

第56回千葉市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和2年2月3日（月）13時30分～15時10分

2 場 所 千葉市役所本庁舎8階 正庁

3 出席者

（委員）北原理雄会長、長谷部衡平委員、福田敦委員、周藤利一委員、田代順孝委員、桜井秀夫委員、岩井美春委員、田畑直子委員、向後保雄委員、中村公江委員、石井茂隆委員、

吉田晶子委員（代理 斯波恭太郎 首席運輸企画専門官）、

石原康弘委員（代理 宮川英明 千葉国道事務所副所長）、

古川等委員（代理 鶴澤政幸 千葉県警察本部交通規制管理官）、

有留武司委員、家永けい子委員、宮下賢一委員

（事務局）服部副市長、佐久間都市局長、松本都市局次長、青木都市部長、橋本都市計画課長、桜田都市計画課長補佐、日暮道路計画課長、佐瀬街路建設課長、大山市街地整備課長、柿沼企業立地課長

4 議題

第1号議案 千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）

＜塩田町誉田町線＞

第2号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

＜幕張新都心住宅地区＞

第3号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

＜蘇我副都心臨海地区＞

第4号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

＜ちばリサーチパーク千葉地区＞

第5号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

＜千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区＞

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）

＜塩田町誉田町線＞

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変更について（千葉市決定）
＜幕張新都心住宅地区＞
全員賛成により原案のとおり可決された。
- 第3号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜蘇我副都心臨海地区＞
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（千葉市決定）
＜ちばリサーチパーク千葉地区＞
全員賛成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（千葉市決定）
＜千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区＞
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】 定刻になりましたので、ただいまより第 56 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 17 名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

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の代理で、千葉運輸支局首席運輸企画専門官の斯波恭太郎様のご出席です。

【斯波委員】 千葉運輸支局の斯波でございます。

【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宮川英明様のご出席です。

【宮川委員】 宮川でございます。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管理官の鶴澤政幸様のご出席です。

【鶴澤委員】 鶴澤でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 それでは事務局を代表しまして、千葉市副市長の服部よりご挨拶を申し上げます。

【服部副市長】 副市長の服部でございます。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、本審議会にご出席をいただき大変ありがたく思っております。

また、日頃より市政にご協力いただいておりますこと、感謝を申し上げたいと思います。

いよいよ令和 2 年、2020 年、千葉において東京 2020 オリンピック・パラリンピックが開催をされます。7 月下旬からオリンピックが幕張メッセで 3 種目、そしてパラリンピックが 4 種目開催をされます。ぜひ皆様方とも一緒に盛り上がっていきたく思っております。

また来年が市制施行 100 周年という、またこれも大きな節目の年でございます。今年はそのオリパラとあわせて、その 100 周年に向けた、まさに準備のステップの期間ともなります。非常に重要な節目が近づいております。ぜひ皆様方と協力をして進めていきたいと考えております。

本日ご審議いただく議案は、5 議案でございます。

第 1 号議案は道路の変更、第 2 号議案から第 5 号議案は地区計画の変更に関する議案でございます。

よろしくご審議を賜りますようお願いを申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。本日は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】 会長の北原です。

今日は、年度末の大変お忙しい中、お集まりいただきまして、委員の皆さんありがとうございます。

また、市の関係職員の皆さんも、年度末、忙しい中ありがとうございます。

昨年、千葉市は大きな災害に立て続けに見舞われました。やはり、これから、日常生活の安全快適性ととともに、災害に強いまちづくりを一層進めていく必要があると思います。この審議会も市民の皆様、また、行政の皆様と力をあわせて、できることを一つ一つ前に進んでいければと思います。よろしくお願いします。

今年はいよいよ東京オリンピックの年ということで、千葉市でも開催があります。多くの人たちをお迎えして、良いまちだなと思っていただけるようにしていきたいと思っています。

また、今年は3月に千葉駅西口の再開発ビルの完成が予定されています。7月には千葉市美術館のリニューアルオープン、12月には千葉公園ドームの完成が予定されていると聞いています。様々、大きく、目に見えて新しいものになっていきます。賑わいづくりにそういったものが役立っていけばいいと思っています。

さて、本日は5議案ということです。だいたい2時間位を予定しておりますが、よろしくご協力のほどをお願いいたします。

本日はよろしくお願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。なお誠に恐縮ですが、副市長の服部は所用ため、ここで退席させていただきますのでご了承ください。

(副市長 退席)

【司会】 本日の資料を確認いたします。

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、本日お配りしました資料は5点で、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、そして意見書要旨及び市の考え方でございます。

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。

それでは議事進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】 それでは進行役、務めさせていただきます。

初めに、本日の議事録署名人ですが、福田委員、周藤委員、よろしくお願いいたします。

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

それでは、議題に入りたいと思います。

まず第1号議案、千葉都市計画道路の変更について、千葉市決定ですが、事務局から説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 都市計画課長の橋本と申します。座って説明させていただきます。

それでは、第1号議案、千葉都市計画道路の変更についてご説明いたします。

今回、お諮りします路線は、幹線街路3・3・24号塩田町誉田町線でございます。

はじめに、塩田町誉田町線についてご説明いたします。前方のスクリーンをご覧ください。

塩田町誉田町線は、JR蘇我駅の南、約2キロメートル、中央区塩田町を起点とし、緑区誉田町3丁目を終点とする路線でございます。

今回変更いたします箇所は、起点側の国道357号から京葉道路沿い国道16号の交差点付近までの区間でございます。

次に塩田町誉田町線の位置付けについてご説明いたします。

本市では、千葉県内外との交流・連携を強化するとともに、京葉道路や東関東自動車道などの自動車専用道路や、国道などの主要幹線道路で構成された、都市の骨格をなす重要な道路ネットワークとして、3環状7放射の整備を進めております。これらのネットワークにより交通を適切に分散させ、都心部の混雑緩和を図るとともに、拠点間の連絡強化を進めるものでございます。塩田町誉田町線は、この環状道路のひとつであります千葉中環状道路の一部を構成しております。

こちらは千葉中環状道路の位置図でございます。黒い線で示します千葉中環状道路は、画面下側から時計回りに、国道357号、新港横戸町線、京葉道路・国道16号、そして塩田町誉田町線の塩田区間により構成された、延長約22キロメートルの道路でございます。今回変更を行う区間の整備が完了いたしますと、千葉都心部を囲む環状道路がつながることになります。

ここで、今回変更に至った経緯についてご説明いたします。

こちらは東日本大震災以後、本市が平成25年3月に作成しました千葉市津波ハザードマップで、東京湾の入口に10メートルの津波が到達し、水門などの防潮施設の機能が喪失している場合の浸水想定を基に作成したものでございます。斜線の入った赤色の線は津波の避難対象区域、赤の矢印は避難する方向を示しております。青色のモザイク模様が浸水想定エリアを示しております。

