

平成25年度第2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25年11月11日（月）午後2時30分から午後3時30分まで
場 所：流山市水道局

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 信彦 (学識経験者)
林 美栄子 (学識経験者)
小林 常男 (学識経験者)
岩田 一秀 (学識経験者)
田中 人実 (市議会議員)
中川 弘 (市議会議員)
徳増 記代子 (市議会議員)
森 亮二 (市議会議員)
木村 俊治 (関係行政機関職員)
塚原 信行 (市民委員)
上村 千寿子 (市民委員)
小林 暁峯 (市民委員)

欠席した委員

大野 トシ子 (学識経験者)

(2) 職員

都市計画部長	石本 秀毅	西平井・鱒ヶ崎地区 区画整理事務所長	宮崎 浩
都市計画部次長 (兼都市計画課長)	亀山 和男	西平井・鱒ヶ崎地区 区画整理事務所 次長	上野 勝一郎
都市計画課 課長補佐	長橋 祐之	西平井・鱒ヶ崎地区 区画整理事務所 事業係長	秋元 敏男
都市計画課 都市計画係長	酒巻 裕司	農政課長	山崎 哲男
都市計画課 都市対策係長	大塚 洋一	建築住宅課 指導係長	大塚 昌浩
都市計画課 主査	池田 真二	都市計画課 主事	松田 勇作

3 会議に付した案件

- 第 1 号議案 流山都市計画用途地域の変更について
- 第 2 号議案 流山都市計画高度地区の変更について
- 第 3 号議案 流山都市計画西平井・鱒ヶ崎地区地区計画の変更について
- 第 4 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

なし

5 議事の概要

事務局

お待たせいたしました。ただいまから、平成25年度第2回流山市都市計画審議会を開会いたします。審議会の開会にあたり、都市計画部長の石本からごあいさつを申し上げます。

石本都市計画部長

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日も審議いただく案件は、西平井・鱒ヶ崎地区特定土地区画整理事業区域以内の都市計画等の変更及び生産緑地地区の変更についてです。西平井・鱒ヶ崎地区の土地区画整理事業計画の変更に伴い、用途地域の境界を整理するもの、用途地域を変更するもの、また、それに付随して高度地区及び地区計画を変更するものです。生産緑地の変更につきましては、営農者の都合等による廃止、区画整理事業に伴う変更に加え、今回は追加指定もごさいます。詳細につきましては、後ほど担当より説明させていただきますので、ご審議の程よろしくお願いたします。

簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。

事務局

続いて、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

職 員 紹 介

事務局

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25年度第2回流山市都市計画審議会資料」と書かれているフラットファイルに綴じられたもの1点でございます。

なお、これより審議が行われますが、本日の都市計画審議会委員15名のうち、出席は14名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。

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。

本日の審議案件につきましては、流山市長から付議のありました、

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・地区計画の変更
- ・生産緑地地区計画の変更

でございます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

審議の前に議事録署名人を選出したいと思っております。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名お願いしておりますので、今回は、飯田委員と田中委員をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

飯田委員、田中委員、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号議案から第3号議案までは、内容が関連しているものであることから、一括して事務局から説明をお願いします。なお、説明は一括ですが、採決は別々にしたいと思います。

では、事務局から説明をよろしくお願いいたします。

酒巻都市計画課都市計画係長

都市計画課都市計画係長の酒巻と申します。議案について説明をさせていただきます。

それでは、第1号議案「流山都市計画用途地域の変更について」、第2号議案「流山都市計画高度地区の変更について」関連がありますので、一括して説明をさせていただきます。

第1号議案の議案書4ページ、または、スクリーンをご覧ください。今回、用途地域及び高度地区の変更しようとする位置を示しております。今回の用途地域等の変更は、土地区画整理事業の事業計画の変更によるものです。変更しようとする範囲は、赤く囲った部分です。

議案書の5ページ、または、スクリーンをご覧ください。用途地域及び高度地区の計画図です。当該変更箇所は、土地区画整理事業の事業計画の変更により、区画道路の一部が変更されたことに伴うものです。スクリーンで赤く囲まれている箇所が変更しようとする箇所です。

変更箇所を順番に説明させていただきます。

まず、図面の上部2箇所につきましては、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントを指定しようとするものです。高度地区につきましては、新たに第一種高度地区を指定しようとするのもです。

続きまして、図面の中央4箇所につきましては、用途地域を第一中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更しようとするものです。建ぺい率及び容積率については、現在指定しております、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントとなります。また、高度地区についても、現在指定しております第一種高度地区となり、変更はありません。

