

第52回千葉県都市計画審議会議事録

1 日 時 平成30年12月19日(火) 13時30分～15時50分

2 場 所 千葉県役所本庁舎 8階正庁

3 出席者

(委員) 北原理雄会長、長谷部衡平委員、竹内恵智郎委員、諏訪園靖委員、周藤利一委員、松菌祐子委員、田代順孝委員、佐々木友樹委員、川村博章委員、白鳥誠委員、川岸俊洋委員、森茂樹委員、茂手木直忠委員、佐々木久昭委員、掛江浩一郎委員(代理 宮澤豊 首席運輸企画専門官)、石原康弘委員(代理 八尾光洋 千葉国道事務所長)、大津賀浩二委員(代理 松原弘二 千葉県警察本部交通規制課長)、有留武司委員、家永けい子委員、宮下賢一委員

(事務局) 服部副市長、佐久間都市局長、峯村都市局次長、松本都市部長、大山都市計画課長、桜田都市計画課長補佐、石出農政課長、佐藤都市計画課景観デザイン室長、飯島都市総務課施策調整担当課長、

4 議 題

第1号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について(千葉市決定)

第2号議案 千葉市景観計画の変更について(諮問事項)

5 報告事項

千葉市立地適正化計画(案)について

6 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について(千葉市決定)

全員賛成により原案のとおり可決された。

第2号議案 千葉市景観計画の変更について(諮問事項)

全員賛成により原案のとおり承認された。

7 会議経過 次項以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 定刻になりましたので、ただいまより第52回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課の太田と申します。よろしくお願いいたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中19名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

それでは、事務局を代表しまして、千葉市副市長の服部よりご挨拶を申し上げます。

【服部副市長】 副市長の服部でございます。まずは、開会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

委員の皆様におかれましては、非常に暮れも押し迫ったお忙しい中、ご出席のほど、大変ありがとうございます。また、日ごろより本市の都市行政を初め、市政に多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことを厚く御礼を申し上げたいと思います。

本日は、都市計画審議会第10期、最初の会議となります。皆様には委員をお引き受けいただきましたことを、重ねてお礼を申し上げます。

また、皆様の任期は2020年5月までとなっておりますので、この間、都市計画に関するご審議のほどを、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

ことしも残りあとわずかとなりまして、本市のまちづくりを1年間振り返ってみますと、4月には東幕張土地区画整理事業で、暫定ではありますけれども、北口に暫定駅前広場をオープンいたしました。また、6月にはJR、ペリエ千葉がグランドオープン、そして、つい最近ですけれども、今月の15日、千葉港中央地区におきまして、2基目の小型栈橋がオープンしたという状況になってございます。

我々といたしましては、まちの魅力を高める、さまざまな取り組みを進めてまいりますので、引き続き皆様方のご支援、ご協力を賜ればと、このように思っております。

本日ご審議いただく案件は、議案2件と、報告事項が1件でございます。

第1号議案は、生産緑地地区の変更について、第2号議案は景観計画の変更についてでございます。

また、報告事項は立地適正化計画（案）についてでございます。前回の審議会でご説明させていただきました計画の骨子（案）、これを基本といたしまして、具体的な区域、誘導施設、

目標値等を記した計画（案）を作成いたしましたので、ご報告をさせていただきます。

以上、よろしくご審議を賜りますよう、お願いを申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくお願いを申し上げます。

【司会】 今回ご出席いただいております委員の方々におかれましては、本年5月31日から新たに委嘱した委員の皆様でございますので、名簿順にご紹介をさせていただきます。

まず、学識経験者といたしまして、千葉市農業委員会会長の長谷部衡平委員でございます。

【長谷部委員】 長谷部でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 日本大学理工学部教授の根上彰生委員でございます。本日はご欠席でございます。千葉商工会議所の竹内恵智郎委員でございます。

【竹内委員】 よろしくお願いたします。

【司会】 千葉大学大学院教授の諏訪園靖委員でございます。

【諏訪園委員】 よろしくお願いたします。

【司会】 日本大学理工学部教授の福田敦委員でございます。本日はご欠席でございます。千葉大学名誉教授の北原理雄委員でございます。

【北原委員】 北原です。よろしくお願いいたします。

【司会】 明海大学不動産学部教授の周藤利一委員でございます。

【周藤委員】 周藤でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 淑徳大学総合福祉学部教授の松菌祐子委員でございます。松菌委員につきましては、所用により、会議の途中から出席されるとのご連絡をいただいております。

千葉大学名誉教授の田代順孝委員でございます。

【田代委員】 田代です。よろしくお願いいたします。

【司会】 明治大学理工学部教授の山本俊哉委員でございます。本日はご欠席でございます。

次に、市議会議員といたしまして、佐々木友樹委員でございます。

【佐々木（友）委員】 佐々木友樹です。よろしくお願いいたします。

【司会】 市議会議員の川村博章委員でございます。

【川村委員】 川村です。よろしくお願いいたします。

【司会】 市議会議員の白鳥誠委員でございます。

【白鳥委員】 白鳥でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 市議会議員の川岸俊洋委員でございます。

【川岸委員】 よろしくお願ひします。

【司会】 市議会議員の森茂樹委員でございます。

【森委員】 よろしくお願ひします。

【司会】 市議会議員の茂手木直忠委員でございます。

【茂手木委員】 よろしくお願ひいたします。

【司会】 市議会議員の佐々木久昭委員でございます。

【佐々木（久）委員】 どうぞよろしくお願ひいたします。

【司会】 次に、関係行政機関、または県の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長、掛江浩一郎委員でございます。本日は代理で、千葉運輸支局主席運輸企画専門官の宮澤豊様がお出席されています。

【宮澤委員】 宮澤と申します。よろしくお願ひします。

【司会】 国土交通省関東地方整備局長、石原康弘委員でございます。本日は代理で、千葉国土事務所所長の八尾光洋様がお出席されています。

【八尾委員】 よろしくお願ひします。

【司会】 千葉県警察本部交通部長、大津賀浩二委員でございます。本日は代理で、交通規制課長の松原弘二様がお出席されています。

【松原委員】 松原でございます。よろしくお願ひします。

【司会】 次に、公募委員といたしまして、有留武司委員でございます。

【有留委員】 よろしくお願ひいたします。

【司会】 公募委員の家永けい子委員でございます。

【家永委員】 よろしくお願ひいたします。

【司会】 公募委員の宮下賢一委員でございます。

【宮下委員】 よろしくお願ひいたします。

【司会】 以上の23名でございます。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

千葉市副市長の服部卓也でございます。

【服部副市長】 服部です。よろしくお願ひいたします。

【司会】 都市局長の佐久間正敏でございます。

【佐久間都市局長】 佐久間でございます。よろしくお願ひいたします。

【司会】 都市局次長の峯村政道でございます。

【峯村都市局次長】 峯村でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 都市部長の松本真吾でございます。

【松本都市部長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【司会】 都市計画課長の大山公男でございます。

【大山都市計画課長】 大山でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 続きまして、本審議会会長の選出を行います。

当審議会条例第4条第1項の規定では、会長は学識経験者の委員の中から、委員の互選により定めることとなっております。

なお、議長は会長が務めることとなっておりますが、会長が決まるまでの間、事務局の都市局長の佐久間が議事の進行を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【司会】 それでは、都市局長、よろしくお願いいたします。

【佐久間都市局長】 都市局長の佐久間でございます。ご賛同をいただきましたので、会長が決まるまでの間、大変、僭越ではございますが、進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

早速でございますが、会長の選出を行います。ご異議がなければ指名推選の方法によって選出したいと思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【佐久間都市局長】 それでは、指名推選の方法により、会長の選出を行わせていただきます。どなたかご推薦はございますでしょうか。

佐々木委員。

【佐々木(久)委員】 佐々木でございます。

都市計画の分野のご専門で、豊富な経験をお持ちの、北原委員さんを推薦させていただきます。

以上でございます。

【佐久間都市局長】 ありがとうございます。

ただいま北原委員を推薦するご発言がございました。いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【佐久間都市局長】 ありがとうございます。

皆様のご了解が得られましたので、会長を北原委員にお願いすることに決定いたします。ど

うぞよろしくお願いいたします。

【司会】 それでは北原委員、会長席にお移りいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

北原会長、ご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】 ご指名をいただきました北原です。よろしくお願いいたします。

力足らずで、会長の重責を担うのは、やや心もとないところですが、皆様のお力添えを得ながら、充実した議論をする会にしていきたいと思っておりますので、よろしくお願います。

副市長さんからお話がありましたように、きょうの議題は千葉市都市計画生産緑地地区の変更について、それから、千葉市景観計画の変更について、この2つの議題と、千葉市立地適正化計画（案）についての報告事項ということになっております。

おおむね2時間程度の時間がかかるかと思うんですけども、よろしくお願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。

なお、まことに恐縮でございますが、副市長の服部は所用のため、ここで退席をさせていただきます。

（副市長 退席）

【司会】 続きまして、本日の資料の確認をいたします。

事前にお送りさせていただきました資料として、議案書及び報告事項説明書でございます。また、本日お配りしました資料は5点ございます。次第、席次表、委員名簿、審議会条例、参考資料といたしまして千葉市立地適正化計画（案）のスライド資料でございます。

不足している資料等、ございますでしょうか。

それでは、議事進行を北原会長にお願いします。

【北原会長】 それでは、初めに職務代理者の指名を行います。

当審議会条例第4条第3項の規定によって、会長が学識経験の中からあらかじめ指名することになっておりますので、都市計画の分野に造詣の深い、福田委員にお願いしたいと思っております。福田委員は本日ご欠席ですが、後日ご本人に承認をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

次に、本日の議事録署名人ですが、長谷部委員、竹内委員にお願いいたします。よろしくお願います。

その他、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りください。

それでは、早速ですが、議事に入ります。

まず、第1号議案、千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】 それでは、第1号議案、千葉都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明させていただきます。座って説明させていただきます。

初めに、生産緑地地区について、ご説明いたします。

生産緑地地区とは、市街化区域内に緑地機能のすぐれた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画で決定するものでございます。

生産緑地地区につきましては、主に次の3つの要件に該当するものを決定しております。

1点目は、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの。2点目は、500平方メートル以上の規模の区域を有しているもの。3点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えているものでございます。

次に、生産緑地地区の今回の変更の内容についてご説明させていただきます。

変更となる地区は、スクリーンに示しております千葉都市計画生産緑地地区中、7号 幕張本郷六丁目第2生産緑地地区から、563号 長作町第39生産緑地地区までの合計17地区でございます。

今回、変更する理由は2点ございます。1点目は、主たる従事者の死亡や病気やけがといった故障による買取り申出の結果、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため、廃止及び一部廃止。

2点目は、生産緑地法第8条第4項の通知による公共施設が設置されたことにより、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため的一部廃止でございます。

1点目の理由に限って変更する地区のうち、主たる従事者の死亡による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことにより、廃止または一部廃止いたしますのは、スクリーンにお示ししております7号 幕張本郷六丁目第2生産緑地地区を含む11地区でございます。各地区の位置については、順次ご説明いたします。

