

令和7年7月1日

君津市議会議長 小倉 靖幸 様

総務常任委員長 下田 剣吾

行政視察結果報告書

君津市議会行政視察取扱要綱第4条第1項の規定により、次のとおり報告書を提出します。

記

- 1 期 日 令和7年5月12日（月）から
令和7年5月13日（火）まで
- 2 視 察 先 千葉県成田市、東京都国分寺市、東京都稲城市
- 3 調査事項 （1）地域未来投資促進法を活用した物流施設の整備について
（成田市役所）
（2）新庁舎見学（国分寺市役所）※交通渋滞により中止
（3）プロ野球二軍本拠地による地域活性化の取組みについて
（東京ジャイアンツタウン）
- 4 参加議員 下田 剣吾、石上 塁、小倉 広紀、野上 慎治、
高橋 明、三浦 章、小林 喜久男
- 5 経 費 別紙のとおり

総務常任委員会 行政視察経費

① 宿泊（１泊）	74,900 円
② 日当（２日間）	42,000 円
③ バス借上料（１～２日目）	172,000 円
④ 高速道路代（１～２日目）	12,580 円
⑤ 駐車場利用料（宿泊先）	5,000 円
⑥ 視察先手土産代（２か所）	6,036 円
⑦ 車賃	4,710 円
合 計	317,226 円

千葉県成田市

日 時 令和 7 年 5 月 1 2 日 (月) 午後 1 時 0 0 分～
場 所 成田市役所
出席者 成田市議会議長、議会事務局職員
成田市 経済部長
経済部商工振興企業立地課 課長、課長補佐、主幹
経済部農政課 課長、係長、副主査
都市部都市計画課 課長、課長補佐、主幹 2 名

1 成田市の概要

() 内は君津市

人 口 1 3 3, 5 0 1 人 (7 9, 0 8 9 人) ※令和 7 年 5 月 1 日時点
面 積 2 1 3. 8 4 km² (3 1 8. 7 8 km²)
一般会計予算 7 0 4 億円 (3 5 8 億 7 千円) ※令和 7 年度

成田市は昭和 2 9 年に、成田町、公津村、八生村、中郷村、久住村、豊住村、遠山村が合併した。また平成 1 8 年には、下総町、大栄町と合併し、人口 1 2 万人の新生・成田市が誕生した。

成田空港は、昭和 4 1 年 7 月に建設候補地として閣議決定された。反対闘争を乗り越え、昭和 5 3 年 5 月に、当初計画よりも小さい滑走路 1 本の空港で開港した。その後、話し合いによる解決を目指した動きとして、成田空港問題シンポジウムを計 1 5 回 (平成 3 ～ 5 年) 開催し、対話の場を実現した。

