

## 令和元年度第2回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和元年10月29日(火)午前10時00分～午前11時40分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 会議室2

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】習志野商工会議所 副会頭 芦澤 直太郎

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

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

千葉工業大学創造工学部 教授 寺木 彰浩

習志野市議会議員 相原 和幸

習志野市議会議員 荒木 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 技監 新井 悟

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】都市再生課 課長 多田 弘一

都市再生課 係長 河合 博和

4 議題

(1) 会議録の作成等

(2) 会議録署名委員の指名

(3) 審議 付議事項 第1号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更

(4) 報告 (1)生産緑地地区に関する取組み状況について

(2)都市再開発の方針策定に関する取組み状況について

## 5 会議資料

- (1)会議次第
- (2)付議書
- (3)意見書について
- (4)意見書の提出について
- (5)【資料 1】生産緑地地区に関する取組み状況について
- (6)【資料 2】都市再開発の方針策定に関する取組み状況について

## 6 議事内容(要点筆記)

(廣田会長)

令和元年度第2回習志野市都市計画審議会を開会する。

習志野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、委員8名以上の出席が成立要件となっている。ただいまの出席委員は13名のため、本会議は成立した。

会議は習志野市審議会等の設置及び運営等に関する指針により、原則公開となっている。ただし、内容により、公開非公開の判断が必要となった際は、その都度お諮りすることとしてよろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それではそのように扱う。なお、本日の内容に非公開事項となると思われる案件はない。また、傍聴者については、定員に達するまでの間は、入口で配布した注意事項を守るようお願いした上で、随時傍聴希望者の入室があるので、御承知いただきたい。非公開となった場合は、指示に従っていただくこととする。

次に、日程第1「会議録の作成等」についてお諮りする。会議録については、署名をいただく会議録については、全文記録で作成するものとし、市ホームページ及び情報公開コーナー等で公開する会議録については要点筆記とし、会議名、開催日時、開催場所、出席者氏名、審議事項、会議内容、発言委員名及び所管課名を記載したうえで、市ホームページ及び市役所グランドフロアの情報公開コーナーにおいて、公開したいと考えるが、これに異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議がないようなので、そのように取り扱うことに決定する。

次に、日程第2「会議録署名委員の指名」についてお諮りする。  
会議録の作成にあたり、正確性、公正性を期すため、名簿順で、瀬戸川委員と高橋君枝委員を指名したいが、異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認める。よって、会議録署名委員に瀬戸川委員と高橋委員を指名する。

日程第3「審議事項」に移る。なお、本日の付議にあたって、資料に付議書の写しが添付されているが、私のところへ、市長より付議書が届いていることを報告する。

それでは、付議事項第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局から説明いただきたい。

### 付議事項 第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更について」

(小松課長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

これより質疑に入る。ただいまの説明に対し、質疑等伺う。

(谷岡委員)

この件については私も現地を見に行き、近所の方の話も聞いてきたが、近隣の方からは、その後どういう風に土地利用がされるのかというところが関心を持たれていた。なぜかというと、地図でもわかる通り、ここ入っていく道がとても狭い。どういう利用になるかでは、奥に住んでいる方は、住環境にかなり影響が出ると思う。また傾斜地になっているので傾斜の下のほうの方も影響を受けると思う。それは住宅地ではなく、他の用途で使われているが、仮に指定解除となった場合の土地利用については現在どのように検討されているのか伺う。

(田村係長)

土地利用に関しては、買い取り申し出の段階に、市の方で買い取らないという旨の回答をした。さらに、農業関係者、農協等を通じて斡旋も依頼したが不調になり、行為制限の解除ということに至り、都市計画課としては、今後の土地利用に関しては特に承知しているところではない。さらに今後、土地利用がされる予定であるのであれば、土地の広さによっては開発案件となった場合は市の開発審査係と協議して進めていくことになろうかと考えている。

(谷岡委員)

私が近所の方から聞いた話だと、隣の自動車整備工場が買い取るという話が近所

の方にはもう伝わっている。自動車整備工場が家の前にできるということで環境面について心配されているけれども、この地権者の方が、都市計画審議会の前に農業委員会総会に出席されて、代理人として不動産屋の方も一緒に出席しているというのを会議録で読んだのだが、そちらからの情報としても掴んでいないのか。不動産屋、不動産業者経由なりの情報、隣の自動車整備工場または建設に係る事業者から開発に関して相談等は寄せられていないのか。

