

令和元年11月11日(月)

令和元年度 第2回 市川市都市計画審議会

議事録

## 1. 出席した委員の氏名

西村幸夫会長、藤井敬宏副会長、増田好秀委員、細田伸一委員、  
つちや正順委員、松浦健治郎委員、齊藤壽彦委員、  
宮下直也委員、岩澤秀明委員

## 2. 議事日程

議案第1号 市川都市計画生産緑地地区の変更(市川市決定)について(付議)

議案第2号 北千葉道路及び関連都市計画道路について(報告)

## 3. 議事詳細

(次ページ以降)

## 令和元年度第2回都市計画審議会

日時：令和元年11月11日（月）10時00分～

場所：市川市役所仮本庁舎 第4委員会室

### ○事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の出席委員数ですが、宇於崎勝也委員、藤井さやか委員、石橋正之委員、石井利和委員、清水みな子委員、宮本均委員より欠席のご連絡をいただいております。

従いまして、本日は、9名の委員の方がご出席ですので、市川市都市計画審議会条例第5条第2項に定める定足数に達しており、会議の開催が成立しております。また、傍聴希望の方は本日、いらっしゃいません。

本日の議題でございますが、議案第1号、市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）について、付議。報告事項第1号、北千葉道路及び関連都市計画道路について、報告の2件となっております。

次に、資料の確認でございます。

10月28日付けで送付いたしました開催通知に同封された、次第、議案第1号及び報告事項第1号はお持ちいただきましたでしょうか。

当日資料として、生産緑地法改正に伴う取組状況について（報告）と記載されたA4が1枚。また、右上に報告事項第1号と書かれた「北千葉道路及び関連都市計画道路について（報告）」の差替え版の綴りを机に配布させていただいております。

それでは、会長、よろしく申し上げます。

### ○議長（西村会長）

それでは、令和元年度第2回市川市都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会でございますが、個人情報等の非公開情報が含まれないことから市川市審議会等の会議の公開に関する指針第6条に基づきまして、公開とすることによろしいでしょうか。

### 【異議なしの声】

それでは、公開することといたします。

続きまして、議事録の署名人について、市川市都市計画審議会議事運営要綱の第6条第3項によりまして指名させていただきます。今回は、増田委員と宮下委員をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

それでは、議題に入らせていただきます。

議案第1号市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）について（付議）担当より説明をお願いします。

#### ○公園緑地課長

公園緑地課、加科です。おはようございます。

議案第1号 市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）についてご説明いたします。

初めに、大変恐れ入りますが、事前配布をしました一部に、誤りがございましたので訂正をお願いいたします。

本議案資料1ページでございます。ご確認ください。「(1) 変更の内容」の4つ目の理由にあたるところでございます。「地区の分割による地区の変更」を見ていただきたいと思っております。こちらの地区面積、資料の方には約0.02ヘクタールと記載しておりますが、正しくは約0.20ヘクタールです。

お手数をお掛けしますが、約0.20ヘクタールに訂正をお願いいたします。

次に、本議案に係る資料の構成を説明させていただきます。

1ページが、「変更の内容」と「総括表」でございます。

2ページが、今回変更対象となる生産緑地地区の位置を赤丸で示した「位置図」でございます。

3ページから4ページは、計画書の変更案でございます。

5ページ以降は、地区ごとの計画図がのっております。計画図の凡例は共通でございます。赤枠が既定の生産緑地地区でございます。黄色で塗りつぶされた部分が、今回廃止する部分、赤色で塗りつぶされた部分が、今回追加する部分でございます。

最後の15ページに、参考資料として、生産緑地の「買取申出フロー図」を付けております。落丁等はございませんでしょうか。

なければ説明に入らせていただきます。

今回の変更内容の説明の前に、スクリーンにより、生産緑地の買取申出のしくみについて説明させていただきます。

お手元の資料15ページにも「買取申出フロー図」がございますので、あわせて

ご覧ください。

生産緑地地区は、原則、指定後30年間、農地や農業関連施設として土地利用が義務付けられ、固定資産税や相続税等、税制上の軽減措置が講じられておりますが、指定から30年以内であっても、主たる農業従事者の死亡や身体の故障により営農が困難となった場合は、市長に買取り申出ができるよう、救済措置が設けられております。

この申出を受けた場合、本市の「市川市生産緑地買取協議会」を構成する関係課や、公共施設等の管理者となる関係行政機関に買取りの意向を確認しますが、いずれの機関からも買取り希望が出されないときは、他の農業従事者への農地への取得斡旋を行います。

取得が見込めない場合は、申出から3ヶ月を経過した時点で生産緑地法の行為制限が解除され、「宅地化する農地」と同様の取扱いとなり、開発行為による宅地化が可能となります。

生産緑地地区の都市計画変更は、関係機関との協議、変更案の縦覧期間などで約5ヶ月を要しますので、行為制限の解除までの3ヶ月を含めると最短で8ヶ月掛かっております。

固定資産税の課税基準日の1月1日にタイムラグなく課税移行できるようにするため、年一回この時期の都市計画審議会に付議させていただいておまして、対象となる案件は概ねではありますが、昨年度中に買取り申出がなされたものとなっております

