

第67回千葉市都市計画審議会 議事録

1 日 時：令和5年11月2日（木） 13時30分～15時00分

2 場 所：千葉市役所本庁舎 1階正庁

3 出席者

(委員18名) 北原理雄会長、松浦健治郎委員、栗生雄四郎委員、長谷部衡平委員、
松蔭祐子委員、
石橋毅委員、向後保雄委員、桜井秀夫委員、田畠直子委員、中村公江委員、
三井美和香委員、守屋聰委員、
勝山潔委員（代理 高橋直人 千葉運輸支局 首席運輸企画専門官）、
藤巻浩之委員（代理 藤井和久 千葉国道事務所所長）（WEB参加）、
杵渕賢二委員（代理 勝又憲彦 交通規制課課長）（WEB参加）、
淺沼弘子委員、有留武司委員、三浦太陽委員
(事務局) 藤代都市局長、岩田都市局次長、
石橋都市部長、金森都市計画課長、谷澤都市計画課長補佐、
岡田地域安全課長
中田農地活用推進課長

4 議 題

第1号議案 千葉都市計画駐車場整備地区の変更について（千葉市決定）

第2号議案 千葉都市計画駐車場の変更について（千葉市決定）
<千葉市栄町立体駐車場>

第3号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市決定）

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画駐車場整備地区の変更について（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決されました。

第2号議案 千葉都市計画駐車場の変更について（千葉市決定）
<千葉市栄町立体駐車場>
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 千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決されました。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午後 1時30分 開会

【司会】 それでは、定刻になりましたので、ただいまより第67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。よろしくお願ひいたします。

本日の審議会開催に当たりましては、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。本日は、現在2名参加いただいております。また、会場にお集まりの委員の皆様は16名でございます。合計で23名中18名ご出席いただいておりますので過半数に達しており、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。

なお、ウェブでの参加の方ですけれども、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、機材の不具合などにより不明瞭な部分がありましたら、事前にお配りしておりますスライドデータをご参照ください。また、ご発言いただく際は、ウェブ参加者も含めまして、最初にお名前をお名乗りの上、発言をお願いいたします。

本日のご出席者ですが、関係行政機関の委員の代理出席の方をご紹介させていただきます。会場にお越しいただいております、国土交通省関東運輸局長の代理で高橋直人様がご出席いただいております。

【高橋委員代理】 代理で参りました高橋でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【司会】 続きまして、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藤井和久様がウェブでのご出席でございます。

【藤井委員代理】 藤井でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【司会】 続きまして、千葉県警察本部交通部長の代理で交通規制課長の勝又憲彦様がウェブでのご出席でございます。

【勝又委員代理】 よろしくお願ひします。

【司会】 それでは、開催に先立ちまして、事務局より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すが、本日は公務による欠席のため、事務局を代表しまして、都市局長の藤代よりご挨拶いたします。

【都市局長】 皆さん、こんにちは。千葉市都市局長の藤代でございます。

今、ご説明ございましたように、本来であれば、副市長の青柳が参りましてご挨拶をさせていただくべきところでございますが、公務の事情により欠席させていただいておりまして、私

のほうで代わりましてご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中をご出席いただきまして、誠に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とご協力を賜っておりますことをこの場をお借りさせていただきましてお礼申し上げます。

まず初めに、10月18日に開催されました千葉市特別市政功労者・市政功労者表彰式におきまして、当審議会の北原会長が千葉市特別市政功労者として表彰されましたことをご紹介、ご報告させていただきます。

北原会長におかれましては、平成12年からの本審議会の職務代理者、そして平成28年から会長を4期にわたりましてお務めをいただいているところでございます。

また、本審議会だけではなく、千葉市景観総合審議会など、都市行政に関する4つの附属機関の委員をお務めいただくだけではなく、千葉駅前の中央公園プロムナードで開催しておりますパラソルギャラリーの初代実行委員長としまして公共空間の活用やにぎわいの創出に取り組まれるなど、本市の都市行政にご尽力をいただいているところでございます。

北原会長におかれましては、今後も千葉市の行政にご尽力を賜れますれば幸いでございます。
もう1点ご報告をさせていただきたいと思います。

お手元にちば・まち・ビジョンのコンセプトブックを配付させていただいております。

ちば・まち・ビジョンにつきましては、皆様方には本当に初期の頃からご審議をいただきまして、先般、これを決定、公表させていただいたところでございます。

このコンセプトブックでございますが、ちょっと変わった趣向で作成をさせていただいております。概要版というものではなく、まずはまちづくりというものに興味を持っていただこう、千葉市でどういうことを行っているのか、まず目で見てイメージしてもらえるような形ということで、実験的にコンセプトブックの形でまとめさせていただいたものでございます。ご承諾いただけましたら幸いでございます。

さて、本日ご審議をいただきます議題は3議案でございます。

第1号、第2号議案は駐車場整備地区及び駐車場の変更、第3号議案は生産緑地地区の指定の変更についてでございます。

第1号、第2号議案は、都心部の自動車交通のふくそうと増大する駐車場需要に対処するため都市計画決定されました駐車場整備地区及び栄町にございます都市計画駐車場を廃止いたすものでございます。

第3号議案は、現在指定されております生産緑地地区につきまして地区の変更を行うもので

ございます。

以上、3つの議案につきまして、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、整いませんが私からの挨拶とさせていただきます。

本日もどうぞよろしくお願ひします。

【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いただきます。よろしくお願ひいたします。

【北原会長】 皆さん、こんにちは。北原です。

大変お忙しい中、委員の皆様、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、市の関係各課の皆さんも、ご参集いただきましてありがとうございます。

藤代局長からご紹介いただきましたように、都市行政の分野で特別市政功労の表彰をいただきました。これはひとえに審議会で一緒にさせていただいた委員の皆さんからの貴重なご意見、活発な議論、また町で市民の皆さん、学生の皆さんと一緒にやってきたまちづくり活動が評価されたものと思っています。この場を借りて、改めてお礼申し上げます。ありがとうございます。今後とも皆様のお力添えをいただきながら、本市の都市計画、まちづくりに貢献できるよう、この審議会、まちづくりを充実したものにしていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

本日の議題は、都市局長からご紹介ありましたように3つです。おそらくそれほど時間はかかりず、3時頃には今日は終了することができるのではないかと思います。短ければいいということではないですが、活発なご意見をいただきながら進めていきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

【司会】 会長、ありがとうございました。

本日の資料の確認を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議案書でございます。また、本日お配りしました資料として、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、千葉市都市計画審議会の運営に関する要綱でございます。それに先ほど局長からご紹介があったコンセプトブックを皆様にお配りさせていただいております。不足している資料等はございませんでしょうか。

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。

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】 分かりました。

それでは、進行役を務めさせていただきます。

まず、本日の議事録署名人ですが、松浦委員、そして長谷部委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

