第２７回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成20年8月11日（月）午後2時00分～午後4時20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、根上彰生委員、千葉滋胤委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄委員、
鎌野邦樹委員、松崎泰子委員、田代順孝委員、髙野公男委員、松坂吉則委員、
湯浅美和子委員、中村公江委員、石井茂隆委員、片田幸一委員、
木村正信委員、西巻義通委員、福本秀爾委員（代理）、菊川滋委員（代理）、
安木義昭委員（代理）、笹本榮一委員、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、増田都市計画課長、崎本西口再開発事務所長、
鈴木緑政課長、宮野税制課長、今関農政課長、弓削田農業委員会事務局長

４　議　題
（千葉市決定　付議）
第１号議案　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について
（千葉駅西口第二種市街地再開発事業）
第２号議案　千葉都市計画道路の変更について（千葉港黒砂台線）
第３号議案　千葉都市計画公園の変更について（新千葉公園）
第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について
第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（長作特別緑地保全地区）
第６号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

５　議事の概要
第１号議案　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について
（千葉駅西口第二種市街地再開発事業）
賛成多数により原案のとおり可決された。
第２号議案　千葉都市計画道路の変更について（千葉港黒砂台線）
賛成全員により原案のとおり可決された。
第３号議案　千葉都市計画公園の変更について（新千葉公園）
賛成多数により原案のとおり可決された。
第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について
賛成多数により原案のとおり可決された。
第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（長作特別緑地保全地区）
賛成全員により原案のとおり可決された。
第６号議案　千葉都市計画生産緑地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。

６　会議経過　　別紙のとおり

午後　２時００分　開会

【司会】　定刻になりましたので、ただいまより第27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21人でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

なお、本市におきましては、現在夏季軽装を実施しておりますので、ご理解ご了承くださいますようお願いいたします。

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。きょうは大変お暑い中ご出席いただきましてありがとうございます。開会に当たりまして一言ごあいさつ申し上げます。

委員の皆さん、日ごろから本市の都市計画行政を初め、市政各般にわたりまして、いろいろご支援ご協力を賜っておりますことを、この席をお借りしましてまずは御礼申し上げます。

本日は、都市計画審議会５期目となるわけですが、最初の審議会となります。第５期の審議会委員を快くお引き受けいただきましてありがとうございます。これから、平成22年５月までの２年間ですが、本市の都市計画についてのご審議をいただくことになりますのでよろしくお願い申し上げます。

さて、先日北京オリンピックが開会されまして、ちょうど東京オリンピックが昭和38年ですか開会したときの東京と同じような北京の様子がうかがわれるわけですが、道路、公園等のインフラ整備が古い街並みで行われているというような状況かと思います。東京におきましても、当時はそういう状況だったわけですが。大変なスピードで、新しい施設と古い街並みというようなものとの共存を図るということで、なかなか摩擦もあるようでございます。

翻って、きょうご議論いただきますが西口の再開発事業、我々もこれは昭和63年に決定しまして、平成２年に事業にかかっておりますが、これまでの間いろいろな合意形成ですとか、用地の交渉等を進めてまいっております。千葉市にとっても、千葉駅前の大変重要な駅前広場であり、そこにつながる都市計画道路、大変な重要な都市施設でございますが、なかなか北京のようにぱっと早くというようなわけにはいきませんですが、ようやっとここに来まして、何とかもう一段の進捗を図れるように、というような状況になってきております。そういった関連で、きょう幾つかの案件をご審議いただくことになっております。

本日、そういったことでご審議いただきます案件は、お手元にお配りしておりますが、６議

案でございます。第１号から第４号議案、これが今申しました千葉駅西口地区に関する都市計画の変更でございます。それから、第５号議案は、特別緑地保全地区の決定に関するもので、既に市民の森として地域住民に親しまれております樹林地ですが、今回都市計画に位置づけることによりまして、この貴重な緑を永続的に保全活用していこうとするものでございます。

また、最後の第６号議案は、生産緑地地区のうち18地区を変更するものでございます。

本日の案件以上でございます。何とぞよろしくご審議を賜りますようお願い申し上げまして開会の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】　さて、今回ご出席なされております委員の皆様は、５月31日以降に新たに委嘱された委員でございますので、ここでご紹介させていただきます。

初めに、学識経験者といたしまして、千葉市農業委員会会長の高橋保委員でございます。

【高橋委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　日本大学理工学部教授の根上彰生委員でございます。

【根上委員】　根上です。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉商工会議所会頭の千葉滋胤委員でございます。

【千葉委員】　千葉でございます。よろしくお願いします。

【司会】　千葉大学大学院准教授の諏訪園靖委員でございます。

【諏訪園委員】　諏訪園です。よろしくお願いします。

【司会】　日本大学名誉教授の榛澤芳雄委員でございます。

【榛澤委員】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　本日は欠席でございますが、千葉大学工学部教授の北原理雄委員でございます。

早稲田大学大学院教授の鎌野邦樹委員でございます。

【鎌野委員】　よろしくお願いします。

【司会】　淑徳大学総合福祉学部元教授の松崎泰子委員でございます。

【松崎委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉大学園芸学部教授の田代順孝委員でございます。

【田代委員】　よろしくお願いします。

【司会】　東北芸術工科大学名誉教授の髙野公男委員でございます。

【髙野委員】　よろしくお願いします。

【司会】　次に、市議会議員といたしまして、松坂吉則委員でございます。

【松坂委員】　よろしくお願いします。

【司会】　湯浅美和子委員でございます。

【湯浅委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　中村公江委員でございます。

【中村委員】　よろしくお願いします。

【司会】　石井茂隆委員でございます。

【石井委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　・田幸一委員でございます。

【・田委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　木村正信委員でございます。

【木村委員】　木村でございます。

【司会】　西巻義道委員でございます。

【西巻委員】　西巻です。よろしくお願いします。

【司会】　次に、関係行政機関または県の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長の福本秀爾委員でございますが、本日は代理で千葉運輸支局の齊田様でございます。

【齊田委員（代理）】　よろしくお願いいたします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の菊川滋委員でございますが、本日は代理で、東京湾岸道路調査事務所所長の大日方様でございます。

【大日方委員（代理）】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の安木義昭委員でございますが、本日は代理で、交通規制課監理官兼課長代理の宮本様でございます。

【宮本委員（代理）】　よろしくお願いいたします。

【司会】　次に、市民を代表しまして、千葉市町内自治会連絡協議会の笹本榮一委員でございます。

【笹本委員】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉市女性団体連絡会の杉本明行委員でございます。

【杉本委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　本日は、欠席でございますが、千葉青年会議所の栗原洋一委員でございます。

以上の 23 名でございます。

続きまして、委員の皆様には、会長の選出をお願いいたします。

当審議会条例の規定では、会長は学識経験者の中から全委員の互選により定めることとなっ

ております。なお、議長は、会長が務めることとなっておりますので、会長が決まるまでの間、林副市長に仮議長として議事の進行をお願いしたいと存じますがいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【司会】　それでは、林副市長お願いいたします。

（林副市長　会長席へ移動）

【仮議長】　それでは、ご賛同を得ましたので、会長が決まるまでの間、僭越ではございますが、仮議長を務めさせていただきます。よろしくご協力お願い申し上げます。

それでは早速でございますが、会長の選出に入りたいと存じます。

ご異議がなければ、指名推選の方法によって選出したいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声）

【仮議長】　どうもありがとうございます。異議なしということでございますので、それでは、指名推選の方法により会長の選出を行わせていただきます。

どなたかご推薦がございますでしょうか。

石井委員。

【石井委員】　榛澤芳雄委員を推薦したいと思います。

【仮議長】　ただいま、石井委員から、榛澤委員を推薦する旨のご発言がございましたがいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【仮議長】　ありがとうございます。異議なしということでございますので、皆様のご了解を得られましたので、会長を榛澤芳雄委員にお願いすることに決定いたします。

それでは、会長席をかわりますのでよろしくお願い申し上げます。

どうもご協力ありがとうございます。

【司会】　それでは、榛澤会長に会長席にお移りいただき、ごあいさつをお願いいたします。

（仮議長退席、榛澤会長着席）

【榛澤会長】　こんにちは。今、ご推薦いただきました榛澤でございます。このたび、会長という重責を承り、身の締まる思いでございます。しかし、委員を初め事務局の方々、関係機関の方々の力添えがございませんと前進いたしません。どうぞ皆様には、今後とも多大なる力添えをいただき、また、皆様とともに千葉市のために全力を尽くしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

簡単ですが、ごあいさつといたします。

【司会】　ありがとうございました。

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、座らせて進行させていただきます。

会長代理のことでございますが、北原委員にお願いしたいと思いますが、本日ご欠席でございますので、後日、事務局より北原委員にご了解いただき、次回、都市計画審議会でご報告をお願いしたいと思います。

では次に、本日の議事録署名人でございますが、高橋保委員と根上彰生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、お配りいたしました注意事項をお守りいただき、審議の秩序の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。

第１号議案から第４号議案までは千葉駅西口地区の案件でございまして、関連しますので、事務局より一括説明を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。

それでは、まず千葉駅西口地区全体の変更概要についてご説明申し上げます。

最初に、位置でございます。

前方のスクリーンには、千葉駅周辺の図面を映しておりますのでごらんください。

図は、上が北となっております。図の左上が東京方面、右下が蘇我方面になります。図面の中央、やや右にＪＲ千葉駅があり、そのすぐ左の赤い線で囲んだところ、赤い○になっておりますが、そこが千葉駅西口地区でございます。

次に、前方のスクリーンに映しておりますのが、千葉駅西口周辺の航空写真でございます。

今回、千葉駅西口地区関連として付議しております、第１号議案から第４号議案の位置を示してございます。

第１号議案の千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更につきましては、青色の線で囲んでいる箇所でございます。第１号議案の市街地再開発事業の変更では、公共施設の配置及び規模や建築物の整備、建築敷地の整備の内容について変更がございます。

続いて、第２号議案の千葉都市計画道路の変更につきましては、赤色の実線表示で囲んでいる区間が、今回変更いたします箇所でございます。第２号議案では、道路の線形や幅員につい

て変更となるほか、新たに車線数についても追加決定しております。

続いて、第３号議案千葉都市計画公園の変更につきましては、緑色の線で囲んでいる箇所でございます。第３号議案では、公園の区域について変更がございます。

第４号議案の千葉都市計画高度利用地区の変更につきましては、先ほどご説明いたしました第１号議案　第二種市街地再開発事業と同様に青色の線で囲んでいる箇所でございます。第４号議案の高度利用地区の変更では、壁面の位置について変更がございます。

それでは、千葉駅西口地区の計画の経緯等について簡単にご説明いたします。

スクリーンのほうに経緯の表を映しておりますのでごらんください。

千葉駅西口地区は、千葉都心の一翼を担う地区として、また千葉駅西口及び臨海部の玄関口として、風格ある基盤と空間を形成するとともに、都市機能の集積、土地利用の高度化を図るまちづくりを行うことを目指しております。

これらの実現のため、千葉駅東口に一極集中している交通機能の分散を図るための交通広場等の公共施設整備を行うとともに、施設建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的に、市街地再開発事業に着手したところであります。

