

平成21年度第2回流山市都市計画審議会議事録

日 時：平成21年11月9日（月）

午後2時00分から

午後3時25分まで

会 場：水道局3階会議室

審 議 案 件

第1号議案 流山都市計画生産緑地の変更について

第2号議案 流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定について

目 次

1	開催日時及び場所	2 ページ
2	出席した委員及び職員	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 ～ 21 ページ

1 開催日時及び場所

日 時：平成21年11月9日（月）午後2時00分から午後3時25分まで
場 所：水道局3階 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)
熊谷 圭介 (学識経験者)
大野 トシ子 (学識経験者)
石井 勇 (学識経験者)
窪田 幸一郎 (学識経験者)
田中 人実 (市議会議員)
小田桐 仙 (市議会議員)
中川 弘 (市議会議員)
宮田 一成 (市議会議員)
松田 浩三 (市議会議員)
森川 正己 (関係行政機関職員)

※ 欠席した委員

恵 小百合 (学識経験者)
海老原 功一 (市議会議員)
大道 等 (関係行政機関職員)

(2) 職員

都市計画部長	山下 義博	宅地課係長	嶋根 貴俊
都市計画部次長兼宅地課長	山岸 勇二	都市計画課都市対策係長	秋元 宏之
都市計画部次長兼建築住宅課長	石本 秀毅	都市計画課都市対策係主査	清野 多美子
産業振興部次長	福田 良恵	都市計画課都市計画係主任主事	池田 真二
都市計画課長	小瀧 邦明	都市計画課都市計画係技術員	瀬野 裕介
建築住宅課課長補佐	亀山 和男	都市計画課臨時職員	岩井 雄二
都市計画課都市計画係長	長橋 祐之		

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画生産緑地の変更について

第2号議案 流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定について

4 傍聴者

なし

午後3時25分 終了

5 議事の概要

事務局（都市計画課：秋元係長）

都市計画部の山下部長からごあいさつをさせていただきます。

都市計画部：山下部長

本日、皆様には、お忙しいなかをご出席くださいましてありがとうございます。

今回は、新たな委員をまじえての初めての審議となります。

到らぬ点が多々あると思いますが、ご指摘をいただきながら修正に努めてまいりますので宜しくおねがいをします。

本日、ご審議をいただく案件は、生産緑地地区の変更と地区計画の決定の2件でございます。

生産緑地につきましては、農業従事者が死亡のため営農の継続が困難となったもので、年々、減少する一方で、住宅地として開発されておりますが、極力、開発指導やグリーンチェーン戦略の普及により緑化に努めてまいりたいと考えております。

また、今回の地区計画は、戸建て住宅分譲の開発地で、一部住宅が完成し入居した区域もありますが、大部分は、開発行為による宅地造成工事が完成間近で更地の状態の地区でございます。

当初、開発許可にあたり、開発区域が3事業者に分かれておりましたので、一体的な開発計画となるよう、指導、誘導する過程で、地区計画を行政側から提案したものでございます。

制限内容は、特質すべき特徴はございませんが、2.6haの地区で、コミュニティとしての一体感を形成、維持する上で大きな役割を果たすものと考えております。

地区計画への市の姿勢としましては、これまで、地元の相談会や説明会への出席やまちづくり相談員を派遣するなど、住民主体の取り組みを支援しているところで、今後も、普及、推進に努めていきたいと考えております。

現在、既存住宅地4地区で勉強会が行なわれており、また、合意形成に向けた努力が重ねられております。

近く、ご審議をお願いするものも出てこようかと思っておりますので宜しくお願いします。

以上、生産緑地、地区計画の2件につきまして、ご審議をいただき、可決を賜りますよう、宜しくお願いします。

事務局（都市計画課：秋元係長）

本日出席の職員紹介をさせていただきます。

※ 市職員紹介

事務局（都市計画課：秋元係長）

本日配布資料のご確認をさせていただきます。

開催通知後、資料を送付させていただきました審議会資料と本日配布させていただきました、会議次第でございます、お手元でございますでしょうか。無い場合は事務局員に申出願います。

これより審議が行なわれますが、流山市都市計画審議会委員15名のうち12名の出席をいただいておりますので、審議会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ます。会長、よろしくお願

いたします。

内山会長

本日はお忙しい中をお集まりいただき、ありがとうございます。

さて、本日ご審議いただきます案件は、第1号議案として「流山都市計画生産緑地の変更」、第2号議案の「流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定」については、流山市長から当審議会に対し、付議が行われました案件でございます。

よろしくご審議についてご協力をお願いいたします。

次に、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、市議会選出委員から1名、学識経験者選出委員から1名ということで、お願いしておりますので、今回は、「田中委員」と「窪田委員」にお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

田中委員、窪田委員 よろしくお願ひします。

それでは、審議に入ります。

本日の案件の第1号議案「流山都市計画生産緑地の変更」から審議をしたいと思ひますので事務局より説明をお願いします。

あわせて、都市計画案の縦覧結果についても説明願ひします。

都市計画課：小瀧課長

第1号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、説明いたします。

第1号議案書の1ページをお開きください。

今回の生産緑地地区の変更内容を、表に示しています。

今回、変更する生産緑地地区につきましては、表の上から順に 29号「東深井宿東第7」、59号「三輪野山道面第1」、60号「三輪野山道面第2」、71号「三輪野山八重塚第1」、120号「長崎1丁目第2」、317号「木下谷第5」生産緑地地区の、合計6地区となります。