さらに、成田空港問題円卓会議を計 1 2 回 (平成 5 ～ 6 年) 開催し、民主主義に基づく対等な話し合い手続きを実施。

現在では、年間航空旅客数 3, 0 0 0 万を超える利用があり、名実共に日本の空の玄関となっている。成田空港は、東京駅からバスで約 1 時間程度の距離である。

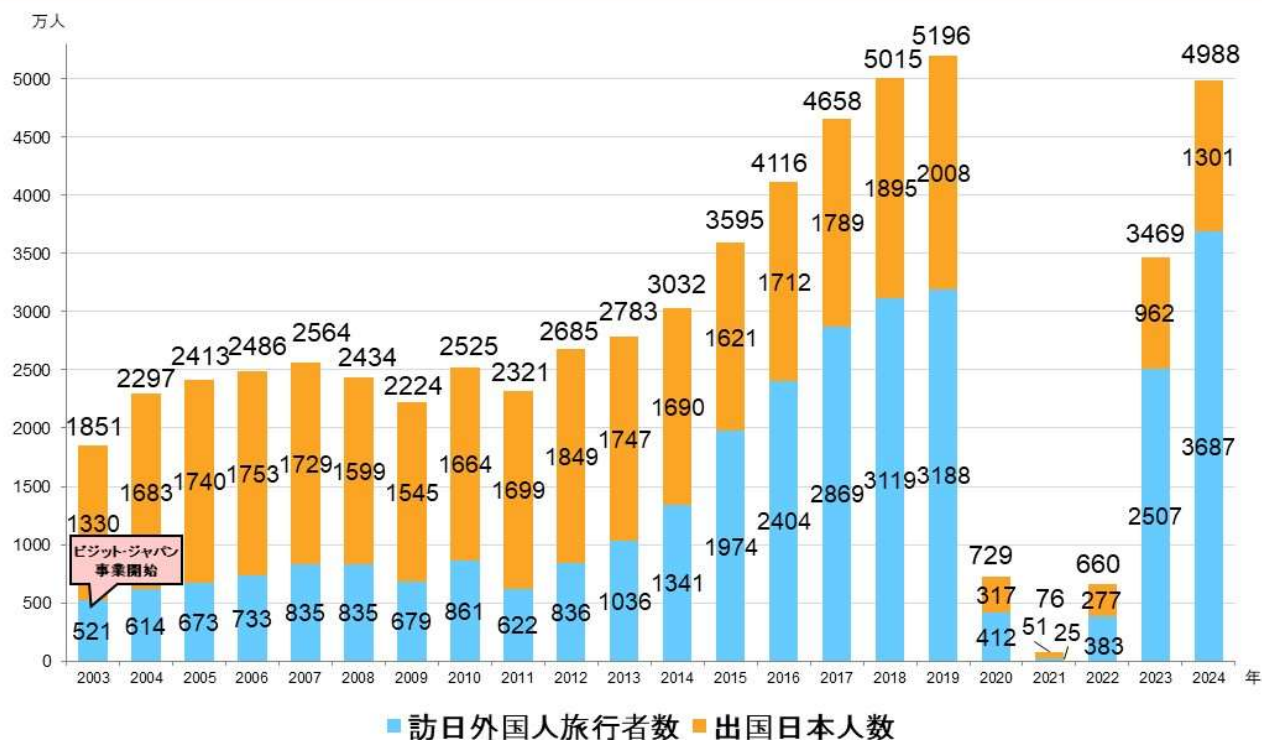
2 調査事項

地域未来投資促進法を活用した物流施設の整備について

(1) 事業概要

国際航空運送協会の需要予測によると、今後20年で世界の航空需要は倍増、人口増加率ともに最大のアジア太平洋地域がけん引の見込み。中長期的に世界の航空重要は増大予測。

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



出典：日本政府観光局(JNTO)

国の観光施策目標では、2030年に現在の約2倍となる6,000万人の外国人旅行者を目標としており、増加する外国人旅行客を受入れるべく、十分な発着枠の確保が必要となるが、羽田空港のさらなる拡張余地は限られており、これからの需要増を受け止めるのは成田空港だと認識。

