第６１回千葉市都市計画審議会 議事録

１　日　時：令和３年１１月２日（火）　１３時３０分～１６時２５分

２　場　所：千葉市役所本庁舎　８階正庁

３　出席者

（委員 20 名）　北原理雄会長、長谷部衡平委員、佐久間正敏委員、福田敦委員（WEB 参加）、
周藤利一委員（WEB 参加）、松薗祐子委員（WEB 参加）、
押田佳子委員（WEB 参加）、稲垣景子委員（WEB 参加）、桜井秀夫委員、
伊藤隆広委員、渡辺忍委員、中村公江委員、石井茂隆委員、米持克彦委員、
小瀬達之委員（代理 中村元 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）（WEB参加）、
若林伸幸委員（代理 小島昌希 千葉国道事務所所長）（WEB 参加）、
山本能之委員（代理 鈴木常浩 千葉県警察本部交通規制課理事官兼交通管制
センター長）（WEB 参加）、有留武司委員（WEB 参加）、
寺原譲治委員（WEB 参加）、松林正一郎委員（WEB 参加）

（事務局）　鈴木副市長、青柳都市局長、竹本都市局次長、
青木都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、
浜田建築部長、保科建築指導課長、丸山都心整備課長、諏訪市街地整備課長、
中川検見川稲毛土地区画整理事務所長、小川緑政課長、
髙橋都市総務課施策調整担当課長、圓城寺農地活用推進課長

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定について（千葉市決定）
＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）
＜千葉駅東口西銀座地区＞

第３号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について（千葉市決定）
＜千葉駅東口第四地区＞

第４号議案　千葉都市計画土地区画整理事業の変更について（千葉市決定）
＜検見川・稲毛地区土地区画整理事業＞

第５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６号議案　特定生産緑地の指定について（諮問事項）

5　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画特別用途地区の決定について（千葉市決定）
＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞
賛成多数により原案のとおり可決されました。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）
＜千葉駅東口西銀座地区＞
賛成多数により原案のとおり可決されました。

第３号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について（千葉市決定）
＜千葉駅東口第四地区＞
賛成多数により原案のとおり可決されました。

第４号議案　千葉都市計画土地区画整理事業の変更について（千葉市決定）
＜検見川・稲毛地区土地区画整理事業＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第５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ました。

第６号議案　特定生産緑地の指定について（諮問事項）
異存ありませんでした。

6　会議経過　次頁以降のとおり

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61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田中と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催に当たりましては、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、委員の皆様方にはウェブでのご出席も案内させていただいております。本日は現在10名の方にウェブ出席いただいております。

また、会場にお集まりの委員の皆様は９名でございますので、合計で23名中19名ご出席いただいております。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。

事務局及び委員の皆様におかれましては、マスクを着用して会議を進行するとともに、会議の発言の際に使用するマイクは都度消毒をいたしますので、皆様にはご不便をおかけいたしますが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

ウェブでの参加の委員の皆様にご案内です。議案の説明ではＺｏｏｍの画面共有機能を使用させていただきますが、機材の不具合等により不明瞭な部分がありましたら、事前にお配りさせていただいておりますスライドデータをご参照ください。

また、ご発言の際にはお手数ですが、ウェブ参加の方も含め、最初にお名前を名乗っていただき、ご発言をお願いいたします。

それでは、まず初めに新たに委嘱した委員をご紹介させていただきます。

市議会議員の桜井秀夫委員でございます。

【桜井委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　同じく、伊藤隆広委員でございます。

【伊藤委員】　よろしくお願いします。

【司会】　同じく、秋山陽委員でございます。本日は所用により欠席でございます。

同じく、渡辺忍委員でございます。

【渡辺委員】よろしくお願いします。

【司会】　同じく、米持克彦委員でございます。

【米持委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、関係行政機関の代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省、関東地方整備局長の代理で千葉国道事務所長の小島昌希様がウェブでのご出席です。

また、千葉県警察本部交通部長の代理で交通規制課理事官兼交通管制センター長の鈴木常浩様がウェブでのご出席です。

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

【副市長】　こんにちは、副市長の鈴木でございます。

委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、本都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、日頃より、市政に関し、様々なご理解ご支援をいただいておりますこと、改めまして御礼を申し上げたいと存じます。

また、新型コロナウイルス関係でこういった形の会議、ウェブ会議をやらせていただいております。そういった形でのご協力にも感謝を申し上げたいと思います。

おかげさまで、全国的にも感染者数が大幅に減っています。千葉市におきましてもこのところゼロの日もあり、低い数値で推移をしているところであります。ワクチン接種についても12歳以上の接種対象者につきましては、２回目まで約８割の方が終了しているという状況になってきております。引き続きしっかりと私どもとしては感染対策をお願いいたしますとともに、一方で、全面的な解除の状況にもなっていますので、経済の活性化についてもしっかりと取り組まなければいけないと考えているところであります。この辺のバランスをしっかり取って、また大きなリバウンドとならないように、しっかりと取り組んでまいりたいと考えておるところでございます。引き続きよろしくお願い申し上げます。

本日ご審議をいただきます案件でございますが、全部で６件ございます。そのうちの最初の３つの議案につきましては、千葉駅東口西銀座地区に関する議案となっております。千葉駅周辺につきましては都市機能の更新時期を迎えていく中で、民間の開発事業者による開発があちこちで進んでいる状況にございます。私どもといたしましては、千葉駅周辺の活性化グランドデザインというものを作成しておりまして、これに基づくいわゆる再開発などについて誘導していく必要があると考えているところでございまして、本日の３つの議案に関しましても、私どもの目指す千葉駅周辺の開発に基づく都市計画を進めていただくよう、ご審議をお願いするものでございます。

また、次の案件でございますが、検見川・稲毛地区の土地区画整理事業については長期化しているところでございますが、少しでも事業を進捗させるということから、事業計画の変更を今計画しておりまして、それに伴う都市計画の変更を行うものでございます。

さらに、特定生産緑地についての新規議案もございまして、これは生産緑地の指定から30年が経過することにより、宅地が大量に供給されることが懸念されているところでございます。こういった中で、この解決のために新たに制度化された今回の制度に沿って、今年及び来年の２か年にかけて、指定の手続を進めていく案件となっております。

以上、合計６件、ちょっと審議のボリュームが多いわけでございますけれども、何とぞ慎重なご審議をお願いしたいと存じます。

整いませんが、私からの挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくお願い申し上げます。

【司会】　続きまして、千葉市都市計画審議会の北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】　皆さん、こんにちは。北原です。

大変お忙しい中、委員の皆様にはお集まりいただきまして本当にありがとうございます。また、市の関係職員の皆様も、準備を含めてお忙しい中ご尽力いただきましてありがとうございます。

副市長さんのお話にもありましたように、新型コロナウイルスの感染症の流行、落ち着いてきております。夏場の感染者数を見ると、これで過ぎたというような状況、ちょっとほっとしたような気もしますが、実は千葉はそうでないようですので、本日も感染対策を実施した上での開催となります。このまま落ち着いて、新年を迎えられるといいなと思っております。

今日の議題、先ほどお話にありましたように、千葉駅東口の西銀座地区に関する議案があります。西銀座地区でも大型店舗が撤退し、今その跡地が更地になっています。更地になったということは新しい開発が行われるということで、ある意味では更新によって活力が生まれる可能性もあります。ただ、どうなるかはこれからのまちの頑張り方というのがネックになります。

また、東口再開発、ほぼ建物の全貌が見えてきまして、西銀座地区に入っていく通路がなかなか立派なものが出来上がっています。ただ、そのゲートの先に見えるまちの姿というのは、あまり活力が感じられない。やはりあれだけのゲートができたまちの側がどう受け止めるのかということが西銀座地区だけではなく、中央地区も含めて、また市も含めて市民の課題だろうと思っております。

ここでの議論がそういったリニューアルを通じた成果の一部になることを期待しています。

今日は６つの議案あります。少し長丁場になるかもしれませんけれども、会の進行にご協力をお願いいたします。

簡単ですが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【司会】　ありがとうございました。

なお、誠に恐縮ですが、副市長の鈴木は所用のためここで退席させていただきますので、ご了承ください。

（鈴木副市長　退室）

本日の資料を確認いたします。

事前にお送りさせていただきました資料として、「議案書」でございます。また、本日お配りしました資料は９点で、「次第」、「席次表」、「委員名簿」、「審議会条例」、「新型コロナウイルス感染対策について」、第４号議案及び第５号議案に関する「意見書要旨及び市の考え方」、第６号議案の「議案書」及び「議案書新旧資料」でございます。

不足している資料はございますでしょうか。

なお、ウェブでのご出席の方々には事前にメールにて送付させていただいております。

また、事前に送付させていただきました議案書から第６号議案に一部修正がございますので、申し訳ございませんが、本日お配りした議案書への差替えをお願いいたします。修正箇所につきましては議案書新旧資料をご覧ください。

なお、傍聴者の皆様にお配りしている議案書につきましては、修正済みの議案書となっております。

それでは、議事進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】　進行役を務めさせていただきます。

初めに、本日の議事録署名人です。佐久間委員、ウェブ参加になりますが、稲垣委員、お二人にお願いいたします。

また、傍聴の方はお配りした注意事項をお守りいただき、審議会の進行にご協力をお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

第１号議案、第２号議案及び第３号議案は関連した議案ですので、事務局から一括で説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課長の金森と申します。よろしくお願いいたします。

では、着座にて説明させていただきます。

それでは、スライドをご覧ください。

第１号議案、千葉都市計画特別用途地区の決定＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞、第２号議案、千葉都市計画地区計画の決定＜千葉駅東口西銀座地区＞、第３号議案、千葉都市

計画高度利用地区の変更＜千葉駅東口第四地区＞について説明いたします。

議案の説明を行う前に、対象となる西銀座地区が千葉駅周辺の活性化グランドデザインにおいてどのように位置づけられるかについて説明したいと思います。

こちらのスライドは、西銀座周辺のまちづくりの方向性を説明した図となっております。

グランドデザインでは、本地区を含むエリアを西銀座周辺再開発と位置づけ、先行整備プログラムエリアとして優先的に整備を進めることとしております。このエリアの整備目標といたしましては、千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成と、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ界隈性のあるシンボルロードの形成を掲げております。

続いて、説明に入る前に各地区の対象区域を階層別に示したものを説明いたします。

左側に対象区域図、右側に階層別で示した図がございます。赤枠が特別用途地区の区域、黄色の枠が地区計画の区域、黄緑色の枠が地区計画の具体の内容を定めることができる地区整備計画の区域、青色の枠が高度利用地区の区域を示しております。

特別用途地区と地区計画の区域は同じ範囲で、地区整備計画のＢ地区と高度利用地区の区域が同じ範囲となっております。

内容につきましては、これから順に説明したいと思います。

それでは、第１号議案、千葉都市計画特別用途地域の決定＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞について説明いたします。

議案の説明に入る前に、まずは特別用途地区の制度についてご説明いたします。

特別用途地区とは、用途地区を補完する制度で、建築基準法の用途制限を強化または緩和することができます。特別用途地区の種類、位置、区域、面積を都市計画法により決定し、具体的な建築物の用途制限については建築基準法に基づき、地方公共団体の条例により定めることとされており、これには用途地域と同様の法的な拘束力があります。

それでは、具体の議案の説明に移らせていただきます。

初めに、特別用途地区を決定する理由を説明いたします。商業及び業務機能を有する施設が集積した立地環境を保全するとともに、本地区内に駅から人の流れを含む恒常的なにぎわいの創出を図ることを目的として、特別用途地区を決定いたします。

続いて、都市計画で決定する内容を説明いたします。都市計画では、特別用途地区の種類、位置及び区域、面積を定めます。特別用途地区の種類は千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区、位置及び区域は次のスライドで説明いたします。面積は約3.8ヘクタールとなります。

それでは、位置について説明いたします。画面中央、赤の縦縞で囲まれた区域が千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区です。ＪＲ千葉駅から東へ約100メートルに位置しております。

こちらが今回の対象区域を拡大して示した図です。赤枠で示した区域が特別用途地区の区域となります。

次に、都市計画の決定後に建築条例で定める内容の素案を説明いたします。議案書の４ページにはスライドと同じものの記載がございます。

対象となる建築物は、先ほどお示しした対象区域内全ての建築物となります。商業・業務用途を誘導するために、１階及び２階に建築してはならない用途として、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム、福祉ホーム、その他これらに類するもの、これらに附属する自動車車庫等を定めます。ただし、３階以上に住宅等の用途を設ける可能性が考えられるため、１階及び２階の住宅等の用途に供する部分の出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室、附属自動車車庫等の床面積の合計が、当該階の床面積の合計の２分の１未満であるものを除くとします。