(田村係長)

農業委員会の方に出席した不動産業者、隣の自動車整備工場からも今承知するところはない。

(谷岡委員)

では、近所の方の話に基づき、かなり可能性が高い話なので伺っていくが、ここの場所は適度な傾斜がついていて、昔は良い農地だったと、畑だったと聞いている。水はけが良く、少し傾斜がついていた方が水はけが良く、良い畑だったと。ここに工場ができると、排水が下のほうに流れていってしまう。洗車とかいろいろとある。だから排水設備がきちんとしていないと、結局近所に、この場合下側の人に、土地の所有者に迷惑が掛かってしまったり、汚水が流れてしまったりということもありうると思うのだが、こういったものは何か開発するとなるとどういう指導を行っていくのか。

(小松課長)

具体的な土地活用がまだ我々のほうに伝わってくるところではないが、規模によっては、本市の開発等々に係る案件になるので、下水に関しては各管理者、道路の拡幅等に関しては道路管理者等とで協議を進め、適切な指導を行うこととなる。当然雨水排水等に関しても、隣地にそのまま流すということは考えられないので、当然敷地内で集水し、浸透貯留等行ったうえでの各施設への排水、こういう指導が今後考えられる。

(谷岡委員)

今後、工場を建てるなり、または別に仮に宅地になったとしても、結構道路は狭隘だし、家も密接しているという中では、開発となるのできちんとした整備をしていかなければいけないと思うが、現状ではあそこの場所については下水というのは整備されているのか。またもしあそこに建築物が建つということになると接道などはどうなっていくのか、一般的な話になってしまうかもしれないが、どのようにお考えか。

(小松課長)

一般的なお話になるが、下水道管は入ってないと思われる。その中で土地利用に関して、区域外整備という形で污水管を自分たちで引っ張るのか、または浄化槽で処理した水を雨水管なりU字溝に排出するのか、土地利用者の土地活用の中での判断

になる。概ね開発等かける場合には、下水で言えばそのような形になると思われる。また道路拡幅に関してもこの土地利用計画が住宅系になるのか工場系になるのかという形はあるが、4mなり6mの道路拡幅が必要になると、一般的な話だがそう考えている。

(谷岡委員)

だいたいこういったものは、地元の人の方が良く知っている感じで、おそらく先ほど私から話したような形で建物が作られるのではないかと思われる。それにあたっては、北側そして奥に住んでいる住民の方々の、住環境が悪くならないように道路の接道や下水の整備、それについては仮に指定解除ということになった場合にはきちんとやってもらいたい。また、斜面の下の方には住宅はないが、別に土地を持っている方がいるので、自動車の洗車した後の水や工場の水が流れ出すことのないように、きちんと指導して頂きたい。これは要望とする。

(飯生委員)

私が言うことではないが、古く言えば一般的に良い農地とは言えなかった。そして、今現在は東京の会社が買うことにほぼ決まった。下水も完備されている。そして現時点のその土地とは接していて、2m道路が入っていて、奥のほうは要望としては駐車スペースになる可能性もある。裏の崖の方は山林といってもいわゆる、昔のポケミたいなところで、あまり影響はないと思う。だから、たぶんそういう大きな問題は起こらないと思う。農業委員会にも上がってきて、一応許可したような形になった。だから、谷岡委員が心配するようなことは無いと思う。

(廣田会長)

事務局から説明のあった内容について質疑をお願いしたい。

(宍倉委員)

私はこの地区の住民なので、場所はよく知っている。先程話が出たが、周辺の道路幅が約2mしかない。小さい車がやっと通れるくらいですれ違いもできないというのが現状である。今回、この規模なので開発にかかると思うが、その協議の際には道路の扱いについて、開発区域の拡幅だけでなく、メインの道路に繋がる場所までの拡幅が出来るような指導等をされるよう願っている。

(廣田会長)

その他如何か。仮定の話は避け、本審議に係ることをお願いしたい。

(谷岡委員)

この件に関しては、私は非常に疑問がある案件となっている。それについては農業委員会総会で、審議されたときにも1回継続案件になって、かなり話し合われた末で

多数決が取られて賛成多数で可決とはなったものの、かなりの問題点が指摘された案件である。まずは基本的なところから伺いたいのだが、この生産緑地の指定解除の要件について伺う。

