第６５回鎌ケ谷市都市計画審議会議事録

１　日　　時　　令和５年１０月１６日(月)　　午後２時００分～
２　場　　所　　第１委員会室
３　出席委員　　秋山秀一会長、海口晴彦副会長、山中優宏委員、伊福幸一委員、矢崎悟委員、
　　　　　　　　葛山繁隆委員、勝又勝委員、坂本康政委員、時田將委員、島田和弘委員、菅野勝利委員
４　欠席委員　　大嶋辰夫委員、西山昌克委員
５　市出席者　　芝田裕美市長
　　　　　　　　都市建設部：葛山順一部長、﨑田浩史参事、横山吉治次長、長谷川実都市計画課長
　　　　　　　　鎌ケ谷市農業振興課：米井幸男課長
　　　　　　　　鎌ケ谷市農業委員会事務局：浅海一洋事務局次長
　　　　　　　　鎌ケ谷市都市計画課開発指導室：大塚勝彦室長
　　　　　　　　鎌ケ谷市公園緑地課：秋元勝美課長
６　事 務 局　　都市計画課都市政策室：浜田一美室長、島村主任主事、鈴木孝明主事
７　議　　案　　第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」
８　議　　事

司会	本日は、お忙しい中、鎌ケ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第６５回鎌ケ谷市都市計画審議会を開催いたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音いたしますことをあらかじめ、ご了承ください。 開催にあたりまして、芝田市長よりご挨拶申し上げます。
市長	皆様、本日は大変お忙しい中、第６５回鎌ケ谷市都市計画審議会にご出席をいただきまして誠にありがとうございます。 本日ご審議いただきます案件は、鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更についてでございます。後程ご審議のほどよろしくお願いいたします。 さて、この場を少しお借りいたしまして、本市の近況についてお話をさせていただきます。まず、土曜日に開催されました市民まつりでございますが、５年ぶりの開催となりましたが、天候にも恵まれ、８万５０００人の方がご来場いただきました。 昨年の１１月からは、都心と成田空港を結びます京成スカイライナーが新鎌ケ谷駅に停車をしておりまして、こうした様々なイベント等を通じて、本市に立ち寄っていただけるような、魅力の発信を進めて参りたいと考えております。 また、前回の会議でもお話いたしましたが、新鎌ケ谷駅南側の県有地につきましては、東京１０号線延伸新線の跡地でございますが、今後６階建ての商業ビル、そして１４階建てのマンションが建設される予定となっております。現在、市と様々な協議を進めていただきまして、事業者の方に１００億円ほどの事業提案となっております。こうした中で、南北の自由通路もその予算の中で、施行していただけるということで本市

	にとってはまちづくり上、さらに財政的にも非常に大きなメリットのある計画となっているところでございます。令和８年度の完成を見込んでおります。 　次に、新京成の高架に伴う沿道整備でございますが、こちらは令和６年度までの完了見込みということで進めておりまして、北初富駅、初富駅の駅広もともに着工を進めて参ります。 　さらに、新鎌ケ谷駅から北初富駅まで続きます緑道の整備でございますけれども、こちらにつきましては、歩行者や自転車が通ります。こちらの通路につきましては、先んじて整備をしていこうということで、本年度設計を行っておりまして、来年度施行の予定となっております。 　着実にまちづくりを進めて参りたいと考えておりますけれども、委員の皆様におかれましては、鎌ケ谷市のまちづくり及び円滑な市政の推進に引き続き、お力添えを賜りますようお願いを申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。 　本日はどうぞよろしくお願いいたします。
司会	なお、市長はこのあと公務がありますので、ここで退席させていただきます。 　それでは、審議に入る前に、委員の皆様並びに執行部をご紹介させていただきます。初めに、都市計画審議会条例第３条第２項第１号に規定されております「市議会議員」の委員の方々を紹介させていただきます。 　山中　優宏　委員 　伊福　幸一　委員 　矢崎　悟　委員 　葛山　繁隆　委員 　勝又　勝　委員 　次に同条同項第２号に規定されております「学識経験を有する者」の委員の方々を紹介いたします。 　元東京成徳大学教授、現在は旅行作家で本審議会会長の 　秋山　秀一　委員 　次に、都市計画関係のコンサルタント会社を経営されており、本審議会副会長の 　海口　晴彦　委員 　次に、鎌ケ谷市商工会副会長の 　坂本　康政　委員 　次に、鎌ケ谷市農業委員会会長の 　時田　將　委員 　なお、千葉工業大学デザイン科学科准教授の　大嶋　辰夫　委員　におかれましては、本日、所用により欠席のご連絡をいただいております。 　続きまして、同条同項第３号に規定されております「関係行政機関若しくは千葉県の職員又は住民を代表する者」の委員の方々を紹介させていただきます。 　鎌ケ谷市自治会連合協議会会長

