

第 5 1 回鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成 27 年 1 月 16 日（金） 10:00～11:00
2. 場 所 鎌ヶ谷市役所 6 階 第 1・第 2 委員会室
3. 出席委員 秋山秀一会長、村山和彦副会長、松澤武人委員、針貝和幸委員、川原千加子委員、口石幸久委員、葛山繁隆委員、赤澤智津子委員、高橋寛委員
4. 欠席委員 谷間保彦委員、小泉巖委員、中里孝男委員、内藤誠委員
5. 事務局 清水聖土市長
 都市建設部：高地健司部長、相川克己参事、小高仁志次長、金子文夫副参事、鎗田淳副参事
 都市計画課都市政策室：佐瀬功室長
 都市計画課開発指導室長：新城英樹室長
 公園緑地課長：弓削孝司課長
 農業委員会事務局：湊明彦事務局長
 都市計画課都市政策室：河本好範室長補佐、星野繁和、内田雄介
6. 議 案 第 1 号議案 鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について
7. 議 事

司会	<p>皆様、おはようございます。</p> <p>本日は、お忙しい中、鎌ヶ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。</p> <p>定刻になりましたので、鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>開催にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>皆さん、おはようございます。本日は、ご多忙の中、鎌ヶ谷市都市計画審議会にご参集いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の主な議題は、生産緑地地区の変更であります。後ほどご審議の程、よろしく願いいたします。</p> <p>鎌ヶ谷市は、徐々に発展してきておりまして、昨年は、市民の念願でありましたきらり鎌ヶ谷市民会館が完成したり、給食センターが完成したりしておりますが、市の最重要課題は、人口を増やしていくというところでございまして、今日、日本全体で、人口が減っている中で、各市町村が人口を増やしていく取り組みをしなければならないと思っております。</p> <p>そのためにも、子どもを産んで育てやすいまちにすることが、一番重要な事柄のひとつであります。そのためにも、100人規模の保育園を今年の</p>

	<p>4月、また、来年にも造っていく計画でありまして、それとともに安心して暮らせるまちをつくるため、消防本部庁舎及びくぬぎ山消防署を建て替えるなどをし、安全に暮らしていけるまちという形をつくっていくことで、定住人口を増やしていきたいと考えております。</p> <p>そういったことが、まちづくりの主な事柄ではございますが、この都市計画審議会はそういったまちづくりに関する事柄を審議していただく場でありますので、鎌ヶ谷市がより良いまちになるようご意見を賜るよう申し上げて、私のあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p>
司会	<p>それでは、審議に入ります前に平成26年度に入りまして、新任されました委員の方もいらっしゃいますので、委員の皆様及び執行部をご紹介させていただきます。</p> <p>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。</p> <p>松澤 武人 様</p>
松澤委員	<p>松澤です。よろしくお願いいたします。</p>
司会	<p>針貝 和幸 様</p>
針貝委員	<p>針貝です。よろしくお願いいたします。</p>
司会	<p>谷間保彦様につきましては、欠席のご連絡をいただいております。また、小泉巖様につきましては、若干遅れるとのご連絡を頂きました。</p> <p>川原 千加子 様</p>
川原委員	<p>川原でございます。よろしくお願いいたします。</p>
司会	<p>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させていただきます。</p> <p>東京成徳大学教授、本審議会会長</p> <p>秋山 秀一 様</p>
秋山委員	<p>秋山です。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
司会	<p>次に鎌ヶ谷市商工会副会長</p> <p>口石 幸久 様</p>

