

## 令和2年度第1回四街道市都市計画審議会 会議録

日時 令和2年8月11日（火） 14時～15時50分

場所 四街道市保健センター3階 大会議室

出席者 （敬称略）

（委員）寺木彰浩、白井清、矢澤裕、六平暁、市原敏彦、広瀬義積、久保田敬次郎、  
保坂康平、高山治、伊藤靖士、富沢マミ

（事務局）佐渡市長、林田都市部長、嶋田都市部副参事、白鳥都市計画課長、古山都  
市計画課主幹、玉井係長、齋藤主査補、東條主任技師

### 【会議次第】

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委嘱状交付式
4. 委員紹介
5. 会長選出
6. 会長挨拶
7. 会長職務代理者及び会議録署名人の指名
8. 議事  
（議案・四街道市決定）  
議案第1号 四街道市都市計画生産緑地地区の変更について
9. その他  
（報告事項1）特定生産緑地地区の指定について  
（報告事項2）四街道市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について
10. 閉会

### 【会議概要】

7. 会長職務代理者及び会議録署名人の指名  
寺木会長が、会長職務代理者に白井委員、会議録署名人に広瀬委員と伊藤委員を指名した。
8. 議事  
議案第1号は、出席委員による審議の結果、原案のとおり承認となった。
9. その他  
特定生産緑地地区の指定について、事務局から報告を行った。  
四街道市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について、事務局から報告を行った。

## 【会議経過】

①会議録の作成について

②議事に入る前に佐渡市長より付議案件1件を寺木会長へ提出

③寺木会長より会議の公開、非公開を諮り、異議なしで公開決定（傍聴者1名）

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、事務局より説明。

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、生産緑地地区としての機能が失われたため、鹿渡地区第16号生産緑地地区及び大日地区第4号生産緑地地区の全部について、都市計画の変更を行うため、審議する。

⑤議案第1号の質疑及び採決

久保田委員 生産緑地の制限が解除されるということは土地の代金が上がって、さらに建物が建てられるということか。

事務局(課長) 生産緑地に指定されている間は、固定資産税が農地課税であり、市街化区域内農地の宅地並み課税より低い課税である。さらに、相続される場合は納税猶予というメリットもある。しかし、解除されると、宅地にして家を建てることができるようになるが、税も上がることとなる。

久保田委員 (生産緑地法は) 農家を救うためのいい法案であると思う。

伊藤委員 買取りがなかったら生産緑地でなくなる。それ以降は何に使ってもよいということか。

事務局(課長) 買取申出が出されてから法で定められた3カ月以内に買取り、若しくは農業従事者がその土地を購入して営農するということができないのであれば、制限が解除される。その後はその土地を売ったり、別の目的で使用したりできる。その反面、税の優遇は受けられない。

寺木会長 補足するが、最初の買取り、3カ月というのは、公的機関等による買取りで、解除になった後の、一般の売買とは異なる。なお、都市計画上は生産緑地だけが変更であり、用途地域の変更はない。2カ所とも第一種低層住居専用地域なので、周囲と同程度の、良好な住宅地を目的とした土地利用しか許されないというところは変更がない。

保坂委員 今回の用途地域の制限が第一種低層住居専用地域ということだが、解除後はこの制限になるということか。

事務局(課長) 用途地域で定められたものしか建てられない。それを守った上での建築行為となる。

伊藤委員 こういう動きは今後も出てくるのか。

事務局(課長) 平成4年11月に生産緑地を指定しているので、その後30年は農地として管理しなくてはならない。その30年が令和4年に到来する。特定生産緑地制度により、今までどおり維持する人、30年経過後はやめる人等、分かれてくると思う。今年の12月までに意向調査を行い、今後の方向を捉えていきたい。

- 広瀬委員 これから高齢化になっていく。今後は、新しい制度ができるので伸びるとしても、その後はほとんどなくなってしまおうということではいいか。
- 事務局（課長） 徐々に減少してきているのは、後継者の問題等があったからではないかと考えているが、特定生産緑地や、面積の規模の関係により、ほとんどなくなるとは考えていない。
- 事務局（部長） 補足すると、市街化区域内の良好な緑地として、景観や防災の観点からできるだけ生産緑地地区は残していきたい。今後面積の引き下げを行うなどをして、できる限り都市の中に緑地の保全をして参りたい。
- 寺木会長 他にないか。審議も出尽くしたようなので、採決を行う。

