

## 第97回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・第97回八千代市都市計画審議会

会 場・・・市役所 別館2階 第1・2会議室

日 時・・・令和元年11月15日（金） 午後2：00～午後3：09

出席者・・・【委 員】

飯田委員，山崎委員，北原委員，綱島委員，福田委員，下橋委員，土元委員，  
鈴木委員，澤田委員，高山委員，塚本委員，海老原氏（半沢委員代理），  
根本委員，那須原委員，高橋委員

【事 務 局】

田中都市整備部長，稲村都市整備部次長，鎌形都市整備部参事兼都市計画課長  
（都市計画課）中村副主幹，唐木主査，青木主事，葛貫主事  
（公園緑地課）余田課長，高柳副主幹，中村主任主事

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・0名

議題・・・①委嘱状の交付

②会長及び職務代理者の選出

③議事録署名人の指名

④議案の審議

⑤その他

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－

**(稲村次長)**

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があります。

さらに、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規定されておりますことから、臨時議長の選出をお願いいたします。

**(福田委員)**

北原委員をお願いするのがよろしいかと思えます。

**(稲村次長)**

ただいま福田委員から、北原委員という提案がありましたが、いかがでしょうか。

— (異議なしの声) —

**(稲村次長)**

それでは、北原委員に臨時議長をお願いしたいと思えますが、北原委員いかがでしょうか。

**(北原委員)**

お引き受けいたします。

**(稲村次長)**

それでは、北原委員をお願いしたいと思えます。

北原委員、臨時議長席に移動をお願いいたします。

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、北原臨時議長をお願いいたします。

なお、発言の際には、お手元のマイクのボタンを押してからお願いいたします。

それではよろしくお願いいたします。

**(北原臨時議長)**

ただいまご指名をいただきました北原です。

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。ご協力をお願いいたします。

それでは、第97回八千代市都市計画審議会を開会します。本日の出席委員は、15名中欠席無しです。

八千代市都市計画審議会条例、第5条第2項の規定により、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しました。

それでは、次第に従って、これより議事に入りたいと思えます。

－会長の選出－

**(北原臨時議長)**

まず、会長の選出についてお諮りします。

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いますが、いかがいたしましょうか。

**(下橋委員)**

これまで議長として経験がおありで、大学でも都市計画を専門にされておりましたので、北原委員にお願いできればと思います。

**(北原臨時議長)**

ただいま、下橋委員からご提案をいただきましたが、いかがでしょうか。

－（異議なしの声）－

**(北原臨時議長)**

ありがとうございます。それでは、お引き受けいたします。

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されていますので、これ以降の議事進行につきましても、引き続き行わせていただきます。

**(北原議長)**

改めまして、会長ということでご指名をいただきました。

委員の皆様のお力をいただきながら、八千代市のまちづくりのため、努力して参りたいと考えておりますので、よろしくお力添えのほどお願いいたします。

それでは、引き続き議事を進めて参ります。

－職務代理者の選出－

**(北原議長)**

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いては、あらかじめ会長が指名する委員と規定されています。

福田委員にお願いしたいと思いますが、福田委員いかがでしょうか。

**(福田委員)**

お引き受けいたします。

**(北原議長)**

ありがとうございます。委員の皆様、いかがでしょうか。

－（異議なしの声）－

**（北原議長）**

それでは、異議なしということですので、福田委員を職務代理者に決定いたします。よろしくお願いたします。

福田委員、ひと言お願いたします。

**（福田委員）**

北原会長を支えて、何かできることがあれば喜んでやらさせていただきますので、ご協力をよろしくお願いたします。

－議事録署名人選出－

**（北原議長）**

ありがとうございました。

続きまして、議事録署名人につきましては、八千代市都市計画審議会の運営に関する要領第11条第2項により、議長は、議事に先立って、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されています。

私より指名させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

－（異議なしの声）－

**（北原議長）**

それでは、本日の議事録署名人として、土元委員、那須原委員を指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

－（異議なしの声）－

**（北原議長）**

それでは、ご了解をいただきましたので、土元委員、那須原委員を議事録署名人に決定いたしました。よろしくお願いたします。

－付議案件の審議－

**（北原議長）**

それでは、審議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。

議案第1号について事務局より説明願います。

(余田課長)

一議案第1号「八千代都市計画生産緑地地区の変更について」に関して、資料に基づき報告及び説明—

(北原議長)

