第３３回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２３年１１月１１日（金）午後１時３０分～午後３時５１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）野崎好知委員、榛澤芳雄委員、北原理雄委員、鎌野邦樹委員、田代順孝委員、亀井琢磨委員、山岡勲委員、村尾伊佐夫委員、盛田眞弓委員、中島賢治委員、石井茂隆委員、米持克彦委員、
神谷俊宏委員（代理）、下保修委員（代理）、村上徹委員（代理）、
樺田正孝委員、小山やすみ委員

（事務局）徳永副市長、鈴木都市局長、河野局次長、増田都市部長、山本建築部長、小林都市計画課長、崎本まちづくり推進課長、喜多見政策調整課長、植草農政課長、西田農業委員会事務局長、竹内課税管理課長、時田建築指導課長、奥村環境規制課長、石川産業廃棄物指導課長

４　議　題

（千葉市決定　付議）

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（稲毛海岸５丁目地区）

第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

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　千葉都市計画地区計画の決定について（稲毛海岸５丁目地区）

賛成全員により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

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】　それでは、定刻になりましたので、ただいまより第33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、まず徳永副市長よりごあいさつを申し上げます。

【副市長】　千葉市の副市長の徳永でございます。開会に当たりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

日ごろから、委員の皆様方には、市政の行政を初め、各般にわたり多大な支援、ご協力を賜っておりますことを厚く御礼申し上げます。また、今日は雨天、足元が悪い中、ご出席いただきましてありがとうございます。

千葉市の近況を若干お話しさせていただきますと、３月11日に発生いたしました東日本大震災から今日でちょうど８カ月でございますけれども、被害を受けた美浜区を中心に、市役所当局といたしましては、道路や下水道など、ライフラインの本格的な復旧作業にかかっております。年内におおむねの完了、一部重複する工事のあるところは来年の中ごろまでかかるかと思いますが、何とか地域の方のご協力も得ながら順調に進めております。

また、液状化につきましては、昨日、国の衆議院を通過いたしました三次補正予算案の中に道路と下水道等の公共施設等隣接宅地の一体的な再発防止策にかかる支援制度も盛り込まれております。そういう制度に迅速に市としても対応するため、10月の上旬でございますけれども、庁内のプロジェクトチームを立ち上げております。今後、国会での審議の動向をきちんと把握した上で、制度の詳細もこの後明らかになると思いますので、そういったものにつきまして、事業の対応方針等をきちんと学識経験者のご意見もいただきながらかためて、地元の地域の皆様にもできるだけ早くご説明したいと考えております。

話しが変わりますけれども、市で事業を進めております千葉駅西口の再開発事業でございますけれども、Ａ棟のビルの起工式を10月上旬に行いました。皆様ご承知のとおり、西口の再開発事業は、昭和63年に都市計画決定をしましたが、その後、諸般の事情でなかなか事業が進まなかったというところがございますが、ようやく着工にこぎつけたという状態です。同じタイミングでＪＲ千葉駅の建て替えも着工されるということでございまして、この両事業を核とい

たしまして、中心市街地、もしくは千葉市全体の活性化につなげてまいりたいと思っております。

本日ご審議いただきます案件でございますけれども、お手元に配付のとおりですが、１号議案は地区計画の決定でございまして、美浜区稲毛海岸５丁目の国家公務員宿舎跡地の開発行為にあわせて土地利用規制をかけるものでございます。住宅の開発が行われますので、良好でゆとりのある居住環境を確保しようというものでございます。

第２号議案は生産緑地についてでございまして、主たる農業従事者の死亡などによる廃止、もしくは緑地事業の増進する地域追加を行うとするものです。

最後に、第３号議案ですが、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき民間による産業廃棄物処理施設についてご審議いただくものです。

本日の案件は以上でございますので、何とぞよろしくご審議をいただきますようお願い申し上げて、ご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、榛澤会長からごあいさつをいただきたいと思います。

【榛澤会長】　こんにちは。会長を務めさせていただいております榛澤でございます。第33回千葉市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ごあいさつさせていただきます。

本日は、委員皆様方には、お忙しい中、また冷たい雨で足場が悪いところご参集いただきまして、どうもありがとうございます。また、徳永副市長を初め関係職員の方々にもご参集いただきまして誠にありがとうございます。

さて、千葉市においては、本年６月に「千葉市新基本計画」が策定され、人口減少や少子・超高齢社会に備え、新たな市政運営の方向性が示されたところであります。このうち、都市づくりの分野では、「目指すべき都市の構造」として、市民生活に必要な都市・交通等の諸機能を徒歩圏内に集約するなど、「集約型都市構造」への転換を基本とすることが記述されております。

このうち、集約型都市構造への転換は、さまざまな面で市民の生活に影響を与えるものと予測されます。そこで、長期的展望に基づいた取り組みを段階的に進めていくことが必要でなかろうかと考えております。

また、副市長さんからお話しがございましたが、東日本大震災において千葉市内においても大きな被害が発生していることから、地震による被害はできるだけ少なくしていくような取り組みが喫緊の課題となっております。

このようなことから、今後の千葉市の都市づくりにおいて、本審議会の果たす役割はさらに

重要になってくるものと考えております。委員の皆様方のお力をいただきながら、この会議を進めていきたいと思っております。

それでは、本題に入るのですが、先ほど副市長さんからご紹介ありましたように、本日の議題は、「地区計画の決定」、「生産緑地地区の変更」、「建築基準法第51条ただし書きによる敷地の位置の決定」の３議案であります。委員の皆様方の慎重なるご審議をよろしくお願いして、簡単でありますがごあいさつとさせていただきます。どうもご苦労さまでございます。

【司会】　ありがとうございました。

次に、前回の審議会以降、新たに委員となられた方がおりますので、名簿順にご紹介させていただきます。

学識経験者といたしまして、千葉市農業委員会会長の野崎好知委員でございます。

【野崎委員】　野崎です。よろしくお願いいたします。

【司会】　市議会議員からの委員といたしまして、亀井琢磨委員でございます。

【亀井委員】　亀井です。どうぞよろしくお願いします。

【司会】　山岡勲委員でございます。

【山岡委員】　山岡でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　村尾伊佐夫委員でございます。

【村尾委員】　村尾でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　盛田眞弓委員でございます。

【盛田委員】　盛田です。よろしくお願いいたします。

【司会】　中島賢治委員でございます。

【中島委員】　中島賢治です。よろしくお願いします。

【司会】　石井茂隆委員でございます。

【石井委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　米持克彦委員でございます。

【米持委員】　米持です。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、千葉県警察本部交通部村上徹委員でございますが、本日は代理で千葉県警察本部交通部交通規制課長代理の加納透様でございます。

【加納委員】　加納でございます。よろしくお願いします。

【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】　それでは、座って進行させていただきます。

本日の議事録の署名人は、北原理雄委員と鎌野邦樹委員にお願いいたします。

また、傍聴の方はお配りいた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、議題に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（稲毛海岸５丁目地区）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】　都市計画課の小林でございます。座って説明をさせていただきます。

それでは、第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（稲毛海岸５丁目地区）について説明をさせていただきます。

初めに、位置でございますが、前方のスクリーンをご覧いただきたいと思います。

本地区の位置は、ＪＲ京葉線稲毛海岸駅から北に１キロメートルにある赤い線で示しているところでございます。

周囲の状況でございますが、東側には草野水路や低層住宅、西側には雇用促進住宅検見川宿舎を含む中高層住宅や千葉西警察署、南側には国家公務員宿舎跡地や東京歯科大学、北側の国道14号、357号沿いには商業施設やマンションがそれぞれ立地しております。

それでは、議案書１ページの内容について説明をさせていただきます。

スクリーンにも同様の内容を映しております。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。千葉都市計画稲毛海岸５丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称、稲毛海岸５丁目地区地区計画。

位置、千葉市美浜区稲毛海岸５丁目の一部。

面積、約7.8ヘクタールでございます。

次に、計画図でございます。

赤い線で囲んでいる区域が地区計画の対象区域でございます。なお、本地区は、国家公務員宿舎の跡地を開発事業者が購入し、現在開発行為が施工されており、公共施設の整備とともに、集合住宅、低層住宅のほか集会所や商業施設の建築が行われておりますので、参考までに、その概要を説明させていただきます。

スクリーンをご覧いただきたいと思います。

開発計画の概要図でございます。

この開発行為では、戸建住宅が265戸、集会所が１棟、集合住宅が２棟、商業施設が２棟、

それぞれ整備される計画となっております。

次に、現地の状況について写真で紹介をいたします。

写真１は、戸建住宅地区における街並みの状況でございます。

当地区におきましては、開発行為により、幅員６メートルの区画道路と幅員４メートルの歩行者専用道路が整備されることとなっております。

次に、写真２は、集会所の立地が予定されておりますコミュニティ地区の現在の状況でございます。

集会所予定地の奥には、既に面積約1,600平方メートルの公園が整備されております。なお、本地区におきましては、他に２つの公園が整備される予定となっております。

次に、写真３は、地区の北側で建設中の集合住宅でございます。

写真４は、地区の西側で建設中の集合住宅でございます。

最後に、写真５は、来春オープン予定の商業施設で、右手前がクリニック棟、左奥がスーパーマーケットでございます。スーパーマーケットとクリニック棟の手前に映っておりますのが、地区内を東西に縦断する地区のメインストリートとなる幅員10.5メートルから16メートルの地区内幹線道路でございます。

こちらの図は、地区を西側から見た街並みのイメージでございます。

次に、地区計画の目標について説明いたします。

内容を読み上げさせていただきます。

地区計画を導入することにより、良好でゆとりある居住環境を有する複合的な市街地の形成、並びに、これを将来にわたって維持及び保全し、ここに住まう住民が愛着と誇りを持ち、安心して暮らせるまちを実現することを目指しております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針についてご説明いたします。