今回の変更により廃止となるこれら6地区の面積の合計は、約0.57haとなります。

変更の理由といたしましては、「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による変更」でございます。

議案書の2ページをお開きください。

「変更の内訳総括表」です。

表の右側、「生産緑地全体の内訳表」に記載していますように、変更前、地区数309地区、合計面積約89.19haのところ、今回の変更により地区数は303地区、合計面積は約88.62haとなります。

次に、議案書の3ページをお開きください。

今回変更いたします、生産緑地地区の位置図です。

スクリーンには、スライドの大きさの都合により、市の北部地域を拡大した図を表示していません。

合わせて、スクリーンの左下には、縮小した市全域図を表示いたします。

今回変更いたします、6箇所の生産緑地地区につきまして、本市の北側から順番に、説明いたします。

変更となる生産緑地地区につきまして、赤枠で表示いたします。

初めに、29号「東深井宿東第7生産緑地地区」です。

東武野田線江戸川台駅から北に約1kmに位置し、その面積は約0.11haとなります。

次に、29号生産緑地より南に位置します、5地区につきまして説明いたします。

なお、スクリーンには、先ほどと同様の理由から、市南部地域を拡大した図を表示しています。

59号「三輪野山道面第1生産緑地地区」、60号「三輪野山道面第2生産緑地地区」及び71号「三輪野山八重塚第1生産緑地地区」につきまして説明いたします。

これら3地区につきましては、市役所から北に約1kmに位置し、それぞれの地区の面積は、道面第1が約0.13ha、第2が約0.05haとなります。

また、八重塚第1につきましては、約0.1haとなります。

次に、120号「長崎1丁目第2生産緑地地区」です。

第120号につきましては、東武野田線豊四季駅から西に約0.7kmに位置し、その面積は約0.08haです。

最後に、317号「木下谷第5生産緑地地区」です。

第317号生産緑地につきましては、JR武蔵野線及びつくばエクスプレスの南流山駅から、南西に約0.8kmの位置にあり、その面積は約0.1haとなっています。

それでは、変更の詳細につきまして、説明いたします。

議案書の4ページをお開きください。

「流山都市計画生産緑地地区の変更の計画図」となります。この図におきましては、既決定区域である生産緑地地区を赤枠で、今回の変更により廃止する生産緑地地区を黄色の塗りつぶしで、それぞれ表示しています。

29号「東深井宿東第7生産緑地地区」につきましては、当地区の主たる農業従事者が死亡したため、廃止するものです。

スクリーンをご覧ください。第29号生産緑地地区の写真を表示しています。

この写真は、当該緑地を北側より撮影したものです。

次に、議案書の5ページをお開きください。

59号「三輪野山道面第1生産緑地地区」及び60号「三輪野山道面第2生産緑地地区」につきましては、先と同様に、当地区の主たる農業従事者が死亡したため廃止するものです。これら2つの地区につきましては、同一の地権者です。

また、71号「三輪野山八重塚第1生産緑地地区」につきましても、同様に、主たる農業従事者が死亡したため、廃止するものです。

スクリーンをご覧ください。第59号生産緑地地区の写真を表示しています。

この写真は、当該緑地を南西より撮影したものです。

次に示しますのは、第60号生産緑地地区の写真です。

この写真は、当該緑地を北西より撮影したものです。

続きまして、スクリーンには第71号生産緑地地区の写真を表示しています。

この写真は、当該緑地を東側より撮影したものです。

次に、議案書の6ページをお開きください。

120号「長崎1丁目第2生産緑地地区」につきましては、主たる農業従事者が、農業に従事することを不可能にさせる身体上の故障に至ったことから、廃止するものです。

スクリーンには、第120号生産緑地地区の写真を表示しております。

この写真は、当該緑地の南西より撮影したものです。

最後に、議案書の7ページをお開きください。

317号「木下谷第5生産緑地地区」につきましても、主たる農業従事者が死亡したことから廃止するものです。

なお、317号生産緑地地区につきましては、当該地区周辺における「木地区一体型特定土地区画整理事業」による土地の造成により、現況が確認できない状態にあります。

以上6地区につきましては、生産緑地法第10条に基づく、当該地の買取り申出がなされました。

これに伴い、関係部署に問い合わせを行いましたところ、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いなかったことから、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。

このことにより、それぞれの地区において、生産緑地としての機能が失われたことから、今回、変更しようとするものです。

以上が、生産緑地地区の変更の内容でございます。

引き続きまして、都市計画の案の縦覧結果につきまして、報告いたします。

都市計画法第17条第1項の規定により、平成21年10月2日から同月16日までの2週間、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、縦覧者及び意見書の提出は、ございませんでした。

最後に、生産緑地地区の都市計画の変更の手続きにつきまして、説明いたします。

スクリーンには、本日以後の都市計画の変更の手続きを示しております。

この度の生産緑地地区の変更につきまして、本日の流山市都市計画審議会の議を経て、千葉県知事同意を経た後、本年12月中旬に都市計画変更告示を行う予定であります。

以上で、「第1号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わりとさせていただきます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