なお、位置図と計画図につきましては、議案書とあわせてごらんを願います。

まず、7号 幕張本郷六丁目第2生産緑地地区、位置は画面左下、ピンクの円で示すところで、JR幕張本郷駅、北側約300メートルでございます。

17号 長作町第6生産緑地地区、20号 長作町第9生産緑地地区、563号 長作町第39生産緑地地区、画面中央下寄り、JR幕張本郷駅、北東側約2.4キロメートルでございます。

60号 作新台四丁目第1生産緑地地区、画面中央上寄り、京成電鉄八千代台駅、南西側約

1.2キロメートルでございます。

66号 作新台二丁目第2生産緑地地区、画面中央上寄り、京成電鉄八千代台駅、南側約1.0キロメートルでございます。

280号 川戸町第6生産緑地地区、画面中央右寄り、大宮インターチェンジ西側約1.2キロメートルでございます。

326号 生実町第22生産緑地地区、327-1号 生実町第23生産緑地地区（その1）、327-2号 生実町第23生産緑地地区（その2）、画面左上、京成電鉄学園前駅、西側1.0キロメートルでございます。

489号 誉田町一丁目第2生産緑地地区、画面中央右寄り、JR鎌取駅、南東側約1.0キロメートルでございます。

主たる従事者の死亡による買取り申出は以上でございますが、このうち、327号 生実町第23生産緑地地区につきましては、買取り申出の結果として一部廃止され、残りの区域が分割される地区でございますので、その経緯についてご説明いたします。

スクリーン上、緑色で示します区域が従前の区域となります。黄色で示します区域については、買取り申出がなされたことから、廃止する区域でございます。

その結果、残りの区域が2つに分割されることから、残りの区域を327-1号 生実町第23生産緑地地区（その1）と、327-2号 生実町第23生産緑地地区（その2）へ変更するものでございます。

続きまして、主たる従事者の病気やけがといった、故障による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことにより、廃止または一部廃止いたしますのは、43号 長作町第32生産緑地地区を含む8地区でございます。各地区の位置につきましては、順次ご説明いたします。

43号 長作町第32生産緑地地区、画面中央でございます。

77-1号 千種町第5生産緑地地区（その1）、77-2号 千種町第5生産緑地地区（その2）、画面右側でございます。

119号 花園町第8生産緑地地区、画面中央左寄り、JR新検見川駅、東側約800メートルでございます。

377-1号 みつわ台一丁目第3生産緑地地区（その1）、377-2号 みつわ台一丁目第3生産緑地地区（その2）、画面左下、モノレールみつわ台駅、南側700メートルでございます。

392号 若松町第9生産緑地地区、画面中央、JR都賀駅、北側約1.2キロメートルでございます。

525号 誉田町三丁目第1生産緑地地区、画面右、JR誉田駅、南側約400メートルでございます。

続きまして、主たる従事者の故障による買取り申出により、一部廃止され、残りの区域が分割される2地区の経緯について、ご説明いたします。

こちらは、77号 千種町第5生産緑地地区で、従前の区域を緑色で示しております。

黄色で示します区域につきましては、買取り申出がなされたことから廃止する区域でございます。その結果、残りの区域が2つに分割されますことから、残りの区域を77-1号 千種町第5生産緑地地区（その1）と、77-2号 千種町第5生産緑地地区（その2）へ変更するものでございます。

こちらは、377号 みつわ台一丁目第3生産緑地地区で、従前の区域を緑色で示しております。

黄色で示します区域につきましては、買取り申出がなされたことから、廃止する区域でございます。

その結果、残りの区域が2つに分割されることから、残りの区域を377-1号 みつわ台一丁目第3生産緑地地区（その1）と、377-2号 みつわ台一丁目第3生産緑地地区（その2）へ変更するものでございます。

次に、2点目の変更理由であります公共施設等の設置に係る行為がなされ、残りの区域については1点目の変更理由である主たる従事者の死亡による買取り申出がなされた結果、行為の制限が解除されたことにより廃止いたしますのは、547号 園生町第12生産緑地地区の1地区でございます。

位置は、画面中央右寄り、モノレールスポーツセンター駅、北西側約1.3キロメートルでございます。

変更の経緯について、ご説明いたします。

スクリーン上、緑色で示します区域が従前の区域になります。青色で示します区域が千葉都市計画道路3・4・43号 磯辺茂呂町線でございます。赤枠青塗りで示します区域が公共施設の設置に係る行為がなされることとなり、黄色でお示しします区域については、買取り申出がなされたことから、547号 園生町第12生産緑地地区の区域の全部を廃止するものでございます。

最後に、生産緑地地区の全体を整理いたしますと、地区数につきましては、右側の変更前の442地区から8地区減の434地区となります。面積につきましては、約2.54ヘクタール減り、約

95.53ヘクタールとなります。

本案件につきましては、9月25日から10月9日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上が第1号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】 どうもありがとうございました。

ただいま第1号議案の説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】 では、お願いをいたします。

これまでの生産緑地の廃止については、主たる従事者が死亡、または故障ということで、やむを得ないということはあるかもしれませんが、先日閉会しました議会のほうでも生産緑地についての質問が出されておまして、間もなく生産緑地指定から30年を迎えるということで、この30年は千葉市において生産緑地の役割から振り返ってどうだったのかということだとか、また、課題はどう捉えているのかということと、あと、生産緑地法の改正が行われたわけですが、具体的な内容をお示しいただきたいということと、あと3点目に、もし数字でわかればなんですが、その30年、最初に指定したときの生産緑地の面積というのはどの程度あったのかということ、参考だけに示していただければ、もしわからなければ、いいです。

【北原会長】 3点ご質問いただきましたが、事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】 まず、1点目の生産緑地の指定から、30年を振り返ってどうだったのかということでございますけれども、生産緑地地区は当初平成4年に指定してございます。先ほど、面積のお話もありましたが、そのときの生産緑地の面積は約122ヘクタールでございます。現在の平成29年度の生産緑地につきましては約98ヘクタールでございます。約8割が保全が図られておることになります。生産緑地としては緩やかに減少しているという状況ですので、指定の効果が一定あったというふうに考えております。

また、課題につきましては、買取り申出が出た場合に、市で買い取ることや、農家さんへのあっせんが可能とされておるところでございますが、成立が難しく、買い取ることができていない状況が挙げられるかと思えます。

買い取りにつきましては、財政的なものの緊急性、あっせんについては後継者の問題もあろうかというふうに思っているところでございます。

2点目の生産緑地法の改正でございますけれども、改正の内容は大きく3点ございます。

一つは、特定生産緑地が創設されております。生産緑地の指定から30年経過しますと、買取り申出ができる状況になるものですが、今回、生産緑地法が改正され、その指定から30年経過する前までに、その特定生産緑地を指定することで、引き続き、10年間、買取り申出を延長することができる制度になってございます。

2つ目が建築規制の緩和でございます。これまでも生産緑地の中で設置可能な建築物が、いわゆる生活環境の悪化の恐れがないもので、事業を営むために必要なビニールハウスとか、休憩所、あと収容倉庫みたいなものに限定されておりましたけれども、法改正によりまして、農産物の加工施設、あるいは農産物の直売所、あるいは農家レストラン等の施設が追加されております。

3つ目といたしましては、生産緑地の面積要件は500平米以上と生産緑地法で定めておりますが、地域の実情に応じて条例を制定することによって、300平米以上500平米未満の範囲内で引き下げることが可能となったものでございます。

以上でございます。

【北原会長】 佐々木委員。

【佐々木（友）委員】 わかりました。生産緑地法の改正についてなんですけれども、平成4年に指定をしたということで、恐らく34年以降が次の10年を指定するかどうかということで、生産緑地の所有者の方にお知らせをしていくと思うんですけれども、そうした方々への周知だとか、そういったスケジュール的なものというのはどのようになるのかということと、あわせて、これまで持っていた部分の、やはり環境面を、自然との調和も含めたことが言われてきたんですけれども、今回は加工場だとか直売所、レストランということも、建築の要件が緩和されたということで、そういったものも設置できるということもあります。やはり当初の生産緑地の役割の部分の、環境の部分のことについても、やはり所有者の皆さんにお知らせしていくということもあわせて必要じゃないかなと思います。

市街化区域にそういったものが残っているということは、アスファルトだけでは水がはけないというようなことも、水害も起こり得る可能性もあるわけですから、そういったことの必要性ということもあわせて伝えていくことが必要じゃないかなと思いますが、そのあたりの見解をお願いいたします。

【北原会長】 事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】 まず、1つ目の今後のスケジュールといたしますか、予定でございます

けれども、来月、31年1月に美浜区を除きます箇所において、生産緑地制度の説明会を開催する予定でございます。その開催後に平成4年指定の生産緑地指定者の方々に、特定生産緑地の指定についての意向の有無を確認しようと思っております。その後、現地のほうの確認などや、都市計画審議会での意見聴取を経まして、指定から30年にあたります平成34年、2022年11月までに手続を終えるよう、農政部局と連携を図りながら手続を進めてまいりたいと思っております。

もう一つの環境面ということでございますけれども、画面にも出ておりますが、都市農業振興基本法に基づく都市農業振興基本計画が策定されまして、これまで生産緑地が宅地化すべきものから、都市にあるべきものにとということで位置づけが見直されたところでございます。農産物を供給する機能だけではなくて、都市環境の保全、あるいは防災機能、あるいは体験の場としての機能等もございますので、この辺につきましては、説明会においても生産緑地の必要性について説明してまいりたいと考えております。

【北原会長】 よろしいですか。

【佐々木（友）委員】 わかりました。ということは、最後、確認で質問を終わりたいと思えますけれども、都市計画審議会でも新たな指定というか、特定生産緑地の指定となる場合には議案として出されてくるということでよろしいでしょうか。

以上、確認して終わります。

【北原会長】 どうもありがとうございました。

ほかにご質問、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をいたします。

第1号議案、千葉都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。全員賛成ですので、議案のとおり可決いたしました。

続いて、第2号議案、千葉市景観計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局、入れかえがあるみたいですので、それが済み次第、お願いします。

【佐藤都市景観デザイン室長】 都市景観デザイン室長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。着席して説明させていただきます。

議案第2号は、千葉市景観計画の一部を変更し、「幕張新都心若葉住宅地区」を景観形成推進地区として、新たに追加指定するものでございます。

景観法第9条第2項において、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ都市計画審議

会の意見を聴くこととされており、同条第8項において、景観計画の変更についても準用する
となっており、本日ご意見を伺うものでございます。

また、千葉市都市景観条例においては、千葉市景観総合審議会の意見を聴かなければなら
ないと規定されております。

景観総合審議会については、本年3月と8月に開催し、ご審議をいただいております。承認の答
申をいただいております。なお、景観総合審議会前に行った案の縦覧において、意見書等の提
出はございませんでした。