第１号議案の説明は以上となります。

続きまして、第２号議案、千葉都市計画地区計画の決定＜千葉駅東口西銀座地区＞について説明いたします。

こちらについても議案の説明に入る前に、地区計画の制度についてご説明いたします。

地区計画は、地区計画の目標、地区計画の方針及び地区整備計画の３つから構成されております。地区計画の目標では、どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。地区計画の方針では、地区計画の目標を実現するための方針を定め、地区整備計画ではその方針に沿ったまちづくりを実現するための必要な事項などを定めます。

地区整備計画で定めることができる項目はこちらにあるご覧の項目となります。赤字で示しております項目が今回地区整備計画で定める予定の項目になります。

それでは、議案の説明に移らせていただきます。

初めに、地区計画を決定する理由を説明いたします。都心部の魅力や来街者の回遊性を高めた居心地がよく歩きたくなる空間を創出するとともに、千葉駅から来街者を誘引する界隈性のあるエリアとすることを目標として地区計画を決定します。

続いて、位置になります。

画面中央の赤の縦縞で囲まれた区域が千葉駅東口西銀座地区となります。ＪＲ千葉駅から東へ約100メートルに位置しており、区域の面積は約3.8ヘクタールになります。

こちらが今回の対象区域を拡大して示した図になります。目標、方針を掲げる地区計画の区域は黄色で示しており、第１号議案でご説明した特別用途地区の区域と同範囲になります。また、具体の制限となる地区整備計画の範囲は黄緑色で示しております。

それでは、地区計画の区域に定める目標と方針について説明いたします。

初めに、地区計画の目標についてです。スライドは画面の都合上抜粋を掲載しております。

なお、全文につきましては議案書の１ページに記載がありますので、そちらをご覧ください。

それでは、スライドをご覧ください。目標といたしましては、本市の顔となる商業・業務機能の集積と土地利用の高度化を図るとともに、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ歩行者中心のにぎわい軸の形成を推進し、さらに、都心部の魅力や来街者の回遊性を高めた居心地が良く歩きたくなる空間を創出することで、千葉駅から来街者を誘引する界隈性のあるエリアとすることを目指します。

次に、土地利用の方針についてです。

（１）といたしまして、商業・業務機能等が複合した土地利用を誘導し、敷地の再編等による土地利用の高度化された市街地の形成を図ります。また、建築物の低層部に店舗等を配置し、賑わいと魅力ある街並みの形成を図ります。

次に、（２）といたしまして、中央公園プロムナード、市道富士見14号線及び市道富士見15号線沿道においては、歩行者中心の快適で魅力のある空間の創出を図ります。

最後に、（３）といたしまして、駐車場や駐輪場の出入口については、安全な歩行者空間の形成に支障がない配置に配慮することといたします。

次に、地区施設の整備方針についてです。

（１）といたしまして、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、千葉駅からの主動線となる本地区の入り口部分に、立体多目的屋内通路を配置することといたします。

（２）といたしまして、公共空間である道路と建築物の敷地空間が一体となり調和の取れた歩行者中心の空間を創出するため、敷地内に空地の確保を図ることといたします。

次に、建築物の整備方針についてです。

（１）といたしまして、商業・業務機能等の集積及び建築物の低層部にまちに開かれた多様性のある店舗等の配置を誘導するため、建築物等の用途の制限を定めます。

（２）といたしまして、敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。

（３）といたしまして、公共空間である道路と敷地空間が一体となった歩行者中心の歩きた

くなる空間を創出するため、建築物の壁面の位置の制限を定めます。

最後に（４）といたしまして、中央公園プロムナードを中心とした千葉の顔にふさわしい風格のある街並みの形成を図るとともに、地区全体の調和に配慮し、歩いて楽しいにぎわいのある街並み形成を図るため、建築物、その他の工作物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

以上が、地区計画区域内で掲げる目標・方針となります。

続きまして、具体的な制限となる地区整備計画についてご説明いたします。

こちらが具体的な制限となる地区整備計画についての説明となります。対象区域は黄緑色で示しており、西側に位置する縦縞の区域が現在施工中の千葉駅東口再開発ビルが含まれるＡ地区、東側の横縞の区域が旧三越の立地していたＢ地区になります。

続いて、地区施設の配置及び規模についてです。

画面の赤で示している部分を地区施設、立体多目的屋内通路といたします。この通路は千葉駅東口再開発ビルの通路部分に該当いたします。

それでは、制限の内容について説明いたします。

初めに、建築物等の用途の制限についてです。商業・業務機能の集積及び低層部に店舗等の配置を誘導するために、用途の制限を定めます。

まずはＡ地区の制限からご説明いたします。画面の左側に建築物等の用途の制限と書いております。そちらでは建築してはならない用途をスライド、議案書の２ページに掲げるように、（１）の住宅をはじめといたしまして全11項目を定めております。

次に、Ｂ地区の建築物等の用途の制限についてご説明いたします。こちらの（１）の内容については、次のスライドで図を用いてご説明いたしますが、計画書については議案書の２ページに記載がございますので、参考にしていただければと考えております。こちらが具体的な内容になります。画面に赤色で示しております都市計画道路千葉駅富士見線及び市道富士見14号線の道路境界から10メートル以内の１階部分は、右の枠内のアからエに示す商業系の用途であれば建築することができるといたします。

続いてＢ地区の残りの用途の制限についてです。建築してはならない用途は先ほどご説明いたしましたＡ地区の用途の制限の（４）から（11）まで掲げる項目と同じとなります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてです。

敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。Ａ地区とＢ地区は同じ制限内容になります。こちらにございますように、敷地面積の最低限度を3,000

平方メートルと定めます。

次に、建築物の壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限についてです。

公共空間である道路と敷地空間が一体となった歩行者中心の歩きたくなる空間を創出するため、壁面の位置の制限を定めます。この制限はＢ地区のみとなります。

内容につきましては、次のスライドで図を用いてご説明いたしますが、計画書については議案書の３ページに記載がございますので、こちらも参考にしていただければと思います。

スライドをご覧ください。建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、１号壁面線及び３号壁面線においては２メートル以上といたしまして、高さ４メートル以下の部分に限ります。２号壁面線につきましては４メートル以上と定めます。

壁面後退区域における工作物の設置の制限についてご説明いたします。

こちらにつきましては、壁面後退区域においては門、塀、駐車・駐輪施設、自動車車路こちらは３号壁面線に係る壁面後退区域に設けるものは除きます、看板、自動販売機、段差等、歩行者の通行の妨げになる工作物は設置してはならないと定めます。

次に、建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限です。

中央公園プロムナードを中心とした風格のある街並み形成を図るために、形態又は意匠の制限を定めます。Ａ地区とＢ地区ともに制限の対象となります。

制限の内容については、スライド及び議案書の３ページに記載がございます。

魅力ある景観形成のために、Ａ地区は２項目、Ｂ地区はＡ地区の内容に１項目加えた３項目を定めます。

次は、垣又はさくの構造の制限についてです。

風格ある街並みの形成と、歩いて楽しいにぎわいのある街並み形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めます。Ａ地区、Ｂ地区ともに制限の対象となります。こちらでは垣又はさくは設置しないものとすると定めます。

第２号議案の説明は以上です。

続いて、第３号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更＜千葉駅東口第四地区＞について説明いたします。

こちらにつきましても、前の２議案と同様、議案の説明に入る前に、高度利用地区の制度についてご説明いたします。

高度利用地区とは、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、

建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区となります。

それでは、具体の議案の説明に移らせていただきます。

初めに、高度利用地区を変更する理由を説明いたします。歩行者空間の確保及び防災機能を強化し、土地の合理的かつ健全な高度利用において建築物の機能更新を図るために高度利用地区を変更するものでございます。

続きまして、位置についてです。

画面中央の赤の縦縞で囲まれた区域が千葉駅東口第四地区になります。ＪＲ千葉駅から東へ約200メートルに位置しており、区域の面積は約0.8ヘクタールとなります。

こちらが今回の対象区域を拡大して示した図となります。高度利用地区の区域は青色で示しており、第２号議案でご説明した地区計画の地区整備計画、Ｂ地区と同範囲になります。なお、東口再開発ビルがある地区整備計画のＡ地区における高度利用地区は平成28年２月15日に都市計画審議会で既にご了承いただいております。

次に、計画書についてです。

赤字の部分に記載させていただいておりますが、こちらの部分が追加する部分になります。

まず面積ですが、約0.8ヘクタールになります。

続きまして、建築物の容積率の最高限度は10分の95以下といたします。ただし、※１にありますように、市長が防災機能の強化に寄与すると認める建築物については、10分の100を適用いたします。

建築物の容積率の最低限度は10分の30以上、建築物の建蔽率の最高限度は10分の５以下、建築物の建築面積の最低限度は200平方メートル以上といたします。

次に、壁面の位置の制限についてです。

南側の壁面は道路境界線から４メートル、西側の壁面は高さＧＬから４メートル以下の部分について、道路境界線から２メートル以上後退させるものといたします。

第３号議案の説明は以上となります。

以上、第１号議案、第２号議案、第３号議案の決定及び変更の内容になります。

この内容について、令和３年９月13日から９月27日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いしたいと思います。

（松薗委員　退室）

【北原会長】　どうもご説明ご苦労さまでした。

ただいまの第１号、第２号、第３号の議案の説明に対してご質問、ご意見はございませんでしょうか。

まず、前回と同様、ウェブ参加の方からカメラに分かるように挙手をお願いします。

福田委員。

【福田委員】　今、ご諮問いただいた内容そのものに直接関わることではありませんが、前提としてお伺いしておきたいのですけれども、立地適正化計画等あって、今後人口が減っていく中で、都市をコンパクトにしていくという計画を立てられて、そういう中でここのまちづくりの位置づけというのは、どうなっているんでしょうかというのを少し教えていただきたいと思います。

一定、今のご説明でもにぎわいのあるとか、いろいろそのような言葉が散見されたんですけれども、実際にどういう人が住まわれて、実際にぎわいをつくる人というのは誰なのかと。パルコもなくなってしまって、千葉駅のほうからそちらへ歩く人も減っている中で、どういうまちづくりを目指されているのかというのがいま一つ分からなかったので、これはご諮問いただいた内容に直接関わることではございませんけれども、少しその辺のお考えをご説明いただければ、内容を判断する上で役に立つと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、事務局、よろしいですか。

基本的な位置づけ、スタンスに関わるご質問です。必要な点なので、この機会にご説明いただければと思います。お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

こちらの区域につきましては、都市計画マスタープランの中に千葉都心として位置づけられているところでございます。そちらでは、千葉都心は広域交通ネットワークの結節点であるということの立地特性を生かして、千葉自立都市圏の拠点地区を見据えた中枢管理機能、商業・業務機能の一層の集積を進める、また居住機能や生活支援機能等の多機能の導入により、土地利用の高度化を図るとされております。また、区域マスタープランにおきましては、こちらは商業地であり、都心商業地という形で設定されております。したがいまして、こちらにつきましても回遊性、賑わい創出を図り、またさらに商業環境の形成を図り、広場や商業活動の展開の期待があるところでございます。

それを実現させるものといたしまして、平成28年に「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」

を、千葉都心全体の将来像、また取組の方向性を明確にするために策定したところでございます。こちらは令和２年に改定を行っております。

このグランドデザインにおいて、この本地区を含むエリアにつきましては、先ほど説明でも触れさせていただきましたが、優先的に整備を進めることといたしております。このエリアの整備目標といたしましては、千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成、また、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ界隈性のあるシンボルロードの形成を図るというところでございます。

また、昨年12月におきましては、歩行者中心のにぎわい軸を明確にするということで、ウォーカブル推進に係る記載を追加したところでございます。

この先行整備プログラムにつきましては、グランドデザインとして示しました長期的視野に立ちつつも、優先的に進めるとしているところでございます。

あとは、立地適正化計画の中でも説明をさせていただいたかと思いますけれども、居住促進区域の中の都市機能誘導区域という中での都心に位置づけておりまして、広域的かつ高次な都市機能、高度な都市サービスを享受できる区域としているところでございます。

このようなことが、現時点での千葉市の基本的な考え方、立地適正化計画の内容や基本的なマスタープランの記載内容ということになります。

回答としては以上になります。

【北原会長】　福田委員のご質問の中にはどんな人が住むと考えていらっしゃいますかというご質問がありましたので、大型商業施設が撤退して、その後、大体タワーマンションができているのが千葉市のパターンなのですが、そこでどういう方たちが住んで、どういう新しい市民になるのか。それとも千葉市内で住替えも行われている、そういう実態があると思うので、それを踏まえて市はどういうビジョンを持っているのかということのご質問だったと思うんです。その点はいかがでしょうか。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

