

第45回千葉市都市計画審議会 開催結果報告書

1 日 時 平成27年11月17日（火） 13時30分～16時05分

2 場 所 千葉市役所 8階 正庁

3 出席者

- （委員）野崎好知委員、石井俊昭委員、榛澤芳雄会長、田代順孝委員、
川合隆史委員、佐々木友樹委員、酒井伸二委員、川村博章委員、
茂手木直忠委員、佐々木久昭委員、
石川雄一委員（代理 宇都優二 千葉国道事務所副所長）、
小林昇委員（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）神谷副市長、小早川都市局次長、谷津都市部長、大山都市計画課長、
佐藤都市計画課課長補佐、竹内市街地整備課長、青木農政課長、
楠原農業委員会事務局次長、潤間課税管理課長、簾まちづくり推進課長、
中台幕張新都心室長、染谷建築指導課長

4 議 題

- 第1号議案 千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
（千葉市決定）
- 第2号議案 千葉都市計画区域区分の変更について（千葉市決定）
- 第3号議案 千葉都市計画都市再開発方針の変更について（千葉市決定）
- 第4号議案 千葉都市計画用途地域の変更について（千葉市決定）
- 第5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（千葉市決定）
- 第6号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市決定）
- 第7号議案 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜幕張新都心中心地区＞

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
(千葉市決定)

賛成多数により原案のとおり可決された。

第2号議案 千葉都市計画区域区分の変更について (千葉市決定)

賛成多数により原案のとおり可決された。

第3号議案 千葉都市計画都市再開発方針の変更について (千葉市決定)

賛成多数により原案のとおり可決された。

第4号議案 千葉都市計画用途地域の変更について (千葉市決定)

賛成多数により原案のとおり可決された。

第5号議案 千葉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (千葉市決定)

賛成多数により原案のとおり可決された。

第6号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について (千葉市決定)

全員賛成により原案のとおり可決された。

第7号議案 千葉都市計画地区計画の変更について (千葉市決定)

<幕張新都心中心地区>

全員賛成により原案のとおり可決された。

6 会議経過 次項以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 定刻になりましたので、ただいまより第45回千葉都市計画審議会を開会いたします。

わたくしは、本日司会を務めさせていただきます、都市計画課の桜田でございます。よろしくをお願いいたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中15名でございます。過半数に達しておりますので、千葉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。

初めに、前回の審議会以降に、関係行政機関の3名の方が人事異動により新たに委員になりましたので、名簿順にご紹介させていただき、あわせて代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省関東運輸局長の濱勝俊委員でございます。本日はご欠席でございます。

国土交通省関東地方整備局長の石川雄一委員でございます。本日は代理で千葉国道事務所副所長の宇都優二様にご出席されています。

【宇都委員（代理）】 宇都でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 千葉県警察本部交通部長の小林昇委員でございます。本日は代理で交通規制課課長代理の太田哲夫様にご出席されています。

【太田委員（代理）】 太田でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 以上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、副市長の神谷よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】 千葉市副市長の神谷でございます。開会に当たりまして、ご挨拶を申し上げます。

本日、委員の皆様にはご多忙の中ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。また、日ごろより本市の都市行政をはじめといたしまして、市政全般にわたり多大なるご支援、ご協力を賜っておりますこと、改めて厚く御礼を申し上げます。ありがとうございます。

今年も早いことに11月半ばとなりましたが、都市行政の関連では、市内各地で都市基盤工事の大きな進捗がございました。市役所周辺で見えますと、国道357号の改良工事ですが、平面改良区間では6車線化の工事が進みまして、順次開通をさせていただいております。特に市役所前の地下立体区間では本体のボックス工事を完了していただきまして、今年度内の完成に向けて最後の工事を進めていただいております。

また、千葉ポートタワー近くの千葉中央港地区につきましては、埋め立て工事が進捗いたしまして、旅客船ターミナル等の複合施設の建物も順次立ち上がってきております。新しい海の玄関口といたしまして4月には供用を開始する予定でおります。にぎわいのあるウォーターフ

ロントの創出に向けまして、市役所としてもいくつかの事業をさらに進めていきたいと考えております。

さて、本日も審議いただく案件でございますけれども、第1号議案といたしまして都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第2号議案といたしまして区域区分を変更するものでございます。これら2つの議案は都市計画の見直しに係るものでございまして、第2号議案の区域区分の変更につきましては、先ほど申し上げました千葉中央港地区の埋め立て区域を市街化区域に編入するものでございます。

また、第3号議案で都市再開発の方針を変更するほか、用途地域、防火地域、生産緑地地区及び地区計画の変更に係るもの、合わせまして7議案でございます。

今回は議案数が多く時間を要しますけれども、よろしくご審議いただけますようお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いたします。

【司会】 続きまして、榛澤会長からご挨拶をお願いいたします。

【榛澤会長】 会長の榛澤でございます。第45回千葉市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶させていただきます。

本日は、委員の皆様におかれましてはお忙しい中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、神谷副市長さんをはじめ、関係課の皆様もご参集いただきましてまことにありがとうございます。また、傍聴者の方もご苦労様でございます。

さて、本日も審議いただく議案は、第6回の都市計画の見直しに関するものでございます。

現在、千葉県内では51の都市計画区域が定められており、市街化区域と市街化調整区域との区分については、昭和45年の当初決定以降、5回の見直しが行われております。これまでは人口増加を前提とした都市づくりを目指しておりましたが、人口減少、少子・超高齢化など、都市を取り巻く状況が変化してきております。そうした社会情勢の変化に対応した都市計画の見直しが必要となっております。

このような状況を踏まえ、今回、第6回目の都市計画の見直しが行われるものであります。

それでは本日の議題でございますが、先ほど副市長さんからもお話がございましたとおり、7議案となっております。終了予定は16時としております。貴重なご審議、ご協力をよろしくお願いいたします。簡単ではございますが、開会に当たっての挨拶とさせていただきます。

【司会】 ありがとうございます。なお、ここで副市長の神谷は所用のため退席させていただきます。ご了承ください。

(副市長 退席)

【司会】 次に、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が3点で、議案書、参考資料1「千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針新旧対照表」及び参考資料3-1「千葉都市計画再開発方針新旧対照表」となります。また、本日お配りしております資料が9点で、次第、席次表、委員名簿、審議会条例のほか、参考資料1-2「議案関係図」、参考資料1-3「千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針説明資料」、参考資料2「千葉都市計画区域区分新旧対照表」、参考資料3-2「都市再開発方針見直しの概要」、参考資料3-3「参考図」となります。

本日の資料は合計12点でございます。不足している資料はございますでしょうか。

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】 はい。では、座って進行させていただきます。

初めに、本日の議事録署名人ですが、田代委員と野崎委員をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

なお、傍聴者の方はお配り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をお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきます。

まず、本日の議題は7議案でございます。参考資料を見ながら聞いていただければと思います。

これに少し加えさせていただきます。事務局は議案の関連をまとめて分かりやすく精力的にやっております。

では、事務局からご説明よろしくをお願いいたします。まず、初めに関連の部分でございますので、よろしくお願ひします。

【都市計画課長】 都市計画課長の大山でございます。本日はよろしくお願ひいたします。座ってご説明させていただきます。

それでは、まず第1号議案 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第2号議案 区域区分、第4号議案 用途地域、第5号議案 防火地域及び準防火地域の4つの議案の関連性についてご説明させていただきます。

なお、議案の順序につきましては、都市計画法における条文の順としておりますことから、第3号議案の都市再開発の方針の変更につきましては、後ほどご説明させていただきますので、

ご了承願います。

それでは、説明に関連いたします資料は、お手元に配付させていただいておりますA4横判の参考資料1-2、議案関係図でございますが、前方スクリーンに同様のものを映してまいりますので、こちらをご覧ください。今回、関係いたします都市計画の体系と各議案の関係について表してございます。

まず、第1号議案都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてでございますが、都市計画区域において長期的・広域的な視点に立った都市の将来像を明らかにするもので、その実現に向けた大きな道筋として定めるものでございます。

次に、第2号議案区域区分についてでございますが、イラストの一番下の段の部分で、いわゆる線引きと呼ばれているものでございます。区域区分は、都市計画区域の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、市街化区域と市街化調整区域とに区分する制度で、土地利用の最も基本となる都市計画でございます。

次に、第4号議案の用途地域についてでございますが、イラストでは中段の部分となり、原則として市街化区域内で定められるもので、良好な市街地環境の保全と市街地のあるべき土地利用の姿を実現するために定めるものでございます。

最後に、第5号議案防火地域及び準防火地域についてでございますが、イラストの一番上の段の部分で、建築物の構造や材質を規制することにより、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ございます。

このように、4つの議案は体系的に関連しており、いずれも今回の第6回の都市計画の見直しに関連するものでございます。今回の見直しでは、第1号議案及び第2号議案の区域区分に関連する変更について、千葉中央港地区における公有水面埋め立てにより、一部市街化区域を拡大することとしており、その同一箇所について、第4号議案の用途地域及び第5号議案の防火地域及び準防火地域の変更を併せて行うものでございます。

このように、本日の第1号議案、第2号議案、第4号議案、第5号議案の4つの議案は密接に関連しておりますことから、一括説明とさせていただき、ご審議いただければと存じます。よろしく願いいたします。

【榛澤会長】 ご苦労さまでした。事務局から、今の4議案につきましてはそれぞれ関連がありますので、一括説明したいとの申し出がございましたが、いかがいたしますか。

(「異議なし」の声あり)

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。では事務局、よろしく願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、第1号議案千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、第2号議案千葉都市計画区域区分の変更について、第4号議案千葉都市計画用途地域の変更について、第5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を一括してご説明させていただきます。

関連いたします資料は、事前に配付させていただいております議案書と、B4横判の参考資料1、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針新旧対照表がございます。このほか変更点をまとめた資料といたしまして、本日お配りしておりますA4横判の参考資料1-3、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてをご説明いたしますが、参考資料1-3は前スクリーンに映してまいりますので、こちらをご覧ください。

まず、本市の都市計画の見直しの経緯についてご説明いたします。

本市の区域区分、いわゆる線引きにつきましては、昭和45年7月31日に当初の線引きが決定され、その後、5回の見直しを経ております。今回、第6回の見直しに当たりまして、千葉県では、平成23年度に実施いたしました都市計画法第6条に基づく都市計画に関する基礎調査の結果、新たに平成37年を目標年次とする都市計画の見直しを行うこととし、平成26年7月に都市計画見直しの基本方針を定めて、関係市町村に通知し、各市町村ではこの基本方針に基づき検討してきたところでございます。

今回、国等の協議、案縦覧等の手続きを経て、変更案がまとまりましたことから、お諮りするものでございます。

なお、これまで都道府県の決定事項であった一部の都市計画について、決定権限が指定都市に移譲されております。

まず、平成24年4月1日施行の第2次地方分権一括法により、区域区分の決定権限が指定都市に移譲されております。

次に、平成27年6月4日施行の第4次地方分権一括法により、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定権限が指定都市に移譲されたため、今回の変更手続きから千葉市決定事項へと変更になっております。

それでは、第1号議案千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてご説明いたします。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画の目標、区域区分の決定の有無や土地利用等に関する主要な都市計画の決定の方針など、都市計画の基本的方向を定めるもので、都市計画区域ごとに長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向け