はい、どうもご苦勞様でした。

ただいま、事務局より議案第1号の説明がありました。ご意見、ご質問ございましたら、お願いします。

はい、福田委員。

(福田委員)

これまでも、何度かご意見申し上げているのですが、主な農業従事者の故障・死亡ということが行為制限の解除の理由としてあり、仕方がないことですので認めざるを得ませんが、この法律が改正されて30年経つ2022年には大量に解除になる可能性があるかと危惧されています。

また、八千代市の都市マスタープランでも緑ということをかかなり前面に出されている中で、どういう風にあるのかというのが非常に我々、3年後のことを心配しております。

生産緑地というものをどう考えているのか、どう判断すれば良いのかというのを、もしご検討されているようなら、基本的な考え方を教えていただきたいのですが。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(余田課長)

はい。生産緑地につきましては、当初は市街化すべき農地と、それから保全すべき農地ということで、分けておりましたが、近年、都市農地は保全していくべきという方向に変わってきて、保全していくものとして、緑の基本計画上では謳ってございます。

先ほど、30年経ちましたら、概ね解除されてしまうのではないかと、という危惧の話がございましたが、特定生産緑地という制度がございまして、土地所有者の方にアンケートを行いましたところ、65%の方が特定生産緑地の指定について希望をしているという状態でございます。

検討中の方もいましたが、現存する平成4年指定のものうち、少なくとも7割程度、約29haはそのまま保全していけると見込んでございます。

(北原議長)

はい、福田委員。

**(福田委員)**

3年後に35%ぐらいの方が指定解除ということが出てきたときに、我々は決めなければいけない立場ですので、その時まで、私が委員なのかはわかりませんが、そのあたり非常に危惧しているので、緩和措置なり、これは政府や国土交通省が考えることで、市で考えることではないことかもしれませんが、早めに手を打たないといけないのかなど。

今日の議案そのものに関係しているわけではございませんけれども、ずっと心配をしておりますので、ご検討をよろしくお願いします。

**(北原議長)**

はい、よろしいですか。まさに7割近い方がそのまま移行してくださる意向ということで、それは心強いですが、3割の生産緑地が宅地として市場に出ることになると、市街地内の緑地が失われるという大きな問題がありますし、市場にとっても必ずしも調和のとれた状況にならないと思います。市としてアンケートを取られているということで、どこが出そうかというのがわかるのであれば、それも踏まえて、どういう方針が考えられるのか検討していただければということをお私からもお願いしたいと思います。前々から毎回大変心配されて、ご意見いただきまして、そのとおりでと思います。よろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。

はい、高山委員。

**(高山委員)**

今の話で、市としては保全していきたいということをおっしゃっていた訳ですが、一方で買取りの手続きがあるのですけれども実例がないという説明もありまして、買い取れなかったとか、買い取る理由がなかったとか、そのあたりをご説明いただければと思います。

**(北原議長)**

はい、お願いします。

**(余田課長)**

はい、土地所有者の方が、亡くなったり、重大な疾病等により、農業従事ができなくなった時に買取り要望をしていただく形になりますが、まず、公園やその他公共用地にその生産緑地が公共施設として、使えるかどうか、可能かどうかを市内部でまず照会をかけます。

それから、千葉県、その他関係機関、関係機関というのは、企業庁・土地開発公社・教育庁・道路公社・住宅供給公社・UR都市機構に公共用地として買取りが出ているということで、照会をさせていただきます。

それでも買取り要望がない場合は、農業従事者となっておりまして、現在のところ、事例がないという状況でございます。

それから、市としても、例えば公園用地として、生産緑地を活用できるかというのも検討いたしますが、都市計画では、都市公園、街区公園ですと、250mの誘致距離というのが

ございまして、250mの範囲内に1個ほどの街区公園が整備してあると良いと言うような形で、都市計画運用指針の方では謳われております。

ですが、生産緑地の買取り要望が出たところに近くに公園等がある場合、そこにまた公園を造ってしまいますと、誘致距離250m以内に2個の公園ができてしまいます。

そういう経緯がございまして、市として、公園緑地課としては買取り申出が出た場合には、買い取っていないという状況がございまして。以上でございます。

(北原議長)

はい。高山委員。

(高山委員)

