第６６回千葉市都市計画審議会 議事録

１　日　時：令和５年７月２７日（木）　１３時３０分～１６時４５分

２　場　所：千葉市役所本庁舎（新庁舎）　１階正庁

３　出席者

（委員 15 名）　北原理雄会長、粟生雄四郎委員、長谷部衡平委員、松薗祐子委員、
石橋毅委員、向後保雄委員、桜井秀夫委員（WEB 参加）、田畑直子委員、
中村公江委員、三井美和香委員、守屋聡委員、
廣瀬昌由委員（代理 藤井和久 千葉国道事務所所長）（WEB 参加）、
杵渕賢二委員（代理 勝又憲彦 交通規制課課長）（WEB 参加）、
淺沼弘子委員、有留武司委員

（事務局）　藤代都市局長、岩田都市局次長、
石橋都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、
髙橋都市政策課長、初芝都市政策課長補佐、
福原都市政策課都市景観デザイン室長、
諏訪市街地整備課長、
保科都市安全課長

（欠席者）　福田敦委員、松浦健治郎委員、泉山塁威委員、押田佳子委員、永村景子委員、
稲垣景子委員、新田慎二委員、三浦太陽委員

４　議　題

第１号議案　ちば・まち・ビジョンの策定について（千葉市決定）
＜都市計画区域マスタープランの変更＞
＜都市計画マスタープランの決定＞
＜立地適正化計画の変更＞

第２号議案　千葉都市再開発の方針の変更について（千葉市決定）

第３号議案　千葉都市計画区域区分の変更について（千葉市決定）

第４号議案　千葉都市計画用途地域の変更について（千葉市決定）

第５号議案　千葉都市計画高度地区の変更について（千葉市決定）

第６号議案　千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞

第７号議案　千葉市計画景観計画の変更について（諮問事項）

第８号議案　土地利用誘導方針（案）及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）について（諮問事項）

5　議事の概要

第１号議案　ちば・まち・ビジョンの策定について（千葉市決定）
＜都市計画区域マスタープランの変更＞
＜都市計画マスタープランの決定＞
＜立地適正化計画の変更＞
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　千葉都市再開発の方針の変更について（千葉市決定）
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　千葉都市計画区域区分の変更について（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４号議案　千葉都市計画用途地域の変更について（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５号議案　千葉都市計画高度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　千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第７号議案　千葉市計画景観計画の変更について（諮問事項）
異存ありませんでした。

第８号議案　土地利用誘導方針（案）及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）について（諮問事項）
賛成多数により原案のとおり承認されました。

6　会議経過　次頁以降のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　それでは、定刻になりましたので、ただいまより第66回千葉市都市計画審議会を開会させていただきます。

私は、本日司会を務めさせていただきます千葉市都市計画課の窪田と申します。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、委員の皆様方にはウェブでの出席もご案内させていただいております。本日は、現在２名の方にご出席いただいております。会場お集まりの皆様が12名でございます。合計で23名中14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いることをお伝えさせていただきます。

なお、Ｚｏｏｍの画面共有機能を使用して議案の説明をさせていただきますが、機材の不具合など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いただきます。また、ご発言の際には、お手数ですがウェブ参加者も含めまして、最初にお名前をお名乗りの上、ご発言をお願いいたします。

それでは、まず初めに、新たに今回から委嘱されて出席されている委員をご紹介させていただきます。

まず、市議会議員の方からご紹介させていただきます。石橋毅委員でございます。

【石橋委員】　石橋でございます。よろしくお願いします。

【司会】　同じく、向後保雄委員でございます。

【向後委員】　よろしくお願いします。

【司会】　同じく、今ウェブでご出席いただいております桜井秀夫委員でございます。

【桜井委員】　桜井でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　同じく、田畑直子委員でございます。

【田畑委員】　田畑です。よろしくお願いいたします。

【司会】　同じく、三井美和香委員でございます。

【三井委員】　三井でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　同じく、守屋聡委員でございます。

【守屋委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　また、市民からの公募委員でのご紹介でございます。浅沼弘子委員でございます。

【浅沼委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　同じく、有留武司委員でございます。

【有留委員】　よろしくお願いします。

【司会】　本日の出席者ですが、関係行政機関の委員の代理出席の方をご紹介いたします。千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課長の勝又憲彦様がウェブでのご出席いただいております。よろしくお願いいたします。

【勝又委員】　よろしくお願いします。

【司会】　それでは、開催に先立ちまして、事務局よりご挨拶申し上げます。本来であれば、千葉市副市長の青柳よりご挨拶を申し上げるところですが、本日は公務による欠席のため、事務局を代表いたしまして、都市局長の藤代よりご挨拶いたします。

【藤代都市局長】　皆さん、こんにちは。千葉市の都市局長の藤代でございます。

本来であれば、副市長の青柳からご挨拶をさせていただくべきところでございますが、所用により本日欠席をさせていただいておりますので、私より一言ご挨拶させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、今回は令和５年度の最初の都市計画審議会となるわけでございますが、お忙しい中、そして暑い日が続く中にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。そして、日頃より市政に多大なるご支援、ご協力を賜っておりますこと、この場をお借りいたしまして厚く御礼申し上げます。

このところ本当に暑い日が続きまして、場所によっては災害のお話なども聞こえてくるところでございます。これらは気候変動によるものといったお話もありますが、その中でまちづくりＧＸをどのように取り入れていくか、これが大きな課題と考えております。また、本市のまちづくりを取り巻く状況といたしましては、ＤＸやアフターコロナを踏まえて、これからどうまちづくりをしていくか、これも課題となろうかと考えております。

今年度、千葉市では、本市のまちづくりの方向性を示す基本計画を動かし始めたところでございます。この基本計画の中では、都市・交通分野の今後の目標を「市民の快適な暮らしと活発な交流を支える、魅力と愛着が感じられる都市を実現すること」といたしており、都市行政を所管しております私どもといたしましても、このような都市の実現に向けまして、部局横断的に最大限の効果が得られるよう今後も取り組んでまいりたいと考えております。

本日ご審議いただきます議案は８議案でございます。かなり量が多くなっております。

第１号議案は、都市づくり・まちづくりにおける３つのマスタープランを統合いたしました「ちば・まち・ビジョン」の策定、第２号議案は、市街地再開発分野におけるマスタープランである「都市再開発の方針」の変更でございます。

第３号議案は、ちば・まち・ビジョンで掲げます人口・産業規模を勘案して見直しを行います区域区分の変更であり、第４号、第５号議案の用途地域と高度地区の変更は、その第３号議案に付随して変更するものでございます。

第６号議案は、昨年、千葉大学西千葉キャンパスにおきまして、隣接いたします東京大学跡地の土地交換が行われましたが、その交換後の土地の形に合うよう地区計画の区域を変更するものでございます。

また、第７号議案は、ちば・まち・ビジョンの策定と併せまして、全体見直しを行いました景観計画の変更であり、第８号議案は、前回の審議会で報告いたしました土地利用誘導方針と都心部容積率緩和方針の骨子案から更新・修正を加えたものについて諮問するものでございます。

本日の議案は、先に申しました基本計画に基づく取組に結びつきます非常に重要な議案となっております。長時間の審議になると思いますけれども、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

本日も、どうぞよろしくお願いいたします。

【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。

大変暑い中、またご多忙の中、ご出席いただきましてありがとうございます。

市の関係者の皆さんも、ご参集いただきましてありがとうございます。

新型コロナウイルス感染症が第５類になって約３か月ということで、いろいろな面で生活に活気が戻ってきました。お祭りや花火大会なども続々と再開されています。また、コロナ前のにぎわいが、駅前辺りに行きますと感じられるようになりまして、まだまだ警戒が必要ですけれども、日常生活が戻ってきて、喜ばしいことだなと思っております。

一方、コロナ禍で社会生活、日常生活いろいろなところで変化が生じています。それに伴って、都市計画の課題も新たに表れてきているものが少なくありません。この審議会でも長期的な視点での千葉市の都市計画の在り方と併せて、市のほうからご相談をいただいたときには、今起こりつつある社会変化に対して、都市計画がいかに対応していくかということも皆さんの意見をいただければと思います。

藤代局長のお話にもありましたように、今日は大変議題が多くて長時間にわたると思いますが、ぜひ皆様の活発なご議論をいただいて、私たちに与えられた課題に応えていきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

また、長時間なので適宜休憩も取りながらいきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

（藤井委員　入室）

【司会】　ありがとうございました。

今ここで、国土交通省関東地方整備局長の代理で千葉国道事務所所長の藤井和久様がウェブでご出席いただいております。ですので、合計で15名ご出席に変更させていただきます。

本日の資料のご確認をさせていただきます。事前にお送りさせていただきました資料として、まず議案書ですね。次に、本日お配りしました資料が６点ございます。まずは次第、次に席次表、委員名簿、審議会条例、千葉市都市計画審議会の運営に関する要綱でございます。不足している資料はございませんでしょうか。

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

それでは、議事の進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】　それでは、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が、粟生委員と松薗委員にお願いします。よろしくお願いします。

また、傍聴の皆さんは、お配りした注意事項をお守りいただき、審議会の円滑な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、第８号議案は、特に関連が深い議案ですので、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でございます。着座にて説明させていただきます。

それでは、第１号議案「ちば・まち・ビジョンの策定について」、第２号議案「千葉都市計画都市再開発の方針の変更について」、第８号議案「土地利用誘導方針（案）及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）について」を説明いたします。

本日の議案の多くは、一昨年から進めております都市計画の総合的な見直しの関連した議案でございますけれども、これから説明する３議案は、その基本的な考え方を示すものでありまして、特に関連が深い議案ですので、一括説明させていただきたいと考えております。

なお、この一括説明の時間は30分強を見込んでおりますので、よろしくお願いいたします。

スライドのほう、前の画面のほうをご覧ください。こちらがこの３議案の説明の流れと考えております。

３番目の「各議案の概要」に入る前に、まず「これまでの経緯について」を１番目として説明したいと思っております。その次に、「都市づくり・まちづくりの実現に向けて」と題しまして、今後の基本的な考えであるちば・まち・ビジョン等の各方針がどのように体系づけられるかなどについても説明させていただきたいと考えております。

それでは、初めに「これまでの経緯について」ご説明いたします。

千葉市では、令和５年度を開始年度とする千葉市基本計画に併せて、都市計画の総合的な見直しに着手いたしました。

本審議会との関連におきましては、こちらの表にありますとおり、令和３年に千葉市都市計画の見直しの基本方針なるものの策定に係り、その案を本審議会に諮問したのを皮切りに、昨年８月には、ちば・まち・ビジョン等の原案について諮問し、その後、了承する旨の答申をいただいております。

また、下にありますとおり、今年の３月には、こちら前回開催に当たりますが、本審議会において土地利用誘導方針等の案の骨子をお示しするとともに、併せて、素案縦覧などの各種法定手続に着手いたしました。なお、この法定手続の際に関しましては、公述の申出等はございませんでした。

次に、「都市づくり・まちづくりの実現に向けて」という表題において、今後の基本的な考えであるちば・まち・ビジョン等の各方針がどのように体系づけられるか等を説明させていただきます。

なお、画面にありますこの都市づくり・まちづくりというのは、ちば・まち・ビジョンにおいて冒頭から巻末まで頻繁に使われている言葉でございます。そして、その定義につきましては、皆さん議案書としてお配りしましたけれども、ちば・まち・ビジョンの表紙を含めて５ページ目、紙面の序の１というページ数があるページの第２段落において定義されております。そこでは、「都市づくり」とは「行政が全市的な視点で取り組む整備のこと」、また、「まちづくり」とは、「市民参加、市民主導を基本とした個別の地区における取組や活動のこと」としております。本日の説明におきましても、この言葉、非常に多用させていただきますけれども、同様の意味という形でお聞きいただければと考えております。

それでは、こちらの画面をご覧ください。こちらが、ちば・まち・ビジョン等の各方針がどのように体系づけられているか、また、それに基づきどのような規制・誘導施策が考えられるか等をまとめたものでございます。

まず、画面の左上には、「ちば・まち・ビジョン（第１号議案）」とあると思いますが、こ

ちらは都市デザインの理念・目標を踏まえたものとして、また下のほう、括弧書きであります都市計画分野の３つの法定マスタープランを統合したものとして策定するものでございます。

これを将来像の主たる考え方としまして、今度は画面の右上になりますけれども、都市再開発方針などの分野別の法定計画や、千葉駅周辺の活性化グランドデザインなどの個別のエリアごとの任意計画と連携をしながら、都市づくり・まちづくりを進めることになります。

これらの考え方を土地利用誘導方針等を通して、そのあるべき方向性や取るべき方策を具体化し、各種都市計画制度などのツールを通して将来像を実現していこうと考えております。

なお、説明の都合上、第１号、第２号、第８号議案以外の議案につきましては、この一括説明後の議案審議で別途説明し、ご審議いただきたいと考えております。

続きまして、第１号議案、第２号議案、第８号議案、各議案の概要についてご説明させていただきたいと思っております。

なお、いずれにつきましても、これまでの審議会において原案や骨子などを説明しておりますので、本日は主要な点若しくは原案から修正した点、又はこの審議会からのご意見を基に検討した点を中心にご説明させていただきたいと考えております。

まず、第１号議案のちば・まち・ビジョンについて説明いたします。

これについて、以前諮問した原案からの主な修正点については、画面にある３点になります。１点目は、原案時は算定中でございましたけれども、「産業の規模」につきまして推計を行った結果の値を入れた点でございます。なお、これは議案書のページでいいますと本編の３－２ページに明記させていただいております。

２点目は、原案時には「作成中」としかしていなかったちば・まち・ビジョンの実現に向けた取組につきまして、「取組施策」として列記した点でございます。なお、こちらにつきましては議案書の本編のページでいきますと７－３から７－26までに記載してございます。

３点目は、評価指標と目標値について、目標の達成状況を適切に評価するために見直しを実施した点です。なお、これらにつきましては、ページでいいますとほぼ巻末になります。本編の７－28から７－30までに記載しております。

次に、「ちば・まち・ビジョンのポイント」と題しまして、このちば・まち・ビジョンの主要な点を説明いたします。

このちば・まち・ビジョンは、画面下の表にありますが、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「区域マス」と、地域に密着した見地から定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」いわゆる

「都市マス」と、居住や都市機能の立地を緩やかに誘導するための計画である「立地適正化計画」という３つのマスタープランを統合したもので、本市の都市づくり・まちづくりの基本的な方向性を定めた指針として策定するものでございます。

なお、画面の真ん中にありますように、対象区域は千葉市全域、目標年次は令和14年、計画期間は10年間になります。

次のスライドにいきまして、このちば・まち・ビジョンは、立地適正化計画で位置づけたコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を継承しつつ、主に、画面にあります５つのポイントで作成しました。

１点目は、線引きを始めて以来初めて目標年次までの人口が減少する計画であるということです。

２点目は、地域の価値創出につなげていく都市デザインによる都市づくり・まちづくりへの転換を進めるため、都市を構成する要所となるエリアの将来ビジョンなどを示した上で、まちに大きな効果や影響を与える官民の事業を対象に、計画段階から協議・配慮を求める都市デザインの調整を推進する点でございます。

