

# 第 198 回

## 千葉県都市計画審議会

### 議 事 録

日 時 令和 5 年 11 月 1 日 (水)  
午後 2 時 ~ 午後 3 時 40 分  
場 所 ホテルプラザ菜の花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. 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. 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. 非公開議案等の審査 .....	4
9. 議案審議 .....	4
第1号議案 .....	5
第2号議案 .....	8
第3号議案 .....	10
第4号議案 .....	12
第5号議案 .....	15
第6号議案 .....	17
10. その他 .....	24
11. 閉 会 .....	24

第198回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

令和5年11月1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 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 非公開議案等の審査
- 9 議案審議  
第1号議案 ～ 第6号議案
- 10 その他
- 11 閉 会

第198回千葉県都市計画審議会  
 令和5年11月1日（水曜日）  
 於・ホテルプラザ菜の花 3階「菜の花」  
 午後2:00～午後3:40  
 出席委員 21名

第198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	寺部 慎太郎	都市計画・土木
	村山 顕人	都市計画
	陶山 嘉代	法律
	前島 彩子	建築
	小池 正昭	農業
	高崎 正雄	都市経営
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
	本間 進	千葉県議会議員
	瀧田 敏幸	千葉県議会議員
	武田 正光	千葉県議会議員
	鈴木 均	千葉県議会議員
	阿部 俊昭	千葉県議会議員
丸山 慎一	千葉県議会議員	
関係行政 機関の職員	伊野 彰洋 (代理・黒井隆宏)	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長)
	信夫 隆生 (代理・滝沢将史)	農林水産省関東農政局長 関東農政局農林振興部地方参事官)
	猪又 真介 (代理・富澤昌希)	経済産業省関東経済産業局総務企画部長 関東経済産業局企画調査課総括係長)
	勝山 潔 (代理・高橋直人)	国土交通省関東運輸局長 千葉運輸支局企画調整担当首席運輸企画専門官)
	藤巻 浩之 (代理・藤井和久)	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長)
	宮沢 忠孝 (代理・田邊忠康)	千葉県警察本部長 千葉県警察本部交通部交通規制課理事官兼交通管制センター長)
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	林 隆文	八千代市議会議長

第 1 9 8 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

令和 5 年 1 1 月 1 日 提 出

- |         |  |
|---------|--|
| 第 1 号議案 | 流山都市計画区域区分の変更について（付議）                                    |
| 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（栄町）について（付議）  |
| 第 3 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（富津市）について（付議） |
| 第 4 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（多古町）について（付議） |
| 第 5 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（茂原市）について（付議） |
| 第 6 号議案 | 都市計画見直しの基本方針（素案）について（諮問）                                 |

## 1. 開 会

司 会 ただいまから第198回千葉県都市計画審議会を開会いたします。

## 2. 都市整備局長挨拶

司 会 初めに、小川都市整備局長より御挨拶を申し上げます。

都市整備局長 都市整備局長の小川でございます。

委員の皆様には、大変お忙しいところ、本審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より県政に対し多大なる御支援と御協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

本日の審議会は本年度最初の開催となりますが、今回、委員の改選により、新たに12名の委員に御就任いただきました。委員の方々には快く御承諾いただき、この場をお借りいたしまして御礼申し上げます。

さて、県では、本年6月に本県の今後の都市づくりの指針となる千葉県都市づくりビジョンを策定し、公表させていただきました。今後の県内の都市計画、まちづくりを推進するためには、しっかりとした将来に対するビジョンを持ち、幅広い分野の連携による取組が重要であると考えております。委員の皆様におかれましては、より一層の御協力のほどお願い申し上げます。

さて、本日の議案でございますが、流山都市計画の市街化区域の編入に関する案件が1件、建築基準法の廃棄物処理施設の設置に関する案件が4件、そして令和7年度に予定しております都市計画の一斉見直しについて、見直しの基本方針に関する諮問が1件、計6件となっております。

議案の内容につきましては、後ほど担当課長等から簡潔に説明させますので、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

## 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 定足数について御報告いたします。

本日の出席者は、委員定数28名のうち、現在のところ21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以上の御出席をいただいております。

## 4. 新任委員の紹介

司 会 次に、本審議会の委員のうち、新たに御就任いただきました方を御紹介させていただきます。

初めに、学識経験者委員でございます。

学識経験者委員の任期が本年8月31日に満了になったことを受けまして、新たに2名の委員が就任されました。

東京大学准教授の村山様でございます。

千葉銀行頭取の米本様でございますが、本日は所用により欠席されております。

また、寺部様、陶山様、前島様、小池様、永村様、高崎様におかれましては、引き続き御就任いただいております。

続きまして、県議会議員の委員として、武田様でございます。

鈴木様でございます。

阿部様でございます。

丸山様でございます。

続きまして、関係行政機関の職員の委員として、財務省関東財務局長の伊野様に御就任いただきました。本日は、代理として千葉財務事務所次長の黒井様に御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勝山様に御就任いただきました。本日は、代理として関東運輸局千葉運輸支局企画調整担当首席運輸企画専門官、高橋様に御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藤巻様に御就任いただきました。本日は、代理として関東地方整備局千葉国道事務所事務所長、藤井様に御出席いただいております。

次に、千葉県警察本部長の宮沢様に御就任いただきました。本日は、代理として千葉県警察本部交通部交通規制課理事官兼交通管制センター長、田邊様に御出席いただいております。

続きまして、市町村議会の議長を代表する委員として、千葉市議会議長の石川様に御就任いただきましたが、本日は所用により欠席されております。

次に、八千代市議会議長の林様に御就任いただきました。

以上で新たに御就任いただきました方の紹介を終わらせていただきます。

なお、本日御出席の委員の方につきましては、お手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

続きまして、本日の審議会には、小川局長をはじめ議案に関係する県の職員が出席しております。県の職員の紹介につきましては、省略させていただきます。

## 5. 会長選出、会長職務代理者の指名

司 会 次に、本審議会の会長選出についてお諮りいたします。

先ほど御紹介させていただいたとおり、再任委員を含めた8名の学識経験者の方に委員に御就任いただいたところです。

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項の規定によりまして、「学識経験者委員のうちから委員の選挙によって定める」とされておりますので、今回の審議会では会長を選出したいと存じます。

なお、選出に当たりましては、お手元の「学識経験者委員に関する資料」を御参照くだ

さい。

選出方法は自薦、他薦で行いたいと存じます。どなたか自薦、他薦はございますでしょうか。

お願いいたします。

委員 昨年度、会長代理を務められており、都市計画について大変経験が豊富でいらっしゃいます寺部委員に会長をお願いしたいと思っておりますので、推薦いたします。

司会 寺部委員を会長にと御推薦をいただきましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司会 皆様、御異議がないとのことですので、寺部委員に会長をお引き受けいただきたいと存じます。寺部委員、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいま新会長に選出されました寺部委員には、会長席にお移りいただき、御挨拶をお願いいたします。

会長 ただいま会長に推薦いただきました寺部でございます。2年委員をやりまして、その後続いておりますけれども、頑張っ県のため、県民のために良い街になるような、そういう審議会を運営していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

司会 ありがとうございます。

次に、「千葉県都市計画審議会条例」第4条第3項の規定によりまして、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ので、会長、よろしくお願いいたします。