このため、お手元の資料15ページ（「買取申出フロー図」）の、一番下の二重線で囲まれた「都市計画の変更」、そのすぐ上の二重線で囲まれた「行為制限等の解除」がなされてから最大で1年近くの間がかかることがあり、そのため都市計画上の生産緑地地区の廃止までに現地の状況が大きく変わってしまう現象も生じることがございます。

戻りましてお手元の資料1ページ下段、「総括表」をご覧くださいますと、市川市全体の生産緑地は、11月現在、地区数で311地区、合計面積で約92.24ヘクタールを指定しております。今回は、このうち10地区を変更するものでございます。

それでは、今回の変更の内容につきまして、変更理由別にご説明いたします。お手元の資料では1ページ上段の「変更の内容」をあわせてご覧ください。

変更理由は、大きく分けて4つございます。

まず、1つ目は、生産緑地法第10条に基づき「主たる農業従事者の死亡若しくは身体上の故障」により買取申出がされ、生産緑地法第14条に基づき地区内の行為制

限が解除されたことから、地区の全部若しくは一部を廃止するものが7地区でございます。その内訳としましては、地区の全部を廃止するものが2地区、地区の一部を廃止するものが5地区ございます。廃止する面積は、全部廃止分の約0.18ヘクタール、一部廃止分の約0.67ヘクタールを合わせまして、合計で約0.85ヘクタールでございます。

これらの買取申出に対しましては、先ほど申し上げましたとおり、その都度「市川市生産緑地買取協議会」を構成する関係課に照会し、市川市としての必要性や優先性につきまして検討するとともに、県や県教育委員会、企業局等、関係機関にも買取りの意向を照会しております。さらには、本市の農業委員会、市川市農業協同組合を通じまして他の農業従事者に取得の斡旋も行っています。

しかし、いずれからも買取りの意向が示されず、所有権移転に至らなかったことから、行為制限が解除されたものです。

2つ目は、地区の一部に公共施設等が設置されたことによる廃止でございます。

こちらは、隣接する幼稚園の用地を広げるかたちで、地区の一部を廃止するものです。一部廃止の面積は約0.02ヘクタールでございます。

3つ目は、既存生産緑地の緑地機能向上など土地利用条件が高められるものに該当するため追加をするものです。

こちらは、本市が定める「生産緑地地区の決定・変更に関する運用指針」に基づき、約0.08ヘクタールを既存の生産緑地に一部追加するものでございます。

最後の4つ目は、地区の分割による地区の変更でございます。

こちらは、主たる農業従事者の故障による買取り申出があり、地区の一部を廃止することで、残った生産緑地が地区内で東西に分断されることから、既存の地区を分割し新たに地区を設けるものであり、この新設される地区の面積が約0.20ヘクタールでございます。

それぞれの位置につきましては、2ページになりますが、都市計画図を参考にご覧ください。

それでは、14ページまでの各地区の説明をいたします。

配布の資料には案内図、計画図のみとなっておりますが、現況の写真が添付されておきませんので、スクリーンを併せてご覧ください。

#### 【スクリーン】

まず、175号の生産緑地地区でございます。お手元の資料で5ページをご覧ください。この地区は、市の北西部に位置しております。この生産緑地地区は、全部を廃止するもので、先ほどご説明した理由の1つ目に該当し、買取申出の理由は、

「主たる農業従事者の身体上の故障」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、198号の生産緑地地区でございます。お手元の資料は6ページをご覧ください。この地区は、市の中央に位置しており、東京外かく環状道路に近接しております。こちらの地区も、全部を廃止するもので、変更理由は1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の身体上の故障」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

以上が、全部廃止となる2地区でございます。  
続きましては、一部廃止等となる8地区をご説明いたします。

38号の生産緑地地区でございます。お手元の資料は7ページをご覧ください。この地区は、位置図で市の中央に位置しております。

地区の一部を廃止するもので、変更理由の1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の身体上の故障」によるものでございます。

こちらの地区につきましては、今回、黄色で着色した中央部分を一部廃止することで、地区が東西に分断されます。そのため、東側の生産緑地を新たに428号として地区を設けることといたします。後ほど、資料14ページでも同様のご説明をいたします。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、73号の生産緑地地区でございます。お手元の資料は8ページをご覧ください。この地区も、市の中央に位置しております。今回、こちらの地区で一部廃止となるのは、幼稚園に隣接した部分です。宮久保幼稚園が公共施設として用地を広げたことによるもので、変更理由の2つ目に該当します。

一部廃止する面積は、幼稚園の拡張用地となった約0.02ヘクタールでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、177号の生産緑地地区でございます。お手元の資料では9ページをご覧ください。この地区は、市の北西部に位置しております。地区の一部を廃止するもので、変更理由の1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の身体上の故障」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、243号の生産緑地地区でございます。お手元の資料では10ページをご覧ください。この地区は、市の北部に位置しており、松戸市境に近い地区となっております。