ここでは、土地利用に関する方針、公共施設の整備及び保全に関する方針、建築物の整備の方針の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、本地区では、土地利用を低層住宅地区、コミュニティ地区、集合住宅地区、沿道地区の４つの地区に区分をしております。

最初に、低層住宅地区の区域でございますが、スクリーンでお示ししているところでございます。方針といたしましては、緑豊かで美しい街並みとすることにより、良好な居住環境を有する低層住宅地としての土地利用を図ることとしております。

次に、コミュニティ地区の区域でございます。

方針でございますが、地区のコミュニティの中心となる集会所の立地を主体とした土地利用を図ることとしております。

続いて、集合住宅地区の区域でございます。周辺と調和した緑豊かでゆとりある居住環境を有する集合住宅地としての土地利用を図ることを方針としております。

最後に、沿道地区の区域でございます。方針といたしましては、周辺住民の利便に供する商業施設の立地を主体とした土地利用を図ることとしております。

続きまして、公共施設の整備及び保全に関する方針でございます。

本地区におきましては、開発行為により道路、公園等の公共施設が整備されることから、これら整備される施設について、その機能が損なわれないよう、維持・保全を図ることを方針としております。

最後に、建築物の整備の方針ですが、良好な複合的市街地環境の形成を図るため、建築物に関する用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態または意匠の制限を定めることとしております。

それでは、これより具体的な地区のまちづくりを実現するための制限内容を定めました地区整備計画についてご説明いたします。

初めに、低層住宅地区についてご説明いたします。

スクリーンには、議案書２ページと同様の内容を映しております。

地区の面積は約4.7ヘクタールでございます。

建築物の用途の制限でございますが、この地区では、低層住宅地としての良好な居住環境を維持する観点から、戸建住宅、診療所、一定規模の薬局、派出所など以外は建築してはならないこととしております。

建築物の高さの最高限度でございますが、第一種低層住居専用地域並みとなる10メートル、かつ軒の高さを７メートルとしております。

建築物の形態又は意匠の制限でございますが、建築物の屋根及び外壁または柱の色彩は、原色を避け、落ち着きのある色調とすることとしております。

次に、コミュニティ地区についてご説明いたします。

スクリーンには、議案書３ページと同様の内容を映しております。

地区の面積は約0.04ヘクタールでございます。

建築物の用途の制限でございますが、この地区では、住民の皆様が集う集会所の立地環境を維持する観点から、集会所、派出所など以外は建築してはならないこととしております。

建築物の高さの最高限度でございますが、周辺の土地利用等を考慮し、12メートルとしております。

建築物の形態または意匠の制限につきましては、低層住宅地区と同じ内容でございます。

次に、集合住宅地区についてご説明いたします。

スクリーンには、議案書４ページと同様の内容を映しております。

地区の面積は約2.0ヘクタールでございます。

建築物の用途の制限でございますが、周辺と調和した集合住宅地としての居住環境を維持する観点から、ここでは共同住宅、派出所など以外は建築してはならないこととしております。

続きまして、壁面の位置の制限でございますが、地区内のメインストリート沿いに歩道状空地を確保すること、また、地区外周に配置されております都市計画道路沿いに立地する建築物からの圧迫感を軽減する観点から、メインストリートの北側に指定する１号壁面線につきましては、道路境界線までの後退距離を４メートル以上とし、地区西側及び北側の都市計画道路沿いに指定する２号壁面線につきましては、道路境界線までの後退距離を１メートル以上としております。

建築物の形態または意匠の制限につきましては、低層住宅地と同じ内容でございます。

最後に、沿道地区についてご説明いたします。

スクリーンには、議案書５ページと同様の内容を映しております。

地区の面積は約0.8ヘクタールでございます。

建築物の用途の制限でございますが、この地区では建築してはならないものを定めております。具体的には、周辺住民の利便に供する商業施設の立地環境を維持・保全する観点から、ホテル、納骨堂、キャバレー、パチンコ店、ガソリンスタンドなどは建築してはならないこととしております。

壁面の位置の制限でございますが、集合住宅地区と同じ内容でございます。

建築物の形態又は意匠の制限につきましても、低層住宅地区と同じ内容でございます。

最後に、今回、決定する理由でございますが、良好でゆとりのある居住環境を有する複合的な市街地の形成、並びに、これを将来にわたって維持及び保全していくため地区計画を決定する、でございます。

以上が、第１号議案の内容でございます。

なお、本案件につきましては、平成23年10月３日から18日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいまの説明に対しまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　すみません、よろしくお願いいたします。

今回、初めて都市計画の委員ということですので、基本的な質問なども含めてということですみませんよろしくお願いします。

今回は、この地区においての地区計画というふうなことだと思うんですが、もともとのところの話しを少しご説明いただければということと、それから、幾つか住宅のマンション部分だとか戸建て部分の住宅の規模だとか、それから高さのご説明あったんですけれども、周りの住環境、ゆとりあるというか、良好な居住空間というふうなことでしたので、そういうところで特に問題となるところはないのかということと、それからかなりの戸数ですので、人口増ということももちろんあると思うのですが、この辺はどうなのかということです。

それから、近隣の住民の方からとか、それから学校や保育所がすぐ近くなんですけれども、そちらのほうから意見などが出ているのかどうかということ。

それから、今回の案件のほかなんですが、戸建ての住宅の南側に公務員宿舎の跡地が広くあいているということもあって、長きにわたって住環境を整えるということで言えば、ここもやっぱり関係しないことはないだろうと思うので、用途の見込みですとか、それからこの場所に規制で建設をできないものというふうなことが、今、何かかかっているのかどうかというのを教えていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　今のご質問に対しまして、事務局よろしくお願いいたします。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課長の崎本でございます。事業の経緯を簡単に説明させていただきます。

開発業者の野村不動産が、この土地を平成21年12月に取得をしております。開発許可は平成22年９月にとっておりますけれども、その１カ月くらい前から地区計画も決定したいということで千葉市と協議を進めてきております。その後、説明会の前に原案をつくってその原案の縦覧を６月１日から15日まで行っております。７月30日には説明会を、10月３日から18日には案の縦覧を行い、この都市計画審議会ということでございます。周辺からの反対意見というようなことはなかったということでございます。

経緯としてはこんなところでございます。

【都市計画課長】　都市計画課長の小林でございます。

住宅の規模ということでお話しがございましたが、先ほど説明させていただいた図面で、国道側に建設しております共同住宅でございますが、14階建てで、高さが約43メートルでございます。間取り等につきましては３ＬＤＫから４ＬＤＫで、面積的には75平米から90平米弱というふうに伺っております。

地区西側で建設中の共同住宅につきましては、11階建て、高さが約34メートル、間取り等については先ほどと同様な内容でございます。

【政策調整課長】　政策調整課長の喜多見と申します。

公務員宿舎の跡地のほうの今後の話ですが、現段階では国のほうの処理の方針は未定と聞いております。本市といたしましては、財務省に対しまして、当該地の早期の活用と周辺のまちづくりに配慮した土地の処分等が行われるようにお願いをしているところです。

【まちづくり推進課長】　それから、今の残ったところについては、こういう制限というのは加わっていません。

先ほど、ちょっと答弁漏れと言いますか、居住環境についてですけれども、この地区につきましては、住宅地区と集合住宅、それから沿道地区というふうに土地利用を分けて住環境を保全するようなことということで考えております。戸建てについては、高さ10メートルに抑えるというような居住環境を保全するような制限も加えているというところです。

以上です。

【都市計画課長】ちょっと答弁漏れがございまして申しわけございません。

学校につきましては、開発行為の協議の際に、小学校につきましては稲毛第二小学校、中学校については稲浜中学校、それぞれ受け入れるということで協議が整っております。保育所につきましては、この地区に隣接いたしまして稲毛海岸保育所という保育所がございます。現段階では、待機児童ゼロということで確認しております。なお、来年４月に近くの稲毛海岸３丁目と高洲２丁目におきまして、２カ所保育所が新設されるというふうにこども未来局のほうから伺っております。

あと、人口増の関係でございますが、当地区については、過去に公務員宿舎が建っておりまして、そのときは、推計でございますけれども1,260戸建っておりまして、約4,500人ほど住んでいらっしゃったのかなと思っています。今回の計画では820戸でございますので、今の１世帯当たりの人員を掛けますと約1,900人ということで、当時の公務員住宅が立地していたとき

よりも人口等につきましては低く抑えられているものでございます。

【榛澤会長】　はい、以上でよろしいですか。

盛田委員いかがでしょうか。

【盛田委員】　ありがとうございます。

もともとのところが野村不動産ということで、縦覧したけれども、特に近隣の住民からいろいろな意見はなかったというふうなことだったようです。それで、ここの地域だけの地区計画ということですけれども、周りは、当然まちづくりの中の１つの場所ということになるというふうに思うので、先ほどお尋ねしたのは、ここだけの住環境じゃなくて、地区全体の住環境ということももちろん関係してくるんだと思うんです。それで、特に14階建てというのは結構な高さがあって、そのすぐ14階建ての後ろ側には、やっぱり高層の16階と11階とか、いろいろ高層のマンションもあるので、そこの方たちの折り合いとかは大丈夫だったのかなというのが心配なのと、日照権の問題でいえば多少場所を少しずらしましたよというようなことも地元の方にはお聞きしたんですけれども、やっぱり14階建てになると、後ろのマンションの５階、東寄りの関係のところは日影になるんじゃないかなと、ちょっと見上げてきたりしたんですが、その辺ちょっと心配がされるところです。

それから、先ほど戸建てのお話しはちょっとなかったんですけれども、６メートルと４メートルの道路ということなので、映し出されたものを見てもさほど問題ないのかなというふうに思ったんですが、直接、マンションの方にお願いをして高いところから見てみたんですが、結構住宅と住宅との間が密接しているというふうに思ったんですけれども、その辺の、特に問題があればよしとはならないのでいいんでしょうけれども、ゆとりあるというところについてみれば結構きつきつに建ててあるなという感じを受けました。

