第３６回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２４年１１月１４日（水）午後２時００分～午後３時１０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）野崎好知委員、石井俊昭委員、榛澤芳雄委員、鎌野邦樹委員、
酒井伸二委員、小松﨑文嘉委員、向後保雄委員、盛田眞弓委員、
佐々木久昭委員、
大前好明委員（代理）、西村政洋委員（代理）、三本木福志委員（代理）、
泉宏佳委員、市原徹委員、小菅晴美委員

（事務局）徳永副市長、河野都市局次長、森田都市部技監、
小林都市計画課長、植草農政課長、楠原農業委員会局次長、
竹内課税管理課長、時田建築指導課長、須藤環境規制課長、
石川産業廃棄物指導課長、丸山都市計画課長補佐、

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市　決定）

第２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　議事の結果

第１号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市　決定）
賛成全員により原案のとおり可決された。

第２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　会議結果　　次頁以降のとおり

午後　２時００分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただいまより第36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14名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

それでは、徳永副市長よりごあいさつを申し上げます。

【副市長】　副市長の徳永でございます。開会にあたりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、委員の皆様方はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、本市の都市行政を初め各般にわたり多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことを、厚く御礼を申し上げます。

さて、本市では、高層マンションの建設等によりまして、建築主と近隣住民の間での紛争が発生している場合もありますことから、最高高さ制限の導入を検討してまいりました。平成24年５月に、千葉市高度地区の見直し修正案を公表させていただきました。その後、都市計画の手続に入る前段としての素案の取りまとめの作業を行ってまいりました。本日、議案のご審議をいただいた後に、現在の素案の検討状況について、皆様にご報告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。

さて、本日ご審議いただきます案件は、お手元に配布のとおり２議案でございます。

第１号議案は、生産緑地地区の変更に関するもので、主たる農業従事者の死亡、故障などによる廃止と追加の案件でございます。

第２号議案は、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき中央区村田町に建設を計画している産業廃棄物処理施設の敷地の位置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が、何とぞよろしくご審議賜りますようにお願い申し上げまして、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】　ここで、徳永副市長は、所用のため退席とさせていただきますので、ご了承ください。

（副市長退席）

【司会】　続きまして、榛澤会長からごあいさつをお願いいたします。

【榛澤会長】　皆さんこんにちは。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36回千葉市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ごあいさつさせていただきます。

本日は、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

さて、徳永副市長は、他の会議が重なりましたので、そちらへ参ります。また、北原委員は住宅政策審議会の議長をなさっておりますので、今日は欠席の通知を頂いております。

関係課の皆様方にはご参集いただきまことにありがとうございます。

さて、今年の10月10日に、千葉駅西口から市役所方面につなぐ千葉港黒砂台線の京成線線下のアンダーパスが開通いたしました。平成元年に着手し、総事業費が約155億円で、長期的な事業でございました。これにより、千葉駅周辺の交通の円滑化が大きく期待されるところであります。

本審議会の終了後に、この道路を通りまして、千葉駅西口地区の市街地再開発事業の現地視察を行いたいと思っております。どうぞ、時間のある方はご参集いただければと思います。又、線路に近い場所に現在建築中の３棟の再開発ビルがありまして、その名称を公募いたしまして「ＷＥＳＴＲＩＯ」という名称になりました。駅前広場とともに、平成25年の秋ごろ完成という予定でございます。東口に集中しております交通が、交通機能の分散とともに、駅周辺の更なる賑わいをかもしだすものと期待しております。今後は、東口、西口、北口ということで、恐らく千葉がますます発展するものと思います。

本日の議題は、先ほど副市長さんよりご説明ございましたが、生産緑地地区の変更と建築基準法第51条ただし書きによる産業廃棄物処理施設の敷地の位置の決定でございます。また、審議会終了後に、報告と千葉駅西口再開発事業の現地視察もございます。

それでは、委員皆様方の慎重なるご審議のほど重ねてよろしくお願いいたします。

簡単でありますが、開会にあたり、ごあいさつとさせていただきます。

【司会】　ありがとうございました。

前回の審議会以降に新たに委員となられた方がおりますので、お手元に配布しております名簿順にご紹介させていただきます。

市議会議員といたしまして、森　茂樹委員でございますが、本日は所用のためご欠席されております。

行政機関の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長内波謙一委員でございますが、本日は代理で千葉運輸支局次長大前好昭様がご出席されております。

続きまして、国土交通省関東地方整備局森北佳昭委員でございますが、本日は代理で千葉国

道事務所長の西村政洋様がご出席されております。

続きまして、本日の審議会の資料を確認させていただきます。お手元の資料をご確認いただきたいのですが、お配りしておりますのが次第、座席表、委員名簿、会社概要パンフレット、あと議案書でございます。

以上でございますけれども、不足している資料はございますでしょうか。

大丈夫なようですので、榛澤会長、本日の議事の進行のほうをよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　では、座って進行させていただきます。

まず初めに、本日の議事録署人といたしまして、野崎好知委員と石井俊昭委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

傍聴の方はいらっしゃいますか。

【司会】　本日はおりません。

【榛澤会長】　はい。

それでは、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市　決定）、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】　都市計画課長の小林でございます。座って説明をさせていただきます。

