

第63回千葉市都市計画審議会 議事録

1 日 時 令和4年8月19日（金） 午後1時30分～午後4時30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、福田敦委員（WEB参加）、松浦健治郎委員（WEB参加）
栗生雄四郎委員、押田佳子（WEB参加）、永村景子委員
稲垣景子委員（WEB参加）、石川弘委員、小坂さとみ委員、櫻井崇委員
白鳥誠委員、鷺見隆仁委員、中村公江委員、村尾伊佐夫委員
新田慎二委員（代理 高橋直人 千葉運輸支局首席運輸企画専門官）
廣瀬昌由委員（代理 小島昌希 千葉国道事務所長）（WEB参加）
廣田浩敏（代理 勝又憲彦 交通規制課長）（WEB参加）
中台萌花委員、三浦太陽委員、山本悠太委員
- （事務局） 藤代都市局長、水間都市局次長、
青木都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐
高橋都市政策課長、福原都市政策課都市景観デザイン室長
初芝都市政策課長補佐、須合都市政策課主査
諏訪市街地整備課長
秋葉都市安全課長
中田農地活用推進課長
- （欠席者） 泉山埜威委員、松菌祐子委員、長谷部衡平委員

4 議題

第1号議案 ちば・まち・ビジョン（原案）の策定について（諮問事項）

＜都市計画区域マスタープランの変更（原案）＞

※千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（原案）

＜都市計画税マスタープランの変更（原案）＞

※市町村の都市計画に関する基本的な方針の変更（原案）

＜立地適正化計画の変更（原案）＞

第2号議案 千葉都市計画都市再開発の方針（原案）の変更について（諮問事項）

第3号議案 千葉市景観計画の変更について（諮問事項）

＜景観形成推進地区の指定（幕張新都心住宅地区）＞

第4号議案 特定生産緑地の指定について（諮問事項）

5 議事の概要

第1号議案 ちば・まち・ビジョン（原案）の策定について（諮問事項）

＜都市計画区域マスタープランの変更（原案）＞

※千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（原案）

＜都市計画マスタープランの変更（原案）＞

※市町村の都市計画に関する基本的な方針の変更（原案）

＜立地適正化計画の変更（原案）＞

答申案について、第64回都市計画審議会において審議します。

第2号議案 千葉都市計画都市再開発の方針（原案）の変更について（諮問事項）

答申案について、第64回都市計画審議会において審議します。

第3号議案 千葉市景観計画の変更について（諮問事項）

＜景観形成推進地区の指定（幕張新都心住宅地区）＞

異存ありませんでした。

第4号議案 特定生産緑地の指定について（諮問事項）

異存ありませんでした。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 皆様、お待たせいたしました。

定刻になりましたので、ただいまより第63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窪田と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催にあたりましては、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ご案内させていただいております。本日のウェブでのご参加は5名の方にご参加いただいております。会場が14名でございます。合計で23名委員がいらっしゃいますが、本日は合わせて19名ご参加いただいておりますので、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ことを申し添えます。

事務局及び会場の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、どうぞよろしくお願いいたします。

ウェブでの参加の委員の皆様にご案内です。議案の説明ではZ o o mの画面共有機能を使用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ありましたら、事前にお配りさせていただきます。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、ウェブ参加の方も含めて、最初にお名前をお名のりいただいて、ご発言をお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして、事務局より一言ご挨拶申し上げます。

本来であれば、千葉市副市長の青柳よりご挨拶申し上げるところでございますが、本日は公務により欠席のため、事務局を代表いたしまして、都市局長の藤代よりご挨拶申し上げます。

【藤代都市局長】 皆様、こんにちは。千葉市都市局長の藤代でございます。

本来であれば、青柳が参りましてご挨拶をさせていただきますところ、公務により出席できませんことをまずお詫びを申し上げます。

私は、青柳が7月1日付で副市長に就任したことに伴いまして、都市局長に就任をさせていただきました。青柳同様、どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、本当にお忙しい中、そしてこの本当に暑い日が続きますけれども、暑い天候の中、ご出席、ご参加をいただきまして、誠にありがとうございます。そして、日頃より市政に多大なるご支援、ご協力を賜っておりますことを、この場をお借りいたしまして、お礼を申し上げる次第です。

さらに、本日の審議会は、本年5月末に委員の改選をさせていただきましたことから、最初

の審議会となります。委員に就任いただきましたことにつきましてお礼を申し上げますとともに、新しく委員になられた皆様方におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願いいたします。

皆様ご承知のように、まだコロナというものが明けませんので、私たちの生活も本当に影響をいろいろと受けているところでございます。改めて基本的な感染対策の徹底や事業者の皆様へのテレワークの活用の推進など、社会経済活動の維持と医療の逼迫の回避の両立を図るための協力が求められております。そうしたこともありまして、本審議会におきましてもウェブを併用しての会議を開催させていただいておりますこと、また、会場参加の皆様には、感染防止対策にご協力いただいておりますことを改めて感謝を申し上げます。

今、千葉市では、今後10年間のまちづくりの方針を示しています基本計画の策定に着手し、大体最終段階に参っております。今回の基本計画、非常に大きく違いますのが、本当に人口減少というものを実感しながら策定をしている。加えまして、社会の動きというものが本当に早くなってきております。これはDXであり、様々な部分にもありますし、コロナへの対応というもの、これも新しい要素として、まちづくりの中にどう組み込んでいくか、これは基本計画の中でも考えているところでございます。

今日はご審議いただきます4議案でございます。そのうち2つほどは、もう直にそういう部分に関わってくるのかなというふうに考えている次第でございます。

第1号議案は、ちば・まち・ビジョンの策定に関する議案でございます。

このちば・まち・ビジョンの策定は、令和5年度を開始年度とする、今申し上げました千葉市の基本計画、こちらの策定に合わせて検討を進めさせていただいております、構成といたしましては、都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の3つの計画を統合したものとなっております。

当ビジョンは、都市計画の基礎調査の結果を踏まえまして、千葉市の都市計画の基本的な方向性を定める指針となりますもので、都市計画区域マスタープランにあたる部分につきましては、法改正を受けまして、平成27年に千葉県から決定権限の移譲を受けてから、本市が主導した形での初めての見直しを行うもので、本日はその原案をお諮りいたします。

第2号議案は、都市再開発方針の見直しに関する議案でございます。

こちらは、このビジョンと連携しました分野別の計画に位置付けられるものでございますが、ビジョンの策定に伴い所要の見直しを行うもので、こちらも原案をお諮りさせていただきます。

第3号議案は、景観形成推進地区の指定に係る景観計画の変更に関する議案でございます。

幕張新都心住宅地区を景観形成推進地区に追加するにあたりまして、ご意見をお伺いいたし

ます。

そして、第4号議案は、特定生産緑地の指定に関する議案でございます。

平成4年の当初指定の生産緑地を特定生産緑地に指定することにつきまして、昨年度と今年度の2回に分けてまして手続を行っており、本日は2回目の諮問となるものでございます。ご意見のほうをお伺いいたします。

本日の議案は、いずれも非常に重要な議案というふうに我々は考えております。よろしくどうぞご審議賜りますようお願い申し上げまして、整いませんけれども、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。

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、第12期都市計画審議会委員として新たに委嘱した委員の皆様でございます。初回のため、名簿順にご紹介をさせていただきます。

まず、学識経験者としてしまして、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】 北原です。よろしくお願いします。

【司会】 次に、ウェブでのご参加をいただいておりますが、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】 福田です。よろしくお願いします。

【司会】 千葉大学大学院工学研究院准教授の松浦健治郎委員でございます。

【松浦委員】 松浦です。どうぞよろしくお願いします。

【司会】 千葉商工会議所副会頭の栗生雄四郎委員でございます。

【栗生委員】 栗生です。よろしくお願いします。

【司会】 日本大学理工学部助教の泉山壘威委員でございます。本日は欠席でございます。

同じく日本大学理工学部准教授の押田佳子委員でございます。

千葉市農業委員会会長の長谷部衡平委員でございます。本日は欠席でございます。

日本大学生産工学部専任講師の永村景子委員でございます。

【永村委員】 永村です。よろしくお願いします。

【司会】 横浜国立大学大学院准教授の稲垣景子委員でございます。

【稲垣委員】 稲垣です。よろしくお願いいたします。

【司会】 淑徳大学アジア国際社会福祉研究所客員研究員の松菌祐子委員でございます。

本日は欠席でございます。

次に、市議会議員の皆様です。

石川弘委員でございます。

【石川委員】 石川です。よろしくお願いします。

【司会】 小坂さとみ委員です。

【小坂委員】 小坂です。よろしくお願いします。

【司会】 櫻井崇委員です。

【櫻井委員】 櫻井です。よろしくお願いします。

【司会】 白鳥誠委員です。

【白鳥委員】 白鳥です。よろしくお願いします。

【司会】 鷺見隆仁委員です。

【鷺見委員】 鷺見です。よろしくお願いいたします。

【司会】 中村公江委員でございます。

【中村委員】 中村です。よろしくお願いします。

【司会】 村尾伊佐夫委員です。

【村尾委員】 村尾でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】 次に、関係行政機関を代表していただきまして、国土交通省関東運輸局長、新田慎二委員でございます。本日は代理で千葉運輸支局首席運輸企画専門官、高橋直人様にご出席されております。

【高橋委員代理】 国土交通省関東運輸局長の新田の代理で参りました千葉運輸支局の企画調整を担当している高橋と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 次に、国土交通省関東地方整備局長、廣瀬昌由委員でございます。本日は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参加です。

【小島委員代理】 よろしくお願いいたします。

【司会】 千葉県警察本部交通部長、廣田浩敏委員でございます。本日は代理で交通規制課課長の勝又憲彦様がウェブでのご参加です。

【勝又委員代理】 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、中台萌花委員です。

【中台委員】 よろしくお願いします。

【司会】 三浦太陽委員です。

【三浦委員】 三浦です。よろしくお願いいたします。

【司会】 山本悠太委員です。

【山本委員】 山本です。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。

先ほどご紹介させていただきました押田委員ですが、ウェブでのご参加予定だったのですが、まだ参加されていないということで、総勢19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。

まず、都市局長の藤代真史でございます。

【藤代都市局長】 改めまして、どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 都市局長次長、水間明宏でございます。

【水間都市局長次長】 水間でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 都市部長の青木俊でございます。

【青木都市部長】 青木です。よろしくお願いいたします。

【司会】 都市計画課長の金森千裕でございます。

【都市計画課長】 金森です。よろしくお願いいたします。

【司会】 続きまして、第12期の都市計画審議会、今回初回でございますので、まず本審議会会長の選出を行いたいと思います。

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、事務局から都市局長の藤代が議事の進行を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【司会】 異議なしの声が上がりましたので、それでは、都市局長、お願いいたします。

（藤代都市局長が会長席へ移動）

【藤代都市局長】 それでは、ご賛同いただきましたので、会長が決まりますまでの間、僭越ではございますけれども、進行のほうを務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

早速ではございますけれども、会長の選出を行いたいと思います。

ご異議がないようであれば、指名推選の方法により選出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）

【藤代都市局長】 ありがとうございます。

それでは、指名推選の方法により会長を選出させていただきます。

皆様のほうでどなたかご推薦をいただければと思います。いかがでございましょうか。

【福田委員】 議長、よろしいでしょうか。

【藤代都市局長】 福田先生、よろしくお願いします。

【福田委員】 北原委員が適任かと思います。北原委員を推薦したいと思います。

【藤代都市局長】 ありがとうございます。

今、北原委員を推薦するというご発言をいただきましたけれども、皆様いかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【藤代都市局長】 ありがとうございました。

皆様のご了承が得られましたので、北原委員に会長をお願いすることに決定いたしたいと思
います。どうも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。よろしくお願いいたします
します。

（会長が会長席へ移動）

【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】 ご推薦いただきました北原です。よろしくお願いいたします。

大変微力ですが、都市計画審議会、千葉市の方向性を決める非常に重要な審議会ですので、
皆様のお力添えをいただきながら、円滑に進めていきたいと思っております。

今日も大変暑くなりましたが、暑い中、委員の皆様ご参加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様ありがとうございます。それから、市の関係課の担当の皆様も、お忙しい中、今日はご苦労さまです。ありがとうございます。

コロナは依然として収まってまいりませんが、万全の対策を取っていただいているので、忌
憚のない意見の交換ができればと思います。ウェブ参加の皆さんもよろしくお願いします。

今日は4議案ですが、その中で千葉市の都市計画の基本的な方向性を定める指針になるち
ば・まち・ビジョンの策定に関する議案があります。これは千葉市の都市計画の基本的な方向

性を定めるもの、しかも今回はかなり大幅な新しい方向性が組み込まれています。個々の都市計画、また取組の指針となるものですので、皆様からぜひ、それぞれのお立場で十分にご意見をいただければと思います。

十分なご意見をいただくために、恐らく通常の2時間を過ぎるような長丁場になるかと思いますが、適宜休憩時間など取りながら進めていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(押田委員 入室(ウェブ))

