

第 82 回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成26年2月14日(金)午後1時55分～4時40分

2 開催場所 国分寺公民館 2階会議室

3 出席者

(委員) 芦沢 哲蔵会長 家永 けい子委員 伊鏑 幹雄委員 榊原 義久委員
堀田 健治委員 及川 幸紀委員 鈴木 友成委員 田尻 貢委員
水野 義之委員 鎌田 哲夫委員 峯 和夫委員

(説明員) 佐久間 隆義市長

[都市計画部]小出部長 吉野次長

[都市計画課]三澤課長 江森係長 吉田副主査 安部副主査 伊原主事

[教育施設課]田邊課長

(事務局) [都市計画課]長田主幹 常泉係長 小川主任 駒谷主事

4 議題

- (1) 市原都市計画用途地域の変更について (都市計画決定権者：市原市)
- (2) 市原都市計画高度地区の変更について (同：市原市)
- (3) 市原都市計画うるいど南地区地区計画の変更について (同：市原市)
- (4) 長期未整備都市計画道路の見直し素案について

5 議事の概要 上記4議題について説明・質疑を行い、採決した結果、原案どおり可決された。

なお、「第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について」は、本審議会の審議過程で出された意見も踏まえ、更なる検討をされたいとする意見が付記された。

6 会議経過 別紙のとおり

6 会議経過（別紙）

議長

ただ今より「第82回市原市都市計画審議会」を開会いたします。

本日の会議は、委員の過半数が出席しておりますので、開催要件を満たしているものと認めます。

はじめに、議事録署名人を指名させていただきます。議事録署名人を堀田委員と及川委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

議事に入る前に、ただ今審議会の傍聴を希望している方が待機しているとのことでございます。当審議会の公開要領第2条の規定に基づき、傍聴人の入室を認めたいと思います。

（傍聴人入室）

傍聴人の方をお願いします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守り、係員の指示に従ってください。これに万一違反した場合は、退席いただくことがありますので、ご承知おき願います。

第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について

議長

それでは、議事に入ります。

はじめに「第1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。説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

市原市都市計画課 課長の三澤と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、第1号から第4号までの4議案につきましてご審議をお願いしておりますが、まず、議案の内容の説明を行う前に第1号から第3号議案までの議題となっております、うるいど南地区の概要について説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

まずは、うるいど南地区の位置について説明させていただきます。

うるいど南地区は、画面上、赤色の線で囲われている地域で、市原市の北部に位置します。

市原市役所のある国分寺台地区から北東に約5km、JR内房線八幡宿駅から東に約5km、京成電鉄ちはら台駅から南に約3kmの位置にあり、地区の東側は潤井戸工業団地に隣接しております。

また、地区の北部には、同じ独立行政法人都市再生機構が開発した「ちはら台地区」と千葉市の「おゆみ野地区」があり、両者と連携したまちづくりを進めています。

次に、うるいど南地区のまちづくりの概要を説明いたします。

うるいど南地区は、良好な住環境と大学の立地と併せた研究施設等の誘致を図り、「産・学・住」の複合機能を有した新市街地の形成を目指し、平成6年から、現在の「独立行政法人都市再生機構」施行による土地区画整理事業により都市基盤の整備が行われました。事業の施行面積は、約131ha、計画人口9,600人となっており、平成22年には換地処分が実施され、土地区画整理事業はすでに終了しております。

また、平成26年1月現在、地区内の人口は約1,050人で、約420世帯の方々暮らししております。市原市の中では、まだ大変若いまちで、ここ2年で人口が倍増するなど、最近急激に人口が増加している地区となっております。

続いて、うるいど南地区の特色について、説明いたします。

現在スクリーンで表示しているのは、うるいど南地区の航空写真です。赤枠で囲まれているのが土地区画整理事業を実施した区域です。

うるいど南地区は、東側が、幹線道路である茂原街道に接続し、北側は千葉へと、南側は茂原へと接続しております。

また、地区内は、幅員18mの都市計画道路・潤井戸南線と市道274号線が地区の中心を南北に縦断するように整備されており、こちらが地区内のメイン道路ということになります。

そして、地区の中央には、帝京平成大学が立地しており、うるいど南地区の「産・学・住」のまちづくりの柱の1つである「学」の機能を担っております。

さらに、地区内には、画面でお示ししているように2箇所の近隣公園と2箇所の街区公園が計画的に配置され、土地区画整理事業で定める法定面積割合である3%を大きく上回る、7.8%の面積の公園が確保されており、地区内は、大変緑豊かな生活環境となっております。

続いて、地区の北部は、「産・学・住」の「住」を担う地区として、住宅地が計画・整備されており、最近になって1戸建ての住宅やアパートが急速に立ち並び始めている地区となっております。

そして、市道274号線沿道の地区の南部は、造成は終了しているものの、写真のように一部を除いて更地となっております。こちらはまちづくりの「産」を担う地区として、今後企業誘致を図っていく地区と位置付けております。

最後に、帝京平成大学から都市計画道路・潤井戸南線を挟んだ反対側の地区です。こちらは、一部については、現在、メガソーラー発電所の建設のため造成しているものの、過半の地域については、土地利用計画が未定だったため、写真のように未造成の状態となっております。

次に、現在までのうるいど南地区の都市計画の変更の経緯について、簡単に説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

この地区は、平成3年に土地区画整理事業を実施することを前提に、市街化調整区域から市街化区域に編入すると同時に、区域内に暫定的な用途地域を指定しました。

暫定的な用途地域とは、土地区画整理事業による土地の造成が完了するまでの間、本来の土地利用に反した建築物が建てられるのを防止するため、あらかじめ厳しい制限の用途地域を指定するものです。

さらに、この平成3年には、都市計画道路・潤井戸南線の都市計画も決定しております。

また、翌年の平成4年には、土地区画整理事業区域の都市計画を決定しております。

続きまして、画面では、平成19年の都市計画図を表示しております。

平成19年には、画面上赤枠で囲んだ地区の北東部について、土地区画整理事業による造成が完了したため、本来の土地利用に沿った用途地域に変更しております。

また、画面で黄緑色の「第一種中高層住居専用地域」と黄色の「第一種住居地域」の用途地域に指定した区域では「第一種高度地区」を指定し、隣接する低層住宅地の日照等に配慮しております。

さらに、この赤枠で囲まれた地域全体について、良好な市街地の形成を誘導するよう、地区計画を決定しております。

以上が、これまでにこの地区で行ってきた都市計画変更の概略となります。

今までの説明でご理解いただけるように、うるいど南地区の北部については、暫定的な用途地域から本来の用途地域に変更したため、土地利用が進んでいるものの、地区の南部については、暫定的な用途地域のままのため、土地利用が進んでいないというのが、この地区の現状ということになります。

最後に、本日の議案の都市計画の変更の指針となります「市原市都市計画マスタープラン」の内容についても簡単に説明させていただきます。

平成20年に策定した「市原市都市計画マスタープラン」では、うるいど南地区について、「潤井戸特定土地区画整理事業区域においては、市民、大学、企業等の連携や新産業・研究開発型の企業の立地を促進します。」と記載しております。ここで言う新産業とは、市が「企業立地促進条例」で奨励金を出して誘致している「新エネルギー」、「環境リサイクル」、「情報通信」の分野の企業のことです。

市原市では、この都市計画マスタープランの方針に基づき、都市再生機構から土地利用計画の提出を受けて、本日の議案となっております都市計画の変更案を作成させていただいております。

それでは、「第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について」の内容を説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

まず、今回用途地域の変更を予定している地区内の5箇所についての説明をいたします。

1箇所目は、先ほど説明した暫定用途地域のままとなっている区域の北側で、現状はほぼ未造成のままとなっている区域と帝京平成大学の南側の造成が完了した区域を合わせた区域になります。

次に2箇所目は、将来、小学校を建設する可能性があるために、市が都市再生機構に用地を確保していただいていた土地で、現状は写真でご覧いただけるように更地となっている区域です。

3箇所目と4箇所目は、それぞれ帝京平成大学の敷地の一部とうるいど自然公園の敷地の一部となっている区域です。具体的には、写真の中で、公園の通路の奥に木が生えて斜面となっている箇所となります。

最後の5箇所目は、茂原街道近辺の暫定的な用途地域に指定している区域です。現況は写真のように一部の区域で工場等が立地しているものの、ほとんどの区域が更地となっている土地になります。

それでは、具体的な用途地域の変更案の説明に移らせていただきます。

スクリーンでは、現在のうるいど南地区の都市計画図を表示しております。今から、このスクリーンを使って、市の用途地域の変更案について説明を行っていきたいと思います。

まず、変更箇所1の暫定的な用途地域の北側部分です。

こちらについては、もっとも建築制限が厳しい用途地域で基本的に低層住宅等しか建てられない現在の「第一種低層住居専用地域」、建ぺい率30%、容積率50%から、画面で紫色で表示している、環境の悪化の恐れのない軽工業系の工場等の立地が可能な「準工業地域」、建ぺい率60%、容積率200%に変更したいと考えております。

この区域の大部分については、現状が山林となっておりますが、市では、「産・学・住」

の「産業」の土地利用を行うため、用途地域を準工業地域に変更することにより、環境負荷の少ない産業施設などを誘導し、都市計画マスタープランの実現を図って参りたいと考えております。

次に、変更箇所2の「旧小学校予定地」です。こちらについては、小学校の建設を前提に、中高層の建物の建築が可能な「第一種中高層住居専用地域」、建ぺい率60%、容積率200%に指定しておりましたが、この地区の将来の児童数を推計したところ、現状の湿津小学校の教室数で対応可能との結果になったため、この土地を市で取得しないこととしました。

市では、この土地の周辺がすべて低層住宅地であることから、この土地の所有者である都市再生機構に対して、周辺にお住まいの皆様方の住環境に配慮した土地利用計画を作成してほしい旨の依頼をしたところ、都市再生機構から「低層住宅地」とする旨の回答をいただきました。