それから、先ほど心配していた学校と保育所のこともお話しいただいたので、私も、ちょっと教育委員会のほうには聞いてみたんですが、今、稲毛第二小学校のほうは12学級で、別棟も含めればあと19クラスまでは教室とすればあるということでしたけれども、まだ、別棟のほうは多少渡り廊下をつくって、別棟の修理をしないとというふうなこともあったので、これが、もう既に今年度で工事を終わって入居が始まって、４月には増えてくるんだろうというのがあるので、担当する ── これは教育委員会のほうにもなりますけれども、施設の改善は当然していかなければいけないでしょうし、それから、保育所も、今、すぐ近くの稲毛海岸の保育所については待機児ゼロということで、ほかに建つということですけれども、なかなか保育所は足りないというのがあるので、その辺の心配もしていたところです。

それから、ちょっと建て方の問題で言えば、戸建ての三角の保育所側に近いところはかなり近接しているというか、保育所の建物と戸建ての住宅のひさしがああすごく近いと、戸建てから保育所の中が十分見えちゃうなというぐらいの建て方をしていますので、その辺はどうなのかなとちょっと疑問をしていますが、特に問題がないのかというようなことをお尋ねしておきたいというふうに思います。

医療機関について、ほかの議員なんですけれども、近くにクリニックが開設をされるということでしたけれども、夜間まで対応がされないようなことであれば海浜病院が夜間外来の患者さんが増えるんじゃないかと、人口が増えることによっての影響というのが少なからずあるかもしれないということを聞いていますので、ここもちょっとご配慮いただきたいことだと思います。

それと、一番大きいのは、今後のまちづくりを考えたときの空いているところの用途だというふうに思っています。また、都市計画のほうで着手をされるときには、さまざま考えられることだと思いますが、かなり広い部分ですので、ここは少し慎重にすることも必要じゃないかというふうに思います。

ちょっと細かいことなんですが、今現在は工事中なので、小学校と、それから保育所の間に出てくる道があったんですが、あれもやっぱり持ち主は国ということになっているのかなと、ちょっと住民の方から聞かれましたので、今まで道路として使っていたものが閉鎖をされていて、今後、道路も含めて空き地のほうは整備になるものか、その辺もちょっと聞かせていただければと思います。

【榛澤会長】　今の質問に対しまして、事務局よろしくお願いいたします。

１つは、この地域が全体の周辺の影響はということで、周辺の方にお聞きしたところ、事務局のほうは何もなかったという話しでしたが。

はい、事務局どうぞ。

【都市計画課長】　都市計画課長の小林でございます。

隣接するマンションとの調整の話しがございましたけれども、工事協定が整っているため、建築計画への反対は収束に向かっているというふうに聞いております。

カトレア、ゼファー、ユーゲントハイムという共同住宅が建っておりますけれども、工事協定が、内容的には電波障害、風環境対策でございますけれども、それについては締結済みとなっているというふうに聞いております。

あと、クリニック棟につきましては、24時間受診ができる医院の誘致に努めていると伺って

おります。

あと、隣接する南側の土地でございますけれども、これにつきましては、財務省が所管をしている土地でございます。現在、具体的な土地利用は決まっておりませんけれども、私どものほうといたしましては、地区計画の活用も含め、周辺まちづくりに配慮した土地利用がなされるよう要望してまいりたいというふうに考えております。

【政策調整課長】　政策調整課です。

小学校の裏の道路も国の土地になっております。空地のほうの全体の活用の中で財務省と今後協議していくことになるものと思っています。

【まちづくり推進課長】　住宅の建て詰まりというようなお話しがございましたけれども、この地区はそんなに大きな宅地ではないことがあるんですが、見た感じでいくとそういうところがあるんですけれども、環境を保全するということで、屋根の高さは10メートルに制限して、なお軒までも７メートルの制限をして、３階の建物が建たないようにというようなことで、そういうところで住環境保全をしていこうというような計画にしております。

もう一つは、保育所の近くでも近いんではないかというようなところでありますけれども、やはり結構住宅は密になっているところがあって、そういうところは出るのかもしれませんけれども、その辺は開発事業者が買われる方についても十分そういうところについてもお話しをしていただくということになるのかもしれませんが、それ以上については、ちょっと住む方についても気をつけていただくというようなことになるのかなというふうに思っています。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

はい。もう１回だけで終わりですのでよろしくお願いします。

【盛田委員】　今、閉鎖しているところは国の土地だということなんで、今協議をしていくということですのでわかりました。

それで、戸建て住宅ですけれども、買われる人には説明すると、それは当然なんですけれども、もともといた保育所の子供たちの保育の環境ということは、特に何もなくぎりぎりまで建ててしまったことについては、意見というか、こちら子供の過ごす施設だということも含めたものでこういう建て方でオーケーになったのかなと、ちょっとそこが理解できないかなと思いました。公共の施設であることはもちろんですけれども、１日中、もちろん子供たちの声がするという意味で言えば、住宅のほうにもそれはもちろんわかっていただかないといけないし、そうでなくても、子供のいる施設ですので、もう少し本当にゆとりというならば、何とかならなかったのかということはちょっと思います。もう建ててしまってあるので、どうこうできる

ということじゃないかもしれませんが、ちょっとまちづくりの観点、それから子供の保育の環境ということについて言えば、ちょっと疑問に思うようなところがございました。だから、建てるほうは、ぎりぎりまで容積率とか建ぺい率というか、十分クリアしていますよというふうなことなんでしょうけれども、近隣と施設の関係ですとか、それから人口増に伴っていろいろ環境が変わることももちろんありますので、もともといた人口よりは少ないよと言っても、今度新しく建てれば当然小さいお子さんをお持ちのお父さん、お母さん、それから若い世代が入っていることも見越して考えなきゃいけないことだと思いますので、そこはまたこれからのまちづくりに生かしていただきたいというふうに思います。

保育所の関係だけ、ちょっともう一回いいでしょうか。きわまでというのは、逆に千葉市のほうから何か意見を申し出ることだとか、建つ前に相談されたときにはこういうことをとか、事前に言っておくことはできるのかと、その辺はちょっとわからないのでお願いします。

【榛澤会長】　今の質問について、事務局どうぞよろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　保育所のところの境界のところに住宅につきましては、住宅側にも目隠し、ルーバーフェンスもつけるということで開発事業者は考えております。

【盛田委員】　住宅側に……

【まちづくり推進課長】　住宅側につけると。

【盛田委員】　目隠し。

【まちづくり推進課長】　目隠しとなるようなものを、ということで、そういう対応は考えているということでございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

村尾委員どうぞ。

【村尾委員】　何点かお願いいたします。

先ほどの説明にあったかもしれませんけれども、例えば、この地区に入るときには、車両等で入る場合、出入り口というのは何カ所ぐらいあって、先ほどメインの道路と言われましたが、それがこの地図の中でどれに当たるのかお示しをいただきたいのと、それから集合住宅についての駐車場の確保というのはどのようになっているのか。

それから、説明の中で、建築物の形態または意匠の制限の中で、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調ということで、先ほど写真にもありましたが、写真１枚見た限りでは、壁面は白っぽいものに何か統一されていて、屋根の色が若干低層住宅地区について言えば幾つかあるのかなと思うんですけれども。これは、例えば入りたい人、いわゆる住宅を購入し

たい方がある程度選択できる主張というのはあるのかないのか。人によって、落ち着きのある色調という、価値観のとり方かなと思うんですけれども、あるかなと思いますので、その辺をちょっとお示しをいただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　都市計画課長でございます。

住宅における駐車台数ということですけれども、国道沿いに建設中の集合住宅につきましては、計画戸数425戸に対しまして駐車台数430台が確保されております。

また、都市計画道路沿いに建設されております中高層住宅につきましては、計画戸数130戸に対しまして駐車台数133台ということで、計画戸数以上にそれぞれ確保されています。

それと、出入り口とメイン道路ということなんですけれども、まず、地区の出入り口については全部で歩行者専用道路も含めまして３カ所計画されております。今、レーザーポイントで指しているところがメイン道路の入り口でございます。あと、出口のほう、出口と言いますかこの場所、これが車での出入り口となります。それと、あと歩行者のところにつきましては、今図面で指しますが、ここに１カ所歩行者専用道路が確保されております。

以上でございます。

【まちづくり推進課長】　戸建て住宅についての、落ち着いた色彩でというところで選べるのかということがありますけれども、壁面の色については、もう写真に載っているような色の形式でほとんどができてくると思います。屋根につきましても、基本的にはオレンジ系というようなところでこの戸建てをつくりたいというようなことがございまして、写真でも見えておりますけれども、ああいう色で、ちょっと見にくいかもしれませんけれども、そのオレンジ系でも少しずつ色相がちょっと違っているようなところはございますけれども、その辺での違いというようなことでございます。そこで、皆さんの方に選んだのということになるのかなというふうに思っています。

【榛澤会長】　村尾委員、どうぞ。

【村尾委員】　ありがとうございました。

今、駐車場の状況が、もちろん入居される方が車を持っている方もいらっしゃれば、持ってない方もいらっしゃると思うんですけれども、集合住宅についていえば、１世帯、１戸に１駐車場という形なんですけれども、場合によっては、家族構成にもよりまして、一家に今の時代２台とかという、そんなところもあります。戸建てのほうもそういった状況も十分考えられる