それでは、スクリーンをごらんください。

まず初めに、景観計画について、簡単に説明いたします。

本市では、平成22年に千葉市景観計画を策定しており、市内全域で良好な景観形成の誘導を
図っております。景観形成のテーマを「うみ・まち・さとの魅力を活かした ちばの景観づく
り」とし、景観計画区域を3つのゾーンに分け、それぞれの景観形成方針を設定し、一定規模
以上の建築行為等に関し、届け出を義務づけることで、良好な景観形成に向け、緩やかな誘導
を行っております。

なお、地域の特性を行かし、良好な景観の形成、または保全により、先導的な景観形成を図
る必要がある地区として、景観形成推進地区を景観計画に定めることができるとしております。

スクリーン左側には議案書2ページを映しております。景観計画の中の景観形成推進地区に
ついて記載しております。スクリーン右側に文字を拡大して表示しております。スクリーンを
ごらんください。

一番下のところにありますが、平成24年に幕張新都心中心地区を景観形成推進地区指定して
おり、今回、千葉市2番目の景観形成推進地区として、幕張新都心若葉住宅地区を追加するも
のでございます。

次に、景観形成推進地区、「幕張新都心若葉住宅地区」の位置を説明いたします。

赤色で囲まれた区域となります。JR京葉線の海浜幕張駅から徒歩約8分ほど、駅との間に
は県立幕張海浜公園がございます。また、地区の東側には花見川が流れており、地区との間に
は花見川緑地がございます。周辺には県立幕張総合高校、幕張インターナショナルスクール、
アジア経済研究所、JA共済幕張研修センターといった、学術・教育研修施設が集積している
ところでございます。

続きまして、幕張新都心若葉住宅地区のこれまでの経緯について、主なところをご説明いた
します。

平成26年、千葉県企業土地管理局、元の企業庁でございますが、現在の住宅計画の基礎となる「幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地マスタープラン」を策定しております。

平成27年7月に、県は事業者募集を行いまして、三井不動産レジデンシャル株式会社を代表企業とする幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループを事業者に決定しております。

その後、この街づくりグループはデザインガイドラインを策定しており、本年2月、景観形成推進地区指定の要望書が、本市に提出されたところでございます。

事業者である街づくりグループからの提案では、ちょっと見にくくて申しわけありませんが、タワーマンションの真ん中に緑色があるのですが、ここが若葉3丁目公園でございます。この周辺地区の街区に、住棟、タワーマンション6棟を配置する。タワーマンションと若葉3丁目公園の間に店舗等の低層棟を配置する。それ以外の街区には低層棟の店舗等を配置するという計画でございます。

再び計画書になりますが、スクリーン左側には議案書3ページを映しております。景観計画の景観形成基準について記載しております。スクリーン右側に拡大しております。

既に基準を策定している「幕張新都心中心地区」の下に、別紙2として「幕張新都心若葉住宅地区」の景観形成基準を追加することとなります。

それでは、景観形成推進地区の指定内容である景観形成基準の内容について、ご説明をいたします。

スクリーンには、景観形成推進地区の指定内容である景観形成基準9項目を映しております。こちらは議案書4ページから8ページとなりますが、引き続き、スクリーンで概要を説明させていただきます。

種類：景観形成推進地区、名称：幕張新都心若葉住宅地区景観形成推進地区、位置：千葉市美浜区若葉3丁目及びひび野1丁目の各一部、面積、約22.8ヘクタールとなっております。

続いて、方針でございます。議案書4ページ、中段でございます。

景観形成推進地区の目標を、中央の公園を中心に環境に配慮したまちづくり、歩行者空間を軸としたヒューマンスケールなまちづくりとしております。これは、千葉県が策定した幕張新都心若葉住宅地区、都市デザインガイドラインの都市デザインテーマを踏襲したものでございます。

次は、敷地利用の項目となります。議案書、4ページ下段からとなります。

ここに共通事項とございますが、共通事項とは地区全体に共通した事項ということでございます。

(1) 車両出入り口、(2) 駐車場、(3) 駐輪場、(4) 歩行空間の活用でございます。各項目について説明いたします。引き続き、スクリーンをごらんください。

(1) 車両出入り口に関しては、若葉3丁目公園沿いの道路には車両出入り口を設けないとしております。スクリーン右上には若葉3丁目公園沿いの道路を緑色で映しております。この道路には車両出入り口を設けないこととしております。

右下の写真は、現在の若葉3丁目公園沿いの様子です。道路左側が若葉3丁目公園、右側が現在、建築中の建物となり、この道路には車両出入り口を設けない基準としております。

次に、(2) 駐車場でございます。地上部に設ける場合は、分節化や緑化等の手法を用いて、街区外からの見え方に配慮し、周囲と景観上調和するよう努めるとしてしております。

スクリーン右上は、駐車場を緑化等によって見えないようにしているイメージスケッチでございます。右下はそのイメージ例を写真で映してございます。

(3) 駐輪場でございます。駐輪場は、美観を損ねないよう、見え方に配慮して設置する。来街者用の駐輪場も配慮し、放置自転車が発生しないよう適宜配置するとしております。スクリーンには駐輪場の目隠しにルーバーや腰壁を使っているイメージの写真を映してございます。

(4) 歩行空間活用でございます。道路と民地の間には柵等を設けず、オープンな空間構成とし、街区内の通り抜けを妨げないこととするとしております。

スクリーン右上には、歩行空間の活用イメージの断面で、ちょっと見にくくて申しわけございませんが、右側が道路、左側が民地、その間にオープンスペースをつくっているというようなイメージでございます。右下は現在の現場の写真でございます。ネイバーフッドポッドという暫定施設ができてございます。左側が道路になりますが、道路と建物の間には広いオープンスペースをつくっております。

続きまして、敷地利用2. エリア別の景観形成ですが、位置を示しながら説明をいたします。議案書5ページです。

当地区の沿道を3つに区分し、道路など、外からの見え方について規定しております。

まず、(1) 市道若葉6号線沿いです。こちらは道路周辺の赤く着色されているエリアとなり、地区へのエントランス部分として、連続的で快適な、にぎわいのある街並みをつくり出すなどとしております。

次に、(2) 市道若葉7号線・10号線沿いです。道路周辺の緑色で着色されているエリアとなり、中央の若葉3丁目公園へのアクセスを考慮した施設配置とし、公園に面した部分は公園の景観に配慮したデザインとするなどとしております。

最後に、(3) 市道打瀬若葉線、若葉5号線・13号線、若葉高洲線沿いでございます。こちらのエリアは、道路周辺の水色で着色されているエリアで、道路沿いにおいては周辺地区の景観に配慮したデザインとするなどとしております。

続きまして、3. まちのアクセントとなる景観の創出についてです。議案書5ページ下段です。

まちのアクセントは、3種類、7か所、設けております。

まず、タウンゲートです。地区東西の端に2か所ございます。まちの玄関口としてふさわしい、象徴的な表情を持つよう、まちに人を迎え入れるエントリーゾーンとして、建物内部のにぎわいを表出させる。区画を越えて連携した象徴的なゲートデザインを行い、まちの入り口としての視認性を高めるなどとしております。

スクリーン上部は、タウンゲートのイメージパースです。にぎわいを表出させるとは、道路に向け、ガラスを多く使用するなどして、建物内部のにぎやかさを外部にも伝えるということの意味しており、左下がイメージ例の写真となります。右下は道路を挟んだ隣の街区と連携している建物外観のデザインイメージ例の写真でございます。

次に、シンボルスクエアでございます。シンボルスクエアは地区中央に1か所です。ここは南側のベイタウン地区や北側の文教地区、周辺地区との結節点として、まちの中心となる交流拠点であることから、シンボル性の高い景観を形成する拠点として、各通りに面した4区画の建物を連携してデザインするとして、空間の求心性を高めるなどとしております。

スクリーンには、シンボルスクエアのイメージを映しております。これは街区の異なる4区画の建物であっても、デザインに注意し、空間としての連続性を意識して設計してもらうということの意味しております。

最後に、街角スクエアでございます。街角スクエアは、図面、中ほど、若葉3丁目公園周辺に4か所ございます。若葉3丁目公園と周辺地区との結節点として、建築ファサードや空間整備を工夫する。公園との一体的なにぎわい形成に配慮するとしております。

スクリーンには、街角スクエアのイメージを映しております。区画内に人を迎え入れるための空間整備を工夫します。

以上が敷地利用の基準となります。

続きまして、建築形態等の項目です。議案書は6ページとなります。

1. 建築ファサードの景観上の配慮、2. ごみ集積所、3. 看板等となります。

まず、建築ファサードの景観上の配慮についてですが、若葉3丁目公園から見たスカイライ

ンを意識し、公園の求心性を高めるデザインに配慮するとしております。スクリーンには公園を中心に、デザインを意識するイメージ図を映しております。

続いて、2、ごみ集積所の基準です。議案書7ページです。

ごみ集積所については、原則、建屋内に設けるとし、スクリーンに、特に絵はないのですが、ごみ集積所については、原則、建屋内に設ける、やむを得ない場合は建物本体と調和したデザインで適切に囲むとしております。

続いて3、看板等の基準です。商業施設等のための看板等は、街並みと調和のとれたデザインとし、低層部分に設置するとしております。写真はそのイメージ例となります。

続いて、緑化の基準です。議案書7ページとなります。

街区内の植栽のデザインに当たっては、豊かな緑量を確保するとともに、季節感の演出など、木々の魅力を日々、人々が十分に楽しむことができるように計画する。安全性の観点から、見通しに配慮した計画とし、防犯上、植栽による死角をつくらないように留意する、などがあります。スクリーンには緑化のイメージ例を映したものでございまして、明確にはわからないもので申しわけございません。

以上が緑化の基準となります。

続いて、屋外空間の基準です。議案書7ページ、下のほうです。

屋外空間は3つ、屋外空間の景観上の配慮、舗装のデザイン、照明のデザインでございまして。

まず、屋外空間の景観上の配慮です。街区内の屋外空間は、公共空間との連続性や一体感に配慮して計画し、同時に水や緑、アートなどを積極的に導入して、安全・快適な歩行者空間を形成するとしております。

次は、舗装のデザインの基準です。街区内の屋外歩行空間は、色彩、材質等について、地区全体の連続性に配慮し、魅力的で歩きやすい舗装材の選択を行うとしております。

最後に、照明のデザインの基準です。街区内の照明の計画に当たっては、夜間の光の演出により、都市の魅力やにぎわいを創出するなどとしております。

また、スクリーン右側の図面は地区内の1つの街区の通り抜け可能な歩行空間をつくるというようなイメージで、橙色の破線が表示されているということです。

以上が景観計画の変更についてとなります。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。

この景観計画の変更については、本審議会です承をいただきましたら、来年1月に告示を行い、景観形成推進地区の指定となる予定です。来年4月からは、この内容により、景観法に基

づく届け出の手續が開始されることとなります。

議案2号の説明は以上でございます。

ご審議のほどよろしくお願いたします。

【北原会長】 どうもご苦労さまでした。

第2号議案について説明していただきました。

ご質問、ご意見ございましたら、お願いします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】 続けて、お願いたします。