	菅野　勝利　委員 次に、鎌ケ谷警察署長の 島田　和弘　委員 なお、千葉県東葛飾土木事務所所長の　西山　昌克　委員におかれましては、本日、所用により欠席の旨のご連絡をいただいております。 続きまして、鎌ケ谷市の執行部の紹介をさせていただきます。 都市建設部長の葛山でございます。 都市建設部次長の横山でございます。 農業振興課長の米井でございます。 農業委員会事務局次長の浅海でございます。 都市計画課開発指導室長の大塚でございます。 公園緑地課長の秋元でございます。 都市計画課長の長谷川でございます。 最後に本日司会を務めさせていただきますわたくし、都市建設部参事の﨑田と申します。よろしくお願いいたします。 それでは鎌ケ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規定されておりますので、秋山会長よろしくお願いいたします。
会長	令和５年度の審議会ということでございます。本日は円滑な議事となるように努めてまいりますので各委員の皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。 ただいまの出席委員は、１３名中１１名であります。鎌ケ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６５回鎌ケ谷市都市計画審議会を開会いたします。 本日、傍聴される方はいらっしゃいますか。
事務局	本日の審議会について、傍聴を希望されている方はおりません。
会長	次に、議事録署名委員の選任について、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､時田委員と島田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。
全員	異議なし。
会長	ご異議がございませんので、会議録署名委員を時田委員、島田委員にお願いすることといたします。 今回、市長より諮問された案件は１件でございます。第１号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」を議題といたします。事務局から説明を求めます。

