## 第58回千葉市都市計画審議会 議事録

- 1 日 時:令和2年12月18日(金) 13時30分~15時45分
- 2 場 所:千葉市役所本庁舎 8 階正庁
- 3 出席者

(委員 21 名) 北原理雄会長、長谷部衡平委員、根上彰生委員(WEB 参加)、岩山眞士委員、諏訪園靖委員(WEB 参加)、福田敦委員(WEB 参加)、周藤利一委員、 松薗祐子委員(WEB 参加)、押田佳子委員(WEB 参加)、岡田慎委員、 森山和博委員、川合隆史委員、宇留間又衛門委員、中村公江委員、 石井茂隆委員、

河村俊信委員(代理 斯波恭太郎 千葉運輸支局首席運輸企画専門官)、

土井弘次委員(代理 宮川英明 千葉国道事務所副所長)、

佐藤剛委員 (代理 太田哲夫 千葉県警察本部交通規制課理事官兼管制センター長) 、有留武司委員、寺原譲治委員、松林正一郎委員

(事務局) 鈴木副市長、青柳都市局長、竹本都市局次長、 青木都市部長、橋本都市計画課長、桜田都市計画課長補佐、 高梨下水道計画課長、小川緑政課長、豊田建築指導課長、 岡本農地活用推進課長

## 4 議 題

第1号議案 千葉都市計画下水道の変更について (千葉市決定) <千葉市第2号公共下水道>

第2号議案 千葉都市計画公園の変更について (千葉市決定) <高洲4丁目西公園>

第3号議案 千葉都市計画地区計画の変更について (千葉市決定) <幕張新都心豊砂地区>

第4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 千葉都市計画下水道の変更について (千葉市決定) <千葉市第2号公共下水道> 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 千葉都市計画公園の変更について (千葉市決定) <高洲 4 丁目西公園 > 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 千葉都市計画地区計画の変更について (千葉市決定) <幕張新都心豊砂地区> 賛成多数により原案のとおり可決されました。

第4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

【司会】 それでは、定刻になりましたので、ただいまより第58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須合と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会の開催に当たりましては、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。本日は、根上様、福田様、 松薗様、押田様の4名の方にウェブ出席をして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名でございますので、合計で23名中20名ご出席いただいております。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。

事務局及び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その都度消毒いたしますので、皆様にはご不便をおかけいたし ますが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、関係行政機関の代理出席の方をご紹介いたします。

国土交通省関東運輸局局長の代理で、千葉運輸支局主席運輸企画専門官の斯波恭太郎様がご 出席です。

【斯波委員】 斯波でございます。どうぞ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代理で、千葉国道事務所副所長の宮川英明様がご出席です。

【宮川委員】 宮川でございます。

【司会】 千葉県警察本部交通部長の代理で、交通規制課理事官兼管制センター長の太田哲夫 様がご出席です。

【太田委員】 太田です。よろしくお願いします。

【司会】 それでは、事務局を代表しまして千葉市副市長の鈴木よりご挨拶を申し上げます。

【鈴木副市長】 こんにちは。副市長の鈴木でございます。今回、58回の都市計画審議会の開会に当たりまして、ご挨拶を申し上げたいと思います。

今年度2回目の都市計画審議会ということでございまして、私のほうは前任の、国土交通省に戻られました服部前副市長のあとを受けまして、都市関係の所管を引き継いだところでござ

います。前回はあいにくこの審議会に出席できませんでしたので、委員の皆様には初めてお会 いする形になります。何とぞよろしくお願い申し上げます。

本日お集まりの皆様、お忙しい中、本当にありがとうございます。また、新型コロナの関係で非常に環境が厳しい中で、この会場におきましても感染防止に最大の注意を払いながら開会させていただきます。何とぞよろしくお願いしたいと存じます。

こういう時期でございますので、本市のコロナ感染状況に若干触れさせていただきたいと思います。

実は、本日午前中に対策本部会議を開催したところでございますが、本市のほうにおいての 状況として、人口10万人当たりの直近の1週間の新規感染者数というのが一つの目安なんです けれども、これが、今週においては9.4人で、前の週、1週間前は4.9人ということからいたし ますと、やはり急激に増えているという状況が広がっている状況であります。そういったこと も踏まえまして、本日、対策本部を開きました。

また、千葉県においては、昨日、対策本部を開催して、特に飲食店に対しての営業時間の短縮について、23日から来年の1月11日までというふうに決定をされております。その中に、これまでは千葉市はエリアに入っていなかったんですが、こういった数値を基に、千葉市もこの短縮のエリアに入ったという状況でございまして、私どももより注意を払って、飲食店にも感染防止対策を徹底していただくようにさらにお願いしていく、こういったことを考えているところでございます。

さて、都市計画審議会でございます。本日は4つの議案をお願いしているところでございますが、その中の一つに、幕張新都心における新駅についての審議もお願いするわけでございます。私どもの幕張新都心、この新駅の整備ということについては、今後の幕張新都心に非常に大きなインパクトになるというふうに、私どもは考えているところでございます。こういった内容も含めまして、本日は慎重なるご審議をお願いしたいというふうに思っております。

委員の皆様には、引き続き市の都市行政、市政にご理解賜りながら、慎重なご審議をお願いいたしまして、整いませんが、開会の挨拶に代えさせていただきます。本日はよろしくお願い申し上げます。

【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をお願いいたします。

【北原会長】 皆さん、こんにちは。

委員の皆さんには、年末の大変忙しい時期にお集まりいただきまして、大変ありがとうございます。千葉市の関係職員の皆さんも、忙しい中にご苦労さまです。

今、副市長さんのお話にもありましたように、新型コロナウイルス、第3波がそろそろ収まる頃だと見込んでいたんですけれども、むしろますます感染が拡大しているということで、千葉市もこれから年末ぎりぎりまで、どういう状況になるのか、私たちも個人的に注意するしか何もできませんけれども、注意していきたいと思います。

なお、その関連というわけではありませんけれども、ウェブを併用して本日の審議会を開催 します。都市計画審議会としては初めての試みですので、もしかすると途中でいろいろ、スム ーズに進まないことがあるかもしれませんが、その辺はご容赦いただきたいと思います。

まちを見ますと、千葉駅前東口の再開発事業もかなり進んできて、建物の形が見えるようになってきました。このところ、中心市街地ではデパートはじめ大型店が相次いで閉店するなど、暗い話が多かったんですが、これが中心市街地の再活性化の起爆剤になってくれるといいなというふうに思っています。

報道によると、駅前大通りの百貨店跡地でも建て替えの計画があるということなので、そう いったことも注視しながら、まちづくりを見守っていけたらと思っております。

今日の議題は4件です。おおむね2時間ぐらいかと思いますので、よろしくご審議をお願い したいと思います。

それでは、簡単ですがこれをもって挨拶とさせていただきます。

【司会】 ありがとうございました。

なお、誠に恐縮ですが、副市長の鈴木は所用のため、ここで退席をさせていただきますので、 ご了承ください。

【鈴木副市長】 失礼いたします。よろしくお願いいたします。

(副市長 退席)

【司会】 本日の資料を確認いたします。

事前にお送りさせていただきました資料として、議案書でございます。また、本日お配りしました資料は6点になります。次第、席次表、委員名簿、審議会条例、新型コロナウイルス感染対策について、意見書要旨及び市の考え方でございます。

不足している資料はございますでしょうか。

それでは、議事進行を北原会長にお願いいたします。

(諏訪園委員 ウェブ参加)

【北原会長】 それでは、進行役を務めさせていただきます。

最初に、本日の議事録署名人ですが、ウェブ上になりますが、諏訪園委員と福田委員、お二

人にお願いしたいと思いますが、諏訪園委員はご出席されているということですね。それでは、 諏訪園委員と福田委員にお願いいたします。

また、傍聴の方はお配りした注意事項をお守りいただき、審議会の進行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号議案と第2号議案は、都市計画下水道の変更に関連した議案のため、事務局から一括 して説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 都市計画課長の橋本と申します。本日はよろしくお願いいたします。 それでは、1号議案、2号議案につきまして説明をさせていただきたいと思います。座って 失礼いたします。

それでは、関連いたします第1号議案、千葉都市計画下水道の変更、第2号議案、千葉都市 計画公園の変更について、一括して説明いたします。

それでは初めに、第1号議案、千葉都市計画下水道の変更についてご説明いたします。 前方のスクリーンをご覧ください。

まず、下水道について都市計画で定める事項を説明いたします。

下水道の都市計画では、種類、名称、位置及び区域、排水区域の4項目を定めることとされております。このうち、位置及び区域では、主要な管渠、ポンプ場、処理場等について定めます。

次にスクリーンに表示しておりますのが、今回変更する千葉市第2号公共下水道の排水区域を示したものです。汚水の排水区域として、青色の区域約4,795へクタールを都市計画で定めております。このうち、市街化調整区域などの部分を除いた約3,960へクタールを雨水の排水区域としております。

また、下水道施設では、今回変更する高洲第2汚水中継ポンプ場を含む6か所のポンプ場が 都市計画で定められております。なお、千葉市第2号公共下水道においては、主要な管渠や処 理場、その他施設は決定しておりません。