そこで、市では、低層住宅地としてふさわしい用途地域として、基本的に低層住宅以外は建築できない「第一種低層住居専用地域」、建ぺい率50%、容積率100%という周辺の低層住宅地と同じ用途地域に変更することで、暮らしやすい住環境を誘導することといたしました。

次に変更箇所3と変更箇所4について、まとめて説明したいと思います。

この土地は、平成19年に暫定的な用途地域から本用途に変更後、「うるいど自然公園」を造成するため、帝京平成大学の敷地と公園の敷地を交換した土地になります。画面北側の変更箇所3の区域については、公園の敷地から大学の敷地へ、画面南側の変更箇所4の区域については、大学の敷地から公園の敷地へそれぞれ交換した上で、平成22年に換地処分を実施したため、現状の敷地と用途地域の内容がずれております。

そこで、今回、大学の敷地に変更になった区域は、大学の敷地の用途地域である「第一種中高層住居専用地域」、建ぺい率60%、容積率200%に変更し、公園の敷地に変更となった区域については、公園の敷地の用途地域である「第一種低層住居専用地域」、建ぺい率50%、容積率100%に変更することで、土地利用と用途地域のずれを修正したいと考えております。

最後に変更箇所5の暫定的な用途地域の南部の区域の説明をさせていただきます。この区域は、将来、工業用地とすることを前提に、暫定的な用途地域として「工業専用地域」、建ぺい率30%、容積率200%に指定しております。

市では、この用途地域を「工業地域」、建ぺい率60%、容積率200%へ変更したいと考えております。

画面をご覧くださいと分かるように、新しく変更する「工業地域」の用途地域は、茂原街道を挟んで隣接する「潤井戸工業団地」と同じ用途地域となります。このことで、潤井戸工業団地とも連携した企業誘致が図れるものと期待しております。

また、「工業地域」と「工業専用地域」では、建築できる工場の種類に違いはありませんが、「工業専用地域」では、基本的に工場と事務所以外の建築物は建てられないのに対し、「工業地域」では、工場と事務所以外にある一定規模の商業施設等の建築が可能となる点が異なります。

市では、この地区では、先ほど説明した「企業立地促進条例」による奨励金などを活用しながら、この地区に臨海部の重化学工業の工場とは異なる新産業施設を誘導したいと考えております。そのためには、臨海工場地帯と同じ用途地域である「工業専用地域」

より環境規制が厳しく、景観規制も適用される「工業地域」がこの地区の用途地域にふさわしいと判断しました。

現在、スクリーンで表示している表は、用途地域ごとに定められた建築可能な建築物の一覧表になります。画面では、文字が小さくて見えづらいと思いますので、お手もとの議案書の8ページをご覧ください。

表の中の赤枠で囲まれた4つの用途地域が、今回の都市計画の変更により指定する予定の用途地域であることを表しております。

時間の都合上、この表の詳しい説明については省略させていただきますが、それぞれ新しい用途地域でどのような建築物の建築が可能となるかについては、この表でご確認いただければと思います。

再び、スクリーンをご覧ください。

画面上では、先ほど説明した新しい用途地域の配置図を表示しております。

新しい用途地域の案では、住宅系の用途地域と工業系の用途地域が隣接しているため、この地域にお住まいの方々の住環境が悪くなるのではないかとのご懸念があるかも知れませんので、その点について説明させていただきます。

今、画面上で、黄色、赤色、青色の枠で囲んだ地域が、住宅系の用途地域と工業系の用途地域が隣接している地域です。

まず、帝京平成大学の南側の黄色い枠の地点ですが、住宅系の用途地域と隣接する区域の東側については、「うるいど自然公園」となっており、人が居住する区域ではないことから問題ないと考えております。

また、その西側の区域は帝京平成大学と隣接しております。この区域は、写真でご覧いただけるとおり、幅員12mの道路で区切られた上、大学と道路においてはさらに大きな斜面で隔てられており、こちらも十分な緩衝地帯が確保されていると考えております。

次に、帝京平成大学北西側の赤い枠の区域です。この区域については、幅員18mの都市計画道路潤井戸南線が接しており、緩衝地帯としては、十分であると考えております。

最後に一番北側の青い枠に移ります。

こちらは、西側の部分については、「サクラさくさく公園」となっており、実際に人が居住する区域ではないことから問題はないと考えております。

次に東側の区域については、画面の写真のとおり、住宅地と工業地が幅員6mの道路で区切られているだけで、このままでは、緩衝地帯としては不十分であると認識しております。

そこで、この区域については、このあとの3号議案で説明する「地区計画」で「1号壁面線」の設定を行い、道路境界線から5m以上セットバックしなければ建築物の建築ができないようにしました。この壁面線の設定で、ある程度の緩衝地帯が確保できるものと考えております。

また、この住宅地の隣接地の、画面上でオレンジ色に囲まれた区域では、メガソーラー発電所の建設が決定し、現在造成工事が進んでおります。この発電所は、事業者が都市再生機構と21年間の土地の賃貸借契約を結んで実施する事業となります。市では、メガソーラー発電所は、騒音や震動、臭気などの発生もなく、近隣にお住まいの皆様方の居住環境に悪影響を及ぼす施設ではないと認識しております。少なくとも今後20年

間はメガソーラー発電所という産業利用の土地利用が続くと判断し、今回の用途地域の変更では、準工業地域に変更させていただくことになりました。

なお、ソーラーパネル自体は、建築物ではありませんので、都市計画法の規制の対象外であり、用途地域がどのようなものでも設置が可能となっております。

次に、今回の用途地域の変更と合わせた地区内の各用途地域の面積の修正について説明させていただきます。

うるいど南地区の各用途地域の面積は、平成19年のこの地区の都市計画変更時に面積を計算して、スクリーンで表示しているとおりに、都市計画の決定をしておりました。

しかし、平成22年に土地区画整理事業の換地処分を実施したときの画地確定測量のデータと照合した結果、平成19年の都市計画変更時の面積は、正確な面積と比較して大きな誤差があることが判明しました。

そこで、今回、スクリーンに青色で表示した正確な測量結果に基づく面積に都市計画で決定した面積を修正することとしました。

お手元の資料の用途地域の新旧対照表の同じ区域の新と旧の面積が異なるのはこの誤差を修正したものです。

なお、この面積の修正については、これ以降のうるいど南地区の他の議案も同様となっております。ご承知いただきますよう、よろしくお願いいたします。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。

今回の用途地域の変更案については、市の広報紙及びウェブサイト、地区内の土地の所有者全員へ直接送付するなどの告知を行った上、都市計画法に基づき、平成26年1月10日から1月24日までの2週間、市原市役所及び市津支所で縦覧を行い、意見書の提出を募りました。その結果、縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第1号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長

はい。それでは、ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をお願いいたします。

-----約1分後-----

この資料は事前に各委員には配付されていますよね。

説明員

配付しております。

議長

ですから、もう読み込んで持参されているということですね。

特にご質問、ご意見ございませんでしょうか。

どうぞ。

委員

1ページのところで、小学校の建築を前提に用途地域を決定していたということなんですけれども、小学校は少子化みたいな状況ですから見直すということと理解してよろしいでしょうか。

説明員

今後の地区内の児童数の推計を教育委員会ですて、地区に隣接している湿津小学校の教室数で、今後もピークのところでも足りるということです。新たな小学校の建設は必要なく、その用地は取得しないということで、教育委員会の方でも決めております。

委員

はい。分かりました。

議長

他にいかがでしょうか。

はい。どうぞ。

委員

準工業地域ということで、新旧対照表の中で左側の方になるのですが、一部ですね、第一種低層住居と準工業地域が隣り合わせになることを懸念しております。と申します

のは、近年、低周波振動というところの環境問題、あるいは臭気、又は煤煙というところが、進出してきた企業の中から排出されると、第一種低層住居としてどのような被害が及ぶか、あるいはそういう被害を懸念されるのではないかと。先ほどスライドの中では、壁面のようなものでというようなことを拝見しましたがけれども、はたしてそれで本当に防止できるのかということが懸念されますけれども、このへんをどのように考えているのかお聞かせいただきたいと思います。

説明員

一番北側の住宅地に隣接しているところにつきましては、地区計画の中で1号壁面線と言って、壁面後退というものを設定しております。通常の住宅地ですと、1mのセットバック、壁面後退1m以上というのを設けているのですが、ここにつきましては5m、通常よりも距離が大きい5mの壁面後退ということで、5m以上空けて建物を建てるような形での規制をかけております。なおかつ、現状そちらの住宅地側はメガソーラーのソーラーパネルが設置されるということで、ここにつきましては、20年間、メガソーラーということですので、騒音ですとか、振動、ないしは臭気ですとか、そういったものは、20年間については発生する見込みはないということになります。

議長

住宅地の端のところに幅員6mの道路があって、そこからさらに地区計画で5mのセットバックをさせて、合計11mの距離が空くということですね。

はい。どうぞ。

委員

数字的には理解しますけれども、近年の低周波の状況は結構深刻な影響を及ぼしております。実は国分寺台、この地域にあるのですが、コンビニエンスストアを撤去した後にパン屋さんができた。ところがこのパン屋さんには、いろいろなモーター機器を置いております。冷凍機等、いろいろなモーター機器から微妙な低周波音が発生しまして、近隣住民の皆様を非常に悩ませているというのが発生しました。確かに20年間はメガソーラーということで可能かもしれませんが、メガソーラーもそのまま行っていたら良いのですけれども、メガソーラーがここで20年経たないで規模を縮小すると。それで、規模を縮小した時に新たに進出した企業でこのような状況は考えられないのか。あるいは、そういうところをどのように歯止めをしていくのかということ、私はきちっと対応した方が良いのではないかと考えますので、どうですか。

説明員

先ほど説明にありましたように、壁面後退をさせるということで、道路が6m、壁面後退が5mということで、この点はだいぶクリアできるのではないかと考えております。あとはですね、外周の緑化とか、そういうところにも努めていただくようなお話もしていければなと思っております。