内山会長

ただ今説明を受けました件について何かご意見やご質問はありますか。

小田桐委員

基本的なことについて質問をさせていただきます。

まず1点目は、都市近郊農業という形で市街地における農地の評価というか見方ですが、単なる農地という形だけではなくて災害や地域間での環境について、流山市として今回の市街化区域における残念ながら生産緑地の廃止になりますが、市としては生産緑地にどのような位置づけをしていき、出来る限り生産緑地を拡大したり保存・保全ですがどのように取り組んでいる

のか基本的な姿勢を出していただきたい。

それともう一点ですけれども、資料の中で8ページにある生産緑地についての指定の仕組みと買取り制度の仕組みが書いてありますが、指定の仕組みということでは(5)に固定資産税と都市計画税が指定をされることで調整区域での農地と同等の評価及び課税になると書いてありますけれども今回の事前に見ましたが、生産緑地番号の60番、120番の課税のされ方はどのようなことをされているのかお聞かせいただければと思います。

内山会長

お答えをお願いいたします。生産緑地に対する市の方針と生産緑地でありながら60号、120号の課税についてお願いします。

都市計画部：山下部長

基本的なところでの都市計画部門としては答弁に苦しいところではありますが、根本的には農地及び営農の継続というところで、後方支援が必要になってくるのではないかと思います。

緑地機能の他に排水機能等いろいろとあると思いますが、住宅地開発においてもグリーンチェーン戦略による緑地の推進、集合住宅を建てられる場合には少しでも雨水浸水機能を持たせていただき、開発行為においても緑化を5%以上の緑地を確保されるように指導に努めております。

都市計画課：長橋係長

基本的には買取り申し出申請というものが市の方に提出されています。そうしますと農協などへ引き続き農業をやっていただく方へ斡旋をさせていただきます。

斡旋をしても買い取る方がいらっしゃらない場合には、大変残念なのですが、3ヶ月後にその生産緑地の行為制限が解除になり、通常の市街化区域にある土地利用が出来るようになります。

都市計画課：秋元係長

課税につきましては、市街化調整区域なみで1平方メートル当たり100円くらいの評価をさせていただきますいておりますが、通常の市街化区域の評価は1平方メートル当たり約6万円とかの評価をさせていただきます。固定資産税が1.4%の都市計画税が0.3%の課税が出てくるということになります。

小田桐委員

私が聞いているのは課税の問題で私有財産なのでやむなく農業を続けられないと今までは農業を続けてきたわけですからその段階に応じて生産緑地の制度として課税の軽減制度があったわけですけれども、それは実際のところ買取り申し出が3ヶ月というわりには家が3ヶ月できれいになるというわけではないのでどこまでが課税の軽減の対応でどこからがそういう形にするならば市街地の住宅地並みの課税になるというラインがあると思います。その点をお聞かせいただきたいと思います。

それと、山下部長にもう一点お聞かせいただきたいのが、先ほど都市計画部としてはその土地をどう開発するのか、その開発の中にどうグリーンチェーン戦略を盛り込むかという中身しか聞

かれなかったが、市街地が広がる中でもう一度全庁をあげて産業振興部、今日は農政課長が来ていますが、そういうところとタイアップして都市計画として改めてまちなみを考えていく上での農地のあり方とか保全の方策というのを何か考えなければならない時期にきているのではないかと考えているんですけれども、その点での取り組みや協議、全国的な取り組みを含めて何か方策がありましたらお聞かせいただければと思います。

都市計画課：秋元係長

生産緑地の課税の関係ですが、生産緑地法の中に位置づけたものをまた都市計画の中に位置づけています。

今回の場合、生産緑地は生産緑地法で買取りの申し出から3ヶ月を経過すると行為制限の解除という市内化区域の時と同じ土地利用ができるということになっています。

それで、課税の方は1月1日現在その土地がどんな状態であるかということで課税評価をさせていただいておりますので、例えば前年に行為制限が解除されると次の年の1月1日にはもう市街化区域内の土地になりますので、農地であれば市街化区域内農地の評価、また宅地になっていれば宅地としての評価になります。

都市計画部：山下部長

それでは続いてのご質問ですけれども、難しいことではありますが、生産緑地に限らず市街化区域の農地についても、ここのところはどちらかと言いますと農業政策上の根本的な支援・政策と協同して都市計画として何ができるかということで検討していかなければいけないと思います。

現在、長期構想等を作成中でありますが、まだまだ営農の継続支援等議論が十分になされていないため今後の課題として認識しております。

小田桐委員

ありがとうございます。ぜひ農政課だけの取り組みではなく、都市計画部としてもバックアップしていただきたいと感じています。

課税の問題で再確認したいのですが、つまり今までは都市計画法上で生産緑地として位置づけられていたのですが、今回の都市計画審議会で解除する、それで現実問題としてはスライドでもありましたが、60番と120番については住宅地になっていますので宅地課税になると思われますが、そして残りについては現況これからどうなるかわかりませんが1月1日の現況に応じた課税として徴税される。生産緑地を解除しないまま住宅地を作ること地権者の方が負い目を感じることはないか。