わけでして、駐車場対策として、周辺に契約できるそういったスペースというか、駐車場のところがあるのか、もしそういったことの状況の中で、ないときに地区内違法駐車という心配がされるわけですけれども、それにあわせて、その対策について。それから、それだけ車の出入り今２カ所でしょうか、車。戸建てのほうを見ますと、こちらの南側のほうに行くのには、ぐるっと回らなくちゃいけないような感じがするわけですけれども、低層地区の戸建てのほうの地区内における交通安全対策というのは、これはでき上がってからそういったことをやっていくのか、例えばＴの字であるとか、Ｌ字型のところにおいて、よく私ども身近な安全対策でいえばカーブミラーであるとか、外側線であるとか、あるいは交差点マークであるとか、いろいろあるんですけれども、そういったこともあわせて、今、予定はされているのでしょうか。その辺を確認、２回目をお願いします。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　周辺に契約できる場所があるのかどうかというようなご質問をいただきましたが、大変申しわけございませんが、今この場で資料を持ち合わせておりません。申しわけございません。

【まちづくり推進課長】　安全対策としての住宅地内のカーブミラーというようなところでございますけれども、現在では、開発事業者との、そこについて検討はしてないというような状況のようでございます。

【榛澤会長】　はい、村尾委員どうぞ。

【村尾委員】　ありがとうございました。

私、花見川区に住んでおりまして、花見川区の外れのほうの宇那谷町のみ春野住宅、こちらも確か野村さんが開発したところだと思うんですけれども、もう既に900世帯以上の方が戸建てで入っておられて、やはりでき上がってからもう10年になるんですけれども、まだまだ交通安全対策が十分でないという、そういった状況にもあります。そのみ春野住宅地内でも、年に何回か出会い頭の事故であるとか、そういったこともまだまだ起きております。そういった意味では、これから入る方の交通安全対策について、しっかりとまた市のほうも協力できるものはしていただいて、安心して住める、そういった地区にしていただくように要望を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。

米持委員どうぞ。

【米持委員】　実施計画図のわきの14号に出るところは、朝夕、相当の車の渋滞があるわけなんです。そしてまた、ここに、これだけの街ができると、相当車の渋滞が予想をされるわけですが、それについては、西警察のほうとどういう打ち合わせをしてきたのかということをお尋ねします。

それと同時に、どう見ても形ははんぺん、おでんのはんぺん。なぜああいう中途半端な形で開発許可を出したか。もう少し形を整えて開発許可を出すべきであったんではないかと。それと同時に、国に対して、そういうことをちゃんと働きかけたのかどうか、それをお聞きいたします。

【榛澤会長】　はい、事務局よろしくお願いします。

【都市計画課長】　開発行為の区域でございますけれども、財務省が、当時、公務員跡地を処分するときに、一部は公務員宿舎に充てると、残りについては公的需要を勘案した上で、そういう需要がなければ一般に分譲するということで、この形でまず処分がされてしまったという事実がございます。

この協議に際して、千葉市のかかわりについては、特に意見は申し上げなかったというふうに伺っております。

あと、西警察署とどういう協議がされたのかということなんですけれども、大変申しわけございませんが、個別の詳細な打ち合わせは聞いてございませんが、この開発地につきましては、宅地開発指導要綱や各種基準に基づき、審査され、許可されたものでありますから、関係先での協議等を通じてこのような道路の計画がなされた。当然、その際には、公安委員会、所轄警察署、道路管理者との協議が義務づけられておりますので、その結果を踏まえて、必要な措置が講じられたというふうに認識しております。

【榛澤会長】　米持委員どうぞ。

【米持委員】　今の答弁で、全然答弁になってないということね。

まず、千葉市は政令指定都市なんですよ。ですから、自分の地域内にある都市計画に関しては、やはり、どう見たってはんぺん形のこの区域を開発をするというのは、これはもう少し考えてやらないとまずいと思いますよ。ただ国に言われたからって、国からちゃんと副市長が来ているじゃないですか。なぜそれを国にちゃんと言って、きちんとした区画でやらなかったのかということですよ。だから、あれ中途半端な道路で困ってしまいますよ、あれ。そして、朝晩の渋滞は今でさえすごいですよ。あの辺ずっと渋滞。それを私申し上げたんですけれども、私どもは、市から国へ意見を言えないというわけです。何を言っているんだというんですよ。

千葉市域のことですよ。ちゃんと千葉市は政令指定都市なんだから、国に言わなきゃだめですよ、ちゃんと。そういうことですよ。それをやらなければあんた方何をやっているんです、仕事を、普段。ということです。ですから、中途半端な道路で、あの中で、優秀なデベロッパーがやろうたってまちづくりには限界があると思いますよ。

そういう意味において、私は、こういう何で明らかにおかしいような形のまちづくりをやるというのは、これはおかしいんではないかというのを指摘しておきますけれども。

それともう一つは、交通渋滞がすごいですよ、これから。それは、十分指摘しておきます。指摘をしておきますけれども、事故が起きてからじゃもうまずいですから。そういう意味においては、十分その点は指摘しておきたいと思っております。

千葉市は何をしたかということです、まちづくりについて。国に対しても何も言わない、それで、国のはんぺんの残りは、また、聞くところによると、事業仕分けでまたほかの民間住宅に開発をゆだねるよりしょうがないだろうということを言われているんですけれども、そういう意味におきましては、もう少し千葉市域のまちづくりに対しては責任を持って、きちんとしたまちづくりをしていただきたいと思います。

以上、指摘しておきます。

【榛澤会長】　今のは意見というか要望でよろしいですね。

どうもありがとうございました。

ほかに何か、石井委員どうぞ。

【石井委員】　私からは、基本的なことで数点確認してお聞きしたいんですけれども、この地区計画は、業者から来たのか、あるいは指導の中でこうやっていただきたいというような方法でやったのかが１つ。

それから、地区計画で住宅地ということになるわけだけれども、人が住むところになるわけだけれども、その中で、先々美容室を開くとか、塾をやりたいとか、あるいは子供たちの何かするとか、高齢者の人たちを呼んでお茶飲み会をやるとか、そういうことがあったとき、地区計画で決めていますね、どうなっていくかを、この２点をお聞きします。

以上です。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞよろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　この地区計画のきっかけは、開発事業者の野村不動産からの申し出があって、そこから地区計画について私どもと協議しながら案を決めてきたというところでございます。

それから、住宅の制限としましては、戸建てのところについては、基本的に一戸建て住宅が基本でございます。その中でも、50平米以内の薬局については、土地計画に書いておりますけれども、これは戸建ての制限がございまして、基本は戸建て、診療所も建てられる、薬局としは50平米以下のものを建てられるというようなもので決めております。制限としては以上です。

【榛澤会長】　はいどうぞ石井委員。

【石井委員】　これについては、既に書いてあるから、当然わかるわけです。ところが、今、入って、自分で会社をつくってやるとか、自分で自宅を会社の本社にしちゃうから、あるいは、会社の支店にするとか、先ほど言ったように塾を開くとか、いろいろな問題があるわけですよね。そのときどういう担保をされるかということをお聞きします。

といいますのは、この利用価値が地区計画というのは一般的にはいいんだけれども、先々の不動産価値としては下がると、ある意味では下がるわけですよ。利用価値が少ないわけだから。その辺でどうかと思っているわけ。使用方法について、どういう担保を持って担保をするのか、個人的に会社の本社にするとか、支店をつくるとか、塾をするとか、そういうことですね。あそこの家は違反しているということに内部的に批判をしているだけでは問題があるであろうということでお聞きいたします。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞよろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　地区がこれで決定になりますと、地区計画の届出で、内容を審査するということはありますけれども、あわせて、この内容について、建築の条例化もしていこうということになりますので、建築確認の時点でこの地区計画の内容にあっているかどうかということは審査して、それ以外のものについては許可はできないということに、建築確認はできないということになります。

【榛澤会長】　担保についてはどうなんですか。

【まちづくり推進課長】　この内容については建築条例指定して、この内容についてそこで担保するということです。

【石井委員】　初めから塾をやりますとか、本社をやりますということで家を建てる人はいないですよ。私が聞いているのは、その後どうしたときに担保をしますかということを聞いているわけだから、よろしくお願いします。

【榛澤会長】　今のは要望ですので、事務局よろしくお願いします。

質問ですか。

【石井委員】　質問です。

【榛澤会長】　３回で終わりですので、事務局よろしくお願いします。

はいどうぞ。

【まちづくり推進課長】　今決めている地区計画の内容はこのとおりですけれども、今お話しにあったようなものの内容について、この地区でつくりたいというようなことがあって、その中でそういう計画がもし出てきて、その地区の方がそれで賛同すれば、地区計画の変更をするということになります。

【榛澤会長】　担保については、条例として対応いたしますということだけですね。

【まちづくり推進課長】　この内容に関しては条例化をして、建築確認が出てくれば、その内容と違っていれば確認はおりないということで、そういうことでの担保ということになるんだと思っています。

【石井委員】　委員長、ちゃんと答えてないよ。担保している。仕方がないと……

【榛澤会長】　今日の都市計画地区計画の決定なんですが、一応開発行為はもう許可になりましたので、それに対して良好な居住環境を保持するために地区計画をかけようということで、これが挙がってきたわけです。都市計画法としましては第19条第１項ですが、これは、第２節の都市計画の決定及び変更というのがあって、その中の市町村の都市計画の決定でこの項目が提出されているわけです。今迄、千葉市としては、地区計画が何カ所かありますけれども、今回は、野村不動産のほうから出された地区計画の決定について、今、皆さんに諮っているわけです。けれども、いろいろここの居住者から開発行為に対する周辺の問題とか、いろいろ課題があるということで指摘をいろいろ頂きましたが、それ以外に何かご指摘があればよろしくお願いいたします。

【まちづくり推進課長】　今の件、ちょっと追加して説明させていただきます。

この計画の内容で建築をするということを前提ですけれども、違う建物が建ったというところに対しましては、一般の建築と同じように、違反建築が確認できた時点でそこは行政指導ということで是正命令を出していくということになるんだと、是正の指導ということになるんだと思っております。

