

第70回千葉市都市計画審議会 議事録

1 日 時：令和7年1月20日（月） 13時30分～14時40分

2 場 所：千葉市役所本庁舎 1階正庁

3 出席者

（委員 20名） 松浦健治郎委員、福田敦委員（WEB参加）、泉山壘威委員（WEB参加）、
小西朱見委員、栗生雄四郎委員、押田佳子委員（WEB参加）、
松野由希委員、永村景子委員（WEB参加）、
石川美香委員、小坂さとみ委員、松坂吉則委員、
小松崎文嘉委員、米持克彦委員、白鳥誠委員、中村公江委員、
藤田礼子委員（代理 高橋直人 千葉運輸支局 首席運輸企画専門官）、
岩崎福久委員（代理 藤井和久 千葉国道事務所長）、
川口光浩委員（代理 並木友彦 交通規制課長）、
有留武司委員、上野潤委員
（事務局） 橋本副市長、鹿子木都市局長、岩田都市局次長、
石橋都市部長、大木戸都市計画課長、志賀都市計画課長補佐

4 議 題

第1号議案 千葉都市計画特別用途地区の変更について（千葉市決定）

＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞

報 告 事 項 土地利用誘導方針の修正について

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画特別用途地区の変更について（千葉市決定）

＜千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区＞

賛成多数により原案のとおり可決されました。

6 会議経過 会議経過 次頁以降のとおり

（議事内容のみ掲載）

午後 1時30分 開会

【松浦会長】 第1号議案「千葉都市計画特別用途地区の変更について」、事務局からご説明をお願いいたします。

【都市計画課長】 事務局でございます。

では、第1号議案「千葉都市計画特別用途地区の変更<千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区>について」について、ご説明を始めさせていただきます。モニターなどの都合で、会場が一部暗くなることがございますけれどもご了承ください。

それでは、次のシートをご覧ください。

特別用途地区の説明を行う前に、対象となる地区が千葉市の都市づくり・まちづくりの基本的な方向性を定めました「ちば・まち・ビジョン」におきましてどのように位置づけられているか、最初にご説明をさせていただきます。

「ちば・まち・ビジョン」での千葉都心エリアの都市づくり・まちづくりの方向性としましては、1つ目が特徴的なエリアをつなぐネットワークの形成、2つ目がウォーカブルなまちなかづくり、これらの推進等となっております。

1つ目の特徴的なエリアをつなぐネットワークの形成といたしましては、中央公園プロムナードや葭川、都川沿川の歩道、臨港プロムナードなど、個性的なエリア間をつなぐ軸について、「ひとつの大きな広場・公園」のような空間形成を推進することとしております。

また、2つ目のウォーカブルなまちづくりとしましては、「自動車中心」の整備から「ひと中心」の空間づくり、また、地域の事業者・市民・行政の連携による「歩きたくなる」空間づくりを推進していくこととなっております。

次のシートに移ります。

議案の説明に入る前に、今度は特別用途地区の制度についてのご説明をいたします。

特別用途地区とは、用途地域を補完する制度で、建築基準法の用途制限を強化または緩和することができます。特別用途地区の種類、位置、区域、面積を都市計画法により決定いたしまして、具体的な建築物の用途制限につきましては、建築基準法に基づき地方公共団体の条例により定めることとされており、これには用途地域と同様に法的な拘束力がございます。

次のシートです。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。

初めに、変更する都市計画の内容についてでございます。

都市計画では、特別用途地区「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」の位置及び区域と面積を変更いたします。位置及び区域は、次のスライド以降でご説明いたします。

最初に面積ですけれども、下の欄をご覧ください。約3.8ヘクタールから約7.1ヘクタールに変更となります。

続きまして、位置についてのご説明です。

画面中央、赤色で囲まれた区域が変更後の「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」です。JR千葉駅から東へ約100メートルに位置しております。

こちらが、対象の区域を拡大して示したものです。太い赤枠で囲った区域が変更前の特別用途地区の区域となりまして、赤色で着色した区域が拡大する区域となり、中央公園プロムナードと国道14号線沿い等に拡大するものでございます。

それでは、特別用途地区を変更する理由をご説明いたします。

『人と人をつなぐ「千葉市の顔」となる都心』に向け、特徴的なエリアをウォークアブルな空間でつなぎ、多様な人々が回遊するにぎわう「まちなか」を創出するため、千葉駅から人の流れを引き込む恒常的なにぎわいの滲みだしと連続性の強化を図ることを目的として、中央公園プロムナードと国道14号沿い等に特別用途地区を拡大するものでございます。

次に、特別用途地区内での制限について、建築条例で定められている内容をご説明いたします。

対象となる建築物は、先ほどお示しした対象区域内全ての建築物となります。商業・業務用途を誘導するために、1階及び2階に建築してはならない用途といたしまして、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホーム、その他これらに類するもの、また、これらに附属する自動車車庫等を定めております。

ただし、3階以上に住宅等の用途を設ける可能性も考えられるため、1階及び2階においては、住宅等の用途に供する部分の出入口や出入口ホール、階段、管理人室、集会室、附属自動車車庫等の床面積の合計が、当該階の床面積の合計の2分の1未満であるものは除くとしております。

この内容につきまして、令和6年12月10日から12月24日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

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願いいたします。

【松浦会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの第1号議案の説明に対しまして、ご質問、ご意見等はございますか。

まずは、会場での参加の方からご質問等ございましたら、挙手をお願いいたします。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】 中村です。よろしくお願いいたします。

千葉駅東口周辺ににぎわい商業業務地区の設定をして、千葉駅から人の流れを引き込む連続性の強化のために中央公園プロムナード、国道14号沿いまで拡大するとしていますが、今回の変更によってどのようなことが期待できるのか、またなぜそうしようとしたのか、その背景についてお聞かせください。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

ご質問にお答えいたします。

特別用途地区を拡大する区域、その多くの建物が現在、更新期を迎えておりまして、このような中、低層部の住宅用途を規制することで商業用途等の立地を誘導し、千葉駅からの人の流れを引き込む恒常的なにぎわいの滲みだしと連続性の強化を図ってまいりたいと考えております。

