

第 5 5 回鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 2 9 年 1 2 月 2 0 日 (水) 午前 1 0 時～午前 1 1 時
- 2 場 所 鎌ヶ谷市役所 6 階 第 1 ・第 2 委員会室
- 3 出席委員 秋山秀一会長、村山和彦副会長、中村潤一委員、森谷宏委員、矢崎悟委員、松澤武人委員、小泉巖委員、葛山繁隆委員、川上輝委員、高橋寛委員、根本嘉生委員
- 4 欠席委員 赤澤智津子委員、鈴木裕浩委員
- 5 市出席者 清水聖土市長
 都市建設部：宗川洋一部長、谷口光儀参事(事)道路河川管理課長
 若泉哲也次長(事)下水道課長
 都市計画課長：小嶋正雄課長
 都市計画課開発指導室：永東昇室長
 都市計画課まちづくり室：横山吉治室長
 建築住宅課：浮ヶ谷勝美課長
 道路河川整備課長：貞方敦雄課長
 道路河川整備課栗野バイパス推進室長：小林一秀室長
 公園緑地課：大塚勝彦課長
 農業委員会事務局：佐山佳明事務局長
- 6 事務局 都市計画課都市政策室：佐瀬功室長、星野繁和室長補佐、吉野彰成主事補
- 7 議 案 第 1 号議案「鎌ヶ谷市都市計画 生産緑地地区の変更について」
- 8 議 事

司会	<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。定刻になりましたので、第 5 5 回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催させていただきます。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音させていただきますことをあらかじめ、ご了承願います。開催に先立ちまして、審議委員の任期満了に伴い、新規及び再任のご承諾を頂きました委員の皆様へ、市長より委嘱状を交付させていただきます。</p> <p style="text-align: center;">(市長より委嘱状交付)</p> <p>開催にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>おはようございます。本日は第 5 5 回鎌ヶ谷市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、ご就任された皆様方には誠に感謝申し上げます。本日、私から諮問をさせていただきました審議案件は、「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更」でございますが、後ほど担当の方から説明がありますので、ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。</p>

<p>司会</p>	<p>それでは、審議に入ります前に、委員の皆様及び執行部をご紹介させていただきます。</p> <p>初めに、都市計画審議会条例第3条第2項第1号に規定されております「市議会議員」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>中村 潤一 様 森谷 宏 様 松澤 武人 様 小泉 巖 様</p> <p>なお、矢崎悟様におかれましては、少し遅れるとのご連絡をいただいております。</p> <p>次に同条同項第2号に規定されております「学識経験を有する者」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>元東京成徳大学教授 秋山 秀一 様 鎌ヶ谷市商工会 川上 輝 様 鎌ヶ谷市農業委員会会長 葛山 繁隆 様 県内で都市計画関係の会社を経営されております、 村山 和彦 様 千葉工業大学教授 赤澤智津子様におかれましては、本日所用のためご欠席でございます。</p> <p>続きまして、同条同項第3号に規定されております「関係行政機関若しくは千葉県の職員又は住民を代表する者」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>千葉県東葛飾土木事務所長 根本 嘉生 様</p> <p>なお、鎌ヶ谷警察署長 鈴木裕浩様におかれましては、所用により本日ご欠席でございます。</p> <p>また、自治会代表 高橋寛様におかれましては、少し遅れるとのことでございます。</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>都市建設部長の宗川でございます。 都市建設部参事の谷口でございます。 都市計画課長の小嶋でございます。 都市計画課都市政策室長の佐瀬でございます。 都市計画課開発指導室長の永東でございます。</p>
-----------	--

