

令和2年11月20日(金)

令和2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、
つちや正順委員、清水みな子委員、増田好秀委員、細田伸一委員、
宮本均委員、松浦健治郎委員、山本俊哉委員、後藤智香子委員
荒木健一委員、石橋正之委員、岩澤秀明委員、石井利和委員

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 市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について(諮問)

3. 議事詳細

(次ページ以降)

令和2年度第2回都市計画審議会

日時：令和2年11月20日（金）10時00分～

場所：市川市役所 第1庁舎 第2委員会室

○事務局

本日はご出席いただきまして、誠にありがとうございます。只今より令和2年度第2回市川市都市計画審議会を開催いたします。

本日の出席委員数ですが、宇於崎勝也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、14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、本日の審議会につきましては、傍聴希望の方が1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、市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について（諮問）の2件となっております。

次に、資料の確認でございます。

11月6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号及び議案第2号はお持ちいただきましたでしょうか。

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2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。

では、傍聴希望の方を入れて下さい。

【傍聴者入場】

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、細田委員と岩澤委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

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。

○公園緑地課課長

公園緑地課長でございます。よろしくお願いいたします。

「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、お配りしております、本議案に係る資料の確認をさせていただきます。

A4版で16ページが第1号の議案資料となっております。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、A3で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、今回追加する部分となっております。

最後の16ページでございますが、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。資料の落丁等はありませんでしょうか。

それでは、今回の変更内容の説明の前に、スクリーンにより、生産緑地の買取り申出のしくみにつきましてご説明させていただきます。

お手元の資料では最後のページ16ページの「買取申出フロー図」に少し詳しく書いてございますので、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ます。開発行為による宅地化が可能となるということでございます。

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時間を要します。

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に、

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、昨年度中に買取り申出がなされたものとなっております。

このため、資料 16 ページ「買取り申出フロー図」でございますが、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 1 年近くの時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状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。

恐れ入りますが、お手元の資料 1 ページにお戻りください。最下段の「総括表」をご覧くださいますと、市川市全体の生産緑地地区は、令和 2 年 11 月現在、地区数で 310 地区、合計面積で約 91.48 ヘクタールを指定しております。今回は、このうち 14 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 1 ページ上段になりますが「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。

理由の 1 番は生産緑地法第 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」により買取り申出がなされ、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 4 地区ございます。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 2 地区ございます。

廃止する面積は、全部廃止分の約 0.44 ヘクタール、一部廃止分の約 0.31 ヘクタールと合わせまして、合計で約 0.75 ヘクタールでございます。

これらの買取り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を行ってまいりました。

しかしながら、いずれも買取りの意向が示されずに、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ございます。

理由の 2 番目は、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、道路拡幅及び道路整備に伴い、地区の一部を廃止するものです。一部廃止の 2 地区の面積は約 0.03 ヘクタールでございます。

理由の 3 番目は、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するものです。

これらは、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」に基づき生

産緑地に指定をするもので、追加指定、再指定若しくは新規指定をするものが7地区ございます。

その内訳といたしましては、追加指定をするものが2地区、再指定をするものが3地区、新規指定をするものが2地区でございます。

指定する面積でございますが、追加指定分約0.18ヘクタール、再指定分の約0.33ヘクタール、新規指定分の約0.11ヘクタール合わせまして、合計で約0.62ヘクタールでございます。

最後の理由4番は、錯誤による地区の変更でございます。

こちらは、当初土地の所有者と市川市で生産緑地指定範囲の認識に錯誤があり、農業用施設でない建物が生産緑地として都市計画決定されておりました。そのため建物部分を除いた農地部分のみを生産緑地とするため、地区の一部を廃止するものでございます。一部廃止の面積は約0.02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ページにございますA3の資料のところをご覧くださいと思います。

それでは、各説明に入らせていただきますが、今回お配りした資料5ページ以降の計画図は、地区番号の若い順で並べております。

しかし、今回変更理由が多くあるため、説明は変更理由ごとにさせていただきます。お手元の資料でページの番号をその都度申し上げますが、資料と前後することがございますのでご了承ください。

それでは最初に292号の生産緑地でございます。お手元の資料では11ページとなっております、ご覧ください。

この地区は、位置図にしますと、本市の北東部に位置しております。こちらの地区は、地区の全部を廃止するもので、先ほどご説明しました変更理由の1番目に該当し、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。

