第６０回千葉市都市計画審議会 議事録

１　日　時：令和３年５月２８日（金）　１３時３０分～１６時１０分

２　場　所：千葉市役所本庁舎　８階正庁

３　出席者

（委員 20 名）北原理雄会長、長谷部衡平委員、佐久間正敏委員、諏訪園靖委員（WEB 参加）、
福田敦委員（WEB 参加）、周藤利一委員（WEB 参加）、松薗祐子委員（WEB 参加）、
押田佳子委員（WEB 参加）、岡田慎委員（WEB 参加）、森山和博委員、
川合隆史委員（WEB 参加）、向後保雄委員、宇留間又衛門委員、中村公江委員、
石井茂隆委員、
河村俊信委員（代理 中村元 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）、
土井弘次委員（代理 小島昌希 千葉国道事務所所長）、
佐藤剛委員（代理 植竹昌人 千葉県警察本部交通規制課課長）（WEB 参加）、
有留武司委員（WEB 参加）、松林正一郎委員（WEB 参加）

（事務局）　青柳都市局長、竹本都市局次長、
青木都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、
髙橋都市総務課施策調整担当課長、須合都市総務課主査
圓城寺農地活用推進課長

４　議　題

第１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）
＜小仲台３丁目・４丁目地＞

第２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）
＜千葉中央第六地区＞

第３号議案　千葉市都市計画見直しの基本方針（案）について（諮問）

報告事項　　特定生産緑地の指定について

５　議事の概要

第１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）
＜小仲台３丁目・４丁目地＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
＜千葉中央第六地区＞
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第３号議案　千葉市都市計画見直しの基本方針（案）について（諮問）
全員賛成により原案のとおり承認されました。

報告事項　　特定生産緑地の指定について

６　会議経過　次頁以降のとおり

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60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田中と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催に当たりましては、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、委員の皆様方にはウェブでのご出席も案内させていただいております。本日は11名の方にウェブ出席をしております。

また、会場にお集まりの委員の皆様は９名でございますので、合計で23名中20名ご出席いただいております。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

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

なお、本審議会よりＺｏｏｍの画面共有機能を使用し、議案の説明をさせていただきますが、機材の不具合等により不明瞭な部分がございましたら、事前にお配りさせていただいておりますスライドデータをご参照ください。

また、ご発言の際にはお手数ですが、ウェブ参加者も含めて、最初にお名前を名乗った上でご発言をお願いいたします。

それでは、まず初めに千葉商工会議所副会頭であられた岩山眞士委員が３月31日付で委員を解嘱となったため、新たに委嘱した委員をご紹介させていただきます。

千葉商工会議所常任理事の佐久間正敏委員でございます。

【佐久間委員】　佐久間でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　続きまして、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、千葉運輸支局主席運輸企画専門官の中村元様がご出席です。

【中村委員代理】　中村でございます。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、千葉国道事務所所長の小島昌希様がウェブでのご出席です。

千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課長の植竹昌人様がウェブでのご出席です。

【植竹委員代理】　よろしくお願いします。

【司会】　それでは、事務局を代表しまして、千葉市副市長の鈴木よりご挨拶を申し上げる予定でございましたが、本日は欠席のため、鈴木に代わりまして、都市局長の青柳よりご挨拶いたします。

【青柳都市局長】　千葉市都市局長の青柳でございます。

本日、第60回の節目の都市計画審議会へのご出席、ご多用な中、ご出席賜りましてありがとうございます。また、日頃より市政に多大なるご支援、ご協力を賜っていますことを厚く御礼申し上げます。

さて、この３月、2009年から３期にわたって市政を牽引された熊谷前市長が退任され、県知事に就任され、新たに神谷新市長が就任されました。私も県市間の連携をより一層深めつつ、新市長の強いリーダーシップの下、誰もが安心と豊かさを感じられる千葉市、この実現に向けて日々努力してまいりたいと、そのように考えているところでございます。

また、千葉市では、令和５年度を開始年度とします市の次期基本計画、市の最上位計画の次期基本計画の策定に合わせまして、各種の都市計画を見直すこととしてございまして、本日はこの方向性などを示しました基本的な方針案を諮問させていただくこととなりました。この方針に沿って各種関連制度、計画、まちづくりの仕組みを構築していくわけでございます。私ども、この基本的な考えとしましては、これまでどおりコンパクト・プラス・ネットワークという考え方をしっかり堅持し、また、市の強みでございます豊かな緑と都市の利便性が共存するというこの強み、それから、コロナ禍で都心から少し人が郊外へ出ているという、こういったコロナ禍も少しチャンスと捉えながら、いろいろと今回検討をさせていただきました。今年、市政100年ということでございますけれども、今後の千葉市の100年先の未来を見据えて、千葉市ならではの美しく心地よい都市づくり、これを目指していくという考えでございます。

本日、ご審議いただきますのは３議案ございまして、第１号、第２号は地区計画の変更議案でございます。それから、第３号に、ただいま申し上げました都市計画見直しの基本方針（案）に関する議案でございます。加えて特定生産緑地に関する報告が１件ございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、私からの挨拶といたします。どうぞよろしくお願いいたします。

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

【北原会長】　皆さん、こんにちは。北原です。

急に暑くなってきましたけれども、暑い中、また、ご多用の中、今日は出席いただきまして

ありがとうございます。また、ウェブ参加の委員の皆さんもありがとうございます。市の担当関係者の皆さんもお忙しい中、どうもありがとうございます。

コロナですが、なかなか収まりません。まん延防止等重点措置を再度延長、来月20日までということを伺っています。会議も密を避けてマスク着用、また、ウェブ併用という形で行わざるを得ない。これはこれで議論を活発にしていただいているんですが、やはり言い方は悪いですが、靴と言わないでも厚手の靴下を履いたまま足を掻いているような感じもしなくはないので、やはり対面でマスクをせずに十分に闊達な議論、審議ができる日が一日も早く来ることを願っています。

局長さんのお話にもありましたように、今回第60回ということで、これは千葉市が政令指定都市になって都市計画決定権限が移譲して60回、平成12年度からになります。この間に250の議案が審議されたということです。この審議会は千葉市のまちづくりに関わる大変重要な使命を持っております。これからも皆様と力を合わせながら、十分にそうした問題を議論し、審議していきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

議案は３議案、そのうち第３号議案が都市計画の総合的な見直しに関わることで、今回は都市計画見直しの基本方針（案）について諮問がされています。委員の皆様、それぞれご専門のお立場から十分にご意見等を述べていただき、議論ができればと思っております。よろしくお願いいたします。

簡単ですが、以上で挨拶とさせていただきます。

【司会】　ありがとうございました。

本日の資料を確認いたします。

まずは、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、本日お配りしました資料は５点、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、新型コロナウイルス感染対策についてでございます。

不足している資料はございますでしょうか。

それでは、議事進行を北原会長にお願いいたします。

【北原会長】　それでは、進行役を務めさせていただきます。

まず初めに、次第の４になりますが、議事録署名人です。松薗委員、長谷部委員、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、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、議事に入ります。

まず、第１号議案と第２号議案は地区計画の変更に関連した議案ですので、事務局から一括して説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課長金森でございます。

座って説明させていただきます。

それでは、画面のほう、千葉都市計画地区計画の変更について説明いたします。

なお、今、会長からもありましたように、第１号議案、小仲台３丁目・４丁目地区、第２号議案、千葉中央第六地区については、主に法律の改正に伴う項の繰上げにより変更が生じたものです。したがいまして、実際の制限の内容に変更はございませんので、一括にて説明いたします。

初めに、第１号議案、小仲台３丁目・４丁目地区地区計画の変更について説明いたします。

こちらは位置図になります。

画面中央の赤で示した区域が小仲台３丁目・４丁目地区地区計画の区域です。ＪＲ稲毛駅の東へ約700メートルに位置しており、面積は約7.1ヘクタールです。本地区は、戦後に公共施設の整備とともに住宅建設が進められ、低層を主体としたゆとりある住宅地が形成されています。その後、建築協定によって守られてきた良好な住環境を継続して維持・保全していくため、平成29年12月に地区計画を決定しています。

こちらは計画図になります。

本地区は、住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ、住宅地区Ｃ、利便地区の４つに地区を区分し、土地利用の誘導を図っています。今回、計画図の変更はありません。

続きまして、計画書の変更箇所を抜粋して説明いたします。

変更箇所を赤字で示しております。建築物等の用途の制限のうち、住宅地区Ａの部分をご覧ください。

法律の名称のところにつきましては、下線を引かせていただいておりますが、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律の第５条に項ずれが生じたことから、15項を画面にありますように17項へ変更するものです。

続きまして、地区計画の変更理由です。

平成28年６月に障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律が改正され、項の繰上げが生じました。このため、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、地区計画を変更するものです。

第１号議案の説明は以上です。

続きまして、第２号議案、千葉中央第六地区地区計画の変更について説明いたします。

こちらは位置図になります。

画面中央の赤で示した区域が千葉中央第六地区地区計画の区域です。京成千葉中央駅から東に約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す。平成15年に地区計画を決定しており、現在、官民複合施設であるきぼーると光明寺が立地しています。

こちらは計画図です。

本地区はＡ、Ｂの２つに地区を区分し、土地利用の誘導を図っています。今回、計画図の変更はありません。

続きまして、計画書の変更箇所を抜粋して説明いたします。

変更箇所を赤字で示しております。

画面右側に建築物の建蔽率の最高限度とあると思いますが、そこにあります建蔽率の「蔽」の字を平仮名から漢字へ変更いたします。また、Ａ地区については、建築基準法が一部改正され、項ずれが生じたことから、５項から、画面にありますように６項に変更するものです。これは建築基準法の改正に伴う項ずれによるものであり、建築物の建蔽率の制限は現行から変更はありません。

次に、壁面の位置の制限です。都市計画道路の距離延長の変更による道路の名称の変更があったため、京成千葉駅北谷津町線から、画面にありますように京成千葉中央駅多部田町線に変更を行うものです。壁面の位置の制限は現行から変更はありません。

続きまして、地区計画の変更理由です。

平成30年６月に建築基準法が改正され、項の繰上げが生じました。このため、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、地区計画を変更するものです。また、平成27年９月に都市計画道路の名称変更があったことから、整合を図るため変更を行います。地区計画の区域や建築物の制限等の内容は現行のものと同じです。

第２号議案の説明は以上になります。

第１号議案及び第２号議案につきましては、令和３年４月５日から４月19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。

説明は以上になります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもご苦労さまでした。

ただいま第１号議案、第２号議案の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、まず、ウェブ参加の方からカメラに向かって手を挙げて挙手をお願いします。

よろしいですか。

会場の委員の皆さん、いかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　１号と２号と両方質問をしてよろしいということですか。

【北原会長】　はい。

【中村委員】　分かりました。

まず、１号議案ですけれども、今回の議案では、障害者の日常生活や社会生活を総合的に支援するための法改正の条ずれの変更だということですが、そもそもこの地域では建築協定がいつ実施をされ、地区計画が実施をされているのか、地区計画があることで住みよいまちづくりが進められてきたのかどうかを伺います。

それと２号議案ですけれども、建築基準法の改正によって条項ずれが生じ、この変更ということですが、きぼーると南側にある寺院については、ここに整備された後、周辺でのまちづくりへの影響があったのかどうかお聞かせください。