今回変更する区間の一部が浸水想定エリアに該当することが判明いたしました。当該区間は、緊急輸送道路として指定される予定であり、現在の地下道方式である掘割式では災害時に道路への水の流入が懸念されることから、避難や救助、物資輸送等の機能を確保するため、構造形式を再検討し、浸水の影響を受けにくい橋梁形式である嵩上式に変更するものでございます。

続きまして、都市計画の変更内容についてご説明いたします。議案書1ページとあわせてご覧下さい。

千葉都市計画道路の変更、千葉市決定。都市計画道路中3・3・24号塩田町誉田町線を次のように変更する。

種別は、幹線街路。名称は、3・3・24 塩田町誉田町線でございます。位置は、起点、千葉

市中央区塩田町、終点、千葉市緑区誉田町 3 丁目でございます。区域は、延長約 8,360 メートルでございます。構造は、4 車線、幅員 25 メートルでございます。変更する箇所は、構造形式の内訳の部分で、表の 2 段目の延長と構造形式及び幅員でございます。この変更に伴い、地表式の延長が約 6,400 メートルになります。

それでは、具体的な変更内容について、ご説明いたします。議案書 3 ページの計画図と同様の図を前方のスクリーンに写してございますので、ご覧下さい。

青色で示しているのが、塩田町誉田町線でございます。左側が海側で国道 357 号、右側が誉田町方面で京葉道路・国道 16 号でございます。

画面左側から、主要地方道千葉鴨川線、市道塩田町 20 号線、都市計画道路新田町村田町線、バス通りであります市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線、JR 内房線がそれぞれ交差しております。

黄色で示している部分は、変更前の区域で、構造形式が掘割式で延長約 350 メートル、幅員は最大で 50 メートルでございます。変更後は、赤色で示しております、嵩上式で延長約 460 メートル、最大幅員が 56 メートルに変更となります。

前方のスクリーンをご覧ください。変更前、掘割式の塩田町誉田町線を国道 357 号から京葉道路方向を見たイメージパースでございます。赤色が本線で、青色が副道でございます。本線は、都市計画道路新田町村田町線、市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線、そして JR 内房線を地下道形式で横断しております。

続いて、変更後、嵩上式の塩田町誉田町線を南側から俯瞰したイメージパースでございます。赤色が本線で、青色が副道でございます。本線は、都市計画道路新田町村田町線、市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線、そして JR 内房線を橋梁形式で横断しております。

こちらは JR 内房線交差部のイメージパースでございます。真ん中に本線、その両側に副道を橋梁形式とし、地表部分に生活道路となります周回道路を設けます。

次に、構造形式の変更に伴う区域の変更についてご説明いたします。議案書 3 ページの計画図と併せてご覧ください。

本路線と市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線が平面交差する箇所で、幅員を 40 メートルから 48 メートルに変更するものでございます。

拡大平面図でご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

沿道利用を確保する副道を青色で示しております。JR 内房線を橋梁形式で横断し、市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線と平面で交差いたします。

こちらは縦断図でございます。JR 内房線と市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線との距離が近いことから、JR 内房線を横断する区間の縦断勾配がきつくなってしまう、道路構造令で規定する縦断勾配 10%を上回ってしまいます。

そこで、JR 内房線と市道塩田町 28 号線及び市道浜野町 52 号線との距離をとり、交差位置を画面の左側に移動することで、副道の縦断勾配を 10%以下に抑えることができ、道路構造令の基準を満たすことができます。これにより、両側を 4 メートルずつ拡幅し、赤色の

部分を新たな区域とし、幅員を 40 メートルから 48 メートルに変更するものでございます。

続いて、周回道路の設置に伴う区域の変更についてご説明いたします。市道塩田町 20 号線と本路線が平面交差する箇所で、幅員を 40 メートルから 44 メートルに変更するものでございます。

拡大平面図でご説明いたします。スクリーンをご覧ください。変更前の平面図でございます。本線を赤色、副道を青色、歩道を黄色で示しております。塩田町 20 号線が本線によって分断される線形となっております。

こちらは、変更後の平面図でございます。塩田町 20 号線を横断可能とし、交差付近におけるアクセス向上の観点から、副道に加えて、緑色の周回道路を設置することといたしました。これにより、十分な歩道幅員を確保することができなくなったことから、赤色の部分を新たな区域とし、幅員を 40 メートルから 44 メートルに変更するものでございます。

続いて、副道の設計見直しによる変更についてご説明いたします。主要地方道千葉鴨川線に合流する副道の線形を見直したものでございます。

拡大平面図でご説明いたします。スクリーンをご覧ください。車両の走行軌跡を予測した結果、安全性向上のため、副道曲線部の拡幅が必要となったことから、区域を変更するものでございます。

最後に変更の理由でございます。議案書 1 ページにお戻りください。表の下に記載してございます。

本市の内陸部と臨海部のアクセス強化を図り、望ましい都市計画道路網体系を確立する本路線に関し、津波による浸水被害の恐れのある地域特性を勘案し、構造形式を再検討した結果、本案のように変更するものでございます。

本案件につきまして、令和元年 12 月 2 日から 16 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 1 号議案の内容でございます。ご審議の程、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 1 号議案、について説明していただきましたが、ご質問、ご意見がありましたらよろしくをお願いいたします。

中村委員。

【中村委員】 いくつか伺います。塩田町誉田町線はいつから計画をして、いつ完成予定となっているのか。なぜ今、行われるようになったのか伺います。

それと、津波による浸水被害の恐れがあるということで、掘割式から嵩上式への対応を図るということですが、経費削減となるのか。嵩上式で騒音、排気ガス、日照など懸念する問題は起こらないのか。住民への変更についての説明をしているのか、用地買収を含めて了解されているのか伺います。以上です。

【北原会長】 事務局よろしいですか。お願いします。

【佐瀬街路建設課長】 街路建設課長の佐瀬でございます。よろしくお願いいたします。

塩田町はいつから計画をして、いつ完成となるのかでございますが、塩田町菅田町線は昭和 44 年 5 月に都市計画決定をされております。今回変更箇所である塩田町区間は、平成 20 年 8 月に事業認可を取得して事業に着手しております。

現時点での事業認可期間は令和 5 年度末までとなっておりますが、事業の進捗状況を見ますと、完成予定は令和 12 年度となる見込みでございます。

なぜ今、行われるようになったのかでございますが、工法変更に対する地元調整の結果、概ねのご理解が得られたと判断いたしましたので、今回、都市計画変更の手続きを実施することといたしました。