３点目は、インターチェンジ周辺の９か所につきまして、新たに産業拠点として位置づけ、生産・物流機能等の強化を図るとしたことです。

４点目に、都市の災害リスクをできる限り回避・低減させるため、必要な対策を防災指針として新たに位置づけたことです。

最後、５点目ですが、目標年次における各種施策効果を見える化するため、都市構造・都市空間の２つの観点から評価指標を取り入れたことです。

画面のほうをご覧いただければと思いますが、こちらは、ちば・まち・ビジョンの構成と、各章が３つの法定計画のうちどの計画として位置づけられているかを整理した図となります。

なお、ちば・まち・ビジョン全体を都市マスと位置づけたことについて、原案をお示ししたときと変更を行っております。

また、それ以外については、第２章から第４章までを区域マスと、第２章、第５章及び第７章を立地適正化計画として位置づけております。

本日事前に送付させていただきました議案書の表紙では、４章、５章、７章が立地適正化計画と記載しておりますけれども、正確には画面にあるとおりでございます。お詫びして訂正させていただきます。

都市計画法上は、区域マスとして定める第２章から第４章までにつきましては、通常の都市

計画と同様に都市計画審議会の議を経なければならないものとなっておりますが、都市マスや立地適正化計画として定める箇所は、そこまで行う必要がなく、都市計画審議会との関係は、意見を聴取するなどにとどまるものとなっております。

ここからは、ちば・まち・ビジョンの章ごとに主な内容を説明いたします。

まずは、画面左上にあります序章になります。

ここでは、先ほど説明した計画の対象区域、期間等に加えて、画面左側にあるように「都市デザインの取組」に取り組むこととした上で、画面右側にあるように「ここにふさわしい都市の美しさと心地よさへの挑戦からはじまる、ひと中心の豊かな千葉の実現」という理念と５つあります、５つの目標等を定めております。

次に、第１章と第２章になります。

画面の上になりますが、まず第１章におきまして、千葉市の現状を「緑と水辺に関する課題」など３つの課題に整理いたします。

そして、画面中央になりますが、第１章で整理した課題に対応するため、第２章では今後10年間の都市づくり・まちづくりの目標として、「ウォーカブル（歩きたくなる）、リバブル（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能な）美しく心地よい千葉へ」を掲げた上で、今度は画面の下のほうになりますが、第１章で整理した課題に対応する形で、左から「そこにある緑と水辺の潤いを感じ、楽しめる千葉のまち」など３点を都市づくり・まちづくりの目標として設定しています。

そして、こちらは、第２章の最後のほうの記述になりますけれども、１つ前のスライドでご説明した３つの都市づくり・まちづくりの目標に対応した都市構造を、画面の上段にあるようにそれぞれに設定いたします。そして、それらを重ね合わせたものを「千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク」と称し、本市が目指す将来構造としております。

次に、第３章です。

こちらでは、区域区分の方針等を定めています。画面にあるとおり、千葉市は、今後も区域区分を定めることを基本とするとともに、目標年における人口と産業の規模をこちらの表にあるとおり設定します。こちらについては、先ほども申しましたが、以前原案をお示ししたときには産業の規模が未記入でしたが、今回は記入させていただいております。人口は減少しておりますが、産業の規模は増加の見込みとなっております。

画面の３番目の点、中黒の点をご覧ください。このような状況を踏まえまして、今回の見直しでは、現状の市街化区域を維持していくことを基本としつつ、公有水面埋立てに伴って国に

より造成されている土地を市街化区域に編入いたします。また、これと併せて、市街化区域と市街化調整区域の境界線が道路整備等により不明瞭になった８か所の土地について、縁辺整理と称しまして、区域区分の変更を行います。

これらの個別の区域区分の変更につきましては、この一括議案の説明後に次の議案において説明をし、また詳細について審議をいただきたいと考えております。

次に、第４章です。

こちらでは、まず先ほどから説明している３つの都市づくり・まちづくりの目標に対応した形で、画面の上のほうに太字で記載があるように、「緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくり」「コンパクトで賑わいのある都市づくり・まちづくり」「安全・安心な都市づくり・まちづくり」といった３つの都市づくり・まちづくりの方針を設定します。

そして、その３つの方針ごとに画面の表の中にあるような詳細な項目の方針を２項目から７項目、それぞれ設定いたします。

これは、これまでの区域マス等の３プランに位置づけた各分野の方針を継承しつつ、一部あらたな視点で設定したものになっております。

次に、第５章です。

こちらは、立地適正化計画を定める章でして、居住促進区域、都市機能誘導区域、防災指針を規定しています。

まず、居住促進区域と都市機能誘導区域ですが、区域指定の考え方等は現行の立地適正化計画策定時の考え方をほぼ継承しております。

次に、防災指針になります。この防災指針は、その内容としては、画面上段にありますように、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災機能の確保を図るための指針でありまして、災害に応じた防災・減災の対応方針や課題に応じた取組を定めるものとなっております。

そこで、画面では枠内にありますように、全市域を対象に災害リスク分析と課題の抽出を行い、それに応じたハザードエリアへの立地規制などを内容とするリスクの回避と、堤防等の整備を内容とするリスクの低減の２つを対応方針として定めております。

次に、第６章です。

こちらでは、都市デザインの観点から地域の資源を読み解き、市民のライフスタイル等から都市づくり・まちづくりの方向性を示すため、画面左側にありますように、９つのエリアを設定し、今度は画面右上段の枠内になりますけれども、これらを９つのエリアの特徴や課題、将

来像、都市づくり・まちづくりの方向性を定めております。

そして、画面の右下段の破線の枠内になりますが、この方向性等を踏まえ、エリアにおける都市づくり・まちづくりの実施に当たっては、エリア内の市民や事業者のまちづくりに対する共通認識の醸成などが重要であること等が記載されております。

最後に、第７章です。

ここでは、多様な主体との連携によるちば・まち・ビジョンの実現を目指す上での取組等を位置づけています。

まず、画面の左上段になりますが、ここでは、行政だけでなく住民、事業者等が一体となって小さな取組から実践を積み重ね、千葉市らしさを大切にしたまちづくりの好循環により、ちば・まち・ビジョンの実現を目指すことが記載されております。

そして、画面のほうでは左下の段になりますが、まちづくりに大きな効果や影響を与える事業を総合的かつ戦略的に規制・誘導するため、官民を問わず大規模な施設整備について、計画構想の段階から事業者と協議、配慮を求める都市デザインの調整に取り組むことが記載されている。

さらに、画面では右側になりますが、千葉市基本計画第１次実施計画と整合を図った上で、第２章などで定めた目標や方針、実現に向けた主な取組を体系化して示しております。

この第７章では、具体的な取組内容や施策効果を見える化するため、画面に示させていただきましたとおり、都市構造に関する評価と都市空間に関する評価に区分して、評価指標を定めております。

なお、この評価指標は、必要に応じて見直しを実施いたします。

こちらの評価指標の具体的な目標値は、原案諮問時から検討を行い、評価項目と目標値の修正を行っております。

以上が、ちば・まち・ビジョンの概要の説明となります。

続きまして、第２号議案の都市再開発の方針について説明させていただきます。

まず、原案からの主な修正点ですが、こちらは原案から大幅な修正はありません。

まず１点目ですが、画面に示す３点を都市再開発の目標として明確化しました。なお、これは「都市再開発の方針」の冊子のほうでいいますと１ページの最終段落のほうに記載してございます。この３点が記載してございます。

続いて２点目ですが、原案時に参考として記載していた再開発に係る支援制度等については、適宜最新の情報に更新するため、都市計画図書としては記載をしないことといたしました。

以上が主な修正点ということになります。

次に、都市再開発方針とはどのようなものであるかについて、改めてご説明したいと思います。

画面上段にもありますとおり、都市再開発の方針とは、市街地における再開発の基本的な方向性を示すものであり、市街化区域において計画的に再開発が必要な市街地等を指定し、市街地における再開発の目標や関連する各種施策を長期的にかつ総合的に体系づけたマスタープランということになっております。

画面下段に表としてお示しいたしましたのは、この都市再開発の方針の構成でございます。今回は、現行の都市再開発の方針と比べて構成の変更は行っておりません。

次に、区域指定について説明いたします。

この都市再開発の方針では、画面左側にありますように、市街化区域内において計画的に再開発が必要な市街地を１号市街地として定めた上で、その中でも特に一体的に促進すべき地区を再開発促進地区、通称２号地区として指定するとともに、それに加えて、２号地区まではいかないものの、再開発を誘導すべき地区として誘導地区を指定しております。

画面右側には、これらの地区の位置関係を示させていただきました。こちらと同じ図が都市再開発方針の冊子のほうでいいますと12ページでございます。詳細な位置については、そちらをご参照いただければと考えております。今回の変更では、区域の変更は行っておりません。

以上が、都市再開発方針の変更に関する説明となります。

最後に、第８号議案、土地利用誘導方針（案）と都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）について説明をしたいと考えております。

こちらについては、前回の審議会でその骨子を説明させていただいていますが、本日は、子の方針のポイントとなる部分を、画面にありますように、「１　土地利用の規制誘導に関する基本方針」、「２　地域特性に応じた土地利用の方針」、「３　土地利用誘導方針の推進方策」の３つに分け、順次ご説明申し上げます。

まず、１点目の基本方針についでです。画面では、第８号議案の土地利用誘導方針の15ページにあります土地利用誘導方針付図なるものを画面にお示しいたしました。

この土地利用誘導方針では、土地利用の規制・誘導に関する基本方針として、ちば・まち・ビジョンでいいますと４－27になりますが、その方針付図におきまして土地利用の方針として商業地、工業地、住宅地の３分類に大別されたものを、こちらの土地利用誘導方針では19分類に細分化し、分類ごとに土地利用の誘導方針を示すこととしています。

画面にあるのは、土地利用の規制・誘導に関する基本方針として、その19の分類のうち、都市的土地利用を想定している１から17の分類を図化したものでございます。こちらは、土地利用誘導方針の12ページから14ページまでで示す19分類のエリア分類の考え方をちば・まち・ビジョンの関連項目との関連が分かるように表として示したものになります。

基本的には、市街化区域と市街化調整区域に大きく区分した上で、市街化区域については「都心」など14分類、市街化調整区域については「産業拠点」など５分類に区分しています。

次に、ポイントの２つ目である地域特性に応じた土地利用の方針をご説明いたします。画面にあるのは、土地利用誘導方針では17ページ以降に記載がある部分の項目になります。

画面上段にありますように、土地利用誘導方針の土地利用類型19分類ごとに方針付図で示す商業地、工業地、住宅地の区分ごとの方針や、街並み、防災等の観点の方針、はたまた、都市デザインを踏まえたちば・まち・ビジョンの要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針等を併記する形で記載してございます。

画面では、商業地、工業地、住宅地の区分ごとの方針及び街並み、防災等の観点の方針を「都市構造からの視点」と称して青色で、要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針を「都市デザインの視点」と称して黄色で区分けしてあります。

ちなみに、画面の右下にお示ししているのは、一例として、土地利用誘導方針におきましては26ページに記載がある（11）の連携地域拠点における都市機能誘導区域を抜き出したものでございます。

このように、土地利用誘導方針においては、都市構造と都市デザインの２つの視点を併記する形で、19分類ごとに土地利用計画制度の基本的な考え方を示しております。

次に、地域特性に応じた土地利用の方針において、優先的に土地利用の誘導を図るエリアの設定について説明いたします。土地利用誘導方針では32ページ以降に記載がある部分です。

画面上段にありますように、優先的に土地利用の誘導を図るべきエリアの考え方としては、ちば・まち・ビジョンにおける拠点の機能強化・育成が重要であると捉え、その拠点のうち、高度利用を図るべき地区としては、下の地図にあるように、再開発方針の２号地区である千葉都心、蘇我駅東口地区、稲毛駅東口地区を、また、産業強化を図るべき地区といたしましては、臨海部や内陸部の工業地域や、また工業専用地域である市街化区域内の産業拠点、また鎌取インターチェンジ周辺等を優先的に土地利用を図るエリアとして設定することとしております。

最後に、ポイントの３つ目として、土地利用誘導方針の推進方策を説明します。土地利用誘導方針では38ページ以降に記載がある項目です。

まず（１）として、土地利用の基本ルールである区域区分、区域区分とはいわゆる線引きという意味でございますが、区域区分や用途地域について、社会情勢の変化に対応するため、定期的な見直しをすることとします。

そして（２）として、その基本ルールを補完する各種土地利用計画制度については、効果的な活用を図るものとします。

最後に（３）として、これらの土地利用計画制度の運用について留意すべき視点として、画面では丸数字で表記されている３つの視点をさらに定めております。

これらを基に、地域に愛着を持つ能動的な主体を増やすことは大切であることを意識しつつ、行政は地域の活動を後押しするため、土地利用計画制度を柔軟に活用することとします。

以上が、土地利用誘導方針の概要の説明となります。

続きまして、最後になります都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞について説明いたします。

こちらは、土地利用誘導方針にて優先的に土地利用を図るエリアである千葉都心につきまして、その土地利用を誘導するため定めるものです。本日は、そのポイントとして、適用区域と運用方針を説明します。

まず、適用区域です。都心部容積率緩和方針では、６ページ以降にその記載がございます。

適用区域については、築年数が経過した建物が多く存在しており、指定容積率の充足率が高く、特に戦略的な誘導が必要なエリアとして、赤枠で示す都市再生緊急整備地域として指定されている区域を適用区域とします。

なお、適用区域に近接し、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進するべき街区で必要な場合においては、適用区域外であっても対象区域とするものとします。

次に、運用方針として、容積率緩和の考え方について説明いたします。都心部容積率緩和方針では８ページにその記載があります。

こちらは、基本的には高度利用地区などの都市計画手法の活用を前提とし、容積率緩和の考え方を整理するものですが、従前におきましては、画面左側にあるように、壁面後退等による空地の確保といった観点で、つまり、空地の面積をこの程度取ったから、その分の容積を緩和しましょうというような、言わば定量的な評価をしておりました。

今回は、これに加えて、都心部の各種計画の目標の実現に資する取組として、画面の右側になりますが、ウォーカブル、リバブル、サステナブル、誘導用途といったその効果が定量的には測りづらいとされているまちづくりの取組に対して、言わば定性的に評価して、その分の容積を与えることを可能とすることとします。

今ご説明しました４つの新たな観点から評価する具体的な内容を、こちらの表にまとめております。

千葉都心にふさわしい誘導すべき用途として、都心部にふさわしい高機能オフィスと文化施設の整備を評価します。

次に、ウォーカブルでは、歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保として、アイレベルのデザインと活用など、空地の質を評価します。また、官民のパブリック空間の一体的な整備・管理として、敷地内空地と一体的に利用できる広場や道路の再整備や維持管理、また自動車流入交通抑制や交通環境への配慮として、共同荷捌き場等を評価します。

リバブルでは、暮らしや仕事を支えるサポート施設の充実として医療施設等の整備、また、多様な形態で働くことができる場、具体的にはシェアオフィス等の整備を評価します。

最後に、サステナブルでは、防災・レジリエンスの向上として、帰宅困難者対策としての一時滞在施設の整備や地震時に強い建築物の整備、また、脱炭素の推進として環境性能の高い建築物を評価します。

これらの評価によって容積率を緩和し、開発を誘導してまいります。

以上が、都心部容積率緩和方針の概要となります。

ここからは、前回の都市計画審議会における土地利用誘導方針及び容積率緩和方針の説明が、その骨子を説明するにとどまっていることを踏まえまして、今後、この土地利用誘導方針や容積率緩和方針をもってどのように都市づくり・まちづくりを進めていくかについて、１点目に、前回、令和５年３月の都市計画審議会でいただいた主な意見を振り返った上で、２点目に、ちば・まち・ビジョンの実現に向けた取組を説明し、３点目に、特に千葉都心における今後の展開をご説明したいと考えております。

