

令和8年度第2回印西市都市計画審議会会議録

日 時	令和8年8月10日（月）午前10時00分から午前10時45分まで	
場 所	市役所本庁3階 大会議室	
出席者	委 員	市村委員、大崎委員、伊藤委員、柴海委員、武藤委員、 綿貫委員、大野委員、津田委員、山田委員、 今井委員代理（小磯氏）
	印西市	都市計画課：山崎課長、木村課長補佐、椎名係長、 公園緑地課：麻生課長、戸部係長、五十嵐主査補
欠席者	坂巻委員、須藤委員、古橋委員	
傍聴者	なし	
議 題	議案第1号 特定生産緑地の指定について 報告事項 印西牧の原東地区地区計画の都市計画決定について	
資 料	・ 次第 ・ 諮問文 ・ 委員名簿 ・ 印西市都市計画審議会条例 ・ 議案資料 特定生産緑地の指定について ・ 報告資料1	

議事の概要	
事務局	定刻となりましたので、始めさせていただきます。 本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。 はじめに、資料の確認をさせていただきます。 本日の資料は「次第」、「諮問文」、「委員名簿」、「印西市都市計画審議会条例」、「特定生産緑地の指定について」と書いてあります資料の以上5点でございます。資料の不足などはありませんでしょうか。 続きまして、報告事項が3点ございます。 1点目は審議会開催要件の報告でございます。 本日の出席委員は、委員13名のうち半数以上の10名の出席をいただいております。「印西市都市計画審議会条例」第6条第2項の規定により、会議の開催要件を満たしておりますことをご報告いたします。 なお、坂巻栄一委員、須藤賢一委員、古橋保孝委員より、本日欠席される旨のご連絡をいただいております。 2点目は会議の公開と傍聴でございます。当審議会は、印西市市民参加条例の規定により、公開とさせていただきます。現時点では、いらっしゃいません。 3点目は会議の録音でございますが、会議録を作成する都合により録音をさせていただきますので、予めご了承ください。 報告事項は以上でございます。 それでは、令和8年度第2回印西市都市計画審議会を開催いたします。 次第に沿って進めさせていただきますが、はじめに大崎会長よりご挨拶をお願いいたします。
大崎会長	特定生産緑地の指定についてでございます。活発なご議論をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
事務局	それでは、議事に入らせていただきます。議事進行につきましては、「印西市都市計画審議会条例」第5条第2項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、大崎会長よりよろしくお願いいたします。
大崎会長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。 はじめに会議録署名委員の指名を行います。 本日の会議録署名委員には、伊藤委員を指名させていただきます。よろしくお願いします。 それでは、日程第1の議案審議に入りたいと思います。 議案第1号「特定生産緑地の指定について」を審議いたします。事務局からの説明をお願いします。
事務局	それでは、「特定生産緑地の指定について」公園緑地課よりご説明いたします。 前方のモニターかお手元の「特定生産緑地の指定について」と書かれてある資

料をご覧ください。

6月15日の特定生産緑地の指定の報告での説明内容と制度の概要など重複しますが、あらためて説明させていただきます。

はじめに、当案件の目的は「特定生産緑地の指定」に当たり、生産緑地法第10条の2第1項及び第3項の規定により、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められ、当該生産緑地に係る所有権及び地上権、賃借権等を有する者である農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見をお聴きすることとなっているため、諮問するものとなります。

ここでいう申出基準日とは、生産緑地として、都市計画決定してから30年が経過する日のことを言い、今回対象となる生産緑地における申出基準日は、令和8年9月24日になります。

特定生産緑地についてのご説明にあたりまして、改めて生産緑地制度について説明させていただきます。

生産緑地は、市街化区域内において農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定されるもので、指定期間は30年間になります。

生産緑地の制限についてですが、生産緑地に指定されますと営農の義務が課せられ、農地の適正な管理が義務付けられます。

また、農地以外の利用は、原則できないため、建築物等の新築、増築等の制限を受けることになります。

次に、税制優遇についてですが、固定資産税及び都市計画税は農地並み課税となり、相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

次に、生産緑地の行為制限の解除の流れについて御説明いたします。

「生産緑地の指定から30年を経過したとき」、「農業の主たる従事者が死亡したとき」「農業の主たる従事者が故障したとき」において、生産緑地の行為制限を解除することができます。

生産緑地に指定されますと、原則農地以外の利用が出来ないため、農地以外の活用を図る場合は生産緑地を解除する必要があります。

その場合、市に対し、所有する生産緑地の買取りの申出書を提出することになります。

県や市の関係機関に、買取りの意向について照会を行います。

「買い取る」となった場合は、公共施設用地となりますが、「買取りに至らなかった場合」は、その後、農協や農業委員会に対して、農業従事希望者への斡旋を依頼します。

「希望者の手が挙がった場合」は、(必要な手続きを経て)その希望者に所有権が移転しますが、「希望者の手が挙がらなかった場合」は、買取申出からちょうど3か月後に行為制限が解除され、所有者は農地以外の利用が可能となります。その後、都市計画を変更し、生産緑地地区を廃止することとなります。