経緯といたしましては、昭和62年２月に、千葉駅西口地区再開発促進協議会が設立され、翌年、昭和63年１月に西口地区に関連します都市計画道路、公園、高度利用地区の都市計画変更、続く２月に市街地再開発事業の都市計画を決定し、平成２年５月には事業に着手いたしました。

その後、バブル経済の崩壊等による社会経済情勢が大きく変化する中、事業の進捗を図ることが難しい状態が続きましたが、特定建築者制度の活用など、事業方式を見直す中、平成18年１月にはＡ棟について事業協力者と基本協定を締結したところであり、事業推進に当たり、１つ目には、建築敷地を街区それぞれに分割すること。２つ目には、道路の線形、構造を変更する必要が生じたことに伴い、市街地再開発事業に関する建築物の規模や関連する公共施設について、都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、議案ごとに変更内容についてご説明してまいりますが、まず今回の変更に関しまして、主要な理由の１つとなっております都市計画道路千葉港黒砂台線の変更に関する説明を先にお聞きいただいたほうがご理解いただけると思いますので、第２号議案を先に説明させていただき、その後、第１号議案から３号、４号議案へと説明をさせていただきます。

それでは、最初に、第２号議案　千葉都市計画道路の変更について説明させていただきます。

今回の変更は、西口の再開発事業に関連します都市計画道路３・６・８８号千葉港黒砂台線

の変更でございます。

それではまず、この路線の位置でございます。

議案書第２号議案の３ページをお開きください。位置図でございます。

また、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、左上が東京方面、右下が蘇我方面でございます。

この千葉港黒砂台線でございますが、ＪＲ京葉線千葉みなと駅の南東を起点とし、市役所、千葉駅の西口を経由し、総武線と並行に走り、西千葉駅付近を通り、現在、整備を進めております都市計画道路新港横戸町線へつながる延長約 3.5 キロメートルの道路でございます。

最初に、今回の変更の要旨でございます。

当該道路は、ＪＲ千葉駅の西口と市役所や中央署を初めとした臨海部方面へ直結する道路として、また西千葉駅方面へアクセスする道路として計画されております。

当該道路の千葉駅西口周辺の整備につきましては、千葉駅海側の玄関口整備の一環として、西口の再開発事業を皮切りに、京成線周辺につきましても市街地整備事業とあわせた整備を誘導しておりました。

この整備手法により、地下構造となる京成線との交差部につきましては、地下となる道路の高さまで、沿道の宅地の宅盤を下げ、道路と宅地を同じ高さにすることにより、当該道路の沿道の土地利用が十分発揮できるよう計画しておりました。

しかしながら、想定していた周辺での市街地整備の目途が立たず、当該道路の整備が進捗しない状況となったため、一体整備は断念し、道路のみを地下構造とする道路計画に見直しするとともに、幅員変更による道路区域の変更等のため、今回、都市計画の変更を行うものでございます。

では、まず道路の構造につきまして、図を使って説明いたします。

前方のスクリーンに、変更前後の道路と宅地の高さ関係をイメージした断面図を映しておりますのでごらんください。

図は、上の段が変更前の断面、下が変更後の断面で、地下構造となります京成線の山側付近の断面でございます。

図の赤い実線及び点線が、現在の宅地の地盤面の高さでございます。ごらんのとおり、上の変更前は、道路から少し離れたところから宅地の高さを除々に落としていき、地下となる道路の高さにあわせる計画とし、沿道の宅地から直接、当該都市計画道路を利用できる計画としておりました。

しかしながら、この道路の構造は、周辺の面的な市街地整備とあわせて実施した場合に実現するもので、道路単体での整備となりますと、地盤面と地下構造とする道路の高さを解消するための周辺宅地の地盤面を掘り下げる整備は困難となります。このため、図の下側、今回の変更後となりますが、一般的に鉄道と道路が立体交差する場合に多く用いられている構造である、道路の本線と歩道のみを地下構造とし、沿道の宅地は、地盤面と同じ高さに設置します側道を利用する計画に変更するものでございます。これらの構造の変更によりまして、新たな側道の設置やエレベーターの設置が必要となるため、都市計画道路の区域変更を行うものでございます。

また、駅前広場につきましても、当該道路の線形の変更やバス、タクシー等のレイアウトの見直しに伴い、区域等を変更するものでございます。

さらに、今回の変更にあわせまして、平成 10 年の都市計画法の改正で、道路の都市計画の変更の際には、車線数を決定することとなっておりますのであわせて決定す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２号議案の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。

都市計画道路中３・６・８８号、千葉港黒砂台線を次のように変更する。

表の中１行目でございます。

種別、幹線街路。

名称、３・６・８８、千葉港黒砂台線。

起点、千葉市中央区千葉港、終点、千葉市稲毛区黒砂台２丁目。主な経過地、千葉市中央区新町。

延長、約3,520メートル。

構造、地表式、車線の数、２車線、幅員、11メートル。

地表式の区間における鉄道等との交差の構造、京成電鉄千葉線と立体交差、都市モノレール第１号線と立体交差、幹線道路と平面交差９カ所。

なお、ここでの構造、車線数及び幅員の表示につきましては、当該道路の路線全体の標準の内容を記載することとされておりますので、今回の変更箇所に伴う記載内容の変更ではございませんのでご理解ください。

表内の下段でございます、千葉市中央区新千葉１丁目地内に約6,300平方メートルの千葉駅

西口交通広場を設ける。

理由でございます、市街地開発事業を含む本道路沿道における市街地整備の整備進捗状況を考慮し、本道路の交通利便性を早期に確保するため、本案のとおり変更するものである。また、車線数が未決定であることから、あわせてこれを決定するものである、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、駅前広場との表現がないため交通広場としております。内容につきましては、同様のものとなっております。

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。

議案書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しておりますのでごらんください。

図は、上側が北で、下側が臨海部、市役所方面になります。図の中央右がＪＲ千葉駅、図のやや下側を横方向に京成電鉄千葉線が通っており、左手が東京方面、右手が房総方面でございます。

千葉港黒砂台線は、図の中央下から上のＪＲ総武線に突き当たり、左手の西千葉方面へ通っております。

図の黄色い線が変更前の当該道路の区域でございます。赤い線が変更後の区域でございます。赤く塗りつぶしている箇所が新たに道路区域に追加される箇所でございます。

変更前は、当該区間の幅員は平均的に22メートルでございましたが、変更後は、側道やエレベーターの設置等に伴い拡幅し22メートルから40メートルとなります。

変更に当たって、側道の確保等による道路拡幅に伴います周辺地権者への影響を極力避けるため、道路全体を東側、図面の右方向へ移動させる計画としております。

このため、交通広場につきましても、区域を変更するとともに、交通広場内の施設の精査等により、広場面積を約6,500平方メートルから6,300平方メートルに変更するものでございます。

次に、あわせまして決定いたします車線数でございます。

スクリーンに位置図を映しておりますのでごらんください。

当該路線につきましては、既に整備されております起点の千葉港から国道357号までを４車線に、国道357号から終点の黒砂台２丁目までを２車線に決定するものでございます。

なお、この変更の概要は、議案書２ページ、都市計画道路の概要、右端の備考欄に記載しておりますので、後ほどごらんください。

それでは、整備内容につきまして説明させていただきます。

スクリーンのほう、区間の平面図、それから縦断図を映してございます。ごらんください。

図は、右が北、上が東京方面になります。先ほどの図とは90度分ずれてしまっておるんですけれども申しわけございません。

右側にＪＲ千葉駅、右下に西口からの出口がございます。図の中央下が駅前広場ということになります。

また、下段の図が当該区間の縦断図でございまして、位置関係は上段の平面図とあわせて表示していますのであわせてごらんください。

まず、図の赤線及び赤で塗られた箇所が本線でございます。車は、図の右手、駅前広場の交差点から、図の中央付近で地下へ下がり始め、京成線をくぐって、海側の既に整備されております道路に接続します。

次に、図の緑線及び緑で塗られた箇所が側道でございます。側道は、本線の西側に地表面と同じ高さで設置し、駅前広場の交差点から突き当たります京成線と並行して通っている市道へ接続します。この側道は、海側へは抜けず、京成線山側周辺の宅地と駅前広場をアクセスする道路となります。

次に図の青線及び青で塗られた箇所が歩道でございます。歩道と、それから自転車通行ということになりますけれども、歩行者と自転車は、駅前広場の交差点から地表面を通って、京成線の手前に設置します階段で地下へ下がり、既に海側に緩やかな勾配で整備されております歩道に接続します。

なお、当該階段は、市役所前の歩道橋のように、勾配が緩く、自転車をおりて押して通れるスロープが設置されていますので、自転車の方も、この階段を利用していただくことになります。

また、バリアフリーの観点から京成線の横断部には、山側の本線を挟んで東西両側にエレベーターを設置いたします。

次に、道路の断面構成でございます。

前方のスクリーンには、標準的な道路の断面図を映しております。ごらんください。

位置的には、京成のちょっと山側というイメージなんですけれども、幅員は、標準的に22メートルでございます。ただし、今回の変更区間の幅員につきましては、交差点の右折レーンや側道等が設置されますので、幅員は場所により22メートルから40メートルの範囲内で、多少の上下がございます。車道部は、片側４メートルで地下構造になります。歩道は、東側が４

メートル、西側が３メートルで、歩行者と自転車が利用いたします。さらに、西側には沿道宅地の生活道路となります側道を６メートルで計画しているところでございます。

次に、現在想定しております駅前広場の施設の内容でございます。

前方のスクリーンに、駅前広場の施設配置計画図を映しておりますのでごらんください。

図の上が東京方面で、図を横に千葉港黒砂台線の本線が通っております。左に京成線、右にＪＲ千葉駅、やや下側に駅西口の出口がございます。

着色している範囲が駅前広場の区域でございます。青色の実線が、自由通路からつながる歩行者デッキで各方面へ連絡しております。

駅前広場内の施設の配置計画でございますが、検討に当たっては、利用者の利便性を考慮するとともに、交通管理者等との協議によりまして、図のような計画としております。

まず、駅前広場の右手でございますが、西口の自由通路の間近にエレベーターを設置し、その前に車いす使用者の乗降場を設置します。その並びに、バスの降車場を１カ所、さらにタクシーの降車場を１カ所、乗車場を２カ所を設置します。

また、ロータリーの反対側ですが、バスの乗車場を２カ所、そのわきに一般車の乗降場２カ所設置いたします。

このように、今回は、周辺市街地整備の進捗状況を踏まえ、早期に千葉駅西口と臨海方面とのアクセスを確保するとともに、西口再開発事業と整合のとれたＪＲ千葉駅西口の玄関口整備のため、当該都市計画道路を変更するものでございます。

以上で、第２号議案、千葉都市計画道路の変更の説明を終わらせていただきます。

続きまして、第１号議案、千葉都市計画第二種市街地再開発事業（千葉駅西口地区）について説明させていただきます。

議案書１号議案にお戻りいただいてごらんください。

議案書は全体で５ページでございます。１ページが計画書、２ページが新旧対照表、３ページが位置図、４ページ及び５ページが計画図となっております。

初めに、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の位置でございます。先ほどと同様のものを前方スクリーンに映しております。

