

## 第 47 回鎌ヶ谷市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成 22 年 10 月 15 日（金） 10：00～11：00
2. 場 所 鎌ヶ谷市役所 6 階第 1・2 委員会室
3. 出席委員 秋山秀一会長、松澤武人委員、泉川洋二委員、芝田裕美委員、井上治美委員、藤代政夫委員、吉野良一委員、村山和彦委員、赤澤智津子委員、島岡貞男委員、中村好一委員（代理：警務課長 中村）
4. 欠席委員 鈴木幹男委員、大道等委員
5. 執行部 都市建設部：小林宏部長、高地健司次長、相川克己副参事  
都市計画課：立木督則課長  
都市計画課開発指導室：柴田康弘室長  
公園緑地課：阿部信一課長  
農業委員会事務局：湊明彦事務局長  
都市計画課都市政策室：佐瀬功室長補佐、福原賢、岩田崇志
6. 議 案 生産緑地地区の変更について
7. 議 事

司会	<p>それでは、定刻になりましたので、始めさせていただきます。</p> <p>本日は、お忙しい中、鎌ヶ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>尚、本日市長は所用により、欠席とさせていただきます。開催に先立ちまして都市建設部長よりご挨拶を申し上げます。</p>
部長	<p>おはようございます。</p> <p>本日は、第 47 回鎌ヶ谷市都市計画審議会にお集まり頂きまして、誠にありがとうございます。</p> <p>委員の皆様には、平素から、鎌ヶ谷市の都市計画という重要な分野につきまして、貴重なご意見やご指導を賜り、この場をお借りしてお礼申し上げます。</p> <p>さて、鎌ヶ谷市は、本年 7 月に成田スカイアクセスが開通したことにより、都心と成田空港を結ぶ位置にあることから、広域交流拠点都市としての都市計画の整備は、今後ますます重要になると考えております。</p> <p>そのため鎌ヶ谷では、本年 2 月に策定した後期基本計画に基づき、</p>

司会	<p>今後5カ年の基本事業を定める、第1次実施計画を現在策定中ですが、その中で、厳しい財政状況ではありますが、都市計画に関する施策を着実に進めてまいる考えでございます。</p> <p>本日、諮問させていただく案件は、鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更です。詳細は後ほどご説明いたしますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、審議に入ります前に執行部のご紹介をさせていただきます。</p> <p>尚、審議会委員の方々は昨年度から変更がございませんのでお手元の審議会委員名簿にて確認をお願いします。</p> <p style="text-align: right;">すすき</p> <p>なお、本日は、第3条第2項第2号に規定されております鈴木 みきお <span style="float: right;">おおみち ひとし</span> 幹男委員、同条同項第3号に規定されております大道 等委員 の2名が所用のため欠席する旨連絡を受けております。</p> <p>続きまして、本日説明等をさせていただきます執行部の紹介をさせていただきます。</p> <p>都市建設部長の小林でございます。</p> <p>都市建設部副参事兼都市整備課長の相川でございます。</p> <p>都市計画課長の立木でございます。</p> <p>公園緑地課長の阿部でございます。</p> <p>農業委員会事務局長の湊でございます。</p> <p>都市計画課開発指導室長の柴田でございます。</p> <p>最後に本日、司会を務めさせていただきます私、 都市建設部次長の高地でございます。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、審議に移らせていただきます。</p> <p>鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条第1項により、会長が議長を務めることと規定されております。</p> <p>それでは、本規定により秋山会長よろしく願いいたします。</p>
----	--

<p>会長</p>	<p>平成22年度に入りましてはじめての審議会ということでございます。当審議会の運営に関しましては、各委員のご協力を賜り、鎌ヶ谷市の都市計画審議会の円滑な運営に努めて参りたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>今回、市長より諮問された案件は、1件でございます。後ほど、ご審議をお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の会議を開きます。</p> <p>ただいまの出席委員は、13名中11名であります。鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条第2項に定める過半数の定足数に達しておりますので、第47回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>まず、最初に議事録署名委員の選任について、委員の皆様にお諮りいたします。当審議会の議事録につきまして、審議会終了後、事務局にて作成することになりますが、議事録の署名委員につきましては、村山和彦委員にお願いしたいと存じますがいかがでしょうか。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし。</p>
<p>会長</p>	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を村山和彦委員にお願いすることといたします。</p> <p>それでは、付議案件の審議に入ります前に説明用のプロジェクター設置のため今しばらくお待ち下さい</p> <p>(プロジェクター設置)</p> <p>それでは、付議案件の審議に入ります。</p> <p>第1号議案「生産緑地地区の変更について」を議題といたします。事務局から説明を求めます。</p>
<p>部長</p>	<p>はい！</p> <p>本日諮問させていただきました案件につきまして、その概要をご説明申し上げます。</p> <p>第1号議案「生産緑地地区の変更について」でございます。</p> <p>鎌ヶ谷市では、平成4年11月24日付けで生産緑地地区を指定し、都市計画決定を行いました。</p>

