

第43回千葉市都市計画審議会 開催結果報告書

1 日 時：平成27年2月9日（月） 13時30分～15時43分

2 場 所：千葉市役所 8階 正庁

3 出席者：（委員19名）

野崎好知委員、根上彰生委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、
榛澤芳雄会長、北原理雄委員、山本俊哉委員
伊藤康平委員、岩井雅夫委員、向後保雄委員、佐々木友樹委員、
佐々木久昭委員、米持克彦委員、
又野已知委員（代理 泰間隆 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）、
越智繁雄委員（代理 近藤誠一郎 千葉国道事務所副所長）、
中山邦文委員（代理 太田哲夫 千葉県警察本部交通規制課課長代理）、
澤田茂委員、黒澤健一委員、石川純子委員

（事務局）

鈴木副市長、河野都市局長、谷津都市部長、芦ヶ谷都市計画課長、
簾まちづくり推進課長、若竹緑政課長、佐久間幕張新都心室長、
丸山都市計画課課長補佐、
桜田建築部長、山下建築指導課長、須藤環境規制課長、
安田廃棄物対策課長、大塚産業廃棄物指導課長

4 議 題

（千葉市決定）

第1号議案 千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉県がんセンター地区＞

第2号議案 千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞

第3号議案 千葉都市計画高度利用地区の変更について

第4号議案 千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心住宅地区＞

第5号議案 千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心中心地区＞

第6号議案 千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心若葉住宅地区＞

第7号議案 千葉都市計画緑地の変更について

第8号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について＜生実町における中間処理施設＞

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＜六方町における中間処理施設＞

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
＜千葉県がんセンター地区＞

全員賛成により原案のとおり可決された。

第2号議案 千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞

全員賛成により原案のとおり可決された。

第3号議案 千葉都市計画高度利用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4号議案 千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心住宅地区＞

賛成多数により原案のとおり可決された。

第5号議案 千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心中心地区＞

全員賛成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変更について
＜幕張新都心若葉住宅地区＞

賛成多数により原案のとおり可決された。

第7号議案 千葉都市計画緑地の変更について

全員賛成により原案のとおり可決された。

第8号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について＜生実町における中間処理施設＞

賛成多数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＜六方町における中間処理施設＞

全員賛成により原案のとおり可決された。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 定刻となりましたので、第43回都市計画審議会を開催させていただきたいと思ひます。

まず最初に、本日、机の上に配付させていただきました資料の確認をさせていただきます。

次第、座席表、委員名簿、審議会条例、それと事前に送付させていただきました議案書、お持ちでない方いらっしゃいましたらお声をおかけください。

それでは、これから第43回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、お忙しいところ、また大変寒い中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

本日、ご出席いただいております委員は、23名中19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。

続きまして、関係行政機関の代理出席の方をご紹介します。

国土交通省関東運輸局長代理で、千葉運輸支局主席運輸企画専門官の泰間隆様がお出席されております。

【泰間委員（代理）】 よろしくお願ひします。

【司会】 国土交通省関東地方整備局長代理で、千葉国道事務所副所長近藤誠一郎様がお出席されております。

【近藤委員（代理）】 よろしくお願ひします。

【司会】 千葉県警察本部交通部長代理で、交通規制課課長代理の太田哲夫様がお出席されております。

【太田委員（代理）】 よろしくお願ひいたします。

【司会】 以上でございます。

よろしくお願ひいたします。

それでは、副市長の鈴木よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】 こんにちは。副市長の鈴木でございます。

開会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には、大変お忙しい中、本日お集まりをいただきましてまことにありがとうございます。また、日ごろより、本市の都市行政初め市政各般にわたって、ご支援、ご協力を賜っておりますことを、心より御礼を申し上げます。

年度末、2月の都市計画審議会ということで、今の千葉の市政の状況についてご報告申し上げたいと思ひますが、今年度策定を進めておりました27年度から29年度までの3カ年の実施計画、第

2次の実施計画でございますが、いよいよ詰めの作業に入っております。27年度の当初予算編成との調整を終えまして、間もなく具体的な実施事業について計画書として取りまとめ、パブリックコメントを実施した後、3月末には計画の策定という運びとなっております。

委員の皆様にもお目通しをいただければと思っております。

また、27年度の当初予算編成作業もほぼ終わりました、いよいよ来週から市議会が始まりますけれども、その市議会のほうで当初予算（案）へのご審議をいただく予定となっております。

特に、今回、国の補正予算の中で地方創生に関しまして地域消費の喚起を図る施策や地方創生に向けた先行の取り組みについて、今回補正予算も含めて議論をしております。

そういうことで、私どもの千葉市といたしましても、2月の補正予算と27年度の当初予算、これが一体となって、今後の取り組みを示していくという形で予算案のほうを議会のほうに上程させていただこうと考えております。

この当初予算（案）、補正予算（案）、それぞれにつきましては、12日に記者会見を予定し公表する予定でございますので、また委員の皆様にも、公表後ごらんをいただければと考えております。

そして、都市行政にかかります案件でございますと、昨年皆様にもご意見をいただいております。都市計画マスタープランの市民意見募集も終わりました、今いろいろといただいた意見についての検討を進めさせていただいております。市民の方からのご意見は若干少なかったのですが、その中のご意見としては、過大認識と都市づくりの方向性がうまくつながるようにすべきであるとか、公共施設の保存や廃止などを進めながら、既存施設の転用を含む有効利用策を積極的に打ち出して欲しいというような具体的なお意見もいただいたところでございます。

委員の皆様からいただいたご意見や市民の皆様のご意見などを踏まえまして、今後さらに策定作業、詰めの作業を進めまして、今年の秋、10月ぐらいを目途に、最終的なマスタープランの策定を進めていきたいと考えているところでございます。

あわせまして、現在、千葉都心地区のグランドデザインと、海辺の活性化に向けたグランドデザインという、今後の10年、20年先の千葉市の姿を描こうとする取り組みも行っているところです。これにつきましても、それぞれ、今、案という形でたたき台のものが上がってきております。これも内部でもう少し詰めさせていただいた後に、また市民の皆様からもご意見をいただこうと考えておりますので、委員の皆様にも、またご覧いただければと考えているところでございます。

今後とも、本市の都市行政につきましては、いろいろな動きがございますので、引き続きご協力、ご支援のほどをよろしくお願い申し上げます。

長くなりましたが、本日の案件でございますが、第1号議案から第9号議案まで、非常に数が多くなっております。長時間のご審議となりますけれども、何とぞ慎重なご審議をお願いいたしますようお願い申し上げます。甚だ整いませんが、私からのご挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくようお願い申し上げます。

【司会】 続きまして、榛澤会長からご挨拶をいただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 こんにちは。会長の榛澤でございます。

第43回千葉市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶させていただきます。

本日は、皆様方、お忙しい中、また寒いところご出席いただきまして、どうもありがとうございます。

また、鈴木副市長さん初め関係課の皆様方もご参集いただきまして、まことにありがとうございます。

本日の議題は、先ほど副市長さんからお話ございましたとおり9議案でございます。終了時間を4時半としておりますので、長い時間でございますが、皆様のご協力を得ながら進めていきたいと思っておりますので、どうぞご協力よろしくお願いいたします。

簡単でございますが、開会の挨拶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】 どうもありがとうございます。

なお、ここで、鈴木副市長、途中退席させていただきます。ご了承くださいませ。

【副市長】 皆さん、よろしくお願いいたします。

(副市長退席)

【司会】 それでは、榛澤会長、本日の議事の進行をお願いいたします。

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。

初めに、本日の議事録署名人でございますが、北原委員と野崎委員に、よろしくお願いいたします。また、傍聴者の方は、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をお願いいたします。

では、議題に入りたいと思っております。

第1号議案 千葉都市計画地区計画〈千葉県がんセンター地区〉の決定につきまして、ご説明よろしく申し上げます。

【都市計画課長】 都市計画課長の芦ヶ谷でございます。

それでは、第1号議案 千葉県がんセンター地区地区計画の決定について説明いたします。

初めに、本市では、平成25年6月から、高度地区に最高高さ制限を導入し、建築物の高さを内陸部では20メートル、臨海部では31メートルに制限しております。ただし、地区の実情に応じ、地区計画を定めた場合は、最高高さを緩和することができます。

本案件は、千葉県がんセンターの建て替え計画において、高度地区の最高高さ制限20メートルを超える建築物が予定されるため、この高度地区のルールに沿い、高さを緩和する地区計画を定めることについて、千葉県から都市計画提案があったものです。

説明の順ですが、最初に位置や現状、経緯について、次に、地区計画の内容について、最後に決定理由と進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず区域ですが、画面中央、赤い囲みが地区計画を定める区域です。お手元の議案書では3ページと同じものとなっております。

京成千原線大森台駅から東へ約1キロメートル、主要地方道千葉大網線沿線に位置し、面積は約5.4ヘクタールです。

次に、周辺の状況ですが、地区の北側には、国立病院機構千葉東病院や、JCHO千葉病院、地区の西側には、大学や衛生研究所が立地するなど、医療・保健衛生関連施設が多い地域です。また、千葉大網線を挟んだ東側は、低層の住宅地となっております。

次に、用途地域等の指定状況ですが、千葉大網線の沿道では、第二種住居地域、その西側は、第二種中高層住居専用地域を指定しております。この2つの用途地域には、あわせて第一種高度地区20メートルを指定し、建築物の最高高さを20メートルに制限しております。なお、東側は、第一種低層住居専用地域で、建築物の高さは10メートルまでとなっております。

昭和47年11月に開所しました千葉県がんセンターの建物の多くは築40年以上が経過しており、老朽化や耐震性能の不足、高齢化による患者数の増加、医療の高度化などに対応するため、建て替えが計画されております。

千葉県病院局において、現在基本設計中ですが、病床数は現在の341床から450床と1.3倍程度に、1床当たりの面積も91.5平米から120平米程度に、手術室や駐車台数についても、ご覧のとおり増やす計画となっております。

画面は、施設配置のイメージ図でございます。左の図が現在のもので、水色に示す建物群が建て替えの対象となっております。

現在はご覧のように、病院機能が分散しておりますが、これを右図のように赤色で示す新棟に集

約し、効率化を図る計画で、新棟完成後に古い建物を除却し、そこに駐車場や進入路、緑地などを整備予定とのことです。

以上のとおり、建て替えの計画においては、敷地の制約、機能の充実、集約による効率化、また駐車場台数の拡大を図る必要があるなどの条件から、新棟は高層化の必要が生じました。

また、患者の負担軽減の観点からは、一つのフロアをコンパクトにすることで患者の水平方向の移動を抑え、診察、診療、検査のための移動はエレベーターによる垂直方向の移動としたほうが負担が少なくなるとしております。