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
お願ひいたします。

それでは、議事に入ります。

第1号議案と第2号議案は、関連が深い議案ですので、事務局から一括で説明をお願いします。
よろしくお願ひします。

【都市計画課長】 都市計画課の課長の金森でございます。よろしくお願ひいたします。それ
では、着座にてご説明させていただきます。

それでは、第1号議案「千葉都市計画駐車場整備地区の変更について」、また第2号議案「千
葉都市計画駐車場（千葉市栄町立体駐車場）の変更について」を説明いたします。

前方の画面のほうをご覧いただければと思います。

まず、本日の説明の流れについてです。

初めに、今回変更を行います都市計画で定める駐車場整備地区と駐車場とはどういうことか
ということについて説明したいと思っております。

その後、千葉市で定めている駐車場整備地区と駐車場の都市計画の概要について説明すると
ともに、その経緯や変更理由を説明いたします。

最後に、都市計画の変更、廃止の内容の詳細を説明したいと思っております。

それでは、都市計画で定める駐車場整備地区と駐車場とは、ということについてご説明した
いと思います。

まず、都市計画で定める駐車場整備地区というものについてです。

こちらは、都市計画法第8条第1項第8号で規定されている地域地区というもの一つでござ
いまして、駐車場法では、「自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、
円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域」とされております。その区域につき
まして、都市計画法では、都市計画として駐車場整備地区を定めることができるとされており
ます。

なお、この地区を定めることによりまして、駐車場整備計画を定めることができるほか、條
例で定めるところにより、この地区内で建築物の新築等をする際における駐車場の附置を義務
づけることになります。

次に、都市計画で定める駐車場というものにつきましてご説明いたします。

そもそも駐車場とは、都市計画法の第11条第1項第1号で規定されております都市施設というもの一つでございまして、道路等と同じく交通施設のうちの一つとされております。

こちらは、都市計画で定められますと、その区域内では都市計画で定めた用途以外の建築物を建てる際には許可を受ける必要があるということになります。

なお、既に都市計画で定められた駐車場が建築されて供用されている場合につきましては、そのことに対して何か制限等をかけるものではございません。

次に、今回検討を行います都市計画の概要、経緯、変更理由についてご説明いたします。

画面のほうをご覧いただいたかと思うんですが、こちらが千葉市で定められている駐車場整備地区の位置図のほうとなります。見づらくて申し訳ありませんが、黄色となっている地区でございます。JR千葉駅周辺に位置します約261.6ヘクタールの区域になります。

こちらのほうは、今度は千葉都市計画駐車場、千葉市栄町立体駐車場の一部となります。白い円で囲っておりますが、駐車場整備地区の区域内に位置しまして、千葉都市モノレール栄町駅から北東約220メートルに位置します駐車場、約0.2ヘクタールでございます。

続きまして、それにつきまして経緯と変更理由についてご説明いたします。

先ほどお示しました駐車場整備地区についてですが、昭和46年当時は、全国でも自動車保有率の増大や駐車場不足から路上駐車問題が発生しておりました。そこで、本市におきましては、現在の駐車場整備地区とされている区域を先ほどご説明したとおり「自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路の確保が必要とされる区域」といたしまして、昭和46年8月24日に駐車場整備地区の都市計画決定をいたしました。

その地区指定と同じ年に、今回の議案とは関係はございませんが、千葉県中央町駐車場ビルを都市計画駐車場として決定し、公共による駐車場整備が進められたほか、一定規模の建築物に対して駐車場の附置を義務づける条例を制定し、民間の駐車場整備が進められてきました。

また、公共駐車場整備の一環として、さらなる都心部の自動車のふくそうと増大する駐車場需要に対処するため、昭和57年7月6日には千葉市栄町立体駐車場が都市計画決定され、昭和58年5月6日に供用が開始されました。

なお、先ほど申し上げました千葉県中央町駐車場ビルにつきましては、駐車場の老朽化の状況や周辺駐車場の整備状況なども踏まえ、また中央町駐車場を廃止した場合においても需給バランスに問題が発生しない見込みであることから、平成25年11月27日に都市計画の廃止を行っております。

続きまして、変更理由について説明させていただきます。

駐車場整備に関する対策が進められ始めてから、現在はおおむね50年ぐらいを経過しておりますが、公共交通機関の状況の変化や若者における自動車保有率の減少、コインパーキングといった民間資本による駐車場の経営の増大など、駐車場に係る状況は変化しており、画面にございますように、そういった背景を踏まえまして、改めて本駐車場整備地区内の駐車場の設置状況や利用状況等を調査いたしました。そうしたところ、将来にわたっても駐車場が十分である見通しが立っていること等が確認できました。

また、都市計画の目的であった円滑な道路交通の確保という点においても、地区内では駐車場の不足による大きな交通の阻害は見られていないことも確認できます。

のことから、当初都市計画で定めた目的が達成できたものとして、これまでご説明した駐車場整備地区と都市計画駐車場の都市計画を全面廃止するように変更したいと考えております。

なお、都市計画は廃止されますが、栄町立体駐車場につきましては、当面の間、その運営を行っていくものとして考えております。

次に、変更を行う都市計画の詳細について説明いたします。

画面のほうをご覧いただければと思いますが、こちらが都市計画の実際の計画書となります。ご覧のとおり、都市計画で定める項目といたしましては、駐車場整備地区につきましてはその面積を、駐車場についてはその名称、位置、面積、構造を定めておりました。そういう形の両方とも廃止いたします。

なお、駐車場として定めているもののうち、名称の番号は2となっておりますが、これは、かつて番号1としてあった千葉県中央町駐車場ビルを平成25年に廃止した際、栄町駐車場の番号の変更までは行わなかったからでございます。今回の変更によりまして、千葉市における都市計画駐車場は全て廃止となります。

続きまして、都市計画の計画図について説明させていただきます。

今回は全面廃止でありますので、昭和46年、昭和57年にそれぞれ決定した区域を表示し、廃止する区域として記載することとしております。これによって、今まで指定した区域の全域にわたって廃止されます。

以上が、第1号議案、第2号議案の変更内容になります。

この内容につきまして、令和5年9月5日から9月19日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほどよろしくお願ひしたいと思います。

【北原会長】 どうもありがとうございました。

第1号議案、第2号議案の説明に対してそれぞれの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。

それでは、挙手がないようですので、会場にいらっしゃる委員からのご質問、ご意見ございましたら、お願いします。

中村委員。

【中村委員】 1号議案と2号議案両方でいいですよね。分かりました。

【北原会長】 質問は両方関連して結構です。

【中村委員】 まず、1号議案について、駐車場整備地区を定めていたものを廃止するとのことです、なぜ廃止となったのか、その背景をお示しいただきたいというのが1号議案、そして2号議案は、栄町の駐車場の整備について廃止していくということですが、現状の駐車場の実態と今後の運営について、働いている方の雇用などはどうなっていくのか伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課の金森でございます。

まず、私からは、駐車場整備地区を定めてはみたものの廃止となる、なぜ廃止となったのか、またその背景につきましてご説明したいと思います。

先ほど画面でご説明したと思いますが、駐車場整備地区を定めますと、駐車場法に基づく駐車場整備計画を策定し、駐車場整備に関する基本方針や駐車場整備の目標年次、目標量などを定めることができます。

この駐車場整備計画というものにつきましては、実は法律上は必ず策定しなければならないものとはなっておりません。千葉市におきましては、平成17年度を目標年次とした中長期整備計画を平成8年度に策定して以来、策定していなかったというところでございます。

そういう背景もあり、改めまして令和3年度から4年度のほうにかけまして、駐車場の実態調査や将来の交通量推計調査を行いまして都市計画の必要性の検討をおこなったところでございます。