議長

はい。一つの問題提起をいただいたということで、またそういう問題が起きた場合には、騒音対策等の対策も併せて行うということになると思うのですけれども。

他にいかがでしょうか。

はい。どうぞ。

委員

事前にいただいた資料ですと、スクリーンを見まして、低層の方の薄いグリーンと薄い空色と2種類色分けとなっているのですけれども、事前にいただいた資料ですとグリーンが一色になっているんですね。右側の方は緑地になるのですか。事前の資料と色の違うところがあるので。

説明員

色がついているところ（事前資料と異なる部分）は公園です。用途地域としては第一種低層住居専用地域なんです、そこは公園ということで色をつけております。左側の上のところも公園となります。

委員 余計な親切になってしまったということですね。
それともう一つ。メガソーラーですが事業主体はどこなんでしょうか。

説明員 事業主体は、JNC。チッソの関連会社のJNC（JNCグループの千葉ファインケミカル株式会社）がやります。

委員 借地ということですか。

説明員 借地です。

議長 他にいかがでしょうか。
よろしいでしょうか。
はい。それでは、質疑を終結いたします。
これより採決いたします。「第1号議案 市原都市計画用途地域の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。
（挙手全員）
はい。ありがとうございます。全員賛成と認めます。
よって、本議案については、原案のとおり承認することといたします。

第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について

議長 次に、「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」を議題といたします。
説明員より議案の説明をお願いします。

説明員 それでは、次に、「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」の説明をさせていただきます。
スクリーンをご覧ください。
画面では、うるいど南地区の北側を拡大した現在の都市計画図を表示しております。画面上で緑の縞模様で表示した区域が、現在、「第一種高度地区」を指定している区域です。
今回、高度地区の変更を行うのは、用途地域の変更に伴い、高度地区の指定の必要がなくなった区域の高度地区を廃止し、新たに高度地区の指定が必要になった区域について、高度地区を指定するものです。
まず、「第一種高度地区」を廃止するのは、画面で表示しているように用途地域を「第一種低層住居専用地域」に変更する「旧小学校予定地」と「公園敷地」の区域です。
そして、用途地域を「第一種中高層住居専用地域」に変更する「大学敷地」の区域については、新たに「第一種高度地区」を指定いたします。
スクリーンの左側の図をご覧ください。画面上の黄色い線が現在の「第一種高度地区」の指定により、建築物が建てられる高さの上限の図となります。
今度は、スクリーンの右側の図をご覧ください。こちらが、用途地域を先ほど説明した「第一種低層住居専用地域」に変更した場合の建築物の高さの上限の図です。用途地域が「第一種低層住居専用地域」の場合、建築物の高さの最高限度が10mに制限されることから、高度地区を指定する必要がなくなり、今回、「第一種高度地区」の指定を廃止させていただくことにしております。
逆に「第一種低層住居専用地域」から「第一種中高層住居専用地域」に変更する区域については、用途地域の変更により、10mの高さの最高限度がなくなることから、現在、他の大学敷地部分と同様に「第一種高度地区」の指定を行うことで、隣地の日照等を確保することとしました。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。

今回の高度地区の変更案については、先ほどの用途地域の変更と同じ手続きにより、縦覧を行った結果、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第2号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願ひします。

議長

はい。ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をよろしくお願ひいたします。

-----約1分後-----

特によろしいでしょうか。

はい。それでは、特にご意見、ご質問ないようですので、質疑を終了いたします。

これより採決いたします。「第2号議案 市原都市計画高度地区の変更について」、承認する委員の挙手をお願ひいたします。

(挙手全員)

はい。ありがとうございます。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案のとおり承認することと決しました。

第3号議案 市原都市計画うるいど南地区地区計画の変更について

議長

次に、「第3号議案 市原都市計画うるいど南地区地区計画の変更について」を議題といたします。

説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

それでは、「第3号議案 市原都市計画うるいど南地区地区計画の変更について」の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

今回の地区計画の最初の変更点は、名称になります。現在の地区計画の名称は、区域が土地区画整理事業区域の東側であったことから「潤井戸東地区地区計画」となっておりますが、平成22年にこの地区の町名をひらがな表記主体の「うるいど南1丁目から7丁目」に変更したことから、地区計画の名称も、申請者の皆様に分かりやすいよう、「うるいど南地区地区計画」に変更させていただきたいと思ひます。

次の変更点となります、地区計画の区域の拡大について説明させていただきます。

現在、画面で表示しているのが、平成19年に決定した「潤井戸東地区」の地区計画区域図となります。

画面の下側は、暫定的な用途地域であることから、まだ地区計画を決定していないため、空白となっております。また、旧小学校予定地につきましては、市が小学校を建設するか否かを決定していなかったことから、地区整備計画を未策定のため、こちらも空白となっております。

今回、地区計画を拡大する箇所1番目は、暫定用途地域北側の約45.9haの区域で、地区整備計画の名称は、新たに「誘致施設地区」とさせていただきたいと考えております。

次に、お手元の資料の11ページ、12ページをご覧ください。拡大する箇所2番目は、旧小学校予定地の約2.5haの区域で、この区域については、既存の「低層住宅地区」を2.5ha拡大することになります。

地区計画を拡大する箇所3番目は、暫定用途地域南側の約22.2haの区域で、地区整備計画の名称は、新たに「産業施設地区」としたいと考えております。

この3箇所地区整備計画の区域を拡大することにより、地区計画の区域が63.4haから132.5haに拡大することになります。

続きまして、具体的な地区計画の変更内容について説明いたします。

まず、1箇所目の変更箇所となります、暫定用途地域の北側についてです。

画面では、分かりやすいように赤色で表示しております。

この箇所の用途地域は、先ほど説明したとおり「準工業地域」ですが、地区にふさわしい土地利用を図るため、地区計画でこの地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定めたいと考えております。

まず、「建築物等の用途の制限」として、住宅と工場の混在による住環境の悪化を防止するため、地区計画で住宅や共同住宅の建築を禁止します。また、この地区にふさわしくないギャンブル施設や風俗施設を禁止するとともに、この地区が工業系の用途地域であることから、1万㎡を超えるような大規模商業施設については禁止させていただきたいと考えております。

また、建築物の最低敷地面積の限度については、500㎡として、細分化されて工業用地として使えなくなることを防止します。

さらに、建築物の壁面の制限として、「1号壁面線」については、先ほど説明させていただいたように、道路境界線から5m以上後退しなければ、建物が建てられないことにしました。また、その他の道路境界線からは3m以上、隣地境界線からは1m以上セットバックすることを規定し、ゆとりのある建物の配置をお願いすることにしました。

そして、「建築物の形態又は意匠の制限」として、建築物の色彩については原色を避け、周辺の環境と調和した色調としていただくことで、景観にも配慮した街並みを誘導したいと考えております。

また、フェンスなどについては、道路境界部分には、生垣又は2m以下の透視可能なフェンスと植栽を組み合わせさせていただくことで、殺風景な工業団地とならないよう配慮をお願いする予定です。

以上が「変更箇所1」の主な地区整備計画の内容になります。

続いて、2箇所目の変更箇所となります、旧小学校予定地です。

こちらについては、先ほど説明させていただいたように、用途地域を周辺の住宅地と同じ低層住宅系の用途地域に変更する予定のため、地区計画の内容も周辺と同じ「低層住宅地区」を拡大して適用させていただきたいと考えております。

具体的な地区整備計画の内容については、細かい表現の修正以外、特に変更しませんので、説明は割愛させていただきますが、メニューとしては、現在画面上の表に記載されてあるとおりの内容となります。

続きまして、3箇所目と4箇所目の変更箇所となります、「大学敷地」と「公園敷地」の地区計画の変更内容についてです。

こちらの変更については、用途地域を現在の土地利用に合わせて交換した形になりますので、地区計画の内容も、両地区で交換するだけの変更とする予定です。具体的な地区計画の内容の変更を行うわけではないので、説明については省略させていただきます。

そして、最後の地区計画の変更箇所である「暫定用途地域南側」の変更内容について説明いたします。

こちらについては、用途地域を「工業地域」へ変更にすることに対応した地区整備計画の導入になります。

「建築物等の用途の制限」としては、先ほどの「変更箇所1」と同じように、住宅と工場の混在による住環境の悪化を防止するため、地区計画で住宅や共同住宅の建築を禁止します。ギャンブル施設や風俗施設の禁止についても同様です。

先ほどの「変更箇所1」と異なるのは、この地域の用途地域が「工業地域」のため、建築可能な工場等の種類に制限がないことから、建築基準法で「危険物」と指定されているすべての物品の製造工場と大規模貯蔵施設を禁止することです。

こちらについては、お手元の議案書の3ページの右下の「産業施設地区」と書かれた地区計画の表をご覧ください。

この表の(1)から次ページの(15)までに記載しているのが、「産業施設地区」で建築を禁止する建築物となります。

そのうち、(9)から(13)までが「危険物」と指定されている物品の製造工場です。

また、(14)で禁止しているのが、大規模な「危険物」を貯蔵する施設で、この規制により、「危険物」の貯蔵施設は、準工業地域で建築可能な大きさまでに制限されることとなります。

うるいど南地区は、内陸部に存在し、周辺には住宅地も比較的近い場所に存在することから、市では近隣にお住まいの皆様の安全や環境への配慮を考慮して、この地区整備計画を導入することにしました。

また、先ほどの「変更箇所1」で禁止した1万㎡を超える大規模商業施設については、「工業地域」の用途地域ではそもそも建築ができませんので、この地区整備計画では禁止しておりません。

それでは、もう一度スクリーンをご覧ください。

先ほど資料でご覧いただいた「建築物等の用途の制限」以外の項目については、「変更箇所1」の準工業地域での地区整備計画の内容と同じとなりますので、説明は省略いたします。

最後に、都市計画の変更手続きについて説明させていただきます。

今回の地区計画の変更案については、先ほどの用途地域及び高度地区の変更と同じ手続きにより、縦覧を行った結果、縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第3号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

