

平成27年度第3回流山市都市計画審議会議事録

目 次

1 開催日時及び場所	1 ページ
2 出席した委員及び職員	1～2 ページ
3 会議に付した案件	2 ページ
4 傍聴者	2 ページ
5 議事の概要	3 ページ～

1 開催日時及び場所

日 時：平成27年11月11日（水）午後3時00分から午後4時30分まで
場 所：流山市役所 第2庁舎301会議室

2 出席した委員及び職員

(1) 審議会委員

内山 久雄 (学識経験者)
横内 憲久 (学識経験者)
飯田 直彦 (学識経験者)
古川 敏夫 (学識経験者)
大作 榮 (学識経験者)
岩田 一秀 (学識経験者)
石原 修治 (市議会議員)
加藤 啓子 (市議会議員)
藤井 俊行 (市議会議員)
塚原 信行 (市民委員)
上村 千寿子 (市民委員)
佐藤 政弘 (関係行政機関職員)

※ 欠席した委員

佐久間 進 (学識経験者)
乾 紳一郎 (市議会議員)

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	都市計画部次長 (兼都市計画課長)	中山 貢一
都市計画部次長	武田 淳	農政課長	安蒜 康志
みどりの課長	天川 一典	みどりの課係長	海老原 清
都市計画課課長補佐	酒巻 祐司	都市計画課係長	駒木根 勝
都市計画課係長	大川 裕	都市計画課 副主査	松田 賢
都市計画課 技師	苅込 渉		

3 会議に付した案件

- 第1号議案 流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- 第2号議案 流山都市計画区域区分の変更について
- 第3号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について

4 傍聴者

1名

5 議事の概要

事務局

ただいまから、「平成27年度第3回流山市都市計画審議会」を開会いたします。はじめに、都市計画部長の亀山より、ごあいさつを申し上げます。

亀山都市計画部長

改めまして、こんにちは。本日、皆様方におかれましては、お忙しいなか、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。都市計画部長の亀山でございます。

本日、皆様にご審議をいただく案件は、第1号議案といたしまして、「流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、第2号議案「流山都市計画区域区分の変更について」、及び、第3号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び、流山都市計画区域区分の変更につきましては、今年の4月30日付で、都市計画の内容となるべき事項の申出を行ったのち、千葉県による案の縦覧が平成27年10月6日から20日まで行われたところです。この度、千葉県知事より、都市計画変更についての意見照会があったことから、千葉県知事に対して回答するにあたり、都市計画審議会に諮問をさせていただくものでございます。また、生産緑地地区の変更につきましては、営農者の都合等による追加及び廃止、並びに土地区画整理事業に伴う変更でございます。詳細につきましては、後ほど担当より説明をさせていただきますので、ご審議のほど、宜しくお願いします。

本日はどうぞ、よろしく願いいたします。

大川都市計画課係長

本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の亀山です。

都市計画部次長、兼都市計画課長の中山です。

都市計画部次長の武田です。

農政課長の安蒜です。

みどりの課課長の天川です。

都市計画課課長補佐の酒巻です。

都市計画課都市計画係長の駒木根です。

みどりの課係長の海老原です。

都市計画課職員の松田です。

同じく苅込です。

申し遅れましたが、本日の進行をさせていただきます都市計画課の大川です。

それでは、本日のお手元の資料確認をさせていただきます。事前に送付させていただきました、「平成27年度第3回流山市都市計画審議会資料」と書かれています、赤いフラットファイルに綴じられたものの1点でございます。中身の確認をさせていただきます。見出しの一番目、「第1号議案 流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ですが、目次の後に、ページの振られた資料が16ページございます。そのあとにA3の方針図が1枚、新旧

対照表として、目次以下35ページが綴られています。見出しの二番目、「第2号議案 流山都市計画区域区分の変更について」ですが、ページが振られた資料が7ページございます。見出しの三番目、「第3号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について」ですが、ページが振られた資料が13ページございます。落丁などありましたら、事務局までお申し付けください。よろしいでしょうか。

なお、これより審議が行われますが、本日は都市計画審議会委員14名のうち、12名の参加をいただいておりますので、過半数を超えていることから会議が成立していることをご報告申し上げます。

次に、傍聴の方をお願いいたします。「傍聴者の遵守事項」をお守りいただき、円滑な議事の運営にご協力をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

