

千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例（案）に対する意見の概要と市の考え方

NO	項目	市民からの意見	市の考え方	案の修正
1	背景	<p>条例案の構成を見る限り、“背景”が割愛されている。“にぎわい”を創出するソフト面の対策は語られず、ハードとソフトの連携をどのようにしたかったのかが消えている。千葉駅周辺の活性化グランドデザインにもハードとソフトの融合については記述されていない。本条例には、“条例制定にあたって”と題して、キーワード「にぎわい復活、雑多な商店街、明るい路、人の滞留、再開発、ランドマーク、文化施設」を軸とした内容の文章を記述してほしい。</p>	<p>本条例は上位計画に基づき策定するものである為、条例の中に制定の背景を詳細に記載することは予定しておりません。その背景については上位計画である「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」「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」に記載しております。ハードとソフトの融合について記述されていないというご意見につきましては今後の参考とさせていただきます。</p> <p>◆都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/01_seikaiho_280212.pdf 3「主要な都市計画の決定の方針」抜粋</p> <p>千葉都心のうち東日本旅客鉄道千葉駅周辺から中央周辺は、従来からの商業集積も高く、かつ交通の利便性も高いことから、広域的な中心商業地として大きな役割を担っているが、近年、商店街が活気を失い、空き店舗や空き地が増加するなど急速に衰退している。今後は市街地の整備改善にあわせ、中心市街地を一層活性化させるため、回遊性・賑わいの創出や都心居住等を促進し、さらに魅力ある商業環境の形成を図り、広域的な商業活動の展開を期待するとともに、中心市街地の機能の充実に努める。</p> <p>◆都市計画マスタープラン https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/honpen_all.pdf 第2章「都市の将来像」抜粋</p> <p>千葉都心は、広域交通ネットワークの結節点である立地特性を活かし、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ほか、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ります。また、集客施設と歴史・文化・公園などの観光施設との連絡の強化や、交通利便性の向上により、回遊性の創出、都心居住の促進を図り、中心市街地の活性化を推進します。</p> <p>◆千葉駅周辺の活性化グランドデザイン（GD） https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/toshinseibi/documents/granddesign2020.pdf</p> <p>GDでは優先的に進めるエリアとして先行整備プログラムを定めており、そのエリアの1つとして本地区を含むエリアを「西銀座周辺再開発」と位置づけ、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目指している。</p>	なし
2	目的	<p>“当該地区内の商業及び業務機能が集積した立地環境を保全するとともに、当該地区内の恒常的なにぎわいの創出を図ることを目的とするものです。”とあるが、商業及び業務機能の集積を確保すれば、にぎわいを創出できると読める。「にぎわい」は人が目的をもって、その場所に滞留することによって起こる現象であり、いわゆる「箱モノ」を揃えた、無機質の空間を演出しても、人は滞留しない。極端な場合、業務機能だけが集積した場合、この条例の目的または千葉駅周辺の活性化グランドデザインの主旨である“にぎわい”には沿わないと思う。</p>	<p>本地区は特別用途地区に併せて千葉駅東口西銀座地区地区計画を策定しております。現在具体的な制限である地区整備計画が定められているのは千葉駅東口の再開発ビルの地区と、三越跡地の地区となりますが、地区整備計画の中で三越跡地の地区については、中央公園プロムナードと富士見14号線の道路境界線から10m以内の1階部分に建てられる建物をさらに店舗や飲食店等に限定しており、にぎわいにつながる用途の誘導をしております。三越跡地以外の部分も今後個別の建替えに応じて協議し、にぎわいに繋がる用途の誘導をしてきたいと考えております。</p> <p>千葉駅東口西銀座地区の概要： https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/documents/kettei_chikukeikaku_nishiginza.pdf</p> <p>ご意見のとおり、商業及び業務の集積という建築物の制限は、ひとつの要素であり、にぎわいの創出は、ウォーカブル推進などの他の施策とも連携した取り組みの中で実現するものと考えております。</p>	なし