このように、高度地区の高さ20メートル制限では建築が困難となりましたことから、地区計画を定めることについて提案があったものです。

提案の内容ですが、周辺への配慮として、緩和は最小限の範囲とすること、外周部は高さ20メートル以下とすること、病院に必要な施設に用途を絞ることなどを方針とした内容となっております。

それではこれより、地区計画案の内容の説明でございます。お手元の議案書では1ページからとなります。

地区計画の名称は、千葉県がんセンター地区地区計画、位置は千葉市中央区仁戸名町及び花輪町の各一部、面積は約5.4ヘクタールです。

まず、地区計画の目標ですが、高度医療研究と病院機能の充実を目指すとともに、地域社会と調和した市街地環境の形成を図るとしております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針のうち、土地利用に関する方針ですが、「周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成保全しながら、より機能性の高い医療関係施設を整備し、良質な医療サービスを提供するため次の土地利用を図る。」としており、全体を2つの地区に区分し、それぞれ方針を定めております。

まず、医療・保健衛生地区の区域ですが、画面では青で示しております。

この方針ですが、「周辺住環境への影響が少ない一部の範囲において病院施設の機能性を確保し、医療、保健衛生機能拠点にふさわしい建築物の誘導を図る。」としております。

次に、沿道地区は、黄色で示した区域です。

この方針ですが、低層建築物を主体とし、壁面後退による開放的空間を確保すること及び緑地の確保に努めることにより、周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を図るとしております。

2番目に、建築物その他の工作物の整備の方針です。

周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等に関する事項として、建築物

等の用途の制限など、ごらんの5項目を定めることとしております。

では、以上の方針に基づき定める地区整備計画の内容について説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限ですが、議案書では2ページでございます。

初めに、医療・保健衛生地区、面積は約5.1ヘクタールです。

ここでは、建築してはならない建築物を列記しております。スクリーンでご説明します。

まず、病院に必要なものとして、住宅、兼用住宅など、赤線で示すものは建てられないことといたします。次に、(3)の共同住宅、寄宿舎または下宿ですが、職員寮や看護師寮などを建てる場合があること、(5)老人ホームや保育所などと、(6)老人保健福祉センターなどは関連施設とて建築の可能性があるため、5階建てまでは建築可能としております。

階数を制限した理由ですが、病院機能と直接関係のない建物は高層化する必然性がないため、おおむね20メートル以下となる5階建てまでとしたものです。

以上が、医療・保健衛生地区の用途制限の内容です。

続きまして、沿道地区、面積は約0.3ヘクタールです。同様に、建築してはならないものを列記しています。

赤線で示す用途については、病院には不要なため建築できないこととします。

(7)の自動車車庫ですが、病院施設の利用者のためのものに限り建築可能としています。

次に、(11)の店舗、飲食店などは、医療・保健衛生地区と同等の延べ床面積が1,500平米まで建築可能としています。患者さんや家族が利用するコンビニやコインランドリー、喫茶店などを想定しています。

以上が、建築物等の用途の制限の内容です。

次に、壁面の位置の制限ですが、沿道地区に定めます。

周辺への配慮として、千葉大網線の道路境界線から建築物の外壁等を5メートル以上離すこととします。ただし、車庫、物置等の建築物で高さが3メートル以下のものなどについては、建築できることといたします。

壁面制限の位置ですが、画面の緑色の線の部分に定めます。議案書では4ページの計画図でご確認願います。

続きまして、建築物等の高さの最高限度ですが、周辺への配慮として、外周は低いゾーンとし、高度地区の20メートル制限を超えることができるのは建て替えに必要な範囲としております。図のように、沿道地区では10メートルまでと制限を強化いたします。

水色の医療・保健衛生地区Aでは、高度地区と同じ高さ20メートルまで、青色の医療・保健衛

生地区Bでは、建て替えに必要な50メートルまでとしております。

50メートルとした理由ですが、新棟の階数が12階建て程度と想定されるためでございます。

なお、図の左側、肌色の部分は、同じく千葉県の土地であり、引き続き県が活用していくとのことですので、これに接する部分については低いゾーンを設けておりません。

続いて、建築物の形態または意匠の制限です。

全地区共通で、建築物の外壁などの色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いたある色調とします。

最後に、生け垣、柵の構造の制限ですが、道路や敷地境界に設ける場合は、生け垣または透視可能なフェンスなどとします。ただし、コンクリートづくり、ブロックづくりなどで、高さが1.2メートル以下のものは除きます。

以上が、地区計画の内容でございます。

最後に、決定期限でございます。議案書の2ページでございます。

「千葉県の提案内容は、保健・医療機能を主とした適正な土地利用が誘導され、周辺住環境に配慮していると判断したことから、周辺の土地利用と調和した市街地環境を形成するとともに、これを維持及び保全するため地区計画を決定する。」でございます。

本案件につきましては、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】 はい、どうもありがとうございました。

今のご説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 2点ほどお伺いします。

まず、高さ制限が、医療・保健衛生地区のB区域で最高50メートルということで、想定される高さも12階建てということが先ほどご説明がありましたが、20メートルより高くなるということで、周辺住民の方、特にこの地区の東側に位置する低層の住宅の部分についての周辺住民がそういった高さによる圧迫感も感じることはないのか。その点についてと、あわせて、日照だとか、風だとか、電波等の影響など、住民の理解などを得られているのかというのが1点と、あと、このがんセンター前の、いわゆる大網街道と言われているところへの交通渋滞の対応では、先ほどの説明では駐車場を拡大するとされていますけれども、そうであっても、出入りする車によって渋滞を引き起こす可能性も拭いきれないと思いますが、市として県に何らかの要請をされているのか伺います。

【榛澤会長】 芦ヶ谷都市計画課長、よろしくお願いします。

【都市計画課長】 1点目の、圧迫感等のご質問ですけれども、ちょっと断面をご用意しておりますのでスクリーンをごらんいただきたいと思いますが、画面で赤く塗ってあるところが今回新しく建てる建物のイメージのフォルムでございます、右手が千葉大網線でございます。そこから約水平方向に170メートルほど奥に入ったところに建物が建ちまして、さらに、地面のフォーメーションが現在の計画のところは千葉大網線よりマイナス8メートルぐらいのところちょっと低いものですから、千葉大網線の東側から見ると既存の建物の裏に隠れるような形なので、水平距離が離れているということで、現実的には余り圧迫感を感じないのかなというふうにシミュレーションでは考えております。現実、説明会等でも、日照、風、電波障害の影響についてのご不安はというようなご質問が今ありましたけれども、県が去年の2月に地元説明、また市でも去年の10月に説明会を行っていますが、こういう建物の影響することでの懸念というのは余りございませんでした。

あと、2点目の交通渋滞に対するご心配でございますが、おっしゃるとおり千葉県の大網街道は非常に混んでいます。現在、バスが一日300台ぐらい走っていて、現状がこういう形なのですが、幸いと言いますか、千葉がんセンターの改築の前に、誉田から千葉方向に向かって川戸のほうに向かう右折レーンがなかったのですが、現場に行くと思うのですが、右折レーンが出来ていたりとか、バスペイを既に整備済みでございます。これが誉田のほうから仁戸名のほうに向かう上りの中央バスがちょうど停留していますけれども、こういう形でバスがとまっても横をすり抜ける形ができています。その手前に右折レーンをつけているということでございます。

それから、あと最終的に、ベッド数が1.3倍ぐらいにふえるということもありますので、駐車場の台数も増やすこと、駐車場の入り口も大網街道よりも少し奥まった位置に設けて、滞留の懷を広くします。この写真は、火曜日、木曜日が外来のお客様というときで、非常に混んでいるということがあったということでございますが、こういった問題点をクリアするために奥にとるとか、駐車場を増やすとか、出口もこの図であるとおり、今は大網街道から1本のところの赤く丸くしているところだけで出入りしているんですけれども、誉田のほうに帰る車が非常に大変だということで、赤い点々の、下りで帰る車はそこから出るというようなことで分散をさせるというようなことを予定しているということで、市の道路改良とがんセンターの中の出入り、駐車場の配置等、トータル的に混雑解消を目指すというふうに聞いております。

以上でございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【佐々木（友）委員】 はい大丈夫です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

ほかにございませんか。

(「なし」の声あり)

【榛澤会長】 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。

では、第1号議案、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、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2号議案 千葉都市計画地区計画<千葉大学西千葉キャンパス地区>の決定につきまして、ご説明よろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、第2号議案 千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画について説明いたします。

本案件も、老朽化等による施設の更新に当たり、高度地区の最高高さ制限を超える建築を可能とするため、千葉大学から地区計画の提案があったものでございます。

最初に、位置や現状、経緯についてご説明します。

スクリーンをご覧ください。

位置ですが、画面中央、赤い囲みが地区計画を定める区域です。議案書では3ページでございます。

J R総武線西千葉駅の北に位置する千葉大学西千葉キャンパスの全域で面積は約38.1ヘクタールです。

次に、周辺の状況ですが、地区の隣接には東京大学生産技術研究所があり、周辺は低層や中高層の住宅地となっておりますが、放射線医学総合研究所など文教施設が多く立地しております。また総武線を挟んだ南側は、商業施設や中高層住宅・低層住宅などが混在する地域です。

次に、用途地域等の指定状況ですが、ピンク色で示す西千葉駅前周辺部は、近隣商業地域です。千葉大学全域を含む黄色のエリアは第一種住居地域ですが、あわせて第一種高度地区を指定しており、建築物の最高高さを20メートルに制限しております。

次に、地区内の施設ですが、各学部等などの大学校舎のほか、附属幼稚園・小学校・中学校などがご覧のとおり配置されています。

次に、地区計画を定める経緯等について説明します。

千葉大学西千葉キャンパスは、昭和37年に新製の国立総合大学として創立されました。キャンパス内には171棟、延べ床面積で約24万平米の建物がありますが、図のピンクで示す建物群は、老

朽化・機能の陳腐化のため改修が予定されており、床面積で全体の33%以上を占めております。

現在は、工学部の建物を中心に建て替えが進められており、最近竣工した矢印の建物は、いずれも高さ40メートルを超える高層建築物となっています。今後も順次建て替えが行われますが、基本的にキャンパス全体として建物のボリュームを増やすものではなく、校舎を一部解体し、空いたスペースに高層化した新棟を建て、機能更新を図る予定とのことでございます。

西千葉キャンパスの再整備においては、建物の更新とあわせ教育・研究機能の充実・集約化が計画されておりますが、同時に緑の保全やオープンスペースを確保し防災機能を維持するため高度利用が検討されており、高度地区の高さ制限20メートルでは建築が困難な場合が生じるため、地区計画を定めることについて提案があったものでございます。