	<p>都市計画課まちづくり室長の横山でございます。</p> <p>道路河川整備課長の貞方でございます。</p> <p>道路河川整備課栗野バイパス推進室長の小林でございます。</p> <p>建築住宅課長の浮ヶ谷でございます。</p> <p>公園緑地課長の太塚でございます。</p> <p>農業委員会事務局長の佐山でございます。</p> <p>都市計画課都市政策室室長補佐の星野でございます。</p> <p>最後に本日司会を務めさせていただきます、わたくし都市建設部次長の若泉でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは次第の三番、会長、副会長の選出に入ります。事務局よりご説明申し上げます。</p>
事務局	<p>現在、当審議会の会長及び副会長が委嘱換えのため、空席となっております。</p> <p>従いまして、審議会条例第6条の規定により学識経験を有する者の委員の中から委員の選挙により、会長、副会長を選出していただきたいと存じます。</p> <p>また、新しく会長及び副会長が選出されるまでの間、市長に臨時議長をお願いしたいと存じます。</p>
司会	<p>それでは、臨時議長は市長をお願いしたいと思いますので、臨時議長席への移動をお願いします。</p>
市長	<p>それではしばらくの間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>先ほど、事務局より説明があったとおり会長、副会長の選挙につきまして、鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第6条の規定により学識経験を有する者の中から選出をお願いしたいと存じます。</p> <p>それでは、会長、副会長に立候補される方はいらっしゃいませんか。</p> <p>あるいは、どなたかご推薦される方はおりますでしょうか。</p>
根本委員	<p>はい。</p>
市長	<p>それでは根本委員。</p>
根本委員	<p>これまでに引き続きまして、会長につきましては秋山委員、副会長につきましては村山委員ではいかがでしょうか。</p>
市長	<p>ただ今、根本委員より会長は秋山委員、副会長は村山委員をお願いするとのことご提案がありましたけれども、この点についてご意見はありませんでしょうか。</p>

全員	異議なし
市長	それでは、ご了解が得られましたので、会長は秋山委員、副会長は、村山委員にお願いする事とさせていただきます。よろしくお願いいたします。
司会	ありがとうございました。それでは、席の移動などがございますので、そのまましばらくお待ちください。なお、市長は所用のため、ここで退席させていただきます。
市長	それでは、私はこれで失礼します。
司会	鎌ケ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ので、秋山会長よろしくお願いいたします。
秋山会長	この度、皆様方のご推薦によりまして会長の大役をおおせつかることになりました。今後の当審議会の運営に関しましては、各委員のご協力を賜り、鎌ケ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。
司会	ありがとうございました。つづきまして、副会長よろしくお願いいたします。
村山副会長	村山でございます。当審議会の運営に関しましては、秋山会長を補佐し、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。
秋山会長	平成29年度に入りましてはじめての審議会ということで、出席委員について報告いたします。ただいまの出席委員は、13名中9名であります。 鎌ケ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55回鎌ケ谷市都市計画審議会を開会いたします。 本日傍聴者はおりますか。
事務局	本日傍聴者はおりません。
秋山会長	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、葛山繁隆委員と根本嘉生委員にお願いをいたしたいと存じますがいかがでしょうか。

全員	異議なし
秋山会長	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員は葛山繁隆委員、根本嘉生委員にお願いすることといたします。</p> <p>今回、市長より諮問された案件は1件でございます。それでは付議案件の審議に入りたいと思います。</p> <p>第1号議案「鎌ケ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」を議題といたします。執行部から説明を求めます。</p>
都市建設部長	<p>改めまして皆様おはようございます。</p> <p>本日諮問させていただきました案件につきまして、私から概要をご説明申し上げます。議案は1件でございます。「鎌ケ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」でございます。</p> <p>鎌ケ谷市では、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。その後、解除及び追加指定など計18回にわたる都市計画変更を行っております。今回で19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、5地区に係るものであり、廃止及び一部廃止により合計1.00ヘクタールの面積を減ず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>
都市計画課長	<p>都市計画課長の小嶋と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>まず初めに、配布資料のご確認をお願いします。</p> <p>第1号議案「鎌ケ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」ということで、こちらのA4判縦の資料となります。</p> <p>それでは第1号議案「鎌ケ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」をご説明させていただきます。なお、大変申し訳ございませんが、プロジェクターが少々見にくい状態になっておりますので、お手元の資料を中心にご覧いただくようお願いいたします。</p> <p>資料1の1ページ目、この生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能や多目的保留地機能として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、営農が可能なもの等について、都市計画法第8条第1項第14号の生産緑地地区として、都市計画法第15条第1項に基づき、市町村が都市計画決定を行っているところでございます。</p> <p>次に2ページ目、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こと」「目的外への土地の形質変更ができないこと」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、例えば固定資産税の農地課税や相続税の優遇措置等が受けられるようになっております。</p>

3 ページ目、この生産緑地地区の指定解除につきましては、生産緑地法第10条の規定により「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」などには、市に対し買取申出を行い、生産緑地法第11条等の規定により、市は公共団体等への買取希望の照会や他の農業従事者へのあっせん等を行っております。

