第４０回千葉市都市計画審議会議事録

１　日　時　　平成２６年２月１０日（月）　午後１時３０分～午後２時４０分

２　場　所　　千葉市役所　８階　正庁

３　出席者

（委　員）根上彰生委員、石井俊昭委員、諏訪園靖委員、榛澤芳雄会長、北原理雄委員、
鎌野邦樹委員、仲本美央委員、田代順孝委員、
三ツ井美和香委員、佐々木友樹委員、近藤千鶴子委員、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 田村広域計画課長）、
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、小倉中央卸売市場管理課長、
芦ヶ谷まちづくり推進課長、上薗宅地課長、丸山都市計画課課長補佐、
高瀬産業支援課主査

４　議　題

（千葉市決定）

第１号議案　千葉都市計画市場の変更について
＜千葉市中央卸売市場＞

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜ちばリサーチパーク千葉地区＞

５　議事の概要

第１号議案　千葉都市計画市場の変更について
＜千葉市中央卸売市場＞

賛成全員により原案のとおり可決された。

第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について
＜ちばリサーチパーク千葉地区＞

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40回千葉市都市計画審議会を開催いたします。

本日ご出席いただいております委員は、23名中19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】　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。

本日は、委員の皆様、お忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日ごろから、都市行政を初め市政各般にご協力いただいておりますこと、この場をお借りして厚くお礼申し上げます。

さて、平成26年の最初の都市計画審議会でございます。今、私どもでは、２月の市の定例議会に来年度の予算を出すべく準備しております。まだ、開会しておりませんので詳細はご説明できませんが、その中でも、今後の千葉市のまちのあり方についていろいろと議論するような予算を計上することになると思います。平成25年中に、千葉駅西口のＡ棟のオープンをさせていただくなど、民間では、イオンが幕張新都心に店舗を新しく設けられるなど、いろいろと大きなお話しがございましたけれども、平成26年度は、そういった大きな、目に見えてまちが変わったというものが出そうにないという感じではございますけれども、今後の中長期的な方向性をしっかり議論してまいりたいと思っております。また都市計画審議会の皆様にもいろいろとアドバイスをいただくことになろうかと思います。

それでは、本日ご審議いただきます案件についてですが、お手元に配付しましたとおり２議案ございます。

第１号議案の都市計画市場の変更でございますが、農林水産省が策定した第９次中央卸売市場整備計画に基づく市場の再編措置といたしまして、中央卸売市場を地方卸売市場に転換するというものでございます。

第２号議案のちばリサーチパークでございますけれども、千葉県千葉市地域基本計画で、企業立地重点促進区域となっておりますが、企業用地として、良好な環境の維持・保全、産業の振興に寄与することを目的として地区計画を決定するものでございます。

何とぞ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】　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】　皆さんこんにちは。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40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、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、また、記録的な大雪の影響で足場の悪いところをどうもご苦労さまでございます。また、徳永副市長を初め関係機関及び関係課の皆様もご参集いただきまして誠にありがとうございます。

さて、昨年の12月20日に、イオンのフラッグシップ（旗艦店）である「イオンモール幕張新都心」がオープンいたしました。この「イオンモール幕張新都心」は、ファミリーモール、アクティブモール、ペットモール、グランドモールの４つのモール、すなわちこれらの大規模なショッピングセンターで構成されており、親子での職業体験やエンターテインメント劇場など約360の店舗が出店しております。従業員数はショッピングモール全体で6,000名以上が予定されており、こうしたことで市内に雇用の場が増えることは好ましいことではないかと思っております。

また、年間の来場者数は現在の世相を反映して集客施設を備えることによって、幕張メッセの６倍以上となる年間3,500万人を目標としており、市内はもとより市外、県外から多くの来客者が訪れ幕張新都心の活性化が期待されます。

さらに、幕張新都心では、公益社団法人千葉市観光協会と千葉市が共同で実施しております幕張新都心コミュニティサイクル事業「マックル」の社会実験が行われており、そこでは、専用自転車が簡単に利用することができ、東京湾の潮風を受けながらサイクリングをすれば「うみ」と「まち」が調和した幕張新都心の魅力をアピールできるのではと思っております。

それでは、本日の議題は、先ほど副市長よりお話しがございましたように、都市計画市場の変更と地区計画決定の２議案でございます。慎重なるご審議をよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会の言葉とします。

【司会】　ありがとうございました。

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のでご了承ください。

【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】　次に、本日の資料を確認させていただきます。お手元に配付させていただいておりますのが、次第、座席表、委員名簿、事前に送付させていただきました議案書、以上でございます。不足している資料等ございましたらお申しつけください。よろしいでしょうか。

それでは、榛澤会長、議事の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といたしまして、佐々木友樹委員と近藤委員にお願いしたいと思います。

それでは、議事に入りたいと思います。

第１号議案　千葉都市計画市場の変更について、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でございます。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

第１号議案　千葉都市計画市場「千葉市中央卸売市場」の変更について説明をいたします。

今回審議会へお諮りいたしますのは、当施設の名称変更に伴う都市計画の変更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。

