都市計画説明会に関する記録

（千葉市都市計画公聴会等運営要綱第１２条第２項に基づく記録）

項　　目		内　　容
（１）	素案の種類及び名称	千葉都市計画地区計画 （千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区）
（２）	素案の概要	本地区は、学園の教育・研究機能の集約化及び高度利用化を進めることにより、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図るため、地区計画を決定する。
（３）	都市計画説明会の日時及び場所	日時：平成 30 年 10 月 20 日（土） 10：00 から 11：00 場所：稲毛保健福祉センター3 階大会議室１・２ （稲毛区穴川 4 丁目 21 番 4 号）
（４）	出席者の人数	出席者　6 名 ＜参考＞ ホームページへのアクセス件数　40 件
（５）	出席者が述べた質疑又は意見の要旨	別表のとおり
（６）	前号の内容に対する市の回答又は見解	別表のとおり

別表

（５）出席者が述べた質疑又は意見の要旨	（６）前号の内容に対する市の回答又は見解
１　配布資料と説明会で使用したスライド資料のレベル感が違う。スライド資料も配布すべき。	１　今後の対応を検討する。わかりやすい資料作りに努めていく。（希望者に配布した）
２　具体的な建築計画はいつわかるのか。特に立面計画。	２　建築の設計は都市計画決定後になると思われる。
３　説明会開催の周知方法について、土地所有者が近隣住民にポスティングするなど、もっと配慮してもらいたい。	３　今回の説明会は市が主体で行うものであるため、土地所有者は主催者側ではない。周知方法については、今後検討する。
４　地区計画の目標にある「文教のまち」についての説明が足りないのでは。	４　稲毛区内には多くの大学や高等学校、研究所が多く立地しており、本区の特性となっている。
５　学生が横に広がって歩道を歩いており、普段から気になっている。短大移転後はさらに生徒が増える。放医研前の狭い歩道を整備して欲しい。	５　学生の件については、意見があったことを土地所有者へ伝える。また、放医研前の道路は、現在事業中であるため今後拡幅される予定である。
６　高さ 45m とはどのくらいの高さか。	６　校舎だと 10 階くらいで、マンションだと 15 階くらいである。
７　風害についてはどのような検討をしているのか。新港穴川線は風の通り道になっていると聞く。近年、台風による甚大な被害が全国で相次いでいるので、都市計画で風害についてよく考えて欲しい。	７　建築計画時に机上シミュレーションを行って初めて風害がどのように発生するかわかるため、都市計画決定段階で風害を検討するのは難しい。意見があったことは土地所有者へ伝える。
８　４月に開催した土地所有者の説明会からどこが変わったのか。	８　①地区の区分名称を「ゾーン」から「地区」へ変更した。 ②北東側外周部へ低層地区を追加した。 ③学園高校ゾーン A・B の２区分だったものを学園高校地区１区分とした。高さの最高限度で A・B 区域に分けた。

	④南西側の敬愛アリーナ部分を大学・短大地区からスポーツ地区へ変更した。 ⑤北西側に 3 号壁面線（5m 以上後退）を追加した。
9　なぜ南側に低層地区を設けないのか。南側ぎりぎりに 20m の建物が建つということか。	9　北東側は日影の影響を受けるため、低層地区を設けた。南側の高さの最高限度は 20m だが、建築基準法の斜線制限も受ける。
１０壁面制限の区域に既存建築物はあるのか。	１０既存建築物は 7 棟ある。そのうち、1 棟はただし書きにより適用されないので、既存不適格建築物となるのは 6 棟である。
１１南側の壁面位置制限はなぜ 1.5m なのか。道が狭く圧迫感があるので、もっと後退してほしい。	１１まず、1.5m を基本に壁面位置制限を設定した。1.5m というのは、2 人が並んで歩ける幅とされている。北側は日影が生じる側なので 2 倍の 3m を設定し、北側は 45m の建築物が建つことを想定し、さらに圧迫感の軽減を図るため 5m を設定した。土地所有者からは、南側を 1.5m 以上空けるのは難しいと聞いている。
１２今回の説明会で南側の壁面後退の話が出たが、これは案に反映されるのか。	１２ご意見は土地所有者に伝える。反映できるかは、土地所有者の判断によることになる。
１３土地所有者が自ら招いた既存不適格建築物（壁面位置の制限）を是正する期限はないのか。	１３通常と同じく期限はない。制限通りとなるのは建替え時になる。なお、増築する部分に関しては壁面位置制限に適合させる必要がある。
１４緑化率は守られるのか。	１４地区計画では特に緑化率について定めていない。

１５当該地は避難拠点になっていないなど、土地所有者は社会貢献が足りない。伝えてほしい。	１５意見があったことを伝える。当該地の敷地規模には限りがあること、隣に千葉大学があること、また、多くの学生の安全を確保する必要があること等から、できることには限りがあると思う。

以上