

第68回千葉市都市計画審議会 議事録

1 日 時：令和6年2月9日（金） 13時30分～16時00分

2 場 所：千葉市役所本庁舎 1階正庁

3 出席者

(委員 20名) 北原理雄会長、福田敦委員（WEB参加）、松浦健治郎委員、粟生雄四郎委員、泉山壘威委員（WEB参加）、押田佳子委員（WEB参加）、長谷部衛平委員、松菌祐子委員、石橋毅委員、向後保雄委員、桜井秀夫委員、田畑直子委員、中村公江委員、三井美和香委員、守屋聡委員、藤巻浩之委員（代理 藤井和久 千葉国道事務所所長）（WEB参加）、杵渕賢二委員（代理 勝又憲彦 交通規制課課長）（WEB参加）、浅沼弘子委員、有留武司委員、三浦太陽委員（WEB参加）

(事務局) 青柳副市長、藤代都市局長、岩田都市局次長、石橋都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、高瀬企業立地課長、小池道路計画課長、石川建築指導課長、秋山産業廃棄物指導課長、木村環境規制課長、諏訪市街地整備課長

4 議 題

第1号議案 千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

＜鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画＞

第2号議案 千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）

＜千葉寺町赤井町線・加曾利町大森町線＞

第3号議案 建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び

産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置について

＜大野台一丁目における中間処理施設＞

第4号議案 長期未施行の土地区画整理事業の見直し方針について（諮問事項）

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（千葉市決定）

＜鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画＞

賛成多数により原案のとおり可決されました。

第2号議案 千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）

＜千葉寺町赤井町線・加曾利町大森町線＞

全員賛成により原案のとおり可決されました。

第3号議案 建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び
産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置について

<大野台一丁目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ました。

第4号議案 長期未施行の土地区画整理事業の見直し方針について（諮問事項）

全員賛成により原案のとおり承認されました。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 定刻になりましたので、ただいまより第68回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課の窪田と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催に当たりましては、委員の皆様方にはウェブでのご出席もご案内させていただいております。本日は、5名の方にウェブ出席をしていただいております。また、会場にお集まりの委員の皆様は15名でございますので、合計で23名中20名ご出席いただいております。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。

なお、Zoomの画面共有機能を使用し議案の説明をさせていただきますが、機材の不具合等により不明瞭な部分がありましたら、事前にお配りさせていただいておりますスライドデータをご参照ください。また、ご発言の際にはお手数ですが、ウェブ参加者も含めて最初にお名前を名乗った上でご発言をお願いいたします。

本日の出席者ですが、関係行政機関の委員の代理出席の方をご紹介します。

国土交通省関東地方整備局長の代理で、千葉国道事務所所長の藤井和久様がウェブでのご出席です。

千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課長の勝又憲彦様がウェブでのご出席です。

それでは、開催に先立ちまして、事務局よりご挨拶申し上げます。事務局を代表しまして、千葉市副市長の青柳よりご挨拶いたします。

【副市長】

千葉市副市長の青柳でございます。開会にあたり、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より市政に多大なるご支援とご協力を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。

さて、昨年新型コロナウイルス感染症による経済活動・日常生活の制限がほぼ無くなり、市全体として徐々にコロナ前の活気が戻ってきたと実感できる1年でありました。今年には昨年策定した「ちば・まち・ビジョン」において、都市を構成する要所となるエリアとして位置付けた花見川と都川で「ちば かわまつり」を開催するとともに、一昨年に本審議会でご審議いただいた千葉公園では、Park-PFI制度の活用により、自転車やスケートボードが楽しめるパンブトラックやカフェ・レストラン等を芝生広場に併設した「賑わいエリア」をオープンする予

定であるなど、今まで準備してきたものがまさに花開こうとしているタイミングでもあります。辰年にふさわしい活力にあふれる一年にしていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い致します。

本日、ご審議いただくのは4議案でございます。

第1号議案は、産業用地整備を進めるエリアとして位置づけております鎌取インターチェンジ周辺において、周辺環境と調和した工業団地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全することを目的として、地区計画を決定するものでございます。

第2号議案は、車両走行の安全確保の観点から都市計画道路の区域を変更するもの、第3号議案は、建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置を定めるものでございます。

第4号議案は、50年以上前に都市計画決定されてから現在まで、事業化に至っていない土地地区画整理事業の見直し方針について諮問するものでございます。

本日の議案はいずれも重要な議案となっております。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 続きまして、千葉市都市計画審議会の北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】 皆さん、こんにちは。北原です。

委員の皆さん、年度末の大変お忙しい時期にご出席されまして、本当にありがとうございます。また、担当の職員の皆様もいろいろ準備をしていただき、ありがとうございます。よろしくお願い致します。

先ほど青柳副市長様のお話しにもありましたように、元日早々大きな地震がありました。千葉でも少し感じた、千葉では少し感じた程度でしたけれども、相当大きな被害がありました。被害者の皆様につきましてはお見舞いを申し上げたいと思います。

千葉市も、これから大きな地震が起こる確率が非常に高いというふうに言われておりますので、この審議会でも今後いろいろな課題、議題を議論していきたいなと思います。よろしくお願いいたします。

青柳副市長からありましたように、今日の議題は4議案です。最後の議題は、都市計画決定されたのが昭和10年代という事例の関係も入っているということで、大変驚きましたが、多くの関係者の皆様に今後とも非常に大きな影響を持って長期にわたって決定をしていくものと思います。よろしくご審議のほどお願いいたします。

それでは、私のつたない司会ではありますが、務めさせていただきますので、委員の皆様の

ご審議、ご協力をよろしくお願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。

なお、誠に恐縮でございますが、副市長の青柳は公務のためここで退席させていただきます。ご了承ください。

本日の資料の確認をさせていただきます。事前にお送りさせていただきました資料として、議案書でございます。なお、一部の委員の方には事前レクの段階にてお配りした資料等修正がございましたので、机上に第4号議案の差し替え資料と新旧対照表をお配りしております。郵送で送った方はもう差し替わっておりますので、ございませんので、ご了承ください。

差し替え内容は新旧対照表をご覧ください。また、その他本日お配りいたしました資料としては、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、千葉県都市計画審議会の運営に関する要綱、第1号議案の意見書と意見書要旨及び市の考え方でございます。不足している資料はございますでしょうか、大丈夫でしょうか。

なお、ウェブでのご出席の方々には、事前にメールで送付させていただいております。

それでは、議事進行を北原会長、よろしくお願いいたします。

【北原会長】 それでは、進行役を務めさせていただきます。

はじめに本日の議事録署名人ですが、泉山委員と押田委員、ウェブでご参加ということですが、よろしくお願いいたします。

また、傍聴の方、お配りした注意事項をお守りいただき、審議会の進行にご協力をお願いいたします。

それでは議事に入らせていただきます。

第1号議案「千葉都市計画地区計画の決定について」、事務局から説明をお願いします。

【都市計画課長】 都市計画課の課長をしております金森と申します。以後着座にて説明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について<鎌取インターチェンジ周辺地区>」につきまして説明いたします。

本議案の説明につきましては、画面のほう、説明用スライドをご覧くださいと思います。そちらのスライドにありますように、位置、市街化調整区域の地区計画の考え方など、6項目に分けて順に説明したいと思います。

でははじめに、鎌取インターチェンジ周辺地区の位置についてです。

画面中央、赤で囲まれた区域が地区計画の決定を予定している区域です。本地区は、鎌取イ

インターチェンジから西に約1.5キロメートル、京成千原線学園前駅から北東に約0.8キロメートルの市街化調整区域に位置する、面積約17.2ヘクタールの区域となります。

続きまして、市街化調整区域の地区計画の考え方についてです。

説明用のスライドにあるとおり、本市では市街化調整区域に地区計画を定める場合の運用基準を定めています。そこでは市街化調整区域で活用できる地区計画の類型を4種類定めており、工業団地を形成する地区計画の場合は、スライドでは、上から2番目のb、上位計画による有益な開発行為の実現により、産業の振興その他都市機能の維持又は増進を図ることを目的とするマスタープラン適合型を適用することとなります。

なお、この適用に当たっては、第66回都市計画審議会で付議・諮問いたしました、本市のまちづくりの上位計画となる「ちば・まち・ビジョン」や、同ビジョンに即して定めております土地利用誘導方針、また、所管部局のほうで策定しています計画に位置づけられている必要があるものと考えております。

その点につきまして、ただいま申し上げました「ちば・まち・ビジョン」におきましては、主要な拠点の一つとして産業拠点を位置づけた上で、具体的な場所については、「市街化調整区域の土地利用の方針」において、インターチェンジ周辺を位置づけております。

具体的な記述といたしましては、説明用スライドでは2段落目のほうにございますように、「インターチェンジ周辺などにおいては、農林漁業との健全な調和を図り、開発許可制度や地区計画などを活用し、交通利便性を活かした流通業務地の形成を目指す」としてあります。

次に、土地利用誘導方針におきましては、優先的に土地利用の誘導を図るエリアとして産業の強化を図るべき地区を設定した上で、具体的な場所については、説明用スライドでは2段落目のほうにありますように、交通利便性が高いという立地特性を活かすことができるインターチェンジ周辺の産業拠点のうち、「千葉県産業用地整備方針」において産業用地の候補地とされ、産業用地整備支援事業の事業計画の認定を受けたエリアをその対象とするとしております。

また、本市では市内で紹介できる産業用地が枯渇しており、切れ目のない企業誘致を実施するためには産業用地の整備を推進していく必要があるということから、令和14年度までの産業用地整備について、計画的かつ確実に事業を進めていくべく、令和4年9月に「千葉県産業用地整備方針」を策定し、その策定と併せて鎌取インターチェンジ周辺を産業用地の整備を進める地区として位置づけました。そして、同方針に基づく産業用地整備支援事業として、令和4年9月に民間事業者からの事業提案の公募を実施し、提案された事業計画を11月に認定したところでございます。

その認定を受けた事業者から、改めて我々千葉市のほうに、令和5年9月に都市計画法第21条の2第2項の規定に基づく地区計画の決定につき、都市計画提案がなされました。なお、その都市計画提案については、説明用スライドのほうにありますように、まちづくりの方針の適合性など5つの視点から、市のほうで審査を行っております。これら、街づくりの観点等から審査をした結果、我々としましても都市計画を決定する必要があるものと判断したことから、提案内容を踏まえた都市計画をしたいと考え、本日ここに諮問するものでございます。

ここから、本地区計画の具体的な内容について説明いたします。

議案書では3ページの最下段のほうにその記載がございますけれども、スライドのほうをご覧ください。

まず、地区計画の決定理由についてです。

本地区計画は、新たな産業用地の形成のため、適切な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した工業団地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全することを目的として、地区計画を決定するものでございます。