その中で、市内全域の駐車場の現況としましては、市内全域につきましては、おおむね3割から5割程度の余裕が見られると。また、一番駐車場需要が多いと思われます今回の千葉都心地区につきましては、おおむね10年後の駐車場の供給量が約2万4,500台ぐらいであることを見越しまして、駐車場の需要量が約8,600台であるなど、将来にわたっても確たる目標を持って駐車場を整備していく必要性は低いだろうということが確認できました。

そこで、これら都市計画の初期の目的が達成されたと考えまして、廃止としたいということでございます。

私のほうからは以上でございます。

【地域安全課】 地域安全課の岡田と申します。よろしくお願いします。着座にて説明をさせていただきます。

栄町駐車場の整備についてということで、現状の駐車場の実態と今後の運営、それと働いている方の雇用などはどうなっていくのかということについてお答えいたします。

まず、栄町駐車場の現状の実態ですが、令和4年度の利用状況としまして、年間の延べ台数で普通自動車が約5万4,400台、二輪自動車、バイクが約2,000台の利用がございまして、稼働率にしますと普通自動車が75%、自動二輪が約36%となり、多くの方にご利用いただいているという状況でございます。

収支面についてですが、指定管理で行っておりますが、独立採算制を取っておりますが、例年黒字になっておりまして、指定管理者が利益の一部を市に還元している状況が例年続いております。令和4年度は約1,900万円の黒字がございまして、そのうち約720万円が市に還元された金額ということになります。

今後の運営についてですが、現在のこの指定管理者制度を令和5年度から令和9年度、5年間続けることとしておりまして、その間は施設の運営を継続する予定でございます。指定管理者はアマノマネジメントサービス株式会社というところが行っております。

最後に、働いている方の雇用についてですが、指定管理者が施設の運営に当たって8名の従業員を雇用しております。具体的には、所長として現場統括を行う職員、係員として利用者対応、精算の補助や施設内の巡回業務等に従事する職員等により構成されております。

なお、機械設備の維持管理点検、定期清掃については、指定管理者が別の事業者に委託して行っているところでございます。

施設を廃止する場合、または継続する場合、いずれにしましても、方向性が決まり次第、早めに公表できるよう、現在施設で働いている方の不利益が最小限になるよう努めていきたいと考えております。

以上になります。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 1号議案では、該当する地域で違法駐車などがあるのか、駐車場の整備地区をやめたとしても市民が困ることがないのかお聞かせください。

また、2号議案では、当面その栄町のほうは4年は運営していくことですが、市民会館の建て替えに併せて廃止していくことなのか伺います。

【北原会長】 お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課の金森でございます。

私からは、第1号議案の質問について回答したいと思っております。

千葉駅周辺の現地調査を行いましたが、その調査の結果、数台程度の路上駐車が見られていますけれども、駐車場不足によるものではなく、目立った交通阻害を引き起こす現状等は確認できておりません。

なお、今後につきましてなんですけれども、先ほど説明しました駐車場の附置義務条例の適切な運用や、また千葉市交通安全実施計画などで定めます各種交通安全施策がございますので、そちらを適用することによりまして、引き続き円滑な道路交通の確保をしていきたいと考えておるところでございます。

私からは以上でございます。

【地域安全課】 地域安全課の岡田でございます。

市民会館の建て替えに併せて廃止するかどうかというところなんですけれども、市民会館と本施設は同一エリアに存在しておりますので、廃止の時期や跡施設の活用方法につきましては、周辺のまちづくりということで、周辺を一体的に検討していく必要があると考えております。

以上となります。

【北原会長】 中村委員、よろしいですか。

もう1回お願いします。

【中村委員】 1号議案のところで駐車場のエリアというところでは、先ほども数台の路上駐車などと言っていましたけれども、6月の議会の中でも複数の議員からこの地域での違法駐車のことが指摘もされていたわけですから、そういう点ではそれだけで済むのかなというところは今後、駐車の在り方についても正していっていただきたいなというふうに思います。

それと市民会館、結局、今、建設が遅れて一体いつになるのかが分からないような状況で、結局4年ではなかなか厳しいんじゃないかなということがありますので、駐車場はどうしても市民が集うために必要な施設ですし、建て替えが遅れるような状況の中では、それまで維持できるようにすべきではないかということ、また働いている方々が不利益にならないような手立てを求めて、特に反対するものではありません。

以上です。

【北原会長】 それでは、ご意見いただきましたので、関係各課、よろしくお願ひいたします。

ほかにいかがでしょうか。

田畠委員、お願ひします。

【田畠委員】 質問ではなく、意見だけを述べさせていただきたいと思います。

栄町立体駐車場については、議会のほうでも10年ほど前から、民間駐車場が多く設置されている現状から必要性について見極める必要があるということ、また廃止の可能性についても検討すべきであるということが求められたため、今回の議案については賛同するものであります。時代背景を踏まえて賛同するものです。

また、中村委員のほうから今後の活用についても言及がありましたけれども、令和9年に駐車場が廃止されるということですが、その後の活用については、市民局、都市局並びに資産経営等の関係部署が連携して、やはり市の資源としての土地活用ということをまちづくりの観点から十分に協議していただきたいということをお願い申し上げて意見とさせていただきます。

【北原会長】 ご意見ありがとうございました。事務局、よろしくお願ひをいただいてください。

ほかにいかがでしょうか。

有留委員、お願ひします。

【有留委員】 1号議案、2号議案とも、社会状況が変わったということで賛成します。

その上で関連して意見を申し上げたいんですが、要するに車の増加する時代から、それから、先ほど配られた資料にもありましたとおり、ウォーカブルシティとか、あるいはコンパクトシティというような流れになっていて、自動車を減らす時代、環境対策の面でもそうだと思います。

最近、アムステルダムに行ってきました、自転車専用レーンの整備状況に感動したというか驚きました。市の中心部、中央駅から郊外にわたって、自転車専用レーン、車と歩道と完全分離した自転車専用レーンが総延長770キロあるんですね。びっくりしました。それもトップギアですごいスピードで走っていて、赤ちゃんやお子さんを乗せた自転車も走っていると。明らかに観光客というよりも働いている人とか学生さんかなと思うんです。人口80万人で自転車の保有台数が100万台、市域は220平方キロですから、千葉市よりちょっと小さくて、市域もちょっと狭いぐらいですね。

千葉市がいろいろ推進計画をつくったりして努力されていることは承知していますけれども、

一応その計画では自転車走行環境制限延長76キロということですが、生活者の立場からいうと、安全に乗れる場所は少ないです。市役所周辺とか色塗りしてありますけれども、要するに車道混在型ですね、ちょっと怖くて乗りにくいです。いろいろ努力されていることは分かるんですけども、こういう基本的なまちづくりの目標に対してこういうアプローチも必要ではないかと思います。これは、道路は狭いし、混雑しているし、東京23区ではできません。千葉市だから、割合とアムステルダムと同じように平坦な土地でもって道路が比較的広いんですね。特に臨海部のオフィス街、広い歩道があるんですけども、ああいうところの一部を活用するとか、お金を使わなくてもできることがあるのではないかということで、ぜひでき得る形で時間をかけてもいいですから、コンパクトシティなんて20年も30年もかかりますから、まずは拠点で見て、それから計画的に整備していくということを整備促進を要望して意見とさせていただきます。

