

第 163 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 平成 21 年 7 月 23 日(木)

場 所 プラザ菜の花 3階「菜の花」

## 目 次

議事日程

出席委員名簿

議題一覧表

1 . 開 会 .....	1
2 . まちづくり担当部長挨拶 .....	1
3 . 定足数の報告 .....	1
4 . 出席委員、県職員の紹介 .....	1
5 . 議長の指定 .....	2
6 . 議事録署名人の指名 .....	2
7 . 非公開議案等の審査 .....	3
8 . 議案審議 .....	3
第 1 号議案 .....	4
第 2 号議案 .....	17
9 . その他（報告事項）	
「高度地区指定に関するガイドライン」研究会報告について .....	19
10 . 閉 会 .....	21

## 第163回千葉県都市計画審議会 議事日程

平成21年7月23日(木)

- 1 開 会
- 2 まちづくり担当部長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 出席委員、県職員の紹介
- 5 議長の指定
- 6 議事録署名人の指名
- 7 非公開議案等の審査
- 8 議案審議  
第1号議案、第2号議案
- 9 その他(報告事項)  
「高度地区指定に関するガイドライン」研究会報告について
- 10 閉 会

第163回千葉県都市計画審議会  
 平成21年7月23日(木曜日)  
 於・プラザ菜の花 3階「菜の花」  
 午後1:30～午後3:03  
 出席委員 20名

第163回千葉県都市計画審議会出席委員

(順不同敬称略)

構成	氏名	摘要	
学識経験者	高橋 洋二	都市計画	日本大学総合科学研究所教授
	内山 久雄	都市計画	東京理科大学理工学部教授
	大島 有紀子	法律	弁護士
	吉成 儀	経済	(財)千葉県社会保険協会会長
	曾根 陽子	建築	日本大学生産工学部教授
県議会の議員	浜田 穂積	千葉県議会議員	
	河上 茂	千葉県議会議員	
	鈴木 昌俊	千葉県議会議員	
	武田 正光	千葉県議会議員	
	篠崎 史範	千葉県議会議員	
	三輪 由美	千葉県議会議員	
	川本 幸立	千葉県議会議員	
関係行政 機関の職員	厚木 進 (代理・家坂幸夫)	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長)	
	皆川 芳嗣 (代理・久保正樹)	農林水産省関東農政局長 )	
	神谷 俊広 (代理・奈良三男)	国土交通省関東運輸局長 千葉運輸支局首席運輸企画専門官)	
	菊川 滋 (代理・前田陽一)	国土交通省関東地方整備局長 )	
	五十嵐 邦雄 (代理・植村紀之)	千葉県警察本部長 )	
市町村の長を 代表する者	熊谷 俊人	千葉市長	
	岩田 利雄	東庄町長	
市町村議会の 議長を代表 する者	小川 勇	印旛村議会議長	

第 1 6 3 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 1 年 7 月 2 3 日 提 出

- 第 1 号 議 案      佐倉都市計画事業寺崎特定土地区画整理事業の施行規程及び  
事業計画の変更の縦覧に係る意見書について
- 第 2 号 議 案      建築基準法第 5 1 条ただし書の規定による処理施設（産業廃棄物処理  
施設）の敷地の位置（横芝光町）について

## 1. 開 会

司 会 ただいまから第163回千葉県都市計画審議会を開催します。

## 2. まちづくり担当部長挨拶

司 会 はじめに、まちづくり担当部長よりご挨拶を申し上げます。

まちづくり担当部長 まちづくり担当部長の黒澤でございます。

今年は例年より早く梅雨明けしましたが、最近、ぐずついた天候が続いております。委員の皆様方には、大変お忙しい中をご出席いただき、ありがとうございます。

本日の審議会は、本年度最初の審議会でございます。議案としては、区画整理事業の変更に関する議案、建築基準法51条ただし書に関する議案の2件です。後ほど担当課長から説明させますので、よろしくご審議のほどお願いします。

また、その他として、本年5月に策定した高度地区ガイドラインの概要についてあわせて説明させていただきますので、よろしくお願いします。

司 会 次に、配付資料の確認をお願いします。

- 1 第163回千葉県都市計画審議会 議案書・資料
- 2 議事日程
- 3 委員名簿
- 4 座席表
- 5 第1号議案当日配付資料
- 6 「高度地区指定に関するガイドライン」研究会報告について

以上でございます。

## 3. 定足数の報告

司 会 続いて、事務局より定足数の報告をいたします。

事務局 定足数について報告します。

本日の出席委員は、委員定数28名のうち現在のところ20名で、千葉県都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、2分の1以上の出席をいただいております。

以上でございます。

## 4. 出席委員、県職員の紹介

司 会 続いて出席委員の紹介ですが、本審議会の委員のうち、新たに就任いただいた方をご紹介します。

県議会議員の委員として、河上様でございます。

武田様でございます。

篠崎様でございます。

なお、花崎様におかれては、所用のため本日は欠席でございます。

次に、関係行政機関の委員として、財務省関東財務局長の厚木様でございますが、本日は代理委員として千葉財務事務所次長の家坂様に出席いただいています。

同じく、経済産業省関東経済産業局総務企画部長の黒岩様ですが、所用のため本日は欠席でございます。

同じく、国土交通省関東運輸局長の神谷様ですが、本日は代理委員として千葉運輸支局首席運輸企画専門官の奈良様に出席いただいています。

続きまして、市町村の長を代表する委員のうち、千葉市長の熊谷様でございます。

また、市町村議会の議長を代表する委員として、千葉市会議長の小柳様ですが、本日は所用のため欠席でございます。

同じく浦安市会議長の岡本様ですが、本日は所用のため欠席でございます。

以上でこのたび新たに就任いただいた方のご紹介を終わります。

なお、本日、関係行政機関の委員で代理出席している委員の方々については、お手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

なお、恵委員は、急遽、所用で欠席する旨、連絡をいただいております。

次に、本日は平成 21 年度第 1 回目の審議会ですので、県の出席職員を紹介させていただきます。

黒澤 まちづくり担当部長でございます。

富田 県土整備部次長でございます。

穴倉 県土整備部次長でございます。

増岡 県土整備部次長でございます。

前島 県土整備部次長でございます。

吉田 県土整備政策課副課長でございます。

石井 都市計画課長でございます。

横田 県土整備部副技監でございます。

大橋 都市計画課副課長兼都市計画室長でございます。

松井 都市整備課長でございます。

色部 建築指導課長でございます。

以上で職員の紹介を終わります。

## 5 . 議長の指定

司 会 それでは、議事に入らせていただきます。

本審議会は、千葉県都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、よろしく申し上げます。

## 6 . 議事録署名人の指名

会 長 はじめに、本審議会の議事運営規則第 10 条第 3 項の規定により、議事録署名人を指名します。

浜 田 委 員  
吉 成 委 員  
よろしく申し上げます。

## 7 . 非公開議案等の審査

会 長 次に、非公開とすべき案件があるかどうかの審査を行います。

本日ご審議いただく案件は、既にご案内申し上げたとおり、土地区画整理事業の施行規程の変更及び事業計画の変更の縦覧に係る意見書 1 議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連 1 議案の合計 2 議案でございます。