それでは、このあとの進行につきましては、内山会長にお願いしたいと存じます。会長、よろしくお願いいたします。

内山会長

内山でございます。よろしくお願いいたします。本日は第3回目ですが、このメンバーでは第2回目となります。最初にこの会議次第で、第1号議案、第2号議案は諮問で、第3号議案は付議になっております。ご存じの方はよろしいのですが、第1号議案の見出しに、「県決定」とあります。同じく第2号議案も千葉県決定、第3号議案は流山市決定となっています。決定権者が異なるということで、千葉県決定に対して市長が市議会に諮問をしてきて、良いですよ、又はだめですよ、という判断をいただきます。県決定はそういうことで良いのですが、市決定は諮問ではなく付議として、良いかどうかを判断いただくこととなります。では、審議の前に議事録署名人を選出したいと思います。慣例によりまして、学識経験者の委員から1名、市議会の委員から1名、ということで、お願いしておりますので、今回は、飯田委員と藤井委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

飯田委員、藤井委員、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。

第1号議案及び第2号議案については、関連する内容となっておりますので、事務局は第1号議案に引き続き、第2号議案についても説明願います。採決に関しましては、第1号議案、第2号議案を別々に採決いたしますので、よろしくお願いいたします。

松田都市計画課職員

都市計画課の松田と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、議案の説明をさせていただきます。第1号議案及び第2号議案につきましては、どちらも千葉県の第6回都市計画見直しに関連する変更です。

この都市計画の見直しは、昨年5月29日の千葉県主催による、説明会以降、千葉県及び関係機関等との協議をさせていただいてきたものです。

平成27年3月6日に、市民向け説明会を流山市が開催し、4月30日付で、市から千葉県に対して、案の申し出を行いました。その後、千葉県により、6月2日から16日まで、案の概要の縦覧が実施され、7月18日の公聴会を経て、10月6日から20日にかけて、案の縦覧が行われました。

この度、千葉県から正式に、案についての意見照会があったことから、流山市都市計画審議会に諮問させていただいた次第です。

なお、今回の見直しは、1号議案である「流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」及び、2号議案である「流山都市計画区域区分の変更」についてです。

都市計画の見直しは、千葉県下51の都市計画区域において、一斉に行っているものです。

第1号議案は、「流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の時点的な修正です。

第2号議案である、区域区分は「市街化区域と市街化調整区域の区分」についてであり、今回は区域の変更はありません。

それでは、第1号議案「流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」説明いたします。

はじめに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは何か、ということについて、簡単に説明申し上げます。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が広域的見地から、都市計画区域毎に、都市計画の目標や、市街化区域、市街化調整区域といった区域区分の決定及び、その方針をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針等を定めるものです。

現行の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成19年2月に都市計画決定しております。今回の見直しは、千葉県下における、一斉見直しとなっております。

お手元の資料の、付箋のインデックス「新旧対照表」をご覧ください。現在の、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成19年2月に策定されています。

今回の変更における、大きな方針は2点あります。1点目は、前回策定の平成19年2月以降における、時点更新です。2点目は、社会経済情勢の変化を背景とした見直しで、人口減少・超高齢化、圏央道等の広域道路ネットワークの整備、東日本大震災や記録的な大雨による災害への安全・安心の要請、低炭素社会に資する環境保全であります。

資料を3枚めくっていただき、1ページをご覧ください。左側の「新」が変更を予定している内容で、右側の「旧」は現在の内容です。また、文字の下にアンダーラインがひかれているところが、今回の変更箇所になります。

「都市計画の目標」の「都市づくりの基本理念」では、まず、千葉県の基本理念を記載しております。こちらは、県下全ての都市計画区域で同一の記述となります。先に申しあげました、社会情勢の変化により見直しをした内容となっております。

4つの基本的な方向として、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」、「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」、2ページに移り、「人々が安心して住み、災害に強い街」、「豊かな自然を継承し、持続可能な街」に見直しをしました。

「②本区域の基本理念」では、流山の歴史的観点を追記し、また、鉄道名の見直しを行っております。この先、鉄道名の見直しや、表現方法の変更などが多数ございますが、こちらについて

は、説明を省略させていただきます。

4 ページをご覧ください。「地域毎の市街地像」においては、「③南部地域」において、流山駅周辺の方針について「既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの維持・保全及び誘導に努める。」と見直しております。