ります。こちらの地区は、地区の一部を廃止するもので、変更理由の1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の身体上の故障」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、247号生産緑地地区でございます。お手元の資料は11ページをご覧ください。この地区は、先程の243号地区に近接して、市の北部に位置しております。やはり松戸市境に近い地区でございます。

新たに生産緑地を追加することで、既に指定されている地区を整形化及び一団化が図れるため、緑地機能が増進することから、一部追加指定するものでございます。追加する面積は、約0.08ヘクタールでございます。

今回の追加により、同地区の面積は約1.19ヘクタールから約1.27ヘクタールに変更となるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、287号の生産緑地地区でございます。お手元の資料は12ページをご覧ください。

この地区は、市の北東部に位置しております。地区の一部を廃止するもので、変更理由は1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

次に、353号の生産緑地地区でございます。お手元の資料は13ページをご覧ください。この地区は、市の南部に位置しております。

こちらの地区も、一部を廃止するもので、変更理由の1つ目に該当し、買取申出の理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

最後に、428号生産緑地地区でございます。お手元の資料は14ページをご覧ください。先ほど38号でもご説明しましたとおり、38号の中央部分が一部廃止となる事により同地区が東西に分割されますが、分割後も農地として緑地機能が発揮されると判断したことから、分割後の東側の生産緑地を新たに地区設定するものでございます。変更理由の4つ目に該当致します。

今回の分割により、新たに地区番号を428号と付番し、同428号地区の面積は、38号から分割した約0.20ヘクタールになるものでございます。同地区の現況写真はスクリーンをご覧ください。

変更対象の各地区の説明は、以上となります。



今回の変更対象となります10地区のうち、変更理由の1つ目に該当するものとして、買取申出のありました7地区でございますが、本市の「みどりの基本計画」で定められております公園配置計画からは全て外れていることから、買取りを行わなかったものでございます。

今回、市川都市計画生産緑地地区を、スクリーンでご覧いただいておりますとおり変更するものでございます。お手元の資料では、3ページに全体を示させていただきます。

今回の変更によりまして、市川市全体の生産緑地地区は、資料1ページ「総括表」最下段にありますとおり、地区数が1地区減少しまして310地区、合計面積が約0.76ヘクタール減少しまして約91.48ヘクタールとなるものでございます。

本議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定により、9月9日から9月24日まで、市川市役所市川南仮設庁舎2階、「公園緑地課」において公衆の縦覧に供しました結果、意見書の提出はありませんでした。

議案第1号の説明は、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。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。これで説明は終わりました。質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

○増田委員

確認させていただきたいのですが、私が勘違いしているのかもしれませんが、428号の曾谷の1丁目の第6生産緑地地区が約0.02ヘクタールの記載が0.20ヘクタールに訂正ということによろしいですか、まずその点を確認したいのですが。

○公園緑地課長

428号の地区については0.2ヘクタールが正しい数字です。

○増田委員

では、資料できちんと確認したいのですが、まず1ページ目の資料のところ、マイナスのところは0.79ヘクタールになっていて、多分そうではなくて、マイナスのところは合計で0.87ヘクタール。0.2ヘクタールに変わっているがあるのでプラス分が0.28ヘクタールになるので、数値的には0.79ヘクタールではなく

て0.59ヘクタールが正しいと思っていて、最後の総括表ですけど、0.76ヘクタールとなっているのですが、面積錯誤の0.03ヘクタールを反映しても正しい数値は0.56ヘクタールになるので、この資料自体がそもそも間違えていると思うんですけどその点はどのようになっているのでしょうか。

○公園緑地課長

1ページの変更の内容の図面で説明させていただきたいのですが、説明当初に先程、この表の4段目、地区の分割による地区の変更について、事前にお渡しした資料は0.02ヘクタールとなっておりますが、ここは0.20ヘクタールとさせていただいております。先程の説明ではわかり辛かったと思うのですが、428号は、38号からの分割でございます、元々のところから減をただけなので、分割しても増減はありません。

この10地区0.79ヘクタールというのは、理由としては上から3つ、マイナス0.85ヘクタール、マイナス0.02ヘクタール、プラス0.08ヘクタールの合計が0.79ヘクタールという事になっております。

それと、先程、追加で面積錯誤の0.03ヘクタールというところがございますが、資料の12ページをご覧くださいなのですが、資料の12ページが287号生産緑地地区となっております。大野町3丁目の緑地が、この一部廃止という事で、申請がございました。その後、隣接している土地の所有者から実は今まで公簿である600平方メートルで申請をされていたのですが、実測したところ900平方メートルあったと、0.03実測しましたところ緑地が多かったということで、その分を今回修正し、マイナス分が0.03ヘクタール修正のあるものでございます。以上です。

○増田委員

すみません、理解がすぐにできなくて。ここの合計のところは10地区になっているのですが、地区の分割による変更を除くと私は9地区だと思うのですが、資料としては10地区と書いて、ここの4つ目のところは範囲から除くという資料の作り方で正しいという事なのですよね。

○公園緑地課長

委員のご指摘のように動いている地区は9地区ですけれども、要は分割して新しいものが増えていきますので、この総括表としては10地区が変更になったという表記をさせていただいております。以上です。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。それでは細田委員、お願いします。

