第４１回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２６年７月２８日（月）　午後１時００分～午後３時００分

２　場　所　　千葉中央コミュニティセンター８階 千鳥・海鴎

３　出席者

（委　員）野崎好知委員、根上彰生委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄会長、北原理雄委員、
鎌野邦樹委員、田代順孝委員、山本俊哉委員、
伊藤康平委員、岩井雅夫委員、向後保雄委員、佐々木友樹委員、
佐々木久昭委員、米持克彦委員、
又野己知委員（代理 泰間隆 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）、
越智繁雄委員（代理 近藤誠一郎 千葉国道事務所副所長）、
中山邦文委員（代理 太田哲夫 千葉県警察本部交通規制課課長代理）、
澤田茂委員、黒澤健一委員、石川純子委員

（事務局）鈴木副市長、河野都市局長、谷津都市部長、芦ヶ谷都市計画課長、
簾まちづくり推進課長、平井千葉都心整備室長、丸山都市計画課課長補佐

４　議　題

（千葉市決定）

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉駅西口地区＞

第２号議案　千葉都市計画地区計画の変更について
＜蘇我副都心臨海地区＞

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

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜千葉駅西口地区＞
賛成多数により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の変更について
＜蘇我副都心臨海地区＞
賛成多数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。

６　その他　報告事項

７　会議経過　　次頁以降のとおり

午後　１時００分　開会

【司会】　それでは、定刻になりましたので、始めさせていただきたいと思います。

司会を担当します都市計画課佐藤です。よろしくお願いいたします。

ただいまより第41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名中19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、本審議会は成立いたします。

続きまして、千葉市副市長の鈴木よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】　こんにちは。千葉市副市長の鈴木でございます。都市計画審議会の開催に当たりましてご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には、お忙しい中、また暑い中、ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。日ごろより、本市都市行政に、市政各般にわたる多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことを心より厚く御礼申し上げる次第でございます。

本日は、都市計画審議会第８期の最初の会議となるわけでございます。快く委員のほうをお引き受けいただきましたことを改めて御礼申し上げます。皆様の任期といたしましては、平成28年５月までの２年間となっておりますので、本市の都市計画についてのご審議をよろしくお願い申し上げます。

本市の状況でございますけれども、ただいま人口が96万5,000という人口となっております。この将来推計で申し上げますと、平成32年に97万4,000という人口をピークに減少傾向に入るという状況になっており、また、急速に高齢化が進んでいるということが見込まれております。

既に報道等でも全国の自治体における人口減少の問題というのが大きく取り上げられております。本市も、当然その中に入ってきているというふうに考えておるところでございます。

その中で、私どもの持っております都市計画マスタープラン、これは10年間の都市計画のプランでございますが、こちらの改定作業を現在進めているところでございます。これが、今年度、来年度、この２年間でまとめていくということでございますので、まさに皆様の任期の期間中に都市計画マスタープランもまとめさせていただくということになっております。このマスタープランのほうへも何とぞ、ご意見をいただけるような形で考えていきたいというふうに考えております。

本市の都市構造から申し上げますと、海浜部にあります市街地と、それから高度経済成長期に開発してまいりました郊外部の大規模な団地、さらに、その奥のほうには緑豊かな調整区域

がある。こういった大きくとらえますと３つの構想、いわゆる３層構造になっているわけでございますが、本日も後ほど中間報告があるかと思いますが、そういう都市構造を踏まえて、今後の10年間の都市計画マスタープランの中でどういう形で将来を目指していくのか、この辺についても議論をさせていただきたいと考えておるところでございますので、よろしくお願い申し上げます。

本日のご審議でございますが、お願いしておりますのは３議案ございます。

第１号議案では、再開発が進む千葉駅西口地区における地区計画の決定を行う議案でございます。

第２号議案は、工場用地からの土地利用転換を進めている蘇我副都心臨海地区における地区計画の変更の議案でございます。

第３号議案については、幕張新都心豊砂地区と蘇我副都心臨海地区の防火地域及び準防火地域の変更の議案となっております。ご審議のほうをよろしくお願い申し上げます。

何とぞ、今後の本市の都市計画につきましての慎重な、さらには充実したご審議をいただきますようお願い申し上げまして、私のご挨拶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】　それでは、今回ご出席いただいております委員の方々におかれましては、本年５月31日に新たに委嘱した委員の皆様でございますので、名簿順にご紹介を事務局のほうからさせていただきます。

まず、学識経験者といたしまして、千葉市農業委員会会長の野崎好知委員でございます。

【野崎委員】　野崎です。どうぞよろしくお願いします。

【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。本日出席のご予定をいただいているのですが遅れているようでございます。

千葉商工会議所会頭の石井俊昭委員でございます。本日は欠席でございます。

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】　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】　よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉大学名誉教授の北原理雄委員でございます。

【北原委員】　よろしくお願いします。

【司会】　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准教授の山下興一郎委員でございます。本日は欠席でございます。

続きまして、千葉大学名誉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】　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】　山本です。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、伊藤康平委員でございます。

【伊藤委員】　伊藤でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　三ツ井美和香委員でございます。本日は欠席でございます。

続きまして、岩井雅夫委員でございます。

【岩井委員】　岩井でございます。よろしくお願いいたします。

【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】　佐々木友樹委員でございます。

【佐々木（友）委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　佐々木久昭委員でございます。

【佐々木（久）委員】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　米持克彦委員でございます。

【米持委員】　よろしくお願いいたします。

【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又野己知委員でございます。本日は代理で千葉運輸支局首席運輸企画専門官の泰間隆様がご出席されています。

【泰間委員（代理）】　どうぞ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越智繁雄委員でございます。本日は代理で千葉国道事務所副所長の近藤誠一郎様がご出席されています。

【近藤委員（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中山邦文委員でございます。本日は代理で千葉県交通規制課課長代理の太田哲夫様がご出席されております。

【太田委員（代理）】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　次に、市民代表といたしまして、澤田茂委員でございます。

【澤田委員】　澤田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　黒澤健一委員でございます。

【黒澤委員】　黒澤です。よろしくお願いいたします。

【司会】　石川純子委員でございます。

【石川委員】　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】　すみません。遅くなりました。根上です。よろしくお願いします。

【司会】　以上、20名の出席でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

【司会】　千葉市副市長の鈴木達也でございます。

【副市長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市局長の河野俊郎でございます。

【都市局長】　よろしくお願いします。

【司会】　都市部長の谷津隆之でございます。

【都市部長】　よろしくお願いいたします。

【司会】　都市計画課長の芦ヶ谷勝でございます。

【都市計画課長】　よろしくお願いします。

【司会】　なお、まことに恐縮でございますが、ここで鈴木副市長は所用のため退席とさせていただきますのでご了承ください。

【副市長】　よろしくお願い申し上げます。失礼いたします。

（副市長退席）

【司会】　続きまして、委員の皆様には会長の選出をお願いしたいと思います。

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、会長が決まる迄の間、事務局の河野都市局長が議事の進行を務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。

（「異議なし」の声あり）

【司会】　それでは、河野都市局長お願いいたします。

【仮議長】　それでは、ご賛同を得ましたので、会長が決まります迄の間、僭越ではございま

すが進行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」の声あり）

【仮議長】　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。

【佐々木（久）委員】　経験ご豊富な榛澤委員さんにお願いをしたいと思います。よろしくお願いします。

【仮議長】　ありがとうございます。

ただいま榛澤委員を推薦する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。

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いたします。

それでは、進行を会長にかわります。

ご協力ありがとうございました。

【司会】　どうもありがとうございました。

それでは、榛澤委員、会長席にお移りいただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

（榛澤会長、会長席へ着席）

【司会】　それでは、榛澤会長から、ご挨拶をお願いしたいと思います。

【榛澤会長】　お暑い中、千葉市都市計画審議会にお集まりいただきましてどうもありがとうございます。

皆様方より会長に推薦していただきました榛澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長の責任は重責でございますので、改めて身の引締まる思いでございます。しかし、これも皆さん方のご協力を得て初めて前に進めることができますので、どうぞご協力よろしくお願いいたします。

先ほど、副市長からご挨拶がございましたように、千葉市では、まちの中心となるＪＲ千葉駅周辺で西口の再開発ビル、今ウエストリオと言っておりますが、西口の広場が完成いたしまして、臨海部や空港行きの路線バスが乗り入れしております。また、ＪＲの駅舎の立替え工事

も、平成28年からの順次開業に向け佳境を迎えているところでございます。これによって、東口は、広場も随分いろいろと変わると思います。また、この街区の中では、最近ですと再開発が予定されてございまして、これによって千葉駅周辺が大きく変わるものと予測されます。

また、先ほどお話しがございましたが、人口減少、これは全国的でございますけれども、少子・超高齢社会、今までに経験したことのない時代を迎えることになります。今後の都市づくりにおいては、鉄道駅やモノレール駅周辺での拠点を強化して市民生活に必要な諸機能を徒歩圏域内に集約し、多くの市民にとって便利で快適に暮らしやすい「まちづくり」を行うことが必要ではないかと考えております。

本日の審議は、３議案でございます。委員の皆様方の慎重なるご審議を重ねてお願い申し上げます。

簡単でございますが、会長の就任の挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【司会】　ありがとうございました。