課長	<p>その後、解除及び追加指定など計11回にわたる都市計画変更を行っております。今回で12回目の変更となる訳でございますが、その内容につきましては、6地区に係るものであり、廃止及び一部廃止等により合計2.04haの面積を減するものでございます。</p> <p>詳細につきましては、担当課長よりご説明申し上げますので、よろしく願いいたします。</p> <p>はい！</p> <p>それでは、私の方から、生産緑地地区の変更につきまして、ご説明申し上げます。</p> <p>説明に先立ち生産緑地地区の制度について簡単にご説明いたします。</p> <p>生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留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、農業の継続が可能な条件を満たすものについて都市計画決定を行って指定しています。</p> <p>生産緑地地区に指定されますと「農地以外の使用はできない」「目的外への土地の形質変更ができない」といった行為制限が課せられる代わりに、税制上の優遇措置（固定資産税の農地課税、相続税の納税猶予など）が受けられようになっております。</p> <p>また、この指定の解除は、「指定から30年が経過した場合」「農業の主たる従事者が死亡した場合」「農業に従事することを不可能にさせる身体的故障が生じた場合」など、市に買取り申出を行い、市は公共団体等への買取り希望の照会や他の農業従事者への斡旋等を行います。</p> <p>しかし、申出から3ヶ月以内に所有権の移転がなかった場合に行き行為制限が解除されるといった制度でございます。</p> <p>それでは、お手元にあります「生産緑地地区の変更について」の資料をご覧いただきながら説明させていただきます。</p> <p>ページを一枚めくって頂きますと、変更の内容総括表がございます。</p> <p>鎌ヶ谷市の生産緑地地区は、平成4年の当初指定を行なって以来、</p>
----	---

解除や追加指定などを11回行いました。現時点で、都市計画決定されている159地区、面積約76.00haのうち、この度6地区の変更を伴い、約2.04haを減するものでありまして、変更されますと、地区数は159地区、面積は約73.96haとなります。

次のページをお開きください。変更地区の一覧がございます。

今回の変更は、No.31 くぬぎ山2丁目A生産緑地地区のほか5カ所の地区の変更で、変更内容は、全部廃止が1地区、一部廃止が4カ所。

生産緑地地区の分割に伴い変更する地区が1カ所でございます。

次のページをお開きください。この図面は、変更箇所の総括図でございます。

四角で囲われました6箇所が今回の位置でございます。

それでは、個別の地区ごとにご説明申し上げます。

次のページ「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更」の図面をお開き下さい。

まず、この計画図の凡例について申し上げます。赤で囲った区域は既に生産緑地地区として指定されている地区を示してありまして、黄色に表示してあります部分が廃止する区域でございます。

それでは計画図の1をご覧ください。

生産緑地地区番号31 くぬぎ山2丁目A生産緑地地区

変更内容は、0.40haを全部廃止とする変更です。

解除理由は、主たる農業従事者の死亡により、買取り申出書が提出され、市を含め県などの公共団体等へ買取りの照会や他の農業従事者への斡旋を行いましたが、所有権の移転が行われなかったことから、結果として生産緑地地区の行為制限の解除に至り、廃止するものです。

次に計画図の2でございますが、

生産緑地地区番号77 道野辺中央4丁目B生産緑地地区

変更内容は、0.21haを廃止し、1.31haに変更するものです。

解除理由は、主たる農業従事者の死亡により、買取り申出書が提出され、市を含め県などの公共団体等へ買取りの照会や他の農業従事者への斡旋を行いました。所有権の移転が行われなかったことから、結果として生産緑地地区の行為制限の解除に至り、廃止するものです。

次に、計画図の3でございますが、

生産緑地地区番号78 道野辺中央4丁目C生産緑地地区

変更内容は、0.40haを廃止し、0.39haに変更するものです。

解除理由は、主たる農業従事者の死亡により、買取り申出書が提出され、市を含め県などの公共団体等へ買取りの照会や他の農業従事者への斡旋を行いました。所有権の移転が行われなかったことから、結果として生産緑地地区の行為制限の解除に至り、廃止するものです。

