

令和7年度第2回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・令和7年度第2回八千代市都市計画審議会

会場・・・市役所別館2階第1・第2会議室

日時・・・令和7年11月11日（火）午前10：00～午前10：57

出席者・・・【委員】

福田委員，綱島委員，齋藤委員，原田委員，木田委員，
飯川委員，辰己委員，飛知和委員，山本氏（上野委員代理），
野見山委員，佐藤委員

【事務局】

鎮目都市整備部次長

（都市計画課）平野課長，山形副主幹，宍倉主査補，板倉主事
（公園緑地課）山崎課長，菅主査補，関技師

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・0名

議題・・・議案第1号

八千代都市計画生産緑地地区の変更について（付議 市決定）

議事・・・以下のとおり

－開会－

－委嘱状の交付－

－市長あいさつ－

－出席者紹介－

－事務局紹介－

－公開・非公開の報告－

－資料確認－

（都市計画課長）

会長が決定するまでの議事運営ですが，八千代市都市計画審議会の運営に関する要領第2条第1項に，会長が不在の場合において，会長が決定するまでの間，議事運営は，臨時議

長が行うものとするとしてされており、第2条第2項に、臨時議長の選出は、出席委員の中から互選により定めるとされておりますことから、臨時議長の選出をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(木田委員)

福田委員がよろしいのではないのでしょうか。

(都市計画課長)

ありがとうございます。

ただいま木田委員から、福田委員というご提案がありました。皆様いかがでしょうか。

— (異議なしの声) —

(都市計画課長)

ありがとうございます。

それでは、福田委員に臨時議長をお願いしたいと思います。福田委員、いかがでしょうか。

(福田委員)

それでは、お受けいたします。

(都市計画課長)

ありがとうございます。

それでは、福田委員、臨時議長席にご移動の方お願いいたします。

これより先の議事進行につきましては、八千代市都市計画審議会の運営に関する要領第2条第1項に基づき、福田臨時議長をお願いいたします。

それではよろしくお願いいたします。

(福田臨時議長)

ただいまご指名をいただきました福田でございます。会長が決まるまでの間、議事の進行を務めさせていただきます。皆様のご協力をお願いいたします。

それでは、令和7年度第2回八千代市都市計画審議会を開会いたします。

本日の出席者は15名中11名です。八千代市都市計画審議会条例第5条第2項に定める、委員の2分の1以上が出席しておりますので、本日の審議会は成立いたしました。

それでは、次第に従いまして、これより議事に入りたいと思います。

—会長の選出—

(福田臨時議長)

まず、会長の選出についてお諮りいたします。

八千代市都市計画審議会条例第4条第1項により、会長の選出は委員の互選により定めると規定されておりますが、いかがでしょうか。

(網島委員)

これまで八千代市都市計画審議会の経験が長い福田委員が適任かと思えます。

(福田臨時議長)

ただいま、網島委員からご提案がありましたがいかがでしょうか。

—（異議なしの声）—

(福田臨時議長)

ありがとうございます。それではお引き受けさせていただきます。

座ったままで失礼ですけれども、まず八千代市都市計画審議会条例第5条第1項により会長が会議の議長になると規定しておりますので、これ以降の議事進行につきましても引き続き、私が行わせていただきます。

(福田議長)

改めまして、会長ということでご指名をいただきました福田でございます。

委員の皆様のご協力を得ながら、八千代市のまちづくりに貢献して参りたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

一言よろしいでしょうか。私自身がどんな人間か皆さんわからないので自己紹介をさせていただきます。船橋日大前の日本大学工学部キャンパスで長らく交通計画、都市計画、をやっております。こちらの方の審議会の方も長年務めさせていただいております。

よろしくお願いいたします。

それでは引き続き、議事を進めてまいります。

—職務代理者の選出—

(福田議長)

はじめに、職務代理者の指名についてですが、八千代市都市計画審議会条例第4条第3項により、会長の職務を代理する者につきましては、あらかじめ会長が指名する委員、と規定