次に、地区計画の内容についてです。

これは、議案書ではちょっと戻りまして1ページのほうになります。地区計画の名称は鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画、位置は千葉市中央区生実町及び赤井町の各一部、面積は約17.2ヘクタールです。

続きまして、地区計画の目標についてです。

議案書では同じく1ページになります。

その概要としましては、スクリーンのほう、説明用スライドのほうにございますとおり、本地区計画は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目的とするものでございます。

次に、本地区の計画図についてです。

議案書のほうでは5ページになります。

スライドのほうをご覧くださいと思います。スライド中央、赤く囲まれた部分が、地区計画の決定を予定している区域となります。具体的な制限を設ける地区整備計画区域も同じ区域となります。

続きまして、区域の整備・開発及び保全の方針についてです。

議案書では少し戻りまして1ページにありますが、その議案書のほうにありますように、4つの項目を定めます。まずこの画面にあります説明用スライドではその4つを別々にお示しし

たいと思います。

まず1つ目の項目は、土地利用に関する方針です。

これにつきましては、「自然環境や周辺住宅地に配慮し、製造施設及び物流施設などを主体とした土地利用を誘導する」とします。

2つ目の項目は、公共施設の整備に関する方針です。

こちらは、「開発行為により、本地区に道路を公共施設として計画的に整備し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る」とします。なお、道路を新たに整備する場合は、地区北側にごございます主要地方道生実本納線から地区内へアクセスできる幅員12メートルの取付け道路を配置した上で、地区内には幅員12メートルの区画道路を適切に配置することとします。

3つ目の項目は、建築物その他の工作物の整備の方針です。

説明用スライドのほうに映しました8項目について、それぞれ制限を定めます。具体的な制限内容につきましては、後ほどのスライドで詳しく説明いたします。

続きまして4つ目の項目、最後の項目ですが、そちらはその他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

これにつきましては、「本地区に現存する樹林地を計画的に残し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る」とした上で、樹林地の保全方針として、地区内外に及ぶ連続性のある緑地として周辺環境との調和に寄与するため、地区周縁部に約4.4ヘクタール以上の樹林地を維持し、緑豊かな自然環境を保全することとします。

続きまして、先ほど後で説明すると申し上げました建築物等の用途の制限についてです。

議案書のほうでは2ページになります。

実際に建築できるものにつきまして、この説明用スライドと次のスライド、2枚のスライドにわたって説明いたします。

まず1としまして事務所です。次に、2としまして工場です。こちらのほうにつきましては、火薬類の製造やガスの製造など危険性が高い、または著しく環境の悪化のおそれがある工場に該当するもの、または、エンバーミング施設などは建築不可とするため、括弧書きで記載されている規定を設けます。

次に、3として事務所及び工場に附属して建築できるものにつき、3-1から3-6まで6類型を定めます。

まず3-1物品販売業を営む店舗または飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以内のものです。これは、食品を加工する施設等で製造した製品をその場

で販売する直売所や、従業員用の売店などを想定して定めるものです。

次に3-2自動車車庫です。なお、自動車車庫の床面積の合計が本体の建築物の延べ面積を超えるような規模の大きいものであるとか、3階以上の部分にあるものは建築不可とするため、括弧書きで記載されている内容の規定を定めます。

次に、3-3保育所、そして3-4診療所です。これは、従業員が就業するに当たり福利厚生上必要と考えられる施設を想定して定めるものです。

次に、3-5危険物の貯蔵または処理に供するものです。これは、火薬類、ガス類、石油類などの貯蔵または処理に係る量が一定数量を超えるものは建築不可とするため、こちらについても括弧書きで記載されている規定を加えて設けます。

最後に、3-6倉庫で、かつ倉庫業を営まないものまたは床面積の合計が5,000平方メートル以内のものです。これは、火薬類、ガス類、石油類などの貯蔵または処理に係る量が一定数量を超えるもの及び遺体保管所のほうは建築不可とするため、こちらについても括弧書きで記載されているような規定を設けます。

以上、3-1から3-6までの6項目をいわゆる附属建築物として、事務所や工場に附随して建築できるものとします。

続きまして、4として倉庫で、床面積の合計が5,000平方メートル以内のものを定めます。前のスライドで説明しました倉庫は工場などに附属する倉庫ですが、こちらは単独の倉庫を許容するものです。ただし、附属建築物である倉庫と同様に、火薬類、ガス類、石油類などの貯蔵または処理に係る量が一定数量を超えるもの及び遺体保管所は建築不可とするため、括弧書きで記載されているような規定を設けます。

次に、5として4のほうで決めました単独の倉庫に附属して建築できるものにつき、5-1から5-5までの5類型を定めます。この5-1から5-5までの規定は、先ほど3-1から3-5として説明した事務所及び工場の附属建築物と同じ内容の規定であり、同じ理由からこのように定めるものです。

これらのほか、6として巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物を、7として公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるものを、また8として6、7の建築物に附属するものをスライドのほうに記載のとおり定めます。

長くなりましたけれども、以上が建築可能な用途として規定するものでございます。

次に、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度です。

議案書のほうでは3ページになります。

それぞれ10分の20、そして10分の6と規定します。これは、現在市街化調整区域で指定している制限値と同じ値となります。

続いて、建築物の敷地面積の最低限度です。

こちらは、中小企業からの小規模な区画のニーズと本地区の地形等を考慮し、1,000平方メートルと規定いたしました。

続いて壁面の位置の制限です。

こちらは、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5メートル以上、隣地境界線までの距離は1メートル以上離すこととします。この道路境界線までの距離につきましては、日照、通風、圧迫感の解消、防災性能の向上、周辺環境と調和した良好な環境の形成を図るため、市内の同様事例の制限を参考に5メートル以上にしたものです。

また、隣地境界線までの距離については、管理フェンス等の施設の管理や、消防法令におきましては建物の開口部に面した通路幅を1メートル以上要するとしていることを考慮し、1メートル以上と規定するものです。

次に、建築物の高さの最高限度です。

こちらは、市内の同様事例を参考に31メートルとします。

続きまして、建築物等の形態または意匠の制限です。

建築物の屋根等の色彩につきましては、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いたある色調を使用することとします。

最後に、垣またはさくの構造の制限です。

こちらのほうは、車両が出入りする際の安全性を考慮し、垣または高さ2メートル以下の透視可能なフェンスその他これらに類する構造とします。

最後に、議案書のほうにありませんが、本日お配りしましたけれども、この都市計画の案に対して意見書が出てまいりましたので、その意見書についてご説明いたします。

本案件につきましては、令和6年1月4日から1月18日までの2週間、案の縦覧を行いました。そうしたところ、都市計画法第17条第2項の規定により、1件の意見書の提出がありました。都市計画法第19条第2項の規定では、提出された意見書の要旨について都市計画審議会に提出することとなっておりますので、本日お配りしている意見書要旨及び市の考え方をここでご説明したいと思います。

提出されました意見は3項目に分かれております。したがって、そのそれぞれの項目ご

とに意見の内容と、それに対する市の考え方を順に説明します。

まず、1 地区計画の目標についてです。

こちらのほう、意見書要旨については読み上げさせていただきます。「おゆみ野は地形上の関係で非常に難しい。熟慮して欲しい。ビル風や風圧の知識がない人の設計では長年にわたり痛められていく。それは高低差と北西・南東の季節風・台風が思いのほか強烈だからだ。開発前は群で樹木が保たれていたが、毎回倒れ、群がなくなった。現在維持そのものが難しい」との意見です。

これに対する本市の考え方といたしましては、右に移りまして、「本地区計画は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目標としております。本地区周縁部の樹林地については、適切に維持管理されるよう千葉市への帰属を原則として協議するよう指導してまいります」としております。

次に、2 建築物の高さの最高限度についてです。

こちらのほうも意見書の要旨については読み上げさせていただきます。「ビル風の問題と建物のメンテナンスを危惧する。せいぜい20メートル。地区周縁部の樹林地を維持してというが、線路側の樹木が線路に倒れ込む可能性は充分ある。この辺りは外房線の緑のトンネルで緑豊かな千葉を感じさせたが、片側が開発され、外房線に度々被害を及ぼした。外房台風の際、袖ヶ浦カントリーではカントリー内の都川支線の谷津を埋める程の倒木が出た。風害は風洞実験でないと明確に分からないと云うが、実体験から風向きに対する建物配置、地形の斜面の向き、道路のむきと、木々の塊の状態で被害が出る。そのため道路の方向や、吹上げ、吹き降ろしの被害を考えて、高低建築物を配置する必要がある」との意見です。

これに対する本市の考え方ですが、「建築物の高さの最高限度については、日影や景観などの影響を考慮し、31メートルと定めております。本地区周縁部の樹林地については、適切に維持管理されるよう千葉市への帰属を原則として協議を進めるとともに、帰属に当たっては、倒木などの危険性がある樹木は伐採の上補植するなど、生育環境を整える対応を求めてまいります」としております。

最後に、3 建築物等の形態または意匠の制限についてです。

こちらのほうも意見書要旨については読み上げさせていただきます。「カラーリングは言葉で表現できるほど単純ではない。「広い面積の原色や無彩色は避け、周辺の環境及び建築物と調和した落ち着いた色調とする。」程度でどうか。最近無彩色が増え、街が暗くなった。カラーリングは建築士には難しい、インテリアコーディネーターも室内光源をもとにしており、

外部の色彩は色温度で全くまったくために理解できない。

そういうわけで、無彩色は取っ付き易い。最近、打瀬のマンションが無彩色のN値のコントラストの表現に変えたが、センスが悪い。美浜文化センターは賞をとっているが、道路側の濃い無彩色の大壁面を見せられるマンションの住民は苦痛だと思う。明大農学部が移転した黒川等に、今風の洒落た工業団地がある。入居企業にモデルを紹介し、団地全体としての意思を統一する方法がある。ネクストコアは、経済優先で大野台よりレベルが下がっている」との意見です。

これに対する本市の考え方ですが、「本地区計画は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目標にしております。建築物等の形態または意匠の制限については、建築時に協議し、適切に指導してまいります」としております。

以上、提出されました意見書要旨とそれに対する本市の考え方となります。

第1号議案の説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【北原会長】 どうもご苦労さまでした。

第1号議案について説明していただきましたが、ご質問、ご意見をいただきます。

まず、ウェブ参加の方からご質問等ございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

挙手出ていますか、いないですか。

それでは、会場の方でご質問、ご意見ございましたら挙手をお願いします。

松浦委員、お願いします。

【松浦委員】 周辺住宅地に配慮したと整備の方針に記載されていますが、壁面線ぐらいにしか配慮の様子を確認できませんでした。計画地の南側に住宅地がありますが、例えば住宅地に隣接する部分を緩衝緑地帯として工業団地が住宅地から見えないようにするとか、住宅地側の南側の道路からトラックは入らないようにしているなど、どのような配慮があるのかについて、もう少し補足していただけないでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【企業立地課長】 企業立地課長の高瀬と申します。南側の配慮についてお答えを申し上げます。