6 ページをご覧ください。「区域区分の決定の有無」では、時点修正のほか、千葉県の基本理念を受けた記述の追記を行っております。

7 ページをご覧ください。「区域区分の方針」として、「おおむねの人口」について、目標年次である平成37年の、都市計画区域内のおおむねの人口は、17万6千人に、また、市街化区域内のおおむねの人口は、16万4千人に見直しました。

この人口は、「千葉県総合計画」の人口推計に基づき、県下全域で推計した人口を、千葉県において各市町村に配分したものです。

10 ページをご覧ください。「主要な都市計画の決定の方針」では、10 ページから、11 ページにおいて、「都市づくりの基本方針」を記載しており、こちらは、今回の見直しにおいて、社会情勢の変化により、千葉県下全ての都市計画区域で、追加した項目です。

具体的には、「①集約型都市構造に関する方針」、「②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針」、

11 ページに移り、「③都市の防災及び減災に関する方針」、「④低炭素都市づくりに関する方針」の4項目の見直しをしております。

12 ページをご覧ください。12 ページから、17 ページにおいて、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」を見直しました。

15 ページをご覧ください。「④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」では、低層住宅と中高層住宅の混在を防ぐ方針を追加しました。

17 ページをご覧ください。「⑤市街化調整区域の土地利用の方針」では、常磐自動車道流山インターチェンジ周辺における土地利用の方針を追加しました。

18 ページをご覧ください。18 ページから、26 ページにおいて、「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」を見直しました。主な変更の内容は時点的な修正です。

20 ページをご覧ください。主な施設の配置の方針として、目標年次である平成37年にかけて、重点的に整備を行う都市計画道路として、「3・3・2号新川南流山線」、「3・2・25号下花輪駒木線」、「3・3・28号中駒木線」の整備を進めることと見直しをしました。

22 ページをご覧ください。22 ページから、25 ページについては、「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」の、「②下水道及び河川の都市計画の決定の方針」について見直しをしました。こちらにつきましても、整備の完了等に伴う、時点修正を行っております。

27 ページをご覧ください。「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」について、「①主要な市街地開発事業の決定の方針」においては、土地区画整理事業のうち、「西平井・鰯ヶ崎地区」が、「西平井・鰯ヶ崎地区」と、「鰯ヶ崎・思井地区」の2地区に分割されたことから、地区名を見直しました。

また、見直し前に記載のあった、「イ. 東深井地区、東初石地区」、「ウ. 流山、西平井地区」については、土地区画整理事業等の具体的な市街地開発事業の予定がないことから、見直しをしたものです。

29ページをご覧ください。29ページから、35ページは、「自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針」について、「①基本方針」、「②主要な緑地の配置の方針」、「③実現のための具体的な都市計画制度の方針」、「④主要な緑地の確保目標」について、一部、見直しを行いました。

30ページをご覧ください。緑地の目標水準について時点修正を行いました。

次に、ページをさかのぼっていただき、インデックス1の17ページの図面をお開きください。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図」について説明させていただきます。

この図面は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の大まかな内容を示すもので、基本的には前回での表示内容を踏襲しますが、表記方法の県下統一による変更を行っています。

見直し概要の内容の説明は以上です。

引き続きまして、第2号議案「流山都市計画区域区分の変更」について説明いたします。こちらにつきましても、第1号議案と同様に、千葉県第6回都市計画見直しに関連する変更です。

インデックス2の、1ページをご覧ください。

「区域区分」は、「市街化区域と市街化調整区域の区域区分」、いわゆる、「線引き」のことです。今回の都市計画見直しに当たっては、千葉県の示した方針において、原則として、市街化区域の拡大は行わない方向が示されております。また、今回、千葉県が設定した平成37年の人口フレームにおいても、適切な人口密度が確保されることから、区域区分の変更は行いません。

インデックス2の、7ページをご覧ください。区域区分を示した図面です。着色箇所が、市街化区域であり、今回変更は行いません。見直し概要の内容の説明は以上です。

引き続き、都市計画の案の縦覧結果について、ご報告いたします。都市計画法第21条第2項において準用する、同法第17条第1項の規定により、平成27年10月6日から、同年10月20日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1号議案、2号議案ともに縦覧者無し、意見書の提出もございませんでした。

スクリーンを御覧ください。最後に、今後の概ねのスケジュールになります。第1号議案及び第2号議案について、本日、ご審議を頂いたのち、千葉県に市の意見を回答します。その後、「千葉県都市計画審議会」での審議を経て、平成27年度末には、決定を行いたいとしております。

