第３２回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２３年２月７日（月）午後１時３０分～午後４時２９分

２　場　所：千葉市総合保健医療センター　５階　「大会議室」

３　出席者：

（委　員）高橋保委員、根上彰生委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、
北原理雄委員、鎌野邦樹委員、黒岩亮子委員、
山田京子委員、富田和男委員、奥井憲興委員、向後保雄委員、中村公江委員、
神谷俊宏委員（代理）、下保修委員（代理）、福田知幸委員（代理）、
高橋正孝委員、小山やすみ委員

（事務局）徳永副市長、藤平都市局長、鈴木局次長、河野都市部長、山本建築部長、
増田都市計画課長、時田建築指導課長、喜多見政策調整課長、
斎藤環境規制課長、石川産業廃棄物指導課長、神崎収集業務課長

４　議　題

（千葉市決定　付議）

第１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定について（幕張新都心文教地区）

第２号議案　千葉都市計画地域冷暖房施設の変更について

第３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

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定について（幕張新都心文教地区）
賛成全員により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画地域冷暖房施設の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。

第３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】　皆様ご苦労さまでございます。定刻になりましたので、ただいまより第32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17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。

それでは、徳永副市長よりごあいさつを申し上げます。

【副市長】　こんにちは。副市長の徳永でございます。

開会に当たりまして、一言ごあいさつ申し上げます。本日は、委員の皆様にはお忙しい中、お寒い中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日ごろより本市の都市行政を初め、市政各般にわたり、多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことをこの場を借りて御礼申し上げます。

さて、現在、千葉市では来年度の予算編成を進めているところでございます。平成21年10月に市長から「脱財政危機宣言」を出しておりまして、それ以降、２度目の予算編成ということでございますが、依然として非常に厳しい財政状況の中、平成25年もしくは27年頃にピークが予測されるいわゆる実質公債比率と呼ばれている財政指標でございますが、ここで早期健全化段階の基準の25％を超えないよう、千葉市の事業全般の見直しを行いつつ、必要性や効果を十分精査して作業を進めているところでございます。来週、市議会が開催されますので、そちらで審議していただく予定になっております。そういう厳しい状況ではございますけれども、都市計画、都市開発の分野で申しますと、千葉駅西口の再開発のＡ棟を昨年12月７日にようやく特定建築者と基本協定を結びまして、何とか来年度予算では着工を前提に予算を組もうということも行っております。また、これは県の企業庁でございますが、幕張新都心の豊砂地区の土地処分や、ちょっと若干話が広がるかもしれませんが、千葉マリンスタジアムのネーミングライツの募集で、応募の企業が出ていただいたというような幾つかの都市計画と言いましょうか、まちづくりを巡る動きも出ております。

市といたしましては、このような色々な動きを次世代に誇りを持てる千葉市に引き継いでいけるように取り組んでまいりたいと思っておりますので、委員の皆様におかれましても都市計画についてご指導いただくとともに、まちづくり全般に一層のご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

さて、本日、ご審議いただきます案件は、お手元に配布の３議案でございますが、まず第１

号議案は、特別用途地区の決定でございまして、幕張新都心の既に教育学術機能を有している文教地区についての保全、それから地区の目標に応じた土地利用規制を行うというものでございます。第２号議案は、都市施設の変更でございまして、海浜ニュータウン検見川浜地区の熱供給事業の廃止に伴い地域冷暖房施設の変更を行うものでございます。最後に、第３号議案ですが、建築基準法第51条ただし書の規定に基づき、民間による一般及び産業廃棄物処理施設の位置についてでございます。

本日の案件は以上でございますが、何とぞよろしくご審議賜りますようお願い申し上げ、あいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、榛澤会長よりごあいさつをお願いしたいと思います。

【榛澤会長】　会長の榛澤でございます。第32回千葉市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ごあいさつをさせていただきます。立春に入り、梅の開花の便りが聞かれるこのごろでございますが、本日は委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席をいただきましてありがとうございます。また、徳永副市長を初め関係各位の皆さん方、また傍聴の方々にもご参集いただきましてありがとうございます。

さて、国土交通省では社会資本整備審議会の中で、都市計画部会をもとに、都市計画制度小委員会が設置され、平成９年から現在まで10回の委員会が開催されております。これは都市計画制度の点検やエココンパクトシティと都市計画のかかわり等について議論されている委員会でございます。最近、開催された小委員会では都市計画制度の見直しについて議論されております。急速な都市化の時代を経て、安定し成熟した都市計画へ時代が移ってきている昨今、千葉市はこの都市計画制度の見直しにより柔軟に都市計画の見直しが図られるようになると思われます。

それでは、本日の議題でございますが、先ほど副市長さんより説明がございましたように、本日の議題は特別用途地区の決定と地域冷暖房施設の変更、それから建築基準法第51条ただし書による敷地の位置の決定、の計３件でございます。

それでは、委員の皆様方に慎重なるご審議を重ねてよろしくお願いいたします。簡単でございますが、開会の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。

前回の審議会におきまして、ご欠席となられた委員の方々を名簿順にご紹介させていただきます。

日本大学理工学部教授の根上彰生委員でございます。

【根上委員】　根上です。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉大学大学院准教授の諏訪園靖委員でございます。

【諏訪園委員】　諏訪園です。よろしくお願いします。

【司会】　早稲田大学大学院教授の鎌野邦樹委員でございます。

【鎌野委員】　鎌野でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、前回の審議会以降、新たに委員となられた委員がおられますので、ご紹介させていただきます。

学識経験者といたしまして、千葉商工会議所会頭の石井俊昭委員でございます。

【石井委員】　石井でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　関係行政機関の委員といたしまして、国土交通省関東地方整備局長の下保修委員でございますが、本日は代理で千葉国道事務所所長の遠藤和重様でございます。

【遠藤委員（代理）】　遠藤でございます。よろしくお願いします。

【司会】　続きまして、市民公募委員といたしまして、小山やすみ委員でございます。

【小山委員】　小山です。よろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

先ほどあいさつをいたしました副市長の徳永幸久でございます。

【副市長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市局長の藤平真一郎でございます。

【都市局長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市局次長の鈴木達也でございます。

【都市局次長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市部長の河野功でございます。

【都市部長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市計画課長の増田由一でございます。

【都市計画課長】　増田です。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは、榛澤会長、本日の議事の進行をよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　これ以降、座って進行させていただきます。

それでは、初めに、本日の議事録署名人でございますが、山田京子委員と富田和男委員にお願いしたいと思います。

また、傍聴の方々にはお配り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、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定について、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１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定（幕張新都心文教地区）について説明をさせていただきます。座って説明をさせていただきます。

それでは、まず特別用途地区について簡単に説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。特別用途地区は都市計画法で決定されている用途地域を補完して定めるものでございます。そのため地区の特性や課題に応じて土地利用の増進や環境の保護など、特別の目的の実現を図るため建築物の用途の規制などを行います。また、この目的を果たすための具体的な制限内容は、建築基準法に基づき、市の条例により定めることとなります。

千葉市では、美浜区の新港の一部におきまして、新港経済振興地区の１地区のみ決定済みですが、今回は千葉市内で２例目の決定となります。

次に、幕張新都心についてご説明いたします。スクリーンには幕張新都心全体の土地利用計画図を映しております。幕張新都心は、大きく分けてタウンセンター地区、業務研究地区、文教地区、住宅地区、公園緑地地区、さらに平成元年に新しく編入された拡大地区と６つのゾーンに分かれており、これまでに商業機能、業務研究機能、教育学術機能、居住機能など多くの都市機能の集約立地を進めており、現在では約14万7,000人が活動する都市に成長しております。文教地区はその中で最も早くから整備が進められてきた地区で、放送大学やアジア経済研究所、幕張インターナショナルスクールのほか、ご覧のような多くの教育学術機能が集積し、21世紀に対応する多様な人材育成の場、国際交流の場として大きな役割を果たす地区へと成長しております。

それでは、今回の特別用途地区幕張新都心文教地区の内容について説明させていただきます。

議案書１号議案の２ページをお開きください。位置図でございます。スクリーンにも同様の図を映しておりますのでご覧ください。図の向きは上が北になります。図の左から右にＪＲ京葉線が通っており、左手は東京方面、右手が房総方面でございます。図の中央やや左にＪＲ京葉線海浜幕張駅がございます。こちらの図において黄色の線で囲まれた区域、これが対象区域である幕張新都心文教地区となっております。千葉市中心部から北西に約７キロメートル、海浜幕張駅から北東に約0.2キロメートル、一部、東関東自動車道を挟む約82ヘクタールの区域

となります。

前方のスクリーンに映しておりますが、現在の対象区域の用途地域は第２種住居地域と準工業地域の２種類となります。この２つの用途地域の指定を補完して、文教地区を定めることとなります。

前方のスクリーンは、地区周辺の航空写真を映しております。こちらの写真は、平成22年１月時点、ちょうど約１年前の状況となります。中央に東関東自動車道、左上が東京方面、右側が房総方面となります。赤色の線で示されている区域が幕張新都心文教地区となります。地区内のほとんどの敷地に施設立地がなされたことがお解りいただけると思います。しかし、先般、文教地区内の施設が売却処分されることが明らかになり、市として想定していない教育学術機能以外の土地利用が懸念される事態が発生したことから、現在の立地環境を将来にわたり保護したいために、特別用途地区、幕張新都心文教地区の決定を行うことといたしました。

次に、今回の都市計画決定の決定内容について説明させていただきます。

第１号議案の１ページをお開きください。スクリーンにも同様の内容を映しております。

千葉都市計画特別用途地区の決定、千葉市決定。都市計画特別用途地区を次のように決定する。種類、幕張新都心文教地区。面積、約82ヘクタール。理由、幕張新都心にあって教育学術機能を有する施設が集約化された現在の立地環境を将来にわたり保護するとともに、これらの一層の集積により教育学術活動の発展を図ることを目的として定めるものである。

位置については、既にご説明したように、議案書の２ページのとおりです。

次に区域です。議案書３ページをお開きください。

スクリーンにも同様の図面を映しております。区域は赤色の線で示しております。千葉市美浜区中瀬１丁目、ひび野１丁目、若葉１から３丁目の各一部でございまして、基本的に既に教育学術機能を有する施設が立地している区域としております。以上が、都市計画決定の決定内容となります。

冒頭にご説明しましたとおり、具体的な制限内容、こちらは建築基準法に基づく市の条例により定めることとなりますので、都市計画決定告示の後、特別用途地区の建築条例化の手続を行います。

そのため、続きまして今後の特別用途地区の建築条例化のスケジュールについて参考までにご説明いたします。

前方のスクリーンにスケジュールの模式図を映してございます。順序といたしましては、まず３月ごろから約１カ月間、条例案のパブリックコメントを行い、広く市民から意見の提出を

求めます。その後、提出された意見を考慮して、条例案を決定し、９月ごろに行われる予定の千葉市議会第３回定例会に議案として提出する予定でございます。議会にて可決となりましたら、建築条例の公布・施行となります。

最後に、参考となりますが、今後予定する建築条例において現段階での特別用途地区の建築条例化の制限内容についてご説明いたします。

前方のスクリーンに土地利用規制の概要を映しておりますのでご覧ください。

土地利用の規制内容といたしましては、大きく２つの内容を考えております。１つ目は、建築別の用途規制です。これは区域内に立地できない施設の種類を定めるものです。現在のところ居住系施設、商業系施設、遊戯・風俗系施設、福祉系施設、工場系施設の立地についての規制を計画しております。

２つ目が敷地面積の最低限度に関する規定です。これは敷地の細分化防止のために定めることとしており、最低限度は1,000平方メートルとする予定です。なお、お手元に建築物の用途規制についてまとめました参考資料をお配りしておりますのでご覧ください。

スクリーンにも同様の内容を映しております。表中の一番左の列は建築物の種類を示しております。続きまして、真ん中よりやや右。一番上に条例、その下に特別用途地区と記載され、全体が太線で囲まれております列が具体的な建築物の用途規制の内容になります。黒いハッチがかかっている箇所が立地できな建築物を示しております。住宅等の居住系施設、店舗等の商業系施設、ボーリング場やカラオケボックス等の遊戯・風俗系施設、児童福祉施設等の福祉系施設や倉庫・工場などの工場系施設について用途規制を実施する予定でいるため、これらのマスは黒いハッチをかけておりますが、これらは建築できないということになります。しかし、マスに黒塗りの三角形を示している施設につきましては、ある条件を満たす場合に立地可能となります。

例えば、上から２行目の店舗等の備考欄に黒塗りの三角形を示しておりますが、これは1,500平方メートル以下の店舗等の場合は立地可能となります。他の施設においても原則的に、教育学術を主たる目的とする施設については、立地可能となるよう定めるものです。詳しくはお手元の資料をご覧ください。

最後になりますが、別途お配りした意見書要旨及び対応方針というＡ４サイズで横書きの資料がお手元にあるかと思いますのでご確認ください。

第１号議案におきましては、平成23年１月４日から18日までの２週間、案の縦覧を行ったところ意見書が１通提出されました。その意見書の要旨を本審議会へ提出しております。ご確認

いただきましたのはその資料となります。

１ページ目をお開きください。表の２列目、意見書提出者でございます。横浜市中区桜木町１丁目１番地８、独立行政法人雇用・能力開発機構企画部長。右が意見書の要旨でございます。

国際能力開発支援センターが立地する土地（千葉市美浜区ひび野１丁目１－１）を特別用途地区とし、今後宿泊機能などを制限することは、当該施設の売却計画に重大な支障を来すことから、区域から除外するよう再検討をお願いしたい。

