第６５回千葉市都市計画審議会 議事録

１　日　時：令和５年３月９日（木）　１３時３０分～１６時００分

２　場　所：千葉市役所本庁舎（新庁舎）　１階正庁

３　出席者

（委員 22 名）　北原理雄会長、福田敦委員（WEB 参加）、松浦健治郎委員（WEB 参加）、
粟生雄四郎委員、泉山塁威委員（WEB 参加）、押田佳子委員（WEB 参加）、
長谷部衡平委員、永村景子委員（WEB 参加）、稲垣景子委員（WEB 参加）、
石川弘委員、小坂さとみ委員、櫻井崇委員、
白鳥誠委員、鷲見隆仁委員、中村公江委員、村尾伊佐夫委員、
新田慎二委員（代理 髙橋直人 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）、
廣瀬昌由委員（代理 小島昌希 千葉国道事務所所長）（WEB 参加）、
廣田浩敏委員（代理 田邊忠康 交通規制課理事官兼交通管制センター長）（WEB 参加）、
中台萌花委員、三浦太陽委員、山本悠太委員

（事務局）　藤代都市局長、水間都市局次長、
青木都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、
酒井公園管理課長
植木緑政課長
坂村道路計画課長補佐

（欠席者）　松薗祐子委員

４　議　題

第１号議案　千葉都市計画公園の変更について（千葉市決定）
＜大百池公園＞

第２号議案　千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）
＜大膳野町誉田町線＞

報告事項　土地利用誘導方針（案）骨子及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）骨子について

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（千葉市決定）
＜大百池公園＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第２号議案　千葉都市計画道路の変更について（千葉市決定）
＜大膳野町誉田町線＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

6　会議経過　次頁以降のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　それでは、定刻になりましたので、ただいまより第65回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課の窪田と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催に当たりましては、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、委員の皆様方にはウェブでのご出席も案内させていただいております。本日は、現在8名の方にウェブで出席をいただいております。現在、会場にお集まりの皆様が14名でございますので、合計22名、23名中22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。

事務局及び委員の皆さんにおかれましては、マスクを着用して会議を進行するとともに、会議の発言の際に使用するマイクは都度消毒をいたしますので、皆さんにはご不便をおかけいたしますが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

なお、Ｚｏｏｍの画面共有機能を使用して議案の説明をさせていただきますが、機材の不具合等の場合がございますので、もし不明瞭な部分がありましたら、事前にお配りさせていただいたスライドデータをご参照ください。また、ご発言の際には、ウェブ参加者も含めて最初にお名前をお名乗りの上、ご発言をお願いいたします。

本日の出席者の中で、関係行政機関の委員の代理の方をご紹介させていただきます。国土交通省関東運輸局長の代理で千葉運輸支局首席運輸企画専門官の髙橋直人様がご出席されております。

【髙橋委員】　髙橋と申します。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代理で千葉国道事務所所長の小島昌希様がウェブでのご参加でございます。

千葉県警察本部交通部長の代理で交通規制課理事官兼交通管制センター長の田邊忠康様がウェブでのご参加でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開催に先立ちまして、事務局よりご挨拶申し上げます。本来であれば、千葉市副市長の青柳よりご挨拶申し上げるところでございますが、本日は公務により欠席のため、事務局を代表しまして、都市局長の藤代よりご挨拶申し上げます。

【藤代都市局長】　皆さん、こんにちは。千葉市の都市局長の藤代でございます。

委員の皆様方におかれましては、年度末の本当にお忙しい中にご出席をいただきまして、誠

にありがとうございます。また、日頃より市政運営に多大なるご支援とご協力を賜っておりますこと、この場を借りまして厚くお礼申し上げます。

新型コロナウイルスのほうが少し落ち着いてきており、感染症法上での位置づけも季節性インフルエンザ相当の5類レベルまで引き下がる検討が始まるなど、様々な行動制限について緩和の兆しが見えております。

本審議会では、コロナ禍になってからウェブを併用しての会議等を行っていただき、ご協力をいただいてきたところでございます。ただ、コロナ禍の流れの中で、この流れというものは一つのトレンドであり、デフォルトになっていくのかなと思っておりますので、こうした部分で柔軟性を持ちながら開催をさせていただいているというところで、今回もそのような形を取らせていただいております。

今日の審議会は、新しい庁舎となりまして初めての会議となります。実は私どもの局は連休明けになりませんと、この新しい庁舎に入ってこれませんので、会議としての実際の活用も我々初めての状況です。こうした初めてという部分の中で、千葉市は新たなステップを刻もうとしております。新しい基本計画がこの4月からスタートし、それを実際つくっていくための実施計画も新年度からスタートいたします。我々の局の話としても、3月には新千葉2・3地区の再開発事業、こちらの建物が竣工し、またＪＲ幕張豊砂駅、こちらの開業もします。4月には、千葉公園総合体育館がオープンを予定されるなど、まちの変化が目に見えてくる時期になってくると思っております。基本計画では、「みんなが輝く　都市と自然が織りなす・千葉市」の実現を目指しているところでございまして、我々のまちづくりもこれを目指して進めてまいりたいと思っております。

それでは、本日ご審議を頂戴いたします議案でございますが、3議案ございます。

第1号、第2号議案は、それぞれ公園・道路に関して区域の変更を行うもので、地元の意見なども踏まえた変更でございます。また、報告事項といたしまして、前回審議会でお諮りをいたしました「ちば・まち・ビジョン」の実現に向けまして、土地利用の規制・誘導に関して基本的考え方を定めます「土地利用誘導方針（案）」の骨子を示させていただくものでございます。

毎度のお願いとなりますけれども、委員の皆様方の専門的な知見に基づき、ご審議を賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

本日もどうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、千葉市都市計画審議会、北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】　皆さん、こんにちは。北原です。

年度末、大変お忙しい中、委員の皆様にはお集まりいただきましてありがとうございます。

また関係課の職員の皆様には、年度末、これだけ引っ越しという慌ただしい中でお集まりいただきましてありがとうございます。

局長さんからお話ありましたように、市役所に来るたびにどうなるのかなと思っていた新しい庁舎がオープンして、ちょっと何かまだ冷たい感じがしますので、これから使い込んでいければと思います。機能的で快適な市役所となると同時に、市民に開かれた市役所としてみんなで活用していけるといいと思います。

議案は3議案ということで、最後の「ちば・まち・ビジョン」に関連する案件の土地利用誘導方針については、皆さんからぜひ活発なご意見をいただければと思います。

それでは、よろしくお願いいたします。

【司会】　ありがとうございました。

本日の資料を確認させていただきます。事前にお送りさせていただきました資料として、議案書でございます。本日お配りした資料は6点で、1枚目が次第、席次表、委員名簿、審議会条例、第２号議案の差し替え資料、それから第1・2号議案の意見書と意見書要旨及び市の考え方でございます。皆さん、不足はないでしょうか。

なお、ウェブの方にお知らせですが、機材の不具合により画面共有機能が使用できなくなっておりますので、事前にお配りしている議案書等でお話を聞いていただければと思います。申し訳ございませんがよろしくお願いいたします。

それでは、以後の進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】それでは、議事に入らせていただきます。

第１号議案、千葉都市計画公園の変更＜大百池公園＞について、事務局から説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課、課長の金森でございます。よろしくお願いいたします。

着座にて説明させていただきます。

それでは、第1号議案、千葉都市計画公園＜大百池公園＞の変更について説明させていただきます。

議案資料につきましては、既に送付させていただいておりますけれども、本日の説明につきましては、別途作成いたしました画面にて行います。ＷＥＢにて参加していただいている方については、画面表示できない場合は事前にお送りしました資料をご覧ください。会場の方は前方のスクリーンに資料を映しております。

では、画面をご覧ください。

2シート目、こちらが大百池公園の位置図になります。

本公園は、京成千原線学園前駅より南方向約500メートルに位置しております。中央区と緑区の区境にまたがって位置しております。

公園北側につきましては住宅地が広がり、公園東側から南側にかけまして商業施設が近接している状況でございます。

なお、公園北側の塗り潰されていない部分につきましては、市街化調整区域でございますけれども、市条例により住宅地への開発行為が認められていることから、近年は宅地開発が進んでいる状況です。

なお、公園の面積は約10.7ヘクタールです。

次に、都市計画変更を行う内容について説明をいたします。

3シート目、こちらは大百池公園の都市計画決定区域を示す図となります。青色の線で囲われた部分が現在の都市計画公園の計画区域であり、計画図左側の赤色で塗り潰した部分につきましては、都市計画の変更箇所となります。