口石委員	口石です。よろしくお願いいたします。
司会	次に鎌ヶ谷市農業委員会会長 葛山 繁隆 様
葛山委員	葛山です。よろしくお願いいたします。
司会	次に千葉県内で都市計画関係の会社を経営されており、本審議会副会長で あります 村山 和彦 様
村山委員	村山です。よろしくお願いいたします。
司会	次に千葉工業大学准教授 赤澤 智津子様
赤澤委員	赤澤です。よろしくお願いいたします。
司会	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。 鎌ヶ谷市自治会連合協議会会長 高橋 寛 様
高橋委員	高橋です。よろしくお願いいたします。
司会	東葛飾土木事務所長中里 孝男 委員、鎌ヶ谷警察署長内藤 誠委員にお かれましては、本日、所用により欠席する旨のご連絡をいただいております。 鎌ヶ谷警察署長の代理の方に出席いただいております。 続きまして、本日説明等をさせていただきます執行部の紹介をさせていた だきます。 都市建設部長の高地でございます。 都市建設部参事・建築住宅課長の相川でございます。 都市建設部副参事、都市計画課長の金子でございます。 都市計画課開発指導室長の新城でございます。 都市計画課都市政策室長の佐瀬でございます。 公園緑地課長の弓削でございます。 都市建設部副参事、道路河川整備課長の鎗田でございます。

	<p>農業委員会事務局長の湊でございます。 最後に本日司会を務めさせていただきます私、都市建設部次長・道路河川管理課長の小高でございます。 よろしく願いいたします。 なお、ここで市長は所用のため退席させていただきます。</p>
<p>会長</p>	<p>鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、会長が議長を務めることと規定されておりますので、秋山会長よろしく願いいたします。</p> <p>はい。平成26年度に入りましてはじめての審議会ということでございます。当審議会の運営に関しましては、各委員のご協力を賜り、鎌ヶ谷市の都市計画審議会の円滑な運営に努めて参りたいと考えておりますので、よろしく願い申し上げます。</p> <p>ただいまの出席委員は、13名中9名であります。鎌ヶ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51回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開会いたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日傍聴者はおりますか？</p> <p>本日傍聴希望者はおりません。</p>
<p>会長</p>	<p>まず、最初に議事録署名委員の選任について、委員の皆様にお諮りいたします。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、葛山繁隆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。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を葛山繁隆委員にお願いすることといたします。</p> <p>今回、市長より諮問された案件は1件でございます。それでは付議案件の審議に入りたいと思いますので、事務局で準備がありましたらお願いします。</p>
<p>司会</p>	<p>それでは、付議案件の審議に入ります前に説明用のプロジェクター設置いたしますので、今しばらくお待ちくださいますようお願いいたします。</p> <p>プロジェクター設置完了</p>

<p>会長</p>	<p>それでは、付議案件の審議に入ります。第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」を議題といたします。執行部から説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>おはようございます。本日諮問させていただきました案件につきまして、私から概要をご説明申し上げます。</p> <p>第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」でございます。鎌ヶ谷市では、平成4年11月24日付けで生産緑地地区を指定し、都市計画決定を行いました。その後、解除及び追加指定など計15回にわたる都市計画変更を行っております。今回で16回目の変更となる訳でございますが、その内容につきましては、3地区に係るものであり、一部廃止により合計0.92haの面積を減ずるものでございます。</p> <p>以上、詳細につきましては、担当課長よりご説明申し上げますので、よろしく願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>まずはじめに、配布資料のご確認をお願いします。</p> <p>第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」ということで、こちらのA4判縦の資料となります。</p> <p>なお、2ページ目が一部修正となりますので、お手元にある一枚と差替えをお願いいたします。</p> <p>それでは、改めて、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 生産緑地地区の変更について」をご説明いたします。</p> <p>それでは、鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明させていただきます。お手元の資料、及び正面のスクリーンにて説明させていただきます。</p> <p>この生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能や多目的保留地機能として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、営農が可能なもの等について、生産緑地地区として、都市計画決定を行っているところでございます。</p> <p>生産緑地地区に指定されますと「農地以外の使用はできないこと」「目的外への土地の形質変更ができないこと」といった行為制限が課せられる代わりに、税制上の優遇措置、例えば固定資産税の農地課税や相続税の優遇措置等が受けられるようになっております。</p> <p>また、この生産緑地地区の指定解除につきましては、生産緑地法第10条の規定により「指定から30年が経過した場合」「農業の主たる従事者が死亡した場合」「農業に従事することを不可能にさせる身体的故障が生じた場合」などには、市に対して買取申出を行い、同法第11条等の規定により、市は公共団体等への買取希望の照会や他の農業従事者への斡旋等を行っております。</p>