それで、ご説明いただいた中で、一部廃止という箇所が何箇所かありまして、故障とか死亡であればあまり良くないことですが、全体が廃止になるのかなと思いますが、一部廃止ということの根拠を教えてくださいと、あと、118号上高野第6生産緑地地区が一部廃止で、ご説明では都市計画道路としてということで、これは緑地としての購入ではないですが、都市計画道路として買取りをしたのかなと考えるのですが、その辺のことをご説明いただければ。

(北原議長)

はい、事務局お願いします。

(余田課長)

まず、一部解除の根拠でございますけれども、生産緑地地区は、1地権者1地区という訳ではございませんので、2名3名が1地区を成している場合がございます。今回、各々の所有者の内、1筆の所有者の方が故障なり、死亡なされたということで、その部分だけを解除するというので、一部解除となっております。ですからそのまま残りの筆の地権者がおられて、かつそれが500㎡を超えているようなものであれば、全体解除ではなくて一部解除という形で解除するようなこととなっております。

それから、今回都市計画道路で、一部解除してあるところがございまして、これは、都市計画事業の中で、道路用地買収を行っていくにあたり、用地取得を行っていく中で、事業の施行者、担当課としては土木建設課になりますが、そこが、生産緑地の一部を道路用地として購入したということでございまして、これは、30年経った時や死亡された時に買取り要望が出されるものとは、内容が異なっているものでございます。

(北原議長)

よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

はい、下橋委員お願いします。

**(下橋委員)**

理由の中に生産緑地としての機能を失ったとありますが、現場を見ると、看板が立っています。何箇所か見ましたが、看板の文字が消えてしまっています。何が書いてあるかわからないということが一つ。

それから、生産緑地として指定された土地が生産緑地として機能しているか、他の目的として使われていないかというのをパトロールというか、チェックとか、そのようなことはどのように行っていますか。

**(北原議長)**

はい、事務局お願いします。

**(余田課長)**

はい。まず、看板につきましては、委員がおっしゃるとおり、消えていて大分見えないところがございますので、これにつきましては看板を新しくするという事で予算要望はしている状態でございます。予算が付けば、看板を新たに修正等していきたいと思っております。

それから、他の用途に使われていないかにつきましては、パトロールですとか、他の用途に使っている場合は、他の生産緑地所有者の方から「あそこちょっとおかしいんだけど」という話があったりします。

場合によっては、草がちょっと生えている時もありますが、それについては、草が生えているので適切に農業耕作地として管理してください、という話をするなど、それについては良好な農地が保たれるようにこちらから指導は行っております。

他の用途に使っていることはございません。

**(北原議長)**

はい、よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

**(根本委員)**

はい。

**(北原議長)**

はい、それでは、根本委員。

**(根本委員)**

今回の変更に関係はないのですが、参考までに教えていただきたいのですが、解除した後の土地利用というのはどのようなものが多いのでしょうか。



(北原議長)

事務局お願いします。

(余田課長)

はい。解除した後は、宅地開発をされたりですか、結構大きな土地なので開発行為にて、宅地化したりすることが多いです。

(北原議長)

よろしいでしょうか。

(根本委員)

そうしますと、先ほど福田委員がご心配されていた35%ぐらいの土地が、他の土地利用とになってしまうということは、ほぼほぼ宅地になるという感じなのではないでしょうか。

(福田委員)

よろしいでしょうか。

(北原議長)

はい。

(福田委員)

以前、学生に調べてもらったときは、宅地開発が多いのと、駐車場として使われることが非常に多かったです。開発行為の時の規制が500㎡以下の場合は届け出の義務がないですね。ですから、それ以下のところだと、1戸また1戸というような、開発の仕方によっては道も抜けないというような感じもあるので、千葉市では規制を下げられたと聞いておりますが、八千代市ではどうでしょうか。

(稲村次長)

開発行為の規制につきましては、八千代市の場合は500㎡ということで、超えるものは開発行為の許可を要すると。それ以下のものについては、委員のおっしゃっているように、一つの戸建てを作ったりですか、敷地延長で複数の建物、住宅地を建てたりですか、アパート・マンションを建てたり、もしくは500㎡以下で造成をする場合には、建築基準法の範囲内で宅地分譲する手法がありますので、そういった形で分譲されるケースが多いかと認識はしております。

(福田委員)