都市計画の変更内容ですが、赤色塗り潰し部分の今まで公園の土地だった部分を道路として整備するため、大百池公園の区域から除外するものです。

その整備内容ですが、大百池公園西側に隣接する南生実町86号線を車両の安全な相互交通が可能となるよう、公園側に拡幅するものとなります。また、南生実町86号線の拡幅に併せて公園北側の南生実町102号線との交差部も改良し、道路を拡幅いたします。

なお、南生実町86号線を挟んだ大百池公園の向かい側につきましては、高低差約10メートルほどの法面となっており、斜面に近接して住宅を構えている箇所もあることから、掘削した場合の影響が大きいと考え、公園側の拡幅として行うものでございます。

説明の都合上、ここからは南生実町86号線のことを86号線と、南生実町102号線のことは102号線と、今回整備部分につきましては道路整備予定区域という表現を使って説明をさせていただきます。

4シート目へいきまして、こちらは、変更前と変更後につきまして、都市計画で定める内容をまとめた表となります。赤字部分が変更箇所です。

まず、位置の欄についてですが、大百池公園自体は昭和56年に都市計画決定され、平成12年に開設したものですが、有吉町などの一部が土地区画整理事業により平成13年におゆみ野中央2丁目に町名変更しているため、位置の記載事項を画面どおり変更いたします。

また、面積の欄については、道路整備予定区域の除外により面積が約0.1ヘクタール減少するため、画面のとおり変更いたします。

続きまして、都市計画変更の内容についてもう少し詳しく説明いたします。5シート目は、先ほどまでの説明内容を一部補足しつつまとめたものとなります。

まず、背景ですが、大百池公園に隣接する86号線につきましては、現況の幅員が3メートルほどしかなく、車両の相互通行が困難な道路でございます。従前は交通量が少なかったこともあり、待避所を設置するなど暫定的な改修で対応してまいりました。しかし、近年の宅地開発により交通量が増加しており、見通しも悪いことから、安全な通行に支障を来している状況となり、その問題を解決するため、車両の安全な相互交通が可能となるよう、86号線を公園側に拡幅するものです。また、86号線と交差する102号線との交差部も改良します。

その結果、画面では変更理由というところになりますけれども、整備後は、道路整備予定区域は86号線及び102号線という道路の一部となり、公園の区域から除外する必要があることから、都市計画の変更を行うものです。

次に、変更箇所について6シート目をご覧いただきまして、現況の写真を用いて説明したいと思います。

赤色の塗り潰し部分が道路整備予定区域となります。画面右下から写真の番号が振られていますが、86号線沿いにある道路整備予定区域の写真①から③をご覧ください。現況では現在3メートル程度となっておりますけれども、車両の安全な相互交通が可能となるよう、整備後は6メートル以上確保できるよう、86号線を公園側に拡幅いたします。

また、86号線を挟んだ大百池公園の向かい側は、写真上は木が生い茂っておりますけれども、高低差が10メートルほどの法面となっており、斜面に近接して住宅を構えている箇所もあることから、掘削した場合の影響が大きいため、公園側に拡幅を行うものです。

公園北側の④、102号線道路整備予定区域の写真をご覧ください。86号線と102号線の交差部でございますけれども、やはり改良が必要なため、併せて拡幅をいたします。

シート7にお移りください。

次の画面につきまして、写真④で説明いたしました86号線と102号線の交差部について、整備予定部分を拡大し、それぞれの路線の範囲を示した拡大図です。赤色の枠線で囲んだ部分が道路整備予定区域となります。86号線にぶつかるまでが102号線の範囲です。86号線の公園側への拡幅に伴い、見通しをよくするなど、安全な走行環境を確保するため、102号線との交差

部において隅切りを整備します。

以上が都市計画公園の変更内容となります。

シート8にお移りください。

最後に、都市計画の案に対する意見書について説明をいたします。

本案件につきましては、令和5年１月10日から１月24日までの2週間、案の縦覧を行ったところ、都市計画法第17条第2項の規定により、1件の意見書提出がございました。

都市計画法第19条第2項の規定では、提出された意見書の要旨について、都市計画審議会へ提出することになっておりますので、その意見書の要旨と市の考え方について、画面またはお手元のシートに基づきまして説明したいと思います。

シート9にお移りください。

なお、提出されました意見につきましては、事務局で整理したところ、論点が4つほどに分類されると考えております。したがいまして、画面、また説明資料につきましては（1）から（4）に分けて、意見に対する市の考え方と併せて順に説明したいと思います。

まず、（1）ですけれども、意見といたしますと、南生実町86線側は生活道路を整備するためには公園を削らざるを得ないが、田んぼに面した南生実町102号線を拡幅する際に公園用地を削ることは許されない。また、南生実町102号線が拡幅されると、目の前の宅地は眺望のよい土地となるので、その宅地の所有者が拡幅の受益者負担をするべきだとの意見でございます。

これに対する本市の考え方ですが、南生実町102号線は田んぼ側に拡幅する予定です。不特定多数の方々が利用される公衆用道路であるため、行政が整備するものであるとしております。

続きまして、シート10にお移りください。

（2）でございます。

おゆみ野地域は季節風や台風の被害が多く、昔は各戸に屋敷林があった。季節風は北西から、台風は南東及び北西から吹く。房総台風時は南東の角地で被害があり、また地形の高低差の関係か南生実町では南西側の集落の外周で瓦被害が多く出た。公園側の樹木を伐採すると、緑のボリュームがなくなり、根を張っていない法面の木が台風で倒される可能性があるとの意見がございました。

これに対する本市の考え方になりますけれども、周辺環境へ影響を最小限にとどめられるように、既存樹木をできる限り残しつつ、可能な範囲で樹木を植栽することとしております。なお、管理については、新たに植栽した樹木が根づくよう、適切な管理に努めていくとしております。

シート11にお進みください。

続いて（3）です。区画整理完成前から大百池のガマの穂の綿毛飛散の苦情が地元から千葉市に出されている。樹木がなくなると分譲地からさらに苦情が増えると思われるので、対策が要るという意見でございます。

これに対する本市の考え方ですが、以前から綿毛飛散について要望を受けており、池に繁茂するガマの草刈りを行い、綿毛の飛散も抑えられるように対策をしております。いただいたご意見も参考に、周辺環境へ配慮して整備を進めていくとしております。

続いて、シート12にお移りください。

最後に（4）でございます。鳥の種類が多く来場者が多い公園のため、鳥が来る条件の田畑、草地、実生の林のうち、林がなくなるので困るとの意見でございます。

これに対する本市の考え方ですが、既存樹木をできる限り残すなど、自然環境に配慮していくとしております。

以上が、提出されました意見の要旨と、それに対する本市の考え方についての説明でございます。

第1号議案の説明は以上となります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもありがとうございました。

それでは、質疑に移りますが、その前に、議事録署名者人を指名いたします。今回は、押田委員と長谷部委員にお願いします。よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案の説明に対して、ご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

まず、ウェブ参加の方から、ご質問、ご意見のある方はカメラに向かって分かるように挙手をお願いします。いかがでしょうか。

福田委員、よろしくお願いします。

【福田委員】　単純なことですけれども、交通量が増えるということですが、どのぐらいの交通量を考えられているのでしょうか。それから、意見書の中にもありましたが、ここを見るとかなり等高線が詰んでいますので、法面がきついということは分かるのですが、この斜面の管理はどうされるのでしょうか。

【北原会長】　それでは事務局、お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課課長補佐の坂村でございます。よろしくお願いいたします。

まず交通量でございますが、1日の交通量は、調査したところ700台通行しております。もう一つ、等高線がきついということで、高低差が10メートルございます。ここについては、今回は公園側の拡幅ですので、民地側の法面は現状のままということを予定しております。以上でございます。

【北原会長】　福田委員、いかがですか。

【福田委員】　公園側は大丈夫ですか。

【坂村道路計画課長補佐】　はい。公園側につきましても、高低差が2メートルから3メートルございますので、そこについては擁壁で処理をする、あるいは法面で処理をする予定でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか、福田委員。

【福田委員】　はい、了解しました。

【北原会長】それでは、松浦委員、お願いします。

【松浦委員】　ありがとうございます。

先ほどの意見書の1番のところで、102号線の拡幅の件で、田んぼ側に拡幅するという回答でしたけれども、7ページ目の資料を見ると、公園側、大百池側に拡幅しているように見えるのですが、これはどういうふうに考えればいいのかというのが1点と、あとは86号線を拡幅するということですけれども、102号線も大百池の南側のほうはかなり幅員が狭いような気がします。今回、交差部のところを拡幅するという計画だと思いますが、それ以外のところの幅員はどのぐらいの幅員があるのか教えていただけますか。

