

第 164 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 平成 22 年 1 月 12 日(火)

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

議案一覧

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 . 出席委員の紹介	1
5 . 会長選出、会長職務代理者の指名	2
6 . 議長の指定	3
7 . 議事録署名人の指名	3
8 . 非公開議案の審査等	4
9 . 議案審議	5
第 1 号議案	5
第 2 号議案 第 3 号議案（一括審議）	7
第 4 号議案	8
第 5 号議案	1 1
第 6 号議案	1 2
第 7 号議案	1 4
10 . その他	
千葉県用途地域指定基準の改定（案）について（報告）	1 8
11 . 閉 会	1 9

第164回千葉県都市計画審議会 議事日程

平成22年1月12日(火)

- 1 開 会
- 2 まちづくり担当部長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 出席委員の紹介
- 5 会長選出、会長職務代理者の指名
- 6 議長の指定
- 7 議事録署名人の指名
- 8 非公開議案の審査等
- 9 議案審議
第1号議案 ~ 第7号議案
- 10 その他
千葉県用途地域指定基準の改定(案)について(報告)
- 11 閉 会

第164回千葉県都市計画審議会
 平成22年1月12日(火曜日)
 於・プラザ菜の花 3階「菜の花」
 午後1:30～午後2:55
 出席委員 23名

第164回千葉県都市計画審議会 出席委員名簿
 (順不同敬称略)

構成	氏名	摘要
学識経験者	内山久雄	都市計画
	北原理雄	都市計画
	大島有紀子	法律
	小島信夫	経済
	田代順孝	土木・造園
	橋本都子	建築
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
	武田正光	千葉県議会議員
	花崎広毅	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 農村振興課課長補佐)
	黒岩理 (代理・石田昌雄)	経済産業省関東経済産業局総務企画部長 企画課総括係長)
	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 千葉国道事務所長)
	五十嵐邦雄 (代理・櫻井明夫)	千葉県警察本部長 交通規制課課長代理)
市町村の長を 代表する者	豊田俊郎	八千代市長
	岩田利雄	東庄町長
市町村議会の 議長を代表 する者	岡本善徳	浦安市議会議長
	小川勇	印旛村議会議長

第 164 回千葉県都市計画審議会 議案一覧

平成 22 年 1 月 12 日提出

- 第 1 号議案 野田都市計画道路の変更について
- 第 2 号議案 八千代都市計画用途地域の変更について
- 第 3 号議案 八千代都市計画道路の変更について
- 第 4 号議案 市原都市計画用途地域の変更について
- 第 5 号議案 柏都市計画公園の変更について
- 第 6 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（白井市）について
- 第 7 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（市川市）について

1. 開 会

司 会 ただいまから第164回千葉県都市計画審議会を開催いたします。

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 ご紹介いただきました黒澤でございます。

本日は、大変お寒い中、またお忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日は、平成21年度第2回目の都市計画審議会でございます。議案としては、都市計画の変更に関連する議案が5件、建築基準法51条ただし書による議案が2議案、合計7議案です。後ほど担当課長から説明させますので、よろしくご審議いただくようお願いいたします。

それから、きょうの議事日程の最後になりますが、その他の議案として、議案審議終了後になりますが、用途地域指定基準の改定(案)についても担当課から報告させますので、よろしくようお願いいたします。

3. 定足数の報告

司 会 続いて、事務局より定足数の報告をお願いします。

事務局 定足数について報告いたします。

本日の出席委員は、委員定数28名のうち23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。会議は成立していることを報告いたします。

4. 出席委員の紹介

司 会 新たに本審議会の委員に就任された方を紹介いたします。

はじめに、学識経験者委員です。

田代委員を除く7名の委員が8月31日をもって2カ年の任期が満了となり、高橋前会長はじめ3名の委員が退任され、新たに3名の委員が就任されました。

紹介させていただきます。

北原様です。

橋本様です。

小島様です。

また、石井様は、このたび辞任されましたので、報告いたします。

続きまして、市町村議会の議長を代表する委員として千葉市議会議長の佐々木様が就任されましたが、本日は欠席です。

以上、新たに就任された委員を紹介させていただきました。
なお、本日まで出席の他の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ので、よろしくお願いいたします。

5 . 会長選出、会長職務代理者の指名

司 会 続いて、本審議会の会長選出についてお諮りいたします。
事務局より説明いたします。

事務局 先ほど司会より紹介がありましたように、学識委員のうち7名の方が8月31日をもって任期満了を迎えられ、そのうち高橋前会長を含め3名の方が退任されるなど委員の改選がございましたので、これより新会長の選出をお願いいたします。

会議は、千葉県都市計画審議会条例第4条第3項の規定に準じ、前会長職務代理者であった内山委員を仮議長として進行させていただきます。

それでは内山委員、仮議長席へお願いいたします。

仮議長 会長が選任されるまでの間、仮議長を務めさせていただきます。

本審議会の会長につきましては、千葉県都市計画審議会条例第4条第1項で「会長は、学識経験者委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める」とされております。早速、選挙を行いたいと思っておりますが、どなたか推薦あるいは立候補される方はおられますか。

委 員 都市計画に関する見識がとても深く、この審議会の委員としてもとても経験豊富な、いま仮議長をなさっている内山委員を推薦したいと思います。

仮議長 どうもありがとうございます。

今、私にという推薦の言葉がございましたが、そのほか推薦される方、あるいは立候補される方はございますか。

(「なし」の声あり)

仮議長 おられないようなので、私が推薦されたということで、私が会長を務めさせていただくこととなりますが、けっこうですか。

(「異議なし」の声あり・拍手)

