

第 46 回鎌ヶ谷市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成 21 年 10 月 16 日 (金) 10:00~11:15
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、吉野良一副会長、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、鈴木幹男委員、赤澤智津子委員、島岡貞男委員、中村好一委員
4. 欠席委員 大道等委員、村山和彦委員
5. 執行部 清水聖土市長、都市建設部：野中芳勝部長、小林宏次長、高地健司副参事、都市計画課長：立木督則、公園緑地課長：相川克己、都市整備課長：宗川洋一、農業委員会事務局長：湊明彦、開発指導室：柴田康弘室長、都市計画課都市政策室：岩倉治夫室長、佐瀬功、福原賢
3. 議 案 生産緑地地区の変更について
4. 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>開催に先立ちまして市長よりご挨拶を申し上げます。</p> |
| 市長 | <p>本日は、第 46 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>昨年の 10 月以降、新しく 7 名の方々を鎌ヶ谷市の都市計画審議会の委員としてお迎えし、初めての審議会となるわけでございます。</p> <p>この都市計画審議会は、まちづくりの根幹である都市計画に関しまして、多方面にわたる観点からご審議いただくものでございます。</p> <p>鎌ヶ谷市の未来を担う都市計画という重要な分野につきまして、委員の皆様方から貴重なご意見やご指導を賜りますよう、お願い申し上げます。さて鎌ヶ谷市では、市の新しい「顔」、そして、千葉県北西部地域の広域交流拠点としての新鎌ヶ谷地区におきまして、鎌ヶ谷総合病院や銀行や住宅やマンションなどが立地し始めるとともに、平成 22 年度には成田新高速鉄道線が開業し、一般特急が停車する予定となっていることから、広域交流拠点としての賑わいをもし出すものと考えております。また東武鎌ヶ谷駅東口から伸びる都市計画道路 3・4・3 号駅前東線が本年 4 月に開通し、交通の利便性が向上するなど、着実にまちづくりが行われているところです。</p> |

現在、鎌ヶ谷市におきましては、「鎌ヶ谷市総合基本計画—レイ
ンプラン21—」において定めた都市像、「緑とふれあいのあるふ
るさと鎌ヶ谷」の実現を目指し、平成23年度より始まる「後期基
本計画」を策定するため、まちづくり市民会議、地域懇談会等を開
催しているところでございます。

この「後期基本計画」における鎌ヶ谷市のまちづくりの中で、都
市計画は重要な役割を担うこととなります。

司会

それでは、審議に入ります前に平成21年度に入りまして、新任の
委員の方もいらっしゃいますので、委員の皆様及び執行部をご紹介
させていただきます。

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」の委員といたしまして

まつざわ たけひと
松澤 武人 様
いずみがわ ようじ
泉川 洋二 様
しばた ひろみ
芝田 裕美 様
いのうえ はるみ
井上 治美 様
ふじしろ まさお
藤代 政夫 様