以上でございます。

【中村委員】 現在は、三越跡地に高層マンションが建設中ですが、その地区での総事業費、市の負担額などの内訳をお示しくください。

また、その前もかなり高層のビルが建っています。市は、この地域ににぎわいを創出するためにどんな取組をしてきたんでしょうか。また地元地域の関係者はどのような反応だったのかをお聞かせください。

【都市計画課長】 事務局でございます。

旧三越跡地における千葉駅東口西銀座B地区の全体事業費ですけれども、約203億円と聞いております。

このうち補助対象事業費ですけれども、25億2,000万円で、その3分の2である16億8,000万円、こちらを補助するとしております。この補助の内訳といたしましては、国費が半分の8億4,000万円、市が同じく半分の8億4,000万円の予定となっております。

この旧三越跡地を含みます西銀座地区周辺では、令和3年度に、今回拡大する前の区域で特別用途地区と地区計画を決定しておりまして、低層部の住宅の規制を行いながら、公共空間であります道路や民間の方の敷地空間、このあたりが一体となった歩行者中心の歩きたくなる空間を創出するための下地づくり、取組を行ってきたところでございます。

なお、この地区計画等の策定に当たりまして、当時、市のほうから地元地域の関係者にご説明を行ったところでございますが、特に反対等はございませんでした。

以上でございます。

【中村委員】 千葉駅からこの区域内を私も歩いて回ったんですけれども、パチンコ屋さんなどは大きな音量で呼び込みをしていましたし、漫画喫茶、ゲームセンター、質屋さんなど、歩いて回りたと思える環境にはない状況や、また国道沿いなどはオフィスのビルなので、歩く人も町並みを楽しむというより、千葉駅に向かう通過点に過ぎないように感じます。

外国人が増える中で、その地域で多国籍の食事ができるとか、例えばテナントショップのように周辺のお店の案内などをして地域の活性化につながるような対応なら、まだ特色をもって進めていく意義はあるかと思われませんが、現時点ではとても、若い人も含めて、にぎわいを創出できるような状況にはないと思われまます。

千葉駅だけでなく、大型店などが市内あちこちに進出して人の流れは分散したままであり、千葉駅に集中できるほどの魅力創出とは思えませんが、どう進めていくのでしょうか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

千葉都心エリアにおきましては、千葉公園をはじめとした特徴的なエリアをウォークアブルな空間でつなぐ、そして多様な人々が回遊して、にぎわうまちなかを創出していきたいというふうに考えております。

今回の特別用途地区、こちらを拡大することによりまして、特徴的なエリアをつなぐネットワークの一つの軸であります市の目抜き通りである中央公園プロムナード、この沿道の低層部の住宅用途を規制することで商業用途等の立地を誘導しまして、千葉駅からの人の流れを引き込む構造的なにぎわいの滲みだし、連続性の強化を図っていきたいと考えているところでございます。

なお、この特別用途地区の拡大に当たりまして、今回、拡大する区域の皆様にご説明いたしましたところ、地権者の皆様とも市の考えについて、共有を図っているところでございます。

以上でございます。

【中村委員】 考え自身を別に否定するものではないんですけれども、既に今ある建物で、これから歩きたくなるというほどの仕掛けとソフト面も含めた在り方が、よほど工夫しない限りここに来たいと思えるだけのものにはなかなか、1、2階にただ商業施設を入れるという程度ではならないのではないかなということは申し上げて、私はこの議案には賛成できないということをお断り申し上げます。

以上です。

【松浦会長】ありがとうございます。

今、中村委員がおっしゃったように、今回、住宅等を1、2階には建築してならないということですが、それで本当ににぎわいがつくれるのかと、おそらく本質的な話だと思います。これだけではなくもっといろいろなことを考えていかないとにぎわいは創出されないと思うのですが、少なくとも1・2階には住宅等は造らないようにしようというのが今回の審議の内容になっています。

ほか、いかがでしょうか。

【上野委員】 質問なんですけれども、今ご説明ありましたものに、『多様な人々が回遊するにぎわう「まちなか」を創出』というふうなところがあったのですが、何ををもってにぎわいとなるのか、回遊となるのかというのが、私も不勉強なところがありまして、ご教示いただきたいという点が1点と、あとは、少なからずとも「ちば・まち・ビジョン」でいうと、目標年が令和15年というふうになっていますけれども、令和15年に向けた動きの中で、特別用途地区の設定のみならず、いろんな工夫をしなければいけないと思うのですが、それはあくまでも特別用途地区を設定したから後はこれでいいよというようなことなのか、それともこの新たな民間事業者の事業を呼び込むような何か工夫だとかを市としてやられるのかどうかというようなところを少しご教示いただければというふうに思います。

【松浦会長】事務局、お願いいたします。

【都市計画課長】事務局でございます。

まず、何ををもってにぎわいやまちなかへの回遊というところを引き出すかや、そもそもの考え方はどうかというところですが、まず少し遡るのですが、平成28年頃JR千葉駅・駅ビルの建て替えというものがございました。その際に、駅等の建て替えによって人がそこだけでとどまるのではなく、まちなかに引き出すための何か工夫が必要だろうということで、本市では千葉駅周辺の活性化グランドデザインというものを策定いたしております。

その中で、まちなかに引き出すための魅力をまず、まちなかにつくっていかうということで、例えば千葉公園の再整備ですとか、中央公園・通町公園の連結強化、あとは今のこの区域の中にもございますけれども、西銀座周辺での再開発事業も今後実施していく位置づけをさせていただいております。まずは駅だけにとどまらず、まちなかに出てきてもらうことが重要という考えから、そのような位置づけをさせていただいております。

この後、これは先行整備プログラムというような名前をつけさせていただいております、

まずは魅力をつくることを第一段階として、その次の段階としては、ここまでの軸を強化して、人がここに来るまでの間にも、いろいろ憩えたり楽しめたりするような空間をつないでいこうというような考えがございまして、これを次段階の整備と考えております。