事務局 ただいま会長の選出をお願いいたしましたところ、内山委員が会長に選出されました。よろしくお願いいたします。

司 会 それでは、ただいま新会長に選出された内山委員から就任の挨拶をお願いいたします。

会 長 ただいま皆様方から選出されました内山でございます。本職は東京理科大学の野田校舎の土木に勤めております。この中ではけっこう古手になって、もしかしたら一番古い都市計画審議会委員ではないかと思っております。そういう意味で随分経験させていただきましたけれども、これから先の都市計画行政にとって難しい課題が千葉県でもいろいろありますので、果たしてちゃんとうまくできるかという意味では、不安を感じていないわけではございません。しかしながら、誠心誠意努力して、委員の皆様のご協力の上で可能な限り千葉県の都市計画行政を全うしたいと思っております。

というわけで、皆様方のご協力をぜひお願いいたします。

年末、仕事で中国に参りまして、中国に行くのは3年ごとぐらいにあるのですが、そのたびごとにもものすごい勢いで都市化が進んでいて、どんどん高層ビルが建って、そこに人

が住んで、しかも中国の農村と都市というのは、農村は極めて貧しいのですけれども、中央政府の方針としては、農村に散らばっている人たちを都市に住ませる。ものすごいことをやっているわけです。かつ上海は、今年、万博を迎えるので、そこらじゅう掘り返して、大型トラックが建設資材を乗せて走り回っている。しかも、都市再開発ですね。新しい土地につくるのではなくて、再開発をしながら都市を変えていく。そういうことを目の当たりにしまして、我が国はとうとう「コンクリートから人」への時代になっちゃったのですが、中国はまだまだコンクリートによって人の生活を支えるというところであって、そういう意味で中国に学ぶところが大分あるのではないかという感じがいたしました。

中国については、人民元を切り下げないとか、あるいはCO₂が世界の排出になったにもかかわらずちっとも国際協力しないとか、日本の新聞やメディアによれば中国バッシングというのはけっこう盛んですけれども、この目で見た限り、あるいは都市計画という観点から見る限り、中国に学ぶところは多いのではないかと感じてまいりましたので、この機会に皆様方にも報告したいと思ひまして、会長挨拶の一端としてご披露申し上げます。

今後ともよろしくお願ひいたします。

司 会 会長、ありがとうございました。よろしくお願ひいたします。

続きまして、千葉県都市計画審議会条例第4条第3項の規定により会長の職務代理者を会長が指名することとなっております。会長、指名をよろしくお願ひいたします。

会 長 会長職務代理者は会長が決めるということでございます。北原委員を指名させていただきたいと存じます。

北原委員、いかがでございますか。

委 員 お引き受けいたします。

会 長 ありがとうございます。

それでは会長代理席へお移り願ひします。

6．議長の指定

会 長 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になっておりますので、私が行います。

7．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いたします。

今回の審議会では、

河 上 委 員

田 代 委 員

にお願ひいたします。

よろしくお願ひいたします。

8 . 非公開議案の審査等

会 長 次に非公開議案の審査等ですが、本日も審議いただく案件は、既にご案内しており、都市計画の変更関連議案が5議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が2議案、合計7議案です。

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定がありますが、事務局から何か提案はございますか。

事務局 本日の審議会に付議されたすべての議案は、「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しょうか。

会 長 ただいまの事務局の提案について、委員の皆様から何か意見、質問はございますか。
(「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。
ほかに事務局から連絡事項等についてございますか。

事務局 議案審議に入る前に、1件報告がございます。

今まで建築基準法第51条案件については、すべて知事が審議会に付議し、説明も県が行う運用をしてまいりました。

これに対し、関東近県の状況等を調べ、付議権に関する法律解釈上の検討も加えた結果、本年度から建築基準法の許認可権限を持つ特定行政庁である船橋市、柏市、松戸市、市川市、市原市、佐倉市、八千代市の計7市の案件については、本審議会へ直接付議できるものとして取り扱い、審議会での説明も特定行政庁である各市から行うことと運用を改めたところです。

なお、今回の審議会においては、第7号議案の市川市案件がこれに該当します。

これにより、本審議会において許可権者としての説明責任を果たすとともに、地元市としてより適切な案件説明ができるものと考えております。

また、議案書、説明内容等については県案件と同様に行うよう調整し、円滑な議事運営に努めてまいる所存です。

会 長 ただいま、特定行政庁に関係する議案は特定行政庁が説明すると運用を変えたということですが、これについて何か意見、質問はございますか。

(「なし」の声あり)

会 長 ほかに事務局から何かございますか。

事務局 特にございません。

会 長 非公開案件がないということで、傍聴の方がおられましたら、事務局は入場させていただきます。

(傍聴人 入場)

会 長 議事に入る前に、傍聴の方に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」をよく読んで、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となりますので、あらかじめご了承ください。

報道関係の方がおられましたら、事務局は入場させていただきます。

事務局 本日、報道関係の方はお見えになっておりません。

9. 議案審議

会長 それでは、審議に入ります。

本日、ご審議いただく案件は7件です。いずれも重要な案件ですので、十分ご審議くださるようお願いいたします。

また、議案は既にお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いたします。

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いたします。

第1号議案

会長 それでは、

第1号議案 野田都市計画道路の変更について
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 野田都市計画道路の変更について説明いたします。

ご審議いただくのは、川間駅北口駅前広場及び野田都市計画道路 3・4・16号の変更です。

付議書の4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

今回変更する箇所は、野田市の中央部、東武野田線の川間駅北口地区です。

川間駅の北口駅前広場については、昭和56年に3,000㎡の規模で都市計画決定しております。

その後、周辺の住宅開発や工場立地等が進み、また平成9年には関宿方面からの路線バスが乗り入れるなど、駅勢圏が旧関宿町の中・南部地域まで広がり、現在、駅の乗降客数が一日当たり約1万9,000人と、野田市内で最も多い駅となっております。