議長

はい。ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をよろしくお願ひいたします。

はい。どうぞ。

委員

今のご説明の3ページのところで、誘致施設地区と産業施設地区の説明書のところで、そこで(1)の「住宅」と(2)の「共同住宅、寄宿舍又は下宿」と書いてあって、ご説明の中では、「住宅と工場の混在を避けます。」と書いてありましたね。一番最初の用途地域の説明の時にご説明いただいた8ページの用途制限の概要表ですね。今3ページで書いたものについては、この表の左の方に書いてある「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」ですね。これを禁止していると。その下に「兼用住宅」とありますよね。兼用住宅は50㎡以下であれば、建てられるということですね。ですから、準工業地域はメニューからすれば何でも建てられる地域なのに、50㎡以下で、例えば「6畳一間の保険事務所をつくります。」とか、「小売店舗をつくります。」という格好で住宅の申請が出てきた場合に、建築基準法では兼用住宅という格好で、基準法上の準工業地域と今ご説明のあった地区計画の中では建てられると聞こえるのですがいかがでしょう。

- 説明員** 地区計画で住宅と表現している中では、兼用住宅も含むということにしております。
- 委員** そうしますと、建築基準法では、あえて「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」の分野と「兼用住宅」は分けて書いておりますよね。ですから、基準法では恐らく「店舗が少し付随してます。」と言う場合は兼用住宅という格好で申請が出てくると思うのですよ。それを「住宅として見ますよ。」と言うと、特定行政庁としての判断は間違いではないかと私は思うのですけれども。
- 地区計画の書き方は2つありますね。建てて良いものと建ててはいけないものと書きますよね。建てて良いものと書けば、そこに書いたもの以外はだめですよ。建ててはいけないものと書いてしまうと書いたもの以外は何でも建ってしまうわけだから、かなり慎重に書いておかないと。先ほど委員がおっしゃったように、20年間担保できるか分からないものですから。
- 何で心配するかと言うと、その辺の住居専用地域（第一種低層住居専用地域）は50%の建ぺいで100%の容積率ですよ。こっち（準工業地域、工業地域）は60%の建ぺいで200%の容積率ですよ。ですから、ちょっと隙があれば、ある不動産会社が「6畳一間の店舗でもつければ、家が建ちますよ。」ということで、これは結構荒らされてしまうような、せつかく用途地域を変更するんですけどね、荒らされてしまうような恐れがあるのではないかと。
- 議長** はい。どうぞ。
- 委員** そのことに関連して、私は逆に「住宅」と書かれていれば、私、建築関連なんですけれども、「住宅」と書かれていれば、「専用住宅も兼用住宅も両方含む」というふうに解釈しますけれども。参考意見です。
- 説明員** こちらでも住宅という中では、基準法の中で、一低専の中では「住宅」と「兼用住宅」で分けてあるのですが、基本的には住宅の中には、委員がおっしゃたように兼用住宅も含むというふうな基準法上の解釈なのかなと捉えていたのですが。
- 委員** あえて分けて「兼用住宅」に対する言葉としては、「専用住宅」という言葉があるのですよね。ですから「専用住宅」と書かれれば、「兼用住宅」は別だけれども、ただ「住宅」と書かれると「両方含む」という解釈になると思いますけれども。
- 委員** はい。法解釈になりますから、微妙なところだと思いますが、参考までにですね、幕張新都心の中の商業系の中にですね、やっぱり住宅を排除しなければいかん。建ぺい率ももっと高いんですね。100%まで。容積率も400%を超えてきますけれども、あそこの地区計画の中では、この建築基準法の表で使っている「住宅、共同住宅」の他に「兼用住宅」という項目を入れているんですね。そういう地区計画もありますので、原案は県でつくっておりますので、参考にさせていただきたいと思います。
- 説明員** それは法律論の解釈になりますので、確認した中で、基本的にはこちらは兼用住宅を含んで規制するという意味合いですので、そこを分けて書くべきだということになると、修正は考えます。
- 議長** その辺の仕組み的な、あるいは言葉の定義を検討していただいて、誤解のないように処理するというところでお願いしたいと思います。
- 説明員** 今のおりで建築の方とも調整しまして検討させていただきます。ありがとうございます。
- 議長** これに注意書きを入れるのか、あるいは違う表記をするのかということ。はい。他にいかがでしょう。

はい。そうぞ。

委員 話が戻ってしまい申し訳ないのですが、大学の敷地と公園の敷地を交換したというのはどうしてかという理由をお伺いしてもよろしいですか。なぜ交換することになったのかということ。

説明員 うるいど自然公園というのが大学の後ろの方にあるのですが、そこの遊歩道をつくる関係で大学の敷地を公園側にいただいて、その代わりに公園の敷地を一部大学側に、それぞれ土地の交換をしたということになります。公園のための遊歩道の関係で交換したということです。

委員 これは市の方からの理由ですか。大学の方が何かを建てたいということではなくて。

説明員 やはりこの自然公園と大学が一体的に使われるようにということで、学生の皆さんもせっかく隣に公園ができますので、そちらを使っていたきたいというような形で大学側との話し合いで土地を交換しながらつくっていったという経過でございます。

議長 はい。他にいかがですか。

それでは、私の方から意見なのですが、準工業地域の指定のところ、この用途地域の制限表でもあるように、基本的にほぼ何でも建てられる用途地域です。それはまずいということで、この地区計画で抑えているということですね。ところが、その地区計画というのは、今一つきちっと抑えきれるかということ、非常に差があるわけですね。しっかりと抑えるためには、建築基準法第68条の2にあります条例でしっかりと規定すると、建築確認の時に引っかかって、抑えられるんですね。そういう条例で縛っていくと徹底するのですが、その辺についての考えをお願いいたします。

説明員 現状、市内にはいくつか地区計画は定めておりまして、全部、特に建築条例化をしておりません。今までやってきている中では違反というものはそれほど多くはないです。あっても小さな壁面後退が若干とれていないとか、かきさくの構造の制限が若干合わないとか、そういう形の不適合な部分はありますが、用途違反というような建築物は、今までありません。今後、うるいど南に関して言いますと、全部土地はURの方で持っているところですので、特に準工業地域のところについては、UR、都市再生機構が持っております。その販売の条件として、地区計画に反するようなもの、そういうものに仮になった場合には、契約条件としても契約解除というような形になっております。初期段階としてはある程度URの販売の中の、契約の中でも排除はされております。地区計画でもそれぞれ規制をかけておりますので、当面、土地利用がある程度見えてきた中では、今後そういうものが出てくる可能性があるのであれば、また条例化とか、工業系の地区計画でもありますので、規制をもう少し厳しくやっていくということになります。将来的には条例化ということも検討しておりますが、現段階では土地利用があまり明確でないところもありますので、他の地区と同じような形での、指導・勧告という形の地区計画で当面はスタートさせていただきたいと思っております。

議長 ここは他と違って、準工業指定ということで、他とは違うのではないのでしょうか。そういう意味で何でもかんでも建ってしまうという点からの意見ということで申し上げたのですが。当面は問題ないとして、いずれ転売という段階になりますと、どうかという点ですので、その辺を慎重に検討して行っていただきたいと思っておりますけれども。

はい。他にいかがでしょう。

よろしいでしょうか。

それでは質疑を終了いたします。

これより採決いたします。「第3号議案 市原都市計画うるいど南地区地区計画の変更について」、承認する委員の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

はい。ありがとうございます。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案の通り承認することといたします。

次に、「第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について」を議題といたしますが、議案の説明に入る前に説明員の入れ替えを行っていただきます。それからちょっと休憩を取りたいと思います。5分程度ですね。あの時計で3時20分まで休憩にしたいと思います。よろしく申し上げます。

-----休憩後-----

議長 それでは再開いたしたいと思います。

第4号議案に入る前にですね、先ほどの第3号議案に関してですね、ちょっと補足的にお話しをしたいと思います。

第3号議案の3ページ目ですね。右下の産業施設地区に関する禁止、制限施設の種類の種類についてです。産業施設地区というのは、工業地域ですね。ですので、工業地域というのでそもそも建てられないというのがいくつかありまして、特に風俗営業関係ですね。これはそもそも工業地域ということで建てられないのです。それについて、この地区計画で「重ねて建てられません。」という表現になっているというのは、用途地域の制度を知らないような印象になってしまうので、外しておいた方が良いでしょう。ちょっと後で見ておいていただいて、ダブっているものは外していただけたらと思います。

説明員 はい。そのところは、表記の問題はちょっと確認させていただいて、二重に表記しているという部分であれば、そこは削るような形で検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

議長 はい。よろしく申し上げます。

第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について

議長 それでは、「第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について」を議題といたします。

説明員より議案の説明をお願いします。

説明員 はい。それでは、「第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について」ご説明いたします。

長期未整備都市計画道路の見直しにつきましては、前回の第81回都市計画審議会の際、途中経過報告として、第二段階1次評価結果及び今後の見直しについての意見をいただきましたが、それらの意見を踏まえつつ、庁内合意を得た上で、この度見直し素案を策定しました。

本見直し素案につきましては、既に皆様に資料をお配りさせていただいているところではありますが、一部道路の整備状況において誤りを確認いたしましたため、お詫びして訂正をさせていただきますとともに、訂正した資料に差し替えさせていただきますので、ご了承ください。

また、本議案に係る参考資料といたしまして、今後都市計画道路が整備されなかった場合における、将来の混雑度を推計いたしましたので、併せて添付させていただきます。

それでは、見直し素案の流れに沿って、スクリーンでご説明いたしますので、素案の2ページから又はスクリーンをご覧ください。

見直しの背景としまして、はじめに都市計画道路の概要についてご説明します。都市計画道路とは、市の将来像を達成し、円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するために、都市活動を支えている根幹的な施設であり、都市計画法に基づき定める道路です。その計画線の内側には、一定の建築制限が加えられています。

また、都市計画道路の機能としては、市街地形成機能、交通機能、空間機能等の重要な役割を担っています。

市原市における都市計画道路の現状ですが、平成25年3月現在において72路線、総延長222.3kmとなっています。整備済み及び事業中延長は約133km、未整備延長は約89kmとなっており、そのほとんどが都市計画決定してから20年以上経過しています。

また、市原市の人口の動向としては、平成10年、1998年に28万人に達してから現在までほぼ横ばい傾向となっていますが、今後、全国的な推計では、平成42年に25.9万人と減少に転じる見込みとなっています。