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」
の委員といたしまして

東京成徳短期大学教授

あきやま しゅういち
秋山 秀一 様

次に鎌ヶ谷市商工会会長

よしの りょういち
吉野 良一 様

次に鎌ヶ谷市農業委員会会長

すずき みきお
鈴木 幹男 様

| | |
|--|---|
| | <p>次に千葉工業大学准教授 あかざわ ちずこ 赤澤 智津子 様</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」の委員といたしまして</p> <p>鎌ヶ谷市自治会連合協議会会長 しまおか さだお 島岡 貞男 様</p> <p>次に鎌ヶ谷警察署長 なかむら こういち 中村 好一 様</p> <p>なお、本日は、第3条第2項第3号に規定されております千葉県 おおみちひとし 東葛飾地域整備センター所長の大道 等 委員及び第3条第2項第 むらやま かずひこ 2号に規定されております村山 和彦 様の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>司会 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>都市建設部長の野中でございます。 都市建設部次長兼道路河川管理課長の小林でございます。 都市建設部副参事兼道路河川建設課長の高地でございます。 都市計画課長の立木でございます。 都市計画課開発指導室長の柴田でございます。 公園緑地課長の相川でございます。 都市整備課長の宗川でございます。 農業委員会事務局長の湊でございます。 最後に本日司会を務めさせていただきますわたくし、都市計画課都市政策室長の岩倉でございます。</p> <p>司会 よろしく願いいたします。</p> <p>野中部長 それでは、次第の3番、(1)の会長及び副会長の選挙についての議題に入りますので事務局より説明申し上げます。</p> <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、会長及び副会長を選出していただきたいと存じます。</p> <p>それでは、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が、よろしいでしょうか。</p> |
| 全員 | 異議なし |
| 司会 | <p>それでは、ご異議がございませんので臨時議長は、市長にお願いすることに決しました。</p> <p>市長は、臨時議長席への移動をお願いします。</p> |
| 仮議長 (市長) | <p>ご指名でございますので、会長及び副会長が選出されるまでの間、臨時議長を努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及び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、会長または、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、どなたかご推薦をお願い致します。</p> |
| 鈴木委員 | <p>前回に引き続き、会長については、秋山委員、副会長については、吉野委員では、いかがでしょうか。</p> |
| 仮議長 (市長) | <p>鈴木委員より、会長は、秋山委員、副会長には、吉野委員と発言がありました。両委員にお願いするということでもよろしいでしょうか。</p> |
| 全員 | 異議なし |
| 仮議長 (市長) | <p>それでは、皆様のご了解が得られました事から会長は秋山委員、副会長は、吉野委員にお願いする事といたします。皆様のご協力に感謝いたします。</p> |
| 司会 | <p>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、そのまましばらくの間お待ちください。</p> <p>なお、清水市長は、ここで退席させていただきます。</p> |

| | |
|-----|---|
| 司会 | <p>それでは、会長よろしくお願ひします。</p> |
| 会長 | <p>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。</p> <p>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、よろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>つづきまして、副会長よろしくお願ひします。</p> |
| 副会長 | <p>この度、皆様方のご推薦によりまして副会長の大役をおおせつかることになりました。</p> <p>今後の当審議会の運営に関しましては、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、よろしくお願ひ申し上げます。</p> |
| 会長 | <p>それでは、本日の都市計画審議会の出席委員について報告いたします。</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</p> <p>過半数の定足数に達しておりますので第46回鎌ヶ谷市都市計画審議会は、すでに成立しております。</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、鈴木幹男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。</p> <p>すずきみきお</p> |
| 全員 | <p>異議なし。</p> |
| 会長 | <p>すずきみきお</p> <p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を鈴木幹男委員にお願いすることといたします。</p> |

| | |
|------|---|
| 会長 | <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ます。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> |
| 野中部長 | <p>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、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> <p>その後、解除及び追加指定など計10回にわたる都市計画変更を行っております。今回で11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、3地区に係るものであり、廃止及び一部廃止等により合計0.76ha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> |
| 立木課長 | <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一定規模の農地を計画的に保全し、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> |

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」の資料をご覧頂きながら説明させていただきます。

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。

鎌ヶ谷市の生産緑地地区は、現時点で、都市計画決定されている160地区、面積約76.76haのうち、この度3地区の変更を伴い、約0.76ha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76.00ha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.1 中佐津間2丁目A生産緑地地区のほか2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2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。

四角で囲まれました3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1」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。

生産緑地地区番号1 中佐津間2丁目A生産緑地地区

変更内容は、地区面積0.81haの内、0.38haを廃止し、0.43ha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。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2でございますが、

生産緑地地区番号21 西佐津間2丁目C生産緑地地区

変更内容は、地区面積0.33haの内、0.33ha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身体的故障（自律神経失調症）による買取り申出がありましたが、先の説明と同じく所有権の移転が行われなかったことにより廃止するものです。

