

令和3年度第1回富津市都市計画審議会 会議録

1 会議の名称	令和3年度第1回富津市都市計画審議会
2 開催日時	令和4年2月15日(火) 午前9時55分～午前10時35分
3 開催場所	富津市役所4階 401会議室
4 審議等事項	(1) 議案第1号 会長及び職務代理者等の選出について (2) 議案第2号 富津市都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地への移行について(諮問)
5 出席者名	(富津市都市計画審議会委員) 粕谷達郎、稲村耕一、吉野寛、山田重雄、猪瀬浩、 三木千明、宮崎晴幸、井上宣之、平野秀明 (欠席) 鈴木敏夫 (事務局) 市長 高橋恭市、建設経済部長 茂木雅宏 建設経済部次長 藤川幸男、都市政策課長 義崎哲也 都市政策課課長補佐 橋本学世、 建設政策係長 山田誠、建設政策係副主査 加藤高之 農業委員会事務局庶務係長 鈴木宏誌
6 公開又は非公開の別	<input checked="" type="radio"/> 公開 ・ <input type="radio"/> 一部非公開 ・ <input type="radio"/> 非公開
7 非公開の理由	富津市情報公開条例第 条第 号に該当 (理由)
8 傍聴人定員	0人(定員10人)
9 所管課	建設経済部都市政策課建設政策係 電話 0439-80-1317
10 会議録(発言の内容)	別紙のとおり

令和3年度第1回富津市都市計画審議会 会議録

発言者	発言内容
山田係長	<p>それでは定刻前ではありますが、ご欠席の連絡をいただいている方以外はお揃いなので、これより令和3年度第1回富津市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>始めに、本日の会議でございますが、新型コロナウイルス感染症対策といたしまして、窓を開け換気をしながらの開催とさせていただき、また、委員の皆さまの席にはアクリル板を設置させていただいております。また、席の間隔をあけておりますことから、マイクを使用させていただきます。委員の皆さまにおかれましては、会議中はマスク着用によりご発言いただきますよう重ねてお願い申し上げます。</p> <p>それでは議事に先立ちまして、本日の会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p>富津市都市計画審議会条例 会議次第 富津市都市計画審議会委員名簿 資料1 生産緑地制度の概要 資料2 生産緑地詳細一覧 資料3 生産緑地位置図 資料4 生産緑地現況資料 資料5-1 生産緑地法 資料5-2 生産緑地法施行令 資料5-3 生産緑地法施行規則</p> <p>また、本日、机上に配付させていただきました、 席次表 諮問書（写）</p> <p>一般国道127号富津館山道路（富浦インターチェンジ～富津竹岡インターチェンジ）環境影響評価方法書のあらまし</p> <p>以上となりますが、不足等ございませんでしょうか。</p> <p>続きまして、本日の出席状況を報告いたします。出席議員9名、欠席委員は1名でありますので、富津市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、委員の2分の1以上の出席となっておりますので、会議が成立することを報告いたします。</p> <p>続きまして、会議の公開についてご説明いたします。本日の会議は不開示情報が含まれておりませんので、富津市情報公開条例第23条の規定により、会議を公開といたします。また、本日の傍聴人は0名でございます。</p>

<p>高橋市長</p>	<p>なお、会議録作成の補助といたしまして、会議を録音させていただきますことを予めご了承願います。</p> <p>それでは、次第1でございます。開催に当たり、高橋市長からご挨拶を申し上げます。</p> <p>あらためまして、皆様おはようございます。</p> <p>本日は富津市都市計画審議委員会を開催させていただいたところ、委員の皆様におかれましては、公私ともにご多用のところご出席いただき、深く感謝申し上げます。ありがとうございます。</p> <p>また、先ほど進行からも申し上げましたとおり、新型コロナウイルス感染症対策を実施しながらの開催とさせていただきます。様々な部分でご不便な点があるかと思いますが、ご理解、ご協力をお願い申し上げ、委員の皆様方には、忌憚のないご意見をいただきますよう、重ねてお願いを申し上げます。</p> <p>さて、本日の議案でございますが、「会長及び職務代理者等の選出」及び「富津市都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地への移行について」の2議案となっております。後ほど事務局より説明を申し上げますが、特定生産緑地への移行につきましては、生産緑地の所有者等の意向を基に、指定から30年経過したあとも、10年延長できるというものであります。本市としましても、所有者等の意向を踏まえ、この度、特定生産緑地の指定をしたいと考えておりますので、都市計画上支障がないかなど、十分にご審議を賜りたくお願い申し上げます。大変簡単ではございますが会議冒頭の挨拶に代えさせていただきますと思います。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>山田係長</p>	<p>会議を進めたいと思いますが、当審議会の開催につきましては、平成28年度以来の5年ぶりの開催でございます。委員の皆さま方におかれましては、令和2年の6月1日付けで、山田市議におかれましては令和2年の11月12日付けで、また、君津地域振興事務所長の井上様及び君津土木事務所長の平野様におかれましては令和3年4月28日付けで、また、富津市商工会長の粕谷様におかれましては令和3年8月10日付けで委嘱をさせていただいたところであり、本来であれば皆様にご挨拶を頂戴すべきところではあります。冒頭申し上げましたとおり、新型コロナウイルス感染症対策の観点から、お手元の資料の委員名簿をもってご紹介にかえさせていただきますので、ご了承願います。また、事務局紹介につきましても同様に席次表でご確認いただきますようお願いいたします。</p>

