

平成30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 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30年12月21日（金）

午後2時00分から午後3時10分まで

場 所：流山市役所第2庁舎3階305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)
石渡 烈人 (学識経験者)
小倉 節子 (学識経験者)
岩田 一秀 (学識経験者) ※途中出席
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)
加藤 修一 (市民委員)
根本 嘉生 (関係行政機関職員)

※欠席した委員

乾 紳一郎 (市議会委員)

小名木 紀子 (市民委員)

戸倉 慧 (市民委員)

(2) 職員

都市計画部長	武田 淳
都市計画部次長兼宅地課長	嶋根 貴俊
都市計画部次長兼都市計画課長	長橋 祐之
河川課長	中西 辰夫
農業振興課長	安蒜 康志
農業委員会事務局次長	秋元 学
都市計画課課長補佐	駒木根 勝
都市計画課都市計画係長	松田 賢
都市計画課都市対策係長	近藤 英樹
都市計画課職員	西山 直勝
都市計画課職員	佐藤 健太
都市計画課職員	吉田 崇志

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画の決定について(付議)

第2号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について(付議)

4 傍聴者

1名

5 議事の概要

都市計画課 近藤

ただいまから、平成30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、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の武田です。

都市計画部次長兼宅地課長の嶋根です。

都市計画部次長兼都市計画課長の長橋です。

河川課長の中西です。

農業振興課長の安蒜です。

農業委員会事務局次長の秋本です。

都市計画課課長補佐の駒木根です。

都市計画課都市計画係長の松田です。

都市計画課職員の西山が後ほど参加させていただきます。

都市計画課職員の佐藤です。吉田のほうは受付をしておりますので、後ほど参加させていただきます。

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対策係長の近藤です。よろしくお願いたします。

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と思います。こちらの事前に送付させていただきました、A4サイズの資料になります。お手元にお持ちでない方など、いらっしゃいませんか。

なお、これより審議が行われますが、都市計画審議会委員11名のご出席をいただいております。岩田委員につきましては遅れて参加するとの連絡を頂いております。委員15名のうちの過半数を超えておりますので、会議が成立していることをご報告申し上げます。

次に、傍聴者の皆様にごお願いでございます。

「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、内山会長にごお願いしたいと思います。会長よろしくお願いいたします。

内山会長

皆様、どうもお集まりいただきありがとうございます。

本日の審議案件につきましては、事前に配布された資料がありますが、流山市長から付議のありました、「流山都市計画 中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画の決定について」、それから「流山都市計画 生産緑地地区の変更について」です。

皆様、よろしく申し上げます。

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、恐縮ですが、よろしく願いいたします。

それでは、第1号議案について審議を行います。

事務局から説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

それでは、第1号議案「流山都市計画 中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画の決定」について説明いたします。着座にて失礼します。

スクリーンには、今回、決定しようとする、中野久木・小屋・北物流施設地区の区域を赤色で示しています。

本地区の北側では、西深井物流施設地区、平方北部物流施設地区及び平方・中野久木物流施設地区、また、南側では、流山インターチェンジ北部物流センター地区地区計画が定められ、物流施設の工事が進められているところです。

はじめに、地区計画を決定しようとする根拠について、説明いたします。

当該区域は、市街化調整区域です。市街化調整区域内で行う開発行為は、地区計画を定めることにより、都市計画法第34条第10号の規定による開発許可の基準に適合することとなります。このことから、今回の地区計画を定めようとするものです。

地区計画導入の経緯について、説明いたします。

土地所有者から、平成29年12月8日付けで、地区計画等の案の内容となるべき事項の申出があり、市では、その素案を基に関係機関と協

議、調整を行い、地区計画の原案に関する説明会を平成30年8月18日に開催し、都市計画の手続を進めてきました。

スライドをご覧ください。

今回、地区計画を定めようとする、当該地区周辺の航空写真で、区域を赤色で示しております。

こちらが、当該地区を南側から見た写真になります。

それでは、当該地区計画の内容につきましては、議案書の1-1ページ又は、スクリーンをご覧ください。

計画書になります。

表の4段目に「地区計画の目標」を記載しております。中野久木・小屋・北物流施設地区は、常磐自動車道流山インターチェンジの北、約1.5キロメートルに位置しており、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる自然的景観が形成されている。また、当該地区周辺においては、物流業務施設の整備が進められているところであり、交通の利便性を活かした物流業務施設の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標とする、としております。

