

平成30年度第2回都市計画審議会

日時：平成30年10月16日（火）10時00分

場所：市川市役所仮本庁舎 理事者控室

○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、片岡きょうこ委員、藤井さやか委員、長島博之委員及び石橋正之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、11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、会議の開催が可能となっております。

また、本日の審議会につきましては、傍聴希望の方が3名いらっしゃいます。

本日の議題でございますが、議案第1号、市川都市計画下水道の変更、市川市決定について、付議、議案第2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、付議となっております。それでは、会長、よろしく申し上げます。

○会長

それでは、平成30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、市川市審議会等の会議の公開に関する指針に基づきまして、公開とすることによろしいでしょうか。

【異議なしの声あり】

それでは、公開することといたします。では、傍聴希望の方を入れて下さい。

【傍聴者入室】

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、西牟田委員と齊藤委員に

お願いいたします。よろしくお願いいたします。

では、議案第 1 号、市川都市計画下水道の変更、市川市決定について、付議です。担当より説明をお願いいたします。

○河川・下水道建設課長

河川・下水道建設課長でございます。議案第 1 号、市川都市計画下水道の変更について説明させていただきます。よろしくお願いいたします。前回、7月の都市計画審議会で中間報告させていただいた後に案の縦覧を行いまして、本日、付議させていただくものでございます。

【スクリーン】

始めに、本市の都市計画下水道の状況でございます。本市の都市計画下水道には、3つの公共下水道が位置づけられております。そのうち、今回変更を行うのが水色で着色しております、市川市第 2 号公共下水道でございます。分流式の下水道として整備中で、汚水は千葉県の江戸川左岸流域下水道の終末処理場にて処理する計画となっております。

今回の変更は、大町地区として北総線松飛台駅南側の約 3 ヘクタールと、二俣・原木地区として京葉道路原木インターチェンジ周辺の約 58 ヘクタール、合計約 61 ヘクタールを追加するものでございます。

次に、都市計画変更理由をご説明いたします。今回変更を行う市川市第 2 号公共下水道ですが、当初の都市計画決定を昭和 47 年に行い、これまで、事業の進捗に合わせて都市計画変更を行ってまいりました。

現在、本市では、平成 28 年度に策定した市川市污水適正処理構想に基づき、臨海部の工業系用途地域等を除く市街化区域について平成 41 年度までの整備完了を目指しております。そこで今回、未だ決定されていない区域について、下水道の都市計画決定を行うものでございます。

続きまして、変更区域の概要をご説明いたします。まず、大町地区として、北総線松飛台駅南側約 3 ヘクタールの市街化区域で、かつて土地区画整理事業が行われ

ております。こちらの地区につきましては、北総線の北側、既に供用を開始している松戸市の污水管渠へ接続する計画としております。

続きまして、二俣・原木地区として、京葉道路原木インター周辺の約 58 ヘクタールの市街化区域でございます。こちらの地区の污水につきましては、既に供用を開始している千葉県の流域下水道江戸川幹線へ流入させる計画となっております。

今回の変更は、污水の排水区域として市街化区域約 61 ヘクタールを追加し、第 2 号公共下水道といたしましては、既決定区域約 3,012 ヘクタールから約 3,073 ヘクタールに変更するものでございます。なお、雨水の排水区域の変更はございません。

続きまして、都市計画決定に係る経緯についてご説明いたします。

まず、原案縦覧の実施に先立ち、大町地区と二俣・原木地区それぞれで住民説明会を実施しております。こちらにつきましては、出席者は大町地区が 1 名、二俣・原木地区が 9 名でございました。説明会では、原案に対する意見はございませんでした。続いて、原案縦覧は 5 月 21 日から 6 月 4 日まで行い、縦覧者は 1 名、意見書の提出ならびに公述の申し出はございませんでした。その後、案縦覧は 9 月 3 日から 9 月 18 日まで行い、こちらも縦覧者は 1 名、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。本日、都市計画審議会に付議させていただいたのち、11 月の上旬を目途に千葉県知事への協議を行いまして、11 月の中旬ごろに都市計画決定告示を行う予定でございます。なお、本年度中を目標に、今後の事業実施に向けた都市計画法の事業認可の変更と、下水道法の事業計画の変更を行う予定としております。