今回の生産緑地地区の変更内容の説明に入ります前に、生産緑地地区制度につきまして説明をさせていただきます。

前方のスクリーンのほうをご覧いただきたいと思います。

生産緑地地区は、市街化区域内にある緑地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に指定する都市計画でございます。

ご覧いただいております画面は、本市における生産緑地地区及び市街化区域内の一般農地の面積の変動を示した表でございます。

本市におきましては、市街化区域内の一般農地の面積が、平成４年１月から平成24年１月までの間に約76％減少する一方で、生産緑地地区の減少率は８％にとどまっており、生産緑地は市街地に残された貴重な緑地空間として、良好な都市環境の形成に貢献しているところでございます。

生産緑地法では、生産緑地地区の指定条件として、スクリーンにお示ししてございます３つの条件を掲げております。

１点目は、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地とし

て適している農地等であること。

２点目は、500平方メートル以上の規模の区域を有していること。

３点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えていること。

以上の条件を満たした農地等が、縦覧等各種都市計画の手続を経た上で、生産緑地地区として都市計画に位置づけられることとなります。

一旦、生産緑地地区に指定されますと、生産緑地地区の指定の趣旨や目的に反する行為を認めないこととすることで、緑地機能や多目的保留地機能の存続を確保するため、１、農地等の適正管理や、２、建築物の建築、宅地の造成等の行為制限、３、法や許可条件等に違反した場合における原状回復等の措置、といった義務や行為制限等が生産緑地を管理する側に課せられることとなります。

生産緑地地区に指定されますと、ただいま説明をさせていただきましたような管理義務や厳しい行為制限が課せられることとなりますが、その一方で、所有者の権利救済の観点から、営農等が困難となった場合には、市町村長に対し、生産緑地の買取りを申し入れができることとなっております。

具体的には、農業等を行う主たる従事者が死亡した場合、２、主たる従事者が農業などへの従事を不可能とさせる故障を負った場合、３、生産緑地地区の指定から30年を経過した場合、これらの場合に買取り申出を行うことができます。

買取りの申出がなされた場合、市では、関係公共団体に買取り希望の照会を行いますが、買取りを行わない場合には、農業委員会に、当該生産緑地地区の取得を希望する者へのあっせんを依頼しております。

申出申請から３カ月以内にあっせんが成立せず、所有権の移転が行われなかった場合には、先ほど説明させていただきました生産緑地地区内における行為の制限が解除され、農地以外への転用が可能となります。

以上が、生産緑地地区制度の概要でございます。

続きまして、生産緑地地区の廃止及び追加につきまして説明をさせていただきます。

初めに、生産緑地地区の廃止についてでございます。

生産緑地地区の廃止が行われる代表的なケースといたしましては、次の２つのケースがございます。

１点目は、先ほどご説明させていただきましたように、生産緑地の買取り申出が行われ、その後の取得のあっせんも不調に終わり、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地地区と

しての指定要件を満たさなくなった場合でございます。

２点目は、生産緑地地区が公共施設等の用地に供されることとなり、事業者から、その旨の通知を受けた場合でございます。

これらの場合は、生産緑地地区の全部、または一部を廃止する手続が行われることとなります。

次に、生産緑地地区の追加が行われるケースでございます。

本市におきましては、平成８年３月に生産緑地地区の追加指定基準を定めております。

大きく４点ございます。

１点目は、平成４年の当初指定時に、農地の所有権などに係る裁判が行われていたため、権利者が確定できず、平成４年中に手続ができなかった場合でございます。

２点目は、平成４年時点では、市街化調整区域内の農地であり、その後、市街化区域に編入された場合でございます。

３点目は、千葉市緑の基本計画に適合する場合や、公共施設などの用地を確保する上で必要となった場合でございます。

４点目は、既に指定されている生産緑地地区に追加指定することで、地区の整形化、あるいは一団化が図られ、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場合でございます。

ただいまご説明させていただきました４点のいずれかに該当し、かつ規模や農業の継続性など、生産緑地法に基づく指定条件を満たす場合に生産緑地地区の追加指定を行っております。

さて、ご覧いただいておりますように、本市におきましても、他の都市と同様、後継者不足などを理由に、生産緑地地区の減少が進んでおります。このため、都市部門におきましては、こうした状況に対処するため、明日発行いたします「市政だより」11月15日号に、追加指定などの相談を常時行っている旨のお知らせを掲載させていただくことといたしました。

また、今後は、年度ごとに追加指定等に関する相談会の実施を検討しているところでございます。

それでは、これより、今回の生産緑地地区の変更の内容につきまして説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

今回の変更では、廃止13地区、追加１地区の計14地区の変更を予定しております。

変更する理由といたしましては、１つに、生産緑地法第14条の規定により、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ことによる廃止。