次に、さらにその右です。この意見書に対する本市の対応方針でございます。

当初の土地利用計画から文教用地として教育学術機能を有する施設の立地誘導をしてきた経緯や土地利用の現況などから、一体的に教育学術施設の立地環境保護と教育学術活動の発展を図るためには、部分的な地区除外はできないと考えています。

以上、第１号議案　千葉都市計画特別用途地区（幕張新都心文教地区）の決定の説明を終わらせていただきます。ご審議の程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、ご意見がございましたらお願いいたします。

中村委員。

【中村委員】　まず、文教地区を含めたこの幕張新都心の地域のまちづくりについて、今回、そのOVTAが事業仕分けで廃止が決定されて売却するということで、一定制限かけるという形で、この特別用途地区の決定がなされるということですけれども、そもそも地域のまちづくりをどうとらえて、考えようとしているのかを１点伺います。

そして、こうした制限をかけることによる拘束力がどの程度あるのか。そして、現在、売却するにあたっての買い手の状況について伺います。そして、打瀬地域の人口推計と学校の受け入れ体制というのは最近どのようになっているのか伺います。

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】　それでは、ご質問は４点あったかと思います。まず、幕張新都心のまちづくりをどのように考えているか。ということにつきまして、ご承知のように平成元年に幕張メッセが開業しておりますけれども、もともとは千葉県企業庁が造成して土地利用計画に沿ってまちづくりを進めてきています。幕張新都心全体として産・学・遊・住ですか、業務研究施設やタウンセンター、あるいは住居地区、ベイタウンと言われる住居地区、そして文教地区などそれぞれの役割分担をもって都市の環境を整備しているわけです。ですから、スクリーンにあ

る右手の四角全体で１つのバランスのとれたまちをつくっているという考え方の中に立ってまちづくりをしています。そういう中で、当初の計画として想定していないものが出てくるというのは、非常にバランスを欠くことになります。当然のことながら、そちらに立地されている文教地区にいらっしゃる施設の方からもそういう話ではなかったでしょうというものがあるかと思います。そういったものをある程度保護しながら、その後に追加された拡大地区も含めて、幕張全体を１つのブランドのある区域として、千葉が持っている一つの都心ですから、ブランド意識を持って創っていくというのがまずまちづくりの中で一番大事なところかなと。１つ１つの点ではなくて、面で捉えるというようなことを考えると、このような規制をかけていかなければならないのかなという結論に来ているところです。

それから、拘束力がどれくらいあるのかと言う事ですけれども、こちらは都市計画決定しただけですと、残念ながら指導、誘導の範囲に留まります。具体的には、先ほど説明の中で申し上げましたが、市議会での条例をお願いいたしまして、そちらで、可決というような形になってこないと、法的な拘束力は上がってこないということになります。

入札等の状況については、政策調整課からお答えをさせていただきたいと思います。

それから、４番の学校の受け入れ体制につきましても、同じく政策調整課からお答えをさせていただきます。

【政策調整課長】　政策調整課長の喜多見と申します。

それでは、落札の状況についてですが、昨年11月に第１回目の入札が行われまして、そのときは不落ということで、その後、今年に入りまして、１月21日に２回目の入札が行われ、落札されたということです。落札業者は長谷工コーポレーションと聞いております。契約予定者となっていると雇用・能力開発機構から聞いております。

落札者については以上でございます。

【政策調整課主幹】　政策調整課主幹の中田です。打瀬地域の人口推移と学校の受け入れ体制についてお答えいたします。打瀬地区の人口につきましては、計画人口２万6,000人に対しまして、現在約２万3,500人となっております。学校の受け入れ体制につきましては、３小学校として、打瀬小、海浜打瀬小、美浜打瀬小、それから打瀬中学校、中学校は１校でございます。それらで対応しております。

以上でございます。

【榛澤会長】　中村委員、どうぞ。

【中村委員】　応募についてですけれども、長谷工だということなんですが、一般的に長谷工

はマンションを建設する業者で、ここが実際にOVTAで落ちたということになると、９月の議会で可決される前に、何か手はずをとってしまったら、実際にそういったマンションとして、住居としての対応をされる時間的なタイミングと状況というのは、具体的にどうなるのでしょうか。時期的に落札してしまって、今日みたいにこうやって都市計画審議会でかけて、決定したとしても、最終的に条例が出される９月議会を待って、その間にことが進んでしまうということにならないのか。そのスケジュール的なことでの有効性というのは具体的にどうなのか、少しお示しいただきたいと思います。

先ほど文教地区も含めたこの打瀬地域の学校の子どもたちの人数とかをおっしゃっていましたけれども、地区の地図を出していただけますか。前の都市計画審議会のときには、この文教地区の下になっているゾーン、右手のオレンジの文教地区のオレンジで囲っているところの右側、今、空白になっているところ、そこにもマンションが今後立つという方向で、確か計画決定されていたと思います。これも審議するに当たっては、確か相当な人口が増えてしまって、なおかつ幕張西の中学校も含めて、打瀬もキャパを超えてしまってどうするんだという話がなされているような状況の中で、今の地域に長谷工のマンションまで建てたら、幕張西の小学校、中学校もほとんどプレハブを建て、今度の新入生だけだって１年生は７クラスになっているという状況で、もうとても居られない。マクハリタマゴができてしまって、その周辺にマンション建設がされて、幕張西のキャパはもうないという中で、打瀬だって、今後周辺に張り巡らされていったら、とてもではないけれども、これ以上に学校の建設をするという計画もほとんどない中で、厳しい状況に立たされるのではないかということは火を見るより明らかではないかと思っています。

ですのでやはり市がこういうふうに制限をかけるということ自身、私は否定をしているわけではないのですが、ここにかけて本当に千葉港地区の二の舞に本当になって欲しくないという思いがあるんです。

先日も千葉港の登下校をしている子供たちを保健所のすぐ近くから海側に渡ったり、帰るところの姿を見ていても、とても通学できるような環境ではないところを子どもたちが通わされる。ここでもこの周辺のところから、学校まで行くというのも一般的に考えても、かなり繁華街を通って、子どもたちが通わざるを得ないというのは、非常に危険だなと思います。

以前、千葉港の地区にマンションができたときに、学校がないから、それについてはどうするんだということを都市計画審議会もしくは議会の中で追求したら、そういうところに子育て中の親たちはマンションを買いませんと行政側がそういうふうに答えたんです。でも、結果と

してマンションが張りついていったら、子育て世代も値段が安いからたくさん買って、結局そこに子どもたちがたくさん通って、いざとなったら保育所は足りない、学校はどこに行ったらいいかということで、今、いろいろな問題があふれてしまっています。本当に先見性がない中で、まちづくりがめちゃくちゃになっているという状況がこの間、千葉市で続いているということについては、懸念を表明しておかなければならないと思っております。

このOVTAの方で決定したとしても、長谷工がマンションを造るということについてはやはり本来私たちとしては認められないなと思うんですけれども、それに対して何ら、ただ条例で規制するだけ、もしくは罰則があったとしても長谷工自身がやってしまおうとすることについて、市として何かもう少し強力な規制をかけるということはできないのでしょうか。そのあたり、ちょっとお示しください。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　どうしても手続的にパブリックコメントであるとか、そういった色々な手続があります。そのための時間的な余裕というのがやはりある程度かかわってしまうというのはやむを得ないんですけれども、実際に条例になるかどうかということでかなり拘束力が違うので、その点について建築指導課から説明いたします。

【建築指導課長】　建築指導課長の時田でございます。今、お話しのありましたスケジュール的なことで９月の議会に上程して、その後、条例化という形を今考えているわけですが、当然この規制は条例が施行しなければ強制力はございません。ただ、法律上は、例えば長谷工がマンションをやるとした場合、新たな新築の工事に着手しなければならない。それは条例制定前に着手しなければならないということになります。

一般的に考えますと、今から約７カ月、８カ月でございますけれども、今ある建物を除却するだけでもそれぐらい時間がかかるのかなというところがございまして、別に甘く見ているわけではございませんが、今の状況で一般的に考えるとちょっと厳しいのかなというふうに思います。条例制定はあくまでも条例が公布になってから、拘束力があるという形になります。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員。これが最後です。よろしくお願いします。

【中村委員】　除却して、マンションを建てようとしていざ条例が始まって駄目だと言ったら、せっかく落札した長谷工側からすると、実際にやろうと思っていたことができないということになったら、市が訴えられるとか何かそういうことになるんですか。具体的にやはり思惑としてはそこに建てたいという思いがあった場合に、条例で制限を掛けてあきらめ切れなかったら、

建物も含めた特定行政法人側からすると、私たちはそれを望んでいるわけでも何でもないんですけれども、業者側からしたときの兼ね合いは非常に複雑なのかなというところへの対処は今回こういう規制をかけることによって、クリアするものなのですか。ちょっとそのあたりが非常に不明確かなというふうに思って、対応についての見通し、単に時期的に除却をして時間がかかるから、間に合わないからいいんだという話だけでは収まらないことなのかなと思うんですけれども、そのあたりもう少し具体的なことについての方向性というか、お示ししいただけないでしょうか。

それとその長谷工が本当にこの間にいろいろなところでマンション紛争を起こしていて、今度高齢者の方の原宿と言われている巣鴨地蔵のその周辺で高層マンションを建てるということで、景観の上でも非常に問題があるようなところで建設をしようということもやられています。全国各地で本当にいろいろな紛争が起こって、周辺住民の反対なども起こしている企業ではないかと私どもは見ております。そういう中で、今回、こういう地域でこれだけ指定しなければいけないというときに、みすみす解っていながら、マンションの建設をしようということでは本当は企業としてのモラルはどうなのかなということは非常に懸念するし、やはり本来自粛するべきではないかと思うけれども、OVTAはどうするんだという話になると、簡単ではなくて、そこら辺の折り合いをつけるという点では、千葉市はただ計画の指定だけを進めればいいという話だけで、本当に終わるのかどうか。非常に難しい問題なのかなと思って懸念しておりましたが、そのあたりも示していただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、お答えをお願いいたします。

【都市計画課長】　政策調整課から、長谷工さんとの関連について説明いたします。

【政策調整課長】　政策調整課長の喜多見です。まず、長谷工コーポレーションから、具体的な事業計画は未定と聞いております。それから、市が訴えられるかというご質問がありましたが、契約行為自体は雇用・能力開発機構と長谷工の関係なので、市がそこには関係ありませんので訴えられるということは考えられないと思います。

【榛澤会長】　引き続き事務局、どうぞ。

【建築指導課長】　建築指導課でございます。私どもとしては契約者に対して十分理解が得られるように、説明していきたいと思っております。今、お話がありましたように長谷工から具体的な計画を示されておりませんので、そういう話が来れば当然私どもとしてはできるだけお願いしていくというスタンスを持っております。

【榛澤会長】　富田委員、どうぞ。

【富田委員】　私も同様の件で、たしか国立市で昔、クリオマンション、明和地所か何かが、有名な裁判になりました。私は、現地を見に行ったことがあるんですけれども、あれは条例を急いで、当時、確か女性市長さんだったと思うんですけれども、その方が明和地所が土地を買ったものですから、マンションを建てることがわかっていたので、条例の施行を急いだんです。ところが、その直前に明和地所からすると着工を始めた。後で、最高裁まで行って、最終的に国立市が損害賠償請求をされて、その原因というのが着工時期をいつと認定するか。最終的に最高裁は根切り工事です。もともとはあそこの土地は元工場だったということで、多分木が生えていたのではないかと思います。根切り工事をした時点で、建築基準法上の着工があったと最高裁が判断した。数日遅れで年は忘れましたが、２月１日施行だったと思います。１月中に着工を始めました。それで負けたということです。

これはまさしくこれと同じようなことになり兼ねないと思っています。ただ、大きく違うのは、国立市の場合はもともと工場跡地だったということです。建て替えではなくて新築だった。これは建て替えということで当局は想定しているようですけれども、私は土地家屋調査士という仕事を前にやっていたんですけれども、これは建替えではなくて、例えば今の建物を一部残す。わざと一部残すということにして、ほとんど解体するけれども、一部を残して、この跡地にまず大規模な施設を造るんだと。こういう形で建築確認をもし申請した場合、これは新築ではなくて、多分増築になるのではないでしょうか。その場合ですと、これを一回解体して、解体するのにも今は届出が必要です。解体した後のガラとかそういうものをちゃんとリサイクルに使えるかどうか判断します。そう考えれば、相当な時間がかかります。第３回定例会で仮に可決させたとしても、施行が早くて10月１日ぐらいではないかと私は思うんですけれども、10月１日で、建替えだったらそれでも十分に間に合うと思います。もし、一部施設を残して、長谷工だったらそれ位のことはやりますから、一部残して増築で確認申請を出した場合には、恐らく許可せざるを得ないと思います。そうなると、一部解体を始めた時点で既に着工ありというふうに判断されちゃうのではないでしょうか。その辺のところはどうお考えですか。

【建築指導課長】　建築指導課でございます。一部残して解体して、そこに増築するというのは、建築行為としては、新築も増築も同じような考え方でございますので、例えば、条例施行前に確認申請を出して、着工するということになれば現行法の中で当然判断せざるを得ないということになります。

着工というのは、委員がおっしゃいましたように、根切りとか基礎工事などに入った場合は

当然着工という見方をさせていただいております。

以上です。

【榛澤会長】　富田委員。

【富田委員】　私が聞いたのは、その着工の時期が国立市の場合は根切り工事を着工ということで最高裁が判断しましたけれども、もしあの場所で、この幕張の場所で一部を残して解体して、そこにそれなりの施設を造って、それが終わったら、また次残ったやつをもう一回解体して、別のものを造ります。そんなこと幾らでもできるじゃないですか。それをやられた場合に、着工と言えるためには、今おっしゃったのは、壊した後に、型枠だとか、その基礎工事や何かを着工として今言いましたけれども、私が心配しているのはそうではないと。ここの一部を壊して、そこに、造るんですから、解体工事に入った時点で建替え工事の着工というふうに裁判は判断するのではないですか。それを聞いたんです。それはどう考えているんですかということです。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞ。