【司会】 ありがとうございます。

先ほどウェブで押田委員が出席されましたので、本日の出席は20名ということでございます。続きまして、本日の資料を確認させていただきます。

事前にお配りさせていただきました資料として、議案書がございます。また、本日お配りしました資料は11点でございます。次第、席次表、委員名簿、審議会条例、審議会運営要綱、新型コロナウイルス感染対策について、第1号議案資料の差し替えとA3で第1号議案資料新旧比較表、ちば・まち・ビジョン(本編)、A3で都市構造に対する評価の各指標の一覧表、A3で第1号議案の参考資料となるちば・まち・ビジョン(概要版)、第2号議案差し替え資料、以上でございます。

第1号議案の差し替え内容は、新旧対照表をご覧ください。

第2号議案の差し替え内容は、資料にページ番号を追記しており、内容に修正はございません。

不足している資料は、ございますでしょうか。

なお、ウェブでのご出席の方々には事前にメールにて送付させていただいております。よろしくお願いいたします。

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】 議事進行役、務めさせていただきます。

はじめに、職務代理者を指名します。

当審議会条例第4条第3項の規定によりますと、会長が学識経験者の中からあらかじめ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引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【北原会長】 よろしいですか。

【福田委員】 はい。

【北原会長】 ありがとうございます。

次に、本日の議事録の署名人です。福田委員と松浦委員の2人ともウェブ参加ですが、名簿順ということでよろしく願いいたします。

【福田委員】 分かりました。

【松浦委員】 承知しました。

【北原会長】 また、傍聴の方いらっしゃいますか。それでは、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。

第1号議案、ちば・まち・ビジョンの策定については、令和5年度開始の次期基本計画に関連して進められています。都市計画の総合的な見直しについては、昨年5月28日の第60回の都市計画審議会で千葉市都市計画見直しの基本方針（案）について答申しました。

その後、前回の令和4年2月3日の第62回都市計画審議会で、今回の都市計画審議会で原案についてお示しいただくということになっていました。これからその議案内容とその進め方について、事務局から説明をしていただきます。

また、第2号議案は、第1号議案の内容を踏まえての見直しになりますので、こちらを一括で説明をお願いします。

それでは、事務局、よろしくお願いします。

【金森都市計画課長】 都市計画課の金森でございます。座って説明をさせていただきます。

第1号議案、ちば・まち・ビジョンの策定については、千葉市全体での都市計画の考え方の見直しとなりますが、これまでは、この議案のように内容が多岐にわたるものも含めまして、この都市計画審議会で諮問された議案につきましては、その諮問された審議会において答申案まで決議することがほとんどでございました。

しかし、こちらのちば・まち・ビジョンにつきましては、非常に分量が多く、また内容が多岐にわたりますので、事務局といたしましては、本日の審議会の中で答申案に係る議論までたどり着くのは時間的にかなり困難であると考えております。

そこで、事務局でも検討させていただきまして、本案件につきましては次回の審議会にて答申をいただくことを目標として進めさせていただきたいと考えております。

したがって、今回の審議会は、どちらかというと、このちば・まち・ビジョンの内容の説明を主体的に行いたいと考えております。そして、今回の審議会の場合は当然のこと、本日欠席の委員も含めまして、別途メールや文書等にて来月の初旬、中旬あたりを目途にご意見をお

伺いしたいと考えております。

そのような過程を経まして、委員の皆様からいただいたご意見を取りまとめ、その取りまとめた意見を基に答申案を事務局で作成させていただき、次回、第64回都市計画審議会においてお諮りさせていただきたいと考えております。

なお、第2号議案、千葉都市計画都市再開発の方針（原案）の変更についても、第1号議案と関連した見直しとなるため、同様の取扱いとさせていただきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

それでは、前置きが長くなってしまいましたけれども、第1号議案及び第2号議案の説明をしたいと思います。

【須合都市政策課主査】 都市政策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。

それでは、第1号議案、ちば・まち・ビジョン原案についてご説明をさせていただきます。

なお、お手元の第1号議案のA3横の概要版の資料に沿ってご説明させていただきますが、概要版資料と同じ内容を前方スクリーン及びウェブ参加者についてはZ o o mの共有画面にも映しておりますので、ご覧いただければと思います。

それでは、はじめに、ちば・まち・ビジョン原案のポイントについてご説明させていただきます。

まず、ちば・まち・ビジョンとは、千葉都市計画区域を対象といたしまして、広域的観点から区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と、市域を対象に、より地域に密着した見地から創意工夫の下に定める「都市計画マスタープラン」と、同じく市域を対象に居住や都市機能の立地を公共交通沿線や生活拠点周辺へ緩やかに誘導する方針を定めている「立地適正化計画」の3プランについて、本市は都市計画区域と市域が同じであることから、今回、国土交通省と協議し、市民等に分かりやすい計画とするため、3プランを統合し、本市の都市づくり・まちづくりの基本的な方向性を定めた指針として策定するものとなっております。

対象区域は千葉都市計画区域となる本市全域を対象としており、目標年次は令和14年、計画期間は令和5年から令和14年の10年間としております。なお、おおむね5年ごとに評価・見直しを行うこととしております。

次に、ちば・まち・ビジョンのポイントですが、主に5つのポイントで策定をしております。

1点目は、目標年度となる令和14年の将来人口はおおむね96万1,000人と想定され、令和2年の国勢調査の結果によりますと約97万5,000人から約1万4,000人減少することから、本市が

昭和45年に都市計画による区域区分、いわゆる市街化区域と市街化調整区域を区分する線引きを定めて以降、本市でははじめて目標年次までの人口が減少する計画となっております。

2点目は、人口減少下での計画であることから、立地適正化計画に掲げたコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を継承することを基本として、人口増加、高度経済成長を背景に機能性や利便性、経済性を重視した都市づくり・まちづくりから、地域の固有性を高め、地域の価値創造につなげていく都市デザインによる都市づくり・まちづくりへの転換を進めるため、都市を構成する要所となるエリアの将来ビジョンなどを位置付けております。

3点目は、雇用を創出する自立した経済圏を確立するため、交通利便性の高い広域幹線道路等のインターチェンジ周辺となる穴川、貝塚、蘇我など9か所のインターチェンジ周辺を新たに産業拠点として位置付け、生産・物流機能の強化を図ります。

4点目は、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市の災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策として、新たに防災指針を位置付けることとしております。

最後に5点目は、目標年次における各種施策効果が見える化するため、新たに客観的かつ定量的な分析や評価をするための都市構造の評価指標と、市民の皆様が日常生活で感じていることや体感、経験していることを評価するための都市空間の評価指標を取り入れています。

次に、都市デザインの取組についてですが、昨年8月に策定した千葉市都市計画見直しの基本方針において、本市の100年先の未来を見据えた理念と5つの目標をご覧のとおり定めております。

次に、ちば・まち・ビジョン原案の概要をご説明いたします。

同ビジョンは、第1章、都市づくりとまちづくりの課題整理、第2章、ちば・まち・ビジョンの目標、第3章、区域区分の有無及び方針、第4章、ちば・まち・ビジョンの目標に応じた各分野の方針、第5章、居住促進区域、都市機能誘導区域及び防災指針、第6章、ちば・まち・ビジョンの実現に向けて、第7章、都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性の構成となっております。

はじめに、第1章、都市づくりとまちづくりの課題整理についてですが、まず主な都市の現状ですが、人口は令和2年の97万5,000人から目標年次の令和14年には96万1,000人に減少し、令和22年には93万5,000人とさらに減少すると予測しています。特に、市民の3分の1が住宅団地に居住しており、開発から約40年以上が経過した高経年団地には、市民の4分の1が居住していることも特徴となっております。

また、空き家は活用や除却が進まない場合には増加傾向になると予測しており、都市のスポ

ンジ化が懸念されているところでございます。

次に、本市の自動車分担率は35%と、他の首都圏政令指定都市と比較すると、自動車への依存度が高い傾向にあります。一方、市内企業の約20%が新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけとしてテレワークを新たに実施しているなど、働き方の多様化も広がりを見せております。

次に、本市の1人当たりの都市公園面積は、首都圏政令指定都市の中で第2位のさいたま市の約2倍近くの面積を有しており、とても大きな特徴となっております。一方で、設置後30年以上経過した公園が半数以上を占めており、施設の老朽化が進んだ多くの公園が存在しております。

また、防災面では、本市における首都直下地震の30年以内の発生確率は70%と予測されていることや、全国的な自然災害の頻発・激甚化が進行しており、直近では千葉市においても令和元年度の台風・大雨より大きな被害が出ているところでございます。

続きまして、課題の整理になります。

都市の現状や特性などから見た今後の都市づくり・まちづくりの課題を、緑と水辺の保全・活用に関する課題、人口減少をはじめとした様々な社会問題への対応に関する課題、頻発・激甚化する災害への対応に関する課題の大きく3つに整理をしております。

まず、緑と水辺の保全・活用に関する課題としては、本市の強みであり誇りでもある豊かな緑と水辺などの自然環境をはじめ、魅力的な水辺空間、農地、さらには公園・緑地の保全・活用や脱炭素社会の実現など、環境への配慮も進めていく必要がございます。

次に、人口減少をはじめとした様々な社会問題への対応に関する課題としては、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた取組の加速をはじめ、持続可能で効率的な交通ネットワークの構築、産業振興、住宅団地の再生、官民連携による都市の魅力向上、さらには地域資源を生かしたまちづくりを推進していく必要があります。

最後に、頻発・激甚化する災害への対応に関する課題としては、大規模地震などの平時から被害を想定した復興準備、広域連携など、総合的な視点を持った防災・減災の都市づくり・まちづくり、橋梁などのインフラの耐震化などハード面の整備や災害ハザードエリア以外への居住誘導などのソフト面の取組、バリアフリー化の促進など身近な安心の充実を進めていく必要がございます。

次に、第2章、ちば・まち・ビジョンの目標でございます。

ただいまご説明させていただきました課題に対峙し、解決に取り組んでいくため、今後10年間の本市の都市づくり・まちづくりの目標として「ウォーカブル（歩きたくなる）、リバブル

（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能）な、美しく心地よい千葉へ」を目標に掲げ、「そこにある緑と水辺のうるおいを感じ、楽しめる千葉のまち」「だれもが気軽にお出かけ千葉のまち」「みんなで安心して暮らし続けられる千葉のまち」の実現を目指し、取り組んでまいりたいと考えております。

次に、本市が目指す将来都市構造となる千葉市型コンパクト・プラス・ネットワークですが、将来、全市一律に市街地の人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、子育て施設などを利用し、支えてきた方々である人口が減少することで、公共交通サービス水準の低下や生活利便施設が撤退するおそれがございます。

そこで、人口減少・少子高齢社会にあっても、将来にわたって持続可能なまちを実現するためには、これまでの拡散型の都市構造から集約型都市構造へ転換を図る必要があります、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現を目指しております。

このコンパクト・プラス・ネットワークの考え方による持続可能な都市構造は、一極型の都市構造、全ての人口の集約や強制的な集約、限定的な居住環境の維持など、誤解を招くことが多いですが、本市が目指す持続可能な都市構造は、多心型の都市構造、全ての人口の集約を図るものではないこと、時間をかけた緩やかな集約、居住促進区域内外にかかわらず、地域に応じた既存の居住環境の維持を目指しております。

具体的には、本市の礎である豊かな緑と水辺と共生しつつ、多様な経済活動や人々の暮らしが地域に合った生活サービス機能や最適化された公共交通サービスなどに支えられて活発に営まれることで、人口減少や少子高齢化が進行しても安心して暮らし続けられる都市構造の実現を目指しております。

こちらは、目標に掲げた分野別の都市構造図を示しており、緑と水辺では、緑と水辺を保全・活用する拠点や花見川、都川、鹿島川の河川、川辺の軸などを位置付けております。

コンパクト・にぎわいでは、本市の中核的な役割を担う千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心の都心や、公共交通の利便性や生活利便性などの拠点機能の向上を図る地域拠点、鉄道駅周辺の拠点にアクセスしなくとも日常サービスを享受できる拠点の形成を図る連携地域拠点のほか、産業、農業、医療研究の拠点などを位置付けております。

安全・安心では、広域的な避難場所をはじめ、水害・土砂災害に対するリスクをできる限り回避・低減するエリア、緊急輸送道路を位置付けております。

続きまして、第3章、区域区分の有無及び方針でございます。

本市は、全域が都市計画区域に指定され、都市計画法に基づき市街化区域と市街化調整区域

を区分する区域区分、いわゆる線引きを定めるものとされていることから、同章では今後も継続して区域区分を定めることを位置付けております。

なお、今回の見直しでは、千葉港、千葉中央地区の一部で岸壁改修に伴う市街化区域への編入を予定しております。

また、将来における人口及び産業の規模につきましては、都市計画区域内の人口は令和2年国勢調査結果の約97万5,000人に対し、目標年次となる令和14年はおおむね96万1,000人、市街化区域内人口は約90万8,000人に対し、おおむね89万6,000人と推計しております。

