

第97回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和元年10月23日(水) 14時00分～15時30分

2 開催場所 市原市役所第一庁舎1402B会議室

3 出席者

(委員) 堀田 健治会長 家永 けい子委員 岡田 智秀委員 岡本 岩雄委員
伊藤 重明委員 橋本 秀和委員 増茂 誠二委員 渡辺 直樹委員
秋元 仁委員 工藤 智子委員 中林 正憲委員

(説明員) [都市部] 平塚部長
[都市計画課] 宮崎課長 大山係長 飯野主任 加藤主事
茂木主事

(事務局) [都市計画課] 岡本主幹 岩田係長 塚田副主査 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
- (2) 生産緑地法改正への対応について

5 議事の概要

上記2審議事項について説明・質疑を行い、採決した結果、第1号議案は原案どおり承認され、第2号議案については、「生産緑地法改正により拡大された生産緑地の活用方法を具体的な事例を交えて所有者へ十分に説明し、今後も生産緑地が保全されるよう努められたい。」とする意見が付された。

6 傍聴人 0名

7 会議経過 別紙のとおり

7 会議経過（別紙）

議長 ただ今から、「第 97 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いたします。
議事録署名人に、「岡本委員」と「伊藤委員」を指名いたします。よろしく願いいたします。

第 1 号議案 市原都市計画生産緑地地区の変更について

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。
第 1 号議案は承認の可否について、委員の皆様には審議していただきます。
説明員から議案の説明をお願いします。

説明員 都市部の平塚でございます。
議案に先立ち、私から、生産緑地制度の全般について説明させていただきます。
前方のスクリーンを使って説明させていただきますが、スクリーンが見づらい場合は、お手元に印刷したものをお配りしておりますので、そちらをご覧ください。
生産緑地地区は、市街化区域内において、人々の生活に潤いを与える緑地機能や、災害時に一時的な避難所になる、延焼防止に役立つなどの多目的保留地機能等に優れた一団で 500 平方メートル以上の農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的として都市計画決定した地区であります。
市原市では、平成 4 年 11 月 24 日に生産緑地地区を都市計画決定し、現在は、137 地区、約 21.4 ヘクタールの生産緑地地区を有しております。
生産緑地地区に指定されると、原則として 30 年間固定資産税等の優遇措置を受けられますが、農地等として適正に管理することが義務付けられ、建築等の行為も制限されます。
ただし、「指定から 30 年を経過したとき」、「主に耕作されている方が死亡したとき」、「主に耕作されている方が病気やケガなどの故障により、農業に従事することができなくなったとき」には、市へ買取りを申し出ることが可能になります。
市原市の生産緑地はもうすぐ指定から 30 年が経過しますが、農業従事者の死亡や故障、後継者不在により廃止に至るケースが増えております。
今回の変更は、従事者の故障と公共施設の設置により、生産緑地としての機能が失われた地区を廃止する都市計画の変更を行うものです。
議案の詳細につきましては、担当課長よりご説明させていただきますので、ご審議の程よろしく願いします。

説明員 都市計画課長の宮崎でございます。よろしく願いいたします。
引き続き、前方のスクリーンとお手元の資料を使って説明させていただきます。
初めに、今回の都市計画変更の概要です。
変更は 2 地区あり、1 地区目は、馬立第 1 生産緑地地区です。
当該地区は、主たる従事者の故障を理由に買取申出がなされ、農地や公共用地としての買取希望が無いまま 3 か月が経過し、建築等の行為制限が解除されました。

現在は、生産緑地としての機能が失われた状態であり、本日の審議を経て、都市計画を変更し、生産緑地地区を廃止するものでございます。

2地区目は、馬立第3生産緑地地区です。

当該地区は、地区の一部に公共施設が設置されたことにより生産緑地としての機能が失われたことから、都市計画を変更し、生産緑地地区を一部廃止するものです。

なお、一部区域の分筆に伴う地積更正により、面積が微増していますが、表記する単位に満たないため、現れておりません。

次に、今回変更する生産緑地地区の位置です。

馬立第1生産緑地地区は、小湊鐵道光風台駅から南東へ約1.3キロメートル、馬立第3生産緑地地区は、南へ約1.8キロメートルに位置しております。

次に、各地区の詳細です。

馬立第1生産緑地地区は、第一種低層住居専用地域に位置し、立地適正化計画における居住誘導区域に位置付けられております。

現在は、写真のとおり、雑草の繁茂等によって周辺に悪影響を及ぼさないよう、主たる従事者に代わって家族が草刈りをしている状況でございます。

次に、これまでの経過です。

今年の4月1日に、農業に従事することが不可能である旨の医師からの診断書を確認し、主たる従事者の故障による買取申出を受理しました。

その後3カ月間、県や市の関係機関へ買取希望の有無の照会や、農業委員会の協力のもと、他の農業従事者へ買取りの斡旋を行いました。農地または公共用地としての買取りの希望はありませんでした。

