

平成30年度 第2回習志野市都市計画審議会 会議録

1. 会議名

平成30年度第2回習志野市都市計画審議会

2. 開催日時

平成30年10月19日(金) 14:20～15:00

3. 開催場所

習志野市役所 5階 会議室2

4. 出席者氏名

委員 飯生(良)委員、宍倉委員、瀬戸川委員、高橋(君)委員、
寺木委員、廣田委員、荒原委員、飯生(喜)委員、関根委員、
立崎委員、布施委員、葛谷委員、高橋(勝)委員

5. 議題

①会議録署名委員の指名

②付議 第1号議案

習志野都市計画生産緑地地区の変更

6. 会議録(要約)

東條部長：

平成30年度第2回習志野市都市計画審議会を開催します。
廣田会長、会議の進行をよろしくお願いします。

廣田会長：

平成30年度第2回習志野市都市計画審議会を開会します。
本日の出席委員は、13名ですので本会議は成立しています。
次に、日程第1、会議録署名委員の指名について、お諮りします。
名簿順で、宍倉委員と瀬戸川委員を指名したいと思いますが、異議ございますか。

≪「異議なし」の声あり≫

廣田会長：

異議なしということで、宍倉委員と瀬戸川委員を指名します。
次に、日程第2、審議事項に移ります。
付議事項第1号議案「習志野市都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局より説明をお願いします。

事務局：

第1号議案 習志野市都市計画生産緑地地区の変更
(事務局より資料に基づいて説明)

廣田会長：

質疑、意見等、お願いします。

立崎委員：

道連れ解除というのは、どういう意味ですか。

事務局：

生産緑地の指定の要件として、一団で500㎡以上なければ、生産緑地に指定することはできません。今回の10号谷津第10生産緑地地区については、2つの地区を一団で生産緑地地区として指定しています。今回、南側の土地所有者から買取り申出があり、残りの面積が280㎡となり、面積要件を満たさないため廃止となります。

廣田会長：

面積要件を満たしていないので、一緒に廃止になることを道連れ解除と呼んでいるということで良いですね。

事務局：

はい。

飯生良委員：

今度新しく300㎡になりますよね。

事務局：

はい。生産緑地法が改正になり、平成29年の6月15日から施行され、各自治体の条例によって面積要件を300㎡から499㎡の間で決めて良いと変わりました。

飯生良委員：

そうなくても280㎡だと駄目ですよ。

事務局：

駄目ですね。

立崎委員：

写真では、非常によく説明されているけれども、これがどこの場所なのかよくわからないのですが。

事務局：

習志野商工会議所の西側、京成線路沿いの商工会議所の駐車場があるところ、東福寺の東側になります。藤崎の方は、東金街道の北側、順天堂大学があったところに作った戸建住宅群の西側になります。20～30年前は畑だったと思いますが、現在は戸建住宅がかなり張り付いている状況です。

廣田会長：

よろしいでしょうか。

立崎委員：

はい。分かりました。

廣田会長：

その他いかがでしょうか。

荒原委員：

この土地自体は生産緑地を外すとどのようになるのでしょうか。

事務局：

土地活用に伴う、税金などについて説明させていただきます。
まず、固定資産税ですが、生産緑地に指定することで、農地評価、農地課税という

形で優遇されています。今回指定を解除することで、土地の評価は農地課税から宅地並評価、宅地並課税に変わり、固定資産税は上がります。

その後の流れとしては、今回、都市計画審議会で案の答申をいただいた後で、千葉県と法定協議をし、概ね年内の告示を目指しているところです。固定資産税等の評価の仕方が変わりますので、税の部門に生産緑地が解除され、告示した旨を通達します。そして、1月1日以降、固定資産税が新しい現況での評価になります。

廣田会長：

その他いかがでしょうか。

立崎委員：

生産緑地の条件を満たさない農地は、市内では相当多いんですか。

事務局：

現時点で生産緑地地区につきましては、すべて要件を満たしています。面積要件500㎡以上の生産緑地地区の中に、色々な農家の人が複数名で500㎡以上となっている生産緑地もありますので、道連れ解除が想定されるものは、今のところ10件ほどございます。また、生産緑地地区に、都市計画施設がかかっているものもあり、都市計画道路の整備が行われると、面積要件を外れてしまうというケースが2件あります。全部で12件あります。現在はすべて要件を満たしています。

高橋勝委員：

先ほどの10号の道連れ解除のところで、9番と一緒にいる話がありましたけれども、立地的に離れていても、それは可能ということですか。それとも例えば何m以内になくてはいけないといった要件があるのでしょうか。

事務局：

要件としては、同一の街区または隣接する街区が一体としてという形なので、物理的に一体にしなくても生産緑地として指定することは可能です。

寺木委員：

廃止されたところの用途地域はどうなっていますか。一低と一中高と一住ですか。

事務局：

谷津地区の方は、京成線沿いが第一種住居地域になっていて、それを外れますと、第一種低層住居専用地域となっております。藤崎の方は第一種中高層住居専用地域となっております。

