

平成29年度第1回四街道市都市計画審議会 会議録

日 時 平成29年11月17日（金） 15時30分～17時10分

場 所 四街道市役所新館5階 第1会議室

出席者

(委 員) 芦沢哲蔵、宮森直人、矢澤裕、戸田芳徳、福田泰敏、山本裕嗣、戸田由紀子
関根登志夫、(印旛土木事務所長代理) 山口弘達、(千葉県四街道警察署長代理)
豊田茂雄、鈴木剋之、奥田弘幸

(事務局) 佐渡斉市長、飯田好晃都市部長、小出重孝都市部次長
鈴木眞一都市計画課長、君塚正実主査、齋藤利佳子主査補、中村一樹主事

【会議次第】

1. 開 会
2. 会長挨拶
3. 市長挨拶
4. 会議録署名人の署名
5. 議 事

(議案・四街道市決定)

議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について

6. その他の

(報告事項)

長期未着手都市計画道路の点検について

7. 閉 会

【会議概要】

4. 会議録署名人の指名

芦沢会長が関根委員と奥田委員を会議録署名人に指名し、決定した。

5. 議事

議案第1号 会議の開催結果、原案のとおり承認となった。

6. その他

千葉県より依頼のあった長期未着手都市計画道路の点検について、事務局より報告が行われた。

【会議経過】

- ① 会議録の作成について、発言者名を明記することに決定
- ② 議事に入る前に佐渡市長より付議案件 1 件を芦沢会長へ提出
- ③ 芦沢会長より公開、非公開を諮り、異議なしで公開決定（傍聴者なし）
- ④ 議題

議案第 1 号 四街道都市計画 生産緑地地区の変更について（四街道市決定）

事務局より内容説明

変更理由

生産緑地法第 14 条により行為の制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたため、49 号鹿渡地区第 7 号生産緑地地区において都市計画の変更を行うものである。

- ⑤ 議案第 1 号の質疑及び採決

会長 質疑を行いたい。質問、意見はあるか。

戸田委員 今後の農業従事者は何人になるのか。

事務局(鈴木) 4 人から 3 人に変更となっている。

戸田委員 件数が 3 件から 2 件に変更となり、農業従事者は 4 人から 3 人になったと
いうことでよいか。

事務局(鈴木) 鹿渡地区第 7 号生産緑地地区は 3 筆の土地を合わせて生産緑地地区に指定
している。このうちの 1 筆が今回解除となり、残りは 2 筆である。中には
1 筆の土地に名義が 2 人の土地もあるので、件数は 3 件から 2 件に変更と
なり、人数は 4 人から 3 人に変更となる。

戸田委員 買取申出が提出されて、3 カ月以内に買取希望者がなかったとのことだが、
買取希望の照会はどういった方法で行われたのか。

事務局(齋藤) 買取希望の照会は生産緑地法において定められている。まず公的機関に買
取希望の照会をかけ、買取申出が提出されてから 1 カ月以内に買い取るか
どうかを本人に回答する。公的機関が買い取らなかつた場合には、農業従
事者に対して斡旋をかけ、その期間が約 2 カ月となつてゐる。買取希望が
出てから 3 カ月以内に名義の変更等の手続きがされない場合には生産緑地
の解除となる。

戸田委員 公的機関に照会をかけたとのことだが、市で当該地を買取るか否かの判断をされたということか。

事務局(齋藤) 照会先については生産緑地法に定められた機関に対して照会をかけている。具体的に買取希望の照会をかけた先は千葉県知事、千葉県教育長、千葉県土地管理局長、千葉県住宅供給公社、土地開発公社、道路公社、独立行政法人都市再生機構、市の内部で、教育委員会、消防等にも照会をかけている。

戸田委員 各公的機関に照会をかけ、それぞれの機関で買取希望がなかったとのことだが、市としては、どのような理由で買取を行わなかつたのか。

事務局(鈴木) 各担当課に照会を行い、その結果として、買取希望はなかつたということである。

戸田委員 買取の際に価格などは気にされているのか。

事務局(鈴木) 買取希望価格については、買取申出の際は本人が希望する金額となっていが、実際に購入する場合には時価となる。

戸田委員 今回、生産緑地の一部が解除されたが、残りの土地の扱いはどうなるのか。

事務局(鈴木) 解除されていない残りの土地については、現在までは営農されるということで買取申出は出されていない。

鈴木委員 買取希望が出された生産緑地の用途については、農業従事者が農地として利用するために買い取られるのか。別の利用も可能なのか。

事務局(鈴木) 今後農地として活用していく場合の購入となる。

鈴木委員 照会された公的機関によって0.28haの土地が農地として利用される可能性は低いと思われるが、照会方法を変更することはできないのか。

事務局(齋藤) 最初に公的機関に照会をかけるのは、公的な目的で使用されるかどうかの

照会である。その後、農地として、利用される場合として農業従事者に斡旋をかけており、内容としては異なるものである。生産緑地が公的機関によって、例えば、道路になる、公的な建物が建設される場合には当然、生産緑地も解除になると思われる。

