第２８回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成20年12月22日（月）午後1時30分～午後4時30分

２　場　所：オークラ千葉ホテル　２階　「ブリストル」

３　出席者：

（委員）高橋保委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、北原理雄委員、松崎泰子委員、
田代順孝委員、髙野公男委員、松坂吉則委員、湯浅美和子委員、中村公江委員、
石井茂隆委員、木村正信委員、西巻義通委員、福本秀爾委員（代理）、
菊川滋委員（代理）、安木義昭委員（代理）、笹本榮一委員、杉本明行委員、
栗原洋一委員

（事務局）　林副市長、徳永都市局長、小森都市部長、古内建築部長、藤平公園緑地部長、
貫井施設部長、増田都市計画課長、中田まちづくり推進課長、
河野臨海地域再整備課長、鈴木政策調整課長、山下教育委員会企画課主幹、
森塚新港清掃工場長、鈴木緑政課長、星野公園管理課長、田辺公園建設課長、
阿部建築指導課長、重城建築審査課長、吉清産業廃棄物指導課長、
佐藤環境規制課長補佐

４　議　題

（千葉市決定　付議）

第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更について
第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について
第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
第４号議案　千葉都市計画公園の変更について
（若葉３丁目公園、打瀬１丁目～３丁目公園、打瀬第１～第７公園、
登戸５丁目公園、朝日ヶ丘第８公園）
第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について（打瀬第１緑地、打瀬第２緑地、打瀬緑地）
第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定（幕張新都心文教若葉地区）について
第７号議案　千葉都市計画地区計画の変更（蘇我副都心臨海地区）について
第８号議案　千葉都市計画ごみ焼却場の変更について
（千葉市新港清掃工場、千葉市新港新清掃工場）
第９号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による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　千葉都市計画用途地域の変更について
賛成多数により原案のとおり可決された。
第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について
賛成多数により原案のとおり可決された。
第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
賛成多数により原案のとおり可決された。
第４号議案　千葉都市計画公園の変更について
（若葉３丁目公園、打瀬１丁目～３丁目公園、打瀬第１～第７公園、
登戸５丁目公園、朝日ヶ丘第８公園）

賛成全員により原案のとおり可決された。

第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について（打瀬第１緑地、打瀬第２緑地、打瀬緑地）

賛成全員により原案のとおり可決された。

第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定（幕張新都心文教若葉地区）について

賛成多数により原案のとおり可決された。

第７号議案　千葉都市計画地区計画の変更（蘇我副都心臨海地区）について

賛成多数により原案のとおり可決された。

第８号議案　千葉都市計画ごみ焼却場の変更について

（千葉市新港清掃工場、千葉市新港新清掃工場）

賛成全員により原案のとおり可決された。

第９号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による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】　定刻になりましたので、ただいまより第28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人中19人でございます。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。

初めに、林副市長よりごあいさつ申し上げます。

【副市長】　皆様こんにちは。

本日は師走の大変お忙しいところをご出席いただきましてありがとうございます。開会に当たりまして一言ごあいさつを申し上げます。

日ごろから、千葉市の都市計画行政を初め、市政各般にわたりまして、大変委員の皆様には、ご支援、ご協力を賜っておりますことをまずは御礼申し上げます。

いよいよ師走に入りまして、もう既に二十日余りたって残り少なくなっているところでございます。ことし１年、いろいろなことがございました。千葉市としては、千葉都市モノレールの開業20周年ということですとか、焼却ごみの３分の１削減、それからきぼーるが、この12月１日で開業以来来場者数100万人ということで大変足を運んでいただいて、予定よりも多いお客さんが入っているというようなうれしいニュースもございました。

一方で、フクアリで、ジェフ千葉がＪ２に落ちるんではないかというようなはらはらしたこともございましたが、何とかＪ１残留というようなことがありました。

また、中国製冷凍ぎょうざというようなことで、ちょっと千葉市発で余り思わしくないようなことも、ことしを振り返ってみますとあったわけで、いろいろな意味で難しいこともあった１年かと思います。

特に最近、世界発の金融危機による不況ということで、今大変な雇用の問題等が出ておりまして、こういう都市の活力、雇用とか、そういう問題がこれからかなり大きな課題に、全国的になってくるだろうと。そういった意味で、都市計画のほうもそういう活力というようなあたりが、どういうふうにして関連づけてやっていくのかというようなことも大きな宿題として年を越していくんだろうなと、こう思っております。

市といたしましても、こういったいろいろな急激な世界情勢の変化等がございますが、都市計画は百年の大計とは申しませんが、ある程度長期的に見て、市民の安全・安心、幸せをつくるという、行政としてしっかりとやっていきたいと、必要があると、こう思って、いま一度ま

た心に決めているところでございます。委員の皆様には、一層のご協力、指導をまた賜りたいと、お願い申し上げるところでございます。

本日の議題でございますが、ご審議いただきます案件、お手元に配付のとおり９議案でございまして、関連する地区は７地区となります。

まず、幕張新都心文教地区、幕張新都心住宅地区、朝日ヶ丘地区、登戸地区、新港地区、蘇我副都心臨海地区、浜野町地区、この７地区でございます。

まず、幕張新都心文教地区では、千葉県の企業庁が、本年４月に公表いたしました幕張新都心文教地区未利用地マスタープランの土地利用計画に基づきまして、目指すべき市街地像を実現するために、第１号議案から第６号議案までの用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、公園、緑地の変更、また地区計画の決定等を行うものでございます。

それから、幕張新都心住宅地区では、おおむねの整備が完了いたしました公園や緑地を第４号、第５号議案によりまして新たに追加、もしくは区域変更をするものでございます。

次に、朝日ヶ丘地区、登戸地区につきましては、第４号議案の公園に関する議案でございます。

また、新港地区につきましては、新港新清掃工場でございますが、ごみ焼却場の区域の変更ということで８号議案にてご審議をいただきます。

次に、蘇我副都心の臨海地区でございますが、今回土地利用が確定した区域において、地区整備計画を定める地区計画の変更及び準防火地域の指定を行うもので、第３議案と第７号議案が対象になります。

最後に浜野町地区でございます。こちらは、建築基準法第51条ただし書きの規定による案件でございまして、民間による産業廃棄物処理施設の敷地の位置に関し、第９号議案にてご審議いただく予定でございます。

以上、本日は７地区に関する９つの議案でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

それから、最後に、私事になりますが、12月をもちまして、副市長を辞職する予定でございます。助役、副市長として、平成14年から６年半、都市計画審議会の会長さんを初め委員の皆様に大変ご指導をいただきまして、おかげさまで都市計画行政が円滑に進んでいるところでございます。この間のいろいろなご指導、心から厚くお礼申し上げますとともに、審議会委員さんのご健勝をお祈り申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。本当にありがとうございます。

【司会】　なお、林副市長は所用のため途中退席とさせていただきますのであらかじめご了承ください。

続きまして、榛澤会長にごあいさつをお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。月末になりまして、お忙しいところ、この審議会にご参集いただきましてどうもありがとうございます。今、副市長の林様から、議案につきまして、９議案ございますが、非常に多ございますけれども、先生方のご協力を得ながらスムーズに進めたいと思いますので、どうぞご尽力よろしくお願いいたします。

簡単ですが、ごあいさつとさせていただきます。どうもありがとうございました。

【司会】　ありがとうございます。

ここで、前回の審議会をご都合によりご欠席となられました委員の方をご紹介させていただきます。

千葉大学工学部教授北原理雄委員でございます。

【北原委員】　北原です。よろしくお願いいたします。

【司会】　また、北原委員におかれましては、前回の審議会において、会長から指名のありました職務代理者をお引き受けいただいておりますのであわせてご報告させていただきます。

よろしくお願いいたします。

次に、千葉青年会議所の栗原洋一委員でございます。

【栗原委員】　栗原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　よろしくお願いいたします。

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】　では、座らせて進行をさせていただきます。

まず最初に、本日の議事録署名人、諏訪園靖委員と北原理雄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。

本日の議案は全部で９議案で、対象地区と都市計画の種別が重複しておりますので、最初に対象地区の位置と、その概要について事務局より説明いただきます。

その後に、関連します第１号議案から第３号議案まで、第６号議案、第７号議案と地区計画の案件を一括して説明をお願いいたします。

皆さん方に、お配りしてある参考資料１の裏側に地区ごとの対象議案がございます。

では、事務局よろしくご説明お願いいたします。

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

座らせて説明させていただきます。

本日の議案は、先ほど副市長のほうからもありましたとおり、幕張新都心文教地区、同じく住宅地区、朝日ヶ丘地区、登戸地区、新港地区、蘇我副都心臨海地区、浜野町地区の７地区におきまして、用途、高度、防火・準防火、公園、緑地、地区計画、ごみ焼却場などの決定など全部で９議案がございます。

お手元のほうにＡ４横の本市の都市計画総括図を縮小いたしました都市計画決定及び変更箇所位置図をお配りしてございますけれども、今、会長さんのほうから後ろに縦横に整理してありますというものがご説明ありましたけれども、そちらを参考にしていただけると、それぞれの箇所と議案がどういう位置関係になっているのかということがわかってよろしいかと思いますので、そちらのほうもあわせてごらんいただければと思います。

では、前方のスクリーンのほう、同じものを一応映させてもらいますので、そちらのほうを見ながらということで説明をさせていただきます。

まず、スクリーンの図は、皆様から向かって左手が東京方面、右手が外房の大網、上が成田という関係でございます。中央が本市の中心部、ＪＲ千葉駅周辺ということになります。

それでは、図の左側から順にご説明をさせていただきます。

初めに、幕張新都心文教地区及び住宅地区でございます。

両地区は、ＪＲ京葉線海浜幕張駅から東のほう約１キロに位置し、幕張新都心の一角を形成しております。

文教地区では、１号議案の用途地域、２号議案の高度地区、３号議案の防火・準防火地域、４号議案の公園及び５号議案の緑地の変更並びに６号議案の地区計画の決定を付議しております。

住宅地区では、４号議案の公園及び５号議案の緑地の変更を付議しております。

次に、花見川区の朝日ヶ丘地区でございます。

当該地区は、ＪＲ新検見川駅から北東へ約１キロ、朝日ヶ丘の住宅地に位置しております。この地区では、４号議案の公園の変更を付議しております。

次に、中央区の登戸地区でございます。

当該地区は、ＪＲ西千葉駅から西へ約500メートル、国道14号の山側、登戸の住宅地に位置しております。

この地区では、４号議案の公園の変更を付議しております。

次に、美浜区の新港地区でございます。

当該地区は、ＪＲ稲毛海岸駅から南へ約２キロ、埋め立ての工場地帯に位置しております。

この地区では、８号議案のごみ焼却場の変更を付議しております。

次に、蘇我副都心臨海地区でございます。

当該地区は、ＪＲ蘇我駅から西へ約500メートルの臨海部に位置しております。

この地区では、３号議案の防火・準防火地域及び７号議案の地区計画の変更を付議しております。

最後に、中央区の浜野町地区でございます。

当該地区は、ＪＲ浜野駅から西へ約１キロ、国道357号の海側の工業地帯に位置しておりますけれども、この地区では、９号議案の建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置を付議しております。

次のページに、一応縦横に整理した表がございますので、もし議案の内容とか関連を確認いただく場合は、そちらのほうをごらんいただければと思います。

それでは、各議案の説明の前に、複数の議案にまたがっております幕張新都心文教地区、それから蘇我副都心の臨海地区、この２つの地区については、地区の概要を先に説明させていただきます。

初めに、幕張新都心文教地区でございます。

スクリーンには、幕張新都心周辺の航空写真を映しております。

写真の赤で囲こまれた範囲が幕張新都心の区域、黄色の線で囲まれた区域が文教地区ということになります。

文教地区は、幕張新都心の中でも最も早くから整備が進められた地区ということでございまして、学術・教育・研修機能が集積し、21世紀に対応する多様な人材育成の場、また国際交流の場として大きな役割が期待されている地区でございます。

しかしながら、ご存じのように社会経済情勢の変化により、教育関連施設用地の需要が減少傾向にございまして、ごらんの写真で、青い一点鎖線で囲まれた約28ヘクタールの土地が未利用地ということになっておりまして、こちらで有効活用が課題となっております。

これらの課題に対応するとともに、魅力ある市街地を形成するため、企業庁では、本年４月、未利用地の目指すべきまちづくりの方向性を示す幕張新都心文教地区未利用地マスタープランを策定・公表したところでございます。

ここで、マスタープランの概要についてご紹介させていただきます。

マスタープランでは、「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」を基本理念とし、国際的視点に立った教育機能や質の高い居住機能を導入するとともに、商業・業務、医療・福祉等の諸機能をバランスよく配置し、魅力ある複合市街地の形成を目指しております。

マスタープランでは、この「魅力ある複合市街地の形成」を図るため、これから説明いたしますようなゾーニングを想定しております。

初めに、赤い丸で囲まれたところでございますが、複合機能誘導ゾーンとし、中心にある大規模な公園の周辺を取り巻くように、多様な都市機能の誘導を図ることとしております。

水色の丸で囲まれたところでございますが、こちらは、ゲートモールゾーンとし、新しい街の玄関口として、魅力的な空間形成の誘導を図ることとしております。

緑色の矢印でございますが、こちらは、交流・環境軸ゾーンとし、幕張海浜公園と花見川緑地の緑の環境を生かすとともに、地区の人々の新しい交流文化を創出し、人と緑のネットワークの形成を図ることとしております。

青色の矢印でございますが、こちらは、ベイタウン連携軸ゾーンとし、幕張ベイタウンとの連携や機能の相乗効果を促すネットワークの形成を図ることとしております。

続きまして、ただいまのゾーニングを踏まえた土地利用計画をご説明いたします。

マスタープランでは、計画人口約１万人、計画戸数約4,000戸と設定し、ごらんの図で、Ａと示しております住宅・複合用途街区Ａでは、街の玄関口にふさわしい都市型の中層住宅地とし、低層部にショッピングモールを中心として、業務・教育・文化機能等の多様な機能を配置することとしております。

図の中央Ｂと示しております住宅・複合用途街区Ｂでは、高層住宅地とし、低層部に沿道型商業施設のほかに、医療・福祉等の生活サービス関連機能の導入を図ることとしております。

図の右上の黄色で示しております住宅街区では、花見川と花見川緑地の閑静な環境を生かした中層住宅地を予定しております。

図の左側、青色が塗ってあるところですが、来春開校を予定しておりますインターナショナルスクールや計画人口に対応した学校等の教育関連用地でございます。そして、これらの土地利用を支えるため、東西方向、南北方向に適正な規模の道路を配置するとともに、地区の中央部に多様な人々の交流の場となる特徴のある楕円形の公園を配置しております。

以上が、マスタープランの概要でございます。

この後、ご審議いただきます文教地区に係る各議案の決定及び変更は、ただいまご説明いた

しましたマスタープランの土地利用計画に基づき、目指すべき市街地像を実現するために行うものでございます。

次に、蘇我副都心臨海地区でございます。

スクリーンには、蘇我副都心臨海地区の航空写真を映しております。

写真の赤線で囲こまれた範囲が蘇我副都心臨海地区でございます。

蘇我副都心のうち、蘇我臨海部においては、近年の産業構造の転換に伴うＪＦＥスチールの大規模工場の移転等によって、段階的に発生する遊休地を積極的に活用し、本市の発展を支える拠点として官民一体となった整備を進めております。