続きまして、図面の下部2箇所、用途地域は、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更しようとするものです。建ぺい率及び容積率については、現在と同じ、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントとなります。また、高度地区についても、現在指定しております第一種高度地区となり、変更はありません。

用途地域の境界につきましては、区画道路の中心線または、都市計画道路の計画線から25メートルの位置となっています。

以上が、用途地域及び高度地区の変更しようとする内容でございます。

引き続き、第3号議案「流山都市計画西平井・鱒ヶ崎地区地区計画の変更について」説明させていただきます。

第3号議案の議案書の10ページ、またはスクリーンをご覧ください。西平井・鱈ヶ崎地区地区区計画の位置図をお示ししております。赤く囲っている箇所が地区計画の区域となります。

第3号議案の議案書11ページ、または、スクリーンをご覧ください。

西平井・鱈ヶ崎地区の計画図をお示ししております。

今回の変更は、第1号議案で説明したさせていただいた用途地域の変更に合わせ、地区計画の区分を変更しようとするものです。地区計画の地区整備計画の内容に変更はなく、地区の区分の区域のみの変更しようとするものです。

以上が、地区計画の変更しようとする内容でございます。

引き続き、第1号議案から第3号議案につきまして、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25年10月4日から同月18日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、いずれも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25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。

内山会長

どうもありがとうございました。

ただ今の、西平井・鱈ヶ崎地区の三つの議案に関して、ご質問やご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

上村委員

説明は一応文章で書かれているような気もするのですが、これはなぜこのような細かい変更が必要になったのかということと、もともと変更が必要になるような変な形であったのか、この二つをお聞きしたいです。

酒巻都市計画係長

今回の都市計画の変更は、事業計画という、土地区画整理事業の中で整備の設計図に変更があり、街区の道路が一部なくなったり、もともとあった道路の線形を一部変更したりといった都市計画の変更が、今年の2月になされたので、その事業計画の変更に合わせ、用途地域等の区分の線を変更した次第です。

宮崎西平井・鱈ヶ崎地区区画整理事務所長

事業計画の変更の理由といたしまして、平成11年に事業が開始しまして、平成28年に完了予定で進めておりました。しかしながら、昨今に及ぶ経済情勢から、事業期間内に終わる見通しが厳しくなりましたので、事業の見直しをし、事業費削減のために緑地保全をしたり、現道を活かした土地利用をし、

完成期間は平成28年度に据え置いて、その中でできる計画として見直しをしました。その結果、今まで一つの地区で区画整理を行っていましたが、二つの地区に分けるということを基本といたしまして、二地区に分けた事業計画が今年の2月に認可を受けました。その計画の変更に伴って、今回見直しをしたという流れでございます。

上村委員

もともとの用途地域の決定については、案はどこがつくるのですか。区画整理の場合で結構です。

長橋都市計画課長補佐

用途地域そのものは都市計画課で決めるのですが、用途地域を決める際には、区画整理側の事業計画の土地利用計画を参考に、用途地域は何が良いか協議をし、最終的には第一種中高ですとか、第一種住居地域ですとかを決定させていただきます。あとは流山市の用途地域決定基準がございます。その基準に照らし合わせて適正な用途地域を定めていくということになります。

上村委員

用途地域の決定基準は公開されているのですか。

長橋都市計画課長補佐

用途地域の決定基準は特に公開しておりません。ただ、考え方としては都市計画法に基づく都市計画の運用指針というものがございます。その指針に基づいて、流山市で細かく設定をしているということでございます。

上村委員

今日の図の中にもありますが、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が隣接している場所があります。基本的に両方にとって不幸ではないかと思うのですが、こういうものは用途地域の指定基準にあっているのですか。

長橋都市計画課長補佐

近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が、隣接して用途地域を定めるということは問題ないと思います。ただ、商業地域と第一種低層住居専用地域は隣接して定めてはならないとなっております。また、工業地域と第一種低層住居専用地域も隣接して定めてはならないとなっております。

上村委員

市長が言われた「資産価値が落ちないまちづくり」に当てはまっているのかどうかは、いかがお考えでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

資産価値が落ちるとは、我々は考えておりません。近隣商業地域に隣接して第一種低層住居専用地域

があると、北側斜線や日影規制によって、近隣商業地域においても第一種低層住居専用地域並みの基準がかかってきますし、第一種低層住居専用地域側にも近隣商業地域からの日影が落ちないように配慮されますので、資産価値が落ちるようなことはないと思っております。