鈴木委員 生産緑地の買取希望の照会があった際に、例えば需要のある土地に集会所を建設することは可能か。

事務局(齋藤) 公的機関は行政的なものと考えていただきたい。集会所を市として建設する目的、計画があれば公的な建物になると思われるが、個人で土地を購入して、集会所を建設するのは難しいかと思われる。

鈴木委員 計画がある場合のことだが、通常は個人の土地に公的な施設を計画することはないのではないか。それでも公的機関に照会をかけなければならないのか。

事務局(齋藤) 法律上で公的機関に照会をかけることが定められている。また、その土地だけに限らず、近くに道路等がある場合はそれも含めて検討を行うため、公的機関は必ず照会をかけることとなっている。

山本委員 文言について、主たる農業、主たる農地、これらは法律用語か。故障などの表現も含まれているが。

事務局(鈴木) 法律用語である。農業に従事することを不可能にさせる故障等、内容については、身体、精神等あるが、法律用語で故障といった表現になっている。

山本委員 農業従事者の営農できない理由を伺いたい。

事務局(鈴木) 農業従事者で営農される方が身体の故障で営農ができない旨、買取の申出が出されている。

山本委員 この土地の現況はどうなっているか。

事務局(鈴木) 現在は生産緑地の指定が解除され、7月にウエルシアが建築確認の検査を終えている。

山本委員 既に解除されているということか。

- 事務局(鈴木) 行為の制限については、法的には約3ヵ月で解除となる。事後にはなるが、都市計画審議会に議案として諮っている。
- 奥田委員 今日は、特定土地区画整理地内なので、議案としてかけられているのか。一般の生産緑地と扱いは異なるのか。
- 事務局(鈴木) 例年、事後にはなるが、生産緑地の解除については、市の都市計画審議会に議案として諮っている。案の縦覧で法定縦覧をかけ、都市計画審議に諮った後に、県と本協議を行い告示の手続きを行う。区画整理事業地の有無には関係ない。
- 奥田委員 一般の農家の方が、生産緑地を転売する場合には同様の手続きを行っているのか。
- 事務局(鈴木) 市内で都市計画決定された生産緑地の解除は都市計画の変更が必要となるため全て都市計画審議会に議案として諮っている。
- 奥田委員 一般の市街地で生産緑地を所持されている方も扱いは同様ということですか。
- 事務局(齋藤) 生産緑地として指定されたものは全て都市計画決定されている。土地区画整理地内外であるに関わらず解除がされた場合には、都市計画審議会に議案として諮っている。
- 鈴木委員 当該地の変更手続きの時期を伺いたい。
- 事務局(齋藤) 今後の動きとして、県に本協議をかけた後に変更の手続きを行うため、予定としては1月を目指している。
- 鈴木委員 制限が解除される日付と変更が行われる日付が異なるが、問題はないのか。
- 事務局(鈴木) 通常は買取申出から3ヵ月で生産緑地は解除となる。今回の場合は法定縦覧を平成29年10月16日から平成29年10月30日まで行い、本日、都市計画審議会に議案として諮っている。来月には本協議として、千葉県知事へ協議書の提出を行い1ヵ月後には千葉県知事から回答を受け、その

後に都市計画決定の変更の告示の手続きを行う。解除してから変更まで期間はあるが、法律上やむを得えない。

会長 質疑が尽くされたようなので、ここで採決を行う。

議案第1号 四街道市決定にかかる「四街道都市計画生産緑地地区の変更」について、原案のとおり承認することに異議ないか。

全員 異議なし

会長 異議がないようなので、原案のとおり承認することに決定する。

⑥ その他

報告事項 長期末着手都市計画道路の点検について

内 容

千葉県より依頼があり、市内の長期末着手都市計画道路について点検を行い、内容と結果を報告するものである。評価においては、千葉県の都市計画道路見直しガイドラインの評価方法に基づいて行われ、当初都市計画決定後、20年以上経過した道路で、未整備区間を含む道路において検討路線の選定を第1段階として行い、その後、第1段階で選定した路線において、見直しの必要性の確認、道路の必要性の確認、代替できる既存道路の確認を第2段階として行う。第1段階及び第2段階における評価検証の結果、全路線が「存続候補」となった。

⑦ その他（報告事項）の質疑

会長 質疑を行いたい。質問、意見はあるか。

関根委員 14路線が該当しているが、全路線が存続候補となっている。
市としては、変更も廃止も行わないということか。

事務局（君塚） 平成22年度に同様の調査を行っており、ガイドラインも当時と同様のものである。今回の検証はガイドラインの変更に伴われるものではなく、当時のガイドラインに沿った形で現在の都市計画道路の必要性について、見直すこととなっている。再度、路線ごとに検証を行い、結果として、各路線で存続候補となっている。

会長 資料には「第3段階に定量的な検証の検討」とあるが、第3段階は今後で、今回は第3段階までの報告であり、最終的に存続かどうかは第3段階を終えてからということでよいか。

