

第 86 回市原市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成 27 年 8 月 11 日（火）午後 2 時 00 分～3 時 00 分
- 2 開催場所 市原市役所 議会棟 第 4 委員会室
- 3 出席者
（委員） 芦沢 哲蔵会長 家永 けい子委員 伊鏝 幹雄委員 榊原 義久委員
深谷 博子委員 加藤 和夫委員 斉藤 直樹委員 森山 薫委員
渡辺 直樹委員 日浦 博昭委員 増田 光一委員 橋本 卓磨委員
（説明員） [都市計画部] 藤本部長 三枝次長

[都市計画課] 早川課長 江森係長 山元主事
（事務局） [都市計画課] 宮崎主幹 赤城副主査 飯野主事 菊池主事
- 4 議題
【審議事項】
(1) 市原都市計画生産緑地地区の変更について（都市計画決定権者：市原市）
- 5 議事の概要 上記 1 議題について説明・質疑を行い、採決した結果、原案どおり可決された。
- 6 会議経過 別紙のとおり

6 会議経過（別紙）

- 議長 　ただ今より、第86回市原市都市計画審議会を開会いたします。
- 本日の会議は、委員の過半数が出席しておりますので、市原市都市計画審議会条例第6条による開催要件を満たしているものと認めます。
- はじめに、議事録署名人を指名させていただきます。議事録署名人に伊鰐委員と榊原委員を指名したいと思います。
- 議事に入る前に、ただ今、審議会の傍聴を希望する方が待機しております。傍聴人の入室の前に委員の皆様にお諮りさせていただきたいことがございます。
- 当審議会の公開要領第2条において、「会議は、公開とする」と規定しておりますが、本日の議案「市原都市計画生産緑地地区の変更」については、「主たる従事者の故障」という特別な事情が関与しており、質疑の最中にその方の病状等についての情報が出る恐れがあります。
- つきましては、個人情報保護の観点から議案説明は公開とし、審議・採決については非公開とさせていただきたいのですが、いかがでしょうか。
- 委員 　私は基本的には審議会の中を公開してほしいと思います。
- もしプライベートの問題でやむ得ない場合は、その部分だけ議長判断で非公開にして、基本的には公開してほしいというのが私の意見です。
- 議長 　おっしゃっておられるのは、基本的に公開で、個人情報に関する質問が出た場合はその時だけ傍聴人の方に退席してもらうといったことですか。
- 委員 　はい。
- 議長 　そうですね。前もって個人情報に関するといったことをお断りいただいて、発言するといったことであれば問題はないと思いますが、いかがでしょうか。
- 事務局
（部長） 　参考意見となりますが、事務局といたしましては委員の皆様のご了解がいただけましたら、それで差し支えはないと思います。
- 議長 　私もそういった発言の時にお断りがあれば特に問題はないと思います。できるだけ公開というのが望ましいというのは違いがないので。
- 私はこうと思いますがいかがでしょうか、委員の皆様。
- 委員 　委員の総意で決めれば良いと思います。あくまでもこれは公開ということですよ。会長の一任で決めますと後々大変でしょうから、皆さんの総意で決めたら良いと思います。そのほうが公平じゃないかな。
- 議長 　そうですね。じゃあ決をとりますでしょうか。今の提案に対して賛成の方は挙手をお願いします。
- 委員 　えっとどういうことでしょうか。
- 議長 　個人情報に関する質問があるときは、その旨、前もって発言していただいて、その時だけ傍聴人の方に退席していただくということです。
- それでよろしいでしょうか。
- （全員挙手）
- 全員賛成ということで、ありがとうございます。
- それではそのようにいたします。
- 委員 　すいません、議事録のその部分は黒塗りか割愛になるのですか。

事務局 議事録としては記録しますが、情報公開などの請求がきますと、その部分は黒塗りで開示になると思います。

委員 ありがとうございます。

議長 それでは傍聴人の方の入室を認めます。

(傍聴人入室)

傍聴人をお願いします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守り、係員の指示に従ってください。これに違反した場合は、退席いただくことがありますので、ご承知おき願います。

それから今日の審議会の案件なのですが、個人情報に関係する質問が出る場合があります。個人情報は非公開という形が必要ですので、各委員の質疑の中で個人情報に関する質問がある場合は、その旨を発言していただいて、それに対する意見・回答がなされる時は御退席していただくようにしたいと思います。

