

令和5年度第2回袖ヶ浦市都市計画審議会

- 1 開催日時 令和5年7月21日（金） 午後3時 開会
- 2 開催場所 袖ヶ浦市民会館 3階中ホール（袖ヶ浦市坂戸市場1566番地）
- 3 委員出欠席

（出席委員：9名）

会長	鬼塚 信弘	委員	山口 進
副会長	磯野 綾	委員	荒井 仁
委員	渡邊 美代子	委員	高橋 久
委員	城所 秀樹	委員	三浦 邦夫
委員	榎本 雅司		

（欠席委員：2名）

委員	大川 敦	委員	宮田 昌明
----	------	----	-------

- 4 出席職員

市長	粕谷 智浩	都市整備課副参事 （都市計画班長）	鈴木 康夫
都市建設部部长	佐藤 英利	都市整備課主査	高品 保宏
都市建設部次長	平野 弘和	都市整備課主任主事	吉田 瑤平

- 5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	5人
傍聴人数	0人

- 6 議 題

- (1) 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
- (2) その他

7 議 事

事務局（鈴木副参事） 【開会】 〈午後 3 時開会〉

粕谷市長 【挨拶】

鬼塚会長 【挨拶】

【粕谷市長、所用のため退席】

事務局（鈴木副参事） 【資料確認】

事務局（鈴木副参事） 【出欠状況確認】

〔11名中9名の出席、審議会条例第6条第2項の規定により、定数の2分の1以上の出席のため、会は成立〕

審議会条例第6条第1項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は鬼塚会長にお願いいたします。

鬼塚会長 【議事録署名人の選出】〔高橋委員と三浦委員を選出〕

鬼塚会長 それでは、次第にしたがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は1件でございます。議題1の「袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（付議）」について事務局から説明をお願いします。

事務局（鈴木副参事） 【袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について説明】

鬼塚会長 説明が終わりましたので、ご質問等がありましたら、ご発言をお願いします。なお、限られた時間で多くの方が意見を述べる機会が得られるよう、ご質問は簡潔をお願いします。

磯野副会長 行為制限解除後、都市計画変更後の土地利用というのは、決まっているのでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 一部地権者から、土地利用を考えるという言葉聞いています。

磯野副会長 それでは、少し気になったのが資料8ページのNo.9坂戸市場第8生産緑地地区、資料10ページのNo.21蔵波第3生産緑地地区が地図上だと接道していないように見受けられますので、行為制限解除に伴って、住環境の破壊になら

ないようにご配慮いただければと思います。

事務局（鈴木副参事） その点については、配慮させていただきます。

三浦委員 30年前に生産緑地地区に指定した経緯があれば、教えていただきたい。

事務局（鈴木副参事） 30年前は、その少し前がバブル期だったと思いますが、市街化区域内で、農業を事業として営んでいる方がまだ数多くおりましたが、土地の価格が上がってきている状況で、宅地化、農地以外への変換がどんどん図られていきました。そのような状況下で、住環境をもっと守っていくために、農地を少し残していく、そういった意味合いで生産緑地法というものができたというように伺っています。市街化区域の農地の所有権者の方に意向を伺い、農地として残していきたいという選択をされた方の農地に対して指定したというような流れとなります。

高橋委員 すべて買い取りが行われなかったということですが、市としては買い取りを行わないというような前提なのでしょうか。生産緑地とはこの地区で何%というようなものに基づいて買い取りを判断しているのでしょうか。

事務局（鈴木副参事） 生産緑地を何%確保したいというような数値の目標があるわけではないですが、例えば資料の14ページの横田地区ですが、市街化区域になりますので、公園の面積をある程度確保することが求められてきております。地図の真ん中に山中公園と書いてあるのが、昔は生産緑地だった所になります。公園がなく、生産緑地があって、生産緑地の買い取り申出が行われた時に、ここに関しては公園の面積が必要なんですということで、買い取りさせていただいて、公園を整備したという実績があります。

公共施設として使うかもしれないということで、生産緑地地区の指定をさせていただいておりますが、その後、公園などが整備されてきて、現在、市としては公共施設として利用予定のないという状況であり、買い取りがなかったということになります。公園が不足している地域で買い取り申出があれば、買取ることにもあり得ます。また、市だけではなく県等にも照会をさせていただき、公共としての利用予定がないときは、買い取りはしないという形になります。袖ヶ浦市もすべての買い取りを断っているわけではないということで、ご理解いただきたいと思います。

榎本委員 税制上の優遇措置のうち、相続税について、市街化調整区域並みに免除となるのか。また、相続になったときは、どういう評価で課税することになるのか。

事務局（鈴木副参事） 申し訳ありませんが、この場ですぐお答えできないので、議事録にてご回答させていただくという形で、よろしいでしょうか。

榎本委員 わかりました。

【榎本委員の質疑への回答】

特定生産緑地地区に指定された場合、次の世代が相続する際の相続税について納税猶予を受けることができ、相続した方が終身営農する限りは、相続税は免除となります。

相続を受ける場合の評価は、対象地にもよるため一概には言えません。詳しくは税務署となりますが、相続した時点での時価やあらかじめ定められている路線価等から算定する路線価方式と、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算定する倍率方式により異なります。倍率方式により固定資産税評価額を参照する場合は、特定生産緑地の評価は農地評価となります。

荒井委員 今回の案件の対象ではないが、17ページの72、73番が新しく生産緑地地区に指定されている。これは農業に従事してらっしゃる方が申請してきたものなのか、市から指定させてくださいということで指定したものなのか、経緯を教えてください。

事務局（鈴木副参事） こちらについては、新しく市街化区域が増えたところでございます。以前は市街化調整区域でしたが、市街化区域に編入した時に、農地がありまして、地権者の方に、市街化区域になりますので、今後のご意向をお聞きしたら、このまま農地ということで、生産緑地地区の指定となりました。

確かに、最近になって指定されるのは珍しいと思われたかと思いますが、新たに市街化区域になり、その中にたまたまあった農地について、ご意向を聞かせていただいたところ、農地として継続したいということで、指定に至ったところです。

鬼塚会長 他にいかがでしょうか。他に質疑がないようですので、質疑を終結いたします。本件については、原案のとおり可決し、その旨を市長へ答申することに決定いたしました。

鬼塚会長 続きまして、議題2「その他」について事務局から何かありますか。

事務局（鈴木副参事） その他についてですが、2点ほどございます。まず1点目が、8月21日に第3回都市計画審議会を予定しており、開催場所は市役所の中庁舎

7 階の会議室です。また、こちらに関して、書面開催の可能性ありということで考えております。もう 1 点が、第 5 回の都市計画審議会の開催時期を令和 6 年 1 月上旬に変更させていただきたいと考えております。

皆様にご意見をいただきたい部分は、第 3 回都市計画審議会を書面にて開催の可能性があるとこのところでございます。袖ヶ浦都市計画マスタープランにかかる諮問を予定しておりましたが、こちらに関しては 5 月の第 1 回都市計画審議会でご説明をさせていただいたところです。こちらについて、パブリックコメントを実施中であり、締め切り期限は 7 月 23 日として、意見を募集しております。現時点で意見は来ていないところであり、もしパブリックコメントで意見がないと、5 月に説明させていただいたものを、そのまま皆様にご説明させていただくということになるため、パブリックコメントで意見がなかった場合は、書面にて皆様に諮問することを検討しております。こちらについて、皆様にご意見をお聞かせいただきたいと考えております。

