

第 9 3 回我孫子市都市計画審議会
会議録

我孫子市都市部都市計画課

(1)会議の名称	第93回我孫子市都市計画審議会							
(2)開催日時	令和4年10月27日 午後2時00分～午後3時24分							
(3)開催場所	我孫子市役所 議会棟第一委員会室							
(4)出席又は欠席した委員 その他会議 に出席した 者の氏名 (傍聴人を 除く) 出：出席 欠：欠席	委員							
	出	藤井敬宏	出	塩澤誠一郎	出	成田隆一	出	三牧浩也
	出	高木宏樹	出	江川克哉	出	佐々木豊治	出	早川 真
	出	(代理出席) 新井伸也	出	根本 博	出	松延 毅	欠	島田久美子
事務局（都市部都市計画課） 森都市部長、林都市計画課長、沼崎課長補佐、原田係長、山高主査、貝沼主任 説明員 星野係長（都市部公園緑地課） 吉岡係長、宮澤主任（環境経済部企業立地推進課）								
(5)議題	諮問事項 （1）我孫子都市計画生産緑地地区の変更について（我孫子市決定） その他（協議・報告事項） （1）特定生産緑地の指定（案）について （2）用途地域等指定方針及び指定基準（案）について （3）（仮称）柴崎地区地区計画の検討について							
(6)公開・非公開の別	公開							
(7)傍聴人の数	1名							
(8)会議の内容	次のとおり							

○林都市計画課長

本日の出席委員につきまして、千葉県柏土木事務所所長の神田委員におかれましては、公務のために出席できなくなってしまったとご連絡を受けています。なお、都市計画審議会運営要領第 4 条に基づきまして、柏土木事務所次長の新井伸也委員に代理でご出席いただいておりますので、ご報告いたします。

また、市民委員の島田委員からは急遽欠席の連絡がありました。重ねてご報告いたします。

会議に入る前に本審議会の成立要件について確認いたします。

当審議会の条例第 5 条第 2 項により当審議会は、委員の 2 分の 1 以上の出席をもって成立することになっております。本日は、委員 12 名のうち 11 名の出席がありますので、当審議会が成立するということを確認させていただきます。

それでは、これから議事進行を会長にお渡しします。会長よろしく願いいたします。

○藤井会長

皆様こんにちは。ただいまより第 93 回都市計画審議会を開会したいと思います。

ただいま審議会の成立条件についてご報告ございました通り条例第 5 条第 2 項によりまして会議成立として進めてまいりたいと思います。

それではまず事務局にご確認させていただきますが、傍聴者の状況についてご報告いただければと思います。よろしく願いいたします。

○貝沼主任

本審議会の開会時間である 14 時まで傍聴者の受付を行い、本日の傍聴者は 1 名であることを報告いたします。

なお、傍聴者から写真撮影の希望がありますので、ご承認をよろしく願いいたします。

○藤井会長

傍聴者が 1 名で報道関係ということで、開会に際して全体写真という形を認めたいと思いますが、よろしいでしょうか。はい。

傍聴者の方は傍聴要領に基づきまして、発言機会はありませんが、よろしく願いいたします。

それでは、配付資料の確認を事務局の方からお願いいたします。

○貝沼主任

はい、資料の確認をさせていただきます。

まず、当日配付資料としまして、お手元に一まとめの資料を置かせていただいております。上から、本日の次第、我孫子市都市計画審議会委員名簿、我孫子市都市計画審議会条例及びそちらの運営要領となっております。こちらまでが議題に入る前の資料です。

次に、事前にお配りした資料が4点ございます。「第93回都市計画審議会次第」、「第1号議案 我孫子都市計画生産緑地地区の変更について」、「報告事項1 特定生産緑地の指定（案）について」、「報告事項2 用途地域等指定方針及び指定基準（案）について」、「報告事項3 （仮称）柴崎地区地区計画の検討について」です。

こちらの資料は事前にお配りしておりますが、お忘れの方がいらっしゃいましたら、事務局のほうでご用意しておりますのでお声かけください。

以上で資料の確認を終わらせていただきます。

○藤井会長

はい、どうもありがとうございました。

それでは、コロナ禍だいたい落ち着いてきたとは言いましても、まだまだ、短時間での対応といったものが求められてくるかとは思いますが、慎重に審議してまいりたいと思いますのでどうぞ協力よろしく願いいたします。

それではまず、諮問が1件ございました。我孫子都市計画生産緑地地区の変更についてということで諮問事項に関します議論を進めてまいりたいと思います。

それでは事務局ご説明よろしく願いいたします。

○貝沼主任

都市計画課の貝沼と申します。よろしく願いいたします。

私からは、第1号議案我孫子都市計画生産緑地地区の変更についてご説明をさせていただきます。

議案の内容説明の前に、簡単ではありますが生産緑地制度の概要についてご説明いたします。

資料は1号議案の1ページ目をお開きください。

生産緑地制度とは、市街化区域内にある一定規模以上の農地が持つ身近な緑地としての機能やオープンスペースとしての防災機能、将来の公共施設用地としての可

能性などに着目し、一定規模以上の一団の農地を生産緑地地区として保全し、良好な都市環境の形成を図る制度です。

生産緑地地区では生産緑地法に基づき指定から 30 年経過するまで、農地として適正に管理をすることが義務付けられており、原則として建築、開発行為等が制限される一方で、営農継続の支援策として、固定資産税の軽減や終身営農を前提とした相続税の納税猶予などの優遇措置が設けられています。

続きまして、2 ページのフロー図をご覧ください。生産緑地法による生産緑地内の行為制限解除までの流れを記載しております。

生産緑地は指定から 30 年経過するまでは、建築や開発行為等が制限されているため、そのような行為を行う場合は行為制限の解除を行う必要があります。

行為制限は、主たる従事者の死亡又は疾病等の故障により営農を続けられなくなった場合にのみ、市へ生産緑地の買い取りを申し出ることによって解除することができます。

買い取りの申し出に対して、公園や道路などの公共施設の整備予定等を考慮して公共団体等が買い取らない場合は、市の農業委員会等を通じてあっせんを行い、買取申し出の日から 3 ヶ月以内に希望者がいなかった場合には行為制限が解除されます。