【榛澤会長】　石井委員どうぞ。

【石井委員】　もういいです。

【榛澤会長】　はい。

ほかに、樺田委員どうぞ。

【樺田委員】　簡単にお聞きいたします。

今回の地区整備計画の中で、それぞれの建築物の形態、また意匠の制限の中で、先ほどもお話しがありましたデザインといいますか、外壁の色等のことがあると思いますが、この審議会の中でも何度かお話しがありました千葉市の景観計画というものがここには全く触れられていないんですが、そこは確認という意味でお聞きしたいんですけれども、当然整合を図っているということでよろしいのでしょうかというのが１点。

それから、これは参考までにもしお聞きできればということですが、コミュニティ地区につくられます集会所につきましての所有者はどなたになるか、もしおわかりになればお聞かせください。

以上です。

【榛澤会長】　どうぞ、事務局よろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　地区計画と景観条例との関係ですけれども、内容については落ち着いた色彩でというようなことで整合がとれているというようなものと考えております。

それから、コミュニティ地区の所有者ですけれども、具体的にまだ決まっておりませんけれども、開発事業者としましてはマンション等、それから戸建ての住まわれる方が共通のものとして利用したいというように思っているようでして、今、そのマンションでいくと管理組合とか、戸建てだと自治会とかということがこれから出てくるんでしょうが、その辺とのお話しの中で所有形態についても変わっていくというふうに考えているわけです。具体的にどうするかというのはこれからのようです。

【榛澤会長】　樺田委員、よろしいですか。

はいどうもありがとうございました。

ここで、この第１号議案の一応質疑は閉めさせていただきたいと思うのですが、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、採決させていただきたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（稲毛海岸５丁目地区）につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

賛成全員でございますので、原案のとおり可決いたします。

第２号議案に入る前に、事務局が入れ替わるので、ここで５分ほど休憩いたします。

午後　２時３５分休憩

午後　２時３７分再開

【榛澤会長】　どうもお待たせいたしました。

続きまして、第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局よりご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明させていただきます。

生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能の優れた農地等を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成に資することを目的に指定するものでございます。

議案書の１ページをご覧いただきたいと思います。

前方のスクリーンにも、同様の内容を映しております。

千葉都市計画生産緑地地区の変更、千葉市決定。都市計画生産緑地地区中、10号武石町二丁目第１生産緑地地区ほか14地区を次のように変更する。

表に示しました各地区の位置及び区域等につきましては、後ほど説明をさせていただきます。

理由の欄をご覧ください。

下記の理由により、生産緑地地区の位置、区域及び面積について変更しようとするものでございます。

１つ目は、主たる従事者の死亡、または故障により生産緑地法第14条の規定に基づき行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため全部、または一部を廃止するものでございます。

２つ目は、土地区画整理事業の仮換地指定により、位置、区域及び面積が変更され、今回、使用収益が開始されたことから廃止及び追加をするものでございます。

３つ目は、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、区域内に道路が設置されることから一部廃止するものでございます。

４つ目は、既に指定されている生産緑地地区との一団化が図られ、緑地機能の増進により、都市環境の向上に資すると認められることから、新たに追加をするものでございます。

続いて、２ページをご覧いただきたいと思います。変更の内訳総括表でございます。

表の左側が、今回の変更に関する区域の内容をあらわし、右側が、生産緑地地区全体の内訳表でございます。

変更地区数は15地区、追加する面積は約0.35ヘクタール、廃止する面積は約1.87ヘクタールでございます。この結果、面積の増減は約1.52ヘクタールの減となります。

生産緑地地区全体では、変更前の地区数488地区、合計面積約113.67ヘクタールに対しまして、変更後は、地区数484地区、合計面積約112.15ヘクタールとなります。

それでは、変更する生産緑地地区の位置及び区域等についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧いただきたいと思います。

初めに、10号武石町二丁目第１生産緑地地区と、569号武石町二丁目第１生産緑地地区（その２）でございます。

位置でございますが、赤の円で囲んだところで、ＪＲ幕張駅の北東側に位置し、東幕張土地区画整理事業の施行地区内でございます。

続いて計画図でございます。付議書では、15ページとなります。

この図の見方ですが、黄色で塗りつぶした区域が廃止、赤く塗りつぶした区域が追加するところでございます。赤の線で囲んだ区域は、今回の変更とは直接関係しない地区もございますが、既に指定している区域を示しております。

この地区の変更は、土地区画整理事業によるもので、このたび仮換地先の使用収益が開始されたことから、従前地であった、10号武石町二丁目第１生産緑地地区約0.12ヘクタールを廃止し、仮換地先の、569号武石町二丁目第１生産緑地地区（その２）約0.06ヘクタールを新たに追加するものでございます。

ただいま、スクリーンに映している図面は、土地区画整理前と仮換地の重ね図でございます。黄色の線で囲まれた区域が使用収益を開始した仮換地先である赤い線で囲まれた区域に移ることとなります。

次に、12号長作町第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、赤の円で囲んだところで、ＪＲ幕張駅より北東側で、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線の東側に位置します。

計画図でございます。

スクリーンは、付議書の16ページと同様のものを映しております。

本地区の変更は、主たる従事者の死亡に伴う一部区域の廃止となります。

黄色で塗りつぶした約0.38ヘクタールを廃止するものでございます。

次に、77号千種町第５生産緑地地区でございます。

位置でございますが、主要地方道長沼船橋線の北側、図面中央の赤の円で囲んだところでご

ざいます。

計画図でございます。

付議書の17ページと同様のものを映しております。

本地区は、主たる従事者の死亡による一部区域の廃止となります。

黄色で塗りつぶした区域約0.2ヘクタールを廃止するものでございます。

次に、102号畑町第３生産緑地地区でございます。

位置でございますが、京葉道路と主要地方道穴川天戸線の間に位置し、図面中央、赤の円で囲んだところでございます。

計画図でございます。

スクリーンは、付議書の18ページと同様でございます。

本地区の変更は、主たる従事者の故障による一部区域の廃止となります。

黄色で塗りつぶした部分約0.03ヘクタールを廃止するものでございます。

続いて、168号園生町第２生産緑地地区でございます。

位置でございますが、主要地方道穴川天戸線の北東側で、赤の円で囲んだところでございます。

計画図です。

付議書の19ページと同様でございます。

本地区も、主たる従事者の死亡による一部区域の廃止で、黄色で塗りつぶした部分約0.03ヘクタールを廃止するものです。

次に、215号小深町第３生産緑地地区と216号小深町第４生産緑地地区でございます。

位置でございますが、赤の円で囲んだところで、主要地方道浜野四街道長沼線を挟み、北側が、215号小深町第３生産緑地地区、南側が、216号小深町第４生産緑地地区となっております。

続いて、計画図でございます。

スクリーンは、付議書の20ページと同様でございます。

本地区は、いずれも主たる従事者の故障による全部廃止となります。

黄色で塗りつぶした図の上側の小深町第３生産緑地地区約0.31ヘクタールと、下側の小深町第４生産緑地地区約0.18ヘクタールを、それぞれ廃止するものでございます。

次に、262号星久喜町第12生産緑地地区でございます。

位置でございますが、千葉東金道路の南側、京葉道路の東側に位置し、赤の円で囲んだところでございます。

続いて、計画図です。

スクリーンは、付議書の21ページと同様でございます。

本地区の変更は、主たる従事者の死亡による一部区域の廃止であり、黄色で示しております、約0.11ヘクタールを廃止するものでございます。

次に、304号大巌寺町第13生産緑地地区でございます。

位置でございますが、ＪＲ外房線の南側、赤の円で囲んだところでございます。

続いて、計画図でございます。

スクリーンの計画図は、付議書の22ページと同様のものを映しております。

本地区は、主たる従事者の死亡による一部区域の廃止となります。

黄色で塗りつぶした部分約0.10ヘクタールの廃止となります。

続きまして、363号蘇我町二丁目第２生産緑地地区でございます。

位置でございますが、国道357号とＪＲ内房線の間に位置し、赤の円で囲んだところでございます。

次に、計画図です。

付議書の23ページと同様でございます。

本地区は、主たる従事者の死亡による廃止で、黄色で示しております約0.06ヘクタールの全部廃止となります。

次に、368号宮崎町第４生産緑地地区と365号宮崎町第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、京成電鉄千原線大森台駅の西側約500メートルで、赤の円で囲んでいるところでございます。

計画図でございます。

スクリーンは、付議書の24ページと同様でございます。

本地区は、いずれも主たる従事者の死亡による全部廃止となります。

廃止する区域でございますが、黄色で塗りつぶした図面上側の宮崎町第４生産緑地地区約0.14ヘクタールと、下側の宮崎町第１生産緑地地区約0.13ヘクタールでございます。

次に、505号誉田町一丁目第18生産緑地地区でございます。

位置でございますが、主要地方道千葉大網線の南側に位置し、赤の円で囲んだところでございます。

スクリーンは、付議書の25ページと同様でございます。

本地区は、都市計画道路大膳野町誉田町線の整備に伴う一部区域の廃止となります。

廃止する区域でございますが、黄色で示してございます部分約0.08ヘクタールの廃止となります。

最後に、570号大森町第６生産緑地地区でございます。

位置でございますが、京葉道路の東側にある赤の円で囲んだところでございます。

計画図でございます。付議書の26ページと同様となります。

本区域は、新規の追加となります。追加する区域は、赤色で塗りつぶした部分でございます。この図で赤の線で囲んだ区域、つまり塗りつぶされていない区域は、既に指定されている生産緑地となります。

追加する理由といたしましては、所有者から追加指定の申し出があり、隣接する生産緑地地区との一団化が図られ、緑地機能の増進による都市環境の向上に資すると認められるためでございます。追加する区域の面積は約0.29ヘクタールでございます。

以上が、第２号議案の内容でございます。

なお、本案件につきましては、平成23年10月３日から18日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いをいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいまの事務局のご説明に対しましてご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いいたします。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　すみません、お願いします。

