

TOPICS 幕張ベイタウンについて

1回目の質問 「職、住、学、遊」の機能が集積する国際業務都市の形成を目指して街づくりが進められてきた幕張新都心の「住」の部分を支える幕張ベイタウンは、私の地元、千葉市美浜区にある住宅・商業地です。平成7年3月にパティオス1番街から6番街の入居が開始され、平成27年9月に幕張ベイフロントが完成したことに伴い、計画戸数である9,400戸の住宅供給が完了しました。現在、約26,000人が居住する魅力的な街へと発展しております。先日、夏のラジオ体操やコミュニティスペースを拠点とする世代を超えた住民の交流など、地域の課題に主体的かつ積極的に取り組む住民の姿がNHKで紹介され、私も感動を覚えました。あと1年半あまりで街開きから30年という節目を迎える幕張ベイタウンは、主に、土地転借権付分譲住宅という形で住宅が供給されています。これは、住宅事業者が企業局から土地を借り受け、建物を建てたうえで土地の転借権を付けて分譲したものです。そしてまもなく、住宅事業者が企業局から借り受けた土地の契約更新時期を迎える街区があると聞いております。今回、企業局と住宅事業者との土地貸付契約の更新時期を控え、更新料などに関し、幕張ベイタウンの住民の方々より心配の声が挙がっています。そこで伺います。

- ①幕張ベイタウンの住宅開発にあたり、住宅用地を貸付としたのはなぜか。
- ②住宅事業者との土地貸付契約更新に係る協議状況はどうか。

2回目の質問 企業局の皆様と何度か意見交換をさせていただき、現在、企業局は住宅事業者と更新料に関して交渉中で、その内容に関して住民の方々になかなかお伝え出来ない状況であるということは私も理解できました。しかし、当事者である住民の皆様はやはりしっかりと把握したいはずですので、今後の更新料の支払いまでのスケジュールについて伺います。

答弁・1 幕張ベイタウンは、幕張新都心にふさわしい本格的な都心型住宅地として快適で魅力的な居住環境を実現するため、旧企業庁が住宅事業者と連携して整備を行ってきた経緯があります。住宅地を計画的、恒久的に確保するとともに、良好な居住環境を維持していく方針とし、旧企業庁が将来にわたって関与できるように、住宅用地については原則として分譲ではなく普通借地契約により住宅事業者へ貸付を行ってきました。43の街区を住宅事業者へ貸し付けており、最初に貸付期間が満了する6つの街区について、令和7年3月に更新します。更新料は企業局が実施する不動産鑑定により算定する借地権価額の5%以内で住宅事業者と協議して定めることとしており、現在、契約更新に向けて、民間の住宅事業者6グループと合同で、更新料とともに更新後の貸付料などについて協議を進めているところです。

答弁・2 最初に貸付期間が満了する6つの街区については、現在、住宅事業者と協議を進めており、令和7年2月末までの合意を目指しています。その後、住宅事業者は、令和7年3月末までに当局に更新料を支払うこととなっています。



意見・要望

幕張ベイタウンの土地貸付契約更新にあたって、企業局はあくまで契約関係にある住宅事業者との交渉であり、住民の意見は聞くつもりがないとのこと。私自身は、今回質問するにあたり、住宅事業者の方々だけでなく、住民の方々からも直接お話を伺いました。経年による修繕費等の負担増や、年金生活の方々が増えている実情がある中で、最終的に住民の方々が一時的にまとまった更新料を請求されるのは大きな負担ではないかと思われました。企業局は、住宅事業者だけでなく住民も含めた3者が介した場で、住民の皆さんの意見にも真摯に耳を傾けるべきです。また、幕張ベイタウン周辺の土地の公示価格については、土地貸付当初の平成5年度と現在を比較すると4～5割程度下落していますが、企業局は、地価の変動にはよらず、GDPデフレーターの変動により土地貸付料を改定しているとのこと。そのため、居住者の方々が最終的に負担する土地貸付料は、実際の地価から試算した場合の貸付料相当額よりも著しく多くなっているのではないかと推測されます。企業局の長年の努力・苦労は理解していますが、同じように約30年にわたりこの地域に生活してきた住民の方々の幕張ベイタウンへの地元愛、想いは、相当熱いものがあると思っています。そこで、更新料の決定にあたっては住民説明会の機会を持っていただくとともに、住民の意見を十分踏まえながら、丁寧な対応をして頂きたい、そして5%以内のなかで妥当な更新料を導き出さしていただくよう強く要望します。また、地勢に見合った妥当な貸付料に変更されるよう併せて強く要望します。

TOPICS 千葉新産業三角構想について

質問 今年、「誕生150周年」という大きな節目を迎えた千葉県。誕生した当時は農業や水産業などが盛んで、戦後は臨海部の埋め立てや工場の誘致が進み、日本を代表する工業地帯となりました。その後も、成田空港の開港や京葉道路の全線開通などを経て、千葉新産業三角構想をもとに地域経済の活性化がもたらされたことは皆さんご承知のとおりです。今後、成田空港の更なる機能強化や、様々な道路ネットワークの整備等により、千葉県が更なる発展の好機を迎える中、千葉新産業三角構想の一角である幕張新都心のまちづくりを、県としてどう進めていくのか伺います。

答弁 本県では、昭和58年に策定された千葉新産業三角構想のもとで、「成田国際空港都市」、「幕張新都心」、「かずさ地域」の整備が進められてきたことにより、県土が発展し、地域経済の活性化が図られてきました。その中でも、幕張新都心では、国内最大級のコンベンション施設である幕張メッセをはじめ、質の高い住宅、教育・研究施設やマリスタジアムなど、「職・住・学・遊」の複合機能が集積した活力ある街として発展を遂げてきました。これまでの施設整備や機能集積などを踏まえて、幕張新都心が首都圏の発展をリードする街としてさらに成長するよう、千葉市などと連携しながらまちづくりを進めてまいります。



意見・要望

千葉市では、概ね20～30年後の将来を見据えたまちづくりの方向性を示す『幕張新都心まちづくり将来構想』を策定し、昨年8月に公表しました。本年3月の幕張豊砂駅開業に続いて、老朽化したマリスタジアムの改修・建替えに向けた基本構想に着手するなど、幕張新都心の更なる発展に向けた取り組みが進んでいます。特に、マリスタジアムの改修・建替えに関しては、幕張豊砂駅付近の県の土地に移転をして、新駅を中心とした利便性の高い形での建て替えなども是非、県から市に対して意見をいただけたらと考えます。今後も、幕張新都心が千葉県全体の活性化を牽引していく拠点として持続的に成長を遂げていくためにも、県においては、千葉市と連携し街づくりをすすめていただけるように要望します。



県政についての皆様のご意見・ご要望をお聞かせください!

すみ隆仁 事務所

すみ隆仁 🔍 検索

〒261-0001 千葉市美浜区幸町1-2-2 桑田ビル3A ☎ 043-246-5066 📠 043-262-9930

✉ sumitakahitokouenkai@gmail.com 🌐 https://sumitakahitokouenkai.com/

ホームページ

Twitter

YouTube