まず、今回、さまざまな基準を、指定といいますか、定めることによって、行政、千葉市としてどのようなチェックができるのかということです。そういう手続的なものがどういった形になっているのかということと、あと、地続きではあるのですが、京葉線で隔たれてはいると思うのですが、ベイタウンとの関係でのまちづくりの整合性というのはいけないと思うのですが、ベイタウンのまちづくり協議会、そちらのほうから何かご意見というのはいっているのでしょうか。景観ですので、そういう形で周辺住民も含めたまちづくりということの関連性というのですか、そういったものはどのように捉えていらっしゃるのでしょうか。

あわせてお聞きしますが、今回、最初にあります方針、コンセプトにあります歩行空間を軸としてヒューマンスケールなまちづくりということで、歩行をイメージはしているのですが、実際には駐車場も設置をされるということで、台数的にもかなり多くなるのではないかなと思うのですが、そのあたり、まちづくりとの関係での周辺への影響というのはい、市としてどのように捉えていらっしゃるのでしょうか。お願いたします。

【北原会長】 3点ご質問をいただきました。事務局、お願いします。

【佐藤都市景観デザイン室長】 まず、この決定によってどういうチェックの手續になるかということですが、今までは、景観計画の中でさまざまな手續をする区域になっていますので、一定の規模以上の建築などの行為について届け出がくる。具体的に言いますと、高さ20メートル以上とか、延べ床5,000平米以上のものについて届け出がくるので、それについては今の基準の中でルールを定めてチェックをすることになっています。

今回、この景観形成推進地区の指定をされますと、この地区のルールを適用しますので、チェックが入ります。それと、一定の規模以上ということはなくなりまして、この区域でやるもの全てについて届け出が必要になるということで、私どもへ届け出がきますので、その中で必要なことを協議させていただいて、指導とか助言をさせていただくということで、対応をして

いきたいと思っております。

それと、ベイトウンとの関連性とか、周辺住民の方々というお話ですが、今回の計画の中で、特段ベイトウンとどうということは具体的にはございません。この手続の中でベイトウンの協議会さんから、何かこうしてくださいというお話は聞いたことはございません。

ただ、ベイトウンとの整合性については、道路の、エリアごとの、エリア別の景観形成の中で、道路それぞれに周辺地区との調和を図ることがございますので、ベイトウンの側に面してもそういうことがございますので、ベイトウン側から見て、おかしい景観にはならないようにという配慮はしていただくということで、調整をさせていただく予定でございます。

それと、周辺住民の関係になりますと、この幕張新都心若葉住宅地区では、現段階からも居住者みずからもまちづくりに参加するような、地区管理システム、エリアマネジメントの組織が発足される計画と聞いております。来年4月から入居が始まると聞いておまして、始まった段階でそのような組織が形成され、いろいろなまちづくりについて、市民の皆さん、事業者の皆さん、場合によっては私どもも含めて、いろんな協議をさせていただく中で、よりよいまちづくりを進めていくという形になろうかと思えます。

それと、最後に、駐車場ですが、今回の景観形成の基準の中に、中心の公園に面したところには駐車場の出入り口は設けないとしておりますが、基本的には周辺道路に影響を及ぼさないように、もともと企業庁のガイドラインでも外側にも原則設けないとなっておりますので、駐車場の出入り口等は集約化するという基準の中で、数限られたところ、影響しないところで出入りをしてもらうという形の計画に調整させてもらうことになろうかと思えます。

以上でございます。

【北原会長】 佐々木委員。

【佐々木（友）委員】 その事業全体としては、15年かけてまちが形成されていくということも伺っております。先ほどありましたエリアマネジメントという形では、地域の方も含めてということで、さまざま、どれだけの規模の人口がふえて、子供がふえてという、あと高齢者もふえるのかということもありますので、それは、やはり良好なまちにしていけるためには、今後住むであろう住民の皆さん、あとは民間企業の皆さん、また行政との連携がやはり必要になってくるということは、意見として述べておきたいと思えます。

先ほど自動車の件を伺ったのは、現状、今、357号線、時間帯にもよりますけれども、もしこのまちから出て、さまざま道路を利用するとなると、かなり混雑するのではないかなというふうに感じます。これは交通の問題でもありますので、景観とはまた別のお話ですけども、そ

ういった、まち全体を、千葉市としてもさまざまな意見を言っていたいで、そこに住む方も
そうですし、周辺の皆さんにも良好な環境が整えられるということを望みたいと思います。

以上でございます。

【北原会長】 どうもありがとうございました。ご意見をいただきましたので、よろしく、市
としての対応をお願いします。

ほかにご質問、ご意見。

佐々木委員、お願いします。

【佐々木（久）委員】 恐れ入ります。佐々木でございます。

基本的にはご説明のとおり、本案件につきましては幕張新都心の重要な一角をなす景観形成
推進地区として推進をするものでありまして、地区の特性を生かした良好な景観の形成を図る
ために、当地区における景観形成基準として、敷地利用なり建築形態、緑化等のルールを定め
るものでありまして、それぞれに具体的な指針として明快にお示しをいただいているところで
ありまして、的確なものとして賛意を表するところでございます。

ただ、1点気になりますのは、やはり当幕張新都心地区については基本的には埋め立て地
ありまして、かつて東日本大震災のときには、すぐ隣接をするエリアにおいても大幅な液状化
でありますとか、公園部分では大幅な地割れなども発生をして、大変深刻な事態を招いたとこ
ろでもあるわけでありまして、そういう意味で、景観形成の指針としては外れるものかもしれ
ませんが、こと災害対策の視点から、避難スペースを潤沢にとる公園、緑のスペースで
ありますとか、施設の万全を期した耐震性の確保を含めて、まさに安全・安心確保の視点に立
った景観形成として、何か配慮しておくべきことがあるのではないかという思いがあるのです
が、何かお考えがあれば、参考までに伺っておきたいと思っております。

以上でございます。

【北原会長】 ありがとうございます。事務局、いかがですか。

【佐藤都市景観デザイン室長】 避難関係、災害関係の対応ということですが、確かに景観の
部分では今回具体的には、示しておりません。ただ、この企業グループ、まちづくりグループ
のほうでは、この地区はタワーマンションだけじゃなくて、ミクストユースという言い方をす
るのでしょうか、さまざまな施設もつくと聞いております。それと、オープンスペースを多
くつくって、そこにいろいろな施設、人の通り抜けもできるようにするという事も聞いてお
りますので、必要な施設、避難スペースといえますか、そういうのも含めた安全については、
私どもからも協議の段階においてもお話をさせていただきたいというふうには思っております。

【北原会長】 佐々木委員、いかがでしょう。

【佐々木（久）委員】 ありがとうございます。基本的にはこの場でのやりとりはそういうことになってしまうのではないかとと思いますが、ただ、都市環境形成はとかく外見上の美しさ、機能性確保が中心になる指針になるということはやむを得ないものでありますけれども、やはり災害に強いまちづくりなり、安全・安心が確保できるまちづくりがあつてこそ、真の充実した景観形成と言えるのではないだろうかと思うところでございます。

当地区は本当にあの東日本大震災を振り返ってみますと、今後、予測をされます首都直下地震への万全の対応と備えが特に求められるエリアでもあるのではないかと考えているところでございまして、ぜひ災害に強いまちづくりや、安全・安心のまちづくりを視点とした景観形成施策にも改めてご尽力をいただけますよう、要望して終わります。

以上でございます。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

今、貴重なご意見をいただきましたが、市としても安全・安心のまちづくりの実現に向けて、総合的な連携をとって取り組んでいただきたいと思います。よろしく願います。

ほかにご質問、ご意見、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をとりたいと思います。

第2号議案、千葉市景観計画の変更について、承認に賛成いただける方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。全員賛成ですので、原案のとおり、承認いたします。

これで議案2件のご審議をいただいたわけですが、報告事項に入る前に休憩をとりたいと思います。今、あの時計で32分ですので、40分に再開ということで休憩をとらせていただきます。

どうもありがとうございました。

午後 2時32分 休憩

午後 2時40分 再開

【北原会長】 時間になりましたので、再開します。

それでは、報告事項になりますが、千葉市立地適正化計画（案）について、事務局から説明をお願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 都市総務課施策調整担当課長をしております飯島と申します。本日はよろしく願いいたします。着座にて説明させていただきます。

それでは、報告事項の千葉市立地適正化計画（案）について、都市総務課よりご説明いたします。

資料といたしましては、資料1の概要版と資料2の本編並びに参考資料のスライド資料でございます。説明はスクリーンを使用しまして、参考資料のスライド資料にて説明を行ってまいります。

説明の流れとしましては、まず、立地適正化計画の「制度」や「計画策定の考え方」を説明させていただき、立地適正化計画（案）の概要、今後のスケジュールについて説明いたします。

前回の都市計画審議会では、骨子（案）についてご説明させていただきました。前回と重複する部分もございますが、制度の内容等を改めてお話しさせていただきたいと思っております。

まず、立地適正化計画についてですが、立地適正化計画では居住や都市機能の立地の適正化を図ることを目的としており、どこに、何を、どのように集約していくかを計画に定めていくこととなります。

こちらの図でご説明いたしますと、緑色の枠内が都市計画区域となります。その内側に青の点線で表示されているのが市街化区域で、この範囲の中に青色枠内の居住誘導区域や赤色の都市機能誘導区域を定めます。

都市構造としましては、鉄道駅を中心に都市機能誘導区域、それを含むように、居住誘導区域を設定しつつ、バス路線でつながるエリアにも両区域を設定し、これらをネットワークでつなぐというようなイメージでございます。

立地適正化計画で区域を定めると、区域外における誘導施設や一定規模以上の住宅開発等が届け出の対象となります。

居住誘導区域の名称についてでございますが、法により、全国的には居住誘導区域という、誘導という言葉を使っております。本市では、市民一人一人の居住地選択を促すというような観点から、今後緩やかな居住の促進を図る区域として、「居住“促進”区域」とした名称で位置づけようと考えております。

立地適正化計画を策定するに当たり、市民の方々の意見を伺いながら、本市の目指す姿、方向性、基本的な方針や区域の設定の考え方などを定めた骨子を本年8月に策定いたしました。その後、骨子を基本として、具体的な区域などを記した計画（案）についても、広く意見を伺いながら、立地適正化計画を策定していきます。

骨子（案）への意見につきましては、9名から合計40件の意見をいただきました。主な意見として、合意形成の重要性や計画の迅速性、団地再生への意見、今後のまちづくりにおける防

災の重要性などについてご意見をいただき、今後の施策展開などの参考にしたいと考えているところでございます。

本市で目指すべき将来の都市構造として、都市機能を集約した複数の拠点が公共交通と連携した「多心型」の「集約型都市構造」の実現を目指しております。本市の描く集約型都市構造は、あくまでも住まいの建てかえや引っ越しなどのタイミングにおいて、居住地選択の参考となるように、緩やかに集約を促すものであります。

既に全国的に人口減少を迎える中で、本市の人口は若干増加傾向でありつつも、平成32年をピークに、人口減少の道へと歩み出すこととなりますので、持続可能な構造にするため、立地適正化計画を策定することに至ったところでございます。

ここからはもう少し詳しく説明したいと思います。

まず、人口減少、少子高齢化が進行することで、人口密度の低下、空き地・空き家並びに駐車場・シャッター街の増加が発生し、多くの問題が懸念されているところでございます。