【北原会長】　自転車専用レーン、自転車専用道路についてのご意見でした。

ほかにいかがでしょうか。

桜井委員。

【桜井委員】　ありがとうございました。

私も特段反対するものではございません。意見だけ、廃止して終わりということではなくて、先ほどより話出ていますけれども、やっぱり民間の整備状況も含めて需給バランスを引き続きしっかりと把握していただくと、その上で自転車も含めて、トータルでそういった整備状況をしっかり当局のほうでも把握していただきたい。まちづくりさえまだ進行中でございますので、変化に応じてこうやって変えていくっていうのは構いませんけれども、これからの変化についてもしっかりと把握していただきたいと思いますので、それだけ意見としてお伝えさせていただきたいと思います。

以上です。

【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。

三井委員、お願ひします。

【三井委員】　私も意見なんですが、この議案については、やはり時代的な背景もあるので反対ではございません。意見として、この駐車場の、今、ほかの委員もおっしゃいましたが、こちらの地域をどうしていくかというところを市として、ここはちょうど人と人をつなぐ千葉市の顔となる都心ということで、こういった都心のエリアになっておりますので、この駐車場を

その後どういうふうに活性化させるか、どういうふうにデザインしていくか、よく考えていただきたいと思います。

以上で私のご意見とさせていただきます。

【北原会長】 ご意見ありがとうございました。

それでは、淺沼委員、お願ひします。

【淺沼委員】 淺沼と申します。

車で千葉市の中心部に来て駐車料金払って帰るのよりも安い料金で公共交通機関の整備をしていただきたいと思います。そうじやないと、結局駐車場をなくしても車に頼ります。私が実際そうです。モノレールで千葉の中心部に来て帰る値段と、ちょっと買物すれば無料になる駐車場に車で行くのとどっちが得かって考えて、車で中心部まで来ます。

でも、将来的にはウォーカブルとあるように、こういう都市の中心部分というのは人が中心になって車の数ができるだけ減らしたほうがいいと思うんですね。そのためには、往復の車のガソリン代プラス駐車場料金よりも安い値段で来られる公共交通機関の充実というのをもう一方でやらないと、駐車場減らそうが何しようが、今、特に物価高で困っている庶民にとってはどっちで行くのが安いのかっていう話になりますので、その辺もぜひ全体の構想の中で、中心部にはできるだけ車を減らしていく、そのための施策として何が必要なのかというのをもっと考えていただきたいなというふうに思います。

以上です。

【北原会長】 ご意見どうも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。

それでは、栗生委員、お願ひします。

【栗生委員】 栗生でございます。

この駐車場区域の変更、そして廃止については、極めて時代の流れに沿ったことだと思っております。

ただ、全体の民間駐車場は大幅に増えているという中で、都市計画を行うに当たっては、もっとドラマチックな流れが必要ではないかと。とりわけ栄町につきましては、千葉市の一等地にありながら、他の自治体に比較して非常に後れを取っているなど、こういう印象でございます。私、商工会議所でございますけれども、会議所の会員のメンバーもそういった意見を非常に多く発言をして発信をされている方が多うございます。

したがいまして、千葉市の活性化をさらに進めるためには、中心市街地に向けた旧栄町のに

ぎわいのような、ああいう環境をつくれとは言いませんけれども、よりよい環境の下で、他の自治体と比較して遜色のないような状態に持っていくことが極めて重要だと考えております。

その中で、今、千葉県には成田空港がございまして、この活性化が非常に叫ばれて、具体的に進展をしております。

ただ、千葉市は成田空港と連帶をしたような流れが遅れているなという印象をしております。これを何とかつなぎ止めるためには、やはり観光バスのような大型のバスが駐車できるような場所、つまりこれを有効活用するためには、栄町、とりわけ私は葭川のあそこに蓋をして、その上に大型駐車場ができることが望ましいと、加えて成田空港と結ぶような路線がしていかれば非常に望ましいと考えておりますので、ぜひご検討をお願いしたいと思います。

以上です。

【北原会長】 ご意見ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議案の説明は一括して行いましたけれども、採決は1議案ずつ行います。

第1号議案「千葉都市計画駐車場整備地区の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

次に、第2号議案「千葉都市計画駐車場（千葉市栄町立体駐車場）の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【北原会長】 ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。

それでは、次に第3号議案「千葉都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局から説明をお願いします。準備が整い次第、お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課の金森でございます。

私のほうから、第3号議案、千葉都市計画生産緑地地区の変更につきましてご説明したいと思います。

先ほどと同じく前方の画面のほう、左のほうをご覧いただければと思っております。

まず初めに、生産緑地地区というものがどういうものなのかなということにつきましてご説明

いたします。

生産緑地地区とは、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ございます。

生産緑地地区の要件は、次の3つとされております。

1点目は、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地に供する用地として適していることでありまして、2点目は、300平方メートル以上の規模の区域であること、3点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えている、それが要件でございます。

続きまして、生産緑地地区の今回の変更の内容について説明いたします。

変更地区の名称、面積等につきましては、画面のほうは6画面に分けて示します。議案書のほうと併せてご覧いただければと思います。

なお、個々の位置につきましては、後ほど説明いたします。

千葉都市計画生産緑地地区のうち、変更するのは、表のほうでは一番上にあります37号、長作町第26生産緑地地区ほか63地区、つまり合計64地区でございます。

こちらの画面では、37号、長作町第26生産緑地地区から第113号、花園町第2生産緑地地区までの12地区をお示ししております。

画面変わりまして、こちらの画面のほうでは、121号、浪花町第2生産緑地地区から224-2号、作草部町第5生産緑地地区（その2）までの11地区をお示ししております。

こちらの画面では、226号、作草部町第7生産緑地地区から268号、星久喜町第18生産緑地地区までの10地区をお示ししております。

変わりまして、こちらのほうでは、271-1号、星久喜町第21生産緑地地区（その1）から306号、生実町第2生産緑地地区までの10地区をお示ししております。

また、画面変わりまして、こちらのほうでは321号、生実町第17生産緑地地区から488号、誉田町一丁目第1生産緑地地区までの12地区をお示ししております。

最後に、こちらの画面が最後になりますが、こちらでは503号、誉田町一丁目第16生産緑地地区から575号、今井町第2生産緑地地区までの9地区をお示ししています。

以上、合計64地区、面積といしましては、廃止となるのは約9.45ヘクタール、追加となるのは約0.2ヘクタールとなります。

こちらの画面からは、先ほどの一覧表を変更の理由ごとにご説明したいと思います。

まず、主たる従事者の死亡による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止及び一部廃止した生産緑地地区についてでございます。そちらは、こちらの画面にあります

10地区でございます。

ここからは、位置につきまして、目印など、公共施設等からの距離を番号順に次のスライドから説明いたします。議案書のほうと併せてご覧ください。

画面変わりましたが、こちらのほう、位置のほうはピンクの円で示しております。こちらの画面では1地区のみとなります。

こちらのほう、62号、作新台三丁目第1生産緑地地区でございまして、京成実穂駅の北東約1.6キロメートルの位置でございます。

こちらの画面では6地区となります。

上のほうになりますけれども、102号、畠町第3生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北東約1.9キロメートルで、103号、畠町第4生産緑地地区及び106号、畠町第7生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北約1.6キロメートルで、110号、朝日ヶ丘町第3生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北東約1.2キロメートルで、111号、朝日ヶ丘町第4生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北東約1.3キロメートルでございます。

最後に、121号、浪花町第2生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北西約1.4キロメートルでございます。

