

第 173 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 平成 24 年 12 月 26 日(水)
場 所 ホテルプラザ菜の花「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. 都市整備局長挨拶	1
3. 定足数の報告	1
4. 新任委員の紹介	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	2
8. 議案審議	3
第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案 第5号議案 第6号議案 (一括審議)	3
第7号議案	1 2
第8号議案	1 4
第9号議案	2 3
9. 閉 会	2 7

第173回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

平成24年12月26日(水)

- 1 開 会
- 2 都市整備局長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 新任委員の紹介
- 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9号議案
- 9 閉 会

第173回千葉県都市計画審議会
 平成24年12月26日（水曜日）
 於・ホテルプラザ菜の花 3階 「菜の花」
 午後1：30～午後3：30
 出席委員 19名

第173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	北原理雄	都市計画
	屋井鉄雄	都市計画・土木
	橋本都子	建築
	伊藤勲	農業
県議会の議員	浜田穂積	千葉県議会議員
	佐藤正己	千葉県議会議員
	服部友則	千葉県議会議員
	横堀喜一郎	千葉県議会議員
	天野行雄	千葉県議会議員
	加藤英雄	千葉県議会議員
	松戸隆政	千葉県議会議員
関係行政 機関の職員	菅野良三 (代理・越渡康弘)	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長)
	佐藤和彦 (代理・渡辺博美)	農林水産省関東農政局長 農村計画部農村振興課課長補佐)
	内波謙一 (代理・岩崎英一)	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)
	森北佳昭 (代理・西村政洋)	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長)
	大山憲司 (代理・嶋田英明)	千葉県警察本部長 交通部参事官兼交通規制課長)
市町村の長を 代表する者		
市町村議会の 議長を代表 する者	小川智之	千葉市議会議長
	加藤武央	市川市議会議長
	中村秀美	長生村議会議長

第 1 7 3 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 4 年 1 2 月 2 6 日 提 出

- 第 1 号 議 案 印 西 都 市 計 画 都 市 計 画 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 の 方 針 の 変 更 に つ い て
- 第 2 号 議 案 印 西 都 市 計 画 区 域 区 分 の 変 更 に つ い て
- 第 3 号 議 案 印 西 都 市 計 画 道 路 の 変 更 に つ い て
- 第 4 号 議 案 印 西 都 市 計 画 下 水 道 の 変 更 に つ い て
- 第 5 号 議 案 印 西 都 市 計 画 新 住 宅 市 街 地 開 発 事 業 の 変 更 に つ い て
- 第 6 号 議 案 印 西 都 市 計 画 区 域 の うち 用 途 地 域 の 指 定 の ない 区 域 内 に お け る 建 築 物 の 容 積 率 、 建 ぺ い 率 及 び 各 部 分 の 高 さ の 制 限 を 定 め る 区 域 の 変 更 に つ い て
- 第 7 号 議 案 富 津 都 市 計 画 臨 港 地 区 の 決 定 に つ い て
- 第 8 号 議 案 流 山 都 市 計 画 事 業 木 地 区 一 体 型 特 定 土 地 区 画 整 理 事 業 の 事 業 計 画 の 変 更 の 縦 覧 に 係 る 意 見 書 に つ い て
- 第 9 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 (印 西 市) に つ い て

1. 開 会

司 会 定刻となりましたので、ただいまから第173回千葉県都市計画審議会を開催いたします。

2. 都市整備局長挨拶

司 会 はじめに田中都市整備局長よりご挨拶を申し上げます。

田中都市整備局長 都市整備局長の田中でございます。

委員の皆様方には、大変厳しい寒さの中、また年末の大変お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

本日の審議会は7月に引き続きまして本年度2回目でございます。

議案としましては、千葉ニュータウン関係の議案が6議案のほか、臨港地区の決定など3議案、合わせて9議案でございます。

議案の内容等につきましては後ほど担当課長等から説明させますので、よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。甚だ簡単ですが、開会にあたりまして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 続きまして、配付資料の確認をお願いいたします。

1. 第173回千葉県都市計画審議会議案書及び議案関係資料
2. 議事日程
3. 委員名簿
4. 座席表
5. 第8号議案関係の当日配付資料 意見書の意見に対する考え方

以上でございます。

不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。

3. 定足数の報告

司 会 続きまして、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名のところ、現在のところ19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. 新任委員の紹介

司 会 次に、本審議会委員のうち、関係行政機関の人事異動に伴い新たにご就任いただいた方を紹介いたします。

はじめに、財務省関東財務局長の菅野様に新たにご就任いただきましたが、本日は、代理として千葉財務事務所の越渡様にご出席いただいております。

次に、国土交通省関東運輸局長の内波様に新たにご就任いただいておりますが、本日は、代理として千葉運輸支局の岩崎様にご出席いただいております。

次に、国土交通省関東地方整備局長の森北様に新たにご就任いただいておりますが、本日は、代理として千葉国道事務所の西村様にご出席いただいております。

次に、千葉県警察本部長の大山様に新たにご就任いただいておりますが、本日は、代理として千葉県警察本部交通規制課の嶋田様にご出席いただいております。

以上で、新たにご就任いただいた方の紹介を終わります。

なお、本日ご出席の委員の方については、お手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

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、北原会長、よろしくお願ひいたします。

会 長 皆さん、こんにちは。議長を務めさせていただきます。

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させていただきます。

屋 井 委 員

横 堀 委 員

よろしくお願ひします。

7. 非公開議案等の審査

会 長 次に、非公開議案等の審査ですが、本日も審議いただく案件は、

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更が1議案
- ・都市計画区域区分の変更が1議案
- ・都市計画道路の変更が1議案
- ・都市計画下水道の変更が1議案
- ・都市計画新住宅市街地開発事業の変更が1議案
- ・用途地域の指定のない区域内の建築形態規制の変更が1議案
- ・都市計画臨港地区の決定が1議案
- ・土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書が1議案
- ・建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が1議案

の合計9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、事務局から提案がありますか。

事務局 本日の審議会に付議された9議案は、第8号議案に意見書11通及び意見書の要旨を添付していますが、それぞれ匿名等にしておりますので、「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条のただし書に該当する「非公開案件はない」ということでいかがでしょうか。

会長 ただいま事務局提案として「非公開案件はなし」という提案がございましたが、委員の皆さん、いかがでしょうか。

(「異議なし」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させていただきます。

傍聴人の方がおられましたら、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、傍聴人の皆様に傍聴上の注意をお願いいたします。

先ほど事務局からお配りした「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ますと退場していただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

次に、報道関係の方がおられましたら、事務局は入場させてください。

事務局 本日は報道関係者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。

本日も審議していただく案件は9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お届けし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させていただきます。

これから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
第5号議案**

**第2号議案
第6号議案**

**第3号議案
(一括審議)**

第4号議案

会長 それでは、

第1号議案 印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

第2号議案 印西都市計画区域区分の変更について

第3号議案 印西都市計画道路の変更について

第4号議案 印西都市計画下水道の変更について

第5号議案 印西都市計画新住宅市街地開発事業の変更について

第6号議案 印西都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び各部分の高さの制限を定める区域の変更について

以上の6議案については関連がありますので、一括して事務局から説明をお願いします。

事務局 都市計画課から説明させていただきます。

印西都市計画に係る第1号議案から第6号議案については、千葉ニュータウン事業の平成25年度事業完了に向けた都市計画の変更に関する議案です。関連した内容ですので、一括で説明させていただきます。

説明については、事業に係る都市計画である第5号議案の「新住宅市街地開発事業の変更について」により第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案、第6号議案の関連も含めて説明し、その上で第1号議案より個別に説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

はじめに第5号議案「印西都市計画新住宅市街地開発事業の変更について」を説明いたします。

説明にあたりましては、具体的変更箇所及び内容をわかりやすく説明するため、お手元にある右上に「参考」と表示している議案関係資料により説明させていただきます。

インデックス5の1ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

まず、千葉ニュータウン事業の概要です。

千葉ニュータウンは、千葉北部地区新住宅市街地開発事業として事業を実施しております。その施行区域は、印西市及び白井市、東西約18km、南北約3kmに広がっております。赤実線で囲んだ区域がその区域となります。