鬼塚会長 このことについて、何かご意見はありますでしょうか。特にご意見はないようなので、パブリックコメントで意見が出ない場合については、第 3 回都市計画審議会の書面にて開催といたします。

鬼塚会長 議題は以上となります。折角の機会でございますので、委員の皆様から、その他、自由なご発言をいただきたいと思いますが、ご意見等はございますか。
特にないようですので、本日予定しておりました議題は滞りなく全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

事務局（鈴木副参事） 鬼塚会長・委員の皆様ありがとうございました。委員の皆様には、議事録調製にあたり発言内容の確認をいただき、その後議事録の写しを事務局から送付させていただきますので、ご了承をお願いいたします。
それでは、以上を持ちまして、第 2 回袖ヶ浦市都市計画審議会を終了させていただきます。慎重審議どうもありがとうございました。

【閉会】

〈午後 3 時 40 分閉会〉

上記会議のてん末を証するために署名する。

令和 5 年 8 月 10 日

会長 鬼塚信弘

署名委員 三浦邦夫

署名委員 高橋久

令和5年度第2回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和5年7月21日（金）

午後3時から

場 所 袖ヶ浦市民会館3階中ホール

次 第

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 会長あいさつ
- 4 議事録署名人の選出
- 5 議 事
 - (1) 袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
 - (2) その他
- 6 閉 会

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について

1. 変更の概要

坂戸市場第1生産緑地地区ほか10地区について、生産緑地地区の指定後30年を経過したことにより、買取りの申出が行われましたが、申出後3か月以内に買取りが行われず、所有権は移転されなかったため、当該生産緑地地区の一部又は全部の行為制限が解除されました。また、蔵波第2生産緑地地区は地積更正がありました。

このため、都市計画の変更（当該生産緑地の一部廃止及び廃止並びに地積更正）を行うものです。

対象地区	坂戸市場第1生産緑地地区ほか10地区
面積の増減	△約0.59ha
土地の区域	坂戸市場の一部、蔵波の一部、久保田の一部、代宿の一部、横田の一部

2. 生産緑地地区について

(1) 生産緑地地区とは

生産緑地地区は市街化区域内にある農地等で公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の形成に役立つ農地等を計画的に保全するために、農業の継続が可能と認められるものについて指定しています。

(2) 生産緑地地区の指定

生産緑地地区は、農業が営まれているなど一定の要件を満たす一団の農地などについて、市が都市計画の手続を経て指定します。ただし、指定には、農地の所有者その他の利害関係人全員の同意が必要です。

<指定要件>

- ① 生活環境機能を備え、将来の公共施設用地として適していること。
- ② 500㎡以上の農地等であること。
- ③ 農林漁業の継続が可能であること。

(3) 指定後の規制、優遇措置等

- ① 農地等として管理することが義務づけられ、農地以外には利用できなくなります。
- ② 一定の農業用施設等を除き、建築物などの新築、増改築などの行為は許可されません。
- ③ 税制上の優遇措置が受けられます。（固定資産税、相続税など。）

(4) 買取り申出制度（生産緑地法（以下「法」という。）第10条）

- ① 次の場合に、市長に対して買取りの申出ができます。
 - ア 生産緑地地区に指定されてから30年経過したとき。
 - イ 農業の主たる従事者が死亡したとき、又は農業に従事することを不可能とさせるような故障が生じたとき。
- ② 買取りの申出があった場合、市長は生産緑地を時価で買取ることを検討します。（法第11条）

県等に照会した結果、県や市が自ら買取らない場合、市長は他の農業従事者にあっせんを行います。
- ③ 買取りの申出から3か月以内に買取りが行われず、所有権が移転しなかった場合には、管理・行為の制限が解除されることとなります。

これにより、建築物の建築等が可能となります。（法第14条）

3. 変更案及び縦覧結果について

(1) 変更案について

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更（袖ヶ浦市決定）

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区中2号坂戸市場第1生産緑地地区ほか10地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考	
番 号	生産緑地名			
2	坂戸市場 第1生産緑地地区	— ha	廃止	△約0.06ha
9	坂戸市場 第8生産緑地地区	約0.42ha	一部廃止	△約0.05ha
19	蔵波 第1生産緑地地区	約0.19ha	一部廃止	△約0.02ha
20	蔵波 第2生産緑地地区	約0.07ha	地積更正 一部廃止	約0.02ha △約0.02ha
21	蔵波 第3生産緑地地区	— ha	廃止	△約0.12ha
28	久保田 第6生産緑地地区	約0.27ha	一部廃止	△約0.02ha
36	久保田 第14生産緑地地区	— ha	廃止	△約0.07ha
37	久保田 第15生産緑地地区	約0.39ha	一部廃止	△約0.05ha
39	代宿 第1生産緑地地区	— ha	廃止	△約0.10ha
51	横田 第4生産緑地地区	約0.24ha	一部廃止	△約0.05ha
52	横田 第5生産緑地地区	— ha	廃止	△約0.05ha
合 計		約1.58ha	一部廃止及び廃止並びに 地積更正	△約0.59ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：生産緑地地区の指定後30年経過による行為制限の解除及び地積更正により、都市計画の変更を行うものである

変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域					生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	地積更正	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
					地区数	合計面積	地区数	合計面積
11 地区	—	約 0.02ha	約 0.61ha	△約 0.59ha	55 地区	約 7.3ha	60 地区	約 7.89ha

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更理由

生産緑地地区の指定後30年を経過したとき又は農業の主たる従事者が死亡若しくは農業に従事することが不可能になったとき、土地所有者は市町村長に対し、買取りの申出をすることができます。

この買取りの申出が行われ、地方公共団体等で買取りができない等の事由により、申出後3か月以内に所有権が移転しない場合は、行為の制限が解除されます。

生産緑地地区の都市計画の変更は今回で10回目となります。

今回の案件は次の理由により、都市計画の変更決定を行うものです。

坂戸市場第1生産緑地地区ほか10地区について、生産緑地地区の指定後30年を経過したことにより、法第10条に基づく買取りの申出が行われましたが、申出後3か月以内に買取りが行われず、所有権は移転されませんでした。これにより法第14条の行為の制限が解除となったため、当該生産緑地地区を廃止するものです。