本プロジェクトを進めるにあたり、成田空港の北西約10kmの市街化調整区域の整備するため、地域未来投資促進法を活用し、規制解除に取り組んでいる。

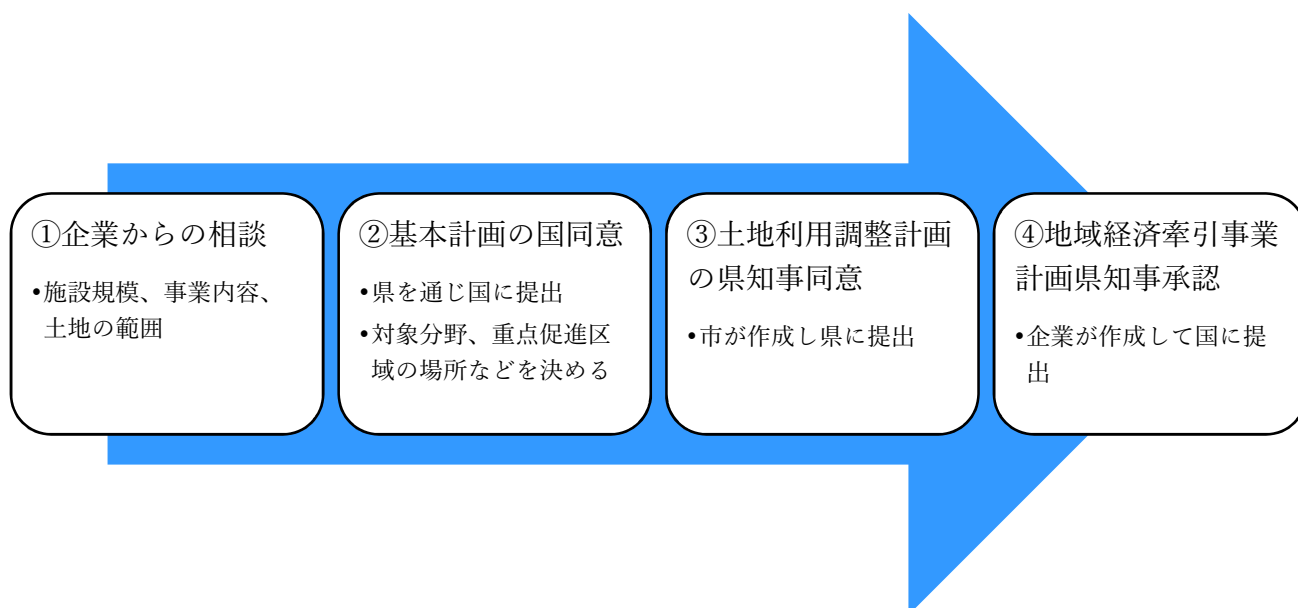
地域未来投資促進法を活用するため、市と県で基本計画を定め、成田市としては「千葉県成田市基本計画」「千葉県基本計画」「千葉県成田新産業特別促進区域基本計画」が対象となる。

君津市においては、千葉ロッテマリーンズファーム本拠地（仮称）に伴う貞元地先の整備、三直インターチェンジ周辺の開発を進めるにあたり、どちらも市街化調整区域であり規制解除が必要であり、成田市の「成田空港第2の開港プロジェクト」が、君津市のまちづくり政策の参考になると鑑み視察項目とした。

（２）事業の課題と成果

企業誘致のための産業用地受け皿の確保や、国際物流拠点の機能強化を進めるとしても、空港周辺地域では農地や市街化調整区域が広がり、農業振興地域の除外に時間がかかり、土地利用規制が大きな課題であった。

そこで千葉県が国家戦略特区による土地利用規制の緩和を目指す中で、令和５年３月に農林水産省から通知があり、成田空港周辺における地域未来投資促進法の弾力的活用が可能となったことから、次のとおりに取組んだ。



現在、令和１０年度末を目指して滑走路の新設や延伸などが進められているほか、ワンターミナル化や新貨物地区の整備などの『新しい成田空港』構想が進められるなど、「第２の開港」とも言うべき取組が進められている。

また、令和７年４月にはＮＲＴ（ナリタ）エリアデザインセンターという新組織が県と空港会社によって立ち上がった。

本組織は、国・県・空港周辺市町・空港会社で取りまとめた空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」で掲げた地域の将来像「空港を核として、都市と田園が調和し、暮らしや産業の拠点として選ばれるエアポートシティ」の実現に向けた団体である。

(3) 質疑

Q：厳しい規制により開発が不可能とされている農用地を、どのような手法で開発に結びつけることができたのか。また、事業の構想策定にあたり、国、県、民間事業者等との調整はどのように進めたか。

A： 当時において、企業立地について工業団地に空きがなかった。また他に産業用地に適した広い土地もないので、農業地を活用することが考えられるが、お見込みのとおり、農振除外における農地転用の許可が課題となっている。

その許可手続きに1～2年を要する申請をしたとしても許可が得られる見通しが立たない点について、企業の方々はハードルの高さを感じている模様。そのような中、市内に大規模な企業立地が実現した事例として、ヒューリック株式会社によるもの。成田市に下田という地区があり、約6ヘクタールの国際航空物流拠点の整備がある。開発までの経緯については、それ以前からの投資で取り組んできた。平成26年に医学部の新設等で国家戦略特区の申請を行い、特区の指定を受けた自治体となっている。この特区の申請をした際に、看護師が取り組む構想を掲げ、農振除外といった土地利用規制の緩和について、国に提案し協議を行ったが実現には至らなかった。

