

令和4年8月2日(火)

令和4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、宇於崎勝也委員、松浦健治郎委員、山本俊哉委員、  
後藤智香子委員、宮田昌明委員、中村宏委員、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における  
特定生産緑地の指定について(諮問)

報告事項第1号 生産緑地地区と「埋蔵文化財包蔵地」との関係について(報告)

## 3. 議事詳細

(次ページ以降)

## 令和4年度第2回都市計画審議会

日時：令和4年8月2日（火）10時00分～10時30分

場所：市川市役所 第1庁舎 第2委員会室

（オンライン開催）

### ○事務局

皆様 おはようございます。

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。

本日は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、オンライン会議とさせていただいております。

なお、昨年度と同様、本審議会は発言者を除き、マイクをミュートにした状態で進行させていただきます。

質疑や異議がある場合は「リアクションボタン」から「手を挙げる」を選択し、会長の指名後、マイクのミュートを解除し、ご発言ください。

本日の出席委員数ですが、石井委員の1名の方から、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、本市では、現在、新型コロナウイルスの感染リスクを避ける観点から、会議当日の市民等の傍聴を中止とさせていただいております。このため、市民等への会議公開は、「議事録」「会議概要」を市公式Webサイト等に速やかに掲載することとしております。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、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における特定生産緑地の指定について（諮問）

報告事項第1号

生産緑地地区と「埋蔵文化財包蔵(ほうぞう)地」との関係について(報告)

の2件となっております。

それでは、会長、よろしく申し上げます。

○議長(西村会長)

はい、それではよろしく申し上げます。

令和4年度第2回の市川市都市計画審議会を開催したいと思います。

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よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは公開するということとします。

公開の方法は先ほど事務局からもありましたように、Webサイトで議事概要を速やかに公開するということになります。

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、私の方から指名させていただきます。

今回は清水委員と、宇於崎委員にお願いしたいと思います。

よろしく申し上げます。

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における特定生産緑地の指定について(諮問)であります。

担当より説明をお願いします。

○公園緑地課長

はい、公園緑地課長の小林でございます。

議案第1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、ご説明させていただきます。

よろしく申し上げます。

まず、生産緑地と特定生産緑地の制度の概要につきまして、御説明させていただければと思います。

1 ページをお開きいただければと思います。

制度の概要等につきまして、図を用いまして、ご紹介いたします。

一番左に表記されているとおり、「生産緑地の都市計画決定」されました市街化区域内の農地につきましては、土地所有者等は農地等として管理することが義務付けられ、農地等以外の利用はできなくなります。

また、生産緑地地区に指定されてから30年経過した場合等には、市長に対して、その農地の買取りの申出が出来ることとなっております。

税制上の優遇措置につきましても、固定資産税の軽減、相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

生産緑地地区の都市計画決定から30年経過後は、いつでも買取り申出が可能となることから、従来の税制上の優遇措置が30年経過後も継続されるかどうか、制度的に不明確な点があったところでございます。

こうしたことを受け、引き続き、都市農地の保全を図るため、平成29年に生産緑地法の改正が行われまして、特定生産緑地という制度が設けられたものでございます。

図の中央に表記しております、「特定生産緑地に指定」右側の上の矢印のように、特定生産緑地として指定いたしますと、買取り申出が可能となる時期を10年間延長することができるとともに、税制上の優遇措置も継続されることになりました。

一方、図の右側の下の矢印のように、特定生産緑地として指定を受けない場合には、いつでも買取りの申出をすることができますが、税制上の優遇措置を受けることができなくなります。

特定生産緑地への指定につきまして、審議会に諮る意義をご説明いたします。特定生産緑地に指定するにあたり、買取りの申出が可能となる始期を10年延長するものであり、その間は特定生産緑地としての管理義務や行為の制限が課せられることから、都市計画の決定に準じた法的効果を継続させるものであるからです。

そのため、審議会でご意見を伺うこととしております。

続きまして2ページをお願いいたします。

本市が初めて生産緑地地区の都市計画決定をした日は、平成4年11月24日であり、指定を受けた生産緑地の所有者に対し、制度等の周知を行うとともに、特定生産緑地の指定を行うための手続きを進めて参りました。特定生産緑地への指定状況につきましては、左上の表をご覧ください。

