第４８回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２９年２月１日（水）　午後１時３０分～午後２時５３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、根上彰生委員、竹内惠智郎委員、福田敦委員、北原理雄会長、
周藤利一委員、田代順孝委員、山本俊哉委員、
亀井琢磨委員、森山和博委員、佐々木友樹委員、松坂吉則委員、川村博章委員、
森茂樹委員、佐々木久昭委員、
持永秀毅委員（代理　川上康弘　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

４　議　題

第１号議案　　千葉都市計画臨港地区の変更について（千葉市決定）

第２号議案　　千葉都市計画地区計画の決定について＜千葉銀座地区＞（千葉市決定）

５　議事の概要

第１号議案　　千葉都市計画臨港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２号議案　　千葉都市計画地区計画の決定について＜千葉銀座地区＞（千葉市決定）

全員賛成により原案のとおり可決された。

６　会議経過　　次項以降のとおり

午後　１時３０分　開会

【司会】　それでは定刻になりましたので、ただいまより第48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21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。

初めに、関係行政機関の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代理で、千葉運輸支局首席運輸企画専門官の川上康弘委員でございます。

【川上委員】　川上です。よろしくお願いします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の代理で、千葉国道事務所長の八尾光洋委員でございます。

【八尾委員】　八尾です。よろしくお願いします。

【司会】　千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課長の杵渕賢二委員でございます。

【杵渕委員】　杵渕です。どうぞよろしくお願いします。

【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申し上げます。

【副市長】　失礼いたします。副市長をしております神谷でございます。

本日、委員の皆様方にはお忙しい中ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。日頃より本市の都市行政を初めとしまして、市政全般にわたり多大なるご支援、ご協力をいただいておりますことを、改めて深く御礼を申し上げる次第でございます。

本日から２月に入りまして、昨年を振り返るというのは少し言いにくい時期になってきましたけれども、昨年を振り返りますと、都市行政につきましては大きな変化がございました。ＪＲ千葉駅の新駅舎が開業いたしましたし、それに伴いまして、モノレールの連絡通路を供用しております。また、海辺における旅客船桟橋ですとか、シーサイドレストラン等の完成もありまして、さらに動物公園もリニューアルしたところでございます。これまでの取り組みが形となってあらわれてきた１年であったのではないかというように考えております。

特に千葉都心では、秋に玄関口でございますＪＲ千葉駅が53年ぶりのリニューアルをした

ところでございますけれども、先日、調査機関が発表したリポートが報道されておりましたが、駅だけではなくて、駅周辺の休日の歩行者の数が開業前に比べまして約２割増えるなど、市外から千葉市を訪れる方が増えておりまして、歩行者の通行量に変化が生まれてきております。これから春頃には、エキナカの４階部分がオープンいたしまして、夏以降には駅ビルの２階以上がオープンするというように伺っておりますけれども、今後、市街地の変化をしっかりと捉えまして、市民の皆様、また事業者の皆様によい変化だと感じていただけるように、関係地権者の方ですとか、商業者の方々と連携を強めまして、千葉都心全体の魅力を高めていく、そうした取り組みをしていきたいというように考えているところでございます。

本日、ご審議いただく案件は２件ございます。

第１号議案につきましては臨港地区の変更でございまして、昨年３月に一部緑地や桟橋が完成いたしました千葉中央港地区の埋め立て部分について、追加をするものでございます。

２号議案につきましては、千葉銀座地区につきまして、賑わいのある都市環境の維持・誘導、あわせて良好な都市環境を形成していくための地区計画を決定しようとするものでございます。

よろしくご審議を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】　続きまして、北原会長からご挨拶をお願いいたします。

【北原会長】　皆さん、こんにちは。議長の北原です。

年度末、大変お忙しい中にご参集いただきまして、ありがとうございます。

先ほど副市長さんのほうからお話がありましたように、昨年、新しい千葉駅が開業して、３階にコンコースができたことで、西口、北口、公園口、そしてモノレールと連絡通路で便利になりました。千産千消をテーマにした食のお店も開業して、利用者に喜ばれているようです。

しかし一方、中心市街地では昨年パルコが閉店し、そしてこの春には三越も閉店するということで、非常に危機的な状況にあると言っても過言ではありません。今しっかり千葉駅前、そして中心市街地のまちづくりを進めないと、せっかく千葉駅が新しくなって便利になっても、その影響をプラスに活用することが困難になってきます。昨年、千葉駅周辺のグランドデザインが策定されましたが、それに基づいて積極的なまちづくりを進める必要があると思います。今日ご審議いただきます千葉銀座地区の地区計画につきましては、そういった非常に重要な動きではないかと思っております。

今日は２つの議案ですが、ぜひ皆様に慎重また活発にご討議をいただき、ご意見をいただければと思います。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、本日の資料の確認をさせていただきます。

事前にお送りさせていただきました資料として、「議案書」でございます。

また、本日お配りしております資料は４点で、「次第」、「席次表」、「委員名簿」、「審議会条例」でございます。

本日の資料は合計５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。

初めに、本日の議事録署名人ですが、根上委員と福田委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りいただき、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

まず、第１号議案は千葉都市計画臨港地区の変更についてです。

事務局から説明をお願いします。

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

それでは、第１号議案　千葉都市計画臨港地区の変更、千葉港臨港地区についてご説明いたします。

初めに、臨港地区についてご説明いたします。

臨港地区とは、港湾が有する物流・生産・憩いの場等の機能が十分に発揮できるよう、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び、将来これらの施設のために供せられる地域に定めるものでございます。