| | |
|--|---|
| | <p>次に、計画図3でございますが、 生産緑地地区番号115 東道野辺2丁目A生産緑地地区 変更内容は、地区面積2.06haの内、0.05haを廃止し、 2.01haに変更するものです。</p> <p>解除理由は、都市計画道路3・4・7号中沢鎌ヶ谷線整備事業による建物の移転補償に伴う都市計画道路用地の代替地となったため、当該部分を生産緑地から除外、廃止するものです。</p> <p>以上が変更の内容と解除理由でございます。</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、縦覧者は1名で、意見書の提出者はございませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、本日までご審議いただき、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> <p>会長 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> <p>藤代委員 生産緑地指定の目的は、市街化区域内農地と住宅地をきっちり分けていこうと言う初期の目的があって、これを廃止することで何らかの不都合は、生じないのか。</p> <p>立木課長 市街化区域内の農地は、本来、都市的な土地利用による住宅地としての目的による土地利用の要件の中で、当面の間、農業を継続したい、農業により生計を立てたい農家の農地を生産緑地としており、行政としては、生産緑地を保全する地区、全部の区域が将来とも生産緑地として、そのまま保全する訳ではなく、この3地区については、買取の申出による買取斡旋等を実施しまして市として検討を行ないましたが、今回の廃止に伴い宅地に転用されることについては、支障がないと判断しております。</p> |
|--|---|

| | |
|------|---|
| 藤代委員 | <p>私の認識と違うのかなとの思いがありますが、都市計画決定において、宅地化する農地と保全する農地をきっちり分け、平成3年の生産緑地法の改正の段階において市街化調整区域に逆線引きも考えられた中で生産緑地を設定されたとするならば当面、農業従事者が将来において営農できなければ宅地にしていいですよとの意図は全くなく。建設省の外郭団体の生産緑地法の改正についての解説書のそこには、このように記載されている。市街化区域内農地の保全する農地について、計画的・永続的な保全をはかるため主要な措置を講じたものであるとするならば事情があって、それを維持できなければ、買取ることができなければ、これをはずすことになるでしょうが、当面、農地としてやっただきながら、営農できなくなったからとすぐに宅地化ですよとストレートにこないと思われませんが、その辺の認識は如何ですか。</p> |
| 立木課長 | <p>考え方として都市計画上、市街化区域と調整区域の区分を分けた中で本来、農業的な土地利用部分は調整区域でと区域区分の中では、面的に計画的な考えがあり、農地だけを調整区域にすることは、土地利用の計画上、難しい中で市街化区域に取り込まれた農地についてどうするかと言うことがあります。市街化区域の農地については、農家の希望により農地の継続要件等の基準を満たしている農地を生産緑地として設定しているが、やむをえない事情例えば農業従事者の死亡もしくは農業従事者の故障が発生し営農が、難しくなった場合、生産緑地の買取の申出を受け行政は、近隣の農業者を含め、土地の斡旋を行い、その土地が農地として継続できる様努めた結果であり今回の生産緑地の廃止については、やむをえないものとして考えております。</p> |
| 藤代委員 | <p>当初、生産緑地として指定している訳で、初期の目的は、保全する農地として生産緑地は、設定されている訳で初期の目的と今回、生産緑地を廃止する事について、そごはしないのか。</p> |
| 立木課長 | <p>先程、ご説明申し上げたとおり、そごはないと考えております。</p> |
| 藤代委員 | <p>鎌ヶ谷市には、現在、生産緑地がたくさんあり市街化区域内の農地を生産緑地として設定し、緑地を設けるとい事が初期の</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>目的である。だからこそ、買取の申出を受けた場合、買取が重要でありお金が無いから生産緑地を廃止するとは、初期の目的が達成することができなく、その辺の思いを確認させていただきました。</p> |
| <p>松澤委員</p> | <p>生産緑地の課税上の取扱について教えてください。</p> |
| <p>立木課長</p> | <p>生産緑地の課税上の扱いは、路線化による土地の評価ではなく、一般の農地としての評価で調整区域の農地とほぼ同じ課税上の評価額となって保全されております。生産緑地の解除後は、現況課税ですので宅地化されれば、宅地並み課税ですし、農地の場合は、路線化による土地の評価方式による課税となります。</p> |
| <p>吉野委員</p> | <p>生産緑地の廃止に伴う買取申出についてですが、現在の経済状況等を見ても県や市においては、買取は不可能でやむをえない、そのような中で農家は、断腸の思いで農地を手放すのだと思います。</p> <p>農家は、将来の子孫のため農地を守るため純粋な気持ちで自分の土地を生産緑地としている。このような事からも本来、行政が生産緑地を買取る事が一番良いと思われるが市に余裕が無いのであれば、生産緑地は、あくまで個人の財産であり、束縛できないことから、今回の生産緑地の廃止は、やむをえない措置と思います。</p> <p>生産緑地の廃止に伴い宅地化された場合、当然のように新たに道路がつくられる訳で、その道路の幅員が、すれ違いや災害時の緊急車両の通過も出来ないような道路であれば将来的にも大きな問題であり、生産緑地を廃止し宅地化する場合は、地主の方に道路を拡幅するなり、道路の一部を市に寄付する等、生産緑地廃止に伴う宅地化の中で道路整備のあり方について行政は、どのような対応を行なっているのか。</p> |
| <p>立木課長</p> | <p>地区番号1につきましては、県道に面した部分は都計道用地として将来16.0mに拡幅予定ですので、市として道路整備事業の中で用地買収を行なってまいります。</p> <p>地区番号2につきましては、住宅地の中の道路ですれ違いが充分出来る道路が接道しております。また、宅地化された場合、面積の要件等により開発行為に当たった場合、開発指導の中で6m道路、行き止まり道路がないような土地利用を市の方として行政</p> |