２つに、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ための追加でございます。

初めに、廃止を行う区域について説明をさせていただきます。

こちらは、廃止する生産緑地地区の一覧でございます。全13地区、面積約1.97ヘクタールの廃止となります。

廃止する生産緑地地区につきましては、買取り申出理由ごとにその位置をお示しいたします。

初めに、主たる従事者の死亡による買取り申出の結果、廃止する生産緑地地区でございます。

第100号　畑町第１生産緑地地区、第109号　朝日ヶ丘町第２生産緑地地区、第130号　検見川町五丁目第５生産緑地地区、第165号　小中台町第13生産緑地地区、第183号　宮野木町第６生産緑地地区、第184号　宮野木町第７生産緑地地区、第406号　加曽利町第４生産緑地地区。

以上、７地区となります。

続きまして、主たる従事者の故障による買取り申出の結果、廃止を行う生産緑地地区でございます。

第186号　宮野木町第９生産緑地地区、第188号　宮野木町第11生産緑地地区、第189号　宮野木町第12生産緑地地区、第219号　萩台町第１生産緑地地区、第499号　誉田町一丁目第12生産緑地地区、第505号　誉田町一丁目第18生産緑地地区。

以上、６地区でございます。

なお、それぞれの生産緑地地区の区域につきましては、お配りいたしております議案書の17ページから29ページに廃止の理由とともに計画図を添付させていただいております。

続きまして、追加指定を行う区域でございます。

追加する理由といたしましては、新たに生産緑地地区として指定することで、既に指定されている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ためでございます。

ご覧いただいております画面は、追加指定を行う生産緑地地区の位置図でございます。区域図は、議案書の30ページにお示ししてございます。

土地区画整理事業による仮換地指定に伴い、既存の生産緑地地区との一団化が図られることとなりましたので、隣接する第569号　武石町二丁目第１生産緑地地区（その２）へ追加指定するものでございます。

今回の変更内容を総括いたしますと、地区の全部廃止が10地区、部分廃止が３地区、追加指

定が１地区となりますが、部分廃止と今回の追加指定は生産緑地地区の総数の増減に影響しないため、生産緑地地区全体としては、地区数で10地区の減少となり、今回の変更により、地区数は474地区、面積は約110.21ヘクタールとなります。なお、面積は、変更前と比べ約1.94ヘクタールの減少となります。

以上が、第１号議案の内容でございます。

本案件につきましては、平成24年10月９日から10月23日まで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。

皆さんの手元の審議資料の１ページに一覧表がございますが、この一覧表の後ろに図面がございます。一番初め、生産緑地地区とはというご説明をいただきまして、次に、生産緑地の変更に関するご説明がございました。それから、現状のことを説明して頂きました。これにつきまして何かご質問ございますか。

はい、市原委員どうぞ。

【市原委員】　現地をすべて大まかに見て回ったんですけれども、現状につきまして、畑の形式をとって残っているものもありますけれども、その中で、宅地造成等がなされていたり、新築の建物が工事中であったり、あるいはアパートらしきものが２棟ほど既に入居済みといったような生産緑地の形態を既にとらえていないものが見られました。それを、事務局のほうにいつぐらいの話だったのかというのをお聞きしましたところ、ほぼ１年くらいでそういう形になったというようなご説明をいただいたわけなんですけれども、都市計画審議会へ変更の申出がいつの時点でなされるのかというのが質問の第１点です。

２番目といたしましては、審議会に生産緑地の変更が遅れるというような形になりますので、審議会ごとに生産緑地の審議をしたらどうかというのが２点目であります。

それから、３点目は、生産緑地法には標識の設置義務があると思うんですけれども、標識が既にほとんどの所で出ていなかったということで、標識を取るということについては、どういうような規定で行われているのかということを疑問に思いました。

以上ですけれども、よろしくお願いします。

【榛澤会長】　事務局いかがですか。

【都市計画課長補佐】　まず３点質問があったかと思いますが、まずいつ申出ができるかということですが、基本的に、買取り申出の時期については法律に定めがございませんので、先ほど説明しました主たる従事者の死亡、もしくは故障といったタイミイグで、所有者さんの都合

で買取り申出ができるようになっております。そうしますと、買取り申出がなされた時点から、先程説明いたしましたように、本市等が買取りしない場合には３カ月で自動的に行為制限が解除されますので、その時点からは宅地利用も可能であるし、もしくは、転用し売買することも可能となっております。

２点目に、審議会ごとにということですが、これにつきましては、審議会ごとには可能ではあるのですが、地主さんにとって一番影響するところが税法上で、１年に１回の税の評価がえのタイミングにあわせますので、１月１日より前の直近のところで全部まとめてやるという形のほうが運用上簡便であるかなということで、千葉県内はそのような運用をしているので、本市もそれにあわせております。

３番目、表示についてですが、基本的に生産緑地を維持していられる間については表示義務はあるのですが、先ほど言いました行為制限が解除されてしまった場合でどうしてもそこの開発、もしくは建物を建てたりする都合上で、場合によっては動かしてしまうということがあるのですが、本市の場合、基本的に表示内容が変わらない限りはきちんとそこに設置してくださいということを指導しているところでございます。

【榛澤会長】　農政課から何かございますか。

【農政課長】　農政課の植草でございます。

今のお答えに補足させていただきますと、農政課のほうも、生産緑地については、千葉市は６区ありますけれども、３年に一度全区を回れるように各生産緑地巡回パトロールをしております。その際には、表示のくい等の設置、正しく設置されているかどうかということも確認しておりますし、ないような場合には、土地所有者に対しての指導ということも行っておりますので、基本的にくいについては設置されているということでこちらは考えております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

