第３１回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時：平成２２年１０月１８日（月）午後１時３０分～午後３時５７分

２　場　所：千葉市総合保健医療センター　５階　「大会議室」

３　出席者：

（委　員）高橋保委員、榛澤芳雄委員、北原理雄委員、黒岩亮子委員、田代順孝委員、山本俊哉委員、
山田京子委員、富田和男委員、奥井憲興委員、向後保雄委員、中村公江委員、
糸日谷義男委員、宍倉清藏 委員、
神谷俊広委員（代理）、菊川滋委員（代理）、福田知幸委員（代理）、
樺田直樹委員、高橋正孝委員

（事務局）藤平都市局長、河野都市部長、鈴木公園緑地部長、
増田都市計画課長、谷津緑政課長、今関農政課長、白井農業委員会事務局長、
竹内課税管理課長、須藤都市計画デザイン室長

４　議　題

（千葉市決定　付議）

第１号議案　千葉都市計画公園の変更について（幕張海浜公園）

第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

（景観法第９条の規定に基づく意見）

第３号議案　千葉市景観計画の策定について

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画公園の変更について（幕張海浜公園）

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。

第３号議案　千葉市景観計画の策定について

次のとおり、意見がありました。

・景観計画は、今後も都市計画区域マスタープラン等の都市計画と十分に整合を図り、相互に連携・協調しながら進めること
・景観計画の運用にあたっては、地区計画などの様々な都市計画の制度と調整を図り、地域特性を活かした良好で優れた街並み形成・保全の実現に努めること
・市民や事業者の景観への意識啓発を図るため、景観計画の周知に努めること
・地区指定、景観重要建造物等の指定にあたっては、市民との参画・協働により行うこと

６　会議経過　　別紙のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　皆様ご苦労さまでございます。定刻になりましたので、ただいまより第31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22名中16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項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

それでは、最初に事務局を代表しまして、藤平都市局長よりごあいさつを申し上げます。

【都市局長】　こんにちは。都市局長の藤平でございます。

本日は、委員の皆様方お忙しいところをご出席いただきましてまことにありがとうございます。本来ですと、副市長の徳永がごあいさつするところでございますが、本日外せない公務がございまして欠席となりました。私からごあいさつさせていただきます。

委員の皆様方には、日ごろより本市の都市行政を初め市政各般にわたりまして、多大なるご支援、ご協力を賜り、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

さて、ゆめ半島千葉国体が今月の５日に成功裏に幕をおろしました。まだ感動の余韻が残る中でございますけれども、23日からは障害者の大会でありますゆめ半島千葉大会が開催されます。千葉市としましても、選手、役員の皆様方が気持ちよく競技に打ち込めるように職員一同サポートしてまいりたいと考えておるところでございます。

また、きょうは市民の日でございます。午前中に記念式典が滞りなく行われました。平成８年に市民の日は制定されまして、今年で15年目に当たります。ふるさと千葉市の市民意識を高めるとともに、将来のまちづくりを考えていただきたく制定されたものでございます。

市民の方がまちづくりを考える中では、現在作成中であります平成24年からの10年計画であります千葉市新基本計画が大きくかかわってまいります。市民によるワークショップが終了しまして、現在、有識者や市民団体などからなる千葉市新基本計画審議会で原案をご審議していただいているところでございます。

この新基本計画の中で、まちづくりの基本方針として目指すべき都市の構造を盛り込んでおりますが、千葉市が首都圏における中核的な都市であることから、千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心の３都心を引き続き機能強化していくこととしております。

また、生活機能拠点として主要な駅周辺を設定し、既存施設を生かした生活に必要なサービスの向上を図ることとしております。

これらによりまして、都市的土地利用としまして、集約型都市構造への転換を図ることで、

少子・高齢化社会に配慮した安全・安心で快適なまちが実現できる取り組みを進めようとしておるところでございます。

一方、本市は半分以上が市街化調整区域でございます。緑豊かな景観の維持、生物多様性や低炭素社会などに資する環境の保全としまして、自然豊かな緑地や農地などの維持・保全に努めるとしております。

このように、21世紀を展望した基本構想が既にございますけれども、望ましい姿を実現するため、それにふさわしい都市構造の将来像を掲げております。今後は、原案について、さらに審議会で検討を重ねまして、パブリックコメントの実施などを経て、まとめていくこととなっておりますので、委員の皆様方も見守っていただければ幸いでございます。

本日、審議してただきます議案については、都市計画公園の変更としまして、県立幕張海浜公園の機能の充実を図るための区域変更が１つ、それと生産緑地地区12地区の変更と、都市景観計画について、平成19年から市民意見を取り入れるなどしてまとめてきました原案についてご意見を伺いたいというふうに考えております。それと高度地区の見直しということもあわせてご報告させていただきたいと思っております。盛りだくさんでございますけれども、慎重なるご審議のほどをよろしくお願いいたします。

終わりに、本日は、都市計画審議会の６期目の最初の審議となります。第６期の審議会委員を快くお受けいただきまして改めましてお礼申し上げます。これから平成24年５月までの２年間ですけれども、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してあいさつとさせていただきます。ありがとうございます。

【司会】　それでは、今、局長から話させていただいたとおり、今回ご出席いただいた委員の皆様は、５月31日以降新たに委嘱させていただいた委員の皆様でございます。今回が委嘱後初めての審議会となりますので、まず出席の委員の皆様のご紹介をさせていただきたいと思います。

それでは、まず学識経験者の委員として、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】　皆さんこんにちは。よろしくお願いします。

【司会】　日本大学名誉教授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】　淑徳大学総合福祉学部社会福祉学科専任講師の黒岩亮子委員でございます。

【黒岩委員】　黒岩と申します。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉大学大学院教授の田代順孝委員でございます。

【田代委員】　田代です。よろしくお願いいたします。

【司会】　明治大学理工学部教授の山本俊哉委員でございます。

【山本委員】　山本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　このほか、日本大学理工学部教授根上彰生委員、千葉商工会議所会頭の千葉滋胤委員、千葉大学大学院准教授の諏訪園靖委員、早稲田大学大学院教授鎌野邦樹委員にもお願いしておるところですが、本日は都合によりご欠席とのことでございます。

また、千葉大学工学部教授の北原理雄委員でございますが、少々おくれるとの連絡がありましたので後ほど紹介させていただきます。

次に、市議会議員の委員といたしまして、山田京子委員でございます。

【山田委員】　山田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　富田和男委員でございます。

【富田委員】　富田です。よろしくお願いします。

【司会】　奥井憲興委員でございます。

【奥井委員】　奥井でございます。よろしくお願いします。

【司会】　向後保雄委員でございます。

【向後委員】　向後でございます。よろしくお願いします。

【司会】　中村公江委員でございます。

【中村委員】　中村です。よろしくお願いします。

【司会】　糸日谷義男委員でございます。

【糸日谷委員】　糸日谷です。よろしくお願いします。

【司会】　宍倉清藏委員でございます。

【宍倉委員】　宍倉でございます。よろしくお願いします。

【司会】　次に、関係行政機関また県の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長の神谷俊広委員でございますが、本日は代理で千葉運輸支局運輸企画専門官の當間様でございます。

【當間委員（代理）】　當間でございます。よろしくお願いします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の福田知幸委員でございますが、本日は代理で交通規制課課長代理の皆川様でございます。

【皆川委員（代理）】　皆川です。よろしくお願いいたします。

【司会】　このほか、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、現在少々おくれるとの連絡をいただいております。

次に、市民代表といたしまして、樺田直樹委員でございます。

【樺田委員】　樺田と申します。よろしくお願いいたします。

【司会】　高橋正孝委員でございます。

【高橋委員】　高橋でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　以上の22名でございます。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

先ほどごあいさつさせていただきました千葉市都市局長の藤平真一郎でございます。

【都市局長】　よろしくお願いします。

【司会】　都市部長の河野功でございます。

【都市部長】　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】　増田です。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは、次に、委員の皆様には会長の選出をお願いしたいと存じます。

当審議会条例の規定では、会長は、学識経験者の委員の中から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が、会長が決まるまでの間、藤平都市局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】　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、藤平局長お願いします。

（藤平都市局長会長席へ移動）

【仮議長】　それでは、会長が決まるまでの間、僭越ではございますけれども仮議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

座って進めさせていただきます。

早速ですけれども、会長の選出に入りたいと存じます。

指名推選の方法によって選出したいと思いますけれども、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。

それでは、指名推選によりまして会長の選出を行わさせていただきます。

どなたか推薦をお願いしたいと思います。

宍倉委員、お願いします。

【宍倉委員】　長年にわたって、都市計画に精通しております、並びにご尽力いただいております榛澤委員がよろしいかと思いますので皆さん方よろしくお願いします。

【仮議長】　ただいま宍倉委員より榛澤委員を推薦する旨のお発言がございましたけれども、皆さんいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【仮議長】　ありがとうございます。

皆様のご了解が得られましたので、会長を榛澤委員にお願いすることに決定したいと存じます。

それでは、会長席をかわらせていただきます。ご協力ありがとうございました。

（仮議長退席）

【司会】　それでは、榛澤会長、会長席にお移りいただきたいと存じます。

（榛澤会長、会長席へ移動）

【司会】　会長、一言ごあいさつをよろしくお願いします。

【榛澤会長】　改めまして、今ご推奨いただきました榛澤でございます。皆様方のお力沿いを得ながら大役を果たさせていただきます。会長の責任は非常に重責でございますので身の引き締まる思いでございます。しかし、これも関係機関の方々と委員の先生方のお力添えがないと前に進行できませんので、どうぞご協力よろしくお願いいたします。

さて、異常気象が続いたことしの夏も終わり、朝夕は秋らしくなってきた感じがいたします。しかし、今年の６月から８月の日本の平均気温は、気象庁が統計を取り始めた1898年以降、最も高いとされております。この1896年は、緑地をたっぷり取り、工業と住居の分離を提案したハワードの田園都市論がちょうど始まったときであります。これと別にして、今年は近年なくゲリラ豪雨が多発し、千葉市においても例外ではなく各地に被害をもたらしております。

国土交通省は、このような異常気象の原因とされている地球温暖化問題に対応するため、ことしの８月に低炭素都市づくりのガイドラインを作成して、各都市へ通知されたところでございます。通知書には、交通対策と組み合わせた集約型の都市構造の誘導、エキルギー利用の効率化、緑地の保全と都市緑化の推進など、都市分野の対応を総合的に推進する必要があると記載されております。低炭素都市づくりについて、さまざまな施策をどのように組み合わせるか、

都市全体として効率的か、客観的に比較する手法が今までなかったため、国が技術的に助言として算定したものでございます。今後は、このガイドラインに基づき検討された都市構造のあり方について、先ほど局長からの話しがございましたように、集約型の都市構造へと誘導しようということで、都市計画のマスタープランの中にも入れることが望まれております。