港湾を管理運営する上で必要な施設とは、係留施設や荷さばき施設、旅客施設などの港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等がございます。

臨港地区が都市計画決定されますと、港湾管理者が港湾の管理運営の観点から、港湾法により分区と呼ばれる区域を指定し、条例により土地利用の規制を行うことができます。

千葉港臨港地区においては、千葉県臨港地区構築物規制条例により、千葉県が臨港地区内の分区において建設できる施設や建築物の用途の制限を定めることとなり、建築基準法で規定する建築物の用途の制限が適用されないこととなります。

次に、臨港地区の位置及び現状についてご説明いたします。

前方スクリーンをご覧ください。

千葉港臨港地区の位置図でございます。現在の臨港地区は、千葉みなと駅の南側に位置するオレンジ色で囲まれた面積約141ヘクタールの区域でございます。

千葉港臨港地区の現状は、経済の発展を支える国際貿易港及び工業港のほかに、千葉ポートパークを中心とした港湾緑地等の整備により、海洋性レクリエーションの場として、本市において大変重要な役割を果たしております。

次に、臨港地区の変更の背景についてご説明いたします。

位置図をご覧いただいておりますが、画面中央の千葉みなと駅西側に位置する赤線で囲まれた区域について、臨港地区を変更いたします。平成19年から進められてきました埋め立て工事により、港湾緑地及び桟橋が一部整備され、昨年２月に市街化区域へ編入する都市計画決定を行ったところでございますが、その後、昨年８月に港湾管理者であります千葉県から、臨港地区の変更の申し出がなされたものでございます。

次に、臨港地区の変更内容についてご説明いたします。

前方スクリーンとともに、議案書の１ページをご覧ください。

名称は、千葉港臨港地区。区域に、中央港１丁目地先が加わります。面積は２ヘクタール追加され、約143ヘクタールとなります。

議案書の４ページをご覧ください。

計画図でございます。赤線で囲まれた部分が、今回新たに追加する区域でございます。

こちらが、今回新たに追加する区域及び付近の現況写真でございます。

最後に、臨港地区の変更理由についてご説明いたします。

国際拠点港湾として多様な機能を果たすことが期待される千葉港について、港湾活動の進展と港湾の良好な管理運営を図るために、臨港地区を変更いたします。

本案件につきましては、平成28年12月15日から平成29年１月５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１号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

ただいま第１号議案の説明していただきましたが、ご質問、ご意見がございましたら、挙手の上、発言をお願いします。

佐々木友樹委員、お願いします。

【佐々木（友）委員】　佐々木友樹です。幾つか質問します。

まず、先ほどの地図上で、まだ埋め立てがされていない部分があるのと、これから第２の旅客船桟橋などが予定されていると思いますが、県のほうの計画などは、実際にはあるのでしょうか。その場合の市の負担というのはどのようになるのか、伺いたいと思います。

そして、現在もその桟橋を設置したことによっての効果というのは、市としてはどのように捉えているのかということをまず伺いたいと思います。

【北原会長】　２点ご質問がありましたが、いかがでしょうか。事務局。

よろしいですか。はい、お願いします。

【大山都市計画課長】　まず、今後の港湾緑地の整備についてでございますけれども、図面を出させていただきます。

青いところが28年４月に供用開始をさせていただいたところでございます。その少し上のところで、28年度、現在整備をしているところでございます。その後に白いところの上の部分と下の部分で29年度以降というところが、まだ未着手で、今後整備する予定でございます。

それと、この中には入ってございませんが、現在、桟橋が１基整備されておりますが、もう一つ、２基目の桟橋を整備する予定でございます。

事業費の負担でございますけれども、27年度末で約34億円、総事業費で執行しております。28年度以降で約13.4億円が残っておりますけれども、そのうち千葉市の負担は6.3億円となります。

それと、２つ目でございますけれども、整備の効果をどう捉えているのかということでございますが、旅客船の桟橋、いわゆる港湾緑地は平成28年、昨年４月に供用してから、隣接する公園と緑地を一体的に市が管理してございます。さまざまなイベント等が開催されて、多くの市民または多く来訪者が訪れて、新たな海辺の観光スポットとなっていると感じております。

また、旅客船桟橋からは、定期的に港内周遊クルーズが運航しております。４月から12月まで、昨年末までで約３万7,000人が乗船しておりまして、こちらの意味でも、海辺で新たな楽しみが提供できており、海辺を生かした本市のまちづくりに重要な役割を果たしているものと考えております。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　27年度末なのですか、34億円ということで、あと28年度以降についても13.4億円。そのうち6.3億円が市の負担ということで、県との負担の割合というのがあるかと思いますが、整備して本当に効果が得られるのか。私ども議会のほうでは、この開発によって千葉市としては負担を、その負担割合どおり負担してきたという経過がありますけれども、やはり今これだけ財政が厳しいという中で、平成29年度以降の整備計画についてはまだはっきりされてはおりませんが、新たな負担と維持管理についても負担が大きくなる部分があるかと思いますので、この辺については懸念するものであります。今後の将来のことに関し、指摘をさせていただきたいということを述べさせていただきたいと思います。

