第４９回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２９年８月２日（水）　１３時３０分～１５時３０分

２　場　所：千葉市総合保健医療センター　５階大会議室

３　出席者

（委　員）　長谷部衡平委員、根上彰生委員、竹内惠智郎委員、福田敦委員、
北原理雄会長、周藤利一委員、松薗祐子委員、田代順孝委員、
山本俊哉委員、小川智之委員、松坂吉則委員、佐々木友樹委員、
山本直史委員、三須和夫委員、佐々木久昭委員、
持永秀毅委員（代理　高山和征　千葉運輸支局支局長）、
泊宏委員（代理 丸山昌宏　千葉国道事務所副所長）、
南昇委員（代理 杵渕賢二　千葉県警察本部交通規制課長）、
山崎和敏委員、宮田正夫委員、齋藤富貴子委員

（事務局）　服部都市局長、小早川都市局次長、松本都市部長、
大山都市計画課長、桜田都市計画課長補佐、
西本企業立地課長、高瀬企業立地課長補佐、浜田建築指導課長

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
＜千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区＞（千葉市決定）

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉大学亥鼻キャンパス地区＞（千葉市決定）

第３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＞（千葉市決定）

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
＜千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区＞（千葉市決定）

賛成多数により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉大学亥鼻キャンパス地区＞（千葉市決定）

賛成多数により原案のとおり可決された。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更について
＜幕張新都心若葉住宅地区＞（千葉市決定）

賛成多数により原案のとおり可決された。

6　会議経過　　次項以降のとおり

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49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太田と申します。よろしくお願いいたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中21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。

初めに、前回の審議会以降に新たに委員となられた５名の方を、名簿順にご紹介させていただきます。

千葉市農業委員会会長の長谷部衡平委員でございます。

【長谷部委員】　長谷部でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉市議会議員の伊藤康平委員でございます。本日はご欠席でございます。

千葉市議会議員の小川智之委員でございます。

【小川委員】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉市議会議員の山本直史委員でございます。

【山本（直）委員】　山本です。よろしくお願いします。

【司会】　千葉市議会議員の三須和夫委員でございます。

【三須委員】　よろしくお願いします。

【司会】　以上でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、関係行政機関の代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省関東運輸局長の代理で、千葉運輸支局支局長の高山和征様がご出席されています。

【高山委員】　高山でございます。どうぞよろしくお願いします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の代理で、千葉国道事務所副所長の丸山昌宏様がご出席されています。

【丸山委員】　丸山でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課課長の杵渕賢二様がご出席されております。

【杵渕委員】　杵渕でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　以上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、事務局を代表しまして都市局長の服部よりご挨拶を申し上げます。

【服部都市局長】　都市局長の服部でございます。

本日、委員の皆様にはご多忙の中、また、お足元の非常に悪い中ご出席を賜り、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を初め市政全般にわたり、多大なるご支援、ご協力を賜りまして、まことにありがとうございます。この場をおかりして厚く御礼を申し上げます。

東京オリンピック・パラリンピックの開催まであと３年という状況になっております。競技会場である幕張メッセが位置する幕張新都心を含む稲毛・幕張海浜エリアは、日本最大の人工海浜を抱く２つの海浜公園を有し、本市固有の地域資源となっております。これら海辺の魅力を一層向上させるため稲毛海浜公園においては、昨年策定した「海辺のグランドデザイン」のもと、官民連携でリニューアル整備を進めているところであります。

また、千葉都心においては、ＪＲ千葉駅開業に続き、駅ビルの２階から７階部分が９月７日に開業いたします。「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を踏まえ、駅周辺の再開発などを順次進めまして、千葉都心の魅力を最大限に引き出してアピールをしていきたいと考えております。

これら２つのグランドデザインを踏まえながら、魅力的でにぎわいのある地域となりますよう、関係機関と連携・協力し取り組んでまいります。委員の皆様におかれましては、一層のご理解、ご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

本日ご審議いただく案件は、地区計画に係る３議案でございます。いずれも都市計画提案制度を活用したものでございます。

第１号議案は、企業立地重点区域である緑区高田町の明治大学農場跡地において、新たな産業集積用地の形成を図るものでございます。第２号議案は、千葉大学亥鼻キャンパスにおいて、老朽化する既存の建物の更新を踏まえ、高度な教育・研究機能の充実を図るものでございます。第３号議案は、幕張新都心若葉住宅地区における建築制限の内容を一部変更するものでございます。

よろしくご審議いただきたくお願いを申し上げまして、都市計画審議会開催に当たりましての冒頭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申し上げます。

【司会】　続きまして、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。

大変お忙しい中、委員の皆様には、お集まりいただきましてありがとうございます。また、

関係課の皆さんもご参集いただきましてありがとうございます。

本日の議題ですが、今、局長さんでもお話がありましたように、都市計画提案制度を利用した地区計画の決定が２件、変更が１件の計３件の議案です。

地区計画は、良好な都市環境の形成を図るため地区レベルできめ細かなまちづくりを進めていく制度です。地区計画を定めることで、それぞれの地区の特性に合ったルールに従ってまちづくりが進められていくことになります。地区計画が制度化されて、千葉市ではこれまで53地区が地区計画決定されています。本日の議案もそれぞれ背景は異なりますが、皆様の慎重なご審議をいただいて、充実したまちづくりに結びつけていければと思っております。

終了時刻は、大体２時間ということで３時半を予定しております。委員の皆様には進行のほうのご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、簡単ですが、これで開会の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【司会】　ありがとうございました。

次に、本日の資料を確認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。また、本日お配りしております資料は５点で、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、そして参考資料として、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区土地利用計画平面図でございます。

本日の資料は合計６点でございます。不足している資料はございますでしょうか。

それでは、北原会長、議事進行をお願いいたします。

【北原会長】　それでは、議事進行役を務めさせていただきます。

まず初めに、本日の議事録署名人ですが、周藤委員と松薗委員にお願いいたします。よろしくお願いします。

また、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りいただき、ご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

まず、第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　都市計画課長の大山でございます。本日はよろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

それでは、第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉外房有料道路高田インターチェ

ンジ周辺地区地区計画についてご説明いたします。

千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画について、１、位置、２、経緯、３、地区計画の内容、４、地区計画の決定理由の順でご説明させていただきます。

初めに位置でございます。こちらの図は千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区の位置図でございます。本地区は図面の中央、高田インターチェンジから南に約0.2キロメートル、ＪＲ外房線誉田駅から北西に約0.6キロメートルに位置する、赤色で囲まれた面積約26.1ヘクタールの区域でございます。こちらは地区の航空写真になります。ごらんのように周辺を森林や低層の住宅地、中学校に囲まれた地区となっております。

続きまして、経緯でございます。本市では、堅調に推移している企業立地実績の反面、市内工業団地の分譲率も上がり、産業用地が枯渇しつつある現状から、平成26年度より産業用地の確保について検討を始めました。

翌27年度には産業用地確保に係る基礎調査を実施し、この検討結果を踏まえて、企業立地促進法の基本計画千葉県千葉市地域において、平成28年10月に特に重点的に企業立地を図るべき区域である企業立地重点促進区域として、千葉北インターチェンジ周辺と高田インターチェンジ周辺を追加する基本計画の変更をしております。

この追加した区域で産業用地の早期整備を図るため、千葉北インターチェンジ周辺と高田インターチェンジ周辺の２つの区域で、民間事業者から産業用地整備支援事業の提案を募集し、高田インターチェンジ周辺の区域において提案された事業計画の認定を、平成28年12月に行っております。

その後、平成29年３月に認定を受けた事業者から、新たな工業団地の形成を目指すため、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いて提案がなされたものでございます。

次に、地区計画の内容についてご説明いたします。お手元の資料では、第１号議案議案書の１ページをごらんください。地区計画の名称は、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画、位置は、千葉市緑区誉田町二丁目及び高田町の各一部、面積は、約26.1ヘクタールでございます。

続きまして、地区計画の目標でございますが、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・保全することを目的としております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。初めに、土地利用に関