石井委員

私は農業者の立場として発言させていただきますが、生産緑地の買取り申出については主たる従事者が死亡し、高額な相続税が発生してやむなく処分している状況です。

耕作の環境もありますが、相続税等の対策を考えていただきたいと思います。

小田桐委員

行政として農業者についての考え方を聞きたかったのですが・・・。

もう2点ほど確認していきたいのですが、以前都市計画審議会と同じように生産緑地廃止という議論があったときに私も現地を回らせていただいて生産緑地として記された看板が十分標識として成り立っていないのではないかと、倒れていたりどこか無くなっていたりしているのではないかと指摘させていただいて、そのときは調査して問題があれば対応できる範囲で対応したいという話がありましたが、その後調査や標識の対応をされているかどうかを確認したい。

それと、今回気になっているのが59、60、71、317という区画整理区域の中での生産緑地の廃止ですけれども、元々の計画は区画整理を進める中で生産緑地として用地が大きく無くなっていくことは事前には計画として打ち出されていたんですけれども、どこかで都市計画決定時の生産緑地の数と現時点での生産緑地の面積の規模を都市計画部として把握しておく必要があるのではないかと、将来的にどうなろうとしているのかと言って事業時間として10年ですが、方向性として見ておく必要があるのではないかと思います。

都市計画課：長橋係長

看板の件ですけれども、全地区確認をいたしまして看板の生産緑地の番号が薄くなってしまったところは何箇所か見受けられました。ただ、今生産緑地に指定しているところにつきましては全て確認を終わらせていただいております。

それと、区画整理の中の生産緑地につきましては、つくばエクスプレス沿線整備区域とそれ以外の区域ということで生産緑地の面積等は把握しております。

ざっくりとした数値で言いますとつくばエクスプレス沿線整備区域の生産緑地の面積は約59ha、それ以外の地域につきましては約29haという内訳で指定されております。

内山会長

その他いかがでしょうか。

田中委員どうぞ。

田中委員

今回買取り申し出され、斡旋を行なったが買取りがされなかったということですが、今まで斡旋後に売買された事例はありましたか。

都市計画課：長橋係長

今まで記憶する限り、市内では行政の買取りや斡旋後の買取りをされた事例はなかったと思います。

田中委員

つまりこの生産緑地制度は私が記憶する限り、平成3年ですから土地が高騰した時に市街化区域農地の課税負担を和らげるという一面があって、その一面とここに書かれている都市環境の中の求められる空間づくりということで導入されたのではないかと記憶しています。既に指定されてから18年が経過して、30年が過ぎれば買取り申出の制度で生産緑地ではなくすることがで

きる。あと10年半ちょっとでこの生産緑地制度そのものが形骸化してしまう。税の対応について国にしっかり求めていかなければならないと思う。農地保全の意味でも農業従事者の生活設計の安全のために税の角度からは国に求めていかなければいけないと思います。

私が言いたいのは生産緑地も含めて農業の後継者の育成、農業で生活できるようなシステムを農政課も含めて農業の従事者の安定と環境の保全にもなるので明確な方向性を打ち出さない限り、生産緑地を廃止することについて良い悪いという議論の前にぜひとも行政として取り組むべきだと思います。

市でも後期基本計画を作っておりますが10年先の流山市の農政のあり方・考え方を長期計画になるべく具体策として明記すべきと思う。

内山会長

それでは農業政策ということなので農政課からお願いします。

産業振興部：福田次長

行政でどこまでできるかというのは、先程のご意見等から税という大きな中で、農業行政の問題がありますが、後期計画の中では食の安全とくらしのことに關して農業に力を入れるということで農家補償などいろいろな問題に取り組む予定です。

出来るところから始めていくということでなかなか土地活用まで個々の問題に入っていくのは難しいと思われまので、都市計画法の問題と合わせて農業委員会と連携しながら進めていかなければならない問題だと思っております。

いずれにしても今後、後期計画の中でも農業についてはかなり踏み込んでやっているところがあります。

内山会長

ありがとうございます。

松田委員どうぞ。

松田委員

資料7ページの313号生産緑地は道路計画地に入っているようですが、生産緑地行為の制限の解除の理由として土地所有者からの申し出ではなくて区画整理事業によって変更をする場合がありますが、行為の制限の解除の種類としてはどのようなものがありますか。

内山会長

今回の審議案件ではないですが、資料の7ページにあります。生産緑地番号313号について道路用地に入っている場合についてですが、いかがでしょうか。

都市計画課：長橋係長

生産緑地番号313号の生産緑地につきましては土地区画整理事業区域内ですから、土地区画整理事業による換地計画により道路用地ではない場所に換地され、生産緑地として位置づけをさ

れる予定です。

もう1つ生産緑地で指定から30年というのも買取り申し出の条件になります。

それと農業の主たる従事者が死亡した場合、生産緑地を耕作することが不可能になった場合に生産緑地として買取りの申請ができる場合です。

それともう1つ公共事業で道路を拡幅しなければならない時には一部を生産緑地から外すということも昨年の審議会で行った記憶があります。

内山会長

ほかにご意見等がありますか。

それでは採決に移りたいと思いますがよろしいですか。

(異議なしの声あり)

内山会長

第1号議案として6地区の生産緑地の廃止について議案に賛成の方は挙手をお願いします。

※ 全員挙手

挙手全員で採択されました。

流山市長へその旨を答申させていただきます。

横内副会長

審議が終わってからで申し訳ございませんが、ひとつ提案をさせていただきます。

毎年、生産緑地の廃止について議案審議されますが、どんどん減っていき残念な状況です。

市議会や当委員会としてもこの状況を考えなくてはいけない。

流山方式で生産緑地について何らかの方向性を探っていければと考えますがいかがでしょうか。

内山会長

今、横内委員から意見がありましたが、確かに大切に行政だけでなく生産緑地について議会や都市計画審議会でも検討していければということですが、生産緑地は今細切れで点在している状況と思われるので交換分合等の手法など様々な課題があると思われるので、今即答は出来ないかもかもしれませんが、今後の検討課題としたいと思います。