議案書の1-1ページに戻っていただき、「計画書」の表の5段目の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」につきましては、常磐自動車道流山インターチェンジ及び主要地方道松戸・野田線(旧松戸野田有料道路)の広域交通網への利便性を活かした物流業務施設を誘導するとともに、自然的景観である周辺環境と調和した土地利用を図る、としております。

次に、「建築物等の整備の方針」として、地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行うとともに、自然的景観等の周辺環境と調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う、としております。

最後に、「地区施設の整備の方針」として、市の治水の計画に基づき、雨水調整機能を確保するため、公共空地(調整池)を配置する。なお、地区施設の整備については、開発事業者が行うものとする、としております。

市では、新川耕地の浸水対策としての調整池の計画があり、地区施設として、調整池を位置付けるものです。

議案書の1－2ページをご覧ください。表の1段目、「地区整備計画」の「地区施設の配置及び規模」について、説明いたします。「地区施設」として、地区の利便性を高めるため、区域内に幅員約16mの道路を配置します。

また、市の治水の計画に基づき、容量「60,000立方メートル以上」の調整池を配置します。

スクリーンをご覧ください。地区施設である調整池の位置は青色で、また、道路の位置は緑色で着色しております。

次に、「地区整備計画の建築物等に関する事項」について、説明いたします。

地区計画で定めようとしている事項は、

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

の6項目としております。

表の2段目の「建築物等の用途の制限」につきましては、「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない」として、当該区域に建築することのできる建築物を掲げています。

①輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所

②店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下のもの

③前各号に掲げる建築物に附属するもの

④調整池の揚排水に必要な施設

⑤公衆便所又は休憩所

以上が、建築物等の用途の制限の内容です。

産業・流通系施設の建築を誘導するとともに、周辺環境を悪化させ

るような用途の建築物を制限することを目的に定めるものです。

ただし、調整池の揚排水に必要なポンプ施設や、公衆便所等については建築できることとしています。

次に、表の3段目の「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、本地区では、敷地面積の最低限度を30,000平方メートルとしており、敷地の細分化による環境の悪化を防止し、環境の保全及び形成を図ることを目的に定めるものです。

ただし、「調整池の揚排水に必要な施設」と「公衆便所又は休憩所」については、ただし書きを設け、「この限りでない」としています。

次に、表の4段目の「建築物等の高さの最高限度」につきましては、建築物等の高さの最高限度を31メートルとしています。

次に、表の5段目の「壁面の位置の制限」につきましては、本地区では、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線において、道路境界線から25メートル以上、2号壁面線において、道路境界線から15メートル以上とする。

ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。

①調整池の揚排水に必要な施設

②公衆便所又は休憩所

③安全保安員詰所等で高さが3メートル以下、かつ、床面積の合計が10平方メートル以下のもの

としています。敷地内空地を確保するものです。

スクリーンをご覧ください。

1号壁面線を赤色、2号壁面線を青色で表示しています。

1号壁面線として、建築物の外壁を前面道路の境界線から、25m以上とし、2号壁面線では、15メートル以上建築物の外壁をセットバックすることにしております。

なお、区域の右上に、青色の2号壁面線が、一部かけている場所があります。

こちらは、区域の隣接地が道路ではなく、民有地であることから、2号壁面線の設置をしなかったものです。

なお、事業者との協議におきまして、当該位置には、高木を含む植栽帯を配置していただき、隣接地への圧迫感の軽減を図ることとしており

ます。

次に、表の6段目の「壁面後退区域における工作物の設置の制限」につきましては、「壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。」としています。