での大きな道筋を明らかにするものでございます。

初めに、今回の変更点ですが、主に2つございます。

1つ目は、広域的観点から千葉県が想定した将来人口や市街化区域の面積につきまして、目標年次を平成37年へと変更してございます。

2つ目は、前回の見直し以降に新たに策定されました千葉市新基本計画や第2次実施計画などを踏まえて変更してございます。

それでは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の項目に沿って、順次ご説明させていただきます。引き続き前方スクリーンをご覧ください。

まず、1都市計画の目標でございます。

1) 都市づくりの基本理念の①千葉県の基本理念でございますが、現在、千葉県において県内の都市計画の見直しをしており、千葉県が広域的な見地から定めた県の基本理念を記載することとなっております。

次に、②本区域の基本理念でございますが、これまでの9つの施策の基本方向を、平成24年3月に策定した、本市の中長期的な市政運営の基本指針となる千葉市新基本計画を踏まえ、5つのまちづくりの方向性へと変更してございます。

次に、2) 地域ごとの市街地像でございますが、千葉市新基本計画に位置づけられている拠点に関する内容を変更してございます。

続きまして、2区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針でございます。

まず、1) 区域区分の決定の有無でございますが、先ほどの②本区域の基本理念に同様の記載があり、重複しておりますことから、一部変更してございます。

次に、2) 区域区分の方針の①おおむねの人口でございますが、目標年次を平成37年とし、目標年次のおおむねの人口を、広域的観点からの千葉県の想定により、都市計画区域内人口をおおむね96万5,000人、市街化区域内人口をおおむね90万1,000人へと変更してございます。

次に、②産業の規模でございますが、こちらも目標年次を平成37年とし、生産規模と就業構造をそれぞれ人口と同様に千葉県の想定により変更してございます。

次に、③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係でございますが、こちらも目標年次を平成37年とし、市街化区域の面積をおおむね1万2,882ヘクタールに変更してございます。

なお、市街化区域の1ヘクタールの増加は、千葉中央港地区の埋め立てによる区域区分の変更に伴うものでございます。具体的な内容につきましては、後ほど第2号議案でご説明申し上げます。

げます。

続きまして、3 主要な都市計画の決定の方針でございます。

まず、1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針でございますが、この後ご説明いたします、特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針で触れていることや、千葉県助言により、前文を削除しております。

次に、①主要用途の配置の方針の c 工業地でございますが、蘇我副都心地区の現状に合わせて記述を変更してございます。

次に、d 流通業務地でございますが、千葉中央港地区におけるまちづくりに関する記述を追加しております。

次に、e 住宅地でございますが、事業を実施することが確実となった、幕張新都心若葉住宅地区を追加しております。

次に、②市街地における建築物の密度の構成に関する方針の b 住宅地でございますが、こちらも幕張新都心若葉住宅地区を追加しております。

次に、③市街地における住宅建設の方針でございますが、平成24年7月に改定しました千葉市住生活基本計画を踏まえ、記述を変更してございます。

次に、④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針でございますが、集約型都市構造や広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導、都市の防災及び減災、低炭素都市づくりを追加しております。

次に、2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針でございます。

①交通施設の都市計画の決定の方針の a 基本方針でございますが、千葉市新基本計画を踏まえ、集約型都市構造や自転車利用環境の整備などを追加しております。

次に、イ. 鉄道等でございますが、モノレール延伸事業の凍結に伴い、記述を変更してございます。

次に、ウ. 駐車場でございますが、新たな千葉市自転車等の放置防止に関する条例に伴う記述を追加しております。

次に、エ. 港湾でございますが、千葉県から助言を受け、先ほどご説明いたしました主要用途の配置の方針のうち、関連する流通業務地へと記述箇所を変更してございます。

次に、c 主要な施設の整備目標でございますが、おおむね10年以内に整備を予定する道路等で、事業の完了などを踏まえ変更してございます。

次に、②下水道及び河川の都市計画の決定の方針の a 基本方針のア. 下水道及び河川の整備

の方針でございますが、局地的な大雨など近年の自然環境の変化に対応しました表現に修正しております。

次に、イ、整備水準の目標でございますが、目標年次を平成37年へと変更しており、また都市下水路は機能の整備が完了したことから削除しております。

次に、b 主要な施設の配置の方針でございますが、下水道施設の耐震化について追加しております。

次に、c 主要な施設の整備目標でございますが、おおむね10年以内に整備を予定する下水道及び河川で、事業の完了などを踏まえ、変更しております。

次に、③その他の都市施設の都市計画の決定の方針でございますが、千葉市一般廃棄物（ごみ）処理基本計画を踏まえ、ごみ処理施設に関する記述を追加しております。

次に、3）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針の①主要な市街地開発事業の決定の方針の a 土地区画整理事業でございますが、事業が完了した2地区を削除しております。

次に、b 市街地再開発事業でございますが、市街地再開発事業を実施することが見込まれます千葉駅東口地区を追加しております。

次に、c 宅地開発事業等でございますが、事業を実施することが見込まれる、幕張新都心若葉住宅地区を追加しております。

次に、4）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針でございますが、千葉市緑と水辺のまちづくりプランを踏まえ、記述全体を変更しております。

最後に、④主要な緑地の確保目標でございますが、おおむね10年以内に整備を予定する公園緑地等で、事業の完了などを踏まえ変更しております。

以上が第1号議案の変更内容でございます。

続きまして、第2号議案千葉都市計画区域区分の変更についてご説明いたします。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域とを区分する制度で、いわゆる線引きと呼ばれているものでございます。

引き続き、前方スクリーンをご覧ください。

まず、人口フレームでございますが、基準年次と目標年次をそれぞれ平成22年、平成37年に変更し、目標年次における人口を、千葉県が平成23年度に実施しました都市計画基礎調査の結果に基づき、県が広域的な観点から想定した数値に変更しております。

次に、今回の区域区分の変更地区についてご説明いたします。

今回の変更地区は1地区でございます。

まず、変更地区の位置でございますが、スクリーン中央の下の千葉中央港地区で、今回、市街化区域へ新規編入を予定している地区でございます。

引き続きまして、計画図にてご説明いたします。

前方スクリーンのピンク色の箇所が変更地区で、画面右上のJR京葉線、千葉みなと駅から南西へ約300メートルの距離に位置しております。本地区は、平成14年3月改訂の千葉県の港湾計画において、小型栈橋の設置、ふ頭用地や緑地の整備が位置づけられており、この計画に基づき、平成19年6月から千葉県により公有水面埋め立て事業が進められている地区でございます。このうち、今年度に埋め立てが竣功した第1工区と、引き続き施工予定である第2工区を合わせた1.4ヘクタールの区域を新たに市街化区域へ編入するものでございます。

これに伴いまして、本市の市街化区域の全体面積を、これまでの約1万2,881ヘクタールから約1万2,882ヘクタールに変更するものでございます。

以上が第2号議案の変更内容でございます。

なお、第1号議案及び第2号議案につきましては、都市計画案の作成前に素案を作成し、本年6月8日から7月8日までの1か月間、素案縦覧を行いました。公述の申し出はございませんでした。また、本年10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

引き続きまして、第4号議案千葉都市計画用途地域の変更及び第5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させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。今回、用途地域及び防火地域の変更を予定している区域は、第2号議案の区域区分でご説明いたしました、千葉中央港地区で面積1.4ヘクタールの区域でございます。

本地区につきましては、区域区分の変更に伴い、新たに市街化区域に編入することから、本地区周辺の商業・業務を中心とする、市街地が形成されつつある周囲の土地利用や、用途地域の指定状況を踏まえまして、商業地域に指定するものでございます。

用途地域の計画書では、用途地域の種類ごとに面積、建築物の容積率等を定めておりますが、今回の変更に伴い、商業地域の容積率10分の40以下の区域面積を約1ヘクタール増の361ヘクタールに変更するものでございます。

次に、防火地域及び準防火地域の変更内容でございます。

今回、新たに用途地域を定めます千葉中央港地区について、都市の防災性を向上するため、

防火地域を指定するものでございます。

防火地域及び準防火地域の指定面積でございますが、新たに千葉中央港地区に防火地域を指定することから、防火地域の面積を約1ヘクタール増の294ヘクタールに変更するものでございます。

なお、準防火地域については変更はございません。

以上が第4号議案及び第5号議案の変更内容でございます。

なお、第4号議案、第5号議案につきましても、案の縦覧を本年10月19日から11月2日までの2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、関連する議案といたしまして、第1号議案、第2号議案、第4号議案、第5号議案につきましてご説明させていただきました。ご審議のほどよろしく願いたします。

【榛澤会長】 どうもご苦労さまでした。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。

黒澤委員、どうぞ。

【黒澤委員】 黒澤です。

第1号議案なんですけれども、事前にメールなんかで質問をさせていただいたんですが、確認として、この都市計画の目標に関して変更点というか、これ全体がすごく十人十色、誰がどう読んでも一致するような目標の設定の仕方にはなっていないと思うんですけれども、これというのはこういう、例えばなんですけれども、豊かな緑とかと言っている場合の豊かさだったりとか、それがどういった豊かなものなのか、雑草がいっぱいでも緑豊かみたいなの、そういうレベルの表現の仕方がたくさんあると思うんですね。豊かだとか、にぎわいとか。にぎわいなんていったって、人がただ歩いてりゃいいのかという話と、本当に活気があったほうがいいのかとか、質的な部分でこの目標に関しては書かれていないので、質だったりとか量もそうなんですけれども、書かれていないので、これを10人が見て10人が違うようにとれると思うんですね。そんなものをこんな形で決定する必要がまずあるのかどうかというのが結構疑問で、この文字をざっくりとぼんやりとすると、今の千葉市で別にこの状態になってないかということ、多分もう現状でもそのような状態にはなっていると思うんで、逆に言うとこれを目標にする必要がないんじゃないかというようなところもあると思うんですね。

なので、この目標みたいなものが都市計画の指針、方針ですか、必要なのかどうかということ、これを聞かせていただけたらなと思うのと、あと都市計画区域、埋立地のところに関してなんですけれども、商業地域、周りの状況からして商業地域ということだったんですけれども、隣

は老人ホームとか、マンションとか、状況からしてというと、商業施設よりも多分住宅施設のほうが目立つような状況だと思うんですけども、それは別にいいんですかというのがもう一つです。

【榛澤会長】 私から一言述べさせていただきます。

今日ここに審議させていただきますのは、言葉遣いではなくて、基本的にこれでいいかどうかということでございまして、都市計画法を見て頂ければ、まず、目的が書いてあります。それは都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するというのが都市計画の目的であります。それで同時に、この法律の中には国、地方公共団体は住民に説明責務がありますが、その説明するのは確かに市側ですけども、またそれに協力するのは都市の住民で、市民みんなで良好な都市環境の形成に努めなければならないというのが都市計画法の中に入っております。

そこで、基本的な考え方がこれで良いかということに絞らせていただきたいと思います。ただし、事務局から今の質問に対しまして何かご説明ありますか。

【都市計画課長】 まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針でございまして、都市計画法にのっとりまして、都市計画区域についてその都市の整備、開発及び保全の方針を定めるようになってございます。先ほどご説明させていただいたとおり、都市計画ですので、すぐ短い期間でできるものではございませんので、長期的視点に立った都市計画の将来像を、こういうものだということで共通認識をさせていただきながら、都市計画の基本的な方向を示そうとするところが今回の整備、開発及び保全の方針でございまして。

