

令和3年度第1回印西市都市計画審議会会議録要約

日 時	令和4年1月27日(木) 14時00分から15時50分まで	
場 所	文化ホール 多目的室	
出席者	委 員	柴崎委員、小幡委員、篠田委員、山崎委員、伊藤委員、 菊地委員、海老原委員、柿原委員、山田委員、 戸田委員(代理：成清交通課長)、田村委員(計11名)
	事務局	都市建設部：櫻井部長 都市計画課：清水課長、鈴木(良)課長補佐、鈴木(軌)係長、 藤井主査補 都市整備課：大野課長、木村係長、立原主任主事
	報告事項 説明	印西地区環境整備事業組合：大野副主幹、飯高主査
欠席者	大崎委員	
傍聴者	1名	
議 題	<p>日程第1 会長の選出 日程第2 会長職務代理者の指名 日程第3 会議録署名委員の指名 日程第4 議案第1号 印西都市計画生産緑地地区の変更について(市決定)</p> <p>報告事項 (仮称)印西クリーンセンター次期中間処理施設整備事業の進捗について</p>	
資 料	<p>① 次第 ② 諮問文 ③ 委員名簿 ④ 印西市都市計画審議会条例 ⑤ 議案資料 ⑥ 報告事項資料</p>	
議事の概要(要約)		
<p>審議に先立ち、新任期第1回目の会議のため、委員の紹介を行った。</p> <p>本日出席している事務局職員の紹介を部長より行った。</p> <p>審議会開催要件、会議の公開及び傍聴、会議の録音の3点について、報告した。 併せて、本日の資料の確認を行った。</p> <p>【次第1 開会】</p> <p>【次第2 市長挨拶】 他の公務出席のため、部長より市長挨拶を代読した。</p>		

【次第3 議事日程 日程第1 会長の選出】

印西市都市計画審議会条例（昭和46年3月15日条例第6号。以下「条例」という。）に基づき、学識経験のある者につき任命された委員の中から、推薦方式により、篠田委員が会長に選出された。

【次第3 議事日程 日程第2 会長職務代理者の選出】

条例に基づき、会長より、会長職務代理者として柴崎委員を指名した。

【次第3 議事日程 日程第3 会議録署名委員の指名】

会長と審議会の開催ごとに会長が指名する委員の合計2名が会議録署名委員となり、本日の会議録署名委員として、会長より、柴崎委員を指名した。

【次第3 議事日程 日程第4 議案第1号】

議案第1号「印西都市計画生産緑地地区の変更」について、参考資料をスクリーンに映し、説明を行った。

事務局
(都市整備課)

生産緑地とは、市街化区域内の緑地機能および多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。

なお、生産緑地としてされた農地等は、農地を適正に管理することが義務付けられるほか、建築物の建築や宅地造成などの行為が制限される。

生産緑地地区の買取り申し出ができる事由としては、①指定されてから30年が経過した場合、②主たる農業従事者が死亡した場合、③主たる農業従事者が重大な故障により農業に従事することが不可能になった場合である。

このような事由に該当する場合、生産緑地法の規定により、市長に対し、生産緑地所有者は、生産緑地の買取りを申し出ることができる。

生産緑地の買取り申し出が行われ、地方公共団体等へ買取り希望の照会后、買取りの希望がなく、さらに他の農業従事者へ取得のあっせんも成立しなかった場合、買取り申し出から3か月後、生産緑地法の規定により、生産緑地地区における行為制限が解除される。

今回の生産緑地地区の変更スケジュールについては、まず、生産緑地法上の手続きとして、令和3年5月20日に「生産緑地の買取り申出」があり、翌21日に千葉県企業局及び独立行政法人都市再生機構などへの買取り照会を行ったが、買取り希望はなかった。

6月18日に市農業委員会及び西印旛農業協同組合を通じて、農業従事者へ取得のあっせんを行ったが、取得希望はなかった。8月20日に買取り申出から3か月が経過し、行為制限が解除となった。

次に、都市計画法上の手続きとして、8月から9月にかけて約1か月間千葉県と事前協議を行い、11月15日から14日間都市計画変更の案の縦覧を行ったが、意見書の提出はなかった。