良好な景観を保全及び形成することを目的に、先ほどの壁面後退により確保した敷地内空地について、工作物の設置を制限するものです。

表の7段目の、道路沿いに設ける、かき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から15メートル以上後退させるものとする。

また、前面道路の境界線から15メートル以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない。ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない、としています。

道路沿いについては、良好な景観の保全及び形成を目的として、緑化することとしております。

以上が、地区計画の案の内容になります。

引き続き、都市計画の案の縦覧結果について報告いたします。

都市計画法第17条第1項の規定により、平成30年11月5日から19日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画手続きについて説明いたします。

本日の流山市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、都市計画の決定告示を行う予定です。

以上で、第1号議案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

説明ありがとうございました。

それでは、この議案につきまして、皆様のご意見やご質問を受けたいと思いますので、お願いいたします。

藤井委員

説明ありがとうございました。

今まで出来ている物流倉庫にも関係することですが、商工会議所や工業団地の物流倉庫の方たちが、景観条例で重点区域になっている新川耕地では、案内サインや看板の制限が非常に厳しく、あまりにも小さかったり数が少なかったり等、色々困っているようですが、今回の地区計画によっても同じような状況になってしまうのでしょうか。

あるいは、この地区計画では、屋外広告物条例に関わるものや、景観計画に関わる看板の大きさについては、関係ないから、看板の大きさ等については別の場で議論すべきなのかお答えいただきたい。

また、この調整池についてはドライなものなのか、水が常時たまっているタイプの調整池なのか、その辺についてもお答えいただきたいのと、一般の方が周りに行くことが出来るのか、それともフェンスで囲まれており一切入れないのか、その辺お答えいただければと思います。

内山会長

どうぞ、事務局からお答えください。

都市計画課 松田

3点の質問について、お答えさせていただきます。

まず、1点目のこの景観重点区域における開発・地区計画と広告物との関係についてですけれども、この地区計画で広告物との関連はございません。

こういった用途の建物が建てられるかということですので、広告物とは関係ないということです。

ちなみに広告物のサイズ等につきましては、9月の議会でもご審議いただきましたが、新川耕地につきましては現状の県条例の制限値をそのまま、かつ、道路標識等の案内が出来ないのではないかと、ということにつきましても、現在の県条例の道路標識を設置できるという基準についてはそのまま活かすということで説明させていただいております。

2点目の調整池がドライなのか水があるものなのかということですが、こちらにつきましては、池底に必要容量プラスアルファの掘削

をしていただきまして、ドライではなく、池底には、常に水が溜まっているものになるということで協議させていただいております。

3点目の一般の方が近づける状態なのかということですが、こちらについては前回の地区計画でも同様に回答させていただきましたが、市街化調整区域で人が多く訪れるような場所でもないということも加味しまして、調整池自体は親水性をもたせるためドライなものではないこと、かつ、法面は、全面的に緑化することで協議はさせていただいておりますが、周囲にはフェンスを設けて、水面に一般の方が通常、近づける状態にはなっていないものであります。

藤井委員

はい、ありがとうございます。

根本委員

今回の地区計画の西側に県道松戸野田線がありまして、それを管理しております土木事務所という観点からお答えしてほしいのですが、今回の地区計画の地区施設の中で道路としては、東西方向の道路が一本計画されています。

資料1-4を見れば分かるかと思いますが、西側には県道の松戸野田線があって、東側には市道があったと思いますが、それらの道路は、今回の地区計画には、既存のものということで、地区施設には入らないということでしょうか。

都市計画課 松田

東側の市道は現道の拡幅を開発事業の中で行いますので、今回の地区施設としては位置付けしておりません。

今回地区施設として位置付けたものにつきましては、現在全く道路がないという状況ですので、新たに道路の機能を確保していただくということで、地区施設として位置付けております。