まず、外周部に関しましては、幅24メートルの緑地帯を残すということ及び南側への動線に関しまして、車等の動線は造らず、全て北側の主要地方道生実本納線からの道路の動線を考え

でございます。そのようなことに加えまして、高さ制限を設けることによりまして、南側の住宅地への配慮を進めていくということで考えてございます。

以上でございます。

【松浦委員】 ありがとうございます。今の話は資料に含まれているのでしょうか。ご説明は分かったのですが、その内容が資料に含まれている必要がありますよね。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。緑地の面積という形で規定はしておりまして、それを帯状に配置するという形で規定するものと考えております。

【松浦委員】 文章に書いていないと分からないのではないのでしょうか。

【都市計画課長】 議案書の1ページのほうになるんですけども、その他緑地に関する資料、一番下のほうにございます。4.4ヘクタールの緑地を地区周縁部に配置するという形で、考えております。

【北原会長】 松浦委員、よろしいでしょうか。

【松浦委員】 地区周縁部という表現では、地区の周りとは勘違いされる可能性がありますので、例えば、地区内の周縁部といった表現に変えていただけないでしょうか。

【都市計画課長】 分かりました、申し訳ございません。こちらのほうは地区内のということと考えてございました。参考にさせていただきます、ありがとうございます。

【北原会長】 文言に誤解を生じないように修正を加えるということによろしいでしょうか。ほかに。

浅沼委員、お願いします。

【浅沼委員】 浅沼と申します。質問です。今回のこの該当区域の周辺も、今のところ雑木林ですよね。で、市としては今回ここを許可の後、その周辺の雑木林も同じようにやりたいというふうな申出があったときに、同じように前例があるからということでこちらをずっと認可して、この白っぽいところの全部を工業地帯にしたいのか、そうじゃなくて、ここぐらいであれば緑の保全に使いたいのか、気持ちとしてはどちらなんですか。

【北原会長】 お願いします。

【企業立地課長】 企業立地課長の高瀬と申します。周辺部の開発についてお答え申し上げます。

現在のところ、本計画開発区域以外の地域におきましては、産業用地整備事業としての計画はございません。また周辺部に関しましては、既に左側の隣は別途学校のグラウンドとしての開発が予定されていると聞いております。この周辺も含め、個別の産業用地の案件につきまし

では、必ずしも一帯を広げていこうということではなく、個別に事業の採算性であるとか周辺の交通の利便性、それから受入れ等を個別に勘案をして、産業用地の開発に適しているかどうかということ判断していきたいと考えておまして、必ずしもここ一帯全てを産業用地にすることを適しているかどうか、もしくはやっていきたいかどうかというのは、それは別の議論でございまして、これをもって周りもできるということではなく、個別の案件ごとに交通状況、それから環境に与える負荷等を判断して対応をしていくということで考えてございます。

以上です。

【北原会長】 浅沼委員、よろしいですか。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。こちらのほう、今企業立地課のほうからご説明あったように、少なくとも予定があるわけではございません。また、こちらのほうの区域、市街化調整区域ということになりますので、基本的に開発行為ができない区域ということになります。ですから、こういった形で個別の審査を行った上でないと開発はできませんので、この区域に限らずですけれども、市街化調整区域につきましては個別に案件を審査してまいるということでございます。

【浅沼委員】 個別に審査するときには、結局前例が生きると思うんですね。今回のここを許可するというか決定するということが、今後のこの地域をどうしていくかの分かれ道になるのではないのかなと私は思います。そういう意味で、こっち、南とか東とかこの辺、ものすごい住宅地ですよ。ということを考えると、ここを許可するというか決定することによって、その後の、この辺に住んでいる人は緑が多いことも一つの理由として挙げていたかもしれないと思いますし、そうなるこれはやめたほうがいいのではないかとというのが私の意見です。

【都市計画課長】 貴重な意見ありがとうございます。今回、個別という話をさせていただきましたけれども、実際個別のやり方という形になりますと、前回お示ししましたように、土地利用誘導方針などにおいて、ここが適地かどうかということをもまず判断してから太鼓判を押ししていくこととなりますので、この前例があるから即できるというわけではございません。

また、そのとき、その時点におきましての工場の必要性であるとか、緑地の必要性についても当然、その時点におきまして検討してまいりますので、あくまで将来については分かりませんが、ここは原則としては市街化調整区域だということを前提にしまして、我々は都市計画をしてまいりたいと思います。

【浅沼委員】 インターチェンジの周辺を工業地帯にしたいというのは、私が出た昨年1回目の会議の第1号議案の中に入っていましたよね。そういうのがあるんだから、個別です個別

ですと言ったって、簡単に、ここは市街化調整区域ですと言ったって信用はできないですよ。個別に判断して、この土地のように周りに樹林帯造れば環境に優しいとか、とてもいい雰囲気だとか言って、結果的に開発されていく。それがいいのかどうか、うまく私には判断できませんけれども、何か面白い言葉が載っていましたよね。「切れ目のない企業誘致」なんていう言葉もお使いになってらっしゃるわけで、そうなったときにこの辺全体の環境に大きな変化があるんじゃないかという懸念は拭えないと思いました。

【北原会長】 ご意見ということでよろしいですね。

では中村委員、先ほど手が挙がっていたのでお願いします。

【中村委員】 お願いします。

まず、緑区おゆみ野1丁目の北側で、JR外房線より北側約17.2ヘクタールを産業用地として位置づけるということで、この場所がインターチェンジ付近ということで、食品・健康生活実現型産業、先端・素材型ものづくり関連産業などの誘致と言いますが、実施するに当たって周辺住民への説明や対応は何かされたのか伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。まず、住民説明というご質問でございましたけれども、市のほうにおきまして都市計画説明会を令和5年12月に地元公民館、おゆみ野の公民館で実施しております。また、そのほかにも認定を受けた事業者におきまして令和5年6月から7月にかけて、この産業用地に隣接します周辺自治会を対象に、各2回の住民説明会を実施しております。

また、自治会長の皆様に対しましては、戸別訪問による説明を実施しております。住民説明会や都市計画手続きについて、自治会内での回覧を実施しております。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 線路を挟んで住宅地ですけれども、ほとんど商店がない中で直売所の設置は実施するという事なんですか。

【企業立地課長】 企業立地課でございます。店舗等の設置につきましては、従業員などの関係者への福利厚生、それから地域との調和のほか、工場に附属する製造直売所の設置等の近年の企業ニーズなどを踏まえまして、1,000平方メートル以下の大規模小売店舗立地法の届出対象となりません中小規模の店舗設置が可能となるように地区計画に定めたところでございます。

なお、直売所をはじめ、各店舗が実際に設置されるかどうかにつきましては、進出企業のほ

うが操業形態、それから実際の建築時の社会経済情勢等を踏まえて判断されるものになるという認識であります。

以上でございます。

【中村委員】 さっきの上から見た写真だと結構木が生い茂っているという感じなんですけれども、現場はかなり管理されていない木が生い茂っている状況で、実施に当たってはこの環境の保全や配慮は何をするのか伺います。

【企業立地課長】 企業立地課でございます。環境保全への配慮につきましてご回答いたします。

事業者におきましては、開発に先立ちまして、希少な生物に関する調査を実施したということと伺っております。調査結果につきましては、希少な動植物等が一部発見されており、こちらの影響を軽減する保全措置などに関しまして、千葉県自然保護課と事業者のほうで協議を進めていると伺っております。

最終的には、県・市・事業者の三者によります県自然環境保全条例に基づく三者協定を締結する方向で検討を進めております。具体的な対策につきましては3点考えておりまして、1つに動物種につきましては、残地森林を幅24メートル、面積4.4ヘクタールにわたって維持することといたしまして、生息環境の保全を図っていくこと。2つ目でございますが、鳥類につきましては、営巣時期における改変、営巣時期における開発工事等を抑制するなど、工事工程の調整等の対応を図ることを予定しております。

最後に3つ目でございますが、植物に関しましては、現在の植林地への類似環境の移植を行ってまいります。

以上の対策を着実に講じることによりまして、周辺環境に配慮し、調和した産業用地の開発になるように市としても支援をしていきたいと考えてございます。

以上です。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 手前のところに第3大巖寺踏切というのがあって、この際、少し拡幅をして行き来ができるようにすることで、地域に還元するように求めておきます。そして、この場所はこの学園前駅が最寄り、京成運賃の値下げをぜひしてほしいということも要望されているので、併せて加えておきます。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見ということでよろしくお願ひします。

ほかにかがでしよう。

有留委員、お願いします。

【有留委員】 有留です。こういう開発は首都圏でもよくインターチェンジ付近で物流団地ができるからということでやられていると思います。

産業政策上、こういうところに工場団地を造るとするのは、物流団地みたいなものですね。これは、産業政策上はプラスになると思います。そこでちょっとお伺いしたいんですけども、3点ばかり。

1点目は、この事業者が出したイメージ図みたいなものはあるんでしょうか。先端・素材型ものづくり産業型とか何とかとあるんですけども、何かあんまりイメージが湧かないんですね。それが1点目です。

あと2点目なんですが、このことによって当然自動車交通量が増えるかと思うんですけども、そういう想定というか、多分事業者側が出してくるんじゃないかと思うんですけども、その辺はどう把握されているんでしょうか。

3点目なんですが、単に物流基地というだけじゃなくて、雇用を生むのかどうか。地域の活性化にとって雇用を生むというのは大事だと思うので、その辺の見通しはどうでしょうか。分かる範囲でお答えいただきたいと思います。

【企業立地課長】 ご質問ありがとうございます。まず1点目の立地する企業、それから産業のイメージについてでございますが、先端・素材型ものづくり産業というのは、既に市で集積が進んでいる産業、こちらで取引先との近接性というのが、企業のニーズが非常に高いということから設計をしたものでございまして、具体的には例えば機械の部品の製造業、それから産業機械の製造業などをイメージして、先端素材型のものづくりの関連産業として位置づけてございます。具体的な建機、重機、それからその部品の製造を行う工場、そういうようなことをイメージしてございまして、イメージ図につきましては住民説明会等で配布させていただいた資料がございますので、後ほど都市計画課を通じてご提供できればと考えております。イメージパース図というようなものがございますので、そちらでご提供をさせていただければと考えております。

2点目の交通負荷についてでございます。この産業用地の主な動線となるのが北側の主要地方道生実本納線となります。こちらは交通量が多い道路として、日量9,000台の通行量を前提に計画整備をしております。直近、令和3年度でございますが、交通量は日量4,034台となっております。

他方で、こちらの交通量の増加は立地企業のほうによりまして変動は予想されますが、日量626台程度と考えてございますので、現状の交通インフラにおきましても対応は十分に可能であるものと考えてございます。