提案の内容ですが、周辺への配慮として、外周部では建築物の高さを抑えつつ、壁面の位置の制限を定め、大学に必要な施設についてのみ高さを緩和することなどを方針とした内容となっております。

それでは、地区計画案の内容でございます。お手元の議案書では1ページでございます。

地区計画の名称は、千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画、位置は、千葉市稲毛区弥生町の一部、面積は約38.1ヘクタールでございます。

地区計画の目標ですが、教育・研究の高度化に向け、機能的で開放的な環境を整えるとともに、豊かな緑資源の保全や防災機能の維持に努め、周辺の居住環境や景観と調和のとれた、まち並みの形成を図るとしております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針のうち、土地利用に関する方針ですが、高度な教育・研究機能の充実を図るほか、緑豊かで潤いのある美しいキャンパス景観を保全するとともに、次の土地利用を図るとしており、4項目を定めております。

まず（1）として、地区の中央部から地区南側は、大学の教育・研究施設の集約化と高度利用を図る区域とし、東側外周部は、大学の教育・研究施設を主体に、低層・中層の建物を配置するとしております。

次に、（2）正門、南門、附属幼稚園入り口を結ぶ地区外周部は、地域開放施設を主体として、低層の建物を配置するとしております。

続きまして、（3）地区の西側は、附属学校施設を主体として、低層・中層の建物を配置するとしております。

最後に、（4）地区の北側は、運動場や運動施設を主体として、低層の建物を配置し、大規模火災時における避難場所としてオープンスペースを維持するとしております。

2番目に、建築物その他の工作物の整備の方針です。

文教のまちにふさわしい市街地環境の形成を図るため、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限など4項目を定めることとしております。

では、以上の方針に基づき定める地区整備計画の内容についてご説明いたします。

議案書では2ページでございます。

まず、2ページ上段の部分ですが、土地利用の方針を受け、地区全体を5つに区分しております。区域については4ページの計画図に示しておりますが、スクリーンでご説明いたします。

まず、大学地区Aですが、茶色で示すエリアで、面積は約20.7ヘクタールです。次に大学地区Bは、水色のエリアで、面積は約3.4ヘクタール、地域交流地区は紫の部分で約2.5ヘクタール、附属学校地区は緑の部分で約5.2ヘクタール、運動場地区は黄色の部分で約6.3ヘクタールでございます。

最初に、建築物の用途の制限ですが、スクリーンでご説明します。

ここでは、建築してはならない建築物を列記しています。

まず、大学に必要なものとして、住宅、兼用住宅など、赤線で示すものは全ての地区で建てられないことといたします。ただし、(3) ボーリング場などの運動施設と(7) 自動車車庫は、大学に附属するものに限り全地区で建築可能でございます。(8) 以降は、建築できるゾーンなどを限定しているものでございます。

まず(8)の店舗や飲食店ですが、アの規定により、学生食堂や大学生協などの大学・学校に必要な店舗等は、画面で色が塗られている地区で建築を可能とし、イの規定により、紫色の地域交流地区では、コンビニエンスストアなど、学外の方が利用する店舗も建築可能としています。

続いて、(9) 畜舎・工場ですが、色が塗られている地区では、教育・研究目的のものは建築できることとしています。

続いて、(10) 危険物の貯蔵または処理に供するものですが、色が塗られている地区では、大学・学校に附属するものに限り建築可能です。

続いて、(11) 集会場ですが、大学の研修施設などは運動場地区を除き建てられるものとします。

続いて、(12)の共同住宅、寄宿舎、下宿、ホテルなどですが、色が塗られた地区は、6階建てまでが建築可能です。学生寮や教職員寮、外部の研究者等の宿泊施設を想定しております。

階数を制限する理由ですが、大学機能と直接関係のない建物は高層化する必然性がないため、おおむね20メートル以下となる6階建てまでとしたものです。

次に、(13)の老人ホーム、保育所などや、(14)の老人福祉センター、児童厚生施設などは

全域で建築可能ですが、6階建てまでとしております。

以上が、建築物等の用途の制限の内容です。

次に、壁面の位置の制限です。議案書4ページの下段の内容です。

道路境界線と東大側の隣地境界線から、建築物の外壁等を5メートル以上離すこととします。ただし、画面に示す2カ所については制限しません。

その理由ですが、西千葉駅に面する部分は、大学のインフォメーション施設を設ける予定があるためであり、東大に面する部分については、現在東大より借地しており、境界線を越えて敷地を一体的に利用しているためでございます。なお、車庫、物置等で高さが3メートル以下のものなどは建築可能としています。

続いて、建築物の高さの最高限度です。

周辺への配慮から、外周は低いゾーンとし、高度地区の最高高さを超えることができるのは建て替えに必要な範囲としております。画面の紫色及び黄色の部分では10メートルまでと制限を強化しています。また、水色及び緑色で示す部分では、高度地区の制限と同じ高さ20メートルまで、茶色の部分では建て替えに必要な45メートルまでとしております。

45メートルとした理由ですが、既存建築物のうち最も高い建物の高さ約43メートルを目安としたものです。

最後に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限です。議案書2ページの下段でございます。

全地区共通で、建築物の屋根及び外壁等の色彩は原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いたものとするものとします。

以上が、地区計画の内容でございます。

最後に、決定理由でございます。

この提案は、土地の高度利用により、教育・研究機能の充実とあわせ、豊かな緑資源の保全やオープンスペースの確保による防災機能の維持に努めた適正な土地利用が誘導され、周辺住環境にも配慮されていると判断したことから、周辺の居住環境や景観と調和のとれた、まち並みを形成するとともに、これを維持及び保全するため地区計画を決定するでございます。

本案件につきましても、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】 どうもご苦労さまでございました。

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 お願いします。

ここは広域避難場所になっていますけれども、大学キャンパスを再整備するということにはならないと思うのですが、こうした提案がされている中で、オープンスペースを確保して防災機能の維持ということが言われていますが、防災機能の向上についても、市としても、何らかの考えを千葉大学さん側にも伝えたほうがいいのではないかなと思います。その点が1点と、先ほどのがんセンター同様、ここを総括することによるさまざまな障害が想定されるのですが、その点については、同様に、周辺住民、また千葉大学さんとの協議の中で何らかの要請などをされているのか、その2点をお願いします。

【榛澤会長】 芦ヶ谷都市計画課長よろしくをお願いします。

【都市計画課長】 1点目の広域避難場所の件でございますけれども、市内には38カ所の広域避難場所を指定してございまして、本キャンパスについても、広域避難場所に指定しております。広域避難場所は、大規模な火災が発生したときに一時的に避難ということでございますけれども、この建物についても、更新ということで、古い建物がきれいになり足元が広くなるということで一時避難のスペースが広くなるということで、建物の更新と相まって安全性が向上するというふうに考えております。大学のほうにも、こういう配置計画を通じてこういった広域的な役割がありますということは十分な話もしておりますし、地元にも、こういう機会にいろいろ開かれたキャンパスということで、今後も使われるのではないかと期待しております。

また、先ほどと同様な周辺の建物への影響ということですが、この地区はかなり広うございまして、建物もなるべく外周よりも中側に建てていただくようなことの配慮を求めておりまして、現実も何棟か建っておりますけれども、地区に入りますと道路も緑も広うございまして、周辺からも余り高いというような感じも見受けられませんので、大学のほうの地元の説明でも特段のご心配というのはご意見としてもなかったというように聞いております。

以上でございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

はいどうぞ。

【佐々木（友）委員】 周辺からもそういう意見等がなかったということなのですが、やはり複数高い建物が建つことによる、多分そんなにないと思うのですが、電波などの障害が起こらないように、この点については配慮しながら進めていただくことを意見として述べさせていただきます。

以上です。

【榛澤会長】 要望でよろしいですね。

【佐々木（友）委員】 はい、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。

では、第2号議案 千葉都市計画地区計画〈千葉大学西千葉キャンパス地区〉の決定につきまして、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。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10分休憩しますか、どうでしょうか。

よろしければこのまま、次に進めさせていただきます。

次が、3号議案から7号議案までですが、続けてもよろしいですよ。

【榛澤会長】 それでは続けます。

幕張新都心地区の案件でございます。

芦ヶ谷都市計画課長ご説明よろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 初めに、第3号議案から第7号議案の位置関係を説明いたします。

スクリーンの図は、各議案の位置関係をあらわしています。青枠で記載している第3号議案は、高度利用地区の変更、赤枠で記載している第4号議案、幕張新都心住宅地区、第5号議案、幕張新都心中心地区及び第6号議案、幕張新都心若葉住宅地区については、地区計画の変更、第7号議案は緑地の変更を行うものです。

なお、第3号議案と第4号議案が都市計画として関連しており、第6号議案は第7号議案と関連しておりますので、それぞれ一括して説明させていただきます。

それでは、第3号議案及び第4号議案について、続けてご説明した後、ご審議をいただきたいと思っております。

初めに、位置や現状について説明いたします。

画面中央、赤で囲まれた区域が住宅地区です。JR海浜幕張駅から南に約1.5キロメートルに位置しております。

周辺の状況ですが、幕張海浜公園、花見川緑地に隣接するなど、豊かな緑と水辺が形成された地域となっており、平成26年2月末現在では、約2万3,800人が住むまちとなっております。

それでは、第3号議案 千葉都市計画高度利用地区の変更（幕張新都心住宅地第三地区）についてご説明いたします。

初めに、高度利用地区についてです。

高度利用地区とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図る必要がある区域に定める都市計画でございます。市街地再開発事業を実施する場合に指定することが一般的となっております。

高度利用地区では、区域、面積を定めるとともに、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定め、小規模な建築物を抑制するとともに、区域内に空地を確保するなど、適切な高度利用が図られるよう誘導するものです。また、建蔽率の低減等に応じて、容積率の割増しも可能となっております。

住宅地区（幕張ベイタウン）においては、赤で囲みました3カ所に高度利用地区を指定しています。

図の左上の地区が、幕張新都心住宅地第1地区、右上の地区は第2地区、右下は第3地区でございます。

指定の目的は、幕張ベイタウンのまちづくりの方針に沿い、地区の外周部に超高層住宅地を配置し、都心型住宅の形成、ランドマークとしての役割、新都心にふさわしいすぐれた景観形成を図るためであり、平成2年11月に都市計画決定をしております。

これにより、第1地区、第2地区では、超高層・高層住宅が立地しており、既に土地利用が図られているこの2つの地区については変更はございません。変更を予定しているのは、第3地区でございます。