例えば千葉駅ですと、千葉駅から出て中央公園に行く途中で、今回のエリアの中の西銀座の中で、例えばいろいろお買物をされる方はこちらを歩いていかれる、またプロムナードの中でもまた軸をつくらうというところもございまして。千葉公園のほうになりますと、千葉公園の中で芝庭などを整備して新たな魅力をつくったり、そこに行くまでの商店街の通りをどうするかというところも一緒に考えているところがございまして。

このように、まずは引き出して行って、さらに目的地へ人を誘導しながら、また戻っていくときに、同じ道でなく違う道を通りながら、皆様に千葉市のいろいろなところを見ていただけないかなというふうに考えているところがございまして。

それと、特別用途地区以外で何かやられるというか、これだけでは無理だろうというようなお話は確かにご意見としてあるものと思っております、この特別用途地区は、あくまで千葉市の千葉駅周辺のまちづくりの推進のための取組の一つと考えております。

冒頭も申し上げました千葉駅周辺の活性化グランドデザインは、今現在、見直しを考えておられて、その中では、この中央公園プロムナードの位置づけをさらに上げて、中央公園に向かう軸、千葉駅からの軸として目抜き通りになりますので、そこを強化して、ここを例えば西銀座の中がにぎわいだとかお買物だとかいうところに軸として考えるのであれば、例えば憩えるような、緑がありベンチがあり、人々がそこで憩えて休憩して、さらにそこで交流が生まれるような空間として生まれ変わらせることが必要かというふうに考えておられて、そのための議論の場も今年度中には一度設けて、地元の方ですとか沿道の事業者の皆様、もしくは関係者の皆様といろいろ議論しながら、どういう形がいいのかを検討してまいりたいと考えているところでございまして。

今回の特別用途地区は、あくまでそのための一つの取組であり、沿道でどういうものがあるといいだろうかということ考えた結果、住宅は、正直あまり来てしまうと、そこで集まる方たちと住宅に住まれている方たちでのいろいろな懸念事項もあるかなというのもありまして、このような設定をさせていただきたいというところで考えているところでございまして。

以上でございます。

【上野委員】 後段のほうはよく理解できて、なるほどな、というふうに思いました。

ただ、些末なことかもしれないですけども、最初のにぎわいの創出につきまして、少し丁

寧な話の進め方で、例えば1時間当たりの歩行者利用だとか、あるいは1日の流入人口だとか流出人口のような具体的な指標というのは、都市計画を決定するときにはないのですか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

まず、都市計画の決定のときにその指標をどこまで上げるかというところまでの検討は、今回しておりませんが、これからまちづくりを行っていくにあたり、例えば西銀座のエリアも今後再開発という話もありますし、プロムナードの改変なども色々なことを考えてやっていかなければならない。その中では、例えば我々の中で整備効果や整備の目標みたいなものはどこかで掲げなければいけないというところはございます。それが今おっしゃったような、例えば人の流れなのか人の集まり、もしくは整備効果に伴う何か地価が上がるのか、それとも消費が増えるのか、そのあたりはこれからも検討させていただきたいと思っているところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 小坂委員、どうぞ。

【小坂委員】 先ほど質問された方も、歩きたくなるというキーワードがあったかと思うのですが、私もこれについては、何をもって歩きたくなるというふうに本市として思っているのかなというのは疑問に思うところです。

先日ノルウェーに行ってきたんですけれども、まさに歩きたくなる町でした。中村委員が先程パチンコ屋さんがあったり、キラキラした雰囲気とおっしゃっていましたがけれども、パチンコ屋さんを否定するものではないと思うんですけれども、例えばノルウェーは、パチンコ屋さんはなかったんですけれども、ファーストフード店であるとかセブンイレブンであるとか、看板でも非常に町の全体にマッチして、またネオンも雪景色の中で、もうまさに歩きたくなる町だなというふうに思っていて、そういった単に1階、2階を住宅にはいけないということだけではなく、町全体の雰囲気をどういうふうに醸し出していくのかということを行政的にも、看板であるとかネオンであるとかの規制にも踏み込んでまちづくりをしていただければなということで、質問ではなく、意見として申し上げさせていただきます。

以上です。

【松浦会長】 ありがとうございます。

先ほど事務局からもご説明がありましたように、千葉市長が「(仮称)中プロ・デザインラボ」という、歩きたくなる町をどういうふう to 実現していくのかについて話し合う場をつくることを宣言されていますので、その場で今お話しされたようなことも、どういうふう to 実現していくのか、あるいはどういう町をこれから我々は目指していくのかを含めて議論していくこ

とになると思います。

ですから、この特別用途地区が実現したから本当に歩きたくなる町になるのかということ、もちろんそれだけでは実現しないということは前提としてあるかと思いますが。よろしいでしょうか。

栗生委員、どうぞ。

【栗生委員】 栗生でございます。

この特別用途地区、東口のにぎわいでございますけれども、私どもは西銀座商店街振興組合に所属しております、この案件につきましては利害関係者でございますので発言を控えますけれども、今回の対象区域の拡大というのは当然の流れだと考えておりました、実はこの拡大の面積ではやや少ないのかな、もう少し拡大すべきではないか。西銀座というのは1丁目、2丁目とあるんですけれども、実は今出ている拡大地域の表示されている場所は2丁目及び1丁目、いわゆる京葉銀行さんの本店とかがあるのが1丁目というんですけれども、葎川に至る裏側の地域が対象に入っていないということでございますので、本格的なウォークブルでにぎわいを創出するという意味であれば、当然この辺を対象区域に含んだ上で、もうちょっと先進的なまちづくりを企画していく必要があるのではないかと。

なぜかといえば、中心市街地、県庁に行く銀座通りを言いますけれども、あの界限の人通りは往事に比べて大体7割ぐらい減っているんですね。そこににぎわいが戻ってこない、現状ご覧になって分かる通り、住宅だけ増えて、あるいは駐車場だけ増えて、実際の商店がほとんど撤退してしまったという流れでございます、そこを何とかしないといけない。