しております。

本日は欠席されておりますが、松浦委員にお願いしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

—議事録署名人選出—

(福田議長)

続きまして、議事録署名につきましては、八千代市都市計画審議会の運営に関する要綱第11条第2項により、議長は、議事に先立ち、出席委員のうちから、議事録署名人2名を指名すると規定しております。

本日の議事録署名人に、佐藤委員。それから齋藤委員を指名させていただきたいと思しますので、よろしくお願いいたします。

(両委員)

はい。よろしくお願いいたします。

(福田議長)

よろしくお願いいたします。

—議案の審議—

(福田議長)

それでは議事に入りたいと思います。

今回の議案は、市決定の付議が1件となっております。

それでは、議案第1号について事務局よりご説明の方よろしくお願いいたします。

(公園緑地課長)

それでは、私から「議案第1号 八千代都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。説明に先立ちまして、八千代市内の生産緑地に係る現況等について簡単に説明させていただきます。

初めに、生産緑地の今後の方針ですが、本市のほとんどの生産緑地は、指定から30年経過し買取り申し出が可能となったこともあり、今後も減少傾向となることが想定されますことから、令和3年に今までの追加指定基準等を見直し、「八千代市生産緑地地区指定基準、同指定要領」を制定し、生産緑地法における要件等を満たすものであれば新規指定も可能との取扱いと見直し、面積要件引き下げについても下限を500㎡から300㎡に引き下げてまいりました。また、都市と調和し、都市の特性を生かして営農を維持・発展させるため

の制度改正である特定生産緑地の指定にあたっては推進してまいりました。

しかしながら、特定生産緑地を含む生産緑地の指定については所有者の意向等が影響するため、買取り申し出がなされた場合、市としては手続きを進める必要があります。また、買取り申し出後においては、関係行政機関等へ買取り希望確認をし、買取り希望が無い場合は、農業関係者等へのあっせんを行っていますが、買取り希望者が無い状況であるため、市としても解除せざるを得ない状況となっております。

一方、現在も残されている生産緑地の対策としましては、税制上の優遇等のメリットをPRし、所有者等に丁寧に説明した上で、令和14年度に訪れる特定生産緑地の更新時期に積極的に延伸を促す方向で考えています。また、八千代市緑の基本計画において都市農業振興基本計画などと連携した施策を行うよう検討するとともに、所有者の意向に配慮し、都市農地の保全活用に努めていくこと、更に、八千代市第2次農業振興計画に掲げられているように市民農園の開設など都市のニーズにマッチした農業の展開を支援していくこととなっております。

また、開発行為の手続きで照会があった際には、八千代市開発事業技術指針や八千代市緑化推進指導要綱等に基づいて、公園等の緑地保全を推進しております。市内の生産緑地に係る現況等については以上となります。

続きまして、「議案第1号 八千代都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。なお、議案の朗読につきましては、事前に配布しております付議書のとおりですので省略させていただきます。それでは説明に入りますが、説明はお手元の資料に沿って行わせていただきます。

資料の構成としましては、1ページが今回の変更箇所をまとめた一覧、2ページが変更の内訳総括表、3ページが変更箇所を都市計画図に落とし込んだもの、4ページから6ページまでが具体的な変更箇所を示した図となっております。

それでは、今回の変更に係る概要を説明いたします。1ページの「八千代都市計画生産緑地地区の変更」をご覧ください。今回の変更に係る地区は2地区となっており、面積の増減及びその理由についてご説明いたします。

はじめに地区数と面積の内訳としましては、2地区とも全部廃止となり、資料の5ページ、生産緑地番号78、萱田第13生産緑地地区、面積約0.09ヘクタールの減少、資料の6ページ、生産緑地番号93、萱田町第13生産緑地地区、面積約0.18ヘクタールの減少、2地区の面積 合計約0.27ヘクタールの減少となっております。