事務局	まず初めに、配布資料のご確認をお願いします。第６５回鎌ケ谷都市計画審議会次第、「第６５回鎌ケ谷市都市計画審議会」のＡ４カラー印刷でキャラクターのかまたんが描かれている資料、別冊で第１号議案についての資料の３点になります。 では、第１号議案、鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について、制度の概要から説明いたします。お手元に、第６５回鎌ケ谷市都市計画審議会、キャラクターのかまたんが描かれているものをご用意ください。それでは、着座にて説明させていただきます。 申し遅れましたが、わたくし都市計画課都市政策室長の浜田と申します。お聞き苦しいところがあろうかと思いますがご容赦ください。それではよろしくお願いいたします。 まずは生産緑地の制度概要についてご説明させていただきます。生産緑地は都市計画上、農林漁業との調和を図ることを主目的とした、地域地区の１つであり、その要件は生産緑地法により規定されております。高度経済成長期やバブル経済期等の地価高騰期には、国民の住宅取得が困難となったことから、大都市地域の住宅・宅地供給が重要な課題となり、市街化区域内の農地も積極的に活用し、住宅・宅地供給の促進が強く求められました。この市街化の進行の反面、農地の減少が著しくなったことから、良好な生活環境の確保の観点のもと、農地の計画的な保全も求められることとなりました。 そこで、市街化区域農地については、都市計画において、宅地化すべきものと保全すべきものの区分を明確にし、宅地化すべき農地については、宅地並み課税とし、区画整理等の基盤整備により計画的に宅地化を図ることとし、一方で、保全すべき農地については、都市計画上の地域地区である生産緑地地区として積極的な位置付けを図ることとされ、生産緑地については、農地の課税軽減措置がとられることとなりました。 このように、緑が適切に保全された良好な都市環境を確保するため、都市公園の整備、緑地保全制度の活用のほか、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る仕組みとして、生産緑地の制度が講じられております。 この制度の手続の流れを簡単にご説明します。まず、生産緑地法の指定要件をみたした生産緑地は都市計画決定されますが、農林漁業の主たる従事者は、建築等の行為制限や農地管理が課せられます。生産緑地指定後は、農林漁業の主たる従事者が死亡等により従事できなくなった場合、または生産緑地の指定告示日から３０年経過した場合についてのみ、市町村長に買取り申出ができることとなっております。買取り申出をした場合については、行政機関が買い取ることとなれば、その土地については行政に引き渡され、目的に沿った活用がなされることとなります。行政機関が買い取らない場合、市町村長は、農林漁業関係者などへのあっせんに努めなければならないこととなっており、申出の日から３月以内に所有権の移転が行われない場合、行為の制限は解除され、その農地は生産緑地法の拘束から解放されますが、宅地並み課税に移行されることとなります。また、指定後３０年経過した生産緑地については、税制の優遇措置がなくなることとなります。しかし、生産緑地としての位置付けはなくなりません。 そして、平成２９年の法改正で３点の規定が追加となりました。この赤い字でございます。 １点目は、５００平方メートル以上の土地が生産緑地の対象となっていたものを市が

条例制定を行う事で３００平方メートル以上まで引き下げが可能となる面積要件の緩和です。本市においては、令和２年３月１０日、条例により３００平方メートル以上まで引き下げております。

２点目は、多様な土地活用として、農産物レストランなどに供する建築等の行為が可能になることが追加されたことです。

３点目は、当初指定から３０年経過する生産緑地に対し、１０年間の延伸を可能とする特定生産緑地制度を設けたことでございます。

続きまして、本市における生産緑地の経緯についてご説明させていただきます。

まず、平成４年１１月２４日の都市計画決定にて、１７５地区、約８２．７６ヘクタールの市街化農地が生産緑地として指定されました。なお、生産緑地は都市計画法上の地域地区の一つでありますので、都市計画の対象となっております。

その後、農業従事者の死亡や故障などに伴う買取り申出を受け、適宜、都市計画変更を行い、地区、面積の変更を行って参りました。

令和４年８月の生産緑地に関する都市計画審議会では、１２地区について廃止や分割等をお諮りさせていただきまして、同年１１月２２日に都市計画決定告示し、現在１４２地区、約６０．１１ヘクタールの生産緑地となっているところでございます。

そして、本日の都市計画審議会となりますが、今回は、議題として、生産緑地地区の変更、つまり、生産緑地の見直しを取り上げさせていただきました。

続きまして、特定生産緑地についてご説明させていただきます。

生産緑地については、指定後３０年までは、営農義務があり、農業従事者の死亡などの特別な理由がないと、市への買取り申出ができないこと、つまり、生産緑地の指定を外せなく、営農を続けなければならないこと、指定後３０年を経過してからは、農業従事者の死亡などの特別な理由がなくとも、３０年を経過したという理由で、市への買い取り申し出ができるようになることとなっておりました。

なお、３０年経過日を迎える生産緑地は、令和４年１１月２２日時点で１４１地区ございました。

つまり指定３０年経過後は、地権者の意思による自由な放出などが可能となること、また、固定資産税の優遇措置が農地課税から宅地並み課税になり、経済的な負担が大きくなることから、市場への大量な放出、そしてそれが土地価格暴落などの社会現象を起こすのではないかと危惧されており、これが２０２２年問題と呼ばれておりました。
このことを回避する手段として、平成２９年に法改正がなされ、新たな制度として、特定生産緑地制度が設立されたものです。