終わりに、本日ご審議いただきます案件は、先ほど都市局長より３件とのご説明がありました。委員の皆様の慎重なるご審議とご検討よろしくお願いしたいと思います。

会長の就任挨拶とさせていただきます。

【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します。

【榛澤会長】　座って進行させていただきます。

それでは、初めに、職務代理者の指名でございますが、当審議会条例の規定によりまして、会長が学識経験者の中からあらかじめ指名するということでございますので、北原委員にお願いしたいと思います。本日、大学で授業のため遅れておりますので、後ほど改めてお願いしたいと思います。

次に、本日の議事録署名人でございますが、高橋保委員と黒岩亮子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。

それでは、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画公園の変更について（幕張海浜公園）につきまして、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１号議案　千葉都市計画公園の変更について（幕張海浜公園）説明をさせていただきます。座って説明をさせていただきます。

それでは、お手元の議案書第１号議案の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のでご覧ください。図の向きは、上が北になります。図の左上から右下にＪＲ京葉線が通っており、左手が東京方面、右手が房総方面でございます。図の中央よりやや左側にＪＲ京葉線海浜幕張駅がございます。

今回変更する幕張海浜公園は、千葉市中心部から北西に約７キロメートル、海浜幕張駅から南東に約0.2キロメートル、一部ＪＲ京葉線を挟むような形で、千葉県が昭和48年から千葉市幕張町地先を埋め立てて造成した土地に整備した公園で、約71.9ヘクタールの区域でございます。黄色の範囲で示しておりますのが公園の区域になります。

前方のスクリーンをご覧ください。周辺の状況を航空写真で示しております。ちょっと古い

写真にはなるんですけれども、位置関係がおわかりいただけるかと思います。中央にＪＲ京葉線、左側が東京方面、右側が房総方面となります。黄色く示されている区域が幕張海浜公園です。赤で示されている区域が幕張新都心全体ということになります。

ではスクリーンのほうに、幕張新都心全体土地利用計画図を映しております。千葉県が整備した幕張新都心は、大きく分けてタウンセンター地区、業務研究地区、文教地区、公園緑地地区、住宅地区と５つのゾーンに分かれており、働く・住む・学ぶ・遊ぶをテーマとしたまちづくりが進められてきました。平成元年には、新たに拡大地区が編入されています。

次に、幕張海浜公園の概要について説明いたします。

幕張海浜公園は、昭和56年11月20日に都市計画決定された県立の広域公園です。

この表は、都市計画公園の種類を示したものです。

広域公園とは、都市計画公園の種類の１つであり、１つの市町村の区域を越え、広域的な利用を目的としている公園のことです。

前方のスクリーンに全体平面図を示しております。赤色の部分が今回追加する区域、黄色の部分が今回廃止する区域です。

幕張海浜公園は、大きく７つのブロックに分かれており、それぞれ地域の特性にあった施設整備が行われております。

順に、公園北側からブロックごとの施設を簡単に説明いたします。

まず、Ａブロック。Ａブロックは、文教地区とタウンセンター地区に囲まれた区域で、噴水広場やプロムナードなど地区と一体となった施設が整備されております。

Ｂブロックは、住宅地区とタウンセンター地区に囲まれた区域で、遊具のある広場や大きな花時計のある芝生広場など、居住者やオフィスで働く人たちの憩いの場となるような施設が整備されております。

Ｃブロックには、有料施設の日本庭園見浜園があり、園内にある茶室松籟亭では、日本の伝統文化に触れることもできます。

Ｄ、Ｅブロックにつきましては、平成７年に開催された第12回全国都市緑化フェアの会場としても使われた区域で、現在では、ベンチやパーゴラなど休養施設が設置されております。

Ｆブロックは、千葉マリンスタジアムを中心とした区域です。千葉マリンスタジアムは、平成２年４月に開設され、千葉県並びに千葉市を代表するスポーツ・レクリエーション施設であり、市民球団で親しまれる千葉ロッテマリーンズのフランチャイズ球場としても利用されております。また、平成18年４月には、新たに野球博物館などが開設されると、数多くの人たちが

集まり、にぎわいを創出している区域です。

Ｇブロックは、浜田川右岸に広がる区域で、そのほとんどが芝生広場として利用されております。

以上が、幕張海浜公園の概要説明でございます。

次に、今回の都市計画変更の内容について説明させていただきます。

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９・６・１号幕張海浜公園を次のように変更する。

種別、広域公園。

名称、９・６・１幕張海浜公園

位置、千葉市美浜区ひび野１丁目、２丁目、美浜及び豊砂の各一部の区域。

面積、約71.9ヘクタール。

理由は、総合的なレクリエーション活動の拠点として機能の充実を図るため、本案のとおり変更する。

変更する都市計画公園の内容でございます。

３ページをお開きください。前方のスクリーンにも計画図を示しております。緑色の線で囲まれた区域が、昭和56年に都市計画決定した区域になります。赤色で示された部分が、今回、都市計画公園に追加する区域であり、黄色で示された部分が公園区域から除外する区域です。

公園全体の面積の変更はございません。

今回の都市計画の変更ですけれども、先ほどご説明いたしましたＦブロックには、千葉マリンスタジアムや野球博物館などが設置されており、来場者も多く各種イベント等でにぎわいを見せているところです。ところが一角に河川用地があり、一体的な土地の利用が図れない空間となっております。

そこで、公園のさらなる利便性の向上とにぎわいの創出を行うため、既存施設と一体的に利用し、公園の供用区域を整形にすることで、より一層の利用促進並びに公園機能の充実を図ることができるのではと考え、河川管理者と公園管理者とで話し合いを行った結果、現在の河川用地を公園区域に追加し、浜田川の右岸に同規模の河川用地を用意することで了解が得られたことから、今回の都市計画の変更を行うものでございます。

以上で、第１号議案、千葉都市計画公園の変更の説明を終わらせていただきます。

なお、平成22年９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

ありませんでした。

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。

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】　現在の場所から浜田川わきの場所に変更するということですけれども、今、赤く塗ってあるところは更地で整備がされているんですが、黄色くなっているところというのは、実際に今後、マリンスタジアム側でない東京方面側の公園の活用について伺えればというふうに思っています。ちょっと奥のほうはマウンテンバイク云々で使われているということですけれども、ちょっと今後の計画をもう少し示していただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、よろしくお願いします。

【都市計画課長】　黄色いところの土地が将来的にどのような形でということですが、一義的には河川用地ということなんですけれども、これ排水機場の用地を予定しております。

いわゆる、高潮があったときに、海の水が河川を上っていってしまうんですけれども、そういったのを防ぐために、海側からいったときの第１橋のところに通常つけられる排水機場というのがあります。千葉市ですと草野水路とかそういうところにあるんですけれども、それと同じような機能を持ったものを県としてはこの位置につくりたいということですけれども、現在のところ具体的にいつごろ整備になるということでのスケジュールは示されておりません。しかしながら、県としては、河川改修、浜田川のもうちょっと上流のあたりも含めてですけれども、改修とあわせてやっていく必要があるということで、どうしてもこの用地は必要ということでございますので、一方的に公園の中に組み入れるということではなく、用地を交換して、マリンスタジアム側、今活用している区域をまず一義的に活用できるように、一体利用できるようにということで今回の変更を行うものです。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

はいどうぞ、中村委員。

【中村委員】　排水機場の用地ということなんですけれども、今、赤いところのほうは整備がなされていて、黄色くなっているところというのは全く更地になっているんじゃなくて、今後本当に排水機場としてやらなくちゃいけない場合もあります。整備費が別にかかったりはする

んです。もちろん近い将来マリンスタジアム側のほうが、すぐにでも整備ができるので効果的に使うということと、奥のほうの公園側というのは今後にとっておけという話だとは思うんですけれども、新たにまた整備費用として、そこを土地の造成も含めて発生するんじゃないかなと思うんですが、それは県のほうでやられるということだということで了解しました。

今後、ぜひ、左側のほうの公園というのは、場所的に非常にわかりづらくて、結構、この周り割と車で行くんですが、ほとんどここの認知度がなくて、まず周辺の人、住民もいませんから、スタジアムまでは来るけれども、ここの公園があるということも含めて、なかなか利用するというところに至ってなかったんじゃないかなというふうに思いますので、今後は、有効な活用ができるような方策を県とも協議をしていただいて、せっかくこれだけ広い土地がありながら、もったいないなという感じがいたしますので、ぜひ検討していただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかにございますでしょうか。

はいどうぞ、樺田委員。

【樺田委員】　本件の説明については基本的に理解をいたしましたけれども、今後、この計画といいますか、用途変更、交換をしたということで、市として何か具体的な整備計画というのはございますかどうかということ１点お尋ねしたいと思います。

基本的には、今回の変更に伴いまして、公園機能が拡充、充実をされるというふうにうたっておりますので、それに対しまして、市として何か具体的な、もし利用計画がございましたら聞かせください。

【榛澤会長】　事務局、はいどうぞ。

【緑政課長】　緑政課長の谷津です。よろしくお願いします。座って説明させていただきます。

今、赤くなっているところなんですが、現在、更地でして、国体の臨時駐車場としてちょっと舗装して、今は更地の状態になっています。こちらについては、県立公園の中ということですので、県とこれからどういった利用がいいのかとりあえずいろいろ協議させていただきたいと思いますが、いずれにしても、マリンスタジアムの関係でいろいろイベントをやっています。あとコンサートなんかもやっていますが、そういったイベント時に、そこに排水機場ができてしまうと非常に狭い空間になってしまうということで、それだけは避けたいなということで、県にお願いし、そこをとりあえずあけてもらったと。これから具体的に、どういった利用をするかというのを協議していきたいと思っています。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

【樺田委員】　結構です。

【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ょうか。

ございませんでしたら、採決してよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　第１号議案　千葉都市計画公園の変更について（幕張海浜公園）、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】　どうもありがとうございました。

賛成全員でございますので、原案のとおり可決いたします。

ここで事務局から説明があります。

【司会】　ここで、委員の方が今到着されましたのでご紹介させていただきたいと思います。

国土交通省関東地方整備局の菊川滋委員でございますが、本日は代理で千葉国道事務所副所長の窪田様でございます。

【窪田委員（代理）】　おくれまして申しわけございません。窪田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは、会長、引き続き進行のほうをよろしくお願いします。

【榛澤会長】　続きまして、第２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２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更についてご説明させていただきます。

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏づけられた緑地機能に着目して都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的としたものでございます。

議案書の１ページをご覧ください。前方のスクリーンにも同様の内容を映しております。

千葉都市計画生産緑地地区の変更、千葉市決定。

都市計画生産緑地地区中、10号、武石町二丁目第１生産緑地地区ほか11地区を次のように変更する。

変更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説明いたします。

表の下、理由の欄をご覧ください。

今回の変更は、生産緑地地区の位置、区域及び面積であり、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により生産緑地としての機能を維持することが困難になり、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限が解除され、生産緑地地区としての機能が失われたためでございます。

２つ目は、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置 ── 今回は、道路の設置でございますけれども、公共施設等の設置にかかる行為がなされ生産緑地地区としての機能が失われたためでございます。