【建築指導課長】　やはり着工はあくまでも部分的に残して増築、あるいは隣に建てるということも当然着工でございます。ですから、９月前に条例制定の前に、着工すれば当然それは今の規制でかかりますので、新しい条例までは制限は受けない状況です。しかし、部分的にやるという、もちろん長谷工から事業計画はわかりませんので何とも申し上げられませんが、部分的に壊して、その空いているところにやるということは考えられなくはないというふうに思います。

【榛澤会長】　はい、富田委員どうぞ。

【富田委員】　要するに、そういったことを全然想定してないということじゃないでしょうか。判例で、そこまで調べてないんじゃないですか。私が一番心配しているのは、解体工事に着手した時点で、建替えそのものの着工と見なされるのではないですか。そうなると10月１日、どんなに急いでも10月１日施行ですけれども、間に合わないじゃないですかと。それを聞いているんです。皆さんの考えには、全部壊して、その後、更地になった後に、確認を出して、その確認や何かは恐らく解体の全部終わった後だから、十分間に合いますよ。条例施行のほうが早いですよと言っているんですけれども、そうではないと。ディベロッパーなんていうのはそんなことは百も承知で買うわけです。だから、建築基準法に違反しなければいいんですよ。業者の考えだったら。

今、行ったように、一部残して、農家の住宅だって何だって、一部、トイレだって、離れの

トイレだけ残して、母屋を解体して、そこの跡地につくりますよって。幾らでもあるじゃないですか。それだったら、解体工事に着手した時点で、新しい建物の着手になるじゃないですか。着工になるんじゃないですか。私はそれを言っているんですよと。全然考えてないんですかと言うことです。

【榛澤会長】　今のは委員の意見として承ります。と言いますのは、今、この地域を文教地区特別用途地区としての審議でありまして、それは確かに現実としてこういう問題が起きたからそうなるのですが、ある程度の網をかけなくてはいかんだろうということですから、今、議論になっていますのはそこのところに間に合わないじゃないか。じゃあ、かけなくていいのかということですよね。しかし、かけることは必要じゃないですかということで、皆さんに諮っているわけですので、富田委員は、今ので、３回の質問しましたので、終わりにします。

石井委員、どうぞ。

【石井委員】　初めて参加して発言しづらいんですけれども、今、お二人の議論を聞いていまして、中村さんの話は４つでした。１つ１つは最もだというふうに感じました。今、会長が言いましたように、幕張新都心の文教地区との兼ね合いの問題で、学校の問題を言いましたよね。これは実は、私の息子も孫もあそこに住んでいるものですから、打瀬のところは、よく知っているんですが、確かに問題ありなんです。ただ、今日の議題とはちょっと違うので、それは別に議論した方がいいのではないかというのが１点です。

それから、今のお話の技術的な問題と法律的な問題なんですけれども、これは私もよくわかりません。ただ、ここに来るまでの市当局が少し私は怠惰だったのではないかと思います。だって、契約したのを知っているんでしょう、この契約を。ただ、どういうものを建てるかわかりませんと、こういう話でした。ですから、その知った時点で、これはこういう地域だからと丁寧に説明させて、こういう売買契約はやめさせるというのがやはり行政の指導力だと思います。長谷工が買っちゃったから、これは大変だ、ではみんなで何とか建てさせないようにしようというのはちょっと市の行政としては、僕は後手を踏んだという感じがします。

それだけ、感想めいた内容になりますけれども、お話ししておきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

富田委員の意見に対しまして十分な答えは出ておりませんので、それに対して、今、石井委員のほうから、補助の発言があったんですけれども、事務局、何かお答えできませんか。

【都市計画課長】　今、石井委員から、お話がありましたので、行政が少し対応が遅かったのではないかということについて、ちょっと時系列で若干入札等の経緯について、新聞報道等で

もあったんですけれども、一応どういう状況かということについてだけ事実としてのところをお知らせしておきます。

もともと平成21年にありました行政刷新会議の仕分けという形で、いわゆるOVTAを所有している厚生労働省の事業が廃止になって、実際にその後、OVTAの売却という形で動きが出てきたのは平成22年の５月です。日本経済新聞にOVTA閉鎖というような記事が載っております。

それを受けまして、企業庁は、日本経済新聞の記事掲載の翌日、雇用・能力開発機構へ文教地区にふさわしい土地利用を要望しております。私どものほうにもいろいろと建築部門、都市計画部門へOVTAの敷地で共同住宅ができるのかという問い合わせが６月ごろになって結構来るようになりました。それをしている間に、７月27日、市に事前相談なく、雇用・能力開発機構が一般競争入札の公告をしております。それを受けまして、私どものほうで９月になりますけれども、雇用・能力開発機構へ、土地利用について通知文書、要するに私どものほうで、土地利用規制をする意思がありますということでの文書での通知をしております。その後、私どもで、10月14日、記者発表という形でこの特別用途地区をかけていきますということを公表すると同時に、雇用・能力開発機構に申し入れをしまして、入札参加希望者を対象とした説明会を開催させていただいております。これは現地OVTAの研修室をお借りして、入札の説明会に来た人、それを対象にして、私どもでは住宅を規制する意思がありますことを、その時点では明確にお答えしております。

結果的に、７月にありました入札の公告につきましては、11月５日に開札されておりますが、このときには落札者なしということになっております。その後、11月26日にOVTAから２回目の一般競争入札が公告となっております。その後、入札ということになるんですけれども、開札があったのは、１月21日でございます。この時点では、機構から、落札者に関する情報はいただけませんでした。

その後、私どもで、何度か落札者について教えてくれということで連絡を取りまして、先週、長谷工コーポレーションが落札したと。先ほど、お話がありましたように、契約予定者という形で、まだ契約には至っていないということを知った訳でございます。

私どもとしては、精一杯急いでやっているという認識ではおりますけれども、ほかの地権者の問題もありますので、OVTAだけを規制するということではなくて、先ほど申し上げましたように、幕張新都心全体としてこういうことをしてよろしいのか。あそこにある他の学校なんかにもこの意向確認をする時間が必要でしたので若干ちょっと遅くなったなというお叱りを受けておりますけれども、そういうような事情があったということのみつけ加えさせていただきま

す。

以上でございます。

【榛澤会長】　石井委員、どうぞ。

【石井委員】　わかりました。ちょっと言い過ぎたみたいで、そういう説明を聞けば、なるほど今日かけたのはわかるんです。だけど議案説明の時に、そういう説明をしてないから、だから、非常に不親切だと感じた訳です。誰だって、ここに長谷工のマンションを建てていいなんて思ってないですよ、誰も。だから、今日の会議はやはりそういうところまで話がいっている、おかしいね。都市計画決定だけではなくて、もっといろいろな手を使って、ここはやめさせようということを決めなければいけないのではないか。そういうふうに思います。

【榛澤会長】　ありがとうございました。

富田委員、補足したいところがあるようですので、どうぞ。

【富田委員】　さっき答弁がきちんと出なかったので、２回目と３回目は同じ質問になっちゃったんです。すみません。

要するに、結論から言えば、９月議会では遅すぎるのではないかということです。６月議会に何とか持っていけないのか。それを私は３回目に、パブリックコメントといったって、これを見ると、３月になっています、予定、たしか１カ月以上ですよね、条例で。ですから、私は十分間に合うのではないかと思っていますので、ぜひ６月議会に上程できるように少し準備を急いだほうがいいんじゃないかと。先ほど私が言ったのは、私が長谷工だったら、どうしてもここでマンションをやれば間違いなく売れると思えばやっちゃいますよ、私だったら、違反じゃないんだから。違反にさせるようにするには、皆さんそれなりに相手はこういうふうに来るだろうと、自分たちが想定したことがないようなことでやってくる。それを考えてやるのが皆さんの仕事だと思います。６月議会に何とか出せるように頑張ってみてください。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、ここでこの文教地区に対しまして特別用途地区を指定してよろしいということに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、第１号議案は可決いたします。

ただし、先ほど富田委員が述べられたことについては、よろしくお願いしたいと思います。

ということでよろしいですね、皆さん方。

では、第２号議案に移らせていただきます。

第２号議案　千葉都市計画地域冷暖房施設の変更につきまして、事務局より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、千葉都市計画地域冷暖房施設の変更について、説明させていただきます。

議案書第２号議案の３ページをお開きください。位置図でございます。

前方のスクリーンに同様の図を映しておりますのでご覧ください。

図の向きは上が北になります。図の左上から右下にＪＲ京葉線が通っており、左手が東京方面、右手が房総方面でございます。ほぼ中央がＪＲ京葉線検見川浜駅で、左側が幕張新都心になります。

当該施設は黄色の範囲で示しております美浜区磯辺３丁目から８丁目、真砂２丁目から５丁目にあり、昭和40年代から海浜部の埋立てによる大規模な住宅建設と合わせて計画されたものでございます。

初めに、地域冷暖房施設の概要についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

地域冷暖房施設、いわゆる地域冷暖房方式は、複数の建物で冷暖房等を行うために、熱供給プラントと呼ばれる施設で、必要な温水や冷水をつくり、道路に埋設された管を通して供給される方式です。これらを構成しているもののうち、都市計画では主要な部分となる導管を管路として、熱供給プラントを熱発生施設として決定しています。

こちらは現在ある検見川浜の熱供給プラントの外観です。ちょうど右側に映っている白い建物が美浜の郵便局ですけれども、ちょっとその先が区役所という位置関係でございます。

それでは、変更の内容を説明させていただきます。１ページをお開きください。

千葉都市計画地域冷暖房施設の変更、千葉市決定。都市計画地域冷暖房施設第１号海浜ニュータウン検見川地区地域冷暖房施設を廃止する。

続いて、廃止する都市計画施設の内容でございます。

２の管路一覧表をご覧ください。名称、検見川高温水第１号幹線から第12号幹線、検見川冷水第１号幹線から第４号幹線です。各管路の位置並びに区域については一覧表記載のとおりでございます。なお、管路延長の合計は約19キロメートルでございます。

３の熱発生施設ですが、名称は検見川地区熱発生所。位置は、真砂４丁目。敷地面積は約4,000平方メートルでございます。

２ページに移りまして、４の供給区域ですが、面積、約293ヘクタールでございます。

次に、理由ですが、本施設は海浜ニュータウン検見川地区における熱エネルギーの安価で安定的な供給を図り、かつ、都市防災、公害防止、エネルギー資源の節減等に資するために、昭和49年に都市計画決定したものであるが、利用者需要の低下などから、平成22年２月に熱供給事業が廃止されたところである。同地区では、住宅立地がほぼ完了し、新たな需要が見込めないこと、また、新たな供給熱源が確保できる見込みがないことから今後も安価な熱供給、エネルギー資源の節減等が困難な状況であるため、本施設を廃止するものである。

以上が理由でございます。

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図を映しておりますのでご覧ください。

なお、議案書作成の都合上、先ほどの位置図の向きと図面の向きを変えております。ご了承ください。

図のほぼ中央がＪＲ京葉線検見川浜駅でございます。上が幕張新都心、下が稲毛海岸、左が東京湾、右が内陸部となります。

黄色の線で示したものが、都市計画を廃止する管路と熱発生施設でございます。黒の一点鎖線で示した範囲が、当該施設が供給する区域の範囲で、美浜区磯辺３丁目から８丁目、真砂２丁目から５丁目の区域でございます。

当該施設の整備、運営は熱供給事業者により行われており、供給実績は、ピーク時点では共同住宅4,229戸、業務ビルが４棟で計画戸数１万4,000戸、このエリア内全てです。戸建も含めて１万4,000戸という計画でしたが、これに対して、実際に供給した戸数は約３分の１に留まり、当初見込んでいた加入戸数を確保できなかったこと。また、個別の冷暖房機器等の技術革新により一般の電気、ガス等の熱源と比較して、料金が割高となったため加入者数が伸び悩む状況が続き、最終的には加入者全ての解約に至りました。その結果、事業者は経済産業省の許可を受け、平成22年２月に熱供給事業を廃止したものでございます。

なお、供給を受けていた建物につきましては、既に個別の熱源により対応されているため、本施設の廃止による影響はございません。

以上で、第２号議案、千葉都市計画地域冷暖房施設の変更の説明を終わらせていただきます。

なお、平成22年９月１日から15日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

ご審議の程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。

今の事務局からのご説明に対しまして、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

山田委員。

【山田委員】　先ほど、料金が割高になるということで使う方がいないようだったんですが、どのくらいの割合で高かったのかをわかったら教えていただきたいと思います。

それと昭和40年代にこういうことが多分全国で他にもあったのかなと思うんですが、他市でうまく供給が続いているような例があったのかどうか。やはりここと同じように廃止してしまっているところばかりなのか。その辺、他市の状況をお聞かせください。

それから、これを廃止した後ですけれども、使わないということ自体はそれほど影響がないかなと思うんですが、管とかその建物とかをこれから後始末をしなければいけなくなってくると思うんですが、その辺、会社が全部負担で、例えば撤去するのかとか、例えば地中に入っているかとも思うんですが、その辺の管路をしばらく置いておいて、例えば腐食して道路が陥没するとか、そういう恐れがないのか。廃止後の環境、土地や建物などへの影響を千葉市がその分を例えば何か負担をせざるを得ない事情が出てくるのかどうかあたりについて、ご説明をお願いします。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　それでは、最後の市の負担というところまで入れれば４点だったと思いますけれども、まず料金ですけれども、物がガスだったり電気だったり、同じふうにしてうまく比較できないのですけれども、一般にはある熱量当たりの料金という形での比較で、一応実績等を調べさせていただきました。1,000メガジュール、熱量の単位がそういう単位ですけれども、1,000メガジュール当たりが月額、同じ熱を使ったとしたら、幾らぐらいかかるのかということに対して、まずこの検見川の地域冷暖房施設が、1万927円です。同じ熱量をガスで補った場合、4,096円。電気で対応した場合は6,479円ということになります。地域冷暖房方式を１としますと、ガスの場合0.37。電気の場合0.59という価格の差になります。