会長 私が職務代理者を指名させていただきます。

村山委員を職務代理者に指名させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

委員 承知いたしました。

司会 それでは、村山委員、会長代理席のほうへお移りをいたします。

## 6. 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、寺部会長、よろしくお願いいたします。

会長 よろしく申し上げます。

## 7. 議事録署名人の指名

会長 初めに、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。

高 崎 委 員

本 間 委 員

よろしくお願いいたします。

## 8. 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、本日御審議いただく案件は都市計画区域区分の変更1議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が4議案、都市計画見直しの基本方針1議案の計6議案でございます。非公開の取扱いについては、「千葉県都市計画審議会議事運営規則」第9条のただし書に非公開にすることができる規定がありますが、事務局からの提案はありますか。

事務局 本審議会は、「千葉県都市計画審議会議事運営規則」第9条に基づき、原則どおり公開で御審議いただきたいと考えます。

会 長 ただいまの事務局提案、公開で審議するという点に関してですが、委員の皆さん、いかがでしょうか。よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 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。

次に、本審議会の傍聴について確認をします。本日の審議会に傍聴人はおられますか。

事務局 本日、傍聴人は2名の方がお越しになっております。

会 長 では、2名の傍聴人の方を入场させていただきます。

(傍聴人 入场)

会 長 次に、報道関係の方がおられましたら、事務局は入场させていただきます。

(報道関係者 入场)

会 長 1名いらっしゃるということでしたので、報道関係の方、ただいまから写真撮影などを許可いたしますので、写真をお撮りになるようでしたら撮影をお願いします。

(報道関係者 写真撮影等)

会 長 よろしいですか。

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いたしました注意事項を読んでいただき、その内容をお守りください。

## 9. 議 案 審 議

会 長 本日、御審議いただきます案件は6件でございますが、重要な案件でございますので、十分御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は省略させていただきます。

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

### 第1号議案

会 長 それでは、第1号議案 流山都市計画区域区分の変更について（付議）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1号議案 流山都市計画区域区分の変更について、御説明いたします。

御審議いただきますのは、流山市新川耕地地区において、市街化調整区域から市街化区域に変更する区域区分の変更となります。

まず、変更箇所について御説明いたします。

議案書、インデックス1の4ページまたはスクリーンを御覧ください。

変更箇所の位置図となります。

今回変更しようとする新川耕地地区は、県北西部の流山市において、常磐自動車道と東武アーバンパークラインに囲まれた市北西部に位置しております。

本地区は市街化調整区域ではありますが、流山インターチェンジに隣接し、県道松戸野田線に接続する交通の利便性が高い地区であることから、流山市では地区計画制度等を活用して民間の開発行為による物流施設の立地を誘導してきたところです。

続きまして、議案書の5ページまたはスクリーンを御覧ください。

変更箇所の範囲を示した計画図となります。

今回、市街地化区域に編入しようとする区域は、赤線で囲まれた面積約98.8ヘクタールの区域で、物流施設の整備が行われた一団の区域となります。

続きまして、新川耕地地区の都市計画の考え方について御説明します。

スクリーンの流山市都市計画マスタープランを御覧ください。

流山市都市計画マスタープランでは、「将来都市像」として、本地区について、「常磐自動車道流山インターチェンジ東側を「産業拠点」と位置づけ、自然環境に配慮し、恵まれた交通条件を生かした産業施設の誘導を目指す」としており、工業地としての土地利用を誘導する地区としております。

また、「分野別まちづくり構想」では、新川耕地の基本方針として、「首都圏などからのアクセスのよさを活用した産業・流通業務施設などの誘致に努める」としております。

続きまして、本地区における開発の経緯について御説明します。

スクリーンの物流施設の位置図を御覧ください。

本地区の物流施設は、赤枠で囲んだ6つの区画において、それぞれ民間事業者による開発が行われたものであり、第1物流は、都市計画法の開発許可基準により平成18年に、第2物流から第6物流は、市街化調整区域の地区計画の活用により平成27年から平成31年にかけて開発行為の許可がされております。

市街化調整区域における大規模開発については、市街化区域に編入し、計画的な市街化を図ることを基本としておりますが、平成18年の都市計画法の改正により、市街化調整区域においても、市町村が決定する地区計画の手続を行うことで開発が許可できることとされました。

この都市計画法の改正を受けて、流山市では流山市都市計画マスタープランで示された土地利用を誘導するため、市の定める「市街化調整区域における地区計画運用基準」に基づき、地区計画を活用した物流施設の集積を図ってきたところであり、本年6月に本地区内の全ての開発行為が完了しております。

続きまして、市街化区域への編入について御説明します。スクリーンの土地利用の現況を御覧ください。

市街化区域は、「既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と定められておりますが、本地区は、市街化調整区域の地区計画等に基づく開発により都市基盤が整備されており、「既に市街地を形成している区域」となります。これらの地区計画では、建築物の用途制限や景観に配慮した壁面後退、自然環境と調和した敷地内緑化などを定めており、また、大規模開発に必要な地区施設として道路や調整池の設置を義務づけております。

具体的には、まず道路については、隣接する県道への交通負荷低減を図るため、車両搬入用の道路が物流施設の周囲に新たに整備されています。次に、排水施設については、敷地内の雨水排水を調整する雨水貯留槽を各地区に設置した上で、周辺地域への治水対策として、地区外からの雨水排水を一時貯留し、流出を抑制する調整池が整備されております。

このほか、景観への配慮として、県道に面して連続性のある緩衝緑地帯が設置されているところです。

続きまして、本地区内に整備された地域貢献施設について御説明します。

スクリーンの地域貢献施設を御覧ください。

本地区が整備されたことにより約1万人規模の雇用が創出され、地域経済の活性化に大きく貢献しているほか、周辺地域の住民も利用できる食堂、公園、体育館などの地域貢献施設が開発と併せて設置され、周辺地域の生活利便性の向上が図られております。

このように、本地区では、既に市街地に必要な都市基盤が整備され、地域の雇用や経済にも貢献する一団の物流施設群として機能していることから、市街化区域に編入し、本地区の操業環境を将来にわたり安定的に維持、保全していく必要があると考えています。

続きまして、市街化区域への編入の考え方について御説明します。

スクリーンの上位計画の位置づけを御覧ください。

本地区について、流山都市計画区域マスタープランでは、都市計画の目標を「インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により地域の活性化を目指す」としており、主要な都市計画の決定の方針では、「流山インターチェンジ周辺においては、広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る」としております。

本地区は物流施設が集積され、雇用の促進による地域の活性化が図られており、都市計画区域マスタープランで示す将来都市像と整合が図られたまちづくりが進んだものとなります。

スクリーンの市街化区域の編入基準を御覧ください。

本県の市街化区域の編入基準では、市街化区域に編入する区域について、計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域としております。民間による開発行為の場合、開発許可を受けて事業に着手しており、区域の境界が確定できるもので、開発行為の土地利用計画に基づいた事業の完了が確実なものを市街化区域に編入することができるとしており、本地区については、本年6月に全ての開発行為が完了し、この要件を満たしております。このことから、本地区は上位計画と整合し、市街化区域への編入基準に適合していることから市街化区域への編入は妥当と判断しております。

