第３９回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２５年１１月６日（水）　午後１時３０分～午後２時３９分

２　場　所　　千葉市総合保健医療センター　５階　大会議室

３　出席者

（委　員）野崎好知委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄会長、鎌野邦樹委員、
田代順孝委員、
植草毅委員、三ツ井美和香委員、佐々木友樹委員、石井茂隆委員、
佐々木久昭委員、
原喜信委員（代理　泰間首席運輸企画専門官）、
深澤淳志委員（代理　星野千葉国道事務所副所長）、
温水英正委員（代理　望戸交通規制課課長代理）、
泉宏佳委員、市原徹委員、小菅晴美委員

（事務局）徳永副市長、岩成都市局長、谷津都市部長、
高梨都市計画課長、植草農政課長、楠原農業委員会事務局次長
潤間課税管理課長、丸山都市計画課課長補佐

４　議　題

（千葉市決定）

第１号議案　千葉都市計画駐車場の変更について
＜千葉県中央町駐車場ビル＞

第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画駐車場の変更について
＜千葉県中央町駐車場ビル＞

賛成全員により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について

賛成全員により原案のとおり可決された。

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、ただ今より第39回千葉市都市計画審議会を開会いたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中17名でございます。過半数に達しておりますので、千葉市都市計画審議会条例第５条第２項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

それでは、徳永副市長よりご挨拶を申し上げます。

【副市長】　千葉市副市長の徳永でございます。開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日、委員の皆様、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、本市の都市行政を初め市政各般にわたり、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厚くお礼申し上げます。

都市行政をめぐる話題を少しお話ししますが、10月に千葉駅西口の再開発Ａ棟が竣工いたしました。都市計画決定後かなり時間を有しておりましたけれども、一つの区切りかと思っています。

まず、駅前広場です。駅前広場を一部供用しておりますけれども、完成するのが今年度末を予定しております。Ｂ棟につきましても、今、準備をしておりますので、引き続き取り組んでまいりたいと思っております。

また、前回の本審議会でご審議いただきました最高高さ制限を有する高度地区の変更でございますけれども、６月11日に都市計画決定を行い、当日付けで施行いたしております。

市民・議会並びに本審議会、各方面からいろいろなご意見をいただきまして、約３年をかけて告示、施行まできたわけでございますけれども、今後、より良い住環境と千葉市の活性化を図るために、さらに規制の必要なところについては地区計画等の活用、もしくは場合によりますけれども、最高高さ制限を上回る建物も必要な場合については、住環境等にも配慮しながら、都市計画の活用等によりまして取り組んでまいりたいと思っておりますので、引き続き委員の方にご指導をよろしくお願いしたいと思います。

本題ですが、本日ご審議いただきます案件は、お手元に配付したとおり２議案となっておりまして、第１号議案は都市計画駐車場の変更であり、千葉県中央町駐車場ビルの廃止についてでございます。第２号議案は、生産緑地地区の変更であり、主たる農業従事者の死亡による廃止の案件となっております。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げまして挨拶とさせていただきます。

【司会】　なおここで、徳永副市長は所用のため退席とさせていただきます。ご了承ください。

【副市長】　よろしくお願いいたします。失礼します。

（副市長退席）

【司会】　続きまして、榛澤会長からご挨拶をお願いいたします。

【榛澤会長】　こんにちは。今ご紹介いただきました会長を務めさせていただいております榛澤でございます。第39回千葉市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶させていただきます。

本日は、委員の皆様方、ご多用のところ、当審議会にご出席いただき、ありがとうございます。また、徳永副市長初め関係課の皆様方にもご参集いただき、ありがとうございます。

先ほど、副市長さんからお話しがございましたが、昨年の11月14日開催の第36回千葉市都市計画審議会で現地視察いたしました千葉駅西口の再開発ビル、ウエストリオが、先月の１日に竣工いたしました。再開発ビルの完成により、ＪＲ千葉駅の西口改札口から自由通路を経て、西口駅前広場につながる、北口駅前広場と西口駅前広場とが24時間通行できるようになり、地域間の移動がスムーズになり、利便性が向上いたしました。

また、西口駅前広場の一部や、再開発ビル前のペデストリアンデッキも供用開始したことにより、臨海部の玄関口として風格ある空間があらわれてまいりました。

さらに、先ほど徳永副市長さんがおっしゃいましたように、さらに千葉駅周辺では、ＪＲ千葉駅及び駅ビルについて、平成28年から30年の春のビルオープンに向けて工事が進められており、千葉駅周辺は大きく変わるものと期待しております。

駅周辺の活性化は、今後の千葉市において重要な命題であり、これらのプロジェクトの事業効果を期待しているところでございます。

本日の議題は、先ほど副市長さんからもお話しがございましたように、都市計画駐車場の変更と、生産緑地の変更の２議案でございます。慎重なるご審議を皆様方よろしくお願いいたします。簡単ですが、ご挨拶といたします。

【司会】　どうもありがとうございました。

本日の資料を確認させていただきます。お配りしておりますのが、次第、座席表、委員名簿、あと事前に送付させていただきました議案書、以上４点となります。不足している資料はございますでしょうか。