他市の事例ですけれども、市内でも４カ所ほどあります。幕張新都心の山側と海側、それから中心部ではセンシティの入っているビルです。そごうが入っているビル。それから、４つ目がポートサイドタワー、アリーナがあるところ、この４カ所があるんですけれども、面積的にかなりそれぞれ小さいということで、実は容積がある程度あって、業務用などがある、いわゆる企業や、高容積の建物が集まっているところについては、ペイをしているということで、私

どものほうで情報をつかんでおります。

それから、管の後始末等についてですけれども、基本的には道路の地下に埋設されている管につきましては、委員がご指摘のとおり腐食等があるといけないということで、この管の中にセメントを充てんして、つぶれないような形での対応をして、これはいわゆる埋め殺しということになります。

熱発生所については、現在のところまだ先ほどの写真の建物が残っておりまして、これについては、どのように使うということは聞いておりませんけれども、一般的な形ですとこれはもう不要になるので、今回都市計画決定が廃止されれば一般的なビル等に転用することはできるので、十分に施設の除却等にマイナス面が出ないように、環境的なことにもケアをしていただいて、除却して、この会社自体が若干赤字を出しているようなので、それについて土地を売却して会社を清算というふうになると思っております。

それから、費用の負担ですけれども、これにつきましては、株主の三井物産が50％、それから千葉県が35％、東京ガスが10％、千葉県まちづくり公社が５％ということで、県の埋立てだったということもありまして、市が負担することはありません。

以上です。

【榛澤会長】　先ほどの山田委員の他市の状況もという質問があったのですけれども。

【都市計画課長】　他市の事例については、この色があるところです。結構あっちこっちでやっています。ただ、いろいろと調べていくと、ほとんどは住宅があるところにしても、共同住宅で、結構集まっているところで、今回の検見川浜のところは、地図でも見ていただいたんですが、一般の戸建て住宅の中にあります。当然、一番最初にあった仕組みは、管から自分の家に引き込んで、さらにそれを熱交換という交換器をつくらなければいけないということがあります。大きな共同施設だと、それをみんなで共同負担という形でやればコストは小さくなりますが、戸建住宅だとやはりちょっと厳しいのかなと思います。

それから、これができたのは昭和40年代ですけれども、その後にかなりガスと電気の施設、熱効率が上がってきたということもあって、引っ越してくると今まで持っていたクーラーが使えなくなって、引っ越してまたクーラーが必要だということも実際にあったようなので、そのあたりがやはり戸建の分譲されている住宅には不向きだったのかなと思います。確かに、考え方としてはCO_2の面でプラスのところがあるのは否定しませんが、そういう意味ではちょっとうまく行ってなかったと思います。全国的には地域冷暖房は多くなっていますし、最近だと、さいたま新都心も同じような形で、官公庁施設すべてこの地域冷暖房が入っているという格好

です。

以上です。

【榛澤会長】　山田委員、どうぞ。

【山田委員】　ありがとうございました。戸建住宅に適用したというところあたりがそもそもちょっとふさわしくなかったということだと思いますが、千葉市にも他にあるというのは初めて伺いました。

こういうことをやろうとする場合に、当初、市というのは事業を始めるに当たって、まず相談の部分で、関与があるのでしょうか、ないのでしょうか、そこらあたりを教えてください。

【榛澤会長】　事務局、どうぞ。

【都市計画課長】　市の関与ということなんですが、センシティにつきましては、これは新町の再開発事業でやっていますので、その再開発事業の中でそのような有効な熱利用ということで、一体的にそごうとセンシティ、それからオーロラモールと言いましたか、駐車場のタワーがあったところですけれども、あの駐車場のタワーの下のところに熱を発生するところがあります。それを反対側に引っ張っていってという形になるので、再開発を一体的にやるという意味では、そういうような高密度ということで、一緒に合わせて導入するのがセオリーみたいになっているので、事業者のほうからそういう相談があり、特段の支障がないようであればしております。具体的に熱関係になりますと環境局とかいろいろと相談窓口がありますけれども、私ども都市計画のほうからすれば、再開発に向いている。それから、再開発ではありませんけれども、ポートサイドタワーも、もともと市の卸市場があったところで、これもやはり全体的な再開発という１つの敷地なので、再開発までは法的には担保されているわけではないのですが、高密度を利用するということでは、そのときにそういう施設を導入することでうまく行った例かと思います。

それから、幕張の２つについては、先ほどもありましたように、幕張新都心という中で、それぞれ企業があれだけの床を持ってくるということですから、そういうような機会をとらえて、千葉県が発案されたというように伺っております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

それでは、中村委員、どうぞ。

【中村委員】　先ほど山田委員さんから環境上の問題のこともお話があったので、やはり埋め殺しとおっしゃっていましたけれども、今後、液状化された、美浜は埋立て地域ですし、管自

身を埋め殺ししたとしても、今後、環境上の影響がないようにということはぜひ確認した上で今後対策に臨んでいただきたいと思います。

それとそもそもこの地域にこうした熱エネルギー源の地域の冷暖房施設を行おうとしていたのは、先ほど高密度の事業で再開発的にやられているところではかなり有効だけれども、戸建のところでは実際には先ほど言ったみたいに金額的にとてもペイできるような状況ではないというのは、当初から見込んでいたというのではなくて、初めはそうでもないという見通しからやられていたのでしょうか。そもそもの目的というのは、具体的にはどこにあったのかもう少しお聞かせいただきたいし、もう30年以上たち、結局、計画してこうやって廃止になるわけですけれども、もう結果が相当前から出ていたのではないかと思ったときに、果たして今の時期に廃止すること自身は否定しませんけれども、こういう事業自身の見極め方というのはどうだったのか、そしてここへの税金の投入、財政的な負担は具体的にどうだったのかを伺います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　影響がないようにしてほしいという、廃止する管、埋め殺しする分なんですけれども、そのままにしておきますと、先ほどもお話ししましたが、腐食した場合に、道路陥没と影響が出てきますから、当然そこにものをきちんと入れていくという形で、それから外側については今まで30年置いておいて、支障があるものは当然ですけれども、入れておいてはいけないわけですから、それについてはあまり大きな影響はないのかなと思いますけれども、特に地震等になったときに、中身が空だと逆に浮いてきちゃうということもあるかと思うので、むしろある程度のものをそこに入れて、周辺のものと同じような状況にしておくというのは、これは土木的には必要な措置と思います。

それから、廃止の見極めですけれども、これは事業者がやはり赤字がかさんで来たということで、経緯をいろいろと調べてみますと、当初は、三井物産が100％持っていたんですけれども、一次オイルショックの後ぐらいに、やはり赤字が少し増え、先ほど言った県とか東京ガスさんが若干資本金を負担したという経緯があったようです。

最終的には、経済産業省の認可なので、事業を廃止するのにも認可を受けなければならないということで、その手続は１年以上かかるということになりますので、それを待ってという形で今回対応させていただいております。

それから、税金についてですけれども、先ほどもちょっと山田委員へ答え切れなかったところもありますけれども、この地区については基本的に県の埋立て造成がベースなので、もとも

との考え方に入れていこうということについては、県の企業庁のお考えだったようです。

施設としては、当時最先端かと思いますが、検見川浜の場合には、高容積というのではないですけれども、容積率200％の結構13、14階のマンションが建っていて、ある程度住宅を供給すればという見込みがあったのかと思いますけれども、戸建ての部分について、その誘導がうまくできなかった。これは接続の義務化が法的にされていないんです。ですから、そういうようなものもあって、当初は誘導されていたようですが、実際には義務ではないということで、そちらについてはうまく導入が進まなかったということです。

それから、当然ですけれども、廃止等に当たって千葉市からの税金の投入はございません。今まででも市から会社に金銭的な支援等をしたことはございません。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

【中村委員】　市の税金が投入されていなくて、参考までに県がまちづくり公社も含めて支援してきたという総額はどのぐらいになっていたのか伺います。

【都市計画課長】　先ほど株の出資構成をお話ししましたけれども、現在の資本金が10億円ですから、千葉県持ち分が３億5,000万、それから千葉県まちづくり公社は5,000万円ということになろうかと思います。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員、どうぞ。

【中村委員】　県が税金を総額４億使って、こういった事業を行って、それで採算が取れずに結局廃止するということでは、やはり税金を投入した効果とその評価というんですか、やはり将来的な見通しも含めたこともよくよく検討して対応していかなければいけないと思います。ここは市なので、市で県の税金を使ったということを言っても仕方がないですけれども、やはり私たちは県民なので、そういう点では、非常に問題が大きかったのではないかと思います。

現在、ある施設、今は過渡期なのかもしれないんですけれども、現地を見させていただいたときには、管とかコンクリの破片とか、敷地の脇にそのまま置きっぱなしにしてあったり、冷暖房の施設の機具、それがそのまま残っているけれども、あれを撤去するのは相当費用的にもかかるし、今後、やはり環境的にはきちんと対応を図っていただきたいなというふうにちょっと見た限りでは非常に見苦しかったのでそのあたりは対応していただけるように図っていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　科学技術が年々進歩しておりますし、当初考えていたことと違って、恐らくい

い施設もできていると思いますが、今回は、その30年前にでき上がったものについての撤去でございますので、ほかに何かご質問がなければ、ここで採決を取りたいと思います。

　では、第２号議案　千葉都市計画地域冷暖房施設の変更につきまして、賛成の方、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、可決いたします。

　では、第３号議案につきましてなんですが、ここで事務局が変わりますので、10分ほど休憩させていただきます。

　開会は、３時とさせていただきます。

午後　２時４９分休憩

午後　２時５７分再開

【榛澤会長】　全員、着席していらっしゃいますので、３時前ですけれども、始めさせてもらってよろしいでしょうか。

　では、再開いたします。

　第３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事務局より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３号議案につきましては建築指導課よりご説明をいたします。

【建築指導課長】　建築指導課長の時田でございます。よろしくお願いいたします。

　着席させていただきます。

　第３号議案の説明に入ります前に、建築基準法第51条のご説明をさせていただきます。

　スクリーンをご覧ください。

　建築基準法第51条では、都市にとって重要な施設である市場、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建築してはならないとされております。しかし、51条にはただし書の規定があり、民間企業が設置する廃棄物処理施設などについてはその施設の恒久性が担保できないことから、位置の決定ではなく都市計画審議会の議を経て、千葉市長が許可することで建築できることとされております。

　今回の案件は、道路や公園の管理より発生する剪定樹木、刈り草などの植物廃材を家畜の敷料や堆肥の原料として100パーセント再資源化することを目的とした中間処理施設を建設しようとするものです。

　申請者である東部産業株式会社は、現在、成田市において、本案件と同様の施設を運営して

おり、さらなる事業の拡大と循環型社会の一層の推進を目指し、本市若葉区小間子町に植物廃材を取り扱う、中間処理施設を設置しようとするものでございます。

それでは、第３号議案の建築基準法第51条ただし書の規定による廃棄物処理施設の敷地の位置についてご説明させていただきます。

議案書第３号議案の１ページをご覧ください。

敷地の位置は、千葉市若葉区小間子町１－４８の一部でございます。敷地面積は8,349.54平方メートルでございます。処理能力は日量280トンでございます。

次に議案書の２ページをお開きください。

計画説明書でございます。

処理する廃棄物名及び処理能力は、草、樹木、木くずで処理能力は１日280トンです。主要設備の概要としましては、工程は破砕、機器形式は破砕機、数量が１、作業内容は草、木くず類を細かく破砕するものでございます。

議案書３ページをお開きください。

位置図でございます。

前方のスクリーンに同様のものを映しておりますのでご覧ください。

図の向きは上が北になります。申請敷地は、図右側の中段の赤く表示している場所で、図左側の千葉都市モノレール千城台駅の東、約６キロメートルに位置しております。用途地域の指定はなく、市街化調整区域となっております。

次に、議案書４ページをお開きください。

運搬経路図でございます。スクリーンをご覧ください。

図の向きは上が北になります。図の左手が千葉方面。右手が東金方面でございます。市内外各方面から国道16号線、国道126号を経由し、沖入口交差点から、県道岩富山田台線に入りまして、北へ約６キロメートルの経路となっております。

次に、議案書５ページをお開きください。

周辺の土地利用現況図でございます。

緑の点線で囲まれているのが、申請者が取得した敷地で、その中の赤い線で囲まれているのが、今回の申請敷地です。申請敷地周辺は、住宅と障害者就労支援施設などが点在しているほか、ほとんどが農地や山林となっており、申請敷地の周りの所有地は環境施設帯として山林の状態で残す計画となっております。

前方のスクリーンをご覧ください。

次に敷地周辺現況写真でございます。

緑の点線で表示してあるのが、申請者所有の山林で、赤い線で表示してある申請敷地内に処理施設を配置します。

次に、議案書６ページをお開きください。

配置図でございます。前方スクリーンに同様のものを映しておりますのでご覧ください。

配置図は、左上が北になります。赤線が敷地境界線で、敷地北側に設けられた車両出入口以外はネットフェンスで覆われております。敷地内には赤い色で表示しています唯一の建築物である軽量鉄骨造平屋建て約50平方メートルの事務所が１棟計画されております。さらに、敷地内には青色で表示してあります高さ8.5メートルの防音壁で囲まれた作業場を設けてあります。