グランドデザイン等を確認しましたところ、どのような人が住むというところまで、確定しているものは現実的にはないというのが実情ではございます。

ただ、都心で駅の結節点ということがございますので、高度な交通機能を享受できる方がお住まいになるだろうという認識はございます。

また、どのような人が来るのかにつきましては、今、画面のほうでは千葉駅周辺の活性化グランドデザインを示させていただいておりますけれども、千葉駅という千葉で一番の都心にな

りますので、そこを使う人、使いたくなる人が中央公園のほうの区域まで、来る方が多いかとは思います。場合によっては逆に中央公園のほうから千葉駅のほうに帰っていく方がいらっしゃるということを現実に考えているところでございます。

以上になります。

【北原会長】　福田委員、いかがですか。

【福田委員】　やはり戦略的にどういうまちづくりをしていくか、今お言葉にも出ましたけれども、前回の審議会でも都市デザインの話で大分議論しました。そちらの方向に都市計画を振られるということですので、都市をデザインするというのはどういう人にどう使わせるかと、今、課長が言われたようなことを念頭に置いていかないと、これから人口減っていきますので、対応追いつかないと思いますから、箱物整備、当然進めていただきたいと思いますし、高度化、私も反対ではありませんが、どういうまちづくりするかというところはぜひもう少し煮詰めていただきたいと思います。

以上です。コメントです。

【北原会長】　大変重要なご指摘をいただいたと思います。

タワーマンション、既に完成して既に住民がいらっしゃるマンションもありますが、市としてそういったところに住んでいる方たちを踏まえて、第２、第３のそういう大きな建物にどういう人たちが住みそうか、それに対してこういう誘導がしたいんだと、そういったことがあると、都市計画に結びついていくのかなという気がしますので、今後よろしくお願いいたします。

ウェブ参加の方、松林委員。

【松林委員】　松林です。よろしくお願いします。

ご説明ありがとうございました。東口の開発が進み出していることで何よりだと思っています。時々は行くのですけれども、Ａ地区、ビックカメラ、Ｂ地区、マンション、Ｂ地区の隣の旧千葉三越の立体駐車場の跡、そこも今もう整地されて商業施設ができそうなので、半分近くの部分が新たに生まれ変わるということで、これは楽しみです。

問題は塚本ビル、真ん中の、竣工して56年たち、相当の時間がたっています。それと線路側の雑居ビルというか複合ビルというか、ここのどういうふうに手をつけていくのかということで、Ａ地区、Ｂ地区が終わった後に残った地区、部分を、どういうスケジュールでどういうふうに整備していくのか、計画があれば教えてください。お願いします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　ご質問としましては、今画面で示している地区にタイムスケジュール

的なものがあるかということでございますが、現時点におきまして、白抜きの部分につきましては、確定している計画はないと認識しております。我々といたしましては、こちらについても、民間の機能において整備されていくものと考えているところでございます。

ただ、今回具体的な建築計画がある、区域に限らず、全体としまして、特別用途地区や、地区計画で基本的な方針は定めたところでございます。その方針に沿いまして、今後地権者や、土地所有者、建物所有者と共有を進めて、より良いまちづくりを進めていきたいと考えているところでございます。

以上であります。

【松林委員】　ありがとうございます。

それぞれの地権者に今委ねているということでありますけれども、せっかくこの地区を網かけしているわけですから、いろいろな意味で市街地整備の観点からいろいろ誘導したり、議論したりしていって、早く安全でかつにぎわいのあるまちになってくれたらいいと思います。よろしくお願いします。

【北原会長】　事務局、よろしいですか。補足がありますか。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

今、委員からご指摘あったとおり進めていきたいと思います。

また、特別用途地区や地区計画を定めるに当たりましても、この段階において建物所有者や、土地所有者と協議を行っておりまして、それを深めていきたいと考えております。ご意見ありがとうございました。

【松林委員】　よろしくお願いします。

【北原会長】　よろしくお願いいたします。ウェブ参加、ほかによろしいでしょうか。

それでは、会場の委員からのご質問、ご意見を受けたいと思います。いかがですか。

中村委員。

【中村委員】　よろしくお願いします。

今回の議案では千葉駅東口の再開発の事業で住宅は入らず、共有の入り口は可能ということです。既にビルが出来上がっていますが、どれだけ入居予定となるのか、どんな職種が入っているのか、以前のビルとの違いをお示しいただきたいと思います。

そもそも新都心構想の下でこうした計画が位置づけられているという、説明が先ほどありました。それと地区計画ではＡ地区、Ｂ地区で、Ａが商業、Ｂは三越跡で共同住宅ということですが、1,000％まで可能となる場合には、最高で何階の建設が可能なのか、計画は何階になる

のか。人ににぎわいのあるような歩行空間の整備とありますが、何か特徴があるのか、お聞かせください。

そして、高度利用地区として10分の100を適用するというものですが、高層のものを建てても、いざ災害時、火災や地震でエレベーターが止まるなど様々な問題も生じており、人口減少時代に今後過剰な投資をすべきなのか疑問が残りますが、どうでしょうか。

【諏訪市街地整備課長】　市街地整備課諏訪です。よろしくお願いします。

ただいまどんな職種が入ってくることになるのか、以前のビルとの違いはとのご質問ですが、Ａ地区の東口再開発ビルについては、ビックカメラや従前権利者として三井住友銀行ほか入居する予定ですが、その他のテナントにつきましては、組合から現在調整中との説明を受けております。商業・業務系での使い方という意味では従前と変わりありませんが、延床面積で比較しますと、再開発ビルでは１万1,000平方メートル以上の増加となっております。これは従前３棟のビルの合計１万3,000平方メートルに対して約1.8倍の床面積を確保してございます。

【丸山都心整備課長】　都心整備課の丸山です。

千葉駅の都心構想にて、こうした計画が位置づけられているかということの質問ですが、昨年度改定しました「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」において、当該エリアは「西銀座周辺再開発」として先行整備プログラムに位置づけており、歩行者中心のにぎわい軸の形成や魅力集まるエリアの形成を考えております。

具体的には建物低層部、２階以下へ商業機能の集積などにより、県都にふさわしい千葉県の魅力集まるエリアの形成を進めてまいります。

（中村委員（代理）　入室（WEB））

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。残りの質問について私のほうからご説明させていただきたいと思います。一つ一つ説明させていただきます。

まず、1,000％まで可能となる場合、最高で何階が建設可能なのか、計画は何階になるのか。また、人ににぎわいがあるような歩行空間について特徴があるのかというご質問があったかと思います。こちらについてお答えいたします。

Ｂ地区の三越跡地につきましては、今回、高度利用地区によりまして容積率を最大1,000％としておりますけれども、その内容といたしましては、歩行者中心の歩きたくなる空間を創出すること、つまり空地を確保することとなっておりますので、その分の容積率をまずは950％まで積み増しを行いまして、加えて千葉駅周辺における災害時の帰宅困難者の一時滞在施設が現状足りていないということなどを踏まえまして、今回の開発事業におきましては、民間の事

業者が防災機能を設けた場合は、そのことを評価して1,000％まで容積率を引き上げることを可能とするものでございます。

容積率が1,000％の場合の階数というのは、建築物の形状などによって異なりますので、建築できる最高の階数を示すことは困難でございます。ただ、本件Ｂ地区の三越跡地の計画は23階ぐらいと聞いております。

また、地区計画で用途制限や形態、意匠の制限等を加えることで、低層階への商業用途の誘導、また外壁のショーウィンドウ化などにつながりまして、にぎわいのある歩きたくなる空間になることが特徴として挙げられると考えております。

また、最後に、人口減少時代に今後過剰な投資をすべきなのか疑問が残るがどうかというご質問があったかと思います。

先ほどより申し上げましたとおり、本地区が「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」におきまして先行整備プログラムに位置づけられていること、また、千葉駅周辺は災害時における帰宅困難者の一時滞在施設が不足していることなどを踏まえますと、県都にふさわしい魅力が集まるエリアを形成するともに、防災機能の充実を図ることは必要なことではないかと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　ビルはほとんど完成していて、今後入居が始まるかと思われます。あくまでもビジネス系のビルの立地ということなのか、にぎわい商業業務地区と言われるような集客力があるということなのでしょうか。既に更地で建設が進んでいますが、千葉駅中心に開発が進み、先ほど福田委員さんからお話があったように、パルコがなくなり、回遊性がないもとで、先ほど、中央公園、通町公園云々言っていますけれども、一般的にはそこにわざわざ何か目的がないと行かないです。千葉駅から大体両脇にペリエがあって、例えば京成の千葉中央駅のほうまで行く、買物がてら、雨もよけられてお店もあって、そこを回遊するというのは一般的ですけれども、率直に言って、ただ道路だけ出したからって、そこを誰が通るんだという、そんな状況ではないかと思うわけです。

千葉市は本当に大型店が全域にある中で、千葉市の中心市街地が集客できるようなまちづくりとは言えないのではないかと。本来まちづくりは住民参加で住民合意の下で進めていく必要があるのではないかと思いますけれども、いかがですか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【諏訪市街地整備課長】　市街地整備課です。

ビジネス系のビルの立地ということなのか、にぎわい商業業務地区と言われるような集客力があるのかとの質問についてですが、Ａ地区の東口再開発ビルにつきましてはビジネス系のみではなく、商業系の用途としても使われる予定であり、先ほども触れましたが、キーテナントといたしましてビックカメラが入居する予定です。ビックカメラの中では大規模な大型店舗と聞いております。十分な集客力があるものと考えております。

【丸山都心整備課長】　都心整備課です。

集客できるようなまちづくりとは言えないのではないか、本来まちづくりは住民参加で住民合意の下で進めていく必要があるのではないかという質問についてですが、「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」に掲げた将来像を地元地権者などとともに共有しながら、ひと中心の居心地良く歩きたくなる空間づくりの理念の下、千葉駅周辺の将来像を検討しているところでございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　開発そのものは民間主導で行うものではありますけれども、それに付随した形で市が整備する事業費を計上することになるわけです。その必要性があるのかという点では、今は説明いただいただけでは全然何か納得できるような話ではないと思います。

実際、ここだけじゃなくて、美浜の若葉地区にタワーマンションができるし、センプラの跡地の高層のマンションだって前は中国の人も含めていろいろな投資で買ったりとか、いろいろなことあったと思うんですけれども、これだけ人口が全然増えてない中で、しかもかなり所得的にも高いような状況であの場所に20階建て、23階建てにしたとしても、そこに一体本当に人が入るのか。今言っていたのは、防災も含めて対応ができるという話は強調されましたけれども、にぎわいという言葉の具体的なところのプランになるようなまちづくりに果たしてなっているのかというのは、ただ道だけつけましたというだけに過ぎないという状況ではないかなと思うわけです。この地区計画が進んだところで中心市街地の活性化になると思いませんし、コロナ後のまちづくりを想定した中で、無理のないまちづくりを進めていくべきではないかと思われます。あと、住民参加でやっていくべきではないかということについてはお答えがなかったかなと思うのですけれども、もしあれば言ってください。

反対ということで表明いたします。以上です。

【北原会長】　住民参加について、説明が十分でなかったということですが、もう一度詳しくしてもらえますか。

【丸山都心整備課長】　この地域については現在居住している方は少ないと思いますので、主にデベロッパー及び経営者、建物オーナーの人たちと、グランドデザインの方向について共有し、一つの方向に向かってまちづくりを進めているということで、住民参加の合意が進められていくのではないかと考えております。

以上です。

【北原会長】　地区内に限定して意見を聞くのかどうかということもあるだろうと思いますが、中村委員からのご意見、事務局のほうで十分に咀嚼してください。

ほかの委員さん。

伊藤委員。

【伊藤委員】　ご説明ありがとうございました。伊藤隆広と申します。

２点、確認だけお願いしたいと思います。地区計画の土地利用の方針の中で、この地域、歩行者中心ににぎわいのあるまちづくり進めていくというところで、歩行者の空間、空地の確保のほうで説明を先ほどいただきましたけれども、その中で、（３）で駐車場の出入口については云々とございますので、具体的に車の動線がどうなるかというところをちょっと教えてほしいというのが１点。もう１点が、これも先ほど質問の回答の中でありましたけれども、高度利用地区の中で市長が防災事業の強化に寄与すると認める建築物に当たってはというところで、具体的に帰宅困難者の収容というお話がありましたけれども、ほかにも何か想定されていることがあれば、追加でご説明いただければと思います。

以上です。

【北原会長】　２点、ご質問いただきました。事務局お願いします。

【金森都市計画課長】　２点質問がありましたので、まず口頭で説明できます、防災機能につきましてご説明をしたいと思います。

こちらで今現在協議しています想定の内容といたしましては、帰宅困難者のための一時滞在施設のほか、防災備蓄倉庫、防災トイレ、防災井戸、また建築物の免震構造等について協議を進めているところでございます。

