第４７回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２８年１１月７日（月）　午後１時３０分～午後４時１０分

２　場　所　　千葉市総合保健医療センター　５階　大会議室

３　出席者

（委　員）竹内惠智郎委員、諏訪園靖委員、福田敦委員、北原理雄会長、周藤利一委員、
松薗祐子委員、田代順孝委員、山本俊哉委員、
森山和博委員、佐々木友樹委員、松坂吉則委員、森茂樹委員、佐々木久昭委員、
持永秀毅委員（代理　宮本岳仁　千葉運輸支局首席運輸企画専門官）、
大西亘委員（代理 八尾光洋　千葉国道事務所長）、
小林昇委員（代理 杵渕賢二　千葉県警察本部交通規制課長）、
山崎和敏委員、宮田正夫委員、齋藤富貴子委員

（事務局）神谷副市長、服部都市局長、小早川都市局次長、谷津都市部長、
大山都市計画課長、佐藤都市計画課長補佐、松本都心整備課長、
小川建築指導課長、石出農政課長、岡本農業委員会事務局次長

４　議　題

第１号議案　　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について
＜千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業＞（千葉市決定）

第２号議案　　千葉都市計画公園の変更について（千葉市決定）

第３号議案　　千葉都市計画都市再生特別地区の決定について（千葉市決定）

第４号議案　　千葉都市計画高度利用地区の変更について（千葉市決定）

第５号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜稲毛海岸５丁目地区＞（千葉市決定）

第６号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜蘇我副都心臨海地区＞（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＜千葉中央第六地区＞（千葉市決定）

第８号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜千葉中央地区＞（千葉市決定）

第９号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜高田町地区＞（千葉市決定）

第10号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜千葉駅西口地区＞（千葉市決定）

第11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）

5　議事の概要

第１号議案　　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について
＜千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業＞（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　　千葉都市計画公園の変更について（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生特別地区の決定について（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　　千葉都市計画高度利用地区の変更について（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　　千葉都市計画地区計画の変更について＜稲毛海岸５丁目地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第６号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜蘇我副都心臨海地区＞（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＜千葉中央第六地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第８号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜千葉中央地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第９号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜高田町地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第10号議案　　千葉都市計画地区計画の変更について＜千葉駅西口地区＞（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決された。

第11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。

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、ただ今より、第47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太田と申します。よろしくお願いいたします。

本日、ご出席いただいております委員は、23名中18名でございます。過半数に達しておりますので、「千葉市都市計画審議会条例」第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

それでは、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。開会にあたり、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より本市の都市行政をはじめ、市政に多大なるご支援とご協力を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。ありがとうございます。

本日は、都市計画審議会第９期の最初の会議となります。審議会委員を快くお引き受けいただきましたこと、改めて御礼申し上げます。皆様の任期といたしましては、平成30年５月までとなっておりますが、この間、都市計画に関するご審議をどうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、千葉都心では、現在建替え工事中のＪＲ千葉駅と駅ビルが、11月20日に部分開業する運びとなっております。この開業に合わせまして、市といたしましても、新駅舎３階改札コンコースから弁天方面への北口階段と、モノレール千葉駅改札に直接連絡する通路の供用を開始することとしております。また、千葉市の４つの地域資源である「加曽利貝塚」「大賀ハス」「千葉氏」「海辺」をテーマといたしました絵画のラッピングを連絡通路の壁や天井に施すこととしておりまして、部分開業の日の、11月20日にお披露目をすることとしております。

一方で、ＪＲ千葉駅開業に続きまして、駅ビルも来年夏以降順次オープンしてまいりますけれども、周辺の商業への影響も一部で懸念をされております。千葉市では、昨年ですけれども、「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を取りまとめまして、東・西・北の方向ごとにですね、千葉都心全体の将来像を取りまとめまして、市民の皆様方と共有できるように進めてきております。今後は、この区域のですね、まちづくりに関わる方々と連携しながら、このグランドデザインの実現に向けて取り組んで

いきたいと考えております。

本日の議案にもございますが、駅周辺のおける再開発などを順次進めまして、千葉都心の活性化を目指していきたいと考えておりますので、今後とも本市の魅力向上にご協力いただきますようお願いを申し上げます。

本日ご審議いただく案件は、11議案でございます。

このうち、第１号議案から第４号議案は、ＪＲ千葉駅西口地区における再開発事業でございます。第６議案から第10議案は地区計画の変更に関する議案になりまして、風営法改正に伴う議案になります。第１１号議案は、生産緑地地区の変更に関する議案でございます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、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いたします。

【司会】　それでは、今回ご出席いただいております委員の方々におかれましては、本年５月３１日から新たに委嘱した委員の皆様でございますので、お配りしております委員名簿順にご紹介をさせていただきます。

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

【司会】　日本大学理工学部教授の根上彰生委員でございます。本日は、ご欠席でございます。

【司会】　千葉商工会議所の竹内惠智郎委員でございます。

【竹内委員】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉大学大学院教授の諏訪園靖委員でございます。

【諏訪園委員】　よろしくお願いします。

【司会】　日本大学理工学部教授の福田敦委員でございます。

【福田委員】　今回から務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【司会】　千葉大学名誉教授の北原理雄委員でございます。

【北原委員】　よろしくお願いします。

【司会】　明海大学不動産学部教授の周藤利一委員でございます。

【周藤委員】　よろしくお願いします。

【司会】　淑徳大学総合福祉学部教授の松薗祐子委員でございます。

【松薗委員】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉大学名誉教授の田代順孝委員でございます。

【田代委員】　よろしくお願いします。

【司会】　明治大学理工学部教授の山本俊哉委員でございます。

【山本委員】　よろしくお願いします。

【司会】　次に、市議会議員といたしまして、亀井琢磨委員でございます。本日は、ご欠席でございます。

【司会】　市議会議員の森山和博委員でございます。

【森山委員】　よろしくお願いします。

【司会】　市議会議員の佐々木友樹委員でございます。

【佐々木（友）委員】　よろしくお願いします。

【司会】　市議会議員の松坂吉則委員でございます。

【松坂委員】　よろしくお願いします。

【司会】　市議会議員の川村博章委員でございます。本日は、ご欠席でございます。

【司会】　市議会議員の森茂樹委員でございます。

【森委員】　よろしくお願いします。

【司会】　市議会議員の佐々木久昭委員でございます。

【佐々木（久）委員】　どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　次に、関係行政機関又は県の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長持永秀毅委員でございます。本日は、代理で、千葉運輸支局首席運輸企画専門官の宮本岳仁様がご出席されています。

【宮本委員（代理）】　宮本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】　国土交通省 関東地方整備局長大西亘委員でございます。本日は、代理で、千葉国道事務所長の八尾光洋様がご出席されています。

【八尾委員（代理）】　よろしくお願いします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長小林昇委員でございます。本日は、代理で、交通規制課長の杵渕賢二様がご出席されています。

【杵渕委員（代理）】　よろしくお願いします。

【司会】　次に、公募委員といたしまして、山崎和敏委員でございます。

【山崎委員】　山崎です。よろしくお願いします。

【司会】　公募委員の宮田正夫委員でございます。

【宮田委員】　よろしくお願いします。

【司会】　公募委員の齋藤富貴子委員でございます。

【齋藤委員】　よろしくお願いいたします。

【司会】　以上の２３名でございます。続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

【司会】　千葉市副市長の神谷俊一でございます。

【副市長】　神谷でございます。

【司会】　都市局長の服部卓也でございます。

【都市局長】　服部でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　都市局次長の小早川雄司でございます。

【都市局次長】　小早川でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　都市部長の谷津隆之でございます。

【都市部長】　谷津でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　都市計画課長の大山公男でございます。

【都市計画課長】　大山でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】続きまして、委員の皆様には会長の選出をお願いしたいと思います。

当審議会条例第４条第１項の規定では、会長は、学識経験者の委員の中から委員の互選により定めることとなっております。

なお、議長は会長が務めることとなっておりますが、会長が決まるまでの間、事務局の都市局長、服部が議事の進行を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【司会】　それでは、服部都市局長、お願いいたします。

【仮議長】　それでは、ご賛同いただきましたので、会長が決まるまでの間、僭越ではございますが、進行を務めさせていただきます。よろしくお願いをいたします。

早速でございますが、会長の選出に入りたいと存じます。

ご異議がなければ、指名推選の方法によって選出をしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【仮議長】　それでは、指名推選の方法により会長選出を行わせていただきます。

どなたか、ご推薦がございますでしょうか。

（「はい」の声あり）

【仮議長】　お願いいたします。

【委員】　都市計画の分野がご専門で、長年、この都市計画審議会の職務代理者を務めてこられました、また、豊富な経験をお持ちの北原委員を推薦させていただきたいと思います。

【仮議長】　ありがとうございます。

ただいま北原委員を推薦するご発言がございましたが、いかがでございますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【仮議長】　ありがとうございます。

皆様のご了解が得られましたので、会長を北原委員にお願いすることに決定をいたします。

それでは、進行を会長にかわりたいと思います。

ご協力、ありがとうございました。

【司会】　それでは、北原委員、会長席にお移りいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

（北原委員、会長席に着席）

【司会】　それでは、北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】　ご指名をいただきました北原です。どうぞよろしくお願いいたします。

この審議会は、榛澤先生が長年、会長を務められてこられました。榛澤先生のお力に比べまして、私は何とも心細いなと思いまして、身の引き締まる思いでございますが、皆様方のお力添えをいただきながら、職責を果たしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

先ほど、副市長さんのお話にありましたように、ＪＲ千葉駅、新しい駅舎が部分的にではありますが、もう間近に一部開業いたします。これに伴って、やはりまちのリニューアルの必要性がますます高まってきて、いろいろな動きが出てくると思います。また、2020年の東京オリンピック・パラリンピックは本市も会場になるということで、それに向けてのさまざまな整備も緊急課題になってきていると思います。一方、少子高齢化が進んでいく中で、千葉市でも駅を中心にしてコンパクトなまちをつくっていく必要性が高まっております。こういったさまざまな課題が千葉市にはございまして、それが当審議会にもかかわってきます。

皆様と力を合わせながら、お互いに取り組んでいき、市民の皆様の生活の質を高めていくことに少しでも貢献できればと思っております。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。

なお、まことに恐縮ですが、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

ので、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。

初めに、事前にお送りさせていただきました資料として、第１号から第11号までのインデックスが貼ってあります議案書でございます。

また、本日、お配りしております資料は６点で、「次第」、「席次表」、「委員名簿」、「審議会条例」、このほか、Ａ４横判で３枚、ホチキスどめをしてあります「意見書の要旨及び市の考え方」、最後に参考資料として「風営法改正の内容」でございます。

本日の資料は合計７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、北原会長、議事進行をお願いいたします。

【北原会長】　それでは、議事進行役を務めさせていただきます。

まず、議題に入ります前に、職務代理者の指名を行わせていただきますが、当審議会条例第４条第３項の規定によって、会長が学識経験者の中から指名するとされています。都市計画の分野に造詣の深い福田委員にお願いしたいと思います。

【福田委員】　ご指名ですので、引き受けさせていただきます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、よろしくお願いいたします。

次に、本日の議事録の署名人です。

順番ということで、竹内委員、諏訪園委員にお願いします。よろしくお願いします。

また、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りいただき、審議会の進行にご協力のほどお願いいたします。