市場の名称を「千葉市中央卸売市場」から「千葉市地方卸売市場」へ変更いたします。

変更理由は、所管する農林水産省策定の、第９次中央卸売市場整備計画の再編基準に該当したためでございます。平成26年４月から市場の名称を「千葉市中央卸売市場」から「千葉市地方卸売市場」へ変更するため、これにあわせて都市計画上の名称も変更しようとするものでございます。

市場の位置図でございます。議案書では２ページでございます。図の向きは、上が北でございます。

赤色で示しておりますのが、今回変更となる千葉市中央卸売市場の区域でございます。

ＪＲ京葉線、千葉みなと駅から西へ約３キロメートル、稲毛海岸駅から南へ約1.5キロメートルに位置しております。

区域面積の変更はなく、約19ヘクタールでございます。

市場施設の配置図です。

市場には、４つの施設がございます。全体の管理を行う管理棟、物品の販売を行う青果棟及び水産棟、食堂などが並ぶ関連棟が立地してございます。

続きまして、市場の再編基準が示された中央卸売市場整備基本方針について説明をいたします。

本基本方針は、平成22年10月に策定され、再編基準として４つの指標が設定されております。このうち３つの指標に該当した場合、再編への取り組みが必要となります。

当市場では、水産物部が３つの指標に該当したため、再編への取組措置に基づき、非該当の青果部とともに地方卸売市場へ転換することにしたものでございます。

以上のことから、農林水産省が策定しました第９次中央卸売市場整備計画に基づき、市場再編措置として、平成26年４月１日から地方卸売市場へ転換することとし、昨年12月に開催されました千葉市議会で、地方卸売市場への転換が承認されたところであり、千葉県知事の許可の日をもって名称を変更いたします。これにあわせ、都市計画上の名称も「千葉市中央卸売市場」から「千葉市地方卸売市場」へと名称変更するものです。

また、市場の位置についてですが、従前の都市計画決定では市場の位置を「千葉市稲毛埋立地」として決定しておりましたので、今回の名称変更にあわせて「千葉市美浜区高浜２丁目」と改めることといたします。

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、都市計画法第21条に規定されております「軽易な変更」の取り扱いとなることから、都市計画の案の縦覧は行わずに、当審議会へお諮りいたします。

説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問ございますか。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　意見としてですが、今回、審議会には、名称変更ということで、具体的な中身については議会でも伺っているところですが、それについて意見を申し上げたいと思います。

昨年の12月第４回定例会の中で、業務規定の改正など、市場の中での販売取り引き方法の弾力化であるとか、業務の簡素化とか、場内の仲卸業者との連携を推進できるということで、また売買についても円滑に行われる、活発になるんじゃないかということで、経済農政局からも話しがありました。

こうした中で、全国的にも、今、市場の状況というのは厳しい状況に置かれているというのは皆様もご承知のとおりだと思います。

こうした中で、大規模小売店と生産者との直接取り引きですか、そういった中で、今本当に地元地域の商店街、また商店など、本当に深刻な事態になっているのではということも感じております。

こうした中で、都市部でも今問題となっている買い物弱者への対策、こういったことも地方卸売市場にかわることによって、そういったものも解消していかなければならない部分があるかと思います。卸売市場法に基づいて市場の運営が行われているのですが、やはり法律に基づいて消費者、また市民のための市場となるように当局に求めておきたいと思います。

【榛澤会長】　今のはご意見ということでよろしいですか。

【佐々木（友）委員】　はい。

【榛澤会長】　他にございますか。他に無いようですので、採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　それでは、第１号議案　千葉都市計画市場の変更につきまして、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、原案のとおり可決いたします。

続きまして、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について、事務局からご説明をお願いいたします。

【都市計画課長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定「ちばリサーチパーク千葉地区」について説明をいたします。

説明は主に、スクリーンに資料を映しながら行いますので、スクリーンをご覧ください。

初めに、地区計画について説明をいたします。

地区計画とは、町丁や街区などの地区を単位として、建物の建て方や土地の利用の仕方など、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。千葉市では既に47の地区で決定事例がございます。

地区計画は地区計画の方針と地区整備計画の２つから構成されております。

地区計画の方針では、まちづくりの全体構想を示す基本的な考え方である地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。また、地区整備計画は、その方針に沿ったまちづくりの具体的な内容を定めるものでございます。

どのような事項を定めるのかについては、次のスライドで説明いたします。

地区整備計画で定めることができる項目はご覧のとおりです。

道路、公園、緑地、広場などの地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度または最低限度など、多くの項目の中から、地区が目指すまちづくりに必要な項目を選び、定めることができます。

次に、ちばリサーチパークについて、簡単に説明をいたします。

ちばリサーチパークは、千葉市若葉区の北東、千葉市と佐倉市にまたがる約190ヘクタールの区域で、全域が市街化調整区域となっております。

他の地域へのアクセスとしては、図のとおり、東関東自動車道などの高速道路を利用します

と、海外への玄関口である成田国際空港まで約25分、東京都心にも約60分の距離に位置しています。

これは土地利用のイメージ図ですが、緑豊かな敷地に、さまざまな分野の企業が持つ研究所や研修所、製造施設などを集積する企業用地のほか、住宅用地やゴルフ場整備も行う、三菱地所による複合開発計画です。平成８年11月に都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、造成工事に着手しております。