次に、交通量の動向ですが、市原市の将来交通量は、千葉県の交通量需要推計では、平成42年の将来人口フレームが約26万人、将来自動車交通量が1日約78万台と推計されています。これは平成20年の1日76万台と比べ微増という結果になっております。将来交通量には、地域差があり、千葉・印旛など東京に近い地域では増加、それ以外の地域では減少し、市原地域においては微増と推計されています。

人口は緩やかに減少に向かう一方で、自動車の保有率が増加すること、免許を持つ元気な高齢者が増え交通手段としての自動車利用の割合が増加することなどの予測が示されており、この増加要因が人口減少の影響を上回るために、市原市全体としては微増という推計結果になったと考えられます。

現在都市計画決定されている路線の多くは、高度経済成長期に都市への人口集中と市街地の拡大が前提となっています。

しかし、その後の少子高齢化や人口減少社会の到来を迎え、交通需要やまちづくりの方向性は変化し、最高裁においても、「長期間にわたる建築制限は問題である。」との補足意見が出されるなど、各都道府県・市町村で、このまま何もしないままになっていることが問題であるとの認識から、全国的に都市計画道路の見直しが進んでいます。

都市計画道路の見直しにあたっては、平成17年3月に策定された「改訂市原市総合計画」で示されたランドデザインの実現に向けて、総合的な観点から都市計画道路の必要性等の検証・評価を行うとともに、本市の都市づくりの方針である「市原市都市計画マスタープラン」との整合を図りつつ、都市計画道路の見直しを行います。

千葉県では、平成22年3月に、「千葉県都市計画道路見直しガイドライン」が策定され、都市計画決定から20年経過した路線で、かつ一部でも未整備区間を含む路線を見直しの対象としました。

それを受け、市原市では、整備状況等を改めて整理するためにも対象を広げ、自動車専用道路以外の全路線について変更や廃止を視野に入れた見直しを行うこととしました。なお、県道などの都市計画決定権者が千葉県である路線は、見直しの結果を千葉県に提案することになります。また、都市計画道路については、本見直し後も、ランドデザインに基づくまちづくりの方向性の変化により適宜検証します。

市原市でも、見直しにあたっては、基本的には、千葉県のガイドラインに沿った形で、三段階に分けた見直しを考えております。次のスライド以降で、段階別の詳細を説明しますので、ここでは全体の流れを掴んでいただければと思います。

まず、第一段階として、「見直し対象路線の選定」。

次に、第二段階として、「見直し対象路線の評価と存続、要検討、廃止候補路線・区間の選定」を行います。この第二段階は、指標に基づく機械的な評価による1次評価と、地域の考慮すべき事情等を検討する定性的な評価の2次評価に分けられます。前回の審議会でもいただいた意見もここで考慮しています。

最後に、第三段階として、「廃止、変更候補路線・区間の検証と見直し方向の検討」。第二段階の評価結果を反映させた道路網で、将来交通量を推計し、交通に影響がないかを最終的に確認する作業です。

以上の流れで、都市計画道路の「存続・変更・廃止」の評価を行いました。

素案をご覧の方は、スクリーンをご覧ください。

市原市の見直しの第一段階では「見直し対象路線の選定」として、すべての都市計画道路である72路線、総延長222.3kmを対象として、「指標1 未整備区間を含む路線を見直し対象路線とする。」、「指標2 自動車専用道路は見直し対象としない。」という2点から路線の抽出を行いました。

全路線の都市計画道路の整備状況調査と写真撮影を行い、第一段階の「見直し対象路線の選定」をした結果、見直し対象路線として39路線、総延長89.1kmを抽出しました。

地図上で赤く色付けされた路線が第一段階での見直し対象路線になります。こちらが北部の結果です。

そしてこちらが南部の結果です。見直し対象路線として、全体72路線のうち39路線、総延長としては222.3kmのうち89.1kmとなります。

次に、第二段階では、第一段階で見直し対象路線とした路線を対象に具体的な評価を行いました。第二段階は、1次評価と2次評価があり、第二段階1次評価では、路線・区間の必要性、代替機能の可能性、及び路線・区間の整備に係る制約条件などについて、機械的にこの路線はどういうものかをチェックしました。その結果として、存続候補が16路線25区間、要検討候補が16路線30区間、廃止候補が15路線20区間となりました。

続きまして、都市計画道路見直し第二段階1次評価の項目についてご説明いたします。

第二段階1次評価では、3つの視点から、11の評価項目を設定し、機械的に○×の評価を行いました。

まず、aの「路線・区間の必要性」は①から⑦の7つの項目により評価を行いました。bの「機能代替の可能性の有無」は項目としては⑧の一つとなり、都市計画道路と同等の機能がある現道又は並行道路があるかどうかで評価を行いました。cの「整備に係る制約条件」については⑨から⑪の3項目で評価を行いました。

結果図面がこちらになります。第二段階1次評価の結果として、緑色の区間は存続候補区間、オレンジ色の区間は要検討候補区間、赤色の区間は廃止候補区間となった区間になります。

黒い区間は、整備済みや事業中の区間であり、第二段階の対象外となった区間です。

灰色の路線は、都市計画道路ではない、国道、県道、主要地方道路になります。

ここまでが第二段階1次評価結果となりまして、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた部分になります。

次に、第二段階2次評価について、存続候補、要検討候補、廃止候補のすべての区間を対象として、機械的な評価では判断できないような理由に関して、地域の実情や接続する路線への影響を考慮して評価を行いました。

また、ここでは前回の都市計画審議会が出された意見に対しても対応して評価していますので、対応に関して説明します。

まず、災害時の避難については、臨海工業地区の就業者人口を基に交通量推計を行い、混雑度の検証を実施して見直しを行いました。

次に、費用対効果の確認としましては、概算事業費とその道路整備の重要性を勘案して見直しを行いました。

路線の重要度の確認としましては、第二段階1次評価では機械的に一律の評価を行いました。第二段階2次評価で、路線ごとに係る事情を考慮した見直しを行いました。

将来の都市全体の骨格としましては、本市の骨格を支えるグランドデザインである、都市交流核や地域核を結ぶ都市活動軸を考慮して見直しを行いました。

中心市街地の衰退への配慮としましては、本市のグランドデザインを支えるまちの骨格を考慮しつつ、広域的に代替可能な現道や都市計画道路があるかの検討を行いました。

議長
説明員
委員

ちょっとすみません。今スライドで映されているこれは手元の資料にはないのですか。入っていません。

資料と明確に違うんだよね。説明とスライドが。よく分からないんだよ。それは説明する方はよく分かっているかもしれないけど、聞く方はさっぱり分からないよ。本当に。ちょっと問題だよ。こういうのは。

議長

少なくともですね、今言葉で説明しているのが、この資料の何ページなのかということだけでもおっしゃっていただいて。

説明員

すみません。資料の方にはありませんので、画面の方をご覧ください。「前回の都市計画審議会の中で出された意見はこういうような形で考慮しています。」というものです。画面だけですけれども、こちらで見ていただきたいと思います。

委員
説明員
委員
委員
説明員

いや。これはそれで良いかもしれないけど、今までのも全然分からないよ。

補足しながらやらせていただきます。

ちょっと問題だよ。これは。

何ページを見てくださいとかそういうことをね。

分かりました。

続きまして、観光交通への配慮としましては、都市交流核や地域核を結ぶ都市活動軸について、見直しの中で考慮して検討を行いました。現在見直しを行っている都市計画道路の多くは、幅員のみ決定しているため、自転車専用レーンなどの具体的な道路構造については、事業決定の際に再精査いたします。

また、同時並行で第三段階の「廃止、変更候補路線・区間の検証と見直し方向の検討」も行いました。具体的には、第二段階2次評価の結果を反映させた道路網で、平成42年時点の将来交通量を推計し、交通に影響がないかを最終的に確認する作業です。

以上を踏まえ、最終的に長期未整備都市計画道路の「存続・変更・廃止」の評価を行いました。

各路線の詳細な評価理由に関しましては、お配りいたしました「参考資料」の5ページ

からの「資料2」にまとめてあります。参考資料の方の5ページからの資料2。各路線ごとの評価です。

参考資料という綴りの中の、「別添」と書いてある資料の方の横長の紙。こちらの5ページと書いてあるところからです。

各路線の詳細な評価はそちらにまとめております。

戻りまして、スクリーン又は素案の14ページをご覧ください。

ここでは最終結果の図面として、「都市計画道路見直し素案路線図」を示しております。14ページの図面です。

緑色が存続候補、オレンジ色が変更候補、赤色が廃止候補となっています。また、黒色が整備済路線で、黒色の破線が事業中路線です。灰色はその他の主要道路です。番号は路線区間の番号を示しています。

スクリーン又は素案の12ページをご覧ください。

都市計画道路見直し素案に関してまとめます。

まず、存続候補路線ですが、広域交通体系との整合を図る路線、本市のグランドデザインを支えまちの骨格を形成する路線、都市防災を強化する路線、通行機能を強化する路線、土地区画整理事業等の関連計画との整合を図る路線等は、整備が必要な路線として「存続候補」としました。

今後、存続路線・区間については、事業着手に向けて検討を進めていくとともに、国県道と重複する路線・区間については、国・県の関係機関との協議・調整を進めていきます。

次に、変更候補路線に関しては、現道が概成済みで、既に沿道の土地利用が進んでいるといった評価理由から、現況の幅員に合わせた幅員のみの変更を行うものとししました。

今は12ページですね。

12ページです。

最後に廃止候補路線は、上位計画に位置付けがない、隣接市との整合から不要となる、他の廃止路線と併せて道路ネットワーク上は不要となるなど、まちづくりの変化に応じて必要性が薄れた路線や、構造上整備の実現性に課題を抱える路線です。将来の交通量需要推計において廃止路線が整備されない場合でも、市街地形成や交通処理上の影響は生じないことを検証しました。