こちらの図は、高度利用地区（第3地区）の変更前・後の図です。お手元の議案書の5ページにも新・旧対象図を載せております。

今回の変更は、高度利用地区（第3地区）の区域を約3.3ヘクタールに縮小するとともに、壁面線の位置の制限を変更するものです。その他の容積率の最高限度、最低限度などの制限内容については変更ございません。

画面は、今回変更を予定している第3地区の航空写真でございます。

向かって右側は、マンションが既に立地しており、地区中央部は、現在超高層マンションが建築中となっております。また、海に最も近い地区左側は、未利用地となっております。

次に、第3地区で建築中の超高層マンションです。

次は、未利用地の現在の状況です。

ここで、幕張ベイタウン全体のまちづくりの進捗状況ですが、現在、第3地区で建設中の超高層マンションが立地することで、計画どおり約9,400戸の住宅戸数に達する見込みとなっています。

また、商業・業務施設については、計画床面積の約3万平米に対しまして、約1万9,000平米にとどまっており、地区内居住者が利用する日用品等を扱う店舗の立地誘導を図る必要があると考えております。

そこで、未利用地約2.8ヘクタールに商業施設を誘致する上で、現在の第3地区の高度利用地区の制限を見ますと、容積率400%が過大であること、また容積率の下限である200%が進出企業にとって負担や事業上のリスクが大きいことが挙げられます。

このことから、最終段階にある幕張ベイタウンのまちづくりを完了し、早期の商業系施設の立地を適切に誘導するため、高度利用地区の区域を縮小することといたしました。

こちらが、高度利用地区の計画書の内容です。

お手元の議案書1ページに計画書を載せておりますが、幕張新都心住宅地関連の内容をスライドに表示しています。

今回の変更は、第3地区の面積と壁面線の位置の制限の変更となっております。

議案書5ページに新旧対照図を載せておりますが、区域縮小に伴い壁面線の位置の制限も縮小しております。その他の項目については、変更はありません。

最後に、変更利用について説明いたします。

幕張新都心住宅地第3地区について、幕張ベイタウン全体で不足している地区内居住者の日用品等の供給を目的とする日常サービス機能に加え、海浜リゾートの雰囲気を持つ沿道型店舗の機能も有する中高層の商業・業務施設の南側エリア未利用地での導入を促進するとともに、適切な規模の土地利用を誘導するため、高度利用地区の区域を縮小するものでございます。

以上が、第3号議案の説明でございます。

続いて、第4号議案 千葉都市計画地区計画の変更（幕張新都心住宅地区）について説明します。

地区計画の変更は、ただいまご説明しました高度利用地区の変更と過去に実施しております用途地域等の変更と整合を図るため、地区計画の地区の区分（ゾーン）を変更するものでございます。

画面は、平成20年6月に実施した用途地域等の変更前・後の図でございます。

地区計画で定めている地区の区分については、近隣商業地域をA街区とし、第二種住居地域をB街区として定めておりましたが、用途地域を変更したことにより、地区西側のA-2街区、地区南側のB-1、B-2街区で地区の区分（ゾーン）と用途地域に不整合が生じました。このため、今回の高度利用地区の変更にあわせて、所要の変更を行うものでございます。

こちらの地区の区分の変更前・後の図となっております。

今回、地区の区分を変更する箇所は青い点線で囲んでいる箇所となっております、指定している用途地域の種別が変わったことや、高度利用地区の区域を見直すことによる変更となっております。

次に、地区計画の計画書の変更内容について説明します。お手元の議案書では8ページから12ページとなっております。

新旧対照表では、変更箇所を赤字にて記載しておりますが、地区の名称、位置及び面積については変更ございません。

また、地区計画の目標、土地利用の方針やその他の項目についても変更はなく、今回の変更は、地区の区分と面積のみの変更となっております。

最後に、変更理由について説明します。

本地区南西の街区において、地区内の利便性を考慮した日常サービス機能に加え、海浜リゾートの雰囲気を持つ沿道型店舗の機能を有する中高層の商業・業務施設の導入を目指すとともに、現在の用途地域と地区計画の整合を図るため、地区整備計画の地区の区分を変更するでございます。

第3号議案及び第4号議案につきましては、案の縦覧を行いましたがい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たします。

【榛澤会長】 ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらよろしくお願いたします。

黒澤委員。

【黒澤委員】 第2号議案とかであったような意匠の制限とか、そういうものは特別されないのでしょうか。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐よろしくお願いたします。

【都市計画課課長補佐】 この地区については、既に企業庁が分譲する際のガイドラインを設けておりまして、その中で意匠もしくは形状、インフラのデザインを決めてありますので、あえてこの地区計画の中でその制限を追加するということは必要はないと判断し、この案に至っております。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【黒澤委員】 あと、海浜リゾートの雰囲気を持つという、海浜リゾートというのがすごく気になったのですけれども。それは、なぜ海浜リゾートなんですか。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐どうぞ。

【都市計画課課長補佐】 ベイタウンの、特に海に近い側のところについては、建物から海がとて

もよく見えますので、植栽も含めまして、特にこのあたり、ここについては幕張海浜公園や海の雰囲気を出すようなイメージで、建物の名前も「マリン」とか、「シー」とか、そういった名前のマンションが配置されていますので、その様な雰囲気を出したいということで、イメージとして位置づけしております。特に、海を利用する人のためのものを配置するということではなく、そのイメージを誘導するということで「海浜リゾート」がついています。

【榛澤会長】 よろしいですか。

ほかに、佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 お願いします。

先ほどありました商業施設を導入するエリアについてなのですが、一番駅から離れたエリアということもあって、なかなか買い物等に困難があるということなのですが、この地区に商業施設を導入することについての周辺住民の理解はどうかということと、導入することによって、かなり道路の交通の関係も変わってくるのかなと思うのですが、周辺には、打瀬中学校とか、民間の保育園があるということで、ここへの安全対策など、今後導入することによって変化する交通への対策についてどのように考えているのかということ。

先ほど、海浜リゾートということもおっしゃられていたのですが、ここは一番東京湾に面しているところなので、防災という観点で言いますと、やはり津波は到達しないということでは言われているのですが、高潮などの被害についても考えられると思いますので、防災機能については商業施設導入に当たって何らかの配慮というのは検討されているのか、その2点お願いいたします。

【榛澤会長】 芦ヶ谷都市計画課長どうぞ。

【都市計画課長】 こちらのベイタウンについては、イオン幕張新都心というのが近傍にはできませんでしたけれども、徒歩圏にはないということで、リンコスベイタウンというお店だけがあるというふうに聞いておりますが、要するに日常のスーパー等が不足しているという実情で、お住まいの方のご不便な部分の声も聞いており、企業庁からも伺っておりますので、こういった形で身近なものを求められるスーパー等の立地については、住民の方のご理解が得られているものと判断しております。

それから、商業施設導入により近所に学校があつて問題はないのかというご指摘でございますけれども、まだ具体的に進出企業が決まっておられませんけれども、ご指摘のとおり児童・生徒の通学ルートとバッティングして駐車場の出入り等がありますと危険な部分もありますので、そこら辺は充分配慮するように、進出企業のほうに企業庁を通じて求めているということになるかと思えます。

それから、海に面しているということでの防災へのご懸念でございますが、こちらについても、既に海側にも立地しているマンション等もございまして、企業庁による宅盤のフォーメーション等は防災、特に高潮等の部分はクリアされておりますけれども、ご心配のように、海辺からの風が非常に強いとか、砂とか、そういった問題もあろうかと思っておりますので、そこら辺は進出企業に対しましてフェンスを設けるとか、いろいろな配慮を求めるようなことが、今後にも必要になるのかなというふうに考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

はい、どうもありがとうございました。

では、これにつきまして、採決してよろしいでしょうか。

では、第3号議案 千葉都市計画高度利用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】 賛成多数ということでございますので、原案のとおり可決いたします。

第4号議案につきまして、千葉都市計画地区計画<幕張新都心住宅地区>の変更につきまして、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】 賛成多数ということでございますので、原案のとおり可決いたします。

続きまして、第5号議案 千葉都市計画地区計画<幕張新都心中心地区>の変更につきましてご説明よろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 第5号議案 千葉都市計画地区計画の変更<幕張新都心中心地区>について説明いたします。

初めに、中心地区の位置や現状について説明いたします。

中心地区は、画面の中央、JR海浜幕張駅を含む赤で囲まれた面積約112.3ヘクタールの区域です。地区東側に、幕張新都心文教地区、若葉住宅地区及び住宅地区が隣接しており、地区西側は、イオンモール幕張新都心が立地している豊砂地区がございまして。

次に、地区内の状況です。

図は、本地区の業務研究地区に立地している企業を示しております。

業務研究地区では、幕張メッセや幕張テクノガーデンなど、国内外を代表する企業、合わせて15社のオフィスビルが立地しております。

次の図ですが、本地区のタウンセンター地区に立地している施設をあらわしております。

タウンセンター地区には、9つの商業系施設と6つのホテルが立地しており、幕張新都心の中でも魅力的でにぎわいのある空間となっているところです。

次に、地区計画の変更内容について説明します。

今回の変更は、地区施設の整備方針の変更及び地区施設の配置及び規模の追加を行うものです。

画面中央のJR海浜幕張駅南口の駅前広場に隣接する2つの歩行者通路は、快適な歩行とにぎわいを創出する空間として地区に必要な施設であることから、地区施設として広場状空地1及び広場状空地2として位置づけるものでございます。

こちらは、広場状空地1及び広場状空地2の航空写真です。広場状空地は、海浜幕張駅の南口駅前広場とともに、多くの人が通行する歩行者通路として重要な動線となっております。また、周辺には商業施設が立地していることから、幕張新都心においてもにぎわいがある空間となっており、道路としての機能以外にも重要な施設となっているところでございます。

次に、広場状空地1を海浜幕張駅側から撮影した写真となっております。黄色線で囲んだ範囲が広場状空地の区域です。

次の写真は、駅に向かって撮影したものでございます。先ほど同様、黄色線で囲まれた範囲が広場状空地をあらわしています。

次に、広場状空地2を駅側から撮影したものです。三井アウトレットパーク幕張のスカイウェイが上空にかかっておりますが、広場状空地に位置づけるのは黄色線で囲まれた地上部となっております。

こちらは、広場状空地2を駅に向かって撮影したものです。

今回の地区計画の変更は、ただいまご説明しました広場状空地を地区施設の整備方針に位置づけるとともに、地区施設の配置及び規模を定めるものとなっております。地区計画の目標や土地利用の方針などの項目については変更ございません。