では、前回の審議会以降に、新たに委員となられた方がおりますので、名簿順にご紹介させていただきます。

千葉市議会議員の委員でございます植草 毅委員でございます。

【植草委員】　植草です。よろしくお願いいたします。

【司会】　三ツ井 美和香委員でございます。

【三ツ井委員】　三ツ井でございます。よろしくお願いいたします。

【司会】　佐々木 友樹委員でございます。

【佐々木（友）委員】　佐々木です。よろしくお願いいたします。

【司会】　近藤 千鶴子委員、中島 賢治委員でございますけれども、本日は所用のためご欠席されております。

続きまして、石井 茂隆委員でございます。

【石井（茂）委員】　石井です。よろしくお願いいたします。

【司会】行政機関の委員といたしまして、国土交通省関東運輸局長、原　喜信委員でございますが、本日は代理で泰間　隆様がご出席されております。

【原委員（代理：泰間）】　千葉運輸支局から来ました泰間と申します。よろしくお願いいたします。

【司会】　国土交通省関東地方整備局長の深澤　淳志委員でございますが、本日は代理で星野　辰雄様がご出席されております。

【深澤委員（代理：星野）】　国土交通省関東地方整備局長の代理で来ました星野と申します。よろしくお願いいたします。

【司会】　以上でございます。

それでは、榛澤会長、議事進行をお願いいたします。

【榛澤会長】　これ以降は座って進行させていただきます。

初めに、本日の議事録署名人ですが、田代委員と三ツ井委員にお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りしま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、議事に入らさせていただきます。

第１号議案　千葉都市計画駐車場の変更について、事務局からご説明をお願いいたします。

【都市計画課長】　都市計画課長の高梨と申します。よろしくお願いいたします。座って失礼いたします。

第１号議案　千葉都市計画駐車場、千葉県中央町駐車場ビルの変更について説明いたします。

今回、審議会へお諮りいたしますのは、当施設の都市計画決定の廃止についてでございます。

前方のスクリーンをご覧ください。

位置図でございます。議案書では２ページでございます。

北が上になっております。

赤線で囲んでおりますのが、今回変更により廃止いたします千葉県中央町駐車場ビルでございます。千葉駅から南東へ約１キロメートル、本千葉駅から北に約0.5キロメートル離れたところにございます。

こちらは、計画図になります。

黄色で示しております場所が今回の変更区域となりまして、区域面積は約0.22ヘクタールでございます。

施設の周辺を写した写真でございます。

周辺には千葉県庁や、千葉地方裁判所、きぼーる、千葉都市モノレール、県庁前駅など、公共的な施設が立地しているところでございます。

続きまして、当施設の概要及び現状についてご説明いたします。

当施設は、昭和46年９月１日に、中心市街地を訪れた人々の長時間駐車の需要に対処するため都市計画決定された都市計画駐車場でございます。千葉市中央区中央４丁目に立地する千葉県が所有する新都市ビルの１階から６階部分が駐車場として利用されております。駐車場の延床面積は8,804平方メートル、自走式270台の駐車場で、昭和48年より供用が開始されております。

続きまして、駐車場の利用状況についてですが、利用台数は年々減少してきております。平成18年度に料金改定によりまして、若干利用台数の回復が見られたものの、以降は再び減少しております。平成23年度の利用延べ台数は、年間約５万1,000台となっております。平成10年度の利用延べ台数と比べますと大体３分の１程度まで減少しております。

こちらは、現況写真を示しております。

建物西側、モノレールが通る道路側駐車場の入り口付近の様子になります。

こちらは南側の駐車場からの出口付近の写真でございます。

次に、施設内部の様子ですけれども、昭和48年の供用開始以降、大きな改修等も行われておりませんで、現在に至っており、壁のコンクリートの剥離が見られます。それから、上層階の５階と６階は、既に使われておりません。

次に、施設の耐震性能について調査を行いました。Ｉｓ値が0.58となっておりまして、Ｉｓ値とは建物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標であり、国土交通省

の評価基準に定められております。この値が0.6未満の場合、耐震性能が低く、補強の必要性があるとされております。従いまして、当施設は、十分な耐震性能を有していない状況にあります。

以上のように、利用者の大幅な減少や、建物の老朽化が見受けられたことから、当施設の管理者であります千葉県管財課が、当施設の今後の存続の必要性について検討するため、千葉市駐車場整備地区全域を対象とした駐車場の実態調査を昨年行いました。この調査は、駐車場整備地区内の駐車場の整備状況や利用状況の把握をするとともに、現状及び将来の駐車場の需給バランスについて検討したものでございます。

調査対象となっている駐車場整備地区とは、商業地域など自動車交通の多い区域で、路上駐車等による渋滞の発生が起きないよう円滑な道路交通を確保する必要があると認められ、都市計画決定される区域です。千葉市では、昭和46年９月に決定しております。指定されている区域は、千葉駅周辺の商業地域、近隣商業地域の区域で、面積は約261.6ヘクタールとなっております。この駐車場整備地区内に都市計画駐車場が２カ所ありまして、１つが千葉市栄町立体駐車場で千葉市の所有であります。もう一つが、今回の案件で変更による廃止とする千葉県中央町駐車場ビルでございます。