内山会長

続きまして第2号議案流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定について事務局より説明をお願いします。

都市計画課：小瀧課長

それでは、引き続きまして、第2号議案「流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定」につきまして、説明いたします。

お手元の第2号議案書の2ページをご覧ください。

地区計画区域の場所を示す、位置図です。

スクリーンには、お手元の資料と同様の図を表示しています。

今回、地区計画を定めようとする野々下はやぶさの森地区につきましては、東武野田線豊四季駅の南約0.8キロメートル先、野々下4丁目の一部の区域に位置しています。

次に、議案書の3ページをご覧ください。

当地区計画の計画図です。

スクリーンには、お手元の資料と同様の図を表示しています。

この計画図におきましては、地区計画を定めようとする区域を赤枠で表示しています。区域の面積は、約2.6ヘクタールとなります。

それでは、当地区計画の策定に至りました経緯につきまして説明いたします。

野々下はやぶさの森地区は、大規模な開発行為により、低層戸建住宅地が形成される地区であります。

開発行為を施工することにつきまして、良好な住環境を形成していくことを目標とし、開発事業者の協力のもと、地区計画を導入することとしました。

お手元の第2号議案書の4ページをご覧ください。

はじめに、平成20年4月21日に、事業者より当地区における開発行為の事前協議が提出され、4月30日には、事前協議におきまして、事業者へ地区計画によるまちづくりを提案致しました。

同年12月22日には、事業者に対し地区計画の導入について協議を行い、平成21年1月から5月において、地区計画の内容の協議を行ってまいりました。

6月18日には、事業者に対し、地区計画の内容及び原案説明会の開催についての協議等を行い、現在に至っています。

次に、議案書の5ページをご覧ください。

当地区計画区域における開発行為の土地利用計画平面図です。

スクリーンには、お手元の資料と同様の図を表示しています。

当地区におきましては、135棟の戸建住宅が建築されることとなります。

この土地利用計画平面図におきましては、地区計画区域を赤枠で、今現在、南側の区域について、戸建住宅の建築が完了している区域を点の塗りで、開発行為により整備される公園を緑色で、それぞれ表示しています。

北側の区域につきましては、本年11月末の完了に向けて、造成が進められています。

また、現地写真の撮影地点を、青色の数字で表しています。

なお、スクリーンにおきましては、戸建住宅の建築が完了している区域を、表示上、黄色としています。

議案書の6ページをご覧ください。

現地の写真です。

スクリーンには、写真1を表示しております。

写真1は、地区計画区域の南側、戸建て住宅の建築が完了した区域の現況写真となります。

ゆとりある開放的なまちなみが形成されていることが確認されます。

議案書の6ページ下段、写真2をご覧ください。

スクリーンには、同様の画像を表示しております。

写真2は、北側の区域の、現況写真です。

完了に向けて、造成が行われている様子が確認されます。

議案書の1ページに戻っていただきたいと思います。

地区計画の計画書です。

これより、この計画書の内容につきまして説明いたします。

計画書の上段につきまして、上から順に当地区計画の「名称」「位置」「面積」となります。これらの内容につきましては、記載のとおりとなりますので、割愛させていただきます。

次に、表の上から4番目「地区計画の目標」につきまして、説明いたします。

当地区計画の目標としまして「本地区は、東武野田線豊四季駅の南約0.8キロメートルに位置し、宅地開発により計画的な基盤整備を行い、低層戸建て住宅地として閑静な住環境が形成される地区である。そこで、地区計画を導入して、周辺の街並みや自然との調和を図るとともに、風合とやすらぎのある住宅地を形成することにより、良好な住環境を形成及び保全していくことを目標とする。」としています。

次に、表の上から5番目「区域の整備、開発及び保全に関する方針」につきまして説明いたします。

当地区の方針としまして、「本地区は、低層戸建て住宅を主とした土地利用の整備がなされており、緑豊かな住環境の形成及び保全を図るとともに、合理的かつ適正な土地利用の誘導を行い、周辺と調和する景観を形成するため、建築物等に関する整備方針を定め、快適でやすらぎのある住環境の形成及び保全に努める。」としています。