車の動線につきましては、図を用いて説明したいと思います。

今、赤いレーザーポインターで示しております。Ｂ地区の出入りにつきましては、中央公園プロムナードを主動線といたしまして、そこから左側に上がって入ってくると、左折インというような形でこの建物に出入りをするという形になります。基本的には主動線としましては、そこの短い部分になりますけれども、中央公園プロムナードのほうから通るということを現在

検討しているところでございます。

Ａ地区につきましては、車が入りづらい部分があるのですが、中央公園プロムナードから、左折インで入ることができるようになっております。動線ではなく、進入路の説明になってしまったかと思うのですけれども、以上の説明が主動線としては考えられるということでご了解いただければと思います。

【伊藤委員】　ありがとうございました。了解しました。以上です。

【北原会長】　それではほかにいかがでしょうか。

桜井委員、お願いします。

【桜井委員】　こうやって積極的に今にぎわい創出するために仕掛けていこうという、それ自体、その点には賛成です。ただ、部分的はかなり、戦略的に少し心配なところとか懸念されるところがありますので、意見として若干述べさせていただきます。

来街者に対して、千葉駅から歩いて、そして今回の立体多目的屋内通路みたいなものを設計されて、さらに展開していこうということですけれども、先ほどほかの委員からも話がありましたけれども、ペリエからさらに行かせようというところでございますので、さらなる仕掛けが必要になるかなと思います。ただ現状、実際にもうちょっと歩かれてみるといいのではないかなと思います。

実際、今度立体多目的屋内通路というところを行くと視界も広がってくるのが、カラオケボックスとゲームセンターです。これで積極的にさらに奥に進ませようというふうに本当にできるかどうかです。

それで、官がそこまで考える必要あるかと思うかもしれませんけれども、これだけいろいろ誘導しておこうといろいろなことを取り組まれているので、それであればそこの考え方が必要ではないのかなと思います。私、ゲームセンターとかカラオケボックスが駄目だというわけではありません。ビックカメラという一つの目玉が入るので、逆にそれを積極的に推すという考え方もあるかもしれません。そこは我々がついつい目線の年齢が高くなってしまったり、ちょっと若いそういった志向性も取り入れなければいけないのではないかと、そういった反省も踏まえて、もう少しいろいろ検討されたほうがいいのではないかなとは思っております。

その上で、こういう資料の作り方も地図をぼんぼん並べるというよりは、実際に歩行者の歩きたくなるという話は何度もされているわけですから、視覚的に実際歩行者が歩くところとか、視界的に捉えるような、そういった資料の作成なんかも今後はもう心がけていかれてもいいのではないのかと思っております。意見です。

以上です。

【北原会長】　どうも貴重なアドバイスをいただきました。

先ほどのゲートの先に見えるものという話がありましたが、民間がやる個々の開発は開発ですけれども、都市デザインを掲げるからには、そこのところをきちんと市側としても取り組んでいく必要があるかなと、ご意見いただきながら改めてそう思いました。どうも貴重なご意見ありがとうございます。

ほかに、実はさっき、ウェブ上の稲垣委員の手のひらマークが出ているのを私が見落としてしまいまして、稲垣委員、お願いします。

【稲垣委員】　全国的に人口が減っていく中でまちをコンパクト化しようとするときに、災害ハザードエリアを除こうとするような動きがあると思うのですが、今回のこの地区の一部が浸水ハザードマップに引っかかるようにお見受けしておりまして、結果的に暴露人口が増えてしまうと思うのですけれども、それについてどのようにお考えかということと、ただ、一方で都市機能誘導区域と浸水エリアが重なるという箇所は結構全国的にも多かったりもするので、このような開発を浸水エリアで進める場合は、地震だけでなく浸水対策というものを進めていく必要があるのではないかというふうに考えていて、さらに周囲の人たちが逃げ込めるような拠点としての機能、津波の浸水範囲も結構近くまで迫っているようですので、そういう位置づけにすることも必要なのではないかと思うのですが、そのあたり何か対応されていること、お考えがあるか、お聞かせください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　今ご指摘等ございましたけれども、千葉駅周辺から含めまして千葉市自体、浸水想定区域が非常に広い状態でございます。そのような部分は、千葉市の特徴であり、そこを区域除外すること自体が難しいところでございまして、建築物での対応ということになりますけれども、具体的には貯留施設などを求めていく、また設置していただくことによって、雨水管への影響を少なくするようなことを前提として考えているところでございます。そのような浸水等含めました災害に関しましては、建築物等の対応、またはその前提といたしましては千葉市全体の雨水の計画づくりに見合った抑制施設の設置等において対応していきたいと考えております。

以上になります。

【北原会長】　稲垣委員、よろしいでしょうか。

【稲垣委員】　分かりました。建物自身の工夫というのもあるのですが、ぜひその周辺地域の

人たちにとっての拠り所となるような使われ方というものもぜひ考えていっていただけたらというふうに思いました。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。この地区内に関わらず、周辺の住民の方たちも含めての防災の機能というのが発揮できるといいというご意見でしたので、よろしくお願いします。

【金森都市計画課長】　先ほどはハードの部分のみを申し上げたところでございますけれども、Ｂ地区につきましては、共同住宅等が設置されるということから、会長と伊藤議員からありましたけれども、防災機能を充実させるためには住民の理解とともにソフトも充実させていくことも重要かと思いますので、そちらのほうも引き続き進めてまいりたいと考えております。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。それでは、再び会場に戻りますが、いかがですか。渡辺委員。

【渡辺委員】　ご説明ありがとうございました。

２点だけ確認をさせていただきたいです。

１点、建築物等の整備方針の中に、中央公園プロムナードを中心とした千葉の顔にふさわしい風格のある街並み形成という言葉があるのですが、ふさわしい風格というのをどのように定義しているのかというところが、実行部分のところを見ると、いまいち、垣とさくを設置しないということしか書いていないのですが、この風格につながる意図をちょっとお伺いしたいということが１点。

もう１点としては、歩行空間、歩きたくなるということをすごく重要視していらっしゃるのですけれども、それが空地をつくることでどのようにつながるのか、先ほど見た感じもよくイメージが湧かないのですけれども、まちなかを歩くためにはこれから高齢者社会の中でフラットであることとか、あと休憩するベンチなどの設置、あとはグリーンについてなど、この計画上でやることではないかもしれないのですが、もし示していただけることがあれば、真ん中の空間が、通りは歩道しかしないのか、車道、車もまた今までのように通るのか、そのあたりも含めてお示しください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　２点ほど質問がありまして、まず、都心にふさわしい風格について、どのようなつながりを持っているかというご質問にお答えいたします。

具体的な考え方につきましては、何をもってふさわしいと判断するのは難しいかと考えております。こちらにつきましては中央公園プロムナードの都市景観デザイン推進地区の地区景観デザイン基準というのを昔作成したものがございますので、これに基づいて指導をしていくことを前提といたしまして、それを今後必要に応じまして、都市景観アドバイザー制度を活用し、第三者の意見も伺いながら事業者と調整を進めることで、具体化しづらい、風格のある街並み形成を支えていきたいと考えております。そこで、例えばの話になりますが、落ち着いた色調とすることや、風格が感じられる意匠とすることなど、言葉では現実的に説明しづらいことにはなりますが、検討し、形成していきたいと考えているところでございます。

また、２番目の質問につきまして、歩行者空間についてですが、一応車が通らないことはございません。ただ、あくまで歩行者中心のにぎわい軸ということで、空地を造り空間を広げ、意匠については、ガラスのショーウィンドウなども設置していただいて、すぐ壁があるのではなくて、ある程度奥行きを感じられるようなデザイン等を検討し、人が歩いて楽しくなる意匠等を実現していきたいと考えているところでございます。

以上になります。

【北原会長】　よろしいですか。

【渡辺委員】　大丈夫です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

石井委員。

【石井委員】　昔から回遊性のあるまちづくりというようなことを聞いていたわけですけれども、今回のＡ地区、Ｂ地区のことに対しても回遊性といいますか、歩きたくなるようなまちづくりというようなお話だったのですが、経営という立場から、これをつくるには経営者がいるわけです。参加する方は皆コマーシャルというか、経営を考えてやっているわけですけれども、このスペースについてはどんなことをやり取りされましたか。

というのは、質問としましては、スペースを空けるということは、経営に影響します。当然ながら千葉市が持ち出しするわけじゃないと思うのですけれども、そのスペースを割くにはそれだけの費用を費やさなければいけません。その辺はどうなのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　本来建築物が建てられるところについて、１階部分について、スペースを空けていただいて、その分空間にしていただくということについては、事業者と協議を進め、同意をいただいたところです。今回、高度利用地区ということで、減らした分のスペース

につきまして、上に積み増し、高度利用を認めていこうではないかということを考えているところでございます。

以上です。

【北原会長】　よろしいですか。

【石井委員】　先ほどは風格とか、歩きたくなるという話でした。どういう、例えば東京であればどういうところとか、政令市であってもどういうところと、どんなイメージで受け取ればいいでしょうか。どういうものを千葉市として目指しているのか。千葉市独自と言えば、その辺で言葉だけではよく分からない部分があるのですけれども、よろしくお願いします。

【北原会長】　事務局お願いします。

【金森都市計画課長】　ありがとうございます。

なかなかどの地区を目指しているのかを説明するのは、厳しい部分がございますけれども、空間をつくっていただき、例えばカフェなどを置くことでにぎわいを創出し、グランドデザインに沿った、このまちに合ったまちづくりがなされていくと考えているところではございます。

以上です。

【北原会長】　石井委員。

【石井委員】　ゆったりとしたまちづくりができればと思っているところです。

それと、もう１点だけ。Ａ地区、Ｂ地区以外でいろいろやり取りしているような話だったと思うのですけれども、ここに来て、この千葉のこの地区でコマーシャルベースにあって、積極的に来ようとか、あるいは地主が、あるいはビルのオーナーが高度化して積極的にやろうという、そういう雰囲気というのはどういう状況でしょうか。それ１点だけお聞きしようと思います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　今回、この地区につきましては、今画面に示していますけれど、黄緑の地区だけではなく、赤で囲まれた地区全体について地権者の方とお話をさせていただき、今回、都市計画の策定に至りました。

その中では、先ほどほかの委員からもございましたように、こちらの地区はもう建て直す時期を迎えているということで、それなりの整備はしていかないといけないと考えている方は多かった印象があります。その中で、現時点においては、今回の地区計画の目標方針に基づき、今後のことを検討していただけると考えております。また、建築計画が具体的になった際には、今回同様に地区整備計画を具体化していく作業も必要になると考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　石井委員、どうも貴重なご意見、ご質問ありがとうございました。

公開空地については、かつては商業的な活用というのは認められていませんでしたが、今はむしろ積極的に使いなさいという方向です。やはり、普段はただ空いているだけというスペースが高層のビルの足元にある、これはまちにとってはマイナスになってしまうので、そこの地権者の方にとっても商業的なメリットがあるような使い方も含めて、それが可能なデザインというのを市側からもいろいろアドバイスしていただければと思います。

よろしくお願いします。どうぞ。

【金森都市計画課長】　今回地区計画でも、壁面の位置の制限だけでなく、壁面後退地域における工作物の設置の制限というところで、基本的には工作物は作ってはいけませんということが記載されているのですが、最後のほうに但し書きとしまして、市長がにぎわいの創出に資すると認めるものについてはこの限りでないという規定を設けました。この辺の協議の中で今後にぎわいの創出の具体化や、基準化についても課題として検討させていただきたいと考えております。

以上です。

【北原会長】　ありがとうございました。

米持委員。

【米持委員】　要は、人の流れが千葉駅構内でとどまってしまえば、もう終わりなのです。だから、千葉駅構内の商店街とのいろいろ争いになると思うのですが、この目的というのは、千葉駅を利用する人をいわゆるこの回遊性を目的としているのか、それとも、従来の千葉にいる人たちがそこへ行くのを目的としているのか、その辺はどういう考えでこういう計画をつくっておられるのかということと、目玉はビックカメラしかないのですけれども、ほかにもう少し目玉というのは考えられているのでしょうか。２点お願いします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　今回、特別用途地区の決定理由として挙げましたとおり、米持委員からもありましたが、基本的には駅のほうから人の流れを引き込むということを前提として、今回の決定に至りました。ですので、先ほど米持委員がおっしゃったように、駅構内にとどまらず、駅から人の流れをこちらに引き込んでいこうという狙いがあるものでございます。

以上となります。

【諏訪市街地整備課長】　市街地整備課です。

先ほどビックカメラがキーテナントというお話をさせていただきました。今現在、組合でテナントの募集を含めていろいろな問合せも来られています。ただ組合の中にまた選別というか、来たい方を選んでいくような形があると思いますので、その辺がまだ私たちのほうには報告が上がってきていませんので、決まり次第またご報告させていただきたいと思います。