す。

しかしながら、申出から3ヶ月以内に所有権の移転がなかった場合には、先ほどご説明いたしました、行為制限が解除されることとなり、都市計画においても、整合がとれるよう手続きを行うものでございます。

それでは6ページをお開きください。変更の内訳総括表でございます。

鎌ヶ谷市の生産緑地地区は、平成4年の当初指定以来、解除や追加指定などを15回行っており、現時点では、表中右の欄の変更前でございますが159地区、面積約70.42haでございます。今回3地区の変更を行い、面積約0.92haを減じ、変更後は地区数158地区、面積約69.50haとなっております。

7ページをお開き下さい。変更地区の一覧でございます。今回の変更は、地区番号108番 右京塚A生産緑地地区のほか2箇所の地区の変更でございますが、変更内容は、廃止が1箇所、一部廃止が2箇所でございます。全体の地区数は1箇所減となっております。

8ページをお開きください。この全体図が変更箇所の総括図でございます。四角で囲まれました3箇所が今回の変更案件の位置を示しております。

それでは、個別の地区ごとにご説明申し上げます。全体図の1番で四角に囲まれた箇所が、生産緑地地区番号108番 右京塚A生産緑地地区でございます。

位置は、正面のスクリーンにお示ししておりますとおり、中央消防署の南側でございます。変更内容は、当該地区を廃止するものでございます。黄色で示した部分が廃止となる部分でございます。9ページをお開きください。生産緑地地区番号108番 廃止箇所の公図でございます。11ページをお開きください。生産緑地地区番号108番 廃止箇所の航空写真でございます。12ページをお開きください。

続きまして、全体図の2番で四角に囲まれた箇所が、この12ページの生産緑地番号122番 東道野辺2丁目H生産緑地地区でございます。位置は、正面のスクリーンにお示ししておりますとおりで、第二中学校の西側でございます。変更内容でございますが、当該地区のうち0.22haを廃止し、1.17haに変更するものでございます。13ページをお開きください。生産緑地地区番号122番 一部廃止箇所の公図でございます。14ページをお開きください。生産緑地地区番号122番 廃止箇所の航空写真でございます。

15ページをお開きください。

続きまして、全体図の3番で四角に囲まれた箇所が、この15ページの生産緑地番号172番 南鎌ヶ谷3丁目C生産緑地地区でございます。変更内容でございますが、当該地区のうち0.16haを廃止し、0.95haに変更するものでございます。16ページをお開きください。生産緑地地区番

	<p>号172番 廃止箇所の公図でございます。17ページをお開きください。生産緑地地区番号172番 廃止箇所の航空写真でございます。18ページをお開きください。</p> <p>今回の生産緑地地区の変更一覧表でございます。買取申出の理由は、生産緑地地区108番、122番が主たる農業従事者の死亡、最後の生産緑地地区172番は、主たる農業従事者の故障により、買取申出書が提出され、市を含め県などの公共団体等へ買取照会や他の農業従事者への斡旋を行いました。所有権の移転が行われなかったことから、結果として生産緑地地区の行為の制限の解除に至ったことから、都市計画の地域地区を廃止又は変更するものでございます。以上が変更の内容と解除理由でございます。</p> <p>今回の生産緑地地区の変更の案は、千葉県との原案協議を経て、昨年12月2日から2週間、案の縦覧を行ったところ、縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。今後の予定でございますが、本日のご審議を経て、千葉県と本協議を行い、鎌ヶ谷市が都市計画の変更を行う予定でございます。説明は以上です。よろしくご審議のほど、お願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、ただ今の説明に対して、ご質問・ご意見のある方は、挙手願います。</p>
村山委員	<p>はい。</p>
会長	<p>村山委員</p>
村山委員	<p>生産緑地の買取りの申出の手続きの上で、農業従事者への斡旋がありますが、近年、個人ではなく農業法人による農地の引き受けが行われていますが、斡旋の対象に農業法人も含まれていると考えてよろしいでしょうか。</p>
会長	<p>都市政策室長</p>
事務局	<p>まず、買取申出が行われた際には、市の内部で照会を行います。その中で、買取の希望がなかった場合には、農業委員会に照会をかけ、現在のところでは、他の農業に従事される方に斡旋を行っているという現状でございます。したがって、現在のところ、農業法人等につきましては対象となっております。</p>
村山委員	<p>対象にはなっていないということですね。わかりました。</p>
会長	<p>ほかに何かございますか。</p>