図の位置関係、先ほどと同じでございます。ちょうど白く囲ってあるところが、千葉駅西口地区市街地再開発事業の区域でございます。

議案書１ページをお開きください。

千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更（千葉市決定）。

都市計画千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業を次のように変更する。

表の一段目でございます。

名称、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業。

表の二段目、施行区域面積は約1.9ヘクタールでございます。

続きまして、表の一番左の３段目、公共施設の配置及び規模、続く４段目の、建築物の整備及び第５段目の建築敷地の整備につきましては、新旧対照表にて変更箇所を説明させていただきます。

恐れ入ります２ページをごらんください。

ページの上段、一番左側に「新」とありますのが今回変更する内容となっております。下のほうの段につきましては、「旧」と書いてありますが、現在決定しておる内容となっております。

変更箇所は、上段の「新」の記載内容にアンダーラインで表示しております。

また、スクリーンにも順次映してまいりますのでごらんください。

最初に、新旧対照表の第１段目公共施設の配置及び規模に関する変更でございますが、まず道路に関しての変更でございます。

先ほどご説明させていただきました幹線街路、千葉都市計画道路３・６・８８号、千葉港黒砂台線がございます。

スクリーンの赤で塗った区域でございます。

先ほど説明させていただきましたとおり、現行の計画では、周辺宅地の地盤を、当該都市計画道路の高さに合わせる計画としておりましたが、側道を設け掘割式の構造へ変更を行うことで、線形の変更とあわせ幅員を22メートルから12メートルへ変更いたします。

なお、新旧対照表の道路の部分で幅員の欄に括弧書きがございますが、これは再開発事業の区域外を含む箇所の全幅員について記載しているものでございます。ちょっとわかりづらいかと思いますけれども、そういう表記という話になっておりますので、その形にあわせて表記をしてございます。

次に、幹線街路の２段目にあります交通広場に関する変更でございます。

スクリーンでは青色で囲った箇所でございます。

こちらの交通広場につきましても、先ほど説明させていただきましたが、面積を6,300平方メートルに変更するものでございます。

次に、道路の区画街路といたしまして３路線の変更がございます。

まず、千葉市道新千葉30号線でございます。

スクリーンでは、緑色で囲った箇所でございます。

当該区画街路は、交通広場の南側に隣接する道路でございまして、都市計画道路の掘割式への変更に伴い、都市計画道路の本線部分に直接連絡する形状から、転回路を設けた形状に変更をするものでございます。このため、延長を約38メートルに、幅員を４メートルから10メートルに変更いたします。

次に、千葉市道新千葉37号線でございます。

スクリーンでは、紫色に囲った箇所でございます。

当該区画街路は、Ⅱ街区の南側から、新千葉公園との間を抜け、地区の北西側に抜ける道路でございまして、交通管理者協議を踏まえまして、安全性向上の観点から、交差点形状や線形を変更するものでございます。このため、延長を約136メートルに、全幅員を６メートルから８メートルに変更いたします。

次に、千葉市道新千葉 40 号線でございます。

スクリーンでは、青色で囲った箇所でございます。

当該区画街路は、新千葉公園の南側に隣接する道路でございまして、こちらも交通管理者協議を踏まえ、安全性向上の観点から線形を変更するものでございます。このため、延長を約52 メートルに変更いたします。

続きまして、公園及び緑地に関してでございます。

種別、街区公園、名称、新千葉公園に関する変更でございます。

スクリーンでは、黄緑色で囲った箇所でございます。

これは、区画街路の線形等の変更を踏まえまして区域を変更するものでございます。この街区公園につきましても、今回同時に都市計画の変更を付議しておりますので、第３号議案の千葉都市計画公園の変更の中で、さらに説明をさせていただきます。

続きまして、その他公共施設に関してでございます。

まず、立体的歩道施設についてですが、交通広場及び都市計画道路上に整備するもので、スクリーンでは水色て囲った箇所でございます。ＪＲ千葉駅から周辺街区へのバリアフリー経路の確保を目指し、また幹線道路の構造及び施設建築物の変更を踏まえまして、連絡経路及びエレベーターを追加変更いたします。

次に、自転車駐車場についてですが、利用者の利便性の向上を目指しまして、位置を駅直近に変更いたします。

スクリーンでは、クリーム色に囲った箇所でございます。

次に、建築物の整備に関する変更でございます。

スクリーンには、新旧図面を映しますので、新旧対照表とあわせてごらんください。

スクリーン左側が現計画の建築物で、右側が変更後の建築物整備の箇所でございます。

それでは、議案書２ページ、新旧対照表の下段の旧における左側、建築物の整備の欄をごらんください。

この旧の計画では、Ⅰ街区及びⅡ街区の２つの街区を一体のもの、すなわち１つの建築敷地とみなし、建築面積を約4,700平方メートル、延面積を約６万平方メートル、このうち容積対象面積を約５万1,500平方メートルとしておりました。

スクリーンでは、灰色で囲った箇所でございます。

しかし、近年の社会経済情勢の変化や特定建築者制度の活用など、新たな再開発事業方式を導入し、段階的な施設建築物整備への柔軟な対応を図るため、個別の建築敷地の自由度を活用した施設建築物整備を行えるよう、２つの街区ごとの建築物整備に変更するものでございます。

次に、新旧対照表の上段の新における建築物の整備の欄をごらんください。

街区をⅠ、Ⅱの２つに区分し、街区番号Ⅰの建築物については、建築面積を約2,600平方メートル、延面積を約２万6,500平方メートル、このうち容積対象面積を約２万4,500平方メートルといたします。また、敷地面積に対する建築面積の割合は約10分の８、延面積の割合は約10分の80といたします。

スクリーンでは紫色で囲った箇所でございます。

次に、街区番号Ⅱの建築物については、建築面積を約1,600平方メートル、延面積を約３万1,300平方メートル、このうち容積対象面積を約２万5,500平方メートルといたします。

また、敷地面積に対する建築面積の割合は約10分の５、延面積の割合は約10分の80といたします。

スクリーンでは緑色で囲った箇所でございます。

主要用途は、街区Ⅰ、Ⅱともに、業務・商業等でございます。

なお、表の右側、参考の欄の高度利用地区の制限内容の中で、アンダーラインで表示されてあります箇所は、建築基準法の法改正に伴う表現上の変更でございます。

続いて、建築敷地の整備に関する変更でございます。

スクリーンには、建築敷地に関する新旧図面を映しておりますので、新旧対照表とあわせてごらんください。

こちらにつきましても、建築物の整備と同様、特定建築者制度の活用など、新たな再開発事業方式を導入し、段階的な施設建築物整備への柔軟な対応を図るため、個別の建築敷地の自由度を活用した敷地建築物整備を行えるよう、２つの街区に区分すること、加えて、隣接します道路の線形変更に伴い建築敷地の変更を行うものでございます。

新旧対照表の上段の新における左側、建築敷地の整備の欄をごらんください。

街区番号Ⅰの建築面積を約3,200平方メートル、街区番号Ⅱの建築敷地面積を約3,200平方メートルに変更するものでございます。

続きまして、議案書１にお戻りください。ページの最下段、理由でございます。

市街地再開発事業の実施による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、より一層の土地の有効利用を図ることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うため本案のように都市計画を変更するものである、でございます。

以上が、第１号議案　千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の変更内容の説明でございます。

続きまして、第３号議案、千葉都市計画公園の変更について説明させていただきます。

今回、お諮りいたします公園は、先ほども説明いたしましたとおり西口の再開発事業地区内に計画されております新千葉公園の変更でございます。

位置につきましては、先ほど説明させていただいておりますので省略させていただきます。

この新千葉公園は、昭和41年に当初決定し、市で施行しました登戸地区の土地区画整理事業により、現在の駅前広場付近に整備された公園でございます。その後、昭和63年に西口の再開発事業と一体的に再整備することとされたため、既決定の位置等の変更を行ったところでございます。今回は、再開発事業にかかります道路の位置が変更されたことに伴い、区域を変更するものでございます。

変更の内容をご説明いたします。

議案書第３号、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。

都市計画公園中２・２・21、新千葉公園を次のように変更する。

表内、１行目でございます。

種別、街区公園。

名称、２・２・21、新千葉公園。

位置、千葉市中央区新千葉２丁目の一部。

面積、約0.10ヘクタール。

備考、区域の変更。

今回の変更は、区域の変更でございますので、計画書の記載内容としての変更ございません。

表の下、理由でございます。

市街地開発事業に係る都市計画の変更と整合を図り、駅前にふさわしい市街地の形成を図るために本案のように変更するものです、でございます。

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。

前方のスクリーンに同様の図を映しております。ごらんください。

位置関係につきましては、先ほどと同様でございます。

新千葉公園は、図の中央、着色している箇所でございます。黄色の実線が既決定の公園の区域、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。また、緑色の実線が、今回変更します公園区域で、塗りつぶしている範囲が新たに追加します公園区域でございます。

公園の面積は約0.1ヘクタール、この区域の変更に伴う面積の増減はございません。

このように、今回の変更は、外周道路等の見直しに伴い区域の変更を行うものでございます。

なお、当該公園の整備につきましては、周辺住民の身近な公園として、住む方や働く方の憩いの場、あるいはレクリエーションの場となるよう、今後、市民の皆さんと相談しながら検討してまいりたいと思っております。

以上で、第３号議案千葉都市計画公園の変更と説明を終わらせていただきます。

続きまして、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更につきましてご説明いたします。

初めに、高度利用地区について説明をさせていただきます。

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模な建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と、商業、業務などの都市機能の更新を図ることを目的としているもので、市街地再開発事業に関する都市計画は、高度利用地区内において行うことができることとなっております。

現在、千葉都市計画区域内では、千葉駅西口地区を含め９地区で高度利用地区を指定しております。本地区では、昭和63年１月に都市計画を決定しております。

それでは、第４号議案の１ページをお開きください。

千葉都市計画高度利用地区の変更、千葉市決定。

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

今回変更する千葉駅西口地区の内容は、表の５段目のとおりでございます。

それでは、変更内容について、新旧対照表によりご説明させていただきます。

議案書２ページ、新旧対照表をごらんください。

表の５段目、千葉駅西口地区の欄をごらんください。

今回の変更ですが、面積から建築物の敷地面積の最低限度までの内容については変更がございませんが、千葉駅西口地区におきまして、地区内に配置されている道路に接して敷地内に有効な空地を確保することを目的に、壁面の位置の制限を定めておりますことから、第１号議案の市街地再開発事業及び第２号議案の都市計画道路千葉港黒砂台線の変更でご説明いたしました、区画街路及び都市計画道路の位置等の変更に伴い壁面の位置の制限を変更するものでございます。

それでは、壁面の位置の制限の変更内容についてご説明させていただきます。

議案書５ページ、新旧対照図をごらんください。

上の図が、変更後の計画図、下の図が変更前の計画図でございます。

前方の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。

スクリーンの中、ちょうど赤の破線で示しているのが壁面の位置の制限でございます。

ごらんのように、都市計画道路及び区画街路の配置の変更に伴い、壁面の位置の制限を変更するものでございます。

なお、地盤面からの高さ４メートルまでは都市計画道路及び区画街路の境界より２メートル後退する制限の内容については変更はございません。

以上で、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更の説明を終わらせていただきます。

最後に、参考といたしまして、施設建築物の事業概要について説明させていただきます。

スクリーンには、Ａ棟のイメージ図を映しております。

ちょうど交通広場から千葉駅方面を見た方向で、ごらんいただいております。

次に、Ｉ街区に建設予定のＡ棟の断面図を映しております。

こちらも広場の方から見た形でございます。

Ａ棟は全部で３棟構成ですが、全体としては、低層階に店舗などの商業施設を配置し、中、高層階には事務所等の業務施設を配置する予定でおります。

左側のＡ１棟は地下1階、地上11階、真ん中のＡ３棟は、地上11階、右のＡ２棟は地下1階、地上13階建てを予定しております。

以上でございます。

なお、第１号議案から第４号議案につきましては、平成20年７月１日から15日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、いずれも意見書の提出はございませんでした。