続いて、変更箇所の位置について説明いたします。

今回変更いたします、高洲第 2 汚水中継ポンプ場は、JR 稲毛海岸駅より西約 500 メートルの位置にございます。

続いて、本変更区域の周辺環境を説明いたします。

スクリーンに映しておりますのが、高洲第2汚水中継ポンプ場付近の平面図でございます。

赤色で示しますのが、現在の高洲第2汚水中継ポンプ場の区域でございます。北東側には、緑色で示します高洲4丁目西公園が隣接しております。当該地より北西側には草野水路が位置しております。北東側、黄色で示す区域には、主に中高層の共同住宅が立地しており、南西側の紫色で示す区域には、戸建て住宅が立地しております。

ここで、ポンプ場について説明いたします。ポンプ場とは、下水管を流れる汚水や雨水を自 然流下させることが困難な場合に、揚水するための施設でございます。

スクリーンに映しておりますのが、ポンプ場のイメージ図と実際の高洲第2汚水中継ポンプ 場の外観写真でございます。

イメージ図は、左側を上流と見ていただいて、汚水や雨水が左側から右側に流れる想定となっております。図のように、下流となる下水管の位置は、上流側の下水管より高く設置しており、上流から集められた汚水や雨水をポンプなどで汲み上げ、下流側の下水管へ流します。

なお、写真を映しております高洲第2汚水中継ポンプ場につきましては、昭和48年に運転を 開始しており、特に老朽化が著しく、また、耐震性能が不足している状態でございます。

次に、変更内容について説明いたします。議案書と併せてご覧ください。

今回、都市計画千葉市第2号公共下水道、4. その他の施設中、高洲第2汚水中継ポンプ場を次のように変更いたします。

名称は、高洲汚水中継ポンプ場といたします。

黒線で示しますのが、現在の高洲第2汚水中継ポンプ場の区域でございます。昭和46年12月に都市計画決定しております。高洲第2汚水中継ポンプ場の稼働を継続しつつ、同一敷地内でのポンプ場を建て替えることができないため、黒線で示す区域から既設の管渠網の活用及び必要な面積の確保が可能である、赤色で示す区域に変更いたします。

変更理由ですが、高洲第2汚水中継ポンプ場の老朽化及び耐震性能の不足に伴い、新たに高 洲汚水中継ポンプ場として再構築することで、公衆衛生の向上と公共用水域の水質保全に寄与 するため変更するものでございます。

以上が第1号議案の内容でございます。

続きまして、第2号議案、千葉都市計画公園の変更について説明いたします。

位置について説明いたします。議案書と併せてご覧ください。

今回変更する2.2.119号高洲4丁目西公園は、JR稲毛海岸駅より西約500メートルにございます。

次に、変更内容について説明いたします。

都市計画公園中2.2.119号高洲4丁目西公園を次のように変更いたします。

黄色線で示しますのが、現在の高洲4丁目西公園の区域でございます。昭和50年6月に都市 計画決定しております。今回の変更により、黄色線で示す区域から、高洲第2汚水中継ポンプ 場の跡地となる緑線で示す区域に変更いたします。なお、区域の変更による面積の増減はござ いません。

変更理由ですが、第1号議案の千葉市第2号公共下水道における高洲第2汚水中継ポンプ場の区域の変更に伴い、高洲4丁目西公園の区域を変更するものでございます。

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、令和2年9月1日から9月15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。

第1号及び第2号議案の説明は以上でございます。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1号議案、第2号議案の説明をしていただきましたので、これからご質問、ご意見をお受けするわけですが、交通整理をして、まずウェブで参加している方々のご質問、ご意見をお受けして、その後、ここにいらっしゃる委員の皆さんからご質問、ご意見をお受けしたいと思います。

それでは、まずウェブ参加の方、ご質問、ご意見ございましたら、画面上に分かるように手を挙げるというか、何となくカメラに向かって手を出すみたいな感じで挙手をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

いかがでしょうか。

福田委員。

【福田委員】 すいません、簡単な質問なんですが、第2というのが名称から外れる理由は何でしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【髙梨下水道計画課長】 下水道計画課の髙梨でございます。

名前のほうから第2が取れるというのは、現在、高洲第1、第2の2つありまして、そちらのうち、今回のポンプ場の改築に伴い、第1のほうを廃止し、第2のほうに統合ポンプ場を造るということで、第2が取れております。

以上でございます。

【北原会長】 福田委員。

【福田委員】 そうすると、建屋としては同じであるけれども、能力が大きくなると、そうい うことでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【高梨下水道計画課長】 第1、第2ということで、昭和48年当時に造られたんですけれども、当時、計画に将来人口を多く見込んでいたということもあり、余裕があったということでございます。やっぱり、現在は人口の伸びとか、また将来にわたって減っていくということで、現在の第2の大きさのものを統合ポンプ場として造ることによって、その地区の排水が賄えるという状況になっております。

以上でございます。

【北原会長】 福田委員、よろしいですか。

【福田委員】 第1のほうはどうなっちゃうんですか。

【髙梨下水道計画課長】 第1におきましては、今回の統合によりまして高洲ポンプ場ができましたら、停止して、廃止をかけていくという予定をしております。

【北原会長】 福田委員。

【福田委員】 分かりました。

【北原会長】 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか、ウェブ参加の委員の皆様、よろしいですか。

それでは、会場にいる委員の皆様。

松林委員、お願いします。

【松林委員】 まず質問です。この工事に伴って、公園が閉鎖されている期間、時間は結果的 にどのぐらいの長さになるんでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【髙梨下水道計画課長】 こちらにつきましては、令和4年ぐらいから工事に入りまして、令和11年の供用を考えております。ですから、約5年から6年の間、公園が閉じる形になります。ただ、今後ですが、来年作っていく基本計画の中で作業ヤード等も設定していきますので、開放できる部分があれば、そこについては当然開放して利用していただくというようなことを考えております。

以上でございます。

【松林委員】 意見ですが、今日もちょっと横を通って拝見してきました。第1点は、ポンプ

場は駐在している人がいないのではないかというふうに見受けられます。門も閉まっているし車もいない。なので、新しく造るに当たっては、安全の観点から、今はフェンスが1メートル80ぐらいしかなくて、少し低いフェンスなんですけれども、この間の敷地間の安全を確保する方法を、植栽樹木を含めて配慮していただいたほうがいいのではないかと思います。

それと、やはり工期を、先ほどおっしゃったように短くするというか、できるだけ短い間に 利用できるようなやり方を考えていただいたほうがいいのではないかと思います。

4回見たんですが、そのうちの2回は車がとまっていて、そのうちの2回は全く無人の状態でしたので、私が外から見ただけでは無人の運転を行っているように見受けておりますので、 公園との関係から言うと、少しいろんな安全の配慮をしたほうがいいのではないかと思いました。

【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頂戴しましたが、よろしいですか、事務局。

【高梨下水道計画課長】 委員の言われるように、こちらのポンプ場におきましては、中央浄化センターのほうから遠隔操作等によって、定期点検は当然行っていますけれども、無人というような形での利用になります。

今後のポンプ場につきましては、今、委員からいただきましたように、周りが住宅街になりますので、安全面ですとか、景観ですとか、そういうところについては重々配慮した上で今後進めていきたいと思っております。貴重なご意見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した。

ほかにいかがでしょうか。

中村委員、お願いします。

【中村委員】 お願いします。

まず、1号議案なんですけれども、今回の議案で高洲第2汚水中継ポンプ場が老朽化して、耐震性能が不足し、新たに建て替えする際のポンプ場の場所で建て替えができないために、この隣の高洲4丁目西公園の敷地内で建て直すということですが、老朽化、耐震性能から建て替えなければならないのは理解できますが、敷地内で建て替えはなぜできないのか、どう設置しようとしているのか伺うのと、それと、2号議案で公園の区域を変更するようですけれども、住民説明会を開催した結果をお示しください。

【北原会長】 事務局、2点、ご質問ありましたので、お願いします。

【髙梨下水道計画課長】 下水道計画課になります。

まず初めに、同一敷地内で建て替えできないのかというご質問につきまして、どうしても24時間利用している施設になりますので、現在のポンプを止めて改築はできないものですから、やはり横に新しいものを造ってから古いものを止めるという形に、どうしてもならざるを得ないところがございまして、そのときに、現敷地の面積の中でどうしても脇に新しいものが造れないものですから、隣の公園のほうに造って、出来上がった後に既存のものを壊して、そちらのほうに新しく同等の公園を造っていくというような計画とさせていただいております。

【橋本都市計画課長】 都市計画課でございます。公園のほうで住民説明会に関するご質問をいただきました。令和2年7月、今年の7月に都市計画説明会を開催いたしまして、参加者は全員で6名でございます。その際、本変更案の説明をさせていただくとともに、質疑応答の中で、本当にここでいいのかというようなことで、候補地の比較検討に関する内容ですとか、それから、新たに建てますポンプ場の規模、こういったものに関しまして説明のほうをさせていただいております。なお、説明会に先立って、本事業自体の説明会を当該事業地に隣接する自治会さんですとか、マンションさんのほうに2回ほど実施しておりますので、そちらの件については下水道部から紹介のほうをお願いいたします。