その結果、7月1日に、買取申出から3か月を経過した時点で、農地としての管理義務や、建築等の行為制限が解除された状況となりました。

従いまして、現在は、生産緑地としての機能が失われた状態であり、都市計画変更を行う必要がございます。

次に、馬立第3生産緑地地区についてです。

馬立第3生産緑地も、第一種低層住居専用地域に位置し、立地適正化計画における居住誘導区域に位置付けられております。

現在は、写真の下側の細長い部分が河川用地となり、河川の保護路肩になっております。

次に、これまでの経過です。

今年の4月1日に、河川管理者から、生産緑地地区内における公共施設の設置に係る通知を受理いたしました。

河川の改修工事は既に完了しており、現在は、生産緑地としての機能が失われた状態であり、地区の一部を都市計画変更する必要があります。

なお、通常、生産緑地内における建築物や工作物の設置、土地の区画・形質の変更などには市町村長の許可が必要となりますが、公共施設の設置につきましては、生産緑地法第8条第4項の規定により、市町村長への通知をもって行うこととなっております。

ここで、面積の増減について説明します。

上の図の赤枠で示しているのが変更前の区域で、登記面積は912平方メートルです。

河川改修工事を行うにあたり用地測量を行ったところ、実測面積は974平方メートルでありました。

その後、下の図の青色で着色した箇所40平方メートルを買収し、河川用地として分筆登記したことから、生産緑地としての機能は失われており、本日の審議を経て都市計画を変更し、生産緑地地区を廃止するものでございます。

残りの面積は、934平方メートルと、変更前の912平方メートルから微増しておりま

すが、表記する単位に満たないため、約 0.09 ヘクタールとなります。

次に、今回の変更による市原市全体の生産緑地地区の総括になります。

馬立第 1 生産緑地地区の全体約 0.10 ヘクタールと、馬立第 3 生産緑地地区の 40 平方メートルを廃止することにより、市全体としては、136 地区、約 21.29 ヘクタールとなります。

次に、これまでの経過のまとめです。

4 月 1 日に、馬立第 1 生産緑地地区の買取申出と馬立第 3 生産緑地地区の法第 8 条第 4 項の通知を受理しました。

その後、馬立第 1 生産緑地地区については、買取希望が無いまま 3 か月が経過したため、7 月 1 日に建築等の行為制限が解除され、馬立第 3 生産緑地地区については、河川改修工事の完了により生産緑地としての機能が失われました。

7 月 9 日には、千葉県との事前協議を行い、変更について異存のない旨の回答をいただき、8 月 16 日から 30 日までの 2 週間、都市計画変更案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

最後に、今後のスケジュールです。

本日の審議結果を踏まえ、千葉県との法定協議を経て、12 月には都市計画変更手続きを完了させたいと考えております。

以上が、第 1 号議案についての説明となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

議長 ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

委員 生産緑地は、災害時の避難用空地としての役割も担っていますが、今回の廃止で影響はないのですか。

説明員 今回廃止する生産緑地は、市街化調整区域に隣接しているため、市街化調整区域の農地を災害時の避難用空地として活用することができますので、影響はないと考えております。

委員 今回廃止する生産緑地の近くには避難所はありますか。

説明員 戸田コミュニティセンターや光風台の小中学校が近隣にあります。

委員 近くに避難所があることは理解しましたが、生産緑地という一時避難場所がなくなっても影響はないのでしょうか。

説明員 今回生産緑地を廃止する地区は、住宅が密集している地区ではありませんし、先ほど説明したように、市街化調整区域の農地を災害時の避難用空地として活用することができますので、影響はないと考えております。

議長 他にいかがですか。

委員 馬立第 3 生産緑地における河川改修工事を行った箇所所有者はどなたになるのですか。

説明員 市原市になります。

- 委員 生産緑地の指定を解除した土地はどのように活用される傾向があるのでしょうか。
- 説明員 主に住宅用地として活用されています。
- 委員 廃止した生産緑地が空き地として放置されることを懸念しているのですが、今回廃止する馬立第1生産緑地は、土地利用の予定はあるのですか。
- 説明員 住宅を建築する予定であると伺っております。
- 議長 他にいかがですか。
- 委員 馬立第3生産緑地における河川改修工事を行った箇所は、水路になるということですか。
- 説明員 水路ではなく、河川区域に含まれる水路の保護路肩になります。
- 委員 説明資料に青色で塗られている箇所が水路だと思っていたのですが、そうではないということですか。
- 説明員 説明資料に青色で塗られている箇所は水路ではなく、今回廃止する生産緑地になります。
- 委員 青色に塗られていると水路と勘違いしてしまいますので、違う色を使用したほうが良いと思います。
- 説明員 今後、参考にさせていただきます。
- 議長 他にありませんか。
それではここで質疑を終結したいと思います。
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。
- (全員挙手)
- 全員賛成と認めます。よって、本議案については、原案のとおり承認することと決しました。

