第２６回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成20年5月21日（水）午後1時30分～午後3時45分

２　場　所：センシティタワー　１２階　国際交流プラザ　第１・第２会議室

３　出席者：
（委員）高橋保委員、千葉滋胤委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、北原理雄委員、
鎌野邦樹委員、松崎泰子委員、田代順孝委員、熊谷俊人委員、長谷川弘美委員、
黒宮昇委員、川村博章委員、中村公江委員、松戸敏雄委員、宍倉清　委員、
安原敬裕委員（代理）、北橋建治委員（代理）、安木義昭委員（代理）、
杉本明行委員
（事務局）　林副市長、徳永都市局長、内山都市局次長、小森都市部長、藤平公園緑地部長、
沖野道路部長、増田都市計画課長、中田まちづくり推進課長、
若林市街地整備課長、鈴木緑政課長、高橋下水道計画課長、花崎街路建設課長

４　議　題
（千葉市決定　付議）
第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更について
第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について
第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（古市場第７公園、中西町公園、昭和の森）
第５号議案　千葉都市計画下水道の変更について
第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（古市場地区）
第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）

５　議事の概要
第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（古市場第７公園、中西町公園、昭和の森）
賛成全員により原案のとおり可決された。
第５号議案　千葉都市計画下水道の変更について
賛成全員により原案のとおり可決された。
第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（古市場地区）
賛成全員により原案のとおり可決された。
第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）
賛成全員により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　別紙のとおり

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26回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日ご出席いただいております委員は23人中17名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定により、本審議会は成立しております。

次に、前回の審議会以降、委員の異動がありましたのでご紹介申し上げます。

千葉県警察本部交通部長安木義昭委員でございますが、本日は代理で、宮本正明様でございます。

【宮本委員（代理）】　宮本です。よろしくお願いいたします。

【司会】　よろしくお願いいたします。

それではここで、林副市長よりごあいさつ申し上げます。

【副市長】　副市長の林でございます。開会に当たりまして一言ごあいさつを申し上げます。

本日は大変お忙しい中、本審議会にご出席いただきましてまことにありがとうございます。新しい年度になりまして、我々、市のほうも、都市局を初め関係する職員も異動がありましたが、また今年、引き続き都市計画行政に励んでまいりたいと考えておりますので、よろしくご指導のほどをお願い申し上げます。

最近になりまして、特にミャンマーですとか中国で、水害とか大地震ということで大変な被害が出ておりまして、被害者の救援活動が進められております。より早急な復旧がなされることをお祈りしております。

翻って、千葉市におきましても、やはりこういった大地震に備えるというようなところが大変重要でございまして、今年の３月に耐震改修促進計画といったものを公表させていただきました。また、これに基づく市有建築物の耐震化整備プログラムというものを公表し、こういった耐震化に向けてなるべく早く進められるよう頑張ってまいりたいと考えております。

また、地球環境の問題も大変大きな問題で、緑の保全ですとか、公共交通へのシフトというような課題も大きくなってきております。

さらに、超高齢化というようなことで、千葉市もこれから急速に高齢化が進むということで、今バリアフリー基本構想の案をパブリックコメントにかけておりますが、こういった、かなり多くの都市を取り巻く環境の変化がございます。都市計画に課せられた課題も、こういった部分で非常に比重が大きくなってくるんだろうなというふうに思っておりまして、今後とも、さらに委員の皆様方のご指導等をお願いできればと思っております。

本日、ご審議いただきます案件でございますが、お手元の配付のとおり７議案でございます。本日の議案に関係するところが４つの地区に関するもので、古市場地区、それから幕張新都心住宅地区、それから土気東地区、大森台地区という４つの地区にかかわる都市計画の変更、または決定を行おうとするものでございます。

まず、この概要を簡単にお話しさせていただきますと、古市場地区につきましては、昨年３月に土地区画整理事業のめどが立ちましたことから市街化区域に編入いたしました。また、10月には土地区画整理組合が設立され、事業着手を行ったところであります。

今回は、第１号議案の用途地域から第６号議案の地区計画まで、区画整理地区に関する所要の都市計画の変更及び決定を行うものです。

次に、幕張新都心住宅地区ですが、未利用地の活用とあわせまして土地利用の見直しがまとまりましたことから、第１号議案で用途地域を、また第３号議案で防火地域及び準防火地域の変更を行うものでございます。

次に、土気東地区でございますが、土気東地区区画整理事業により基盤整備を進めてきている地区であります。第４号議案で、当該事業により整備します緑地を、また第５号議案で、公共下水道をそれぞれ都市計画に位置づけるものでございます。

最後に、大森台地区ですが、第７号議案で、京成千原線大森台駅の駅前広場を含みます都市計画道路を追加決定するものでございます。

以上、本日の案件４地区、７議案でございますが、何とぞよろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

【司会】　続きまして、榛澤会長よりごあいさつをお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。

会長を務めさせていただいております榛澤でございます。きょうは、委員の先生初め事務局、それから傍聴の方、お忙しい中この審議会に集まりいただきましてどうもありがとうございます。

今、副市長さんからお話がございましたように、きょうは議案は７議案でございます。どうぞ皆さん方のお力を得ながら進めてまいりたいと思いますので、どうぞご協力よろしくお願いいたします。

簡単ですがごあいさつとさせていただきます。

【司会】　ありがとうございます。

次に、事務局に関し、本年４月１日の人事発令によりまして異動がございましたので、ご紹

介させていただきます。

初めに、都市局長の徳永幸久でございます。

【都市局長】　徳永です。よろしくお願いします。

【司会】　都市局次長の内山秀和でございます。

【都市局次長】　内山でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　都市部長の小森重明でございます。

【都市部長】　小森でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　都市計画課長の増田由一でございます。

【都市計画課長】　増田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　以上でございます。

それでは、榛澤会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　では、以後は座らせて進行をさせていただきます。

まず最初に、本日の議事録署名人は、杉本明行委員と高橋保委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りしました注意事項をお守りいただき、審議会の秩序維持にご協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

本日の議題は、対象地区と都市計画の種別が重複しておりますので、最初に対象地域の位置とその概要について説明いただき、その後に、関連します第１号議案から第５号議案まで、事務局より一括説明をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

では、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の増田でございます。よろしくお願いいたします。

座って説明をさせていただきます。

本日の議案は、西のほうから幕張新都心住宅地区、大森台地区、古市場地区、土気東地区の４カ所におきまして、用途地域や道路、公園などの変更を行うもので、全部で７議案ございます。

この４つの地区につきまして、用途地域などを重複して変更することとなりますので、まずお手元のＡ４横の本市の都市計画総括図を縮小しました都市計画決定及び変更箇所位置図を用いまして、各地区の位置と対象となります議案について説明させていただきたいと存じます。

前方のスクリーンに同様の図を映しますのでごらんください。

図は、市全域を映しております。左のほうが東京方面、下が東京湾、右手が房総方面でございます。図の中央、赤い部分が本市の中心部、ＪＲ千葉駅周辺でございます。

まず、図の左側の赤線で囲んでおります地区が幕張新都心住宅地区でございます。

当該地区は、本市中心部から北東に約７キロメートル、ＪＲ京葉線海浜幕張駅から南へ約１キロメートルに位置し、幕張新都心の南の一角を形成しております。

この地区は、１号議案の用途地域及び３号議案の防火・準防火地域の変更を付議しております。

次に、その右側、赤線で囲んでおります大森台地区でございます。

当該地区は、本市中心部から南東に約4.5キロメートル、京成電鉄千原線大森台駅に隣接した箇所に位置しております。この地区では、第７号議案の道路の変更につきまして付議しております。

次に、その右下になりますが、古市場地区でございます。

当該地区は、本市中心部から南へ約８キロメートル、ＪＲ内房線浜野駅から東へ約2.5キロメートル、村田川と主要地方道千葉茂原線に挟まれた箇所に位置しております。

この地区では、１号議案から６号議案の用途地域、高度地区、防火・準防火地域、公園、下水道、地区計画の決定及び変更を付議しております。

４地区目が、図の右上になりますが、土気東地区でございます。

当該地区は、本市中心部から南東に約17.5キロメートル、ＪＲ外房線土気駅から東に約1.5キロメートル、既に市街地整備されたあすみが丘と昭和の森に挟まれた箇所に位置しております。

この地区では、４号議案の公園及び５号議案の下水道の変更を付議しております。

次のページをお開きください。

地区ごとに、対象となります今回の議案を表にまとめた形にしてございます。それぞれの議案と地区の関係がわかるようにしてございますのでご参考にしてください。

それでは、次に各地区の概要でございます。

初めに、幕張新都心住宅地区でございます。

スクリーンのほうは新都心全体の土地利用計画図を映しております。

幕張新都心は、千葉県企業庁が昭和48年から幕張地先に埋め立て造成した土地約522ヘクタールの区域に、職、住、学、遊の複合機能を備えた新しい時代をリードする国際業務都市として整備を進めておるところでございます。これまでに、幕張メッセを初め商業、業務施設の誘

致及び住宅等の整備が進み、日々13万3,000人が活動する都市として躍進を遂げております。現在、主体であります千葉県企業庁が、区域内の未利用地の活用とあわせた土地利用の見直しを検討しております。今回、住宅地区の土地利用の見直しがまとまりましたので都市計画の変更を行うものでございます。

これは、幕張新都心の航空写真ということで、現在の概要を示しております。

写真の赤線で囲こまれた範囲が幕張新都心の区域、黄色の線で囲まれた区域が住宅地区でございます。ごらんのとおり、ＪＲ海浜幕張駅周辺の業務研究・タウンセンター地区や、今回議案としてあげさせていただいています住宅地区には、既に中高層から高層の建物が建設されている状況でございます。

次に、大森台地区でございます。

この地区では、主に大森台駅の駅前広場の整備に伴う都市計画道路の新規路線の追加変更でございます。

京成電鉄千原線の大森台駅でございますが、平成４年に、当時の千葉急行電鉄が、千葉中央駅から当駅までの約4.2キロメートルを最初に開業した際に設置した駅でございます。今回、駅前広場の整備の見通しが立ったことから、都市計画に位置づけるものでございます。

前方の写真の赤く塗りつぶしている箇所が、駅前広場を含む道路の区域でございます。周辺は、主に低層の建物が密集している状況でございます。

次に、古市場地区でございます。

スクリーンのほうは、当該地区の土地利用計画図を映してございます。

古市場地区は、緑農住区開発関連土地基盤整備事業により市街地として整備する住区に位置づけられ、今回、土地区画整理事業により都市基盤整備を行うこととされておりました。

このような中、地権者のご努力により土地区画整理事業のめどが立ったことから、昨年３月に市街化調整区域から市街化区域に編入、昨年10月には土地区画整理組合が設立され、事業着手されたところでございます。

事業により住民が生活する上で必要となる道路、公園の公共施設や下水道、水道等のライフラインの整備を行い、良好な住環境を創出するものでございます。今回、当該地区に関連する用途地域や都市施設等を都市計画に位置づけるものでございます。