(田村係長)

解除の要件として3点ある。1点目が主たる従事者の故障、2点目が主たる従事者の農業にできないような故障、になった場合。あと生産緑地の指定から30年経過後は何ら要件なく解除すること、買い取り申し出をすることができることとなっている。

(谷岡委員)

その内、今回理由として掲げられているのが、農業に従事することを不可能とさせる故障ということだと思う。資料として習志野市のホームページに載っている生産緑地地区に関するQ&Aというのを持ってきたのだが、故障とは一体何のことかということで、具体的に書かれている。次のような病気・けが等を指す。1. 両眼の失明、2. 精神の著しい障害、3. 神経系統の機能の著しい障害、4. 胸腹部臓器の機能の著しい障害、5. 上肢・下肢の全部もしくは一部の喪失その機能の著しい障害、6. 両手・両足の指全部もしくは一部の喪失その機能の著しい障害、7. 1から6までに上げる障害に準ずる障害、この他1年以上の期間を要する入院、養護老人ホームに入所する場合、著しい高齢となり運動能力が著しく低下した場合、市長が認定したものも含む、と書かれている。私は現地を見に行き、所有者の方も、地域では有名な方なので、他に耕してる畑も見えてきたのだが、現在他に耕されている畑については綺麗に耕されていて、作物も立派なものが出ていたこのように、他の畑では営農されているところが生産緑地については農業を続けられないというのは話が通らないと思う。そういう状況だと生産緑地の指定解除の要件を満たさないのではないかと思うが如何か。

(田村係長)

故障の判定ということだが、故障の要件というものが記載されているが、実務的に所管の職員が故障を判定するということは困難で、医学的知識もないので、医学的な観点が必要であるということから医師の診断書をもって判断しているところが現状である。

(谷岡委員)

他の畑は綺麗に耕作されているところを見ると、ご高齢だとは聞いているけれども、決して体が動かない訳ではないし、元気なところをいつも見ているという方もいる。1から7の要件に当てはまる理由というのがその診断書には書かれているのか。

(田村係長)

職員では医学的知識がないので医師の判断、何をもって判断するかと言うと、もちろん病名の記載と、農業が不可能ということを医師に判断してもらおうという形で診断書

には今後農業が不可能であるというような記載をして我々は農業が出来るか出来ないかの判断をしているところである。

(谷岡委員)

いやでも、他にこの方が畑を持っているということは把握されているのではないか。そっちの畑は綺麗に作っているのに、この今回上がっている生産緑地についてはできないというのは、これはおかしな話になるのではないか。いくら医師が診断書を出したとしてもそれは診断書を鵜呑みにするというわけにはいかないのではないか。

(田村係長)

今回の件については、医師の診断書を出されて、医師に接見して状況を聞いて、その中で不可能という中で、さらに自宅から離れた生産緑地であるということも農業を続けることが不可能であるという一つの要因と判断したと考えている。生産緑地までの移動等を考慮した中での対応であるとか緊急時を判断したと考えている。

(谷岡委員)

私も以前議会選出で8年間農業委員をやってきた。そのため生産緑地の解除というのは何件も関わってきたことがある。だから体が動かなくなって障害と言えるところまでは行っていないが、やむを得ないなというところで、多くの件については賛成してきた。ただ、今回の案件を見てみると、果たしてこれを認めてしまっているのだろうかと思う。他の畑はやっているのにこの畑は出来ないというのは一般的にはこれまでの事例であれば認められて来なかったと思う。遠い生産緑地については耕しに行くのが大変だという場合には人に頼んで耕作してもらったり、JAに頼んだりして肥培管理をしてもらっているというのが、他の農家の方々がやっていることであって、苦勞してそういう風にして遠い生産緑地だってきちんと30年終わるまで管理をしているというのが多くの方々であって、今回これを認めてしまうと、この案件だけ特別扱いしてしまうということになってしまうのではないか。

(廣田会長)

他の委員のご意見も伺いたい。

(飯生委員)