非公開の取り扱いについては、「千葉県都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」第 2 条のただし書に非公開とすることができる規程がありますが、事務局からの提案はありますか。

事務局 本日の審議会に諮問・付議された 2 議案は、第 1 号議案において意見書 3 通及び意見書の要旨等の資料を添付しておりますが、匿名等に行っているため、「公開に関する取扱要綱」第 2 条のただし書に該当する非公開案件はないということではいかがでしょうか。

会 長 ただいまの事務局提案について、皆様の意見、質問はございませんか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは、本日の審議会において非公開とする案件はないということで進めます。傍聴人がおられましたら、事務局は入場させてください。

(傍聴人 入場)

会 長 議事に入る前に、傍聴人の皆様へ傍聴上の注意を申し上げます。

先ほど事務局よりお配りした傍聴要領を読んでいただき、その内容をお守りください。

なお、傍聴要領に反する行為をされると退場していただくことがあるので、あらかじめご了承ください。

次に、報道関係の方がおられたら、事務局は入場させてください。

事務局 本日、報道関係の方はお見えになっておりません。

## 8 . 議 案 審 議

会 長 それでは、議案の審議に入ります。

本日ご審議いただく案件は 2 件です。いずれも重要な案件ですので、十分にご審議くださるようお願いします。

また、議案は既に手元に届けた議案書のとおりですので、従来どおり議案の朗読については省略します。

これより議案の審議に入りますが、事務局においては、議案の説明は簡潔にお願いします。



## 第 1 号議案

会 長 それでは、

第 1 号議案 佐倉都市計画事業寺崎特定土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の変更の縦覧に係る意見書について

を議題とします。

事務局の説明を求めます。

事務局 第 1 号議案について説明します。

本議案は、独立行政法人 都市再生機構が佐倉市で施行している寺崎特定土地区画整理事業について、国土交通大臣が「施行規定の変更及び事業計画の変更の縦覧」を行った結果、提出された意見書について審議をいただくものでございます。

寺崎地区は、JR 佐倉駅西方 500m に位置する面積約 46ha の土地区画整理事業ですが、寺崎地区の説明の前に、独立行政法人 都市再生機構が施行する土地区画整理事業の事業計画が決定されるまでの手続の流れについて説明します。

スクリーンをご覧ください。

まず、一番上の四角で囲ったところからですが、都市再生機構が事業計画等の案を作成します。国土交通大臣に事業認可申請を行い、これを受けて国土交通大臣が案の縦覧を行います。この案に対する意見書は、法の規定により知事に提出されます。

次に青枠で囲った部分です。知事は、提出された意見書について本審議会の意見を聞いて、その意見を付して国土交通大臣に送付します。

意見書の審査そのものは国土交通大臣が行い、意見の採択あるいは不採択が決められます。

したがって、本審議会においては、提出された意見書の内容について審議いただくこととなりますが、事務局からは、意見書の内容について縦覧された事業計画に反映させる必要があるか否かの観点から説明をします。

それでは寺崎地区の概要について説明します。

議案書 7 ページの位置図と、資料 1 - 1 の 1 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

赤い枠で囲まれた区域が本地区であり、JR 佐倉駅の西約 0.5km に位置する面積 46.3ha の地区でございます。

総事業費は、約 130 億円から 8 億円を減額し約 122 億円で、事業施行期間は、今回の変更で 4 年間延伸し、平成 29 年度までとなっております。

平均減歩率は 43% です。

また、事業の進捗率は、平成 20 年度末現在、事業費ベースで約 71% となっております。

設計の概要ですが、議案書 8 ページの設計図、またはスクリーンをご覧ください。

この図に示すとおり、都市計画道路 3 本を基本とし、区画道路を適宜配置するとともに、近隣公園 1 カ所、街区公園 3 カ所、区域の北側に 1 号調整池、南側に 2 号調整池が計画されています。

次に、今回の事業計画及び施行規程の主な変更内容を説明します。

議案書 9 ページの変更対照図及び資料 1 - 1 の 1 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

まず、道路に関しては、小規模な区画道路の形状・面積の変更で、図面の の部分で 8

カ所、街区公園の形状・面積の変更は、 の部分で3カ所あります。

緑地の形状・面積の変更は、図面左下のほうにある の部分でございます。

変更の内容は図面の左下に拡大図で示しておりますが、都市下水路を外側に拡幅したことにより緑地面積が減ったものです。

都市下水路の形状・面積の変更は、同じく図面左下の の部分で、幅員4.6mから6.8mにするものですが、施工上の理由から拡幅したものでございます。

2号調整池形状・面積の変更は、図面の最も左端にある の部分です。容量を約1万2,000 m<sup>3</sup>から約8,000 m<sup>3</sup>にするものですが、佐倉市の治水計画の見直しにより2号調整池への流入量が減少したため容量が減ったものです。

設計の主な変更内容は以上のとおりですが、都市下水路と2号調整池は佐倉市の計画に基づく施設で、地区内に配置されておりますが、地区外の汚水排水を調整することを主な目的として設置され、今回の変更もこれらを理由として変更するものです。

次に、事業施行期間ですが、工事工程の見直しにより施行期間を4年間延伸し、平成29年度末とします。

なお、換地処分は平成24年度を予定しております。

資金計画の変更の主なものとして、資料1-1の2ページをご覧ください。

総事業費は、約130億円から122億円となり、約8億円の減額でございます。

大変申し訳ありませんが、表の中に1カ所訂正がございます。2ページ中段の資金計画・支出の項目に「建設利息」とあるが、「建設利子」の間違いです。「建設利子」と訂正くださいますようお願いいたします。

以上が事業計画の変更概要でございます。

ただいま説明しました「事業計画の変更及び施行規程の変更」について、平成21年1月23日から2月5日まで縦覧に供したところ、3通の意見書の提出がありました。

議案書1ページの意見書提出者一覧をご覧ください。

名前は、Aさん、Bさん、Cさんとさせていただきます。

なお、意見書を提出された3名は、いずれも地権者の方ではございません。

意見書の写しは、議案書2ページから6ページにございます。資料1-2に要旨を取りまとめております。

これらの意見はすべて事業計画に関するもので、施行規程に関するものはございませんでした。

また、意見の内容については、同趣旨のものがあるので、分類して整理しました。

本日お手元に配付したA4横版の「第1号議案 当日配布資料」により、意見書の要旨及び意見に対する考え方を説明します。

「当日配付資料」1ページをご覧ください。

最初に「設計の概要(土地利用計画)」に関する意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・「行政文化施設用地」は今回の変更で「行政文化等施設用地」と幅を持たせた土地利用が提案されておりますが、どのような土地利用、あるいは施設建設を予定しているのかを関係者に説明する必要があります。

との内容です。

この意見に対する考え方としては、当該用地については佐倉市が購入しないこととなったため、佐倉市と都市再生機構は土地利用のあり方について協議していくと聞いております。関係者に対する説明については、佐倉市と都市再生機構は、今後の協議内容を踏まえ、その条件について説明されると聞いております。