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。

では、今ご説明ありました第１号議案から第４号議案まで、何かご質問ございますでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　幾つか質問させていただきます。

Ａ棟、Ｂ棟をⅠ街区、Ⅱ街区というふうに分けて対応するものだということですが、先ほど、時系列の年度を示していただいたんですけれども、当初から比べて総事業費の変更された状況についてお示しいただければと思いますし、計画当初から用地買収をしてきた結果、どのくらいの損失になるのか伺います。

また、今回の議案で、Ａ棟、Ｂ棟を分けて行う、それぞれの収支の見通しがどうなっているのか、Ｂ棟についての建設は当面凍結も含めてはどうなのか、また特定建築者制度で、公共性が保たれるのか、公募の選定で透明性が保てるとお考えなのか、一部の民間業者に有利に働くということがないのか伺います。

また、特定建築者には、土地価格を幾らで売るのかをお示しいただければと思います。

そして、２号議案についてですが、道路の形態が変わるということは、先ほど面的整備も整えてからでないと宅盤切り下げでということはできないというようなお話しでしたけれども、以前は、従来の方法で行くんだということを強調されて、説明が今までも長く行われていたわけですが、これを変更せざるを得なかったというのは、やはり再開発が進まなかったために行うという大変重大な変更ではないかということが指摘をされていますが、どうお考えでしょうか。また、近隣住民の合意や用地買収の状況についても伺います。

そして、３号議案ですが、公園と自転車駐輪場の移動で形態が変えられるというもので、駅近くの利便性を考えた公園になるかと思いますが、位置づけはどのようになっているのか、また、Ⅰ街区、Ａ棟のほうを行ってもまだ当面Ｂ棟のほうは行わないわけですから、公園の場所も含めて、道路を挟んで暫定的に活用するということはどのようにお考えか伺って終わります。

【榛澤会長】　今の中村委員のご質問に対しまして、事務局よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、事業関係につきましては、西口の再開発の事務所からご説明を

いたします。

その中で、都市計画としてどうなのかということをちょっと申し上げなきゃいけないかなというのは、宅盤の変更について、私、かなり説明をさせていただいたわけなんですけれども、これにつきましては、なぜ変更せざる得なかったのか。要するに当初のもの、一体整備という形のものがそのとおりにいかなかったのかということについてでございますが、これは都市計画としては、今でも一体整備をして周辺の宅盤を下げたほうが整備としてはいいものかなと思っています。ただし、それにこだわっていては、この事業を進めると、西口もう20年もかかっております。少なくてもこれをこのまま放置しておいていいのかということに立った場合、そのときには、これを都市計画変更しても事業を進めるべきではないかという、そういう観点に立って、基盤であるところの道路を抜いて、まず西口のアクセスを向上させるというところに主眼を置いて、今回一体整備をあきらめたと言えばあきらめたんですが、周辺の市街地整備、側道利用ができる形にしてありますので、今後もそういうような、まだ準備組合等を解散してはおりませんので、そういうような形で誘導できればなというようなところはまだ考えております。ただ、今までの投じた事業への費用、そういったもの、それから市民の皆さんへ、この事業費を還元することを考えた場合に、都市計画を変更して、そのような事業をちゃんと進めるということが重要かなというふうに考えて、今回、都市計画変更をさせていただいたということについては、ぜひご理解をいただきたいと思います。

それでは、事業関係につきましては西口再開発事務所、それから公園関係につきましては緑政課長のほうから説明をさせていただきます。

【西口再開発事務所長】　西口再開発事務所でございます。

まず最初に、各年度ごとの事業費の推移でございます。

平成２年に事業計画の決定をいたしております。そのときは500億円の総事業費を予定しておりました。

その後、平成７年にも変更しておりまして、事業費は950億円でございます。このときは、この地区の権利者数、土地所有者、借家人、それから借地人、含めまして157人ほどいるんですが、転出される方が非常に多くなってきたということで、事業費を増加するというようなことで950億円となりました。

次に、平成15年には、工事費の単価等の見直しによって811億円という形の低減した総事業費を設定して事業計画の変更となってございます。

次に、平成19年度に事業額費の変更を行っております。このときに、Ａ棟につきまして、

特定建築者制度を活用するということで考えております。Ａ１とＡ２棟につきましては、特定建築者によるということで、その分の建築費が特定建築者の工事ということになりますので、その部分の事業費を除外するということで717億円の事業費を充てて事業計画の変更をしたというところになります。

次が、用地買収費がどれだけかかってきたかということと、それのマイナスというようなことがございましたけれども、平成19年度までに用地買収を進めてございまして、約１万平方メートルの用地買収を進めてございます。今まで用地買収した金額が約370億円となります。その買収価格を平成19年度の価格で評価しますと48億円程度の評価額になるということでございます。

次に、事業の収支の見通しでございますが、事業計画で行きますと、Ａ棟の土地が保留床分、それからＢ棟の土地と建物が保留床ということで考えてございまして、その保留床を核として137億円を計上しています。収入としては、そういうものを考えているところでございます。

Ｂ棟につきましては、財源というようなことでございますが、Ｂ棟につきましては、Ａ棟の整備をまず先にするということ。それから、それにあわせまして、駅前広場と道路整備を進めていくということで考えてございまして、その状況を見きわめながらＢ棟の建設時期というものは今後検討していきたいというふうに思ってございます。

次に、特定建築者制度の活用について、公共性が保てるのかというようなことでございますが、特定建築者を募集する、公募をするということでございまして、それから公募に当たりましては、この都市計画の内容にマッチしているか、それから都市計画の内容にあわせて、事業計画の変更を予定していますので、その事業計画にあっているか。それから、その後の管理処分計画、この管理処分計画に適しておりますけれども、管理処分計画に沿った内容なのかというようなことを十分審査していくということで考えてございますので、十分公共性は保たれるものだというふうに考えているところでございます。

それから、特建者に対して土地の売却価格は幾らかということでございますけれども、土地の売却につきましては鑑定評価をとるということで考えてございまして、特建者の公募をするときにその価格を設定するか、というようなことを今検討している段階でございまして、その鑑定をとるということで考えていますので、現在は価格についてはちょっとこの中に出てないという状況でございます。

【緑政課長】　次に公園の関係なんですけれども、まず位置づけはということだったと思うんですけれども、今回、道路の変更とかその他の関係で形状は変わりますけれども、周辺の道路

形態もよくなることですので、公園としての皆さんの使い勝手はよくなるというふうに考えております。

次に、公園の利用の形態なんですけれども、まだこの再開発のほかにも裏のほうに低層の住宅とかございますので、その人たちの意見を聞きながら、公園の形態とか、そういうものを相談して進めていきたいと考えております。

以上です。

【西口再開発事務所長】　すみません、ちょっと漏れておりました。

道路の沿道についての周辺の合意はとれているのかというようなことでございますけれども、京成線の山側のところ両サイドは再開発をやろうということで、準備組合もできておりまして、毎年１回程度ですけれども、勉強会を進めているということで、その中で、この再開発事業の変更についても十分説明をしてきております。２つの準備組合につきましても、その内容については、十分ご理解をいただきまして同意を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。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　市民の大切な税金がバブル期の時期に買って、今の簿価等を時価で考えれば、落差が出るということがあったとしても、今の差し引きで考えても325億円損失したということで、Ａ棟、Ｂ棟をつくっても、地価が下がって、今後入居の見通しは本当に保てるのかどうか、特定建築者制度で設定されて一企業が行うといっても、やはり公共が行う事業に市民の税金を一部の企業に委ねて、そして大手のオフィスを都心部から引っ張ってきてやるというのが、本当に千葉市にとって果たしてそれがよかれという中身につながっていくのか、これだけの金額の損失も含めた説明責任のあり方とか、具体的に余り市民に知らされてないまま過ごしているんじゃないかなというふうに思うんですけれども、市民の賛同は決して得られないのではないかというふうに思います。

現在、どこでも、再開発が行き詰まっていて、きぼーるにしたって、床をじゃあだれが買うのかという話で、結局どこも手が挙がらず、８割が公共が入っているという状況ですから、市民の貴重な税金を使って、より透明な、公正に行われることが本来必要だというふうに思います。ほかのある自治体では、再開発をするに当たって、市長がかわって、見直しに当たっての市民検討委員会というものを開いて、そしてそこでどう対応するのかを模索しているということで、規模の縮小も含めた市民参加の保障をもっともっとしていかなければ、千葉市がただ絵

にかいて、業者や一定の限られた人の中だけですり合わせて、話をしていくだけでは限界があるんではないかなと、もっといろいろな声を聞いて、情報の提供もした上で、合意を得られる形になるのかならないのか、それをもっともっと検討して意見を吸い上げるような、そういうシステム的なものも必要ではないかなというふうに思うんですけれどもいかがでしょうか。

先ほど、特定建築者制度について、公募や選定のあり方に透明性が本当に担保できるのでしょうかというようなことも聞いたかなというふうに思うんですが、具体的にどうなのか伺えればというふうに思います。

２号議案の道路の問題は、今の現状の住民の方にとっては大きな被害になるわけではなく、かわらずにいられるという点では、本来、かえちゃったほうがいいわけです。ただ、その前の段階でしますという方向でかなり強く説明をしてきた背景があって、なぜそれでするのかということに納得できないのに今になってこういう経過になったということが説明責任のあり方も含めて見直しをせざるを得ないところにまで事業が追い込まれてきたのかなということを感じていたので、今回言わせていただきました。

そして、公園の問題についてなんですけれども、計画時より地価が下がって、本当にこれから千葉駅の周辺にテナントに入る、手を挙げてやりたいというところがあるのかどうか、見通しが本当に厳しいというのであれば、Ｂ棟が今後できなくなるということが、先に行ってよく話をしていく中で、場所は駅前の広場で、本当に立地条件はいいわけですから、もっと柔軟な対応をするように市民の声を聞いて対応することを求めて終わります。

【榛澤会長】　今のは、意見と要望でよろしいですか。

何か質問は大体お答えいただいたと思うんですが、よろしいですね。

【中村委員】　公平の問題についてお願いします。

【榛澤会長】　では、補足どうぞよろしくお願いします。

【西口再開発事務所長】　それでは、公平性を保てるかというようなことでして、再度説明させていただきます。

特定建築者を公募するに当たりましては、先ほども言ったようなものが守られているかということ等を含めまして、外部の方の選定委員会というものを設置しようというふうに考えております。外部の委員の方は不動産鑑定士だとか、税理士の方、それから学識経験者の方、それから再開発の専門の方などを委員として選定をさせていただきまして、その中で、特定建築者の業者がどうかというようなことをまず審査をしていきたいというふうに考えております。