資料には添付しておりませんが、スクリーンに現況写真を付けておりますのでご覧ください。

次に368号の生産緑地地区でございます。お手元の資料では13ページをご覧ください。この地区の位置は、本市の中央南部に位置しております。

こちらの地区も、地区の全部を廃止するもので、変更理由の1番目に該当し、買取り申出の理由は、「主たる農業従事者の死亡」によるものでございます。今スクリーンに映っておりますのが現状の写真でございます。

以上2地区が全部廃止となる地区でございます。

続きまして、一部廃止となる4地区のご説明をいたします。

128号生産緑地地区でございます。お手元の資料では6ページをご覧ください。この地区は、本市の中央西部に位置しております。

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番目に該当し、買取り申出の理由は、「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。スクリーンには128号の現況写真を出しております。

271号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、位置図では本市の北東部に位置しております。

こちらの地区は、地区の一部を廃止するもので、変更の理由1番目に該当し、買取り申出の理由は、「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。スクリーンには271号の現況写真を提示してございます。

次に、168号生産緑地地区でございます。お手元の資料では7ページにお戻りください。この地区は、市の北西部に位置しております。

こちらの地区で一部廃止となるのは、道路に隣接した部分です。公共施設として道路拡幅を行うもので、変更理由の2番目に該当します。

こちらの変更となる範囲が図面上わかり辛くなっておりますので、公図をスクリーンに表示しております。黄色い部分のところになります。一部ということになります。同地区の現況写真も今スクリーンに掲示しております。

続きまして、178号の生産緑地地区でございます。お手元の資料では同じく7ページをご覧ください。この地区は、同じく北西部に位置しております。

こちらの地区も一部廃止となるのは、道路に隣接した部分です。公共施設として道路拡幅を行うもので、変更理由の2番目に該当いたします。

こちらの変更となる範囲が大変わかりづらくなっているため、公図を表示しております。紫の色の上の黄色い部分ですね。この一部変更ということでございます。同地区の現況写真です。

以上が、一部廃止となる4地区でございます。

続きまして、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生産緑地に指定となる7地区をご説明いたします。

174号生産緑地地区でございます。お手元の資料は同じく7ページをご覧ください。この地区は、市の北西部、同じく北西部に位置しております。

こちらの地区は、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、一部追加指定するものでございます。こちらの変更の部分がわかりづらいので、公図を表示しております。赤く中央右側、赤く塗られた部分を追加するというものでございます。スクリーンには現況写真を映しておりますが、これもわかりづらいのですが、真ん中の中央の方のお墓が見えるか

と思うのですが、あちらの面が先ほど公図上赤く塗られた追加部分となっております。

次に、310号の生産緑地地区でございます。お手元の資料では12ページをご覧ください。市川市の北東部に位置しております。

こちらの地区も、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、一部追加指定するものでございます。同地区の現況写真をスクリーンに提示してございます。

次に112号生産緑地地区でございます。お手元の資料で5ページにお戻りください。この地区は、市の中央東部に位置しております。

こちらの地区は、法第14条の規定に基づく行為の制限が解除された後に後継者の確保等営農を現在まで継続していたため、再指定するものでございます。同地区の現況写真をスクリーンに掲示しております。

続きまして、252号生産緑地地区でございます。お手元の資料は9ページをお願いいたします。この地区は、市の中央部に位置しております。

こちらの地区も、同様に行為制限が解除された後に後継者の確保等営農を現在まで継続していたため、再指定するものでございます。スクリーンには同地区の現況写真を提示してございます。

続きまして、396号生産緑地地区でございます。お手元の資料では同じく9ページをお願いいたします。同じく市の中央部に位置したところになっております。

こちらの地区も、同様の理由で現在まで継続して、継続されていたため再指定するものでございます。同地区の現況写真はスクリーンに提示してございます。

続きまして、429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。市の中央西部に位置しております。

こちらの地区は新たに生産緑地として指定することで、「都市にあるべきもの」として緑地機能が増進することから、新規で生産緑地を指定するものでございます。

また、令和元年12月に公布されました「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」制定以後初の300平方メートル以上500平方メートル未満の生産緑地となります。現況写真についてはスクリーンに掲示してございます。