見直しの結果の変更候補路線と廃止候補路線に関して、個別に評価理由を説明いたします。スクリーンをご覧ください。

はじめに変更候補路線としまして、五井駅と姉ヶ崎駅の間に位置し、国道16号と県道市原茂原線を繋ぐ青柳海保線についてです。

区間1は、国道16号と島野椎津線を連絡する路線であり、計画幅員を満たしていないものの、概成済みの道路として周辺地域ネットワーク及び都市計画道路としての役割等の機能は確保されていることから、現況幅員に変更します。

次に、廃止候補路線について説明いたします。

まず、青柳海保線についてです。

平成通りと県道市原茂原線を連絡する区間4・5については、近接する市道や周辺の既存道路を利用することでネットワーク機能が確保でき、将来交通需要にも対応できることから、廃止とします。

議長
説明員

次に、千葉市との行政界から潤井戸地域を通り出津二日市場線を繋ぎ、市原市を縦断する押沼安須線についてです。

区間6のうち、市道27号線と市原縦幹線を連絡する区間については、草刈西広線及び市道を利用することで、潤井戸土地区画整理事業区域と国道297号を繋ぐ広域ネットワーク機能は確保でき、将来交通需要に対応できることから廃止とします。

次に、市の北東部に位置し、千葉市域の誉田駅から押沼瀬又線に繋がる誉田駅前線についてです。

区間1は千葉市と押沼瀬又線を連絡する路線ですが、近接する県道日吉誉田停車場線を利用することでネットワーク機能が確保でき、将来交通需要にも対応できることから、廃止として都市計画決定権者である千葉県に提案します。

次に姉崎地域の南側に位置し、国道16号と平成通りを繋ぐ姉崎海岸椎津台線についてです。

区間5の島野椎津線と平成通りを連絡する区間については、地形的制約条件があり、周辺道路を利用することで、周辺地域のネットワーク機能が確保でき、将来交通需要への対応と防災機能を満たすことから、廃止とします。

次に、八幡宿駅と五井駅の間に位置し、国道16号から国分寺台地域の北部を通り、押沼安須線を繋ぐ君塚小田部線についてです。

区間4の国分寺台地区郊外と押沼安須線を連絡する区間については、接続予定の押沼安須線を廃止候補とすることで、都市計画道路としての周辺地域のネットワーク化の必要性と交通分担機能がなくなることから、廃止とします。

次に市の北東部に位置し、千葉市との行政界からちはら台地域を通り、千葉外房有料道路を越えて千葉市との行政界までを繋ぐ押沼瀬又線についてです。

区間2のうち、県道日吉誉田停車場線と千葉市を連絡する区間については、終点部の千葉市との行政界に接続する現道又は都市計画道路がなく、周辺地域のネットワーク化の必要性と交通分担機能がなくなることから、廃止とします。

次に、五井駅と姉ヶ崎駅との間に位置し、国道16号から島野椎津線を繋ぐ北青柳島野線についてです。

区間3の県道千葉鴨川線と島野椎津線を連絡する区間については、周辺道路を利用することで、ネットワーク機能が確保でき、将来交通需要へ対応できることから、廃止とします。

次に、市の南部にあります牛久地域の中に位置している、牛久駅北口線の区間1、牛久駅南口線の区間1・2、牛久北線の区間1・2・3、牛久南線の区間1、牛久西線の区間1についてです。

こちらは、面的な都市基盤の整備を前提に配置された路線ではありますが、面的な整備が困難な中、周辺既存道路の整備等個別事業による居住環境の向上を図るとともに、周辺道路を利用することで将来交通需要へ対応できることから、廃止とします。

県道などの都市計画決定権者が千葉県である路線は、見直しの結果を千葉県に提案することになります。

次に牛久地域の北部にあります馬立地域の中に位置している、二日市場光風台線の区間1、光風台駅東口線の区間1、馬立上高根線の区間1・2、馬立駅東口線の区間1、光風台馬立線の区間1・2、三枝川線の区間1についてです。

こちらは、面的な都市基盤の整備を前提に配置された路線ではありますが、面的な整備

が困難な中、周辺既存道路の整備等個別事業による居住環境の向上を図るとともに、周辺道路を利用することで将来交通需要へ対応できることから、廃止とします。

次に市の東部に位置し、千葉市との行政界から五井本納線を繋ぐ高倉線についてです。

区間1は県道日吉誉田停車場線や周辺道路を利用することで、将来交通需要に対応できることから、廃止とします。

最後に、国分寺台地域を通り、国道297号バイパスに繋がる北国分寺台村上線についてです。

区間2の国分寺台地区と国道297号を連絡する区間については、草刈西広線及び市道でネットワーク機能は確保でき、将来交通需要に対応できることから、廃止とします。

変更候補、廃止候補路線については以上となりますが、今回、都市計画道路の廃止を行うことは、今後一切道路整備を行わないということではありません。道路整備は、都市計画法の規制をかけて行う都市計画道路整備だけではなく一般の市道整備も行っており、今後も必要な道路については整備を進めていき、既存道路を有効に活用しながら効率的かつ効果的な事業を進めることにより、道路網を構築していきます。

最終的に、長期未整備都市計画道路の見直し結果をまとめますと、見直し対象路線数は39路線75区間、総延長は89.14kmであり概算事業費で861億円となっております。そのうち、市道は29路線、53.69km、概算事業費は522億円です。

存続候補となった路線は、24路線、48区間、64.85km。

今は資料の13ページですね。

資料13ページです。

存続候補となった路線は、24路線、48区間、64.85km、概算事業費は686億円となっております。うち、市道は17路線28区間、30.32km、概算事業費は358億円となっております。

変更候補路線は、市道のみで、1路線、1区間、1.41km、概算事業費は16億円となっております。

廃止候補路線は、20路線、26区間、22.88km、概算事業費は159億円となっており、うち市道は19路線、25区間、21.96km、概算事業費は148億円となっております。

1つの路線内において、存続、変更又は廃止候補区間が混在する路線があるため、見直し対象路線数と、存続、変更又は廃止候補の各路線の合計数とは一致しないことにご留意いただければと思います。また、今ご説明しました市道部分の内訳につきましては、素案には掲載しておりません。

最後に、今後のスケジュールについてご説明します。

本素案についてご審議いただいた後、3月からパブリックコメントにより市民意見を募り、それに対する結果公表を今年度中に行います。

来年度に最終的な見直し案を策定し、住民説明会を実施した後、平成26年度から平成27年度にかけて見直し案に沿った都市計画変更の法定手続きを行っていく予定であります。

以上で第4号議案についての説明を終了させていただきます。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

はい。資料がかなりあり、参考資料というような形で別添のものがありまして、交通量の予測作業をやった結果については一切説明がなかったのですが、ちょっと簡単にそこも

議長
説明員

議長

お願いします。路線を廃止する部分があっても将来の交通混雑度がどの程度に留まるかですね。数字的なものを。

説明員

お手元の資料の18ページに、現状の混雑度を表した「平成22年時点での道路交通センサスによる混雑度図」というのがあります。

19ページの「混雑度による評価（現行計画ネットワーク）」というものは、都市計画道路で、今計画されているものが全部整備された場合の混雑度を表しています。

その次の20ページの図が、今回の見直しの案に基づいて一部を廃止等し、残った都市計画道路を整備した場合の混雑度を表したものです。

今日お配りしました「現行道路ネットワーク H42年推計」というものは、現状の道路のままで都市計画道路が一切整備されなかった場合の平成42年の混雑度です。当然、都市計画道路が整備されていない現状のままですと、平成42年の時にはこういうところで混雑が出るというのが、今日お配りした図です。混雑の度合いが1.00～1.75以上ということで色分けされております。下の凡例のところにありますように、今回、基本的には1.50未満になるような形の混雑度ということで見直しの素案の方では検討してきました。その混雑度の説明は18ページの下の方に混雑度と状況は表にしてあるものがございます。

議長

混雑度の概念はお分かりになりますか。道路には交通容量というのがあるんですね。例えばコップにどれだけ水が入るかという容量と同じように、道路についてもどれだけ流せるかという容量がある。それに対する実際の交通、流れてしまう量、それが混雑度になる。1.00未満というのがもちろん望ましいわけですね。そういう状況ですと、昼間12時間を通して、道路が混雑することはない。それに対して、容量以上に、実際には流れるのですが、非常に詰まった感じで望ましい状態ではないのですが、1.00以上に流れるんですね。それで、混雑度が1.00～1.25未満というところだと、ピーク時の1、2時間が混雑してしまう。以下、混雑度について解説が書いてあり、それぞれの混雑度の数字の意味はこれでご理解いただきたいと思います。

それで、今説明いただいたのですが、ちょっと補足しますと、要は現在の道路のまま平成42年になると混雑度1.75以上になるところが千葉市近くでいっぱい出てきてしまうということですね。1.75というのは、日中は常に渋滞状態だということですね。この赤で表示されているところは。

都市計画として、今現在、計画決定されているものを全部つくれたとした場合の平成42年の混雑度の図がありまして、また、今回不要と思われる道路を廃止とした場合の混雑度の図があります。一部区間の変更や廃止を考えているわけですが、それでも現行計画を全部つくった場合と今回の見直し素案とで、混雑の状況が特にひどくなるわけではないという予測ということですね。

はい。以上が説明員からの説明でした。

それでですね、本議題につきましては、前回の都市計画審議会でも中間報告を説明員から受けております。これに対して委員の皆様からご意見をいただいたというところです。その時、私から申し上げておきましたが、見直し素案の最終案がまとまった段階で本審議会でも内容を審議し、それに対して答申を行うということとしておりました。

今、説明員からの説明にありまして、今回の素案は庁内合意を得て出来上がったものということで、今後パブリックコメント等を実施し、具体的な都市計画変更につなげていくということをございまして、今後の市原市の骨格となる都市計画道路に関する非常に

重要な案件となっております。

従いまして、本件は都市計画決定するというものではないのですが、審議会としての回答として答申を行いたいと思っております。

今回お伺いしたいご意見は、長期未整備路線というものがあって、その存続・廃止をいろいろ検討したこの見直し原案について、全体的な妥当性を中心にご発言をいただけたらと思います。