しかしながら、申出から3ヶ月以内に所有権の移転がなかった場合には、生産緑地法第14条により行為の制限の解除となります。

生産緑地地区の行為の制限の解除により、生産緑地地区ではなくなり、都市計画法第21条の都市計画の変更にあたるため、生産緑地地区の変更を行うこととなります。

ここで、生産緑地法と都市計画法があつてわかりづらいため、二つの法律の関係を説明いたします。

生産緑地地区の決定は、生産緑地法第3条にある指定要件に適合される場合、都市計画法第8条第1項第14号で都市計画に生産緑地地区を定めることができるとされております。これにより、生産緑地地区の決定を行うことができます。

また、生産緑地地区の変更は、生産緑地法第14条の行為の制限の解除がなされたことを受け、都市計画法第21条の都市計画の変更についての定め「都市計画を変更する必要があるときは、当該都市計画を変更しなければならない」と規定されていることから都市計画変更を行うものです。

いずれも、生産緑地地区は、都市計画法第15条第1項で市町村が定めることとなっており、今回の生産緑地地区の変更にあつても、都市計画法に基づく手続きを行う必要がございます。

5 ページ目をお開き下さい。変更地区の一覧でございます。

今回の変更は、地区番号3 中佐津間二丁目C生産緑地地区のほか4カ所の地区の変更でございますが、変更内容は、廃止が1カ所、一部廃止が4カ所でございます。全体の地区数は1カ所減となっております。

それでは6 ページ目をお開きください。

変更の内訳総括表でございます。

鎌ヶ谷市の生産緑地地区は、平成4年の当初指定以来、解除や追加指定などを18回行っており、現時点では、表中右の欄の変更前でございますが152地区、面積約66.99ヘクタールでございます。

今回5地区の変更を行い、面積約1.00ヘクタールを減じ、変更後は地区数151地区、面積約65.99ヘクタールとなっております。

7 ページ目をお開きください。

この全体図が変更箇所の総括図でございます。四角で囲まれました5箇所が今回の変更案件の位置を示しております。

8 ページ目をお開きください。

総括図で四角に囲まれたNo.3の箇所が、生産緑地地区番号3 中佐津間二丁目C生産緑地地区でございます。

位置は、正面のスクリーンにお示ししておりますとおり、主要地方道 船橋・我孫子線の東側で、変更内容は、当該地区のうち0.37ヘクタールを廃止し、0.18ヘクタールに変更するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

9ページ目をお開きください。

生産緑地地区番号3番の公図でございます。

10ページ目をお開きください。

総括図で四角に囲まれたNo.7の箇所が、生産緑地地区番号7 中佐津間一丁目D生産緑地地区でございます。

位置は、さつま幼稚園の北西側で、変更内容は、当該地区のうち0.01ヘクタールを廃止し、0.56ヘクタールに変更するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

11ページ目をお開きください。

生産緑地地区番号7番の公図でございます。

12ページ目をお開きください。

総括図で四角に囲まれたNo.9の箇所が、生産緑地地区番号9 中佐津間一丁目F生産緑地地区でございます。

位置はさつま幼稚園の西側で、変更内容は当該地区の全部0.12ヘクタールを廃止するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

13ページ目をお開きください。

生産緑地地区番号9番の公図でございます。

14ページ目をお開きください。

総括図で四角に囲まれたNo.55の箇所が、生産緑地地区番号55 北中沢二丁目D生産緑地地区でございます。

位置は北中沢コミュニティセンターの西側で、変更内容は当該地区のうち0.30ヘクタールを廃止し、0.72ヘクタールに変更するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