まず初めに、地区施設の整備方針の変更内容についてです。お手元の議案書7ページをご覧ください。

赤字で記載しているところが今回の変更対象となっており、広場状空地を新たに地区施設の整備方針に位置づけるため、4項目目に、「魅力的でにぎわいのある空間の創出を図るため、広場状空地の配置を行い、これを保全する。」を加えます。

次に、議案書8ページをごらんください。

タウンセンター地区の地区施設の配置及び規模について、広場状空地1、面積約1,025平米及び

広場状空地 2、面積約1,034平米を追加いたします。

続いて、議案書 9 ページですが、地区施設として広場状空地を位置づけたことにより、壁面の位置の制限の記載内容の変更を行うものです。引き続き景観上有効な空地を確保し、ゆとりある屋外空間の形成を図るため、これまでと同様の制限となっております。

以上が、第 5 号議案の変更内容でございます。

最後に、変更理由について説明いたします。

「本地区は、幕張新都心にふさわしい先端技術と商業・文化が調和する未来型都市の実現を目指し、地区計画を決定している。

本地区内に立地する JR 海浜幕張駅南口の駅前広場の隣接においては、快適な歩行空間と魅力的でにぎわい創出する空間を確保するため、広場状空地を地区施設として定め、これを維持・保全するため、地区施設の整備方針を変更する。」でございます。

本案件につきましても、案縦覧を行いました。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】 ご苦労さまでございました。

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらよろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 1点だけ、変更点で、ここにも書いてあるのですけれども、魅力的でにぎわいのある空間を創出するためとされていますが、今後のことももちろんあわせて聞きますが、この空間をどう活用していくか、また利用していくのか、想定される利用というのはどういったものなのかということを示していただければと思います。

【榛澤会長】 佐久間幕張新都心室長よろしくお願いいたします。

【幕張新都心室長】 どのようなにぎわい空間かというご質問でございます。

具体的に、既にもう決めているということではございません。イメージしておりますのは、例えば、既に駅前広場等で行われているさまざまなイベント、それから、例えばオープンカフェであるとか、場合によってはキッチンカーの導入であるとか、具体的には、今後地域の皆様と来年度協議会等を設置しながら検討して、それを実現していきたいと考えております。

【榛澤会長】 どうぞ。

【佐々木（友）委員】 今後、協議会ということなんで、幕張新都心に関連する企業さんだとか、三井アウトレットパークとか、あとは周辺のベイタウンの住民の方も交えての内容になるかもしれませんが、この空間、やはり利用されるというのは、恐らくアウトレットパークの間を抜け

る道のほうが人が結構通るところだと思いますので、無いとは思いますが、例えば火災が起きた場合の対応とか、そういった配慮がされるように、ぜひ安全にも配慮した利用がされるようにしていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】 今のは要望でよろしいですね。

【佐々木（友）委員】 はい。

【榛澤会長】 ほかにございませんか。

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。

では、第5号議案 千葉都市計画地区計画<幕張新都心中心地区>の変更につきまして、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】 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6号議案 千葉都市計画地区計画<幕張新都心若葉住宅地区>の変更についてと、第7号議案 千葉都市計画緑地<打瀬緑地、打瀬ふれあい緑地>の変更につきまして、説明をよろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、第6号議案 千葉都市計画地区計画<幕張新都心若葉住宅地区>の変更について説明いたします。

初めに、若葉住宅地区の位置や経緯、現状について説明いたします。

画面中央の赤で囲んだ区域が若葉住宅地区で、JR海浜幕張駅から約1キロメートル、幕張新都心の東部に位置し、区域面積は約30.4ヘクタールです。地区北側隣接は、幕張新都心文教地区となっており、学術・教育機能が集積しております。

こちらは、若葉住宅地区の現況写真です。道路等の基盤整備は平成26年3月で完了しています。向かって奥に見えるのが、幕張新都心住宅地区（幕張ベイタウン）の建物でございます。

次に、経緯や現状について説明いたします。

千葉県企業庁は、文教地区未利用地であった本地区の有効利用を図るため、平成20年4月に幕張新都心地区未利用地マスタープラン（土地利用基本計画）を策定しております。

本マスタープランでは、輝く人と、まち並みが融合する国際性豊かなまちづくりを基本理念に、計画居住人口約1万人、計画住宅戸数約4,000戸の新しいまちづくりを展開することとなっております。

このマスタープランの策定を受け、平成21年1月に幕張新都心文教若葉地区地区計画を決定し、

地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針、地区施設の配置及び規模を定め、現在に至っております。

今回、地区計画を変更する主な理由ですが、2点ございます。

1点目は、平成26年3月の開発行為の完了に伴い、地区施設である道路の延長などが変更となったこと。

2点目は、平成26年7月に、企業庁がマスタープランの改訂を行い、学校、公益施設用地の配置等が変更されたことでございます。

まず、1点目の地区施設ですが、画面の緑色で示す地区内幹線道路1号線と青で示す区画道路1から7号線が、開発行為による基盤整備で道路の幅員・延長が変更されたため、これらについて変更いたします。

なお、これに伴い隣接する都市計画緑地（打瀬緑地）についても、区域変更が必要となるため、後ほど第7号議案に付議させていただいております。詳しくは、7号議案で説明いたします。

次に、2点目のマスタープランの改訂事項について説明いたします。

画面の図は、改訂前の若葉住宅地区の土地利用計画図です。地区西側に位置していた学校用地や公益施設用地を地区東側の花見川緑地沿いに配置し、学校、公益施設用地を集約することとなりました。

次の画面が、改訂後の土地利用計画図です。

地区東側に学校等・公益施設用地の集約を行うとともに、海浜幕張駅に最も近い地区西側を住宅複合用途街区とすることで、まちの顔となる複合施設の早期の立地を期待するものでございます。

企業庁では、現在、若葉住宅地区の事業予定者を募集中であり、今後、事業者によるまちづくりが進められることとなりますが、マスタープラン等に変更が生じたことから、都市計画上の整合を図るとともに、事業者によるまちづくりを適切に誘導するため、地区計画の所要の変更を行うものです。

それでは、地区計画の変更内容について説明いたします。

変更箇所について、議案書6、7ページに参考資料として新旧対照表がございますので、そちらもあわせてご覧ください。

まず、地区の名称ですが、マスタープランでの本地区の名称変更に伴い、地区計画での名称も幕張新都心若葉住宅地区地区計画に変更します。位置や面積の変更はありません。

続いて、地区計画の目標でございます。

本地区は、当初決定時点では、文教地区の一角を構成する地区という位置づけでございましたが、

マスタープランの改訂により、文教地区とは区分されたことなどから、記載内容を変更しておりますが、目指すまちづくりの基本理念及び目標については変更していません。

次に、土地利用に関する方針ですが、マスタープランの改訂にあわせ、地区中央に位置する大街区に子育て等の機能を追加するとともに、学校、公益施設用地の配置変更に伴い記述を変更しております。

なお、次の地区施設及び公共施設の整備及び保全に関する方針と建築物その他の工作物の整備方針については変更ございません。

最後に、地区施設の配置及び規模についてです。

開発行為の完了に伴い、地区施設である幹線道路及び区画道路の幅員・延長を完成形にあわせて変更するものでございます。

最後に、変更理由についてです。

「本地区の土地利用基本計画において、学校用地及び公共公益施設の配置計画が変更となったため、地区の名称、地区計画の目標、土地利用に関する方針を変更する。また、都市基盤整備の完了に伴い、地区施設として定めている道路の延長・幅員を変更する。」でございます。

続きまして、第7号議案 都市計画緑地<打瀬緑地、打瀬ふれあい緑地>の変更について説明いたします。

初めに、都市計画緑地について説明した後に、打瀬緑地の変更内容、打瀬ふれあい緑地の決定内容の順でご説明します。

まず初めに、都市計画緑地について説明します。

都市計画緑地は、環境の保全や改善、都市景観の向上、減災等の機能を有し、都市における健全な生活環境の維持や防災に重要な役割を担う都市施設でございます。

本市では、33カ所の都市計画緑地を決定しています。

今回対象となる都市計画緑地は、打瀬緑地と打瀬ふれあい緑地の2カ所でございます。

それでは、対象緑地の位置について説明します。

打瀬緑地は、海浜幕張駅から東へ約800メートル、幕張新都心若葉住宅地区に隣接する緑地で、打瀬ふれあい緑地は、海浜幕張駅から南へ約700メートル、幕張新都心住宅地区内に位置する緑地でございます。

続いて、それぞれの緑地の変更内容等について説明します。

最初は、打瀬緑地でございます。

打瀬緑地は、京葉線沿線に北側4区画、幅約20メートル、延長約690メートル、南側3区画、幅

約20メートル、延長約630メートル、計7区画、約2.6ヘクタールの緩衝緑地として、昭和58年12月に都市計画決定されました。

南側の緑地は、平成22年3月に打瀬1丁目緑地として供用されていますが、北側の若葉3丁目の区域は、千葉県企業庁により整備が進められています。

今回、変更が生じる箇所は、若葉住宅地区に隣接する北側3区画の緑地です。スライド上、①、②が現況写真となります。

変更箇所を拡大して説明します。

先ほど地区計画で説明したとおり、若葉住宅地区地区計画において、区画道路の幅員が11メートルから14.5メートルに変更されるため、当該道路に隣接する打瀬緑地の区域を変更します。

黄色のラインが変更前の区域で、緑色のラインが変更後の区域です。道路幅員の拡幅に必要な部分の緑地を区域から除外することから、緑地面積が減少しないよう緑地の厚みをふやしたものでございます。

打瀬緑地の変更内容を説明します。

名称は、16号打瀬緑地、位置は、千葉市美浜区若葉3丁目及び打瀬1丁目の各一部の区域、面積は約2.6ヘクタールです。

幕張新都心若葉住宅地区地区計画の地区施設である区画道路の幅員変更に伴い、道路に隣接する打瀬緑地の区域を変更するものでございます。

続いて、打瀬ふれあい緑地について説明します。

打瀬ふれあい緑地は、幕張新都心住宅地区の中にあり、海浜打瀬小学校の北側に位置する緑地です。

打瀬第3公園と打瀬2丁目公園をつなぐ緑地として、計画、整備が進められ、緑豊かな都市緑地として、地域の方々に親しまれております。

写真は、緑地の中心付近のものと、北側から撮影したもの、小学校側から撮影したものでございます。

打瀬ふれあい緑地の追加決定内容を説明します。

名称は、34号打瀬ふれあい緑地、位置は、千葉市美浜区打瀬3丁目の一部の区域、面積は約0.25ヘクタールです。

幕張新都心住宅地区地区計画区域内に緑のネットワークの形成及び景観の向上など、良好な住環境を継続して保全するため、打瀬ふれあい緑地を追加決定するものでございます。

以上が、第7号議案の内容でございます。

第6号議案、第7号議案についても、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】 ありがとうございます。