続きまして、430号生産緑地地区でございます。お手元の資料は15ページをお願いいたします。この場所は、市の中央東部に位置してございます。

こちらの地区も新たに生産緑地として指定することで、緑地機能が増進することから、新規で生産緑地を指定するものでございます。同地区の現況写真はスクリーンに掲示させていただいております。

最後に、214号生産緑地地区でございます。お手元の資料は8ページをお願いいたし

ます。

こちらの地区は平成4年11月24日の当初指定により生産緑地地区として指定された農地ですが、指定当時から建物のある部分が生産緑地の一部として含まれており、当時の所有者と市川市との間で指定範囲に錯誤があったことが発覚しました。土地にかけられる固定資産税、宅地部分と生産緑地部分で分けられており、都市計画決定がされることによる行為制限が建物部分にかけられている状態でした。

そのため、改めて現所有者と農地部分の確認を行い、今回の変更により農地部分のみを生産緑地地区として指定をするものでございます。同地区の現況写真でございます。

以上が変更対象各地区の説明となります。

今回の変更対象となります14地区のうち、変更理由の1番目に該当するものとして、買取り申出がありました4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、市川市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ページにお示ししております。

右下の方になりますが、廃止及び一部廃止が0.8ヘクタール。追加0.62ヘクタールとなっております。全体では0.18ヘクタールの減少となります。

市川市全体のですね、生産緑地地区につきましては、1ページの下段の総括表にございます、地区数が3地区増加いたしまして313地区。

合計面積が約0.18ヘクタール減少いたしまして約91.30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、10月12日から10月26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。

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）

それでは議案第1号につきまして、質疑がある方は挙手をお願いしたいと思います。

はい、増田委員どうぞ。

○増田委員

第178号の北国分4丁目第6生産緑地地区の経緯というか、流れについて確認したい

のですが、道路拡幅で生産緑地を廃止する際というのは、この道路広くしていいかということになって、それで例えば砂利をひいたらいいよという流れか、それとも土地の所有者の方が砂利をひいて道路を広くして、それを見て市が買い取るという流れになっているのか、経緯といいますかどういふ流れで最終的には廃止しますよ、いいですよとなるのかお聞きしたいです。よろしくお願ひいたします。

○公園緑地課長

公園緑地課でございます。

増田委員のご質問は、道路拡幅についての工程というか、その方法ということでございますね。

この部分については市が道路拡幅でやっておりますので、地主さんが自ら道路にしたということではなく、拡幅部分区域を決めて、その一部を生産緑地から外すという手続きをとったものでございます。

○増田委員

少し確認させていただきたいのですが、イメージとしては砂利とかは最終的には市がやったのでしょうか、話し合っただけにして、他の方が使いにくいから市が砂利をひいて、それと並行して生産緑地をなしとするのか、もしくは土地の人が周りの人が使いやすいかなと思って砂利をひいたのか、そのあたりの経緯をちょっと教えてください。

○公園緑地課長

既存の市川市道の拡幅事業でやっておりますので、工事は市の方ですべてやっております。ですから、委員のおっしゃっている、地主さんが下がって広げたということではないです。

○増田委員

最終的に理解の確認をさせていただきたいのですが、地主の方がセットバックといふ形が下がる形があって、市の方で砂利をひいて、それが終わって生産緑地ではないというような流れということでは合ってますでしょうか、お願ひいたします。

○公園緑地課長

スクリーンの写真が、工事施工中の写真でございます、大変申し訳ございません。あくまでも工事については市の方でやった事業でございます。

○議長（西村会長）

つまりあれですよ。砂利が引いてある左側までが農地だったのを、市が市道の拡幅で買収して市の工事として道路を拡げているということですよ。それに伴ってその部分が生産緑地を廃止することですよ。

○公園緑地課長

はい、会長の言った通りでございます。

○議長（西村会長）

よろしいですか。それでは他の点でなにかありますでしょうか。

はい、後藤委員お願いします。

○後藤委員

後藤です。ご説明ありがとうございました。

新規の指定が2地区あるということで良いことなのかなというふうにお聞きしていましたが、これは市が積極的に働きかけたのかとかそのあたりの背景を教えてくださいなればと思います。

○公園緑地課長

これは地主さんからの申し入れに基づいて新規追加するというものでございます。

○後藤委員

わかりました。その300平方メートルから500平方メートルの中で新規であったので、制度を少し変更した意味はあったのかなとお聞きして思いました。

あと引き続き積極的に広報というか働きかけをすれば、こういう例は増えてくるのかなと思いました。ありがとうございます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