15ページ目をお開きください。

生産緑地地区番号55番の公図でございます。

16ページ目をお開きください。

最後になりますが、総括図で四角に囲まれたNo.169の箇所が、生産緑地地区番号169 南鎌ヶ谷二丁目B生産緑地地区でございます。

位置はスーパーマルエイの南西側で、変更内容は当該地区のうち0.20ヘクタールを廃止し、0.83ヘクタールに変更するものでございます。

黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。

17ページ目をお開きください。

生産緑地地区番号169番の公図でございます。

	<p>18ページ目をお開きください。</p> <p>今回の生産緑地地区の変更一覧表でございます。</p> <p>買取申出の理由は、生産緑地地区番号3、7、9及び169が主たる農業従事者の死亡で生産緑地地区番号55は、主たる農業従事者の故障によるものです。</p> <p>そのため、市を含め県などの公共団体等へ買取照会や他の農業従事者へのあっせんを行いました。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の制限の解除に至り、都市計画の地域地区を廃止又は変更するものでございます。</p> <p>今回の生産緑地地区変更の案は、千葉県との原案協議を経て11月6日から20日まで案の縦覧を行い、縦覧者ならびに意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、本日も審議を経て千葉県知事の同意後、鎌ヶ谷市が都市計画の変更を行う予定でございます。</p> <p>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。</p>
秋山会長	<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>
根本委員	<p>資料の4ページにあるように、生産緑地地区の変更は、都市計画の変更と生産緑地法の行為の制限の解除と2つの過程がありますが、生産緑地法の方は都市計画の変更と前後関係はどうなっているのでしょうか。</p>
都市政策室長	<p>まず、生産緑地法の中で指定された地区に関しましては、都市計画法の中で都市計画の区域として指定をするという決まりになっています。生産緑地法の中で買取の申出、解除が出来ることとなっていますから、生産緑地地区の地権者の方が買取申出をされます。市で買取をする、買取が無ければ他の農業従事者へのあっせんを行うという順を得まして、これが3か月の期間で事務を行うということで生産緑地法の中で定められています。</p> <p>3か月間権利の移動がなかったものにつきましては、自然と生産緑地地区が解除されることとなっています。その中で都市計画の区域指定としましては、別の法律ですので残ってしまいますが、買取申出がされる毎に変更して審議会を開催して皆様のご意見を伺うことが出来ませんので、一括して都市計画法の区域指定をご審議いただくという形で今回の審議会の開催となった次第でございます。</p>
根本委員	<p>買取の請求の手続が生産緑地法に基づくもので、それについては既に終わっているのでしょうか。</p>
都市政策室長	<p>今回の5件につきましては、平成28年12月から平成29年6月の間に買取申出をされたものについて、区域の変更を行うものとなっております。</p>

秋山会長	よろしいでしょうか。ほかの委員の方はいかがでしょうか。 はい、村山委員。
村山副会長	7番の件について、変更の要件をチェックをされているとは思いますが、7番は亡くなったことによる変更でしょうか。
都市政策室長	7番と申しますと、No. 7のことでよろしいでしょうか。 こちらにつきましては、主たる農業従事者の死亡による買取申出となっております。
村山副会長	それについて審査をして買取申出は当然だのご判断をなさったと思うのですが、これを見ますと、広い農地のほんの一部だけになります。そうなると、亡くなったのなら全部できないのではないかと一般市民から疑問が出る可能性があります。 それに対して説明は用意されているのでしょうか。
都市政策室長	それにつきましては、農家の方々は家族で行うことが多いのですが、主たる農業従事者の登録、これは農業委員会の方になるのですが、その中に一家の中の何人かが登録をされております。ですので、1人の方が亡くなっても、他に農業を続けている方がいらっしゃれば、その方々が自分たちで耕作できる範囲の面積を残して解除の申請をするという形になっております。
村山副会長	分かりました。
秋山会長	そこで、この主たる従事者というものが生きてくることになります。 ほかの委員の方々はいかがでしょうか。はい、中村委員。
中村委員	3ページの中の解除要件の3番目の農業従事を不可能にさせる身体的故障というのは、例えば、どの程度の範囲で、どの程度のレベルの内容なのかについてお聞きしたいと思います。
都市政策室長	農業を不可能にさせる身体的故障につきましては、生産緑地法施行規則第4条第1項によりまして、両眼の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害、上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、以上申し上げたもの他に準ずる障害というものが規定されておりまして、これにつきましては、市の方は医師の診断書を添付していただいて、その中で農業従事者が農業をすることができないことが確認されれば、それで受け付けるという形でございます。
秋山会長	よろしいでしょうか。ほかにご意見はございますか。はい、小泉委員。