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問がございましたらよろしく申し上げます。

はい、黒澤委員どうぞ。

【黒澤委員】 若葉住宅地区の地区計画についてですが、住宅地区に変更になるということなのですが、打瀬のようにガイドラインは、意匠だとかに対して、まちづくりのガイドラインみたいなものはつくられるのでしょうか。もしつくられるとしたら、そういったことは計画のほうに組み込まれたりするのですか。

【榛澤会長】 丸山都市計画課課長補佐、よろしく申し上げます。

【都市計画課長補佐】 若葉住宅地区につきましても、基本計画でもマスタープランというものが策定されておりまして、それを受けまして、ガイドラインを既に策定しております。現在企業庁が、その土地を分譲することにはしていますが、そのガイドラインに沿った内容での提案を受けるようになっております。具体的には、中心部にある公園を意識した配置にすることや、ヒューマンスケールだとか、または地区管理システム、持続的にまちが続くことなどを配慮するような項目を入れておりまして、それぞれの建物の配置、それから歩行者の空間のあり方についても、そのガイドラインの中で示されております。

【榛澤会長】 はい。

【黒澤委員】 ガイドラインは、どこに行けば見られますか。

【都市計画課長補佐】 ガイドライン自体は、千葉県企業庁が策定しておりますので、今、千葉県企業庁のホームページで見ることができます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【黒澤委員】 ガイドラインに関しては、市に今後受け渡されてから、それをまたさらにブラッシュアップだとか、そういうことはしていかないのですか。

【都市計画課長補佐】 ガイドライン自体は、分譲するときや、これから新しくつくるときの一つのマニュアル的なものになってはいますが、本市でこのガイドラインを受け取った場合は、この街の維持管理ということも含めることとなりますので、持続的なまちづくりというところで、本市も中身を変えていくということが今後の課題になるかと思えます。

【黒澤委員】 周辺住民が結構若葉住宅地区に関してはどんなものになるかというのを懸念してまして、すごく打瀬とかけ離れたものになっているとか。もう既にあそこの道路を見てもらうとわ

かと思うんですけれども、すごい横幅にいっぱいなっている。ああいうのを見ている限り、そのガイドラインが機能してなさそうな気がするので、すごく懸念が広がってしまっていて、そういった住民にとっても資産価値が下がってしまうんじゃないかとか、その辺の地域に住民として住まわれる方が、どういうふうに地域の人たちとかけ離れてしまうんじゃないかとかいうことに関して、不安にしている人たちというのは周辺には多いので、そのあたり、もう少しガイドラインに関しては考え直していただいたほうがいいんじゃないかなというふうに今思っているところなのでありますけれども。

【榛澤会長】 要望でよろしいですね。

【黒澤委員】 はい、わかりました。

【榛澤会長】 ほかにございますか。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 1点目、若葉住宅地区について、先ほどヒューマンスケールのまちづくりだとか触れられてはいたのですが、千葉市として、今後、この地区における将来的なまちづくりをどのように考えているのかということ。

あと、今後、事業者が選定をされると思いますが、建物が建ってきた状況の中で、緑地をどのようにするのかとか、その辺がなかなか見えてこないのが現状なのでありますけれども、そうした緑を多くするなどの環境への配慮というまちづくりはどのように、市として今後考えているのかということ。

あと、大規模な開発がされることによって公共用地が減るわけです。そうした中で、学校等、また公益施設用地についてはあるんですけれども、今後、公共用地が減ることによる住民への不利益にならないのかどうか、その点については、企業庁とどのように協議なり、交渉なりを行っているのか伺います。

あと、先ほど黒澤委員からありましたけれども、やはりベイタウンの住民の方と、今後、若葉住宅地区の関連性と言いますか、そういったものについてもあわせて伺いたいと思います。

最後に、中学校区が幕張西中学校区だと思うのですが、現状では、まだここにマンションなどが建っていない現状はありますけれども、通学の問題などどのようにとらえているのか伺います。

緑地については、面積を変更することだとか、面積をふやすということなので、それについては了解いたしました。

【榛澤会長】 芦ヶ谷都市計画課長よろしくお願ひいたします。

【都市計画課長】 1点目の、将来像とか、イメージと緑の件でございますけれども、若葉住宅については、真ん中に若葉3丁目公園という比較的大きな公園がありまして、公園を中心としたコミュニティーというか交流づくりを目指したということで、先ほど黒澤委員もありましたけれども、

既にベイトウンで2万数千人の方がお住まいで、かなりグレードと言いますか、愛着を持って住まわれているということで、こちらの若葉住宅についても、同じような、多分コンセプトは違うのでしようけれども、成功したベイトウンを参考にして、このまちづくりについても進められるものと考えております。ただちょっと違うとすると、中高層ということで、ベイトウンよりも、もうちょっと低いものが建つのかなというふうに考えております。

緑については、当然ご指摘のとおり緑を取り入れますけれども、コアのこういった真ん中に大きな緑がありますので、あと要所に緑を配置して、住環境のよいまちづくりが望ましいというように考えております。

それから、公共用地が減るとのことのご心配につきましては、次の中学校のお話ともかかわりますけれども、今、花見川のほうにリザーブとして学校、公益施設の空間があります。幕張のベイトウンも、まち開きして約20年ぐらいたって2万数千人がお住まいということでございます。こちらの黄色の若葉住宅も、まち開きして計画人口が1万人でございますので、同じような進展をすると約10年ぐらいで成熟したまちになるのかなと。いちどきに同じような世代の方が入ってしまいますと、急激に学校が不足したり、コミュニティーも段階的にが徐々にというよりも同じような価値観の人だけがお住まいになるということもあります。こういった大きな開発ですとゆっくりまちが開けてくるということのコントロール等、適切な時期に青のリザーブの公共公益施設を活用するというので、現在は、幕張西中のほうにということでの通学圏ということでは若干遠いといったようなご批判はあろうかと思っておりますけれども、その開発の度合いと、学校も今はピークでも、数年後にはまたピークが下がるというような教育委員会の推計もございますので、そこら辺を適切に見ながら、公共公益施設の計画の時期、タイミング、それから既設の中学校、小学校の受け入れの問題などを総合的に考える必要があるかなというふうに考えております。

ベイトウンと若葉住宅については、やはり違いはあれども、ご近所に同じような方、同じような価値観、同じような水準の方がお住まいになるようなことが望ましいのかなというふうには考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】 はいどうぞ。

【佐々木（友）委員】 わかりましたが、ちょっと通学の関連で言うと、現状では幕張西中学校区なので、通学の問題もありますが、幕張西地域も、マンション等ができて今人口がふえている、そういうところで減っていくとも考えられますけれども、学校も大規模化していると思うので、そういったことへの対応もしなきゃいけないと思います。今後、ゆっくりとまちづくりが進むとは言っ

でも、そういった子育て世代などが入ってくるということも考えられますので、その点については、ぜひとも、ここにお住みになる方々への、今言った通学の問題だとか、子供が増え、人口が増えることは望ましいことなのですけれども、その一方で、そういった公共施設がないということにはならないように、ぜひともそういった将来的なまちづくりをしっかりと考えていただきたいと思えます。

以上です。

【榛澤会長】 要望でよろしいですね。

【佐々木（友）委員】 はい、以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

では、ここで採決してよろしいですか。

では、採決させていただきます。

第6号議案 千葉都市計画地区計画<幕張新都心若葉住宅地区>の変更につきまして、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】 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。

続きまして、第7号議案 千葉都市計画緑地<打瀬緑地、打瀬ふれあい緑地>の変更につきまして、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】 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10分間休憩させていただきます。よろしいでしょうか。

3時5分がスタートとなります。

午後 2時56分 休憩

午後 3時04分 再開

【榛澤会長】 再開いたします。

第8号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設<生実町における中間処理施設>敷地の位置について、山下建築指導課長からご説明よろしくお願いいたします。

【建築指導課長】 第8号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について説明をさせていただきます。

本議案の説明に入ります前に、建築基準法第51条ただし書のご説明をいたします。その後、本議案の計画概要と周辺環境への影響をご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

建築基準法第51条では、卸売市場や火葬場、ごみ焼却場などは、都市計画においてその敷地の位置を決定しているものでなければ新築・増築してはならないと定められております。しかし、同条にはただし書の規定があり、都市計画審議会の議を経て市長が許可することで、新築・増築することができることと定められております。

それでは、議案の内容をご説明いたします。議案書の1ページとあわせてスクリーンをご覧ください。

まず、施設の概要でございますが、名称は、一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設です。これは、再資源化を行う施設で、敷地の位置は、千葉市中央区生実町2657-2、2662-1、敷地面積は7,241.11平方メートルでございます。

処理能力は、破砕機が2機種、それぞれ日量195.44トン、日量223.2トン、合計で418.64トンでございます。

取り扱う廃棄物は、一般廃棄物に分類される樹木や枝葉、草、また産業廃棄物に分類される木くずであります。これらを破砕することで、木質系燃料チップ及び家畜敷料等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。

事業者は、市川市堀之内の株式会社グリーンアースで、施設名称は、千葉キャピタルバイオマスセンターでございます。

申請理由でございますが、当事業者は、本社を市川市に、支店を印旛郡栄町と印西市に置き、市川市から一般廃棄物処分業許可を得て、市川市内の処理施設において樹木等の破砕の処理を行っております。

今回の計画は、環境負荷の少ないバイオマス発電の需要が今後さらに高まることが予想され、千葉市及びその周辺で同業者も少ないため、赤色の丸印でお示ししました申請敷地においてこれらの品目を対象とした施設を建設するものでございます。

取り扱い廃棄物の写真でございます。左が一般廃棄物に分類される樹木等、また右が産業廃棄物に分類される木くずでございます。

設置する破砕機は、取扱品目である樹木等の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の上限5トンを超えることから、同条ただし書の規定により、都市計画審議会の議を経て、市長の許可を要する処理施設となり、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、対象となる廃棄物名及び処理能力は、先ほど説明したとおりでございます。

