩田町誉田町線が完成時には、これが２万3,000台ぐらいになるのかなと、そのときに、塩田町誉田町線は３万台という数を今想定してございます。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

いかがでしょうか、長谷川委員どうぞ。

【長谷川委員】　ありがとうございました。

357号線については、周辺の工事についてはかなり進んで終わりそうだということですが、歩道整備とか、交差点改良とか、その辺とあわせて用地買収なんかもまだ終わっていなくて、まだまだこれから時間がかかるというようなことも伺っております。ですから、この辺の混雑状況というものがなかなか解消されるのは見通しが先かなと思うんですけれども、先ほどのお答えの中で、357号のあたりがちょっとよくわからなかったんでもう一回伺います。

なぜ聞くかというと、ここが、例えば環状でつながったとしても357号の混雑が余り緩和されないのであれば余り意味がないのではないかなというふうな気がしたので伺います。

それと、２点目に伺った新田町村田町線のことですが、これが一定同時に整備はされたものの、なかなかそれが１本でつながるというか、つながるのはまだまだ随分先のことだというふうに考えてよろしいんでしょうか。

それと、あと、この都市計画が承認された場合に、事業化に向けてのスケジュールというのは大体どういうふうな状況になるのか、それについて伺います。

以上です。

【榛澤会長】　はい、どうぞよろしくお願いいたします。

【道路計画課長】　また私の方から、357号ちょっと歩道がないというのは今の多分現況のところだと思いますけれども、あそこは私どもの直接の管理下ではございませんで、指定区間国道ということで、千葉国道事務所さんの方の管理国道でございます。そういったことから、都市計画道路並みの整備というのがアリオのところで今旧川鉄の蘇我臨海部の中では、都市計画決定幅員で整備を進めてございます。そういう点がちょっと先ほど足らなかったのかと思います。

また、混雑の問題なんですけれども、先ほど来環状機能が完成することによりまして、木更津方から357号が混んでいれば、右折しまして、16号、京葉道路を利用するというのが、そこから選択できると。その手前に16号の入り口があるんですが、その先も、行ってからまた渋

滞が発生していれば曲がれるとか、道路を選ぶことができると。逆に市原方が混んでいれば、そこから今度新しくできた京葉道路の蘇我南インターチェンジの方から、京葉道路の方に入って東関道館山線の方を利用できると、そういった形で選択することができますので、渋滞緩和に貢献するのかなと考えております。

また、新田町村田町線が全線つながるというのは、これは区画整理事業の進捗にもよりますけれども、かなりまだ先になるのかなというふうに考えております。

スケジュールでございますけれども、これは塩田町誉田町線の塩田区間は、現在都市計画の変更をしております。平成20年度には事業認可を取得しまして、用地買収に着手。平成24年から平成25年度には本工事の方に、要するにとんかちを始めていくと、着工しまして平成28年度の供用を目指しております。

新田町村田町線の事業認可につきましては、平成21年度ごろから着手できる予定でおります。

以上です。

【榛澤会長】　先ほど、環状ができることによって千葉の通過交通を排除しようというねらいもありますということは先生もご存じだと思うんですが、一応ここで質問につきましては、大体内容がもう同じになると思いますので、いかがでしょうか、都市審議会でございますので委員先生方全体に意見の機会を平等にするため、ご意見は２回でということにさせていただいております。あとは要望ということでご発言なさるならよろしゅうございますが、長谷川委員いかがですか。

【長谷川委員】　じゃ最後に要望ですけれども、ここの道路ができることによってかなりいろいろな交通緩和ということが図られるということは説明の中でわかったんですが、先ほどの中村議員の話にもありましたけれども、今、千葉市の財政状況は非常に厳しくて、実質公債費比率も二、三年後にはかなり建設関連の市債を半減しても27％と国の管理下になってしまったら大変だと私は思っております。そういう意味の中では非常にこの道路建設についても慎重に考えていかなければいけない時代に入ったのではないかと思います。そういう中では、優先順位というところでは、今、迂回して蘇我町線ができていって一定生活道路の位置づけとしては普通の交通渋滞もそこで緩和されているという現状もありますので、私としては、この建設については賛成しかねるというふうなことで。