しかしながら、具体的な進出企業が決定いたしまして、操業が開始された後の交通状況は常に注視をしまして、対応の必要が生じた場合にありましては、庁内外の関係部局と連携し、必要な対応を検討していきたいと考えてございます。

最後に、3点目の雇用についてでございます。こちらの雇用については、これまで整備をされておりました市内の産業用地の状況等を加味しまして、おおむね500人から700人程度の雇用が生まれるものと見込んでございます。なお、投資額としましては約200億円程度の投資がなされるものと見込み、企業誘致活動を進めていきたいということで計画をしております。

以上でございます。

【北原会長】 ほかにいかがでしょうか。

桜井委員、お願いします。

【桜井委員】 すいません、1点だけお願いいたします。

当初から環境への影響の話が断片的に出ている印象がございます、今日の議論の中でですね。断片的なことではなくて、例えば環境アセスメントみたいなものをされているんじゃないかと思うので、その総合的な評価というかその結果というか、それを教えていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 事務局、よろしく申し上げます。

【企業立地課長】 企業立地課でございます。環境への影響についてお答え申し上げます。

こちらの面積は約17.2ヘクタールということになりますので、環境アセス調査の対象外となりますが、周辺を含めまして動植物の調査等を行うほか、こちらの立地に当たりましては、企業様から立地計画、操業の計画を事前に市に出していただきまして、騒音、振動、その他周辺に与える影響が市のそれぞれの基準に適合しているかどうかを確認する環境保全対策書というものを出示していただき、その内容に適合した計画であると認めた企業様のみがご立地いただくというスキームを採用することとしておりまして、そのことで周辺の環境への配慮を進めていきたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】 ほかにいかがでしょうか。

ほかにはないようですので、採決をいたします。

第1号議案「千葉都市計画地区計画の決定について」、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決します。どうもありがとうございます。

続いて、第2号議案「千葉都市計画道路の変更について」、事務局から説明をお願いします。

【都市計画課長】 申し訳ございません。説明員を入れ替えますので、しばしお待ちいただけますか。

それでは画面のほうをご覧ください。

それでは、第2号議案「千葉都市計画道路（3・4・29号千葉寺町赤井町線、3・4・130号加曽利町大森町線）の変更について」を説明いたします。スライドのほうをご覧ください。

こちらのほうが、今回変更する都市計画道路の位置図となります。位置図中央を東西に走る道路、3・4・29号千葉寺町赤井町線、通称大網街道は中央区千葉寺町を起点とし、松ヶ丘町を經由して赤井町を終点とする延長約4,370メートルの幹線道路となります。

次に、位置図中央を南北のほうに走ります3・4・130号加曽利町大森町線は、若葉区加曽利町を起点とし、京成電鉄千原線の大森台駅付近を終点とする延長約4,490メートルの幹線道路となります。

次に、今回変更を行う路線に関連する、これまでの都市計画決定の経緯を説明いたします。

まず、千葉寺町赤井町線についてです。本路線は、昭和39年にⅡ・1・2号千葉寺町赤井町線として都市計画決定されました。昭和49年に、都市計画法の改正に伴う都市計画の表示様式の変更によりまして、名称を3・4・29号千葉寺町赤井町線に変更しています。その後、昭和57年と昭和61年に起点の移動や線形の変更を行いまして、現在の計画に至ります。

次に、加曽利町大森町線についてです。昭和39年にⅡ・1・9号原町大森町線として都市計画決定され、昭和49年に名称を変更した3・4・35号源町大森町線が本路線の元となっております。平成27年に、本市が実施した都市計画道路の見直しの際に、3・2・35号源町大森町線の一部区間を廃止したことによりまして路線が二つに分かれ、そのうちの1路線を3・4・130号加曽利町大森町線として都市計画決定しております。

今回の変更につきましては、当該区域の事業化を検討するに当たり、京成千原線大森台駅から北東約1キロメートルに位置します2つの路線の交差点の変更を行うものでございます。

画面のほうに映しますが、こちらのほうが今回の都市計画変更の計画図となります。

議案書のほうでは3ページになります。

変更箇所といたしましては、黄色で示している区域が都市計画道路を廃止する区域、赤色で示している区域が都市計画道路に追加する区域となります。

続いて、各変更箇所の詳細について順に説明いたします。

まず、画面の横方向になります道路の千葉寺町赤井町線について説明します。加曽利町大森町線との交差部をより安全に配慮した交差角にするため、黄色の区域を廃止、赤色の区域を新たに追加いたします。変更区間は約370メートルとなります。

次に、画面では縦方向になりますが、縦方向の道路、加曽利町大森町線についてです。千葉寺町赤井町線との交差部において、車両走行の安全性を高めるため計画区域を変更します。変更区間は約400メートルです。

画面のほうご覧いただければと思います。

こちらのほうは、千葉寺町赤井町線と加曽利町大森町線の交差部を拡大した図になります。縦方向の道路が加曽利町大森町線で、横方向の道路が千葉寺町赤井町線です。変更前は、実は交差部において、青線で示している道路中心線に差異が生じておりました。

そして、こちらが変更後の拡大図になります。道路中心線の差異を解消し、車両走行の安全性を高めるため、黄色の区域を廃止、赤色の区域を追加するよう計画区域を変更いたします。

計画書については画面のとおりになります。

議案書では1ページでございます。

まず、千葉寺町赤井町線について、先ほどご説明した計画区域の変更に加えて、車線の数が未決定であったため、今回の変更に合わせて2車線と決定いたします。また、加曽利町大森町線につきましては、計画区域の変更に加えまして、現在の設計時間、交通量に基づいた車線の数及び幅員にするため、車線の数を2車線、幅員を18メートルに変更いたします。

以上が、第2号議案の変更内容となります。

この内容につきまして、令和5年12月8日から12月22日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、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願いいたします。

【北原会長】 どうもご苦労さまでした。第2号議案について説明していただきましたが、ご質問、ご意見をお受けいたします。

まず、ウェブ参加の方からご質問、ご意見等ありましたら、カメラに分かるように挙手をお願いいたします。

それでは、会場の方でご質問、ご意見のある方は挙手をお願いいたします。

中村委員、お願いします。

【中村委員】 千葉寺町赤井町線と加曽利町大森町線との交差点の安全性を配慮するためとして、ルートを変更するとしています。そもそも加曽利町大森町線は、都市計画道路として大森台駅方面からの用地買収は進んでいるのか、その進捗について伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【道路計画課長】 道路計画課長の小池と申します。手元の資料には添付されておりませんが、画面のほうを見て聞いていただければと思います。

加曽利町大森町線の進捗状況についてですが、まず、青の破線で示している箇所が大森町地区と呼んでおりまして、こちらについては用地取得率で約42%となっております。その上の赤い破線の部分につきましては、昨年度末に事業認可を取得した線となりまして、今年度1件の契約が完了しております。そのほか、10件程度今交渉を進めているところでございます。

以上です。

【北原会長】 中村委員、お願いします。

【中村委員】 千葉大網線に出る道は、今現状一方通行になっていて、今回の議案では交差点の拡幅をすることでして、交差点周辺の方に説明などされているようですけれども、スケジュールとしてはどのように進めていくのか伺います。

それと、その交差点の先には仁戸名東緑地というものがありまして、平成16年に千葉市に寄附された緑地で、市民が自由に散策できるという場所になっています。隣は仁戸名小学校があり、高低差もある緑地になっていました。緑地の荒れた林よりも、散策したくなるような景観が保たれていました。このような緑地を分断して道路の整備を進めようとしているのか伺います。

【道路計画課長】 道路計画課です。まずスケジュールについてですが、千葉寺町赤井町線につきましては、今後都市計画変更が終わった後、事業認可を取得しまして、来年度から地権者との用地交渉を進めてまいりたいと考えております。先ほどの加曽利町大森町線と含めて、事業としては令和12年度末の完成を目指して進めてまいります。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。引き続きまして、仁戸名東緑地のことについてご回答いたします。

現時点におきましては、本都市計画道路につきましては、ネットワーク上必要と考えております。が、実は今回当該部分以外の、当該道路の事業化のめどは立っておると説明を受けてございます。ですので、事業化に当たりましては、地元の意見等を聞いた上で、適切な対応してまいりたいと現時点では考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 現地で交差点の場所で話を聞きますと、お店、長年地域の、特に高齢者の方の食料品や生活用品などを配達して届けていたお店がちょうど角にありました。今回の議案でたむむことになる、地域への影響も大きいと思われま。もちろん道路の整備もしていかなければならないのかもしれませんが、その代償は大きいのではないかとと思われま。

千葉寺町赤井町線は確かに混雑をしていますけれども、今回の交差部の改善だけでは渋滞解消となるものではなく、安全性の確保が優先ですが、もう少し熟慮してはよいのではというよなことを懸念するものです。仁戸名のほうはまだ先だということで、それについてはまだ決定はしていないということであれば、私たちも一応了とするものですが。

ただ、この周りにたしか空き家になっていたり、用地買収をもっと別のところをやっていて、できればお店は最後に残すぐらいの感じにしていかないと、地域にとっては非常に大変だなどという、打撃だなどということがありますので、この先のまだ令和12年度というんであれば、ちょっと先まで残して、それ以外のところを進めるという形も選択肢としては検討していただきたいなということは申し上げて終わります。

【北原会長】 ご意見ということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

松浦委員。

【松浦委員】 先ほどのご説明で、3・4・130の南北方向の道路の軸線がずれているので、それを直すために計画変更するということは分かったのですが、東西方向の3・4・29の道路も少し南側に位置を下げています。その理由が分かりませんでした。位置を変更した理由を教えてくださいませんか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【道路計画課長】 道路計画課です。こちらについては道路の交差角を見直すというものでして、道路の交差角につきましては、道路構造令というものに規定されております。現在の都市計画ラインでいいますと、この交差角が54度となっております。構造令の中では、道路の交差角は直角もしくはそれに近い角度が望ましいとされておりまして、具体的には75度以上が望ましい値で、やむを得ない場合に60度以上となっております。今回54度の角度のものを60度まで直すということで、それに伴って道路の線形を見直す必要が生じたので、今回図面上でいう上下方向に変更を行ったものでございます。

【松浦委員】 ありがとうございます、よく分かりました。確認ですが、南北方向のずれを解消することに伴って東西方向の角度が変わって、それを変えたということなのか、なるべく道路が直交するように位置を変えたのか、どちらでしょうか。

【道路計画課長】 今回両方でございます。線もずれていたのもそれも直すということと、交差角ももともときつい角度になっていたのも、それも緩和させる、2点の修正、別になります。

【松浦委員】 分かりました。どうもありがとうございます。

【北原会長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、第2号議案「千葉都市計画道路の変更について」採決をします。賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。全員賛成ですので、原案どおり可決いたします。