主要設備の概要としまして、上段のSR S-650Cは、工程は破砕、機器形式は破砕機、数量は1基、作業内容は、樹木等を破砕するものでございます。

下段のHG4000Eは、先ほどとほぼ同様ですが、より細かく破砕ことができるものでございます。

次に、3ページをご覧ください。位置図でございます。

申請敷地は、JR鎌取駅の西約2キロメートル、JR蘇我駅の南東3キロメートルに位置しております。

区域区分は、市街化調整区域となっております。

次に、4ページをご覧ください。搬出入経路図でございます。

右が、緑区おゆみ野方面、左が東京方面で、赤色の丸印でお示ししたのが申請敷地でございます。

申請敷地前面の県道生実本納線を西へ約1.5キロメートル進むと京葉道路の蘇我インターチェンジに接続し、それとは反対に東へ約1.5キロメートル進むと赤井交差点で大網街道、そこから北東方向へ1.5キロ進むと千葉東金道路の大宮インターチェンジ、また南東方向へ500メートル進むと千葉外房有料道路の鎌取インターチェンジに接続いたします。

次に、5ページをお開きください。付近建築物用途現況図でございます。

赤い点線で囲まれているのが申請敷地でございます。周辺半径200メートル以内に居住者はなく、100メートル以内の土地所有者20名に施設計画を説明したところ、反対意見等はございませんでした。

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14メートルの県道生実本納線に接しており、出入り口は図面左下の県道に面して1カ所設けております。

敷地内には、赤色でお示ししました鉄骨造1階建て、延べ面積48.1平方メートルの管理事務所や、茶色でお示しした受入廃棄物保管所、青色でお示しした破砕機、黄色でお示しした処理後廃棄物保管場所がございます。

続きまして、搬入から搬出までの大まかな流れをご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

搬入された廃棄物は、受入・選別、破砕、保管、搬出というような流れで処理され、製品として出荷されます。

それでは、作業工程についてご説明いたします。

トラック車にて場内に運び込まれた廃棄物は、まず図の茶色のエリアで受入・選別作業を行い、一時保管されます。参考といたしまして、受入廃棄物の保管場所のイメージ写真でございます。

次に、廃棄物は、青色のエリアで破碎を行います。

設置する破碎機、S R S - 650 C の写真です。

刃具のついた2本の回転軸が内側に回転しながら破碎する仕組みで、低速運転により粗破碎を行い、磁選機により金属などの除去も行うことができます。

もう一つの設置する破碎機H G 4000 E の写真です。

刃具のついた1本の回転軸が回転しながら破碎する仕組みで、高速運転により破碎を行い、より細かく破碎することができます。

処理能力は、2機種合計で418.64トンでございますが、実際は1日の取扱量として、それぞれ110トン、100トン、合計210トンの予定でございます。

こちらは、破碎後の木くずの写真でございます。

上段は粗破碎したもの、下段は、さらに細かい破碎をしたもので、主にバイオマス発電所の燃料として出荷されます。

こちらは、破碎後の枝葉の写真で、上段は、細かい破碎をしたもので、主にバイオマス発電所の燃料として出荷されます。下段は、さらにふるいにかけてもので、主に家畜農家の敷料等として出荷されます。

破碎後の廃棄物は、黄色のエリアで保管され、通常は3日ほどで取引先へ出荷されます。

参考といたしまして、木質系チップの保管場所のイメージ写真でございます。

以上が、計画施設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ご説明をいたします。

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、事業計画によりますと1日162台程度です。道路交通量調査によりますと、申請敷地の前面道路、県道生実本納線の日中の交通量が約3,500台の往来でございます。

次に、事業所からの騒音は、低騒音型の破碎機の採用、防音シートの設置などにより、破碎機の稼働時騒音予測値は敷地境界で最大55デシベル、騒音規制法の市街化調整区域における規制基準の昼間55デシベルの範囲内となっております。

振動は、振動予測値が最大52デシベル、振動規制法の市街化調整区域における規制基準の昼間60デシベルを下回っております。

臭気は、取り扱い廃棄物が樹木等であり、悪臭の付着した廃棄物は受け入れないことからほとんど発生いたしません。

また、粉じんについても、破碎作業は適宜散水を行うことで発生の低減が図られるものと考えております。

次に、事業所からの排水ですが、敷地内の雨水排水及び洗車設備からの排水は、流出抑制のために設置される画面左上の青色の雨水貯留槽及び緑色の油水分離槽を経由して、道路側溝へ接続されます。

また、管理棟からの生活排水は、画面左下の黄色の合併浄化槽を経由して、道路側溝へ接続されます。

このようなことから、公共用水域の環境負荷の増加は軽微です。

以上が、第8号議案の内容でございます。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 どうもご苦労さまでした。

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらよろしくお願いいたします。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 まず1点目が、新規に設置をされるということなので、この計画の中ではバイオマス発電など今後需要が高まるということが予想されるということで申請敷地にこういったものを建設するというのはわかりましたが、この事業者の市川市、またその他の自治体で同様のものがされていますが、そうした実績はどのような形なのでしょう。例えば産廃を受け入れる、例えばどこから受け入れてくるのかとか、そういったものについてももしあればお示しいただきたいのと、あと200メートル以内に建物は無いということですが、近隣には特別養護老人ホームとか診療所がありますし、また、運搬車両が入ってくるには住宅などもあるのですが、そうした近隣住民、また社会福祉法人などへの、そうしたご説明とか、運搬車両の進路、そういったものの対応というのは図られるのか伺いたいと思います。

また、周辺住民の理解を得られているのか、お示しいただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 大塚産業廃棄物指導課長よろしくお願いいたします。

【産業廃棄物指導課長】 まず1点目の、他の事業所の実績でございますが、どこから集めるのかというのはちょっと申しわけありません、調べてないのですけれども、市川支店での処理量が年間で1,159.56トンでございます。それから印西支店での処理量が年間で1,085.78トンでございます。

ちなみに、今回の申請施設の計画処理量が年間で6万3,000トンを予定しております。

続きまして、グリーンアースの説明についてでございますが、千葉市廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第10条の規定により、施設計画区域からおよそ200メートル以内の地域等に居住する住民に対しては、事業計画の説明会を開催することが義務づけられております。本計画においては、対象地域に居住者が存在しなかったため実施はしておりませんでした。しかしながら、地元町内自治会から事業計画の説明依頼があったことから、事業者もこれに応じまして、当該社会福祉法人や地元町内自治会、これには生実町町内会の外房線以南の周辺住民も含まれますが、これらに対しまして1月29日に事業計画等の説明会を行いました。

なお、説明会では、当該地域における設置計画に対する反対意見はございませんでした。

それから、運搬車両についてですが、運搬車両は、小型、中型車を1日60台予定しております。また製品であるチップの搬出は10トン車で1日21台を予定しており、全体でも81台の車両の出入りで、周辺地域に与える影響は小さいものと考えます。

最後に、運搬車両による振動の影響対策ですが、搬入時は極力赤井町方面からの搬入を実施し、搬入後の車両についても、赤井町方面へ通行するよう誘導することで、生実町方面への走行を制限しております。

これらのことにより、当該社会福祉法人施設への影響を低減することができると考えております。以上でございます。

【榛澤会長】 はいどうぞ。

【佐々木（友）委員】 数字的なものはちょっと書き切れなかったのですが、これまでやってこられたのと規模が6万3,000トン年間で処理ということですが、ちょっとその確認を2回目させていただきたい。あと、この地域、やはり良好な自然が残されていると思うんです。今回こうした施設が新設されることによって、同様の施設事業者がこの地域に進出してくるのではないかなんて、そうした懸念があるのですけれども、そうした危険性というか懸念というものはあるんでしょうか。それ2回目伺います。

【榛澤会長】 大塚産業廃棄物指導課長よろしく申し上げます。

【産業廃棄物指導課長】 処理量ですけれども、市川支店と印西支店については、日量5トン以下の施設でございますので、先ほど申しましたとおり年間で市川が1,159.56トン、印西が年間で1,085.78トンでございます。今回の申請地域は、日量210トンを予定しておりますので、年間で6万3,000トンを予定しているということでございます。

それから、このような施設がほかに出てくる危険性はないのかについてですが、今回当該地域を

選定した理由には、交通の利便性もさることながら、土地の前所有者により、既に宅地造成に関する工事の検査済証が発行されていたことから、施設設置に関して伐採行為等を行う必要がなかったということで、工期の短縮が図られるということも要因であったというふうに聞いております。

本来、当該地の近隣で施設設置を計画する場合には、林地の伐採に当たっては、千葉県北部林業事務所等との協議が必要となります。また、半径200メートル以内に居住者がいる場合は、千葉市廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第8条で定める関係地域に居住する住民3分の2以上の同意、または住民3分の2以上が加入している自治会等と環境保全協定書の締結をしなければなりません。一方、がれき類の破碎施設のように都市計画法の第34条による許可も必要になるものや、本案件のように、都市計画審議会の議を経なければならないものもあるなど、満たさなければならない要件が多数ございます。最終的には、土地所有者の土地の利用方針や売却方針に依存するところも大きいとは思われますが、総合的に判断しますと、同様の産業廃棄物処理業者が簡単に進出してくることは考えにくいと思われます。

以上です。

【榛澤会長】 どうぞ、佐々木（友）委員。

【佐々木（友）委員】 わかりました。そういった手続を踏めば、そういった事業者が進出することはないかもしれないということなのですが。実際、行ってみますと、やはり緑が残されている部分が数多くありまして、私、設置する事業者を批判するわけではないのですが、このエリアをどう保存、活用していくかという、そういった視点ではないと、やはり開発が今後も進められてしまうのではないかと、そういった懸念はやっぱり今のご説明でも、手続を踏むとは言っても、そういった懸念は払拭されませんので、この議案については賛成しかねるということで、意見として述べさせていただきます。

以上です。

【榛澤会長】 ありがとうございます。

ほかに、ございますか。

【北原委員】 1点確認と1点質問なのですが、1ページに運搬車両出入り1日162台程度という記述があって、先ほど車両81台というご説明がありましたが、これは出入りから大体倍ぐらいあるというふうに理解していいんですか。

それから、もう一つは、162台の出入りで、ピークというのはどのぐらいの時間帯で、どのぐらい集中するのかということがわかれば教えてください。

【榛澤会長】 大塚産業廃棄物指導課長よろしくお願ひします。

【産業廃棄物指導課長】 すみません、1問目の質問は162台の件でございますか。

【北原委員】 はい。

【産業廃棄物指導課長】 81台ずつなので、出入りで往復になりますので162台ということになります。

ピークの時間帯は、これは今回の計画のほうの時間帯でよろしいですか。

【北原委員】 そうですね。

【産業廃棄物指導課長】 搬入の多い時間帯については、8時、13時、16時ごろでございます。1時間に大体5台から10台程度でございます。それ以外の時間帯については、1時間に5台以下だということでございます。

それから、搬出については、道路が混まない時間帯に出るということで、ピーク等はございません。

以上でございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【北原委員】 結構です。

【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。

第8号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置について<生実町における中間処理施設>、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】 ありがとうございました。賛成多数でございましたので、原案のとおり可決いたします。