産業の規模を示す生産規模及び就業構造につきましては、新型コロナウイルスの影響により国勢調査の産業分類別の就業人口の公表が遅れたことにより、現在推計値の算定作業を進めており、今後改めて素案をご審議いただく際にお示しをさせていただければと考えております。

次に、第4章、ちば・まち・ビジョンの目標に応じた各分野の方針でございます。

基本的には、これまで3プランに位置付けておりました各分野の方針を継承しつつ、一部新たな視点で方針を位置付けております。

まずはじめに、緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくりでは、本市の強みでもあります豊かな緑と水辺の保全や、これまで蓄積をしてきた緑と水辺のストックを活用していくことを位置付けており、新たに河川を活用した都市づくりの視点を位置付けております。

また、環境配慮に関する方針では、生物の生息環境となりうるような質の高い緑の空間の創出や保全、公共交通の利用促進などを位置付けております。

なお、本編では、おおむね10年以内に整備を予定する公園・緑地などの整備目標を位置付けております。

次に、コンパクトで賑わいのある都市づくり・まちづくりでは、まず土地利用に関する方針として、都市の活性化に資する商業・業務機能などの多様な都市機能の導入や良好な居住環境の保全など、適切な土地利用の誘導と、エリアの特性に応じた土地利用誘導方針を定め、土地利用計画制度の適切な運用を基本方針として位置付けております。

続きまして、具体的な土地利用の用途の方針としましては、引き続き、3都心において土地の高度利用や複合的な土地利用の誘導を図る商業・業務地として、また鉄道駅周辺などでは、日常生活サービスを支える商業機能などを配置する地域の生活拠点としての形成を位置付けております。

また、雇用の場の確保などを促進するため、引き続き臨海部や内陸部の工業地帯では、産業機能の集積や充実を図る工業地として位置付けるとともに、国際拠点港湾に指定されている千葉港の千葉中央地区においても、港湾機能の充実・強化を図るため、流通業務地として位置付

けております。

流通業務地としては、今回新たに市街化調整区域における土地利用の方針として、既に市街化調整区域において大規模流通業務施設の立地が認められている広域幹線道路等のインターチェンジ周辺において、生産・物流企業の向上を図ることを位置付けております。

住宅地では、引き続き既成市街地などで良好な住環境の形成を図るとともに、新たに今後の人口減少社会に対応するため、団地などの既存ストックを活用し、地域の特性に応じた住環境の形成を図っていくことを位置付けております。

また、工場などの大規模な遊休地においては、地域の特性に応じた土地利用の促進や適切な用途の見直しなどを位置付けております。

次に、都市交通のネットワークに関する方針では、人や物の交流・連携を支える広域的な道路ネットワークの形成や、地域住民が自ら守り育て、安全・安心で地域の暮らしを支える持続可能な交通サービスの充実を図ることなどを位置付けております。

下水道及び河川に関する方針では、良好な水循環・水環境の保全に努めるとともに、雨水整備を進め、浸水被害の軽減に努めることや、河川改修事業の推進、樹林地や農地等の保全を図り、流域の保水・遊水機能の確保を努めることなどを位置付けております。

なお、本編では、道路・下水・河川などそれぞれの施設について、おおむね10年以内に整備を予定する整備目標を位置付けております。

次に、市街地整備に関する方針ですが、引き続き市街地再開発事業などにより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ことを位置付けており、新たに都市計画決定後、長期にわたり事業化されていない土地区画整理事業の長期未着手地区について、事業の必要性や実現性等の検証を行い、必要に応じて都市計画の見直しを行っていくことを位置付けております。

なお、本編では、おおむね10年以内に整備を予定する土地区画整理事業及び市街地再開発事業の整備目標を位置付けております。

住環境の維持に関する方針ですが、快適に住み続けられる住環境の形成、住宅団地においては多様な世代が居住する住環境の形成を位置付けております。

次に、都市空間に関する方針ですが、こちらは新たな方針として官民の遊休不動産等の既存資源を活用した都市のスポンジ化対策や地域コミュニティの形成などの取組、まちなかを自動車中心からひと中心の空間に転換していくことなどを位置付けております。

都市景観に関する方針では、本市の大きな特徴であり貴重な財産である緑と水辺や、歴史的資源などの要素を活用した良好な都市景観の形成を図っていくことを位置付けております。

続きまして、安全・安心な都市づくり・まちづくりについてですが、防災都市づくり・まちづくりに関する方針として、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、災害に強い都市づくり・まちづくりをハード・ソフトの両面から進めることや、防災・減災対策と並行して、平時から災害発生時を想定し、復旧・復興の手順や体制の事前準備に関することなどを位置付けております。

また、身近な安心の確保に関する方針では、誰もが自分らしく生活し、社会で活躍できるよう、鉄道駅、歩道、建物、公園などのユニバーサルデザインを踏まえた面的・一体的なバリアフリー化の促進などを位置付けております。

こちらは、ただいまご説明いたしました土地利用や道路、公園などの都市施設について、今後、個別の都市計画を決定していく際の方針となる方針付図でございます。今回の変更では、区域区分の変更に伴う市街化区域などについて、方針付図に反映しております。

続きまして、第5章、居住促進区域、都市機能誘導区域及び防災指針についてです。

まず、居住促進区域及び都市機能誘導区域ですが、区域指定の考え方などについては、現行の立地適正化計画策定時の考え方を継承しており、令和元年の台風・大雨による被害を踏まえ、千葉県が新たに追加指定をした土砂災害特別警戒区域などを居住促進区域から除外しております。

次に、防災指針ですが、令和2年に新たに都市再生特別措置法が改正施行され、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導に合わせて、都市の防災に関する機能の確保を図るための指針として位置付けるものでございます。

本市では、全市域を対象に、災害リスク分析と課題の抽出を行い、洪水、内水、高潮、津波、土砂災害の区域内に多くの居住地がある中で、災害想定規模の水害では、洪水で約4,000人、内水で約2,000人、高潮で約7万人に被害が及ぶリスクがあり、災害時の被害が懸念されるため、リスクの回避とリスクの低減の2つの対応方針を位置付けております。

リスクの回避では、ハザードエリアへの立地規制や災害の危険性の周知などを、リスクの低減では、堤防、防潮堤、下水道などの整備や避難先の確保・周知、急傾斜地等の対策工事を位置付けております。

第6章、ちば・まち・ビジョンの実現についてですが、これまでご説明しました同ビジョンの目標や方針を実現するため、各分野の方針に沿った具体的な取組を位置付けることで考えております。

現在、ちば・まち・ビジョンの上位計画となり、中長期的な行政運営の指針となる次期基本計画の策定とともに、基本計画の実現に資する具体的な事業等を示す実施計画の策定作業を進めており、今後、実施計画の計画事業の内容と整合を図り、取組施策を位置付けることで考え

ておりますので、改めて素案をご審議いただく際にお示しさせていただければと思っております。

続きまして、評価指標ですが、施策効果が見える化するため、客観的かつ定量的な都市構造の評価指標と、市民の実感や経験を測定する都市空間の評価指標の2つの評価指標を新たに位置付けてございます。

都市構造に対する評価指標ですが、国土交通省が少子高齢化の進展に伴う日常生活機能の喪失など、将来における都市政策上の課題やコンパクト・プラス・ネットワークなどの施策の方向性を踏まえ、都市の持続性をいかに維持していくかという観点から評価指標を設定した都市構造の評価に関するハンドブックを参考に、客観的かつ定量的なデータによって、他都市との偏差値による比較を行い、都市の総合力を評価指標としております。

真ん中の黄色い点線の丸が、全国の政令指定都市の平均値を偏差値50の基準としており、本市の偏差値は紫色の点線となりますが、都市の総合力として偏差値の現状値は50となっております。

なお、令和14年の目標年次における目標値は、都市の総合力として現状値と同等以上と設定しております。

本日机上配付しておりますが、お手元の都市構造に対する評価の各種指標の一覧表をご覧ください。本市の強みと弱みを整理しており、青色で着色している箇所が強み、赤色で着色している箇所が弱みとなっております。

①の生活利便性では、平日の鉄道による移動の割合が多いことが強み、平日のバスによる移動の割合が少ないことが弱みとなっております。

②健康・福祉の分野では、買物への移動で徒歩が多いことが強み、生活利便性と同じく平日のバスによる移動の割合が少ないことが弱みとなっております。

③安全・安心の分野では、空き家率がほか政令市と比べまだ低いことが強み、歩道の整備率が低いことが弱みとなっております。

④地域経済の分野では、③安全・安心と同様に、空き家率が他政令市に比べまだ低いことが強み、都市全域の小売商業床面積当たりの売上高が低いことが弱みとなっております。

⑤行政運営では、居住促進区域の人口密度が高いことが強み、市街化調整区域における開発面積割合が多いことが弱みとなっております。

⑥エネルギー・低炭素では、平日の鉄道による移動の割合が多いことが強み、平日のバスによる移動の割合が少ないことが弱みとなっております。

続きまして、都市空間に対する評価指標になります。

昨年、本市が独自に実施した市内居住者2,400人、市外居住者（市内在勤）400人を対象に、市民が日常生活で感じていることや印象、生活実感と実際に体感や経験したことの行動体感についてアンケートを取り、それぞれ5点満点で数値化した総合評価点を評価指標としており、現状値としては12.5と評価してございます。

なお、令和14年の目標年次における目標値は、総合点として現状値と同等以上と設定しております。

最後になりますが、第7章、都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性でございます。

都市づくり・まちづくりの目標の実現には、本市全体の都市づくり・まちづくりに係る方針に加え、都市を構成する要所（ツボ）となるエリアにおいても、都市デザインの観点から地域の資源等を読み解き、市民のライフスタイル等から見たまちづくりの方向性を定め、多様な主体間で共有し、都市づくり・まちづくりを進めることが重要と考えております。

この都市デザインによる都市づくり・まちづくりを進めるため、庁内の若手職員ワーキンググループを設置し、有識者からのアドバイスをいただきながら、将来都市構造における拠点や軸を基に都市機能の集積状況や自然と人々の暮らしの関係性などの視点から検討を重ね、都市を構成する要所（ツボ）となるエリアを選定しております。

具体的には、都川、花見川、鹿島川の3河川沿川エリア、千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心の3都心エリア、JR稲毛駅から海辺までの稲毛・海浜エリア、モノレール沿線エリア、外房線沿線エリアの合計9つのエリアを選定し、これらエリアの特徴や課題、将来ビジョン、都市づくり・まちづくりの方向性を位置付けてございます。

このエリアの方向性は、エリア内の市民や事業者のまちづくりに対する共通認識とすること、エリア内のまちづくり計画、例えば地区計画やまちづくりビジョンなどの作成時に反映すること、施策の実施にあたり、エリアの特徴に沿った事業とするために活用することにより、都市デザインによる都市づくり・まちづくりを進め、美しく心地よい都市の実現を目指したいと考えております。

一例としまして、花見川沿川エリアをお示ししております。

将来ビジョンとしては、「流れるまちの個性を生かした空間づくり」として、まちづくりの方向性を、上流部においてはありのままの自然を気軽に楽しめる空間づくり、中流部は地域資源を生かしたゆとりある親水空間づくり、下流部は人が主役のコミュニケーションの場づくりとして掲げてございます。

また、官民連携による将来ビジョンの実現ですが、各エリアの将来ビジョンの実現を目指す

ため、官民の適切な役割分担の下、行政だけではなく住民、事業者、地権者などが一体となって小さな取組から始め、実践を積み重ねながら、人のつながりを通じて持続可能な地域まちづくりを行うことで、将来ビジョンの実現に向けた取組を推進し、シビックプライドの醸成を図ることを位置付けてございます。

第1号議案については、説明が長くなりましたが、以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

【諏訪市街地整備課長】 引き続き2号議案を説明させていただきます。

市街地整備課の諏訪と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

はじめに、都市再開発の方針の概要について説明させていただきます。

ここは、前方スクリーンで説明させていただきます。

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

本市では、昭和60年に定め、おおむね5年ごとに社会情勢などに応じて見直しを重ねてきており、来年度の令和5年度にも見直すことを検討しております。

今回の見直しは、前回（平成28年）のように都市再開発の方針の地区の変更を大幅に見直すものではなく、上位関連計画などとの整合の取れた記載内容となるよう、現在記載されている表現や具体的内容を文言修正・時点更新するほか、民間再開発を後押しする観点から、活用可能な補助制度等について参考的に記載することを検討しております。

次に、都市再開発の方針に定める地区についての概要を説明いたします。

都市再開発法の規定などにより、3つの地区を定めております。

1つ目は、市街化区域のうち計画的に再開発が必要な市街地を1号市街地として定めております。オレンジ色の線で示した枠内となります。

2つ目は、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を再開発促進地区、いわゆる2号地区として定めております。右下の赤色の線で示した枠となります。