平成14年度から段階的な整備に着手し、これまで用途地域の変更に先行し、土地利用が確定した区域を対象に再開発等促進区という種類の地区計画を定めるとともに、土地区画整理事業などによる都市基盤整備やスポーツ公園の整備を進めております。

その結果、ハーバーシティ蘇我等の大規模商業施設、アミューズメント施設やサッカースタジアムのフクダ電子アリーナ等がオープンし、にぎわいと魅力ある新たな街として発展しております。

これまで、本地区で決定及び変更いたしました都市計画でございますが、平成14年２月に土地区画整理事業、都市計画道路、都市計画公園及び地区計画を決定して以来、工場等の既存施設の除却、移転の目途が立ち、土地利用転換が可能となった区域を対象とした地区計画の変更や都市計画下水道、準防火地域の変更を順次行ってきております。

以上が、蘇我副都心臨海地区の概要でございます。

それでは、議案ごとに、具体的な決定及び変更内容の説明に入らせていただきます。

第１号議案、用途地域の変更。お手元の議案書をお開きください。

第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更について、ご説明いたします。

変更する地区は、幕張新都心文教地区でございます。

１号議案書の４ページになります。

計画図でございます。前方のスクリーンにも同様の図を映しておりますので、あわせてごらんください。

変更する区域は赤で囲んだ区域でございます。

本地区は、先ほどご説明いたしました未利用地のうち、地区の中央部に位置する面積約18.4ヘクタールの区域におきまして、マスタープランに基づき土地の高度利用を図り、高層住宅を

主体に、日常サービス機能を複合的に導入した土地利用を展開するため、第二種住居地域、建ぺい率60％、容積率200％から、容積率のみを300％へ変更するものです。

戻りまして、議案書の１ページをお開きください。

千葉都市計画用途地域の変更、千葉市決定。

都市計画用途地域を次のように変更する。

用途地域ごとの面積等につきましては、表のとおりでございます。

次に、変更内容について、新旧対照表によりご説明させていただきます。

議案書２ページの新旧対照表をごらんください。

表の６段目、第二種住居地域の欄をごらんください。

容積率10分の20以下、建ぺい率10分の６以下の区域面積が約18.4ヘクタールの減となり、これまでの約783ヘクタールから約765ヘクタールに変更になります。

また、同じく第二種住居地域で、容積率10分の30以下、建ぺい率10分の６以下の区域面積が約18.4ヘクタールの増となり、これまでの約72ヘクタールから約90ヘクタールに変更となります。

以上が、第１号議案の変更内容及び変更理由でございます。

次に、第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について、ご説明させていただきます。

初めに、変更する地区、変更内容及び変更理由についてご説明させていただきます。

第１号議案書の４ページの計画図をごらんください。

スクリーンにも同じ図を映させていただいております。

本地区におきましては、現在、第一種高度地区を指定しておりますが、今回、容積率を200％から300％へ変更する約18.4ヘクタールの区域を対象に、土地の合理的かつ健全な高度利用に配慮するとともに、地域の特性と調和のとれた居住環境を維持するため、用途地域（容積率）の変更にあわせ、第一種高度地区を廃止するものでございます。

なお、お手元の議案書、皆様にお配りした議案書で、変更前の欄、最下段に高度地区と表示されておりますが、第一種の表示が抜けております。大変申しわけございません。訂正させていただきます。第一種高度地区が廃止されるということになります。

戻りまして、第２号議案書の１ページをお願いいたします。

千葉都市計画高度地区の変更、千葉市決定。

都市計画高度地区を次のように変更する。

高度地区の種類ごとの内訳等につきましては、表のとおりでございます。

次に、変更内容について、新旧対照表によりご説明させていただきます。

議案書２ページ、新旧対照表をごらんください。

備考欄に記載してございますとおり、第一種高度地区が約18.4ヘクタールの減となり、これまでの約5,496ヘクタールから約5,478ヘクタールへ変更となります。

なお、第二種高度地区の変更はございません。

議案書３ページ及び４ページは、本市におきます高度地区の具体的な制限内容を示しております規定書でございますが、今回変更はございません。

以上が、第２号議案の変更内容及び変更理由でございます。

続きまして、第３号議案、千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてご説明させていただきます。

初めに、各地区の変更内容及び変更理由についてご説明させていただきます。

１つ目は、幕張新都心文教地区でございます。

第３号議案書の４ページの計画図をごらんください。

スクリーンにも同様の図を映しておりますので、あわせてごらんください。

変更する区域は、赤で囲んだ区域でございます。

本市では、市街地における火災の危険を防除するため、商業系用途地域や人や物が集中する地域、土地の高度利用が予想される幕張新都心などにおいて、防火地域及び準防火地域を指定しております。

このため、本地区におきましても、土地の高度利用を図り、容積率を200％から300％へ変更する約18.4ヘクタールの区域を対象に、区域内の建築物の耐火化・不燃化を促進することにより、火災による危険を防除し、地区の防災性を向上させるため、準防火地域を新たに指定するものでございます。

次に、蘇我副都心臨海地区でございます。

議案書６ページ、こちらの計画図をごらんください。

スクリーンにも同じ図を映してございます。

現在、本地区で決定している内容でございますが、本地区では、これまで赤の破線で囲んだ区域のＡ－１及びＡ－２ゾーンにおいて、将来、商業系用途地域への変更が想定されることから、用途地域の変更に先行して、地区内の建築物の耐火化・不燃化を促進することにより、火

災の危険を防除し、地区の防災性を向上させるため、平成17年８月に準防火地域の指定を行っております。

今回、変更する区域は、ごらんの図で赤の実線で囲んだＣゾーン全体の区域約23ヘクタールでございます。

変更内容及び変更理由でございますが、この後の７号議案で付議しております本地区の地区計画の変更でご説明いたしますが、Ｃゾーン全体の土地利用が確定し、既に地区整備計画が指定されているＣ－１ゾーンにおいて、にぎわいを創出する大規模な商業施設が許容されており、また、今回、Ｃ－２ゾーンの地区整備計画を指定することにより、スポーツ観戦が可能な観覧場が許容されます。

このため、来街者など不特定多数の往来が見込まれ、また、これらの施設の立地等に伴い、将来、商業系用途地域への変更も想定されることから、用途地域の変更に先行して、地区内の建築物の耐火化・不燃化を促進し、地区内の防災性を向上するため、本地区の地区計画の変更にあわせ、準防火地域を指定するものでございます。

恐れ入ります、戻りまして、議案書の１ページをお開きください。３号議案書１ページでございます。

千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更、千葉市決定。

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

防火地域及び準防火地域の面積は、表のとおりでございます。

次に、変更内容について、新旧対照表によりご説明させていただきます。

議案書の２ページ、新旧対照表をごらんください。

右端の準防火地域の備考欄のとおり、幕張新都心文教地区と、蘇我副都心臨海地区で、合計約41.3ヘクタールの増となり、これまでの約764ヘクタールから約805ヘクタールへ変更となります。

以上が、第３号議案の変更内容及び変更理由でございます。

続きまして、議案書では２つほど議案を飛ばしますけれども、６号議案　千葉都市計画地区計画の決定についてご説明いたします。

６号議案書の１ページをごらんください。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。

都市計画幕張新都心文教若葉地区地区計画を次のように決定する。

名称、幕張新都心文教若葉地区地区計画。

位置、千葉市美浜区若葉３丁目の一部。

面積、約30.4ヘクタールでございます。

初めに、地区計画の構成についてご説明させていただきます。

前方のスクリーンでご説明いたしますのでごらんください。

ごらんの表のとおり、地区計画は大きく２つの内容から構成されております。

１つ目は、地区計画の方針です。

ここでは、どのような目標に向かってまちづくりを進めるかや、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

２つ目は、地区整備計画です。

ここでは、まちづくりのルールを具体的に定めるもので、地区計画の方針に従って、建築物等の用途や建て方に関する制限を定めます。

今回、本地区では文教地区未利用地のマスタープランにおける目指すべき市街地像を実現するため、土地利用計画に基づき、適正な土地利用の誘導と土地利用を支える都市基盤の整備、保全を図るため、１号から３号議案の用途地域、高度地区及び準防火地域の変更と同時に、地区計画の方針と地区整備計画のうち地区施設の配置及び規模を決定するものでございます。

なお、地区整備計画のうち建築物等の用途の制限につきましては、今後、企業庁が具体的にまちづくりを実現していくため、都市景観や都市環境の視点から、都市デザインガイドラインの策定を予定しておりますので、このガイドラインの策定にあわせ具体の制限内容の検討を進め、今後、当審議会へお諮りしたいと考えております。

それでは、地区計画の決定内容及び決定理由についてご説明いたします。

同じく、前方のスクリーンでご説明いたしますのでごらんください。

初めに、地区計画の目標でございますが、「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」を基本理念とし、多様な機能を活かした新たな魅力と活力の創出、国際化に対応した人材育成や交流の促進、周辺環境との連携、調和、ヒューマンスケールの街づくりの４つの地区計画の目標を定めております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全の方針でございます。

ここでは、土地利用に関する方針、地区施設及び公共施設の整備及び保全に関する方針、建築物その他の工作物の整備の方針の３つの方針を定めております。

初めに、土地利用に関する方針でございますが、マスタープランを踏まえ、幕張新都心の各

地区や既存の文教機能と有機的に連携・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ため、地区内を３つに区分し、それぞれの特性にあわせた土地利用に関する方針を定めております。

１つ目は、地区の中央部に位置する大街区で、低層部に商業・業務機能や医療・福祉機能等の生活サービス機能を有する都市型の高層住宅が立地する土地利用を展開します。

２つ目は、地区の西側に位置する地区で、街の玄関口として、魅力的な空間の形成を目指し、低層部に商業・業務機能等を有する都市型の中層住宅が立地する土地利用を展開します。

３つ目は、地区の東側に位置する花見川緑地沿いの街区で、緑地に隣接する環境を生かし、中層住宅地としての土地利用を展開します。

次に、地区施設及び公共施設の整備及び保全に関する方針でございます。

地区の周囲に配置された都市計画道路や地区の北部を東西に走る既存道路を骨格に、地区内で展開されるさまざまな活動を支えるため、４つの方針を定めております。

１つ目は、地区外と地区内を結ぶ南北、ちょうど京葉線に直行する方角になりますが、南北に貫通する既存道路については、地区内幹線道路として維持・保全いたします。

２つ目は、地区内の東西方向及び南北方向に区画道路を適切に配置します。

３つ目は、歩車共存道路として、地区内を東西方向に貫通する歩行者ネットワークの主軸を形成します。

４つ目は、地区の中央部に近隣公園を配置し、整備します。

また、各街区内には、居住者の利用のための公園等の空地を適切に配置します。

次に、建築物その他の工作物の整備の方針でございます。

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ため、３つの方針を定めております。

１つ目は、周辺環境の調和や、個性的で良好な景観の形成に配慮しながら、多様で変化に富んだ住宅を中心とする複合機能を有する建築物を整備します。

なお、地区の中央部に位置する大街区は、土地の高度利用を図り、高層建築物を整備します。

２つ目は、計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導するとともに、良好な居住環境等の維持・増進を図るため、敷地の細分化等による環境悪化の防止に努めます。

３つ目は、駐車施設については、街区ごとに適正な規模を確保するとともに、自動車の出入りに配慮した、自動車車庫の集約立地を図ります。

続きまして、地区整備計画でございます。

地区整備計画では、土地利用を支える都市基盤施設として、地区内幹線道路１号線及び区画道路１号線から７号線の計８路線を地区施設として、その配置及び規模を定めております。

地区内幹線道路１号線は、幅員18メートル、延長約393メートルでございます。

区画道路１号線は、幅員13メートル、延長約346メートルでございます。

区画道路２号線から７号線は、同じ幅員11メートルでございまして、２号線の長さが延長約450メートル、３号線が延長約476メートル、４号線が約117メートル、５号線が約114メートル、６号線が約169メートル、区画道路７号線が延長約156メートルでございます。

決定理由でございますが、議案書４ページの下段に記載してございますとおり、本地区において、適正な土地利用を誘導するとともに、土地利用を支える都市基盤を整備・保全し、将来の目指すべき市街地像を実現するため、地区計画を新たに決定するものでございます。

以上が、第６号議案の決定内容でございます。

続きまして、一括説明の最後になります。７号議案　千葉都市計画地区計画の変更について、ご説明いたします。

７号議案書の１ページをごらんください。

千葉都市計画地区計画の変更、千葉市決定。

都市計画蘇我副都心臨海地区地区計画を次のように変更する。

名称、蘇我副都心臨海地区地区計画。

位置、千葉市中央区川崎町、寒川町２丁目、寒川町３丁目、稲荷町１丁目、稲荷町２丁目、稲荷町３丁目、今井１丁目、今井２丁目、今井３丁目、蘇我１丁目及び蘇我２丁目の各一部。

面積、約130.3ヘクタールでございます。

前方のスクリーンをごらんください。

変更内容及び変更理由をご説明する前に、本地区で現在決定しております地区計画の概要をご説明いたします。

本地区は、段階的かつ円滑な土地利用転換を図ることを目的に、平成14年２月に地区計画を決定し、地区計画の目標、区域の整備方針及びＡ、Ｂ、Ｃ、Ｄの４つのゾーンの土地利用に関する方針等を定めております。

Ａゾーンは、商業、業務、研究開発機能の導入を図り、特に寒川地区では、水際空間の利用を考慮した商業・アミューズメント機能の導入を図る土地利用としております。

Ｂゾーンは、研究開発機能や生産機能などの導入を図る土地利用としております。

Ｃゾーンは、既成市街地との近接性等を考慮し、居住機能などの導入を図る土地利用としております。

Ｄゾーンは、イベント等の開催が可能で、市民のスポーツ振興に資するとともに、広域的な防災拠点としての機能を持つ総合防災公園を配置することとしております。

次に、地区整備計画でございます。

先ほど、経緯でもご説明しましたとおり、工場等の既存施設の除却、移転の目途が立ち、土地利用転換が可能となった区域を対象に、順次、建築物の建て方のルールである地区整備計画や緑地や道路などの土地の高度利用と都市機能の更新を図る上で重要な公共施設を定めてきております。

現在は、Ａゾーンの一部であるＡ－１、Ａ－２、Ｃゾーンの一部であるＣ－１及びＤゾーンについて地区整備計画を定めております。

変更内容及び変更理由をご説明いたします。

今回の変更は位置、土地利用に関する基本方針、主要な公共施設の配置及び規模、地区整備計画の4点でございます。

それでは、議案書５ページからの新旧対照表により、今回、変更する内容についてご説明いたします。

スクリーンにも同様のものを映しておりますのでごらんください。

変更箇所は下線を付して示してございます。

初めに、新旧対照表１ページ、表の上から３段目、位置でございます。

本地区に近接する地区において、土地区画整理事業が完了したことにより、本年２月、町名変更が行われたことに伴い、蘇我町１丁目、蘇我町２丁目を、それぞれ蘇我１丁目、蘇我２丁目に変更するものでございます。