これが、付近の航空写真でございます。

写真の黄色の線で囲まれた範囲が、土地区画整理事業の区域でございます。

現況は、周辺建物が点在しているものの、大半は未利用地になっている状況でございます。

最後に、土気東地区でございます。

当該地区の土地利用計画図を映しております。

この土気東地区につきましても、古市場地区同様、土地区画整理事業により整備を進めてきている地区でございます。

当該地区は、既に市街化されておりますあすみが丘の市街地の拡大を図り、住環境整備を主な目的として、平成９年に都市計画決定、平成10年２月に土地区画整理組合が設立され、事業が進められてきております。

当該地区は、３本の都市計画道路の整備を含む生活道路、ライフライン等の都市基盤整備を行うほか、地区面積の約6.2%の公園、緑地等、緑の空間を多く確保しており、良好な居住環境の整備を図っておるところでございます。今回、当該事業により整備します緑地や公共下水道を都市計画に位置づけるものでございます。

スクリーンのほうは、土気東地区及び昭和の森周辺の昨年の航空写真を映しております。

写真の青色の線で囲まれている範囲が土地区画整理事業の区域、緑色の線で囲まれている範囲が昭和の森の区域でございます。

区画整理の現況は、事業による造成が進み、民間企業による低層の建物建設が展開されている状況でございます。

以上が各地区の概要でございます。

それでは、それぞれ議案ごとに具体的な説明に入らせていただきます。

関連いたします、第１号議案から第５号議案までを一括してご説明させていただきます。

初めに、第１号議案　千葉都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。

第１号議案書の１ページをお開きください。

千葉都市計画用途地域の変更（千葉市決定）。

都市計画用途地域を次のように変更する。

各用途地域ごとの面積等につきましては、表のとおりでございます。

それでは、変更内容の全体について、新旧対照表によりご説明させていただきます。

２ページの新旧対照表をごらんください。

表の第１段目、第一種低層住居専用地域の欄をごらんください。

容積率10分の５以下、建ぺい率10分の３以下の区域面積が、表の右端にありますように約13.1ヘクタールの減で、指定なしとなります。

次に、表の５段目、第一種住居地域の欄をごらんください。

容積率10分の20以下、建ぺい率10分の６以下の区域面積が約7.6ヘクタールの増となり、これまでの約2,433ヘクタールから約2,441ヘクタールに変更となります。

次に、表の６段目、第二種住居地域の欄をごらんください。

容積率10分の20以下、建ぺい率10分の６以下の区域面積が約1.6ヘクタールの増となり、これまでの約782ヘクタールから約783ヘクタールに変更となります。

また、同じく第二種住居地域で、容積率10分の30以下、建ぺい率10分の６以下の区域面積が約3.2ヘクタールの減となり、これまでの約75ヘクタールから約72ヘクタールに変更となります。

次に、表の８段目、近隣商業地域の欄をごらんください。

容積率10分20以下、建ぺい率10分の８以下の区域面積が約3.9ヘクタールの増となり、これまでの約221ヘクタールから約225ヘクタールに変更となります。

また、同じく近隣商業地域で、容積率10分の30以下、建ぺい率10分の８以下の区域面積が約3.2ヘクタールの増となり、これまでの約145ヘクタールから約148ヘクタールに変更となります。

それでは、地区ごとに変更内容及び変更理由についてご説明させていただきます。

初めに、古市場地区でございます。

議案書の５ページをお開きください。

スクリーンにも同様の図面を映しております。

本地区は、現在、第一種低層住居専用地域、建ぺい率30％、容積率50％に指定されておりますが、事業認可された土地区画整理事業の土地利用計画に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、幹線道路沿道の立地特性を生かした周辺地域の活性化に資する、住宅を主体とした市街地の形成を誘導するため用途地域を変更するものです。

変更する区域は、赤で囲んだ区域でございます。

地区の北側を走る都市計画道路浜野町中西町線沿道25メートルまでのオレンジ色、肌色というんですか、ちょっと見にくいんですけれども、その色で塗った約1.6ヘクタールの区域は、住宅の環境を保護しながら、商業、業務施設の立地を誘導する土地利用を図るため、第二種住居地域、建ぺい率60％、容積率200％に変更するものです。

その後背地の25メートルを超えた黄色で表示した約7.6ヘクタールの区域は、住居の環境を保護するため、第一種住居地域、建ぺい率60％、容積率200％に変更するものです。

地区の中央部約3.9ヘクタールのピンクで表示した区域は、地区及び周辺住民のための生活

利便施設を誘導するため、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%に変更するものです。

次に、幕張新都心住宅地区でございます。

議案書の６ページをお開きください。計画図でございます。

スクリーンにも同様の図を映しております、ごらんください。

変更する区域は、赤で囲んだ、画面右下のＳＨ２街区と画面左下Ｈ３・Ｈ４街区の二つの区域でございます。

幕張新都心の一部を構成いたします計画面積約84ヘクタールの幕張新都心住宅地区は、国際業務都市にふさわしい居住機能と都市デザインを備えた、21世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成を目指し事業が進められており、計画人口約２万6,000人に対し、現在約２万3,000人が居住しております。

当該地区は、これまでに居住者の日常サービス機能に資する店舗、飲食店、医療施設、情報・サービス業など、延床面積約１万6,000平米の商業・業務施設の立地が沿道の建物１階部分に進んでおります。また今後、約3,000人の人口増加が見込まれており、利便性や回遊性を確保するためにも、引き続き商業、業務、居住機能のバランスのとれた配置が必要でございます。このため、新都心の骨格を形成し、習志野市と連絡する幅員50メートルを有する都市計画道路千葉臨海線の沿道という立地特性や、海際への近接性を生かしたＳＨ２街区に、新都心にふさわしいにぎわいを創出するため、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%から、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%へ変更するものです。

また、同時に、Ｈ３・Ｈ４街区は、ともに共同住宅が既に立地していることから、現況土地利用との整合を図るため、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%から、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%へ変更するものでございます。

以上が、第１号議案の変更内容でございます。

次に、第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更についてご説明をさせていただきます。

恐れ入ります、第２号議案書の１ページをお開きください。

千葉都市計画高度地区の変更（千葉市決定）。

都市計画高度地区を次のように変更する。

高度地区の種類ごとの内訳につきましては、表のとおりでございます。

次に、変更内容についてご説明させていただきます。

議案書の２ページ、新旧対照表をごらんください。

備考欄に記載してございますとおり、第一種高度地区が約9.2ヘクタールの増となり、これ

までの約5,487ヘクタールから約5,496ヘクタールへ変更となります。

なお、第二種高度地区の変更はございません。

３ページ及び４ページは、本市におきます高度地区の具体的な制限内容を示しております規定書でございますが、今回変更はございません。

先ほどの１号議案書の５ページの計画図にちょっとお戻りいただきたいと思います。

本市におきましては、日照、通風、採光を確保し、市街地の良好な居住環境を維持保全することを目的に、既に絶対高さ制限が定められている低層住居専用地域を除く、住居系の用途地域を対象に高度地区を指定しております。

このため、第１号議案でご説明いたしました古市場地区において、第一種住居地域及び第二種住居地域へ用途地域を変更する赤色の区域内の近隣商業の区域を除いた部分約9.2ヘクタールの緑色の縦線、こちらの青い部分でございますが、その表示のある部分について、新たに第一種高度地区を指定するものでございます。

以上が、第２号議案の変更内容でございます。

次に、第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてご説明させていただきます。

第３号議案書の１ページをお開きください。

千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更（千葉市決定）。

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

防火地域及び準防火地域の面積は、表のとおりでございます。

本市におきましては、都市の耐火化・不燃化を促進することを目的に、火災による危険を防除し、安全な生活空間を確保するため商業系用途地域等を対象に、容積率の指定状況を踏まえて、防火及び準防火地域を指定しております。

このため、古市場地区、幕張新都心住宅地区ともに、用途地域を近隣商業地域へ変更することに伴い、今後、商業施設等の立地が進み、不特定多数の市民等の往来が見込まれることから、古市場地区につきましては準防火地域を新たに指定し、幕張新都心住宅地区につきましては、より一層の都市の不燃化を促進するため、これまでの準防火地域から防火地域へ変更するものでございます。

次に、変更内容についてご説明させていただきます。

議案書の２ページ、新旧対照表をごらんください。

右端の備考欄のとおり、防火地域が約7.5ヘクタールの増となり、これまでの約272ヘクタ

ールから約280ヘクタールへ変更となります。

準防火地域は約3.6ヘクタールの減となり、これまでの約768ヘクタールから約764ヘクタールへ変更となります。

それでは、各地区の変更についてご説明させていただきます。

初めに、古市場地区でございます。

議案書の３ページの計画図をごらんください。

前方のスクリーンにも同様の図を映してございます。

先ほどご説明いたしましたとおり、近隣商業地域へ用途変更する約3.9ヘクタールの赤色で囲った区域について、用途地域の変更にあわせ、新たに準防火地域を指定するものでございます。

次に、幕張新都心住宅地区でございます。

議案書の４ページの計画図をごらんください。

本地区も同様に、先ほどご説明いたしましたとおり、近隣商業地域へ用途地域の変更をしているＳＨ２街区、約7.5ヘクタールの青色で囲った区域について、準防火地域から防火地域へ変更するものでございます。

以上が、第３号議案の変更内容でございます。

引き続きまして、第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（古市場第７公園、中西町公園、昭和の森）説明させていただきます。

今回、お諮りいたします公園は、冒頭説明いたしました古市場地区の土地区画整理事業により確保されます古市場第７公園及び中西町公園の２つの街区公園の追加と、土気東地区の土地区画整理事業により確保されます緑地の一部を昭和の森に編入するための変更でございます。

それでは、変更の内容を説明いたします。

議案書第４号議案１ページをお開きください。

千葉都市計画公園の変更（千葉市決定）。

都市計画公園に２・２・３２７号古市場第７公園及び２・２・３２８号中西町公園を追加し、５・６・２号昭和の森を次のとおり変更する。

表の中、１行目でございます。

種別、街区公園。

名称、２・２・３２７、古市場第７公園。

位置、千葉市緑区古市場町の一部の区域。

面積、約0.23ヘクタール。

２行目でございます。

種別、街区公園。

名称、２・２・３２８、中西町公園。

位置、千葉市緑区中西町の一部の区域。

面積、約0.13ヘクタール。

３行目でございます。

種別、総合公園。

名称、５・６・２号、昭和の森。

位置、千葉市緑区土気町、小食土町及び小山町の各一部の区域。

面積、約105.8ヘクタールでございます。

理由でございます。

地域住民の健全な生活環境を維持するとともに、レクリエーショシ活動の場等の日常生活に密着した公園を確保するため、土地区画整理事業により創出される２つの街区公園を追加する。また、昭和の森に隣接して土地区画整理事業により創出される緑地空間等を一体的な公園として活用するために本案のように変更するものでございます。

それでは、具体的な変更の内容についてご説明させていただきます。

まず、古市場第７公園と中西町公園でございます。

４ページをお開きください。計画図でございます。

スクリーンにも同様の図を映させていただいています。

図は、上が北で、本市の中心部方面になります。

赤い線で示しておりますのが市原市との行政界で、その境界線と並行して北側に通称茂原街道と呼ばれております都市計画道路浜野町中西町線が通っております。

図の緑色で塗りつぶしている箇所が、今回新たに追加します街区公園でございます。

図の上側が古市場第７公園、下側が中西町公園でございます。

街区公園は、周辺に居住する皆さんの憩いの場やレクリエーションの場、子供の遊び場などに利用される住民の一番身近な公園でございます。また、災害時には、一時的な避難地として利用する、防災面からも重要な空間でございます。