第2号議案 生産緑地法改正への対応について

- 議長 それでは、第2号議案に移ります。
議題は「生産緑地法改正への対応について」を議題といたします。
第2号議案は、意見の有無について、委員の皆様には審議していただきます。
説明員から議案の説明をお願いします。

説明員

第2号議案「生産緑地法改正への対応について」に先立ち、私から、生産緑地法改正の概要について説明させていただきます。

平成4年に生産緑地地区の指定を行い、農地として保全される30年経過を目前に控え、平成29年5月に、民間活力を最大限活かし、生産緑地を含む都市内の緑やオープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、都市緑地法等の一部を改正する法律が施行され、その一環として、都市農地の保全・活用を目的とする、生産緑地法の改正も行われました。

次に、生産緑地法の改正についてです。

生産緑地法の改正事項は3点になります。

1点目は、生産緑地地区の面積要件の引下げ、2点目は、生産緑地内に設置できる施設の拡大、3点目は、特定生産緑地制度の創設です。

本議案は、生産緑地法の改正にどのように対応するか、市原市としてまとめた対応案に対し、ご意見を伺うものです。

議案の詳細につきましては、担当課長よりご説明させていただきますので、ご審議の程よろしく申し上げます。

説明員

はじめに、市原市では、平成4年11月24日に都市計画決定し、現在は、137地区、約21.4ヘクタールの生産緑地地区を有しております。

従事者の84%は60歳以上と、高齢化が進んでおります。

筆ごとの面積を見ると、500平方メートル未満の筆が全体の54%を占めており、相続などによる道連れ解除の可能性を秘めている地区が多い状況です。

主な分布地は、古市場地区や郡本・藤井・門前地区など、市街化区域の中でも、区画整理などの面的な基盤整備が行われていない、いわゆる未整備地区に多く所在しております。

市原市の生産緑地は、これまで、都市内の貴重な緑地として、長年に渡り地域の生活に潤いをもたらし、緑環境の創出と保全に貢献してきました。

また、住宅の過度な密集を防止し、火災時には延焼の防止や、一時的な避難場所となるなど、本市の避難用空地の確保に貢献してきました。

一方、公共施設用地としては、緊急車両の通行できない狭あい道路の拡幅や、浸水被害の頻発する河川の改修などに活用されてきました。

更には、生産緑地が集積する未整備区域においては、都市基盤整備の支障となる無秩序な市街化の抑制に貢献するとともに、今後の地区計画制度を活用したまちづくりにおいては、道路や公園等の地区施設用地としての活用が見込まれます。

平成29年の法改正を受け、市原市では、所有者への情報提供、説明会、意向調査を実施してまいりました。

平成4年の指定から30年を迎える中、今後、生産緑地をどう活用していきたいかというアンケートでは、特定生産緑地として税制優遇を受けながら引き続き耕作を続けたいとする方が、56%と半数以上いらっしゃいました。

一方で、買取申出を希望される方が32%、その他、特定生産緑地の指定も買取申出も行わず、しばらく検討するなど回答された方が12%いらっしゃいました。

買取申出を希望する理由としては、高齢化や後継者不在などにより営農が困難であることが全体の85%を占めております。

こうした、市原市の生産緑地の状況、生産緑地法や都市緑地法等が一部改正された趣旨、所有者の意向を踏まえ、市原市の生産緑地については、今後も保全・活用に努めたいので、生産緑地法の改正に対しましては、「現在指定している生産緑地を、最大限保

全するための対応を行いたい」と考えております。

次に、3つの法改正事項への対応についてです。

1点目は、面積要件の引下げです。

これまで、生産緑地地区に指定することができる農地等の面積は一団で500平方メートル以上の農地等とされてきました。

今回の改正により、市が条例を定めることで、300平方メートル以上にまで引き下げることが可能になりました。

市原市としては、政令で定める下限値である300平方メートル以上に引き下げたいと考えております。

面積要件を引き下げることによって、今後、相続等により地区の一部が解除された場合でも、300平方メートル以上500平方メートル未満の土地を道連れ解除から守ることができ、生産緑地の保全に繋がります。