○細田委員

私も、整理しておきたいのですが、昨年で7地区の買取申請が来たということなのでしょうか。それを買取らなかったとのことなのでしょうか。

○公園緑地課長

はい、昨年度買取申出があったのは7地区でございます。先程説明したように市の方としては買取りを全てしなかったという状況になります。

○細田委員

今日いただいた資料にも2022年問題というのがありますよね。今後、あと2年、3年で2022年で、指定から30年が経つわけですね。今後、この買取申請というのは増えてくる可能性が本市においてあるのでしょうか。

○公園緑地課長

買取申出は増えてくると想定されます。ご存じのように、平成4年に当初指定をしたものが概ね30年を迎えるところがございますので、営農の意思が無くなり宅地にしたいと、買取りの申出をするというのが増えるのではないかと予想しております。以上です。

○細田委員

これは千葉県市川市だけではなく、全国的にそのような傾向にあるのではないかと言われていますが、その30年が過ぎることによる買取申請の増加において、今後市川市として、その対応における課題や、しっかりと対応をしないといけないというような潜在的なものはあるのでしょうか。

○公園緑地課長

確かに、既に30年経つ生産緑地というのは非常に増えてくるところでございますが、後ほどご報告させてもらおうと思っております、特定生産緑地制度というのが出来ておりますので、大きい面積であれ、小さい面積であれ、特定生産緑地に移行して、特定生産緑地は10年間の更新が可能となりましたので、この制度をご利用いただけるようにして、緑地を保全していきたいと考えております。以上です。

○細田委員

少し話が前後するのですが、先程の7件の申請があつてそれを買取をしなかった理由をもう1度教えてもらえますか。

○公園緑地課長

先程ご説明しました買取申出については、当然市川市だけでなく、企業ですとか関係部署に、買取申出の照会をかけておるところでございます。そういった照会でも買取申出がなかったということと、市川市においては、緑の基本計画にございます公園配置計画からは外れているということで買取りをしなかったものでございます。以上です。

○細田委員

私もまだ勘違いしているかもしれませんが、市川市が買い取るということではないのですかね、あくまでも照会ということを前提にやっていくものなのでしょうか。

○公園緑地課長

最初に申出が出るのが市川市でございますので、最初に市がその判断をします。買い取らない場合に公共施設として利用できるかの照会をかけます。これは千葉県やその他の公共用地ということですので県、国ということになります。共に買取りの意向がなかった時に、行為の制限を解除するものでございます。以上です。

○細田委員

わかりました、結構です。ありがとうございます。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

○藤井副会長

今のご質問の中で特定生産緑地の指定、こちらを前向きに検討していくっていう話と、以前宇於崎委員の方が、緑とかそのような空間を残していくにあたって、都市計画的なアプローチとして用途地域の変更、そういったところでは田園住居地域だとかを視野に入れた市川市の全体の計画の検討、これをある意味戦略的な使い方として、検討してみることも市川市にとっていいことではないかといったような発言が前あったのを記憶しているのですが、例えばそういったような、用途の面からのアプローチの話と、それからこういったような制度上の取組みのアプローチと、こういったものを市川市としてどのような位置付けで検討しているのか、その用途変更のところまで踏み込んでまだ議論はしていないのかどうかその辺の実情をちょっとお伺いしたいなと思います。

○都市計画課長

都市計画課でございます。田園住居地域につきましては、今のところまとまった、一般的には5ヘクタール以上の、そういった方向性のある土地というものの塊が市川市の場合みえませんので、まだ積極的にそちらの用途地域に変更ということは考えてはおりません。ただ、こういった制度もございますので、今後の成り行きにつきましては検討課題ではあるものと考えてはおります。以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。はい、齊藤委員お願いします。

○齊藤委員

市が買い取るかどうかという時には、私は価格が大きな問題になるのではないかなと思うのですけども、その価格についての交渉というのは所有者と行っているのでしょうか。買取価格が高いから買わないということが起きてくるのじゃないかと思うんですけれども。

○公園緑地課長

まずは、市が買い取って公共用地として活用していく必要があるかどうかというところですのでその時点で地主さん、申出人の方と交渉は行いません。

○議長（西村会長）

それ以前の段階で不要だと、必要でない判断するので、それより先に進まないということでしょうか。

○公園緑地課長

その通りです。

○齊藤委員

私は、当然価格が高いから買い取らないとか起きてくるのではないかと思うのです。価格をどうするか、買い取りたいと言っても相手が安いから売らないとか、価格の問題というのは当然大きな問題だと思います。

○公園緑地課長

繰り返しになりますが、市が買い取りたいという意向があれば、価格の話というのは初めて出てくるかとは思いますが。

まずはこの位置、この場所に、これが必要かどうか最初になります。

○議長（西村会長）

基本的にはオープンスペースなので公園のようなものとして、必要かどうかの判断があるわけです。これはみどりの基本計画で、どの辺に今公園があつてどの辺に公園が不足しているのここは戦略的に今後公園をつくらなければいけないという、計画を持っているわけですね。ですからそこに該当した農地が、その必要な広さであればその時は戦略的に買うという判断になるのですけども、そういう状況にないという事なので、そういう判断はしなかったというのが先程の説明なわけですね。