	<p>それでは、議事に移りたいと思いますが、富津市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が議長の職を務めることになっておりますが、現在、会長が決まっておられませんので、会長が選出されるまでの間、茂木建設経済部長を仮議長として議事を進行してまいりたいと存しますので、ご了承願います。</p> <p>それでは、茂木建設経済部長、議長席に移動をお願いいたします。</p> <p>(茂木建設経済部長、議長席へ移動)</p>
茂木部長	<p>会長が選出されるまでの間、私が仮議長を務めさせていただきます。</p> <p>それでは、次第3の議案に移らせていただきます。</p> <p>議案第1号「会長及び職務代理者等の選出について」を議題といたします。議案についての説明を事務局に求めます。</p>
義崎課長	はい、議長。
茂木部長	義崎都市政策課長。
義崎課長	<p>それでは、議案第1号「会長及び職務代理者等の選出について」説明させていただきます。富津市都市計画審議会条例第5条第1項の「審議会に会長を置き、第3条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によりこれを定める。」とあり、本日出席いただきました第1号議員4名の中から会長の選出をお願いいたします。また、同条第3項に「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」とありますので、会長に職務代理をご指名いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>なお、会長選出に係る選挙の方法ですが、これまでの先例では、指名推薦により会長を選出いただいていることを申し添えます。</p> <p>説明は以上になります。</p>
茂木部長	<p>ただいま、事務局から過去の先例では、指名推薦で選出しているということでありましたが、この選出方法でよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
茂木部長	異議ないものと認め、指名推薦を行います。どなたかご推薦お願

	いします。
粕谷委員	はい、議長。
茂木部長	粕谷委員。
粕谷委員	これまでも、都市計画の観点における建築等に詳しい千葉県建築士事務所協会君津支部の代表者である委員が会長を務められていたことから、引き続き同協会支部長の吉野委員を推薦いたします。
茂木部長	ただいま、吉野委員のご推挙がございました。 ここでお諮りいたします。会長に吉野委員を選任することにご異議ございませんか。
	(異議なしの声)
茂木部長	異議もないようですので、吉野委員を富津市都市計画審議会会長に選任することと決しました。 会長が選任されましたので、これで仮議長の職を解かせていただきます。
	(茂木建設経済部長、事務局席へ移動)
山田係長	それでは、吉野会長、議長席にお移りいただき、一言ご挨拶をお願いいたします。
吉野議長	この度、皆様にご推挙いただきまして本会の会長に選任いただきました千葉県建築士事務所協会君津支部長の吉野でございます。不慣れではございますが、円滑な議事運営に努めてまいりますので、皆様のご協力をお願いいたします。また、委員の皆様におかれましては忌憚のないご意見を賜り、ご審議をいただきたく、お願い申し上げます。 それでは着座にて議事を進行させていただきます。
山田係長	会長が選任されましたので、これからの進行を吉野会長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。
吉野議長	それでは、引き続き議案第1号の職務代理者の指名についてです