する方針です。本地区を２地区に区分し、土地利用の方針を次のとおり定めます。

こちらの図は本地区の計画図でございます。お手元の資料では、第１号議案議案書の６ページをごらんください。地区の区分としてＡ地区及びＢ地区の２つの地区を定め、２地区を区分する境界線は東京電力高圧線用地の西側の境界線としております。西側のＡ地区は、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導します。東側のＢ地区は、本地区の従業員の利便に供する店舗等の土地利用を誘導するものでございます。

続きまして、公共施設の整備及び保全に関する方針でございますが、開発行為により本地区に道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能を損なわないよう維持・保全を図ります。

１の道路の整備方針では、地区内へアクセスできる幅員14メートルの取りつけ道路を配置します。また、地区内には幅員14メートルのループ状の区画道路を配置します。

２の公園の整備方針では、約1.0ヘクタールの公園を配置します。

３の緑地の整備方針では、本地区の北側に広がる樹林地は、約4.0ヘクタールの緑地として配置し保全いたします。

４の下水道の整備方針では、汚水については公共下水道で整備し、雨水については調整池を配置し公共下水道で整備いたします。

続きまして、建築物その他の工作物の整備の方針について、ごらんの８項目について制限を定めます。

初めに、建築物等の用途の制限についてですが、Ａ地区からご説明いたします。

Ａ地区に建築できるものは、１、事務所。

２、工場、ただし、建築基準法別表第２ぬ項第１号に掲げるものを除きます。これは危険性の高い、または著しく環境悪化のおそれのある工場を除くとしております。

３、前２号の建築物に附属するものとして６項目定めております。

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500平方メートル以内のもの。

３－２、自動車車庫、ただし、建築基準法別表第２へ項第４号に掲げるものを除きます。これは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規模の大きいものや、３階以上の部分にあるものを除くものとしております。

３－３、保育所。

３－４、診療所。

３－５、危険物の貯蔵または処理に供するもの、ただし、建築基準法別表第２ぬ項第２号に掲げるものを除きます。これは火薬類、ガス類、石油類などの危険物が所定の数量を超えるものを除くとしております。

３－６、倉庫で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。

４、倉庫で床面積の合計が5,000平方メートル以内のもの。

５としまして、前号の建築物に附属するものとして５項目定めております。

５－１、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500平方メートル以内のもの。

５－２、自動車車庫で、３－２と同様の制限でございます。

５－３、保育所。

５－４、診療所。

５－５、危険物の貯蔵または処理に供するもので、３－５と同様の制限でございます。

６、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、ただし、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除きます。施行令第130条の４で定めるものの例としましては、郵便の業務に関する施設、公園の公衆便所や休憩所でございます。

７、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、この例としましては保健所、消防署などでございます。

８、前２号の建築物に附属するもの、ただし、建築基準法施行令第130条の５の５各号に掲げるものを除くこととしており、自動車車庫で３階以上の部分にあるものや、面積の合計が3,000平方メートルを超える規模の大きいもの、また、危険物を貯蔵する施設などを除くとしております。

続きまして、Ｂ地区についてご説明します。

Ｂ地区に建築できるものは、１、物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のもの。

２、巡査派出所、公衆電話所などの建築物。

３、公益上必要な建築物。

４、前３号の建築物に附属するもの。

これらの２、３、４の制限につきましては、Ａ地区の６、７、８と同様の内容でございます。

続きまして、建築物の容積率の最高限度でございますが、Ａ・Ｂともに10分の20といたし

ます。

建築物の建蔽率の最高限度は、Ａ・Ｂ地区ともに10分の６といたします。

建築物の敷地面積の最低限度は、Ａ地区を3000平方メートル、Ｂ地区を1,000平方メートルといたします。ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではないとしております。例えば変電所やガス整圧所になります。

壁面の位置の制限につきましては、Ａ・Ｂ地区ともに、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、５メートル以上といたします。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及びこれらに附属する建築物は、この限りでないとしております。

壁面の位置の制限を土地利用計画平面図によりご説明させていただきます。お手元の資料、参考資料、土地利用計画平面図をご参照願います。

宅地に係る制限は、道路境界線及び隣地境界線からの５メートルの位置で、青いラインとなります。なお、宅地が分割されますと、隣地境界線から壁面位置の制限５メートルがかかることとなります。

続きまして、建築物の高さの最高限度はＡ地区は31メートル、ただし、道路境界線からの距離が17メートル以内の区域においては20メートルとしております。Ｂ地区につきましては20メートルとします。

先ほどと同様に、この図で建築物の高さの最高限度をご説明いたします。宅地に係るＡ地区の高さ31メートルの制限は青色の範囲となります。ただし、道路境界線からの距離が17メートル以内の区域とＢ地区は、赤色の範囲で高さ20メートルの制限としております。

続きまして、建築物等の形態または意匠の制限は、Ａ・Ｂ地区ともに建築物の屋根及び外壁またはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調とします。

垣またはさくの構造の制限は、Ａ・Ｂ地区ともに、生垣または高さ2.0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ております。ただし、コンクリートブロック造、ブロック造、石垣その他これらに類する構造であって高さが１メートル以下のもの及び、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りではないとしております。例えば、火災による被害の拡大を防止するためのコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合でございます。

最後に、地区計画の決定理由でございます。本地区は、企業立地重点促進区域における新た

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。

本案件につきましては、平成29年６月26日から平成29年７月10日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

以上が、第１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】　どうもご苦労さまでした。

第１号議案の説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見がございましたら、挙手をして発言をお願いします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　何点か質問をしますが、冒頭、私どもというか市議会の共産党ですけれども、市が上限10億円、民間企業に出して産業用地を確保するということは認めてこなかったということは、触れておきたいと思います。

そうした中で、Ａ地区について周辺住宅等の生活環境に配慮されていると言いますが、産業用地の一部を除いて20メートル、30メートルと高さを認めてしまっているというのはなぜなのかという、近隣には一部住宅がありますけれども、学校もあります。そうした中で高さを認めてしまうというのはどうなのでしょうか。

また、周辺の住民の方から、14メートルに道路の拡幅をされることなど、また、工事車両とかが今後入ってくるという中で、本当に住民の安全確保がされるのかということです。

あとは用地が具体的になってきた場合に、企業誘致の際にその都度住民への説明などは行うのでしょうか。まず伺います。

【北原会長】　３点ご質問がありましたが、事務局お願いします。

【大山都市計画課長】　１つ目の31メートルや20メートルの高さまで認めてしまってよいのかということでございますけれども、個々の計画の内容でございますが、周辺住宅地に圧迫感を与えないよう、周辺住宅地から地区内の道路の幅員14メートルと、道路境界線からの距離17メートル、両方で計31メートルの一定の距離を置くことを条件としております。20メートルにつきましても、道路幅員14メートルとあと壁面の５メートルを合わせまして19メートルの距離を置くこととしております。このほかの緑地、公園、緩衝緑地を宅地の外周部に配置しておりますことから、周辺住宅地と一定の距離を置いているところでございます。離隔をとる

ということで、圧迫感等は和らぐと考えております。

【高瀬企業立地課課長補佐】　ご質問のうち残りの２点についてお答えいたします。

１点目でございますが、周辺住民の皆様への安全についてでございますが、２つの論点がございます。工事車両について、それから工事後・運用後の住民の皆様の安全について、この２つについてお答えいたします。

まず工事車両につきましては、誉田中学校の校門側もしくは大網街道側からは進入せず、東側の誉田駅北口線からの進入ルートを設定することを計画しているところでございます。また、住民の皆様の通学路を含めた線路付近における道路を含めた安全対策につきましては、誉田中学校側角につきましては車両が加速したまま通行しないよう、警察などの関係機関と協議しながらではございますが、一時停止線を設けるなどの対策を実施するほか、産業用地を周回する道路部分、こちらにつきましては、現状の４メートル程度の幅員から14メートルへ大幅に拡幅し、両側に2.5メートルの歩道を確保する計画となっております。さらに、明大踏切から産業用地を周回する道路へ直接車両が通行することがないよう、道路形状を変更したところでございます。