根本委員

それに関連して、地区計画の決定事項ではないのかもしれませんが、

県道から中に直接出たり入ったりというのは想定されているのですか。

宅地課長 嶋根

そちらにつきましては、道路管理者の東葛土木事務所と協議しております。その中で県警の規制課、事業者、及び東葛土木事務所と、3者で協議を行い、その中に入ってくる道路については市も入りまして、道路法95条についての交差点協議を既に行っております。

根本委員

そうしますと、この地区の中で今回、地区施設として位置付けられた道路の他にも出入りする所が出来るのですか。

宅地課長 嶋根

県道に関してはありません。

根本委員

それなら、県道への新たな交通の負荷というのは見込まれないのですね。

続けて、これも地区計画の今回の是非からは離れてしまうのかもしれませんが、今後、開発許可の申請が出るのでしょうか。

その時には関係する公共施設の管理者との協議ということで、県道松戸野田線については、東葛土木事務所の方に協議があるという認識でよろしいですか。

宅地課長 嶋根

そのとおりです。実際には協議は既に始められており、概ね終了したと伺っております。

根本委員

地区計画が、この付近で5地区くらいあります。

個々の地区計画で見れば、県道への影響はそれほど大きくないと言えるのかもしれませんが、その地区が全部まとまってしまうと、例えば、

流山に近いところにT字路の交差点がありますよね。

そこへ6地区の交通が全部集中して、そこそこの交通需要が出るとか、あとは、運河を越えて、野田市のほうに今上交差点、玉葉橋を下った交差点、そういうところに、6つ集まると結構な交通が発生することも考えられます。

しかし、個別に地区計画とか開発許可を行うと、全体像として掴めないところがあるので、県道の管理者としては、そのあたりを包括して影響というのを検討したいのですが、市の方で全体をまとめるということをお願いできるのでしょうか。

宅地課長 嶋根

物流施設につきましては、原則として流山インターを起点として、その中での利用という形で、各事業者が協議をされています。

今の県道の交通量につきましては、許可の際に各事業者が交通量を調査しまして、その中で、東葛土木事務所、流山市、千葉県警で、交差点等の改良等について協議をしておりますので、その辺はスムーズに行くような形になるよう協議をされていると思います。

内山会長

個々ではなく、全体でどうですかということを知っているのではないのでしょうか。

宅地課長 嶋根

時期的にずれていますので、それまでの経緯を踏まえた中で、交通量を見据えて次の計画をしています。

今回は、6期目ですが、前回の資料は、流山市も東葛土木事務所も県警も把握しています。そこにプラスをされますから、全体の中では、交通量については把握しているとは思いますが。

根本委員

先に検討した人は、交通への負荷は少なく、最後に検討した人は、今までの交通量が全部計上されるのであれば、最後の検討に負担がかか

ることがあり得るということですかね。

宅地課長 嶋根

実際の話としまして、今回の交通量については、前回の5期目の計画において、今回の部分も含めて、一括で協議しております。

つまり、将来予定を見込んだ中で協議しています。

今回の北側で4地区ほど協議していますが、設計者は、2社のみですので、交通量については、把握した中で協議をしていると思います。

内山会長

「思います」ではなく、確認をお願いします。

宅地課長 嶋根

県のほうからは協議は終わったとの報告を受けております。

内山会長

確認していただきますようお願いします。

加藤啓子委員

今回の地区が開発されますと、流山北高校と、ハートケアが残って、この地区に囲まれるような形になりますが、この2施設に対しての説明は今までも行っていると思いますが、今回も改めてしていただくのでしょうか。