【髙梨下水道計画課長】 事前説明会の前に、所管課のほうで2回説明会を行っております。 第1回のときは、令和元年5月19日に行いまして、そちらのときの参加者が約40名出ております。そのときの内容について、高洲4丁目西公園を工区に選定して、そこにポンプ場を造るという説明をしたと思うんですけれども、やはり、その比較検討、決定のところが具体性にちょっと欠けるということでご意見をいただき、その後、第2回目として、令和元年7月27日に行っております。その第2回のときは、第1回のときのご指摘を受けました、各場所等における比較検討の具体的な内容等を説明させていただきまして、西公園のほうへポンプ場を造りたいという説明をさせていただきました。

そのときの参加者数につきましては11名で、その際につきましては、特段反対意見はなかったという状況でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 ポンプ場の周りに樹木が生い茂って、閑静な住宅街であって、せっかくの緑を 損なわないような移植の対応をやればどうかというのと、マンション前の公園は、住民にとっ ても公園があることを前提に購入した方も少なくないと思われるので、ポンプ場の位置につい ても、できる限り景観とか自然環境が損なわれることがないよう対応を求めますけれども、伺 います。 【北原会長】 ご意見は2つです。

【髙梨下水道計画課長】 まず、ポンプ場の周りの植樹等につきましてですけれども、移植の可能なものについては移植等をして、新しいポンプ場のほう等に使っていければ使っていきたいというふうに考えております。

また、マンションの前の公園のところに、今度ポンプ場が移りますので、そのポンプ場の、 先ほど委員からもありましたように、配置等をできる限り離しまして、ポンプ場とマンション との間の空間は、公園のようなものとか、もしくは緑地帯のようなものとか、そういう環境に 配慮した緩衝帯を設置していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

【中村委員】 この高洲第1汚水、第2汚水中継ポンプ場を1か所にすることで、問題なく対応できるかということは先ほど伺ったので省略します。今回の建て替えで、当面このままとなるのか、また、こうした公共施設が老朽化した際の対応というのは、公共施設に面していれば今回のように乗り切れますが、どう対応していくのかということをお聞きしたいのと、それと、公園のほうですけれども、動態地図で見ると、高洲4丁目西公園以外に、すぐ近くに高洲4丁目東公園もあったりして、割と本当に至近距離で公園があるので、比較的いいかなというふうには思うんですけれども、せっかくこの整備をするのであれば、遊具の在り方とか住民の年齢構成を加味した上で、健康遊具とかインクルーシブ公園などの検討を求めておきます。

1つ、質問だけお願いします。

【北原会長】 事務局、よろしくお願いします。

【髙梨下水道計画課長】 当面このままなのかということで、基本的にこのポンプ場を造り替えまして、耐震化も兼ねて造っていきますので、50年から60年を目安に使っていきたいとは考えております。その後につきましては、できるだけ既存の敷地内の中での建て替えを進めていきたいと思います。ただ、どうしてもできない場合には、またいろいろと模索しなければいけないのかなというような状況はありますけれども、50年から60年ぐらいは当面このままというような形になると思います。

また、公共施設に面していない場合につきましては、やはり先ほど言いましたように、まずは既存の敷地の中で何とか建て替えを考えて、どうしてもできない場合は、周りのところの空き地ですとか、隣接地を、用地買収等して建て替えしていかなければいけないのかなと考えております。

【北原会長】 中村委員、それではまとめてください。

【中村委員】 先日、犢橋の図書館と犢橋の公民館の統合の問題も、これも老朽化も含めて合築をということで対応が示されました。安易な統合はよくないわけですけれども、公共施設の今後の維持管理についての在り方も、市民への負担が生じないようにということを求めて終わります。

以上です。

【北原会長】 どうも、ご意見ありがとうございます。市側では今後参考にしてください、お願いします。

ほかにいかがでしょうか。

有留委員、お願いします。

【有留委員】 千葉市では、下水道の方式として、雨水と汚水の合流式と分流式、新しいのは分流式が多いようですけれども、合流式ですと、大雨が降るとオーバーフローして、東京のお台場では、普段は海水浴場基準を満たしているんですけれども、大雨の後は大変な量に、糞便性大腸菌が増えてそういう状況になっているんですが、あの地先は、稲毛海岸のほうは魚もよく釣れるし、一応海水浴場もあるということで、私も孫娘を連れて行ったり、よく利用するんですが、その辺で、オーバーフローして水質が悪化するとかというような状況は、千葉市だけの問題じゃないんですけれども、あるんでしょうかというのが1点と、もう一点は、今後、大分老朽化していると思うんですが、改修に当たって、合流式を分流式に替えていくようなお考えはあるのかどうか、お聞かせください。

以上です。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【高梨下水道計画課長】 まず、千葉市の汚水の処理方式ですけれども、俗に言う旧市街地、要は千葉駅周辺ですが、その一部のエリアにつきましては、やはり昔からの整備ですので合流式の状態です。ただ、今回のポンプ場のある、印旛処理区というんですけれども、こちらは、完全分流区域になっております。あと、合流区域につきましては、昔は確かに言うように、雨水吐けというところから、大雨になると河川に放流していたんですけれども、現在は合流改善ということで、オーバーフローした水を河川に直接ではなくて、初期フラッシュのものは全部集めまして、滞水槽のほうへ滞水させて、雨がやんだ後に、そこから処理場に送って、処理してから流します。ですから、どうしても貯留槽よりも超過の部分については、昔と同じように河川のほうに流れます。ただ、昔のように最初からではなくて、最初の部分については全部集めて、ためた後に処理場に送って処理をしてから流しています。

もう一点としまして、その合流区域を分流区域に替える予定はあるかということにつきましては、やはり、これから改修するとなりますと、相当な時間と相当な予算を要しますので、その合流改善を実施したということで、合流区域を分流に替えるという予定は今のところありません。

以上でございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

ほかにご質問、ご意見伺いますが。

それでは、石井委員、お願いします。

【石井委員】 今の質問に関連するんですけれども、衛生面といいますか、水の状況というのはどういう状況になっているんでしょうか。初めの水はためておいて、後で流すというお話でしたけれども、その辺はいかがなんでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【髙梨下水道計画課長】 確かに、ちょっと繰り返しになるんですけれども、今言ったように、最初大雨が降って、昔だったらそのまま河川に流していたんですけれども、そのあふれた水というのをためて、その後は処理場に送って、通常の汚水と同じように、全部処理過程を通って流しますので、それについては、基本的に水質的には基準を守っているといいますか、きれいな水になって、消毒もして流しているという形になります。

【石井委員】 では、安全で安心であるというような理解でよろしいですね。

それと、もう一点なんですけれども、排水区域は4,795へクタールと。これについては、足し算があってこうなるんだろうと思うんです。雨水のほうは3,960へクタールとなっているんですが、これは右と左が変わっているといいますか、足し算そのものは合っているんでしょうか。私が計算したほうがいいですかね。項目が変わっていますよね。例えば3ページ、それから4ページが変わっていまして、これはいかがでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

まず、雨水と汚水で数字が違うということがありますが、雨水のほうは市街化区域の中です。 汚水のほうは、市街化調整区域も区域で一部入ってきておりますので、面積が大きくなっております。

先ほどの3ページの、左右で記載が違うということなんですが、都市計画で決定しておりま すのは、3ページでいきますと、雨水と書かれていて合計されている数字、今回は全く数字の 変更はないんですけれども、内訳、その下に書かれている排水区などの内訳がありますが、この内訳が変わっております。この内訳自体は都市計画で決定している事項ではないものですから、今回の変更事項ではないというものです。

【石井委員】 そうすると、3,950ヘクタールは変わらないと。

【桜田都市計画課長補佐】 変わりません。

【石井委員】 右と左で足し算をすると、それぞれこの数字になるということですか。

【桜田都市計画課長補佐】 なるということです。

【石井委員】 もう一点いいですか。

ポンプ場を新しくするわけですけれども、この容量といいますか、性能といいますか、それはどういう状況になるんですか、どう変わりますか。前と同じ機械を使うということではないと思うんですけれどもね。新しいのは。これを最後にしますけれども、お願いします。

【髙梨下水道計画課長】 当然のごとく、これから造りますので、当然使う機種については、 やっぱり最新のといいますか、現在に見合ったような能力の最新のものを導入していく予定と しております。

また、ポンプ場そのものの大きさとしましては、現在の第2ポンプ場の能力と同じぐらいの ものをそこに造るような予定としております。

以上でございます。

【北原会長】 よろしいですか。

ほかによろしいでしょうか。

【髙梨下水道計画課長】 申し訳ありません。一番最初に公園の廃止といいますか、使えない期間がどのくらいだという話で、私が令和11年と言ったんですけれども、令和11年に新しく造ったポンプ場を供用開始しますので、その後、既存を撤去して、公園を新たに作り直しますので、撤去と公園を造る期間がもう少し延びるような形になります。

ですから、委員の言われているように、できるだけヤードは小さくして、一部でも皆さんに 使ってもらえるような方向で物事を進めていきたいと思いますので、よろしくお願いしたいと 思います。失礼いたしました。