もう一つは、京成千葉中央駅方面に行く、つまり3丁目、4丁目に至るあのラインですけれども、夜は若干にぎわいがありますけれども治安がよくないということで、この辺りを何とかしないと本格的な中心市街地に至る人の流れを増やすという流れにはなっていないのではないかというふうに考えておりました、費用はかかりますけれども、政令市として存在感のあるまちづくりをやるためにはここは避けて通れないのではないかと私は考えております。一応意見として申し上げます。

【松浦会長】 事務局、何か今のご意見でありましたら。

【都市計画課長】 事務局でございます。

もろもろのご意見ありがとうございます。非常に参考になるご意見だと思っております。

おっしゃるとおり、中心市街地の中のまちづくりをどうするかというところはこれからの非常に大きな課題であるところで、その中で、まずは優先的、段階的に何をしていくかということ

ころを考えていったときに、令和3年に決めました特別用途地区を決定しました西銀座地域のところから、今回さらに中央公園プロムナードや国道14号のところに広げさせていただきたいというところでございます。

特別用途地区は行政が計画的に行うものですが、例えばそれ以外でも地区計画などで住民の皆様と話し合いながら低層部の住宅規制というところをやっていくという考えもありましょうから、これから地元の皆様や関係者の皆様と東エリアのまちづくりを考えていく中でさらに議論し、方向性を定めていきたいと考えております。

以上でございます。ありがとうございます。

【松浦会長】 栗生委員、よろしいでしょうか。

小松崎委員、お願いします。

【小松崎委員】 私も質疑ではなく、ご意見を申し上げさせていただきたいと思います。

先ほど栗生委員が申し上げていらっしゃいましたけれども、地区の拡大については私も賛成でございまして、もちろんウォークアブルにすぐなればいいんですけれども、現状、我々千葉市民がお店を使ってあげなかったから、こういうところの飲食店が撤退したりだとか、そういうことであると思うんです。計画だけのせいにするのではなく、使ってあげなければならない。

また、残念ながら千葉県の方の方たちというのは、千葉駅に来るよりも東京に行ってしまうことが増えているんですね。ですから、千葉市内のちょっと郊外のところからお買物に来られる方がどうしてもベースであると思います。

それから、依然として車で来る方が多いんですね。ですから、私も責任を感じていますが、でも、車で来たときにやっぱりなかなか停めるところがないという現状としてあるんです。ですから、ウォークアブルというのは地上を歩くというウォークアブルもあれば、これは先ほど栗生委員がおっしゃったように、葭川の先は栄の駐車場になっているんですけれども、普通商業地域って大きな町だと1等地があって、1.2等地、1.5等地を挟んでから2等地なんですけれども、いきなり2等地になるような形になっているんですよね。ですから、例えば地下に駐車場を造って全部つなげればベストだと思うんですけれども、そういったところが濡れない上で移動しやすいようにするとか、あとは地上でももちろんウォークアブルになればベストだと思うんですね。

そういった意味では、最低限でも2階より下の部分については商業施設にさせていただくというものの規制自体を広めることは全く間違っていないのかなと思いますので、この議案には賛成をさせていただくということで意見を述べさせていただきます。

以上です。

【松浦会長】 事務局でもし何かあればお願いします。

【都市計画課長】 ご意見ありがとうございます。

おっしゃるとおり、東京に行ってしまうところをいかに千葉で留めて、千葉のまちなかに来ていただき千葉の魅力を感じていただくか、その魅力を我々はどう生み出していかなければいけないのかというところが重要なことだと思っております。そのあたりも、意見交換の場で、関係者の皆様と直接その場でやられている方たちの意見を聞きながら考えていきたいと思っております。ありがとうございます。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

有留委員、どうぞ。

【有留委員】 有留です。議案には賛成の立場で意見を述べさせていただきます。

意見ですけれども、私は、雑然としたにぎわい、界索性とも言われるんですけれども、そういうのが大好きで、にぎわいがあるところに飲み屋もあってライブハウスもあってカフェバーもあって、そういうところは大事なんです。千葉市でも屋台村を季節によってやったり、そういうのがないと、きれいなだけの町は面白くない。

私は東京臨海副都心の開発に関わったことがあるんですけれども、一番議論したのは界索性をどうつくるか、これを人工的につくるというのは非常に難しいんですね。都市計画では、そういうことができるための仕掛けをつくるということだと思うんですね。時間はかかりますけれども、そうすると人が集まってくるんですね。別に高級な買物をしようと思ってみんな行くのではなくて、中央線沿線だと商店街があって、下町のほうには数百メートルある砂町銀座商店街とかの下町の商店街がありますよね。ああいう私はにぎわいがあるのも一つの姿だと。私はパチンコやりませんけれども、パチンコ屋があっても別に合法的にやっているわけでいいわけで、柴町周辺とかそういうのもあってまちづくりというのは、町というのは町歩きをしたり、ぶらぶらしたりする、そういうところかなと思うんですね。

ノルウェーの話でも、ノルウェーも行ったことがありますけれども、例えばアムステルダムには、この間もお話ししましたけれども、中央駅のそばに運河を隔てて5階建てぐらいの中層の非常に高級な住宅街、緑がいっぱいです。トラムは満遍なく走っていて、それに自転車道があると。緑がすごいですね。変なことを言いますが、運河を隔てて飾り窓を造って、それがみんなね。それから、その周辺には当然バーがあったり、ちょっと個性的なレストラン、そういう雑然としたところをうまく整備しながら全体として町がにぎわってくると。それは本当

に都市計画をいくら議論しても、例えば東京臨海部だとロットが、街区が大きいのでそういう飲み屋街ってできないんです。例えば筑波研究学園都市でも、きれいなまちづくりをやったんだけど自殺者が多くなった。やっぱり飲み屋街が少ないからというのも一つの理由だと言われてはいるんですね。ですから、私はもっと屋台村的なイメージを持ったら、千葉に行ってみたいなというふうに思っています。都市計画で限界性をつくるというのは大変なことなんですということを申し上げたい、1点目。