小泉委員	2 ページ目に税制猶予と優遇が載っているのですが、固定資産税と相続税が平方メートルあたりどのぐらいの税率の違いがあるのでしょうか。
都市政策室長	税率というのははっきりとお答えすることが出来ないのですが、まず市街化区域内の生産緑地につきましては、市街化調整区域並の適用となっております。一般的に約1000分の1ぐらいしかないと考えております。相続税の納税猶予につきましては、市街化区域内の生産緑地に指定されている農地は、相続人が亡くなるまで猶予されて、亡くなった時点で免除されます。ただ、途中で納税猶予を取り消すという形になりますと、利子を含めた相続税を払うということになっております。
秋山委員	よろしいでしょうか。はい、松澤委員。
松澤委員	この生産緑地の変更は、毎回都市計画審議会に出ている案件だと思いますが、そもそも生産緑地の目的というものは農地を計画的に保全するということです。今回も含めて、ほとんどが相続の場合について、そして一部の変更であったり、全部の解除を含めるもので、全然計画的に行われているわけではないというのが生産緑地の実状なのではないかと思うのですが、その点について重要だと思っているのがこの農地を他の方が活用して、農地であることが農地の計画的保全に寄与するのではないかと思います。買取というのが過去にあったかどうか、あっせんをしっかりとやっているのかどうかということをお聞きしたいと思います。
都市政策室長	まず、過去の買取でございますが、買取が行われたということは記憶している限りではないと解釈しております。他の農業従事者へのあっせんにつきましては、農業委員会を通じまして、お願いをしているところでございます。ただ、農業経営も最近は厳しいということもありまして、農家の方も厳しい中でやらざるを得ないため、皆さんなかなかあっせんに応じられないのではないかとというのが考えられるところでございます。
松澤委員	自分の土地だけで生産するのがやっつであることを思いますと、農業というのが大変な仕事であるということは重々承知しているわけでございます。これからの問題としては、鎌ヶ谷市は利便性の高い街ですので、人口流入を促進する上でも住宅を建てて、人口流入を図っていくことが大変重要な課題になっていくことを考えますと、2022年にこの生産緑地の問題というのが新聞紙やメディアを含めて述べられていますが、この2022年問題というのがどのようなものなのかをわかる範囲で教えていただければと思います。
都市政策室長	生産緑地につきましては、指定後30年を一つの区切りとしております。現在のと

	<p>ころ、平成4年が当初の決定でございますので、2022年というのは平成34年を指しております。平成34年には今指定している生産緑地は皆さん買取申出ができる、これは理由のいかんに関係なく買取申出ができる、30年経つまでは先ほど申し上げたとおり、死亡や病気、そのような理由がなければ買取申出ができなかったのですが、30年経ったものについては条件なく買取申出ができるということでございます。</p> <p>その時に、農業従事者の方がそれぞれ、どういうご決断をされるのかは分かりませんが、一遍に生産緑地が解除されて市場に出ることが考えられる、というのが2022年問題でございます。</p>
<p>松澤委員</p>	<p>様々な問題がありますが、この5年間で生産緑地をどうしていくのかということ、農業委員会の皆さんと連携していただきながら都市計画というものに邁進していただきたいと思えます。</p>
<p>秋山会長</p>	<p>今、松澤委員からご質問があり、都市計画審議会をずっとやってきて、どう農地を残すか、農業をやる人にはぜひ続けてほしいと主眼に置かれた時代がありましたが、30年経って大きく変わりました。鎌ヶ谷の相対的な位置関係も随分変わってきました。ですから改めて、農業を続けたい人にとっても、鎌ヶ谷全体の人口、産業、トータルで考えて、どうしたらいいかということが重要になってきています。都市政策室長から詳しい説明がありましたが、また改めて再認識できたと思えます。</p> <p>問題提起をしていただきありがとうございます。</p> <p>ほかにご意見はございますでしょうか。</p> <p>それでは、まとめたいと思えます。</p> <p>第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」お諮りいたします。原案のとおり了承することについてご異議ございませんか。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし</p>
<p>秋山会長</p>	<p>それでは、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」は、「ご異議なし」と認め、原案どおり了承することに決しました。</p> <p>以上で諮問されております付議案件の審議は、終了いたしました。</p> <p>なお、本日の結果につきまして、答申として市長へ報告することとなりますが、その文案については、会長である私にご一任願いたいと思えますが、いかがでしょうか。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし</p>

秋山会長	<p>ご異議がございませんでしたので、答申案については、会長である私の方で取りま とめのうえ、市長に答申をさせていただくことといたします。</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>また、出席委員についてですが、開始は9名でしたが、現在11名ということによ ろしいでしょうか。</p> <p>それでは、司会にマイクをお返しします。</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>これもちまして第55回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>本日はお疲れ様でした。</p>

会議録署名人の署名

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30年2月9日

氏名 葛山 繁隆

氏名 根本 嘉生