【北原会長】　米持委員。

【米持委員】　駅からの流れを引き込むということになりますと、駅構内の中のいわゆる商店街との争いになってくるわけです。そうすると、それよりも同等以上のいわゆる目玉の、流れを引き込むようないろいろな魅力がないと非常に難しいと思いまして、私どもが非常に心配しているのは、千葉駅で全部終わってしまうということです。あそこで全部用が足りる、だからこっちへ出てくる必要がない、魅力がないということになってしまうと、いわゆる駅からの流れを引き込むというのは非常に難しくなってくるわけです。そうすると、ビックカメラだけじゃちょっとどうなのかなという、千葉駅からの流れを引き込む恒常的なにぎわいというのは創出できるのかなというのは、非常にちょっと懸念があるわけですけれども、その辺、何としてでもこっちへ出て来たくなるような、そういうものをちょっと考え出してもらわないと、当然ＪＲ東日本、また別なことを考えます。絶対競争になりますから、そうすると、せっかくこういう計画しても、ＪＲ東日本はもう構内で止めようということを考えてきますから、その辺を十分考えて、どうしても出てきたくなるような目玉が、何か店なり何かそういった施設を造るようにひとつ考えていただきたいと思います。

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承って十分咀嚼して今後の取組に反映してください。

いかがでしょうか。大分時間も経過しましたので、ほかにないようでしたら、採決に入りたいと思います。よろしいですか。

それでは、採決は１議案ずつ行います。

第１号議案、千葉都市計画特別用途地区の決定＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞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。

賛成多数ですので、原案どおり可決します。

次に、第２号議案、千葉都市計画地区計画の決定＜千葉駅東口西銀座地区＞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。

賛成多数ですので、原案のとおり可決します。

次に、第３号議案、千葉都市計画高度利用地区の変更＜千葉駅東口第四地区＞について賛成の方は挙手をお願いします。ウェブ参加の方もお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　賛成多数ですので、原案のとおり可決いたします。

どうもありがとうございます。

次が第４号議案になるのですが、開始して一時間半経過したので、ここで10分間の休憩を取りたいと思います。

今、この時計で３時ちょっと過ぎたところなのですが、３時10分再開ということで休憩にしたいと思います。よろしくお願いします。

午後　３時　２分　休憩

午後　３時１０分　再開

【北原会長】　それでは、議事に戻ります。

第４号議案、千葉都市計画土地区画整理事業の変更＜検見川・稲毛地区土地区画整理事業＞について、事務局から説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、第４号議案、千葉都市計画土地区画整理事業の変更についてご説明をしたいと思います。

左のほうをご覧ください。こちらが位置図になります。

画面中央の赤で示した区域が検見川・稲毛地区土地区画整理事業の区域になります。本地区はＪＲ新検見川駅より南東約500メートルに位置し、北側は京成電鉄千葉線、東から南側は稲毛町、検見川町の旧市街地、西側は平成６年度に換地処分された検見川第２地区土地区画整理事業に接する約68ヘクタールの区域です。昭和59年10月に都市計画決定された後、昭和61年１月に事業認可され、これまで事業を進めてきました。

まず、事業について詳細な説明を始める前に、区画整理事業の位置づけを説明させていただきます。当該事業は市施行の土地区画整理事業であり、市施行の土地区画整理事業は都市計画事業として行う必要があります。今回、事業計画の変更が予定されていることから、本都市計画の変更後に事業内容の詳細が書かれた事業計画の変更を行い、引き続き事業を進めてまいり

ます。

なお、スライドにありますように、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」「都市再開発方針」などといった都市計画に関係する各種マスタープランにおいては、当該土地区画整理事業により、公共施設の整備改善や良好な市街地形成を行い、居住環境の整備をすることとしています。

続きまして、事業の現状と課題です。区域内で濃い灰色に塗り潰した箇所が整備を完了している箇所となります。現在、事業費ベースでは進捗は70％程度となっておりますけれども、この図で示している、塗り潰されていない箇所が未整備箇所として残っている状態でございます。残るエリアには、盛土安定期間の確保による長期化等様々な課題があり、現事業計画だと整備完了まで約25年かかるといった事業の長期化が見込まれております。

このため、これらの課題について、スライドにありますとおり、課題解消の方向性の検討を行いました。権利者負担軽減と地区全体の権利者の利便に寄与する土地利用と効率的な事業展開からなる再整備計画を策定いたしまして、令和元年度に地元説明を行っております。

これから、課題解決のための検討結果であります事業計画の変更の予定内容について説明を行います。本内容は都市計画の内容となるものではございません。しかし、都市計画を変更する上での根拠となるものでございます。

スライドに出ておりますこちらが現在の事業計画図となります。現在の事業計画に基づく土地利用計画を示した図面となっております。

そして、こちらが事業計画の見直し案になります。先ほどご説明いたしました再整備計画に基づき整備変更を予定している土地利用計画図の案です。

まず、①としまして、北側エリアについてです。

こちらは現事業計画では住宅地として換地を予定していたエリアでございますが、盛土安定期間による事業の長期化に対応するために、現状の地形を生かし、地区中央に配置を予定していた地区公園を北側へ配置を変更するものです。この際、公園面積が約3.0ヘクタールから約2.8ヘクタールとなるため、公園の種類が地区公園から近隣公園へと変更になります。

次に、②といたしまして、中央エリアについてです。

こちらが現事業計画では公園等の配置を予定していたエリアですが、大規模造成に伴う中断移転の長期化と権利者への負担への対応を行うため、地区北側にあった土地の換地先を地区中央へ変更し、一般街区を形成することとします。また、現事業計画で北側にあった街区公園についても地区中央へ配置を変更いたします。また、市有地の仮換地は地域住民の利便に資する

施設用地とするとともに、無線送信所施設を保存利活用するための用地として確保いたします。

こちらが今申し上げました、これらの見直しを行うことによる効果の試算を示したものとなります。事業期間の短縮に加え、仮住居期間の削減が図れるものとなっています。

以上が、検見川・稲毛地区土地区画整理事業における現在の状況及び事業計画の見直し案の説明になります。

続きまして、都市計画の変更内容についてご説明させていただきます。議案書の新旧対照表と併せてご覧いただければと思います。

画面に出ておりますのが、現在の計画書として都市計画決定している内容でございます。この内容に即してこれまで事業が進められてきました。先ほど説明いたしましたとおり、事業計画の見直し案に基づく事業計画変更を行うに当たり、都市計画と整合が図られるよう、今回都市計画の変更を行います。赤字が今回変更する箇所となります。

こちらが都市計画の変更を予定している内容となります。先ほどと同じく赤字部分が変更箇所となります。順に説明いたしますと、まず公共施設の配置における「道路」についてですが、３路線とも事業区域内にある都市計画道路を示しています。３路線とも都市計画道路として別途決定しておりますが、そちらでは道路種別が幹線街路と特殊街路として明記されておるところでございます。都市計画道路の種別といたしましては、「街路」として表記することが一般的なため、当初記載しておりました「道路」から「街路」に変更するものでございます。

続いて、中段にあります「公園及び緑地」です。当初の計画では「地区中央に地区公園を配し」としておりましたが、先ほど説明いたしましたように公園の配置等について変更を予定しておりますので、「地区中央に」との記載を削除いたします。また、それとともに公園の種類が「地区公園」から「近隣公園」に変更となるため、修正を行うものでございます。また、６か所の配置を予定しておりました「児童公園」につきましては、平成５年都市計画法施行令の改正によりまして、公園としての名称が「児童公園」から「街区公園」に名称変更されましたので、今回の変更に合わせて現在の名称に変更を行います。

続きまして、「その他公共施設」です。当初、雨水については草野都市下水路及び花見川に放流することとして記載しておりましたが、「草野都市下水路」については、平成26年度に都市下水路としての位置づけが廃止されたため、放流先の名称を「草野水路」に変更します。ただし、実際の放流先に変更が生じるものではございません。また、汚水につきましては、「花見川下水処理場」で処理と記載がありましたが、正式名称は「花見川終末処理場」であるため、修正を行います。

最後に、「宅地の整備」についてです。本事業では、住宅地としての宅地整備、公共施設整備を進めてきましたが、地区中央に利便施設の整備や無線送信所施設の利活用を検討しています。つきましては、「宅地は低層、低密な住宅地」として限定して従前の計画では記載していたところを、ここに「中心」という言葉を追加し、近隣住民の需要に対応した適切な土地利用の実現を図ろうとするものでございます。

こちらのスライドにつきましては、変更理由につきまして補足としての説明になります。

今回の土地利用計画の変更によって、地区内で最も規模の大きな公園の面積は約3.0ヘクタールから約2.8ヘクタールに縮小することになり、これに伴いまして公園の種別も「地区公園」から「近隣公園」と変更になります。土地利用計画の変更に当たり、公園の種別が「近隣公園」となっても従前と同様、引き続きスポーツや散策が可能な空間としていきます。

なお、現行の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発方針」といった上位の都市計画では、本地区内に「地区公園」の整備を位置づけています。各都市計画はこれらの上位計画に即したものとなる必要があるため、上位計画と一時的に反する部分が生じることとなってしまいますが、令和５年度より開始となります次期基本計画と併せて現在進めております都市計画の総合的な見直しの中でこれらの上位計画を見直すことを予定していることから、それによりまして、上位の都市計画と本地区での都市計画の整合が図られるようにしていく予定でございます。

ちょっと白く見えますが、こちらが都市計画で区域を示す計画図の原図となります。今回の変更では区域の変更は行いませんので、以前と同じ区域となります。

続いて、都市計画の変更理由についてです。本地区においては、計画的な宅地整備及び公共施設の整備、改善を図るため、事業を進めているところです。一方、諸課題による事業の長期化等の課題が見込まれることから、公園の配置等の土地利用計画の見直しを行っています。今回、公園をはじめとした各種施設等の再配置による適切な土地利用の実現を図るため、都市計画検見川・稲毛地区土地区画整理事業を変更するものです。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。本案件につきましては、令和３年９月７日から９月21日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、都市計画法第17条第２項の規定により、１件意見書の提出がございました。都市計画法第19条第２項の規定では、提出された意見書の要旨について都市計画審議会に提出することとなっておりますので、本日お配りしている意見書要旨及び市の考え方を説明いたします。

意見書の要旨といたしましては、「稲毛中学校から新検見川駅に至る道路の歩行者スペース

がなく、交通量が多く危険です。路肩をもう少し舗装して歩行スペースを確保するか、ポストコーンや視線誘導標による歩車分離や路肩カラー塗装などの安全対策を実施してほしい。当該路線の全区間で対策が必要です。また、見通しが悪く、横断歩道で車が止まってくれないため、横断歩道が目立つようスムース横断歩道のような対策を望みます。区画整理事業による道路整備まで今後も時間がかかると思うので、当面の安全対策をお願いします。」との意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、スライドにありますとおり、「所管部署と情報共有させていただくとともに、今後、都市計画道路幕張町稲毛町線の早期整備を目指して事業を進めてまいります。」としております。

以上、提出されました意見の要旨とそれに対する千葉市の考え方についてでございます。

以上が第４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】　どうもご説明ありがとうございます。

ただいまの説明、第４号議案の説明に対してご質問、ご意見、ウェブ参加の委員からお受けしたいと思います。

福田委員、手が挙がっていますね、ではお願いします。

【福田委員】　すみません。公園の位置が変わるということで、路線価も変わってくるのかと思うのですが、換地計画の中でそれぞれの敷地の減歩率みたいなのは変化しないのでしょうか。そういうのは大丈夫なのでしょうか。あまり詳しくないので、教えていただきたいのですが。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　検見川稲毛土地区画整理事務所でございます。

減歩率につきましては、道路が増えるので当然減歩率が増えるのですが、権利者の方々の土地については減歩率を変えないようにしております。

【福田委員】　北側から真ん中に移る方がいるわけですよね。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　その方々は、若干数字は変わってきます。

【福田委員】　そうですか。変わってくるわけですね。それで、これまでもう既に換地をしてしまった方々は大丈夫なのですか。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　ほかの方々には、影響のないような形でやりたいと思っております。

【福田委員】　分かりました。ありがとうございます。

【北原会長】　松林委員。

【松林委員】　お願いします。

検見川浜に住んでいますので、この地区は時々車で通ったりしていました。今回改めて何度かこのまちを歩いてみました。印象としては、高齢者や幼児・児童のためを含めたコミュニティ施設、あと商業施設、医療施設、公園がやはり不足しているという感じが否めません。なかなか遅れていると。昭和60年頃に始まってもう36年です。終了年度が平成50年度、ですからあと計画からいうと17、18年しかないということで、相当時間がかかっているという気がします。理由はいろいろあろうと思うのですが、今回、検見川野球場の部分に利便施設と公園を配置するということで土地利用計画が固まりつつあるということで、これによって相当スピードアップするということを期待します。利便施設を整備することが、全体のこの地区の価値を上げ、いろいろなことが進むことになると思うのですが、質問は、ここで書いている利便施設というのはどういうものを考えて、どのようなスケジュールで、どのような方法で整備する予定なのかということをお聞きしたいです。

