

第68回鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和7年11月18日(火) 午後2時00分～
- 2 場 所 鎌ヶ谷市役所6階 第1委員会室
- 3 出席委員 秋山秀一会長、海口晴彦副会長、伊福幸一委員、富田信恵委員、寺本真理委員、
針貝和幸委員、泉川洋二委員、大嶋辰夫委員、山中嘉峰委員、横井道男委員、
荒木健一委員
- 4 欠席委員 坂本康政委員、時田將委員、五ノ井哲也委員、西山昌克委員、大沢昌玄委員
- 5 市出席者 芝田裕美市長
都市建設部：浅野和彦部長、崎田浩史参事、横山吉治参事、長谷川実次長、
秋元勝美公園緑地課長、萩原勝開発指導室長
鎌ヶ谷市農業委員会事務局：市村昌子事務局長
- 6 事務局 都市計画課都市政策室：浜田一美室長、金子主任技師、安澤主任技師、田野技師補
- 7 傍聴者 1人
- 8 議 案 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」
- 9 資 料 資料1 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」
資料2 鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針策定に向けた報告について
資料3 都市計画の定期見直しについて
- 10 議 事

| | |
|-----------|--|
| <p>司会</p> | <p>【開会】</p> <p>本日は、お忙しい中、鎌ケ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。定刻となりましたので、第68回鎌ケ谷市都市計画審議会を開催いたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音いたしますことをあらかじめ、ご了承ください。</p> <p>開催にあたりまして、芝田市長よりご挨拶申し上げます。</p> |
| <p>市長</p> | <p>【市長挨拶】</p> <p>本日は、大変お忙しい中、第68回都市計画審議会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。委員の皆様におかれましては日頃より、鎌ケ谷市政に対しましてご理解、ご協力を賜っておりますことを重ねて御礼を申し上げます。</p> <p>今回ご審議いただきます案件は「生産緑地地区の変更について」でございます。また、その他の報告案件につきましては、今後の方針がまとも次第、ご審議いただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>さて、現在、新鎌ケ谷駅南側につきましては、6階建ての商業ビル、15階建て190戸のマンション、また、駅を南北に通行できる南北自由通路の整備が進められているところでございます。こちらにつきましては令和8年度の竣工を目指して、順調に工事が行われているというふうに伺っております。さらには、鎌ケ谷市が企業誘致を行いましたオフィスビル2棟につきましても、事前の準備が進められているところでございます。このような開発を通しまして、昼間の人口が増加し、そして南北自由通路、こちらが整備されることで、駅周辺の回遊性が増すことによって、更なるにぎわいが得られるものと考えております。また、まちづくりに欠かせない財源となる税収入の増加に繋がるものと期待できるところでございます。市といたしましては、少子高齢化の影響に伴う財源の確保でありますとか、或いは、持続可能なまちづくりをしていくための財源として、企業誘致の取組を進めていくために、新年度新たに企業誘致を専門とする部署の立ち上げをすることでございます。</p> <p>委員の皆様には引き続き、順調なまちづくりを進めていけるように、お力添えを賜りますようお願い申し上げます。私からのご挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日もどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>【審議会の成立・会議の公開について】</p> <p>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いるので、本審議会の成立を確認した。また、「鎌ケ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第3の規定により、今回は非開示情報が含まれていないので、公開と決定した。</p> <p>【会議録署名人の選出】</p> <p>会議録署名人を2名選出し、今回の会議録署名人は、横井委員と荒木委員に決定した。</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>【議題】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」</p> <p>生産緑地地区１２９地区 約５２．９３ヘクタールから１２５地区 約５１．２５ヘクタールに変更されることについて、異議なく、原案どおり了承することに決した。</p> |
| 事務局 | 〈資料１を用いて説明〉 |
| 会長 | それではただいまの説明に対して、ご質問、ご意見のある方は挙手願います。 |
| 横井委員 | 鎌ケ谷市総合基本計画後期基本計画策定方針で、農業と緑のことがうたわれていると思いますが、現在のままで、これらが守られていくのでしょうか。 |
| 事務局 | 横井委員ありがとうございます。生産緑地地区は、市街化区域にある農地として、都市における農地等の適正な保全をするものではありませんが、指定から３０年経過した生産緑地地区については、買取りを申し出ることができるとされております。市として保全が望ましいと考えてはいても、営農等の継続を前提としているので、農業従事者の意向を尊重せざるを得ず、買取りの申し出を断ることは出来ません。主たる農業従事者の死亡、または病気等で農業に従事できない場合にも同様であります。しかしながら、買い取りの申出があったから、すぐに生産緑地地区が廃止されるといったものではなく、関係機関に買い取り希望の照会や、農業委員会を通じて農業従事者へのあつせんを依頼しております。 |
| 横井委員 | しかしながら、都市農業の確保という点からすると、生産緑地地区の廃止が続いていくと梨の生産が落ちて、鎌ケ谷市の名物は梨ではなくなってしまうのではないかと思います。 |
| 市村 事務局長 | <p>農業委員会事務局長の市村と申します。ご質問ありがとうございます。横井委員がおっしゃっていたように鎌ケ谷市の都市農業、大変厳しい状況にあるかと思います。</p> <p>住宅地の中で農業をやっている方は農薬の散布の問題であるとか、においの問題であるとか、いろいろなことで課題を抱えております。</p> <p>また梨に関しましても、地球温暖化の影響などもございまして、これまで作られていた梨が鎌ケ谷市でも作れなくなってくるような品種もございます。</p> <p>そんな中で、農家の皆さんもいろんな研究勉強をされながら、現状に合った形で、できる限り営農を維持していくように、皆様頑張っているのですけれども、例えば後継者が不足しているといった状況も現にございます。</p> <p>現在営農されている方の平均年齢も非常に高くなってございますので、なかなか以前あったような営農を維持していくというのは非常に厳しい状況にございます。</p> <p>ただその中でも、新規就農の方を受け入れることや、或いは余力のあるところで、耕</p> |