それでは他いなかでしょうか。松浦委員お願いします。

○松浦委員

すいません、今の質問に関連して、300平方メートルから500平方メートルで新たに指定していくと思うのですが、そういう小さな農地を生産緑地にしたいっていう相談というのは他にあるのかなのか聞かせていただけますか。

○公園緑地課長

現段階で300平方メートルから500平方メートルの間というのは新規での相談は、今は受けておりません。

○松浦委員

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

では私の方から。一番最後の事例ですけど、8 ページの 214 号の廃棄された物置みたいなのがありましたけど、あれは所有者が農業用倉庫だという理解で市の方と協議した結果、それは農業というよりは、そうではなく宅地だという判断で変わった、そういうことでしょうか。

○公園緑地課長

この写真を見ていただく限り農業用施設という倉庫のようにも見えますし、その指定当時に、多分農業用資材を入れる農業用施設として合わせてこの建物のエリアも含めた生産緑地を指定してしまったと推測されます。梨等やっているその直売所等の倉庫ということで、誤認というか認識の違いと判断しております。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。ということで、宅地化されれば多少税金のプレッシャーもあるので、もう少し適切な土地になるのではないかとというのが市の方の想定なんですかね。

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。

よろしいですか。他になければ、この議案通り承認ということでよろしいでしょうか。

【異議なし】

はい、ありがとうございます。

それでは議案第 1 号可決しました。

○議長（西村会長）

続きまして、議案第 2 号「市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について」諮問です。担当より説明お願いしたいと思います。

○公園緑地課長

引き続きよろしくお願いたします。

「議案第 2 号 市川都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について」ご説明させていただきます。

初めに、お配りしております、本議案に係る使用の確認をさせていただきます。

A4縦で全15ページの資料となっております。

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ページ目が、今回特定生産緑地に指定する生産緑地の一覧表でございます。「指定書」でございます。

2ページ以降は、指定区域ごとの位置を示した「指定図」でございます。濃い緑の枠、指定図を見ていただきますと、濃い緑の枠が、都市計画の生産緑地地区でございまして、緑色で塗りつぶした部分が、新たに特定生産緑地に指定する区域であります。

次回の指定案の時には、「既指定地区」として緑の網掛けで塗りつぶすこととなります。

資料最後ですが14、15ページに、参考資料として、前回8月21日の都市計画審議会でご説明いたしました特定生産緑地についての資料を掲載してございます。

資料の落丁等はございませんでしょうか。

それでは、指定案の説明に入らせていただく前に、特定生産緑地制度について、簡単にご説明いたします。

前回8月の審議会でもご説明した内容と重複は致しますが、ご了承ください。

お手元の資料、14ページ、15ページをご覧ください。

本市では、現在の制度の生産緑地地区を、最も早いもので平成4年11月24日に指定しております。令和4年で指定から30年を迎えます。

そうしますと、生産緑地の所有者は、市に対して買取申出をすることで、法律で課せられていた行為制限の解除をいつでも受けられることとなりますが、その一方で固定資産税や相続税の特例措置を受けることができなくなります。

そこで、営農を継続したい生産緑地所有者からの申出によって30年の期間を10年間延伸する、特定生産緑地の制度が新たに設けられたものです。

特定生産緑地の指定は、生産緑地法に基づき市が行いますが、その指定には市の都市計画審議会での意見聴取が必要だと法律で定められております。

そのため、今回、特定生産緑地の指定案についてご意見をいただく機会を頂戴したものでございます。

制度の説明は以上になります。

それでは、今回の指定案についてご説明してまいります。

まずは、配布資料1ページの指定書でございます。一覧表をご覧ください。

今回は、市内にある生産緑地のうち、こちらの15箇所を特定生産緑地に指定する予定となっております。

これは、令和元年度に指定申出を受けた生産緑地のうち、平成4年の当初指定を受けている、税務署などの抵当権者や地上権者といった農地等利害関係人がいない、ビニールハウスなどの農業用施設が設置されていない、ということで、今回指定することとしたものです。

その指定書の内容についてでございますが、指定書の一番左の列にある「番号」、各生産緑地の申出基準日、これは指定から30年を経過する日のことですが、この西暦下3桁、平成4年に当初指定を受けた場合は、申出基準日の属する令和4年は、西暦で申しますと、2022年ですので「022」、この後に、生産緑地地区番号の若い順に枝番を付けさせていた