この案件については農業委員でも何回も議論して、そして駄目だと言われたけれども、都市計画、市長の方に診断書が出た。そして農業委員会でもこの診断書と内容を見て出来るんじゃないかと言ったけれども、本人とも会って話したらどうしても駄目だと。谷岡委員の言うことはわかるけれども、文章で言うのと実際に働くのは違う。今も農地の裏畑は一応作っていることは作っている。でも、畑やってないときは、本当によろよろ這って歩いている。だから、その人間がどこまで働けるのか、谷岡委員が言うように働けるんだったらあっちの畑も作れ、それもちょっと無理なような気がする。ご家

族が一時は耕運なんかしていたけれども、そのご家族も都合が悪くなり、もうやれないということ言われて農業委員会に流れてきて、そして、都市計画と色々やって、結局最後、農業委員会は折れた。認めたくなかったのだが、もうこれ以上農業委員会では面倒見られないということで、嫌々賛成した。そして今になった。

(谷岡委員)

委員間で討議していいのだったら。

(廣田会長)

公の発言として取扱いたい。今の議論はその生産緑地までの距離が遠いかどうかという問題ではなく、主たる農業従事者が労働が可能かどうかということが議論の焦点だと思う。

(飯生委員)

一般の人としては無理かなと思うけれども、自分の裏畑だけは一生懸命やっている。

(谷岡委員)

他の農家さんは、やっぱり遠くて大変だという場合は、なかなか解除は難しいから、ずっと農地並み課税で、税金も安くしてもらっている中で出来ないからやめるといふ訳にもいかないから、人に貸したりまたはJAに頼んでうがってもらったりしてなんとか管理している。

(飯生委員)

生産緑地の特例も次第に変わってきている。本来は亡くなった時だけできた。法律作った段階では。極端な障害とかは別にして、死んだ場合に特例を認めると。それが今度は、病気にかかってある程度動けなかった場合もということで、特例の解釈が変わってきているのではないか。

(荒木委員)

農業のことも詳しくないし、法律の部分もそこまで詳しくないので、職員で説明できればしてもらいたいと思うことがあるのだが、まず一つが、三つ目の要綱にある30年、生産緑地の30年、これがこの表でいうところのどこに、今どういう状況に該当しているのかというのが一つと、農業委員会での経緯が私たちはわからないので、それをある程度まとめて話できる人がいれば、説明して頂きたいと思うのだが。

(田村係長)

表は、どこの表か。



(荒木委員)

今日配られた方と言うとこの5ページ、取組状況についてである。

(田村係長)

まずこの表の中で、今どの状況にいるのかというところを説明する。今回、生産緑地の指定がされてから30年、ここまで経過するまでが今現在の生産緑地と言う形で、この30年間の間は税制面の優遇がされるということであって、三つの買い取り申し出の要件で市長に対して買い取り申し出をすることが可能になる。今回の生産緑地に関しては、平成7年に指定されているので、今指定から24年経過したところなので、あと6年後に30年経過する生産緑地になる。

2点目の農業委員会での経緯だが、平成30年12月11日付で農業委員会会長から、市長あてに習志野市の生産緑地についてという題目で文書の提出があった。その内容については、現時点での生産緑地の役割について、2点目が生産緑地の買い取りの申し出は所有者の意向に添うべきか、3点目、指定から30年経過後の都市計画における生産緑地の役割や存続について、という形で質問があり、本市の回答の要旨としては、市としては、貴重な緑空間である生産緑地をできる限り保全すべく取り組んでいる、というのが1点、2点目が指定から30年に満たない生産緑地の買い取り申し出は主たる従事者が死亡、または故障したときと定められており、故障の認定には所有者の意向ではなく医学的判断が不可欠であるという内容で回答している。

(荒木委員)

大枠は理解したが、先ほど飯生委員と谷岡委員が話されてる中で、全然知らないことが沢山出てきた。その辺、もしよければその経緯というか、特に農業従事者のみなさんがどのように捉えているか伺いたい。

(飯生委員)

農業委員としては許可するのは反対だった。この書類の手続きをしている間に農業委員ほとんどの人間がはっきりいって納得できなかった。

(荒木委員)

さっきの谷岡委員と同じ理由でということか。

(飯生委員)

法律的には。この生産緑地っていうものはそもそもなぜ出来たかという経緯について農家の人もよくわからないできた。平成4年かその前に、3年ぐらいの経過があって、そして皆さんこの生産緑地に入ったけれども、この方は生産緑地に入らなかった。そうしたら税金が高く取られたものでじゃあ入ろうと平成7年に生産緑地に入った。でも農業委員会の農家台帳で従事日数が0で従事日数0の人は参加できないから、ご家族の名前で参加した。そして、亡くなったのでご家族が畑作るの大変、手足も不自由。