| | |
|-------------|--|
| <p>会長</p> | <p>作が難しくなった農地を借りていただく、或いは買い取っていただくというふうな、そういったマッチングも行っております。また、生産緑地地区の買取りの申出があり、関係機関が買い取らない場合は、他の農業従事者にあっせんを行っております。できる限り農地を確保していく方向で努めてまいりたいと考えております。</p> |
| <p>泉川委員</p> | <p>生産緑地地区の制度が出来たときと、現状では随分状況が違ふことを考えると生産緑地地区だった場所が30年たつて、マンションになるといったことはどうしても起こると思います。しかしながら、横井委員がおっしゃったことはとても重要で、名物の梨を生かしながら、行政として、今ある環境を出来るだけ守りながら頑張りたいと思います。</p> <p>市議会議員の泉川でございます。農家の方々というのは、本当に先祖伝来の土地を出来れば農家をずっと続けていきたいと考えていると思います。</p> <p>しかし、儲からない、後継者がいなくて、手放してしまう。私も知っている農家の方いっぱいいらっしゃいますけど駐車場やったりアパートやったり、そして奥さんがパートに行つて、先祖伝来の土地を何とか続けていきたい、そういう思いでやってきたけど、主たる従事の方がお亡くなりになったりだとか、指定後30年の時に、子供の負担にならないように、これからの農家は儲からないから土地を手放そうだとか、そういった本当に断腸の思いのものがこうやって出てきているのだと思います。</p> <p>そういうところで、鎌ケ谷市の梨はブランドになっていますので、これをどうやって残していくかっていうところをしっかりとこれから対策として、市全体を挙げて取り組んでいかなければいけないというふうに思っております。</p> <p>今年の6月に国家戦略特区諮問会議があり、これまで千葉県内では千葉市と成田市が国家戦略特区になっていましたが、千葉県全体が、国家戦略特区になることが決まりました。国家戦略特区はこういうことができるってことが国のホームページで示していただいています。</p> <p>私もこの間、成田市公設地方卸売市場に行ってきました。フルーツとかが、海外に行くところとすごく高値で売れるそうなのです。</p> <p>鎌ケ谷市の梨はブランドです。野球場でもイベントが開催されたりしていますが、単発もいいですが、これからは儲かる農家をやっていかないと後継者が繋がっていきません。今は千載一遇のチャンスであり、千葉県全体が、国家戦略特区に認められたこの時期をとらえて、鎌ケ谷市の特産を生かしたまちづくりに繋げていただきたいという要望であります。</p> |
| <p>会長</p> | <p>泉川委員ありがとうございます。</p> |
| <p>針貝委員</p> | <p>市議会議員の針貝です。今回変更後の51.25ヘクタールの生産緑地地区は、市内の農地の何パーセントぐらいですか。</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | 針貝委員ありがとうございます。申し訳ありませんが、市内全域の農地の面積が手元にありませんので、後ほど回答させて頂きたいと思います。 |
| 会長 | 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お諮りいたします。原案の通り了承することについて、ご異議ございませんか。 |
| 全員 | 異議なし |
| 会長 | <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は、ご異議なしと認め、原案通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>ご異議はございませんので、答申案については会長である私の方で取りまとめの上、市長に答申させていただくことといたします。</p> <p>では、審議案件は終了しましたが、その他としまして、都市計画課から報告事項があるとのことですので事務局から報告をお願いします。</p> <p>【その他】「鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針策定に向けた報告について」</p> <p>鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針策定について説明し、令和8年3月17日開催予定の都市計画審議会にてご審議いただくことを報告した。</p> |
