

令和元年度第1回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和元年6月28日(金)午後2時15分～午後3時00分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 会議室1

3 出席者

【会 長】 日本大学生産工学部 教授 廣田 直行

【副会長】 習志野市議会議員 木村 孝浩

【委 員】 習志野市農業委員会 委員 飯生 良

(公益社団法人)千葉県建築士事務所協会習志野支部 宍倉 義昭

東邦大学理学部 准教授 柴田 裕希

千葉県行政書士会葛南支部 瀬戸川 加代

(社会福祉法人)習志野市社会福祉協議会 副会長 高橋 君枝

習志野市議会議員 相原 和幸

習志野市議会議員 佐野 正人

習志野市議会議員 谷岡 隆

公募委員 葛谷 弘美

公募委員 高橋 勝

【事務局】 都市環境部 部長 東條 司

都市環境部 次長 森野 繁

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課 係長 田村 賢司

都市計画課 副主査 石橋 正崇

都市計画課 副主査 藤井 健生

都市計画課 佐久間 亮

【関係者】 都市環境部 技監 新井 悟

都市再生課 課長 多田 弘一

区画整理課 課長 齋藤 義之

4 議題

(1) 副会長の選出

(2) 会議録署名委員の指名

(3) 報告(1)生産緑地地区の変更について

5 会議資料

資料1 会議次第

資料2 習志野市都市計画審議会委員名簿

資料3 生産緑地地区の変更について

6 議事内容(要約)

(廣田会長) ただいまから令和元年度第1回習志野市都市計画審議会を開会します。

ただいまの出席委員は12名ですので会議は成立しました。

日程第1、副会長の選出について、副会長の指名に入ります。

習志野市都市計画審議会条例第4条第2項に審議会に副会長を置き、会長が指名するとされておりますので、私から指名します。副会長には、木村委員を指名します。

次に、日程第2、会議録署名委員の指名について、お諮りします。

名簿順で飯生委員と穴倉委員を指名したいと思いますが、御異議ございませうか。異議なしということで、飯生委員と穴倉委員を指名します。

続きまして、日程第3、報告事項に移ります。報告事項(1)生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

報告事項(1)「生産緑地地区の変更について」

(田村係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長) 本案件は次回の審議会に付議される案件です。事務局からの説明について、御意見、御質問等ありましたらお願いします。

(谷岡委員) 特定生産緑地地区に移行しないで生産緑地地区に残った場合というのは、何かメリットがあるのでしょうか。宅地並み課税になったらほとんど意味がないようにも感じますが、いかがでしょうか。

(田村係長) 特定生産緑地に指定しなかった場合、生産緑地としてそのまま継続されますが、税制面の優遇が受けられなくなります。その代わり、何ら制限なく買取り申出できるようになります。つまり農地としての制限が今までに比べて緩くなります。

(谷岡委員) 買取り申出と言っても、ほとんど買えないような価格を設定されてしまい、結局どんどん宅地になっていくばかりという感じがします。もう一つ質問で、買取り申出の価格設定は、何を基準にしているのでしょうか。結局、路線価なり近隣の価格で出されてしまうと、市は高くても買えないし、農家の方も買えない訳ですから、そのあたり何とか調整できないかと思うのですけれどもいかがですか。

(田村係長) 基本的には路線価等の時価になると考えられます。

(谷岡委員) 元々は公共用地として使えればということもあり、生産緑地に指定されたわけですし、できれば農地として他の農家の方にも買ってもらえればという部分も

あるわけなので、安くできるような交渉というのはできないものなのではないでしょうか。または、市独自に規制を掛けるとか。ずっと税制面で優遇されてきたわけですから、もう少し安い価格で、市なり農家の方なりに提供してもらおうという交渉ができないものなのかどうか。いかがですか。

(田村係長) まずそういう形で交渉するのですが、その後買取りが無かった場合は、今度農業者に斡旋していただき、そこで交渉して購入していただくということになりますので、そこで農地の売買が成立すれば、生産緑地の継続としては一番いいのではないかと思います。