あとは、枝葉の部分になってしまうのですけれども、この臨港地区全体のやはり県立美術館だとか、ポートタワーだとかポートパーク、こうしたところとの一体的な活用というのですか、やはりここに来ていただいて、賑わいをつくっていくことも理由としてはあるかと思いますので、その点についてはどのように考えているのか、伺いたいと思います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　昨年、28年４月に旅客船の桟橋と港湾緑地供用開始してからでございますが、千葉県立美術館と連携しました旅客船桟橋完成記念展の開催、あと美術館の展示会の展示物の一部を旅客船ターミナルや千葉ポートタワー内に設置いたしておりました。

また、ポートタワーの入場券と観光船の乗船をセットにした共通パスを発行するなど、これらの地区の回遊性を向上する取り組み等を実施してまいっているところです。

今後も、港湾緑地が千葉ポートタワー方面まで延伸されますので、駅から港のエリア、またポートパークまでの回遊性が向上されますので、臨港地区内にある県立美術館、ポートタワー、ポートパーク等と連携を強化して、地区のさらなる賑わいの創出を図ってまいりたいと考えております。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　３回目ですので。あと市民の方から、今、旅客船桟橋に隣接する民間施設のほうの食事で、なかなか子供が食べられるようなものがないというご意見も私いただいておりますので、何とか民間施設さんのほうでも、そういった工夫をしていただくこともあわせて意見といいますか、要望させていただいて終わりたいと思います。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。最後はご要望ということで、事務局よろしくお

願いします。

それでは、福田委員。

【福田委員】　すみません、不勉強で申しわけないのですが、市街化区域から変えるということなので、前の用途は何なのかというのと、それから隣接するところの用途のご説明がなかったと思うのでそれと、それから実際に市街化区域から臨港地区に変えるということで、具体的には何がどういうことがあるのか。変えないと困るのか、あるいは変えたらいいのかということと、その周りの都市計画、用途地域との関連性というか、整合というのはどのようになっているのでしょうか。そのあたりをもう少し説明していただけるとありがたいのですが。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　例えば、今回臨港地区に追加をさせていただいております新しく埋め立てたところも含めて、千葉みなとの今回の周辺については商業地域になっております。

【福田委員】　臨港地区に変更しなければいけない、具体的に何か理由というか。

【大山都市計画課長】　今回、市街化編入しており、埋め立てが一部終わりまして、続けて埋め立てを今県のほうで進めているところですが、この段階で臨港地区を指定しようとするものです。この用途地域の上に臨港地区をかぶせるような形になります。

この後、決定された後に先ほど申し上げましたとおり、県のほうで条例をかけて、港湾施設等の管理運営に必要な施設を建てるのですけれども、今回の埋め立てのところについては、建物を建てる予定はございません。

【福田委員】　そうすると、主に港湾管理者のほうで管理ができるようにという主体的な。

【大山都市計画課長】　臨港地区が指定されますと、建物を建てるときに、港湾管理者の県にその建物の届け出を出すようなことになります。そこで、管理運営に支障がないものかどうかという確認があります。今回の区域は建物がございませんけれども、通常、市のほうにも建築確認という形で建物の場合は流れていきます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

ほかにご質問、ご意見いかがでしょうか。

松坂委員。

【松坂委員】　先ほどから佐々木委員からもお話ありましたとおり、この地域の賑わいをつくっていこうということも兼ねて、この変更が行われるのだと思うのですが。先ほど３万7,000人ほどのクルージングの客も増えているということなのですけれども。

現実いろいろ、ある地域に新しくつくった民間施設等々の経営状況を見てみますと、かなり

厳しい状況が続いているということで、その点についてはどのように把握されているのでしょうか。

【北原会長】　事務局、よろしいでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　申しわけございませんが、民間施設の経営状況については、把握まで至っておりません。

【北原会長】　松坂委員。

【松坂委員】　これから、こういう港をどう整備していくかということを都市局でいろいろ議論していくのだというように思いますが、今、現状大変厳しい状況で中に入っている店舗や会社、こういうもので売却されたものもある。そういう中で、将来像をどう考えて、将来どういうようにしたいのかというのが明確でないと、これからお客さんを呼び込むためにいろいろなことをやっても、なかなか将来的に厳しい状況が続いてしまうことや、しっかりとこの港の将来計画ができないと、なかなかこの後もまた先細りになっていってしまうと思うのですけれども、そこら辺、今後どういう計画を考えていらっしゃいますか。

【北原会長】　大変難しいご質問だと思いますけれども、事務局いかがですか。お願いします。

【大山都市計画課長】　もともと千葉みなと駅から近い至近距離にございますので、そういう立地特性を生かしまして、中央港全体として、海と一体的なまちづくりをしていきたいと思ってございました。

先ほどの繰り返しのようになってしまいますが、今後そういう駅からの来訪客も含めて、海辺を通っていただいてポートパークのほうに行って回遊していただけるような、賑わい等を含めたまちづくりをしていきたいと考えております。

【北原会長】　松坂委員。

【松坂委員】　なぜ私がこんな質問をするかというと、理由のところに国際拠点港湾として多様な機能を果たすことが期待される、それから港湾活動の進展と港湾の良好な管理運営を図るために変更するというのが書いてあるわけですね。