3つ目は、1号市街地のうち再開発促進地区には至らないまでも、再開発促進地区に誘導していくことが望ましい地区を誘導地区として定めております。左下の赤色の点線で示した枠内

となります。

以上が都市再開発の方針に定める地区についての概要です。

それでは、今回、千葉都市計画都市再開発の方針について、変更検討を行っている主な内容について説明いたします。

お手元には、千葉都市計画都市再開発の方針（原案）と、参考資料として新旧対照表をお配りしております。内容説明の関係上、資料には通し番号を振らせていただいております。

それでは、新旧対照表と前方スクリーンで説明させていただきます。

はじめに、本方針について定める内容は、1 都市再開発の目標のほか、2 計画的な再開発が必要な市街地、1号市街地ですね。3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、これが2号地区になります。以上の3項目でございます。

では、それぞれの項目について説明をさせていただきます。

まずは1 都市再開発の目標の（1）基本的認識でございます。

資料の23ページ中段と併せてご覧ください。

現行の方針については、人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成、これらの視点を明文化しておりますが、昨今の社会情勢等を踏まえた課題、例えば自然災害、SDGs、生活様式の変化、これらに関する追加的視点から、方針記載を変更案のとおり検討しております。

次に、（2）千葉都市計画区域における都市再開発の目標についてでございますが、こちらは全面的に文言修正を検討しております。

資料の24ページと併せてご覧ください。

都市再開発においては、次に掲げる3つの考えを基本に、その方針を定めるよう検討しております。1つ目は、利便性や安全性の高い都市づくりに寄与し、2つ目は都市生活の豊かさや多様さが感じられる、そして3つ目は都心や拠点の魅力の向上を図るという観点でございます。

目標設定の背景といたしましては、都市デザインや現在検討中のちば・まち・ビジョンである上位計画や関連計画の考え方に則った方針としております。

次に、2 計画的な再開発が必要な市街地ですが、資料の24ページの下段と25ページをご覧ください。

都市構造の大規模な転換が必要と考えられる地区が新たにはなく、また現状の1号市街地、誘導地区の再開発の現状や機運の高まりなどを考慮すると、現時点では大幅な変更は行わず、現行の再開発方針の地区指定内容と同様なものとし、これまで文言で使用されてきた「区中心拠点」「主要な地域拠点」「地域拠点」、これらを関連計画と同様に「地域拠点」に集約する

文言修正として検討しております。

次に、3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、これらについては、資料の26ページをご覧ください。

1号市街地、誘導地区と同様に、再開発促進地区（2号地区）も現行の再開発方針と同様とし、変更は行わず、既に区画整理事業や中央港の栈橋の整備が完了した千葉港にある中央港地区については、新たな複合拠点を中心としたウォーターフロントの活性化を引き続き図ると時点修正をしております。

表1、1号市街地の整備方針調書でございますが、資料の28ページから31ページをご覧ください。

現時点における都市施設の整備状況などを踏まえながら、大局的な都市再開発方針の変更とはせず、現行の記載内容を遵守し、時点修正を基本とした調書の一部追記・修正の検討を行っております。

千葉都心地区、幕張地区など調書の変更箇所につきましては、赤文字で示しておりますのでご確認ください。

表2、再開発促進地区の整備または開発の計画の概要ですが、資料の32ページから36ページをご覧ください。

地区整備の主な目標及び整備または開発の計画の概要の全般において、千葉駅周辺の活性化グランドデザインなどにおいても具体的に描かれているまちづくりの方向性など、時勢と具体的内容に応じた調書の一部追記・修正の検討を行うとともに、民間都市再開発を後押しする観点から、項目欄の再開発推進の条件整備等の措置等の欄に新たに追記し、想定できる支援制度の記載を検討しております。

1 既成都心地区をはじめ複数の地区において変更検討箇所について赤色の文字で示しておりますので、ご覧ください。

最後に参考として、民間都市開発を後押しする観点から、支援制度について現時点の制度概要を紹介することについて検討しております。具体的には、資料の22ページをご覧ください。

以上が、再開発の方針の変更についての検討状況になります。

ありがとうございました。

【北原会長】 どうもご苦労さまでした。

第1号議案と第2号議案について、説明をしていただきました。

疑問点やご質問などをいただきたいと思いますと思いますが、まず、前回と同じようにウェブ参加の方からご質問、ご意見ありましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

また、発言の際は、第1号、第2号議案どちらの内容に関わるものかということも加えて発言をお願いします。

いかがでしょうか。福田委員。

【福田委員】 前々回に、都市デザインの議論があったときにも少し発言をさせていただいたかもしれませんが、第1号議案に関して、コンパクト・プラス・ネットワークという考え方で将来的に集約していくということは理解をしていますが、この考えのポイントは、多分公共サービスを維持しながら、財政の効率化、すなわちその中には多分施設の集約とか、施設を場合によったら除却していくとか、そういうことも含まれており、持続可能という観点から見ますと、都市財政として十分やっていけるような方向性、そういうことも併せて見ていく必要があるかと思うのですが、最後の評価指標のところを私は全部見ていないのですけれども、少し公共サービスをいったいどうしていくのかというような観点というのが、何か交通とか土地利用とか緑とか、こういうものに関してはすばらしいアイデアが書かれているんですが、実際に公共サービスを、いかに財政を効率化しながら維持していくかというような観点での議論というのはあるのでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 都市政策課です。

まず、コンパクト・プラス・ネットワークについて、評価指標においては、ちょっと見づらくて恐縮ですが、5番目の行政運営のところでは都市経営の効率化、安定的な税収の確保という観点から評価をしております。立地適正化計画は、本市においては都市機能、生活利便施設等を公共交通の沿線に緩やかに集めていくということで居住促進区域を掲げて、ビジョンとして掲げて、誘導していくものでございます。

したがって、例えば富山市のように居住用区域外から居住用区域内に入った場合50万円補助金を支給するとか、そういった施策は現在行っておりませんが、公共施設についても都市機能誘導施設として区役所とか保健福祉センターとか、そういったものを位置付けておりまして、将来建て替えが生じる場合は、都市機能誘導区域内への移転を検討してまいりたいと考えています。

ご指摘にございました財政的なことについては、例えば公共施設がある程度集まっていたほうが維持しやすいとか、例えば福祉の観点からも、介護サービスを受ける方、従事されている方が一軒一軒移動するときの距離が短くなるとか、大きな視点として比較的集まっていたほうが効率がよからうというような視点で、ビジョンとして掲げているものです。ただ、具体的に来年から何か移転などの施策については、補助とかそういったものは掲げておらず、ビジョン

として掲げる、お示しすることで緩やかに誘導を図っていきたいと考えております。

【福田委員】 コメントしてよろしいでしょうか。

【北原会長】 はい、福田委員、よろしくお願いします。

【福田委員】 緩やかに集約していくという考え方は私も十分理解をしております。そのとおりだとは思いますが、ただ、今回の検討の大前提になった人口減少ということが進んでまいりますと、味噌っ歯のようにこう抜けていくわけですね。だんだん行政サービスの効率が下がっていくわけですね。例えば、それぞれの施設から見てくると、そのサービスを受けている人の密度が下がってくるということになります。どこかでやはりその施設を集約化するか、それによって除却をするとか、そういうことも考えていかなければいけないと思ひまして、その過程が一番つらいと思うのですよね。

ある程度人口の減少も進んで集約化が自然にでも進んでいけば、そこでの効率というのは見えるのですが、そこに至るまでの課程が非常に大変だと思いますので、その部分をどう書くんだということ、私も知恵がないのですけれども、ただ、そこが多分一番重要なことなのかなというふうに思います。そうしないと、非常に効率の悪い時期が続いて、財政的に厳しくなるのかなというふうに思います。前市長のときに随分推進されていたような情報通信技術を使うとか、情報化の技術などを使ってもっと効率的な行政サービスを入れていくとか、何かその辺の言及が若干あるといいかなというふうに思いました。以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 公共施設について、ご質問ありがとうございます。

今回のちば・まち・ビジョンにおいては、公共施設をどのようにするかということについては触れておりませんが、いずれは考えていかなければいけない時期が来るかと思います。現在の千葉市においては、公共施設総合管理計画において公共施設の在り方を定めているところがございます。立地適正化計画においては、公共施設だけではなく、居住促進区域内外含めて都市全体の観点から最適なまちづくりとなるように検討を進めていきたいと考えております。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。

ちば・まち・ビジョン、今まで3つに分かれていたのを統合するという中で、やはり福田委員からご指摘のあったようなことについても、細かいところまでは言わないにしても、何かしらの指針というのをきちんと示しておくというのが必要なことかなと私も思います。

ウェブのほうでほかに手が挙がっていないかどうか確認したいと思います。

松浦委員、よろしくお願いします。

【松浦委員】 松浦です。どうぞよろしくお願いいたします。

第1号議案、資料の9ページ目ですけど、1人当たりの公園の面積がほかの政令市に比べるとすごく広いという話ですね。その一方で老朽化が進んでいるという話がありました。とても重要なデータだと思いますが、老朽化していく公園をどう計画していくのかの方針を示す必要があると思います。例えば、管理が大変なため、減らしていくという話があるかもしれませんし、市民に公園の管理を委譲し、行政の負担にならないようにしていくなど、今後の方針がどうなっているのかが気になりました。もう1点、資料の11ページ目で、全体の目標を3つに分けて整理されていて、分かりやすいと思いましたが、脱炭素社会の実現の箇所が気になりました。脱炭素社会の実現が緑と水辺のグループに入っています。最近、ヨーロッパなどの諸外国のカーボンニュートラルの都市政策に関する研究をしているのですが、ヨーロッパが進めている都市政策は公共交通と都市の集約化が柱になっていると言えます。この2つの政策が脱炭素社会には有効なのです。資料のグループでいうと、中央のコンパクトのほうのグループが脱炭素社会の実現には効果的だということです。ですから、コンパクトのグループに移したほうがいいのではないかとというのが私の意見です。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

事務局、いかがですか。

【初芝都市政策課長補佐】 公園については、本編、緑と水辺の保全・創出・活用に関する方針の中に公園緑地に関する方針として、大きな方針として緑と水辺や骨格軸が交差する地点において緑のネットワークの核となるように総合公園や運動公園などを適切に配置しますとか、そういった形で記載させていただいておりまして、具体的には維持管理が難しくなってきたり、老朽化しているということもありますので、例えばパークPFIの導入など、管理の手法も含めて検討して取り組んでいきたいと考えております。

【須合都市政策課主査】 都市政策課でございます。

2点目のご質問にありました脱炭素社会実現など環境への配慮に関する内容の位置付けですが、説明資料、課題整理の部分では、緑と水辺の保全・活用に関する課題に位置付けておりますが、コンパクト・プラス・ネットワークの部分にも脱炭素社会の実現に向けた取組というところが必要だと思っておりますので、本編には都市交通に関するネットワークの部分で位置付けています。今後、課題のところの脱炭素社会の実現などの位置付けについては再検討させていただきたいと思っております。

ちなみにですが、お手元の本編4-4ページ、4章の4ページに環境配慮に関する方針とし

て基本方針の中に交通に関する脱炭素社会、環境配慮に関する方針も記載しておりまして、引き続きご意見をいただきながら、記載内容の適正化を図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】 松浦委員、いかがですか。

【松浦委員】 ありがとうございます。

1つ目の公園については、計画としてはこれまでの公園を維持していくというスタンスだと思いますが、維持費がかかってしまうという問題が生じます。1人当たりの公園面積が他の政令市に比べて広いということは、他の政令市に比べて維持管理費がかかっているということです。その点について都市経営的にどう考えていくのかという論点です。先ほどPFIという話がありましたが、そういった対応も含めて計画すべきというのが私の考えです。

それから、2つ目の低炭素については、環境配慮に関する方針にも、コンパクトの話も出ていて、2つの柱の両方にかかってくるということだと思いますので、整理するときには、重複する点があるような書きっぷりにするとか、そういう点も含めて検討いただくといいのかなというのが私の意見です。

ありがとうございました。

【北原会長】 貴重なご意見ありがとうございます。

事務局、よろしくそしゃくしていただきたいと思います。

稲垣委員、手が挙がっているように見えるんですが、よろしいですか。

【稲垣委員】 稲垣です。

第1号議案の災害リスクへの対応方針に関してです。スライドでいうと25ページ、こちらの原案でいうと5章の20ページ、21ページあたりに、基本的な対応方針として、リスクの回避とリスクの低減を大きく打ち立てられていて、そのどちらも進めていくというところは、私も理解、賛同するところですが、この2つのバランスをどう取っていくかが結構重要だと思っています。リスクを回避（立地規制や移転促進など）すると、低減（いわゆる土木的ハード工事）が不要になる面もあるでしょうし、その逆にリスク低減することで、回避をせずにそこで都市機能を維持していく方向性もあると思うので、この2つをどのようなバランスで実施していくのか。恐らくエリアによっても違うと思いますが、そのあたりについても、せめて調整していくというような文言は入れておいたほうがいいのではないかと思います。