個々の内容につきましても、緑や市街地整備等について基本的な方向を示しながら、今後10年のおおむねの整備を予定している施設等を示すような構成の中で作り上げているところです。

現状においてもということですけども、現在、都市計画を決定しておりますが、その方向を生かしながら、将来の都市像をどのような方向に持っていくかということが今回の整備、開発及び保全の方針という形になります。ですから、大きく今と違うということよりは、今のものを踏まえながらという形で将来の基本的な方向を示していくというふうに思っております。

もう一つ、千葉中央港地区でございまして、周りに老人ホーム等もございまして、基本的には駅前等も含めて、現在、商業業務系のもも結構ございます。今回、埋め立てするところについては、栈橋等も整備するというところで、現在隣接するところで旅客船ターミナルと商業が複合になった施設を整備中でございます。比較的不特定多数の方が参りますので、

周辺と合わせた形で防火地域を指定しようとするものでございます。

【榛澤会長】 基本的なことについてのご質問をお願いして、細かいことについては会長と事務局にお任せいただきたいと思います。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】 よろしくお願いいたします。方針全体に対して、千葉市で今、策定途中であります、まち・ひと・しごと総合戦略だとか、あと人口ビジョンとの関連についてはどうなっているのかなと、ちょっと基本的なことをお示しいただきたい。それにかかわって少子・超高齢化ということで、この方針の変更に当たって、そういったものがつけ加えられているということで、それとの関連というのはどうなっているのかということと。

集約型都市構造ということで、いわゆるコンパクトシティを目指す内容が盛り込まれていると思いますが、私の意見で言うと、今、地方創生との絡みで言えば、交通不便地域も住民主体のそういった交通政策に切りかわっていくのではないかと危惧しています。そこでやはり交通不便地域などが切り捨てにならないのかどうか、この方針からなかなか読み取れる部分がないんですけれども、その点についてお示しいただきたい。

それと、公園、緑、水辺の関係で言いますと、量から質への転換ということがうたわれておりますが、基本方針の23ページにもその点が触れられていますが、なぜその転換を図るのかということを示していただければと思います。

それと2号議案、4号議案、5号議案については、先ほど黒澤委員からもありましたが、やはりパチンコ店だとか老人ホーム、また住宅が立地するというような、当初の計画ではそこも幕張新都心と同じ、業務核都市というものを目標に持っていたと思いますが、それが頓挫をしてああいったまちづくりになったというのは伺っていますけれども、それに対しての何ていうんですか、それを踏まえた今後のまちづくりの変更というのがなされたのかどうか。

また、旅客船棧橋が設置を今後されますけれども、大型の旅客船というのはもちろん入れないわけですし、そうした中で新たにあそこにはぎわいを創出することが、新たな拠点づくりということが触れられていますが、その点については目標としておりのまちづくりになるのかどうか、当局の見解を伺いたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございます。事務局、よろしくお願いいたします。

【都市計画課長】 まず、現在千葉市で策定中の人口ビジョン、それと総合戦略との関連でございますけれども、人口の推計につきましては、本方針は、先ほどご説明させていただいたと

おり、広域的観点から千葉県の想定値をとっております。

また、総合戦略ではまち・ひと・しごと創生ということで、今策定中でございますけれども、集約型都市構造への転換を目指すということについては本方針と整合し調整しているところでございます。まち・ひと・しごとの創生の中で、比較的どちらかというところのまちの再生のことについて一番関連しているのかなというふうには感じております。

それと2点目といたしまして、集約型都市構造の中で、交通不便地域に関するところでございますけれども、人口減少、超高齢化が進展してまいりますので、このままですと不採算バスの路線等の撤退とかによりまして、交通不便地域について拡大してしまうのではないかという懸念はございます。ただし、コンパクトシティ、いわゆる集約型都市構造ということは、そのような地域から交通便利のよいまちなかへの住みかえを緩やかにすることで、利便性を上げようというものでございます。

ただ、現在でも郊外部にお住まいの方、また郊外部を好んで住まわれている方がございますので、そういうところにつきましてはコミュニティバス等も含めまして、足の確保といえますか、維持していこうと考えているところでございます。

3点目でございますけれども、公園等で量から質への転換でございますけれども、今回の新しい方針についても、質と量の両方の向上は目指してございます。ただ今回、質に関しますところ少し重点を置いたものというふうにはなっております。これは管理が不十分な緑地などで、CO₂の吸収とか生物多様性の保全など、緑と水辺が持つ本来の機能が十分に発揮されていないところがございますので、こういうところを十分に発揮できるようにするという方向性を書き示してございます。

また、里山など、緑は安全で心地よい空間となりますので、このような緑を保全して創出することとしております。

続きまして、4点目の千葉中央港地区でございますけれども、当初、商業業務地区として業務商業機能の立地にふさわしいまちづくりを目指そうということで始まっております。しかしながら、計画時点に考えていたような業務系の需要、土地利用が図れないという事態が懸念されましたので、地元のまちづくり協議会で検討を進めていただきまして、平成16年12月に地区計画を変更して、共同住宅等の建築を可能としたものでございます。

旅客船棧橋の大型船等は、小型棧橋には入れませんが、どのようににぎわいを創出しようとしているのかということでございますけれども、現在、棧橋に近接している旅客船ターミナルの複合施設として、ターミナルのほか、レストラン等が一体となった施設を建設中ございま

す。来年の4月にはオープンすることになりますけれども、船に乗らない人でも来ていただけるような、楽しんでいただけるようにぎわいをつくっていきたいと思っています。また、周辺にポートパーク、県立美術館等もありますので、連携をとりながら、にぎわいづくりについて検討していきたいと思っています。

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】 2回目は、今答弁していただいた中央港地区の問題についてなんですけれども、最初に述べさせていただいたように、やはりそもそもまちづくりが変わっていった中で、現状、ああいうまちになってしまったという点と、JRの千葉みなと駅からの海辺に接するまでの間にもやはりマンションが建っているなどの、そういったそもそもまちづくりがどんどん変更されていっている状況というのは、やはりこれは指摘しなければいけない部分かなと思っています。

そして、公有水面の埋め立て事業、これは県が進めてきた経過がありますけれども、これに対して、今実際に埋め立てて生まれた土地をどうするかという議案にはなるんですけれども、やはりこの地区についてはそういうまちづくりの問題があるということで指摘をさせていただいているところですので、これに対しては賛成しかねるということで意見を申し上げたいと思っています。

それと、1号議案についてなんですが、やはり集約的都市構造、コンパクトシティ化の中で、一方で集約しながら、もう1つ、交通不便地域をどうするかという課題を抱えている中で、この間、市の方針などを見てもみますと、なかなかコミュニティバスの運行も厳しい部分というのは若葉区のほうでもありますし、実際にこちらの地域でもそういった地域が出てくる中で、実際に住民主体型の、住民から要望が出されれば、あと事業者との関係でどうするかということを考えてくださいというようなものだったと思いますが、やはりそういった切り捨てがされるのではないかとということを危惧しております。

そういった意味では、やはりここで掲げられている、この方針そのものを全部読むと、なかなか市民の皆さんには、わかりづらい部分があるのかなと思いますが、特に千葉都心だとか幕張新都心、蘇我副都心について、この中で市民の皆さんがまちづくりをどうするかということにかかわらないといけないと私は考えております。ですので、これらに対する、特に都心に対する市民参加というのは今後どのように考えているのか。やはり住民参加型でこの地域をどうするのかという、そういうボトムアップ型のまちづくりの必要性という観点からもどのように

考えているのか、伺います。以上、2回目です。

【榛澤会長】 私が間に入ってはいけないのですが、追跡型ではなくて、将来に向けどうすればよいのか、今後どうするべきかという方向にもっていきたいと思います。よろしく申し上げます。事務局どうぞ。

【都市計画課長】 都心をどのように考えていくかということでございますけれども、今回、整備、開発及び保全の方針の中で、都心について記述してあるところがございますけれども、前回ご説明させていただきました都市計画マスタープランがございますので、そういう中で意見を聞きながら、どのような方向性がいいのかについて取り込んでいきたいと思っております。

【榛澤会長】 佐々木（友）委員、どうぞ、3回目ですから要望といたします。

【佐々木（友）委員】 基本的な方針は45年に当初決定した中で、その中でまた副都心、蘇我副都心の問題などが新たに加わっていった中で、いろいろ計画が変更になっていきますけれども、そもそもこうした再開発絡みの問題というのはなかなか市民が入りづらいな。特に蘇我についてはスポーツ公園などの変更について市民の意見など伺っているというのは承知の上ですけれども、やはり市が決定したものに対して、市民がなかなか言えない部分というのはすごく感じるところがありますので、その3都心中心のまちづくりというのは私はいかがなものかなと。やはり市民主体でまちづくりをどう考えるのかということの基本にやるべきじゃないかなということを申し上げておきたいと思えます。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

黒澤委員、よろしく申し上げます。

【黒澤委員】 手短になんですけれども、都市の目標に対して、これがそのとおりになったか、なっていなかったかというのは、今後の10年後とかにどのように評価するのかという、評価の方法もしくは評価することというのはあるのでしょうか、あと商業地域になった埋め立てのところに関して、パチンコ屋の問題がこの間、西口のところであったと思うんですけれども、あれに関してはパチンコ屋さんが出店できる状態で都市計画というか、商業地域は指定されるのでしょうか。この2点、お願いします。

【榛澤会長】 事務局、よろしく申し上げます。

【都市計画課長】 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、20年先、長期的な将来像を見踏まえ、10年先の都市づくりを示しているところですが、10年先の都市づくりの基本的方向と、また施設の主な整備をする路線なり箇所なりを示しているところです。また、完了

した箇所については削除するような形になってございます。

もう1つ、今回の方針をつくるに当たりまして、新基本計画、実施計画と各分野での基本計画、実施計画等ございますので、そちらと調整・協議させていただきながら、つくってございます。そちらの中でも実施計画等で評価と申しますか、どういうものができて、どういうものができなかったということは確認していくと思います。また、私どもも先ほど言ったもので確認していきたいと考えております。

【榛澤会長】 私から加えさせていただきますと、5年ごとに都市計画調査をして、そのたびに見直ししていくわけです。そのときにどういうことが問題になったのかというところを追跡しながらやってきております。それに対しての要望の機会はまだほかにあるようですので、そこでもよろしくお願ひしたいと思ひます。よろしいですか。

【黒澤委員】 はい。

【榛澤会長】 都市計画の見直しについては、欠席委員に事前に意見をお聞きし、指摘の点については、次回の見直しや都市計画マスタープランで配慮することを欠席委員にも伝えてあります。ほかにもございますか。

【都市計画課長】 千葉中央港地区の今回、埋め立てするところについては現在、港湾事務所で管轄しておりますので、今現在、具体的な建物が建つということの予定は今のところ聞いておりません。もう1つ、千葉中央港の全体のところでございますけれども、こちらについては整備前にパチンコ店等もございましたので、そこについては規制するということは現在していません。

【榛澤会長】 はい、黒澤委員どうぞ。

【黒澤委員】 じゃ、パチンコ屋さん新しく埋め立てたところに出店する可能性があるということですか。

【都市計画課長】 今回埋め立てております1.4ヘクタールのところについては、棧橋の手前側に緑地と申しますか、芝生とか植樹とか、そういうのがございますけれども、現在のところ建物を建てる予定はございません。