次に廃止に係る理由について説明いたします。まず、廃止に係る理由ですが、生産緑地法第10条による買取り申し出がなされた後、3か月以内に所有権の移転が行われず、生産緑地法第14条により行為の制限が解除されたためです。買取り申し出の理由としましては、当初指定から30年を経過したものが1件、主たる従事者の死亡を原因とするものが1件、であります。以上が合計2地区の廃止理由となります。なお、今回の諮問に諮る2地区の生産緑地ですが、行為制限が解除された後の用途といたしましては、1地区は戸建ての開発で、1

地区が利用未定となっております。

以上で、「議案第1号 八千代都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(福田議長)

ただいま事務局より、議案第1号の説明がございました。ご意見ご質問がありましたらご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。ご説明わからなかったというようなことでも構わないのでお願いいたします。

(網島委員)

すみません。確認なのですが。概要の表に則って確認させていただければと思います。要するに2件あって、要件として30年経ったということと死亡があったということで、その2件とも買い取り申し出がありましたが、買い取る人がだれもが居なかったということなのでしょうか。

(山崎課長)

はい、その通りでございます。

まず、庁内での照会をかけて、買い取り希望がなかった場合は、関係機関等への照会を行っております。その際、買い取りの申し出がなかったということになっています。

(網島委員)

ありがとうございます。

それは何かホームページとかで、何かこれは売り出していますよ、みたいなものはあるのですか。

(山崎課長)

関係機関として農業委員会、JAですね。八千代市農協さんに照会をかけており、入口等での広告、掲示で案内されております。

(網島委員)

ありがとうございます。

(木田委員)

買取りの旨の時点での金額なのですが、農業委員会とかにかける金額と、変な話、ビルダーさんというか、建築を今回戸建てで、っていう予定をされているところという話があったのですが、金額帯の差異というのは結構あるのですかね。その辺は調べてないのですか。

(山崎課長)

買取りの金額については、本人の希望額で市の方には提示されております。以前の価格はちょっとこちらでは把握しておりません。

(飛知和委員)

ちょっとずれてしまうかもしれないのですが、こういう土地とかいうのは、農地バンクに登録されるものなのですか。

(山崎課長)

すみません。そこまで把握しておりません。

山本氏（上野委員代理）

質問ですが、都市計画区域、市街化区域内の生産緑地は、通常の何割以内あるのが望ましいとか、そういった枠みたいなものはあるのですか。

(山崎課長)

特に決まりはありません。

(飯川委員)

市として生産緑地をある程度維持していこうという方向だと思うのですが、そのための施策みたいなものは何かしらあるのでしょうか。

(山崎課長)

先ほど買取りの説明でもさせていただいたのですが、今後、令和14年度に30年経ったということで特定生産緑地を10年間更新する方が居るのですが、そういう人たちが、さらに更新してもらえるように、お願いするよう形にはなっています。

(福田議長)

ちょっと私が補足いたします。一斉にこの生産緑地を皆さんが申請したものですから、30年経ったときにどっとみんな外れてしまうという状況が今、きています。

そういう中で、これは問題ですので、国の方でそれを10年延ばすということを決め、法律が作られたので、市としては、それに沿って、今、生産緑地の指定を受けている方々に、さらに、継続してくださいっていうお願いをしているということですが、どうしても継続できない皆さん、お年を取っていたり、維持管理している方がいらっしやらなかったりで、その場合はやはりできないということになってきて、毎回の多分、都市計画審議会で、こうい

うふうに数件ずつ、指定解除という申請が出てくるかと思います。

そんな状況になっています。そこをご理解いただければ。

農地という面と緑地という2つの側面があるものですから。当然、農地並み課税なので、安くなっているのですが、本当は解除したいというときには、まず、最初に、市の方で買い取ってくださいということなのですが、多分市で買い取った事例は今まで1件もないのではないかと思います。これは八千代市さんだけじゃなくて、ほとんどの市でそういうのではないかと思います。その場合、次に農業を継続していただける、どなたかいらっしゃらないかということで、農業委員会等にご紹介して、それを引き取って継続して農業をやっていただく方を探す。それでもいない場合は仕方がないので、指定の解消ということになるということです。