生産緑地法に基づく行為制限の解除後は、農地転用の手続きを経て、宅地利用等が可能になり、都市計画法に基づき、一部または全部を廃止する都市計画の変更手続きを行います。

生産緑地制度の概要説明は以上となります。引き続き、第 1 号議案我孫子都市計画生産緑地地区の変更についてご説明をいたします。

資料は 3 ページ目をご覧ください。今回変更となる生産緑地地区は第 9 号並木 5 丁目第 1 生産緑地地区と第 80 号下ケ戸中屋敷第 1 生産緑地地区です。両地区合わせて約 0.34ha の廃止となります。

生産緑地の位置については資料の 4 ページをご覧ください。並木 5 丁目第 1 生産緑地地区は、JR 我孫子駅の北東約 600m、国道 6 号の南側約 200m に位置しております。

続いて資料の 5 ページをご覧ください。こちらは下ケ戸中屋敷第 1 生産緑地地区の位置図になります。JR 東我孫子駅の東北東約 700m、国道 356 からは北側約 100m に位置しております。

変更の理由につきましては資料少し飛びまして、10 ページをご覧ください。変更理由につきましては、両地区とも、主たる従事者が故障したため、故障認定を経て、買い取りの申し出がありました。

両地区とも都市計画施設や道路、公園などの公共施設の計画がないことから、公共団体の買取には至りませんでした。

その後、農業委員会やJAを通して農業希望者にあっせんを努めましたが、買取申し出の日から3ヶ月が経過してもあっせんに至らなかったことから、生産緑地地区における行為の制限が解除されたため、生産緑地地区を廃止するものです。

続きまして11ページをご覧ください。今回の変更に伴う市内の生産緑地地区全体の増減となります。今回変更する2地区につきましては全部廃止となるため、地区数は2地区減少して121地区、面積が変更前の28.61ヘクタールから28.27ヘクタールに減します。

続きまして生産緑地変更の概要につきまして、資料の12ページをご覧ください。都市計画法に基づき、令和4年9月16日から9月30日まで我孫子都市計画生産緑地地区の変更案の縦覧を行いました。縦覧の結果、縦覧者、意見書の提出共にゼロでした。今後は、本審議会にご審議いただいた後、千葉県知事に対して変更に係る協議を行い、協議が整いましたら決定の告示を行う予定です。

13ページ以降につきましては、公図や変更の概要、緑の基本計画などの参考資料となっております。

諮問事項についての説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○藤井会長

はい、どうもありがとうございました。

それではご質問ご意見等ございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。塩澤委員どうぞ。

○塩澤委員

10ページに変更理由があり、そこに主たる従事者が故障したためとあります。今回の場合は、事前に特定生産緑地の指定についての周知が大分長い期間取られてきたので、その中で例えば貸借法を使うことやそのような周知も行われてきたと思います。

主たる従事者が故障したため買取申し出をしたということは、農業後継者がいなかったということだと思っておりますが、そういう中で貸借法の適用をできれば考慮して、その方向で農業を続けられるという選択肢もあったのではないかなと思っておりますが、貸借法の適用を促すような取り組みについてはどのように行ってきたかをお聞きしたいと思います。

両地区とも主たる従事者が故障したためということなので、そこが気になるところですので、そこをお伺いしたいと思います。

○貝沼主任

特定生産緑地の移行に関しまして、委員のおっしゃる通り 2 年ぐらいかけて事前に説明をさせていただいております。そちらの資料の中に貸借法ですとか生産緑地法が変わったなど、そういった説明資料は入れてあります。特定生産緑地などの話をした上でこのような決断をされたというような形になっております。以上です。

○藤井会長

はい、いかがですか。

○塩澤委員

はい、分かりました。こちらは特定生産緑地の指定に向けた周知の間には特定生産緑地の指定の意向はなかったということでよろしいでしょうか。

○貝沼主任

はい。特定生産緑地の指定の意向はありませんでした。

○塩澤委員

はい、分かりました。それを伺った上で、先ほど説明いただいた都市計画法あるいは生産緑地法による買い取り申し出の希望があり、そして行政が買い取らない場合は、あっせんを行うのですが、その前にせっかく土地の貸借法という法律ができましたので、買取に至る前に、なるべくこの貸借法を使い農地として維持できるような選択肢をわかりやすく生産緑地所有者の皆さんに提示するという手続きを明確にさせていただいた方がいいかなと思います。

これから大きな方針、都市計画マスタープランや緑の基本計画といった大きな方針としては、なるべく市街地の農地を残すという方向になっているかと思いますが、実現のためにはそういった手続きを明確にするような必要があるのではないかなと思いました。以上です。

○藤井会長

はい、ご提案・ご意見という形ですが、いかがでしょうか。

○林都市計画課長

ご意見ありがとうございます。やはり生産緑地は国が示すとおり、都市にあるべきものというスタンスに変わりつつあります。

この生産緑地につきましては、その土地を所有している方の意向というものも当然あります。その中で、まちづくりにも生かしていくということもうたわれているわけですので、今後、貸借法をもとに生産緑地を続けられるよう情報の発信の仕方として、例えばホームページに積極的に載せていく工夫も検討したいと思います。

○藤井会長

ご意見ありがとうございます。

それではその他いかがでしょうか。他はよろしいですか。

生産緑地については死亡もしくは故障というのは、どうしてもついて回ってくるもので、後追的になってしまうところが非常に多いのですけども、今回の場合には塩澤委員が言われたように、次の手にどうやって繋げるかというところを、後で出てくる特定生産緑地の指定も含めて、アプローチ方法、考え方、従事、販売など仕組みや要素がごございますので、方法とともに新たな生産を見出す要素というところも含め、ぜひ活用する方向性を事務局の中でご検討いただくとありがたいと思います。