2点目は質問なんですけれども、今回の都市計画変更で既存不適格なところがあったと思うのですが、全員の同意が得られたということですが、そういう方々の反応は、賛成でもいろんな度合いがあると思うんですけれども、その辺はいかがだったのか、後段だけ質問です。よろしくをお願いします。

【松浦会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 事務局でございます。

おっしゃるとおり、区域内に1件、現在マンションを建設中のところがございます、こちらでも今回の件をご説明させていただきました。その際には、積極的な賛成ということではなく、反対はしないというようなご発言をいただいているというところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

白鳥委員、どうぞ。

【白鳥委員】 ご説明ありがとうございます。

基本的に、理由については全くそのとおりだと思います。にぎわいの創出をしなければいけない、千葉県の県都である千葉市のにぎわいを創出していくということが目的だと思いますけれども、それについては全く賛同するところなんですけれども、具体的に今日示されました建物の1階、2階を商業施設にすることだけをもってこういうまちづくりができるかということにはちょっと疑問を感じるころなんですよね。

基本的には、三越にマンションが建っているということを聞いたときに、残念だと思った人は非常に多いと思います。この計画は、それを認めるものでもあるかなという気もしないでもないんですね。説明を聞くと、そういうような方向で進めたいということでございますけれども、あくまで意見として申し上げますけれども、これは一つの手段だということをおっしゃっていましたが、ほかでいろんな魅力あるまちづくりの創出をしていただきたいと思います。

いうことを申し上げたいというふうに思います。

以上でございます。

【松浦会長】 今のご意見、事務局、よろしいですか。

【都市計画課長】 先ほどから繰り返しのようになってしまいますけれども、我々もこの特別用途地区だけでにぎわいが生まれるというふうには考えておりませんで、これからまちづくりにしっかり取り組んでいきたいと考えておるところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 ありがとうございます。

米持委員、どうぞ。

【米持委員】 JRは客が外へ出ないように非常に努力をしているわけですよ。千葉駅から出る客を止めてしまうということをやっているということ。しかし、千葉市とすれば出てきてもらわなければいけないわけですよ。だから、そういう面においては、JRと何か連絡を取ったり話し合うようなことというのはやっているのでしょうか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

千葉駅の駅ビルの建て替えだとか駅の建て替えが始まりました当初から、これから千葉駅周辺をどうしていくか、千葉駅周辺のまちづくりをどうするかということで、JR、千葉市、商工会議所の3者がまちづくりについて議論する場というのをこのときからつくっておきまして、コロナなどで一時休会はしてはいたんですけども、このような話合はずっと続けておるところでございます。

以上でございます。

【米持委員】 はっきり言って、JRは外へ客を出さないように、極力それに専念しているわけですよ。だから、やはりその辺は一体となってこの町をどうするかということを考えなければいけないと思います。

それから、私はこのYの字型の交通結節点が、全国では発展しないということを聞いているんですけども、その辺はどうなんですか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

発展しないとまではっきり申し上げるといふか、我々が認識しているわけではございません。

千葉市の駅周辺の特徴としましては、確かにおっしゃるとおり、鉄軌道で西と北と東が分断されていて、それぞれの連絡がしにくいという状況はこれまでございましたけれども、例えば駅の建て替えのとき、それから西口の再開発事業、また北口での整備なども含めまして、それ

ぞれペDESTリアンデッキで、例えば東と西と北が、高低差が随分ありますので一部ペDESTリアンデッキでなくなるところもありますが、回遊しやすいような状況は、例えば平成30年、令和元年の頃から生まれ始めているというところがありますので、このような全体としての発展やにぎわいはこれからも考えていきたいと思っているところでございます。

以上でございます。

【米持委員】 全国的に見て、こういうYの字型のまちづくりというのは発展していないというのを聞いたんですけども、全国の様子はどうなんですか。

【都市計画課長】 このYの字型というのが非常に珍しいということもありまして、どちらかというところのようなYの字でなく、もっと空間が広くあるほうが発展をするに当たって阻害要素が少ないということは間違いありません。それだけは言えますが、Yの字が発展しないというところまでは、我々としても思っていないところでございます。

【米持委員】 私は思うんですけども、結局JRとある程度協力し合っていくということで、千葉市の発展は千葉駅で止まっているんだと。千葉駅から東京寄りには人口が増えていく、過密になっていくけれども、あとはもう過疎、千葉駅から外房のほうは過疎だと思うんです。ますますこの傾向は強くなるということですから、いわゆる過疎と過密を結節するという、面でつなげるというような構想を持っていかないと、過疎と過密がだんだん激しくなるのではないかということをおっしゃって心配しております。

海浜幕張はもうすごいですよ。はっきり言ってもう千葉駅を超えていますよ。もう全然都心になってきているという状況ですので、やっぱりJR、それから京成との連絡も、あれもまた京成も駄目な私鉄であって、関西の私鉄らと全然姿勢が違うというところがありますけれども、京成、JRと連携を取りながら、この空間がどういうふうに変化していくかということをお考えのほうがいいのではないかなという感じはしております。

以上です。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

松坂委員、どうぞ。

【松坂委員】 ご説明ありがとうございました。

この件については私も賛成はするんですが、先ほどからお話があるとおり、小松崎委員がおっしゃっていましたが、もう電車で来る人がなかなかいない中で、浅草とか銀座とか、そういうところも分かると思うんですけども、地下に駐車場をある程度造って駐車場のスペ

ースを確保していかないと、この問題というか、このにぎわいというのは厳しいのかなというふうに思っております。

それと同時に、ビッグカメラやヨドバシカメラをはじめ、基本的に家電量販店だらけになってしまっているの、中に入る店舗をどういうふうに考えていくのかという方向性をしっかり今後考えていかなければいけないというふうに思っています。