現況におきましては、当該地周辺に公園がないため、周辺の状況や誘致距離等を勘案し、土地区画整理事業により、新たに公園を生み出すものでございます。

次に、昭和の森でございます。

スクリーンほうは、昭和の森の平面図を映しております。

昭和の森は、本市最大の都市計画公園として、昭和45年に都市計画決定、昭和50年から一部供用を開始し、現在は、ほぼ全域が開園しているところでございます。

面積100ヘクタールを超える園内には、良好な自然環境が多く残され、四季折々の草花が楽しめるほか、広大な空間を利用した芝生広場などがあり、休日には子供連れの家族を初め多くの市民に親しまれているところでございます。

今回の変更でございますが、隣接して進めております土気東地区の土地区画整理事業の整備により確保されます緑地の一部及び公園出入り口部分の交差点改良に伴い設置された園路を区域に編入するための区域変更でございます。

変更の内容でございます。

６ページをお開きください。計画図でございます。

スクリーンにも同様の図を映しております。

図は、上が北で、図の上側、横方向にＪＲ外房線が通っており、左手が千葉方面、右手が大網方面でございます。

図の緑色の線で囲まれている範囲が、変更前の昭和の森の区域で、赤く塗りつぶしている箇所が、今回区域拡大します範囲でございます。

まず、図の中央の赤く塗られている箇所でございます。

この部分につきましては、土地区画整理事業におきまして、現況の谷津の地形と従前からある樹林を残しながら、雨水調整池機能を持った緑地として整備することとされており、この緑地を昭和の森に編入し、一体的に利用することにより、周辺の地形や樹林を永続的に保全するものでございます。

次に、図の上側の赤で塗っている箇所でございます。

この部分は、昭和の森の入り口部でございます。

スクリーンには、当該入り口部の拡大した図を映しております。

図の中央を上から右下へ主要地方道千葉大網線が通っておりますが、従前はこの千葉大網線に公園の進入路が取り付けられておりました。

今回、土地区画整理事業によります都市計画道路越智町土気町線の整備に伴い、市街地からの主な動線が、図の左上から千葉大網線に取り付く越智町土気町線となることから、公園の侵入路を含めた交差点改良が行われ、進入路の位置が移ったことから、この進入路を昭和の森の

区域に取り込むとともに、これらとあわせまして、境界整理のため変更するものでございます。

この結果、昭和の森の面積が100.9ヘクタールから105.8ヘクタールへ拡大されます。

以上が、第４号議案　千葉市都市計画公園の変更でございます。

引き続きまして、第５号議案　千葉都市計画下水道の変更について説明させていただきます。

今回の変更は、第３号公共下水道の排水区域を拡大するものでございます。

本市の下水道は、市内を３つの公共下水道の排水区域に分けており、今回変更します千葉市第３号公共下水道は、中央区、稲毛区、若葉区、緑区にまたがる本市最大の排水区域を有しており、その面積は6,000ヘクタールを超えております。

昭和48年に当初決定を行い、順次区域を拡大しながらその整備を進めてまいりました。今回の変更は、他の都市計画の変更と同様に、古市場地区と土気東地区における市街地整備に伴い、排水区域を拡大するものでございます。

それでは、変更の内容でございます。

議案書第５号、議案１ページをお開きください。

千葉都市計画下水道の変更、千葉市決定。

都市計画千葉市第３号公共下水道を次のように変更する。

２、排水区域は総括図表示のとおり。

総括図につきましては、議案書３ページに汚水、４ページに雨水を、それぞれ縮小した図を添付してございます。

備考をごらんください。

面積、約6,674ヘクタール、汚水約6,674ヘクタール、雨水約5,855ヘクタール。

理由、公衆衛生の向上と公共用水域の水質保全を図るとともに、浸水被害のない安全な都市づくりに寄与するために、千葉市緑区古市場町、中西町、椎名崎町、刈田子町、土気町及び小食土町の各一部の土地区画整理事業等に関連する区域を、下水道の汚水、雨水の排水区域に追加するものでございます。

次に、２ページでございます。

第３号公共下水道の新旧対照表でございます。

表は、２列目が変更後、３列目が変更前で示しております。

１行目でございます。

下水道の名称、千葉市第３号公共下水道は変更ございません。

２行目でございます。

排水区域、汚水。変更後、南部処理区6,674ヘクタール、変更前6,661ヘクタール。

備考、13ヘクタール追加。

３行目でございます。

排水区域、雨水。変更後5,855ヘクタール、変更前5,760ヘクタール。

備考、95ヘクタール追加。

３行目でございます。

変更後、排水区数114カ所。変更前、排水区数110カ所。

備考、４カ所追加でございます。

前方のスクリーンには、第３号公共下水道の区域を表示した図を映しております。ごらんください。

議案書では、３ページに添付してございます。

図は、左手が東京方面、右手が大網方面、下側が市原方面になります。

図の黒で縁取りしている範囲が、既決定の第３号公共下水道の排水区域でございます。この範囲は、汚水の排水区域と同様の区域となっております。

また、図の赤線で囲っております範囲が、今回、古市場地区に関連しまして拡大します区域でございます。

次に、雨水の排水区域でございます。

議案書では４ページに添付しております。

図の青で縁取りしている範囲が、既決定の雨水の排水区域でございます。

図の右下の赤線で囲んでおります範囲が古市場地区に関連しまして拡大します区域、また図の右手の赤線で囲んでおります範囲が土気東地区に関連しまして拡大する区域でございます。

なお、雨水と汚水で排水区域が異なりますが、これは、本市の汚水につきましては、市街化調整区域におきましても一部整備を進めておりますことから排水区域に取り込んでおり、汚水の区域が雨水の排水区域よりも大きな範囲となっております。

それでは、具体的な変更内容について説明させていただきます。

まず、古市場地区の汚水でございます。

５ページをお開きください。計画図でございます。

前方のスクリーンに同様の図を映しておりますのでごらんください。

図は、上が北、本市の中心部方面になります。

図の中央を斜めに都市計画道路浜野町中西町線が通っております。

図の茶色で塗りつぶしている区域が、現在の下水道の排水区域でございます。

赤紫色で塗りつぶしている範囲が、今回、新たに追加いたします区域で、面積約13ヘクタールの増となります。おおむね、土地区画整理事業の区域と同様の区域となっております。

なお、排水は、分流式により地区内に敷設します管渠により集水し、汚水幹線を経まして、南部浄化センターで浄し、海へ放流します。

次に、古市場地区の雨水でございます。

議案書では６ページでございます。

図の濃い青で塗りつぶしている区域が、現在の下水道の排水区域でございます。水色で塗りつぶしている範囲が、今回、新たに追加いたします区域で、面積約13ヘクタールの増となります。おおむね土地区画整理事業の区域と同様の区域となっております。

なお、雨水は、汚水同様、地区内の水を集水し、流域ごとに、それぞれ村田川及び浜野川へ放流します。

次に、昨年３月に古市場地区の市街化区域編入とあわせて行いました市街化区域と市街化調整区域の境界整理に伴う、椎名崎地区の汚水の排水区域の変更でございます。

議案書では７ページでございます。

図は、上が北で、本市の中心部方面、図の下側を斜めに都市計画道路浜野町中西町線が通っております。

図の赤い線を境に茶色で塗りつぶしている区域が、現在の下水道の排水区域でございます。赤紫色で塗りつぶしている範囲が、今回、新たに追加します区域でございます。また、黄色で塗りつぶしている範囲が廃止します区域でございます。

次に、同じく椎名崎地区の雨水でございます。

議案書は８ページになります。

図の濃い青で塗りつぶしている区域が、現在の下水道の排水区域でございます。水色で塗りつぶしている範囲が、今回、新たに追加いたします区域、また、黄色で塗りつぶしている範囲が廃止する区域でございます。

なお、当該地区におけます面積の増減につきましては、雨水、汚水とも、増減を相殺し、約0.3ヘクタールの増となります。

次に、土気東地区の雨水でございます。

議案書では、９ページでございます。

図は、上が北で、図の上側を横方向にＪＲ外房線が通っており、左手が千葉方面、右手が大

網方面でございます。

図の濃い青で塗りつぶしている区域が、現在の下水道の排水区域でございます。水色で塗りつぶしている範囲が、今回、新たに追加いたします区域で、面積約82ヘクタールの増となります。おおむね、土地区画整理事業の区域と同様の区域となっております。

なお、雨水は、道路に敷設します管渠により地区内の水を集水し、地区外へ影響を与えないよう流域ごとに雨水調整池を設け、放流量を調整し、水路等を経て、それぞれ村田川及び鹿島川へ放流します。

なお、土気東地区の汚水につきましては、平成11年１月に当該公共下水道の排水区域に含めております。

このように、今回の変更は、良好な住環境整備を目的とした土地区画整理事業と整合を図りつつ、ライフラインの１つである下水道を都市計画に位置づけるものでございます。

以上で、第５号議案、千葉都市計画下水道の変更の説明を終わらせていただきます。

なお、平成20年４月７日から４月21日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、第１号議案から第５号議案に対する意見書の提出はございませんでした。

説明を以上で終了させていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今、関連します第１号議案から第５号議案まで説明いただきましたが、ご質問、ご意見等は議案ごとにお聞きして採決したいと思います。

まず、第１号議案、用途地域の変更に関する説明に対しまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

はい、中村委員どうぞ。

【中村委員】　幕張新都心の地区と古市場の地区について伺います。

幕張新都心については、今回、住宅地区の用途変更ということですが、現在２万3,000人の人が居住するまちづくりということですが、このまちづくりについて、今後、この地域全体で、どのようなプランで考えているのかを伺えればと思います。

今、マンションの建設はたくさんされていますけれども、幼稚園がなかったり、高齢者の施設があるように見受けられませんが、お子さんから高齢者まで必要な施設整備がもっと求められるんじゃないかなというふうに思いますのでどうでしょうか。

企業庁が、平成24年に解散するように伺っていますが、千葉市としてもこの地域に公的な施設を建設するために、土地の確保も含めて行わなければマンション建設に終始してしまうん

じゃないかなというふうに思いますので、それへの見解を伺います。

それと、古市場の地区についてですけれども、浜野町中西町線を東京方面に向かって右側が水田が広がって、左側が区画整理の事業ということで造成工事が既に行われておりましたが、区画整理事業地内には水路があって、道路と並行して水が流れていたわけなんです。道路を挟んだ水田の影響じゃないかというふうに言われていたようですが、果たして土地を造成することで水田への影響というのはないのか、それについての影響が大丈夫なのかどうか、そのあたりを調査も含めて行われたのかを伺えればと思います。

また、今回の計画の中で、スーパーの誘致をすることで実際に計画用途について詳細に記載されているわけですけれども、近隣にもスーパーがあって、その周辺の人口もそう張りついて増加するという見込みが余り見られない地域で、ここにまたつくっても争奪戦で終わってしまって、それほどの購買力がなくて、これだけつくってもどうなのかなというふうにはちょっと思うんですけれども、いかがでしょうか。