計画面積は、現在、約1,843haです。計画人口は13万4,800人。事業期間は、昭和44年5月13日から平成26年3月31日まで、事業者は千葉県及び独立行政法人都市再生機構です。

次のページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは、計画図に今回の変更箇所、概要及び関連する都市計画変更事項を表示したものです。

今回の変更は大きく3項目となります。

変更の一つとして、未買収地の事業区域からの除外となります。

現況が農地である地区番号1の白井総合公園地区、地区番号2の復地区、地区番号3の別所地区の3地区と、現況が墓地となっている地区番号4の宗甫地区について、都市計画上の必要性から見直しを行い、除外したとしても支障がないと判断できることから、事業区域より除外する変更をいたします。

これに関連する都市計画変更としては、事業区域からの除外により事業面積等が減少しますので、第1号議案の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、第2号議案の「区域区分」、第4号議案の「下水道」、第6号議案の「建築物の容積率、建ぺい率等の制限を定める区域」について変更を行います。

変更の二つ目として、住区の変更となります。

変更箇所は、地区番号5の武西学園台・戸神台地区となります。

新住宅市街地開発事業の住区は小学校の学区と整合させる必要があることから、事業完了にあたり市に小学校配置について確認し、市の計画に合わせ、小学校を廃止するとともに、住区を学区と整合させるよう 12 住区を 9 住区と 13 住区に統合いたします。

住区変更の詳細については、後ほど新旧対照により説明いたします。

変更の 3 点目として、都市計画道路の一部区間廃止となります。こちらも地区番号 5 の武西学園台・戸神台地区となります。

詳細は第 3 号議案の「道路の変更」において説明しますが、概要としては、都市計画道路 3・3・6 号の未整備区間について、一部区間廃止と線形の変更を行います。

それでは、新旧対照図により具体的に説明いたします。

次ページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは、計画図の変更箇所を拡大し、新旧対照としたものです。右側が「旧」、左側が「新」となります。「新」のマルで囲んである中を黄色く着色した箇所がありますが、こちらが除外区域となります。

地区番号 1 は白井総合公園地区となります。現況は、白井市の特産品であるナシの畑等となっており、土地所有者は今後も営農を希望されております。見直しにあたっては、白井市において白井総合公園について再検討し、本地区を除いた区域で総合公園として十分な機能を有する公園を整備することができると判断されたことから、今回、約 2.2ha の区域を事業区域から除外するものです。

続いて、地区番号 2 の復地区、地区番号 3 の別所地区は現況が農地、また地区番号 4 の宗甫地区は現況は墓地となっております。この 3 地区については、事業区域の縁辺部であり、また地区周辺の基盤整備が既に済んでいることから、事業区域から除外した場合においても一体的な住宅地等の整備には支障がないと判断できることから、事業区域より除外いたします。

以上 4 地区を合わせて約 3.4ha について事業区域から除外し、印西都市計画における新住宅市街地開発事業の区域面積を約 1,840ha に変更いたします。

なお、地区番号 2 の復地区については、駅から 500m と近いこと、将来的に市役所周辺の業務地として誘導する位置づけがあることから事業区域から除外しますが、第 2 号議案の区域区分の変更においては市街化調整区域への変更を行いません。

次の 5 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

二つ目の市の小学校配置に合わせた住区の変更について説明いたします。

本地区は武西学園台・戸神台地区となります。

今回の事業完了にあたり、12 住区の未着手となっている小学校用地について印西市に確認したところ、12 住区の児童は、通学距離が 2 km 圏内である 9 住区と 13 住区の小学校で受け入れる計画であるという回答がありました。これを受けて、小学校の用地の廃止と住区の変更に係る見直しを行いました。

新住宅市街地開発事業における住区は、適正な規模の道路、公園等の公園施設を備え、また法の運用において小学校の学区と整合させることを求められております。これらを考慮し検討した結果、本地区については既に十分な公園、道路等は計画されており、12 住区を市の小学校区に合わせて 9 住区と 13 住区に統合しても都市計画上支障はないと判断できましたので、新旧対照図、右側の「旧」に示すグリーンに着色した 12 住区を、黄色

に着色した9住区とオレンジの13住区に統合し、左側の「新」のように変更することといたしました。

住区の変更にあたって、地区番号5-2に記載している近隣公園を街区公園に変更し、周辺住民のコミュニティ活動に配慮することといたしました。

続いて、三つ目の都市計画道路の一部区間の廃止について説明いたします。

地区番号5-3に記載している都市計画道路3・3・6号の一部区間廃止に伴う幹線道路4-1の変更、住区幹線道路3-1の廃止、住区幹線道路4号の変更を行っております。

以上が主要な変更内容となります。

次に、事業計画書により概略説明させていただきますので、お手元の議案書のインデックス5「新住宅市街地開発事業」の4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらが新旧対照表となります。

一つ目の変更であった未買収地の事業区域からの除外により、現計画における面積が約1,843haから1,840haに変更となります。

二つ目の変更であった住区の変更により、住区数が17から16に変更となります。

三つ目の変更であった都市計画道路の変更に伴う幹線道路の変更として、幹線街路4-1号線、住区幹線道路3-1号線、住区幹線道路4号線が変更となっております。

6ページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは公園及び緑地に係る変更箇所となります。

白井総合公園については事業区域からの除外により区域及び面積の変更、草深中央公園については区域及び面積の変更を行っております。そして武西公園については、住区の変更に伴い近隣公園を街区公園に変更し、記載を削除するものです。

以上が、新住宅市街地開発事業の変更となります。

続きまして、関連する都市計画変更について、第1号議案「印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」から説明いたします。

まず、概要を説明させていただきますので、右上に「参考」と表示している議案関係資料のインデックス1の1ページ、またはスクリーンをご覧ください。

変更は、新住宅市街地開発事業の変更に関する内容、記載内容の時点修正となります。

事業に関連する変更としては大きく3項目あり、1点目は、事業区域から4地区の除外により、区域面積を約1,843haから1,840haに変更いたします。

2点目として、事業区域から除外する4地区のうち3地区について市街化調整区域に変更することとし、市街化区域面積を約2,754haから2,752haに変更いたします。

3点目ですが、区域除外により面積が減少する白井総合公園の面積を約10haから7.8haに変更いたします。

また、語句等の時点修正については大きく四つの観点で行っております。

次ページ、またはスクリーンをご覧ください。

1点目は、市町村合併に伴う修正として、平成22年に印旛村と本埜村と印西市が合併したことから、記載について修正を行っております。

2点目は、整備済みの道路、鉄道、河川等の整備予定の施設からの削除となります。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、10年以内に整備を予定する施設が一覧となっております。こちらについて、整備済みの施設について削除しております。

3点目は、鉄道名等の時点修正で、京成電鉄成田スカイアクセスの開業に伴う時点修正。
4点目は、地名の時点修正を行っております。

以上の変更を行いまして、お手元の議案書のインデックス1の第1号議案「印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」となります。変更箇所については、数が多いことから、詳細な説明は省略させていただきます。

続きまして、第2号議案「印西都市計画区域区分の変更について」を説明いたします。
議案書のインデックス2の4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは、先ほど説明した新住宅市街地開発事業の事業区域から除外する4カ所のうち、市街化区域の縁辺部である白井総合公園地区、別所地区、宗甫地区の3カ所について、市街化調整区域への変更を行うものです。

続きまして、第3号議案「印西都市計画道路の変更について」を説明いたします。
議案書のインデックス3の4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

こちらが、都市計画道路3・3・6号遠谷津五斗蒔線、県道名は千葉ニュータウン南環状線です。延長7,570m、幅員25mの千葉ニュータウン南側地区の市街地を連絡する路線です。今回、未着手区間の赤線の約1,570mの区間について見直しの検討を行いました。

次ページ、またはスクリーンをご覧ください。
こちらは計画図となります。

未整備区間について、並行する都市計画道路3・3・18号武西十余一線により道路機能の代替が可能と判断されたことから、黄色に着色した部分を廃止し、起点を変更するとともに、赤く着色した線形に変更します。

続きまして、第4号議案「印西都市計画下水道の変更について」を説明いたします。
お手元の議案書のインデックス4、4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは下水道の変更に係る位置図となります。