なお、本議案の関連都市計画となりますが、スクリーンの用途地域を御覧ください。流山市では、区域区分の変更に合わせて用途地域の決定手続を進めており、指定する用途地

域は、既決定の地区計画の用途制限との整合を図るため、全域を工業地域としております。

最後に、本議案について8月15日から8月29日までの2週間、案の縦覧を行ったところ、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。よろしく御審議くださいますようお願いいたします。

会 長 　ただいま御説明のありました第1号議案について、御意見、御質問がありましたら挙手をお願いします。

委 員 　一つ確認させていただきたいのですが、今編入しようとしている区域は、この倉庫群が建つ前は全部、農業用地だったのではないかと思います、それで間違いないでしょうか。

会 長 　事務局からお答えをお願いします。

事務局 　お答えさせていただきます。

本地区の開発前の状況という御質問ですが、開発前は御指摘ありましたとおり、ほぼ農地の場所でしたが、農業者の高齢化により耕作放棄地も増えていた状態と聞いております。

以上です。

会 長 　よろしいですか。

委 員 　ありがとうございます。意見も構わないですか。

会 長 　いいですよ。どうぞ。

委 員 　今、説明があった、法令上問題がないということだとか、流山市の都市計画マスタープランなどに関しても全く問題ないということとか、今、もう倉庫群ができてしまったというこの瞬間を輪切りにすれば、都市化が進んでいますから、市街化区域に編入をするというのは、それ自体は分からなくもないと思います。

ただ、もともと市街化調整区域というのは、開発を抑制しようということで設定されている区分だと思えます。先ほども説明があったように、平成18年から都市計画法の改正で、地区計画をつくれればいいですよということになったために開発が進んでいくということになってしまっているわけです。今も確認したように、農地が減っていくわけですよ。私は、地区計画という手法を使って都市化を進めて、結果として都市になったから市街化区域に編入をするというのは、法律上、それでいいようになっていますが、やはり順番が逆じゃないかなと思うのです。説明の内容は分からなくもないですけども、大元の都市計画というものの考え方からすると、やはり問題があるのではないかなと思うので、私は反対をさせていただきます。

会 長 　ありがとうございます。ほか、御意見、御質問などありましたら挙手をお願いします。

委 員 　これから人口減少する時代に入ってきて、どこの市町村もより市町村の活性化を図っていく、これから働く場所を確保していく。そして働く場所を確保すれば、当然、そこにお住まいになる方、人口も増えてくると思いますが、時代時代によって新たなニーズがどんどん増えてきていまして、ましてこの流山地区というのは常磐高速のインターに隣接した地区でもありますし、当然、地区計画でただ開発するばかりではなく、市街化の条件を整えば、これは市街化区域に編入するのが当たり前だと思っておりますので、私は賛成したいと思います。

会 長 ありがとうございます。ほかに御質問、御意見ある方は挙手をお願いします。いかがですか。よろしいですか。

では、採決いたします。

第1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 多 数 )

会 長 賛成多数と認めます。

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

会 長 続きまして、第2号議案の建築基準法第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（栄町）について、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 まず初めに、建築基準法第51条について御説明します。

それでは、スクリーンを御覧ください。

法第51条では、都市計画区域内において、卸売市場、火葬場、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設などの周辺の環境に大きな影響を及ぼすおそれのある施設については、原則、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、または増築してはならないと規定されております。ただし、特定行政庁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例外的に新築し、または増築することができるかとされております。

今回付議いたします案件は、民間事業者が設置する産業廃棄物処理施設で都市計画決定されるものではないため、この審議会において、その敷地の位置が都市計画上支障がないかを御審議いただくこととなります。

それでは、第2号議案について説明させていただきます。

議案書1ページの処理施設の敷地の位置またはスクリーンを御覧ください。

施設の設置者は株式会社丸幸、代表取締役、渡邊均です。敷地の位置は印旛郡栄町矢口神明に位置しており、敷地面積は6,673.51平方メートルで、用途地域は工業専用地域となっております。

続いて、2ページの計画概要書またはスクリーンを御覧ください。

施設の種別は産業廃棄物処理施設で、今回の許可対象施設は、表にありますように、木くず、瓦礫類、廃プラスチック類の破碎施設1基です。それぞれの処理能力は記載のとおりです。

既存施設は一般廃棄物処理施設として許可を取得し運営しておりましたが、産業廃棄物を処理するために当該破碎機を増設することとなり、許可が必要な処理能力を超えることとなるため、建築基準法第51条ただし書の許可が必要となるものです。

なお、新設破碎機は既存の工場棟建屋内に設置するため、今回の計画において新たな建築行為はありません。

次に、3ページの位置図またはスクリーンを御覧ください。

敷地はJ R成田線安食駅から北東へ約4.4キロメートルの栄町矢口工業団地内にあります。周辺には、都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はございません。

次に、4ページの計画図またはスクリーンを御覧ください。

今回の計画地は赤色で着色している箇所であり、そのうち敷地を拡張する部分につきましては、西側の斜線部分となります。主要な搬出入経路は敷地南側の幅員10メートルの町道で、通学路の指定はございません。

なお、1日当たりの搬出入車両は最大約21台の計画であり、今回の発生交通量による主要な搬出入経路に対する影響については支障ないと考えております。

次に、5ページの議案概要またはスクリーンを御覧ください。

中段の「2 審査指標」については、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性、施設計画の妥当性について審査を行い、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に、6ページの配置図またはスクリーンを御覧ください。

実線の太い赤枠部分が計画地にある建築物工場棟で、建屋内に処理施設や事務所があります。赤い矢印は搬入経路、青い矢印は排出経路を示しています。品目ごとに工場棟内の保管場所や屋外の置場へ運び込まれ、各処理施設で処理されます。工場棟内には、既存の青色で示す破砕機と新設の黄色で示す破砕機と圧縮固化機の合計3基があります。今回新設する破砕・圧縮固化施設では、廃プラ、木くず等について破砕し圧縮固化され、R P F燃料になります。

なお、敷地内は樹木などによる緑化を行う計画であり、緑化率は約10.3%となっております。

次に、7ページの資料またはスクリーンを御覧ください。

当該施設は騒音、悪臭について対応が求められますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に、敷地の周辺状況についてスクリーンを御覧ください。

これは敷地境界線から周囲100メートルと200メートルのラインを示しており、建築物の用途につきましては、紫色が工業施設となっております。

200メートルの範囲には工業施設のみが所在し、付近には住宅、学校、病院等はありません。

なお、近隣の事業者にも今回の計画を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。説明は以上です。よろしく御審議くださるようお願いいたします。

会 長 ただいまの議案について、事務局の説明に対して何か御質問、御意見がありましたら挙手をお願いします。

委 員 細かなことで恐縮ですが、今まで一般廃棄物処分場として稼働してきたかと思いますが、これまで苦情だとか、それから問題だとか、そういうようなものはなかったのか、確認させていただけますでしょうか。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 今まで既存のほうも一般廃棄物処理施設としてペットボトルの破砕などを行っておりましたが、工業団地内ということもありまして、特に問題等、意見はございませんでした。