それでは諮問事項ですので、皆様方にお諮りをして市長に返すという手立てをとりますので、挙手による賛否を問いたいと思います。よろしいでしょうか。

それではこちら第 1 号議案につきまして賛成の方挙手お願いできますでしょうか。

《全員挙手》

はい、ありがとうございます。

私含めて全員賛成ということでございますので、その旨市長に答申したいと思います。

それでは続きまして、3 点の協議報告事項に進めていきたいと思います。

まずは特定生産緑地の指定案について、事務局よりご説明いただきたいと思えます。よろしくお願いたします。

○山高主査

それでは特定生産緑地について説明いたします。

特定生産緑地制度の概要自体は前回の都市計画審議会でもご説明の方はさせていただいておりますので、今日は簡単に留めさせていただきたいと思えます。

特定生産緑地は指定から 30 年を経過する生産緑地について、所有者の方々の意向

をもとに、特定生産緑地として指定をすることで今後も継続的に営農される方について、税制面での優遇措置が継続するといった制度です。特定生産緑地に指定しない場合は30年経過以降、いつでも行為制限解除の手続きに移ることができますが、税の優遇を受けることができなくなるといったものとなります。

我孫子市の場合、平成4年11月24日に当初の指定をしておりますので、30年が経過する本年の11月24日までに市が告示をすることによって、特定生産緑地として指定がされます。

本日は特定生産緑地の指定について最終のご報告をさせていただきます。

それでは資料の1ページをご覧ください。前回の都市計画審議会以降、地権者の意向の取りまとめや税務署との協議などを行いまして本日は最終の指定案として取りまとめてご報告となります。対象となる平成4年指定の生産緑地は121地区、面積として25万6265㎡となります。

まずは市全体の状況についてご報告いたします。面積ベースですが、特定生産緑地として指定する面積の合計は22万331㎡。指定しない面積の合計が3万5934㎡となっており、その割合は指定する割合が86%となっているところです。

続きまして市内を5地区に分けた各地域の状況となります。資料は2ページをご覧ください。

我孫子地区につきましては、対象面積2万5661㎡のうち84.5%が指定をする15.5%が指定をしないとなりました。天王台地区につきましては、対象面積12万4238㎡に対し88.9%が指定する、11.1%が指定しない、湖北地区につきましては、対象面積5万386㎡のうち88.3%が指定する、11.7%が指定しないとなりました。

続きまして資料3ページに移ります。新木地区につきましては、対象面積5万2050㎡のうち77.2%が指定する、22.8%が指定しないとなりました。最後に布佐地区につきましては、対象面積3930㎡全て特定生産緑地に指定するとなっております。

最後にそれぞれの地区の状況をグラフとしてまとめているところがございます。この五つの地区のうち新木地区のみ、面積ベースの指定率が80%を下回るという結果になっております。一つの要因としまして、新木地区については1人1人が広い土地をお持ちの方が多いう傾向にあります。そういった方々が希望しないと1筆が大きいものですから1人が辞めるとなると減っていく割合が大きいというところがありますので、新木地区のみこういった傾向が見てとれるというところです。

これより後の資料につきましては個別の生産緑地の指定の一覧表、そしてその図面を参考ということで検討をさせていただいております。

一つ一つに関しましてはちょっと量が多いところもございいますので説明の方は割

愛をさせていただきますが、こちらの指定の一覧表、そして指定の図面を持って 11 月の中旬頃に、特定生産緑地としての指定の告示を行う予定としております。

指定後は、地権者の方に特定生産緑地に指定しましたという通知書をお送りするとともに、指定をしなかった生産緑地の所有者の方にも指定しませんでしたという旨の通知をお送りする予定としております。特定生産緑地については簡単ではありますが報告は以上となります。

○藤井会長

はい、どうもありがとうございました。こちらの指定状況について地区別に割合、構成といったものをご紹介いただきました。そもそもの特定生産緑地は生産緑地法に基づいて行いますので、都市計画の中での議論ではないのですが、永続的に使われるのか、あるいは開発の方に転換していくのかという点では、土地利用の付属という側面であります。都市計画という視点の中でも今後どういう方向性を検討していかねばいけないかが必然的に必要になってきますので、現状の報告をしていただきました。

この指定がこの年次に揃うということで、これからその緑がどういう空間の中で残りながら生産活動していただけるのかを、一定程度方向を確認することができそうです。それをベースにして、人の住む空間、働く空間など、ある意味計画づくりを踏まえながら運用できるラインが揃ったということを含め、皆様方にいろいろご意見をいただきたいと思っております。

ただいまのご説明を含め何かご質問あるいはご意見等ございましたら伺います。諮問を受けてのではなく、意見を聴取して関係部局と共有していただくということですが、その旨はご了解いただければと思います。

それでは、いかがでしょうか。はい、成田委員どうぞ。

○成田委員

これは関係するかと思えますけれども、今回指定する場所の専業者と兼業者の割合を教えてくださいませんか。

○藤井会長

はい、お願いいたします。

○山高主任

大変申し訳ございません。この場で専業兼業の割合の方は持ち合わせてはいませ

ん。農業委員会や農政部局サイドの方に確認を取って、後日ご回答することはできるかと思います。

○成田委員

それでは、地区別の専業者と兼業者、それから売り上げがどのぐらい存在してるかを付け加えて、ご報告いただけますでしょうか。

○山高主任

はい。

○藤井会長

はい、それではその他いかがでしょうか。はい、それでは塩澤委員どうぞ。

○塩澤委員

質問です。1 ページに指定する指定しないの面積がありますが、地区数で言うと何地区になるのでしょうか。

○山高主任

すみません。人別ないし面積別は手元にあるのですが、地区別も戻ればありますので、すぐご回答できるかと思います。

○塩澤委員

分かりましたら 2 ページと 3 ページ目の地区別もできればお願いします。特に布佐がゼロというのが何地区だったのか気になりますので。

続けて質問ですが、この資料の見方を教えて欲しいです。全体で 121 地区というご説明があつて、それが先ほどの審議事項の地区を除いてということだと思います。

それが、資料の特定生産緑地の指定についてという一覧があります。一覧を見て一番後ろまで行くと 139 番まであり、この 121 地区に対して 139 地区と読めるのですが、この違いを教えて欲しいのと、それから図面の方があります。指定図です。指定図を見ると太線に網がかかっているのは、今回特定生産緑地を指定する地区で、太線に網がかかってないところは指定しない地区と理解していいのかを教えてください。