３つ目は、土地区画整理事業による仮換地指定が行われ、使用収益が開始されることから位置、区域及び面積に変更が生じたためでございます。

２ページをご覧ください。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、右側が生産緑地の全体の内訳表を示してございます。

変更地区数は12地区、追加する面積は約0.22ヘクタール、廃止する面積は約2.88ヘクタールでございます。面積の増減は約2.66ヘクタールの減となります。

変更地区数12地区のうち、全部を廃止するのは８地区、一部廃止が２地区、仮換地指定による一部廃止と追加が各１地区であることから、変更前地区数495地区、合計面積約116.33ヘクタールから、変更後地区数488地区、合計面積約113.67ヘクタールとなります。

続きまして、変更する生産緑地地区の位置及び区域等についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、議案書の３ページ、番号10、武石町二丁目第１生産緑地地区でございます。前方のスクリーンにも同様の図面を映しております。

位置でございますが、図面中央に赤く示したところで、幕張駅の北東側に位置し、東幕張土地区画整理事業の施行地区内でございます。

区域でございますが、赤い線で囲まれているところが、現在、決定されている生産緑地地区を示しております。

この地区の変更は、土地区画整理事業によるもので、仮換地の使用収益が開始されことにより、従前地であった黄色で示した部分約0.36ヘクタールを廃止するものでございます。

なお、使用収益を開始する仮換地先では、今回、生産緑地の追加をするものでございます。

前方のスクリーンをご覧ください。

これは議案書26ページと同様のものを映しており、追加する番号568、武石町二丁目第１生産緑地地区（その1）の計画図でございます。

赤色で着色した部分が、使用収益の開始により追加する生産緑地地区約0.22ヘクタールでございます。

ただいまスクリーンに映している図面は、土地区画整理前と仮換地の重ね図でございます。

青い線で囲まれた616番と617番の一部の区域が、使用収益を開始した仮換地先である赤い線で囲まれた区域に移ることになります。

緑の線で囲まれた区域は、使用収益が開始されていないため今回は変更をいたしません。

前方のスクリーンに映している図面は、武石町二丁目に関する変更後の生産緑地の状態を示しております。

部分的に残った右上の番号10、武石町二丁目第１生産緑地地区も、今後、土地区画整理事業の進捗により、仮換地先に変更することになります。

次に、番号86、千種町第14生産緑地地区でございます。

位置でございます。図面中央に赤く示してあるところで国道16号の西側、東関東自動車道の北側の箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部で、黄色で示しております約0.65ヘクタールの廃止でございます。

変更理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号102、畑町第３生産緑地地区でございます。

位置でございますが、京葉道路と主要地方道穴川天戸線の間で、赤く示しているところでございます。

区域でございますが、計画図中央の赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で示しております部分が廃止でございます。

スクリーンのほう、面積がほんの33平米ということで、拡大したものがを映しておりますが、いわゆる表示面積は0.00ヘクタールになっております。

変更理由は、当該生産緑地地区の一部が、開発行為により道路として整備され、生産緑地としての機能が失われたためでございます。

次に、番号154、小中台町第２生産緑地地区でございます。

位置でございますが、東関東自動車道の西側に位置し、図面中央部、赤く示している箇所で

ございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部で、黄色で示しております。約0.45ヘクタールの廃止でございます。

変更理由は、主たる従事者の死亡でございます。

続いて、番号161、小中台町第９生産緑地地区でございますが、次の番号162、小中台町第10生産緑地地区と隣接しておりますので、スクリーンでは一緒に表示しております。

位置でございますが、東関東自動車道とＪＲ総武本線の東側に位置し、図面中央部に赤く示しているところでございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部の廃止で、黄色で示しております。

廃止する面積は、図面上の番号161、小中台町第９生産緑地地区が約0.07ヘクタール、下側、南になりますけれども、こちらの番号162、小中台町第10生産緑地地区が約0.11ヘクタールとなっております。

変更理由は、どちらも主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号170、園生町第４生産緑地地区でございますが、これも次の、番号171、園生町第５生産緑地地区と隣接しておりますので、スクリーンでは一緒に表示しております。

位置でございますが、主要地方道穴川天戸線と京葉道路の間に位置し、図面中央部に赤く示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部の廃止で、黄色で示しております。

廃止する面積は、図面下側（南側）の番号170、園生町第４生産緑地地区が約0.44ヘクタール、上側（北側）の番号171、園生町第５生産緑地地区が約0.29ヘクタールとなっております。

変更理由は、どちらも主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号178、宮野木町第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、主要地方道穴川天戸線の西側に位置し、図面中央部に赤く示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部で、黄色で示しております。約0.23ヘクタールの廃止でございます。

変更理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号362、蘇我町二丁目第１生産緑地地区でございます。

位置でございますが、ＪＲ内房線の西側に位置し、図面中央部に赤く示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた既に決定されている生産緑地地区の一部で、黄色で示しております箇所約0.12ヘクタールの廃止でございます。

これによりまして、残る面積は543平米となっており、生産緑地地区の最小面積500平米は満たしております。

変更理由は、主たる従事者の死亡でございます。

次に、番号492、誉田町一丁目第５生産緑地地区でございます。

位置でございますが、主要地方道千葉大網線の南側に位置し、図面中央部に赤く示している箇所でございます。

区域でございますが、計画図中央、赤い線で囲まれた生産緑地地区の全部で、黄色で示しております約0.16ヘクタールの廃止でございます。

変更理由は、主たる従事者の死亡でございます。

最後に、番号568、武石町二丁目第１生産緑地地区（その1）でございますが、これは最初にご説明いたしました東幕張土地区画整理事業に伴う変更ということで、先ほど説明をさせていただいておりますので、説明のほうは割愛させていただきます。仮換地、使用収益開始に伴う位置の変更でございます。

以上が、第２号議案の内容でございます。

なお、本案件につきましては、平成22年９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。

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。

只今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】　毎年、都市計画審議会で生産緑地の問題を出されているんですけれども、廃止の了承をするというようなことになっておりますけれども、千葉市として、今後食いとめる策をどう講じていくというような、そういった方針というんですか、取り組みというのがあればお聞かせいただければと思います。

それと、生産緑地の指定条件今は500平米なんですけれども、私ども、共産党の国会のほうでは300に引き下げてほしいというような、農家を応援するような、支援すべきだというよう

な形で主張しておりますけれども、引き下げると対象がどのぐらい増えそうなのか、もしわかればお示しいただければと思います。

そして、地権者自身が土地をどうするかということは、その方々の自由といえばそれまでなんですけれども、やはり生産緑地が都心部であることによって、非常に地域でゲリラ豪雨とか、この間ひどくなっていますが、たくさんあることによって一定の歯どめをかけられるというような状況があるかなというふうに思っていまして、これが余りにも続いてしまうと、非常に被害が出てきている地域に、うちの地元のほうでもあったりするので、そういうことに対しては講じるべき課題というのはあるんじゃないかなと思いますが、そのような認識をお伺いしたいのと、そして、これが廃止になる場合に、自治体に買い取りを求めるように地権者の方々がおっしゃるような割合というのはどのぐらいあるのかお聞きします。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

事務局から、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、質問の中で、生産緑地の減少を食いとめる策があればということ、それから党のほうで500平米を引き下げたらというようなことで、そういったことは可能なのか、あるいはそうなった場合にどれくらいふえる見込みがあるのか、もしわかればということ。

それから、ゲリラ豪雨とかそういったことに対して、生産緑地があることでかなり効果が上がっているんじゃないかということ。

それから４番目。買い取りの申し出の件数ということなんで、生産緑地、先ほど一番初めの説明の中にもありましたように、どうしても営農行為という部分があるので、減少に努めるためには後継者の問題であるのか、耕作への支援策、一番多いのはやっぱり後継者問題かなという感じがします。そのことについては、後で農政課さんからもご意見を伺おうと思います。

まず、引き下げた、いわゆる指定の面積を引き下げたらどうかということなんですけれども、私どものほうでも、小さい面積というのはどうなのというのは、把握できるのかどうかいろいろと角度を変えてみたんですけれども、どうしても、市内にある農地を１つ１つ全部やってみて、それが500平米というのが１つの要件で指定したわけですけれども、それを300平米にしますよというと、今でも500平米の生産緑地にくっついているものであれば、何平米でも追加指定しますよというのはずっと私どもも言っておるんですけれども、意外とそういった門戸に対して皆さんが乗ってこないという事実はあります。300とかという面積だったらどれぐらい増

えるのというようなことについては、ちょっと農地の場所とか本人の意思を確認してないんで、それについてはちょっと何とも言えないなと思いますが、市街化区域内の農地自体は、いわゆる生産緑地にならなかったところはもう半分以下になっているということを考えると、ほぼ今生産緑地になっている面積の５割増しぐらいしかもう宅地化農地になっている、市街化区域の農地じゃないんです。ですから、逆に言えば、生産緑地に指定して、手を挙げてきた農家というのはやはりそれだけ生産意欲があった農家だというふうにして認識をしているようなところなんで、面積を引き下げたからといって、もうそういう方々はほぼご自身の中で耕作される農地と、それから活用する農地という形で区分をされているのかなというふうになるんで、そんなには増えないのかなというふうに考えます。

それから、市街化区域内にこういった生産緑地があること、これは防災上からは非常にプラスになるものかなというふうに考えます。やはり、下水のほうで、コンクリートに覆われてしまえば、表面に降った雨水はすべて流れてしまう。それを土というものは自然の中にその水を返して、かつまた地下水を涵養するということからすると、先ほど会長さんからも低炭素化というようなことで言っておられましたけれども、やはり集中豪雨、そういったものの発生にも一翼を担っているのかなという気がします。

そういった面も含めまして、できるだけ生産緑地のまま残していただけたらなということなんで、これからも何らかの方策というものはしなきゃいけないのかなということはあるんですけれども、実際には農業をされる方、そういった方々の問題の部分が非常に大きくて、そこら辺がここにはせられている税金等の問題もあるんですけれども、複雑に絡み合って、なかなかいい方法がないということになります。

それから、生産緑地の買い取りというか、いわゆる結果的には生産緑地地区を何地区減らしてきたんですかということになるんですけれども、ここ三、四年、平成19年が９地区、これが2.4ヘクタール、それから20年にやはり９地区、0.32ヘクタール、それから21年に４地区、0.71ヘクタール、今回、差し引きしますと７地区が全くなったわけで、2.66ヘクタールが買い取り申し出があって、千葉市では買い取らないという結果で減っているという地区になります。なお、これは、いわゆる廃止のほうの数しか言ってないんですけれども、このほかにも農業をやりますよということで、いわゆる納税猶予という、これ生産緑地として引き続きやっていきたいという地区もあります。年によってばらつきがあるんですけれども、生産緑地を買い取る申し出の数に対しまして約６割から７割ぐらい、ですからほぼ１対１か、もうちょっと少ないんですけれども、世代がかわっても少なくても半分以上は残るのかなというふうにはとらえて