委 員 もう一つだけ。稼働に当たって、栄町との間で協定書だとか、申合せのようなものは

結んでいるのでしょうか。

事務局 地元の自治会の区長様と栄町の3者で当時平成13年に締結しておりまして、今回も再度覚書を締結しております。

会長 よろしいですか。ほか、いかがですか。

では、特にないようですので採決に入ります。

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いたします。

### 第3号議案

会長 続きまして、第3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（富津市）について、議題といたします。

事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、第3号議案について説明いたします。

本施設はごみ焼却場であり、君津地域の4市と安房地域の2市1町から発生する廃棄物の処理を行います。処理品目に産業廃棄物が含まれるため、御審議いただくものとなります。

議案書1ページ、処理施設の敷地の位置またはスクリーンを御覧ください。

施設の設置者は株式会社上総安房クリーンシステム代表取締役社長、須賀潔です。敷地の位置は富津市新富に位置しており、敷地面積は2万8,184平方メートルで、用途地域は工業専用地域となっております。

続いて、2ページの計画概要書またはスクリーンを御覧ください。

施設の種類は産業廃棄物処理施設です。今回の許可対象施設は焼却施設の新設を行います。処理を行う品目は、表にありますように、汚泥、廃プラスチック類、その他産業廃棄物であり、処理能力は記載のとおりです。許可が必要な処理能力を超えることとなるため、建築基準法第51条ただし書の許可が必要となるものです。

なお、建築物は4棟を新築する計画となっております。

次に、3ページの位置図またはスクリーンを御覧ください。

敷地はJR内房線青堀駅から北西へ約2.7キロメートルに位置しております。周辺には都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はありません。

次に、4ページの計画図またはスクリーンを御覧ください。

今回の計画地は赤色で着色されている部分です。主要な搬出入経路は敷地南西側の幅員25メートルの市道で、通学路の指定はありません。

なお、1日当たりの搬出入車両は最大約225台の計画であり、今回の発生交通量による主要な搬出入経路に対する影響については支障ないと考えております。

次に、5ページの議案概要またはスクリーンを御覧ください。

中段の「2 審査指標」については、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性、施設

計画の妥当性について審査を行い、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に、6ページの配置図またはスクリーンを御覧ください。

実線の赤枠部分が建築物となります。赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路です。

②の計量棟で受付、計量し、敷地北側の上りランプウェイにて2階へ上がり、グレーで示した処理前置場に保管された後、焼却されます。焼却後に生成されるスラグは、③スラグストックヤード棟に保管された後、再生路盤材として排出され、メタルは建設機械の重りとして使用されます。また、焼却後のガスに含まれる微小な灰である飛灰は薬剤などで無害化した後、最終処分場へ搬出されます。

なお、敷地内は樹木などによる緑化を行う計画であり、緑化率は約22.6%となっております。

次に、7ページの資料またはスクリーンを御覧ください。

当該施設は大気汚染、騒音、悪臭について対策が求められておりますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に、敷地の周辺状況についてスクリーンを御覧ください。

これは敷地境界線から周囲100メートルと200メートルのラインを示しており、建築物の用途につきましては、紫色が工業施設となっております。

200メートルの範囲には工業施設のみが所在し、付近には住宅、学校、病院等はありません。

なお、近隣の事業者に今回の計画を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。

説明は以上です。よろしく御審議くださるようお願いいたします。

会 長 では、ただいまの第3号議案、富津市の案件について、御質問、御意見がありましたら挙手をお願いします。

委 員 全体の概要は承知いたしまして、それ自体は問題ないと思うんですが、ここの処分場への搬入路です。先ほどの3ページの図だと、市道の新富3号線幅員25メートル。富津市のハザードマップを見ると、この道路の部分が浸水危険区域になっているんですね。それについて、どういうふうを考えていらっしゃるのか伺いたいと思います。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 敷地のほうは、ハザードマップにおいて高潮、津波による浸水想定区域に該当する部分ではございません。また、道路についても、そのように該当してないんですが、浸水した場合は搬入を一時止めるですとか、そのように考えております。

委 員 該当してないですか。

事務局 敷地は該当してないんですけれども、前面道路は高潮浸水想定区域で0.3から0.5メートルとなっております。

委 員 ありがとうございます。多少なりとも市が指定しているハザードマップで浸水の想定がされている道路を通らなければならないところに新たに処分場を造るというのは、私はやっぱりリスクを高めることになると思いますので、この議案については反対をさせていただきます。

会 長 ほか、御質問、御意見をお願いします。

ちょっと私からいいですか。搬入の市道はいいですけれども、その市道が青堀駅のほう

へずっと思ったところ、第一種住居地域のあたりを歩いていくと思うのです。1日225台というのはちょっと多いかなという感じはして、工業地帯につながる道ですので、しようがないかなと思いつつ、この廃棄物処理場がどの辺から車を集めてくるのかなという想定で、この絵で言う、右下のほうから住宅地の中を毎日200台の車が走ってきて処理場に運ぶとなると、これは幾ら遠いとはいえ、いかがなものかなと思うのですが、その辺の搬入出の経路について、業者さんのほうは何か考えていらっしゃいますか。

事務局 今、スクリーンに地図を出しておりますけれども、富津市のほうからの搬入は大貫青堀線と主要地方道木更津富津線を通ってきます。住宅街というところではなく、主に県道の主要地方道になります。また、木更津・君津方面は国道16号と主要地方道、県道90号を通って搬入する経路となっております。鴨川市ですとか南房総市のほうは高速道路等を経由しまして木更津南インターチェンジまで運んできてまして、そこから国道16号及び主要地方道、県道を通る搬入の経路となっております。

会 長 だから、ちょうど市道を抜けて県道157号大貫青堀線というほうから来て、線路を渡って市道新富3号線に入っていくというのが、多分それが17台/日ということですね。私が懸念しているのは、17台程度で、残りは、先ほどの都市計画図で言う県道90号、右上と左下を行っている範囲、その赤い線でおおむね来るということなので、それなら、この青堀駅周辺の住宅地に対する影響はそんなにないのかなとは思いました。ありがとうございます。

ほか、質問、御意見ありますか。

では、採決に移りたいと思います。

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いたします。

( 挙 手 多 数 )

会 長 賛成多数と認めます。

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いたします。

## 第4号議案

会 長 続きまして、第4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（多古町）について、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 それでは、第4号議案について説明いたします。

議案書1ページの処理施設の敷地の位置またはスクリーンを御覧ください。

施設の設置者は株式会社桂エコシステム代表取締役、伊藤公子です。敷地の位置は香取郡多古町飯笹に位置しており、敷地面積は1,467.86平方メートルで、非線引きの都市計画区域の用途地域の指定のない区域となっております。

続いて、2ページの計画概要書またはスクリーンを御覧ください。

施設の種類は産業廃棄物処理施設です。今回の許可対象施設は、表にありますように、木くず、廃プラスチック類の破碎施設1基です。それぞれの処理能力は記載のとおりです。既存施設は一般廃棄物及び産業廃棄物を処理する施設であり、産業廃棄物については許可

が不要な処理能力であり、一般廃棄物処理として許可を受け、運営しておりました。今回、既設の産業廃棄物の破砕機において、稼働時間の延長及び破砕機の部品入替えに伴い、建築基準法第51条ただし書の許可が必要となるものです。

なお、今回の計画において新たな建築行為はありません。

次に、3ページの位置図またはスクリーンを御覧ください。

敷地は多古町役場から北北西へ約3.2キロメートルに位置しております。周辺には都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はありません。