【黒澤委員】 わかりました。

【榛澤会長】 よろしいですか。

はい、都市部長どうぞ。

【都市部長】 今回埋め立てたところにつきましては、港湾法で港湾緑地の指定を受けておりますので、基本的に港湾施設以外は建たないということです。

【榛澤会長】 よろしいですね。はい、田代委員、どうぞ。

【田代委員】 ちょっと観点違うんですけれども、整備、開発及び保全の方針の人口推計の問題についてちょっとお伺いしたいと思います。

先ほどの資料の4ページにおおむねの人口がありまして、人口の想定が書いてあります。これをご説明いただいたんですけれども、人口の想定ってなかなか難しいんだらうと思いますが、この中で上表のほかに千葉県全体で保留人口が想定されているということで、本市の推計値と一致するものではないと。この数字自体はということは、権限が指定市に移譲された。市の立場というか、基本的にこの推計値をどういうふうに思っているのか、考えているのかというあたりの表現が、このままだとわかりにくいんですが、数値自体の信憑性というか、その辺をちょっと教えていただきたい。

【榛澤会長】 よろしく願いいたします。

【都市計画課長】 今回の人口の推計につきましては、千葉県の総合計画の新輝け！ちば元気プランというのがございますけれども、この中で将来人口を県全体として定めてございます。このほか、日本の都道府県別将来推計人口等によりまして、千葉県が千葉県全体の広域的な観点から将来人口の想定を行っております。そのうえで市町村については、人口を勘案しながら県において市町村の将来人口を想定して現在の数値になっているところでございます。

今回、6月に整備、開発及び保全の方針については、県から移譲を受けたところでございまして、私どもも千葉県に対して申し入れをしてございますが、これについては県全体での想定を使ってほしいということがございまして、そういう中で表現的に欄外に書いたような形で記述をさせていただいているところでございます。

【榛澤会長】 千葉市でなくて県の想定でということで解釈してよろしいですね。

【都市計画課長】 はい、そうでございます。

【田代委員】 わかりました。市の独自性というよりは、むしろ県の数字を採用したということで、数については恐らくそう増えない中で都市計画をやっているという姿勢が一番基本になるかと思えますけれども、これでよろしいわけですね。

【榛澤会長】 よろしいですか、ほかにございましたら。

はい、川村委員どうぞ。

【川村委員】 少し確認の意味も含めて伺わせていただきますけれども、まず主な変更点ということで、目標年次を平成37年に変更したという、要は2025年ですよ。平成37年というのは千葉市はどういうようになっていると予想された上で、ある意味ではその目標年次を定められ

たと思うので、そういう意味で平成37年の千葉市というのをどのようにお考えなのかというところを事務局に教えていただきたい点。

それから、今回のこの変更にあたるところの中で、大きいことといえば東京オリンピックのことなんかがあるわけですがけれども、今回の変更にあたってその辺の要素というのは盛り込まれたのか。その2点についてお聞かせください。

【榛澤会長】 事務局、よろしくお願いします。

【都市計画課長】 平成37年でございますけれども、基本的には今回の整備、開発及び保全の方針は基本的には10年先を見据えるということで、平成37年というふうにとらせていただいております。どのようなイメージをされているのかということでございますけれども、当然オリンピック等もございますけれども、千葉駅のほうも駅周辺について今ランドデザインをやっているところもございますし、海辺についてもランドデザインを策定作業中のところがございますので、こういうところの都心、千葉駅周辺を含めたにぎわいが一層よくなるのかなというところと、そういうランドデザインの内容がすぐ実現できるわけではございませんけれども、にぎわいづくり、千葉市だけではなくてほかからも来ていただけるような取り組みが少しずつ見えてくるのかなと思っております。

もう1つ、東京オリンピックでございますけれども、今回、都市計画の方向性として整備、開発及び保全の方針ということになりますので、委員のおっしゃった東京オリンピック等についてはもう1つの、市で現在策定中の都市計画マスタープランの中で、オリンピック等については記述してまいりたいというふうに思っております。

【榛澤会長】 川村委員、どうぞ。

【川村委員】 ありがとうございます。まず、東京オリンピックということを申し上げたのは、別に降って湧いたと言っておかしいですけれども、ある意味では予想できない大きいことがこれから10年間の間にまた起こってくる場合には、こういう前習にとられることなく、やはりそういったことは前向きに今後も考えていっていただきたいという意見を述べるために申したことでありまして、まずそこのお考えをいただきたいと。

それから、あと特に当局に対して言うのは2025年、要は団塊の世代が全て高齢者になる、千葉市の人口のうちの3人に1人が高齢世帯となる年で、全ての施策の集中というのはここに合わせてきているはずなんです。何ていうんですか、都市計画というのは、やはり千葉市の市域もあれば、そこに暮らす人たちの年齢構成、そういったものの要素というのも非常にありますが、その辺は私はこの案でいいと思っているんですけれども、やはり説明の段階のとき

にはよくその辺、土地の件だけではなく、人口構成というところも考慮に入れながらご説明をされるべきかなと思います。

それからあと要望事項として申しておくのは、先ほど佐々木委員も言っていましたけれども、交通不便地域、地域によってはずっと、昭和45年の当初決定以降、市街化調整区域になったままのエリアというのが千葉市の中では6割が市街化調整区域ですから、そういう意味ではずっとこれまで変わってきていないという形になっています。その辺、ある意味ではコンパクトシティなんだというのは東京へ通勤する部分の具体にはあるかもしれませんが、例えば千葉北の工業団地のあたりというのは、工場がある限り、やはりそこに働く人たちにとっては、交通は不便な地域だけれども、勤め先には便利なところという形で、一定の住宅地が必要だみたいな要素もあるかと思います。

そういった形の中で、どうぞ次回の見直す部分の中では、やはりこれまで昭和45年以降、ある意味では変わっていないエリアについては、もう一回どうすべきかというのを見直したりとか、そういうような議論を進めていただければなということで今日申し上げました。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。先ほどお話ししましたように、都市計画を5年ごとに見直すことになっておりますので、その時点でやりたいということ。それから、あくまでも明るい希望が持てるようなプラス思考で都市計画を展開したい、高齢化に対しても若い人の魅力ある都市にしていくように考えていきたいと思います。

ここで採決させていただいてよろしいですか。

(「はい」の声あり)

【榛澤会長】 各議案についてこれから1つずつ諮っていききたいと思います。

第1号議案千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【榛澤会長】 賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第2号議案千葉都市計画区域区分の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【榛澤会長】 賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第4号議案千葉都市計画用途地域の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたしま

す。

(賛成者挙手)

【榛澤会長】 賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

次に、第5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、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【榛澤会長】 賛成多数でございますので、原案のとおり可決いたします。

ここで5分ほど休憩させていただきます。45分に再開させていただきたいと思います。ご協力よろしくお願いします。

午後 2時40分 休憩

午後 2時45分 再開

【榛澤会長】 時間になりましたので、始めさせていただきます。

第3号議案千葉都市計画都市再開発の方針の変更について、事務局からご説明をよろしくお願いたします。

【都市計画課長】 それでは、第3号議案千葉都市計画都市再開発の方針の変更について、ご説明いたします。

今回の都市再開発の方針の変更は、平成23年度に行われました都市計画基礎調査や社会情勢の変化などを踏まえ見直すこととしております。

なお、本議案につきましても、これまで県決定事項でございましたが、平成24年4月1日施行の地方分権に係る第2次一括法により、決定権限が指定都市に移譲されておりますので、今回の変更手続きから千葉市決定事項へと変更になっております。

初めに、都市再開発の方針の大枠についてご説明させていただきます。ここからは前方スクリーンで説明させていただきます。

都市再開発の方針は、市街地における再開発の基本的な方向性を示すもので、市街地における再開発の目標や関連する各種施策を、長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。このため、本方針における再開発とは、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業にとどまらず、地区計画などの規制誘導手法によるまちづくりや、工場等の跡地における土地利用転換など、幅広く捉えたものを指しております。

次に、都市再開発の方針では、都市再開発法第2条の3の規定などにより3つの地域を定めております。

1つ目は、都市再開発法第2条の3第1項第1号の規定により、市街化区域のうち計画的に再開発が必要な市街地を1号市街地として定めております。

2つ目は、都市再開発法第2条の3第1項第2号の規定により、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を再開発促進地区として定めております。

3つ目は、千葉市が独自の考えで定めております地区で、1号市街地のうち、再開発促進地区には至らないまでも、再開発促進地区に誘導していくことが望ましい地区を誘導地区として定めております。

以上が都市再開発の方針の大枠でございます。

それでは、今回変更する主な内容を説明させていただきます。お手元にお配りしております新旧対照表の項目に沿って、前方スクリーンで引き続きご説明させていただきます。

まず目次としまして、本方針において定める内容でございますが、都市再開発の目標のほか、計画的な再開発が必要な市街地や特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区などがございます。

次に、1.都市再開発の目標の(1)基本的認識ですが、人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種問題に対し、社会情勢の変化等を踏まえ記述を変更しております。

次に、(2)千葉都市計画区域における都市再開発の目標についてですが、千葉市新基本計画や第2次実施計画などを踏まえ、都市再開発の目標を「未来をつくる人材が育つまち」「みんなの力で支え合うまち」「訪れてみたい・住んでみたいまち」の3つのまちの個性としております。

次に、2.計画的な再開発が必要な市街地及び3.特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区については、主に先ほどの1号市街地、再開発促進地区及び誘導地区の地区の見直しを行っております。

それでは、地区の見直しの内容についてご説明いたします。

まず、今回の地区の見直しに関する考え方ですが、2点ございます。

1点目は、再開発の推移を反映させることで、事業の進捗により、再開発の目標を踏まえ、事業の状況などにより、現行の区域を基本に、除外や縮小することとしております。

2点目は、新たな施策を反映させることで、前回の見直し以降の新たな再開発の必要性が明らかになった区域を指定や拡大することとしております。

続きまして、変更内容を説明させていただきます。お手元にA3横判の参考資料3-2都市再開発方針見直しの概要、及びA4横判の参考資料3-3参考図をお配りしてございますが、前方スクリーンで引き続きご説明させていただきます。

それでは、まず1号市街地の変更となる4地区についてご説明いたします。3地区が地区の拡大で、1地区が新たに追加しております。

まず、1地区目は千葉都心地区でございます。位置は、スクリーン左下の中央港地区の青色の箇所でございます。先ほどの第2号議案区域区分の変更でもご説明させていただいた公有水面埋め立てに伴い、区域を一部拡大するものでございます。

2地区目は、東日本旅客鉄道稲毛駅周辺地区でございます。位置は、スクリーン右側の青色の箇所でございます。日本たばこ産業の倉庫跡地から都市計画道路新港横戸町線までを整備する必要があることから、新港横戸町線の接続部まで、区域を一部拡大するものでございます。

3地区目は椿森地区でございます。位置は、スクリーン右下の青色の箇所でございます。住宅市街地整備計画の重点整備地区と整合を図るため、区域を一部拡大するものでございます。

4地区目は検見川・稲毛地区で、新たに1号市街地に指定するものでございます。位置は、スクリーン右側の青色の箇所、検見川・稲毛地区土地区画整理事業が施行中のため、1号市街地に指定するものでございます。