ご参考までに、私は神奈川県のある町で民間公共施設の複合施設の整備事業が行われまして、これが特定事業としてＰＦＩ方式による民間活用事業として進められ、３年ほどで今年の春完成したというのを見ているのですけれども、方法としてこの利便施設について民間活用などを使って促進するようなお考えはあるのかどうかもお聞かせください。

よろしくお願いします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　検見川稲毛土地区画整理事務所でございます。

まず、スケジュール的な話ですと、令和９年度ぐらいに用地の造成を終わらせ、令和10年度ぐらいからは建物が建築できるようなスケジュールで進める予定となっております。何を建てるかということですけれども、地元からは150人規模の集会所が欲しいであるとか、商業施設が欲しい等、いろいろな要望が上がっております。今後、まだ先の話になってしまうので、具体的な整備の方法は決めていないんですけれども、サウンディング調査であるとか、そういったものをしながら何が一番望ましいのかというのを探っていきたいと考えております。

【松林委員】　スピードアップが大事だと思うので、民間の力を活用するということも考えられたらいいのかと思います。

もう１個、無線送信所の跡地なのですが、ワークショップが開催されたりして、少し動き出しているようですけれども、もともとは中学校の用地として示されていた場所であって、その後いろいろなことがあって、無線塔が撤去されてもう37年たっているということで、この中心地区の利便施設の整備と関連して無線送信所の跡地、建物を含めてどういうスケジュールでど

ういうふうに進めるかということについても、お考えがあったら教えてください。

【北原会長】　お願いします。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　検見川稲毛土地区画整理事務所です。

スケジュール的な話でございますけれども、そちらの部分については令和５年度末ぐらいには整備ができまして、６年度ぐらいから建物等を整備できるように進める予定です。それでこちらの建物と今後の利用、跡地利用につきましては、教育委員会の文化財課のほうで実施しており、今年もワークショップを２回、昨年もワークショップを２回やっていると聞いておりますが、具体的に今後どのように進めるかは教育委員会に確認したいと思います。

【松林委員】　ありがとうございます。

ご苦労さまですが、要するにスピードアップして、良いまちを早く形成するように頑張っていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【北原会長】　ご意見どうもありがとうございます。

あと、押田委員が挙手されていますね。お願いします。

【押田委員】　すみません、ちょっと声が出にくいので、聞こえなかったら申し訳ありません。ちょっと確認というか、お聞きしたいことなのですけれども、先ほどの新旧の対照表を拝見していて、面積が減少したので、地区公園の記述を近隣公園にしたというふうなお話があったんですけれども、多分公園設置のときに、正直、面積、これぐらいの減少であれば、地区公園として、少なくとも基準の２ヘクタールは超えていますので、どっちでもいけるような気はするのですけれども、誘致距離そのものもたしか基準になったと思うのですけれども、誘致距離自体の変更はあったのでしょうか。ちょっとそれも一緒に見せていただきたいと思うのですけれども。

【北原会長】　事務局、よろしくお願いします。

【小川緑政課長】　緑政課です。

面積の件ですが、地区公園の標準面積は４ヘクタール、近隣公園が２ヘクタールでありまして、千葉市の中では、３ヘクタール以上の場合を地区公園として整理しております。今回は、その面積要件で地区公園と近隣公園を分けております。

また、誘致距離の考え方については、現在は目安になっていますけれども、種別ごとに誘致距離を考えていきます。ご存じのとおりで、地区公園であれば半径１キロ、近隣公園であれば半径500メートル、これらを一つの目安で考えていくことにしております。

【押田委員】　では、この間に見えない３ヘクタールがあるという認識でよろしいですね。

【小川緑政課長】　おっしゃるとおりです。

【押田委員】　ちょっと気になったのが、野球のグラウンド等があるので、今後公園管理等のときに、大きいほうに振れたほうが管理を行いやすいのかな、あるいは指定管理等が入りやすいのでやりやすいのかなと思ったので、ちょっと大きな公園になるのはいい気がしたのですけれども、そういった基準があるのであれば結構です。

ありがとうございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

それでは会場に移りたいと思います。

会場の委員、ご質問、ご意見いかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　中村です。私は地元中の地元なので、お願いしたいと思います。

検見川・稲毛地区土地区画整理事業については、地元の議員としてずっと関わってきました。地区公園になる予定地を梅林があるすり鉢状の場所に移動して、一部街区公園を整備するということですけれども、いつ頃整備することになるか、伺います。

【北原会長】　お願いします。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　検見川稲毛土地区画整理事務所です。

公園をいつ頃整備するかということなのですけれども、新たな近隣公園につきましては、令和９年度頃に公園東側の造成及び野球グラウンドの移設を予定しております。引き続き公園西側の造成及び整備を行う予定です。また、地区中央の街区公園については、令和10年度末には整備が始められるよう造成する予定でございます。

【北原会長】　どうぞ。

【中村委員】　事業が始まってからもう30年以上経過をしていて、地権者も高齢化しています。移転も必要ですけれども、場所によっては急がなくていいといったご意見もあったりして、本当によく聞きながら対応していただきたいと思います。その中で、小学校予定地に宅地化された場所では、近隣に公園ができるということが示されて購入したお宅もあるわけで、街区公園ももう少し、暫定的にでも遊具を配置して整備することができないのか、伺います。

【中川検見川稲毛土地区画整理事務所長】　検見川稲毛土地区画整理事務所です。

街区公園に暫定的でも遊具を配置して整備できませんかということなのですが、当街区公園につきましては、先ほど申しましたが令和10年度末に整備が始められるように造成する予定ですけれども、極力早く公園整備ができるよう用地の確保に努めていきたいと考えております。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　公園の位置が変わるというだけでなく、将来的に住む場所がかなり変更されることになります。高齢化した中で移転されると困るというお宅もあり、計画するに当たっては地権者の声を聞いて丁寧に進めていただきたいということを申し上げたいと思います。

それと、先ほど公募委員さんの方から地域で利便施設をということがありましたけれども、この問題は本当に超党派でもう10年ぐらいずっとこの問題をどうなるのかということを、あと検見川送信所の跡地も含めて、公共の多目的ホールが必要だということを何度も何度も言っているわけですけれども、なかなかできずに今日に至っているということがあるので、そのあたりは先ほど民間でといっても、民間がどこまで当てになるか分からない中で、地域からすれば、本当に待望の施設をちゃんと造っていただきたいということは、今おっしゃったような、計画が少し前倒しになるのであれば、それに基づいた形でもう少し進めていただきたいということを申し上げて、反対するものではありません。

以上です。

【北原会長】　地元のご要望ということで、しっかり受け止めていただきたいと思います。

会場の委員でほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは採決をします。

第４号議案、千葉都市計画土地区画整理事業の変更＜検見川・稲毛地区土地区画整理事業＞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】　どうもありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

それでは、続いて第５号議案になります。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。

（小島委員（代理）　退室（WEB））

【金森都市計画課長】　第５号議案、千葉都市計画生産緑地地区の変更について説明したいと思います。初めに、生産緑地地区というものにつきまして説明したいと思います。スライドをご覧いただければと思います。

生産緑地地区とは、市街化区域内において緑地機能の優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。

なお、生産緑地地区の要件につきましては、次の３つとしております。

１点目は、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、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、300平方メートル以上の規模の区域のもの、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。

続きまして、生産緑地地区の今回の変更の内容について説明いたします。変更の地区につきまして数が多いため、２つのスライドに分けて示しております。議案書と併せてご覧いただければと思います。

なお、個々の位置につきましては後ほどスライドのほうでもご説明したいと思います。

千葉都市計画生産緑地地区のうち、上のほうにありますが、「27号　長作町第16生産緑地地区」から、２枚目のスライドの一番下にありますけれども、「574号　若松町第16号生産緑地地区」までの合計26地区を変更いたします。

なお、表の備考の中に「約0.00ヘクタール」という表記がある部分がございます。こちらにつきましては、0.01ヘクタールより小さい面積を便宜上約0.00ヘクタールと表記しておりますことをご承知おきください。

変更の理由ごとに説明いたします。

まず、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る廃止及び一部廃止した生産緑地です。ご覧の10地区でございます。位置については順に説明したいと思います。議案書と併せてご覧ください。地図が出てまいります。

「27号　長作町第16生産緑地地区」でございます。実籾駅の南東約0.7キロメートルの位置でございます。

「77-1号　千種町第５生産緑地地区（その１）」でございます。四街道駅の北西約1.5キロメートルの位置でございます。

「第213号　小深町第１生産緑地地区」、千葉北インターの西約1.4キロメートルの位置でございます。

「321号　生実町第17生産緑地地区」、「331号　生実町第27生産緑地地区（その１）」、学園前駅の西約1.0キロメートルの位置でございます。

「395号　若松町第12生産緑地地区」、「399号　西都賀四丁目第１生産緑地地区」、都賀駅の北東約0.8キロメートルの位置でございます。

「434号　高品町第３生産緑地地区」、貝塚インターの南西約0.5キロメートルの位置でございます。

続きまして、理由としましては、主たる従事者の病気や怪我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る廃止及び一部廃止でございます。スライドにありますとおり、ご覧の７地区でございます。位置については先ほど同様、次のスライドで説明いたします。

「36号　長作町第25生産緑地地区」、「38号　長作町第27生産緑地地区」、「44号　長作町第33生産緑地地区」、実籾駅の南東約1.1キロメートルの位置でございます。

「147号　稲毛町五丁目第17生産緑地地区」、新検見川駅の南東約1.0キロメートルの位置でございます。

「207号　長沼原町第１生産緑地地区」、千葉北インターの南東約1.3キロメートルの位置でございます。

「272号　仁戸名町第１生産緑地地区」、千葉東インターの南東約0.9キロメートルの位置でございます。

「387号　若松町第４生産緑地地区」、都賀駅の北約0.9キロメートルの位置でございます。

続きまして、公共施設等の設置に係る行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため、廃止及び一部廃止する地区でございます。ご覧の７地区でございます。こちらにつきましても位置について順に説明いたします。

「80号　千種町第８生産緑地地区」、千葉北インターの北西約1.0キロメートルの位置でございます。

「224号　作草部町第５号生産緑地地区」、「225号　作草部町第６生産緑地地区」、「226号　作草部町第７生産緑地地区」、作草部駅の北東約0.7キロメートルの位置でございます。

「322号　生実町第18生産緑地地区」、「327-2号　生実町第23生産緑地地区（その２）」、学園前駅の西約1.1キロメートルの位置でございます。

「549号　今井町第１生産緑地地区」、蘇我駅の南東約1.2キロメートルの位置でございます。

続きまして、区域の一部追加です。既に指定されている生産緑地地区との一団化が図られ、緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められるため、区域を一部追加するものでございます。「528号　大膳野町第３生産緑地地区」でございます。

位置について説明いたします。「第528号　大膳野町第３生産緑地地区」、誉田駅の南西約1.7キロメートルの位置でございます。こちらにつきましては、一部追加の経緯についてもご説明いたします。

まず「528号　大膳野町第３生産緑地地区」をスクリーン上、赤枠で示しております。今回、土地所有者より赤色で塗り潰された区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、

従前の区域に一部追加するものでございます。

こちらが現地の写真になります。既に一団の土地として管理されております。したがいまして、一部追加も問題ないと考えたところでございます。赤色の部分が追加の部分です。

良好な都市環境形成に資すると認められたため、区域を新たに新設するものを画面に示しております。「574号　若松町第16生産緑地地区」、0.27ヘクタールです。

位置を説明いたします。都賀駅の北東約1.6キロメートルの位置でございます。こちら、当該地を拡大した上で、経緯についても順に説明したいと思います。

スクリーン上、赤塗りの範囲が対象の土地となります。土地所有者より生産緑地に指定する旨の申出があったことから、新たに生産緑地地区として指定するものでございます。画面のほう、写真が出てまいりましたが、現地の写真になります。適正な管理がなされており、生産緑地として指定できる土地と判断しております。

続きまして、錯誤による面積の増加及び減少です。これは生産緑地地区が今回、一部廃止されること等に伴い、登記簿を確認した結果、平成４年に当初指定されたときの面積から登記上の錯誤の理由によりまして増減が認められたものでございます。

錯誤による面積の増加及び減少が認められたのは、ご覧の５地区になります。

なお、当初面積から画面上で隣の欄、更正後面積といたしますが、一部廃止による減も発生いたしますので、今後の生産緑地面積は議案書の一覧表にあるとおりの面積となることをご承知おきください。

