第４６回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２８年２月１５日（月）　午後１時３０分～午後３時４６分

２　場　所　　千葉市役所　８階　正庁

３　出席者

（委　員）野崎好知委員、根上彰生委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄会長、
北原理雄委員、鎌野邦樹委員、田代順孝委員、川合隆史委員、佐々木友樹委員、
酒井伸二委員、川村博章委員、茂手木直忠委員、石橋毅委員、佐々木久昭委員
濱勝俊委員（代理　川上康弘　主席運輸企画専門官）、
石川雄一委員（代理　宇都優二　千葉国道事務所副所長）、
小林昇委員（代理　杵渕賢二　交通規制課課長代理）、
澤田茂委員、石川純子委員

（事務局）神谷副市長、河野都市局長、小早川都市局次長、谷津都市部長、池田建築部長、
大山都市計画課長、、平井千葉都心整備室長、簾まちづくり推進課長、
中台幕張新都心室長、染谷建築指導課長、須藤環境規制課長、
大塚産業廃棄物指導課長、佐藤都市計画課課長補佐

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
＜千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業＞（千葉市決定）

第２号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について（千葉市決定）

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜幕張新都心若葉住宅地区＞（千葉市決定）

第４号議案　千葉市都市計画マスタープランについて（諮問事項）

第５号議案　建築基準法第５１条ただし書の規定による一般廃棄物及び
産業廃棄物処理施設の敷地の位置について
＜浜野町における中間処理施設＞

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
＜千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業＞（千葉市決定）
賛成多数により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について（千葉市決定）
賛成多数により原案のとおり可決された。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心若葉住宅地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第４号議案　千葉市都市計画マスタープランについて（諮問事項）
賛成多数により原案のとおり承認された。

第５号議案　建築基準法第５１条ただし書の規定による一般廃棄物及び
産業廃棄物処理施設の敷地の位置について
＜浜野町における中間処理施設＞
賛成多数により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　次項以降のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただ今より、第46回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課の桜田と申します。よろしくお願いいたします。

本日、ご出席いただいております委員は、23名中19名でございます。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。

※田代委員は遅れて出席。出席委員は20名

はじめに、関係行政機関の代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省関東運輸局長の代理で、千葉運輸支局首席運輸企画専門官の川上康弘委員でございます。

【川上委員（代理）】　川上です。よろしくお願いいたします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の代理で、千葉国道事務所副所長の宇都優二委員でございます。

【宇都委員（代理）】　宇都です。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課長の杵渕賢二委員でございます。

【杵渕委員（代理）】　杵渕です。よろしくお願いいたします。

【司会】　以上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、副市長の神谷より、ご挨拶を申し上げます。

【副市長】　ただ今、ご紹介いただきました、千葉市副市長の神谷でございます。

開会にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。

本日は、委員の皆様方には、お忙しい中ご出席をいただきまして大変ありがとうございます。また、日頃より千葉市の都市行政をはじめ、市政に多大なるご支援とご協力を賜っておりますこと、改めて厚くお礼を申し上げます。本当にありがとうございます。

２月も半ばになりまして、年度末も近くなってまいりました。今年度に続きまして、来年度にかけて、本市として取り組んでいきたいこと、取り組むべきことを都市行政の面から簡単に申し上げたいと思います。

現在、千葉都心におきましては、ＪＲ千葉駅の駅舎・駅ビルが建替え工事中でございますけれども、これが本年の秋ごろから順次開業する予定となっております。千葉市におきましても、

こうした動きにあわせまして、千葉駅周辺の利便性の向上が不可欠と考えておりまして、３階改札のコンコースから弁天方面への北口階段を設置するほか、モノレール千葉駅改札に直接連絡する通路の整備を進めているところでございます。また、駅周辺でのリニューアルの動きを契機と捉え、千葉都心全体の魅力を高めていく必要があると考えております。そのため現在、「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」の策定作業を進めているところでございまして、３月末には公表していきたいと考えております。

このグランドデザインの策定にあたりましては、千葉駅周辺の現状や価値・課題等を明らかにいたしまして、活性化のための方向性や狙いを明確にするとともに、将来目指すべき姿の実現のために、優先順位を付けた整備計画などもあわせて整理をしているところでございます。

千葉市といたしましては、引き続き中心市街地の活性化や千葉都心の魅力向上に努めていきたいと考えております。

本日ご審議いただく案件は、５議案でございます。

このうち、第１号議案と第２号議案につきましては、ＪＲ千葉駅東口駅前広場に面した地区における再開発事業に関する議案でございまして、中心市街地の活性化や魅力向上を図る上で、極めて重要な事業と考えております。また、第４号議案につきましては、当審議会におきまして、複数回にわたりご報告させていただきました千葉市都市計画マスタープランについて案がまとまりましたので諮問させていただくものでございます。

いずれの議案につきましても、今後の千葉市のまちづくりに大変大きな影響を与える重要なものばかりでございますので、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げましてご挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【司会】　続きまして、榛澤会長からご挨拶をお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。今、ご紹介に預かりました会長の榛澤でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

第46回千葉市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、また、悪天候の中、ご出席いただきまして、本当にありがとうございます。また、 神谷副市長さんをはじめ、関係課の皆様にもご参集いただきまして誠にありがとうございます。

さて、来月で東日本大震災から５年を迎えようとしております。千葉市でも、液状化現象により美浜区を中心に家屋や公共施設などが甚大な被害を受け、災害に強いまちづくりの必要性

を感じたところでございます。

道路、公園、下水道などの復旧工事につきましては、比較的早期に着手し、１年半で完了したとのことですが、公共施設と宅地との一体的な液状化対策につきましては、これまでに工法の検討や地権者の合意形成などを進めてきた結果、今月に入りまして磯辺４丁目の一部のモデル地区において、地下水位低下工法による対策工事に着手したと聞いております。建物の建っている地域での対策という、これまでにあまり例のない難しい分野でございますが、５年近い歳月をかけて現場工事に着手できたということは、非常に喜ばしいことであり、意義深いことであり、今回の工事着手を足がかりに災害に強いまちになることに期待したいところでございます。

それでは、本日の議題ですがございますが、先ほど副市長さんからもお話がございましたとおり、千葉駅東口の再開発事業など５議案であります。

終了予定は４時頃を予定しております。

慎重なるご審議、ご協力をよろしくお願いいたしまして、簡単ではございますがご挨拶とさせていただきます。

【司会】　ありがとうございました。

なお、ここで副市長の神谷は、所用のため退席させていただきます。ご了承ください。

（神谷副市長退席）

【司会】　次に、本日の資料を確認させて頂きます。

事前にお送りさせて頂きました資料として、議案書でございます。また、本日お配りしております資料は６点で、「次第」、「席次表」、「委員名簿」、「審議会条例」、このほか「意見書の要旨及び市の考え方」と参考資料「都市計画マスタープラン原案に対する市民意見の概要」でございます。

本日の資料は、合計７点でございます。不足している資料はございますでしょうか。

それでは、榛澤会長、議事進行をお願いいたします。

【榛澤会長】　はい。では、座って進行させていただきます。

始めに、本日の議事録署名人ですが、根上委員と石井委員にお願いいたします。また、傍聴の方はお配りしました注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持に、ご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきます。

まず、第１号議案及び第２号議案の２議案は、市街地再開発事業に関連するため、事務局か

ら一括ご説明をお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の大山でございます。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、関連いたします「第１号議案 千葉都市計画第一種市街地再開発事業＜千葉駅東口地区＞の決定」について、「第２号議案 千葉都市計画高度利用地区の変更」についてを一括してご説明させていただきます。

はじめに、第１号議案についてご説明いたします。それでは議案書の１ページをお開きください。

名称は、千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は、約1.0ヘクタールでございます。

次に、位置や現状をご説明いたします。前方スクリーンをご覧ください。議案書２ページの位置図と同様のものを映してございます。

千葉駅東口地区は、スクリーン中央の黄色い線で囲まれました、ＪＲ千葉駅東口の南東に位置する地区でございます。

続きまして、区域でございます。スクリーンには、議案書３ページの計画図（１）と同様のものを映しております。灰色に着色されました範囲のＪＲ千葉駅東口駅前広場の一部と駅前広場の南東に面する敷地で、中央区新千葉１丁目、富士見１丁目及び富士見２丁目の各一部でございます。区域の面積は、リニューアルする建築物の敷地と改修する公共施設等を含めた、約1.0ヘクタールでございます。

次に、本区域の現状でございます。区域内の既存建築物は、黄色で示したビル３棟と、ＪＲ外房線沿いのピンク色で示した自転車駐車場でございます。スクリーンは、千葉駅側から本地区を撮影した写真でございます。既存の建物３棟は、向かって左側の建物は銀行、中央の建物は物販店舗、右側は銀行や飲食店舗などが入っている建物でございます。また、スクリーン右端には、クリスタルドームがございます。スクリーンは、ＪＲ外房線沿いにある既存の自転車駐車場でございます。

本区域が含まれる千葉都心は、本市の中長期的な市政運営の基本指針となる千葉市新基本計画におきまして、土地利用の高度化などにより都市機能の更新を進めながら、業務機能のほか、商業・文化などの諸機能の集積を進めるとともに、にぎわいの創出を図り、中枢的業務機能と高次の生活サービス機能の複合した拠点として整備を進めることとしております。

それでは、千葉駅東口地区についてご説明いたします。本地区は、昭和22年から実施された

戦災復興土地区画整理事業により、道路などの都市基盤施設が整備されておりますが、街区規模が小さく、敷地が細分化されております。また、千葉都心の中でも、千葉駅東口駅前広場に面する中心市街地の玄関口に位置しており、千葉駅前の顔となる立地にありますが、区域内の建物３棟は、いずれも築50年近い建物であり、更新の時期を迎えております。そこで、本区域では、街区の再編による大街区化を行うとともに、魅力ある施設への更新を行い、千葉都心の玄関口として、ＪＲ千葉駅前にふさわしい土地利用による商業などの集積により、中心市街地の活性化と千葉都心の魅力の向上を図るものでございます。

続きまして、千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業の内容をご説明いたします。議案書４ページの計画図（２）を前方スクリーンに映してまいりますので、１ページの計画書と併せてご覧ください。公共施設の配置及び規模でございます。