しかし、北側は、駅前広場が未整備のため、朝夕は路線バスや送迎車両、また歩行者などが集中し、大変な混雑となっております。このため、平成15年6月の野田市と関宿町の合併に関わる新市建設計画において、川間駅北口駅前広場の整備が重点事業として位置づけられ、関宿地域の最寄駅として交通結節点の機能強化を図ることとされております。

資料1の駅前広場平面図、またはスクリーンをご覧ください。

変更概要について説明いたします。

この川間駅北口駅前広場の整備にあたり、駅勢圏人口の見通し、施設の配置や数量、バリアフリー化などの観点から、駅前広場を総合的に見直しました。

その結果、当初計画からある路線バスやタクシーの乗降場等に加え、不足する一般車両や企業バス送迎用の停車スペース等を増やすため、規模を当初の3,000㎡から4,500㎡に区域拡大します。

付議書5ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

あわせて、駅前広場の位置については、当初決定の際に計画があった待合室等の駅業務施設の整備予定がその後なくなったことを受け、駅前広場の位置を駅側に近づけることとし、黄色の部分廃止し、赤色の部分を追加する駅前広場の変更を行い、交通利便性の向上を図ろうとするものです。

また、この駅前広場の位置の変更に伴い、駅北口への進入路である都市計画道路 3・4・16号尾崎中里線の起点も、駅側に約30m延伸する変更をあわせて行うものです。

この議案について、平成21年10月2日から2週間、縦覧に供したところ、意見書の提出はありませんでした。

以上で第1号議案の説明を終わります。

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了しましたが、本件について何か質問あるいは意見はございますか。

委 員 　2点ほど教えていただきたいのですけれども。

今回、黄色い部分が廃止になって赤い部分が新しくなるということで、昭和56年に従前の都市計画決定があって、約30年、事業としてできてこなかったのですが、特に黄色の部分の地権者の方はさまざまな制限を受けてきて、今回こういう形になるわけですが、地権者の皆さんとも十分話をしているのだらうと思うのですが、このあたり、特に廃止される部分の地権者は今回の計画決定を納得なさっているのかということをお尋ねしたい。

もう一つ、今回、事業が1.5倍ぐらい面積が変わるのですが、事業費についてはどの程度変わってくるのか。見通しがあれば教えてください。

事務局 　地権者の意向については、当然、私どもの都市計画の原案を上げる前に市のほうで地元説明を行っておりますが、都市計画の手続に入りましても、昨年8月18日から素案の縦覧、10月2日から案の縦覧、各々2週間やっておりますが、その中でも意見書の提出はございませんでしたので、地元の合意形成は整っていると解釈しております。

詳細については、市のほうで事業費を含めて把握しておりますので、そちらのほうで説明を。

会 長 　詳細については、市から説明願えますか。

野田市 　黄色の部分に從來入っておりました土地の所有者の方々については、市のほうで、今回の変更にあたり何度か訪問させていただきまして、さまざまな意見、要望等々について調整し、最終的に赤い区域ということで理解をいただいております。

それから事業費ですが、今回、区域が従前の計画よりも約1,500㎡拡大したわけですが、こちらの赤い部分の大半は鉄道事業者が持つ月極め駐車場、またバスの回転場になっており、建物は立地しておりません。したがって、従前の計画の黄色い部分には建物が4棟ありましたが、そういう点では、面積が増えても補償物件が減ったということで、事業費的には変わりません。

会 長 　そのほか、質問あるいは意見はございますか。

（「なし」の声あり）

会 長 　それでは採決いたします。

第1号議案について原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

（ 挙 手 全 員 ）

会 長 挙手全員です。

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号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

第2号議案 第3号議案 (一括審議)

会 長 次に、

第2号議案 八千代都市計画用途地域の変更について
ですが、これは

第3号議案 八千代都市計画道路の変更について
と関連し、これを原因とする変更ですので、事務局からは第3号議案、第2号議案をあわせた説明を求めます。

事務局の説明をお願いします。

事務局 第2号議案 八千代都市計画用途地域の変更について、及び第3号議案 八千代都市計画道路の変更について、説明いたします。

この二つの議案は、都市計画道路の変更と、これに起因する用途地域の変更の議案となっておりますので、まず第3号議案の八千代都市計画道路の変更から先に説明いたします。

ご審議いただくのは、八千代都市計画道路3・4・1号と3・4・9号の変更です。

第3号議案の付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

今回変更する箇所は、八千代市の東部、京成勝田台駅の北東約1km、佐倉市の境に位置する上高野地区です。

変更する都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線は、八千代市を東西に連絡し、船橋から佐倉まで市域を貫通する幹線道路であり、南側に平行する国道296号の渋滞緩和に大きく寄与することが期待されており、さらに市の「緑の基本計画」において“まちの緑軸”に位置づけられており、植栽により道路緑化を推進することとされております。

今回変更する図面で赤く着色した区間の西側約5kmは整備済みで、また接続する東側佐倉市区間でも用地買収が進んでおり、本区間の事業化が急がれているところです。

付議書5ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

また、道路幅員の構成については、資料3をご参照ください。

変更概要について説明いたします。

都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線については、将来交通量や道路緑化、隣接区間の道路幅員の連続性などを勘案し、図面中央の3・4・9号との交差点から3・4・10号との交差点の区間については、植栽帯を新たに設けるなどのために、道路幅員を現行の16mから20mに拡幅するものです。