まずこちらは、令和５年３月に開催された前回の都市計画審議会において土地利用誘導方針等の骨子を報告したときにいただいた主な意見の概要です。上から順にいきますと、地域全体に対する意見として、「新しい時代に合った都市の在り方が提案されなければ、今までと変わらない都市計画制度の運用にしか見えない。」「都市デザインを取り入れたことで、今までと何が変わるのか見えない。」というご意見をいただきました。

また、千葉都心部に対する意見としては、「誘導のみで実際にまちづくりが成り立つのか。」「どのようなまちづくりをするのか具体的に示すべき。」「各都心における固有な特徴を出し、どのような場所にしていったらいいのかを示す必要がある。」「魅力的なビジョンを示すことにより、市民がビジョンに納得し、共感できるのでは。」「１階・２階が商業といっても、ど

ういう商業であるのか、具体的イメージが必要。」といったご意見をいただきました。

これらの意見を踏まえまして、これまで、また今後市としてどのようにちば・まち・ビジョンの実現を図っていくのか、その取組の方向性を改めてご説明したいと考えております。

まず、地域全体の都市づくり・まちづくりについて、今後の進め方等を説明いたします。

本日の冒頭に、都市づくり・まちづくりという言葉の意味についてご説明しました。画面では、その具体的なイメージをお示ししています。

まず、都市づくりですが、ちば・まち・ビジョンでは、「行政が全市的な視点で取り組む整備のこと」と定義されています。画面左側の枠の上側には、土地利用誘導方針の説明のときに示しました方針付図というものに、ちば・まち・ビジョンで示している９つのエリアを重ねた図を出しておりますが、都市づくりに関し、行政としてはこの概念図のような将来都市構造の実現に向けて、各種施策等を実施していくものとなります。

この各種施策というのは、具体的に言いますと、ひし形の四角に複数例示されているような土地利用誘導方針や都心部容積率緩和方針などによる規制・誘導施策などになり、これらは行政が取り組むことになります。これは当然であり、画面にありますように非常に重要なことでございます。

しかし、都市の生い立ちや資源などを読み解き、市民のライフスタイルなどから「目指すべき都市の姿」を目指すとする都市デザインの考え方を踏まえたものであるちば・まち・ビジョンの実現には、それだけでかなうものではありません。そのような意味を持って、枠外には、行政のみで実現できることは限定的と記載させていただきました。

では、どのようなことが必要かという話になるのですが、その一つの方策が、画面右側にあります「まちづくり」の推進でございます。この「まちづくり」という言葉は、ちば・まち・ビジョンでは「市民参加、市民主導を基本とした個別の地区における取組や活動のこと」と定義されており、実際には、画面右側の枠内の上側にあるようなサイクルを繰り返して、実現されていきます。

ここでは、１つ目の四角にあるように、将来像の実現には、行政だけでなく住民、事業者、地権者などが一体となって小さな取組を継続していくことが大切になるでしょうし、２つ目の四角にございますように、各主体がシビックプライドを持って取り組めるかが重要になってきます。

その点、行政にとってみれば、枠外にございますように、民の取組に意識を向け、その機動的な活動を後押しするため、土地利用計画制度を柔軟に活用することが重要になります。

画面左にあります都市づくりの取組と、画面右側にありますまちづくりを一体的に進めていくことが、ちば・まち・ビジョンで言う都市づくり・まちづくりを進めるということであり、これこそが重要であると考えております。

次の画面では、この都市づくり・まちづくりの具体例をご説明します。

こちらは、都市部の例でございます。千葉都心における取組を都市づくりとまちづくりに区分して整理したものです。

都市づくりとしては、千葉駅東口再開発事業や西銀座Ｂ地区優良建築物等整備事業により、これは行政ですけれども、市が都市基盤となる主要な民間建物の更新を支援しています。まちづくりとしましては、これらの整備により誘引される人の流れを活用し、また、情緒に訴えるような取組として、駅前大通りでのパラソルギャラリーやＣＨＩＢＡ　ＳＤＧｓ　ｐａｒｋｌｅｔ　Ｐｒｏｊｅｃｔなどの取組が行われております。

パラソルギャラリーは、今年で第22回目の開催を数える歴史ある取組、ＣＨＩＢＡ　ＳＤＧｓ　ｐａｒｋｌｅｔ　Ｐｒｏｊｅｃｔは令和３年から始まった新しい取組ですが、いずれも都市づくりとまちづくりが一体的に行われている例かと思います。

これまでは、人口増加、高度経済成長を背景に、機能性、利便性等の量的供給を重視した都市づくりがクローズアップされてきましたけれども、今後は、既に整備された官民空間の一体的な活用を図りつつも、その空間の質を高め、人の情緒に訴え、都市の美しさと心地よさを求めるまちづくりも併せて行っていく必要があります。本日は、時間の都合もありまして、一例のみを挙げさせていただきましたが、このような取組を他地区においても可能な限り進めていきたいと考えております。

続いて、前回の審議会でも多くの意見をいただいた千葉都心部について、どのように都市づくり・まちづくりを進めて行くかを説明いたします。

取組の基本的な方向性は、画面の枠内にあるとおりです。概略を申し上げますと、いわゆる千葉都心エリアにつきましては、２行目の鍵括弧にありますように、その将来像を「人と人をつなぐ、「千葉市の顔」となる都心」としております。よって、その方向性を具体化したイメージの検討、また多様な主体との協働・調整を、本日説明いたしましたちば・まち・ビジョンや都心部容積率緩和方針の策定を契機として進めていくことを基本としつつ、今までもしくは今回、容積率緩和方針等で行うこととした場の活用の取組を実施・継続しつつ、新たに適正な規制・誘導を図ることを検討してまいりたいと考えております。

具体的には、枠外に設けました①から③に掲げる事項です。

まず、①になりますが、現状行っているキッチンカーによるイベントなどによるストリートデザインに関する活動の後押しや機運醸成を今後とも継続します。

続いて、②になりますけれども、これは新たな取組でありますが、千葉パルコ跡地や三越跡地に見られるように、千葉都心に対する中高層住宅の立地圧力が高まっていること、またそれ自体は即否定されるものではないものの、現在行っている千葉都心のまちづくりの取組や千葉都心の将来像を考えたときに、過度な都心居住の誘導は決して望ましいものではないことから、中央公園プロムナード沿いなど、来街者を中心とする人の回遊性を高めるべき区域については、建物低層部の用途規制の検討に着手したいと考えております。

最後に③です。これも新たな取組でありますが、今回諮問した容積率緩和方針に基づき、容積率緩和などによりウォーカブルなまちづくりに資する建物の建て替えを誘導していきたいと考えております。

繰り返しになりますが、これらにより、千葉都心部の都市づくり・まちづくりを進めていきたいと考えております。

こちらが最後のスライドになります。

こちらは、千葉都心における、今申し上げた今後の展開について、都市づくり・まちづくりの視点から改めて整理したものになります。

まず、左のほうに青囲みとなっているのが、都市づくりの取組です。上から順に言いますと、１つ目に、都市計画制度による最低限の規制を行いつつ、２つ目に、容積率緩和などにより、商業・業務地としての都市機能の集積と土地の高度利用を誘導します。また、３つ目に、まちなかへの自動車の流入抑制等により、人中心のウォーカブルな空間創出を図ります。そして４つ目に、良好な景観形成のために、景観条例に基づく届出・協議や、屋外広告物条例による規制等を行います。

そして、右のほうに赤囲みになっているのが、まちづくりの取組でして、官民の公共空間の一体的な活用を促進いたします。

このように、行政による規制誘導と官民の公共空間の一体的な利活用をまさしく一体的に行い、官民が連携して、人と人をつなぐ「千葉市の顔」となる都心の実現を目指します。

以上が、第１号議案、第２号議案、第８号議案の内容になります。

第１号議案、第２号議案の内容につきましては、令和５年５月31日から６月14日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見の提出はございませんでした。

説明は以上です。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す。

第１号議案、第２号議案、第８号議案の説明をしていただきましたが、これからご質問、ご意見の時間にしたいと思います。

まず、ウェブ参加の方からご発言ありましたら、カメラに分かるように手を挙げてください。

映っていないということは、挙がっていないということなので、それでは、次に会場にいる方、ご質問、ご意見ございましたら、挙手をお願いします。

中村委員。

【中村委員】　１号、２号、８号に沿って質問させていただきたいと思います。

まず、１号のちば・まち・ビジョンの策定についてですけれども、将来構想の中で、千葉市の人口が2020年、約97万5,000人から、2032年にはおよそ96万1,000人と、１万4,000人ほど人口が減少していくと示す一方で、工業出荷額が約１兆2,760億円から１兆7,090億円ほどと、卸小売販売額も増える傾向になると言われています。今後も開発を進めていく中で、収益は上げていく方向が見通せるということなのか。

防災の面でも、令和元年度の強風被害などでレッドゾーンから県が居住促進地域から外す方向が示されていますが、リスク回避や低減をしてくだけの予算的な規模は今後も計画的につくものなのか。

都市構造に対する評価で、高齢者の平日の外出率を現状は68.3％としていますが、これは国の調査結果であり、市としての高齢者がこれだけ外出していると思えるのか。外出しやすいようなデマンドタクシーのような制度を市内で広げていくことが必要ではないでしょうか。

暮らしやすさや居心地の良さが市内2,400人の現状は67％を80％まで上げていくためには、具体的にどのようなことに力を入れて対応していくのか伺います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　非常に多くの質問をいただきまして、順に回答させていただくという形で進めさせていただきたいと思います。

まず１点目でございますけれども、主に今後も開発を進めていく中で収益を上げていく方向性が見通せるということなのかというご質問をいただきました。

こちらのちば・まち・ビジョンで記載しております工業出荷額と卸小売販売額につきましては、国の各種統計データを基に、これまでのトレンドを踏まえまして統計的に予測した値となっております。

こちらについての回答は以上でございます。

では、順に回答させていただきます。

【保科都市安全課長】　都市安全課でございます。

ご質問いただいたうち、本市の場合、レッドゾーンを居住促進区域から外す方向の考え方があるのかといったところと、あと関係する事業の予算の考え方というご質問だと認識しておりますが、それにつきましては、本市におきましても災害レッドゾーンは居住促進区域から除外する方針となっております。

また、災害ハザードエリアからの移転など必要な施策につきましては、関係する計画に位置づけるなどによりまして、計画的な予算確保に努めてまいりたいと、そのように考えているところでございます。

以上です。

【石橋都市部長】　都市部の石橋でございます。

私のほうからは２点、まず、高齢者の平日の外出率に関するご質問です。

ちば・まち・ビジョンの本編でいいますと７－28ページの評価指標の上から５番目、高齢者の平日の外出率68.3％、これについてでございますが、右のページの※５にございますように、全国都市交通特性調査、これ平成27年に実施したものですが、全国一律、一斉の調査をしたうちの千葉市のデータを用いているというところでご理解をいただければと思っております。

それと、次にデマンド交通を市内に広げていくことが必要でないかというところでございますが、千葉市ではこれまでデマンド交通の実績がないこと、また市内のタクシー事業者でも乗合事業の認可を取得している事業者がいない、こういった状況がございます。現在、モデル地区としまして高津戸町で社会実験ということで今年の３月から取組を開始しておりますが、この中でいろいろノウハウ、知見を蓄積していく中で、今後他の市内の公共交通不便地域への展開につなげてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【初芝都市政策課長補佐】　都市政策課でございます。

ご質問は、暮らしやすさや居住の良さの指標について市内の現状値から目標値達成のために、どのような具体的な施策をやるのかということだと認識しました。

お答えさせていただきますが、ちば・まち・ビジョンでは、第２章で掲げた目標の実現や第４章の各分野の方針に沿った都市づくり・まちづくりを推進するため、第７章第２節、議案書の７－３ページ以降に実現に向けた取組を位置づけております。このビジョンの実現に向けた具体的な取組を総合的に推進するとともに、民間が行う自主的な取組と連携することで、都市

構造及び都市空間を評価する指標の目標の達成につなげていきたいと考えております。

以上です。

【北原会長】　よろしいですか。中村委員。

【中村委員】　すみません、２回目です。

交通の質問で千葉市の状況だということは分かりました。先日岡山に行ったとき、例えば路面電車を年間何か無料で乗れますよという取組や、65歳以上は半額で使えるとか、結構な距離行っても140円とか非常に安くて、子供たちが１人で60円ぐらいだから結構出かけて行ったり、もう少し出かけやすくなるような手だてというのを、自治体で対応すべきじゃないかなということはすごく感じたところです。

これもまちづくりの問題も含めて見ていくと、本当にこの５年10年で少子化の問題をちゃんと取り組まなければ、もう本当に減少していくだけだと。そこへの手だてをどうやっていくのかということが本当に問われているわけで、自治体によっては子育て支援に力を入れて、合計特殊出生率が2.95とか、本当に高いところが出てきています。この子育て世代が活気のあるまちづくりになる事例もある中で、市としてそうした施策を行わなければ、ますますこの少子高齢化が深刻になっていくのではないかなと思うわけですけれども、どうでしょうか。

それと、開発ありきではなくて、ソフト面を充実しながら、お子さんから高齢者まで住み続けられるまちづくりを進めていくべきではないかなと思いますけれども、いかがでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】　都市政策課でございます。

ちば・まち・ビジョンにおいては、都市づくり分野のマスタープランでございますので、誰もが遊べる広場づくりとか、バリアフリー化の推進などの環境整備を進めるとともに、こども未来局が実施している子育て支援策等の他局の施策とも連携し、本市に暮らす全ての人が生活利便性や暮らしやすさを実感できるよう、ハード・ソフトの両面で都市づくり・まちづくりを進めたいと考えております。

【北原会長】　中村委員、お願いします。

【中村委員】　あと２号議案のほうですけれども、駅前周辺の再開発や区画整理事業などは示されていますが、いずれも長期化をしており、住民の合意なしに進めることができず、急いで行う必要があるものとそうでないものの見極め、その判断はどう認識しているのかということを伺うのと、それと、８号議案ですけれども、以前も質問しましたが、千葉都心における土地利用誘導方針で、老朽化したビルが多く、今後建て替えに当たって容積率を緩和しながら活用

していく方針が示されていますが、該当するビルなどがどのような意向を持って把握をしているのか。あと、市がウォーカブルなまちづくりと題していても、事業者として観光や商業的な立場のオフィスばかりでなければ、必ずしも協力して進めていくことにはならないのではないか。歩きやすく、ベビーカーも車椅子も通ることができるような道づくり・まちづくりを進めていくことに主眼を置いて行うべきではないかと思いますが、見解を伺います。

【北原会長】　お願いします。

【諏訪市街地整備課】　市街地整備課諏訪です。

２号議案「都市再開発の方針の変更について」のご質問についてお答えいたします。

再開発事業や区画整理事業においては、各々の事業実施に権利者の機運の醸成や合意形成が必要不可欠なものと認識しております。本方針に位置づけております再開発促進地区については、目標年次を10年先としておりますが、事業実施主体が行政又は民間の違い、社会情勢や地域の課題解決のための優先度などのほか、事業者側の検討状況や権利者の事業に対する機運が事業種別や地区により異なり、その結果、事業の長期化を招いている地区があるものと考えております。