本日の議題は、次第にありますように、11件です。関連する議題も多いですが、かなり多い議題数なので、少し時間がかかって、恐らく４時ぐらいまでかかるのではないかと思いますが、よろしくご審議のほどお願いいたします。あと、時間が長くなるようでしたら、途中で休憩もとりたいと思っています。

それでは、議事に入ります。

まず、第１号議案から第４号議案までの４議案は、市街地再開発事業に関連するため、事務局から一括で説明をお願いします。

【都市計画課長】　それでは、関連いたします第１号議案　千葉都市計画第二種市街地再開発

事業＜千葉駅西口地区＞の変更について、第２号議案　千葉都市計画公園の変更について、第３号議案　千葉都市計画都市再生特別地区の決定について、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について一括してご説明させていただきます。

初めに、４つの議案の対象となります千葉駅西口地区の概要についてご説明させていただきます。

前方スクリーンをごらんください。

こちらの図は、千葉都市計画第二種市街地再開発事業＜千葉駅西口地区＞の位置図でございます。区域は、黄色で囲まれている中央区新千葉１丁目及び新千葉２丁目の各一部で、ＪＲ千葉駅に隣接した面積約1.9ヘクタールの地区でございます。

こちらは位置図を拡大したものでございます。図の右上がＪＲ千葉駅で、黄色で囲まれている範囲が第二種市街地再開発事業の施行区域でございます。

本地区は、事業の工程により２工区に分けており、図面右側の赤く囲まれている範囲がⅠ街区のＡ工区、図面左側の青く囲まれている範囲がⅡ街区のＢ工区でございます。

続きまして、千葉駅西口地区の計画の経緯でございます。

西口地区は、千葉都心の一翼を担う地区として、また臨海部への玄関口として、風格ある基盤と空間の形成、都心機能の集積や土地利用の高度化、並びに市民及び来街者に親しまれる市街地の形成を図ることを目指し、千葉駅東口に一極集中している交通機能の分散を図るため、交通広場等公共施設を整備するとともに、施設建築物の整備を柱とした市街地再開発事業の都市計画を昭和63年２月に決定し、平成２年５月に事業に着手いたしました。

また、特定建築者制度の活用など、新たな再開発事業方式を導入したことにより、Ａ工区については、平成25年10月に施設建築物のウエストリオが完成し、平成26年５月には工事完了公告を行うに至りました。

こちらは、変更前の西口地区の計画図でございます。

赤く囲まれているＡ工区につきましては、平成25年10月にウエストリオが完成し、交通広場や都市計画道路千葉港黒砂台線が整備されました。

それでは、第１号議案　千葉都市計画第二種再開発事業＜千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業＞について、説明させていただきます。

こちらの図は、変更するＢ工区を拡大したものでございます。スクリーン左側、変更前の新千葉公園、施設建築敷地、自転車駐車場を計画しておりましたＢ工区を、北側の高層部に居住機能を備えた商業棟、中央に公園棟、南側に病院棟を配置する計画に変更するものでございま

す。

Ｂ工区は、駅西口における、さらなる多機能複合市街地の形成や駅前の利便性・快適性の向上を図るため、次の３点を主な目的として計画の見直しを行います。

１点目として商業、居住や駅直結の病院機能の導入。２点目として、建物の壁面後退による、歩行者の安全性・快適性を高める空地の確保。そして、３点目として、ＪＲ千葉駅の西口自由通路やペデストリアンデッキとの接続強化による地上３階レベルにおける歩行環境の充実でございます。

こちらはＢ工区のイメージパースでございます。

このイメージパースは、西口の駅前広場からＢ工区の建物を見ている構図でございます。Ｂ工区の３棟の建物は、スクリーン右側、ＪＲ千葉駅側から、高層部の住宅を含めた商業棟、中央に低層部の公園棟、左側に中層部の病院棟を配置する計画でございます。

続きまして、前方スクリーンとともに、議案書、第１号議案の２ページをごらんください。

こちらの表は、千葉都市計画第二種市街地再開発事業＜千葉駅西口地区＞の計画書でございます。

まずは、区画街路の変更でございます。変更する区画街路は、千葉市道新千葉37号線、38号線、40号線の３路線でございます。路線の名称及び幅員、延長について変更するものでございます。

前方スクリーンには、左側にＢ工区の変更前の計画図、右側に変更後の計画図を表示しております。

まず、千葉市道新千葉37号線でございます。当該区画街路は、Ｂ工区の南側から新千葉公園との間を抜け、地区の北西側に抜ける計画から、起点の変更により幅員及び延長を変更するものでございます。

次に、千葉市道新千葉40号線です。当該区画街路は、変更前は新千葉公園の南側、変更後は病院棟の南側に隣接する道路でございまして、起点、幅員についての変更はなく、終点及び延長を変更するものです。

次に、千葉市道新千葉38号線です。当該区画街路は、病院棟の南東に隣接する道路でございまして、現状の市道認定と合わせた名称とするとともに、幅員及び延長を変更いたします。

続いて、公園及び緑地の変更でございます。新千葉公園について、種別、名称、面積の変更はございません。配置については、公園棟の屋上に整備する立体都市計画と変更いたします。

詳しくは、後ほど、第２号議案、公園の変更でご説明いたします。

続いて、その他の公共施設でございます。

ペデストリアンデッキを整備し、自転車駐車場を公園棟の１階の一部及び２階に整備する計画に変更するものでございますが、計画書の記載内容に変更はございません。

次に、建築物の整備についてご説明いたします。

Ⅰ街区は、完成しておりますＡ工区のウエストリオの内容になります。

Ⅱ街区がＢ工区の変更の内容でございます。Ｂ工区に整備いたします商業棟、公園棟、病院棟の建物３棟の合計建築面積が約3,700平方メートル、延べ面積が約２万2,000平方メートル、容積対象面積が約２万平方メートルでございます。３棟を合計した敷地面積に対する建築面積の割合が約10分の８、敷地面積に対する延べ面積の割合が約10分の50となります。建築物の主要用途は医療施設、住宅、公共施設、そして商業等に変更になります。

続いて、建築敷地の整備についてご説明いたします。

Ⅰ街区のウエストリオの建築敷地面積は、既に完成しているため、約3,200平方メートルから変更ございません。Ⅱ街区は、Ｂ工区の建築敷地面積を約4,700平方メートルに変更するものでございます。

次に、千葉都市計画第二種市街地再開発事業＜千葉駅西口地区＞の変更理由でございます。

商業のほか、居住・医療・健康づくり・保育など多機能な用途の建築物を導入することで、都市のにぎわいや多世代の人々が集い、にぎわうまちづくりを実現し、より一層の土地の有効利用と都市機能の更新により、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うため、市街地再開発事業を変更するものでございます。

続きまして、第２号議案　千葉都市計画公園の変更について、ご説明いたします。

初めに、新千葉公園の経緯についてご説明いたします。

昭和63年１月に市街地再開発事業施行区域内に位置を変更し、平成20年９月に市街地再開発事業の土地利用計画の変更に合わせ、現在の位置に区域の変更を行いました。

今回、市街地再開発事業の土地利用計画に合わせ、緑色に着色している区域に変更いたします。地域住民の方や来街者の方にも利用しやすい位置とするため、地区の中心に配置し、エレベーター・階段、ペデストリアンデッキ等により周辺とのアクセスを確保し、千葉駅西口に活気とにぎわいをもたらすような公園とするものでございます。

また、現在、ＪＲ千葉駅の駅舎・駅ビルの建て替えが行われており、駅ビルが既設のＪＲ千葉駅西口自由通路やペデストリアンデッキと接続されるなど、地上３階レベルの歩行環境が充実し、歩行者動線が大きく変わることから、公園利用者の主要動線も地上３階レベルとするこ

とで歩車を分離し、周辺住民や来街者の安全・安心に配慮しようとするものです。

また、ＪＲ千葉駅西口自由通路やペデストリアンデッキと同じ高さとなるため、公園棟の屋上である３階レベル以上に立体的な範囲を定めます。

今回、新千葉公園を立体都市計画公園として決定し、１、２階に店舗や自転車駐車場を整備することで、合理的な土地利用を図るものでございます。

続いて、新千葉公園の計画書の内容をご説明いたします。

前方スクリーンとともに、第２号議案の１ページをごらんください。

種別、名称、位置、面積の記載は変更ございません。

今回、立体的な範囲を中央区新千葉２丁目の一部の区域において定めます。

次に、都市計画公園の変更理由でございます。

市街地再開発事業に係る都市計画の変更に伴い、駅前にふさわしい市街地の形成を図るため、公園の区域を変更し、立体的な範囲を定めるものでございます。

続きまして、第３号議案　千葉都市計画都市再生特別地区の決定についてご説明いたします。

都市再生特別地区とは、都市再生緊急整備地域内で都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域に定めるものとなっております。

前方スクリーンに示します７つの事項を定めます。また、都市再生特別地区内においては建築基準法の斜線制限や日影規制等の適用が除外されます。

こちらの図は、都市再生特別地区の位置図でございます。赤線で囲っている千葉駅西口地区Ｂ工区に、新たに都市再生特別地区を指定いたします。

前方スクリーンとともに、第３号議案の１ページをごらん願います。

こちらの表は、都市再生特別地区の計画書でございます。

千葉駅西口地区の市街地再開発事業の変更に合わせ、千葉駅西口地区Ｂ工区に都市再生特別地区を新たに指定します。地区の面積は、約0.6ヘクタール、建築物等の誘導すべき用途の緩和を行わないため、定めません。建築物の容積率の最高限度は10分の80、最低限度は10分の10とし、建ぺい率の最高限度は10分の７、建築面積の最低限度は500平方メートルといたします。

続きまして、建築物の高さの最高限度は、高層部を60メートル、中層部を40メートル、低層部を10メートルとし、壁面の位置の制限は、都市計画道路及び区画街路の境界までの後退距離は２メートル以上とします。ただし、地盤面からの高さが４メートル以上の部分や、公共公益上やむを得ないと認めた建築物は制限の対象外としております。

続きまして、前方スクリーンとともに、第３号議案、３ページの都市再生特別地区の計画図をごらんください。

赤い線で囲まれた範囲が都市再生特別地区を定める区域となっております。青線と緑線で示した箇所が壁面の位置の制限をあらわしております。スライド左下の図が壁面の位置の制限を断面図としてあらわしたものでございます。

また、建築物の高さの制限は、北側の斜線部分が高層部60メートル、真ん中の網かけ部分が低層部10メートル、南側の斜線部分が中層部40メートルの高さ制限となっております。

次に、都市再生特別地区の決定理由でございます。

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を決定するものでございます。

続きまして、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更についてご説明いたします。

前方スクリーンとともに、第４号議案、１ページをごらんください。

こちらの表は、高度利用地区の計画書でございます。

今回の変更は、千葉駅西口地区（Ｂ工区）において都市再生特別地区を活用し事業を行う予定であることから、都市再生特別地区と重複する高度利用地区の区域を廃止する変更を行うものでございます。これにより、高度利用地区の区域面積を約1.9ヘクタールから約1.3ヘクタールに変更いたします。それ以外の項目については変更ございません。

こちらは高度利用地区の計画図でございます。黄色で示しました区域が今回、変更、廃止する区域となっております。

次に、高度利用地区の変更理由でございます。千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（Ｂ工区）の都市再生特別地区の指定にあわせ、高度利用地区を変更するものでございます。

以上が第１号議案から第４号議案の決定・変更の内容でございます。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。