次に、実態調査した結果について説明いたします。

実態調査の結果、千葉市駐車場整備地区内では、駐車収容台数約１万2,000台に対し、ピーク時の駐車需要は、平日で１日約6,000台、休日で約7,000台となっており、収容台数が駐車需要を大きく上回っている現状となっておりました。

さらに、この結果をもとに、駐車需要の将来の伸び率を考慮し、千葉県中央町駐車場ビルを含む県庁周辺の当施設を廃止した場合の駐車需給バランスについて検討をしました。

検討区域である県庁周辺地区を、スクリーン上にお示ししてございます。

千葉県庁を中心とし、赤線で囲まれた区域内を県庁周辺地区と定義いたしました。千葉県中央町駐車場ビルについては黄色でお示ししている位置になります。

なお、検討にあたりましては、

１つ、県庁周辺地区では需要の多かった平日の調査結果のデータを検討モデルとしました。

２つに、将来に渡って駐車施設の数は変化しないものとします。

３つに、将来の収容可能台数には、当施設の収容台数を含めないものとします。

４つに、駐車需要の伸び率は、平成20年の東京都市圏総合都市交通体系調査の結果を活用します。

以上、４つの前提条件のもとに検討を行いました。

その結果、現在は収容可能台数900台に対し、ピーク時の駐車需要が486台であり、その差は414台。将来推計したところ、収容可能台数630台に対し、ピーク時の駐車需要が501台、その差分が129台となりました。

以上の調査結果から、当該施設周辺では、きぼーるや、民間の時間貸し駐車場等により、駐車場の供給は十分満たされており、駐車可能台数は需要を上回っております。これら、周辺の駐車場が引き続き残るとすれば、将来の駐車需要の伸びを考慮しても、当該施設を都市計画駐車場として継続しなくても良いと判断し、都市計画決定を廃止したいと考えます。

以上が第１号議案の内容となります。

なお、本件につきましては、平成25年10月１日から15日までの間、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。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　今の説明に対しまして何かご質問、ご意見等ございますか。

石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　あの近辺はコイン駐車場が沢山ありますが、なぜコイン駐車場になっているかと申しますと、将来的には駐車場では採算があわないと思うんです。現在では、ビルを建てるなり、そういう時期に至っていないから駐車場として活用していると思うのですが、そういう駐車場は、どのように判断しているのですか。将来的には駐車場ではないだろうという推測をしなければいけないんじゃないかと思っているのですが、台数と駐車場は余っている状況にあるということなんですが、コイン駐車場が、もし無くなった場合はどうなるのかということを１点お聞きしたいんですが。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　この周辺に、きぼーるの駐車場、これが300台ちょっとございます。それから、コイン駐車場がまるっきり無くなるということは考えてないんですけれども、私ども、附置義務駐車場という条例がございます。その中で、ある程度の規模の施設ができた場合には、駐車場を何台つくりなさいという指導をしております。その中で対応できるものというふうに考えております。

【榛澤会長】　石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　県庁近辺のコイン駐車場は、我々もよく利用するのですが、県の近辺は県の駐車場もあるし、県警、ここらあたりも結構ありますが、コイン駐車場というのも多くありますよね。コイン駐車場は、将来的にはビルになるんじゃないかと。その場合、ビルに駐車

場を確保させていくという考えなのか。現在、駐車場として利用しているものは無くなるわけですよね。今現在、コイン駐車場は何台ぐらいあるのかということを把握していますか。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　県の調査の中で、コイン駐車場を５台以上まとまった駐車場の施設は数えてあります。今調べていますけれども、床面積の広さによって、何平米以上は何台というような駐車場を整備しなさいという条例がございますので、そこである程度の駐車場台数は稼げるものというふうには考えております。

【榛澤会長】　石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　心配はそういうところなんです。駐車場は、今余剰であっても、今、コイン駐車場は全て無いものと想定しないと困るんじゃないかと思っているんです。完全に無くなるということはあり得ないということで、それはつないで解体してよそに移って、今から処理するために解体して、しばらく１年２年寝かしておくことか、あるいは予定を考えるとか、そういう駐車場はときどきあらわれると思いますけれども、基本的には、コマーシャルベースからいっても、駐車場でおいて置くということは考えられないですよね。経営的には考えられないと思うんです。その辺も加味したほうがいいと思います。

【榛澤会長】　要望でよろしいですか。

【石井（茂）委員】　質問としてお願いします。具体的にどうなんだろうかと。

【榛澤会長】　前からお話ししてございますように、質問は３回とさせていただくことにしておりますので、今のは要望ということで。石井（茂）委員の、初めのコイン駐車場の台数は何台かというのは、事務局分かりますか。

【都市計画課長】　集計しないとお答えできません。

【榛澤会長】　では後日ということでお願いします。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　石井（茂）委員からは幾つかコインパーキングの件がありましたが、当初の目的であった、長時間の駐車に対処するため整備されたということで、現状は、もう本当にコインパーキングが周辺に多く存在している状況の中で、新しくビルを建てるということもなかなか今後、今あの辺が空きテナントというんですか、そういったものも増えている状況の中で、新しい施設を建てるというのはなかなか出てこないんじゃないかなとは感じているんですけれども、それについては、意見というか、そういう形でとりたいと思いますけれども、今後、駐車場に限っての話しなんですけれども、現在、先ほど説明もありました、耐震性能が