以上が1号市街地の変更内容でございます。

次に、再開発促進地区及び誘導地区の変更内容についてご説明いたします。引き続きスクリーンでご説明させていただきます。

まず、再開発促進地区の見直しに関する考え方ですが、再開発事業が実施されている地区、又は基本計画等が定められていて、事業実施を前提とした事業体制が整っている地区などとしております。

次に、誘導地区につきましては、今後、基本計画等を定める予定の地区で、事業の熟度や事業化の進展度合いから、再開発促進地区に位置付けないまでも、早急な対応が必要とされる地区などとしております。

それでは、再開発促進地区及び誘導地区の変更した各地区についてご説明いたします。

変更した地区は、再開発促進地区が4地区で、誘導地区が5地区でございます。各地区の説明をいたしますが、各地区の位置につきましては、スクリーン上で、再開発促進地区は赤い実線で囲んでおり、誘導地区はピンクの破線で囲んでおります。

まず、1地区目は再開発促進地区の中央港地区でございます。

当該地区は、千葉中央港土地区画整理事業が施行された区域を基本としております。1号市街地同様、公有水面埋め立てに伴い、区域を一部拡大するとともに、地区名をこれまでの新業務地区（中央港地区）から中央港地区へ変更するものでございます。

また、誘導地区の間屋町地区についても、地区名をこれまでの新業務地区（間屋町地区）から間屋町地区へ変更するものでございます。

2地区目は、再開発促進地区の東日本旅客鉄道稲毛駅東口地区でございます。

当該地区は、これまで東日本旅客鉄道稲毛駅の東西、両側一体を誘導地区の東日本旅客鉄道稲毛駅周辺地区としておりました。今回の変更では、地区の北側に位置している第一種住居地域の区域について、高度利用等の必要性が低いと見込まれるため、誘導地区から除外することとしております。

また、稲毛駅の東口側では日本たばこ産業の倉庫跡地の土地利用転換が進むことが見込まれるため、東口側を誘導地区から再開発促進地区へと変更するとともに、都市計画道路新港横戸町線まで区域を拡大し、新たに再開発促進地区の東日本旅客鉄道稲毛駅東口地区とするものでございます。また、これらに伴い、誘導地区は西口側のみとなるため、その名称を東日本旅客鉄道稲毛駅西口地区へ変更するものでございます。

3地区目は、再開発促進地区の東日本旅客鉄道蘇我駅東口地区でございます。

当該地区は、これまで蘇我駅の東西、両側一体を再開発促進地区の東日本旅客鉄道蘇我駅周辺地区としておりましたが、西口側は土地区画整理事業が終わり、駅前広場、駅前線なども改修し、当面、再開発の具体的な予定がないことから、西口側の再開発促進地区を誘導地区へと変更し、新たに誘導地区の東日本旅客鉄道蘇我駅西口地区とするものでございます。また、これに伴い、再開発促進地区は東口側のみとなるため、その名称を東日本旅客鉄道蘇我駅東口地区に変更するものでございます。

4地区目は、再開発促進地区の検見川・稲毛地区でございます。

当該地区は、検見川・稲毛地区土地区画整理事業の区域としており、土地区画整理事業が施行中のため、新たに再開発促進地区としております。

引き続き、誘導地区は2地区でございます。

1つは稲毛東5丁目地区の誘導地区でございます。当該地区は、住宅市街地整備計画における重点整備地区と整合を図るため、区域を一部拡大しております。

もう1つは、椿森3丁目地区の誘導地区でございます。こちらも住宅市街地整備計画における重点整備地区と整合を図るため、区域を一部拡大しております。

以上が再開発促進地区及び誘導地区の各地区の見直した内容でございます。

以上を整理いたしますと、計画的な再開発が必要な市街地、いわゆる1号市街地でございますが、これまでの15地区から16地区へと変更しております。

次に、再開発を誘導すべき地区、いわゆる誘導地区でございますが、これまでの10地区から11地区へと変更しております。

次に、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、いわゆる再開発促進地区でございますが、これまでの5地区から7地区へと変更しております。

続きまして、ただいまご説明いたしました地区を対象とする、整備方針等の見直しについてご説明いたします。

まず、1号市街地の整備方針調書の変更内容についてご説明いたします。新旧対照表の6ページからとなっておりますが、引き続きスクリーンでご説明させていただきます。

初めに、整備方針として定めている項目でございますが、1号市街地の地区名称、再開発の目標、そして土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針として、主要な都市施設の整備に関する事項や、都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項などを定めております。

今回の主な変更内容は3点でございます。

1点目は、土地区画整理事業が施行中である検見川・稲毛地区を新たに追加し、再開発の目標等を定めております。

2点目は、主要な都市施設の整備に関する事項などで、道路等の整備状況や都市計画道路の見直しを踏まえて変更しております。

3点目は、都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項で、密集住宅市街地の改善の観点から、耐震性の向上について記載内容を変更しております。

続きまして、再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要の変更内容をご説明いたします。

計画の概要では、地区名称、地区整備の主たる目標、整備又は開発の計画の概要などを定めております。

今回の主な変更点は4点ございます。

まず1点目は、中央港地区でございます。先ほどご説明いたしましたとおり、公有水面埋め立てにより地区の一部を拡大するとともに、地区の名称を変更するものでございます。

2点目は、東日本旅客鉄道稲毛駅東口地区でございます。先ほど説明いたしましたとおり、土地利用転換が進むことが見込まれ、稲毛駅東口側を誘導地区から再開発促進地区へ変更し、

新たに地区整備の主たる目標や整備又は開発の計画概要等を定めております。

3点目は、検見川・稲毛地区でございます。こちら先ほどご説明いたしましたとおり、土地地区画整理事業が施行中であることから、新たに地区整備の目標や整備又は開発の計画概要等を定めております。

最後に、既成都心地区の中央周辺地区でございます。整備又は開発の計画の概要の概ね5年以内の実施が見込まれる事業に千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業を記載しております。

以上が第3号議案の変更内容でございます。

なお、本議案につきましては、都市計画案の作成前に素案を作成し、本年6月8日から7月8日までの1か月間、素案縦覧を行いました。公述の申し出はございませんでした。また、本年10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました。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たします。

【榛澤会長】 はい、どうもありがとうございました。

【川村委員】 ちょっと審議の前によろしいですか。

【榛澤会長】 はい、川村委員どうぞ。

【川村委員】 すみません、審議の前に1つ確認をさせていただきたいんですが、ここに配られた参考資料3-3参考図1というペーパーがあるかと思うんですけども、ここの中で今、問屋町地区と書いてあるエリアが、スクリーンに出ているエリアとは若干区域の範囲が違って思うんですけども、今の説明をされているエリアでよろしいんですね。今から議論する上でどっちが正しいのか、これできちんと確認だけはさせていただかないといけないかなと思ってお尋ねをしたんですけども、そのところを教えてください。

【榛澤会長】 事務局、よろしくお願いたします。

【市街地整備課長】 市街地整備課、竹内です。

中央港地区の付図を再度、スクリーンに映していただけますか。

委員ご指摘のとおり、問屋町地区のほうはもう少し狭い範囲になります。申しわけございません。

そうしますと、議案書14ページの付図の中央港地区、こちらが正解です。議案書のとおりでございます。

参考図1の問屋町地区については少し範囲が間違っていました。申しわけございません。

【榛澤会長】 川村委員、よろしいですか。

【川村委員】 はい。確認だけですから。

【榛澤会長】 ほかに。はい、酒井委員どうぞ。

【酒井委員】 すみません、酒井でございます。よろしく申し上げます。

今、全体をざっとお聞きして、再開発の方針、見直しの概要ということで、全体的に聞いているとなるほどなということで、理解はできたようにも思うんですけども、途中途中でありましたが、例えば地区数なんかを見まして、今回どちらかというところと拡大していく方向の内容に全体的に映るんですけども、1か所どうしても腑に落ちない点がございまして、確認をさせていただきたいと思います。

多くが基本的に今回見直しになった内容を見ますと、拡大とか、それから誘導地区から促進地区へというような、何かイメージかもしれないんですけども、今後まだまだ再開発と申しますか、これから千葉市が少しプラスの方向に動いていくような物件、案件に見えるんですけども、1点蘇我地区の見直しについては、残念ながらこの中でよく見ますと、西口の地区についてはこれまで再開発の促進地区であったはずなんですけれども、何となくイメージ的なものかもしれませんけれども、促進地区から誘導地区へということで今回切りかえるというお話、この1点だけが全体の案件を見ますと少し縮小と申しますか、後ろのほうに後退していくような内容に映るわけですね。

そうしたときになんですけれども、まずそもそも、この促進地区というのと誘導地区、それぞれは一体何なんだと。何がメリットなんだと、要するに千葉市として今回権限移譲を受けて、指定ができるわけですね。促進地区でいいじゃないかというふうに何となく思うんですけども、促進地区と誘導地区で一体何がどう変わってくるのかと、そもそものところをまずきちっとお答えいただきたい。

それから、この蘇我の西口、過去は促進地区だった。いつ促進地区になって、その後、本当にその目的というのが達成できたというふうに捉えていらっしゃるんでしょうかという、まずこの辺ですね。

それから、具体的な変更のことなんですけど、今回促進地区から誘導地区にということで変更しました。理由のところを見ると、当面再開発の具体的な予定がないことからというところしか残らないんですけども、何となくこれだと話せていないですね。民間の事業者さんなんかもやっぱり、ここが促進地区か誘導地区かで何か随分やり方が変わってくるんじゃないかなと私は思っているんですけども。

そういう意味で、なぜかというところ蘇我の駅から見たときに西口方面というのは当然その先に

フクダ電子アリーナがあって、今スポーツ公園なんかもまだ道半ばですね。これから多目的広場のようなのはまだまだできてくるという。そういう意味では西口というところはやっぱり蘇我周辺の地域の人たちからすると、1つ大きなこれからのポイントなんですね。

今、東口の駅ロータリーは見直しにかかっていますので、そこも期待がかかっているんですけども、西口側も同様にやっぱり期待はあるんですね。そういうことからしたときに、本当に何でこんな見直しをしちゃったのというところが聞きたいところですね、3つ目。

それから、過去にこういうふうに進導地区から誘導地区に格下げみたいな、これはごめんなさい、イメージかもしれませんが、そういうふうになったケースというのはほかにあるんでしょうか。あれば具体的にお示しいただきたいというのが4点目です。

5点目、最後になりますけれども、蘇我駅の周辺というのは商店街の集まりだったりとか、この地域で暮らして、また事業活動を営んでいる方がたくさんいらっしゃるわけなんです。この人たちというのは今どう見ているかという、東も西も一体的にどこを盛り上げていくかということで今動いていらっしゃるんですね。

そうしたときに、先ほどこの計画を出したときに、縦覧したけれども意見はなかったとか、何かそういう話があった。やっぱりこういう大きな見直しというのは、まちの活性化、特に蘇我というのは副都心というふうに位置づけられているわけですので、そういう観点からしたときに、どこまで住民とか商店街の人たちとか、そういう人たちまでご案内を行って、それなりの了承を得られている話なのか。すみません、私も蘇我地域の人間なので、ここが非常に目についてしまったので、何か局所的にこだわっているような発言ととられちゃったら大変申しわけないんですけども、全体的にはわかるんですけども、これよく見ると縮小みたいな方向に行っているのもここだけなので、もうちょっとはっきり理解できるようにご説明いただきたいと思います。