2ページをご覧ください。

「設計の概要（造成計画）」に関する1点目の意見です。

Aさんにおいては、

- ・寺崎地区は佐倉市の洪水ハザードマップによれば、最悪の場合、2階の軒下まで浸水の危険性がある箇所となっています。

Cさんにおいては、

- ・佐倉市の洪水ハザードマップによれば、印旛沼周辺と同様に5m以上の水没地域に指定されています。これらは5m以上の盛土によって解決されたのでしょうか。

Bさんにおいては、

- ・開発地域は、佐倉市洪水ハザードマップによれば、洪水危険地域です。南と北に遊水池が予定されており、洪水時の水の避難場所となっていますが、これで不安は解消されるのでしょうか。

との内容です。

スクリーンをご覧ください。

これらに対する考え方として、佐倉市の洪水ハザードマップは、利根川上流域で概ね200年に1回起こる大雨が降ったことにより利根川が氾濫した場合に想定される浸水の状況を国土交通省がシミュレーションしたものであり、本地区は造成前の地盤高からおよそ2～5mの想定浸水深の区域となっております。

ハザードマップでは、2～5mと幅を持たせた表記となっていますが、本地区の浸水深の詳細は、造成前の地盤高から最大で2.92mと想定されています。

本地区は、造成前の地盤高に対して約3.5mの盛土をしていることから、利根川が氾濫した場合でも浸水しない区域となります。

南と北に予定されている調整池については、地区内及びその周辺の雨水を安全に排水するための施設であり、ハザードマップで想定している利根川氾濫時の洪水の調整を目的として設置しているものではありません。

次に、「設計の概要（造成計画）」に関する2点目の意見ですが、

Cさんにおいては、

- ・国土交通省河川局は、利根川の計画高水流量を下げるために、印旛沼を通して1,000 m<sup>3</sup>の水量を東京湾に流すとしていますが、印旛沼に直近して流入する高崎川周辺の湿地帯に住宅地を造成するのはどういう考えかと思えます。

という内容です。

これに対する考え方としては、国土交通省は平成18年に利根川水系河川整備基本方針を策定後、説明会等を重ね、関係機関等の意見を聞くとともに、現在、有識者会議を開くなどしながら、利根川水系河川整備計画を策定中とのことでした。

この策定にあたっては、「利根川からの洪水時の配分量は、印旛沼の水位を考慮して調整するので、印旛沼流域の安全は確保される」と公表されています。

3 ページをご覧ください。

「施行期間」に関する意見です。

Aさんにおいては、

- ・地盤改良に時間を要していることから、今後の工事進捗に関しても大変危惧されま

す。

との内容です。

この意見に対する考え方としては、地盤改良工事に予想以上の時間を要したため工期が延びているが、残りの事業量を勘案した結果、変更施行期間内で事業完了すると聞いております。

次に、「資金計画」に関する1点目の意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・商業地にはベイシアが営業し、ケーヨーD2が進出予定で、進出企業とは20年の借地契約です。保留地処分金が事業予定額に届かないのは明らかであり、事業費の不足分は今回の変更によって機構の負担になっています。

この意見に対する考え方として、当地は既に4社の企業が進出しており、借地契約を結んだ土地については既に処分済みであるため、保留地処分金が事業予定額に届かないということはないとのこととです。

次に、「資金計画」に関する2点目の意見ですが、

Bさんにおいては、

- ・地盤が脆弱で、工期が延びて事業費も膨らんでいるようです。

売買価格も下落状態のときに、この赤字をどこが担うのでしょうか。

この意見に対する考え方として、工期は、地盤改良工事に予想以上の時間を要したため延びていますが、事業費は、公共残土活用による土工事費用の減少や効率的な工事展開等により、約8億円の減額となっております。

また、昨今の地価の下落を踏まえて、保留地処分収入が減額となっておりますが、工事費の縮減等による支出の圧縮及び都市再生機構負担金の増額により対応しております。

4 ページをご覧ください。

「関連事業」に関する意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・当初緑地帯であったところを、都市下水路を拡幅して緑地面積が狭まりました。都市下水路の拡幅の目的が理解できません。

調整池容量が1万2,000 m<sup>3</sup>から8,000 m<sup>3</sup>と減少しています。この変更に伴う影響等、説明が必要です。

との意見です。

これらに対する考え方としては、都市下水路と南側の2号調整池は、佐倉市の治水計画に基づき佐倉市が施工する施設であるため、本区画整理事業の事業計画上、別途事業とされております。

都市下水路の拡幅は、平成13年10月の豪雨によりJR佐倉駅を中心に水害が発生したことにより、老朽化した都市下水路の改修を緊急に実施したものです。

スクリーンをご覧ください。

この図は都市下水路の周辺を模式的に表わしたもので、水は図面の下のほうから上のほうに流れ、高崎川に流入します。

南側の2号調整池の容量が減ったのは、下流域の水害被害を軽減するために佐倉市で治水計画の見直しが行われ、上流にある大崎台調整池（スクリーンの下の方にある四角いところ）の改築により都市下水路の流量の削減が可能となりました。

その結果、都市下水路の水量を調整することを主な目的とする2号調整池への流入量が減少したためと聞いております。

なお、都市下水路の拡幅、調整池の容量変更については、事業主体である佐倉市より地区内外の皆様を対象に説明会が行われたと聞いています。

次に、「施行者」に関する意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・「独立行政法人整理合理化計画」の流れの中で、都市再生機構がどのような形態になるのか不透明です。精算も含めて、都市再生機構が開発に最後まで責任を負い続けるのか説明を求めます。

Bさんにおいては、

- ・都市再生機構が25年にニュータウン事業から撤退という中で、その後の事業の責任主体がどうなるのでしょうか。

という意見です。

これらに対する考え方としては、都市再生機構の組織については、「独立行政法人整理合理化計画」の中で「政策目的に沿って業務の見直しを行った上で、業務に即した組織形態を検討する」とされています。独立行政法人通則法に基づき、国土交通大臣から指示を受け、第二期中期計画を定めています。

この中で、事業については平成26年3月31日までに工事完了、平成31年3月31日までに土地の供給及び土地の処分完了を目指すこととしております。

都市再生機構は、今回の事業計画の変更の中で、平成30年3月31日までに事業を完了することとしていますが、平成24年度には換地処分が完了する見込みと聞いています。

5ページをご覧ください。

「事業計画以外の事項」の1点目の意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・大型店舗の進出撤退に伴う地元中小商店への影響についても、開発側が十分な説明をすべきと考えます。

この意見に対する考え方としては、大型店舗の進出については、進出事業者が法令に基づき説明、手続を進めるものと考えています。

次に、「事業計画以外の事項」の2点目の意見ですが、

Aさんにおいては、

- ・公共下水道工事は当地区では市が費用を負担していますが、下水道工事の算出費用、管理費の按分、清算金の扱いについて説明が必要です。

Bさんにおいては、

- ・下水道工事は佐倉市の負担でなされています。説明をお願いします。

Cさんにおいては、

・佐倉市は、一般宅地造成開発に関して住居者負担として下水道工事を行っています  
が、税金で負担させて危険な土地造成に走るのは許されないことだと思ひます。  
との意見です。