説明は以上でございます。ご審議の程、よろしく願いいたします。

○会長

はい、ありがとうございます。議案第 1 号の説明が終わりましたので、質疑のある方は挙手をお願いいたします。

はい、齊藤委員。

○齊藤委員

下水道について分流式と合流式というのがありますが、その違いをまずお願いし

ます。

それから、本日の提案で未だ都市計画決定がなされていない地域について決定をするというのですけれども、これで計画は完了するものと考えていいのか、確認です。

○会長

2点ですけれど、どうぞ。

○河川・下水道建設課主幹

河川・下水道建設課主幹の星野と申します。まず1点目の分流式と合流式の違いについてですけれども、雨水の排水と、家庭のトイレや風呂などの雑排水を汚水といいますけれども、この雨水と汚水を合わせて処理する方式が合流式の下水道で、分流式というのは、雨水は雨水、汚水は汚水というように分けて処理するという方式でございます。

続きまして、都市計画決定が今回行われると計画の方は完了するのかというところですが、市川市全体を見たときに市街化区域と市街化調整区域というのがありまして、我々まだ下水道については市街化区域の中でも人が多く住んでいる、工業系の土地を除いた市街化区域について優先的に整備をするというように考えております。そういった中では、市街化区域について、工業系等を除いたところについてはこれで完了するということになります。

○会長

よろしいでしょうか。合流式よりも分流式の方が望ましいのですけれども、古い下水道だと合流式で作られているという状況ですね。他はいかがでしょうか。

○河川・下水道建設課長

会長、すみません。

○会長

はい、どうぞ。

○河川・下水道建設課長

発言の訂正をお願いしたいと思います。先ほど、案縦覧につきまして縦覧者は 1 名と申し上げたのですが、申し訳ございません、2 名の間違いでございました。

○会長

はい。よろしいでしょうか。他にないようですと、この原案を承認するというところでよろしいでしょうか。

【異議なしの声あり】

ありがとうございます。

それでは、原案の通り議案第 1 号は可決いたしました。

それでは続きまして、議案第 2 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いたします。

○公園緑地課長

公園緑地課の白鳥です。議案第 2 号、市川都市計画生産緑地地区の変更について説明させていただきます。

初めに、お手元に配布させていただきました資料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地区を赤色で塗りつぶした「位置図」でございます。3 ページは、変更案の計画書でございます。5 ページ以降は、地区ごとの計画図でございます。赤枠が既定の生産緑地地区でございまして、黄色で塗りつぶした部分が、今回廃止する部分、赤色で塗りつぶした部分が、今回追加する部分でございます。最後の 12 ページに参考資料としてつけさせていただきましたのは買取申出フロー図です。資料の落丁等はありませんでしょうか。それでは、説明に入らせていただきます。

【スクリーン】

それでは、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。12 ページ買取申出フロー図に少し詳しく書いてございますので併せてご覧ください。

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の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、公共施設等の管理者となる関係行政機関に買取の意向を確認しますが、いずれの機関からも買取希望が出されないときは、他の農業従事者へ農地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制限が解除され、「宅地化する農地」と同様の取扱となり、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、変更案の縦覧などの期間に約 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りまして、対象となる案件は概ねではありますが、昨年度中に申請されたものとなっております。

このため、12 ページ一番下の二重線で囲まれた「都市計画の変更」と、そのすぐ上の二重線で囲まれた「規定の解除」まで最大で 1 年近くの期間があくことがあり、そのため都市計画上の生産緑地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ます。

市川市の生産緑地地区は現在、315 地区、93.28 ヘクタールを指定しております。この内、今回は 7 地区を変更するものでございます。

次に変更の内容についてですが、まず、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」により買取申出がなされ、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 6 地区でございます。内訳といたしましては、地区の全部を廃止するものが 4 地区、地区の一部を廃止するものが 2 地区でございます。面積は全部廃止、一部廃止を合わせまして約 1.13 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、企業土地管理局等、関係機関にも買取の意向を照会しております。更には農業委員会、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を行ってまいりました。しかし、いずれからも買取の意向が示されず、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。