以上です。

【北原会長】　事務局、よろしいですか。お願いします。

【金森都市計画課長】　まず、質問は２点あったかと思います。まず、１点目、第１号議案に対します建築協定の時期等についてお答えいたします。

本地区計画につきましては、３つの地区協定があった地域から構成されております。こちらにつきましては、まず第一に、小仲台新向会第一地区建築協定というのが平成19年５月10日から、小仲台三丁目地区建築協定が平成21年12月４日から、小仲台三丁目西地区建築協定が平成23年４月１日から認可されております。その後、こちらの建築協定のほう、10年が期間としておりますので、地元自治会により建築協定の失効による、地区計画制度の導入についての検討を進められ、平成29年12月１日に現在の地区計画の決定がされたものでございます。それ以来、現在まで住みよいまちづくりが進められたものと認識しております。

２点目のきぼーるについての質問でございます。

本地区におきましては、まちづくりの影響については特に影響があったものとは認識しておりません。

以上になります。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　１号議案の件ですけれども、地区計画が決定されていることで、先ほど地図で

示されていた南側にはマンションがあるものの、閑静な住宅街が立ち並んで、落ち着いたまちづくりが実践されていると思われます。地区計画を実施することで、将来にわたって安心して住み続けられるまちづくりができると思いますが、市内でほかにもこうした制度を進めていくことが求められているのではないか伺います。

それと２号議案ですけれども、区役所機能が美術館のほうから移転をして、上階に区役所機能ではなく、１、２階にすべきだということが指摘をされている中で、案内もなかなか利用しづらく、エレベーターを増やしてほしいという要望もありますが、どうなのか。中心部での活性化となっていますが、にぎわいがあるように感じないのはコロナの影響なのかお聞かせください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

まず、１点目のご質問でございます。第１号議案に対する質問でございます。

ご意見のとおり、地区計画により、より細やかな建築制限を定めることは良好な住環境の形成、維持、保全が図られていくことにつながるものと認識しております。現在、市内には本地区を含め、58地区で地区計画を定めております。ただし、地区計画制度の導入は建築用途制限の強化につながる場合もあり、そこにお住まいになっております住民の方々の意見も様々なものであります。地域ごとに、まちの課題や住民の考えるまちの将来像はそれぞれと考えますので、地区計画制度を進めていくに当たりましては、そのような住民の合意形成が重要であり、それを前提とした制度導入を進めていくことが肝要と考えているところでございます。

もう１点、第２号議案につきましてご質問がありましたので、お答えさせていただきます。

区役所機能の中心部での活性化やにぎわい、また、コロナの影響についてのご質問だと認識しております。ただ区役所機能の強化につきましては、市民部局の所管になりますので、当審議会で私のほうからお答えすることは差し控えさせていただきたいと考えております。

また、中心部の活性化、にぎわいにつきましてですけれども、コロナ禍による様々な対応からの影響は少なからずあると考えておりますが、区役所が移転してから間もない、まさしく令和元年度末からコロナ禍となりまして、コロナ禍前後における人流データなどの具体的なデータ、比較できるデータを持ち合わせておりませんので、明確な答えはできる状況ではないと現時点では考えてございます。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　１号議案ですけれども、千葉市内ではかつては突然空き地にマンションが建設をされて、周辺の住民とのトラブルが後を絶たないような状況が続いてきました。高さの制限などが行われることなどによって、地方の方が住みやすいまちづくりを合意しながら進めていくこの地区計画を引き続き行えるような情報提供と、なかなか同意が簡単ではないのは十分承知しているんですけれども、ぜひ支援をしていただければということを要望したいと思います。

それと２号議案ですけれども、市民局とはいえ都市局のほうからぜひ、なかなかハード面で既に出来上がっちゃったものをエレベーターをどこにどうできるかというのは、それは簡単ではないと思うんですけれども、確かに初めて来た人は一体どこで何階でどうやって上がったり下がったりするのかってなかなか分かりづらいような、非常に複雑になっているのは承知していますので、ぜひやっぱりこの計画の変更の条ずれだけにとどまらず対応していただきたいと思いますし、何しろこのきぼーるができるに当たっては、再開発を進めて整備をされて、莫大な税金が投入をされてきました。市民に還元できる施設になるように、引き続き対応していただくことを求めて終わります。

【北原会長】　ご意見ということであります。事務局、よろしくお願いいたします。

それでは、ほかにご質問、ご意見のある方。

石井委員、お願いします。

【石井委員】　１点だけお聞きしたいんですけれども、項ずれが生じたということですね。それで２つの議案が出ているわけですけれども、地区計画は先ほどお聞きしたところたくさんあるということですが、これだけでしょうか。項ずれが生じるのはこれだけなのかどうか、その１点をお聞きします。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

実際のところを申しますと、地区計画が58地区ございますけれども、ほかにも項ずれが生じたところがあると認識しております。ただし、それはその都度、校正していきたいと考えております。

【北原会長】　石井委員。

【石井委員】　そうしますと、項ずれを直すところはまだまだ発生しそうだということですね。これについてはどう取り扱っていくか確認したいんですけれども。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【谷澤都市計画課長補佐】　都市計画課でございます。

今後の対応、今回もそうなんですけれども、それそのもののために変更するというよりは、具体的に何か内容に変更があったときですとか、そういうときに合わせてこういったものを直すというのが本来の形かなと。今回はこの後の３号議案ですとか、ほかのものがあったタイミングなので、今回審議させていただいたんですけれども、今後もまだ残っているもの、どこか変えなければならない部分が出たときに併せてやっていくというような形になっていく予定でございます。

以上でございます。

【石井委員】　そうしますと、項ずれが生じるのがほかのところにも入っていると。そして、具体的に事業をするとか、そういうときに直していくんだと。そういうことで他の行政機関といいますか、千葉市ではそういうことでやっていくということなんだけれども、ほかのところは、もし参考に分かれば教えてもらいたい。他の政令市、あるいは都道府県等あれば、参考までに教えていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】　お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

まず、この項ずれが起こったことによって、例えば法的効果が失われるとか、変更になる、まずそういったことはございません。その前提でということでございますけれども、国のほうからも通達が出ておりまして、必ずしもその都度変更する必要はないと捉えられております。ただ実際のところ、あまりにも項ずれが多過ぎますと、市民の方が見たときに非常に分かりづらいという部分がございますので、ある程度のタイミングにおいて変更をしていきたいと考えるところでございます。

以上でございます。

【石井委員】　ありがとうございました。結構です。

【北原会長】　ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは採決をします。

採決は１議案ずつ行います。

まず、第１号議案、千葉都市計画地区計画の変更、小仲台３丁目・４丁目地区について、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、原案のとおり可決します。

次に、第２号議案、千葉都市計画地区計画の変更、千葉中央第六地区について、賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【北原会長】　どうも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。

それでは、続いて第３号議案、千葉市都市計画見直しの基本方針（案）について、事務局から説明をお願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課の須合と申します。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。

第３号議案、千葉市都市計画見直しの基本方針（案）についてご説明させていただきます。

今回諮問させていただきます見直し基本方針（案）については、法律上、定める必要がある方針ではございませんが、区域マスタープランなどを見直すに当たっての基本的な考え方を示すものとなっており、都市計画審議会のご意見をお聞きした上で策定するため、本日諮問させていただきまして、ご審議、答申をいただければと考えております。

なお、本日付議させていただいております基本方針（案）の本編については、ページ数が多いことから、お手元の議案書、第３号議案の赤いインデックスをつけております概要版の資料に基づきご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、お手元の議案書と同じものを前方のスクリーン及びウェブ参加者についてはＺｏｏｍの共有画面のほうにも同じものを映しておりますので、一緒にご覧ください。

まず初めに、概要版の１ページをご覧ください。

本見直し基本方針（案）の目次に沿ってご説明させていただきます。

続いて、２ページをご覧ください。

本方針の目的と役割になります。

現在、令和５年度を開始年度とする市政運営の基本方針である次期基本計画の策定を進めております。この次期基本計画の策定に合わせ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、通称、区域マスタープランというふうに言わせていただいておりますが、区域マスタープランなどを見直すに当たっての基本的な考え方を示したものになっております。

なお、平成27年の第４次地方分権一括法により、区域マスタープランの決定権限が千葉県か

ら本市へ移譲されたことから、本市として今回初めて作成するものとなってございます。

本見直し基本方針（案）では、都市づくりの前提となる都市デザインの考え方を新たに取り入れるとともに、見直しに当たっての都市づくりの方向を明らかにし、区域マスタープランをはじめ、各分野別マスタープランとの協調の方向性を示すものでございます。

右の図をご覧ください。

今回作成する見直し基本方針（案）と区域マスタープラン、分野別マスタープランなどの関係を示した図になっております。

図上部の黄色い枠で示した見直し基本方針（案）に基づきまして、緑枠で示した区域マスタープラン、区域区分の見直しとともに、６つの分野別マスタープランを見直すことで一体性のある内容に適正化を図りたいと考えております。

図の下に記載しているマスタープラン具現化のための制度は、区域マスタープラン等で掲げた将来の都市像を具体化するため、新たに本市独自の制度として（仮称）土地利用誘導方針、（仮称）都心部等容積率緩和誘導方針、デザイン調整の仕組みを構築するとともに、まちづくりと連携した駐車施策を推進するため、駐車場の附置義務条例の改正を行い、民間開発などを総合的かつ戦略的に規制・誘導する仕組みを構築するものとなってございます。

続きまして、３ページをご覧ください。

こちらは都市デザインの取組についてご説明させていただきます。

ここにお示ししている都市デザインの理念と目標は、市民がシビックプライドを持つ「わが街・千葉」を実現するため、区域マスタープランなどを見直していく際の基本的な考え方として共有するものになってございます。

下の米印に説明のほうを記載させていただいておりますが、ここで示している都市デザインとは、都市の生い立ちや地域の資源を読み解き、市民のライフスタイルなどから見た目指すべき都市の姿を企画立案し、その実現に資する公共及び民間事業を総合的かつ戦略的にプロデュースする一連の取組と定義のほうをさせていただいております。

この都市デザインの考え方を取り入れた背景といたしましては、これまで経済合理性を重視したまちづくりにより、人々の多様性や地域の風土、歴史、文化などが感じづらくなっており、このような時代にあっては、まちなかや郊外においても豊かで充実した生活の実現や地域の固有性と空間の質を高め、居心地がよく、多様な人々が出会う、人の情緒に訴える都市の美しさと心地よさを目指していくことが求められているものと考えております。

そこで、右上の都市デザインの理念及び５つの目標を示しておりますが、まず、理念といた

しまして、「ここにふさわしい都市の美しさと心地よさへの挑戦からはじまるひと中心の豊かな千葉の実現」としております。この理念は、豊かな緑と都市の利便さが共存する千葉市の100年先の未来を見据え、ここにふさわしい、ひと中心でまちを感じられる千葉市ならではの美しく心地よい都市を目指すことで、市民がシビックプライドを持つ「わが街・千葉」を実現していくということをお示ししております。

下の米印にも記載しておりますが、ここでいう都市の美しさと心地よさは、単に表面的な美しさだけではなく、空間の質を高め、利便性や快適性、そこにいる楽しさを感じられる状態と定義しております。

この理念に沿ってまちづくりを進めていくにあたり、まちが備えているべき要素を５つの目標として示しております。本市固有の資源である緑と水辺を生かすということで、①すごしたくなる緑と水辺がある。２つ目と３つ目については、コンパクト・プラス・ネットワークを示すまちの要素としまして、②身近な地域で買い物や用事をすますことができる、③ひと・コト・モノ・情報がつながる。４つ目は、既存の都市基盤を生かし、空間の質を高め、人中心のウォーカブルなまちづくりを示す要素としまして、④多様な人々が偶然出会う居心地の良い空間がある。５つ目は、これからの都市づくりの中で、千葉市といえばここというものをつくっていくということで、⑤「千葉市といえばここ」がすぐに思いつく、の５つの目標を掲げております。