飯田委員

5ページの赤く囲った所の変更ですが、細長い形のは道路の位置がずれたから変更した部分という事でいいのでしょうか。削れていたり広げていたりするのは道路の位置の変更と考えていいのでしょうか。二箇所ありますが、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域になった所、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域になった所です。いずれも地形的に、斜面緑地や土地区画整理の造成の計画が変わったのかもしれませんが、近くに区画道路があり、用途地域の境界線をこちらにしますという理解でよろしいでしょうか。造成計画の変更という理解でよろしいでしょうか。緑地ですので少し気になります。

長橋都市計画課長補佐

もともとは街区道路があり、街区道路の中心線で用途地域を細かく決めていたところですが、もう一つは都市計画道路の沿道用途ということで、バッファを指定するときに、街区道路もしくは25mという規定がございます。今回街区道路が廃止されてしまい、25m以上になる所が数カ所ございますので、その部分につきましては、一律25mで用途地域を指定し直したということです。特に都市計画道路の北側の三角形のような部分は街区道路がありましたが、街区道路がなくなったがために、都市計画道路から25mで第一種住居地域に用途地域を変更させていただいております。その南側につきましても、街区道路がなくなったことにより、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に落として用途地域を変更させていただいているという内容です。

飯田委員

今の話を確認いたしますと、こぶの形のところは、昔は道路があったからこぶをつくっていたが、道路がなくなったので幹線道路から25mで切るということで、この地区は緩和され、沿道利用してくださいということですね。第一種低層住居専用地域のように戸建て住宅としてではなくて、沿道の利用をしていただきたいと。切り欠きだった部分も、昔は道路に切り欠きがあったという理解でよろしいですか。その道路がなくなって、道路端から25mで切ったという理解でよろしいでしょうか。規制強化になるので悪くはないと思っております。

長橋都市計画課長補佐

その通りです。都市計画を定める用途地域については、明確な地形地物があった場合は、その地形地物によって用途地域の堺を定めるということになっておりましたが、街区道路が区画整理事業の変更に伴いなくなった場合、街区道路から一律25mということで、用途地域を定めております。逆に、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に用途地域が緩められて、沿道土地利用を図っていただきたいというようになったところと、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域になり、用途地域は変わりますが建ぺい率・容積率はそのままという地域がございます。ここにつきましては、沿道25mまで

は、第一種住居地域の沿道用途として土地利用を図っていただきますが、その南側につきましては、第一種中高層住居専用地域ということで、用途地域を変更させていただいたところです。

田中委員

区画道路の変更については、地権者の要望を受けて行ったものなのでしょうか。

宮崎西平井・鱒ヶ崎地区区画整理事務所長

事業見直しの計画につきましては、要望というよりも、地権者の皆様に計画案の縦覧をして、意見を聞き、公告などの手続きを行いまして、事業認可までスケジュール通り進めましたので、皆様の意見は聞いたものと考えています。

田中委員

所定の手続きに基づいて地権者に周知を図ったということですが、あまり関心がなかったり、情報がすべての地権者に届かず、なぜ変わったのかなどと、後々トラブルが生じる恐れはないですか。

宮崎西平井・鱒ヶ崎地区区画整理事務所長

道路がなくなる部分は影響が出ますので、事前に地権者には、案を縦覧する前にお話しをし、ご説明してご理解いただけてから案を確定させたという流れで行っております。

横内委員

第1号議案の6ページに新旧対象図があり、凸凹になった緑色の部分が真っ直ぐになったとのことですが、ここの地権者に対する説明はあるのでしょうか。用途地域が変わっていますので、通常なら資産価値がより落ちるといえることですね。地権者は分かっているのか聞きたいということです。

秋本西平井・鱒ヶ崎地区区画整理事務所事業係長

換地設計が事業計画の変更に伴って現在作業中でございます。換地は必ず同じ位置の換地になるとは限らないので、今後、換地設計の中でそれも含めて説明をしたいと考えております。

上村委員

まだ決まっていないということですか。

秋本西平井・鱒ヶ崎地区区画整理事務所事業係長

土地利用は決めましたが、換地の割り込み作業は現在作業中でございます。

内山会長

よろしいでしょうか。

それでは、今事務局が説明した変更案ですが、まずひとつひとつについて採決を採りたいと思います。

第1号議案にあります流山都市計画用途地域の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 全 員

内山会長

挙手全員です。

第2号議案の流山都市計画高度地区の変更について原案通りで結構かどうか、賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 全 員