だいたいのものとなっております。

真ん中の「面積」の列をご覧ください。

生産緑地地区の面積と「新たに指定する地区」の面積に差があるところがございます。これは、生産緑地地区内の農地の所有者が複数いて、そのうちのお一人様からの申出により指定をするものでございます。

今回の指定対象では該当がありませんが、所有する生産緑地の一部を指定申出するケースもございます。それでは、指定番号の順に、各指定区域をご説明してまいります。前方のスクリーンでは、指定区域ごと、指定図と現況写真をお示しさせていただきます。

なお、お手元の配布資料1ページ、指定書の一番右上の、「図面番号」をご覧くださいければ、スクリーンと同様になると思います。よろしく願いいたします。

説明につきましては、指定番号若い順から行ってまいります。対応する図面番号が前後しますので、前方のスクリーンにお示しする指定図をご覧くださいければと思います。

初めに、資料でいきますと2ページでございます。図面番号1、指定番号022-1です。こちらは、市北西部、国府台1丁目の「3号国府台1丁目第3生産緑地地区」約1,910平方メートルのうち、その全域、約1,910平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。スクリーンには現況写真を表示しております。

続きまして、資料の3ページ、図面番号では2となりますが指定番号022-2です。

こちらは、市の北西部、東菅野3丁目の「34号東菅野3丁目第1生産緑地地区」約520平方メートルのうち、その全域約520平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。スクリーンの方に現況の写真を掲示してございます。

続きまして、資料4ページ、真ん中下、指定番号022-3です。

こちらは、市北東部、宮久保6丁目の「67号宮久保6丁目第2生産緑地地区」約2,670平方メートルのうち、その一部である、約1,880平方メートルを、特定生産緑地に指定するものです。現況の写真をスクリーンに掲示してございます。

続きまして、資料5ページ、図面番号4になりますが、指定番号022-4です。

こちらは、市北東部、若宮1丁目の「77号若宮1丁目第1生産緑地地区」約870平方メートルのうち、その全域約870平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。スクリーンには、現況の写真を掲示してございます。

続きまして、資料6ページでございます。指定番号022-5です。こちらは、市北東部、本北方1丁目の「91号本北方1丁目第2生産緑地地区」約4,170平方メートルのうち、その一部である、約1,550平方メートルを特定生産緑地に指定するものです。現況の写真はスクリーンの方に掲示してございます。

続きまして、資料7ページ、指定番号022-6です。

こちらは、市の北西部、国分1丁目の「125号国分1丁目第8生産緑地地区」約1,420平方メートルのうち、その一部である、約530平方メートルを、特定生産緑地に指定するものです。現況の写真はスクリーンの方に掲示させていただいております。

続きましては、恐れ入ります、資料では2ページにお戻りください。指定番号022-7です。こちらは、市の北西部、国分4丁目の「143号国分4丁目第6生産緑地地区」約840平方メートルのうち、その全域約840平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。現況の写真スクリーンの方に掲示させていただいております。

続きまして、8ページをお願いいたします。指定番号022-8でございます。こちらは、市の北西部、国分5丁目の「145号国分5丁目第1生産緑地地区」約1,530平方メートルのうち、その全域約1,530平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。現況の写真は、スクリーンの方に掲示させていただいております。

続きまして、資料9ページをお願いいたします。指定番号022-9でございます。

こちらは、市北西部、国分5丁目の148号国分5丁目第4生産緑地地区」約960平方メートルのうち、その全域約960平方メートルを特定生産緑地に指定するものです。スクリーンに現況の写真を映しております。

続きまして、資料8ページにお戻りください。指定番号022-10でございます。

こちらは、市北西部、中国分1丁目の「150号中国分1丁目第2生産緑地地区」でございます。約990平方メートルのうち、その全域約990平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。現況の写真はスクリーンの方に移しております。

続きまして、10ページをお願いいたします。指定番号022-11でございます。

こちらは、市の北西部、北国分2丁目の「170号北国分2丁目第3生産緑地地区」約8,650平方メートルのうち、その一部である約1,390平方メートルを、特定生産緑地に指定するものです。現況の写真はスクリーンの方に映してございます。