これらに対する考え方としては、本地区内の公共下水道の取り扱いについては、佐倉市  
と都市再生機構の協議により平成 14 年に協定書を締結しており、その中で公共下水道は  
佐倉市の事業として実施し、実際の工事は都市再生機構に委託するとされています。

この工事費及び工事管理費の取り扱いについては、佐倉市と都市再生機構の協議により  
それぞれの費用が算出されると聞いています。

以上、意見書の内容とその対応方針について説明しましたが、意見書の内容について縦  
覧された事業計画に反映させる必要があるか否かという観点から、今回提出された内容は  
すべて事業計画に反映させる必要はないと考えております。

なお、意見書提出者の一人から、口頭意見陳述を行いたい旨、意見書に記載されていま  
すが、都市再生機構の施行する土地区画整理事業については、土地区画整理法の規定に基  
づき、提出された意見書の審査庁である国土交通大臣が処理することとなります。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださるようお願いいたします。

会 長 　　ただいま第 1 号議案の事務局の説明が終わりました。

本件について、意見、質問をいただきたいと思ひます。

委 員 　　スケジュール、費用負担、事業計画そのものの 3 点について質問させていただきます。

まずスケジュールですが、期間が 4 年間延伸します。その理由が、軟弱地盤の地盤改良  
に時間がかかったということですが、普通考えると、事前の事実調査をすれば地盤がわか  
ります。そして軟弱地盤対策はどうすればいいかというのがわかると思ひます。なぜ 4 年  
間も期間が延伸するのか、軟弱地盤を理由にするというのは私は非常にわかりません。な  
ぜなのか。それから、延伸にはほかの要因があったのではないか。それから、既に今、商  
業施設を建設していますが、その部分は地盤の問題はないのかどうか。それを伺いたい。

それから、UR の平成 25 年のニュータウン事業からの撤退問題の中で、先ほどの話で  
は、4 年間延びるけれども平成 24 年に仮換地が終わるということですが、今後、いろい  
ろな要請もあり、売れる可能性もなきにしもあらずといったときに、UR の 25 年にニュー  
タウン事業からの撤退等の絡みの中で、先ほどの説明を見ると、31 年 3 月 31 日までに  
土地の供給及び土地の処分完了を目指すことにしているということ。今は平成 24 年  
で仮換地が終わるということ。では、あとどのくらいまで UR の事業の中において延伸が  
可能なのかどうか、そこら辺を確認したいのです。

次に 2 番目の費用負担のことですが、保留地処分金が 20 億近く減っているということ  
で、結局、UR が 14 億円負担増ということですが、この意見の中にも指摘されたように、  
地価がどんどん下落していく中で、さらに下落が考えられるわけ。そうすると、それ  
を一体誰が負担するのでしょうか。この意見書の中では、UR が負担すればそれは問題な  
しとする立場ではないと思ひますが、佐倉市が負担する可能性はあるのかどうか。その点  
を質問させていただきたい。

3 点目に、計画そのものですが、先ほどの話の中で、確か 5 ページ目、「大型店舗の進  
出撤退に伴う地元中小商店への影響についても、開発側が十分な説明をすべきと考える」  
という意見書の要旨に関して、それは進出事業者が説明して手続を進めるものということ

ですが、意見書提出者の趣旨と違う回答であると思います。というのは、ここに大型店舗が進出することによって地元の中小商店への影響をどう考えるかということは、開発側であるUR並びに佐倉市がきちんと説明すべきことであって、そこら辺の商圈に関するアセスを考えていないのではないかと思います。

私は、先週、現場に行き、いろいろ見たら、今、ショッピングセンターが建っています。郊外型の大型ショッピングです。ところが、用途地域は近隣商業地域ということで、自転車とか歩いて行かれる範囲の商店が建設されるべきところに、車で来る大型ショッピングが建っています。計画的に非常に不似合いなものがあります。そういう意味での、地域の元からの中小の商店と、そして大型ショッピングと、きちんとした整合性ある計画は事前に練られていたのかどうかをお尋ねしたい。

それから、佐倉市が行政文化施設の用地をもう買わない、そしてそこに何かをつくるという具体的なものは今のところはもうなくなったということにおいて、コアの施設がないという中において、この計画そのものの将来性は本当にあるのだろうかということが、意見を出された市民の方々、関係者の方々のコメントだと思います。その辺はどうなのか。

以上、大きく3点について質問させていただきます。

会 長 今、委員から4点質問がありました。これについては、事務局だけではなくて、UR、佐倉市からもお答えをいただかなければいけません。まず事務局から説明、回答をお願いしたいと思います。

事務局 まず、4年間の工期延期は妥当かどうかということですが、予想以上の軟弱地盤であったので4年間延びるということで、いま委員がご指摘のように、ほかの理由があったのではないかということに関して、そのようには聞いておりません。

それから、現在立地している商業上の場所に問題があるのかなのか、この辺については私どもは承知していないので、URにお答えいただきたいと思います。

それから、都市再生機構の事業であとどれぐらいまで延伸可能なのかという質問がありました。これについても、私どもではお答えできないと思います。

それから、費用負担の問題で、地価下落がさらに進んで佐倉市が負担する可能性まであるのではないかという心配だと思いますが、この辺についても、私どもとしては都市再生機構からはそのようには聞いていませんが、はっきりしたところについては都市再生機構からお答えいただいたほうが正確かと思えます。

大型店舗の出店の話ですが、この辺については、商業地域等については市の総合計画、マスタープラン等に基づいて計画されており、県の都市計画審議会、地元の説明会などを経て決定されているということですので、その時点で調整が図られているものであると思います。個別の個々の出店業者については、それぞれ法律があるので、その法律に基づいて説明がなされているということです。

行政文化施設がコア施設としてなくなってしまって、この開発がどうなるのだろうかということですが、この辺については市の問題だと考えますので、佐倉市からお答えいただくのが適切かと思えます。

都市再生機構 まず、4年間の事業期間の延伸ということですが、先ほど県から説明があったように、地盤が思ったより悪かったということですが、これは施工前には一定の調査は当然するわけですが、満遍なくすべてのポイントを調査するというにはならないので、

工事を施工している中で予想以上の沈下が生じたりすると、当然、盛土の時間を長くするとかいうことで時間がかかります。特にJRと近接している場所ですので、JRの鉄道本線との関係の調整とか、なかなか難しいことがあり、事業期間を今回延伸せざるを得ないという状況になったということです。

それから、商業施設について問題ないかということですが、そういう対応をすることで時間は延びたが、一定の地盤に強化して商業施設のほうに渡しているということです。

それから、25年の撤退ということですが、国からは「撤退」という言葉はありませんが、25年度までに工事を完了しなさいと言われていています。今回の事業計画変更も、それに従って事業を円滑に行うために今回事業計画の変更をしているということで、平成24年度末に換地処分、これが概ねの工事完了になると思いますが、そういうことで工事を完了するということで進めていますので、今の段階でそれ以上時間が延びるということは私どもとしては考えておりません。