次に、4ページの計画図またはスクリーンを御覧ください。

今回の計画地は赤色で着色している部分です。主要な搬出入経路は敷地東側の幅員10メートルの県道で、通学路の指定はありません。

なお、1日当たりの搬出入車両は最大約10台の計画であり、今回の発生交通量による主要な搬出入経路に対する影響については支障ないと考えております。

次に、5ページの議案概要またはスクリーンを御覧ください。

中段の「2 審査指標」については、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性、施設計画の妥当性について審査を行い、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に、6ページの配置図またはスクリーンを御覧ください。

実線の赤枠部分が建築物となります。破砕機等の処理施設は全て③の工場棟の建屋内にあります。赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。搬入後、付着物を取り除く選別を行い、処理施設に運び込まれ処理されます。処理後は、主にパーティクルボードの原料やプラスチック製品の原料、燃料として使用されます。また、敷地内は植栽などによる緑化を行っており、緑化率は約10.5%となっております。

次に、7ページの資料またはスクリーンを御覧ください。

当該施設は騒音、振動について対策が求められていますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に、敷地周辺状況についてスクリーンを御覧ください。

これは敷地境界線から周囲100メートルと200メートルのラインを示しており、建築物の用途につきましては、紫色が工業施設、黄色が住宅となっております。100メートルの範囲には工業施設と住宅1軒、200メートルの範囲には工業施設と住宅6軒となっております。学校、病院等はありません。

なお、200メートル以内の居住者等に今回の計画を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。

説明は以上です。よろしく御審議くださるようお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。

ただいま第4号議案について事務局の説明が終わりましたが、何か御意見、御質問はありませんか。ある方は手を挙げてお願いします。

委 員 今回の説明で騒音と臭いが重点的だということで、多古町の処理施設で、多古町は様々な施設があろうかと思うのですけれども、実は残土の問題で、自分も柏在住ではあるんですけれども、県民相談をいただいて30回ほど多古町へ足を運んで、里山に土を入れられるということで、それに発生土を調べていったところ、問題があつて事業停止できたんで

す。多古町も今のところ、そうした残土の問題であったり、狙われていたという言葉があれですけれども、設置を要請されることが多いようなのですが、ちょうどこの里山の下の方には田んぼが広がっているという、ある面、ブランドの多古米の生産地でもあるということで、水は大丈夫だということなんですけれども、こうしたものの下のところを考えたときに、この場所は標高どれくらいのところなのかなというのをまず伺えればと思います。

事務局　こちらの土地の部分は海拔42メートル程度になります。

委員　ありがとうございます。周辺に排水路とか、側溝の対策とか、水の管理はどうなっているのでしょうか。

事務局　敷地内の工場とか事務所からの排水は全てくみ取り式となっております、敷地内に降る雨については敷地に浸透するような形となっております。敷地以外に雨水排水が出ることはございません。

委員　分かりました。

会長　よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。

委員　全体の説明はよく分かりました。1つだけ、木くずを処理するようになっていますが、木くずって、大量に保管をすると、いろんな加減で発火して火災を引き起こしたりというふうになる可能性もあると思いますが、この場合には、そうならないための管理がどういうふうに行われるのでしょうか。

事務局　消防設備の状況ですけれども、消火器6本の設置を行って管理しております。

委員　分かりました。それは発火が起きたときの対策ですよね。発火しない、火がつかないような、そういう管理の方法みたいなのは特にやられてないということなんでしょうか。

事務局　屋外の置場の出火防止は、廃棄物にシートをかけ、コンテナ等に保管を行っております。

会長　いかがですか。よろしいですか。自然に対策しているということなんでしょうか。ほかはいかがでしょうか。

私からいいですか。騒音の予測値が出ているのですけれども、この予測値というのは機械が稼働するものを想定しておられるのか。それとも搬入時の重機、あるいはトラックの出入りの騒音みたいなものを想定しておられるのか。この辺はどうですか。

事務局　破碎機が稼働したときに敷地境界線で発生する数値でございます。

会長　こういう中山間地にある産廃処理施設って、意外と大きいのは、トラックがバックするときのピッ、ピッ、ピッという音とか、あと重機が木をバリバリとつかんで、グーっと動いてジャーっと置くときの、そういう音なんですよ。なので、その辺がうるさくないかなというのは心配です。工業地域じゃなくて中山間地域ですから、静かな中山間の中でそういう重機がずっと動いているというのがちょっと気になりますけれども、その辺、特に地元の周辺の方々から騒音とかがないということでしたら問題ないのかなとは思いますが。ほか、いかがですか。よろしいですか。

では、採決いたします。

第4号議案を原案どおり可決することに賛成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いたします。

## 第5号議案

会 長 第5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（茂原市）について、議題といたします。

説明をお願いします。

事務局 それでは、第5号議案について説明いたします。

議案書の1ページ、処理施設の敷地の位置またはスクリーンを御覧ください。

施設の設置者はエコクリーン株式会社代表取締役、山崎忠一です。敷地の位置は茂原市下太田に位置しており、敷地面積は1万4,945.56平方メートルで、非線引きの都市計画区域における用途地域の指定のない区域となっております。

続いて、2ページの計画概要書またはスクリーンを御覧ください。

施設の種類は産業廃棄物処理施設です。今回の許可対象施設は、表にありますように、木くずの破碎施設で既設が2基と新設が1基となります。それぞれの処理能力は記載のとおりです。既存施設は産業廃棄物処理施設として許可を取得して運営しておりましたが、敷地の拡張を伴うため、改めて建築基準法第51条ただし書の許可が必要となるものです。

なお、建築物は既存の建築物7棟に加え、今回4棟を新築する計画となっております。

次に、3ページの位置図またはスクリーンを御覧ください。

敷地はJR外房線本納駅から南西へ約2.4キロメートルに位置しております。周辺には都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はありません。

次に、4ページの計画図またはスクリーンを御覧ください。

今回の計画地は赤色で着色している箇所であり、そのうち敷地を拡張する部分は斜線部分となります。主要な搬出入経路は敷地西側の幅員約7メートルの市道で、通学路の指定はありません。

なお、1日当たりの搬出入車両は最大約98台の計画であり、今回の発生交通量による主要な搬出入経路に対する影響については支障ないと考えております。

次に、5ページの議案概要またはスクリーンを御覧ください。

中段の「2 審査指標」については、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性、施設計画の妥当性について審査をし、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に、6ページの配置図またはスクリーンを御覧ください。

実線の太い赤枠部分が建築物となります。

なお、既存建築物④製品置場については、もともと別事業者が使用していた倉庫でしたが、今回の敷地拡張に伴い、建物含め使用いたします。

赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。木くずの種類ごとに屋外保管場所に搬入され、破碎施設に運ばれ処理されます。青色で示す既存の破碎機①-1、①-2では、解体材と竹類の処理を行い、黄色で示す新設の破碎機②では、主に生木の処理を行います。処理物は搬出先にて燃料木質チップや堆肥原料として使用されます。

なお、敷地内は樹木などによる緑化を行う計画であり、緑化率は約24.5%となっております。

ります。

次に、7ページの資料またはスクリーンを御覧ください。

当該施設は騒音、振動について対策が求められておりますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局において確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に、敷地の周辺状況についてスクリーンを御覧ください。