説明する場合に、例えば先生方だけに説明しているのか、あるいは保護者や生徒にも説明をしているのか。お聞かせいただきたいと思います。

宅地課長 嶋根

説明については、ハートケアと流山北高校には説明に伺っています。

実際の話として、学校と県の教育委員会とは協議はしております。

ハートケアについては、ハートケアの施設と法人の本部とも協議はしております。

加藤啓子委員

その中で、どんな話が出ていますか。

交通安全などについて、何も意見とかは出てないのでしょうか。

宅地課長 嶋根

事業者のほうで協議しておりまして、そこについては、全面拡幅するということは聞いています。

加藤修一委員

市民の立場から素朴な疑問です。

市街化調整区域の中で細切れに地区計画の決定をしています。

私が実務で携わっているなかでは、2 h a 以上なければ市街化調整区域の開発ができなかったのですが、千葉県では、1つの地区の市街化調整区域で、地区計画の都市計画決定の最小面積は決まっているのでしょうか。

今は6つに分けているようですが。例えば4 h a とか、8 h a とか。

県の条例で決められているようなことを聞いたのですが。

都市計画課長 長橋

地区計画の制度に面積要件はありません。

加藤修一委員

現在の地目はなんですか。農地ですか。雑種地ではないのですか。

宅地課長 嶋根

雑種地もありますけれども、多くは農地です。

加藤修一委員

この地区の事業の土地所有者と建築主は同一ですか。別々ですか。

宅地課長 嶋根

別々です。

加藤修一委員

土地の所有者と建築主は別々なのですね。
これは定期借地ですか。

宅地課長 嶋根

売買です。

加藤修一委員

当然、開発許可にかかると思うのですが、開発行為の要件は何ですか。
例えば、地目の変更が必要になりますよね。
道路の新設とかも変更になると思います。

宅地課長 嶋根

区画形質の変更です。
宅地以外のものを宅地にするということです。

加藤修一委員

従来は市街化調整区域ですから、インフラは整ってないと思います。
新たにこの施設が出来るということで、道路、下水道、河川、水路、
電気、ガス、水も含まれます。
この負担金の関係は、全体地区で按分するのですか。
自費工事で全部やるのですか。
それとも負担金で事業主がお支払いするのですか。
あるいは市の負担は何パーセントか占められているのですか。

宅地課長 嶋根

市の負担は一切ありません。
全部事業者負担です。あくまでも民間事業です。

加藤修一委員

緑化の関係は、敷地全体の30パーセントを緑地にして高木の配置が
ちゃんと決められるのかと思うのです。

今回の地区計画の内容では決められていないのですか。

宅地課長 嶋根

開発行為になりますと、流山市の開発事業の許可基準等に関する条例があり、その中で決められております。

物流施設ですと、5パーセントの緑地等が必要となります。

加藤修一委員

最後に、物資流動実態調査が行われたかと思えます。

東京都市圏の中で、平成6年に行われたのを私は知っています。

特にその関係との位置付けは検討されているのですか。

宅地課長 嶋根

ないです。別の法律の調査なので、これとは直接関係はありません。

横内委員

調整池がありますが、これは事業者が作って、その後の管理等は市ですか。

宅地課長 嶋根

市が行います。

横内委員

市が管理するうえで、いつ水を入れたらいいのだとか、抜いたらいいのだとかは、市が行うのですか。

河川課長 中西

基本的には、事業者が造って市で管理する方向です。

物流施設の建物等が完成しないと、底地に関しても地目変更ができないので、工事中は基本的には物流事業者の所有物ですが、機能が使えるようになった段階で、治水の計画がありますので使わせていただきます。

費用である電気代や浚渫代等は、流山市が負担します。

横内委員

使えるようになった段階では、土地の所有者はそのまま事業者のままですか。

河川課長 中西

そのとおりです。（開発完了後の底地は流山市行政財産となる。）

飯田委員

この物流計画は景観計画の改正から始まりました。

何を言いたいのかと言いますと、事業者は、戦略を描いています。

開発許可を取って、建築確認を取って、商号を取って、その後、運転をしてなど。

その際に、開発許可だけ、景観計画だけなど、市の主眼がバラバラになっていますので、この弱点をつかれるので気をつけていただきたいです。

そういったときの対応策としては、2つしかありません。

1つは議事録等の記録を残して引き継ぐことです。バス交通の部局や、消防部局に伝えなければなりません。ここで、どういった議論があったか引き継いでください。次は何が問題になるのかを、市の皆様も勉強してください。