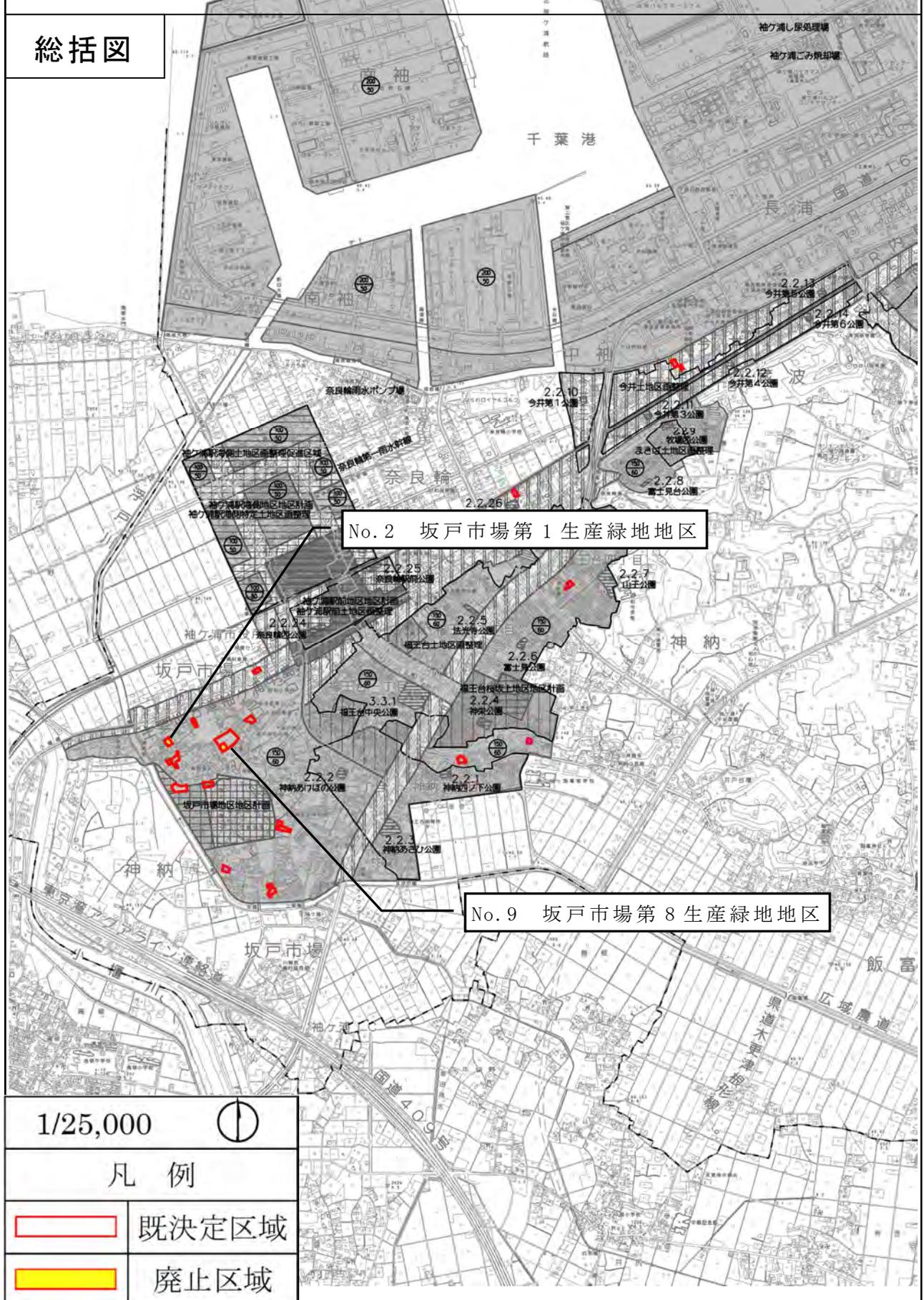
また、蔵波第2生産緑地地区については、地積更正により、当該生産緑地地区の面積を変更する都市計画変更も行うものです。

都市計画を定める土地の区域

袖ヶ浦市坂戸市場の一部、蔵波の一部、久保田の一部、代宿の一部、横田の一部

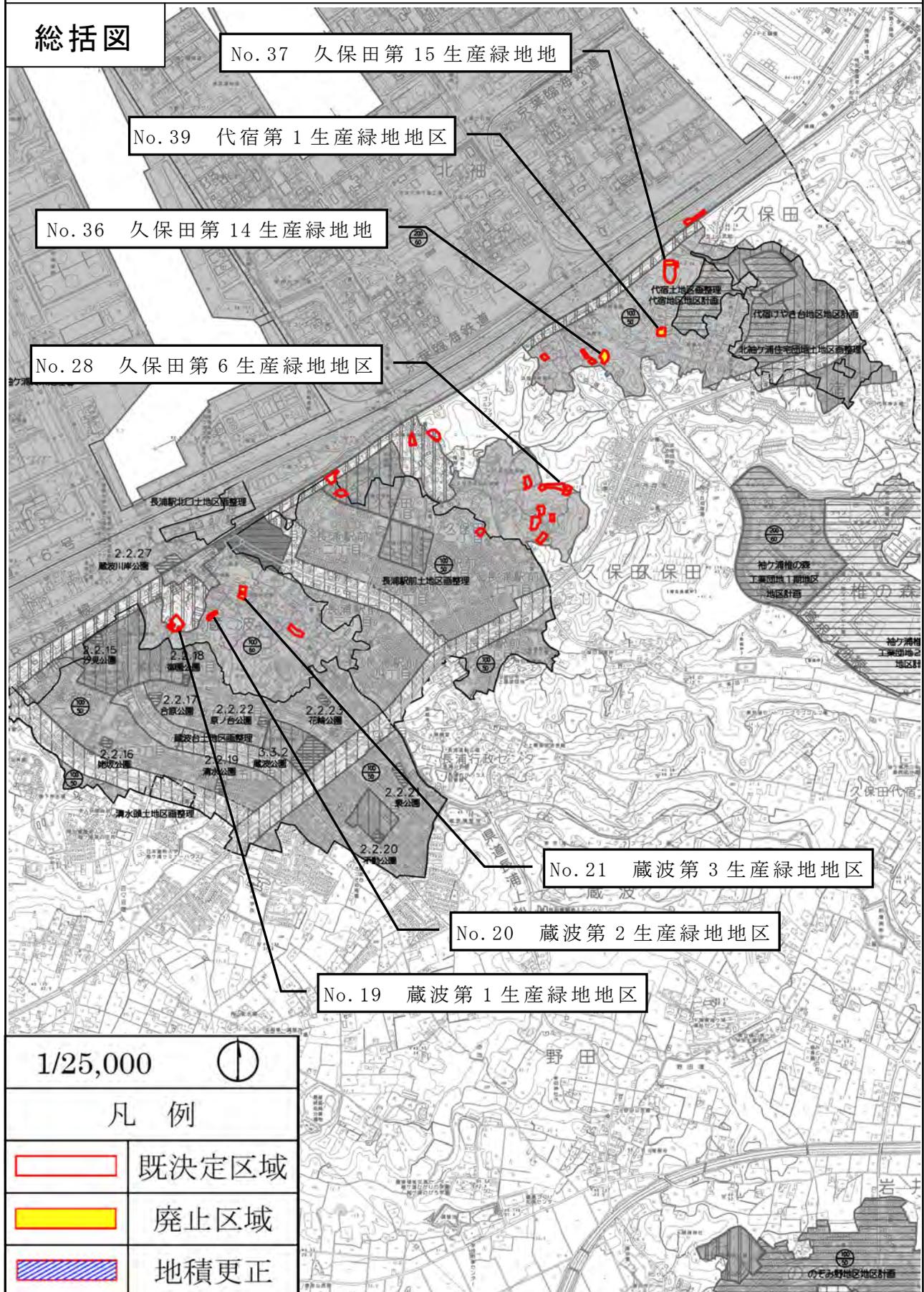
袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