それでは、各委員の質疑をよろしくお願ひします。

はい。どうぞ。

委員 13ページの「長期未整備都市計画道路の見直し結果」の右側に金額がついているのですが、これは存続するところの金額が出費として出ていくということですか。廃止をすれば金額は浮くんでしょうか。出ていくのでしょうか。

議長 これは存続候補をすべてつくった場合の総事業費686億円。廃止候補ではその部分が差引かれることになるという意味の数字です。

委員 廃止は減ですか。

議長 ええ。そうだと思いますが。

委員 増と減を知りたいです。

議長 はい。お願ひします。

説明員 事業費は概算ですが、市道整備の場合ですと、「一般的な、このぐらい、このキロ数でかかります。」というのを想定した中で概算事業費を出しております。存続候補の場合は、存続し、整備すればそれだけ事業費が今後かかりますということです。廃止については、廃止してしまうので、それをつくらないのでこの例で言いますと、159億円はいらなくなる、かからなくなるというような減という話になります。

委員 そうすると変更の16億円は出ていくのでしょうか。残るのでしょうか。

説明員 変更についても、計画ではもう少し広い幅員を整備しなければならないけれど、現状の幅員が狭いので、それでも整備が完了だということであれば、その狭い部分に合わせて、もうそれ以上やらないということであれば、この分の16億円は減になるということです。

委員 変更すると減になるのですね。

説明員 はい。

委員 これは分かりやすいようにプラスかマイナスを書いていただけると。

説明員 ▲印とかそういうものを書いた方が分かりやすいので、表記としてその辺は修正等させていただきます。

議長 はい。他にいかがでしょうか。

委員 14ページに地図があるのですが、黄色に被っちゃったところが、これオレンジなのか赤なのか非常に見にくい部分は何箇所かあるのですけれども、そういうものの説明のために、説明するときには大きな地図で「今ここを話していますよ。」というのをポインターか何かで指示していただけると、こっち見ながら、話聞きながらで分かりやすかったかなと思うのですけれども。

説明員 はい。すみません。説明の方がちょっと分かりにくかったかもしれません。

議長 端的に申し上げて、変更箇所つまりオレンジ色は9-1だけですよね。

説明員 そうです。

議長 要はそういうことです。あとは全部、廃止の赤です。

委員 そうすると、蘇我に近い部分の一番上の部分は赤ですか。一番千葉に近い左上のところはオレンジですか。赤ですか。

議長 赤です。

委員 赤ですか。

議長 変更は1箇所だけですから。

説明員 今委員がおっしゃった蘇我部分は、千葉市側のがちょっと入っちゃってますので、すみません。これは誤解を招きますので。

議長 千葉市側のものは、千葉市がこう考えているということですか。

説明員 そうです。

議長 なおかつ、赤で良いのですか。

説明員 そうです。

委員 それともう一つありますけどいいですか。

議長 はい。

委員 参考の資料3の18ページなんですけれども、この交通量、混雑度の計算のところ、交通量というのは、単位が、それから容量の単位を教えてくださいなのですが、何台ですか。

議長 台ですね。事務局お願いします。一日当たりの台数ですよ。

説明員 一日当たりの台数です。

委員 それはどこの部分をとって、ポイントで計算して出したんでしょうかね。交通監視員か何かのカウンターをしたりとか。

説明員 ポイント、ポイントですね、県の交通量センサスということで、よく道路の交差点でカウントしていますよね。そのデータを使ってやっております。

委員 そうなんですか。それと容量というのは。

説明員 その容量というのは、先ほど議長がおっしゃったように、コップにすれば、「この路線だったらこの台数は流せるでしょう。」というところの容量ですね。ですから、それに対して実際の交通量が。

委員 何か、㎡か何か。単位は。

説明員 台数。台です。

委員 容量は台数なんですか。

議長 両方とも台です。一日当たりの台数で、往復です。

委員 可能な台数というような感じですか。

議長 可能というか、ある程度安心して安全な走行ができる量になります。実際には容量以上に流れてしまうのですが。

委員 理想台数ということかな。

委員 それは誰が決めるのでしょうか。

説明員 道路の設計は一般的に道路構造令という国が決めた基準がありまして、この道路の幅員構成だとか、設計の時に、どういうところを通る道路は何台くらい通せるだとかというような、そういう決まりの中で。

委員 国の条例にその数値があるということですか。

説明員 国の政令の中で一般的な設計の基準があるのですけれども、そういうものの前提となっている考え方で、車線数だとか通っているエリアだとか、道路の規格によって、一車線当たり何台走れるというのがあって、それを例えば、ここの道路の4車線であれば何台とい

うのを計算して、それに対して実際に通行が見込まれる車両の台数が何台かというのを割り出して、それを割り算していくと、設計で標準的に考えている、例えば、8,000台に対して通る車両も8,000台であれば混雑度は1.00ですし、それが12,000台であれば、1.5倍になりますというようなものを混雑度として表しています。

委員 ちょっと一つ教えてください。資料15ページ、海保南和線というところですね。これは、今現在は海保南和線の道路がありますね。資料15ページの青柳海保線という道路。これは幅員を拡張するというのを廃止するという事なんですか。

説明員 一番上の青柳海保線ですか。

委員 そうです。

説明員 区間の4と5というところについては、道路自体の計画を廃止するものです。幅員とかではなくて、道路の計画を。

委員 今ここには現在道路があるんじゃないですか。9-4と9-5はないのですか。今は。何かあるような感じがするんだけど。

説明員 ないです。

委員 ない。

説明員 9-5のところの一部かかっているところがあります。

委員 5のところがかかっているんですね。はい。じゃあ分かりました。

説明員 おっしゃるとおり海保南和線って上の方から下りて、市原茂原線に繋げるのですが、その先がちょっとありません。

議長 他にいかがでしょう。

委員 説明の「都市計画道路見直し結果一覧」には細かく書いてあるのですが、地図の中で、混雑しているところは吹き出しとか何かで拡大で書いていただくと、ちょっと分かりやすくなるのかなと思うのですよ。海岸線のところだとかだと、「ここだろうな。」と大体は分かるのですが、詳細が既存の残るところ、それから廃止するところの繋がりがちょっと良く分からないというのが、大多数の方が思うのではないかなと。

ただ、見直し結果については、細かく書いてあるから、これを読めば十分理解すると思うのですが、単純な人は地図見て、ここが廃止かということで、できたら、拡大とかしていただくと見やすいのかな、理解しやすいのかなと思いました。

説明員 はい。今のご提案にありましたように分かりづらい部分は、今後、パブリックコメント等をやっていきますので、市民の皆様が分かりやすい資料の提示をやっていきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

議長 はい。よろしくお願いいたします。

他にいかがですか。

はい。どうぞ。

委員 先ほどの13ページの事業費の部分なんですけれども、これは新しい計画道路をそのままつくった場合の事業費というのは、用地買収から移転とか、そういうものをすべて含んだ概算という考えでよろしいでしょうか。

説明員 その概算費用については、用地買収、移転等も一般的な基準としては含んでいます。その場所、場所によって実際にはもっとかかったりしますでしょうけど、一般的な費用で見込んでいます。

委員 はい。それで計画を立てて20年以上経っているということなんですけれども、この計画によって地域の住民が制限をかけられていた部分というのがありましたら、それを教えて

いただきたいのですけれども。

説明員

一般的に都市計画道路について、その道路の線の中に建物を建てるという時は、都市計画法第53条の許可申請が必要となって、一般的に木造・鉄骨造・コンクリートブロック造の2階建てまでについては、それは許可しなければならないということで、許可は得られません。鉄筋コンクリートですとか、3階建ても場所によっては緩和しているところもありますけど、3階建てとか地下があるとか、要するに移転容易でないような建築物については不許可になるというような建築制限が課せられています。

委員

はい。一定の自分が持っている土地に関して、行政が制限をある程度かけていたという部分ですね。そこを計画する、それから廃止するということは、その住民にとって非常に大きな関わりが出てくるというか、長年ですね、どうなるのかなと思って待っていたとか、自分の家の計画というのがあると思うので、その廃止に関わる地域の方には、やっぱり優先的に分かりやすく説明をしていく。そして意見を求めていく。そういう姿勢がやっぱり親切なのではないのかなと思いますので、よろしくお願ひしたいというふうに思います。

説明員

はい。今のご提案もいただきまして、私共もこれから、今回本当にこれがたたき台でスタートでございますので、今日の皆様のご意見をいただきながら、やはり市民の皆様、最終的には市民の皆様にご理解していただかなければいけないところですので、それに向けて取り組んで参りたいと思います。よろしくお願ひいたします。

委員

よろしくお願ひします。

議長

はい。他にいかがでしょう。

はい。どうぞ。

委員

都市計画道路が長年進展しないという状況は、やはり地権者の方とすれ違いというのですかね、ボタンの掛け違いというのですかね、中にはそういうところもあったりしたりですね、なかなか分かっていただけないという事情があると思うんですよね。ですから、本当に自分達も議会でも話をするのですけれども、やっぱり強制的な執行というのはなかなか難しいので、やっぱり話し合いの中で、というのがあるのですけれども、なかなかその話し合いすら持っていただけないという非常にメンタル的な部分もあろうと思うのですけれども、それがずっと何十年も続いてきているのが現状という場所もあるんでね。ですからやっぱりその辺をですね、都市計画道路というのは決まったものは変更ができないということで僕達もずっと聞いているのですけどね、やっぱり30年も50年もかかれば、経済状況だったり周辺の状況も変わってきているのですけども、できれば少し迂回するような措置というのは、今後なんですかね、どうなんでしょう。

説明員

はい。実際に委員がおっしゃるようにそういう箇所があります。ただ、やはりその前後ですでに協力していただいて買収させていただいたということもございますので、なかなか変更というのは難しい。それだけ都市計画道路というのは、ご存じのように最終的には収用という手続きもとれるという重みのある道路でございます。ただ、委員がおっしゃったようにそこまで私共もやりたくない、できればお話です、持っていきたいというのがありますので、今後引き続きですね、道路の必要性とかをお話ししてご理解いただけるような努力を引き続きして参りたいと思います。