それぞれの位置につきましては、2 ページの A3 及び 5 ページ以降の A4 色付き都市計画図を参考にご覧ください。

それでは、各地区の説明をいたします。

まず、全部廃止となる 4 地区についてでございます。

最初に、24 号の生産緑地地区でございますが、市の中央に位置しており、江戸川河川敷緑地及び東京外かく環状道路に近接しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるもので、地区の全部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

次に、220 号の生産緑地地区でございますが、市の北部、松戸市境に近接しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の故障」によるもので、地区の全部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

次に、335 号の生産緑地地区でございますが、市の北東部に位置しており、JR 武蔵野線に近接しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるもので、地区の全部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

次に、379 号の生産緑地地区でございますが、市の東部、船橋市境に近接しており、また JR 京葉線および京葉道路に近接しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるもので、地区の全部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

続きまして、一部廃止となる 2 地区についてでございます。

271 号の生産緑地地区でございますが、位置図では、市の北東部に位置しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の故障」によるもので、地区の一部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

次に、299 号の生産緑地地区でございますが、位置図では、市の北東部に位置しております。買取の申出理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるもので、地区の一部を廃止するものでございます。地区の現況写真でございます。

最後に 11 ページ、追加指定の 1 地区でございます。

追加指定の 1 地区は、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られ、緑地機能が 増進することから、追加指定するものでございます。追加する面積は、892 平方メートル、約 0.09 ヘクタールでございます。こちらが、336 号の生産緑地地区でございます。位置図では市の北東部、JR 武蔵野線に隣接しております。今回の追加により、地区の面積は 4,108 平方メートル、約 0.41 ヘクタールから 5,000 平方メートル、約 0.5 ヘクタールに変更となるものでございます。地区の現況写真でございます。

以上、買取申出のありました 6 地区についてでございますが、みどりの基本計画に位置づけた公園配置計画からは全て外れております。また、299 号につきましては、一部が都市計画道路 3・3・9 号の区域に該当しておりましたが、買い取る旨の回答はありませんでした。今回の変更によりまして、地区数が 4 地区減少しまして 311 地区、面積が約 1.04 ヘクタール減少しまして 92.24 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、都市計画の案の縦覧等の規定により、9 月 10 日から 9 月 25 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、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。付議に続きまして生産緑地法の改正に伴う報告説明を後程させていただきますので、先に審議のほど宜しくお願いいたします。

○会長

はい、ありがとうございます。議案第 2 号の説明が終わりました。今お話しがあ

りました通り、生産緑地法の改正の話をこの後して頂きますけれども、今日のこの生産緑地の一部追加は今まで制度の中での動いていることとなります。それでは、今までご説明いただいた内容について質問のある方、挙手をお願いします。

○宮本委員

質疑と言うほどでもないですけれども、市川の場合、全部廃止がほとんどですけれども、一部廃止 2 箇所出ておりまして、特に、下のほうには死亡と書いてあるのですが、スライドを見たときに故障と書いてあったんですけれども、意味が想像できないので、意味を教えてくださいのと、あと、生産緑地が廃止になった後の、その土地の用途、今の時点での利用を把握しているものがあれば教えてくださいと思います。

○公園緑地課長

一部廃止の地区につきましては、一団で指定してある土地が、一人の地権者ではなく複数の地権者がまとまって一団の土地に指定している箇所もございますので、理由が死亡ということで、一部廃止、他の地権者の方がまだ耕作されているところもございます。

2 点目のですね、生産緑地が解除された後の土地利用についてですが、現状では、ほとんどの生産緑地が宅地化されている状況でございます。以上です。

○会長

あともう 1 点の質問、故障と言うのは何だったのか。

○公園緑地課長

すみません。故障につきましては、耕作者が、高齢により体を動かすことができない、あるいは、身体的に病気がちで耕作を続けられないと言ったものです。以上です。

○齊藤委員

それだと故障と言うのが、なんか表現が、一般的ではない気がしますけどもね。

○公園緑地課長

故障と言う表現につきましては、法律の中で謳われている言葉ですので、一応それでやっています。

○会長

法律が物と扱っているんですね。法律が悪いと。物の様に扱っているみたいですね。市川市公園緑地課は、悪くないと。

○宇於崎委員

271号の一部廃止なのですけれども、一部廃止をすると道路を2つ跨いでいますけれども1つの生産緑地としてカウントしてよろしいのでしょうか。

○公園緑地課長

この一団の農地、生産緑地の指定につきましては、道路を挟んで一団という形が可能となっております。今回、黄色の部分を外して、点で、面で接してはいないのですが、一団の農地と言うことで扱っております。以上です。