○山高主任

まず生産緑地の地区数についてです。

我孫子市の場合、平成 4 年の当初に生産緑地を初めて指定をしたわけですが、この平成 4 年に指定した際は 139 の地区を指定したところでした。その後、現在に至るまで、先ほどの諮問事項にもありましたように、都度都度、生産緑地が廃止されています。平成 4 年に指定をした 139 のうち、今も残っている地区が 121 地区あるということになります。

生産緑地一覧表で見えていただきますと、一番左に生産緑地地区番号を振っているのですが上から見ると、1、2、3、4、5、6、7、10 で 8 と 9 が抜けているかと思えます。

こちらに関しましては、既にもう廃止をされてしまっていて、例えば、8 番 9 番に関しては、もう既に生産緑地としては存在しないものというのも生まれているというところになりますので、平成 4 年に指定したもののうち、現在残っているのが 121 というご理解をいただければと思います。

○塩澤委員

分かりました。ありがとうございます。このリストが 121 地区分ということですね。

○藤井会長

はい。その他いかがでございましょうか。

○山高主任

先程の質問でもう一つ、図面の見方ですけども。おっしゃる通り、網掛けをしているところというのが今回、特定生産緑地として指定をするところでした。網掛けになっていない部分は、指定をしない区域もありますが、我孫子市の場合は、平成 25 年とかに追加指定をしているところもございまして。そういったところは 30 年がまだ経過をしていませんので、今回の特定生産緑地の対象にはならないということになります。指定をしない区域と 30 年を迎えていない区域というのが網掛けをしていないところに混在する形になっています。

今回は、特定生産緑地を指定する場所を明示するという図面を作らせていただいておりますので、そちらの網掛けしてない方については凡例としては差別化を特にはしていません。

○塩澤委員

はい、ありがとうございます。ちなみ追加指定は何地区ありますか。

○林都市計画課長

はい。平成 25 年の追加指定地区は 19 地区あります。面積で 3.27ha あります。

○塩澤委員

はい、ありがとうございました。

○森都市部長

例えば、図面の 19 の 15 を開いていただければと思います。その図面の左の方に 141 番という大きな区域があるのですが、これは追加指定した部分ということで、今後、特定生産緑地は 10 年単位での更新ということになってくるので、追加指定は追加から 30 年、今回特定に移行したものは移行して 10 年単位のサイクルという複雑な回転になります。指定すればするほど生産緑地がいつのタイミングで更新しなければいけないのか段々わからなくなってくるような状況にあるということです。

○塩澤委員

このリストで見ると最後が 139 番になっているので、140 番以降が追加指定分ということですね。分かりました、ありがとうございます。

○藤井会長

どうもありがとうございました。三牧委員、手が挙がってましたね。

○三牧委員

この後の手続き、スケジュールも含めて教えていただきたいのですが、今日は報告事項ということですが、いずれかのタイミングで指定に関わる諮問となるのでしょうか、あと、それにも絡みますが、先ほどの審議事項の後に緑の基本計画をつけていただいておりますけれども、これの策定期間が私もちょっと定かでないですが、後ろの方に生産緑地を位置づけていただいている中で、先ほど会長からもありました通り、今回、特定生産緑地は指定される農地が明確になってくる中で、やはりそのあたりも改めて捉え直しながら、緑の基本計画などをもう一度考えるタイミングではないかなと思います。

そのあたりの今後の意向というか、もし、現時点で考えられているものがあれば

教えていただきたいと思います。

○藤井会長

はい、どうぞ。

○山高主任

先に私から生産緑地について、今回の特定生産緑地に関しましては、都市計画ではないというところなので、正確には諮問をする案件ではないです。

予定ということで、今日のご報告をさせていただいた一覧表、リストを持って 11 月の中旬頃に指定の告示を行う予定をしているところです。

○三牧委員

それでは、その除外になるものに関してもそのまま除外という形になるということでしょうか。

○山高主任

おっしゃる通りです。

○三牧委員

分かりました。自動的に期限切れで指定されないという形になるという理解でよろしいでしょうか。

○山高主任

その通りです。

○星野係長

公園緑地課の星野です。私から緑の基本計画についてご説明いたします。

現在の基本計画は今年度いっぱい以来年度からまた新しい基本計画になり、現在、新たな基本計画を作ってる途中です。

これまでの緑の基本計画では、緑を作り育てる、守る。こちらが主なものだったのですけれど、来年度はそれに加え緑を活用するということに着目しています。

現在作ってる中で生産緑地に関しては、市街地で交流の場作りを考慮し生産緑地地区内に、例えば、農家レストランや農産物直売所などが設置される際は適切な土地利用を誘導します。というような文言を加え、そういう緑の活用について積極的

に話し合うという場を設けたいという形で、計画に盛り込みたいと考えております。

○三牧委員

分かりました、ありがとうございます。

それでは文言とか大きな方針としては入ってくるということで、特に候補、地理的に、この辺り多く残りそうとか、このあたりは転用されそうとか、緑の基本計画レベルに書くものではないのかもしれませんが、やはりそのあたりが重要になってくるのかというふうにあらかじめ方針を持っておくということだと思いますので、ぜひ、その辺りも今後の検討かもしれませんが、ご協力をご考慮いただければと思います。意見としてです。

○藤井会長

ありがとうございます。

緑の総量は市民 1 人当たり何㎡とか一つの基準を見る場合と地区別にどれだけ担保されてるか見る場合があります。今回の都市計画マスタープランでも西部地域と東部地域という形で大きく二つの方向性の地域性の中で、我孫子市を一步前に進めていこうと考えられ、そういう面では東部西部での一つの緑の空間の考え方とか色々なことが検討されるかと思います。今、策定されてる途中ということですので、色々な視点を盛り込んで、ぜひ緑を残すだけではなくて、積極的に活用していくような、創造できるような一つの仕組みみたいなものの中でご検討いただき、またこの都市計画審議会の中でもご紹介いただけるとありがたいと思います。

それでは、その他いかがでしょうか。はい塩澤委員どうぞ。

○塩澤委員

三牧委員あるいは会長のご意見に関連することですが、都市計画法が生産緑地法と一緒に改正されて、今改訂中の緑の基本計画の方針を伺ったように本当に農地も含めて緑の活用ということが取り組みやすい状況にはなってきたと思います。