作業場内には、廃棄物搬入場、破砕作業場のほか、鋼板で仕切られた廃棄物ストックヤード７カ所と重機保管場を配置した計画となっております。

それでは、具体的な取扱品目及び作業工程を、事例写真などでご説明させていただきます。

前方スクリーンをご覧ください。

取扱品目ですが、左側の刈り草、剪定樹木は、道路や公園などの維持管理に伴い発生するもので、一般廃棄物として受け入れるものです。右側の切株、伐採、伐根木くずは、事業活動に伴い山林の伐採などにより発生するもので産業廃棄物として受け入れるものです。取扱品目は、いずれも植物廃材となっております。

続きまして、作業工程をご説明いたします。

搬入する廃棄物はまず①のトラックスケールで計量後、作業場内の②の廃棄物搬入場に下ろされ、写真にありますように仕分け作業や混入物の除去作業が行われます。その後、③、④の廃棄物ストックヤードへと移動し保管されます。

続きまして、破砕機で植物廃材を破砕している工程の写真です。

③、④から廃棄物を重機にて、赤い楕円で表示してある破砕機へ投入します。破砕後の植物廃材は、図面右側⑤の１次破砕ストックヤードで保管されます。破砕後、植物廃材の利用目的に応じ、２次、３次破砕の工程を繰り返し、⑥、⑦に保管します。

次に、破砕機の説明をいたします。

左上の写真は実際に使用する破砕機と同機種のものを写した写真です。破砕機中央の矢印で表示してあります部分に廃棄物を投入します。右上の写真は破砕機の内部で、刃具のついた部分が矢印の方向に回転しながら植物廃材を破砕する仕組みとなっております。右下は刃具の拡大写真でございます。

左下の写真は破砕スクリーンです。このスクリーンを取り換えることによる破砕後の廃棄物の大きさを調整いたします。

次に、破砕後の廃棄物の写真です。１次、２次、３次、それぞれ破砕後の状態です。１次、２次破砕処理後の廃棄物は家畜の敷料として各ストックヤードから畜産農家へ直接出荷されます。３次破砕後の廃棄物は、堆肥や肥料の原料として申請者が経営している成田市にありますリサイクルセンターに搬出されます。

以上が、廃棄物処理施設の敷地の位置についての内容でございます。

次に、騒音、振動など環境面に関しましては、環境規制課よりご説明いたします。

【環境規制課】　環境規制課長の斎藤です。よろしくお願いします。座って説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。

まず、搬出入に伴います産業廃棄物車両にかかる大気汚染、騒音、振動の影響ですが、搬入経路である県道岩富山田台線、市道小間子町６号線の道路交通量調査による１日の交通量約2,700台に対し、運搬車両は平常時で１日36台、最大で76台であり、運搬車両にかかる大気汚染、騒音、振動の周辺環境に及ぼす影響は軽微なものと判断できます。

次に、操業時の騒音につきましては、敷地内に防音壁を設置して、騒音の低減を図っていることから、敷地境界線における破砕機稼働時の騒音予測値は最大で55デシベルとなっており、騒音規制法の市街化調整区域における昼間の規制基準をクリアしております。振動につきましては、敷地境界線における予測値は、26デシベルであり、当該地域における振動規制法の昼間の規制基準値を満足しております。また、植物廃材の処理施設であり、悪臭を発生する廃材は取り扱わないため、臭気の発生はありません。

粉塵の発生については、破砕前と破砕後に散水を行うとともに、高さ8.5メートルの防音壁と作業場周辺に森林の環境施設帯を設けているので敷地外への飛散はありません。さらに、ばい煙発生施設の設置がないことから大気に与える影響はありません。

次に、場内からの排水としては、搬入した植物廃材からの排水はありませんが、粉塵飛散防止のため、破砕前、破砕後に散水を行います。また、搬入車両のタイヤ洗浄水と場内に降った雨水があります。これらの排水は油水分離槽、沈砂枡では油分や泥を分離後、調整池に入り、その後、道路側溝に放流されるため水質汚濁の発生はありません。

私からは以上でございます。

【建築指導課長】　以上が、第３号議案の内容でございます。

なお、敷地周辺への説明については、事前に事業計画説明会を実施し、理解を得ております。

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。

今の説明に対しましてご質問、ご意見はございますでしょうか。

奥井委員、どうぞ。

【奥井委員】　ちょっとお伺いしたいと思います。

中間処理施設ということなんですけれども、産業廃棄物処理課、市のほうとの事前協議が終わっていると聞いています。以前にも、小間子地域に、産業廃棄物の、そのときの案件があったと思います。そんなに離れてないと認識しているんですけれども、事前協議をしている中で、事業計画とかいろいろ調査をされたと思うんですけれども、要は、途中で経営がおかしくなって、産業廃棄物の不法投棄を受け入れるような施設に変わってしまったというのが今までにもたくさんあるわけですけれども、そういった意味で、経営ということを考えたときに、これは原料が枯れ草とか一般と産業とさっき見ましたけれども、そういうものの供給量が本当に見込まれているのかどうか。その辺はよく調べたんでしょうか。

それから、逆にまたこれを破砕して、先ほど畜産農家に持って行ったりすると言っていましたけれども、この辺の今度は逆に需要がきちんと確保されているのかどうか。そこら辺のことまできちんと調査をされたのか、事前協議の中で計画をされたのかどうか。途中で本当に経営が成り立たなくなって、また不法投棄の温床にならないかということが非常に心配をしており、お伺いしたいと思います。

もう１点は、さっき写真を見ましたけれども、航空写真、ちょっとよくわからなかったんですが、この入ってくる入口のところに民家がないのかどうか。全くないのかどうか、そこら辺を教えていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【産業廃棄物指導課長】　産業廃棄物指導課長の石川でございます。座ってお答えさせていただきます。

まず、供給量の点でございますけれども、この業者は成田市でも実際に現在、同じような破砕機で事業を営んでおります。昨年の実績で言えば、約7,800トンぐらいの植物廃材を処分しております。千葉市には県のバイオマスの関係で調査したものがございますけれども、これでいけば３万5,000トンぐらいあるだろうというようなことで、この業者の計画では、主に千葉

市内をターゲットにしておりますけれども、大体成田と同じように、6,500から7,000トンぐらいの見込みを今立てておると聞いております。

それから、この事業者の経営的基礎は大丈夫かというようなことでございますが、審査のために、決算報告書、直近３年分、それから法人税の納税証明書、これも３年分でございますけれども、こういったものだとか、株主の資本合計の当期末残高に欠損金がないか。こういったものを見て審査をして、経理的基礎があると判断しております。

それから、もう１点、需要が確保されているかどうかということでございますけれども、千葉市内は畜産農家とかそれほど数がありません。成田の状況ですと、大体30畜産農家ぐらいに敷料とかを出しているということです。それ以外にも需要があると聞いております。ちょっとその辺は確認を、うちのほうの審査の対象外ということで、ちょっと確認はとれておりません。

以上でございます。

【榛澤会長】　搬入路について、先程の写真を見せてください。

【産業廃棄物指導課長】　民家につきましては、先ほどの地図で、一度小間子町線６号線、ここから入った角に民家があります。一番近い民家は約80メートル離れております。

【建築指導課長】　それは小間子町６号線の入口の民家でございますが、ここは事業主が建物と土地を取得して、トラックの入りやすいように、これから道路の部分を広げるということは伺っております。右上の写真でございます。

それと先ほどの地図で、今の小間子の入口、宅地でございます。そしてそこから申請地のほうに来るところに黄色いもの、これが民家でございますけれども、同意はもらっているように伺っております。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

はい、奥井委員、どうぞ。

【奥井委員】　順序は逆になりますけれども、民家の方たち、トラックが入って、搬入されるというときに、かなり振動だとかいろいろな問題というのが必ずこれから起きてくると思います。そこら辺の説明というか了解を得て、きちんと話をしているかどうかということの確認をしておきたいと思います。必ずこれから先、いろいろな問題が起きてくると思います。振動とか騒音とか、そういうことで民家の方にご迷惑をかけるのではないかと思います。その辺をもう一度確認しておきたいということです。

それから、先ほどの需要と供給の部分で、以前にも千葉市にやはりバイオマスのことをそういうのを蘇我のあそこにつくってあるという話をしたときに、やはりなかなか供給量がないと

いうお話を以前にも聞いたことがあります。やはりなかなか、千葉市につくっても、原料が入ってこないということがこれから考えられると、必ずやっていけなくなるということが目に見えていますから、この辺の精査と先ほどまだよく確認してないと言っていましたけれども、それを今度はつくって、それを販売するというか、販売という言い方があっているかどうかわかりませんけれども、それをはけていくというか、それを紹介していくだけの相手先がきちんとしていないと、必ずこれは破綻を来すことは間違いないわけですから、ここら辺の調査をしっかり事前協定の中でしていただかないと、後からこういう問題が起きて、不法投棄の温床になることは目に見えていますから、ここら辺のしっかりした調査、確認をお願いしたいと思います。

何か補足することがあればお伺いします。

【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】　先ほどの住民との同意と言いますか、その辺の確認でございますけれども、これにつきましては平成22年の１月に小間子自治会におきまして、事業の説明会を実施したところでございます。その後、この周辺、私ども指導要綱によりますと、200メートル以内の関係住民、これについての３分の２以上の同意、こういったものを事前協議で求めております。その辺につきましても３分の２以上の同意も得ております。これについては、我々としても同意された方、１軒、１軒お伺いいたしまして、同意なさいましたかということで確認をとっております。そのほか、小間子自治会と昨年の11月15日に環境保全協定の締結をしております。

あともう１点、需要と供給の関係につきましては、経営的基礎ということも踏まえまして、今後、協議をさせていただきたいと考えております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】　その200メートル以内の３分の２以上の同意を得たと確認をされているということですが、逆に言えば、同意していないおうちもあるのでしょうか。一応、それだけ確認したいと思います。

それと東部産業自身の実績について、成田で行われている実績について、市で把握していらっしゃればちょっとお示しいただければというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【産業廃棄物指導課長】　同意されていない方ということで、現在１名、１世帯ほどございます。この方につきましては、全く反対というわけでもないんですが、同意をいただきに行くとちょっと相手にしていただけないような感じで、東部産業には引き続き同意を取るようにということで、指導をさせていただいているところでございます。

それから、成田の実績でございますが、平成21年度で申し上げますと、搬入量でございますが、7,760トンでございます。これに対しまして、出荷量でございますがチップ材につきましては6,050トンほど出しております。それから、堆肥、肥料につきましては水分を含みますので、合計しても7,000に合わないのですが、2,832トンを販売しているところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　中村委員、どうぞ。

【中村委員】　私は現地を見させていただいたんですけれども、この森林も非常に木が貧弱というか貧相というか、日当たりが悪くて、あまり木がどっしりした木というようなそんな場所ではないです。結局、そこを全部刈っちゃって、奥のほうでやるのには確かに周りに民家がないけれども、ただ、その角のおうちも含めて、騒音があれば相当影響があるかなということは見てもわかるかなと思います。授産施設とは仕事もやり取りするという話もちょっとお伺いしているので、単純ではないかなと思うですけれども、この小間子町そのもの、若葉区のこの地域に産廃施設、もしくはいろいろ買取りしますというものが、県道、市道、この周辺を通ると幾つも立ち並んでいて、非常にこの地域が産廃のまちというか、都合がいいような扱いをされてしまっていないのかなというのは、通って行きがてら、非常に気の毒だなというふうに感じています。

今回、東部産業そのものに対して、別に否定をしているものではありませんし、成田市の私どもの議員が確認して、特に問題ありという話は伺っていませんし、東部産業で出しているホームページでの国土交通省とか農林水産省とか、国や県、自治体でも処理を受け入れている機関だということで、名前もちゃんと並んでいるわけで、今後そういうリサイクルをして、そしてできるだけごみの減量化に進めていくような事業そのものを否定するものではないのですが、ただ、行うに当たって、土地を買って、それで認めてくれという話で、ここはただ審議をする場であるんですけれども、あまりにも集中して、この小間子地域というところに産廃の施設がたくさんできちゃうということについては、その周辺の住民の感情からするとやはりやるせないのではないかなという思いとかご苦労もあるんじゃないかと考えます。

そのあたりで、今回はこういうことを認めざるを得ないとはいえ、今後、こういう偏って特に土地の面では安く購入ができて、そういった施設ばかりがつくられてしまうようなことについては、問題があるんじゃないかなと思うんですけれども、何か市としての考えや方向性、位置づけということを問題認識をお持ちで、何か対応を図るというような策があるのかどうか、伺います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【産業廃棄物指導課長】　小間子地区だとか若葉に産廃施設が集中しているというお話でございますが、産業廃棄物の中間処理施設は市内に大体56施設ございます。そのうち若葉区には16施設あるところでございます。私ども、設置の規制だとかそういったものをというお話でございますけれども、施設の設置に当たりましては、廃棄物処理法及び私ども市で定めている指導要綱に基づきまして、地元住民の皆様の生活環境の保全及び公衆衛生の向上、こういったものが図られるように、適正な施設の設置に対して、審査を行っております。設置後につきましても、立ち入りだとかパトロールだとか、そういったもので十分維持管理が図られるように、監視しているところでございまして、施設の設置を抑制するというのは私どものほうではできないのかなと考えています。

以上でございます。

【榛澤会長】　皆さんご存じのとおり、自然林というのは放っておけばいいというわけではなくて、ここの地帯は人工林なんです。人工林ですから、手を加えないと駄目なんです。要するに、管理をしないといけないわけです。間伐材が発生しますから、その処理が必要なわけです。例えば、１戸建てですと必ず木を植えているはずです。剪定の木も出てきますし、草刈りもあります。ですので、今は市のほうとしては、３分の１減量ということをやっています。今までの庭木のごみをどうしたかと言うと、みんな燃やしているんです。この施設ができると、燃やさないでこの次は再資源できるわけです。しかし、その場所に施設が集中しては困るよということですよね。こういうものは、総論賛成、各論反対ですから、自分のところには絶対に置かないわけです。