【北原会長】　それでは事務局、お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

まず、102号線につきましては、7ページの資料にありますとおり、86号線と交差する部分については公園側への拡幅でございます。7ページの拡大図のとおりでございます。それ以外の102号線につきましては、現状の幅員が約3メートル程度でございます。こちらにつきましても、狭小な幅員となっておりますので、全体としては田んぼ側に拡幅する計画で今検討しているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　松浦委員、よろしいですか。

【松浦委員】　ありがとうございます。今のご説明ですけれども、意見書の1番の方がおっしゃられているのは、ちょっと私の想像ですけれども、7ページ目の赤いところが公園側に拡幅

していることがまずいということではないかと思ったのですが、これはそういう認識ではないということですか。

【坂村道路計画課長補佐】　私どもとしましては、102号線全体、現状の幅員が3メートルの102号線全体について、公園側ではなく民地側でしかるべきというようなご意見と捉えております。

【北原会長】　松浦委員、いかがですか。

【松浦委員】　そういうことでしたら結構です。ありがとうございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

それでは、会場の委員の皆さんからご質問、ご意見。

それでは、石川委員、お願いいたします。

【石川委員】　車道を拡幅するとのことですけれども、この道自体、北側には結構住宅地が立ち並んでいますので、通学路になっているとか、そのようなことはありますか。

また、仮に通学路でない場合でも児童が安全に通るということはできるようになっているのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

本路線は通学路にはなっておりません。児童の通行につきましては、歩行者は公園の中の園路を通行していただいて、安全に歩いていただくということを想定をしております。

【石川委員】　ありがとうございます。

先ほどのお話のとおり、不特定多数の方々が利用ということと、１日700台ぐらいの車両が通過するということですので、小さいお子様とか、そういう人たちが事故などにあわないように、公園内に園路が設けられているということで安心しました。

以上です。

【北原会長】　ほかにいかがでしょうか。中村委員。

【中村委員】　一括でお願いします。

大百池公園の脇の道路を広げるために公園の面積を減らすということですが、この公園、平日でもたくさんの人が、珍しい野鳥があると観察したり、公園の遊具も楽しめるもので、本当にたくさん人が集まる憩いの場所となっていました。道路は待避所が2か所ほど確認をして、整備する必要は分かりますが、説明の段階では崖地で削れないという説明をいただいたのですが、実際に崖地の対応もできる箇所もあるのではないかなというふうに思いました。そのあた

りの見解と、車の交通量が、近くの道路に出る際に必要だということで、地元の方の指摘でこの道路の必要性というのは理解しましたが、公園の敷地を狭めて広げるところまでその必要があったのかお聞かせください。

【北原会長】　お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

局所的に見ますと崖地側に拡幅できる箇所があるかもしれませんが、車がスムーズに走行できる道路線形を考慮すること、また崖地側に拡幅した場合は、公園側よりも道路との高低差が大きくなることになりますので、擁壁や法面の構造物が大きくなること、また民地の用地買収するための時間あるいは補償費が大きくなること、こういったことを考慮しまして、公園側への拡幅としたいと考えております。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　そうですね、局所的に確かにこのカーブから右側に行くというところは非常に狭いし、反対側に行こうとする道も狭いなというのは、現地を見させてもらって確認したので、確かに広げたほうがいいということは分かるのですが、ただ、公園は公園の面積として本来は削るべき面積ではないのかなということは、私たちも指摘だけはします。今後、場所によって致し方ないということがあったにせよ、基本的には、やはり公園の面積は削減すべきでないということは指摘をして終わります。

【北原会長】　それではご意見ということでよろしいですね。

小坂委員、お願いします。

【小坂委員】　一括でお願いします。

意見書の2番に対して市の考え方で、新たに植栽した樹木が根づくように適切な管理に努めますとあります。これは、どなたか業者が入って手入れをするということが前提なのでしょうか。新たに植栽した樹木が育つまでには、それなりのお時間が必要になると思いますので、例えば下草刈りであるとかそういったことはされるのでしょうか、お伺いします。

【北原会長】　事務局からお願いします。

【酒井公園管理課長】　公園管理課でございます。

ただいまご質問いただいた件でございますけれども、公園の樹木に関しましては、一度伐採をせざるを得ないものもございますので、そちらにつきましては伐採をさせていただき、その後、同数になるかどうかということはありますが、補植をさせていただきたいと考えてございます。管理でございますが、通常の公園と同様に、必要な時期には下草刈り等も実施をいたし

ますし、あるいは低木の刈り込みですとか、そういったことは一般的な公園と同等に実施をしてまいりたいと考えております。

【小坂委員】　ありがとうございます。

ここに書いてあるとおり、新たに植栽等の手入れをしないと成長しないので、ぜひ適切な手入れをお願いします。

また意見書の4番ですけれども、生態系が崩れるのではないかとか、鳥がたくさん来る公園なのに木が減ってしまうと心配だという声は本当によく分かります。市内の公園でも本当に鳥が減っている状況ですので、ぜひ本当に適切な手入れをお願いしたいと思います。

以上で私の質問を終わります。ありがとうございます。

【北原会長】ほかにご質問、ご意見いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、採決に移ります。

第1号議案、千葉都市計画公園の変更＜大百池公園＞について、ウェブ参加の皆さんは、賛成のときは自分の手を挙げずに、ボタンで挙手マークを押してくださいという要望が事務局からありました。

それでは、第1号議案、千葉都市計画公園の変更＜大百池公園＞について、賛成の方は挙手をお願いします。ウェブの方はボタンのほうでお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】会場の皆さん、ありがとうございます。

【事務局】　機材の不具合のため、一時休憩とさせていただきたいのですが、会長、よろしいでしょうか。

【北原会長】　それでは、暫時休憩とさせていただきます。

午後　２時２０分　休憩

午後　２時４０分　再開

【北原会長】　どうもお待たせしました。時間になりましたので、再開させていただきます。

ウェブ参加の皆さんには、チャットで確認をいたしました。全員賛成ということでいただきましたので、第1号議案については、全員賛成で原案のとおり可決いたします。

どうもありがとうございました。

それでは、第2号議案、千葉都市計画道路の変更3・3・22号＜大膳野町誉田町線＞について、事務局から説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、第2号議案、千葉都市計画道路＜大膳野町誉田町線＞の変更について、説明させていただきます。

それでは、シート1をご覧ください。第2号議案の説明になります。

それでは、シート2をお願いいたします。

こちらが大膳野町誉田町線の現在の位置を示した図になります。本路線は、ＪＲ誉田駅から鎌取駅方向に約1.5キロに位置しております、ＪＲ外房線を横断する道路でございます。

都市計画の内容といたしましては、市原市との行政界にありました押沼字大六天という場所を起点といたしまして、誉田町1丁目を経由して誉田町2丁目を終点とする延長約2,130メートルの幹線道路でございます。

シート3をお願いいたします。

続きまして、大膳野町誉田町線の整備状況です。会場の方は画面をご覧いただければと思います。ウェブの方はシート3になります。

青色の部分が整備済み、赤色の部分が未整備の区間を示しております。今回変更する区間は、未整備の区間約1,240メートルになります。

シート4をお願いいたします。

次に、大膳野町誉田町線に関連するこれまでの都市計画決定の経緯を説明させていただきます。

本路線は、昭和48年に1・3・15号大膳野町誉田町線として都市計画決定されました。昭和49年に都市計画法の改正に伴いまして、都市計画の表示様式が変更されました。それに伴いまして、名称を3・3・22号大膳野町誉田町線に変更しておりました。平成8年には、市原市の行政界の変更によりまして、都市計画区域が変更されました。それに伴いまして、起点を約1メートル延伸しています。

シート5をお願いいたします。

次に、今回都市計画の変更を行う内容について説明いたします。ウェブの方はシート5になります。会場の方は前のスライドをご覧ください。

こちらが、今回の都市計画変更の計画図で、先ほどご説明した未整備となっている区間を拡大したものです。青色の線で示しているのが現在の大膳野町誉田町線の計画区域になります。変更箇所としては、黄色で示す区域が今回の変更により都市計画道路を廃止する区域、赤色で示す区域が新たに都市計画道路に追加する区域となります。

続いて、各変更箇所の詳細について順に説明いたします。

シート6をご覧ください。

まず、終点及び延長の変更について説明します。

当初の計画では、図面右上の黄色い矢印のほうで示しますとおり、終点は市道古市場町高田町線と接続する計画となっています。この計画について、終点を図面中央赤色矢印のとおり変更いたします。

シート7をご覧ください。

なぜこのような変更をするかについてご説明いたします。

画面にありますのは、大膳野町誉田町線の周辺の道路等の状況を示した図面でございます。現在黄色で示している場所にある鉄道踏切に関連しまして、主要地方道千葉大網線や市道誉田町野呂町線で混雑が生じております。また、そのことに加えまして、ネクストコア千葉誉田など周辺地区の新たな開発により新たな交通需要が発生しています。