医者が診断書出したら診断書見てもはっきりわからない。簡単に書いてあっても。そして私、当人を見たが確かにまっすぐ立っているのも大変な状態で医者に通っているけれども一向に良くならない。でも家の裏の畑だけはなんとか作っている。家族も農家はほとんど手伝わず。それでも畑を作っていた。それでいて向こうの畑はちょっと無理だった。農業委員は駄目だと言ったけれども、診断書も出されて話が進んでいる状態で、もうしょうがない。農業委員も本当は認めたくないけれども、しょうがないからとりあえず許可しようと。だから農業委員会でもある面では例外の例外的な感じで送り出した。だから私たちとしてもあまり納得していない。

(廣田会長)

本審議会においては具体的な診断書の内容等は個人情報も含まれるので、ある程度のところで抑えておきたいと思う。また、農業委員会の決定と本審議会の決定は別物と認識している。そのような情報の中で生産緑地は緑を保全するという目的で作られているものだと思う。そのような残したいという目的で作られたものについて今回それを解除を認めるかどうかというところの審議になるかと思う。時間超過しているが他の委員のご意見ご質疑を受け付けたいと思う。

(佐野委員)

事務局は、進行のところで委員会がこうなってしまったのできっちり舵取りというか進行というか、今回農業委員会でそういうも話あったわけなのでそういうことを含めて参考意見として、やはり最初に言って欲しかった。

(廣田会長)

司会進行の不手際だと思うが、私も今回の農業委員会のことは伺っていなかった。今回初めての情報だった。

(相原委員)

生産緑地解除にあたって、習志野市が初めての事案になるのか全国的にこういう事案があるのかどうかその辺は事務局は調査等しているか。

(石橋副主査)

同じような事案が全国的にあるのか、近隣市にあるのかということは把握はしていない。ただ、他の近隣市の話では、故障が多いという話は伺っている。

(相原委員)

歯切れが悪いので、もう少し。

(石橋副主査)

他市でも医学的な知識を職員が持っていないので診断書で判断しているところは

多いようである。今回このようなこともあったので、ルールを決めようということで買い取り申し出を受けた際は診断書に不可能という記載が無いと駄目というような要領を作成した。これは千葉市等を参考にしている。

(廣田会長)

今回の診断書にはその要領の前だからまだ書かれてないという認識でよいか。

(石橋副主査)

今回の診断書に不可能という記載はある。

(廣田会長)

もう少し他の委員の質疑を頂きたい。

(芦澤委員)

この地域や地権者の方のことは全く知らないのですが、頂いた資料だけから今日判断するものとばかり思っていたが、その後色々な情報があったので、どう自分の意見をまとめたらいいか迷っているところである。これまでも指定解除の案件はたくさんあったが、それについて意見書が出てくることはあまり例がないと思うのだが、一般的に考えれば市民の方からのご意見は真摯に受け止めて、汲み取るというか審議すべきと思うのだが、この意見書の内容で書いてある従事者の方がご希望があって市に買い取り申し出をされたということだが、この意見書を出した方の何か特別な、個人的な何か極端なお考えがあって意見を述べているのか、それとも我々が汲むべき本當の事情があるのかどうかその辺は何か市としては調査なり行動したのか。

(廣田会長)

今の質問は、今回の意見に対する市の考え方ということで良いか。

(芦澤委員)

市の考え方を伺うべきなのかわからないが、意見書の中には本件当事者の希望を最大限尊重しなければならないという言葉が書いてあり、私は今日の審議が始まる前の段階では、この農業従事者の方は本当は農業を続けたい、この場所でもその生産緑地としてある程度の方が引き継がれるにしろ市が買い取るにしろ、続けてほしいというのが、従事者の方の希望なのだろうと読み取っていたのだが、その後委員の皆様のお話を伺うと、全然そうではなかったのかなと感じていて、市というか我々審議会としても意見書に書いてあることは、1人の少数意見として扱ってしまっても良いのかどうか確認をしてからこの先の議論をするべきではないかと考えている。

(廣田会長)

意見書の中の二つ目の段落のところ。

(芦澤委員)

