

## 第 6 7 回鎌ヶ谷市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和 6 年 1 0 月 8 日 (火) 午後 2 時 0 0 分～
- 2 場 所 総合福祉保健センター 4 階 会議室
- 3 出席委員 秋山秀一会長、海口晴彦副会長、山中優宏委員、伊福幸一委員、矢崎悟委員、  
葛山繁隆委員、勝又勝委員、坂本康政委員、時田將委員、大嶋辰夫委員、  
山中嘉峰委員、掛谷尚史委員、菅野勝利委員
- 4 欠席委員 西山昌克委員
- 5 市出席者 芝田裕美市長  
都市建設部：葛山順一部長、崎田浩史参事、横山吉治次長、長谷川実都市計画課長  
鎌ヶ谷市農業委員会事務局：市村晶子事務局長
- 6 事務局 都市計画課都市政策室：浜田一美室長、島村主任主事、安澤主任技師、鈴木主任主事
- 7 議 案 第 1 号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」
- 8 議 事

司会	<p>本日は、お忙しい中、鎌ヶ谷市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第 6 7 回鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催いたします。なお、会議録を作成する都合上、当審議会での会話は、録音いたしますことをあらかじめ、ご了承ください。</p> <p>開催にあたりまして、芝田市長よりご挨拶申し上げます。</p>
市長	<p>本日は、ご出席をいただき誠にありがとうございます。</p> <p>また、委員の皆様方には市政に多大なご助力を賜り、併せてお礼申し上げます。</p> <p>本日、諮問をさせていただく案件は、第 1 号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p> <p>さて、本市の賑わいの創出にとって重要な新鎌ヶ谷地区ですが、令和 5 年度における新鎌ヶ谷駅の 1 日当たり乗降客数が 1 1 万人を突破し過去最高となりました。加えて、これまでの土地区画整理事業や新京成線、東武野田線の連続立体交差事業の完成などで、本市の都市軸は活性化していると捉えております。また、令和 8 年度に供用が予定されている駅南側では、6 階建ての商業棟や 1 5 階建ての住宅棟の土地活用にあわせ、交番裏の県企業局の土地取得及び企業誘致を進め、昼間人口の増加や賑わいの創出を図ってまいります。</p> <p>また、本市では、市内の市街化調整区域を対象に土地利用の方向性を整理しております。このことは、本日の審議会でご報告させていただきますが、今後の方針がまとめ次第、ご審議いただくこととなります。</p> <p>委員の皆様方には、円滑な市政の推進を図るため、引き続きお力添えをお願いいたします。</p>
司会	<p>ありがとうございました。市長はこのあと公務がありますので、ここで退席させていただきます。</p>

<p>司会</p>	<p>それでは、審議に入る前に、委員の皆様及び執行部をご紹介します。初めに、都市計画審議会条例第3条第2項第1号に規定されております「市議会議員」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>山中 優宏 委員  伊福 幸一 委員  矢崎 悟 委員  葛山 繁隆 委員  勝又 勝 委員</p> <p>次に同条同項第2号に規定されております「学識経験を有する者」の委員の方々を紹介いたします。</p> <p>元東京成徳大学教授、現在は旅行作家で本審議会会長の  秋山 秀一 委員</p> <p>次に、都市計画関係のコンサルタント会社を経営されており、本審議会副会長の  海口 晴彦 委員</p> <p>次に、鎌ヶ谷市商工会副会長の  坂本 康政 委員</p> <p>次に、鎌ヶ谷市農業委員会会長の  時田 将 委員</p> <p>次に、千葉工業大学デザイン科学科准教授の  大嶋 辰夫 委員</p> <p>次に、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部の  山中 嘉峰 委員</p> <p>続きまして、同条同項第3号に規定されております「関係行政機関若しくは千葉県の職員又は住民を代表する者」の委員の方々を紹介させていただきます。</p> <p>鎌ヶ谷市自治会連合協議会会長  菅野 勝利 委員</p> <p>次に、鎌ヶ谷警察署長の  掛谷 尚史 委員</p> <p>なお、千葉県東葛飾土木事務所所長の 西山 昌克 委員におかれましては、本日、所用により欠席の旨のご連絡をいただいております。</p> <p>続きまして、鎌ヶ谷市の執行部の紹介をさせていただきます。</p> <p>都市建設部長の葛山でございます。  都市建設部次長の横山でございます。  後側の席になりますが、  都市計画課長の長谷川でございます。  農業委員会事務局長の市村でございます。  事務局の都市政策室でございます。</p> <p>最後に本日司会を務めさせていただきますわたくし、都市建設部参事の崎田と申します。</p>
-----------	---