また、東側、図面中央右側の3・4・10号との交差点から佐倉市境までの区間についても、同様に植栽帯を確保するため、道路幅員を現行の16mから18mに拡幅するとともに、隣接する佐倉都市計画道路3・4・5号井野酒々井線を中心線との整合を図るため、北側へ線形を変更するものです。

次に、図面左側の3・4・9号上高野工業団地線の変更ですが、3・4・1号との交差点付近において、円滑な交通処理を図るため、新たに右折レーンを設置することとし、道路幅

員を現行の16mから17mに変更するものです。

以上が八千代都市計画道路の変更概要です。

なお、八千代市の決定になりますが、図面右側の3・4・10号上高野佐倉線も、右折レーンを設けるために道路幅員を16mから17mに拡幅するものです。

続きまして、関連する第2号議案 八千代都市計画用途地域の変更について説明いたします。

変更の位置は、先ほどの道路の変更箇所と同様ですので、説明を割愛させていただきます。

第2号議案の付議書5ページの計画図と、資料2の新旧対照図、またはスクリーンをご覧ください。

用途地域の変更概要について説明いたします。

本議案は、先ほどの第3号議案で説明した都市計画道路3・4・1号等の3路線の道路端から一定の幅で指定している第一種住居地域と工業地域の用途地域について、先ほどの道路の拡幅に伴い、その拡幅分だけ外側に用途地域の境界を移すものです。あわせて、都市計画道路3・4・1号北側の工業地域の一部において、明確な地形地物である区画道路にあわせて用途地域の境界を整理するものです。

第2号及び第3号の両議案について、平成21年9月25日から2週間、縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で第2号議案及び第3号議案の説明を終わります。

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2号議案、第3号議案の事務局説明がありました。本件について意見、質問はございますか。

（「なし」の声あり）

会 長 　　それでは採決いたします。

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 　　挙手全員です。

続きまして、第3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 　　挙手全員です。

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2号議案及び第3号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

第4号議案

会 長 　　続きまして、

第4号議案 市原都市計画用途地域の変更について
を議題といたします。

事務局の説明をお願いします。

事務局 第4号議案 市原都市計画用途地域の変更について説明いたします。

ご審議いただくのは、市原市郡本地区ほかの用途地域の変更です。

付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

赤く囲まれている郡本・藤井・門前・市原地区は、JR五井駅から北西に、また八幡宿駅からも南西に、それぞれ約3kmに位置する面積約110haの区域で、地区中央を国道297号線が縦断し、また主要地方道五井本納線が横断しており、また地区西側には東関東自動車道館山線が通っております。

本地区は、昭和45年7月31日の当初線引きにおいて、計画的な市街地整備を前提に市街化区域に指定されております。

また、用途地域は国道の沿道を除き、地区の大部分が第一種低層住居専用地域（建ぺい率30%、容積率50%）に指定されております。

当初線引き以降、本地区の道路、下水道等の都市基盤の整備は遅れ、防災面や生活利便性、土地の有効活用などに支障を来していることから、平成16年6月に地域住民により「郡本・藤井・門前・市原地区まちづくり協議会」が設立され、住民と行政との協働によるまちづくりを進めているところです。

また、市の「都市計画マスタープラン」においても、本地区は、未整備地区解消のモデル地区として、協働によるまちのルールづくりや修復型のまちづくりにより、防災性や生活利便性の向上を推進することとされております。

スクリーンをご覧ください。

これはまちづくりの概要ですが、住民の合意形成のもと地区計画制度を導入することとし、地区施設として、スクリーンでは青色で示しておりますが、幅員14mの補助幹線道路2本、延長計約880mや、スクリーンではピンクで示しておりますが、幅員6mまたは7mの区画道路3路線、延長計約3,000m、さらには地区の中央部に約4,300㎡の公園1カ所を定め、市原市において計画的な都市基盤整備を行うこととしております。

あわせて、低層住宅地の良好な居住環境を形成するため、敷地の最低規模を165㎡としております。

なお、この地区計画については、市原市の決定となります。

次に、用途地域の変更内容について説明いたします。

付議書5ページの計画図と、資料4の新旧対照図、またはスクリーンをご覧ください。

現行の用途地域は、資料4の右側の図面に示すとおり、本地区を縦断する国道297号線の東側と西側の赤枠で囲まれた区域が暫定的に第一種低層住居専用地域（建ぺい率30%、容積率50%）に指定されております。

今回の用途地域の変更は、左側の図面に示しておりますが、先ほどのまちづくりにあわせて行うものであり、良好な低層住宅地の形成を図るため、現行の第一種低層住居専用地域の用途制限はそのままにし、建ぺい率を50%に、容積率を100%に変更するものです。面積は約100haです。

あわせて、地区を横断する主要地方道五井本納線沿いについて沿道サービス施設等の誘導を図るため、路線的に第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に変更するものです。面積は約4.5haです。

また、国道297号の沿道において、県道との交差点付近の一部拡幅に伴い、第二種住居

地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に変更するものです。

本議案について、平成 21 年 9 月 25 日から 2 週間、縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で第 4 号議案の説明を終わります。

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 4 号議案の事務局の説明が終了しましたが、本件について何か意見あるいは質問はございますか。

委 員 　少し議案と離れてしまうかもしれないですが、教えていただきたいのですが、今回、「30・50」を「50・100」にするということで、当初、昭和 45 年の最初のときにある意味暫定的に「30・50」にしたということで、実態としては非常に厳しいといいますが、実態にそぐわない面ももしかしたらあったのかと思うのですが、県内にもこういう箇所が非常にたくさん実はあるのではないかと思うのです。そのあたり、県内の他のところは幾つくらいあるものなのか。これで現状に合っているところもあるかもしれないので何とも一概には言えないですが、例えば県のほうで、この辺は検討したほうがいいのかという地域がほかにもあるのかなのか。