ということは、その具体案がどういうものがあって、どういう方向性を目指しているのかというのがないと、何のために変更するのかという話になりますよね。別にこの変更することに反対しているわけじゃなくて、賛成はするのですけれども、もう少し将来的にどうしていくのかということを、しっかり計画を練った上でこういう変更をしていかないとならないのではないのかなというように思っています。

難しい質問であるのですけれども、今後のそういう計画、将来図、将来像、それについての

取り組む方向性をお聞きして終わりにします。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。

【大山都市計画課長】　今後とも現状を見ながら、どんなことが必要か、まちづくり、港の価値を含めてしっかり頑張っていきたい、取り組んでいきたいと思います。

【北原会長】　大変重要なご意見だったかと思います。やはりフィジカルな環境を整えて、その先の経営的な面も含めてマネジメントがきちんとできないとなかなか難しいということで、やはりエリアマネジメント的な視点を市全体で、市を挙げて取り組んでいくような今後の政策が必要かなということで、ご意見を受けとめていただければと思います。よろしくお願いします。

齋藤委員。

【齋藤委員】　今伺っていまして、私も今回初めての審議の場なのですが、こういう議案というのですか、これを今の例えばこの臨港地区に変更というものに対しては、地域の住民にいろいろ諮るとか、そういうことはあるのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いいたします。

【大山都市計画課長】　今回の臨港地区につきましては、現状で先ほど言いました港湾のまちづくり施設を管理運営するためですけれども、ここは船の旅客船の発着とかありますので、そういう意味では臨港地区に匹敵する形になるのですけれども。具体的に建物を建てるということはございませんので、現状と余り変わらないように一応はなります。

そういう中で、今回、いわゆるその都市計画の手続として、先ほどご説明させていただきましたその案の縦覧などを行っております。

【北原会長】　案の縦覧に対して、ご意見はなかったということでよろしいですか。

【大山都市計画課長】　はい。案の縦覧を行いまして、意見書はございませんでした。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

【齋藤委員】　ありがとうございました。大変参考になりました。ありがとうございました。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をしたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画臨港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、原案のとおり可決します。

これで、第１号議案終了しましたが、事務局の入れ替え等がありますので、ここで、今あの時計で２時を過ぎていますが、２時10分再開ということにしたいと思います。

午後　２時２分　休憩

午後　２時９分　再開

【北原会長】　少し早いですけれども、再開してもよろしいでしょうか。

それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定＜千葉銀座地区＞について、事務局から説明をお願いします。

【大山都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定、千葉銀座地区地区計画について、ご説明いたします。

初めに、千葉銀座地区の位置及び現状について、ご説明させていただきます。

前方スクリーンをご覧ください。

こちらの図は、千葉銀座地区の位置図でございます。千葉銀座地区は、画面の中央、ＪＲ千葉駅から南東へ約700メートルの距離に位置する黄色で囲まれた面積約3.4ヘクタールの区域でございます。

本地区は、中心市街地の中央に位置し、本市の代表的な商業集積地となっており、ＪＲ千葉駅や京成千葉中央駅から本地区にかけては、商業・サービス機能が連続していることから人の流れが見られ、賑わいのある都市環境が形成されております。

こちらは、本地区のメイン通りであります千葉銀座通りの写真です。沿道に店舗や事務所等が連続して立地しております。

続きまして、地区計画の決定の背景でございます。

本地区を含むＪＲ千葉駅周辺は、近年の景気低迷や郊外部の大型商業施設の増加等により、商圏としての求心力が低下しており、ＪＲ千葉駅のリニューアルやその周辺の再開発など、本地区を取り巻く商業環境が大きく変化しております。

そこで、本市では、まちのリニューアルにより魅力を高めるため、平成28年３月に「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を策定しました。グランドデザインでは、千葉都心全体の将来像や取り組みの方向性を明確化し、多様な自治体が連携・協働したまちづくりを進めることとしております。

こちらは、グランドデザインにおいて、千葉都心東エリアのまちづくりの方向性を示した図となっております。グランドデザインでは、千葉都心東エリアの方向性を「多様な人が集い賑

わうまちづくり」としており、本地区を含む中央公園周辺については、特色ある商業・サービス等の複合的な土地利用を誘導するとともに、中高層部に都心居住の推進を目的とした都市型住宅の整備等を促進することとしております。

一方、本地区のまちづくりを考えるきっかけといたしまして、地区の核と言える商業施設が閉店するという出来事がございました。地元では、これを契機に、商店街振興組合や町内自治会を中心にまちづくり実行委員会を立ち上げ、自らのまちの賑わいを維持するための検討及び合意形成を行い、昨年８月に本市へ地区計画決定等に関する要望書が提出されております。

本地区が目指すものは、賑わいのある都市環境の維持・誘導及び良好な居住環境の形成であり、本市のグランドデザインと同じ方向性を示すものとなっております。

次に、地区計画の内容についてご説明いたします。

前方スクリーンとともに、第２号議案の１ページをご覧ください。

こちらの表は、千葉銀座地区地区計画の計画書でございます。地区計画の名称は、千葉銀座地区地区計画。位置は、千葉市中央区中央２丁目及び中央３丁目の各一部。面積は約3.4ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標ですが、本地区においては、ＪＲ千葉駅から本地区にかけては商業・サービス機能が連続し、人の流れに定着が見られ、賑わいのある都市環境が形成されていることから、地区計画を導入することにより、既存の都市環境を生かした賑わいのある良好な街並みの維持を図ることを目標としております。