しかも、それを支えるような制度も実は順次できていまして、特に緑の面で言うと市民緑地認定制度を積極的に活用するといいと思います。

我孫子市で既に活用している事例があるかどうか存じ上げていませんが、農地に対しても市民緑地認定制度を使えます。これは行政の公費を負担せずに緑地を残せるという制度ですので、積極的にそれを利用していくようなことを考えていくのはよろしいかなと思います。

これから国土交通省やあるいは農水省も市街化区域内の農地を残すため、あるいは活用するための色々な制度を今検討しているところです。あるいは民間レベルでもそういった提言を準備しているような動きもありますので、そこを的確に捉えて、ぜひ、我孫子市の中で先進的に取り組んでいただきたいなと思うところです。

緑の基本計画改定中というところなので、そのタイミング的にもよろしいのではないかなというふうに思いますので、そういった視点をぜひ、意識して取り組んでいただければと思います。

○藤井会長

はい、どうもありがとうございます。

どちらかというところと応援的なご意見です。計画を作るというだけではなくて、専門的にそれに取り組んでいくようなプログラムベースみたいなものをイメージしていくと、今、特定生産緑地の指定が足並みが揃ってでき、また、動き出ということです、ぜひご検討いただければと思います。

その他いかがですか。よろしいでしょうか。

それではこちらの意見聴取という内容でございますので、次の議題の方に移らせていただきたいと思います。

次は協議報告事項の 2 点目で、用途地域等指定方針及び指定基準（案）についてということです。事務局よりご説明いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○山高主任

はい。続きまして用途地域等指定方針及び指定基準（案）ということでご説明いたします。まず初めに資料の訂正のご連絡をさせていただきたいと思います。

資料をお開きいただきまして、基準の 1 ページをお開きください。

2.用途地域等の指定の基本方針というところの（4）の 2 行目「将来の都市基盤施設の計画的な整備に」の後が資料の方ですと「使用を及ぼす」というふうになっているかと思いますが、失礼いたしました、こちら「支障を及ぼす」が正しいものとなります。訂正させていただきます。

それでは、ご説明をさせていただきたいと思います。

この用途地域等指定基準でございますが、適正な土地利用の実現ですとか、良好な都市環境の形成のために、用途地域などの指定に関して必要な事項を定めることを目的としています。

これまで我孫子市では千葉県が定めた用途地域等指定基準を準用していましたが、

平成 23 年の法改正により都市計画の決定権限が一部県から市に移譲されまして、千葉県の方から市町村ごとに指定基準を作っていきましようということを促されていたところです。

また、令和 4 年度、今年度から始まる新たな都市計画マスタープランを策定したことから、今回このタイミングで、我孫子市の用途地域等の指定基準の方を策定していこうというものです。

その際、市がこれまで運用してきた防火、準防火や高度地区の基準、用途地域と切っても切れないような基準になりますので、こちらも一緒に合わせて策定をしているところでございます。

それでは資料を開いていただき目次をご覧ください。

まずローマ数字で 1、2、3 とあります通り、全体としては、用途地域等の指定方針、用途地域の指定基準、その他の地域地区の指定基準として構成をしております。

本日、この全てをご説明する時間の方はありませんので要点の方を説明させていただきます。

まず、全体を通してですが、これまで我孫子市では千葉県の運用基準を準用してきたことや、現状の用途地域などと矛盾が生じることがないように、ゼロから我孫子市独自の基準を作るのではなく、概ねこれまで準用してきた千葉県の基準を踏襲して今回市の基準を策定しております。

では次に 2 ページ、3 ページをお開きください。こちらは、用途地域等の指定方針となります。用途地域は、その地域の建物の用途について、住居系、商業系、工業系といった大きな枠組みを定めるものでして、資料の中では、それぞれ (1) 住宅地、(2) 商業地、(3) 工業地としてそれぞれ規模や配置の方針を記載しているところです。

(1) 住宅地は良好な住環境を保全すること、(2) 商業地は商業や業務の集積を図ること、(3) 工業地は工業生産活動の増進を図ることを主な目的として配置規模を定めています。

特筆すべき点としまして、平成 30 年に 13 個目の用途地域として、田園住居地域というものが創設されました。こちらについては 2 ページ、(1) 住宅地の 5 の部分をご覧ください。

田園住居地域の指定方針は、低層住宅地と農地等の調和を図り、居住環境と営農環境の調和を図る地域に定めるということとしています。

一方で、田園住居地域ですが、我孫子市においては現在の状況において設定する予定がありません。

このため、指定基準につきましては、今後、田園住居地域の設定が具体化を帯び

てきた際に基準を作ることとしており、今回、指定基準というものは定めていないというところになります。

続きまして、4 ページをお開きください。(4) としまして、幹線道路の沿道等の基準となります。2 ページから 3 ページの(1) から(3) というのは、用途地域を面的に設定する際にどのような方針で設定をするかということを決めていますが、この(4)の幹線道路、鉄道の沿道というのは、線的に設定をする際の基準ということになります。その際の方針を記載しているものとなります。

なお、ここまでの方針につきましては田園住居地域以外の部分は千葉県の基準を踏襲して大きく変えているような場所はありません。

続きまして資料の 8 ページをお開きください。先ほどまでのページというのは指定の方針です。8 ページ以降は、用途地域の指定基準です。

田園住居地域を除く 12 種類の用途地域について指定すべき区域、配置、規模、基準などそれぞれ定めているところがございます。こちらでも千葉県の指定基準を踏襲して作成をしているところであり、大きく変更している箇所はございません。

すべてを説明している時間がございませんので、こちらは割愛をさせていただき、最後、32 ページをご覧くださいければと思います。

こちらはその他の地域地区の指定基準ということになります。用途地域とセットで定めることが多い防火地域、準防火地域そして高度地区を定める際の基準を記載しております。防火地域、準防火地域は火災の被害を最小限に抑えるために設定するものでして、大きい建物や高い建物というものが許容されるような地区で設定するような基準としています。