第2号議案において事業区域からの除外により市街化調整区域に変更される3カ所について、下水道についても排水区域より除外いたします。

続きまして第6号議案「印西都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び各部分の高さの制限を定める区域の変更について」を説明いたします。

お手元の議案書のインデックス6、3ページ、またはスクリーンをご覧ください。
こちらは変更に係る位置図となります。

用途地域の指定のない区域には特定行政庁が容積率等の数値を指定する必要があります。

第2号議案において事業区域からの除外により市街化調整区域に変更することに伴い、今まで決定されていた用途地域が指定のない区域となることから、周辺の調整区域と同じ容積率200%、建ぺい率60%、道路高さ制限の係数1.5、隣地高さの制限1.25を指定するものです。

以上が変更の内容ですが、第1号から第6号の変更案について、平成24年10月2日から2週間、縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

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号議案から第6号議案について事務局の説明が終わりましたが、ご意見、ご質問ございませんか。

委員　　まず第1号議案、整開保の変更ですが、今ご説明がありましたように、ニュータウン事業の変更に伴う数値の変更、あるいは文言の修正などもあります。この整開保の基本理念のところに示されている内容でちょっと基本認識を伺いたいのです。首都圏整備計画に基づく成田・千葉ニュータウン業務核都市の位置づけ、あるいは「首都圏における広域連携拠点としての役割を果たす」と明記されているのですが、ご承知のように業務核都市制度がつくられたのが昭和63年の多極法に基づく制度。広域連携拠点は、五全総、第5次首都圏基本計画に基づいて位置づけられているのですが、バブルのときとは違って、社会・経済情勢が大きく変わってきている下で、今、まちづくりの政策的中心課題として業務核都市あるいは広域連携拠点が基本理念として掲げられるのか。今、時代のニーズに合わなくなっているのではないか。この整開保の基本理念についての認識をまずお伺いしたいと思います。

それから都市計画道路の変更、第3号議案についてですが、この廃止そのものに反対ではないですが、一つ「理由」のところに、将来交通量を踏まえて見直しを行った結果、代替が可能で廃止に至った、と。その交通量の予測は、従来予測されていたものと、見直しを行った交通量の予測はどういう数字が出てきたのか、お伺いしたいと思います。

それから第5号議案についてですが、これはニュータウン事業の変更の問題ですが、特に先ほど説明がありました住区の数が17から16に統合されるという話ですが、全体を伺っていますと、面積は若干縮小される、しかし計画人口は従来と変わらない。それなのに12住区を9住区と13住区に統合する。小学校の予定地域をなくす。計画人口が変わっていないのになぜ小学校の廃止が打ち出されるのかというのはそもそものところで疑念がわくのですが、その辺のところを説明いただければと思います。

会長　　第1号議案の基本理念、第3号議案の将来交通量の予測、第5号議案の住区数について、事務局からお願いします。

事務局　　都市計画課からお答えします。

業務核都市については、16年3月に策定された「成田・千葉ニュータウン業務核都市基本構想」の中で、今回の千葉ニュータウンのうち、全域ではありませんが、一部の区域について、「成田空港への近接性、先導的な都市基盤整備、優れた住環境を生かした業務管理機能・研究開発機能の集積を進める」という整備方針が示されております。その対象は千葉ニュータウンの中央駅、印西牧の原駅圏、印旛日医大駅圏で、そこに中核施設として教養文化施設や交通施設等が位置づけられておまして、千葉ニュータウン事業としては44年から事業を進めていますが、その中に計画されている機能もこちらに記載されておまして、千葉ニュータウン事業を進めてきたところです。

都市計画道路につきましては、先ほど説明の中で、未整備区間約1.6kmについて周辺の土地利用等を踏まえて交通量の推計ということで、周辺がニュータウンの事業区域に入っていないということで、並行する3・3・18号の武西十余一線が代替機能として機能を果たせるということで、これによる交通量の大きな増大は認められなかったということで、今回、変更するものです。

今回、住区が17から16に減る、12住区を9住区と13住区に統合するという説明をさせていただきました。それにつきましては、この部分については小学校用地は計画しておりましたが、整備されていなかったということで、まず地元の市のほうにその確認をしま

したところ、この住区での児童数については9住区と13住区の小学校で受け入れが可能であるということでしたので、今回、変更に至ったということです。

委員 改めてもう1回伺いますのですが、業務核都市と広域連携拠点の問題ですが、ニュータウンが業務核都市に位置づけられたものとか、中身については承知しているのです。まちづくりの基本である整開保の基本理念として、今の時期に掲げておくべきものなのかという認識をお伺いしたのです。業務核都市そのものは、ご承知のように、昭和63年に東京に一極集中した業務機能や首都機能を首都圏に分散して、幕張も含めたいわゆる新都心づくりが基本になっているのです。五全総で形を変えて広域連携拠点になっているのですが、今、国の段階でも大都市問題の見直しが論議の俎上に上っています。大都市戦略検討調査というのが行われていて、東京でさえ活力が失われ国の成長の足を引っ張る危険性があるというので、そもそもの大都市問題の見直し、政策の方向転換が打ち出されている。それからURも、ご承知のように、8月に出された「在り方調査会」の報告書では、いわゆるニュータウン事業——大量の住宅供給というのは既に政策目的が失われているという位置づけをして、方向転換をしているのです。ですから、業務核都市に位置づけられた時期とか中身の問題ではなくて、今後、千葉県内で進めていくまちづくりの基本的な理念として、いま業務核都市や広域連携拠点を掲げる基本認識の方向転換が必要ではないかという立場からお聞きしたので、改めてお答えいただけないかと思います。

それから第3号議案ですが、この廃止は私は反対するものではないです。「将来交通量を踏まえ」と言っている以上、交通予測をしていますね。従前の交通量の予測は1日何台程度で、現状、交通量はどの程度で、だから廃止しても問題ない、代替が可能だという、その数字を示していただければと思います。

それから第5号議案ですが、どうも納得いかないのです。計画人口13万4,800人というのは変わらない。面積も多少縮小された。住区は統廃合されるのだけでも、そうすると、なぜ小学校をなくす必要が出てくるのかということです。千葉県も都市再生機構も事業者です。事業者として当初計画で配置した小学校は、今すぐ建てる必要がなくとも、将来13万4,800人の人口が張りつくという前提であれば、用地として残しておくのが事業者としてまちづくりに対する責任ではないか。納得いくような説明をぜひしていただければと思います。

事務局 業務核都市についてですが、千葉ニュータウンについては、業務核都市の中にも鉄道の話もありますが、本地区については成田空港と東京都心の間位置しているということで、県の総合計画においても「住む、働く、学ぶ、憩う」などの機能を備えた総合的なまちづくりを推進しているということで、ニュータウンについては、先ほど概要の中でも説明しましたが、25年度、26年3月31日に向けてこの地区については事業を進めているところです。

都市計画道路につきましては、今回の都市計画道路の見直しにあたり、将来推計の検討、または代替ということで検討して、今回、変更に至っておりますが、それにより代替路線に対しての大きな負荷はなかったということです。この路線については、ニュータウンの南側地区を連絡する幹線道路となっております、交通量としては3万6,000台ほどを見込んでいます。

それから住区の関係で統合したということですが、説明の中でも申しましたが、小学校

については地元市に確認しました。その中で、市のほうでもいろいろご検討いただきまして、今回統合する9住区、13住区のほうに既存の小学校がありますが、そちらの施設の状況も踏まえて十分受け入れが可能であるという判断をいただいて、今回、変更に至ったところです。

委員 業務核都市問題の基本理念については、全くお答えいただいてないですね。今、県のまちづくりの方向として、果たして今まで掲げてきた業務核都市とか広域連携拠点が政策的な中心課題に座っているのかどうかという基本認識をお聞きしたのですが、答えていないので、私は、今、国も大都市問題を大きく見直している時期であって、URもニュータウン事業を政策方向転換せざるを得ないところに来ていて、まちづくりの基本、軸足も、首都圏整備計画ではなくて、地元で軸足を置くべきだという意見を述べておきたいと思います。

第3号議案は、これは質問ですが、先ほど3万6,000台の交通量を見込んでいるというのは、これは現況なのでしょうか。当初は何万台も見込んでいて、しかし現況では3万6,000だから代替が可能だということなのかどうか、数字をお示しいただきたい。