劣っているということもあり、建物の利用については、県はどのように考えているのかご説明いただければと思います。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　千葉県にも照会をしたんですけれども、今すぐに現在の駐車場を無くすということはなくて、まだ月極め駐車場の契約者もいますので、当面は残します。ただ、改修したり、建て替えて駐車場にはしないということは申しておりました。将来の利用については、今検討中ということで明らかにされておりません。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今は、検討状況だということで、分からないということなんですけれども、現在施設の中で利用されている県の出先機関がありますよね、そういったところの利用も、今後含めて検討するということでよろしいのか、それは確認したいと思います。

　あと、今、駐車場需要より駐車場台数が多い状況が先ほど説明されましたけれども、今後の周辺のまちづくりとして駐車場だらけになっても、もう一方でいろいろ問題が出てくるんじゃないかなと思いますが、そういった懸念がされないのかどうか、その点についても伺います。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　今現在、当ビルの１階に千葉県の警察少年センターというのが入っております。それから７階から９階は、県の外郭団体、水産振興公社、住宅供給公社等が入っていますが、耐震性能が無いということで、ゆくゆくは解体すると思います。これらは、どこかに移転すると考えておりますし、県もそうだと思います。

【榛澤会長】　まちづくりについてはどうですか。

【都市計画課長】　先ほど石井（茂）委員もおっしゃいましたけれども、コインパーキングが非常に多ございます。将来的にも、ずっとこのままであの状況になるのかということは私どもも分かりませんが、そうならないでほしいということは考えております。千葉駅から中央公園、銀座通り商店街、あの辺も含めまして、賑やかさを取り戻すためのまちづくりをこれからしようとしております。地元の方々と検討してまいりたいと考えております。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　要望としてなんですけれども、まちづくりがどうこの周辺地区で行われるかというのがありますし、やはり地元の商店会の方々の要望をよく聞き、聞いていらっしゃるとは思うんですけれども、そういった地元の方々との協働も含めてまちづくりのあり方についても十分協議、検討していただければと思います。

【榛澤会長】　石井（茂）委員が懸念されているのは、駐車場の担保についてだと思います。先程、事務局から説明がありましたように駐車場の担保については、都市計画駐車場以外に駐車場法があり、建築物の新築または増築における駐車場施設の附置に対する条例で駐車場の施設を決めていますし、また、大規模店舗の場合ですと、大規模小売店舗立地法で床面積に応じて設置を求めております。

佐々木（久）委員、どうぞ。

【佐々木（久）委員】　佐々木（久）でございますが、今回の案件につきましては、きぼーるの駐車場なり、また民間駐車場等が多数存在をして、駐車場可能台数については需要を上回っているし、継続する必要性がないということ。それから、老朽化、耐震状況などを判断いたしますに、中期的に見ましても、廃止することにつきましては、適切な判断であるというふうに考えますし、この件につきましては賛意を表しておきたいと思います。

なお、少し関連して細かい話しにはなろうかと思いますが、利用台数が３分の１までに減ったとは言いながらも、いまだ相当数の台数もあるわけであります。そこで、今利用されておられる方々は、想定をするに、やはり県庁並びにその関連施設なり、関連の関わる所への用向きだということで。そういたしますと、できる限り心情的には県庁に近い場所にとなりますと、今裏側にある県の駐車場がございます、ここに流れてくるということは想定できるわけです。そこで、ちょっと心配なのは、今でさえ、千葉日報さんとの間の通りをずっと来て、そして県の駐車場に入るべく、今でも大変な渋滞をしているわけです。その辺は、一方通行の場所ではありますけれども、県の駐車場を利用するがために、今度廃止をしようとする駐車場のこの並びからずっと渋滞をしてしまうんじゃないかと、弊害も少し心配をするわけでありますけれども、その辺はこれから、それはそんなに心配はないんですよという話しなのか、やっぱりそういう傾向が出てくるのか。もし、そういうことであれば、今の県の駐車場への導入について適正化するという策も考える必要もあるのではないかということを少し心配するわけでありますが、何かご見解があれば伺っておきたいと思います。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、お願いします。

【都市計画課長】　今回、廃止しようとしている駐車場の利用のアンケート調査を実施しました。この駐車場を利用している方々は、県に行く方もまれにはおるんですが、このビルに入っている県の外郭団体に行かれるか、裁判所、検察庁など、あの近辺に用事があって行かれる方がほとんどでございまして、佐々木（久）委員がおっしゃるように県庁の駐車場に入る車が渋滞しているところは、これが無くなっても余り変わらない状態というか、相変わらず渋滞はす

るんでしょうけれども、それほど変わらないというふうには思っております。一方通行で、右側を通って抜けられるからいいだろうということは確かに現状ではしょうがないと思うんですが、県警のほうにも少しお話しをするなり、県庁の駐車場を管理しているところに少し今のお話しをしていきたいというふうに思います。