事務局 (都市整備課)	<p>今後のスケジュールとしては、2月上旬から中旬に千葉県との法定協議を行い、3月上旬から中旬に生産緑地地区の変更告示を行う予定となっている。</p> <p>今回の案件は、印西都市計画生産緑地地区 第2号の大森第2生産緑地地区の買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことにより、担保されていた生産緑地としての機能が失われたため、都市計画の変更を行うものである。</p> <p>現地は、主たる従事者が重大な故障により農業に従事することが不可能となったため、雑地となっている。</p> <p>現在、生産緑地として指定している箇所は、印西市全体で18地区あり、面積は約2.58haとなっており、今回の案件により廃止されると17地区、面積約2.50haとなる。</p>
山田議員	<p style="text-align: center;">《質疑応答》</p> <p>生産緑地は、市内のどの地域にどのくらい分布しているのか。また、生産緑地の解除について、今後の見通しはどのように考えているか。</p> <p>また、資料については、ページ番号を附番し、わかりやすくしてほしい。</p>
事務局 (都市整備課)	<p>今回の都市計画変更後の生産緑地の分布としては、大森・木下・木下東地区に7箇所、小林地区に9箇所、松崎地区に1箇所となっています。</p> <p>生産緑地の解除については、買取り申し出ごとの案件となるので、今後の見通しはないが、市街化区域内の貴重な都市緑地として生産緑地の保全に努めていきたいと考えています。</p>
事務局 (都市計画課)	<p>資料については、山田委員からのご指摘を踏まえ、今後事務局として聞きやすい説明とわかりやすい資料作成に努めます。</p>
山田議員	<p>スクリーンにて説明された市内17か所の生産緑地の位置図を、今後都市計画審議会委員として把握するために、資料としていただきたい。</p>
事務局 (都市整備課)	<p>別途、お配りするようにします。</p>
海老原委員	<p>生産緑地法において、生産緑地地区の行為の制限解除がなされた場合、都市計画の変更を待たずに、地権者は家を建てたり、開発行為を行うことができるのか。</p>
事務局 (都市整備課)	<p>今回、主たる従事者が重大な故障により農業等に従事することが不可能となり、市長への買取り申出が行われ、地方公共団体等への買取り希望の照会及び農業従事者への取得のあっせんの手続きを経て、買取り申出日より3か月以内に所有権の移転が行われなかったため、8月20日に生産緑地の行為の制限が解除されました。その時点以降、農地以外への土地利用が可能となります。</p>

柴崎委員	生産緑地は、市街化区域内の土地でありながら、その制度の中で、固定資産税の優遇や相続税の納税猶予を受けているが、生産緑地が廃止された場合、優遇されていた固定資産税等は、遡って課税されることになるのか。
事務局 (都市整備課)	<p>固定資産税につきましては、現況課税となりますので、農地としての形態でなくなった時点で、農地課税ではなくなります。また、制限の解除により、遡りの請求はありません。</p> <p>なお、相続税等の納税猶予を受けている場合には、遡りの請求となることから、利子税を付加したうえで支払う必要があります。</p> <p>本案件につきましては、納税猶予の適用はありませんでしたので、解除による影響はないものと認識しています。</p>
柴崎委員	生産緑地の買取り申出ができる条件としては、指定後 30 年間経過していることが必須なのか。
事務局 (都市整備課)	その通りです。
海老原委員	生産緑地は、営農することが必須となっているが、指定後農業が営まれているかどうか、市はどのように確認しているのか。
事務局 (都市整備課)	<p>平成 29 年 4 月 3 日付けで、所有者に対して、管理についての文書を送付しています。また、令和 3 年 10 月に職員にて現地確認を行い、全ての生産緑地地区が農地として管理されていました。</p> <p>それ以前の確認状況については、把握していません。</p>
海老原委員	令和 3 年の現地調査の結果は記録として残しているのか。
事務局 (都市整備課)	現地調査結果については、写真と状況を記録しています。
山田委員	管理についての文書の発送や現地確認について、何か基準や決まりがあるのか。また、令和 3 年以前は現地確認を行っていたのか。
事務局 (都市整備課)	文書発送と現地確認についての基準はありません。また、令和 3 年以前の現地確認については把握していません。
山崎委員	生産緑地と農用地は、どのように違うのか。
事務局 (都市整備課)	生産緑地は市街化区域内の農地で、農用地は農業振興地域内の土地改良事業等の公共投資が行われた生産性の高い農地となります。

柿原委員	現在 18 地区の生産緑地があるが、将来的にどのような土地利用がされるのか。また、生産緑地としての農地の価格は、今後上がるのか。
事務局 (都市整備課)	今後の土地利用については、市では把握していません。 価格については、生産緑地として指定されている限り、農地課税となります。印西市では、平成 8、9 年に生産緑地を指定しており、4 年後に指定から 30 年を迎えることとなり、その際に特定生産緑地へ移行するかどうかで課税のかかり方が変わります。
海老原委員	地方公共団体に買取り申出を行った際に、印西市はどのような手続きを経て、買取りを希望しない結論に至ったのか。
事務局 (都市整備課)	本生産緑地については、市道に接道しておらず、敷地内に入るための出入口を確保する必要があり、当該生産緑地だけでは土地利用を図ることができないことから、買取り希望しないことと判断しました。
海老原委員	買取り希望において判断する上で、基準や市内でのルールなどはあるのか。また、買取り希望しない場合、その旨を所有者に対して、説明する義務はあるのか。
事務局 (都市整備課)	買取り希望についての通知は、部長までの決裁を取ったうえで、相手方に通知します。買取りを希望しない場合も、あくまで通知のみとなります。
海老原委員	今後も生産緑地の買取り申出事案は出てくると思いますので、精度の高い対応を考える必要がある。
会長	他にご意見・ご質問がないようですので、これより採決を行います。
	◎議案第 1 号「印西都市計画生産緑地地区の変更について」の採決が諮られ、挙手全員により、原案のとおり意見がないものとして答申された。
	【次第 4 報告事項】 吉田地区に建設予定の(仮称)印西クリーンセンター一次期中間処理施設整備事業の進捗状況について、事業者である印西地区環境整備事業組合より説明を行った。
印西地区 環境整備 事業組合	印西地区環境整備事業組合は、印西市・白井市・栄町を関係市町とした一般廃棄物の収集、運搬及び処分を目的として昭和 51 年 3 月に設立された一部事務組合である。 事務所は、印西市大塚一丁目 1 番地 1 の印西クリーンセンター施設内に置かれ、関係市町の人口約 19 万人規模の一般廃棄物を処理している。