後は、生産緑地法の改正に関わる先程の2022年問題は、この後の説明でもう少し詳しくやっていただくこととなっておりますので、今回は、先程の生産緑地の変更に関して決めたいと思いますけども、いかがでしょうか。よろしいですか。

手続的には既に農地ではなくなっているものを、最終段階で都市計画決定せざるを得ないという、これが生産緑地法の仕組みなので。それではこの議案通りに承認するという事でよろしいでしょうか。

#### 【異議なしの声】

○議長（西村会長）

ありがとうございました。それでは、議案第1号は可決いたしました。

それでは先ほども申し上げました、生産緑地法の改正に伴う取組状況の一枚紙が事務局から提出されておりますので、これにつきまして、担当より説明をお願いいたします。

○公園緑地課長

ご承認いただきありがとうございました。

一昨年、平成29年6月15日に施行されました生産緑地法の一部改正につきまして、本年7月の都市計画審議会の時点では、本市の方向性が明らかになっていない部分がありましたので、説明させていただきます。

本日お配りしました「生産緑地法改正に伴う取組状況について（報告）」をご用意ください。

まず初めに、生産緑地法の概要及び法改正の背景・目的について説明させていただきます。資料の上半分をご覧ください。

生産緑地の当初指定は、全国的にも1992年に行われ、買取申出のできる30年の経過が近づいていることから、30年経過した生産緑地が宅地として不動産市場に大量に放出され、地価が下がり空き家が増える恐れがある等の内容が生産緑地

の「2022年問題」として大きくマスコミでも取り上げられました。

また、都市農地に関する最近の動きとして「食の安全意識、都市住民の農業に対する関心の高まり」や「東日本大震災を契機とした防災意識向上による避難場所等としての役割への注目」などといった状況の変化により、国は、都市農地の位置付けを、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、平成29年6月に市街化区域内の農地を計画的に保全・活用し、良好な都市環境を形成すべく、生産緑地法の一部を改正しました。

次に、主な改正内容と、それを受けての本市の取組状況ですが、大きく2つございます。

1つ目が「生産緑地地区の下限面積の緩和について」でございます。

生産緑地地区の下限面積は、法律では「500平方メートル」とされておりますが、法改正により、条例を制定することで、その下限面積を「300平方メートル以上500平方メートル未満」の範囲で変更することが可能となりました。

本市におきましても生産緑地は都市に「あるべきもの」と考え、貴重な緑地の多目的な活用を期待するとともに、その保全が必要と捉えております。

そこで、面積要件を「500平方メートル以上」から「300平方メートル以上」にすることにより、面積要件による道連れ解除を減らし、生産緑地を増やしていきたいと考え、来月、12月の市議会定例会に「(仮称)市川市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例」を上程する予定でおります。

2つ目が「特定生産緑地制度の創設について」でございます。

生産緑地指定後30年を経過する農地に対して、所有者の意向を基に市が特定生産緑地として10年間指定し、その10年後の更新も可能な「特定生産緑地制度」が創設されました。

この制度が創設されたことにより、生産緑地所有者は、特定生産緑地の指定を受けて、現行の固定資産税の農地課税、相続税の納税猶予の税制優遇措置を継続して受けることができます。

本市では、現在、特定生産緑地の指定に係る手続を進めております。お手元の資料の下半分をご覧ください。

本市では、昨年12月に意向調査アンケートを行い、本年2月には制度に関する説明会を行いました。その後、本年5月に指定手続説明会を行い、説明会翌日から本年6月末まで指定申出の受付を行い、全体265名(300地区)の内、69名(121地区)の指定申出を受け付けている状況です。こちらについては、現在、農業委員会に意見聴取を依頼しております。

今後、農業委員会への意見聴取を行った生産緑地、及び税務署を初めとする抵当権者などの利害関係人から同意を得た生産緑地を対象としまして、今後の都市計画審議会で、特定生産緑地の指定について皆様に意見聴取をさせていただきます。その際はどうぞよろしくお願いたします。

報告説明は以上でございます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございました。この件に関しまして、何かご質問ありますでしょうか。

それではつちや委員、そのあと細田委員。

○つちや委員

ありがとうございます。意向調査アンケートについて数字をご紹介いただきましたけども、その方がどのような反応か、もう少し具体的に教えていただければと思うのですが。

○公園緑地課長

先ほどの説明の中では、今日現在、指定申出を受けて、申出をしていただいている人数の事を申し上げたところでございます。昨年度に行ったアンケートによりますと、現在生産緑地をお持ちの方で、特定生産緑地に指定したいという方が約51パーセント、まだわからない、未定という方が約26パーセント、回答のなかった方が約11パーセント、指定をしないと回答された方が約12パーセントということになっています。以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。よろしいですか。