【榛澤会長】　佐々木（久）委員、どうぞ。

【佐々木（久）委員】　ご丁寧にありがとうございました。現時点では良くわかりました。ただ、いずれにいたしましても、現状でも県庁を利用する方々等は大分遠方のところから来られている方たちもいますし、そういう意味では今の状態そのものも余り好ましくない。千葉の県庁のお膝元であの状況は決していい状態ではない。しからば、これから予測としては、そうならないだろうとは思うけれども、何が状況として起こるかわかりませんので、推移を良く見ていただきながら、それとあわせて、今の状態の状況がいいのか、もう少し渋滞を解消できるような手法ができないのかどうか、その辺は一度ご検討いただけたらということで要望いたしておきます。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

鎌野委員、どうぞ。

【鎌野委員】　質問ではなくて意見でございます。この第１号議案には賛成でございます。

それで、これまでの委員の皆さん、会長、それから市当局もご説明がありましたけれども、情報としてですが、やはりコイン駐車場というものが虫食い的にあるということは望ましくないというようなことで、そういったものをできるだけ都市計画の中で消極的に考えると、あの地区は、千葉県及び千葉市のいわば顔というか、そういう重要な地区でありますので、そういった駐車場の整備ということも含めて、しっかりした都市計画を今後も実施していただきたい。この審議会の責任もあるんですけれども、市当局としてもそういうことをお願いしたいということで、要望でございます。

【榛澤会長】　他に質問等が無いようですので、第１号議案について採決してよろしいですか。

今、いろいろ委員からご心配のあった件については、前向きに進めていくことで第１号議案について賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成ですので原案どおり可決いたします。

では、第２号議案に移らさせていただきます。

第２号議案は、千葉都市計画生産緑地地区の変更についてですが、事務局、説明をお願いい

たします。

【都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。

今回の生産緑地地区の変更内容の説明に入ります前に、新たに委員に就任された方もいらっしゃいますので、生産緑地地区制度について説明をいたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区とは、市街化区域内に、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指定する都市計画でございます。

生産緑地法では、生産緑地地区の指定条件として、スクリーンに示しております３つの条件を掲げております。

１点目は、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地に供する用地として適していること。

２点目は、500平方メートル以上の規模の区域を有していること。

３点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えていること。

以上の条件を満たした農地等が、縦覧等各種都市計画の手続きを経た上で、生産緑地地区として都市計画に位置づけられることとなります。

ご覧いただいております画面は、本市における生産緑地地区及び市街化区域内の一般農地の面積の変動を示した表でございます。

本市では、市街化区域内の一般農地の面積が、生産緑地当初指定の、平成４年１月から平成25年１月までの21年の間に約77％減少する一方で、生産緑地地区の減少率は約10％にとどまっており、生産緑地の指定が市街地に残された貴重な緑地空間の保全に一定の効果があったことがわかります。

続きまして、生産緑地地区を廃止する場合について説明いたします。

生産緑地地区が廃止される主な理由ですが、次の２点がございます。

１つ目は、生産緑地地区を耕作している主たる従事者の死亡もしくは、故障の場合。

２点目は、生産緑地地区の区域内に、道路等の公共施設を設置した場合です。

これらのうち、主たる従事者の死亡、もしくは故障の際の、生産緑地地区廃止の流れをお示しいたします。

主たる従事者の死亡・故障により農業の継続が困難となった場合、生産緑地の権利者は、市に対し、当該地の買い取りの申し出をすることができます。これを受け、市では、関係公共団

体に買い取り希望の照会を行います。関係公共団体が、当該生産緑地地区の買い取りを行わない場合には、農業委員会に対し、当該地の取得のあっせんを依頼しております。手続き開始から３カ月以内にあっせんが成立せず、所有権の移転が行われなかった場合には、農地等以外への転用が可能となります。このように、転用が可能となり、指定要件を満たさなくなった生産緑地地区は廃止の手続きをとります。

次に、生産緑地地区を追加する場合でございます。

本市では、平成８年３月に生産緑地地区の追加指定基準を定めており、生産緑地地区を追加することにも対応しております。

追加の基準としましては、主として、既に指定されている生産緑地地区、この図ですと緑色の部分です。さらに、赤色で示すような土地を追加指定することで、地区の整形化、あるいは一団化が図られ、緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められる場合となります。

その他の場合ですが、１つ目は、係争中などにより権利者が、平成４年中に手続きができなかった場合。

２つ目は、平成４年以降に、農地が市街化区域に編入された場合。

３つ目は、千葉市緑の基本計画に適合する場合や公共施設等の用地として必要な場合です。

これら、いずれかに該当し、かつ、規模や農業の継続性など、生産緑地法に基づく指定条件を満たす場合に、生産緑地地区の追加指定を行っております。

以上、生産緑地地区制度についての説明となります。

それでは、これより、第２号議案　千葉都市計画生産緑地地区の変更の内容について説明いたします。

議案書１ページでございます。スクリーンでも同じものを示しております。

千葉都市計画生産緑地地区中、36号　長作町第25生産緑地地区ほか４地区を変更します。

この５地区の変更する理由でございますが、１つ目に、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための廃止及び一部廃止。

２つ目に、生産緑地法第８条第１項ただし書きの規定により、公共施設等の設置にかかる行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための廃止。