そういったことから、周辺交通の見直しの必要性が生じ、本路線の周辺ネットワーク上の役割の見直しを行いました。

シート8をお願いいたします。

その結果、黒丸の部分になりますけれども、本路線の接続先を変更いたします。その上で、当初からの計画どおり、ＪＲ外房線との交差をアンダーパスによる立体交差として整備し、踏切を介さずＪＲ外房線の横断をできるようにすることで、主要地方道千葉大網線と誉田町野呂町線などの通行を円滑にし、周辺道路の渋滞緩和を図ります。

シート9をお願いいたします。

また、近年新たな工業団地として整備され、食品製造工場などが立地するネクストコア千葉誉田から生じる大型車などの交通を生活道路を介すことなく南北に通行させることができるようにすることで、周辺道路への交通負荷の抑制を図ります。

シート10をお願いいたします。

この変更の結果、終点が誉田町2丁目から誉田町1丁目に変更になります。また、路線延長が2,130メートルから1,470メートルに変更となります。さらに、主要地方道生実本納線との交差について、当初は立体交差となっていましたが、終点となり、本路線と接続されるため、平面交差に変更となります。

シート11をお願いいたします。

次に、幅員及び車線数の変更について説明します。

主要地方道千葉大網線から終点までの区間の幅員につきまして、計画交通量に基づき変更い

たします。図面下側の主要地方道千葉大網線からＪＲ外房線までの区域、22メートルから28メートルとなっていたところを、16.5メートルから22メートルに、また図面の上側になりますが、JR外房線から終点まで22メートルとなっていたところを16.5メートルから19.5メートルにという形に変更しています。

シート12をお願いいたします。

大膳野町誉田町線の計画書、1ページ目を画面に映しております。ウェブの方はそのままシート12をご覧ください。赤字部分が変更箇所、黄色部分が変更前の計画です。

1ページ目で路線の起点及び終点、延長、車線の数の内訳を変更しています。なお、車線の数の内訳については、当初計画では定められておりませんでしたが、現在は都市計画に定める事項として必要な内容であるということから、計画交通量に基づき2～4車線と定めることとしております。

シート13をお願いいたします。

計画書の2ページ目では、車線の数、幅員、鉄道との交差構造を変更しております。幅員の変更について、当初の計画では22メートルとなっていましたが、計画交通量と幅員を変更したことにより、本路線の全区間の中で幅員が25メートルとなった区間が最も長くなることから、変更をしています。これにつきましては、今回の変更区域では、幅員が25メートルとなる区間はありませんが、整備済み区域ではその区間があるため、路線の全区間では幅員25メートルの区間が最も長くなることから、このように変更するものです。

また、鉄道等との交差の構造については、先ほどご説明したとおり、終点を主要地方道生実本納線に変更するため、立体交差から平面交差に変更となります。

シート14をお願いいたします。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてご説明します。

本案件につきましては、第1号議案と同様に案の縦覧を行い、1件意見書の提出がございました。先ほどの1号議案と同様、画面、または説明資料で説明したいと思います。

シート15をお願いいたします。

説明資料にあります意見書の要旨を読み上げさせていただきます。

塩田町誉田町線につなげることが目的でアンダーパスに多額のコストと時間をかけるならば、その資金を塩田町誉田町線と国道357号線の接続効果が上がるような改良策へ資金を投入するほうが非常に効率的だと言える。

現在でも右折レーンの機能が果たせていない交差点がある。

別添図面のようにボトルネックが3つ重なっているため、2車線道路が1車線しか機能しないことが原因で、これを解消しないと別の渋滞道路を接続しても357号線に接続した意味がないということをまず理解していただきたい。

以上が意見の内容でございます。

ここで、この意見書で指摘されている渋滞箇所について説明させていただきたいと思います。シート16をお願いいたします。

意見書でご指摘のあった渋滞の箇所は、本議案の対象路線である大膳野町誉田町線、画面では右側にあります赤いこの丸く囲ってある箇所、そこから西側約5キロメートルに位置した青丸の中央区生実町に位置しています。

青丸の中について拡大させていただきたいと思います。シート17をお願いいたします。

図面赤色が塩田町誉田町線ですが、国道16号線と立体交差し、国道357号線と接続する計画となっております。現在は国道16号線までの整備が完了しており、国道16号線から国道357号線の間の区間が未整備で事業中でございます。

意見書の内容としては、緑色でお示ししている道路との交差部がボトルネックとなっており、多数の右折車両により右折レーンが適切に機能せず、本線の渋滞を発生させているというものでございます。

この状態を解消するためには、塩田町誉田町線の右折レーン、こちらを拡幅し、国道357号線との接続効果を上げるなどといった改良策が必要であるという意見であります。

シート18をご覧ください。

これに対する本市の考え方でございます。右側の欄になります。読み上げさせていただきます。

本路線については、鉄道踏切に関連した主要地方道千葉大網線や、市道誉田町野呂町線で生じている混雑の軽減など、周辺の交通状況に見合う道路となるよう変更し、整備するものです。生実池周辺の塩田町誉田町線は、国道357号線に向かう右折車両等により混雑していることは認識しております。塩田町誉田町線から直接国道357号線に接続できるよう、現在塩田町誉田町線（塩田町地区）の整備を実施しており、整備後は右折レーンによる混雑も解消される見込みとしております。

以上が、提出されました意見の要旨、それに対する千葉市の考え方についての説明でございます。第2号議案の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いしたいと思います。

（小島委員（代理）　退出）

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、第2号議案の説明について、ご質問、ご意見をいただきたいと思いますが、ウェブ参加の方が今チャットになっているので、まず会場のほうから質疑を始めたいと思います。会場の委員の皆さん、ご発言のある方は挙手をお願いします。

中村委員。

【中村委員】　質問いたします。

ネクストコアや住宅地ができ、外房有料道路が無料化され、現在まである道路を外房の道路までつなげていく変更が示されました。以前よりショートカットで整備されることになりますが、突き当たりの道路には住宅地があり、移転しなければ整備はされません。当該地域への住民に説明はされているのか伺います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

まず、地域全体の説明状況でございますが、事業の必要性や内容をご理解いただくために、当該地域の住民の皆様を対象に、10月22日に対面での説明会を実施いたしました。なお、当日来られない方に対しても、ご自身の都合に合わせまして説明資料を視聴できるよう、ユーチューブを用いた動画配信によるWEB説明会も併せて実施しているところでございます。

次に、個別の住民の方に対しましては、突き当たりの住宅の方も含めまして、用地取得の対象となり得る地権者の皆様には個別に事業内容の説明を行っております。その対応の中においては、事業についておおむねご理解をいただいているというふうに考えておりますが、移転のご心配などもおありでしょうから、それについては丁寧に説明してまいりたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　今回の道路整備をする際にも、想定される交通量が少ないとされております。私は3月初めにその地域の方のところに訪問しました。十分な説明がないということと、また以前に交差点の整備にも土地の提供をしてきた経緯があるということで、移転先が決まらなければ賛同できかねるという意見も寄せられました。丁寧な対応が必要なのではないか、伺います。

【北原会長】　よろしくお願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

土地をご提供いただく皆様には、移転先が決まることを含めまして、補償内容についてご納得いただいた上で契約させていただくこととなります。交渉に当たりましては、地元の皆様のご意向に寄り添っていけるよう、丁寧な交渉を行っていきたいと考えております。

【北原会長】　中村委員、お願いします。

【中村委員】　現地を見させてもらったのですが、1軒を除いてほぼ民家がないような状態だと思います。4車線でなく2車線にしていく想定で、どれだけの交通量を見込んでいるのか、工事期間はいつ頃なのか、住民への丁寧な対応について伺います。あわせて、この地図上のラインを見たのですが、道路のショートカットで短くするのは分かりましたが、この公園も、道路で潰されるということですか。それに関してお願いします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【坂村道路計画課長補佐】　まず交通量につきましては、1万台程度を見込んでおります。工事の時期につきましては、用地取得の兼ね合いがありますが、現在の計画では4年後から工事に入りたいというふうに考えております。

あと、工事期間につきましては、これもやはり用地取得の進捗に応じて工事の方法などとも調整が必要でありますが、一概には言えないところがございますけれども、おおよそ4年間を見込んでいるところでございます。

最後、公園の部分につきましては、大膳野町誉田町線には公園の部分はございません。

【北原会長】　それでは、中村委員。

【中村委員】　この計画図のところに出ている道路の予定地のところでは、線路の手前にある想定地の隣の公園が、ずれているという認識だったのですが、その確認をしたいと思って伺いました。