その後の滑走路の新設等を行う成田空港の現在、更なる機能強化の整備が進んでおり、空港周辺地域が様々なポテンシャルを持つ地域であるということの認識のもと、空港9市町と県で会議が開催された。

この会議において、空港周辺地域が発展していくためには、土地利用規制の緩和について特区の提案が必要であるという結論に至り、令和3年1月に県の取りまとめによる県と空港周辺9市町で特区の提案を国に行い、改めて土地規制の緩和を緩めることとなった。

国家戦略特区の指定を受けた本市としても、長年に渡りこの問題について国と調整してきたので、全面的に協力し、内閣府のワーキンググループの会議で特区の提案について議論を重ねてきた。

最終的に検討協議が行われ、トップとしての提案は認められなかったが、平成29年に施行された地域未来投資促進法に規制の特例措置があり、農地転用強化等の手続きに関する配慮の制度もあるという教授を受けた。

その後、県と空港周辺9市町による特区の提案や地域未来投資促進法の活用が議論されている時に、事業者から相談が寄せられた。

進出の予定地は、ゴルフ場整備計画が頓挫したような土地となっており、ヒュ

ーリック株式会社からは国際物流施設を設置するために特区制度を活用できないかという相談があった。

そのような経緯を辿り、地域未来投資促進法を活用して対応することとして、令和5年12月に基本計画に重点促進区域を設定することについて、国の同意を得て農地転用許可の手続きに関して活用した。

令和6年5月に作成した、土地利用調整計画について県知事の同意を受け、同月中にヒューリック株式会社が作成した地域経済牽引事業計画についても県知事の承認を受け、その後、開発許可の手続きに進み、現在に至る。

Q：立地する事業者の誘致と選定期間について伺う。

A：ヒューリック株式会社の事案については、当社から開発したいという意向が示され、企業誘致に繋がったという形になる。実施する事業所を予め選定して接触したという経緯はない。

Q：これまでの取組みの中で、一番の障壁はどのようなことであったか。

A：ヒューリック株式会社の事案については説明したとおり。地域未来投資促進法の手続きに限らせていただくと、一番の障壁は基本計画に重点促進区域を設定をする際に行う農業上の土地利用との調整。

調整について、農振除外等を行う、検討事項を県と市の間で事前に協議するものであり、例えば農用地の区域外での開発を優先できないのかといったような話し合いをするが、このような事項は本来市が作成した土地利用計画を県が受け付ける段階で協議されるもの。

地域未来投資促進法における基本計画のガイドラインによると、農業上の土地利用との調整までを話し合う必要はない。しかし、基本計画へ重点促進区域の設定に向けて首都圏が協議した後は県と国が協議することになるので、その際に農業場の土地利用との調整に関して、しっかりとした説明を県が求められるので、国同意を得るためにも、その前にしっかりと担当と打合せを行っているということである。

Q：これまでの取組みの中で「もっとこうしておけば良かったかもしれない」というような具体的事例があれば伺う。

A：都市計画マスタープランなどとの整合性が問われ、地域の土地利用について将来あるべき姿を協議することになるので、本市では令和５年度から企業立地に適した土地を調査しており、令和７年度は道路や給排水等の公共施設の整備状況、地権者の意向や現在の土地利用状況、さらには周辺や自然環境との調和を踏まえ、計画的な街づくりに向けて地域特性に応じた企業立地を推進できるよう、業種ごとの立地に適した場所を示した、土地利用の案となるゾーニング案を作成する予定。このような資料を準備することで、基本計画に重点促進区域を設定する際の検討協議を円滑に行うことができるのではないかと考えている。

（４）所 感

成田市における農振除外については、当初苦慮しており、今日にいたるまでの道程は決して最初から順調ではなかった背景が伺えた。

そのような中で、成田市だけではなく、県、近隣市町、企業と、様々な所と連携を図りつつ、平成２９年７月に施行された「地域未来投資促進法」に活用性を見出し、規制解除に至ったことが確認できた。