ないしは、今回、市原市が地区計画をつくって、ある意味ではいい方向に改善したのではないかと思います。実際に違法建築で建て替えができないというのがけっこう現実には生じているのではないかと思います。そのあたり、県として、こういう形をやったらその辺解消できますよとか、各市町村をどのように指導してきているのか。

その 2 点を教えてください。

事務局 　まず、当初線引きにおける暫定用途の現状ですが、45 年当初線引きにおいて暫定用途を定めたのが全部で 2,247ha でした。そのうち 1,447ha について区画整理また地区計画で通常の用途地域に変更しておりまして、今回の 100ha も含めて 23 ヲ所 800ha がまだ残っております。

それともう一つ、県の指導なり考え方ということですが、実は平成 17 年 7 月に「区域区分等に関する都市計画見直しの基本方針」を出しております。それは各市町村にも通知しております。その中で、線引きの基準等も含めますが、用途地域等の地域地区の見直しということも一つうたっております。その中で、読ませていただきますと、「計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入され、第一種低層住居専用地域（建ぺい率 30%、容積率 50%）などの暫定的な用途地域が指定されたままスプロール化が進行する市街地で、地区計画を定めることなどにより地区施設等の適正な整備を図り、良好な市街地形成を誘導していく地区については用途地域の見直しを進めていきましょう」という基本的な考え方を各市町村に示しているところです。それに基づき、市原市においても、今回、約 100ha ですが、地区計画の地区施設とセットで用途地域を緩和するという運びになったものです。

委 員 　要望ですが、特に防災面などでもあまりよくない状況に現実にはなっているところも多いと思うので、最終的には財政負担をどうするのかという問題も出てくると思うのですが、地権者の方、市、県、それぞれ負担も出てくる可能性もあるので、いろいろその調整は大変だと思うのですが、積極的にそのような解消をしていくようお願いしたいと思います。

会 長 市原市の方も、よく要望を聞いていただければと思います。
その他の意見あるいは質問はございますか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは、第4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 挙手全員です。

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4号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

第5号議案

会 長 次に、

第5号議案 柏都市計画公園の変更について
を議題といたします。

事務局の説明を求めます。

事務局 第5号議案 柏都市計画公園の変更について説明いたします。

議案書の第5号議案の3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

本議案は、柏市の総合公園である手賀の丘公園について、公園区域の変更を行おうとするものです。

はじめに、対象となる手賀の丘公園の位置関係ですが、柏市の南東部、柏駅から南東に約8kmに位置しております。また、手賀沼の南側、県道船橋我孫子線からは東側に位置しております。

次に、今回の変更については、市道01153号線の道路拡幅にあたり、安全に配慮した道路線形とするため、公園区域の変更を行おうとするものです。

緑色の部分が手賀の丘公園の区域ですが、この公園の北側の赤線部分が公園区域の変更箇所になります。公園の全体面積は約25.6haであり、旧沼南町が整備し、現在は柏市が管理を行っております。

公園内は、アスレチックや野球場、テニスコート等が整備されておりますが、大部分は自然そのままの森林を生かして設計され、自然と触れ合える環境学習の場となっております。

続きまして、変更の詳細について説明いたします。

画面上の赤線が拡幅後の道路の区域になります。この線形については、農業用水のための泉揚水機場、及び道路反対側の送水管を移動することが非常に困難であることから、この点を考慮して線形を決定した結果、公園区域の変更が必要となったものです。

変更箇所としては、画面右側の黄色の部分234.72㎡が公園から道路へ、そして左側の緑の箇所310.78㎡が道路から公園となり、変更後は、公園面積が差し引き76.06㎡増となりますが、都市計画図書の面積表示が0.1ha単位であることから、計画書の面積の変更はございません。

以上のことから、都市計画法第21条第1項の規定により、都市計画の変更を行うべく

本審議会に付議するものです。

最後に、本公園の変更の案の縦覧についてですが、平成21年9月11日から2週間、県公園緑地課及び柏市公園緑政課にて縦覧を実施しましたが、提出された意見書はございませんでした。

よろしくご審議のほどをお願いいたします。

会 長 　ただいま第5号議案について事務局の説明が終わりましたが、本件について質問、意見はございますか。

（「なし」の声あり）

会 長 　それでは採決いたします。

第5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 　挙手全員です。

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5号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

第6号議案

会 長 　次に、

第6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（白井市）について

を議題といたします。

事務局の説明を求めます。

事務局 　第6号議案について説明いたします。

見出し6をお開きください。最初のページは付議書となっております。

次の1ページをお開きください。

処理施設の敷地の位置等について説明いたします。

本議案は、株式会社レイ・モンドが、白井市の工業団地内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3,425㎡、敷地はすべて工業専用地域内に位置しています。

本施設は、廃プラスチック類の分別・破碎等を行う産業廃棄物中間処理施設として、平成19年から建築基準法第51条ただし書き許可の必要のない小規模な範囲で既に事業が行われております。今回、一日当たりの稼働時間が延長されることから、施設の処理能力が増加し、本許可申請が必要となるものです。

2ページをご覧ください。

計画概要です。

施設の種類は産業廃棄物処理施設です。廃プラスチック類の破碎処理を一日当たり最大14.4トン行うものです。敷地内の建築物は4棟で、すべて既存建築物です。

3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

はじめに位置図により説明いたします。

計画地は、白井市役所のある市街地から北東へ4kmほどに位置する白井第2工業団地

の東端にあります。

用途地域は工業専用地域に指定されています。

搬入路は、工業団地内の幅員約 6.5m ~ 10.5m の市道で、主要地方道市川印西線を経由し、国道 16 号線に接続しています。

4 ページまたはスクリーンをご覧ください。

計画図により説明いたします。

計画地の車両出入口は北側に 1 ヶ所設けています。搬出入発生交通量は 4 トン車で一日 10 台と予想されております。特に交通量発生による影響は生じないものと考えられています。