このような中、早々の実施が必要である事業や、地区の見極め及びその判断については、事業者側の意向や事業の実現性を十分に調査した上で、住民の機運醸成やそれから合意形成状況を踏まえ、適宜適切に判断してまいりたいと考えております。

以上です。

【金森都市計画課長】　都市計画課、金森でございます。第８号議案についての質問に回答させていただきます。

質問は２点でございまして、１点目は地域事業者側の意向の把握、２点目はウォーカブルなまちづくりに対するご意見、ご質問と認識しております。

まず、１点目でございますけれども、一部の地権者とか事業者からはヒアリング等を実施しております。そんな中で、マインズ千葉というものが今回開業しましたけれども、この開業を契機に新たな人の流れが生まれている点、また、千葉駅前大通りも同様の展開を図り、魅力が高まることによって、低層棟のテナントにも商業、特に飲食系でございますが、増えてくる可能性があるという点、また、需要がある用途での建て替えであれば、容積緩和という手段も有効であるという意見等が分かっているところでございます。

２点目でございます。都心部容積率緩和方針では、千葉駅周辺の活性化グランドデザインを踏まえまして、駅周辺地区の活性化に寄与する都市開発であって、建物の２階以下に商業用途

を配置すること、これを基本要件として、は定めております。従いまして、この趣旨について、民間事業者に理解を改めて求めてまいりたいと考えておるところでございます。

また、ウォーカブルの理念といたしまして、道路と沿道が連携して歩きたくなる空間、また、留まりたくなる居心地の良い空間といった人中心の空間を創出していくということを目指しておるところでございます。従いまして、そのことを踏まえた上で、またバリアフリーにも配慮して、可能な限り歩きやすく通りやすい空間づくりに努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】　それでは、中村委員。

【中村委員】　今、私たち、まちづくりは人づくりだと言われている中で、こういうハード面でそこにまちを集中させようという、その市側の思惑というか、その狙いは分かりますけれども、自然に行きたくなるような、もしくは人が集まるような、まちづくりという点が非常に欠けているのではないかなと思います。例えば、うちの事務所の周りがたまたまカフェができて、そこに若者が来るし、20代の本屋さんが本屋をやって、結構人が来ます。ラーメン屋さんもいつも行列だったり、オーガニックの自然の手づくりで女性の主婦の方々が結構レストランやっていて、本当に周りが繁盛しています。

だから、そういう地域の方が発意でいろいろやりながら人が集まっていくようなまちづくりを、千葉なら千葉で構えてここにいらっしゃいっていったって、もうこれだけ大型店いっぱいつくっておいて、千葉駅に何の魅力があって、どうやって人が来るのかと。パルコだってなくなって、若い人が何か来たいなと思うような場所がなくなる中で、ただ露店だけつくって整備だけしたって、果たして来るかなと、まちづくりの在り方が、本当に何が欲しくて何をしてほしいのかというところが、もう少し根本にないと、形だけつくってもどうかなと思いますし、今は本当に物価高騰で市民の生活が大変な状況になっていて、私たちのところにも最近アンケートをいただいていますが、本当に何とかしてくれという声のほうが強いわけで、やっぱりいかに暮らしや福祉を優先させるか。

災害もそうです、抜本的に本当に予算も含めて変えていかなきゃいけないし、自然環境を破壊してまで開発をして、どんどん進めていく、再開発などを急いでいくというようなやり方については、それをして果たして何が残るのかというところに非常に疑問が残ります。無機質なまちはできますけれども、人が本当に集まるのかというところでは若干疑問が残るということで、一部いろいろ言っていることそのものを全部否定するわけじゃないですが、何を優先順位でどう進めていくかという点ではちょっと疑問が残るということで、賛成しかねるということ

で意見を表明いたします。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見ということで承ります。

他にご質問、ご意見いかがでしょうか。

それでは、田畑委員が先に挙がったかな。

【田畑委員】　ご説明ありがとうございました。

私のほうからは、ご質問はなく、意見のほうだけ述べさせていただきます。

まず、第１号議案につきましては、昨年度以前から審議会での丁寧なご議論の結果もありまして、すばらしい計画になっていると認識しています。

都市局につきましては、まちづくりの取組、人を動かしてまちをソフトで活性化する取組など、日頃から評価しているところでありますけれども、このちば・まち・ビジョンにつきましても、各計画を統合、体系的につくられたことによって、各地域性や資源、また新たに水辺や川などの資源も活用して、エリアごとの特性を生かしたビジョンになっていると認識をしました。

本当に人口減少になってまいりますので、ハード面ももとより、ソフト面の事業ということも今後重要になっていくことから、庁内外においてそのさらに事業展開を発展させていただきたいということを意見として申し上げたいと思います。

さらに、他都市との差別化も意識されていらっしゃると思いますけれども、このようなビジョンの推進につきましては、都市局だけではなく、行政内においても防災、環境、経済部局との連携も重要であると思いますので、ビジョンの理解を推進されたいこともお願いしたいと思います。

さらには、市民団体や地域団体、民間などの多様なステークホルダーについても言及をされておりましたが、今後具体的に進めるに当たっては、例えばエリアごとにワークショップなど具体的な取組を進めることも意見としてご期待したいと思います。

次に、第８号で特に評価すべきだと思って意見を述べさせていただきたいのが、千葉都心の容積緩和等についての取組です。国の方針に沿うだけではなく、千葉市独自にまちづくりの取組ということで評価を上乗せされた部分については、やはり千葉都心、本市の顔となる部分にこのような独自な評価基準を上乗せされたことを評価するところでありまして、地域企業等の理解を進めていくような取組をお願いしたいと思います。

本日、都市局長が最初のご挨拶の中で、グリーントランスフォーメーションなどの取組につ

いても言及されました。私としましても、このようなビジョン、どの分野においてもグリーントランスフォーメーションやグリーンインフラの取組など、ＳＤＧｓにも関わる部分についても併せて取組をお願いしまして、私の意見とさせていただきます。この取組が推進するよう期待したいと思います。

以上です。

【北原会長】　ありがとうございます。ご意見をいただきました。事務局、よく受け止めてください。

それでは、浅沼委員、お願いします。

【浅沼委員】　浅沼と申します。

初めて参加するので、とんちんかんなこと言ってしまうかもしれませんが、１つは、千葉の中心地区には女性にとっては入りづらい、行きづらい場所がいまだに残っているということ。それをどういうふうにしようとしているのか、お考えを伺いたいと思います。

例えば、中央公園だって夜に女性は一人であそこ通れないですよ。まして、栄町なんかは昼間でも、私はずっと千葉に住んでいますが、一回も行きません。怖くて行けないところです。まちづくりをする際に、千葉中央駅付近の夜になると変な男の人がいっぱい立っているところとか、ああいうところもとても怖い。そのまちづくりをする上で、女性の視点というのが入っているのかなというのをちょっと聞かせてください。

それから、さっき８号議案の例で示されたパラソル何とかというのは、２０数年やっているとおっしゃっていましたけれども、全然知らないです。そんなのやっていたのと初めて知りました。なぜでしょうか。ずっと千葉にいます。何で私は知らないのでしょう。その理由は何ですかね。私が無知だからですか。そうじゃないと思う。私、千葉の中心部にもよく出てきますし、それを考えると何か施策的にＰＲするほどのものじゃないとか、何かあるのかなと思いますので、お聞かせください。

それと、交通のネットワーク、私ももう高齢者ですので、いつまで車を使えるか分からないです。稲毛とか花見川のほうは別で、大網街道とか東金街道とか成田街道とかというのがあって、その沿線に広がっているのですが、その間を奥のほうで繋ぐ、ネットワークって網の目のようにというような話ですよね、そういうのがないわけです。

具体的に言いますと、私は小倉地区に住んでいますが、平和公園に墓参りに行こうとすると、車がなければ小倉から千葉まで出ます。千葉から今度は東金街道を行くバスに乗って平和公園まで行く、１時間半ぐらいかかっちゃいます。お金も1,000円とかかかります。何で、車で行

けば10分ぐらいで行けるところが、何もないからこういう回り道をする。タクシーだと小１万かかります。それがずっとほっておかれているのですが、そういうところをネットワークとして繋ぐ計画はあるのでしょうか。それも伺わせて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】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画でございます。

まず１点目としては、千葉駅前、特に千葉中心地区について女性の視点が入っているのかというご質問だったかと認識しております。

当然、今回議案として上げさせていただきましたのは、ちば・まち・ビジョンであり、都心部容積率緩和方針であり、土地利用方針でございますけれども、それ以外の個別計画という中で、千葉駅周辺の活性化グランドデザインといったものも策定しておりまして、そこでは、当然のこととして、女性の視点といいますか、ＳＤＧｓなども言われている中でございますので、多様な世代の視点というものを取り入れて策定しているところでございます。

そこで、具体的な地区名もおっしゃられたかと思いますけれども、全てを一期にするということはなかなか難しいと考えておりますので、順次行政としてできるべきことを施策として考えていこうと考えております。

今回は、都心部の特にビルがいっぱい建っているエリアに重きを置いて容積率緩和方針というものを策定いたしましたけれども、次の段階におきまして、そのようなことも視野に入ってくるのかと今、現時点で考えているところでございまして、考えていないわけではないという形になりますけれども、今現時点においての計画としてはそのような状況でございます。

また２点目、今日ご説明させていただきました施策で、パラソルギャラリーであるとかＣＨＩＢＡ　ＳＤＧｓ　ｐａｒｋｌｅｔ　Ｐｒｏｊｅｃｔなども紹介させていただきましたけれども、それは多分に我々のほうの広報不足といったところもあったのかと、これは反省させていただいているところでございます。

また、これがやはり千葉駅にとって非常に有効なものであることは、我々としても間違いないところですけれども、今後はそういった広報施策等についても対応してまいりたいと思いますし、また、市民の方と一緒に、プレーヤーになっていただければ一番、広報していただけますので、なかなかこれ見てくださいと言っても見てくれるわけはなく、そこの参加者等も増やすことによりまして、多様な方面から知っていただけるような取組、単に広報するだけじゃなくて、そこに参加していただく、来ていただく、それが最高の広報になると思いますので、そ

ういった取組をまず今後とも進めてまいりたいなと思っているところでございます。

【石橋都市部長】　都市部でございます。

交通のネットワークのお話に関するご質問、ご意見でございますけれども、やはり直接お住まいの地域から目的地まで必ずしもストレートに結ばれるということは、市民の皆様がそのようなネットワークの中で生活できるのは正直なかなか難しいこともあるかと思っております。ただ、どうしても人口が多いところはバス等の公共交通機関の充足しており、少し郊外部のところでは遠回りをされるとか、そういった状況はあると思っております。

その中でも、まず１つは既存のネットワークを活用し、途中の乗換えでその目的地まで行ける路線がつながっているということもあると思います。ただ、そういう状況がなかなか分かりづらいという、最短で行く経路は何なのかというのが今分かりづらいという状況があると思います。ですから、事業者を超えてそういった状況がすぐに検索できるような仕組みであるとか、今後交通ネットワークの改善といいますか、使い方を良くするというところで取組を少しずつ進めており、今後も進めていきたいと思っております。

あともう一つ重要なことは、既存の路線がこれ以上減少しないということも必要だと思っております。バス事業者は非常に経営状況厳しいというところがあるのですが、そういったところに行政として必要な支援をしながら、皆さんが日常の生活、通勤通学、お買物等でご不便を感じないようできるところを考えてまいります。

以上です。

【北原会長】　よろしいでしょうか。100％の回答ではないけれども、これからの課題として事務局としては考えていきたいということだと思います。よろしいでしょうか。

有留委員。

【有留委員】　今のお話に関連するのですが、これも意見ですけれども、千葉市の特性って立地特性だと思います。東京都心にも近くて、それから本格リゾート、市内にも色々な公園・緑地やリゾート空間があるのですが、私、団塊の世代なんですけれども、あと２年たつと後期高齢者になって、全団塊世代が車を捨てるかどうか、返納するかどうか、大体周りでもそれが始まっています。

そうすると、どんなことになるかというと、千葉市で暮らすのを快適な暮らしができなくなります。例えば郊外部の人は都心部に行きにくいし、都心部の人間は郊外部に行きにくくなるということになります。行政は、実験的に社会実験で乗合タクシーをよくやられているのですけれども、だけれども、そのような取り組みをもっと広げて、実現を見据えたような形でやっ

ていく必要があり、ただアリバイ的と言っては失礼だけれども、それをと広げていって、もっと快適に暮らしていくために必要な手段ですよということで、きめ細かなそういうアクセスを考えていかないといけないのではないかと思います。

それからもう一点だけ、先ほどグリーントランスフォーメーションの話が出たのですが、中身が直接の話ではないのですけれども、今国がやっているグリーントランスフォーメーション、欧米に比べて10年遅れ、20年遅れと言われて、今、環境の専門家だとか環境ＮＧＯ等がかなり批判的です。

ですから、言葉尻はきれいですが、もう少しそれをかみ砕いて、中身を理解して、どうやって活用するかというのを考えていかないと、私が読んだ限りでは、産業政策みたいな成長型の環境対策みたいなこと、環境省よりも経済産業省が中心になってやっているのですが、そのような言葉の使い方、あるいはそれを具体的に計画に落とし込むときには用心する必要があるのではないかという意見です。

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よろしいでしょうか。

【有留委員】　はい。

【北原会長】　では、他にいかがでしょうか。

守屋委員。

【守屋委員】　守屋でございます。

せっかく参加させていただいたので一言。先日、議会で子ども議会というのが行われまして、ここでは子供の視点から非常にいろんな意見があって、その中で特に言われているのが、千葉のプロモーションというか宣伝が行き届いていないというのが子供の目線からも感じているようであります。都市計画ではありますけれども、先ほど中村委員からもお話が出ましたように、縦じゃなくて横、横串を通すような、横の連携を取れるような都市づくりをしていかないといけないと思います。例えば仙台市の話ですが、知っているかどうか皆さん分かりませんけれども、国分町という繁華街があります。ここは仙台駅降りて歩くと相当かかります。ですが、国分町は夜非常ににぎわっています。

仙台市の方からすると、昔から比べるといろいろとあるようですが、千葉に住んでいる者からすると、何でこんなに駅から遠いのにこんなに人が夜にいるのだろうというところです。そこに計画的に何かを意図的につくるというよりは、やはりそこにみんなが興味があるとか、人がそこに集まるとかというソフトのところで、十二分に住民の意見を聴き、先ほど浅沼委員が

言っていましたように、住民が今何を求めているか、何が困っているのか、どのようにしたいのかという地域住民の意見を十分に吸い上げて、まちづくりなり都市づくりを進めるのは重要ではないかと考えます。

箱物というか、ハードだけではなかなか難しい面もあり、ハードも、ルール、法律等も必要なのですが、そこには今申し上げたように、駅から遠い繁華街でも人が集まろうと思えば集まるという、そういう場所もあるわけなので、そこを十二分に酌んでいただいて、計画を立てていただければなという意見でございました。