第１号議案から第４号議案につきましては、案の縦覧を本年9月26日から10月11日までの２週間行いましたところ、都市計画法第17条第2項の規定により、２件の意見書の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、都市計画審議会に提出することとなっておりますので、「意見書要旨及び市の考え方」を本日お配りしておりますが、意見に対する市の考え方とあわせて、ご説明いたします。

１件目の意見書の要旨といたしまして、「本事業の対象地と隣接する土地①及び土地②を所

有しております。本変更では、街区番号Ⅰ及びⅡにおいて、建築物の整備が予定されています。千葉市から交付された日影図によれば、本建築物の建築により、本土地の日照時間は著しく短くなります。殊に、土地①の土地は、冬至において終日、日陰となります。このような状況は、明らかに受忍限度を超えるものであり、本建築物を建設することは、日照権を違法に侵害するものです。また、このような本件建築物の建設を内容とする本変更も著しく不当なものです。したがいましては、千葉市に対して、本変更に反対する旨の意見を強く述べます。また合わせて、万が一、本変更がそのまま決定された場合には、本建築物の建築についての差止請求や、関係者に対する損害賠償請求を行うことを検討せざるを得ませんので、その旨申し添えます。」とのご意見がございました。

こちらの図は、本意見書に記載のありました土地①及び土地②の位置を表しております。千葉駅西口地区の北西の場所に位置する土地となっております。

こちらは、千葉駅西口地区Ｂ工区の事業内容を周辺住民等の皆様へ説明する際に配布いたしました日影図となっております。対象建築物は千葉駅西口地区の施設建築物とし、測定時間は冬至日の午前８時から午後４時まで、測定面は平均地盤面としております。

ご意見にありました土地①の場所につきましては、冬至日の平均地盤面において、終日日陰になることが予想されます。

以上の内容を踏まえまして、本意見に対する本市の考え方でございますが、ＪＲ千葉駅周辺は、都心の商業地として都市機能の集積により土地の高度利用を図る、高密度な市街地像を目指しております。このような中、本事業地やご意見の土地は商業地域や近隣商業地域に指定され、日影の制限を受けない区域となっております。

本地区Ｂ工区では、駅西口におけるさらなる多機能複合市街地の形成並びに駅前の利便性・快適性の向上を図るため、商業、居住のほか、駅直結の総合病院の導入、地上レベルによる公開空地の確保、ペデストリアンデッキとの接続強化による地上３階レベルにおける歩行環境の充実を図る計画となっており、千葉駅周辺の都市再生に大きく寄与することが期待されます。

この中で、周辺地域への日照に配慮し、高層棟を駅寄りに配置するなど可能な範囲で対策は講じておりますが、地上レベルにおいて日照が確保できない土地の生じることにつきましては、ご理解いただきたいと考えています。

続きまして、２件目の意見書の要旨といたしまして、「私は、千葉市が施行する千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業で整備される公園用地として土地を売却したものであります。今回の都市計画で予定されている９階建ての病院やタワーパーキング建設用地に変更することで、

周辺環境の悪化が想定され、街のたたずまいと全く異質であり納得できません。ついては、今回の都市計画に反対いたします。なお、変更前の新千葉２丁目公園用地には、地域の防災拠点として、防火水槽を作ることが市議会で承認されておりました。」とのご意見がありました。

この意見に対する本市の考え方でございますが、千葉駅西口地区の市街地再開発事業は、第二種市街地再開発事業であることから、施行区域内の土地は全て再開発事業用地として買収を行っております。本地区Ｂ工区においては、少子高齢化時代を見据え、ペデストリアンデッキとの接続強化による歩行環境の充実を図ることや、医療と保育、健康づくりなどが一体となったライフスタイルの実現により、千葉駅周辺の回遊性や魅力・賑わいを向上させることを目指しております。今回の変更では、Ｂ工区敷地内に病院を含む３棟の施設建築物とタワーパーキングを設置する計画としておりますが、交通量の発生が比較的少ない施設計画や、高層棟を駅寄りに配置することで周辺への日照環境に配慮した計画としております。また、建築物が周辺地域へ圧迫感を与えることのないよう、事業実施段階において配慮した計画になるよう努めてまいります。

なお、防火水槽につきましては、当事業の中で整備する計画としております。

以上が、意見書の要旨と、それに対する本市の考え方でございます。

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。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。

第１号議案から第４号議案まで一括説明をしていただきました。また、意見書の要旨と市の考え方についても説明していただきました。

ご質問、ご意見、よろしくお願いします。

【福田委員】　２点ほど確認をさせていただきたいのですが、公園のところなのですけども、３階のペデストリアンデッキと接続するということになりますと、新千葉２丁目側から見ると、どういうつながりになるのか、もう少しご説明をしていただきたいというのが１点と、それから２点目は、病院が駅からアクセスできるような配置、非常にすばらしいと思うのですが、一方で、病院って、どうしても自動車のアクセスというのがかなりあるということですので、ちょっと今のご説明だと、車はどこから病院に入っていくのかとか、救急車、どこに入っていくのかとか、そのあたり、もう少しご説明いただけないでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【都心整備課長】　スライドお願いします。これが新千葉２丁目の下から見た断面図でござい

ます。右側に店舗、それから駐輪場を１、２階にあわせまして、公園を３階のほうに持ってくる予定でございます。

街区公園ということでございますので、地区にお住まいの方、地上レベルからは、通路を渡って階段並びにエレベーターで新千葉公園のほうに上がって、公園を利用していただくという考えでございます。

【北原会長】　全部、先にお答えいただければと思います。

【都心整備課長】　スライドをお願いします。

病院への進入は千葉港黒砂台線の北側からずっと進入して右折で入る、あるいは上がって、逆方向に上がって、そこのところを左折で入って、真っすぐ南側のほうにおりてまいりまして、今、指しておりますが、ここからおりてまいりまして、そこのところに小さな病院の入り口のロータリーみたいなのをつくりまして、そこからタワーパーキング等で入庫するという計画でございます。出庫につきましては、今、回りまして、交通規制を解消しまして、太い都市計画道路３・６・８８号線に出て出庫するという考えをしております。

【北原会長】　説明は以上ですか。

【都心整備課長】　はい。

【北原会長】　福田委員、いかがですか。

【福田委員】　都市再生特別地区という指定がかかるということですから、仕方がないのかもしれないですが、そうすると、公園のこっち側の新千葉２丁目から見ると、２階建てのようなものが建っているような感じになるのですか。お店の、例えばお店がこちら側に向くとか、そういうことではないですか。店舗が１階に入りますよね。それを例えばこちら側に向くわけではない、どんなものになるのですか、ここは。２階建てのようなものがポーンと建ってしまうのですか、壁が。

【都心整備課長】　１階の部分に関しては、駐輪場の入り口の部分が見えるような感じになります。２階は、１階から自転車を進入して２階へ持っていくということになりますので。今、新千葉２丁目側から見た公園棟の姿図がないものですから。

【北原会長】　立面とか、そういうのもありませんか、立面図というようなもの。４面、立面図ができてくるのではないですか。

【都心整備課長】　今、立面図はまだそこまでは用意してございません。申しわけありません。

【北原会長】　福田委員。

【福田委員】　２点目、救急車も全部あそこを入ってくるという格好なのですか。その点、大

丈夫なのですか。

【都心整備課長】　今、右折のところを入ってきて、このクランク状のところ、そこに救急車を持ってきて、今、指図しているところです。一回ぐるっと回ってくると思うのですけども、あるいは３・６・８８号線のところから、ぐるっとそこを回ってきて、ここは交互通行でございますので、そこにアクセスさせる方法も可能でございます。

【北原会長】　よろしいですか。

【福田委員】　このあたりは地元の方には伝わっているのでしょうか。

【都心整備課長】　救急車のことですか。病院の近くになったら、結構、近隣住民いらっしゃいますので、サイレンは消すよと、一応、そういうお話をしております。

【北原会長】　よろしいですか。

私から１つ確認ですが、この図で右折進入と書いてあって、下に「禁止予定」というのは、あれは何ですか。

【都心整備課長】　ポール等を設置して、下りを、今、指しますけども、なるべく進入をさせていかないということです。

【北原会長】　右折進入を禁止するということですか。どういうことなのですか。

今、さっきの説明だと、右折して入ってくるというお話しだったけど、その図を見ると、右折進入はさせないというふうになっているように私には見えるのですが。

【都心整備課長】　下から上がってくる、左折で進入させる方がメインと考えておるのですけども、まだここの部分、協議が整ってない部分があるのですけど、基本的に、右折進入を禁止させるということで考えております。

【北原会長】　では、左折して入るということですね。南から来て、左折して入るというふうに理解しているのですね。

【都心整備課長】　はい。両方で進入すると、ちょっと危険なものですから、メインはもう左折で入れさせていただいて、右折はなるべく抑制する、禁止させる方向で今、考えております。

【北原会長】　はい。申しわけありません、ちょっと割り込みました。

それでは、ほかにご質問、ご意見。

田代委員が先に挙がったかな。お願いします。

【田代委員】　先ほどの公園の断面のところの図を、スライド出していただきますか。

ありがとうございます。

これ、立体都市計画公園ということで、非常に珍しいタイプで再整備されて、建物の屋上が

公園になるというケースなのですけども、２つほど確認させていただきたいです。

１つは、これ、人工地盤で構成されると思うのですが、そういった公園として整備する上での、いわゆる土壌とか、そういったことに対する工夫とか、それが全部確保されるという前提で、屋上部分が公園の敷地というふうに考えておられるでしょうかということ。

もう１つは、この立体的な範囲ということなのですが、これ、矢印だけで、両サイドにどういう建物ができるのかということ、この図では分からないのですけれども、恐らくかなり高い建物ができると、公園にとって必要な日照であるとか通風であるとか、あるいは植物の生育に対する環境上の問題だとか、それから、当然、公園ですから人々が利用する、利用する上での快適性の確保とか、そういったことが必要とされるわけですけれども、その関係がこの図面でちょっと分からないのですが、公園としての何というのですか、従来、地面にあったものが上に上がったわけですから、その辺の配慮というか、どういうふうに考えておられるのかということを、２点ほど確認させていただきたいと思います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【都心整備課長】　１点目の質問でございますが、人工地盤の上に緑の部分がちょっとございますけども、ある程度の土盛りをかけまして、高木はちょっと無理かと思うのですけど、中木あるいは低木、こういったものを景観よく配置していく考えでございます。

それから、建物に関しましてですが、北側の商業棟につきましては、今、15階建て、それから、それに挟むように、病院棟につきましては９階建ての建物棟を考えております。これによりまして、当然、日が照らないと植物の育成にも問題ありますので、この辺は、日照などを十分に検討して、植物の配置あるいは環境、人々の利用のしやすさ、こういったものを今後検討していく予定でございます。

以上です。

【福田委員】　今、断面はそこの断面ですか。どっち向いているのですか、今の。

【田代委員】　そうですね。ＸＸとＹＹというのが、それで、両サイドに対して何がかということがちょっとわからない、わかりにくい図面なのですが。

【北原会長】　ただいまの説明に対して、田代委員、よろしいですか。

【田代委員】　結局、これに対しては影響がほとんどないという前提でやっておられるということでよろしいですね。

それからもう１つ、利用の面からも問題なのですけれども、先ほど駅舎のほうからデッキで入っていくということについては分かりましたが、近隣の方が下から入っていったときに、３