以上です。

【榛澤会長】　ありがとうございました。

先生のご意見を参考にさせていただくということで、先へ進めさせていただきます。

先ほど川村委員がちょっと手を挙げていたと思うんですが、はいどうぞ。

【川村委員】　すみません、時間の関係もあるので２点だけ伺わせていただこうと思います。

１点目は、塩田町誉田町線の関係の中で、後ろのおゆみ野ですとか、土気のあすみが丘、そういうような人口がこれからふえる可能性がある場所がある。これからの中でどれぐらいの人口がふえるというように予想されているのか、どうか。それから、現状の時点で、こういったところでの交通渋滞等は発生していないのか否かをお尋ねするのが１点目。

それから、２点目は、今回、塩田町誉田町線、それから新田町村田町線、いずれも通常バスのバス路線があるのかどうか、また、こういった道路を開発した際にそういったものが計画をされることが予想されているのかどうか、その辺を簡単にお答えいただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうぞよろしくお願いします。

白勢都市計画課長、はいどうぞ。

【都市計画課長】　東南部の土気の方面における市街地開発を、今、行っているわけでございますが、当然、宅地がふえることによって人口はふえるものと考えております。具体的に、数字が幾つふえるかというのは推測しかねますが、人口はふえていきます。

バスの交通の関係でございますが、新田町村田町線の部分につきましては、現在わきに先ほどバス通りの現道がございまして、こちらがバス通りになっております。バスが走っております。現在、塩田町誉田町線のおゆみ野駅周辺部分についても、バス路線となっております。ここの塩田区間が整備したことによってのバスの運行ということにつきましては、当然これだけの道路ができますと、バス会社との話にもなりますが、こういった道路も使っていただけるんではないかと考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】　川村委員どうぞ。

【川村委員】　ありがとうございます。

私は、ほかの方のご質問のときに、よく美浜長作町線のお話が出ました。ちょうど今の私の場合には花見川区ですから、海浜幕張の方に、ちょうど花見川団地のあたりから行くときには、以前あの道路ができる前には、どちらかというと40分、50分かかったのが、今でしたらばもう20分ぐらいで行ける。そして、それとともに渋滞も非常に緩和をされてきましたので、昨今、環境問題、それから渋滞に伴う燃費が悪くなるとという問題というのもあるのかな。そう

すると、ひとつ費用というのは、この道路を広げるときにかかってきますけれども、その道路にかかる費用という以外にもやはりコスト計算、それから環境の問題、その他を考えていかなければいけないのかなというような感じが私自身はしております。そして、しかもおゆみ野、それからあすみが丘、まだまだ人口がふえていく地域でありますから、それとともによくありますのは、以前、私は、美浜長作町線ができる前まではどうしても抜け道を使うということで、一般の生活道路の方を走らざるを得ない。そうするとかえって歩道がない道路を通ったりとかする、かえって抜け道を使う、整備をされてない道路を使うことによってやはり交通事故等の危険性というのは起こるんではないのかと、そういう意味では、案外道路は整備をして、安全な路線になった方がいいのではないのかなというように私自身は感じています。

それから、二つ目でバスの件をお伺いをしましたのは、やはり先ほど例示の中で出ておりました、新港横戸町線というのが千葉市内にあって、稲毛の区役所の先のところであるかとは思うんですけれども、私は、あそこの中でいつも国際理工専門学校という学校の前にバス停があるんです。そうすると、ここに幸町行きのバスだとか、そういったバスがとまりますと、２車線あるんですけれども１車線がとまった状態になりますから渋滞を引き起こしているような気がしてしょうがないんです。その中で、あそこはどうしてもバスレーンができない関係でそういった状態になっているんで渋滞のボトルネックになっている。バス路線のことをお尋ねをしたのは、計画を立てる段階で、やはり路線バス等の通過があるというふうに想定をされるんであれば、そのバスがとまることによって交通障害を起こさない、そのような対策もやはり、せっかく計画を立てる段階でありますから、そういうことが織り込んでいただければなおいい計画になるんではないのかなというように思います。