次に、個別に企業が誘致された場合、都度住民への説明を行っていくのかについてお答えいたします。事業者が企業誘致した際、その都度全てにおいて住民への説明を行うということまでは予定しておりませんが、企業の選定に当たりましては、事前に立地企業の皆様から市へ環境保全対策書を提出していただくということにしております。その際に周辺への環境負荷の影響確認、それから交通負荷への配慮事項の確認を行い、全て適法であると確認をした上で立地企業へ分譲していくということを考えておりまして、これらを補完するものと考えております。なお、環境アセスもしくは千葉市環境保全条例で説明会の実施が定められている業種につきましては、その法等に従いまして適切に行うべく指導をしてまいります。また、立地企業が工場等の建設行為を行う際には、都度立地企業が、地元自治会などを通じて工事のお知らせのチラシなどを配布することによって工事のＰＲを行っていくよう、本市としても働きかけてまいります。

以上でございます。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　２点目と３点目についてはそういう配慮をされるということで、もちろん企業が誘致される場合には、そういった計画書なども出されてそれを確認していくということで、そこはしっかりとやっていただきたいなということはあります。

ただ、31メートルというところで、14メートルの道路と17メートル以内には、そういった31メートルの高さじゃなく20メートルということは理解はするんですけれども、立地される工場、また、事務所等の形状によっては、例えば中学校側に高い建物が建った場合には、そういった影響というのは考えられると思うんですけれども、圧迫感を与えるような形になってしまうんじゃないか、そういう懸念があるんですけれども、どうでしょうか。

【北原会長】　ただいまのご質問について事務局、よろしいですか。お願いします。

【高瀬企業立地課課長補佐】　再度のご質問についてお答えいたします。

誉田中学校が、この産業用地に最も隣接している施設であると考えております。土地利用計画平面図が画面に出されておりますが、道路としまして14メートル、それから黄緑色の緩衝緑地部分で20メートルの幅を、森林法の規定に基づきましてとっております。したがいまして、最も近接しているところで34メートルの離隔をとらせていただいているところでございます。緩衝緑地にくっついて建つということは、なかなか考えづらいことではあると思いますが、理論上近隣の最も近い施設で34メートルの幅をとらせていただいているということ、それから先ほどの環境保全対策書等々で高さと含めて周囲への圧迫感が高いものに関しましては、市として指導をしていくということを考えております。

以上でございます。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　最後に意見ですけれども、そうであったとしても、見方によっては住民の皆さんやそこを通る方もそうですけれども、圧迫感を感じてしまうことも懸念されます。31メートルという高さは、私はこの地域においては高いのではないかなと思っております。そういうことも含めて私どもといいますか、市議会の中で先ほど冒頭触れたようなことについては、これまでも認めてこなかったという経過もありまして、そこにまたさらに高さを認めてしまうということは、私どもについては賛成しかねるということで意見を述べて終わりたいと思います。

以上です。

【北原会長】　ご意見ということでよく承ってください。

福田委員。

【福田委員】　追加で配られた資料の見方を説明していただきたいんですが、オリジナルのほうの等高線を見ると非常に詰まっているところがあって、結構起伏があるように見えるんですが、これは造成されるのでしょうか。どういうふうに高さが上がるのかという位置関係と、そ

れから一番隅にあるのが多分調整池ですかね、ここの関係がいま一つ読み切れないので、それをご説明いただきたい。それからもう一点、この図面を見ると、新しくできる道路のラインと、それからＡ・Ｂ２つの地区に区切っている線がずれているんですけれども、なぜこうなっているのでしょうか。一番下の四角いところの斜めにＢ地区ですか、入っているんですかね。そうすると、こっち側の道路に囲まれた中に一部分Ｂ地区が入るという形なんですかね。図面の見方をもう少し説明してください。

【北原会長】　事務局、よろしいですか。１つは地形、かなり谷、谷津が入り込んでいるけれども、それはどうなるのかということと、もう一つはＢ地区のところ、一番南端のところが、ＡとＢとそれから道路との取り合いが何か不自然ではないかというご指摘だと思いますが、よろしくお願いします。

【高瀬企業立地課課長補佐】　まずこの中の造成の高さについてご説明します。黄色の部分が実際の宅地になるところでございまして、ここは平坦な形で造成を行います。緑色の北側の部分につきましては森林として存置をします。そのまま残していくと、地形としては急な地形と等高線上なっておりますが、そのとおりでございまして、そのままの地形になります。黄色の部分に関しまして現状は、等高線が入っていまして高いところと低いところがございますが、最終形としてはこの黄色の部分は平坦な形で造成がなされます。また、調整池に関しましては全体的に低い形になるんですが、ここに関しては調整池ということで池という形になってまいります。

【福田委員】　下の高さに合うような形で造成される、等高線の。

【高瀬企業立地課課長補佐】　調整池は深さが５メートルとなる様に考えています。

【稲次企業立地課主査】　黄色い部分は切り盛りプラス・マイナス・ゼロになるように平坦に造成しまして、調整池はそれから掘り込み式のような、おわん型のように掘り込みまして約５メートル程度の深さを持った、要は低くなったものになっております。

【福田委員】　はい。

【大山都市計画課長】　もう一つ、ＡとＢの境界でございますが、高圧線になりますのでその西側、左側の青い線のところが、Ａ地区とＢ地区が分かれるところとなります。

【福田委員】　はい、わかりました。

【桜田都市計画課課長補佐】　平行にあるもう一本の線は、高圧線の東京電力が持っている用地でございます。２本でその用地の幅ということでございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。道路の東側の三角の土地ということでしたが、ここは緑

地のようです。よろしいですか。

【福田委員】　わかりました。図面の見方はわかりました。

【北原会長】　ほかにいかがでしょうか。

　山本俊哉委員。

【山本（俊）委員】　地区計画の決定ですけれども、２点確認のために伺いたいと思います。

　まず１点は、今回の案件は市街化調整区域ですから、区域区分のラインがこの周辺地区ではどこに入っているのかということと、それから隣接地域の地域地区、用途地域それから容積、建蔽率、参考までに説明していただけますか。

【北原会長】　ご質問よろしいでしょうか。では、事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　最初の位置図でございますけれども、下の赤い線が今回の地区でございます。市街化区域の線は下に外房線が通っておりますが、南側の境界線は外房線の中心でございます。右側の東側は今の色がついておりますところで今回の地区と接している形になりまして、第一種低層住居専用地域で建ぺい率と容積率は50の100でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【山本（俊）委員】　敷地の外回りは分かりましたけれども、外房線の南側の用途地域は。

【北原会長】　事務局、よろしいですか。

【大山都市計画課長】　第一種住居地域で建ぺい率と容積率は60の200でございます。

【山本（俊）委員】　第一種住居地域ですね。わかりました。

　それからもう一点、地区計画の公共施設の整備として道路を区画道路として配置するということですが、一方で建築物の敷地面積の最低限度が3,000平方メートルということです。これはそうしますと建築基準法上の道路は入ってこないのでしょうか。地区施設としては14メートルのみだということでしょうか。通路はあるにしても、建築基準法上の道路というのはこの場合には、宅地を割っていくというところでは全く入ってこないということで理解してよろしいのでしょうか。

【北原会長】　事務局、よろしいですか。

【大山都市計画課長】　区画道路の14メートルだけです。

【山本（俊）委員】　６メートル以上の道路はこれのみだということなんですね。建築基準法上の道路、つまり４メートル以上のものはもう入ってこないと、区画はしないということなんですか。

【大山都市計画課長】　今現在は予定しておりません。

【山本（俊）委員】　わかりました。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、宮田委員。

【宮田委員】　２点ほどお聞きしたいんですけれども、まずここの地区、市街化調整区域ということですけれども、こういう開発が終わった後、市街化に編入する予定とか、あるいは固定資産税は入ってくると思うんですけれども、都市計画税を賦課するような考えはあるのかどうか、その点を聞きたいと思います。

それから建物の用途の中で附属する保育所、診療所というふうにあるんですけれども、これは個々の事業所に附属しなければ認められないのでしょうか。例えば附属のそういう施設を持たない事業者がいた場合に区域内では使えないというようなことなのかどうか、その２点をお伺いします。