	<p>が、富津市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、私から職務代理者を指名させていただきます。粕谷委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。</p> <p>次に、会議録の確定方法でございますが、富津市情報公開条例施行規則の中の、「あらかじめ指名された委員等による承認」の方法を採用したいと思います、また、その署名委員を私から指名することとしてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p> <p>ありがとうございます。それでは、名簿に従いまして第1号委員から稲村委員、第2号委員から三木委員の2名を指名いたします。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議事を進めます。議案第2号「富津都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地への移行について」を議題といたします。議案についての説明を求めます。</p>
吉野議長	<p>はい、議長。</p>
義崎課長	<p>はい、議長。</p>
吉野議長	<p>義崎都市政策課長。</p>
義崎課長	<p>それでは、「議案第2号 富津都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地への移行について」の説明を申し上げます。</p> <p>本日お諮りしますのは、富津都市計画生産緑地地区のうち、52地区11.9ヘクタールを生産緑地法第10条の2の規定に基づき特定生産緑地に指定するに当たりまして、同条第3項の規定により、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされておりますので、本日ご意見を頂戴したいと考えております。</p> <p>それでは、資料に沿って説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料1の1ページをご覧ください。</p> <p>先ず、生産緑地制度の概要からご説明申し上げます。生産緑地制度とは、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上の農地を都市計画に定め、都市農地の計画的な保全を図るために創設されました。指定された生産緑地には、30年間、建築行為等の制限及び農地等としての管理の義務が課せられる一方、固定資産税の軽減、相続税の納税猶予制度が適用となるなど、税制面で負担が軽減されます。</p>

指定から30年の間に、耕作の主たる従事者に死亡又は耕作を継続できない身体の故障があった場合には、後継者が営農を継続するか、市に買取申出するかを選択します。市は、買取申出を受けて生産緑地を買い取るか、農林漁業の希望者へあっせんするか、又はどちらでもない場合は、生産緑地の指定を解除し、建築等の制限を解除することになります。

裏面の2ページをご覧ください。

耕作の主たる従事者の故障等で耕作を続けることが不可能となるか、指定から30年を経過するか以外には買取申出ができないため、生産緑地は強い制限がかかります。

3ページをご覧ください。

生産緑地地区に指定して30年を経過する日、これを申出基準日と言いますが、令和4年11月24日の申出基準日を迎えるに当たり、所有者は特定生産緑地へ移行するかを選択することになります。

特定生産緑地への移行を選んだ場合、建築行為の制限、農地としての管理義務、生産緑地としての税制特例措置が10年間延長され、10年後に再度、特定生産緑地を継続するか選択することになります。

一方、特定生産緑地へ移行を選択しなかった場合には、以後、特定生産緑地の指定は受けられなくなり、段階的に固定資産税が宅地並みになるなど、税制面での優遇がなくなりますが、いつでも買取申出をすることができるようになります。

最後に、4ページをご覧ください。

生産緑地と税制についての記載があります。富津市は三大都市圏特定市のため、生産緑地に係る固定資産税の課税については、農地評価、農地課税となるため、生産緑地にしない場合と比較して大きく低減され、また、相続税の納税猶予の有無も変わってきます。

次に富津市内の生産緑地の現状をご説明いたします。

資料2と資料3をご覧ください。

市内には、現在55地区、約12.5ヘクタールの生産緑地が指定されています。資料2につきましては地区及び筆毎の詳細資料、資料3につきましてはその位置図でございます。

これまでの指定の経緯についてですが、平成4年に現行の生産緑地制度が施行され、富津市では平成4年11月24日に56地区、12.45ヘクタールを指定、その後、山王土地区画整理事業に伴い市街化区域に編入された山王地区に平成7年3月31日に3地区0.6ヘクタールを追加指定しました。その後、市役所周辺の神