| | |
|-------------------------------|--|
| <p>吉野委員</p> | <p>指導してまいりたいと思います。</p> <p>地区番号3につきましては、前面道路は、すれちがいが出来ない狭い道路に面しており、厳しい道路要件ではありますが、面的な開発行為を行う訳ではなく、都市計画道路事業の代替地として1宅地だけの建築を予定しております。このような事から、やむをえない状況として判断しております。</p> <p>地区番号3についてですが、私も現地を知っておりますが1宅地だけの建築とは言え道路は非常に狭く農家が50年も続けられる訳ではなく、将来的に宅地化された場合の狭隘道路の解消は、大きな問題となる。</p> <p>次に農業委員会においては、現地視察により判断している。都計審においても図面だけではなく、現地視察を実施しては、いかがか。</p> |
| <p>土木部長</p> | <p>市内には、4m未満の道路は、極めてたくさんあります。地区番号3についても4m未満の道路と承知しております。市としては、狭隘道路事業をやっておりますが、今の段階で具体的な問題が無い中で具体的な対応については、今後必要な範囲の中で判断して参りたいと思います。</p> |
| <p>立木課長</p> | <p>ご指摘のとおり現地視察は、一番理想と思われませんが、委員の皆様様の時間制約もある事から、今回のような手持ち資料だけの審議会だけではなく、パワーポイントを利用し、映像も利用しながらもう少しわかりやすい説明に努めさせて頂きたいと思いますので今後、検討いたします。</p> |
| <p>鈴木委員</p> | <p>農業委員会では、生産緑地地区の廃止について現地確認及び農業委員会の総会において、やむをえないと判断された場合において認めております。また、生産緑地地区の廃止後における宅地開発については、市の方でしっかり対応をお願いします。</p> |
| <p>芝田委員</p> <p>湊 事務局長</p> | <p>農家への斡旋方法等について伺います。</p> <p>農業従事者に対して1月間の期間を設けております。</p> |

| | |
|-----------|--|
| 芝田委員 | 農家への斡旋は、市内のみですか。 |
| 湊 事務局長 | 市内のみです。 |
| 芝田委員 | 市内農家も減っている中で対象を拡大することは、如何ですか。 |
| 湊 事務局長 | 今後の検討課題といたします。 |
| 松澤委員 | 生産緑地の買取申出について斡旋が整ったことがありますか。 |
| 立木課長 | 過去には、ありません。 |
| 会長 | それでは、まとめたいと思います。 第1号議案「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。 |
| 全員 | 異議なし |
| 会長 | それでは、第1号議案「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。 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。 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、会長にご一任願いたいと思いますが、いかがでしょうか。 |
| 全員 | 異議なし |
| 会長 | 異議がございませんので、答申案については、会長である私の方で取りまとめのうえ、市長に答申をさせていただくことといたします。 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。 これをもちまして第46回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会といたします。 |

| | |
|----|---|
| 司会 | 委員の皆様、お疲れ様でした。 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。 ありがとうございました。 |
|----|---|

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21年10月22日

氏名 鈴木 幹 男