○会長

大変テクニカルですね。大丈夫だと言うことですね。

○公園緑地課長

はい。

○会長

他いかがでしょうか。

他に無ければこの原案通り承認することよろしいでしょうか。

【異議なしの声あり】

はい、ありがとうございます。それでは第2号原案どおり可決しました。

次に先ほど申し上げましたけれども生産緑地法の改正に関して説明頂きたいと思
います。よろしくお願い致します。

○公園緑地課長

公園緑地課でございます。ご承認いただきありがとうございます。昨年6月15
日に改正施行されました生産緑地法について説明させていただきます。昨年時点
では、明らかになっていない部分がありましたので、法改正の追加説明と市川市の方
向性について説明いたします。

【スクリーン】

生産緑地法改正の主な内容と致しましては、3つございます。

1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、10年毎に繰り返し延長が可能となる制度が創設されまし
た。市川市では、特定生産緑地の指定に伴い、生産緑地所有者へ意向調査を行う予
定としております。後ほど、スケジュールを含めた説明をさせていただきます。

2つ目が「生産緑地地区の最低面積の変更について」でございます。条例の制定に
より「500平方メートル以上」とされている面積要件を「300平方メートル以上」に
変更可能となりました。市川市では、庁内関係部署にて面積要件の変更について調
整を図っております。また、面積要件を300平方メートル以上に変更した場合、候
補地の数、及び面積がどの程度のボリュームになるのか把握をしている最中であり、
近隣市の様子を見つつ慎重に検討していく予定としております。

3つ目が「生産緑地地区における建築規制の緩和について」でございます。農業経
営継続の観点から、農業者の収益性を高める施設として直売所や農家レストラン等
について許可を受ければ設置することが可能となりました。

こちらについては、生産緑地法上建築可能な施設でも、用途地域で建築制限がかかることがあります。そのため、市川市では、関係部局と連携し案件ごとに判断していく予定です。また、生産緑地法改正に関連し「都市農地の貸借制度」に係る新法が制定されました。

都市農地の貸借制度についてですが、これまで、農地法に基づき、生産緑地の貸借に伴う権利移動は可能でしたが、^{りきくりょう}離作料や貸した農地が返ってこないのではないかな等の不安から、全国的にも生産緑地の貸借が普及していませんでした。

今回、都市農地の貸借の円滑化に関する法律が施行され、生産緑地を貸借した場合でも、契約期間終了後に所有者に返還されるとともに、相続税の納税猶予が適用されるなど、生産緑地を安心して貸借できる制度が創設されました。

本日追加でお配りした資料をご覧ください。続きまして、「特定生産緑地制度の創設」について、「制度概要」及び「指定の意向調査」について説明させていただきます。昨年6月15日の生産緑地法一部改正に伴いまして、特定生産緑地制度が創設され、指定から30年を迎える生産緑地の保全策が講じられました。市川市における生産緑地地区の当初指定は1992年11月24日に行われており、4年後の2022年11月24日に指定後30年を迎えますが、2018年4月1日現在で1,036筆、約81ヘクタールの対象農地があり、その所有者は270名に及びます。そのため、円滑に特定生産緑地への移行を行うべく所有者の方への意向調査を実施する予定としております。

今回、特定生産緑地という新たな制度が設けられたことにより、指定から30年を迎える生産緑地地区の所有者の方には、次の3つから選択していただくこととなりました。1.30年経過後、直ちに市に買取り申出を行う。2.生産緑地地区のまま残し、自己の都合に合わせていつでも買取り申し出ができる状況にしておく。3.指定30年経過の前年2021年までに「特定生産緑地」の指定を受け、10年間の営農を継続して税負担の軽減を図る。