これは先ほど委員の皆様に向いまして、このような形で進めましょうという事になりましたのでよろしくをお願いします。

第1号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について

議長 それでは、議事に入ります。

はじめに「第1号議案 市原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。説明員より議案の説明をお願いします。

説明員 (部長) 皆様こんにちは。市原市都市計画部部長の藤本でございます。本日は、どうぞよろしくお願いたします。

お手元の資料のうち「第86回市原市都市計画審議会」と書かれました「議案書」をご用意ください。

議案書の4枚目、1ページをご覧ください。

本日の議案は「第1号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更」についてでございます。都市計画生産緑地地区中、155番千原台第2生産緑地地区を次のように変更する。千原台第2生産緑地地区、約0.07ヘクタールを廃止する。

変更理由、主たる従事者の故障により買取りの申出が行われ、行為の制限が解除されたため、都市計画の変更を行うものである。

それでは、議案の内容につきまして、担当課長より詳細をご説明させていただきます。よろしくをお願いします。

説明員 (課長) 皆さんこんにちは。都市計画課課長の早川でございます。よろしくお願いたします。

それでは議案の説明に移らせていただきます。

説明にあたりましては、お手元の「議案書」のほか、スクリーンに映し出した資料で進めさせていただきます。スクリーンが見つらい場合には、同じ内容の資料をお手元にお配りしてございますので、そちらをご覧くださいと思います。

それでは、説明を始めさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。

まず、はじめに生産緑地地区の概要についてご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、市街化区域内において、緑地機能及び多目的機能等を有する優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的とした都市計画上の地域地区の一つとして、都市計画法により、都市計画決定しております。

また、生産緑地は生産緑地法により、指定の要件などが定められており、生産緑地に

指定された農地は、原則30年間農地以外の利用が制限される一方で、税制面で優遇を受けられることとなります。

生産緑地は一定の要件を満たしますと、買取申出が可能であり、農地又は公共用地として買取りがなかった場合は、当該地にかかる建築等の制限が解除されることとなります。

その結果、生産緑地としての存続要件を満たさなくなった生産緑地地区の都市計画を廃止するため、都市計画法に基づく手続をとることとなります。

ここで、生産緑地地区の買取申出制度について若干ご説明をさせていただきます。スクリーンをご覧ください。

生産緑地法では、生産緑地地区に指定されますと、「30年間を経過したとき」又は「耕作されている方が死亡、若しくは従事することができない故障を有した時」には、買取りの申出ができることとなっておりますが、その際、買取りがなかった場合には、所定の手続を経て、同法第8条に規定されている行為の制限が解除されます。

次に農林漁業に従事することができない故障についてご説明いたします。故障に関する具体的な要件につきましては、生産緑地法施行規則第4条第1項に掲げられており、両目の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害、上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、先にあげた5つの障害に準ずる障害という形で記載されてございます。

当該地につきましては、耕作されていた方が故障され、営農の継続が不可能であることを、医師の診断書によって確認いたしましたことから、平成26年12月16日に買取申出を受理いたしました。

市は、関係機関へ買取希望について照会をいたしました但、買取りはございませんでしたので、平成27年1月15日にその旨を通知いたしました。

その後、農業委員会による他の農業従事者へのあっせん等、所定の手続を行いました但、買取り等を希望する者がおりませんでした。

この結果、生産緑地法第14条の規定に基づきまして、同法第8条で規定されております「建築物その他工作物の新築等や宅地造成など」の行為の制限が、平成27年3月15日に解除されました。

このことから、当該地への建築物の建築等が可能となり、都市計画を定めている目的である「緑地機能等を有する優れた農地としての計画的な保全」が図れなくなったため、今回、都市計画を変更するものでございます。

それでは、今回予定しております都市計画変更についてご説明いたします。

現在、本市で指定している生産緑地地区は、平成3年に改正されました生産緑地法に基づき、平成4年11月に都市計画決定をしてございます。

議案書の6ページから9ページの「市原都市計画生産緑地地区一覧表」をご覧ください。ページが飛びまして申し訳ございません。

9ページの黄色く着色された部分が今回変更をする生産緑地地区でございます。

9ページの表の最後に現在の生産緑地地区を示してございます。

現在は、今回廃止を予定している地区を含めまして、全体で142地区、面積は約22.23ヘクタールでございます。

変更後は、141地区、22.16ヘクタールとなります。

議案書の1ページ目へお戻りください。

「市原都市計画生産緑地地区の変更」、又はスクリーンをご覧ください。

今回、廃止を予定している生産緑地地区は、千原台第2生産緑地地区で、面積は約0.07ヘクタールでございます。

表の右にあります「備考」の項目は今回、都市計画変更を予定しております面積を記載しており、表の中央にあります「面積」の項目は、今回の都市計画変更後も生産緑地地区として存続する面積を記載してございます。