次に、本日の資料を確認させていただきたいと思います。

お手元のテーブルの上に配付させていただいておりますのが、まず次第、座席表、それと委員名簿、審議会条例を配付させていただきました。それと事前に送付させていただきました議案書でございます。足りない方、もしくは議案書をお持ちでない方おられましたら挙手いただければと思います。よろしいでしょうか。

資料はとりあえずよろしいということで、それでは、榛澤会長、議事進行をお願いいたします。

【榛澤会長】　失礼ですが座って進行させていただきます。

では初めに、職務代理者の指名でございます。当審議会条例の規定によりますと、会長が学識経験者の中からあらかじめ指名するとされていますので、北原委員にお願いしたいと思いますがいかがですか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】　よろしくお願いいたします。

では次に、本日の議事録署名人ですが、野崎委員と根上委員にお願いいたします。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　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、審議会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、議事に入ります。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（千葉駅西口地区）について、都市計画課芦ヶ谷課長よりご説明、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定（千葉駅西口地区）についてご説明します。

説明は前方のスクリーンに資料を映しながら行いますので、スクリーンをご覧ください。

初めに、地区計画についてご説明した後に、千葉駅西口地区の位置や経緯、地区計画・地区整備計画の内容、理由についての順でご説明いたします。

まず初めに、地区計画について説明いたします。

地区計画とは、町丁や街区などの地区を単位として、建物の建て方や土地の利用の仕方など、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。本市では、既に48地区の決定事例がございます。

地区計画は、地区計画の方針と地区整備計画の２つから構成されます。

地区計画の方針では、まちづくりの全体構想を示す基本的な考え方である地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。

また、地区整備計画は、その方針に沿ったまちづくりの具体的な内容を定めるものです。

どのような地区を定めるかについては、次のスライドでご紹介します。

地区整備計画で定めることができる項目はご覧のとおりです。

道路、公園、緑地などの地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度または最低限度など、多くの項目の中から、地区が目指すまちづくりに必要な項目を選び、定めることができます。

続いて、千葉駅西口地区の位置や経緯、現状についてご説明します。

こちらは位置図です。

画面のほぼ中央、ＪＲ千葉駅西口に隣接する赤で囲まれた区域が地区計画の決定を予定している区域になります。

こちらは、千葉駅西口地区の拡大図でございます。

赤い線で囲まれた区域が地区計画の決定を予定している区域で、まちづくりの具体的な内容を定める地区整備計画区域も同様でございます。

区域の面積は約1.9ヘクタールで、現在施行中の千葉駅西口第二種市街地再開発事業区域と同じです。

こちらは、今月撮影いたしました千葉駅西口の様子です。

千葉駅側の再開発ビルＡ棟ウエストリオは、昨年９月末に工事が完了しており、ホテルやオフィス、飲食店やコンビニエンスストアなどが入居しております。

また、道路や駅前広場については、本年４月１日に供用開始し、新港や幸町方面、また羽田などのリムジンバスなど、12路線のバス路線も運行しております。

こちらは、再開発ビルＡ棟ウエストリオの現況でございます。

向かって右側から、ロイヤルリース株式会社が所有し、ホテルサンルートが入居しているウエストリオワン、真ん中は、市と地権者の区分所有のビルで、塾などが入居しているウエストリオツー、左側は、富国生命所有で、富国生命や常陽銀行などが入居しているウエストリオスリーでございます。各棟は、前面のペデストリアンデッキで結ばれ、西口の改札口と直結しております。

次に、地区計画を導入することとなった経緯や現状についてご説明いたします。

こちらの図は、昭和60年頃の現況平面図でございます。

当時の千葉駅西口地区は、駅前という立地から土地利用転換が著しく、商業、業務、住宅等の建物や平面駐車場等が混在し、図のように敷地も細分化されております。

一方、昭和55年ごろから、交通が集中する東口広場の混雑緩和について調査、検討を進めており、その結果、西口広場と京成千葉線のアンダーパスによる駅前道路整備が必要となり、その後、現地の状況などを踏まえて事業手法などについて検討しております。

その結果、土地の高度利用と都市機能更新が同時に可能となる市街地再開発事業を採用することとし、公共施設整備の必要性が高い地区であることから市施行の用地買収方式となる第二種市街地再開発事業を選択いたしました。

この図は、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の区域図でございます。

市街地再開発事業は、建築物の敷地等の集約により土地の高度利用を図り、駅前広場や道路、公園等の公共施設の整備を行うため、昭和63年に都市計画決定をしております。

千葉駅西口地区におきましては、市施行でありますことから、当初は施設建築物の建築及び保留床処分についても施行者である市が行うこととし、テナント誘致についても市が進めようと考えておりましたが、民間の活力を積極的に活用するため、特定建築者制度の導入を平成17年度に方針決定し、平成22年10月に特定建築者大成建設・ロイヤルリース特定建築者共同企業体を決定いたしました。

特定建築者制度は、民間事業者が施設建築物の建築を行うとともに、保留床の取得・処分を

民間事業者が行うことから、保留床処分のリスク軽減というメリットがございます。

そして、平成23年10月に、再開発ビルＡ棟の、通称ウエストリオ建築工事に着手し、昨年９月末に工事が完成し、10月１日には、再開発ビルの所有が特定建築者より、それぞれの床取得者のオーナーに引き渡しという形になりました。

テナント誘致につきましては、再開発ビル建設前後から完成にかけて保留床を取得した企業と情報交換の場を設け議論を重ねてまいりましたが、床所有者に権利が移行された昨年10月の中旬ごろに想定外であるパチンコ店の出店情報がございまして、床所有者と交渉を重ねてまいりましたが、残念ながら出店をとめることができませんでした。

一方、Ｂ工区については、さらなる魅力・にぎわいの向上のため、平成26年３月に事業協力者を決定し、平成29年度の完成を目指して事業を進めているところでございます。こうした今後のまちづくりを進める上で、適正な土地利用の誘導を図るため、このたび建築物の用途制限などを定める地区計画を導入することといたしました。

それでは、地区計画の内容について説明いたします。お手元の議案書では１ページからとなっております。

地区計画の名称は、千葉駅西口地区地区計画。

位置は、千葉市中央区新千葉１丁目及び２丁目の各一部。

面積は、約1.9ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標ですが、本地区は、臨海地区への玄関口であるＪＲ千葉駅西口に位置し、市街地再開発事業により、駅前広場や道路・公園などの公共施設整備が行われている地区です。このため、地区計画を導入することにより、良好な都市環境を誘導・形成し、保全することを目標とします。

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、（１）土地利用に関する方針、（２）公共施設の整備に関する方針、（３）建築物その他の工作物の整備の方針の３項目を定めることといたします。

それぞれの方針の内容については、次のスライドによりご説明いたします。

まず初めに、土地利用に関する方針です。

千葉都心の一翼を担う地区として、さらに臨海部へ至る都市軸の起点としてふさわしい、良好な都市環境形成を行うための土地利用を図るとしております。

２番目に、公共施設の整備に関する方針です。

本地区は、市街地再開発事業により駅前広場や道路・公園が整備されます。これら整備され

た公共施設について、その機能が損なわれないように維持及び保全を図るとしております。

次に、３番目の建築物その他の工作物の整備の方針です。

市民や来街者に親しまれる、健全で良好な都市環境へ誘導するため、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限を定めております。

以上のような、地区の目標や方針に沿った土地利用を誘導するため、地区整備計画で定める建築物等の用途の制限について説明いたします。

ここでは、掲げる建築物は建築してはならないとして、地区内に建築できない建築物を列記しております。

（１）ですが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法ですが、こちらに規定されております営業の用に供する幾つかの建築物について建築を制限しております。

具体的には、キャバレーなどの接待を伴う飲食店やナイトクラブやダンスホールなど，お客さんにダンスをさせる設備を設けている店舗は建築できません。

また、性風俗関連の特殊営業を行う店舗についても建築することはできません。

次に、（２）では、マージャン屋やパチンコ、勝馬投票券販売所や、これらに類するものの建築を制限しております。ただし、これらに類するものに含まれるゲームセンターについては、建築可能としております。

続いて、（３）では、葬儀のための集会場、いわゆる葬儀場について、（４）では、墓地や納骨堂などについて建築を制限しております。

以上が、都市計画に定める地区計画の内容となります。

最後に、地区計画の決定理由について説明いたします。

決定理由は、千葉都心の一翼を担う地区として、さらに臨海部へ至る都市軸の起点としてふさわしい、良好な都市環境を誘導・形成し、保全する必要があることから地区計画を決定するものです。

以上が、第１号議案の内容でございます。

本案件につきましては、平成26年６月16日から６月30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。

ただいまのご説明に対しまして、ご質問、ご意見等ございますか。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　それでは、何点か質問させていただきたいと思います。

先ほども課長からご説明がありましたけれども、今回、Ａ棟のホテルの側、ロイヤルリース株式会社が所有しているテナントにパチンコ屋が入った件で、それはその後に地区計画をかけてそういった施設を建てられないようにということと理解しておりますけれども、２点ほど、まず伺いたいのは、パチンコ屋が出店することについて、先ほどロイヤルリース側からは10月中旬に提案されるということで突然のということがありましたけれども、パチンコ屋を業者が誘致することになったことについて、その経過等、ロイヤルリースからの説明について示していただきたいと思います。