続きまして、土地利用に関する方針では、既存の商業集積地としての立地を生かし、商業・業務を中心とした文化やサービス、居住等の各機能が複合された、多世代が集まり、賑わいのある市街地の形成を図るとしております。

次に、建築物その他の工作物の整備の方針についてですが、商業・業務及び居住等の良好な都市環境を形成し、賑わいのある街並みを維持・誘導するため、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限を定めることとしております。

こちらの図は、千葉銀座地区の計画図でございます。

地区の区分といたしまして、メイン通りである千葉銀座通りに面する街区や部分をＡ地区、一本奥の通りに入った東側の区域をＢ地区とし、２つの地区の区分を定めています。

続きまして、建築物等の用途の制限でございます。

Ａ地区及びＢ地区ともに建築してはならないものとして、５つの事項を定めております。初めに、（１）を説明させていただきますが、（２）以降はＡ地区、Ｂ地区とも共通事項となっ

ておりますので、後ほどご説明させていただきます。

それでは、まず（１）として、Ａ地区は２階以下の部分、Ｂ地区は１階以下の部分で住宅、兼用住宅の住宅に供する部分、共同住宅、寄宿舎または下宿の用途に供するものを建築してはならないものとしております。ただし、Ａ地区は２階以下、Ｂ地区は１階以下の部分で、これらの用途に供する部分が出入り口、出入り口ホール、階段、管理人室、その他これらに類するもののみである場合は除くこととしております。

次に、（２）以降のＡ地区、Ｂ地区の共通事項の内容をご説明いたします。同じく建築してはならないものとして、（２）神社、寺院、教会その他これらに類するもの。（３）集会場、ただし葬儀を行うものに限ります。（４）墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂。（５）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項から第10項までに規定する性風俗関連特殊営業の用に供するものを定めております。

以上が、地区計画についての内容でございます。

最後に、地区計画の決定理由でございます。

本地区の商業・サービス機能の連続性及び賑わいのある都市環境を引き続き維持・誘導し、あわせて良好な居住環境を形成するため、地区計画を決定するものでございます。

本案件につきましては、平成28年12月15日から平成29年１月５日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、２号議案の内容でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。

第２号議案について説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見ございましたら、お願いします。

佐々木友樹委員。

【佐々木（友）委員】　まず２点お伺いしたいと思いますが、新聞報道等でも、千葉パルコの跡地に住宅、また商業施設が入る、複合施設が今後具体的になってくるかと思いますが。やはり先ほど伺ったように、人を呼び込んでいくということが課題となると思います。

過去、先輩議員からも伺っている中では、さまざまこの地区に隣接する、例えば文化センターなどが入るツインビルだとか、近年ですと、ちょうど10年ほど前ですか、きぼーるが整備されたという経過がある中で、その理由としても、やはり中心市街地の回遊性を持たせるだとか、集客力を向上させる、強化するというような理由がもとで整備がされてきましたけれども、

実際には、こうした開発というのは、市のほうで捉えている部分でどういう役割を果たしてきたのかということをお聞きしたいのと、もう一点が、やはりグランドデザインということで回遊性をさらに持たせようという計画といいますか、そういう方向で進めようとしていますけれども、やはりＪＲ千葉駅の駅ビルが順次オープンしていく中で、本当にこの中心市街地のほうに回っている市民の方、また県民の皆さんが回っていただくということが、本当に効果があらわれるのかというのがなかなか見えてきていないのですけれども、その２点について見解を伺いたいと思います。

あと、この地区計画について、周辺の住民の方または事業者の方の同意といいますか、そういったものはどのような反応があるのかというところもあわせて伺います。すみません、３つです。

【北原会長】　３点ご質問がありましたが、事務局よろしいでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　まず、１点目の周辺で、再開発事業で整備されました開発の役割等ですけれども、再開発で整備いたしましたツインビル、きぼーるなどは多くの来場者、就業者の集まる中心市街地の中でシンボル的な核施設となっており、特にきぼーるにおいては年間約96万人の利用者が訪れております。

本市の中心市街地は、千葉銀座地区を初め多くの商店街により形成されておりますが、これらの核施設はその点を有機的に結びつけ、人の回遊性を促進して、まちの賑わいをもたらしているものと理解してございます。

２つ目のグランドデザインでありますが、駅ビルもできて効果があるのかということでございますけれども、千葉駅周辺の活性化のグランドデザインでは、まち全体のリニューアルによって魅力を高めていくために、まちづくりの方向性をエリアごとに定めております。

本地区の東口エリアにつきましては、多様な人が賑わうまちづくりとして、駅前業務・商業コアの形成や、歴史・文化などを感じさせるまちづくり、また商業施設の中高層部に居住機能の導入などを進めることで、まち全体としての来街者の誘引や回遊性の促進を図りたいと考えております。

このような中、昨年都市計画決定させていただいております千葉駅東口の再開発や、本議案にございます千葉銀座地区の地区計画の議案につきましては、地元の方々の努力によりまして、まちの賑わいのある魅力を創出しようとするものでありますので、本市としても引き続き賑わいや魅力の向上に取り組んでいきたいと考えてございます。