次に、第3号議案「建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置について」、事務局から説明をお願いします。

【建築指導課】 建築指導課でございます。よろしくお願いたします。

第3号議案「建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置について」説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

本議案の説明に入る前に、付議理由について説明させていただきます。その後、本議案の計画概要と周辺環境への影響について説明させていただきます。

引き続きスクリーンをご覧ください。

事業者は株式会社ハイパーサイクルシステムズ、名称、敷地の位置、敷地面積、用途につきましては記載のとおりでございます。

付議理由でございますが、本施設はテレビ等の廃家電をリサイクル可能な資源に再資源化する施設で、申請敷地において一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設として、平成24年2月に建築基準法第51条ただし書きの規定による許可を取得し、稼働しております。

今回の計画は、処理過程において廃プラスチック類及び金属くずの破碎機を増設する計画となっており、平成24年の許可時の処理能力の1.5倍を超えていることから、建築基準法施行令第130条の2の3の規定により、建築基準法第51条ただし書きの許可が必要であるため、都市計画審議会に付議するものとなっております。

建築基準法第51条では、卸売市場、火葬場、こみ焼却場その他政令で定める処理施設などは、

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、新築し、または増築してはならないと定められております。ただし、特定行政庁、ここでは千葉市長でございますが、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合または政令で定める規模の範囲内において新築し、もしくは増築する場合においてはこの限りでないとしております。本議案は、この規定により都市計画審議会に付議するものでございます。

続けて、制限の緩和に関する規定についてご説明いたします。

建築基準法施行令第130条の2の3第1項第5号では、一般廃棄物処理施設について、第6号では産業廃棄物処理施設について規定しておりまして、法第51条ただし書きの規定による許可を受けたごみ処理施設は、用途変更後の処理能力が「イ」にございます前回許可の処理能力の1.5倍以下のものは許可が不要です。

画面下の表をご覧ください。

本申請敷地は平成24年に許可を取得しておりますが、破砕機の新設により処理能力が当時の1.5倍を超えるため、許可が必要となります。

続けて、議案書の2ページですが、敷地の位置でございます。赤丸でお示ししているのが申請敷地でございます。大木戸インターチェンジの北西約1キロメートルに位置しております。用途地域は工業専用地域でございます。

議案書の3ページですが、申請敷地周辺における土地利用現況でございます。赤丸でお示ししているのが申請敷地でございます。敷地は青線でお示ししております千葉土気の森工業団地内でございます。敷地周辺は工業系の用途地域であるため、紫色でお示ししております工業系建物が立地しております。敷地周辺100メートル以内に住宅系の建物や学校、病院などはございません。

議案書の4ページですが、配置図でございます。敷地は幅員12メートルの市道大木戸町45号及び、幅員18メートルの市道大木戸町48号線に接しております。出入口は、黄色い三角形でお示ししております図面上側の市道大木戸町45号線に面して設けております。敷地内には、既存建物として橙色で表示しております工場棟、倉庫棟などが立地しております。

廃棄物の処理工程は全て工場棟にて行います。なお、今回の変更に伴う増築などの建築行為はございません。また、敷地境界付近は緑化されており、緑化率20%以上の緑地を確保しております。

続きまして、処理機の位置を説明させていただきます。

議案書の5ページですが、工場棟の1階平面図でございます。平面図は図面の方位が変わり、

右に90度回転しております。工場は3階建てで、2階に事務所、1階の一部と3階が解体工場となっております。図面右側の破砕エリアにございます破砕機が、今回新設する予定の処理機でございます。

議案書の6ページですが、工場棟の3階平面図でございます。図面中央下側に橙色で表示しております破砕エリアには、既設の破砕機及び圧縮機がございます。なお、これらの処理機につきましては、今回の申請に伴う変更はございません。

続きまして、議案書の7ページですが、搬出入経路でございます。図面下側に赤く着色しておりますのが申請敷地、赤線でお示ししておりますのが搬出入経路でございます。搬出入の主要な経路は、大木戸インターチェンジを經由し、旧外房有料道路へ接続する経路です。

以上が計画施設についての概要でございます。

続きまして、議案書の8ページですが、交通や騒音など周辺環境への影響について説明させていただきます。

用途地域は工業専用地域であり、周囲に住宅系の建物、学校などの教育文化施設、病院などの社会福祉施設等はございません。交通ですが、幅員12メートルの道路から敷地へ出入りし、主要な搬出入経路に住宅地や通学路はございません。

次に、大気でございますが、作業は全て建物内で行い、破砕機には集塵機を設置し、フィルターを通して屋外に排気しております。

次に、騒音でございますが、破砕機稼働時の騒音予測値は、敷地境界において騒音規制法及び千葉県環境保全条例における工業専用地域の規制値内となっております。臭気につきましては、取扱品目がテレビ等の廃家電で、悪臭の発生を伴う廃棄物の取扱いがないため、悪臭の発生はありません。

次に、事業所からの排水ですが、建物屋根からの雨水排水は直接公共下水道へ放流し、敷地内舗装部の雨水排水は油水分離槽を経て公共下水道へ放流します。また、建物内からの生活排水につきましても、公共下水道へ放流いたします。なお、工場内では水を使用した作業を行わないため、工程に伴う排水はございません。

本計画は、平成24年に許可を取得した建物について、廃棄物処理機能の更新を行うものであり、本施設の敷地の位置について都市計画上支障がないと認められるため、都市計画審議会の議を経て許可しようとするものでございます。

以上が第3号議案の内容でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【北原会長】 どうもありがとうございました。第3号議案について説明をしていただきまし

た。ご質問、ご意見をお聞きしますが、まずウェブ参加の方からご質問等ありましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

それでは、会場の方からご質問、ご意見等、中村委員、お願いします。

【中村委員】 今回の議案は、稼働中の一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設において、廃プラスチック、金属くずの破砕を行う処理機を新設し、一般産業廃棄物のガラスを洗浄する処理機を廃止するものです。この事業者では、家電リサイクル法で冷蔵庫、洗濯機、テレビ、エアコンのリサイクルを行って、そして主にテレビの処理をしているとのことでした。ブラウン管のテレビから液晶やプラズマ等へ替わっていく中で、ガラスの処理が減っていることから廃止となるようです。今後、人口減少していく下で、テレビの購入や処理台数が減っていくことも想定されますが、テレビが大型化することで処理能力を増やすということなのか伺います。

【建築指導課】 建築指導課でございます。ご質問ありがとうございます。

処理能力を増やす理由ですが、近年大型化しているテレビの筐体や金属が含まれている基盤類の破砕が可能な処理機を新たに設置するために、処理能力が増加となるものでございます。

現在、大型の筐体、基盤類は、既設の破砕機に投入できない状況なので、こちらの会社の本社の市川工場で運搬して破砕を行っていますが、今回の計画によりまして千葉工場内で処理が完結できるようになってございます。

以上でございます。

【中村委員】 計らいで解体する作業も見学させていただきました。手作業でベルトコンベヤーで実施をされていて、なかなか大変だと感じました。働く職員の労働強化とはならず軽減されるのか。現状はテレビの解体が主ですけども、今後千葉市がプラスチックのリサイクルを進めていく場合には、委託先となる可能性があるのか伺います。

【建築指導課】 指導課でございます。今回の計画によりまして作業量は増大しますが、従業員は現状の29名から5名程度増員して対応する予定でございます。家庭系プラスチックのごみ収集、再資源化につきましては現在検討中でございますが、中間処理、再資源化は、プラスチック資源循環促進法に適合した処理を行う施設で実施することが前提となることから、本施設が委託先となる可能性はないと考えられます。

以上でございます。

【中村委員】 今回、本当にテレビが大型化しているので、とてもできないということや、ベルトコンベヤーの幅とかも考えても、確かにこれでは大変だなというのは理解しました。本当にごみが出ないというので、ビニール袋とそのシールぐらい、あとはもう本当にごみが出ない

というその中身を見させてもらって、本当に分別すれば有価物として全部いろんな意味で再生できるという点では、なかなか大したものだなというふうに感心をしたところです。ぜひ今後も進めてもらいたいなと思いました。

以上です。

【北原会長】 どうもご意見ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

有留委員。

【有留委員】 本議案には賛成なんですけど、ちょっと関連して質問させていただいてよろしいですかね。千葉市で中間処理の関係なんですけれども、燃えるごみを今温水利用、いきいきプラザとかで温水利用していますよね。例えばほかの地域で先端的なところは、ごみを焼却して電力、新電力事業を展開しているんですね。そうすると、エネルギーとしての価値のほかに環境価値が生まれているんですね。率直に言うともうかるんですね。

なおかつ環境対策としてただ燃やすだけだったら、一部利用するにしてもCO₂が出るだけだと。電力に転換することによって再生可能エネルギーとして位置づけられるわけだと思うんですけども、そのへん、今後の例えば建替え等に当たってそういう計画がおありなのかどうかお聞きしたいです。

【産業廃棄物指導課長】 産業廃棄物指導課長の秋山でございます。今委員ご指摘の、環境に優しい、特にCO₂削減、脱炭素につながる取組についてのご意見、ご質問だと理解しております。まさに今までは清掃工場で発電した電気というものは市外に売っていくというような状況でしたが、昨年来脱炭素先行地域に選定され、今後清掃工場で発電した電気は地産地消の観点から、市有施設で使うとか、そういったことについてまさに今、環境局の中で検討が進められているところでございます。

今後、需給調整、なかなかシステムで需給バランスを保ちながらそのあたりのところシステム開発というところを今後検討していく形になるのかなと思いますけども、いずれにしましても環境に配慮したそういった取組というのは、非常に重要な視点でございますので、ご意見頂戴いたしましたので、こちらにつきましても環境局で総意を挙げて進めてまいります。

以上でございます。

【北原会長】 ほかにいかがでしょうか。

桜井委員、お願いします。

【桜井委員】 すいません、1点だけお願いいたします。今、産業廃棄物指導課長さんのほう

からのお話しでもあったように、何かこれってやはり産業廃棄物とかあと環境関係の指導関係の話のように感じるんですが、ただ、これ表題にもあるように敷地の位置についてという議案になってしまいうんですね、これ。

特に敷地が変わるわけではないんですけども、ちょっとかなり不思議になってしまうというか、なかなかすとんと腑に落ちないところがあって、この法令に基づいてされているので、適正にされているということは確認できましたので反対するものではないんですけども、そもそもこの法令の許可の仕組み自体が何かちょっとしっくり来ないというか、うまくはまっていないというか、この現状にですね。ちょっとそこら辺、何か今回の議案のことについて、分かりますかね、言っている意味。表題の審査と、この法令がそもそもどういう許可の仕組みでこういうふうに議案として、わざわざ要らないんじゃないかなというこういう状況をちょっと説明していただけたらと思うんですけども。