私自身は、ぜひぜひこの両方の路線、もう一方の新田町村田町線は他の事業計画との絡みがありますから、なかなか予定どおりは進まない厳しいところはあるかもしれませんけれども、私は、２路線については、ぜひ早期完成をしていただくようお願いを申し上げるともに賛成の表明をしたいと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかに。

ではよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、ここで採決をとらせていただきます。

第１号議案　千葉都市計画道路の変更について（塩田町誉田町線、新田町村田町線）、賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千城台南３丁目地区）、事務局よりご説明をよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画（千城台南３丁目地区）地区計画の決定についてご説明させていただきます。

議案書をごらんください。

議案書は全部で４ページとなっております。

１ページ、２ページ目が計画書、３ページ目が位置図、４ページ目が計画図となっております。

初めに、千城台南３丁目地区の位置でございますが、スクリーンをごらんください。議案書３ページの位置図と同様のものを写してございます。

本地区は、図面中央、千葉都市モノレール千城台駅の南約700メートルに位置し赤線で囲まれた約2.9ヘクタールの区域でございます。

次に、千城台南３丁目地区の概要についてご説明いたします。

本地区は、昭和40年代に流入する人口を受け入れるため、計画的に整備されました千城台団地の南側に位置し、周辺の市営、県営住宅と一体となった民間会社の社宅としての土地利用がされてきた地区でございます。

この民間会社の社宅の取り壊しにより、新たに用地を取得した地権者より、開発行為にあわせ、低層住宅を主体とした街並みを形成し、良好な市街地環境の創出と保全を図りたい旨の申し出がございました。

本市といたしましては、低層住宅と中高層住宅等の混在を未然に防止し、計画的に良好な市街地環境の創出と保全が図られることから、今回、地区計画を決定しようとするものでございます。

それでは、議案書の1ページをごらんください。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。

都市計画、千城台南3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称、千城台南3丁目地区地区計画。

位置、千葉市若葉区千城台南3丁目の一部。

面積、約2.9ヘクタールでございます。

続きまして、議案書の4ページをお開きください。計画図でございます。前方のスクリーンに同様のものを写しております。

赤の一点鎖線で囲まれた区域が、地区計画の区域及び地区整備計画の区域でございます。

それでは、議案書の1ページにお戻りください。

表の上から４段目、地区計画の目標でございます。

地区計画の導入により、開発行為による宅地の維持を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の創出と保全を図ることを目標としております。

続きまして、区域の整備、開発及び保全に関する方針の欄をごらんください。

ここでは、土地利用に関する方針、地区施設の整備の方針及び建築物その他の工作物の整備の方針の三つの方針を定めております。

続きまして、地区整備計画の建築物等に関する事項の欄をごらんください。

建築物等の用途の制限でございます。

本地区は、現在、第１種中高層住居専用地域に指定されておりますが、地区計画の目標や、区域の整備、開発及び保全の方針に掲げています、開発行為による適正かつ合理的な土地利用を誘導し、低層住宅を主体とした良好な市街地環境の創出と保全を図るため、地区内を住宅地区と沿道地区の二つに分け建築物等の用途の制限を定めております。

スクリーンをごらんください。

黄色の部分が住宅地区で、面積が約2.8ヘクタール、青色の部分が沿道地区で、面積が約0.1ヘクタールでございます。

それでは、議案書の１ページの中段、建築物等の用途の制限についてご説明いたします。

住宅地区は、低層住宅を主体とし、戸建住宅、２戸の長屋、２戸の共同住宅に限定しているほか、住環境への影響を考慮し、地域住民の余暇活動等に寄与する施設として、学習塾、華道教室、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエなどの兼用住宅の建築を可能としております。

また、千城台団地内において、地域住民の日常生活を支える役割を果たしている主要な道路に面した沿道地区では、住宅地区で認める建築物に加え、その立地特性を生かし、地域住民の日常生活における利便の向上へ寄与する食堂、理髪店、洋服店、パン屋などの兼用住宅のほか、

集会所や保育所の建築を可能としております。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度でございます。

敷地の狭小化による居住環境の悪化を未然に防止し、一体で良好な住宅地としての街並みを今後も維持・保全することが可能になるよう、敷地面積の最低限度を125平方メートルに定めております。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。