| 事務局 | 〈資料2を用いて説明〉 |
| 会長 | それでは、ただ今の説明に対して、ご質問等受け付けたいと存じますが、今回欠席となっております「特別の事項を調査審議していただく臨時委員」として、大沢委員より事前にご意見を頂戴しておりますので、先に事務局よりご紹介をお願いします。 |
| 事務局 | <p>それではお預かりしました、ご意見のご紹介をさせていただきます。</p> <p>1つ目ですが、24ページから26ページについてです。</p> <p>ここでは人口で市街化調整区域の評価を行っていますが、人口密度での評価やD I Dでも評価したほうが良いのではないかと。人口密度で見ると評価が変わるかと思っておりますということでした。</p> <p>こちらについて事務局からの回答ですが、今回は市街化調整区域の概況を整理してお</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>り、市街化調整区域には、D I D地区がほとんど含まれていないという点と、人口密度については、単純に区域面積を人口で割ることになるため、区域全体で均等に人口が分散しているのか、それとも特定の場所に集中しているかの区別が難しくなります。</p> <p>例えば広い区域でも、一部に大きな集落がある場合、人口密度は低く算出されてしまい、その集落の市街化の実態を見落とす可能性がありますので、今回は人口推移としたいと考えております。</p> <p>続けて2つ目になります。41ページについてです。</p> <p>こちらでは鉄道の駅勢圏から評価を行っています。鉄道も重要ですがバス及びバス停も考慮しなくても良いでしょうか。バスのサービス頻度が高い場合は、そのことも評価できるのではないかとということでした。</p> <p>こちらについて事務局からの回答ですが、バスの運行頻度についてが1時間または2時間に1本と低いものになっておりますので、本計画では、文末のバスの記載までで留めたいと考えております。</p> <p>続けて3つ目になります。42ページについてです。</p> <p>こちらでは災害について、浸水想定区域を示しています。</p> <p>示された図は、想定最大規模（レベル2）です。可能であれば、計画最大規模（レベル1）を示して検討する必要があると思います。</p> <p>想定最大規模は避難対応であり、計画最大規模は施設対応かと考えられます。また、内水氾濫による浸水想定区域図があれば、それでも評価する必要があると思います。</p> <p>こちらについて事務局からの回答ですが、頻発、激甚化する自然災害による被害を防止するため、令和4年4月に都市計画法の改正が行われ、災害イエローゾーン（レベル2）における開発行為も規制されることを受けて整理をしています。</p> <p>また今後、例えば法第34条第11号や第12号の指定検討を行う場合は、計画最大規模及び内水氾濫についても考慮しますが、今回は市街化調整区域の土地利用方針を明確化することを目的としているため、今回は想定最大規模に留めたいと考えております。</p> <p>続いて、4つ目になります。67ページについてです。</p> <p>こちらの図について、北部地域には自衛隊施設がありますが、その関係で空域制限があれば、それも図に示した方が良いのではないかとということでした。</p> <p>こちらについて事務局からの回答ですが、ご指摘のとおり、京成松戸線の鎌ヶ谷大仏駅以北が航空法に基づく建物等設置の制限があります。その為、航空法の高さ制限については、図示をしたいと考えております。</p> <p>最後5つ目になります。77ページについてです。</p> <p>こちらの表の中では実現手法例として土地区画整理事業の記載がありますが、市街化区域に編入した上で土地区画整理事業を実施するとの理解でよろしいでしょうか。もしそうであれば、地区計画と開発行為は、市街化調整区域のままで実施可能であり、区域区分に差があることから、そのことを明記する必要があると考えております。</p> <p>こちらについて事務局からの回答ですが、ここでは実現手法のメニューを紹介しており、土地区画整理事業以外の民間開発でも市街化区域編入も想定されます。また、土地</p> |
|--|---|