ここまでの、生産緑地の概要になります。

次に、「特定生産緑地制度の概要」について、御説明いたします。

まず、特定生産緑地が創設された背景についてですが、生産緑地は、都市計画決定から30年を経過すると、所有者は、市町村に対して、いつでも買取申出をすることが出来るようになるため、生産緑地が急激に喪失する可能性があり、都市計画上、不安定な状態に置かれることになります。

この問題に対して、平成29年に生産緑地法が改正され、所有者等の意向を基に生産緑地を特定生産緑地として指定できる制度が創設されました。

この制度により、買取申出が可能になる期日を生産緑地指定30年経過後から10年延長できるようになりました。また、10年ごとに、経過する前であれば、改めて継続の可否を判断することができます。

これにより、生産緑地指定から30年経過後も、引き続き生産緑地が保全され良好な都市環境の形成が図れます。

所有者にとっては、税制優遇が継続され税負担が軽減されるため、営農が継続しやすくなります。

次に、特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の内容についてご説明いたします。

まず、上の段の特定生産緑地に「指定する場合」、引き続き10年間は農地等として管理する義務が生じ、税制上の優遇については、固定資産税・都市計画税は、農地課税が継続され、新たな相続税等にも納税猶予が適用されます。

一方、下の段の特定生産緑地に「指定しない場合」、指定から30年を迎えた生産緑地は、いつでも市に対して買取り申出をすることができるようになりますが、固定資産税・都市計画税は段階的に宅地並みに引き上げられ、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができなくなります。

続いて、ここからは、対象とする生産緑地の具体的な地区数及び面積についてご説明いたします。

令和8年8月10日時点で、本市全体の生産緑地は、17地区、面積約2.51ヘクタールが指定されております。

今回対象となる平成8年9月24日に都市計画決定された生産緑地は、16地区、全生産緑地面積の約79%を占める約1.99ヘクタールが指定されております。

そのうち、農地等利害関係人の同意により特定生産緑地に指定するものは、円グラフの赤の8地区と1地区の一部で、約1.14ヘクタールであり、対象の生産緑地の面積の57%を占めております。

特定生産緑地に指定しないものは、円グラフの緑の7地区で、約0.85ヘクタールであり、対象の生産緑地の面積の43%を占めております。

今回意見聴取させていただく対象は、円グラフ赤の「指定する」部分になります。

また、今回対象外の生産緑地については、令和9年度以降の基準日を迎えるタイミングで、あらためて、意見聴取をお願いすることになります。

特定生産緑地に指定を予定する生産緑地の分布は御覧のとおりとなります。

今回の特定生産緑地の指定についての対象区域の詳細な位置については、次ページより、説明させていただきます。

	こちらは、特定生産緑地の内訳総括表になります。 先ほど円グラフにて説明させていただいた内容と重複しますが、本市全体の生産緑地は、17地区、面積約2,51ヘクタールが指定されております。 今回対象となる平成8年9月24日に都市計画決定された生産緑地は、16地区、約1,99ヘクタールが指定されております。 そのうち、農地等利害関係人の同意により特定生産緑地に指定を予定するものは、8地区と1地区の一部で、約1,14ヘクタールになります。 特定生産緑地に指定しないものは、7地区で、約0,85ヘクタールになります。 こちらは、今回特定生産緑地に指定を予定する区域の一覧になります。 次ページからは、指定を予定する区域の詳細な位置図になります。 木下駅の北側に位置している木下生産緑地地区です。 当初指定面積である約726平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 木下東一丁目に位置している木下東一丁目生産緑地地区です。 当初指定面積である約912平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の西側に位置している小林第1生産緑地地区です。 生産緑地の面積の、約6,509平方メートルのうち、当初指定面積である約3,702平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の西側に位置している小林第2生産緑地地区です。 当初指定面積である約522平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の西側に位置している小林第3生産緑地地区です。 当初指定面積である約1,193平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の東側に位置している小林第4生産緑地地区です。 当初指定面積である約969平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の南東側に位置している小林第5生産緑地地区です。 当初指定面積である約1,463平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の南東側に位置している小林第7生産緑地地区です。 当初指定面積である約601平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 小林駅の南東側に位置している小林第8生産緑地地区です。 当初指定面積である約1,329平方メートルを特定生産緑地として指定を予定します。 以上が、特定生産緑地に指定を予定する箇所になります。 続いては、特定生産緑地に指定を予定しない生産緑地や、今回対象外となる生産緑地を参考にご紹介いたします。
--	---