３つ目に、生産緑地地区の一部廃止により、既指定地区が分割されることに伴う名称変更。

以上でございます。

次に、議案書２ページ、変更の内訳総括表でございます。スクリーンでは、表の左側半分を映してございます。

今回の変更では、廃止４地区、分割１地区の計５地区の変更を予定しております。

追加としましては、測量での面積錯誤による地積更正の増分として面積約0.02ヘクタール、廃止としましては、面積約1.10ヘクタールとなります。従いまして、合計で、面積約1.08ヘクタールの減となっております。

次に、議案書２ページ右側でございます。

生産緑地地区全体としては、地区数で１地区の減少、面積で約1.08ヘクタールの減少となり、今回の変更によりまして、地区数は473地区、面積は約109.13ヘクタールとなります。

それでは、これより各地区の変更内容について説明します。

まず、議案書３ページの、36号　長作町第25生産緑地地区、36－２号　長作町第25生産緑地地区（その２）でございます。前方のスクリーンにも同じものを示しております。

場所は、花見川区長作町地内であり、ＪＲ幕張駅より北東約2.5キロメートル、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線の東側のご覧の位置でございます。

次に区域ですが、現在の指定はご覧のとおり面積約1.01ヘクタールですが、主たる従事者の死亡により、黄色で示した部分、面積約0.17ヘクタールを一部廃止いたします。

これに伴い、地区が２つに分割されますことから、南側の水色で示した部分につきましては、引き続き、36号　長作町第25生産緑地地区として指定いたします。

なお、分割後の面積は約0.64ヘクタールとなりますが、測量での面積錯誤による地積更正がありましたので、面積約0.02ヘクタールの増となり、本地区の変更後の面積は約0.66ヘクタールとなります。

北側の、赤色で示した部分、面積約0.20ヘクタールについては、36－２号　長作町第25生産緑地地区（その２）と名称変更し、引き続き生産緑地地区として指定するものでございます。

次に、議案書５ページ、469号　大金沢町第24生産緑地地区です。

場所は、緑区おゆみ野中央６丁目地内であり、ＪＲ鎌取駅から南東約1.5キロメートルのご覧の位置でございます。整形された土地で、周囲には住宅が立ち並んでおります。

本地区は、主たる従事者の死亡により、黄色で示した部分、面積約0.06ヘクタールの一部廃止となり、変更後の面積は、約0.13ヘクタールとなります。

続いて、議案書７ページ、499号　誉田町一丁目第12生産緑地地区です。

場所は、緑区誉田町一丁目地内であり、ＪＲ外房線の鎌取駅と誉田駅のほぼ中間のご覧の場所となります。

こちらは、議案書８ページにもあります本地区の計画図ですが、概要をお示しするため拡大

して説明いたします。スクリーンをご覧ください。

まず、本地区の南端となります水色で示した部分で、隣接で行われた開発による道路の拡幅、側溝の整備等がありました。このため、生産緑地地区のうち、青枠で示した道路にかかる部分については、既に現地は完了しておりますが、公共施設の設置を理由とした廃止となります。

また、その後、主たる従事者の故障があり、緑色で示した残りの部分が廃止となるため、面積約0.52ヘクタールの全部廃止となります。

最後に、議案書９ページ、534号　土気町第２生産緑地地区です。

場所は、緑区土気町地内でありＪＲ土気駅の北側のご覧の位置でございます。

こちらは、主たる従事者の死亡により、面積約0.35ヘクタールの全部廃止となります。

総括いたしますと、スクリーンに示しますとおり、今回の変更により、地区数は１つ減の473地区、面積は約1.08ヘクタール減りまして約109.13ヘクタールとなります。

以上が、第２号議案の内容でございます。

本案件につきましては、平成25年10月１日から10月15日までの間、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。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　今の説明に対しまして、何かご意見等ございますか。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　個別具体的にはお聞きはしていないんですけれども、生産緑地にすることで税の優遇を受けられるということですけれども、やはり今後の都市部における生産緑地の確保ですよね。千葉市ではそれほど減り方が大幅にはなっていないんですけれども、今後の生産緑地の考え方ですよね。やはり、いろいろな環境面でもそういったところの部分というのは大きく寄与する部分だとは思いますけれども、その辺について、今後の方向性をどのように考えているのか伺いたいと思います。

もう１点が、各状況も、私、一度伺ってきました。その中で、現状についてお話しがなかったんですけれども、どのようになっているのかも含めてお聞きしたいと思います。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐、お願いします。

【都市計画課課長補佐】　都市計画課課長補佐の丸山です。

まず１つ目の、生産緑地の確保の考え方、機能ということですが、生産緑地自体が法律の中でも公害の防止だとか、都市の中にある自然環境の確保とか、そういった面がありますので、この制度自体は千葉市においては十分な効果があるかと期待しておりますので、引き続き継続

していきたいと考えております。

　しかし、買い取り申し出の制度がありますように、生産緑地を管理される方がどうしてもということになった場合については、それはいたしかたないかなということで法律の制度どおり運用していく考えでございます。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今の緑地や生産緑地の現況についてお願いします。

