

千葉市長  
熊谷俊人様

要 望 書

平成 26 年 7 月 1 日

幕張ベイタウン協議会  
会長 遠山孝行



幕張ベイタウンは、千葉県、千葉県企業庁及び千葉市が、相互の連携の下に、詳細なデザインガイドライン等に基づき優れた街並みを誘導し高水準の公共施設を整備するなど、先進的なまちづくりを実現した街です。

私たち幕張ベイタウンの住民は、この新しい発想に基づくまちづくりの理念に賛同してここに住まいを求めました。そして、景観の維持再生やにぎわいづくり等を通じて、この街の運営に積極的に関わっていきたいと考え、地域活動に意欲的な住民を始めとして各街区の自治会や管理組合、商店会等の地元団体の参画も得て、平成 23 年 6 月に幕張ベイタウン協議会を設立いたしました。

この協議会は、千葉県企業庁がベイタウンの今後のまちづくりの指針として取りまとめた「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」報告書（平成 20 年 3 月）により提案された「管理運営機構」の中の「住民協議会」の役割を果たそうとするものです。

幕張ベイタウン協議会といたしましては、この街の維持管理・運営に、住民の立場から具体的にどのように関わっていけばよいのかという問題意識を持って議論を進める中で、住民も参画したまちづくりの実現に向けて、幕張新都心全体の開発構想を立案した千葉県、ベイタウンの開発主体であり地主でもある千葉県企業庁、地元自治体としてまちづくりを担う千葉市と協働して取り組んでまいりたいと考えております。

つきましては、千葉市長に以下のとおり要望いたしますので、具体的な対応を検討していただきますようお願い申し上げます。

なお、千葉県知事及び千葉県企業庁長にも、同趣旨の内容を要望しておりますことを申し添えます。

## 要望事項

1. 平成 24 年度より、千葉県等の支援を受けつつ千葉市とともに、ベイタウンで活動する諸団体と連携・協働して、まちづくりに係る様々な課題の解決に向けて「ベイタウンマネジメント円卓会議」や「幕張ベイタウン連携会議」に取り組んでまいりました。平成 26 年度におきましても、これらの成果を発展させつつ千葉市からの要請も踏まえて、地域住民が自ら地域を運営する「地域運営委員会」に取り組むこととしています。

現在、幕張ベイタウン協議会は、旧打瀬子供ルームとして使われていた土地・建物を「地域連携センター」として千葉県企業庁及び千葉市から無償で借り受け、まちづくりの活動拠点として活用しています。この施設の利用は契約上平成 27 年度までとされていますが、その後も引き続き「地域運営委員会」の活動拠点として利用させていただきたく、ご配慮方よろしく願いいたします。

2. 千葉県企業庁が主催した「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」が取りまとめた報告書（平成 20 年 3 月）において、住民参画の下で、公共公益施設及び民間賃貸資産の維持管理、街並み保全等の街の管理運営を一括して担う「管理運営機構」の創設が提案されています（別添資料参照）。

幕張ベイタウン協議会におきましては、この「管理運営機構」の中で、公共公益施設等の維持管理の実務を担う「管理運営会社」について、住民の立場から一般社団法人を設立するべく具体の検討を進めているところです。この法人を有効に機能させるためには、公共公益施設を所管する千葉県、千葉県企業庁及び千葉市のご理解、ご協力が必要であるため、ご配慮方よろしく願いいたします。

3. 幕張ベイタウンには、千葉県企業庁が保有したまま未利用の土地が残されています。これらの土地を千葉市に移管していただき、さらに前述の「管理運営会社」が千葉市から管理を受託し、公共駐車場等の生活利便施設として有効に活用することで、ベイタウン住民の生活環境の充実につなげられるようご検討をお願いいたします。

4. 幕張ベイトウンの景観は、千葉県企業庁が主導した「幕張新都心住宅地区デザインガイドライン」により整備されましたが、このデザインガイドラインの運用主体が不在の状況となっています。今後とも各街区の建物の修繕・改修や店舗改装等が予想されますが、この街の景観が引き続き適切に維持再生されるのか懸念を生じています。