当初、企業用地には、ＭＩＴ ── マサチューセッツ工科大学のメディア関連企業などの研究・研修施設の誘致等を予定しており、あわせて、そこに就業する従業員を主に想定した住宅建設も行うものでした。その後、コア施設として考えていましたＭＩＴ関連企業の誘致が白紙になったこともあり、従業員用として計画していた住宅建設についても、必要性が乏しく困難な状況となり工事を中断しております。一方、企業用地については、大部分の整備は完了しており、現在10社ほどが立地しております。

今回、地区計画を決定する区域は、この企業用地と住宅用地の区域のうち千葉市域に含まれる区域となります。なお、佐倉市域でも、ゴルフ場部分を除き、同様の地区計画を決定するべく、手続きが進められております。

こちらは、平成24年４月の航空写真です。

現在、立地している企業の大半は、画面右、区域の東側に立地しております。

次に、現地で撮影した写真です。

まず、地区の南東側の様子をご覧いただきます。

左から正面にかけて、先ほどの航空写真でもご覧いただいた立地企業の施設が見られます。

次に、画面の一番右、地区の南東側の状況です。

奥に見える緑地は区画の中、民有地にある緑地で、隣接する農地等周辺環境との緩衝帯となっております。

次に、地区中央から画面左、北西側の様子をご覧いただきます。

画面の正面は、現状保存することとなっている古墳でございます。

次に、地区北西側の周辺の状況です。

道路の左に見えますのは千葉市水道局のちばリサーチパーク浄水場となります。

次に、この地区の、千葉市の上位計画について簡単に説明をいたします。

平成22年に国の同意を受けている計画として、千葉県千葉市地域基本計画というものがございます。

これは、企業立地促進法に基づく基本計画で、地域による主体的な企業立地促進などの取り組みを支援するため、千葉市や千葉県、千葉商工会議所らをメンバーとする千葉県千葉市地域産業活性化協議会にて作成されたものでございます。

この基本計画で、ちばリサーチパークの区域は、千葉市土気緑の森工業団地とともに企業立地重点促進区域に位置づけられております。これは、特に重点的に企業立地を図るべき区域であり、食品関連産業や加工型ものづくり関連産業などの産業集積を図るとしております。

次に、今回の地区計画の区域や背景などについて簡単に説明いたします。

まず、区域ですが、これは位置図でございます。

画面の右、赤で囲んだ部分が地区計画を決定する区域です。千葉都市モノレール千城台駅の東方約５キロメートルの距離の市街化調整区域内に位置しており、地区の北側は佐倉市との行政境に接しております。

既に説明しましたとおり、ちばリサーチパーク約190ヘクタールのうち、千葉市域に含まれる約48ヘクタールの区域で、今回、地区計画を決定するものでございます。

こちらは区域図です。

赤で囲んだ区域が地区計画を決定する区域でございます。右端のほうに千葉県の射撃場がございます。その隣接箇所でございます。

また、具体的な制限を設ける地区整備計画区域も同じ区域となりますが、本地区では、地区整備計画の区域をＡ、Ｂ、Ｃの３つの地区に区分しております。

次に、地区計画を導入することとなった背景ですが、既にご説明しましたとおり、ちばリサーチパークの区域は、平成22年に国の同意を受けた千葉県千葉市地域基本計画で、企業立地重点促進区域に位置づけられており、市としては、更なる企業集積を図るべき区域であるとの認識でございます。

また、事業者としても、東日本大震災以降、内陸型工業団地に対する需要増加への対応などから、区域内の企業用地エリアを拡大したいとの意向がございました。

このように、市と事業者の意向が一致したことから、企業用地を従前の住宅予定地まで拡大し、適切な土地利用の誘導や、企業用地としての良好な環境を将来に渡って創出・保全するため、今回、地区計画を導入することとしたものでございます。

それでは、今回決定いたします地区計画の内容について説明します。

お手元の議案書では１ページでございます。

千葉都市計画地区計画の決定（千葉市決定）。

都市計画ちばリサーチパーク千葉地区地区計画を次のように決定する。

名称、ちばリサーチパーク千葉地区地区計画。

位置、千葉市若葉区上泉町の一部。

面積、約48.2ヘクタール。

地区計画の目標ですが、本地区は企業立地重点促進区域として位置づけられており、企業用地としての一層の機能集積が求められていることから、適切な土地利用の誘導を図る必要があります。このため、隣接する佐倉都市計画区域における地区計画との一体的な運用により、周辺環境と調和した土地利用を誘導するとともに、良好な研究開発環境等の創出と保全を図ることを目的とします。

続きまして、区域の整備・開発及び保全に関する方針ですが、これは全部で３項目を定めております。

土地利用に関する方針、公共施設の整備及び保全に関する方針、建築物その他の工作物の整備の方針の３項目でございます。

それぞれの方針の内容につきましては、議案書に記載されている通りですので、スライドではその概要について説明をいたします

まず、土地利用に関する方針です。

周辺環境と調和した研究・研修施設及び環境負荷の少ない製造施設を配置することにより、企業用地としての一層の機能集積を図る、としており、全体をＡ、Ｂ、Ｃの３地区に区分して、個別に方針を定めました。