次に、土地利用に関する基本方針でございます。

新旧対照表では、６ページの表の上段、③の箇所でございます。変更箇所は、同じく下線表示となっております。

本地区では、フクダ電子アリーナを地域資源としてとらえ、これまでの魅力と賑わいのある拠点づくりに加え、住む人、訪れる人の誰もが、スポーツを身近に感じられる拠点づくりが可能となるよう、Ｃゾーンの土地利用に関する基本方針を変更するものでございます。

具体的な変更後の内容は、Ｃゾーンは、既成市街地との近接性や大規模な公園緑地、スポーツ施設などの地域資源を活かし、市民が都心の魅力を享受できるとともに、緑やスポーツを身

近に感じられる土地利用の展開を目指し、居住機能、スポーツ交流機能、商業機能などを配置するでございます。

次に、主要な公共施設の配置及び規模でございます。

新旧対照表では、同じく６ページの中段をごらんください。

変更箇所は、やはり下線を表示してございます。

スクリーンにも表示してございますのでごらんください。

向かって右、水色の線で表示している地区内幹線道路３号線でございます。今回、Ｃゾーンで地区整備計画を定めていないＣ－２ゾーンの約13.7ヘクタールの区域において、既存施設の除却や移転の目途が立ち、土地利用転換が可能となったことから、土地利用を支える主要な公共施設として、新たに幅員19メートル、延長約385メートルの地区内幹線道路３号線を主要な公共施設として位置づけるものでございます。

次に、地区整備計画でございます。

新旧対照表では、７ページの表の上から３段目、建築物等の用途の制限の欄でございます。

変更箇所は、同じく下線で表示しております。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律との整合を図るため、Ａ－１、同じく８ページのＡ－２、同じく９ページのＣ－１ゾーンの建築物等の用途の制限の表記を変更しております。

次に、Ｃ－２ゾーンの地区整備計画でございます。

新旧対照表10ページ、左側の新の欄をごらんください。

先ほどご説明いたしましたが、前方のスクリーンに映しております図のうち、オレンジ色で表示しております約13.7ヘクタールの区域、こちらにおいて、土地利用転換が可能となったことから、新たに地区整備計画を定めるものでございます。

地区整備計画では、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定めております。

建築物等の用途の制限でございます。

ここでは、建築できる建築物を限定列挙しております。

前方のスクリーンにわかりやすく整理した表を表示しておりますのでごらんください。

Ｃゾーンの土地利用に関する基本方針の実現に向けて、ごらんの表のとおり、居住機能として住宅、共同住宅等を、スポーツ交流機能として観覧場、運動施設を、また居住機能やスポーツ交流機能に附帯する商業機能などとして、事務所、床面積3,000平米以下の店舗、飲食店等、保育所などを許容し、より一層、多様な機能が近接した魅力ある市街地としての育成・展開を

図るものでございます。

壁面の位置の制限でございます。

前方のスクリーンの図面で、皆様から向かって右手に赤とオレンジ色の一点鎖線で示しておりますのが、今回、変更する壁面の位置の制限の箇所でございます。

本地区では、これまでＡ－１、Ａ－２及びＣ－１ゾーンにおいては、開放感のある空間やゆとりある歩行空間等を確保するため、地区内に配置されている道路の規模等を考慮し、道路境界から壁面の位置の制限を定めてきております。

Ｃ－２ゾーンにおいても、これまでとの連続性や一体性を考慮した空間を確保するため、国道357号の沿道で、オレンジ色の一点鎖線で示している箇所では９メートル、川崎町南北線、地区内幹線道路２号線及び３号線の沿道で赤の１点鎖線で示している箇所では１メートルの後退距離を定めております。

議案書15ページの計画図その３は、建築物の高さの最高限度を定めている図面でございますが、今回、変更は変更はございません。

以上が、７号議案の変更内容及び変更理由でございます。

なお、以上ご説明いたしました議案第１号、２号、３号、６号及び７号につきまして、平成20年11月17日から12月１日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいま、関連いたします第１号議案から第３号議案までと、第６号議案と第７号議案につきまして、ご説明いただきましたが、今の説明に対しまして、ご質問、ご意見等ございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

湯浅委員。

【湯浅委員】　それでは、何点か確認と質問をさせていただきたいと思います。

まず、幕張新都心の文教地区、こちらのほうにたくさんの案件が出ているわけですけれども、こちらはもとから言いますと、土地利用計画、県の企業庁のほうが策定されました土地利用計画マスタープランによってのことということなんですけれども、このマスタープランを策定するときに、千葉市は一体どんなかかわりをされたのか、そのあたりを少し、どういうふうにかかわってこういうふうな決定をされたのか、そこにどんなかかわりをもってこられたのかということを確認させていただきたいと思います。

あと、それから、個別に幾つかありますけれども、道路なんですけれども、というのか、実はこれもちろん京葉線より北側の文教地区ということなんですけれども、その下に住宅地区がございまして、それとの整合性をどうとっていくのかということもひとつ大きな課題としてあるというふうに考えています。それはどうなって、それをどういうふうに考えられたのかということを聞きたいなというふうに思っています。

あと、細かいことになりますけれども、道路を、先ほどベイタウンの連携軸というふうに、今の基幹道路としてこれからも維持管理をしていくというふうな話しがあったんですけれども、この道路は、実はベイタウンの中の住宅地の中を貫通している道路です。まず第一、これ北側にまた住宅地が大きくできまして、そこに商業地区なんかもできるわけですから、そこに行く人たちもこの道路を通るということになりますと、海側の大きな通りから、ずっと貫通して北側に抜けていく通りになってしまいますので、住宅地の中を非常に大きなそういった道路が貫通することになるんですけれども、これが南北を縦断するということで、どれほど交通量がふえるのか。すなわち今ある既存のベイタウンというところのどれほどの交通量の増加をもたらすのか、その辺はどのように考えておられるのかご説明ください。

あと、それから、このマスタープランなんですけれども、１万人の計画人口というふうになっています。この数が私は非常に微妙な数だなというふうに思うんですけれども、と言いますのも、今、学校施設などつくりますときに、3,000戸で１つ小学校をつくっていきますというのが千葉市の基準としてございます。4,000戸となると、小学校は１つできると思うんですけれども、それでは中学校はどうなるのか。

実は、今、皆さんご存じだと思うんですけれども、今、ベイタウン地域、既に人が張りついているベイタウンのほうでは、中学校が満杯ということで、どうにかならないのか非常に大きな問題になっていますけれども、こういった中にまた１つ非常に中途半端な人口を張りつける計画のマスタープランというのは一体いかがなものかというふうに思うんですけれども、この辺の判断はどう判断したらいいのか、どう判断されたのか、マスタープランづくりにかかわった方がおられるんだったらご説明をいただきたいと思います。

それから、これは美浜区の特長でもありますけれども、ここすべて埋め立て地です。その中に30年ほど前に一斉に人が入ってきまして、30代、40代の方が多かったわけですけれども、その方が一斉に65以上、前期高齢者になろうとしています。そういった状況なんですけれども、本当に住宅地をつくるということで大きな目的であったがために、実は振り返ってみますと、福祉的施設が非常に少ないというのが今美浜区が抱える大きな問題になっているんですけれど

も、今の土地利用計画の中で国際性豊かなまちづくり、これはこの地域の特長をあらわしているということで、これあってもいいかなと思うんですけれども、美浜区ということを考えました場合に、福祉的施設を、大きな宅地開発をするのであれば、絶対これは避けて通れないというか、考えておかなければならないことだと思うんですけれども、実際、福祉的機能も拝聴いたしますと書いてあるんですが、かなり弱い表現になっているんですけれども、この辺どんなふうに、これからクリアされるのかなというのがとても心配なんですが、これはどうなっているんでしょうか。そのあたりちょっと確認をさせていただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　今、５点ほどございましたが、それに対しまして事務局からよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、今、湯浅委員のほうから５点ほどですかいただいておりますので、一応このマスタープランに市はどうかかわってきたのか。それからあと道路ですね。道路の連絡性、整合性はどうなっているのか。それからあと交通量の増加。それから、ベイタウンのほうで中学校がいっぱいになっているんだけれども、そういったものについてどう考えているのか。それから５つ目として、福祉施設、埋め立て地全体の問題というふうな形でのとらえ方をしているけれども、今後どのようにして担保していくのかという５点と承っておりますけれども。

まず、マスタープランのほうですけれども、いわゆる未利用地をどのようにして利用していくのか、現実問題として幕張新都心、昭和の時代の終わりから計画をしてきて、当時は大学等の誘致というような話しで来たわけですけれども、そういったことがちょっと実際に誘致活動がうまくいかなかったという経緯がございまして、今まで、未利用地という形で置かれておったわけです。一方、その後に、実際にまちづくりが行われてきました業務地区、それからベイタウンといわれる住宅地区のほうは、それなりの計画に従って人が張りついてくるということで概成してきたのかなと。２万6,000人という計画人口に対して２万3,000人ですから、概成してきたのかなと、ここまで来るのに大体25年から30年かかっているわけです。そういう中で、この案件が出ているということです。これは幕張というある大きな社会基盤に投資をしたところでございますから、こういうところに千葉市として、あるいは県がそこを放っておくという形の、基本的には千葉市の中の土地でございますので、こういったものについて、そのまま放っておいていいのかという、そういう視点を持って有効に都市施設、これを活用していくという、そういう視点がやっぱり必要だろうということで、県のマスタープランの策定という形の

中で、千葉の都心構造、幕張と蘇我と千葉都心の３都市になるんですけれども、その一つである幕張新都心の成長というんですか、成長をそのまま維持するという観点からすれば、ここやっぱり15年から20年先を見込んでいくと、やはり何らかの施策を打つべきではないかという形で、このマスタープランというものに着手をしておるというふうにお考えいただいたほうがいいのかなと思っております。

それから、南北の道路についてでございますけれども、今、委員さんのほうがおっしゃったのは、地区の中を交流軸という形で行った道路でございますけれども、この道路、確かに下のほうまで抜けておりますけれども、基本的には、この道路よりも外側の道路、いわゆる幕張海浜公園のわき、あるいは花見川のわきに沿った道路というもののほうが規格としては実際に大きな容量を持っております。ですから、そういったものを基本的には使われるんではないかなというふうに私どもとしては想定しているわけです。実際に、現地に私ども行ったことありますけれども、確かにベイタウンの中での移動自体は確かに中の細い道を皆さん使われているようですけれども、外との連絡については、やはり交通量の断面とか、移動速度ということを考えたときには、外側の大きな、都市計画道路になるんですけれども、そちらのほうに配分が多く行くのかなというふうに考えているところでございます。こちらの道路について、居住者１万人という形での設定の中で交通量のほうも見ておるんですけれども、十分に量が確保できるという形で検討はしております。混雑度としては、基本的に計画した道路の交通許容量、交通量から調べた場合に、かなり余裕があるということで、１以下、一番低いのは0.39というのがあるんですけれども、高いところで0.8ぐらい、ちょうど公園のところの通り、そのあたりがちょっと大きくなるんですけれども、そこについてが0.8と、ちょうど幕張海浜公園との矢印が、緑色の点と縦の公園側と交差しているあたりなんですけれども、そこが一番予想交通量としては多いんですけれども、そちらのあたりがちょっと量が多いかなということで予測はしてございます。

それから、中学校等の問題ですけれども、これは確かにちょっと難しい問題かなというふうには考えております。市の教育委員会のほうで作成している現在の学区編成の中では、幕張西中学校区ということになっております。ちょっと距離としてはありますけれども、学区ということではそちらのほうの設定をしております。ただ、ベイタウン自体のほうも20年かかって２万人という人口が張りついてきた、そういった経緯からすると、今、これが経済情勢もあるんですけれども、こういう時代の中ですから――売れないということはないと思うんですね。幕張というブランドがあるのである程度のそこにある生活の資源というんですか、生活のための

施設というものでは恵まれておりますから、人が入っていくとは思うんですけれども、バブル期のような形で土地が処分される、あるいは建物が売れていくという形にはならないと思うので、恐らく15年から20年かけて分譲等が進んでいくのかなというふうにして考えておるんですけれども、そういった中で、分譲のスケジュールとかを見ながらでないとちょっと今のところ初めからぼんとやるとそれこそ、たとえはよくないんですけれども、初期のころの美浜区の埋め立て地などにおいて、中学校をつくったはいいけれども、今はほとんどクラスが少なくなっているという面もあるんで、それが一概にいいのかどうかというのは、見定めるのはかなり難しい要因があるのかなというふうにして考えております。

それから、最後に、福祉施設の担保なんですけれども、これはご指摘のように非常に難しい部分があります。ただ、今回、私どものほうの地区整備計画等の目標の中でも、そういったものを入れていきますよという形での文言表現をあえてさせていただいておりますので、そういったものについては、企業庁さんのほうに申し入れして、分譲等の条件に入れていただくなりの工夫をしていきたい、そういうものを中に入れるようにという形で働きかけをしていきたいなと思います。

というのは、ここは、初めから福祉施設ですよという形での都市計画というのが非常に打ちにくいもので、そういう中ではそういった分譲の条件とかという形で市の考えているまちづくり、置かれている状況、そういったものにご理解をいただく。

２回ほど前の都市計画審議会の中の案件にもございましたけれども、ベイタウンのほうのちょうど南の端というんですか、そちらのほうの用途変更等に際しましても、そのような形の条件をということで、確かに美浜区におけるそういうような福祉関係の施設、非常にタイトであるということを認識しておりますので、そのために、できるだけのことをさせていただくという形で働きかけをしております。

以上が、一応、まずご質問いただいた中身に対する私のほうの答えとなります。

その他に、幾つか関係部局も来ておりますけれども、もし今のでもう少し詳しくということになりましたら、再度お答えをしたいと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、湯浅委員いかがでございましょうか。

【湯浅委員】　どうもありがとうございました。

それでは、もう少し確認をさせていただきたいと思います。

先ほどの土地利用計画の策定のかかわりということで、これは成長を続けるため、15年先を

見越してこういうふうにしたほうがよいというふうな判断にあったということなんですけれども、まさにさっき申し上げたのが、大学を誘致しようかというふうな話しもあった中で、それができなくなっての今回の変更なわけですけれども、ここ既に近隣とかで住んでいる人たちは、ここが住宅とはついぞ思わずかかわってきたところもありますので、ただ、それは計画を変更していくのは仕方がないことかもしれないんですけれども、そういった中で、新たな未利用地、マスタープランをつくっていく際に、なかなか、もちろん先ほどの話しがありました一応案の縦覧はされているけれども、意見はなかったということですが、そういったことにもっと積極的にこういった計画の周知というものが行われて当然ではないかなって思うんですけれども、そういった努力を案の縦覧、都市計画法にのっとってやっておりますということだと思うんですけれども、そういったマスタープランをつくるときに、近隣のそういった、大きな計画の変更なわけですから、地域の住民への公表とか、周知ということはされてきたのかどうか、その辺の努力はされたのかどうかお伺いしたいと思います。

それから、道路の件なんですけれども、先ほどの図のところで新しくできるところの縦横のちょうど交差のあたりが混むのではないかということだったんですが、私がちょっと聞きたかったのは、今、既に南のほうに、西というんでしょうか、地図でいうと下側なんですけれども、そこからずっと通っていくので、そこの既にあるところがかなりここが、実はこれは問題があって路上駐車が多いとか、いろいろあるんですけれども、結構事故的なものがあって、みなさん冷や冷やしていることがあるんですけれども、そこの交通量がふえないのですかということをちょっと聞きたかったんですけれども、そういった交通量の予測とかというのはされているのかどうか、ということをもう一度確認いたします。