建物間のゆとりある空間をつくり出すため、道路境界線及び隣地境界線から60センチメートル以上離すことを定めております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度でございます。

本地区は、第１種高度地区に指定されていますが、低層住宅地としての住環境を創出・保全するとともに、統一的な景観を形成するため、高さの最高限度を10メートルと定めております。

議案書の２ページをお開きください。

最後に、垣またはさくの構造の制限でございます。

良好な景観形成を図るため、道路との境界部分に垣、またはさくを設ける場合、構造を生垣、透視可能なフェンスまたはこれらの併設としております。

以上が、第２号議案の内容でございます。

なお、平成19年６月４日から18日までの２週間、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。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうも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ご質問、ご意見ございますでしょうか。

はいどうぞ、黒宮委員。

【黒宮委員】　それでは、何点か質問させていただきます。

おおむね理解したつもりですが、ご存じのとおり、既に分譲が開始されておりまして、おおむね既に４分の１ぐらいの住宅が完成しておったり、当然分譲もかなりのペースで進んでいるかと思うんですが、こういった都市計画決定がされる前に既に分譲がされているわけでして、何らかの形で、重要事項説明等で承知して契約していると、そう察しておりますが、その辺の経緯についてお知らせ願いたいと思います。

それと、位置図というのを出していただきたいんですけれども、計画の決定、資料では４ペ

ージの図なんですけれども。この計画地のちょうど東側になります、今までやはり住宅鉄筋コンクリートの物が建っていたんですけれども、現状は、今、解体中でございます。ちょうど東側の隣接地なんですけれども、解体が終わる寸前のところでございまして、現状を、ちょっと私も上から見ただけではっきりわからないんですけれども、恐らくこの跡に何らかのマンション等の計画がなされていると思うんです。せっかくこういう計画決定の寸前のところでございますから、それらに対する影響が今回の計画地にどういう影響があるかどうか、今のうちにわかればそのことはここでもお知らせいただければと思いますが、２点お願いいたします。

【榛澤会長】　今のご質問に対しまして、はいどうぞお願いします。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課長の中田と申します。よろしくお願いします。

それでは、黒宮委員から２点のご質問をいただきました。

まず１点目でございますけれども、ご質問の中にもございましたけれども、今回、既に146戸のうち47棟が建築中、あるいは建築済みと、うち９軒が契約済みというふうに事業者からは伺っておるところでございまして、契約に際しましては、重要事項説明により地区計画の説明を行い、承知の上契約をいたしておると、こういうふうに伺っております。

それから、２点目は都市計画課長の方からお答えいたします。

【都市計画課長】　この当該地区の東側の部分、それから黒宮委員のご指摘ございました部分のところの開発の計画がございます。マンション計画でございまして、建物につきましては、地上11階、高さが32メートルということで、６月８日に中高層建築条例に基づき届け出がなされております。それで、７月2日に近隣の説明会が実施されてございます。このマンション計画の敷地は、当該地区計画の千城台南３丁目より地盤は10メートルほど低くなっております。そこで30メートルの高さであれば高低差ができますから約20メートルの高さの差ができるわけです、高い建物が建ちますが。日照につきましては、現在建築確認申請において審査中でございますが、今後の審査の中で適正な指導がなされることになっておりますが、現在、わかっている範囲としましては、冬至の午前９時から午後３時までにつきましては、日照の影響はないということで、午前９時前のものについては一部影響か出ているということでございますのが、北側一部の部分でございます。そういった状況となっております。

以上でございます。

【榛澤会長】　はいどうぞ。黒宮委員。

【黒宮委員】　今、重要事項でしっかり説明なさっていただいて契約しているということで安心しました。

また，今のマンション計画ということにつきましても、冬至で９時前の時間での日照に影響があるということなんで、これも直接的な被害ではないということが確認できましたので、私は幸いだったなとは思います。

いずれにしても、こういう形での良好な住環境が今後とも図られるよう努力していただきたいと思います。ありがとうございました。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。

松戸委員、何かございますか。

熊谷委員、何か、よろしいですか。

では、この件について採決をとってよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千城台南３丁目地区）、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