司会	<p>よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは鎌ケ谷市都市計画審議会条例第7条第1項により、会長が議長を務めることと規定されておりますので、秋山会長よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>第67回の審議会ということでございます。本日は円滑な議事となるように努めてまいりますので各委員の皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。</p> <p>ただいまの出席委員は、14名中13名であります。鎌ケ谷市都市計画審議会条例第7条第2項に定める過半数の定足数に達しておりますので、第67回鎌ケ谷市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>本日、傍聴される方はいらっしゃいますか。</p>
事務局	<p>本日の審議会について、傍聴を希望されている方はおりません。</p>
会長	<p>次に、議事録署名委員の選任について、お諮りいたします。当審議会の議事録につきまして、審議会終了後、事務局にて作成することになりますが、議事録の署名委員につきましては、大嶋委員と菅野委員にお願いをいたしたいと存じますがいかがでしょうか。</p>
全員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員を大嶋委員、菅野委員にお願いすることといたします。</p> <p>今回、市長より諮問された案件は1件でございます。第1号議案「鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について」を議題といたします。事務局から説明を求めます。</p>
事務局	<p>まず初めに、配布資料のご確認をお願いします。「第67回鎌ケ谷市都市計画審議会」のA4カラー印刷でキャラクターのかまたんが描かれている資料、別冊で第1号議案についての資料の2点になります。</p> <p>では、第1号議案、鎌ケ谷都市計画生産緑地地区の変更について、制度の概要から、説明いたします。第67回鎌ケ谷市都市計画審議会、キャラクターのかまたんが描かれているものになります。そちらをご覧ください。</p> <p>まずは全体の説明をさせていただき、そのあと、ご意見を伺いたく考えております。</p> <p>それではよろしくお願いいたします。</p> <p>始めに生産緑地の制度について簡単にご説明させていただきます。前提として、都市における農地は、平成28年の「都市農業振興基本計画」の閣議決定により、都市に「あるべきもの」と捉えることが明確にされています。生産緑地は都市計画上、農林漁業との調和を図ることを主目的とした“地域地区”の1つで、課税軽減措置が講じられており、都市農地の保全を図る仕組みとなっております。</p> <p>生産緑地法の指定要件を満足した生産緑地は、都市計画決定され、建築等の行為制限や農</p>

事務局	<p>地管理が課せられます。指定後は、主たる従事者が死亡等により従事できなくなった場合、または生産緑地の指定告示日から30年経過した場合のみ、市町村長に買取りの申出ができることとなっております。行政機関が買い取る場合、その土地については行政に引き渡され、目的に沿った活用がなされます。行政機関が買い取らない場合、市町村長は、農林漁業関係者などへのあっせんに努めなければならないこととなっております。申出の日から3か月以内に所有権の移転が行われなければ、行為の制限は解除され、解除後は宅地並み課税に移行されることとなります。</p> <p>次に、本市における生産緑地の経緯についてご説明させていただきます。</p> <p>まず、平成4年11月24日の都市計画決定にて、175地区、約82.76ヘクタールの市街化農地が生産緑地として指定されました。その後、農業従事者の死亡や故障などに伴う買取申し出を受け、適宜、都市計画変更を行い、地区、面積の変更を行ってまいりました。</p> <p>令和5年10月の生産緑地に関する都市計画審議会では、24地区について廃止等をお諮りさせていただきまして、同年12月22日に都市計画決定告示し、現在、131地区、約54.62ヘクタールの生産緑地となっております。</p> <p>そして、本日の都市計画審議会となりますが、今回は議題として生産緑地地区の変更、つまり生産緑地の見直しを取り上げさせていただきました。</p> <p>農業従事者の死亡や生産緑地指定後30年経過の理由により、所定の手続を踏んだ上で行為の制限が解除され、今回の都市計画変更で取り扱う生産緑地は、5地区ございました。その内3地区については、特定生産緑地として指定されておりました。</p> <p>別冊の「第1号議案鎌ヶ谷市都市計画生産緑地地区の変更について」をご覧ください。表紙をめくっていただき、1枚目、今回の都市計画変更となる5地区の概要となります。</p> <p>2枚目は今回の変更面積を変更前後で示したものです。3枚目は5地区の変更内容で、記載のとおり、主たる従事者の死亡または生産緑地指定後30年経過に伴い、買取申出がなされ、結果的に生産緑地の行為の制限の解除がされたものです。4枚目は変更地区の位置を示すものです。5枚目以降は各箇所の参考公図と航空写真、そして今年撮影した現地写真でございます。</p> <p>説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくおねがいたします。</p>
会長	<p>それでは、ただいまの説明に対してご質問、ご意見のある方は挙手願います。</p>
会長	<p>いらっしゃらないようですので、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」お諮りいたします。</p> <p>原案のとおり了承することについてご異議ございませんか。</p>
全員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>それでは、第1号議案「鎌ヶ谷都市計画生産緑地地区の変更について」は「ご異議なし」と認め、原案どおり了承することに決しました。</p>