それから、この検討委員会につきましては、情報公開というようなことの原則に基づきまし

て、公開の会議というふうには考えてございます。

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、３回目ですから要望にしていただきたいと思います。

【中村委員】　この間、ゴルフ場の選定委員会の外部委員、内部委員の話が出たときに、やはり委員がどのぐらいより公平に判断できるかということが議会の中ではかなり議論になったわけです。やはり、内部の委員も、もちろん外部の委員が入っていたほうがいいに決まっていて、それが例えば半々で、実際により公平に公正にきちんと対応できているということが担保できていればいいんですけれども、内部委員のほうが多くて、外部委員が少なくて、行政の思うままに、例えばこのあたりでという話に――例えばですよ、ならないとも限らないんではないかという疑念をゴルフ場の関連で持ってしまったわけです、議員は。ですから、そういうことを考えれば、やはり今回のこういう外部の委員も、より公平、公正なところで対応できるような人選なり、人数の配分なりということまできちんと行われるようになるのかなということが疑問だったので、もし、人数的な割合も半々になりますよということが今からおわかりでしたら、それだけお示しいただければのところだけ言って終わります。

【榛澤会長】　では、事務局よろしく。

【西口再開発事務所長】　選定委員会につきましては、外部委員の方が全員、全部を外部委員の方でと考えてございます。市の職員はその委員には入らないということで考えてございます。

【榛澤会長】　この特定建築者制度でやられたというのは、この辺の近辺ですと市川駅前がやっていて、あれは成功したほうでございますので、そんなものもあるということだけ頭に入れておいていただきたいと思います。

ほかにございますでしょうか。

はいどうぞ。湯浅委員どうぞ。

【湯浅委員】　それでは何点かお尋ねをさせていただきます。

おおむね、先ほどの中村委員がおっしゃっていた、例えば地代のこと、地価と簿価のこの差をどのように、これは市民の損失になっているわけですから、それをどのように考えていくのかということや、特定建築者制度、今、会長の方からは成功の例もあるというふうなお話しもございましたけれども、そういった非常に千葉市が投資したものを特定建築者制度を入れて施行していくということの問題性というのをどのように説明していくかということは、中村委員

とほぼ同じような考えを持っております。

それはおきまして、ちょっと別の方向からお伺いさせていただきますけれども、先ほどの、今回のご説明で一体整備であるものから、今度、段階的整備に行っていくということの変更ということなんですけれども、段階的整備の具体的なスケジュール、要するにＡ棟側を建て、Ｂ棟側を建てるという、そういったスケジュール的なものはどんなふうに考えておられるのか。

と言いますのも、全体計画はあくまでも資金計画としては一体で今でも考えておられるわけです。先ほどの保留床の処分に関しても137億円という数値が出ておりましたけれども、ほとんどがＢ棟の部分の保留床の処分ということになっていまして、それがこの計画の中に入っていて、それで、この計画は成り立っているということになります。ですから、Ａ棟を建てて、きちんとＢ棟を建てきれるということの中でのこれは計画だと思うんですけれども、今の社会的な状況の中で、マンションもだぶついている、オフィスもだぶついているという中で、Ｂ棟を建てるということが本当に可能かどうか、ということが担保されていない中で、Ａ棟のみを先に建てますよと言われて、その後がどうなるのかなというのがちょっと心配なものですから、今のようなご質問をさせていただきました。

ですから、具体的なスケジュールと、Ｂ棟を建てて、その保留床を処分するという担保をどのように考えておられるのか、そのあたりをご説明いただけたらと思います。

今、これもかなり大きな再開発事業のビルというふうな計画になっています。これに関連しましては、今まで本当にいろいろなところで再開発を行われてきていて、大きな容積を出していくということを、それが今まで当たり前のように行われてきていたんですけれども、それに対して、その再開発のあり方を考え直していくほうがいいんじゃないかということで、大きな容積を積まないで、低層であり、低容積であっても成り立つような事業計画というのも考えられています。その低層、低容積を成り立たせるためだけに資金を投入していくということと、それとこういうふうな形で大きなものを建てて、それの処分でペイをしていくというふうな考え方も２つあるかと思うんですけれども、そういった低層で、要するに資金をそれだけしか出さないというふうな形なんですけれども、それとの公費の負担とかというのは、そういうことを、検討を今までされてきたことがあったんでしょうか。私は、そういったことも、今後検討していくべきではないかというふうに考えているんですけれども、そのあたりどのように考えてこられたのかお聞かせいただきたいと思います。

とりあえず以上です。

すみません。それともう一つ、道路に関してなんですけれども、こちらのほうは宅盤を切り

下げない形でやるということで、それはそこの地域の準備組合との話もついているということなんですけれども、こちらの準備組合さんのほうは、今後、そこの再開発というのが準備組合として、どういうふうなことをやろうというふうなお考えが中であるのかどうか、そのあたりをちょっとお聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【榛澤会長】　３点について、よろしくお願いします。

【西口再開発事務所長】　西口事務所でございます。

まず１番目スケジュールについてでございます。

Ａ棟につきましては、特建者を公募するということでも、既に出ていますけれども、今年度、特建者の公募をして、今年度内には決定したいというふうに考えてございます。今年度決定しますと、特建者が平成21年度に設計なり、建築の確認とかというそういう手続を行って、平成21年度の後半ごろになると思うんですけれども着工というふうに考えてございます。平成23年度までには、Ａ棟を完成させていきたいというふうに思っております。それにあわせまして、下に書いています、道路や広場についても、平成22年、平成23年で整備をして、平成23年度までにはＡ棟の建築と、それから広場、道路の完成という予定で考えています。

Ｂ棟につきましては、それ以降の着工ということで考えてございます。平成23年度までにはＡ棟と道路、広場ができるということを考えてございますので、この後にＢ棟の整備をいつごろやるかということも含めても検討していきたいと思っております。このスケジュールにつきましては、平成25年度までが、再開発事業の事業計画の目標年度になっていますので、そういう形で整備はというふうにしておりますけれども、改めてそういう検討もしていかなきゃいけないというふうに思ってございます。

低容積ということのお話しがございましたけれども、事業費の低減ということから考えますと、この特定建築者制度を活用するということで、Ａ棟の建築につきまして、特定建築者の施工ということになりますので、その分が施行者の負担から減るというようなことで、事業費の低減という事にはなっているのかなというふうに考えてございます。低容積についての検討ということは今まではしていない状況でございます。

それから、Ａ棟の処分ができるのかというようなことでございますけれども、Ａ棟も３つございまして、真ん中の棟が権利者の方が残る希望の方につきましてはＡ棟に入っていただくということでございます。借家人もございますので、借家人の方はほぼ皆さんお店をやっていらっしゃる方でございまして、低層に入っていただくということで、Ａ３の真ん中の棟について

は全部床が埋まるという状況でございます。Ａ１棟には特定建築者制度を活用するということで、特定建築者が当然提案していただく方がその床を全部埋まるということを前提で提案していただくということで考えてございますので、すべて埋まるということで今は考えているところでございます。

それから、先ほどの準備組合の状況でございますけれども、どんなことを考えているかというようなことにつきましては、長い間いろいろ検討していったという時間的なものはございます。いろいろなことは考えて、住宅にするのとか、業務にするのとか、いろいろなことがございますけれども、直近の状況から見ますと、やはり西口の再開発事業の状況を見きわめながら、また検討していこうというようなことで、今は、隣の再開発の状況を見きわめていこうということで考えてございます。その中で、道路とか広場等ができてくるとかなり状況も変わってくるんだろうということで、そのときにまたどういうものがいいのかというようなことを皆さんとともに我々も一緒になって考えていこうというふうに考えているところです。

【榛澤会長】　以上でよろしいでしょうか。

【湯浅委員】　Ｂ棟の管理についてお願いします。

【西口再開発事務所長】　Ｂ棟につきましては、先ほども何度もお話させてもらっていますけれども、Ａ棟の整備と、それから道路と広場の整備の状況を見きわめながら検討していくということを考えておりますけれども、その処分の状況につきましても、Ａ棟と同じような形の特定建築者というのも検討の１つではないのかなというふうに考えております。これもこれからいろいろ検討していこうというところでございます。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

湯浅委員どうぞ。

【湯浅委員】　どうもありがとうございました。

道路のほうなんですけれども、本当に、今の状況というのは最悪だというふうに考えていますので、何とかあれが早くつながって、税金がきちんと市民に還元される形をとっていただきたいというふうに思っております。

ただ西口、上がったところの西口の再開発なんですけれども、それに関しては、本当にこのままで進んでいっていいんだろうかということを本当に危惧しています。と言いますのも、今回これは第六地区のほうは第一種でしたけれども、それでもやはりその中、さっきもお話しありましたけれども80％が公共が買い支えたということで、ようやく成り立った再開発事業だったんではないでしょうか。それに千葉市が投入したのが430億円、今それがどれだけ市民の

人たちを苦しめているのかなというふうに思いますと、同じことを絶対してはいけないというふうに思っています。だからきちんと本当に売れるのかということが確保されないとゴーは出せないですし、それから、無理してそんなふうに大きな容積をつくってペイをさせなければいけない、そうではない形も私はあるのではないかなというふうに考えてます。実は同じ状況ではありませんけれども、当初の再開発計画10階建てぐらいだったものを５階にするとか、あるいは公共のオープン施設として低度利用という形で置いておくとか、それでも事業がペイしているというふうな事例も全国では出てきておりますので、そういったことをやはりきちんと検討していただきたかったなというふうに思っております。今からでも遅くはないのかなというふうには思いますけれども、Ｂ棟に関しては凍結ということもありましたけれども、そういうふうな市民の皆さんともう一度広く考え直して、本当にこれが市民にとって大きな、これ以上の損害を出さないというものであるということがわからない限りなかなか厳しいんじゃないかなというふうには考えておりますが、そのあたりもう一度ご見解を伺って終わりにしたいと思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかに何かつけ加えることありますか。

【西口再開発事務所長】　Ｂ棟につきましては、非常に厳しい状況ではあるんでしょうけれども、道路ができて、広場ができて、Ａ棟ができてくると、駅前という非常に立地条件がいいわけでございまして、この条件というのは、やっぱり非常に使っていく必要があるんだろうと思いますし、都心部の活性化という意味でもやはりＢ棟についても、整備ということは非常に頑張っていかなきゃいけないというふうに思っています。その中で、いろいろ事業費に低減というようなことも、工夫は当然しなきゃいけないということがあると思いますので、先ほども言いましたように、特定建築者というのも１つの検討の方法ではないのかなというふうに思っているところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　委員の先生方のいろいろな要望とか意見というのを今後生かしていくということでございますので、よろしいでしょうか。

松坂委員どうぞ。

【松坂委員】　今までちょっと議論を聞いていて、私はちょっと逆の立場なんですけれども、やっぱり再開発というのは土地を生き返らせていくという考えでやっていかなくちゃいけない。森ビルの六本木ヒルズとか、ああいうところはやっぱり民間の活力を利用してかなり再開発を

進めてきたということです。きぼーるの再開発とは、ここはちょっと駅が近いということで、私は違うんじゃないかなと思っていまして、やっぱり再開発で、その地域のポテンシャルを高めていかなければいけないということが一番大切なんじゃないのかなと思っています。だから、逆に言えば、私は規模が小さいのかなと思っています。ＪＲも含めた大型の開発が本当はもっと必要だったんじゃないのかなというふうに思っています。