総括図



袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

総括図



No. 37 久保田第 15 生産緑地地

No. 39 代宿第 1 生産緑地地区

No. 36 久保田第 14 生産緑地

No. 28 久保田第 6 生産緑地地区

No. 21 蔵波第 3 生産緑地地区

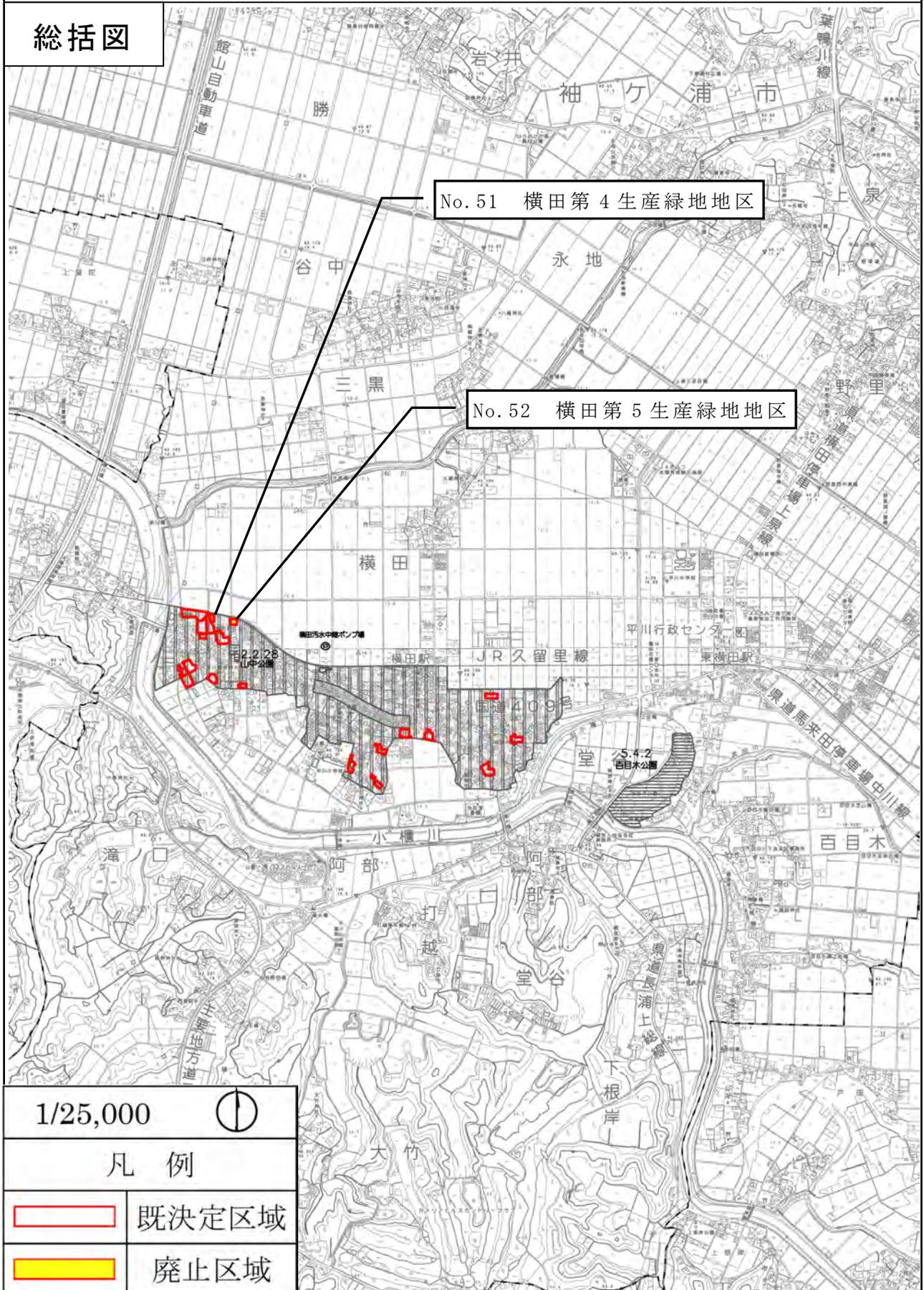
No. 20 蔵波第 2 生産緑地地区

No. 19 蔵波第 1 生産緑地地区

1/25,000		⊙
凡 例		
	既決定区域	
	廃止区域	
	地積更正	

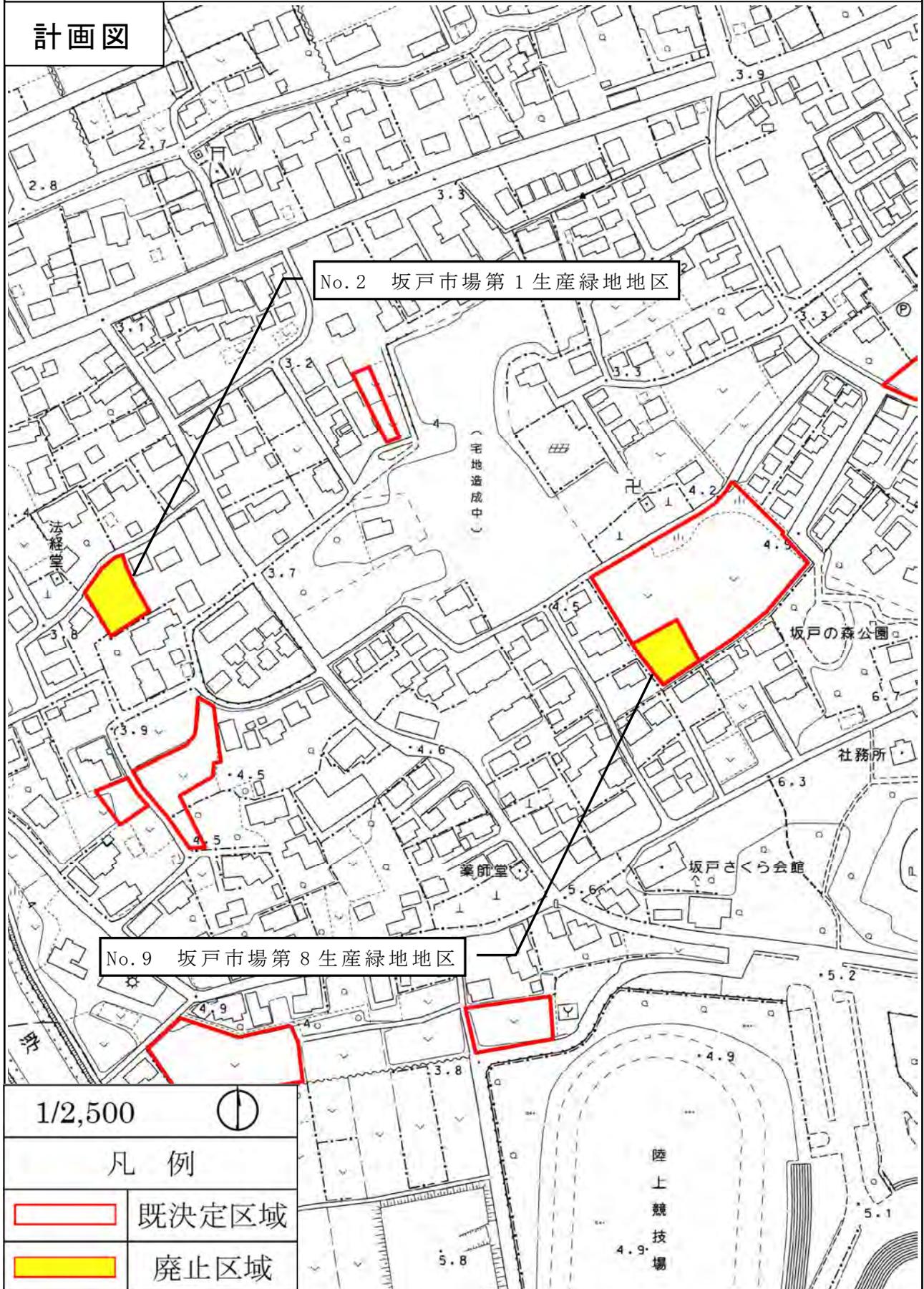
袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