次に、計画図の4でございますが、

生産緑地地区番号87-1 南初富2丁目A-1生産緑地地区

変更内容は、0.84haを廃止し、これにより生産緑地が2つに分断されたことから、0.16haを地区番号87-2に分割し、地区番号87の地区番号及び名称に枝番を付す名称変更し、面積を0.44haにするものです。

解除理由は、主たる農業従事者の身体的故障による買取り申出がありました。所有権の移転が行われなかったため廃止するものです。

次に、計画図の5でございますが、

生産緑地地区番号87-2 南初富2丁目A-2生産緑地地区

変更内容は、4番の理由により、0.84haを廃止し、これにより生産緑地が2つに分断されたことから、0.16haを地区番号87-2に分割し、地区番号87の地区番号及び名称に枝番を付す名称変更し、面積を0.16haにするものです。

次に、計画図の6でございますが、

生産緑地地区番号103 東初富3丁目B-1生産緑地地区

変更内容は、0.19haを廃止し、0.50haに変更するものです。

解除理由は、主たる農業従事者の身体的故障による買取り申出がありました。所有権の移転が行われなかったため廃止するものです。

	<p>以上が変更の内容と解除理由及び追加理由でございます。</p> <p>今回の生産緑地地区の変更の案は、千葉県との原案協議を経て、本年の9月2日から2週間案の縦覧を行い、縦覧者及び意見書の提出者はありませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、本日ご審議いただき、その答申をもちまして、千葉県に本協議を行い、千葉県に同意を得た後、本市が都市計画決定する予定でございます。</p> <p>説明は以上でございます。 よろしくご審議のほどお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、ただ今の説明に対して、ご質問・ご意見のある方は挙手願います。</p>
会長	<p>吉野委員</p>
吉野委員	<p>生産緑地を耕作者の身体的故障、又は死亡に伴う変更をした際、市並びに県に用地買取の申出をした時に、今まで行政が関与した土地はありますか。</p>
会長	<p>都市計画課長</p>
課長	<p>はい、都市計画課長の立木でございます。 今の質問に関してですが、今まで行政側で買い取った土地はありません。</p>
会長	<p>吉野委員</p>

吉野委員	<p>生産緑地になる時は、農業委員会を通し、県に申請して慎重審議のうえ決まるわけですが、そうした割には生産緑地を解除した際に行政の方に買取をしてもらえない。財政状況の問題もありますが、平成4年の始まった頃には余裕があったように思うのですが、何か対策が取れたのではと思います。</p> <p>大きな相続になると行政が絡んでおり、大きい地主さんには優遇処置を取っている。また、小さい地主さんには厳しいと、私が何年も見てきた中で伺える。議員さんはお分かりなると思いますが、都市公社が相続の土地を買って、未だに手が付かない土地が多く残っており、鎌ヶ谷市の財源を圧迫する要因となっている。</p> <p>市民の森など名前を付けていますが、実際は利用度が無い。今後は都市公社と十分協議をして利用できる方法を模索しないと、税収は上がり、厳しい状況が続くと考えられる。</p> <p>今残っている土地を都市公社、都市建設部、議会を交えてしっかりと協議していく必要がある。</p>
会長	<p>制度が始まって16年が経ち、そういった中でご本人または周りの方が体験された貴重なご意見だったと思います。そういったものを踏まえて、今後どうしていくのかが重要になってくると思います。</p> <p>他にご意見のある方御座いますか。</p> <p>藤代委員</p>
藤代委員	<p>何点か質問させていただきます。</p> <p>吉野委員の発言の中にもありましたように、相続税の問題になると思うのですが、農業従事者の死亡により相続税という税金が問題となって生産緑地を解除しなくてはいけないのか、それとも、農業従事者がいなくなってしまうため生産緑地を外さなくてはいけないのかどちらなのか。今回3件ほどありますが、31番は全ての土地を解除している。しかし次の77番では端だけ生産緑地を解除し、真ん中を残しているが、農業従事者が死亡しているのに一体誰が農業を行うのか。78番も半分残しているが誰が従事するのか。死亡</p>