(谷岡委員) 路線価で言われてしまったら、もうそれ以上は、やりようがないということなのではないでしょうか。

(小松課長) 公共施設として買取り要請があった時に市が買うという形が、ベストな方法なのかもしれないですが、これは習志野市だけの問題ではなく、全国的にも買取り要請が出て買取りはほとんどないのが実情です。

(廣田会長) 他の都市の都市計画審議会でもこの件が問題になって、全国的に今打つ手がないような状態です。何か国の制度が変わってそれに代わるような制度ができればというところです。

(佐野委員) 今回の制度改正によって、面積要件が引き下げられるということで、現在、88地区14.56ヘクタールあると説明がありましたが、これがどのように増えていくのか、その見込みについて伺います。

(田村係長) 現在の生産緑地については、道連れ解除の防止をまず考えています。例えば、500㎡ある土地について、200㎡が無くなり、残りが300㎡になった場合、これまでの制度ですと、500㎡が面積要件の最低限度でしたので、生産緑地として成り立たなくなり、解除されますけれども、面積要件の最低限度を300㎡にすることによって、その農地が300㎡であっても生産緑地として継続されるということを想定しております。

(廣田会長) 道連れ解除防止という策だという説明です。

(瀬戸川委員) 生産緑地を保ちたいという方は多いのでしょうか、少ないのでしょうか。それが一点と、2022年問題で制限解除になったときに、一斉に宅地化する、そうするとその地価が、競争が緩くなるので地価が下がるということが言われていますけれども、市として何かその辺は対策を打つ予定なのか。地価が下がるということは固定資産税評価額も下がるということに繋がるのではないかと考えているので

すけれども、その辺何か考えがあればお聞かせ頂ければと思います。

(田村係長) いわゆる2022年問題という形で生産緑地が指定から30年を迎えて何ら制限無く解除できる時期となりますが、農業をこのまま継続して行くべく特定生産緑地制度であったり、生産緑地を廃止する面積要件の緩和がなされていますので、まず農地の保全に努めていくことがやらなくてはいけないことであると思います。

法改正の内容を農地を所有している方、生産緑地を所有している方々にまず制度の周知をし、30年経過後も営農し続けることができる制度について、説明し、理解いただいて、今後の指定意向に臨んでいただく形になると思っています。

所有者の意向についてですが、今回アンケートの中で、面積要件の引下げについて意見をお伺いし、生産緑地所有者の約90%の方から回答をいただき、そのうち82%の方が面積要件の引下げについて望ましいという回答を受けています。

(廣田会長) 根本的に今の質問は、続けたいのかどうかというところが大きかったのかと思いますがいかがですか。

(石橋副主査) 昨年度、所有者の方に周知作業ということで個別訪問させていただいた際は、我々が思っていたより特定生産緑地に指定されたいという意向が多かったです。将来的には今の時点ではわからないという方も多かったですけれども、特定生産緑地については希望される方が多いということです。また、新たに出来た制度として、都市農地の貸借円滑化法があります。今までは基本的に生産緑地を人に貸すことは出来なかったのですけれども、届出をしていただければ貸すことができるという制度になりました。こちらはおそらく産業振興課が所管するかと思いますが、連携をとり、そういった制度の紹介を所有者にすることで、少しでも都市農地、生産緑地を保全していけたらと思っています。

(廣田会長) 2022年問題についての市の対策は、今のところはこれ以上のことは進んでないということでしょうか。

(田村係長) はい。

(廣田会長) 他にご意見等無いようですので、以上で報告事項(1)生産緑地地区の変更についてを終了します。

続きまして、日程第4その他に入ります。事務局から、何かございますか。

事務局：

「その他」

(東條部長より行政組織の改編について、小松課長より次回の開催について説明)

(廣田会長) ただいまの事務局の説明につきまして、御意見等ございますか。

(相原委員) 今、部長が説明した文章を皆さんにお配りしたほうが組織図よりも分かりやすいと思いますので、配布いただければと思います。

(東條部長) この件について皆さんに書面でお渡ししたいと思います。

(廣田会長) 本日の日程は以上となります。これもちまして、令和元年度第1回習志野市都市計画審議会を閉会します。

(閉会)

7 所管課名

都市環境部 都市計画課

電話番号 047-451-1151(内線)271