現在、都市の姿としては、真ん中の図のように、鉄道駅などの拠点を中心として、住宅や生活サービス施設などが集まっており、郊外に向かうにつれ、低密度になっているところでございます。

このまま人口減少と都市の拡張が進みますと、左の図のように、人口密度が低下し、郊外へのバスルートが廃止されたり、拠点では生活サービス施設の撤退が発生したりすることが予想され、低密度な市街地が形成されることとなります。

そうならないために、持続可能なまちづくりとなるよう、右の図のように、拠点を中心とした、メリハリのある市街地形成を目指すことで、集約させた都市構造への転換が図られると考えているところでございます。

本市における立地適正化計画の位置づけ・対象区域・目標年次ですが、千葉市基本構想・千葉市新基本計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するものとして、また、都市づくりの基本方針であります「千葉市都市計画マスタープラン」の一部として策定いたします。

「千葉市新基本計画」は、平成24年3月に策定しまして、この中で市民の安全で快適な生活と効率的な都市経営の両立を図るため、集約型都市構造への転換を目指すということを打ち出させていただきました。

また、千葉市都市計画マスタープランは、平成28年3月に改定いたしましたが、この中でも「近い将来人口減少を迎えることとなりますので、集約型都市構造は重要性を増している」と表記しているところでございます。

これらの上位計画に即する立地適正化計画の対象区域は、千葉市全域であり、計画の対象となる期間は、おおむね20年を想定しておりますが、計画策定後も、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じ、計画の見直しを検討していく考えでおります。

ここで冒頭に少し触れた本市の人口について確認いたしますと、国勢調査に基づく人口推計では、平成32年の約98万人をピークとして減少に転じ、20年後の平成52年にはピーク時から約7万人の人口が減少する見通しとなっております。また、高齢者人口は平成62年まで増加し続け、高齢化率も今後、増加し続ける見通しとなっております。

この人口推計を100メートルメッシュに区切り、地域ごとに平成27年から平成52年にかけての人口増減数を見ると、赤く囲んだ地域では人口増加が見られますが、青く囲んだ地域では人口減少が見られます。

続いて、高齢者人口の増減率を地域ごとに見ますと、全市的には増加傾向にあり、特に赤く囲んだ地域では高齢者人口の増加が顕著にあらわれております。また、青く囲んだ地域では高齢者も減少傾向になる見通しでございます。

こちらは、本市の公共交通の状況でございます。バス停ごとにおける本数を示してありまして、青い色から赤色になるにつれ本数は多く、濃い赤色のところについては、1日当たり100便以上のバスが運行されていることをあらわしております。

次に、千葉市内の生活サービス施設の分布状況をあらわしているものです。地図上に商業としてのスーパー、コンビニ、医療としての病院、診療所、福祉としての通所系施設、子育てとしての幼稚園、保育所などを図上に表示し、その施設の多さを充足度としてあらわしたものでございます。赤い色ほど多くの施設が立地しているということになります。

こちらは、千葉市内の主要住宅団地の位置を示した図となります。この図を見てもおわかりになると思いますが、本市は比較的多くの住宅団地が整備されているのが特徴で、本市人口の約3分の1に当たる約33万人の市民がこういった団地に居住しているところでございます。

以上のような状況を踏まえまして、課題整理いたしますと、1つ目は、人口減少でございます。人口が減少することで、生活サービス施設や公共交通の成立が困難となり、まちのにぎわいが損なわれるおそれが生じることから、既存のサービスを維持できる人口密度の維持や、既存ストックを有効活用したまちづくりが求められることとなります。

例えば、コンビニを例に挙げますと、半径500メートルの範囲に3,000人以上住んでいることが立地条件の一つの考え方になると言われております。

2つ目の課題は、少子高齢化でございます。少子高齢化により、人口構成の割合が変化して

きており、かつては大人数で高齢者1人を支える構図でありましたが、徐々に支える人数が減少し、ほぼ1人で高齢者1人を支える肩車型社会が到来することが見込まれております。

以上のような課題から、本市の目指す都市の姿として、3つのポイントを整理いたしました。

1つ目として、徒歩や公共交通を中心とした移動によって健康で自立した生活が送れるまち。

2つ目として、若い世代や子育て世代が子供を産み育てられるまち。

3つ目として、暮らしやすさやにぎわいを維持し続けられる活力のあるまちです。

この3つのポイントを意識した中、計画策定の狙いとして、各種施策を実施する上でのエリアに関する意識を共有できるようにすること。市民や民間企業等と課題などを共有できること。計画策定が要件となっている国庫補助を受けられることなどがあります。

これまで説明いたしました市の状況、課題などを踏まえ、基本理念と基本方針を次のとおり考えました。

「基本理念」は、誰もが気軽にお出かけ“ちばのまち”充実する公共交通と便利なまちといたしました。

ストーリーとしては、左の「お出かけしやすい「まち」」、これは一定区域内の人口密度を維持していくこと、また、右の「にぎわいのある「まち」」は、都市の拠点のにぎわいを維持していくことで、これら2つが相乗効果をもたらし、理念を達成できるのではないかと考えているところでございます。

次に、基本方針でございます。3点ほどあります。生活の利便性が維持できるエリアへの居住促進として、拠点周辺や公共交通沿線を中心に、日常生活や交通の利便性を将来にわたって人口密度を維持していく「居住促進区域」を設定いたします。

2つ目は、拠点への都市機能の集約として、集約型都市構造の核となる拠点を都市機能の立地を促進していく「都市機能誘導区域」を設定いたします。

また、3つ目は郊外の無秩序な開発の抑制として、市街化調整区域などにおいて、開発の抑制と生活の維持の両立を図ってまいります。

こちらは都市構造のイメージ図でございます。

都市計画マスタープラン等において位置づけられている赤い印の都心、オレンジの重要地域拠点、黄色の地域拠点に加え、これらの拠点から離れた地域を考慮し、本計画独自に紫色の連携地域拠点を位置づけております。連携地域拠点の位置づけに当たっては、人口の集積状況や公共交通の充実度を考慮し、5か所の団地を位置づけ、将来的にも周辺の地域住民が日常生活サービスを楽しむことができるような拠点としたいと考えているところでございます。

この都市構造のイメージを踏まえ、居住促進区域、都市機能誘導区域を設定していきます。

居住促進区域からですが、まず、区域に含まない区域を整理していきます。

最初に、都市再生特別措置法により、市街化調整区域については定めのないものとされています。その他、農用地区や農地・採草放牧地、保安林等が挙げられます。

次に、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性がある区域を除きます。こちらの図では小規模でわかりづらいですが、市内に点在しているところがございます。

続きまして、工業専用地域や住宅を制限している地区、また大規模な公園等を除きます。こちらがそれらを抽出した図でございます。

区域に含まない区域を抽出した上で、さらに居住促進に適していると思われる区域を抽出していきます。

こちらの図は現状で公共交通のサービス水準が高いと思われるエリアでございます。おおむね市街化区域をカバーしていると思っております。

そして、現状で人口集積が大きいエリアでございます。平成27年のD I D、人口集中地区をあらわしているものでございます。

以上、お示した区域と土地のまとまりや道路などの地形地物を踏まえ、居住促進区域を設定していこうと考えています。

次に、都市機能誘導区域についてでございます。

まず、先ほどお示ししました各拠点周辺における都市再開発方針等の関連計画の区域や、駅から800メートル圏や、バス停から300メートル圏における、こちらの図の赤やピンク系の商業系用途地域等を参考といたします。その他、既存の施設の立地状況や道路などの地形地物を踏まえ、都市機能誘導区域を設定してまいります。

以上を踏まえまして、居住促進区域を青色、都市機能誘導区域を赤色とし、こちらの図で示すとおりとなります。結果的に、市街化区域から土砂災害系の地域や工業専用地域などの含まない区域を除いたところが居住促進区域となります。また、都市機能誘導区域は、先ほどの図の商業系用途地域がかかっていない連携地域拠点の団地も既存施設やバス停の立地状況により、区域を設定いたしました。

誘導施設は、先ほどの都市機能誘導区域にどのような都市機能の立地を誘導すべきかということですが、広域的・地域的観点から、機能ごとに、市役所、区役所、保健所、保健福祉センター、いきいきプラザ、いきいきセンターといった高齢者交流施設、子育て支援館、子育てリラックス館、1,000平方メートルを超える大規模商業施設を位置づけました。対象となる施設

は連携地域拠点とその他の拠点で、若干異なります。

本計画での基本理念や持続可能な都市構造の実現に向け、施策の体系イメージを図のように考えました。居住促進、都市機能誘導、郊外部、都市のスポンジ化、ネットワーク、これらに向けた施策を連携して取り組んでいきたいと考えています。

施策としては、既存の施策の継続や拡充の検討に加え、今後の検討として、住宅団地の活性化や官民連携によるまちづくり、交通政策の見直しなどを考えております。

目標値としては、居住促進区域の人口密度や公共交通の利用者数、高齢者の外出率等を人口減少の中でも、減少度合いの抑制や現状維持を目指してまいりたいと考えております。

冒頭少し触れましたが、立地適正化計画を策定すると、運用されるものとして届出制度があります。住宅開発・誘導施設の立地の動向を市が把握し、届出者に対して区域内の立地の検討を促すための制度で、区域外での一定規模以上の開発行為や区域内の施設の休廃止に対して、着手の30日前までに届け出を求める制度でございます。

最後に、今後のスケジュールですが、現在、立地適正化計画（案）を作成し、パブリックコメント手続を実施しているところでございます。そこでの意見を踏まえ、計画（案）を再考し、再度、当審議会へ意見を伺った上で、立地適正化計画を策定してまいりたいと思います。

なお、案に対するパブリックコメント手続は12月3日から来年1月4日まで実施しております。

本日説明させていただいたばかりではありますが、ご不明な点やご確認したい点がございましたら、お答えさせていただきたいと思っております。

説明及び報告は以上となります。

【北原会長】 どうもご苦労さまでした。事務局から説明していただきました。

この報告事項については、説明にありましたように、12月3日からパブリックコメントが実施されているということです。ご不明な点、ご確認したい点などありましたら、よろしく願います。

竹内委員。

【竹内委員】 丁寧な説明ありがとうございました。

その中で、ぜひひとつ、これはここに書かれているとおりののですが、やはり立地適正化計画の推進の中で、現状の世の中を見ていきますと、少子高齢化ということは当然、言われています。そういう中で、高齢者がこれからどんどんふえてくる。そうするとどういったことが起きてくるかという、現状、高齢者の免許証の返納だとか、あともう一つは生活サービス施設へ

の利用ということになってくると、どうしても公共交通を利用していかなければいけないという形になってくると思います。

そういう中で、今、現状をバスの関係で見えますと、全国的にバスの運転手の不足ということがいろいろ言われているわけです。また、これから20年先ということになってくると、そういうことがどんどん進展していくことも考えられるということで、そういう中で、運転手が不足してしまい、バス路線を廃止にしてしまう、本数を削減してしまうという形にならないように、ある意味では、言葉が余り適切じゃないんですけども、便乗廃止にならないように、ひとつ、交通ネットワーク構築については万全を期していただければ大変ありがたいなというように思います。