本視察を終えて、規制解除のハードルが高いということを改めて認識した。成田空港周辺整備においては、現在では国家プロジェクトであるため県に専用の担当課が設置されており、相談や手続きは窓口一本で済むものであった。

一方、本市を含め他の案件であれば、県の各担当課と協議相談が必要になるため、市と県の事務連携方法が違うことがわかった。

規制解除に向け多くの課題があるものの、事前準備として必要な事項であったり、県と密な連携を図り協議を進めることで、農振除外に向けた着実の取組みとなることを確認できた。

今後も在住人口及び交流人口増加を図るため、本事業の推進にあたり球場整備のみではなく、球場整備を契機とした「まちづくり」に資する取組みとなるよう、執行部と連携しながら、引き続き取組状況を注視していく。

5 活用できるソース

成田市. HP (成田空港について)

<https://www.pref.chiba.lg.jp/kuushin/narita/index.html>



6 視察の様子



東京ジャイアンツタウン（東京都稲城市）

日 時：令和7年5月13日（火） 午前10時00分～

出席者：株式会社 よみうりランド 取締役

株式会社 よみうりランド ボールパーク事業部長 兼 運営課長 兼 法人営業課長

1 株式会社 よみうりランド概要

- ・所 在 東京都稲城市矢野口4015番地1
- ・設 立 1949年（昭和24年）9月24日
- ・資本金 60億5,303万円
- ・従業員数 189名（令和7年3月31日時点）

1949年9月に「株式会社 川崎競馬倶楽部」が設立され、1968年1月に現在の「株式会社 よみうりランド」へ商号変更をした。

主な事業内容は、遊園地事業、ゴルフ事業、公営競技事業、健康パーク事業、販売事業、不動産事業、ボールパーク事業、サポートサービス事業を展開している。

2 調査事項

プロ野球二軍本拠地による地域活性化の取組みについて
（東京ジャイアンツタウン）

（1）事業概要

TOKYO GIANTS TOWN は、読売新聞東京本社、読売巨人軍、よみうりランドの3社による共同プロジェクト。

ジャイアンツタウンは、2025年3月に開業のジャイアンツタウンスタジアム、2027年にオープン予定の水族館、飲食施設の3施設で構成。

ボールパークを核として、選手や来場者、地域住民とともに成長を続ける「まち」を目指す。また、スポーツとエンタメが融合した「まち」は、楽しさと喜びにあふれ、新たな成長に出会える場所となる。

令和5年8月に、読売グループと稲城市が包括連携協定を締結し、まちづくりや地域の教育・文化、スポーツ振興、イベントに取り組む。この街にジャイアンツがいることを誇りに思ってもらおう。

○ジャイアンツタウンの施設

- ・所在地 稲城市南山地区
- ・敷地面積 約76,000㎡
- ・施設概要 ①ジャイアンツタウンスタジアム（メイン球場、サブグラウンド）
②水族館
③飲食施設

○ジャイアンツタウンスタジアムの概要

- ・オープン 令和7年3月1日
- ・施設規模 敷地面積 35,131㎡、中堅122m、両翼100m
収容人数 約2,900人、サブグラウンド4,800㎡
- ・使用用途 イースタン公式戦等で年間約30万人の動員見込み
- ・スタンド スタンド席は4列、客席はグラウンドとの距離が近い
- ・人工芝 天然芝に近いパフォーマンスと高い温度抑制効果、降雨後も高速排水

（２）事業の成果と課題

○成果

オープンから4か月で、ジャイアンツタウンへの入場者数が10万人を突破（令和7年7月1日）し、地域活性化で目指している東京の新たな「にぎわい拠点」となっている。

また、読売グループと稲城市が包括連携協定を締結をし、シビック・プライド（自分が住んでいる地域に対する誇り）の醸成を図っている。この街にジャイアンツがいることを誇りに思ってもらおうことで、地域と共に歩む企業取り組み姿勢が感じられる。

球場整備にあたっては、選手及び関係者から意見を聴き取り入れることで、選手等が快適に使用できる施設となっている。また、新しく開発されたスポーツ用人工芝を使用しており、グラウンドに立つ選手の体を守りつつ、パフォーマンス