第9号議案に移らせていただきます。

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<六方町における中間処理施設>の敷地の位置について、山下建築指導課長から説明をよろしくお願いいたします。

【建築指導課長】 続きまして、議案第9号の説明に入ります。

今回の案件は、道路工事等で発生するアスファルト塊・コンクリート塊を主とするがれき類やカラスくず・コンクリートくず及び陶磁器くずなどの産業廃棄物を破碎することで骨材・路盤材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。

計画概要を説明した後、周辺環境への影響をご説明いたします。

議案書の1ページとあわせてスクリーンをご覧ください。

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、千葉県稲毛区六方町210-2、203-2の一部、205の一部でございます。

敷地面積は7,506.35平方メートルでございます。

処理能力は、日量で824トンです。

事業者は、東京都品川区大崎の前田道路株式会社で、施設名称は、前田道路株式会社千葉合材工場破砕施設でございます。

申請理由でございますが、当事業者は、昭和5年創業し、道路工事等の土木建築工事や工事材料の製造販売等を行っている会社です。中間処理業の施設の許認可を取得して全国でアスファルト塊・コンクリート塊の再生利用も行っております。

スクリーンの地図に赤色でお示ししております稲毛区六方町に位置する申請敷地では、昭和47年よりアスファルト合材等の製造を行っております。また、昭和61年より、破砕施設を設置し、がれき類等の破砕を行っておりますが、設置より29年が経過し、施設の老朽化、能力不足が見られております。今回の計画は、処理能力を上げ、稼働時間の短縮等を図るため、破砕施設の入れかえを行います。本施設は、今回新築する破砕工場の建屋内に設置いたします。また、あわせて事務所の新築も行います。

取り扱う産業廃棄物でございます。左側ががれき類、右側がガラスくず等の写真です。

設置する破砕施設は、取扱品目のがれき類において、1日当たりの最大処理能力が工業地域における建築基準法第51条の対象となる処理能力の上限100トンを超えることから、同条ただし書の規定により、都市計画審議会の議を経て、市長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。

ここで、議案書の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は、がれき類、処理能力は日量824トンでございます。

主要設備の概要としましては、工程は一次破砕・二次破砕、機器形式は破砕機、数量が各1、作業内容は、がれき類等を破砕するものでございます。

議案書の3ページをお開きください。位置図でございます。

横向きに図面を表示しております。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。

図面は、右上が四街道市でございます。赤色の丸印でお示ししたのが申請敷地でございます。

申請敷地は、国道16号長沼交差点から県道浜野四街道長沼線を東へ約1.7キロメートル、千葉都

市モノレール動物公園駅からは北へ約2キロメートルの場所に位置しております。

用途地域は工業地域となっております。

次に、議案書の4ページをご覧ください。搬出入経路図でございます。

図は、下が千葉市中心市街地方面、上が佐倉市・四街道市方面、左上が八千代市方面でございます。各方面から、国道16号、県道千葉臼井印西線から県道浜野四街道長沼線を経由し、申請地へ至る経路となっております。

次に、議案書5ページをお開きください。付近建築物用途現況図でございます。

赤い点線で囲まれているのが今回の申請敷地でございます。周辺には主に工場などが立地しております。住宅系もありますが、周囲100メートルの土地建物所有者22名に個別に事業計画の説明をしたところ、反対意見等はありませんでした。また、周囲200メートルに居住する関係住民に対し説明会を行い理解を得ております。

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、県道浜野四街道長沼線へ至る幅員8メートルの道に接しております。

出入り口は、図面右上の道に面して1カ所設けております。

敷地内には、今回新築する破砕機2基を設置する鉄骨造1階建て、延べ面積726.79平方メートルの破砕工場、鉄骨造2階建て、延べ面積445.85平方メートルの事務所、及び既存のアスファルトプラント等からなります。

搬入から搬出までの大まかな流れですが、スクリーンをご覧ください。

廃棄物は、搬入、保管・選別、一次破砕、二次破砕、選別、保管、搬出というような流れで処理されます。また一部は再生材料として敷地内のプラントで利用されます。

それでは、作業工程について詳しくご説明いたします。

トラック車にて場内に運び込まれた廃棄物は、まず、図のピンク色で表示された保管ヤードに一次保管され、黄色の部分の破砕工場で処理を行います。

参考に、図面右に保管場所のイメージを示しております。

設置する一次破砕機のロールクラッシャーです。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、がれきを日量824トン破砕する能力を持っております。

画面下に、破砕後の廃棄物のイメージを示しております。

設置する二次破砕機のインパクトクラッシャーです。打撃子によりがれきを反撥板に打ちつけることで破砕する仕組みとなっております。

この破砕機は、がれきを日量856トン破砕する能力を持っておりますが、一次破砕されたものしか破砕しないため処理能力は日量824トンになります。

画面下に破砕後の廃棄物のイメージを示しております。

処理後のがれきの廃棄物は、配置図下側の青色部分、保管ヤードに保管され、再生品の骨材や路盤材として取引先へ出荷されます。

保管イメージを挙げております。

以上が、計画施設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ご説明いたします。

まず、搬入・搬出に伴います運搬車両の出入り台数でございますが、事業計画によりますと1日330台程度ですが、現在の車両の出入り台数と大きく変更はございません。なお、道路交通量調査によりますと、県道浜野四街道長沼線の日中の交通量が約1万7,000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することで、騒音の低減を図っていることから、破砕機の稼働時間、午前8時から午後5時の騒音予測値は敷地境界で最大で65.2デシベルとなっており、騒音規制法の工業地域における規制基準の昼間70デシベルを下回っております。

振動につきましては、振動予測値は敷地境界で最大62デシベルとなっており、振動規制法の工業地域における規制基準の昼間65デシベルを下回っております。

取り扱う廃棄物はアスファルトを主体としたものであり、臭気の付着した廃棄物は受け入れないことから臭気の発生もほとんどありません。また、破砕作業は建屋内で行い、適宜散水を行うといった環境保全措置を講じる計画であることから、粉じん発生の低減が図られるものと考えております。

敷地内の雨水は道路側溝へ放流されます。破砕施設の排水は場内の一般粉じんを抑制するための散水により生じるもののみであるため、破砕施設より敷地外へ排水はありません。事務所の生活排水は公共下水道に接続します。また、洗車場排水は油水分離槽を経由して、公共下水道に排出されます。

このようなことから、公共用水域の環境負荷の増加は軽微です。

以上が、第9号議案の内容でございます。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

【榛澤会長】 どうもご苦労さまでした。

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたらよろしく願いいたします。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】 まず2点ほど初めにお伺いしたいのですが、この施設でなく、このエリア全体として、以前近隣住民から悪臭や振動といった関係で苦情等が寄せられたということをお伺いしているのですが、住民からの苦情等への、このエリアの各事業所による対応、対策というの図られてきたのか。

2点目なんですけれども、この都市計画審議会の前に前田道路株式会社などの道路関連13社による震災復旧工事に関する談合の疑いがあるということで新聞報道がされましたけれども、今回、同社の談合の問題について、この千葉の工場の破碎施設に関して、市内での関連する工事というのはなかったのか、発覚した場合の対応というのはどのようなになるのか伺います。

以上です。

【榛澤会長】 須藤環境規制課長よろしく申し上げます。

【環境規制課長】 1件目の質問、周辺地域での悪臭ですとか、振動の苦情関係でございますけれども、申請者の立地場所は工業地域でございます、近隣にはアスファルト事業者ですとか、産業廃棄物中間処理事業者などさまざまな事業所が立地してございまして、年間一、二件ご指摘のような悪臭ですとか、粉じんですとか、そういった苦情が市のほうに寄せられております。ただ、こういった苦情が今事業者によるものというよりも、やはり工業地域の問題、住工隣接ですとか、混在ですとか、そういった一般的な問題かなと思っております。苦情が寄せられた場合には、現地確認等をさせていただき、必要な事業者指導に当たらせていただいているところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】 大塚産業廃棄物指導課長よろしく申し上げます。

【産業廃棄物指導課長】 談合疑惑に関して、ご答弁させていただきます。

廃棄物処理施設設置許可の手續の中で、申請者が廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の2第1項に記載されている許可基準に適合しているかについて審査しなければならないということになっております。審査におきましては、申請法人や役員が欠格条項に該当していないことが許可条件になり、そのため、警察や検察、関係市町村へ照会をかけております。

前田道路については、許可基準を満たしており、今のところは問題はございません。

なお、当該談合疑惑に関し、違法行為の発覚のみをもって処分を行うことはできませんが、申請者、または法人役員に禁錮以上の刑が確定したときは、その時点で不許可または許可取り消しの対象となります。

以上でございます。

【榛澤会長】 はいどうもありがとうございました。

丸山都市計画課課長補佐、追加の説明をお願いします。

【都市計画課長補佐】 今回の様な事例の場合の都市計画審議会の位置づけですが、まず、そもそも都市計画審議会では、廃棄物の処理内容や量が一定のものを越えた計画の場合に、その位置について議を経ることになっていますので、そもそもどういう事業者であるかということは審査対象ではないです。廃掃法で許可の対象から外れたということになれば、当審議会の案件にそもそも上がってこないということになっておりますことを、補足としてご説明させていただきます。

【榛澤会長】 佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 そういう談合があっても、法律にのっとってやれば粛々とこれは進められていく、この談合そのものはいけないことだとは思いますが、やはり社会的に企業が与える影響力というのは大きいものなので、そういった社会的責任というのが問われると思います。この破碎施設を更新するそのものについて否定しているものではないのですが、やはりそういった問題があったときには、企業からの何らかの対応があってもいいのではないかと、何か千葉市に対して、謝罪等のそういったものがあったのかどうか、そういった対応をされたのかということもちょっと伺いたいと思います。どうでしょうか。

【榛澤会長】 山下建築指導課長どうぞよろしく。

【建築指導課長】 現在は、その辺の特に談合に関して、謝罪等、そういったものはございません。これに関しましては、まだ調査の段階ということでございますので、今後その辺については推移を見ていきたいなというふうに思っております。ただ、ホームページを見ますと、会社名としまして当局の調査については誠意を持って対応する旨の記載があったことは確認しております。

以上です。

【榛澤会長】 ほかにございませんか。

ここで採決してよろしいですか。

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<六方町における中間処理施設>の敷地の位置につきまして、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】 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。

それでは、これもちまして終了させていただきます。

どうもお疲れさまでございました。

【司会】 委員の皆様、長時間にわたり多数のご審議まことにありがとうございました。

本日はこれで閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

午後 3時43分 閉会