それでは細田委員お願いします。

○細田委員

この買取りの申請をして不調に終わった時に現金に換えたいという方もいると思います。不調に終わった所有者は、民間にそれを売却することは可能なのですか。

○議長（西村会長）

特定生産緑地になっているもの、解除されているものではなくてということですか。



○細田委員

はい。

○公園緑地課長

すいません、もともとの生産緑地の所有者の方がということですか。

○細田委員

はい。

○公園緑地課長

現在、生産緑地の指定を受けている土地に関しては、先ほど主な解除の理由ということで述べさせてもらいました、資料の1ページの理由の1番目、2番目、3番目に当たるもの以外は、民間への売却ということはできない状況に当たります。

○細田委員

はい。じゃあその解除された場合っていうのはできるわけですね。不調に終わった場合。

○公園緑地課長

買取申出があって、制限行為が解除されたものについては民間への売却は可能になります。市街化区域内農地ですので、宅地としての売却も可能になるという状況です。

○細田委員

議論的がもしかしたら違ってしまうのかもしれませんが、自民党でも空地というものに対して非常に、敏感になっています。民間に移った場合、いろんな諸事情により、あるいは今回のような事由により、市が買い取らない、県が買い取らない、でも現金に換えたいので民間に売却する、となった時に、外国人に移ってしまう場合が多々あります。さらに建物を建てて、気が付くとそこに日本人じゃない人が出入りをする、仙台ではその中から手榴弾など見つかったわけですね、ごく最近製造された。

そういうようなことを防御する意味も市としてはあるのではないかと感じるのですが、少しこれは議論的が外れておりますが一応そのようなことを考えていますが、なにか意見があったら教えてください。

というのはですね、国会議員なんかと話してもこれはもう自治体できちんとしてもらおうことが非常に重要だという、考え方ようです。そういうことを前提に、

一応この場で確認というか、意見をお伺いしたということです。

○公園緑地課長

買取申出があって市が買い取った状況であれば公共用地として、市が管理していくってことはできるのですが、個人の所有地の状況のまま市が管理していくというのは現況では困難であるかと思います。

○細田委員

そうですね。すいません、変な質問しまして。

○議長（西村会長）

農地を農地じゃなくするところではコントロールは難しいですけど、土地利用の話なので、どういう住宅を建てるべきなのか、そのために例えば戸建の住宅地にするのか、もう少し密度の高い、住居地域にしてもいいのかという用途地域の議論としてはあり得ると思います。ただ、具体的に誰が買っていいとかの話にはなかなか今の仕組みではできないですけど、どういう建物がそこに建つべきなのかっていうのはある意味都市計画の一つの狙いなので、そちらの議論の方で受け取っていただくということにならざるを得ない。

○細田委員

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

他いかかですか。はい、どうぞ松浦委員、その次、増田委員。

○松浦委員

改正内容の確認ですけれども、特定生産緑地制度というのは生産緑地所有者の方限定ということでよろしいですか。

○公園緑地課長

特定生産緑地制度自体は、現行で生産緑地指定を受けている所有者、その地区の土地ということに限定されています。以上です。

○松浦委員

今の質問の意図は、一つ目に、下限が300平方メートルになったということで、例えば生産緑地を持っていない方でも、300平方メートルぐらいの農地をお持ちの

方で、例えば10年のこの特定生産緑地にしたいというニーズもあるような気がするのですが、その辺りはどうでしょうかね。

○公園緑地課長

下限を300平方メートルにしても生産緑地法の規定は変わりませんので、指定から30年間は生産緑地で新規として受けて30年間指定、営農をしていただくということになります。

○議長（西村会長）

質問の趣旨は300平方メートルぐらいしか持ってないので今までは生産緑地になれなかったと。ところが、今回特定生産緑地の仕組みができたので、なおかつ300平方メートルまで条例を下げるとなると、300平方メートルしか持たない農地所有者が、新たに特定生産緑地に手を上げることができるのか、そういうことですよね。

生産緑地になってないと特定生産緑地になれないのかという質問の一環です。

○公園緑地課長

会長がご説明いただいたとおり、新規の方は300平方メートル以上であれば、生産緑地として指定は受けられますが、特定生産緑地は現法で指定されている都市計画上の指定を受けている方しかできない制度です。

○議長（西村会長）

つまり、まずは生産緑地になってもらって、そのあとで特定生産緑地に移行してもらえばよいとのことですね。

○公園緑地課長

30年経って、その次が特定生産緑地です。

○議長（西村会長）

つまり特定生産緑地になるためには、その前に30年間生産緑地として制限を受けてないといけない。

○公園緑地課長

はい、そのとおりでございます。

○議長（西村会長）

他に質問、どうぞ。

○増田委員

松浦委員と少し被ってしまうのですが、生産緑地地区の下限面積の緩和は500平方メートルから下げたいという意図はわかるのですが、300平方メートルという数値にしたのはなにか理由があるのですか。他市を見たとか、国からなにかとか、市川市の傾向を見たとか、その辺がわからないのでお聞きします。