以上、お願いします。

【榛澤会長】 はい、事務局よろしく願いいたします。

【市街地整備課長】 市街地整備課の竹内でございます。

まず1点目に、再開発促進地区とは何かというのと、誘導地区は何かということのご質問なんですが、まずこちらの再開発促進地区、誘導地区を基本的には市街化区域の中の1号市街地の中に設けるということになっておりますが、まず1号市街地というのは計画的に再開発が必要な市街地という位置付けでございます。

次に、再開発促進地区というのは、

【酒井委員】 もっと端的に、その辺はわかっています。

【市街地整備課長】 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区ということとなっております。

誘導地区というのは、その再開発促進地区までいかないけれども、早急に対応が必要だという地区という捉え方をしております。

それで、蘇我駅の西口については、西口・東口についても整備をずっと進めてまいりまして、西口については臨海部の開発に伴って、駅前線の整備、駅広の整備、サインとか、そういうものをやらせていただいております、これからの計画的なものがまだ位置付けが特に出てきていないということで、誘導地区ということにさせていただいております。

これについては、これから都市計画の調査等をやります、そういう開発の流れ、これは民間の方の開発の流れとかもあると思いますけれども、それも含めて、そういうものがあればまた計画を見直して、再開発促進地区のほうにさせていただくというようなことにはなります。

それと、過去に再開発促進地区から誘導地区に変更した地区があるのかというようなお話でございますけれども、平成19年に見直したときに4か所ほどございます。

それと、住民の方に対して説明をどの辺までしたのかということなんですけれども、具体的に現地のほうに赴いて説明会をやったということは、申しわけございませんがございません。

以上でございます。

【榛澤会長】 酒井委員、どうぞ。

【酒井委員】 質問する際に、ゆっくり私も質問したつもりなので、きちっと5点聞いたら5点答えていただきたい。

1点目、とにかく促進地区というのは何がメリットなのかということを知っているんですね。促進地区と誘導地区で何か位置付けが違うはずなんですね。例えば国からの補助金がたくさん落ちてくるだとか、やっぱりそういうものがあれば民間というのは手をつけやすいとかとなるんじゃないでしょうかと、私は聞きたいんですね。ですから、促進と誘導、どう違ってというところをもう一度はっきりお答えいただきたい。

それから、今の答弁の中で、結局これからの流れを見ていって、また何か動きが出てきたら促進に戻すみたいなお話がありましたけれども、だからそれは過去の流れから見て、せっかく蘇我地区が東西の駅周辺、そしてその先にある商業地域、さらにスポーツ施設、今は運動公園、立ち上げているまだ途中です。そういうさなかで本当になぜ見直す、そんなことだったら促進地区のままでまだしばらくいくべきなんじゃないかということに対して、どうコメントされる

かというのをもう一度はっきりお答えいただきたいというのが2点目です。

それから、3点目も平成19年に4か所の見直しがあったと。それは具体的にどこなんだということを先ほど聞いていますので、具体的にそれをお答えいただきたいというのが3つ目です。

それから4点目、

【榛澤会長】 質問事項を短くしていただけませんか。

【酒井委員】 ちゃんと答えていただければいいんですけども、ちょっとこれは申しわけないですけども、私も、

【榛澤会長】 私が前にお話ししましたように、質問は3回で締めますという話ですので、3回目は要望だけにさせていただいてよろしいですか。

【酒井委員】 もちろん、3回目。

【榛澤会長】 審議会でございますので、お考えいただきたいと思うんですね。

【酒井委員】 そうですね。

【榛澤会長】 そこのところを踏まえていただきたいと思います。

【酒井委員】 よくわかっております。議会ではないというのはあるけれども、ただせっかくこの都市計画審議会があって、ここで我々の賛否を上げるという以上は、本当に理解できる部分、理解できないところ、やっぱり賛否、意見を言うわけですから、申しわけないですけども、それは3回でちゃんと締めますし、理解をいただきたいと思います。

それから、住民の声なども、先ほど特にお聞きしていないということだったんですけども、この手の変更をするのにその必要性はないんでしょうか。そこについて再度コメントをいただきたいと思います。

以上、4点お願いします。

【榛澤会長】 事務局、よろしく願いいたします。

【市街地整備課長】 市街地整備課の竹内でございます。

まず、メリットということなんですけれども、国の補助金の補助採択を受けるための1つに位置づけられます。ということでもありますので、何か再開発をする、市がやるものについても、民間の方がやるものについても、そういったメリットが受けられるということでございます。

それと、平成19年の再開発促進地区から誘導地区へ見直した地区ですけれども、まず1か所目として弁天土地区画整理事業区域、こちらは再開発の目標が達せられたため。それと、新千葉登戸地区、これは事業実施の予定等がないため。次に問屋町周辺地区、事業等実施の予定がないため。それと幕張駅南口、事業実施の予定がないため。この4か所でございます。

これについて委員のおっしゃるとおり、臨海部については、まだ公園も建設しておるところで、JFEの跡地についてもこれから開発がされるとかも聞いておりますので、その辺をどう考えるかということだと思いますが、この蘇我地区全体につきましては、蘇我駅東口と西口の駅の両側と、それプラス臨海部、JFEの東工場跡地、これ全部が1号市街地ということになっておりますので、全くこれを市街地再開発をしないという位置づけではございませんので、しっかり位置付けをさせていただいているということでございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【酒井委員】 住民の方のお話を聞く必要はないでしょうかというのを最後にお聞きしたい。

【市街地整備課長】 これにつきましては、平成27年6月14日に説明会等を開催させていただいておるところでございます。ただ、現地に行って工事の説明会のように、皆さんお集まりいただいてという、そこまではやらせていただいておりますが、ある程度説明のほうもさせていただいてございます。

今後につきましては、説明会等の予定はしておりません。

【榛澤会長】 酒井委員は、できれば説明会が欲しいということですので、それを念頭に置くということよろしいですか。

都市部長、どうぞ。

【都市部長】 この再開発方針というのは、どちらかというとハード整備をどうやっていくかということで、まちづくり、特に面整備的なものをどうやっていくかという方針を定めるものという位置づけで、例えば再開発ですとか、区画整理ですとか、駅前広場の整備ですとか、そういったものについて促進地区に位置づけると国庫補助が得られるということで、事業実施が確実なもの、もしくは今やっているものについて位置付けているという状況になっています。

ただ、こちらはハードということなんですが、ソフト的なものも含めて、まちづくりというのは当然それだけで実現できるわけじゃございませんので、現在も蘇我駅の周辺というのは住民の方と市のほうといろいろ、地域の方を含めてまちづくりについては一緒になって検討しております。そういう中で、新たな事業が出てきた場合には、当然再開発促進地区にもう一回入れるということで、再開発促進地区は10年先が目標年次ということですがけれども、都市再開発の方針は、おおむね5年ごとに見直すことになっておりますので、そういったことで何か具体的なものが出てきました段階で見直して、もう一回再開発促進地区に含めていきたいというふうには考えております。

【榛澤会長】 酒井委員、どうぞ。

【酒井委員】 ありがとうございます。本当に長時間になって大変申しわけございません。最後は意見ですけども、5年後というのは東京オリンピック・パラリンピックなんですね。それからその先というのは、非常にこれから大事なまちづくりが千葉市としては続いていく。先ほど川村委員からもありましたけれども、そういう長い中で本当に都市づくり、都市形成、千葉というのはどう考えているんだというものを発信して、私は1つ非常に重要なことかなと。そういう意味では、先ほどからお話を聞いても、今この瞬間に外す必要はないじゃないかと、そのままの促進でいいじゃないかというところについては、やっぱり理解・納得のいく説明はなかなか得られなかったなということで、非常に今回の件は判断に苦しみます。

以上でございます。

【榛澤会長】 はい、わかりました。ほかにございますか。

はい、佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 お願いします。

基本的認識ということで、新旧、千葉県の基本目標との関係で、実際に千葉市独自の位置付けというのがされているのかなという感じは、イメージは何えるんですけども、これまでのまちづくり、再開発の教訓を踏まえた、これから新たに再開発という部分もつけ加わると思うんですけども、その再開発の方針の内容に位置づけられた、これまでの再開発の教訓から得られた、新たに今回位置づけた方針的なものというのは何か、それを確認したいと思います。

それと、先ほどの中央港地区の関連にもなるんですけども、これまでの方針の中身でも、新たな複合拠点の形成を図るとしてはいますけれども、市として新たな投資を行っていくということなのか、民間の事業者に対しても何らかの補助をしていくとか、何かそういったことなのか、そのあたりを確認したいと思います。

それと、

【榛澤会長】 どうでしょうか。1人1問で、3回チャンスをとということでやってきました。ほかの方も質問したいことがたくさんあると思うのです。はい、佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 あと1点だけです。酒井委員からもありましたが、やはり住民の意見を聞くことがないということが話されていましたが、そういった中では今、当該地区の方々の意見の聴取というのは実際に行っているのでしょうか。この再開発の部分についてお示しいただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 どうぞ、事務局よろしく申し上げます。

【市街地整備課長】 まず1点目のこれまでの再開発の教訓というようにお話でございましたが、この基本的認識では、千葉市の再開発の基本的な目標を記載してございますので、過去の検証というのは載せてございません。

次に、中央港についてですが、新たな投資をするのかというようにお話でございましたが、現在、千葉県のほうで実施をしております港湾整備事業に、千葉市のほうも負担をしているということで、これは引き続き進めていくということでございます。

それと、説明については先ほどもちょっとご説明をいたしました、27年6月に説明会のほうは開催をさせていただいているところでございます。

以上です。

【佐々木（友）委員】 もう2回目、意見を言いますけれども、過去の検証もされず、今後の再開発については引き続き行っていくという、私は感じを受けました。そこに対して、再開発を行うことや、また誘導地区に今回蘇我地区のほうは変更になる部分というのがある中で、そこに対して住民の意見を何ら聞かないで進めていくということと、市のほうで持っているものをそのまま市民にイメージとして押しつけるような、そういう感覚というのを私はぬぐい切れないなと思っておりますので、また新たに、これまで引き続き行われている再開発に加えて、中央港地区についても港湾整備に伴う再開発に促進すべき相当規模の地区に位置づけられているということそのものについては、やはり私は賛成しかねる、反対をしたいと思えます。

以上です。

【榛澤会長】 わかりました。先ほど部長さんからご説明がございましたように、ハード面とソフト面があります。ハード面については助成があるので、逆にソフトからハードに持っていく考えもあります。それによって見直すこともできるということ、多分、部長さんがおっしゃったことだったと思います。

ほかにございませんか。どうぞ、石井委員。

【石井委員】 石井です。素人なので、ちょっと間違ったことを言うかもしれませんが、ご勘弁願います。

あそこに書いてある再開発促進地区、今、蘇我が例に挙げたんですけれども、再開発促進地区というのは、進み具合が早くなったから、そういうふうに認定すると。要するに後から追いかけて促進地区にすると、そういう理解でこれはいいんですか。それが1点。

それから、やっぱり酒井委員が言ったように、蘇我は千葉市が力を入れているところじゃないですか、これからも。そうだとすれば、市が主導して、これからやらなきゃいけないという