今回は指定面積の全部を廃止する予定となっておりますので、－（ハイフン）で示しております。

議案書3ページをご覧ください。

今回の変更後、生産緑地地区の合計は、先ほどもご説明させていただきましたが、141地区、面積は約22.16ヘクタールとなります。

なお、都市計画変更に関する文書表現についてですが、当該生産緑地地区については、都市計画の位置付けをなくすことから「廃止」という表現をしております。

都市計画手続ではこれを含みまして、「本市の生産緑地地区全体の変更」と言う意味合いから、「変更」という表現となりますので、よろしくお願いたします。

それでは、議案書の4ページ、「位置図」、又はスクリーンをご覧ください。

今回廃止を予定している生産緑地地区は京成千原線ちはら台駅の北西側、直線距離で約400メートルのところに位置してございます。

議案書の5ページ「計画図」、又はスクリーンをご覧ください。

スクリーンの計画図、左上から右に伸びている緑色の点線が、千葉市との行政界でございます。その行政界付近に位置しております黄色で塗りつぶした地区が、今回廃止予定の生産緑地地区でございます。

スクリーンをご覧ください。次に、当該地の平成27年7月6日の状況となります。

別角度からの状況となります。

最後に、現在までに行った都市計画の変更に係る手続についてご説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

平成27年3月15日に行為制限が解除されたことにより、都市計画の変更の必要が生じたため、都市計画変更の原案を作成し、4月17日から5月1日まで2週間、原案の縦覧を行いました。

縦覧者はなく、公述申出書の提出はございませんでしたので、予定されていた公聴会は中止いたしました。

その後、千葉県と原案協議を行い、異存のない旨の回答がございましたので、原案を都市計画変更の案とし、6月19日から2週間、案の縦覧を行いました。

その結果、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

今後は、本審議会でご審議をいただき、千葉県との法定協議を行ったのち、都市計画の変更を行う予定でございます。

以上で第1号議案についての説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いたします。

議長

はい。それでは、ただ今の説明に対して、各委員からの質疑をお願いいたします。

最初に決めましたように、各委員の質問の中で個人情報を問うような質問をする場合は、前もってその旨をおっしゃっていただきたいと思います。

それではよろしくお願いします。

委員 都市計画の変更と書いていましたけど、今回0.07ヘクタールと書いていますけどここだけに限らないといった理解でよいのかそれともここだけに限ってということなのか。

そのところがちょっと良くわからなかったのですが。

説明員 先ほどの説明の中でちょっとわかりにくかったと思うのですが、今回はこの部分を廃止する。千原台第2生産緑地地区を廃止させていただくといったことです。

委員 この部分だけでよかったのですね。

説明員 はい。市原都市計画全体から見たときには、全体の中のその廃止の部分が変更という形になりますのでといったことです。

委員 ああ、そういったことですか。

議長 他にいかがですか。

委員 全体的な流れを伺いたいのですが、今回のこの地区においては今現在、農地として管理されていたのか。あるいは22.23ヘクタールの農地はすべて通常の農地として管理されておるのかどうか。その辺をよろしかったらお答えしていただきたい。

説明員 市原市内の生産緑地地区につきまして、全体で今、委員からご指摘がございました通り22.23ヘクタールございます。

そのうちすべてが農地として活用されているのかというご質問でしたが、現在適正な管理がされているかどうか現地確認を毎年行っております。

中には農地として耕作がされていないところもありますが、そういったところは草刈りなどをして管理をしていただいております、緑地として管理をしていただいております。

しかし、中には適正に管理されていない地区も数箇所ございまして、そちらについては状況を再度確認しながら、草刈り等をちゃんと行ってくださいと指導をさせていただいている状況でございます。

議長 他に何かありますか。

委員 今の質問に関連することで、2022年、あと7年後には一斉に30年経つわけですから、この点について市としてどのように考えているのか。今後のあり方について聞かせていただきたい。

説明員 今、委員の方からご指摘ありましたが、生産緑地につきましては最初に指定してから30年経ちますと買取申出ができます。

今後また期限が来ましたら買取申出の数が増える可能性はあると思いますが、市といたしましては当初に生産緑地としてあったほうが良いと思われる場所を都市計画決定させていただいておりますので、営農される意思が引き続きある場合は、そのまま引き続き生産緑地としての位置づけをさせていただきたいと思っております。