【都市計画課課長補佐】　一般的には、行為制限が解除されておりますので、何らかに農地転用するための準備をされているということが現場を見ていただければわかると思います。場所によっては、まだ農地のような状態で管理されているところがあるという状況です。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　２回目は要望にしますけれども、やはり市街化区域内にある農地ということで、生産緑地の確保というのは重要な部分ではあるんですけれども、先ほど説明もありました、私も理解しているつもりなんですけれども、その所有者の事故等で後継者がいないという問題も以前からこの審議会の中でも話しがされていることなので、繰り返しませんけれども、やはりこの議案を都市計画審議会の中で生産緑地が減少していってしまう、議案だけが議論されていくというのもなかなか今後の千葉市の未来像を描いていく上でも、いたしかたない部分はあるんですが、是非そういう都市計画、都市のまちづくりを根本的に考えていく必要性があるのかなということも考えます。

　ちょっとまとまりませんけれども、要望といたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

　石井（俊）委員、どうぞ。

【石井（俊）委員】　最初に質問１つ。

　この農地転用の議案は、この審議会に諮るべきものですか。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】　これ自体が、都市計画決定しているものですので、都市計画法に基づいて都市計画の変更をする必要がありますので、必ず審議会に諮るというのが法律の制度になっております。

【石井（俊）委員】　諮らなければいけないのですね。

【都市計画課課長補佐】　はい、いけないです。

【石井（俊）委員】　わかりました。

それであれば諮らなければいけないですけれども、今、佐々木（友）委員さんから話しが出たようなことを、これは、いわゆる市会議員の先生と行政との間で通常話し合いをしているんじゃないんですか。この席に出てきて、質問だとか、何かというと、我々委員としては、何かわけわからないんですよ。ですから、これは、議員と行政当局としっかり話し合いをしていただきたいという要望が一つ。

それから、私、３年ほど委員をやっていますが、実は今大事なことって何だろうかと考えると、先ほど誰かからも話しがありましたけれども、千葉駅が４年後ぐらいに出来上がりますね。そのときに、千葉市はどうなるんだろうと、どうしたらいいんだろうということをもっと大きなテーマで、審議会で取り上げるべきだと思うんです。今挙がっているのが、細かなものとは言いませんけれども、かつて、千葉駅が今の東から現在の場所に移り、街が大きく変わりました。そのとき、行政当局もそれに対して先の展望を持たないで変えてしまったと思っています。ですから、その二の舞をしないように、今度、新しく千葉駅ができるにあたって、千葉という街をどうやってつくっていくかという、ある意味では次元の高い議論をこの審議会でするべきだろうと思うんです。この３年間、そういう話しが全く出てこなくて、私は大変不満なんです。何か案件の追加承認みたいな審議会になっているんじゃないかという気がします。意見も含め申し上げました。

【榛澤会長】　石井（俊）委員のおっしゃるのは、これからの千葉市のビジョンはどうあるべきか、皆で検討したらどうですかということです。例えば、横浜のＭＭ２１のように、あそこまでもいかないにしましても、次世代に継承できる明るい未来を持った千葉市の将来像を皆で創り上げたいという要望が背景にあると思います。

石井（俊）委員、どうぞ。

【石井（俊）委員】　そのとおりで、今、回答いただきましたように見ていますといいんですけれども、要するにここで、どうでしょうか、この審議会が開かれるということになると、会長のほうに事務局から案件が来るんでしょう、これをお願いしますということで。ほとんどそれだけですよね。ですから、多分、行政の追認みたいな形になっている。都市計画審議会※1は高い位置にあって、広大な議論をしてもらいたいということでございます。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　今、石井（俊）委員のお話しにありましたけれども、生産緑地にしろ、先ほどの駐車場にしましても、今現在、都市計画決定されているものを変更して廃止する。それから名称変更もありますけれども、これはやらなくてはいけないものでございます。石井

（俊）委員のおっしゃる千葉駅改修に伴う千葉市のまちづくりみたいなものは、これからそういうものがこの審議会に説明をしながら意見をお聞きするというような機会を考えております。ですから、来年以降、皆様にご披露して、活発な意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　すなわち、都市計画法第１８条に都市計画審議会の位置づけがあり、都市計画を決定する際は都市計画審議会の議を経て決定するとなっております。

石井（俊）委員、どうぞ。

【石井（俊）委員】　「都市計画法により諮ることになっていますから諮ります。」という回答でしたよね。しかし、それは余りにも役所的ではないですか。諮らなくてもいいようにするとかの工夫を役所はしないと。何だか仕事ばっかり多くなっちゃって大変ですよ。法律をつくったら仕事が増えるわけだから。これも意見です。

【榛澤会長】　意見ということでよろしいですね。

田代委員、どうぞ。

【田代委員】　生産緑地制度の今後の対応についてお伺いしますけれども、先ほどのご説明で、約20年間で生産緑地はマイナス10％減、市街化区域内農地が77％減ったと、効力を発揮したということで、恐らくこれは制度の運用というか、規定のとおり、目的を達成されているんだろうと思うんですけれども、裏を返しますと、約20年たっているというところで、市街地もある程度区分化してきている。まちづくりの中で今後こういった生産緑地を残していくということを考える上で、今、変更の理由が主たる従事者の死亡のケースがということなんで、今後、このケースは非常に増えてくることが予想されるし、また現実に案件の大半がこのケースだということになってきますと、そのことについて市当局は、将来この制度の運用をお考えになっているのか、それをぜひお伺いしたいと思います。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐、お願いします。