スクリーンをご覧ください。

付近建築物用途状況図により説明いたします。

計画地周囲 200m 以内には建築物が 9 棟あります。最も近い民家までの距離は約 70m です。なお、周辺に学校や病院等の公共施設はございません。

スクリーンをさらにご覧ください。

配置図により説明いたします。

計画地内の建築物は、敷地内の建築物は破砕を行う第 1 工場棟及び梱包・保管等を行う第 2 工場棟、管理棟、休憩棟の 4 棟で、すべて既存建築物です。

搬入された廃プラスチック類は、破砕・洗浄等の処理を経た後に、原材料として搬出し、販売されます。

計画地の周囲は高さ 3 m の安全鋼板で囲われており、緑地率は 29.5% です。周辺環境に配慮した施設計画となっており、また駐車スペースも確保されています。

最後になりましたが、環境対策について申し上げます。

産業廃棄物処理施設の設置許可申請書が 9 月 25 日付で提出されています。環境に対する影響については、環境部局より支障のないことを確認しております。なお、白井市からも、許可について支障のない旨の意見書が提出されています。

説明は以上です。

よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

会長 　　ただいま第 6 号議案の事務局の説明が終わりましたが、本件について、意見あるいは質問はございますか。

委員 　　資料 6 の「生活環境影響調査項目」の騒音のところでは 1 点だけ確認したいのですが、白井市の公害防止条例で、敷地境界で予測最大値が 59dB であり、夜間の規制値 60dB を超えないということで、言ってみれば 1 dB しか差がないということですが、これは環境部局のほうでは検討されたということですが、騒音を発生する機器、あるいはいろいろな搬入車両があるのかもしれないかもしれませんが、そこをきちんと複合した状態で予測した結果、明確な値として最大 59dB ときちんと算出されているのかどうかということを確認したいのですが。

事務局 　　基本的に委員がおっしゃるとおりです。主な騒音の発生源になるものは破砕処理機だと思えますが、これは建築物の内部にございますし、そういう意味では騒音対策もされておりまして、それに基づいて予測値として算出したものがここに示してある数値になっております。

会 長 そのほか、質問、意見はございますか。
(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決いたします。
第 6 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 挙手全員。
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 6 号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

第 7 号議案

会 長 次に、
第 7 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（市川市）について
を議題といたします。

事務局から説明をお願いいたします。

事務局 第 7 号議案について説明いたします。

見出し 7 をお開きください。見出し 7 は付議書となっております。

次に 1 ページをご覧ください。

ご審議いただく案件は、株式会社サントラスが市川市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 3,988 m²で、敷地はすべて工業地域内に位置しております。

本件の敷地は、株式会社サントラスの資材置場として平成 16 年から使用されています。今回、新規にこちらの敷地でがれき類の破碎事業を行うことから、本許可申請が必要となるものです。

2 ページをご覧ください。

計画概要です。

施設の種別は産業廃棄物処理施設で、がれき類の破碎処理を一日当たり最大 2,400 トン行うものです。敷地内の建築物は、破碎機事業場に建築する管理事務所 1 棟です。

はじめに、位置図により説明いたします。

3 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

計画地は、市川市の南部に位置し、国道 357 号、東関東自動車道、J R 京葉線の南側にあります。

用途地域は工業地域に指定されております。

次に、計画図により説明いたします。

4 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

搬出入路は、幅員 7.2m ~ 20m の市道及び市管理道路を約 650m 使用し、国道 357 に接続しています。

計画地の車両の出入口は、北東側に 1 ヲ所設けています。搬出入に伴う最大発生交通量は、一日当たり 480 台と想定され、市道 0112 号に対して 3.4%、市道 0113 号に対して

4.3%の寄与率があり、交通上大きな支障は生じないと考えております。

なお、灰色で示している関連施設については、産業廃棄物置場としてのみ使用し、破碎機は設置しません。

次に、建築物用途現況図により説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

計画地の周囲 200m以内には建築物が約 50 棟あります。いずれも工場、倉庫等であり、民家はありません。なお、周辺に学校や病院等の公共施設はございません。

次に、配置図により説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

計画地内の建築物は、破碎機事業場に建築する管理事務所 1 棟です。

計画地の周囲は、高さ 7 ~ 8 m の擁壁及び防音・防塵壁で囲い、緑地率 19.6% の緑化を行うことで、周辺環境に配慮した施設計画となっております。また、駐車スペースも確保されております。

搬入されたがれき類は、荷降ろし後、破碎、分別処理を繰り返し行い、再生砂、再生砕石となります。

最後に環境対策について申し上げます。

県環境部局による事前協議が 10 月 23 日付で終了し、産業廃棄物処理施設の設置許可申請が 12 月 15 日付で提出されています。また、環境に対する影響については、県環境部局及び市川市環境保全担当に支障のないことを確認しております。

また、平成 21 年 10 月にございました第 4 回市川市都市計画審議会に諮問したところ、「適当と認める」との答申を得ております。

説明は以上です。

よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

会 長 　ただいま事務局より第 7 号議案の事務局の説明が終わりましたが、本件について質問なり意見はございますか。

委 員 　資料 7 の「廃棄物処理法に基づく生活環境影響調査項目」、これも環境関係ですが、騒音のところでは予測値に適合しているということですが、そもそも騒音規制値はどのくらいで、稼働する場合は予測の騒音値はどのくらいになるのでしょうか。