委員 大体わかりますが、可能性といたしまして今後買取りが多くなると思います。

現状で空き家とか空き地が社会問題化している中で、色々な宅地として生産緑地がなれば良いですけれども、そうならない不安定な地が増える可能性がある。

その中で、立地適正化計画の中で生産緑地のあり方をしっかり検討して、位置づける

ことが今後重要じゃないかと考えているが、その辺についてはどうお考えですか。

説明員
(部長)

委員からお話がありました立地適正化計画というのが、今後の市のまちづくりのあり方として目指していく1つの姿でございますが、簡単に申しますとまちづくりをなるべくコンパクトにして都市部に色々な機能を集約させながら、特に高齢者の方等にとって住みよいまちづくりを目指しています。

コンパクトなまちづくりを進める中では都市部の緑地というのが非常に大きな要素を持ってくると同時に、まだ整備されていない部分は開発行為等をしていくわけですが、そういった意味でも生産緑地は大きな意味合いを持ってくると思います。

したがって、緑地と開発すべき部分の兼ね合いの問題になると思いますが、今後まちづくりの計画を進めていく中で、その辺を十分慎重にバランスを考えながら進めさせていただきたいと思っております。

委員

考え方といたしましては十分理解をしているところでございますが、都市農地を市街化の中での緑地という捉え方で考えていかななくてはいけないのかなと考えております。

そういった中で農地にいたしましては経済部の所管になるかもしれませんが、あと7年後にはどうなるかわからないので、都市農地のあり方も、十分に検討していただきたいなと思っております。

議長

今、提起していただいた議論はこれまでの都市計画審議会でも話題に上がったテーマですが、非常に重要なテーマですので引き続き検討していただきたいと思っております。

委員

勉強不足で恐縮なのですが、生産緑地を外れたら都市計画法からも外れるといったことにはならないですよね。

そここのところを確認したいのですが。

説明員
(部長)

先ほどもちょっと説明の中であつたのですが、要は生産緑地の地区を一箇所ずつ都市計画決定しており、決定をしている区域の中では生産緑地法に基づきまして行為の制限がかかっております。

行為の制限とはそこは緑地として、いわゆる営農してもらう場所として指定をしました。

今回はその制限が外れましたので、言ってみれば通常の市街化区域の宅地として利用していただいて結構ですという事になります。

ですから市街化区域の中でも色んな用途規制がございますので、一般の制限の中では自由に利用できるということになります。

都市計画法の制限がなくなるということとはございません。

委員

それではこの用途地域はどういうふうになるのでしょうか。

説明員
(部長)

その土地ごとに通常の用途地域がございますして、都市計画図を見ると赤や緑などの色が塗ってまして、これはそれぞれの用途地域を示しています。

たとえば商業に適する地域、一般の住宅地として適する地域とかを都市計画図の中で色を定めております。

この場所の用途地域は第1種低層住居専用地域となります。

ちなみに資料の4ページをご覧くださいと都市計画の用途地域の色塗りをした図面があると思っております。

この場所は第1種低層住居専用地域という用途地域に入っております。

したがって、この用途の中での宅地利用が可能となります。

この地域は低層の住宅が建てられる地域となります。その中で土地利用を図っていただけるということとなります。

議長 よろしいでしょうか。

委員 はい。

議長 他にご意見はありますか。

委員 これは1筆なのですか。

説明員 委員から生産緑地地区について1筆なのですかといったご質問ですが、こちらは1筆（課長）となっております。

委員 先ほどの写真を見ましても耕作されていませんでしたが、いつ頃から耕作されなくなったのですか。

説明員 こちらにつきましては、ちはら台地区の区画整理がされた土地であり、畑という形で今まで生産されていたのですが、昨年の冬から営農されている方に事故があったということで、そこからは耕作がされていないという状況でございます。

ただ周りの関係もございまして、他の方が草刈りなどの管理をしてくださっているといた状況でございます。

議長 他にいかがでしょうか。

委員 今の段階で今後ここはどうなるのかというのはわかっているのでしょうか。

説明員 今後のこちらの利用につきまして、地権者さんがどのような形でご利用されるのかは（課長）私どももそこまでは把握していませんので、利用の形というのとはわかりかねます。