⑥議案第1号の採決が諮られ、承認された。

⑦報告事項1 特定生産緑地地区の指定について

- 白井委員 特定生産緑地にしなかった場合は、30年経過後はいつでも買取申出できるとあるが、資料の図では30年経過後も生産緑地として表示されている。また、特定生産緑地として指定し、10年経過後も生産緑地として表示されているが、どう理解すればいいか。
- 事務局（課長） 30年経過しても買取申出をされない場合は、生産緑地地区の指定がされたままである。ただし、税の方は特定生産緑地でない場合は、激減緩和措置があるので、税額は徐々に上がることとなる。買取申出が出て、（誰も買い取らなかった場合）初めて指定が解除されることとなる。
- 白井委員 都市計画上の指定が延びるということか。買取請求で、今日と同じように都市計画審議会にかけて、生産緑地の解除をして、初めてこの矢印（生産緑地の期間表示）が切れるということと理解していいか
- 事務局（課長） そのとおりである。  
今回の案件は、30年より前なので、解除要件としては農業従事者の死亡または故障となる。死亡や故障がなく、30年過ぎても買取申出をしない場合は、生産緑地法の行為制限が解除とならない。30年過ぎればいつでも買取申出ができる。
- 伊藤委員 この法律は、今までの生産緑地を30年経ったから特定（生産緑地）にするということか。それとも、やらなかったら税金が高くなるから、早いところ売るか、どうするか判断しなさいということか。
- 事務局（課長） 30年という期限があるので、到来時までには今の所有者が何らかの判断をしなくてはならない。農業を継続する人で、10年制約があっても農業ができるという場合は特定生産緑地を希望するだろう。他に土地利用を考えている人や、10年は難しいという人は現在の生産緑地のままとなり、いつでも買取希望ができるようになる。
- 伊藤委員 特定でなくても生産緑地か。
- 事務局（課長） 生産緑地は生産緑地である。生産緑地を30年やった方が、さらに10年延長して行う場合に特定を付けて、特定生産緑地となる。

- 事務局（部長） 2022年問題でマスコミでも騒がれていたが、首都圏整備法により、首都圏近郊地帯の市街化区域内で生産緑地制度が始まり、どこも平成3年、4年に指定した。ところが、30年の期限到来以降、一気に生産緑地が宅地化されてしまう。周辺の地価の高騰や、都市緑化・防災が一気に失われるということが懸念された。そこで、国が特定生産緑地としてさらに10年間の延長という方針を打ち出した。その他に面積（規模）の引き下げや、農家レストラン、農産物直売所等であれば、建築物もある程度認めますという緩和措置も出てきている。何とか、今の生産緑地を残していこうという考えである。
- 伊藤委員 令和4年1月に都市計画審議会を行うということだが、このメンバーで行うのか。
- 事務局（課長） 今の予定では、令和4年1月頃に都市計画審議会で諮る予定である。4月にはその結果の公告をするという流れになる。
- 広瀬委員 説明会にはどの程度の人が出席したのか。
- 事務局（課長） 説明会の案内は土地所有者に対して行った。72世帯に通知して、50世帯の人、約7割の人が出席した。欠席した人には書類を郵送し、時間がある人は直接説明した。
- 広瀬委員 今回の内容について全員の人に周知できているか。
- 事務局（課長） 周知できている。
- 広瀬委員 生産緑地の管理だが、問題点課題はあるか。
- 事務局（課長） 農地の管理については、荒れ地になってしまうと防災や緑地としての機能の関係上困るので、指導している。
- 広瀬委員 適切な管理をするように、引き続き指導を。それから、新しい制度で市民農園ができるとか、このようなことに興味がある方がいるか聞きたい。
- 事務局（課長） 説明会の通知とともにアンケートを行っている。現況が農地以外の土地を農地への転用は、意向がないという方が多かった。また、宅地化農地からの生産緑地への意向は回答も少なく回答率も悪かった。

⑧報告事項2 四街道都市計画生産緑地の区域の規模に関する条例の制定について

- 伊藤委員 生産緑地法第3条第2項で、条例で定めることができるとなっているが、なぜ今なのか。
- 事務局（課長） 29年に法が改正されたので、その時点で条例制定するところもあったかと思われるが、今、新制度とか新しい指定等を行う中で、小規模なものであっても300㎡以上あれば緑地機能や防災機能等、十分目的が達成されるであろうことから今の時期になった。
- 事務局（部長） 生産緑地法自体は大きな法改正があり、平成4年に行われている。そのときに、500㎡という基準を設けた。2022年問題の中で、生産緑地がなくなってしまう可能性がある。そのため、平成29年の法改正で面積要件