もう１点は、さっきちょっと事務所がかなり多かったようなんですが、やっぱりここら辺はもうちょっと考えて、店舗等々をふやして、魅力ある店舗に入っていただいて、再開発の仕方をもう一回考えていくということは必要なのかなと思っています。

意見というよりは、これからの再開発に対する考え方を今のような考えでやっていただけたらなと思いますので、一応ご意見があれば伺いたいなと。事務局の味方をするわけじゃないんですけれども、やっぱり再開発をしていく以上は、その地域というか、その建物自体の開発自体のポテンシャルを高めるということが一番大切だと思うので、そこら辺を大いに観点を置いて考えていただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　考えということで、要望でよろしいですよね。

何か事務局のほうで、それに対してご意見ございますか。

【西口再開発事務所長】　商業施設の多いほうがいいんじゃないかというところにつきましては、Ａ棟につきましては、もうほぼこの形になってくるだろうと思っておりまして、Ｂ棟につきましては、そういう可能性というのも検討はあるんだろうと思います。で、周辺、千葉駅の改良というものも出てくると思いますので、そういうところも含めて連携ができたような再開発事業というものは十分考えていく必要があるというふうには思っております。

【松坂委員】　どうもありがとうございました。

【榛澤会長】　「千葉市の都市計画」というのを皆さん方に配られていると思うんですが、この上の写真の分が、これが2001年ですか、現在の姿があって、ちょうど向かって右側の下のところが西口になってちょっと寂しい感じがするんですね。今、松坂先生がおっしゃったように、市川にしろ、船橋にしろ、津田沼にしろ、駅前には高いビルが建っているわけです。千葉だけこんな格好ですと、ちょっとやはり県都としてのポテンシャルを高めることが必要と私も感じております。

ほかの意見ございますでしょうか。

石井委員どうぞ。

【石井委員】　道路のことなんですけれども、上下で２車線ですよね。これで足りると見ているのかどうか、足りるということなんでしょうけれども、どういう想定でやったか、その辺のことをお聞きしたいと思います。将来的な台数等をどういうふうに思っていらっしゃるのか。

【榛澤会長】　はいどうぞ。

【西口再開発事務所長】　交通量につきましては、将来予測で7,600台程度来るだろうというようなことを考えてございまして、２車線で十分足りるだろうというふうな想定をしております。

【石井委員】　これは将来的には２車線で7,600台だと。これは今の千葉みなとの方面の人口とか、そういうことを想定した台数であるということですか。あれば、10年後、20年後の台数ということでよろしいかと思います。

【西口再開発事務所長】　20年後でございます。今言った平成42年ということを将来予測をして7,600台という数字を出してございます。

【榛澤会長】　いかがでしょうか。ここでこの議題につきましては、閉めさせていただいて決をとらせてもらってよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では異議がないようでございますので、これから採決をさせていただきたいと思います。

議案の順番にしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

第１号議案　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について（千葉駅西口地区）、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】　賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第２号議案　千葉都市計画道路の変更について（千葉港黒砂台線）、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】　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。

次に、第３号議案　千葉都市計画公園の変更について（新千葉公園）、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】　賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について、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】　賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

それでは、ここで事務局が一部入れかわりますので、５分ほど休憩させていただきたいと思います。再開は３時半ということでさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

午後　３時２５分休憩

午後　３時３０分再開

【榛澤会長】　それでは、再開いたします。

第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（長作特別緑地保全地区）、事務局よりご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、引き続きまして、第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（長作特別緑地保全地区）ご説明いたします。

特別緑地保全地区は、地域地区の１つで、都市緑地法に基づき、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため、風致または風景がすぐれている緑地などの保全を目的としているもので、本市としても、市内に残されている貴重な樹林等を永続的に保全できることから、地権者の協力を仰ぎながら、積極的に、その指定に努めているところでございます。

今回、決定いたします長作特別緑地保全地区は、古くから長作市民の森として地域住民に親しまれている樹林地で、今回、地権者のご理解が得られたことから、市街地の縁辺部に残る樹林地を特別緑地保全地区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、まず、当該地区の位置でございます。

議案書、第５号議案２ページをお開きください。

位置図でございます。前方のスクリーンに同様の図を映しております。

図は、上が北、中央を横に主要地方道長沼船橋線、中央左手を縦に主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、右側に主要地方道穴川天戸線が通っております。

当該地区は、中央を走っております長沼船橋線の北側、赤く塗りつぶしてある区域でございます。

次に、決定の内容でございます。

議案書の１ページをお開きください。

千葉都市計画特別緑地保全地区の決定、千葉市決定。

都市計画長作特別緑地保全地区を次のように決定する。

表の中でございます。

名称、長作特別緑地保全地区。

面積、約4.6ヘクタール。

表の下、理由でございます。

市街地に隣接する貴重な樹林地を保全するとともに、住民の健全な生活環境を維持するため、本案のとおり決定するものです、でございます。

それでは、具体的な決定の内容について説明させていただきます。

議案書の３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も同じものを映しております。

図は、上が北、下が長作台の団地になります。右上に作新小学校があり、この北東側に花見川団地等の住宅地が広がっております。

長作特別緑地保全地区は、図の中央、緑色の線で囲んでいる区域でございます。

面積は、約4.6ヘクタールでございます。

今回は、花見川区の北部の市街化が進行する地域において失われつつある良好な樹林地を地権者の協力により保全することが可能となったため、都市計画に位置づけ、現在ある環境を永続的に確保するものでございます。

以上で、第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定（長作特別緑地保全地区）の説明を終わらせていただきます。

なお、平成20年７月１日から15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。

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。

今のご説明に対しまして、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　今回、市民の森として活用されているものを、特別緑地保全地区として指定をして行うというものですが、市がもしこれを買い取る場合には、金額的にはどのぐらいものなのか伺います。

また、今後の緑地保全地区の見通しと、市全体における割合の推移というのは、どうお考え

なのか、またその緑地の保全のあり方について、地球温暖化の観点からも緑地をより確保しようという施策はどうなっているのかを伺います。

そして、例えば、保存樹林というのは、この緑地制度比較表からいっても約261.1ヘクタールということで大変広くなっているわけですが、今後の対策をどうお考えか伺います。

以上です。

【榛澤会長】　今のご質問に対しまして、事務局よろしくお願いいたします。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木と申します。私のほうからお答えさせていただきます。

まず、市が買い取る場合ということなんですけれども、まだ不動産鑑定を具体的にとっていませんけれども、おおむね聞いている中では、平方メートル当たり7,000円ぐらいというふうに聞いております。

それから、今後の樹林の見通しですか、ということなんですけれども、この長作につきましてはこういう形で、今回相続も発生して、なくなる可能性が出てきたということで都市計画決定をして、用地買収をするという方法をとっております。

次に、保全のあり方ということなんですけれども、表にもつけてありますように、ちょうど今出していただきましたこの表なんですけれども、千葉市の樹林の施策といたしましては、右側のほうに保存樹林というのがあります。それから市民の森、市民緑地、特別緑地保全地区という形で進んでいくんですけれども、委員のほうからお話しがありましたように、保存樹林という制度が千葉市内、調整区域と、それから市街化の縁辺部のところにかなりの面積、260ヘクタールぐらい確保しております。

この制度は、千葉市の条例に基づく制度でありまして、昭和46年につくった千葉市の条例に基づいております。当時、かなり樹林を保全しようということで、市民の方にとっても気楽にかけられる制度、そのかわり解除も簡単にできちゃうという制度だったんです。そのために、この制度が一時的には310ヘクタールぐらいの大きな面積をかけたときもあるんですけれども、徐々に減ってきて、現在は260ヘクタールという数字になっております。

この保存樹林は、中に市民が入ることができません。緑を確保するという制度です。それがステップしていくのが市民の森という制度がありまして、これは森の中に市民が入って緑を一緒に楽しもうという制度です。

その次に市民緑地というのがあるんですけれども、これは最近できた制度でして、管理する人たち、そこに一般の人たちがこの樹林は私たちも一緒に使いたいから管理したいよということになったときに、管理する人たちと行政と一緒に働いて森を確保していこうと、そういう制

度です。

それから、特別緑地保全地区というのは、法に基づくものなんですけれども、大きく違うのは、買い取りということができます。相続が発生して樹林がなくなってしまいそうな場合に、それを確保するために市のほうに買い取ってくださいということができます。ですから、今回は長作につきましても、この保全ということで買い取るという形を進めていきますので、永久的なものになると、そういう形になっています。

ちょっと何問か一緒に保存樹林の話しなんかもしちゃったんですけれども、よろしいですか。

大きく樹林の今後の対策ということもお話しあったんですけれども、確かに先ほど保存樹林のほうでもお話ししましたように、面積が減ってきているというのは現実なんです。ですから、所有者に任せるだけではなくて、やはり、管理する人たちと一体となって守っていこうというのが千葉市の方針です。周辺の人たちと力を合わせながら、今後とも緑については残していきたいという方向で考えております。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員どうぞ。

【中村委員】　保存樹林がこれだけあることに対しての今後の働きかけ方とか、やっぱり緑地をどれだけ確保するか、千葉市も本当に宅地開発が進んでしまって、緑も相当失ってきているというのがこの間の経過だったなというふうに思いますので、やはり、地権者の意向が最大限尊重されなければならないとはいえ、より緑地を確保していかれるような取り組みというか、かかわり方というか、アプローチの仕方を、ご本人からの指示待ち、相談を受けるというだけの体制ではなく、政策的に全体の、今ある緑をどう活用してどう対応していくのかというところが求められているかなというふうに思いますので、そういう取り組みを抜本的にしていただければというふうに思っております。そういうふうに何か施策として今後やられるのかどうかを伺えればと思いますが。

以上です。

【榛澤会長】　今の件については、何か補足ありますか。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木です。

今の施策はどんなものかということなんですけれども、市のほうでは、今、街山づくりとか、そういう形の樹林の周辺の自治会の人たちと一緒に樹林をどのように守っていこうということで今いろいろなところで進め出しています。現実的に、市民緑地というご説明しましたけれども、住民が一緒に働いて樹林を守ろうという制度が、この２年間ぐらいのあたりに小倉町で１

つ、それからおゆみ野の駅前で１つ、２つでき上がっています。さらに今、松ヶ丘のほうでも進めようとしているところです。

以上です。

【榛澤会長】　何か中村委員、つけ加えることございますか。

【中村委員】　具体的な場所をそれぞれ手立てとして図られてやるということが大事だとは思うんですけれども、市全体としての政策として、どこまで実態を把握をして調査をされて、その上で地権者の意向とかいうのも、例えば手のひらに乗せて、それで対応されているということなのかなと、そこまできちんともう既に把握をして順次やっていっていますよということなのかどうか、そのあたりの進捗状況というか、現状についてをもう少しお示しいただければということで私は聞いたので、できればそのあたりはどうなのかという、率直なところだけをお聞かせいただければ結構です。

【榛澤会長】　どうぞよろしくお願いします。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木です。

確かに、細かい数字までということになりますと、非常に難しいところがあるんですけれども、現実には減っているというのが現状です。千葉市も残したいなという意向は持っていますけれども、保存樹林の所有者にとっても高齢化したり、それから宅地開発の波が押し寄せたりとか、非常に保存というのが難しい状態になってきています。ですから、その中で、どういう施策が千葉市のほうでとれるか、今、１つの政策としては先ほど説明しまた市民緑地とかということで、周辺の人たちが一緒に、所有者ができないところを補ってあげるとか、そういうことを頑張っていこうと、そのような施策を今進めているところです。