画面変わりまして、こちらの画面では3地区となります。

画面上の方から247号、矢作町第2生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの北西約1.0キロメートルで、268号、星久喜町第18生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの東約0.9キロメートルでございます。最後、372号、千葉寺町第3生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの南西約0.5キロメートルでございます。

続きまして、理由といたしましては、主たる従事者の病気やけがといいました故障によります買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止及び一部廃止でございます。

画面にお示ししたとおりですけれども、次の画面からそれぞれの位置につきまして、先ほどと同じく目印になる公共施設等からの距離を番号順に説明いたします。

こちらの画面では1地区のみとなります。112号、花園町第1生産緑地地区、JR新検見川駅の北東約0.7キロメートルでございます。

続きまして、画面変わりまして、こちらのほうは2地区でございます。

上のほうから、293号、大巖寺町第2生産緑地地区、蘇我インターの北東約1.5キロメートルでございます。また、299号、大巖寺町第8生産緑地地区、こちらは蘇我インターの北東約1.2キロメートルでございます。

画面変わりまして、先に、画面で位置をご説明しました299号、大巖寺町第8生産緑地地区の詳細な図面を示しております。

こちらの画面にありますとおり、今回的一部廃止によりまして、残りの区域が物理的に分断されてしまいます。したがいまして、それら2地区を生産緑地地区として変更する、2地区の生産緑地として変更するものでございます。

続きまして、30年経過による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止及び一部廃止と新規追加についてでございます。合計で50地区あるんですが、変更地区の名称、面積等につきまして、画面の都合上、5画面に分けて示します。

こちらの画面では、37号、長作町第26生産緑地地区から、一番下にございます221号、作草部町第2生産緑地地区までの11地区をお示ししています。

画面変わりまして、こちらの画面では、223-1号、作草部町第4生産緑地地区（その1）から258号、星久喜町第8生産緑地地区までの9地区をお示ししています。

画面変わりまして、こちらの画面では、264号、星久喜町第14生産緑地地区から305号、生実町第1生産緑地地区までの9地区をお示ししています。

画面変わりまして、こちらのほうでは、306号、生実町第2生産緑地地区から488号、誉田町一丁目第1生産緑地地区までの12地区をお示ししています。

こちら、最後の画面になります。

こちらの画面では、503号、誉田町一丁目第16生産緑地地区から575号、今井町第2生産緑地地区までの9地区をお示ししています。

以上、50地区が30年経過による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことにより廃止、または一部廃止となる地区と新規追加となる地区でございます。

次の画面からは、これらの地区の位置につきまして、先ほどと同様、目印となる公共施設等からの距離を番号順にご説明いたします。

こちらの画面では5地区となります。

37号、長作町第26生産緑地地区、こちらは武石インターの北東約1.3キロメートルでございます。

右にいきまして、72号、三角町第4生産緑地地区、こちらは千葉北インターの北西約2.2キロメートルでございます。

また、78号、千種町第6生産緑地地区、こちらは千葉北インターの北西約2.0キロメートルで、92号、犢橋町第6生産緑地地区、こちらは千葉北インターの南西約1.3キロメートルでございま

す。

最後に、564号、長作町第40生産緑地地区、こちらは武石インターの北約1.1キロメートルでございます。

こちらの画面では6地区をお示ししております。

上のほうから、113号、花園町第2生産緑地地区、こちらはJR新検見川駅の北東約0.7キロメートルで、142号、稻毛町五丁目第12生産緑地地区及び143号、稻毛町五丁目第13生産緑地地区につきましては、京成稻毛駅の北西約0.8キロメートルでございます。

続きまして、150号、稻毛町四丁目第1生産緑地地区、こちらは京成稻毛駅の北約1.3キロメートルで、179号、宮野木町第2生産緑地地区、こちらはJR稻毛駅の北約1.8キロメートルでございます。

最後に、197号、長沼町第7生産緑地地区、こちらはモノレールスポーツセンター駅の北約2.5キロメートルでございます。

こちらの画面では7地区でございます。

上のほうからいきますと、221号、作草部町第2生産緑地地区、こちらがモノレールの作草部駅の北東約1キロメートルでございます。

続きまして、223号、作草部町第4生産緑地地区及び224号、作草部町第5生産緑地地区及び226号、作草部町第7生産緑地地区、こちらはモノレール作草部駅の北東約0.7キロメートルで、234号、作草部町第15生産緑地地区、こちらはモノレール作草部駅の北東約0.3キロメートルでございます。

続きまして、239号、黒砂二丁目第1生産緑地地区、こちらは京成みどり台駅の北西約0.5キロメートルで、436号、高品町第6生産緑地地区、こちらがモノレール作草部駅の東約1.8キロメートルでございます。

また画面変わりまして、こちらの画面では10地区でございます。

左上のほうから、251号、星久喜町第1生産緑地地区、こちらは千葉東インターの西約0.6キロメートルで、258号、星久喜町第8生産緑地地区、こちらは千葉東インターの南約0.5キロメートルでございます。

続きまして、264号、星久喜町第14生産緑地地区及び267号、星久喜町第17生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの東約0.6キロメートルで、271号、星久喜町第21生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの東約1.2キロメートルでございます。

続きまして、272号、仁戸名町第1生産緑地地区、こちらは松ヶ丘インターの東約1.6キロメ

一トルで、283号、川戸町第9生産緑地地区、こちらは京成大森台駅の東約3キロメートルでございます。

366号、宮崎町第2生産緑地地区、こちらは京成大森台駅の北西約0.8キロメートルで、405号、加曾利町第3生産緑地地区及び406号、第4生産緑地地区、こちらは千葉東インターの北約1キロメートルでございます。

こちらの画面では6地区でございます。

上のほうから、295号、大巣寺町第4生産緑地地区、こちらは蘇我インターの北東約0.8キロメートルで、続きまして、305号、生実町第1生産緑地地区及び306号、生実町第2生産緑地地区、こちらは蘇我インターの東約0.6キロメートルでございます。

続きまして、321号、生実町第17生産緑地地区、こちらは京成学園前駅の西約1.3キロメートルで、323号、生実町第19生産緑地地区、こちらは京成学園前駅の西約1.5キロメートルでございます。

最後、327-1号、生実町第23生産緑地地区（その1）、こちらは京成学園前駅の南西約1.4キロメートルでございます。

こちらの画面では2地区となります。

上のほうから、391号、若松町第8生産緑地地区、こちらはJR都賀駅の北約1.2キロメートルでございます。

また、402号、金親町第1生産緑地地区、こちらはモノレールの千城台駅の南東約1.4キロメートルでございます。

こちらの画面では6地区となっております。

上のほうから、466号、大金沢町第21生産緑地地区、こちらはJR鎌取駅の南約1.7キロメートルで、488号、誉田町一丁目第1生産緑地地区、こちらはJR鎌取駅の南東約0.9キロメートルで、503号、誉田町一丁目第16生産緑地地区、こちらはJR誉田駅の西約1.6キロメートルで、518号、誉田町二丁目第8生産緑地地区、こちらはJR誉田駅の西約0.5キロメートルでございます。

あと2つございますが、525号、誉田町三丁目第1生産緑地地区、こちらはJR誉田駅の南約0.5キロメートルで、531号、大膳野町第6生産緑地地区、こちらはJR誉田駅の南西約1.9キロメートルでございます。