まず、Ａ地区でございます。

加工型ものづくり関連産業や、食品関連産業等の製造施設を配置する。

次に、Ｂ地区では、宿泊滞在機能、レクリエーション機能を持つ研修施設や研究開発機能を持つ製造施設等を配置する。

最後にＣ地区であります。

地区全体の機能をサポートする公共公益施設を配置する、としております。

２番目に、公共施設の整備及び保全に関する方針です。

開発行為により、道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図るとしており、道路、公園、緑地、それぞれに整備方針を定めました。

まず、道路の整備方針ですが、幹線道路と区画道路を適切に配置する。

次に、公園の整備方針は、地区内の古墳を取り囲むように公園を配置する。

最後に、緑地の整備方針ですが、隣接する農地等との緩衝帯となる緑地を配置する、としております。

３番目の、建築物その他の工作物の整備の方針ですが、周辺環境と調和した研究・研修施設及び製造施設の立地を図るため、ご覧の８項目を定めることとしております。

では、以上の方針により定める、地区整備計画の内容、建築物等に関する事項について説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限についてです。お手元の議案書では２ページの内容となります。

初めに、Ａ地区です。地区の面積は約41.8ヘクタールです。

ここでは、掲げる建築物以外の建築を制限しております。つまり、建築可能な建築物を列記していることとなります。

まず、事務所、工場、大学、高等専門学校、専修学校などに分類される施設のうち研修を目的とするもの及び集会場、これらを建築可能としております。

なお、工場については、周辺に与える騒音や振動などの影響が比較的少ない、準工業地域で立地可能な工場を建築可能としております。

こちらは、先ほど説明しました４種類の建築物に附属して建築可能な建築物を掲げております。具体的には、店舗、飲食店、保育所、診療所、水泳場でございます。

さらに、自動車車庫、倉庫、畜舎、最後に、危険物の貯蔵または処理に供するものですが、これは、工場や研究施設の実験機器などのために必要な石油やガスなどを貯蔵するための施設を建築可能とするものです。この施設についても、準工業地域で立地可能な施設を建築可能としております。

こちらのスライドに掲げておりますのは、公益上必要な建築物について、建築可能とするためのもので、例えば巡査派出所や公衆電話所、また、その他これらに類するものとして、路線バスの停留所の上家などのほか、税務署、警察署なども含まれます。

また、８の規定は、これら公益上必要な建築物に附属する自動車車庫などについて、建築を可能とするものです。

次に、Ｂ地区です。地区の面積は約6.0ヘクタールです。

Ｂ地区の建築物等の用途の制限については、Ａ地区と同じ部分が多いので、主に、異なる部分について説明いたします。このスライドでは、全てＡ地区と同じ内容でございます。

建築可能な附属建築物については寄宿舎を新たに加えております。

引き続き建築可能な附属建築物ですが、このスライドでは、ホテル又は旅館が新たに加わっております。

Ｂ地区では、宿泊滞在機能を有した研修施設の立地も想定していることから、先ほどの寄宿舎とあわせ、これら施設の建築を可能としております。

なお、Ａ地区では建築可能であった畜舎、家畜などを飼育する畜舎ですが、Ｂ地区では建築不可としております。

こちらのスライドに掲げております公益上必要な建築物についても、全てＡ地区と同じ内容でございます。

次に、Ｃ地区です。地区の面積は約0.4ヘクタールです。

建築物等の用途の制限については、Ｃ地区が公共公益施設を配置する地区であることから、巡査派出所や公衆電話所などの公益上必要な建築物などに限って建築を可能としております。

続いて、建築物の容積率や建ぺい率、敷地面積について説明いたします。

お手元の議案書３ページでございます。

こちらは、Ａ地区とＢ地区が同じ内容でございます。

Ａ地区及びＢ地区では、準工業地域に立地可能な建築物を建築可能としているものが多いことや、準工業地域並みの制限として、容積率の最高限度は200％、建ぺい率の最高限度は60％、また敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を3,000平方メートルとしております。

続いて、Ｃ地区ですが、低層・低密度な土地利用を想定して、容積率の最高限度は100％、建ぺい率の最高限度は50％としております。また建築物の敷地面積の最低限度は定めておりません。これは、公共公益施設のみ建築可能としているためでございます。

次に、壁面の位置と建築物の高さについて説明いたします。

こちらについても、Ａ地区とＢ地区は同じ内容でございます。

まず、壁面の位置の制限ですが、概念図を示しながら説明をいたします。

道路境界線までの距離を５メートル以上、歩行者専用道路境界線及び隣地境界線までの距離は１メートル以上。それぞれ離れたこのエリアの内側に建築物の外壁等がおさまるように建築する必要があります。また建築物の高さの最高限度としては31メートルの制限を設けます。

続いて、Ｃ地区です。

壁面の位置の制限ですが、まず道路境界線までの距離を1.5メートル以上、隣地境界線までの距離は１メートル以上、それぞれ離れたこのエリアの内側に建築物の外壁等がおさまるよう