生産緑地地区について、全体図で総括させていただきたいと思います。

地区数につきましては左側の変更前の419地区から８地区減りまして411地区になります。面積につきましては約91.46ヘクタールから2.50ヘクタール減りまして、約88.96ヘクタールになります。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。

本案件につきましては、令和３年９月７日から９月21日まで２週間、案の縦覧を行いましたところ、都市計画法第17条第２項の規定により、１件の意見書の提出がございました。都市計画法第19条２項の規定では提出された意見書の要旨について都市計画審議会に提出することになっておりますので、本日お配りしている意見書要旨及び市の考え方について順に説明いたします。

提出されました意見は、ここに掲げております（１）と次にある（２）の２点でございますので、意見に対する市の考え方と併せて順に説明したいと思います。

なお、意見書は上にありますとおり、「147号　稲毛町五丁目第17生産緑地地区」に対する意見になります。

まず、（１）といたしまして、近隣住民への周知ですけれども、「私たち近隣住民は、アパート建設着工のお知らせを見て初めて生産緑地がなくなることを知りました。法令上の手続きは問題ないかもしれませんが、せめてアパート建設の事前に住民に対して何らかの方法で市から周知してほしかった。今後、同様に生産緑地がなくなる場合は、早い時期に近隣への周知がなされるようご配慮お願いします。」との意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「生産緑地の廃止理由は主たる従事者の死亡や故障などの個人情報であるため、積極的に市で事前周知を行うことは難しいと考えます。」としております。こちらのスライド、補足いたしますと、生産緑地の廃止を周知することイコールその生産緑地の従事者に何らかの事件、事故が起きたことを周知することとなってしまうため、可能な限りの指導は今後とも行っていきたいと思っておりますが、行政のほうで積極的に周知することはなかなか難しいのかなと考えているところで、このような考え方とさせていただきました。

続きまして、（２）といたしまして、生産緑地の保全についてでございます。「民間のシェア畑など先進的な取組も参考にして、市は当該地区の緑地保全に努めるべきと意見します。」とのご意見がございました。これに対する本市の考え方でございますが、「個々の生産緑地の保全につきましては、農政部門と連携し、農地として管理するための各種助言等を行っているところです。なお、農地シェアリングサービスとしての運営につきましては、現在、千葉市内における実証実験の準備を進めているところです。」としております。

以上、提出されました意見書の要旨とそれに対する本市の考え方について説明を申し上げました。

第５号議案の説明は以上になります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもご説明ありがとうございます。

第５号議案の説明について、ご質問、ご意見ございましたらお受けします。

まず、ウェブ参加の委員の皆さん、いかがですか。

福田委員、手が挙がっています。

【福田委員】　よろしいでしょうか。

【北原会長】　お願いします。

【福田委員】　再三言っているので、会長はもう聞き飽きたということになるかもしれません

が、冒頭でも副市長さんから、制度が変わって緩和措置ができたということで、それに乗り換えていくような手続を進めているということもご説明がありましたし、それについては前回でしょうか、市からもご説明をいただいたところですけれども、やはり再三お話ししているように、生産緑地そのものを一体どうするのかということがよく分からない中で、我々は諮問案件としては個別に１件ずつを出されて、これがいいかどうかという判断をしろということなので、そうしたら主な従事者がいなくなったということであれば、それは駄目と言うことはできませんので、認めるしかないのですが、生産緑地自体を一体どうするのか。長期にわたって。それについてはどこかできちんと方針を示していただきたいですし、先ほどの市民の方からのご質問もそれに絡むと思うのです。きちんとどういう方針で臨んでいくのかというところをぜひどこかでちゃんとまとめていただいて、示していただきたいと思います。財政的に厳しいことも分かりますし、農地を全部市が買い上げるというわけにもいかないこともよく分かりますけれども、ただ、大事な緑地であることは間違いないので、そのあたりは今回の諮問内容には関わりませんけれども、ぜひご考慮ください。

以上です。

【北原会長】　ご指摘いただいたとおりです。担当課のほうから何かございませんか。

お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

今回の生産緑地に関する議案は、第５号議案のほうは通常の生産緑地の廃止としてのもの、第６号議案のほうは特定生産緑地という形で生産緑地から振り替わるものになるわけでございます。

我々としまして、この生産緑地自体、規模としては小さいものではございますけれども、野菜とか花の身近な供給地であり、場合によっては災害などについての一時避難場所になるという空地の部分でございますので、都市にとっては貴重なものと考えておりますので、原則的にはなるべく残していただきたいという考え方は持っているところでございます。ただ、そういう中でも、今回のようにどうしてもお亡くなりになったりであるとか、身体故障になったりであるとかいう方については、一部廃止ということになりますし、今回、複数件、追加もございましたけれども、それについてもなるべく農地をお持ちの方に周知を重ねてまいりまして、制度の啓発等を図ってまいりたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【福田委員】　ぜひ一般の市民の方にも、生産緑地というのはどういうもので、今市がそこに大変苦しんでいることも私は理解していますので、そういう状況も知っていただいて、一緒に知恵を出していただくようなことをぜひしていく必要があるというふうに思っていますので、よろしくお願いします。

【北原会長】　そういうことです。市としてもお金がないのは承知していますが、生産緑地をどうしていくだとか、特に国の方針が残すべき緑地という位置づけに変わったので、そうだとすれば、私たちはどうするみたいなことはもう少しはっきり市民に伝わるといいなと思いますので、よろしくお願いいたします。

ウェブの皆さん、よろしいですか。

押田委員、手が挙がりましたね。

【押田委員】　すみません。先ほどの福田委員のお話と関連するのですけれども、毎回この変更の内容一覧等拝見していると、個人資産という前提があるということと、１個１個で見ると実は面積が小さいので、認めざるを得ないかなと風潮になってしまうのですけれども、これがずっと積み重なってくると結構な面積になると思うのです。例えば、担当の部署が法改正の決まった段階で都度ご説明に上がっているとは思うのですけれども、できれば今後、もちろん個別のものが必要でないという話ではなくて、見込みとしてどれだけ減少するおそれがあるのか。さらにそれを踏まえてどこまでで留められるのかというようなことを、少なくとも来年からもう2022年がスタートしてしまって、この法改正による影響は出てしまうのです。その上で市民の方からもこんな意見が出ているということ、さらに、ただ単に緑地がなくなるということだけではなくて、グリーンインフラ等防災面にも関わってきますので、ぜひともこの先の10年、20年のビジョンを踏まえた上でご提示いただけるといいかなと思います。

ほとんど感想とコメントですけれども、何かコメントあればいただけますか。よろしくお願いします。

【北原会長】　そういうことでご意見ですが、何かコメントがあれば。

【金森都市計画課長】　貴重なご意見いただいたかと思います。

まず、法改正ということで、当然、今回一番大きいのは来年の11月24日、次の議案が一番大きいものになりますけれども、一旦生産緑地制度というものが区切りの年を迎えると。千葉市においても30年間の区切りができてしまって、それをなるべく移行させていこうという動きは千葉市のほうでもしておりまして、各種農業委員会内部であるとか、個別の選定までは周知啓発はしているところでございます。

その上で次の議案も関わってきますけれども、どれぐらいの影響が出るのかという部分もなるべく周知すべきではないかというご意見として承りましたので、かなり影響としては限定的なものと考えられるのですけれども、千葉市としてもなるべく残していきたいと考えているところでございます。適切な運営、また先ほど意見書の中でも触れた、新たに農地をシェアリング農地という形で言いましたけれども、市民の方が身近に感じていただいて、農業従事者だけではなく、手軽に使えたり、そういった情報をプラットフォームのような形でいろいろと情報を共有できたりするような仕組みを市のほうも構築することを、今後は検討していかなければいけないと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【押田委員】　今の回答を踏まえまして、多分今までの説明というのは当事者、所有者だけを中心にお話ししてきたかと思うのですけれども、これだけ周囲の方も関心を持たれているのであれば、この周囲の方、特に市民に向けての周知の在り方も考えていただきたいと思います。

私からは以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、貴重なご意見ありがとうございました。

寺原委員、ウェブで手が挙がりました。お願いします。

【寺原委員】　寺原でございます。

今ほどのお話にもあったのですけれども、生産緑地は今回また増えているものもあるということで、国の法律で致し方ないところがあると思うのですが、市としては、これは積極的に残すべきというようなスタンスなのでしょうか。それとも、指定の希望があれば仕方なく認定して生産緑地として優遇すると、ちょっと受け身的な立場なのでしょうか、どちらなのでしょうか。

分かりましたらご説明いただけるとありがたいです。よろしくお願いします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

従来説明しております我々としますと、都市農地といいますか、生産緑地というのは市街化区域内の貴重な緑地でございますので、可能な限り残していきたいという姿勢ではございます。ただ、今回のこの第５号議案につきましては通常生産緑地でございますので、30年縛りという部分は非常に大きいものとは考えておりますので、それにつきましてはその所有者の方につい

ても、ちゃんと制度の仕組みを理解した上で、可能な限り生産緑地の指定を受けていただきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか、寺原委員。

【寺原委員】　ありがとうございました。

確かに、今ほどお話ありましたように、30年というのは、30年前から見ると非常に遠い将来で、この頃までには皆さん、農地として活用するのを諦めるのではないかというような前提があったと思うんですけれども、なかなかそういうことにはならなくて、かなりの数が生産緑地として残っているという印象でございます。お返事ありがとうございました。了解です。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、会場に移ってよろしいでしょうか。会場の委員、ご発言ありませんか。

中村委員。

【中村委員】　中村です。

今回出されたのは、大膳野町と若松町が追加ですが、ほかは廃止、一部廃止などとなっていますが、今後の生産緑地地区の見通しと取組状況についてお聞かせください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

お答えする前に最近の取組みをご紹介させていただければと思います。

最近の取組みといたしましては、令和元年９月に千葉市での生産緑地の指定要件というのを「500平方メートル以上」から「300平方メートル以上」という形で引き下げ、条例改正して行ったところでございます。現在も申出があり、要件に合致すれば、進んで生産緑地の指定を実施しているところでございます。

しかし、現状を考えますと、生産緑地の指定を増加させていくところまでは難しいと思われます。したがいまして、引き続き農業委員会等と連携いたしまして、農地として管理するための助言等を行う。また、それとともに本人の管理が難しくなった場合などについては、従来の取組みに加えまして、先ほど出ましたが、シェア農地の取組みなどについても紹介するなど、地権者の支援に取り組んでいきたいと考えております。

以上になります。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　さっき意見書の中ではシェア畑の話があって、すぐ近くのさっき言っていた検見川・稲毛地区土地区画整理事業地内ではシェア畑がもう本当に活発にやられているのに、区画整理をやってしまうとあれがなくなってしまうという話もあって、何か今言っていたような活発にやるニーズがそれなりにあるのに、区画整理事業をやることでそういったものをなくしてしまってどうなのかというのと、シェア畑だけじゃなくて、そのほかにも結構農地としてそれなりに楽しんでいるような状況が実際にあったりするのです。だから、そういう点では生産緑地を確保することで、水害なども含めて保水機能もあるし、土ぼこりが飛ぶからやめてほしいとか、意見は賛否両論のところも区画整理事業には過去いろいろあったというふうには記憶しているんですけれども、できる限り維持向上していただくことを求めたいと思います。

以上です。

【北原会長】　ご意見ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、ここで採決したいと思います。

第５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】　それでは、賛成全員ですので、原案のとおり可決します。

最後の議案になりますが、第６号議案、特定生産緑地の指定について、事務局から説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、従来同様にスライドをご覧いただければと思います。

第６号議案、特定生産緑地の指定についてご説明したいと思います。

前回の都市計画審議会におきまして、特定生産緑地の指定スケジュールを説明いたしまして、今年度と来年度、２回に分けて指定していきますという考え方を説明したところでございますが、特定生産緑地の指定につきまして、生産緑地法の規定により、都市計画審議会の意見聴取が必要とされていることから、本日、その１回目として説明させていただくものでございます。

それでは、今回お諮りする特定生産緑地の指定についてご説明をしたいと思います。

まず、おさらいになりますが、千葉市内の生産緑地は419地区、約91.46ヘクタールでございます。2022年、来年11月に申出基準日を迎える生産緑地のうち、令和３年８月末までに同意の取れた168地区、約28.83ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。

区ごとで集計いたしますと、中央区が52地区、稲毛区が26地区、花見川区が33地区、若葉区が30地区、緑区が27地区になります。

続きまして、用途地域ごとに集計した特定生産緑地の地区数を示させていただきました。第一種低層住居専用地域が93地区、第二種低層住居専用地域が４地区、第一種中高層住居専用地域が11地区、第二種中高層住居専用地域が５地区、第一種住居地域が43地区、第二種住居地域が７地区、工業地域が５地区でございます。