ただ、土地を所有されている方のご事情もあるでしょうから難しいのですが、市全体の緑地の計画の中では、大事な空間であることは間違いないので、本当は計画的に残せばいいのかもしれませんが、なかなかそこは知恵がないところです。

(飛知和委員)

市で買い取った方が、計画的に更に進められると思うのですが、なぜ買い取らないのか理由を聞いてもよろしいですか。

(福田議長)

やはり予算が厳しいですから、高い土地をいっぱい、すぐ何か目的があって買うならいいのですが、買って市がその何もしないで買うっていうわけには、いかないですよ。多分審議会通らないですよ。

(飛知和委員)

ただ、もう売り出すというか、そういう期間はもう大体予想は付いているのだったら、それに合わせて計画を立てることができるのかなと思うのですが。

(福田議長)

あの、例えば都市計画道路の種地だとかですね、何か公園を将来作るとか、なんかそういうことでうまく合致するところがあれば、そういう可能性はあると思いますし、それはぜひ市議会等で、そういうご提案をいただくのがよろしいかなと思います。

可能性はあると思います。私はその通りだと思いますけども、ただ一方で予算は非常に限られていますので、何に使うかわからないけど、とりあえずうち買いますということでは市としては、買うことはできないと思います。

(飯川委員)

関連してなんですけど、そもそもこの説明を見ると、公共施設の敷地として適していると

は書いてある。ただ実態を見ると、なんか、飛び地みたいな、道路に面してないようなところが多くて、とても何か公共施設等の敷地としては適しているようには見えないところが、大部分かなと思うのですけど。

この辺はどういう流れなのか、もしわかる方が居れば。本当にこれらの土地っていうのが公共施設に適している土地なのか。どういう考えで。八千代市だけではないと思うのですけど。

(福田議長)

おっしゃる通り八千代市だけの問題では全然ないので、申請されたときに、その土地を持っている方が申請していますので、そもそも土地がまだ区画整理もされてないようなところの農地ですから、ちょっといびつだったりですね、今おっしゃったとおりの飛び地になっていたり、いっぱいそういうのがあって、なかなかじゃあこれを買って取って公共用地で使えるかって言われると、なかなかそうならないっていうこともあると思います。

(木田委員)

私もわからないので、お聞きしたいのですけど。これ、30年経って、もうやりません、買ってくださっていいことですよ。その時には、市が買わなくて他に紹介する。これは誰でも買えるのですか。農地だから、農業やってない人は買えないとか、それで先ほどは何か農協には、広告出してるよとかっていう話もあったし、どの程度までの人が買えて、そういう、そこは農地としてまたこれからずっと延々とやるのですか。

(山崎課長)

基本的に農業者が買えます。買う側は農業者限定。農業を継続してもらおうというのが目的となっています。

(木田委員)

ということは、あんまり、うちも農家の中にあるのですけど。あんまり聞かないのですよね。あそこの土地が売りに出たよ、というのは。そういうのってPRはそんなにしないのですか。

(山崎課長)

今回これ市街化区域内の農地に限られてきます。あとはそんなに広くPRはしていないのかな。JAとあくまでも農業委員会には照会をかけているので、その照会の仕方はお任せしています。

(木田委員)

出来ればそのままの人がやっていただけるのが一番ということで、やっているのですかね。

(福田議長)

大事なことだと思いますけども。そうですね、確かにその広報とか、そういうのはちょっとどうなっているのか調べといた方がいいかもしれないですね。

(山崎課長)

広報等はやっておりませんが、あくまでも掲示物で案内するだけでございます。

(木田委員)