	次のページをご覧ください。 木下駅の北西側に位置している大森第1生産緑地地区です。 指定面積は、約2,349平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 木下駅の北側に位置している大森第3生産緑地地区です。 指定面積は、約538平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 木下駅の北側に位置している大森第4生産緑地地区です。 指定面積は、約1,014平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 木下駅の北側に位置している大森第6生産緑地地区です。 指定面積は、約1,288平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 木下東3丁目に位置している木下東3丁目生産緑地地区です。 指定面積は、約780平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 小林駅の西側に位置している小林第1生産緑地地区です。 生産緑地の面積の、約6,509平方メートルのうち、約2,807平方メートルは、生産緑地に指定され、30年が経過していないため、今回は対象外の実産緑地となります。 なお、小林第1生産緑地地区の申出基準日は、令和9年12月19日と令和11年3月16日になります。 小林駅の南側に位置している小林第6生産緑地地区です。 指定面積は、約512平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 小林駅の南側に位置している大森第9生産緑地地区です。 指定面積は、約2,098平方メートルで、特定生産緑地には指定しない生産緑地になります。 松崎台一丁目に位置している松崎第1生産緑地地区です。 指定面積は約2,346平方メートルで、生産緑地に指定され、30年が経過していないため、今回は対象外の実産緑地となります。 なお、松崎第1生産緑地地区の申出基準日は、令和9年12月19日と令和15年12月12日になります。 以上が、特定生産緑地に移行しない生産緑地や、今回対象外となる生産緑地になります。 最後に、特定生産緑地の指定に向けたこれまでの経過と今後の予定についてご説明いたします。 市はこれまで、特定生産緑地制度説明やアンケート調査による制度周知や意向調査を行いました。 具体的な手続きとして令和8年2月から特定生産緑地指定に関する受付を開始いたしました。
--	--

	特定生産緑地への指定を希望する・しないに関わらず、全所有者から書類の提出をいただき、本日、本審議会のご意見をいただいた後に手続を進めまして、令和8年9月上旬に特定生産緑地の指定の公示を行う予定です。 これにより、平成8年9月24日当初決定のちょうど30年後となる令和8年9月24日から、特定生産緑地の法的効力が発生することとなります。 以上で、特定生産緑地の指定についての説明を終わります。 よろしくご審議くださいますようお願いいたします
大崎会長	それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第1号に対する質疑を行いたいと思います。何かご意見、ご質問はありませんか。
津田委員	9月24日の基準日で特定生産緑地は数字上、確認しているという見方でよろしいのか。 もう一点、27ページの生産緑地番号15番と18ページの生産緑地番号16番が同じ写真になっている。
公園緑地課	9月24日基準日のものは、すべて確認が終わっています。今回、都市計画審議会に諮った後、特定生産緑地の公示を行うものとなります。 18ページの方が間違っている状態です。失礼いたしました。 (訂正した資料は後日委員に配布し、公開資料は訂正した資料とする)
綿貫委員	営農を確認しているとのことだが、写真ではわからないものがある。
公園緑地課	国が出している特定生産緑地指定の手引きというのがございまして、そちらの方では、例えば、明らかに建物が建ってしまっている、盛土されている、砂利が置いているなどは、農地としては認められないが、雑草が生えていても容易に耕作地に戻るものであれば、特定生産緑地に農地として指定することができる、というような判断がございまして、現地で確認しています。
山田委員	26ページと29ページで基準日が2つあるのはなぜでしょうか。
公園緑地課	生産緑地当初指定というのが平成8年9月24日で、それ以降も順次、申し出があれば指定ができます。小林では、当初は平成8年9月24日に決定された後に平成9年12月19日、平成11年3月16日に指定されているところがあり基準日が変わっていくというものでございます。
山田委員	他のところは、基準日が同じということですか。 また、30ページですが、これがすべての所有者について、今回審査ということでしょうか。

