

第 4 9 回 鎌ヶ谷市 都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成25年1月18日(金) 9:30~11:30
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、村山和彦委員、川原千加子委員、森谷宏委員、
針貝和幸委員、岩波初美委員、谷間保彦委員、高橋渡委員、
鈴木幹男委員、赤澤智津子委員、高橋寛委員、富澤茂司委員
4. 欠席委員 海老根一浩委員
5. 執行部 北村真一副市長
都市建設部：小林宏部長、高地健司参事、相川克己次長
大村重男副参事
都市計画課都市政策室：若泉哲也室長
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、岩田崇志、菊池大樹
6. 議 案 生産緑地地区の変更について
7. 議 事

司会	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なっておりますので、よろしくお願いいたします。
会長	<p>平成24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、よろしくお願いいたします。</p> <p>ただいまの出席委員は、13名中12名であります。</p> <p>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49回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>本日傍聴者はおりますか？</p>
事務局	本日傍聴希望者はおりません。
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、鈴木幹

<p>全員</p>	<p>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>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を鈴木幹男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うのですが、その前に一言だけお話しさせていただきます。</p> <p>景観法など、今後都市計画審議会で審議していくものが随分ございます。それと同時にご存知の方もいるかと思いますが、市民の方も色々ご意見がございます。ある企業が住んでみたい駅をランキング形式で調査したところ、千葉県内の駅の中で新鎌ヶ谷が第7位となっております。もちろん震災の影響等もあり、必ずしも当調査が平等なものであるかは判断が難しいところでございますが、別の企業の調査では新鎌ヶ谷が千葉県第1位になっています。</p> <p>以前は鎌ヶ谷というイメージが定着しておりませんでした。アクセスの関係や台地の上にあるなどイメージアップを図っていることが着実に実を結んでおります。このように現在では外から見た鎌ヶ谷も随分良い評価が得られております。このまちづくりに関しても、都市計画審議会は非常に大きな関わりを持ってきたところですが、またこれからも良い形で繋がっていくと思いますので、実際に外からいらっしゃった方々が来て良かったと思えるように、審議会でも前向きに考えながら運営していきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。</p> <p>それでは付議案件の審議に入りたいと思っておりますので、事務局の方で準備がありましたらお願いします。</p>
<p>司会</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を設置いたしますので、今しばらくお待ちくださいますようお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>準備が出来たようですので、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。執行部から説明を求めます。</p>

<p>部長</p>	<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13回にわたる都市計画変更を行っております。今回で14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、一部廃止により合計1.39ha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、担当室長よりご説明申し上げますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>室長</p>	<p>それでは、生産緑地地区の変更につきまして、ご説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料及び正面のスクリーンに映す図面により説明をさせていただきます。</p> <p>ご承知のとおり、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決定を行っているところでございます。</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等が受けられようになっております。</p> <p>また、この生産緑地地区の指定の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、市に対して買取申出を行い、同法第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斡旋等を行っております。</p> <p>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</p>

は、先ほどご説明いたしました、行為制限が解除されることとなり、都市計画においても、齟齬のないよう変更の手続きを行うものがございます。

それでは、お手元の「生産緑地地区の変更について」をご覧ください。議案の次のページをお開きください。

変更の内容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13回行なっております。現時点では、表中右の欄の変更前でございますが160地区、面積約73.47haございまして、この度6地区の変更を行い、面積約1.39haを減じ、変更後は、地区数160地区には変わりございませんが、面積約72.08haとなっております。

次のページをお開き下さい。変更地区の一覧でございます。

今回の変更は、地区番号87-1 南初富2丁目A-1生産緑地地区のほか5カ所の地区の変更でございます。変更内容でございますが、廃止が1カ所、一部廃止が4カ所ございます。一部廃止により分割された地区があり、全体の地区数の増減はございません。

次をお開きください。A3縦の図面で変更箇所の詳細図でございます。四角で囲まれました6箇所が今回の変更案件の位置を示しております。

それでは、個別の地区ごとにご説明申し上げます。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号87-1 南初富2丁目A-1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通り、五本松小学校の南東側でございます。変更内容は、当該地区のうち0.26haを一部廃止するものでございます。