道路の距離がとにかく縮まるということと、移転の対象になるお家が随分減るということで、ほかに別のところでも話を聞いたときに、自分の家はかからないということでは安堵される話もありました。ただ、当該道路にぶつかるお宅は、人生設計が変わってしまうので、そのあたりは本当に丁寧に、代替地も含めて対応をしていただきたいということを申し上げます。

【北原会長】　ご要望ということでよろしいですか。

【坂村道路計画課長補佐】　大変失礼しました。道路計画課でございます。

線路の手前の公園にはかからない計画となっております。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

それでは、石川委員、お願いします。

【石川委員】　この事業ですけれども、大網街道の渋滞緩和の効果があるとのことなので、地元からの期待も高いとお伺いしています。現行案でぜひ整備を進めてもらいたいと思いますけれども、この事業の予定はどのようになっていますでしょうか。

【北原会長】　事務局。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

事業の予定としましては、令和5年度からの7年間で現在計画をしているところでございます。

【北原会長】　石川委員。

【石川委員】　来年度の令和5年度からということでよろしいですね。了解しました。よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうも。ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ウェブ参加の委員、ご質問、ご意見ある方は。

福田委員、お願いします。

【福田委員】平面になるということですが、平面の取り付け部の横に、オーバーパスの道がありますが、そこのすりつけ等はどうなるのでしょうか。地元の交通のために道路が上を越えていて、それは両側からスロープで上がって越えるようになっているのではないかとこの図面から見えるのですが、どういう形になるのでしょうか。

【坂村道路計画課長補佐】　道路計画課でございます。

道路の全体像をご説明いたしますと、千葉大網線からＪＲ外房線に向かって、外房線をくぐるようにアンダーパスのように道路としては下がっていきます。外房線をくぐりまして徐々に上がっていきまして、生実本納線を接続するところでいうと、現地盤と同じ高さ、平面接続で考えているところでございます。

【福田委員】　平面接続するところの丁字路になるところのすぐ横に道路が上を跨いでいますが、これはどうなるのですか。

【坂村道路計画課長補佐】　生実本納線と大膳野町誉田町線との接続部分につきましては、現在左側にある道路につきましてはボックスカルバートになっておりまして、生実本納線をくぐった形でございます。この生活道路をそのまま生かした形で、その隣に平面接続するということを考えておりまして、現在の道路はそのまま使う計画でございます。

【福田委員】　当然そうすると出てくる側はスロープになっていますが、ここはどうすりつくのですか。

【坂村道路計画課長補佐】　そこの部分については、直接取り付けられるか現在検討中でございまして、取付け部分も含めて少し大きく道路線形を振る可能性もございますが、そこも含めて計画、検討中でございます。

【北原会長】　福田委員、よろしいでしょうか。

【福田委員】　ここの設計は、すりつけがどうなるかまだ決まっていないということですか。

【坂村道路計画課長補佐】　はい、そうでございます。

【福田委員】　不都合がないように設計をしてください。

【坂村道路計画課長補佐】　承知いたしました。

【北原会長】　どうもありがとうございました。

ほかにご質問、ご意見、ウェブの委員はないですね。大丈夫ですね。

それでは、採決に入ります。

第２号議案、千葉都市計画道路の変更3・3・22号＜大膳野町誉田町線＞について、賛成の方は挙手をお願いいたします。ウェブ参加の方もよろしくお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　会場の皆さん、どうもありがとうございます。全員賛成で原案のとおり可決いたします。どうもありがとうございました。

次に移ります。

土地利用誘導方針（案）骨子及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）骨子について、報告事項があるということですので、事務局からお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、土地利用誘導方針（案）の骨子と、都心部容積率緩和方針骨子について概要を説明いたします。

報告事項、土地利用誘導方針（案）骨子及び都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞（案）骨子というところをまずお開きいただければと思います。

本案件につきましては、委員の皆様には事前にＡ3の1枚ペーパーを議案書と共にお送りしているところでございますが、本日は、会場の方は前方スクリーン、ウェブの方々は事前にお送りしました資料に基づいて説明したいと思います。

1シート目をお願いいたします。

まずは、土地利用誘導方針について説明いたします。画面、説明資料としても上のほうに「はじめに」という表題シートをご覧ください。

画面中央部、土地利用に関する方針という四角囲みがありますが、前回と前々回の都市計画

審議会で原案を諮問し、また了承いただきました「ちば・まち・ビジョン」の土地利用に関する方針の記載をそのまま抜き出したものを提示させていただきました。下線部について読ませていただきますと、「主要用途やエリアの特性に応じた土地利用の規制・誘導に係る基本的な考え方を土地利用誘導方針として定め」となっております。このように、今回説明いたします土地利用誘導方針とは「ちば・まち・ビジョン」という都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の3つを統合したプランにおいて既に策定することが想定されているものでございます。

また、繰り返しになりますが、画面にありますとおり、主要用途やエリアの特性に応じた土地利用の規制・誘導に係る基本的な考え方を定めるものでございます。

2シート目をご覧ください。

では、ここから本日説明いたします土地利用誘導方針（案）骨子の説明になります。この方針は、画面にありますように、ただいま説明させていただいた6つの項目のほうで構成しております。先ほど申し上げたように「ちば・まち・ビジョン」に基づくものですので、特に1から3までの項目については、既に何度かご説明いたしました「ちば・まち・ビジョン」と内容が重複する部分が多いのですが、本日は順を追って説明させていただきたいと思います。

3シート目をご覧ください。上に、目的と位置づけとあるシートでございます。

初めに、土地利用誘導方針の目的と位置づけです。スライドにありますとおり、「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた土地利用の規制・誘導に関する基本的な考え方を明確化するとともに、区域区分や用途地域といった土地利用計画制度の基本的な運用を示すことで、「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた適切な土地利用の誘導を図ることを目的としております。

スライドのほう、画面のほう、中のほうに示します概念図は、一部「ちば・まち・ビジョン」から引用しているものですが、土地利用誘導方針の位置づけは、「ちば・まち・ビジョン」に即すとともに、都市再開発方針等の分野別の計画を踏まえるものでありまして、結末にあります地域地区をはじめとしました各種土地利用計画制度を運用する際の具体的な指針として運用していこうとするものでございます。

4シート目をご覧ください。

2、方針策定に当たっての基本的な視点というスライドでございます。

スライド右側の吹き出しの中で示しております将来都市構想図につきましては、「ちば・まち・ビジョン」を引用したものですが、このビジョンでは、画面左側にあります3つの視点、

下から緑と水辺の豊かなまちづくり、コンパクトで賑わいのあるまちづくり、安心・安全なまちづくり、以上3つの視点から目標を定めて、各目標に対応した将来都市構造をそれぞれ定めております。その上で、それらを重ね合わせることで形づくられたものを、その右側になりまして、本市が目指す将来都市構造として「千葉市型コンパクトプラスネットワーク」の実現を目指しております。

そして、その中で広域的・中核的な役割を担う都心などを拠点として位置づけ、その拠点ごとの将来像を設定しています。

5シート目をご覧ください。

従いまして、本方針では、（1）土地利用の課題、方向性といたしまして、先ほど申しました「ちば・まち・ビジョン」の3つの視点に対応しました、スライドにあります、丸で示しております観点3点につきまして、土地利用の課題として認識し、それに対する方向性を示すとしております。

そして、（2）方針策定に当たり配慮すべき視点として、こちらも画面、スライドに示します5つを定めるということにしております。

6番目のシート、6シートをご覧ください。一番上に3、土地利用の規制・誘導に関する「基本方針」と書いてあるスライドでございます。

ここからが、具体的な運用方針（案）ということになります。

まず、この土地利用誘導方針における土地利用の規制・誘導に関する基本方針として、画面にある4点があります。1点目に市域を市街化区域と市街化調整区域に線引きをすること。2点目に、市街化区域内では、適切かつ合理的な土地利用を図るということ。3点目に、市街化調整区域においては、無秩序な開発の抑制を基本としつつ、駅周辺やインターチェンジ周辺などの一部で地域特性に応じた土地利用の誘導を図るということ。最後に、土地利用の規制・誘導に当たり、区域区分と用途地域を基本とし、その他の土地利用計画制度を柔軟に活用するといったこと、以上を基本方針とします。

7番目のシートをご覧ください。

一番上に用途地域等指定基準（案）とあります。

今、「市街化区域と市街化調整区域の線引きを行い」であるとか、「市街化区域内では適切かつ合理的な土地利用を図る」などと申し上げましたけれども、市街化区域におきましては、当然、用途地域というのがその基本となります。そこで、参考にはなりますが、土地利用の規制・誘導に当たり基本となる用途地域に関する千葉市の考え方について紹介したいと思います。