現在、一団の土地で所有者が異なり、道連れ解除の可能性がある地区は12地区あり、面積要件を引き下げることによって、このうち5地区を保全することが可能となります。

なお、5地区中3地区については、特定生産緑地の指定を受け、引き続き生産緑地として耕作していくことを希望しております。

また、法改正により新たに設置が可能となった農家レストラン等の施設の設置基準が引き下がることで、土地利用の促進に繋がります。

2点目は、生産緑地内に設置できる施設の拡大についてです。

これまで、生産緑地内への設置を許可できる施設は、農業用倉庫やビニールハウスなど、農業用に厳しく制限されておりました。

今回の改正により、当該生産緑地地区内等で生産された農産物を、主たる原材料として使用する製造・加工施設、直売所、農家レストランも設置することが可能になりました。

市原市としましては、生産緑地法施行規則や都市計画運用指針に示された基準で運用することで、農地としての土地利用を促進したいと考えております。

こうした施設が設置されることで、地元産農産物の供給により地産地消が促進され、新たな産業による雇用の創出に繋がります。

また、市独自の基準は定めず、法令等に定められた基準で運用することで、生産緑地としての土地利用の選択肢が広がります。

次に、施設を設置するための要件です。

図のAは、施設を設置する区域、Bは、農地として保全する区域とします。

「A・Bを併せた一団の生産緑地地区のうち、Aの面積が全体の10分の2以下であること」、「施設を設置するAを除いたBの面積が500平方メートル以上あること」、「従事者が施設の設置者及び管理者であること」、「生産緑地及び市内産農産物等を主たる原材料としていること」の4点です。

なお、面積要件を引き下げた場合は、引き下げた面積以上となります。

主たる原材料については、都市計画運用指針において、量的又は金額的に5割以上使用することを意味しているとされていることから、審査の際には、計画書で使用量を確認すると共に、許可後には仕入管理票などにより、量的又は金額的に5割以上使用されていることを確認してまいります。

3点目は、特定生産緑地制度の創設についてです。

生産緑地の指定後30年を経過する令和4年までに、特定生産緑地に指定することで、更に10年間、税制の優遇措置を受けながら耕作することができるようになりました。

市原市としましては、これまでの市原市の生産緑地の状況から、現在の生産緑地は引き続き保全する必要があるとあり、所有者の同意を得て、特定生産緑地に指定したいと考えて

おります。

なお、農地調査で、農地として再生利用が困難と判断される非農地である場合には、農地等に該当しないため指定しない方針です。

特定生産緑地に指定することで、これまでと同様に土地利用は制限され、生産緑地としての担保性は高まるため、良好な生活環境の確保に繋がります。

また、これまでに引き続き、税制優遇措置を受けながら耕作を続けたいという 56%の所有者の意向に沿うことにも繋がります。

次に、特定生産緑地として営農を継続する場合と、それ以外の場合をご覧くださいます。

「指定から 30 年経過前に、特定生産緑地の指定を受ける手続きを行い、営農を続ける A さん」、「30 年経過後に買取申出を行い、宅地等へ転用する B さん」、「特定生産緑地の指定を受けず、買取申出も行わず、30 年経過後も生産緑地として営農を続ける C さん」想定される 3 人を例に説明いたします。

まず、特定生産緑地の指定を受け、営農を続ける A さんの場合です。

特定生産緑地の指定を受けることで、これまでと同様に、相続税の納税猶予や固定資産税の優遇措置を受けながら耕作を続けることができます。

また、指定の切れる 10 年ごとに、特定生産緑地の指定を延長するか、買取申出するかを選択することが可能になります。

次に、30 年経過後に買取申出を行い、宅地等へ転用する B さんの場合です。

買取申出後、市や関係機関、農業従事者による取得の希望が無いまま 3 か月を経過すると、生産緑地の行為制限が解除され、宅地等への転用が可能となります。

その結果、相続税の納税猶予は無くなり、固定資産税は宅地並みで課税されます。

次に、30 年経過後、特定生産緑地の指定や買取申出を行わない C さんの場合です。

都市計画法上の生産緑地であるため、これまで通り建築等の行為制限、農地としての管理義務は継続されます。

いつでも買取申出は可能になりますが、相続税の納税猶予は、当代限りとなり、激変緩和措置は適用されますが、固定資産税も段階的に宅地並み課税になります。

また、30 年が経過することで、特定生産緑地の指定は受けられなくなります。

A さん、B さん、C さんの比較です。

特に、税制についてはメリットとデメリットがあることを所有者へ十分に説明し、特定生産緑地の指定に向けた手続きや買取申出に係る手続きを、漏れがないよう並行して進めたいと考えております。