それと、３点目の同意率でございますが、昨年まちづくり実行委員会さんから提案をいただ

いたときで、面積ベースで約９割の同意がございました。地区の総意ということになっておるものと認識しております。

その後、都市計画の手続の中で原案縦覧をさせていただいて、都市計画説明会、その後の案の縦覧をさせていただいているところで、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　これまでの再開発の絡みの質問をさせていただいたのですが、きぼーるですと、子育て支援施設なども含めて目的を持っていくということで、そこでやはり商店街に人が流れていくということはなかなか難しいのではないかなということがあります。

今後、この地区の整備について、やはり地元から出されている計画そのものは否定するものではありませんが、やはり活性化に向けてさまざまな取り組みが、商店街の方々も頑張ってやっていらっしゃるということは十分理解しております。もっと市の都市局だけじゃなくて経済農政局だとか、そういった横断的な各部署の役割をやはり発揮していただくことが必要じゃないかなと思うのですが、その点についてはどのように考えているでしょうか。

【北原会長】　事務局、いかがでしょうか。お願いします。

【大山都市計画課長】　商店街あるいは商業の活性化につきましては、都市局、経済農政局とも大変重要な課題と認識しております。今回の地区計画の策定においても、計画づくりの初期段階から経済部と情報の共有を図りながら進めてきたところであります。

今後も、経済部と連携を密にして取り組んでいきたいと考えております。

【北原会長】　佐々木委員。

【佐々木（友）委員】　最後に意見ですが、千葉駅、駅ビルの影響というのはやはり大きいと思います。そこで、この中心市街地、もともと市民会館のほうにあった千葉駅の流れで、県庁までの流れの中でのこういった商店街があるということは、歴史からも読み取れるのですけれども、この中心市街地で頑張っていらっしゃる方々を市も、先ほど企画づくりからとありましたが、将来的にもここが賑わいを持つエリアとなるように、ぜひ支援等々を行っていただきたいということで、意見を述べさせていただきます。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見いただきました。事務局、よろしく受けとめていただきたいと思います。

先ほど根上委員、手が挙がっておりましたが、よろしいですか。

【根上委員】　この地区計画の目標として、商業・サービス機能の連続性の確保というようなことが挙げられています。そのために、賑わいを阻害するような用途を制限しようというのが、具体的な建築物の用途制限ということかと思いますが。

特に、住宅用途を低層階で制限しているというのは、商店街の中にマンションが建ってしまうと、そこで賑わいが途切れる、連続性が途切れるというようなことを防止しようという意図かと思いますが。この制限ですと、共用部分であれば１階にしても構わないというような制限のように思えるので、純粋なマンションが建つことも可能だというようなことと思われるのですが、目標として掲げている商業・サービス機能の連続性というようなところからすると、やや消極的な制限のようにも思えて、本当に目的が達成できるのかなという懸念も持ったところなのですが。

多分、この地区の現状、実情からすると、この制限でも商業・サービス機能の連続性の確保、賑わいの誘導は可能だろうと判断されてのこの案かなというように思ったものですから、そのあたりの理由をもう少し詳しくお聞かせいただければと思います。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【大山都市計画課長】　まず、委員がおっしゃられましたとおり、現状で商業、飲食店を含めて連続性が保たれておりますので、そういうところの中に１階部分に住宅等がありますとその連続性が途切れ、賑わい等も途切れてしまいますので、その連続性と現状の都市環境を維持していきたいということで、今回の地区計画はそのような形になっております。

もう一つのものとしては、今回の地区計画は地元の方々の商店街振興組合、２つの自治会で、同意についても地元を歩いていただいておりまして、その中で同意という形で私どものほうに提出いただいておりますので、地元の皆様も総意ということで連続性、賑わいを望んでいるということの中で、地区の総意としてそういう維持を図っていこうということですので、商業、飲食の連続性が保てていくのではないかというように思っております。

【北原会長】　根上委員、よろしいでしょうか。

【根上委員】　用途制度の内容としては、必ずしも商業とかサービス機能を低層階に持っていくというような制限にはなっていないけれども、地元が目標として掲げていることに合意しているということで、保たれるというようなご判断かというように解釈いたしました。結構です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

地元で意見をまとめられたということで、そういう方向に進んでいくだろうという事務局の考えだと思います。

松坂委員、どうぞ。

【松坂委員】　大体、地元の方からのご意見だということで賛同するものではあるのですが、１点だけ。

このパルコの跡地にマンションが建つ予定でございますが、一、二階の部分については、地下１階、２階、１階ですね。そこまでは商業施設部分ということで計画されていると思うのですが、この店舗部分について売却した上での管理になるのか、管理組合の管理の上、その店舗を貸し出すのか。そこら辺の計画はどうなっていますか。

【北原会長】　事務局、よろしいでしょうか。

【松本都心整備課長】　都心整備課長、松本でございます。

現在、今のご質問に関しては、事業者のほうからはまだ具体的な情報は来ておりません。未定ということで聞いております。

以上でございます。

【北原会長】　松坂委員。

【松坂委員】　なぜ聞いたかというと、管理組合の管理になった場合、店舗の管理運営のプロフェッショナルではないわけで、これだけの平米数を持っている中で、本当にそこが空いてしまうことがないのかなという心配ですので、そこら辺は事業者ともう一度しっかりと詰めて、管理のあり方というものを考えていただきたいなというように思います。

なぜこういうことを言ったかというと、その部分が中途半端な管理になってしまって、また空いてきてしまうと同じことが起きるのと同時に、やはり近隣への影響が出てきますので、そこら辺は計画が実行されるまでの間に、きちんと詰めていただきたいというように思います。