それから、費用負担ということで、地価下落が今後続いたらどうかということですが、今後の話は、そういう面では地価の変動というのは誰もわからないわけですが、前回の事業計画の変更から今回の変更の間に、おっしゃるとおり地価下落がありました。私どもは、工事費の効率的執行なり方法を見直したりして、工事費の削減をしました。それでも実は保留地処分金の収入ダウンはそこまで届かず、届かない分は今回は機構が負担しているということです。今回はこういうことで対応しているわけですが、今後のことについては、区画整理事業は関係者の方々の理解、協力をいただきながら事業を進めるということですので、今後、地価下落だけでなく、いろいろな事業環境の変動が予想されると思いますが、関係者の協力をいただきながら、事業を、先ほど国から示された事業期間の中でやっていきたいと考えております。

それから商業施設の話ですが、ここの寺崎地区は、佐倉市の中心市街地活性化の考え方の中で、佐倉市はいろいろな地域資源が点在しており、そういうのを連携させて、ここの地域も、人が集まってきて地域に回遊するようになるということを目指してこの地区の市街地を形成していこうということになっているので、むしろこの地区の市街地の形成といったものが佐倉市の地域全体の活性化に資するということではないかと考えています。

それから、行政文化施設を買わないということになったということで、これは佐倉市の決定で、私どもとしてはいたし方ないわけですが、ここの地区は商業・業務、文化交流等の地域拠点、佐倉市の核をつくろうというのが当初の構想であり、その中で確かに行政文化というもの大きな核がなかなか見えてこないという状況ではありますが、商業・業務等の機能をこの地区に誘致するというのは当初からの佐倉市の計画でありますので、行政文化といったものの核が今見えないということではありますが、この地区の開発が地域の発展に資するものだと考えています。

佐倉市　いまURから説明があった内容を少し補足します。

質問の中の、地価の下落に伴う佐倉市の費用負担はあるのかという話です。これについては、現在の負担については、平成14年に協定を結んでいるわけですが、この負担以外に佐倉市が今後負担していくことはないと考えています。

次に、行政文化施設用地というコアがなくなるということで、先ほどURから説明をしていただきましたが、佐倉市の考え方としても、行政文化施設用地を佐倉市は買わないと



いうことは表明しましたが、これに代わる施設については、今現在も施設誘致について関係機関へのPRを市のほうでも進めております。できるだけ当初の目的に見合うような、行政文化施設に見合う市の出先機関とか、民間施設を利用した中での施設誘致、そういうものを今現在も検討しているので、これは理解していただきたいと思います。

委員 軟弱地盤の地盤改良の問題に関しては、時間をかけてやるものと、時間がないときは時間をかけずにやる、二つの方法があると思います。今回は、そういう意味から言うと、事業の進捗とか保留地処分の問題も含めて時間があるなということで、時間のかかる軟弱地盤工法に変えたのではないかと私は思うのですが。

ただ、ここでそれだけ地盤が悪いということであれば、液状化の問題は相当あるのではないかと思います。液状化の問題というのは、昔は10mぐらいの深さにおいて液状化というのは言われました。もっと深くから大きく液状化する可能性があるということで、洪水の問題としていろいろ指摘されていましたが、そこら辺の液状化の問題として大丈夫なのか、その辺の見解を伺いたい。

それから、先ほど、25年にURがニュータウン事業から撤退ではないのだということですが、そうすると、そのスケジュールから言うと、平成24年に仮換地が終わるのがもうリミットなのだという解釈でいいのでしょうか。先ほど、25年のその事業から見て24年にどこまで延ばすのかということに関して答えがなかったもので、そういうところでもスケジュール的にももうこれ以上の余裕がないのだということなのかどうなのかということで、再度お尋ねしたいと思います。

それから、先ほどの、今後の費用負担はどうなのかということ。これは意見書の中で市民の方、関係者の方が憂慮しているところですが、今の話だと、佐倉市としては出す・出さない、URとしては今後の事業の中で関係者といろいろ協力しながらやっていきたいということで、そこら辺が確実に地価が下落するということが明らかな状況の中で、やっぱりそれはURとしてちゃんと負担するのだという方針があるのかなと思いましたが、そうではなくて、その場合は関係者と協議の中で佐倉市の負担というのも頭の中に入っているということなのか、URに伺いたい。

それから、事業の問題に関して言うならば、商圈のアセスです。先ほどから何回も言っているように、中心市街地のいろいろな疲弊の問題と、大規模ショッピングの中心市街地に対する影響の予測というのは、ほとんど実際どこでもやってきませんでした。それをなぜやらないのか、やるべきではないかということに関係者の方は指摘されていると思いますが、そこら辺もきちんと調査した上で、関係の中小の商店の方々にもきちんと説明する、それが必要ではないかと思いますが、その点について再度お願いします。

都市再生機構 まず地盤の話ですが、液状化ということですが、この地区でこれまで液状化の議論はあまりしたことはありませんが、液状化は基本的には砂層の地盤だと思います。ここは粘土質であるので、その対象外だと考えていますが、これについては私も今正確な知識を持ち合わせていないので、もう一度帰って確認させていただきたいと思います。ここで私の個人の知識の範囲だけで答えるのは不適當だと思います。

それから、費用負担ということですが、今後、確かに地価下落がまだ続いて下がっていくだろう、今後その収入不足分ができたならどうするかということですが、いろいろな手法、私どもが今までやっている中では、補助金をもう少しいただくようなことを考えたり、私

どもが負担しなければいけないということになると当然そういうことも考えますので、今ともかく収入が減ったら都市再生機構が負担するのだということに関しては、今の時点で私どもが「その分は我々が負担します」ということは、決して……。この場でそういうふうに「わかった」ということではありません。基本的には、できるだけ支出も今後減らしていく、効率的にやっていくことだというふうに考えていますが、それでも足りない場合にどうするかというのは、先ほどの繰り返しになりますが、関係者の方々にまた相談させていただくということです。先ほど佐倉市からは、佐倉市としてはこれより増すことはない。役割分担の中で下水道整備費については佐倉市が全額負担しているので、佐倉市の立場としてはそういうことだというふうに考えています。

商圈、アセスという話ですが、私どもはあくまで都市計画事業として行っており、今回のベシアなりケーヨーD2等については、都市計画の範囲内で建設可能な施設が建っているということであり、その施設の規模が妥当かという意味では、都市計画上はそれに適合しているということでありまして、地元の商店街との調整はどうかという意味では、大店立地法の中での調整があるということで、それは私どもの役割ではないと考えます。

会 長 一つ確認したいのですが、先ほど事務局から、「24年に換地処分」とありました。委員は「仮換地指定」と言われましたが、これは換地処分のことでしょうか。

都市再生機構 24年度換地処分ということです。換地処分をすると、昔の土地が新しい土地になって、登記簿が全部新しい土地になります。そのときには、当然、公共施設の道路とか公園は基本的にはできています。