<p>会長</p>	<p>によって従事者がいなくなったから生産緑地を解除するのか、それとも、相続対策として解除しているのか。</p>
<p>課長</p>	<p>都市計画課長</p>
<p>会長</p>	<p>今のご質問についてですが、それぞれの権利者のご事情がありますが、相続する方が農業を行わないため全部を解除する場合と兼業等により続けていく場合にも、相続税の問題により相続税分を売って、残りの部分を農地として活用していく場合あり、全部廃止と部分廃止の2つのケースに分けられる。</p>
<p>会長</p>	<p>藤代委員</p>
<p>藤代委員</p>	<p>1人亡くなり農業従事者が減ったため、その部分が耕作出来なくなったという理由で解除するのか。その辺がわからないので教えていただきたい。</p>
<p>吉野委員</p>	<p>たぶん役所の方は言いづらいと思うので答えます。  相続する方は1人とは限らず、複数入れば土地や現金を分けることで遺産の相続が完了します。そのため、やむなく土地を分割して売る場合もあれば、相続税を支払うために土地を売る場合もある。  土地の持ち主の名誉にも関わることなので、都市計画審議会の中で論議していいものなのか。</p>
<p>会長</p>	<p>また、先程申しあげたとおり弱者はこういった問題を抱えているが、土地を多く持っていた鎌ヶ谷で知名度のある方の土地は、鎌ヶ谷市あるいは県で面倒を見ているが、細かい土地に関して行政は関与してくれない。</p> <p>都市計画課長</p>

課長	<p>ただいま吉野委員がおっしゃっていましたように、それぞれの地権者さんで事情が異なっております。こちらの方としましては、権利者からの申出によって一部廃止となった場合も、都市の市街地の中に一定期間緑地が残るということは、非常に有意義なことだと考えております。</p>
会長	<p>藤代委員</p>
藤代委員	<p>その辺のことは分かるのですが、生産緑地という都市計画上に設定する線引きのところで、</p> <p>いろいろなケースを区分けしているのか。後継者がいなくなったから生産緑地を解除するといつも言っているが、後継者がいないという意味の中に相続対策というのが含まれてしまっていればそれっきりであり、その辺のことを踏まえていなければいけないと思う。私としては生産緑地は残すべきであると考えているので、できるだけ残すためには区分けをちゃんとして、相続対策がされないので生産緑地が守れなくなっているということを、国なり県に提言していかなくてはいけないと思う。そのためには、今回のように一覧を作っていると、後継者がいなくなったから農地が変わりましたよというだけになってしまう。それでは本質と大きくずれてしまっている。もともと生産緑地は農業の振興ではなくて、なぜか都市計画というのがおかしな話である。その辺の把握はちゃんとしているのか。また、県等には話を上げているのか。</p>
会長	<p>都市計画課長</p>
課長	<p>ただいまのご質問についてですが、基本的に生産緑地地区を取り巻く問題は多くございます。それについては、年に1回あるいは2回、県と関係市でいろいろな問題についての検討会議を開催しています。今おっしゃった問題も含めて、保全ということも出てきてます。ただ、権利者のパターン分けしてこれをどう持っていくかまでは至っていません。先程、吉野委員の発言の中にもありましたように、個人の土地で個人の権利に関する部分、引き継ぐ方がいらっしゃっても農業に従事されていない場合、農業をやっているのだけでも、これまでのように大きくは出来ない、あるいはそれと相続税</p>

	<p>の組み合わせということになりますといろいろなパターンが出てきてしまう。その中で1つは30年という期間、都市市街化区域内の有効な空間を出来るだけ保全するというのは、生産緑地法の主旨でございますので、藤代委員がおっしゃったことは県に上げていきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>村山委員</p>
<p>村山委員</p>	<p>私も生産緑地は残した方がいいと今では思っています。16年前に生産緑地が始まり、それから更に4、5年前からこの制度を導入するときの裏の考え方は全然違っていた。今は生産緑地というのは、都市的環境を守るために良好な農地という考えだが、当時は人口が増えていたので市街化区域を広げたことで農地もそこに入ってしまっただけでなく、</p> <p>まじめに農業をやるのであれば税金の面倒も見るが、そうでないならば、税金は払わないといけない。そういったことが下敷きとなっていたが、当時の生産緑地を決める際とは社会的情勢が変わってしまった。今は逆に調整区域を広げていかななくてはならない。農地を多くしなくてはならないという側に動いている。都市的に利用するところを狭めなくてはならない。それを今広げようと動くからいろいろな議論が出てくる。その結果、吉野さんの話のように対策をきちっとやろうとすれば、何らかの法的な機関、農業公社のようなものを作って、そこで農業を続けていき都市的な利用をさせないという方向に行くのは都市計画的には正しいのですが、なかなかそこまでいっていないというのが現状です。制度自体が社会の変動、人口の変動に合っていない。根本的な生産緑地の制度自体を見直す時期にきている。もう一つは、今回の案件の3番目（生産緑地番号78番）についてですが、都市計画道路にかかっている部分だけでも市で買うことを議員さん達に提案したことがあります。そうすれば、農地で買うのと将来買うのとでは値段が何倍も変わってくるのではないかと。そうすると市民の税金を余計に使うことになるので、その部分だけでも買う提案を議員さん達はなさったらどうですか。</p>
<p>会長</p>	<p>吉野委員</p>