高度地区につきましては、日照や通風などといったものを確保することを目的として、主に第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域を除いた住居系の用途地域に設定をするものとして基準を定めています。

以上で用途地域と指定基準の説明を終わります。

○藤井会長

はい、ありがとうございました。

今、県の用途の基準に基づいて準拠した形で我孫子市バージョンといった形に転換した説明でしたが、いかがでしょうか。

何かご質問ご意見等ございましたら承りたいと思いますが、はいどうぞ。

○三牧委員

半ば興味本位の質問になってしまいますが、基本的には準拠しながらということ

で、そうだろうなと思うところではありますが、今回の検討にあたって、例えばかなり独自の運用されている事例が県内にあるとか、今回の住居地域の部分以外で何か議論とか検討があったような部分があれば、教えていただきたいです。特になければいいでも構いません。

○林都市計画課長

こちらの指定方針と指定基準を定めるにあたって色々な市の事例を見させていただきました。

千葉県内の色々な事例を見た上でわかったのは、半分ぐらいしか基準を定めてないです。今まで通り千葉県の基準を準用してる市が半分ぐらいあり、あとの半分は基準を千葉県の基準を準拠しながら作っているということが見受けられてます。その中で田園住居地域の指定基準を積極的に定めている市もあります。我々もその部分を検討しましたが、この13番目の用途地域の設定の背景というのが、バブル崩壊後に生産緑地制度が立ち上がって、市街化区域内の農地が増えたこと、ただ、これがこの生産緑地というのは今年度までは先ほどの話に繋がりますが、今年度までという期限が決められているから、全国的にひょっとしたら宅地化が進んで、売却が急に進むのではないかという危惧のもと、13番目の用途地域が創設されたという経緯があります。

例えば、昔で言えば湖北とか布佐で大量に宅地化が進んでしまうことを想定し、あらかじめその建蔽率を低めに抑えよう、容積率を低めに抑えるという対策をするための基準をつくるということであれば、ここに盛り込む必要があると思います。

我孫子市としては特定生産緑地の準備を進めていく中で80%以上の方に指定意向があることが既に分かっていますので、ここにはなくていいと判断をしています。他市との大きな違いはその辺があったと考えております。以上です。

○藤井会長

はい、大変よくわかりました。ありがとうございます。他いかがでしょうか。特によろしいですか。

こちらにつきましては、戦略的には、地域の状況が開発型に展開していくときの一つの抑制策としても運用できるものであるので、13番目の用途地域をどういう位置づけの中で活用するか、ただ人口減少化といった側面の中で本当にこのカードを切らなければならないかどうかという事もぜひ見極めた上で今後の計画作りを検討していただけるといいと思います。

それでは続きまして3番目に移っていきたいと思います。（仮称）柴崎地区地区

計画の検討について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○原田係長

都市計画課原田です。報告事項 3、（仮称）柴崎地区地区計画の検討について説明いたします。初めに、資料は 1 ページをお開きください。

市街化調整区域における地区計画についてご説明します。

まず、地区計画は前回の都市計画審議会でご紹介しましたが、一定範囲の地区を特定し、地区の特性や目指す街並みに合わせて法令よりもきめの細かいルールを設けることができる制度です。

今回の柴崎地区は、後ほど資料でご覧いただきますが、既存の市街化区域から離れており、面積その他の市街化区域へ編入する要件がないため、市街化調整区域のまま地区計画を活用した土地利用の転換を検討しています。

図の左上、市街化調整区域の土地利用方針では、都市計画マスタープランの水・緑・農共生ゾーンとして、原則、市街化を抑え、開発許可制度と連携した土地利用の規制誘導を行っていきます。

具体的には、下の開発許可制度との連携にあります。立地可能な建築物を市街化を促進するおそれがないもので、市街化区域での建設が困難な施設に限定しており、許可できるものの一つに地区計画の内容に適合するものというのがあります。

次に、今回の柴崎地区の位置づけですが、図の右上、市の施策、個別事業の中の産業用地を創出する事業の一つです。

市では既存の市街化区域内に産業用地として活用できる一団の土地が少ないといった課題を踏まえ、この柴崎地区を優先的に産業拠点とする地区に位置づけ、市と協定を結んだ民間の事業者開発による工業用地の整備を進めることとしています。

その下の四角、市街化調整区域における地区計画運用基準は、個別の地区計画の案を作成するのに必要な基準です。先程の市の方針に沿って、この柴崎地区を想定した産業拠点施設誘導型という類型を追加し、改定を行いました。

下の二つの円は個別の地区計画です。今回は、右側の産業拠点型の地区計画として柴崎地区を検討しています。

そして、地区計画の策定後は、地区計画の内容に適合する建築物であることが開発許可条件となります。現在は立地することができない工場・製造施設についても、地区計画に適合する施設であれば都市計画法第 34 条第 10 号の開発行為として許可され、立地することができます。

一番下の参考、建築する際の手続きをご覧ください。地区計画の策定後は、右側の図の通り、手続きの先頭に地区計画の届出が追加されます。市は届出を受理する

際に地区計画の内容に適合していることを確認し、開発許可手続きへと進みます。

続いて資料の 2 ページをお開きください。柴崎地区の位置は、市の北西部、図の青い産業拠点の囲みのうち左側の小さい方です。

3 ページをご覧ください。地図の赤い囲みが対象区域です。国道 6 号沿い、都市計画道路 船橋・我孫子線でもある県道 8 号にもアクセスしやすい市街化調整区域にあります。

一番下は南北方向の断面イメージです。現在の地盤は高低差があるため、開発行為による造成で、国道 6 号とほぼ同じ高さへの盛土が予定されています。

次に資料の 4 ページをご覧ください。これから検討を進めていく地区計画の方向性です。まず上から 4 段目、地区計画の目標については、立地特性として、国県道へのアクセスの良さや「我孫子市企業立地方針」を受け「都市計画マスタープラン」の産業拠点に位置付けたことを踏まえ、工業系のまちなみを目指します。

次に、土地利用の方針は、計画的な工業用地の形成に向け、主に製造施設を中心に誘導することとします。A 地区、B 地区の詳細は今後の検討となりますが、現時点では、工場等の操業環境の整備を重視するエリアと、それ以外のエリアに分けて具体的な制限のかけ方を工夫できればと考えています。