口石委員	<p>108番の右京塚の生産緑地が、私の近所になります。かなり大きな緑地であり、相続が発生した場合、取り付け道路がありますが、これは、昔の農道であり、幅がかなり狭いのですが、もしここに宅地が建てられることになった場合に、道の拡幅などに関する市の対応は、こういったものになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>おっしゃるとおり、面積としてはかなり広い土地になります。事業者側も一体的な土地利用を検討していると考えられます。その場合、開発行為に該当するため、道路も含めた協議を市と行って開発が進められることとなると考えております。</p>
会長	<p>口石委員が心配されている事態にはならないということですね。他に意見はございますか。</p>
松澤委員	<p>私は、122番についての質問です。ここにつきましては、都市計画道路が通る部分につきましても、生産緑地の解除になり、解除の理由が主たる農業従事者の死亡であったと思います。まず、全体の区画としては、どの程度の地権者の方がいらっしゃるのでしょうか。こちらの都市計画道路は、優先度の高いものではなかったかもしれませんが、もし宅地になってしまっただけからでは、計画道路整備に向けた買収がしづらくなってしまわないかと考えます。そこで、全体としての地権者の数をお分かりであれば教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>122番の地権者は、2名です。変更前の生産緑地地区の面積が1.39haです。その中の1名から買取申出がなされたのが、0.22haとなっております。今回買取希望が挙げられた農地につきましては、都市計画道路3・4・7中沢鎌ヶ谷線の計画決定を一部受けております。買取申出がなされた際には、関係部署に買取希望の照会をいたしました。事業化の計画はまだ先である等の理由から、今回は買取には至りませんでした。以上です。</p>
松澤委員	<p>生産緑地を解除した後は、こういった状態になっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>解除された土地につきましては、現在、分譲され、宅地となっております。</p>
松澤委員	<p>その話を聞きますと、都市計画道路が事業化された際には、やはり宅地化され、家になったものをまた買収しなければならないという状況になります。そう考えた時に、本当に必要な都市計画道路について、先手先手を取って買</p>