この都市デザインの理念及び目標の取組により、市民がまちへの誇りや愛着、共感を持ち、まちに積極的に関わっていこうとする気持ちであるシビックプライドを持つ都市づくりを進めていきたいと考えております。

続きまして、４ページをご覧ください。

こちらは本基本方針の構成を示した図になります。ただいまご説明させていただきました基本方針の趣旨と、これからご説明します２、都市づくりにおける課題の整理を踏まえ、３の都市計画の見直しの基本的な考え方を整理しておりますので、順に追ってご説明させていただきます。

５ページをご覧ください。

第２章、都市づくりにおける課題の整理の１、社会情勢の変化になります。

５ページから８ページに記載しておりますが、現行区域マスタープランを策定した平成28年以降の社会情勢の変化について、８つの視点で整理をしてございます。

まず、①人口についてですが、本市においては令和２年近辺をピークに人口が本格的に減少

に転じ、少子高齢化が進行する見込みとなっております。②住宅・土地では、空き家・空き地が増加傾向にある状況です。

６ページをご覧ください。

④みどりについては、市街化区域内農地が年々減少傾向にあり、また、設置から長期間経過した公園が多くなっている状況です。

続きまして、７ページをご覧ください。

⑤交通ですが、東京区部や横浜市、川崎市と比較すると、本市は公共交通分担率が低い水準となっており、今後、人口減少により公共交通の維持が難しくなる見込みとなってございます。

⑥環境分野では、温室効果ガス排出量は減少傾向にありますが、対策を取らないと再び温室効果ガスが増加傾向に転ずると予測されており、現在、本市でもＳＤＧｓの17のゴールに基づき、具体的な取組を展開しているところになってございます。

次に、８ページをご覧ください。

⑧防災では、全国的に自然災害は頻発化、広域化、激甚化しており、本市でも令和元年台風に代表されるよう、近年、風水害など多様で甚大な被害が発生しているところになってございます。

⑨市民生活の変化では、キャッシュレス決済の普及など、テクノロジーの進化によるライフスタイルが変化しており、新型コロナウイルス感染症の拡大により、テレワークの浸透など社会変容が進行してございます。

また、本市が実施しましたアンケートでは、約８割がコロナ禍を契機に働き方や暮らし方を変えたいと思っており、コロナ禍での借りて住みたい街ランキングでは千葉駅が４位と、郊外化志向の高まりが伺える状況です。

続きまして、９ページをご覧ください。

２、関連する法整備・諸計画の動向については、９ページから12ページに示しておりますが、平成28年以降整備された法律や制度改正、各種計画のうち、本見直し基本方針と関連性が高いものを整理してございます。

10ページをご覧ください。

主なものとして、都市再生特別措置法の改正に関するものといたしまして、５）防災では、立地適正化計画の中で防災対策を盛り込んだ防災指針の制度が創設されるとともに、６）魅力あるまちづくりでは、居心地がよく歩きたくなる空間創出などの仕組みが構築されたところになってございます。

11ページ、12ページをご覧ください。

国及び本市の関連計画の見直しを本項で整理をしてございます。詳細な説明は割愛させていただきます。

13ページをご覧ください。

３、区域マスタープラン等に位置づけたまちづくりの検証では、現行の区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画に位置づけたそれぞれのまちづくりを検証してございます。

図に示しておりますが、各マスタープランに掲げた都市づくりの基本理念などの目標を、「コンパクトシティ」、「ネットワーク」、「防災」、「みどり」の４つのカテゴリーに分け、検証を行っております。

14ページをご覧ください。

初めに、「コンパクトシティ」の検証になります。

１）居住の集積状況と生活サービス施設の分布では、生活サービス施設はおおむね人口密度が高いエリアに立地していますが、都市のスポンジ化の進行や住宅団地では、本市の人口の約３分の１が居住しており、高経年団地では人口減少が顕著な状況になってございます。

15ページをご覧ください。

「ネットワーク」についての検証になります。

平成30年に実施したパーソントリップ調査では、市内の公共交通は、自動車利用が全体の約35％を占めており、首都圏ほか政令市に比べ高い水準となっている一方で、公共交通は低い水準となってございます。

16ページをご覧ください。

「防災」の検証ですが、洪水浸水、高潮浸水など、市街地の広範囲が浸水想定区域に含まれており、また、目標に向けて建築物の耐震化を、現在、着実に進めているところになってございます。

17ページをご覧ください。

「みどり」についての検証になります。

市民アンケートでは、市内の緑が豊かだと感じている人が４分の３を占める一方、水辺が魅力的だと感じている人は約４割にとどまっているところです。

都市農地の保全では、今後も生産緑地面積が減少し、農地転用される恐れがございます。

18ページをご覧ください。

４、課題の整理になります。

これまで検証してきました社会情勢の変化、関連する法整備・諸計画の動向から見た課題を整理してございます。

１）持続可能な都市経営の視点では、人口減少・少子高齢化を起因とする課題への対応や、高齢者の移動手段の確保、公共交通を維持するためにも緩やかにコンパクトな市街地形成を誘導すること。地域における良好な環境や資産価値の維持・向上のためにも、エリアマネジメントの取組が求められております。

また、２）安全で快適な都市空間の形成の視点では、総合的な防災まちづくりの推進、公園ストックの長寿命化とともに公園空間の積極的な活用、市街化区域内農地の保全と活用に取り組んでいく必要がございます。

19ページをご覧ください。

こちらは区域マスタープラン等に位置づけたまちづくりの検証から見た課題を４つの視点で整理してございます。

１つ目の、「コンパクトシティ」では、引き続きコンパクトシティへの取組が必要であり、都心部の魅力向上など、コンパクトの形成を併せて、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりを進める必要がございます。

２つ目の、「ネットワーク」では、コンパクトシティに合わせて、持続可能で効率的なネットワークを構築することが必要です。

３つ目の、「防災」の視点では、防災まちづくりを進めることが必要であり、４つ目の「みどり」の視点では、緑と水辺を本市独自の地域資源として積極的に活用し、魅力的な空間として維持形成していくこと、また、重要なエリアにおける民間・公共事業については、美しいまちなみ形成のため、事業者と行政におけるデザイン調整の場の整備が必要となってございます。

20ページをご覧ください。

ここからは、第２章で整理した都市づくりにおける課題の整理の内容を踏まえ、３、都市計画の見直しの基本的な考え方を示してございます。

初めに、１、区域マスタープラン等及び関連計画の見直しの方針についてでございます。

（１）目標年次及び将来人口推計ですが、目標年次は令和14年を基本とし、おおむね令和24年の望ましい都市の姿を展望し、見直しを行うものとします。対象区域は千葉都市計画区域（千葉市全域）とし、見直すに当たっての基礎となる令和14年の人口は、令和５年度を開始年度とする次期基本計画の値と整合を図ります。

参考になりますが、現在の千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略に記載の人口推計により令和14年の本市の総人口を推計すると、約95万人となってございます。

見直しスケジュールについてでございますが、令和５年度開始を目指し、都市計画等の手続を進めます。

（３）目指すべき都市構造については、次期基本計画に示される目指すべき都市構造と調和を図り、区域マスタープランなどの見直しの検討を進めます。

21ページをご覧ください。

２、都市づくりの方向の設定になります。

都市づくりにおける課題の整理の社会情勢の変化から見た課題や、区域マスタープラン等の現行都市計画の検証から見た課題を踏まえて、新たな都市づくりの方向として、図の下に記載しておりますが、みどり（緑と水辺）豊かなまちづくり、コンパクトで賑わいのあるまちづくり、安全なまちづくりの３つとしております。

22ページをご覧ください。

都市づくりの方向を踏まえた都市計画の見直しの視点では、前項で定めた３つの都市づくりの方向に沿って、見直しに当たっての視点を整理してございます。

１つ目の、みどり豊かなまちづくりでは、１、自然環境の保全、２、農地の保全と活用、３、公園の活用、４、海辺や河川の活用を見直しの視点として整理してございます。

２つ目の、コンパクトで賑わいのあるまちづくりでは、１、都心、生活拠点、産業の中心・拠点の形成として、産業エリアの維持・集積を進め、特にインターチェンジ周辺などでは、生産・物流機能の向上を図ります。また、エリアマネジメント団体の育成や都市空間の高質化では、ウォーカブルな空間への転換とともに、魅力的なオープンスペースの創造などを見直しの視点としてございます。

23ページをご覧ください。

先ほどの続きになりますが、４、都市のスポンジ化対策を進め、５、ネットワークの形成では、自家用車に過度に依存しないまちづくりを目指します。

６、住環境の維持では、本市の特徴である団地の活性化を図り、７、環境への配慮では、環境に優しく利便性の高いコンパクトなまちづくりに向けた取組を推進します。

３つ目の、安全なまちづくりでは、１、防災都市づくりの推進として、防災まちづくりの将来像や事前復興に資する施策の検討など、主にソフト面の取組を進めます。

２、都市防災の推進としては、開発許可等に基づいた適正な土地利用を推進するとともに、

河川改修事業等の推進、雨水対策の強化など対策を進めます。

３、災害に強いまちづくりについては、令和元年度に発生した台風被害等を踏まえ、災害に強いまちづくり政策パッケージを策定しており、本パッケージの施策を推進します。

24ページをご覧ください。

これまでご説明させていただきました都市づくりの方向を踏まえ、４、区域マスタープラン等の見直しの考え方を示しております。

都市づくりの方向としては、ご説明させていただきましたみどり豊かなまちづくり、コンパクトでにぎわいのあるまちづくり、安全なまちづくりに沿って見直しを進めます。

都市計画の目標としては、自然と調和したサステナブルな都市構造として、千葉市型コンパクト・プラス・ネットワークを目指すとともに、都市の美しさと心地よさを求めるまちづくりを進めていきます。

続きまして、25ページをご覧ください。

区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）の見直しについてご説明させていただきます。

ここでは、区域マスタープラン等の都市の将来像や良好な市街地の形成を図るため、区域区分の見直しを行う際の考え方を示すものとなってございます。

市街化区域への編入の考え方ですが、本格的な人口減少社会を迎えることから、新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は原則として行いません。

２つ目の点になりますが、農林漁業との調和が図られており、計画的な市街地整備が行われることが確実な区域で、区域マスタープラン等に整合し、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に寄与すると認められる場合は、市街化区域への編入を行うことができるものとします。

続いて、４つ目の点になりますが、目標年次において必要とされる市街地の面積（フレーム）を一部保留する制度、通称、保留フレーム制度と呼ばせていただいておりますが、その制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時、市街化区域へ編入ができるものとします。

続いて、市街化調整区域への編入の考え方ですが、現状では想定される区域はございませんが、長期にわたり都市基盤の整備が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入することができるものとしてございます。

以上が区域区分の見直しの考え方でございます。

続きまして、26ページをご覧ください。

こちらは、区域マスタープラン等の都市計画の見直しに合わせ、各分野別マスタープランを見直すことで将来ビジョンの統一的な考え方を分かりやすくするとともに、各プランの相互の連携を確認し、一体性、総合性のある内容に適正化を図るものでございます。今回、見直しで対象としている分野別マスタープランは、ここに記載しております４つのプランになります。

27ページをご覧ください。

６、マスタープラン具現化のための制度の構築についてご説明させていただきます。

ここでは各マスタープランに掲げた将来ビジョンを具現化するため、本市独自の制度を創設し、よりきめ細やかな都市計画制度の運用の仕組みを構築するものになってございます。