以上です。

【榛澤会長】　はい、今の中村委員の２つの質問に対しまして、よろしく、はいどうぞ。

【都市計画課長】　ご質問のうち、幕張新都心の住宅地区のこれからの、将来どのように考えるかということと、それから古市場地区の用途の変更、スーパー等が誘致されるというようなことを考えているようだがということについて私のほうから、それから事業地内の水路の環境については、市街地整備課長からお答えすることとさせていただきたいと思います。

まず、幕張新都心のところの、今回の用途変更というのは、その中に、先ほどもお話ししたとおり、ある程度の商業施設の集積が必要だろうということと、今回、実はその中に当初のベイタウンが設置されたときとはいろいろと社会制度等が異なってきておることから、企業庁さんのほうからは一応その中にデイサービスというようなもの、いわゆる高齢者を対応とした、そういうような施設の誘致を図りたいというお話を聞いております。ですから、商業施設のほかにそういう複合利用というんですか、もともと幕張新都心の開発のコンセプトというんですか、単機能ではなくていろいろと複合した形のまちづくりという形で言っておりますので、その中で時代の変化に対応したそういった需要が想定されるんではないかということで、そのようなものを誘致する方向を検討しているというふうに聞いております。

それから、幼稚園、保育所については、若干現在不足しているという状況を市のほうからも一応確認しております。そういったものについて、保育課さんのほうでも用地の取得とか、そういったものを考えておるようでございます。引き続き、そういった人口の変化に対応したよ

うなまちづくりをしていければと考えておる次第でございます。

それから、古市場第のほうの近隣商業のほうなんですけれども、実際に、古市場地区は、先ほどもちょっと図面でありましたとおり市原市境と接しておりまして、市原市の村田川の反対側のほうに県営住宅がございます。3,000名程度の人口になるかと思います。ちょうどスクリーンの下のほうに出ているんですけれども、県営菊間団地というところなんですけれども、それがもうちょっと下のほうに大厩というところがありますけれども、そちらのほうにもやっぱり2,000人ほどの人口がございます。そういったちょうど徒歩圏、ここから１キロちょっとぐらいの中にそういった団地があることから、それなりの需要は見込めるということでございまして、進出される商業者さんもそのあたりの後背地の人口、千葉市分だけではなく市原市、あるいは茂原街道の誘致距離等を考えて、そのような形で計画しているというふうに聞いております。ですから、商業者のほうで十分に成り立つという予測のもとで進出をしたいという意向があったものと考えております。

古市場の宅内のほうの話につきましては、市街地整備課長のほうから。

【市街地整備課長】　市街地整備課長の若林でございます。よろしくお願いします。

地区内の県道沿いの水路についてでございます。現在、下水道があるのは、今工事中のための仮排水ということで、素掘りの側溝がございます。今後、それにつきましては埋め立てをする予定でございます。埋め立てすれば、所定のますを設けて雨水管渠に流れるという形になります。

それから、反対側の雨水につきましては排水路に流れておりますので、地区内の影響は出ないというふうに考えておりますけれども、今後、組合に対しましては、工事等につきまして、周辺環境に影響のないよう配慮するよう指導をしてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今、増田課長さんと、若林課長さんからご説明がありましたが、中村委員いかがですか。

【中村委員】　幕張新都心にデイサービスができるということですから、少しずつ、そういうケアがやられていくのかなというふうには思うんですけれども。ただ、この地域、今ちょうど割と30代前後、かなり若い人たちがたくさん入って、今はちょうど活気づいた町だと思うんですけれども、30年とかたったら、今度は高齢化がばんと来てしまうような町にさま変わりしてしまうというふうに考えると、企業庁が土地をどんどん売ってしまいたいという意向の中で、やはり利益を、できるだけいい付加価値をつけて高く土地を売るというふうになってしま

うと、公的な、せっかくある土地が、市がどうしたいという思いや流れが余り構図として描かれていないと、実際にこれからこの地域で住み続けるということがなかなか難しくなって、ほかの地域に依拠せざるを得ないというふうになると、やはりここはかなり人工的につくった町でありながら、そこで完成度が最終的には片手落ちというふうにならないようにするためには、やはり市が住民の方にもよく話を聞いて、その上で今後の将来展望として、高齢化に備えたまちづくりということも、今すぐどうってことじゃないんですけれども、やはり企業庁の土地の売り方の動向などもよく踏まえつつ、対応をしていただきたいなということを意見として、今回すぐに住宅地区と直接かかわるというような話でありませんけれども、全体のまちづくりについてもなかなか最近議論する場がなかったので、要望として伝えたいと思います。

それと、古市場の地区、この周辺、私は実家が茂原なもんで、いつもここを通って非常に水田が豊かなところを、いつもこの通り通ると本当にほっとするというか、なかなかない、千葉市でこれだけの水田が広がっている、道路に面しているところは貴重なところだというふうに思っていまして、そういうところで、そのスーパーも含めた誘致というんですか、決してスーパーをやりたいという区画整理の組合の方々が希望してやったことを別に否定するつもりはないんですけれども、ただできたはいいけれども採算がとれなく撤退しちゃったということがあると、非常にその影響のほうもまた大きいのかなというふうに思いますし、菊間団地も含めて、市原の周辺も何度か伺って、地域的に見てきましたけれども、結構スーパーはそれなりにあったりして、その周辺も大型のお店もかなりいろいろありますから、そういう点で、この地域に果たしてどうなのかなというような懸念だけは一応指摘だけをさせていただきました。

やはり、水田が本当に広がって豊かな自然が残されている一方で、雨水や汚水も含めたいろいろな整備がなされて、その上で、特に埋め立てても問題がないというなら安心なんですけれども、ただ一体現地で余りにも水が流れていることに対して非常に不安を覚えたもんですから、それについて指摘をさせていただきました。

以上です。

【榛澤会長】　今のは要望と、それから感想ということでよろしいですね。

ほかにございますか。

松崎委員どうぞ。

【松崎委員】　ただいま、中村委員の発言に関連して、ちょっと私のほうも意見を申し上げたいと思うんですが、やはりこういう、特に幕張地区のようなマンション群の中で、人々の生活の中では一見見えにくいんですけれども、やはりそれぞれがただ住宅の面積だけではなくて、

コミュニティとして、地域として機能していくために何が必要なのかということで考えていくと、いろいろとあると思います。今、地域福祉計画の中でそれぞれの、美浜区は美浜区でいろいろやっておりますけれども、なかなか場所をいろいろ確保するのに非常に困難を感じている地区です。この２年間地域密着型サービスの事業者の選定を行っているんですが、これ美浜区だけは事業者が手を挙げていただけない地域なんです。つまり、それだけ用地や場所を確保するのが非常に難しい地域になっているということですので、人工的につくられてきたこういう地域ですので、やはり初めから高齢者も障害者も、そして子育てしている人も含めて住みやすいまちづくりにするためには、何がどのように必要なのかということで、ぜひ何かそういう、できたらそういう地区の計画をつくって初めから進めていただきたいというふうに思っております。これは意見でございます。

【榛澤会長】　貴重なご意見どうもありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。

長谷川委員、どうぞ。

【長谷川委員】　古市場地区についてお尋ねします。

先ほど、中村委員も大店舗が誘致ということでありましたけれども、こちらちょっと見に行かせていただきましたが、すぐ近くに、２キロメートル離れたところにユニモという大型店舗、これが蘇我のハーバーシティーのちょっと小さ目ぐらいの、非常に大きなところで、しかも、またイオンがそのまたすぐ近くに今建設中、またおゆみ野は、もう既に大手のスーパーがかなりあるということで、今若い世代などは車ですぐ動くわけですから、２キロメートルぐらいというと本当にすぐなところにこれだけたくさんの大型店舗ができていて、ここにさらにできるということで、徒歩圏の方はいいとは思うんですけれども、やはり古市場の中でこの商業エリアが約２分の１近く、駐車場も含めると約２分の１近くのエリアを占めるわけで、今後、これが本当に10年先とか、ちょっと気になっています。その辺の見通しというのはどうなんでしょうか。

それから、今のまちづくりの中で、こういった大型の店舗がどんどんとこういうふうに２キロメートルぐらい離れたところにつくっていくという、商法がどんどん今ありますけれども、このようなまちづくりというものについてのちょっとお考えを伺いたいと思います。

【榛澤会長】　じゃ市のほうから。

はいどうぞ。

【都市計画課長】　まず、ご質問２つあったかと思いますけれども、このようなところで新た

に商業者が立地するということだけでもやっていけるのかと、ユニモさん、それからイオンさんというのが立地するというのは今新しく出てきた状況であると思います。ただ、いろいろと立地している大きさとか、そういったものを考えると、多少ユニモさんというのは、どちらかというとバラエティショップというんですか、スーパーを中心としたもうちょっと複合的な商品を置いているような形、それに対しまして、どうもこちらのほうに進出を計画している企業さんは、それよりも日用の生鮮三品を主とする食料品、あるいは簡単な日用品を主にするということで、そういった意味では、業態的なすみ分けというのか一つあるのかなと。

それから、このようなものがいっぱい立地していて、どのように考えるのかということにつきましては、お話の中で２キロメートルということで若い人は車で、確かにそうなんでしょう、車で行かれるんだと思うんですけれども、先行きのことを、先ほどもちょっとありましたけれども、考えていったときに、いつまでも、今60、70を過ぎると、もみじマークとかいろいろとありまして、やはり車に頼らないこと。要するに歩いていける範囲の中にある程度の生活必需品があるということは、本来的には必要なことなのかなと考えていきたいかなと。いわゆるコンパクトシティーというような言葉をよく聞きますけれども、やっぱり基本的には１キロメートルから２キロメートルぐらい、1.5キロメートルぐらいというのが標準なのかもしれませんけれども、それくらいの範囲の中で日常の生活が構成できるような形があると望ましいのかな、都市計画的には望ましいのかなと。足りない機能があるとすれば、自動車等の交通によってそれを補っていくという考え方が今後は大きくなるんじゃないかなと、そのような気がします。

特に、まちづくり三法という中で、１万平米以上の店舗の立地というのが近隣商業地域という形で限られてきていますので、近隣商業地域あるいは商業地域、準工業地域という形で限られてきていますので、そういったことの影響、法律が変わったばかりでどういう形でうまくいくのかわからないところが若干あるかと思いますけれども、そういうような法規制の変更、ソフトの変更というのにあわせて、また若干市民の方の購買活動なんかも変わると思われます。そのあたりを見ながら、今後またどのようにしていくのかなということは考え直さなければいけないとは思っております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

どうぞ、長谷川委員。

【長谷川委員】　歩いていけるところにこれだけ大きな大型店舗が次々とできるというのもちょっとあれかと思いますし、また近隣の周辺の小売店とか、そういったところへの非常に影響

は大きいと思います。ですからやはり、この辺についてももう少し先の見通しを持ったまちづくりというのがちょっと求められるんじゃないかなということを非常に気にかかります。大店舗法の関連での地域の説明も今後行われると思いますけれども、周辺環境への影響とか、小売り店舗への関連とか、そういった点についてきめ細かい開催を求めるものです。