会 長 あと、清算業務だけが残るということですか。

都市再生機構 はい。そのとおりです。

佐倉市 先ほどの中で、既設商店街の問題。いろいろ大型店が進出する、あるいはこれからD2が入ってきますが、今URが説明した中で、大店法の中の業務説明というものについてはD2も当然これからやっていくとは思いますが、基本的に既設商店街の衰退というか、そういうのは相当影響が出てくるのではないかという話の中では、佐倉市のほうでは、中心市街地活性化事業というものを、当然寺崎地区も含めて、JR周辺の商店街、あるいは京成佐倉周辺の商店街を含めて、エリアの中のそういう検討も行っています。したがって、そういうものに対する今後の展開については、佐倉市としては、今現在、寺崎地区も含めた中で総合的な商業振興も考えていかなければいけないのではないかという判断をしています。ですから、現段階で寺崎地区の中に大型店が進出してどうのこうのという話については、具体的に私のほうでこの場でお答えできるものではありません。

委 員 意見を言わせていただきますと、URの平成25年との絡みの中でこの事業が実際どうなるのかということへの関係者の方の意見、それから今後の地価下落の中でこの費用負担が佐倉市の負担になるのかどうか、それが市民のほうに覆い被さってくるのかどうかということへの不安と疑問、あわせて、中心市街地との関係の中で今回の開発そのものが全体としてバランスがとれたものなのかどうかということに関する不安について、これは私は妥当なものだと思います。そういう意味で、事業計画にその点に関してこの意見書の内容を反映することには賛成させていただきたい。

委 員 都市下水路の拡張と緑地の減少に関する変更ですが、先ほど説明いただいたのは、私が聞いているところでは、施工上の都合とお話しになったかと思います。一覧表を見ると、

一つは、既に緊急実施したものだから、やってしまったということなのでしょう。その次の段落を見ると、水路の流量そのものを削減したと書いてある。施工上の都合というのはどういう施工上の都合なのか、もう1回説明いただければと思います。

佐倉市 都市下水路を緊急的にやったという件ですが、寺崎の都市下水路の改修工事については平成14年から16年までに実施しました。これは、工事の着手後に、既設水路の基礎に松杭等あるいは栗石等があり、これが支障になるということが判明したので、当初予定していたコンクリート矢板水路の施工に替えて、施工性あるいは経済性を検討した中で、既設の水路の躯体の両側に鋼矢板を打設し、その鋼矢板をそのまま水路の壁として鋼矢板水路で整備したということで、緊急な問題ということで都市下水路の整備についてはやらせていただいたという経緯があります。

今の下水路の断面図を示していますが、赤で塗られたものは拡幅したものです。それ以前については、真ん中に四角く4mほどあったものを6m80に拡幅したということです。

委員 既にやったということですか。

佐倉市 そうです。既にやったということです。

委員 この寺崎土地区画整理事業の全体像とか意見書が3人の方から出ています。読ませていただいたときに一番の印象は、なぜこの地域が区画整理の対象になったのか。一番思うのは、地盤が非常に軟弱なところ。ここが共通した意見の中に出されているわけです。根本的な話になってしまいますが、この土地は、印旛沼に注ぐ鹿島川とか高崎川に挟まれて、大雨が降ると必ず道路冠水、通行止めを起こすところで、そもそもここを開発するという点について、今となってはということがありますが、本当にここがふさわしいのだろうかという根本的な疑問を私は感じますが、この点についてどうなのかお聞きしたい。

なぜそう聞くかといいますと、今の県の説明を聞いても、地盤改良工事に予想以上の工期を要しました。その原因は、予想以上に地盤が悪かったということです。つまり、その開発を行う地盤をきちんと把握していなかったということ。この点については非常に大きな責任があるのではないかと思います。1番目の質問とも絡みますが、その点についてどうお考えなのかということをお聞きしたい。

地盤がきちんと把握されていなかった、そのところからまた次の不安につながるわけですが、県は3.5mの盛土をしているから大丈夫だと説明されました。しかし、今、地震の問題であるとか、今テレビで水による被害が連日報道されていますが、幾ら5mの盛土をしたとはいえ、地盤沈下の心配なども佐倉にお住まいの皆さん方に聞くと非常に強いようです。この点で本当に大丈夫と言い切れるのかということ再度お聞きしたい。

最後に、今後の保留地処分のご質問されていますが、改めて、変更前の保留地処分の平均単価の金額と、変更後の平米単価の金額、近隣の地価の公示価格、これは商業地、一般の住宅のところもあるかと思いますが、参考までにお聞かせください。

以上、よろしく申し上げます。

会長 最初に、この区域の区画整理をするということについては都市計画で既に定まっております。今回は事業計画でありますので、計画の是非にまで遡る議論はできませんが、これが次の議論につながるとすれば、できるだけ簡潔に説明いただきたいと思います。

四つの質問がありましたが、これは県のほうと機構のほうとそれぞれ分けて説明いた

きます。

事務局 会長から話があった都市計画の話に絡む件、ここが開発に本当にふさわしいところなのかということに関して、補足ですが、先ほども述べたように、この辺は市の総合計画やマスタープラン等がまず策定されて、それに基づいてそれぞれ説明会とか都市計画審議会とか、そういう一連の手続を経て決定されているものであるもので、妥当なものではないかと考えています。

それから、最後にご指摘の保留地処分金の件です。

保留地処分金については、変更前が 11 万 4,000 円です。変更後は平米当たり 9 万 2,700 円。平均単価です。

それから近隣の地価公示はどうなっているかということですが、ここから近い、500m ぐらいしか離れていませんが、地区外の地点が 2 点あり、佐倉市鐺木町で 7 万 9,500 円、佐倉市大崎台 1 丁目というところは 11 万 5,000 円でございます。

そのほかの質問については、詳細にわたりますので、それぞれの部署からお答えいただければと思います。

会 長 今の 7 万 9,500 円と 11 万 5,000 円というのは、地目はどういう……。

事務局 7 万 9,500 円については第 1 種中高層住居専用地域です。11 万 5,000 円は商業地域です。

会 長 それでは、機構のほうから回答いただける部分はありますか。

都市再生機構 一つは、地盤の話が出ましたが、沈下がまだ進むのではないかとということではありますが、これは具体的な細かい数字は持っていませんが、先ほど 3.5m を盛るという話をしましたが、これは将来の沈下も踏まえて現地盤よりも平均 3.5m 高くということなので、盛っている最中に当然どんどん地盤が沈下しており、悪いところでは 2 m ぐらい沈下しています。その残留沈下を今後どの程度にすればいいかということで、詳細な土質調査もして、必要な盛土期間をとって盛土しているので、残っている沈下というのは一定の許容される範囲に入っていると考えています。

単価については、いま県から説明があったように、保留地の処分金の平均単価としては、前回は 11 万 4,000 円、今回は 9 万 3,000 円ですが、今回の 9 万 3,000 円というのは平均に均してということですので、過去に既に処分した土地については過去の実績を入れて、今後のものについては現時点の単価を言っているわけで、その平均単価が今回の 9 万 3,000 円ということですよ。