それから第5号議案ですが、やっぱり納得いきません。質問したいところですが、統合される前の9住区、12住区、13住区に張りつく人口はどのくらいであって、統合した後の9住区と13住区に張りつく人口はどのくらいなのか。最後これだけ。もしこれが変わってないとしたら、小学校を廃止する根拠は全く失われたことになるのです。全体が変わっていないわけですから。そこをお答えいただければと思います。

事務局 道路の将来交通量の関係について説明します。

今回変更する路線は、千葉ニュータウン南側の地区を連絡する道路ということでもかなり長い路線になっております。今回その一部分の廃止ということで、それを並行する路線に代替するということです。交通量的には、平成42年の推計でやっておりまして、全体として見ている交通量で、委員からお話がありました「前と」というよりも、路線全体としてそういう交通量が発生している路線であるということです。部分の話ですので、変更前と変更後の数字の話は基本的に影響は出てきていないということです。

住区の統合についてですが、基本的にニュータウンの1住区は1万人ぐらいを一つの目安として設定されますが、9住区については従前1万人程度、12住区については8,000人程度、13住区については6,400人ということで計画しておりました。これを9住区と13住区に統合したということで、全体の人口としては変わっておりません。その関係で、小学校については、先ほど質問にお答えしましたが、既存の9住区、13住区の小学校の施設の状況を踏まえて収容は可能だということで、今回、変更に至ったところです。

会長 お答えいただいた数値は変わっていないということですが、開発が長期に及ぶとピークが少し分散されることもあるのかという気もしますが、今後、問題の無いようにぜひ対応していただきたいと思います。

それから、基本理念に関してご意見ということで、事務局のほうでも今後課題としていただければと思います。

ほかにご意見、ご質問いかがですか。

委員 第5号議案について、同じような質問になってしまうのですが、まだ私も理解できなくてお聞きしたいのですが、12住区をなくして9住区と13住区に統合ということで、資

料を拝見すると、9住区が非常に横に長くいびつな形になることになっているとお見受けいたします。最近、小学校の研究をしているもので気になるのですが、徒歩圏内につづくというのはかなり重要な課題。あと人数に対する小学校の担保というのもあるわけですが、変更後の9住区の予想人口は、変更前が1万人とご説明があったので、それより増えるのだと思いますが、広くなった9住区に本当に小学校が既存の1校でいいのかどうかというあたり、地元が「いい」と言ったから大丈夫というご説明ですが、ちょっと納得がいかないで、もう少し詳しく教えてください。

事務局 住区の統合の関係についてのご質問かと思えます。

画面で住区と小学校の位置の関係を改めて説明させていただきます。

現在、9住区にあるのが小倉台小学校です。13住区は内野小学校があります。9住区については、エリア的に青で線を引いてあるのが学区になります。住区としては、9住区は黄色の部分になります。青で囲まれていない部分は住居系ではないということで、実際の学区は青の部分になります。13住区は、見ていただいたとおりです。こういう中で、通学のことも踏まえていろいろ検討していただいて、今回、変更に至ったということです。

会長 図で、9住区は黄色ですが、学区としてはブルーの線というご説明ですが、よろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 ほかにご質問、ご意見はございますか。

委員 先ほど、委員からのご指摘で国土計画に関するものがございました。国土交通省で、今年、全国の社会資本整備重点計画が決められました。かつての全総の後継版のようなものですが、なかなか業務核都市、広域連携拠点に代わるようなしっかりとした、かつてのような力強い国土計画にはなっていないという感じはございますが、それを受けまして、現在、関東地方の広域のブロック計画を策定中です。先ほどいただきましたようなご意見を我々関東地方としてブロック計画をつくる中で参考にさせていただきながら、核都市、大都市のあり方について引き続きうちのほうのブロック計画でも議論を深めていきたいと考えております。ご指摘ありがとうございました。

会長 どうもありがとうございます。国としても再検討されているということで、ブロックとしての方針が出た段階で県としても対応を図っていただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会長 それでは採決を取りたいと思います。

議案ごとに採決を取ります。

第1号議案について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 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号議案を原案どおり可決することに決定します。

次に、第2号議案について原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

(挙 手 全 員)

会長 全員賛成です。

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号議案を原案どおり可決することに決定します。

次に、第3号議案について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3号議案を原案どおり可決することに決定します。

次に、第4号議案について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します。

次に、第5号議案について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 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5号議案を原案どおり可決することに決定します。

次に、第6号議案について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6号議案を原案どおり可決することに決定します。

第7号議案

会 長 次の議案に進みます。

第7号議案 富津都市計画臨港地区の決定について
を議題とします。

事務局から説明をお願いします。

事務局 都市計画課から説明させていただきます。

第7号議案 富津都市計画臨港地区の決定について説明いたします。

ご審議いただきますのは、木更津市から富津市にまたがる木更津港の富津地区に係る臨港地区の決定です。

臨港地区は、港湾の機能を十分に確保し利用の増進を図る観点から、港湾法に基づき港湾管理者により建築物等の規制が行われる区域であり、都市計画区域においては港湾管理者の申し出を受けて都市計画決定を行います。

まず、位置について説明させていただきます。

議案書のインデックス7、3ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

木更津港は、国から重要港湾の指定を受け、京葉工業地帯の一翼を担う工業港として、また千葉県南部地域の経済社会基盤として、重要な役割を果たしている港湾です。

このうち富津地区は、富津市の北部の海岸沿いに位置し、埋立造成され、東電の富津火力発電所や新日鉄等の工場が立地し、埠頭などが整備されております。

今回、臨港地区を指定しようとする区域は赤枠で囲っている区域で、公共埠頭及び港湾緑地等の港湾施設、並びに鉄鋼関連の工場や運送業の施設、リサイクル施設など、港湾を利用する多様な企業活動が行われている区域です。

港湾管理者からは、港湾の良好な管理運営を図るとともに、港湾計画に位置づけられる機能を適正に果たす土地利用を誘導し保全していく必要があるものとして、臨港地区の案の申し出がなされました。

次ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

本地区は、富津都市計画区域マスタープランにおいて、港湾関連業務等の集約化を図る地区として位置づけられております。港湾管理者の申出案はこれに整合したものであり、本地区における適正な土地利用を誘導するため、今回、約122haの区域を臨港地区に決定するものです。

以上が決定の内容の説明ですが、都市計画案について、平成24年10月5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。

なお、港湾管理者においては、本年5月に開催された地方港湾審議会において、臨港地区に関する都市計画の案を申し出すこと、臨港地区が決定された後に分区を指定することについて了承されております。

ここで分区の概要について説明いたします。

お手元の資料で右上に「参考」と表示している議案関係資料のインデックス7の1ページ、またはスクリーンをご覧ください。

港湾管理者は、本日ご審議いただいている臨港地区が決定された後、分区を指定し、用途地域に代わって県条例により建築物等の規制を行うこととしております。本地区における分区は、黄色で着色した範囲については旅客や貨物の取り扱いを目的とした事務所や倉庫の建築が誘導される商港区、青の範囲については製造業や運送業等の工場や倉庫の建築が誘導される工業港区、並びに緑色の範囲については景観の整備を図ることを目的として緑地が設けられる修景厚生港区の指定が計画されております。

以上で説明を終わります。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 第7号議案について事務局から説明をいただきましたが、ご意見、ご質問はございませんか。

委 員 いま説明があった工業港区84haについてですが、もう既に今年、県の条例を改正して、今まではつくれなかった工業港区での廃棄物処理施設の建設が可能になりました。現在も、今度指定される84haの中に平成19年から操業している廃棄物処理施設があります。工業港区に建設できる廃棄物処理施設の種類はどういうものなのでしょう。それをまず教えていただければと思います。

事務局 工業港区における廃棄物処理施設に関する質問ですが、現在ありますのがプラスチック

クのリサイクル施設で、一般廃棄物の許可を受けて操業しています。

それから、今回、臨港地区を指定し、分区を指定して、港湾管理者が県条例により規制・誘導を行っていくこととなります。廃棄物処理施設については、種別については特に規定はしていないと聞いております。