こちらの画面では3地区となります。

上のほうから、535号、土気町第3生産緑地地区、こちらはJR土気駅の東約0.8キロメート

ルで、540号、小食戸町第1生産緑地地区、こちらはJR土気駅の南約1キロメートルとなります。

最後、543号、小食戸町第4生産緑地地区、こちらはJR土気駅の南西約1キロメートルでございます。

こちらの画面からは、今回の一部廃止に伴いまして生産緑地地区が分割される場合、その土地の区域の詳細についてご説明いたします。

先ほどのスライドでご説明した223号の作草部町第4生産緑地地区ですが、画面のように真ん中のほうの一部黄色いところが一部廃止されますので、残りの区域を2地区の生産緑地地区として変更するものでございます。

画面変わりまして、224号の作草部町第5生産緑地地区ですが、画面のように黄色い部分を廃止いたしますので、残りました、物理的に離れる残り2区域を2地区の生産緑地地区として変更するものでございます。

続きまして、267号の星久喜町第17生産緑地地区ですが、画面のようにやはりこの黄色、真ん中の部分が一部廃止されますので、残りの2区域、物理的に離れる2区域を2地区の生産緑地地区として変更するものでございます。

こちらのほう、今度は271号の星久喜町第21生産緑地地区ですが、区域の真ん中を画面のように一部廃止しますので、残り2区域につきまして生産緑地地区として変更するものでございます。

最後に、追加する区域でございます。

こちらは、良好な都市環境の形成に資すると認められるため区域を追加するものでございまして、575号、今井町第2生産緑地地区の1地区でございます。

画面は、その位置について目印となる公共施設からの距離を説明するものでございます。

こちらの地区575号につきましては、蘇我インターの北東約0.2キロメートルの場所に位置するところでございます。

こちらが位置の詳細図ということになります。ご覧のとおり、京葉道路沿いに位置する土地でございまして、画面上は見づらいですけれども、道路に接しておる土地でございます。

こちらのほうが現況の写真となります。ご覧のとおり、現在はきれいに整地されたような状態になっているところでございます。

そして、最後のスライドになります。

最後に、生産緑地地区の全体を総括させていただきます。今回の変更によりまして、地区数

につきましては、総体としては左側の変更前の403地区から34地区減り、369地区となります。面積につきましては、87.1ヘクタールから9.25ヘクタール減り、77.86ヘクタールとなります。

以上が、第3号議案の変更の内容となります。

この内容につきまして、令和5年9月5日から9月19日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

長くなりましたが、ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

【北原会長】 どうもありがとうございました。

それでは、3号の説明について、まずウェブ参加の方、ご質問、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。

それでは、会場参加の委員の方から、中村委員、お願いします。

【中村委員】 はい。

【北原会長】 それでは、中村委員、お願いします。

【中村委員】

この生産緑地のことはずつと言い続けてきていたんですけども、なくなることも多く、どんどん緑がなくなり、宅地化が進んでいくわけですけれども、食い止めていく手立てがあるのか、あと雨水の冠水など、生産緑地が宅地内で果たしてきた役割もあり、できる限り存続、拡充できるようにすることも必要ではないかなというふうに思いますけれども、その見解を伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課の金森でございます。

まず、生産緑地の位置づけでございますけれども、国のはうが平成28年に都市農業振興利用計画というものを策定しました。そこで、その時点で都市農地の位置づけというものが宅地化すべきものから都市にあるべきものというふうに転換されました。とは言いながら、千葉市に現存する個々の生産緑地の立地等を考慮した場合には、公共用地として近々に取得する必要性というところまでは認められない土地であることが多くございまして、買取りの申出に積極的に応じていくことなどは難しいものと現時点では考えてございます。

これまで農業委員会だよりをはじめといたしまして、様々な機会を捉えまして、生産緑地の新規や追加指定につきまして周知するとともに、生産緑地の利活用、事例などにつきましても紹介をしてきたところでございます。

それに逐次工夫を加えながら生産緑地のメリットを実感できるような周知などを継続していくたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 個々にこの公共用地でどうこうというふうに別にこちらは求めているわけではなくて、あくまでも生産緑地として行えるような手立てを、国の一定税的な免除も含めて更新するというような手立てがされたにもかかわらず、そういったことがやられずにどんどん宅地になっていって、私たちも関わる地域の中では、やっぱり宅地化がどんどん進んでしまったために、結局雨水管の整備を莫大な税金をかけてやらなければいけないような、雨水が流れ込んでしまってですね、ほかのところに、ということが実際に長く町を見ていると、そういった経緯を感じると、やっぱり生産緑地の目先の金額やお金の問題だけではなくて、その果たしている役割というのは非常に大きいのではないかというふうには思います。

それと、個別の話で申し訳ないんですけども、前に本郷のほうに生産緑地というふうに言っておいて、相変わらず、これ、私もう10年以上前からずっと言い続けていて何の解決もしないで、道路まで木が荒れ果てた状況がずっと続いている、ここへの対策って、結局市は何もせず、これは生産緑地といえるのかというような、税の免除だけはしておきながら、市も対応に苦慮されている事例だというふうには認識はしていますけれども、それでもあまりにもひどい状況がずっと続いていることを放置していてどうなのかなということは申し上げたいというふうに思いますので、やっぱり本来の生産緑地としての役割を果たしていかれるような指導をぜひしっかりとさせていただきたい、指導の評価をしていただきたいということを求めて終わります。

【北原会長】 それでは、ご意見ということで。ぜひこの点はよろしくお願ひします。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、淺沼委員、お願ひします。

【淺沼委員】 言葉が専門用語であまりよく理解できないんですが、これ、住宅街にある畠みたいなところを指しているんですよね、生産緑地というのは。それが今回1割以上減っているわけですよね。これは、毎年こんなふうに減るんですかというのが一つ質問で、生産緑地でなくなっちゃったところは、今、宅地っていうお話をありましたけれども、大体宅地になっちゃうのか、例えば耕作していた方が亡くなった場合、そこがただの耕作放棄地、荒れ地とかではっぽらかされているのか、どういうふうになるのが普通なのかよく分からないんですけども、

それが廃止理由を見ても何か難しくて、結局この土地はどうなっちゃったのというか、解除されたところは税金高くなるんですよね。だから、大体住宅、宅地になって売られちゃうのかななんて想像はするんですけども、それをなるべく残したほうがいいというならば、そういうところをお持ちの方に対して、市が何かずっと働きかけをされているんですかということを伺いたくて、よろしくお願ひします。

【北原会長】 事務局、ご回答よろしくお願ひします。

【都市計画課長】 ただいまのご質問でございますが、毎年減っていくものなのかという話でございますけれども、まず、生産緑地というものはどういうものかということについてご説明したいと思います。

生産緑地というのは、今、お話をありましたように、市街化区域内にある農地であるということがまず大前提としてございまして、この生産緑地として指定されると、基本的には30年間の間耕作の義務が生じると。耕作義務が生じる代わりに、農地としての活用しかできませんので、市街化区域にありながらも、課税につきましては宅地ではなく農地なみの課税となるというものでございます。

今、30年という話をさせていただきましたけれども、では、30年たつたらどうなるのかということにつきましては、基本的にはその義務は取れますので、千葉市として買取りもできるということになります。