います。

じゃ、農政課長のほうから。

【農政課長】　農政課の今関と申します。

先ほどの減少を食いとめるというお話しでしたけれども、やはり農業をしていくということが前提になってきます。当初、平成４年に指定をしてから、まだ１割まで減少が行っておりません。我々としては、非常に市街化区域内の生産緑地を一生懸命農業をやっている方は頑張っているんではないかなというような印象はございます。ただ、後継者となりますと、なかなか農業振興地域でも後継者がいないように、やはり市街化区域で、どうしても農業をやっていこうと強い意思がないとなかなか難しいと思います。親がやってきたものをただ見ていただけでは、親が動けなくなったんですぐやれるかというとなかなかそういうものではございません。そういう中で、振興地域と同じような指導を農政でもやっておりますので、農業をやっていきたいという者については率先して、我々もお伺いして農業経営ができるようなアドバイスはしていきたいと思っております。

以上です。

【都市計画課長】　ちょっと、ご説明の中で抜けた部分がございまして、買い取り申し出、本当に市に買ってほしいという形で出ている申し出はほぼないんではないかなと。やはり、さっきちょっと道路にかかって公共施設になった場合等は、市がそこを使って公園とかにした例があります。実際に生産緑地を公園にした例とかあるんですけれども、そういうのでなければ、やはりご先祖様から来た土地を市に簡単に買ってくれとはならないようでございまして、やはり買い取りを申し出をして、自分たちがある程度活用できるようになったものを ── 今ちょっとありましたけれども、次の世代に引き継いでいくということを皆さんお考えになるようです。ですから次の世代の方が農業を親の背中を見ているだけではなくて、やっぱり実際にしてきたかというようなこともやっぱり微妙に関係するのかなと思います。

以上です。

【榛澤会長】　今のご説明でよろしいでしょうか。

どうぞ、中村委員。

【中村委員】　農業の本当に担い手というのは、今、本当に大変なことだというふうに思っていますし、ただ、たまたま私知り合いが一宮のほうでおじさんたちがやっている水田をそのまま引き継いで農家として、普段はサラリーマンなんですけれども、かなり精力的に、一緒になって手伝っているという人も中にはいるんです。やっぱり、今後、もちろん本人の土地だし、

後継者がいれば一番それが望ましいのは望ましいんでしょうけれども、でもそこだけでもうだめだと言って、土地自身がどんどんどんどん宅地化になっていったらもう後で取り返しがつかないので、何かしら……もちろん土地を住宅にしたり、駐車場にすれば、目先で言えばもうかるんですけれども、でも市の財産として本当にもう少し公共的な考え方でいった場合に、何かしらほかの知恵っていうんですか、税的な優遇だけじゃないことというのは、今後、生産緑地に限らず、農業全体のことにもなるのかなというふうには思うんですが、何かしら手立てを図ることが、これがやれればいいというふうにできれば一番望ましいんですが、やはりもう少し模索をしていかないといけないかなと。ただ、若い人がそういうふうに、思った以上に農業に手伝いたいとか何かしらやりたいという人は決して少なくはないので、そこら辺とマッチングができるような形で自身ができるようにしていかれるともう少しいいかなというふうにも思いますので、ぜひこういった減少する議案の承認だけの都市計画審議会じゃなくて、夢も含めて語れるような、そういった会議にしていかれればいいかなというふうに思っておりますのでよろしくお願いいたします。

要望で結構です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

生産緑地地区はいろいろ有益な効果を上げています。ぜひ残して欲しいということで、これは皆さん方、全員賛同していることと思いますので、そういう方向でということでいかがでしょうか。

では、ほかにございませんでしょうか。

ございませんでしたら、採決してよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　第２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、原案のとおり可決いたします。

ここで、事務局が一部入れかわりますので、10分ほど休憩させていただきます。

始まりが２時45分ということでさせていただきます。

午後　２時３０分休憩

午後　２時４０分再開

【榛澤会長】　では、始めさせていただきます。まず、事務局からよろしくお願いします。

【司会】　先ほど、北原委員が到着いたしましたので、ご紹介させていただきたいと思います。

千葉大学工学部教授の北原理雄委員でございます。

【北原委員】　北原です。どうも遅くなりまして申しわけありませんでした。よろしくお願いいたします。

【司会】　それでは、榛澤会長、引き続き進行のほうをよろしくお願いします。

【榛澤会長】　では、再開させていただきます。

審議に入ります前に、北原委員に職務代理者をお願いしたいと思いますがよろしゅうございましょうか。

（北原委員了承）

【榛澤会長】　よろしくお願いいたします。

では、第３号議案　千葉市景観計画の策定について、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３号議案につきましては、都市計画課担当課長都市景観デザイン室長の須藤より説明をさせていただきます。

【都市景観デザイン室長】　都市景観デザイン室の須藤でございます。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

それでは、第３号議案　千葉市景観計画の策定について、ご説明させていただきます。

千葉市では、平成８年に制定しました千葉市都市景観条例により、今日まで景観誘導を行ってまいりました。

また、平成16年の景観法施行に伴い、千葉市らしい個性と魅力のある景観形成を創出するため、景観法に基づいた景観計画の策定を行ってまいりました。

本日は、景観法の概要、景観計画策定の経緯につきましてお話しした後に、千葉市景観計画についてご説明したいと思います。

お手元に、画面に映し出す内容を掲載した資料を配布してありますので、この資料に沿って説明いたします。

説明に入る前に、景観計画の策定手続について説明します。

景観法第９条第２項では、景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域に係る部分について、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないとしております。なお、条文にあります景観行政団体とは、景観法第７条に定義されており、指定都市区域である千葉市は景観行政団体となります。そこで、景観計画の策定をするために、景観法第

９条第２項に基づき、本日、千葉市都市計画審議会のご意見を聞き、景観行政団体である千葉市が景観計画の策定手続を進めることになります。

それでは、説明に入ります。

まずは、景観法の概要についてです。

景観法は、我が国で初めての景観に関する総合的な法律です。

景観法が制定される以前の自主条例では、千葉市独自に都市の景観の形成を誘導してまいりましたが、景観法では法律として、景観のあるべき基本理念や責務を定める。都市部だけでなく農村部も対象とする。景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等の具体的な規制、景観重要公共施設の整備などによる良好な景観形成に関する事業の支援措置等について定めております。

続きまして、千葉市景観計画の策定に向けて、これまでの経緯をご説明いたします。

千葉市の景観計画の策定に当たっては、十分に市民の意見や意向をくみ取った形で計画づくりができるように取り組んでまいりました。

まず、平成18年度に市民アンケート、公募市民によるワークショップを４回実施し、その中で良好な景観・問題のある景観を抽出し、景観の課題の整理を行いました。

平成19年度は、ワークショップを２回実施し、方針等景観計画の検討に係る事項について意見聴取しました。

そして、市民意見を反映した形で千葉市景観計画（原案）を作成し、平成21年11月に、原案について市民意見の募集を実施し、平成22年４月にはパブリックコメントを実施しました。

また、この他にも、専門的な立場から意見を取り入れるために、平成19年から22年までに都市景観審議会を３回、専門部会を５回行ってまいりました。

これらの意見をいただきましてまとめましたものが、議案にあります千葉市景観計画になります。

これから、本題である景観計画の内容について、章を追ってご説明していきたいと思います。

序章において、千葉市景観計画の目的を定めております。

景観形成の理念は、豊かな緑や地域の特性を生かした魅力ある景観の形成と市民文化の向上としております。これは、平成９年に策定しました千葉市都市景観デザイン基本計画の理念を踏襲するものであります。

続いて、景観計画の趣旨ですが、景観をめぐる社会情勢や市民意識の変化に対応し、景観法の制定を受けて、上位計画との整合を図りながら、景観形成の理念に基づく新たな景観形成施

策を展開していくものでございます。

続いて、景観計画の位置づけですが、千葉市景観計画を新たな景観施策のマスタープランとして位置づけます。

また、景観計画策定にあわせて千葉市都市景観条例を改正するとともに、千葉市屋外広告物条例との連携を図ります。

次に、千葉市景観計画の全体像である構成を示してあります。

序として、千葉市景観計画や目的を初めに、１章千葉市の景観特性から、８章景観形成の推進方策までの構成となっております。

１章では、本市の景観の概況・特性を整理しております。大きく分けて８つの景観特性があります。

長い海岸線がつくる海の景観や海際の市街地の景観。

多様な表情を持つ内陸部の市街地の景観。

千葉市の顔となる都心の景観。

緑と水辺、谷津が広がる田園の景観。

多くの人の目にふれる幹線道路沿道の景観。

斜面林や農地と一体となった河川の景観。

時間の移り変わりを活かした景観や歴史を伝える景観。

市民や団体を主体とした活動や取り組みによる景観。

となります。

ここに掲載しました写真は、過去に行ったワークショップなどの市民意見を参考に市内の主な景観の概況を撮ったものを掲載しております。

まず、１つ目に、海の景観や海際の市街地の景観では、左側がいなげの浜でございます。右側が千葉港でございます。

次に、内陸部の市街地の景観でございます。左側は若葉区のみつわ台になります。右側はあすみが丘でございます。

次に、都心の景観としまして、左側は中央公園を主体とした千葉都心でございます。右側が幕張新都心でございます。

次に、田園の景観、左側は富田町でございます。右側が御殿町でございます。

次に、幹線道路沿道の景観。左側は国道16号横戸町付近でございます。右側は国道14・357号線稲丘町付近でございます。

次に、河川の景観としまして、左側は都川でございます。右側が花見川でございます。

次に、時間の移り変わりを生かした景観や歴史を伝える景観としまして、左側は、11月から１月に行われますルミラージュちば、これは千葉駅前から中央公園までの間でございます。右側が郷土博物館でございます。

最後ですが、市民や団体を主体とした活動や取り組みによる景観となっております。左側は、ことし10月にも開催しましたが都市景観市民フェスタ、右側が市民団体による花壇の管理作業でございます。

以上が、本市の景観特性として整理した一例でございます。

次に、２章では、景観計画の区域について定めています。

市全域において景観をさらに美しく魅力あるものとし、また景観法の施策を積極的に活用していくため、千葉市全域を景観計画の区域（景観計画区域）としています。

また、景観計画区域内において地域の特性を生かし、重点的な景観形成を図るべき特定の地区を景観形成推進地区として位置づけます。

景観形成推進地区は、市が重点的に景観形成を図るべき地区を抽出し設定する市主導タイプと、市民等の発意によって主体的に取り組んでいく市民等発意タイプが考えられます。いずれの場合でも、地域の市民や事業者等との合意形成に基づいて、より積極的な景観形成の推進を図るものとします。