委 員 今、回答がありました。今の回答は聞いても非常に不安があると私は率直に思いました。今こうした地球環境の問題の中で、2 m 下がっている、それで大丈夫なのかということを感じました。さらに、保留地の処分単価の問題では、11 万 4,000 円から 9 万 2,700 円に下げましたが、近隣の住居では 7 万 9,500 円ということで約 1 万 3,000 円の開きもあります。やはり地盤の脆弱さ、いま景気が非常に悪化しているということ。近隣と比べてもこういう処分単価で本当に見通しが持てるのだろうかということからして、今回 3 人の方の意見が上がっていますが、加えて、ベイシア 大型店が進出しているけれども、20 年の借地契約ということも意見書の中に書かれています。近隣の地元中小商店への影響もそういう点では大変危惧もされるところであるので、以上をもって私は 3 人の方の意見については都市計画審議会として付すべきだという意見を強く思っています。

委員 よくわからないところを何点か教えてほしいと思います。

一つは、多分当初は売却を予定していたのが、いわゆる商業地を事業用借地で借地にしたということで、既に保留地処分金の中に入っているということですが、これは一般論としての話ですが、売った場合と借地にした場合は、入ってくる金額は変わってくるものなのかどうかということをお尋ねしたい。

あと、先ほどから話題になっている例えば行政文化等施設、これらについても、今後、売却を考えているのか、それとも借地というのも考えているのか、

それから、先ほど委員からも話があった点ですが、よくわからないのは、拡幅は緊急上必要でやられたのだらうと思いますが、調整池自体は、下流の部分の調整池を小さくして流量が減るという書き方をされていますが、流量を減らすのになぜ拡幅が必要だったのかというのが理解できなかったの、その部分を教えていただきたい。

都市再生機構 売却の場合と借地の場合ということですが、実質的に私どもに入る金額は、売却ですと、土地を引き渡した時点で売却代金、販売価格×面積の収入が入ります。借地の場合は、毎月、何㎡ということ貸しているの、それに対する月の賃料がどんどん入ってきます。それが20年ということ、当然ながらその差は全く違います。

ただし、今回、区画整備事業でやっていますので、20年の借地は20年の間には当然ある金額にはなってきますが、20年後までこの区画整理事業の資金収支を閉じないでずっと持っていることはできませんので、区画整理事業としては、賃料を算出したときの基本の単価、要するに譲渡したときには幾らというところから賃料は出てくるので、その価格で区画整理事業者としては土地の収入があったということで資金計画上はみなしています。今後、場合によっては進出事業者が賃料値下げとかあるかもしれませんが、そういったことは区画整理事業には影響がないということです。

それから、行文施設の土地について今後売却か借地かということですが、当然ながら私どもは、国からの指示があるように、平成30年度までには土地の供給及び処分を完了しなさいということなので、基本的には売却ということではいいわけですが、当然ながらお客様がいらっしゃるので、その方の意向に沿うということになります。場合によっては借地ということも十分考えられるかと思えます。

佐倉市 調整池の容量の関係ですが、都市下水路の改修、あるいは2号調整池の整備については、既に平成8年度から都市下水路の整備に着手していました。そういった中で、平成13年10月10日の大雨によってJR佐倉駅周辺は多大な被害を被ったという事実がありました。そういったことで、この都市下水路流域の見直しを図ってきました。その結果、当初は下水道計画である時間50mmの降雨で計画していましたが、先ほどの被害があったというようなことで、当初の調整池の容量、1万2,000トンと計画していましたが、大雨によってそれ以上の予定ボリュームが出てきたということで、都市下水路から高崎川へ流れる許容排出量が20トンという制約がありますが、10月の大雨で約36.6トンという流出量があり、過流量の16~17トン进行调整する必要があるということで、先ほど話した都市下水路流域の見直しを行い、あるいは調整池の見直しを行ってきた結果、区域外にもう一つ調整池をつくるとか、既設の調整池を拡幅するとかということもいろいろ検討してきましたが、都市下水路の上流域にあった大崎台調整池、これは民間の開発によって設置された調整池ですが、この調整池を構造を変えて、調整池に都市下水路の雨を流入させるよう

に変更したところ、大崎台の調整池で増量が見込まれたということで、今回、2号調整池の容量を減らした代わりに大崎台のほうで増量を図ったということで、流量配分を検討して今のような形にしたところです。

それから都市下水路の拡幅ですが、先ほど話したとおり、これは調整池が減ったということと全く関係ありません。やむを得ず施工ができなかったため拡幅したということです。

委員 素人で申しわけないのですが、そうすると、借地の場合はURが地主として土地を持ち続けるという理解でよろしいでしょうか。その場合は、例の国の「何年までに処分下さい」ということとの矛盾は生じてこないのでしょうか。

都市再生機構 賃貸施設については、ここだけではなくてたくさんあり、そこについて賃貸を証券化してそれを処分するというを以前やったこともあり、そういった手法も今後取らざるを得ないのかもしれませんが。本来は売却して所有権を渡すということが多分国から一番求められていることではあります。土地を活用するという意味では、借地ということメニューからはずすわけにもいかないということもあり、そういった賃貸施設がこのほかにもあり、それを最終的にどうするかについては、今後また国との協議ということになるかと思えます。

会長 ほかにありますか。

(「なし」の声あり)

会長 それでは採決します。

第1号議案について、本審議会として提出された意見書に対し審議を行った結果、いずれの意見についても施行規定及び事業計画に反映させる必要性は認められない旨、答申することに賛成の委員の方は挙手をお願いします。

( 挙 手 多 数 )

会長 賛成多数です。

よって、千葉県都市計画審議会条例第5条第4項の規定により、第1号議案について審議した結果、意見書についてはいずれも施行規定及び事業計画に反映させる必要性は認められない旨、答申することに決定します。

## 第2号議案

会長 次に、

第2号議案 建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設(産業廃棄物処理施設)の敷地の位置(横芝光町)について

を議題とします。

事務局の説明を求めます。

事務局 第2号議案について説明します。

議案書の見出し2をお開きください。案件は、建築基準法第51条ただし書許可に係るものです。

1ページをご覧ください。

処理施設の位置について説明します。

ご審議いただく案件は、有限会社現代興業が横芝光町に設置する産業廃棄物処理施設の

敷地の位置に係るものです。

敷地面積は約 1 万 6,458 m<sup>2</sup>で、敷地は工業専用地域内に位置しています。

付議理由は記載のとおりですが、工業専用地域内に敷地があること、主要な搬出入路は幅員 10mの町道にあることなど、千葉県建築基準法第 51 条ただし書許可基準を満たしていることから、都市計画上支障のないものと認められます。

なお、本申請については、産業廃棄物処理施設の設置許可とあわせて一般廃棄物処理施設の設置許可も申請されておりますが、これについては、一般廃棄物処理施設としての敷地の位置について、去る 7 月 7 日の横芝光町都市計画審議会に付議され、可決されております。