例えば、町会でもそうですけれども、ごみを自分の前に置くな、あっち行け、結局みんな道路に置くようになってしまうんです。ですから、やはりそのことと同じだと思います。ここで、いったん採決してよろしいでしょうか。

諏訪園委員、どうぞ。

【諏訪園委員】　聞き漏らしたかもしれないのですが、確認ということで、騒音とか昼間の基準を満たしているとか、空間的にある程度隔離されているというのはお伺いしたんですけれども、時間的な申し合わせというか、日中何時から何時までに破砕をするとか、あるいは運搬についての運び入れの時間的な申し合わせとか、そういうのは何かあったんでしょうか。

【榛澤会長】　その説明はなかったです。事務局、よろしくお願いいたします。

【環境規制課長】　時間ですが、これは稼働時間が８時から16時になっています。その中で、予測値は、基準は満足しています。

【諏訪園委員】　時間についても地元の方にもご説明をされていると。

【環境規制課長】　はい。

【榛澤会長】　山田委員、どうぞ。

【山田委員】　この処理施設に千葉市が、過去に関わりがあったのかということと、これからどのぐらいここを利用する予定なのかということがわかれば教えてください。

それから、進入経路の図がありますが、この地図を見ますと、かなりＶ字型で遠回りして入っていくように見えますが、もちろん道路の太さとかあると思うんですが、業者さんのほうで何かこういう面倒くさいことをしないで、途中でカットして中に入り込んで行くんじゃないかなということがちょっと心配されますが、この辺はどのくらい縛りがある約束事なのかということと、もし違反をしたら何か罰則的なものがあるかということと、その辺もお尋ねしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【収集業務課長】　収集業務課長の神﨑でございます。

まず、この東部産業と千葉市の関わりについてですが、千葉市におきましては、ごみ処理基本計画に剪定枝等のバイオマスのリサイクルについて計画事業を持っており、その一環として平成19年度のモデル事業において公園等から発生する剪定枝をチップ化、堆肥化する事業を実施いたしました。その時に本モデル事業を東部産業が受託しております。

また、今後の関わりについてですが、この東部産業だけでなく、計画事業として剪定枝等の再資源化の促進を事業として掲げており、剪定枝のチップ化、堆肥化等により、再生利用する剪定枝等の循環システムを構築する計画がありますので、剪定枝、枯れ草等は資源化施設に処理を誘導するなど、十分に活用していきたいと考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】　引き続き、事務局どうぞ。

【産業廃棄物指導課長】　それから、ルートの関係でございますけれども、そちらの図で示したとおり、126号から入っているルート、これ以外は今のところは認めておりません。これにつきましても、住民との協定を結んでおりますので、もしルート等変えるということであれば、また協定の締結をし直すというようなことになろうと思いますので、守られると思っております。

以上です。

【榛澤会長】　山田委員、どうぞ。

【山田委員】　では、もしそれが守られてないようなことがあったときに、何か罰則はあるんですかとさっきお尋ねしたんですが。

【産業廃棄物指導課長】　特段の罰則はございませんけれども、私どもの指導でその辺は解決していきたいというふうに考えています。

【榛澤会長】　社会倫理だそうですね。

向後委員、どうぞ。

【向後委員】　意見ということでお話しさせていただきたいと思います。

東部産業さん、これは成田が本店所在地ということだと思うんですけれども、我々千葉市の人間とすると、千葉市に税源涵養という面でも、できるだけ税金を落としてもらいたいわけです。市が関係してこういった審議もするわけですし、あらゆる面で市の行政機関が携わっていることを考えると、今後、雇用の問題についてもそうですし、この会社がここに来ることによって、雇用が発生すると思います。あるいは先ほどの例えば法人であれば、均等割り、あるいは税割り、そういった支払いの発生が出てくるわけです。所得が出なければ税金は出ませんけれども、所得を出していただくということでしょうから、そういった意味で、そういった会社に対して、こういった審議をする場合には締め付けはできないのかもしれないんですけれども、指導という形で雇用についても千葉市の住人の方を雇っていただけるような方向性だとか、そういった面でも税源の涵養に資するような市全体でそういった立場で考えていただきたいなと思います。それは意見として申し上げておきたいと思います。

もし、ご意見があれば、財政局の人はいないのでありますけれども、いただければ、お願いします。

【榛澤会長】　今のは要望でよろしいんでしょうか。

どうぞ。

【建築指導課長】　東部産業からのお話ですと、５人を現地採用しております。ということはおっしゃっておりました。それは申請者側からの情報でございます。

【榛澤会長】　ここで採決してよろしいですよね。

第３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きまして、賛成の方の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号議案を可決いたします。

用意しました案件につきましては、これで終わるわけですが、前回、皆様方に高度地区の見直しということで、ご説明させていただきました。

ここの会場は４時半までなんですが、その間、委員の先生方のご意見をお伺いしたいと思いますので、まず事務局のほうから説明を簡単にしていただいて、その後、先生方に意見を伺いたいと思います。要するに、意見交換をしたいと思いますので、これからは審議会ではございませんので、意見を伺うということでございます。事務局、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、ご説明させていただきます。

前回の都市計画審議会のときに、いわゆる市民説明と同じ説明をさせていただいておりますけれども、今回、少しその内容の復習ということと、それから市民の皆様からいただいた意見等を参考に、今後の方針を決定するためのいろいろと調査研究を行っているところでございまして、いただいた意見等をホームページでご覧いただいた方もいらっしゃるかと思いますけれども、今回は、この場をお借りいたしまして、都市計画審議会の委員の皆様にも意見募集の結果をご紹介させていただいて、こういう意見があったのかということで、意見等をいただければと考えております。

それでは、前方のスクリーンでご説明させていただきます。

まず、昨年９月に千葉都市計画高度地区の見直し検討案として意見募集という形で公表いたしました。意見募集期間は９月の１カ月間といたしまして、その後にもご要望に応じて、個別の説明会を行い、意見や質問がありました。それらを参考にして、現在、この案をさらに検討している段階でございます。

既に、ご存じかと思いますけれども、見直し検討案は、国道14号、357号を境に、内陸部を高さ20メートル、臨海部を31メートルに制限するものでございます。これは、市街地の住環境を維持することや秩序ある街並みを形成することを目的に現在の高度地区を見直し、高さの上限値を定めるものでございます。見直しの内容は北側斜線制限である現在の高度地区に、内陸

部では20メートルの最高高さ制限を追加するものです。薄く色をついているところが新たに建築制限を受けるところでございます。

同じく２種高度地区、20メートルの図でございます。臨海部でも斜線制限に加えて、こちらは31メートルを最高高さとします。これは、臨海部の２種高度地区、31メートルということになります。

高度地区が指定されているのは、住居系用途地域である第１種、第２種の中高層住居専用地域と、第１種、第２種の住居地域、それと準住居地域のうち、建ぺい率60％、容積率200％の区域でございます。

区域を図で示しますと、内陸部20メートル、黄色のところです。紫色で示しました臨海部の31メートル、それから、薄い緑の区域、これは第１種、第２種の低層住居専用地域となっており、既に10メートルの高さ制限がされております。白地のところは、商業系、工業系の用途地域と市街化調整区域ということになります。

意見募集期間に提出された意見は、31人の方から69件の内容でいただきました。件数には関係しておりませんけれども、募集期間を過ぎてからもこれらの意見と同様な内容のものを多くいただいております。

提出された意見を取りまとめますと、より厳しい高さ制限、15メートルなどを求めるもの。あるいは高度地区を指定していない商業系、工業系用途地域にも高さ制限を求めるもの。高さ制限のほかに建築基準法関係の見直し、周辺との合意形成に係る条例等の設置を提案するものがありました。一方では、高さ制限により容積率が有効活用できない、高さ制限は不要、意見募集の周知方法に問題がある。などの意見がありました。

中でも、建替えが制限されることを意見とする内容は臨海部を中心に多くいただいているところでございます。いただいた意見を大きく分けると、これら５つになりますが、それぞれについてもう少し詳しく説明します。

１つ目は、20メートル、31メートルに加えて、15メートルの制限も導入すべきである。20メートル制限では住環境保全の目的を十分に果たせない。用途地域により一律に決めるのではなく、土地利用の状況に応じて地域ごとにきめ細かく高さを15、20、25、30メートルと決めるべきといった意見でございます。

本市が、検討案を公表するに当たって、市内の建物の高さ分布状況を調査しましたが、内陸部と臨海部では大きな違いがわかりました。しかし、それ以外について部分的、いわゆる狭いエリアでは特徴のある街並みもありましたが、そこの地域で異なる高さ制限を導入するために

は、さらに詳細な調査、検討をする時間が必要であるため、今後の検討課題として考えております。

続きまして、２つ目ですが、紛争が生じている近隣商業、準工業、工業地域に高さ制限をするべきである。近隣商業地域でも低層の住宅地域となっているため、高さ制限と日影規制を導入するべきである。工場の撤退などにより用途地域と現状があっていない場所もある。用途地域の見直しが間に合わない準工業地域や近隣商業地域にも規制を導入するべきである。といった意見でございます。

商業系、工業系用途地域については、現在、高度地区を指定していないことや、同じ近隣商業地域、準工業地域であっても土地利用の状況がさまざまであり、これらの用途地域に高さ制限を導入することについては、さらに詳細な調査をする必要があることから、やはり今後の検討課題と考えております。

３つ目としましては、今回の高度地区の見直しに関係して、まちづくり条例に基づく提案制度の導入を検討すべき。高度地区だけではなく日影規制をすることが必要。総合設計制度や周辺環境に貢献するものを緩和する特例の検討。などの提案もいただきました。

続きまして、４つ目でございますが、土地の形状によっては容積率が有効活用できず、土地の資産価値の低下を招く。美浜区のように計画的に造成された地域には高さ制限は必要ない。団地やマンション管理組合に高さ制限をすることについてしっかりと意見聴取をするべき。といった高さ制限に反対する意見でございます。

最後に、５つ目の建替えが制限されるという意見ですが、これは一番多くの方からいただいた意見でございまして、①として、高さ制限により既存不適格建築物となるマンションの所有者からの意見と②の建替えを検討している団地の所有者からの意見に分けられました。

①の高さ制限により既存不適格建築物となるマンションの所有者からの意見では、マンションの増改築、建替えがスムーズに進むよう十分な措置をすべき。災害時の補修、耐震改修は、特例扱いとしてもらいたい。14階建てマンションの建替え時に半分の高さにしか建てられなくなるので、資産価値が下がる。中高層マンションが連たんしている地区はこのままでも住環境上問題はない。といった意見でございました。

イメージ図で示しますと、現在、建っている中高層のマンションは高さ制限によって既存不適格となってしまい、今後、建て替えるときにはこのような形のマンションになってしまうことが考えられるため、高さ制限を超えていても、建替えの場合は特例としてもらいたい。住宅環境上問題はない。といった意見でございました。

ここで、高さ制限により既存不適格建築物になることと、その建物の資産価値についてですが、先進都市に問い合わせをしたところ、経済状況によるところが大きいため、高さ制限との因果関係を明確にすることは難しいとのことでした。また、融資や担保といった視点で銀行等に問い合わせしたところ、その建物がそのまま継続して使用することができるのではあれば、担保や融資について審査をやり直すことは普通はしない。ということでございます。

高さ制限が土地の取引にどのように影響するかについてもその土地周辺の地価変動によるところが大きいため、まだ明確なものは見つかっていない状況でございます。

建替えの説明に戻りますけれども、本市の見直し案では既存の建築物の建替えや造築の場合でも、高さ制限を適用することを原則とし、周辺の住環境に配慮がされ、よりよい街並みを形成する計画については地区計画を決定し、緩和することを提案しました。

周辺への配慮のイメージとしましては、図のように、壁面を一定以上後退すること。公開空地などを設置する、例えば敷地の周辺に歩道状の公開空地を設けるといったことをイメージしております。

続きまして、②の建替えを検討している団地の所有者からの意見ですが、容積率が有効活用できなくなり、戸数を増やす計画が制限され、建替え時の費用負担が増える。高層化できないと、駐車場や緑地の確保が困難になる。地区計画の手続は負担である。

これをイメージ図で示しますと、現在、５階建ての団地の地域が高さ制限されるとします。建替えをするにしても、同じような高さの建物か、このように横広がりの団地となってしまい、容積率の有効活用ができなくなってしまう。高層化して戸数を増やし、建替えの費用負担を軽減することができなくなるといった意見でございます。

これについても検討案では地区計画を決定し、緩和することを提案しておりますが、建替え決議を進める上での地区計画の手続はとても負担であるとの意見もありました。

ここで、高さ制限を緩和する特例に関する先進都市の事例についてご紹介いたします。

既存不適格建築物に対しては、既存の高さまでは認める特例として、告示日以降最初の建替えのみ、共同住宅に限る、敷地は変えない、建物の形状を変えない、といった条件で許可をする事例が多くありました。

船橋市などで行っている同じ高さまでなら一回建替えＯＫ、というものでございます。

このように既存の高さまで認めた場合、建物の既存の権利は継承されますけれども、地域紛争の対象になった建物も、とても長い間、改善されないことになります。

続きまして、団地の建替えについてですが、これを特例扱いとする事例は先進都市にはなく、

新築の計画と同様に地区計画の決定により緩和することとすることを条件としていました。

このほか、周辺環境への配慮がされた建築物は許可する方法がありましたが、都市によって許可条件はさまざまで、壁面の位置を後退、敷地内に公開空地設置、制限高さ1.5倍まで、20メートルですと30メートルということになります。そういったことです。それから、建築審査会の同意。などの事項がありました。しかし、高さ制限を導入後に、実際に、この許可を運用した都市の事例は見つかっておりません。