もう1点付け加えると、この意見書の中には市民と市内の子供たちというのが出てくるが、今回の地区が特にその子供たちに何か特別配慮すべき特性を持っている場所かどうかということもわからないので、その辺情報を市の方から頂きたい。

(田村係長)

1点目について、この意見書を出した方と生産緑地の所有者は特に特別な関係があるとかそういうことは承知していない。2点目について他の生産緑地と比べ特にここに限って、例えば活動に注視しなくてはいけない、突出してそこだけということは無いと考えている。

(荒木委員)

私もこの意見書について不思議な部分があったので確認をしたいのだが、習志野市に対して買い取り申し出をされたことは大変貴重であり重要であり本件当事者の希望を最大限尊重しなければならない、となっている。今回買い取り申し出をしたこと自体を尊重している。一方で、生産緑地として継続することを検討して頂きたいとあるが、今現在買い取り申し出をしてかつ、その他に続けていきたい方がいないというところまで来ていてそれでも生産緑地として継続していくにはどういった手法があるのか。

(田村係長)

市としては、買い取り申し出が出た後、市内部局で買い取る買い取らないの判断、また関係者への斡旋等して、手続きを踏んでいるが、おそらくこの意見書を出した方については、そういった手続きとは別に、なんとか緑地を残せないのかという意味でご意見を頂いたのではないかという認識でいる。

(廣田会長)

市としては、手続き通りのことは行っているということで良いか。

(田村係長)

はい。

(荒木委員)

確認だが、生産緑地として残すというよりは緑地として残すという意味合いで捉えるべきということか。生産緑地としては、市が買い取ったら生産緑地ではなくなるということが良いか。

(田村係長)

はい。

(荒木委員)

生産緑地として残すには誰かが営農しなければいけない話で、それはもう今選択肢として出てきていない中では、緑地として残してほしいという考え方として捉えて良いか。

(廣田会長)

文面からは難しい判断だと思うので、事務局もその点は回答難しいかと思う。それぞれの委員で判断いただきたい。その他ご意見を伺う。

(飯生委員)

結局、生産緑地は税金問題である。昭和40年代に土地の価格がどんどん上がって売れたところはいいけれども農地として持っているには税金がどんどん上がってしまった。いくら生産しても税に追いつかない。それで生産緑地法ができた。だから、一般の人は生産緑地法ってわからない。税務署の方とも話が通らない状態。ましてこの他に今度は相続税の問題。だから土地を持っている人間は土地を持っていない人間からすれば良いと言うけれども大変である。

(谷岡委員)

以前農業委員で8年やったという経験や都市計画審議会委員も以前もやったことがあるけれども、今回の件が前例となってしまうと、今後、診断書さえ取れば生産緑地を解除してもらえるというのが地権者の間に広まってしまうと、生産緑地の指定解除を求める方が次々と出かねないと思う。そういうことは市長も分かっていると思うが、市長はその辺についてどうお考えか。これは農業委員会でも、そういった視点で、これを許してしまうと次から次へと同じようなこと言ってくる人が出てくるだろう。意地悪で言ってる訳ではない。

(飯生委員)

許したのではない。

(廣田会長)

不規則発言はご遠慮いただきたい。今の質問には、事務局としてその辺をどう判断しているかお答えいただきたい。

(田村係長)

事務局としては、やはり医学的な判断は困難で無理である、という判断から医師の診断書での判断は尊重しなければならないものと考えている。ただ、我々も、解除より営農を続けてもらうことを望んでいるので、そこで当事者に会って営農を続けることについてお話ししたり病状について確認したり、または家族等から協力を得られないか、そういう話をしつつ判断していきたいと考えている。最終的に事務の手續きになってし

まうので、どうしても医師の判断というところは避けられないと認識しているが、その前に例えば農業従事者の皆さんのコミュニティであったりとか、その仲間同士でも話し合いをして皆さんで農業を続けられるバックアップ体制があればいいと思うので、市としても、生産緑地に係る部署としては都市計画課、農業委員会事務局、産業振興課の農政係があるので、連携を図って情報共有したいと考えている。

(廣田会長)

非常に難しいところもあると思うが。

(谷岡委員)