委員 それでは、今の段階では第1種低層住居専用地域の範疇の中で権利者の方がどう活用されるかといった話ですよね。

まあ私が1番心配なのは、先ほど言われましたように色んな所でこういったことが起こってくるとある程度想定できますよね。

要は生産緑地ができなくなるようなところがいっぱいできるといった時に、都市計画があれば、例えば工場ができるようなことはないと思うのですが、要は乱開発みたいな状態が起らないようにしてほしいというのが私の思いなのですよね。

せっかくあそこはわりと整備されたまちというのが私の中にありまして、そこをあんまり変な風が開発されないようにしていかななくてはいけないのではないかと、というのがどうしても頭にあるのですが。

まあ、そんな変な質問で恐縮ですが。

説明員 生産緑地につきましては先ほど説明させていただきましたが、市街化区域の中に設けられた用途地区でございます。先ほど私どもの部長からご説明申し上げたとおり、こちらの場合第1種低層住居専用地域ということで、下にそれがありまして、その上に生産緑地の制限がございますので、生産緑地じゃなくなったとしても元の第1種低層住居専用地域というのは生きていますので、それに見合った活用しか図れないという形になりますので、その辺はご了承いただきたいと思います。

説明員 ちょっと補足になりますが、市街化区域の土地でありますので乱開発という用語があるかもしれませんが、要は開発行為ができない土地ではございません。（部長）

ただ開発行為を仮にするとしても都市計画法できちんと基準があり、それに該当しないと許可も出せませんので、そこはきちんと基準を守りながら開発行為を進めることになろうかと思っております。

委員

これは法に則って粛々と進めていることで、皆さんに議論してもらうのは先ほどの委員が発言したこと、議長が前から課題とおっしゃったことであり、生産緑地法に関しては、市街化区域でここがこういう町になり、周りがそういう状況になれば耕作ができないということは想定されることなのですから、これから先そういった時にそういう部分を見直すことも考えていかななくてははいけない。

ずっとこれから何十年また農地としてやりますよという裏づけがあれば、それは守ってあげなくてははいけない部分があると思いますけど、このような買取りとか色々なことが出てくる可能性が特に市街地では高いわけですし、そのところは行政としてもある程度縛りをつけて整備をした方が良くと思います。

毎回結果的にはオッケーといった事にしかならないわけですから。

ある程度農地の方々には理解をしていただいて、ある程度法の整備をしたほうが良いのではないかと思います。

まあこれから先のことはと思いますけど、先ほども委員が言ったように乱開発がどうのこうのではなく、定着人口を増やすためにこれから正しく市街化農地の活用といったことが増えていくわけですし、そのところはちゃんとしないと市原の先行きにみんなが困ってしまうので、そのところは私たちではできないので行政の皆様をお願いをして、納得できるような形にさせていただくと良いと思います。

そろそろ先を見据えていかないと、反対という意見がまた出てきまして会長も困ることがありますので、よろしくをお願いします。

説明員

貴重な意見をいただき、今後そのようなことも十分踏まえ考えていきたいと思っています。

(部長)

委員

ただいまの意見とほぼ同じような意見なのですが、相対的に22ヘクタールと申しますと莫大な数字になると思います。

しかし、今現在見ますと虫食い状態の農地転用にならざるを得ないので、先ほども色々な方から意見が出ていましたけれど、やはり開発行為される場合にも、色塗りされた中で開発行為をしていただきたい。

個々の虫食いの開発行為はできるだけ避けていただければ良いと思います。

説明員

この仕組みから申しますと、一旦行為制限が解除されますと、後は地権者様の土地利用次第ということになってしまうのですが、一方手続の前段で市への買取申出、あるいは市からも関係機関に利用希望の照会もしますし、あるいは農業委員会の方からも営農希望の方にもあっせんをするということで、手続の中でなるべく現状を維持していこうという調整は図られているのですが、結果としてこのような状況がやはり多くなってくると思いますので、そこは先ほどから色々ご意見を頂いたように今後の生産緑地のあり方について市としても大きなテーマとして考えていく必要があると考えております。

議長

他にいかがでしょうか。

ご質問、ご意見が無いようですので、ここで質疑を終結いたします。

これより、採決いたします。第1号議案「市原都市計画生産緑地地区の変更について」、承認する委員の挙手を願います。

委員

その前に、今までの話を前提にということよろしいですか。

議長

そうですね。

(全員挙手)

ありがとうございます、全員賛成と認めます。

よって、本議案につきましては原案のとおり承認することと決しました。

以上で本日の議事はすべて終了いたしました。

委員の皆様、ご協力ありがとうございました。