本市においては、これまで千葉県の基準を準用して用途地域を定めてまいりましたが、本方針策定に合わせて、千葉県の基準を参考に基準案を作成しました。

内容としましては、用途地域ごとに指定すべき区域、規模、建蔽率、容積率などを定めるものです。

今ご覧いただきますスライドでは、上から第一種低層住居専用地域から、下にいきますと第二種住居地域まで、一般に住宅地と言われる用途地域の基準を示しております。

8シート目をご覧ください。

8シート目のスライドでは、準住居地域から工業専用地域までといった住居系だけではなく、商業系や業務系の土地利用の用途地域の基準を示しております。このように、市街化区域においては将来土地利用を住宅系または商業・業務系、あるいは工業系、大まかには3分類としまして、それらにおける一定規模以上の面的整備を見越した上で用途地域を定め、土地利用の促進を図っていくものでございます。

9シート目をご覧ください。

土地利用方針の話に、説明に戻りたいと思います。

こちらでは「ちば・まち・ビジョン」で示されております都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図を図示してございます。「ちば・まち・ビジョン」では、市街化区域について、先ほど申しました一定規模の面的整備ということで、住宅地、商業地、工業地として大きく3つの土地利用に区分しております。これが、言わば用途地域の基となるものでございます。

10シート目をご覧ください。

土地利用誘導方針では、まず市街化区域について「ちば・まち・ビジョン」で示す住宅地、商業地、工業地の3分類を土地利用に関する基本方針や拠点など都市構造の視点から細分化を試みました。また、市街化調整区域については、地域特性に応じて都市的土地利用を許容する区域を図示することを試みました。

これらにつきまして、説明資料の字が小さくなって大変恐縮でございますけれども、ここに示します19の類型に設定し、エリア特性を踏まえた土地利用類型ごとの土地利用の誘導方針を示したいと考えております。具体的な土地利用類型については、こちらに示すとおりでございます。

これだけだと非常に分かりづらいものでございますので、次のスライドで千葉市のどの場所がどの類型になるかをお示ししたいと思います。

11シート目をご覧ください。3、土地利用の規制・誘導に関する「基本方針」と書いてある

また地図が出てまいりました。先ほどご説明した土地利用類型により実際に分類してみた土地利用誘導方針図がこちらになります。2枚前に示しましたスライドと比べますと、より区分が詳細化されている印象になるかと思います。

こちらの図は都市的土地利用が可能、またその可能性があるエリアを示しているということになります。

まず、市街化区域についての「ちば・まち・ビジョン」で示す住宅地、商業地、工業地をベースとする拠点性などによりまして、ハッチングによりまして、細分化して図で示そうということを試みております。

また、市街化調整区域においては、駅周辺やインターチェンジ周辺など一部で条件がそろった場合に開発が可能となる部分をハッチングで図示しております。

なお、市街化調整区域においてインターチェンジ等の周辺の円弧内の白地という部分があるかと思います。こちらの部分につきましては、近郊緑地保全区域であったり、急傾斜地崩壊危険区域であったり、それらとして開発には不適地となる土地でございます。

12番目のシート、12シートをご覧ください。

こちらの図は、今申しました市街化調整区域において、原則的に開発が抑制されているエリアを示しております。一番分かりやすいのは緑色だと思いますが、そのように着色された部分につきましては、先ほど申しました開発不適地を示しております。

13シート目をご覧ください。

12シート目まではいわゆる法定のマスタープランの視点、言わば都市構造の視点における基本方針を説明してきました。一方で、「ちば・まち・ビジョン」ではいわゆる都市デザインの視点を取り入れようと考えており、画面にはその都市デザインからの視点によるエリア区分を示しています。ここでは、都市構造の視点とは別に、都市を構成する要所（ツボ）となるエリアとして、花見川や鹿島川などの河川沿いエリアや、千葉や幕張などの都心エリアといった9エリアを設定し、エリアごとの都市づくり、まちづくりの方向性を示しています。

14シート目をご覧ください。

上の表題に4、地域特性に応じた土地利用の方針と書かれている資料でございます。

本方針では、まず都市デザインからの視点の前にご説明しました地域全域において設定した土地利用類型19分類の視点を「都市構造からの視点」というふうに位置づけまして、方針付図で示す商業地、工業地、住宅地の区分ごとの方針を示します。それが、画面では青で示されています。次に、都市デザインからの視点として、「ちば・まち・ビジョン」の要所（ツボ）と

なるエリアの方向性を踏まえた方針も併せて示したいと思います。それが、画面では黄色で示されている部分です。言葉だけだと分かりづらいので、画面またスライドでは、一例といたしまして、「都市構造からの視点」では11番目の連携地域拠点と位置づけられており、また「都市デザインからの視点」におきましては、花見川沿川エリアに位置づけられている区域の場合にこの土地利用誘導方針ではどのように示そうと考えているかということを「例」として示させていただきました。

画面や資料にありますように、実際の土地利用誘導方針においては、その視点を併記する形で、19分類ごとに土地利用計画制度を動かす場合の基本的な考え方を示していこうと考えております。

15シート目をご覧ください。

これまで説明したのは、区域の分類を詳細化、詳しくしていこうという話でございました。しかし、この土地利用誘導方針では、次に優先度について、優先的に土地利用の誘導を図るエリアと題して、設定する形で示していきたいと考えております。

このエリアの設定につきましては、「千葉市型コンパクトプラスネットワーク」の実現のためには、「ちば・まち・ビジョン」の拠点の機能強化・育成が重要でありますので、「拠点」として位置づけられていることを前提とし、また、その中で地域ごとの課題や地域経済などの観点から、「高度利用を図るべき地区」また「産業の強化を図るべき地区」、この2点をエリアとして設定したいと考えております。

まず、「高度利用を図るべき地区」についてですが、前々回の都市計画審議会で諮問いたしました「都市再開発の方針」という方針がございますが、こちらを基本といたしまして、この方針の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべきとある、いわゆる2号地区でございますが、そのうち高度利用を図る観点から、スライドでは赤色で示しております「千葉都心」「蘇我副都心」「稲毛駅東地区」を対象として設定し、次に、産業の強化を図るべき地区についてですが、スライドでは青色で示しておりますが、海岸部や一部内陸部にも存在しております、現に産業機能が集積している市街化区域内の産業拠点はもちろんのこと、昨年度、千葉市の経済農政局のほうで市の方針として定めました千葉市産業用地整備方針、これは言わば経済産業分野の分野別計画になるものですが、その方針で新たに市街化調整区域内において産業用地の候補地とされた鎌取インターチェンジ周辺などを対象エリアとして設定いたします。

16番目のシートをお願いいたします。

一番上に、地域特性に応じた土地利用の方針と書いたものの中での話でございますが、優先

的に土地利用の誘導を図るエリア（土地利用の方向性）について説明いたします。

こちらでは、先ほど説明しました優先的に土地利用の誘導を図る、そのエリアの土地利用の方向性の例を、「高度利用を図るべき地区」と「産業の強化を図るべき地区」、それぞれ1地区ずつ抜き出してお示ししております。

まず、高度利用を図るべき地区のうち、千葉都心を抜き出させていただいておりますが、千葉都心ではスライドで示す5つの視点を土地利用の方向性として定め、後ほど説明します都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞も併せて定め、土地利用を誘導します。

また、産業の強化を図るべき地区のうち、千葉市産業用地整備方針において産業用地の候補地とされた鎌取インターチェンジ周辺におきましては、産業機能の集積を図るため、開発許可制度や地区計画を活用し、土地利用を誘導することにしたいと考えております。

17番目のシートをご覧ください。

土地利用誘導方針の推進方策と表題がされているシートでございます。

これまでは、どのように土地を区分し、またどの土地を優先的に土地利用を誘導していくかということをご説明しました。続きまして、その推進方策について説明したいと思います。

まず、土地利用の基本ルールである区域区分や用途地域については、社会情勢の変化に対応するために定期的な見直しを行います。そして、土地利用の現況・動向を把握、また課題を分析し、市民・事業者・行政がそれを共有し、協働と参画によりまちづくりに取り組みます。

また、地域ごとの課題解決と将来像の実現や民の機動的な活動を後押しするため、土地利用の基本となる区域区分や用途地域を補完する各種の土地利用計画制度を柔軟に活用します。

以上のことを推進方策として、土地利用誘導方針に記載したいと考えております。

18番目のシートをご覧ください。

最後に、民間事業の都市デザイン調整に係る取組でございます。

実際のところ、これまで説明したものにつきましては、公共事業で、つまり市自らの行為だけをもって全てが達成されることなどできるべくもないと考えております。従いまして、まちづくりに大きな効果や影響を与える民間企業に対して、地域にふさわしい計画となるよう、構想から設計段階にわたり建物の規模や配置、外観などについて協議、配慮を求める仕組みを構築することとします。