これに関連して、そのような議論があったのかを教えてくださいたいです。

もう1点、洪水や津波などのリスクに対しては、市街化調整区域では開発抑制を図っていくというような書き方がされていたと思うんですけども、この市街化調整区域を今後どうして

いくつか、いわゆる逆線引きをする・しないみたいな話も、既に災害リスクを見据えた上で逆線引きを行っている自治体もあるので、千葉市としてはそういう方向性もコンパクト・プラス・ネットワークの中で検討されているのかどうかも教えていただきたいです。個人的には、コンパクトシティを考えると、災害のリスクについても併せて考えていく必要があるんじゃないかなと思っています。

以上です。

【北原会長】 ありがとうございます。

事務局、よろしくお願いします。

【秋葉都市安全課長】 都市安全課でございます。

最初の質問で、ハードとソフトのバランスを調整していくというところで議論があったかというご質問については、災害については、リスクを算定するときに1,000年に一度の津波とか洪水というところをリスクとして表示しております。また、50年に一度という計画規模の災害を位置付けておりまして、計画規模についてはハードの部分でかなり対応していくというのが、ほかの部局において、防潮堤とか下水道などをハードとして整備していく予定でございます。それでは1,000年に一度の災害に対応できないので、そこについてはそのバランスの中で、リスクの低減という形で、ソフト的な、例えば避難行動とか、そういったもので対応していくというような議論をしておりました。

以上です。

【北原会長】 事務局、2点目、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。

2点目の災害危険区域だとか、そういったものを、いわゆる逆線引きをしていくかどうかというところなんですけれども、北九州市では実際にそういうことをやっているというような話もあるとは聞いておりますが、ちば・まち・ビジョンの中に位置付けている立地適正化計画の中で、そういった危険なところについては居住促進区域から除外をしているというような形で、今は対応しています。現実的になかなか逆線引きを今この時点で判断するというのは正直難しいところではございますので、将来的にそういったところへ踏み込むということもあろうかと思っておりますけれども、今回のちば・まち・ビジョンの中では、逆線引きという選択肢ではなくて居住促進区域から除外するという事で、対応させていただきたいと考えております。

以上でございます。

【北原会長】 稲垣委員、いかがですか。

【稲垣委員】 ありがとうございました。

1点目ですけれども、対象とするハザードを発生頻度によって仕分けているというご説明だったと思うんですが、工事の優先順位ですとか、積極的に回避を促すかどうかの優先順位を考えていこうとするときに、必ずしもこの2つ（回避と低減）を切り分けて考えることはできないので、ぜひこの2つのバランスという観点からも、具体的に検討するための一つの大きな指針を打ち立てていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 ありがとうございます。

ご意見、事務局で十分にそしゃくをしていただければと思います。

押田委員、よろしいですか。

【押田委員】 日本大学の押田です。

1号議案についてです。まず10ページ目の課題整理のところ、緑と水辺の保全・活用に関する課題、結局、保全・活用に関して課題が生じる理由というのが、人口減少並びに行政サービスの低下に伴う、やっぱり担い手不足のところはかなり大きいところがありますので、先日、緑と水辺のまちづくりプランの会議に参加させていただいた際に出た話題なんですけれども、やはり「誰が」の部分、先ほどのPFIの話もありましたけれども、そのあたりを含んでいただきたいというのが1点目です。

2点目、これはどちらかというと質問なんですけれども、31ページです。よくまとめたいて、前向きなプランをつくっていただいているなと思っているんですけれども、今回あくまでもビジョンの中で出てくる話というのは、この10年以内の中で都市を構成するツボとなるエリアが9つというのは結構多いと思うんですけれども、この辺はもうちょっと精査することができるのではないか、意見伺いたいと思います。よろしくお願いいたします。

【北原会長】 2点ご意見とご質問ありましたが、よろしくお願いいたします。事務局。

【初芝都市政策課長補佐】 1点目は貴重なご意見、検討させていただきます。

2点目のエリアのツボとなる場所なんです、エリアとしては多いです。ただ、10年以内に取り組むことはもちろん記載しているんですが、その先に取り組みたいことも見据えて書かせていただいています。実際着手する際は、多少なり濃淡をつけたりとかすることも考えられると思います。そのような状況でございます。

【北原会長】 押田委員、よろしいでしょうか。

【押田委員】 できれば、今のその濃淡の部分も含めまして、いわゆる近々にというところから長期的目線とということまでも含んでいただくと、より市のほう、特に市民の方には分かりやすくなるのかなと思いますので、ぜひともお願いいたします。

【北原会長】 事務局、よろしいですか、ご意見をいただきました。

どうもありがとうございます。

ウェブ参加ではほかに手が挙がっている方はいないように思いますが、よろしいですか。

それでは、会場にいる委員からご質問、ご意見いただきたいと思います。

中村委員。

【中村委員】 まず1号議案についてなんですけれども、2040年に3人に1人が高齢者、そして大規模住宅団地居住者だというふうに予想され、高齢者が安心して住み続けられれば、ほかの世代も同様に解決できることになるのではないかとというのが1点。

2点目は、千葉市でも箱物優先で市民生活が後回しにされてきた経緯があり、開発優先の見直しをすべきではないかと思われます。立地適正化計画を進めていくのは、コロナの下で地域で共存共栄していくには逆行していかないのか。集約型都市構造については見直すべきであり、駅周辺の市街化調整区域での住宅の建設などを行ったことが人口減少を食い止めることにもつながっており、そうした開発そのものについては否定するものではないが、どうかということ。

3点目は、蘇我臨海部での住宅地を配置すると掲げていますが、住環境が整うと考えているのか。

4点目は、都市計画の計画降雨65.1ミリに引き上げるといいますが、既に200ミリの雨が降っており、さらなる引上げが必要なのではないか。

5点目は、崖地付近の移転促進をするその補償があるのか。

6点目は、温室効果ガスの増加傾向に歯止めをかけるには、企業の努力を求め、プラスチックの分別など市民の協力を得ながら行うことが必要ではないか。

そして、2号議案ですけれども、2号議案では、新たに再開発を進めようとする時代なのか。区画整理事業の周辺でのまちづくりについては、住民の意見などをよく吟味し、長期スパンですべきことをハード面でないやり方も検討すべきではないかということを伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 まず、1点目でございます。

高齢者はもちろん他の世代の方々も安心して住み続けられる都市づくり・まちづくりを進めていきたいと考えております。

2点目でございますが、人口減少・少子高齢化を踏まえ、ちば・まち・ビジョンでは身近な場所で歩いて用事を済ませることができるコンパクトなまちづくり、その価値、役割が増したと考えられるオープンスペースにおいては、居心地がよく歩きたくなるウォークアブルなまちづくりを推進します。特に今般のコロナ禍においては密を回避する観点から、またテレワーク等に

より自宅近くで過ごす時間が増え、身近な場所で用事を済ますことやオープンスペースの重要性が再認識されたことから、市民全体の暮らしやすさを確保するために、ちば・まち・ビジョンを推進するものであり、都市機能誘導区域外及び居住促進区域外の地域も含めて良好な住環境を維持し、持続可能な都市構造のメリットを市民全体で享受できるよう、皆様の生活向上を目指しております。

1キロ条例（千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例）についてのご質問だと思いますが、1キロ条例は、高齢者・幼児・障害のある方などの生活利便に配慮し、公共交通と連携したまちづくりを目的として、駅から徒歩圏内の市街化調整区域に住宅の立地を認めたものであり、立地適正化計画と同様に利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトシティの形成を目指すものでございます。

4点目を先にお答えさせていただきます。

下水についてのご質問ですが、1時間当たり65.1ミリメートルの降雨量は、近年の降雨量を反映させるために平成26年から過去20年間ににおける千葉気象観測所のデータを基に降雨特性を検証し、浸水被害の軽減が図れるものとして設定した10年確率降雨であります。

全国的に都市計画中央審議会の答申に基づき、5年から10年に1回程度の大雨に対して整備が行われております。計画降雨を超える大雨に対応した施設整備を実施するには、多大な財政負担や整備に要する時間が必要であることや、放流先となる河川や海域への排除方法など技術的な課題も多くあることから、ご質問のような想定を超える大雨に対しましては、被害の軽減は図れるものの、水害を完全に防ぐことは難しく、施設整備に併せて水位情報の公開など、ソフト対策、自助を加えた総合的な取組を進めてまいります。

6点目を先にお答えさせていただきます。温室効果ガスの件です。

ちば・まち・ビジョン原案においては、緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくりの実現を目指し、環境配慮に関する都市づくり・まちづくりの方針に都市計画の決定の方針を記載しております。なお、温室効果ガス排出抑制のためのごみ回収におけるプラスチックの分別などについては、地球温暖化対策や廃棄物部門の計画に委ねさせていただいております。

【諏訪市街地整備課長】 1号議案の質問の3点目、それから2号議案について回答させていただきます。市街地整備課です。

3点目の蘇我臨海部での住宅地を配置すると書かれているが、住環境が整うかというご質問なんですけれども、蘇我特定地区整備計画におきましては、蘇我スポーツ公園の東側の一角を住居等機能ゾーンとして位置付けております。現在は、商業施設の立地需要の高まりから、物販品販売店や飲食店、そしてスポーツ練習場などが立地しております。将来的には既成市街地や

公園等隣接した立地を生かした空間の形成や利用が図れるように取り組んでまいりたいと思います。

2号議案の、新たに再開発を進めようとする時代なのか、区画整理事業の周辺でのまちづくりについては、住民の意見などをよく吟味し、長期スパンすべきことをハード面だけではない在り方も検討すべきではないかというご質問なんですけれども、駅前の混雑解消が必要な地区や、建物の老朽化が見られる地区等がありますことから、今後も計画的な再開発が必要と考えております。

また、区画整理事業の周辺には区画整理未施行地区がございます。これらの地区でのまちづくりの在り方については、今後住民の皆様の意見をよく伺ってまいりたいと思います。

以上です。

【秋葉都市安全課長】 都市安全課でございます。

5点目の崖付近の移転促進ですが、崖付近の移転を促進するため、千葉市がけ地近接等危険住宅移転助成という制度がございまして、それによって建物の解体費や移転費用を助成しております。

以上です。

【北原会長】 それでは中村委員。

【中村委員】 1号議案の2回目なんですけれども、コロナ禍で公共交通の利用も少なくなり、先ほども回答があったようにリモートで仕事への働き方のスタイルも変化しつつあり、必ずしも立地適正化の方向でなくとも過ごせる条件があるんじゃないかと思います。居住促進区域、都市機能誘導区域の設定は、交通不便地域の解消よりも利便性のある場所に移動を進めようとしているものであり、問題ではないのか。まちづくりをしていく上で、高齢者が増えており、交通網の整備やバリアフリー、車社会からの転換を図るなどの改善はどうかと思います。

また、2号議案については、区画整理のその周辺にも住民の意見もよく聞くということですが、本当に高齢化が進んでいく中で、同様の形でただ進めるというばかりではない手法もよく検討したほうがいいかなというふうに、それは意見として述べさせていただきます。

以上です。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 2回目のご質問についてお答えさせていただきます。

長期的に、人口減少に伴い公共交通沿線や生活利便施設周辺の人口密度が低下していった場合、これらの施設や公共交通の衰退及び撤退の懸念があることから、本市都市構造の特徴を生かして、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを進める千葉市型コンパクト・プラ

ス・ネットワークの考え方を基本に、公共交通の沿線を中心に居住を促進し、人口密度を維持するための区域である居住促進区域、福祉・商業等各種サービスの効率的な提供を図るため、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に緩やかに誘導するための区域である都市機能誘導区域を設定することは必要かつ適切と考えております。

現在取組を進めております支え合い交通を含む公共交通網の整備やバリアフリー化、車社会からの転換は重要な取組と考えております。

以上です。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

鷲見委員、お願いします。

【鷲見委員】 第1号議案ちば・まち・ビジョンについて、大変すばらしいビジョンだと私は思っておりまして、本当に細かくいろんなことを策定されておりますので、ぜひこれが実現するように施策を進めていただければうれしいなと思っております。

ただ、この机上配付資料の都市構造に対する評価の各指標の一覧表の中で、公共交通の利用促進、平日バスというのが非常に低い数値です。まずこれに対してなぜ低いのかという説明を聞きたいところと、また、その原因に対しての今後の課題策や何か解決策の施策を持っていれば教え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】 事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 指標、公共交通の分担率、平日バスがなぜ少ないのかについてですが、これはパーソントリップ調査というデータで、電車とバスに乗った人は電車のほうで代表交通手段で集計されてしまいます。そのため、鉄道のほうが大きく出ているものと考えております。

バスについての施策はあるのでしょうかということなのですが、千葉市地域公共交通計画において、千葉市の市内のゾーンを幾つか、A B C Dと区分を分けた上で、バスについて、例えばまちづくりのほうからこの立地適正化計画を使いまして、公共交通の沿線に誘導していくとともに、例えばバスロケーションシステムの導入や、バスの運転手の不足とか、そういった様々な問題があるんですが、実際の公共交通計画の中において、バス事業者と連携しながら施策を行っていきたいと思っています。