に建築する必要があります。また建築物の高さの最高限度としては10メートルの制限を設けます。

次に、形態又は意匠の制限と垣又はさくの構造の制限です。これはＡ地区、Ｂ地区、Ｃ地区、全ての地区に共通した内容でございます。

まず、建築物の形態又は意匠については、建築物の屋根及び外壁又は、これらにかわる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とします。また、垣又はさくの構造の制限については、生垣又は透視可能なフェンスなどとします。

以上が、今回決定いたします地区計画の内容となります。

最後に、地区計画を決定する理由について説明をいたします。

本地区は、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づく基本計画である千葉県千葉市地域基本計画で、企業立地重点促進区域に指定し、本市として企業誘致を促進するべき区域としての位置づけであります。

また、本地区は、本市策定の市街化調整区域における地区計画の運用基準で、マスタープラン適合型に該当するものでございます。このことから、適切な土地利用を誘導し、企業用地としての良好な環境を将来に渡って維持・保全するとともに、産業の振興に寄与することを目的として地区計画を決定する、でございます。

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12月24日から平成26年１月14日までの２週間、案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　議案書では３ページがまとめで、４ページは位置図、５ページは地区の区分けでございます。

これについてご質問等ございますか。

北原委員、どうぞ。

【北原委員】　３点質問させてください。

今、10社ほど立地しているという説明がありましたが、リサーチパーク全体としてどのくらいの区画があって、千葉市域としてどのくらいの数があって、10社というのは、そのうちのどこにあたるのかというのが１点目です。

２点目は、一番東側のところの緩衝緑地と民有地という説明でしたが、民有地の緩衝緑地が緩衝緑地として機能する担保性というのはどのように考えられているのか。

３点目は、Ａ地区に建築できる建築物に畜舎が入っていますが、説明を聞き落としたかもしれませんが、理由があったら教えてください。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　まず10社ですけれども、18区画ございまして、そのうち10社入居しております。まずファイバーテックという医療機械の開発製造販売をしている会社でございます。タダノ、クレーンや高所作業車をつくっております。これが千葉市でございます。それから、カワセコンピューターサプライ、印刷だとか情報処理の会社でございます。これは佐倉市でございます。京葉ダンボール、千葉市でございます。バンガードインターナショナルフーズ、これは佐倉市でございますけれども、犬や猫のナチュラルフードをつくっております。それから朋栄エム・エフ・ジー、電子機器の器具、情報処理をしております。これは佐倉市でございます。それから、マイスターエンジニアリング、建築設備とか産業機器のメンテナンスをやっている、これも佐倉市でございます。スクリーンの赤いラインが真ん中にありますが、これが佐倉市と千葉市の境でございます。

以上が、今立地している企業でございまして、この他に売却済みのものが２カ所ございます。

正面の突きあたりの部分ですけれども、各立地企業で、立地決定時に千葉市の緑政課と緑化協定を結んでおりまして、緑地の保全に努めるということになっております。

【榛澤会長】　芦ヶ谷まちづくり推進課長、どうぞ。

【まちづくり推進課長】　畜舎は何かということのご質問につきましては、Ａ地区、一番広い地区につきましては、研究施設でございますので、試薬検査に用いられるモルモットなどの保管などがあるのではないかという企業側の要望を受けまして、畜舎を指定してございます。

【榛澤会長】　北原委員、どうぞ。

【北原委員】　どうもありがとうございます。18区画のうちの10区画ということで、比較的立地が順調に進んでいるのかなという理解ができました。

それから、緑地と畜舎のことも理解できました。

それで、次回以降の要望ですが、市域をまたぐ場合は、他市の分も入れてください。さっきの図があってとても良く分かりました。190ヘクタールのうちの48ヘクタールだけ示されても良く分からないので、参考図として、全体を示してもらうと大変分かりやすいと思いますので、次回以降お願いします。以上です。

【榛澤会長】　要望ということでよろしいですね。

鎌野委員、どうぞ。

【鎌野委員】　今の北原委員の３番目の質問とも関係しますが、畜舎のことですが、ご説明で何か試薬というか、そういった製薬関係のモルモットの飼育ということですが、２ページのところの畜舎という書き方で、そういったことに限定するということなのか。一般的にこれを見ると、豚とか牛とか、そういったものも含まれますが、そのあたりはどう考えたらよろしいのでしょうか。

【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】　表現としましては、畜舎ということで、家畜業は含まれてしまうので、現時点では、三菱地所が売却する時にその内容を審査するという方法で行っております。特に建築基準法の中では、モルモットだけを限定するような方法が無いので、畜舎という表現にしております。

【榛澤会長】　田代委員、どうぞ。

【田代委員】　先ほどの北原委員の質問にも関連しますが、今募集中も含めて、見通しはどのようになっていますか。このエリアも周辺も含めて、将来環境のマネジメントというか、管理ということが大きな課題になっていて、緩衝緑地については、一応ご説明がありましたが、全体として、奥のエリアでどう管理していくのかという事柄について、先ほどのご説明だと、建築物、あるいは施設の規制等についても克明にご説明いただいたので良く分かりますが、それを取り巻く環境の問題に関して、これはどのように地区計画の中で位置づけられているか、あるいは考えられているか、それをお聞きしたいと思います。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　今後の進出見込みの企業でございますけれども、自動車部品、ボルト、ナットの製造ですが、大田プレスといいますが、これが１社予定に入っております。佐倉地域の方については情報が無いのですが、佐倉市の方でも引き合いがあると思います。