まず、土地利用計画制度の基本的な方針と運用に関する考え方などを示す１、（仮称）土地利用誘導方針の策定。マスタープランの目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的に、容積率の緩和等に関する運用の考え方を示す２、（仮称）都心部等容積率緩和誘導方針の策定。また、まちづくりとの連携を意識した駐車施策を推進するため、千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の改正。最後になりますが、民間開発など総合的かつ戦略的に規制・誘導するため、重要エリアでの大規模な開発を対象とし、計画段階から景観や都市環境などから見た設計意匠（デザイン）について、協議・配慮を求めるデザイン調整の仕組みづくりの検討を行いたいと思っております。

最後になりますが、28ページをご覧ください。

今後のスケジュールについてのご説明になります。

本日、都市計画審議会に千葉市都市計画見直しの基本方針（案）について諮問させていただいておりますが、パブリックコメント手続を経て、７月に見直しの基本方針の策定、令和３年度中にこの見直し方針に沿って、各マスタープランの素案作成を行い、年度末に各種審議会への諮問等を予定してございます。令和４年度には、各マスタープランの案を作成し、関係機関協議、法定手続を経て、令和４年度末の計画策定を目指し作業を進めたいと考えてございます。

説明が長くなりましたが、第３号議案の説明は以上になります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】　ご苦労さまでした。第３号議案について説明していただきました。

ご質問、ご意見の時間を取りたいと思います。

千葉市全体での都市計画の見直しの方針ですので、ぜひ大局的な観点からご発言をいただければと思います。まず、ウェブ参加の方から質問、ご意見ございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。大きく福田委員から手が出ています。

福田委員、お願いします。

【福田委員】　大きくは３点ご質問があります。

まず、１点目です。

２ページ目、それから最後のところにもありましたが、「デザイン調整の仕組み」という言葉が出てくるんですが、このデザインと言っているのは、ほかで出てくる都市デザインのことなんでしょうか。最後のページを見ると「意匠」という言葉が出ているんですけれども、この「デザイン調整の仕組み」というのは、まず何を意図されているんでしょうか。最初にその質問にお答えいただけますか。

【北原会長】　１つずついきましょう。

お願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課になります。

まず、１点目のご質問ですが、都市デザインの取組については、概要版３ページにお示しさせていただいておるんですが、都市デザインの取組自体は、都市の生い立ちや地域の資源を読み解きということで、その実現に資する総合的かつ戦略的にプロデュースする一連の取組というふうに定義のほうをさせていただいておりまして、概要版の27ページでお示しさせていただいておりますマスタープラン具現化のための制度の構築の中で、デザイン調整の仕組みづくりの検討においては、主に景観や都市環境などから見た設計意匠（デザイン）について行うということで、今現在検討しているところでございます。

以上になります。

【福田委員】　違うものだということですか。「都市デザイン」と「デザイン」というのは使い分けられているという理解でいいですか。

【北原会長】　お願いします。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　都市総務課担当課長髙橋と申します。よろしくお願いします。

今、福田委員がおっしゃっているとおり、同じものでございます。つまり都市デザインは、ビジョンを描いてツールを用意して、最後実現するというところまでの一連のプロセスを都市デザインというふうに言わせていただいていますので、最後の調整するところをデザイン調整の仕組みというふうに言っていますので、考え方としては同じものでございます。

【福田委員】　だとすると、ここで言われている仕組みと言われているような、例えば千葉でいうと、柏の葉にあるアーバンデザインセンターみたいなのありますよね。ああいうような仕

組みをつくられるというような意図でしょうか。

【北原会長】　お願いします。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　都市総務課髙橋です。

具体的な事例で申しますと、東京都の景観審議会が景観部会で、例えば東京都さんですと皇居の周りだけを重要視しておりまして、景観のいわゆる設計ですね。民間プロジェクトの設計を調整するという仕組みを今回例えばですけれども、景観条例を改正するとか、千葉市の中にそういう審査をするような組織をつくるとか、そういったものを今イメージしております。ですので、アーバンデザインセンターとはちょっと考え方としては違います。

【福田委員】　ちょっと私の感想ですけれども、マスタープラン具体化のための制度ということですから、どちらかというと、ちょっと違いますと言われたその広い概念を含むアーバンデザインをやはり調整するような仕組みがないと、単に景観的なことを調整する審議会というか、委員会みたいになってしまって、それではマスタープランとしての機能を果たせないように思いました。コメントです。

２点目です。

２点目なんですが、緑と水辺のところなんですけれども、都市マスにはそう書かれているんですが、立地適正化計画をするということで、今後コンパクト・プラス・ネットワークということで、都心部に集約してくると、郊外部が空くわけですよね。空いてしまったところは一体どうするのかという方針がよく分からないのと、それで線引きに関しても、市街化区域もさらに広げる、何となく広げるような話しかなくて、何かこれまでの人口が増加しているときの計画を聞いているように感じました。

むしろ心配はシュリンクしていかなければいけなくて、空いてしまったところを一体どうしていくのか。そこもどんどん市街化区域、あるいは市街化調整区域として残していくんでしょうか。そこを何か調整するような制度がないといけないのかなと。あわせて、その空いたところをどうするんですかね。緑地にするんですか、農地にするんですか。何か使い方あるんだと思うんですけれども、何かそこに対する少し方針って今が最後のチャンスだと思うんですね。せっかくこういうふうにマスタープラン自体を全体を見直すという取組をされるので、やっぱりその中で先を見越した方針って立てないと、役に立たなくなるのではないかと思うんですが、いかがでしょうか。２点目です。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

まず、本市が目指している千葉市型コンパクト・プラス・ネットワークのイメージなんですが、やはり今後、本格的な人口減少を迎える形になりますので、基本的には新たな市街化区域の拡大は行わず、その上で本市の礎である緑と水辺を全市的な地域資源として捉えて、まちなかや郊外においても地域の固有性が高まるような形の中で、都市づくりを進めていきたいというふうに考えております。

例えば郊外部についても見捨てることはなく、都心部の投資効果を豊かな自然が広がる郊外部にも還流させることで、まちなかや郊外においてもそれぞれの特性を生かしながら、多様なスタイルが選択できるようなまちづくりを進めていきたいと考えてございます。実際、人口が減っていくと、都市の中のスポンジ化等が進んできまして、空き家・空き地だったり、低未利用地が増えていく形になるんですが、そこら辺の具体的な施策については、この見直し方針の考え方を踏まえて、今後、上位計画策定する中で検討していきたいなと考えてございます。

以上でございます。

【福田委員】　コメントですが、ぜひ先を見越して、今おっしゃったとおり、みそっ歯のように抜けていってしまう可能性があるので、そういうところをどういうふうに取り扱っていくかというのは、基本的な方針というのを明確に出しておかれるのがいいかなと思いました。

３点目です。

防災なんですけれども、災害に強いまちづくりというのは分かるんですが、今後も異常気象はどんどんひどくなりますし、ひどい洪水だとか台風だとか起きてくると思うんです。そういうことを考えると、最近言われている適応策、そういうのを全部止めるというのはもう無理ですから、災害が起きるという前提で、起きてもそれに対応できるようなまちづくりといいますか、そういう視点が何か少し書き込めないでしょうか。アダプテーション、適応策です。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

今現在、見直し方針で考え方をお示しさせていただいてございますが、立地適正化計画の見直しにおいては、新たに防災指針という制度が構築されましたので、都市の中の災害のリスクをしっかり根拠を持った中で整理をさせていただきまして、やはりハード的な整備はなかなか難しい側面がございますので、ソフト的な対策も含めて、立地適正化計画の防災指針の中で検討していきたいなと考えてございます。

以上になります。

【福田委員】　これも最後、コメントですけれども、やっぱり危ないところに皆さんが住んでいるとすれば、そういうところからやっぱりシュリンクしていくというか、そういうところに

は人が住まないようにしていくとか、そういうことを考えないと、とてもじゃないですけれどもインフラで堤防を造ったり、道路のかさ上げをしたりって、そういうのを全部やるなんてとてもできないので、何かやっぱり適応策的な発想というんですか、そういう言葉を少し入れて、全面に出していただけるといいと思います。

以上です。ほかにもありますが、以上でやめておきます。

【北原会長】　どうもありがとうございました。

それぞれ重要なご指摘いただきましたので、ぜひ今後の検討にそれが反映されるような形で、これ自身の文案をどういじるかということは、事務局のほうでもう一度考えていただきたいと思いますが、それぞれ反映できるようにしてください。

例えば第１点目の、「都市デザイン」と「デザイン」といったその言葉はどう違うのかというお話も、一般の市民が見て混乱しないように、あとはあまり小さなほうへ持っていかないで、都市デザインという新しいコンセプトを出したんだったら、最後の調整のところも都市デザインの調整、それを具体化する話は次のステップにしておいたほうがこの段階では分かりやすいのかなと思いました。

ウェブ参加の委員の方でほかに。

松林委員、お願いします。

【松林委員】　松林です。

ご説明ありがとうございました。広範によくまとまっていると思いますが、気がついた点を幾つか指摘します。

第１に、市民の働き方、暮らし方にコロナが与える影響について、本編でも26ページから29ページにかけて整理されていますけれども、コロナはまだ現在進行形でありまして、終息の時期とか、終息後の形はよく分からないということが多くあると思います。これが都市計画に与える影響も少なからずあると思いますので、これらに関する調査・分析を継続的に行って、基本方針あるいは計画に反映すべき点は反映してほしいと思います。例えば市の人口予測についてですが、令和２年あたり、去年にピークアウトするとされているのですけれども、今年の５月１日、令和３年の推計人口が98万4,196人で、まだ増えています。こういったことも何らかのコロナの影響があるのかもしれませんので、こういった影響について少し調査を継続して反映するということが必要だと思います。

２つ目ですが、基本方針（案）にまちづくりの検証ということで、道路、公共交通、緑と水辺については市民のアンケートの結果が使われています。それぞれ課題があるという認識にさ

れています。特に道路、公共交通、水辺ですか。来週の１日から始まりますパブリックコメントなどを通して、都市づくりに関する市民の意見や希望、防災などの安心・安全、あと快適性や活力、魅力についても可能な範囲で市民の意見が反映するような形が取られるといいと思います。

最後ですが、市全体の都市デザインの理念と５つの目標が掲げられているのですけれども、千葉市ができて、始まって100年の間に市のエリアの拡大とか変化、歴史、あとほぼ100万都市ですので、もう少しきめ細かい拠点とかゾーンというか、区域というか、一括りにはできないような面もあるので、例えば行政区としての６つの区ごとの個別の位置づけとか、方策とか、そういったものが個別にあったらいいのかと思います。

以上が私のコメントというか、感想であります。よろしくお願いします。

【北原会長】　どうもご意見として、事務局、よろしくまとめてください。

事務局から何かコメントありますか。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

まず、１点目のご意見のありましたコロナの影響を踏まえた中で都市づくりをというところで、もちろんそこは我々どもも十分意識し、もともと都市計画は公衆衛生部門も担っておりますので、新型コロナウイルス感染症も踏まえた都市づくりのほうを今後、検討していきたいと考えてございます。

２点目の人口のピークのお話でございますが、前回の国勢調査を基に今回お示ししている人口については、令和２年近辺をピークにというふうにご説明させていただいたんですが、昨年度実施しました国勢調査の結果を踏まえて、本市独自の将来人口推計を実施しますので、その値を踏まえて、改めて都市づくりのほうでも反映していきたいと考えてございます。

３点目、アンケート、いわゆる市民意見の内容を踏まえた中で、計画等を策定してくださいねというご意見だと思うんですが、今回見直し方針についてもパブコメ等で意見を伺うとともに、素案の段階でもパブコメ等で市民の意見を聞く機会を設けたいと思っておりますので、広く上位計画を見直しするに当たっては、市民の意見を踏まえた中で策定していきたいと考えてございます。