事務局（鈴木） 今回、千葉県から通知のあった内容では、第2段階までの状況となっている。前回の平成22年の点検と同様に全路線が存続候補の評価となっており、今後の第3段階においては、県の総合交通体系調査等の結果を踏まえ、市で検討していくものである。

関根委員 都市計画道路の変更や廃止を行うことは行政的に困難なのか。そのために全路線が存続候補となっている気がするが。

事務局（鈴木） 評価については県のガイドラインに沿った形で進めている。

関根委員 全体の路線を見ていると道路として接続することが困難な路線が見受けられる。それでも県の見直しガイドラインに沿って評価を行い存続という結果になるのか。

事務局（鈴木） 県の見直しガイドラインに沿って市内の道路の必要性について検討を行っている。近隣市との接続状況もあるが、その部分が問題となり、ガイドラインの項目に含まれてくれれば近隣市との協議も踏まえ、今後見直しを行う可能性はある。

関根委員 見直し変更等は積極的に行っていったほうがよいのではないか。今回の報告で決定ではなく、第3段階で変更、社会情勢が変われば対応が可能ということでしょうか。

事務局（鈴木） 第3段階において、県の総合交通体系調査、近隣市の状況、財源などの関係から今後、見直しを行う可能性はある。

鈴木委員 四街道市の規模からいって3・3・1号線、3・4・4号線、3・4・6号線、51号線、3・4・7号線、それぞれ必要な路線だと思っている。しかし、路線によっては計画が決定されてから、かなりの期間が経過しており、既に住宅地が形成されている地域があるので、事業化する際には要検討である。また、3・4・4号線で佐倉市と接続を要する箇所について、佐倉市と協議を行っているのか。現在、利用されている県道との関係からも核になる路線だと考えている。それから、これは個人的な意見になるが、四街道インターチェンジでは、中の道路形状が関係して渋滞が起こり、インターチェンジ及び周辺の交通流に悪影響を及ぼしている。交通事故の心配もあるため、可能であればNEXCOと協議を行い、これらの要因も改善していかなければと思う。

事務局（君塚） 近隣市との連携については、都市計画道路を計画する際に協議を行っていたが、現在いくつかの路線は事業が途中で止まっている。市としては、近隣市とも連携して計画していきたいという構想を持っているので、今後、協議を進めた中で都市計画道路の計画を進めていきたいと考えている。

戸田委員 第2段階の検証結果は、既に県に提出しているのか。

事務局（鈴木） 12月下旬に県へ報告する予定である。

戸田委員 近隣市との協議によって検証結果が変わる可能性もあるか。

事務局（鈴木） 今回はガイドラインに沿った形での検証結果を県へ報告する。近隣市とは必要に応じて関連する路線の内容確認を行うが、県との事前協議等が主となる。

戸田委員 平成22年に策定された県の見直しガイドラインに沿って見直しを行っているとのことだが、既に策定から7年が経過しているので、ガイドライン自体の見直しがあってもいいかと個人的には思っている。また、第3段階での結果が重要になってくると思われるが、第3段階での具体的な内容と先ほど説明のあった県の総合交通体系調査の時期を伺いたい。

事務局（鈴木） 第3段階の具体的な内容と提示される時期、また、県の総合交通体系調査の時期については、未だ示されていない。千葉県総合交通体系調査については、前回は平成24年度に策定されているが、今後、県との協議の中で確認していく。

戸田委員 市内の通学路において通学する上で危険な箇所は幹線道路を整備して、大型車を流していただきたいと思うが、財源があつてできる事業である。財政についてはどう考えているのか伺いたい。

事務局（鈴木） 財源等については担当部署と隨時、協議を行っている。また、国及び県に事業の推進について要望を行っており、財源確保について今後も努めていく。

戸田委員 後期基本計画に新しく都市計画道路を含める予定はあるのか。

事務局（鈴木） 後期基本計画については、平成28年度から府内調査を始め、今年度、本格的に各課から事業等の要望をあげて、それについて市の政策推進課で内容を精査しているところである。

鈴木委員 事業化されてからの所管はどこになるのか。

事務局（鈴木） 都市計画道路の事業化については道路建設課が中心となって行っている。

鈴木委員 道路計画と道路事業におけるプライオリティーは地域の問題等が絡み異なる場合がある。そういう際には都市計画課において、主導的に計画を進めていただきたい。

奥田委員 区画整理地内では都市計画道路が整備されているが、その先が未整備であり道路が接道されていない地域が見受けられる。市内の区画整理地内はどこも同様の状況なのか。四街道市は千葉市に近く、立地の良い土地だと思われるが、道路計画が貧弱に感じられる。これが街づくりの障害となっているのではないか。

事務局（鈴木） 区画整理事業地内では、道路整備は区画整理事業に伴い事業が進められる。近隣市との状況等で事業がスムーズに進んでいない箇所路線もあるが、今後も市内の道路網を繋げていけるよう進めていく次第である。

会長 質問、意見がないようなので、質疑を終了する。

会長 その他事務局より何かあるか。

事務局 なし

会長 これをもって平成29年度第1回都市計画審議会を閉会する。

会議録署名人 関根 登志夫

会議録署名人 奥田 弘幸