続きまして、資料11ページをお願いいたします。指定番号022-12です。

こちらは、市北西部、稲越町の「217号稲越町第16生産緑地地区」約790平方メートルのうち、その一部である約260平方メートルを特定生産緑地に指定するものです。現況の写真はスクリーンの方に映してございます。

続きまして、資料12ページ、指定番号022-13です。

こちらは、市北西部、曾谷4丁目の「243号曾谷4丁目第1生産緑地地区」約12,960平方メートルのうち、その一部である約990平方メートルを、特定生産緑地に指定するもので

す。現況の写真はスクリーンの方に映してございます。

恐れ入ります、資料4ページをお願いいたします。指定番号022-14でございます。

こちらは、市北西部、下貝塚1丁目の「255号下貝塚1丁目第6生産緑地地区」約2,070平方メートルのうち、その全域約2,070平方メートルを、特定生産緑地に指定するものでございます。現況の写真はスクリーンの方に映してございます。

最後になりますが、資料の方は13ページをお願いいたします。指定番号022-15です。

こちらは、市北東部、奉免町の「349号奉免町第8生産緑地地区」約11,660平方メートルのうち、その一部である約11,260平方メートルを特定生産緑地に指定するものです。現況の写真はスクリーンの方に映してございます。

議案第2号、特定生産緑地の指定案の説明は、以上でございますが、前回の都市計画審議会でもお話ししております通り、今後、令和元年度申出受付分から順次、特定生産緑地の指定案ができ次第、都市計画審議会へ諮問を行っていく予定でありますので、今後ともよろしくをお願いいたします。

ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。それではこの議案第2号につきまして、質疑がある方は挙手をお願いしたいと思います。はい、増田委員お願いします。

○増田委員

11ページの022-12ですが、スクリーンで写真を見せていただいたのですが、この指定図を見ると2か所あり、イメージとしては手前と奥の右側のところが該当するみたいな見方になるのですか、スクリーンに対してどこかわからなかったのをお願いいたします。

○公園緑地課長

写真につきましては、案内図で申しますと左から右下を見ている方向の写真となっておりますので、オレンジで着色した部分が、緑色の部分とですね、その先、既存の住宅地の4軒目くらい先のところにございます赤く印をしてございますが、その部分の指定をするということでございます。

○議長（西村会長）

関連して、これ確か300平方メートル以下ですよ。それは特例的に認めていて、柔軟に対応するのも良いことだとは思いますが、どのような理由で300平方メートル以下を認めているのでしょうか。

○公園緑地課長

ご質問いただいたとおりなのですが、現在、先ほど見ていただきました通り宅地、細かく分譲された地区として既存で生産緑地として指定をしておりますので、そのうちの地権者1名が令和4年に向け特定生産緑地を指定してきたものでございます。なので、300平方メートル以下ではございますけれども、一団地として、今後、近隣、隣接する所有者が特定生産緑地の指定をしていただければ、この地区としては指定できるような状況になります。ただ、あの周りの地権者が、今回30年経ったことで指定をしないということになりますと、以前お話したのですが道連れ解除というような形になるとは思いますが。現段階では、生産緑地地区ですので、その方の申出については、受理して、指定していきたいと考えております。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

他いなかでしょうか。はい、山本委員お願いします。

○山本委員

9ページの022-9。これは下総国分寺の史跡の区域に隣接していると思いますが、その史跡の計画に関連して、当該地権者と協議をしたというプロセスはありますか。

○公園緑地課長

史跡について事前の協議は地主さんとは行っておりません。今回の申出について指定をするという手続きを進めているところでございます。

○山本委員

担当課ではないかもしれませんが、今後この周辺で特定生産緑地になるものもあるようですけれども、その計画との整合性、あるいは、その計画の推進についてはどのように市川市としては考えていますか。

加えて言いますと、隣の左側は市が買い取っているのですか。所有権がどうなっているのかは私よくわからないのですが、下のほうに国分寺ありますけれども、その辺のかなり広い範囲内で史跡があるということで、埋蔵文化財については、色々な施策が講じられてきて、また国分尼寺と同様に整備をこの間進めてきたと私は記憶しているのですが、それに関連して、生産緑地の方としてどのように、今回の場合では、申出があったということで、もしかしたらたまたまなのかもしれないのですが、ということでもちょっと気になってお聞きしました。