４点目の、いわゆる市全体の考え方、都市デザインという考え方の中で一括りでお示しさせていただいておりますが、やはり千葉市、広いもので、地域地域ごとで、地域の生い立ちであったり、歴史、固有資産等、違う状況がございますので、今後、上位計画を見直すに当たっては、ある一定程度のエリアをお示ししながら、上位計画の中でその地域ごとの特徴を生かした

まちづくりを進めていきたいなと考えてございます。

以上になります。

【松林委員】　ありがとうございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

まだまだご質問、ご意見あると思いますが、ちょっとここで休憩を取らせてください。すみません。

今40分なので、50分まで休憩を取って、その後また続きを続けるということにしたいと思います。すみません。よろしくお願いします。

午後　２時４０分　休憩

午後　２時５０分　再開

【北原会長】　それでは、時間になりましたので再開いたします。

ウェブの委員の方でご意見ある方いらっしゃいましたら、挙手をお願いします。

松薗委員は手は挙がっているのでしょうか。挙がっているみたいに見えるんですが。

では、松薗委員、お願いします。松薗委員。

【松薗委員】　挙がっています、挙がっています。

それから、先ほど押田先生も挙げていらっしゃいました。

そちらのほうが先だったと思います。

【北原会長】　松薗委員、押田委員の順番でいきます。

【松薗委員】　いや、押田先生が先でいいですよ、先に挙げていらしたから。

【北原会長】　譲らなくていいです。

【松薗委員】　分かりました。では、やります。ごめんなさい。

コメント２点です。

いわゆる都市の持続可能性みたいなものは、都市デザインに含まれますかというのが私の質問になります。これ上位計画なら上位計画のほうに入れていただければとも思うんですが、環境共生とか、将来の都市の経済産業基盤のようなものは、この都市デザインというようなところに入ってくるのでしょうか。先ほどお聞きしていると、割と建築とか、そういうふうなほうのことがあったんですけれども、この都市への環境共生も含めたどういう都市にしていきたいかということが、将来の社会人口構造にも影響するのではないかと思うので、そこまで含まれるのかどうかについてお答えをお願いします。それは上位計画だというなら、上位計画だというふうにお答えください。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課になります。

ただいまご質問のありましたいわゆる持続可能性というところの意味合いも都市デザインの中で含まれるのか。また、環境分野であったり、人口等の社会構造の変化に含まれた中での都市づくりの考え方なんですが、概要版３ページをご覧ください。

ここは都市デザインの取組のほうを示させていただいておりますが、目標に「都市の美しさと心地よさ」とはというところの言葉の定義をお示しさせていただいております。ここで、もちろん利便性や快適性とか、言葉を入れさせていただいているんですが、この「都市の美しさと心地よさ」の中には、もちろん将来の持続可能性であったり、環境分野であったり、そういったところももろもろ含めた中で、今後の都市づくりを進めていきたいということで、この都市デザインの概念を踏まえまして、上位計画である区域マスタープラン、都市計画マスタープランにしっかり考え方を踏まえて、計画策定をしていきたいと考えてございます。

以上になります。

【北原会長】　松薗委員、いかがですか。

【松薗委員】　分かりました。了解いたしました。

【北原会長】　それでは、移っていいですか、次へ。

では、押田委員、お願いします。

【押田委員】　私も１点、実は今、松薗委員がお尋ねされていた都市デザインのことをお聞きしようと思ったんですけれども、今のでおおむね理解できましたので、ちょっともう１点のほう、課題整理から最終的な都市づくりの方向性のところまでで、いろいろ抽出されていること自体はいいと思うんですが、ちょっと気になったのが、私、緑と水辺の基本計画にも関わっている関係上、一番気になったのは、このひらがなの「みどり」表記なんですね。みどりそのものを１個抽出していただけること自体は、分野の人間としては非常にありがたいんですけれども、よくよくちょっとこれ全体を見てみると、全て（緑と水辺）と括弧づけで書かれていますよね。

千葉市の一般的にみどりの基本計画、千葉市さんでは緑と水辺の基本計画というふうに言われているんですけれども、これのよいところは、ちゃんと表題に「水辺」が入っていることなんです。確かにひらがなみどりというのは、包括する意味が深くて空間を表す言葉なので、それもありなのかなとは思うんですけれども、あえてこれで（緑と水辺）と括弧づけするとか、項目だてするのであれば、頭出しで緑と水辺というふうに出してもらって、あと22ページのと

ころもちょっと出していただいていいですか。

ここでグリーンインフラの取組という話をされているんですよね。グリーンインフラの話というのは、水辺も大きく関わってくるので、ちょっとこの文言のところ、今、風潮的にひらがなみどりを使うこと多々あるんですけれども、ほかの計画と併せての調整と同時に、何か千葉市オリジナルのところであるのであれば、あえてここでほかに合わせなくてもいいような気がしたので、すみません、ちょっとコメントなんですけれども、この辺のちょっと導入経緯とかあったら教えていただけたらと思います。

【北原会長】　ありがとうございます。

事務局、いかがですか。お願いします。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　都市総務課髙橋と申します。よろしくお願いします。

ひらがなみどりの導入経緯は、今、委員おっしゃっていたとおりで、実は昨年度、都市デザイン検討会議というものを庁内でやっていまして、１年間かけて中堅、若手を集めて、千葉市全体を見てみて、何がやっぱり特徴なのといったときに、いわゆる漢字の「緑と水辺」という、今までの緑、水辺が重要だと。それをやっぱり総称してひらがなみどりで表現をしていこうということで、そういう経緯があってひらがなみどりを使っています。

ほかの計画についても、実は今、次期基本計画、市政運営の方針の次期基本計画があります。今後、緑と水辺のマスタープランも見直しをしていくところは、ひらがなみどりで統一していく方向で内部では調整をしていきたいなというふうには思っています。ですので、現時点では一応、ひらがなみどりということで、この見直し方針では使わせていただいています。

以上になります。

【押田委員】　では、今後はこちらがイキになるんですね。今、別件で緑と水辺の基本計画の話に関わらせていただいている中で、まだちょっとそこら辺の話はお聞きしていなかったので、すみません、それは私が知らなかったところなんですけれども。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　緑と水辺のほうで公園緑地部がどこまでご説明しているか詳細にお伺いしていないので、申し訳ないんですけれども、今内部ではひらがなみどりを使っていこうということで、私ども局内もそうですし、総合政策局ともそういう話はしております。内部で確認します。そこは統一的にしていきたいと思っていますので。

【押田委員】　まだそこまで進んでいないだけかもしれません。ただ、だとすれば文言のところで、都度書くのをどこかでちゃんと整理しておかないと、今このあちこちでひらがなみどりの取扱いが出てきているので、ちょっとここはきれいに使っていただきたいなと。最後はコメ

ントです。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　ありがとうございます。

ちゃんとしっかり整理していきたいと思います。ありがとうございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

出てくるたびに（緑と水辺）と入れるのではなくて、どこかで一回きちんと注釈をつけるなりしたほうが混乱しないということだろうと思います。お願いします。

ウェブの委員の方、ほかにいらっしゃいますか。

よろしいでしょうか。

それでは、会場の委員からご質問、ご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

お願いします。

【森山委員】　ご説明ありがとうございました。

私のほうからは、概要版の５ページから都市づくりにおける課題の整理として、幾つかカテゴリー分けをされておりました。社会情勢の変化で人口、住宅・土地、産業・経済、みどり、交通、環境、防災、エリアマネジメント、市民生活の変化、テクノロジーと新型コロナの拡大等、それぞれに述べられておりまして、その状況が考察されていたと認識しています。特にこれら課題の整理について、ここをもう少し力を入れてほしいよとか、ちょっとここが足らないのではないのかなということで、現場感覚で意見、要望を述べたいと思います。

１つ目は、住宅・土地に関わることなんですが、ここはここにもありますように空き家・空き地への対応というか、こういう課題があるということが書かれてありますが、これまで効果的な空き家対策が取られているとはちょっと言い難いと考えていまして、この空き家・空き地への対応、活用がしっかり求められるような取組を要望したいと思います。

２つ目ですが、これは概要版と併せて本編のほうもちょっと読ませていただいたので、その中で特に気になった箇所としましては、公園の活用について述べられている場所がございました。市内の公園数が1,146か所ありまして、設置から30年以上経過しているものが半数以上あるということ。こういう課題認識の下、公園内の遊具、設備、施設の老朽化に対応する、こういうことも必要だと。

あわせて、私たちは公園の設置されている周辺環境も同じく変わってきているということだから、そういう場所にあるべき公園とはどういうものなのかというものを再考しなければいけない、まちの歴史が重なってきているのではないかなと考えています。よく言われるのは、樹木の栽培、伐採をやってくださいとか、除草作業、要は管理とかをきちんとやってくださいと

いうことがありますし、あとは公園の機能ということで、照明灯の増設とか、時計をつけてください、トイレをつけてくださいなどなど、大きい公園だけでなく、やっぱり生活に身近な公園の再生について、そこもきちんと捉えるような取組も必要ではないかなと考えています。

３点目が少しちょっとあれなんですが、３点目はもう先生方に言うのはおこがましいことなんですが、市街化調整区域として市街化を抑制する区域を定めて、開発行為や建築行為を行うことはできないとされているものの、皆様ご存じのとおり、千葉市内の市街化調整区域の中には課題や問題があります。資材置場や資源物リサイクル品の集積場と称して土地の売買が行われていることがありまして、金属スクラップ等の資源物を保管する施設を造るという例があります。施設周辺への騒音とか振動が発生して、近隣住民の方々とのトラブルがあります。リチウム電池を起因とする火災が発生しています。そういう生活環境の保全上の大きな課題がありますので、こういうことにも目配せをしてもらいたいと。

これまでも環境局さん、消防局さん、また、こういう他局との連携、広域的な行政で取り組む課題とは認識しているところなんですが、いよいよ千葉市再生資源物の屋外保管に関する条例が制定されて、今年の10月に施行となっておりますことから、そういう施行前に土地を購入してしまおうという動きが散見されているのが現場の感覚です。このような市街化調整区域の実態については、都市デザインの取組で述べられていた、人の情緒に訴える都市の美しさと心地よさを阻害するものと思いますので、ぜひそういうことも含めて、まちづくりの基本的な考え方を整理していただければと思います。冒頭、局長のほうからありました「美しく心地よい千葉市」を目指すということをしっかりやっていただきたいと思います。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

森山委員から３点、ご意見いただきました。

事務局で十分反映していただきたいと思いますが、今の段階で事務局から何かコメントございますか。お願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

まず、１点目のご質問、空き家・空き地対策についてなんですが、今回の区域マスタープランと上位計画の見直しに際して、関連計画である住生活基本計画も一緒に見直すことで考えてございます。もちろん関連計画も同じ、統一的な考えで、空き家・空き地対策は、今後人口減少下の社会においては非常に大事な取組だと考えておりますので、住生活基本計画の見直しに併せて見直しする予定である千葉市空家等対策計画も一緒に見直すということで、関係部署と

今連携を図っておりますので、空き家・空き地対策には引き続き取り組んでいきたいと考えてございます。

２点目の公園の活用についてなんですが、公園についてもやはり地域地域ごとに根差した公園の在り方というものがあると思いますので、もちろん都市計画の区域マスタープラン等の上位計画の見直しの中でも、公園緑地の在り方を検討するとともに、今、本市の公園緑地部で検討しております緑と水辺のまちづくりプランとの連携も図りながら、地域に根差した公園の在り方を踏まえて、公園整備を進めていきたいと考えてございます。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