以上でございます。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

ご要望ですか。何か事務局としてありますか。

【飯島都市総務課担当課長】 今回の立地適正化計画は、コンパクト・プラス・ネットワークといううたい文句で進めているわけございまして、先にコンパクトの部分で今回構築しまして、この後、竹内委員のほうからお話がありました、ネットワークのほうの部分も考えていきたいと考えているところで、ちょうど平成32年を迎えるところで交通政策を見直さなければいけないので、これとあわせて、一応今後、策定していく予定でございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】 今、竹内委員からもありました、交通の問題についてなのですが、今現状、パブリックコメントや、各区の説明会が行われていると思うのですが、現状そういったことについても含めて、何かご意見とか寄せられている声というのはありますでしょうか。それを確認したいと思います。

【北原会長】 ご質問をいただきました。

事務局、お願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 現在、各区で説明会を行いました。既に説明会のほうは終了いたしておりまして、参加された人数は、6区全体で43名でございます。

その中で寄せられた意見がさまざまあるんですけども、やはり皆さん、総論としては理解はできるんですが、計画を進めていく上での課題、お話がありました、特にネットワークの話とか、そういうところについて、これから検討をする必要がありますねという意見が大体寄せ

られておりました。

【北原会長】 佐々木委員。

【佐々木（友）委員】 意見も含めてなのですが、今後、立地適正化計画を策定した後に、先ほどお話がありました交通政策についての見直しも行われるということで、新たに地域公共交通網形成計画というのを策定されるということを伺っておりますけれども、公共交通の問題については現状から見ても、市民の方も、やはり不安を持っていらっしゃると思います。議会のほうでも議論になっていますが、コミュニティバスを地域参画型で行うということを推進していくことも計画に述べられているのですが、やはりその事例がないということが、どうしても市民の方の不安をどんどん募らせていくという部分がありますので、そういうものも含め、新たな交通政策というものもまた検討していく必要があるのではないのでしょうか。もっと実効性のあるものにしていかなければいけないということも感じておりますので、今ある交通不便地域も含めて、地域連携地区、そういったことの連携を進めていく上でも、公共交通政策というのは充実を、今からでも着手していく必要があるかなということは述べておきたいと思います。

全体として拠点に集中といいますか、そういったことが、イメージとなってしまうということもあるので、やはり交通政策の部分も、現状からより充実させていくという視点でやっていくことは意見として述べておきたいと思います。もし何かあれば、これからどうするかということも含めて、何かお話があれば伺っておきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 どうも。ご意見いただきました。

事務局としてコメントがあれば、お願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 今、地域公共交通網形成計画の策定についてご意見がございました。今後これらも含め、これがいいのかということも含めて、交通政策というのは取り組んでいかなきゃいけないと思っております。

また、地域参画型コミュニティバスは一応導入しておりますけれども、これ以外にも新たな施策として、何がいいのかというものも、やっぱり地域にとっていろいろなご意見もありますので、そういったところを踏まえて、交通施策を検討していきたいというふうに考えております。

【北原会長】 ほかに。

お願いします。松菌委員。

【松菌委員】 空き家のことについてお聞きしたいと思います。

目標値のところ、いろいろなものは維持するというような方向で書いてあるところの中に、空き家のうち、その他の住宅数は1万5,000から5万2,000にふえる。それでもそこに抑えるというふうに一応計画をされているわけで、これを人口が減る分の空き家だろうというふうには予測はしませんが、この空き家がどこに発生すると想定して、この数字をお出しになり、それをどういうふうと考えていらっしゃるのかというのを1点お聞きしたいということが1つ目です。

もう1点なのですが、先ほど、誘導機能とかの中に、なぜか医療が入っていないのは、何か医療でも大きな病院ではなく、それぞれの地域で第1次医療的な、その医療という適正化というか、それもある程度、代がわりするときとかに集中させるというようなことも含んでいるのかどうかということについてお聞きしたいです。

【北原会長】 2点ご質問をいただきました。

事務局、お願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 1点目の空き家についてのお話なんですけれども、これは、私どものほうで調査した数字ではなくて、地方創生の中で調べられた数字を、今回、参考として用いさせていただいたんですけれども、空き家対策についても全国的な問題となっております。

国土交通省の中でも一応、今、空き家対策についてかなり検討を始めておりまして、これからいろんな策が出てくると思いますので、それらを参考として、今後、都市のスポンジ化といえますか、千葉市の中でもここに空き家がふえるというようなことではなくて、全体的にぽつぽつふえてきますので、そういうところも含めて、どういうふうな対策がこれからできるかということをお聞きしたいと思っております。

それから、2つ目の医療の立地のお話なんですけれども、今回、本来でしたら都市機能誘導区域とか、そういう、駅が集まるようなところに設置したいところではあるんですけれども、今、松園委員がおっしゃったように、地域のための施設ということをお考えのところ、居住誘導区域、居住促進区域の中にやはり医療があってもいいのではないかということで、だから改めて都市機能誘導区域に選定をしていないというところがございます。

【北原会長】 松園委員、よろしいですか。

【松園委員】 逆に、一定あってほしいと思うんです。近くの医療というのはとても大事だと思うので、医療まで集中ではなく、近くの医療と、それから専門的な大きな病院というふうな、段階的にいくものと思っていたので、それで。

お聞きしたのは、その他の住宅というのが、普通にパブリックコメントでも何でも出したと

きに、その他じゃないのが何でその他のところに入っているのというふうに思われませんか、ということも含めてお聞きしたいです。

【北原会長】 事務局、その点いかがですか。

【松崎主任技師】 担当のほうから回答させていただきます。

その他の住宅というのが、住宅・土地統計調査のほうで区分されているネーミングなんですけれども、いわゆる空き家と呼ばれているもののうち、売買にも賃貸にも市場に出ていない、それ以外の空き家ということで、それが、いわゆるその他の住宅として定義されているんですけれども、それがまち・ひと・しごと創生人口ビジョンの中で、そのトレンドをもとに推計値として出しておりますので、その数字をここの中で使っているような感じですよ。

【松菌委員】 それ、注ぐらいつけておいてほしいんですが。

【松崎主任技師】 そうですね、この今資料の中では確かにこれしか載っていなかったの、ちょっと捉え方としてわからないところがあったかと思うんですけれども、実際、今回パブリックコメントさせていただいている資料の中には注釈として、住宅・土地統計調査から持ってきていますというのを書かせていただいておりますので。

こちらの資料のつくり方のほうで不足がありまして、申しわけありませんでした。

【北原会長】 松菌委員、よろしいですか、この件。

【松菌委員】 はい。

【北原会長】 それから、白鳥委員、先ほど手を挙げていらして。

【白鳥委員】 ご説明ありがとうございました。

総論的な部分になろうかと思えますけれども、まず1点は、最初に伺いたいの、居住促進区域の人口密度が89人/haから78人/haとされておりますけれども、これの計算の根拠を教えてくださいな。

【北原会長】 よろしくお願ひします。

【飯島都市総務課担当課長】 89人/haというのは現在の人口密度なんですけれども、78人/haというのは趨勢でいった場合、78人/haという推計値が出ていまして、これ以下にならないように頑張っていくという意味で、78という数字を掲げさせていただいたところなんですけれども。

それと、根拠という、計算というよりは、GIS上のデータで抽出したところの数字を用いているということでございます。

【北原会長】 白鳥委員。

【白鳥委員】 ありがとうございます。根拠という意味が私、わかりにくかったものですが、基本的には現状、97万8,000人ですか、ピークのときが、それが90万7,000人になっていく、7万人ぐらい減っていく中で、それと平均して下げていくと78人/haだということだと思うんですね。以上というふうに書いてありますから、もちろん78人/haも85人/haも以上ですから、幅はあるんですけども、結局、居住促進区域が基本的に全体と同じだけ減るということを目指するという意味が、この計画そのものの改めてわかり切っている話を申し上げなければいけませんけれども、全市一律に人口密度が低くなった場合に、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまうおそれがあります、行政サービスも低下するおそれがあります。そのため、人口密度を維持していくことにより、集約型都市構造の実現を求めるといふものだというふうに理解をしております。

明確に、これまでの拡散型の都市構造から集約型都市構造への転換はわかる必要がある、これが目的として明記をされておりますけれども、これからいけば、居住促進区域の人口密度が平均的なものと同じだけ減った部分の目標値にするということは、この計画そのものの意味合いが余り私には感じられないんですが、その点について、いかがでしょうか。

【北原会長】 事務局、いかがですか。

【飯島都市総務課担当課長】 趨勢でいった場合、こういう値が出たという部分でして、委員がおっしゃっていることもわからなくもないのですが、一つはD I D、人口集中地区の、先ほど図面をお示ししましたけれども、D I Dのほうも大体ヘクタール当たりが72.6人という数値が現在出ております。ですから、そこはいかないように、一応、78というものが今回の区域で保てるというようなことを考えまして、一応、この数字でいかがでしょうかというようなことで今回、出させていただきました。

【北原会長】 白鳥委員。

【白鳥委員】 おっしゃっている意味合いは理解をしているつもりでございますが、あくまで人口密度を維持していくということがこの計画の目的であります。人口密度を維持していくと、89人/haが89人/haなんですけれども、さすがにそれは難しいということで、それを下げるといふことはわかります。ただ、平均値が下がっていくという状況と同じだけの数値をここに掲げて、それ以上だということになると、果たしてこの計画が、最初に申し上げたこの目的を達成するための目標値になっているかということ、到底そうは思えない。

1万5,700は先ほどの質問された方、5万2,600というのはどうなのかというお話をされていましたが、こちらは、今、聞かないんですけども、基本的に、89人/haが78人/ha以上、

最低限これを目指すんだということであったとするならば、当たり前のように、97万人の人間が90万人に減っていきますよ、それからさらにまた徐々に減って行って、50年後には70万人、80万人になっていきますよみたいなことの趨勢の中で、そうなってきたときに、基本的に、従来の今までと同じようなサービスレベルを維持することができないから、やむなくこの計画をやらざるを得ないんだということを私は総論的に考えて、これを進めることは仕方がないというか、やっていくべきだろうなというふうに考えておりました。

ただ、その中で、総論賛成、各論で、各自それぞれの立場によっては、この計画をそのまま進めていくのは、今の時点では大変困るということを出るのは承知を重々しているつもりでございます。ただ、これはあくまで進めなければ、将来、ない袖は振れないということになってはいけませんので、こういうふうなことをしていきながら、人口密度を維持したところについては、行政サービスなり、いろんな市民サービスなり、都市機能の部分であったり、いろんな生活の部分で必要なものは維持していくよ、という計画をつくるならば、ここの部分の目標値はちょっと再検討しなければいけないのではないかなということをお願いして、終わります。