この表では、平成4年に指定された生産緑地のみを面積ベースで表示しておりまして、約91%という高い割合で特定生産緑地への指定の申請をいただいております。

なお、中段の未申請者につきましては、全員に周知を図っておりますが、申請の意思がない旨の連絡をいただいたり、返信がない状況となっているのが、約9%でございます。

今回諮問させていただく生産緑地は、右側の表になります。

9.46ヘクタールでございます。

すでに、諮問をさせていただきました、約63.72ヘクタールと合計しますと、約73.18ヘクタールとなります。

なお左下の参考の表に記載されている、市内全体の生産緑地の中で、特定生産緑地への申請済みである約73.64ヘクタールのうち、73.18ヘクタールが諮問済みになるということになります。

残る0.46ヘクタールにつきましては、耕作の状況等について、担当部局と協議を行っておりますので、協議が整いましたら、本年10月に予定している審議会に諮問をさせていただく予定でございます。

続きまして3ページをお願いいたします。

生産緑地の地区番号ごとに位置と面積等、記載してございます。

こちらの表で、今回指定するものの面積等をお示ししております。

特定生産緑地に指定する区域の位置につきましては、4ページから5ページの位置図、と、6ページから10ページの計画図をご確認ください。

位置図につきましては、市川市を北部、中部、南部に分けて、市内全体の中の生産緑地の位置を示しております。

計画図につきましては、緑枠が既存の生産緑地地区を示しており、緑色で塗られている部分が、今回諮問する部分でございます。

すでに諮問がされている区域につきましては、緑色の斜線で示しております。

また、現況写真につきましては件数が多いことから、一部抜粋したものをスライド上に表示してございます。

はじめに、6ページの計画図1の、北西に位置している「174号北国分4丁目第1生産緑地地区」につきましては、画像の通り、ブロッコリー、ネギ等を栽培しております。次に資料8ページの計画図5の北西位置している。「221号曾谷1丁目第1生産緑地地区」では、枝豆などの野菜類を栽培してございます。

次に、9ページの計画図8の中央に位置している、「315号柏井町1丁目第6生産緑地地区」では、ほうれん草、ネギ、野菜の苗などを栽培しております。

最後、10ページの計画図10に位置している「355号河原第2生産緑地地区」では、小松菜、びわ等を栽培しております。

なお、今回諮問する生産緑地につきましては、特定生産緑地への指定公示後、農地等利害関係人への通知を行って参ります。

議案第1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、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。

議案第1号について説明が終わりました。

質疑のある方はアクションボタンをお願いします。

いかがでしょうか。

特定生産緑地も何度かここで質問をしておりますので、仕組みや状況はおわかりになっておられると思いますけれども、よろしいでしょうか。

特に、ご質問等ないでしょうか。

なければこの原案通りに承認するというのでよろしいでしょうか。

異議のある方はアクションボタンを押していただきたいと思っております。

異議のある方いらっしゃいますでしょうか。

はい。

それでは、議案第1号は可決しました。

続きまして報告事項第1号、生産緑地地区と埋蔵文化財包蔵地との関係について報告であります。

担当より説明をお願いいたします。

○公園緑地課長

公園緑地課長の小林でございます。

報告事項第1号、生産緑地地区と埋蔵文化財包蔵地の関係について、ご説明させていただきます。

本報告につきましては、本年2月に開催されました令和3年度第4回の審議会におきまして、本日の議案第1号と同様に、特定生産緑地への指定について諮問をさせていただきます。

その際に、姥山貝塚周辺の生産緑地において質問がございまして、生産緑地と埋蔵文化財の関係について報告を求められたところでございます。

本日は、文化財保護法に基づく制限や市内の文化埋蔵文化財の分布、史跡と公有地化について、教育委員会の担当からご説明をさせていただきます。

○考古博物館長

考古博物館長の杉山でございます。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

お手元の資料、1ページ目の資料説明させていただきます。

本日、この資料の上の方に説明文書があります。まず初めに説明を始める前に、「史跡」と「周知の埋蔵文化財包蔵地」という言葉があると思いますが、この言葉の概念について簡単に触れさせていただきたいと思っております。

まず史跡ですが、史跡というものは、人々が築いてきた歴史の痕跡が残っているもののうち、歴史の正しい理解のために欠くことができず、学術的にも価値のあるものとして、国、都道府県、市町村の各段階で指定を受けたものを指します。



次に、周知の埋蔵文化財包蔵地ですが、これは、地中に埋蔵された状態で発見される文化財いわゆる埋蔵文化財ですが、それをうちに含んでいる土地や、その範囲のことを指します。