また、用途地域について、そういったものが建てられるということは事業者側は把握されていたのかどうかということ。

それと、市民が望んでいないパチンコ屋が入ってしまったことへの市の責任というのですか、そういった所在というのはどのようになっているのか伺います。

【榛澤会長】　都市計画課芦ヶ谷課長よろしくお願いします。

【都市計画課長】　まず１点目の経過でございますけれども、このビルについては、10月７日に竣工式を開いて、ここにお見えになる方の何人かもご出席を賜っておりますけれども、10月中旬に、私どものほうとしては、パチンコ屋が入るようなうわさをちょっとかぎつけましたので施主のほうに事実関係を確認に参りましたところ、オーナーのロイヤルリースの代表の方のご意見とすれば、ビルができまして、その時にはまだ駅前広場ができていない状態でのオープンということで、工事中の中でのまち開きということで、駅前の人が非常に少ないということで、なかなかリーシングをかけましたが思うように有利な店舗がなかなか入らないということで、かねてから引き合いのあったパチンコ屋さんからの相談を受けて、もうそういう方向で進んでいるというお話しを頂戴しまして、何とかそれを思いとどまるようにお願いをしたのですけれども、こういったビルも大分借金して、会社としての運営計画上、そういった安定した収支ということの中で、どうしてもということで理解が得られませんでした。地区計画を導入することについてはご理解いただいたのですが、残念ながら止めることはできなかったという経緯でございます。

２点目の、ご本人は、用途地域等は理解していたのかということについては、一般的に商業地域でありますと、近所に保育園ですとか、病院が50メートル、70メートルの範囲になければパチンコ屋というのはできるものでございます。そういったことは承知していたと理解してお

ります。

最後に、市の責任はどうかというお話しでございますが、私どもとしても、にぎわい創出と、またこのビルについては、真ん中のビルは従前の商売をされていた方が使用ということで地権者のビル、それと、新たに保留床として参画された方々という中で、にぎわいの創出という点では、一般的な飲食業でありますとか、物販、または業務ということで、ホテル等についても当初はレストランでありますとか、カラオケなんかを入れるというようなお話しでありましたので、それが結果的にパチンコ屋さんが入ったことについては残念ではございますけれども、単独のビルではなくて、１フロアー、２フロアーの範囲でございますので、残念ではありますけれども、今回は次の展開にはこういうことがないようにということで地区計画をかけたということで、本意ではありませんけれども、今後のまちづくりということで地区計画をかけたということでございます。

以上であります。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今のご説明で理解はしますけれども、そういった市民が望んでいないもの、また、どうしても利用からも、確かに商業地域ということで、そういったものが可能であるというのは私も理解はしておりますけれども、そもそも千葉駅西口再開発というのは、市が本来であれば誘導して、そうした方向で進めていくということが市のほうではあったのを、それを今回は民間活力を使ってということで再開発をしてきたという、その結果でもあると思うのです。

千葉駅西口再開発については、ご説明はありませんでしたけれども、やはり市の損失を出した事業であると思うのです。土地の買収から始まって、その後、土地の下落もあって、そういった借金などもつくってしまった原因があるということは、過去の歴史の中からも議会の中でも、これは大きな課題となったわけです。やはり、西口のまちづくりをどうするのかということを、基本をつかんでおかなければ、そういった問題というのは、今後ほかのところにも出ていきかねないということで、やはりそういった問題についてはしっかり考えていただきたいと思います。

今回、地区計画をかけて、パチンコ屋などが出店できないようにするということは、先ほどもご説明ありました健全な都市環境への誘導のための制限ということについては賛同いたしますけれども、今、こうした駅前にパチンコ屋ができてしまったということについては、やはり

厳しく指摘しておきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

ほかにございますか。

根上委員どうぞ。

【根上委員】　この案の内容には、特に反対ということではないのですが、ちょっと念のための確認ということなのですけれども、建築物等の用途の制限の、以後については良好な都市環境にふさわしくないということでこういう風俗系を含めるというのは納得がいくんですけれども、３号と４号について、これを禁止する理由、良好な都市環境を阻害するというようなご判断なのかどうか。

実は、こういう地区計画で、市民の情報等でこういう施設禁止するケースというのはよくあることですけれども、ある都市計画審議会で、こういう施設をご専門とする学識経験者から、市民が要望するからって都市計画で軒並み禁止するのはいかがなものかといった強い言い方で少し議論になったことがあるものですから、念のため、今回どういうご判断なのかという確認です。

あと１点は、感想で結構ですけれども、地区計画の目標、現時点では全く違和感ないのですけれども、再開発ビルが完了して以降は、ややちょっと内容的に違和感が出てくるかなと、これ感想で結構です。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

都市計画課芦ヶ谷課長よろしくお願いします。

【都市計画課長】　３号、４号については、集会場と墓地、納骨堂ということでございますけれども、この西口につきましては、Ａ棟のＡ工区については、地権者様が５名、あとは借家人の方ということで、特に従前の地主さんと借地人の方のご理解、あとＢ棟については市が買収していますので、地権者は市しかいないということで、比較的少ない利害関係者の中での同意ということでありました。この関係者の説明の中では、こういった葬儀場ですとか、そういう納骨堂については、再開発ビルにふさわしくないのだろうということで、この西口に関しては除外する点については特段異論はなかったのですけれども、他の地区ですと、葬儀場というのは集会場のくくりに入り特段建築基準法上細かく分かれてないがために、一部の地区ではそんなはずではなかったのにというようなトラブルになるところもありましたけれども、西口につ

いては、その点の問題はございませんでした。

以上です。

【榛澤会長】　後半のほうの地区計画を行った後の将来ビジョンというのが、もしわかれば西口もお願いします。

【都市計画課長】　Ａ工区については、従前の権利者さんの使用と保留床ということで、ホテルと業務系、あと一部飲食なのですけれども、今、事業協力者を募っていますが、決定しましたＢ工区につきましては、駅前でありますけれども、クリニック、病院系と物販、飲食と一部住宅ということで、職住近接と、あと医療的なものも駅に近くて、場合によっては病院に検査をして、ホテルで泊まるというような需要もあるということで、全体の地区の中で、Ａ工区とＢ工区で、それぞれ足りないものを補いつつ、まちづくりが、表口の東口とはちょっとどうしてもすぐ後ろが戸建て住宅街ということもありますので、東口とは同じようにならないですけれども、西口の特色としての臨海部の玄関口としての魅力と、そういう新たなニーズとしての医療とか、都心居住というようなことで、違う形での西口全体として千葉駅の建て替えとリンクした、にぎわいの創出につながればなと思っております。

以上でございます。

【榛澤会長】　よろしいですか。

どうもありがとうございました。

他にございませんでしたら、黒澤委員どうぞ。

【黒澤委員】　こちらの建築整備の計画の中でもパチンコ屋さんを既に後楽園さんが出てしまっているのについて、それをきっかけにナッシングするようなお話しだと思うのですけれども、１点、２項でゲームセンターを除くとなっているが、これは除いちゃっていいの、そういう意味では除いちゃっていいのかなというのが一つと、あと、全てこの計画を決定するのに理由ですね、目標であったりとかというところの良好なということでやっているのか、健全なというような言葉が出てきますけれども、どの線引きで良好であるとしているのか余り判然としないので、ちょっとこの計画性について違和感があるなということと、あと臨海部で言いたいのは、都市軸の起点としてふさわしい土地利用に関する方針を規定されているのですけれども、であれば臨海部へ続く地域であるとか、そういったところと全体的に規定しなくていいのかなと。例えば千葉みなと駅にもマルハンか何か大きいパチンコ屋さんをつくっていますので、そういう意味では、パチンコ屋さんじゃ規定する意味があるのかというところが根本的なところで出てくるかなというふうに感じているので、その点ちょっとお伺いできればと思います。

【榛澤会長】　都市計画課芦ヶ谷課長お願いします。

【都市計画課長】　ゲームセンターにつきましては、風営法の中ではマージャン、パチンコというのは、いわゆるお金をかけるということと、ゲームセンターについては、普通のゲームセンターのコインゲームもありますけれどもお子様連れでも使えるということで、特にお金をかけたりというようなことにもつながらないので、例えばラウンドワンみたいなああいったお店もここに入りたいなというときにゲームセンターはだめというと、パチンコとゲームセンターって違いますよねというのもあるので、そこは可とした次第でございます。

今、ご指摘の、目標とか、そこら辺のところを現場とちょっとしっくりあってないみたいなご指摘につきましては、特に海側のほう、中央港については、再開発ではなくて区画整理事業なのですけれども、そこも残念ながらと言いますか、あそこも従前パチンコをやっていた方が再度ということだったので、そこはどうしてもルール上、排除できなかったものですから、必ずしもパチンコ屋とパチンコ屋をつなぐためにやっているわけではないのですけれども、結果的に、そういうことになってしまった。ただ、真ん中はモノレールが走って、臨港公園プロムナードということで、比較的歩行環境がいいものをつくったり、今中央港も桟橋をつくって、海辺のにぎわいの創出を進めていますので、現時点では、目標としっくりいかない点があるかと思うんですけれども、あと数年すると両方の地区がつながって、バスもそことのリンクも広がってまいりますので、徐々に、目標に沿ったまちづくりを展開するかなということで、現時点では、ご指摘の点も何点かあるかと思いますけれども、目標としては、そういう方向でまちづくりを進めていますので、もう数年お待ちいただければと思います。