それと、今、学校なんですけれども、こちらのほう幕張西中学校区ということなんですが、実は、ここが既に幕張西地区のマンション開発が進みまして、学校のほういろいろな施設がぱんぱん状態です。そこにまたここをつくるというのは、それは確かに15年ほどかかりますよとか、完璧に張りつくにはかかりますよということですが、既にもうかなりの、例えば保育所何かでもいっぱいですし、そういったところに新たにこういったところをつくっていくということを考えるときに、やはりそういった、子供の教育とか、保育のあり方とかというのは、そこで生活する上で絶対必要条件なわけですから、そういったものをあいまいなままに進めていいのかなって、私はすごくこのところを感じています。今までそうで、そういうことをしてきたがためのツケがいろいろなところで問題となって吹き出ていると思っているので、これからの新たな計画の中には、その辺をきちんともう少し考慮していく必要があるんじゃないかなと思

うんですけれども、今ちょっと中途半端な気がするんですけれども、再度その辺のお考えをお伺いいたします。

それと、福祉機能に関しては、できるだけのことをしていただきますというふうなことだったんですが、もちろんそれはお願いしたいなと思いますけれども、それでは、今の土地利用計画の書き方が私は弱いかなと。

例えば、学校などにおいても、複合――これはここに書けるかどうかは別にして、そういった学校であっても、例えば隣のほうですと、複合的に使っていくというふうなことも出ていますので、そういった、学校も福祉施設と一緒とかということもあるわけですから、そういったことも考えていく、それは、できるだけしていきますよという話しだったんですけれども、どこでそれが担保されるのか、ちょっと非常に不安を感じていますので、もう一度お伺いいたします。

【榛澤会長】　では、お答えをよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　ちょっと順序は逆になりますけれども、ちょっと今の図面出しておいてもらえます、マスタープランの図、それですね。

その中で、まずマスタープラン、都市計画ではないんで、ぴたっという形ではないといえば確かに担保がないだろうと言えば、一つはそうなんですけれども、左下の薄いブルーのところに小さく濃いブルーのところがあるかと思いますけれども、そちらのほうはマスタープランの中で一応位置づけいただいている保育所用地でございます。それから、そのところにある破線をずっと上がってきた右がＢというちょっと赤の丸のとこ、そこです。今指しておるところ、ここは一応小学校用地という形で、3,000という戸数があるんで、小学校の発生という形で一応企業庁さんのほうからご提示いただいている、ここは一応そういった小学校用地として考えておりますよという形で言われている、マスタープランの中で市民の皆さんに提示したという意味では、そのほうが担保があるのかなと思うんですけれども、そういうところでございます。ですから、小学校と保育所については、ごらんになっていただいた中で、ある程度の、なるほどという形のものが出ておるのかなと。ただ、先ほど説明の中でもさせていただきましたけれども、中学校については、かなり難しいところもあるんですけれども、現段階、教育委員会のほうでも、さっきも言いました、入居のスケジュールとか、そういったものがはっきりしていないんで、まだことしマスタープランの基本的な見直しという形になったばかりですから、ここへきてこういうような経済情勢ということになりますので、はっきりまだ、本当に申しわけないんですけれども、ある程度の見込みがついていけば、当然、次期の５カ年計画とか、そう

いう中に位置づけて、市の予算の裏づけがあって、学校を１校つくるのにはやっぱり何十億としますから、そう簡単にぽんてつくれるものではない、それこそ議会にきちんとかけてやっていかなければならないということを認識しておりますので、そういう中へきちんと位置づけていく、学校を１つつくるのについても教育委員会さんのほうにちょっとお伺いすると、実際に着工をして物をつくるまで、計画段階、それから予算措置、こういったものを含めてやはり４年から５年かかるという中でございますので、そういう中で、対応を図っていきたいかなというふうに考えております。

それから、マスタープランの周知についてなんですけれども、これ、実は企業庁さんのほうがベイタウンの自治会さんに文教地区についての説明会ということでもちかけた経緯があるそうです。そのときに、特に開催しなくてもよいということでお返事をいただいたということで、線路の向こうとこっちは違うんだということなのかどうかわかりませんけれども、それは不要だということで言われたという報告は来ております。ただ、ホームページ、私どもの都市計画の説明会というのを８月にやっておりますけれども、そちらのほうには、500件ちょっとのホームページへのアクセス数があるのは確認しておりまして、そういったものについて、８月から、そうやって皆さんが見ていただいているということについては、私どもも認識しておるところでございます。

それから、あと、ベイタウンの中の交通量なんですけれども、今、そこの通りのところが大体12時間で1,700台ぐらいの交通量があるんだそうです。ちょっとその下のところです。上の、先ほど委員さんがご指摘されたその縦の道路、そこ上から来ての道路です。それが1,700台ぐらいの交通量があるんだそうですが、確かに将来交通量としては1,900台程度ということで、１割ちょっとふえるということは予想されております。現況としては、そういうような状況を想定しているということです。

以上です。

【湯浅委員】　どうもありがとうございました。

【榛澤会長】　ほかにございますか。

【湯浅委員】　もう質問というより、やはり中学校が今どれだけベイタウンの中で問題になっているかということを考えると、何か今の形ではちょっと中途半端なままな、何か見切り発車的な計画なのではないかなというふうなことが危惧されますということを伝えておきます。

【榛澤会長】　はい、どうもありがとうございました。

では中村委員。

【中村委員】　幕張新都心と蘇我と両方やってよろしいんですよね、委員長さん。

【榛澤会長】　はい。

【中村委員】　じゃ２つお願いします。

まず、先ほどの幕張新都心の議案についてなんですけれども、長年かけて人口をふやしてきたと先ほどもおっしゃっていましたが、文教地区の人口規模を１万人とした根拠というのは、何を根拠に、人数をこれだけだというふうにしているのかどうかを伺います。

また、容積率を200％から300％にふやすということで、200％では何階建てまでが建てられ、300％となった場合には、どのぐらい高層な建築物になるのか、それを想定しているのか伺います。

また、北側の制限を外して、日照などが軽視されるまちづくりにならないのかどうか。

先ほどは、質問しようかと思ったら同じ質問が出たので、ベイタウンの住民がといっても、一部代表の方とのお話し合いの中で必要でないという話しだったと思いますが、ベイタウンの人たちが今後福祉施設を使うということに当たっては、地域に公聴会的なものだって開いてもよかったのではないかというふうに思いますけれども、一部上部の人とだけお話しすればよいという、そういうスタンスでよかったのかなということは疑問だというふうに思いますけれどもいかがでしょうか。

また、今後、高層マンションも含めた複合施設をつくるということですが、今はテナントが、なかなかがらがらの状況だったり、都内に戻ったりという、そういう状況が続いていく中で、今後、こういう高層のものをつくっていって売れる状況とかの見通しがあるかどうか、また電波障害についての影響があるのかどうかを伺います。

それと蘇我地区なんですけれども、Ｃ－１ゾーンの現時点での状況、にぎわいのある施設ゾーンだというふうにとらえていらっしゃるのか、その上でＣ－２ゾーンに着手する時期がいつだとお考えなのか。

また、現時点でサッカーの試合のある日に大変駐車場が混雑して大変だというふうに伺っていますけれども、Ｃ－２ゾーンを整備するに当たって何か手立てをするのかどうか。

また、こういったＣ－１、Ｃ－２ゾーンという蘇我地区を整備をさせていくわけですけれども、蘇我駅からこちらに向かっていく商店街などの活性化ということについては、どのようにお考えになったのか伺います。

以上です。

【榛澤会長】　６点ほどあったと思うんですが、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　それでは、ご質問のほう、私のほうでちょっとメモしたので、６つ、７つ、８つぐらいありますけれども、大きく分けての２つというんですか。

まず文教地区と、それから蘇我ということになるんで、蘇我地区については、臨海地域再整備課のほうが今日来ておりますので、臨海地域再整備課のほうからお答えをさせていただきます。

それから、幕張新都心の文教地区１万人の根拠ということになりますけれども、大きな視点で見ていただきますと、ベイタウンが大体80ヘクタールぐらいで２万6,000人という実は人口規模でございます。それと同じような形でのヘクタール当たりに直していきますと、大体300人ぐらいの数値は出てくるんですけれども、イメージ的には、後のご質問とちょっとラップすることがあるんですけれども、街のイメージ、中高層という形、それからでき上がってくる幕張という、先ほどもありました１つの都心としてのブランド、ブランドと言ったら、それこそ笑われるかもしれませんけれども、地区のイメージという中で整合を図っていくと、約30ヘクタールぐらいのところになりますので、人口的にはそれくらいという大きな枠、これをそうじゃなくて、低層住宅地にしてしまえば、全然また人口規模は違うんですけれども、幕張という一つの都市、千葉の中の都心ということを考えると非常にいいのかなと思います。ただ、違う考え方をしますと、今、１戸当たりの住宅の居住人数というんですか、昔は３点幾つだったんですが、今では2.6ぐらいというのが市内平均なんですけれども、こういったものを引き合いにしまして、その既存データを生かして、住宅の実際の戸数、これを割り出してやっていきますと、大体4,000戸前後という建築する可能性が出てくる、床面積が出てくるんですけれども、こういったものを掛け合わせてくるとほぼその前後という形になろうかと思います。ただ、居住者の構成が若干国際交流というような形をやっておるんで、単身の外国人居住者とか、そういったものが一部想定されるということなので、もう少し低目に出るかなというふうにはちょっと考えております。

それから、高さについてなんですけれども、敷地の広さとか建て方によるんですけれども、全く同じところで、同じ建築面積でということであれば、200％から300％という意味では、確かに1.5倍ぐらいの高さのものが建ってしまうというのは現実でございます。300％ということで実際にできている町が、それじゃどこにあるのかと言いますと、幕張のベイタウンでございまして、こちらが、いわゆる真ん中のベイコアのあたりで７階建てぐらいがメイン。それから一番高いところは、公園に近いウエストシータワーが33階ですか、100メートルを超えるものがあるんですけれども、恐らくそれくらいまでの幅がある、建て方によります。ですから１カ

所に寄れば高くなりますけれども、企業庁さん等のイメージの話で、先ほど私のほうで、中心にある公園を大事にしていきたいということをちょっとイメージとして差し上げたかと思うんですけれども、公園を中心としたところには、余り高いものは建てないようにしたいと、公園に近い部分には、高いものは建てないようにしたいというどうもご意向があるようです。というのは、やっぱり公園というのは、中村委員さんも心配されているように、日影とか、そういったものを配慮しなきゃならないということがありますから、やはり高い建物をそこへ許容にするのがいいのかということについては非常なやっぱり悪影響が懸念されますので、そういったものは企業庁さんのほうもどうも配慮されているということでございます。ただ、高さ制限については特にしておりませんので、容積率がアップすることによって高いものが建つということです。あり得るのは、高層ということなので、10から20ぐらいの間というふうにして、それを主体とすればあるんですけれども、一部に空地を寄せた場合、いわゆる街区の中に皆さんの交流スペースをつくっていった場合には、どこかにその分が寄っていくんで、幕張、ベイタウンのちょうど公園の入り口のところにある30階ぐらいのものまでは建ち得るというふうに考えております。

それから、福祉施設等の問題につきましては、確かに難しい、公聴会を開いたらよかったんじゃないのというようなことですけれども、今後また企業庁さんともちょっとお話しをしながら、そのような方策がとれるのかどうかについては十分検討をさせていただきたいと思います。

それから、テナントについてでございますけれども、大きなビルを、商業ビルという形での想定ではなくて、１階部分という形のものになるんで、ＩＮＳとの関係もあるんですけれども、日本的でないもの。例えばベイタウンの中にも実はあるわけなんですけれども、そういった、ちょっと変わった質のお店が来るんではないかなという形では考えております。交流というようなものを中心としたテナントさん、あるいはそういうような個人のベンチャー的なものというようなものが入ってくれるんではないかなと想定しておりますけれども、確かに経済情勢で予断を許さないのはご指摘のとおりかと存じます。

電波障害につきましては、実は、ここは近くに放送大学がございまして、それがいろいろと、実は花見川沿いに電波基地がありまして、そことマイクロウエーブ回線でつながっているのもありまして、そういったものに対する配慮というのは一応してございます。

それから、あと、一般のテレビの受信障害という意味では、これちょっと非常に予測が厳しいんですけれども、デジタル化していた場合に電波塔の位置が変わってくるんで、これは、一般的に電波の出るところが変わってしまえば影になる位置が変わるので、これはもっと大きな

国の中での問題とあわせてちょっとやっていかなきゃいけないのかなというふうには考えております。

それから、残りは蘇我の話しになろうかと思いますけれども、Ｃ－１ゾーンの状況、それからＣ－２の着手時期、あるいは駐車場の混雑、それから地区から蘇我駅のほうへ向かっての活性化等については、臨海地域再整備課のほうから答弁させていただきます。

【榛澤会長】　よろしくお願いします。

【臨海地域再整備課長】　臨海地域再整備課長の河野と申します。よろしくお願いいたします。

私のほうから、今、都市計画課長からも説明ありましたけれども、蘇我地区のＣ－１ゾーンのにぎわいの関係と、駐車場の整備の関係についてお答えさせていただきまして、蘇我駅の商店街の活性化については、まちづくり推進課長のほうから回答させていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

まず、Ｃ－１ゾーンのにぎわいについての考え方ですけれども、お手元に蘇我というパンフレットをお配りしてあります。そのパンフレットをちょっと見開いていただきまして、臨海地区の整備状況を示した図面がございます。スクリーンにも同じ図面を映しましたけれども、この図面の中央、フクダ電子アリーナの前にピンクでＬ型で塗ってあるゾーン、このゾーンが既に整備計画を決めていますＣ－１ゾーンです。このＣ－１ゾーンのにぎわいの考え方についてのご質問なんですけれども、このＣ－１ゾーンの中のグローボと書いてある施設、この施設が今年の夏にオープンした商業施設です。現在のにぎわいの状況と言いますと、必ずしも決してにぎわっているということをなかなか言える状況ではないんですけれども、今後、このグローボの上側、水色の既成市街地側なんですけれども、ここに来年の３月を目標にケーズデンキさんがオープンを予定しています。今後、このケーズデンキのオープンだとか、きょうお諮りしていますＣ－２ゾーン、図面で白抜きで残っている部分なんですけれども、土地利用転換が今後進むことによって、既にある商業施設の活性化、あるいは駅周辺の既成市街地の活性化につながるものと、期待しているところでございます。

Ｃ－２ゾーンのスケジュールの考え方なんですけれども、Ｃ－２ゾーンのほうの今後の建物の立地につきましては、基本的に土地所有者でありますＪＦＥスチールさんが誘致をするということになっております。現時点では、パンフレットにも書いてありますけれども、Ｃ－２ゾーンの中に薄い緑で塗ってありますジェフの練習場が建設される予定ということであります。それ以外の場所につきましては、きょうのＣ－２ゾーンの土地利用の方針だとか、整備計画に即して、今後ＪＦＥさんのほうで検討を進めていただくというようなことになりますので、今