【松林委員】 8年は相当長いので。

【北原会長】 住民の皆さんの公園利用の機会をできるだけ確保するように、いろいろ工夫していただきたいと思います。よろしくお願いします。

それでは採決に入ります。

1議案ずつ採決していきます。

ウェブ参加の皆さんにも挙手をしていただくんですが、できるだけカメラのほうに向かって 分かりやすく挙手をお願いします。

それでは、第1号議案、千葉都市計画下水道の変更について、賛成の方は挙手をお願いいた します。

(賛成者举手)

【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、千葉都市計画公園の変更について、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、原案のとおり可決します。

それでは、続いて第3号議案、千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心豊砂地区について、 事務局から説明をお願いします。

【橋本都市計画課長】 それでは、第3号議案、千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心豊砂地区について説明いたします。

こちらは位置図です。

本地区は、JR京葉線海浜幕張駅から北西約1.7キロメートルに位置する赤線で囲まれた区域となります。区域の面積は約56.4~クタール、現在の都市計画は、用途地域は準工業地域、建厳率は60%、容積率は200%となっております。

こちらは、幕張新都心全体を示した図です。

幕張新都心は、職・住・学・遊の複合施設が集積した、未来型の国際業務都市の形成を目指して整備が進められております。このうち、海浜幕張駅を中心とした中心地区の西側のエリアでは、拡大地区と呼ばれ、中心地区を補完し、さらに発展させるエリアとして平成元年に幕張新都心に編入されました。

拡大地区は、緑線で示しております習志野市域の芝園地区と、赤線で囲まれた千葉市域の豊砂地区で構成されております。

続きまして、土地利用に関する基本方針を説明いたします。

隣接する中心地区と新習志野駅周辺地区との連続性、一体性を考慮しながら、個性ある都市 形成を図るため、中央部付近にタウンセンター地区を設け、その周辺に業務研究地区を配置し ております。タウンセンター地区では、国際都市の玄関口にふさわしい商業・業務、文化等の複合施設を導入し、業務研究地区では、国際的な業務機能、本社機能、メッセ支援関連業務機能の導入を、幕張メッセ隣接地では、幕張メッセの機能の拡張等により、国際交流施設の立地を図ることとしております。

続きまして、豊砂地区の経緯について説明いたします。

平成3年2月に国際交流拠点としての機能強化、自立性の高い業務市街地の形成及び土地利用の高度化を目標とした地区計画を決定いたしました。平成22年8月に千葉県及び千葉市が共同で、幕張新都心豊砂地区未利用地の早期土地活用に係る基本方針を策定し、これに基づき、商業、アミューズメント、業務の集積した複合市街地の形成を図ることを目指し、平成24年8月に地区計画を変更し、施設の立地誘導を進めてまいりました。

このような中、平成30年4月に新駅の整備が決まったことから、令和元年5月に土地所有者より再開発等促進区を活用したプロジェクトの企画提案が市に提出されました。提出された企画提案は、令和元年11月に開催した企画評価検討会において、都市計画の変更が妥当であると評価されたことから、この企画提案を実現するため、都市計画の変更を行うものでございます。続きまして、地区計画の変更内容について説明いたします。

初めに、地区全体に関わる建築基準法の改正に伴う変更の内容について、簡単に説明いたします。

こちらの表は、建築基準法の別表第2の構成を簡略化したもので、各用途地域と用途地域の指定のない区域がいろは順に並んでいます。平成30年4月の改正により、これまで12類型だった用途地域に新たに田園住居地域が創設されたことで、建築基準法別表第2の構成が変わり、項ずれが生じました。項ずれに関する変更は、あくまで建築基準法と地区計画の規定の整合を図るための変更であるため、制限の内容に変更はございません。

それでは、次のスライドより計画図の変更内容を説明いたします。

こちらは、計画図1です。

地区整備計画区域を示したもので、現在は豊砂A街区からE街区の5つの地区が決定されております。

前方スクリーンの右側の吹き出しで表示しているのが、変更前の豊砂C街区です。今回、豊砂C街区をC-1、C-2、C-3街区に区分する変更を行います。

こちらは、計画図2です。

計画図2は、主要な公共施設や区画道路などの地区施設、壁面の位置の制限を示したもので

す。

前方スクリーンの右側の吹き出しで表示しているのが、変更前です。線路沿いの歩行者専用 道路1号については、自動車交通の整流化を図るため、区画道路2号に変更いたします。

これに伴い、隣接する街区の壁面の位置の制限を3号壁面線(4メートル以上)から2号壁面線(6メートル以上)に変更いたします。

続きまして、計画書です。

お手元の資料では、議案書の12ページから19ページまでの新旧対照表を併せてご覧ください。 変更箇所を赤字で示しております。

前方スクリーンには、変更後の計画書のみ表示しております。

区域の整備・開発及び保全に関する方針のうち、建築物その他の工作物の整備の方針として、「1)タウンセンター地区においては、国際都市の玄関口として魅力的な空間を創出するため、高次商業、文化、国際的業務の受け皿にふさわしい施設の立地誘導を行うとともに、新駅近くには幕張新都心の交流活動を支える都市機能向上のため、宿泊施設の積極的な立地誘導を図る。

併せて、新駅建設予定の街区においては、施設配置の自由度を確保し、その他の街区においては、壁面後退等による調和のとれた都市空間の確保や、敷地内通路等の設置誘導を行う。」 に変更いたします。

次に、「3)各建物のアトリウムを2階レベルのスカイウェイで結びつけたアトリウムネットワーク及び歩道や壁面後退部等の地上レベルを一体的に整備するプロムナードネットワークを軸として、魅力ある都市空間の形成を図る。

新駅に隣接する街区にあっては、駅から連続した地上レベルの公共用歩廊等による歩行者ネットワークとプロムナードネットワークを形成し、2階レベルのスカイウェイにつながる良好な歩行者動線を確保する」に変更します。

議案書13ページをお開きください。

地区整備計画のうち、地区施設の配置及び規模の変更内容について説明いたします。

歩行者専用道路1号から区画道路2号への変更に当たり、幅員を14メートルに変更します。 この変更に伴い、歩行者専用道路の番号を繰り上げて設定しております。

議案書14ページをお開きください。

地区整備計画のうち豊砂A、B街区の建築物等の用途の制限の変更内容について説明いたします。

建築基準法別表第2の改正に伴う項ずれへの対応として、(9)、(10)につきましては、

(り) 項を(ぬ) 項へ変更します。

議案書15ページをお開きください。

建築物の容積率の最高限度ですが、ただし書に記載のあった自動車車庫部分の容積率不算入の規定については建築基準法施行令に規定されており、地区計画において記載する必要がないため、今回の変更に併せて削除しております。なお、建築物の建蔽率の最高限度についても、建蔽率の「蔽」の字をひらがなから漢字へ変更します。こちらの変更も建築基準法改正によるものです。

議案書16ページをお開きください。

地区整備計画のうち豊砂C-1街区からC-3街区の建築物等の用途の制限の変更内容について説明いたします。

豊砂C-1街区につきましては、現行の豊砂C街区の(8)にあったホテル又は旅館の制限を削除いたします。また、建築基準法別表第2の改正に伴う項ずれへの対応として、(8)、(9)につきましては、(9)項を(ぬ)項へ変更します。

豊砂C-2、C-3街区につきましても同様に、(9)、(10)について、(り)項を(ぬ)項へ変更します。

議案書17ページをお開きください。

次に、建築物の容積率の最高限度ですが、豊砂C-1街区については10分の60に変更します。また、ただし書として、「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく運用基準を準用し、その限度となる施設は除く。」を追加します。こちらの規定は、機械室等の床面積が著しく大きな建築物の容積率制限の特例に関するものです。

豊砂C-2、C-3街区については、現行の豊砂C街区の制限から変更ございません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、豊砂C-1街区内にある宅地は、5,002平方メートルと7,243平方メートルであるため、5,000平方メートルに変更します。豊砂C-2街区については、現行の豊砂C街区の制限から変更ございません。豊砂C-3街区については、「建築物の敷地面積の最低限度」を削除いたします。

次に、同じ議案書17ページの中ほどの、「壁面の位置の制限」ですが、豊砂C-1、C-2 街区については、現行の豊砂C街区の制限から変更ございません。豊砂C-3街区については、「壁面の位置の制限」を削除いたします。

「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」については、豊砂C-1街区からC-3街区のいずれも、現行の豊砂C街区の制限から変更ございません。

議案書18ページをお開きください。

平成24年の地区計画変更時において、豊砂D、E街区の地区の面積に錯誤があったため、豊砂D街区の地区の面積を約4.5~クタール、豊砂E街区の地区の面積を約1.4~クタールに修正いたします。

次に、「建築物等の用途の制限」ですが、建築基準法別表第2の改正に伴う項ずれへの対応 として、(9)、(10)につきましては、(り)項を(ぬ)項へ変更します。

続きまして、豊砂C-1街区における容積率の緩和について説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

本地区は、公共貢献を評価して指定容積率を超えた容積率を2段階で認定いたします。1段階目は、地区計画の方針及び地区整備計画に適合した計画であれば、500%までの認定ができます。具体的には、公共用歩廊や建物内通路の整備が必要で、容積率の認定を受ける事業者が整備を行います。2段階目は、全体の床面積に対する宿泊施設の床面積の割合に応じて、最大100%まで容積率を上乗せすることができます。