【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よろしいでしょうか。

それでは、松薗委員、お願いします。

【松薗委員】　松薗です。

いろいろと考えられている計画だと思うのですが、言葉尻を捉えるようで申し訳ないですけれども、ウォーカブルという概念を出されているのですけれども、誰がどう歩こうとしているのかというのと、例えばいろんな歩き、速く歩ける方とか、車椅子の方とか、つえをついている方とか、ちょろちょろ走り回る子供ですとか、バギーとか、そのような皆さんが歩けるように計画されているのかなということが気になりました。本当に、先ほどおっしゃっていましたけれども、歩くところまで誰がどうやって来るかということを考えていただきたいなというのを非常に感じます。それは、歩く空間をつくるということに対しては大変賛成いたします。それはとても良い計画だと思いますし、千葉市だからこそ、自然を生かした歩けるところとか、にぎわいのある歩けるところとか、そういうことについてもすごくいいと思うのですが、何かウォーカブルというのは言葉がちょっと走り過ぎているような感じがいたしました。

守屋委員からあったのですけれども、千葉市ってある意味電車で来る人と車で動く人、どっちもいる街なので、それをうまく組み合わせていかないと、空間つくっていけないのかなということを感じます。意見です。

【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、ウォーカブルをもっと分かりやすくどこかで説明しておく必要があるかもしれません。よろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。

すみません、三井委員、お願いします。

【三井委員】　私も意見なのですが、先ほど皆さんがおっしゃるように、浅沼さんからパラソルギャラリーの件を知らないとかいう話も聞いたので、私自身、中央区なのでパラソルギャラリーだとか、今やっている富士見の横丁ですとか、大賀ハスのイベントですとか、色々なイベ

ントには自分で情報を取りに行って参加しているという形なのですが、ＩＣＴを活用できない方にもイベントの情報発信とか地域の情報が自治体から積極的に発信できるようなことをやっていかれたらと思います。

また、千葉市も街バルとかの食べ歩きとか、色々なことをやっているとは思うのですが、まだまだ若い人にも情報が伝わっていない、守屋議員も言いましたけれども、子供たちの議会でも何か情報が行き渡っていないといったお話があったということで、そのあたりに力を注いでいただきたいと思います。

あと、このようなイベントを一生懸命やっていらっしゃるのですが、千葉市は中央区にホテルもありまして、今東京はすごい外国人の方が旅行に来たりしています。それで、東京に泊まれないから千葉のホテルに泊まっている方も大勢いらっしゃるので、その辺のところをインバウンド集客も積極的に今後やっていかれたらと思います。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見ということでよろしいでしょうか。

ＰＲに関しては、ご意見だけれども、是非よろしくお願いしたいと思います。

粟生委員、お願いします。

【粟生委員】　粟生と申します。

まちづくりについて、千葉市は政令市でございますので、他の都市、全国の政令市同士の競争になると思っております。千葉に来たら大変面白いことがあると、あるいは商売をして収益が千葉だと上げやすいと、そのようなまちづくりを目指していかないといけないという観点があると思います。

また、残念ながら、核になるような施設が千葉市にはないと考えます。今、幕張の新都心もあれだけの新しいまちができましても、既に30年経過しておりまして、実はあの大きなビル群で空室が結構多いです。だから、先ほど容積率を上げなきゃいけないというご意見はあるんですが、容積率を上げただけでは商売ができるとは思いません。

つまり、産業政策をしっかりやらないと、千葉で商売をやったらば、他の都市でやるよりもはるかに商売がしやすいと、そのようなまちづくりが非常に大事だと思います。

もう一つは、千葉駅には結構な人が、あそこは、乗降含めまして１日２０数万人があそこを利用しますけれども、実はまちの中に出てくる人というのはほとんどいないと思います。それが残念です。ですから、千葉駅に来たら、中心市街地とか千葉市で美術館とかきぼーるとかあるのですが、そのようなところへ出てきていただくような仕掛けが必要で、今のままでは多分

出てくる人はそんなにはいないなと感じています。

それと、防災対策を考えながら、都川あるいは葭川の周辺の親水施設関係を整備することが極めて重要だと、まちづくりに求めていかなければいけないと、このように思っております。

非常に難しい話ではありますけれども、そこの施設整備をやることによって、千葉市の風格あるまちづくりとして、当然歴史があるわけですから風格のあるまちにしていかないと、他の都市に後れを取っていくということになるのではないかと思っておりますので、そういう点からもまちづくりの方向性を決めていっていただけたら大変ありがたい、このように思います。

【北原会長】　どうもありがとうございました。ご意見ということで、事務局、受け止めてください。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、説明、質疑は３議案に関して行いましたが、採決は１議案ずつ行います。

第１号議案「ちば・まち・ビジョンの策定について」、賛成の方は挙手をお願いします。ウェブ参加の方もカメラに分かるように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。

賛成多数ですので、原案のとおり可決します。

次に、第２号議案「千葉都市計画都市再開発の方針の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。ウェブ参加の方も賛成の方はカメラに分かるように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８号議案「土地利用誘導方針（案）及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）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、原案のとおり可決いたします。

委員の皆さんから様々な視点で貴重なご意見たくさんいただきました。

土地利用誘導方針、都心部容積率緩和方針、今回の案について審議会として承認しましたが、第１号、第２号、第８号議案、いただいたご意見を参考にして、適宜必要な修正を加えて作成していただけば、特に第８号をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

次は、第３号、第４号、第５号一括説明ということになるのですが、時間も経過したので、ここで一旦休憩を取らせていただきたいと思います。

では、15分まで休憩を取ります。

午後　３時　７分　休憩

午後　３時１５分　再開

【北原会長】　それでは、再開します。

第３号議案から第５号議案までは関連が深い議案ですので、事務局から一括で説明をお願いします。

お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課、金森でございます。

それでは、第３号議案「千葉都市計画区域区分の変更について」、第４号議案「千葉都市計画用途地域の変更について」、第５号議案「千葉都市計画高度地区の変更について」を併せて説明いたします。

まず、区域区分の変更の概要です。なお、ここで言う区域区分とは、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の２つの区域に分ける都市計画のことをいいます。千葉市におきましては、昭和45年より区域区分を定めており、定期的な見直しを実施しています。

先ほどの第１号議案でご説明いたしましたけれども、ちば・まち・ビジョンにおいて区域区分を定める上で参考となる人口と産業の規模を定めているところでございます。これと、現状、将来の土地利用の状況等を勘案して、今回の区域区分の見直しを実施するものでございます。

これについては、基本的には人口減少下であるものの、適切な人口密度が市街化区域には確保できること、また産業規模は今後も増える見込みであるものの、陸地内で市街化編入をすべき計画的な市街化整備の見込みがないことから、現状、市街化区域に指定している区域は、その維持を図ることを基本といたします。

ただし、ＪＲ千葉みなと駅の南東約1.6キロメートルに位置している公有水面の埋立てが現在行われている箇所は、今後産業用地となることから、新たに市街化区域に編入することとします。なお、当該箇所は岸壁整備を目的とし、国土交通省が令和３年12月に港湾管理者、これは千葉県でございますけれども、港湾管理者の承認を得て埋立工事を実施中でございます。

また、その他の区域区分の変更としましては、市街化区域と市街化調整区域の境界線が道路整備等により不明瞭になった場所８か所について、境界の明確化を図るため変更を行います。従いまして、今回区域区分の変更を行うのは、合計では９か所となります。

今申しました区域区分の変更箇所は、変更箇所の周辺の用途地域・高度地区に合わせるように用途地域・高度地区の指定・廃止についてもそれぞれ行います。

なお、用途地域とは、市街化区域において住宅地、商業地、工業地などに区分し、土地に建てられる建物の種類を定めているものであり、また、高度地区とは、建築物の高さの規制を強化することで、用途地区を補完する地区のことをいいます。

こちらが、区域区分など変更箇所の全ての位置関係を示した図になります。今回、区域区分の変更は９か所行い、これに伴って必要な箇所の用途地域・高度地区の変更を行います。詳細は後ほどご説明します。

続きまして、都市計画で定める計画書についてです。

こちらは、区域区分についての計画書になりますが、人口フレームと言われる人口の規模の現状及び将来予測について表示のとおり変更します。変更区域の詳細は後ほど計画図でご説明します。

こちらは、用途地域の計画書になりますが、用途地域の面積について表示のとおり変更します。１枚のスライドでは入り切らなかったため、２枚で説明いたします。こちらのスライドでは、第一種住居地域が１ヘクタール増えています。

続いて、用途地域の計画書の２枚目のスライドですが、こちらでは準工業地域が１ヘクタール減っています。変更区域の詳細は後ほどご説明しますが、今申し上げました第一種住居地域、準工業地域のほか、今回は第一種低層住居専用地域（容積率10分の10以下、建蔽率10分の５以下）、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、工業専用地域で用途地域の変更を行っていますが、面積が小数点未満の端数のため、計画書上は表示されておりません。

こちらは、画面にありますのは高度地区の計画書になりますが、高度地区の面積について表示のとおり変更します。今回、第一種高度地区の20メーターについて変更を行っていますが、先ほどと同様、面積が小数点未満の端数のため、計画書上の面積は変更しません。なお、建築物の高さの最高限度の欄において、別記との記載がある高度地区の規定書については、変更ありません。

ここから、具体的な箇所ごとの詳細説明をさせていただきます。

このスライドと次のスライドが１か所目の区域区分の位置図と計画図になります。高度地区用途地域については、別途計画図を作成しておりますが、今回は説明の都合上、区域区分の計画図のみで説明させていただきます。

１か所目は、中央港地区です。ＪＲ千葉みなと駅の南東約1.6キロメートルに位置します。全体の説明でありましたけれども、こちらは現在国土交通省が令和３年12月に港湾管理者の承認を得て埋立工事を実施中の区域になります。

こちらが、該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、赤色の区域約0.7ヘクタールを市街化区域に編入するものです。市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所に、隣接する用途地域と同じ準工業地域を指定します。高度地区は隣接地においても指定されていないため、この地区での変更はありません。

続いて、２か所目です。２か所目は武石町地区です。ＪＲ幕張駅の北東約0.7キロメートルに位置します。２か所目以降は公共施設整備等により市街化区域と市街化調整区域の境界線が不明瞭になった箇所について、その境界の明確化を図るために変更を行うものです。

こちらのほうにつきましては、花見川に架かる瑞穂橋の整備によりまして、護岸形状が変わったことにより境界が不明瞭になったため、変更を行います。

こちらが該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、青色の区域、約0.7ヘクタールを市街化調整区域に編入するものです。市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所は、西側は第一種住居地域、東側は第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域といった用途地域の指定を外します。高度地区が第一種住居地域及び第二種中高層住居専用地域に指定されているため、それも併せて指定を外します。

３か所目は、貝塚町地区です。貝塚インターの南東約0.8キロメートルに位置します。こちらは、水路の改修等により水路の位置等が変更になったため、変更を行います。

こちらが該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、赤色の区域、約0.1ヘクタールを市街化区域に編入、青色の区域、約0.1ヘクタールを市街化調整区域に編入するものです。市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所に隣接する用途地域と同じ第１種住居地域を指定します。高度地区も併せて指定します。市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所は、第一種住居地域といった用途地域の指定を外します。高度地区が第一種住居地域に指定されているため、それも併せて指定を外します。

４か所目は、千城台南地区です。千葉都市モノレール千城台駅の南約1.2キロメートルに位置します。こちらは、境界としていた都市計画道路が廃止になったため、都市計画道路の中心から現道、現にある道路の中心に変更を行います。

こちらが該当箇所を拡大した計画図です。拡大しても画面では面積が微細なため図示できておりませんけれども、一部市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。市街化調整区

域から市街化区域に編入する箇所に、隣接する用途地域と同じ第一種中高層住居専用地域を指定します。高度地区も併せて指定します。

５か所目は、川崎町地区です。ＪＲ蘇我駅の北西約2.5キロメートルに位置します。こちらは、護岸形状の図化に錯誤があったため、変更を行います。

こちらが該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、青色の区域約0.4ヘクタールを市街化調整区域に編入するものです。市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所は、工業専用地域といった用途地域の指定を外します。高度地区は隣接地においても指定されていないため、この地区での変更はありません。

６か所目は、生実町地区です。蘇我インターの話、約0.2キロメートルに位置します。

こちらは、境界としていた道路が都市計画道路の整備によりなくなったため、変更を行います。

こちらの図のほうは、該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、赤色の区域約0.1ヘクタールを市街化区域に編入するものです。市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所に隣接する用途地域と同じ第二種住居地域を指定します。高度地区も併せて指定します。

７か所目は、仁戸名町地区です。京成電鉄大森台駅から北東約1.5キロメートルに位置します。こちらは、境界としていた道路が道路の整備により形状が変わったため、変更を行うものです。

こちらのほうが、該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、赤色の区域、約0.2ヘクタールを市街化区域に編入するものです。市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所に、隣接する用途地域と同じ第一種低層住居専用地域を指定します。高度地区は隣接地においても指定されていないため、この地区での変更はありません。

８か所目は、平山町地区です。大宮インターから南西約0.9キロメートルに位置します。こちらは、境界としていた道路が都市計画道路の整備によりなくなってしまったため、変更を行います。

こちらが、該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、赤色の区域、約0.2ヘクタールを市街化区域に編入し、一部市街化区域から市街化調整区域に編入しています。市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所に、隣接する用途地域と同じ第二種住居地域を指定します。高度地区も併せて指定します。市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所は、第二種住居地域といった用途地域の指定を外します。高度地区が第二種住居地域に指定されているため、それも併せて指定を外します。

９か所目は、大膳野町地区です。ＪＲ誉田駅から南西へ約1.0キロメートルに位置します。こちらは、市街化区域と市街化調整区域の面積は変更しませんが、計画図に表示する界表示に錯誤があったため、変更を行います。

こちらが該当箇所を拡大した計画図です。図のとおり、境界の表示を「道路界」としていたところを「地番界」「道路界（外）」に変更します。今回は、その界の表示のみのため、用途地域及び高度地区の変更はありません。

区域区分・用途地域・高度地区の変更についての説明は以上になります。

以上が、第３号議案から第５号議案までの内容になります。これらの内容について、令和５年５月31日から６月14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。

説明は以上です。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。

第３号から第５号議案、説明していただきました。

ご質問、ご意見等、まずウェブ参加の方からありましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

それでは、会場にいる方からご質問、ご意見がございましたら挙手をお願いいたします。

中村委員。

【中村委員】　道路・水路の整備に伴い、境界線の見直しで区域区分の変更を伴うものが示されており、千葉中央港地区では港湾事業で公有水面の埋立てが行われ、岸壁等が整備されるものとあります。この地域に埋立てが行われる規模とその背景と、実施した効果についてお示しください。

【北原会長】　回答をお願いします。

【金森都市計画課長】　まず、本地域の本事業に関する概要でございますけれども、令和２年度から令和６年度までの間に貨物需要の増大に伴う貨物船の大型化等に対応することが必要でございまして、千葉中央地区におきましては、岸壁の増深改良、泊地のしゅんせつなどの港湾施設の整備を行うものでございます。総事業費としては、約78億円と聞いております。今回、市街化区域編入する区域につきましては、本事業による岸壁の増深改良による公有水面埋立てにより陸地になる区域となっております。

施設整備によりまして、輸送量の増加であるとか、大型船への対応等による輸送コストの削減等のほか、環境負荷軽減といった波及効果も見込まれているものでございます。また、働き