ような形で持っていったほうがいいのではないかということが2点。

それから、先ほどの案件でもそうなんだけれども、佐々木委員から市民の意見をという話がかかり言葉として出ていましたけれども、だとすれば、ここに参加している私たちは市民じゃないのかというふうに言いたくなるんですよ。何か佐々木委員のところの、何党かわかりません。佐々木委員は議員だと思いますが、党だけが市民の味方だということではないはずなんです。私たちも市民とかいろんな団体を代表してここへ出ているわけですから、あまり俺のところの正しいんだみたいな意見の言い方はよくないなという感じがしました。

それと、これからこの種の問題っていろいろ出てくるとは思いますけれども、千葉市の説明する方も余分なことを言わなくてもいい。聞かれたことを答えるというような会議にしたほうが、わかりやすくして時間の節約にもなるのでいいと思います。意見ですみません。

【榛澤会長】 貴重なご意見どうもありがとうございました。

では、ここでこの議案については締めてよろしいですか。

(「はい」の声あり)

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。では、採決させていただきます。

第3号議案千葉都市計画都市再開発の方針の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

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

【田代委員】 会長。

【榛澤会長】 どうぞ。

【田代委員】 今の決定としては、採決そのものは問題じゃないんですけども、今の案件の中身が議案書の恐らく12ページに書いてある方針図、これを認めるということに尽きると思うんですね。ですから、そういう意味で資料が非常に複雑になっておりまして、議案の採決に直接かかわる大事な資料は、簡潔明瞭に、わかりやすくお作りいただいて、それをご説明いただくということを、今後やっていただきたいと思います。

【榛澤会長】 はい、わかりました。

要望ということでお聞きします。では、第3号議案につきましては賛成多数ということで、可決させていただきます。

では、次に第6号議案千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局からご説明よろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、第6号議案千葉都市計画生産緑地地区の変更についてご説明いたします。

これより「生産緑地地区とは」「今回の変更の内容」と説明してまいりますので、よろしくお願いいたします。前方のスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区とは、市街化区域内に緑地機能のすぐれた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画で指定するものでございます。

生産緑地地区につきましては、次の3つの条件に該当するものが指定されております。

1点目は、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適しているもの。2点目は、500平方メートル以上の規模の区域を有しているもの。3点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えているものです。

それでは、生産緑地地区の今回の変更の内容についてご説明いたします。変更地区をスクリーンに示しております。

千葉都市計画生産緑地地区中、129号検見川町五丁目第4生産緑地地区ほか、合計15地区を変更するものでございます。

今回変更する理由でございますが、1点目に生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための廃止及び一部廃止でございます。

2点目に、既に指定されている生産緑地地区との一団化等が図られ、緑地機能増進により都市環境の向上に資すると認められるための区域の追加でございます。3点目に、現地測量により生産緑地地区の区域が明確になったことから、土地所有者の申出による区域の変更でございます。

1点目の変更理由として、生産緑地法第10条の規定により買取申出がされたのち、同法第14条の規定により行為の制限が解除されたことから、生産緑地地区を廃止及び一部廃止するものでございます。

ここでは生産緑地法第10条の規定による買取申出の事由により次の3つに分類してご説明いたします。

①主たる従事者の死亡による買取申出の結果、廃止及び一部廃止するもの。②主たる従事者の病気や怪我といった故障による買取申出の結果、廃止及び一部廃止するもの。③主たる従事者の死亡及び故障と2件の買取申出の結果、一部廃止するものでございます。

まず、主たる従事者の死亡による買い取り申し出により、廃止または一部廃止いたしますのは、スクリーン上の表で示しました5地区でございます。各地区の位置につきましては、スク

リーンにて順次ご説明いたします。なお、位置図と計画図につきましては、議案書に添付させていただきます。

まず、159号小中台町第7生産緑地地区。位置は、画面中央、ピンクの円で示すところで、東関東自動車道と主要地方道穴川天戸線の間でございます。

186号宮野木町第9生産緑地地区。画面中央、東関東自動車道と主要地方道穴川天戸線の間でございます。

401号小倉町第2生産緑地地区。画面中央、千葉都市モノレール桜木駅東側約600メートル、都市計画道路3.4.43磯辺茂呂町線沿いでございます。

560号小食土町第5生産緑地地区。画面中央下寄り、JR土気駅南側約1.3キロメートルでございます。

565号長沼町第17生産緑地地区。画面中央、国道16号の西側約700メートルでございます。

次に、主たる従事者の病気や怪我といった、故障による買取申出により、廃止または一部廃止いたしますのは、スクリーン上の表で示しております、129号 検見川町五丁目第4生産緑地地区を含め6地区でございます。

それでは位置についてご説明いたします。

129号検見川町五丁目第4生産緑地地区。画面中央、JR新検見川駅南側約600メートルでございます。

334号生実町第30生産緑地地区。画面中央、京成千原線学園前駅西側約500メートルでございます。

421号桜木町第9生産緑地地区。画面左下寄り、千葉都市モノレール桜木駅南西約900メートルでございます。

423号貝塚町第2生産緑地地区。画面中央上寄り、JR都賀駅北東約600メートル、JR総武本線沿いでございます。

464号大金沢町第19生産緑地地区。画面中央、京成千原線おゆみ野駅東側約1.6キロメートルでございます。

503号誉田町1丁目第16生産緑地地区。画面上寄り、JR誉田駅西側約1.5キロメートルでございます。

続きまして、主たる従事者の死亡及び故障による買取申出の結果、一部廃止し、残りの区域を変更いたしますのは、384-1号若松町第1生産緑地地区（その1）、384-2号若松町第1生産緑地地区（その2）でございます。

それでは位置についてご説明いたします。

変更前の384号 若松町第1生産緑地地区、変更後の384-1号若松町第1生産緑地地区（その1）、384-2号若松町第1生産緑地地区（その2）は、画面中央、JR総武本線と主要地方道千葉臼井印西線の間でございます。

変更の経緯についてご説明いたします。

スクリーン上、緑色で示しました区域が従前の384号若松町第1生産緑地地区になります。まず、黄色で示しました区域について、主たる従事者の方の死亡による買取申出があり、また、地区内の別の従事者の方から故障による買取申出がございました。その結果、残りの区域が2つに分割されたことから、1つを元番号384号から名称変更を行い、384-1号若松町第1生産緑地地区（その1）とし、もう1つを384-2号若松町第1生産緑地地区（その2）として変更するものでございます。

続いて、2点目の変更理由として、既に指定されている生産緑地地区との一団化が図られ、緑地機能増進により都市環境の向上に資すると認められるため、区域を追加するものです。

区域の追加を行う生産緑地地区は、138号稲毛町五丁目第8生産緑地地区の1地区でございます。位置は、画面中央、検見川・稲毛地区土地区画整理事業施行区域内、京成電鉄千葉線京成稲毛駅北西約800メートルでございます。

追加の経緯についてご説明いたします。

スクリーン上、緑色で示しました区域が従前の138号稲毛町五丁目第8生産緑地地区になります。今回、土地所有者より赤色で示しました区域を追加する旨の申出がございました。既存の地区との一団化が図られ、緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められるため、追加するものでございます。

続きまして、3点目の変更理由として、現地測量の結果、区域が明確になったことにより、土地所有者の申出を受け、変更するものでございます。

変更を行う生産緑地地区は、417号桜木町第5生産緑地地区の1地区です。主たる従事者の死亡による買取申出により、一部を廃止するとともに、現地測量の結果、区域が明確になったことから、土地所有者の申出を受け、変更するものでございます。

位置は、画面中央、JR総武本線都賀駅東側約700メートルでございます。

変更の経緯についてご説明いたします。

スクリーン上、緑色で示しました区域が従前の417号桜木町第5生産緑地地区になります。土地所有者による現地測量の結果、青色で示しました区域として明確になったことから、区域

を変更する旨の申出があり、また、併せて黄色で示しました区域について、主たる従事者の死亡による買取申出がございました。その結果、区域を赤色で示すものに変更するものでございます。

最後に、生産緑地地区全体を整理いたしますと、スクリーンのとおりとなります。

まず地区数ですが、変更15件のうち、全部廃止により9地区減り、区域の一部廃止及び地区の分割により1地区増えますので、変更前の467地区から8地区減の459地区となります。

次に面積ですが、廃止面積は約2.95ヘクタール、追加指定の面積が約0.09ヘクタール、差し引き約2.86ヘクタールの減となり、変更後の面積は約103.57ヘクタールとなります。

以上が第6号議案の内容でございます。本案件につきましては、平成27年10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました。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】 どうもご苦労さまでした。ただいまの説明に対しまして、ご質問、ご意見をよろしくお願いいたします。

はい、佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 よろしく申し上げます。

私、全部見てきました。それで今、もう実際にアパートが建っていたり、住宅が建っているところもありまして、なかなか相続の問題が大きいのかなということを感じております。

そのもとでこれまでも指摘というか質問させていただいている指定要件の緩和、農地の規模について500平米から300平米などへの緩和について、国に制度変更を求めているのかということが1点と、あと、やはり公害や災害の防止のためにとということで、生産緑地法には位置づけられているんですけども、そうした役割を果たさせるように、地域によっては市が買い取ること必要ではないのかなということが2点目。

最後なんですけれども、生産緑地に指定されることによって税の軽減がされています。しかし、一方で資産があるにもかかわらず、生産緑地を農地として利用していないケースもあって、実際私も見にいきましたが、そこは地域の住民からも苦情が出ているということで、そういった事情というのは私、どういった事情なのか定かではないんですけども、指導はされているんでしょうか。この3点目については事前に当局のほうにお伝えしてあるんですが、その点についてどうなっているのか伺いたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 事務局、よろしく申し上げます。

【都市計画課長】 まず、指定要件の緩和でございますけれども、500平米以上という規模要件は、農地等が持つ緑地機能の最低限度として定められたものでございます。本市といたしましても、緑地機能を適切に都市環境の向上につなげるため、500平米以上という法定どおりの対応といたしたいと考えております。今後、国土交通省や他都市の意見、動向等を注視していきたいと考えてございます。

2点目、買い取り希望でございますけれども、関係各課の希望があり、以前買取った事例もございますが、現在ほとんど買い取り希望が関係各課でないのが実態でございます。その理由としましては、現在の本市の財政事情によるところが多いものと思っておりますが、公共用地として緊急的に取得する必要性が薄いことなどが挙げられると思っております。

【榛澤会長】 はい、事務局どうぞ。

【農政課長】 農政課、青木です。

3点目の手入れをしていない農地への指導についてですが、私ども農政課のほうで設置された標識、保全状況を定期的に確認をしております。適正に管理されていない地区につきましては、文書や口頭で改善のお願いをしております。その際、改善報告書の提出をお願いして、報告がない地区につきましては再度現地を確認して、改善されていない地区につきましては継続して文書や口頭で改善のお願いをしているところです。

以上です。

【榛澤会長】 はい、佐々木（友）委員どうぞ。

【佐々木（友）委員】 最後は意見ですけれども、やはりこの間の議案を見ますと、生産緑地が減少してきているというのはとても残念といいますか、先ほど私が申し上げた生産緑地法のことからいっても、やはり残念だなというのがあります。しかし、今後いろんな災害が起こった際には、環境面での必要性というのはあると思しますので、制度の改正をしていただけるよう、それは要望としていきたいと思います。