<p>会長</p>	<p>以上で諮問されております付議案件の審議は終了いたしました。</p> <p>なお、本日の結果につきまして、答申として市長へ報告することとなりますが、その文案については、会長である私にご一任願いたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
<p>全員</p>	<p>異議なし。</p>
<p>会長</p>	<p>ご異議がございませんので、答申案については、会長である私の方でとりまとめの上、市長に答申させていただくことといたします。</p> <p>では、審議案件は終了しましたが、その他としまして、都市計画課から報告事項があるとのことですので、事務局からご報告ください。</p>
<p>事務局</p>	<p>「鎌ヶ谷市用途地域等の指定方針及び指定基準」の策定につきまして、ご報告いたします。</p> <p>「用途地域」の指定につきましては、従来は千葉県の基準をもとに、千葉県が行っていました。しかし、法改正による市への権限移譲がなされ、本市が行う用途地域の指定に際し、市の考え方を明らかにする必要があることから、この度、鎌ヶ谷市の用途地域指定の方針及び基準を策定するものでございます。</p> <p>まず、A3二つ折りのカラー印刷の資料をご覧ください。</p> <p>そもそも用途地域とは、資料に記載がありますように、良好な市街地環境の形成や、機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途や規模を規制する制度です。資料をお開きいただきますと、12種類の用途地域のイメージと、それぞれの建築物の用途制限が示されております。例えば、「第一種低層住居専用地域」では、店舗や遊戯施設、工場等は建築できず、建物用途を住宅等に限定することで、閑静な住宅街が形成されます。また、「近隣商業地域」や「商業地域」では、大規模な店舗も含め幅広い建物用途を選択可能とすることで、鉄道駅周辺など、中心市街地における都市機能の集約や、賑わいの創出を図ることが可能となります。なお、現在は新たな用途地域として「田園住居地域」が創設され、全部で13種類となっておりますが、このことについては後ほど改めてご説明させていただきます。</p> <p>これらの「用途地域」等について、従来は千葉県が「千葉県用途地域指定基準」に基づき指定していたところですが、今後は、本市として策定する基準に基づき指定を行っていくこととなります。</p> <p>それでは、「鎌ヶ谷市用途地域等の指定方針及び指定基準」をご覧ください。</p> <p>「鎌ヶ谷市用途地域等の指定方針及び指定基準」の内容についてでございますが、まず、現行の市内の用途地域は、千葉県の用途地域指定基準に基づき指定されてきた経緯があります。そのため、これら指定済みの用途地域との整合を図る観点から、基本的に県基準の内容を踏襲した内容となっております。</p> <p>主な変更点としましては、13ページをご覧くださいますと、法改正により平成30年4月から追加された新たな用途地域「田園住居地域」の指定基準を追加しております。「田園住居地域」につきましては、都市農地が「都市にあるべきもの」として位置付けが転換されたこと等を受け、都市における農業の利便の増進や、農業と調和した住環境の保護を目的に、</p>

事務局	<p>住居系用途地域の一類型として追加されたものです。これは、既存の県基準には規定されておきませんので、今回新規追加したものとなっております。</p> <p>ご説明のとおり、今回策定するのは、用途地域等を指定する場合の「方針」及び「基準」でございます。用途地域そのものを指定するのではなく、また従来の子葉県基準を踏襲した内容となっておりますことから、市内で指定済みの現行の用途地域や、現在の土地利用、建物用途等には、何ら影響を与えるものではございません。</p> <p>今後、本市において新たに用途地域等を指定し、土地利用を図る場合に用いる方針・基準として定めることで、本市の都市計画における考え方を明らかにし、もって適正かつ合理的な土地利用の誘導を行い、良好で持続可能な都市環境の形成を図るものでございます。</p> <p>ご説明は以上です。</p>
事務局	<p>続きまして、「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針策定業務」の進捗状況につきまして、ご報告いたします。</p> <p>冒頭で市長からのお話にもありましたが、現在、鎌ヶ谷市では、市内の市街化調整区域を対象に土地利用の方向性を整理し、各地区の市街化調整区域の土地利用方針を策定するための業務委託を発注し、取り組んでおります。</p> <p>業務期間は令和6年8月から令和7年度末のおよそ1年半となります。現在は、市街化調整区域を取り巻く課題を明らかにするために、市街化調整区域の現況整理や法規制状況の整理等を進めております。</p> <p>今後はこれらの調査を踏まえ、将来土地利用方針（案）の作成を進め、審議会の中でご審議いただくこととなりますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>ご説明は以上です。</p>
会長	<p>ただいまの2点の説明について何かご質問ございますでしょうか。</p>
葛山繁隆委員	<p>はい。私の地区ですが、建ぺい率が30パーセントのところがあるのですが、これを変更するようなことはありますか。</p>
事務局	<p>質問のありました地域について、建ぺい率等の変更については、現時点では予定はございません。</p>
葛山繁隆委員	<p>地域住民からそういう質問があり、どうにかしてくれという要望がきてるのですが、どのように対処すればよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>こちらの地域につきましては、県の都市計画課へ相談しておりますが、何かしらの都市基盤整備がなされないことには、建ぺい率容積率の変更は難しいとの回答をいただいております。現時点では、対象地域の機運の高まりがある訳ではないので、現時点では未定とさせていただきます。</p>