次に、議案書の1ページ中段をご覧ください。

「地区整備計画 建築物等に関する事項」につきまして説明いたします。

地区計画で定めようとする事項は

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 容積率の最高限度
- ・ かき又はさくの構造の制限

の4項目としています。

以下順に説明いたします。

「建築物等の用途の制限」では、地区計画区域内において建築することができない建築物の種類を規定しています。

当区域は、用途地域として、第一種低層住居専用地域を指定しています。

地区計画における「建築物等の用途の制限」としまして、

1 長屋及び共同住宅で戸数3以上のもの

長屋及び共同住宅は、戸建て住宅の良好な住環境の形成及び保全を図るため、制限することとしています。

戸数について、3戸以上を制限しているのは、2世帯住宅の建築に配慮したものです。

2 寄宿舍又は下宿

寄宿舍又は下宿についても、長屋及び共同住宅と同様な理由により、制限することとしています。

3 公衆浴場

公衆浴場は、利用する方の車の騒音や、夜間の照明による周辺の住環境の悪化を招く恐れがあることから制限することとしています。

4 畜舎

畜舎につきましては、低層戸建住宅地において、生産を主とするような牛・養鶏等の畜舎はなじまないことから制限することとしています。

スクリーンをご覧ください。

スクリーンには、用途地域の第一種低層住居専用地域で建築可能な主だったものを表に示しています。

今回の地区計画におきまして、黒三角は、建築物の用途の制限により、建築が制限されるもの、白三角は、戸数等を制限されるものになります。

丸印につきましては、引き続き建築することが可能となります。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」につきまして説明いたします。

「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、住環境を保全及び形成するため、定めることとしています。

当地区計画においては、敷地面積の最低限度を135平方メートルとしています。

その面積は、概ね40坪となります。

次に、「容積率の最高限度」につきまして説明いたします。

当地区計画区域につきましては、用途地域を第一種低層住居専用地域、建ぺい率、容積率の最高限度を、それぞれ、60パーセント、150パーセントと、都市計画により定めていますが、容積率につきましては、地区計画において、その最高限度を10分の12、すなわち120パーセントとしています。

これは、建ぺい率60パーセントの総2階建ての建築物を、建築することを可能としています。

最後に、「かき又はさくの構造の制限」につきまして説明いたします。

道路沿いに設ける「かき又はさくの構造の制限」につきましては、緑豊かな住環境を形成していくとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を少しでも防止するため、生垣又はこれに類する植栽とすることとしています。

野々下はやぶさの森地区地区計画の内容につきましては、以上のとおりです。

引き続きまして、都市計画の案の縦覧結果及び今後の都市計画決定に向けての手続きについて説明いたします。

都市計画法第17条第1項の規定により、平成21年10月2日から同月16日までの2週間、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

最後に、当地区計画の、都市計画決定に向けての手続きにつきまして説明いたします。

スクリーンには、本日以後の、都市計画決定に向けた手続きを示しております。

当地区計画につきまして、本日の流山市都市計画審議会の議を経て、千葉県知事同意を経た後、本年12月中旬に都市計画決定告示を行う予定であります。

以上で、「第2号議案流山都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画の決定について」の説明を終わりとさせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

内山会長

それではただ今説明を受けました第2号議案の野々下はやぶさの森地区地区計画についてご意見受けたいと思います。

どうぞ、小田桐委員。

小田桐委員

まず1点目ですが、はやぶさの森という地区の名前ですが、はやぶさの森をなくして宅地開発を行った経緯がありまして地元の住民の感情として、はやぶさの森地区計画という名前を聞くたびに森を壊して何なのかという感情を再燃させているのではないかと。

その点、他に何か考えられなかったのか。例えば地区計画の中にははやぶさの森をイメージしたものがあればいいと思う。

2点目が視察の現地でも指摘がありましたが、豊四季・野々下の地域は水害多発地域というか浸水被害の大きな地域ですから、後の住宅開発で排水対策は周辺住民からも相当意見が出たと思いますが、そのような意見も踏まえてどのような協議がこれまで行われてきたのかを聞かせていただきたい。

内山会長

まず、はやぶさの森の名称についてお願いします。

都市計画課：長橋係長

はやぶさの森という名称ですが、事業者の方などと随分議論をさせていただいて、様々な提案がありました。

そもそも何ではやぶさの森と言われるかを確認しましたら、30数年前にはやぶさが本当に住んでいた森だったそうです。たまたま一角に少年野球のクラブチームを作るときにクラブの名前も確か、はやぶさというクラブ名をつけるなど地元で密着していた由来のある名前です。議員の指摘とおり森を切って土地開発をしたので問題があるだろうというお話がありましたが、逆に昔から慣れ親しんできた名称を使わせていただくことで、昔森だったイメージと開発によってもう一度緑を戻していただくような開発をしていただきたいという提案をさせてもらい最終的にははやぶさの森という名称にさせていただいたという経緯でございます。

確かに抵抗はありましたが、思い入れがありましてそういう森にもう一度復活してほしいという意味で、あえてはやぶさの森という名称をつけさせていただいております。

内山会長

水関係をお願いします。

宅地課：嶋根係長

地元から野々下1号幹線方面からよく水が出てくるということで、地元ではそこにはつながないで欲しいという意見がありましたので、資料5ページ右側の公園からすでに改修が終わっているところに区域全体の水を流す計画で行っています。

なお、区域内に貯留施設として個々の宅地に10 m³から20 m³の貯留所を設けてもらっています。そこからあふれた水は開発区域内のU字溝を使用しまして、図面右側の大きな公園地下へ1,000 m³の貯留所を設け、350ミリの塩ビ管を道路の下に入れ排水しています。

今回排水管を接続する本管の上流部は河川課で工事を発注していますので、既存の住宅地についての冠水対策は出来るとの報告を受けています。

小田桐委員

雨水対策は講じられているとのことなのですが、難点なのが雨水で言うと1時間50ミリという基準がありますので、それで大丈夫かという心配がありますので対策をしていただきたいと思います。