特定生産緑地に指定されると、市に対する買取り申出が可能となる時期が更に10年延期されます。また、この10年経過した後も改めて所有者等の意向を確認して、更に10年間の延長が可能となります。

なお、「30年を経過しない生産緑地地区」と「特定生産緑地」における税制は、農

地評価・農地課税であり納税猶予も継続されます。「特定生産緑地」の指定を受けなかった場合については、生産緑地地区としての都市計画での位置付けは変わりませんが、指定を受けた場合と受けない場合では大きな変化が発生いたします。指定を受けなかった場合、生産緑地地区指定から30年の経過により、いつでも市に買取り申出が可能となります。ただし、生産緑地地区指定から30年経過した後、特定生産緑地の指定を受けることができません。

また、税制についてですが、相続税等は現世代の納税猶予のみ終身営農で免除され、固定資産税等は宅地並み評価・宅地並み課税となります。その為、特定生産緑地を指定するメリットとして、「営農を続けるメリット」「相続する際のメリット」の2点について、生産緑地所有者へ丁寧に説明していきたいと考えております。

先程の説明と重複する部分もありますが、1点目の「営農を続けるメリット」としては、固定資産税等が引き続き農地評価となること、10年毎に営農について継続の可否を判断できること。2点目の「相続する際のメリット」としては、相続税の納税猶予を受けることで次の相続での選択肢が広がること、この2点について説明していきたいと考えております。

次に、特定生産緑地指定に向けた、今後の進め方について説明させていただきます。1992年に指定を受けた生産緑地地区が「特定生産緑地」の指定を受けるためには指定後30年を経過する2021年までに指定の手続きを終わらせなければなりません。また、指定に至るまでには、生産緑地の所有者へ意向調査を行い、その意向に基づき農地等利害関係人の同意を取得する必要があります。

従いまして、都市計画審議会において「特定生産緑地の指定」に係る意見の聴取を行う必要があることから、本年度以降、意向調査を行うにあたりまして、関係者の皆さまへの周知をこの審議会ですべてさせていただきました。説明は以上でございます。

○会長

はい、ありがとうございます。市川市の場合は30年経過というのが2022年だということですので近いうちに制度が始まるという事でございます。

これに関して何か、質問はありますでしょうか。農業委員会から委員でいらしている石井委員ですけどなにか、補足や何か、コメントありましたら、お願い致します。

す。

○石井委員

今まで生産緑地をとっていた人たちが今度やめたときに、急に税金が上げられてしまうっていうのは、なんと申しますかもう少し救済措置があってもいいのではないかなと思うんですけれども。どうしてもなんて申しますか高齢化であったり後継者がいなかったりっていうことで将来的にどうしようかなって非常に迷う時期なんですけれども。

ただ、市全体としても農地を、農業を残すというような意味では、なんて言うんですかね、いきなり宅地並みに法律ではなりませんけれども継続してやれるような形になればいいなとは思いますがね。

○会長

それは激変緩和措置の事ですね。それに関して、お願いします。

○公園緑地課長

公園緑地課でございます。激変緩和措置につきましては、先程お配りした、追加でお配りした資料の一番下にも書いてございますが、5年間ですね、課税標準額に軽減率を乗じるというところはございます。以上でございます。

○会長

それについてなにかあれば。

○石井委員

じゃあ、5年を過ぎたらもうそれは緩和されないということになりますね。

○公園緑地課長

そうですね。

○石井委員

ということは宅地並みに税金を上げるということになるわけなんですけれども、例えばキャベツを 300 坪一反歩でつくりますと、大体キャベツ一反歩 300 坪で大体 4,000 個くらい植えられるわけなんです。

それを例えば一個 100 円で売れば 40 万になりますけれども、大体市場でしきられる場合にはですね、市場で売っている約半値だと考えていいと思います。ですから例えばスーパーで 100 円で売っていれば 40 円から 50 円にしきりになってしまいます。

ということは一反歩 4,000 個植えても、20 万というのがいいところなんです、例えば固定資産が宅地並みになりますと、一反歩あたり 30 万くらいになると伺っていますので、ということは、もう何と言いますか作ってももう意味がないと言いますかね、何のために農業をしているかということになりますので、やれなくなるのは当然なことになります。