以上です。

【青木都市部長】 都市部の青木でございます。

今のバスの利用促進について補足させていただきます。

この3月に、千葉市地域公共交通計画を策定いたしました。その中で、57の施策の中で、今

後千葉市の交通について、公共交通の利用を促進していくということで考えております。その中の主なものを申し上げますと、まず1つとして、支え合い交通というような形で、公共交通がまだ届いていないような場所につきまして、例えばグリーンスローモビリティですとか、あるいはデマンド交通といったものも含めて、それを既存の公共交通につなげていくと、既存の公共交通と競合しないような形で、既存の公共交通もっと利用していただけるような形で、そこにつないでいくということを考えております。それによって、バスをより使っていただく形というのを考えております。

それと、この中にはモビリティ・マネジメントというのがございまして、例えば転入された方に千葉市のバス交通についてのご案内をいたしましたり、あるいは学校にお邪魔いたしましたり、公共交通というものは利用していただかないとなくなってしまうものであるということについて理解を深めていただき、公共交通をより使っていただくという方向で考えております。

また、バスにつきましては、交通渋滞があるなど、公共交通の中でも定時性という点にちょっと弱点がございまして、道路ネットワークの整備を通じて、渋滞対策等を行って、よりバスも電車と同様に定時性のあるものに近づけていく、そういった様々な対策を取りまして、バスの利用を今後も促進していきたいと。このあたりは、バス交通事業者の方とも、今千葉市内10社ございますけれども、バス公共交通部会というのを今設置して、バス事業者の方とも共に検討しているという状況でございます。

以上でございます。

【北原会長】 それでは驚見委員、お願いします。

【驚見委員】 ご説明ありがとうございます。

先ほどの事務局のご回答の中からはじめ、パーソントリップ調査で鉄道のほうに答えている人がいるからバスが少ないという意見があったと思うんですけれども、そもそもこのアンケートの取り方はどういうふうにとっていて、どういう年代構成にとっているのかというのが分かりませんが、イメージとして、やっぱり少子高齢化で今高齢者の方も増えていて、バスって結構高齢者の方使っているイメージがあるんですね。今後も、沿線に住んでいる方たちはいいんですけれども、沿線外でやっぱり不便なところに住んでいて、どうしてもバスがなきゃいけないとか、高齢者の方が今後より増えてきたときに、このビジョンでも少子高齢化対策の中でということもうたっていますので、きっと千葉市もそれを考えて、様々な施策を打っていると思うし、それをやっていると思うんですが、偏差値が37というのは非常に低いと、千葉市民としてもちょっと残念な部分ですので、ここの数値を上げられるように今後、より課題対策に取り組んでいただければと思います。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。

先ほどの説明で、私もちょっとおやっと思ったのは、鉄道とバス両方利用していると鉄道のにカウントされるからバスは低いという、それはあまりバスが低い理由にならないと思うので、もう少し具体的に親切な説明をお願いしたいと思います。いいですか、事務局。

【初芝都市政策課長補佐】 説明不足で申し訳ありません。

パーソントリップ調査は10年に1回調査していきまして、代表的な交通手段として分担率がまとめられてしまって、代表的な交通手段が大きいほうにまとめることになっているので、今結果になっていると思われます。確かに鉄道とバスで違うんですが、過去のパーソントリップ、10年前と20年前を見ていくと、京葉線の開業や、千原線の利用が伸びているときは、だんだん鉄道の割合が伸びています。一方、バスについては、それと比例してだんだん減ってきているという傾向もありました。

以上です。

【北原会長】 少し分かったような気がしました。ありがとうございます。

よろしいですか、鷺見委員。

【鷺見委員】 ありがとうございます。

【北原会長】 櫻井委員、手が挙がっていましたね。お願いします。

【櫻井委員】 立地適正化計画というか、コンパクトシティということで、本市の場合は、再開発を伴うわけではなくて、それぞれの地域の状況を見ながら、その拠点について展開してあげるものであって、これはやはり私は必要な考え方であると思っております。

公共交通と連携するコンパクト・プラス・ネットワークの考えによるまちづくりというのは、今後の人口減少のみならず、現在コロナ禍にある公共交通の利用者が少なくなるということからこそ必要だと認識しております。ぜひこの考えを基本としながらまちづくりを進めていただきたいと思います。

例えば高齢化とか人口減少といっても、それは地域ごとに違いますので、どんどん人が減っていくところも当然ありますけれども、逆に人口がどんどん増えている高齢化率の非常に低いまち、10%ぐらいのまちもありますし、一方高齢化率50%のまちもありますので、そういったことを加味しながら、地域拠点というものを考えて進めていただきたいと思います。

また、都市デザインについてなんですけれども、本市固有の地域資源を活用されるということなんですけれども、広く面的に捉えるのではなく、ポイントポイントでしっかりと押さえて継続的に取り組んでいただきたいと思います。都市計画というのは100年の計画なので、千葉らしい都市デザインの展開を求めます。私はコメントなので、回答は結構です。

【北原会長】 ご意見ありがとうございます。事務局、よろしく酌み取ってください。

ほかにいかがでしょうか。

小坂委員、お願いします。

【小坂委員】 1号議案についてです。

この指標の一覧表の見方だけ確認をさせてください。

空き家率とか、再掲の空き家率、これ偏差値56となっていて、強みに丸がしてあります。この空き家率が56というのは、空き家率が高いという意味だとむしろ弱みじゃないかと思うんですが、この辺の理解をどういうふうにするのかお聞かせください。

【北原会長】 事務局、説明をお願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 空き家率の低さとして記載しておりまして、委員おっしゃるとおり表は空き家率の低さと理解いただきたいと思います。

【小坂委員】 分かりました。これは低いという意味の点数ということですね。どうもありがとうございます。

【北原会長】 よろしいですか。

栗生委員、お願いします。

【栗生委員】 商工会議所の栗生でございます。

はじめての参加でちょっと内容がよく分かりませんが、私は経済的な視点で再開発、都市計画を立てていくことは非常に重要ではないかというふうに考えております。千葉の商工会議所では、会員がおおよそ5,100社おりますけれども、今、後継者がなくて廃業すると、そういう中小企業者も非常に多くいるわけです。したがって、都市計画を進める上では、経済的な側面をよく考えて、将来の税収増につながるような産業政策、こういうところとリンクしながらやっていく必要があるのではないかと、こういうふうに思っているわけでございます。

平均的な内容になっておりますけれども、思い切った踏み込んだいわゆる市民に対する提案・発信も必要ではないかというふうに考えております。先ほど、防災の考え方あるいは減災の考え方をよく言われておりますけれども、これも経済にとってデメリットにならないような対策として非常に重要ではないかと思っております。これが、全国の政令市の自治体間で千葉市の立ち位置がどうなっているのか。そういうことも念頭に置きながら、考えて都市計画を立てる必要があるのかなと、そういうふうに思っております。

また、市内には多くのインターチェンジがありますけれども、この周辺の高度利用というのは当然必要だと思いますね。そういったことによって、産業政策の中で、これで新たな物流や、あるいは就業の場を確保していくという意味で、高度利用を進めることによって千葉の場合は

まだ伸びしろが非常にあると。首都圏の中でも最も遅れた部分ではないかなというふうに考えておりますので、ぜひこういった面についてもご検討いただくような都市計画を立てていただければありがたいと、思っております。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。ご意見ということですが、事務局、よろしいですね。

【北原会長】 それでは、山本委員、お願いします。

【山本委員】 山本です。

ちば・まち・ビジョンの概要のほうで、第4章で都市交通ネットワークに関する方針というところなのですが、地域住民が自ら守り育て、安全・安心で地域の暮らしを支える持続可能な交通サービスの実現を図りますと記載があるのですが、地域住民が自ら守り育てるという部分で、ほかの自治体だと栃木県の小山市や真岡市でコミュニティバスを支えるため地域住民が募金等を行って公共交通のサービスを支えるという制度がありますが、千葉市ではこの原案の4－10ページに書いてあるとおり、民営の路線バスとかが多く運行されているというところで、地域住民が民間企業に募金等を行うというのはあまり考えられないのかなと個人的に感じております。千葉市においての地域住民が自ら守り育てるというのはどういう意味合いになるのかを教えていただきたいです。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

事務局、ご質問の回答をお願いします。

【青木都市部長】 ありがとうございます。都市部長の青木でございます。

地域住民が自ら守り育てというところが、どういうものかということでございますけれども、先ほどもちょっと触れましたけれども、地域公共交通計画というのを今年の3月に策定しております。その中で、支え合い交通という新しい概念を打ち立てました。それは、既存の交通事業者が普通に運行しているような鉄道、モノレール、バス、あるいはタクシーといったものが届かない、なかなか行かないというような地区、あるいはそういった場所におきまして、例えば地域住民自ら運転手をやっていただく、グリーンスローモビリティという実証調査を令和2年から桜木地区において行っております。これは国土交通省の調査、千葉市のほうで採択していただいてやったんですけれども、それを今年度からさらに広げて、長期的な調査ですとか、あるいは本格運行に向けて、桜木地区以外の地区においても実施していこうというのがございます。

これにつきましては、車両等は千葉市が購入し、それを地域に貸し出すという形になります

けれども、その運行等につきましては、地域の皆さんが運行の主体となるような団体をつくっていただいて、ボランティア等で運行や運転手をやっていただくという形を考えております。また、交通不便地域におきましては、緑区の高津戸というところをモデル地区に取り組んでいるんですけれども、何らかの手段で既存の交通があるところまでどうやってアクセスしているのかということについて、地域の皆さんが主体となって話し合っていて、千葉市が支援して、新しいモビリティを考えています。

具体的には、デマンド交通というような形で交通事業者さんを募集して、どういう運行形態になるか、それも地域の皆さんが主体となって考えていただいて、地域の皆さんがどのぐらい利用するときにお金を払えるかということも決めていただいて、やっていくというものを考えております。そういったものを支え合い交通と呼んでおりますので、それが、ここで言うところの地域住民が自ら守り育てるというものでございます。

以上です。

【北原会長】 山本委員、よろしいですか。

【山本委員】 支え合い交通が、地域住民が守り育てるところが、よく理解できました。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。

それでは、永村委員、お願いします。

【永村委員】 日本大学の永村と申します。

1号議案のちば・まち・ビジョンの原案ですけれども、今回、評価指標の設定をされていて、非常に画期的で市民の皆さんにとっても分かりやすいものだなと思っていますが、目標が現状と同等以上という形で示していただいているんですが、都市空間に対する指標を見ると、特に行動体感が平均でも0.7ポイントということで、私にとっては非常に低く見えるんですが、現状と同等以上で1にも満たないようなものが目標というか評価指標として設定されていて大丈夫なのかなというところが少し不安になりましたので、このあたりの考え方を教えていただければと思います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【初芝都市政策課長補佐】 まず、評価指標の中の都市構造のほうの偏差値なんですけれども、偏差値は1上げるのも結構大変なので、これから人口減少するにあたりまして、それを維持していくことすら厳しいものですから、今、現状値と同等以上を目標値として掲げておりますが、千葉市型コンパクト・プラス・ネットワークの実現に当たりましては、この目標でいいのか、再度検討させていただきます。ご意見を踏まえて適切な表現があるか検討させていただきます。

あともう1つの都市空間についても、これは2,800人ほどアンケートを取った結果ですが、こちらについても今後、市民の皆様がどのように感じるかとか、もう少し検討を積み重ねまして、目標値についてももう少し検討を進めていきたいと思います。

【永村委員】 ありがとうございます。

多分、低いままだとちょっと不安をあおることになるかなと思いますので、もしかしたら評価項目としても不要なのではないかと思いますので、そのあたりも含めてご検討いただいたほうがいいのかなと思います。

【北原会長】 どうも貴重なご意見ありがとうございます。

絵空事の計画はまずいんだけど、やはりある種の夢を持つビジョンでありたいという気がしますので、そこら辺はやはり市民に前向きな気持ちが伝わるような設定の仕方をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

ほかによろしいでしょうか。

こんなに長丁場になるとは思っておりませんでしたが、ご協力いただきましてありがとうございます。本当に熱心なご意見をいただいたと思います。議案説明前に事務局から報告がありましたように、各委員からいただいたご意見を取りまとめて、取りまとめた意見を付した答申案を次回の第64回都市計画審議会に付議したいということですので、よろしくお願いします。

そんなわけで、意見の取りまとめについて、事務局から別途連絡があります。今回ご発言の内容も含めて事務局にご意見等、もちろん締切りはありますが、その部分も含めて事務局から連絡がありますので、ご意見をお寄せいただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、今、3時30分をちょっと回ったところですので、45分再開ということにしたいと思います。

午後 3時35分 休憩

午後 3時45分 再開

(石川委員、鷺見委員 退室)

(国土交通省関東地方整備局長代理 小島千葉国道事務所長 退室(ウェブ))