| | |
|------|---|
| | <p>区画整理事業で市街化区域編入した場合、地区計画もセットになるなど、色々なケースが想定されるため、包括的な表現となるように個別の事例に留めたいと考えております。</p> <p>事務局からは以上となります。</p> |
| 会長 | <p>ありがとうございました。</p> <p>それではその他質問ある方は挙手を願います。</p> |
| 横井委員 | <p>現在、北部地域では水質の悪化などの調査が行われておりますが、この水質の悪化については、今後の土地利用に影響を与えないのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>横井委員ありがとうございます。今回の鎌ケ谷市市街化調整区域の土地利用方針については、地域全体の大きな方針を定めるものと考えておりますので、ここでは個別具体的な内容までは記載はございませんが、今後、本土地利用方針に沿った土地利用をする際には、個別具体的に検討していくものと考えられます。</p> |
| 針貝委員 | <p>80ページ以降に市街化調整区域のまま地区整備を行うことや、市街化区域に編入して地区整備を行うなど色んな方法が書いてありますが、例えば新鎌ケ谷の西側とかは、今回のこの計画で、区画整理の手法とかを決めるということなののでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>針貝委員ありがとうございます。新鎌ケ谷西側地区の手法について質問がありましたが、今回策定する方針について、まず77ページをご覧ください。</p> <p>こちらの表内に立地誘導を目指す施設と機能、実現手法例をまとめております。</p> <p>これは、北千葉道路IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現を目指す上で、地域を4つに分けて検討をしております。その中で、立地誘導を目指す主な施設機能につきましては、過年度の調査業務や市民意向や企業ヒアリングなどによって挙げられたものを記載しております。これらを含めて、どういう実現手法があるのかというところを今回、まとめております。</p> <p>その中で、地区計画や開発許可による開発行為、土地区画整理事業ということでまとめておりまして、今後その地域において、どういう開発手法で整備をしたら良いかというのは、今後の個別具体的な計画の中で定めてまいりたいと考えております。</p> |
| 針貝委員 | <p>この市街化調整区域の土地利用方針で決めるのではなくて、今後、個別具体的に決めるということですね。わかりました。</p> |
| 海口委員 | <p>市街化調整区域内で都市的利用を図っていくということでの方針だと思いますが、そうすると、往々にして市街化調整区域の所っているのは、都市化されてないところが多いわけですから、非常に景観的なバランスというものが、重要になってくるような気がします。その辺の配慮は今回のこの計画の中で見えてこない部分があるのですが、どの</p> |