そもそも市街化区域になるので、買取りの旨を通知という状態で、また価格の問題がやっぱり普通の市街化調整とは違うと思うのですよ。だからどうしても価格が高い。これで農業を進めていくってことを考えると、ちょっとリスクが多いというふうになりがちなのじゃないかなって思うのですけど、金額帯ってどのぐらいかとか。隣の宅地化されているところと生産緑地の買取り価格がどれだけ差異があるのか、とかっていうのは調べたことはございますか。

(山崎課長)

先ほども言いましたけれども、あくまでも言い値。相手方の言ってきた金額でありまして。実際の隣接地との価格差までは確認しておりませんが、実際に高い価格で提示している事も考えられます。

(木田委員)

ですよね。だからそうすると、結局、買取りの旨の通知ってということで一か月申出、畑だとかでしか使えないことを考えると、ほとんどの方が、申出がない状態が普通、一般的になる。最終的には市街化になっていくのは、しょうがないことなのかなというところですよ。

(山崎課長)

そうですね。

(木田委員)

市街化調整区域のような金額帯で売買ができれば、全然状況が変わってくると思うのですけど。農業会社とかそういうところも、そこを検討するってことにはなると思うのですけど、なかなか価格帯が高くて、これが仕事としてやるってところで金額が高いからリスクになってしまうってことはあるので。なかなかこの流れはいいのかもしれないので

すけど。流れとしてはどうしても生産緑地を残すってところでいくと難しいのかなっていうふうに感じました。

(福田議長)

この後もいっぱい出てくると思うのですが、多分、一番の理由は主たる従事者の故障・死亡なので、その場合は相続をしなければいけないのと、この相続税もでできますし、相続されたらどうするのか、とかいろいろありますので、なかなか農業として続けるっていうのは難しいのかなということ。結局、売買して、ミニ開発みたいな方が、お財布としてはつじつまが合うってなってしまうのかなと思うのですが。残念だとは思いますが。

(原田委員)

今、戸建てを建てる話があったのですが、この売買が不調の場合、指定解除になった状態で、買取り希望とした方、買取りをした農家さんが、どっかの不動産屋さんに紹介をして、買ってもらって、戸建てになったという流れでいいでしょうか。

(山崎課長)

そうですね。不動産業者の方が全部、書類の手続き等、造成等の工事も手配しています。

(原田委員)

未定というのは、どの段階で未定なのか。でも不調の場合って制限が解除はされているのだけど、持ち主さんがどうするかまだわからない、決まってない、というような判断でよろしいでしょうか。

(山崎課長)

未定というのは、農地として、同じような状態で、まず現在管理している状況となります。

(原田委員)

その農家さんは、指定が解除されている場合は、高い固定資産税を払い続ける農地みたいになっているっていう理解ですかね。

(山崎課長)

税金の方は宅地並みになってしまいますが、たぶん今後そういった土地利用を考えているのかなと思います。

(福田議長)

指定解除後はどう使うかということについては規定がないものですから。開発行為についても、この面積だと300平方メートルないので、申請するだけなので。

以前私が、この辺で調べた感じでは、開発される方や、それから駐車場で使っている方が結構多くて。ただ駐車場の方も、だからそういう意味では将来的には何か他に使おうと思っているのかもしれないですが、当面、駐車場として使われているのかなと思いますけど。そういう方が多いですね。

(飯川委員)

よく見たら78号の方が、警察署のところから、坂道を上がったところの道路に面しているところですよ。こういったところっていうのは、ここ、比較的細い、歩道がないところですけども。このままセットバックさせて歩行者のため、とかって考えとか、そんな話が出てはいないですかね。

(山崎課長)

もうこちらについても開発の宅地造成が進められておりまして。宅地の基準に沿って、多分そういった指導が必要であれば入ると思います。

(飯川委員)

宅地の造成に伴って、道路に面するところの処理が正しく行われるという。

(山崎課長)

はい。そうですね。

(山本代理)