周知としているのは、埋蔵文化財包蔵地の存在について、その周知の徹底が法律により求められていることによるものです。

この説明文書に3つの項目がございます。

文化財保護法の制限、市内の埋蔵文化財の分布、そして史跡と公有化、という3つの項目について記述しておりますが、それぞれの項目につきまして、補足説明を含めまして、下の地図を使って説明をさせていただきます。

この地図は、市内の中央部から北部を網羅したもので、史跡と周知の埋蔵文化財包蔵地の位置を落とし込んでいます。

まず紺色の枠の中に薄青色の斜線を引いたものは、周知の埋蔵文化財を指します。

その分布の状況といたしましては、ほとんどが市内の中央部から北部に集中し、市全体の数としては100を超えております。

赤色の枠で示したものは、国または県の指定を受けた史跡を含む周知の埋蔵文化財包蔵地を指し、また、キャプションで示した名称は、その指定史跡の名称となっております。

少しわかりにくい地図になっておりますので補足いたしますと、史跡と周知の埋蔵文化財包蔵地ですが、その広がり、つまり範囲につきましては、周知の埋蔵文化財包蔵地の方が広い概念となります。

地図にあります下総国分尼寺跡、下総国分寺跡附北下瓦窯跡、そして、須和田遺跡は周知の埋蔵文化財包蔵地内の一部が史跡に指定されていますが、堀之内貝塚と姥山貝塚につきましては、史跡の範囲と周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲が一致しております。ここで周知の埋蔵文化財包蔵地と史跡に係る文化財保護法上の制限についてご説明いたします。

周知の埋蔵文化財包蔵地におきましては、土木工事等で、土地を掘り返す際には、着工の60日前までに発掘の届け出が義務づけられております。

届け出を受け、市教育委員会では、その届け出地内に遺跡があるかの調査を行います。

この調査を確認調査と言います。

確認調査の結果、遺跡の存在が確認された際には、届け出者と、遺跡の現状保存のた

めの協議を行います。

協議の結果、やむを得ず遺跡の保存ができない場合には、遺跡を測量し、写真を撮影する等の記録保存を行います。

この調査を、本調査と言います。

なお、本調査にかかる費用は、基本的には届け出者等の負担となりますが、個人住宅の建築での本調査の費用は公費負担となります。

一方、史跡におきましては、史跡に指定された土地の所有者には、史跡が貴重な国民的財産であることを自覚し、これを公共のため、大切に保存するよう努めることとされ、土地の現状変更や保存に影響を及ぼす行為を行う恐れがある場合には、文化庁長官の許可を受けなければならないとされています。

次に、史跡の保存を図り、将来的に史跡の整備や活用を行うためのために実施する史跡の公有化の取り組みについてご説明いたします。

国が史跡に指定した土地を本市が公有化するに当たりましては、事業費の80%の国庫補助金を受けることができることから、本市でも公有化に取り組んできております。

国の指定史跡は、市内に5ヶ所あり、この地図の左側から順に、堀之内貝塚、下総国分寺跡、下総国分寺跡附北下瓦窯跡、曾谷貝塚そして姥山貝塚となります。

須和田遺跡は県と市の指定を受けております。

個別の資料を史跡ごとにご説明いたします。

2ページ目になりますが、上段、これは史跡曾谷貝塚に係る図でございます。

赤色の枠は、史跡を含む周知の埋蔵文化財包蔵地を、紺色の枠は史跡範囲を、黄色は公有化が図られた土地を、そして、緑枠に緑色の斜線は特定生産緑地新規指定区域を、緑色に塗られたものは、平成4年より後に指定された生産緑地をそれぞれ示しています。

ご覧いただきますように、公有化された生産緑地も見受けられますが、まだ公有化がされていない土地の一部に、特定生産緑地新規指定区域がございます。

実は、こうした土地の地権者を含めた、いまだ公有化がされていない土地の地権者を対象にした意向調査を令和3年度に実施いたしましたが、すべての地権者からしばらく土地を手放すことは考えていないとの回答を受けております。

なお文化庁からは、公有化も進み土地の面的な連続性も図られていることから、史跡整備を急ぐようにという指導を受けており、現在、本市では、整備に向けて必要とな

る報告書の作成に取り組んでいるところでございます。

2 ページ下段は、下総国分寺跡附北下瓦窯跡に係る図です。

ここでは、図の左上に公有化された生産緑地がございます。

また、図の中央部には、指定地内の特定生産緑地新規指定区域がございますが、こちらにつきましても、令和 3 年度の調査で、しばらくは土地を手放すことは考えていないとの回答を得ております。