これは敷地境界線から周囲100メートルと200メートルのラインを示しており、建築物の用途につきましては、紫色が工業施設、青色が事務所、黄色が住宅となっております。100メートルの範囲には住宅2軒、200メートルの範囲には工業施設、事務所、住宅8軒となっております、付近には学校、病院等はありません。

なお、200メートル以内の居住者等に今回の計画を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。

説明は以上です。よろしく御審議くださるようお願いいたします。

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、何か御意見、御質問はございませんか。

委 員 　敷地内に調整池がありますけれども、この調整池が存在している理由はなぜでしょうか。

事務局 　都市計画法上の開発行為に該当するため、調整池を設ける計画となっております。

委 員 　開発行為だから調整池があるというか、排水に何らかの問題があるから調整池を設置しろという指導があったという解釈ですか。

事務局 　これは1ヘクタールを超えるという大きな開発行為でございまして、その中で雨水流出抑制を求められております。下の左側の大きな調整池を計画して、これで流出を抑えるということで開発許可が下りるということになります。

会 長 　よろしいですか。ほか、いかがですか。

委 員 　1つだけ、念のためなんですけど、ここはこれまでも産廃処分場を運営してきたわけですから、これまで問題とか苦情はなかったんですよね。一応確認させていただけますでしょうか。

会 長 　事務局、お願いします。

事務局 　これまでも特に問題なく運営しておりました。

会 長 　ほか、いかがですか。

委 員 　拡張部分はかなり傾斜がきつい山を切り開くような形で、そのため、実際の配置図を見ても緑地は25%になるぐらい、この図で言うと左上の部分が緑になっているんですが、この部分の生態系への影響とか、それから、こういうふう削って造成することによる治水上、あるいは防災上の課題については評価されているのでしょうか。

事務局 　こちらは向かって上のほう、北ですね。ここの緑地というのはかなりきつい斜面になっておまして、森林法の手続によりまして伐採の届けだとか、そういったことをした上で一部は既に造成されている部分になります。その中で環境影響とかをチェックしていると。今回の環境アセスのほうでの審査もされていると聞いております。

委 員 　この緑の部分、既に造成されているのですね。

事務局 　緑の部分は段切りに造成されておまして、そして下のピンク、今回拡張する部分の平

らな場所をつくるということで、ちょっと山を切ったりしてきた経緯はあります。その分の雨水も集まってきますので、下に調整池で受けるということになっております。

委員 よく分かりました。ありがとうございます。

会長 ほかはいかがですか。よろしいですか。

では、採決に移りたいと思います。

第5号議案を原案どおり可決することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

( 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 では、最後の第6号議案 都市計画見直しの基本方針（素案）について（諮問）、議題といたします。

事務局、説明をお願いいたします。

事務局 最後の議案になります。都市計画課でございます。よろしくお願いいたします。

第6号議案 都市計画見直しの基本方針（素案）について御説明させていただきます。お手元にはA3判の資料「都市計画見直しの基本方針（概要）」をお配りしてございますけれども、策定の背景ですとか位置づけ、基本的な考え方につきましてまとめたものをスクリーンにお示ししながら御説明させていただきたいと考えております。

令和3年度に都市計画基礎調査を実施した結果、県の総人口は減少へと転換していることですとか、社会インフラの整備進展、激甚化、頻発化する自然災害への対応の必要性といった、本県の社会経済情勢が大きく転換していることが明らかとなっておりますので、都市計画を見直す必要性が生じていると判断しているところでございます。

それでは、スクリーンを御覧ください。

まずは、基本方針策定の背景になります。

初めに、人口減少への転換でございます。県の総人口でございますけれども、県総合計画の推計によりますと、令和2年をピークに減少に転じておりまして、今後も年々減少することが見込まれております。これまで人口増加の受け皿として、住宅市街地を拡大してきた本県の都市計画も大きな転換期を迎えていると考えているところでございます。

次に、自然災害の激甚化、頻発化でございます。地球温暖化などを背景に、近年、激甚化、頻発化する傾向となっております。これまで以上に安全な都市づくりを推進していく必要性が生じていると考えているところでございます。

スクリーンの写真でございますけれども、令和元年房総半島台風による被害の一例といたしまして、強風により電柱が転倒した館山市の状況、また、本年9月の台風13号の接近に伴う大雨によりまして浸水被害を受けた茂原市の状況を映してございます。

次に、広域的な社会インフラの充実でございます。成田空港の更なる機能強化に伴いまして、空港周辺の地域づくりの推進に向けた取組が進められているほか、成田空港に至る北千葉道路ですとか圏央道の整備進展によりまして、これら沿線の都市的なポテンシャル

の高まりが期待されるなど、市町村の枠を超えた広域的な観点による都市計画の方向性の提示が必要となっていると考えております。

このような背景の下、県としては、前回、都市計画の見直しを行った平成26年度以来、約10年ぶりに都市計画の見直しを進めることとしております。

なお、千葉県が目指すべき都市の姿、「構造」、「安全・安心」、「暮らし」、「産業」、「環境」、「マネジメント」の6つの視点から、都市づくりの目標と方向性などを整理した千葉県都市づくりビジョンにつきまして、本年6月に策定したところでございます。この千葉県都市づくりビジョンを踏まえまして都市計画の見直しを進めてまいります。

次に、基本方針の位置づけですが、画面中央の赤色で着色している部分が今般お示しします基本方針となります。基本方針は、後ほど説明いたします広域都市計画マスタープランの策定や具体の都市計画となる市街化区域と市街化調整区域を定める区域区分、用途地域等の地域地区、都市計画道路に代表される都市施設、街区単位できめ細かい市街地像の実現を目指す地区計画、これらの都市計画の見直しに当たり、その指針となる基本的事項について定めたものとなっています。

続いて、都市計画見直しの考え方について説明いたします。

今回の都市計画の見直しでは、県全域を対象とし、広域的な視点による都市計画の見直しを進めることとしております。

見直しの考え方については大きく5つとしておりまして、まず1点目といたしまして、「人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換」でございます。これは、人口減少にも対応できる持続可能な都市経営、環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造の構築を目指すものです。この実現のため、住宅系開発に伴う市街化区域の拡大は鉄道駅、バスターミナル、空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化、合理化を図る場合といたしまして、郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域の編入は原則として行わないとしているところでございます。

2点目が「広域的な視点に立ったマスタープランの策定」です。生活圈や経済活動の拡大への対応、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指しまして、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制、誘導を図るとしております。これまで都市計画区域マスタープランは、おおむね市町村ごとに定めてまいりましたが、今回の見直しでは、市町村の枠を超えた広域的な圏域によりマスタープランを策定することとし、県全域を対象に、県総合計画を踏まえた6つの圏域でカバーすることとしております。広域都市計画マスタープランでは、圏域内における拠点やネットワークを広域的に示すことにより、合理的な土地利用の規制、誘導を図っていくこととしています。

また、広域都市計画マスタープランはそれぞれの圏域ごとに策定し、都市づくりの基本理念、現状と課題、目指すべき将来像、広域都市圏域の都市づくりの目標、広域的な拠点やネットワーク等を示す広域都市圏域構造図によりまして、広域圏域における都市計画の道筋や方向性を示すこととし、区域区分の決定の有無ですとか主要な都市計画の決定方針など、個別具体的な都市計画につきましては、都市計画区域ごとに定めることとしております。