市原委員どうぞお願いいたします。

【市原委員】　標識のことなんですけれども、そうしますと、制限が解除された時点で標識を取ることは可能である、そういうことなんでしょうかね。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐お願いします。

【都市計画課長補佐】　ここら辺は法律の解釈になると思うんですが、基本的に、都市計画決定をしている間中は表示義務があるという解釈もあるし、ただ、現地が３カ月の行為制限が解除されて、今回の都市計画審議会にかかるまでの数カ月の間に、明らかに現場で建築工事が入

っている場合には、実質、それを同じような形で表示するのは難しいかなということで、その範囲に応じて適宜対応していくということです。行為制限が解除されたからといって、現場で設置が全く実施できないということでないにもかかわらず、現に取り外すことは、それは見回りの中で、設置義務もありますよということで指導しております。

【榛澤会長】　よろしいですか。

盛田委員どうぞお願いいたします。

【盛田委員】　ちょっと細かくなるのですけれども、お尋ねしたいと思います。

17ページにあります100号の畑町第１生産緑地というのがありますけれども、生産緑地内に幅大体２メートル程度の道路と側溝が設けられていまして、今、ここ歩行者ですとか、自転車などが利用しているんですけれども、廃止後の扱いというのはどうなるのかというのをお尋ねしたいと思います。

それと、一部廃止というふうな案件があると思うんですが、いくつか、168号の宮野木町第９と406号の加曽利町第４、499号の誉田町一丁目第12という、生産緑地の一部のみという廃止の理由がそれぞれもし違えば教えていただきたいというのと、それから189号、25ページになるんですけれども、ちょっと変わった形をしていまして、生産緑地地区の形状が資料上で凹型になっているということで、現地を見たときには、特に厳格な境目なんかも見られなかったんですが、もし経過だとか理由があれば教えていただきたいと思います。

それと、全般で、生産緑地についてのご説明あったんですが、生産緑地の廃止ですけれども、30年というふうなことの取り決めがあるようですので、ちょうど今20年たったところで、死亡なり、故障なりということで、農業を続けることができなくて廃止ということが、その案件についてですけれども、今後10年間、こういう形で廃止というふうなことも多くなってくるのかなと予想されるんですが、これについての千葉市の見解がお伺いできればと思います。

以上です。

【榛澤会長】　小林都市計画課長お願いします。

【都市計画課長】　ただいま盛田委員のほうから大きく４点ほどの質問をいただいております。

初めに、第100号　畑町第１生産緑地地区内にある道路の今後の扱いについてでございますが、スクリーンに計画図をお示ししてございますけれども、ご質問の道路、左側に縦に延びているところの部分が供用部分になりますが、この道路は生産緑地地区には含まれておりません。この道路につきましては、赤道、いわゆる法定外道路ということとなっておりまして、今後も、道路管理者によって管理がされていくというふうに考えております。

続きまして、一部廃止となる３つの生産緑地地区、これの廃止理由ということでございますが、まず議案書23ページの、先ほど168号とおっしゃられましたけれども186号でよろしいでしょうか。この生産緑地地区につきましては、主たる従事者の故障による部分廃止でございまして、今回除外する箇所以外の生産緑地は別の方が所有をされております。

続きまして、議案書の27ページになりますが第406号生産緑地地区でございます。これにつきましては、主たる従事者の死亡による部分廃止で、残りの生産緑地は、この生産緑地を相続された方が耕作をするというふうに聞いてございます。

最後に、議案書の28ページ、499号生産緑地につきましては、これも主たる従事者の故障による部分廃止でございます。残りの区域につきましては、以前から耕作をしている方が今後も耕作を続けるというふうに聞いております。

それと、第189号の生産緑地の形状が凹型となっているというが、その経緯、理由はという質問でございましたが、へこんでいる部分と、今回廃止をする部分につきましては、それぞれ別の方の所有となっており、これは、平成４年の指定当初から現在の形状となっております。生産緑地の指定に当たりましては、平成３年、４年に市街化区域内農地の所有者に対して意向調査、地元説明会、あるいは指定の申出の受け付けを行いましたけれども、申出がなされなかった理由については不明でございます。

最後に、生産緑地の減少ですか、今後も廃止が続くと考えられるが見解をというようなご質問でございましたけれども、生産緑地につきましては、最初の説明でお話しいたしましたように、市街化区域に残された貴重な緑地空間というふうに認識しておりますけれども、今回のケースにございますように、従事者の死亡、あるいは故障を理由に廃止となるケースは今後も続くと考えております。農政部門でも農地が保全されるよう助言を行っておりますけれども、都市部門におきましても、先ほど説明させていただきましたけれども、平成８年に生産緑地の追加指定基準、これを制定するとともに、さらに減少傾向に一定の歯どめをかけることができるよう、今後は年度ごとに追加指定等にかかる、相談会の開催を検討しているところでございます。