はじめに、道路でございます。幹線道路といたしまして、区域の北東の都市計画道路３．１．１千葉駅富士見線でございますが、現況道路幅員50ｍの中心までを区域としているため、幅員25ｍ、延長は約50ｍでございます。また、区域の北西の駅前広場でございますが、駅前広場の全体面積約13,700平方メートルのうち、約4,200平方メートルを区域としております。

次に、区域の北西の都市計画道路３．４．３８新町若松町線でございますが、駅前広場の地下を横断している幅員11ｍ、延長約120ｍの車道と地下歩道でございます。

次に区画道路でございますが、区域の南東の市道富士見15号線で幅員８ｍ、延長約80ｍでございます。この幹線道路及び区画道路の３路線は、いずれも整備済みでございます。なお、駅前広場につきましては、地下歩道入口の改修や駅前広場内の段差解消などの改修を予定しております。また、本事業に先立ちまして、既存の市道富士見14号線の一部及び富士見22号線につきましては、本区域内の区間を廃止いたします。この廃止となる道路につきましては、代わりとなる歩行者通路を整備する計画としており、詳細については後ほどご説明いたします。

次に、公園及び緑地についての計画はございません。下水道につきましては、浸水軽減のため、千葉市第１号公共下水道を整備いたします。その他の公共施設についての計画はございません。

続きまして、建築物の整備に関する計画でございます。まず、建築物の建築面積は約2,800平方メートル、延べ面積は約24,500平方メートルでございます。

次に敷地面積に対する、建築面積の割合、いわゆる建ぺい率は約10分の8.5で、敷地面積に対する延べ面積の割合、いわゆる容積率は約10分の74でございます。

次に、主要用途は商業施設、業務施設でございます。なお、右側の参考欄に記載しておりま

す高度利用地区の制限内容についてでございますが、後ほど第２号議案でご説明させていただきます。

スクリーンは、整備される施設建築物を駅前広場側から見たイメージパースです。新たに地上10階、地下１階のビルへと生まれ変わります。また、先ほど公共施設のご説明において、廃止とするとした市道の２路線のかわりに当該建物１階と２階部分を貫通する歩行者用通路としてグランドモールを整備いたします。スクリーンは駅前広場側からグランドモール内を見たときのイメージパースでございます。

続きまして、施設建築物の整備と併せて実施いたします駅前広場の改修についてご説明いたします。ＪＲ千葉駅東口からグランドモールへの歩行者動線上にあるクリスタルドームを撤去いたします。また、クリスタルドームの地下にある地下歩道への階段について、現在ＪＲ外房線側を向いておりますが、その位置を変更して千葉駅方面へ向くように改修いたします。さらに、クリスタルドーム脇の歩道にある階段をスロープに改修し、バリアフリー化を図ります。これらの改修により、千葉駅から施設建築物のグランドモールへと導く歩行者動線を確保いたします。

続きまして、建築敷地の整備に関する計画でございます。まず、施設建築物の建築敷地はスクリーンの黄色の箇所で、建築敷地面積は約3,300平方メートルです。整備計画では、歩行者の動線確保のため、千葉駅東口駅前広場と市道富士見15号線を結ぶ幅員10メートル以上の通路を整備するとしてグランドモールの整備を定めるとともに、市道富士見15号線に沿って空地を確保するほか、千葉駅東口駅前広場と都市計画道路３．１．１千葉駅富士見線の交差部でも空地を確保するとして、建物外壁の後退を定めます。この外壁後退は、高度利用地区に基づくものであることから、詳細は後ほど第２号議案にてご説明いたします。

次に、住宅建設の目標は、本区域では計画いたしません。

続きまして、市街地再開発事業の都市計画の決定理由でございます。本区域は、既存建物を更新、再編し、ＪＲ千葉駅前にふさわしい土地利用による商業などの集積と、周辺都市基盤の再整備により、中心市街地の活性化と千葉都心の魅力の向上を図ることを目的に決定するものでございます。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。

本案につきましては、平成28年１月８日から１月22日までの２週間縦覧を行いましたところ、都市計画法第17条第２項の規定により１件の意見書が提出されました。都市計画法第19条第２項の規定では、提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出することとなっておりますの

で、意見に対する本市の考え方とあわせてご説明いたします。資料は、お手元にお配りしております「意見書の要旨及び市の考え方」でございます。

意見書の要旨といたしまして、駅前広場に面する地区に公道を廃止して屏風のような１棟の建物を建築することに、当該地域に生活し事業を営む者として反対を表明し、計画の変更を切にお願いします。この事業計画の問題点は、千葉駅前広場から活性ある商店街や千葉の中央商店街に続く歩行が主体となっている２本の公道を廃道にし、屏風のような１棟の建物を建築することです。それが建つと商店街利用者のみならず、一般市民までもが駅前広場から千葉中心市街地を往来するために屏風ビルにあけられたトンネル状の通路を毎回通らなければいけなくなります。公道の廃道は、道路が本来持つ空間の連続性や防災の機能を無視することです。

一部の民間事業者が、周辺の事業者の反対があるにもかかわらず自分たちだけが成り立つような計画は、千葉市としては指導する立場にあるのではないでしょうか。当該地区の近隣事業者の息の根を止める状況に陥りかねないと思われます。再開発事業は、一部の民間事業者だけのものではなく、地権者、地元商店街、市民が平等に利を得られる前提で成り立つものです。

現在、当該地区は回遊性から言って、先の商店街、町並みの見通しがよく、人の流れがスムーズであり、先の視界が遮られてはならない場所と思われるため、公道の廃道を前提にした事業計画の見直しをお願いしますとのご意見がございました。

この意見に対する本市の考え方でございますが、廃止する道路は幅員約８メートルの富士見14号線の一部と幅員約４メートルの富士見22号線の２路線でございます。道路の連続性を保持するため、当該再開発事業により整備される施設建築物の１・２階部分、高さ９メートルには、この廃止する道路と同程度の幅員10メートルから18メートルの通路が整備されることとなります。この通路部分は再開発事業の権利変換によって、市の区分地上権が設定されることから、24時間スムーズな人の流れが担保され、空間の連続性は保たれているものと考えております。

防災の機能におきましては、区域内の既存建築物はいずれも築50年を経過していることから、再開発事業によって現在の耐震基準に基づく施設建築物に更新されることで、耐震や耐火などの防災機能は向上するものと考えております。道路を廃止することで、細分化された土地の大街区化が可能となり、地区のポテンシャルを活かした土地の有効高度利用が図れます。これにより、駅前の拠点開発にふさわしい核となる商業施設の導入など、周辺地域にも賑わいの波及効果をもたらす再開発事業の実施が可能となるものと考えております。

また、ＪＲ千葉駅の新駅舎・駅ビルが平成28年秋より順次開業するため、来街者を駅の近辺だけに留まらせず、中心市街地に呼び込むためには、駅前広場に面し、中心市街地への玄関口

に位置する当該区域での再開発事業は非常に重要な事業であり、中心市街地の活性化や千葉都心の魅力向上に資するものと考えております。

以上が意見書の要旨と、それに対する本市の考え方でございます。

引き続きまして、「第２号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更」についてご説明させていただきます。

議案書の１ページをご覧ください。千葉都市計画高度利用地区の変更、都市計画高度利用地区を次のように変更いたします。変更地区は計画書下段に記載の千葉駅東口第一地区、第二地区、第三地区の３地区でございますが、初めに位置や区域についてご説明いたします。今回、高度利用の変更を予定している地区は、先ほどの第１号議案の千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業とほぼ同じ区域となっております。

続いて、今回の高度利用地区の変更内容でございます。こちらの図は、高度利用地区の新旧対照図でございます。議案書の５ページにも同じ図を載せておりますので、あわせてご覧ください。今回の変更は先ほどご説明いたしましたとおり、本地区において市街地再開発事業を実施することになりましたことから、これにあわせ高度利用地区の区域を拡大するとともに、名称、壁面の位置の制限等を変更するものでございます。初めに、現在決定している西銀座第一・第二街区地区につきましては、千葉駅東口第一地区への名称変更とともに区域及び壁面の位置の制限を変更いたします。また、千葉駅東口第二地区、第三地区につきましては、今回新たに高度利用地区を追加するものでございます。

続きまして、壁面の位置の制限についてご説明いたします。引き続き計画図（新）の拡大図でございます。スクリーンに赤の点線で示しておりますのが地区北側の駅前広場と接する隅切部及び地区東側の富士見15号線の２カ所に壁面の位置の制限を定めます。これは、市街地再開発事業にあわせ、有効な空地を確保することにより、歩行者動線の円滑化を目的としているため、地上面から高さ４メートルまでの範囲で２メートルの壁面線の後退を定めるものでございます。

次に、建築物の容積率や建ぺい率、建築面積の概要でございます。こちらの表は高度利用地区の計画書でございます。議案書４ページの新旧対照表をあわせてご覧ください。変更前の西銀座第一、第二街区地区につきましては、千葉駅東口第一地区への名称変更とともに面積を0.1ヘクタール増の0.5ヘクタールに変更いたします。そのほかの項目については、変更はございません。また、千葉駅東口第二地区、千葉駅東口第三地区につきましては今回新たに地区を追加し、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度

を新たに定めるものでございます。

最後に、高度利用地区の変更理由でございます。ＪＲ千葉駅東口地区での市街地再開発事業にあわせ有効な空地を確保することにより、歩行者動線の円滑化及び土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更するものでございます。本案件につきましては、平成28年１月８日から１月22日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

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。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問ございますか。

北原委員、どうぞ。

【北原委員】　２点質問があるんですけれども、１つはこの区域の中に駅広と駅前大通りが入っていて、駅広についてはクリスタルドーム、それから地下歩道の入り口のことと、階段をスロープ化するという話がありましたが、それ以外、この区域で何かほかに改良工事等が計画されているのかどうかというのが１つと、もう１つは、これの工事の期間はどのくらいを想定されているのか、その２点です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【千葉都心整備室長】　千葉都心整備室でございます。まず、区域の設定のところで、駅前広場は公共施設の整備ということでご説明したとおりなんですが、再開発の場合、道路センターで区域をとるということで設定していますので、駅前通りにつきましてはセンターということで、中の整備という意味では、駐輪場を今回地下にやるのですけれども、その駐輪場の入り口を自転車が入れるような形でスロープをつくるという点で、整備のほうは若干出てくるとしています。それと、工事期間ですが、一応このまま順調に進めさせていただくとすると再開発の組合の認可を今年の６月ぐらいに取りたいと考えていまして、10月ごろに着工、おおむね33年度ぐらいに工事を完成したいと考えています。