今回、15地区ですか、ほとんどが事業をされていた方が亡くなられて廃止ということが主なことかなというふうには感じたんですが、緑地というか、この生産緑地がどんどん減っているというふうなこともあって、良好な都市環境というふうなことで、農地を維持していくということについてのひとつ見解を伺いたいのと、それから、やむなく廃止をするという後の、生産緑地の廃止をした後の活用についてお尋ねしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　私のほうからは、廃止した後の活用についてということでございますが、今回対象となっております15地区、先週ちょっと見てまいりましたが、一部を除きましてほとんどが宅地造成がなされた、これは開発行為の制限が解除されてしまいましたので、建物が建

ったり、あるいは宅地造成ということで旗が立ったりして売られている状況でございます。また、中にはちょっと荒れ地のところもありましたけれども、基本的には宅地化というような方向に向かっている状況でございます。

農地の維持につきましては、農政課さんのほうから少しお話しさせていただきたいと思います。

【榛澤会長】　農政課長さんお願いします。

【農政課長】　農政課の植草と申します。よろしくお願いします。

今、盛田委員からの維持についてのご質問ですが、我々農政部としましては、生産緑地の中で一生懸命農業をやって、頑張っていられる方はいらっしゃるわけです。その中で、これは生産緑地に限らず、通常の農業振興地域の中でも、なかなか後継者がいないというような状況でございまして、特に、分け隔てなく引き続き農業を頑張っていただくよう農業経営ができるようなアドバイス、助言等をしているところでございます。ただ、どうしても農業を続けられないということになってきますと、我々農政部としましてもそこから先の限界があるというところでご理解いただければと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】　盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　ほとんどが宅地造成ということで、私も少し見て回ったのですが、もう既に0.38ヘクタールですか、長作のところなどは16棟ぐらい戸建ての住宅がもう建ててあったり、その次の千種町のところも大きいものの黄色ところは８戸ぐらい建つんじゃないかと思うのですけれども、もう２棟ぐらいは建っていたかなというふうに思います。

それぞれ１戸だけ建てて周りは畑というようなところもあったりしたんですが、緑地を廃止した後の活用で、一つ提案でお願いできれば20ページの小深のところなんですけれども、ここは小深保育所の隣接地なんです。それで、小深保育所は道を通っているとどこかちょっとよくわからないぐらいの奥まったところに建っているんですが、黄色のスペースの隣接地左側の上のところが小深保育所となっていて、道からは少し入っていかないと住宅地を抜けて入っていかないと保育所にならないんですが、ここ今木造でして、それで、できれば建てかえをしたいというふうな案も市のほうからもあるようですが、場所がない。この敷地の中で建てかえることはとても無理なので、例えば公的な必要とされる保育所の土地に使うようなことが可能なのかどうかというふうなこともちょっと一つはお聞きしたいというふうなことは思っていました。もちろん、お持ちの方の意向もあるということもあると思いますが、これはすごくいい場所だ

なというふうにちょっと見てきましたので、そういうのは積極的に進めていくことが全庁的にというか、課を超えてお願いするようなことができるのかどうかというふうなこともちょっとひとつは確認をさせていただきたいと思います。

それから、農地の維持の問題について言えば、今回追加の議案というのが武石のところに仮換地と、それから大森のところの今実際に生産緑地につながったところでなければならないというようなことがある程度ちょっとお聞きしたんですけれども、その理由ですね。途中から、例えば生産緑地にしたいと思ってもなかなかそうできないという理由というのをちょっと伺いたいと思います。

【榛澤会長】　はい、事務局よろしくお願いします。

【都市計画課長】　都市計画課長の小林でございます。

先ほどの小深町につきましては、盛田委員と同じように現地に行って見てまいりまして、当時、この地区につきましては所有者の方から買い取り申し出があった際に庁内に買い取り希望があるかということで意見照会をさせていただきましたが、ちょっと要望がなかったということで現在に至っております。市の財政状況等もあっていろいろ難しいかと思いますが、今回、こういうようなお話しがございましたので、所管課のほうに私のほうから伝えたいと思っております。それが一つです。

それと、なかなか追加ができないというような話しでございましたけれども、実は千葉市におきましては、平成８年に生産緑地地区の追加指定基準というのをつくりました。その中には要件が大きく３つございまして、１つは、平成４年当時、生産緑地地区の指定をしたかったけれどもいろいろな事情、裁判だとか相続、そういうものがあって、権利者が特定できなかったということで、申請ができなかった方、そういう方に対しては門戸を開いております。

次に、２つ目は、市街化調整区域から市街化区域へ編入された農地、これについては、追加指定を可能としております。

３つ目が、今回の大森町の件と同様ですが、既存の生産緑地地区に接し、一団化を図れる場合については追加指定が可能であるというような基準を設けております。したがいまして、単独で既存の生産緑地と離れて申請があった場合には追加指定はできないということで難しいと言われたのかもわかりません。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですか。

はい、盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　ぜひ、小深のところの空き地は伝えていただいて、今なかなか場所がないというところで、本当にすごく条件が整ったところでありますので、意見照会をしたときには庁内でなかったということですが、状況が変わってきていると思いますのでぜひ伝えていただいて、ここは保育所の代替地というような形で伝えていただいて実現していくといいかなというふうに思います。

それから、追加でできない理由、要件が３つぐらいあるというふうなことでしたが、これから良好な都市環境という意味で言えば、農地を維持していく、なかなかふやしていくにはまた農業をやる方のことがあります、後継者の問題もあるかと思いますが、その要件を多少緩和をすることで良好な環境が生まれるとすれば、それはまたそれで検討していくようなことも必要じゃないかというようなことは思いますので、意見として述べたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

他にございますでしょうか。

はい、村尾委員どうぞ。

【村尾委員】　確認という意味もお願いしたいと思います。

名称に番号が振られておりまして、１ページで570番というのが一番新しい番号かなと思いますが、確認ですけれども、これに対して生産緑地の全体の内訳表が変更後484地区ということは、１地区１番号というふうに理解しているんですけれども、この数字からすると約86地区が全部廃止という、そういうとらえ方でよろしければ、これまでにどのくらいの面積が廃止になっているのか。

それから、77番の千種町、私の住んでいるところの近くでして、盛田委員も触れておりましたが、既に新築の戸建てが建っている状況で、ちょっと変なことを聞きますけれども、ここの審議会で、その採決の結果、もう既に開発しているところに何か制限が加わるということは採決の結果によってはあるのでしょうか。

それから、いわゆる主たる従事者の変更等によりまして、廃止、一部廃止、全部廃止とあるわけですけれども、盛田委員も言っていましたけれども、後継者の育成という点、それから少しでも生産緑地を維持していくという点からしての、難しいかもしれませんけれども、市としての取り組みがあればもう一度お示しをいただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　都市計画課の小林でございます。

まず結論から申し上げますと、廃止ということで結構だと思います。それと、過去にどれくらい廃止されたかにつきましては、前年度まで21.10ヘクタール廃止されております。追加は12.70ヘクタールでございます。

あと、今回の審議の内容によって、制限はどうなるのかということでございますけれども、もう既に行為制限については解除されておりますので、現在生産緑地という名前はついておりますけれども、実態は名目だけでございまして、制限はもう普通の宅地と同じでございます。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

【農政課長】　農政課でございます。

今、村尾委員から、後継者の育成ということでのご質問があったかと思いますが、農政部としましては、今年度、農業推進行動計画を策定しております。これは、この３月に農業基本計画を策定いたしまして、その具体的な取り組みとして、24年度から26年度までの３カ年を第１次とする行動計画ということで今策定中でございますが、その中にも、後継者の育成ということで、これは基本的には生産緑地という部分ではないんですけれども、具体の取り組みを行動計画の中に明記しまして、取り組んでいくこととしております。

あと、生産緑地の後継者について、どうかというところになりますと、先ほど盛田委員からの質問に対する答えとダブってしまいますけれども、基本的には、農業を続けられるような指導をしていくというのが第一義になりまして、例えば、ご本人ができないというようなことであれば市民農園等への利活用、そういったようなところへ誘導するというようなこともしております。

以上でございます。

【榛澤会長】　ありがとうございました。

はい、村尾委員どうぞ。

【村尾委員】　ありがとうございました。

それにお示しいただいたとおり、減っている部分が21.1ヘクタールに対して追加も12.7ヘクタール、結果的には約９ヘクタールぐらいが緑地から住宅地というか、そういったものにかわりつつあるわけで、農政としてもさまざまな手立てを今やっておられるということなんで頑張っていただいて、緑地そのものは、ある意味、雨が降って、地下水にたまった涵養という点から、あるいは景観的なことも含めて大事な取り組みかなと思っておりますので、今後ともしっかり、なるべく減ることのないように取り組みをしていただければと思います。要望です。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

皆さん御存じのとおり、中央区の松ケ丘のところなんですけれども、あれは石橋さんが寄贈してくださった土地なんですね。そこは今、松ヶ丘公園になっていまして、緑地になっています。ですので、実際、そういう寄附での公園もあります。

それから若葉区のほうですが、市のほうで、やはり生産緑地を従事者が亡くなったものですので、それを市が買い取って、そこを若松町公園にしたという点もございますので、一応市としても、それぞれ対応しているということだけ加えさせていただきます。

ほかにございませんでしたら、ここで採決……

はいどうぞ、石井委員。

【石井委員】　生産緑地、生産緑地の実態は宅地にしても生産緑地であると、変わらないし、税の関係も出てくるんです。税金が。生産緑地にするということは税金が安くなることです。今一緒だと言ったから、そっちは聞き捨てならないから、質問するようにしました。

それから、税の関係は、はっきりしております。生産緑地ということは税が安い、農業生産をしていくためのものです。そういうことですから、確認してください。理解していただかないと困ります。