以上もちまして本日の審議案件は終了いたしましたが、事務局から報告がございますので、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、報告事項としまして、景観計画の策定状況と市街化調整区域における地区計画の運用基準についてご報告いたしますので、いましばらくのお時間をいただきたいと思います。

初めに、景観計画の策定状況についてご報告させていただきます。

報告資料１をごらんください。

良好な景観形成の促進を、国の重要課題として位置づけた法律でございます景観法が、平成17年６月に全面施行されたのに伴いまして、本市におきましても景観法に基づき、千葉市らしい個性と魅力ある景観形成を創出するため景観計画を策定するものでございます。

昨年度は、景観計画策定に向け、主に市民への景観に関する普及啓発を基本に、アンケート調査や景観づくり研究会を実施いたしました。

初めに、アンケート調査についてでございますが、市民の方々の景観意識や景観に対する意見、景観づくりの方向性を把握する一方、改めて景観について考えていただく機会として本調

査を実施いたしました。

アンケート調査の対象者は、18歳から80歳までの市民、男女各1,500名の計3,000名の方々を、住民基本台帳をもとに無作為で抽出させていただきました。

調査項目は、日常において景観を意識しているかどうか、好きな景観及び大切にしたい景観、景観を損ねている場所など、本市の景観に関する全般の項目と、条例や市の取り組みがどの程度認知されているか、今後検討する景観や行為制限の手法などの意見を聞いております。

全体的には、都市部の建物や広告物の規制に対する意見より、花や緑などに関する意見が多く集まっており、緑や水辺などの自然の活用・保全に景観形成を求める傾向が出ていると考えられます。

次に、景観づくり研究会についてでございます。

本研究会は、景観意識の啓発や直接市民の意見を伺うため、平成19年１月から３月にかけて４回開催しております。

内容につきましては、まちづくりに関する講義や景観法・景観計画の説明を行うとともに、本市の特徴でございます、市民にわかりやすい「うみ」・「まち」・「さと」の三つのテーマを設定し、テーマごとに市民参加のワークショップ形式で行い、市民の方々に課題に対する意見を出していただきました。

ワークショップの参加者は、１回に約40名でございます。

全体的には、建物などの規制誘導により景観づくりを進める意見や行政支援、意識啓発、景観誘導などソフト的な意見をいただいております。

以上が、アンケート調査と景観づくり研究会の状況でございます。

アンケート調査、ワークショップで出された意見等につきましては、資料１－（１）、１－（２）に記載してございますので、後ほどごらんください。

次に、景観計画策定に当たっての考え方ですが、景観計画区域については、千葉市都市景観条例や千葉市都市景観デザイン基本計画が、全市域を対象としていることから、景観計画区域も市域全体を想定しております。さらに、市域のうち景観形成を重点的に進める区域を設定し、景観誘導を行っていければと考えております。

場所としては、郊外の里山・谷津田、歴史的な街道筋、本市の顔というべき千葉都心・幕張新都心・蘇我副都心などでございます。

現在、市民等の意見や考え方を踏まえ、良好な景観形成の方針、基準、行為の制限などの検討を進め、都市景観審議会・市民等のご意見を伺いながら、年度内には景観計画素案を作成し

たいと考えております。

今後とも、作業の状況について、随時ご報告させていただきますのでよろしくお願いいたします。

続きまして、市街化調整区域における地区計画の運用基準についてご報告いたします。

報告資料２をごらんください。

１．策定の趣旨でございますが、国や県が示しております今後の都市づくりの方向性や、近年の法改正を踏まえ、平成18年10月１日、千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例を施行したところですが、今回、本市の市街化調整区域のさらなる計画的なまちづくりの形成を図るため、市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定し、良好な開発行為の誘導や既に形成されている良好な住環境の保全等を図ろうとするものでございます。

次に、２．概要でございます。

（１）市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方でございますが、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、新たな開発や施設の立地などの都市的土地利用は必要最小限とする必要がございます。