方改革による物流の2024年問題というのがございまして、これはトラックドライバーの確保が一層困難になるということが予想される中、陸上輸送を海上輸送に転換することが問題の緩和につながるものと考えられると聞いております。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　先日、港湾事務所のご案内で現地を拝見しました。この30メートル、0.7ヘクタール分を増やすことで、深く船が来ても対応ができるとか、先ほど言ったドライバーの件でも、荷物だけはどんどん積んで、コンテナだけ置いて運搬できるようにすることによって運転手不足を解消できるということで、現場を確認はさせていただいたところです。この整備費用というのは全て県の事業ということなのか、お聞かせください。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

この千葉港につきましては、国際拠点港湾となっておりまして、この岸壁につきましては、港湾法及び港湾法施行規則に該当する直轄工事の対象とすることができる係留施設であります。従いまして、千葉県（港湾管理者）と国で協議した結果、国が施行主体となったと聞き及んでおります。

国土交通省が令和３年12月に港湾管理者、千葉県でございますけれども、千葉県の承認を得て埋立工事を実施しておりまして、竣工は令和６年12月に予定されていると聞いています。この国の直轄事業の場合につきましては、負担金の支出は全て県でございまして、市の負担はございません。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　説明を受けたときも、県と国の方が来られていて、既にもうここを埋め立てているということで、その場にはコンクリートの業者が来られていました。ここで書かれた赤字になっている右側のこの境界線というところからも船が来て、ちゃんと輸送しているということで、これからもまだまだ需要が増えるということでした。特に市の負担もなく埋立てをやれるということについては、こちらがとやかく言う話ではないかなということで、現場も見たうえで、イメージも大分出てきたので、今回のこの議案については、私たちは一応賛成はいたします。

以上です。

【北原会長】　他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決は１議案ずつ行います。

まず、第３号議案「千葉都市計画区域区分」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、原案のとおり可決します。

次に、第４号議案「千葉都市用途地域の変更」について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（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、原案のとおり可決します。

次に、第５号議案「千葉都市高度地区の変更」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、原案どおり可決いたします。

それでは、続いて第６号議案「千葉都市計画地区計画の変更＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞」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、千葉都市計画地区計画の変更、千葉大学西千葉キャンパス地区について説明をいたします。

初めに、千葉大学西千葉キャンパス地区の位置でございます。画面中央、赤で囲まれた区域が変更後の千葉大学西千葉キャンパス地区になります。本地区は、文教のまちにふさわしい土地利用の誘導と、周辺の居住環境や景観と調和の取れた街並みの形成を図るため、平成27年３月24日に地区計画を決定しています。ＪＲ西千葉駅の北側に位置しており、用途地域は第一種住居地域に定められています。

また、次以降のスライドで説明いたしますが、今回の変更で本地区の東に位置する東京大学生産技術研究所跡地の一部を地区計画区域に編入することなどに伴い、区域の面積は約40.3ヘクタールとなっております。

画面変わりましたが、画面にある図は、地区周辺の状況を示したものです。地区に隣接している緑色の線で囲まれている部分が東京大学生産技術研究所跡地に当たります。

続きまして、地区計画の変更理由についてです。

令和４年９月、千葉大学と東京大学との間で本地区の東に隣接する東京大学生産技術研究所

跡地と千葉大学西千葉キャンパスの土地の一部とで土地交換が行われ、西千葉キャンパスの敷地としては今後変更が見込まれない形として整うこととなりました。

今回は、この西千葉キャンパスの敷地形状の変更に合わせて地区計画の区域も変更し、引き続き文教のまちにふさわしい土地利用の誘導と、周辺の居住環境や景観と調和の取れた街並み形成の維持・保全を図るため、地区計画を変更するものでございます。

こちらは、土地交換の詳細です。ご覧いただいている画面にある地図は、交換前のものになります。今回の土地交換によりまして、黄色の破線のとおり、新たに敷地境界が設定されました。

ご覧いただいている地図が土地交換後のものになりますが、このとおり、千葉大学西千葉キャンパスの土地の一部を東京大学へ、東京大学生産技術研究所跡地の土地の一部を千葉大学への土地交換が行われました。このことにより、交換後は千葉大学西千葉キャンパスの敷地は画面にあるような形として整形となりました。今回の変更は、新たな千葉大学西千葉キャンパスの敷地に合わせた地区計画区域の変更になります。

こちらは、千葉大学西千葉キャンパスの航空写真のほうになります。緑で囲まれた部分が東京大学生産技術研究所跡地です。写真では建物が写っておりますけれども、現在は建物はなく、更地の状態となっております。

続いて、地区計画の案の内容についてご説明いたします。

画面は、上段が変更前後の計画図の比較、下段が区域の全体とその中の地区ごとの面積の比較を示したものです。

上段左側が変更前、右側が変更後で、地区整備計画区域は赤線で、その中の地区は下段の地区ごとの色分けに合わせて色を塗っております。オレンジ色の大学地区（A）、水色の大学地区（B）、紫色の地域交流地区は区域が変更となり、下段の赤色でお示ししている面積が変更後の面積となります。なお、黄色の運動場地区と緑色の附属学校地区の区域及び面積には変更ございません。

続いて、土地利用に関する方針についてでございます。記載事項自体には変更はありませんが、改めてご説明させていただきます。

まず、本地区では、高等教育機関として高度な教育・研究機能の充実を図るほか、緑豊かで潤いのある美しいキャンパス景観を保全することを基本とします。そして、大学地区（A）は、大学の教育・研究施設の集約化と高度利用を図る区域、大学地区（B）は、大学の教育・研究施設を主体として、低層・中層の建物を配置する区域と定めます。

続きまして、地域交流地区は、学内及び地域との交流の促進を図り、大学の地域開放施設を主体として低層の建物を配置する区域と、また、附属学校地区は、附属学校施設を主体として低層・中層の建物を配置する区域と、さらに、運動場地区では、運動場や運動施設を主体として低層の建物を配置し、大規模火災時における避難場所としてオープンスペースを維持する区域と定めます。

続いて、ここからが具体的な制限内容を定める地区整備計画について説明いたします。

本地区の地区整備計画では、建築物その他の工作物の整備方針に基づき、現在も４つの制限、具体的には建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めておりますが、今回の変更では、制限内容には変更はありません。変更するのは、先ほどご説明した各地区の区域の変更に伴うもののみとなります。

それでは、４つの個別の制限内容について改めて詳細をご説明いたします。

まず、建築物の用途の制限についてです。こちらについては、「文教のまち」にふさわしい市街地環境の形成が図れるよう、本地区で指定されている用途地域、第一種住居地域で決められている制限に、建築できない用途を追加する内容となっておりますが、その建物用途を引き続き制限することといたします。地区計画区域の変更に伴い、それぞれの区域取りの変更がありますが、計画書の記載内容には変更はございません。

次に、壁面の位置の制限について説明します。壁面の制限は、変更前の地区計画の境界から建築物の外壁等を５メートル以上離すことに変更はございませんが、地区計画区域が変わるため、１号壁面線も合わせて図のとおり変更いたします。

壁面の制限は、周辺への配慮として千葉大学の道路境界線と東大側の隣地境界線から、建築物の外壁等を５メートル以上離すこととしております。

なお、この壁面線の位置の制限は、車庫、物置等の建築物で高さが３メートル以下のもの、地下の建築物等に限り、５メートル以内に建築することを認めているものでございます。

続いて、建築物等の高さの最高限度についてです。こちらについても、区域の変更はありますが、計画書の記載内容には変更ありません。周辺への配慮として、外周は建物が低いゾーンとしております。

図のとおり、地域交流地区及び運動場地区では10メートルまでと制限を強化しております。また、大学地区（Ｂ）と附属学校地区では20メートルまでとし、大学地区（Ａ）では45メートルまでとしております。

最後に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について説明します。こちらについても、計画書の記載内容には変更ございません。これまでと同様、全ての地区に共通した内容となっており、建築物の屋根及び外壁、またはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とすることとしています。

以上が、第６号議案の変更の内容になります。

この内容について、令和５年２月13日から２月27日までの間の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いたします。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

６号議案、ご説明いただきましたが、質問、ご意見、まずウェブ参加の方、ございませんか。

お願いします。

【桜井委員】　桜井と申します。よろしくお願いいたします。

この地区計画の変更につきましては、跡地利用協議会、地元、千葉大学、東京大学、そして住民の方、市役所とかいろいろ協議を積み重ねてきた経緯がありますので、それ自体は反対するものではないのですが、出てきた今回の案の内容について、１点だけ具体的に確認させていただきたいと思いますので、質問させていただきます。

先ほど見せていただきました９ページの地区計画の変更内容についてです。この水色のところですが、変更前、変更後で太さを恐らく書き分けていただいていると思いますけれども、数字の上でも５分の１から６分の１、実際に狭くなっていることから、これで実際大丈夫なのか、大丈夫であるならば、それはどういったことを理由にしてそう言い切れるのか、ご説明をして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】　事務局、お願いします。

【谷澤都市計画課長補佐】　では、都市計画課の谷澤からご説明させていただきたいと思います。

簡単な結論としては、方角が影響しているというところでございます。先ほどの説明の中でもあったのですが、大学地区（Ａ）という区域の部分は高さが45メートルまで地区計画で許容しているという部分になります。

一方で、今桜井委員からおっしゃられた大学地区（Ｂ）という部分は、高さが20メートルまでということで制限をされているというところになってございますが、この差は、周辺の住宅地や今回土地交換した東大の跡地のほうへの影響ということで、周辺環境への配慮、特に日陰

の影響を考慮してこういった配置になっているというところでございます。

まず、大学地区（B）が変更前のところですと、轟町との境、この図でいうと上側になりますが、ここの幅は今45メートルとなっております。先ほど、日陰の影響といいましたが、日は東から昇って南側へ行って西側へ沈むということになりますが、それによって建物の日陰がどうやって落ちていくかという話になるわけです。ここで言うと、千葉大学の中に建物が建つことになると、南側から太陽が入るので、北側に影が落ちていくということになります。そういったときに、北側の大学敷地外の宅地へなるべく日陰の落ちる時間が短くなるようにということで、幅を持って設定しているということになるわけです。これでいいますと、左側の変更前で敷地の北側に境界線があるというところがポイントになっております。

一方で、右側の変更後、新たな境界線というのが、南北軸に沿って境界線が新たにできるということになりまして、先ほどの太陽の動きでいいますと、東から太陽が昇りますので、午前中に東から昇って真南に行くまでの間は、例えば千葉大側に建物があったとして、自分の敷地の中にしか日陰が落ちないというような形になります。正午過ぎて午後になりますと、太陽が西側に行きますので、そうすると初めて敷地外のほうに日陰を落とすというような形になります。この場合、日陰になる時間が短いということになりまして、日陰の落ちる時間がどれだけ長いか短いかということでいうと、右側の変更後が短くなりますので、幅は今回25メートルということで設定をさせていただきました。日陰の時間がどれだけかということで、今回このような設定にさせていただいているというところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　桜井委員、よろしいでしょうか。

【桜井委員】　分かりました。最後に意見ですけれども、先ほど言いましたように、今までの経緯を踏まえている話ですので、反対するものではなく賛成ですけれども、これまでここのエリアは、東京大学さんの跡地の中で、市民の方が全く入れなかったエリアです。今お話を受ける前に、現地も私、確認したりもしましたけれども、今みたいな丁寧な議論をこれからも積み重ねていただくことが必要かなと、今まで全く市民が入ってこなかったところに、これから市民の方が生活される空間として組み込まれていく、また使用される空間として入ってくるわけですから、こういった丁寧な形で議論を積み重ねていきたいと思いますので、今後もよろしくお願いいたします。

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。

他にいかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　これは、千葉大学の西千葉キャンパス地区と東京大学生産技術研究所跡地の土地の交換をするというものですが、そもそもなぜ土地の交換をしなければならなかったのか、その背景を伺います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　お答えいたします。

東大生産技術研究所につきましては、長らく生産技術研究所の附属施設として使用されておりましたけれども、実際にその研究所が平成29年に東京大学の柏キャンパスのほうに移転したことに伴い、跡地になったというところでございます。その後、千葉大学の土地取得に当たりまして、敷地の形状が整形となるように、千葉大学と東京大学の土地交換がなされたと聞き及んでおります。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　現状は、その交換後の東京大学の土地については、野村不動産を代表法人とする共同事業体が東京大学西千葉キャンパス跡地利用事業の優先交渉権者として選ばれたと聞いていますが、跡地にはマンション建設をするのではないでしょうか。その際の周辺の住宅への影響などがどうなるのかお示しください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　東京大学跡地における野村不動産を代表法人といたします共同事業の開発については、優先交渉者と選ばれた際の提案内容を基本といたしまして、事業者と市の関係各課のほうで協議中でございます。

また、野村不動産の開発は、現行の都市計画の範囲内の建築計画であると聞いております。なお、当該地区は高度地区の指定があるため、高さ20メートルの規制が基本的にはかかっている地区でございますので、周辺への影響は限定的であると考えております。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　ほとんど使われていない土地をそれぞれ交換するということですけれども、周辺は住宅地も多くて、それぞれお互いに共生できるまちづくりというのをぜひ進めていいただきたいということを申し上げて終わります。

【北原会長】　最後はご意見ということで、よろしくお願いします。

他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６号議案「千葉都市計画地区計画の変更＜千葉大学西千葉キャンパス地区＞」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】　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７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。

【福原都市景観デザイン室長】　都市景観デザイン室の福原と申します。

着座にてご説明をさせていただきます。

第７号議案「千葉市景観計画の変更」について、説明いたします。

本議案は、千葉市景観計画を変更することについて、景観法第９条第２項に基づき、当審議会の意見を聴取するため、諮問するものです。

計画変更の理由ですが、現在の計画は策定から10年以上が経過していることから、本市の景観に係る特性や課題、景観に対する市民意識の変化を踏まえ、さらに魅力ある景観の形成を推進するため、計画を変更するものです。

それでは、計画内容につきまして説明いたします。

スライドに沿って説明させていただきますが、必要に応じて計画書の参照ページをご案内しますので、併せてご覧ください。

まず、本市における景観形成の理念ですが、豊かな緑や水辺など地域の特性を生かした魅力ある景観の形成と市民文化の向上としております。

平成22年の計画策定からこれまでの間、また今後においても、景観に関わる取組の基本的な考え方として掲げております。

変更の概要ですが、１つ目に、千葉市の魅力として千葉都市モノレールを景観特性に追加、水辺や緑豊かな景観形成のため、葭川や鹿島川を河川周辺景観ゾーンに追加しました。

２つ目に、新たな視点や考え方として、ナイトタイムエコノミーなど夜の都市づくりの動きなどから夜間景観や、居心地が良く歩きたくなるまちなかを目指したウォーカブル、公共空間の利活用を踏まえております。

３つ目に、より効果的な景観誘導を図るため、色彩基準について、これまでは彩度だけの基準としていたものに明度の基準を設定するとともに、土地利用の状況に合わせた細かい区分となるよう見直しました。また、様々な施設の景観上の配慮が早い段階から調整できるよう、事前協議制度の構築について盛り込みました。

このほか、景観的な見どころをまとめた地図やコラムなどを織り交ぜ、「読んで見て楽しい、景観への意識向上の計画」となるよう工夫をいたしました。

計画の構成ですが、計画書６ページをご覧ください。

スライドでご説明しますと、第１章、千葉市の景観特性、第２章、景観計画の区域、第３章、景観形成の目標と方針、第４章、景観形成の誘導、第５章、景観重要建造物等の指定方針、第６章、屋外広告物の表示・行為の制限に関する事項、第７章、公共施設の整備等に関する事項、第８章、景観形成の推進方策まで、全８章から成っております。こちらの構成は、これまでの計画から変わりはありません。