葛山繁隆委員	<p>対象地域の機運が高まっていないというのはどういうことでしょうか。</p> <p>建ぺい率が30パーセントでは建て替えが難しいということで、どうにかしてくれという要望がきてるのですが。</p>
事務局	<p>具体的な都市基盤整備のお話があれば、市の方も検討、協議させていただきたいと考えますが、現時点ではそういった具体的なお話にはなっていませんので、未定ということになります。</p>
会長	<p>これは審議事項じゃなく報告ですけども、生活しているとそういう質問が出てくるでしょうね。個別的なそういう声に対しては、現状はこうなっていますよという説明をしていくしかないでしょう。ただ、そういう声が沢山あがってきたら、先ほど説明があったように、行政の方でも検討していくとのこと。そういう声がどんどんあがってくるようでしたら、それをまた報告していただいでよろしいですかね。</p> <p>ほかに何かご質問ありますでしょうか。</p>
山中嘉峰委員	<p>はい。調整区域の土地利用についてお聞きしたいのですが、これは鎌ヶ谷市内の市街化調整区域全体について調査を行われるのか、それとも場所をある程度特定した上で調査を行われるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回発注しております、鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針策定業務委託につきましては、市内の市街化調整区域全域を対象としております。</p>
坂本康政委員	<p>はい。昔学んだことで記憶があまり定かではないのですが、都市計画の見直しだったか、用途地域の見直しだったか、5年に一度行われるというようなことで認識をしているのですが、今回、鎌ヶ谷市の方でも同じようなサイクルで見直しがされるものなのか、予定や計画等が決まっていれば教えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>ご質問の内容についてでございますが、おっしゃっていただきました5年に一度の都市計画の見直し、こちらにつきましては、千葉県の方で、例えば市街化区域と調整区域の見直し、あるいは人口ですとか商業の将来予測値ですね、こうしたものを定例的に見直すことになっておまして、これは今現在、千葉県全域という流れの中で、鎌ヶ谷市も見直すということで、原案の作成等に取り組んでいるところでございます。</p> <p>一方で、今回ご報告させていただきました用途地域等の指定基準ですが、これはこの5年に一度の都市計画の見直しとは全く別に、用途地域の変更であったり、市街化区域の編入というのは実は可能でございまして、これらについては別物と捉えていただければと思います。</p> <p>5年に一度というのはこれは千葉県全域一斉にやっているものでございまして、全域として県の都市計画のマスタープランを改定しようというもので、このタイミングで市街化区域</p>

事務局	への編入、調整区域との線引きといったものを見直すタイミングがあることも事実でございますが、それとはまた別のタイミングでの用途変更等もあるということで、別個のものということで今回ご理解いただければと思います。
海口晴彦委員	はい。今回新たに田園住居地域を市として取り入れるというようなお話が先程説明ございましたけれど、都市計画マスタープランの方は、それに匹敵するような心づもりの計画になっているのでしょうか。
事務局	都市計画マスタープランでは想定していないところです。
海口晴彦委員	そうしますと、都市計画マスタープランとのリンクが非常に大事だと思うのですが、新たに田園住居地域というのを創設されたお考えというのは、どういうところにあるのでしょうか。
事務局	国の方で田園住居地域という用途がありますので、現時点で鎌ヶ谷市にはそういった地域はございませんが、今後そういった用途の指定をすることも考えられますので、全ての用途を今回の指定基準に設けさせていただいたところです。
会長	要するに可能性として、出てきた時に対応できるようにということですね。 他にありますでしょうか。 無いようですので、本日は、皆様のご協力により、慎重なるご審議を賜りましたことを感謝いたします。 それでは、司会にお返しいたします。
司会	以上で、本日の審議会は終了となります。ありがとうございました。

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和6年11月 7日

氏名 大嶋 辰夫

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するため次に署名する。

令和6年11月 6日

氏名 菅野 勝利