【北原会長】 大変重要なご意見をいただきました。

事務局として受けとめていただきたいと思います。

田代委員。

【田代委員】 私も似たような感覚を持っているんですけども、非常にそれは具体的な、緻密な理詰めの計画になっているので、わかりやすいといえばわかりやすいんですけども、この資料の27ページでしたか、この区域の居住促進区域と都市機能誘導区域という、これ分布が出ているんですけども、このブルーのエリア、ここで恐らく均質になって、今のご議論あったようなことなんですけども、私が質問したいのは、ブルーエリア全体という意味ですか、ここで高齢者の方の比率増加、どういうふうなことになっているのかということ把握されておられるかどうかというのが第1点。

それから、第2点は、都市機能誘導区域の分布を見ていますと、大きなところというのは3か所ぐらいですか、中くらいのも含む。あと、小さいところがかなりあちこちに分布しているんですけども、これでいくと、サービスを受益する場合のバランスというか、アンバランスが生じないかなというふうに思ったものですから、サービスのバランスという観点から、この分布というのは、もう一度ご説明いただくとありがたいなと思っております。

それから、3番目が将来的に、結局、先ほど交通の質問もあったようなんですけども、ここは都市機能誘導の区域、やはりある程度、また、どんどん集中化するような形になっているので

すね。私にはそう読めるんですけども。

そうすると、そうでない方がそこにアクセスするための、何か利便性の確保というか、それも一緒に具体的な計画を検討された上で、この都市機能誘導区域の分布というのも検討いただけるんだろうと思っているんですが、その辺のご意見、あるいは見解を伺いたいと思っています。

以上、3点お願いします。

【北原会長】 3点ご質問をいただきました。

事務局、お願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 高齢者の数字なんですけれども、改めて、居住促進区域の中にどれだけ高齢者がいるというのは、申しわけありません、今、数字上持つてはいませんので、答えられないんですけども。

あと、千葉市全体としての高齢化率というのは、現在のところ24.9%でございます。あと、各区ごとの数字としては今手元にあるんですけども、一番多いところが若葉区でございます、若葉区がもう既に30%を超えているところでございます。一番低いのが緑区で20.6%、大体その中に、あとほかの区が入っているようなところでございます。

あと、全国のほうの数字ですけども、全国としては大体26.6%の高齢化率になっておりまして、政令市の平均といたしましては、24.1%の平均となっております。

それから、サービス施設の分布のお話なんですけれども、おっしゃっていることが、多分、次の都市機能誘導区域の部分とラップしているのかなという気がしたんですけども、都市機能誘導、3番目のほうの都市機能のところ集中していかないかというようなお話がございましたけれども、あと利便性の確保も必要ではないかというようなことでございました。

これについては、利便性のほうについては、今後、先ほどもお話があった交通政策のほうの見直しとか、そういうことも検討していくというようなこともあるんですけども、今回の計画につきましては、現況の交通の状況を見たところ、大体、駅を中心として放射状に公共交通がネットワークされているというようなところがありまして、そういうところを考えたところで、やはり駅中心として、そういった各種機能がいったほうがいいのではないかとということで、ここの区域を設定したところでございます。

都市機能誘導区域の分布の中で、サービスの受益のバランスというようなお話でしたけれども、特に都市機能誘導区域のほうのサービス、ちょっと具体的に言うとすみません、どういったサービス……

【北原会長】 田代委員、具体的な。

【田代委員】 私の質問が悪かったのかもしれませんが。都市機能誘導区域の分布がいろいろなところにあるんですけれども、大きなところと小さなところがあって、小さいところもかなり遠くにありますね。ただ、そうすると、あくまでもこの誘導区域にどんどん機能が集中して行って、そうでないところが出てくるという、そういう意味で、機能のアンバランスがかなり生じるのかな。どうしても、大きいところにどんどん集中しちゃって、そこまでいかなければいけないということで、受益のアンバランスというか、サービスが受けにくいエリアが相当出てくるのではないかなというふうに思ったんですが、そこについてお伺いしたかったということです。

【飯島都市総務課担当課長】 都心と重要地域拠点、地域拠点という、そういった拠点に施設を集めて、そこをうまく交通のネットでつなぐという、今ちょっとお出ししているんですけれども、こういった都市構造のイメージがありましたものですから、こういうものを活用していくと、将来的にも持続可能な都市ができ上がっていくのではないかというようなことから、各こういった拠点のところについて、例えば都心では広域連携といいますか、ほかの都市のほうから入ってくる人たちもいらっしゃいますし、そういう部分も考えれば、都心にはにぎやかさとか、そういうところが必要でして、重要地域拠点というのは、都心を補完するような場所でございますので、都心までのレベルの施設は要らないんですけども、それを補完するような施設を立地していく。

地域拠点と連携地域拠点につきましては、日常生活のサービスが受けられるような、そういったものを集めていこうというような考えで、こういうことをイメージした図を出したところなんですけれども。

【北原会長】 田代委員、いかがですか。

【田代委員】 まだちょっとよくわからないんですけれども。例えば、じゃ、1つだけ最後に。誘導施設、これ、たしか都市機能誘導の中に入っていくんだらうと思うんですけれども、ここで福祉だとか高齢者福祉、子育て支援、そういった機能というのが先ほど申しあげましたように、高齢者の人たちがこのブルーの中になんか均等にいるのかな、住んでおられるのかというのが先ほど知りたかったんですけれども、そういった方々に対する配慮、居住の趨勢、そういったことに、この計画がどういうふうに対応していくのかなということをお聞きしたいということでございます。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【飯島都市総務課担当課長】 高齢者の方々は、確かに今後、かなりふえていくというような考えがありまして、実は本来ですと、こういうところに地域包括ケアの部分も、本来でしたら、例えばこういう都市機能誘導区域に立地していくということが考えられるとは思いますが、ただ、やはり地域包括ケアというのは、地域地域の自分がお住まいになっているようなところでそういったサービスを受けたいというような部分もありましたので、あえてそういうのは居住誘導区域の中でも立地してもいいのではないかと思ひまして、都市機能誘導区域の中には、そういった面で位置づけてはいないというところがございます。

【田代委員】 わかりました。

【北原会長】 はい。それでは。

【佐久間都市局長】 若干、私のほうから補足説明的に。担当のほうから申し上げたように、個々の例えば機能の話とか、そういうことは現状といろいろとすり合わせた結果でこの結果になっていることから、現状からさらに推移しているところを見ながら、先ほど申し上げた、当初に申し上げました、この計画も5年ごとの見直しということで、バランスを保っていこうというような仕組みを取り入れてございます。

そもそも、委員からご質問がありました、地域の偏りとか、そういうものに関しましては、まちづくりの計画でございます。現在、私どもが持っているまちというもの、そこをいかに合理的に誘導していくか。そういう概念から始めた計画でございますので、例えば千葉都心であるとか、それからご案内の幕張新都心であるとか、そういうところの都市機能誘導区域が広範囲になっているのは、現状までのさまざまな施策において、そこをある程度、機能を集積している事実があるという。そこをさらに有効に活用することによって、効率的なネットワーク構成とか、そういうことを今後目指していこう。そういうことに立った計画でございますので、若干のバランス、確かにバランス感のあれは出ておりますが、今後また、先ほど申し上げた5年ごとの見直しの機会に、さらに5年後の現状、10年後の現状をすり合わせて、この計画をさらによいものにしていく、そういうような考えに至ったということでございます。

お答えになっているかどうかわかりませんが、基本的な考え方、そういうことでご理解いただければと思っております。

【北原会長】 田代委員、よろしいですか。

それでは、川村委員、お願いします。

【川村委員】 ありがとうございます。

まず、先に1つだけ言っておきますけれども、さっき高齢化率の話がありましたけれども、

本市の高齢化率は、30年の8月末現在で25.62%ですから、24.幾つというのは相当古いデータですから、その辺の統計データについてはもう少し新しいものを準備するように、きょうは先に言うておきます。

今、逆にここから質問したいところなんですけれども、今、局長のほうから説明があった、これから5年先を見据えながらということで、来年3月にその策定をするという形になってくると、まさに今回の、さっきの第2号議案である若葉地区なんかは、ある意味では、これの一番最初の象徴的な議案になってくるのかなというように、さっき話を聞いていて思ったんですけれども。

そうすると、さっきの図でいう27ページだと、多分、幕張本郷駅と書いてある下のブルーのところ、京葉線が境になっているようですから、多分この若葉住宅地区というのは居住促進区域になってくる。そしてすぐ、若葉住宅地区の下のところは都市機能誘導区域になるし、しかも、たしかベイタウンのほうだとは思いますが、ここは居住促進区域に含まない区域というような形になってくるのかなというように理論上だと見えてくるんですけれども、その辺、確認したいところと。

たしか、若葉住宅地区の中にはここは学校はつくらなくて、ある意味では、ベイタウンの学校に行きみたい形になっていたかと思うんですけれども、その辺、具体的な例として、せっかく第2号議案でさっき出てきた話だから、この計画にあわせて、ここの若葉住宅地区というのはどのようにしようとしているのか、その辺ご説明をいただければと思います。

【北原会長】 事務局。

【峯村都市局次長】 ベイタウンについては、居住促進地域に含まれております。図が見つらなくて申しわけないんですが、ベイタウンであるとか、若葉住宅地区であるとかは含まれております。ただ、海浜幕張駅周辺のタウンセンター地区とかについては、あそこは住居系が制限されておりますので、都市機能誘導区域には入っているのですが、一方、居住促進区域には入っていないという、ちょっと特殊なつくりになっております。

ちょうど今、図面が出ているところ、ちょうど緑色のところが幕張海浜公園で、分かれています、下の水色のところ、そこがベイタウン地区で、居住促進区域になっていて、その上、京葉線を挟んでそちら側が先ほどご審議いただいた若葉住宅地区となります。なので、両方とも居住促進区域に入っているところでございます。

【北原会長】 川村委員。

【川村委員】 わかりました。そして、ここの策定された計画というのが、まさしくある意味

では、具体的にここの若葉住宅地区において、ここはだから、そういう意味で住宅の促進区域だよ、それからそういう、例えば誘導施設というところは、どうも小学校だとかはここには設けてはいけないわけだけれども、どのような形で、ある意味ではモデルケースみたいな形で、多分、一番最初に進めていくやつになるでしょうから、その辺についてはどう考えているのかというのを先ほどお尋ねしたつもりだったんだけど、その辺について、もしもお考えというか、どういうようにやっていく、この計画に基づいて若葉住宅地区をしていこうとしているのかということをお答えをいただければと思います。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

【佐久間都市局長】 今、例に挙がっている、例えばベイタウン。ベイタウンにつきましては、既に小学校、中学校、立地している中で、その隣に今回、先ほど2号議案でやりました、例えば若葉住宅地区というのを今回開発、これからしようとするわけですが、そもそも学校というものは、今、誘導施設として、より積極的に計画に、その場所に誘導するというような考えよりは、周辺の居住状況とか、そういう人口の動きを見ながら、やはり適正に配置すべきであろうという考えに基づいて、今回、誘導施設にはしてないわけです。