寺木委員：

そうすると、谷津の方は大体低層住宅地で、建ぺい容積を見ますと、総2階が建つか建たないかという感じでしょうか。

事務局：

建ぺい率50%、容積率100%です。

寺木委員：

それで、藤崎の第一種中高層住居専用地域の方が、3階建てが建つか建たないかくらいの感じでしょうか。

事務局：

建ぺい率60%の、容積率200%の第一種高度地区です。

寺木委員：

第一種高度地区というところのような規制になりますか。

事務局：

5m立ち上がりの、1対1.25で斜線の制限がかかります。

寺木委員：

それなりの規制があるので、3階建てか4階建てが建つかどうかですかね。

事務局：

そうですね。3階建ては建つのではないかなと思います。

寺木委員：

いずれにしても住居系の用途ということですね。

事務局：

はいそうです。

飯生良委員：

習志野市の場合は、6m道路が完全に施工されてない。昭和40年代に開発されたところは、一間の道で家が建てられている。消防自動車が入れない道もたくさんあるから、都市計画で6m道路を区画したら、そこは6mの道路を作っていくという計画をしていると思うんですけども、いつ頃までに出来ますか。

廣田会長：

飯生委員からのご質問は、後ほどその他の方で扱わせていただいて、ただいまの議案についてのご質問に今回は限定させていただきます。

飯生良委員：

生産緑地の事案は、ほとんど相続なんですよ。高齢化で、まだこれからどんどん出てくると思います。それでほとんど買取り申出はありません。

寺木委員：

谷津の方は大体接道は大丈夫だと思うんですけど、藤崎の方は地図で見たときに未接道に見えるんですけども大丈夫なんですか。

事務局：

藤崎のところは、市街化区域内の農地として、今戸建住宅を整備しています。そこに、6m道路がつながる形で開発整備が予定されている状況です。南側に習志野市道の間道があるところは生産緑地として残りますけれども、今回廃止するところにつきましては、西側の開発が延伸してくる形で、道路整備も含めてやってまいります。

寺木委員：

西側の道がL字形に入ってくるということですか。

事務局：

そうです。

寺木委員：

そうすると、東側はセンターラインのある道まで抜けるのですか。もう宅地になっていますが。

事務局：

いえ、抜けません。

寺木委員：

突き当りで止まるんですね。

事務局：

口の字で開発地の中を回すような形になるような相談を受けているところです。

寺木委員：

そうすると、消防自動車が曲がれるのですか。

事務局：

ここは6m道路ですので、隅切りもありますし、曲がれると思います。

飯生良委員：

隅切りが無いと、6m道路でも曲がれないですよ。

廣田会長：

今回の第1号議案についてのご意見に戻らせていただきたいと思います。

瀬戸川委員：

先ほどの平成29年6月の生産緑地法の改正で、条例で300㎡の生産緑地の要件が緩和になるということでしたけれども、その適用のタイミングというのはどのような感じですか。先ほどのように、道連れ解除するから300㎡で交渉するのか、元々それを習志野市として施行しているのか、その点をお聞きしたいのですが。

事務局：

条例についてはまだ作っておりません。検討段階です。元々この面積要件の緩和は、都市農地が減ってしまうことを食い止めるための1つの手段として設けています。今ある生産緑地の道連れ解除を防止しようという一面もございますし、新たに300㎡以上で営農を続けたいという農家の人を救うための制度でもあると思っています。現在、庁内で300㎡までに引き下げることについての検討を始めたところです。2022年までには結論を出さないといけないと思っていますので、来年か、再来年くらいまでには結論を出したいと思っています。今のところの考え方とすれば、法改正が都市農地を守るという主旨になっていますので、我々も300㎡まで緩和できればという方向で進めております。なお千葉県では流山市さんが条例を作ったと聞いております。

瀬戸川委員：

私は、委員になって3期目ですけれども、私が委員になったとき、まだ100地区あったんですね。それがどんどん減っている気がするんですが、300㎡への要件緩和へのスピードというのは、今流山市さんが県内の中では条例を作られたということですから、習志野市としてはどれくらいのスピード感でスケジュールされているのか、もし決まっていれば教えていただきたいんですけども。

事務局：

具体的に、いつまでにというのは、まだ決まっていません。ただし、2022年、この問題の前までには結論を出したいと思っています。

廣田会長：

その他いかがでしょうか。

無いようですので、採決に入らせていただきたいと思いますけれどもよろしいですか。

《「異議なし」の声あり》

廣田会長：

それでは、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、案のとおり決することに、賛成の方は挙手をお願いいたします。

《挙手全員》

廣田会長：

全員賛成ですので、第1号議案、「習志野都市計画生産緑地地区の変更」は、案のとおり決しました。

以上で本日の審議を終了します。

続きまして、日程第3その他に入らせていただきます。

先ほど飯生委員からありました、6m道路の計画につきまして、事務局からわかる範囲について説明をお願いします。

事務局：

基本的に建物を建てる場合には、4m道路でなくてはいけませんので、4m道路で整備されていくのは間違いないと思います。原則として、開発行為で、自分が住むために家を建てるのであれば4m、業者が分譲するのであれば6mという指導になっていますので、4mと6mというのはそれぞれのケースによって指導が変わってくるというのが実態です。4m欠けるというのは、道路後退していないため4mになっていないと思いますけれども、基本的には最低でも4mになるということになろうかと思います。

飯生良委員：

4mというのはセットバックですか。

事務局：

はい。1間道や2間道であれば、建築基準法に基づき、後退することになります。

廣田会長：

それではその他、事務局から何かありましたらお願いいたします。

事務局：

「その他」

(事務局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ご説明に対して、何かご意見ご質問等ございますか。

無いようですので、以上で、その他を終了いたします。

本日の日程は、以上となります。

これもちまして、平成30年度第2回習志野市都市計画審議会を閉会します。

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