次に、３章では、景観形成の目標と方針を定めております。

千葉市の景観は、１章の景観特性でご説明したように海浜部の「うみ」の景観、市街地の「まち」の景観、田園の「さと」の景観に大きく区分できることが特徴でございます。

このような「うみ」「まち」「さと」のそれぞれの特徴と魅力を生かし、市民・事業者・市の協働によってはぐくむ、千葉市らしい景観づくりを目指します。

景観形成の方針ですが、景観計画区域の景観特性を踏まえまして区分します。

景観ゾーンの区分を図で示しますと、スライドのようになります。

国道14号・357号線から海側の市街化区域をうみの景観ゾーン。国道14号・357号から陸側の市街化区域をまちの景観ゾーン。市街化調整区域をさとの景観ゾーン。千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心を都心景観ゾーン。国道などの沿道地域を幹線道路沿道景観ゾーン。主要河川周辺地域を河川周辺景観ゾーンと設定しております。

景観計画では、うみ・まち・さと、などの各景観ゾーン別の方針を記述しております。

スライドは「うみ」の景観ゾーンの方針について、イラストを交えて示しております。

海や空の広がりを感じさせることを重視した景観の形成を図ります。

一例としては、空の広がりを阻害しない高さや形態への配慮がございます。

なお、スライドの下側にあります参考色は、各ゾーンで定めており、外壁等の基調となる色彩、素材は社会の秩序ある景観形成を先導するよう落ち着きのあるものとしております。

「まち」の景観ゾーンでは、魅力やうるおいのある街並み景観の形成を図ります。

一例としては、オープンスペースの確保がございます。

また、スライドの下側には参考色を示しております。

「さと」の景観ゾーンでは、樹林や農地などの緑や水辺の景観を基調とした景観の形成に配慮します。

一例としては、周辺の緑の景観と調和する規模・形態・色彩への配慮がございます。

また、スライドの下側には参考色を示してございます。

４章では、景観形成の誘導について定めますが、この景観計画における大きなポイントであり、市民や事業者が一番関心のある内容と考えております。

まず、千葉市全域を対象とした一定規模の建築等の行為を届け出対象としまして、ゾーンごとの景観形成基準に基づき、景観への配慮を求め誘導します。

また、景観形成推進地区においては、地区の特性に応じ、合意に基づいた方針や基準を設定しまして、すべての建築等の行為を届け出対象とし、誘導を行うことにより、地区の景観形成を推進してまいります。

スライドは、市全域における届け出対象行為の種類と規模をイラストで示しております。

建築物の新築等においては、市街化区域、市街化調整区域の区域区分に応じて規模を設定しております。

市街化区域では、高さ20メートルを超えるもの、または延べ面積5,000平米を超えるもの。市街化調整区域では、高さ10メートルを超えるもの、または延べ面積1,000平米を超えるもの。工作物の新築等においては、高さ20メートルを超えるもの。開発行為においては、面積１万平米を超えるものを対象にしております。

これらは、現行の自主条例による届け出対象規模を見直し、誘導する届け出対象を多くすることで、今以上の景観形成の啓発・誘導を進めていきたいと考えております。

スライドの表は、景観形成基準の構成及びフローを示しております。これらの届け出対象行為に対しどのような誘導を行うかが景観形成基準となります。

景観形成基準は、ゾーン別配慮指針と行為別基準により構成されております。

まず、届け出対象が景観ゾーンのどこで行うのかにより、届け出場所に該当する配慮指針を踏まえた上で、何を行うかの行為別基準により誘導を行っていきます。

ゾーン別配慮指針は、各ゾーンの方針への配慮事項を記述してございます。また、行為別基準は建築物、工作物、開発行為の変更の各行為の基準を記述してございます。

次に、５章では、景観重要建造物と景観重要樹木の指定方針を定めます。

地域の特徴的な景観の形成に欠くことのできないもの。

地域の自然、歴史、文化を象徴するもの。

地域に広く親しまれているもの。

現時点では指定方針のみを掲載し、今後、所有者の意見を聞きながら指定していく予定でございます。

次に、６章では、屋外広告物の表示及び屋外広告物の掲出する物件の設置に関する事項を定めます。

千葉市屋外広告物条例との連携を図ります。また、景観形成推進地区における行為制限について別に定めていくものとします。

次に、７章では、公共施設の整備等に関する事項を定めます。

公共施設とは、基本的な考えとしまして、幅広く親しまれる施設づくり、魅力ある施設づくり、住みよいまちを残す施設づくりとしております。

景観重要公共施設の指定方針としては、各ゾーンの骨格や拠点となる景観の一部を構成する公共施設や景観形成推進地区の景観形成を図る上で重要な役割を果たす公共施設を対象としています。

なお、指定するに当たり、景観形成において特に重要な役割を果たす道路、都市公園、河川などの公共施設については、施設管理者等の同意に基づくことが必要になります。

８章では、景観形成の推進方策について定めます。

景観形成を推進する主体として、市民・事業者・市は、それぞれの役割を果たすとともに、各主体が連携・協働しながら取り組んでいくものとします。

推進方策としまして、本計画の運用に当たり、景観への意識啓発を図るため、景観計画の周知に努めていきます。

また、関連法による制度等の活用とあわせ、総合的に推進するものとします。

推進体制の強化としまして、景観誘導の実効性を高めていくための、専門家等による景観アドバイザー制度等を充実させるとともに、景観審議会においては、景観計画の推進を含め、景

観施策を提言していく機関として運営していきます。

以上が、千葉市景観計画の内容となります。

最後に、今後のスケジュールについてご説明します。

今年度、４月にパブリックコメントを実施いたしました。８月には都市景観審議会を開催いたしました。今後は、この千葉市都市計画審議会でのご意見を聞いた後、千葉市都市景観条例の改正の手続に入りまして、千葉市議会の議決を得て施行する予定で進めてまいります。

また、景観計画の第４章で説明しました行為の届け出については、現行の届け出基準を拡大しており、広く市民や事業者に周知することを考え、平成23年度７月ごろ施行させたいと考えております。

なお、平成22年８月４日に行われました第12回千葉市都市景観審議会に本案を諮問しまして、当審議会から了承する旨の答申をいただいております。

以上で説明を終わります。

【榛澤会長】　今、事務局からご説明がありました千葉市景観計画の策定につきましては、本審議会への意見聴取でございます。

まず初めに、千葉市都市景観審議会会長を務められていらっしゃる北原委員から、千葉市景観計画（案）の策定にかかわる補足説明をよろしくお願いいたします。

【北原委員】　説明をさせていただきます。

事務局からの説明と重なる部分もあると思いますが、千葉市景観計画（案）の作成にかかわる審議経過をご説明いたします。

千葉市都市景観審議会では、平成18年から千葉市景観計画に関する調査審議を行ってきました。審議会での審議に先立つ形で、まず18年度、19年度に市民アンケートと、６回にわたる市民ワークショップを行い、ここで先ほどの事務局さんの説明にもありましたように、「うみ」「まち」「さと」という３つの柱、それぞれの魅力を生かしながら、千葉市らしい景観をつくっていくという基本方針が立てられまして、それを受ける形で、３回の審議会を行いました。この間に、専門部会を５回開催しまして、ここでは景観形成の方針、あるいは景観形成の誘導といった、より専門的、技術的な側面についてかなり突っ込んだ検討、修正等を行いました。ここで、おおむね景観計画の骨子がまとまった段階で市民意見の募集、またパブリックコメントを行いまして、それを反映した形で、本年８月４日に開催しました第12回の都市景観審議会において、千葉市からの諮問に対して、この千葉市景観計画（案）は、従来の千葉市都市景観基本計画が市街地の景観を主に対象としていたのに対して、市街化調整区域の農村部の景観も

含む、より幅広い、そして総合的な景観づくりを行っていくマスタープランとして適切である旨の答申を行いました。

このような審議経過を行ってまいりましたことをご報告させていただきます。

【榛澤会長】　北原先生どうもありがとうございました。

それでは、皆様から意見をお聞きする前に、先ほどの事務局からの説明内容につきまして、不明な点がございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

説明についてはよろしいですか。

（賛同の意思表示あり）

【榛澤会長】　では、今、事務局から、また北原先生からご説明ありましたように、国が景観法を平成16年12月17日に施行し、それを受け第22回千葉市都市計画審議会が平成18年12月20日に開催され、そこで都市景観審議会専門部会を設置し、景観計画（案）を策定したい旨の報告がありました。第23回千葉市都市計画審議会が平成19年７月25日に開催され、そこで景観計画の策定状況の報告があり、第30回千葉市都市計画審議会が平成22年２月10日に開催され、そこで景観計画（原案）についての説明があり、今日に至りました。

そこで、たたき台を私が準備しましたので、それをもとにしまして、意見を伺いたいと思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、すみません事務局、資料の配布をお願いいたします。

（資料配付）

【榛澤会長】　皆さん方、届きましたでしょうか。

この議案は、景観法第９条第２項の規定に基づき当審議会の意見を伺うものです。

そこで、たたき台について説明いたします。

１つ目に、景観計画は、今後も都市計画区域マスタープラン等の都市計画と十分に整合を図り、相互に連携・協調しながら進めること。

２つ目に、景観計画の運用にあたっては、地区計画などの様々な都市計画の制度と調整を図り、良好な街並み形成・保全の実現に努めること。

３つ目に、市民や事業者への意識啓発を図るため、景観計画の周知に努めること。

４つ目に、地区指定、景観重要建造物等の指定にあたっては、市民との協働により行うこと。

以上でございますけれども、これをベースに意見を伺いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

はい、中村委員どうぞ。

【中村委員】　今回の景観計画で出された写真なんかも、非常に自然豊かなところだったり、街並みや歴史をきちんと守るという点では、とてもいい写真がたくさん並んでいたんじゃないかなというふうに思うんですけれども、今後、この地域の特性にあわせて、これを維持できるようにするために、実効性がある、先ほど述べられた都市景観審議会ですとか、例えば楳図かずおさんでしたっけ、漫画家の人が真っ赤な家を建てようとか、例えばですよ。そういうことがあったときに、先ほどは色合いでこんなのが望ましいとあるけれども、そういったことを出そうとした問題についても、何かしら実効性があるような一定配慮も含めて指導でとどまるのか、それともそれが一定理解を得た上で対応できるということにまでつながっていくのか、そのあたりもう少しお示しいただければありがたいなというふうに思うのが１点と。

それと、今回、出されたのは、本当にいい街並みばかりなんですけれども、私もずっとマンションの紛争の問題を取り扱っていますと、稲毛のマンション、戸建てが並んだところにぽんと高いマンションが建ち並ぶとか、そういうはた目で見た、景観的にいうと全くふさわしくないようなところの街並みというのが千葉市内の特に総武線沿線沿いというのは非常に多いわけですけれども、こういったところに対して、ほかの景観の計画の中では、地区を指定をして、例えば芦屋なんかは、マンションの計画を紛争をとどめる、食いとどめるということで、景観地区の指定をしたことで、５階建てのマンションの建設を認めずに、芦屋ショックというような状況が出たというような話も伺っているんですけれども、千葉市は、こうしたことは、今後、これから議題になっている高さ規制のところで取り組むということで、この景観の計画の中にはそういった位置づけが入るように検討がなされたのかどうなのかというあたりをちょっとお聞きできればいいかなというふうに思うんですけれども、お聞かせいただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　事務局、どうぞよろしくお願いいたします。