公園緑地課	一点目の基準日の質問で、小林第一生産緑地地区ですが、こちらの方が、当初、平成8年9月24日に約0.37ヘクタール指定されまして、その後、平成9年12月19日に追加で約0.27ヘクタール、平成11年3月16日に約0.01ヘクタールが追加されまして、現在、約0.65ヘクタールが生産緑地に指定されております。 今回、特定生産緑地の基準日となるのが、平成8年9月24日の部分だけです。 もう1つの地区が、29ページの松崎第一生産緑地地区です。こちらの方は対象外と先ほど申し上げたのですが、一番初めに平成9年12月19日で約0.12ヘクタールが決定されて、その後、平成15年12月12日に追加で約0.11ヘクタールが決定されておりまして、現在約0.23ヘクタール残っておりまして、それぞれ基準日が異なります。 二点目の質問ですが、今回、対象の所有者について、すべて書類での提出をいただいているところでございます。
大野委員	7ページですが、指定をしない地区のこちらについての地権者の方が、今後どのような活用をするのかというのは、確認されているのか。
公園緑地課	特定生産緑地に移行しない方というのは、高齢になって農業ができない、後継者がいない、今後の使用についてはまだ決まってないが可能性を広げたいというような方が多いと伺っております。
市村委員	生産緑地に指定されているけれども遊休地になっているのは、どれくらいあるのですか。例えば、30年指定しているのに、実際には10年ぐらやって、その後ずっと遊休地みたくなっているのか、わかる範囲でお答えしていただきたいと思います。
公園緑地課	生産緑地になっている場合、農地として管理するというのが大前提でございまして、先ほどの一時的に耕作されてない場合であっても、すぐに耕作ができる状態というのは、農地として考えています。 実際の割合というと、ほとんどの地区では、農地として耕作を行っています。ただ、一部の場所で雑草が生い茂っている状態で、今時点では耕作を行っていないような状態でございます。ただ、本人に営農の意思というのがございますので、今回、指定を進めるというようなことで考えております。
山田委員	何年も放置していても（農地として）やるっていう意思があれば、対象になるということか。
公園緑地課	明らかな違反の場合、指導を行います。それでも従わない場合は勧告を行い、勧告にも従わない場合というのは、生産緑地自体を外すことができます。 今回の場所は、農地としてすぐに使用できる状態と判断しております。

山田委員	例えば、1年、2年続いたといった基準みたいなのは設けないのですか。 あくまでもその所有者の意向でやるっていう意思がわかればいいということなのか。
公園緑地課	国から出ている特定生産緑地の指定の手引きが、生産緑地自体、市街化区域において、残された農地を保全するというのがあります。 農地で残せる状態になっているものについては、生産緑地を外すというようなことは、考えてはいない状態でございます。
山田委員	こういう放置されているのを、例えば、基準の年数っていうのはあるのか。 その手引きの中のどの位置に属するのか確認します。
公園緑地課	何年というような明確な基準というのは書かれていませんが、容易に耕作の用に供することができるようであれば、土地所有者の営農の継続の意思がある場合は、特定生産緑地に指定することが可能というような書き方をしております。
武藤委員	市街化区域の線が入っていればですね、市街化区域の中で、どのような位置にあって、生産緑地として指定していったほうが良いと判断できる部分があると思う。印西市として、この生産緑地をどのように考えているのかということについても、ここは生産緑地として残していく、あるいはもう解除してもいいんじゃないかといった話も出てくるのかなと思います。 この同意をいただいて、意見を聞いたという中で、例えば、これは市街化区域だが、市街化調整区域にしてほしいとか、そういう意見というのはあったんでしょうか。
公園緑地課	市街化区域は市のホームページで公開しており、わが街ガイドというもののの中に、生産緑地の位置を示しています。市街化区域というので、市街化を促進する区域ということではありますが、生産緑地について、そういう市街化を促進すべき区域であっても、都市の中にも緑が大切というところで、今現在、生産緑地として指定している部分というのがあります。 それを継続するという、特定生産緑地に移行する部分であると考えております。土地の所有者の意向というのが、国から出ている手引きにもあるとおり特に意向に沿ってというのが、第一だと市の方も考えております。 もう一点、逆線引き（市街化区域を元の市街化調整区域に戻す）ですけれども、結果的に言うと、市街化調整区域に戻してほしいというような意見はいただいてはおりません。部分的に市街化調整区域に戻すというのは、なかなか難しいところがあるかなと思います。
会長	他にご意見等が無いようですので、これより採決を行います。

事務局	議案第１号「特定生産緑地の指定について」担当課から回答がございまして、皆様のご理解をいただけたということであれば、これをもって原案に対して意見なしと答申することに賛成される方は、挙手をお願いします。 【全員挙手】 挙手全員です。それでは、議案第１号「特定生産緑地の指定について」は、原案に対し、「意見なし」と答申いたします。 以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。ご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。 大崎会長ありがとうございました。 それでは、報告事項、印西牧の原東地区地区計画の都市計画決定についてご報告いたします。 令和８年６月１５日に開催いたしました令和８年度第１回印西市都市計画審議会において皆様にご審議いただきました、印西牧の原東地区地区計画について、妥当であると答申をいただきました。 こちらの答申を受けまして、令和８年６月２５日付で都市計画法第１９条第３項の規定による協議を、千葉県知事あてに申出しました。 この協議に対して、令和８年７月３日付で異存なしとの回答を千葉県知事からいただきました。 先週となりますが、令和８年８月４日付で告示し、同日、県報でも公告されたところでございます。 報告事項は以上です。 以上をもちまして、令和８年度第２回印西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。
-----	---

令和８年８月１０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８年９月２日

印西市都市計画審議会会長
会 長

大崎 淳史

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

伊藤 英