次のページには、一部廃止箇所の詳細図を、その次のページには、航空写真を添付しており、黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。参考までにご覧いただきたいと思います。

次のページをお開きください。

続きまして、生産緑地地区番号93 南初富3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通り、五本松小学校南側でございます。

変更内容でございますが、当該地区を廃止するものでございます。

先ほどと同様、次のページには、廃止箇所の詳細図を、その次のページには、航空写真を添付しておりますので、参考までにご覧ください。

次のページをお開きください。

続きまして、生産緑地地区番号103 東初富3丁目B-1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通り、初富小学校の南側でございます。

変更内容でございますが、当該地区のうち0.39haを廃止し、0.11haに変更するものでございます。

次のページには、一部廃止箇所の詳細図を、その次のページには、航空写真を添付しておりますので、参考までにご覧ください。

次のページをお開きください。

続きまして、生産緑地地区番号129 東道野辺4丁目A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通り、東武鉄道「東武鎌ヶ谷駅」南東側でございます。

変更内容でございますが、当該地区のうち0.17haを廃止し、2.60haに変更するものでございます。

次のページには、一部廃止箇所の詳細図を、その次のページには、航空写真を付しておりますので、参考までにご覧ください。

次のページをお開きください。

生産緑地地区番号173-1 南鎌ヶ谷4丁目A-1生産緑地地区及び173-2 南鎌ヶ谷4丁目A-2 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。東武鉄道「馬込沢駅」の東側で、鎌ヶ谷ミナトゴルフセンターの近くにございまして、変更内容は、当該地区のうち0.49haを一部廃止するものであります。

この一部廃止によりまして、生産緑地地区が2つに分割されることか

	<p>ら、地区番号173の元番号及び名称に枝番を付すことにより、地区番号173-1 南鎌ヶ谷4丁目A-1生産緑地地区、面積0.17haと地区番号173-2南鎌ヶ谷4丁目A-2生産緑地地区、面積0.06haとするものでございます。</p> <p>次のページには、一部廃止箇所の詳細図を、その次のページには、航空写真を付しておりますので、参考までにご覧ください。</p> <p>変更の内容について説明させていただきましたが、買取申出の理由は、すべての事案が、主たる農業従事者の死亡により、買取申出書が提出されたもので、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、都市計画の地域地区を廃止するものでございます。</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12月3日から2週間案の縦覧を行い、縦覧者及び意見書の提出はございませんでしたので、ご報告いたします。</p> <p>今後の予定でございますが、本日ご審議を経て、千葉県と本協議を行い、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。 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、ご意見・ご質問のある方は、挙手願います。</p> <p>村山委員 No.173については地区が分割することになりますが、それぞれの土地の所有者は違うのですか。</p> <p>事務局 その地区については所有者が異なります。 当初、一団で指定された当時から、地権者が複数おりました。</p> <p>村山委員 亡くなられた場合はどうなるのですか。</p>
--	--

事務局	<p>亡くなられた場合にも相続して農業従事者がいる場合がありますので、一部廃止となっています。また、No. 93の地区については、農業従事者が死亡されて、相続された方が非農家でございますので廃止となりました。</p>
赤澤委員	<p>変更の内訳総括表の中で地区数が変わらないとのことですが、No. 93が廃止となることで地区数は減らないのですか。</p>
事務局	<p>No. 93は廃止ですので一つ地区が減りますが、No. 173は当時一団で一つの地区とカウントしており、今回の変更で二つの地区に分割されましたので2地区としてカウントすることで1減1増ということになりますので、結果として変わらないということになります。</p>
赤澤委員	<p>わかりました。</p>
谷間委員	<p>No. 173の地区についても所有者が亡くなられたということによるのですか。</p>
事務局	<p>この地区につきましては、もともと二人の地権者がおり、そのうちの一人の土地で主たる農業従事者が亡くなられたことから一部廃止となり、残った土地については他の方が農業を続けていきます。 もう一つの土地について変更はありません。</p>
岩波委員	<p>解除を希望された場合、公共団体もしくは農家に照会、斡旋することとなるかと思えます。 例えば農家はその土地を買取り、農業を行いたい場合、買取価格は農業を行う方にとって妥当な価格で買取りができるのか、それとも市街化区域内としての地価で提示されるのですか。</p>
事務局	<p>公共団体が買う場合は、不動産鑑定をしまして、適正な価格で買取ることになりますので、周辺の土地と変わらないと思えます。 農家への斡旋の場合につきましては、当事者同士で話し合いということになりますが、不動産鑑定価格というのは参考にはなると思えます。基本的には当事者同士の価格の折り合いがつかないと売買は成立しないということになります。</p>