特定生産緑地とは、引き続き生産緑地として指定するものであり、１０年スパンでの更新が可能となるものです。

なお、本市におきましては、特定生産緑地の指定を希望する生産緑地については、令和元年度から令和４年度において指定済みとなります。

それでは、生産緑地の見直しについてご説明させていただきます。

農業従事者の死亡・故障や生産緑地指定後３０年経過の理由により、買取り申出がな

	され、所定の手続を踏んだ上で、行為の制限が解除された生産緑地の廃止、一部廃止の手続きがされた生産緑地が、「前回の生産緑地の見直しを対象とした都市計画審議会の時点」から、２４地区ございました。そのうちの１地区につきましては、特定生産緑地に指定がされておりました。 各箇所につきましては、別冊の第１号議案鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更についてのとおりでございます。まず表紙をめくっていただきますと、今回、都市計画変更となる２４地区の概要となります。３ページ目は、今回の変更面積を変更前後で示したものとなります。４、５ページ目は、２４箇所の変更内容でありまして、記載のとおり、主たる従事者の死亡・故障、又は生産緑地指定後３０年経過に伴い、買取り申出がなされ、結果的に生産緑地の行為の制限の解除がされたものであります。６ページ目は、Ａ３縦のカラー図面となっており２４箇所の位置を示すものでございます。７ページ目以降は、各箇所の参考公図と昨年撮影した現地の航空写真と今年撮影した現地写真でございます。 以上が議題の生産緑地地区の見直しでございます。 ご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。
会長	それでは、ただいまの説明に対してご質問、ご意見のある方は挙手願います。
委員	４点お伺いします。 まず１点目、２０２２年問題ということで、生産緑地の解除により土地価格の高騰が起こるのではないかということでしたが、実際にはどういう状況だったかをお聞きします。 ２点目、生産緑地の行為の制限の解除理由で、主たる農業従事者の死亡等とありますが、今回解除された生産緑地の中で、死亡以外の理由がどのぐらいあるのかお聞きします。 ３点目、生産緑地は市街化区域であり、納税猶予を受けることが多いと思いますが、納税猶予がかかっている生産緑地で、３０年経過を理由に解除した生産緑地はどのくらいの割合でいるのかお聞きします。 ４点目、３００平方メートル以上あれば生産緑地として認められるとのことですが、Ｎｏ．１６３の生産緑地について、今回の解除で残された部分である鎌ケ谷９丁目３７９－２の部分はどのくらいの面積なのかお聞きします。
事務局	ご質問にお答えいたします。 １点目は、２０２２年問題についてですが、指定から３０年経過し特定生産緑地に移行した割合としては約８割程度あり、土地価格への影響は大きくなかったものと認識しております。 ２点目は、今回の解除理由につきまして、主たる農業従事者の死亡等以外の理由としましては主たる農業従事者の故障が１件ございます。

	３点目は、納税猶予がかかった生産緑地で、３０年経過を理由に解除した生産緑地はほとんどありませんでした。 ４点目は、Ｎｏ．１６３の生産緑地について、解除により残された部分である鎌ケ谷９丁目３７９－２の面積ですけれども、手持ちの資料では数字を把握しておりませんので、後日、改めて各委員の皆様に報告してまいりたいと思います。 以上となります。 （※４点目については、後日、各委員へ回答及び資料の修正を行いました。）
会長	ほかにご質問、ご意見のある方は挙手願います。 いらっしゃらないようですので、第１号議案「鎌ケ谷都市計画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「鎌ケ谷都市計画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、会長である私にご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とりまとめの上、市長に答申させていただくこととといたします。 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。 司会にマイクをお返しいたします。
司会	以上で、本日の審議会は終了となります。ありがとうございました。

会議録署名人の署名
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。

令和５年１１月２日　　　　　　　　　　氏名　　島田　和弘

令和５年１１月９日　　　　　　　　　　氏名　　時田　將