参考となりますけれども、これまで追加指定基準によりまして約13.4ヘクタール追加指定がなされております。

以上でございます。

【榛澤会長】　植草農政課長お願いします。

【農政課長】　農政課の植草です。

これもまた補足になりますが、農政部としましても、市街化区域への農地、これは大変貴重な農地でございますので、市民農園としての活用、特に住宅地に設置しているところなどは非常に市民農園の利用率も高うございます。そういった点からも、市民農園としての活用、それから、あと、担い手への貸し付け、こういったようなことを農政部としても提案をしていきたいと考えております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

盛田委員、どうぞ。

【盛田委員】　細かく聞いたんですが、100号について、そのまま道路を道路管理者により管理されていくということですので、特に周りの方の通行の便は大丈夫かなというふうに思いました。

あと、それから、それぞれの一部廃止の理由はわかりました。形状の違いについてもわかりました。

市街化区域に残された貴重な緑地であるというのは、都市計画のほうでも、それから農政部のほうでも認識なさっているということなので、追加指定をされたり、それから市民農園としてとか、それから担い手の貸し付けということを今後のことも考えていらっしゃるということですけれども、なかなか行政のほうで買取りというのができないというふうなことを伺いましたが、多分この法律のままだと、農業に従事している方が死亡ないし故障ということになれば、３カ月たてば自然と農地ではなく使われても構わないということになりますので、市民農園というふうな形で残せるのであれば、是非そういった形でというふうに思いますけれども、なかなか行政に権利があるのは１カ月以内とか、それから農地なので、農家以外の方が買えるということも非常に制限があるというふうに聞いたんですけれども、市民農園として、貴重な緑地として活用できるようなことを、具体的にどういうふうなことなのかちょっとお示しいただきたいと思います。

【榛澤会長】　植草農政課長お願いします。

【農政課長】　農政課でございます。

市民農園としての活用ですけれども、例えば買取りの申出があったからそこで動くというよりは、今、農政部、我々としては、もっと事前にこういった生産緑地に限らないんですけれども、市街地に近いところについては、市民農園へ誘導するような提案ということも農地の所有者に対しては常に要望しております。実際に、市民農園にしてもいいというような、ご意見も

聞いているところもありますので、そういった方には、実際にどういった市としての援助があるか、例えば補助制度とか、そういったようなこともお話をしております。

それから、市民農園にする場合に、やはり農地所有者にとっては相続税の猶予の取り扱い、いろいろ所有者にとってもリスクがあります。農地として本来、本人が耕作するというところから貸した場合に、税制上の優遇が受けられないというようこともありますので、そういったリスクも説明しながら、我々としては市民農園としての活用も提案をしているところであります。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですか。

盛田委員、どうぞ。

【盛田委員】　所有者によっては、市民農園にしても構わないというふうなことでおっしゃる方もいるようですが、今ちょっと補助制度のことですとか、リスクがあるというお話を聞いてしまうと、なかなかそこまでして市民農園として残すというのもちょっと考えるところなのかと思いますので、その辺は、都市計画と農政部とに限らず、税制の問題に関係するのであれば、関係の機関も含めて、貴重な緑地として残るような形で所有者の方に負担がないようにできるのであれば、そういうことも検討していただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　要望でよろしいですね。

どうもありがとうございました。

他にございませんか。

泉委員どうぞ。

【泉委員】　流れを聞きながら考えたんですが、僕の誤解かもしれないんですが、生産緑地法ができた背景は、むやみな宅地化を防止するために、積極的に残そうという発想があったと思うんですよね。ただ、それを農地の８割が宅地化しているとか、生産緑地に多分10％程度宅地化しているという現実があるし、資料の28ページの例を見ていると、もう区画形質そのものが変更になってきて、宅地化したとしてもおかしくないような感じがしますよね。だから、私は、大勢としては、千葉市の方向がどうなるかわかりませんけれども、やっぱり市街地の中にいびつな形で家庭菜園も結構なんですが、乱れたままに放置されているような緑地なんかというのは余り見ばえがよくないし、宅地化すべきものはしても構わないという私の見解なんですが、ついては、発足のときにあった、宅地並み課税を逃れるために生産緑地にしたようなところも

あったやには聞いておりますけれども、今回宅地並みにしたことによって、税額そのものはどの程度変わるんでしょうか。位置によっては違ってくると思うんですけれども、それも一つの側面じゃないかと思うので、ちょっと質問したいと思います。

【榛澤会長】　竹内課税課長お願いします。

【課税管理課】　課税管理課の竹内でございます。

ただいまの委員からのご質問がございますが、スクリーンで冒頭ご説明がありましたように、生産緑地につきましては、厳しい利用制限が課されているとか、それから市街化区域の緑地の保全等の観点から、税務上、軽減措置が制度化されているところでございます。

では、どのくらい違いがあるかというところの部分で、場所によって一概に言えないということで、平均的な税額でちょっと比較ということでご説明させていただきます。

生産緑地につきましては、平均で1,000平方メートル当たりで、固定資産税と都市計画税の合計で大体1,000円ぐらいです。これに対しまして、市街化区域内の宅地ということになりますと、同じ1,000平方メートルで約54万円ぐらいということになりまして、宅地と比べますと500分の１程度に軽減されているという状況がございます。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