内山会長

挙手全員です。

最後に、第3号議案の流山都市計画西平井・鱈ヶ崎地区地区計画の変更について、事務局の案で結構かどうか、賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 多 数

内山会長

挙手多数です。

それでは引き続きまして、第4号議案の生産緑地地区の変更について事務局から説明をお願いいたします。

酒巻都市計画課都市計画係長

第4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4号議案の議案書1ページをご覧ください。今回、変更しようとする生産緑地地区は、16地区となります。変更しようとする理由としては、都市計画道路3・3・2号線の用地として買収されたこと及び、生産緑地地区内における主たる農業従事者に身体上の故障が生じたこと、土地区画整理事業の仮換地指定による変更です。また、流山市生産緑地地区追加指定要綱に基づき追加指定をしようとするものです。

議案書6ページをご覧ください。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16地区は、それぞれ東初石に1地区、市野谷に4地区、後平井に1地区、西平井に6地区、前平井に1地区、鱈ヶ崎に1地区、宮園に1地区、向小金に1地区となります。変更しようとする内容の内訳は都市計画道路の用地買収によるものが1地区、土地区画整理事業の仮換地指定によるものが11地区、農業従事者の身体上の故障により買取申出がなされ、それに伴い当該生産緑地の解除によるものが3地区、追加指定によるものが1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。赤く示されているのは、既決定区域となります。黄色で示されているのは、廃止する生産緑地地区となります。第163号東初石5丁目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一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、買取り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、買取り希望がなく、また、当該地における農業従事希望者もありませんでした。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ましたことから、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。先程も説明いたしましたが、凡例の追加説明をさせていただきます。ピンク色で示されているのは、追加する生産緑地となります。第190号市野谷立野第1生産緑地地区につきましては、仮換地指定に合わせ、第190号市野谷立野第1生産緑地地区及び第190の1号市野谷立野第1の1生産緑地地区に変更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184号市野谷入台第4生産緑地地区につきましては、土地区画整理事業における仮換地指定に合わせ、位置及び面積を変更しようとするものです。また、第187号市野谷牛飼第2生産緑地地区につきましては、第184号市野谷入台第4生産緑地地区に集約されたため、廃止しようとするものです。

議案書10ページ、または、スクリーンをご覧ください。第248号後平井前谷津生産緑地地区につきましては、土地区画整理事業における仮換地指定に合わせ、位置及び面積を変更しようとするものです。第253号前平井掘米第1生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者が身体上の故障に至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、買取り申出の手続きを行い、行為制限の解除がなされております。

第4号議案の議案書11ページ、または、スクリーンをご覧ください。第284号西平井四斗蒔第2生産緑地地区、第285号西平井下塚田生産緑地地区、第288号西平井槐戸第2生産緑地地区、につきましては、土地区画整理事業における仮換地指定に合わせ位置及び面積を変更しようとするものです。第287号西平井槐戸第1生産緑地地区につきましては、第285号西平井下塚田生産緑地地区に集約されたため、また、第289号西平井槐戸第3生産緑地地区及び第290号西平井槐戸第4生産緑地につきましても、第288号西平井槐戸第2生産緑地地区に集約されたため、廃止しようとするものです。また、第104号鱒ヶ崎高田第1生産緑地地区につきましては、都市計画道路3・3・2号線の用地として買収されたため一部廃止しようとするものです。

議案書の12ページ、または、スクリーンをご覧ください。第118号宮園3丁目第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しようとするものです。こちらにつきましても、買取り申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。

議案書の13ページ、または、スクリーンをご覧ください。第157号向小金3丁目第3生産緑地につきましては、流山市生産緑地追加指定要綱に基づき、追加指定申請がなされ、生産緑地地区の追加指定に関する指定基準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。

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25年10月4日から同月18日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、いずれも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25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。

内山会長

ありがとうございました。

第4号議案である生産緑地指定解除等につきまして、ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。

林委員

7ページの赤い四角で囲った部分は、既決定区域ということは今生産緑地になっているという理解でよろしいですか。

酒巻都市計画課都市計画係長

おっしゃるとおりです。計画図の中で赤い枠で囲っている部分、こちらについては生産緑地区の指定がされている所となります。

林委員

7ページの場合、主たる農業従事者の死亡により一部生産緑地を廃止するということは、残った163の区域はどなたが生産されるのでしょうか。

酒巻都市計画課都市計画係長

生産緑地地区につきましては、一人の方が持っているのではなく、数名の方が合わせて生産緑地地区に指定されているケースが大変多いです。この場合もそうでした、こちらの生産緑地の地権者の方は身体上の故障で農業に従事することができないのですが、ご指摘の部分については別の方が耕作をされているということで、生産緑地のまま継続ということになります。