を上げ、さらには外気温など環境によって従来型よりも最大で20度ほど表面温度が下がり、夏場の暑さ対策も工夫されている。

○課題

まだオープンしたばかりなので課題は見受けられないが、人工芝の交換等、年間のランニングコストがどの程度かかるのか。

(3) 各委員からの質疑等

Q：市とどのように連携したのか。

A：読売グループが取組み、後から市が連携をと声掛けがあった。

Q：年間の利用者数見込みは？

A：30万人と見込んでいる。ただし、試合だけではなく利用者としての見込み。

Q：クールヒートトレンチの投資と維持管理費はどの程度か。

A：メンテナンスの費用はかからないと考えている。ネット裏やベンチ裏、どこまでの効果があるか具体的には何とも。

Q：これから君津市が整備するにあたり、ここが一番大事という点があればご意見を伺いたい。

A：大事なのはチーム現場の人達。選手だけでなく、選手に近い人の意見を早めに聴きくとよい。後からでは対応できないといけないので。

球団と市のやりたいことは調整が必要だと思う。なにより、地元の熱意が大事。熱意が球団を動かす。地元と連携が必要。

Q：市民の雇用はあるのか。

A：アルバイトのみ。清掃をシルバー人材に依頼してはいる。

Q：ランニングコスト、ライフサイクルコストのイメージはどのように持っているか。

A：人工芝は10年もつかどうか。品質保持のため5～6年を想定。ランニングコストは年3～4億円を見込んでいる。収入もあるが、まだ周辺施設等（水族館等）も完成していないので、費用回収にどの程度の期間を要するかは未定。

4 所 感

単なるプロ野球選手育成の場ではなく、地域と共にある企業として整備された場所だと捉えた。また、民間による自らの整備のため、選手等に配慮した施設づくりとなっているため、読売ジャイアンツの歴史や過去の選手の紹介を壁に掲載し、球場を訪れる方々に歴史を知ってもらう等、施設を訪れるだけで楽しめる工夫も見られ「ジャイアンツタウンスタジアム」を核とした、選手や来場者、地域住民等とともに成長を続ける「まち」としての取組みが伺えた。

本市においては、メインスタジアムを含め施設の多くを市が整備するため、条件は違うものの、地域と共にある「ボールパーク整備」のイメージができた。また、ハード面だけでなくソフト面として、地域行事や子ども達との関り等、様々な取組みもイメージできたことは非常に参考となった。

地域の声として防災拠点の考慮や、資金面での計画はどのように整えていくのか、注視する点は多数あるが、多くの市民が期待している君津市初のボールパークを核とした「まちづくり」を創出できるよう取組んでいく。