【泉委員】　そういう事実があるとすれば、現実的に市街地にあるものについては宅地化は進めるのはやむを得ないのかなというふうに思います。

【榛澤会長】　はい。それでは、意見ということでよろしいですね。

【泉委員】　結構です。

【榛澤会長】　ほかにございませんか。

西村委員どうぞ。

【森北委員（代理：西村）】　一つだけご質問ですが、先ほどの話で、買取り申出が出て、公共団体が買取りですとか、あっせんで実際に廃止に至らなかった事例というのは、今年度あったんでしょうか。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐お願いします。

【都市計画課長補佐】　都市計画課の丸山です。

至らなかった事例というか、実質、全部至らなかったというのが現状です。前年度に予算を組むという体制を組んでいる以上は、突如買取り申出に対応するという仕組みは基本的にならないということと、それと、やはり農業従事者は、買取り申出をする前に周辺の農家の方とあ

る程度お話しされているようですので、そこで農業委員さんのあっせんといってもなかなか無理かなというのが現状と推測しております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

【森北委員（代理：西村）】　ありがとうございました。

【榛澤会長】　他にございませんでしたら、ここで採決してよろしいですか。

では、第１号議案　千葉都市計画生産緑地地区の決定について（千葉市　決定）、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。

ここで事務局が一部入れかわりますので、少しお待ちになっていただきたいと思います。

（事務局交代）

【榛澤会長】　それでは、続きまして、第２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です。産業廃棄物の処理は、廃棄物処理法に基づき、排出事業者が自ら処理するか、産業廃棄物処理業者に委託して処理することとされています。

本案件は、産業廃棄物の排出事業者から委託を受け処理する業者が建設する処理施設について、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき本審議会に諮るものです。

では、事務局よりご説明、よろしくお願いいたします。

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

第２号議案の説明に入ります前に、建築基準法第51条のご説明をいたします。

スクリーンをご覧ください。

建築基準法第51条では、都市にとって重要な施設であるごみ焼却場・市場・火葬場などは、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ建築してはならないとされております。しかし、51条には、ただし書きの規定がございまして、民間企業が設置する廃棄物処理施設などについては、その施設の恒久性が担保できないことから、位置の決定ではなく都市計画審議会の議を経て特定行政庁が許可することで建築ができるとされております。

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類、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。

議案書の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中央区村田町893番地786外５筆でございます。敷地面積は１万987.58平方メートルでございます。処理能力は日量ですが廃プラスチック類347.21トン、木くず553.18トン、がれき類3,941.89トンでございます。

事業者は、千葉市稲毛区轟町、丸徳興業株式会社でございます。会社のパンフレットを机の上に配布させていただいております。

申請理由でございますが、当事業者は、昭和30年から創業し、千葉市を含む複数の地方公共団体から産業廃棄物の収集運搬、中間処理、最終処分などの許可を得て、千葉市稲毛区轟町において本社機能を置き、そのほかに４事業所で展開しております。

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、木くず、がれき類など、廃棄物の中間処理の需要が、現在操業中の本社、事業所で年々増加する中、新技術の導入により廃棄物の選別精度を向上させ、一層の資源化、減量化を図るため、中央区村田町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３機種のほか、圧縮梱包機などを設置した施設を建設するものでございます。

設置する破砕機３機種は、取り扱い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、また木くず、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トンを超えることから、同条ただし書きの規定により、都市計画審議会での議を経て、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。

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、処理能力は、廃プラスチック類が日量347.21トンでございます。これは、下の表２主要設備の概要の①の衝撃粉砕機と②のせん断破砕機の廃プラスチック類の破砕処理能力の合計の値でございます。木くずは、合計で日量553.18トン、がれき類は合計で日量3,941.89トンでございます。

２の主要設備の概要としましては、工程は破砕、機器形式は衝撃粉砕機、せん断破砕機、衝撃破砕機、数量が各１。作業内容は、廃プラスチック類、木くず、がれき類を破砕等するものでございます。

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てございますので、あわせてご覧ください。

図は、左上が千葉市の中心市街地方面、右下が市原市方面でございます。

申請敷地は、図の上のＪＲ蘇我駅の南約3.4キロメートルに位置してございます。

用途地域は工業専用地域となっております。

スクリーンに航空写真をお示ししました。赤斜線が申請敷地になります。

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、左が千葉方面、右が市原方面でございます。

市内各方面からは国道357号と16号を経由し、市原市道を直進し、千葉市道村田町１号線を約50メートル直進した経路となっております。

周辺の道路状況写真をスクリーンにお示しいたしました。道路幅員も十分ありますし、周囲は工場などが立ち並んでおります。

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ございます。周辺には住宅系はなく、工場、倉庫などが立地しております。申請敷地に近接しまして千葉市南部浄化センターがございます。

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10メートルの市道村田町１号線に接しております。敷地の四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カ所を設けております。

敷地内には、北側から、機械室棟、破砕機２機を設置する本館工場棟、事務所厚生棟、破砕機１機を設置する採石工場棟からなります。

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、建設現場などから排出される木製型枠、がれき類などを例示しております。