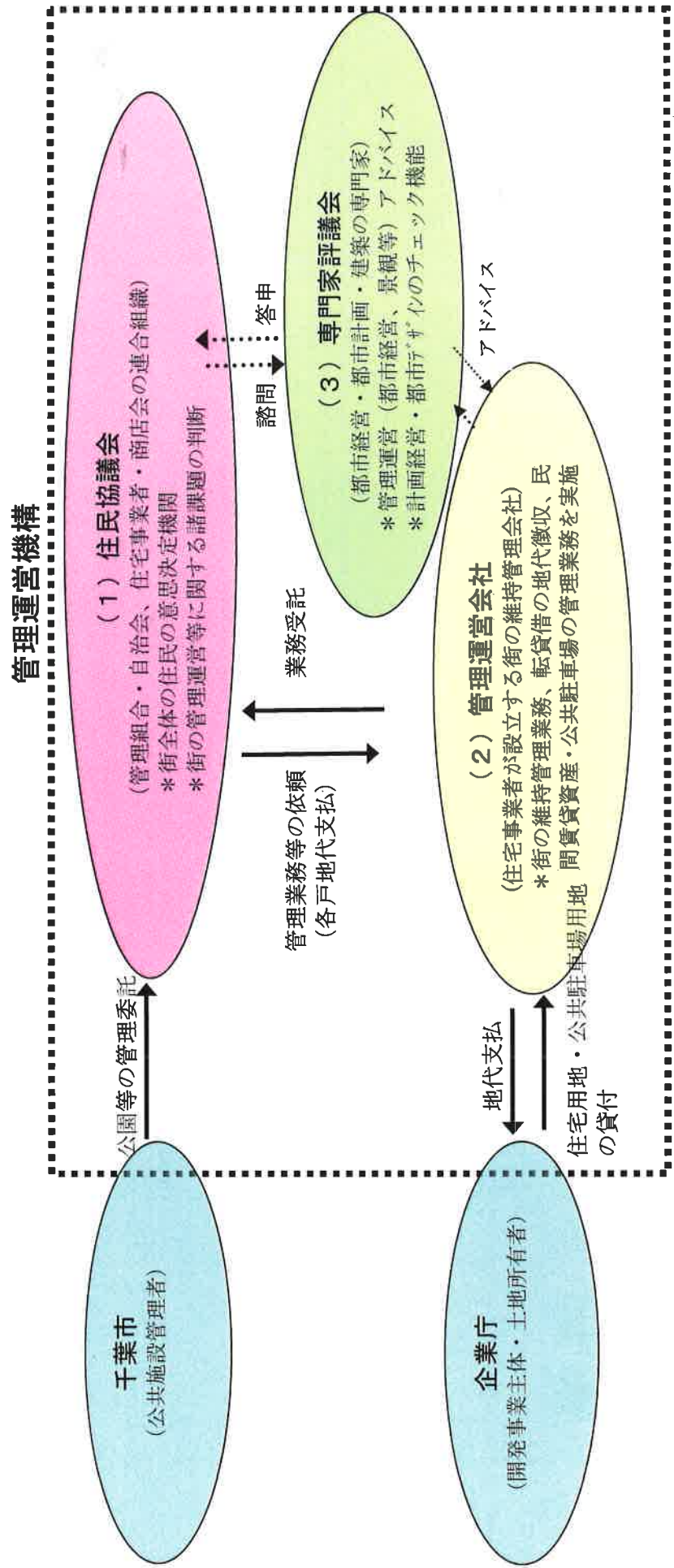
特に、同デザインガイドラインの内容は、多岐に亘るとともに総合的な判断を必要とし、その全てが景観法等の法律制度の枠組みに収まるものではないため、街区や公共施設の具体の改修計画等の適否を公正に判断するための関係者による調整の仕組み・体制をあらためて確立することも併せて必要です。この課題の解決に向けた取り組みを進めるため、デザインガイドラインを策定し運用してきた千葉県企業庁と、地域の都市計画等を所管し地元自治体としてまちづくりを担う千葉市の協力を求めます。

5. 「管理運営機構」を構築するためには、幕張ベイトウンにおける賃貸資産の所有者である住宅事業者の参画・協力が不可欠です。一方、住宅事業者による開発も、現時点では最後の街区を残すのみとなっています。

このような状況の中で、「管理運営機構」の構築に向けて、これまでベイトウンの開発に携わり賃貸資産を有する全ての住宅事業者と早急に協議を進める必要があります。千葉県、千葉県企業庁及び千葉市におかれましては、このような趣旨を踏まえ、これら住宅事業者をご指導いただきますようお願いいたします。

以上

I. [管理運営機構の全体イメージ]  
 (「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会」報告書(平成20年3月)抜粋)

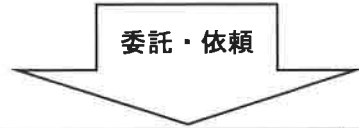


## II. [管理運営機構の想定組織イメージ]

<b>住 民 協 議 会</b>
(街全体の意思決定システム・体制)
*全街区管理組合、賃貸資産管理者 (UR・公社)、商店会等で構成

管理運営の各種業務を各組織・体制に委託又は協力依頼する。

(千葉市から公共施設管理を受託し、管理運営会社、その他組織に再委託)



役割区分	公共・公益施設の利用						賃貸資産の管理		借地料徴収	街並み景観保全	コミュニティ活動支援	
	道路等	公園緑地等	コミュニティ・コア		ゴミ空気輸送	公共駐車場	賃貸住宅	商業業務施設				
(具体的な役割)			早期	拡充								
関係機関 (千葉県・千葉市)	指定管理委託	県有地借地 + 指定管理委託	指定管理委託	県有地借地	指定管理委託	県有地借地	-	-	-	地区計画制限	助成等	
組織・体制	管理運営会社	管理受託	管理受託	運営受託	経営	管理受託	管理受託	主体業務	主体業務	事務受託	工事受託	活動支援
	ボランティア NPO 住民団体	点検・清掃等協力	点検・清掃等協力	運営・清掃等協力	運営・清掃等協力	-	-	-	協働(商店会)	-	参加協力	活動参加
	専門家評議会 都市デザイン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	チェック機能	-