以上です。

【榛澤会長】　よろしいですか。

北原委員どうぞ。

【北原委員】　この議案そのものについては賛成です。

それで、やはりまちの新しい玄関口として、品格のある環境をつくっていきたいということで、そういう意味では、多少そういうふうにしたけれども適切な対応ではないかなと思うのですが、これだけでなく、例えば今後看板が出たり、あるいはのぼり旗が出たり、可能性もあるわけです。そういうことを考えると、地区計画だけではなくて、例えば景観形成推進地区とか、そういった景観面でも手当をして、一つの制度だけじゃなくていろいろな制度を組み合わせて、玄関口としての環境景観を整えて、さらには港へ向けての都市軸そのものにもそういった整備、あるいは景観上の配慮、そういったものが保存できるように今後ぜひ市のほうでは努力してい

ただきたいなというふうに思います。これは希望です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

景観の委員長としてのご発言でございまして、前は伊藤先生ですが、やはり看板なども地域に根差した非常に景観的にすぐれたものならいいのですが、自然環境や都市景観の保護・整備を進めるべきという話しでしたので、多分先生も同じお考えを述べてくださったと思います。今後、当局としても、参考にしていただければと思います。ここで、採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　では、採決させていただきます。

第１号議案　千葉都市計画地区計画の決定について＜千葉駅西口地区＞、賛成の方、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。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。

次の、第２号議案に移らさせていただきます。

第２号議案につきましては、千葉都市計画地区計画の変更について＜蘇我副都心臨海地区＞、都市計画課芦ヶ谷課長からご説明よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　第２号議案　千葉都市計画地区計画の変更＜蘇我副都心臨海地区＞について説明します。

説明の順ですが、地区の概要、変更の概要、変更理由の順で進めてまいりますので、よろしくお願いします。

スクリーンをご覧ください。

まず、地区の概要でございます。

位置ですが、画面中央、赤で囲んだ区域が蘇我副都心臨海地区地区計画の区域です。ＪＲ蘇我駅の西側、国道357号に接した臨海部に位置しております。

面積は約130.3ヘクタールで、現在の用途地域は工業専用地域となっております。

次に、この地区の経緯でございます。

この図は、先ほどの図を左に90度回転させた向きとなっております。画面左手が東京方面、北の方向でございます。

本市では、大都市にふさわしいバランスのある多心型の都市構造の実現を図るため、ＪＲ蘇我駅周辺地区と蘇我臨海部エリアを蘇我副都心と位置づけ、広域的・長期的な視点から育成・

整備を進めております。

このうち、蘇我臨海部では、ＪＦＥスチールの大規模工場の移転による遊休地を活用して、商業、業務、居住など多様な機能の導入により、拠点としての整備を図るため、平成14年度から段階的に整備を進めてまいりました。

オレンジで塗られた区域では土地区画整理事業による市街地開発、紫の点線部分では、街路事業による道路整備が完了し、緑の部分は都市公園事業を行っております。現在、公園は整備中ですが、地区全体では都市基盤がおおむね整っている状況です。

このように、地区内の基盤整備を行いつつ、本地区が目指す諸機能を適切に誘導するため、平成14年に地区計画を導入することとしました。

平成14年２月に地区計画の区域、目標や、土地利用方針を定めるとともに、ＡからＤの４つのゾーンを定めております。

その後、平成14年11月から、土地利用転換が可能となった区域について、ご覧のように順次地区整備計画を定めております。

今回の変更ですが、新たに土地利用転換が可能となりました地区の中央部Ａ－３ゾーン約5.3ヘクタールについて、地区整備計画を定めるものです。

それでは、Ａ－３ゾーンの位置や概況についてご説明します。

Ａ－３ゾーンは、ＪＲ蘇我駅の西約500メートルに位置しており、国道357号、都市計画道路川崎町東西２号線、都市計画道路川崎町南北線に接しております。また、地区内幹線道路１号線が整備されております。

次に、土地利用の状況ですが、国道に接した東側のエリアは、現在更地となっております。次に、西側のエリアですが、ＪＦＥの健康管理センターの建物が建っております。中央部はＪＦＥの駐車場、その北側には川崎さくら広場公園が整備されています。

Ａ－３ゾーンの隣接には、スチール研究所、千葉地区本館、見学センター、第１酸素工場などが立地しております。

次に、現在、地区計画で決定されている目標や方針のうち、Ａ－３ゾーンに関連する事項について説明します。

まず、地区計画の目標ですが、蘇我副都心の育成・整備に当たっての拠点形成促進を目的に、遊休地の土地利用転換による魅力的な市街地の形成を目指すとしております。

次に、土地利用に関する方針ですが、地区全体の方針を「本市の都市運営を担う商業、業務、スポーツ・レクリエーション、居住機能の導入により、多様な機能が近接した魅力ある市街地

としての育成・展開を図る。」とし、さらに、ＡからＤの４つのゾーンごとに方針を定めております。

このうち、Ａゾーンの方針ですが、商業、業務、研究開発機能を導入することとし、寒川地区では、水際空間の利用を考慮した商業・アミューズメント機能などを、また、地区の南側では居住機能などを導入するとしております。

参考として、その他のゾーンの方針ですが、Ｂゾーンでは、研究開発機能、生産機能、居住機能など、またＣゾーンでは、居住機能、スポーツ交流機能、商業機能など、Ｄゾーンでは、イベント開催、市民のスポーツ振興、防災拠点としての総合スポーツ公園を配置することとしております。

以上が、地区の概要でございます。

それでは、このたびの変更の内容についてご説明します。

新たに設けるＡ－３ゾーンの地区整備計画には、建築物等の用途の制限と壁面の位置の制限を定めることとしました。議案書では３ページ左側半分の内容ですが、スクリーンでも同じものを順に表示してまいります。

まず、建築物等の用途の制限ですが、建築可能なものを限定列挙しております。なお括弧書きにありますとおり、風営法関連の接待を伴う飲食店等や性風俗店は建築できません。建築可能な用途は、（１）事務所、（２）物品販売業を営む店舗または飲食店、（３）理髪店、美容院、クリーニング取次店、銀行の支店などサービス業を営む店舗、（４）劇場、映画館、演芸場または観覧場、（５）カラオケボックス、その他これに類するもの、（６）ゲームセンターまたはビリヤード場、（７）運動施設、（８）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、（９）保育所、（10）診療所、（11）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。

次に、（12）畜舎は床面積50平方メートル以下のものを建築可能といたしますが、これはペットショップを想定しております。

（13）公衆浴場、（14）集会場、（15）ホテルまたは旅館。

（16）自動車車庫ですが、都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から15メートル以内の１階部分を自動車車庫の用途に供するものは除くとしておりますが、これは、にぎわい創出の観点から制限するもので、次のスライドでご説明します。

川崎町東西２号線は、蘇我駅から蘇我臨海地区へのメインアクセス道路であることから、沿道のにぎわいを創出するため道路境界線から15メートル以内の１階部分は自動車車庫とするこ

とを制限するもので、Ｃ－１ゾーンについても同様に定めております。

次に、（17）自動車修理工場以外の工場を建築可能といたします。ただし、商業、居住などの良好な市街地を形成する観点から、括弧書きに記載のとおり、建築基準法上で第二種住居地域、準住居地域、商業地域内に建築してはならない工場については建築できないこととしております。

次に、（18）300平方メートル以下の自動車修理工場ですが、先ほどの自動車車庫の制限と同様に、川崎町東西２号線の道路境界線から15メートル以内には建築できないこといたします。

（19）危険物の貯蔵または処理に供するものですが、これはガソリンスタンドの立地を想定しております。

（20）共同住宅、寄宿舎または下宿ですが、にぎわい創出のため、川崎町東西２号線の道路境界線から15メートル以内の１階部分は住戸としないように制限するもので、Ｃ－１ゾーンと同様でございます。

（21）集会所ですが、住民の自治活動の用に供するものに限るとしております。

（22）公共用歩廊や巡査派出所、公衆電話所など、公益上必要な建築物は建築可能といたします。

最後に、（23）前各号の建築物に附属するものは建築可能といたします。

以上が、建築物等の用途の制限の内容でございます。

参考までに、隣接するゾーンとの用途制限を比較したものをスクリーンに示しております。

今回のＡ－３ゾーンは、同じＡゾーンとして、劇場等、病院、畜舎、ホテルまたは旅館、戸建住宅については、Ａ－１ゾーンと同様の制限としておりますが、共同住宅の建築を可能としているため、娯楽施設の一部については、制限を強化するとともに、住民用の集会所の建築を可能としており、これらについてはＣ－１ゾーンと同様の制限としております。

続きまして、（２）壁面の位置の制限についてご説明します。

これは、開放感のある空間や、ゆとりある歩行空間を確保するため、既存のＡゾーンやＣゾーンに定めている制限との連続性、一体性を考慮し、Ａ－３ゾーンにも定めるものです。