それでは、作業の工程について、本館工事棟に設置する２機からご説明いたします。

まず、衝撃粉砕機は、図の①の搬入後、選別作業を経て破砕処理されます。その後搬出されます。

破砕処理のフローはご覧のとおりで、投入後、選別され、破砕処理されます。

次に、せん断破砕機は、図の①の搬入後、破砕処理されます。その後選別、保管、排出されます。

せん断処理のフローはご覧のとおりでございまして、投入後破砕処理され選別保管いたします。

砕石工場棟の衝撃破砕機の作業工程でございます。搬入されたがれき類が破砕機を通り破砕

され、大きさの異なる再生砕石として搬出されます。

処理のフローはご覧のとおりで、破砕処理後大きさごとに選別され保管いたします。

これらの破砕機による破砕後の廃棄物のイメージです。廃プラスチック類やがれき、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状態でございます。

処理後の廃プラスチック、木くず、がれき類は、保管ヤードに保管され、プラスチックの原材料、燃料チップ、再生砕石として、通常３日程度で取引先へ出荷されます。

保管イメージ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、振動などの環境面に関しましてご説明いたします。

まず、搬入・搬出に伴います運搬車両の使用台数でございますが、１日当たり370台程度でございます。申請敷地の約600メートル南東には国道357号と16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号と16号の日中の交通量が約６万1,000台の往来でございます。

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、破砕機の稼働時の騒音予測値は敷地境界で最大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、朝夕の65デシベルを下回っております。

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、振動の規制はございません。

悪臭の付着した廃プラスチック類は受け入れないことから、臭気の発生はほとんどなく、また、破砕作業は屋内で行うことで粉じんが屋外へ飛散することはございません。

ばい煙発生施設の設置はないことから、大気に与える影響はないものと考えております。

排水設備ですが、屋根部の雨水は敷地内雨水管にて敷地外へ、洗車場排水及び敷地内舗装部の排水は、油水分離槽を経由して排水します。生活排水は浄化槽にて処理されます。すべての排水はＵ字溝、既設の排水路を通り排出をされます。

以上が、第２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、周辺事業所などに事業計画の説明を実施し、理解を得ております。

また、隣接します市原市役所の関係所管課とも協議を終了しております。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今のご説明に対しまして、委員のほうからご質問、ご意見ございましたらよろしく願いいたします。

盛田委員どうぞ。

【盛田委員】　今回、産業廃棄物の中間処理施設ということで敷地の位置についてということでいえば、工業専用地域というふうなことで、特に問題はないのかなと思うんですが、一つに環境のことでちょっとお尋ねしておきたいことがあるんですけれども、先ほど航空写真もありましたけれども、村田川にほぼ隣接をしていて河口付近の敷地であるということなんで、先ほど大気だとか、雨水だとかやっているということでしたけれども、特にこういった位置であるために配慮が必要と考えるようなことはあるのか、どんな対策をするのか、ちょっと確認をしたいと思います。

それと、近くに民家がないということで、一番近いのが大体300メートルぐらいのところの社宅とか社員寮というようなところがあるんですけれども、振動だとか騒音だとかはそれぐらい離れれば特に影響はないのかなと思うんですが、行ってみて、やっぱり工業専用地域というだけあってあまり空気がいいというふうな感じはしなかったんですね。働く人の環境だとか、健康管理の面だとか、環境基準というのとか、そういうのは近くにある民家もそうなんでしょうけれども、そこの工業専用地域の環境基準というものは特に定められていないのかちょっと確認をしたいと思います。

それと、粉じんについては特に問題ないというふうなことでしたけれども、今後なんですが、例えば今回位置を可否で決めるということになりますが、事業所建設というのは、もし良いですよということになれば、いつごろからスタートするのか、建設だとか事業スタートのスケジュールがもしわかれば教えていただきたいというのと、それから、今後、千葉市が、今日は敷地の位置についてですけれども、千葉が今後許可をすることになるのか、そうではなくて、もうすぐ始められるものなのかというのと、それから環境のことだとか、安全だとかということで、管理だとか、監督責任などは今後千葉市はどう係わっていくのかお尋ねしたいと思います。

【榛澤会長】　時田建築指導課長お願いします。

【建築指導課長】　それでは、建築指導課のほうからは、まず１番目の対策ですが、排水のご説明をさせていただきます。そして、営業関係のスケジュール等の説明をさせていただきます。

まず、排水につきましては、洗車場の屋内洗浄水と、屋内排水につきましては、油水分離槽を経由して、油分を取ってから流す形になっております。

あと、生活排水につきましては、浄化槽を設置しておりまして、その浄化槽で浄化したもの

を村田川に流す形になっております。

それと、スケジュール関係でございますが、工事は、本許可が終わりますと環境のほうの手続関係を終わって、確認申請を出してということになるかと思いますけれども、予定ですと、工事着工は来年の２月上旬、そして完了は12月中旬ということを伺っております。

そして、営業につきましては、26年２月上旬を予定していると伺っております。

環境規制課と代わります。

【榛澤会長】　　須藤環境規制課長お願いいたします。

【環境規制課長】　環境規制課長の須藤でございます。

私のほうから、水質の問題、それから大気の環境基準の問題について説明をさせていただきます。

まず、水質の問題でございますけれども、今回の事業計画ですと、浄化槽等を設置されるということで、村田川に対して大きな負荷になるというふうには考えられないものかと思っております。