以上で、第1号議案及び第2号議案についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

内山会長

どうもありがとうございました。「整備、開発及び保全の方針」とは長いですが、一般的には「整開保」と言っているものです。

千葉県が整開保を変えたいと申し出があり、その内容が説明されましたが、今の説明に対してご意見、ご質問があればお願いいたします。

上村委員

1点目は、市街化区域市街化調整区域の面積は変えないとのことでしたが、いま市街化調整区域にかなり住宅地があるかと思えます。それは矛盾しているような気がします。将来的にもこのままというのは問題ないのかと疑問に思っています。

2点目は、流山おおたかの森、南流山、流山セントラルパークの3か所の駅周辺は、高度利用を目指していくと何箇所か出てきますが、流山おおたかの森は特に高度利用と言っても、駅の周辺には住宅が増えていて、学校がパンクするような事態になっているが、さらに高度利用するという意味なのですか。その辺はこれからどのようにするのでしょうか。それほどオフィスビルが増えるわけではなく、商業施設はある程度あるかもしれませんが、高度利用は学校などのインフラとセットでないと無理ではないかと思っています。住宅にするのであれば住宅の環境を考えたものにしなければいけないと思っています。その辺はどのようにお考えですか。

3点目は、低炭素の箇所について、緑地の保全と書かれていますが、具体的にどのようにするのかは書かれていません。調べたところ「特別緑地保全地区制度」というのがあり、横浜は88か所、川崎は30か所以上で使われており、この制度は税の減免などがあるそうです。流山市ではゼロ、千葉市で12か所あるそうです。具体的に制度の活用等できないのですか。

内山会長

いかがでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

都市計画課の酒巻と申します。1点目の調整区域の住宅地について、確かに調整区域の中にも一団の住宅地が多く点在しています。多くは昭和45年に千葉県が、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めた時、すでに住宅地となっていたものが現在まで残っている状態です。今後は市街化調整区域の中で住宅系の造成を進めることはありませんし、そういったものは制限していきます。現在ある住宅地に対して住めなくすることは現行の法制上では困難なのでこれについては将来も残ったままになると思います。

2点目の流山おおたかの森、南流山、流山セントラルパークの3か所の高度利用についてですが、都市計画上の指定としては用途地域において、かなり建物用途の幅の広い用途地域を指定することによって様々な建物が出来ます。また、現在は容積率、建ぺい率についても、ほかの地域とは違い容積率300~400%、建ぺい率80%とし高度利用を図る都市計画決定をしています。今後、さらに容積率の緩和をする、もしくは容積率をかせぐような建築物を誘導することは流山市としては考えていません。

3点目、「緑地保全地区」についてですが、流山市においても松ヶ丘の野馬土手に対し特別保全地区の指定を1か所しています。今後、いろいろな保全のための制度については地元の方と話になれば指定することも考えられます。

内山会長

よろしいですか。

上村委員

追加で質問ですが、市街化調整区域の住宅地については、今後、住宅環境の維持をしていくための投資は最小限にするということになるのですか。

内山会長

もう少し踏み込むと、そのような計画があった場合、地区計画を特別に張り巡らせるということに繋がるとは思いますがいかがでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

調整区域の住宅地について、流山市としては住居系のものについて拡大していく考えはないため、今後投資していくことは難しいです。流山市はまちづくり条例があり、地区計画等を運用することで宅地の細分化等については防止することが制度的には可能となっていますので、まちづくり条例などの活用等、使っていただけるように、これから進めていこうと考えています。

内山会長

よろしいですか。

藤井委員

上村委員の質問に関連していますが、もう少し掘り下げて話をしてほしいのですが、駒木台などでは本下水も入り、かつ市街化調整区域の本州団地の下水道工事が進んでくるとのことで、市街化区域の住宅地と市街化調整区域である住宅地が、まちづくりの観点でも、調整区域も下水道や側溝も全て整備されているが税収だけが違う。表現的に市街化区域と市街化調整区域が違うだけで見た目は同じである。その整合性はどのようにするのですか。統合して市街化区域にした方が良いと思うのですが、なにか大きな問題があるのですか。