経費削減の件でございますが、掘割式で総事業費 177 億円、嵩上式で約 107 億円と想定しており、約 70 億円の経費削減を見込んでいますところでございます。

嵩上式で騒音、排気ガス、日照などの問題についてでございますが、騒音及び排気ガスについては、いずれも環境基準を満たすことを確認してございます。

日照についてでございますが、橋梁区間における本線から北側の住宅の一部に約 1 時間程度、畑の一部に約 3 時間程度、日陰が生じます。住宅に関わる日影時間は最大約 1 時間程度であることから、国の通知により定めのある時間を超えないことから、補償は発生しないものの、本線北側の地権者の方からは日照に対する懸念のご意見をいただいておりますので、引き続き丁寧な説明を行ってまいりたいと考えております。

住民への説明、変更について説明をしているのか、用地買収も含めて了解されているのかでございますが、これまで地権者の方への個別説明や塩田町内会役員の方及び地元の有志で構成される塩田町まちづくり研究委員会の委員の方への説明のほか、地元説明会を開催し、構造変更に対する概ねの理解が得られたと考えております。

なお、用地買収につきましては、反対の意見は伺っておりませんが、各々の方にそれぞれ事情がございますので、引き続き具体的な交渉を続けてまいります。以上でございます。

【北原会長】 どうぞ。

【中村委員】 平成 28 年 6 月 10 日と 6 月 25 日に塩田の町内会の説明会で強い反対意見を受けたように伺ったのですけれども、これは今の日照の問題なのか、概ね理解を得たというところとの兼ね合いがどうなっているのか、お聞かせいただけますでしょうか。

それと、他に見直すべき地域、今回の掘割から嵩上げになりましたけれども、他に見直すべき地域があるのかどうか。

そして今回のこの計画では、今後の浸水被害を防ぐことができるということですが、千葉市として掘割式の地域で被害を食い止める対策というのはどう進めていくのか、分かればお示しください。以上です。

【北原会長】 事務局お願いします。

【日暮道路計画課長】 道路計画課長の日暮秀訓でございます。よろしくお願いいたします。

ご質問の、当初、28 年 6 月の説明会での反対、その後のことということでございますが、まず 28 年 6 月 10 日に同様の説明をさせていただいております。その中ではやはり日照で

すとかを含めて、掘割から嵩上げに変更する理由がなんでなんだというところに起因しまして、ご理解がいただけなかったところでございます。

その後、具体的な内容については変更していないのですが、各々の方々に個別に丁寧にご説明をさせていただき、一定程度のご理解をいただいていた運びでございます。

その後、今年度に入りまして、再び全体での説明会を3回かな、2回か、2回ほど開きまして、一定程度ご理解いただいたというところでございます。説明会の経緯については以上でございます。

構造変更を他にするような路線があるのかということでございますが、津波による浸水想定区域に該当する路線において、現在、立体構造となる路線はございません。そのため、構造の変更を計画している路線というものは、具体的にはございません。

もう一つ、現在ある地下構造の路線についての防災対策ということでございますが、こちらにつきましては、通常、地下に関しましては、ほとんどの施設において強制排水するポンプが設置されております。こちらの点検等を日常的に行っております。実際、台風ですとか大雨が予報されたときには、改めて点検等を行いまして対策を講じております。

その他としましては、万が一冠水してしまった場合に、利用者の方が水没してしまうようなケースがあると思います。これを防止するために案内版の設置ですとか、また、壁の側面に水位がどのぐらいになっているかを表記する水位の表示、水位表示と僕は言っておりますけれども、1メートルだどこだというところを表記するなどして対策しておる次第でございます。以上でございます。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

【中村委員】 一応、防災対策として、あと、経費的には削減できたということですが、住民の方は日照の影響も少なくないわけで、そういう点では全部が、すべて満足のいくような形で進めるというのは簡単ではないかと思っておりますけれども、ぜひ住民本位の上で対応を進めていただければと思います。

ちなみに、冠水の対策は、その前からの表示がないと回り道ができないで、立ち往生してしまったりするので、家の近くにも掘割ありますけれども、もっと前の段階での、今回かなり、色々な浸水の被害が深刻だと思っておりますので、それへの早めからの、もう少し手立てをしていただければと申し上げて終わります。以上です。

【北原会長】 ご要望ということで、よろしく事務局、お願いいたします。

田畑委員、挙手されていましたが、よろしいですか。

【田畑委員】 はい、大丈夫です。

【北原会長】 ほかにご意見、よろしいですか。宮下委員。

【宮下委員】 よろしく申し上げます。

今日、ここに来る途中に、たまたま小学校の同級生と会いまして、実は自転車担当しているんですね、市役所で。今日、行くという話をして、この道路の話も少し話しましたけれども、勾配 10%、自転車的にはちょっときついなと思うのですが、たぶん表示がいろいろと

されて、千葉市としても、いろいろ推しているところだと思うので、その部分について、何か手当とか、このくらいなら大丈夫だよというあたりを教えていただければと思います。

【北原会長】 事務局お願いします。

【佐瀬街路建設課長】 街路建設課長、佐瀬でございます。

JR 内房線を越えるところにはエレベーターが付きます。自転車の方は、おっしゃるとおり 10%の勾配はきついので、エレベーターを使っていただくようになろうかと思います。

【宮下委員】 自転車でエレベーターはオーケーということですか。

【佐瀬街路建設課長】 はい。

【宮下委員】 車道も両方とも大丈夫という感じなのですか。

【佐瀬街路建設課長】 はい。

【宮下委員】 わかりました。ありがとうございます。

【北原会長】 よろしいですか。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 1 号議案、千葉都市計画道路の変更について賛成の方は挙手お願いします。

(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。

続きまして、第 2 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、事務局から説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 それでは、第 2 号議案千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心住宅地区について、ご説明いたします。

こちらは、位置図です。画面中央の赤色で囲まれた区域が幕張新都心住宅地区地区計画の区域です。JR 海浜幕張駅から南に約 0.6 キロメートルに位置しており、区域の面積は今回の変更に伴い、約 88.9 ヘクタールとなっております。

本地区は、まちづくりの基本理念を、国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた 21 世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成としており、平成 2 年 11 月に地区計画を決定しております。

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 31 年 2 月末現在、約 26,000 人が住む街となっております。

続きまして、地区計画変更の経緯についてご説明いたします。

本地区の南東に位置する花見川固定局は、放送大学の番組を東京タワーに伝送するための中継局として、平成元年 12 月に設置されておりましたが、平成 30 年 9 月 30 日、放送大学の地上波デジタル放送終了により、その役目を終えたことから、土地所有者である放送大学学園が鉄塔及び局舎を撤去し、用地を処分することを予定しております。

幕張新都心は、業務研究、教育文化、商業、居住などの諸機能を計画的に配置しており、花見川固定局用地が既存の幕張新都心住宅地区である幕張ベイトウンに隣接していることを踏まえ、幕張ベイトウンと一体的な土地利用を誘導することで、良好な都市環境の維持・保全に繋がることから、当該用地を本地区の区域へ編入するものでございます。