千葉市におきまして、一斉にこの生産緑地が今、税制優遇などを含めまして指定されたのがちょうど31年ぐらい前でございまして、昨年度ぐらいからその30年の期限が切れたものが始めたところでございます。ですから、今回、廃止されている件数が、昨年と今回については多めになっております。

30年過ぎたら、では、どうなるかということでございますけれども、当然30年超えても、我々としては生産緑地として位置づけていきたいものでございますので、今度は特定生産緑地という言い方になるんですけども、もう1回、今度は10年更新ですね、特定生産緑地という指定をしていただく、そうするとまた10年間税の減免が伸びますので、税の減免する代わりに耕作地としても続けていただきましょうという制度がございます。

ただ、今、30年と10年と話をしましたけれども、その耕作される方が、その方がやり続けられいいんですけども、当然、その方が残念ながらお亡くなりになってしまふ場合であるとか、耕作したくてもできないような状態、先ほどの説明では故障という言い方をしていたんですけども、そういう状況に陥ることもあります。そういう場合につきましては、お亡くなりに

なったなどということで、その時点で30年という期間を待たずに生産緑地の廃止ができます。つまり、必ず農地として耕作をしなければいけないという義務を免れるということがございます。それが先ほどご説明しました耕作している人がお亡くなりになったであるとか、耕作したくてもできないような状況になったので生産緑地をやめますということで、こちらのほうに買取り申出等の申請があった方でございます。買取りにつきましては、減少傾向であるものの、今年と昨年についてはちょうど期限が来たものですから多いような状態であるということでございます。

その後、どういったことになるのかということでございますけれども、市街化区域であるということは間違いないでございませんので、宅地になる事例が多いです。耕作義務というのはございませんので、耕作義務というか農地ではあるんですけども、いつでも宅地になれる、そして税制優遇はなくなるということがございますので、宅地になる場合がほぼ、これは実感的な話でありますが多いところでございます。

残したほうがいいのでは、働きかけをしたほうがいいのではということでございますけれども、当然これ、農地ということで耕作者がいらっしゃいますので、我々としても当然働きかけを行っているところでございます。とはいながら市街化区域農地ということでございますので、あまり大規模な耕作地ではございませんので、単なる農地としてだけでなく、例えば観光農園的な使い方であったりとか、こういうこともできるんじゃないですかということをサジェスチョンといいますか、こういった事例もありますよということも含めて提案し、周知等を行っているところでございます。

今、現時点では、多少なりというわけではないでありますけれども、今まで実は市街化区域内農地でありながら生産緑地になっていない方もいらっしゃいます、その中には新たに生産緑地にしていただける方も何件かはいらっしゃるという現状でございます。

以上になります。ご質問としては今ご説明した点かと思いますのでこれをもって答弁とさせていただきます。よろしくお願いします。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

それでは、守谷委員、お願いします。

【守谷委員】 別に反対するものでもなく、反対できるものでもないので賛成なんですが、これ、宅地にある畠というところで、これは周りがどんどん宅地になってくれれば致し方ないことかなと思うんですけども、話がそれますけれども、本当にこれ中心部だけではなくて緑区とか若葉区のほうなんかも本当に耕作放棄地が多くて、私も一時期、地域活動は30年を自

負しているんですけれども、一時期、耕作放棄地を開拓していろんな農作物を作っていたときが8年ぐらい私も実際あるんですけれども、本当にこの耕作放棄地が多くなってしまっている現状を、やっぱりこの宅地の中の畠以外にもこういうどんどん増えている耕作放棄地もあることについては、千葉市としてはもう事前にいろんな手立てを講じないと、この間、千葉市中央区にもイノシシが出たというところではもう大騒ぎになって、イノシシも生きるために海も泳ぎますし川も泳ぐので、都川辺りを泳いできてしまったのではないかと思ったんですけども、こういうこともあるので、中心街でもイノシシが餌を求めて来るようなことになってしまったとか、本当に一般の生活も本当に被害者が出てしまうようなことになると困るので、今回余計な話ですけれども、宅地の、畠の問題ではありますけれども、本当にこういうことを千葉市としてどうやって手を打つかというのは非常に悩ましい問題だと思いますので、特に今申し上げたように緑区、若葉区等の問題があるので、ぜひとも千葉市としても先んじていろんなことを対策を考えていただきたいという意見なり感想を述べて終わりたいと思います。ありがとうございました。

【北原会長】 どうもご意見ありがとうございました。

石橋委員、お願ひします。

【石橋委員】 これについて反対するわけではございませんけれども、これだけ農地が減る、市街化区域内の農地というような捉え方でいいのか。その中において、これらを今度調整区域のような使用方法から宅地になるなり何なり、この所有者がどのような変革をしていくのか、その点を把握しているのか一つお聞かせ願いたいと同時に、このものについて、今、珍しく追加なんてのがありますね、この追加を今、見せていただきましたが、あそこはどのような利用を所有者がしているのか、まずその2点をお聞かせ願いたいと思います。

【北原会長】 事務局、よろしいでしょうか。

【都市計画課長】 都市計画課、金森でございます。

所有者の生産緑地の除外というか、終わった後の土地利用の状況ということでございますけれども、これはインタビュー的な話になりますが、まずは、土地の買取り申出という手続がございますので、その都度所有者さんとお会いする機会がありますので、その時にお話を伺いますと、やはり宅地化をするという事例が非常に多いです。場合によっては、エンドユーザーというわけじゃないんですけれども、ディベロッパーの方と一緒に来られる場合もあるかなと思っています。

もう一つ、今回追加する議案の現況についてです。この写真でお示ししましたけれども、一応、農地というか、現状では整地された状態でございます。白っぽく見える部分があるかと思います。一応、多少耕作もしているような状況ではあるところではございます。一応これは農地という形で使用し得る状態であるということで、私共は認識しているところでございます。

新規につきましては、やはり今、実は市街化農地が全て生産緑地になっているわけじゃなくて、生産緑地になっていない市街化農地も実はかなり多数ございます。そういうところについても呼びかけを行い、なるべく生産緑地として残していただきたいということを行っているところでございますので、その結果というわけではないでありますけれども、それに従っていただけたのかなと。生産緑地にしていただきますと、先ほど税の話をしましたけれども、では何税という話なんですが、相続税であるとか固定資産税等が減免されているということでございますので、そういう税の減免も見据えた上で、生産緑地にしていただけたのかなというふうには認識しているところでございます。

以上でございます。

【石橋委員】 今度は変更すると、今、当然のごとくハウスメーカーがもうそこに狙いをかけてアパートを建てたり、利用価値を高める方向で、今いろいろ空いているところに不動産屋、またハウスメーカーの人人が来てやってということになりますと、今度千葉市においてこれだけの宅地が増えることによって、宅地になるんでしょう、当然、調整区域のような使用制限を外すわけだから。そのときの分をまちづくりの観点から見ると、水の問題だとか排水の問題だとか、かなりの観点があるんだけれども、それらについて、ただ外せばいいという捉え方でいくのか、一つにはそれでいいんだろうけれども、ただまちづくりの観点からいうと、その辺のものを考察した中で、千葉のまちづくりの目的というのかな、やっているのかどうかその辺のところを。