○公園緑地課長

公園につきましては、史跡等がある歴史公園だとか、そういった貝塚があるような公園というのも当然ございます。そういったところは、教育委員会と協議しながら進めて

いるところでございます。ただ、大変申し訳ございません、今回この土地に関してその事前の史跡についての協議をしたかという、それはしていないという状況でございます。以上です。

○山本委員

はい、この9ページですと北側に対象になりうる生産緑地もありますので、ぜひ関連性を把握したうえで、積極的に対応していただきたいという、これは個人的な意見です。以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。少なくとも、この国分寺周辺に関します史跡指定地との関係と、それから史跡指定地だけでなく周知の遺跡というマッピングがありますので、周知の遺跡との関係を見ていただいて、どうなっているかっていうところを確認して、次回にでも報告をしていただければと思います。ここで特定生産緑地を外れるということは、開発の可能性が出るということですから、その時にはおそらく開発者負担で埋蔵文化財の調査の目処が起きるということになるわけですね。そういう時は事前に予想もされることが起きるわけなので、教育委員会の部局とも調整して、現状どうなっているのか、山本委員のおっしゃいましたとおり周りにもまだ別の生産緑地がありますので、ひょっとしたら30年経って動くかもしれないので、その辺り確認をお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

他いかがでしょうか。はい、どうぞ。石井委員です。

○石井委員

022-12、先ほどの件ですけれど、今回指定された部分が一団の生産緑地になっていて指定されましたけれども、他のその周りの地権者の方が特定生産緑地にしなかった場合、ここの面積が300平方メートル以下になり、今後令和4年以降になっても指定されなかった場合には260平方メートルとなり、それは認めるようになるのかそれとも、認められなくなってしまうのかその辺はどうなるのでしょうか。

○公園緑地課長

先ほど申したように、既存で、緑枠のところについては、生産緑地地区として指定しております。そのところの今回一部の地主から、特定生産緑地の指定ということで来ておりますので、現存では地区としては、申出がある人ない人含めて生産緑地の地区としては指定されておりますので、今回の260平方メートルの方についても、指定を受けることができます。実は平成4年以降にですね、隣接している地主の方からなんらかの事情で買取申出が出てきますと、その部分については、生産緑地としての指定が外れます。その時には、今回申請していただいている12番、の地主についても、解除になってしまうということになります。今は、生産緑地としてありますので、特定生産緑地の指定を令

和4年にするという予定でありますけども、その他の人が、特定生産緑地の申請をしてこなくて、市に買取の申出をしてそれが外れた場合、こちらも300平方メートルに達していませんので、生産緑地ではなくなってしまう、そういうことです。それはまた変更させていただくような形になります。

○議長（西村会長）

いわゆる道連れ解除ってやつになるってことですよ。

○公園緑地課長

はい、その通りです。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。はい、どうぞ。

○後藤委員

例えば022-13とか元々今の生産緑地が12,960平方メートルだったところが、新たに指定されるのが990平方メートルということで、残りは指定されないということだと今後大きく開発されてしまう可能性もあるということだと思うのですが、なんでこの990平方メートルとか部分的に残ったところを今回、新たに指定するようになったのかということ、例えばこの一番大きく差がある13などについて教えていただければと思います。

○議長（西村会長）

所有者が違うからということですよ。

○公園緑地課長

今回審査いただく15件につきましては、冒頭申し上げましたように元年度から、申請の申出がございまして、現段階では所有権以外の権利者等の関係がないものを、今回の審議会にかけさせていただいているということでございます。そして各、緑色で塗られたところと枠だけというところが今現存では出ておりますけれども、今後、その白抜きのところ、緑枠の白塗りの地主からですね、特定生産緑地の指定が出てくるということもありますので、これについてはあくまでも申出によったその面積と位置というものを今回お示しさせていただいているところでございます。以上です。

○議長（西村会長）

おそらくは、個人情報に関わるので、あんまり非常に細かいことが言いにくいんじゃないかと思いますが、想定されるのは今申し上げましたように相続で分割されてしまっていたり、もしくは抵当権などがついていたりで同じようには扱えないということが想定できるわけですよ。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。他なけれ

ば、この議案通りに承認するというところでよろしいでしょうか。

【異議なし】

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。それでは議案第2号は可決しました。以上で本日の議題が終わりました。

傍聴人の方は、ここで退席をお願いします。

【傍聴人退席】

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、令和3年2月10日、水曜日を予定しており、会場は、本日と同じく第1庁舎第2委員会室を予定しております。

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05分閉会】