あと、地元から上がってきているので頑張っていただいて、なかなか２階まで入れるのは大変でしょうけれども、地元の人にも頑張っていただきたいなということを申し上げまして、要望を兼ねた意見とさせていただきます。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。貴重なご意見、ありがとうございました。

事務局、事業者のほうにもこういった趣旨を十分に伝えて、一致協力して進めていただければと思います。

それでは、佐々木久昭委員、お願いします。

【佐々木（久）委員】　佐々木でございます。私のほうからは、意見と要望だけ若干申し上げたいと思います。

本議案につきましては、先ほどからご説明並びにご質疑の中でのお答えなどによって明らかになりましたけれども、大変大事な千葉銀座地区の商業・サービス機能の連続性及び賑わいのある都市環境を引き続き持続・誘導して、あわせて良好な居住環境を形成するために地区計画を決定して、地区の区分なり、建築物等の用途の制限を定めるというものでございまして、内容的にも、またタイミング的にも的確かつ意義あるものとして賛意を表するものでございます。

１点だけ要望でございますけれども、この地区につきましては、先ほどからもございましたとおり、歴史的には、このたびＪＲ千葉駅の新駅舎等々が再生できたわけでありますが、53年ぶりに建て替えるということでありますけれども、というよりは、国鉄千葉駅が市民会館なり、東千葉駅のあの位置にあった場所から53年を経て、今回新しい駅舎となったということでございますので、振り返れば53年前の位置の駅から連続性のあるこの道路については、動線については極めて重要な位置、場所にあったものだということを改めて認識をしなければならないというように思っているところでありますけれども。

とりわけそういう中で、そうした歴史的な価値を認識しながら、そしてまた新たに発生をしてまいりました、これは抜本的な商圏・経済圏などの大きなうねり、変化の流れも見なければならないわけでありますけれども、いずれにいたしましても、空洞化を何としても抜本的に解決をしていくために、いろいろ努力はしなければならないわけでありますが。やはり１点、この地区、千葉銀座地区だけを捉えた取り組みでありますと、どうも懸念するところ、千葉は連続性、総体性からいって極めて乏しい取り組みだということが、他市の例からいたしましても反省をすべきところも多々あるというように思っているわけであります。

そういう意味では、やはり歴史的にも、あの市民会館のところにあった駅から発して栄町地区、そしてこれから特に千葉神社、中央公園、通町公園を一体的に整備して、いわゆる門前町構想地区、そしてこのたびの千葉銀座地区、そしてこれからさらに伸びて、千葉県の県都の中心中の中心であります行政の中核であります千葉県庁があるわけです。この歴史的な一本の動線が、残念ながら53年のこの歴史を経る中で、無残にもこれがブツブツに切られてきているということを、これをずっと見逃してきたというところもあると思う。難しさは確かにありますものですから。

そういう意味では、この機会に千葉銀座地区を中心に、まずは起爆剤としながら、栄町地区から県庁に至るまでの大事な一本の線をどうしていくのかという、そういう発想も持ちながら具体的なプロジェクトをやはり組んでいく必要もあるのかなと。どうしても、従来の動線という意味では、千葉駅や京成千葉駅、きぼーるなどということでの流れでありますが、途中でと

まってしまう。

しかし、やはり一番大事にしなければいけない半世紀前のこの培った歴史的な動線を、どうこれを生かしていくのかというマクロ的な見地に立った取り組みも必要ではないのかな、こんなことの思いをいたしまして、今回のこの地区計画に関連をしての要望にさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもありがとうございます。ご意見、ご要望、事務局、十分に受けとめていただければと思います。

田代委員が、手が挙がっていましたね。

【田代委員】　幾つかご質問があったようですけれども、私このプランの中に出ている土地利用の方針のところが、実際に出来上がる将来的なイメージを考えてみると、恐らく多世代が集まり賑わいのある市街地、居住性を高めるということで人を増やすのだというところがかなりメインになっていると思われますけれども、この賑わいの大もとになる人の数、要するに人が増えない限り、賑わいは増えない。ただ動いているだけじゃ。

したがって、これを定着させていくような、ベースとしてこの地区があって、それの器として居住機能、文化とかサービスとかというように書いてありますけれども、これを新しくつくっていくのだろう。こういうエリアが幾つか市内にスポット的に出てくる。そうすると、こういう事項が余り急激に伸びるという時代じゃないときに、あるところに重点的にというか、集中的にこういった人を増やすって、賑わいを高めるという考え方でいったときに、この大もとになる将来予測的なことというのは、ここでは、土地利用はイメージとしてこういう形のものをつくりたいということで分かるのですけれども、それでどの程度のボリュームを予想して、このグランドデザインを考えられているのか。これはなかなか難しい話なのですけれども、もしおわかりでしたらお教えいただきたいと思います。

これ、千葉でということを考えていくと、こういったスポット型が本当にいいのかどうかということも含めて、賑わいを実現する、そのためのハードということで、申させていただきました。

【北原会長】　事務局いかがでしょうか。お願いします。

【松本都心整備課長】　都心整備課長、松本でございます。

委員ご質問にありました東口エリアの一定の居住人口のボリューム、あるいはそういった類いのものについて、グランドデザインの中では明確にそのボリュームや居住人口などは調査、予測してはおりません。