5 活用できるソース

TOKYO GIANTS TOWN HP

<https://tokyo-giants-town.yomiuriland.com/>

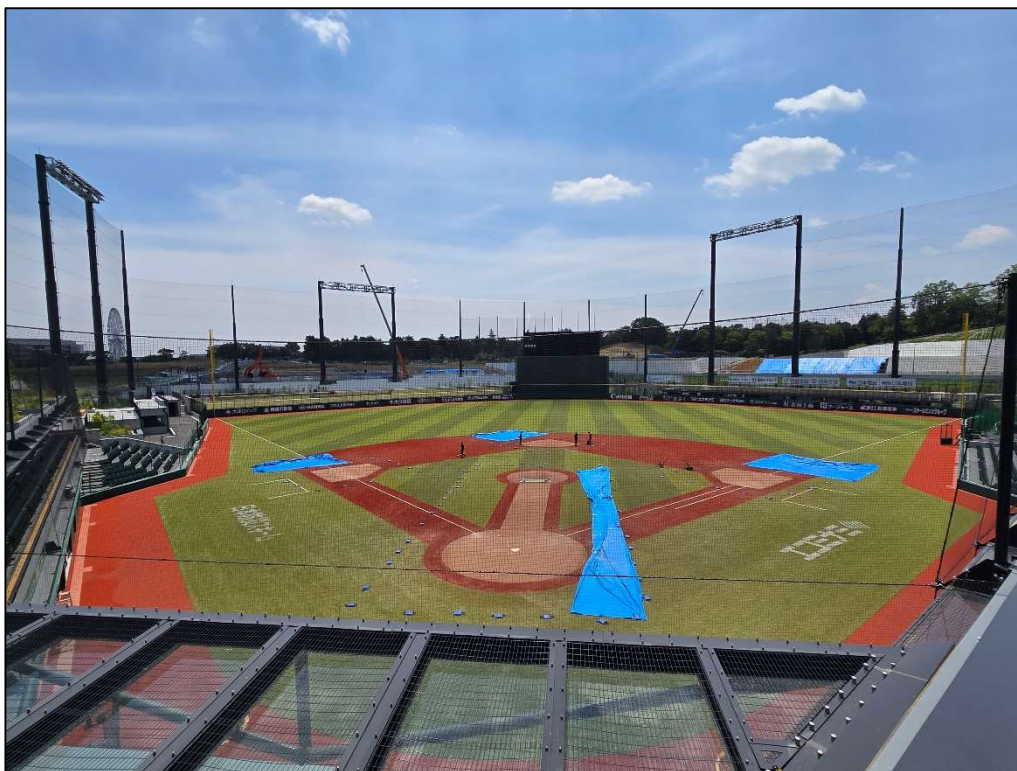


稲城市HP「「TOKYO GIANTS TOWN」特集ページ

<https://www.city.inagi.tokyo.jp/kanko/sports/1004079/1004086.html>



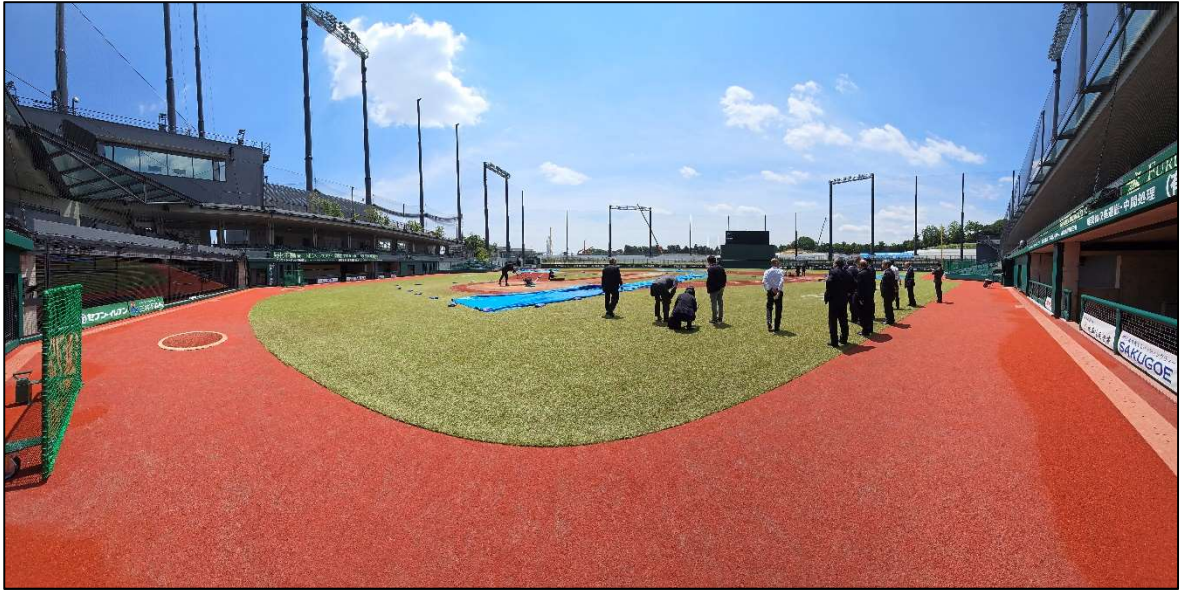
6 視察の様子



- ・ 3階からの景色