以上です。

【榛澤会長】　北原委員、どうぞ。

【北原委員】　どうもありがとうございます。現状の駅を出たときの東口の正面の状態というのは、多分皆さんもそう思っていらっしゃるかと思いますが、100万都市の玄関口としてはかなりみすぼらしい。やはり駅を降りたときのまちの姿をもっと千葉市の誇れるものにしていってほしいという意味で、今回の計画に賛同します。それで、意見書の中で、２本の市道を廃止

して、通路にすることに対して懸念をされていますが、現状の２本の市道というのも、１つは谷間みたいな薄暗い市道で、もう１つは片側が駐輪場の廃墟みたいなもの、駅裏みたいな通路なんですね。確かにあそこしか道がないからたくさん人は通っていますが、決してまちの入り口として中心市街地へ歩行者を誘導していく入り口として理想的な状態とは言えないので、再開発案の中で示されているような２階吹き抜けの通路がゲート性という点でも、まちへのゲートという点でも、シンボリックな形になって利用者にとって、より入りやすくなるんじゃないかなというふうに思います。

ここからちょっと注文なんですが、１つは先ほど見せていただいたグランドモールのパースですが、今の段階ではしょうがないのかもしれないけれども、天井が何か灰色で、これはちょっとゲートとしていかがなものかという気がするので、もうちょっとゲートとしてふさわしい格調の高いものに実際にはしていただきたいなというのが１つ。

それからもう１点は、工事期間は５年間ですね。やはり、でき上がった後は中心市街地にとても行きやすくなる。でも、５年間工事をやっている間はどうするのか。やっぱり歩行者の動線というのはきちんとその間確保していただきたいなという気がします。巨大な駅ビルができて、あの中で全部、用が足りてしまうかもしれないというときに、どうやって中心市街地に人を引張っていくのか、そういう意味では、まち一丸となって、より質の高い玄関口をつくっていく必要があるのではないかなという気がします。

それからもう１つだけ。地下歩道を駐輪場にされるそうで、今活用されてないので仕方ないかなという気もするのですが、なかなかあれはクオリティの高い空間なんで、やはりもっと有効に活用できるアイデアがあったら、それを活かしていっていただきたいなと思います。

以上です。

【榛澤会長】　今のはどちらか言うと、要望扱いでよろしいですか。

【北原委員】　意見です。

【榛澤会長】　はい、どうもありがとうございました。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　何点かお聞きしたいと思います。

まず、意見書が出された中で、商店街は８名の方がこの建設に疑問を持つといいますか、道路が廃止されることへの懸念が示されているということで、商店街の中で意見が分かれている状況のもとで判断することは容易ではないということを私は感じております。それで、再開発事業そのものが案として出された際に、その周辺の事業者さんも含めた意見の吸い上げという

のは市としてはどのように行ってきたのかということが、まず１点ですね。

駅前の開発に関しては、過去も先ほどご説明がありました地下道の整備だとか、地下の歩道の整備という部分もありますし、またクリスタルドームも整備されてきたという経過があり、また過去には中央公園まで結ぶ地下街構想があって、それが頓挫したという形で多額の費用がかかるなどの問題があったと思いますが、こうした経過がある中で、今現在シンボル的なクリスタルドームだとか線路脇にあります公共の駐輪場といった、こうした市の保有財産が減ることに対しての市の考えといいますか、見解というのをお示しいただければと思います。

３点目なんですけれども、現在この事業費180億円と聞いておりますが、そのうち８億円が市の負担ということを聞いております。こうした民間が主になって開発を進めることに対しての、法律的に決められていることであるから８億円支出するというのは以前、説明を受けたのですけれども、そうした支出というのはやはり市民にとってはどうなのかなと疑問を持っているので、その点について伺います。市民の意見を聞くという中で、バリアフリー化、そういったものについてはどのように整備されるのか伺います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。事務局、よろしくお願いいたします。

【千葉都心整備室長】　千葉都心整備室でございます。まず、先ほどの意見書が出ている中で意見をどのように吸い上げてきたかというところですが、この計画に当たって、地元とは平成25年、２年半前ぐらいから協議、説明のほうはさせてもらっています。その中では、グランドモールの高さなんかを、もともと7.5メートルだったものを９メートルに上げたりだとか、実はこの中にもともとは構造を楽にする柱があったんですが、それを撤去してそのような空間にしようということで変更したりしています。そういう意味で、いろいろ地元と相談しながらここまではやってきているつもりなんですが、先ほど意見書の中で説明したとおり、今回道路を廃止するのですが、同等の機能をグランドモールで確保はできるんじゃないかということで、またこの建物によってキーになるテナントが入ったり、いろいろな面で駅前の賑わいや活性化が図れるというようなことで、今回、審議会のほうを通していただいて事業を進めたいと考えています。

それと、２点目のクリスタルドーム等のお話ですが、確かに平成７年度にクリスタルドームが完成しまして、当時かなりの費用を費やしました。現状としましては、かなり老朽化が進み、雨漏りなんかもしていまして、さらにこれから管理費用がかかるということが想定されますので、修繕をするというよりも今回撤去という方向で考えています。先ほどご説明しましたよう

に、駅から西銀座方面の歩行のルートとして皆さんが駅から歩いているまん前にちょうどクリスタルドームとその下の階段があり、歩行の流動性という意味ではちょっと疎外をしているような環境もありますので、今回クリスタルドームのほうを撤去してこの整備で駅広の空間を広げたいというふうに考えています。

また、駐輪場に関しましても、駅前の有効利用という観点を含めまして地下道のほうに自転車置き場を設置しまして、もちろん地下道についても少しお話ししましたが、全く人が通れないようにするわけではありませんので、通路としての機能も残しつつ地下に駐輪場の整備をさせてもらいたい。それと、これは補足ですが、その残った公共財産、土地につきましては、当然再開発ですので土地を持っているということは床をもらえるということも考えていまして、そこは今、各所管に利用を募っていますが、今のところ出てきていませんので、場合によっては売却という点も今検討しているところです。それで整備をさせてもらいたいということです。

それと、千葉市の費用ですね。これは全国的にやられていますが、国庫補助金のほうを活用しまして、おおむね千葉市としては８億、国庫補助金を入れると16億円の補助金を組合のほうに支出しようということで計画しています。この辺は当然、先ほどから何回も出ていますけれども、駅前の再開発ということで、当然駅前の賑わいを創出してくれるということで、市としても支援のほうを考えていかなければいけないのではないかと思っています。これによって当然、ここに商店ができて、市民の皆さんに使っていただいて駅前の顔をつくるという面で、支援のほうを考えています。

それと、最後にバリアフリーの観点ですが、当然先ほどのグランドモールにつきましては千葉市の区分地上権を設定して千葉市の空間としますので、当然バリアフリーに関しては点字ブロック等を設置することはもちろん考えていますが、場合によってはそういった障害者の団体等のアドバイスなんかを聞きながら整備のほうは進めていきたいと思っております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　２回目は意見にしますけれども、まず商店街からの有志による意見書の問題なんですけれども、やはりこういう意見が分かれているもので拙速に進めることはなかなか理解が得られないんじゃないかなということを１つ感じております。それと、千葉駅そのものが今後リニューアルされていく中で、先ほど北原委員からもありましたが、いかにして中心市街地にということが繰り返し議論されているわけですけれども、やはりそのリニューアル

をどうするか、また、この千葉駅を含めた周辺をどうしていくかという中でしっかりとした対応をされなければいけないかなということを感じております。

バリアフリー化については進められるということなので、西口のほうのときに点字ブロックが黄色ではないということで障害者団体の方から意見などが出された中で、そういった障害者の方などの意見を聞くべきと考えております。ですので、先ほど申し上げましたけれども、やはり拙速に進めるというのはなかなか難しい問題だなということもありますので、現時点では賛成しかねるということで意見として出させていただきます。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

澤田委員、どうぞ。

【澤田委員】　私はこの計画については基本的には大筋で賛成をします。ただ若干気になることがありましたので幾つか申し上げさせていただきたいと思います。

全体の流れとしては、先ほどご説明の中にもありましたけれども、都市計画で決めることとかなんとかという線引きはあるのでしょうけれども、玄関口であるこの地区の重要性ということから考えると、もう少し一地権者として市がかかわるのではなくて、大きな都市計画の中、まちづくりということで踏み込んだものにしていただけないだろうかなという感じがします。私が申し上げたいのは、管理範囲はわかりませんですけれども、市街地インフラの整備の目的と利便性の責任ということをもう少し提案していただきたいなという感じです。それを具体的なところで４点ほど申し上げます。

１つは駅前広場の整備ということですが、クリスタルドームの撤去ということなんですけれども、撤去はともかくとしまして、今現在の駅前広場の狭さ、通行量というところが非常に問題だと思います。これは今、工事をしているということもありますけれども、基本的にバスの乗降客あるいは先ほどの中心地への通行者、歩行者あるいはこの近辺の買い物客という、歩く人と、それから自転車に乗ったままの人、あるいは降りて歩く人、そういうものが全て混在しているということです。ここをもうちょっと何か整備するという考え方が、それはここで進める話ではないのでしょうけれども、もう少しあわせてお考えいただく必要があるんじゃないかなと思います。

それから、２点目としまして、地下通路の整備。私は、あそこの地下に通路ができて、椿森陸橋のほうから新町のほうへ抜ける地下道になっているということを非常に評価しています。あれがなかったらかなりあそこのところに渋滞ができていると思うんですけれども、せっかく

それにあわせた形でつくった地下道というものが十分生かされていないという感じがするんです。そこへ駐輪場をつくるということで、私は先ほど地下街に入っていく通路のつけ替えをするということをちょっとよく解釈していたのですが、歩行者の動線を滑らかにするために整備をする、変えられるのかと思ったら、自転車が地下駐輪場へ行けるスロープをつくるというお話だとするとちょっと違うんじゃないかなという感じがします。それはまたさておきとしまして、やっぱり地下通路というものをもっと使っていく、なぜ使われていないのかということをお考えいただく必要があるんじゃないかと思います。