【都市景観デザイン室長】　それでは、お答えします。

まず１点目の、実効性のある街並みを維持できるかと、どういう取り組みをできるかということなんですが、これにつきましては、景観計画を策定して景観計画区域とすることによりまして、景観法に基づく届け出を運用できます。

景観法による届け出は、著しく景観を疎外する建築物の、先ほど言いましたデザインだとか、色合いというようなものもあると思うんですが、形態・意匠について、勧告、変更命令が可能となります。このような誘導をすることで、時間の経過とともに、景観を意識したまちという

のが形成されていくと考えております。

それから、もう１点の、景観計画によって一定の規制をかけることにというご意見ですが、それにつきましては、景観計画では、高さの制限については考えておりません。一定規模以上の高さの建築物等に対して届け出を義務づけにより景観誘導を行うのが景観計画自体において高さを抑えるものではありません。ただし、先ほど事例にもありました、芦屋の例もあったんですが、景観法による景観地区を活用して、都市計画に定めることによりまして高さ制限を行うことは可能でございます。

それから、もう一つは、千葉市独自で、この後に高さの規制のお話しをさせていただきたいと思っておりますが、今後、そういった検討をした中で景観計画の中では、高さの制限については今のところ考えていないというのが回答でございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　中村委員、よろしいでしょうか。

【中村委員】　結局、今回の景観の計画で勧告・命令云々ということがあったとしても、それよりも、もし、例えば真っ赤な建物を建てようとして、一応そういうことはしたけれども、建ててしまったとしても、それ自身を規制をする。最終的にはそういうところにまでは実効性という点では、もちろん呼びかけ、働きかけはしたとしても、実態としては、建てる側の自由だというふうになってしまって建てられてしまうということになるのか、その究極のところですね。そのあたりがどこまで実行されるのかということをもう少しお示しいただきたいというふうに思うので、その限界がある、なしというところをもう少し明らかにしていただけないでしょうか。とりあえずそれだけを伺います。

【榛澤会長】　事務局、どうぞ。

【都市景観デザイン室長】　議案書の54ページに、行為別基準というのがございます。ある一定の規模を超えたもの、市街化区域では20メートル以上とか、調整区域では10メートル以上とかってありますが、そういう届け出をしたものについては、行為別基準におきまして、指導、誘導していくということで、先ほど言いましたように、54ページの一番上に、外壁、屋根等の基調となる色彩は、将来の秩序ある景観の形成を先導する落ち着きのあるものとし、以下の色彩の使用は避けるものということで、これを超えるものについては、一応指導させていただきたいと考えております。

よろしいでしょうか。

【榛澤会長】　はいどうぞ、中村委員。

【中村委員】　私が聞きたかったのは、指導はしたとしても、現実問題として、建ってしまうことに対しては、罰則や罰金や、現実問題、そういったものが建ち出してしまうということにつながらないのか、それをはばむというんですか、この計画によってどこまで本当に実効性があるものなのかということについてをお聞きしていたので、もちろん指導はされることは十分承知しますけれども、実際にそうはいっても、土地をこういうふうにしたいという人が出たときに、なかなかそこを縛り切れないという限界というのがあるんじゃないかなということを申し上げたいので、ちょっとそのあたりもう少し明確な答弁をしていただければと思うのと、あわせて、ちょっと３回目ですので、やはり、先日も都市建設の常任委員会で、マンションの紛争があったときに、あっせんをするという話しで終わったんです、全会一致になったんですけれども、あっせんを、結局したら補償しないと業者側が主張しているということで、あっせん取り下げだと、今朝ですね、建築指導課から。そういうような話もちょっと住民のほうからも聞いたりして、非常に業者側と住民側と、指導を行政がしたとしても、実際にそれがきちんと信頼関係のもとで本来あっせんだってできるものも、それ住民側が取り下げてしまったんですから、行政側がどうこう言うところでの限界はもちろんあると思うんですけれども、ただ業者があっせんをした場合に補償しない云々でという話を出したとしたら、それは大変な問題じゃないかなというふうに思いますので、こういったことが実際に現実問題としてやられてしまっている状況の中で、やはり計画そのものを別に否定するものでは全くありませんけれども、大変いろいろな限界があるし課題があるなということを、今後ちょっと高さ規制の問題にまで入っていくかとは思うんですけれども、非常に問題だということを指摘をさせていただきたいというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　前半のほうのお答えしていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

【都市景観デザイン室長】　すみません。

先ほど、ちょっと足らなかったもんですから、再度お答えさせていただきます。

景観計画に定められました建築物または工作物の形態・意匠の制限に適合させるため、必要な限度において原状回復の命令ができます。原状回復が著しく困難な場合は、罰金というか、罰則規定がございます。それは景観法の中でもうたっておりますので、その段階まで行かないのを願うわけなんですが、そこまで行きましたら原状回復を命じ、罰則の適用をするという形になると思います。

【榛澤会長】　今、中村委員のご心配は、実効性のあるものをというお話しで、これはあくま

でも景観法に基づいて、秩序ある整然とした、全体としてバランスのとれた町にしようということでございます。その際、案を作成していただき、いろいろ景観審議会で審議していただいて、パブリックコメントまで実施し現在に至ったもので、今、中村委員のおっしゃったことについては、今後の課題ということにさせていただきたいと思います。よろしゅうございますね。

今、ここに、これを実行するためにこれからいろいろステップがあると思います。ですので、審議会として、この策定の趣旨は、私が皆さん方にかわって書いたものでございますので、これに漏れがありましたらよろしくお願いしたいということでございます。

何かございますか。はいどうぞ、樺田委員。

【樺田委員】　今回から初めての審議会参加ということで、まだ過去に審議された部分も含めて、私が存じ上げてない部分があって、重ねてのお話しになっていましたらまずご容赦賜りたいと存じます。

基本的には、この千葉市の景観計画の策定についてということにつきましては、私自身としては、こういうような方向で進めていただくということについては賛成する、賛成というかこういった方向でよろしいのではないでしょうかという気持ちを持っていることをお伝えしたいと思います。

ただ、今日、榛澤会長からいただいておりますこの意見の中に、ぽちの３つ目に市民や事業者への景観への意識啓発を図るため、景観計画の周知に努めることということがございまして、これは当然こういうことはやっていただくことではあろうかと思うんですが、私、今日参加させていただいているのは市民からの公募委員という立場でございますので、若干その観点からお話しを申し上げますと、やや景観という言葉そのものが、普通の方々からすると非常にわかりづらい。景観て何だろうというふうにきっと思われる方がたくさんおられるんじゃないだろうかと。景観がいい悪いということも含めまして、これは非常に主観的な部分も要素としては多いのかなと思っております。

そこで、景観、このような千葉市が景観計画を定めるに当たっては、なぜじゃそういった景観を非常に意識をしなくてはならないのかといったことを、千葉市として前面に何かを打ち出していくということが必要ではないんだろうかというふうに思います。

例えば、わかりやすいことで言うと、この景観法を非常に守っていくということによって、千葉市が何か住みやすいという言葉もあるんでしょうし、ただそれだけでは、ただ住みやすいだけのために景観をつくるんですかということではないと思うんです。いろいろな観点がございますけれども、例えば私みたいな立場からしますと、じゃ非常に景観を意識されたまちづく

りをされたときに、何が私自身にとってメリットがあるのかと言われたときに、例えばですけれども、それが自分たちのまち、あるいは自分たちの住んでいる建物、住宅の資産価値が上がるとか、そういった具体的なものが見えてくると、きっとその景観に対する意識というものを市民の方々が意識をされるということは何かあるんじゃないだろうか。ただ、これは、あくまでもその１つとして私が申し上げただけですので、それ以外のいろいろな考え方もあろうかと思います。

それと、千葉市自身が、この景観計画を定めるに当たって、やはり千葉市に住んでもらいたいとか、あるいは千葉市で働いてもらいたいとか、こういった環境だからこそ住みがい、働きがいがあるんだということを打ち出す、ある意味シティーセールスという観点で何か打ち出すべきものがあってもいいんじゃないだろうかなというふうに思います。それが、結果として、このような景観計画を定めるということの中で、１つの位置づけとして、動機づけにもなろうかと思いますが、一般の市民の方々がちょっとなるほどそれだったら市民としてぜひ景観というものを考えなくてはならないんだというふうに思われる方も出てくるんではないかなというふうに思うところでございます。

基本的には、今、私が申し上げたことは、あくまでも１つの意見として、ぜひ千葉市、私も千葉市に住んで十数年になりますけれども、千葉市に住み続けたいというふうに思っているわけでございますので、ぜひそこは千葉市の姿勢として、市の方向性として、そういった観点もぜひ打ち出していただきながら、このような景観の取り組みというものをぜひ、先ほどこれは市民の主体性で進めていくもんだというような言葉もありましたが、単なる主体性に期待するだけではなく、市もぜひその後押しをするんだということも含めての打ち出しをお願いしたいというところでございます。あくまでも１つの意見としてお伝えを申し上げます。

【榛澤会長】　今のは、附帯意見ではなくて意見ということでよろしいですね。

【樺田委員】　はい。

【榛澤会長】　といいますのは、２ページに、景観形成の理念というところに書いてありますので、それを踏まえてということだと思いますので、北原先生何かコメントありますでしょうか。

【北原委員】　どうもありがとうございます。

おっしゃられるとおりで、やはり景観というのは単に町の見てくれをよくするというだけではなくて、それによって環境全般の質が上がって、そこでの暮らしの質が上がって、そうすることによって、やはりある意味では、経済的にも大きなメリットがあるということですし、あ

るいは中心市街地の景観は、これはそこでのにぎわいづくりとも密接にかかわっているので、町の活性化というものを含めてのところでも大きな力になり得ると思います。

それは、榛澤先生の意見の最初にありますように、都市計画全般との整合を図る、景観だけをやっていくわけではなくて、総合的な施策の中で連携をとることによって、より大きな相乗価値が今後出ていくことを期待しています。そういう意味でも、市民の皆さんのより大きな理解と主体的な参画、協働というのが必要になってくるんじゃないか、そんなことを思っております。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。

富田委員、どうぞ。

【富田委員】　意見を述べさせていただきます。

この審議会の委員長さんの（案）、現行に不足のものがあればということでしたので、私は自分で月１回勉強会を開いておるんですけれども、ごみの問題ですよね。これは一般の家庭ごみ、ごみステーションに集められるごみ、それと産廃やなんかの問題ですね。産廃やなんかも、結構千葉市内でも勝手に捨てられているのがありまして、そういうのを委員として見に行ったということもあるんですけれども、この意見の原案の中には、こういったごみの問題については何か触れられてはいないような感じがいたします。私の勉強会のメンバー中に、会社の都合でイギリスで仕事をずっとやっていたと。イギリスのほうは、そういったごみを散らばるといったことは景観を棄損すると。結果として、その地域の不動産等の価値が下がるという考え方らしいんです。財産権という考え方を持っているようです。景観というのは、その地域の環境ですよね。環境、見た目、これも含めて、財産権を棄損する可能性があるということで、この景観の計画、条例も、千葉市全域が対象地域だということですから、何も都市地域だけじゃなく、先ほどの産廃やなんかを捨てられていると、実際に私も見に行きますと、ゴルフの練習場の周りだったんですけれども、ガラスの破片とかが人の土地まで勝手に捨てられていたんですね。結論から言うと、もう随分昔のことだったんで、環境局のほうも原状回復命令が出せないらしいんですよ、証拠が上がらないんです。こういったこともありますので、二重、三重に、そういう違法行為は規制をかけられればかけたほうがいんじゃないかということで、この審議会からの意見の中に、そういった景観を守ることで、産廃ですとか、一般のごみの捨て方の問題についても、市民に対してこういう問題も一緒に景観を守るということで、この中に入れられたらいいんじゃないかなと思います。