| | |
|------|---|
| | <p>ようにお考えでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>鎌ケ谷市では、景観計画を平成27年度に定め、それを基に景観への配慮、届出等を行ってきて、今日に至っております。</p> <p>そして、海口委員から頂いた景観への配慮については、この方針案では見えてこない部分があるということでしたが、こちらにつきましても、今後、個別計画の中で確認できるようにしたいと考えております。</p> |
| 泉川委員 | <p>先ほどの針貝委員の質問に関連してお聞きします。</p> <p>まだ具体的な話ではないということですが、今、発展している新鎌ケ谷はURで土地区画整理を行い発展しましたが、西側地区としては、どういう手法をやっていくのか。</p> <p>土地区画整理組合を作って減歩等を行い道路を作るなど色々あると思いますが、URではなく、次はどういうところが主体になってやっていくのか。</p> <p>また、市民の意見はいっぱい入っていますが、地権者の方々の意向が入っておらず、今後、一団の土地として開発をしていく中で市民の意見と土地所有者の意見が異なり、気づいたら土地が売られ、マンションになっていたなどそういうことにならないように行政主導でもしっかり考えていかないといけないと思いますが、土地区画整理でやる場合にはどのような手法でやるのかお聞きします。</p> |
| 横山参事 | <p>都市建設部参事の横山でございます。土地区画整理事業の事業主体については、土地区画整理法の中で事業主体についての記載がございます。西側の方につきましても、様々な事業主体の可能性の中から、どのような形で進めていくのか、様々な実現化手法例からどのような方法で進めていくのか今後考えていきたいと思っております。</p> |
| 針貝委員 | <p>後ほど分かれば良いのですが、先程、都市農業が大切というお話があったと思いますが、77ページ表内に4つの地域があり、ここに書いてある通り、住宅や道の駅、物流、製造業とか色々入ってきたときに、農地は何ヘクタールぐらい減るのかというのが、今度分かったら試算でも良いので教えていただきたいなと思います。</p> |
| 事務局 | <p>後ほど確認させていただきたいと思います。</p> |
| 会長 | <p>それでは引き続き、都市計画の定期見直しについて、事務局よりご報告お願いいたします。</p> <p>【その他】「都市計画の定期見直しについて」</p> <p>広域都市計画マスタープランの策定、鎌ケ谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び鎌ケ谷都市計画区域区分の見直しについて説明し、令和8年3月17日開催予定の都市計画審議会に改めて進捗状況や見直し事項等を報告し、令和8年夏頃開催予定の</p> |

| | |
|-----|---|
| | 都市計画審議会にてご審議いただくことを報告した。 |
| 事務局 | 〈資料３を用いて説明〉 |
| 会長 | ありがとうございました。それでは質問がある方は挙手を願います。 |
| 会長 | 質問はないようですので、事務局から何かありますか。 |
| 事務局 | <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」において、針貝委員から質問のありました「変更後の５１．２５ヘクタールの生産緑地地区は、市内の農地の何パーセントか」について回答させていただきます。</p> <p>鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針案の２７ページに令和３年度と平成２８年度の市街化調整制区域市街化区域の区域区分別の土地利用というものが示されております。こちらによると、令和３年度の自然体の農地面積は４４３．４ヘクタールであり、変更後の５１．２５ヘクタールの生産緑地地区は、市内の農地の約１１．６パーセントとなります。これらの数字は、令和３年度に行われた都市計画基礎調査によるものであり、次回の都市計画基礎調査は令和８年度に行う予定でございます。</p> |
| 司会 | ではこれをもちまして、第６８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。本日はお疲れ様でした。 |

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。

令和7年12月3日

氏名 横井 道男

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。

令和7年12月8日

氏名 荒木 健一