<p>事務局</p>	<p>収を行っていかなければならないのではないかと思います。3・4・7号線の予定線には、宅地が少ないということも考えますと、実施しやすい都市計画道路であると思います。</p> <p>そうした時に、鎌ヶ谷市全体の都市計画道路について考えていく必要があると思うのですが、現在の都市計画道路の方向性がどういったものなのかを、もしお分かりになれば教えていただきたいです。</p> <p>都市計画道路につきましては、平成18年度に、都市計画道路整備プログラムを作成しております。</p> <p>そのなかで、短期整備路線、中期整備路線、長期整備路線と、3段階に仕分けをしております。現在、ご指摘を頂きました3・4・7号線の当該部分につきましては、長期整備路線と位置付けしております。現段階におきましては、事業化の目途が立っておりません。</p> <p>したがいまして、都市計画プログラムの中で短期整備路線と位置付けしている路線について、事業認可の取得、あるいは、都市計画変更手続き等を行っているところでございます。</p>
<p>松澤委員</p>	<p>長期整備路線ということで、事業化が難しいことはわかりますが、市民からよく言われることは、「都市計画道路の整備計画がもともとあるのになぜ家が建つのだ。」ということです。</p> <p>ですので、都市計画道路の整備計画があるにもかかわらず、家が建てられる根拠を教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市計画道路につきましては、市内20路線、約36kmほど都市計画決定されておりますが、現段階では、33%の整備にとどまっている状況です。残り67%が未整備であるという状況の中で、都市計画道路の整備計画上にすべての建物を建ててはならないという法体系にはなっておりません。都市計画法上で、都市計画決定済みの都市計画道路整備予定地につきましては、2階建て、地下を有しないなどの制限はございますが、都市計画法53条の手続きを踏まえることで、建築物を建てられるという都市計画法の体系となっておりますので、67%残っている都市計画道路の整備予定地全てで行為を制限することはできないものとして認識をしております。</p>
<p>会長</p>	<p>今のご指摘は、大変重要なものでありまして、市民はそういう考えを持ち、場所によっては道路を整備していく中で、家が建っているから整備できないといった事例もあります。基本的には、整備時に進めていくしかないということです。</p> <p>他に何かございますか。</p>

<p>全員</p>	<p>よろしいですか。 それでは、まとめたいと思います。 第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 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。</p> <p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画 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。</p> <p>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、会長にご一任願いたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>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取りまとめのうえ、市長に答申をさせていただくことといたします。 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。次にその他といたしまして、平成27年度の都市計画審議会の開催について報告があるとのことなので、お願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局より平成27年度の都市計画審議会につきまして、ご説明いたします。 平成27年度予定しております都市計画審議会の開催につきまして報告させていただきます。平成27年度は、現在のところ2件の案件につきまして、審議をお願いする予定であります。 1件目は、中沢地区におきまして計画決定されております鎌ヶ谷都市計画道路3・4・10号中沢北初富線及び3・5・11号谷地川線の2路線につきまして、千葉県事業であります大柏川第2調節池の予定地と重複していることから、道路線形の変更を予定しており、平成27年度前半に審議をお願いする予定となっております。こちらは、本日皆様に配布いたしました都市計画図の左下に位置を示しております。 2件目は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直し手続きについてでございます。 千葉県決定であります「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につい</p>

<p>会長</p>	<p>て、現在、見直し作業を行っているところでございまして、配布いたしました区域マス・区域区分見直し手続きフローのとおり、現在、千葉県と市町村との原案調整の協議を行っているところでございます。</p> <p>参考資料といたしまして同じく配布いたしました平成19年2月23日変更告示いたしました現在の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を基にいたしまして時点修正を行ったものが、今回の素案になるものと考えております。</p> <p>この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、都市として一体的に整備、開発及び保全すべき都市計画区域全域を対象として、千葉県が広域的な視点に立って、市街化区域や市街化調整区域などの区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。今後の予定といたしましては、市の内部での調整を重ね、素案を確定後、住民周知を経まして、市町村案として各市が千葉県に提出後、平成27年度に入りまして千葉県が国と調整を行い、素案として確定し、素案の縦覧などを経て、案を作成し公告・縦覧を実施いたします。平成27年度後半に市町村の都市計画審議会及び市町村の意見を聞いた後、千葉県の都市計画審議会に諮問し、平成27年度末を目途に都市計画の変更告示を行う予定でおります。</p> <p>したがいまして、平成27年度の都市計画審議会につきましては、「鎌ヶ谷都市計画道路の変更」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきまして、ご審議をお願いする予定でおります。それぞれの詳細の日程が決まり次第お知らせいたしますので、お忙しいところ大変申し訳ございませんがよろしくお願いいたします。</p> <p>以上で平成27年度における都市計画審議会の開催予定についての報告を終わります。</p> <p>それでは、これをもちまして第51回鎌ヶ谷市都市計画審議会を閉会いたします。</p>
-----------	--

会議議事録署名人の署名

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。

平成27年1月29日

氏名 葛山 繁隆 _____