- ・ 2階観客席からの景色



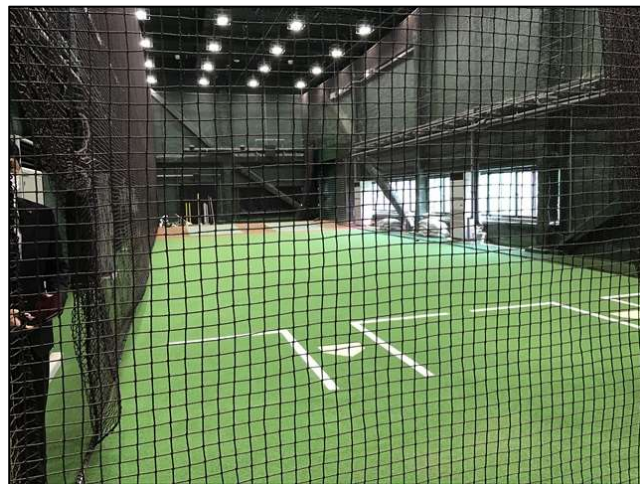
- ・グラウンドからの景色（フィールドは人工芝）



- ・練習場



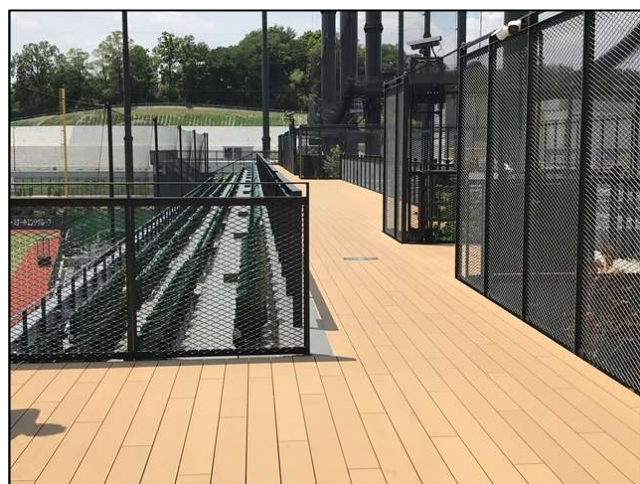
・ロッカールーム



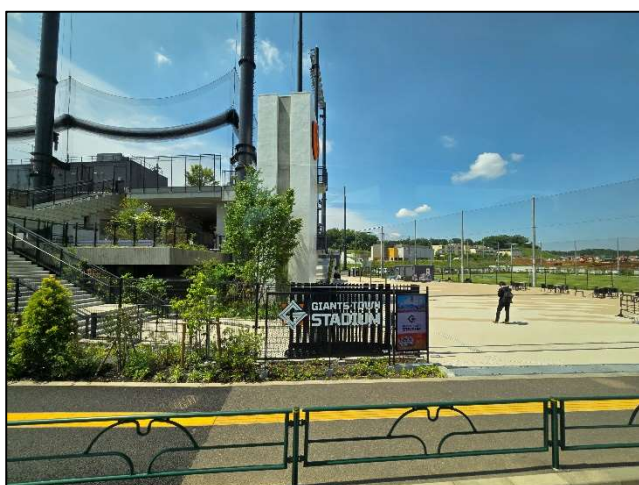
・室内練習場



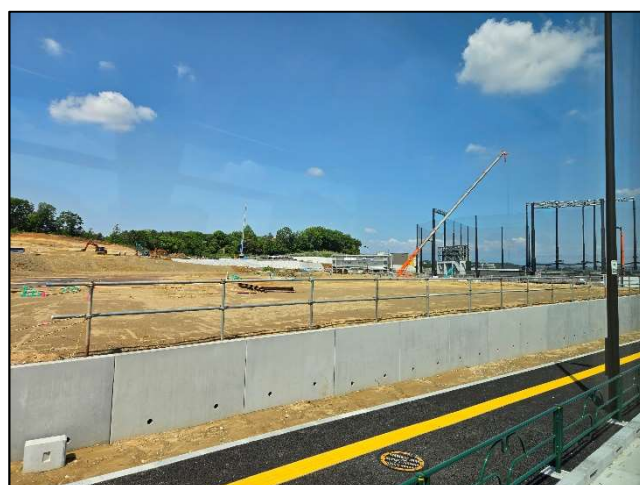
・観客席



・3階テラス



・入口ゲート外観



・球場に隣接する水族館建設の様子