回の承認をいただいた後に、今後、土地利用が進められていくという状況になります。

それと、サッカー開催時の駐車場の関係なんですけれども、この臨海部適所に開催時の駐車場を2,000台ほど用意して現在サッカーの試合に備えています。

それともう一つは、千葉みなと駅からサッカー場までのシャトル便等の運行をすることによって、現在は、臨海部の中で余り交通渋滞が起きてないということと、既にオープンしていますハーバーシティーの商業施設に対する影響も少ないというようなことで、現在の交通状況は余り問題ないのかなというふうに考えています。

それと、今後ですけれども、現在もやっているんですけれども、このサッカー場、車を使うということではなくて、極力公共交通機関を利用して、蘇我駅から競技場まで歩いていただき地域の活性化にもつながるようなことも考えていきたいということで、ジェフのほうでも公共交通機関を使って観戦に来ていただけるようＰＲを今後も進めていきたいというふうに考えております。

以上です。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課の中田でございます。

お尋ねの商店街の活性化でございますけれども、ご案内のように、まだ爆発的に商店街が活性化したということではないのかもしれませんが、フクアリ、あるいはその前のハーバーシティーが平成17年にオープンしておりまして、このときにあわせて市の方が地元とオープンカフェなどを実施したというふうなことがございます。その後は、今度は都市部に変わりまして、経済部が支援をいたしまして、今度は商店街主催のオープンカフェなども実施いたしております。

さらには、フクアリの管理者とも連携をしたイベントに地元店が出店するなど、徐々にこのスポーツタウンを生かした地元商店街の活性化という、まだ五月雨ではございますけれども、実施されているという状況でございます。

一方で、この４月から、私どものまちづくり推進課が地元の自治会、ないしは商店街とまちづくり協議会なる組織を発足させました。まだ東口の駅前広場をどう整備拡充するかという検討に着手しているなど、まず商店街の活性化というところまでは抜本的に行っておりませんが、いずれそうしたことの積み重ねがゆくゆくそういうところに落ち着いていくんだろうと思います。

私は、個人的に感ずるところでは、およそ３年の間に、当初は、臨時的にサッカー観戦者が通るとき、これを自分のお店でどう対応していいのか。極端な例は店を閉めていたお店が結構

あったわけでございますが、この３年目になりまして、どうも大変その辺が上手になって、そういう観戦者の一部を試合終了後我がお店へどうぞと、あるいは試合開催前に受け入れると、こういうノウハウは大分上手になってきたと、こういう認識でございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

先ほどのお答えのところで、高層マンションのときに、北側の斜線ですか、日照権の問題、そのところはどういうふうにお考えかというのがあると思うんですが、はいどうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　私のほうも、それ北側の斜線制限の部分でございますけれども、これは一種高度というのは、確かに北側の斜線制限でこれがなくなるということになるんですけれども、いわゆる住居系の用途地域なんで、日影の規制自体は斜線制限がなくてもこれはあります。それが５時間、３時間という形での隣地に対する日影の制限自体は残りますので、斜線制限はございませんけれども、日影の制限は残るということになりますので、そのあたりは、なくなっちゃったか、なくなるものということではないということは一応答弁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。

中村委員いかがでしょうか。

【中村委員】　まず、幕張新都心の件なんですけれども、やはり１万人の根拠、土地ですとか、規模で、大体換算されて出されたということですが、やはり今少子・高齢化、子供を産み育てる数がふえていくような状況になかなかない中で、果たして、数、そしてその方向で行くのかというのは相当疑問があるかなというふうには思っています。

お聞きしたいのは、先ほどもちょっと述べていたかと思うんですが、この地区でのまちづくりをするに当たって、幾つか街区がブロックごとに分かれていますけれども、それは、例えば１つの建設する建物の入居の見通しが立ち次第その次のブロックをまたつくっていくと、そういうような整備のあり方なのかどうかを伺いたいと思います。

また、道路を、ベイタウンのほうでは駐車場の設置がきちんと、一部コインパーキングとか商店街のほうでありましたけれども、やはり駐車場対策というのが、高層になればなるほど車で行き交う人がふえれば、物理的な駐車場の対応というのも相当求められるかなというふうに思いますし、道路は、もちろんバリアフリーは進められるとは思いますけれども、よりそういう視点でつくるということが必要かなと思います。

そして、高さが、先ほど容積率が300％になるということでは、やっぱり110メートル、ベイタウンの高層マンションと同じだけの高さのものが相当建設されるということになると、高齢化するに当たって、福祉施設が入るとは言え、高齢の人がそこで例えば終を得るような施設が、高層で、例えばあればあるほど、外出する機会が減って、人とのコミュニケーションがなかなかとりにくいとか、いろいろ、施設をつくるに当たって、例えば公園に近い側が、そういった福祉施設で、やや低層ぎみでつくられるというのならまた別かもしれませんが、規模、高さの制限が全くないということから考えると、相当高層のものが、多少公園の周辺は低くしたとしても、そういったものがつくられるのかなというふうに思うので、そうした福祉の視点とコミュニケーションをつくろうという場合には、どのように建物をつくる場合にお考えなって、デザインだけでなく、そこに住んでいる、そこを利用する人たちの立場に立ってつくろうということをどこまで福祉の視点が入った上で今後計画されようとしているのかを伺います。

また、何を目的として施設を建設しようとしているのかという点では、企業庁が、平成24年度なくなる方向でいるということから考えても、土地の処分をしたがっているという時期と合算して、こういった都市計画審議会が開かれたのかなという気がしてならないわけなんですけれども、やはり、高層のビルを、今後、建てていこうということは、最近の中では全体として高さを規制しようという動きそのほうが住みやすい町になっているんじゃないかというような動きがあるわけですけれども、そうした動きにやや逆行するような動きじゃないかというふうに思いますがいかがでしょうか。

また、蘇我地区についてですけれども、Ｃ－１ゾーンのグローボは、市側の方もご承知のとおり大変お寒い状況かなというふうな、ただスポーツをやる日や土日は違うのかもしれませんけれども、平日の雨の日にたまたま視察に伺いましたら、大きなお店にいろいろ入っていて、入っているお店自身は決して魅力がないわけではないなと、スポーツのものもあれば、何かお菓子の駄菓子とか、いろいろな見て使いたいというのもありましたが、ただお客さんを大体数えてみると総合計で10人ぐらいしかいないかな。そういう中で、相当な面積でありながら、中の施設を使っている人が閑古鳥。その一方で、アリオのフードコートは、昼の時期だったんですけれども、あふれんばかりの親子がベビーカーで来ているという、非常に混乱さを感じていて、店のコンセプトと時間帯とか、平日とか、そういうことがあるかもしれませんけれども、こういった、今後も、またＣ－２ゾーンまで広げていって、それだけの独自性や集客力を持って発展できるだけの措置が本当にあると言えるのかどうか、そういう採算、やはり企業だって利益が上げなければ進出をしていくということはリスクを伴うわけですから、それができるの

かどうかという点では、先行き大変厳しいのかなというふうに、今あるグローボだって夏に出たばっかりで、来年になったら撤退してしまうということもあり得るんじゃないかなというふうに、ちょっとこの前のお客さんの人数を見て、アンバランスさを見るにつけ、非常に危惧を抱いたわけですけれども、それについては、お店任せということでいいのかどうか、まちづくりについての市としての考え方というのは何かをお考えがあるようでしたら伺いたいというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　よろしくお願いします。

【都市計画課長】　それでは、蘇我が１つ、まちづくりの可能性ですね、そこのとこについての再確認ということと、あと、幕張新都心の文教地区で４つほど、高さとか福祉、あるいは駐車施設、それから整備等についてということで、４点ほどいただいているかと思いますけれども、まず、整備がどういうふうにして進んでいくのかということなんですけれども、イメージしやすいとすれば、幕張新都心というお手元にある冊子の一番後ろ、実は一番後ろのまちづくりの経緯というのがあるかと思うんですけれども、そこをちょっと申しわけないんですけれども、見て、事実関係というんですか、そういったものをちょっと確認を、私も、そうなるのかなと思ってこれを眺めておったわけですけれども、実際に幕張新都心、ベイタウンに入居が始まったのが1995年ということなんです。その後に、５つほど欄が飛んで、2001年、ベイタウンの人口が１万人を超えるということで、ここで大体６年ぐらいで人が埋まっているわけです。幕張新都心というのは、ご存じのとおり、結構初めのうち早いテンポで建設が進んだかと思いますけれども、それでいて６年ぐらいかかるかなということなんで、多少順番が、きれいに右から順番とかという形にはならないかもしれませんけれども、当時の経済情勢と今の情勢を考えてみると、もうちょっとかかるかなということは想定しています。あれだけ急いだ幕張新都心でさえ６年かかってやっと１万人ということを考えていると一遍にぽんというものではないだろう、順番で建てざるを得ないだろうということは明らかかと思います。

計画自体はどうなるのかというのは、また企業庁さんともよく話を詰めていかなければならないし、先ほどありましたように、分譲ということで、企業庁さんが分譲をしなくてもというのはおかしいですけれども、行政のほうは絶対すると言っていますけれども、その土地を引き継ぐ、例えば県さんなら県の管財課さんなりがそういう処分をすればいいわけで、私どもはそれをきちんと担保させていただくという、そういう立場におります。そのための地区計画等をかけますよということでございますので、そのあたりはしっかりとやっていきたいと思ってお

ります。

それから、文教地区の駐車場でございますけれども、先ほども土地利用の中でもありましたように、同じ形で集約立地という形をしていこうかなというふうには考えております。ただ、ご指摘にありました路上駐車等の問題については、これ非常に、今、実は、県警さんがいらしたということでこれ言いづらいんですけれども、いろいろと市のほうとも非常にいろいろな意味では問題があることは事実です。ですから、なるべく路上ではなくて、街区の中に収用していく方法があればいいなというふうにして考えておりますけれども、これについては、現在協議を進めているところでございます。

それから、福祉施設については、ご指摘のとおり、公園の周り低いところを使うという形での考え方を企業庁さんは持っておられるようなので、そちらのほうへぜひとも入れていきたいなと、特にタワーにするよりも、低い建物にしたほうが１階部分の面積がふえるんで、そういったものも含めて、あるいは公園へ散歩に行きやすいような、そういうような配慮をしていただきたいということで要望していきたいと思います。これについては、やはり委員さんのご指摘するようなことというのは、企業庁さんのほうでもマスタープランの中に福祉施設という形でわざわざ言葉を表現させていただいている上からも、やはりある程度のものはきちんと担保できるのではないかというふうに考えております。

それから、高さというか、現在の住み方に逆行するんではないかというご提案ですけれども、これは、非常に難しい問題かと思います。住み方がいろいろとあるということで、幕張新都心はこのように300とかという高い容積、それからどちらかというと高い建物になっておりますけれども、千葉市全体を見てみると、いわゆる16号線から外側というんですか、千葉都心から見た外側というのは、沿道部門を除きましてはほとんど容積率が100％程度ということで指定をさせていただいておりまして、いろいろな意味で住み方がある、その中で一律の高さ制限というのは非常に厳しいものもありまして、今後またいろいろと検討をさせていただきたいかなと。ただ、おっしゃったように全部が全部高いものではない、いわゆる高い棟で建てればそれくらいのものが建てられるということで、私、うそとか、隠し事をしようとして言ったわけではないので、30階ぐらいのものは建とうと思えば建ちますよということで、必ず全部のところにそれが建っていくということではございません。そのあたりは、ちょっと誤解のないようにしていただけたらと思います。やはり公園を中心としてその周りを建物が取り囲んでいくという、ある意味ではこの地区全体の中庭という考え方をするんであれば、いきなりそういったものかぼんぼんと建つような無茶な土地利用というんですか、そういったのは市としても受け入

れがたいというふうに考えております。

それから、蘇我の副都心については。

【榛澤会長】　どうぞよろしくお願いします。

【臨海整備再整備課長】　蘇我のＣ－１ゾーンのにぎわいの件なんですけれども、先ほども答弁しましたように、Ｃ－１ゾーン、グローボだけの施設しか現在ありませんので、今後、Ｃ－１ゾーンが土地利用転換することによって集客もふえてくるのかなということを期待するんですけれども、基本的に商業施設ですので、企業のほうの努力によって展開してにぎわいのほうも創出していただきたいということをお願いしていくわけですけれども、市としましても、企業とタイアップしまして、オープン当時は、ここのグローボにハーバーシティーの中を巡回するバスは、停まってなかったんですけれども、その後、循環バスが停車するとか、改良してきていますので、今後も、商業事業者と行政と協力しながら、にぎわいの創出というものについて頑張っていきたいというふうに考えております。

【榛澤会長】　中村委員。

【中村委員】　まず幕張新都心のほうですけれども、先ほど土地の問題については企業庁任せでなく、市のほうもその土地については企業庁頼みでなく市が主体的になって、この土地について、受け売りでなく対話ができるということを期待はしますが、ただ、今、やはりここではデザインを考えていて開発については抑えるという話し合いがなされているので、比較的高さを無秩序に、企業が、企業のやりたいほうだいでやるということがないからまだいいかなというふうに思いますけれども、ただそれが本当に主張どおりに通るのか通らないのかということは、今まではきちんと規制はされて、その中で進められてきたかと思いますけれども、ただ制限がかかってないんだからやっていいじゃないかと言われると、力関係がどうなっていくのかどうか、そのあたりが心配がありますし、この間、マンション業者の倒産が全国的に1,300ぐらいですか、されているとかという状況も起こっていますし、先行きの見通しを考えても非常に厳しいのかなというふうには思っております。やはり身の丈にあった、今の社会情勢の中で、規模の整備にとどめるということをした上で、その後進まなければすぐに手をつけるということでなく対応もしていただきたいというふうに思いますし、やはり本来は高さの制限をなくして容積緩和までするということは、高い建物を促進することにつながって、住環境も含めた複合施設ではあるとはいえ、やはりふさわしくないんではないかということを指摘をさせていただいて、もともと幕張新都心の開発そのものについては、私ども会派としては反対の立場がありますので、それを表明させていただきたいというふうに思います。

蘇我地区についてですけれども、蘇我地区については、サッカーがある日は多少周辺の商店街についてもお客も入るような話しはありますけれども、今後、蘇我臨海開発をこれ以上進めていったところで、実際にその中に入っている企業ですらこうしたなかなか厳しい状況があって、しかも研究開発施設が分断してしまうような、アリオとグローボの間にあって、なかなかバスが多少通ったとしても、日常的に行かれる距離ではないですから、そういう点で連携してぱっとお客が来るというようなそういう立地条件にはなかなか今厳しいんじゃないかなというふうに思います。そういうことも含めて、どちらかというと、Ｃ－１、Ｃ－２、これから頑張れと言いながら、またさらに地元の商店街に対して打撃を与えるに過ぎないような状況であれば、やはり今回の議案については、また開発を助長するものであって、地域経済の活性化に本当につながるというふうには到底認められるものではないかというふうに思いますので、反対だということを表明して終わります。

【榛澤会長】　わかりました。どうもありがとうございました。

北原先生から何か一言コメントあるようですので、よろしくお願いいたします。

【北原委員】　質問ではなくて意見なんですけれども、幕張ベイタウンに関していうと、この文教地区に新たに住宅を入れるというのは、京葉線より北側の地区は従来はオフィスと文教施設だけという形で、ある意味では非常に機能が偏っていたところだと思います。そういったところに人が住む町が入ってくるというのは、このエリアのバランス、町としてのバランスという点では、いい方向に向かっているというふうに判断をしています。