次に、これまでの経過です。

昨年度は、生産緑地の所有者に、改正事項を情報提供すると共に、説明会を開催しました。

その後、30 年経過後に生産緑地をどう活用していきたいのか、全ての地区の所有者を対象に意向調査を実施しました。

今年度は、法改正に対する市の対応を決定するため、庁内で検討し、今後の対応案を策定しました。

今後は、本日頂いたご意見を踏まえ、市の方針を決定します。

令和 2 年度には、面積要件の引下げ条例の制定と、特定生産緑地の指定に向けた準備を行います。

具体的には、生産緑地の所有者へ、法改正への市の対応を周知するとともに、新たに設置できることになった施設や、自分で耕作せずとも営農が可能となる生産緑地の賃貸借の仕組みといった、生産緑地の活用方法に関するメニューを提示した上で、特定生産緑地の指定を希望する所有者及び利害関係人の同意取得などを行ってまいります。

令和3年度には、特定生産緑地の指定手続きを開始し、指定後30年を迎える令和4年11月までに手続きを完了させる予定です。

その後、30年を経過した生産緑地について、買取申出を受理し、都市計画変更の手続きを行ってまいります。

以上が、第2号議案についての説明となります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

議長 今回の法改正は2022年問題として、大変話題となっており、皆さんには忌憚のない意見を出していただきたいと考えております。

ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

委員 居住誘導区域に含まれている生産緑地は、どれくらいあるのですか。

説明員 約21.4ヘクタール中、13.3ヘクタールとなっております。

委員 拠点形成構想など、市の構想と乖離することはないのですか。

説明員 都市機能誘導区域に含まれる生産緑地は2地区しかなく、まちづくりへの影響は少ないと考えております。

また、居住誘導区域にある生産緑地は先ほど説明したように13.3ヘクタールありますが、それらの生産緑地が災害時の避難用空地や公共施設用地として活用され、良好な生活環境の確保に寄与することは、市の構想と乖離しないと考えております。

委員 非農地と判断された土地は、特定生産緑地に指定しないと記載されていますが、非農地と判断された土地は、どれくらいあるのでしょうか。

説明員 具体的数字はまだ言えませんが、農業委員会による農地調査や、都市計画課で行っている毎年の現況調査の結果等を考慮して判断する予定です。

委員 製造・加工施設、直売所、農家レストランなど生産緑地内に設置できる施設が拡大されたことで、どのような効果があるのですか。

説明員 生産緑地所有者の土地利用の選択肢を広げることができます。
また、地元で採れた農産物を供給することで、地産地消が促進されます。

委員 生産緑地の買取申出がされると、農業委員会は当該土地で農業を行う人がいないか照会を行っていると思いますが、市原市から他の関係機関等には照会しているのですか。

説明員 千葉県庁やUR都市機構等の関係機関に買取希望の照会を行っています。

委員 地権者が生産緑地に農家レストランを建築した後、経営が上手くいかず、建物だけが生産緑地に残ってしまった場合の対策等はあるのですか。

説明員 生産緑地内に使用してない建物が残ってしまった場合、生産緑地を適正に管理するよう建物の撤去等の指導を行います。

また、そのような特定生産緑地については、10年後の更新は行わないことも想定され

ます。

委員 「現在指定している生産緑地を、最大限保全するための対応を行いたい」という方向性に賛成いたします。

また、生産緑地法改正により拡大された生産緑地の活用方法を具体的な事例を交えて所有者へ十分に説明することが重要だと考えております。

そのような説明を行なうことで、施設の設置を検討する所有者も増加し、生産緑地の保全にも繋がると思います。

農地は宅地化すると元には戻せませんので、保全できる健全な農地は保全していただきたいです。

説明員 経済部と連携を図りながら、委員が仰ったように生産緑地法改正により拡大された生産緑地の活用方法を具体的な事例を交えて所有者へ十分に説明できるように努めたいと考えております。

議長 他にありませんか。

無いようですので、質疑を終結いたします。

これより、本議案についての審議を終了して、意見をまとめたいと思いますが、様々な意見が出されましたので、審議会の意見としてどのような意見を付すかについては、最終的には、私と事務局に一任いただきたいと思います。

ご異議ございませんか。

(異議なし)

以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。

ご協力ありがとうございました。

(審議会の意見として、「生産緑地法改正により拡大された生産緑地の活用方法を具体的な事例を交えて所有者へ十分に説明し、今後も生産緑地が保全されるよう努められたい」と意見を付すこととなりました。)