岩波委員	そうすると農家が生産緑地の買取りを行うことは、現実的には難しいのではないですか。親戚同士などで了解し合うというのならわかるのですが、周辺の市街化区域に準じてということになると、現実的にはあり得ないと理解しているのですが。
事務局	生産緑地として農業を続けることが出来ますので、税の優遇があることを加味していただければと思います。
岩波委員	30年間という期間がありますが、この期間は農業を続けてもらうというのが法の趣旨なのですか。
事務局	基本的にはそのような趣旨です。農業を続けることで緑地を保全することが本来の目的となります。
針貝委員	審議会に廃止や分割といった案件が上がってくるのですが、それ以外で生産緑地地区の所有者が代わるということはあるのでしょうか。
事務局	基本的にはございません。 生産緑地につきましては、農業従事者として登録されている方しか従事できませんので、非農家を買うことはございません。
針貝委員	農家同士で売買することは可能ですか。
事務局	農業従事者として登録されていれば可能ですが、手続きは必要となります。
針貝委員	そういった事例はありますか。
事務局	ございません。
針貝委員	今回説明があった6件の生産緑地地区については、どの期間に制限の解除が行われたのですか。
事務局	前回の都市計画審議会を平成23年度の秋頃行いましたが、それ以降、約1年間の間に制限解除が行われたものが今回の6件になります。

針貝委員	わかりました。
会長	他にご意見ございますか。
谷間委員	生産緑地地区として農家を買取った場合、30年という期間がありますが、例えば15年経ってから買取った場合は残りの15年が期間となるのか、それとも買取った時点から新たに30年となるのですか。
事務局	農業従事者に斡旋して成立した場合ですが、その生産緑地が指定されてから30年と決まりがあることから、残り期間を従事していただければ買取申出が出来ることとなります。
谷間委員	残りの期間ということですね。
事務局	ただ、鎌ヶ谷市は追加指定をした箇所がありますので、その地区についてはその時から30年となります。
会長	何か他にご意見ございますか 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	ご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

	<p>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>次に、4. その他といたしまして、市のほうから報告があるとのことですのでお願いします。</p> <p>平成23年11月に開催した前回の都市計画審議会で、鎌ヶ谷市景観形成基本計画策定に伴い、景観行政団体への移行手続きを今後行っていく旨をお話しいたしました。その後、千葉県との協議を整え、平成24年5月に景観行政団体へ移行したことについてこの場で報告させていただきます。</p> <p>景観計画の策定作業につきましては、平成23年度より市民アンケートや基礎的な調査などの準備を進めてまいりましたが、この度、学識経験者や市民公募委員、商工や建築業の代表者等からなる「鎌ヶ谷市景観形成基本計画策定委員会」を組織し、計画の素案を策定していくことになりました。つきましては1月31日に第1回の委員会を開催する運びとなりましたのでご報告いたします。今後は委員会と庁内の議論等を踏まえ素案が策定出来ました段階で、景観法第9条の規定により、あらかじめ都市計画審議会のご意見を賜る旨記載されていることから、今後、ご意見を賜る予定でございます。具体的なスケジュールといたしましては、概ね5月頃を予定しておりますので、よろしくお願いたします。以上です。</p>
事務局	
会長	<p>これもちまして第49回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会といたします。</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25年2月15日

氏名 鈴木 幹男