このように、高度地区の見直しについては、賛否両論ですが、特に、建替えが制限されることを問題視する意見が最も多かったことや本市としましても団地型マンションの再生は重要課題と認識しております。

皆様からいただきましたご意見を参考に、マンションの建替えに対する高さ制限の緩和措置などを含め、他都市の事例を参考に引き続きどのような問題があるか調査し、慎重に取り組んでまいりたいと考えております。都市計画審議会の委員の皆様からもこれらの状況を踏まえまして、ご意見等をいただければと考えております。

説明のほうは、以上で終わらせていただきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今日、欠席なさっている学識委員の方からの意見があるようでございますので、事務局からご報告をよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　お手元に今お配りいたします。今日、欠席の山本委員のほうから事前に意見をいただいておりますので、ご報告いたします。今、皆様にお配りしております資料をご覧ください。

（資料配布）

【都市計画課長】　見ていただいている１、２ということで、裏のページにもありますけれども、大きく分けますと、山本委員は、指定容積率200％における高さ制限20メートル及び31メートルはさほど厳しいものではない。２つ目としましては、既存不適格建築物の発生と対応について検討する必要がある。これについては何らかの措置が必要でしょうということで、大きく分けて２つの意見をいただいております。

後ろについているのは、先生の研究室の学生さんの卒論の要約だそうですが、高さ制限を東京都では一回やった後に、また変えている例があるというようなことで、その研究したもので、何らかの参考になると思いますということで、添付をしていただいております。

ちょっと長くなるので、中身については読み上げることはいたしませんけれども、高さ制限

をすることについては、容積率の観点から言えば、そんなにきついものではないんじゃないかと。とは言いながらも、実際に不適格になるものがあるのであれば、それについては何らかの対応を検討する必要があるのではないかという、その２点がご意見でございました。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、学識経験者の方から専門的な立場からご意見を伺いたいと思います。

まず、北原委員からよろしくお願いいたします。

【北原委員】　山本委員から資料が出ていて大変参考になりますが、山本委員が指摘しているように、容積率200％、建ぺい率60％の地域で、20メートル、31メートルというのは、制限をかけても、これは容積率のその中に理論的に十分収まりますので、権利を侵害するということにはならないとまず考えます。

それから、高層化できなければ資産価値が下がるというご意見がありましたが、これも必ずしもそうではないと思います。例えば、幕張のベイタウンなどは容積率300％のところ、ガイドラインを独自に定めて、中央の中層街区では軒高を21メートル以下に押さえています。それによって資産価値を高めています。要は、今の時代は容積率をたくさん使えるからということではなく、むしろどのようなまちをつくるかによって、その資産価値が高まるか、あるいは低下するかという時代になってきていると思います。

そういう意味では、床を増やして、それを売り払って建替えをしていくというモデル自体がバブル期につくられたモデルで、今の時代には必ずしも適合しない。特に美浜区の古い団地でそれを適用して、それがうまくいくかということとそれを適用してよいまちができるかということを、住民の皆さんも真剣に考えていただきたいなというふうに思います。

ただ、確かに同じ高さで壁のようなものがべたっと建つまちがいいまちかどうかという問題はあります。ですから、よりよいまちづくりの提案があった場合は、地区計画でそれを認めていくという方向性が妥当であると思います。基本的には、近隣の環境に負荷、特に住居系の用途地域の場合は、負荷を与えないような高さでいったん高さを制限しておいて、よりよいまちづくりの提案があれば、緩和の場合もあるし、より厳しい高さ制限の場合もあると思いますが、地区計画なり、そういった計画でよりきめの細かいまちづくりをしていく。

ただ、そのときの目安が、先ほど市の話の中にあったような壁面後退とか公開空地というものでいいのかなと疑問を感じます。やはりどういう壁面後退なのか、公開空地がどういう公開空地になるのか。これまでは面積だけとか、数値だけでやっていたのですが、もう少し中身に

立入って住環境の質をきちんと評価しながら、土地利用計画を立てていく必要があると思います。また、地区計画を立てるのは、手続が負担だというご意見もあったので、そこら辺のサポートを今後充実させていく必要があります。

それから、住民がよりよいまちづくりをしていくという提案に対して、地区計画以外の手立て、受け皿をもっと広げていくということを、ぜひこれからは考えていっていただきたいと思います。

私からの意見です。基本的には、市の案に賛成いたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

次に、根上委員、いかがでしょうか。

【根上委員】　前回の審議会で議論があったかと思いますが、私は欠席しており、そのときの議論の内容をちょっと把握していませんので申し訳ございません。

今、山本先生からのご意見と北原先生からのご意見で、私もほぼ同様の意見でございますが、このパブリックコメントの意見を見ていると、規制強化を求める声と規制緩和を求める声と両方あるわけです。

私は、目黒区で同様の高さを導入したときも審議会の委員として加わっておりましたけれども、ほぼ同様な状況の意見が出てきておりましたし、他区、あるいは他市の状況を伺ってもほぼ最初に導入するときには賛否両論、市民の意見も割れるというような状況は同様のようでございます。

これは同じ地域の中での規制緩和を求める声と住環境保全のために規制強化を求める声と両方混在しているという状況であって、なかなか合意が難しい。合意が難しい中で、放っておくとどんどん高いものか建ってしまって建築紛争が起きるというような状況をできるだけ早く迅速に周辺の地域から突出するような建築物を規制しようというのがこの絶対高さ制限高度地区の特徴というようなところでありますので、ある程度迅速に、緊急避難的に規制の網をかぶせるというような選択がある制度でございますので、ちょっと詳細な地域の実態に則したきめの細かな規制という形にはならないわけですが、その部分はもちろん地区計画等に移行していくということを考えた上で、まずは規制の網をかぶせるということが有効であろうということです。そういうことで、導入自治体が全国的に増えているというような状況にあるかと思います。

規制値ですが、今回は千葉市の20メートル、30メートルというのは、それほど厳しい規制値ではないと思います。規制値を厳しくしないとなかなか高さの秩序をつけるということからすると少し甘いなというような形にはなるんですね。一方、既存不適格の問題、あるは財産権の

問題と絡んでくるわけです。そこで、一般的には指定容積が消化できる範囲のところということで、市街地の実態からすると２、３階程度で、実際には100％も使ってないという市街地が多い状況ではあっても、200％が使えるというようなことで、５、６階が建つことが可能な15メートルから20メートル程度の規制値というのは一般的な状況でございますので、20メートルというのはほぼ妥当な範囲かなと思います。

そのあたりが、既存不適格への対応をどうするかというところと関係してきて、比較的厳しい規制値を採用する自治体は既存不適格を認め、建替えを認めることで合意を得る。

一方、比較的緩い規制値をとるところでは、建替えを認めないという対応が割と多いというような形になります。この千葉市の今の考え方は建替えは原則認めないということなんですが、そのときに資産価値に影響を与えるかどうかというところが、やはり論点にはなろうかと思います。これもなかなか今、北原先生からありましたとおり、学術研究で資産価値の推計をしているものもありますが、プラスに出てくるかマイナス出てくるかというのは、なかなか難しいところで、両方の街並みをつくったほうが、地域全体の価値は上がるというような結果も一部では言われている部分はあります。ただ、個別に見れば、確かに規制があると建て替えができないというようなことになります。

建替えができるということが明示されていると、問題はないものの、明示されていないとやはり不動産売買のときに影響するということもありますので、そのあたりのところまで考慮するかということになるかと思います。

団地の方々からの意見が大分出ています。そもそもこの規制は、中小規模の敷地が混在していて、中低層の建築物で構成されている市街地に有効な仕組みというようなことがありまして、こういう団地のようなところでは、あまり規制の意味がないのではないかというのは当然妥当な意見としてはあるだろうとは思います。

この臨海部がそういう団地で構成されているわけではないということで、規制の網としては全体をかけていって、特例等で除外していくという対応がほぼ望ましいのかなと思っています。その特例にも幾つかありますが、大規模敷地の特例という形で、例えば3,000平米以上の開発に当たっては周辺から一定の距離を置く等の条件になった場合には高さを緩和する。この場合には、２倍とか、大幅な緩和をするところがあります。これも例えば計画的な集合団地などでは高さを抑えるよりもむしろ隣棟間隔をとって、高く計画したほうが良好な環境ができる。そして、周辺にもほとんど影響がないというような建築計画も十分に考えられますし、さらにはタワー型の高層住宅市街地を想定するかどうかというあたりも関わってくるかと思います。

臨海部では、タワー型の市街地も可能性としてはあろうかと思いますので、そのあたりで大規模敷地の特例等を今後考えていくことも１つの方策としてあるかと考えています。

今、ご説明を受けていて、ちょっと気になったのは、説明された図が、説明会のときに使用されたものなのかどうかちょっとわかりませんけれども、ややこの図だと密度が高すぎて、到底200％の住宅市街地というイメージとは思えないので、そういう意味で、ちょっと誤解された部分があるのかなという気持ちのところでございます。実際には、200％ですので、建ぺい率、例えば30メートル制限、20％程度なので、８割ぐらいは空地として空くという市街地ですので、そのあたりちょっと誤解もあったのではないかなという気もしますので、今回の反対意見に対して少し丁寧な回答をされて、誤解のないような形にされていけばよろしいかなと思います。

ちょっと長くなりました。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

鎌野委員、どうぞよろしくお願いします。

【鎌野委員】　既にお二人の先生、それからペーパーでお一人の先生の意見と同じく、基本的に私もこの高さ制限、市が提案された方向性に賛成です。それを含めて、３点、最後にちょっと見直しと直接関係ないもう少し大きなことを１点、簡単に申し上げたいと思います。

第１点は、今申し上げたように、見直し案の20メートル、それから31メートルの高さ制限の方向性には基本的には賛成ということでございます。その理由はもう既に各先生、あるいは市の方から説明されたものとほぼ同様でございます。

２点目としましては、今回パブリックコメントにいただいた意見、かなりの部分、特にこういった高さ制限には賛成ではない、反対だというご意見の多くが団地に居住されている住民の方の意見で、その中でも建替えの方向性を考えているという意見だと思います。

やはりこれらの団地の方々というのは、これまでこの地区の地域の形成に大きく寄与し、また今後将来にわたっても、住民として大きな役割を果たすというようなことで、やはりその意見は十分踏まえる必要はあろうかと思います。

その上でですけれども、３番目としましては、やはりこれまた出たご意見でございますけれども、市などが提案の地区計画による特例など、これもいろいろな方法があると思います。既に幾つかの例示がありますけれども、できるだけこういった団地の方の建替えを含めた再生と言いますか、そういったことに資するような方向での特例ということが望ましいと思います。基本的な大前提としては、やはり全体としての高さ制限というのは維持すべきだと考えており

ます。

最後に、第４点目として、少しこの問題の前提というか、あるいはちょっとある意味では今回の見直し案そのものではないんですけれども、申し上げておきますと、今日、こういった経年マンションというか、築30年、40年たったマンションの建替えないしは再生ということが非常に重要な課題で、千葉市としてもやはりこの問題を避けて通れないと思います。

その際に、やはり考えなければいけないのは、団地の住民の方のご意見の中にもありましたように、建替えを制限するということでこういった高さ規制が働くということで、それはある意味では最もなんですけれども、他方ではやはり建替えが制限されるのはそれだけではないというか、高さ制限との関わりでいけば、恐らくこういうことなんだろうと思います。

ある程度の高さにして、余剰床を使ってそれを売却し、その売却したものによって自らの負担をできるだけ軽減する。最も望ましいのは負担なしで建替えができるということでしょうけれども、やはりその前提としてはそれだけの余剰床の需要がなければいけない。そうすると果たして、今日、あるいはこの地区で、どれだけそれが見込めるのかという検証が十分になされる必要がある。もちろん、住民の方も当然そのことはおわかりでしょうけれども、それから先ほど言いましたように、こういった経年マンションにお住まいの方、少なからず高齢の方でございますので、本当にわずかな費用負担でもなかなか難しいことになって、そうすると我が国の区分所有法上の建替えの要件というのは５分の４以上でございますので、５分の４を集めるのはいずれにしても、仮に負担がかなり軽減されても５分の４が集まるのはなかなか大変だと。ですから、そういうことが建替えを難しくしているという要因だろうと思います。

そういったことも含めて、千葉市のほうとしても、この住民の方のご意見にありましたように、どちらかと言うとこれまで千葉市などはいろいろと団地の建替えという方向で、いろいろと協力していただいた。それを阻害するような案になるのは困るというご意見が見受けられましたけれども、ですから今言ったようなことを踏まえて、市としても、こういったこととともに、それならばこういった経年マンション、団地の再生、建替え、あるいは改良、その他も含めて、どうすればいいかというのがやはり市の施策としてはこういった見直し案を施行するとともに、もし施行したとすれば、そういった手当というものが十分なされる必要があろうと思います。

最後に、ちょっと大きな問題ですけれども、私などは普段から、ある程度思っているんですが、本当に我が国の建替えという制度が立ち行くのかどうか。今日まで130数件の建て替え例、阪神淡路大震災によるものは除いておりますけれども、そもそもこういう制度というのが今後

妥当かどうか。そしてそれは、今、国のほうの検討会でも徐々に何となく問題意識にのぼっているし、一言私の専門から言えば、こういった建替えという制度があるのは我が国などわずかですので、何かこういった建替えというのが世界中どこにもあるというのではなく、日本特有の制度でございますので、そういった大きなところまで含めて、今後のいろいろな社会問題、こういった政策など絡んでこようかと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】　ありがとうございました。