さっき、幕張の件、米持委員がおっしゃっていましたが、幕張はアウトレットモールがありますし、やっぱり魅力的な店舗というものをどういうふうに入れていくかというのは今後の課題だというふうに思います。先ほど言ったように駐車場がある、それから魅力的な店舗をどうするのか、そして千葉駅の駅ビルやそごうさんとかぶらない店舗の中で、例えば医療ビルを何棟か造ってしまうというのも、いろんな診療科目の医者が入るといったものもあるかと思うし、考え方によってはいろいろなにぎわいの方向性が出てくるとは思いますが、これだけでは難しいので、ソフト面という部分についてどういうふうにするのか、駐車場の問題をどういうふうにするのかをちょっとお聞きしたいです。

【松浦会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 事務局でございます。

ソフト面と駐車場の問題ということですが、まずソフト面の関係ですが、先ほどから拡大する前の区域の西銀座のお話などをさせていただいているところがございまして、例えば我々と地元の皆様でこのエリアをどうしていくかというところの協議といいますか、地元の再開発準備組合が事業協力者を選定されたというお話もありますので、そのあたりを本格化していきながら、その中で、実際西銀座の中でどのようなものを導入されていくつもりがあつて我々と意思が合うのか、もしくはそれぞれの中で調整をしていかなければいけないのかというところを考えながら特色あるものができるのか、我々としては商業業務のコアとしてこの西銀座はあるものと考えているところがございまして、それをどこまで強化できるかというところは考えていきたいなというところがございまして。

また、その中で、もう一つご質問がありました駐車場の件ですが、今現在、千葉市民は、車の利用がほかの政令市に比べて非常に多いというデータが出ていることは把握しているところでございます。

ただ、先ほど米持委員からご質問もありましたが、千葉駅周辺が物理的に鉄軌道で分断されていてなかなか広く空間を取ることができない中、今の松坂委員からご質問ありまして、地下に駐車場を造るというところに手をつけられるかどうかというところが1個疑問点として

も出てまいりますので、例えば今現在、建築単価が上がっているところもありますので、実際の商業ベース、もしくは再開発のキャッシュフローなども踏まえて、人の足をどのように確保していくべきなのか、それから千葉都心の在り方としてどうあるべきなのか、公共交通も、当然バスも含めて充実しているところがございますので、すみ分けをどうするかというところはしっかり議論していきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 松坂委員、どうぞ。

【松坂委員】 最後になりますけれども、今の説明は分かりました。米持先生がおっしゃっていた、要するに商圈としてこの千葉駅に誰が来ているのか、多分南のほうの方だったり、銚子のほうの方だったり、そごうさんに来ているお客さんの話を聞くとよく分かるんですが、実は千葉市の人ほとんど日本橋や銀座というほうにみんな行っているという話はよく聞きます。

そういう中で、東京が買物圏に入る千葉市の人たちがみんな向こうに行ってしまうと、ここに来る人たちがどういう層なのかということもよくよく検討しながら、マーケティングをしっかりとしながら商業施設を誘致していかなくちゃいけないというふうに思っていますので、もっとビジネス的に、行政とはいえビジネスの視点をしっかりと持ちながら、それから将来的にここでどういう店舗がやっていけるのかということも含めながら考えていただきたいというふうに思います。それが最後に意見なので大丈夫です。

以上です。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、ウェブ参加の方でご質問等ございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いいたします。

福田委員、どうぞ。

【福田委員】 今日の付議案件で、これまでのにぎわい商業業務地区というのはブロック単位でかけていたものを、今度拡大するところは、ブロックの途中で切れているという形になっています。要するに、プロムナード前面及び国道14号線前面だけかかっていると。これは色塗りとの関係なんでしょうか。

分からないのは、一部のブロックは建物が半分かかって、半分は今回のにぎわい商業業務地区にかからないわけですね。これはどういう取扱いになるんでしょうかというのが1点目です。

それから2点目は、立地適正化計画との関係で、この辺りはどういう位置づけにされているんでしょうか。2点お願いします。

【松浦会長】 ありがとうございます。

では、事務局、お願いいたします。

【都市計画課長】 事務局でございます。

2点いただきました質問のうち1点目、まず区域の考え方のところについてご説明いたします。

まず、今回拡大したところがブロック単位でなく部分的に切れているというお話ですけれども、今回、中央公園プロムナードや国道14号線のような、人が通過したり、もしくはイベントなどで集まったりするような場所に制限をかけているところでございますが、これは沿道の25メートルの範囲に特別用途地区の設定をしております。これは、その沿道の建物に着目をして、その建物に関して低層部の住宅規制をかけることで、例えばウォークブルの取組などをしたときに、沿道に店舗などが導入されることでそのウォークブルな取組にご協力をいただけるのですとか、皆さんと同じ方向を向いてまちづくりができるのではないかという考えからこの25メートルの沿道という設定にしております。

また、途中で切れているように見えますけれども、こちらから先の部分になりますと、今度は中央公園がこの先にございまして、公園を活用したまちづくりというところも今後考えられるのではないかというところ、また既にこの公園周辺にマンションが現在立地しているところもありますので、そのような現状と今後のまちづくりの方向が、ここまでは少なくとも西銀座の従来のエリアと同じ考えでいけるというところをまずは選択して拡大をさせていただいたというところでございます。

【福田委員】 上のほうのブロックを見ると、建物の中で切れるわけですね。

【都市計画課長】 はい。

【福田委員】 これを例えば今後建物を建て直すとかいうときは、どういう制限のかかり方になるのでしょうか。

【都市計画課長】 基本的に、敷地の過半にこの特別用途地区がかかっているならばこの制限を受けるところになります。

【福田委員】 そうすると、色がついていないところも制限を受けるという理解でいいですか。

【都市計画課長】 一敷地として過半の場合は制限を受けるということになります。

【福田委員】 そうすると、筆がそこにつながっていれば、それは全部かかると、そういう理

解でよろしいですか。

【都市計画課長】 そうですね。25メートルの範囲内が敷地の過半であれば受けるという言い方です。

【福田委員】 そうですか、はい。

【福田委員】 一番上のブロックの最後の建物なんか、半分かかっているように見えない、ちょうど50%、50%、ちょっと上のほうが多いぐらいかなという感じなんですけれども、そうなるとどうなるんですか。