(押田委員 退室(ウェブ)) ※3号議案の途中で退室

【北原会長】 45分になりましたので、議事を再開したいと思います。定足数の再確認を事務局お願いします。

【司会】 石川委員と鷺見委員が退席されております。また、押田委員が途中でご退席される予定になっております。今現在17名になっておりますので、審議会としては成立しております。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

それでは、第3号議案、千葉市景観計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

【福原都市景観デザイン室長】 第3号議案、千葉市景観計画の変更について説明いたします。議案書1ページを併せてご覧ください。

千葉市景観計画の一部を次のように変更するものです。

計画の第2章、景観計画の区域2-2、景観形成推進地区に、幕張新都心住宅地区を追加し、第4章、景観形成の誘導4-3、景観形成推進地区における景観形成の項目にその基準を追加いたします。

なお、景観形成推進地区は、地域の特性を生かし、先導的に景観形成を図るために取り組む必要があると認める地区を景観計画に定めるもので、景観法において都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、ご意見を伺うため諮問するものです。

指定する地区の位置ですが、スライドの赤い枠で囲われた箇所となります。JR京葉線海浜幕張駅の南へ約0.6キロメートルのところに位置しております。

幕張新都心住宅地区、景観形成推進地区の区域は、赤色の枠の範囲となります。

幕張新都心住宅地区の経緯です。同地区は、かつてございました千葉県企業庁により、昭和48年から55年にかけて埋立工事が行われたことから始まり、その後、平成2年に幕張新都心住宅地事業計画、平成3年に幕張新都心住宅地都市デザインガイドラインが策定され、県企業庁や独立行政法人都市再生機構、県住宅供給公社、民間企業によるパートナーシップ、外部識者も交えた調整や議論の積み重ねにより、住宅等の整備が進められてきました。

平成5年の住宅地区着工から約20年がたった平成25年に、県企業庁による土地造成整備事業が終息し、平成27年に最後の街区が完成しております。

以上のような経緯から、まちづくりを進めてきた千葉県企業庁による土地造成事業が終息したことに伴い、地域と市が協働して今後のまちづくりに取り組んでいく必要性が生じてきた中、地元の町内自治会や管理組合などから構成される幕張ベイタウン協議会と市で協議を重ねていたところ、平成2年3月に、同協議会より市に対し、地区指定に係る要望書が提出されました。これを受け、市としても同地区の良好な景観の維持を図るため、景観形成推進地区を活用することが有効と考え、指定を行うこととしたものです。

当地区の都市景観の形成に関する方針である景観形成基準について説明します。

議案書の４ページでございます。

千葉市景観計画、幕張新都心住宅地区を次のように指定する。

種類は景観形成推進地区、名称は幕張新都心住宅地区景観形成推進地区、位置は記載のとおり、面積は約89.7ヘクタールとなります。

方針は幕張ベイトウンの優れた景観を維持としております。

下の欄の本基準の運用についての基本的考え方ですが、この基準は、魅力的な都市デザインと快適な居住環境の実現を目指し、住棟を沿道沿いに配列した沿道型建築とするなど計画的に開発された都心型住宅地としての幕張ベイトウンの優れた都市景観を維持していくことを目的として規定しまして、

１ 現在の幕張ベイトウンの優れた都市景観を形づくった重要な規定である幕張新都心住宅地都市デザインガイドラインの内容をできる限り踏襲する。

２ 住宅と公共・公益施設が一体的にデザイン調整された優れたデザインを踏襲することを基本としつつ、街が新たに整備する段階から修繕、改修、建て替えなどの段階に移行していくことに対応した適切な運用に配慮する。

３ 個々の建築計画等で景観形成基準の審査対象となる案件の審査に当たっては、別途定める運用基準に従う。

以上の考え方にに基づき、運用を行うものとします。

届出の対象となる行為は、建築物、工作物における新築、増築、改築、移転、外観に係る修繕もしくは模様替えまたは外観の色彩の変更と開発行為となります。

次の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項から、具体的な内容を規定しています。

まず１ 街区・住棟の計画としまして、道路沿道の連続的な環境整備による良好な街並みを形成するため、街区の特性及び前面道路の性格に応じ、いずれも沿道型住棟を配置することとしております。各街区はスライドの図のようなイメージの配置となりまして、住棟の最高高さについては黄色で示している中層街区で25メートル以下、ピンク色の高層街区で60メートル以下、青色の超高層街区で120メートル以下とします。

なお、右下の点線枠で表示した区画については、現在、千葉県企業庁の業務を引き継いだ千葉県企業局にて商業・業務系施設の立地を想定しているため、どの街区からも除いております。

議案書５ページになります。

（４）その他配慮すべき事項として、住民同士の憩いの場として中庭を街区内に原則設ける

こととしています。

駐車場の配置については、街並みの連続性が途切れないような位置・構造などに配慮し、地下化を進めることとしています。また、街区によって駐車場の出入口を設ける道路の種別を定めております。

図は、地区内の道路の種別を示しており、青で示している道路が交通機能主体のアクセス路、黄色で示している道路が多様な空間機能主体のコミュニティ路です。

原則として、超高層・高層街区はアクセス路に、中層街区はコミュニティ路に駐車場の出入口を取り付けることとし、美浜プロムナード、バレンタイン通りなど地区の骨格となる通りからの出入口は設けないものとします。

また、駐輪場以下の内容に関しましては、記載のとおり定めます。

次に、2 沿道型住棟のデザインについてです。

1 街区・住棟の計画を踏まえ、景観上の調和を図るため定めるものです。

まず、(1) 配置計画等については、隣棟間隔と建築物との高さの比、建築線、歩道状空地、住棟の配置、高さについて記載のとおり定めますが、このうち1つ目の隣棟間隔と建築物との高さの比をスライドで説明しますと、ご覧のとおりとなります。こちらの規定は、建物の間の距離、Dと表示したところと、建物の高さのHで表示したところを比較して、これが1から2倍までを標準としまして、道路境界から2メートルのセットバックを原則とすることにより、ゆとりある空間を確保するものです。

次に、議案書6ページ、(2) 壁面・屋根のデザインについてです。

壁面率では、開口部を除いた壁面構成部分の面積を、原則として立面全体の6割以上確保することや、壁面からの突出、バルコニー、外壁等の仕上げについて記載のとおり定めます。

また、屋根のデザインは、超高層ビルなどからの遠望、超高層住棟などからの俯瞰的な景観を考慮し、使用素材及び色彩について修景上の工夫を行うことのほか、屋上の設備機器について記載のとおり定めます。

次に、(3) 商業施設のデザインについてです。

スライドは、沿道商業施設の例と主要街路の位置を示したものです。商業施設等は、街路との一体的な空間から成る街並み景観の形成に留意し、賑わいのある沿道空間の形成について、主要な街路の沿道を中心に沿道型住棟の低層部で商業施設を配置するなど、建築物と街路の一体的な空間から成る賑わいのある街並み景観の形成に配慮することのほか、商業施設等の形態、看板等、アーケードについて、記載のとおり定めます。

次に、3 公益施設等のデザインについてですが、こちらも沿道型住棟と同様、街並みの連

続性など景観上の調和を図るため、（１）敷地計画や（２）建築線の位置について、記載のとおり定めます。

次に、議案書の７ページ、４ 屋外空間のデザインについてです。

（１）舗装のデザインは、屋外景観の基盤となるため、現在のデザインを踏襲することを原則とし、歩道状空地について道路のデザインと調和の取れた舗装のデザインに努めるものとします。写真は、１階が住宅に面した歩道状空地の場合で、適宜植栽を設けている様子です。

（２）植栽のデザイン、（３）照明のデザインは、現状を踏襲することを基本に、配慮すべき事項を記載のとおり定めます。

また、（４）ストリートファニチャー等のデザインは、品格のある街並み形成を害さないよう、屋外空間での活動等を踏まえた必要最小限のもので、材料及び構造は経済性と耐久性を考慮するものとし、各施設の基準を記載のとおり定めます。

次に、議案書の８ページ、道路及び都市公園のデザインに関する基準です。

景観法の届出対象ではありませんが、公共側の施設について基準を定めます。

１ 舗装のデザインは、改修に当たって材料及び構造の経済性、耐久性を考慮しつつ、現在のデザインに配慮すること。

２ 植栽のデザインは、海辺の埋立地であることを踏まえた樹種を選定するよう定めます。

また、３ 照明のデザイン、４ ストリートファニチャー等のデザイン、５ 歩道橋のデザインについても記載のとおり定めます。

最後に、スケジュールについてご説明します。

これまでの手続ですが、検討案作成後、昨年12月に千葉市景観総合審議会からご意見を伺い、本年２月に案の作成、縦覧、３月に開催した同審議会で審議、承認をいただいたところでございます。

本日の審議会でご意見を伺った後、９月に告示、半年ほどの周知期間をおき、令和５年４月の施行を予定しております。

説明は以上でございます。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

第３号議案の説明をしていただきました。ご質問、ご意見をいただきたいと思います。

まず、ウェブ参加の委員から、ご質問、ご意見ある方はテレビカメラに分かるように挙手をお願いします。いかがでしょうか。

それでは、会場のほうからご質問、ご意見ございましたら挙手をお願いします。

中村委員からお願いします。

【中村委員】 1点だけです。ベイトウンの地区計画は定められていますけれども、今の街並みが壊れないよう景観形成推進地区を指定するということですが、これを進めることによって、ほかの地域との不公平感があると考えないのか伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】 幕張新都心住宅地区につきましては、計画的なまちづくりにより優れた景観を今後も維持していくため、地元の方々の意向を踏まえ、指定したいと考えております。景観形成推進地区を指定することによりまして、住宅等の所有者や本市の双方において施設の形状、色彩などについて景観形成基準に沿った維持管理が今後必要となつてまいりますけれども、本市施設の維持管理につきましては、経済性や耐久性を踏まえた適切な対応を図つてまいりたいと考えております。

【北原会長】 いかがですか、中村委員。

【中村委員】 子どもルーム1つ取っても、あちらの地域ではプレハブではなくて木製で、立派なものを造っているとか、そういう形で使っている住民側からすると、ここの街並みは立派でいいと思います。でも千葉市全体で考えたときに、ちょっとどうなのかなというふうに思うところはあるということだけは指摘だけさせていただきます。

以上です。

【北原会長】 ご意見ということで、事務局、よろしいですか。

それでは、山本委員、お願いします。

【山本委員】 山本でございます。

この地区では、最近、電動スクーターとかが実証実験で導入されていると思うんですけれども、この駐輪というか、置いてある場所が公園の中とかにあつたりして、結構目立つように置かれているようなイメージがあつて、こういうところの規定とかに入れられたりとかは、景観として方向性とかというのはあつたりされるのでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】 いわゆるレンタサイクルとかそういったもののお話だと思います。公園の中の部分を活用して、そういったものが設置されているということだと思つてしまいますけれども、レンタサイクルは自転車そのものにいろんなレンタサイクルの名称を、後輪の部分を表示したりとかということはあつたりするわけなんですけれども、基本的には、事業そのものは、特区といいますか、いわゆる利便性を向上させるという意味の取組もあつて、千葉市としてもそれに賛同する形で設置をさせていただいていまして、我々としても直接そういった表示、屋外広告物的な扱いになる側面がありますので、非常に気にはしているんですけれども、

そこは庁内でも関係する課が、所管課がございますので、我々のほうも何か気づくことがあれば調整をさせていただくということを考えております。

【北原会長】 よろしいですか。

若干腰が引けた説明だったような気がしますが、市役所内での調整、きちんとよろしく願いします。

村尾委員、お願いします。

【村尾委員】 この幕張新都心においては、説明があったとおり、中心地区は平成24年、それから若葉住宅地区が平成31年ということで推進地区に指定されていて、このタイミングで住宅地区が地元から要望があったということで説明ありましたが、その背景には何か、推進地区に指定してもらえるように地元から声上がるきっかけというものがあったのか、説明していただければと思います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】 経緯のところで簡単に触れさせていただいた程度でしたが、もう一度ご説明させていただきますと、企業庁によりまちづくりが進められてきた中、企業庁そのものの住宅地の整備事業が終息したことに伴いまして、今後は管理の方向に移行していくということになると、企業庁がまちづくりを主導していくことは難しいという側面があって、これからは千葉市のほうで幕張新都心のまちづくりを考えていく必要があるというところが根底的な背景にありました。なおかつ、それも地元の方もご存じでいらっしゃいましたので、そういった今まで公的な位置付けがない中で、企業庁のガイドラインで整備がされてできたまちなものですから、公的な位置付けを持たせるという意味でこの地区指定をしたいという要望があったということでございます。

【北原会長】 村尾委員。

【村尾委員】 理解できました。ありがとうございます。今後は、そこに書いてあるとおり、良好な景観の維持を図るために、そういったことであてはめたということだと思います。