【北原会長】　事務局、今のご質問２点、よろしいですか。お願いします。

【大山都市計画課長】　今回は市街化調整区域での地区計画を活用しまして、開発行為を行いながら整備を行うものとなっております。市街化区域にというお話につきましては、全体的に企業立地の状況等を踏まえて、全体的な市の都市計画の基礎調査というものがございまして、そこも含めながらその時点で検討していくようになるものと考えております。

税については、市街化調整区域のままでの税になります。

【桜田都市計画課課長補佐】　附属の診療所等につきましては、いわゆる隣にある附属の診療所等を利用できるかということだと思うのですが、基本的には自分のところで設置した施設を利用するということになりますので、保育所や診療所は隣の施設を利用するということはできないということになります。個々に設置していくことになります。

【宮田委員】　そうしますと、市街化調整区域のままの税ということは、都市計画税は賦課されないということでよろしいんですか。これだけ面積がありますと相当な額になるので、編入をなるべく早目にされたほうがよろしいのかと思うんですけれども。

それから保育所、診療所については、事業所で格差ができるようなこともあるので単独で認められないかなというのが、ちょっとひっかかるところです。保育所や診療所を単独で認めて、そこを皆さんが使うというような形もいいのかなと思うんですけれども、それは意見として言っておきます。

それからもう一つ、建築物の形態または意匠の制限ですね、４ページにありますけれども、

ここで「原色を避け、落ちつきのある色調」という表現で、これはほかの地区計画もみんな同じ表現で無難なところだとは思うんですけれども、通常、工場や倉庫になりますと、従来のイメージだとスレート屋根にトタンというふうに地味な暗いイメージがあるんで、最近はよく製品や企業イメージをアピールするために、明るい色彩を使ったりという工場もふえてきているので、その辺表現をもうちょっと、単に地味なものというよりは用途に合った色彩というふうに表現されたほうがいいのではないかと。特に附属の保育所については、子供が通いますので楽しく過ごせるような色調というと、むしろ原色を含む明るい色のほうがふさわしいということも考えられるので、その辺意見として言わせていただきます。趣旨は理解できましたので全体には反対はしませんが、以上です。

【北原会長】　それでは、ご意見ということで事務局、よろしくお願いします。

ほかに。

田代委員。

【田代委員】　２つほどお伺いしたいんですけれども、１つは地役権つきという表現があるんですけれども、これの色で塗られているところが全部黄色に、この部分が実際の計画にどういうふうに配慮されたのかということをお伺いしたいと思います。

それからもう一つ、この右のほうに調整池があるんですけれども、昨今は集中豪雨等で相当な水の問題というのが重要になってきておりますが、これだけ広い街区になりますと、現在の調整池のキャパシティーの検討のところでその辺のところの加味というか、検討はされたんでしょうか。

【北原会長】　事務局、よろしいでしょうか。

【稲次企業立地課主査】　企業立地課です。

調整池のほうを先に答えさせていただきます。こちらの調整池は、昨今の集中豪雨等で確かに浸水等を考慮しながら、こちらの下水道の基準によって降雨強度50年確率、50年に一度の大雨が降っても耐えられるような十分な容量を持った調整池として設計しておりますので、この点については万全を期したものと考えております。

【桜田都市計画課課長補佐】　地役権つきのところ、東京電力の高圧線下の土地、こちらにつきましては、大規模な工場などが立地しないＢ地区にしておりまして、そういう意味ではなかなか大きな工場等に適さない場所ということですが、こういったところに従業員等の利便に供するような店舗がつくれるような土地利用に活用しようというような扱い方をしております。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【田代委員】　いわゆる高圧線の線の真下に建物が建つと、そういう理解でよろしいですか。それとも、そこはできるだけ避けてとかそういうことが、この計画の中では配慮されているのでしょうか。

【北原会長】　事務局いかがですか。

【桜田都市計画課課長補佐】　高圧線下の土地については建築物は建たない、建てられない場所ということになっております。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

佐々木委員、お願いします。

【佐々木（久）委員】　佐々木久昭でございます。

意見のみ申し上げたいと思います。ご説明のとおり本案件につきましては、本市における企業立地を通じた経済活性化並びに産業の振興を図ることを意図して、制度として設けられました企業立地重点促進区域を指定しての周辺の土地利用を図り、周辺環境と調和も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した地区計画として提案をされておられるものでありまして、その趣旨並びに区域の整備、開発及び保全に関する具体方針につきましては、極めて適切なものとして賛意を表するものでございます。

いずれにいたしましても、このエリアは千葉外房有料道路高田インターに近接をするところでありますし、また、ＪＲ誉田駅と近接もいたしているところでございまして、我が千葉市にとりましても、今後、千葉市東南部地域における都市発展並びに、本市の内陸工業の活性化の起爆剤となる重点的な地域であるというふうに考えますので、ぜひその成功を期して万遺漏なきよう努力をいただけたらと、こう念じておるところでございます。

ただ、１点だけ申し上げておきますが、今回の提案の中では、道路のアクセスにつきましてはこのエリアの周辺についてはいろいろと配慮はされておりますけれども、ただ、幹線としては内陸方面には一定の道筋があるわけでありますが、工場でありますので、いわゆる内陸部と海浜部を結ぶ幹線がどうしても必要ではないかという意味では、外房線をまたいで海浜部につながるようなそうした幹線道路網というものを、根本的には大事な課題として考えるべきではないかということで、意見として申し上げておきます。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございました。それではご意見いただきましたので、事務局、よろしくお願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、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、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区について、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、原案のとおり可決いたします。

それでは、続いて第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉大学亥鼻キャンパス地区について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉大学亥鼻キャンパス地区地区計画について、ご説明いたします。

千葉大学亥鼻キャンパス地区地区計画について、１、位置、現状、２、地区計画の決定の背景、３、地区計画の内容、４、地区計画の決定理由の順でご説明させていただきます。

初めに１、位置、現状でございます。こちらの図は千葉大学亥鼻キャンパス地区の位置図でございます。千葉大学亥鼻キャンパス地区は、画面の中央東寄り、京成千葉線千葉中央駅の東約１キロメートルに位置する千葉大学亥鼻キャンパスの全域、赤色で囲まれました面積約26.4ヘクタールの区域でございます。

こちらは地区の航空写真になります。本地区は千葉大学亥鼻キャンパスの敷地であり、内部には看護学部、医学部本館、医学部附属病院等が立地しております。また、周囲には都川、亥鼻公園、南東側には千葉市立青葉病院が立地しております。

続きまして、２、地区計画の決定の背景でございます。千葉大学のキャンパスマスタープランに掲げられている方針についてご説明いたします。学内の主たる機能を有する建物の老朽化が進み、機能改善が求められることが課題であり、再整備に当たっては、高度な教育、研究機能の充実化や、地域交流施設や産官学連携施設の拡充を図るとともに、緑資源を保全することが、方針として挙げられております。

このキャンパスマスタープランの実現を図るため、土地所有者であります千葉大学から、キャンパスの土地利用計画を定めることについて、都市計画法第21条の２第１項の規定に基づく地区計画の決定について提案がなされたものでございます。

次に、３、地区計画の内容についてご説明いたします。お手元の資料では、第２号議案の議案書の１ページをごらんください。地区計画の名称は、千葉大学亥鼻キャンパス地区地区計画、

位置は、千葉市中央区亥鼻一丁目及び矢作町の各一部、面積は約26.4ヘクタールでございます。

続きまして、地区計画の目標でございます。合理的かつ適切な土地利用を図り、機能的で開放的なキャンパス環境を整えるとともに、周辺の居住環境や景観と調和した良好な市街地環境を形成・保全することを目標としております。

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についてご説明いたします。高等教育機関として高度な教育・研究機能の充実を図るとともに、緑豊かで潤いのある美しいキャンパス景観を保全するため、次の土地利用を図ります。地区ごとの土地利用の方針につきまして、次のスライドにより順次ご説明いたします。

地区の中央部及び西部は、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、地区の区分としては大学地区（A）としております。北側及び西側の外周部は、大学の教育・研究施設を主体とし、低層・中層の建物を配置し、地区の区分としては大学地区（B）としております。

大学の正門から東西を結ぶ地区の南側外周部は、学内及び地域との交流の促進を図り、大学の地域開放施設を主体として低層の建物を配置し、地区の区分としては地域交流地区としております。