こちらの図は、企画提案書の抜粋ですが、図面中央には新駅改札口、この右下が駅前広場になります。

青色の矢印は、現在2階レベルで形成されている歩行者ネットワークを示しています。

緑色の矢印は、1段階目の容積率の認定に際し、整備が必要となる建物内通路または屋根付きの公共用歩廊等による地上レベルの歩行者ネットワークです。2階レベルの歩行者ネットワークに接続する部分は、エスカレーターです。この歩行者ネットワークの形成により、新駅から各街区へ雨に濡れない動線、車両との交錯が生じない安全・安心な動線を確保いたします。

続きまして、地区計画の変更理由です。

本変更は、幕張新都心の拡大地区として新都心の交流活動を支える都市機能を誘導するとともに、土地の健全かつ合理的な高度利用を図るため、区域の整備・開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画の変更を行うものです。また、田園住居地域創設に伴い、都市計画法及び建築基準法が一部改正され、同法と地区計画の規定の項ずれが生じたことから、両者の整合を図るため、建築物等の用途の制限の変更を行うものです。

最後に、この都市計画の案に対する意見書についてでございます。

ご説明した第3号議案は、令和2年9月15日から9月29日まで、案の縦覧を行いましたところ、都市計画法第17条第2項の規定により、1件の意見書の提出がございました。

都市計画法第19条第2項の規定では、提出された意見書の要旨について、都市計画審議会に

提出することとなっておりますので、本日お配りしている意見書要旨及び市の考え方をご説明 いたします。

提出されました意見はお一人の方からのもので、(1)から(5)までございますので、意 見に対する市の考え方と併せて順にご説明いたします。

意見書の要旨といたしまして、(1)「本地区は宿泊需要がある土地柄には思えない。家族層が来訪者の大半を占めている本地区において、10分の60という過度な容積率を与えた上で、ホテル事業を許可することに賛成しかねる。周辺の発展的計画が貴市及び千葉県の間で見出されない状態のまま一部のみを開発していくことは、秩序ある町並みの形成を阻害することに他ならない。一部の土地所有者の意向だけでなく周辺計画と横並びの歩みをもって変更されることを望む。」とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「宿泊需要については、土地所有者が将来見通しを立てたうえで企画提案をしてきたと認識しております。本地区は、平成初頭より容積率400%から600%を想定して市街地の整備を行ってきており、新駅の整備が進められる中、駅前を低未利用地としておくべきではないと考えています。」

(2) 「前回の地区計画変更時に、外資系会員制スーパーによる交通渋滞が問題視されていたが、実効性のある交通対策が図られていない。この課題を置き去りにしたままで周辺開発を進める本変更案に賛成しかねる。しかしながら、周辺道路事情から本課題への解決策が無いことも承知していることから、当該の問題店舗への行政指導を望む。」とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「今回の変更では、線路沿いの歩行者専用道路を区画道路に変更し、自動車が渋滞箇所を極力回避できるように交通計画を見直しております。」

(3)「宿泊施設が駅前に建設された場合、地元の生活への影響も懸念される。騒音やごみ等の問題を含め、治安、環境面の大幅な変化が予想され、深夜帯の人の動きも変わってくることから、防犯上の懸念も生じる。このような観点からも、施設規模、営業方法などを行政側において事前に把握した上で、種々の影響がないよう考慮されたい。」とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「本地区及び本地区の周辺に住居はなく、また 建築できないこととしておりますので、地元の生活への影響は軽微であると考えております。 また、宿泊施設の立地が必ずしも周辺環境の悪化を引き起こすものではないと考えておりま す。」

(4) 「これまでの幕張地区においては、建物ごと2階を空中通路で結ぶということでまちがつくられてきている。歩車分離の観点からも上下を分けるまちづくりであったと認識しているため、地上レベルを加えることに驚きを禁じ得ない。また、新型コロナの影響により、全国的に鉄道業、観光業、不動産業の経営悪化が顕著となっている現段階において、本方針の実効性に大いに疑念がある。」とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「新駅は京葉線の構造上、改札口が地上階になります。 2階レベルで歩行者通路を結ぶのは、自動車との動線を分けるのが目的ですが、豊砂 C-1街区は両者の動線が交わる心配がないことから、地上レベルの屋根つき空間の形成でもよいとしたものでございます。これにより、歩行者の利便性は高まるものと考えています。また、方針に示した地上レベルの公共用歩廊等による歩行者ネットワークの形成は、土地所有者からの提案であり、これを実現するため本方針の変更を行うものでございます。」

(5) 「前回変更時の審議において、駐車場配置の担保に議論が及んだにも関わらず、市側の説明では、大店立地法の手続や環境デザインマニュアルに記載があるため、配慮した内容になるとのことであったが、現に当時懸念されていた状態となっていることは明らかである。この反省を踏まえ、本変更に併せ駐車場配置の具体的記載や各種の実効性を担保する方策を盛り込むことを希望する。」とのご意見がございました。

これに対する本市の考え方でございますが、「駐車場の適正な配置は、個々の敷地や建築物の種類などにより異なるものであることから、地区計画に具体的に記載することは困難であると考えております。なお、今回建築が計画されている豊砂C-1街区においては、自動車は習志野市方面から線路沿いに進入するため、周辺交通への影響は軽微であると考えております。」

以上、提出されました意見の要旨と、それに対する千葉市の考え方についてご説明を申し上げました。

第3号議案の説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【北原会長】 ご苦労さまでした。第3号議案について説明をしていただきました。

ご質問、ご意見、まずウェブ参加の委員の方からご質問、ご意見があれば挙手をお願いします。

よろしいですね。

それでは、会場の委員の皆さんからご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

松林委員。

【松林委員】 2つあります。第1点は、新駅の乗降客数の想定について、JR東日本はどの程度で想定しているのでしょうか。これに関連して、現在の海浜幕張駅の乗降客数の変化はどれほど想定されているんでしょうか。

【北原会長】 事務局、2点ご質問がありましたので、お願いします。

【橋本都市計画課長】 まず1点目、新駅の乗降客数でございますけれども、今のところJR さんのほうから発表はございません。ちょっと参考になるかどうかなんですけれども、新駅が、快速がとまるのか、各駅停車だけなのかということもまだ決まっていないと伺っておりますが、仮に、これも本当に参考だと思いますが、隣接する新習志野駅というのが習志野市さん側にありますけれども、あそこは各駅しかとまらない駅でございますけれども、2019年で1万3,295人の乗車人員となっております。ただ、駅の性質が異なってきますので、乗降客数は、今の数字についてはあくまで参考であり、大きく変わるものと考えております。

それから、海浜幕張駅でございますけれども、こちらにつきましては乗車人員ということで 2019年、6万8,111人となっております。これは、例えば2010年ということなると、約10年前 と比べまして約1.3倍、それからさかのぼりまして2000年と2019年で比較いたしますと、2000年が3万8,056人の乗車人員となっておりますので約1.8倍と、海浜幕張駅については乗車人員 は非常に増えているという状況でございます。

以上でございます。

【松林委員】 ありがとうございます。

道路とか計画において、その辺の需要量といいますか、想定、推定についてはある程度、JRとも研究していると思うんですけれども、いろいろ意見を交換して、コロナがありますので今後どうなるかまだ分からない部分はありますけれども、その辺はちょっとすり合わせながら、交通量、人、車の量の推定については研究していかれたらいいと思います。

もう1個、いわゆる外資系会員制スーパーなるものが開業して、今月でちょうど20年になります。したがって、何らかの形でこの会社の考え方、つい最近、木更津に倉庫を造りましたけれども、かなり大型で平面の駐車場を設置していますし、ちょうど20年たって、今後このスーパーが移転、あるいは再建する可能性があるのか、ないのか、その辺について。それによってこの地区全体の動きも、流れも変わる可能性がありますし、今ある交通の車のネックは多分ここが起因していると思うので、何らかの形で市・県、あるいは事業者がこの外資系さんといろんな協議をするような場があってもいいのではないかという気がします。ちょうど20年たつと

いうことで、ある程度タイミングというのが来ているのではないかというふうに思います。 以上です。

【北原会長】 ご意見をいただきましたが、市側として何か考えていらっしゃることはありますか。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

その外資系会員制スーパー、再建する、建て直す計画があるかないかという、そういうお話は今のところ聞いておりません。仮に建て直すという計画があれば、周りの道路で並んで敷地内の駐車場に入るというようなスタイルなんですが、速やかに敷地内に入ると、それから駐車場まで滞留とれるんですね、そういう計画に変えていくというような協議はしていきたいというふうに考えております。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

新駅ができるということで、併せて交通問題解決の機会としても生かしていただけるといい と思います。よろしくお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

中村委員。

【中村委員】 今回の地区計画では、京葉線の海浜幕張駅と新習志野駅の間、イオンモール幕 張新都心の新駅整備に当たって、JRとイオンが協働してホテルを駅前に整備し、駅に隣接す るように、デッキでつながって、ある程度屋根つき、エスカレーターの整備を行って、建物内 の通路を造るための地区計画の変更が提案されておりますが、この計画は、コロナの感染拡大 前に進められており、収束のめどが立たず、メッセ付近の、今、ホテルでは営業もままならな いような状況になっています。進めていく見通しと、新駅設置も含めたスケジュールをお示し いただきたいのと、容積率緩和ということで、最大何階建てが何棟建設予定なのか、伺います。