それから、私がもう１つ言いたいのは、３点目としまして、今の50メートル道路。先ほどこれは都市計画の線では中心までだということでお話しになったのですけれども、それは考え方としてはわかりますけれども、そのもっと上に大きな使い方というところをやっぱり市としてはお考えいただいたほうがいいんじゃないかなという感じがします。せっかくあれだけ大きな幹線道路があって、それから分離帯を入れた格好で乗降用の車路もあります。それから、先ほど意見書にありました２本の廃道になるという公道に続いた道路が２本ありますけれども、あの道路が今実際にどういう通行のされ方をしているか。車は通る、人はかなり通る、めちゃめちゃな感じだと思うんですね。ああいうものをもう少しきちんと整理する必要があるんじゃないかということで、私としてはむしろここはもともとあった地下街構想は別にしましても、せめて東電前の交差点までは全てその地下の通路をちゃんとつくって、人がいろんなところを歩きやすいようにして中心部へ入っていくという流れにしたほうがいいんじゃないかと思うんです。というのは、せっかくあそこに地下通路ができているのですけれども、地下通路のあるところにそのまま、例えば東側のほうですと横断歩道があります。信号をちょっと待てば渡れるわけですね。それでそのままもう少し先に行って、今度はＮＴＴさんとそれから三越の間のところには横断歩道が、また信号があって渡れます。あそこの信号はもともとなかったわけですけれども、そういった整理をする必要があるんじゃないのかなと思います。

それから、最後の４点目は、この計画の中でこれはまさにこの都市計画の変更の中に入っているのですけれども、既存建物１棟が除外された格好でエリアから外れています。これは、ここでやろうとした再開発が遅れて、そこの残る建物というのは耐震の工事をしなければいけないということでやってしまったと。だから今さらとなっては入れないという形だろうと思うのですけれども、その理由はわかるのですけれども、やはり表玄関、先ほど北原委員からもおっしゃった100万都市の玄関口というようなことから言ったら、先のことも考えると、やはり再開発の中に入れるという格好で動くべきだったんじゃないのかな。そこのところ、私権を侵害

するとかいうことはあるのでしょうけれども、全体的なコストということを考えて、むしろ入れるという手立てはないんだろうかなというのが意見です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の澤田委員に対しての事務局からご説明、よろしくお願いいたします。

【千葉都心整備室長】　千葉都心整備室です。駅前のお話なんですが、最初にまちづくりの観点で冒頭お話がありましたが、今私どもでこの再開発とあわせてもう１つ千葉駅周辺のグランドデザインというのも検討している最中ですので、その中でいろいろ出していただいた駅前広場だとか、特に今回の後ろの部分の西銀座の再開発を千葉市としては次に手掛けていかなければならないという区域として、グランドデザインの中でも一番の事業として打ち出しているところです。そういう意味で、この東口をやって次は後ろの西銀座の再開発をやることによって、ここに１つの商業、業務のコアをつくりたいということがグランドデザインの最大の目的としているところです。

それで、まず駅前広場なんですが、おっしゃるとおり現状としまして、地形的に駅から総武本線と内房線、外房線に挟まれている区域ですので、何分にその区域を広げていろいろな行動をするというのが非常に難しい地形にあるというのが大前提にあり、なかなかうまいような駅前広場の設計ができないというのが実は正直なところです。今回のグランドデザインの中で駅前広場の中の配置を、今はバスとタクシーを分けていますが、一緒にしたらどうかとか、今は中側にタクシー、外側にバスなんですけれども、それを別々の区画でやったらどうかとかいろいろ検討はさせてもらったのですが、やはり手狭な分、全部が入り切らなくて、バスなんかはどうしても外に出さなければいけなくなり、もっと大胆に２階建てにしようかというようなこともいろいろ考えたのですが、そうすると非常に当然のことながら莫大な費用になってくるというようなことで、なかなか厳しいなと考えていますが、今後、まだこれで完全に終わりというわけじゃないですから、ここも含めてまた検討はしていきたいというふうに思っています。

そんな中で１つは、もう少し歩行系を楽にするために、余り評判はよくないのですけれども藤棚なんかを少し整備して通りをよくしたいというような工夫は早々にやっていきたいと考えております。

地下通路のお話ですが、地下通路のほうは千葉市としては昔、地下街構想ということで、中央公園まで地下道を通そうということで動いていた時期もあるのですが、これにつきましては、地下道の構造の基準が大分厳しくなったというようなことがあるのと、経済的な問題、さらには、その周辺のビルが、やはり地下道だけつくっても何もなりませんので周りのビルと直結で

きたり、いろいろするというところに良さが出てくると思いますので、そういった面で周りのビルと地下でつなげてもらえるとかいうところがなかなかうまくかみ合わなかったということで、地下道の整備は今の状況ではなかなか厳しいと考えています。

それと、ご存じのとおりで、もともとは信号をつくらないかわりにあの地下歩道をつくったという経緯がありますが、皆さまからのご要望で地下に行くのは大変だから信号をつけてくれということで、現状のような形でなかなか地下道が使われないという状況になってしまった部分があります。先ほど言いましたように、地下道を全く使えない状態にするというわけではないので、北原委員もおっしゃったとおり、今の環境をうまく使いながら地下の駐輪場も中に入れつつ、うまく工夫しながらやりたいと思っています。

それと、廃止する２つの道路なんですけれども、これの現状につきましては今、歩行者専用で車は一応入れないというようなことで歩行者専用道路となっています。ただ、中で緊急なことが起きたときや、あそこで演説なんかで車が入っているようなところでありますので、そういう部分で特に緊急車両なんかは今回グランドモールの中に入れるような形で構造は考えていますので、特別な場合については中に車を通そうということで考えています。

それと最後に、地区から除外したような形になっている塚本側の１棟の建物ですが、実はもともとは皆さんで一緒にやろうという計画が20年前ぐらいにあったのですが、その時点で１回この地区を断念しまして、その建物の所有者の方が建物の耐震補強をしてしまい、費用等を投資をしてしまったので今回なかなか協力していただけないような形で地区から除外した形になっているのですが、これもこれからちょっと先の話になりますが、先ほど言いました後ろの再開発も今後考えていきますので、どのような形になるかわかりませんが、もう一度協力していただけるのであれば、後ろの再開発の中に参加していただいてやっていくということも今後検討したいと思っています。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

多分、澤田委員はご存じだと思うのですが、50メートル道路は、実は地下道ということで地下街を考えていたんですね。ちょうど福岡の天神通りですか、その時静岡で地下街の火災がありまして、それで建設省の方から地下街に関する通達があり、地下街の構想ができなくなったという事情もあります。そこで、いろいろ紆余曲折なんですけれども、皆さん方のおっしゃっていることはよくわかります。今回ここで提案されていますのは、あくまでも建物ではなくて、この敷地の使い方とか容積の考え方とか、そういうことをここに提案させていただいてござい

ます。建物につきましては、また別途検討していただくというようなことで一応考えればと思うのですが、どうですか。

【田代委員】　いいですか。

【榛澤会長】　はい、田代委員どうぞ。

【田代委員】　簡単に３点ほどご質問させていただきます。

いろいろ制約条件も多いというふうな話ですけれども、１点目は防災的な観点で、ご説明だと歩行者動線の制限だってなかなか難しい言葉を使われているんですけれども、災害とか緊急時、この駅前広場の役割って非常に大事な場所ですし、3.11でも駅前の広場の滞留、それからそこからの人の流れとか非常に大きな課題がございまして、その辺の防災的な考え方についてはどうようにお考えかということと、それからもう一つ、昨今非常に大きな問題となっております豪雨対策ですね、集中豪雨。そういった予想もできないような量の雨水というふうなことがかなり一般化されていますけれども、今回このエリアでその辺のことについてはどのようにお考えかと、どういうふうに対応されていくのかというのが２点目。

それから３点目は、今、会長が建物は今後というようなお話もございましたけれども、広場とワンセットになったときの緑化の問題ですね。これは先ほど北原委員もおっしゃっていたのですけれども、駅を出てすぐ見渡せる場所の中心的な顔というか、まちの顔としては若干私の目から見ると貧相な感じがするなと。絵ですから、これはしょうがないにしても。そこで今、その屋上だとか壁面だとか相当な技術が進んでいますし、それから温暖化対策と連動した緑化のあり方というのがかなり見直されてきているし、実際にどんどんいいものができてきています。ですから、そういったことで、このエリアをどういうふうな理念で今後緑の環境ということをデザインというか、景観というか、その辺を捉えていくのかという、その３点をお聞きしたいと思います。

【榛澤会長】　事務局よろしくお願いします。

【千葉都心整備室長】　千葉都心整備室でございます。まず防災の観点なんですが、１つは建物自体はご存じのとおり今の耐震基準に合った建物を建てていきます。グランドモールも１つの避難路になるのかなというのと、先ほどいいましたけれども、クリスタルドーム等で駅広が非常に手狭な部分がありましたので、そこを少し広く、今回の整備で少しでも空間を広げて何とか、駅前広場自体は防災の避難地にするというのは非常に厳しいところはありますが、少しでもそういったものに寄与していくのかなと考えています。

それと、雨の話ですが、今現状でちょうど外房線の高架下の部分に数年前にやはりゲリラ豪

雨で大分水が溜まりまして、非常に市民からもお叱りを受けたのですが、今雨水は駅前広場の中を通って、駅前広場の道路の反対側に幹線が入ってくるような非常に遠回りした幹線になっていますので、今スクリーンに映しているとおり、建物の下に雨水管を設置しまして少しでもスムーズに水が流れるような形で幹線も今後整備し直そうということで、下水道をこの事業に合わせてつくっていこうと考えています。

それと、緑化の件につきまして、この再開発でも一応、屋上緑化に関しては整備をしていこうということで、さらには先ほど北原委員からも言われたとおり、あの建物のつくり込みに関してはこれからもう少し工夫をさせてもらって、特にグランドモールはせっかく道路という道路法の網を免れて通路にいろんなまちづくりの賑わいづくりができるような空間となっていますので、少しでも皆さんが楽しめるような空間にしていきたいと考えています。