内山会長

いかがでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

市街化しているところで、下水も通っているのだから市街化区域に編入することは検討したことがあります。今現在、市街化区域と市街化調整区域の区域区分については、編入について技術基準があります。面積や下水道だけではなく区域内の道路が整備されているなど、また、面積要件に足りない場合においては、既存の市街化区域に一定以上隣接しているなどの細かい条件があります。それをもとに市内の住宅団地について流山市も検討していますが、条件を満たすような住宅地がないのが現状です。

藤井委員

私の認識では初石駅のすぐ近くでも舗装されていない、4 mにも満たない道路を生活道路として利用しているところがいくらでもあるような市街化区域があるにもかかわらず、駒木台は広々

とした道路が整備されていてU字溝も下水道も整備されていてかつ市街化区域とも隣接している。そんな市街化調整区域があること自体がおかしいと言っていて、それが説明との整合が取れていないと思います。そのことについてどうお考えですか。今後、考えてみたらどうですか。

酒巻都市計画課課長補佐

市街化区域の編入につきましては、県の基準があるので、基準を満たさないものに対して流山市が編入をすることは出来ません。編入に対しての基準に則って今後検討していきます。

藤井委員

指摘のみとしますが、初石駅の裏道はいまだに舗装されていない道路がある場所が市街化区域で、駒木台のように舗装整備されている場所が市街化調整区域ということで、県の基準にどれだけ書かれているのかわかりませんが、実際と即していないと思いますので検討していただきたい。

基本的な質問ですが、この文書の中に“本区域”とありますが流山市単独の区域のことなのか。また、人口推計が若干違うのではないかと思うのですが、市街化調整区域と市街化区域の人口が平成27年、平成37年の人数が書かれていますが、平成27年の人口は11月に175,000人になったと思うのですが、その数値と違うので説明をしてほしい。また、ホームページで以前は首都圏から30km圏内と言われていたのが、今回25km圏内と修正されていますが、距離の違いはどういうことなのか。

20ページの運河駅と流山セントラルパーク駅の名称が削除されたが、駅前整備等が終了したので、今後は初石、流山おおたかの森の駅前整備が考えられるので、初石と流山おおたかの森が残っているという認識でよろしいのでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

人口の件ですが、ご指摘の通り流山都市計画区域は流山市全域を示します。人口の推計というのは今回の千葉県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針にあっては、千葉県全体の人口推計を行い、その中で現在の人口などを勘案しながら各県内の都市計画区域に人口を割り振っているというのが現状です。そのため、流山市で今後推計するもの、現在の実施計画での人口とずれが生じています。

25km圏内の話ですが、これまでは流山市全体が30km圏内に入っているので30km圏内と記載していましたが、流山市の主要駅が25km圏内なので25km圏内と表記しています。

内山会長

千葉県の推計だからと言って、間違えた人口を載せて良いものなのですか、という意見だと思いますが、どうですか。

酒巻都市計画課課長補佐

質問の3点目の回答ですが、流山セントラルパークについては駅周辺の区画整理事業のインフラについては整備が終わっているので削除しています。人口については、県全体で人口を推計したうえでの計画として位置付けられていますので、こちらの数字については千葉県の方から指定

された数字で検討するという事になっています。

藤井委員

絵に描いた餅で、実行性のない計画を作ってきて承認するという事で良いのか。さきほどの答弁3点目の事で、初石と流山おおたかの森は駅前広場の整備も入っているため記載があるが、運河駅が抜けたことについては説明がなかったが、運河駅の東口整備が終了している為、削除されているという認識でよろしいですが。

酒巻都市計画課課長補佐

運河駅についても東口整備が行われていて、ある程度インフラについてはできている為、こちらの記述からは削除しました。

人口については、県全体として見た時に県全体の人口の整合性についてはある程度、内訳で勘案された数値を使った計画をつくっているということでご理解いただきたいと思います。

藤井委員

すでに11月時点で、人口が確定しているのに違う数値を使っていることを言っているのですが、そういったことは良くないのではないかと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

7ページの平成27年の人口のことですか。見方としては旧というのは現計画書です。平成19年2月に都市計画を決定した時の、平成27年度の人口推計の数値となっています。左側の平成22年は実績、平成37年は千葉県推計値となっています。右側の数値は平成19年時点の旧計画書での、平成27年推計となっています。

藤井委員

今回都市計画審議会に参加したのが初めてなので、人口は市街化区域と市街化調整区域の人口を合わせたものが流山市全体の人口ということで、そうすると32万人を超す人口になりますが、大幅に違って良いのでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