続きまして、地区計画の変更内容について説明させていただきます。

こちらは、計画図その 1 です。計画図その 1 は、地区整備計画区域を示したものです。現在は A-1 街区から B-3 街区の 5 つの街区が決定されています。今回、花見川固定局用地を地区計画区域に編入することに伴い、新たに C 街区（低・中層）を設けます。

こちらは、計画図その 2 です。計画図その 2 は、地区施設である区画道路の位置を示したものです。地区施設の変更はなく、地区計画区域のみ変更しております。

続きまして、計画書です。お手元の資料では、議案書 10 ページの新旧対照表をご覧ください。計画書については、変更が生じる部分を抜粋して説明いたします。前方スクリーンの赤字で示す部分が変更箇所です。

花見川固定局用地の編入に伴い、地区計画区域面積を約 88.9 ヘクタールに変更します。

次に区域の整備・開発及び保全に関する方針です。C 街区の新設に伴い、C 街区に対応する土地利用の方針として、「5 住宅地の利便の増進のため、地区南東の花見川緑地に隣接する宅地に商業機能等の導入を図る。」を追加いたします。

同じく、C 街区に対応する建築物等の整備方針として、「6 花見川緑地に隣接する宅地については、周辺との景観に配慮し、中層・低層の建築物を配置する。」を追加いたします。

次に、地区整備計画のうち、地区の区分の名称及び建築物等の用途の制限の変更内容について説明いたします。お手元の資料では、議案書の 12 ページをご覧ください。

A-1 街区から B-3 街区につきましては、地区の区分の名称として、街区名の後にカッコ書きで形態及び用途地域を記載しておりましたが、街区のめざす代表的な方針である超高層、高層、中層などの形態のみを示すこととし、地区の区分の名称から用途地域を削除することとします。

また、建築物等の用途の制限として、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物を制限しておりますが、こちらの表現が現行の建築基準法の条文と相違があるため、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの」と、現行の建築基準法の条文に合わせ変更します。

次に、C 街区について説明いたします。

地区の区分の名称は C 街区（低・中層）。地区の区分の面積は約 0.5 ヘクタールとします。建築物等の用途の制限は、建築してはならないものを、1 から 11 まで列挙しています。1 住宅、2 兼用住宅、3 共同住宅、寄宿舍又は下宿、4 自動車教習所、5 ホテル又は旅館、6 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内であり、かつ、原動機を使用する場合の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものを除く。）、7 畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホ

テルに附属するものを除く。)、8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの、9 集会場(葬儀を行うものに限る。)、10 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、11 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7項から第10項までに掲げるもの、これらを建築してはならないこととします。

引き続き、C街区におけるその他の制限について説明いたします。

建築物の敷地面積の最低限度は1,000平方メートル、ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでないとします。

建築物の高さの最高限度は15メートルとします。

建築物の意匠の制限は、高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備、通信設備を除く)は、道路、公園、広場等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とするとしてします。

かき又はさくの構造の制限は、「かき又はさく(門柱及び門扉を除く)は、設置しないものとする。ただし、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、この限りでない。なお、この場合においても周囲の環境との調和のとれた構造とする。」とします。

建築物の意匠とかき又はさくの構造の制限については、他の街区と同じ制限内容となっております。

続きまして、地区計画の変更理由です。

本地区南東に位置する花見川固定局用地の処分に伴う土地利用転換に際して、当該用地を地区計画区域へ編入し、一体的に土地利用を誘導することで、良好な都市環境の維持・保全を図るとともに、当該用地をC街区と位置づけ、地区内の利便性を考慮した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の誘導を図るため、C街区について区域の整備・開発及び保全に関する方針、及び地区整備計画を決定するものです。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。

ご説明した第2号議案は、令和元年12月16日から令和2年1月6日まで、案の縦覧を行いましたところ、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ございました。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、本日も配りしている意見書要旨及び市の考え方を説明いたします。

提出されました意見は、C街区の建築物等の用途の制限について、(1)から(4)までございますので、意見に対する市の考え方とあわせて順に説明いたします。

意見書の要旨といたしまして、放送大学学園花見川固定局跡地の処分に際する幕張ベイタウン地区の地区計画への編入につきまして、説明を受けました。しかしながら、幕張ベイタウン協議会が進めているまちづくりの基本的な方向に対し、現在ご検討いただいている地区計画の変更案による規制誘導内容ではカバーしきれない部分があると懸念しています。幕張ベイタウン協議会では、現在、景観法及び千葉市の都市景観条例に基づく景観形成推進

地区の指定を目指して活動していますが、実際の指定にはまだ時間がかかると思われます。このため、幕張ベイトウン地区の景観と居住環境を維持するため、現在検討中の地区計画の変更案の建築物等の用途の制限について、下記のとおり、ご対応ご協力いただきたくお願い申し上げます。

(1) 今後の高齢化の進展に鑑み、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定する都道府県知事の登録を受けるサービス付き高齢者向け住宅については建設可能とされたい。とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、幕張新都心は、業務研究、教育文化、商業、居住などの諸機能を計画的に配置しており、居住機能は幕張ベイトウンと若葉住宅地区のみに配置しております。そのため、その外に位置する花見川固定局跡地（C 街区）については、住宅や共同住宅等の居住機能の立地を制限することとしております。

一般的にサービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途は建物の利用状況や平面計画等により共同住宅や老人ホーム等に分類されますが、C 街区では老人ホームに該当するものを建築することは可能です。

次に、C 街区において建築を制限すべき用途として、(2) から (4) のご意見がございました。

(2) 店舗、事務所等でも、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 1 項に規定する廃棄物の処理及び収集・運搬の事業に供するもの又は危険物を取り扱う事業に供するものは建設できないこととされたい。

(3) 倉庫業の倉庫は用途地域の規制で建築不可ではあるが、その他、自社倉庫やレンタル倉庫（コンテナを利用したもの）なども設置できないこととされたい。

(4) 店舗、事務所等でも危険物の販売・貯蔵又は処理に供するものを取り扱うもの（ガソリンスタンドを除く）は建設できないこととされたい。とのご意見がございました。

これらに対する本市の考え方でございますが、(2)、(3)、(4) ご意見いただきました建築物等の用途につきましては、幕張ベイトウン本体（A、B 街区）においても制限していない用途であり、C 街区のみに制限を設けることは土地所有者の理解を得ることが困難です。

また、C 街区と幕張ベイトウンは幅員 25 メートルの道路で隔てられていることから、本案が幕張ベイトウンの景観や住環境に及ぼす影響は小さいと考えております。

以上、提出されました意見の要旨と、それに対する千葉市の考え方についてご説明を申し上げます。

第 2 号議案の説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】 どうもご苦勞様でした。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おねがいします。

田畑委員。

【田畑委員】 意見だけ申し上げたいと思います。意見書のことについてであります。私の近隣のまちになるわけですが、成熟したまちになりつつあり、意見書の中にも書か

れておりましたけれども、住民の高齢化など、住民ニーズが変化しつつあるまちであります。その中で、市の法的な規制までは困難であるというご意見については了承いたしました。