仮に白いところのほうが多ければ、これは逆に言うとかからないということですか。

【都市計画課長】 そうですね、はい。

我々が事前に確認したところ、沿道の建物はこの25メートルでほとんどの制限を受けるということは確認できておりますが、建て替えの際に敷地をどうするかというところは当然別の審査になりますので、今この場で大丈夫ですという言い方はできないという意味でご説明を差し上げています。

【福田委員】 そうですか。それをブロックでかけなくてもいいんですね。

【都市計画課長】 あくまで沿道の建物としてこういう考え方を取ったというようなご説明です。

【福田委員】 うん。だけれども、今回変更前区域を広げたわけですよ。

【都市計画課長】 そうです、拡大しております。

【福田委員】 変更前区域のほうはブロックでかかっているんですよ。

【都市計画課長】 はい。この西銀座エリアがもともと商業業務コアとしてこのようなエリアにするところを千葉駅周辺の活性化グランドデザインの中で示させていただいておりますので、ここはブロックとしてかけさせていただいたということなんです。

【福田委員】 分かりました。

この件に関しては、皆さんにご説明をして理解いただいているんですね。

【都市計画課長】 はい、理解をいただいています。

【福田委員】 分かりました。

もう1点、すみません。立適との関係はどういう位置づけにされているのでしょうか。

【都市計画課長】 千葉市の場合、立適も千葉都市計画のマスタープランなども含めて「ちば・まち・ビジョン」というものを策定しているんですけれども、その中では千葉都心のエリアは商業業務などの集積も行うような方向性を示しておりますので、特に大きな齟齬はないと

理解しております。

【福田委員】 より千葉駅周辺に集めてくると、こういう方向ですか。

【都市計画課長】 千葉都心としてという意味ですので、「ちば・まち・ビジョン」の中で、今回の中央公園プロムナードや国道14号の沿道のような、ミクロな部分についての記載ははっきりとはないのですが、千葉都心自体として商業業務を集積する、強化するということの考えはございますので、その中で駅に近いところはさらにこういうものを強化するという意味で、特別用途地区を決定したいと思っています。

【福田委員】 より強化するというふうに理解してよろしいですか。

【都市計画課長】 はい。

【福田委員】 分かりました。ありがとうございます。

【都市計画課長】 ありがとうございます。

【松浦会長】 ほか、ウェブ参加の委員の方々、いかがでしょうか。

泉山委員、どうぞ。

【泉山委員】 泉山です。

反対はしないんですけども、ちょっと気になるのは、「ちば・まち・ビジョン」では、あまり千葉駅周辺の今のミクロなウォークアブルな方針というものが特につくられていないのかなというふうに思いまして、文言として方針は一緒なんですけれども、なぜこの通りなのかであったりとかというのは、本来であればもう少し詳細な千葉駅周辺のビジョンみたいなものをつくってからこういったことはやるべきなのかなというふうに思いますので、反対はしないんですけども、今後そういった動きがあるといいのかなというふうに思いました。

あと、今回の内容で、駐車場に関しても、面積は縮減されますけれども、造れてしまうみたいなところもありますので、本来であれば、都市再生整備計画をつくったまちなかウォークアブル区域をかけたとか、駐車場の集約化であったり設置制限道路とか、そういった具体的なウォークアブルな施策に踏み込んでいくことも何かこれと合わせてセットでやらないといけないところかなというふうに思いましたので、まだこれからというところかと思っておりますので、そのあたりは今後に期待したいと思っております。

以上です。

【松浦会長】 事務局からどうでしょう。

【都市計画課長】 事務局でございます。

おっしゃるとおり、よりミクロなビジョンなり計画なりというところですが、先ほどから何

度か申し上げている「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」がこれに当たるのかなと思っております。これは、今回改定の作業を実はもう始めているところでございます。その中で、既に中央公園プロムナードは歩行者軸としての位置づけがありまして、それが「ちば・まち・ビジョン」の中でプロムナードの軸としての位置づけが高まったところもあり、今後、グランドデザインの中で中央公園プロムナードにも着目したいというところがある中で、先行してこの特別用途地区を設定させていただきたいというところでございます。

今後、具体的な取組などにつきましても、この中央公園プロムナードを軸にしたまちづくりを検討する中で、関係者の皆様と議論させていただきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 ありがとうございます。

では、ほかにいかがでしょうか。ウェブ参加の委員の方々、よろしいでしょうか。

それでは、ほかにないようでしたら、採決をいたします。

第1号議案「千葉都市計画特別用途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。ウェブ参加の方につきましても、賛成の方はカメラに分かるように挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【松浦会長】 賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、「土地利用誘導方針の修正について」報告事項があるとのことですので、事務局から説明をお願いいたします。

【都市計画課長】 事務局でございます。少々お時間をいただきまして、報告をさせていただきます。1点でございます。

スライドをご覧ください。

報告事項「土地利用誘導方針の修正について」ご説明を差し上げます。

初めに、土地利用誘導方針についてのご説明になります。

土地利用誘導方針とは、「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にするるとともに、区域区分や用途地域をはじめとする土地利用計画制度の基本的な運用を示すことで適切な土地利用の誘導を図ることを目的とし、令和6年1月に策定したものでございます。

この土地利用誘導方針の位置づけとしましては、「ちば・まち・ビジョン」の目標等を実現するために定めるものであることから、これに即するものとして、この「ちば・まち・ビジョ

ン」と連携している都市計画部門の分野別の計画を踏まえるものとしてございます。

こちらのスライドでは、土地利用誘導方針に定めております5つの内容を記載しております。

1つ目が、方針策定にあたっての基本的な視点。2つ目が、土地利用の規制・誘導に関する基本方針として土地利用の基本方針などを定めております。3つ目ですが、地域特性に応じた土地利用の方針といたしまして、地域特性に応じた土地利用の誘導方針や運用に関する土地利用計画制度などを定めてございます。4つ目は、土地利用誘導方針の推進方策として、効果的な土地利用計画制度の活用などを定めてございます。最後、5つ目は、都市デザインの調整について定めているものでございます。