3点目が「激甚化・頻発化する自然災害への対応」です。これら自然災害に対応するた

め、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制、誘導や市街地整備を図ることとします。対応の一例といたしまして、市街化区域で災害レッドゾーンが含まれる区域では、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の見通しが立たない場合ですとか、災害イエローゾーン内の区域で安全確保のための対応措置が講じられていない場合などは、市街化調整区域に逆線引きすることなどを想定してございます。

4点目は「社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興」でございます。成田空港のさらなる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により地域の振興を図ろうとするものでございます。具体的にはインターチェンジ周辺、幹線道路沿線、鉄道駅、港湾、空港それぞれの周辺等の地域において、産業基盤の整備を図る場合や、既存工業団地に隣接した区域で新たな産業基盤の整備を行い、工業団地等の区域を拡大する場合には市街化区域に編入できることとしております。

5点目が「自然環境の保全と質の高い生活環境の整備」です。森林、農地、公園等は良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備、保全と活用を図ろうとするものです。緑地の配置の考え方としても、グリーンインフラとしての公園や緑地を適切に配置していくこととしております。

次に、市街化調整区域における開発の考え方について御説明いたします。

市街化調整区域内における主な開発手法といたしましては、1つ目として、市街化区域に編入後に開発を行うもの、2つ目として、市街化調整区域のまま地区計画を決定して開発を行うもの、3番目として、市街化調整区域のまま、開発許可制度により開発を行うもの。これら3つの手法が挙げられます。

これらの手法は開発を行う位置や規模、開発の目的に応じて適切に選択され、運用されるべきものでございますけれども、今回の見直しでは、県の考え方について基本方針に示すこととしております。具体的には、開発面積が20ヘクタールを超えるなどの市街化区域への編入基準を満たす開発については、原則として市街化区域に編入してから開発を行うものとし、地区計画により開発を行う場合についても、都市計画マスタープラン等において、都市全体を見渡した上で必要な道路、排水施設等の都市基盤施設が整備されていることを確認し、必要な開発を誘導するべきとしております。

また、市街化区域と連担して住居等の開発を許可する都市計画法第34条11号の立地基準を運用する場合には、開発できるエリアを条例により設定することとし、無秩序な開発を抑制していきたいと考えているところです。

そのほか、線引き、非線引き共通でございますけれども、用途地域やその他の地域地区等、また都市計画道路や供給処理施設といった都市施設の見直しについても、その方針を示しているところでございます。

また、見直しに当たりまして、1つ目といたしまして、市町村による協議の場を設けることによる広域調整、2つ目といたしまして、DXを活用した見える化の推進、3番目といたしまして、住民参加の環境整備、これらに留意しながら行うものとしていくところでございます。

最後に、今後の進め方について御説明いたします。

本日諮問しております基本方針につきましては、本日、この場に限らず、後日メール等でも御意見いただければと考えているところでございます。その後、11月中旬ごろからパブリックコメントを実施いたしまして、2月中に開催を予定しております審議会において答申を得た上で基本方針を確定していきたいと考えているところでございます。

来年度以降につきましては、令和6年度には基本方針を基に都市計画原案を作成し、令和7年度に都市計画の変更手続を進めてまいりたいと考えているところでございます。

長くなりましたが、説明は以上となります。御意見よろしくお願ひいたします。

会 長 ありがとうございます。

では、御質問、御意見などありましたらお願いします。

委 員 今日は別に採決するわけじゃないですよ。

会 長 違います。

委 員 来年2月ですよ。

会 長 はい。

委 員 それ前提に、今説明を伺って、例えば住宅地のみ開発について調整区域でやらないとか、それから逆線引きをやるとか、一部開発を抑制する調整区域の本来の在り方、そういうことが強調されていたように思いますので、そういうところは賛同できるものだと思います。

ただ、ちょっと理解できないというか、1つは、全県域が対象になるわけですよ。都市計画区域の中ならもちろん構わないのですが、都市計画区域でないところまで見直しの対象にしているわけで、そういうところは都市計画法が全く及ばないし、規制も全くかからないし、そういうところを対象にすることがふさわしいのかどうかというのがちょっと分からないです。全県を対象にした広域的なものを考えていくというのは、それはもちろん必要がありますが、都市計画ではなくて千葉県の総合計画だとか、もっと別な観点、法制度から考えたほうがスムーズに行くのではないかと思いますので、もし考え方があれば、何で都市計画区域でないところも対象にしているのかというのをお聞かせいただければと思います。

それから、それに関連してもう一つ、市町村の自主性とか独立性というのは当然尊重されると思いますが、こういう対象になってくると、やはり多少影響があるのではないかとと思うのですが、市町村から出されている御意見というのがもしあれば聞かせていただけないかと思ひます。

それと、全体として広域に進めていくということになると広域的な都市構造がつくられていくことが前提になるんじゃないかと思うんです。冒頭の第1号のときにも指摘をいたしましたが、そうなると、やっぱり山林だとか、農村だとか、今、自給率が減っているようなことも指摘をされておりますので、全体で保全をしていくということもありますが、それが少し心配なところなので、もしあれば御説明をいただきたいと思ひます。

事務局 では、いただいた御質問についてお答えします。

1つ目といたしましては、今回、都市計画区域外も含めて全県域を対象とすることについての考え方でございますけれども、今回私どもといたしましては、千葉県全域を対象としておりまして、圏域を6個に分けてございますけれども、この圏域ごとの全体の土地利

用の方向性を評価させていただいた上で、個別の都市計画区域に全体を踏まえて落とし込んでいくという方法を取っております。

1点例示させていただきますと、前面のスクリーンを御覧いただきたいんですが、今、県のほうで都市計画手続を行っている広域幹線道路といたしまして富津館山道路というのがございます。それは富津市から館山市に延びていく路線なんですが、この路線というのは、実は都市計画区域外も通る路線になっております。このように、都市計画外も含めて全体のネットワークや土地利用、こういったものを考えていかないといけないときに来ているんじゃないかというのが今回の見直しの中でも、私ども課題として考えているところがございます。さらに国の運用指針をみましても、こういった都市計画区域、都市計画区域外も含めた形で都市計画、土地利用として広域調整をかけるべきだということなくだりもございまして、こういったことも参考にさせていただきながら、今回は全県域を対象とした圏域構造とさせていただいているところでございます。

2つ目、市町村から出されている意見でございますが、今回、さきに御説明させていただきました見直し方針について市町村の皆様にご説明させていただいたんですが、先ほど申し上げた郊外部の住宅地のみを対象とした住宅開発を行わないですとか、工業団地に隣接する開発は逆に市街化区域に編入する考え方ですとか、そういった考え方を示していますので、この技術基準を示してほしいというような御意見でしたり、もしくは圏域の設定といたしまして、成田空港周辺の9市町の皆様方におかれましては、今の生活圏が成田を中心とした生活圏になっているので、成田を中心とした生活圏の圏域にできないものかというような御意見を承っております。私どもといたしましても、今回はこういった総合計画を基本とした圏域構造を設定してございますが、成田空港などの新しい生活圏、土地利用圏ということも十分想定されますので、これらにつきましては、このプロジェクトごとに圏域の土地利用を考えていきたいということとしており、今回市町村の方から出た御意見なども踏まえて検討したところでございます。