都市計画的な観点から見た時に、狭あいな道路で消防車が入れないとか、繋がっていた方

がいいとかあると思いますので、できれば500㎡よりもう少し小さい面積の時もコントロールできるような方が望ましいのかなというように思います。

(北原議長)

ご意見ということで、これから出てくる可能性があるので、それに備えて、いろいろなコントロール、より良い市街地づくりをしていただければと思います。よろしくお願いします。

(余田課長)

訂正がございます。

(北原議長)

はい。

(余田課長)

訂正ございまして、先ほど私65%の方が、引き続き特定生産緑地、農地として引き続きやりたいと言いましたが、75%の間違いでございまして、35%から25%に下がるという風になっております。訂正でございます。

(北原議長)

はい、わかりました。

それでは、塚本委員お願いします。

(塚本委員)

平成4年に生産緑地法ができて30年と、どれぐらい解除されるのかどうかわかりませんが、八千代市として町場の畑を緑地面積に入れて都市マスにも入れているのが現状ですよ。町場の中の緑地の保全ということを前提に、町場の農業の保全というのも改めて考えないといけないと思います。生産緑地が30年経って切れた後に、所有者がどのような状況で、やめるかやめないかを判断するうえで、税制的な優遇とか、もし相続とかで税制的な優遇があれば、行政は、もう少し強く特例措置として条例化とかそういうのを積極的にやっていくと。

アンケートの中で75%が助かったという判断になるのか、それは行政の努力によって80%を残せた、90%を残せたという報告になるような状況を作っていただきたいなど。要望する場所ではありませんが、そう思っています。

(北原議長)

はい、貴重なご意見ありがとうございます。是非、市はしっかりと受け止めていただきたいと思います。

他によろしいでしょうか。

それでは、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」の採決をいたします。  
賛成の方は挙手をお願いします。

—挙手全員—

**(北原議長)**

はい、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、原案のとおりで議決とさせていただきます。

**(北原議長)**

それでは、これで本日の議案の審議は終了いたしました。ご審議いただきましてありがとうございます。

なお、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）—

**(北原議長)**

ありがとうございます。

本日の議案の審議は終了いたしました。

その他ということで、事務局からお願いします。

**(鎌形参事)**

—議事説明資料に基づき報告及び説明—

**(北原議長)**

はい、どうもご苦勞様でした。

常務委員会の設置についてと八千代市都市計画審議会の運営に関する要領の改正について報告をいただきました。

ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

はい、福田委員。

**(福田委員)**

先ほど挙げたような話題で、大量に出てきたような場合は、輕易か輕易じゃないかというのは、会長のご判断になるという理解でよろしいでしょうか。

**(北原議長)**

はい、事務局お願いします。

**(鎌形参事)**

2ページの、改正前と改正後、青とオレンジの部分になりますが、福田委員のおっしゃられた部分については、件数を別にしまして、いわゆる生産緑地の行為制限の解除に伴う変更であれば、国の通知でも挙げられていますので、軽易なものという扱いになります。

**(北原議長)**

はい、福田委員。

**(福田委員)**

2022年以降に大量に出てくるようなことがあった場合に、それは軽易なものとなるのでしょうか。

**(北原議長)**

はい、事務局お願いします。

**(鎌形参事)**

先ほど余田課長から、審議会にあがる前の生産緑地の行為制限の解除に関する説明があり、それに伴う都市計画の変更の審議をしていただきましたが、そこに当てはまるものであれば、軽易な変更という扱いになります。

ですので、件数ではないということになります。

**(北原議長)**

福田委員がおっしゃられているのは、かなり重要なことで、ある量を超えると、八千代の市街地環境の在り方に関して、大きな影響になる可能性もありますので、そういったときは、あまり杓子定規ではない対応をしていく必要があるのかなど。

それも含めて、今後の生産緑地をどう考えるのかを、是非市でご検討いただければと思います。これは、私からの意見です。

**(鎌形参事)**

はい、ありがとうございます。

2点ほどお話しさせてください。

まず1点は、常務委員会について、庁内に限らず会議体、協議体がございますけれども、いわゆる部会のようなものとしてお考えいただくと、会としてはご説明になるかと思えます。

皆様15人がお集まりいただくことに対して、負担の軽減や事務のことを考えまして、それを常務委員会として、国からの通知もあり、政令等でも規定されておりますので、条例といたしたまででございます。必ず常務委員会で処理するというものではございません。