総括図



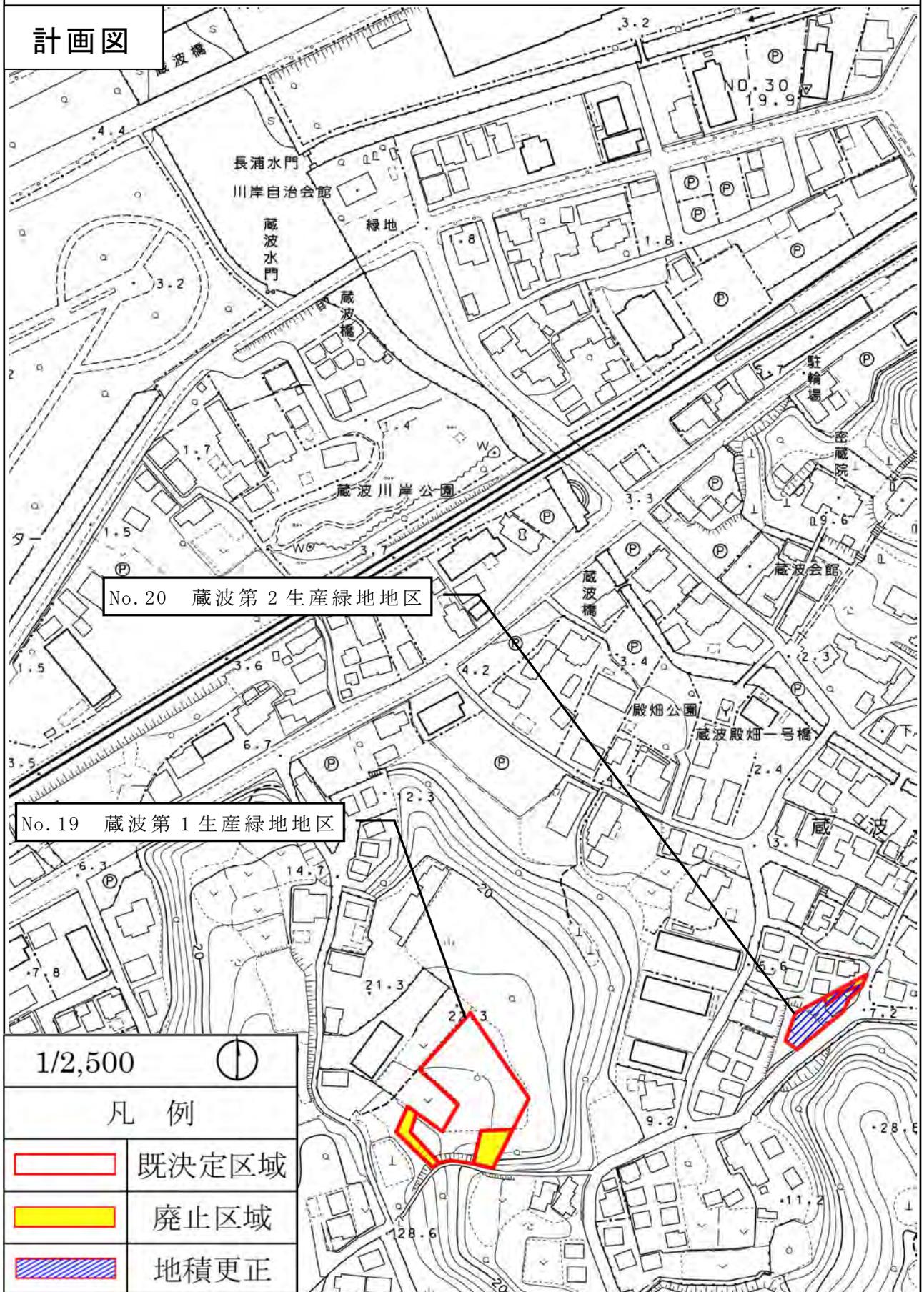
袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