2 ページをお開きください。

計画概要について説明申し上げます。

施設の種別は産業廃棄物処理施設で、廃プラスチック類を 1 日当たり 14.4 トン破碎処理するものでございます。敷地内の建築物は、既設の建築物 4 棟でございます。

本施設は、平成 19 年 1 月に一般廃棄物処理業の許可を取得し、当該敷地において既に許可を要しない範囲の一般廃棄物の処理を行っております。

今回、産業廃棄物である廃プラスチック類を 14.4 トン処理することになることから、建築基準法第 51 条の許可が必要となるものです。

続いて 3 ページ、あわせてスクリーンをご覧ください。

はじめに位置図により説明します。

申請に係る敷地は、図面上部の赤く塗った場所ですが、これは J R 総武本線横芝駅から北に約 4 km の位置にあります。敷地は旧光町が造成した光工業団地内にあります。用途地域は工業専用地域に指定されております。

次に、4 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

計画図について説明申し上げます。

搬出入路は、敷地の西側にある県道横芝停車場吉田線、もしくは敷地の南側にある主要地方道八日市場八街線を経由して幅員 10mの水色で着色した部分であります横芝光町道 1501 号に至る経路です。1501 号沿いに出入口を設けています。

搬出入に伴い発生する交通量は、1 日当たり 10 トン車 10 台、4 トン車 6 台の計 16 台を計画していきまして、既設道路の交通量に与える影響は軽微なものです。

続きまして、スクリーンをご覧ください。

付近建築物用途現況図により説明します。

赤く着色した部分が敷地ですが、敷地は青色の一点鎖線で示されたラインの工業専用地域内にあります。北側の幅員 10mの町道に面しており、また周辺の主な施設としては、敷地の北側に光スポーツ公園、西側に下総光テレビ中継放送局が立地しています。また、最も近い民家まで距離は 100m以上となっております。

続きまして、スクリーンをご覧ください。

配置図により説明します。

敷地内の建築物は、工場棟、事務所棟、ペレット加工棟、便所棟の合計 4 棟で、すべて既設の建築物です。破碎処理の破碎機は工場棟内部に設置されており、防振ゴムを設置するなど、騒音、振動、粉塵等の対策を行っております。

搬入された廃プラスチック類は、工場棟内部で破碎処理された後、再生原料となります。敷地の周囲を高さ 1.8mのネットフェンスで囲い、緩衝緑化を行うことで、周辺環境に配慮した施設計画となっております。また、駐車スペースも適切に確保されています。

最後に、環境対策について申し上げます。

環境部局による事前協議が 4 月 14 日付で終了しており、産業廃棄物処理施設の設置許可申請書が 5 月 27 日付で提出されています。

環境に対する影響については、環境部局から、支障のないことを確認しております。

また、横芝光町からも、本許可に関しては支障がない旨の意見をいただいております。

説明は以上でございます。

よろしくご審議くださるようお願いいたします。

会 長 第 2 号議案の事務局の説明が終わりました。

本件について何か意見、質問はありますか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決します。

第 2 号議案を原案どおり可決することに賛成の委員の方は挙手をお願いします。

( 挙 手 全 員 )

会 長 全員賛成。

よって、千葉県都市計画審議会条例第 5 条第 4 項の規定により、第 2 号議案を原案どおり可決することに決定します。

以上で、予定された議案の審議はすべて終了しました。

## 9 . その他（報告事項）

### 「高度地区指定に関するガイドライン」研究会報告について

会 長 続きまして、本日は、議事日程 9 「その他」として 1 件あるようです。

事務局から説明をお願いします。

事務局 「高度地区指定に関するガイドライン」の概要について説明します。

スクリーン、またはお手元の資料をご覧ください。

本ガイドラインは、市町村が中心となった「高度地区ガイドライン研究会」において、去る 5 月末に取りまとめたものです。この研究会は、千葉市をはじめとする 13 市町及び県で構成しております。

高度地区は都市計画法第 8 条に規定される地域地区の一つで、隣地への日照、良好な市街地の維持や形成のため、市町村において建築物の高さの最高限度を定めるものでございます。

高度地区に係る本県の取組でございますが、昭和 47 年、県において「高度地区（最高限）の決定要綱」を定め、平成 6 年に改正しておりますが、これを参考に各市町村において都市計画決定しております。

平成 19 年度末現在、26 市町村において約 2 万 6,000ha が指定されております。



次に、高度地区ガイドラインの策定の経緯でございますが、平成 12 年の地方分権一括法における都市計画法改正により市町村の権限が拡充され、また、近年、各市町村において地域の特性に応じたまちづくりを進めていくことが強く求められているところであります。

このような状況の下、高度地区に係る諸問題を解決するため、昨年、先ほどの研究会を立ち上げ、議論を重ね、本年 5 月に「高度地区ガイドライン」として取りまとめたものでございます。

これまで県の要綱を参考にして第 1 種、第 2 種の 2 種類の高度地区を市町村が定めてまいりましたが、このガイドラインでは、現行の日影規制とも整合を図るために、現行の第 1 種、第 2 種の高度地区は引き続き指定できることとしたほか、絶対高さも選択肢に加えて、高度地区のメニューを増やしたものです。

それでは、ガイドラインの概要、制限内容についてご説明します。

左側が現行の第 1 種高度地区、いわゆる北側斜線制限で、5 m 立ち上がり、そこから先は北側の隣地境界線からの距離に応じて斜めに建築物の高さの制限を加えているという内容です。

このような場合、工場跡地のような大規模な敷地では、北側隣地境界線から離れると比較的背の高い建築物が可能となります。

これに対応するため、今回のガイドラインの制限内容は右側となりますが、これまでの第 1 種高度地区の制限内容に加え、一番右側となりますが、一定の高さ、例えば 20m とか 31m で頭打ちとなる、絶対高さの制限を併用するメニューを付け加えたというものでございます。赤いところが今回追加した部分です。

次に第 2 種高度地区ですが、これは第 1 種高度地区の立ち上がり 5 m が 10m ということで倍になって、あとは同じように北側の隣地境界線から斜めに高さの規制をしているというものです。これについても絶対高さの制限を併用するメニューを加えたというものでございます。

さらに、今回、絶対高さのみを制限内容とするメニューを、新たに第 3 種高度地区として付け加えました。これは、これまで高度地区を指定してこなかった工業系の用途地域などへの都市計画への活用が考えられます。

県としては、本ガイドラインは市町村が高度地区を定めていく際の一助となるものと考えております。

なお、本ガイドラインは私ども都市計画課のホームページに掲載しておりますので、ご覧いただければと思います。

以上で高度地区のガイドラインの説明を終わります。

会 長 議事日程 9 「その他」の「高度地区指定に関するガイドライン」の研究会報告について、事務局から説明が終わりました。

これについて、質問、意見はありますか。

(「なし」の声あり)

会 長 事務局から、ほかに何かありますか。

事務局 ございません。

## 10. 閉 会

会 長　それでは、これで第 163 回千葉県都市計画審議会を閉会します。長時間にわたり熱心なご審議、ありがとうございました。

以上