階部分まで公園を利用するときのアクセス、これ、通常、エスカレーターとかエレベーターとか、あるいは車椅子の利用の方等に対する配慮とか、いろいろあろうかと思いますが、そういったことが可能な構造をこれから想定していかれるのでしょうか。

【北原会長】　事務局。

【都心整備課長】　今、平面図を出しましたが、青い矢印が、新千葉２丁目の西側からアクセスしてもらいまして、病院棟との間に４メートルの通路を地上に確保しまして、ここの間を通り抜けていただいて、階段並びに、今、矢印に、そこがエレベーターで考えてございます。このように３階に上がってはしまうのですが、街区公園として、地域にお住まいの方々のための公園アクセス等を十分備えていきたい、そういう考えを持っております。

以上です。

【田代委員】　バリアフリーとか、そういったことに対しては十分な配慮がなされる公園棟という概念ですね。そういう理解でよろしいですか。

【都心整備課長】　はい。そういう考えでございます。

【田代委員】　わかりました。

【北原会長】　よろしいですか。

それでは、松薗委員、手が挙がっていたと思うのですが。

【松薗委員】　病院棟の位置を確認したいのだけれども、もともと地番、公園であったところは建物が建つのではなくて、何でしたっけ、先ほどの、どの図でも良いのですけど、病院、このピンク色のところですよね。ここに病院棟が建つふうに先ほどから伺っていますが、もともとの公園用地の部分というのは、割と駐車場とか、そういう車の進入に使って、病院は割とこの右側というか、こちらのラインに建つというふうに考えてよろしいでしょうか。

この図にはあるのですが、先ほどの絵のときに、病院はこっち、道路沿い、３・６・８８号沿いのほうに病院棟があって、もともとの公園用地の部分は、何か、物が余り建たないような絵になっていたような気がするのですけども、病院棟の位置をちょっと、全部に病院棟が建つのですか。

【都心整備課長】　当初、左の図面は、破線の部分が建物を建てる予定でして、これ、19階建てを考えておりました。左側が新千葉公園です。今回は、全面的にこの東西方向に病院棟を配置しまして、破線の部分、ピンクの部分、ここが今、９階建て。

【松薗委員】　そこが９階建てですよね。

【都心整備課長】　はい。

【松薗委員】　車が何か、上から入ってきた場合、車の、そこに進入路がというふうに言われたのは、そこ、車をどういうふうに入れるのですか。

【都心整備課長】　中に小さいロータリーのようなものを今、概略で検討しておりまして、車はUターンもできますし、左側の部分にタワーパーキングを、今、指図しています、２つ、タワーパーキングを今考えておりまして、そこに入庫して病院に入るという形です。

【松薗委員】　ということは、もともと住民の方々にすると、公園ができると思っていたところに９階建てのタワーパーキングが建つというふうに考えればよろしいわけですか。

【都心整備課長】　そういうことでございます。

【松薗委員】　はい。

【北原会長】　確認ですが、松薗委員がおっしゃっている、ロータリーが書かれていた図面がありますね。あの図面出していただけますか。

【北原会長】　先ほど、病院専用のロータリーが書かれている図面がありましたよね。あ、それですね。そのロータリーというのは、ピロティ状になっているという理解ですか、そうすると。それとも、そこの上には建物はないということですか。

【都心整備課長】　１、２階に関してはピロティを考えております。

【北原会長】　ということで、わかりましたね。

【都心整備課長】　申しわけありません。ちょっと説明が不足しておりました。

【北原会長】　それでは、何かこちらのほうで先ほど一瞬手が挙がったような気がしますが、佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　１から４まで聞かなきゃいけないものがありますので、ちょっと。まず、１号議案の部分で、今回、計画の変更がされるに当たって、平成26年３月にこのＢ工区の事業協力者が決定されていると思うのですが、この当時の記者発表したものを見させていただきますと、企画提案書が２者から出されておりますが、実際にはそのうちの１者が事業協力者として決まったという経過だと思うのですけど、その当時の評価点というのはどうだったのでしょうか。

それで、その当時のものを見ますと、建築面積が3,080平米となっています。今回、変更後は3,700平米になっておりますが、こういった関連の事業の提案内容の変更というのはあるのでしょうか。ということと、それについての千葉市の負担というのは、この変更前と変更後に何か生じるものがあるのかということを伺います。

あわせて、この事業というのは、もう30年ぐらいですか、やっていますけども、その当時、

土地を購入したときの、恐らくバブル期に購入したと思いますが、その当時の価格、それと、現在どうなっているのかという、その差額の分はどうなのかという、参考に聞かせていただきたいと思います。

それと、先ほどの立体公園の、都市公園の中で、このＢ工区には住宅が入るということなのですが、平面にあった公園で今度立体にすることによって、何か制限というのはあるのか。例えば遊具だとか、あとは、木を植えたりしますよね、大きなものは恐らく植えることはできなくなるのではないかなと、そう思うのですけれども、そういった制限というのはかかるのでしょうか。

全体に絡むものなのですけれども、容積率の上限の規制をしないということによって、先ほど意見書が出されておりました日影の問題で、そうしたことを取り払うということで、その意見書を出した方に対する対応というのは今後どうされていくのか。

ちょっと多いですけども、伺いたいと思います。

【都心整備課長】　最初に、事業協力者を選定したときの経緯からお話ししたいと思います。委員、お話がありましたとおり、平成26年３月に、その前に２グループから提案を、募集かけましたので、２グループから提案がございまして、ＡとＢということでございましたが、この事業提案を受けまして、学識経験者等による選定審査委員会、既存のものを活用しまして、その結果、Ａグループのほうを選定した経緯がございます。

このときに、審査の過程でございますが、一応、100点満点で採点をいたしまして最低60点以上はとらないと選択できないということだったのですが、Ｂグループのほうに一部、提案の内容にちょっと欠けるところ等もございまして、60点以下でございまして、Ａグループのほうはたしか八十数点ほど獲得しまして、Ａグループにしたという経緯がございます。

それから、変更でございますが、本年３月に一度、事業協力者、このＡグループからいただいたものを本市と事業協力者の間で協議して、当初の提案内容について十分精査をして変更したという経緯がございます。

これはビルを、当初、１棟で描いておったのですけども、今回のように、商業、公園、病院棟という３棟に分けていくこととか、あるいは地下駐車場を一部タワーパーキングにするとか、あるいは公園の位置を、当初１階なのですけども、３階に変更をしております。

それから、その前に事業費のお話がございましたけども、事業費に関しては、現在、議会のほうにも公表しております。Ｂ工区に関しては294億というお金を出して、Ａ工区とＢ工区合わせて746億というのを出しておるのですけども、用地買収の時点で各敷地においては不動産

鑑定して算定しておるのですけども、今の段階で鑑定等をまだ実施しておりません。詳細設計もＢ工区に関してはまだやっておりませんので、この辺を固まり次第、事業費についても精査して明らかにしていきたいと思っております。

それから、本市の負担金については、現在のところ、基本的には変わらないという考えでございます。

ただ、ここの図面で言いますと、ペデストリアンデッキといいまして、今、既にでき上がっている、西口から出てきたところのペデデッキ、これと公園棟のところを接続する関係もございますので、この建設については、本市のほうで設計とかペデデッキの築造は、つなぎですね、３・６・８８号線を横断する桁については本市のほうで整備する予定でございますし、下水道の一部、切り回し等もございますので、この辺は本市のほうで負担する考えでございます。

それから、タワーパーキングのお話、ご質問、意見書の対応でございましたけども、いわゆる日影規制のお話があったのですけど、商業地域ということと、それから近隣商業地域ということで、原則にそれを照らし合わせると規制を受けないのですが、これに関しては抜本的な、これを解消することは難しいところがございますけども、ご理解をいただくべく、交渉あるいは協議を継続させていきたいと考えております。

以上です。

【佐々木（友）委員】　まず、事業の変更ということで、勝手に変えられては困るということで、千葉市と協議の上ということは、それは理解するのですけれども、当時の評価が80点と60点以下ですか、そういった中でＡグループの事業者にほぼ決定するような形の評価になってしまっているという、この当時の評価がどうだったのかということはあれですけれど、もし、きょう、この場ではあれかもしれませんけれども、今後、評価のものについて資料というのは、私ども議員なので、議会のほうには提示していただけますかね。それはお願いしたいというふうに思います。

それと、全体的な話になってしまうのですが、先ほど副市長からもＪＲの新駅舎、そして今度は駅ビルも順次開業していくという中で、先ほど副市長もおっしゃられておりましたが、やはり周辺の影響が懸念されているという中で、本当にこういった商業、病院また千葉駅の東口もこの都市計画審議会の中では議論されたわけなのですけれども、そういったいろんなものが入ってしまうということで、外に対する影響というのは、恐らくはかり知れないものがあるかと思いますが、そういった中で全体として、先ほど中心市街地のグランドデザインというのはありましたが、本当にそういったものの効果があるのかどうか、全体として、どうまちづくり

を進めていくのかということがなかなか見えないのですけれども、どのようにその点考えていらっしゃるのか。

また、今、人口が減少する中で、千葉駅の西口へ行きますと、本当に、人通りが現在のところないという状況の中で、本当にこの西口の賑わいができるのかというのは、本当に不安な部分があるのですけども、その点について見解を伺いたいと思います。

先ほどの高度利用地区だとか都市再生特別地区の決定の関連で、やはり、この事業を進めなければならないということを理由にして、こういった意見書に対して対応するというのは、何か手法が違うのではないかなということを感じるのですけども、その点についても見解を伺いたいと思います。

【北原会長】　大分幅広いご質問ですが、一応、この議案に関連して西口を中心にお答えいただくということでよろしいですね。

【佐々木（友）委員】　まあ、ちょっと、何か本当は答えられるのであれば。

【北原会長】　事務局、西口中心に関連のある範囲で、中心市街地のことについてもお答えいただければと思います。

【都心整備課長】　審査過程については公表しておりますので、必要であれば、委員のほうへ提出したいと思います。

それから、公園に関して、今、断面図出しております。真ん中の公園棟でございまして、これは新千葉２丁目のほうから見た図面でございます。左側が、黄色が商業棟、いわゆる黄色の部分がマンション、賃貸マンションになります。左側がＪＲ線の高架、右側のピンクが病院棟になるわけでございます。

植物関係の制限というお話しだったかなと思いますけど、これについては、特に制限はございません。

それから、千葉駅周辺のまちづくりということで、グランドデザインというお話があったわけですが、西口エリアにつきましては、グランドデザインでも位置づけております、当然、位置づけておるのですけども、千葉駅との開業と合わせて、東口、北口、西口が３階のデッキでつながるという計画に今度なりますので、これを契機として、今後、住みやすい環境とか、病院が来るということで、健康づくり、あるいは都心居住といったものを、賃貸マンションもできるものですから、考えておりますので、こういった居住機能をつくっていきたいなと、今考えております。

それから、既にウエストリオ２というＡ工区の部分が完成しておりまして、既存の入居者で

テナント会というのを持って、まちづくりを進めております。いろんなイベントを開いたりしていまして、今後、Ｂ工区についても、こういった商業棟もできる関係もありますので、ウエストリオ２と今回のＢ工区の建物と一緒に、中に入られる方と一緒に、この地区のにぎわいを創出するような、仕掛けを内部で検討している状況でございます。

以上でございます。

【北原会長】　もう１点、ご質問あったと思いますけれど、意見書への対応に関連して。

【都心整備課長】　日影に関しては、先ほどご説明しましたとおり、土地の地盤というところでは、ちょっと冬至の８時間というのは日が当たらないという状況なのですけども、ただ、そうは言いましても、それ以外の方も含めまして、今、タワーパーキングというのを計画しておりましたが、これについて少し高さを抑える方向等、駐車台数を少なくするとか、そういう方向を、今、考えております。