以上です。

【榛澤会長】　課税管理課長さん、お願いします。

【課税管理課長】　課税管理課長の竹内でございます。

生産緑地の税額のお話しがちょっとありましたので、参考までに固定資産税で言いますとどのくらい違うのかということをちょっとご報告させていただきます。

平均的な価格というとらえ方でご説明させていただきますけれども、評価額ベースで言いますと、生産緑地と市街化区域の宅地、いわゆる宅地との税額にどの程度開きがあるかというと、まず評価額では800分の１ほど軽減されているということがございます。それから、税額ベースで申し上げますと、固定資産税、都市計画税ベースで生産緑地が500分の１程度に軽減されているということでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　追加説明ということで、どうもありがとうございます。

石井委員何か、はいどうぞ。

よろしいですか。

米持委員何か、よろしいですか。

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、採決をさせていただきます。

第２号議案　千葉都市計画生産緑地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】　はい、どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

ここで事務局が一部入れかわりますので10分休憩を挟ませていただきまして、今、３時10分ですので、３時20分からということにさせていただきます。

午後　３時１０分休憩

午後　３時１５分再開

【榛澤会長】　再開いたします。

第３号議案　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について、事務局よりご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第３号議案につきまして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。

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、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。

しかしながら、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されないことから、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、建設現場などから発生する廃プラスチックやがれき、木くず、金属くず、ガラスくずなどの廃棄物を破砕することで建設資材、プラスチックの原料や燃料チップへと再資源化することを目的とした中間処理施設を建設しようとするものでございます。

それでは、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１ページをご覧ください。

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、産業廃棄物中間処理施設で、敷地の位置は、千葉市美浜区新港225－21でございます。

敷地面積は1,650.42平方メートルでございます。

処理能力は、廃プラスチック類日量49.41トン、がれき類日量137.25トンでございます。

事業者は、千葉市美浜区新港249－７に所在します千葉興産株式会社でございます。

申請理由でございますが、千葉興産株式会社は、昭和60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や産業廃棄物の収集運搬業などの許可を得て、千葉市美浜区新港249番地７及び63番地の５において、本社機能を置きながら事業を展開しております。

本社事業所は、廃プラスチック類の溶融、破砕や紙くず、木くずなどの圧縮処理を行う産業廃棄物中間処理施設で、建築基準法第51条の対象外の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廃プラスチック類やがれき類などの廃棄物の中間処理の需要が現在操業中の本社事業所で年々増加し、処理能力及び保管容量の取り扱いが困難となったため、本社から西へ約２キロメートルに位置する申請地にこれらの品目を対象とした破砕機を１機種ほか圧縮梱包機などを設置した施設を建築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49.41トンであること、また、がれき類が１日当たりの最大処理能力が同条の対象となる処理能力100トンを超える137.25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、特定行政庁の許可を要する産業廃棄物中間処理施設となり、今回、ご審議いただくものでございます。

次に２ページをご覧ください。計画説明書です。

今回、建築基準法第51条の対象となる廃棄物名及び処理能力は、廃プラスチック類及びがれき類で、処理能力は、廃プラスチック類日量49.41トン、がれき類日量137.25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、数量は１、作業内容は廃プラスチック類及びがれき類などを細かく破砕するものでございます。

次に、３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ものを映しますのであわせてご覧ください。

スクリーンの図は、委員の皆様から向かって右手が千葉市の中心市街地方面、左手が幕張新都市心及び東京方面でございます。

申請敷地は、図の右のＪＲ千葉駅の南西約３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ページをご覧ください。運搬経路図でございます。

図は、右が千葉市の中心市街地方面、左が幕張新都心方面でございます。市内各方面からは国道14号を経由し、市道新港横戸町線に入りまして、中央卸売市場東交差点から南東へ約200メートルの経路となっております。

次に、５ページをお開きください。周辺土地利用現況図でございます。

赤い線で囲まれているのが、今回の申請敷地です。

周辺は、半径200メートル以内に住宅系はなく、工場、倉庫などが立地しております。

申請敷地に近接して、千葉市新港清掃工場がございます。

次に、６ページをご覧ください。配置図でございます。

敷地は幅員15メートルの市道新港３号線に接しております。敷地の３方をネットフェンスで囲む計画とし、出入り口は図面左の市道に面して１カ所設けております。

敷地内には、鉄骨造２階建てとし、１階部分に廃プラスチック類、がれき類の破砕処理を行う作業ヤード、図面左の金属くず、木くずなどの保管ヤードの上に位置する２階部分に事務所を計画してございます。

それでは、作業工程についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

破砕する産業廃棄物の主なものですが、製造業者や事業所、解体工事現場などから排出される廃プラスチック類、がれき類、金属くず、スーパーや運送業者などから排出される木製パレットなどを例示しております。

搬入から搬出までの大まかな流れでございますが、スクリーンをご覧ください。

搬入された廃棄物は、搬入、選別、破砕、圧縮・梱包、保管、搬出といったような流れで処理され、再製品として搬出されます。

それでは、作業工程について詳しくご説明いたします。

脱着装置付きコンテナ専用車、じんかい車、平トラック車にて場内に運び込まれた廃棄物は、まず、図の紫色の部分で選別作業を行い、ピンクで表示された保管ヤードに一時保管されるか、選別後に黄色の部分の破砕・圧縮梱包施設で処理を行います。

参考に画面下に保管場所のイメージ及び作業イメージを示しております。

設置する２軸破砕機の類似例です。

刃具のついた２本の回転軸が内側に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49.41トン、がれきを137.25トン破砕する能力を持っておりま

す。

実際には、この施設では、１日の取扱量として、廃プラスチック類は25トン、がれき類は３トンを予定しているとのことでございます。参考に画面左下に工程のイメージを示しております。これらの破砕機による被砕後の廃棄物のイメージです。廃プラスチックや、がれき、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ございます。

処理後の廃プラスチック類、がれき廃棄物は、配置図右上の青色部分保管ヤードに保管され、再生品の固形燃料やプラスチックの原材料、燃料チップとして、通常３日間程度で取引先へ出荷されます。保管イメージ①は処理後の廃プラスチック類、保管イメージ②は処理後の紙くずの例を挙げております。

以上が、産業廃棄物中間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させていただきます。

【環境規制課長】　環境規制課長の奥村でございます。よろしくお願いいたします。

スクリーンをご覧ください。

まず、搬入車両による環境への影響についてですが、搬入・搬出に伴います運搬車両の使用台数は、事業計画によりますと最大で１日130台程度です。

申請敷地の約２キロ北東には国道14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14号の日中の交通量が約３万5,000台でございますので、環境負荷を増加させることはほとんどありません。

次に、事業所からの騒音につきましては、破砕機を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敷地境界で最大で60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規制基準の昼間70デシベル、朝夕65デジベルを下回っております。

また、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、振動規制法の規制基準は適用されません。

次に、悪臭についてですが、悪臭の付着した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いものと考えております。

また、破砕作業は建屋内で行いますので、粉じんが屋外へ飛散することはないものと考えております。

また、ボイラーなどの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ないものと考えています。

次に、水質汚濁についてですが、洗車場排水及び敷地内舗装部の雨水排水は、油水分離槽を

経由して生活排水とともに公共下水道に排出されます。また、屋根部の雨水は、流出抑制のために設置される貯留施設を経由して雨水本管へ接続されます。このようなことから、公共用水域の環境負荷を増加させることはありません。

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きましては、周囲に居住者がいないことから、周辺事業所など75社に個別に事業計画の説明を実施し、理解を得ております。

ご審議のほど、よろしくお願いします。

【榛澤会長】　はい、どうもありがとうございました。

ただいま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。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　すみません、お願いします。

環境の影響というところは大分今ご説明があったことで理解をいたします。

それで、この機械の処理能力は大分たくさんということですけれども、平均的に１日当たり、この業者で処理をする数量というのをお示しいただきたいというのと、それから中間施設ということなので、どこから運んで来て、どこへ運んで行くのかというようなこともぜひお願いします。

それから、ここの建っている場所ですけれども、埋め立ての地域ということもあるので、液状化の影響などがなかったのかどうかということと、それから、がれきの搬入についてですけれども、今、がれきというと東北の方のことも想像したりはするんですが、それを受け入れをするための基準だとか、そういうものがあるかどうか伺いたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうぞ、事務局よろしくお願いします。

【建築指導課長】　まず１点目の、実際の１日の取り扱いはどのくらいかというお話しですが、廃プラスチック類は約25トン、がれき類が３トンを現在予定しているということでございます。

【榛澤会長】　産業廃棄物指導課長、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。よろしくお願いいたします。

中間処理施設として、どこから持ってきて、どこへ搬入するのかということでございますけれども、廃棄物の排出地域別では、千葉市内からが約50％、それから市内を除く県内、これが

約30％でございます。それから県外からが20％ということで事業計画が提出されております。

主な搬出事業所と言いますか、場所ですけれども、建設現場、それから解体工事現場、これが約７割でございます。それから工場とか印刷所、これからが20％、あとスーパーが10％ということになります。

それから、排出先でございますけれども、まず廃プラスチックにつきましては、売れるものは売るということで、有価物は売却いたしますし、また原料としてリサイクルできるもの、これについては原料リサイクルということでリサイクル屋さんへ回します。そのほか、ＲＰＦ燃料ということで、ＲＰＦのプラント施設に持っていきまして固形燃料にすると聞いております。

それから、がれきにつきましても、中間処理後、建設資材として再生採石として利用いたす予定でございます。

そのほか、金属くず、これにつきましても有価物として売却をいたします。

それから、紙くずでございますが、紙くずも良質なものにつきましては製紙原料として売却を予定しております。そのほかＲＰＦ燃料プラントへ排出して燃料として利用いたします。

それから、繊維くずにつきましても、売れるものにつきましては資源物として売却をいたします。

そのほか、ガラスくずだとか、どうしても資源化できないもの、これにつきましては、最終処分場のほうへ埋め立て、処分をいたします。

それから、がれきにつきましての受け入れ基準でございますけれども、東北地方からのものについては、現在東北の方からの協議というのが私ども直接やっておりません。東京都さんが50万トン受けるというようなことで、今スタートしておりますけれども、現在のところ、私どものほうでは受け入れ基準は持ってないというところでございます。