続いて、各章の要点、変更のある部分を中心に説明させていただきます。

第１章ですが、本市の景観特性をまとめた章となっております。長い海岸線がつくる海の景観、市街地、都心、田園、幹線道路沿道の景観、河川周辺の景観、時の流れを伝える景観、市民活動等による景観の８つをこれまで示しておりましたけれども、このたびの計画変更の検討と併せて行った市民アンケートにおきまして、本市のシンボル的な景観の一つとして、新たにモノレールが挙げられている結果を踏まえ、景観特性の一つとして追加しております。

なお、こちらの中で「表情豊かな河川周辺の景観」というこの言い方につきましては、従前は「斜面林や農地と一体となった河川の景観」という表現をしていたものから見直しまして、もう一つ、「時の流れを伝える景観」というこの表現につきましては、従前「時間の移り変わりを活かした景観や歴史を伝える景観」という表現としていたものから、このように見直しをしております。

続く第２章では、景観計画区域をこれまでと同様、千葉市全域として定めております。本市の景観は、第１章でまとめられた景観特性のとおり、市内各所で様々な特徴があり、さらに美しく魅力あるものとして次世代へと継承し、また関係施策を反映していくため、市域全域を計画の対象としているものです。

また、幕張新都心内にある中心地区、若葉住宅地区、住宅地区については、地域の特性を生かした先導的な景観形成を図るため、景観形成推進地区として指定をしております。

第３章では、第１章での景観特性を踏まえ、景観形成のテーマの柱となる５つの目標と基本

方針を定めていますが、ほぼこれまでのものを継承したものとなっております。

計画書の26、27ページの内容になります。

本市の景観が、海浜部の「うみ」、市街地の「まち」、田園の「さと」に区分できることから、景観形成のテーマは、それぞれの魅力を生かした景観づくりとしまして、目標と基本方針を示しております。

目標１から３が「うみ」「まち」「さと」それぞれの景観形成に関わるものとして挙げており、目標１のうみにふさわしい景観形成については、海を身近に感じさせる、海際を魅力的にするですとか、目標２のまちの魅力を引き立てる景観形成については、地域の特性を生かしたまとまりのある街並み、シンボルとなる景観、身近な拠点景観をつくるなど、目標３のさとや緑・水・地形を大切にした景観形成については、緑の景観を保全・育成、水辺の景観を保全・活用する、良好な緑や水辺の景観をつくるなど、目標４の時をきざむ景観については、時の中の景観、季節の移り変わりを活かした景観、歴史ある景観、時とともに豊かになる景観をつくるなど、目標５は市民・事業者と市が手を取り合いながら景観形成を目指すことについて定めております。

ただいまご説明した景観形成の目標と基本方針を具体的に展開していくため、景観計画区域を区分したものがこの図になります。

まず、「うみ」「まち」「さと」の３つの景観イメージを形成している基本的なゾーンを面的に大きく区分し、それに重なるように、より特別な景観のイメージを持つ都心や幹線道路沿道、河川周辺の線的なゾーンを設定したものです。

このうち、河川周辺景観ゾーンについて、これまで花見川、都川、坂月川、支川都川を対象としていたところ、中心市街地を流れる葭川、主に若葉区を流れ周辺には豊かな田園風景が広がっている鹿島川についても、特徴的な景観が形成されていることから、追加するものです。

また、区分に従い、各々のゾーンの方針を定めておりますが、その内容につきましては、次の第４章で重複する部分がありますので、そちらでまとめて説明をさせていただきます。

第４章は、本計画に基づく良好な景観の誘導を図る仕組みとして、景観法による届出を行っていただくため、届出の対象となる規模、必要となる景観上の配慮事項をまとめております。

画面は、届出の対象について示したもので、建築物であれば、市街化区域内で高さ20メートルを超えるか、延べ面積5,000平方メートルを超えるもの。市街化調整区域では、高さ10メートルを超えるか延べ面積1,000平方メートルを超えるもの。工作物については、高さ20メートルを超えるもの。開発行為については、１万平方メートルを超えるものが対象となります。

なお、景観形成推進地区では、全ての行為が対象となります。

続いて、計画書54ページに掲載している図ですが、こちらは、届出に際して各ゾーンの方針等に基づく配慮指針や、行為別の基準を踏まえていただく必要があることを示しております。なお、景観形成推進地区では、地区の特性を踏まえた方針、基準を別途踏まえることとなります。

まず、ゾーン別の配慮指針について説明します。

画面は、「うみ」の景観ゾーン配慮指針です。計画書ですと59ページになります。

左の欄で、景観形成の方針とありますが、これが第３章でのゾーンごとの方針となるものでございまして、第４章では、この方針に沿って具体的に配慮指針として右の欄のとおり定めております。

以降、スライドの表の中で赤枠の部分は、これまでの計画から追加等を行った内容となります。例えば、１つ目の海や空の広がりが感じられる解放感のある景観の形成を図るという方針に対しては、海や空のイメージが持つ解放感を阻害しない建築物や工作物、屋外広告物等の規模、配置、形態意匠を工夫する。うみの景観ゾーンの参考色を踏まえた色彩を使用するという２点が配慮指針となります。

以降、記載のとおりですが、３つ目の方針の中では夜間景観や、４つ目の方針に関しては公共空間の利活用など、さきに変更の概要で説明させていただいたとおり、新たな視点、考え方を盛り込んだ内容となっております。

また、一番下、８つ目は、近年、住宅団地の再生の動きも出てきておりますため、それと併せて景観の形成について方針、配慮指針を追加しております。

また、イラストも併記した解説としております。下の段はうみのゾーンの参考色というものを示しておりまして、同じくまち、さとのゾーンに関しても同様な例示をしております。

続いて、まちの景観ゾーンの配慮指針です。計画書ですと65ページになります。

このあたり、５つ目の眺望が得られる場所を保全・活用する方針の配慮指針に、モノレールからの眺望、見え方等に関して盛り込んでおります。また、７つ目で、住宅団地の再生と合わせた景観の形成、８つ目で市街地の特性に応じた夜間景観の形成について方針を追加し、その配慮指針を定めております。

さとの景観ゾーンについてですが、計画書の71ページになります。

１つ目の農の風景や地形の起伏を大切にした、豊かさを感じさせる田園風景の保全を図る方針の配慮指針で、過度な光の使用を控えることなどを追加しております。

うみ・まち・さとのゾーンの中では、この他に外壁、屋根など外観の色彩に関する基準を定めております。基準はマンセル表色系という色彩の表示を行うための記号体系を用いています。計画では、大きく３つの色相に分けて基準を設けております。左から赤系、黄色系、その他の色相、ここでは例として緑系の３区分です。それぞれの図は、横方向は彩度で、右に行くほど鮮やかに、縦方向が明度で、上に行くほど明るくなることを示しています。

これまでの色彩基準は、どのゾーンでも黒の点線枠で表示した一律の範囲で運用をしてきました。これに対して、変更後の基準ではうみ・まちのゾーンで、商業・業務等の用途地域ではにぎわい、住居系では落ち着きを持たせられるよう、それから、さとのゾーンは自然環境の保全という視点から、各々の区分で地域特性に応じた色彩の誘導ができるよう、彩度の範囲を見直すとともに、低明度のものを避けた基準といたします。

例えば、それぞれの色相で、黄色の枠で示した範囲、こちらの範囲は、うみ・まちのゾーンの住居系の用途地域内で使用する色彩になります。左の赤系の色相でこれまでの基準と比較しますと、明度については特段の規定がなかったところ、３以上のものとしまして、また彩度については従前は４以下としていたところ、１ランク下げた３以下までのものとなります。

商業、住居、市街化調整区域となっていくにしたがって、より落ち着いた色彩の範囲を適用していくということになります。

都心景観ゾーンのうち、千葉都心についてですが、こちらは計画書の74ページになります。

１つ目の千葉市の顔にふさわしい風格やにぎわいのある景観の形成を図る方針に関して、葭川沿川空間の魅力向上や、建物１階部分でにぎわいのある空間を創出すること。また、４つ目でオープンスペースの利活用についての方針を追加し、その配慮指針を定めました。５つ目は、歩行者の回遊性に係る方針の配慮指針で、駐車場に関して街並みの連続性に配慮することを追加したものとなっております。

このほか、幕張新都心は、計画書ですと76ページになりますが、新しい都市イメージにふさわしい洗練された景観の形成などの方針。蘇我副都心は、その次の77ページになりますが、海の魅力とまちの魅力を結び、にぎわいや親しみやすさのある景観の形成などの方針を基に、配慮指針を定めております。

次に、幹線道路沿道景観ゾーンについてですが、計画書の78ページになります。

こちらは、道路周辺の景観形成について、緑の保全・活用ですとか、オープンスペースの確保などについて、方針、配慮指針を定めております。

次に、河川周辺景観ゾーンについてですが、計画書の79ページになります。

１つ目の河川の斜面林などの緑の保全・活用を図るに関して、眺望景観の保全に配慮すること。また、４つ目で、河川沿いの空間の魅力創出についての方針を追加し、その配慮指針を定めております。

各ゾーンの配慮指針は以上となりまして、次が行為別基準になります。計画書の80から84ページの内容になります。

行為別基準は、建築物、工作物、開発行為のそれぞれで定めており、画面は、計画書でいうと82ページのものになりまして、建築物の新築等を行う場合の基準の一つ、敷地に関する事項を表示しております。緑化、オープンスペースの確保などについての視点を新たに追加したものとしております。

次に、第５章、景観重要建造物及び景観重要樹木の指定方針ですが、こちらは地域の特徴的な景観の形成に欠くことのできないもの、地域の自然、歴史、文化を象徴するもの、地域に広く親しまれているものについて、景観重要建造物や景観重要樹木として指定する考えを示しており、これまでの計画から修正等はありません。

第６章は、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項ですが、屋外広告物は、市民の生活に必要な情報を提供し、まちににぎわいや活気を与えるものである反面、無秩序なものとならないよう、適切な誘導を行っていくことを定めており、これまでの計画から修正等はありません。

第７章は、公共施設の整備等に関する事項ですが、公共施設が景観形成の骨格をなす重要な施設となりますので、各種の施設計画や整備に当たっては、既にある公共施設景観デザインガイドラインを活用し、十分な配慮を行っていくことを定めております。

次に、第８章、景観形成の推進方策についてです。この章では、景観形成に関する意識の向上に向けた取組の推進としまして、景観に関する情報提供やイベントの実施、表彰制度などを活用することなどについて定めております。

また、事前協議制度の導入としまして、景観法に基づく届出は、行為着手の30日前までとされているところ、景観形成上、重要な事案によって、より早い段階から事業者と事前協議を行う仕組みを導入することについて定めております。

これまで全８章までの説明になりますが、このほか、読んで、見て、楽しんでいただけるよう工夫した点としまして、市内の景観スポットが分かるような地図ですとかコラムの掲載等をいたしました。

最後に、スケジュールについてご説明します。

これまで、パブリックコメントを実施し、千葉市景観総合審議会の承認をいただいているところであり、本日の審議会での意見聴取を経て、９月の策定告示を予定しております。

説明は以上でございます。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。

第７号議案、説明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します。まず、ウェブ参加の方で、よろしいですか。

それでは、会場の方でご質問、ご意見ございますか。

お願いします。それでは浅沼委員、お願いします。

【浅沼委員】　浅沼です。

良い景観のところ、結構あちこちにあると思います。私そのようなのが好きで、自転車が好きなので出かけたいのですけれども、道が悪くてとても危なくて、自転車で行けない。そういう良い景観があれば、その地域を、例えば川沿いをゆっくり自転車で走りたい。千葉市にあるのは花見川のサイクリングロードぐらいというか、自転車で安心して走れるのはそれぐらいしかないのではないですかね。

だから、あっても行けないというか、結局車で行って、さとにわ耕園は花の盛り時期は物すごい車が混んでいて駐車場入るのが大変で。本当に空気の良いところを自転車で走りたくても走れないようなところで、景観だけよくしてもしようがないのではないかなんて私は思ってしまうのです。もし千葉市内、いろんなところを自転車で、このイラスト見ても、写真見ても、自転車ほとんど走っていないでしょう。人のことと、あと車椅子が１か所、車の写真、絵は出ていますけれども、自転車で移動するという発想がないなというのをすごく感じるのです。

だけれども、これからの社会考えたら、ガソリン車はもう駄目、環境問題がといろいろ言っているのだから、自転車で走りやすいまちにしたら、千葉市に通勤する人だってもっと自転車使うと思うのです。住宅地から千葉市の中心地に行く人だってね。でも、道がもう車中心の道ですから、そう、126号も51号も、とてもじゃないけれども、自転車で走れる道じゃないですよね。怖いですよね。

というようなことを考えたら、この計画をもっと有効なものにするためには、そういう面までちょっと発想の中に入れていただきたいなというのを思います。その辺いかがでしょうかというのが１つ。

あともう一つあるのですけれども、千葉市は、千葉常胤とかの千葉氏のことを結構駅前に大きなポスターみたいな、布みたいなのを張ったりして宣伝したり、千葉ができて何百年とか言

っていますけれども、郷土資料館、郷土博物館ですか、あんなのなかったわけでしょう。あんな天守みたいなのは、千葉市には全然関係ないですよね。千葉市は今の裁判所辺りに館があったというふうに推定されていますけれども、全然なかったものを載せて、歴史を感じられるとかって、そんなのインチキだと思うのですけれども、ああいうなかったものをあったような形のものを建てて千葉市の郷土博物館だというのは、私は恥ずかしいなと思います。

あれを壊して、場所はちょっと違うけれども、千葉氏がいたとして想定できるような木造の資料館、博物館とか、木造でいいので、そんなので造ったりしたほうが、千葉市、常胤から何百年、900年、850年とか何とかでイベントしたりするなら、あの郷土博物館はいただけないなと思うのですが、その辺をむしろ景観に入れるというのはいかがなものかと思うのですが、どのようにお考えでしょうか。

以上です。

（田畑委員　退室）

【北原会長】　では、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】　１つ目の、千葉市内の景観にいろいろあるかもしれないけれども、なかなかそこにたどり着く方法といいますか、アクセスしづらい状況があるのではないかというお話、あと、やはり今までの車社会というような状況があったところを、もうちょっと人中心の社会とか、そういったところにしていくというような重要性というお話であったかと思います。

景観計画、目標ですとか方針、幾つか掲げさせていただいておりまして、その中で、当然、人に優しい景観というちょっと言い方ではぼやっとしているかもしれませんけれども、人の視点に立った景観とか、そういったものの大切さというのも踏まえた形で、景観づくりというのをしていかないといけないということは、この計画の中に盛り込まれているというようなことで捉えております。

ただ、実態としてなかなかそれが追いついていないということなのだと思いますので、それは課題として今後継続して、そういったご意見を踏まえて、アクセスしやすくするとか、そういったことも考えながら、まちづくりという観点、いわゆる景観まちづくりということなのだと思うのですけれども、そういう面も大切にして、市、それから市民の方、事業者の方、うまく協力して、より良い景観形成というものができればいいのかなと思っております。

それと、２つ目、千葉氏の関係で郷土資料館、今の建物が実際のものとちょっと違っていたというところがどうなのかというお話だったと思います。この千葉氏という、そういった歴史