3つ目、緑地の保全の考え方になります。今回、こういった開発の考え方と併せまして、自然環境を保全していくという考え方も打ち出させていただいております。こちらは私ども開発適地といたしまして、インターチェンジ周辺ですとか広域幹線道路などに産業用地の創出に向けた誘導をかけていきたいと考えている一方、先ほどの流山もそうかもしれませんけれども、環境を保全しながら、必要な緑地はしっかり20%残すですとか、住環境を保全するところには公園をつくっていくという動きもしっかりとしていきながら都市づくりを進めていくという私どもの考え方を示してございまして、保全については先ほどの5つの考え方の5番目で御説明させていただいたとおりと考えているところでございます。以上でございます。

会 長 よろしいですか。

委 員 ありがとうございます。考えを伺いましたので、議論はまた次回にさせていただきます。

会 長 ありがとうございます。ほか、いかがですか。

委 員 御説明ありがとうございます。見直しの考え方について、2つ質問と1つ意見があるので申し上げます。

まず1つ目の質問は、(1)に「人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への

転換」と書いてあって、これは基本的に賛同するんですけども、これ以上市街地を拡大しないということはまず大前提にあるとして、その中で、さらに人口維持をする場所とそうでないところのメリハリをつけていくということまで考えたものでしょうか。どのぐらいコンパクトなまちを積極的につくっていくのかについて、その考え方を少し教えていただきたいのが1つです。

2点目は、(4)番に「多様な産業の受け皿の創出による地域振興」と書いてあります。ほかの件でちょっと議論したんですけども、広域のインフラをきちっとつくって、それでどの市町も産業を誘致しようとするわけですけども、どのまちもみんな工業団地をつくり始めるんです。そうすると、それが変な競争になってしまって、ただ、やってくる企業は限られておりますので、せっかくの投資が逆にマイナスの資産になってしまう場合もあったので、そういう場合は産業系の土地利用のゾーニングを広域的に調整する必要があるんじゃないかということで、三重県なんですけれども、圏域のマスタープランでそれをやっています。その辺、千葉県ではどのようにお考えか。

3つ目は意見ですけども、カーボンニュートラルに関して、5番目の自然環境や農地、公園の保全のところに書いてあるんですが、こういった緑系のものを保全すると同時に、これ、半分建築行政になるかもしれませんけれども、市街地の環境負荷そのものを下げていくことが多分必要で、その辺も少し都市計画的に踏み込んでもいいのかなと思いました。3つ目は意見ですので、今後御検討いただければと思います。

以上です。

事務局 ありがとうございます。2つの御意見に対して、現時点の私どもの考え方についてお答えさせていただきます。

1つはコンパクトの度合いといった形かと思われまます。私どもとしては、先ほど委員の御指摘のあったとおり、郊外部の無秩序な開発は基本的に抑制します。中心市街地の活性化に資する市街化区域、例えば駅と隣接した調整区域があったり、もしくは市街化区域内に穴抜きの調整区域があったりといったところは、むしろそこは市街地としたほうが合理的な土地利用が図れる場合というのがあるかなと想定しておりまして、一方では、1つの有効なツールとして立地適正化計画というものがあると考えています。そういったツールを使いながら、こちらは人が居住している部分もあるので緩やかな誘導になってくるのかなということも考え、急激な変化は都市構造にあまりいい影響を与えないという経験もありますので、そういった方向性を示させていただきながら、しっかりとコンパクトに向けた誘導を進めていきたいという考え方を持っております。

2つ目、工業団地の考え方なんですけど、これは千葉県の課題といたしまして、絶対的に工業用地、産業用地が少ないという課題がございます。これ、首都圏近県を見ましても、茨城、神奈川等と比べましても圧倒的に産業用地が少なく、進出したい企業の御相談を受けても、そういった用地がなくて二の足を踏むことが事例として間々あるという中で、私どもとしましては、雇用の創出にもつながるいわゆる産業用地の拡大というものは非常に重要と考えているところです。手法としては、工業団地をつくるというような仕組みよりも適地をしっかりとお示しして、民間活力を導入しながら需要に応じて、必要に応じた規制、誘導ができるような形が今のところ理想的なんじゃないかなという考え方を持ってございます。現時点での考えでございますが、そのような考え方で進めております。

以上でございます。

委員 ありがとうございます。

会長 ほか、いかがですか。

委員 都市計画課さんは、ここに示してある東葛・湾岸広域都市圏という場所、私どもの住んでいるほうなんです、調整区域もまだまだ大分あるものですから、地区計画によるデータセンターだとか物流センターの誘致が盛んに行われるようになってきているのは御承知のことだと思いますが、あまり厳しくしてもらいますと、そういうものの誘致がより不可能になってくる。知事さんが企業誘致ということで、東京でも去年たしか説明会をやりまして、大阪のほうでもやりましたけれども、企業誘致、企業誘致といっても、その用地がないことにはどうにもならないわけでありまして、柏インターのところ、今西側、あそこの左側が進んでおりますが、今度16号の右側のほうに着手することになるんですが、区画整理の手法としてやるということは、面積的にも非常に難しい場所がこの地域には結構あると思うんですよね。

ですから、面積的な要件だとか、しっかりと地域の実情に合わせたもの、市町村の考え方に合わせたものやってもらわないと、ただパブリックコメントもやるかもしれませんが、全くお門違いの意見が上がってきたり、大分あるようではありますけれども、市町村の意見もよりしっかり聞いて、この地区計画だとか、なるべくやれるようにやってもらいたい。ただ漠然としたものでは分かりませんので、そういうこともしっかりと踏まえたものでやっていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

会長 ありがとうございます。特によろしいですか。御意見として賜りました。

ほかはいかがですか。よろしいですか。

では、以上でこの議案も終わりにしたいと思います。

今後、パブリックコメントをして、市町村の意見もちゃんと聞きながら精査して、よりよいものにしていくということですので、委員の皆様におかれましても、周りの方へ御意見を紹介して、ぜひパブリックコメントに出してくれということをお願いしていただきたい。それから、委員の皆さんもぜひ後日でも御意見をいただきたいと思います。

以上で議案審議を終わります。

## 10. その他

会長 その他、事務局からありましたらお願いします。

事務局 本日お配りいたしました「学識経験者の委員に関する資料」で間違いがございました。資料を訂正したいと思うんですが、よろしいでしょうか。

会長 はい。

(資料配布)

事務局 ただいま配布させていただきました資料、寺部会長、所属、東京理科大学創域理工学部社会基盤工学科教授、村山会長代理、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授、こちらのほうが正しくなっているものでございます。訂正し、おわび申し上げます。申し訳ございませんでした。

また、今回まで開催通知につきましては、郵送でのみお知らせをさせていただいていた

ところでございますが、試行的に次回の開催通知は郵送のほか、メールでも送付させていただきたいと思っております。出欠の回答につきましても、メールでも対応をさせていただきたいと思っておりますので、御協力いただきますようお願いいたします。

会 長 ありがとうございます。  
では、進行は司会でお願いします。

## 11. 閉 会

司 会 それでは、これで第198回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。本日は熱心な御審議をいただき、ありがとうございました。

— 以上 —