【北原会長】 ご質問、よろしくお願いします。

【橋本都市計画課長】 今回の計画に当たりまして、土地所有者のほうから、事業の見通しを立てた上で企画提案、それから地区計画の変更を要望されたものというふうに認識しております。しかしながら、現在の社会状況を踏まえまして、施設建築物の規模、それから用途等に変更が生じることもあり得るのかなというふうに考えております。

それから、スケジュールについてですが、企画提案の段階では令和5年の開業ということで ご提案をいただいたところでございますが、提案者のほうからは今はコロナ禍ということで、 事業スケジュールが遅れているというふうに伺っております。 それから、新駅は令和5年春に開業予定というふうに聞いております。それから、建築物の 規模のお話がございましたけれども、令和元年5月の企画提案の時点では、イオンモールのほ うが、容積率が約600%のホテルと事務所を主用途とするビルをお考えのようです。それから、 JRさんのほうは、容積率が約260%程度のホテルを主用途とするビルをそれぞれ建築する内 容となってございました。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 コロナが収束したとしても、今後、新興感染症もいつ来るか分からない状況の中で、海外からの渡航者も見込めるのか定かでないと。そして、容積率600%ですと、例えば2棟、10階建ての高さが建てられるかもしれないわけですけれども、採算の見通しがあるのか。その際、リスクはJR、JRとイオンがそれぞれということですけれども、そのリスクへの対応というのはどうなのか。市の負担がないのか伺います。

【北原会長】 お願いします。

【橋本都市計画課長】 本計画に伴います事業の採算性については、土地所有者のほうが見通 しを立てた上で提案してきたというふうに認識しております。また、採算悪化によって市のほ うに負担があるのではないかというご質問ですが、市の負担はございません。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 大型商業施設からは駐車場にあらゆる入口からアクセスできているけれども、 かなり渋滞しながら入場する状況もあって、外資系会員制スーパーのほうでは入口に入る側と 反対車線から入ろうとする人が交差をして、改善が必要だという状況がありました。京葉線沿 いの歩行者道路を区画道路に変えることで、動線がどう変わるのか、渋滞解消になるのか。ま た、住民参加でまちづくりをしていく必要があるんじゃないかと思いますけれども、伺います。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【橋本都市計画課長】 渋滞に関するご質問なんですが、一応、必ず質問が出るだろうなということで、ちょっと簡単なスライドを用意させていただいております。

まず、画面の左上のほう、駅前広場と示しているところが新駅の建設地でございます。それ から、その下に外資系会員制スーパーさんがあって、この外資系会員制スーパーに入る車が渋 滞を起こしているというような状況を把握しております。

今回、変更いたします、画面で言うとオレンジ色でお示ししている歩行者専用道路から区画

道路に変えるということで、これによりまして、今まで駅前広場には道路1本だけでつながっていた状況ですけれども、今回の変更によりまして、駅前広場に出入りするルートというのが、1本から2本に変わります。本地区では、外資系会員制スーパー周りで渋滞を起こしておるということになりますが、駅前広場から出てくる車、それが外資系会員制スーパーの渋滞に巻き込まれるというような現象が発生しておりますので、今回の変更によりまして、もう1本ルートが増えますので、ルートの選択ができるようになるものでございます。

しかしながら、今回の変更で、この外資系会員制スーパーに対する渋滞が多く改善するかというと、そこまではちょっと言い切れないのかなというふうに考えております。

それと、2つ目のご質問で、いわゆる住民のまちづくりに関する参加の件でございますけれ ども、本案につきましては、基本的には地権者の合意形成がなされた上でご提案されてきたも のでございまして、併せまして、都市計画の変更の手続におきましては、広く市民の方からご 意見をいただいた上で手続のほうを進めさせていただいておりますので、そういった意味でご 意見は伺った中での手続というふうに考えております。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員、いかがですか。

【中村委員】 広くと言いますけれども、結局意見書はお一人だけで、私たちも会派でこういう話合いをしたときには、結局こういうことを聞くのがほぼほぼ初めてという状況で、住民の方とかにも聞く中で、私も現地を見させてもらいましたけれども、先ほど言ったように、外資系会員制スーパーは入口に入るだけじゃなくて、反対車線から来るし、駅が今度できて整備がされるようになれば、もっと駅を利用してまた車の出入りがより頻繁になるというふうになれば、決して簡単な渋滞解消にならないかなというようなことも見受けられるわけです。

それと、大型商業施設も、オープン当初と比べると、にぎわいが続いているのかなというところも若干懸念をし、今後ホテルまで建設していくだけの人が見込めるような購買力が備わっているのかどうかも、ちょっと疑問を持たざるを得ません。そもそも、大型商業施設のために新駅設置に市が6分の1も負担をせざるを得ない、そしてその必要性についても疑問視せざるを得ないという立場から、今回の議案には賛成しかねるということで表明いたします。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見、いかがでしょうか。

岩山委員、お願いします。

【岩山委員】 令和元年5月に、この再開促進地区の企画提案があったということなんですけれども、そこからコロナになって、商工会議所の会員であるホテルも随分と閉鎖していますし、インバウンド需要も90何パーセント減という形で、随分経済の情勢が変わっちゃったという中で、今回、宿泊施設ということで600%ということなんですけれども、随分だから、そういう意味では経済情勢が今変わっちゃっている中で、地権者さんサイドの提案も状況が随分変わっていることだと思うんです。

そういう中で、駅は仮に令和5年にできたとして、その駅前の広場が、なかなか経済情勢が変わっちゃったので、ずっと更地のまま放置されるということも危惧としてあると思うんですけれども、そのあたりの高度利用、あるいはまちのにぎわいということで、地権者サイドに促進させるような何らかの手立て、措置というのは市側として考えていらっしゃるのか、そのあたりをちょっと質問で、よろしくお願いします。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

その土地利用を促進させる措置が、まさに容積率を緩和しながら建物を建てていただくということです。それから、新駅はこのコロナの影響を受けずに建築が進められております。止まることがないということで、駅前についても、今回はホテル等の建築物を建築するだけの提案ではなくて、駅ができましたら、その駅前を来訪者が快適に歩けるような公共のほうも整理するとか、エスカレーターで2階に進んでいくとか、そういった環境整備も一緒に提案されておりますので、それはやはり新駅の整備に併せて造っていくと。部分的には間に合わないところもあるかも分かりませんが、そうして造っていくという提案でございます。それに併せて、このコロナの影響で若干遅れるかも分かりませんが、容積率の緩和等々して、施設建築物が建築されていくということを期待しているところでございます。

【岩山委員】 この土地利用の開発及び保全に関する方針の中で、宿泊施設の積極的な立地誘導を図るというふうにうたっているものですから、宿泊施設全体で考えているのかなと思ったんですけれども、今の話だと、宿泊施設を伴わなくてもこの開発を許可すると、そういうことでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 こちら、宿泊施設であれば、その床面積に応じて最大600%まで 容積率の緩和を受けることができます。仮に宿泊施設が全く入らなくて事務所でこういった建 物を造るということになると、最大500%まで容積率の緩和を受けることができるというもの でございまして、今、企画提案を受けているのは、両方の者ともホテルを主用途とする提案で ございますが、それが内容が変わっても高度利用ができるということでございます。

【岩山委員】 分かりました。いずれにしても、地権者さん任せで後はよろしくじゃなくて、 市側も関与して、まちのにぎわいづくりに、新駅の開業に併せてぜひお願いしたいと思います。 意見でございます。

【北原会長】 ご意見ということで、市側、よろしくお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは採決を行います。

ウェブ参加の皆さんは、手を挙げるときは分かりやすくお願いします。

第3号議案、千葉都市計画地区計画の変更、幕張新都心豊砂地区について、賛成の方は挙手 をお願いいたします。

(賛成者举手)

【北原会長】 ありがとうございます。

賛成多数ですので、原案のとおり可決いたします。

どうもありがとうございました。

大分時間も経過しましたので、今、ちょうど3時です。10分間の休憩をとって、3時10分に 再開させていただきます。よろしくお願いします。

午後 3時00分 休憩

午後 3時10分 再開

【北原会長】 時間になりましたので、都市計画審議会を再開します。

第4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。

【橋本都市計画課長】 それでは、第4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。

初めに、生産緑地地区について説明いたします。

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につきましては、次の3つとしております。

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

て適しているもの。

2点目は、300平方メートル以上の規模の区域を有しているもの。

3点目は、農林漁業の継続が可能な条件を備えているものでございます。

続いて、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。

変更地区をスクリーンに分けて示します。議案書と併せてご覧ください。

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中34号長作町第23生産緑地地区から573号浜野町第4生産緑地地区までの合計30地区を変更いたします。

今回変更する理由は4点でございます。

1点目は、主たる従事者の死亡や病気やけがといった故障による買取り申出の結果、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、廃止及び一部廃止。

2点目は、生産緑地法第8条第1項ただし書の規定により、公共施設等の設置に係る行為がなされ、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったための一部廃止。