吉野委員	今回、都市計画道路にかかっている道路が10年、20年先に100%出来る道路とは限らない。まだ計画決定のみである。
村山委員	でも、その土地に制限がかかっています。
吉野委員	まだこの先どうなるのかわからない段階である。
村山委員	しかし、制限をしている以上道路を造る建前でなければならない。
吉野委員	今回、道路にかかっている土地は三角であり利用が難しい。
村山委員	その道路にかかっている部分の土地利用は市役所が考えるべきである。
会長	藤代委員
藤代委員	今のこの場所について一つだけ教えて頂きたいのですが、生産緑地を解除しますと市街地になりますよね。
課長	はい、そうなります。
藤代委員	そうしますと、そこに隣接した計画道路の土地を買うときは、今の段階では生産緑地としての価格として買うのか、それとも宅地に接しているのもそれなりの価格で買うことになるのか。道路の買い取り価格としては変わってくるのですか。
会長	都市計画課長
課長	不動産鑑定評価の問題で、制限のかかった土地の評価なのか、それとも通常の土地の評価でもって権利者と交渉していくのかわからないので、調べて回答させていただきます。
藤代委員	市民の方がよく言うのが、農家の方は良いよね、土地を安く持っていて、必要になったら売ってと言われますが、実際は農家の方は大変なわけですから、疑いを残すような形を取らない方が良いのかなという思いがします。だから、このことについて、はっきりした

	<p>いと思いますので、次までに回答をお願いします。</p>
課長	<p>調べて回答させていただきます。</p> <p>今回の都市計画道路にかかる部分に関しては、庁内でも取得したほうが良いのではないかという話も出ましたが、財政上の問題、それから整備プログラムという、都市計画道路に優先順位をつけて、整備効果の高い路線から基本的に整備していく中で、先程吉野委員がおっしゃったとおり、長期にわたる整備路線ということで計画決定だけされており、財政状況等を踏まえて今回は先行所得を見送りました。今後、宅地化される場合はこの都市計画道路にかかる部分につきましては、53条等で調整していきたいと考えております。</p>
会長	<p>吉野委員</p>
吉野委員	<p>一点だけよろしいですか。この路線上に神社があるのですが、将来この道路が出来るのかどうかわかりませんが、何十年も前に計画した道路なのですから、再検討されたほうがいいのではと思います。</p> <p>いずれまた、こういった問題がまた審議されることになると思いますので、今回委員のみなさんからでた意見を十分記憶に残しながら、しかるべき時に答えられなかったことをはっきりと示して頂けたらよろしいのではないかと思います。</p>
課長	<p>はい、委員のご指摘のあったことについて庁内で検討させていただきたいと思います。</p>
吉野委員	<p>この生産緑地の地主は知り合いなのですが、今回こういった形で慎重に審議されたことを本人は喜ぶだろうと思います。今回審議した内容が将来の鎌ヶ谷へ繋がると思います。</p>
課長	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>今回審議された問題は非常に重要な内容だと思います。行政の方では、庁内でしっかり検討していただきたいと思います。藤代委員が先程おっしゃったように市民の方に誤解を招かないように、そこで暮らす人、また市全体で、今の状態でどうすることが一番良いの</p>

	<p>か行政のほうでもよろしく申し上げます。</p> <p>他にご意見等ございますか？  それでは、意見が無いようなので取りまとめたいと思います。</p> <p>第 1 号議案「生産緑地地区の変更」についてお諮りいただきたい  と思います。原案のとおり了承することについて、ご異議はござい  ますか？</p>
全員	異議なし。
会長	<p>それでは、第 1 号議案「生産緑地地区の変更」については異議なし  と認め、原案どおり了承することに決まりました。</p> <p>以上で、諮問されております議案件の審議は終了いたします。</p> <p>なお、本日の結果につきまして、答申として市長に報告すること  となりますが、その文案につきましては会長にご一任願いたいと思  いますが、いかがでしょうか？</p>
全員	異議なし
会長	<p>異議がございませんので、答申案につきましては会長である私の  ほうで取りまとめの上、市長に答申をさせていただくこととします。</p> <p>本日は皆様のご協力により、慎重なるご審議を賜りましたことを  感謝いたします。</p> <p>これをもちまして第 4 7 回都市計画審議会を閉会といたします。</p>
司会	<p>委員の皆様、お疲れ様でした。</p> <p>なお、本日の報酬につきましては、後日口座振込みとさせていた  だきますのでよろしくお願い申し上げます。</p>

会議議事録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

平成 2 2 年 1 0 月 2 5 日

氏名 村 山 和 彦