【建築指導課】 建築指導課でございます。都市計画決定しないということで、暫定的な施設につきましては都市計画決定せず、許可で取り扱っていることが一般的でございます。千葉市におきましては、認可施設に関しましては限定的なものと捉え、都市計画決定でなく建築基準法第51条ただし書きの規定による許可で取り扱っております。

【北原会長】 補足、お願いします。

【都市計画課長補佐】 すいません、都市計画課でございます。今、民間の施設の話をしたんですが、今回のタイトルそのものを見ていただくと、建築基準法第51条ただし書きとなっていて、ただし書きということは、ただし書きじゃない部分があるという話になってくるわけなんです。本則の部分については都市計画決定するような仕組みになっておりまして、それは例えば先ほどもちょっとお話がありましたけど、ごみ焼却場とか火葬場だとか、そういったある程度公共的なもの、それも役所側で運営していくようなものについては、永続性があるということで、その位置については都市計画で決めていこうというようなルールにはなっているんですが。

本日出ているこの議案については、先ほどハイパーサイクルシステムズさんという民間の会社がやられているもので、やはり民間の事業というのはそういう、先ほどの永続性があるものから比べると比較的事業に関わるものなので、やっぱりやらなかったりということが考えられますので、そういったものについては建築指導課さんというのが特定行政庁という、建築基準法の中での役割になりますけども、その立場で許可をするというようなことで、比較的運用がしやすい形での位置づけになっております。そこは本則とただし書きの違いというところでござ

います。

以上でございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

ほかにかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ほかにはないようですので、第3号議案「建築基準法第51条ただし書きの規定による一般廃棄物及び産業廃棄物中間処理施設の敷地の位置について」、採決を取ります。賛成の方挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

これで3つの議案の審議が終わったわけですが、大分時間も経過したので、ここで10分間休憩を取りたいと思います。あそこに時計があるんですが、あの時計で3時ちょっと前ですので、3時10分再開ということにしたいと思います。

それでは暫時休憩です。

午後 2時58分 休憩

午後 3時10分 再開

【北原会長】 それでは再開させていただきます。

まず最初に、事務局から第2号議案について修正のお知らせが。

【都市計画課長】 都市計画課金森でございます。先ほど承認いただきました第2号議案について、議案書の訂正についてご説明いたします。

議案書のほう、今皆さんにお配りのほうにつきまして、同じもの、第2号議案の1ページ目でございますけれども、その2段落目、幹線道路3・4・130加曾利町大森町線のほうの、車線の数と幅員につきまして、今現時点、皆さんにお配りしている議案書のほうは4車線及び20となっております。ただし、今日説明用のスライドを使って説明しましたとおり、こちらのほうは2車線及び18メートルの間違いでございます、申し訳ございません。こちらにつきまして、お詫びして訂正させていただきます。正しくは2車線、18メートルでございます。申し訳ございませんでした。

【北原会長】 審議していただいた内容ではないという、議案書の表記のミスということをお願いします。

それでは、第4号議案「長期未施行の土地区画整理事業の見直し方針について」、事務局から説明をお願いします。

【市街地整備課】 市街地整備課の諏訪と申します。よろしくお願いたします。

4号議案についてご説明いたします。

この議案は、長期未施行の土地区画整理事業の廃止する方向での見直し方針について諮問するものでございます。

まず、1の長期未施行の土地区画整理事業の概要についてご説明いたします。

お手元の議案書に添付している3枚のA3の紙資料に、未施行区域の図面が記載されていますので、説明と併せてご覧ください。

下の表と図面に記載されているとおり、昭和10年代から40年代に都市計画決定した南部、幕張台、東幕張、浪花の4区域内において、現在まで事業化に至っていない14のブロック、131.7ヘクタールが存在し、これらを未施行区域と呼んでおります。

それぞれの区域の当初指定理由についてですが、南部については年代が古く不明確となっておりますが、当初は内務大臣の施行命令であり、海面埋立てに対する後背地の新市街地を整備することを目的としたものと考えております。幕張台については、人口増による宅地供給のための新市街地の整備、そして東幕張及び浪花についてはスプロール防止を目的としたものであります。

2の未施行区域の問題点についてですが、大きく2点の問題点があると考えております。1点目は、都市計画決定より時間が経過し、区域内のスプロールの進行や民間開発による市街地の整備により状況が当初の決定時から乖離したことから、現在の区域の課題の解決策としての妥当性や事業そのものが必要か否かを検討する必要があるという点でございます。

先ほど未施行区域の概要でご説明したとおり、当初決定より50年以上経過したことで、当時の状況から市街地が変化し、土地区画整理事業という手法が当該区域の市街地環境の整備として適切な手法であるのか、検討する必要があるとございます。

2点目は、未施行区域は建築物に対し都市計画法第53条第1項の法的な制限が課せられており、未施行期間の長期化により権利者への制限が続いているという点でございます。

都市計画法53条第1項の制限については、下の青囲みの中に示しているとおり、土地区画整理事業等の計画区域内においては、事業化の際に支障とならないよう建築行為は許可制となっており、本市の場合は、容易に移転や除却ができる3階建て以下の木造、鉄骨造の建築物は建築可能ではありますが、4階建て以上や鉄筋コンクリート造のものは建築ができません。

3の土地区画整理事業を継続・廃止する場合の効果・課題についてですが、土地区画整理事業を継続する場合と廃止する場合の、効果・意義、課題、課題に対する方策を整理してござい

す。

まず、土地区画整理事業を継続する場合ですが、効果・意義としては、実際に施行された場合は、都市計画道路及び区画道路、公園等の公共施設の整備改善といった良好な市街地形成による住環境が整備されることで、計画的なまちづくりによる利便性・安全性向上という効果が見込まれます。

一方課題としては、程度の差はありますが、多数のブロックで無秩序に市街化が進行した状況が認められ、事業を行う場合、権利者に対しては移転や減歩の必要性があること、また整備に係る莫大な事業費の負担による事業の長期化、建築制限のさらなる長期化という課題がございます。

特に事業の長期化という点については、現在の社会情勢から、複雑多様な行政課題への対応が求められる中で、土地区画整理事業に充てられることのできる予算・財源にも限度があり、大規模な土地区画整理事業の事業期間は相当に長期にわたることが想定されるところでございます。想定事業期間といたしましては、未施行区域の事業に取り組み始めてから全てのブロックを完了するまでに、100年から150年かかる見込みとなっております。

続いて、区画整理事業を廃止する場合ですが、効果・意義としては、まず建築制限の解除がございます。長期にわたる建築制限の解除により、建物建替えの促進、土地利用の活性化、土地の流動性向上という効果が見込まれます。また、時代に即した都市計画への変更が図られる点について、半世紀以上前の都市計画決定に対して、現在の社会情勢への変化に対応することができるということで、都市計画決定時の目的と現状の食い違いを解消することができます。

一方課題といたしましては、市街地の環境改善及び防災的な課題解決の必要性ということで、土地区画整理事業を行わないことにより市街地環境の改善が進まず、防災性等に課題が残ってしまうブロックの発生が懸念されるという点がございます。これらの課題に対する方策としては、土地区画整理事業に代わる代替方策により、市街地環境改善への地元の理解促進・動機づけを進めることが考えられます。

具体的には、下側の表に記載しているとおり、都市計画道路を整備する街路事業、消防活動を行う上で基準となる幅員が取れていない生活道路を改善する道路改良事業、いわゆる狭隘道路と呼ばれる4メートル未満の幅員の道路を改善する狭隘道路拡幅整備事業、無接道となっている宅地を改善する敷地再編、以上の4点の代替方策を活用し、防災上の課題が残るブロックについては、市街地環境改善を図っていくことが考えられます。なお、狭隘道路拡幅整備事業については、今回の未施行区域の見直しが行われた際には新たに制度を拡充し、現行制度では

千葉市所有の市道のみ対象にしていたものを、個人等が所有している私道も含めることを検討しております。

4の見直しの方針についてですが、現在都市計画決定されている4区域14ブロックについては、決定当初から長期間経過していることで区域の状況が大きく変化し、当初の事業目的に対して食い違いが生じております。また、土地区画整理事業の早急な実現が期待できない中で、その実施に固執することが地域の権利者への利益につながらず、市街地環境改善が求められるブロックにおいては、現実的かつ早急な課題解消対策の実施の足かせとなる事態も懸念されております。

したがって、長期未施行の土地区画整理事業については、今後地元の理解を得た上で、代替方策の適用をもって廃止手続を行っていくという方針で進めていくこととしたいと考えております。本審議会においては、この方針を進めることについてご審議いただきたいと考えております。

5の見直しの進め方ですが、お手元の議案書の6ページに見直しフロー図などが記載されておりますので、スライド画面と併せてご覧ください。

区画整理廃止に伴う代替方策としては、先ほどご説明した街路事業、道路改良事業、狭隘道路拡幅整備事業、敷地再編を導入することを考えております。

記載のとおり、都市計画道路整備率、公共用地率、消防活動困難区域率、幅員4メートル未満道路率の4点を整備指標に定め、代替方策の適用により設定した整備水準をクリアできるか検証を行いました。

これらの整備水準を満たすために必要な代替方策の組合せにより、14ブロックをそれぞれAからDの4タイプに分類しております。代替方策をとる必要性がないブロックをAタイプ、街路事業と狭隘道路拡幅整備事業の組合せで市街地環境が改善されるブロックはBタイプ、このBタイプに道路改良事業や敷地再編を組み合わせる必要があるブロックはCタイプ、Cタイプに加え更なる追加検討が必要なブロックをDタイプとしております。

6の検証結果及び取組方針ですが、Aタイプは3ブロックで0.9ヘクタールあります。早期に都市計画決定の廃止手続に着手してまいりたいと考えております。次に、Bタイプの7ブロック63.6ヘクタールとCタイプ、1ブロック9.3ヘクタールについては、取組の進めやすさなどを基に順次都市計画決定の廃止手続を行ってまいります。Dタイプは、東幕張1ブロックと東幕張2ブロック、そして浪花ブロックの計3ブロック57.9ヘクタールあり、都市計画決定の廃止に向け、まずは敷地再編の検討をより深めるなどの追加の代替方策等の検討を、今後行っ

てまいります。

7の今後のスケジュールですが、今回の都市計画審議会では意見聴取、方針を了承いただけましたら、次年度より順次地元説明を開始してまいりたいと考えております。その後、令和7年度から都市計画廃止手続を予定しておりますが、全体の廃止には今後10年程度を要するものと考えております。

説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

【北原会長】 どうもありがとうございました。4号議案の説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見をお受けしたいと思っております。