委員　そうすると、今まで規制対象だった廃棄物処理施設が工業港区に建設できるようになる。廃棄物処理施設ですから、その安全性のチェックは環境サイドですね。県は、港湾管理者として廃棄物処理施設の安全チェックをどう担保するのでしょうか。教えてください。

事務局　廃棄物処理施設の規制につきましては、建築基準法による規定により環境サイドのチェックになります。

委員　1回目、2回目とお答えいただいたように、廃棄物処理施設、特に施設内容について定めがない。何でもありなのですね。港湾法の中でも、いわゆる廃油処理施設から破碎施設を含めて、何でもあり。しかも、今お答えいただいたように、環境サイドの安全チェックしかないのです。ということは、臨港地区というのは港湾機能の秩序ある発展のために規制対象地域として設定されるのが前提ですから、それが担保できなくなるような条例改正と一体の臨港地区の拡大は認められないということで、この議案に私は反対を表明いたします。

会長　ほかにいかがでしょうか。

（「なし」の声あり）

会長　それでは採決いたします。

第7号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員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7号議案を原案どおり可決することに決定します。

ここで5分間だけ休憩を取らせてください。

— 休 憩 —

第8号議案

会長　再開いたします。

それでは、

第8号議案　流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業の
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。

事務局から説明をお願いします。

事務局　市街地整備課から第8号議案について説明申し上げます。

本案件は、つくばエクスプレス沿線整備のうち、千葉県が流山市域で施行している木地

区一体型特定土地区画整理事業について、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ご審議いただくものです。

意見書の事務フローをスクリーンに示しております。

土地区画整理事業法第 55 条により、本審議会において利害関係人から提出された意見書の内容を審査していただき、スクリーンの左下のように、その意見書に係る意見を採択すべきと議決された場合は、知事は自ら事業計画に必要な修正を加えます。一方、スクリーン右下の不採択と議決された場合は、意見書を提出した者に不採択の通知をしなければならないとされております。

それでは、本案件の議案書ですが、1 ページに意見書提出者一覧表、3 ページから 34 ページまでが意見書の写しとなっております。

意見書はお二人から 11 通の提出がありました。その内訳は、A さんお一人から 10 通と B さんから 1 通が提出されたものです。

お一人から 10 通の意見書が提出されましたが、提出できる数に法的な制限もないことから、すべてを意見書として付議いたしました。

A さんの意見書は 1 から 10 まで整理番号を振って、「A 1」というように表示しております。

提出された意見書によりますと、A さんは土地所有やその他の権利関係を持たない「他の関係者」で、B さんは「土地所有者」となっております。

提出された意見書の内容を説明する前に、まず事業計画の変更の内容について説明させていただきます。

参考図書の議案関係資料のインデックス 8 の 3 ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

木地区は、流山市の南部、つくばエクスプレスと J R 武蔵野線南流山駅の南西に位置し、面積は 68.3ha です。

資料の 1 ページに戻っていただきまして、事業概要です。

総事業費は約 298 億円、現在の施行期間は平成 10 年から平成 26 年度まで、減歩率は 40% となっております。

当初の施行者は千葉県住宅供給公社でしたが、平成 17 年度に千葉県が事業を継承しております。

次に、「2 事業計画の変更」です。

最初に設計の概要です。5 ページの A 3 折り込みの変更対照図、またはスクリーンをご覧ください。

地区中心部の大規模街区の土地利用計画を、地域の利便性の向上のため、黄色の集合住宅地からピンクの商業地に変更し、また、その北側の幅員 8 m の区画道路の線形を現地の状況に合わせ変更するものです。

次に、1 ページに戻っていただき、事業施行期間としては、残事業を精査した結果、施行期間を 4 年間延伸し、平成 31 年 3 月 31 日までとするものです。

資金計画ですが、保留地処分の見込額が地価下落のため 44 億 3,300 万円の減収となったことから、16 億 6,300 万円を国庫補助金と県市の裏負担で増額し、合わせて県市単独費を 27 億 7,700 万円増額するものです。

2 ページは支出になります。工事費、損失補償費の増額に対し、借入金利子、事務費の減額により、総事業費の変更はございません。

次に変更の経緯です。

平成 24 年 10 月 12 日から 25 日まで 2 週間、縦覧し、お二人から 11 通の意見書が提出されております。

それでは、提出された意見の要旨と、それに対する施行者の考え方について説明いたします。

意見書の要旨は、資料編の 6～9 ページにまとめております。

この意見の中に重複する部分がありましたので、内容を整理して、本日、席にお配りしている「当日配付資料」と右上に記載してある A 4 横の「意見書の意見に対する考え方」を作成しました。ここに、意見の内容ごとに要旨とそれに対する考え方を整理していますので、この資料に沿って説明させていただきます。

資料、またはスクリーンをご覧ください。

最初に、資料の 1 ページ、「A 1」、「土地利用に関する意見」です。

- ①地域環境に配慮しない恐れがある商業施設への計画変更は問題がある。
- ②変更理由に「地域全体の利便性向上」とあるが、地域全体のためにならない。
- ③商業施設誘致は、交通渋滞のさらなる悪化を招く。

という内容です。

これに対する考え方を右の欄に記載しております。

①については、今後変更を予定している地区計画において地域環境に配慮する建築計画の誘導を行うよう、流山市と協議を進めています。

②については、南流山駅周辺地域でこのような大街区は希少であり、今後も増加する住民のために商業・業務等複合施設の立地誘導が必要と考えております。

③については、当街区は幅員 16m の都市計画道路や 12m の区画道路など幹線道路等に接し、商業地として適切に配置されております。

なお、具体的な交通処理対策は、出店の際の大店立地法の手続の中で、周辺的生活環境が守られるよう交通渋滞対策を行うこととなります。

次に、2 ページ及び 3 ページに「A 2」と「A 3」、「施行期間に関する意見」です。

- (1) 期間 4 年延長には正当性を担保する理由はない。
- (2) 漫然と期間延長を認めていいのか、施行者側は誰も何の責任を取らない姿勢は無責任。
- (3) 施行者はすぐに地権者を悪者にするが、地権者の大多数は事業に協力的であり、施行者側にこそ問題がある。

というものです。

これに対する考え方としては、

(1) (2) については、平成 24 年度末の事業進捗率は 70% を超す見込みであり、仮換地指定率も現在 86% に達し、幹線道路の整備も進み、区域の全体で工事展開を図っている状況です。このような中、今後の事業展開を精査したところ、4 カ年の期間延伸が必要と判断したものです。

(3) については、事業計画の内容以外への意見であり、土地区画整理法第 55 条第 2

項の意見書に該当しないと判断しております。

また、施行期間に関する意見の中に、意見書提出者から提案及び延伸4年で終わらないとする試算の記載がありました。

提案としては、

- ①事業費に多額の税金が投入されることから、県知事や幹部職員を減俸し、事業費に補填されるべき。
- ②4年間延長の科学的及び財政的根拠を示すべき。
- ③手がついていない地域は縮小するなどの事業の見直しをすべき。
- ④住宅供給公社保有地は一般販売せず、地域住民の生活再建とまちづくりに向けた取り組みを求める。

という内容です。

これに対する考え方として、

提案②については、先ほどの意見(1)(2)と同様の考えです。

提案①、提案④についても、先ほどの意見(3)と同様の考えです。

提案③については、現在、仮換地指定率も86%に達し、地区全体で工事展開を図っており、引き続き事業を進めてまいりたいと考えております。

次に、「4年で終わらないとする試算」の内容は、

- ⑦平成23年度末時点の下水道施設整備状況と単年度における整備の状況では終わらない。
- ⑧事業費を単年度約48億円投入する必要がある。
- ⑨移転が完了する見込みはない。

としております。

施行者の考えとして、

⑦については、事業実施にあたっては、流山市と協議し、整備を進めております。

⑧については、これまでの実績から執行可能と考えております。

⑨についても、これまでの実績から移転を完了できる見込みです。

次に、資料の4ページ、「資金計画に関する意見」のうち、保留地処分金に関する意見です。

「A4」の「保留地処分単価の引き下げについて」として、

- ①土地の増進率の過大評価についての責任が明確でない。
- ②他の3地区ははるか以前に変更しているが、木地区の変更が遅れた理由が明確でない。
- ③保留地単価が下がれば、増進率を抑え、減歩緩和が図られてしかるべき。緩和を求める。