建築物の外壁、またはこれにかわる柱の面から、道路境界線までの後退距離として３種類を定めますが、詳しくは次のスライドでご説明します。

現在は、ご覧のように主要な道路に添って３種類の制限を設けております。今回のＡ－３ゾーンにつきましても同様な考えのもと制限を定めております。

まず、１号壁面線ですが、国道357号に面したオレンジで示した部分では、建築物を建てる場合の壁面の位置は、道路境界線から９メートル以上を後退させる制限を設けます。

次に、２号壁面線ですが、赤線で示したご覧の場所については、１メートル以上の後退とします。

最後に、３号壁面線ですが、ピンクで示した部分については、２メートル以上の後退とします。

壁面の位置の制限の内容は以上でございます。

最後に、建築物の高さの最高限度ですが、Ａ－３ゾーンでは、蘇我駅に近接した立地環境から、隣接のＣ－１ゾーンと同様にＡ－３ゾーンでは定めないこととといたします。

現在、高さの最高限度は、ごらんのとおりＡゾーンの一部に定めております。青で塗った区域は25メートル、緑で塗った区域は15メートルの制限を設けておりますが、今回のＡ－３ゾーンでは制限しないこととといたします。

以上が、このたびの地区計画の変更の内容でございます。

最後に、地区計画の変更理由について説明します。

本地区は、蘇我副都心の育成・整備を進めるため、段階的かつ円滑な土地利用転換を図っていく必要があることから、用途地域の変更に先行して地区計画を決定している。今後、Ａ－３ゾーンでは、より一層、多様な機能が近接した魅力ある市街地としての育成・展開を図るため、地区整備計画を決定するでございます。

以上が、第２号議案の内容でございます。

本案件につきましても、平成26年６月16日から６月30日までの２週間、案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。

では、ただ今の説明に対しまして、ご質問、ご意見等ございますか。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　まず、今回地区計画をかけるということで、この土地の利用について、ＪＦＥ側が何らかの提案、または計画があるのでしょうか。この土地については、千葉市としては何か活用するという予定はしていたのかどうか、まず伺います。

【榛澤会長】　都市計画課芦ヶ谷課長よろしくお願します。

【都市計画課長】　この点については、所管のまちづくり推進課の簾課長より答弁をお願いし

ます。

【まちづくり推進課長】　まちづくり推進課でございます。

この土地についてＪＦＥ側で計画があるのか、また、市として、この土地の活用について予定をしているのかについてでございますが、先ほどの蘇我臨海部の状況説明のとおり、当地区は、平成14年度から、工場等の移転に伴う遊休地において、段階的に土地利用の展開を行ってきております。

このＡ－３ゾーンについても、Ａゾーンの中に入っておりますので、基本的には、商業系の施設への土地利用転換であるというふうに考えられますが、ＪＦＥからは、現在、選考中であるというふうに聞いております。また、市としての活用は考えておりません。

以上でございます。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　選考中ということで、具体的なものについては、今後ということになるかと思いますが、周辺の施設、Ｃゾーンについては、商業施設が入っていると思いますが、その施設について、私も何度か行かせていただきましたが、平日の昼間ですとかなり閑散としているという状況だったということがありますけれども、今回新たな商業施設になるのかどうかというのがありますけれども、新たな店舗の立地によって、そういった集客というのが見込まれるのでしょうか。

また、防災の面から言いますと、工場がまだ立地している状況の中で、これについて防災面で、そういった集客施設を増やすことが土地利用として必要性があるのかどうか、その点について伺いたいのと、あとそもそも蘇我臨海地区の整備を進めるに当たって、市は当初これらを整備することによって周辺も発展するとしていましたが、蘇我駅周辺なども含めた現状、地元商店との共存についてはどのようになっているのか、わかる範囲で構いませんのでお願いいたします。

【榛澤会長】　まちづくり推進課簾課長よろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　周辺施設の状況でございますけれども、おっしゃるところはＧＬＯＢＯの周辺かと思いますが、新たな店舗の立地により集客が見込めるかということですけれども、ＧＬＯＢＯにつきましては、昨年７月にスーパーランドロームが入居いたしまして、現在の入居率は93％となっております。

また、Ａ－３ゾーン、変電所の跡地でございますけれども、ＧＬＯＢＯと競合しない業種、業態の商業施設の誘致を進め、新たなにぎわいを創出する計画と聞いております。

また、防災面から工場の近くに集客施設を増やすことで土地利用として必要性があるのかということなのですけれども、蘇我臨海地区につきましては、これまでに４回地区計画を策定し、跡地利用転換を図り、商業施設の出店などによる就業の場や、にぎわいの創出を図ってきております。

このようなことから、多数の市民の往来が見込まれますので、当地区は、防災性の向上を図るために、既にＡ－１、Ａ－２、Ｃゾーンを準防火地域に指定しておりまして、Ａ－３ゾーンにつきましても、今回の地区計画にあわせ、準防火地域に指定していくこととしております。

次に、周辺との共存のことなのですけれども、駅から約500メートルでございますので、地元商店街も含めた形で活性化につながるもの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。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今のお話しといいますか説明があったのですけれども、駅から臨海部分に来るまでの間については、かなり道路も整備はされておりますけれども、その周辺についても、やはり商店がなくなっているという状況も見受けられます。当初の予定どおりと言いますか、市が最初に説明してきた周辺も発展するという点では、まだまだそういった状況というのは、なってないのじゃないかなということもあります。

また、防災の面からも、やはりここに避難する、海に向かって避難するということ自体が疑問もありますし、これまで、議会のほうでは私どもの会派については、臨海地区については多額の税金が注ぎ込まれてきたということもありますので、これからの整備についても、そういったものについては賛成しかねるということで意見だけ述べさせていただきます。

【榛澤会長】　今のは要望でよろしいですね。

【佐々木（友）委員】　はい。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

では、ここで採決したいと思いますがいかがですか。

黒澤委員どうぞ。

【黒澤委員】　幾つか質問させていただきます。

前の議案からの流れですけれども、Ａ－１、Ａ－２ゾーンにパチンコ屋、マージャン屋というのがあるのですけれども、その辺は変更しなくてもよろしいでしょうか。Ａ－２ゾーンは、特に寒川の臨海部で、にぎわいというか、良好なにぎわいを創出するのであれば、それは決定

したほうがいいのじゃないかというふうに考えられるかとも思うのですけれども、この点について。

魅力的な市街地の形成を目指すというようなことを書かれているのですが、そういった今の説明で行くと、余りどのように魅力的なのかというのがわからなかったので、ちょっと説明していただけるとありがたいかなと思います。

あと、現在、都市計画が、Ａ－１、Ａ－２だとか既存のゾーンではあって、それによって幾つかもう既に開発されているとは思うのですが、先ほどのＧＬＯＢＯだとか、そういったところ、僕も幾つかそういったところは利用するので思うのですけれども、余りそれが機能していると言うか、にぎわいを創出するために都市計画をそこで定めていただくとすると、余りそれが機能しているとは思えないのです。Ｃ－１ゾーンであるとかは、まあにぎわいが出ているかと言うと、にぎわっていないのは一目瞭然なのであって、なので、こういった形で都市計画というので縛る意味合いがあるのかどうかということです。

あとは、最後に、これは地区計画とはちょっと違うかもしれないのですけれども、既存の地域、ＪＦＥさん、この地域をすごく発展したというか、インダストリアムにすごいいい雰囲気があるところが多くて、その周辺の今ある既存の建物とかをコンバートしていったりだとか、そういった土地との連続性を断ち切るような形でのまちづくりのためのにぎわいの創出というのはできないだろうかというふうに、規定であるとか、景観の条例であるとか、そういったものでつくっていくことはできないのだろうかということをおっしゃってもらいたいと思います。

【榛澤会長】　まちづくり推進課簾課長よろしくお願いいたします。

【まちづくり推進課長】　今回、Ａ－３ゾーンにおいてパチンコ店の立地は可能とするのかというか、既にＡ－１ゾーンのほうでは、パチンコ店が営業をしております。この地区につきましては、地権者というふうな意向もございまして、Ａ－３については立地不可ということで考えていますし、「千葉駅西口地区」の件で集会場とかというお話しもございましたけれども、そこでも葬儀場といったものは権利者として誘致は考えていないと、逆にウエディングとか、そういったところはいいですよと、地権者の意向というものがこの中には入っております。また、バランス的に、我々もそれを見ながら、にぎわいの創出とかといったことを考えながら、今回の地区計画の案を策定してきております。

先ほどもちょっと出たのですが、駅周辺とこの地区の中でも、衰退なり、ちょっと落ち込んでいるということもあるのですけれども、現在、蘇我の地元と我々とＪＦＥ関係、そのつながりとして、まちづくりの中でコラボをしながらＪＲですとか、ＪＦＥですとか協働しながら、

駅からこの地区に向かう中で、のぼりを立てたり、周辺でにぎわいを作っていくなり、地域と一体となってまちづくりを行っておりますので、これからどんどんこれができていく上で、また、周辺等を含めた形で一体的に活性化を図っていければなというふうに考えております。

以上です。

【榛澤会長】　先ほどの要望の点について、都市計画課芦ヶ谷課長説明していただけますか。

【都市計画課長】　補足でお答えします。

魅力的な部分については、千葉の場合３都心、千葉都心、蘇我と幕張新都心ということでございますけれども、蘇我は、スポーツ、レクリエーションと言いますか、大きな土地を活用してプロのスポーツを見たり、自ら体験したり、そういった特徴があるということでございます。