以上です。

【榛澤会長】　今のはご意見ということでよろしいですね。

はいどうぞ、黒宮委員。

【黒宮委員】　幕張新都心のＨ３・Ｈ４街区の近隣商業からの第二種住居地域への用途変更ということでございますけれども、既にマンションが建っていらっしゃいまして、そうした用途変更に伴う既存不適格になるような物件はないかなども大変心配するところでありまして、その辺の説明があったのかどうか、そんなことをお聞きしたいと思います。

一方、同じくそうした近隣商業から第二種住居への変更に伴う、どちらが資産価値が高いかというのはなかなか難しいところではありますけれども、一般的には資産の目減りということも考えなきゃいけませんので、その辺のことについて、どのようにお考えかお聞きしたいと思います。

【榛澤会長】　２点について。

増田課長お願いします。

【都市計画課長】　それでは、ご質問２点、まずダウンゾーニングで大丈夫かということ、それから資産価値が減るのではないかという２つのご質問だったかと存じますが。

まず一つに、近隣商業地域から二種住居にするということで、不適格がないのかということでございます。

実は、斜線制限が近隣商業地域から住居地域に変わるもので、斜線制限が一部不適格になるという現実はあるのは私ども把握しております。ただ、実際はちょっとセットバックすれば、２メートルぐらいですけれども、セットバックすると斜線はクリアされますので、全部建っているんじゃなくて一番近い厳しいところで２メートルぐらいのバックになるんですけれども、将来建てかえるという場合、その場合には、既存の斜線制限がちょっと低くなっておりますので、その分のセットバック等のご配慮をお願いしたいということを、そういう形になるのが一つでございます。

それから資産価値につきましては、私どものほうもそのあたり、そういうこともあるのかなということで、不動産鑑定評価をされる方にちょっと意見聴取をしたところ、基本的には容積

率300％は動かしていませんので、同じ土地の中で同じ建物は建てられると。容積率は減るわけではないので、このあたりについて、特に商業の建物が建っているんではなくて住宅地という扱いであるので、住宅で同じ容積、いわゆる同じだけの戸数が確保できるんであれば、資産としては変わらないのではないかという意見をいただいております。

以上でございます。

【榛澤会長】　黒宮委員どうぞ。

【黒宮委員】　２回目ですけれども、斜線制限が一部変わって、そうした影響が出てくることを承知しているということなんですけれども、その事実を住民の人が知っているかどうかが大事でして、現状はそういうことでも特に問題はないわけですけれども、将来そういうことに対する説明をしたのかどうかだけお聞きしたいと思います。

土地の鑑定につきましては、なかなか難しいわけですけれども、今のような評価の仕方をする方もいらっしゃいますし、逆に住宅のほうがいいんだという人ももちろんいるわけですけれども、私なんかは、一般的に言いますと、単なる資産の評価だけにしますと、どうも少々厳しいのかなと思ったりしないわけでもないわけですけれども、そういう鑑定評価さんのお話があったんで、そのことについては結構でございます。説明があったか、したかどうかだけお聞きしたいと思います。

【榛澤会長】　増田課長、お願いします。

【都市計画課長】　こちらにつきましては、もともとの土地を持っているのは企業庁さんということで、平成20年１月29日、３月12日に説明会を実施しております。それから、あとそれぞれの管理組合、Ｈ３のほうが三菱地所さん、それからＨ４のほうがＵＲ、機構さんなんですけれども、それぞれ建物の管理をしているそちらの大きな企業さんになるんですけれども、そちらのほうにそういう事実がありますよということは確認をさせていただいております。ですから、建物を建てているＵＲさんなんかは、建てかえになればＵＲさんがやることになるんですけれども、その事実は承知しているというふうに承っております。

【榛澤会長】　じゃここで、第１号議案について採決してよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。

では、第１号議案　千葉都市計画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）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、原案通り可決いたします。

では、第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について、ご質問のある方はどうぞお願いいたします。

川村委員、何か。

【川村委員】　もう採決でよろしいんじゃないですか。先ほど大体関連質問してきたんで。

【榛澤会長】　今、川村委員のほうから、大体内容については質疑でやられたので、この辺で第２号議案のほうも採決をとったらどうかというご意見でございますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　では、採決させていただきます。

第２号議案　千葉都市計画高度地区の変更について、賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、原案通り可決いたします。

第３号議案　千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

これもよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では挙手をとらせていただきます。賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、第３号議案も原案通り可決いたします。

第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（古市場第７公園、中西町公園、昭和の森）、これについてご意見ございますでしょうか。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　昭和の森のわきにある緑地について伺います。

土気東特定土地区画整理事業、通称あすみが丘東ということで85ヘクタール、昭和の森が100ヘクタールと引けをとらない面積のまちづくりで、現在も宅地が次々建設されておりますが、今回、緑地約５ヘクタール分を昭和の森に委託して管理をしてもらうということですが、今まで東急が管理していたものを千葉市が管理する際、費用的にはどのぐらいかかるものなのか、東急はこの件で財政面でも軽減されることになるのか、その際の金額などをお示しくださ

い。

以上です。

【榛澤会長】　はいどうぞ、都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　それでは、その件につきましては、緑政課長のほうからお答えさせていただきます。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木と申します。よろしくお願いします。

今の質問なんですけれども、今まで東急のほうが管理していて、昭和の森が管理になるということについての質問なんですけれども、公園としてはわずかな面積、昭和の森自体が100ヘクタールありまして、今回緑地として追加されるのが３ヘクタール弱ですが、その分ですから管理としてはそれほどのボリュームが出てくるというものではございません。

金額なんですけれども、昭和の森全体として年間管理ということで、今年間で大体6,000万円ぐらいのお金をかけて管理をしております。ですから、その中で行うような形になると思います。

以上です。

【榛澤会長】　後半のほうはいかがでしょうか。例えば管理を市が行った場合と比較して、東急さんとしてのメリットといいますか、デメリットですか、そのことでしたかね。中村委員、いかがですか。

【中村委員】　緑地として区画整理の中で指定された法定の率を守らなくちゃいけなくて、それを昭和の森とくっついているところだから昭和の森でお願いしますよという話で、もともと話がついているという話は聞いていますけれども、ただ昭和の森が同じ管理費だけで５ヘクタール、たかが100のうち５ふえたからといっても、でも、それでもそれだけのところを伐採したり、何したりと、いろいろな手だてが必要になってくれば、やはり昭和の森だって大変なんじゃないかなというふうな印象は受けたので、それについては何らかの手だてがもう少し財政的にあっていいんじゃないかなということが一応指摘はしておきたいなというふうに思います。

あすみが丘東のまちづくりが、本当に昭和の森を背景にしてつくられていて、一体で開発されているという印象を非常に受けました。昭和の森の公園とダイレクトに、家が垂直に、道路が公園用の道路とつながっていて、まさに自分たちの庭のようにあすみが丘の東の宅地から入れるということを考えれば、まさに自分たちの庭だという感じの印象を受けざるを得ないような、そういう開発が昭和の森ありきでつくられているというのが、余りにもきれいな図柄で整備をされているということでは非常に不自然なというか、もしくはよく話し合われてこれだけつく

ったのかというような印象を非常に受ける中身だったというふうに思っております。ただ、これだけ大きな開発をされて、どうしても下水や汚水も含めてきちんと整備もされなければ、今後造成してかなり森を切り刻んで、住宅地として開発されたようなところでしょうから、貴重な自然をきちんと保全して、その上で災害などが起こらないように対応をしていただきたいなということを申し上げて終わります。

【榛澤会長】　今のは要望でよろしいですね。

【中村委員】　はい。

【榛澤会長】　長谷川委員、どうぞ。

【長谷川委員】　まず、古市場のほうの街区公園ですが、ここは公園は市に移管されるということで、市がこれを整備、工事をするというふうにちょっと伺っておりますけれども、その上での市の負担がどのくらいかということと、工事はいつ頃から予定されているのかということ。

それともう一つは、例えばこういう地区計画というか、こういった場合、地権者、組合で整備していくケースと、それから市が今回の場合のように整備するケースとあると思うんですが、それはどういうふうにして決定されるのか、それについて説明をお願いします。

あと、土気東の調整池のほうですけれども、ここについては、昭和の森の敷地内にもこの調整池が一部入ってしまうというような構造的な問題もあって、平成10年から連絡協議会というんですか、市民団体とか環境団体とか、そういったところとずっとこの間、二十数回にわたって意見交換がなされてきたと思うんですけれども、その内容が影響して雨水のほうの下水道追加の時期もおくれたとは思うんですが、その協議内容で主に議論とされたものが何だったのか、それから、今後、市が調整池を管理していく上で留意していくことについて示してください。

以上です。

【榛澤会長】　今の３点あったと思うんですが、鈴木課長さんでよろしいんですか。

はいよろしく。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木です。

１つ目の、まず古市場のほうなんですけれども、公園整備につきましては、組合のほうが土地の整備を終わりまして、市のほうに移管されて、それからの工事になります。

あと、公園が移管されるときに上物をつくって移管されるのとされないとの違いということなんですけれども、それは市街地整備課長のほうからお答えいたします。

それから、昭和の森のほうについても市街地整備課のほうでお答えいたします。

古市場のほうの公園の整備の単価のお話なんですけれども、一応、今私どもでつくっている

公園の平均単価を見ますと平米当たり２万4,000円ぐらいというふうに聞いております。

以上です。

【市街地整備課長】　市街地整備課の若林でございます。

区画整理事業区域内の公園の整備のあり方というか、基本的には考え方でございますけれども、基本的には区画整備事業では用地の確保をするということで、それを市のほうに対して、工事は市のほうでやるというのが基本的な考えでございます。

それから、昭和の森の協議会の経緯、状況についてでございます。

この事業に伴いまして、雨水調整池を昭和の森の一部の利用する計画、それから事業区域及びその周辺に貴重な動植物が生息していることなどの環境問題に対しまして、市民等から意見、要望が出されたところでございます。また、事業者や市等の情報提供、話し合いの場の設置についての要望が出されましたことから、土気東環境連絡協議会を平成10年7月に正式にしたところでございます。現在まで24回の協議会を開催をいたしまして、環境影響評価書の監視計画に基づき、各種調査の報告、それから調整池の整備方針についてご意見をいただきながら計画を進めてきたところでございます。

調整池につきましては、昭和の森との一体的利用と保全が可能となる計画でご理解をいただきまして、今後詳細な協議を進めていくというところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

増田課長さん、何かございますか。

長谷川委員、どうぞ。

【長谷川委員】　ありがとうございました。

ちょっと計算がすぐできなくて、平米当たり２万4,000円というと幾らぐらいなんですかね。市が基本的には上物をつくっていくというのが基本だというふうに伺いましたけれども、ほかで、例えば上物がつくられてから移管されたケースというのはちょっとあるのかどうかだけ１つ伺いたいと思います。