それから、当然、圧迫感という意見書もございました。環境が悪化するということもございましたものですから、地上から見た建物の見え方を少し工夫して、圧迫感のないようなもの、あるいは、これはまだ今後検討するかなと思うのですけど、少し壁面に緑化などを施すようなことで、少しでも環境を悪化させない方法を今後考えたいと考えております。

以上です。

【北原会長】　いいですか。

【佐々木（友）委員】　意見を。

【北原会長】　もう１回、それじゃ、ご意見ということで。

【佐々木（友）委員】　全体的な話をさせていただいたのですけれども、中央公園の周辺見ましても、テナントビルがやっぱり、空き室が目立つという状況もあります。やはりいろんなものが入ってくると、回遊性というのは、それを今後考えていくということなのでしょうけれども、実際にその建物を建てることによって、今回は市の持ち分というのはほぼ公園と駐輪場という形にはなるかと思いますが、そういう人口減少の中でどう考えるのかということを、やはり私は指摘をしておきたいと思います。

先ほど事業費の精査については、事業費といいますか、これまでの土地の購入も含めた精査はこれからということなので、それについては、しっかりと示していただきたいということは述べておきたいと思います。

それと、先ほど日影の問題と、あと公園の用地についても変更されることによっての意見書が出されておりました。やはり、土地所有者や、その周辺の方にとっては、その変更になるこ

とについて、市のほうは説明をされてはおりますが、意見書として上げられているということは、やはりそういった問題が懸念されるということの表明でもありますので、やはりそういった住民の理解なしに進めるということはいかがなものかなということは指摘しておきたいと思いますし、先ほど、学識経験者の皆さんからもさまざま質問が出されておりましたが、なかなかこの内容について市民が理解をするというのは、本当に、こちらから、市のほうから積極的に示さない限り、本当にこの事業が市民にとってよりよいものになるのかということは、今の段階で、私は、はっきりとしたものが示せてないのではないかなということを感じます。

ですので、こういった中で事業を進めていくということについては、私どもは、これについては認めることはできないなということだけは述べておきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　どうも。ご意見ということで、事務局、真摯に受けとめていただければと思います。

齋藤委員が手を挙げていらしたですね。

【齋藤委員】　今、高層部ですか、中層部、低層部と、高層部が60メートル、中層部が40メートル、それで低層部については特に問題ないとして、その高層部が何を基準として60メートルにされたのか。それから、中層部も40メートルとされたのか。その人口配分とか、そういうことも想定された上で、そういうことをされたのかな。私は、ちょっとやはり高層、これからそれこそ少子高齢化、そういうこともあわせて考えると、それだけのものが高層ビルとして必要なのかどうかということを私疑問に思ったので、質問させていただきました。

【北原会長】　事務局、お願いします。高層棟、中層棟、それぞれのボリュームがどういう根拠で出ているかというご質問かと思いますが。

【都市計画課】　右側から高さ40メートル、真ん中10メートル、左側60メートルと決めておりますけれども、これはこの提案の計画に基づいた形で、これ以上高くならないような形というものを意識しながら、この提案に基づいたような形での高さの制限にしております。

【北原会長】　その提案が、どういう根拠で提案されているのかというご質問だと思うので。

【都心整備課長】　高さについての提案の根拠ということでありますが、中層棟の右側のピンクの部分ですが、病院に関しては、提案時、180床ということで記載しておりまして、１床当たり、恐らく70から70数平米だと思うのですけど、それに180を掛けまして１万3,000平米から１万4,000平米になります。これをなるべく大きく建てることも、それはいいのですけども、こういうところが広くとれますけども、ただ、やはり余り高さを高くしてしまうと、やはり先

ほど言いました日影とかに影響が出ますので、なるべく低く抑えて、この面積を確保していくということで、これが合理的な面積ということで提案したというふうに見ております。

【齋藤委員】　病院棟については、そういうことですね。はい、わかりました。

【都心整備課長】　左側の商業棟のほうなのですが、黄色が賃貸住宅になりますけども、この黄色の下は、見てみますと、店舗あるいは保育施設あるいはスポーツクラブ、こういったものを当初提案しておりまして、これを必要面積を、ある程度、やはり事業の採算というものを、これ、適当に配置できないものですから、ある程度の面積を想定しまして、それに居住する、今指しておるピンクの部分、これが賃貸なのですけど、ここの部分に関しては、ある程度、事業の採算というものを概算で弾いている、そういう提案でございましたので、60戸のものを配置しているというふうに提案があったわけでございます。

以上です。

【北原会長】　よろしいでしょうか。福田委員。

【福田委員】　意見ということでとどめておいていただければよろしいですけども、先ほどちょっと、だんだん図面が出てきて、やっと分かったのですけども、駐輪場の入り口も新千葉２丁目側なのですよね。だとすると、本当に救急車、どこを通るのかとか、自転車は入ってくるし、人も公園へ入るのにそこを通っていって、車も入ってくるということでは、余りにもちょっと危ないのかなという気がしますので、そこはきちんと、もう少し検討していただいて、その辺もお示しいただくということをお願いしておきたいと思います。

【北原会長】　大変重要なご指摘かと思いますので、事務局、よろしくお願いいたします。

それでは、松坂委員。

【田代委員】　１つだけいいですか、簡単なことで。

【北原会長】　一応順番でいきましょう。松阪委員。

【松坂委員】　まとめて言います。まず１点目が、意見書が出ておりますが、「差止請求や、関係者に対する損害賠償請求を行うことを検討せざるを得ません」と書いてありますが、これ、関係者って、どこまで指して言ってきているのか。法的に問題はないのかということと、具体的な要請は、これは要旨しか書かれてないわけですが、そこら辺は書かれてきているものなのかどうかをお聞きします。

それと、これ、日影の件なのですけども、当初の提案では地下駐車場になっているわけですけども、立体駐車場になった理由を、これにあわせてお願いいたしたいと思います。

それから、２番目の汐見丘町の２名の方から出ているやつなのですが、建築物が周辺地域へ

の圧迫感を与えることがないよう、事業実施段階において配慮した計画になるよう努めてまいりますという市の考え方があるのですが、これ、もともと公園用地として売却を要請して、納得していただいて売ってもらったのか。どのように、もともと説明したのかをお伺いします。

それから、事業者選定、先ほど選定委員会があったということなのですが、もし、これ、ここまでいろんな変更がかかってくるということになりますと、通常だったら、出てきたい業者がなかなか出てこられなかったということもあるのでしょうけども、今後の、これもこういうことやってしまったら、しようがないのですが、今後、こういう形で事業協力者を選定するに当たって、何回も何回も変更されると、今後の再開発にかなり影響してしまうので、選定をした段階から余りにずれるようなことが今後ないようにしていただきたいのですが、その点について市の考え方をお伺いします。

それから、選定審査委員会、どういう基準でやっているのかわかりませんが、もしこれだけの変更がきたときに、この選定審査委員会、どういう基準で、どの法律のもとでこういうのをやっているのか、お伺いします。

それと、294億円をこれの買収にはかけているわけですね、Ｂ工区に。そういう中で、六本木の再開発なんかは、周辺道路の整備まで事業者が負担しているわけでございますが、このペデストリアンデッキについてでございますが、今後、そこら辺の市民に還元するものについて何か市として考えていますか。

以上です。

【北原会長】　５点ぐらいになるのかな。事務局、よろしくお願いします。

【都心整備課長】　最初に、意見書のお話でございます。法的な問題、差止請求等でございますが、具体的な、その違法性があるのかということでございましたが、商業と近商については日影規制を受けないということなのですが、具体的なものは特に記載されておりません。ただ、意見書をいただいて、きょう審議して、その真意とか、この意見書の方とまた協議して話し合いを続けていこうかなという考えでございます。

それから、地下駐車場からタワーパーキングになった理由でございますが、建設費やら高騰とか、労務費の高騰等もありまして、タワーパーキングにしたいということもありまして、市のほうで、これを勝手に当然変えられないわけでございますので、市としてこの部分が是か非かというのを検討しまして、今の段階ではタワーパーキングでいこうというような考えになっております。

それから、公園用地として売ったのかというお話だったのですが、意見書をいただいた方か

ら、私ども、公園用地として当初いただいた、公園用地といいますか、再開発事業用地として本市が用地買収しております。今この方はほかのほうへ移転されております。その方から意見書をいただいたということでございます。

それから、選定委員会の審査の基準等ございましたけども、先ほど申しましたように、100点満点で５段階評価しまして、各委員につけていただくということでございますが、詳細については、地区の現況とか取り組みの方針とか、あるいはやはり一番ポイントとなる施設の建築計画の概要とか、あるいはテナントのリーシングの話、あるいは地元用の、何といいますか、地域住民にとってよいこととか、そういったものを幾つかの項目に細部に分けまして、100点満点で評価をしているというところでございます。これについては特に法的なものがあるわけではございませんので、基準をつくりまして審査をしたということでございます。

それから、先ほど294億円というＢ工区のお話をしましたが、これは用地費約100億円で、今回計画変更する前の計画で、先ほど左側の図面、変更前の図面でいくと一応294億円を想定しているということでございまして、今後、はじき直しを当然するということでございます。

それから、ペデデッキが接続されてくるわけでございます。公園棟の一部にペデデッキが入ってくるわけでございますが、地域住民にとりまして、これは11月20日に千葉駅がオープンしますけども、東口改札の前を通りまして西口のほうへつながってくるという、地上３階レベルでのデッキが完成することによって、地域の方々も東口、北口へのアクセスしやすくなるということを考えておる次第でございます。

以上でございます。

【北原会長】　それでは、続けてどうぞ。

【松坂委員】　ちょっと、質問している内容と答えている内容が違いますね。まあ、わかりました。

１問目で聞いた、隣接している土地の所有者から、日が当たらなくなるということで、商業地域、近商だから、それには問題ないというふうに市の考え方として書いてあるのですが、やはり、ここら辺にはしっかりと配慮していただきたいのと、もともと地下駐車場というところだったのに立体駐車場になっているわけですから、その点も含めて、もう少し、今後、事業者募集するに当たっては、市のほうに調整を図ってもらいたいというふうに思います。

それから、もう１つもそうなのですね。もともと公園用地として売却したという、こういう方々がいる以上、なかなか無視するわけにもまいりません。そういう意味でも、ここら辺も含めて、今後、事業者決定していくのでしょうけども、「事業実施段階において、配慮した計画

になるよう努めてまいります」と書いてあるので、しっかりとその辺にも配慮してもらわないと困るなというふうに思います。

要するに、この２点上がってきて、関係者は誰ですかと聞いているのに、まず答えてないですよね。それから、損害賠償請求を行うということですけども、我々だって責任、ここで決める以上は責任が出てきますから、その点についてしっかりしていかなきゃいけないと思いますので、市として、ちゃんとその論点整理しておいてもらいたいです。もし、差止請求や損害賠償請求が来たときに、どこまで、誰が対応するのかというところもしっかり考えておいていただきたい。

それから、僕が聞いたのは、事業者選定が選定審査委員会で行われて、こうやってどんどん、どんどん変更、変更がかけられて、議会でもいろいろ問題になっているわけですね。そういう中で、今後のあり方として、今後こういう選定を行うに当たって、変更を何回まで、どういうふうに許していくのかという基準を考えなきゃいけないので、市として今後のあり方についてどう考えていますかというのが聞きたい要旨でございますので、２回目だから、ちゃんと答えてください。