以上です。

【榛澤会長】　田代委員よろしいですか。

石井委員どうぞ。

【石井委員】　結論から申し上げます。提案のことに対しては賛成をいたします。

それから幾つか意見が出ている中で、ちょっと気になることをちょっとコメントというか、話をしたいと思いますが、佐々木委員から拙速だというような発言が出ておりましたが、今回のこの話というのは、出たのはそれこそ十何年前ですよ。先生方はご存じですよね。そのときに、実は１つは、資金があまりなかったんですよ、その権利者、当事者が。それから、もう１つは、なかなか意見がまとまらなかったということがあって、なかなかできなかったんですね。拙速じゃなくて、もう駅ビルができるんだから、本当はできてなきゃいけないんです。だから急がなきゃいけないんですよ。

それから、澤田委員からいろいろ出ておりましたが、これについては我々も意見を言いまして随分検討してきたんです。そういう意味では、今日ここにこういう結論が都市局から出たということについては、僕は大変よくやってくれたなというような気持ちでおります。それだけ言っておきます。

それから、あとは、その意見書が出ているわけですが、これについてはもうちょっと丁寧に当局が扱ったほうがいいと思いますよ。例えば、このグランドモールの絵がありますね。北原委員から指摘がありましたけれども、この絵は本当にシャビーですよ。これはやっぱり歩く人が歩いたら楽しいというような、そういう絵を書かなきゃだめなんですよ。だから、こういう絵を出されちゃうと西銀座の商店街のほうもこっちへ人がこないじゃないかなと思っちゃいま

すよね。これが後、西銀座が続いていくというのであればいろいろ考えたらいいと思います。

それから、このビルの形ですが、役所がやると、もう意見をいただきましたから固まっていますということになりがちなんだけど、そういうことのないようにいろいろ個々に出てきたものをぜひ検討の材料の中に入れて、やっていただきたいと思います。澤田委員から意見が出ていたように、駅前の話だって、私はバスターミナルをほかへ持っていっちゃえというぐらいの発言をしているんです。ですから、そういうことも含めて、まだまだこれから伸ばしていくわけだから考えることがいろいろあるんで、都市局のほうもこれが全てではないというような感じでいろいろと地元とやっていただければと思います。でも、正直言って、ここまで本当によくやっていただいた。ご苦労さまでした。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　先ほどの石井委員の。

【榛澤会長】　ご意見ですか。

【佐々木（友）委員】　ちょっと誤解を与えてしまったかもしれないんですけれども、先ほど石井委員からもありましたけれども、過去の件については理解をしているつもりなんですけれども、この場ですぐに判断することは難しいということで意見を言ったまでです。

以上です。

【榛澤会長】　はい、わかりました。

ここは都市計画審議会で、都市基盤施設及び敷地面積に関する高度利用地区の変更の案件であります。具体的な建物について言っておりません。あくまでもイメージをパースに表したものです。これから建物について別途検討していただくわけです。それから先ほど田代委員がおっしゃった案件についても、別に対応しています。ここで閉めさせてもらってよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

第１号議案 千葉都市計画第一種市街地再開発事業の決定について＜千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業＞賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　賛成多数でございますので、第１号議案を原案のとおり可決させていただきます。

第２号議案 千葉都市計画高度利用地区の変更について、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】　賛成多数でございますので、第２号議案を原案のとおり可決いたします。

　では、第３号議案につきまして、ご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第３議案 千葉都市計画地区計画の変更＜幕張新都心若葉住宅地区＞でございます。

　初めに、位置、現状についてでございます。前方スクリーンとお手元の議案書４ページをご覧ください。

　本地区の位置についてでございますが、画面のほぼ中央、ＪＲ海浜幕張駅から約500メートル、幕張新都心の東部に位置する地区で、赤で囲まれた区域でございます。

　次に、本地区周辺の状況でございますが、ＪＲ京葉線や花見川及び花見川緑地、幕張海浜公園、県立幕張総合高校に囲まれております。本地区は、幕張新都心の各地区や既存の文教機能と有機的な連携・調和する多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地を形成することを目的としております。

　今回、事業予定者が決定し、建築計画の提案が示された区域について、地区整備計画に住宅・複合用途街区を定めるものでございます。こちらの写真は本地区の現況の写真でございます。向かって奥に見えるのが、幕張新都心住宅地区、幕張ベイタウンとなっており、両地区の間にはＪＲ京葉線が通っております。本地区の道路や公園といった基盤整備は平成26年３月に完了しております。

　続きまして、本地区の現況写真になります。地区東側の状況で、手前に見える道路が区画道路３号線、奥に見えますのが近隣公園である若葉３丁目公園となります。

　それでは、本地区の地区計画の変更経緯についてご説明いたします。

　平成21年１月に幕張新都心文教若葉地区地区計画を決定し、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区施設の配置及び規模を決定いたしました。平成26年３月には地区施設に位置づけている道路等の都市基盤が整備され、平成27年３月に地区の名称を幕張新都心若葉住宅地区へと変更するとともに、地区施設である道路等の配置及び規模を変更いたしました。また、平成27年３月末に、千葉県企業庁が募集を行っていた事業者が決定されました。この事業者からの要望と内容を踏まえ、今回、地区整備計画の変更を行うものでございます。

　続きまして、地区計画の変更内容についてご説明いたします。

　議案書９ページをご覧ください。今回の地区計画の変更は、建築物等に関する事項における

地区の区分、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限を変更するもので、それ以外の項目の変更はございません。

議案書５ページをご覧ください。計画図その１をスクリーンに示しておりますが、薄い赤で示しました区域が地区整備計画に定めることとなります住宅・複合用途街区でございます。

議案書９ページにお戻りください。地区整備計画において、建築物等に関する事項と、地区の区分として住宅・複合用途街区、面積約21.5ヘクタールを追加いたします。また、建築物等の用途の制限といたしまして、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを追加するものでございます。

次に、壁面の位置の制限の追加についてご説明いたします。議案書６ページをご覧ください。計画図その２をスクリーンに示しておりますが、位置につきまして地区計画の区域内、青い線で示すのが１号壁面線、オレンジ色の線で示すのが２号壁面線となります。

議案書９ページにお戻りください。壁面の位置の制限の内容でございますが、道路境界線までの距離、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から道路境界線までの後退距離としまして、（１）１号壁面線においては、２メートル以上とします。ただし、高さ4.5メートル未満の部分に限ります。（２）２号壁面線においては、２メートル以上とします。ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りではないとするものでございます。

最後に、地区計画の変更理由についてでございます。議案書３ページをご覧ください。本地区においては、周辺環境との調和を図りつつ、低層部に生活利便を充足させる商業施設や診療所、子育て支援施設等を配置し、多世代の交流や賑わいが創出される住宅を中心とした魅力的で質の高いまちづくりを進めるため、新たに、建築物等に関する事項に、地区の区分、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定めるものでございます。

なお、本案件につきましては、平成28年１月８日から１月22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。

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。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今のご説明に対しまして、ご質問ご意見ございましたら、よろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　変更理由の中で若干、それについてちょっとお伺いしたいことが幾つかあるのですが、まず分譲契約した事業者のグループによれば、示している中身を見ますと、

超高層のマンションだとか高層、低層マンションのイメージ図が示されているんです。この事業者から示されている整備内容を計画スケジュールについて示していただきたいと思います。伺っていることがあれば示していただきたいと思います。関連して、前回緑地のことだとかご説明があったときに、まちづくりのコンセプト、また、将来のまちづくりについてだとか、あと中学校への通学の問題、小中学校の大規模化への懸念についてちょっとお聞きしたのですけれども、この事業者の計画との関連で現在の企業庁や事業者側との整備スケジュール等について具体的な対応がなされたのでしょうか。変更理由にもあるように、子育て支援施設だとか、ここには学校とは書いていませんけれども、そういったことへの対応はどうなっているのかお示しください。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課でございます。整備内容と計画スケジュールということですけれども、ちょっとスクリーンのほうをご覧ください。

計画内容につきましては、２つのエリアを計画しておりまして、青枠のエリアがコミュニティストリートエリアで、赤枠のエリアがローンパークエリアでございます。まず、コミュニティストリートエリアは低層のショッピングモールを中心とし、業務、教育、文化機能等、多様な機能が一体となった都市型の中層住宅、９階程度を計画しております。また、ローンパークエリア、赤枠の区域でございますけれども、低層部に商業施設のほか医療、福祉、子育て、コミュニティ等、生活関連機能を充実した都市型の高層住宅、37階から46階を計画しております。また、計画人口は約１万人、計画戸数は4,390戸となっております。

次に、計画スケジュールですが、平成28年秋ごろから工事に着手し、平成40年度の完了を予定していると開発事業者の代表企業であります三井不動産レジデンシャル株式会社より聞いております。

次に、学校や保育所などの整備について、企業庁、事業者側とで具体的に対応がなされているのかということでございますけれども、まず保育所につきましては、開発事業者からマンション建設の完了予定であります平成40年度時点で約300人の児童数を想定し、入園できるよう計画していると聞いております。設置場所や施設数については将来における児童数の増減を踏まえ適切に対応できるよう、現在、市の保育支援課と開発事業者で協議を行っているところでございます。小学校につきましては、図の北側の水色部分でございますけれども、公益施設用地がございまして、開発の状況を見極めながら小学校を建設する予定と市教育委員会からは聞いております。また、中学校につきましては、現在の学区は市立幕張西中となっております。

また、隣接する住宅街区には市立打瀬中学校がございます。市教育委員会からは、開発の動向や近隣中学校の生徒数などを考慮し、通学先を検討し判断していくこととなるというふうに聞いております。

以上でございます。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　２回目は意見ですけれども、やはり事業者側からのスケジュールでそれぞれ児童数が増えすぎないように対応するだとか、保育所でも今、市との協議を行っているということで、具体的にまちができ上がってきたときに、果たしてそういう対応がしっかりとやられるのかというのは見ていきたいと思います。なので、それぞれの所管ごとでやっています事業者側との協議を注視していくとともに、そうしたここに住む方たちが将来も住み続けられるような、そういったまちづくりを市も主導して行っていただきたいということを意見として述べさせていただきます。

以上です

【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か。

北原委員どうぞ。

【北原委員】　意見、要望になります。ベイタウンもそうですけど、ここにつくられるまちも、いわゆる普通の団地ではなくて、新しいまちの形、ライフスタイルとあわせて、まちの形を提案しているのだと思います。そういうまちをつくっていく上で、今回の地区計画の変更というのは大変それにかなっているなと思っております。それも賛成です。