○公園緑地課長

国が施行令で300平方メートル以上500平方メートル未満にできると示しているところがございますが、国が300平方メートル以上を、とした主な理由でございますけれども、国は都市緑地法において私有地の緑のオープンスペースとして、評価し管理する制度としては、植物の生育の確保上必要な樹木の集団の最低規模、これを政令で300平方メートル以上と定めているということ。また、現在市民緑地が様々な都市であるのですが、貴重な緑地としての良好な都市環境の形成に寄与しているのは300平方メートル以上500平方メートル未満の市民緑地であるということ。あと、阪神淡路大震災、東日本大震災を受けて、国が改正致しました、防災公園計画設計ガイドラインというのが出てくるのですが、防災拠点、拠点型の一時的避難地として機能を有する都市公園の面積について、人口集中地区においては、300平方メートル以上とされているというところから、300平方メートル以上は、最低の緩和面積としておりますので、市川市もなるべく多くの生産緑地を指定していただきたいということで、下限を設定する予定でおります。以上です。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

では、私のほうから確認ですけど、生産緑地になると相続税等の納税猶予がありますよね。生産緑地法の改正になって、特定生産緑地にならないということになると、納税猶予のところも、納税しないといけない、過去の相続に関しての、ということもありますか。その辺のことお聞きしたい。

○公園緑地課長

現生産緑地指定で所有者が受けている納税猶予は有効でございますが、その次に相続が発生した時には解除されてしまいます。

○議長（西村会長）

はい、わかりました。

ということは、今受けている猶予は特定生産緑地に移行しなくても有効だと、そういうことですか。

○公園緑地課長

特定生産緑地に移行しない場合、現世代に限り生産緑地のまま営農を続けていれば納税猶予は有効です。

○議長（西村会長）

はい、わかりました。

それでは、全体としてこういう形で、市のほうが生産緑地法による、下限面積を緩和する、また特定生産緑地制度を創設するという市の方針を基本的にお認めするというような形でよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

はい、ありがとうございます。それではこういう形で、様々な手続きに入っていただきたいと思います。

《公園緑地課退席》

○議長（西村会長）

続きまして、報告事項第1号、北千葉道路及び関連都市計画道路について（報告）担当より説明をお願いします。

○交通計画課長

交通計画課長の磯部でございます。よろしくお願いいたします。

北千葉道路につきましては、前回の審議会において、「原案」の内容に対する本市意見について諮問いたしました。

その後、原案説明会の開催や「案の概要」の公告・縦覧、公聴会の開催がございましたので、ご報告いたします。

本日はパワーポイントによる説明をさせていただきますので、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、手続きの進捗状況でございます。

本年7月に原案説明会を実施し、その後、9月に「案の概要」の公告・縦覧が行われました。同時に、公述申出がありましたことから、10月に公聴会を開催しております。

詳細につきましては、後ほどご説明いたします。

また、並行して進めております環境影響評価、いわゆる環境アセスメントの手続きにつきましては、千葉県において、今年の1月から引き続き環境調査を実施しており、今年の12月まで調査を行う予定と伺っております。

次に、手続きの状況についてでございます。

7月15日に、千葉県と共同で、北千葉道路と関連する都市計画道路3・3・9号の「原案説明会」を曾谷公民館にて開催いたしました。

当日は47名の方にお越しいただき、主なご意見としましては、完成の時期や今後の説明会の開催予定、将来交通量に関する質問のほか、事業進捗などの情報を得やすくしてほしい、既存道路との交差箇所で渋滞が起きないように検討といった要望がございました。

ご質問に対する千葉県からの回答としましては、完成時期については、事業化までにまだ数年かかり、その後も色々な調整や調査が必要となるため、まだ長期に時間がかかるとの回答でございました。

また、今後の説明会については、環境アセスメントの次の手続きである準備書の公表期間に開催されることとなっており、将来交通量についても、この準備書の手続きの中でお示しするとのお話でございました。

進捗状況の周知方法や既存道路との交差箇所の渋滞対策に関するご要望については、今後も検討していく、とのことでございます。

この説明会に加えて、沿線にお住まいの方により丁寧な説明をするため、千葉県にもご協力いただき、北千葉道路が通過する3つの自治会でオープンハウスを開催いたしました。

稲越、堀之内自治会は説明会と同じ時期の7月に開催し、大町自治会については、梨の収穫時期の関係から、10月に開催いたしました。

参加者は、各自治会のご協力もあり、稲越で35名、堀之内で20名、大町で24名と、3地区合わせて約80名の方にお越しいただいております。

オープンハウスでの主なご意見としては、工事着手や完成時期に関する質問、往来が不便にならないようにといった分断対策、通学路の安全、騒音等の影響に関するご意見が3地区ともございました。

また、大町地区では、北千葉道路で自宅と畑との行き来が分断されてしまう梨農家の方が複数いらっしゃることから、トラクターでの北千葉道路の横断に関する不安を述べられる方がございました。

いただいたご意見については、千葉県にもお伝えしており、横断歩道橋の位置などの検討に考慮いただけるよう要望しております。

自治会単位でのオープンハウスにつきましては、千葉県や自治会のご協力もいただきながら、今後も継続してまいりたいと考えております。

また、前回ご審議いただいた「原案に対する市意見」につきましては、8月8日に千葉県に回答を行っております。意見の概要としましては、歩行者及び自転車が安全に通行できる構造とすること。営農環境の維持に配慮すること。ただし、維持できない場合は適切な土地利用に向けて円滑な協議に配慮すること。地元への丁寧な説明と、先行事例の知見や住民意見を考慮すること。の3点としております。