【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】　三菱地所の話しによりますと、今、内陸の工場の場所に人気があるということで、かつては臨海部で集中して行っていた工場が、幾つかの工場に分散して、内陸にもあった方が良いだろうということで、引く手あまたの場所になるのかなというようなことで、10年来なかなか売れなかったところが、今は区画によっては引き合いになったというように聞いております。

次に環境面のことですが、地区計画では建築物の制限ということでしか誘導ができませんので、現在は、この内容としては準工業地域並みということで、いわゆる工業地域や工業専用地

域よりは環境負荷が少ないもので制限されるのかなと考えております。後は、三菱地所が分譲する際に、どういった業種かということの選定にかかっているかと思いますが、その中で運用していきたいと聞いております。

【榛澤会長】　田代委員、どうぞ。

【田代委員】　分かりました。ほかの準工業地域のエリアの考え方と、こういう場所でのエリアの考え方と若干違うような気もするので、新しい視点も含めてお考えいただきたいという要望でございます。

それから、内陸部にどんどん発展していく可能性が高いという見通しをご説明いただいたのですが、そうしますと、この地区計画そのものがそういった今後誘導をしていく上での起爆剤というか、そういったことに十分寄与すると、そういうことと理解してよろしいでしょうか。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　そのとおりでございます。

【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】　補足ですが、分譲する際に、ちばリサーチパーク企業立地協議会というものがありまして、事務局は三菱地所が行っているのですが、その中で進出企業に対して立地計画書というものを提出していただいて、その協議会の構成員である千葉銀総研や、専門の会社である応用地質株式会社、公害防止の専門家が沢山いると聞いていますけれども、そこで審査して、オーケーが出たものだけが一応分譲の対象になるということで、運用する考えです。

【榛澤会長】　田代委員よろしいですか。

【田代委員】　はい。

【榛澤会長】　石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　何点かお聞きしたいのですが、三菱地所も大分長い間、ここを抱いていたということで、こういう予定が変化してくるのではないかと思いますが、これによって売れるかどうかというのが第一なんですね。用途変更することによって、地区計画を決定することで売れるかどうか。それでどういう打ち合わせをしてきたかということが１点。

それから、隣接の緩衝地帯という話しがありましたが、恐らく市街化調整区域だと思うのですが、例えば、売買して何かをしたいという場合は、拘束をかけることができるのですか。

先ほど担保というお話しがありましたが、拘束をかけることができるかどうか。これは民間の土地ですよね。隣接する民間で持っている土地の話しですけれども、どうかということをお

聞かせ願います。

次に、佐倉市と千葉市は、固定資産税等は一緒なのでしょうか。その辺の、売買の基本的なことですが、隣接した片方の方は税金が違うなんてことはないかどうか。

それと、畜舎は、大丈夫。２、３ヘクタールですから、40数ヘクタールの内の18ヘクタールぐらいで分かれていれば、牛舎をやる人はいないと思うし、三菱地所も売らないでしょうけれども、その拘束というのはかけられるのかどうかですよね。三菱地所も所有権が移るわけですから、その辺はどうなのか、長い期間をつくり三菱地所が売買するとき、ここでは豚を飼ってはいけませんよ、犬の商売をしてはいけませんよとか、そういうことができるのでしょうか。

以上、お願いします。

【榛澤会長】　高梨都市計画課長、どうぞ。

【都市計画課長】　非常に難しい、私どもに分からないようなところもありますが、まず、企業の立地というお話しですけれども、先ほどもご説明しましたとおり、2011年の大震災以降、海岸部から内陸部へ企業が進出したいということがございまして、何社か、先ほど申し上げましたけれども、呼ぼうというか、取り引きしたいようなことを受けているということは三菱から聞いております。

それから、佐倉市との税金の件ですが、佐倉市と同じなのかどうかについて今お答えできません。申し訳ございません。

【榛澤会長】　上薗宅地課長、どうぞ。

【宅地課長】　拘束の話しですが、市街化調整区域で、今の地区計画で述べられたのは、あくまでもこの区域で建てられるメニューだと考えていただきたい。それで、開発の許可において、この中で選択した目的に基づいて許可します。それについて、完了した後も市街化調整区域ですから、もしこの中のメニューの中で何か入れかえする場合についても、都市計画法の42条許可が必要です。また、附帯施設については、本体の施設がない限りは単独で許可はできません。以上です。

【榛澤会長】　芦ヶ谷まちづくり推進課長、どうぞ。

【まちづくり推進課長】　畜舎の補足でございますけれども、例えば豚とかペットショップをやるというものにつきましては、工場とか、研究施設の附属というものでオプションで畜舎を認める規定としていますので、単体で豚屋さんとか、ペットショップをやるというのはできませんので、そういうご心配は大丈夫だと思います。