【都市計画課課長補佐】　まず、今の生産者の高齢化が理由で亡くなっていくということについてですが、これはいたしかたないのかなということで、できれば農業を継続していただけるような形で農地を管理していけるような方法を考えなければいけないなと思っております。しかし法律の制度上、主たる従事者の死亡、もしくは故障ということにより、営農ができないということであれば、買い取り申し出をしてもらうということですので、そこは、営農者とその所有者の判断によって運用してもらうしかないのかなと考えております。本市としましては、なるべく農業従事者が継続して営農していただけるような方法がないかなということは考えて

いるところでございます。

【榛澤会長】　田代委員、どうぞ。

【田代委員】　制度上、当然のことだろうと思いますけれども、いろいろなところで農のあるまちづくりとか、新しい運用の仕方をということで、相当な知恵が出ていると思いますので、そういった方向に対しても、積極的に何か検討を加えた上で、この問題を対処していただければと要望します。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　生産緑地でできなくなった人がいた場合、こういう変更をすると。こういうような形の変更ですよね。生産緑地になると税が大分違うんです。固定資産税、あるいは都市計画税についても大分違いますよね。それがどのくらいかという大ざっぱでいいですからどういうふうになっているかということ。

それから、例えば、おじいちゃんが20年ぐらい、あるいは30年ぐらい所有権を持っていた。そして亡くなって、長男が引き継ぐという段階になって、サラリーマンだからできませんとか、こういう話しになります。あるいはおじいちゃんがまた健在だけれども、とてもできないからということで、生産緑地を外してほしいとか、生きているときはほとんどないと思うんだよね。税が恐らく数字が出るでしょうから。遡及してどういう対応をしているかが１つ。

さっき説明していただいた中で、全部一連の、筆が幾つかあって、全部にならないところがありましたよね。長作町だったかな。一団の団地ということでなかったですね。それはどういう理由かということで質問いたします。

【榛澤会長】　潤間課税管理課長、お願いします。

【課税管理課】　課税管理課でございます。

平均的な税額で比較をさせていただきますけれども、生産緑地の場合に、1,000平方メートル当たり約1,000円でございます。市街化区域内の宅地になりますと1,000平方メートル当たり約54万円ということで、税額的には約500分の１程度に軽減されております。

それと、所有者のお話しがありましたが、所有者が変わっても、生産緑地が外されない限りは同じような固定資産税として課税となります。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】　一団のことについてですが、もともと生産緑地はそれぞれ複数の所有者で形成されることもあります。１つの生産緑地が１人の所有者でない場合は、所有者ごと

で分割することが可能となりますので、今回の長作町のように、こういった形になることがあります。特に今回、スクリーンに示しますように黄色いところの部分が廃止になりますと、この上の部分と下の部分が一体性がないということですので、２地区という形で運用しています。

【榛澤会長】　石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　また２つご質問したいんだけれども、税の関係は遡るということはないんですね。

それから、これは筆が違ったと、もう一つは一団の農地があるんだけれども、生産緑地なんだけれども、筆が違ったということは所有者がかわっているという理解でよろしいですか。

【榛澤会長】　丸山都市計画課課長補佐、どうぞ。

【都市計画課課長補佐】　買い取り申し出は所有者ごとになっておりますので、所有者が違うということと理解していただければと思います。

【榛澤会長】　石井（茂）委員よろしいですか。

泉委員、どうぞ。

【泉委員】　１つだけ質問したいんですが、都市計画施設としては都市緑地というのがありますよね。都市緑地は何ヘクタールぐらいありますか。恐らく100とか200ヘクタールではないと思うんです。それで、都市計画的には都市施設としては都市緑地という制度があって、きちんとそれが都市施設として機能しているわけですから、生産緑地については、私は、これはもう廃止してもやむを得ない方向だと思うんです。好きにさせたほうがいいと思うんです。生産緑地自体が宅地化を防止するために時限立法でできた法律ですので、この役割といったらもう既に果たしていると思いますから、都市施設が充実すれば、それで私は十分だというふうに思います。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　今のご質問なんですが大体93ヘクタールございます。

【泉委員】　わかりました。

【榛澤会長】　他にございますか。無いようですので採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　いろいろな課題がありますが、それにつきましては、今後それらを精査するということにさせていただきます。

第２号議案につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【榛澤会長】　全員賛成でございますので、原案どおり可決いたします。

本日の議案は以上でございます。

貴重なご意見と熱心な検討をいただきまして、本当にありがとうございました。

ここで１つだけ加えさせていただきますと、私が県と関係させていただいたとき、50％ぐらいは公有地かと思いましたら、そうではなくて、ほとんどが民有地でした。ということは、やはり国民、県民、市民が協力していかないと立派な国土が保てないということです。今後はそういうことも考えながら先に進めていただきたいと思います。本日はありがとうございました。

【司会】　以上をもちまして、審議会を閉会させていただきます。

長時間にわたり、お疲れさまでした。

午後　２時３９分　閉会

※１

都市計画法第１８条

都道府県は、関係市町村の意見を聞き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。