それから、環境基準でございますけれども、これは、通常の生活空間ということで、工業の用に供する工業専用地域の内部ということになりますと、一般的な環境基準は適用にならないものではないかなと思っております。

参考までに16号近郊では、臨海ドライブインという大気の測定局がございますけれども、こちらでも監視しておりまして、粉じんですとか、硫黄酸化物、窒素酸化物、環境基準をクリアしている状況でございます。

光化学スモッグなどはまだ全市的な問題としてクリアできていない問題もございますけれども、一般的な大気状況と大差ない状況であると思っております。

こういった事業でございますと、一般的に粉じんですとか、悪臭、振動、騒音、そういったものも環境サイドでは懸念する問題でございますけれども、今回の設備につきましては、建屋内で破砕等がなされ、集じん機が設置されているという状況、さらに住宅地域と一定の距離が保たれているということで、いずれについても懸念される状況ではないのかなというふうに考えております。

以上です。

【榛澤会長】　石川産業廃棄物指導課長お願いします。

【産業廃棄物指導課】　産業廃棄物指導課の石川でございます

施設の管理・監督につきましてお答えいたします。

私どもでは、施設稼働後につきましては、最低でも年に１回以上の立ち入り検査を実施しております。また、３カ月ごとに、維持管理報告書を提出させておりまして、適正に処理されているかどうかの確認作業をしているところでございます。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

盛田委員よろしいですか。

酒井委員どうぞ。

【酒井委員】　全体的な背景的なところだけもう一度確認をさせていただきたいんですが、こういう廃棄物処理施設は、市内にどの程度あるのかということです。全体像をちょっと知りたいということです。

それから、今回の処理施設については、そういう市内にある廃棄物処理施設の中で、どの程度の規模に当たるのかと、今回、いろいろ資料の中には敷地面積とか処理能力云々というのが記載されておるんですけれども、一般的な考えとして、これからどの程度の規模があるのかというのは、これだけでは読み取れないので、周りとの比較という意味でお答えをいただければというふうに思います。

それから、近年、こういう処理施設を建設されたケースといいますか、市内であそこにもこういうのが建設されたという近年の経緯、そういうケースがあれば、そういうものも事例としてご紹介をいただきたいというふうに思います。

それから、最後４点目は、こういう処理施設を新しく建設をした際に、過去の事例で、何かしら問題が発生したケースというのは何か具体的にあるのか、本市の事例でも他市の事例でも結構でございますので、一通り今日ご説明いただいて、大丈夫なんだろうとは思うんですけれども、そういう大丈夫でなかったケースというのは何か過去にあったのか、市内、市外にかかわらずデータがあればお示しいただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　石川産業廃棄物指導課長お願いします。

【産業廃棄物指導課長】　産業廃棄物指導課でございます。

市内に中間処理施設がどのぐらいあるのかというようなお話でございますけれども、市内には、これとは違いますけれども、中間処理ということでは53業者、56事業所ございます。今回のような、破砕処理施設につきましては25の施設があります。

それから、近年、建設されたケースですけれども、美浜区に、前回ですか、この審議会にか

かった千葉興産さんの廃棄物の中間処理施設が建設されたケースがございます。

それから、問題が発生したケースでございますけれども、私ども、指導、それからパトロールをやっておりますので、特に問題のあるようなケースは発生しておりません。

この施設がどの程度の規模に当たるのかということでございますけれども、この処理能力につきましては、通常ですと８時間ですが、ここは24時間稼働するということで処理能力を算定しております。そういった関係で、規模的には、かなり大きな規模という、ちょっと比較はできませんが、そういうような施設になろうかと思います。

【榛澤会長】　酒井委員どうぞ。

【酒井委員】　もう一度すみません。問題があったケース、市内にはなかったということなんですが、市外も含めてない、その辺だけちょっと念を押すという意味でもう一度お願いします。

【榛澤会長】　石川産業廃棄物指導課長お願いします。

【産業廃棄物指導課長】　問題のあった、最近という話なんですけれども、過去のものを申し上げれば、今、私どもが行政代執行をしている平川富士、これが中間処理施設でございます。

以上になります。

【榛澤会長】　酒井委員どうぞ。

【酒井委員】　ありがとうございました。

そういったケースもしっかり踏まえて取り組むという意味では、しっかり念頭に置いて取り組んでいただきたいと思います。

それから、規模感も何となくわかるようなわからないような感じなんですけれども、若干気になったのは交通量という意味で、１日370台という話ございました。357号と16号で６万1,000台ということで、単純に計算すると0.06％ぐらいになるんでしょうか、交通量という意味でも、いろいろなところに恐らく影響というのは少なからず出てくるだろうなというふうに思いますので、また、そういう意味では市民の皆さんのいろいろな声に対応していけるように、しっかりとそういったことも念頭に入れながら、取り組みを進めていただきたいと思います。

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。

要望ということで進めさせていただきます。

他にございませんか。

ございませんでしたら、この案件につきまして、採決してよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　では、第２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。

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。

以上をもちまして本日の審議事項はすべて終了いたします。

それでは、本日の審議会を終了させていただきます。本日は長時間どうもありがとうございました。

午後　３時１０分　閉会