	<p>明山土地区画整理事業区域内で11地区2.33ヘクタール追加指定しましたが、区画整理の中止に伴い区域内の生産緑地の指定は解除されました。また、市道用地として地区の一部0.01ヘクタールを解除、土地所有者の事由により4地区0.56ヘクタールが解除され、現在の地区数55地区、約12.5ヘクタールとなっております。</p> <p>資料4をご覧ください。</p> <p>こちらは、生産緑地の現況の資料でございます、写真、所有者、具体的な耕作物などを記載しております。また、耕作、管理の状況確認につきましては、年1回以上、職員が農業委員会の協力のもと現地を確認しております。</p> <p>以上の状況を踏まえるとともに、平成29年の生産緑地法の改正に伴い指定できることとなった「特定生産緑地」につきまして、市では、令和元年度に生産緑地所有者に対して特定生産緑地の指定に係る意向調査を実施いたしました。その結果につきましては、資料2の一番右の列にマル・バツで記載しております。その後、令和2年度から移行希望者の申請を受付けるとともに、利害関係人の同意取得手続きを実施し、この度、指定に係る手続きが整いましたことから、48地区、約11.3ヘクタールにつきまして特定生産緑地に指定をしたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程、よろしくお願いたします。</p>
吉野議長	<p>ありがとうございました、説明が終わりました。ただ今の説明について質疑又はご意見ございますか。</p>
猪瀬委員	<p>はい、議長。</p>
吉野議長	<p>猪瀬委員。</p>
猪瀬委員	<p>それでは質問させていただきます。資料を見ますと、現在休耕になっているところが幾つかあり、その休耕となっているところも特定生産緑地へ移行を希望しているということですが、先ほどの説明の中でもあったとおり、生産緑地は耕作が義務化されていますが、現在営農していない箇所でも特定生産緑地への移行を希望している箇所に対して、市はどのような考え方で移行を認めたのか。また、今後どのように営農を指導していくのか教えていただければと思います。</p>

加藤副主査	はい、議長。
吉野議長	加藤副主査。
加藤副主査	<p>資料の中に現在休耕中又は耕作準備中とありますが、現地を年1回程度確認しているので、時期的に営農していない箇所がありました。また、しばらく耕作をしていない箇所につきましては、耕作していただくように指導、又は農業委員会などに助言いただきながら、出来る限り耕作を継続していただくという前提で、今回は特定生産緑地へ移行していきたいと考えています。ただし、特定生産緑地へ移行した後は、所有者の方の意向を確認しておりますので、市としては、指導や助言を行いながら、長い間耕作がされない場合は、生産緑地の解除も含めて検討してまいりたいと考えております。</p>
猪瀬委員	<p>分かりました。所有者の方が希望されているので特定生産緑地へ移行するということですね。資料1を見ますと、相続が発生した場合は、相続した方が買取申出をできるという記載があり、それまで現在の所有者が耕作の義務があるということですが、是非、特定生産緑地へ移行された後も市の方で営農の確認をしっかりと願います。</p> <p>続いて質問してよろしいでしょうか。</p>
吉野議長	どうぞ。
猪瀬委員	<p>別件になりますが、今回おおよそ12.5ヘクタールの生産緑地が一遍に解除されてしまうと、不動産価値の下落や都市計画に大きな影響を及ぼすこととなりますので、ほとんどの方が特定生産緑地に移行することは、ある意味で富津市として有り難いことなのかなと思います。この問題は、生産緑地の2020年問題として全国的に問題となっているものですが、それに合わせて国交省も新たな用途地域、「田園住居地域」を設けたわけではありますが、富津市の北部については東京都市圏に近く、また農業も盛んな場所でもありますので、この「田園住居地域」というものを富津市として取り入れていく考えがあるか教えてください。</p>
山田係長	はい、議長。

吉野議長	山田係長。
山田係長	お答えいたします。「田園住居地域」とは農業の利便の増進、及び農業と調和した低層住宅に係る良好な住環境の保護を目的として創設された用途地域であると認識しております。今回の特定生産緑地の指定、及び今年度実施している都市計画基礎調査の結果を踏まえながら、今後マスタープランの改訂の際には必要に応じて運用の検討をしてみたいと考えております。以上でございます。
猪瀬委員	はい、議長。
吉野議長	猪瀬委員。
猪瀬委員	都市計画基礎調査を行っているということで、今回の議題と外れてしまいますが、5年ぶりの都市計画審議会の開催ということで前回は私も都市計画マスタープランの改訂に関わらせていただいたのですが、基礎調査を行っているということは1、2年後には都市計画の見直しを図っていくと考えてよろしいのかお聞かせ願います。
山田係長	はい、議長。
吉野議長	山田係長。
山田係長	お答えいたします。市の都市計画マスタープランは、策定して数年経っている状況であります。また現在、千葉県が主体となって都市計画基礎調査を実施しております。このようなデータを基に市の上位計画、県の上位の都市計画を踏まえながら今後見直しを検討してまいります。以上でございます。
猪瀬委員	ありがとうございます。
吉野議長	他に何かございますでしょうか。
稲村委員	はい。
吉野議長	稲村委員。