このまちは真ん中に紡錘形の公園がありますけれども、それに沿って低層のまち並みがあって、そこに商業施設とか地域施設とかが入って公園と一体になった賑わいをつくっていくまちを目指していると伺っています。そういうことを考えていくと、公園の周りの道路がどういう道路か、そういったことも重要になってくるんですね。先ほど現状の写真が映っていましたけれども、やたらポールが建っていますね。現場へ行くとスラローム会場に行ったみたいな感じで、ポールだらけで、やはり新しいまちの姿に合った道の整備とか、そういったことも、余計なお金を使えということではなくて、まちに合ったインフラのあり方というのは当然、考え方はあってしかるべきだと思いますので、千葉市としてもお金をかけなくてもいいのだけれども、少し面倒くさがらずにそこら辺のディテールをきちんと詰める、そして柔軟に対応するということを今後お願いしたいと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

地区計画でございますので、やはり周辺の環境を崩さないような形で、いいものをつくっていただきたいということでございます。

ここで、この案件につきまして、採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、第３号議案 千葉都市計画地区計画の変更について＜幕張新都心若葉住宅地区＞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】　全員賛成でございますので、第３号議案を原案のとおり可決させていただきます。

では、次に、第４号議案 千葉市都市計画マスタープランにつきまして、事務局からご説明、よろしくお願いいたします。これにつきましては２回目ですので、スライドでわかるようにしてございます。スクリーンを見ていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第４号議案 千葉市都市計画マスタープランについて、ご説明いたします。

本議案は、都市計画法第18条の２の規定によりまして、市町村の都市計画に関する基本的な方針となる都市計画マスタープランについて諮問するものでございます。

資料といたしましては、議案書としてマスタープラン案と、参考資料「都市計画マスタープラン原案に対する市民意見の概要」でございます。説明はスクリーンを使用いたしますが、適宜議案書及び参考資料をご覧いただければと存じます。

初めに、千葉市都市計画マスタープランの策定に係る経緯について、ご説明いたします。都市計画マスタープランについては、一昨年の平成26年11月の第42回都市計画審議会にて検討状況をご報告させていただいた後、平成26年11月25日から１か月間、素案について市民意見募集を行いました。平成27年度に入りまして、７月の第44回都市計画審議会にて素案をご説明させていただいた後、庁内調整などを経まして原案を作成し、11月15日から12月15日までの１か月間原案の市民意見募集を行い、また、11月29日には都市計画説明会を実施してございます。

この原案に係る市民意見を踏まえまして案を作成し、本年１月８日から１月22日までの間、縦覧しております。本日はその案につきまして、都市計画審議会に諮問するものでございます。

まずは、案の構成についてご説明いたします。新しいマスタープランはスクリーンにお示しするとおり、序章と、第１章から第４章及び参考資料から構成されております。

まずは、第１章をご説明いたします。マスタープランのページは６ページでございます。第１章は都市の将来像を導き出すため、都市づくりの展望を整理しております。

第１節では、本市を取り巻く社会情勢を、人口減少・少子超高齢社会の到来、地球環境問題への対応といった５つの観点で述べております。

第２節では、本市の都市づくりに求められる視点として、広域的な役割や交流人口増加など、５つの点で整理しております。

第３節では、新基本計画でお示ししました集約型都市構造につきまして、目指す理由と本市の目指す集約型都市構造の姿をお示ししております。人口減少や超高齢化により公共交通、コミュニティの維持や、空き家、空き店舗の増加と中心市街地の衰退、インフラ整備の非効率化などが懸念されます。本市が目指す集約型都市構造は、市民生活に必要な諸機能を駅などを中心とした徒歩圏内に集約し、拠点同士が公共交通ネットワークで結ばれたもので、郊外部から緩やかな住みかえを促進するとともに、郊外部の居住の選択も可能とするものでございます。

第２章は、本市の目指す都市の将来像をお示ししております。マスタープランは19ページに書かれてございます。

まず、第２章の冒頭20ページに都市づくりの理念を掲げており、「海・さとの持つ美しさと活気ある街の魅力を支える都市づくり、平日も休日も人を惹きつける魅力の創造」としてございます。

続きまして、第１節では、都市づくりの目標と都市づくりの柱をお示ししております。まず初めに目標でございますが、「１　周辺都市をけん引する自立した都市、千葉市」、「２　多様な年齢層が暮らしやすいまち、千葉市」としております。都市づくりの柱は６点でございます。１点目は「県都、都市圏の中核としての３都心、重要地域拠点の形成」、２点目は「日常生活の拠点の形成・確立と、広がりをコンパクトにした都市づくり」、以下はご覧のとおりでございます。

第２節は、目指すべき都市構造を、都心・拠点、ゾーン、軸によりお示ししております。第３節は、将来における本市らしい生活の様子を想定し、ゾーンごとに生活の風景として描写しております。

第３章は、２章でお示しした目標や目指すべき都市構造の実現を図るため、６つの観点から都市づくりの基本方針を掲げてあります。マスタープランは32ページからでございます。（１）の魅力と個性を高める都市づくりは、魅力ある拠点の形成とベイエリアのブランド化に係る取り組みを、（２）の活力を高める都市づくりは、地域産業、地域商業の活性化や農業、

林業の振興を、（３）の緑と水辺の都市づくりは、緑と水辺の質の向上と保全及び利活用の観点から取り組みを記述しております。（４）の環境と共生する都市づくりは、エネルギーの有効活用と地球温暖化防止や資源の効率的、循環的利用などの取り組みを、（５）の快適に暮らせる都市づくりは、質の高い市街地環境の形成、高齢者や障害者が安心して暮らせる環境整備、交通ネットワークの整備の観点での取り組みを、そして、最後の（６）の安全な都市づくりは、地震に備えるまちづくり、河川・公共下水道等の整備などの観点から取り組みを記述しおります。

第４章は、市民による身近なまちづくりの推進について記述しております。マスタープランは53ページからでございます。まちづくりに対する推進体制や活動に対する支援、マスタープランの全体構想と地域別構想及び地域別構想の内容、市民主体で練り上げる地域別構想として、これらを説明しております。

以上が都市計画マスタープラン案の概要でございます。

続きまして、原案に対する市民意見と案の縦覧について、ご説明いたします。

平成27年11月15日から12月15日までの１か月間、原案の市民意見募集を行いました。また、期間中の11月29日に説明会を実施したほか、市内の大学に通う学生の方々とも意見交換をさせていただきました。これらをあわせまして原案に対するご意見は、お手元の参考資料に記載のとおり56件ございました。このご意見を踏まえ案を作成した後、平成28年１月８日から22日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見の提出はございませんでした。

それでは、56件のご意見のうち、マスタープラン案に反映いたしました主な10件をスクリーンで説明させていただきます。

初めに、意見番号９は、第１章第１節（５）の「国際化、情報化の進展」の中の記述について、市民参加が行政の効率化を進めることになるのか、表現の仕方にも疑問が残るというものでございます。

当該箇所の記述は、スマートフォンなどを活用し、公共施設などの不具合を効率的に解決する仕組みである「ちばレポ」をイメージして記述しておりましたが、本市としましても行政の効率化と住民サービスの向上を図ることは必要と考えておりますので、ご意見を踏まえまして、案の記述は「行政の効率化と住民サービスの向上を図る」に修正したところでございます。

次に、意見番号28、千葉都心に係る記述に、賑わいと回遊性創出のため千葉神社などの歴史・文化に係る追記をしてはどうかというものでございます。本市としましても、地域の歴史・文化の活用は来訪者の誘引や回遊性の促進の上で重要と考えておりますので、ご意見を踏

まえまして、千葉都心に記述を追加してございます。

続きまして、意見番号30から32でございますが、東京オリンピック・パラリンピック開催を踏まえました幕張新都心・市全体の活性化や、受け入れ体制の整備の追記、まち等のバリアフリー化を進めてほしいというものでございます。本市といたしましても、東京オリンピック・パラリンピックの開催は、交流人口の増加や本市の国際都市としての発展のために重要な機会であると捉えておりますので、ご意見を踏まえまして、会場周辺のバリアフリー化やインフラ整備の記述の充実、また、大会後のレガシーについても追記してございます。

続きまして、意見番号35及び41から43の、住宅団地の活性化や空き家の対策に関するご意見でございます。住宅団地の活性化策として、高齢化が進む団地の建てかえやリノベーション、また、空き家の若い世代による有効活用を促す施策の検討や若い人の居住のための働く場、買い物をする場を求める意見でございます。この点に関しましては、ご意見を踏まえ、団地再生に係る記述の充実や、市民と協働した若者や子育て世代向け住宅としての空き家活用などの追記を行ってございます。また、本市といたしましても、団地再生や空き家の対策は重要課題というように捉えておりますので、今後も調査研究してまいりたいと考えております。

最後に、意見番号49は、地域別構想について、もう少し必要性や目的を詳しく書くとよいというものでございます。このご意見に対しましては、「第４章まちづくりの推進に向けて」において、地域別構想の説明を充実してございます。

以上が都市計画マスタープランのご説明でございます。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。

今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問、ご意見ございましたら、よろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　お願いします。まず、１点目が、これは見させていただいた中で、地域の特性また、そのそれぞれのゾーニングについて、それぞれ千葉市はどう魅力を発信していくか、課題なども抽出されているということについては注目したいと思いますが、個別具体策については説明があったかどうかあれなんですけれども、個別の計画との関連性を持たせるとは思うのですが、マスタープランそのものではなかなかこういった個別の課題については、先ほど市民意見の中でも個別具体的なものに対してはなかなか取り入れ、反映しづらいのかなということは感じております。これまで、原案についてもパブリックコメント、市民意見を募集

したりだとか、説明会も先ほど実施したということでありますが、幅広く市民の意見を原案だけじゃなくて実際にこのマスタープランそのものに対する意見を聴取するという対策というのは、市としては何か考えているのでしょうか。市民対象の説明会についても開催をしてはどうかなと思うんですが、その辺について伺いたいと思います。