しかしながら、任意団体の方からお話を伺ったところ、この内容について、十分に理解できるところであります。そのため、打瀬地区の景観及び住環境が今後も維持できるように、土地所有者に対して、地域の発展に寄与するような売却先になるよう配慮されたいということは、市のほうからも、意見書が出たということを踏まえて、しっかりと伝えていただきたいということが意見ございます。以上です。

【北原会長】 ご意見ありがとうございます。事務局を通じて、土地所有者にもこういったご意見があるということを是非お伝えください。

ほかにいかがでしょうか。中村委員。

【中村委員】 お願いします。

放送大学の花見川固定局用地を処分して、店舗や事業所などを整備ができるように計画区域に編入するということですが、先程、述べられた、懸念すべき意見が出されているというところでの対処というか、市として考えがあったわけですが、それについては、どう働きかけをしていくのかというところをお聞かせいただきたいのと、それと、A-2街区、地図上の右下ですが、そこは商業地域と定めていますけれども、立地予定はどうなっているのか、お聞かせいただけますでしょうか。以上です。

【北原会長】 それでは事務局、お願いします。

【橋本都市計画課長】 都市計画課でございます。

まず、最初のご質問、住民から懸念する意見が出されていますが、それへの対策ということですが、今回、意見書の提出がありましたので、この提出者と事前に一度、面談させていただきまして、市の考え方を説明させていただいております。

ベイトウン自体で設けていない制限を、今回C街区だけ設けることについては、やはり、全体的なバランスの問題もございまして、ベイトウンの中でも制限しようということで、合意形成が図れるのであれば、ベイトウン全体で制限しようということであれば、市としても将来的に制限の変更にに関して協力できますというようなことで伝えて参ったところでございます。

それから2番目のご質問でA-2街区ということで、この地区の一番右下に位置する場所と理解いたしましたけれども、この南側のA-2街区、用途地域で言いますと近隣商業地域になっております。今現在、未利用地になっておまして、土地は千葉県企業局でお持ちになられておりますけれども、企業局さんの方で、公募の条件等、現在検討していると聞いております。それ以上の情報はございません。以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 現場も見てきましたけど、本当に一番外れた場所で、商売を行う場合は、どれだけ進めていけるのか、厳しい面もあるのかなと思いました。

放送大学が売却する場合には、市民の方が懸念しているような危険物の扱いなどしない

ように放送大学側に申し入れもした上で不安の解消をすべきではないかと考えますので、そのあたりの見解を伺えればと思います。

それと先程、商業地域のところですが、企業局で公募の条件を検討といっても、もう大分経っている話で、この地域は、かなり全体として買い物するのに不便だと。相当、上のほうに行かないと買い物できるような場所もないとか、検見川浜のそばまで買い出しに行かなくてはならないとか、そういう状況もあると伺っていますので、住民にとって利便性のある誘致も必要ではないかと思うわけですが、そのあたりの配慮などができるのかどうかお聞かせください。以上です。

【北原会長】 事務局お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田でございます。

まず、危険物等を扱う店舗などができないようにということですが、こういった意見がベイトウンの中から出たという話は、放送大学学園にもお伝えしていきたいと思っています。あとは、放送大学学園が一般公募入札で売却を考えているということですので、その条件にできるかどうかというのは、学園側の判断になると考えております。

【橋本都市計画課長】 あと 2 番目のご質問、一番右下のところがまだはっきりしない状況の中で、買い物が不便だというお話ですが、それこそ今回、C 街区ということで位置づけする土地に、我々もそういったものが、商業系ですとかそういう賑わい系のものがここに入ればということで考えておりますので、その実現性について期待していきたいと考えております。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

【中村委員】 賑わいといっても、その場所の広さと、駐車場のスペースをどうするかとか、なかなか、その使うべき場所の制限もあるかと思うので、そのあたり、混乱がないような形で対策を講じていただければということを申し上げて終わります。以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。事務局よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

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変更、幕張新都心住宅地区について、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。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

1 時間くらい経過したので、ここで一旦、休憩を取りたいと思います。今、25 分なので、35 分まで休憩を取ります。

午後 2 時 25 分 休憩

午後 2 時 31 分 再開

【北原会長】 少し早いですが、皆さんおそろいになったようですので、再開をさせていただきます。

第 3 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、蘇我副都心臨海地区について、事務局から説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 それでは、第 3 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、蘇我副都心臨海地区地区計画について、説明いたします。

こちらは位置図です。画面中央の赤の縦縞で示した区域が蘇我副都心臨海地区地区計画の区域です。JR 蘇我駅の西約 0.5 キロメートルに位置しており、面積は約 130.3 ヘクタールです。

本地区は、製鉄工場の移転に伴う遊休地において、蘇我副都心の育成・整備を図り、拠点形成を促進するため、周辺市街地との整合に配慮した土地利用の転換を進めること並びに魅力的な市街地の形成を目指し、平成 14 年 2 月に地区計画を決定しております。現在は、フクダ電子アリーナを含む蘇我スポーツ公園や大型ショッピングセンターが立地しています。

こちらは、計画図その 1 です。計画図その 1 は、地区整備計画区域を示したもので、本地区は、A-1 から D ゾーンに地区を区分し、土地利用の誘導を図っています。今回、C-1 ゾーンと C-2 ゾーンを統合して新たに C ゾーンとする変更を行います。

この後ご説明しますが、地区計画の位置の町丁目変更、A-1、A-2、A-3 ゾーンの利用制限についても一部変更を行います。

計画図その 2、その 3 については、今回変更はありませんので、説明を省略させていただきます。

続きまして、C ゾーンへの統合に関する変更イメージを説明いたします。

こちらは、C ゾーンの利用制限のイメージ図です。C-1 ゾーンでのみ建てられる用途を「ア」、C-2 ゾーンでのみ建てられる用途を「イ」、両方で建てられる用途を「ウ」とすると、今回 C ゾーンへ統合することで、ア、イ、ウいずれも建てられることとします。

次に、今回の変更にかかわる建築基準法の改正内容、項ずれについて、簡単に説明させていただきます。

項ずれは、本日ご説明する第 4 号議案、第 5 号議案と共通する内容です。

こちらは、建築基準法別表第 2 の構成を簡略化したもので、各用途地域と用途地域の指定のない区域が、いろは順に並んでいます。本市の地区計画では、建築基準法別表第 2 を引用して、建築物の利用制限をしている地区があります。

平成 30 年 4 月の改正により、これまで 12 類型だった用途地域に新たに田園住居地域が創設されたことで、建築基準法別表第 2 の構成が変わり、項ずれが生じました。

項ずれに関する変更は、本地区の A-1、A-2、A-3、C ゾーンで生じますが、あくまで建築基準法と地区計画の規定の整合を図るための変更であるため、制限の内容に変更はありません。