稲村委員	簡単な質問ですが、資料4の最後のページに手続き対象外と書いてございますが、この説明をお願いします。
山田係長	はい、議長。
吉野議長	山田係長。
山田係長	お答えいたします。資料4の14ページの3地区につきましては、指定してから申出基準日が到来するまでにまだ期間があるため、今回の特定生産緑地への移行手続きは対象外となるものです。資料2の3ページの下の方になりますが、当初の指定が平成7年3月31日ですので、これに係る申し出基準日が近くなった際には今回のように意向の確認等を行い、それらを踏まえ特定生産緑地への移行作業を行ってまいります。以上でございます。
稲村委員	ありがとうございました。
吉野議長	他にございますでしょうか。
井上委員	はい。
吉野議長	井上委員。
井上委員	資料の中で、特定生産緑地に移行を希望されない方が何名かいらっしゃるようですが、1点目は、移行しないと税制優遇措置が受けられなくなることを十分に理解されているのか。2点目は、移行されない方は基本的には買取申出をされると考えてよいのでしょうか。最後に、指定されない場合は理由を通知するとなっておりますが、どのような理由を付けるのか。以上3点を教えてください。
加藤副主査	はい、議長。
吉野議長	加藤副主査。
加藤副主査	お答えいたします。1点目につきまして、10年の営農義務や固定資産税の減免については、令和元年度に行った意向調査と令和2年度に行った移行申請の時点で資料を送付し、また説明させていただいております。2点目につきまして、現在のところ、明確に土地

	<p>を緑地以外に使用すると伺っている方とそうでない方が大体半々となっております。3点目につきまして、特定生産緑地移行の提案を受け、市が特定生産緑地に移行しないと判断した場合、その理由を通知するもので、今回は所有者が特定生産緑地に移行を希望しない場合ですので、市からは申出基準日が到来しますがどうされますかというご案内を送付いたします。以上でございます。</p>
井上委員	<p>了解しました。</p>
吉野議長	<p>他にご質問ございませんか。 質疑もないようでございますので、議案第2号につきましては、「異議なし」として答申することに賛成の委員の挙手を求めます。いかがでしょうか。</p>
	<p>(挙手多数)</p>
吉野議長	<p>ありがとうございました。挙手多数でございますので、「異議なし」と答申することに決しました。答申書の文面等につきましては、会長の私に一任いただく形でよろしいでしょうか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
吉野議長	<p>ありがとうございます。 続きまして、次第4の報告事項でございます。事務局からお願いいたします。</p>
義崎課長	<p>はい、議長。</p>
吉野議長	<p>義崎都市政策課長。</p>
義崎課長	<p>事務局から2点、報告させていただきます。 1点目でございますが、本日、机上に配付させていただきました一般国道127号富津館山道路（富浦インターチェンジ～富津竹岡インターチェンジ）環境影響評価方法書のあらましをご覧ください。こちらにつきましては、千葉県が事業を進めております一般国道127号富津館山道路の4車線化を促進するにあたり、都市計画法の手続き、また環境影響評価法の手続きがありまして、この度、1月21日から2月21日まで環境影響評価法における方法書の</p>

	<p>縦覧が行われております。都市計画法、環境影響評価法の手続きに係るおおまかなスケジュールについては、資料を開いていただき1ページ目にありますが、今後都市計画の手続きとしましても、千葉県が作る都市計画(案)について市町村の意見を述べる機会があり、当審議会の皆さまにご意見を頂くこととなりますので、その際はご審議のお願いしたいと思います。</p> <p>続きまして2点目ですが、1点目の内容にも関連いたしますが、来年度に予定される当審議会への諮問予定案件についてご説明申し上げます。今申し上げた富津館山道路の都市計画(案)についての案件と、本日ご審議いただきました生産緑地の買取申出についてご審議いただきます。また、第2期君津地域広域廃棄物処理施設の位置決定について、及び富津火葬場の都市計画決定の廃止について、事業が進行するに伴ってご審議いただく予定となっております。以上4点について来年度以降に審議が必要となっておりますのでご了承願います。以上でございます。</p> <p>吉野議長 ありがとうございました。 ただいまの説明にご質問ございますか。</p> <p> (なしの声)</p> <p>吉野議長 特に無いようですので、以上で本日の議題は終了いたしました。 これをもちまして、令和3年度第1回富津市都市計画審議회를終了いたします。 ありがとうございました。</p> <p> (終了時刻 午前10時35分)</p>
--	---