地区の北側の一部は基本的には緑地を保全する区域とし、地区の区分としては風致保全地区としております。

地区の東側は、大学の病院施設の集約化と高度利用を図る区域として、地区の区分としては病院地区としております。

続きまして、建築物その他の工作物の整備の方針についてご説明いたします。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次の４つを定めます。

（１）建築物等の用途の制限。

（２）壁面の位置の制限。

（３）建築物等の高さの最高限度。

（４）建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。

以上の方針に基づき定められます地区整備計画の内容についてご説明いたします。

初めに、建築物等の用途の制限についてご説明いたします。計画書では、ごらんのように建築してはならないものを（１）から（16）まで文章で表現しておりますが、表を用いて整理したものを、次のスライドにより順次ご説明いたします。

（１）住宅につきましては、大学地区（Ａ）・（Ｂ）、地域交流地区、風致保全地区において建築してはならないものとします。

（２）兼用住宅につきましては、（１）と同様の制限としております。

（３）共同住宅、寄宿舎または下宿の用途に供するものにつきましては、風致保全地区について建築してはならないものとし、それ以外の地区においては、当該用途に供する部分が６階以下のものに限ることといたします。この用途では職員寮や学生寮が想定されます。

（４）神社、寺院、教会その他これらに類するものにつきましては、（１）、（２）と同様の制限としております。

（５）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するものにつきましては、（３）と同様の制限としております。この用途では大学の職員のための保育所等が想定されます。

（６）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものにつきましても、（５）と同様の制限としております。

（７）公衆浴場につきましては、（４）と同様の制限としております。

（８）事務所につきましては、風致保全地区において建築してはならないものとし、この用途では大学との共同研究施設等が想定されます。

（９）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものにつきましては、風致保全地区において建築してはならないものとし、大学地区（Ａ）・（Ｂ）においては建築物に附属するものに限る制限としております。この用途では食堂、書店、売店等が想定されます。

（10）自動車車庫につきましては、風致保全地区において建築してはならないものとし、大学地区（Ａ）・（Ｂ）、地域交流地区においては、建築物に附属するものに限ることとしております。この用途では学校施設利用者のための駐車場が想定されます。

（11）工場につきましては、地域交流地区、風致保全地区において建築してはならないものとし、大学地区（Ａ）・（Ｂ）においては、建築物に附属するものに限ることとしております。この用途では、工学系研究室のような作業場を持つ施設が想定されます。

（12）危険物の貯蔵または処理に供するものにつきましては、（11）と同様の制限でございます。この用途では薬品庫等が想定されます。

（13）集会場につきましては、（10）と同様の制限としております。この用途では研修施設が想定されます。

（14）学校、ただし、大学、各種学校等を除くもので、図書館その他これらに類するものにつきましては、風致保全地区において建築してはならないものとします。この用途では大学

図書館等が想定されます。

（15）病院または診療所の用途に供するものにつきましては、（14）と同様の制限としております。

（16）畜舎につきましては、地域交流地区、風致保全地区において建築してはならないものとし、大学地区（A）・（B）においては、建築物に附属するものに限るとしております。この用途では実験動物を飼育するための施設が想定されます。

次に、壁面の位置の制限でございます。建築物の外壁またはこれにかわる柱の面は、計画図に示します壁面の位置の制限を超えてはならないこととします。ただし、自動車車庫等の附属建築物で高さが３メートル以下のもの、地階のもの等は、制限の対象外としております。

（１）１号壁面線として５メートル以上、（２）２号壁面線として５メートル以上を定めます。１号壁面線につきましては、地区の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、２号壁面線については、都市計画道路３・４・80本町星久喜町線の計画線から５メートル以上離すことといたします。

続きまして、建築物等の高さの最高限度についてご説明いたします。大学地区（A）におきましては、建てかえに必要な範囲として地区の最高限度を50メートルとしております。周辺への配慮として周辺市街地に面する地区の外周では、大学地区（B）においては15メートル、地域交流地区においては10メートル、風致保全地区においては10メートルまでといたします。また、病院地区においては、土地利用の計画がまだ未確定のため現段階では定めないものとしております。

続きまして、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてご説明いたします。建築物の屋根及び外壁またはこれらにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのあるものとします。

最後に、４、地区計画の決定の理由でございます。土地の高度利用により、高等教育機関として高度な教育・研究機能の充実とあわせ、豊かな緑資源や良好なキャンパス景観の保全に努める旨の都市計画の提案があり、これは周辺の居住環境や景観との調和にも配慮されております。このことから、良好な環境の保全や適切な土地利用の誘導を図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。

本案件につきましては、平成29年６月１日から６月15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。

以上が、第２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】　どうもご苦労さまでした。

第２号議案について説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見ございましたら、挙手をお願いします。

山崎委員。

【山崎委員】　山崎です。

この千葉大学の亥鼻キャンパス地区の地区計画の目標のところには、周辺の居住環境やそれから景観と調和した市街地環境の形成それから保全というのがありまして、この地区は、まさに市民にとりまして開かれた魅力のあるような土地だろうと思います。千葉駅の周辺はパルコとか三越が閉店になりまして、ＪＲ千葉駅から東口、西口が開発が進んで、千葉銀座商店街など、Ｃ－ｂｕｓとかが運行しまして、千葉神社とか市美術館へのアクセスを強化をしております。

先ほど服部局長からもお話がありましたが、都市の魅力を高めるということでこの場所を見ていきますと、非常に先ほどの図面にも出てきましたけれども、亥鼻公園とか千葉城とか県の文化会館、さらには青葉の森の公園のアクセス、それから回遊のちょうど真ん中辺にあるんです。これらをつなぐ道路、都市計画道路がありますけれども、ちょうどここに千葉大学があると、亥鼻公園、こちらもありますし、青葉の森、青葉病院も描いていますが、こちらのほうに青葉の森の公園があるわけですけれども、こういったところには我々一般の市民の感覚からすると医学部、確かにそうなんですけれども、なかなかここに私どもが入り込めないというか、まちづくり全体として例えば千葉市の都市計画マスタープランとかまちづくり計画の中で、この辺の地区というのは何かちゃんとした定義があるのかなと、何かあそこへ行くと高台ではあるんですけれども、このところは何だろうね、大学だよねと、入れるのかね、入れないのかねと、もう一つ大事なところは、千葉大学の附属病院というのは、これはすごい病院なんですね。私どもの千葉市民だけではなくて県の内外からも、非常にたくさん来られている重要なところです。この案件そのものの中身については、大学のことですから私ども市民がああだこうだと言うわけにいきませんけれども、それから地域との交流の促進とか、ここのところでは一つの地域交流地区というのがありますね。ここのところに対しては、学校だけじゃなくて行政も私ども市民も、ここのまちをこういうふうにしようねというふうなところがあってもいいのではないかと、最後に、土地利用に関する方針の中に学内及び地域の交流の促進で、ここで行政とかもちろん大学ですけれども、私ども市民と協働でやって、土地の利用方針がわかっていけな

いのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

【北原会長】　お願いします。

【松本都市部長】　今のご質問の中に都市計画のマスタープランというお話が出てきたのですが、マスタープラン上ではそのような位置づけはないところでございますが、委員のほうから三越とパルコのお話が出まして、昨年３月に千葉駅周辺のグランドデザインを策定しまして、その中に中央公園を中心とした東エリアのリニューアルを位置づけております。お話のありました千葉神社、美術館、あるいはそれこそＣ－ｂｕｓというお話もありました。そのようなお話の中に入っている東口のエリアは、東エリアと言っています。ここのエリアは、大体南側の外側がきぼーるとか中央区役所のほうでございますがその周辺のもう一皮外側に、今のお話にありました例えば中央図書館とか郷土博物館、県の図書館といったもの、それから亥鼻キャンパスもありまして、文化と大学キャンパスとの連携というものを位置づけております。東のエリアはにぎわいのまちづくりというものを目指しておりますので、こうしたところへ人々、お客さんが来られて訪れるという軸をつくっていこうという部分です。このような役目を果たしていくのが、この都市計画道路の本町星久喜町線の役目ではないかと思っています。