以上が土地利用誘導方針（案）骨子でございます。

引き続きまして、都心部容積率緩和方針＜千葉都心＞について説明したいと思います。

19シートをご覧ください。

これまでに説明しました土地利用誘導方針に即して優先的に土地利用されるべき地区である「千葉都心」につきまして、民間都市開発を積極的に誘導するため、容積率の緩和に関する制度の運用を示すものでございます。

なお、「ちば・まち・ビジョン」におきましても、「商業・業務地」のうち「千葉都心」に関する土地利用の方針の中で、「千葉駅周辺においては容積率緩和制度の柔軟な運用により商業・業務系の一層の集積を図ります」とされており、この方針にも書き添えてあります。

20番目のシートをご覧ください。

上の表題として2、運用方針（1）容積率緩和の考え方と書いてある部分でございます。初めに、容積率緩和の考え方ですが、これまでは主に壁面後退等によるいわゆる空地の確保に対して、言わば定量的なものとして評価しておりましたが、これに加えまして、都心部に関連する各種計画の目標実現に資する様々なまちづくりの取組に対して、言わば定性的な物差しで評価することにします。具体的には、「ちば・まち・ビジョン」をはじめとする上位計画を踏まえ、ウォーカブル、リバブル、そしてサステナブルの観点に育成用途を加えた4つの観点で評価したいと考えております。

21番目のシートをご覧ください。

続いて、今申しました4つの観点を踏まえた容積率緩和の具体的な取組でございます。いわゆる育成要件、これは現時点では仮称でありますが、この観点では、千葉市の中心的な拠点として交通の利便性が高いことから、都心という商業業務地区に本来求められるであろう高機能オフィスや県都、つまり県庁所在地としての玄関としてふさわしい文化施設などを評価することを考えています。

また、ウォーカブルの観点では、空地について、これまでの面積ベースの評価に加えて、歩きたくなる居心地のよいオープンスペース等の空地の質の評価や、官民のパブリック空間の一体的な整備や事業者自身が参画するなどで発足されたエリアマネジメント団体が行う維持管理、そして自動車流入交通抑制や交通環境への配慮として共同荷捌き場、公共駐輪場、集約駐車場の整備を評価すると考えております。

また、リバブルの観点では、暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実として、医療施設、高齢者福祉施設等を評価するとともに、多様な形態で働くことができる場として、シェアオフィス等の整備などを評価することを考えております。

最後に、サステナブルの観点では、防災・レジリエンスの向上として、帰宅困難者支援などのほか、脱炭素の推進として環境性能の高い建築物を評価することを考えております。

22シート目をご覧ください。

運用方針【適用区域】と書いてあるシートでございます。

表題にありますとおり、続いて本方針における適用区域を説明いたします。

千葉都心は、千葉市の中でも特に築年数が経過した建物が多く存在し、指定容積率の充足率が高い地域という特性がございます。また、「都心」の中でも特に戦略的な誘導が必要なエリアと考えられることから、スライドでは赤枠で示しております、現在都市再生緊急整備地域というものが指定されている土地の区域を適用区域として考えております。

なお、適用区域に近接し、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき街区である場合においては、適用区域外であっても対象とする場合があるとしたいとも考えております。

23シート目をご覧ください。

続いて、これまで説明いたしました取組をどのような都市計画手法で評価するかということでございます。活用する土地利用計画制度としては、画面もしくは説明資料で示しております「都市再生特別地区」や「高度利用地区」、「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用型地区計画」などを基本としまして、街区単位など一定のまとまりがある区域を原則としたいと考えております。

24シート目をご覧ください。

運用方針（5）基本要件と書かれたスライドになります。

これは、どのような開発であっても共通に満たさなければならない、いわゆる前提条件として、スライドにあります5点を定めたいと考えております。具体的には、都市デザインの方向性に沿った取組として、「ちば・まち・ビジョン」の千葉都心における都市デザインの方向性を踏まえた都市開発であることや、建物低層部へのまちの顔としてふさわしい商業機能の集積といたしまして、建物低層部へ商業用途の集積を行うことになります。

25シート目をご覧ください。

最後になりますが、本方針においては、民間都市開発をより積極的に誘導するため、容積率緩和の取組だけでなく、開発を支える制度も紹介したいと考えております。具体的には、現状におきますと、ご覧いただいております表に掲げる優良建築物整備事業等の建築物整備等に対する補助制度や、ウォーカブル推進事業などの美しく居心地のよい空間整備等に関する補助制度なども考えております。

方針説明は以上でございます。

26シート目をご覧ください。

最後に、今ご説明いたしました2つの方針の今後のスケジュールです。

本日ご報告させていただきました骨子をベースに方針案を作成し、7月頃になるであろう次回の都市計画審議会への諮問を予定しております。その次回の都市計画審議会におきましては、本日説明した2つの方針の基となります「ちば・まち・ビジョン」や都市再開発の方針につきましても、最終案の付議を予定しております。それらのセットでの付議、諮問になろうかと現時点では考えております。

したがいまして、施行時期も、今申しました「ちば・まち・ビジョン」や「都市再開発方針」の決定や施行時期と整合を取って考えていきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもありがとうございました。

土地利用誘導方針の案、それから都心部容積率緩和方針案についてご説明していただきましたが、今ご説明の最後にありましたように、これらについては7月頃予定されている次回の審議会で諮問されるということで、今日は報告事項ということです。

ウェブの状態が悪いということもありますので、意見や質問は後日、紙面等で伺うことにしたいと思っております。ただし、会場にいらっしゃる方で確認しておきたいという方は、挙手でお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　7月に審議をされるということは伺いました。市街化区域内での土地利用や、市街化調整区域での開発抑制の方針は是とするものの、今回優先的に土地利用の誘導を図るエリアとして、千葉都心、蘇我副都心、稲毛駅東口が示されています。特に千葉都心のビルの老朽化を容積率の緩和などを行っていく方針ですが、市街地周辺のまちづくりが一貫性もない中で、ごく一部だけウォーカブルなどと言って掲げられていますが、今企業にどれだけ建て替えなどができる体力があるのか、進めていくとしても、そのとおりに進んでいくのか、関係者などの声を聞いた上で進めているのか、伺います。

【北原会長】　それでは事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　ありがとうございます。

まず、千葉駅周辺におきましては、これまでも千葉駅周辺の活性化グランドデザインにおきまして、駅周辺の共通事項ということで、ウォーカブルの推進による居心地がよく歩きたくなる空間の創出と並立しまして、歴史、文化、公共施設などの連携による回遊性の強化や都心居住の推進によるにぎわいの創出などの事項についても掲げておりまして、実際、西銀座地区に

おきましても特別用途地区や地区計画を活用した規制、また誘導により、その推進を図っていくものでございます。

今回、容積率緩和の方針の対象区域を千葉都心といたしましたのは、千葉都心につきましては主に戦災復興の流れの中で整備された施設が多くございまして、他の地区と比べても老朽化が進み、客観的に見まして建て替え時期を迎えている現状を踏まえまして、その拡大と併せて検討を、都心にふさわしい産業、文化機能の集積を図るために、必要な機能の導入をしていきたい。また、市が既に進めているウォーカブル推進やにぎわいの創出なども進めていただきたいということも、そういったものを強く推し進めていくことを企図したものでございます。

実際に事業を主導するのは民間業者である場合が多いと思いますので、本日土地利用誘導方針の中で説明いたしました民間都市開発を誘導する容積率緩和などの仕組みなども活用しまして、関係者の声も聞きつつ、千葉駅周辺のまちづくりを今後も推進してまいる、このように考えております。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　先日はこういうところにビルを建てるに当たっては、税制面での優遇もしますというような方向も示されているという説明も受けました。ただ、民間がそれぞれの判断でつくるといったとき、それぞれはそれぞれの利益や自分たちの目的にかなったものをつくろうと思っていて、市があくまでもそういう方向でといったところを、どこまでそれを意として対応するのかというところはちょっと疑問が残ります。

今はＳＤＧｓの方向で、ただ建て替えして新しくというようなこと、スクラップ・アンド・ビルドではなくて、改築なども含めてどういうふうに長持ちしながら対応していくかというような時代になっていくのではないかというふうに考えたときに、ただ箱物だけ増えればいいのかという時代を見直す時期に来るのではないかと私は思います。そういうことについて、単に古いビルだから新しく誘導して建てていけばいいですよという、その誘導の方向だけで、実際にまちづくりは成り立つのかなというのは、ヨーロッパも含めた成熟したまちづくりの在り方にも見習った上で、つくり方というのがこれから問われてくるのではないかと思います。そういうところで、もし何かご回答があればお聞かせください。