もう１点が、これも繰り返し議論されていた中身だとは思うんですが、今回のマスタープランの特徴について、超少子高齢化社会からどうやって持続可能なまちづくりを進めていくかということが視点としてあると思うんですけれども、その内容をもし具体的にお示ししていただけるものがあればお願いしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　まず１点目の幅広く市民意見を聴取するための対策を考えているのかということでございますけれども、私どもも今回マスタープランの策定に当たり、広く市民意見を募集したいと考えておりました。その意味では、その素案の段階から意見募集をさせていただいて、原案も１か月に達する意見募集をさせていただきました。原案に対する説明会につきましては、全体ということで１日開催させていただいたところでありまして、それでも、もう少しご意見をいただきたいということで大学の学生の方々とも意見交換をさせていただいたところです。もう少し幅広く意見をとってはというところでございますけれども、今回はやれるところまではやらせていただいたなと思ってございますが、委員のご意見につきましては、また次回、見直し等があることになりましたら、検討させていただきたいと思います。

持続可能なまちづくりということでございますけれども、当然、先ほど委員がおっしゃったとおり具体的な施策は各実施計画もございますので、そちらのほうでまた連携をとりながら、まちづくりを進めていきたいと思っておりますけれども、そういう意味では産業の強化、商業の強化、交流人口の増大、都市拠点を含めた魅力の向上等を生かして進めていきたいというふうに思ってございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　マスタープランそのものをなかなか議論しづらいというんですか、全体としてまちづくりをこう進めていきます、都市計画をこうやって進めていきますよというような大枠はできるんですけれども、やはり個別となるとなかなか厳しい部分が多いなというのは感じております。やはりそこにすぐに市民または外から入ってくる方が本当に千葉市に魅力

を感じてもらえるような、そういったものにしていかなければならないというのは十分承知はしているところなんです。しかしながら、やはり目指すべき都市構造だとか魅力や個性を高める都市づくりの方針、そういった中身を見てみると、やはり３都心、これはもちろん千葉市として重要な位置づけをしているところなので、それをどう進めていくかということはもちろん理解しているところでありますが、やはりまちづくり全体を捉えたときにその３つの拠点、３つの都心を中心に回すというのは何かちょっと私としては市民の感じているふだんの生活からすればなかなか、もちろん、そこを魅力に感じてもらうことは必要だとは思うんですけれども、やはりハードの面というのがちょっと出てきている部分が大きいかなということは感じているところなんです。

これに、事務局からいただきました参考資料でも今後も厳しい財政状況が続くという見通しを示しているものの、そうした都心を重点的に置くということはちょっと私としてはなかなか意見しづらい部分はありますけれども、これをどうにかしてやっていくというのは私としてはなかなか難しいかなというのはちょっと感じているので、これについて諮問を受けて、結論としてはここで出すことになるかと思いますけれども、こうした部分での記述についてはなかなか理解ができないかなというのが私の考えというんですか、理解しているところでございます。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

基本的には皆さん方、賛成でよろしいですね。細かいことはこれから皆さん方からいろいろとご意見を伺って進めてまいります。

ここで第４号議案の意見を閉めさせてもらってよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、ご意見を集約させていただきます。軽微な表現修正などは、私と事務局扱いとさせていただいてよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

それでは、第４号議案 千葉市都市計画マスタープランにつきまして、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】　賛成多数でございますので、第４号議案を原案どおり可決させていただきます。

ここで事務局の入れかわりがございますので、５分ほど休憩させていただきます。

午後１５時１５分　休憩

午後１５時１８分　再開

【榛澤会長】　第５号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について＜浜野町における中間処理施設＞、事務局からご説明よろしくお願いいたします。

【建築指導課長】建築指導課長の染谷でございます。

第５号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、説明をさせていただきます。

本議案のご説明に入る前に、建築基準法第51条ただし書のご説明をいたします。その後、本議案の計画概要と周辺環境への影響についてご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。建築基準法第51条では、卸売市場や火葬場、ごみ焼却場などは、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築、増築してはならないと定められています。しかし、同条にはただし書の規定があり、都市計画審議会の議を経て、市長が許可することで、新築、増築することができると定められています。

それでは、議案の内容をご説明いたします。

まず、施設の概要でございます。

議案書１ページの内容でございますが、引き続きスクリーンをご覧ください。事業者は千葉市中央区浜野町の株式会社イトウでございます。名称は、一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設で、これは再資源化を行う施設でございます。敷地の位置は、千葉市中央区浜野町1025番168、村田町893番287、970でございます。当事業者の事務所は、申請敷地内にございます。取り扱う廃棄物は、一般廃棄物の廃タイヤ及び産業廃棄物の廃プラスチック類でございます。なお、当事業者で取り扱う産業廃棄物の廃プラスチック類は、廃タイヤでございます。当事業者はこれらの廃棄物の破砕処理を行っており、今回の計画は隣接地を取得し敷地を拡大して建屋を増築し、破砕機を１基増設するものでございます。なお、敷地面積と処理能力につきましては後ほどご説明いたします。

続いて、敷地の位置でございます。スクリーンには議案書３ページの位置図と同様のものを映しております。赤色の丸印でお示ししているのが申請敷地で、ＪＲ浜野駅の西約900メートル、京葉道路蘇我インターチェンジの南西約1.7キロメートルに位置しております。用途地域は工業専用地域となっております。

敷地面積でございますが、赤線でお示ししているのが現在の許可敷地で、敷地面積は

3,094.43平方メートルでございます。現在、右上の第１工場内に設置された、青色でお示しした破砕機で一般廃棄物と産業廃棄物の破砕処理を行っております。今回の計画は、現在の許可敷地に隣接する黄色でお示しした357.19平方メートルの土地を取得し、許可敷地を拡大するとともに第２工場を増築し、既存破砕機のバックアップのために産業廃棄物のみを対象とした破砕機をもう１基設置するものでございます。敷地面積は合計で3,451.62平方メートルとなります。

処理能力でございますが、現状では既存の破砕機が１基、日量109.28トンのものを使用し、上段の一般廃棄物処理施設として廃タイヤや、下段の産業廃棄処理施設として廃プラスチック類の破砕処理を行っております。計画は、下段の産業廃棄物処理施設として既存の破砕機に加え、新規の破砕機が１基、日量107.58トンのものを設置し、合計216.86トンで廃プラスチック類の破砕処理を行うため、建築基準法第51条ただし書の規定により都市計画審議会の議を経て、市長の許可を要する処理施設となることから今回ご審議いただくものでございます。また、上段の一般廃棄物処理施設としては現状と変わらず、既存の破砕機が１基、日量109.28トンのものを使用し、廃タイヤの破砕処理を行います。

なお、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定では、産業廃棄物処理施設において処理している産業廃棄物と同様の性状を有する一般廃棄物をその処理施設で処理しようとする場合、一般廃棄物処理施設の設置許可は不要で、届出のみで処理が可能となります。申請敷地では、許可を取得している既存の産業廃棄物処理施設である破砕機において廃プラスチック類の処理を行っているため、同法に基づく届出により、同様の性状である一般廃棄物の廃タイヤの処理を行っています。今回、産業廃棄物処理施設の増設により、建築基準法第51条ただし書の規定による許可が必要になったことから、許可ではなく届出により稼働している一般廃棄物処理施設についても、都市計画審議会の議を経て、市長の許可を要する処理施設としてご審議いただくものでございます。

取り扱う廃棄物の写真でございます。左は普通乗用車、また、右は大型トラックの廃タイヤで、排出方法の違いにより、一般廃棄物・産業廃棄物に区分されています。一般廃棄物として扱われるのは、一般家庭から持ち込まれたものや、市町村が回収したもの、タイヤ販売店等での店頭引取品のうち一般家庭からのもの、それ以外のものは産業廃棄物として取り扱われます。これらを破砕処理することで、発電用燃料やガス燃料化、ゴム舗装などの原料となるゴムチップへと再資源化することを目的とした中間処理施設でございます。

搬出入経路でございます。スクリーンには議案書４ページの搬出入経路と同様のものを映し

ております。赤色の丸印でお示ししたのが申請敷地でございます。申請敷地前面の市道浜野町４号線を東へ約150メートル進むと国道357号に接続し、上り線は東京方面、下り線は木更津方面、また、茂原街道を経由し茂原方面へ至ります。高速道路を利用する場合は、国道16号線を経由し、北へ約３キロメートル進むと京葉道路の蘇我インターチェンジに接続します。

付近建築物用途現況図でございます。スクリーンには議案書５ページの付近建築物用途現況図と同様のものを映しております。赤線で囲まれているのが申請敷地でございます。敷地境界線から周囲200メートル以内には住宅はなく、居住者はおりません。また、周囲100メートル以内の土地建物所有者12名に施設計画を説明したところ、反対意見等はございませんでした。

配置図でございます。スクリーンには議案書６ページの配置図と同様のものを映しております。敷地は幅員10.03メートルの市道浜野町４号線に接しており、出入口は上部中央に１か所設けております。敷地内には既存施設として茶色でお示しした積替保管施設及び廃棄物保管施設と、青色でお示しした破砕機が設置されている鉄骨造２階建て、延べ面積が694.55平方メートルの第１工場、黄色でお示しした製品保管施設があり、そして左下に青色でお示ししたのが今回計画している破砕機及び破砕機を設置するため増築する鉄骨造平屋建て、延べ面積378平方メートルの第２工場です。

続きまして、搬入から搬出までの流れをご説明いたします。搬入された廃棄物は、受け入れ、保管、破砕、保管、搬出というような流れで処理され、製品として出荷されます。

それでは、作業工程についてご説明いたします。トラックにて場内に運び込まれた廃棄物は、まず、左の図の茶色のエリアで受け入れし、一時保管されます。まず、積替保管施設の写真でございます。次は廃棄物保管施設の写真でございます。

次に廃棄物は左の図の青色のエリアで破砕を行います。まず、既存の破砕機ＳＳＩ3800ＥＤです。右上は破砕機の全景で、右下は投入口の写真です。刃具のついた２本の回転軸が内側に回転しながら破砕する仕組みで、破砕処理を行います。許可後は主に普通乗用車の廃タイヤの破砕機として使用する予定でございます。

次は、新規の破砕機ＧＳＳ72-50ＸＴの写真です。破砕する仕組みは既存の破砕機と同様で、許可後は主に大型トラックの廃タイヤの破砕機として使用する予定でございます。処理能力の合計は216.86トンでございますが、１日の取扱量は現在とほぼ変わらない合計50トンの予定でございます。