インデックス1 3ページの都市計画区域内人口というのは流山市全体の人口で、そのうちの市街化区域内人口を示した表になっています。

内山会長

平成27年の人口結果は、ここには出ていないということになっています。

藤井委員

地区計画によって、おおたかの森地区、セントラル地区が今後変わってくるといった記載はないが、内容に盛り込まなくてよいのか。

今後、高度地区が全市で変更され、高さ規定なども出てくるかと思いますが盛り込まなくて良いのでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

地区計画につきましては、目指すべき市街地の方針として大まかな方向性が変わらない為、記載していません。高度地区の分類についてですが、15ページ④「特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」に、今回追加した低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。と追加しております。高度地区に関しては今後説明会等をさせていただきますが、この方針に則った都市計画としていきます。

石原委員

市街化区域と市街化調整区域の話がありましたが、昭和45年に区域区分の線引きをして流山市はそれ以降に線引きの見直しを行ったことがあるのですか。9年前に茨城県つくば市がつくばエクスプレス沿線において線引きの見直しをしています。流山市もつくばエクスプレスが開通したということと、調整区域に住宅が密集している地域があり、広さによって千葉県の決まりにより市街化区域への編入はないという話がありましたが、今後この内容は10年間の途中に見直しはされるのでしょうか。調整区域の中で宅地もしくは駐車場になった場合の固定資産税は通常の宅地になります。線引きの見直しは税金関係が絡んでくるので非常に重要なことだと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

市街化区域と調整区域の見直しについてですが、流山市が昭和45年7月31日に区域区分の決定をして以降、数回見直しをしています。平成3年3月に調整区域だった北団地は市街化区域に1/4以上接しているということで市街化区域に編入しています。また、平成10年1月30日付で、つくばエクスプレス関係の市街化区域に編入ということで、現在土地区画整理事業を実施している箇所を含む657haについて、市街化区域に編入しています。

調整区域の見直しをどのようにしていくのかとのことですが、都市計画定期見直しにつきましてはおおむね5年に1回、都市計画の基礎調査を行いまして、その状況に応じて都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、区域区分の設定について見直しをするようになっています。5年に1度に必ず行われるわけではなく、状況に応じて行われなくてもあります。

課税の話ですが、市街化調整区域であっても宅地利用している場合はそれなりの課税がされます。都市計画税については、市街化調整区域においては徴収しておりません。そういった面での違いはあります。

石原委員

先日の定例会の中で、市街化調整区域に関して、宅地にする場合は165㎡以上の敷地面積が必要となったとあった。調整区域内で既存の宅地を売却する場合、それ以下の場合には事業者は165㎡を1区画として売らなくてはならないということになるのですか。

酒巻都市計画課課長補佐

流山市の開発事業に関する話ですが、開発事業となりますと300㎡以上が該当になります。300㎡以上の土地を開発行為として開発する場合に最低敷地面積が165㎡以上必要になるということです。

加藤委員

27ページの東深井地区、東初石地区、流山、西平井地区が削除されている件ですが、まだ東深井地区の運河駅の方は整備が終わっていないし、東初石は橋上化の要望があるにもかかわらず、外してしまうのは理解できないので説明をしてほしい。

30ページの公園緑地の目標水準が変わっていますが、数値の根拠を説明いただきたい。

市街化調整区域の話がでていますが、向小金ですと空き地になっていて高い固定資産税を払っている人がいますが、もっと整備されていても低い固定資産税しか払っていないのは不公平なのではないかと思います。平成10年から17年たっていますので見直してほしいと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

27ページの件ですが、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針になっていまして、東深井、東初石地区は、かなり住宅が密集しており面的整備、市街地開発事業を行って整備することは適切ではないと考え、外しています。道路や下水の整備といった個別の事業は行いますが、市街地開発事業を行う地域としてはこちらのエリアを外しています。流山、西平井地区についても同様です。

松田都市計画課職員

緑地の面積について、平成12年の5㎡/人、平成22年の8.7㎡/人の数字については、これまで整備してきた公共の公園、緑地、街路樹等の総面積を人口で割った、実績の数値となっています。平成37年の数値については目標になっています。今後、土地区画整理事業等で公園等が増えていきますので、緑地面積も増えていきます。

内山会長

人口減少社会と言われる中、市街地を拡大していったものを縮小する流れになっていて立地適正化を図れと言われており、市街地がコンパクト化していく流れとなっていますが、それとこの整備、開発及び保全の方針は繋がっているのですか。