まず、ウェブ参加の方からご質問等ございましたら挙手をお願いします。

それでは、会場の方からご質問、ご意見ありましたら。

申し訳ありません、松菌委員が一瞬早かったような気がするのですが、松菌委員、お願いします。

【松菌委員】 ご説明ありがとうございました、松菌です。

今までちょっとこの会議ではなく、住宅審議会とか空き家対策の委員会とか等も参加させていただいているんですが、そのときに話題になっていたことが、これは関係があったんだなと一瞬思うことがたくさんございまして。

まず1つだけ確認したいんですが、なぜここまで、土地区画整理事業ができていなかった理由というのは何なのであるか、まず確認をさせていただいてよろしいですか。

【市街地整備課】 今現在、例えば南部地区については当初400ヘクタールほどの都市計画決定をされていて、その中で南部第一工区、南部第二工区、それから今実施している寒川第一やその他の地区で土地区画整理事業を随時やってきました。

事業の進め方については、基本的には市の政策的なもの、例えば駅広や都市計画道路といった重要都市施設、それから中心市街地に近いところにあっては、急速なスプロール防止の必要性、また、人口増加時については新市街地の必要性があるため、人口増加の時代はそういった重要な位置づけを示されている区域から随時やってきました。今現在も組織として実施できる範囲で事業を進めていますが、まだ残ってきてしまっているというのが現状になっております。

【松菌委員】 ということは、順番にやってきたけど、まだ手がついていないというだけでよろしいんですか。防災上結構問題になるような地区、なっているなど思っている地区ですとか、実は空き家対策のときに接道していないからいつまでも取り壊しもできなとかと言われていた地区があるなどというふうに見えるんですが、ほかに何でできなかったのかを聞かないと、どう見直しをしていくかという方針もよく分からないなと思ったのでお尋ねをいたしました。本当

に市が順々にやってきたことを、ここだけまだできないというとその住民にとってはほとんどないという気がするんですが。

【市街地整備課】 いまだに残っているというところにつきましては、やはり今のマンパワーだとかいろんな面が、財政面といった様々な面がある中では、今現在3地区、110ヘクタールを並行してやっておりますが、先ほどご説明した通り、非常に膨大な事業費がかかることから、1地区終わりにしてから次のところをやっていくということを考えると、非常に時間がかかっていくということが、今の実際の運営の中では考えられます。

今後、この運営のやり方で仮に土地区画整理事業を進めていくとなった場合、今やっている地区が終わらないと先に進めないということを考えますと、個人にかけられている都市計画法第53条の制限による負担が長期化するといった課題が非常に大きくなっていくということが想定されるので、この段階で一度見直しをするということは必要ではないかと考えています。

【松菌委員】 分かりました。土地区画整理事業というその事業形態そのものの問題だよなと思うんですけども、その辺、いろいろご検討願えればと思います。

【北原会長】 事務局から補足の説明とかないですか。

何か、すごくひねくれた解釈すると重要度の高いところからやっていったが、重要度の低いところが残ったと。私たちのところは重要度が低かったと言われていそうな気もしなくないので、何かもう少し、お願いします。

【都市局長】 確か重要度というのはございます。段階的に行っていかなければいけない、ブロックを分けながら進めていかなければいけないというのは、今の行政のマンパワーと財政面を鑑みると、これはもうどうしようもないものなのかなと思います。

ただ、その中で既にかなり古い時代にこれ指定をして進めてきておるわけですが、既に事業化を行っているところですら、今の都市計画法第53条で制限をしている部分では抑え切れないような住宅開発というのが当然起こってきております。

住宅開発が起こりますと、いらっしゃった方、新しく家を建てた方をさらにもう一度換地をして移していったりという部分がございますので、そうすると事業化を行っているところですからかなりの時間が今かかっているような状況になっております。我々はそのまで私権を制限することはできないという中でやっていますので、これについてはやむを得ないのかなと思います。

あとは、実は公共がやるものというものは、我々の仕組みの中でどうしても縛られながら行っている部分がありますが、それでもかなり取り組んできていて、今3つの区画整理事業を進

めておりますが、特に重点的に東幕張地区の駅広や、寒川地区の整備を行ってきました。

ただ、そうした裏側の事情がある中で、これをそのまま続けていくことには非常に難しい問題があります。まず私権を制限しているということ、あとは既にもうかなり居住環境が整ってきている部分もありますので、そういうものを生かしながら次のステップをどう進めるかということ、この数年間議論を進めてきた結果として、今回諮問をさせていただいたという状況でございます。

【北原会長】 松菌委員、よろしいでしょうか。

それでは、中村委員、お願いします。

【中村委員】 未施行区域を事業化した際には、約1,900億円の事業費がかかるという想定で、そもそも昭和10年から40年代に計画決定されても、それを今後実施しようとして実現するまでに100年から150年もかかるというのでは、長期化してとても合意形成はできず、また負担が多過ぎて、それだけの税金を投入するだけの費用対効果は望めないんじゃないかなというふうに思います。

計画されている地域では、道路幅が狭く、家が密集している地域が多くあり、そうした地域での課題ではごみの収集が近くに来ることが少ないとか、公園が身近にないとか、火事があったときに周りへの影響が多いということがリスクかと思われれます。そのようなことへの対処は必要ではないかというふうに思いますけれども、見解を伺います。

【市街地整備課】 ありがとうございます。ご指摘のとおり、住民負担等を考慮しますと、土地区画整理事業ではなく別の手法を検討すべきと考えております。またご指摘の諸問題につきましては、我々も把握しておりまして、議案説明の中でお話しした手法を取り入れまして、早期の災害リスクの軽減が図れるよう合意形成に努めてまいりたいと考えております。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 道路の拡張などは進めていくことで、少しでも安全・安心のまちづくりになるかと思われれます。地元への理解を得るとは、どのように廃止手続へと持っていこうとしているのか伺います。

【市街地整備課】 地元への説明の仕方については、まずは地元自治会を通じまして、地元の皆様へ周知を図っていくことを考えております。そして、地元説明会を複数回開催しまして、方針案のご理解を得たいと考えております。

【中村委員】 私も検見川に住んでおりまして、事務所は幕張にあり、検見川以南への区画整理、東幕張、寒川に行ったりということで、一応区画整理は結構関わってやってきました。四

半世紀やる中でどれだけ進んだかといえば、率直に言って区画整理事業の予算というのが大体横ばいで、その中で検見川に増えたり東幕張に比重が行ったり、そのパイの中で分け合っている程度ですから、実際にはそういったってそんなに増えていかないというのが現状だなというふうに思っています。

寒川も浪花町も幕張も本当に狭くて住宅が密集している地域が散見されます。せめて道路が左右に車のできるような拡幅などを用地買収も含めて行って、住み続けられるような工夫が必要かと思われまますし、空き家などが連続して発生した場合に、土地を買収して公園として整備していくことも必要ではないかということ指摘しておきたいと思います。

また、この間区画整理事業地内で移転補償する際に、物価高騰を加味して対応していないという話を伺いました。区画整理事業の中でそうした制度になっていないということですが、今公共事業をやる中では、どこでも資材が高騰してその分事業を行う場合に上乗せをしているわけですから、国に対しても改善を求めつつ、せっかく移転ができるような場所で新たな家を建てようとしている方々に負担が行くことがないようにということは、併せて改善を求めおきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見とご要望をいただきました、よろしくお願いいいたします。

田畑委員が先挙がったような気がするんですが、よろしいでしょうか。

じゃ、田畑委員。

【田畑委員】 すいません、申し訳ありません。まずは長期にご努力されてきた当局と、それからご理解いただいてきた住民の方に敬意を表するとともに、このような方針が出たからには、今迅速に住環境の改善が必要だということは申し上げておきたいと思います。

その点で、確認の意味も含めて何点かお聞かせをいただきたいんですけども、消防活動困難区域というような文言が出てきました。この定義について確認をさせていただきますでしょうか。

【市街地整備課】 市街地整備課です。お答えします。

消防活動困難区域については、幅員6メートル以上の道路から140メートルより遠い場所のことを示しています。

以上です。

【田畑委員】 ありがとうございます。そうしますと、中村委員がおっしゃるように、住宅密

集地の中で住環境の向上として命を守るという点からは、幅員6メートル以上が確保できていない住宅地域については、この代替案で解消するということでしたので、この点についてお伺いをしていきたいんですが、南部地域についてはAの評価もありますし、ブロックが大きいということと、もちろんこちらも困難ではあるとは思いますが、今回2問目以降は幕張台、東幕張、浪速の花見川区に関連したものについてお聞かせをいただきたいと思います。

道路改良工事について幅員の拡張などをご検討されているということですが、どの地区、どの範囲を考えられているかということと、対象に当たる建物がどれぐらいあるのか。これは事業規模を把握したいのでお聞かせいただきたいと思います。

また、消防が入りにくい地域ということで、今後の消防局との連携についてもお願いいたします。

【市街地整備課】 お答えいたします。具体的にどこを示しているかにつきましては、東幕張1ブロック、東幕張2ブロック、浪速ブロック、この中の既存道路の一部を示しています。各ブロックのうち、道路改良事業に係る建物の物件数については、東幕張1ブロックにつきましては約10件、東幕張2ブロックにつきましては約20件、浪速ブロックにつきましては1件程度となっております。

また、消防局との連携につきましては、未施行区域であることにかかわらず、狭隘道路や隅切りがないところ、こういったところで消防車が入っていけないような区域を対象に、消防局で別途対応計画を作成しており、ソフト的な面で対策がとられております。今後、廃止に伴って代替方策への転換を図った場合には、情報を共有していきたいと考えております。

【田畑委員】 ありがとうございます。そうしますと、現案を進めるよりも、対象の世帯数も少ない中で、この対象が限定されましたので、道路改良工事事業についても鋭意進めていただきたいなということで確認ができました。

そして、概算事業費、元の未施行区域を全て行った場合は約1,900億円ということが中村委員からのご指摘ありましたけれども、廃止に伴う代替方策の場合の概算事業費はどのようになっているのか、コスト削減につながるのか、このあたりもお聞かせください。

【市街地整備課】 代替方策に切り替えた場合、概算事業費としましては、約300億円程度と想定しておりまして、土地区画整理事業を実施する場合と比較して、約1,600億円、約84%のコスト縮減が見込まれると考えております。

【田畑委員】 ありがとうございます。そうしますと、財政面でも負担が軽減されたということで、市が迅速に動けるのではないかとというふうに確認ができました。

最後になりますけれども、各ブロックの取組の計画、スケジュールは異なっておりまして、最後は令和16年度までぐらいに終わればというような見通しが出ております。今までやはりこの事業を進めるために建替えなど、ご自宅の改修などを制限されていたご家庭も多かったかと思いますが、個別に新築を建てられたいなどのときに、鉄筋コンクリートを建てたいなどのご要望も出ようかと思えます。このあたりのご対応についてはどのようになりますでしょうか。