それと、294億円とお金のことを言っているわけじゃなくて、先ほど言ったように、六本木の再開発とか、僕も再開発いろいろ見てきていますけども、再開発をするに当たって、事業者が負担して市民に還元できる部分というのはあるわけです。六本木のあの再開発も、周辺道路の整備をヒルズに任せて、そして、それから移管を受けていると思いますが、いろいろな意味で、また税金を使ってデッキ整備するというのであれば、今度、事業者を募集するときに、市民還元の一環からそういうものもできませんかというのを聞いているので、ぜひぜひ、そういう方向性も考えていただきたいなというところでございます。

以上。あと１回しかしゃべれないので、しっかりとお答えください。

【北原会長】　よろしくお願いします。３点かな、再度ご質問が出たところ。

【都心整備課長】　はい、申しわけありません。

意見書に記載しておる関係者ということでございます。仮にこの案を計画決定した場合、特定建築者というものを、再開発法99条の特定建築者を想定しておりまして、再度この案でできるかと公募をかけたいと思っております。それでやれるか、やれないか、やれる人がいるかどうか、そこをまた審査かけていくという考えになってくると思います。

関係者というのは、基本的に今回の事業は特定建築者が主体となって建築しておりますが、一義的に、関係者というのは特定建築者を想定しているのかな、さらに広義の意味でいきます

と千葉市ということになると考えております。

それから、選定のお話だったのですけども、これは選定したとき、いわゆる公募をかけたときの条件というのに、余り縛りをかけておりません。そんなには縛りをかけてなくて、駐車場を地下にしなさいとか、あるいはもろもろ、そういった細かいことまで規定して条件として公募をかけてないものですから、そういう中でやっております。

それから、また変更するのかというお話でございますが、それはもう、この案で決定したいと今考えております。

それから、委員のお話がありました六本木の話とか地元のお話、これについては、駐輪場とか公共貢献ということで、これは地元の人たちも使える駐輪場でございますし、公園につきましても、新千葉公園というものがあったわけでございますが、こういったもので公共貢献ということで、地元還元をさせている、していくという考えです。

【都市部長】　すみません、ちょっと補足させていただきたいと思いますけれども、まず最初の関係者、損害賠償請求等を行う関係者につきましては、基本的には許認可権を持っている市のほうの関係者ということになってくるのかなというふうに考えております。

それから、事業者選定に当たってですけれども、最初、公募するときに、いろいろ条件を出しております。その条件の中で、最初に説明いたしました２者のうち１者が評価点以下だったというのは、公募条件に若干該当してないものもあったので、60点の基準以下になったというふうに記憶しています。

こちらについては、公募条件幾つかある中で、基本的には満たしている、変更後も満たしているということと、全体的な考え方について、まちづくりの、この建物の考え方について大きく変わってないということで、このまま提案のものとして進めたいというように思っていますが、その辺につきまして、確かに、今回は点数がかなり離れていたから、こういう形で私どもも進めていますけども、例えば僅差だったような場合、今後考えられますので、そういった場合について変更の場合については、きちんと考えていきたいというように考えております。

【北原会長】　では、３回目です。よろしく。

【松坂委員】　今後の対応については今聞いたので、わかりました。

ここに平成26年３月31日の資料があるわけですよ。事業協力者が決定しました。そこを見ますと、住宅が50戸であったりとか、地下駐車場ができますよと書いてあったりとか、そういう概要をいただいているのです、我々は。そうすると、これだけの変更がされているというのは、その範囲内だというお話なのですが、実はＡ工区だったりしたら、ちょっと変更が多過

ぎるなという印象を与えているので、今後、これから東口もそうですし、いろいろなところで再開発を行うに当たって、なるべくそういうふうにならないようにご指摘をさせていただきたいというところでございます。

それと、先ほど、公共に対する貢献というものをお話ししたのですけども、これから新しい時代、再開発に関しましては、なるべく税金を使わないで、いろいろな形で事業者が公に寄与するものも増やしていってほしいなというふうに思いますので、今後の流れの中で検討していっていただければなというふうに思います。

いろいろ申し上げましたけども、これは30年来の案件でございますので、進めていかなきゃいけないというのが議会側の意向でもあるのですが、ちょっと、今回のものに関しては、いろいろ我が会派の議員の中からも、そういう、今言ったような指摘も含めて出ておりますので、今後こういうペデの話なんか上がってくれば予算化ということも出てくると思いますので、しっかりと、こういう部分を詰めていただかないと、なかなか事業として難しくなってきてしまいますので、よろしくお願い申し上げたいということを申し添えまして、質問と意見とさせていただきます。

以上です。

【北原会長】　どうも、貴重なご意見、ありがとうございました。

ほかに。

佐々木委員、お願いします。

【佐々木（久）委員】　佐々木です。

意見だけ申し上げますが、今回提案をされました第１号から第４号議案については、ご説明がありましたとおり、今までも大きな懸案でありました千葉駅西口地区の市街地再開発事業推進に伴う、必要不可欠な措置に伴う都市計画上の取り決めを行う関連案件でございまして、先ほどから各委員の皆さんから、病院の周辺また公園の周辺、また取り扱い等々ございましたけれども、これらについて今後さらにきめ細やかな、また対応をするということも含めてですが、基本的には、それぞれの案件は意を配した案件であり、問題はないというふうに思っておりますので、賛意を表するものであります。

ただ、関連をして、この再開発そのものについて意見だけ申し上げておきますけれども、先ほども少し出ましたが、やはり千葉駅の西口については、西口、西側の玄関口、拠点とは言いながらも、今までの生い立ちからいたしますと、どうしても東口の陰に隠れてというか、裏口というイメージが払拭できないところもあるわけであります。ただ、これは、これからＪＲ千

葉駅の大改造によって、それが相通ずる、いろいろな、また機能もできる中で、新たな西口の存在に期待ができるわけでありますけれども、ただ、これはなかなか安心ができないわけでありまして、よっぽどてこ入れをして、この西口の主体的な盛り上がりを意図してつくり上げる、そういう意味では、今回、商業、医療、健康、保育など多機能な分野があそこに来られるということでありますが、ただ、今までのやり方ですと、ばらばらで、まとまりのつかない再開発になってしまう。しかし、これだけの要素があるので、持っていき方によっては、これは全国屈指の、いわゆる再開発地域にもなり得る、やっぱり要素も持っている、そういう前向きな捉え方もしながら、ぜひ、また取り組みをしていただけたらというふうに思っております。

それから、あわせまして、やはり気になりますのは、首都直下地震にどう対応していけるかという災害に強い対応。それから、今でも、やはりペデストリアンデッキができたり、そこに看板がかけられておりますけれども、まだ完全ではないから、やむを得ないと思いますけれども、いま一つ、あの西口が将来こう変わっていくということも含めて、もう少し、いわゆる親切な案内板とか、これから進むであろう建設過程への配慮も含めて、ぜひ、懇切丁寧な案内表示などの工夫も必要ではないか。こんなことを幾つか要望申し上げまして、基本的には賛意を表するということを申し上げて、意見とさせていただきます。

以上でございます。

【北原会長】　どうも、ご意見ありがとうございます。

ほかに。向こうが先に挙がっていたので、田代委員。

【田代委員】　このケースは、都市計画公園が新しいまちづくりに貢献していくという、非常にユニークな、新しい制度だと思うので、私も評価しているのですけれども、やっぱり気になるのは、うまく使うと、これは非常にいいまちづくりになっていくのだけども、今までのご説明を伺っている限りでは、公園というものの扱いが、隣の商業棟とか病院棟との有機的連携がほとんど見られないのですね。というのは、恐らく住宅の人も使うだろうし、病院の入院の患者さんも使うだろうし、また、近隣の方も使っていくだろうということでいくと、公園棟という建物の一部として、物理的な部分が公園と、何かどうもそういうふうに見られているような表現になっているので、例えば、緑の遊びというのは、一体何を意味しているのだろうなと最初から考えているのですけども、なかなかわからないです。

それで、あの上限というのが、先ほどの高さの制限ということでやると、建物の高さの上限というふうにも受け取れるし、しかし、公園というのは、上空までずっと公園のはずなんのですね。ですから、そういうふうな意味で、ご説明いただく部分の公園ということの解釈がもう

少しわかりやすく説明していただきたいし、その機能とか効果ということは、周辺のこれからつくられていくまちの有機的な骨格として役に立つはずですので、その辺の連携が、利用の動線だとか、そういったことと含めて、こういった中でご説明いただいたほうがいいのではないかな、これ、私、意見ですが。

そういう意味で、例えば将来のマネジメントに関して言うと、次世代の公園に非常に有効な手段になっていくだろうと思いますので、それをもう少し具体の形で、都市計画制度自体ではそこまで踏み込めないのだろうと思いますけれども、もう少し具体的な形が見えてくると、わかりやすいなと思っております。ですから、そういうことを強く希望しておきたいと思います。

【北原会長】　課題ということで、ご意見いただきましたが、お答えをしたいということですね。

【都心整備課長】　はい。説明が不足しているようなところございまして。緑の部分の厚さに関しては、その高さとかあらわしたものではなくて、あの部分が公園に見えるようにということで、高木はちょっと難しいかと思うのですけど、公園としての樹木等あるいは公園施設の高さの制限は基本的にはございません。

今、指しますけども、病院棟との接合、それから商業棟、いわゆる、そこに人が住むほうのマンションとの接合、それからペデストリアンデッキとの接合、それから西側にあります地域住民、本来の地域住民等の利用しやすさ、こういった４方向からのアクセスを考えている。それから、やはりエイドステーションということで、災害が起こった場合の対応として、こういったものにも活用、帰宅困難者とか書いてありますけど、こういったものにも活用していきたい。

それから、現在のウエストリオのほうで、そこに広場がございますけども、ここを活用して、休日あるいは夕方アフター５などは、ここでテント等、あるいはイルミネーション等も今後開催していく予定ございますので、こういった広場との連携を図りながら、Ａ工区とＢ工区が一緒に一体となった活用のために、この公園は利用していきたいなというふうに、多彩な利用ということで書いてありますが、こういったものを考えていきたい。それには、いろいろな仕掛けを、今後、テナントの方々と含めて、オーナーさんも含めて考えていきたいなと考えております。

以上です。

【北原会長】　宮田委員。

【宮田委員】　先ほどの田代先生のお話で、賛同するというか、意見なのですけども、千葉駅

の周辺というのは、ほとんど公園がなくて、緑のないというところで、今回、公園ができるというのは非常にありがたいと思うのですが、ただ、緑化が人工地盤では余り高木をできないというお話で、やはり憩いをする公園というのは、本来、夏なら木陰ができて、昆虫が住むぐらいの自然が、本当は公園と言えるのではないかという気がします。ただ、今回、公園の案、駅からのアプローチもよくなりましたし、合理的に土地を使うという意味では賛同するのですけども、その辺の代替として、例えば、先ほど交通公園、交通広場と一体的に使うこともあるというお話もありましたので、交通広場見ると、結構だだっ広くて、余り何もまだ置かれてないので、そういうところへ、この人工地盤になったことで、足りなくなった樹木を、高木をうっそうと植えるとか、パーゴラをつくるとか、そういうことで、全体として憩いのある場になったらなというふうに思うのですけども、その辺の計画はどうなっているのか。