私がこの件について拘っているのは、別に意地悪をしたいわけではない。ただ、この地権者の方ご本人の意見として発言としても、農業委員会の方では、できないというよりやらないほうが良い、という言葉で締めくくっていて、親族の方のほうが結構熱心に、もう出来ないことを主張されていて、ご本人が死ぬまで耕作やりたいという気持ちはあるけれども、その意を汲んでというところがあるかと思う。そこは、遠い農地については人に貸すなりして上手くバランス取ってやっていければというのが良いと思う。今事務局からあったように、今後はこういった案件についてはきちんと都市計画課と農業委員会と農政係と協力して、体は不自由になったけれども耕作は続けたいという方、ご高齢だけど頑張りたいという方については、援助をしてあげてもらいたい。これは要望とする。

今回の判断についてだが、私は今回のやり方は、はっきり言って生産緑地法から逸脱したやり方だと思う。ここで毅然とした態度を取っておかないと診断書さえ出せば解除して貰えるというやり方がまかり通るようになってしまう。そういった指定解除のやり方を認めてしまうと、今後、安易な指定解除の申し出が連発されかねない。何故かと言うと、生産緑地の解除、30年を迎えての解除が迎えるのが2022年ということで、一斉に解除されるとそれで地価が下がるから早く売ってしまいたい方もいる訳である。そういったところもあって安易な解除の仕方を認めてしまうと、こういった申し出が出かねない。また、今後も農業を続けていくということで特定生産緑地に移行するという場合であっても、10年区切りで更新していくけれど、診断書を出すと途中でやめられるからと安易な気持ちで特定生産緑地に移行される方も出かねないと思う。今回これを認めてしまうと、習志野市の農地管理と都市計画の将来に禍根を残すことになると思う。だから私は厳しく判断すべきと考えてこの案件については反対と考えている。

(小松課長)

我々、事務局としても生産緑地としては農地の持つ緑地機能に着目して計画的な保全を図ることにより良好な都市環境の形成を資する、こういう目的のところにおいているところである。しかしながら、生産緑地は地権者の同意を基に成り立っている制度である。最終的に耕作の継続が出来ないと、こういう意向であれば法律に基づき手

続きを進めていくしかないということが現状である。今回の案件に関しましても我々のほうでも診断書の提出だけではなく、本人への面談、診断書を発行した医師への聞き取りをして慎重に対応してきたところである。今後も農業委員会、その他部署との連携を密にして計画的な保全を図っていきたいと考えている。

(相原委員)

今回の案件は、農地法、生産緑地法、都市計画法、どれが一番キーになって今回のこの生産緑地の解除に向けた動きになったのか教えていただきたい。

(小松課長)

いろいろな法律が絡むが、主に生産緑地法になってくると考えている。

(廣田会長)

ご意見、質疑が無ければ決を取りたいが、質疑はないか。

(飯生委員)

農業委員会は決定権が無い。だから、農業委員会に何か言われても農業委員会は困る。この件でも農業委員会としては反対だったけれども流れからして、これ以上審議伸ばしておくわけにはいかないなということで、許可したっていうより流したという感じである。

(廣田会長)

質疑が無いようであれば決に入りたいがよろしいか。

(寺木委員)

議論の詳細を承知していないので棄権する。

(廣田会長)

はい。寺木委員、途中から出席なので、参加しないということでお諮りしたい。

付議事項第1号議案、習志野都市計画生産緑地地区の変更について、案の通り決することに賛成の方の挙手を求める。

(挙手多数)

賛成多数である。よって付議事項第1号議案習志野都市計画生産緑地地区の変更は案の通り決する。

以上で本日の審議を終了する。

続いて、日程第4「報告事項」として、報告事項(1)「生産緑地地区に関する取組み状況について」、事務局から説明いただきたい。

## **報告事項(1)「生産緑地制度に関する取組み状況」**

(田村係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの事務局から説明のあった報告についてご意見ご質問を伺いたい。

無いようなので、以上で、報告事項(1)「生産緑地地区に関する取組み状況について」を終了する。

続いて、報告事項(2)「都市再開発の方針策定に関する取組み状況について」、説明いただきたい。

## **報告事項(2)「都市再開発方針に関する取組み状況」**

(河合係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの事務局からの説明事項について、ご意見ご質問伺いた。

(高橋(勝)委員)