それと、土気の調整池については、今後もこの協議会は行われていくんでしょうかね。それで、そういう話し合いのもとに、本当にここは自然が豊かで、本当に隣接して住宅地ができてしまって、私もちょうど造成した直後に行ったときには、本当に美しい谷津田がなくなってしまったことが非常に残念でしたけれども、それでも今ある昭和の森をしっかりと保全していっていただきたいし、市民の意見をきちんと取り入れながらやっていっていただきたい、これは

要望です。

以上です。

【榛澤会長】　では前半のほうだけですね。よろしくお願いします。

【市街地整備課長】　区画整理事業で公園を整備した事例はあるかということでございますけれども、土気南、あすみが丘の公園につきましては、区画整理事業で整備をしたところでございます。なぜそういうふうにしたかということでございますけれども、組合の事業資金の余裕というか事業のメリットを考えて、そういう整備をしたというふうに聞いております。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですね。

では、ここで採決してよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。

では、第４号議案　千葉都市計画公園の変更について（古市場第７公園、中西町公園、昭和の森）、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

全員賛成でございますので、原案通り可決いたします。

では、第５号議案　千葉都市計画下水道の変更について、ご質問ございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

これについてはよろしいですね。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、採決させていただきます。

賛成の方、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

では、第６号議案に移りますが、ここで変更がございますのでちょっと休憩を５分ほどさせていただきます。

午後　２時５０分休憩

午後　２時５６分再開

【榛澤会長】　再開させていただきます。

第６号議案　千葉都市計画地区計画決定について（古市場地区）、事務局より説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（古市場地区）ご説明いたします。

議案書をごらんください。

議案書は、全部で６ページとなっております。１ページから４ページが計画書、５ページが位置図、６ページが計画図となっております。

今回、地区計画を定める古市場地区につきましては、先ほどご説明したとおり、土地区画整理事業による宅地や公共施設の整備効果の維持・増進を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の創出と保全を図るため、本地区計画を決定しようとするものでございます。

議案書の１ページをごらんください。

千葉都市計画地区計画の決定、千葉市決定。

都市計画古市場地区地区計画を次のように決定する。

名称、古市場地区地区計画。

位置、千葉市緑区古市場町及び中西町の各一部、面積、約13ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございますが、地区計画の導入により土地区画整理事業による宅地や公共施設の整備効果の維持・保全を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目標としております。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針ですが、ここでは、土地利用に関する方針、公共施設の整備及び保全に関する方針、建築物その他の工作物の整備の方針の３つの方針を定めております。

初めに、土地利用に関する方針ですが、スクリーンに図面を映しておりますので、あわせてごらんください。

本地区では、居住機能を主体とし、都市計画道路浜野町中西町線沿について立地誘導を図る商業機能とあわせて、良好な居住性と利便性が調和した市街地環境を形成するため、地区内を低層住宅地区、沿道利用住宅地区、利便地区の３つの地区に区分し、それぞれの地域特性に応じた土地利用に関する方針を定めております。

低層住宅地区では、低層住宅地としての良好な市街地環境の形成を図ります。

沿道利用住宅地区では、住宅を主体とするとともに、幹線道路沿線にふさわしい施設を誘導

することにより、良好な市街地環境の形成を図ります。

利便地区では、生活利便施設を誘導することにより、本地区及び本地区周辺の利便性の向上を図ります。

次に、公共施設の整備及び保全に関する方針でございます。

土地区画整理事業によって計画的に整備・配置される道路、公園等の公共施設は、この機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。

次に、建築物その他の工作物の整備の方針でございます。

良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣またはさくの構造の制限を定めております。

続きまして、議案書の２ページをごらんください。低層住宅地区の地区整備計画でございます。

地区整備計画は、土地利用に関する方針で区分した３つの地区ごとに定めております。

議案書の３ページが沿道利用住宅地区、４ページが利便地区の地区整備計画となっております。

地区整備計画の内容につきましては、ごらんいただいております計画書ではちょっとわかりにくいかなと思いますので、スクリーンにイメージ図を映してご説明いたしますので、議案書とあわせてごらんください。

初めに低層住宅地区でございますが、緑色で表示した部分で、この部分で地区の面積は約2.2ヘクタールでございます。

次に、建築物等の用途の制限でございます。

前方のスクリーンのとおり建築してはならない建築物を１号から10号で限定列挙してございます。

なお、第１号のホテルまたは旅館から７号の墓地、納骨堂までの７つの制限につきましては、は、この後、ご説明いたします沿道利用住宅地区及び利便地区においても制限を行っております。スクリーンでは、赤色の点線で囲んである用途でございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、敷地分割などによる建て詰まりを防止し、良好な住環境を確保するため135平米としております。

次に、壁面の位置の制限でございますが、隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間を確保するため、隣地境界線までの距離は0.8メートル以上としております。

次に、建築物等の高さの最高限度でございますが、日当たりや低層住宅地としての町並みなどを確保するため10メートルとしております。

最後に、垣またはさくの構造の制限でございますが、緑豊かな町並み、より高い防災性、安全性を確保するため、道路等の境界部分は生け垣または透視可能なフェンス等としております。ただし、ブロック造等で高さが１メートル以下のものはこの限りではございません。

続きまして、議案書３ページをごらんください。沿道利用住宅地区の地区整備計画でございます。

沿道利用住宅地区は、黄色で示した部分でございまして、地区の面積は約6.9ヘクタールでございます。

次に、建築物等の用途の制限でございます。

議案書の１号、２号、４号から８号までは、先ほどお話した低層住宅地区と同様でございます。

本地区でこれ以外に制限している建築物等の用途は３号及び９号で、前方スクリーンで、今オレンジ色の線で囲ってあるところでございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、本地区では、低層住宅地区と同様に135平米としております。

次に、壁面の位置の制限でございますが、こちらも低層住宅地区と同様に、隣地境界線までの距離を0.8メートル以上としております。

次に、建築物等の高さの最高限度でございますが、本地区では15メートルとなっております。

最後に、垣またはさくの構造の制限でございますが、こちらは低層住宅地区と同様となってございます。

続きまして、議案書の４ページ、利便地区の地区整備計画でございます。

利便地区は、ピンク色で表示した部分で、地区の面積は約3.9ヘクタールでございます。

次に、建築物等の用途の制限でございます。

議案書の４号から６号まで、８号、10号から13号まで、15号は沿道利用住宅地区と同様でございます。

本地区で、これ以外に制限している建築物等の用途は、１号から３号、７号、９号及び14号で、スクリーンのほうではピンク色で囲って示しているものでございます。

次に、壁面の位置の制限でございますが、都市計画道路浜野町中西町線を除く地区内の道路の境界線までの距離を３メートル以上としております。

次に、建築物等の高さの最高限度でございますが、本地区では15メートルとしております。

最後に、垣またはさくの構造の制限でございますが、こちらは、他の２地区と同様となってございます。

以上が、第６号議案の決定内容でございます。

なお、平成20年４月７日から４月21日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今のご説明に対してご意見ございますでしょうか。基本的なものは、先の議案で出ておりますので、中身は、これは地区計画でございますので、環境をよくしようということですから、別によろしゅうございますね。ここで採決してよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　じゃ第６号議案　千葉都市計画地区計画の決定について（古市場地区）、賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　先ほど退席されました、北原委員と千葉委員が賛成ということで聞いておりますので、ここにおりませんけれども、全員賛成ということで原案どおり可決させていただきます。原案通り可決いたします

第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）、ご説明をお願いしたいと思います。

【都市計画課長】　それでは、第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）説明いたします。

今回は、本市の都市計画道路に幹線街路の３・４・129号大森台駅前線を新たに追加しようとするものでございます。

冒頭にも触れましたけれども、大森台駅は平成４年４月に開設され、現在１日約2,700人の方が乗降されており、主に周辺住民の最寄りの駅として利用されているところでございます。

しかしながら現状は、駅が開設されたものの、駅前広場もなく交通結節点としての機能が十分に発揮されていないという状況にございます。今回、駅前広場の整備の見通しが立ったことから、都市計画道路として都市計画に位置づけるものでございます。

それでは、変更の内容を説明させていただきます。お手元の議案書第７号議案１ページをお

開きください。

都市計画道路の変更、千葉市決定。

都市計画道路に、３．４．129大森台駅前線を次のように追加する。

表内、１行目でございます。

種別、幹線街路。

名称、３．４．129、大森台駅前線。

起点、千葉市中央区大森町、終点、千葉市中央区大森町。

主な経過地、千葉市中央区大森町。

延長、約30メートル。

構造、地表式、車線数、２車線、幅員、16メートル、地表式の区間における鉄道等との交差の構造、幹線街路と平面交差１カ所。

表内の下段でございます。

千葉市中央区大森町地内に約4,700平米の大森台駅交通広場を設ける。

理由でございます、京成電鉄千原線大森台駅の交通結節機能の強化を図るため、交通広場を有する道路を本案のとおり追加するものである、でございます。

ここで交通広場と表現しておりますが、都市計画におきましては、駅前広場という表現がないため、この表現としております、内容につきましては同様のものでございます。

それでは、具体的な変更の内容について説明させていただきます。

３ページをお開きください。

計画図でございます。スクリーンにも同様の図を映しておりますのでごらんください。

図は、上のほうが北方向になります。左上が本市の中心部になります。図の中央、左上から右下斜めに京成電鉄千原線が通っており、その線路上、図のほぼ中央に大森台駅がございます。また、図のほぼ中央を縦に、京葉道路及び並行します国道16号が通っております。さらに、図の左下から右上斜めに、都市計画道路源町大森町線が都市計画決定されておるところでございます。

今回、新規の都市計画道路として追加します大森台駅前線は、これらの鉄道及び道路で囲まれております、赤で塗りつぶしている箇所でございます。赤で着色しています箇所のうちひし形の部分、ちょうど今なぞっておりますが、そのひし形の部分が駅前広場になります。道路といたしましては、駅前広場から都市計画道路源町大森町線まで、延長は約30メートルと非常に短い路線でございます。

次に、道路の断面構成でございます。スクリーンのほうに標準的な道路断面を映しておりますのでごらんください。

幅員は16メートルでございます。車道部は、片側３メートルの車道に0.5メートルの路肩を設け、上下で７メートルとなります。歩道は4.5メートルで歩行者と自転車が利用いたします。

次に、現在想定しております交通広場の施設の内容でございます。

前方のスクリーンに現在協議を進めております交通広場の施設配置計画図を映しています。ごらんください。

図の上のほう、横方向に京成千原線が通っており、大森台駅の改札口がございます。図左下に京葉道路、左手を縦に市道仁戸名町16号線、右手を縦に源町大森町線が都市計画決定しております。

まず、交通広場と道路の取りつけでございます。将来的には源町大森町線を主な取りつけ道路として接続を考えておりますが、現在では源町大森町線につきましては、今回、一部的な整備を行うものの、環状的な道路としての連結がされていないため、当面は一時的に、現在住民が日常的に利用しています市道仁戸名町16号線を主な進入口として接続することといたしております。

次に、交通広場内の施設の配置計画ですが、検討に当たっては、利用者の利便性を考慮しまして図のような計画としております。

まず、駅側の改札口の一番近い位置に、車いす使用者用の乗降場を２カ所、そのわきにバスの乗降場を２カ所、ロータリーの反対側にタクシーの乗降場を２カ所、そのわきに一般車の乗降場を３カ所設置いたします。また、周辺の利用状況を加味しまして、交通広場区域内に151台、区域外を含めまして合計285台の自転車駐車場を設けることとしております。