というものです。

施行者の考えとして、

①③については、事業計画における土地の増進率は区画整理の整理前と整理後の利用増進の度合いを相対的に比較するものであり、地価変動により変わるものではありませんので、減歩に影響は生じません。

②については、事業計画の変更は、事業進捗や社会経済情勢を踏まえ、適宜必要に応じ

て変更を行っているものです。

「A5」の「保留地処分金の減額と処分の解決策について」として、

- ①販売実績から、事業期間内の販売は困難。
- ②64%を保留地処分金に依存しているが、64%を確保可能とした理由を検証すべき。
- ③事業破綻を先延ばしにした数値合わせ的な資金計画である。
- ④解決策として、保育園、特別養護老人ホーム、障害者グループホームの用地に充てるなど、民需の掘り起こし、地域の公共施設の整備にも責任を持ってほしい。
- ⑤木地区は全面的に液状化が発生しやすく、県立防災公園などを整備してほしい。
- ⑥事業化できていない地域の規模縮小を検討されたい。

という内容です。

施行者の考えとして、

①については、保留地販売は整備状況にあわせて順次行ってきております。今後も、整備が済み次第、順次販売していきたいと考えております。

②③につきましては、保留地処分金は、取引事例を考慮し、不動産鑑定評価の結果を基に算定しております。

④については、販売に際しては、用途を限定することなく分譲を進めております。

⑤については、事業計画の内容以外への意見であり、法に規定される意見書に該当しないと判断しております。

⑥については、先ほども申しましたが、引き続き事業を進めてまいりたいと考えております。

資料の5ページ、「A6」、「市負担金の増額反対」については、

- ・流山市は放射能対策や木地区以外の事業も担っており、これまで以上の市負担金投入の体力はない。

「A7」、「雨水管渠整備事業」については、

- ・公共施設整備とせず、2条2項扱いにし、市負担を今まで以上求めるやり方に反対する。

という内容です。

これに対する考え方として、

事業計画の変更については、流山市の意見を聞き、異存ない旨の回答をいただいております。

雨水管渠整備については、流山市と協議の上、下水道事業の執行実績に合わせた区分としたものです。

資料6ページ、「A8」、「事業費の算出に関する事項」についてです。

- ①事務費の実績及び今後の計画に大きな問題がある。区画整理の独立採算性からいっても人件費を県一般会計で補填してはならないとした地方財政計画上からも問題があり、事業計画の変更在即して見直されるべき。
- ②特別会計上は、人件費を計上しながら事業計画変更案の資金計画に計上しないということは二重帳簿を意味し、改善すべき。
- ③住宅供給公社の保有地が事業とは別扱いにされていることは問題であり、小規模地権者、地区の住環境整備のための有効活用や売払い金は事業費に繰入するなど、協

力体制を求めるべき。

という内容です。

これに対する考え方として、

①②については、本事業は県市の負担金を各々2分の1として事業を進めており、市職員の人件費は事業計画とは別に当該市において負担しております。県職員の人件費は、事業計画と合わせて特別会計において管理しており、県職員の人件費を事業計画に計上しないことが県市負担の公平性を確保する観点から適当であると考えております。

③については、公社は一地権者であり、施行者が地権者の換地の売払い金を事業費に充てることなどはできないと考えております。

資料の7、8ページは、補償額、整備費等に関する事項になります。

「A9」、「補償額の増額について」。

①区画整理は、平行的な移動だけではなく、上下の移動も考慮されるべき。存置換地でも生活維持の視点を優先すること。

②「事業継承が優先され、精査が行われず事業認可を行った」は誤認であり、撤回し、第三者も含めた事業精査をすべき。平成19年の県事業評価監視委員会で「先も見えた」と答弁し、精査が十分に行われたことを示しており、どちらが本当なのか示してほしい。

という内容です。

これに対する考え方として、まず「補償額の増額」については、

①については、事業実施にあたり、従前の土地に存する建築物や工作物を移転または除却することが必要となったときに生ずる損失については補償しております。

②については、今回の事業計画変更案は、実施した工事や補償などの実績を精査し作成しております。

「A10」、「整備・移転費等の増額について」ですが、「必要な経費が盛り込まれているか疑問。カラ経費の検証が不十分」として、

①土壤改良費用が十分計上されていない。

②手抜き工事が発覚し、再工事が実施された。過去実施された部分の第三者による検証が不十分。

③手抜き工事の責任の存在を明確にすべき。

④事業費の水増し、架空請求、預けが疑われる。全事業の検査、監査が必要。

⑤存置換地での補償が見込まれていたか疑問。

⑥存置換地の敷地内で地表高に20cmを超える差が解消されていない。母屋の棟上げを前提に地権者の同意を得ていながら覆しており、生活再建がままならない。納得のいく説明を求める。

⑦千葉県住宅供給公社が撤退し、県が事業を継承してから7年間での実績が見受けられない。本当に、今回の変更内容程度で問題が解決するのか。

という内容です。

これに対する考え方として、資金計画を作成するにあたっては、整備や移転等の実績と残事業量を踏まえて必要な経費を算定しております。

①については、地質調査の結果から地盤改良が必要とされている箇所は、一定の地耐力

を確保できるよう地盤改良を実施しております。

②③④⑥については、事業計画の内容以外への意見であり、法に規定される意見書に該当しないと判断しております。

⑤については、存置換地の場合、基本的に家屋移転の損失は発生しないことから補償は必要ないと考えておりますが、工作物移転など損失が生じる場合には補償しております。

⑦については、県が事業を継承した平成 17 年度以降、事業進捗が図られており、これまで都市計画道路や調整池を整備し、現在は地区全体で工事を展開しております。

最後に資料の 9、10 ページ、B さんから補償交渉等に関する事項になります。

B さんから、「補償交渉等に係る県の対応及び補償しないことに納得いかない」という内容の意見でした。

この意見は、個別の保障交渉の内容で、事業計画の内容以外への意見であり、法に規定される意見書に該当しないと判断しております。

今後の補償交渉において、公正・公平の観点を基本としながら、丁寧な説明に努めて理解を得ていきたいと考えております。

以上、説明したとおり、本事業計画変更案は、周辺の社会状況や事業の進捗状況を踏まえた上で、土地利用計画と事業施行期間を変更し、地価下落の影響に対して収支バランスを図った資金計画として、変更案の内容は妥当なものと考えております。

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 第 8 号議案について事務局から説明をいただきましたが、ご意見、ご質問ございませんか。

委 員 まず伺いたいのは、今、意見書に対する基本的な考え方の説明がありましたが、この考え方は、意見書提出者に文書なりできちんと回答するなどの対応が今後されるのかどうか、確認したいと思います。

事務局 もし不採択となった場合は、不採択ということと、その理由について、文書で意見提出者に対して送付されることになります。

委 員 具体的な意見書の中で示されていたものと、今お話がありました意見書に対する考え方のところで、かいつまんで 3 点だけお伺いしたいと思います。

1 点目は、意見書の「A 2」と「A 9」に関わって、平成 19 年の事業評価監視委員会で、事業について県は「先が見えた」と答えている。「事業の目途が立った」というふうに理解できるのですが、これは事実なのかどうかというのと絡めて、「先が見えた」と 5 年前に県が答えているというなら、事業計画の変更は、「考え方」の中でも「社会情勢などの変化で適宜見直す」と。この 5 年間で社会情勢の変化等何が起こったのか説明いただきたいのと、「先が見えた」と言って 5 年後に今度事業計画の変更ですから、今の時点で、平成 30 年度、事業の延長期間内に事業が完了するのかどうか。これ以上の流山市を含めた事業費の負担を求めるといことがないのかどうか、これが 1 点目です。

2 点目は、減歩率の緩和について意見書に質問がありました。「地価の変動によって変わるものではない」という言い方ですが、これは私のような素人でも納得がいかないのです。4 割減歩で、当初、1㎡当たり 10 万円の土地が 19 万円まで上がりますという前提の事業計画が、10 万円の土地が 15 万円までしか上がりませんという計画になるわけですから、従前と開発の資産価値は当然変わってくるはずで。そこから生まれてくるのが減歩