林委員

そのような場合、農業は細かく区切るのではなく、ある程度の面積があった方が、生産性は上がると思うのですが、一緒にやられていた方が区域を継承するということは難しいのですか。

酒巻係長

生産緑地地区は、主たる農業従事者が故障をされた場合、他の農業従事者の方に斡旋をします。そういった中で、どうしても農業を営んでくれる方が見つからない場合に廃止ということになります。

生産緑地法上の基準といたしましては、500㎡を切ってしまうと生産緑地としての機能がないと判断されることになっております。

内山会長

生産緑地を買いませんかと各方面に照会は出しますが、買いませんと答えられた場合はこのような廃止という手続きをとることになります。

中川委員

生産緑地の代替地指定等いくつかありましたが、これは区画整理内なので、発掘関係の処理は行った上で代替地の方へ変更しているのですか。

酒巻都市計画課都市計画係長

土地区画整理事業区域内でございますので、使用収益を開始する土地につきましては、原則的に埋蔵文化財の調査をした上でということになるかと思えます。

徳増委員

13ページの新たな生産緑地地区指定ですが、ここはそんなに家がないような地区に見えますが、これまでは宅地並みの課税となっていた所なのではないでしょうか。

酒巻都市計画課都市計画係長

今回、追加するこちらの部分につきましては、市街化区域内の農地ということで、平成4年の生産緑地法の改正以降は、宅地並み課税がされていた所です。

田中委員

11ページの第104号鯖ヶ崎高田第1生産緑地地区は、3・3・2号線の買収ということですが、道路線上以外のあまった所がありますが、北側の部分、そこは県が買収するのでしょうか、その後どのような土地利用になるのでしょうか。

酒巻都市計画課都市計画係長

都市計画道路の線形にかからない北側の部分、こちらについても今回廃止をしております。こちらの土地については、県の方で買い取りはしないということです。何で廃止になっているかといいますと、先ほどの質問へのお答えの中で500㎡の基準についてお話をさせていただきましたが、こちらの部分につきましては、都市計画道路の用地として買収されたことにより、北側に残る部分が500㎡を切ってしまったということで、生産緑地地区としての機能を失って、都市計画上廃止ということになります。千葉県とも売買についてお話があったと聞いておりますが、こちらの土地については特に取得する予定はないということです。地権者の方において今後の土地利用が図られると考えております。

田中委員

宅地として利用できるということですね。

酒巻都市計画課都市計画係長

おっしゃるとおりです。

内山会長

残地の広さはどれくらいなのですか。

酒巻都市計画課都市計画係長

約300㎡と聞いています。

小林委員

公衆の縦覧、意見の申出がなかったということは、ルールに基づいて公開したけれど誰も見に来なかった、したがって意見は出なかったと理解してよろしいでしょうか。

酒巻都市計画課都市計画係長

おっしゃるとおりでございます。

内山会長

見に来ているかもしれないけれど、わからなかったということはないですね。

酒巻都市計画課都市計画係長

都市計画図書の縦覧につきましては、事務室に書類を置かせていただいて、お客様が来たときに受付簿等をご記入いただいてから、お見せする形をとっております。

塚原委員

11ページの288号の追加する生産緑地の件ですが、道の上も入っているのではないですか。

酒巻都市計画課都市計画係長

追加の部分につきましては、下の地形図自体が平成17年ベースのものを使っておりますので、若干現況と違っております。今回、変更した部分は既に生産緑地として使用収益が開始されておりますので、周辺についてもある程度街区道路ができあがっている状態の現地となっております。

塚原委員

今回の生産緑地の変更で、緑の面積が全体的に減っているということですか。

酒巻都市計画課都市計画係長

生産緑地は面積的には減少をしている形になろうかと思えます。そう申しますのは、土地区画整理事業において減歩がされること、その他にも身体上の故障で生産地がなくなってしまった部分もありますので、そういった事態になろうかと思えます。

塚原委員

横浜市は緑が減少したときに、緑被率を設けて復活した経過があったと思います。ニューヨーク州でも75万本の木を植えたり、公園のエリアもかなり増やしたという事例があります。流山市の都市計画の在り方として、緑は重要視していきたいといった場合、都市化していくことはいいけれど、失われていく緑をどうやってカバーしていくか、そのような手法があったら教えてください。