次に、地区施設の整備です。こちらはインフラ施設や緑地を地区計画の地区施設とすることで、将来にわたって空間を確保し、施設を維持できるようにするものです。現時点では 3 種類、一つ目は区域内に新設する区画道路、二つ目は先ほどの地盤高低差を加味した調整池、三つ目は緑地です。

5 ページの図をご覧ください。緑色のハッチ部分は区域西側にある樹林地の一部を住宅地との緩衝帯にもなる緑地として位置づけることを検討しています。

もう一度 4 ページの一番下の段に戻っていただきまして、建築物等の整備方針です。こちらは実際に地区計画でルール化する項目に当たります。

詳細は今後の検討となりますが、市街化調整区域の地区計画であることと、操業環境の整備といった、その二つのバランスを念頭に 6 項目を検討しています。

1 は建築物等の用途の種類、2 の容積率、3 の建蔽率と、5 の建築物の高さは建築物のボリュームのルールです。4 の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防ぐルールです。6 のかき又はさくの構造については、オープンな雰囲気の外構を推奨する内容で、ルール化を検討していければと考えています。

最後に地区計画の策定スケジュールとしまして、今年 7 月に市の企業立地推進課が大日本土木株式会社と株式会社マーケットトラスト共同企業体との協定を結びました。地区計画は、この産業用地整備事業での地権者合意形成や土地利用計画の進捗に合わせて、令和 5 年度の都市計画決定に向けた検討を進めていければと考えて

います。報告は以上です。

○藤井会長

はい、どうもありがとうございました。

ただいまのご説明に関しまして、何かご質問、ご意見等ございますか。

市街化調整区域の開発行為となり、通常の用途地域で指定したところの工業地等の開発整備ではないので、いろんな配慮事項を盛り込んだ形で制限をかけながらやることになってくると思います。いかがでしょうか。はい三牧委員どうぞ。

○三牧委員

基礎的な状況がちゃんと理解できていないのですが、元々は市の土地であったところを民間事業者に、ということではないのですね。

元々の地権者であるとか今の協定を結んだ民間事業者との予定の辺りをもう少し補足いただければと思います。

○吉岡係長

企業立地推進課です。市の所有地という赤道ぐらいしか持っていない状況になってまして、今も地元の地権者さんが持ってるような状況となっております。こちらについては今、民間事業者の方が土地利用計画案の策定を進めてますので、それに合わせて交渉を進めていくという流れになっております。

○三牧委員

民民で計画を進められている中で、開発について相談があるとしても産業拠点としての方針がある中での協議を進めているという段階であるという理解でよろしいでしょうか。

もう 1 点だけよろしいでしょうか。この斜面の部分の緑地の扱いであるとか高低差の処理というところが一番気になるところですが、先ほど盛土するというご説明が 3 ページでありましたけれども、北の方が大きく下がっているような形なのかと思います。そのあたりの造成のイメージをもう少し補足いただければと思います。

○吉岡係長

現時点では、利根川上流河川事務所や国道事務所と協議を進めている段階になってまして、その中の調整池の位置や、道路の接道部分などを協議してまいります。盛

土に関しても調整池がどこになるかによって変わってきますが、先ほど都市計画課の原田から説明があったように、国道6号と同じような高さで産業用地のところは盛っていくような計画になっております。

○三牧委員

低地のところが残るのであれば、そこに建物を建てることをどう考えるかの一つ気になるのと、もう一つは先ほどの緑の基本計画にも書かれておりました通り、この斜面緑地の保全というのが大きな緑の方針としてある中で、隣接地との緩衝緑地という意味での緑地帯はあるとは思いますが、それ以外のところの緑をどうこの地形との関係の中で指定していくのかというところが非常に気になりますので、その辺り引き続き状況が進みましたら情報提供いただければと思います。以上です。

○藤井会長

はい。事務局はそれでよろしいですか。

それでは、その他いかがでしょうか。塩澤委員どうぞ。

○塩澤委員

民民で取引が進んでいるということですが、最終的に一人の所有になるのでしょうか。

○吉岡係長

開発を行う段階においては、共同企業体が持つというような形になりますので1事業者が持つような形になっています。そこから産業用地として完成したら分譲していくようなイメージになっております。

○塩澤委員

分かりました。今後、分譲されるということがあるので、この地区計画で例えば最低敷地面積も定めようということなのですね。

そういう意味では所有者が1人のときに地区計画を定めるのは定めやすいと思うので、そこでしっかりと将来を見越して必要なことを定めていくというのが大事だと思います。

そのときにやはり、敷地面積の最低限度をどのくらいにするのかというのがすごく気になるのですが、今までの我孫子市の事例だと、こういう産業用地での地区計画で、敷地面積の最低限度を定めた例はあるのでしょうか。

○原田係長

市内ではまだ事例がありません。産業用地の創出としては、初めての地区計画になります。

○塩澤委員

そうすると、どこかの事例を参考にするのだと思いますが、事業用地で今は 3.6ヘクタールで分譲するとなると、どのくらいの数の事業者に分譲するのかわかりませんが、どういう想定をされているのでしょうか。

○吉岡係長

資料の方の 4 ページで A 地区、B 地区となっておりますが、基本的には A 地区については 2000 m²とか 3000 m²ぐらいの中規模的な工場というのを想定して要望させていただいております。

B 地区は 500 m²ぐらいの規模で小規模の中でも我孫子市内で頑張っている事業者さんに住工混在解消のために誘導していきたいというような思いで今回は要望させていただいています。

○塩澤委員

分かりました、ありがとうございます。

それから、なお書きのところに建築物や工作物、外観、敷地の緑化などについて、良好な景観形成に配慮するものとするがありますが、ここもなるべく具体的に形状なり色彩なりの指定をするのがよろしいかと思うのですが、お考えはいかがでしょうか。

○林都市計画課長

はい。こちらの良好な景観形成に配慮するものとするということで、建築物の形態意匠の制限という項目が地区計画にもございます。

工場を大きな敷地に建てようとする、例えば屋上看板が大きくあるのは国道から見てどうなのかということは想定されますので、屋上広告物のあり方も検討していきたいと思います。