3点目は、既に指定されている生産緑地地区との一団化が図られ、緑地機能増進により都市 環境の向上に資すると認められるための追加。

4点目は、良好な都市環境の形成に資すると認められるため追加でございます。

それでは、変更いたします個々の地区を説明いたします。

まず、1点目の変更理由として、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り廃止及び一部廃止いたしますのは、70号、三角町第2生産緑地地区を含む14地区でございます。各地区の位置については順次説明いたします。位置図と計画図につきましては、議案書と併せてご覧ください。

70号三角町第2生産緑地地区、千葉北インターチェンジの北約1.6キロメートルでございます。

94号さつきが丘一丁目第2生産緑地地区、95号さつきが丘一丁目第3生産緑地地区、宮野木ジャンクションの北西約600メートルでございます。

112号花園町第1生産緑地地区、JR新検見川駅の北東約600メートルでございます。

123号浪花町第4生産緑地地区、京成検見川駅の北約300メートルでございます。

217号六方町第1生産緑地地区、218号六方町第2生産緑地地区、JR四街道駅の南西約1.8 キロメートルでございます。 358号塩田町第1生産緑地地区、JR浜野駅の北約1.4キロメートルでございます。

451号大金沢町第6生産緑地地区、453号大金沢町第8生産緑地地区、455号大金沢町第10生産緑地地区、456号大金沢町第11生産緑地地区、457号大金沢町第12生産緑地地区、京成おゆみ野駅東約1.7キロメートルでございます。

477号小金沢町第3生産緑地地区、京成おゆみ野駅の東約1.4キロメートルでございます。

次に、主たる従事者の病気やけがといった故障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いたしますのは、35号長作町第24生産緑地地区を含む8地区でございま す。

各地区の位置についてご説明いたします。

35号長作町第24生産緑地地区、38号長作町第27生産緑地地区、京成実籾駅の南東約1.1キロメートルでございます。

136号稲毛町五丁目第6生産緑地地区、京成稲毛駅の北西約1.0キロメートルでございます。 231の1号作草部町第12生産緑地地区(その1)、231の2号作草部町第12生産緑地地区(その2)、千葉都市モノレール作草部町の北東約500メートルでございます。

355号浜野町第1生産緑地地区、JR浜野駅の西約500メートルでございます。

420号桜木町第8生産緑地地区、千葉都市モノレール桜木駅の南西約700メートルでございます。

541号小食土町第2生産緑地地区、JR土気駅の南西約700メートルでございます。

以上が主たる従事者の故障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 止いたします地区でございます。

このうち、231号作草部町第12生産緑地地区につきましては、買取り申出の結果として一部 廃止され、残りの区域は分割される地区でございますので、その経緯について説明いたします。 スクリーン上、緑色で示します区域が従前の区域になります。

黄色で示します区域については、買取り申出がなされたことから廃止する区域でございます。 その結果、残りの区域が2つに分割されることから、残りの区域を231の1号作草部町第12生 産緑地地区(その1)と、231の2号作草部町第12生産緑地地区(その2)ということへ変更 するものでございます。

続いて、2点目の変更理由である、公共施設等の設置に係る行為がなされ、生産緑地として の指定要件を満たさなくなったことにより一部廃止いたしますのは、548号塩田町第5生産緑 地地区でございます。 位置について説明いたします。

548号塩田町第5生産緑地地区、JR浜野駅の北約1.4キロメートルでございます。 次に、廃止の経緯について説明いたします。

こちらは、548号塩田町第5生産緑地地区で、従前の地域を緑色で示しております。水色で示しておりますのが、都市計画道路3.3.24号、塩田町誉田町線でございます。今回、都市計画事業による公共施設等の設置に係る行為がなされることから、黄色で示す区域を廃止するものでございます。

続いて、3点目の変更理由として、既に指定されている生産緑地地区との一団化が図られ、 緑地機能増進により都市環境の向上に資すると認められるため、区域を追加いたしますのは、 34号長作町第23生産緑地地区を含む4地区でございます。

各地区の位置について説明いたします。

34号長作町第23生産緑地地区、京成実籾駅の南約1.2キロメートルでございます。

299号大巌寺町第8生産緑地地区、JR蘇我駅の南東約1.8キロメートルでございます。

491号誉田町一丁目第4生産緑地地区、JR鎌取駅の南東約1.4キロメートルでございます。

506号誉田町一丁目第19生産緑地地区、JR誉田駅の北西約1.3キロメートルでございます。

各地区における追加の経緯について説明いたします。

まず、34号長作町第23生産緑地地区を、スクリーン上緑色で示しております。今回、土地所有者より、赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、従前の区域に追加するものでございます。

続いて、299号大巖寺町第8生産緑地地区をスクリーン上緑色で示しております。今回、土地所有者より、赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことら、従前の区域に追加するものでございます。

続いて、491号誉田町一丁目第4生産緑地地区をスクリーン上、緑色で示しております。今回、土地所有者より赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、 従前の区域に追加するものでございます。

続いて、506号誉田町一丁目第19生産緑地地区を、スクリーン上、緑色で示しております。 今回、土地所有者より赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、 従前の区域に追加するものでございます。

続いて、4点目の変更理由として、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 追加いたしますのは、571号大森町第7生産緑地地区を含む3地区でございます。 位置について説明いたします。

571号大森町第7生産緑地地区、572号大森町第8生産緑地地区、JR蘇我駅の東約1.8キロメートルでございます。

573号浜野町第4生産緑地地区、JR浜野駅の北約500メートルでございます。

各地区における追加の経緯について説明いたします。

スクリーン上、赤塗りで示した区域が新たに決定する571号大森町第7生産緑地地区及び572 号大森町第8生産緑地地区でございます。

今回、土地所有者より赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、新たに生産緑地地区として追加するものでございます。

続いて、スクリーン上、赤塗りで示した区域が新たに決定する573号浜野町第4生産緑地地 区でございます。

今回、土地所有者より赤色で示した区域を生産緑地に指定する旨の申出がありましたことから、新たに生産緑地地区として追加するものでございます。

最後に、生産緑地地区の全体を整理いたします。

地区数につきましては、左側の変更前の426地区から7地区減り、419地区となります。面積につきましては、約94.54ヘクタールから3.08ヘクタール減り、約91.46ヘクタールとなります。本案件につきましては、令和2年9月15日から9月29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。

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】 どうもご苦労さまでした。

第4号議案について説明をしていただきました。まず、ウェブ参加の委員の皆さん、ご質問、 ご意見ございませんでしょうか。

福田委員、お願いします。

【福田委員】 毎回の質問なので申し訳ないんですが、生産緑地法の公示から30年の経過で、 もうすぐ2022年を迎えるということで、特定生産緑地の指定をどうするかという話があると思 うんですが、すみません、ちょっと全体の方針はどういうふうになっているんでしょうか、千 葉市では。生産緑地に対して。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

特定生産緑地につきましては、まず、希望される、今、生産緑地をお持ちの方で特定生産緑

地の指定を希望される方、全てのまずは希望をお聞きしております。それで、希望される生産 緑地については全て現地で管理状況を確認しております。それで、管理状況が良い、特定生産 緑地にするのにふさわしい農地については、指定が可能ですよということで、全員に通知をし ております。あとは、生産緑地法に基づく指定ができるように、関係権利者のほうの同意など を集めていただくということで、それがそろいましたら都市計画審議会の意見を聞いて、指定 していくという流れで進めておりまして、基本的に、農家さんが希望するものは特定生産緑地 に指定していくという方針でございます。

【北原会長】 福田委員。

【福田委員】 今回、追加するようなところも、そういうような意向をもう確認されているという理解でよろしいですか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 今回追加するところにつきましては、追加された箇所について、これから30年、通常の生産緑地地区として管理していただく必要があります。30年後に特定生産緑地にするかどうかということを判断していただくということで、今現在はまだそこまで確認しているということではございません。

【北原会長】 福田委員。

【福田委員】 追加の部分は、そこだけ30年になるわけですか。もともとあったところにくっつくわけですよね。

【桜田都市計画課長補佐】 そのとおりでございます。追加したところだけそれから30年、通常の生産緑地で管理していただくことになります。

【福田委員】 分かりました。ありがとうございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

ウェブの委員の皆さん、ほかによろしいですか。

それでは、会場の委員の皆さん、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】 今回、30地区が変更で、全部廃止が11、一部廃止が11、追加3、一部追加5ということで、指定面積が約95~クタールから約91~クタールに変更ということで、生産緑地の2022年の特定生産緑地制度~の移行に当たって、不動産売買が活発化するおそれから、早めに対象となっている地域に不動産業が仕掛けて宅地化を進めようとしている狙いが受け取れるように感じますけれども、市は、今回の変更についてどう受け止めて、今後についてどう働きか

けていくのか、伺います。

【北原会長】 お願いします。

【橋本都市計画課長】 今、委員の方からお話しいただいたとおり、今年度の生産緑地の廃止面積につきましては、計算でいきますと約3ヘクタールと、少々大きいようにも見えますが、過去10年で増減を見てみますと、大体毎年2から3ヘクタールで推移しておりまして、今年度、何か特別突出しているというわけではないと思われます。