【北原会長】　ご提案いただきまして、ありがとうございます。

【都心整備課長】　立体的な公園ということで、事例がほとんどない状況でございますけども、基本的に、所有権、公園は市のものということで考えておりますが、仮に特定建築者を選定していった場合、特定建築者のほうに公募の条件として、管理あるいは運営、基本的に、例えば高木を植えられないのであれば、何か違った、そういった代替のものを検討させるとか、検討してもらうとか、やはり少し利用価値の上がるような、地域のためになるようなものを、施設を少し考えていきたいなと思っております。

ただ、右側の修景広場に関しては、イベントとか、いろんなもので活用して、樹木もというお話もあったのですけども、今後、それらも踏まえて、一体的に検討していきたいなとは考えております。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

山崎委員。

【山崎委員】　１点だけ、ちょっと気になることがございまして、質問させていただきたいと思います。

実際に、この千葉駅西口、北口、それから東口ですが、いろいろ、さっきお話を聞きまして、千葉の駅のまちづくりとはこういうものなのだなというふうに、私も初めて参加させていただきましたので、非常に参考になったと思います。

再開発そのものについては非常に期待をするところですが、先ほどの災害に強い、これで言いますと、意見書の中で、「変更前の新千葉２丁目公園用地には、地域の防災拠点として」というふうにあります、「防火水槽を作ることが市議会で承認されておりました」、これにつき

ましては当事業の中で整備をする。いわゆる、この西口というのは、いろんな人、駅に来ますから、そこに書いてありますように防災の拠点、防災対策という部分もいろいろあるかと思います。一番具体的には防火水槽というものが果たしてどういうふうになっているかなというのはちょっと知りたいな。もともと防災拠点として公園用地が防火水槽という話が出てきた。これに対して、事業の中で整備する計画という、このところがちょっといまいちよくわからないということで、質問させていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【都心整備課長】　今、防火水槽の図面がございます。これは市議会のほうでも何度も要請されておるものでございます。現在、地下の部分に水槽を設け、今後、特定建築者を募集した後の事業で防火水槽をここに設置するという計画にしております。

災害のお話をいただいたところでございますが、こういう、駅に近いということで帰宅困難者ということもございますし、現在、ウエストリオの右側の再開発ビルのほうでは、防災訓練を自主的に、市も入りまして、取り組んでおります。想定したものでやったりですね、今後、Ｂ棟ができた場合は、こちらの方も一緒に防災訓練あるいは防災計画、この地区としてのものをつくっていくのもいいのではないか、その辺も頭の中に入れて考えております。

以上です。

【北原会長】　よろしいですか。

それでは、そろそろ進みたいと思いますが、ぜひこれだけはというご質問、ご意見があれば。よろしいでしょうか。

それでは、議案を一括してご説明いただきましたけれど、採決は１議案ずつ進めていきたいと思います。

それでは、まず、第１号議案　千葉都市計画第二種市街地再開発事業の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決します。

次に、第２号議案　千葉都市計画公園の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決します。

次に、第３号議案　千葉都市計画都市再生特別地区の決定について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　賛成多数ですので、原案のとおり可決します。

次に、第４号議案　千葉都市計画高度利用地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決いたします。

これで第１号議案から第４号議案までは原案のとおり可決となりました。

しかし、委員の皆さんからたくさんご意見が出ました。この点については、ぜひ市は真摯に受けとめていただきたいと思います。意見書にも指摘されていますが、周辺の環境に与える影響、マイナスの影響をできるだけ抑えていくように、それをまた地元の皆さんに納得していただけるよう、また、負の影響を抑えるだけではなく、コミュニティーを十分高めていくように、それから、地域の皆さんに適切に説明することに加えて、市民全体にも適切に情報を出していく。また、今後この地区がどうなっていくのかということについてもわかりやすく情報を出していくということが必要だというご意見をいただきましたので、これらのご意見を十分留意して実施に当たって組み込んでいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、２時間近く経過しましたので、ここで10分間の休憩をとりたいと思います。

今３時25分ちょっと前ですので、35分再開とします。よろしくお願いします。

午後　３時２４分　休憩

午後　３時３５分　再開

【北原会長】　それでは、再開します。

再開後は、第５号議案から第10号議案までの６議案については、地区計画の変更についてということになりますので、事務局から一括して説明をお願いします。

【都市計画課長】　それでは、千葉都市計画地区計画の変更について、関連いたします第５号議案＜稲毛海岸５丁目地区＞、第６号議案＜蘇我副都心臨海地区＞、第７号議案＜千葉中央第六地区＞、第８号議案＜千葉中央地区＞、第９号議案＜高田町地区＞、第10号議案＜千葉駅西口地区＞について、一括してご説明させていただきます。

初めに、地区計画の変更の背景についてご説明いたします。

地区計画とは、街区の地区を単位として、道路の配置や建築物等の用途、形態などに関する事項を一体的に定める計画のことでございます。

今回、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法の改正が行われましたので、これを引用して建築物等の用途を制限している地区計画を変更するものでございます。

これまで風営法では、客にダンスをさせる営業が、風俗上の問題を起こす可能性があるため、規制をしてまいりましたが、ダンス文化の健全な発展の支障とならないよう改正が行われたものです。

風営法の改正内容を、お手元に配付してございます資料とスクリーンでご説明いたします。

１つ目は、３号営業のダンスと飲食を伴う「ナイトクラブ」が営業の形態によって３種類に分類されました。営業所内の明るさが10ルクス以下のものは２号営業の「低照度飲食店」に、営業所内の明るさが10ルクスを超え、深夜０時以降に酒類の提供を行うものは11項営業の「特定遊興飲食店営業」に、営業所内の明るさが10ルクスを超えるが、深夜に酒類の提供を行わないもの、もしくは６時から24時のみ営業するものは「飲食店営業」の３種類に分類されました。

２つ目に、４号営業のダンスホール等の「接待や飲食のない客にダンスをさせる営業」が風営法の規制から除外されました。

風営法の改正で３号及び４号が削除されたこと等により、５号営業の「低照度飲食店」が２号に、６号営業の「区画席飲食店」が３号となり、もともと11項の「接客業務受託営業」が13項となりました。このため、稲毛海岸５丁目地区と千葉駅西口地区を変更するものです。

また、新しく11項として「特定遊興飲食店営業」が規定されたため、全６地区を変更するものです。

風営法の改正に伴い、建築基準法の一部も改正され、近隣商業地域内において建築してはならない建築物から、「ナイトクラブ」及び「ダンスホール」が削除されておりますので、この規定を引用している稲毛海岸５丁目地区を変更するものでございます。

それでは、議案ごとに、位置と地区計画の変更の内容についてご説明いたします。

初めに、第５号議案＜稲毛海岸５丁目地区＞でございます。

稲毛海岸５丁目地区は、ＪＲ京葉線稲毛海岸駅から北に約１キロメートルの距離に位置する面積約7.8ヘクタールの区域でございます。本地区では、沿道地区の変更となっております。

変更の内容についてご説明いたします。お手元の第５号議案の議案書13ページの新旧対照表をごらんください。

沿道地区の建築物等の用途の制限から、（５）の「ナイトクラブ」及び「ダンスホール」を削除するものでございます。また、（10）の「ナイトクラブ」のうち風営法で規制の残る２号の「低照度飲食店」とともに、３号の「区画席飲食店」を制限いたします。同じく、新たに11項の「特定遊興飲食店営業」が加わり、もともとの11項が13項にずれ込む形となります。

次に、第６号議案＜蘇我副都心臨海地区＞でございます。

蘇我副都心臨海地区は、ＪＲ蘇我駅から西に約500メートルの距離に位置する、面積約130.3ヘクタールの区域でございます。本地区では、Ａ－１、Ａ－２、Ａ－３、Ｃ－1、Ｃ－２ゾーンの変更となっております。

変更の内容についてご説明いたします。お手元の第６号議案の議案書10ページから13ページの新旧対照表をごらんください。

各ゾーンの建築物等の用途の制限に、「ナイトクラブ」のうち規制の残る11項の「特定遊興飲食店営業」を追加するものでございます。

次に、第７号議案＜千葉中央第六地区＞でございます。

千葉中央第六地区は、京成千葉中央駅から北に500メートルの距離に位置する面積約1.3ヘクタールの区域でございます。本地区では、Ａ地区及びＢ地区の変更となっております。

変更の内容についてでございますが、お手元の第７号議案の議案書６ページの新旧対照表をごらんください。

Ａ地区及びＢ地区の建築物等の用途の制限に、同じく11項の「特定遊興飲食店営業」を追加するものでございます。

次に、第８号議案＜千葉中央地区＞でございます。

本地区は、ＪＲ千葉駅から南東へ約700メートルの距離に位置する、面積約1.9ヘクタールの区域でございます。本地区では、地区全域の変更となっております。

変更の内容についてご説明いたします。お手元の第８号議案の議案書４ページの新旧対照表をごらんください。

建築物等の用途の制限としまして、同じく11項の「特定遊興飲食店営業」を追加するものでございます。

次に、第９号議案　＜高田町地区＞でございます。

本地区は、ＪＲ外房線誉田駅から北に約800メートルの距離の市街化調整区域内に位置する

面積19.7ヘクタールの区域でございます。本地区では、利便地の変更となっております。

変更の内容についてご説明いたします。お手元の第９号議案の議案書８ページの新旧対照表をごらんください。

建築物等の用途の制限としまして、同じく11項の「特定遊興飲食店営業」を追加するものでございます。

最後に、第10号議案＜千葉駅西口地区＞でございます。

本地区は、ＪＲ千葉駅西口に位置する面積約1.9ヘクタールの区域でございます。本地区では、地区全域の変更となっております。

変更の内容についてご説明いたします。お手元の第10号議案の議案書４ページの新旧対照表をごらんください。

風営法の改正で３号と４号が削除されたこと等により、１号から６号までとしていた制限が１号から３号までに変更となります。また、「ナイトクラブ」のうち、風営法で規制の残る11項の「特定遊興飲食店営業」が新たに加わり、もともとの11項が13項にずれ込む形となります。

最後に、地区計画の変更理由でございます。

風営法及び建築基準法に一部改正があったことから、６地区の地区計画を変更するものでございます。

説明は以上でございます。

なお、各案件につきましては、平成28年９月26日から10月11日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうも、ご苦労さまでした。

第５号議案から第10号議案まで説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

宮田委員。

【宮田委員】　今回の改正自体は、風営法が変わったから、そのまま機械的にということでは理解できるのですけども、ただ、地区ごとの計画をこうして、並べてみると、かなり書き方がまちまちで、例えば６号議案の蘇我ではゲームセンターはできる、ただ、西口では10号議案でゲームセンターを除く、できるということなのですけど……、すみません、今のは別ですけども。稲毛海岸の沿道地区なんか見ると、風営法の条文と、それから言葉で上のほうに書いて

ある、それが混在していまして、非常にわかりにくいということで、例えば風営法の１項２号、３号は「キャバレー、待合」ですね。そうすると、この上のほうの（５）の文章で書いてある「キャバレー、料理店その他」と、これらとほとんど同じだと思うのです。それで重複しているものもあるし、あと（６）が「マージャン屋、ぱちんこ屋」、これが風営法でいくと４号の「マージャン屋、ぱちんこ屋」というのがあるのですけど、５号に「スロットマシン、テレビゲーム機」というのが風営法にはあるのですけど、それができるのかできないのか、この表だけではわかりにくいということを感じました。