続きまして、今回の修正内容についてご説明いたします。

まず、修正理由ですけれども、「ちば・まち・ビジョン」に即ずるとしているこの土地利用誘導方針におきまして、一部内容の整合していない箇所があったため、表記の不整合を解消いたします。

また、市街化調整区域の産業拠点として新たに事業計画を認定し、整備のための地区計画が決定済みである「ネクストコア千葉生実」を追加するものでございます。

こちらは、「ちば・まち・ビジョン」との表記の不整合についてお示ししている部分になりまして、該当箇所はスライドの赤線の部分でございます。市街化調整区域の土地利用の方針として、東関東自動車道などのインターチェンジ周辺などにおいては、農林漁業との健全な調和を図り、開発許可制度や地区計画制度などを活用し、交通利便性を活かした流通業務地の形成を目指すこととしておりまして、「インターチェンジ周辺など」と記載があったところですが、土地利用誘導方針におきましては、「インターチェンジ周辺」と記載しており、「など」の記載が抜け落ちていたため修正するものでございます。

それでは、具体的な修正箇所についてご説明いたします。

このスライドは、土地利用誘導方針の第3章の2、土地利用の基本方針となります。こちらの赤字部分のとおり、「インターチェンジ周辺」の後ろに「など」を追記するものです。

続きまして、第4章の2、地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度の(15)市街化調整区域における産業拠点についても、赤字部分のとおり、「など」を追記するものでございます。

続きまして、こちらのスライドが第4章の3、優先的に土地利用の誘導を図るエリアの(1)エリアの設定、2)産業の強化を図るべき地区になります。こちらも同様に「など」を追記するものです。

また、冒頭ご説明差し上げましたとおり、市街化調整区域の産業拠点としてちばリサーチパークやネクストコア千葉菅田が記載済みでございましたが、そこにネクストコア千葉生実を追記いたします。

こちらのスライドは、優先的に土地利用の誘導を図るエリアの図面でございます。

こちらにもネクストコア千葉生実を記載しておりますけれども、これまでは鎌取インターチェンジ周辺と記載しておりましたが、産業拠点の名称がネクストコア千葉生実となりましたので、その名称に修正をするものでございます。

こちらが第4章の3、優先的に土地利用の誘導を図るエリアの（2）優先的に土地利用の誘導を図るエリアの土地利用の方針の3）産業拠点となります。こちらについてもネクストコア千葉生実を追記するものでございます。

以上、修正の報告でございました。ありがとうございます。

【松浦会長】 報告ありがとうございます。

ただいまご説明がありましたように、本日は、土地利用誘導方針の文言を一部追記することについて報告するものでございます。

したがって、本日この場において議論したり議決を取ったりということは予定しておりません。

しかし、現時点において、本日の説明に対しまして、ご不明な点や確認したい点などがございましたら、ご質問等をお伺いできればと存じます。

まずは、会場での参加の方からご質問等ございましたら、挙手をお願いいたします。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】 土地利用の基本方針で、そもそも「インターチェンジ周辺など」の「など」を付け加えるものや産業の強化を図るべき地区にネクストコア千葉生実が加わるものですが、このような最低限の修正だけにとどまらず、石川県の能登半島での震災を踏まえ、土地利用の在り方を議論してもよかったのではないのか。例えば仮設住宅を設置する場所がないといわれており、学校の敷地内に設置されるなどの課題もあり、土地の利用の在り方などについても災害リスクを軽減するというふうにしていますが、何をどう配慮していくのかお聞かせいただければと思います。

以上です。

【都市計画課長】 事務局でございます。

今回ご報告いたしましたのは、産業拠点として新たに事業計画を認定し、地区計画が決定済

みである地区の追加や、こちらの不手際でありました表記の不整合を速やかに修正したのになります。

震災を踏まえまして、土地利用の在り方といった防災観点につきましては、市全体で様々な観点からの検討が必要と考えております。

なお、現行の土地利用誘導方針におきましては、「ちば・まち・ビジョン」を踏まえまして、建築物の耐震化や商業地の建築物の不燃化、オープンスペースの確保、老朽化した建築物の建て替えの促進などは位置づけているところがございます。

以上でございます。

【松浦会長】 中村委員、どうぞ。

【中村委員】 報告そのものを否定するものではありませんが、時期と、このタイミングと都市計画審議会は年に3回しかなくて、今まちづくりの在り方という点ではもう少しそういった中身も今後検討していただけないかなというふうに思って発言しました。

以上です。

【松浦会長】 米持委員、どうぞ。

【米持委員】 武石インターの位置づけはどうなっているのでしょうか。

【都市計画課長】 武石インターもインターチェンジとしての位置づけがございますので、周辺で産業拠点の整備ということは当然可能なエリアというふうに認識しております。

【米持委員】 いわゆるこの土地利用誘導方針の中で積極的に武石インター周辺を開発する計画というのは考えておられますか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

都市計画の分野としての開発というところでは当面ないんですけれども、例えば市の経済部局ですとか、あとは開発ができる余地があるかどうかというところは当然関係するとは思いますが、あくまでインターチェンジ周辺というところであれば、産業拠点としての位置づけとして物流のしやすさという点から立地しやすい場所ではないかというふうには考えているところがございます。

【米持委員】 幕張新都心が非常に近いものですから、あの辺の発展が極めて今盛んになってきているから、武石インターもこれからも重要な役割を果たすのではないかなと思ひまして、それでこういう質問をしました。ひとつよろしくお願ひします。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

次に、ウェブ参加の方でご質問等ございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

ほかにないようでしたら、以上で報告事項を終了いたします。

本日の議案審議、報告事項は以上でございます。ありがとうございました。

これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただきまして誠にありがとうございました。

午後 2時40分 閉会