３点目、森山委員のほうから調整区域についての、先ほど福田委員のほうからもありましたけれども、調整区域についてもしっかりと考えてくださいということで、スクラップヤードであるとか、それに基づく土地売買であるとか、住民登録の件であるとかいうことについて、非常に重い意見をいただいたかと思っております。この基本方針自体にそういう考え方が入るということではないんですけれども、やはり調整区域は調整区域なりの活用といいますか、使い方といいますか、そういうことがなされるような政策については今後とも図っていきたいと考えておるところでございます。

今、委員のほうからも条例という話がありましたけれども、それは他部局とも当然調整を取りながら、今後とも行っていきたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】　よろしいでしょうか。

森山委員。

【森山委員】　ありがとうございます。

都市づくりにおける課題整理ということなので、特に例えば３番目のそういう市街化調整区域における課題というのもしっかり認識していただければと思います。

以上です。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】　まず、千葉県から千葉市、都市計画の見直しがされることで、次期基本計画の策定に合わせた見直しだということで、市街化区域への編入は原則として行わないとしていますけれども、編入する対象があるのかどうかをお示しいただきたいと思います。

それと地域の開発計画、土地利用計画は、住民代表や専門家の参加で協議に必要な時間を保障し、議会の承認を得るように私どもはこの間求めてきましたが、そうした方向が担保されるのでしょうか。

そして、マンション建設は以前より紛争はなくなったものの、高さ制限に基づき、良好なまちなみの維持と住環境を守ること、業者と住民の話合いを保障し、共存共栄できる実行力のあるまちづくり条例を制定していくことが進められていくのでしょうか。

立地適正化計画は、コロナ禍で密を避けることが指摘をされており、中心部や拠点に人口が集中する計画であり、千葉市基本計画に位置づけている集約型都市構想の転換が必要ではと、昨年12月の議会で代表質問で我が党から質問がされました。その中では、鈴木副市長さんから、ポストコロナを見据えた都市空間の在り方を検討するとしていますけれども、どう進めようとしているのか。郊外のまちも発展するバランスの取れたまちづくりを求めますけれども、どうでしょうか。

そして、高齢者の外出支援の在り方については、概要版ではないその前のところで、アンケート結果では６割が市内の道路は移動しにくいというふうに回答している。不十分だという回答があり、デマンドタクシーや市が責任を持って対応することが求められているのではないかと思いますけれども、どうでしょうか。

そして、密集市街地での未整備地区は、何も進まずにきていて、災害対応から考えても、住んでいる住民との今後に向けての意向を確認した上で、火災や地震の際の対応についてのソフト面やハード面での対策についての綿密な対応が求められると思いますけれども、どうでしょうか。

以上です。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

多数質問をいただきましたので、質問の順に答えさせていただきたいと思います。

まず、１点目、市街化区域への編入について具体的な場所があるかどうかというご質問でございましたけれども、現時点では具体的にはございません。

以上になります。

また、２点目、地域の開発や土地利用計画、住民代表等の参加で協議に必要な時間を保障しということで、そのような方向性が担保されるのかというようなご質問だったかと思います。

我々、土地利用計画の基本的な考え方を決めていく際には、そういった住民団体であるとか、

専門家と一堂に会し、意見を聴取する必要があるということは我々も認識しているところでございます。今回、区域マスタープランなど各種計画を見直すに当たりまして、視点や考え方などを示した基本方針をここの場であります学識経験者、関連団体、住民やその代表の方々で構成されます都市計画審議会に諮問をさせていただいたということは、その認識に基づくものでございます。今後、先ほどご紹介のありましたパブリックコメント手続等を予定しております。広く市民の意見を聴取することも予定しておくことを付け加えさせていただきます。

一応２点目の質問については以上になります。

３点目は都市総務課のほうからお願いします。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

３点目の質問にございましたマンション建設による紛争と、高さ制限に基づき良好なまちなみの維持と住環境を守ることに対してとのご質問だと認識しておりますが、まず、本市ではマンション建設による紛争は、これまで千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例において、一定の高さを超える中高層建築物を対象として、建築主に建築計画の事前公開や住民説明などを義務づけてございます。引き続き、中高層条例に基づく課題解決に取り組んでいきたいと考えてございます。

また、住環境の良好なまちなみの維持等への対応といたしましては、魅力ある都市景観の形成を推進するため、都市景観法令に基づき、一定規模以上の建築物に対する届出を課してきておりますが、これからも届出の中で良好な都市環境、住環境の形成を進めていきたいと考えてございます。

４点目のご質問ですが、いわゆるポストコロナを見据えた都市空間の在り方を検討するとしているが、どのように進めるのかというご質問だったかと思いますが、まず、基本的には引き続きコンパクトな都市づくりは堅持していきたいと考えております。その上で、本市の礎である緑と水辺を全市的な地域資源として捉えて、まちなかや郊外においても地域の固有性を高めることにより、地域の価値創造につなげていく都市づくりを進めていきたいと考えてございます。

以上になります。

【青木都市部長】　都市部長の青木でございます。

交通に関するご質問と、あと密集の市街地に関するご質問がございましたので、それぞれの所管課が来ておりませんので、私のほうから回答させていただきます。

まず、１つ目、高齢者の外出支援の在り方について、これは不十分だということでございま

すけれども、今、千葉市におきましては、今年の秋頃を目標に千葉市地域公共交通計画というものについて作業を進めているところでございまして、その中で公共交通不便地域というものを明らかにしまして、地域の暮らしを支える交通サービスの実現というものを目標に個別の施策について検討することとしております。

また、デマンド等、市民の足に責任を持ってということでございますけれども、現在、今申しました不便地域として整備する予定の地域の中から緑区高津戸町をモデル地域としまして、地域の方とのコミュニケーションを開始しているところでございます。その中で何らかのモビリティについて試してみようというような話になっていくかなというふうに想定しているんですけれども、そうなった場合につきましては、実証実験の実施なども検討していきたいと思っておりまして、その候補の一つがデマンドタクシーも選択肢としてはあり得るのかなと考えているというところでございます。

次に、密集市街地のお話がございました。建築部のほうで密集住宅市街地整備促進事業というものがございまして、今日はちょっと建築部が来ていないものですから、あと都市部のほうにございます土地区画整理事業の都市計画決定をして未施行になっている場所、これに関係するので私のほうで答えさせていただきますけれども、これらの地区につきましては、災害対応の面からいけば、それぞれの事業を早急に進めることが望ましいということは当然でございまして、それは認識しているところでございます。そうなんですけれども、それぞれの事業を実施するという場合に当たっては、それぞれの地区の皆さんに相当のご負担をおかけするということになることですとか、また、事業費の面ですとか、市の人員的な面からも非常に負担が大きいものですから、現在ご存じのように千葉市は３地区、土地区画整理事業を実施しておりますが、そのスピードアップもなかなかままならないという中で、さらに事業を抱えるというのも非常にまたそれぞれがスピードダウンしてしまうということにもなりかねませんので、なかなか早期の事業実施というのは現実的には困難かなという状況にございます。

そういった状況ですので、そこで市としましては、例えば狭あい道路拡幅事業などほかの防災力を高める取組はやっていかなければいけないだろうということで、ほかのそういった方策について検討を開始しておりまして、今後は地域の皆様の意見も聞きながら、その検討を深めていきたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員、よろしいですか。

【中村委員】　今までは本当に土地の所有者の立場で開発のし放題というか、そろえる規制も

ないままマンションの増発がされ、子供たちの通う保育園や学校の整備が後手後手になってきたまちづくりが進められてきました。景観に配慮した対応を求める機運があることはよいことですが、コンパクトシティを進めるよりも、今ある環境でどう住み続けられるように支援していくのか、人を集中させるよりも分散した中で安心して暮らせるまちづくりを進めていくことが、コロナが終息した後も求められるのではないかと思います。

千葉市は程々田舎、程々都会というか、それがこういうコロナ禍で、そして、リモートができるような状況の中では、住みやすさでいうとかなりいい線をいっているんじゃないかなというふうに思うそのよさを、いま一度生かしていただけないかなとすごく感じます。

先ほど交通問題の回答もありまして、緑区のデマンドの実証をやられるとかということは十分承知はしているんですけれども、先日、私たちも花見川区で交通問題の懇談会を我が党が主催をして、交通政策課の方にも来ていただいて、自治会長さんも呼んでやりました。その中でも、やはり市がいかにこの公共交通に責任を持って対応するのか、その姿勢が問われるとの感想が市民の皆さんからも寄せられておりました。要望に沿った形での対応というか、もちろん住民は住民で相互に対応できることもあるけれども、市としての公共交通を担うという点での対策も必要じゃないかなと思います。もし何かご指摘があればお示しください。

そして、その都市構想では、やはり３都心構想をそのまま進めていくというものであって、やはり大型の開発はこれ以上本当に進めていく必要があるのか、見直しを含めて地に足をつけたまちづくりを進めていくべきではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。

そして、あと今、環境面でのＳＤＧｓなども引用されていましたけれども、プラごみなんかの計画の前倒しをするとか、災害に強いまちづくりでは、先ほどこの密集市街地の件でも部長さんからお答えはあったんですけれども、総論は皆さん賛成だけれども、各論ではなかなかセットバックをして、狭い地域で家の建て替えができるのかというのは、それは簡単じゃないなという課題と、そして、その家を改築をすることで、実際にはセットバックせずにそのまま長期化しているような現状がある下で、厳しいなということは十分承知はしています。

ただそのときに、例えば火事が起こったときに、ほかに延焼しないような手だてをする最低限のまちづくりの危機管理の在り方としての住民側との危機意識の共有ですとか、そういった全てハード面だけではないソフト面も含めた対策というのを講じることが求められているんじゃないかなと思うので、そのあたりも含めた対策をぜひ住民を巻き込んでやっていただけないかなというのが希望としてはあるかなと思っているところです。

そして、川とか水辺を楽しむという比率が低い云々ということがありましたけれども、熊谷

さんが知事になって市長と連携ができるようになれば、１級河川の環境整備も、草が荒れ放題になっているような花見川、せっかく景観がいいのに草をもう少しちゃんと整備をして、そして街灯をつけて、もっと治安も含めた環境をちゃんと整備すれば、本当に写真に撮っていろんな景観で自慢できるような風景がたくさんあるんじゃないかなと思いますので、そういった手だては連携をしながら、やっぱりやっていただければいいかなと思います。

今回のこういうやはりなかなかこの市民参加をどういう立場でどういう方に話してもらって、パブコメはパブコメで個々人の関心や意欲のある方がそれぞれされるとは思うんですけれども、多くの等身大の市民の感覚で、こういうまちづくりを進めたときの問題意識と、どう変わっていくべきかというのは、世代や年代や職業や住む人の地域によって大分考えや思いが違うのかなと思うので、それを取りまとめるのは大変だなとは思っております。そういう点で私たち議員がいるのかなとは思うんですけれども、ただやはり市民の皆さんの参加をした上での疑問や意識を気づかないところもぜひ指摘もしていただきながら、歩きたくなるようなまちというのであれば、フラットでバリアフリーの道路整備ができるとか、そういった対応も必要になってくるかなと思いますので、ぜひ対策を講じていただけないかなということを申し上げて終わります。