計画図

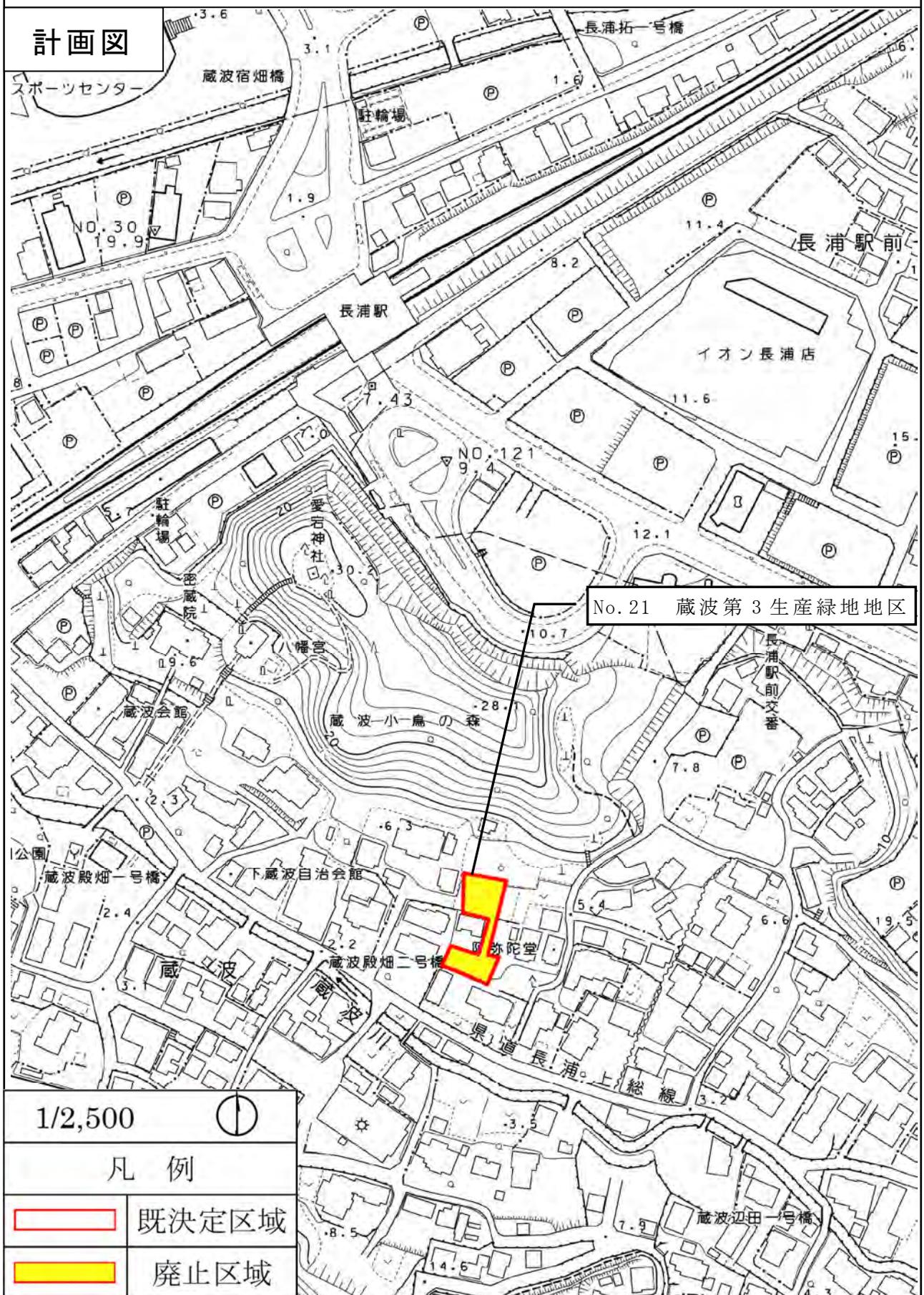


袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

計画図

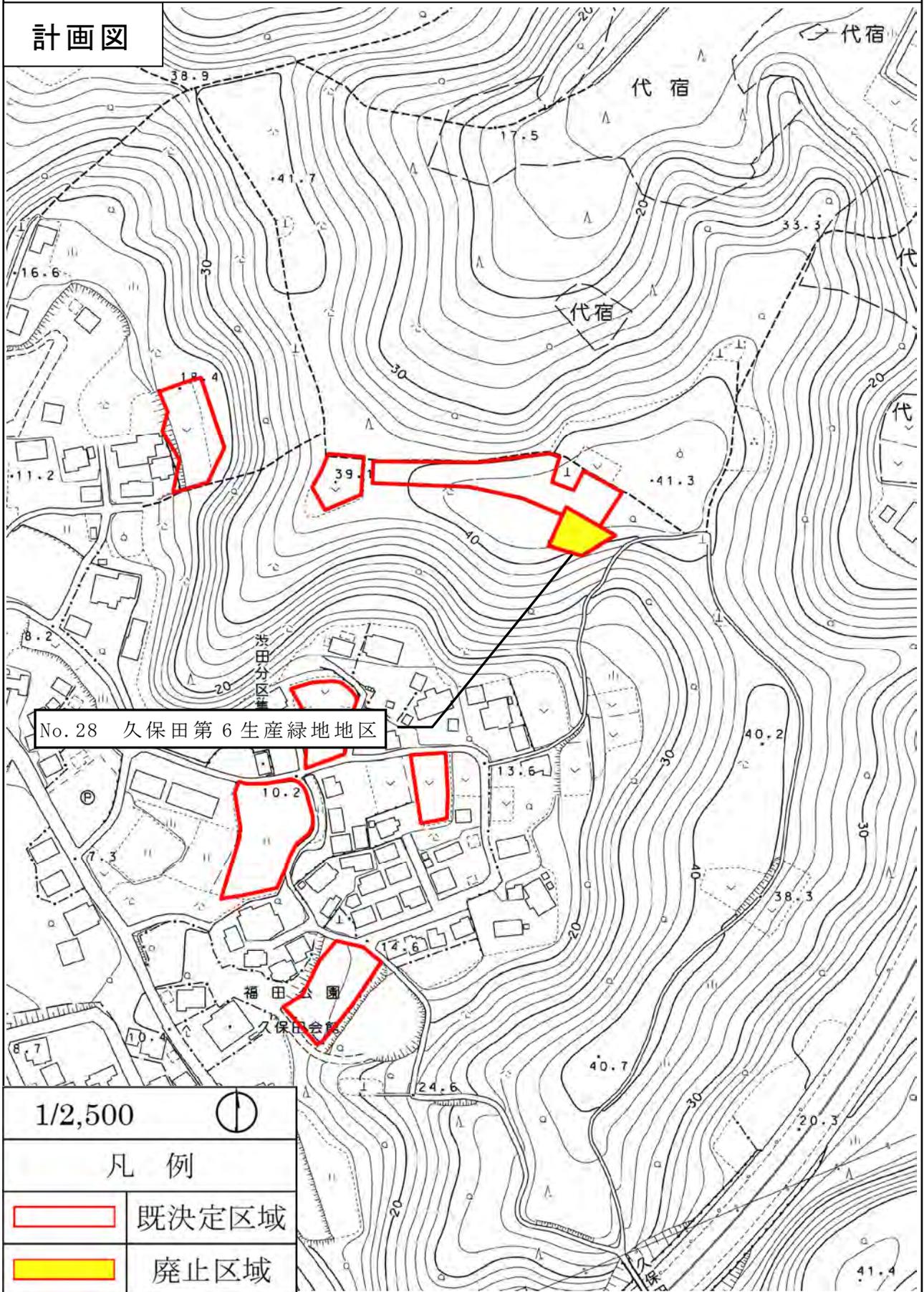


袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）



袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

計画図



No. 28 久保田第6生産緑地地区

1/2,500



凡例

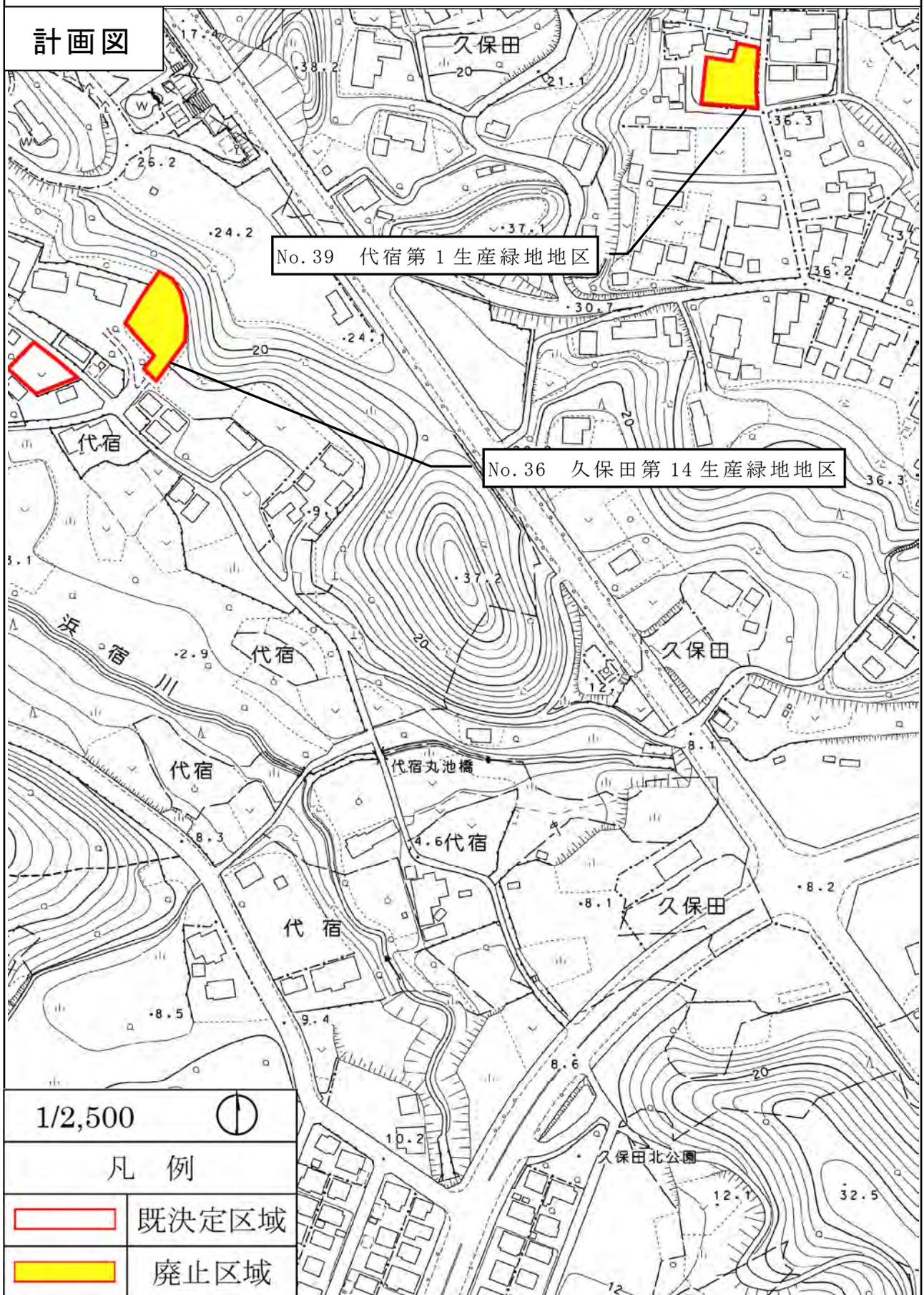


既定区域



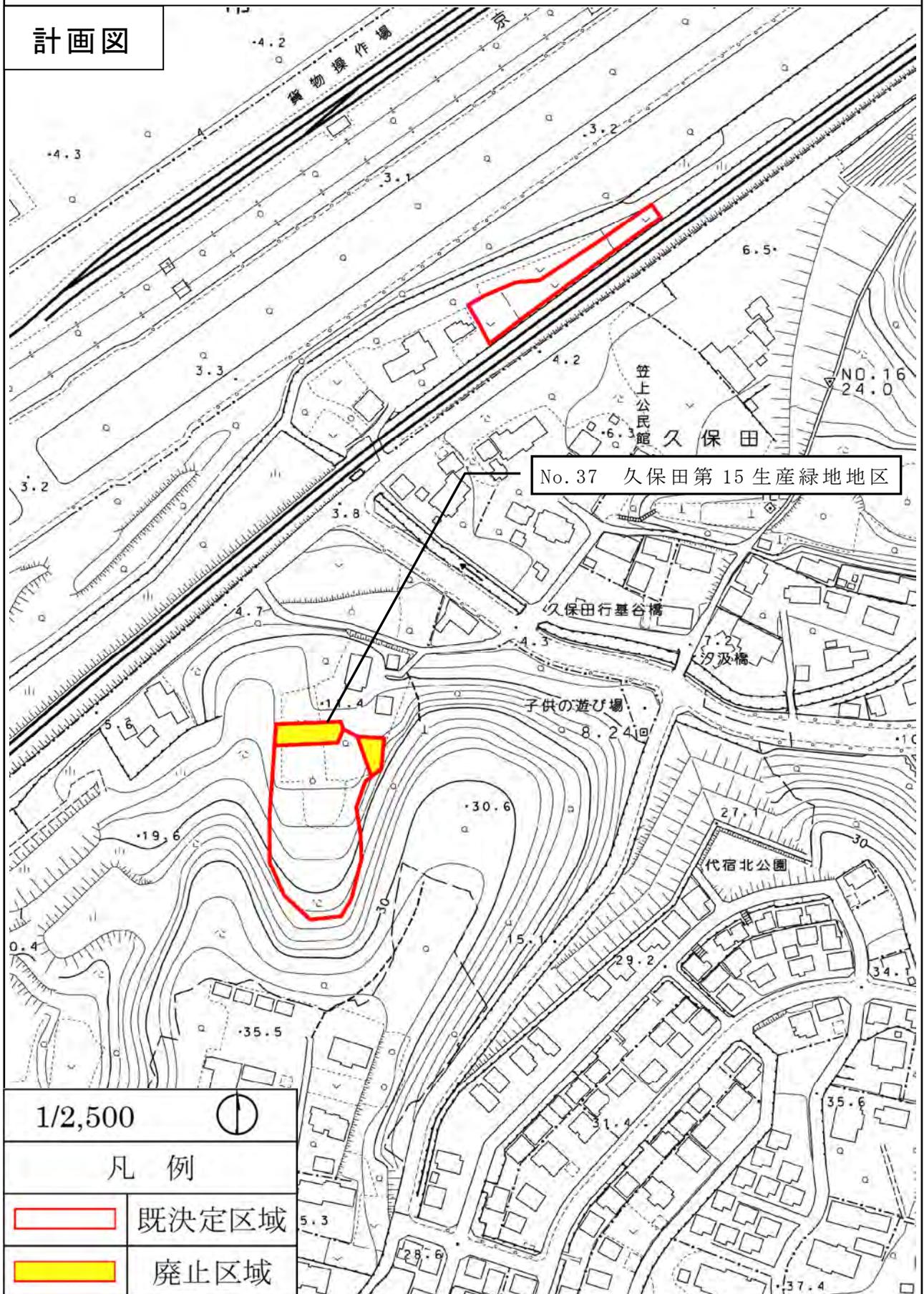
廢止区域

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）



袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）

計画図



1/2,500



凡例

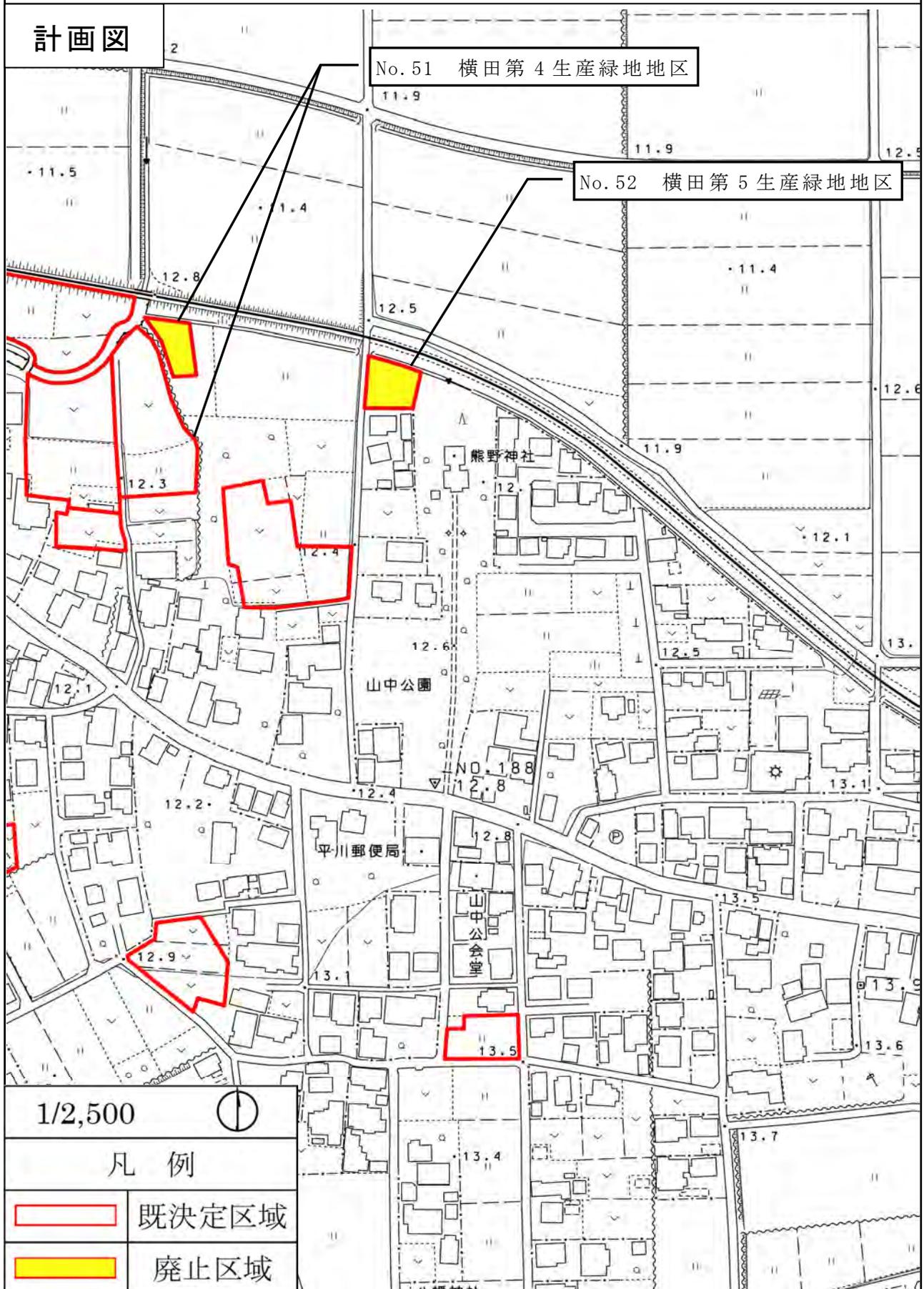


既決定区域



廢止区域

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更について（袖ヶ浦市決定）



(2) 縦覧結果について

縦覧期間：令和5年6月1日から同月15日まで

縦覧者：0人

意見書：なし

3. 今後の予定

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の変更

事項	時期	備考
市都市計画審議会（付議）	令和5年7月21日	
千葉県知事への協議の申出	令和5年7月下旬	予定
千葉県知事の協議回答	令和5年8月	予定
都市計画変更の決定告示	令和5年9月	予定

袖ヶ浦都市計画生産緑地地区の一覧表

番号	名 称		面 積	備 考
	生 産 緑 地 名			
1	奈良輪第1生産緑地地区		約 0.05 ha	
2	坂戸市場第1生産緑地地区		—	R5. 9. ● 廃止 △約0.06ha
3	坂戸市場第2生産緑地地区		約 0.07 ha	
4	坂戸市場第3生産緑地地区		—	H29. 6. 30 廃止 △約0.06ha
5	坂戸市場第4生産緑地地区		—	H29. 6. 30 廃止 △約0.18ha