今回この変更、廃止の是非を取る上でちょっと必要かなというふうに思ったんですけど。都市計画の中の生産緑地制度の位置付けなのですが、都市計画の中で、用途地域、何とか地域とか、ある程度定められていると思うのですけれども。ここは緑地、農地があったほうがいいですっていうのが、その辺の位置付けというか、用途地域で建物とか何とかって決まっているにもかかわらず、生産緑地、農地があったほうがいいです、それが、廃止でいいですかっていう判断で、その生産緑地の位置付けみたいなもの、都市計画上の。ちょっとその辺を伺えればと思うのですけれども。

(山崎課長)

平成28年に制度の方がある程度見直しをされて、市街化区域内の農地であっても保全をしていこうというふうになってきております。すみません。ちょっと説明にならないのですけど。

(福田議長)

これは、国の方、国土交通省、都市局のほうの対応の問題だと思うので、ちょっと後手に回っているっていうのは事実だと思います。

ただこれは、土地の所有者の申請で基本的にやっているんで、市が指定をしてここを農地にしなさいって言っている色塗りではないので。そこはちょっと何か市としてはなかなか農地じゃなきゃ駄目ですよ、とはしにくいということですかね。

ただ、どこの市もそうだと思います。八千代市も緑のマスタープランのようなものを策定していますので、面積としてはそこに編入されている感じがしますんで、そういう意味では主な従事者がいなくなってくると、駄目だと我々も言えないのですけど。

ただこうやっていると、少しずつ少しずつ減ってくるっていうのは事実ですね。なかなか市として、これをじゃあ、農地ではだめですよってそういう法律はないので、そういうことは市としては出来ないということです。

(齋藤委員)

今、家庭菜園とかが結構流行っていると思うのですが。八千代市の中で、市民農園みたいな、そういったものっていうのはあるのですか。

(福田議長)

これも一般論なのですが。他の市も含めてなんですけど。生産緑地を実際には1坪農園みたいにして使っている方は結構いらっしゃるのですよ。八千代市でちゃんと調べたわけじゃないですけど、他の市とかでも、そういうのは事実あります。

だから、本来の目的からいうと、課税の問題がありますから、それでいいのかっていうのもあるのでしょうか。一応今はこう、国も片目をつぶっている感じですかね。そんなに多いとは聞いてないですよ。でも、事実、1坪農園のように貸し出しをしている方もいらっしゃるみたいです。

(齋藤委員)

それは、行政が貸しているっていうよりは所有者が。

(福田議長)

そうです。

(山崎課長)

1件だけ生産緑地で市民農園として貸し出していたところあったらしいのですが、最近、それも辞めたと確認取れています。あと市民農園というは相当昔あったのですが、最近はおも

う、やっておりません。

(福田議長)

では、そろそろよろしいでしょうか。

それでは他にご意見ご質問がないようですので採決を取らせていただきます。「議案第1号八千代都市計画生産緑地地区の変更について」にご賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手全員—

(福田議長)

はい。全員挙手いただきました。ありがとうございます。

全員賛成ですので、「議案第1号八千代都市計画生産緑地地区の変更について」につきましては、原案の通りで議決とさせていただきます。

それではこれで本日の議案の審議が終了いたしました。ご審議いただきましてありがとうございました。なお本審議会からの答申につきましては、私に一任させていただいてよろしいでしょうか。

—（異議なしの声）—

(福田議長)

ご承認いただきましてありがとうございます。

それではこれもちまして、令和7年度第2回八千代市都市計画審議会を閉会いたします。この後の進行を事務局にお返しいたします。よろしくをお願いします。

(平野課長)

長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。

事務局からなのですが、一応、今年度ですね、予定している審議案件というものは特にございません。しかしながら、随時ですね、審議案件が生じる可能性もございますので、審議会を開催する必要がある場合にはですね、改めて委員の皆様方にご連絡をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは本日はどうも長い時間ありがとうございました。

—閉会（午前10時57分）—