この施設についてのがれきの基準ですが、どうしても破砕施設が大体40ミリの刃がついておりまして、それで破砕できるということで、先ほど写真でご覧になったように大体50センチぐらいのアスファルトのものだとか、そういったもの、余り大きなものですとちょっと処理能力を超えてしまいますので、そういったものを受け入れるというようなところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞ。

【建築指導課長】　それと、液状化の影響、これは震災の影響ということだと思いますが、実は今回、ここには古い建物が建っておりまして、その建物を耐震診断しまして、耐震改修を行う予定だったのですが、今回の液状化の関係で建物に被害が出ましたので、建て替えるという

ことになりました。従いまして、液状化の被害の影響はあったということでございます。

以上です。

【榛澤会長】　はいどうもありがとうございました。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　わかりました。

本社が２キロぐらいのところにあるということで処理をするその辺が増えてきたのでということで、今回の工業地帯に行くことだと思うんですが、この両者についてですけれども、千葉興産の会社の規模だとか、それから従業員数だとか、それとこれまでの実績とか、社に何か問題があったのか、例えば、今度、新港清掃工場の裏側に新しくできますけれども、それ以外にあるのかどうかというのをちょっとお尋ねいたします。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞよろしくお願いします。

【建築指導課長】　まず、会社の規模でございますが、資本金2,000万円で、昭和60年に設立されております。従業員は45名、会社の総従業員でございますけれども。そして、ほかに営業所とか、そういうことをあるかどうかということですが、東金に平成４年から東金支店がございます。そして、茂原営業所、平成８年から茂原営業所がございます。

【産業廃棄物指導課長】　産業廃棄物指導課です。

何か問題がほかにあるのかということで、私どもとしては、中間処理施設、四半期ごとに維持管理報告を提出させ業務内容を確認しているのと、年１回の立ち入り、これも実施しております。私ども把握している限りにおいては、これまでに廃棄物処理法等に関しての違反、これに基づいた処分というものは受けておりません。と同時に、ほかの自治体においても、これは何か違反すると通知が来ますので、その確認をしても、他の自治体においてもありません。

それから、それ以外の施設ということで、美浜区でということでよろしいでしょうか。市全体……

【榛澤会長】　よろしいですか。

美浜区だけについてですね、今審議しているのはね。それ以外というところ。

盛田委員いいですか。

他にございますでしょうか。

米持委員どうぞ。

【米持委員】　ちなみに、前所有者はだれであったかということを、どんな事業をやっていたか。そして、それはどこへ移転したのか。ちょっと参考までにお聞かせください。

【榛澤会長】　はい、事務局どうぞ。

【建築指導課長】　建築指導課です。

前の所有者は、明和自動車工業という会社でございまして、自動車の修理工場でございました。その後どこに行ったかというのは、すみませんそこまではちょっと把握しておりません。

以上でございます。

【榛澤会長】　はい、米持委員よろしいですか。

【米持委員】　地域の全部の了解を得ているというのは、私も聞いているものですから、そんなに違和感はないと思いますが、ただ、指導をきちんとしてもらいたいと思いますね。四半期ごととか、前期以前の立ち入り。これはひとつお願いしておきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかにございませんでしたら、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】　どうもありがとうございます。

では、賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

第３号議案　建築基準法第51条ただし書き規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、全員賛成でございますので、原案の通り可決いたします。

本日の議題は以上ではございますが、ここで皆様に少し時間をいただいて、「市街化調整区域における地区計画の運用基準改訂」について、事務局から審議会委員の皆様方に報告があるということでございますので、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、報告事項につきましてまちづくり推進課よりご説明いたします。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課長崎本でございます。

平成19年４月に策定しました、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」をこのたび改訂することとなりましたので、公表に先立ちましてご報告を申し上げます。

初めに、現行運用基準の概要、都市計画法の経緯から説明させていただきたいと思います。

スクリーンをご覧いただきたいと思います。

まず、平成４年に、市街化調整区域の地区計画が策定が可能になったということであります。

平成10年には、地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象となりました。

平成18年には、大規模開発の許可規定が廃止となりましたけれども、地区計画を策定することで、その開発許可もできるということとなりました。

次に、都市計画マスタープランにおける「市街化調整区域の土地利用の方針について」でございます。

市街化調整区域の土地利用は、基本的には自然環境の保全と増進であり、市街化の抑制を原則としております。都市的土地利用を行うに際には、必要最小限の範囲、低密度の利用で慎重な検討をすることを求めております。現況の運用基準は、これに沿う形で、良好な自然環境を守るため平成19年に策定されたものでございます。

次に、運用基準の内容でございます。

現行の運用基準の内容でございますけれども、策定できる区域の要件やその活用目的を類型として区分しております。また、道路や公園等の整備基準、敷地面積や高さ・容積率といった建築制限を技術的な基準として定めております。さらに、地区計画と開発行為の手続が複雑に絡んできますので、その手順を示しております。

次でございます。

本市の市街化調整区域で活用できる地区計画は４類型でございます。それぞれの区域の要件の概要をご説明させていただきます。

図の緑色の部分が市街化区域でございます。外側の白い部分は市街化調整区域となります。黄色が駅でございまして、そこから１キロのところに円をかいてございます。

地域資源型でございます。これは駅１キロ圏内で良好な住宅市街地を形成するタイプでございます。残りの３類型は１キロ圏の内外関係なく活用することができます。

マスタープラン適合型につきましては、本市の上位計画に位置づけられた大規模開発の実現を図るタイプでございます。

街区環境整序型につきましては、幹線道路沿道などで活用されます。地区計画を定めなくても立地の認められる建築物、例えば沿道の飲食店や休憩所などにつきまして、建築制限をかけて街区の環境を整えるものでございます。

住環境保全型は、既に良好な居住環境を形成している住宅団地において、その環境を保全するものでございます。

次に、各類型の活用のイメージを説明してまいります。

まず、地域資源型でございます。駅の１キロ圏で住宅市街地の開発を行うものです。図のモデルは大きな公園を整備し、中層の集合住宅を建築する内容でございます。技術的基準に従い

まして、公園緑地を地区面積の６％以上、道路の幅員は６メートル以上として、これを地区施設に定めてまいります。

また、建築制限は、建ぺい率60％以下、容積率を150％以下、高さ12メートル以下などの内容を定める必要があります。定められた内容に適合した開発行為は、通常の開発許可基準をクリアした上で開発許可を受けることができます。

結果としまして、計画的な道路網の整備や公園緑地の確保ができ、居住環境の充実が図られるということになります。グレードの高い住宅地を供給できるメリットがあります。

次が、マスタープラン適合型でございます。

市の基本計画など、上位計画に位置づけられた大規模開発の実現を図るものでございます。図のモデルは、大学を誘敦し、大学施設や教職員、学生寮を建設する内容でございます。

公園、道路などの地区施設、建築制限は、上位計画の内容に基づき定めることとなります。

次は、街区環境整序型の活用イメージでございます。

地区計画を定めなくても立地の認められる建築物について、建築制限をかけることにより街区の環境を整えるものでございます。図のモデルは、建築制限をかけて、沿道の街並みを整える内容でございます。建築制限として工場を建てられなくして、飲食店や物販店に統一しております。高さは10メートルまで、道路からの壁面後退も２メートル以上としております。このようにして街区の環境を整えるものでございます。

最後に、住環境保全型でございます。

良好な居住環境を保全するものでございます。図のモデルでは、敷地面積を165平米以上として敷地の細分化を防止しています。戸建住宅の街並みを維持するため店舗の建築は不可としております。高さは8.5メートル以下、建ぺい率50％以下、容積率100％以下などと定めて、居住環境の保全を図っております。

ここまでが、現行の運用基準の概要でございます。

続きまして、改訂の概要について説明をいたします。

改訂のまず背景でございます。

地域資源型の活用についてでございまして、現行の運用基準では、建築できる用途は住宅系に限られております。一方、宅地開発指導要綱及び指導基準では、一定の戸数を超える規模の開発には、自治会集会所や保育所等の設置を検討するように指導しております。運用基準と宅地開発指導要綱と相互確認をして、地区計画の運用基準側の改訂が必要だということとなってまいりました。

このような背景を踏まえまして、改訂では建築可能な用途に自治会集会所等の公益施設を追加することとしました。理由は、よりよい地域コミュニティの形成、生活環境の充実、共助の体制づくりに資するためです。適用する類型は、地域資源型です。

もう一つが、現行の基準では公園や道路などの公共施設は地区施設に位置づけることとなっております。この改訂では必要に応じて公共施設を地区施設に定める場合のものとします。理由は、より安全で利便性の高い市街地形成を図るに当たりまして、開発行為の即応性・柔軟性を高めるためでございます。適用する類型は地域資源型・マスタープラン適合型でございます。

なお、今回の改訂にあわせまして、よりわかりやすくするため、全体の構成も見直しを行い見やすくすることとしました。すなわち、専門的な表現を避け、平易な表現に書き直しております。

以上が、運用基準の改訂の概要でございます。

本改訂の基準は、本年12月に改訂公表したいと思っております。

以上で、報告を終わります。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

皆さん方の手元に報告書「市街化調整区域における地区計画の運用基準改訂について（報告）」がございまして、これについて今説明があったわけです。内容で各ゾーンのイメージの図が、６ページと７ページにありますので、もう一度確認していただければと思います。改訂することにつきましては、前に戻って報告書の主な改訂内容、３点ありますが、これについてということの説明でございました。

これにつきましては報告事項でございますので、もし質問がございましたら事務局へ直接お願いしたいと思います。

それでは、これをもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。

本日は長い時間どうもありがとうございました。お疲れさまでした。

午後　３時５１分　閉会