それと、二つ目としまして、会長からもお話をいただきましたけれども、開催にあたりま

しては、案件について会長とご相談させていただいた中で、常務委員会を開催するかを検討させていただくようにしたいと思いますので、そのような形でよろしく願いいたします。

**(福田委員)**

会長のご判断で、最終的には必要ということであれば、全員を集めて会議ができると。そういうことであれば、よろしいかと思えます。

**(北原議長)**

はい、どうもありがとうございます。

他にご質問や意見はありますか。

では、鈴木委員。

**(鈴木委員)**

会長にお聞きしたいのですが、常務委員会は、会長及び会長の指名した委員4名以内となっていますが、会長の案として候補はありますか。

**(北原議長)**

正直に言いますと、まったく白紙です。今後事務局と相談して、適任と思われる皆さんにお願いすることになるかと思えます。

**(鈴木委員)**

わかりました。

**(北原議長)**

他にありますか。

では、塚本委員。

**(塚本委員)**

確認ですが、先ほどの会長の意見について、私もそう思いますが、先ほど福田委員が言ったとおり、1箇所2箇所の解除なら、大した影響はないかもしれませんが、5ha、10haと一気に大量に解除された場合に、まちづくりなどに影響が出てくるのではないかと。

でも、個々を言えば、権利としては同じはずなのですね。

審議会にそれがかかった時に、先ほど会長が言ったように、それはまちづくりにとって大きな影響が出るであろうと、それをこの審議会ですら反映したらいいと思いませんか。

**(北原議長)**

個々の敷地に関して、これが良いこれが悪いというのを審議会でも議論するというのは、た

ぶん審議会の権限を逸脱しているのですね。

だから、この部分は市として将来重要だから、何かあったときには買取りするための予算を用意しましょうと、そういうような判断を3年経たないうちにきちんとしておいてくれるといいなど。

市のほうも色々、お財布の問題もあるだろうし、大変かと思いますが、何か方針を明示していただけると、ここでの議論ができるようになるのではないかなと思います。

**(塚本委員)**

はい、ごもっともだと思いますので、例えばそういう要望が審議会として、行政に正式に要望としてどの程度できるのか。審議会として、要望はできないのでしょうか。

**(北原議長)**

意見として述べることはできると思いますが、議決とか、基本的に諮問されたことを扱う場所ですので、あまりそこから踏み出すわけにはいかないのですが、八千代市の今後のまちの在り方を真剣に考える一つの場なので、そこで委員の皆さんからは是非こういうことは市として重視してほしい、考えてほしいということがあれば、審議会の意見として、市のほうに申し上げることは十分にあり得るというように思っています。

**(塚本委員)**

では、期待をして終わります。

**(北原議長)**

では、高山委員。

**(高山委員)**

3年後というのをちゃんと見据えたほうが良いと思うのですが、農業委員会での承認や、縦覧というところの手続きが踏まれているということでしたが、この審議会での意見が、行為制限の解除が大量にもし出てきた場合などに、どこまで反映できるのかというのが、手続き的なものも含めて、事務局のほうにも伺いたいなど。

**(北原議長)**

はい、事務局お願いします。

**(鎌形参事)**

都市計画審議会の所掌事務を見ますと、先ほど会長がおっしゃられましたけれども、審議会ですので、市長の諮問に応じて、ご審議いただいて答申と、また、この中で一つだけ、その他市長が認めるというようことがございます。

本日は都市計画課と公園緑地課が出席しておりますが、先ほど会長や福田先生や塚本委員

のお話で、審議会に話が来る前に、どのような形ができるかについては、課をまたぎますので、調整させていただいて、今後審議会で意見があがってきたことに関して、どのようなことができるかについて詰めさせていただきたいと思います。そのような形でよろしいでしょうか。

**(北原議長)**

よろしいですか。

**(高山委員)**

はい、是非そのあたりをご検討いただいて、やはり3年後というのが少し心配なところだと思いますので、そこに向けては、大量にあるかどうかはわかりませんが、きっちり手続きが踏めるように、整えていただければなと思います。

よろしく願いいたします。

**(北原議長)**

はい、どうもありがとうございます。

他によろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

以上で、本日の日程はすべて終了いたしました。

これをもって、第97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します。

**(稲村次長)**

事務局からは、特段連絡事項はございません。

本日は、長時間にわたりましてご審議いただきありがとうございます。

—閉会（午後3時09分）—

—以上—