この地区は、もともとがＪＦＥの製鉄所なのです。徐々に西工場に移るという中での段階的に整備するということでまちづくりを進めたわけですけれども、まずは、第一段階としては、イトーヨーカ堂とか、一部海辺の部分のハーバーシティーということでまち開きをして、それからＧＬＯＢＯ、そして総合スポーツ公園の中にテニスコートをつくったり、今、多目的広場ということで、市民利用のいろいろなゲートボールですとか、高齢者の方も使えるようなものも今つくっていくというところで、徐々にですけれども、目指すべきスポーツ、レクリエーションと、こういったスケールメリットを生かした蘇我のまちづくりというのが特徴でございまして、現に、自転車ですとか、歩道も広くて快適だというような声もいただいていますので、平日はご指摘のように閑散としている部分もありますけれども、特にＪリーグのほうがＪ－１にでも昇格になれば、それを契機に地元の方もかなりジェフのコアなファンの方もたくさんいらっしゃいますので、それを盛り上げつつ、これだけ駅から近くて、これだけの環境があるというところは大宮とか浦和にも私ども行っていますけれども、なかなかない、ロケーションとしては非常にすぐれておりますので、こういった素材を生かして、また、委員ご指摘のとおり、鉄というものについては、川崎市などでも夜景で非常にお客様が来ているというようなこともありますので、そこら辺はＪＦＥの方と安全、そういった防犯上の問題もあるかもしれませんけれども、海側から見る夜景の鉄のダイナミックなイメージとか、そういった景観面、夜景みたいな、そこら辺も名物になれば蘇我の特徴を生かしていけるのかなということで、魅力づくりとして、そういうスポーツ関係とダイナミックさという点と、徒歩や自転車で非常に快適な空間があるというところを売りに考えております。

都市計画として縛る必要があるかということについては、どうしても、ベースが工業専用地域のところを徐々にまち開きしていくということで、テクニック上、地区計画でしております

ので、それはオーナーさんとか、そこの土地に入り込むエンドユーザーとの交渉のタイミングに応じて地区計画を随時進めておりますので、そこら辺のまち開きと行政のこういう地区計画のコントロールでうまくタイミングしていると。

ＧＬＯＢＯについても、27年４月にまた新たにアパレルとか飲食とか、子供用のお店とかも増床するというような計画も聞いておりますので、いろいろなところが集まれば、名物としてひとかたまりとして蘇我のマーケットが大分注目を浴びるのかなというふうに期待しております。

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。

つけ加えさせていただきますと、ここは再開発等促進区です。工場等の移転に伴う遊休地において、多様な機能の導入による魅力ある市街地として必要な公共施設の整備及び誘導すべき機能の導入を促進しているところです。現在進行途中だということでご理解していただければありがたいと思います。よろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　他になければ、ここで挙手をお願いしてよろしいですか。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の変更＜蘇我副都心臨海地区＞、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】　賛成多数ということで、この議案につきましては、原案のとおり可決いたします。

ここで10分ほど休憩させていただきます。

午後　２時１６分　閉会

午後　２時２３分　再開

【榛澤会長】　まだ時間がありますが、もう皆さん方がお揃いですので、始めさせてよろしいですか。

では、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（蘇我副都心臨海地区及び幕張新都心）について、都市計画課芦ヶ谷課長より説明をよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　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をします。

初めに、今回、都市計画を定める防火地域及び準防火地域についてご説明します。

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるものです。

防火地域または準防火地域に指定されますと、その地域内で建物を建てる場合には、建築基準法により一定の建築物に防火上の構造の制限が課されます。

次に、防火地域及び準防火地域の指定の方針についてですが、千葉市では、商業系の用途地域など、不特定多数の人や物が集中する区域や土地の高度利用をする区域などを中心に指定をしております。

そのうち、防火地域については、千葉都心や幕張新都心などの枢要な地区を対象に、面積約280ヘクタールを指定しております。

また、準防火地域については、防火地域を指定していない商業系の用途地域などを対象に、面積約805ヘクタールを指定しています。

続きまして、今回決定する防火地域の内容について説明をいたします。

お手元の議案書では１ページからとなっております。

こちらの図は、防火地域を新たに指定する位置を示しております。

ＪＲ京葉線の海浜幕張駅から北西に約1.5キロメートルの赤線で囲まれた幕張新都心豊砂地区（Ｃ、Ｄ、Ｅ街区）が防火地域の決定を予定している区域です。

こちらは、幕張新都心豊砂地区の拡大図です。

先ほど蘇我副都心臨海地区と同様に地区計画を定めており、防火地域を決定する区域は赤で囲んでいる範囲となっています。

また、地区計画区域内では、既に防火地域に指定されている区域があり、今回の決定は、以前決定された防火地域の指定を拡大する形となります。

次に、現地の状況を写真でご紹介します。

こちら区域の一番北側の方向から撮影した写真です。

ＪＲ京葉線に面したこの街区は、空き地の状態であり、今後の施設立地が期待されています。

こちらは、区域のほぼ中央の方向から撮影した写真です。

正面に見えますのが、昨年12月にオープンしましたイオンモール幕張新都心のアクティブモール、右奥にありますのがファミリーモールです。市外からも多くの人が訪れる商業施設となっております。

こちらは、区域の一番西側の方向から撮影しております。

こちらも、現在は空き地の状態でございます。

それでは、以前に決定している地区計画や防火地域の経緯について説明します。

本地区では、平成３年２月に、幕張新都心豊砂地区地区計画を決定し、区域内の整備や開発に関する方針などを定めております。その後、平成４年３月には、その方針に沿った地区整備計画を豊砂Ａ街区及び豊砂Ｂ街区に定め、土地の高度利用により、高密度な業務・商業系施設を誘導することとしました。

また、これにより、多数の市民等の往来が見込まれることから、地区の防災性を向上するため、防火地域として都市計画決定をしております。

その後、豊砂Ｃ街区、豊砂Ｄ街区、豊砂Ｅ街区の新規施設の立地計画に対応して、平成24年８月に地区整備計画の対象区域を拡大する変更を行っており、先ごろ、これらの区域を含んで、広域対応型のショッピングモールが立地したところでございます。

そのため、豊砂Ａ、Ｂ街区と同様に、豊砂Ｃ、Ｄ、Ｅ街区にも防火地域を都市計画決定するものでございます。

それでは、次に、今回決定する準防火地域の内容について説明します。

先ほど、第２号議案で説明した蘇我副都心臨海地区Ａ－３ゾーンについて、新たに準防火地域を指定するものであります。

こちらは、蘇我副都心臨海地区の拡大図です。

緑の線で囲まれた地区計画区域内には、既に準防火地域に指定されている区域、Ａ－１、Ａ－２ゾーン及びＣ－１、Ｃ－２ゾーンがあります。赤い線で囲まれたＡ－３ゾーン、面積約5.3ヘクタールについては、商業系の土地利用転換が可能となったことから、このたび準防火地域の都市計画決定を行うものです。

なお、周辺の状況として、ＪＲ蘇我駅周辺の商業地域及び国道357号添いの近隣商業地域にも同様の準防火地域を指定しております。

続いて、防火地域及び準防火地域の面積について説明します。

こちらの表は、防火地域及び準防火地域の指定面積の変更前後の表となります。説明しましたとおり、防火地域に幕張新都心豊砂地区、準防火地域に蘇我副都心臨海地区を追加指定することにより、千葉市全体で防火地域の面積は変更前約280ヘクタールから、変更後約293ヘクタール、準防火地域の面積は、変更前約805ヘクタールから、変更後約810ヘクタールになります。

最後に、変更理由について説明します。

初めに、防火地域の変更理由についてです。

本地区は、幕張新都心の一部を構成する地区であり、幕張新都心豊砂地区地区計画を決定し

ている区域である。

当該地区計画では、新規施設の立地計画に対応し、地区整備計画の対象区域を拡大する変更を行っており、先ごろ、広域対応型ショッピングモールが立地したところである。

これにより、不特定多数の市民等の往来が見込まれ、将来、商業系用途地域への変更が想定されることから、用途地域の変更に先行して、地区内の建築物の耐火化・不燃化を促進することにより、火災の危険を防除し、地区の防災性を向上するため、新たに地区整備計画に追加した区域に防火地域を指定するものであります。

続いて、準防火地域の変更理由についてです。

蘇我副都心臨海地区地区計画区域のうち、Ａ－３ゾーンの土地利用転換が確定することに伴い、当該ゾーンでは、にぎわいを創出する大規模な商業施設を許容しているため、来街者など不特定多数の市民等の往来が見込まれ、また、これらの施設の立地等に伴い、将来、商業系用途地域への変更が想定されることから、用途地域の変更に先行して地区内の建築物の耐火化・不燃化を促進することにより、火災の危険を防除し、地区の防災性を向上するため、地区計画の変更にあわせ、準防火地域を指定するものです。

以上が、第３号議案の内容でございます。

本案件につきましては、平成26年６月16日から６月30日までの２週間、案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、ご意見ございますか。

佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】　幕張新都心のイオンモールができたことについてなのですが、それに関わってなのですけれども、建設計画の段階から今回防火地域の指定ができなかった背景について伺いたいのと、この防火地域に指定するだけではなくて、イオンモールでの災害時での対応、対策などは講じられているのかどうか、その２点伺います。

【榛澤会長】　都市計画課芦ヶ谷課長よろしくお願いします。

【都市計画課長】　防火地区への指定のタイミングでございますけれども、本来、計画段階からかけるのが一般的ですけれども、この地区については、市はもともと幕張新都心と千葉都心については、防火地域に指定したかった。幕張新都心のこの計画については、昨年の秋ごろ、イオンはもう既に工事に着手しておりましたけれども、一番奥区の習志野市添いのアクティブ

モール付近については、まだ駐車場にするのか、場合によっては、中に亜熱帯植物とか、鳥を放したり、そういった空間の整備というようなことも当時計画しておりまして、仕様が防火になるのか、準防火になるのかというのはちょっと流動的なこともございました。

そういった意味で、市とすると、幕張新都心は、この地区は高さが余り高くないですけれども、人が多数集まるので防火地域に指定したかったのですけれども、まだ計画の段階で、工事に着手しながら、平面駐車場のありようについて、またイオンのほうで詰まってなかった関係もありまして、オープンの後に今回の蘇我副都心とセットでかけたということで、一般的には、計画の段階ですべきところなのですけれども、市のほうとすると、防火地域に指定したかった。イオンのほうは、まだちょっと流動的だと、結果的に、耐火構造になることがある程度計画の途中段階からはつかめたものですが、タイミングとしては、蘇我の今回の手続きにあわせて行ったというところでございます。

あと災害についてですけれども、災害については、こちらは、宅地開発の要綱に基づきまして、防災の消防局のチェック等を行いまして、防災の避難ルートの計画でありますとか、ご覧のようにかなり空地もございますので、何かあったときには速やかに避難することが可能だと。建物についても、火災があった場合にはかなり長い時間耐えられるということで、開発行為の事前協議の中でいろいろハードルをこなして今の決定になっております。

以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございます。

佐々木（友）委員よろしいですか。

【佐々木（友）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。

【佐々木（友）委員】　意見だけ。

先ほどご説明あったとおり、不特定多数の市民が来る施設ですので、そういった対策については、イオンモール側とも十分協議していただいて、大切な事業とされるようにということを申しておきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

他にございませんか。

ございませんでしたら、ここで採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

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（蘇我副都心臨海地区及び幕張新都心地区）の指定に賛成の方、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。

ここで、議案につきましては、皆様のご協力でスムーズに終わりました。どうもありがとうございました。

では、その他のほうに移させていただきます。都市計画課芦ヶ谷課長からご報告がございますので、よろしくお願いいたします。

（資料配付）

【都市計画課長】　事務局より２点ばかり報告がございます。

まず１点目につきましては、市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂についてでございます。

その内容については、所管のまちづくり推進課の簾課長より説明をお願いしたいと思います。

よろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】　このたび、市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂を予定しております。

改訂に先立ちまして、見直し内容についてご説明をいたします。

では、スクリーンをご覧ください。

説明の順ですが、１番目として、市街化調整区域における地区計画、２番目として、現行の運用基準、３番目として、改訂の背景・目的、４番目として、改訂（案）の概要の順に進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

まず、市街化調整区域における地区計画でございますが、市街化調整区域の土地利用は、自然環境の保全と増進が基本であり、市街化の抑制を原則としております。

しかしながら、実際には、市街化調整区域内においても、既存の集落による市民生活が営まれております。

また、開発許可による新たな開発行為や極めて限定的ではありますが、政策的な判断による都市的土地利用を図っていくこともございます。

そこで、本市では、無秩序な開発を抑制するため、都市計画法第34条に基づく運用としまして、市街化調整区域における開発行為の立地基準を、既存の集落の日常生活利便施設として必

要な店舗等の立地や鉄道や都市モノレール駅から１キロメートルの範囲内に、おおむね40戸以上の建築物が連たんする住宅開発、また、地区計画に適合した開発行為などとしております。

市街化調整区域における地区計画の運用基準は、本市の市街化調整区域において活用可能な地区計画の基準を示しており、平成19年４月に策定し、その後、平成23年12月に改訂をしております。

次に、現行の運用基準の内容ですが、市街化調整区域で活用できる地区計画を４類型に限定しております。

まず、（ａ）として、地域資源型ですが、鉄道や都市モノレール駅から１キロメートルの範囲において一定の広がりを持つ開発行為に対し、緑の保全や創出を義務づけることにより、良好な居住環境の形成を図るものです。

次に、（ｂ）として、マスタープラン適合型についてですが、本市の基本計画等に位置づけられた開発の実現を図るものです。

次に、（ｃ）として、街区環境整序型は、幹線道路沿道などで活用されております。

幹線道路沿道では、飲食店や休憩所、あるいは工場など、さまざまな用途や形態の建築物の立地が想定されますことから、建築物の用途等を整序し、不良な街区環境の形成を防止するものです。

次に、（ｄ）として、住環境保全型は、既に良好な居住環境を形成している住宅団地において、その環境を保全するものです。

これら４類型の中で、このたび地域資源型の基準について改訂を行う予定であります。

現在の地域資源型の地区計画では、１ヘクタール以上の区域の場合、住宅、兼用住宅または共同住宅と一定規模以上の場合で集会所等の公益的施設の建設を認めております。

また、低層低密度な土地利用や、ゆとりある良好な市街地環境の維持を図るため、建ぺい率は50％以下、容積率は100％以下、敷地面積は165平方メートル以上としております。

次に、改訂の背景及び目的についてですが、都市計画法の開発許可基準では、一定規模以上の場合、周辺に居住している者のための生活利便施設を認めております。

このため、地区計画の運用基準についても、駅周辺における一定の広がりを持つ開発行為を対象とする地域資源型について、建築可能な用途に日常生活に資する店舗などの商業施設を追加し、居住環境の充実と利便性の向上を図りたいと考えております。

最後に、改訂案の概要でございますが、店舗などの商業施設を認める条件といたしまして、計画戸数が500戸以上、用途は日用品販売店、食堂、理容店など、第一種中高層住居専用地域

に相当するものです。

また、延床面積は500平方メートル以下、敷地面積は1,000平方メートル以下とし、地区内の主要道路沿いに配置し、店舗などの合計敷地面積は開発地域の３％以下とすることで検討をしております。

その他として、開発許可同様に500メートル以内に同種の店舗がないことも条件に加えるか検討をしております。

以上が、市街地調整区域における地区計画の運用基準改訂の概要でございます。

なお、本運用基準の改訂後に、都市計画審議会にお諮りし地区計画の変更をする予定でございます。

ちなみに、変更対象地区については、緑区の高田町地区を予定しております。区域面積が約19.7ヘクタールで、計画戸数が611戸を予定しております。

報告は以上でございます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今日は審議でなくて報告でございます。報告の中で皆さん方が疑問に感じることがございましたらお聞きしたいということで事務局が設けていただきました。

何かご意見ございましたらよろしくお願いいたします。

田代委員どうぞ。

【田代委員】　疑問ではないのですけれども、今後、調整区域で今のような規模の開発というのが相当程度見込まれているというふうに考えて、こういう検討がなされているのだと思うのですけれども、千葉の場合には、今のような形での開発というのと、それから高層化によって吸収するべきルール等、いろいろなタイプがあろうかと思うのですが、冒頭に説明のあった、人口減少対応とか、市街地の無整備の整合性みたいなことというのと関連するのですけれども、どういうふうに今後の対応として、今のような対応を考えていかれるのか、調整区域の、その辺ちょっとお聞かせいただきたいなと思っています。

【榛澤会長】　都市計画課芦ヶ谷課長、どうぞよろしくお願いします。

【都市計画課長】　今回の500戸以上というのは結構まれでございまして、法律上50戸連たんとか条例で40戸連たんという形の区域が一般的でございます。そういった中で、市街化調整区域の地区計画の運用ということで、ある程度の広さを持って整備をすることで、区域全体での公園をとれたり、調整池をとれたりというメリットもございますので、そういった開発が連たんしていくような形で広い面積でとれてくる場合もございます。そういったことで、今回はそ

んなに多い地区と言いますか、数は多くは上がってこないかもしれませんが、おおむね500戸以上は、それだけの緩和をしていきたいなという考えでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】　私から１つ述べさせていただきますと、ちょうどモノレールの沿線で小倉台のところも調整区域ですが、駅１キロ圏、ですからモノレールの１キロ圏内に入りまして、この４分類の中に入っています。しかし、自然環境を保全しながらということでやっておりますので、問題はないかと思うのですが、そういうところを今後見直していかなくちゃいけないことは確かでございます。

また、都賀のほうの、ちょうど東千葉駅から都賀駅に向かうと右側になりますが、同じくそこの緑地帯が今開発されております。そこも１キロ圏に入るのです。ということで、市のお考えとしましては、集約型、と言いますのは、鉄道、モノレールの各駅を中心にして考えていますので、その点に沿ってはいるのかなと。私のほうからつけ加えさせていただきました。