委員

おっしゃるとおりなんですよ。もう頭下げてお願ひするしかないんでね。逆に担当の方も大変だと思うんですけども、引き続き頭を下げて、「話し合いに乗ってくださいよ。」という方向で何とかお願ひしてですね。その中で僕も知っている地域のところは、やはり

測量してくれないだの何ともテーブルに乗っかってくれないのですけれども、何とも言えないのですけど、要は調整区域になっている部分のところについてですね、やはりそれが資産価値が上がるのか、上がらないのか、移転するにも市にそういうのを、「何で俺の家にそういうのがかかってくるんだよ。」という、ある程度、「何で俺がそういう目にあわなくちゃいけないんだよ。」という感情がある中で、やっぱりこれは社会貢献のために多少でも移転する費用というか、メリット・デメリットじゃないのですが、そのようなものを加味してですね、移転する費用が少し皆さんのおかげで、もう少し軽くなるような配慮があれば良いのですけれども。その辺の金についてはどうなんですかね。

説明員

おっしゃるとおりで、まずは測量とかをさせていただかないと、どこまでかかるかとかそこまで出ないんですよ。ただ、だから何もしないというわけにはいきませんので、やはりそういうところについても、こういう移転としても「いろいろな制度がありますよ。」とか、「税法上の優遇もありますよ。」とか、そういうこともお話できますし、道路ができることによって、市街化調整区域であっても、「沿道サービスという建物も建てられる可能性も出ますよ。」というようなこともお伝えできるかと思っておりますので、そういうことも含めて総合的に取り組んでいきたいなと思います。

委員
議長

よろしくをお願いします。

はい。他にいかがでしょう。

ちょっと私の方からですね、少し話したいと思います。

道路計画というのは、都市計画道路以外にも一般市道、県道、国道があり、この都市計画道路の図でしっかりと描かれていない幹線道路があります。そういう市道、県道と全体できちっと良いバランス、効率の良いネットワークになっている必要があるのです。そのような観点が非常に大事だと思うんですよ。都市計画道路だけで見るのではなく、全体でのシステムをよくよくしっかり見て行っていただきたい。既にそういう観点で取捨選択したと思いますが、非常に重要な観点として申し上げたいと思います。

それから事業を実際にやっていくところにおいてもですね、土木部がやる道路と、街路事業としてやる道路があり、それぞれうまく組み合わせるとですね、協力してやっていくことが大事だと思いますね。

別の、総合計画の審議会のところでも議論が出たのですけれども、いろいろな意味でいろいろな部局が良く協力しあって、目標という、望ましい都市ですとかですね、そういう目標に向かっていろいろな関係部局がよく協力し合う、無駄のない効率的なことをやっていくことが重要という議論が総合計画審議会でありまして、その議論の例の一つにこれはなると思うのです。各部局が協力して計画そのものもしっかりやるし、事業実施もですね、調整をとって協力し合って、そこをまたお願いしたいと思います。

それからですね、若干関連しますけれども、代替道路があるからこれは廃止しても良いという表現が随所に見られます。それはそれで良いのですが、その都計道を廃止したことによって、振り替わる代替道路の交通容量、あるいは歩道がちゃんとあって安全かとかですね、そこまでも良く見ておいていただきたいと思えますね。

まだこれは案ですから、最終案に持っていくまでに、今一つ検討していただけたらと思います。

全体的に交通量が流れるかという観点を中心にチェックしてきている感じがするのですが、一つ安全性ということも十分認識してもらおうかと思えます。最近、安全な歩道が作られていない道路端を子どもさんが歩いていて大勢亡くなっているという事故がし

ばしばあります。車道と構造的にしっかり分けられた歩道ができていれば防げるわけでして、安全な歩道がつけられる幅員かという点でのチェックをお願いしたいと思います。

具体的には、例えば、この14ページの全体ネットワークの中で、9-1とある箇所です。これは現状ある程度幅ができていて都市計画としての幅員を現道に合わせるという意味での変更となっていますけれども、私がグーグルの航空写真であちこち見てみたのですけれども、ここはですね、国道16号に取りつくところが非常に細い橋梁になっておりまして、歩道が全然ないんですね。ですから、ここについては歩道をつくる形が望ましいと思います。というような検討をお願いしたいと思います。必ずそうでなければいけないということではありませんが。

それからもう一つ。33-3とあるところで、廃止の意味での赤がちょっとありますけれども、これは無くても、グレーで書いてあるのが県道でして、県道に取りついて流していけるから不要と考えるということですが、ここもですね、航空写真で見ると安全な歩道がつけられない狭い幅員の県道でして、そういう県道に車を抜けさせるという姿になってしまいうということになります。なおかつこの赤で表現されている33-3の箇所は建物が建っていないところですから、この先の都市計画道路をつくるに併せて、建設した方が都市計画道路のネットワークとしても完結するわけですし、安全性が増します。

ちょっと細かい点ですが、安全性という観点から申し上げました。そんなところを、これからさらにご検討いただけたらと思います。

説明員

ありがとうございます。最初に国県道、あと一般市道を含めた全体的なバランスという点につきましては、今日は都市計画道路の議論をしていただきましたが、市道整備計画というものを市原市は持っておりますので、今後、そこも含めて、この見直しが進んだ段階でですね、再検討という形になってくると思います。

それと全体的なバランスということで、事業課、各部の協力というのがございますが、ちょうど総合計画が平成27年で終わります。次期総合計画というのをまた立てていかなくてははいけませんので、そういう中でですね、この都市計画道路の見直し、それから全体的な都市のバランスですかね、そういうものを議論していくことになるかと思います。

それとあと、代替道路の機能チェックとか安全性とかいうものは、そういう視点も入れて再確認したいと思います。

議長

はい。ありがとうございます。

委員の方。何かご意見ありますでしょうか。

委員

議長の意見に補足してほしい事ですけども、今までは自動車がメインで道路って考えられてきたと思うのですけれども、これからの時代は歩行者とそれから自転車、ベビーカーとか車椅子も通れる状態に、そういう車じゃない軽車両と人にぜひ配慮していただきたいなと思います。

議長

それは都市計画道路の幅員と使い方ですね。歩道の広さ、車道をどれだけとるかという、その辺ですね。

説明員

その辺は、たぶん整備の段階の中での話となると思いますので、とりあえず今回は全体的な都市計画道路の見直しという中で、ただ視点的なもの、そういうものがあるという上で、取り入れていくような形で考慮していきたいと思います。

議長

ちょっと私から付け加えたいのですが、このネットワーク、廃止路線の状況を見て思うのですが、要は市街化調整区域でかなり落としているということなんですね。これはある意味で望ましい姿だと思います。というのは、市街化調整区域は基本的に市街化を抑制す

るところですから。幹線的な道路をつくってしまうとそこにいろいろな店舗が張り付いてですね、元々の商業者が非常に迷惑を受けるということがあるので、市街化調整区域にはあまり幹線的な道路はつukらないのが望ましいと思います。これは、さらに言えばコンパクト都市を目指す一環ということです。これから都市はコンパクトでなければいけない。それが公共交通の活性化に繋がり、省エネに繋がるし、予算の節約になるし、環境に良い。コンパクト都市を目指すという方向に合った変更であると評価したいと思います。

はい。他にご意見いかがでしょう。

はい。どうぞ。

委員 今回見直しを行った道路に対しては、これはすべてが用地買収完了しているというふう
に理解してよろしいですか。

説明員 これは都市計画決定されているものを今回外すとかそのまま存続するかという話で、用地買収は今後事業を進めていく中で、整備の中で用地買収はまた行っていく話で、今の段階で全部が用地確保されているわけではありません。

委員 今のお話ですと、全部が用地買収されていないということで良いですか。

説明員 一部については用地を買収しているところもありますし、まだまだこれから買収して
いかないといけないというところもあります。

議長 事業中のところですか。

説明員 はい。

廃止のところは無いです。廃止のところは当然何も着手してございませんので、そうい
う用地買収というのはされていないです(※)。

委員 見直しはどうなんですか。見直しも同じことですか。

説明員 存続というところは、当然全体で見直ししていますけれど、着手しているところは存続
というようなところもあります。今回廃止するようなところは、今言ったように買収とか
はされていないです(※)。

(※補足：廃止候補区間において、ほ場整備事業による創設換地に伴い取得した用地が
1箇所ありました。
対象地：3・3・9 青柳海保線の一部 A=1,430㎡

議長 幅員変更のところもそうですか。

説明員 買収はしていません。

委員 大まかに理解していたつもりでいたのですが、中身がさっぱり良く分からなかった。先
ほどパワーポイントで説明したのは、これは良く分かるんです。だから、このパワーポイ
ントのやつをプリントアウトして皆さんに配ってほしいんです。

どうですか。皆さん。

説明員 ではそのようにさせていただきます。

議長 はい。他にいかがですか。

よろしいでしょうか。

それでは、もうご意見がないようですので、質疑を終了します。

それで、答申の内容をお諮りしたいのですが、私の考えとしてはですね、基本的にこの
見直し素案については全体的によろしいのではないかと思うのですが、部分的にさっき私
が申し上げたところでまだちょっと検討していただきたいというところがあり、という形
かなと思うのですが。ですから、答申としてもそのようなことをきちっと文書化す
ればとも思うのですが、「この審議会でも今いろいろとご意見いただいたことを踏まえて更

に検討を進めてください。」というような文言にしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。

また、具体的な文言については、本当に僭越ではございますが、私の方でまとめさせていただきたいと思いますが、そういった意味で一任ということによろしいでしょうか。

(委員同意)

ありがとうございます。

それでは、「第4号議案 長期未整備都市計画道路の見直し素案について」、そういう文言を付け加えますけれども、承認いただける委員の挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

はい。ありがとうございます。全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案の通り承認することといたします。

以上で議事としては終了にしたいと思います。

傍聴人の方はおられますか。

事務局

傍聴人の方はお帰りになりました。

議長

そうですか。

それでは、委員の皆様方、長時間にわたり貴重なご意見をいただきまして大変ありがとうございました。