【北原会長】　ご意見とご質問も入っていたかと思いますが、事務局、いかがですか。

【青木都市部長】　都市部の青木でございます。

すみません、ちょっとどこの部分がご質問だったかがちょっとはっきりと把握できたか分かりませんが、公共交通の話についての部分については質問だったかなと思います。花見川区でも公共交通に関する懇談会を催されて、その中で市の交通についての責任という話が出ていたということかと思いますけれども、市としましてもコンパクト・プラス・ネットワークという中で、郊外部のほうに公共投資をするというのが、できるだけ避けるようにコンパクトにと言いつつも、そうはいっても実際に皆さんが中心部のほうに住めるわけでもないですし、郊外部に住んでいる方をそれで切り捨ててしまうということを考えているわけでも当然ございません。

交通について、今後そういった地域に住んでいる方、今も大分高齢の方が多くなっていますけれども、今後もますます高齢化して、今は運転できる方がまだ多いと思いますが、免許の返納というのも今後進んでいくのかなと思っておりますので、そういう方をどういうふうに交通にアクセスするということが可能になるのか、もう家以外どこにも行けなくなっちゃうということがないように移動の手段を確保していくのかということは、今後地方公共団体にとっても非常に重要な課題だと認識しておりますので、今、公共交通計画をつくっておりますけれども、

そういったところにおいても当然議論していきますし、それをつくった後においても、具体的にどういう方法があるのかということについては検討を続けていかなければならないと考えております。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　都市総務課髙橋です。

まず、私もちょっとどこまでご質問でというのがございましたけれども、たしか３都心、都心の整備を引き続きということで、全庁的にいろんな局が都心でいろいろ整備をやっています。私としては、引き続きやっぱり必要な整備というものは当然やっていく必要があるかと思っています。ただそこの例えば都心に必要な整備をしていった結果として、都心で得られる効果というものを全市的に、当然郊外部も含めて、全市的に享受できるような取組をしていく必要があるのであろうと私個人としては思っています。それがコンパクトシティではなかろうかなと思っています。

あと、川と水辺ですか、お話にございました。冒頭私どもの局長のほうからも話がありましたとおり、県市の連携というのは非常に重要なことだと思っていますので、しっかり全庁的に、私たち都市局としてもほかの局と連携をして、しっかり水辺を身近に感じられるようなまちづくりができるように、まずはマスタープランでビジョンをしっかり打ち出していきたいなと考えております。

以上でございます。

【北原会長】　どうもありがとうございます。

それでは、ほかの委員からご質問、ご意見。

石井委員、お願いします。

【石井委員】　２点ほどお聞きしたいんですけれども、14年には95万人、約95万人ということですよね。外国人が結構いるんじゃないかと思うんです。令和２年度も数万人いるのかな。もっと増えるかもしれない。この中には外国ということはうたわれていないんだけれども、これはどういうふうに考えていらっしゃるのかお聞きしたいと思います。まず１点。

【須合都市総務課主査】　都市総務課でございます。

外国人をどのように都市づくりの中で捉えているかというご質問だと思いますが、こちらは都市づくりをする中では、多種多様な人が都市的な活動をまちの中で行いますので、あえて属性を日本人、外国人という捉え方をした中で都市づくりを考えているわけではなく、都市の中で活動する多様な人が活動しやすいような都市づくりという観点の中で、まちづくりを進めていきたいなと考えてございます。

以上でございます。

【石井委員】　含まれているというようなことで解釈はよろしいでしょうね。

【須合都市総務課主査】　はい。

【石井委員】　それから、広範にわたってこのデザインといいますか、見直し基本方針をつくっていただいたんですけれども、ここに書かれているのは本当にシビックプライドを持てるような内容ではないかなと思っています。ただこれは、やっぱりつくるとなると予算も絡むことだし、また、他の部署との整合性といいますか、また、いろんな意見を聞きながらつくっているだろうと思うんですけれども、先ほどからお話があった公共交通機関の話にしても、具体的になっている話もありましたけれども、モデル的にやるという話もありましたけれども、それぞれ予算の絡む話で、各部署はどんなスタンスでいるか。ただモデル的にデザインをしただけでというような受け取りだと、流されてしまう可能性もありますよね。この基本方針はどういう形でもって他の部署といいますか、局と連絡を取りながらやっていらっしゃるのかお聞きしたいんですけれども、いかがでしょうか。

【北原会長】　お願いします。

【髙橋都市総務課施策調整担当課長】　見直し方針自体が全庁的に全局、こういう方針で今後マスタープランを見直していきたいということで照会はかけさせていただいています。ただあくまでもこれはマスタープランでビジョンですので、個別具体の施策を全庁的にどうするかというところは今後だと思っていますので、まずは全庁的に方針としてこういう方向でどうかということは照会はさせていただいて、全庁的な意見を踏まえて、今回案として出させていただいております。

【石井委員】　最後にしますけれども、予算があればやるよというようなことじゃなくて、こういう方針で各部署がやるという気持ちになれば、具体的に進むんじゃないかと思うんです。その辺がどうかなということで質問させていただきました。

それと、難しいといいますか、利便性と快適性、それからコンパクトシティとあります。大きな問題が絡んでいると思うんですけれども、ぜひ積極的に取り組んでいただきたいと思っております。

以上です。よろしくお願いします。

【北原会長】　どうもご意見ありがとうございました。

ほかによろしいでしょうか。

皆さんから大変貴重なご意見たくさんいただきました。

私からちょっと概要版でいくと３ページのあたりで、都市デザインという理念を掲げていて、都市デザインというのは都市の美しさだけではなくて心地よさも含んでいると。これは大変重要な定義の仕方だと思うんですが、松薗委員からもご指摘ありましたように心地よさという中には、例えば持続可能性とかそういったものも入ってくるんだろうというご指摘がありました。確かに利便性、快適性、楽しさだけでなく、歩きやすい「ウォーカブル」であるとか、暮らしやすい「リバブル」であるとか、あるいは持続可能な「サステナブル」とか、そういったものも含んでいるというあたりをもう少しはっきり書いたほうがいいかもしれませんね。

それから、あとは19枚目になります。

これはちょっと気になっていることなんですが、課題の整理で、「コンパクトシティ」、「ネットワーク」、「防災」、「みどり」と書いてあって、「みどり」の中にデザイン調整の場、これは都市デザイン調整の場なのかもしれません、こういう項目が入っています。これは多分この「コンパクト」、「ネットワーク」、「防災」、「みどり」全体に関わってくるので、何かちょっとスペースが空いて、これが枠で囲われて全体をカバーするみたいな、何かそういうものなんじゃないかと思うので、もっとそこら辺、誤解のないようにしていただければと思います。

あとは21ページのところで、都市づくりの方向の設定というのがありますが、最後のところで、「みどり豊かなまちづくり」、「コンパクトで賑わいのあるまちづくり」、「安全なまちづくり」。みどり、コンパクト、安全。上の区域マスだと、「コンパクト」、「ネットワーク」、「防災」、「みどり」となって、何か順番がここで入れ替わっているのが私はちょっと気になったので、ちゃんとこの順番に意味があるんだったら意味があることが分かるように、あるいは順番にはそんなに意味がなくて、みんな同じようにということならそれなりに分かるように、何かそれこそコメントがつくとか、表現を考えていただければなと思います。

どうもありがとうございます。たくさんご意見いただきました。

採決に入る前に、ちょっと事務局で一度意見をまとめていただけないでしょうか、10分ぐらいで。こういうご意見を、皆さんから重要な意見いただきましたということで。

よろしいでしょうか。何でこんなことを言っているかというと、附帯意見をつけた形で採決を取らせていただきたいなと私が今思ったので、そういうことをちょっと事務局にお願いしました。普通だと賛成ですか、と。賛成ともう一つ、附帯意見つき賛成という選択肢を入れたらどうかと思いました。それで事務局にちょっと主な意見というのをまとめていただきたいと思いました。

10分間、45分再開ということにしたいと思います。

いいですか。その後でちょっとご意見いただきたいと思います。

【金森都市計画課長】　分かりました。では、ちょっと今、私のほうで取りまとめさせていただきまして、また再開後、発表させていただければと考えております。

午後　３時３５分　休憩

午後　３時４５分　再開

【北原会長】　ウェブ参加の委員の皆さんも全員おそろいでしょうか。

それでは、再開をいたします。

今回、今日の審議で出た主な意見をポイントのところを総括していただきたいと思います。

事務局、よろしくお願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

皆様の意見、非常にありがとうございました。非常に多くの意見をいただいたものと思っております。かなりキーワード的な言い方になってしまいますので、また、順不同ということもございますが、一応発表させていただきます。

まず、１点目といたしましては、都市デザインに対する取組に関する意見、これは非常に多かったと認識しております。

また、特に郊外部、市街化調整区域の郊外部に対する対応というのもひとつあったのかなと考えております。

また、防災について、やはり適応策としての対応が必要であったというようなことがあったのかと考えております。

また、コロナ禍を前提とした考え方を進める必要があるだろうということがあったかと思います。

また、これも多くの意見、委員からあったのが、市民意見についてなるべく反映していただきたいというような意見もあったかと思います。

また、これも先ほど都市デザインに対する取組という話をしましたが、都市デザインについて分かりやすくやはり説明すべきであろうといった意見もあったように思っております。

また、みどり、ひらがなのみどりを今回使用しておりますので、このひらがなみどりについてしっかりと整理し、また、表記、表現などを考えていただきたいといった意見があったかと思います。

また、空き家対策であったり、公園の活用といった公共施設、千葉市の取組に関するご意見

もございました。

また、調整区域については各種課題があるということの前提の下、そちらへの対応もお願いしたいということがございました。

また、高齢者の移動の手段確保といったような意見もございましたし、空き家とちょっと絡んでしまうかもしれませんが、密集市街地への対応といったこともございました。

また、県と同調するということもありますが、河川の活用といったこともございました。そういったことについては、県及び各部署、都市局だけに限らず各部署と連携していただきたいといったこともございました。

特にあとは会長のほうからも、都市デザインが分かりづらいということで、デザイン調整とその位置についても非常に考えていただきたいし、やはり市民の見え方も考えていただきたいというような意見があったように考えております。

以上、かなり列挙という形になってしまいましたが、多様な意見をいただいたと考えております。

以上になります。

【北原会長】　ありがとうございました。

私からの提案という形になりますが、審議会としては、今回皆さんからいただいた意見の内容を踏まえて、附帯意見をつける形で原案について賛成か反対かという形で採決を取りたいと思っております。

附帯意見の項目、ある意味項目出しを事務局にしていただいたんですが、この項目が落ちているという項目があったでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、今のままじゃ分からないと思うんですが、一旦附帯意見を順不同と言ったんですけれども、少し整理してまとめたものを事務局につくっていただいて、私が目を通して、委員の皆さんにも一度目を通していただく機会をつくりたいと思います。それで、ここはというご意見があれば、ご意見を寄せていただいて、その意見をどういう形で附帯意見に取り込むかという最終的な判断は、僭越ですけれども事務局と私に一任していただくという形で採決を取りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

今日、項目を出していただいたものを附帯意見として整理したものを一度目を通していただいて、そこでいただいたご意見を踏まえて、その扱いについては一任していただくということで、採決を取りたいと思います。

よろしいですか。

それでは、附帯意見を付してという条件で、第３号議案、千葉市都市計画見直しの基本方針（案）を承認することについて、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、原案のとおり承認します。

附帯意見については、先ほど申し上げましたように審議会終了後、皆さんのお手元に一度お届けして、それを基にして答申書を作成したいと思います。

これで今日の議案、３議案の審議を終了します。ありがとうございます。

次に、報告事項、特定生産緑地の指定について、事務局から説明をお願いします。

【金森都市計画課長】　それでは、特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

今回は報告事項として、特定生産緑地の指定について説明いたします。

特定生産緑地の指定につきましては、生産緑地法の規定により、都市計画審議会の意見聴取が必要とされております。我々といたしましては、次回以降の都市計画審議会において、その意見聴取を予定していることから、本日は、生産緑地及び特定生産緑地制度の仕組みを報告事項として説明させていただきたいと考えております。