つまり、ここの例で話をしますと、若葉住宅地区に、確かに学校の建設、今、検討をしているところではございますが、現状としては、例えばベイタウンと土地の成長の度合い、つまり、人口構成なんか変わってきて、ベイタウンにある学校が大分最近、生徒数が減っている。そういう現状の状況を見ながら、若葉住宅地区、この小学児童とか中学生は、当然、隣接地ですから、そんなに遠いわけではないので、同じ学校の想定とか、そういうことも含めて、今検討しているところでございます。ここの例で言えば、そういうことでございます。

それから、ほかのところでも、例えば、学校を都市機能誘導区域に集めるといって、交通、距離の問題が若干、確かに残りますので、そういうことも考えると合理性がある話とはなかなか整理がつかないのだからと思っております。

今、学校に関することは、そういう意味で、居住促進区域の中でしっかりと配備していくというような考えで進めているところでございます。

【北原会長】 川村委員、どうぞ。

【川村委員】 別に学校をどうこうせよということを言いたかったのではなくて、私がもう少し言いたかったのは、例えばどうしても新しい団地の地区ができると、若い世帯が住む。そうすると、最初に必要なのは小学校というよりも幼稚園というか、子育ての支援とここにも出ていますから、例えば保育所をこの中に幾つもつくっていくんですよとか、駅前だから、今

ある海浜幕張のところのを使うんですよとか、その辺は計画の中で整合性がとれるようにきちんとやってほしいよというところが一つです。

それから、小学校のことを言っていたいたんで、例えば私の選挙区は花見川区ですけども、例えばみ春野という住宅団地ができたときに、そこの中には小学校をつくらない、そして、こてはし台小学校に通わせようとやったときに、ここはバス交通とかもなく、歩いて30分通う形になっちゃった。そうすると、親御さんなんかが一番言っていたのは、たまたま子供が足を折った。そうすると代替の交通機関がないから、結局治るまではずっと毎日送り迎えをしなきゃいけなかった。そういうような状態を起こして、幼稚園だとかのときにはスクールバスだとかあったのにみたいな話もありましたけれども。だから、例えばここの中に学校をつくるということは、基本的には計画に入っていませんから、例えばそういうところは公共交通をうまく、小学校だとか中学校を通るように対応していく。例えば、そういうような部分というのは、私は検討は入れていく、そういうような、少しきめ細かい形で、ぜひ計画と、若葉住宅地区のベイタウンの計画をうまくリンクをさせていただければなということが先ほどの質問の趣旨ですから、そこは言うておきます。

それとあと、先ほど、加えて聞きたかったのは、さっき松菌先生がいいことをおっしゃったというか、医療機関のお話をされている中で、今度、ご高齢の方になると、医療機関の近所に引っ越しをされるというケースが出てくるんですね。ですから、我々の花見川の北部なんかでも、この間あったのは、今度、私、佐倉に引っ越しちゃうんで、今度、先生の選挙は応援できないみたいな話があったときに、何でと聞いたらば、東邦大学の大学病院が佐倉にある。やっぱり年をとってくると、どうしても大学病院に行くようになる、そうすると、花見川に住んでいるより、その方はユーカリのほうに引っ越していかれたんだけれども、そのほうがいい、そういうような現象って、これは具体的な例だと思います。

ですので、そういう意味で、全てのところにそういう医療機関を持ってこれないと思いますが、その辺、世代世代に合わせて、やっぱりニーズに応じていく。全体計画ですから、それなりのフレームは必要でしょうけれども、個々にも、かゆいところに手が届くような、そんなようなところを目指していただければなということだけ要望しておきます。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見ということですけども、事務局、よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

家永委員。

【家永委員】 いろいろな面で検討していただいているようなんですけれども、例えば28ページなんですけれども、ここでいろいろな行政、福祉、高齢者福祉、子育て支援と項目がありますけれども、子育て支援の部分だけ子育て支援館、子育てリラックス館と、「館」という名前がついているんですけれども、新たなものを何か建てるということなんですか。ということが1点。できれば既存の建物をどうやって生かすかということを考えてほしいなという、そういう前提条件でお尋ねしているんですけれども、それが1点。

それからもう一つは、行政サービスをする側から見ると、お年寄りには1カ所にまとまって住んでいてくれたほうがサービスがしやすいということなんだろうとは思いますが、ただ、そうやって、行政ケアのしやすさだけ、効率だけを考えて、あと、まとめてしまうと、国土が荒廃するというか、お年寄り、田舎のほうに1人で住んでいて、結局その周りを整備しているんですね。草刈りをしたり、木の枝を整理したりというような作業は結構やっていますので、それがなくなってしまうということは、いわゆる市街化調整区域のケアというのを、じゃ、どういうふうに考えていらっしゃるのかな。これを行政サービスでやれませんよね。というところで、できれば地域に住んでいらっしゃる方をそのまま何とかケアする方法がないかなということを考えるんですけれども。

車の免許を、70歳になったら一律返上を進めているというような話もありますけれども、これをこういうふうな、一括ばっさりではなくて、免許は70歳過ぎたら毎年更新で、毎年免許の試験を受けてくださいでもいいと思うんです。年をとってくれば時間はあるはずですから、免許更新に行く時間、とれないわけじゃないと思いますので、そういうようなソフトの面で、できるだけ安全な人は車に乗せておく。

車の、私も高齢者になっていまして、でも、車は手放せなくて。ですから、車を自動ブレーキつきに乗りかえました。買いかえました。というような意味で、自動ブレーキの費用の補助を考えると。

それから、あとは乗り合いバス。白タクはいけないというような一律の考え方ではなくて、例えば福祉関係のウーバー制度みたいなものがあったらいいんじゃないのかな。ご近所のおばあちゃんを私、乗せるのよというような人たちが、何がしかの1対1の個人的なサービスではなくて、行政サービスの中でちょっとサポートしてあげるような制度があったらいいんじゃないのかなという気はするんですね。ちょっとそういうような、人に寄り添ったサービスも考えてくださいねというお願いをしたいと思います。

【北原会長】 ご提案と、一部質問が入っていたかと思いますが、事務局、いかがですか。

【飯島都市総務課担当課長】 1点目の子育て支援館、子育てリラックス館というのは、現状で、各区に1つずつございます。たまたま、例えば都市機能誘導区域じゃない場所に建っている場合が今ありますので、もし建てかえをすることとか、そういうことがあれば、例えば都市機能誘導区域のほうへ移っていただきたいという趣旨が、この施設立地の考え方というところでございます。

それと、2点目のほうのは、乗り合いのお話とか、いろいろ交通問題のお話をいただきました。これについては、この後、交通政策等も見直すというようなこともございますし、それにあわせて、また立地適正化計画のほうも見直していくということもできますので、そういった点を含めて、ここは、これから手がけていきたいと思っております。

【松本都市部長】 都市部長の松本でございます。

2番目のご質問の回答に補足いたします。

いわゆる居住促進区域の中でも、やはり交通が、先ほど竹内委員のほうからもドライバーの不足というのがありました。切実な問題でございまして、そういう話も聞いております。

となると、乗り合い型というシステムがなかなか成立しなくなってくる、乗り合いバスというのなかなか難しくなってくるということが事実でございまして、そこをどうするかということは今、国を挙げて考えているわけでございます。

やはり自助・共助・公助というのは、もう委員もご存じだと思いますけれども、その中で、自分で運転できなくなると、やはり周りの人が助ける、それができないと公共が助けるというふうな、3段階になると思うのですが、まず公共が助ける前に、共助として周りの方たちが運転できない方を乗せてどちらかへ行くとか、そこで白タクというお話がございましたけれども、そういったことを考えていかなければならない。

それから、今、社会福祉協議会、いわゆる社福さんとかが持っている、昼間あいているバスがございまして、車がございまして、それで買い物支援をしたり、あるいは教習所のバスに一般者を乗せてみたり、こういったことも少しずつやっつけようかなという考えを持っておりますので、少しずつ共助というものをもう少し考えて、それを交通政策などに、新たにシステムといいますか、制度としてうまく乗せられれば、そういったことも今後考えていきたいと思っております。

以上です。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

【家永委員】 ここだけのお話ではないんですけども、高齢者の免許、3年に一度なんですよね。最後まで3年に一度なんですよ、今は。ですから、それを何か短くする方法を国として考えていってもいいんじゃないのかなという気はしているんですけども、よろしく願います。

【北原会長】 ご意見ということで。

大分、時間も過ぎてきましたが、ご発言、またお考えがございましたら。

有留さん。

【有留委員】 簡単に意見を。

コンパクト化とネットワークでございますが、やっぱりネットワークの重要性について、例えば幕張から新都心に行きますというときに、自転車が有効なんです。バス停まで例えば20分ぐらいかかって、今度、新都心に行ったら、駅前とか商業施設のの前には駐輪場がいっぱいあるんですが、業務ビルには非常に足りないんです。

ご案内でしょうけれども、内陸部から行くと、昼は海風が吹いて、びゅーびゅー風が吹く中を14号を渡って357号を渡るような感じになっていて、ようやく業務ビルに着きましたということ、非常に数が少ない。もっと自転車社会をつくるためには、働く人もどんどん自転車に乗ってほしいと思うし、だから、業務ビルだとか主なバス停とか、そういうところに駐輪場をつくるような発想をしてもいいんじゃないかなと思います。

それから、同じ交通の関係なんですけれども、ちょっと自転車交通の優先のところが怖い感じがするんです。グリーンで塗られています。びゅんびゅん、トラックとか車が来て、特に、歩ける、でも歩くにはちょっと遠いんだけど、自転車でちょっとというのは非常に大変だと思うんです。そういうときに安全対策、安全な自転車走行路をさらに充実していただきたい。

3点目も交通なんですけど、郊外にすばらしい自然公園があるんですけども、いつもすいているんですね。それも、またいいところですよ。管理のいい泉自然公園があるんですけども、そこへ行くのに、千葉駅からバスに乗って行くということになると、例えば幕張からだとも1時間半以上かかるんですね。そこからまた歩く。そういうのに対して、何でもかんでもバス路線を強化してくださいというのは無理ですから、季節ごとに臨時便を出すとか、そういうような、例えば紅葉、花見の時期だとか、そういうことで非常に住みよいまちにできるんじゃないかな。これ、意見でございます。

以上です。

【北原会長】 ご意見をいただきました。

よろしいでしょうか。

ほかによろしいですか。

それでは、パブリックコメントの期間があるということですので、きょうこれが終わりましたら、パブリックコメントのほうをぜひお寄せください。

それでは、これで報告事項を終了いたします。次第によると、報告事項の後は閉会になりますので、その他で何かありますか。

【司会】 パブリックコメントにつきましては1月4日まで実施しておりますので、ご意見お寄せいただければと思います。

最後に、事務連絡を申し上げます。次回の都市計画審議会でございますが、年明けの1月29日火曜日、13時30分から、会場は本日と同じ市役所の正庁で予定しておりますので、ご案内申し上げます。

以上でございます。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

次回は1月29日ですので、ぜひよろしく願いいたします。

以上で用意された議題、報告事項、その他、全て終わりました。

どうも熱心にご意見等、ご議論いただきまして、ありがとうございました。

【司会】 それでは、これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただき、まことにありがとうございました。

午後 3時50分 閉会