ということで、税金上げて農業をやめろというようなことにも、国の方針といいますかそういう風に受け取らざるを得ないんですけれども。それについて、なんて言うかもっと農業をやりたいという人にとったらどうにもならないことなんですけれども、市の条例とかでなんとかならないのかなというのが考えです。

○会長

あの、全体としては、農業をやりたい人という人は特定生産緑地を選んでほしいということですよ。

○公園緑地課長

そうです。

○会長

なにかありますか。

○公園緑地課長

よろしいですか。特定生産緑地につきましては期間が10年間になります。10年間農業を継続していただいて、その次ですね、その後もまた更に10年、10年期間で10年ごとに更新が可能となりますので、世代交代あるいは農業をおやめになるという場合はその時点で判断していただければというように考えます。以上です。

○会長

今まで30年だったのが10年ごとに色々判断できるようになるというのが今までとは違うところなんですね。よろしいですか。こんな形で議論を続けていただきたいと思いますのですが、他の委員の皆さん方で何かあれば、はい、どうぞ。

○岩澤委員

第2号議案の時からちょっと思ったんですけれども、第2号議の案で減る生産緑地が1ヘクタール減ってしまうということで、1ヘクタールって1っていうと少ないのかなと思って面積を調べたところ3,000坪農地がなくなってしまうということで、結構3,000坪っていうと面積的にはかなり広いのかなって思うんですよね。

緑地や畑ですけれども、やはり、そういう市川市から緑地というか緑が減ってしまうのは、様々な事情でやむを得ない、今石井委員からもありましたけれども様々な事情で手放さざるを得ない場合があると思うんですけれども、そういうのを農家さんをサポートしたりとか、都市計画の中として緑地だけとは言いませんけれども少なくとも3,000坪のうちの何%かを補填というかですね、緑で何か補ってあげるようなことを頂けると農家さんにもうれしい、町としてもいいのではないかなっていう風には思います。

○会長

その点に関して、つまり市が持っているみどりの基本計画の中でどういうふうに位置づけられていて、この廃止の申し出があった緑をうまく、そうした公園的なですね、緑地的な、公共の緑地としての緑と変えることができないのかと、ご質問ですけれども説明の中にちょっとありましたけれどももう少し詳しく補足を。

○公園緑地課長

公園緑地課でございます。この生産緑地買取申出が出たときに、市としてもみどりの基本計画で公園計画に位置付けられているところについては買い取っていくというスタンスでは今考えて検討の方は進めているところです。

ただ、どうしても買取申出が出たところを全て市の緑地として買取るというのはなかなかできないところがございますので、市といたしましても必要性色々検討して、必要などころについては保全していくという考え方をもって行きたいという風には考えております。以上です。

○会長

私からの質問ですけれど、現実的に買取制度の仕組みがあるわけですが、緑の基本計画の中にのっとっているから買い取ったという例は今までにあるんですか。

○公園緑地課長

基本計画に位置付けられていたというわけではないんですが、一件買い取った例はございます。はい。

○会長

はい、どうぞ。

○宇於崎委員

法が変わって面積要件の緩和が条例で制定できるようになったと思うのですが、それをまだ周辺市を見ながら庁内で検討するというようなご説明だったかと思うんですけども、ちょっと遅いような気がするんですね。

先般、町田の都計審に行って町田でやっぱり同じ生産緑地の解除の話をしたのですが、やっぱり面積要件を緩和したことによって増えはしないんですけども歯止めがかかったという実態があります。

ですのでやっぱり早めに手を打って減るのを少しでも食い止める、または小さい物でも指定をしていってちょっと歯止めがかかるような工夫を急いでやるべきじゃないかなと思うのですがいかがでしょうか。

○会長

はい、ありがとうございます。それではどうですか。

○公園緑地課長

300平方メートルに面積を少なくするということですが、現在市川市内では生産緑地に指定されていない市街化区域農地というのが約50ヘクタールございます。今私どもの方で現地調査等を行っておりますが、地目は農地でも現況が農地として利用されているのか疑問に思われるというようなところもございますので、やはり300平方メートルについては市としても慎重に判断していきたいと考えております。以上です。