それから、幕張ベイタウンが90年代の初めから20年ほどかけて２万人ぐらいまで成長してきている。その一方で、ベイタウンでは今高齢化が進みつつあって、いろいろ福祉関係の施設が必要とされているわけですが、この北側でこれからまた10年、15年かけて１万人の町が少しずつ育っていくことによって、恐らくベイタウンとこの地区が補完関係を持ち得るんではないかなというふうに考えています。こちら側である程度高齢の施設の受け皿もつくれるとすれば補完関係ができてくる。そして、こちらのちょっと教育委員会のバックの考え方と違うんですが、こちらで中学生年齢の子供が中学生年齢に育ってくるころにはベイタウンのほうの中学校に恐らく空きが出てくるんだろうと。こちらが成熟するころにベイタウンが次の代がわりを迎えるということで、40年ぐらいかけて町をつくっていくといいサイクルになり得るんではないかというのが２点目です。

それから、３点目は、ここに立地している文教施設の中に福祉系の学校も幾つかあって、今の大学も教育機関も、地域とどう連携するかということを大学、学校として、文教機関として

の存続をかけて模索しています。そういう点で言うと、この地区に複合的な機能として入ってくるものと今ある文教施設との連携ということも新しい可能性として模索できるのではないかなと。それぞれ可能性ということですけれども、ポジティブに考えれば非常に評価できる方向で計画が見直されたんではないかなというふうに考えております。

それから、蘇我のほうですけれども、アリオは非常に繁盛しているんですが、ただアリオも、それからホームズでしたっけ、どちらも郊外型の店舗なんです。町の側から行くと広い駐車場があって、その奥に店舗がある。店舗の中に入ると確かに人がたくさんお客さんがいるんだけれども、町の側からいうと、余りにぎわいとして出てこない。そこに車でみんな乗りつけてしまうと、蘇我駅前の旧商店街にとっても余りメリットがない。それに対してグローボは、閑古鳥が鳴いているみたいな、課題が多いのですが、駅前道路の延長上にお店があって、あそこがきちんと機能してくれると、町と連携して、旧市外と連携した新しいにぎわいができてくるという可能性を感じさせてくれます。要するに町にちゃんとにぎわいがくる。そこが繁盛すれば町ににぎわいが出てくる。今後、どうやって繁盛させるかということが課題なんですが、そういう意味はＣ－２ゾーンのこれからの開発があそこの商業的なポテンシャルを押し上げる可能性を持っているということで、幕張と蘇我に関しては、私はきょうの市側の提案というのをプラスに評価したいというふうに考えております。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

やはり、総合的な、総体的な視点で考えていただいたらいかがでしょうかという提案でございます。

それでは、松坂委員よろしくお願いします。

【松坂委員】　先ほどから、幕張新都心については、いろい意見が出ているんですけれども、私は、総合的に都市計画、要するに都市局だけの判断ではなくて、政策調整課、教育委員会の企画課含めて、市の総合的な判断が必要なのかなと思っています。特に中学校の問題は、私もいろいろな方から聞くんですけれども、本当はきょうは言わないにしようかと思っていたんですけれども、一言、そこら辺を局を超えた縦割りを抜けて考えてもらいたいなというふうに思っています。それで、幕西の校区のほうも含めて、この間ちょっと説明を私も受けたんですけれども、クラス、やっぱり幕西のほうももう三、四年後には27学級ぐらいになる。それから、打瀬のほうも31をもう何年かで超えると、22年でこれ造成が始まるということになりますと、もう多分五、六年後には予定されているクラスより超えてくるという状況も考えられるんで、総体的に、総合的に見て今後どのようにしてあげるのかというのをやっぱり市民の方々にきち

んと説明してあげなくてはいけないというところの、その時期に来ていると思いますので、そこら辺をもう一度考え直して、企業庁さん含めて、総合的な判断を願いたいと、その中で話し合いをした中で、相談する必要を見せて、その中で決まっていったものであればしょうがないと思いますけれども、これに関しては都市計画だけの部分で図れる問題じゃないのかなと思っていますので、一応それだけを意見として言っておきますので、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　意見でよろしいですね。

【松坂委員】　いいです。

【榛澤会長】　では、松崎委員。

【松崎委員】　意見としてちょっと申し上げたいと思うんですが、幕張新都心を含めて花見川地区というのは、高齢者施設、障害者施設が非常に少ないところで、特に平成17年からやっぱり福祉の考え方というのは生活権益に密着して、できるだけ身近なところで福祉サービスが利用できるような、そういう構想で進めています。千葉市の介護保険事業計画の中でも、平成17年から毎年美浜地区にグループホームや、あるいは地域密着型のサービス事業者を募集しておりますが、毎回出てきておりません。それは、ほかの中央区とか、稲毛区とかというのは出るんですけれども、どうしても美浜区は出てきません。それはやはり人工的に造成してつくられてきたこういう土地の中では、なかなか土地の確保が難しくて、場所の確保が難しくて、事業者として出たいんだけれども出られないというのが実情でございます。唯一、磯辺地区は千葉市が土地を確保していただいていたので、そこには100名の特別養護老人ホームと複合的ないろいろなサービスをする施設ができましたけれども、やはりそれ以外は、なかなか出にくいという状況です。

それで、こういうような高層の住宅が張りついているところは、どうしても、やはり先に民間デベロッパーが出ていくときに、そういう複合的にそういう生活関連並びに医療とか福祉とか、そういうものの設備、施設が入るような条件をきちんとつけていただきたいなということが１つの希望でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

杉本委員どうぞ。

【杉本委員】　私たち審議委員は、出された議案を審議すればいいのかもしれませんが、前もってこういうふうに議案書をいただきまして、これを私も読ませていただいて、今回出ているのは幕張新都心、蘇我副都心ですが、この蘇我のほうを副都心開発ということでは、蘇我、千葉都心、そして幕張ということで、３つの都心を連携していくという中で開発されてきたと思

います。その中で、今、北原先生がおっしゃられたように、蘇我と幕張がこのように整備されてきて、とてもいいなというふうには思いますが、千葉都心のほうがその反面すたれていくというか、なかなかきぼーるができたりいろいろ開発されてきておりますが、もう既にあるところを開発していくというのは難しいかもしれませんが、やはり千葉駅を中心とした、私たち千葉市は、千葉都心もしっかり考えていかなければいけないんじゃいかなというふうに思っております。

以上です。

【榛澤会長】　要望でよろしいんですね。

【杉本委員】　はい。

【榛澤会長】　石井委員どうぞ。

【石井委員】　先ほど福祉施設の確保というお話しがあったんですけれども、２点ほどお聞きしたいんですけれども、川鉄というか、蘇我地区ですね。蘇我地区の道路の話し出ましたけれども、それと幕張地区の道路、これは事業主と言いますか、片方はＪＦＥ、もう一つは企業庁、事業主のほうで負担するかどうか、ということ１点。

それから、先ほど福祉のほうに出たんですけれども、事業主の確保ということで、それは条件をつけてやるのかどうか、これは小学校の用地とか福祉施設とか、幼稚園用地とか、あるいはもっとその上の段階のこともあると思うんですけれども、また市のほうで努力されていると思うんですけれども、どういう状況になっているかお聞きしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　それでは、２点ほどですがよろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　それでは、まちづくり推進課のほうから、道路は、蘇我並びに幕張だれがつくるのかということでございますけれども、蘇我については、土地所有者でございますＪＦＥが整備することになります。それから、幕張新都心は千葉県企業庁がつくることになります。いずれも、都市計画がお認めいただければ、その後開発行為の手続をとって、所定の整備を進めると、こういうことに相なろうかと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

福祉につきましては。

【都市計画課長】　福祉の施設ということで、いわゆる公益施設ということになるんですけれども、これは一般に市のほうの中の開発要望の中でございまして、今、まちづくり推進課長か

らありました、道路と公園等の公共施設については、つくって市民のほうへある程度のものを寄附しなさいという形になっておるんですけれども、その他公益施設については、いわゆる原則の今の市のスタンスとしましては、土地を用意していたけれども一定のルールで市が買い上げるというのが原則ルールです。ただこれはあくまでも原則でございまして、開発者、それから市との協議の中で変わる部分はございます。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

【石井委員】　協議の中で公の施設ということで頑張っていただきたいということを話させていただきます。

【榛澤会長】　要望ですね。

はいどうも。

ここでいかがでしょうか、採決させてもらってよろしいでしょうか。と言いますのは、今、先生方がおっしゃったことを協議中とか、それから要望として取り入れるとかいうことが事務局のほうからございましたので、それをもとにいたしまして採決を得たいと思うんですがいかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　では、１つずつやっていきたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更について、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、原案のとおり可決いたします。

次に、第２号議案　千葉都市計画高度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、原案のとおり可決いたします。

次に、第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、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】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

（「僕は反対です」の声あり）

【榛澤会長】　では賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（幕張新都心文教若葉地区）、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】　賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第７号議案　千葉都市計画地区計画の変更について（蘇我副都心臨海地区）、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】　賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

それでは、ここで事務局が一部入れかわりますので、５分休憩させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

午後　３時２６分休憩

午後　３時３０分再開

【榛澤会長】　それでは、再開いたします。

第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（若葉３丁目公園、打瀬１丁目～３丁目公園、打瀬第１～第７公園、登戸５丁目公園、朝日ヶ丘第８公園）と、第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について（打瀬第１緑地、打瀬第２緑地、打瀬緑地）、関連いたしますので、事務局より一括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４号議案　千葉都市計画公園の変更について（若葉３丁目公園、打瀬１丁目～３丁目公園、打瀬第１～第７公園、登戸５丁目公園、朝日ヶ丘第８公園）及び第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について（打瀬第１緑地、打瀬第２緑地、打瀬緑地）説明させていただきます。

今回、お諮りしますのは、幕張新都心の文教地区の見直しに係るもので、先ほどちょっといろいろと、日影とか、そういったものをご心配いただきました近隣公園が１カ所、それから隣接します住宅地区におきまして、おおむね整備が完了しております近隣公園３カ所と、街区公園７カ所、登戸５丁目の街区公園１カ所、合計12カ所を都市計画公園として新たに追加するとともに、既存の朝日ヶ丘第８公園の区域を変更しようとするものでございます。

今回の変更は13カ所の公園が対象となりますので、初めに具体的な決定または変更の理由について説明させていただいた後に、決定します区域及び現況について説明させていただきたいと存じます。

それでは、最初に幕張新都心関連の公園でございます。

内容に入ります前に、まず、幕張新都心全体の緑の配置計画について簡単にご説明をさせていただきます。

スクリーンをごらんください。

図は、上が北で、左手が東京方面になります。左上から右下にＪＲ京葉線が走っており、中心に海浜幕張駅がございます。

幕張新都心の緑の配置計画におきまして、まず緑の中心核となりますのが幕張海浜公園でございます。都心に貴重な大規模な緑の空間を地区の中央に、また、幕張の浜の水辺の空間を活かした海沿いに、面積約67.9ヘクタールの広域公園として設置されております。

この幕張海浜公園を中心に、東側の花見川及び西側の浜田川沿いに緑地を、また、地区の分断要素となるＪＲ京葉線や東関東自動車道等沿いには、緩衝的な役割を有する緑地等を配置することにより、文教地区や住宅地区等の各ゾーンごとに、大きく緑で囲む計画としております。

さらに、住宅地区においては、居住する方が利用する公園・緑地が適宜配置されております。

それでは、最初に、文教地区に新たに設けます近隣公園でございます。

スクリーンには、文教地区を拡大した図を映しておりますのでごらんください。

図は、上が北、左が東京方面になります。

文教地区につきましては、先ほど説明いたしましたとおり、土地利用の見直しにより、住居系の機能を主体とした複合的な土地利用を展開することとしたため、必要となります公園を、今回、若葉３丁目公園として新たに都市計画に位置づけるものでございます。

文教地区の緑の配置でございますが、先ほど説明いたしましたとおり、当該地区の周りには、公園及び緑地が配置され、緑の枠が形成されております。

今回、この緑の枠を形成する左側の幕張海浜公園と右側の花見川緑地、この２つを結ぶ軸を交流・環境軸と位置づけ、人と緑のネットワークを形成することとしており、当該軸の中核をなす施設として、今回決定いたします若葉３丁目公園を位置づけております。

当該公園につきましては、交流・環境軸の中心として、住む人のコミュニティの場や来訪者や働く人の交流の場となるよう期待するとともに、形状も特徴的な楕円型として、広い空間を生かし、開放的な近隣公園となるよう計画しております。

次に、住宅地区の公園の追加変更でございます。

前方のスクリーンには、住宅地区を拡大した図を映しております。

位置関係は先ほどと同じでございますけれども、文教地区の南側約84ヘクタールの区域でございます。

当該地区につきましては、ご存知のとおり、ベイタウンの愛称で親しまれ、既に２万3,000人が住む町となっております。

公園等の公共施設整備につきましては、順次に整備が進められてきましたが、今回、公園の整備がおおむね完了したことから、文教地区の変更とあわせ都市計画に位置づけ、機能の担保を図るものでございます。

住宅地区の緑の配置計画でございますが、住宅地区も文教地区同様、外周に、公園及び緑地が配置され、緑の枠が形成されております。この枠の中を海方向へ向かい３本の緑の軸の形成を図ることとしており、この緑の軸上に公園・緑地、公益施設を配置しております。

今回、この軸に沿って整備された３カ所の近隣公園及び７カ所の街区公園を新たに都市計画に加えるもので、１つの街区公園を除き、既に供用を開始しており、多くの住民にレクリエーションやコミュニティの場として利用され、親しまれているところでございます。

以上が、幕張新都心地区関連でございます。

続きまして、登戸５丁目の公園になります。

当該周辺の図を映しておりますけれども、図は、上が北、左上から右下へ国道14号が走っており、左上が東京方面、右下が木更津方面ということになります。図には表示されておりませんが、右手にＪＲ総武線西千葉駅がございます。図の中央、緑色で囲まれています範囲が、登戸５丁目公園でございます。

当該地には、現在、マンション開発により設置された面積約0.06ヘクタール、600平米の小さな公園がございます。周辺住民が潤いの場やコミュニティの場として利用しておるところでございます。

今回、この既存公園に隣接します国有地が処分されることとなり、周辺住民からの強い要望もあったことから、当該地を本市が取得し、公園を拡大し、機能の充実を図るべく、都市計画に位置づけるものでございます。

図の黄色で塗られている範囲が既存の公園、赤で塗られている範囲が国有地を取得し拡大する範囲でございます。

変更理由の説明の最後になりますけれども、朝日ヶ丘第８公園でございます。

前方のスクリーンに、当該公園周辺の図を映しておりますのでごらんください。

図は、上が北、左下のほうにＪＲ総武線が走っておりまして新検見川駅がございます。左手が東京方面、右下が千葉方面、左上に東京大学の検見川総合運動場がございます。図の中央、赤で塗りつぶしている箇所が朝日ヶ丘第８公園でございます。