事務局 　規制値は、市川市環境保全条例において、午前 8 時～午後 7 時が 70dB 以下、午前 6 時～午前 8 時と午後 7 時～午後 10 時は 65dB 以下、午後 10 時～翌朝午前 6 時が 60dB 以下となっております。

予測値については、すべて 60dB ということで規制値を満足しております。

委 員 　なぜこういうことを聞くかといいますと、さっきのデータによると車が 240 台で、これは例えば 10 時間とすると 3 分に 1 台出入りする。あそこから出入りするときに、あの扉は閉じた状態で音を予測していますという回答です。ところが、実態としてはほとんど開きっ放しになる。第 4 回市川市都市計画審議会（10 月 7 日）の議事録を読みますと、市川市の都計審の会長さんは「これはちょっと問題になるかもしれない」ということを言っておられます。環境保全担当マネージャーの方は、「作業開始後、周辺環境に影響を及ぼし、対策が必要となったような状態が生じた場合には、許可権者の千葉県と協議し、適切に指導していきたいと思っております」ということで、これを見ると、明確に予測とし

てこの環境基準値を守れるというような言い方ではないのですね。今、実態はどうなのですか。実際、守られるのですか。

事務局 一応閉じて行うということになっていきますので、現状、稼働した後はそのようにパトロールして守らせると環境のほうからは聞いております。

委員 ということは、実際、稼働してから測定をして、オーバーしておればそれに対策・対処させるようにするというふうに対応を解釈していいわけですか。

事務局 はい。

委員 そうしたら、現状、少なくとも通常の稼働状態においてはこういう形で対応しますから予測として基準値を確保できますというようなことを前提として我々は議論していると思うのですが、それはどうなのですか。あそこの扉が開けっ放しだと、音が漏れて境界のところ騒音が守れないのかどうなのか。そこは計算したわけでしょう。どうだったのですか。

事務局 扉を開けると騒音は規制値を守れないことにはなっておりますので、一応閉めて使うと聞いています。

委員 ただ、240 台出入りするわけですね。そうすると、2 分か 3 分に 1 台出入りするときに、当然、開閉時間というのはそれなりに必要ですよ。ほとんど開けっ放しの状態であるのではないですか。このときに、境界のところ音が漏れ出る。扉が開いているときはどのくらいの時間なのか。それは無視できるのか。無視できないのではないですか。市川市の都市計画審議会、環境部門できちんとそういうことも含めて検討されたのかなと、私はこの議事録を読んで非常に心配になったものですから、確認のために質問させていただいているわけです。

事務局 最大 240 台ということですが、通常は 160 台と聞いております。

委員 160 台というと、相当期間、扉は開いている。そこでオーバーするというのはまずいじゃないですか。「稼働してオーバーすれば、そのとき考えます」ではなくて、それぞれでこういう対策を立てますと回答をしてもらわないと、賛成するわけにいかないと思うのですが、どうですか。

事務局 車両の出入りについては、一応事務所の連絡を義務づけまして、敷地内には 3 台以上の駐車は置かないようにしていますので、その間は外の駐車場で待機ということになっているので、常に開いていることはないと考えております。

委員 今の委員の話聞いていますと、質問の件はごもっともだなと感じました。説明がございましたように、規制値は時間帯で 65～70dB 以下だと。扉を閉めた状態ですと 60 なので、それを上回らないという説明はよくわかったのですが、扉を開けた状態では果たして何 dB なのかということは把握されていますか。

事務局 それは把握していません。

委員 私の聞き違いかもしれないですが、先ほど扉を開けた状態では規制値を上回ってしまうという説明があったように思ったのですが、その辺、パトロールをして見張るというのも限界がありますし、扉が開いた状態で果たして何 dB なのかということは押えておいたほうがいいのではないかと思うのです。意見です。

事務局 扉を開けて材料を落とすまでの間は、当然、扉は閉めていますので。あと、車は中に 3 台までしか入りませんので、先ほど何分に 1 台とありましたが、それ以外は全部外の駐

車場で待っています。入れ替えの間、材料の荷降ろしの間は常に閉めていると伺っております。

会 長 いろいろ今日の審議会で意見が出ましたが、扉が開いている状態でどのくらいになるのかというご心配の向きもございまして、破碎のほうも進めないと本当に溜まって困るという待ったなしの状況ですので、市川市の説明のとおり、何か都合が悪いことがあればどんどん直していただくつもりにはしているということでございますので。

委 員 都合が悪かった場合に、どういう処置が考えられるのですか。どういうことを考えているか、それをお聞かせいただきたい。つまり、破碎している段階は、それは止められないわけですね、多分。どういうことを考えられるのか。例えば、もしそうなった場合には、こういうことをしてもらいたいとか、そういうことはどうなんでしょうか。

会 長 市川市としては、予期せぬ騒音が出た場合、どういうふうに対処するのですか、具体的な方法は何かお考えですか、という質問ですが。

事務局 環境保全担当のほうと協議をしないといけないとは思いますが、もしそれであれば、扉を二重につけるとか、前後また何か検討しないといけないと考えます。

委 員 県の公害調停をやっておりますので、騒音の問題がけっこう出ることがあって、今おっしゃるのは、扉を二重にして、片方を閉めておいて、その間に1台を入れて、内扉を閉めて、閉めた段階で外扉を開けて出す、そういうことですか。

事務局 はい。

委 員 それは可能な構造になってますか。

事務局 現段階では一重しかついていませんが、もう一つ線上の先のほうに設置すれば可能かと思われまして。その辺は環境のほうと検討しないと何とも言えませんが、そういう対策等も考えられると思います。