次のページでございますけれども、最後は史跡、姥山貝塚に係る図です。

姥山貝塚につきましては、指定区域がすべて公有化され、姥山貝塚公園として、史跡整理をされていることから、隣接地に特定生産緑地新規指定区域がございますが、新たに、史跡指定地を拡大するという事は予定しておりません。

私からの説明は以上となります。

#### ○公園緑地課長

最後に関係部局との連携でございますが、3 ページ下側の買取申出フロー図の赤い枠線内に記載されている通り、買い取りの申し出が出された際ですね、買い取るか否かの照会を行っております。

ただし、買取申出者に対して、1 ヶ月という短い期間の間に、買い取るか否かの旨を通知する必要があり、買い取ることが難しい部分がございます。

生産緑地に都市計画決定されてから、30 年経過する今年度のタイミングで、特定生産緑地に指定をするのか、意向確認を行い、指定の意向がない、生産緑地につきましては、買い取りの申し出が、今後、提出される可能性が高いことが予想されます。

そのような生産緑地につきましては、事前に情報共有を行い、買取申出が提出された際に、対応ができるようにしていきたいと考えており、平成 4 年に指定された生産緑地が、今年の 11 月に指定から 30 年経過するタイミングでございますので、先月関係部局の方にそういった生産緑地を、今後申し出が出されることが予想される生産緑地について情報共有を行ったところでございます。

報告事項第 1 号生産緑地地区と埋蔵文化財包蔵地の関係につきましては、以上でございます。

よろしく申し上げます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

報告事項第1号について説明が終わりました。

これは先ほども説明がありましたように、前回の審議会で質問があったものでありまして、宿題としてこの埋蔵文化財の周知の埋蔵文化財包蔵地と特定生産緑地の関係を説明して欲しいということで、こういう説明資料を作ってもらったわけでありまして。それではこの件につきまして質疑のある方はリアクションボタンを押していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

私の方から1点だけ確認ですが、例えば、2ページの曾谷貝塚を見ると、黄色い色になっているところで生産緑地がかかっているところがありますが、もう公有化されているけれども、生産緑地になっているというようなところは、これは耕作が続いているのですか。それとも、もうそこは耕作が続いてないのですか。

どういう形になっているのでしょうか。

○考古博物館長

はい。それではお答えさせていただきます。

今ご指摘の場所でございますが、すでに畑ではない状態になっております。

更地という状態になっております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

ということでこれは、もちろん、特定生産緑地には手が挙がってないので、30年経過するまで、生産緑地としては続いているという形なんですね。

仕組みとしては、どういうふうになってるのでしょうか。

○公園緑地課長

はい。

この生産緑地の枠として指定している部分につきましては、今後、生産緑地の解除について、都市計画の変更をしたいと考えております。

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す。

ということで公有化されたところは、順次、生産緑地を解除するということになる。

いかがでしょうか史跡と文化財の関係に関して。はい、はいどうぞ。

岩澤委員、お願いいたします。

○岩澤委員

直接関係ない話かもしれませんが、ちょっと事情がありまして、職員の方とお話しする機会があったのですが、貝塚等そういう担当する職員の方、調査をする職員の方の数が、近隣他市とかに比べてもちょっと少ないということで、なかなかこういう調査がはかどらないっていうことを、聞いたことがあります。

せっかく市内にこういう貴重な史跡があるのもったいないのかなと思って、話を聞いておりました。

直接関係はないのですが、一応、そういう話をお聞きしたことがあるので、発言させていただきます。

以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

ご意見ということで承っておきたいと思います。

ご承知の通り、市川は国指定の史跡がこれだけ狭い場所に集中していて、全国的に珍しいのです。その意味ではいろんな文化財の方にもプレッシャーがかかっていると言うことはあるのではないかと思います。

他いかがでしょうか。

全体としてこの二つの制度の関係っていうのは、これで宿題を終えたということでしょうか。

はい、ありがとうございます。

質疑がないようですので、この件に関してはこれに終わりにしたいと思います。

他に何か委員の皆様方から何かありますでしょうか。

はい、特になければ本日の内容は以上となっています。

事務局より連絡等をお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。

次回の都市計画審議会の日程でございますが、10月25日火曜日、午前10時からの開催を予定しております。

よろしくをお願いいたします。

事務局からは以上となります。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

次回は10月25日の午前10時からということであります。

よろしいでしょうか。

それでは他になければ、これで市川市都市計画審議会を閉会したいと思います。

【午前10時30分閉会】