酒巻都市計画課課長補佐

現在、流山市も立地適正化計画策定に着手しています。市街化区域、市街化調整区域、居住するエリアを拡大していくということが人口減少の社会では通用していかないので、市街地の規模を少なくして、機能を集中することによって人口が減少しても良好な居住環境を維持できることが計画の狙いとなっています。そういった中で区域区分の見直しに当たって、市街化区域を今後大幅に拡大していくことは考えにくいと思っています。全体としては縮小傾向にあると実感しています。流山市を含む51都市計画区域での整開保の方針において逆線引きについては県の方が

ら行わないと聞いてはいます。次はどうなるかは今後の縮小傾向によってどうなるかはわからない状況です。

内山会長

日本全体が縮小傾向であって、流山市の人口が特別に増えるということがないわけでもないわけですから、その場合はこの限りではなく、調整区域から市街化区域へ編入することもあるかと思えます。ただ、現在の流れでは、できるだけ市街化を広げるのは止めましょうという理解で良いですね。

藤井委員

27, 28ページに新市街地地区、運動公園周辺地区とありますが、おおたかの森地区とかではなく今後も新市街地地区、運動公園周辺地区という名称を使っていくとの認識で良いのでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

新市街地地区、運動公園周辺地区は、土地区画整理事業の名称なので今後も使用していきます。

内山会長

1号議案の原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手多数>

挙手が全員の為、原案に賛成と答申させていただきます。
同じく2号議案の原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手多数>

原案に賛成と答申したいと思います。

内山会長

では、第3号議案について、事務局より説明をお願いします。

松田都市計画課職員

第3号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。

第3号議案の議案書1ページ又はスクリーンをご覧ください。今回、変更しようとする生産緑地地区は、14地区となります。

変更しようとする理由としては、生産緑地地区内における行為の制限の解除が生じたこと、流山市生産緑地地区追加指定要綱に基づく追加を行うこと、及び土地区画整理事業の仮換地指定による変更です。

議案書6ページ又はスクリーンをご覧ください。

今回、変更しようとする生産緑地地区の位置図になります。変更しようとする生産緑地地区は、赤い丸で表示した位置にあります。

今回、変更しようとする14地区の内容の内訳は、農業従事者の死亡又は身体上の故障により買取申出がなされ、それに伴う当該生産緑地の行為制限の解除によるものが6地区、流山市生産緑地地区追加指定要綱に基づくものが2地区、土地区画整理事業の仮換地指定によるものが6地区、となります。

それでは、生産緑地地区の変更しようとする内容について、説明いたします。

議案書7ページ、またはスクリーンをご覧ください。まず、計画図の右下の凡例を説明させていただきます。赤枠で囲われたものは、既に決定されている生産緑地地区となります。黄色で示されているのは、今回、廃止しようとする生産緑地地区となります。ピンク色で示しているのは、今回、追加しようとする生産緑地となります。

第53号駒木第1生産緑地地区につきましては、流山市生産緑地地区追加指定要綱に基づき、追加指定申請書が提出され、指定基準の一つである、「既に指定されている生産緑地の整形化及び一団化が図られ、緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められるもの」に、適合していることから、追加指定しようとするものです。

第54号駒木第2生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の身体上の故障により全部を廃止するものです。

こちらにつきましては、生産緑地法第10条に基づく、買取申出がなされました。

これに伴い、関係機関等に照会しましたところ、買取希望がなく、また、当該地における農業従事希望者もおりませんでした。これにより、生産緑地法第14条に基づく行為の制限の解除がなされたことから、今回、都市計画の変更をしようとするものです。

議案書8ページ、またはスクリーンをご覧ください。第79号平和台5丁目第1生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。

第86号平和台5丁目第8生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により一部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。

また、第86号生産緑地地区の北側に位置する、第85号平和台5丁目第7生産緑地地区につきましては、先の第86号生産緑地地区の一部が廃止されることにより、残った生産緑地地区が、面積規模を満たさなくなる部分について、第85号生産緑地地区と一団化が図れることから、変更しようとするものです。