率だと思っておりますが、その辺をもっとわかりやすく説明をしていただきたいと思います。

質問の最後、3点目ですが、意見書の「A5」で指摘されている木地区の液状化の問題です。該当はしないということで、「考え方」のところで触れていませんでした。しかし、県は事業者として保留地として土地を売買するわけです。当然、その土地の地質がどうなっているのか、安全対策がどうなっているのかというのは、土地を購入する側の重要な関心事項であるはずで、そういう点を見たときに、率直にありていに言うのですが、上下水道が完備され、道路ができて、良好なまちづくりが整いました、しかし、流山の市役所に行って、入口のところに液状化の危険マップが貼ってあるのですが、自分が保留地を購入しようと思ったところが真っ赤に塗られた液状化危険地帯で、流山市の防災計画では対策を取ることが重要だと指摘されている保留地を本当に買うのか。その上で、改めて「該当はしない」と突っぱねないで、保留地をこれから売買しようという施行者として、この指摘に対してどんな対策を取るのかというところは重要な問題だと思っておりますので、お答えいただきたいと思います。

事務局 1点目の平成19年の評価監視委員会において「先が見えた」といったようなことを施行者側から述べているということですが、確かに「先が見えた」と申し上げております。ただ、その前提として、大規模な保留地をその翌年に販売し、事業費を大幅に増やした形で仮に進めるとすれば、残りの事業費からすると可能である、先が見えたというやり取りを行っております。

それから社会経済情勢につきましては、平成20年のリーマンショック以降の地価の下落というものもございまして、それから事業の進捗の中で移転交渉がなかなか進まなかったという状況、現地を調査した結果、工法が変更になったり、そういった事業進捗上によるものもございまして、

平成30年までに終わるのかという質問につきましては、仮換地指定率が8割を超えております。骨格となる幹線道路等の基盤整備の目途について区域全体で議論を展開しておりますので、今回、事業精査をした結果、30年度までの期間で完了させるという考えでございまして、

減歩率の関係ですが、スライドを用意いたしますが、増進率というのは、土地の価格ということではなくて、その価値を評価として指数で表わしております。例えばどういった道路が接しているか、あるいは公園からの距離といった近接性、土地自体の形や大きさ、そういったもので従前と従後でどのくらいの土地の評価が指数として上がるかという形で、今回、木地区の場合は1.96というものが出ております。そういったことで、増進率については、その評価は換地設計基準というもので行っておりまして、地価の変動には左右されないということです。

液状化につきましては、構造物等については、道路構造物、橋梁等の重要構造物については基準がございまして、それに基づいてやっておりますが、宅地については基準がございません。ただ、宅地の基準としては、地耐力として1㎡当たり30キロニュートンといったものを確保するとして目標設定しております。液状化に関しては、液状化マップ等を県も公表しておりますので、そういったものを窓口で地権者の方にはお示ししていきたいと考えております。

委員 3回目で終わりにしようと思ったのですが、もう1回だけ質問をさせていただきたい

と思います。

「先が見えた」という話のところで、大規模な保留地が売れば事業が進む、これは事業の目途が立ったということではなくて、施行者としての願望の発言ですよね。それから、5年間の社会情勢の変化のところで伺いましたのですが、ほかの県施行地区は、その間に事業計画を何度も見直しています。ですから私は、この意見提出者の指摘は全く正しいと思います。

二つ目の問題は減歩率のことですが、増進率でさっき 1.96 という話がありました。確認をしたいのですが、1.96 が保留地処分単価が 15 万まで下がっても変化がないのかどうか。

それから液状化の問題のところですが、今度の東日本大震災で県内でも大きな被害を受けた東京湾の内部、浦安を中心としたところは、県が埋め立て造成をして県が液状化マップで赤信号をともしていた地域です。自治体にも宅地購入者にも本当に大きな損害を与えた。私は、県が施行する上でこの液状化対策は避けて通れない問題ではないかと思うのですが、保留地を販売するときに、ここは液状化危険地帯として指定されています、購入する方は液状化対策をやって家を建ててください、という売り方をするのでしょうか。それとも、県が責任を持って液状化対策をとるのでしょうか。自治体施行で公共事業ですから大変重要な問題だと思うので、質問は減歩の問題と 2 点伺いたいと思います。

事務局　今回、資金計画上の保留地販売価格は 15 万 9,000 円に下げておりますが、増進率としては 1.96 で変更はございません。

液状化に関しましては、危険地帯というわけではなくて、可能性マップをお示しすることになります。買われた方がどのような建物を建てるかにより液状化対策は変わってまいりますので、建築物等で対応するようなことになろうかと思えます。

委員　私は、今度提出された意見書の提出者の指摘はそのとおりで、まともなものだと思います。それで液状化のところで一言言いたいのですが、建てる人たちがどんな対策をやるのかというのが基準ではなくて、安全対策をやった上で保留地として販売するというのが公共事業として施行者の責任ではないかと率直に思います。事業全体にも無理があるというのはこの場では指摘しませんが、ということで、私はこの意見書提出者の声に応えた対応が必要だと意見として述べておきます。

会長　ありがとうございます。ご意見ということで受けとめていただきたいと思います。ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会長　それでは採決します。

第 8 号議案について、本審議会として意見書を採択すべきでない旨議決することに賛成の委員は挙手をお願いいたします。「採択すべきでない」という事務局の提案に対して、事務局案どおり採択しないということに賛成の委員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 8 号議案について、意見書を採択すべきでない旨議決することに決定します。

第 9 号議案

会 長 次に、

第 9 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（印西市）について

を議題とします。

事務局から説明をお願いします。

事務局 第 9 号議案について建築指導課から説明いたします。

議案書見出し 9 番をお開きください。

最初のページは付議書となっております。

本日付議させていただく案件は、建築基準法第 51 条ただし書の規定による許可の案件
です。産業廃棄物処理施設の計画に係るものです。

付議にあたり、法的な位置付けを説明させていただきます。

都市計画区域内においては、ごみ焼却場その他の処理施設は、都市計画においてその位
置が決定しているものでなければ新築してはならないと規定されております。ただし、建
築基準法第 51 条において、特定行政庁である県が都市計画審議会の議を経てその敷地の
位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合にはこの限りではない、と定められて
おります。

今回、都市計画審議会に付議をする理由です。

それでは、具体的な内容について説明いたします。

次の 1 ページをご覧ください。処理施設の敷地の位置についてです。

処理施設の名称は産業廃棄物処理施設で、事業者は株式会社北総フォレスト、代表取締
役 笠井宏悦です。

株式会社北総フォレストは、樹木の伐採や木材の製造、販売を主に行っており、また、
廃棄物処理法に基づく許可を受けて、木くず・がれき類の収集運搬業も行っております。
また、県の建設業の許可を取得して土木工事業も営んでおります。

なお、廃棄物処理業者としての適格性については、廃棄物処理法に基づき事前審査され
ており、支障ないことを確認しております。

敷地の位置は印西市岩戸で、敷地面積は約 5,177 m²です。敷地はすべて市街化調整区域
に位置しております。なお、地目は山林及び原野となっております。

次の 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。

本件施設は、道路事業や急傾斜地崩壊対策事業などの公共事業及び民間の宅地開発工事
に伴って発生する樹木の幹や枝葉などの木くずを破砕処理する施設です。

なお、木くずの受け入れは、千葉県内で行われる建設事業などに伴って発生するもの
のみを受け入れる計画となっております。

当該施設で処理したチップについては、発電用燃料チップや堆肥用チップとして活用す
るいわゆるリサイクル施設として計画しています。

施設の処理能力は、破砕機 1 基を利用して、木くず 1 日当たり 252 トンを行う予定です。
木くずの破砕施設で、1 日当たりの処理能力が 5 トンを超えるので、建築基準法第 51

条ただし書の許可が今回必要となったものです。

当該施設については、今年の5月に既に一般廃棄物処理施設として設置許可を受けており、完成検査についても今月上旬に受けております。今回、さらに道路工事などに伴い発生する樹木などの木くずについても受け入れて処理する計画となっていることから、産業廃棄物処理施設として法第51条ただし書の許可が必要となったものです。