以上です。

【北原会長】　事務局、もしあれば。

【金森都市計画課長】　この土地利用誘導方針、また容積率緩和方針の骨子でございまして、

今後のまちづくりのつくり方というのは、今後の検討材料ということでございます。しかし、ただ単に容積率を上げるという誘導の方向性だけではなく、色々なやり方を駆使しまして、まちづくりを誘導したいという考えはございますので、その辺も今後整理させていただきたいと考えているところであります。

以上でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

それでは、白鳥委員、お願いします。

【白鳥委員】

ご説明ありがとうございました。基本的にはコンパクトプラスネットワークに向けて、土地利用の規制・誘導に関する基本方針というのを立てていますが、このことはどこでも当てはまることであって、具体的にどのようなまちづくりをするのかということがよく分からないですね。例えば、建物低層部へのまちの顔としてふさわしい商業機能の集積と書いてありますけれども、コンビニが悪いとは言いませんが、1階部分をコンビニにしてマンションをつくって、それが千葉駅前にずらっと並ぶということも考えられるわけです。

どのようなまちづくりをするのかということが具体的に示されていかないといけないのかなという気がするのですが、それが千葉駅都心の問題であったり、幕張副都心や蘇我駅であったり、それぞれの固有な特徴を出して、どのようなまちにしていったらいいのかということをしていかないと、それぞれの容積率がどうだということだけで決めていったのでは、人口減少のこれからの時代にどのようなまちにしていけば千葉市の新たな魅力を創造するのかや、地域経済活性化が図れるのかということの問題に対処していくために、市が大きなイメージをされた方針というのが必要ではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　ありがとうございました。

今、白鳥委員からご指摘あったことについて、本日は土地利用誘導方針と、容積率緩和方針で示しておりますが、特に今回容積率緩和方針について、拠点の中で千葉都心を特出いたしましたのは、特に非常に古い建物が多い地域なので、建て替えを促進しつつ、各方針で示す市の施策を誘導していきたいというのは、総体としてある程度果たすべきだろうということを考えています。

また、今後、それぞれその地区ごとに必要なにぎわいであったり、機能があると思いますので、そのあたりは土地利用誘導方針の中である程度の方向性についてその区域ごとに示しなが

ら進めていくことは非常に重要なことと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】　白鳥委員。

【白鳥委員】　ありがとうございます。

基本的に7月に具体的なことを審議して、それに対しての審議会を開くということでございますので、今後の期待ということで、そのことを申し上げておきたいと思いますので、どうぞその方向性に向かってよろしくお願い申し上げます。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

非常に重要なご指摘いただきました。

鷲見委員、手が挙がっていますが。

【鷲見委員】　ご説明ありがとうございました。

各委員からもいろいろご意見ありましたけれども、千葉駅は県都千葉市だと思います。その中で、千葉駅の周りやパルコの跡地、三越の跡地も開発しておりますけれども、1階はテナントが入って、上が今後マンションになるのかもしれませんが、千葉が色々な大企業のオフィスとかが入って、今後どういうふうににぎわっていくのかというビジョンがよく分からないということと、やはり県都千葉市として県都であるならば、千葉市がこういうまちづくりをしていくんだという大きいビジョンを示してもらえるとか、また、開発を支える制度というのを載せて補助施策を紹介とありますが、これは千葉市独自のものではないですよね。国がやっているものやもともとあるものだと思いますが、今千葉に来たいと思っている企業があれば、既に来ていると思います。来ていて、参入してきているものの結局衰退してきているということは、千葉市がそういう企業に対して魅力が発信できていないと思います。

ですので、ぜひともそういうせっかくビジョンをやるなら、企業に対してもっとプレゼンをいっぱいして、市としてももっと分かりやすい、こんな魅力的な都市にしたいんだ、県都として立派にしたいんだというような魅力的なビジョンを示していただいたほうが、市民も納得できるし、こういう市になってもらいたいなと市民からの応援もできると思いますし、あと、いろいろ昔からの方々がこれから建て替えしていかなければいけないと思いますが、そのときに、そういう人たちもせっかく地元企業の人たちも応援してくださっていると思いますので、ぜひとももっと魅力的な発信を、そういうビジョンも分かりやすく示してもらいたい。

あと、これはもしかしたら局が違うかもしれませんが、千葉市独自の財政的な、法人税を安

くするとか、誘致をする企業に対しての、明確な分かりやすい、併せたそういう施策も盛り込んでいただいて、より千葉市が発展するような千葉駅周辺や、蘇我駅とかもそうですけれども、ずっと何十年も変わっていなくて衰退しているイメージしかないので、僕らちっちゃい頃のほうがすごく華やかだったイメージがありますので、ぜひとも今後の未来に対してもっと面白いビジョンを掲げていただけたらと思います。どうぞよろしくお願いします。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

大変重要なご指摘で、どんなまちにしたいか、1・2階が商業といっても、どういう商業でやるのか、具体的なイメージを持った上で、それから容積率という話だろうということを改めて痛感します。ぜひ事務局、これを正面から受け止めて、7月の諮問を楽しみにしています。

会場の皆さん、よろしいですか。非常に重要なご指摘いただきました。それでは、福田委員、お願いします。

【福田委員】　土地利用誘導方針のその線引き、色塗りのところで、それがどう反映されているのかは、分からないですね。例えばモノレールエリアとか書いてあるのですが、線引き色塗りを見てもそんなものどこにもないです。それで、コンパクトプラスネットワークなはずなんですけれども、千葉都市モノレールはネットワークではないのですか。何かお題目言われていることと、今の線引き色塗りと一体何が違っているのかがよく分からないです。ミクロに見れば、それは容積を少し増やすとかあると思いますが、マクロに見たときに、今回のこの都市デザインを入れたことで、今までと大きく何が変わるのでしょうか。それを分かるようにプレゼンしていただけないでしょうか。

以上です。

【金森都市計画課長】　今回ご説明することでかなり時間を使って、ミクロな部分の説明をさせていただきましたけれども、実際に都市計画について何が変わるのかについては次回以降ある程度それをフィーチャーして、説明を加えていきたいなと考えております。

【福田委員】　これまでの都市計画は、基本は線引き色塗りをしてきて、それは既存の土地利用を追従するような形で線引き色塗りで、その上に足していくような形ですよね。

今回、初めて都市デザインということで、より大所高所からコンセプトを立てて考えようということですから、今までと何が変わるのかというのが見えないといけないですし、特に人口減少下でこれから市街地をシュリンクさせなければいけないということは分かっているわけですから、こういうことを一体どう反映させるのか。

それから、今日もそうですが、コロナの中でリモートワークのようなことがより普及してく

ることをどう考えるのか。新しい時代に合った都市の在り方みたいなことがきちんと提案されていないと、お題目だけは新しくなったように見えますが、一向に今までと変わらない線引き色塗りという感じにしか見えないので、そこを分かるようにご説明してください。お願いします。

【北原会長】福田委員、ありがとうございます。

ご意見、ご要望ということで承ってよろしいですね。

【福田委員】　はい、結構です。

【北原会長】　それでは、次に松浦委員が手が挙がっています。

松浦委員、お願いします。

【松浦委員】　21ページ、22ページで育成用途という言葉が出てきていますけれども、そのほかの3つのウォーカブル、リバブル、サステナブルという言葉に比べると、育成用途は言葉が固いような気がして、内容が高機能なオフィスとか文化施設とか、都市的な魅力を高めていくという意味かなと思いますが、例えば育成用途という言葉ではなくアーバニティーという言葉にするなどほかの3つの言葉に合わせた言葉に変えたほうがいいのではないかというのが私の意見です。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

ご意見ということで、もう少し市民に響く言葉に変えたらということだと思いますので、意見として承って、ぜひ検討してください。お願いします。

ほかはもういらっしゃらないですか。

どうもありがとうございます。

非常に貴重なご指摘、ご意見いただきました。これを十分事務局で咀嚼していただいて、市民や市外の多くの方々、企業も含めて千葉市はこれからどういうふうにしていくんだという、こんな魅力的なまちを目指して、だからこういう政策を打つんだということが分かりやすく伝わるようにしていかなければと思います。よろしくお願いいたします。

これで報告事項を終了します。

あとほかに第２号議案についてですが、千葉県警の委員の方、賛成という回答をいただきましたので、議事録のほうには全員賛成ということで掲載させていただきます。

本日の議案審議、報告事項は以上です。

どうも熱心にご検討、ご議論いただきまして、ありがとうございました。

【司会】　長時間にわたりましてご審議いただきまして、ありがとうございました。

なお、機材の不具合により、ウェブ参加の方には大変ご迷惑をおかけいたしました。

報告事項についてですが、後日改めて全員の委員の方に意見照会としてさせていただきますので、意見ある方はぜひお申出いただければと思います。

長時間にわたりご審議ありがとうございました。これで本日は閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。

午後　４時００分　閉会