それでは、次のスライドより、計画書の変更内容を説明いたします。

こちらは計画書です。議案書 9 ページから 13 ページまでの新旧対照表とあわせてご覧ください。変更箇所を赤字で示しております。地区計画の位置は町名で表記しますが、その町名に錯誤があったことから、今回の変更に合わせて修正します。稲荷町 1 丁目を削除し、稲荷町と蘇我町 2 丁目を追加いたします。

続きまして、計画書の A-1 ゾーンと A-2 ゾーンに関する建築物等の用途の制限について説明いたします。

画面は、変更箇所を抜粋したものです。A-1 ゾーンの (16) と A-2 ゾーンの (16) について、「り」項を「ぬ」項へ変更し、「る」項第 1 号を追加します。「り」項から「ぬ」項への変更は、先程、ご説明した項ずれへの対応のため、制限の変更はありません。

「る」項第 1 号の追加は、自動車修理工場以外の工場に関する制限の変更です。「る」項第 1 号とは、可燃性ガスの製造など、工業地域と工業専用地域のみで建築できる工場の種類のことで、より安全な市街地の形成を図るために制限を今回追加するものでございます。

続きまして、A-3 ゾーンです。内容は、先程の A-1 ゾーン、A-2 ゾーンと同じで、A-3 ゾーンの (17) について、「り」項を「ぬ」項へ変更し、「る」項第 1 号を追加するものです。

次に、C ゾーンに関する建築物等の用途の制限について説明いたします。C ゾーンは、建築できる用途 (1) から (25) で構成されており、今回のゾーン統合で新たにできたため、全ての項目が赤字となっております。説明については、C-1 ゾーンと C-2 ゾーンに共通する項目の説明を省略させていただき、両ゾーンから変更が生じる部分を抜粋して説明させていただきます。

まず、(2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店と (3) サービス業を営む店舗については、C-2 ゾーンでは 3,000 平方メートル以下の床面積制限がありましたが、面積制限のない C-1 ゾーンに合わせました。

(5) カラオケボックスその他これに類するものと (6) ゲームセンターまたはビリヤード場については、C-2 ゾーンでは建築できませんでしたが、C-1 ゾーンに合わせて建築できることとします。

(9) 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いては、C-1 ゾーンでは保育所のみ建築できることとしていましたが、C-2 ゾーンへ合わせて、老人ホーム等も建築できることとします。

続いて、(11) から (17) です。(15) 集会場については、C-2 ゾーンでは葬儀を行うものは建築できませんでしたが、C-1 ゾーンに合わせて葬儀を行うものについても建築できることとします。

(17) については、先程ご説明した A-1 ゾーンから A-3 ゾーンと同じで、項ずれに対応するために「り」項を「ぬ」項へ変更し、工場に関する制限を追加するために「る」項第 1 号を追加します。

続いて、(18) から (21) です。(18) 作業場の床面積の合計が 300 平方メートル以下の自動車修理工場と (19) 危険物の貯蔵又は処理に供するものは、C-2 ゾーンでは建築できませんでしたが、C-1 ゾーンに合わせて建築できることとします。

(20) ポンプ施設は、C-1 ゾーンでは建築できませんでしたが、C-2 ゾーンに合わせて建築できることとします。

続いて、(22) から (25) です。これらは、C-1 ゾーンと C-2 ゾーンの両方で建てられる用途のため、C ゾーンについても引続き建築できることとします。

C ゾーンの用途制限の説明は以上です

続きまして、C ゾーンの壁面の位置の制限と建築物の高さの最高限度ですが、C-1 ゾーン及び C-2 ゾーンと同じ制限内容であり、変更はありません。

D ゾーンについては、変更箇所がないため、説明を省略させていただきます。

最後に、地区計画の変更理由です。C ゾーンについては、これまで C-1 ゾーンと C-2 ゾーンに分けて市街地の形成を図ってきましたが、賑わいの形成に重点を置いた土地利用を図るため、今回、両ゾーンを統合する変更を行うものです。

また、田園住居地域創設に伴い、都市計画法及び建築基準法に一部改正があり、同法と地区計画の規定の整合を図る必要が生じたことから、建築物等の用途の制限の変更を行うものです。

なお、町丁目の表記に錯誤があったことから、地区計画の位置の一部表記を変更するとともに、建築物等の用途の制限について自動車修理工場以外の工場に関する制限の変更を行うものです。

本案件につきましては、令和元年 12 月 2 日から 12 月 16 日までの 2 週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上が第 3 号議案の内容です。ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【北原会長】 どうもご苦勞様でした。

第 3 号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お願いします。

中村委員。

【中村委員】 まず、蘇我副都心地区ですけれども、1,520 億円かけて整備をするということを当初言っておりまして、1,000 億円以上もの経済効果があるかのように市が答えてきました。そもそも、どういうまちづくりを進めてきたのか伺います。そして住民の声を聞きながら進めてきたのか伺います。

商業施設などを整備したあと、工場などが落ち着けば、その後、国道沿いの C ゾーンでは、住宅地の整備を進めていく方向があると言われましたけれども、なぜ今回はこの商業施

設の整備にとどまるのか。使えるということで住宅も入っておりますけれども、主にこの商業施設の意向があるということですので、これについてお聞かせいただければと思います。

それとこの地域では、JFE があるということで、粉じんについても、その蘇我石炭火力発電所計画を考える会で降下ばいじんの問題についても取り上げてきていて、わが党も取り上げてきました。

市も千葉市環境審議会環境保全推進計画部会から市長あてに臨海部における粉じん対策についての提言が出されています。その中で、事業者による法令等の履行状況を適宜確認することや、降下ばいじんの監視強化など、取り組みについて要望されています。市民の健康に関わることであり、対策はどうなっているのかお聞かせください。

また、土壌汚染などがかつて指摘されておりましたけれども、それについてはどうなっているのかお聞かせください。以上です。

【北原会長】 事務局、よろしいでしょうか。お願いします。

【大山市街地整備課長】 市街地整備課長の大山でございます。よろしくお願いいたします。座ってご回答させていただきます。

まず 1 点目の蘇我副都心はどのようなまちづくりを進めてきたのかということでございますけれども、蘇我副都心は、JR 蘇我駅が京葉線、内外房線の交通結節点であるという立地特性や、臨海部の遊休地の活用により、商業、スポーツ、レクリエーション、また防災機能を主体とした、第 3 の都心として快適で魅力あるまちづくりを目指しておるところでございます。

これまで、土地区画整理事業や街路事業、スポーツ公園等の都市基盤整備を順次進め、また、ハーバーシティ蘇我など商業、アミューズメントなどの誘致が進められてきたところでございます。

それから、二つ目の住民の声を聞きながら進めてきたのかということでございますが、蘇我駅周辺につきましては、地元町会や商店会で構成する、JR 蘇我駅周辺地区まちづくり協議会を平成 20 年度に立ち上げてございます。