それと地区の名前ですが、行政の熱い思い入れは大いに評価をしますが、心配をしているのは今までの地区計画とは少し違って、要するに地域住民が自分たちの住んでいるまち並みが成熟していくなかでこれ以上こういうまち並みを壊したくないという下からの盛り上がりの中で同意書が集まって地区計画が出来上がってきたという経緯があると思います。今回は始めからそこに住む人にとって住む前から地区計画がかかっているということで、そこに住む住民自身の働きかけを含めて相当長期間にわたって継続的な働きかけや住民意識の向上又は思い入れを高める必要があるのではないかと思います。そのような取り組みを考えられているのか、入居するときに合わせて同意書にもサインしていただくような形になっているのかをお聞かせいただきたい。

山下部長に確認したいのですが、私も率直に地区計画の内容を見て、他の地区と比べて何かこれは特徴があるのか、あまり突出したものが無かったように思います。

そこで心配するのは民間会社が考えている住宅造成を地区計画という形で縛りをかけているようには見えるが、裏を返せば民間の住宅開発の後ろ盾を地区計画がやってしまうことにならないかという心配がある。

都市計画課：長橋係長

住民発意でなく行政から発信し策定した地区計画は流山市では2例目になります。

1つは江戸川台の北部中学校の脇にあり、こちらも行政が開発事業と協議をして地区計画をかけさせていただいています。

住民への働きかけですが、当初から開発業者と連携を図りまして重要事項説明の中に地区計画の案内を入れさせて説明していただきました。すでにお買い求めになっている方もいらっしゃいましたので、その後こういう内容でいかがでしょうかということで、一通り説明していただいています。

原案縦覧の前に説明会を開催した際にも、すでに入居されている方も参加していただきました。ご賛同というわけではありませんが、ご意見ありますかと伺ったところ、特に反対という意見はなくて「いいまちが守られていきますね。」という賛成の意見をいただいています。

都市計画部：山下部長

業者の後ろ盾にならないかという懸念ですけれども今も担当からありましたが、説明会等でもそのような意見をいただくということでもありますし、基本的に業者は法律以外に制限をかける

ことを非常に嫌います。

今回につきましても実際このブロックは、業者を2つにまとめていただきまして、我々としてもまち並みであるとか景観であるとかさまざまな要望を出しましたが、これは徹底的に嫌われましてここまでスリムになりました。

今一つという感じは私自身持っていますが、地区計画をやらなければ2ブロックに分かれたまちといいますか外見的には1つに見えますが、中は2つに分かれているという造りになっているのではないかと思います。

現在、更地になっている部分もどのような販売形式になるかは明確にされていませんが、今回の地区計画が有効に機能すると考えています。

内山会長

ご意見でしょうか。

小田桐委員。

小田桐委員

これから新しく住まれる方々にとっては重要事項説明で説明されますが、そこに住んで実感がない方が多いと思います。そこで子供を育てたり、夫婦で生活していったりしてその町で年数を重ねていく中で感じることもあると思うのですが、元々はやぶさの森という森があって、それを結果としてなくして住宅地を作ったけどなぜこれが地区計画の名前になっているのかを市の職員が変わっても住民に働きかけをしていき、確かに現時点では住宅開発メーカーの意向があつてここまでの限界論である地区計画ですが、これが更に一步二歩とよりよい方向に進むような流れを絶え間なく発信することが、これからの行政の力量が問われるところだと思います。

内山会長

ご意見ということで。

次の方で意見ありますか。

横内委員。

横内副会長

ネーミングも私は大切だと思われます。

開発業者と折衝の中でグリーンチェーン戦略の認定はどうなっているか。

都市計画課：長橋係長

建物を建てている業者とはグリーンチェーン戦略の認定を取っていただくように協議をさせていただきました。

グリーンチェーン戦略を取るには、道路に面して7割以上植栽をしないとレベル1の認定が取れないので、戸建て住宅になると駐車場や玄関等を設置する計画になり開発業者も認定について苦労をしていましたが、認定が取れるところまで植栽ができなかったというのが正直なところです。

ただ、極力植栽をしてくださいということで庭に中木を植えたり芝張りしてもらったりして、努力をしていただいているところです。

横内副会長

開発業者と協議をしていただいたとのことですが、せっかく流山はグリーンチェーン戦略という道具を持っているので、ぜひこれからもそちらの方向に持って行ってほしい。

都市計画部：山下部長

実際グリーンチェーン認定そのものが位置づけから市のみどりの政策系の位置づけが確たるものが無く、我々が業者と推進しているものに裏づけが無いという弱みがありまして、業者の理解度もあります。我々として少しでも業者に対して強制力のあるような条例化などの方向でみどりの課と連携していきたいと考えています。

内山会長

ありがとうございます。よろしく願いいたします。

その他にご意見等がありますか。

宮田委員。

宮田委員

公園についてお聞きします。公園は2つに分かれているのですか。

また雨水調整機能などもあると聞いていますが、公園として使える有効面積はどれくらいあるのか参考までにお聞かせいただきたい。

宅地課：嶋根係長

公園については、2つに分かれておりますけれども当初は3事業者であったため、3つになっておりました。それぞれの開発業者と協議をさせていただき、そのうち1社が他の事業者から用地を買ったことにより公園も1箇所にとまとめたという形になっています。