このことについて、補足説明いたします。元々、第85号生産緑地地区と、第86号生産緑地地区は道路を挟んで、隣接しておりました。今回、第86号生産緑地地区の一部、スクリーンで黄色に着色されている部分について、行為制限の解除がされました。これに伴い、第86号生産緑地地区の残りの部分が、生産緑地地区としての面積要件である、500㎡を満足しないことになりましたが、道路を挟んで北側に隣接している、第85号生産緑地地区との一団化が認められることから、第86号生産緑地地区の残った部分については、第85号生産緑地地区に編入しようとするものです。

議案書9ページ、またはスクリーンをご覧ください。第96号南流山2丁目生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。

議案書10ページ、またはスクリーンをご覧ください。第115号鱈ヶ崎第2生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。

議案書11ページ、またはスクリーンをご覧ください。第142号名都借鼠台第2生産緑地地区につきましては、流山市生産緑地地区追加指定要綱に基づき、追加指定申請書が提出され、指定基準の一つである、「既に指定されている生産緑地の整形化及び一団化が図られ、緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められるもの」に、適合していることから、追加指定しようとするものです。

議案書12ページ、またはスクリーンをご覧ください。第208号市野谷地藏谷ツ第3生産緑地地区につきましては、土地区画整理事業の仮換地指定において、位置的に、2つに分離されることから、第208号市野谷地藏谷ツ第3生産緑地地区と、第208-1号市野谷地藏谷ツ第4生産緑地地区の2つに変更しようとするものです。

議案書13ページ、またはスクリーンをご覧ください。第281号西平井前谷津第1生産緑地地区、第282号西平井前谷津第2生産緑地地区、第286号西平井町田生産緑地地区、第291号西平井広田第1生産緑地地区の4地区につきましては、土地区画整理事業の仮換地指定に合わせて、位置が統合されることから、第281号西平井前谷津第1生産緑地地区として、位置及び面積を変更しようとするものです。

以上が、生産緑地地区の変更しようとする内容でございます。

引き続き、都市計画の案の縦覧の結果について、報告いたします。都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定により、平成27年10月6日から同月20日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

最後になりますが、今後の概ねのスケジュールについて、説明申し上げます。本日の都市計画審議会の議を経て、千葉県知事に協議を申し出た後、平成27年12月中に、都市計画の変更の告示を予定しております。

以上で、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。生産緑地地区の変更につきまして、ご意見、ご質問があれば願います。

加藤委員

廃止するものについて、死亡でなくても生産していなければ廃止ということになるのでしょうか。時期的なもので廃止になるのか、廃止すべきなのにそのままという事もあるのでしょうか。

追加というのは、例えば12ページの第208号生産緑地地区は別の所が追加になっていますが、今までは何だったのでしょうか。

今後の流れについて、決定告示までどれくらいの期間がかかるのか教えてください。

酒巻都市計画課課長補佐

生産緑地指定につきましては、指定から30年間は営農していただくという条件をあらかじめ提示した上で、申し出により都市計画決定しています。その中で、農業従事者が亡くなった場合、もしくは身体上の理由で営農ができなくなった場合は、行政に対して買取り申し出をして、あつせんが不成立の場合、廃止となります。営農していないなどの理由では廃止にはできません。

追加についてですが、例えば13ページ 計画図上追加という表記になっていますが、281号、282号、286号、291号が新たな281号に集約されて土地区画整理で換地されたことに合わせて位置を変更しています。それを計画図の様式で書くとこのような図になります。また、白く抜けている個所は変更前、変更後も変わらず生産緑地のままです。

都市計画決定については千葉県にこれから協議を申し出て回答をいただいて、12月中に都市計画の変更の告示を行いたいと考えています。

内山会長

都市計画審議会は生産緑地を廃止するとか、それが良い、悪いというわけではなく、地区の生産緑地の地区名を変更する。買取り申し出、営農しなくなってしまった場合、実際は他の用途に使われていると思いますが、都市計画審議会としては名称としての生産緑地を廃止して市街化地域の一部になっていくことを決めていくということです。

よろしいでしょうか。

では、第3号議案、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手多数>

3号議案は可決いたしました。ありがとうございました。

審議事項は以上でございますが、本日がこのメンバーでの1回目の審議会ですので、何か進め方等について、ご意見があればうかがいたいと思います。この場でなくても結構ですけれども、特段ご意見がなければ、この後の進行は事務局をお願いします。

事務局

会長、ありがとうございました。審議は全て終了しました。

以上で、平成27年度第3回流山市都市計画審議회를終了いたします。長時間にわたりご審議ありがとうございました。