大学のほうも今お話がありました地域交流地区というのを考えておりまして、これは市のほうでも大学連携というものを進めております。行政と大学の連携あるいは民との連携も考えておりますが、地域交流地区は学外の方も利用するインフォメーション施設などを、将来的につくっていくことを今考えているようです。この中には緑地なども整備しまして制限をなるべくかけないようなものを、かたいイメージを取ったもので考えよう、まちづくりをしていこうと、このようなものを踏まえた地区計画としておるところでございます。

以上です。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

松薗委員。

【松薗委員】　今、地域交流地区というのはどういうものかお聞きしようと思っていたんですが、実はこの今黄色くなっているところ、あそこの道路は結構狭い道路で、実際にバスが通っていますよね。バス停があるんですけれども、バスを待っている場所もないくらいの非常に狭い道路だと思うんです。市民が、例えば市民がふえて通るとすると、どちらかというとせっかくこの交流ゾーンというのをつくるんだったら、その一部を道路に、道路というか歩道みたいなものに生かすとか、そこにそういう市民のための場所を、大学側からすると変ですけれども、

そういうふうなことを配慮したような計画にならないだろうかと思う。その辺はどうなっているのかお聞きしたいのですが。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　都市計画道路、現道になっているところですけれども、病院坂を上がっていったところですが、現状幅員が７メートルでございます。それが今度、都市計画道路の本町星久喜町線ですが、幅員12メートルから13メートルの形での整備になるように、今、道路部のほうで検討していると聞いておりますので、その形で今後進んでいくものと思っております。時期については、まだ明言ができないところでございます。

【松薗委員】　その分大学の今あるというよりも大学用地の、大学の用地が狭くて使っている、両方知らないけれども、引っ込むというふうに理解してよろしいんでしょうか。

【大山都市計画課長】　はい、そのとおりでございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。そういったことも踏まえての黄色いゾーンだと思います。

ほかにいかがでしょうか。

竹内委員。

【竹内委員】　先ほど、まちの活性化ということのお話があったんですけれども、実はこの中心市街地を含めて千葉市の美術館それからきぼーる、それから亥鼻山の上の郷土館ですか、その３つでトライアングル構想というような形で、今、事業がいろいろな形で進んでいるんですけれども、たまたまこういう地区計画があったということで、もうちょっと延ばすことによってある意味ではいろいろな活性化ができるということと、地域の皆さん方との交流ができるということにもつながっていくんではないかなということで、この地区計画の実施に当たっては、そういうものを含めて総合的にいろいろなことをやっていきませんと、今何かをやったからにぎやかになるということというのはなかなか難しいんです。そういうことで、いろいろな形のところとコラボしながら展開をしていくということの必要性というのはあると思いますんで、今回のこの地区計画については計画の一助になるのかなというふうに思っていますんで、ぜひひとつ進めていただければというふうに思います。

【北原会長】　どうもご意見をありがとうございました。

山本直史委員。

【山本（直）委員】　１件確認をしたいのですが、現状、地区計画決定する前の今の都市計画上では、高さ制限はどのようになっているのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　現状では高度地区の20メートルでございます。

【北原会長】　山本委員。

【山本（直）委員】　そうしますと、これが地区計画が決定されますと、物理的にはどれぐらい高さが高いものが建てられることになるということなのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　現状、千葉大学のキャンパス内で49メートル程度のものが現存いたします。それと同程度のものは、先ほどの機能とかの方針、老朽化もありますので、そういう再整備をしていくことになりますので、同程度のものは建つものと考えております。

【北原会長】　山本委員。

【山本（直）委員】　今回、この地区計画の目標のところを見ますと、高度利用で土地の利用の方法によって魅力的な活用をしていこうということで定めることについて、全然反対ではございませんが、機能的で開放的な環境を整えたいということと、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いって、現状20メートルの高さのところに現状は49メートルのが建っているんですが、これによってある意味また49メートルから50メートルぐらいのものが建つような形になりますと、高台にさらに高いものが建つという絵になるのかなと思います。そのことについて反対するという意味ではございませんが、いわば周辺住宅との調和という意味におきましては、土地の高度利用ということとのバランスも含めて、そこら辺について特にこの制度をどう考えていらっしゃるのかなということを伺います。

【北原会長】　事務局、再度お願いします。

【大山都市計画課長】　先ほど現状49メートルのものがあると申し上げましたけれども、今聞いておるのは、全てがその程度のものが建ってくるとは聞いてございません。また、先ほど少しご説明させていただきましたけれども、壁面の位置を、南側のほうですと都市計画道路の計画線から５メートルの位置の壁面の制限をさせていただいているのと同時に、地域交流地区については10メートルの高さの制限をさせていただいているところです。また現在、千葉大学は緑の多いキャンパスになっておりますので、そういうところを含めて景観に配慮していく方針としているところです。また、地域交流地区というものをつくって、周辺の住民の方も交流できるような場を設けたいというところもおっしゃっておりましたし、そこに緑をまた残して設置したいと聞いております。

【北原会長】　山本委員。

【山本（直）委員】　理解をしました。目的は緑の資源を保全するということや、周辺の居住

環境の景観に調和するようなまち並みを図ると、現状既に20メートルの制限のところに49メートルが建っているので、それが今後変わったとしても余り関係はないかなと思いますけれども、先ほど１号議案でありましたように、近くに大きなものが建つということは、どうしても建ったのを見ていない人にしてみたら、これは調和しているのかなという疑問が出てくる可能性があると思いますので、それについては十分ご留意をしながら合意形成を図りつつ進めていただければなということを、意見として申し上げたいと思います。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見ということで事務局、よろしくお願いします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　今、山本委員から高さの問題が出されています。現状49メートルの建物はどこになるんですかね。確認をしたいと思います。

【大山都市計画課長】　ここの場所の医学系研究総合棟になります。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　そういった中で地区計画の中で病院の規模との、病院施設等の集約化で高度利用を図る区域とするとされているんですけれども、想定される土地の高度利用というのは、例えばグラウンドの部分と隣が病院なんでそこにつくるという可能性もあるのかなと私は、私の個人的なあれなんですけれども、そういったことも考えられるし、逆に、今ありました医学部の10階建ての48メートルの建物の、またそういった周辺に建てられることも可能になるのかなとは思うんですけれども、そのあたり千葉大学さんに聞かないとわからない部分なんですが、そういった建物は具体的にはされていないのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　現状千葉大学から聞いておりますのは、ここの部分とこの部分と２カ所において建築を計画の予定だと聞いております。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】グラウンドの部分に計画をする予定だということで、グラウンドの部分はたしか少し低くなっているんですよね。それとの兼ね合いで、50メートル建ててもある意味影響しないだろうということで、そういう計画だと思うんです。しかしながら、逆に、これだけ広域的に大学（Ａ）地区をかなり広い範囲でとっているということは、ほかのエリアでもそういったものが建てられることは十分可能ではあるということだと思うので、逆に先ほど山

本委員からありました周辺との調和ということを考えると、そうしたことも可能になってくることは、高さを50メートルぐらいまで建てられてしまうという懸念もありますので、そこはもう少々検討されたほうがいいのかなと、きょう賛否を問われるわけではあるんですけれども、こういった自然との調和との考えからすると、逆にその部分について余り広げることは好ましくないのかなということは、意見として述べておきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　ご意見ということで、事務局、お願いします。

まだご意見が出そうなんですが、ここで休憩を挟ませていただきます。３時から再開ということで、お願いします。

午後　２時５５分　休憩

午後　２時５９分　再開

【北原会長】　それでは、再開させていただきます。

小川委員が挙手されていましたが。

【小川委員】　私は質問というか意見だけ述べさせていただければと思いますが、今回提出された２号議案につきましてですが、話が大きくそれるんですが、千葉市と姉妹都市であるヒューストン市というところは、実は医療の産業集積が非常にされておりまして、医療の関連事業者で10万人の雇用が生まれているという都市であります。これからまちづくりをしていく、また、千葉市がどうあるまちづくりをしていくかという部分におきましても、医療分野というのは非常に産業としての広がりが大きく期待ができる分野だと考えています。そういった中で今回、我々千葉市に存在している千葉大学さんが新たにリニューアルされていく中で、建てかえを進めてそういった部分で医療部分というのが、今の20メートルの制限がかかっている中で同等規模やそれ以上の集積を図っていこうとするならば、今回の地区計画というのは当然やってしかるべき内容であります。