○塩澤委員

その方針で良いかと思うので、ぜひ、専門家の知恵もいただきながら良いルール

を作っていて、初めての産業拠点ということなので、地域経済を活性化するだけではなく、市民生活を豊かにするような方向で景観を良くしていく方向になるといいなと思いました。以上です。

○藤井会長

はい、ありがとうございます。期待事項と懸念事項の両方併せ持っているような空間で、他の自治体でも、市街化調整区域で風景とかに関しても自然に溶け込んだいいところがあり、景観審議会を持ってるとような自治体では景観審議会のアドバイザーを経由して、具体的な地区計画制度に盛り込んでいくところもございます。ぜひ、色々な視点でこの地区にいいものを作っていくという視点の中で前に動かしていっていただけるとありがたいと思います。

その他いかがでしょうか。成田委員どうぞ。

○成田委員

意見でございますので、回答はおりません。

1 つは、都市計画の進め方、これは我孫子市の考え方ですから、私はこの進め方に異議がちょっとございまして、それは何かというと、1 つは市街化調整区域に地区計画を定めるにはそれなりの整理が必要じゃないかということです。

それからもう 1 つは、これくらい大きなエリアを開発させるには誘導区域を定めていくべきだと思います。

例えば都市機能誘導区域、それから居住誘導区域ですかね、分譲するならその場合は居住区域を定めて、そういう方向に持っていく。

それによってやはり都市計画の手続きが少し違うのだと思いますので、その考え方をもう少し整理するべきじゃないかということで、私の単なる意見ですからお答えは要りません。

○藤井会長

お答えはらないということでございますけど。言いたいぞということがあれば全然お聞きすることは構いませんが、よろしいですか。

私も関わっている他の自治体での取り組みですが、やはり市街化調整区域の開発はなかなか難しいということで、市街化調整区域はある意味、市街化区域の縁辺部だけに限定するといったにじみ出しの開発行為をする自治体もあります。今回のように、特定な空間を特に産業立地という側面から道路ネットワークに付随しているエリアという開発促進地域になりそうなところで地区計画制度といったものを活用

して動いてるところもありますし、色々なパターンがあります。

そのとき、県全体とその区域の関係にもなってくるかとは思いますが。開発行為をどういう形で各自治体の中で動かしていくのか、人口減少という側面の中で市街化区域そのものを広げていくというのがなかなかやりにくい状況かと思っておりますので、この制度を活用することは制度化されたものですので問題ないですが、その濫用になってしまって、開発行為が地区別に展開していくこと自体、よろしくないという見方もあります。そういった中で、我孫子市としてこの地区計画制度を活用した場合には、我孫子新田地区とこの二つという形である意味制限はされています。

今後、まだ形として見えてこない利根川沿いの道路整備、これに合わせて新たな産業構造といったような形が次のプロセスの中で出てくるような場合には、また改めてこの地区計画でいくのか。あるいは、我孫子市全体の都市の機能といったものの拠点形成をどう配置していくのかといったところの方向性の議論を改めてしておかないとネットワークという位置づけの中で運用がしにくくなるということもございます。今、回答は要らないということではございましたが、今回の計画は、マスタープランの中では影響はしてこないですが、将来へのネットワークが大きく変容するような時代に、また人口の動態が変わる時代の中で、我孫子市はどのような方向に向き合ったらいいか、産業構造のあり方をどうしたらいいか、都市的な配置としての将来、我孫子市が継続できる自治体であることも、ぜひ事務局の中で本格的な議論、雑談のような議論でも構いませんので、していただくのがいいかなという気がしておりますので、言葉としてつけさせていただきます。

その他いかがでしょうか。よろしいですか。

はい、それでは柴崎地区の地区計画の検討については以上とさせていただきます。

それでは本日、土地利用をどうやって検討していくかといったような話がございました。生産緑地についても、ある意味の一定ラインがスタートするといったところですね。地区計画も含めてこれから動き出すというところで、ちょうど都市計画マスタープランが動き始めたときですので、ぜひ、事務局としてそれぞれのエリアにおいて、その計画と具体的な動き、時間軸をしっかりと見つめていただきながら、事業化も含めてご検討いただくとありがたいと思います。

それでは私が進行するところは以上でございます。特に委員の皆様方から何か情報提供等があればお伺いしたいと思いますが、特によろしいですか。

それでは、審議会自体はこれで閉会とさせていただきますが、事務局から何か連絡事項等ございましたら承りたいと思います。

○林都市計画課長

一点、冒頭の市長の挨拶でもありました公園坂通りの沿道まちづくりについては、都市計画課と道路課と連携して進めておりまして、市街化区域ですけれども地区計画という手法を用いて、建築物の用途のコントロールや、緑がなるべく創出ができるような、空間の作り込みという部分を検討中です。

今後とも検討を進めてまいりまして、形になりましたら皆様のご意見をお伺いしたいと思っておりますので、その際はよろしく願いいたします。

○山高主任

特定生産緑地の項目の中で、それぞれの地区の数はいかがかというご質問いただいておりました。確認取りましたので、この場でご回答を差し上げたいと思います。資料に戻ってしまって大変恐縮でございます。

特定生産緑地対象となるのが 121 地区ということで資料の方に記載してございます。これの地区別ごとに数はいかがかというところですが、我孫子地区が対象となるのが 12 地区です。続いて天王台が 64 地区です。湖北が 21 地区です。そして新木が 20 地区、布佐が 4 地区となります。

合計 121 地区でこの 121 地区のうち特定生産緑地として指定をする地区というのは、我孫子地区が 9 地区、12 分の 9 です。天王台が 59 地区、64 分の 59 です。湖北地区が 17 地区、21 分の 17 となります。新木地区が 19 地区、20 分の 19 です。布佐地区が 4 地区、4 分の 4 で 100%ということになります。遅れまして大変失礼いたしました。

○藤井会長

そうすると新木地区は 1 区だけですけれど面積が大きいからガクッと下がったというのは先ほどのご説明の通りだということですね。

ありがとうございました。

○林都市計画課長

事務局からはこれで以上になります。本日はご出席ありがとうございました。