最後の指導しているということなんですけれども、やはり改善が図られないとさらに住民からの苦情などが出てくるという状況ですので、その点はケースバイケースだと思いますが、実際に周辺に住まわれている方々への配慮をしていただけるように、繰り返し指導をしていただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 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す。ほかにございませんでしたら、これはここで締めてよろしいですか。

(「はい」の声あり)

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

第6号議案千葉都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。全員賛成でございますので、原案どおり可決いたします。

第7号議案につきまして、千葉都市計画地区計画(幕張新都心中心地区)の変更について、事務局から説明をよろしくをお願いいたします。

【都市計画課長】 それでは、第7号議案千葉都市計画地区計画の変更(幕張新都心中心地区)について説明させていただきます。前方スクリーンにてご説明させていただきます。

初めに、位置や現状でございます。

幕張新都心中心地区は、スクリーンの中央、JR海浜幕張駅を含む赤で囲まれた面積約112.3ヘクタールの区域でございます。

本地区周辺の状況でございますが、地区東側には幕張新都心文教地区、若葉住宅地区及び住宅地区が隣接しております。また、地区西側には幕張新都心豊砂地区が隣接しており、本地区は幕張新都心の顔となる重要な地区でございます。

幕張新都心の中心に位置する本地区は、先端技術と商業、文化が調和する未来型都市の実現を目指すため、土地利用の方針として地区を3つに区分し、業務研究地区その1、その2及びタウンセンター地区に分けており、それぞれの地区において必要な機能の集積を図っております。

各地区の現在の状況でございますが、業務研究地区その1、その2においては、国際的な業務機能や研究所、展示場等の集積を図る地区となっており、現在では国内外を代表する企業のオフィスビルが立地するとともに、約5万人が就業する地区となっております。

続きまして、地区東側のタウンセンター地区は、商業・業務・サービス施設等の集積を図る地区となっており、現在では商業・業務系施設の立地とともに、ホテルが立地し、幕張新都心の中でも魅力的でにぎわいのある空間が形成されており、今後は地区全体のさらなるにぎわい、発展が期待されております。

続きまして、今回の地区計画の変更の背景でございます。

幕張新都心は、先端技術と商業と文化が調和する未来型都市を実現するため、国際交流機能や研究開発機能、学術・商業・文化機能、住宅機能等の一体的な集積を目指し、事業主体である千葉県企業庁が整備を進めるとともに、新都心に必要な諸機能の導入を図ってまいりました。

幕張新都心中心地区においても、千葉県企業庁が土地分譲時に土地利用を制限・誘導するとともに、地区計画を活用しながら整備を進め、現在では多くの人が就業、来訪し、魅力的で賑わいのある空間が形成されてきたところであります。現在ではこの良好な都市環境の維持・保全が求められており、千葉県企業庁の事業収束を機会に、事業主体において制限されてきました建築物等の用途について、地区計画にその制限を新たに追加するため、変更するものでございます。

続いて、具体的な地区計画の内容でございます。議案書6ページの新旧対照表の内容でございますが、引き続きスクリーンをご覧ください。

変更箇所を赤字にて記載しておりますが、今回の地区計画の変更は、建築物等の用途の制限を変更するものとなっております、それ以外の項目に変更はございません。

続きまして、建築物等の用途の制限の変更内容でございます。

建築物等の用途の制限といたしまして、業務研究地区その1、業務研究地区その2の変更箇所を赤字にて記載しておりますが、新たに勝馬投票券発売所、場外車券売場、葬儀を行う集会場、納骨堂を用途の制限に追加するものでございます。

続きまして、タウンセンター地区でございます。

新たにマージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、ただし、ゲームセンターは除きます。葬儀を行う集会場、納骨堂を制限に追加するものでございます。

今回、建築物の用途の制限に追加する内容につきましては、事業主体である千葉県企業庁が分譲時に制限を掛けてきたものとなっておりますが、引き続き現在の良好な都市環境を維持・保全するため、地区計画において必要な制限として追加するものでございます。

以上が地区計画の変更内容でございます。

最後に、地区計画の変更理由でございます。

本地区は、幕張新都心の中心的な地区として良好な都市環境が形成されており、より魅力あるまちとしての土地利用を確実に誘導するため、建築物等の用途の制限を変更するものでございます。

本案件につきましては、平成27年10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました。

たところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 ありがとうございます。今の事務局のご説明に対しまして、何か質問ございますか。

川村委員、どうぞ。

【川村委員】 すみません、1点だけ確認というか、今回の追加する形の中に、集会場、葬儀を行うものに限るといような文言になっておりますけれども、たしか以前、メッセのあそこの国際会議場の、当時有名な方というか、昔だと沼田知事があそこでしのぶ会というか、お葬式、そういうのをやった記憶がありますけれども。

要はこの規定というのは、セレモニーホールというか、よく町場にある、例えばセレモだ何だという、ああいう葬儀をやるものはだめだけれども、ホテルだとかで、特に今の既存のやつで葬儀をやるのは入ってこないんですよね。そのところだけ確認で。

【榛澤会長】 事務局、よろしくお願いします。

【まちづくり推進課長】 まちづくり推進課、簾でございます。

川村委員のおっしゃるとおりでございます。

【榛澤会長】 川村委員、どうぞ。

【川村委員】 わかりました。あと、私はこれはいいかと、この議案は賛成です。ただ1点、要望を申し上げておくと、特にやはりこれからオリンピックなんかも開かれる。それからここは一番、千葉以外の方もお見えになる場所です。ただ、そのときの中でよく言うのは、あそこにお泊まりになった方が、夜になると幕張には盛り場がないからといって銀座に行ったり、それから千葉の都心に来るみたいな形になっています。それだけの形になってくると、本当に幕張メッセに仕事等で来た人が、幕張の夜はあんまりということで東京にお泊まりになったりとか、そういうような動きがあるとも聞いておりますので、やはりそういう意味では幕張の機能をもっと生かしていく、そういうようなことも今後の中では検討していただければなということだけ要望しておきます。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。ほかにございませんでしたら。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】 2点ほどです。

まず、もちろんこの議案については賛成したいと思いますが、地元の企業さんなり、お隣の

幕張のベイタウンの地区がありますので、そこの住民の方々の意見というのは伺っているんでしょうか。

それと、議案が今度議会に上程されるかと思いますが、その時期とスケジュール、さらには今後開発がまだこれから、未利用地があると思うんです。この地域にまだ未利用地といいますか、これから開発が進むところがあるとは思いますが、そこに対してこういったパチンコ屋などの施設、あと葬儀場、納骨堂などの立地というのは、いわゆる駆け込みですよ。そういったものは懸念されないのか、そのあたりもあわせて伺いたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 事務局、お願いいたします。

【まちづくり推進課長】 まちづくり推進課でございます。

まず、地域住民についての説明というか、意見はどうだったのかということなんですけれども、都市計画課長が説明したとおり、縦覧における意見書の提出はございませんでしたが、企業との意見交換の中で、タウンセンター地区におきましては、マージャンとかパチンコ屋を規制することでまちが活性化しなくなるのではないかというようなご意見はございました。

2点目でございますけれども、駆け込みによる懸念はないのかということでございますけれども、今回、新たに建築物等の用途の規制に追加した内容につきましては、千葉県企業庁が土地分譲時に5年間の規制をかけているものでございまして、駆け込みによる開発はできないものと考えております。

次に3点目、未利用地がある、今後どうしていくのかということでございますけれども、住宅地区については既にそういった規制がかけられておりまして、あと豊砂地区は現在規制はされてないんですけれども、ここについては新駅構想があったり、メッセの大規模な駐車場がございますので、そういった土地利用の動向を見ながら、今後検討することになっていくというふうに考えております。

また、若葉住宅地区でございますけれども、これにつきましては、現在マージャン屋、パチンコや、車券売場、これに類するものの制限について、地区計画の変更の手続を行っているところでございます。

以上でございます。

【榛澤会長】 よろしいですか。

【佐々木（友）委員】 いいです。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

【建築指導課長】 建築指導課でございますけれども、今、委員からの質問の中に議会上程の時期ということでご質問がありましたので、平成28年の第1回定例会に上程したいと考えております。

以上でございます。

【榛澤会長】 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】 黒澤委員、どうぞ。

【黒澤委員】 この案自体には賛成なんですけれども、良好な環境をとということで考えると、内容だけではなくて、外観であったりだとか、そういったデザイン面に関しても、あの地区に関しては大きな要因として占めているのかなと思うんですが、アパホテルが丹下さんの建築の隣にちょっと変な増築をしていたりだとか、あと海浜幕張の両側、仮設的な印象を受ける、余りいい外観に、何ていうか、注意が払われていないような建物がぼんぼんと建っていたりだとかというところで、その辺の縛りというのを今後どのようにかけていくか、もしくはほかの国でやられているように、デザインの協議会みたいなものをつくられて運営をしていくのかとか、その辺、要項と、あとはどのような考えをお持ちなのかというのをお聞きできればと思います。

【榛澤会長】 事務局。はい、どうぞ。

【都市部長】 委員のおっしゃるとおり、景観的な配慮が、もともとは分譲時に幕張新都心地区については企業庁をはじめとして、いろいろ規制したり、いろんな委員さんを集めて、ある程度のデザインマニュアルをつくっていたんですが、今後、景観法の関係で、景観形成地区とかいうものが可能性としてありますので、その辺については地元の方、企業等といろいろ協議はしているんですけれども、なかなか細かなところで詰まっていけないというのが現状です。やはり商業をやられている方はある程度広告を出したいというような方もなかにはいらっしゃったりして、今のところまだまとまっていないという状況でございます。ただ、何らかの規制とか、そういったものは決めていかなければいけないかなという認識は持っております。

【榛澤会長】 ちょっとつけ加えさせていただきますと、北原委員が会長で、デザイン関係とか景観のほうはやっていらっしゃいます。よろしいですか。

【黒澤委員】 ここにご参加の。

【榛澤会長】 そうです。北原委員が景観総合審議会の会長です。

【黒澤委員】 ありがとうございます。幕張だけですか。

【榛澤会長】 千葉市、全体の景観をやっております。

【黒澤委員】 わかりました、ありがとうございます。

【榛澤会長】 ここで採決を取ってよろしいですか。

では、採決させていただきます。第7号議案千葉都市計画地区計画（幕張新都心中心地区）の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。賛成全員でございますので、原案どおり可決いたします。

以上をもちまして、本日の議案審議は終了いたしました。皆様のご協力どうもありがとうございました。

事務局から1点、ご連絡がありますので、事務局よろしくをお願いいたします。

【事務局】 すみません、事務局からご連絡を申し上げます。

本日はお忙しいところ、長い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す。

前回、審議会において概要を報告させていただきました、市のほうでつくっております都市計画マスタープランでございますが、原案がまとまりまして、一昨日の15日から来月の12月15日までの1か月間、市民意見の募集を始めてございます。

次回の審議会においてその諮問を予定しておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。以上でございます。

【榛澤会長】 今、事務局からご説明がありましたように、千葉市都市計画マスタープラン（原案）が11月15日から12月15日まで市民意見募集を行っておりますので、皆さん方もよろしくをお願いいたします。この審議会でもこのマスタープランについて、次回に諮問されますので、皆さんよろしくお願ひしたいと思います。

本日は長い時間、ご協力どうもありがとうございました。閉会いたします。

【司会】 委員の皆様におかれましては、長時間にわたるご審議まことに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。ありがとうございました。

午後 4時05分 閉会