時間がなくなったんですけれども、ほかにどうしてもという方は。

どうぞ、富田委員。

【富田委員】　意見ということですので、端的にお話しします。私は、美浜区選出ですけれども、周りはもちろん、完全にこれが施行されますと大半のマンションは全部高さ制限に引っ掛かります。全部不適格ということになります。住民の意見を代表するというわけではありませんが、私自身の意見として、今のこの検討内容であれば、私はもう反対です。やはり建替え計画、これが全部止まってしまいます。先が全く見えなくなります。私は実際に建替え検討推進委員会、そういったところの委員からも呼ばれて、検討を一緒にやってくれということもありました。

現実に、建替えということになれば、ただ何となく説明ということはありません。きちんとディベロッパーやなんかに入ってもらい、また、アドバイザーにも入ってもらって、新しいマンションはこういうマンションですよということをみんなに目で見せて、そこまでやって皆さんを説得するんです。結局、今まで美浜区内は恐らく１軒も建替えができてないんじゃないでしょうか。

皆さん、何で建替えできないかと言うと、結局、先ほどの余剰の床、今、600世帯のところを1,000世帯以上にして、その余った分を売却して、その金で少しでも建替え費用をねん出してもらう。自己負担をなるべく減らしてもらわないと、誰だって賛成なんかできないですよ。それが明らかに、建築計画のもとがこれで崩れてしまう。これは理論上、価格が下がらないとか、そういうことではないんです。現実に自分で住んで、ここで一生を終えたいという人もいる中で、どうしても建替えに賛成してください。というには、ただ理論上、価格は下がりませんよということでは、誰も承諾しません。

この内容では、既存不適格の建築物の扱い、特に建替え計画については緩和することを検討願います。幾つか検討の内容が入っていますけれど、この程度の内容ではとても説明できない

です。ですから、私は反対です。

【榛澤会長】　中村委員、どうぞ。

【中村委員】　私自身は、この低層の住宅地に住んでいる者とてし、その周辺のマンションの紛争に携わってきた者として、この高度地区の設定をするようにということはかねてから議会でも取り上げて求めてきました。

富田委員がおっしゃるような団地も含めた高さの高いところの部分、それについてを否定するものではありません。ただ、低層の住宅にいきなり高さの高いマンションを建てることに対しての規制をすべきだという流れの中で、今回、こういう高度規制をされてきたことが全国的に行われている流れであって、マンションの建替えの問題と今回の高さの規制の問題とやや質が違うことも一緒くたにして混乱して、そして反対だという意見が出されているというような印象を私は持ってしまうわけです。

本来は、ここに問題意識や背景、目的が出されているような低層の住宅も含めたところに、どうやって高さの制限をかけて、やはり住環境を侵さないような良好な環境を保てるのかということを主体にしているものだと考えていますから、それからした場合に、もちろん今まで高層が連なっているところで、そこを全部絶対高さを31メートルまでに押さえるということを厳しく主張しているわけではありませんから、そのすみ分けの考え方や自分たちがどこに当てはまるのかということをよく議論をして、どこの何を対象にしてこの高さの規制をするということが当てはまるのか、自分たちはそのためにどういう対策をしていけばいいのかということをあまり感情的にならずに、地域に合わせた形で説明をしていく場、時間が必要ではないかと考えています。

この間、船橋で、一回建替えをするということを認めてしまったいろいろな力関係があることは、やはり不動産も含めた資産価値のところを非常に強調して、かなり譲歩せざるを得なくて、一回建替えということが起こっているので、本当は千葉ではそれをしないで、対応が図れるものはしてほしいし、それぞれは高層のところでもう既に環境そのまま建替えても、別に周辺住民が全て納得して、建替えするだけだということだったら、全く問題ないと思うのですが、ただ残念ながらそうでない地域が千葉市内のあっちこっちにあまりにも乱発してしまったという状況をどうやって打開するかということで、本来これができたわけです。

ただ、そうは言っても、都市計画決定が２年先なので、うちの地元は４カ所のマンションがまたラッシュになってしまって、全然この高さ規制の制定をした意味がないぐらいの状況になっていることは非常に歯がゆく思っているというか、そういう状況です。

ですから、少し賛成と反対の意見の質が違うのと、地域的な差についての精査をした上で個別に対応を図っていって、何らかのこういう高さの見直しについては、やはり進めていっていただきたいということを私は申し上げます。

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。

諏訪園委員、何かございませんか。

【諏訪園委員】　前回、お休みしていたので、ちょっとどういう議論になっているか、よくわかりませんが。

【榛澤会長】　これは議論じゃありませんので、報告があって、今日、先生方にご意見を伺ったらどうかということで、時間をもらったんです。

【諏訪園委員】　これから高さ制限を設定しようとする地区での建替の場合には、すでに容積率が200％で、建ぺい率が60％という規制を守らないといけないわけですね。もし現状で、団地などで、建て替えを計画している建物で、この規制を超えているほど大きい建物があるかどうかわかりませんが、建替え時にこの規制を守るとなると、建物としては小さくしないといけませんよね。

【榛澤会長】　いや、全体的に一回、高さの規制をかけようということなんです。

【諏訪園委員】　山本先生の資料を見ますと、容積率200%を守ると、30メートルの高さの建物を建てようとすると、建ぺい率は、20％までしか上げられないということじゃないかと思ったんですけれども。ですから建て替えにおいて、高さ制限がなくても、すでに存在する制限によって、現状より大幅に高い、大きい建物は建てられないかもしれないと言うことで、山本先生の資料のような情報をもう少しわかりやすく伝えられると、皆さんの高さ制限に関する相反する意見もすり寄ってくるのではないかと思いました。

【榛澤会長】　事務局、すみませんが、一番最後、この前に挙げた５項目について、ちょっと前方スクリーンに映していただけますか。

ここで、多くの問題は、４と５ということなんですね。これで何かご意見がございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。

ここは別に採決をとるわけではございませんので、ただご意見を伺うだけでございますから、お願いします。

【黒岩委員】　私も地域福祉ということで、あまり建築ですとか都市計画にすごく詳しいとい

うわけではないですけれども、地域福祉という上では、やはり今、団地の再生ということを特に考えたいと思います。私は、市の新基本計画のほうにも携わらせていただいていたんですけれども、やはり千葉市の中では団地、非常に大規模な団地が多いので、それをどうするかというのが市全体の問題として、どうなるかということが大きいと思っています。ですので、先ほどのご意見があったように、高度地区の見直しというのは、よりよい環境を維持するという上では必要ですけれども、団地の再生をどうするかということがなかなか明確になっていないからこそ、住民の方からの意見にあるように、高度地区の見直しということにものすごく反応してしまうのだと思います。私たちの暮らしはどうなるんだろうという不安から、このような反対意見が多いのではないかと感じました。

特に、高齢者の生活支援ということを考えると、団地を再生する上では、団地の中に住んでいる高齢者の方の不安を取り除くことが先決ではないでしょうか。そういう方たちは年金暮らしとかで、建替えのときに余剰分のところがないと、そこに住み続けることもできないという、本当に大きな切実な問題を抱えていると思います。ですので、そういう問題に対して詳しい説明や、千葉市としてはこういうような団地の再生を図りたい、こういうまちをつくりたいというものをまず明確にする必要があると思います。そういう説明やビジョンなしに、高さ制限だけを出されると、やはりこういう反発というのが必ず出てきてしまうと思います。

高さ制限の特例が地区計画でできるというふうに述べられているんですが、やはり建築的なことに詳しくないと、地区計画をどうやってつくったらいいんだろうということの不安や不満が出てきてしまうと思います。地域住民の負担、特に高齢者の方とか、住宅弱者と呼ばれるような方というのは非常に不安が増すと思いますので、やはり先ほどのご意見とほとんど同じなんですけれども、よくそこら辺は仕分けをした上で進めていくことが必要ではないでしょうか。つまり、団地の再生はこうだ、まちはこうしていきたい、若い人を呼び込みたいからやはり余剰分のところも少し考えたほうがいいのではないかというような、ビジョンなりグランドデザイン的なものをやって、それから地域住民に対しての情報提供を丁寧にやっていっていただきたいと思います。

特に、このことに関しては、ＮＰＯ法人ですとか、そういったところでもかなりやっているのではないでしょうか。千葉大の先生たちが関わっている千葉地域再生リサーチなんかは、すでに美浜区で活動していると思いますので、そういう活動に関する調査と、あとそこでの活動している人たちの意見聴取も含めて、丁寧にやっていく必要があるのではないかと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

高橋委員、どうぞ。

【高橋委員】　高橋と申します。建築の設計を50年ほどやってまいりました。その中にはもちろんマンションも戸建も含めまして、公共建築も含めまして、いろいろやっている中で、今回の問題は、非常に悩ましい問題です。と言いますのは、建てる側の論理もありますし、住む側の論理ももちろんあります。ただ、今、皆さん非常に貴重なそれぞれの切実なご意見が、違う立場、あるいは土俵の違う立場でのアプローチがあったかと思いますので、なかなかこれはそれを統合する解決策というのはなかろうかと思います。

２つほど申し上げたいのは、１つは、拙速はやめてほしいと。じっくりとこれはもう少し広報も含めて、先ほど委員の方からありましたように、地区の人たちが、わかりやすい地区計画の進め方なども含めた広報をじっくりと時間をかけてやることによって現実的な将来の千葉市のいい都市計画ができるだろうということです。これはひとつ拙速主義はやめてほしいということです。

私自身とすれば、一律の高度制限というのはもちろん反対です。

しかしながら、環境のことというのは、非常に大事ですから、これがまた非常に悩ましいんですけれども、住宅密集地の方とそれから高層の団地の方、４階、５階の団地の方、それからもう１つは、海浜地区のタワーのところ、私のところはどちらかと言うと、内陸部の丘陵地帯にあります。

4,000平方、5,000平米の大きな土地に、元は調整区域だったようなところに、１棟建っていて、14階建てです。これが、仮に20メートルになりますと６階建てになります。14階建てが６階建てになります。それだけの広い土地があればいろいろな計画ができるんです。建築的には。

ただ、小さい土地ですといろいろなことはできません。ですから、私の言いたい２番目のことは、一律に高さを逃げ場のないようなあり方で規制するのではなくて、例えば敷地をまとめる、あるいは先ほど言いましたように壁面後退や公共用地としての提供だとか、あるいはいい住宅環境、いろいろ公共的なものを取り入れるとか、景観のことも含めて、これも長期的な検討が必要なんですけれども、あるいは市のガイダンス、わかりやすいガイドラインも必要です。そういうものを踏まえた上で、一律に異なる広さ、異なる地域を律することは難しいので、何かちょっととりとめがなくなりましたけれども、意見は２つです。

拙速は、やめてほしい。もう１つは、緩和規定を現実的にとっておくことによって、ある程度の一律の高度制限というのは有効になってくるでしょう。建替えも含めてです。一回目の建替えはいいでしょうということも含めて、あるいは土地が広い場合には、あるいは地区計画が

うまくいった場合には、その限りにあらず。こういう緩和規定さえあれば、私は１つのガイドラインとして今のこの設計基準に賛成です。

以上です。

【榛澤会長】　北原委員、どうぞ。

【北原委員】　この市の案は、決して厳しい高さ制限ではないということ、つまり200％が十分に収まる、ある意味では緩い高さ制限であるということをまず強調しておきたいと思います。

それで、なぜそれをやるかと、根上委員がおっしゃられたように、なぜそれをやるかと緊急避難的に、あっちこっちで建築紛争が起こっている。そういったところでまず緊急避難的にこういう緩い網をかけておこう。その上で、よりきめ細かな対応策を今後考えていく。そういう意味では、高橋さんのご意見と基本的に僕は同じなのですが、ただ早いほうがいいというところだけ違って、やはり早くこれはやったほうがいい。

それから、もう１つの問題点は、団地再生と建替えを同じだと皆さん考えていらっしゃるのかなとちょっと不安に思ったんですが、団地再生と建替えというのは１対１対応ではありません。建替えというのは団地再生の１つの手法です。建替えない団地再生ということもあり得るのです。いろいろな形で。

これまで日本では、これは専門家も悪いのですが、そこを一生懸命やってこなかった。これからは何でも取り壊して、スクラップにして新しいものを立てていくのではなくて、今あるものをどうやって活かしていくか考える必要があります。それが地球環境に対する配慮にもなると思うので、即建替えではない再生が十分にあり得る。高齢者がたくさん住まわれているような団地では、そういった方向を探っていく必要があると思います。

市の説明がわかりにくいというお話が、高橋委員からありましたけれども、わかりにくいと私も思います。こういうコントロールをするけれど、よいもの、その地域や土地に合ったものをやるときには、地区計画のような特例があります。それに対しては、こういうふうにやれます。こういうサポートがありますということをやはりもっともっと充実させると同時に、ＰＲしていただきたいと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

もう時間がまいりましたので、いろいろご意見があると思いますが、これに関してまして、事務局へ連絡して申し出ていただければと思います。よろしくお願いいたします。

事務局でまとめて、皆さんにまたフィードバックされると思いますので、今日は本当に長い時間ご苦労様でございました。

では、事務局にいったんお返しいたします。

【都市計画課長】　それでは、これで議題のほうは終了するんですが、実は、前回の審議会におきまして、意見聴取案件として議題に挙げさせていただきました、千葉市景観計画についてですが、当審議会よりいただいた意見を踏まえ、平成22年12月21日付けで告示を行いましたことをこの場をお借りして、ご報告させていただきます。

景観計画の策定に向け、貴重なご意見等をいただきまして、ありがとうございました。

以上でございます。

【榛澤会長】　それでは、これで千葉市都市計画審議会を終了させていただきます。

ご協力、どうもありがとうございました。

午後　４時２９分　閉会