私はだから目的がどうこうと、余り調和とかなんとかという話が入ると、逆に言うと、本来狙いとしている部分というのがぶれるのではないのかなという、そういう逆の懸念を持っています。今の地区計画、これをしなければ建て替えができない。千葉大さんは移転をしなきゃ、ここで建て替えができないのであれば移転をしなきゃいけないということまで視野に入れなきゃいけないとなると、本来千葉市としては、それはあってはならないことではないのかなというふうに私は考えています。そういう中で今回の地区計画は非常に大いに賛同すべきものでありまして、私は会派としては賛成をしたいというふうに考えています。

以上であります。

【北原会長】　どうもご意見ありがとうございました。

佐々木久昭委員。

【佐々木（久）委員】　佐々木久昭でございます。

まずもって千葉大学亥鼻キャンパスにつきましては、戦前から医者のまち、軍隊のまちと評された医者・医学のまちの拠点でもあった前身の千葉医科大学の敷地でもありましたし、昭和24年に千葉大学として発足して以来、その後、西千葉、松戸、柏の葉キャンパスとの役割分担もありましたけれども、約70年にわたって千葉県を代表する全国に名立たる医療・医学の重要拠点として、一貫して大きな役割を果たしてこられたことにつきましては、改めて敬意を表する次第でございます。

そしてこのたび、高度教育機関としてさらに高度な教育・研究機能の充実を図るとともに、緑豊かで潤いのある美しいキャンパス景観を保全し、また、周辺の居住環境や景観とも調和した良好な市街地環境形成を図るべく、充実した地区計画決定へと方針を打ち出されたことに対しましては、評価をし、賛意を表するところでございます。

今回提案をされております土地利用、建築物その他の工作物の整備方針には、基本的には異論はございませんけれども、関連をして２点だけ確認をしておきたいというふうに思っております。

まず第１に、地区北側一帯の擁壁の保全についてでありますけれども、ご案内のとおりこの一帯につきましては、今し方いろいろとお話がございましたとおり、すぐ下には亀岡町を中心とする住宅地が並び、また、この間には狭い幹線道路が走っているところでありまして、基本的にはそれを十分踏まえた点での整備もされている中で、問題はなかろうかとは思いますけれども、かつてすぐ隣の矢作トンネルを掘る場面を見ていたときに、大変このところの地盤が軟弱な砂地なんだなということを、大変印象深く思っていたところであります。急傾斜地でもありますし、これから予想外の大雨による浸水なり、地震等による崩壊などが、被害があっては大変だなという心配もあるところでありますけれども、改めてこの地区北側一帯の擁壁の保全についてはどう考えておられるのかを、伺っておきたいと思います。

次に、２点目でありますが、都市モノレール延伸計画との関係についてでありますけれども、ご案内のとおり、都市モノレール１号線県庁前駅から大学病院、市立青葉病院へのいわゆる矢作ルートについては、現在諸般の事情や考え方から懸案事項ともなっているわけでありますが、仮に実行への動きとなった場合に、すぐ隣を走ります都市計画道路本町星久喜町線等、隣接道

路エリアなり大学の敷地内エリアとも、大きなかかわりが出てこようかと思うところでありますけれども、改めて今回の地区計画等の関連で課題、問題はないのかを、改めて伺っておきたいと思います。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。佐々木久昭委員から２点ご質問いただきました。お願いします。

【松本都市部長】　最初のご質問についてお答えします。写真で北側の緑地を出しておりますが、ここは擁壁、崖になっております。ここの保全策については、大学側から明確な対策は出ておりませんので、今後対策についてあるいは対応策についてどうなるのか要求して、まとめていきたいと思っております。

それからモノレールについてのご質問ですが、モノレールにつきましては現在計画を凍結しておりますけれども、当初の平成16年度につくった概略のルートでは、大学キャンパスの中に、総合研究棟のあたりに駅をつくって大学の中に入り込んでいく超概略の絵を描いておったんですけれども、その後、大学の亥鼻マスタープランの中では、そういったものを加味していると聞いておりますけれども、私どもとしては、かなり概略のものですので、こういった大学の計画に対応できる設計まで進んでいる検討はしておりませんので、必要になった場合は、合わせながら検討を進めていく考えでございます。

【佐々木（久）委員】　ありがとうございました。擁壁の関係については、ぜひ私の意に対して一度点検をしていただきながら、万遺漏なきよう対応いただきたいというふうに思います。

それからモノレールについては、仮の話の段階ですからご答弁はそれ以上のことはと思いますが、ただ、先ほど来、前向きな形でこの亥鼻キャンパスを、もっと市民・地域に開かれたむしろ新たな魅力のある都市開発、都市計画に寄与すべきだというお話もありました。私も全くそのとおりだと思います。そういう意味では、モノレールなどでそういう意味では前向きにいろいろな形で変えられていくことも、大変新たな今回の機会でもあるのかなというふうに思っているところでありまして、難しい問題であることは十分わかりますけれども、ぜひ先を見てまたお考えをいただけたらということだけ申し上げて終わります。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございました。貴重なご意見をいただきました。事務局におかれましては、大学とも十分コミュニケーションをとりながら進めていただければと思います。よろしくお願いします。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をします。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉大学亥鼻キャンパス地区について、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。

それでは、第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心若葉住宅地区について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心若葉住宅地区地区計画について、ご説明いたします。

幕張新都心若葉住宅地区地区計画について、１、位置、現状、２、地区計画の変更の経緯、３、地区計画の内容、４、地区計画の変更理由の順でご説明させていただきます。

初めに、１、位置、現状でございます。こちらの図は幕張新都心若葉住宅地区の位置図でございます。幕張新都心若葉住宅地区は、画面の中央、ＪＲ海浜幕張駅から東へ約１キロメートル、幕張新都心の東部に位置する、赤色で囲まれました面積約30.4ヘクタールの区域でございます。

本地区周辺の状況でございますが、ＪＲ京葉線や東関東自動車道等の公共交通機関や花見川緑地、幕張海浜公園等の自然的資源が周囲に分布し、県立幕張総合高校、幕張インターナショナルスクール、アジア経済研究所やＪＡ共済幕張研修センターが、付近に立地しております。

続きまして、２、地区計画の変更の経緯でございます。本地区は、上位計画である幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地マスタープラン、また、幕張新都心若葉住宅地区都市デザインガイドラインに基づき、本地区の目標としまして（１）多様な機能を活かした新たな魅力と活力の創出、（２）国際化に対応した人材育成や交流の促進、（３）周辺環境との連携、調和、（４）ヒューマンスケールの街づくりの４項目としております。その後、千葉県企業庁により道路、公園等の都市基盤整備が行われております。

現在、多世代の交流やにぎわいが創出される住宅を中心とした質の高いまちづくりを目指し、整備が進められておりますが、事業が長期にわたることから、まちづくりの方向性を踏まえ適切に土地利用を誘導する必要があるため、地区計画の変更について事業者から提案があったものでございます。

次に、３、地区計画の内容についてご説明いたします。お手元の資料では、第３号議案の議案書の１ページをごらんください。こちらの表は、幕張新都心若葉住宅地区地区計画の計画書でございます。地区計画の名称は、幕張新都心若葉住宅地区地区計画、位置は、千葉市美浜区若葉三丁目及びひび野一丁目の各一部、面積は約30.4ヘクタールでございます。

続きまして、変更箇所についてご説明させていただきます。お手元の資料では、第３号議案の議案書の９ページから12ページまでの新旧対照表をごらんください。前方スクリーンでは赤字で示す部分が変更箇所となります。

初めに、建築物その他の工作物の整備の方針についての変更箇所でございます。（３）の駐車施設に関する方針として、敷地に十分な空地を確保するため、地区外に対する圧迫感に配慮しながら、自動車車庫の立体化に努める旨を追加しております。