その後、原案説明会での市民意見や沿線市からの意見を受け、9月10日に都市計画の変更の「案の概要」を公告し、24日までの2週間縦覧いたしました。本市では6名が縦覧に来られております。

また、縦覧と同期間に公述申出書を受け付け、県決定案件の北千葉道路に対して1名から申し出がありましたので、10月6日に曾谷公民館で公聴会を開催しております。

公述では、現道である国道464号の現在の交通量からすると、大規模な計画であること。市に残された貴重な緑地や保水の役割をする農地にあたる区間が多く、反対であること。計画交通量が示されていないことから、この都市計画手続きの中で交通量の根拠を示し議論するべきである。といった内容を述べられておりました。

この公述に対する千葉県の考え方は、今後、千葉県のホームページで公表される予定となっております。

最後となりますが、今後のスケジュールについてご説明いたします。

現在は、手続きフロー図に赤字・赤枠で示しております「都市計画の変更の案の概要」まで進んでおります。

次の手続きは「都市計画の変更の案」となりますが、時期は未定となっております。本審議会で改めてご報告させていただきます。

また、「変更の案」と同時に、環境アセスメントの「準備書」手続きも行う予定となっております。こちらは環境審議会でご報告する予定となっております。

また、その後の「都市計画の変更」告示・縦覧と、「評価書」の公告・縦覧も同時に行うこととなりますので、それぞれの審議会でご説明を行います。

本日の報告は以上となります。

○議長（西村会長）

ありがとうございました。本件につきまして、何か質疑がございましたらどうぞ。

○つちや委員

2 ページ目の説明会のところで、今後説明会は何回行われるのかとありますが、実際のどのぐらい行っていくか予定はありますか。

○交通計画課長

環境影響評価の準備書の段階でまず 1 回行います。その後オープンハウスを通じまして地元には説明を行っていきたいと思っております。

○つちや委員

少し突っ込んだこととなりますが、住民の方に説明していく際にどのような内容の説明を考えていますか。通常どのような会の構成で行うのか。私が思うのは、一度ご意見を頂いて、これに対してある程度回答を用意して、限られた時間の中で、前回の出た意見に対してこうしていくようなブラッシュアップをしていき、その場その場ではなく、建設的に繋がるような説明会をしていただきたいと思います。

これは通常そのようにやるものなのでしょうか。

○交通計画課長

準備書の段階におきまして、都市計画の変更も併せて行っていきますので、そちらについての事業認可までの流れというのは、ある程度の説明は出来ると思います。

今後は、頂いた意見についての回答を準備するというのは千葉県にお伝えして進めていきたいと思っております。

○つちや委員

きめの細かい対応ということで、例えばトラクターで横断できるか不安とあり



ますけど、こういうことが凄く大事だと思うので、こういうことに対して丁寧に噛み砕いてわかりやすく説明していただいて、出来るだけ回答を質疑者だけでなく広く、小さなこととは思いますが、凄く大きなことですので、そういう姿勢できめ細かく進めていただけたらと思います。

○議長（西村会長）

県の仕事になりますので、県のほうによろしくお伝えいただければということで。

他にいかがでしょうか。

1点私のほうから。

これは3ページにもありますけれども、この審議会で、県に対してどういう形で意見を出すかという時に、3点要望として認めていただいて、それを市の意見として出したわけですね。

その時に、例えば地元への丁寧な説明というのは先ほどの質疑にもありましたが、次の先行事例の知見や住民意見とありますけど、この時に我々が基本的に考えていたのは、例えばこの地域には外環がもう出来たわけだから、今日のお話でもあるように、住民説明会でも、まずいつ出来るか聞きたいわけですね。その時に、長期にかかりますと言っているだけじゃあ全然答えていることにはならなくて、ここで言っているのは、外環では都市計画決定がいつあって、出来たのがこれくらいですと。これくらい期間がかかりましたと。

外環に比べると、ここは規模的にこれくらいの工事なのでどれくらいの比率になるでしょうと、言われれば住民の方はイメージができますよね。これが丁寧な説明だと思えます。それをぜひ、これは県に言わなければいけないですけど、県に言ってほしいということです。

長期にかかりますというのは、だれが見たって分かることです。それでは答えたことにならないので、過去の知見が目の前にあるわけですから、ぜひきちんとした、イメージできる答えができるようお願いしていただきたいと思えます。

よろしいでしょうか。

はい。それではこの件に関してはここで終わりたいと思えます。

それでは以上で、本日の議題が終わりました。  
最後に、次回日程について、事務局よりお願いします。

○事務局

次回の都市計画審議会の日程でございますが、2月3日月曜日、午前10時を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。場所につきましては決まり次第後日連絡いたします。

また、現在の任期につきまして学識経験者及び市民又は関係行政機関の職員の方につきましては、令和2年4月30日までとなっております。年明けには、再任等の意向の確認をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○議長（西村会長）

他になければ、これで市川市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

【午前11時20分閉会】