【榛澤会長】　石井（茂）委員どうぞ。

【石井（茂）委員】　隣接する用途について、この売る土地のことではなくて、隣接する農地がある。田畑山林があるのかもしれないけれども、その辺はどうかなということでお聞きします。というのは、それを田畑山林も雑種地にかえれば誰でも買えますよね。そうした場合はどうなっていくかとか、そういう問題はどうでしょうか。以上です。

【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】　質問の意味としては、リサーチパークの区域に隣接する区域外という想定でよろしいでしょうか。

その場合ですと、まずは農地以外のものに利用ができるかという許可の体系の中で管理されると思いますので、地区計画とどういうかかわりがあるのかがわからないのですが。

【榛澤会長】　上薗宅地課長、どうぞ。

【宅地課長】　都市計画法の市街化調整区域については、29条２号で、農業者のための住宅、倉庫、そういうものは適用除外として可能ですけれども、他のものはできません。もちろん、この区域も、農地がありまして、今回、許可を受けたときと利用目的が研究所から変わるところがありますので、それも今は千葉県の農政課と利用目的変更の協議を行っております。その協議をもって、予定建築物が決まったところで開発許可です。周辺の農地につきましては、ここ以外については、先ほどの適用除外以外はなかなか建築物を建てるための開発行為としては難しいものと考えております。

【榛澤会長】　石井（茂）委員、どうぞ。

【石井（茂）委員】　確かに調整区域は20何項目の中には入っているもの、神社でも何でも、そういうものを建てることができますが、20何項目あると思ったけれども。でも、変わることはあり得るのですよね。三菱地所がそういう売りでもって売った場合は、やっぱりいろいろな問題が出てくるのではないかと。例えば建物を建てられないと言ったって、医者は建てられる、社団法人で建てることもできるだろうし、医療法人で建てることもできるだろうし、宗教法人で建てることもできるし、いろいろな問題があるのでしょうけれども、100％の話し、三菱地所は売る話しでいい、また千葉市が保証をつけている、こういう審査会を受けてつくる、発表していくわけだけれども、完全といいますか、そういうわけにはいかないだろうなという感想を持ちました。以上です。

【榛澤会長】　今のは感想ということでよろしいですね。

佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　先ほど事務局から、立地する際に立地計画書を出して、そのもとで審

査を行うということがありましたが、これに対して千葉市としての関わりはどのようになっているのか。この地区の将来像をどのように考えているのかということとの関連です。

次に、今分譲して立地している企業ですが、全体として、分譲前から緑地が確保されているのかなというのを地図や現地でも確認しましたが、環境への配慮をどのように千葉市として確認しているのかを伺いたいと思います。

【榛澤会長】　高瀬産業支援課主査、どうぞ。

【産業支援課主査】　千葉市の立地計画書に対する関わりですが、ちばリサーチパーク企業立地協議会の審査を通りました立地計画書に関しましては、私ども、産業支援課が窓口となりまして、環境部局、都市部局といった関係部局に、その内容について審査をし、全ての関係課より立地に支障がないとなった場合に、私どもが取りまとめて、再度先ほどの立地協議会のほうに回答し、その後、土地売買契約をされるということになりますので、関係部局の環境面等のチェックを全てこういったところで通すと、逆に言うと、それが通らない限りにおいては、売買契約は締結されないというチェックがかかります。以上です。

【榛澤会長】　上薗宅地課長、どうぞ。

【宅地課長】　環境の配慮についてですが、この許可におきましては、千葉県自然環境保全条例というのがありまして、協定を締結していただいておりますので、緑地について、一部市が管理し、一部事業者が管理することになっておりますけれども、その協定書に基づいておのおのが管理していくことになっております。

【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】　少し加えさせていただきますと、開発行為の許可の中で、まずは20％以上の緑地が確保されるということと、次に画地ごとについても平均すると３割程度の緑地が入っておりますので、全体としてはかなりの緑地面積になるかと思います。それにより、周辺への環境が配慮されるのかなと考えております。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　将来像についてはなかなかお答えづらいのかなというのはあるんですが、さまざまな関係部局と連携して、支障のない立地がされるということで、それも協議会に諮ってまたそこでということで、そういう手続はされていることで理解しました。

そもそも、マサチューセッツ工科大の開発研究の関係が頓挫して、住宅街も予定していた用地を含めて、今回、地区計画をかけるということで、適切な用地利用がされるように繰り返し述べておきたいと思います。

先ほど、将来像と考えたときに、地域経済、地元雇用との関係で重要な部分を占めてくるのかなと思いますが、その点について、産業支援課で何か考えていることがありますか。

【榛澤会長】　高瀬産業支援課主査、どうぞ。

【産業支援課主査】　企業立地促進法の計画に基づく重点地域ということもございまして、市内雇用、市民雇用を中心に進めていくと、こういう一つの地域でございまして、現在のところ、これから販売をするというところもありますので、推定、推測というところではありますが、最終的に千葉市域において1,500名程度の市内従業員の増加を見込んでいければなと考えております。

なお、私ども、半年に１回雇用状況調査という調査を立地企業に対してかけておりまして、概ねこれまでの立地企業さんに関しましては、約２分の１、50％が市民の雇用というところでデータが取れておりますので、そこら辺の目安を生かして、市民の雇用に関しましても、積極的に呼びかけていきたいなというふうに考えております。以上です。