蘇我駅周辺地区の調査、研究をするとともに、分科会として、蘇我のまちをプロのサッカーチーム、ジェフユナイテッド千葉のホームタウンとして育てる活動をレッツエンジョイ蘇我として、市も参加して進めているところです。

また、臨海部におきましては、現在、地元企業により、蘇我臨海部まちづくり推進協議会を立ち上げてございます。臨海部における賑わいと活力あるまちづくりを目的として、情報交換や蘇我駅からの美化活動などを行っているところでございます。

【橋本都市計画課長】 変わりました、都市計画課でございます。

3 番目のご質問、C ゾーン、今回変更する場所ですけれども、住宅地の整備が進められていくという方向を示されながら、なぜ今回、商業施設の整備にとどまるのかというご質問に対する考え方でございますけれども、将来的に住宅地の整備を進めていくという方向性は、現

在も維持してございます。

ただ、現状は商業施設の出店需要があることから、商業的に土地活用を進めていきたいとの土地所有者からの要望があったところでございます。

それから、最後の粉じんですとか土壤汚染に関するご質問ですけれども、大変申し訳ないのですが、こちらにつきましては、環境部局の所管になりますので、当審議会でお答えすることは差し控えていただきたいと思います。申し訳ございません。以上でございます。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

【中村委員】 まず、賑わいや経済効果というところ言えば、サッカーの開催時など週末は混雑するものの、通常、かなり賑わいがあるとは言えない状況もあるのではないかと思います。

やはり、住民のその声を聞きながら進めていくということが本当に必要だと思いますし、その商業施設について希望があるから土地利用を統合していくということですが、今日ちょっと現地を見てきたのですけれども、JFE が持っている、車が止まっている駐車場、国道沿い C ゾーンのところで、ほかはもう商業施設として既に土地利用が使われていたから、そこを使いたいというのは、その駐車場のところをどうにか対応するというぐらいで、あとはもうほとんど、活用する土地はないかなと思いましたが、それはそういうところの手だてをするということで、想定されているのでしょうか。

将来的に住宅地といっても、もう 10 数年前にこの話を聞いたときにも、とにかく粉じんですとか、あと国道沿いだということでの交通量が多いところで、以前でしたらもう少し桜が植えられて、木があって、少し自然環境が多少なりともあったのが、全部伐採されて、無くなってしまって、環境問題から考えても、なかなかふさわしい場所というように言えなかったのではないかと思います。それについてのお考えというのはどうかということをお聞かせいただけますでしょうか。

粉じん対策は、この場で控えたとしても、議会のほうでまた引き続き取り上げていきたいと思っておりますので、やはり環境問題も含めて、まちづくりを考えていかななくてはならないと思っておりますので、指摘はさせていただきます。以上です。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

新たな土地利用をする C ゾーン、駐車場がある場所がそうなのかという話ですが、駐車場ですと使っているところは、JFE スチールの社員用の駐車場として使っております。ここは今後も駐車場として必要な場所と伺っております。ですので、今、商業的土地利用したいと考えている場所は、また違う場所、C ゾーンの中でもまた違う場所になっております。

将来的に住宅を目指していくのに、住環境としてあまりよくないのではないかという話ですが、これについてはもともと、住宅ゾーンにしていくという考え方は、JFE スチールが工場を沖合の方の西工場と言いますが、そちらのほうに移転をしていくということを前提に考えられておまして、その移転自体が、今現在は進んでいるわけではありませので、

そういった移転が進んで、居住が入ってもいいような環境が整ってくれば、土地所有者の JFE スチールがここを住宅に変えていきたいと、土地所有が JFE スチール 1 社ですので、地区計画を変更するということも、その時に可能であると考えております。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 現実にはかなり難しい話で、普通、自分の立場であそこに住みたいなんて一般的に思わないですね。だからそういうことを考えても、人口が減っていく中で、わざわざ宅地を提供する場所に相応しいかという、どう考えても住宅地というのは現実的でないということは 10 数年前から表明していたことですので。わかりました。

駐車場以外の場所で、一体どこにそういう展開できるような場所があるのか、ちょっと見た中では、ほとんど、もうすでに事業を展開しているので、一体どこをどうするのかということが、ちょっと見た限りでは分からなかったですね。だから、そういう意味で、さっき言ったような事業が、少し全体として統一されて、もう少し今使っているところの住み替えをするというような発想でいるという理解でよろしいでしょうか。以上です。

【北原会長】 事務局よろしいですか。

【桜田都市計画課長補佐】 具体的にどこの場所で、これから土地活用していくか、JFE スチールさんが公にしていないものですから、ここで申し上げることはできないのですが、先程、お話のあった駐車場の所ではないということでございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

【中村委員】 今回、商業地域で設置しやすいようにということでの地区計画の変更ですけども、そもそもこの JFE の進めたい意向に沿った形で開発を進めていて、住民本位での整備ではなく、蘇我副都心についての大型開発を進めていくことについては、わが党は疑問を思っておりまして、議案そのものに異論はありませんけれども、根本的な問題から賛成できないということを表明して終わります。以上です。

【北原会長】 それでは、ご意見ということでお願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、第 3 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、蘇我副都心臨海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。

続いて、第 4 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、ちばリサーチパーク千葉地区、それと第 5 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区、この 2 議案は、建築基準法の改正に伴う変更ですので、事務局から一括で説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 それでは、千葉都市計画地区計画の変更について、関連いたします第 4 号議案、ちばリサーチパーク千葉地区、第 5 号議案、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、説明いたします。

なお、これからご説明する第 4 号議案及び第 5 号議案は、先程の第 3 号議案でご説明した項ずれにより変更が生じたもので、建築基準法と地区計画の規定の整合を図るための変更であるため、制限の内容に変更はありません。

はじめに、第 4 号議案、ちばリサーチパーク千葉地区地区計画の変更について説明いたします。

こちらは、位置図です。画面右寄りの赤の縦縞で示した区域がちばリサーチパーク千葉地区地区計画の区域です。画面左端にある千葉都市モノレール千城台駅の東約 5 キロメートルの市街化調整区域内に位置しており、面積は約 48.2 ヘクタールです。

本地区は平成 8 年度から開発行為により整備され、良好な環境の維持・保全や適切な土地利用の誘導を目的として、平成 26 年 3 月に地区計画を決定しております。現在は、工場や倉庫・物流関連の企業が立地しています。

こちらは、計画図です。本地区は、A、B、C の 3 つに地区を区分し、土地利用の誘導を図っています。今回、計画図の変更はありません。

続きまして、計画書の変更箇所を抜粋して説明いたします。変更箇所を赤字で示しております。建築物その他の工作物の整備の方針他、計画書中の建ぺい率の「ぺい」の字をひらがなから漢字へ変更します。これは、建築基準法等に字句修正があったため、今回変更するものでございます。