の引き下げが追加され、それに基づいて各自治体が制定している。千葉県内で8市がすでに面積要件の引き下げを行っている。

広瀬委員 500 m<sup>2</sup>以上の分についてだが、生産緑地以外の市街化区域の農地については、宅地並み課税がされているのか。

事務局（課長）（生産緑地以外の）市街化区域内農地については、宅地並み課税がされている。

広瀬委員 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満も対象となるのか。

事務局（課長） この条例で 300 m<sup>2</sup>以上と制定された場合、対象となる。また、300 m<sup>2</sup>未満については、一団で 300 m<sup>2</sup>となれば適用可能。150 m<sup>2</sup>と 150 m<sup>2</sup>が隣り合っていて、両者からの同意、申請があれば、指定可能である。

寺木会長 今のは新規に指定を願い出た場合の話か。

事務局（課長） 新規の場合である。特定生産緑地については、今まで生産緑地を 30 年やってきた土地所有者が、更に 10 年行う場合である。これから生産緑地を行う場合は、30 年の制限が生じる。

寺木会長 生産緑地そのものが 300 m<sup>2</sup>以上ということか。

事務局（課長） 今は、500 m<sup>2</sup>以上が全国一律となっているが、条例で 300 m<sup>2</sup>以上と定めた場合、四街道市では 300 m<sup>2</sup>から指定が可能であるという形になる。

寺木会長 逆に外れる場合、道連れ解除の話について。300 m<sup>2</sup>未満の場合は道連れ解除になるということだが、500 m<sup>2</sup>から 300 m<sup>2</sup>に引き下げたとたん（300 m<sup>2</sup>以上 500 未満の）16 筆は救われるということだが、300 m<sup>2</sup>未満の 25 筆については道連れ解除になる可能性があるということか。

事務局（課長） 会長の説明のとおり。2 人以上の土地所有者がいる生産緑地で、一団で 500 m<sup>2</sup>以上ある場合、続けていく人の土地が 500 m<sup>2</sup>以上であれば問題ないが、500 m<sup>2</sup>を切ってしまう場合、300 m<sup>2</sup>以上あれば条例制定をすることによって、今後生産緑地の指定をすることも可能となる。

寺木会長 新規の場合と解除する場合の両方に影響があるということか。

事務局（課長） そのとおりである。

白井委員 今後の予定だが、来年 4 月 1 日に条例が施行されたときに、300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満についてはいつごろ、生産緑地として指定していくのか。バラバラに行うのか。それとも前と同じように、意向調査をやって、ある時期に同時に指定することになるのか。

事務局（課長） 条例制定後、施行を令和 3 年 4 月 1 日としているので、4 月 1 日以降に関係書類の提出をしてもらい、令和 4 年 1 月に特定生産緑地と合わせて、新規の生産緑地指定の事務を行いたいと考えている。これは予定である。

白井委員 了解した。

保坂委員 300 m<sup>2</sup>以上とした、この数字の根拠、理由について教えてほしい。妥当性の説明を。特定生産緑地制度について。同じ問題が 10 年後に出てくるのでは。結局最終的にどういうビジョンにするのかが見えてない。生産緑地をどのくらい残したいのか。で、どういう形での都市計画を考えて

- いるのか。市の見解を教えて欲しい。
- 事務局（課長） 300 m<sup>2</sup>の根拠だが、今回の政令で定められたのが（最低面積）300 m<sup>2</sup>。今までは500 m<sup>2</sup>であったわけだが、300 m<sup>2</sup>であれば緑地機能、防災、延焼防止も果たせるのではないかということで、300 m<sup>2</sup>で行っている。
- 寺木会長 質問の趣旨としては、将来的に、どのくらいの生産緑地を残すのか。それを担保するのか。そこのビジョンについての説明を求めている。
- 事務局（部長） 将来的なビジョンとなると、非常に難しい。生産緑地そのものが個人の財産であり、そこに制限をかけるということになる。貴重な都市景観を保持していくためにも、一定規模以上のものは残したいと考えており、買取申出時、検討を行っているが、財政的な問題や全体の問題も考えると難しい。しかし、緑地としてはまだまだ不足しているので、特定生産緑地への移行状況を考慮して検討していきたい。
- 保坂委員 300 という数字に根拠はないのか。専門家の見解があったわけではないのか。
- 事務局（課長） 政令で300 m<sup>2</sup>以上とあったので、適切との判断のもと、300 m<sup>2</sup>でも緑地機能が果たせるとの観点である。
- 保坂委員 どれくらい緑地が必要か、ある程度明確にしていけないといけない。市としてのまちづくりのビジョン、長期的なビジョンの検討は是非行ってもらいたい。
- 寺木会長 以上をもって、令和2年度第1回都市計画審議会を閉会する。

会議録署名人 広瀬 義積

会議録署名人 伊藤 靖士