それと、この「マージャン屋、ぱちんこ屋」の後に「射的場」ってあるのですけど、これは建築基準法なんかでそのまま残っているから、使っているとは思うのですけど、実情、ほとんど死語になっているようなものなので、むしろ今は、先ほど言いましたスロットとかテレビゲーム機、これもかなりもう古くなってきていると思うのですけど、そういう実情に合った表現にして、今回の改正では無理と思うのですけど、今後、改正の機会があれば、そういうことをわかりやすくしていただきたいなというのが要望です。

【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、事務局、よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、これについても議案ごとに採決をしたいと思います。

まず、第５号議案　千葉都市計画地区計画＜稲毛海岸５丁目地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成で原案のとおり可決します。

次に、第６号議案　千葉都市計画地区計画＜蘇我副都心臨海地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

次に、第７号議案　千葉都市計画地区計画＜千葉中央第六地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

次に、第８号議案　千葉都市計画地区計画＜千葉中央地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

次に、第９号議案　千葉都市計画地区計画＜高田町地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

次に、第10号議案　千葉都市計画地区計画＜千葉駅西口地区＞の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

どうもありがとうございます。

それでは、最後になりますが、第11号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。準備ができ次第、引き続きお願いします。

【都市計画課長】　それでは、第11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。

初めに、生産緑地地区についてご説明いたします。

前方のスクリーンをごらんください。

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を指定しております。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ございます。

次に、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。

変更地区は、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、「17号　長作町第６生産緑地地区」から「569号　武石２丁目第１生産緑地地区（その２）」までの合計17地区でございます。

今回変更する理由でございますが、１点目は、主たる従事者の「死亡」や、病気やけがといった「故障」による買い取り申し出の結果、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。２点目に、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置に係る行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための一部廃止。３点目に、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置に係る行為がなされ、また、同法第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一部廃止及び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条の規定により買い取り申し出がされた後、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。

まず、①の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、「39号　長作町第28生産緑地地区」を含む８地区でございます。各地区の位置については、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、議案書とあわせてごらんください。

まず、「39号　長作町第28生産緑地地区」、「40号　長作町第29生産緑地地区」、「42号長作町第31生産緑地区」。位置は、画面中央、ピンクの円で示すところで、千葉鎌ケ谷松戸線と長沼船橋線の間でございます。

続きまして、「55号　作新台七丁目第４生産緑地地区」。画面中央の位置でございます。

次に、「228号　作草部町第９生産緑地地区」。画面中央上寄り、モノレール作草部駅北東側約700メートルの位置でございます。

次に、「566号　長沼町第18生産緑地地区」。画面中央右寄り、東関東自動車道と国道16号の間でございます。

次に、「568号　武石町二丁目第１生産緑地地区（その１）」、「569号　武石町二丁目第１生産緑地地区（その２）」。画面中央、幕張駅の北東側約400メートルでございます。

次に、②の主たる従事者の病気やけがといった故障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、「115号　花園町第４生産緑地地区」を含む６地区です。

まず、「115号　花園町第４生産緑地地区」。画面中央、新検見川駅東側約500メートルでございます。

次に、「176号　園生町第10生産緑地地区」。画面中央、穴川天戸線と京葉道路の間でございます。

次に、「212号　山王町第５生産緑地地区」。画面中央の位置でございます。

次に、「230号　作草部町第11生産緑地地区」。画面中央の位置でございます。

次に、「400号　小倉町第１生産緑地地区」。画面中央、モノレール桜木駅東側約750メートルでございます。

次に、「544号　山王町第６生産緑地地区」。画面中央の位置でございます。

続きまして、２点目の変更理由として、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置に係る行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため、区域を一部廃止するものでございます。対象となる生産緑地地区は、17号　長作町第６生産緑地地区の１地区でございます。位置は、画面中央、千葉鎌ケ谷松戸線と長沼船橋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。スクリーン中央、緑色で示しました区域が従前の「17号　長作町第６生産緑地地区」になり、青色で示しました都市計画道路３・３・１５美浜長作町線におきまして、黄色で示しました区域について道路管理者による公共施設等の設置に係る行為がなされましたことから、赤色で示す区域に変更するものでございます。

続いて、３点目の変更理由として、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置に係る行為がなされ、また、同法第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、一部廃止し、残りの区域を変更するものでございます。対象となる生産緑地は、「409－１号　加曽利町第７生産緑地地区（その１）」、「409－２号　加曽利町第７生産緑地地区（その２）」の２地区でございます。位置は、画面中央、モノレール小倉台駅南西側約2.2キロ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。スクリーンの中央、緑色で示しました区域が従前の「409号　加曽利町第７生産緑地地区」になりますが、黄色で示しました区域について、主たる従事者の故障による買い取り申し出があり、また、黄色塗り赤枠で示しました区域について、道路管理者により公共施設等の設置に係る行為がなされました。その結果、残りの区域が２つに分割されましたことから、１つを「409－１号　加曽利町第７生産緑地地区（その１）」と

変更し、もう１つを「409－２号　加曽利町第７生産緑地地区（その２）」として追加するものでございます。

最後に、生産緑地地区の全体を整理しますと、地区数につきましては、変更前の459地区から10地区減の449地区となります。面積につきましては、約2.54ヘクタール減り、約101.03ヘクタールとなります。

本案件につきましては、平成28年9月26日から10月11日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上が第11号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いします。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。

第11号議案について説明していただきましたが、ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

福田委員。

【福田委員】　この生産緑地なのですけども、最後の２件は別にして、ほかの場合は主な生産従事者が亡くなった場合ということで解除を得るのですが、そもそも最初の生産緑地の設置の目的からいうと、緑地の保全ということで、市にとって重要だということで指定がかけられたという建前にはなっているのですよね。課税もそこで安くなって、保全されてきたのですけど、いなくなったから解除しますってどんどん解除していくと、特に、ここでどういうふうになっているか、ちょっと私も十分よくわかってないので、千葉市の都市マスの関係ですとか、緑化とか、そういう全体的な方針と、この生産緑地というのはどういう位置づけになっていて、なかなか、買い取りの申し出があったからって、そう予算もありませんから、買い取れるわけではないと思いますけども、何か、こういうふうに１件ずつ出されると、我々、だめとは言えないので、生産する方いなくなるわけですから、言えないのですけども、何を審議すればいいのかが、そもそもよくわからないので、そこの方針を、私、きょう初めてなので、ご説明いただけるとありがたいです。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【都市計画課長】　確かに、平成４年に指定したものでございますけれども、その後、死亡されたり、けがをされたりというところで、だんだん減ってきており、そういう状況になっております。ただ、もともと、主たる従事者の方がそういうふうになられた場合においては、市のほうに買い取りの申し出されているところでございます。確かに、今、委員がおっしゃられたとおり、市のほうもそこまでまだ買い取れないものですから、実際的には、農業に従事するこ

とを希望する者ができるように、農業委員会に対して、あっせんの依頼を行いながら、生産緑地の保全に努めようとしているところでございますけれども、これも実際には、それを受けるという方もちょっと余りいないというのが現状になります。

実際的には、もう少し、当然、市街化区域の農地ということで、いろいろそういう生産だけではなくて、当然、いろんな景観とか憩いとか、そういうところで、市街化区域の中でもそういう農地をなるべく減らしたくないという気持ちはありますけれども、実態的にはちょっとそういう、何といいますか、けがとか、あと、後継者等の問題で、少しずつ減っているのが実態でございます。

【北原会長】　福田委員。

【福田委員】　もともとの法律が余りよろしくないのかなというふうに思いますし、指定を受ける側は、指定を受けろとかなり言われて、無理やり指定を受けたようなところもあるのでしょうし、事情はよくわかっているつもりですけども、ただ、それにしても、多分、緑地としての緑化をしていこうとか、そういう方針もお持ちでしょうから、長期的にはどうしていくのかというのは、何か方針をぜひ示していただきたい。きょうの審議そのものには関係ないのですけれども、ぜひ、方針を示していただきたいと思います。

【北原会長】　ご意見ということで、生産緑地全体に対する市のポリシーをしっかり持っていただきたいというご意見でしたので、事務局、よろしくお願いいたします。

佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　私も今、福田委員がおっしゃった、今後どうしていくかというのがやっぱり考えていかなきゃいけないと思います。数年後には、指定から30年になる。34年のあたりに30年を迎えるということで、そこでどう考えていくのかということが必要かなと思うのですけど、今後、どのような議論が、国のほうでの法律の改正なのか、自治体のほうから何か意見を上げていくのか、そのあたりがちょっと、どういう方針を持っていくのかなというのが気になるので、その点。ちょっとざくっとした質問にはなりますが、その点について伺いたいのと。

あとは、実際に買い取れない場合は、これまで生産緑地の質問などさせていただいた中で、アパートだとか住宅が建つというケースが結構多いかと思うのですけども、本当にそういう用途になってしまっていいのかな。亡くなられたり、故障ということで、けがされたりとかということで営農できないということは、もちろん、それはその方の自由ではあるとは思うのですが、今後のまちづくりというものを考えた視点で見ると、この生産緑地の役割は、千葉市とし

てどのように考えているのか。

　その２点、お願いいたします。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【都市計画課長】　まず、国のほうの現状なのですけれども、都市農業振興基本法が創設されまして、ことしの５月13日の閣議決定でも、都市農業振興基本計画において、これは生産緑地というか、市街化区域内農地について宅地化すべきという視点から、都市にあるべきものというふうに転換していこうということで、計画的に農地保存を推進していこうというような国の動きがございます。生産緑地についても34年で30年経過するようになることになりますので、それを含めまして、引き続き国の意見とか動向のほうを注視していきたいというふうに考えております。

　あと、まちづくりとしての緑地の役割とのことだと思うのですが、すみません、先ほどのお答えとまた重なりますけれども、市街化区域内の農地という一面もありますので、現在、そういう多様な機能とか、都市環境に寄与するものとしての、景観とか憩いとか、そういうところの機能があるものだというふうに思っております。生産緑地としても減少がちょっと続いているところがありますけれども、市としても、既に指定されているところの隣接地で、地区が整形されたり一団化が図れるものというところは、これまでも少し新たに追加して指定しているところでございます。

【北原会長】　よろしいですか。

【佐々木（友）委員】意見といいますか、ちょっと何かお答えがはっきりしないなと。おっしゃられるように、多様な機能だとか都市機能の向上のためにということで、生産緑地というのはあるのですが、やっぱり全部がアスファルトで覆われてしまったりとか、それだけ、いわゆる緑地を、農地を保全するということをもっと位置づけてやっていただかないと、本当にそういう、何も環境に配慮されないようなものになってしまってはならないと思いますので、その点はしっかりと、市のほうでも、緑地の保全、農地の保全について、今後考えられる国のほうでもそういうものを、方向でということはあるのですが、市として何らかの方策を持っていくことが必要だと思います。先ほどあった農地のあっせんだとか、もっと積極的にやってもいいと思うのですね。その点を申し述べて、終わります。

　以上です。

【北原会長】　ご意見ということで、ありがとうございます。

　ほかによろしいでしょうか。

それでは、採決します。

第11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します。

（賛成者挙手）

【北原会長】　ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決します。

以上をもちまして、本日の議案審議は全て終了しました。

熱心にご審議いただき、本当にありがとうございました。

【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。

どうも、ありがとうございました。

（終了時、在席委員１７名）

午後　４時１０分　閉会