以上で意見です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今、確かに景観といいますのは、私は思うんですが、今の富田委員のおっしゃったのは、この景観計画の運用に当たってだと思うんですね。ですので、その地区計画の中で、それぞれ有効な街並み形成とか、保全していくということに入るんじゃなかろうかと思いますので、一応今後進めるにおいて、そういうものも加味していただくということでいかがでしょうか。

【富田委員】　お任せいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

はい、山本委員。

【山本委員】　会長のほうから、４点ありまして、結論的に言いますと、基本的に、これで賛成いたします。ただ、２番目のところの、今の景観計画の運用に当たっては、この２段目のところ「良好な」の前に「地域特性を活かした良好ですぐれた街並みの形成、保全の実現に努める」ということを提案いたします。

実は、私は20年ほど前に千葉市の景観形成ガイドプランをお手伝いしたことがありました。ちょうどモノレールの計画、それから幕張の臨海をどうしていくかということであったんですけれども、まだ熟していないということで、それでも千葉市を幾つに分けるんだということで随分議論がありました。これ「うみ」と「まち」と「さと」ということなんですが、よくよく見ていきますと、やっぱりそれぞれ地域の特性がありまして、一律には適用できにくいところがあろうかなというふうに思いました。

先ほど色の話がありました。景観審議会でのこの色の問題については相当議論があったというふうに聞いております。一方で、周りに迷惑をかけるような色彩の問題ということもあろうというふうに思いますけれども、その一方で、余り数値を、あるいはガイドをきちんと明示したことで、画一的な行政指導で、すぐれたものをつくることを疎外してしまう。特に景観法に基づくものは、形態・意匠にかかわるもの、これは建築基準法や都市計画法ではなかなか対応できないもののようなところでありまして、特に一定規模以上の公共施設などのもので、少しちょっと色を、ここに書いてあるものよりも越えたものでも、これはまあすぐれたものだということを専門家や、あるいは市民の間で議論の末によしということであれば、千葉市は積極的に進めていく、こういうこともこれからは起きるんじゃないかというふうに思います。それは、多分場所によってあるのかなというふうに思います。

ということから、「地域特性を活かした」ということと、それともう一つ「すぐれた」ということを入れて、今後の運用で景観アドバイザーの助言、それから景観審議会での議論にゆだ

ねるということをお願いしたいというふうに思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今の山本委員のこの２番目のところですけれども、「景観計画の運用に当たっては、地区計画などのさまざまな都市計画の制度と調整を図り、地域特性を活かした良好ですぐれた街並み形成・保全の実現に努めること」と、こういうふうに改めさせていただきたいと思いますがいかがでございましょうか。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。

では意見をまとめさせていただいてよろしいでしょうか。

はい、山田委員どうぞ。

【山田委員】　追加でお願いしたいと思いますが、いろいろ例の写真がたくさん載っていて、ああ素敵だな、美しいなと思うのは大抵が緑が入っているということが共通だと思うんですね。この中にも「さと」の景観というのが追加されたとお聞きしましたし、まちの中の、例えば斜面林とか、そういう保存とかが入ったということでとてもいいと思うんですが、この景観計画以外で、千葉市の中でも緑の保全ということはほかでも課題になっていまして、私たちの、本当にこれから先の大きな課題だと思っているんですが、ほかの緑と３つ目の基本計画とかとの関連もありますし、例えば今、保存樹木というのがありますけれども、それは一応指定はできても、例えば地主さんがどうしても都合があって切りたいとなったら、もう看板も取り外され、ばっさり切られてしまうわけで、思いはもちろん皆さんあってもなかなか地権者の方の都合によって、それがうまくいかないということが多々あるわけです。ですから、本当に保存していこうとするには、具体的な手立てが計画や条例などの中に盛り込まれないと実行に移されないということが本当に懸念されますので、緑地の保全に関しては、ほかの計画との整合性を図ったり、他の部局との連携を図ったりしながら、実効性のある実施計画をつくっていくというような、そういう条項もあってもいいのかなと思いまして、ちょっと意見として言わせていただきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今のご意見なんですが、先ほど私が……というよりも、低炭素都市づくりというので国土交通省がガイドラインを策定したわけです。その中に、皆さん方がよく御存じの、一番初めは緑地をたっぷり取り、工業と住居の分離を提案したハワードの田園都市論（1898年）で、次は、

オープンスペースあふれた健康的な都市を提唱したコルビジェ（300万人のための現代的都市1933年）の考え方とか、それから歩車分離を実現したラドバーンにスタインの試み（1928年）が行われ、それから自動車の都市といたしましてブキャナン・レポート（1963年）と展開してきました。ですから、時代に応じて都市環境をとらえながらやっていくということでございますので、具体的にはやはりちょっと抽象的かもわかりませんが、やはりこのくらいにしておいて、あとは、実際に運用のところで詳細にやったほうがよろしので、このたたき台の提案でいかがでしょうか。

はい。どうぞ、田代委員。

【田代委員】　今、会長が言われた田園都市からの大きな流れなんですけれども、都市が成熟していくにつれて、住みいい町を形成していくという一番の議論になるところの環境という問題、非常に大事だと思うんですが、それを比較的に風景、もしくは景観ということで制度としてやっていこうという非常にいいことだろうと思うんですけれども、そういう意味でいうと、千葉市は政令市の中でも緑が非常に多くて、いい環境の町というふうなことが言えると思うんですけれども、それを具体的に千葉市らしい方法で具体化していくということが一番大事だなと私は思っております。それで、そういう意味でいうと、せっかく千葉市の計画審議会ですので、理念にもありますように、千葉市らしさというか、千葉市らしい方向を目指すと、あるいはそれを強力に推し進めるというふうなことをどこかにきちんと出していただくというふうなことを大事かなとは思います。今の、出された意見のように、これ中身を読んでみますと、建物の壁面の色と、それから緑の導入ということが具体的な手段としてどうも出されているような印象を非常に強く持つんですけれども、もう少しダイナミックな、千葉市全体としての景観づくりという文脈が出されてもいいんだと思うんですので、今、会長がお出しいただいた非常によくまとまっておりまして、どこを読んでも多分いろいろな意見全部これ踏襲される、含まれるような書き方になっておりますので、これ自体問題はないと思うんですけれども、そういった、やっぱりこれから……私たまたま世界の都市づくりコンクールの審査員を15年ほどやっておりまして、その審査基準の１つがEnhancement of the Landscape、要するに景観の向上、施策ということでして、それがうまくいった都市というのはいい都市なんであると、そういうふうな観点も世界にありますので、ぜひ千葉市がそういった、今後いい都市を目指すということのために景観計画が使われるような、そんなことを少し考えておりまして、会長の文章の中に千葉市らしさを目指すというふうなことも、千葉市らしさを目指す上での景観計画とか、何かそんなことをお書きいただくといいと思うんですが、これは私の希望でございます。

それから、最後の部分なんですけれども、そういった具体的な運用に関して言うと、市民との協働により行うことと、これは当然だと思うんですけれども、これも少し幅広い合意の形成とか、参画ということも含めた、単に協働だけでやれというふうなことではなくて、その辺の幅広さも含めた表現にしていただくと非常にありがたいなと思っています。

ちょっと差し出がましい発言で申しわけございませんけれども、意見でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今、先生のおっしゃった、まさに、田代先生、本論の千葉市景観計画（案）の２ページのところ、豊かな緑や水辺など、地域の特性を生かした魅力ある景観の形成と市民文化の向上のところで、「千葉市の基調な財産である緑と水辺、歴史的資源を大切に守り育てることを基本とし、これらの要素を生かした景観の形成を図ります」ということで、北原先生としてはそのことをちゃんと活かしていただいていますので、私、今、田代先生のご意見の中もごもっともだと思うんですが、一応ここでは一番最後のところの「地区指定、景観重要建造物などの指定に当たっては、市民との参画・協働により行うこと」ということにさせていただいて、全般のことはいかがでしょうか。

【田代委員】　（賛同の意思表示あり）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、これで一応意見を終了したいと思うんですがよろしゅうございましょうか。

では、まとめさせていただきますと、都市計画審議会からの意見といたしまして、

１つ目に「景観計画は、今後も都市計画区域マスタープラン等の都市計画と十分に整合を図り、相互に連携・協調しながら進めること。」

２つ目に「景観計画の運用にあたっては、地区計画などの様々な都市計画の制度と調整を図り、地域特性を活かした良好で優れた街並み形成・保全の実現に努めること。」

３つ目に「市民や事業者の景観への意識啓発を図るため、景観計画の周知に努めること。」

４つ目に「地区指定、景観重要建造物等の指定にあたっては、市民との参画・協働により行うこと」として、よろしゅうございましょうか。

（委員より賛同の意思表示あり）

【榛澤会長】　ご協力どうもありがとうございました。

審議する議題は以上でございます。

事務局から、その他で何かご説明ございますか。

【都市計画課長】　それでは、最後になりますけれども、報告事項といたしまして、先月、９

月１日から９月30日の１カ月間に、意見募集として公表いたしました、千葉都市計画高度地区の見直し検討案についてご説明させていただきたいと思います。

このまま続けてしまってよろしいでしょうか。

【榛澤会長】　よろしゅうございますね。ここで休憩しますとまた長くなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　わかりました。それでは説明をさせていただきます。

この見直し検討案は、市街地の住環境を維持することや、秩序ある街並みの形成を図ることを目的に、現在の高度地区の制限に加えて、最高高さの制限を定めようとするものです。

現在は、これらの見直し内容を含め検討段階であり、具体的な手続を進めるかどうか、いわゆる変更を、見直しをするかどうかについて、まだ市としては決めていない状況です。

今後は、先般の意見募集の結果や委員の皆様のご意見を伺いながら、引き続き検討を進めてまいりたいと考えております。

検討案については、ホームページでも公表しておりましたので、既に御存じの委員の方もいらっしゃるかと思いますが、今回の審議会の場を借りまして、改めてその概要についてご説明させていただきたいと思います。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、見直しの背景・目的ですが、近年、大規模建築物が周辺地域の住環境に大きな影響を与えている事例が全国的に多く発生してきました。