幕張新都心では、来年度新たに新駅ができたり、幕張新都心全体のことを考えると、今後、このような景観形成推進地区の指定というのは、何か予測できるようなところというのはまだあるんでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【福原都市景観デザイン室長】 現時点で地区指定を予定しているところは具体的にはございませんが、今回のように地元のほうからの発意があって、我々も必要だと判断して指定する場合もございますし、行政側が政策的に何かそういった景観形成を図っていくという必要があれ

ば、指定をしていくということになるかと思います。

【北原会長】 村尾委員。

【村尾委員】 ありがとうございます。幕張新都心含めて特区の指定を受けて様々な技術を使った新しい動きもあるかなと思いますので、そこには人も住んでいるし、そういうことも含めて今後対応していただければと思います。

以上でございます。

【北原会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、第3号の千葉市景観計画の変更について、これは意見聴取ということになります。今回の議題について様々なご意見、ご質問いただきましたが、全体として大きな反対意見はなかったように思います。そのため、この審議会として異存なしという形で答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。ご異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり）

【北原会長】 ありがとうございます。

それでは、異存なしという形で答申をさせていただきます。

続きまして、第4号議案、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、第4号議案、特定生産緑地の指定についてご説明したいと思います。

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による意見聴取が必要となっていることから、本日説明させていただきます。

まず、生産緑地及び特定生産緑地制度の仕組みについて簡単にご説明したいと思います。

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となっております。

生産緑地に指定されますと、特段の理由がある場合を除き、30年間は農地等として適正に管理する義務が生じ、建物の建築行為などに制限がかかってしまいます。また一方で、固定資産税等が農地課税になるなどの税制特例措置が講じられ、土地所有者に課される負担が軽減されることになります。

次に、特定生産緑地制度についてご説明いたします。

特定生産緑地の指定につきましては、生産緑地の指定から、30年が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、農地等利害関係人から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、こういった流れとなります。

また、この指定の期間につきましては、生産緑地の指定から30年を経過する日、これを以後の説明では申出基準日と申しますけれども、この申出基準日から起算して10年間という期間になります。以降は、指定の期間を10年ごとに延長することは可能となります。

また、税制特例措置につきましては、従前の生産緑地と同様に、固定資産税等が農地課税となり、さらに相続税の納税猶予も受けられるということになります。

なお、生産緑地地区につきましては、1地区で複数の筆が指定されている場合もあります。特定生産緑地の指定というのは、地区ごとじゃなく筆ごとに行いますので、1地区でも複数の特定生産緑地の指定を行う場合がございます。その数は、今後表で示しますけれども、ちょっと誤差が出てくることになります。

それでは、今回お諮りする特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

特定生産緑地の指定につきましては、平成4年11月に指定した生産緑地を対象として、昨年度と今年度の2回に分けて行ってきたところでございます。本日はその2回目の説明ということになります。

千葉市内の生産緑地の総数といたしますと、411地区、約88.96ヘクタールでございます。平成4年11月に指定した生産緑地のうち、昨年度は168地区、約28.83ヘクタールの指定を行ったところですが、今回は新たに、赤枠で囲っておりますけれども、158地区、約32.53ヘクタール指定するというものでございます。

区ごとに集計いたしますと、ご覧のとおりでございます。

続きまして、用途地域ごとに集計した特定生産緑地の地区数を示させていただいております。

最も多い用途地域は、赤枠で囲った第一種低層住居専用地域となっております。また、面積ごとに集計した表は下のほうにございます。そこでは、赤枠で囲みました500から1,000平方メートルの54地区、比較的小規模な農地が多くなってございます。

続きまして、今回最終になりますので、特定生産緑地指定の進捗状況についてご説明いたします。

①生産緑地は、全体で411地区、約88.96ヘクタールでございます。また、②でございますが、2022年11月に申出基準日を迎える生産緑地は、388地区、約78.98ヘクタールになります。このうち、意向確認をさせていただきまして、③意向確認で全部指定及び一部指定の意向があった生産緑地は348地区、約69.09ヘクタールになります。なお、この約69.09ヘクタールは、348地

区のうち指定意向がなかった土地の面積は含めておりません。

指定意向があった生産緑地のうち、④現地確認の結果、指定不可とした生産緑地は7地区、約0.94ヘクタールになります。なお、7地区のうち1地区については一部指定不可を含んでおります。

以上より、⑤特定生産緑地になり得る生産緑地は、③から④を差し引き、342地区、約68.15ヘクタールとなります。このうち、⑥特定生産緑地に指定する生産緑地は、1回目の指定分、昨年度の指定分と今回の指定分を総計しますと307地区、約61.36ヘクタールとなります。

⑦特定生産緑地に指定しない生産緑地は、②から⑥を差し引き、81地区、約17.62ヘクタールになります。

画面の下の方にあるグラフをご覧ください。

特定生産緑地の指定割合を示したものでございますけれども、地区数割合ですと約79%、面積割合だと約78%となっております。

今回指定する特定生産緑地の位置について、このシート7からシート19までは、昨年度と同様にご説明するものでございます。必要に応じて議案書と併せてご覧ください。またこの画面の右上には千葉市の位置を示しておりまして、画面に表示する位置図は太線で囲まれた箇所になります。

この画面は千葉市の北西部に位置する特定生産緑地約18か所の位置図になります。

こちらの画面につきましては、千葉市の北西部に位置する特定生産緑地、5か所の位置図になります。花見川区幕張本郷、幕張町で指定する特定生産緑地になります。

この画面につきましては、千葉市の北西部に位置する特定生産緑地、36か所の位置図になります。見づらくて申し訳ございませんけれども、花見川区から稲毛区で指定する特定生産緑地になります。

次の画面にいきますと、シート10でございますが、千葉市の北部に位置する特定生産緑地、6か所の位置図であります。こちらのほうも稲毛区の小深町、また若葉区みつわ台ほかで指定する特定生産緑地になります。

シート11になりますが、この画面は千葉市の西部に位置する特定生産緑地21か所の位置図になります。稲毛区の作草部町、稲毛町、園生町、また中央区でいくと椿森で指定する特定生産緑地になります。

シート12になりますが、こちらのこの画面は、千葉市の中央部に位置する特定生産緑地16か所の位置図になります。こちらのほう若葉区の加曽利町ほか、もしくは中央区の矢作町で指定する特定生産緑地になります。

シート13になりますが、この画面は千葉市の中央部に位置する特定生産緑地22か所の位置図になります。こちらのほうは、中央区の星久喜町、また緑区の平山町ほかで指定する特定生産緑地となっております。

続きまして、シート14になりますが、この画面は千葉市の南西部に位置する特定生産緑地15か所の位置図になります。こちらのほうは中央区の南生実町ほかで指定する特定生産緑地になります。

シート15ですが、この画面は千葉市の南部に位置する特定生産緑地、19か所の位置図になります。こちらは緑区のおゆみ野中央ほかで指定する特定生産緑地になります。

シート16になりますが、千葉市の南東部に位置する特定生産緑地2か所の位置図になります。緑区の土気町、あすみが丘で指定する特定生産緑地になります。

続きまして、ちょっとこれは個別になりますが、特定生産緑地の指定図についてご説明します。

今回で指定する特定生産緑地のうち、今までは総数だけご説明しましたが、面積が多い代表的な地区をお示ししたいと考えております。

指定図ですが、生産緑地地区を赤枠線、今回指定する特定生産緑地を線間隔が短いハッチングで示しております。

この画面は、千葉市都市モノレール穴川駅から西に0.5キロメートルに位置する指定番号022-218、169号、園生町第6生産緑地地区になります。0.74ヘクタールのうち0.63ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。

こちらのほうは、JR都賀駅から北に1.6キロメートルの場所に位置する指定番号022-274、385号、若松町第2生産緑地地区になります。1.49ヘクタールのうち1.15ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。既に特定生産緑地に指定されている区域につきましては、線間隔が広いハッチングで示しております。

続きまして、こちらの画面のほうは、千葉都市モノレール桜木駅から南に0.3キロメートルの場所に位置する指定番号022-280、414号、桜木町第2生産緑地地区になります。1.40ヘクタールのうち全域を特定生産緑地に指定するものでございます。

最後に、特定生産緑地の指定のスケジュールについてご説明したいと思います。

今回は、⑧の都市計画審議会の意見聴取、第2回目になりますが、それを行ったものでございます。今後、指定の告示を行います。指定の告示後に特定生産緑地として効力が発生するのは、生産緑地地区に指定されてから30年を経過する令和4年11月24日からということになります。それから10年ということになります。

以上が、第4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。

第4号議案の説明をしていただきましたが、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。

まずウェブ参加の方からご質問等ありましたらカメラに分かるように挙手をお願いします。

それでは、福田委員、お願いします。

【福田委員】 意向があったけれども、今回指定を受けなかったということで、35地区でしょうか、差があったかと思うんですが、これはどういう状況かというのはご説明いただけますか。スライド6ページの⑤と⑥の差ですね。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】 まず、こちらのほうについて、意向については当初この制度が始まる前に、最初に平成30年度に指定意向のほうを確認させていただきまして、そのときには指定意向があったものでございます。ただ、その後、我々と協議を続けていく中で、その指定意向のほうを取り下げられてしまいまして、指定がかなわなかったものというふうに考えていただければと考えております。

以上です。

【福田委員】 意向がなくなったという理解でよろしいんですね。

【金森都市計画課長】 はい、結構でございます。

【福田委員】 分かりました。

【北原会長】 よろしいですか。

それでは、松浦委員、お願いします。

【松浦委員】 松浦です。未指定の地区については、今後、アパートなどの建物が建築されていくという理解でよろしいですか。

【北原会長】 お願いします。

【金森都市計画課長】 まず、この特定生産緑地にならなかったとしても、生産緑地としての位置付けは変わりませんので、すぐに建つというわけではございません。今後、意向がなかったということでございますので、生産緑地を廃止といいますか、実際には買取りの申出という形の作業をさせていただくんですけれども、千葉市に生産緑地を買い取ってくれないかという申出があり、それについて買取りがなされないと一定の期間後に建物を建てられる、建つことができるという作業に入っております。

ですので、恐らく意向がなかったということは、長期的に見れば何かしらの土地利用がされていくものと考えております。ただ、今回は特定生産緑地にならなかったとしても、生産緑地

としての指定の効力が残っておりますので、すぐというわけではございません。将来的にはそういうことになるというふうに考えております。

以上です。

【北原会長】 よろしいですか。

【松浦委員】 もう一度確認ですが、買取りの申出があった場合に、千葉市が判断して、買取りしないということになれば、宅地として使えるということですね。

【金森都市計画課長】 はい、そうでございます。

【松浦委員】 そうなると、買取りの申出がない限りは、宅地としての土地利用はできないという理解でよろしいでしょうか。

【金森都市計画課長】 はい、結構でございます。

【松浦委員】 分かりました。ありがとうございます。

【北原会長】 ウェブ、他にいかがですか。よろしいですか。

それでは、会場の方からご質問、ご意見ございませんか。

櫻井委員。

【櫻井委員】 特定生産緑地の指定不可とした場合というのは、これは生産緑地としてはその後使えないということですのでよろしいんですね。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【金森都市計画課長】 そうでございます。

【櫻井委員】 分かりました。

あとは意見なんですけれども、現地確認の結果、指定不可とした生産緑地もあったということなので、特定生産緑地と指定した後も生産緑地として適切な状態が維持されるよう、しっかり指導をしていただきたいと思います。指定不可となった場合の生産緑地についてです。そのままずっとまた放置するのではなくて、しっかりと適切な対応を取っていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございました。

事務局、よろしいですか。

【金森都市計画課長】 はい、指導させていただきたいと思っております。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

ほかに、中村委員。

【中村委員】 生産緑地の指定について、意向調査を行って、約8割が指定することになり、2割が指定しないということですが、生産緑地は廃止という方向なのかということと、今後生

産緑地を増やしていくめどがあるのかということを伺います。

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】 特定生産緑地に指定しない場合のことなんですけれども、税の軽減措置がなくなるということで、5年かけて減少していくものですから、特定生産緑地に指定しない生産緑地につきましては、将来的には、先ほど申しましたが、廃止の方向へ向かっていくものと考えております。最近の取組としましては、令和元年5月に千葉市での生産緑地の指定要件を500平米以上から300平米以上に引下げを行ったところでございます。ただし、平成元年9月以降の新規指定は実は4件、4地区ほどになっております。そういった現状を鑑みますと、生産緑地の指定を増加させていくところまでは難しいのかなと考えているところでございます。

以上です。

【北原会長】 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【北原会長】 第4号議案、特定生産緑地の指定は、これも意見聴取ということですが、ご意見、ご質問いただきましたが、今回の指定に関して大きな反対意見はなかったと思います。そのため、審議会としては異存なしという形で答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【北原会長】 ありがとうございます。

それでは、異存なしという形で答申をさせていただきます。

これで、本日の議案審議は全て終了しました。大変熱心にご意見いただきまして、ありがとうございます。

それでは、事務局にマイクをお返しします。

【司会】 長い時間にわたりましてご審議いただき、誠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 4時30分 閉会