会 長 よろしいですか。

委 員 よくわからない。

会 長 市川市としてはそういうルールで破碎していただく。だけれども、そのルールが守られないときは、さらに考えて、音が漏れたら、音を何とか漏れないようにする。お話を聞いていると、クラッシュするときの音、あるいは自動車の騒音もあるだろうし、クラッシュするときの音、破碎時の音はもし大きいとすれば、それは二重構造にするのではなくて、塀を高くして、いわゆる音の周り込み、回折減音量を増やすとか、そういう手も考えられますので、必ずしも門から漏れるだけではないような気がいたしますが、それは環境部局とよく相談して、どういうところに音が漏れるルートが存在するのかというのを見極めて、正しく対処していただくしか手がないと思いますが。市川市としては、今はそういうルールで破碎を頼むのだけれども、もしそれがルールどおりいかない場合は検討するという現段階の答弁ですので、それ以上「だめ」とか「いい」とかをこの審議会で言うことはできないのではないかと私は思います。

委 員 扉の開閉時間も含めて、開いたときの境界線での騒音値を予測して、それに対して、事前にきちんとどういう対策が望ましいか、境界における騒音値が規制値内になるような対策をぜひ検討するということが最低限必要だと思えます。そうすると、ひょっとするとレイアウトに若干影響してくるかもしれませんが、それを予測した上で対策をとって、さらに稼働した段階でもう1回やってみて、それでもオーバーしている場合はそれで新たに

追加となるけれども、今の状態で、どうもお話を聞いていると、規制値をオーバーする可能性が大きいということであれば、事前にそれはきちんと対策を立てるべきであろうということをお私に申し上げておきたいと思えます。

会 長 県の都市計画審議会ではそういう意見が出て、事前にちゃんと規制値を超えないよう予防措置を考えておけという附帯の意見がついているということをお理解していただきたいと思えます。

そのほか、いかがでございますか。

(「なし」の声あり)

会 長 いろいろとご意見も出ましたが、第7号議案について採決いたします。
第7号議案を原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(挙 手 多 数)

会 長 挙手多数です。

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7号議案を原案どおり可決することに決定いたします。

これで、付議された七つの議案については終了したわけです。

10. その他

千葉県用途地域指定基準の改定(案)について(報告)

会 長 「その他」の議題に入ります。

本日は、議事日程10「その他」として報告事項が1件あるようですので、事務局から報告をお願いいたします。

事務局 お手元にお配りしている「千葉県用途地域指定基準の改定(案)」について報告させていただきます。

まず1番目の「改定の経緯」ですが、2点ほど挙げております。

一つは、これからの人口減少・少子高齢化に対応するため、集約型都市構造の構築に向けて、現行の市街地内の土地利用などの見直しが求められているということ。

もう1点が、一方で現行の基準が平成6年に策定されておりますが、その後、容積率、建ぺい率の選択肢の拡充等、関係法令の改正が行われてきたということ。

この2点を受けて、地域の実情に応じてきめ細かく柔軟な運用が図れるよう、用途地域の指定基準を見直していこうというものです。

今回の改定の主な箇所が2点ございます。

一つが、建ぺい率、容積率の選択肢の拡充、もう1点が規模要件の緩和ということ。詳細については2ページをご覧くださいと思います。

まず1点目の建ぺい率、容積率ですが、四角で囲んだところが今回新設した建ぺい率、容積率です。

具体的に言いますと、第一種住居、第二種住居、準住居、この三つについては、現行建ぺい率が60%のみでしたが、50%、80%を新設する。容積率については、現行では原則200%としておりますが、それ以下の100%、150%を新設するというものです。

次に近隣商業地域については、建ぺい率が現行80%だけでしたが、今回、60%を新た

に設ける。同じく近隣商業地域の容積率については、現行では 200%、300%を原則としておりますが、今回、100%、150%を新たに設けるといふものです。

工業系については、準工業地域については、建ぺい率が現行 60%のみでしたが、50%と 80%を加える。工業地域についても、建ぺい率が現行 60%のみでしたが、50%を付け加える。それから、三つの工業系について容積率ですが、原則としては 200%としておりますが、100%と 150%を新設するといふものです。

次の下の表ですが、規模要件の概要ということで、注 2 にありますように、アンダーラインを引いているところが新旧変更の箇所です。変更箇所は、上から 3 段目、4 段目の第一種及び第二種中高層住居専用地域で、従来、「概ね 10ha 以上」を規模要件としておりましたが、今回の変更で「概ね 5 ha 以上」に変更したい。それから商業地域についても、従来「5 ha」でしたが、今回、「概ね 2 ha 以上」に変更したいといふものです。

1 ページ目に戻っていただきまして、最後の「3 今後の予定」ですが、本日、この都市計画審議会に経過を報告した後、1 月中旬からパブリックコメントを 1 ヶ月間実施し、3 月 24 日に予定している次回の都市計画審議会において報告し、4 月上旬に市町村への通知等を行っていききたいといふものです。

以上です。

会 長 　　ただいま用途地域指定基準の改定（案）について説明をいただきましたが、これについて意見、質問はございますか。

（「なし」の声あり）

会 長 　　ご意見等もないようです。

事務局から、ほかに何かございますか。

事務局 　　ただいま説明の中にも出てきましたが、次回の第 165 回都市計画審議会は 3 月 24 日（水曜日）に開催を予定しております。年度末で大変お忙しいかと思っておりますが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

時間等詳細については、後日、開催通知等でお知らせいたしますが、基本的には午後を予定しております。委員の皆様の日程調整等、よろしくお願ひしたいと考えております。

以上です。

会 長 　　どうもありがとうございました。次回 3 月 24 日、またよろしくお願ひいたします。

11 . 閉 会

会 長 　　それでは、以上をもちまして第 164 回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。長い時間にわたり熱心なご審議をありがとうございました。

以上