【公園緑地部長】　公園緑地部長の藤平でございます。

数値ということなんでご説明しますと、緑と水辺の基本計画がございまして、その中で、都市計画区域に対する緑地の割合というのを目標量として定めております。これは、長期的な目標で、平成37年が目標なんですが、それが都市計画区域に対する割合ですから市域ですね。31％を確保しようと、という目標を定めております。数値としては8,310ヘクタール、それで、その進捗でございますけれども、約20％ぐらいしか、いろいろ画面でお示しの制度ですとか、公園緑地ですとか、そういうのを含めて、それとあと次に議論あります生産緑地だとか、もろもろある程度の法律に担保しただとか、あるいは担保力はまだないけれども、一応地主さんが協力的に保存樹林だとか、そういうのをすべて集めても20％弱です。ですから、ご指摘のとおり、まだまだいろいろな法制度を活用し、地主さんの協力を得るとか。それと、当面は管理、

要するに里山が一緒なんですけれども、それが荒れていますから、その辺の管理もあわせまして目標に向かって努力していきたいと思っております。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

湯浅委員何かございますか。

【湯浅委員】　話は随分大きな話になっているんですけれども、ちょっとこの案件について、数点確認をさせていただきます。

この指定区域、今回4.6ヘクタールということですけれども、そのうち長作市民の森が3.7ヘクタールあったということですから、それ以外のところって、今までは保存樹林という形だけの網がかかっていたということなんでしょうか。ちょっとその点の確認と、それから、市民の森自体も、市が地主さんの協力を得て、契約をして、そして維持管理をなさっているということなんですけれども、5ほど市民の森ってあるかと思うんですけれども、清掃団体とか、そういった地域の方がかかわっていらっしゃると思います。ここも幾つかの団体がかかわっているというふうに聞いているんですけれども、今回、特別緑地保全地区というふうになりますと、そういった管理は土地所有者というふうに書いてあるんですけれども、そういった今もかかわってくださっている市民団体の方たちとのかかわりというのは、今後も続いていくんだろうと思うんですけれども、そのあたり、法的なものとしてどんなふうになっているのか。市民緑地であると市民団体に対して一定の何か年間幾ばくかの活動費のようなものが出されているようなんですけれども、この特別緑地保全地区の場合ですと、市民団体、そういったこともないわけですから、ただ、今まで清掃とかしてくださっていた方ずっと、今もかなりいろいろなことをやってくださっていますので、ずっとかかわっていってほしいなと思うんですけれども、そのあたりはどうなっていくのかなというふうなことをご説明いただけたらと思います。

とりあえず、その点をお願いします。

【榛澤会長】　どうぞよろしくお願いします。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木です。

まず、今回指定するところ市民の森以外のところというのは保存樹林でした。それから協力に入っている団体につきましては、同じような形で働いていただく予定でございます。

それから、先ほど金額、今市民の森での報償金という形で出されているという、市民緑地で出されていることなんですけれども、大規模の場合で1.5ヘクタール以上の森については、年間15万円を払っています。それから、中規模で1.5ヘクタール未満については年間10万円とい

うお金を払うような形で考えています。

以上です。

【榛澤会長】　湯浅委員どうぞ。

【湯浅委員】　どうもありがとうございました。

保存樹林、先ほどから問題になっておりますけれども、保存樹林のままというのは本当に解除も簡単なので、この育成がとっても心配されて、今回一部保存樹林であったところも突然というのか、すごくレベルの高い形になるということで、これは歓迎すべきことだなというふうに思っているんですけれども、本当に市民の森に関しては、千葉市独自の制度として，国の制度に先駆けて守ってこられた、まだまた足りないけれども、守ってこられたということは、非常に評価をしたいとは思うんですけれども、保存樹林のまま、これが大部分を占めていて、先ほどからお話しありますけれども、市民の森であるとか市民緑地、今回の特別緑地保全地区もそうですけれども、市民の方がその中に入るということになっていますので、ここが何であるかということが地域の方にもかなり周知されているかなというふうに思うんですけれども、保存樹林に関しては、本当にこういう保存樹林ですという看板は立っているんですが、なかなか地域の方もご存じないことも多いようなところがあって、いつのまにかなくなってしまったというふうな、そういったことが本当にふえてきていますので、それを何か保存樹林に関しても少しレベル、レベルと言ったら何なんですけれども、何かの網をかけていくというふうなことを考えていただきたいなと思うんですけれども、今は千葉市は書いてあるような緑地制度でやっていくということなんですけれども、保存樹林に関してもう少し積極的な取り組みとかというのは考えられないのかなと思うんですが、そのあたり、ちょっと先ほどとダブってしまうかもしれませんけれども、もしお考えがありましたらお聞かせください。

【緑政課長】　緑政課長の鈴木です。

保存樹林のＰＲというか、確かに足りないところというか、荒れているところはすごく荒れているという現状がありますので、毎年年末ぐらいに奨励金というのを払っているんで、その支払いを進めるときにアンケートもとっているんです。所有者の方にどういう状況で使われているとか、この森の守り方についてとか、いろいろな項目が書いて、聞いてはいるんですけれども、確かにその方たちじゃなくて周辺の人たちの意見とか、そういうのもとらないといけないと思いますので、今後、樹林について、周辺の方も含めて、自治会等を含め意見を聞いて進めていきたいと思っております。

以上です。

【榛澤会長】　湯浅さんよろしいですか。

【湯浅委員】　はい結構でございます。

【榛澤会長】　ほかにございませんでしたら、この案件については、採決をとってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

第５号議案　千葉都市計画特別緑地保全地区の決定について（長作特別緑地保全地区）、賛成の方挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決させていただきます。

続きまして、第６号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局よりご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　千葉都市計画生産緑地地区の変更、千葉市決定についてご説明いたします。

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地の緑地機能を生かし、計画的に保全することにより、公害や災害の防止に役立てるとともに、良好な都市環境を形成しようとする、都市計画上の制度でございます。

それでは、表紙をめくっていただき、議案書の１ページをごらんください。

千葉都市計画　生産緑地地区の変更、千葉市決定。

都市計画生産緑地中、31、長作町第20生産緑地地区ほか17地区を次のように変更する。

変更しようとする生産緑地地区の位置及び区域等につきましては、後ほどご説明いたします。

表の下の理由をごらんください。

今回、変更する理由につきましては３つに分類されます。

１つ目は、主たる従事者の死亡、または病気やけがにより営農が不可能になり、他の農業従事者へのあっせんも不調となるなど、生産緑地としての機能を維持することが困難になった場合の行為制限の解除を規定した生産緑地法第14条に基づく変更でございます。

２つ目は、道路等の公共施設の設置にかかる行為を規定した生産緑地法第８条第１項のただし書きに基づく変更でございます。

３つ目は、生産緑地法第３条第１項第３号の規定による農業の継続が可能な条件を欠くこと

となったことに伴う変更でございます。

２ページをごらんください。

変更の内訳総括表でございます。

表の左側が今回の変更に関する区域でございます。変更地区数は18地区、廃止する面積が約3.21ヘクタールでございます。追加はございませんので、面積の増減は、約3.21ヘクタールの減となります。

続きまして、表の右側が、生産緑地地区全体の内訳表でございます。

変更地区数18地区のうち、全部を廃止するのは９地区でございますので、地区数は508地区から499地区となります。

合計面積は、変更前の約120.25ヘクタールから約117.04ヘクタールとなります。

続きまして、変更しようとする生産緑地地区の位置及び区域等につきましてご説明いたします。

議案書３ページから10ページが位置図、11ページから26ページが計画図となっております。

位置図及び計画図につきましては、スクリーンに議案書と同様の図を映しますので、スクリーンによりご説明させていただきます。

それではスクリーンをごらんください。

初めに、番号31長作町第20生産緑地地区でございます。

スクリーン左、主要地方道長沼船橋線の南側、また主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線の東側、現在示している地区でございます。

区域でございますが、議案書11ページの計画図と同様の図をスクリーンに映しますのでごらんください。

計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されでいる生産緑地地区のうち、黄色で着色されております箇所、約0.44ヘクタールを廃止します。

なお、計画図の左下に、廃止理由等を記載していますのであわせてごらんください。

廃止理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号51作新台八丁目第２生産緑地地区でございます。

スクリーン中央、主要地方道長沼船橋線の北側、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、議案書12ページの計画図をごらんください。

計画図中央、黄色で着色しております箇所、約0.15ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号73千種町第１生産緑地地区でございます。

スクリーン中央左、国道16号線の西側、主要地方道長沼船橋線の北側、現在示している位置でございます。

区域でございますが、13ページの計画図をごらんください。

計画図中央、黄色で着色されております箇所、約0.05ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号91の犢橋町第５生産緑地地区から番号99のさつきケ丘二丁目第４生産緑地地区までの５地区につきましては、土地所有者である主たる従事者が同一であり、また、それぞれの地区も比較的まとまった位置にあるため、一括してご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

中央に主要地方道長沼船橋線がありまして、それの南側でございます。

番号91犢橋町第５生産緑地地区、番号93さつきが丘一丁目第1生産緑地地区、番号97さつきが丘二丁目第２生産緑地地区、番号98さつきが丘二丁目第３生産緑地地区、番号99さつきが丘二丁目第４生産緑地地区の５地区で、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、議案書14ページから16ページの計画図に示しております。

議案書14ページをごらんください。

計画図中央、黄色で着色しております箇所約0.46ヘクタールの全部を廃止します。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

続きまして、議案書15ページ、番号93及び番号97の２地区を示してございます。

番号93は、計画図の下、黄色で着色しております箇所約0.15ヘクタール、番号97は、計画図の上、黄色で着色しております箇所約0.15ヘクタール、両方とも全部を廃止いたします。

続きまして、議案書16ページであります。

番号98及び番号99の２地区を示しております。

番号98は、中央上側約0.23ヘクタールの全部、番号99は、その向かい側0.21ヘクタールの全部でございます。

次に、番号102畑町第３生産緑地地区でございます。

スクリーン中央やや上、京葉道路及び主要地方道穴川天戸線に挟まれた、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、議案書17ページの計画図をごらんください。

中央、黄色で着色されております約0.39ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

次に、番号115花園町第４生産緑地地区でございます。

スクリーン中央やや下、総武本線の北側てございます。

区域でございますが、議案書18ページ、計画図中央黄色で着色されております箇所約0.22ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

次に、番号284赤井町第１生産緑地地区でございます。

主要地方道千葉大網線の西側、現在示している箇所でございます。

区域でございますが、議案書19ページ、計画図中央、黄色で着色されております箇所約0.04ヘクタールを廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

次に、番号286花輪町第２生産緑地地区でございます。

京成電鉄千原線の西側でございます。

区域ですが、議案書20ページ、黄色で着色されております箇所約0.14ヘクタールの全部を廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

次に、番号357浜野町第３生産緑地地区でございます。

国道16号及び京葉道路の西側にあります。

区域でございますが、議案書21ページ、中央の黄色で着色されております箇所約0.13ヘクタールの全部廃止でございます。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