○会長

慎重に判断していきたいというのはちょっと言葉が、あんまり緩和をするのは積極的にやろうとは現状では難しそうだということですか。

○公園緑地課長

すみません、300平方メートルにするのは、ちょっと、なかなかすぐにはできないとは思っております。以上です。

○会長

はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。

○西牟田委員

2点質問なんですけれども、1つは生産緑地と今回新たに出来た特定生産緑地というのは、配布資料を見る限り税制等は全く同じなのかなと思ったんですけれども、

特に何の変化もなく生産緑地と同じ仕組みということでいいのかが1つ。

それから面積の緩和 300 平方メートルと後農家レストランとかを作れるようになったという事なんですけど、その農家レストランを作った場合に 300 平方メートルの中にレストランを作ってもいいのかどうか、そこの中にはいるのかどうかですね、農地じゃないと思うんですけどレストラン。その考え方をちょっと教えてください。

○会長

どうぞ。

○公園緑地課長

生産緑地と特定生産緑地の違いでございますが、生産緑地につきましては現在もう指定されている農地、生産緑地でございます。で、今後生産緑地として指定されて 30 年経過した後に特定生産緑地として 10 年ずつ期間更新ができるという制度でございます。後の 2 点目の、農家レストランにつきましては 300 平方メートル以上の今ある生産緑地の中に直売所とか農家レストランこういったものが建築できるようになるというものでございます。以上です。

すみません、後 300 平方メートルのところに農家レストランとして 300 平方メートルを使うということはこれはもう農地ではなくなってしまうという風に考えています。以上です。

○会長

はい、どうぞ。

○西牟田委員

じゃあ一応確認なんですけど、特定生産緑地というのは生産緑地だったところが、その期間が長くなるということで新たに特定生産緑地というのはできないっていうそういう理解でいいのかということと、後は後半の方は中に作れるけど全部はダメっていうのはどのくらいだったら、7割建物、レストランだとか言ってですね、宅地のような建物を建ててしまうとか、半分とかね、それっていうのはだめだと思うん

ですけれども、ただ、一応 300 平方メートルの中にレストランなり直売所を作ることは出来ると、直売所やレストランが 300 平方メートルの中に含まれていてもそれは可能だということでそういうことで。

○公園緑地課長

すみません 1 点目なんですが、生産緑地については新規に指定するときは生産緑地として 30 年間営農は継続されると、特定生産緑地というのはあくまでも 30 年経過した生産緑地をまた 10 年期間更新するという意味で特定生産緑地に指定するということになります。

後 2 点目の農家レストランでございますが、これは施設の規模が全体面積の 20 パーセント以下という規定がございます。ですから生産緑地に指定してある農地面積の 20 パーセント以下でレストラン等をやっていただくということになります。以上です。

○西牟田委員

わかりました。

○会長

ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、それではこの件に関しては終わりたいと思います。

次にその他として、都市計画課より説明がありますので、お願いします。

○都市計画課長

それでは、その他事項といたしまして、今年 2 月の本審議会において諮問した、北千葉道路につきまして、現在の状況を報告いたします。

まず北千葉道路の概要でございます。北千葉道路は、外環道路と成田空港を結ぶ約 43 キロメートルの道路で、首都圏と成田空港の高速移動のほか、周辺道路の渋滞緩和、また災害時の緊急輸送ネットワークとしての機能が期待されております。市川市から鎌ヶ谷市区間の未事業化区間 9 キロメートルを含めた、約 15 キロメートル

の区間について、現在手続きを進めているところでございます。

つづきまして、「都市計画・環境影響評価手続きの流れ」についてでございます。今年 1 月に、環境影響評価法に基づく計画段階環境配慮書と、都市計画運用指針に基づく構想段階評価書が公表され、事業化に向けた手続きが開始されました。

2 月の本審議会では、構想段階評価書について諮問し、皆さまにご意見を伺ったところでございます。その際にいただいたご意見をふまえて、3 月に本市意見を千葉県に回答いたしました。その後、今年 8 月に都市計画の概略の案として、本市を含む関係市の意見や市民からの意見に対する見解を都市計画決定権者である千葉県により公表されたところであります。