ということで、ちょっとご心配されているような不動産業の影響というのは、私どもとして はあまり感じられておりません。

それから、あと、この生産緑地を維持していくためには、税の軽減措置を受けられる、今、 ちょっとお話ありましたけれども、特定生産緑地に移行していくことが重要となってきますの で、今後、この指定に向けて、農家さんの支援に力を注いでいきたいというふうに考えており ます。

以上でございます。

【北原会長】 中村委員。

【中村委員】 2022年に、現状農地としての対応をせずにいた場合は、宅地並み課税をされるために、売却するか、もしくは農地として対応するかの選択が迫られ、その生産緑地としてきちっと残る環境を守る取組が求められますけれども、対象者への周知や、また、現状農地として使われているのかどうか、お聞かせください。

【北原会長】 事務局、お願いします。

(松薗委員 退出)

【岡本農地活用推進課長】 農地活用推進課、岡本でございます。

都市計画決定、現状は農地として使われているかどうかについてですけれども、都市計画決定から30年経過後も税の軽減措置を受け続けるには、特定生産緑地に指定される必要がありますが、この指定を希望する生産緑地の全てについて、昨年度から今年度にかけて現地調査を実施しております。その結果、適正に管理されていない場所もありましたが、このような生産緑地につきましては、特定生産緑地に指定することはできませんので、所有者に対し適正に管理を行うよう通知をしております。その後、改善が見られない箇所においては、特定生産緑地に指定しない旨の通知を行ったところであります。

【橋本都市計画課長】 ちょっと追加させていただきます。

前段でもう一つ質問があったのかなということで、対象者への周知に関する部分ですが、昨

年1月に、各区におきまして説明会のほうを実施させていただいております。また、生産緑地をお持ちの方には郵送を行って、改めて生産緑地というのはどういったものなのか。それから、特定生産緑地、こういった制度ができましたよという内容と、それから、生産緑地内に直売所、それから農家レストラン、こういったものが建築できるようになったということ。併せまして、市民農地などの農地を貸すことがしやすくなったというようなことがございまして、数々のそのメリット、デメリットにつきまして説明させていただいた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】 全部を見たわけじゃないんですけれども、うちのほう、例えば花見川区では、花園なんかはすぐ隣がもう私道の行き止まりの道だったりして、結局、先に行って整備をもしされたら、宅地になれば道路として整備される可能性があったりするかなというふうに思いますし、また、農地としてきちんと整備されているところもある一方で、既に宅地として整備している場所もあり、ますます農地が少なくなっていくことが懸念されます。しかし、前も指摘をしてきたんですけれども、幕張本郷3丁目のように全く整備すらせず、近所から苦情があっても対応しないような地主に対しては対策を講じることができる面もあるので、農地としての本来の環境を維持できるように取組を求めて終わります。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございます。

ご要望ですが、市側として何かありますか、コメントが。

【橋本都市計画課長】 今、お話しいただきました幕張本郷につきましては、今回、特定生産 緑地の移行に関するご意向を確認させていただいている中で、特定生産緑地には指定しないと いうような通知をさせていただきました。

以上でございます。

【北原会長】 ありがとうございます。

寺原委員。

【寺原委員】 571号以降の追加についてご質問させていただきます。追加の理由として、良好な都市環境の形成に資すると認められるという、これは審査を行って認めているということでしょうか。どのような審査を行っているのかということ。これは、今ある農地を生産緑地に指定してほしいという要望がありながら拒否されたもの、つまり審査に落ちたものがあるのかという質問の2点でございます。よろしくお願いします。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

まず、審査をして指定しているのか、生産緑地にしようとしているのかということですが、 現地を確認して、適正に農地として継続できるような環境にあるのかということを確認してお ります。いずれの農地も農地として継続できるということを確認できたので、指定しても大丈 夫だという判断をしております。

それ以外の、審査を落ちた、そういう農地があるかということですが、そういったものは、 今回はございません。

【寺原委員】 追加で、当初の生産緑地というのは、基本的に申請があったものはほとんど通過しているんだと思うんですけれども、それと同じような扱いで、今回も追加の作業というのは行われているという理解でよろしいでしょうか。

【北原会長】 事務局、お願いします。

【桜田都市計画課長補佐】 都市計画課の桜田です。

今回は、これまで実は生産緑地法等の改正があるまで、生産緑地というものはいずれ宅地になっていくという考え方だったところが、変更されまして、そこにあるべきという位置づけに変わりました。それを受けまして、昨年9月に千葉市で生産緑地の指定の基準の見直しを行いまして、これまで新規に、平成4年当時は新規に申出いただいて、生産緑地に指定していたんですが、追加の新規の指定を認めてこなかったのですが、昨年9月から新規の指定を認めることにしております。それで、農家さんから相談があったとき、積極的に生産緑地にしてはどうかということで、指定を勧めるようにしております。そういう関係で、指定がなされるようになったというものでございます。

【北原会長】 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

石井委員、お願いします。

【石井委員】 何回か質問したいんですけれども、これは税金の関係が一番ポイントだと私は思うんです。税の関係は担当がいらっしゃらないようだから質問しないけれども、当初から、どのぐらい、30年近くたっていますけれども、その当時から比べて何へクタールぐらい減りましたか。その辺からまずはお聞きしたいんですけれども。

【北原会長】 じゃ、一問一答でいきますか。それでは、事務局お願いします。

【橋本都市計画課長】 当初決定が平成4年11月でございまして、今回、変更を含めますと、

当時からですとマイナス30.61ヘクタールということになります。

【石井委員】 ありがとうございます。毎年のように、最近は3へクタール近くですけれども、30年たって30へクタールぐらいということで、減っている状況ですね。

それで、今、生産緑地で一番狭いのは、今、300平米、90坪ですね。農地としてはとても狭いところなんだけれども、一番狭いようなところはどのぐらいでしょうか。

【北原会長】 事務局、いかがですか。

【橋本都市計画課長】 今回の追加した生産緑地で、一番小さいものでぎりぎり300平方メートルです。

【石井委員】 基準はそうですよね。ですけれども、古いので、見かけるところによると、これ100坪あるのかなというのがあるんですけれども、そういうのはどういう状況になっているんでしょうか。分からないですか。

【橋本都市計画課長】 昨年9月以前は500平方メートル以上なければ生産緑地になりませんでしたが、場所によっては、道路を挟んで反対側にある農地と合わせて500平方メートル以上という場合もございますので、そういった場合は個々の農地は小さい場合もございます。

【石井委員】 では、調べているようですから、面積等もよく把握されるようにお願いしたい と思います。見るところ、そこまでいかないようなところがあるんじゃないかという疑問も呈 しておきます。

それから、これは農地となると、都市局で判断するんだということですけれども、現状はどうかというようなところが結構あるんですね。そこら辺、調べているということなんですけれども、家庭菜園でビジネスをするというか、商売するというのも大丈夫なんでしょうか。先ほどそういうお話されていましたけれども。

【北原会長】 確認ですか。それではお願いします。

【岡本農地活用推進課長】 農地活用推進課でございます。

家庭菜園は市民農園という形になりますけれども、平成30年9月に施行されました都市農地の貸借の円滑化に関する法律によりまして、こちら、市民農園を開設するための貸借についての条件が緩やかになりまして、耕作者、開設者が直接農地所有者と貸借されるような緩和等が行われておりますので、今後についてはそれが容易な形で進められる傾向にございます。

【北原会長】 あと1つ、2つでまとめてください。

【石井委員】 そうしますと、農業をする目安としては、3反歩以上ですか、3,000平米ぐらいか、そうすると、ずっと低い面積で農業者ということになるわけですね。その辺は都市局と

してどうなんでしょうか。

【岡本農地活用推進課長】 農地活用推進課でございます。

実際、農業を行う上では、農地法関連によりまして下限面積の規定がありまして、若葉区、緑区は4,000平米以上、それから花見川区は3,000平米以上、中央区、稲毛区は2,000平米以上という規定が現在もございます。そして、この家庭菜園によりますのは、農地所有者の方はその要件をまず満たしておいて、そして市民農園としてそこを貸すというようなわけでございます。

以上です。

【石井委員】 最後にします。ありがとうございました。

生産緑地は税の関係と非常に結びつきが強いんです。生産緑地にするということは、税を安くということでやっていくということだから、よくよく調査した上で対応していただければなと思います。

以上です。

【北原会長】 どうもありがとうございました。今後とも実態をぜひしっかり把握して、お願いしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは採決をいたします。ウェブの皆さんもよろしくお願いします。

第4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。

(賛成者举手)

【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。

どうも、ご協力ありがとうございました。

これで、用意された4議案全て審議が終了しました。本日の議案は以上です。

それでは、司会にマイクをお返しします。どうも皆さん、ありがとうございます。

【司会】 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。

最後に、次回の都市計画審議会のご案内をさせていただきます。

第59回千葉市都市計画審議会のご案内ですが、次回の審議会は2月3日水曜日、本日と同じ 千葉市役所本庁舎8階正庁にて開催予定となっております。引き続きご協力のほどお願いいた します。 本日は、議員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただき、誠にありがとうご ざいました。

午後 3時45分 閉会