1号市街地また2号地区だが、それに関わる方々に対して意見聴取の仲立ちになっているのかなと思うのだが、例えばビルオーナーであるとか地権者であるとか、そういう方々が、かなりいると思うので、その方々のご意見、特にビルオーナーに関しては地区年数がかなり経っている場合が良く見られるので、その辺を含めて意見聴取を行っているかどうか伺いたい。

(河合係長)

本日、都市再開発方針の策定状況ということでご報告したが、再開発方針と再開発事業というのは、非常に密接な関係はあると認識しているが、現段階では、まず市としての方針策定に取り組んでいるところであり、開発の協議の申し入れがあったところに対しては、当然協議をしている状況ではあるが、それ以外個別に訪問等はまだ行っていない。

(高橋(勝)委員)

当然線引きというのが行われるわけで、どこをもって線引きするのかということも非常に関心のあるところなのでそこはどんなふうにしていくのか、特に道路で区切られているところはともかくとして、道路とうまく区切られてないところもあるわけで、その辺をどういうふう線引きしていくのかということ伺いたい。

(河合係長)

現段階では個別には伺っていないが、今後についてはまちづくり協議会や商店街、



そういったところへご意見を伺いながら、今言った線引きの部分、具体的に機運が高まっているか否か、再建築の必要性、公共性、そういったところを総合的に判断していきたいと考えているが、今後そういったところの取組についても検討していきたいと考えている。

(谷岡委員)

どこを1号市街地とするか2号地区とするかというのは、そこに住んでいる方とか、営業されている方に大きく影響を与えるが、先ほどまちづくり会議で説明とあったけれども、例えば私が住んでいる団地には自治会、町会が無くて、まちづくり会議に参加していない。参加を提案したこともあるがなかなかそういった機運が高まらない。おそらく市内全域を見るとまちづくり会議に参加されていない町会、自治会、知らないという住民の方、少なくないと思う。そういった中で知らないうちに1号市街地にされてしまったとか2号地区にされてしまったということがあって良くないと思うので、それ以外の住民の意向の調査の方法、意見を聞く方法というのを考えたほうがいいのではないかなと思うが、いかがか。

(河合係長)

先ほど間違えて口答してしまい、まちづくり会議ではなく。

(高橋(勝)委員)

協議会と言っていた。

(河合係長)

まちづくり協議会というのがJR津田沼駅周辺地域にあり、そちらを協議会と説明した。今ご意見いただいたところでは市民からの意見の聴取の仕方ということが念頭にあると承ったが、まず各段階で、JR津田沼駅周辺が本市の広域拠点でまちの形成からかなり経過が経っているというご意見もいただいているところで、今協議会というのが立ち上げられているので、そこでの意見交換は行っている。それから、最終的には千葉県の決定となるので、他市の取組の手法、そちらについては千葉縣市街地整備課とよく調整しながらという形になるが、例えばパブコメの話が出るとか、その辺は千葉県のやり方、他市との調整を踏まえて、市民からの意見の聴取を考えている。また、来年度、法手続きの中で市民からの意見聴取という場は出てくる。

(相原委員)

まちづくり協議会というところの情報公開しているものか、それとも非公開のものなのか。その辺、市としてどういうふうにして取り組んでいるのか。

(廣田会長)

協議会についての質問である。どういう組織なのか回答いただきたい。

(河合係長)

組織としては、商工会議所を通じて作られていると認識しているので、組織としては、正式なものと認識している。

(廣田会長)

商工会議所の組織ということで良いか。

(河合係長)

はい。

(木村副会長)

1点だけ。2号地区はおそらく開発意向のある大規模事業者が中心になると思うが、市の原案を作る際に誘導地区というのは必ず触れるということか。

(河合係長)

誘導地区については先ほどイメージ図の中で説明したが、これは必ずと言うことではないと認識しているので、状況に応じて2項地区に準ずるような地区があれば設定していくという形になる。

(廣田会長)

以上で報告事項(2)「都市再開発の方針策定に関する取り組み状況について」を終了する。

最後に日程第5「その他」として事務局から連絡等があればお願いしたい。

(小松課長)

それでは今後のスケジュールについて説明する。本日承認いただいた生産緑地地区の変更については速やかに千葉県との法定協議を行い、年内に都市計画決定の告示を行う予定となる。

次の開催の日程は、現在のところ未定である。後日、日程調整を行う。

(廣田会長)

本日の日程は以上となる。

これをもって令和元年度第2回習志野市都市計画審議会を閉会する。

## 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