つぎに、「構想段階評価書への意見と都市計画の概略の案」についてでございます。構想段階評価書に対する本市意見は、必要な事項が記載されており、評価の中で影響を及ぼす可能性があるものについては今後の手続きの中で検討を進めるものとされていることから、適切と考え、本市としては「意見なし」といたしました。

ただし、今後、道路構造等の詳細な検討がなされる際に、配慮いただきたい事項として、本審議会でご指摘いただいた周辺環境への配慮や、沿線市との調整、住民への周知、住民からの意見への配慮を意見書に加え、県に回答したところでございます。

これに対する都市計画決定権者である千葉県の見解は、「今後も、住民意見を聞きながら、できる限り速やかに手続きを進め、早期に事業化されるよう努めていく」とされております。

つづきまして、「環境影響評価 方法書手続きについて」でございます。先ほど申し上げました都市計画の概略の案の公表に併せまして、環境アセスメント手続きにおける「方法書」が公表され、1 ヶ月間の縦覧が行われました。縦覧は、県都市計画課や各市窓口にて行われた他、千葉県のホームページにおいても閲覧可能としておりました。市川市の縦覧者は 0 名でした。また、意見書については千葉県へ 2 件提出されました。

また、縦覧に合わせ方法書に関する説明会が各市にて実施されました。市川市内での開催としましては、道の駅いちかわカルチャースペースにて 8 月 29 日に行われ、49 名の方にご参加いただきました。

ここで、県に提出された「環境影響評価方法書に対する主な意見」といたしまして、県北西部の自然環境に与える影響を出来る限り抑える方策をとってほしいということ。道路計画が明らかになった段階で、より詳細な方法書を公表し、関係住民の意見を聞くべきということ。現時点で計画されている区画整理や道路の新設などの事業を考慮した環境影響評価を実施すべきということ。そのほか、大気汚染や騒音、振動についての評価・予測手法について意見がございました。これらのご意見を踏まえまして、庁内関係課の意見も伺いながら、方法書に対する本市意見を環境部局と調整し県に回答する予定と聞いております。

最後に今後の予定についてでございます。次の都市計画手続きは、「都市計画の案の概要」、いわゆる「都市計画原案」の公告・縦覧を行うこととなります。県からは、今後、本市も構成員である北千葉道路連絡調整会議や、千葉県道路協議会で道路構造等の検討を行い、オープンハウスで住民からのご意見を伺いながら原案の作成を行っていくと伺っております。

詳細な時期は未定となっておりますが、本件につきましては本審議会で改めてご報告させていただきます。以上で報告を終わります。

○会長

ありがとうございます。説明が終わりました。この件に関しまして何か質疑はありますでしょうか、挙手をお願いしたいと思いますけれども。いかがでしょうか。手続きですけど、基本的にはこれは環境影響評価法に基づいてやられるわけなので、環境審議会がメインでやられると。こちらには並行して都市計画決定にかかわることに関していろんな形の照会がある、という形で進むわけですね。

○都市計画課長

はい、その通りでございます。

○会長

よろしいでしょうか。いま方法書の段階だということですがけれども、環境影響評価っていうのは、環境っていうのは非常に広いので、何が影響があるのか、という

ことに関してはある程度フォーカスしないと分からないものですから、具体的に何を調べるのか、ということに関して、明らかにして、それを本当にそれでいいのかということの方法書の段階でやり取りをするという仕組みになっているわけですね。まあ生態系から景観まで非常に幅広いので、そういった手続きをやるという、非常に慎重な手続きがとられるということになるわけですね。どうぞ。

○都市計画課長

環境影響評価の段階につきましては、四季折々の環境の変化を踏まえながら一年間くらいの調査を行うという風に聞いております。

○会長

よろしいでしょうか。よろしいですか。はい、ありがとうございます。

その他に何か、委員の先生方、ございますでしょうか。よろしいですか。はい、それでは本日の内容は以上となります。

傍聴人の方はここで退席をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【傍聴者退室】

それでは最後に、次回日程について、事務局より申し上げます。

○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4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。事務局からは以上でございます。

○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10分閉会】