3	建築物の建築の制限	賑わいのためには、1階2階の商業施設は必要だが、ただ、買い物がしやすいというだけでなく、デザインにちょっとした粋なコンセプトを取り入れるなど、千葉市の玄関口にふさわしいものとなるようにしてほしい。	建築基準法において、特別用途地区における条例で制限として規定できるものは限定されており、意匠については規定できない為、本地区においては、千葉駅東口西銀座地区地区計画を併せて策定しております。地区計画では、建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限を定めることができる為、中央公園プロムナード（都市計画道路千葉駅富士見線）及び市道富士見14号線に面する建築物の1階部分にショーウィンドーなどのガラスを用いることや、地区全体の調和に配慮して都心にふさわしい先進性や風格を備えたものとする等記載しております。現在具体的な制限である地区整備計画が定められているのは千葉駅東口の再開発ビルの地区と、三越跡地の地区となりますが、その他の地区についても個別の建替えに応じて今後協議をしていきたいと考えております。 千葉駅東口西銀座地区の概要： https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/documents/kettei_chikukeikaku_nishiginza.pdf	なし
4		大きすぎる看板など作らせずに、上品な感じがよい。		なし
5		夜はウィンドショッピングを楽しめることが望ましい。		なし
6		3階以上に住居の建築可能だが、ベランダのつくり方、布団や洗濯物の干し方にも規定が設けられると思うが、景観的に見苦しくないようにしてほしい。		なし
7		再開発ビル内貫通のゲート位置から推測すると、現計画は千葉駅からの人の流れをビルの谷間となる狭い日影の道路「市道富士見14号線」に誘導しようとしている。自然環境に配慮することが重要と考える。市道富士見15号線を日差しが降り注ぐ明るい道路とするために、JR線側建築物は高さ制限の規定を設けてほしい。	現時点では、高さ制限を設けることは考えておりませんが、地区計画において壁面後退の制限を設けるなど、個別の建替えに応じて、圧迫感のない歩行空間となるように地権者と協議をしていきたいと考えております。	なし
8		“建築物の1階又は2階の部分は、住宅等居住の用途に供する建築物の建築を制限します。”とあり、2階を商業あるいは業務の用途とすれば1階部分は住宅等の居用途に供してもよい、と理解できるが、“1階かつ2階の部分”としない理由はなにか。	条例の趣旨は、1階、2階ともに住宅等の建築を制限するものである為、ご指摘のとおり条例の概要は「1階かつ2階の部分」が適切な表現でした。条例上の表現は「1階又は2階の部分」を住宅等の用途に供する建築物は建築してはならない」とします。	あり
9	既存の建築物に対する制限の緩和	この条例適用区域において現に存する建築物又は建築等の工事中でこの条例が適用できない箇所があるのか、またある場合、面積などは。今は適用できない箇所は存在しないが、条例施行期日までに存在する可能性があることを想定しての緩和策なのか。	現在既存不適格になる建築物が存在しないことは、アンケート調査等で概ね把握しておりますが、把握できていない不適格建築物が存在する可能性や条例施行までに工事に至ることも考えられるため、緩和策として規定しております。	なし

10	罰則	罰金が軽いと感じる	建築基準法第107条の規定において、条例に違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができるとされているため、その上限の50万円以下の罰金に処することを罰則規定としております。	なし
11		たとえばどのような条例違反が想定されるのか	例えば、1階の飲食店部分を住宅に用途を変更するなどの違反が想定されます。	なし
12	その他	JRの物品販売力、ソフトは大手を凌ぐ勢いであり、にぎわい広場という従来路線を引き継ぐとしても、買い物・飲食の客は外には出てこない。	ご意見いただきありがとうございます。今後の施策の参考とさせていただきます。	なし
13		西銀座地区に「にぎわい」を取り戻すには、ランドマーク、そごう百貨店にも千葉駅ビルにも無い、文化施設（美術館、映画館、劇場、展望ラウンジなど）が入る商業ビルを構築する必要がある。		
14		千葉市の玄関口である東口から中央公園プロムナードにかけてのにぎわい創出については長い年月にわたっての課題。三越跡地の開発が予定される中住宅等の制限をかけることで、にぎわいをつくることのできるなら、一定の評価ができるが、対象区域が限られていること、まちのにぎわいは近隣も含めて考えなければ効果が出ないことなど課題も残る。次の段階としてどのようなことが考えられるか示してほしい。	千葉駅周辺の活性化グランドデザインでは、優先的に整備を進めるエリアとして先行整備プログラムを定めており、そのエリアの1つとして「西銀座周辺再開発」を定めていることから、まずは「西銀座」に着目し区域設定を行っております。西銀座地区の効果に着目し、今後対象範囲の拡大についても検討したいと考えております。	なし
15		高額所得者の少ない千葉市としては、市全体を俯瞰しどのような特徴のある地方都市にするか、京葉線と総武線のエリアにどう人口を集約するかの方策の上に考えて欲しい。幕張副都心を計画した時の梅澤忠雄氏のような若い馬力のある都市計画プロデューサーに全体像を描いて貰うのが一つの策と考える。バラバラと小出しにする都市計画では千葉市の信用が落ちる、動きだしたら次の策で足をすくわれるのが怖い。にぎわい広場は、西口市民ホールから新市庁舎へかけてエリアと思う。		
16		歩道の植栽、街路樹の根上りの補修などしてほしい	いただいた意見を公園部局及び道路部局に情報共有させていただきます。	なし