本市の市街化調整区域の土地利用方針でございます自然環境の保全と増進を基本とすることを踏まえ、都市的土地利用の考え方を示しています。

次に、（２）市街化調整区域における地区計画の活用でございますが、市街化調整区域において地区計画を活用する場合の四つの型を示しております。

裏面をごらんください。

この、四つの型の目的及び適用区域についてでございます。

左から、①の地域資源型につきましては、秩序ある良好な環境の維持・形成を図るための地区計画でございます。

そのため、適用区域につきましては、その下、イメージ図のとおり、鉄軌道各駅の１キロメートル圏としております。

②マスタープラン適合型につきましては、産業の振興その他都市機能の維持または増進を図るための地区計画でございます。

適用区域につきましては、上位計画による有益な大規模開発の実現を図る区域としております。

③街区環境整序型につきましては、不良な街区環境の形成の防止を図るための地区計画でございます。

適用区域につきましても、沿道などにおける不良な街区形成の防止を図る区域としております。

④住環境保全型につきましては、既に良好な居住環境等が形成されている区域について、その保全を図るための地区計画でございます。

最後に、イ）市街化調整区域における地区計画の技術的基準でございますが、地区計画を定める場合の基準を示しております。

①地域資源型につきまして、立地を許容する建築物は、住宅などで、形態等につきましては、本市の第一種低層住居専用地域におけるルールに準拠したものとしております。

②マスタープラン適合型につきましては、本市５カ年計画など、上位計画による計画、例えば大学や研究施設などの立地を許容するものでございます。

③街区環境整序型につきましては、法の規定に基づき立地が認められる店舗や工場などであっても、地域の特性や意向を踏まえ、その一部を制限するものでございます。

④住環境保全型につきましては、都市計画法施行前からの住宅団地など、既に良好な住環境が形成されている区域の保全を図るものでございます。

詳細につきましては、市街化調整区域における地区計画の運用基準を添付してございますので、後ほどごらんいただければと思います。

報告事項につきましては、以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今、説明がありました景観計画の策定につきましては、作成作業が進み次第また当審議会においても報告していただけるということでございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

はいどうぞ。

【川村委員】　ちょっと、今、マイクをお借りしましたのは、今、報告事項についての中で、景観の方のものなんですけれども、ページ８ページのところなんですけれどもちょっと一つだけ意見を言わせていただきたいなと思って今お借りをしたんですけれども、ここの中でテーマ「さと」の意見というところで、問題のある景観という部分の中で、不調和な街並みの景観というところの中で地域と不調和な建物であすみが丘小学校というように具体的に小学校名が出ている。ただ、これがある意味では市民一般に配布をされるという形になったときに、これはいかがなものなのかなと。

私自身がこう思いましたのは、これの意見を多分言われた方というのもいらっしゃることも

事実だと思いますけれども、ここにお通いになっている児童たち、それから通学児童の保護者たち、そういった人たちがいるときに、ここで具体的な学校名が入ってくるときに、その当事者たちへの配慮というものも私は必要だと思うんです。そういうときに、私は、こういった資料をお出しになるときに、確かにこういう意見があったということの認識は必要かと思うんですけれども、具体的に、こういう実名を挙げられたときには、やはりそこに通われている児童、それから関係者のことをやはり考えて、私は載せるべきではないという意見を持っておりますけれども、若干の配慮をされるべき必要があったのではないのかなということだけ感じましたのでちょっとマイクをお借りしました。

以上でございます。

【榛澤会長】　今のは、注文ということでお聞かせいただいて。今回は報告事項として説明していただいたわけで、また作業中でございますので、今、先生のおっしゃったようなことがもしほかにもございましたら、事務局の方へお申し出いただければご配慮していただけると思いますし、またこの資料はきょう初めてここで配られたものでございますので、先生方もそのところはご理解・ご配慮をよろしくお願いいたします。

というのは、これは送られてなかったと思います。事務局が初めてここでオープンにしましたので、もし何かご意見がありましたら事務局の方へよろしくお願いしたいと思います。

委員の先生方にいろいろご配慮していただきましてどうもありがとうございました。

また、ご協力いただきましたことを深く感謝を申し上げます。

どうもありがとうございました。

【司会】　それでは、以上もちまして都市計画審議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。

午後　２時５５分　閉会