敷地内の建築物は既存2棟で、用途は管理棟とトイレ棟です。

3ページをご覧ください。位置図により説明いたします。

計画地は、北総鉄道北総線印旛日本医大駅から西側に約2.7kmの位置にあります。

計画地は市街化調整区域にあり、市街化区域までは約1.6km離れております。

計画地の近くには都市施設はございません。また、県及び市の都市計画構想との齟齬もございません。

4ページをご覧ください。計画図により説明いたします。

計画地は幅員12mの県道64号線千葉臼井印西線に接しております。県道は片側に2.5mの歩道が付いており、見通しのよい直線道路となっております。

搬出入車両は10トン車と4トン車で、1日当たり搬入は最大45台、また搬出も同様に最大45台の合計90台と予想されており、発生交通量による県道への影響は支障ないと考えております。

なお、計画地の南西側に中等学校がございしますが、これは全寮制で、計画地周辺での通学路の指定はございません。

これまで事業者は計画地の西側にある旧施設の部分で許可を取得して一般廃棄物の処理を行ってきましたが、車両の出入りの安全面などを考慮して、今回、県道沿いの計画地に施設を移転する計画としております。

パワーポイントの資料をご覧ください。こちらは「付近建築物用途現況図」です。

図の黄色に塗った部分が住宅の用途となります。計画地の周辺200m以内に住宅は5件ございます。事業者からこれらの居住者及び地区の役員を通じて地元住民に対して事業内容を説明したところ、特に反対意見は出ておりません。

また、事業者から近隣の先ほどの私立の中等学校にも事業内容を説明しており、こちらからも特に反対意見はございません。

また、病院など環境に配慮を要する施設は100m以内の近傍にはございません。

次に配置図です。

赤い矢印と青い矢印がありますが、右側が県道で、右側からの赤い矢印が今回の搬入経路です。青い矢印が、逆に県道側への搬出経路です。

計画地の中央に赤い楕円形で記載していますが、その部分に破砕機を設置する計画となっております。破砕機は露天で使用できる破砕機です。

県道から搬入した木くずは、赤い矢印の経路を通り、赤い斜線部分の材料ヤードに一時保管されます。その後、投入機（バックホウ）等を使い破砕機に投入します。この破砕機でチップ化された木くずは、青い斜線部分の製品ヤードに保管されます。その後、搬出車両により、先ほどの青い矢印のとおり積み込み、さらに搬出されます。

搬出量の約2分の1は燃料用チップとして県内外のバイオマス発電施設に搬送され、残りの2分の1については肥料用チップとして県内の牧場に搬出される予定となっております。

す。

周囲への騒音を低減させるために、計画地の周囲には、高さ約 2.5mの鋼板塀や高さ 3 mのコンクリート製の壁で囲い、また芝生や樹木により緑化を行うことで、周辺環境に配慮した施設計画となっております。

また、施設内での作業時間ですが、午前 8 時から午後 6 時までの 10 時間で、実質作業は昼と午前・午後の休憩時間を除き 8 時間となっており、日曜日、祝日は作業を行わない計画です。

続きまして排水計画図です。スクリーンをご覧ください。

計画地内の建物は既存 2 棟で、入口部分に管理棟と汲み取り式のトイレがございます。

計画地内の排水については、木くずの破碎処理に伴う処理水は一切生じません。

また、雨水については、黄色で示した油水分離槽 3 ヲ所及び堆砂槽を經由して調整池にて浸透処理する計画となっており、外部への流出はございません。

また、管理棟には給水設備の設置計画もございません。

次に、お手元の議案関係資料の 9 番、1 ページをご覧ください。第 9 号議案の案件について整理したものです。

このうちの「1 施設の概要」の次の「2 審査指標」ですが、今回の案件についてただいま説明した内容を審査指標に基づいて整理したものです。大きく三つに分けています。敷地の位置の適格性について 4 点まとめております。次に、搬出入計画の妥当性についてもまとめております。それから施設計画の妥当性についてもまとめております。このほか、下の「※」ですが、環境対策については、生活環境影響調査が実施されており、環境基準を遵守していることを環境部局に確認しております。

続きまして、環境対策についてもう少しご説明差し上げたいので、次の 2 ページをご覧ください。これは「環境関係法令等との適合状況」です。大気汚染、騒音、振動、悪臭、水質汚濁です。この環境対策について申し上げます。

既に、廃棄物処理法の規定による許可申請手続きに伴い、県環境部局と事業者で事前協議が終了しております。この中で事業者から提出された生活環境影響調査報告書の内容について審査が終了しているところで、環境に対する影響については支障がないことを確認しております。

なお、本施設は道路工事などに伴い発生する木くずの破碎処理を行う中間処理施設で、法令の適用を受ける騒音と振動に係る環境基準を遵守した計画となっております。

また、本施設はばい煙や有害な処理水などは発生しない施設であることから、騒音と振動に係る環境基準を遵守することにより周辺の生活環境に支障を及ぼす恐れはないと判断しております。

ここで、本施設における騒音と振動の適合状況について説明を差し上げます。

本施設における環境対策として、騒音源となる破碎機及び投入機、回収機を敷地中央部分に設置して、隣地からの距離を確保するような計画にしております。また、周囲については、塀等を回すことにより遮蔽効果を上げた対策を講じております。このことにより、印西市環境保全条例に基づく騒音規制値 60dB に対して予測値が 59dB、また同条例に基づく振動規制値 60dB に対して予測値 54dB の予測結果となっております。

環境については以上です。

続きまして、放射能対策について説明を差し上げます。

現時点では産業廃棄物の処理施設に関しては環境省から明確な基準は示されておりませんが、今回の計画にあたり事業者は自主的に対策を行うこととしております。

本施設では、事業者は自主的に放射線量などの受入基準値を定め、この基準値が守られているかどうかを管理することとしております。

基準値としては、年間追加被ばく量を1ミリシーベルト以下とするため、木くずからの空間線量率を1時間当たり0.19マイクロシーベルト以下としております。

具体的な管理としては、受入時及び破砕処理後に定期的にそれらのシーベルトを測定を行うこととしております。

また、その測定結果については測定記録台帳を作成して、それを保存し、請求があった場合には公開する計画としております。

また、破砕処理を行った後の製品として搬出する木くずのチップについても、専門機関に委託して放射性セシウム濃度（ベクレル）の測定を毎月実施し、これについても記録を保存し、閲覧に供することとしております。

さらに、敷地の放射性物質の状況を確認するために、計画地の敷地境界及び調整池内の放射線量を毎週測定し、記録保存をすることとしております。

以上の放射線対策を実施することにより、放射線管理をしっかりと行っていく計画となっております。

最後に、本施設については、許可申請にあたり、印西市長から支障ない旨の意見書が提出されていることを報告させていただきます。

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 第9号議案について事務局から説明をいただきましたが、ご意見、ご質問はございませんか。

委 員 一つだけ教えてください。

一般廃棄物の既存の処理施設は移転ということでしたが、その機能は配置図の中では見えなかったのですが、どこかに付与されるような形なののでしょうか。

事務局 赤が今回の計画地です。左側の旧施設が現在使っている施設で、一般廃棄物処理施設については、今回の計画地で既に5月に許可を受けて完成に至っております。一般も産業廃棄物の処理も、両方こちらで行う。処理機は同じです。例えば一般の道路とか公園の維持管理でちょっと伐採するようなものが、一般廃棄物として入れるものです。その他に、先ほど申し上げましたように、産業廃棄物に当たる、工事等に伴って発生する、そういうものも一緒にやりたいということで、処理施設は同じです。

なお、最初に持ってきた場所は、一般廃棄物と産業廃棄物の量がわからなくなるので、エリアとしては、中に仕切りがあり、分けて保管するようになっております。

委 員 ありがとうございます。基本的に一般廃棄物も木くずの粉砕だけということですね。それを一体的に行う。

事務局 そうでございます。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決します。

第9号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。
(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。

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9号議案を原案どおり可決することに決定します

以上をもちまして、予定された議案の審議はすべて終了しました。

事務局からほかに何かありますか。

事務局 ございません。

9. 閉 会

会 長 それでは、これで第173回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。

本日は長時間にわたり熱心にご審議をいただき、ありがとうございました。

— 以上 —