雨水調整機能については、公園の地盤高から2.5メートルに地下施設としてありますので、有効面積は約1,000平方メートルが確保されていると思います。

宮田委員

公園の現地を見ることが出来なかったのでお尋ねをしました。

調整機能が地下施設であるのならば、公園の有効利用が出来ると思います。

これから一体型で開発をするときには公園やその他の施設を集積するという指導が出来たらよいと思う。

内山会長

その他のご意見はありますか。

中川委員。

中川委員

最近は減ってきたと思われませんが、住宅地等で鳩を飼う人がいますが、趣味で飼っている人ですが、周辺環境も考慮するとあまりよくないと考えますが、地区計画の中での対応はどのようになるのか。

内山会長

鳩の問題はですが。

宅地課：嶋根係長

住宅地において単独で鳩を飼うというのは問題があり、畜舎になると思いますが建築面積が第1種低層住居専用地域では10平方メートル以下の建築物になると規制は難しいと思われま

内山会長

その他に何かありますか。

熊谷委員。

熊谷委員

敷地面積の最低限度の135平方メートルは、市と開発業者の協議の中でどのように決まったのか。

都市計画課：長橋係長

今回は開発行為になりますので、基本的に開発指導要綱で135平方メートルが最低ラインになります。

開発業者と協議させていただき要綱の面積指導もあるため、その数値を採用させていただきました。

内山会長

流山市全体での開発指導要綱になるのですね。

ということはつくばエクスプレスの沿線開発も135平方メートルに定められているのでしょうか。

都市計画課：長橋係長

土地区画整理事業は開発行為の要綱ではありません。

しかし、地区計画を策定していますので、その中で135平方メートルという敷地面積の記載をさせていただいています。

内山会長

その他はありますか。

宮田委員。

宮田委員

グリーンチェーンが今回取り入れられなかったということですが、業者にグリーンチェーンのような構想をするのであれば何平方メートルぐらいが欲しいというように聞かれたことはありますか。

宅地課：嶋根係長

業者には聞いたことはありませんが、一般住宅では駐車場をとる場合に3メートルほど、玄関が約2メートル必要で50坪の敷地であれば出来ないこともありませんが、実際に開発行為においては大きな画地にすると、分譲の価格が上がるため販売に影響が出てくると思われ、一概に何平方メートルが必要かと聞かれたことはありません。

宮田委員

興味があるので機会があればぜひ聞いてみてください。

ある意味参考になることがあるし、業者の考えと市の考えがマッチしていないと出来ないことなのでいろいろなところの要望を聞くという意味では一度聞いてみてください。

内山会長

その他はありますか。

田中委員。

田中委員

グリーンチェーン戦略に沿って中小以下の開発業者だと、市の理想に沿って緑を増やしていくことに負担が生じるので、なかなか取り組めないのが現実だと思います。

例えば駐車場で言えば車庫のところをコンクリートの打ちっぱなしにしないで、水道局の駐車場のよう芝張りするとか、自分の庭にはなるべく植木を植えてくれというように限られた敷地の中で工夫をしてもらうのは可能ではないか。

都市計画部：山下部長

可能です。

グリーンチェーン認定にもレベル1からレベル3まであって工夫すればできる基準になっています。

道路に接して駐車場を設けるが建物の奥の庭に生垣を植えることができます。

今田中委員からありましたが、駐車場に芝張りをすればカウントできる制度です。

工夫する労力を惜しまなければできないことはないと考えてます。

内山会長

その他はありますか。

熊谷委員。

熊谷委員

開発業者と組んで分譲前から地区計画を立てるのは2例目だとお聞きしましたが、住宅地において単に景観を良くするというだけではなくて、まちづくりをみんなですていくという1つのツールが地区計画だと思います。

住民発意で住民のまちづくりへの思いが成熟した段階で地区計画を行うのと今回のような地区計画の違いは何か。

都市計画課：長橋係長

地区計画は審議会でも28地区ご審議していただいておりますが、住民発意の地区計画は大まかに言いますと共同住宅を排除したいですとか、今ある環境を悪化させたくない、守っていきたいということから住民発意で地区計画を行うのが住民発意型であります。

今回事業者の方と協力させていただいて地区計画の導入を行っていただきましたが、最終的な目標は良いまちづくりをしていく、良い環境を作っていくということで、最後の目標は一緒ですが、こういうまちづくりをしていきたいという行政側と業者の方と思いを共にしてまちづくりをしていこうということ念頭において地区計画を行っていますので、目標とするまちづくりという点ではあまりかわりませんが、住民発意型は、どうしてもある一定程度まちが成熟しているのでできるものできないもの、同意が得られるものなどがあります。

その中でどういう地区計画の内容にしていくのかということで住民のみなさん大変なご苦勞をされて計画を立てています。

そういうところからすると今の時点で地区計画を導入し、良好な環境をこれからも保全していくという内容で地区計画を策定していただいているのが現状です。

内山会長

よろしいでしょうか。

他に意見はございませんか。

それでは採決に移ります。野々下はやぶさの森地区地区計画の決定について採決したいと思います。

賛成の方は挙手をお願いします。

※ 全員挙手

挙手全員で採択されました。

流山市へその旨を答申させていただきます。

そのほか意見はありますか。

無いようなので、進行を事務局にお返しします。

事務局（都市計画部：秋元係長）

会長、会議の進行大変ありがとうございました。

本日の流山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。

(午後3時25分終了)