スクリーンのほう、交通広場のイメージ図を映しますのでごらんください。

ちょうどこれが市道の仁戸名町16号線側から源町大森町線方向を見たイメージでございます。

このように、今回は大森台駅の交通結節点としての機能を充実させるとともに、周辺道路との連携を図ることにより公共交通機関である鉄道の利便性を向上させるため、新たに交通広場機能を有する道路を都市計画に位置づけるものでございます。

最後になりますが、別途お配りした意見書要旨及び対応方針というのがお手元にあるかと思います。ちょっとご確認いただきたいと思います。

第７号議案の都市計画道路の変更につきまして、平成20年４月７日から21日までの２週間、案の縦覧を行ったところ、意見書が１通提出されました。その意見書の要旨を本審議会へ提出

しております。お手元の横書きの意見書要旨及び対応方針をごらんください。

１ページ目をお開きください。

表の２列目、意見書提出者でございます。

中央区大森町、男性。

右に意見書の要旨でございます。

都市計画道路源町大森町線は廃止すべきである。無駄な公共投資である。道路は自動車公害の発生源である。交通は便利になるが景観や緑を破壊する生活破壊の元凶である。幾ら道路をつくっても渋滞は解消されない。40年以上前の昔の計画であり、道路をつくらなければ立ち行かない仕組みを改めなければならない。

次に、その右の列、この意見書に対する本市の対応方針でございます。

現在、本市では、長期未着手となっている都市計画道路について、さまざまな視点から各路線の必要性等の検証を行う都市計画道路の見直しを行っているところです。

今回の意見は、都市計画道路大森台駅前線に対する意見ではありませんが、この都市計画道路の見直しにおいて、必要性等を検討する上での参考といたします。

以上で、第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ただいまの説明に対しましてご質問、ご意見ございますでしょうか。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　大森台駅の駅の広場の整備をすることで、車いすでとまってスロープを使って中のほうまで入っていけるようにはなっているんですけれども、かなり高低差というんですか、今駐車場になっているところと大森台の駅との間がかなり陥没しているところを、かなりならしてそれで造成するというのは大分大変なことかなというふうに思ったんですけれども、イメージ、動線というんですか、障害のある人がもし駅を使えるとしたらどうなのかなというのが１点、それと今この現状の計画ではエレベーターの設置とかもないようですけれども、今後はどうなっていくのか伺います。

また、今回意見書でも出されましたが、都市計画道路源町大森町線と接合して駅の広場のスペースを道路と使い勝手がいいように学園前駅の側の道路とそこを接合させることで動線が大分短くなることはわかるんですが、結局この都市計画道路が実施されることによって、大分周

辺のお宅は移転を余儀なくされるというか、計画をされるということになるわけですけれども、それについては地域住民の理解が得られているということなのか、今回、１件意見書がこうやって出ましたけれども、こういった整備でやりますよと言っても、その先の道路がなかなか整備がされないと、手前だけでとまってしまうのかどうかとか、そのありの見通しなどについても伺います。

【榛澤会長】　どうぞ、増田課長。

【都市計画課長】　ご質問３点のうち、駅舎内のバリアフリー化に関して私のほうから、そのほかにつきましては街路建設課のほうからお答えをさせていただきます。

まず、駅舎内のバリアフリー化に関しましてでございますけれども、京成電鉄さんのほうが今バリアフリー化、大きな主要駅、どうしても乗降者数の多い駅からということで整備のほうを進めておると聞いております。当該駅舎につきましても、早期にバリアフリーに対応した整備が整いません。この整備とあわせてやっていただけませんかという形で、私どものほうからも引き続きましてお願いしていくと。現実に外側はなるわけですから、市のほうはこれだけやったんだぞという意味では、もう少し意見も強目に言えるかと思いますので、引き続き要望していくような形でやっていきたいと考えております。恐らく早くやろうとしても、次期の５カ年でどうかなというところかと思います。申しわけございませんが、駅内のバリアフリーについては京成さんのご協力を仰ぐという形になろうかと思いますが、ひとつご理解をいただきたいと思います。

では、駅前広場の整備、それから道路整備関係の移転につきましては、街路建設課長さんのほうから。

【街路建設課長】　街路建設課でございます。よろしくお願いします。

まず、駅前広場と駅との高低差、これは現状で約３メートルほどございます。それを踏まえまして今回計画を立案しておりますが、今入り口として考えています仁戸名16号線のほうの入り口と源町大森町線のほうの入り口、ここの高低差が約２メートルから３メートルございます。ですから、入り口の高さが決まっている中で駅前広場をつくるということになりますので、駅前広場を下げるということは物理的に非常に難しいものですから、今、図面で記入してありますとおり、基準に沿った勾配のスロープで駅のほうへの進入を考えております。

それともう一点の移転、地権者の方々の協力云々でございますけれども、今、源町大森町線のほうの整備区間、今回お願いしています都市計画道路の129号線の入り口から約280メートルほど先まで計画しておりまして、地元の方々に当然説明会を開催して、実際に今用地買収に

入っておりまして、今のところ、この反対の意見を出された方以外からは反対の意見は聞いておりません。協力いただきました何軒かは用地買収済みでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】　今現在が非常に駅が利用しづらい駅だなというのを改めて見させていただいて、まずは入り口のところが今両方階段で入っていって、改札を入ると今度はそこもエレベーターもエスカレーターもなくてただ階段だけ、これでスロープだけつくって障害者の人が入れと言ったって、その後階段でどうやって駅を利用できるのかという、そういう悪循環なんですよ。この間、駅のエレベーターの問題、ほかの駅でもいろいろ取り組んできたんですけれども、やっぱり高齢者の方や障害者の方に聞くと、エレベーターのある駅まで行って、そこから別で、例えば電動車いすで本郷まで行ってから幕張まで来るとか、新検見の目の前に住んでいるのにバスにわざわざ乗って稲毛まで行って、それからどっちかに行くとか、本当にそういうエレベーターがないがために駅、目の前の駅に利用できないという、何か潜在的に今2,700人の乗降客数が少ないと言っても、実際にそれがもしいろいろな改善がされれば、この駅もっと使おうというふうになる。需要だって、これだけ交通アクセスのいい場所に接しているんであれば、本来はもっともっとふえてもいいのかなという気はするんですね。だからそういう点で、エレベーターの設置も含めた駅の中のバリアフリーもよほど強力に進めていかないと、広場だけできても、実際障害者の人は利用がなかったということにならざるを得ないのかなという気がしましたので、そのあたりも対応できればなというふうに思います。

それと、これは１回目で質問はしておりませんが、１回行ったときにも、駐輪場が別にあっても、やっぱりバス通りのバス停の今の大森台駅のスロープが出されたバス停の乗り場のあたりに駐輪していて、今回こういうきれいに整備されても、自転車の人がこの手前の国道に近いところにとめて歩いてあっちまで行くのかなというのがやや疑問があって、相当監視体制をきちんとしないと、これも絵にはかいたけれども、手前のスロープを自転車が埋めつくして野放図にならないのかなというところがちょっと懸念されるところなので、それについても一応地域の方々を集めて整備をしたということで、まちづくりの懇談会とかもやられているという話ですけれども、そういう方向で進めていかれればいいのかなというふうには思います。

ただ、ちょっとお聞きしたかったのは、この大森台駅の駅前広場の暫定利用というふうに書いてあって、暫定利用と書いてあるってことは、何か広場をするときに単にこういう、今だけ

だとただ交通アクセス上の整備をしただけだというようなイメージなんですけれども、この「まちづくり懇談会ニュース」を見ますと、結構この場所を使ってフリーマーケットをやったり、何かイベント的なものもやれそうなことが書いてあるんですけれども、それがじゃ実際あの場所ではどこら辺がそういう予定として何か機能するような方向で、駅前広場として整備される前に何か一時的にそういう、イベントだけちょっとやるんですよということなのか、そのあたりちょっとお示しいただければと思います。

最後に、先ほど一人だけ反対だということだったんですけれども、道路整備する場合にどうしても地域住民の理解を得られなくて、なかなか難行する場合は非常にどこの地域でも多いかなというふうに思うんですけれども、やはり地域の方ご納得いただかない限りは、なかなか道路整備進まないかなというふうに思うので、丁寧な対応をしていただければなというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　今のは一つだけ質問ということで、あとはご意見だけでよろしいですね。というのは、公共施設ですから、広域的なことで、交通社会人としてマナーを守っていかなくちゃいかん。みんなで、お互いに決めたとおりにしていかなくちゃいけないんで、さっきの放置自転車の話ですけれども、決まった場所に入れるのが普通でございますので、そこに合わせるように教育していかなくちゃいかんと思いますね。

ですので、先ほど暫定利用だけについてご質問、ここで。はいどうぞよろしくお願いします。

【街路建設課長】　まことに申しわけございません。「まちづくりニュース」の中に暫定というちょっと文言入っていますけれども、先ほど説明の中でもちょっと話しますと、源町大森町線が今現在の計画では280メートル先までの計画になっておりまして、本来ならばそれが延びて大網街道までリンクするのが一番理想なんですが、それが今回の計画、事業認定されていませんので、最終的には先まで延びて、大網街道までリンクされたものを最終形として考えまして、ただ駅広自体は、基本的にはすべて最終形の形で工事をやることになっております。ですから、入り口が本来ならば大網街道までリンクした場合には、入り口の主な入り口はこちら側の源町大森町線からが主な入り口になるんですが、とりあえず仁戸名町16号線のほうからを主なものとすることで、暫定という言い方でちょっと紛らわしい表現で申しわけありません。

【榛澤会長】　よろしいですか、中村委員。最後ですから、要望でお願いいたします。

【中村委員】　今、一応質問したことにちょっと答えていただいてないと思うんですけれども、この駅前広場の暫定利用の中にいろいろイベントをするようなことが書かれていたので、それ

について実際にやるんですかという動きだけをお聞かせいただきたいということです。

【街路建設課長】　わかりました。

　この事業を進めるに当たりまして、まちづくり交付金事業で進めております。その中で、18自治会の代表の方24名で構成されます懇談会がございまして、過去に17、18、19年度で９回開催しております。その中で皆様から非常に建設的なご意見をいただきまして、駐輪場、マナーの問題とか、そういう啓発運動までも地元の住民の方々が今後やっていきたいと、そういうご意見がございまして、その中で、できたらこの駅前広場を利用して、地域の方々、コミュニティ広場みたいな形にしたいというご意見なんですが、実際に利用が始まりますと、バスも車も入ってきますから、交通の規制の問題が絡んでくるんですが、今後その辺を交通管理者等も協議させていただいて、懇談会の中で何かいい方法でイベント等は開催できればということで、協議を進めてきたいと考えております。

　以上でございます。

【榛澤会長】　中村委員、どうでしょうかね。今の意見でこれから交通管理者といろいろと協議していくので、今の中村委員が心配しているものは協議会のほうにあげていただくということでいかがでしょうか。何かありますか。