印西地区
環境整備
事業組合

現状の印西クリーンセンターは、昭和 61 年 4 月に稼働を開始し、約 2.5 ha の敷地で、1 日あたり焼却で 300t、粗大ごみ処理を 50t 処理できる規模の施設で、現在稼働から 35 年が経過しているが、大きなトラブルもなく、安全・安定的な操業を継続している。しかしながら、ごみ質の変化や施設の老朽化により、処理能力は年々低下していることもあり、それらに対応すべく、基幹的設備の改良工事を平成 28・29 年度の 2 か年で実施し、施設の延命化を図ってきた。

今後も、ごみの適正処理を維持していくためには、抜本的な解決として新施設となる次期中間処理施設の整備を推進していく必要があり、組合議会・市町村議会における意見や、用地検討委員会による公募により、現在地を含めた 5 か所で多面的な比較検討を行ったうえで、印西市吉田地区を選定した。吉田区の住民への説明を行い、協定を締結し、平成 29 年 3 月に建設予定地として、印西市吉田字馬込 546 番他 32 筆の約 2.4 ha を決定した。

次期中間処理施設の名称は、(仮称)印西クリーンセンター次期中間処理施設で、約 2.4 ha の区域は平成 30 年度に全面買収済みとなっており、令和 10 年度を稼働開始予定としている。

建設予定地は、市街化調整区域で、農地転用の手続きは適用除外となっており、斜面部の約 0.6 ha は地域森林対象民有林である。埋蔵文化財包蔵地を含んでいるが、特筆すべき遺構、遺物は出土されなかった。砂防三法、土砂災害、災害ハザードエリアからは外れている。

土地利用として、平地の約 18,000 m²の部分に、防災調整池、焼却施設、リサイクルセンター、管理施設、建替え用地を配置し、斜面の約 6,000 m²は森林及び緑地とする計画である。

インフラ計画として、アクセス道路により接道し、上水道は市営水道により給水、下水道(汚水)は公共下水道へ接続、雨水は調整池で流量調整のうえ、既存の水路へ放流する計画である。

焼却施設の施設規模は、1 日あたり 156t でストーカ方式を選定、対象ごみは可燃ごみ、不燃ごみ及び粗大ごみの破砕残渣で、稼働時間は 1 日 24 時間である。リサイクルセンターの施設規模は、1 日あたり 10t で、不燃ごみ、粗大ごみ、有害ごみを対象とし、稼働時間は 1 日 5 時間である。これらは、現印西クリーンセンターの操業状況を概ね踏襲する形で計画している。

本施設は施設規模から環境影響評価手続きの対象となり、その手続きを令和 2 年 10 月から着手しており、千葉県環境影響評価条例の規定に基づき、都市計画決定権者である印西市において実施している。

環境影響評価では、5 段階の手続きを要し、現時点で方法書の手続きまで完了している。都市計画決定の手続きと環境影響評価の手続きは、制度上連動させて行っていく必要があり、令和 5 年度末に完了させたいと考えている。都市計画決定の手続きは、令和 4 年度から正式な手続きを開始することとなる。

印西地区
環境整備
事業組合

これまでの環境影響評価手続きとしては、事業計画概要書を令和3年8月から1か月間かけて縦覧を行い、その後、令和3年9月からの1か月間で方法書の縦覧を行った。方法書の縦覧中、八千代市、印西市、佐倉市の3か所で方法書に対する住民説明会を実施し、方法書に対する意見書の提出はなかった。

方法書については、千葉県知事の附属機関である環境影響評価委員会に付議され、3回の審議がなされている。

委員会の審議結果は千葉県知事に答申され、令和4年1月17日に千葉県知事からの意見書を受領した。千葉県知事からの意見については、今後、印西市、組合等で協議のうえ、取りまとめ準備書に反映することとなる。

組合からの説明後、委員からの質問等はなかった。

【次第5 その他】

事務局からの連絡事項として、次回の都市計画審議会は、印旛中央地区土地区画整理事業の進捗に伴う都市計画の変更を議案とし、令和4年度下期に予定していることを伝えた。

【次第6 閉会】

次第をすべて終了し、令和3年度第1回印西市都市計画審議会を閉会した。

(以上)

令和4年1月27日に行われた印西市都市計画審議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和4年3月4日

印西市都市計画審議会
会 長

篠田 道雄

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

紫崎 達夫