田代委員何かございますか。

【田代委員】　今、会長からご説明を受けているのは、いいアイデアで計画がなされているということなのですけれども、写真というか、絵を拝見させていただくと、密度とか、かなり比較的まだ高密度のような気がしまして、今、コンパクトシティとか、新しいモデルがどんどんできておりますので、そういったことに対しての誘導のことも含めて、ぜひその辺のところもご検討いただければと思います。

【榛澤会長】　貴重なご意見どうもありがとうございました。

米持委員どうぞ。

【米持委員】　今の説明の中に、500メートル以内に同種の店舗をつくらないというような、そういうような説明がありましたけれども、その趣旨ってどういう趣旨なのでしょうか。

【榛澤会長】　都市計画課丸山課長補佐よろしくお願いします。

【都市計画課課長補佐】　今回の開発の全てが市街化調整区域になりますので、その区域内に地区の外側からお客さんを呼ぶような形はイメージしておりません。今回、市街化調整区域ですので、やはり、集客施設を呼ぶということをイメージしていませんので、既に市街化調整区域の中でも、例えばコンビニエンスストアとか、そういったものがあった場合には、同種の事業者が、新しくできる開発行為の中で、競争するような原理が働かないようにしようということで、500メートルというルールを持っています。千葉市の場合、市街化調整区域の開発で既に500メートルルールがありますので、それを準用したというのが今回の数字です。

この図面で言いますと、地区のちょうど一番左側の道路沿いのところにコンビニエンスストアがありますので、やはりそこのお店と競合するような形はしないようにということで、すぐその隣接のところには同じようなコンビニエンスストアはつくられないようにしましょうというようなイメージでつくっております。

【榛澤会長】　米持委員、どうぞ。

【米持委員】　極端な、コンビニの隣にまたコンビニができるというか、ほかの地区ではそういう傾向が見られますけれども、ですから、自由競争とか、そういうのは、そういう指定というのは問題ないわけですか。

【榛澤会長】　都市計画課丸山課長補佐どうぞ。

【都市計画課課長補佐】　市街化区域、つまり都市内では、自由競争が働いていいかなと思いますが、もともと開発を抑制する市街化調整区域で競争するのは、これはちょっと本末転倒かなということで。

【榛澤会長】　よろしいですか。

【米持委員】　わかりました。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

他にございませんでしたら、手続きといたしまして、都市計画の説明会があり案の縦覧があって、その後、審議会にかかるわけです。その前の段階でございますので、もし、他にご意見がございましたら事務局の方へご意見を述べていただければと思います。

もう１件、都市計画課芦ヶ谷課長からご説明がございますので、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】　お疲れのところ申しわけございません。

最後の報告として、都市計画マスタープランの取り組み状況について中間報告させていただきます。

内容については、都市計画課課長補佐の丸山から説明します。

【都市計画課課長補佐】　続きまして、千葉市都市計画マスタープランの改訂に向けた取り組みの中間報告をいたします。

前方のスクリーンをごらんください。

初めに、都市計画マスタープランとはどういったものかを説明いたします。

千葉市新基本計画で示された、本市が目指す都市の実現に向け、都市づくりの方向性と基本方針を明らかにするものであります。

これにより、都市計画の有する役割を最大限発揮し、都市づくりを総合的・効果的に進めて

いくことを目的としております。

こちらが、その位置づけを示した図であり、お手元に配付しました資料１と同じでございます。

現プランの目標年次は平成27年としているため、改訂の準備を平成28年から10年先を見据えたものを策定する予定でおります。

続きまして、本市の人口推計について説明いたします。

こちらは、今年４月に公表された人口推計であり、お手元に配付した図と同じものでございます。

ご覧のとおり、本市の人口はしばらくの間は横ばいであり、平成32年に人口のピークを迎え、その後、減少に転じる見込みです。

続いて、こちらは、年齢４区分別人口のグラフです。

高齢化率が年々高まっていることがわかります。平成47年には、３人と１人が65歳以上と推計されております。

それでは、次に、都市構造図の示し方のイメージについて説明いたします。

これまでのマスタープランは、土地利用や交通体系、緑地、市街地といったカテゴリーごとの基本方針を示していましたが、今回の改訂では、ゾーンやエリアによって各地域の生活スタイルの将来像を示していく考えでございます。

お手元にもお配りしております図面にもありますが、ゾーン分けでは、臨海ゾーン、都市機能集積ゾーン、生活・環境調和ゾーン、自然共生ゾーンの４つで表現してまいります。

このゾーンをエリアごとに示すこととし、例えば、臨海ゾーンでは、臨海住宅エリアや臨海産業エリアに分けるなど、また、都市機能集積ゾーンでは、総武線沿線エリアや、千葉旧市街地エリアに、生活・環境調和ゾーンでは、郊外市街地や田園エリアに分けます。

このように、ゾーンをエリアごとに分け、より市民にわかりやすく、まちの将来像を示していく考えでございます。

次に、都市構造図の示し方のイメージについてですが、例えば、生活・環境調和ゾーンについてを、このスクリーンで説明しておりますが、お手元に配付しました図のように、イラストを用いて表現しています。まだ、このイラストはきれいにはできていないのですが、これをよりイメージしやすい表現で市民にわかりやすくしていく予定です。

ちなみに、このイラストの点滅している線は鉄道をあらわします。赤い丸は駅をあらわし、乗降客を大きさで表現しております。黄色い丸は、住宅集積地をあらわしております。

駅と郊外市街地を結ぶ交通手段としましては、路線バスを基軸としつつ、大きな拠点間を結ぶモノレールなどのパターンも想定し、駅周辺の生活利便、医療・福祉、行政サービス等の施設を利用することを想定しております。

駅から離れた郊外市街地は、ゆとりある環境の反面、徒歩圏には店舗等が少ないエリアとなります。ここでは、薄い緑色になっていますが、いわゆる市街地の外側のところはやはりマイカーの依存度が高くなってございます。

マイカーの依存度が高い田園エリアでは、コミュニティタクシー、ボランティアタクシーで交通サービスを補完することなど、言葉だけでなく、イメージで説明していくと考えます。

今後、この各エリアの生活スタイルをこの図面をさらに進化させて、よりわかりやすいイラストに変えて表現していく予定であります。

次に、その他関連事項としましては、防災の点で、先の東日本大震災での経験を踏まえ、今後、想定される地震等への対策が早急に求められており、帰宅困難者の対応や、広域避難所の効率的、効果的な配置等を進めることの視点や、局所的な豪雨被害の軽減のために治水対策、環境の点では、地球温暖化の対策として、低炭素型の都市づくりへの移行、再生可能エネルギーを活用するなど、このような視点も取り入れていく予定です。

都市構造の方向性としましては、本市は既に主要駅周辺に人口が集約する傾向にあり、今後も駅周辺の宅地化により人口増が見込まれると考えます。このため、新たな住宅の建築については、駅などの拠点を中心とし、集約が図れるよう官民で考える必要があります。

一方、社会全体としては、高齢化率の上昇により、これまでになく高齢者の増加が見込まれる状況になり、このことから、自らの運転が困難になった高齢者などの移動手段として、鉄道や路線バス、また、これを補完するコミュニティタクシー等の実現性も検討し、低炭素型の都市づくりとして環境に優しいまちづくり、持続可能な都市へと図ることが必要と考えます。

最後に、スケジュールについて説明いたします。

平成26年度は、庁内委員会の立ち上げ、骨子案に関する意見募集及びアンケート調査、都市マス案作成を予定しております。

平成27年度には、都市マス案の意見募集を行い、都市計画審議会で、案に対する意見を伺い、最終的には、諮問を行う予定でおります。

今後、審議会の委員の皆様方から意見等を賜りたいと考えておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

中間報告は以上になります。

【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、何かありますか。

佐々木（久）委員どうぞ。

【佐々木（久）委員】　ご丁重なるご説明ありがとうございました。

特に質問ということではありませんが、中間報告ということでお聞きをいたしまして、さらにこれから大変な人口減少社会、少子・高齢化への本格的な社会への対応、それから首都直下地震へのこれからの備え等々、今のご説明の中にそういうこともきっちり分析、折り込みながら、プランを練っていくということでありますので、ぜひよりよいまたプランの策定に期待をいたしておるところであります。

それと、当然これは折り込みがされるわけでありますけれども、千葉市も平成４年に政令指定都市になりましてから、はや23年目になるのです。そういう中で、いろいろと６つの区による都市形成、まちづくり形成というのが非常にある意味では定着をしてきた中で、いろいろな意味で、このマスタープランに変化要素として関わらなければならない部分も、もちろんそういうことも折り込まれているとは思いますけれども、ぜひ、そうした政令市移行20数年たった中での６つの区の都市の特色なども存分にやはりご研鑽、ご研究いただきながら、よりよいプラン策定にご努力をいただきたいということだけ申し述べておきたいと思います。

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。

貴重なご意見どうもありがとうございました。

事務局として、参考にしていただければありがたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

他に何かございますか。

ございませんでしたら、これで本日の報告を終わらせていただきたいと思います。

長時間どうもありがとうございました。

では、事務局へお返しします。

【司会】　委員の皆様におかれましては、長時間にわたりましてご審議誠にありがとうございました。

それでは、本日の都市計画審議会は閉会と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　３時００分　閉会