があって今の千葉市があるという中で、そういう状況は、当然歴史というものは踏まえないといけないということで、建物だけにクローズアップするということではなくて、おっしゃったような実際そこにあったようなものを再現したらどうかというご意見もあったんですけれども、必ずしもそういったことだけでなくて、千葉氏の歴史の中で今の千葉市というのが出来上がっていくところを、うまく景観と絡めてどういうふうに発信していくかということだと思います。それも課題だと思います。

今すぐどうこうというのはなかなか難しいのですけれども、いただいたご意見は大変貴重なご意見として捉えさせていただいて、千葉市としてどういう景観形成ができていくのかということを常に考えながら、対応させていただきたいなと思っております。

【岩田都市局次長】　都市局次長の岩田と申します。

１点目の自転車についてなのですが、景観の中での自転車だけではなくて、千葉市は全体として自転車によるまちづくりにも取り組んでいまして、我々都市局サイドではなく、自転車の走行環境の整備とか、そういったものを別の視点では進めています。自転車が走れるようになって、その中でいろいろ景色を楽しんでいただく、景観に触れていただく、そういった面から都市局としてのアプローチできるような方法として、こういった景観によるいろんな仕組みを形づくっていくというようなところなので、いろんな施策を合わせて自転車による走行環境、それによる景色、風景などとの調和といったものを取り組んでいるというようなところでございます。

あと、郷土博物館の建物についてなのですけれども、あれは、おっしゃるとおり私、昔あそこで働いておりまして、実際にお城があったわけではないので、観光施設として整備されたものです。昔は商業施設、観光施設があったのですが、やっぱり市の取組の中で、中を博物館として、文化施設として位置づけていくというようなことで、現在に至っています。そういった建物というのはインパクトがありますけれども、その中にある文化施設という性格というのも、やっぱり１つ大事な視点として、そこへのアプローチ、立地している場所がいのはな山というようなところでありますので、そういったところも含めて、いろいろ景観としてのポイントとして整理していく、そういったことの視点も必要かなと思っています。

【北原会長】　浅沼さん、よろしいですか。

まだ自転車専用道というのは少ないのですけれども、これから追々また整備していただけるのだと思います。やっぱり車道にこういう色がついているだけだと、安心して走れないという浅沼委員のおっしゃるとおりだと思います。今後の課題としてください。

あと、お城に関しては、あれは千葉市民としては、外から来た人に説明する材料が１つ増えたと前向きに私は考えています。これは実はという話ができるだけ、面白いという気もしますので。他にいかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　今の亥鼻城は、かなり職員の方が頑張っていらっしゃるので、応援していただけたらいいなと思っております。

それと、私からは、景観計画が策定されてから10年以上経過をして、景観の特性にモノレールが加わり、景観法に基づく届出以前に事前協議制度が導入されることになるということですけれども、そのことでどれだけ市民の声が反映されて、政策の面でも検討し直すことができるのか、伺います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】　良好な景観形成がまちづくりに影響も大きいと考えられる特定の建築計画等を対象としまして、周辺の街並みや立地特性を考慮した計画となるよう、景観法に基づく届出よりも早い段階から建物の配置や外観等について調整を図る制度の導入を検討しております。

制度として、個別の事業に対して市民意見を反映させるという仕組みではありませんけれども、今回ご審議いただくこの景観計画等に基づきまして、景観やまちづくりに関する専門家の方の助言をいただきながら、市が主体となって事業者と調整していくことを考えております。

これまでの行為着手30日前までの届出というタイミングですと、なかなかその設計が進んでいるという状況があると、十分に調整が図り切れないということがあるのですけれども、それより早い段階、例えば計画段階から調整を行うということで、より景観やまちづくりに配慮された計画としていくことが可能になるものと考えております。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　今回、景観計画の中で例えばＺＯＺＯの本社のデザインが良いとかといって出されていますけれども、でも、あの辺りは広場も造っているけれども、そもそもマルエツというスーパーがあって、それをなくして本社と広場だけにしてしまって、地域の方からすれば、買物難民になっちゃった状況で、デザインは立派ですけれども、その手だては何もなく、市場原理でやられるとどうしようもないわけですけれども、デザインだけ良ければ良かったという話だけにとどまるのはどうかなということは、ちょっと指摘をさせていただきたいなと思っております。

それと、市川では、景観の必要な地域で袋小路になっているところに社宅を造るとかいって、かなりこのことが議会でも大問題になって、住民の方ももう陳情を繰り返しているということで、その議論がずっと昨年度やられていたということを聞いておりました。景観に沿った形で無理のないまちづくりを、本当に持っている土地の所有者の権利やエゴだけではなく、その周りとの調和も生かした形での手だてが本来できるような形に、今回のこの計画が変わって、手だてができるようになると良いのではないかなと思いますけれども、その前のいろいろ話をさせていただいたところへの問題の指摘だけはさせていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　ご意見ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

それでは、守屋委員、お願いします。

【守屋委員】　景観計画ということなので、反対するものではないのですけれども、教えていただきたいのは、景観というのは重要だと思うのですが、防災の観点というのが載っていないような気がします。景観と防災というところでは、象徴的なのは東日本大震災で自分の家から海が見えた人たちが、防波堤ができてしまって海が見えなくなったという、それはある意味命を守るということで仕方ないのですけれども、景観という意味では非常に、その地域の方にとっては非常に残念なことです。この計画のどこかに防災というところの意識があるのかないのかというのをお聞きできればと思います。

【北原会長】　お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】　防災という観点での項目といいますか、内容が含まれているかという話なのですが、景観計画の中で特段防災を強調して記載しているという部分はございません。ただ、おっしゃっているとおり、いわゆる市民の安全とか、防災とかは本来一番優先されるべきところでございますので、そういったために、いろいろな公共施設、例えば大規模なものは防波堤のようなものを造らなければいけないという場面があったときに、その防波堤をいかに周辺の景観となじませて、調和させていくのかを考えていくというのが必要ではないのかなと考えております。

そのようなものは否定できないものでもありますので、いかにそれを今後まちの景観にどうなじませていくかを考えていくというのが必要なことではないかなと思っています。そのような意味での周辺との調和というのは、基本的な根底の考え方としてこの景観計画の中に含まれていますので、施設を造るときにも、周辺の調和というのは考えなければいけませんという前

提の中で、協議が進んでいくと考えております。

【守屋委員】　千葉は大きな被害というと、４年前の台風で、千葉市でも非常に大きな被害はあったところもありますし、千葉市には海があり、川があり、里がありますので、今は、予想だにしないような災害が起きます。私の住んでいる近所でもこんなところに宅地化するのかと思うようなところもあって、新しく住む人は昔がどういう状況だったか知らないで移り住んできますけれども、そういう意味では、景観とこの防災というところは切っても切り離せない部分だと思うので、ここに書かれていないにしても、市としては防災という意識、安心安全な暮らしを守るという観点は意識していただきたいなという意見だけは述べさせていただきます。

【北原会長】　ご意見ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

松薗委員。

【松薗委員】　素人考えで申し訳ないのですけれども、非常に総花的にいろいろな千葉の特徴を聞かせていただいて、結局何を一生懸命やろうとしているのかよく分からないところがございまして、私は千葉市民ではないので余計そうなのかもしれないですが、例えば、さととか色々なものを出してきて、あと工場夜景が出てきたりしています。こういうのは、どちらかというと、どういう産業がベースにあって、これをやっているかということがよく分からなくて、例えば田園地帯ということを、これは千葉市の農業とかをどうしていこうということと、この景観を考えているのかなと気になるので、その辺が１点伺いたいと思います。

それから、もし、先ほど浅沼委員がおっしゃられた、色々な形で自転車を活用するまちづくりをされるということであるならば、千葉市は自転車を例えば電車に載せられますとか、ドイツみたいに地下鉄に自転車を載せるようにちゃんとできているというようなまちづくりが、まちの、千葉市の中だけでもできるとかいうような社会実験をしてみることがあってもいいと思ったりしました。これは完全に私見でございます。

もう一つ、３つ目なのですが、色彩ということでアーバンデザインを考えられるのですけれども、素材ということは考えないのかというのがありまして、ガラスだらけになってしまったり、金属をどのくらい使ってもいいとか、そのようなことは、この計画の中には入っていないのでしょうか。これはそのアーバンデザインなりにそのようなことを入れていらっしゃるのかどうかということ、これは一応質問です。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】　１つ目のご質問が、うみ・まち・さとということで、千葉市

の特徴は非常に幅広というところと、それと実際のそこのそれぞれの場所での活動とリンクしているのかというようなお話であったのかなと思います。例えばさとのところで言うと、先ほど谷津田の写真が出ているのですけれども、実際にその活動が行われていてこのような谷津田ができているというところもありますし、水田そのものも残っていて、実際にそこで営農されている方がいらっしゃって、その風景が保たれているというところもあります。

基本的にはそういった風景を保全していくということを考えております。ただ、その営農がどこまでできるのかというところでいくと、営農の状況といいますか、もしかしたら営農できなくなってしまう方がいらっしゃれば、そういう風景が少しずつ失われてしまうという可能性も当然あるかもしれません。それは景観というところだけではなくて、経済とかそういったところの施策とも連携して、保全していくとか、どのように対応していくのかというのは引き続き考えていかないといけないのかなと思います。

次に、ご質問いただいた素材ですが、色彩だけではなくて、素材についての取扱いはどうなのかという話なのですが、おっしゃるとおりでして、色彩のことを今回変更したものですから、それに特化してご説明したところなのですが、当然計画の中では素材についても配慮してくださいということで記載はさせていただいています。ただ、具体的にこの場所だったらどういう素材が良いとか、例えばガラスでなくて温かみのある自然系の素材を使ったほうが良いとか、それはその場所の特性に応じて考えていくという計画にさせていただいております。

【松薗委員】　もう一つ、川のことが気になったのですが、最近、都市河川も含めて親水公園や川べりといったものを整備したりするのがたくさん造られていると思うのですが、一方で、最近の内水氾濫とか、先ほど防災の観点であると思うのですが、子供さんが川で遊ぼうとして危ない目になったりということも一方である。そのあたりの安全と河川景観ということについて、どこかに書いてあったのか、書いていなかったのか、見落としてしまったかもしれないので、教えていただければと思います。

【福原都市景観デザイン室長】　河川空間の活用ということで、大きな方針の中の一つとしても挙げさせていただいておりますけれども、当然、おっしゃっていたような河川の氾濫とか風水害とか、そういったところでの安全性は確保しなければいけない。まずは人の安全確保というのが最重要で優先されるべきものでありますので、そういった前提の中で、河川空間をどうやって生かしていくか、そのためにも、環境整備というのはどうやっていくかというのを今後検討していくという考え方をしているものです。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【藤代都市局長】　都市局長、藤代です。

河川についてなのですが、今、千葉市は河川の活用を一生懸命やろうとしております。それは、確かに今まで川は危ないもの、あふれるものということで背を向けていた部分があるわけですけれども、ただ、都市の営みとしては、今まで都市というものは河川と一緒にあったというのは確かですので、これを取り戻そうというのが方向性でございます。溢れるという内水氾濫については雨水をどのように速やかに流していくか、あるいは貯留していくかという取組を行いながら、親水性を高めるというのは一つの手だてだと思っております。親水性を高める上では安全性というものは十分に考慮しなければいけないと思っておりますので、この前にご議論いただきました、ちば・まち・ビジョンの取組とこの景観計画の部分を符合させながら、川というものを意識してこれから取り組んでいこうと考えております。

以上です。

【北原会長】　よろしいですか。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、向後委員。

【向後委員】　まず先に質問させていただくと、景観形成についての計画がこのようにされたということなのですが、この計画というのは、市民に対してはどのように知ってもらって、例えば、うみ・まち・さとについて先ほど色だけではなく色々な景観があるので、それに従わないで建ててしまうとか、そのような場合もあるのかと思うのですけれども、どうやってお知らせをするのかということと、それから、強制力があるのか。まず理解してもらわなきゃいけないと思いますので、どう発信していくのか。そこだけ１つ聞かせてください。

【北原会長】　お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】　景観計画の市民の皆様への周知・啓発ですが、これは継続してやっていかないといけないと思っていますけれども、今回、改定をしまして、これと併せて市民の方に分かりやすくといいますか、千葉市の景観の良いところを市民パンフレットみたいな形でまとめさせていただいて、発信できればなと考えております。

あと、それ以外では、毎年都市文化賞や２年おきに文化賞フォーラムというものをやっておりますので、そういった機会を捉えて、こういった景観計画を千葉市もつくっていることをお知らせしていくことをできればなと考えております。

景観計画ができたとして、強制力とか強制ができるのかというお話なんですけれども、景観に関しては緩やかに誘導していくという取扱いになっていまして、なかなか強制力がなくて、

市民の方のご理解や事業者の方のご理解をいただきながら、協調して、協働して景観をつくり上げていくという思想の計画になっております。

ただ市としては、先ほどご説明したとおり、一定規模以上の建築や開発といった場合には届出が必要ということになっていますので、この届出の手続の中で、市としてこのようにしてほしいとか、ここをこのようにできないかというような調整は日頃させていただいている、なおかつ、事前協議制度というのを今後設けることによって、早い段階から調整ができて、建築計画に反映しやすいような形にしていきたいと考えているところでございます。

【向後委員】　ぜひ市民の皆さんにしっかりと広報していただくということが大事だと思うので、理解いただくと同時に広報していただくということをお願いしたいのと、千葉市には４つのアイデンティティがあり、それがやっと少しずつ根づいてきたのかと思うのですが、それが根底にあるということも理解してもらい、うみ・まち・さといった３つの方向性、地域を選んでの景観計画ということなので、大きな開発は当然のこととして、市にも意見が言えると思うのですけれども、一個人、多様性の時代になるとなかなかそのとおりにいかないかもしれないですが、できるだけそのような方向性で動いてもらえるように発信していってもらいたい、そのような要望だけして終わります。

【北原会長】　どうもご意見ありがとうございます。

それでは、長谷部委員、お願いします。

【長谷部委員】　１つだけ要望というのか分かりませんけれども、私、景観については、各区で色々な形のものがあると思います。それは、各区には酪農の地域もあれば、田園地帯の景観もあるわけですから、各区の景観を取り上げて、全体的に千葉市では、幕張には非常に躍動的な、活動的な地域であるといった中で、各区の景観を取り上げて、一つのものを千葉市としてはこの景観がすばらしい、ベストだという景観を見せてあげたら良いのかなと、次回はそのようなほうが良いかと思います。

幾つも入れても、あまり景観らしくは見えなくなるのではかといったところがあるものですから、これがベストだと見せてあげられたら良いと思っております。それは次回からでも結構でございます、取り入れていただければありがたいなと私は思います。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

事例を挙げるときにたくさんあり過ぎるのもどうかという意見でした。

よろしいでしょうか。

この第７号の千葉市景観計画の変更についての、意見聴取ということになります。今回いただいたご意見、それぞれ事務局のほうで反映させるものは反映させていただきたいと思いますが、大きな、根本的な変更というようなご意見ではなかったと思いますので、この審議会としては異存なしという形で答申させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【北原会長】　それでは、ご異存、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。よろしくお願いします。

これで、本日の議案審議は全て終わりました。

どうもありがとうございます。これで事務局のほうにお返しします。

【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。

本日の都市計画審議会は以上でございます。

これで、都市計画審議会、閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。お疲れさまでした。

午後　４時４５分　閉会