次に、番号365宮崎町第１生産緑地地区でございます。

国道16号及び京葉道路の西側に当たります。

区域でございますが、22ページ、議案書の計画図にありますけれども、わかりにくいため、拡大したものでご説明させていただきます。

当該生産緑地の隣接地及び周辺に大規模な開発行為が行われ、生産緑地の一部がブロック塀に囲まれた狭小地となりました。この農業の継続が可能な条件とされている日照・通風の確保が困難な状況となったため、黄色で着色されている箇所、約0.00ヘクタール、平方メートルで表しますと６平方メートルでございますけれども、こちらを廃止いたします。

スクリーンには、現地の状況を撮影したものを今映しております。ちょうど赤い線で囲った

部分が生産緑地地区になるんですけれども、ごらんのように向こう側が宅造された地区でございまして、そういう形になってしまったということで、これについてはやむを得ないという判断をしてございます。

次に、番号384若松町第一生産緑地地区でございます。

スクリーン中央上、総武本線及び主要地方道千葉臼井印西線に挟まれた箇所でございます。

区域でございますが、議案書23ページに計画図がございます。

変更箇所が計画図ではわかりにくいため、変更箇所を拡大してご説明させていただきます。

当該生産緑地の一部を道路とし、道路用地となりまして黄色で着色されております帯状の箇所の約0.01ヘクタール、平方メートルで申しますと135.71平方メートルを廃止いたします。なお、この道路用地は、既に本市に移管帰属されております。

次に、番号400小倉町第1生産緑地地区でございます。

スクリーンをごらんください。

国道51号の南東及び千葉都市モノレール２号線の北側、現在示している箇所になります。

区域でございますが、議案書24ページ、計画図を示してございますが、わかりにくいため、変更箇所を拡大してご説明させていただきます。

当該生産緑地地区の前面道路を拡幅し、道路用地となりました黄色で着色されております帯状の箇所、約0.01ヘクタール、平方メートルで表しますと73.44平方メートルを廃止いたします。

なお、この道路用地は、もう既に本市に移管・帰属されております。

次に、番号461大金沢町第16生産緑地地区でございます。おゆみ野の中、千葉南警察署の西側でございます。

議案書25ページの計画図をごらんください。

計画図中央、黄色で着色されております箇所約0.15ヘクタールの全部を廃止します。

廃止理由は、主たる従事者の病気でございます。

最後に、番号500誉田町一丁目第13生産緑地地区でございます。

ＪＲ外房線及び主要地方道千葉大網線に囲まれた地区でございます。

区域でございますが、26ページの計画図と同様の図を映しました。

計画図中央、黄色で着色されております箇所約0.28ヘクタールの全部を廃止いたします。

廃止理由は、主たる従事者の死亡でございます。

以上で、第６号議案の説明を終わらせていただきます。

なお、本件につきましては、本年７月１日から15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。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の説明に対しまして、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

中村委員どうぞ。

【中村委員】　営農者の病気などによって、９ある地区が現在ないということで、部分的なところも全部というところもありましたけれども、残る499の地区は、現在はどういった実態なのか、土地を耕しているところはどのくらいあって、荒れ果てているのか、さっきみたいに宅地造成みたいになってしまっているようなところなど、どうなっているのか実態の把握をしているのかどうかを伺います。

また、市民農園として需要も高まっていると思いますが、そういった可能性、実態を伺い、また今後の市の対策を伺います。

以上です。

【榛澤会長】　はいどうぞ。

【都市計画課長】　それでは、現在の残った499の生産緑地地区の状況、それから市民農園等の活用状況については、農政課長のほうから。

【農政課長】　農政課今関でございます。

今のご質問でございますけれども、農政課では、毎年約100カ所を現地調査をしておりまして、たまたま作物が端境期的にないときには、草がはえている状況でありますけれども、おおむね適切に管理をされております。また、たまたま雑草が繁茂しているというところにつきましては所有者に改善をしていただくよう指導しております。

なお、本年、２月に現地調査をしたところ３カ所ほど草がはえておりまして、これは今現在指導をいたしております。

それから、市民農園でございますけれども、生産緑地地区では７カ所市民農園として活用いたしております。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

はいどうぞ。

【中村委員】　都市部でこれだけ生産緑地があって、本当に地域にとっては非常に貴重な存在

だなというふうに身近でそういう場所を歩いたりすると非常に感じます。ただ、これも、地権者の権利が、先ほどと同じように最優先とはいえ、やはり可能であれば残せる方向で、もうこれでだめですという、こういう審議会でどんどんどんどん減る一方というよりは、やはり残すためにどうしていったらいいのかという手立てを図っていくことが必要なのかなというふうに思いまして、市民農園として７カ所やられているということですが、今後も、毎年100カ所をやられていくということでは非常に実態としては把握をされているのかとは思いますが、その間にまたどんどんほかにやってない現存の400、500のやってない箇所が１年やった以外のところが、その間にまたいろいろな影響があった場合の相談もせずに、ただそういうしょうがありませんでしたということで減っていくだけだと、何て言うんですか、非常に寂しいというか、今後の、もちろん地権者の権利が優先されるとはいえ、やはり働きかけ方とか、情報提供の仕方とか、市民農園としてやれそうな状況とか、一旦もう宅地にしちゃったらその後は掘り起こしてどうということはまず不可能で、どんどんどんどん減らされていくことを、都市計画審議会で毎年毎年審議をして減っていく状況だけを聞いているというのは非常にむなしい感じがしまして、やはり、それをもっと政策的に活用できる方向で食いとどめられるような何か手立てがあれば、ありがたいなというふうに思うんですけれども、もしそちらの農政課のほうでおありでしたら、お考えをいただければということを伺って終わります。

【榛澤会長】　はいどうぞ。

【農政課長】　今のご質問でございますけれども、新たに生産緑地をふやしていくというのは非常に難しゅうございます。これは農地を適切に管理しなければいけない、面積もおおむね500平方メートル以上お持ちの方がいらっしゃいますので、やはり農機具等も所有しておりませんとなかなか適切な管理というのは困難でございます。

それから、従事者が非常に高齢化をしているということで、新たな後継者も、農業後継者もそうなんですけれども、生産緑地の後継者も非常におりません。そういうことで、何とか維持をするというのは非常に難しい状況でございますけれども、先ほど委員がおっしゃいましたように、市民農園等の活用をこれから啓発を所有者の方にしていきたいというふうに思っております。

以上です。

【榛澤会長】　中村委員よろしいですか。

【中村委員】　そう言葉で言って、じゃ自分も含めてどれだけできるかと、すごい大変なことだというふうに思ってはいます。ただ、以前、農業を本当にやっている方がお話ししていたの

では、市民農園は本当に規模が身近なところで小さいとはいえ、例えば市民の人がもう少し手伝ってもらえたら、持続できるということが可能なのかどうかとか、より市民の力が何か使ってでも維持していく方法とかを模索ぐらいはしてもらえると、農業をやっている側の人は以前そういうふうに自分で何か民家みたいなものを借りて、そこに都市部から人に来てもらって、ちょっと手伝ってもらうだけでも非常に若い手があって助かるという話を以前していまして、やはりもっといろいろな手の活用の仕方というのは、その人任せにしちゃうとどんどん減るだけなので、それをしない、ほかのいろいろな人の手というのを活用していく施策を模索していただければということを要望して終わります。

【榛澤会長】　今のは意見でよろしいですね。

【中村委員】　はい。

【榛澤会長】　多分、先生もごらんになったと思うんですが、きのうの、「千葉日報」で、市内の耕作放棄地が591ヘクタール。しかし、小西さんという方なんですけれども、緑区の下大和田地区で谷津田でお米をつくっているんだそうです。ボランティアの方々が250人という話しでした。多分、今、先生がおっしゃっているようなこうゆう活動は、だんだんとふえていくんじゃないかなという気がします。

何か農政部のほうでご意見ございましたらよろしくお願いします。

よろしいですか。

では、湯浅委員どうぞ。

【湯浅委員】　では、１点確認のみなんですけれども、いただいた表の変更内訳なんですけれども、当初、平成４年でしたっけ制度ができたのは、それからどれだけ累計として減ってしまったのかということ、ちょっと私知らなかったもので教えてください。

あと、これはあくまでも市街地の生産緑地ですけれども、それと市街地内に宅地並み課税をしているところ、そこはどの程度減少したことになっているのか、もし数字をお持ちでしたら教えていただけたらと思います。

以上です。

【榛澤会長】　２点ほど、はいどうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　生産緑地地区、当初決定、今、お話しあったとおり、平成４年ですか、これが約122ヘクタールほどでございまして、今回、117ヘクタールということで、生産緑地、その中でも追加して、それから減った部分というのはあるんですけれども、当初から比べたときで減っているのが５ヘクタール程度ですね。それから、今、では生産緑地になってない農地

はどうなのということなんだと思うんですけれども、今ちょっと私どものほうで持ち合わせているデータ、都市計画のほうであの当時と今ということに農政課さん等のデータもいただいておるんですけれども、平成４年度に、宅地化する農地を選ばれた方、これの面積が約782ヘクタールございます。ですから、足し算すると、平成４年の段階では、市内に904ヘクタールほど農地が――市街化区域内です、調整区域は除きます。市街化区域内に農地があったと。平成20年度、今回の生産緑地地区の廃止とあわせまして、平成19年度末というふうにしてご理解いただければいいかと思うんですけれども、市街化区域内の宅地化する農地で残っているもの228ヘクタール、ですから、15年くらいですか、平成４年から平成19年度まですから、約15年で554ヘクタール減っているわけです。それに対しまして、生産緑地地区として指定したところは５ヘクタールしか減ってないと。そのときに私は農業をやっていきますよということで、生産緑地地区という制度にご理解をいただいて、営農の意思を示された方が持っていた土地は５ヘクタールしか減ってない。それと比べて、市街化区域内、これ逆に都市計画としてはある意味では望ましいというのは、本当に市街化区域なんで宅地化してほしいというのは都市計画としてはあるんですけれども、そういう中では500ヘクタールが宅地化されてきたというか、来てしまったというか、どちらが今となっては正しいのかと難しいとは思いますけれども、そういう形。両方合わせますと、904から345ヘクタールということで、559ヘクタールほど減っています。ということは、15年間で900から550減った345に減ったということは、そうですね、つらい言い方ですけれども、３分の１になっているということになります。

【榛澤会長】　よろしいでしょうか。

【湯浅委員】　ありがとうございました。

毎年毎年減ってきているというふうな話もありましたけれども、やはりそれだけ歯どめをかけてきた制度であったのかなというふうに思います。

先ほど、これ以上の追加は難しいのではないかというふうな話をされていたんですけれども、多分ここには出ておりませんけれども、追加も幾ばくかはあったのかなというふうに思いますけれども、ほかの自治体などでも、もっと大きな生産緑地を抱えているところでもやっぱり減ってきているというのが非常に問題になっていて、追加を奨励しているというふうなところもあるというふうに聞いておりますので、そういったこともやっぱり検討していただけたらなというふうに思います。これは意見として申し上げておきます。

以上です。

【榛澤会長】　今のは要望でよろしいですね。

【湯浅委員】　はい。

【榛澤会長】　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たら、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した。

では、第６号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案どおり可決いたします。

以上もちまして、本日の議案審議については終了いたしました。

それでは、これをもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午後　４時２０分　閉会