酒巻都市計画課都市計画係長

生産緑地は平成4年に指定してから、あるいは平成10年につくばエクスプレス沿線区域内に追加をしてから、基本的に追加指定はやってこなかった時期がございます。今おっしゃっていただいたような反省がございまして、今回から追加指定を募集することとし、良好な農地については今後積極的に生産緑地地区として指定していこうという考え方になっております。

塚原委員

都市計画に伴って、新しい道路沿いに緑を植えていくことはとても良いことだと思いますが、南流山の中学校の裏側に道路沿いに植林をしてありますが、ツタが絡まり雑草が生え、流山市と松戸市の境で、もともと水が多い土地なので根が腐りやすく、それを放置していたために伐採しなければいけないことになってしまったという事例もあるので、その辺の管理をきちんと行っていただきたいと思っています。

森委員

生産緑地が持つ役割として期待されていることは、例えば地盤保持や保水といったところですが、大雨や台風で住宅街でも浸水被害や溢水被害があるのですが、生産緑地が今回大きく減少してしまう地域で、そういった保水や溢水の影響が多少出てくる可能性もあるかとおもいます。そういった危機管理的な面で、生産緑地の減少というものがどの程度まで影響すると想定されていますか。

また、塚原委員からもありましたが、生産緑地の減少というのは市民によっても色々な見方があると思いますが、近隣市は現状でどのような傾向なのか、もしくは対策を熱心にやっておられる自治体を把握されているのでしょうか。

酒巻都市計画課都市計画係長

一つ訂正させていただきます。今回の変更で全体として面積が減少したと言いましたが、増えていました。申し訳ございません。

防災の観点といった面で保水機能といったものは侮れないと思っているのですが、実は今回変更するほとんどの部分は、土地区画整理事業施行区域内になります。そうしますと、基本的には使用収益を開始される部分につきまして、排水系のインフラはつくられていくことになりますので、50年に一回といったものに対応できるかという話は別ですけれども、まちづくりといったところではある程度、防災面も確保されてくると思っています。

他の自治体等における生産緑地の推移ですが、全体としては減っているようです。市街化区域内的の農地という特殊性がありますので、なかなか増えていかないことが実状であるかと思っています。

上村委員

12ページの118の廃止される生産緑地は、市民農園だったのではと思うのですが、市民農園は今ののでしょうか。ここは倍率が高かった気がします、若い市民が増えてやりたい人が増えているのか、そうでないのか。供給というか、農家で市民農園のように貸してくれるところはあるのですか。

山崎農政課長

ご質問の通り、市民農園ということで地主さんからお借りしていたところでございます。主たる従事者が身体の諸事情ということで、今回市民農園であったものを地主さんにお返しということで市民農園を廃止いたしました。現在市民農園につきましては、シルバー人材センターに管理運営を任せているのですが、シルバー人材センターの方の中に、特に市民農園を確保していただきたいという声がないものですから、7農園あったものを6農園で事業を展開しているところです。この周辺は土地区画整理事業の地域が多いものですから、少し離れた場所でないと状況がすぐに変わったりするため、要望が少ないのかなと考えております。

飯田委員

生産緑地の量は減るかもしれないけれど、質は高めていく必要があるかと思えます。農地と宅地はお互い相性が悪いため、例えば道路を挟んで農地と住宅地が隣り合わないようにするなどの工夫が土地区画整理事業で出来ており、質が上がっているのではないかと思います。

157号は企業がやっている農園かと思えますが、今回、固定資産税が下がりますから、その分を市民農園らしく投資していただきたい、市民に愛される農園になっていただきたいと思えます。周辺に住宅地が迫っている所ですので、住宅地と農業とがトラブルを起こさないように、せめて面積が減った分は質で頑張ってはどうかと思えます。

小林委員

生産緑地の管理は行政の方でやられるのか、緑地の方でやられるのか、どちらなのでしょう。

酒巻都市計画課都市計画係長

基本的に生産緑地は個人の方の所有の農地でございますので、土地所有者の方が管理することとなっております。

内山会長

よろしいでしょうか。

それでは、第4号議案の流山都市計画生産緑地地区の変更について賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 全 員

内山会長

挙手全員ですね。それでは挙手全員で4号議案は可決されました。

それでは、流山市長には、すべての議案を可決した旨、答申させていただきます。

この後の進行は事務局でお願いします。

事務局

会長、ありがとうございました。

以上で平成25年度第2回流山市都市計画審議会を終了します。

皆様、長い時間お疲れ様でした。