図は、当該公園付近を拡大したものでございます。

位置関係は、先ほどと同じ、上が北という形でご了解いただきたいと思います。

当該公園は、低層の住宅が密集する台地の上の住宅地の端、一番端のところに設置されている公園で、公園内にも高低差がございます。

平成12年に都市計画決定、平成14年に供用を開始し、多くの方々に親しまれているところでございます。

今回、隣接の斜面地で行われます開発行為との調整を図った結果、現在、北側に１カ所しかない出入り口に加えて、南側の斜面にもう１カ所出入り口を増設するとともに、公園区域の整形化を図り、周辺住民の利便性をより向上させようとするものでございます。

黄色で塗りつぶした範囲が廃止する区域、赤で塗りつぶした範囲が今回追加する区域です。

右下に細長く区域を追加することになりますけれども、当該公園は、南側の宅地との地盤の高低差が大きいために、開発される区域内に階段を設置して、出入り口を増設するというものでございます。

それでは、都市計画の変更内容でございます。

お手元、第４号議案書１ページをお開きください。

決定の内容につきましては、ごらんの表のとおりでございますので、ご確認いただきたいと存じます。

では、区域と現況等について、表の１行目、朝日ヶ丘第８公園から順次説明させていただきます。

前方のスクリーンに計画図、続いて現況の写真を映します。ごらんください。

まず、朝日ヶ丘第８公園でございます。

先ほどもご説明しましたとおり、がけのわき、そこにある公園ですけれども、面積が約0.27ヘクタール、区域の変更になります。

これは現況でございます。北側の入り口から入っていただくようになっております。

それから、次に、新たに追加します幕張新都心の住宅地区内の街区公園になります。公園の小さいほうからです。

赤い丸で囲みました箇所が、打瀬第１公園、面積は約0.74ヘクタール。

現況でございます。

続きまして、打瀬第２公園、面積は約0.30ヘクタール。

現況はこのようになっております。

続きまして、打瀬第３公園、面積は約0.52ヘクタール。

現況はこのようになっております。

それから、打瀬第４公園、ちょうど花見川のほうへちょっと戻った形です。川沿いのほうになりますけれども、約0.56ヘクタールでございます。

続きまして、打瀬第５公園、面積は約0.91ヘクタールです。

現況です。

それから、打瀬第６公園、面積約0.26ヘクタール。

現況でございます。

打瀬第７公園、面積、約0.66ヘクタールでございます。

こちらの公園のほうは、公園予定地ということで、まだ造成はされておりません。今後早いうちに整備を行う予定でございます。

次に、街区公園ということで、幕張をちょっと離れます。登戸５丁目の公園でございまして、面積は約0.18ヘクタール。これは新しく取得するところも含めて約0.18ヘクタールということになります。

現況で、小規模公園の現況でございます。

これは、取得を予定しています国有地ですね。建物はもう除却されております。

続きまして、近隣公園でございます。

近隣公園は、標準面積が約２ヘクタールと街区公園に比べて規模が大きく、利用者の対象範囲も広く、多くの住民に利用していただく公園でございます。

それでは、幕張新都心住宅地区内の近隣公園でございます。

赤い丸で囲みました箇所が、打瀬１丁目公園、面積が約1.2ヘクタール。

現況です。

続きまして、打瀬２丁目公園、面積が約1.2ヘクタール。

現況ですね。

続きまして、打瀬３丁目公園、面積が約2.2ヘクタールでございます。

現況はこのようになっております。

続きまして、幕張新都心文教地区内の近隣公園の予定地です。

緑で囲みました範囲が若葉３丁目公園、面積は約2.1ヘクタールでございます。

当該地の、今の状況なんですけれども、まだ何もできていないという形で、いわゆる未利用地として放置されているだけのところになっています。今後、文教地区の造成・施設等の整備

にあわせて、当該公園についても整備が実施されます。

以上で、第４号議案　千葉都市計画公園の変更についての説明を終わります。

続きまして、第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について説明させていただきます。

今回、お諮りします緑地の変更は、先ほど公園の変更について説明いたしました幕張新都心の住宅地区内の２カ所の緑地の追加と、ＪＲ京葉線を挟み住宅地区と文教地区に既に決定しております緑地１カ所の変更でございます。

説明は公園同様、具体的な新設または変更の理由について説明させていただいた後に、決定します区域及び現況について説明させていただきたいと存じます。

それでは、最初に幕張新都心住宅地区の追加する緑地でございます。

前方のスクリーンに、先ほどの住宅地区の３本の緑の軸の図を映しております。

住宅地区の緑の配置は、先ほど説明しましたとおり、３本の緑の軸を形成することとしています。

緑地は、この軸を形成する上で、大きな役割を果たす公園や学校等を結び、緑の連続性を確保することとしております。

このため、緑地内に散策道等の設置や緑を多く配置する等、住民に安らぎ等を与える場としての機能を担っております。

今回は、公園同様、住宅地区の都市基盤整備がおおむね完了し、緑地の区域が確定したことから、そのほかの都市計画とあわせ、２カ所の緑地を新たに都市計画に位置づけるものでございます。

次に、既に決定されています打瀬緑地の変更でございます。

前方のスクリーンには、当該緑地周辺を拡大した図を映しております。ごらんください。

図は、上が北、左手が東京方面、下が蘇我、図の左上から右下へＪＲ京葉線が走っております。左上は海浜幕張駅のほうございます。京葉線を挟みまして、右上が文教地区、左下が住宅地区という位置関係になります。

当該緑地は、先ほどの説明のとおり、各ゾーンを囲む、緑の枠の一角を形成し、ＪＲ京葉線の緩衝帯としての機能をも持つ緑地として、昭和58年12月に当初決定し、一部住宅地区側につきましては整備が完了しておるところでございます。

今回は、住宅地区内のほかの都市計画施設同様、施設の区域等が確定したことや文教地区の土地利用の見直しに伴い、当該緑地についても、都市計画の変更をするものでございます。

具体的には、図の黄色で塗りつぶしている箇所が、文教地区の土地利用を図るために道路の新設等により廃止される区域、赤で塗りつぶしております箇所が、想定していた道路の廃止等により拡大する区域でございます。

それでは、お手元の議案書、第５号議案の１ページをお開きください。

決定の内容につきましては、ごらんの表のとおりでございますので、ご確認いただきたいと存じます。

では、区域と現況等について、表の１行目、16、打瀬緑地から順次説明させていただきます。

前方のスクリーンに計画図、続いて現況の写真を映しますのでごらんください。

まず、打瀬緑地でございます。

緑で囲みました範囲が当該緑地でございます。面積は約2.6ヘクタール、区域の変更でございます。

これは、既に整備されております住宅地区側の緑地の現況でございます。

こちらは、今後、整備をいたします文教地区側の現況の写真になっております。

次に、新たに追加します幕張新都心の住宅地区内の緑地でございます。

赤い丸で囲みました箇所が打瀬第１緑地、面積は約0.23ヘクタールでございます。

現況の写真です。

それから、打瀬第２緑地、面積約0.72ヘクタールでございます。

現在の状況の写真でございます。

以上で、第５号議案　千葉都市計画緑地の変更についての説明を終わらせていただきます。

なお、４号議案公園、５号議案緑地の両議案につきましては、平成20年11月17日から12月１日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいま、第４号議案と第５号議案について説明いただきました。

まことに申しわけないんですが、この会場４時半になってございまして、あと40分しかございません。どうしても聞きたいことだけということでさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

はい、中村委員どうぞ。

【中村委員】　要望を幾つかと、あと１つだけ確認をさせてください。

朝日ヶ丘の太陽の丘公園（朝日ヶ丘第８公園）というのは、南側にある宅地開発業者が階段

をつけて利用しやすくするというものですが、公園と階段下の戸建てをつくるところまでの高さが10メートルほどあるということで、階段があれば当然子供たちもそこで遊んだり、駆け上がったり、ボール遊びをしたりというふうに考えると、手前の柵が60センチほどで低くて、その先の植栽があるとは言っても、かなり急な勾配で階段をつけても、フェンスがありながらも、子供の転落防止などが起こらないかなというのは現地を見た中ではちょっと心配がありましたので、そういう点での安全対策はぜひ怠らないようにお願いしたいということが１点と、また登戸の公園についても、国有地のほう側は道路との段差がかなりあって、公園として利用するには整地も含めた整備が必要になりますし、住民から強い要望もあって公園をということですから、設計段階から意見を取り入れた公園整備をぜひお願いしたいということです。

最後に、ベイタウンの緑が非常にすばらしくて、緑地率も高いし、一帯で散歩をするには非常にいい地域だと改めて感心しました。公園が１丁目とか、第１とか、何かすごく無機質な名前で、何となく寂しい感じがして、せめて公園にもう少し個性がある名前ぐらいつけても結構いろいろな、それぞれの役割が、全部回らせていただきましたけれども、あるのかなというふうに思いますので、そういう点ではもう少ししてみてはいかがでしょうかということです。

それに、ベイタウンの公園なんかを見ても、やはり南側が駐車場だったり、空き地があったりということで、非常に圧迫感がなくて環境もよくて、芝生の環境としては非常にいいなというふうに思います。そういう点で、先ほど述べた文教地区の楕円形の公園のほうが、高層のビル、中心が日は当たるようにしますということですが、先ほどの容積率や、高さ制限がなしという中で、どれだけこれが本当に担保できるのかどうか、そういうことについての確認だけをさせてください。

以上です。

【榛澤会長】　今の質問の中に確認と要望等が入っておりますので、要望の点は省かせていただきます。

では、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　要望のほうも、ちょっと確認という意味で、まずは朝日ヶ丘の転落防止等について配慮をと、それから登戸については、市民の意見を聞きながら、また段差解消とか、そういったものに配慮してほしいということ。

それから、３つ目は、幕張新都心の公園の名前はもっと個性的にしてくれという、そういうご要望だったと思います。

それから、最後に４番目につきましては、再確認ということかと思いますけれども、若葉３

丁目の新しくできる若葉３丁目公園については、これは、企業庁さんとも十分に話しをさせていただいて、おっしゃるとおり、幕張の公園に比べると公園の周りに、変な言い方かもしれないですけれども、実は道路がありまして、その空間だけでも少なくても建物とは道路の幅が先ほど申しましたとおり11メートルありますので、11メートル公園自体があっち側にあるのは事実なんですよね。それはあるんですけれども、もうちょっと離してもらえないかというふうなことも企業庁さんに言って事業提案の中で離したら離したほうを採用するよというようなやり方もあるのかなというのがちょっとありますけれども、やはり地区のシンボルとして企業庁さんがこの公園をこの形で入れるということが、やはりここの文教地区の町のイメージの骨格になりますから、そのあたりはきちんとしていただきたい。

それから、先ほどもお話ししていますけれども、ここ後からこれから先地区整備計画と言いまして、建物の形態について、千葉市が都市計画決定で制限をしていくという部分が残っております。そういった中で、壁面の位置の制限とかそういったものもありますので、そういう手法を具体のデザイン、そういったものもあわせながらそうしたものをご提案して、この審議会に再度かけさせていただきたいというふうに考えております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか、確認ということで。

はいどうぞ。

【中村委員】　とにかくこの地区の中心部で、公園、文教地区の楕円形のこの公園が、すごくコミュニティの拠点となる場所としていろいろなことをやれる可能性があるのかなという気はしていますし、日照に配慮して、快適で安全な公園であるように求めております。

【榛澤会長】　はいどうもありがとうございました。

湯浅委員。

【湯浅委員】　ほとんど同じ、１点確認ですけれども、登戸５丁目公園なんですけれども、これは先ほど中村委員のほうから今現状段差があるのでそれを解消して危険がないようにという話しだったんですが、実は、私はちょっと行ってみまして、あそこの道路にすぐ接しているんですけれども、かなり車が高速で走るという、ちょっとカーブをしていて、見通しの悪い道のところにへばりついている場所ですので、これを危険回避、公園として何か考えないといけないんじゃないかなというふうに思っているんですけれども、さらにちょっとどんなふうに考えていらっしゃるのか。やはり、これは地域をよく知っていらっしゃる方と一緒につくっていっていただきたいというのが希望ではあります。

以上です。

【榛澤会長】　では、希望でよろしいですか。

【湯浅委員】　いや、危険回避だけちょっと……

【榛澤会長】　よろしくお願いします。

【都市計画課長】　そうですね、確かにちょっと緑町中の方へ抜けていく道路のわきにあるんで心配かと思いますけれども、公園建設課長のほうから答弁させていただきます。

【公園建設課長】　公園建設課長の田辺であります。よろしくお願いいたします。

現状、確かに見通しがちょっとカーブしていたりしていまして、また段差もあって、非常に道路との関係が思わしくないということは十分認識しております。

今後ですけれども、公園の整備内容については、地元の皆さんと身近な公園でもありますし、よく話し合いをしながら設計内容をかためていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですか。

【湯浅委員】　はい。

【榛澤会長】　ほかにございませんでしたら、ここで採決をしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　では、第４号議案　千葉都市計画公園の変更について、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】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第５号議案　千葉都市計画緑地の変更について、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】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

では、続きまして、第８号議案　千葉都市計画ごみ焼却場の変更について（千葉市新港清掃工場、千葉市新港新清掃工場）、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８号議案　千葉都市計画ごみ焼却場の変更について説明させていただきます。

今回、お諮りしますのは、新港清掃工場にかかります、旧工場の区域の廃止及び新工場の区域の拡大でございます。

それでは、まず位置でございます。

前方のスクリーンに位置図を映しております。ごらんください。

お手元の議案書では、第８号議案書の２ページになります。

図は、上が北で、左手が東京湾という位置関係にあります。図の中央赤で塗りつぶしている箇所が新港清掃工場の位置でございます。

現在、本市のごみ焼却場は、北谷津清掃工場、三角町にある北清掃工場、そして今回お諮りします新港新清掃工場の３工場体制で市内の焼却ごみを処理しておるところでございます。

新港清掃工場は、工場機能の老朽化や公害対策の強化、循環型社会構築のため、旧の新港清掃工場を建てかえ、現在の新港新清掃工場へ移行したものであります。

本市では、現在、ごみ処理費用の削減、環境負荷の低減、最終処分場の延命化等が求められており、平成19年度に、一般廃棄物処理基本計画の見直しを行い、「挑戦！ごみ３分の１削減」と名づけ、市民・事業者の協力のもと、徹底したごみの減量・再資源化により、平成28年度までに、焼却ごみの３分の１に当たる10万トンを削減し、２清掃工場体制を実現するための施策を展開しておるところでございます。

今回の変更は、平成14年度まで稼働しておりました旧工場の２号新港清掃工場の区域を廃止し、当該廃止する区域を新工場である５号新港新清掃工場の区域に編入するものでございます。

前方のスクリーンに、清掃工場の計画図を映しておりますのでごらんください。

議案書では３ページになります。

図は、上が北で、左手が東京湾、右手が内陸部でございます。

赤で塗りつぶし、黄色の線で囲んでおります範囲が今回の変更箇所でございます。

黄色の線で囲んでおります範囲が、廃止します２号新港清掃工場の区域でございます。その左側、赤で囲んでおります範囲が、現在、稼働しております、既決定の５号新港新清掃工場の区域でございます。