こちらは、破砕後の廃棄物の写真でございます。左が普通乗用車、右が大型トラックの廃タイヤを破砕処理したもので、主に発電用燃料として有効利用されます。なお、大型トラックの

廃タイヤについては、ガス燃料化され製鉄所の熱源として、また、ゴム粒に加工され、人工芝の根元部分やゴム舗装などにも有効利用されております。

破砕後の廃棄物は左の図の黄色のエリアで保管されます。右側の写真は現在の製品保管施設の写真で、ＡとＢの両方に破砕機で破砕された廃タイヤを保管しており、今回の計画による変更はございません。

以上が計画施設についての概要でございます。

次に、騒音、振動など環境面に関しまして、ご説明をいたします。

まず、搬入・搬出にともないます運搬車両の出入り台数でございます。事業計画によりますと、１日45台程度で、現在の車両の出入り台数と大きく変更はございません。なお、道路交通量調査によりますと、搬出入経路となる国道357号の交通量は約61,000台の往来でございます。

次に、事業者からの騒音につきましては、既存及び新規の破砕機稼働時の騒音予測値は、敷地境界において、破砕機を稼働させる昼間８時から19時では、騒音規制法及び千葉市環境保全条例の工業専用地域における規制基準内の70デシベル以下となっております。また、振動につきましては工業専用地域であるため、振動規制法及び千葉市環境保全条例の規制を受けません。参考までに、工業地域における規制基準と比較いたしますと、破砕機稼働時の振動予想値は敷地境界において破砕機を稼働させる昼間８時から19時では、工業地域における規制基準内の65デシベル以下となっております。

臭気につきましては、取り扱う廃棄物が主に廃タイヤであり、収集する際に異物等が付着した廃棄物は異物等を取り除き、清掃してから積み込むことから、臭気の発生の低減が図れるものと考えております。

粉塵につきましては、取り扱い品目が廃タイヤなどの合成ゴムであり、破砕作業も屋内で行い、適宜清掃を行うといった環境保全措置を講じる計画であることから、粉塵発生の低減が図られるものと考えております。

次に、事業所からの排水ですが、青色でお示しした敷地内の雨水排水は、油水分離槽を経て道路側溝へ放流します。また、赤色でお示しした破砕施設及び洗車設備からの排水は、油水分離槽を経て公共下水道へ接続します。このようなことから、公共用水域への影響は軽微です。

以上が第５号議案の内容でございます。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。

今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問、ご意見ございますか。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　２点です。

まず、申請敷地について工業専用地域だということで、敷地境界から200メートル以内に住宅がないことと、周辺の所有者からは理解が得られるということはご説明ありましたが、浜野地域の住民の方、その地域でいいますと住宅は200メートル以上離れているということなんですが、やはりこの地域は工業専用地域ですので、さまざまな工場だとか産業廃棄物を扱う業者がいます。そういう方々がそこに集中するということに対して住民の方からすると不安があるのですが、そういった距離では離れていますけれども、何らかの説明というのは必要があるんじゃないかなと思うのですが、その点について見解を伺いたいと思います。

それと、もう１つ、この理由の中にもありますが、破砕は建屋内で行って、適宜清掃を行っているということですけれども、工業専用地域ということで、この施設だけじゃなく、その周辺施設もあわせた環境基準の点ではどうなっているのか参考までにお示しいただけないかなと思うのですが、どうでしょうか。あわせて、同事業所で働く方々の健康への影響というのはないのでしょうか。そのタイヤを取り扱うことによっての影響を確認したいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【建築指導課長】　建築指導課でございます。

浜野町地域や村田町地域の住民への同意や説明が必要ではないかということですが、申請敷地と住民が居住する地域との間には非常に交通量が多い国道があり、また、運搬車両の搬出入に同地域を通行せず国道を使用します。そのため同地域に与える影響は軽微であり、今回の申請敷地に関しては住民が居住する地域への同意や説明をする必要がないと考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】　須藤課長、どうぞ。

【環境規制課長】　環境規制課長の須藤といいます。

当該地の粉塵に関しての環境基準の適合状況について、ご説明をさせていただきます。当該地域は工業専用地域ということでございますので、原則的には粉塵などの大気環境基準の適用にはならない地域ということになりますけれども、参考といたしまして、粉塵に関しましては浮遊粒子状物質いわゆるＳＰＭというものと、それから微小粒子状物質ＰＭ2.5という２つの環境基準がございます。平成26年度、本市内の状況につきましては、浮遊粒子状物質につきましては18地点で測定を行い、市内全地点で環境基準を達成してございます。それから微小粒子状物質ＰＭ2.5ですけれども、現在９地点で測定をしておりまして、26年度は４地点で環境基

準を達成するという状況にとどまっている状況でございます。当該地域の近隣の測定地点といたしましては、蘇我の保育所、蘇我２丁目にございますけれども、そこで測定しておりまして、微小粒子状物質については環境基準を満たしていない状況となっております。この微小粒子状物質未達成という状況は全国的な傾向と同様でございまして、当該地域固有の問題とはちょっと異なるものと考えております。

以上です。

【建築指導課長】　続きまして、建築指導課でございます。

同事業所で働く方々の健康への影響でございますが、廃タイヤの破砕による粉塵の発生はほとんどなく、作業中はマスクを着用するなどの対策を講じているため、粉塵の発生による健康への影響もないと考えております。また、同事業所では定期的に健康診断を実施するなど、従業員の健康の維持、増進に配慮していると聞いております。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　先ほどの１点目なんですけれども、やっぱり工場だとかそういった事業者への周辺の理解を得ていかなければならないと思っているので、このくくりがあるから、だから説明しないというのは、ちょっと賢明じゃないのかなと思っているんですけれども、それについては今は質問はしませんけれども、やはりそういう住民の理解を得ていく必要があるということだけは言いたいと思います。

あと、全体的な環境基準についてはわかりました。なかなか全体で言うと先ほどＰＭ2.5の部分については未達成というのがあるということなので、それは、そのことでその施設をどうこうということではありませんので、そういった対策がとられているということで理解しておきます。

以上です。

【榛澤会長】　酒井委員、どうぞ。

【酒井委員】　すみません、意見だけ１点だけ申し上げておきます。

全体的には本件について反対するものではないのですけれども、一応、説明の終盤にあった理由等を伺って、全体的な影響は軽微だろうと、その辺は理解します。

ただ、先ほど佐々木委員の質問の答えにもあったんですけれども、住民への説明に関して、私も説明会みたいなものは特に必要はないと思うんですけれども、やっぱりそこの地域の自治会とか関係者とか、そういうところにはある程度、情報を投げるぐらいのお話というのはあってもいいんじゃないかなと私は思っています。特に千葉市は今、指定廃棄物の件でいろいろ話

題にも上っておりますけれども、非常に住民とするとやっぱり敏感になっておりまして、特にこの浜野町とか村田町というのは、ちょうど今回、指定廃棄物の長期管理施設が当該地に非常に近い場所なんですね、ここは。ですから、本当に住民の方々というのは、やっぱり非常に全体的に敏感になってらっしゃるということもございますので、通例この手の施設をつくるときに、特に住民説明とかやってないということだと思いますけれども、住民説明ということではなくて、本当にキーになる業界の関係者とか、そういう方にはやはりある程度の情報を入れておくとか、そういうような誠意が行政側にあってもいいんではないかなということだけは意見として申し上げておきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。酒井委員は要望ということでございましたが、どうぞよろしくお願いいたします。

鎌野委員、どうぞ。

【鎌野委員】　ちょっと１点単純な質問なんですけれども、このペーパーの２ページのところに既存と新規の稼働時間があったんですが、先ほど何か見せていただいた振動だったか騒音だったかのところで、既存のところは午前の６時から午後の10時になっていたんですけれども、あそこだと８時から19時までになっているようです。これは計画書ですので、２ページのこの６時から午後の10時というのとの関係はいかがですか。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【産業廃棄物指導課長】　産業廃棄物指導課長の大塚でございます。

既存のものは今の６時から10時ということですけれども、それでも、この基準はクリアしてございます。新規のものに関しては騒音が８時から19時の間で、この騒音だということでございます。

以上でございます。

【鎌野委員】　そうすると、この計画書の既存のは６時から10時の稼働というのは、これまでもこれからも。

【産業廃棄物指導課長】　はい。

【鎌野委員】　そうすると騒音は、ですから振動も６時から10時までということですね。

【産業廃棄物指導課長】　新規のものについては８時から19時までございますけれども、既存のものについては今までどおり６時から10時の間でございます。

【鎌野委員】　ここにあるのは新規の分ですね。

【産業廃棄物指導課長】　はい、そうでございます。

【鎌野委員】　それで、これは私は全然、工学的なことはわからないですけれども、騒音とか振動に関して、今まで１基だったものがもう１基ふえるわけですよね。それによってそれが複合してというか、それでこういう環境基準としてはそれは別々に考えていいんですかね。何か両方あわせたものの規制とか予想とかということではないと理解してよろしいんですか、あるいはそういうふうになったらどうなるかということを教えていただきたい。

【榛澤会長】　どうぞ事務局、よろしくお願いします。

【環境規制課長】　当該地には２台の破砕機があるわけですが、位置がございますので、その周辺、敷地境界に対してはそれぞれの距離の影響が出る形になろうかと思います。この最大値というのは、機械のある一番近い敷地境界が一番大きな数字になるというのが物理的な状況でございます。

規制は各敷地境界でかかってまいりますので、両方が稼働するようなケースにおいても、この規制値70デシベルを超えないような形で操業していただくことになります。

【鎌野委員】　説明はわかりましたけれども、今後こういうことが実際に運用されたら、千葉市のほうでもちょっとそういうことを気にしていただければという、これは要望でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

確かに、鎌野委員がおっしゃるとおり、破砕機の稼働時間が既存と新規では異なっているので、確認しておいていただければと思います。

ほかにございませんでしたら、この議案はこれで閉めてよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の議案につきまして、採決をさせていただきたいと思います。

第５号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、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】　全員賛成でございますので、第５号議案を原案のとおり可決いたします。

以上をもちまして、本日の議案審議は終了いたします。ご協力、どうもありがとうございました。

【司会】　委員の皆様におかれましては、長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。

これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

午後３時４６分　閉会