次に建築物等の用途の制限です。A 地区の 2、5-7、6、7-5 と B 地区の 2、5-8、6、7-7 について、第 3 号議案、蘇我副都心臨海地区地区計画と同じ理由で項ずれが生じたことから、「ぬ」項を「る」項へ変更するものです。

続きまして、地区計画の変更理由です。都市緑地法等の一部を改正する法律による田園住居地域創設に伴い、平成 30 年 4 月に都市計画法及び建築基準法に一部改正があったことから地区計画を変更するものです。

第 4 号議案の説明は以上です。

続きまして、第 5 号議案、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の変更について説明いたします。

こちらは、位置図です。画面中央の赤の縦縞で示した区域が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の区域です。高田インターチェンジの南約 0.2 キロメートル、JR 外房線菅田駅の北東約 0.6 キロメートルの市街化調整区域内に位置しており、面積は約 26.1 ヘクタールです。

本地区は、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、平成 29 年 8 月に地区計画を決定しております。現在は、造成工事が完了したところと聞いております。

こちらは、計画図です。本地区は、A、B の 2 つに地区を区分し、土地利用の誘導を図っています。今回、計画図の変更はありません。

続きまして、計画書の変更箇所を抜粋して説明いたします。変更箇所を赤字で示しております。建築物その他の工作物の整備の方針他、計画書中の建ぺい率の「ぺい」の字をひらがなから漢字へ変更します。

次に建築物等の用途の制限です。A 地区の 2、3-5、3-6、4、5-5 について、項ずれが生じたことから「ぬ」項を「る」項へ変更します。

最後に、地区計画の変更理由です。都市緑地法等の一部を改正する法律による田園住居地域創設に伴い、平成 30 年 4 月に都市計画法及び建築基準法に一部改正があったことから地区計画を変更するものです。

第 5 号議案の説明は以上です。

第 4 号議案及び第 5 号議案につきましては、令和元年 12 月 2 日から 12 月 16 日までの 2 週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【北原会長】 ご苦労さまでした。

第 4 号議案と第 5 号議案を説明していただきましたが、ご質問、ご意見ございましたらお願いします。

中村委員。

【中村委員】 それでは、4 号議案と 5 号議案を合わせて質問させていただきます。

まず 4 号議案の建築基準法の項の改正のみということですが、そもそも、この地区での整備がどこまで進んでいるのかお聞かせください。

それと、5 号議案の方も、A 地区と B 地区の進捗状況はどうなっているのかお聞かせください。以上です。

【北原会長】 事務局お願いします。

【柿沼企業立地課長】 企業立地課でございます。

まず 1 つ目のちばりサーチパークのそもそもこの地区の整備状況がどうなっているかにつきましては、令和 2 年 2 月 3 日現在、千葉市側 16 区画のうち 12 区画が宅地分譲され、残り 4 区画が空き状況となっております。なお、残り 4 区画のうち 3 区画はメガソーラー用地として暫定利用されており、商談が成立すれば、更地で引き渡しするという予定となっております。

続いて、第 5 号議案の A 地区と B 地区の進捗状況がどうなっているかにつきましては、こちら、パワーポイントの画面を見ていただきたいと思います。土地利用計画平面図となりますが、こちらの産業用地の分譲は、地区整備計画上の地区区分にある A 地区、B 地区の区分で分譲を行っているというわけではございませんで、開発区域の区域外から伸びる道路により北側 2 区画、南側 4 区画、合計 6 区画に分割して分譲しております。

造成工事については、12 月に概成し、今年度中の完了を目指しております。

企業誘致の状況としては、6区画中3区画が商談済み。残り3区画が商談中となっております。以上です。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

【中村委員】 まず、ちばリサーチパークの方ですけれども、今後も、市民に有効利用、活用できるようにということで、佐倉と確か、隣り合わせで対応しているかと思うので、かなり、最初からこの土地を全部順調に使われていたような状況ではなくて、今日に至ったのかなということでしたので、ぜひ活用していただければと思います。

それと、2つ目、5号議案の件ですけれども、先程、最初にA、Bということで説明がありましたので、その地域では、大分、その住民にとってはいわゆる住宅も張りついてきて、必要な施設の誘致も求められているということなので、交通渋滞の解消などを含めた、利便性の追求だけでなく、対策をぜひ、していただきたいと所属の議員からも要望として言われておりますので、ぜひ対応をお願いしたいと思います。以上です。

【北原会長】 ご意見ということでよろしいですね。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。

石井委員。

【石井委員】 リサーチパークと誉田の件についてお聞きしたいのですけれども。

リサーチパークは、ソーラーをやるというようなお話しだったと思うのですけれども、この地主は、今現在どういう状況になっているのか。

それから誉田については、住宅分譲のような形で、産業用地を分譲していくと思うのですけれども、この用途地域はそれぞれ、どういう用途地域になっているのか、まずお聞きしたいと思います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

リサーチパーク、それから高田インターチェンジ周辺地区、両方とも現在は市街化調整区域です。従いまして用途地域の指定はございません。

【北原会長】 お願いします。

【柿沼企業立地課長】 企業立地課になります。

リサーチパークのソーラーの持ち主というところは、三菱地所の方で持っております。

【北原会長】 よろしいですか。

【石井委員】 当初から三菱がやったのですよね、これ。それから、高田については、明治大学から買って、非常にコネクションがあって、長い間できなかったのが1つの会社がやるようになったのですが。用途地域について、これは所管が違うのかもしれないけれども、税金はどのような形になっているか。というのは、例えば、ほかの千葉市に工業団地等あるわけですけれども、工業専用地域、準工業地域だとかあるわけですが、その場合、それぞれ税金を払っているわけですが、同じようにやっているかどうかをもし答えられれば、教えていただきたいと思います。

【北原会長】 事務局，よろしいですか。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

ここは市街化調整区域ということで、市街化調整区域では、まず、都市計画税、土地や家屋の評価額の 0.3% に相当する都市計画税がかかっておりませんので、それが市街化区域との違いです。

それから、実際ここが市街化区域になるということになりますと、いくらになるかわかりませんが、その評価額自体が高くなると思われますので、その分の税金の違いというのが出てくるということでございます。

【北原会長】 よろしいですか。

【石井委員】 そうすると、リサーチパークも同じようなことが言えるということですか。市街化調整区域ということであれば。

【桜田都市計画課長補佐】 考え方は同じでございます。

【北原会長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決に関しては、1 議案ずつ行います。

まず、第 4 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、ちばリサーチパーク千葉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。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

次に第 5 号議案、千葉都市計画地区計画の変更、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。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

これで 5 つの議案、すべて終了しました。どうもご協力ありがとうございました。

本日の議案審議は以上です。事務局の方へマイクをお返しします。よろしくお願いします。

【司会】 ありがとうございます。

これを持ちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

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。

午後 3 時 10 分 閉会