ただ、基本的に、これまでなかった東口関連の計画につきましては、商業・観光はもとより、都心居住というものを位置づけまして、これに力を入れてやっていくということで考えているところでございますので、ご指摘のことについては、調査を進めて明確にすることも検討してまいります。

以上でございます。

【北原会長】　田代委員。

【田代委員】　わかりました。そうしたら、多分これから具体的なデザインに向かっていくのだろうと思うのですが、往々にして、今までの都市なんかでも事例を見ていますと、こういった大きな箱型のものでいったときに、箱の中で完結することが非常に多くて、それが外とはリンクするかどうかというと、それを保証していくような、これはディテールに関わるのだろうとは思うのですけれども、そういったきめの細かな具体的な制度の仕方、そういったことがこれと連動すると非常にいいのかなという気がしますので、ぜひもっと大きな目標とあわせて、そのディテール、これは実際設計とかのような話になるのですけれども、そことの関係ももう少し詰めた上でお進めいただければと思っています。

【北原会長】　どうもありがとうございました。今後、事業化実現に向けてのご助言、ご要望ということで、事務局よろしくお願いいたします。

山本委員。

【山本委員】　先ほどの根上委員と関連することですけれども、賑わいの創出のために、２階以下の部分は規制をすると。ただ、ここに書いてあるように、出入り口、出入り口ホール、階段、管理人室は除くということなのですが、マンションが建ちますと、１階部分に駐輪場であったり、それから倉庫に類したものも設置されていて、賑わいの創出というようにうたっていながら、実際それが途切れてしまうということも間々あって。

例えば、京都では、建築面積の半分以上は特別用途ということで誘導している。そういう特別用途地区を入れたり、一歩踏み込んだことをたしか10年前に実施しているのですが。この地区計画の案文を作成するに当たって、もう少し踏み込んだ議論といいますか。例えば、ここの２階以下の部分のこれは除くということで議論がありましたら、ご紹介いただければと思います。

【北原会長】　事務局のほう、いかがでしょうか。そこら辺の、地元のほうで住民の皆さんが議論されたということかと思いますが、それで事務局で把握していることがありましたら、お願いします。

よろしいですか。お願いします。

【大山都市計画課長】　委員がおっしゃっている出入り口、出口ホールのほかに、駐輪場も許容するような形になってございます。敷地の中で、大きい敷地もありますし、小さい敷地もございますので、そういう中で、今回の地区計画の中では、駐輪場等についてはやむを得ないということで認めるような形で策定してございます。

【北原会長】　山本委員、よろしいですか。

【山本委員】　賑わいを創出するためには、居住人口を増やすというところもありますので、マンションをつくっていくということも是だと思うのですが、ただ、機会がありましたら、これはテクニック論ですけれども、特別用途地区は地区計画の策定の手続を踏まずに設定はできますので、次の段階でも、こういう手法があるということを意見として述べさせていただきます。

【北原会長】　ご意見ということで、よろしく受け取ってください。

齋藤委員。

【齋藤委員】　今、一応グランドデザインの計画で、ＪＲからこちらのほうに流れるそういう全体構想ということですが、では足の便についてはどのようになっているのでしょうか。モノレールという意味ではなくて、下の例えば道路ですか、道路面からとにかく歩いていく、そういう足の問題。私なんか少し考えますと、モノレールがあって、千葉駅があって、あそこまでは行くけれども、それから先のことについても、そういう流れをつくれるその足ですね。足の問題が考えられているのかな。例えば横浜やなんかには、100円で市内を循環できるバスがありましたよね。あのようなことも考えられている、このスポットの考え方なのでしょうか。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【松本都心整備課長】　都心整備課長、松本でございます。

千葉駅から千葉銀座地区まで約700メートルから800メートルございますが、現状として、今お話ありましたとおりモノレールと、それから100円の路線バスが走っているわけでございますけれども、そのほかにパルコバスというのが昨年11月30日に撤退するまで、千葉駅の16番のバス停からパルコまで循環バスが走っておりまして、パルコの撤退と同時にその運行を取りやめております。

その後、地域の方々、地元の方々の強い要望がありまして、パルコからバスの受託をしておりましたバス会社が、循環のシャトルバスということで一応無料で今年度いっぱい続けていただけるということで協議がまとまって、12月17日から今年の３月末まで運行してくれるとい

うことになっております。

ただ、これはあくまでも無料でございますので、運行経費などにつきましては、このバス会社が負っておりますので、それはそれとして、地域の方々、その４月以降、来年度以降になると思うのですけれども、やはり区役所とか、千葉銀座というお話が先ほどから出ましたけれども、この中央地区、中央公園周辺の循環バスを地域の方々が自前で運行したいという考えを今持っているようで、検討を進めると聞いております。

以上でございます。

【齋藤委員】　そうですか。それこそ、もう千葉市、要するにここのエリアずっと、もう少し北のほうですか、北のほうも含めて千葉城からずっとぐるぐるという、そういう構想、やはり少し広げた構想でそういう計画があるということですね。はい、ありがとうございました。

【北原会長】　ほかにご意見、ご質問いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、採決をしたいと思います。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定＜千葉銀座地区＞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。

今日も熱心にご協議いただきまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の議案審議は終了いたしました。

どうも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、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。

午後　２時５３分　閉会