【榛澤会長】　すみません。一応、資料をお配りしてございますので、それを参考にしながら……。

はいどうぞ。

【都市計画課長】　千葉市においても、住宅を主体とする地域に高層建築物の計画が増え、住環境への不安から地域の問題となることが多く、行政への相談や議会への陳情など、地域の住環境への対策が強く求められてきました。

ではここで、本市の事例ではないのですけれども、実際に問題となった事例を少し紹介させていただきます。

この写真は、さいたま市の事例で、ドミノ状にマンションが建設された事例でございます。

こちらの写真は、マンションの間から撮影したもので、もう隣に手が着きそうということです。

それから、こちらです。比較的有名な事例なんですが、この写真は、企業跡地に大規模なマ

ンションが建設された事例で、裁判にも発展した物件でございます。

続きまして、千葉市の街並みの事例を幾つかご覧いただきます。

これらは、特に問題となった事例ということではないんですけれども、都市計画で、容積率が200％で中高層の建築の可能な地域をというものを写したものです。

この写真は花見川区で、戸建て住宅街の奥にマンションが見える形になっております。

稲毛区です。これは低層から中高層の住宅が混在している様子がわかります。

それから中央区、中高層住宅も建築可能な地域なんですが、実態的には低層の住宅街となっています。

これは若葉区です。奥に１棟だけマンションが建っていますが、ほとんどが低層住宅になっております、というような状況です。

それから、これは緑区なんですけれども、地区計画で逆に中高層が可能なところを戸建て住宅地という形で変えていったというところです。

それから、次、この写真は、海浜ニュータウンの街並みで、奥の高層建築物は稲毛海岸あたりになります。

続いて、高さ制限の必要性の認識ですが、この円グラフは、平成20年に各区の区民まつりにおいてアンケート調査を行った結果でございます。このアンケートでは、お住まいの周辺での建築物の高さについて一定の制限が必要と思われるかどうかを質問しました。

戸建住宅にお住まいの方は89％が必要であると回答され、集合住宅にお住まいの方でも、意外にと言っては何ですけれども、80％の方が必要であるという回答を寄せていました。

回答者の方々が都市計画法令等を理解されて回答された結果ではないとは思いますけれども、多くの方がお住まい周辺では一定の高さ制限が必要だと感じていることがわかっております。

続いて、千葉市の高度地区ですけれども、昭和49年に日照、通風、採光等の条件を保護し、隣接の中高層建築物から受ける圧迫感を防止するなど、住環境を確保することを目的に、住居系用途地域を対象に、高さの最高限度を決める２種類の高度地区を決定いたしました。

現在、高度地区が指定されている区域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、この５つの地域のうち、容積率が200％、建ぺい率が60％の地域となっております。

この図は、第一種高度地区の制限形態です。

この制限は、建築物の各部分の高さの限度を北側隣地境界線からの距離に応じて斜線状に定めております。

この第一種高度地区は、北側隣地境界線で５メートル立ち上がり、１対1.25で南側に斜線を引いて10メートルを超える高さからは１対0.6の勾配となります。ちょうど、千葉市あたりにおける冬至の南中高度ということになります。

こちらの図は、第二種高度地区です。

第一種高度地区よりも高さの制限値が緩和されておりまして、千葉駅周辺などの住宅地、あるいは検見川浜あたり、検見川浜の駅の周辺あたりになります。

これらの高度地区は、上限が定められていないため、住宅を主体とする地域であっても大規模な敷地においては高層建築物が建築可能となっております。

これは、市内のある地域を撮影したもので、写真中央に、今は駐車場として利用をされている土地があるんですけれども、これだけの敷地があればマンションの可能性もあると思われます。

こちらの写真でも、駐車場と２階建てのアパートという形での土地利用になっていますけれども、場合によっては中高層の、もっと高い建物も可能かなというような敷地の広さがあります。

この写真ですと、結果的には、戸建住宅の開発になりましたが、数年前であればマンションの可能性もあったと思われます。

このような状況を踏まえ、本市では、市街地の住環境を維持するため、また秩序ある街並みの形成を図ることを目的として、高度地区を見直し、現在の制限内容に加え、高さの上限値を定めることを検討することとしました。

最高高さ制限値としましては、幕張本郷から村田町までの国道を境に本市を２つに分け、内陸部の最高高さを20メートル、臨海部の最高高さを31メートルとすることとしております。

20メートルの理由としましては、１つ目に、市内の３階以上の建築物のうち約85％が６階（約18メートル）以下であること、２つ目に、20メートル（６階程度）でも容積率200％はおおむね利用可能であること。

３つ目に、容積率制限が導入される前までの住居地域内では、高さ20メートルを限度としていたこと等でございます。

本市の建築物棟数状況といたしましては、市内総棟数が約22万棟、そのうち３階以上の棟数が約8,000棟、また20メートルを超える７階以上の棟数は約1,200棟で、割合としては0.5％、７階以上の建物のうち住居系用途地域内には約500棟ということがわかりました。

こちらは、市内３階以上の棟数の分布状況のグラフでございます。このグラフからも、６階

以上の棟数が少ないことが見てとれます。

次に、臨海部を31メートルとした理由でございますが、１つ目に、埋め立て事業により計画的に基盤整備がされ、中高層共同住宅向けの大規模敷地が多いこと。

２つ目に、共同住宅と戸建住宅の間に十分な幅員の道路があり、同一街区による混在がほとんどないこと。

３つ目に、臨海部の住宅地では紛争がほとんどなかったこと。

４つ目に、31メートル ── 10階程度になりますけれども、この高さは容積率制限が導入される前まで住居地域以外の限度とされており、現在も高さの基準として建築基準法で各種使われていることでございます。

こちらは、美浜区の航空写真でございます。

写真を見てもわかるように、臨海部では計画的な土地利用がなされておりまして、戸建住宅 ── 今ちょっと色が変わっておりますけれども、そこと共同住宅とが同一街区で混在するようなことがないことがわかります。

続いて、見直しの基本的な考え方ですが、これらの制限は、全市的な観点によるルールとします。千葉市の市街地では、９割以上の建物が２階建て以下となっており、特に住宅地においては低層の建築物で占める地域が多い状況にあります。このことから、街並みから突出した高層建築物を抑制し住環境の維持を図るため、全市的なルールとして全ての住居系用途地域、つまり一般の住宅地において、高さの上限値を高度地区で定めることを考えております。

この図は、見直しの後の制限形態、第一種高度地区、高さ上限値20メートルでございます。見直しにより制限される部分が斜線で色をつけたところ。

それから、第二種高度地区、高さの上限値20メートル。

続いて、臨海部の第一種高度地区、高さの上限値31メートル。

第二種高度地区、31メートルでございます。

最高高さ制限を導入する区域ですが、現在既に高度地区が指定されている区域のみとすることを検討します。

なお、既に高さ制限10メートルが定められている第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域については、現在高度地区を指定していませんので制限の対象とはなりません。

こちらは、最高高さと制限対象区域の図でございます。

内陸部の責色、斜線で示した区域が20メートルの高さ制限を検討しているところになります。

臨海部の紫色で示した区域が31メートルの高さ制限となります。

なお、緑で示しているところは、低層住居専用地域で、既に10メートルの高さ制限がされております。

なお、高度地区より低い高さの上限値を望む場合、地域の皆さんの合意に基づき、地区計画を決定し、まちづくりのルールとすることができるようになります。例えば、前にありましたように、春日みたいに12メートルというようなことも地区計画で選択は可能だということになります。そういうふうにしようと思います。

さらに特例を設けることを検討しています。

周辺の住環境への配慮がされ、よりよい街並みを形成する計画については、高度地区の指定にかかわらず最高高さ制限を緩和する特例を考えております。

１つ目は、地区計画による特例です。

周辺の住環境への配慮がされ、よりよい街並みを形成する計画については、地区計画を決定し、高さ制限を緩和することを検討します。決定に当たっては、地元合意や第三者機関に意見を聞くなどの手続によることを検討します。

周辺の住環境への配慮のイメージですが、例えば壁面を後退する。高層建築物については、壁面の位置の制限を○○メートル以上と定める。

あるいは、建物形状を工夫する。特に圧迫感で問題なのは、南側かと思いますけれども、周辺四方からの斜線制限を定める。これをクリアしていかなければならない。

あるいは、公開空地を設けて、植栽や街灯設置などをして一般に開放する。そういうようなこと。

あるいは、容積率をダウンする。つまり基準容積率が200％であっても、最高限度○○％以下で建築するというようなことを条件に高さを緩和する。

このようなことをイメージしておりますけれども、今後、さらに検討を進める予定でございます。

２つ目は、公益上必要な施設への特例です。

公益施設も秩序ある街並み形成を図るために、高度地区による最高高さの制限に適合することを原則とします。ただし、公益サービスを提供する上で最高高さ制限を超える必要がある建築物の場合は、周辺環境へ支障がないと認められる範囲で緩和することを検討します。

なお、既存の建築物の建替えや増築の場合にも制限が適用されますが、周辺への住環境への配慮が行われ、よりよい街並みを形成する計画については地区計画を決定し、緩和することを

検討します。

以上が、本市で検討している高度地区の見直し案でございます。

これにつきまして、平成22年９月１日から30日までの１カ月間意見募集を行った結果、意見書の提出は27通ございました。

件数の多かった内容としましては、高齢化した団地の再生計画を立てる上で、今回の高さ制限が支障になることを理由に反対とする意見や、既に高さ制限を超えているマンションの建替え時に高層棟の建替え計画が制限されることについて反対するというものです。

高さ制限により、建て詰まり、いわゆる上を抑えられたことによって横に広がって、隣地への日影の増大や圧迫感が増大することを懸念する意見もございました。

そのほか、地区計画の特例となる具体的な条件を求める意見や、地区計画以外による特例を要望する意見もございました。

一方、20メートル、31メートルよりも厳しい17メートル、あるいは15メートルといった制限を求める意見や、街並みの状況にあわせたきめ細かな制限区分を提案する意見、近隣商業地域、準工業地域、工業地域にも高度地区の指定をすべきとの意見もございました。

今後は、今回の意見募集の結果や都市計画審議会の場を借りまして、適宜検討内容を報告をさせていただくとともに、委員の皆様のご意見を伺いながら、引き続き調査検討を進めることを考えております。

大まかなスケジュールといたしましては、11月に今回の意見募集の結果を公表しまして、今年度末までに高度地区の見直しをするかどうかも含め方針決定を行い、原案を作成したいと考えております。

見直しをする場合は、平成23年４月にパブリックコメントを実施し、大きな反対意見や大幅な修正の必要がない場合は、都市計画の手続に進みたいと考えております。

都市計画決定の時期は、最短で平成24年３月末を想定しております。

以上で説明は終わりにさせていただきます。

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。

今のは、報告資料ということで、大体これに書いてございますので、後ほどまた眺めていただきまして、ご質問のある方は事務局へお問い合わせしていただきたいと思います。

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。

ご協力どうもありがとうございました。

午後　３時５７分　閉会

上記、議事録は事実と相違ないと確認し、ここに署名、押印する。

議事録署名人

会　長＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

委　員＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

委　員＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印