6	坂戸市場第5生産緑地地区		約 0.05 ha	
7	坂戸市場第6生産緑地地区		約 0.16 ha	
8	坂戸市場第7生産緑地地区		—	H29. 6. 30 廃止 △約0.48ha
9	坂戸市場第8生産緑地地区		約 0.42 ha	R5. 9. ● 一部廃止 △約0.05ha
10	坂戸市場第9生産緑地地区		—	H29. 6. 30 廃止 △約0.31ha
11	坂戸市場第10生産緑地地区		約 0.07 ha	
12	坂戸市場第11生産緑地地区		約 0.05 ha	
13	神納第1生産緑地地区		約 0.06 ha	
14	神納第2生産緑地地区		約 0.12 ha	
15	神納第3生産緑地地区		約 0.14 ha	
16	神納第4生産緑地地区		—	H20. 6. 10 廃止 △約0.06ha
17	神納第5生産緑地地区		約 0.08 ha	
18	神納第6生産緑地地区		約 0.06 ha	
19	葦波第1生産緑地地区		約 0.19 ha	R5. 9. ● 一部廃止 △約0.02ha
20	葦波第2生産緑地地区		約 0.07 ha	H10. 4. 28 一部廃止 △約0.01ha R5. 9. ● 地積更正 約0.02ha 一部廃止 △約0.02ha
21	葦波第3生産緑地地区		—	R5. 9. ● 廃止 △約0.12ha
22	葦波第4生産緑地地区		約 0.15 ha	
23	久保田第1生産緑地地区		約 0.14 ha	
24	久保田第2生産緑地地区		約 0.12 ha	
25	久保田第3生産緑地地区		約 0.14 ha	
26	久保田第4生産緑地地区		約 0.17 ha	
27	久保田第5生産緑地地区		約 0.05 ha	
28	久保田第6生産緑地地区		約 0.27 ha	R5. 9. ● 一部廃止 △約0.02ha
29	久保田第7生産緑地地区		約 0.10 ha	
30	久保田第8生産緑地地区		約 0.17 ha	
31	久保田第9生産緑地地区		約 0.06 ha	
32	久保田第10生産緑地地区		約 0.10 ha	
33	久保田第11生産緑地地区		約 0.08 ha	
34	久保田第12生産緑地地区		約 0.06 ha	
35	久保田第13生産緑地地区		約 0.07 ha	

番号	名称	面積	備考
	生産緑地名		
36	久保田第14生産緑地地区	—	R5. 9. ● 廃止 △約0. 07ha
37	久保田第15生産緑地地区	約 0.39 ha	R5. 9. ● 一部廃止 △約0. 05ha
38	久保田第16生産緑地地区	約 0.08 ha	