面積ごとに集計した特定生産緑地数は、300平方メートルから500平方メートルのものが３地区、500平方メートルから1,000平方メートルのものが61地区、1,000平方メートルから2,000平方メートルのものが50地区、2,000平方メートルから3,000平方メートルのものが32地区、3,000平方メートルから4,000平方メートルのものが13地区、4,000平方メートルから5,000平方メートルのものが５地区、5,000平方メートル以上が４地区でございます。

特定生産緑地指定に係るこれまでの千葉市全体の進捗状況についてご説明したいと思います。

①にございますが、生産緑地としましては全体で419地区、約91.46ヘクタールございます。②にいきまして、来年、2022年11月に申出基準日を迎える生産緑地は、うち397地区、約81.7ヘクタールになります。このうち、③意向確認の段階におきまして全部指定及び一部指定の意向があった生産緑地は351地区、約70.71ヘクタールであります。なお、この約70.71ヘクタールには便宜上、351地区のうち指定の意向がなかった土地の面積は含まれておりません。これは特定生産緑地になろうとするものでございます。

指定意向があった生産緑地のうち、④にありますように、現地確認の結果、指定不可とした生産緑地もございまして、そこは７地区で0.94ヘクタールでございました。なお、７地区のうち１地区につきましては一部指定不可を含んでおります。全部不可ではなくて一部指定不可ということになっております。

以上によりまして、現段階におきましては、⑤にありますように、特定生産緑地になり得る生産緑地としましては、③から④を差し引き345地区、約69.77ヘクタールと認識しております。

このうち、⑥にありますが、今回特定生産緑地に指定する生産緑地は168地区、約28.83ヘクタールであります。

⑦でありますが、特定生産緑地に指定していない地区は⑤から⑥を差し引きまして177地区、約40.94ヘクタールであります。

画面下のほうにございますグラフをご覧ください。特定生産緑地の指定割合を示したものでございますが、地区数割合だと約49％、面積割合だと約41％となっております。

これからは、今回指定いたします特定生産緑地の位置について、ご説明をしたいと思います。議案書と併せてご覧ください。

今回指定いたします特定生産緑地については、新たに番号をつけております。

番号は生産緑地として平成４年に当初指定されてから30年経過する年である来年、2022年の下３桁を取って「022」、この後ろに生産緑地地区番号の若い順に枝番をつけております。

画面右上になりますが、そちらは千葉市の全体の位置を示しておりまして、画面に表示している位置図は太線で囲まれた区域となります。ですので、この画面は千葉市の北西部に位置する特定生産緑地、番号の022-1から22、022-26の位置図になります。地区名で言いますと、花見川区、長作町、作新台、千種町、犢橋町、瑞穂で指定する特定生産緑地になります。

続きまして、こちらの画面は同じく千葉市の北西部に位置する特定生産緑地の位置を示したものでございます。番号で言いますと、022-23から25、022-27から46までの位置図になります。地区名で言いますと、花見川区畑町、花園町、浪花町、検見川町、稲毛町、小中台町、宮野木町で指定する特定生産緑地になります。

こちらの画面は、千葉市の北部に位置する特定生産緑地になります。番号で言いますと、022-47から56、022-116から126、022-135の位置図になります。地区名で言いますと、稲毛区長沼町、長沼原町、小深町、若葉区源町、愛生町、若松町、都賀で指定する特定生産緑地の位置を示したものでございます。

こちらの画面は、千葉市の中央部に位置します特定生産緑地、番号で言いますと、022-57から62、022-112から115、022-127から141の位置図になります。地区名で言いますと、稲毛区作草部町、中央区都町、若葉区みつわ台、若松町、小倉町、加曽利町、桜木、貝塚、貝塚町、高品町で指定する特定生産緑地になります。

こちらの画面は、同じく千葉市の中央部に位置する特定生産緑地の位置を示したものになります。番号で申しますと、022-63から89、022-111、022-153の位置図になります。地区名で言いますと、中央区星久喜町、仁戸名町、川戸町、花輪町、大森町、大巌寺町、千葉寺町、緑区平山町で指定する特定生産緑地になります。

こちらの画面は千葉市の南西部に位置する特定生産緑地の位置を示したものとなります。番号で申しますと、022-90から110、022-142の位置図になります。地区名で言いますと、中央区生実町、南生実町、村田町、塩田町、緑区古市場町で指定する特定生産緑地を示したものでございます。

こちらの画面は千葉市の南部に位置する特定生産緑地の位置を示したものになります。番号で申しますと、022-143から152、022-154から166までの位置図を示したものになります。地区名で言いますと、緑区おゆみ野中央、おゆみ野、誉田町、大膳野町で指定する特定生産緑地に

なります。

こちらの画面、最後になりますが、千葉市の南東部に位置する特定生産緑地の位置を示したものになります。番号で申しますと、022-167から168までの位置を示したものになります。地区名で言いますと、緑区の土気町、あすみが丘で指定する特定生産緑地になります。

続きまして、特定生産緑地の指定図についてご説明します。今回指定する特定生産緑地の中で、5,000平方メートル以上の特定生産緑地の指定図を代表してお示ししたいと考えております。

5,000平方メートルに基準をさせていただきましたのは、「公有地の拡大の推進に関する法律」におきまして、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資するため、市街化区域内で売買する場合、届出が義務となっている面積が5,000平方メートル以上とされているため、選定させていただきました。

指定図につきましては、生産緑地地区を赤枠で、今回指定する特定生産緑地地区をハッチングで示しております。この画面は指定番号の022-10、「49号　長作町第38生産緑地地区」を示したものでございます。0.61ヘクタールのうち、その全域である0.61ヘクタールを特定生産緑地に指定するものです。

続きまして、画面中央の指定番号022-51、「200号　長沼町第10生産緑地地区」になります。こちらは、約1.53ヘクタールの生産緑地のうち、約1.04ヘクタールを特定生産緑地に指定するものであります。なお、赤枠線の内側でハッチングされていない場所につきましては、まだ現時点におきましては、同意書が提出されていないため、今回は特定生産緑地の指定は行わないものとなります。

画面左側の指定番号022-52、「201号　長沼町第11生産緑地地区」になります。こちらは約1.09ヘクタールのうち約0.59ヘクタールを、先ほどと同様の要件により特定生産緑地に指定するものであります。

続きまして、指定番号022-53、「202号　長沼町第12生産緑地地区」を示したものになります。約0.90ヘクタールのうち、約0.56ヘクタールを特定生産緑地に指定するものであります。

以上が、5,000平方メートル以上の生産緑地の指定図になります。

最後に、今後の特定生産緑地の指定スケジュールについてご説明をしたいと思います。

今回、⑥にございます都市計画審議会の意見聴取を行っているところでございます。今後、指定の公示を行おうと考えておりますが、指定の公示後に特定生産緑地としての効力が発生するのは、生産緑地地区に指定されてから30年を経過する令和４年11月24日ということになりま

す。

今後は、まだ同意書を提出されていない方につきまして、⑦でございますが、同意書の提出に向けた働きかけを逐次行わせていただきまして、来年７月頃に予定しております、⑧にございます、２回目の都市計画審議会の意見聴取を行いたいと考えているところでございます。

以上が、第６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】　どうも説明ありがとうございます。

第６号議案についてでありまして、ご質問、ご意見をお受けします。

まず、ウェブ参加の委員の皆さん、いかがでしょうか。

福田委員。

【福田委員】　４ページなのですが、正しく理解したいのですが、22年の11月に30年を迎えるのが約81.7ヘクタールあるということで、そのうち皆さんが訪問されて、苦労されて聞いた意向で70.7ヘクタールが今度新しいほうに乗り換えるという意向があるということですね。それで、約70ヘクタールということで10ヘクタールは意向がないという理解でいいですか。

【金森都市計画課長】　今、福田委員のおっしゃったとおりでございまして、そういう意向が現時点ないということでございます。

【福田委員】　それで、③で一部指定の意向があった、一部というのがどう入るのかというのがちょっと気になったのですが、70.71ヘクタールの中に入っているけれども、部分的には指定を望まない部分がある、これはそういう意味ですか。

【北原会長】　お願いします。

【金森都市計画課長】　一応この表上は全部指定と一部指定という形で触れさせていただきましたけれども、この70.71ヘクタールにつきましては、指定の意向がある面積だけを取り出して積算しております。

【福田委員】　そういうことですか。

あと、最後の⑦は、次回ということなのですが、ここで指定を申し出てこないという可能性もあるということですね、この中、現実には40.94ヘクタール全部が。

【金森都市計画課長】　そうですね。一応意向は示されてはおりますが、現実としましては、可能性はあるということになります。

【福田委員】　分かりました。ということは先ほど、押田委員とか中村委員が聞かれた今後の動向という意味でいくと、11ヘクタールぐらいは減ってしまうと、こういう理解でいいのですか。

【金森都市計画課長】　現行の意向確認の状況からするとそのような状況でございます。ただ、我々としましては、可能な限り、千葉市の考え方としてなるべく移行していただきたいということを周知している状況ではございますが、今、認識としては福田委員のおっしゃったとおりの認識でございます。

【福田委員】　分かりました。ありがとうございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。ウェブ参加の委員の方、ほかによろしいですか。

それでは、会場の委員からご質問、ご意見ございますか。

中村委員。

【中村委員】　すみません。中村です。

いろいろ説明があったので、ちょっと質問がダブるかもしれないのですが、改めて、一応今回の件でどれだけ移行が進むのかという点での今後の見通しをお聞かせいただきたいのと、ちょっと確認したいと思ったのは、先ほど用途地域が出されて、その内訳が表で出ていたと思います。第一種中高層とか第二種中高層とかが例えば11件とか５件とか、工業地域５件とか。こういったところでも結局、率直に言って生産緑地でただやっているより、マンションとか建てやすければ、結局本人、自分が、それで維持するのか、土地を持っていれば不動産屋さんからすれば、条件が良ければそのように勧められかねないのかなというのは危惧するところなのですけれども、そのあたりは、さっき言っていた、例えばちょっと減っていくという部分として、そうしたところが減っていくような方向と、傾向としてどうなっているのかなということがもし分かれば、お聞かせいただければと思います。

【北原会長】　よろしくお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、中村委員のほうから再度、今回の件で移行はどの程度進むかということでございまして、改めてご説明をさせていただきたいと思います。

今後、どの程度移行が進むかということにつきましてですけれども、繰り返しになってしまいますけれども、来年11月までに申出基準日を迎える生産緑地397地区のうち、特定生産緑地の指定の意向があったものが351地区ございましたので、約９割が特定生産緑地に移行するものと現時点で考えております。

なお、適正に農地が管理されている生産緑地は345地区ございましたので、そのうち今回は168地区指定の議案を諮問しておりますので、その比較からいたしますと、現在進捗率は約49％というところでございます。

今後の見通しにつきましては、177地区のうち、実情を申しますと約半数につきましては既

に同意書を提出いただいておるところでございますので、提出いただいていない方には引き続き周知、誘導を進めてまいりたいと思います。

また、先ほども触れさせていただきました、特定生産緑地への移行の申出をいただけなかった方につきましても、改めて制度の周知等をいろいろな媒体を使い図っていきまして、一人でも多くの方に同意をいただけるよう取り組んでいきたいと考えております。

また、先ほどご質問としてありました、用途地域別の傾向というのがあるのかというご質問ですけれども、用途地域について特にこの地区だから指定が進んでいるとか、工業地域だから進んでいる、低層地域だから進んでいないという状況は、把握しておりません。

以上になります。

【北原会長】　よろしいですか。

【中村委員】　ただ、税金を払って自分で生産緑地として頑張るのか、もう売ってしまって、土地はそれなりに高く付加価値ついてやってしまえるといえば、本人の自由だといえば縛りがないわけです。そういうことで考えると、なかなか場所とその地域によって何らかの誘導もなしでいったら、本人のやりたい方向でいってしまうとかなり減ってしまうのかなということが十二分に想像できるのかなというふうに思うので、９割方移行するということではありますけれども、今後の状況によってはただ単にほったらかしになってしまうと結局売らざるを得ないということにもなりかねないので、ぜひ確保ができるように働きかけをお願いしたいということで終わります。

【北原会長】　どうもご意見、ご要望ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

第６号議案、特定生産緑地の指定は意見聴取ということです。ですから、議決はいたしません。ですから、今回の指定に関していただきましたご意見、ご質問は、今後また反映していただくということですが、今回の指定に関しては大きな反対意見はなかったのではないかと思います。そのため、この審議会としては「異存なし」という形で答申したいと思います。それでよろしいでしょうか。

それでは、ご異議なかったようですので、「異存なし」ということで答申をさせていただきます。

どうも、長時間ご審議いただきまして、ありがとうございます。

本日の審議は以上です。

本当にお疲れさまでした。ありがとうございました。

【司会】　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、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。

午後　４時２５分　閉会