まずは、生産緑地制度についてご説明いたします。

画面のほうにありますように、生産緑地とは、市街化区域内において、緑地機能の優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、都市計画で決定するものです。生産緑地に指定されますと、農地等として適正に管理・保全する義務が生じ、建物の建築行為などに制限がかかってしまう一方で、固定資産税等が農地課税となるなどの税制特例措置が講じられ、土地を所有する者に課される負担が軽減されることになります。

続きまして、生産緑地の指定後の流れをご説明します。

この画面は、その流れを時系列で示しております。

まず、生産緑地の都市計画の告示がされると、農地等として管理が義務づけられ、建築等の行為が制限されることになります。そして、生産緑地の指定後は、主たる従事者の死亡や故障により、農地としての管理ができなくなった場合、または生産緑地の告示後30年経過した場合のみ、市へ買取り申出ができることとなっております。

なお、大半の生産緑地は平成４年、つまり1992年にその指定の告示がなされており、令和４年、つまり2022年にこの告示後30年経過する日を迎えることになります。

目を下のほうに移していただきまして、市へ買取り申出の手続をした場合、市から買い取る

旨の通知を行った場合は、市が直接、法の目的に沿った適切な管理をすることになります。しかし、大半の場合は市が買い取ることは希有な例でございまして、その場合には右側の矢印のほうに進みます。そこでまず、農林漁業希望者に買取りや取得のあっせんを行うことになりまして、そこでそのあっせんが成立しなかった場合は、生産緑地としての行為制限が解除され、また、生産緑地地区としては廃止となり、実際には宅地化されることになります。

続きまして、先般なされました生産緑地法の改正についてご説明いたします。

まず、最初の四角い囲みについてですが、こちらの１行目にある都市農業振興基本法に基づく都市農業振興基本計画というものは、都市農業の振興に関する施策の基本的な方針や、総合的かつ計画的に講ずべき施策等について定めたものになります。その基本計画が、こちらのほうは平成28年５月の閣議決定を経て策定されています。そこでは、この四角い囲みの２行目以降にありますように、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」に転換されました。これを受けまして、平成29年５月に都市緑地法等の一部を改正する法律の中で生産緑地法が改正されまして、一番下の項の矢印になりますが、特定生産緑地制度が創設されました。

特定生産緑地制度というものを簡潔に申しますと、画面にありますとおり、生産緑地の指定から30年が経過する前に、土地所有者等の同意をもって特定生産緑地に指定することで、買取り申出の時期を10年延長する制度ということになります。

続きまして、特定生産緑地制度の詳細について、こちらの画面のほうでご説明いたします。

まず、特定生産緑地の指定についてですが、生産緑地の指定から30年を経過する前に、その保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、農地等利害人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聞いた上で指定することが法で定まっております。

次に、指定の期間ですが、生産緑地の指定から30年を経過する日、これを申出基準日と申しますけれども、その申出基準日から起算して10年が期間となります。この当初の動き以降は、指定の期間を10年ごと延長することが可能です。

最後に、税制特例措置ですが、こちらのほうは従前の生産緑地と同様に固定資産税や相続税の税制特例措置が受けられます。

今言ったことを時系列で説明したものが、次のこちらの画面のほうになります。

この画面は、先ほど、３枚ほど前になりますが、生産緑地の指定後の流れに特定生産緑地制度による変更を反映したものと考えていただければと思います。画面上は、生産緑地としての

解除条件である２つの要件、主たる従事者の死亡や故障、告示後30年経過にバツ印をした上で、その矢印の上に吹き出しをつけまして、「告示後30年経過する前に特定生産緑地に指定」といたしておりますが、こちらのほうは、特定生産緑地というものは、主たる従事者の死亡や故障、もしくは告示後30年経過を待つことなく、指定しなければならないということを図示した部分でございます。この部分が、特定生産緑地制度について非常に留意すべき点になります。

繰り返しになりますが、特定生産緑地というものは、その条件として、生産緑地としての告示後30年を経過する前に指定しなければならないということが定まっております。

特定生産緑地としての指定後は、先ほど説明した通常の生産緑地とほぼ同じような流れになります。特定生産緑地も通常の生産緑地と同様、農地等として管理が義務づけられ、建築等の行為が制限されることになります。そして、特定生産緑地の指定後は、主たる従事者の死亡や故障により農地としての管理ができなくなった場合、または、生産緑地の指定後10年経過した場合は、市へ買取り申出ができるということになります。通常の生産緑地との違いとしては、この10年というのは、以降10年ごとに延長が可能という点が言えます。

画面の真ん中のほうになろうかと思いますが、市へ買取り申出の手続をした場合、市から買い取る旨の通知を行った場合は、市が直接、法の目的に沿った管理をすることになります。しかし、やはり先ほどの通常の生産緑地と同様、大半の場合は市が買い取ることはなく、その場合は右側の矢印のほうに進みます。そこで、農林漁業希望者に買取りや取得のあっせんを行うことになりまして、そこでそのあっせんが成立しなかった場合は、特定生産緑地としての行為制限が解除され、また、生産緑地地区としては廃止となり、実際には農地が宅地化されることになります。

なお、特定生産緑地に指定されずに指定後30年を経過した生産緑地は、随時買取り申出が可能となるものの、固定資産税等は段階的に宅地並み課税となります。また、相続時、相続税の納税猶予は受けられないことになります。

最後に、特定生産緑地指定の現在千葉市が進めているスケジュールを説明します。

①説明会の開催につきましては、平成31年１月中旬に生産緑地所有者等を対象に特定生産緑地制度に関する説明会を行っております。

②意向申出書の提出依頼の送付につきましては、特定生産緑地の指定の意向確認を行うため、平成31年１月末に指定意向申出書を生産緑地所有者等に送付しております。

③意向申出書の受付締切りにつきましては、平成31年３月末を提出期限とし、市に提出いただいております。これについては、市が提出依頼した者ほぼ全てから既に提出していただいて

おります。なお、申出書が提出された後は、市のほうで農地として保全することが適正かどうかを判断するため、現地確認を行っております。

④同意書の提出依頼を送付につきましては、令和元年12月に特定生産緑地に指定することについて、同意の依頼を生産緑地所有者等に送付しております。

⑤同意書の受付締切りにつきましては、令和２年12月を提出締切りとして④の同意書の提出依頼をしていることを示した部分でございますけれども、この時点で依頼をしたもの全てではありませんけれども、一定数につきましては同意書が提出されております。

⑥都市計画審議会の意見聴取につきましては、次回以降、都市計画審議会への意見聴取をするまでに、市に対して同意書を提出いただいた者について、法に定めます都市計画審議会の意見聴取を行うことを予定しております。

また、一方でということになりますが、その時点でまだ同意書を提出いただいていない方につきましては、⑦にあります同意書の提出の働きかけを改めて行うことを考えております。

⑧にあります都市計画審議会の意見聴取については、⑥で意見聴取できなかった者がいる場合、実際のところは若干数いる可能性がありますが、その者について法に定めます都市計画審議会の意見聴取を期限に間に合うように行うことを考えております。

このように繰り返しになりますが、特定生産緑地の指定には期限がございますので、特定生産緑地として指定しうる生産緑地については、令和４年11月の特定生産緑地の公示の期限に間に合うように特定生産緑地の指定ができるよう、複数年かけまして計画的に取り組んでいるところでございます。

以上が報告事項の内容でございます。よろしくお願いいたします。

【北原会長】　どうもありがとうございました。

特定生産緑地の指定について報告事項として説明いただきましたが、ご質問ございましたらお願いします。

ウェブ参加の委員、よろしいでしょうか。

会場の委員、よろしいですか。

中村委員。

【中村委員】　すみません、２点ほど。

さっきの３号議案の60ページのところに、生産緑地についての生産者向けアンケートというものがありまして、将来売却や賃貸を検討している農地があるとの回答が55.7％あると市も指摘をしていまして、農地の転用や耕作放棄地とならないような取組がますます求められている

と思うかどうかということと、高額な相続税のために物納していく場合があるのか。その際に、農地を自治体に低額で貸し出すことができるとよいと思いますけれども、どうなのか。その見解だけお示しください。

以上です。

【北原会長】　事務局、お願いします。

【圓城寺農地活用推進課長】　農地活用推進課です。よろしくお願いします。

農地転用や耕作放棄地とならないよう取組がますます求められますがどうか、というところの回答になります。

これまでも生産緑地地区の現況を把握するために、計画的に現地調査を実施しておりますが、現地調査の結果、農地として管理されていない地区につきましては、適正管理するよう助言、指導しております。

さらに、平成30年９月に施行されました都市農地貸借法によって、自ら耕作する人に生産緑地を貸す場合や、市民農園を開設したい人に生産緑地を貸す場合に、賃貸借できるスキームを特定生産緑地所有者等に対しまして、農業委員会だよりを活用して周知するなど、引き続き農地の適正管理に向けた助言、指導に取り組んでいきます。

【北原会長】　よろしいですか。

【中村委員】　１点目の質問はいいんですけれども、高額な相続税のために物納していく場合があるのかとか、自治体に低額で貸し出すことができるとよいけれどもどうなのかという見解についてがちょっとお答えがなかったと思うので、ちょっとそのあたりお聞かせいただけますか。

【北原会長】　事務局、よろしくお願いします。

【金森都市計画課長】　都市計画課でございます。

高額な相続税のために物納している場合があるのかという、そういう事例につきましては、ちょっと私どもは把握してございません。申し訳ございません。

また、その際、農地を自治体に低額で貸し出すことができればよいがというご質問でございますが、当然、今現時点においては、農地活用推進課からございましたように、そういった制度、スキーム自体は存在するものではございませんのが実情でございます。

以上でございます。

【北原会長】　中村委員。

【中村委員】　これはうちの共産党の紙智子議員が法改正のところで実際にそういった手だて

も含めて、何らかの対策をということでちょっと求めていたので、それができているものではないということは理解はしております。ただ昔、私も農業委員をやっていて、とにかく現地調査に行っても、まず農地になっているところがほとんどないという現状認識はなかなかつらい状況だなと、ほとんど農地になっていないなというところばかりだったなと認識をしていますので、これから先々どんどん宅地化が、生産緑地だったなというところがほとんど宅地になってしまっていて、非常に寂しいというか、砂ぼこりとかいろんな課題があるんですけれども、でも、やっぱり緑地があることで洪水も一定防げるとか、いろんな対策はやっぱりこの生産緑地、大事だなと思いますので、ぜひ対応していただきたいということを述べて終わります。

【北原会長】　ご意見ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。どうもありがとうございます。

報告事項、以上をもちまして終了します。

本日の議題審議、報告事項は以上です。

第３号議案については、附帯意見を付すということで、附帯意見については事務局のほうで整理していただいて、委員の皆様に目を通していただく時間を取りたいと思います。ただ、この議案、千葉市都市計画見直しの基本方針（案）、基本方針なので、附帯意見も基本方針に基本的に関わる意見という形でまとめます。具体的な内容について書いていないというご指摘はご勘弁ください。それはその次のステップでということになると思いますので。基本方針についてのご意見、附帯意見をつける形で今日は皆様の賛成をいただきましたので、事務局、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、全て終了しました。

委員の皆さん、ご熱心にご審議いただきまして本当にありがとうございます。事務局も宿題をたくさんつくってしまいましたが、よろしくお願いいたします。

それでは、マイクをお返しします。

【司会】　これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただき、誠にありがとうございました。

午後　４時１０分　閉会