こちらの図は幕張新都心若葉住宅地区の計画図でございます。緑色で塗られた部分が、地区計画のうち地区の特性に応じた事項を定めた地区整備計画の区域で、名称は住宅・複合用途街区、面積は約21.5ヘクタールになります。

それでは、地区整備計画の変更内容について順次ご説明いたします。

初めに、建築物等の用途の制限についてでございます。第１項に建築することができないものとして第２号から第５号を追加いたします。

第２号、畜舎で、ただし、ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場その他これらに類するものを除くものです。

第３号、墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂。

第４号、集会場で、これは葬儀を行うものに限り制限いたします。

第５号、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項から第10項に規定する営業の用に供するもの。これは個室付浴場等の店舗型性風俗特殊営業、電話異性紹介営業などが該当いたします。

次に、第２項に建築することができるものとして第１号、第２号を追加しております。

初めに、青色で囲まれた部分についてご説明いたします。建築基準法第48条第６項でございますが、こちらは第二種住居地域において建築してはならないものに関する規定でございます。当該地区の用途地域は第二種住居地域であり、建築物に附属する自動車車庫の用途に供するものについて２階までとして建築を規制しておりますが、敷地に十分な空地を確保するため３階以下までの建築を可能とするものでございます。

続きまして、青色で囲まれた部分、第２項の括弧書きについてでございますが、３階の部分

を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するもので、都市計画緑地第16号打瀬緑地及び道路の境界線より３メートル未満の距離にあるもの、または、タウンゲートゾーン内に敷地が存するものを除くことといたしております。内容については次のスライドにてご説明いたします。

地区内において３階建ての建築物に附属する自動車車庫を建築することが可能となりますが、京葉線沿いの打瀬緑地及び道路の境界線から赤線で示します３メートル未満の距離にあるもの、また、オレンジ色で示されましたタウンゲートゾーンに敷地が存するものについては、この適用から外れることとなります。

続きまして、青線で囲まれた部分の第２項第１号についてでございますが、適用を受ける要件の一つとして、床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該敷地内にある自動車車庫の用途に供する部分を除いた建築物の延べ面積の合計を超えないものとするものでございます。内容については次のスライドにてご説明させていただきます。

第２項第１号の主な例といたしまして、ごらんのように建築敷地に共同住宅と附属する自動車車庫が立地する場合を考えます。青色で示すものが附属自動車車庫で、オレンジ色で示すものが共同住宅でございます。この附属自動車車庫の床面積の合計が、共同住宅の延べ面積の合計以下となる場合とするものでございます。

続きまして、青色で囲まれた部分、第２項第２号でございますが、適用を受ける要件の一つとしまして、建築基準法第86条第８項の規定により公告された対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び、当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の自動車車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計を超えないものとするものでございます。内容につきましては次のスライドにてご説明させていただきます。

第２項第２号の主な例としまして、ごらんのような場合を考えます。通常、左の図に示しますように１つの敷地に１つの建築物が原則となりますが、建築物の相互の調整を図ることにより、右の図のように一団の土地に敷地の境界線を越えて複数の建築物を建築することが可能となり、これを１つの敷地として扱います。これを先ほどの公告対象区域と申します。このとき附属自動車車庫の床面積の合計が、共同住宅の延べ面積の合計以下となる場合とするものでございます。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から

道路境界線及び隣地境界線までの後退距離の制限として、新たに３号壁面線、３メートル以上を追加いたします。赤色の線で示すものが１号壁面線で、青色の線で示すものが２号壁面線です。既に決定しており、後退距離につきましては２メートル以上でございます。青色の線で示す２号壁面線の一部及び地区の西側の隣地境界線に対し、新たに緑色の線で示します３号壁面線を定めます。これは地区外に対する圧迫感の軽減を図るため、既存の後退距離２メートルに対し３メートル以上に強化をするものでございます。

最後に、４、地区計画の変更理由でございます。統一感のある街並みを形成し、敷地に十分な空地を持ったゆとりある土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限及び壁面位置の制限を変更するものでございます。

本案件につきましては、平成29年６月１日から６月15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。

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していただきましたが、ご質問、ご意見がございましたら挙手をお願いします。

佐々木友樹委員、お願いします。

【佐々木（友）委員】　確認したいんですけれども、説明資料の最後の12ページにある変更の理由の中で、「統一感ある」ということで、旧のほうの理由については「周辺環境との調和を図りつつ」と書いてあって、その変更前の理由も今回の変更理由の中には含まれているんでしょうかということ、それは確認したいと思います。

それと恐らくまちづくりのコンセプトについては変更はないとは思うんですが、幾つか老人施設だとか保育所だとかそういったものが加わる、また、商業施設も入るような建物になるということを伺ってはいるんですけれども、この地域が将来にわたって住み続けられるエリアとなるのか、事業者側から何か提案があるのかということ、これについて確認したいのと、最後は、この住居というのは一部低層もありますけれども、タワーマンションなんですね。今、各例えば武蔵小杉のようなところでも、こういう跡地にタワーマンションがどんどん建つというのがあって、災害への対応というのは余りなされていないと思うんですけれども、そういった問題については、何か事業者側からの提案などはあるんでしょうか。お願いします。

【北原会長】　３点ご質問がありましたが、事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　まず変更の理由書でございますが、周辺との連携、調和という部分につきましては、地区計画全体の目標の一つとして定めておりますので、この地区の全体的な考え方として位置づけております。

それとコンセプトにつきましては、おっしゃられたように変更はございません。

将来にわたり住み続けられるエリアとなるのかということについてでございますけれども、Ａ街区と公園の周りの低層階には生活サービス施設を配置することとしてございます。そういうところから利便性の高い住宅地を目指しているところであります。また、今後ですけれども、住民と事業者がパートナーシップをとってまちづくりに参加していく地区管理システムというものの導入をしていくと、事業者からは聞いてございます。そういう中で、質の高い安全で安心なコミュニティーを豊かにする、そういう住環境の維持・形成を図っていくことを考えていると、事業者からは聞いてございます。

それと災害への対策・対応についてでございますけれども、まず今回マンションを建てるに当たって免震構造等を採用しております。それと被災された場合のサポートやライフラインの維持が必要となりますので、その辺につきましては、非常用の発電機とか、非常用の用水の貯留槽とか、非常の飲料水の備蓄をすると聞いてございます。また、共助といいますか、そういうサポートをすることも考えられますので、防災倉庫とか各種防災の備品の備蓄等もしていくと聞いております。

以上でございます。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　そういったことについては取り組まれる方向というのはわかりましたが、土地の高度利用によって私はタワーマンションというのは、災害のときには必ずしもそういった備蓄があるからというわけじゃなくて、さまざまな問題を抱えていると考えております。今回の議案に若干触れる部分ではあるんですけれども、今後のことを考えたときに、本当にこういったいわゆる民間側の大型開発、大規模開発というのは、こういったタワーマンションが建つような開発というのは、今そういったさまざま新しい方が入居して施設もできてというそういうことにはなるんですけれども、50年、100年先を考えたときに本当にこの建て方でいいのかなということは疑問が残りますし、さまざま問題が、今は出なくとも何十年か先には出てくる可能性もあるので、そういったことを今ここでどうこうという議論はあれですけれども、本当にこういった利用がいいのかなということはこれまでも疑問は呈してきましたし、本当にこの開発が市民のこれから住む方たちのためになるのか、そこは慎重に考えたほうがいいのか

なということをこれまでも言ってきたんですけれども、そういった立場であることはお伝えしておきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　ご意見ということでよろしいでしょうか。

福田委員、お願いします。

【福田委員】　すみません、確認させていただきたいんですが、今回の変更で機械式の簡易型の３階建てぐらいの立地がされるという、そういうふうに理解していいんですか。具体的に建てられるようになるものでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　現状予定しておるのは自走式だと事業者から聞いております。

【福田委員】　自走式で３階建てということですか。

【大山都市計画課長】　はい。

【福田委員】　わかりました。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決をします。

第３号議案　千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心若葉住宅地区について、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。

以上をもちまして、全ての議案の審議が終了いたしました。

ご熱心にご審議いただき本当にありがとうございます。

それでは、これで事務局にマイクをお返しします。

【司会】　委員の皆様におかれましては、ご審議まこと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を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２８分　閉会