なぜそれを聞くかというと、うちのほうも5棟、10棟でやると大きな問題が、付近が文化財だとそういう調査をやっていく中で、だけれども5棟やって、また一つ置いて10棟やると、それらが適当なまちづくりをされると大きな災害が起ったときに大変になるなど。それからこの水の問題も、今、ゲリラ豪雨っていうんですかね、そういうものになるから、今、学校の用地に仮のかめっていうのかな、水が一時保留して、水を状況を見ながら下流に流すというような状況になっているのが、非常に今心配しているのが、これだけの変更になったときに、それらが建つことによって、水がそれらのものを経由して流れたものが一気に今度は1か所に集中するというようなことになるか、その辺のところも都市局として考察を持っているなら、お

聞かせ願いたいと思います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 まず、今の生産緑地の位置づけという話になるかと思うんですけども、実際、平成28年度までは、中村委員のほうでもご説明させていただきましたけれども、宅地化すべきものとして位置づけられた土地のところであるにもかかわらず、国のはうも方針転換ということで、今度は守る土地であるべきとなったということで、対応には苦慮はしているところでございます。ただ、とはいえ、基本的には市街化区域の土地でございますので、それを踏まえて全体的な公共施設整備等は行っているところでございます。

一番、先ほど淺沼委員のところでもお話しさせていただいたんですけども、ちょうど昨年度、一昨年度、30年の期限が来て、一番今まで生産緑地だった土地がまとめて市場に出てしまう、当時は2022年問題とか言われたんですけども、そういう状況だったので、その時期が一番危機であったと捉えておりましたが、結果として約8割程度が生産緑地として残っていました。特定生産緑地という形で指定し続けていただけたというところではございます。その割合の多寡についてはかなり議論があるかとは思いますけれども、一応そのような形で、なるべく市街化区域内の農地を残す方向で考えていこうということは考えております。特に、昨年度、一昨年度につきましては、そういった、市場にまとまった土地が供給されかねない状況がございましたので、農業をやっている方々に対しても農業委員会会議などを通して、また直接的に働きかけなどをするなどして、なるべく生産緑地と続けてください、できれば新規の生産緑地としていただきたいというような働きかけを行っているところでございます。

【石橋委員】 ありがとうございます。

そういう意味合いでね、今、食料安保というようなことで食に対して国民の目も厳しくなつてきておりますので、残せるものなら残していただけるように、やはり行政のはうから何らかの恩恵があるのなら確保していく様にしていただきたいと。これ、30年という年限があるから、こここの切りは当然廃止という問題が出てきて、これは断ることもできないだろうけれども、それ以外のものであるならば、税金の問題等々説明しながら農業を継続していくような、また誰かに、第三者にそういう面でこういう、さっき市民への働きかけみたいな話もしていましたけれどもね、あれもなかなか難しい問題であって、今の現在でやっていて、これ5年、10年たつともうあちこちが乱れてくるというような、そのときの指導方法で行政としてしっかりと指導していただくところ、規範していただければというふうに思うところでございます。

何はともあれ、やはり地主さんの権限でございますが、これを我々が反対だ、賛成だという

ことでなくして、ただその後の利用価値を市に対して、住民に対してマイナスになるようなことにならないような指導だけはしっかりとお願いをしたいと思います。終わります。

【北原会長】 今のご意見ありがとうございました。

桜井委員、お願ひします。

【桜井委員】 個別について適否を、反対とか、そういう話はありません。

1個だけ、昨日、今日始まった話ではなくて、やはり先程から説明ありますけれども、国は方針転換をして、そしてこの緑地の法律の改正なんかもあって、5、6年前から取組はされていましたはずだと思います。千葉市議会のほうでもそういういた議論をしてきたという記憶がございます。道連れ廃止の要件など、いろいろな条例改正のお願いとか、市民農園やりやすいように、また農園レストランがやりやすいようにとか、そんな話がずっと出ておったんで、逆にここ5年分ぐらいのトレンドというか状況を、やはりその全体的な状況を把握させていただきたいというか、示していただきたいというふうに思います。これが1点目です。

もう1点は、先ほど2022年問題、令和4年で30年を迎えるということで呼ばれていたわけですけれども、今後また一つ大きな節目というか、当局としてこの辺のもう一つのターニングポイントになるような時期というか、その見込みがあればお示ししていただきたいと思います。

以上です。

【北原会長】 事務局、お願ひします。

【都市計画課長】 まず1点目につきまして、この5、6年のトレンドと言いますか、相当国が方針転換をして宅地にするべきということでございますが、ちょうど我々としても平成29年に条例改正をして、生産緑地の要件と面積の要件が今まで500平米だったものを300平米というふうに引き下げて、なるべく生産緑地としたいような状況にしたところでございますが、この実際の進行速度といたしますと、大体、令和元年当時94ヘクタールぐらいの生産緑地がございましたが、ちょうど今、現時点で77ヘクタールぐらいであり、やはり約20ヘクタールぐらいは減ってしまっているというような状況にございます。この傾向は、これまでのトレンドと比べて大きいということが、28年度以前にあったかというと、そういうものではございません。漸減傾向といいますか、結果、減ったというのは、先ほど申しましたが、その方が亡くなったりとか故障したりという部分もございますので、当然漸減傾向というのはずっとトレンドとして続いておりますので、それが別にそれまでに変更があったというものではありませんでした。

今後の節目ということでございますけれども、一応今回、昨年度、生産緑地として8割ぐらいが特定生産緑地に移行しましたけれども、それは実は10年ということになっております。その更新を考慮して、各種作業をやっていきますので、そうなると、やはりあと6、7年後ぐらいには、当然これは始めていかないといけないと思います。繰り返しになりますが、10年後を見据えて、6、7年後ぐらいからそういう活動等を行っていかなきやいけないかなという認識でございます。

以上でございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

【桜井委員】 ありがとうございました。

要は法改正をやったんだけれども、もしかしたら決定的な手だてにはならなかつたかもしないという、もちろん疑念もあるんですけれども、客観的に効果の評価というのは非常に難しいので、今その辺の話を伺つたという次第でございます。それを踏まえて今後、次の10年に向けて、やはりしっかりどういう手だてを打つかというのを考えるべき状況に来ているのかなと思いますので、当局にそこら辺をお願いしたいというふうに思います。

以上でございます。

【北原会長】 ご意見ありがとうございます。

それでは、松薙委員、お願いします。

【松薙委員】 松薙です。

皆さんからのご意見のとおりだと思いますが、少なくとも30年とか、この制度ができたときはどんどん市街化が進んでいくから、しかもそこが農地のあったエリアだからというふうな背景の下につくられた制度が30年たち、40年たち、そこも人口のトレンドも変わってきて、それから都市の在り方も変わってきている中で、毎回、大変苦労されていると思うんですけども、だから制度のほうが少し現状と異なつてきてるのであれば、それをどのふうにしていくのか、もしくは千葉市として市街化調整区域というものをもうちょっと縮めて、そこから先はグリーンエリアにするみたいな、もうちょっともう一步踏み込むような都市づくりという方針をできれば議会とか、そういうふうな条例のレベルでご検討いただくということがいいのではないかというふうに感じます。ここでこの生産緑地の変更について反対するというものではございません。意見ということでよろしくお願ひします。

【北原会長】 ありがとうございました。

それでは、第3号議案「千葉都市計画生産緑地地区の変更について」、賛成の方は挙手をお願いします。ウェブ参加の方もカメラに分かるように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。

全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

熱心にご協議いただきましてありがとうございます。

本日の議案審議、以上ですので、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。

【司会】 長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。

これにて、閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。

午後 3時00分 閉