【市街地整備課】 まず、各ブロックにおける廃止の時期が違うということと、新築を考えた場合に建替えができるかどうかということについてお答えいたします。

各ブロックにおける道路の整備状況が異なるということで、既に民間の宅地開発等により、道路整備が行き届いているようなブロックについては、ブロック内の合意が得られた時点で随時廃止していきたいと考えております。また、廃止に伴う代替方策が必要なブロックについては、その手法の説明、それから必要により追加の方策等やそれらの合意形成に非常に時間がかかると考えられますので、廃止時期については異なっていくと考えております。

廃止までの間の建築制限については、そのブロックの合意形成の状況、それから建築敷地の前面道路の整備状況等によりまして、制限の緩和は今後検討する余地があるものと考えております。

ただし、現在土地区画整理事業の区域内の中にある都市計画道路につきましては、そのまま都市計画道路の計画として残ることになりますので、引き続き建築の制限はかかるということをご説明しておきます。

以上です。

【田畑委員】 ありがとうございます、理解しました。

【北原会長】 それでは石橋委員、お願いします。

【石橋委員】 すいません、2点ぐらい。我々にしてみますと、これがここに出てきた経緯というのはいろいろ説明ありましたけども、もう少し早い時期にやってやってもよかったんじゃないかなというふうに思うんですけども、過去にこういう見直しをしたことがあるのかなのか1点。

それから、今までこの地域の中で建物を建てたいというようなことがあったけども、了解はいただいているけれども都市計画決定、区画整理があるから駄目だというようなことで高さ制限その他が加えられているわけですけども、今お金の話がありましたけども、我々もと思うんですけども、どのような経緯でこういうことになって、これを今までどのような経緯で進めてきたのか、その辺のところを、そして1点目は、一つだけお聞かせ願いたいのは、な

ぜこの場にこの時期にこれが出てきたかということで、残っている所有者の方でもまだ期待を持っている方もいるようでございますので、その辺のところ、いろいろ打合せその他やっていくというようなことですが、ただ1点、どうしてこの時期にこれが出てきたのかだけ教えていただきたいと思います。

【市街地整備課】 ありがとうございます。この都市計画決定の見直しにつきましては、当初は平成16年に一度見直しに入っています。その後内部で調整をし、定量的な指標を把握して検討すべきだという考えで、平成16年から今までの間、1地区ごとの現状を把握しながら進めてきました。

最終的に委託が終わったのが昨年度で、その方向で進めたいということで考えておりましたが、この間に、国より柔らかな区画整理の手引きの公表などがあったので、代替方策の検討に当たり、そういったものを調整しながら、現在に至ったような状況になっております。

【石橋委員】 いろいろ理由はあろうかと思いますが、ただこの中で未整備地区の中に住んでいる住民の皆さん方してみれば、期待をしている方もいる。そのためには皆さん方がこれからも説得をして、解除したという感じになるのかどうか分かりませんが、私の仲間も寒川にいてまだどうのこうのという話しているんですけども。

ただ、まちづくりという観点の中でいけば、行政としてこれを主導していったわけだから、やはり最後まで責任を持って、お金がかかる、かからないの問題でなくて、まちづくりの観点からも、自分たちでこういう都市計画決定した中で、もう一番長いのは83年たちますからね、昭和16年という。それから今までこの令和6年の時代にこれを廃止する、見直しをするということは少し時間がかかり過ぎるんじゃないかなというふうに今思っているんですけども、その辺のところは改善をし、そして地区住民でまだ計画決定の中にいる方に対しては、十二分なる説明、フォローをしてやっていただきたいということをお願いして終わりにします。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見、ご要望をいただきました。事務局、よろしくをお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

松浦委員。

【松浦委員】 Cタイプに加えてDタイプを追加検討するとのことでしたが、4つの手法だと解決しないということだと思います。解決の見込みがあるのかが気になりました。追加を検討して廃止するということでしたが、代案が出て、地元の合意形成もされた後に廃止するということなのではないでしょうか。対案の検討をしますということで廃止では問題があると感じました。地

元住民の方々への対応が気になりましたので、そのあたりの補足をお願いします。

【市街地整備課】 Dタイプにつきましては、確かに今現在の4案の中での代替方策では100%対応できていませんが、敷地再編については、都市計画決定事業として行わない方法で、例えば行政が先行買収をすることで道路用地や公園用地といったものに活用すること、または同じ土地区画整理事業ですが、今国が示している柔らかい区画整理にある敷地整序型の区画整理を活用することで、小規模な区画整理が可能なのかということ、こういった一定程度の基盤整備というものについては、まだ検討の余地がございます。

そのほかに、ランドバンク事業といったものについても検討の余地があり、総合的に対応して可能かどうかを判断していきます。

地元説明につきましては、最終的に地元の合意がないと、これは都市計画の変更というのは私たちができないと思っておりますので、あくまでも地元協議を進めながら、地元と対話しながら進めていきたいというふうには考えております。

以上になります。

【北原会長】 ほかによろしいですか。

桜井委員。

【桜井委員】 ご説明ありがとうございました。正直言うと、住民の方々においても多様な状況があるのかなという印象を持っております。ちょっと言葉が不適切かもしれませんが、もしかしたらこういうのを見るとはしごを外されたというような、期待していたのにというふうに思う住民感情も十分あり得るかなという、どうもそっこのほうで。

その一方で、代替わりをしている状況もあって、既に住んでいらっしやらない地権者がですね。また周辺の住民からすると、あそこは空き地なんじゃないとか、実質的にはもう空き家じゃないかなという声も聞こえなくはないということ、そういうちょっと複雑な状況も感じます。

その後者のほうの面について、あえてお聞きしますけども、今回のこの動きによって、例えば地権者の方にとって空き家で空き地ではないんですけども、端からそうやって見られるようなところの利活用がしやすくなるという側面があるのか、そこはちょっと確認させていただきたいというふうに思います。

【市街地整備課】 空き地や空き家の活用を図っていけるのかということについては、現状は、この都市計画決定を外してすぐに空き地等の利活用が進行するというのは考えられないですが、ランドバンク事業などといった別途の事業や制度を検討して、それは解消していきたい

と考えております。

【都市部長】 都市部長の石橋でございます。補足をさせていただきます。

現在、土地区画整理事業を3地区進めておりますが、最も早く仕上がりそうなものでもまだ5年程度、残りの2つも10年以上がかかるという見込みになっております。そういったペースでやっていると、なかなか次の新しい地区まで進まない。

この土地区画整理事業の計画決定というのは市街地の改善が目的であって、そのために土地区画整理事業という手法を用いようという当初の考えであったと思っています。しかし、その土地区画整理事業という手法で進めようとする、当面現地の改善に取り組めないというのが正直なところ。そこで、代替方策をもってこの土地区画整理事業という手法にこだわらずに、ほかの事業を組み合わせる市街地の改善をしていこうというのが、今回の私どもの考え方でございます。ですので、ご質問にありました空き家、空き地の活用が進むというような方向にできるだけ持っていけるような取組というふうにご理解いただければと思います。

以上です。

【北原会長】 桜井委員。

【桜井委員】 分かりました。縛りが外されたことだけで単純に進むというわけじゃないけども、そういった方策を検討したいということでしたので、ぜひともそういうふうにしていただきたいというふうに思いますし、また先ほどほかの委員さんからも出ていましたように、消防の問題なんかもございます。今このケースではないですけども、例えば類似のケースとして消防車が入れないような密集住宅市街地を千葉市では13地区指定しており、それに対していろんな措置もやってきたという経緯もありますので、消防の予防課になるかと思っておりますけども、そこと連携をとって、できる方策をいろいろ今後しっかり互いの枠を超えて検討していただきたいというふうに思います。くれぐれも住民の方への説明をしっかりとっていただきたいというふうに思います。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見、ご要望をいただきましたので、お願いします。

ほかにいかがでしょうか。

向後委員。

【向後委員】 先ほど石橋委員の質問に対して、平成16年から一応検討していたという話がありましたけど、私議員になる前だから分からないのは当たり前なんですけど、住民に対してそ

ういう説明をしたという意味でしょうか。ちょっとその辺もうちょっと詳しく聞かせてください。

【市街地整備課】 平成16年から検討しておりましたが、当時はまだ外部にご説明できるような資料また方向性は定まっておりましたので、説明はしておりませんでした。

【向後委員】 そうすると、これから桜井委員からも、住民には十分な説明をいう話がありました。私も事前レクを聞いて、私地元なので、特に寒川のほうのね、1丁目のほうまではきれいになっているんですよ。寒川神社の前もきれいな状況になっていて、そこから先、歩道もないような状態なので、道路のほうは拡張するという話も聞いているので、そういった安全性の面でもしっかりと検討していただきたいということを要望しておきたいと思いますし、人の家の前を通らないと表通りに出られないとか、あの辺は非常にそういった状況なんですよ。

先ほど桜井委員も言っていたように、はしごを外されたようなという話がありましたけど、やってくれると思っている、2丁目、3丁目はやってくれると思っていますからね。そんな中でどうやって説明をしていくのか、文句は我々に言われますから。ぜひ十分な説明をしていただきたい。私は分かりますよ、今後100年かかる、150年かかるというのは。そんな長くかかるのであれば、ちょっとほかの方法という理解はしますけども、しっかりと住民の要望も聞き、そしてしっかりと安全性を確保、消防車も入れないような状態ですから、そこをきちっと対応していただきたいというよう要望だけ申し上げて、これは私の意見ということで言わせていただきます。

以上です。

【北原会長】 ご意見、ご要望ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【市街地整備課】 大変申し訳ありません。最後に補足説明をさせていただきます。

先ほど、田畑委員からご質問のあった道路改良事業に係る建物の件数については実際現地で数えた物件ではなく、図面上、または写真帳からデータを引っ張ってきて出した数字ですので、確定した数字ではないということをご理解願いたいと思います。

以上です。

【北原会長】 第4号「長期未施行土地区画整理事業の見直し方針について」、これは諮問です。それで、たくさんのご意見、ご質問いただきました。特にこれからこういうふうにしてほしいというご要望が多かったかと思います。ただ、この見直し方針そのものについての大きな

反対のご意見はなかったように思います。

事務局は、今回いただいたご意見、特にご要望を十分に踏まえて、くみ取った上で住民説明を進めていただきたいということで、それを踏まえた上で、この審議会では承認という形で答申をしたいと思えます。

それでよいかどうかということの採決を取ります。賛成の方、挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおりこの見直しに沿って進めていただきたいということで、承認したいと思えます。

そろそろ4時になってしまいますね。たくさん本当に有意義なご意見いただきました。ありがとうございます。

本日の議案審議、報告事項は以上です。どうもありがとうございました。

それでは、事務局へお返しします。

【司会】 委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただき誠にありがとうございました。

これをもちまして、本日の都市計画審議会終了させていただきます。

ありがとうございました。

午後 4時00分 閉会