【中村委員】　いえいえ。懇談会のほうできちんと民主的に話し合いがされて、やっているということは承知をしていたんですけれども、その中での千葉市がこういうふうにやりますよという話は、この間ちょっと説明の中ではなかったので、それをちょっと確認したいと思って言っただけですので結構です。

【榛澤会長】　はい、じゃ宍倉委員どうぞ。

【宍倉委員】　先ほど、意見書のことで市の対応の文面はどこにあるのかなと思って探しておりましたらありましたので、私の質問はありません。ありがとうございました。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

　いかがでしょう。長谷川委員、どうぞ。

【長谷川委員】　まず一つは、今の住民の参加でのまちづくり懇談会ですが、いろいろなご意見が出たりして、その総意をいろいろくんでという形ですが、これはまちづくり交付金が入る場合だけ、こういうのが立ち上がるんでしょうか。ほかにも駅広とか、駅の周りのバリアフリーとか、そういったことでのこのような取り組みというのはあるんでしょうか。

　それと、ここの道路については、源町大森町線の整備とあわせての広場整備、それと道路だと思うんですけれども、今聞いた源町大森町線の280メートルというのは一体どの辺までなの

か、ちょっと地図上で見せていただきたいのと、その手前の南町宮崎町線というのも蘇我のほうに至るんですか、これは。まだ整備中ということで、まだ大分この線が整備の見通しがちょっといつごろなのかというのが見えませんけれども、そういう中でも駅広とつないで、大森台町線の都市計画決定というのが今なされて本当にそれが計画どおりつなぐ、先がないのにできるのか、その辺がちょっとよく見えないんですけれども、もう一回ご説明をお願いします。

それと費用面ですが、既に東電から半分くらい駅広については土地を購入済みということですけれども、これ全体の用地買収、それから工事費、それぞれ幾らぐらいなのか、そして国からの補助金がどのぐらいあるのか、その財源内訳も同時にお示しください。

以上です。

【榛澤会長】　ここは都市審議会でございますので、財源の問題については触れなくていいと思うんですね。ですので、それ以外のものについてお答えをよろしくお願いいたします。

【街路建設課長】　まず、まちづくり懇談会に関してご説明させていただきますと、まちづくり交付金事業を実施するに当たりましては、これは国のほうの基準がございまして、その中で名前の言い方はいろいろとあるんですけれども、協議会あるいは懇談会、要するに地元の皆様、住民の皆様を含んだ協議会、懇談会を立ち上げて事業を地元の皆様と共同で進めていくという、これが一応条件になっておりますので、今回はまちづくり交付金事業ですから、懇談会という形で立ち上げております。

その他の事業については、そういう必要性が当然あれば、そういう形をつくっていくということになると思いますけれども、今回の件に関しては、まちづくり交付金事業であるということからそういう条件になっておりますので、懇談会として立ち上げております。

それと、整備の見通しでございますけれども、今の地図でございます。280メートルはちょうど色を塗った部分でございます。南町宮崎町線もちょうど色が塗ってある部分でございます。整備目標としましては、駅広と今回の都市計画道路を、一応平成26年度の完成を目標にこれから事業を進めていきたいと考えております。

そのほかの事業につきましては、平成25年度を目標に今事業を進めているところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　長谷川委員、何かございますでしょうか。

【長谷川委員】　費用については一切回答なしでということですか。

【榛澤会長】　できるところだけでよろしいと思うんですが。ここは議会でございませんので、

都市審議会ですから。それから道路の変更とか、そういうものについての方向をここでつけるというのが、この役割だと思いますので。

はいどうぞ。

【街路建設課長】　失礼しました。費用につきましてですが、駅広と都市計画道路、駅前線の129号線ですが、用地補償、工事費を合わせまして約16億円を予定しております。

以上でございます。

【榛澤会長】　長谷川委員どうぞ。

【長谷川委員】　じゃこの280メートルについてはめどがついているということで、その先の大網街道までは理想だけれども、それについてはまだ変更されるかもしれないということですかね。市民の意見に対して、都市計画道路の見直しも今なされて検討されているというようなお答えもありましたけれども、この先については、一応都市計画道路としては、大網街道まではまだこれは何もないということですかね。そこはちょっとその先がよく見えないんですけれども。そうすると、非常に真っ直ぐ狭まってしまっているんですけれども、そういう中での車の動きというんですか、そういうことはどういうふうになっているのかなと、ちょっとここで駅につなぐところの大森台駅前線というものについてのちょっと検討が、今この時期にどうしてもやらなくちゃいけないといったあたりが、ちょっと私は見えなかったんですけれども、いずれにせよこの駅広については、住民との声とか、その辺は大分取り入れて行われているようですので、障害者にも使えるような、そういった住民意見を取り入れた駅広になることを求めます。

以上です。

【榛澤会長】　今のは、要望でよろしいですね。

【長谷川委員】　はい。

【榛澤会長】　何か道路計画課のほうで、ご説明足りないところがあったらご説明お願いしたいと思います。というのは、長谷川委員がちょっと先のことについてはわかっていなかったようで。

はい、どうぞ。

【都市計画課】　都市計画課でございますけれども、お尋ねの動きはこのようなことかなというふうに思うんですけれども、そもそもの源町大森町線というのはどういう位置づけの道路なのということをちょっとお話しさせていただければと思います。

この道路、千葉市の道路構造の中で、環状道路といわれているのが外環状、磯辺茂呂町線と

いう大きい道路があるんですけれども、その内側にある国道16号線のバイパス、これが中環状という位置づけをしておるんですけれども、その間にちょうど位置する道路になるわけでございます。今ちょっとスクリーンのほうでやっていますけれども、そういう環状道路を補う道路という性格の道路であるということがあります。

それから、今示しておりましたところはちょうど大網街道との交差点なんですけれども、そこまでの部分、もう既にかなり市街化が進んでおりまして、道路が狭隘であるということ、それから、ごらんになっていただければそんなに大きな道路がないこと。それから最近では、大網街道で東電柱にダンプカーがぶつかって８時間ぐらい停電したという事件があったんですけれども、そのときに大網街道がかなり渋滞して、要するに右にも左にも行けなかったんですよ。それで、こういう道路が１本横に抜く機能があると、代替えのネット、いわゆる道路構造というのはネットでございますので、その中で代替道路として使えるという性格があるんで、特に市街地の中の道路密度とか、その役割を考えていったときには、多少用地買収とか難行するというのはあるんですけれども、都市計画的にはぜひとも整備したい道路かなというふうに、現在では都市計画サイドは考えております。

お答えになっていないかもしれませんけれども、都市計画道路という性格上、そのような認識を都市計画としては持っているということで一応ご理解をいただきたいと思います。

以上でございます。

【榛澤会長】　長谷川委員、よろしゅうございますね。

【長谷川委員】　はい。

はいどうぞ、川村委員。

【川村委員】　すみません、マイクをお借りしました。

私、また申し上げておこうと思ったのは、先ほどの会長のほうの進行、やはり都市計画審議会という位置づけの中では、会長のされていた議事進行はよろしかったんじゃないかなというように感じましたので、まず感想を述べさせていただこうと思います。

私のほうからはちょっと確認点を２点ほど、今の第７号議案というのは、要は駅前線を追加するという形ですから、先ほどのちょうどここの議案書の３ページ、ちょっとあけていただくといいんですけれども、ちょうどひし形のところの下に赤くくっついている、都市計画道路の源町大森町線と接続をする部分、ちょうど赤い小さい台形みたいになっている、そういうようなところの部分のある意味では、追加というのが今回の議題であるかと思うんですけれども、それで間違いがないかどうか、そこの部分を確認の意味でお答えをいただければと思います。

それから２点目としましては、先ほど来出ております、今回のこの変更に当たっての意見書のご意見の部分、これはどちらかというと今の赤字の部分なのか、それとも先ほど他の委員からも質問が出ておりましたけれども、今回280メートル延長する計画になっているという道路の、そちらの本体の部分なのかというところ、一応進行上の確認という意味でそこの部分のことなのかどちらなのかを教えていただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　はい、どうぞ。

【都市計画課長】　２点ご質問がございました。

まず、第７号議案は、今スクリーンに映っております赤色の区域の都市計画道路及び交通広場の都市計画決定に関するものが議題でございまして、着色してある部分が本案の対象の区域でございます。これがまず一つ。

それから２つ目につきましては、意見書の取り扱いではございますが、総合趣旨からいたしますと、本来的には、この意見書は129号に関するものではないんですが、先ほどの説明の中で、129号の地表部分で他の道路と交差する部分が１カ所あるという、私ご説明をさせていただきましたけれども、その１カ所の交差部分というのが実は源町大森町線でございます。ですから、この部分について129号そのものではないんですけれども、密接に関連があるということで、今回これは私どものほうでもいろいろと議論があったわけでございますが、この方の言っているこれがあるかないかで、129号の線形自体も変わるんじゃないかというようなこともありましたんで、議案に対する意見の一つとしてとらえるのが広く市民の目線から見たときの正しい扱いじゃないかということで、意見書としては出させていただいたということでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしゅうございますか、はい。

【川村委員】　ありがとうございます。

私も、今回の議案の確認のところを今確認だけでしたので、その形でよろしいかと思います。

そして、この意見書に対して私の個人的な見解だけを申させていただきますと、先ほどからいろいろ当局のほうからも説明がありました。やはり、道路はネット状であるものでありまして、やはり大網街道非常に渋滞が激しいというのは私自身も知っております。

それからやはり、駅前広場ができることによってバスが入ってくる。それによって、周りを見たら車を使わなくても、要はバス等を使って通勤通学に使えるようになるんです。そういっ

たような形で、広い意味で言えば交通量が減ってきたりとか、そういうような現象も起こしてくるというところもあるかと思います。私は、こういうことは総合的に判断をする必要性も多いと思いますし、地元の、賛成の意見というのはなかなか出てこない形の縦覧の場合はあるかと思いますので、その辺を踏まえて当局のほう対応していただければなということを要望しておきます。

以上です。

【榛澤会長】　要望でよろしいですね。

【川村委員】　はい。

【榛澤会長】　ここで、採決してよろしゅうございましょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

第７号議案　千葉都市計画道路の変更について（大森台駅前線）、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　さきほど言いましたように、退席されましたお２人の方も前もって賛成の意見を聞いておりますので、全員賛成でございますので、原案どおり可決いたします。どうもありがとうございました。

以上もちまして、私の担当のところは終わりますので、事務局にお返しいたします。

【司会】　本日の議案といたしましては以上でございます。

最後に事務局からということになりますが、一言申し上げさせていただきたいと思います。

現在、委員の皆様方におかれましては、平成18年５月31日から第４期目の千葉市都市計画審議会委員として委嘱させていただいているところてございますけれども、委員の任期については本審議会条例により２年とされており、間もなく今月５月30日をもちまして任期満了ということになります。皆様方には、これまで本市の都市計画行政に多大なるご協力をいただきましたことを心より感謝申し上げます。ありがとうございました。また、今後ともご指導、ご鞭撻のほどをよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。ありがとうございました。

【榛澤会長】　それでは、これで本日の都市審議会を終了させていただきます。ご協力どうもありがとうございました。

午後　３時４５分　閉会