39	代宿第1生産緑地地区	—	R5. 9. ● 廃止 △約0. 10ha
40	代宿第2生産緑地地区	—	H10. 4. 28 廃止 △約0. 24ha
41	代宿第3生産緑地地区	—	H10. 4. 28 廃止 △約0. 10ha
42	代宿第4生産緑地地区	—	H10. 4. 28 廃止 △約0. 24ha
43	福王台3丁目第1生産緑地地区	—	H26. 9. 30 廃止 △約0. 05ha
44	福王台4丁目第1生産緑地地区	約 0.05 ha	
45	久保田1丁目第1生産緑地地区	約 0.12 ha	
46	久保田2丁目第1生産緑地地区	約 0.10 ha	
47	今井第1生産緑地地区	約 0.10 ha	
48	横田第1生産緑地地区	約 0.32 ha	
49	横田第2生産緑地地区	約 0.22 ha	
50	横田第3生産緑地地区	約 0.10 ha	
51	横田第4生産緑地地区	約 0.24 ha	R5. 9. ● 一部廃止 △約0. 05ha
52	横田第5生産緑地地区	—	R5. 9. ● 廃止 △約0. 05ha
53	横田第6生産緑地地区	約 0.20 ha	
54	横田第7生産緑地地区	—	H13. 3. 6 廃止 △約0. 16ha
55	横田第8生産緑地地区	約 0.09 ha	
56	横田第9生産緑地地区	約 0.21 ha	
57	横田第10生産緑地地区	約 0.21 ha	
58	横田第11生産緑地地区	約 0.15 ha	
59	横田第12生産緑地地区	約 0.05 ha	
60	横田第13生産緑地地区	約 0.08 ha	
61	横田第14生産緑地地区	約 0.11 ha	
62	横田第15生産緑地地区	約 0.11 ha	
63	横田第16生産緑地地区	約 0.08 ha	
64	横田第17生産緑地地区	約 0.18 ha	
65	横田第18生産緑地地区	約 0.21 ha	
66	横田第19生産緑地地区	約 0.10 ha	
67	横田第20生産緑地地区	—	R4. 9. 30 廃止 △約0. 14ha
68	横田第21生産緑地地区	約 0.11 ha	
69	横田第22生産緑地地区	—	H19. 7. 31 廃止 △約0. 06ha
70	横田第23生産緑地地区	—	H19. 7. 31 廃止 △約0. 06ha
71	横田第24生産緑地地区	約 0.16 ha	
72	坂戸市場第12生産緑地地区	約 0.07 ha	R2. 3. 31 指定
73	坂戸市場第13生産緑地地区	約 0.19 ha	R2. 3. 31 指定
合計	地区数(55地区)	約 7.30 ha	