今回、廃止します２号の全区域を５号新港新清掃工場に加えるものでございます。

２号新港清掃工場は、昭和47年３月に都市計画決定、昭和49年から平成14年８月まで稼働しておりました旧の工場で、解体工事が完了したことから、今回、当該区域を廃止するものでございます。

次に、５号新港新清掃工場の区域の拡大でございます。

当該工場は、平成11年１月に都市計画に位置づけ、平成14年12月から旧工場にかわり稼働を開始し、年間約12万トンのごみを焼却処理しておるところでございます。

今回の区域の拡大変更でございますが、現在、当該工場では、ごみの焼却で発生した焼却灰をさらに高温で処理し、溶融スラグを生成し、アスファルトの骨材等として再利用しております。

溶融スラグにつきましては、平成18年にＪＩＳ、日本工業規格化がされ、再利用に当たって、品質管理等が規定化されており、その保管や管理するスペースが必要となったことから、今回、廃止する２号清掃工場の区域を５号新清掃工場の区域に拡大するものでございます。

それでは、都市計画の変更内容を説明させていただきます。

お手元の議案書、第8号議案の１ページをお開きください。

千葉都市計画ごみ焼却場の変更、千葉市決定。

都市計画ごみ焼却場中、２号千葉市新港清掃工場を廃止し、５号千葉市新港新清掃工場を次のように変更する。

表の中、１行目でございます。

名称、２号　千葉市新港清掃工場。

位置、千葉市新港の一部。

面積、約1.0ヘクタール。

廃止でございます

２行目。

名称、５号　千葉市新港新清掃工場。

位置、千葉市美浜区新港の一部。

面積、約４万2,800平米。

なお、面積表示につきましては、昭和59年以降から、統一的にヘクタール表示から平米表示に変えさせていただいております。２号新港清掃工場は従前の表示のままでございます。

区域の変更で、面積約9,900平米の拡大となります。

施設とその処理の能力ですが、連続燃焼式焼却炉で、１日当たり405トンでございます。

表の下、理由でございます。

清掃工場の解体に伴い、２号新港清掃工場の区域を廃止し、資源循環型社会の構築、ごみの減量化を目的とした施設を建設するため、５号新港新清掃工場の区域を変更し、都市環境の保全に寄与するものである、でございます。

以上で、第８号議案　千葉都市計画ごみ焼却場の変更の説明を終わらせていただきます。

なお、平成20年11月17日から12月１日までの間、都市計画案の縦覧を実施いたしましたが、

意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の説明に対しまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

はい、中村委員どうぞ。

【中村委員】　工場の跡地に溶融スラグの設置をするということですが、その清掃工場のどのぐらいの面積でこれを行うのか、残りの土地は何に活用するのか。またスラグは毎日どれだけ生産をし、保管庫ではどれだけ保管をでき、それをどれだけ売却できる見通しがあるのか伺います。

また、スラグが流出する危険性がないのか伺って終わります。

【榛澤会長】　２点、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、主に溶融スラグの関係になるんですけれども、施設部長よりお答えいたします。

【榛澤会長】　はいよろしくお願いします。

【施設部長】　まず溶融スラグの利用先等幾つか質問ありましたので、前後するかと思いますけれども。

まず、安全性ということなんですけれども、これは、溶融スラグの搬出する前に、溶出試験、含有試験、あと粒度、吸水性、そういうものの基準に適合したものを出荷しますので、安全性には問題ないものと考えております。

それから、用地の利用先のほうなんですけれども、新しく加えました、今の写真が出てきたところなんですけれども、約１ヘクタールの部分の4,000平米をこの用地として使いまして、残りのほうは緑地として使用していく予定です。これから大震災等があった場合を想定しまして、公共空地としてもしものときのがら置き場などに利用する計画性を持っております。

それから、生成の量なんですけれども、これは年度によって焼却量が違ってきますけれども、平成19年度ですと、約7,500トン、うち40％ぐらいをアスファルト骨材と使用しました。残りにつきましては、最終処分場の覆土材として利用しております。

あと流出の恐れ等は、先ほど申しましたように、全部適合試験に合格したものを搬出いたしますので、問題はないものと考えております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　7,500のうち40％を使って最終処分場のほうに行ってしまうということは、一時的に保管はしていっているけれども、最終的にはそれを処分というか、埋め立ててしまうわけですね。あと、先ほどのスラグについて流出をしないということではありますが、万が一、もしくは、いろいろ今後の風雨とか、どうしても壁と屋根だけですから、そういう点で流出が全くしないとは限らないので、そういう点での安全対策は万全を期していただいて、あと緑地としての対応も含めてお願いしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、湯浅委員どうぞ。

【湯浅委員】　同じです。

【榛澤会長】　では、ここで採決してよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、第８号議案　千葉都市計画ごみ処理場の変更について（千葉市新港清掃工場、千葉市新港新清掃工場）、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、原案のとおり可決いたします。

続きまして、第９号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による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、まず、議案の説明に入ります前に、第９号議案に関して、なぜ都市計画審議会に付議するのかということについて若干ご説明をさせていただきます。

今回の案件でございます廃棄物処理施設などの特殊建築物につきましては、建築基準法第51条により、その敷地については都市計画決定しているもの、あるいは同条のただし書の規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、いわゆるこの都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める範囲内にある比較的規模の小さいものについてのみ新築や増築をすることができるとされておるものでございます。

今回、お諮りします案件につきましては、民間が、その敷地内に建設する施設であり、恒久性が担保されないことから、都市計画決定するのではなく、建築基準法第51条ただし書きの規

定を適用することとし、許可主体である特定行政庁が、本審議会に付議することとした議案でございます。

それでは、特定行政庁の事務局であります建築指導課より、本議案につきましてご説明をいたします。

では、お願いします。

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

座って説明させていただきます。

第９号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置についてご説明いたします。

議案書の１ページをごらんください。

恐れ入りますが、議案書に誤りがございます。

１ページ表題部でございますが、２行目括弧書きに「市原清掃株式会社」とありますが、正式には「市原清掃事業株式会社」でございますので、おわびして訂正いたします。

それでは、改めて議案の説明に入らせていただきます。.

まず、許可の対象となる施設の概要でございますが、

名称は、産業廃棄物処理施設で、敷地の位置は、中央区浜野町1025－179、180でございます。

敷地面積は1,758.60平方メートルでございます。

処理能力は、日量12トンでございますが、これは取扱品目のうち、廃プラスチックの破砕処理量でございます。

事業者は、千葉市美浜区浜田に所在します市原清掃事業株式会社でございます。

申請理由でございますが、当事業者は、昭和46年から、千葉市を含む複数の地方公共団体から一般廃棄物収集運搬業や産業廃棄物の処理事業などの許可を得て、美浜区浜田と中央区浜野町――今回の申請敷地でございますが、において事業を展開しております。

そのうち浜田では、本社機能を置きながら廃プラスチックなどの溶融や圧縮処理を行う産業廃棄物中間処理施設として、また浜野町においては、廃蛍光管の破砕処理と廃プラスチック、木くずなどの積替保管を行う産業廃棄物中間処理施設として、いずれも建築基準法第51条の対象外施設として稼働しております。

今回の計画は、建設現場などから発生する木くずや廃プラスチックなどの廃棄物の中間処理の需要がますますふえていることから、これらの品目を対象とした破砕機と切断破砕機各１機種、浜野町の施設内に設置しようとするものでございます。

設置する破砕機は、取扱品目のうち廃プラスチック類について、１日当たりの最大処理能力が建築基準法第51条の対象となる処理能力６トンを超える12トンであることから、同条ただし書の規定により、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁――市長でございますが、の許可を要する施設となり、今回ご審議いただくものでございます。

２ページをごらんください。

計画説明書でございます。

今回、建築基準法第51条の対象となる廃棄物名は、廃プラスチック類で、処理能力は１日12トンです。

主要設備の概要といたしましては、破砕行程で、機器形式は、破砕機、数量が２、作業内容は、廃プラスチックを細かく破砕するものです。

３ページをごらんください。

位置図でございます。

スクリーンにも同様のものを映しますのであわせてごらんください。

図は、委員の皆様から向かって左手が千葉都心方面、右手が外房の大網方面、上が成田方面、下が内房の木更津方面でございます。

申請敷地は、図中央のＪＲ内房線浜野駅の西約１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。

次に、４ページをごらんください。

運搬経路図でございます。

図は、上が千葉方面、下が内房の木更津方面でございます。

市内各方面から国道357号を経由し、市道浜野町４号道路に入りまして、西へ200メートルの経路となっております。

次に、５ページをごらんください。

周辺土地利用現況図でございます。

国道357号から西側には居住系施設がなく、敷地の周囲は工場、倉庫、流通施設などが立地しております。

申請敷地の隣接地は、本市の下水処理施設であります南部浄化センター及び衛生センターがございます。

次に、６ページをごらんください。

配置図でございます。

敷地は幅員10メートルの市道浜野町４号線に接しております。

また、敷地全体を鋼板塀とコンクリートブロック塀で囲まれ、出入り口は、図面下の市道に面してゲートを設けております。

敷地内の既存施設といたしまして、鉄骨造平屋建ての作業場兼積替保管棟、鉄骨造平屋建ての事務所棟及び便所がございます。ここに計画施設として、廃プラスチック類の破砕処理を行います鉄骨造平屋建ての処理施設棟を図のように計画しております。なお、敷地中央に４種の既存の積替保管場所があり、新たに敷地の東側には６種の産業廃棄物保管場所、６種の再生利用品保管場所を設置いたします。

それでは、作業工程についてご説明いたします。

スクリーンをごらんいただきたいと思います。

破砕する産業廃棄物の主なものですが、建設現場や解体工事現場などから排出される木くず、廃プラスチック類、スーパーや運送業者等から排出される木パレット、梱包材などを例示しております。

次に、破砕処理前の保管場所ですが、図面下のゲートから敷地内に搬入された廃棄物は、青色の楕円で表示された、今回新たに設置する産業廃棄物置場のコンテナに品目ごとに一時保管された後、やはり今回設置する図面上の建屋内の２台の破砕機で破砕処理されることになります。

設置する破砕機のうち、建屋内の右側に設置される２軸破砕機の類似例です。刃具のついた２本の回転軸が回転しながら破砕する仕組みとなっております。この破砕機は、廃プラスチックを日量7.52トン破砕する能力を持っております。

次に、建屋内の左側に設置する切断破砕機の類似例です。

写真の切断破砕機内に廃プラスチックなどを入れると自動的に写真右の切断機に送られる構造となっております。この切断破砕機は、廃プラスチックを日量4.48トン破砕する能力を持っております。

切断破砕機で廃プラスチックを破砕している様子です。

これらの破砕機による破砕後の廃棄物のイメージです。プラスチック、ビニールシートなどの廃プラスチックや、木くずなどが、それぞれ再生品の原材料として出荷される前の状態です。

処理後の廃プラスチック廃棄物は、配置図右下の再生利用品置き場に保管され、再生品ＲＰＦ燃料――固形燃料のことでございますが、の原材料として取引先へ出荷されます。

以上が、産業廃棄物処理施設の敷地の位置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、環境規制課よりご説明をいたします。

【環境規制課課長補佐】　環境規制課課長補佐の佐藤です。よろしくお願いいたします。

それでは、座って説明させていただきます。

まず、搬入・搬出に伴います交通量でございますが、事業計画によりますと、運搬車両の出入りは最大で１日10台程度です。

申請敷地の約200m東には、国道357号が南北に通っております。道路交通量調査によりますと、国道357号の日中の交通量が約３万5,000台の往来でございますので、交通上及ぼす影響はほとんどありません。

次に、騒音につきましては、破砕機を建屋内に設置して、騒音の低減を図っていることから、破砕機の稼動時の騒音予測値は最大で62デシベルとなっており、騒音規制法の工業専用地域における昼間規制基準値70デシベル以下となっております。

振動につきましては、当該地域が工業専用地域であることから、振動の規制は適用されません。

悪臭のある廃プラスチック等は受け入れないことから、臭気の発生もほとんどなく、粉じんの発生も少なく建屋外への漏出はございません。

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ございません。

施設内には、既存の油水分離槽があり、洗車場内の排水については、油水分離槽を経て汚水本管に排出されるため、水質汚濁は発生しません。

以上でございます。

【建築指導課長】　以上が、第９号議案の内容でございます。

なお、敷地周辺への説明につきましては、国道357号の西側に居住者がいないことから、周辺事業所など16社に個別に事業計画説明を実施し理解を得ております。

ご審議のほどを、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。

時間が切羽詰まってきましたので、申しわけございませんが、要望だけ受け付けさせていただきたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　産業廃棄物の中間処理施設で、プラスチックの破砕ということですが、先ほど粉じん発生しないから大丈夫だということでしたけれども、現地を見たときには、とにかく左

半分側にただ施設が整備されていて、今後建てるであろう中身の設計図だけ私たちは示されたわけですから、あくまでも、業者がこれをきちんとやってくれるだろうという見込みで審議会でお話しをされているんだと思うんですけれども、やはり、こういう審議会に出て、そして対応しなければならないということは、それだけ環境への負荷とか、審議を十分する必要があるということで出されたものだというふうに思いますし、確かに工業地帯ではあると思いますけれども、密閉した中でそういった作業をすれば、作業員の人が長期的にやれば、本来呼吸器何かも含めて対応がどうなのかなという心配があるかと思いました。また、杉並病というのは、プラスチックの圧縮とか詰め込みをすることで施設の周辺の住民が化学物質過敏症みたいな症状で苦しめられたというようなことが過去に杉並区で起こったりしていますので、そういうことは今回当てはまるとは限らないんですけれども、細心の注意を払っていただいて、そして、作業員も含めた周辺の人たちが、環境への負荷がかからないような手立てをしていただきたいということを要望して終わります。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

湯浅委員よろしいですか。

【湯浅委員】　今回、12トンというのは、これは廃プラスチックの処理なんですけれども、ここはそれだけではなくて、その他木くずなどもやられるようです。実は実際どれぐらいそれがあるのかなというのは聞きたかったんですけれども、きょうは質問はいたしませんけれども、きちんとそれが本当にそれだけの処理であるのかどうかということは厳しく検査をしていただきたい。

それから、先ほども中村委員さんおっしゃっていたような化学物質過敏症の問題で、今非常に大きくなっていますので、そういうことも含めてきちんとチェックをしていただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ここで、採決してよろしいでしょうか。

委員の心配の件は配慮していただくという前提でございますが。

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９号議案　建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置については原案どおり承認いたします。

これで、一応すべて終わったわけでございますが、途中、私が強引に進めたことに対しましてここで深くおわびをいたします。

こういう時間の配分が大切なんですが、私は思ったんですが、やはり幕張新都心と、それから蘇我の副都心につきましては一番重要であろうということで時間をとらさせていただきました。

委員の先生方のご協力により時間内に進行を済ませたことに対しまして深く感謝を申し上げます。この審議会の委員の方々のご心配については、今後、施行するときに重く受けとめ配慮して進行することと思います。

最後に、委員、また傍聴の方、千葉市職員の方々、または関係機関の方々、どうもありがとうございました。

来る年がよい年でありますよう祈り、第28回都市計画審議会を閉めさせていただきます。どうもご協力ありがとうございました。

【司会】　事務局でありますけれども、長い間ご審議ありがとうございました。

お荷物等お忘れ物のないようよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

午後　４時２２分　閉会