【榛澤会長】　佐々木（友）委員、どうぞ。

【佐々木（友）委員】　今、答弁して頂きましたが、市民の雇用について、できる限り比率を上げていただくようにお願いいたします。以上です。

【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】　リサーチパークという名前がついているように、この計画というのは、もう大分前ですよね。10年とかそんな話しではない、もっとずっと前に三菱地所から県に持ち込まれた話しですね。だから地域も２つに分かれていて、ちょっとしっくりいかなくって今日まで来たんだろうと、僕は推理推測しています。

これを見て、市長は企業誘致とかと言うんで、相当数の機運がぶつかってきて、というのは、最初はマサチューセッツ工科大学を持ってきて、それを中心にして研究開発都市をつくろうというのが三菱地所の持ち込んだそもそものところなんです。それが変わってきちゃったんですよ。だから、変わってきたから今度はこういうふうに、地区計画をつくっていくとか、そういうことになったと思うんです。それは僕はやむを得ないと思います、情勢が変わったんですから。ただ、最初がそういう考え方があるということを、まず忘れないこと。

それから、もう一つは、そういう前提で進出したい企業が多くなってくるかもしれませんが、そういう企業と綿密な連携をとるということで、何か今話し聞いていると、県は最初はリサーチパークをつくるんだと言って、えらい力が入っていたんですよ、三菱地所に対して。それが

何か今になると投げているの、千葉市とか、佐倉市に。ちょっと状況が変わったと、これはやっぱりおかしいと思いますね。だから、その辺の打ち合わせをよくして、連絡をこれからとって、せっかくですから、立派なリサーチパークをつくるというようなことで、是非、行政のほうも進めたらいかがでしょうか。

【榛澤会長】　今後の方向性について、どうもありがとうございました。

田代委員、どうぞ。

【田代委員】　確認したいのですが、先ほど私環境の問題についてご質問させていただいたんですが、地区計画では、そういったものは扱いにくいというふうな、私のもし聞き間違いでなければ、何かそのような答えだったと思うんですけれども、現地区に対しての点は非常にあるんだけれどもということで、先ほどのご質問に対する答えで30％ほどの緑が確保されているからということで、この緑の問題と環境というのを、恐らく混同されている気もするので、確認しておきたいんですけれども、私申し上げたのは、こういったエリアの中でかなりの面積の緑地が確保されたということですが、今度、その管理の責任というか、主体が市、あるいは事業者に、もともとの事業者の方にそれが行くんではないかなというふうなことなんですが、この辺のことが地区計画では余り規定されていないような気がします。ですから、将来に渡って、このエリアの確保した緑地の管理、これは放っておくと大変なことになってくるというのはあちこちで非常に願っているとおりでございますし、また、土地の価値の問題とか、周辺の人たちに対する居住環境の問題にもかかわってくる問題も非常に多ございますので、そこら辺のことに対する、先ほどの地区計画ではできないので、協定書に基づいて、おのおのが管理していくんだという、その辺、もう少し詳しくご説明いただくとありがたいと思います。

【榛澤会長】　上薗宅地課長、どうぞ。

【宅地課長】　従前の開発許可時点で、都市緑地保全法第20条緑化協定というものを結んでおります。それと、先ほど言いました千葉県の自然環境保全条例に基づいて、もう既に協定を締結済みです。ですから、この地区計画が決まっても、都市計画法の42条の用途、あと開発許可の変更許可という形でやっていきますけれども、この協定書の中身は変えるつもりはございません。

【榛澤会長】　田代委員がご心配なさることも、今後、市でも考えていくとのことです。

鎌野委員、どうぞ。

【鎌野委員】　要望ですが、先ほど石井（俊）委員からご説明があって、非常に良く理解できましたが、名称として、リサーチパーク、それから方針のところでも研究・研修施設「及び」、

「また」はではなくて「及び」と書いてある。そういうことで、この地区の理念、当初から、それから変更されても、やはり研究・研修施設ということをうたっている。そして、恐らくそれはもうなかなかＭＩＴのようなところは難しいので、Ｂ地区にあるような研究開発機能を持つ製造施設というようなことで、どちらかというとそちらに力点があるのかなということで、それは時代とともに十分理解できますけれども、そういった研究研修施設、先ほど言ったような製造施設のための研究開発ということも含みますが、市としても、資料として是非ともそういったことを維持していただくというか、繰り返していただくということを、私の意見としてお願いしたいと思います。

【榛澤会長】　今のは意見ということでよろしいですか。

他にございますか。他に無いようですので、採決してよろしいですか。

（「はい」の声あり）

【榛澤会長】　それでは、第２号議案　千葉都市計画地区計画の決定について、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】　全員賛成でございますので、原案のとおり可決いたします。

その他について、事務局からございますか。

【都市計画課長】　ご審議ありがとうございました。

この後、少しお時間をいただいて、委員の皆様に報告したいことがございますので、審議会終了後にお時間をいただきたいと思います。

【榛澤会長】　それでは、本日の審議会はこれで終了といたします。

このあと、事務局から報告があるようですので、１０分後にお集まりください。

それでは、長時間にわたりお疲れ様でした。

午後　２時４０分　閉会