もう1つは協議会をつくることです。開発者だけではなく、運転する業者も含めてです。まだ登場人物が、全て揃っていません。造成業者までは出てきましたが、それを運営する物流施設を運営する人が出てきていないです。協議会で、通勤や保育所をどうしましょう。といった、議論が出来るようにしていなかいと、どんどん場面は移ってきています。

宅地課長 嶋根

その辺につきましては、開発許可の段階の前に、関係部署と全て協議を行っております。

完成後につきましては、工業団地も含めて、協議会が立ち上がっておりますので、そこで問題になった場合には、話し合うことになっております。

保育所については、すでに設置しています。

消防につきましても全体の中で協議しております。

開発許可を下ろす場合に流山市の関係部署、排水に関する土地改良区、県道を管理する東葛土木事務所と協議を行い、その協議に基づいて許可しております。

ご心配もあると思いますが、今のところそういうものは、クリアしております。

内山会長

議事録をとって去年言ったことなどを、はっきりさせておくというのが飯田委員のおっしゃることだと思います。よろしくお願いします。

内山会長

それでは、審議会として、本議案の付議に対するの答申をまとめたいと思います。

原案に賛成の方は、挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員でございます。

ありがとうございます。では、原案に賛成と答申します。

ここで一旦休憩を取ります。再開は、15時とします。

(休憩)

内山会長

では、審議を再開します。

続いて、第2号議案について、事務局から説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

第2号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。

スクリーンをご覧くださいと思います。

今回、変更しようとする生産緑地地区は、65地区となります。

変更しようとする理由は、大きく分類して3種類あります。

1点目は、土地区画整理事業による仮換地指定によるもの。

2点目は、農業の主たる従事者が死亡又は故障し、行為の制限が解除されたもの。

3点目は、公共施設の設置により、機能が失われたものです。

2-1ページをご覧ください。

変更対象となる生産緑地地区の箇所数を理由別に分類します。

土地区画整理事業による仮換地指定によるものが、46地区。

土地区画整理事業による仮換地指定と買取申し出による一部解除の両方の理由によるものが、3地区。

以上、土地区画整理事業の仮換地指定に関連するものが、合計49地区となります。

また、行為の制限が解除されたもののうち、買取申し出により、生産緑地地区の全部を解除されたことにより廃止するものが、11地区。

一部が解除されたことにより変更するものが、3地区。

以上、合計14地区になります。

最後に、公共施設の設置により、廃止するものが、2地区。

以上、合計65地区の変更を行おうとするものでございます。

変更対象の生産緑地地区は、65地区ですが、生産緑地地区の分割、統合、廃止があるため、変更後における変更箇所は、76地区となります。

議案書2-2ページから、2-6ページには、生産緑地地区ごとの、変更理由及び変更面積を記載しております。

スクリーン又は、議案書の2-13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となっております。

それでは、生産緑地地区の変更しようとする内容につきまして、説明いたします。

なお、変更箇所が多いため、変更の理由ごとに、代表的な事例を説明させていただきます。

議案書の2-14ページ、またはスクリーンをご覧ください。

まず、計画図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です。

黄色で示されている位置は、今回、廃止しようとする生産緑地地区です。

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です。

それでは、変更の理由ごとに説明させていただきます。

はじめに、農業の主たる従事者の死亡、又は、身体上の故障により、買取申し出がなされ、全部を廃止するもので、合計 11 地区あります。

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、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。

代表的な事例として、議案書の 2-14 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

第 25 号東深井宿東第 3 生産緑地地区を例示しております。

同様に、第 40 号、第 41 号、第 99 号、第 133 号、第 164 号、第 174 号、第 182 号、第 191 号、第 218 号、及び第 322 号、合計 11 地区が該当します。

次に、農業の主たる従事者の死亡により、買取申し出がなされ、一部を廃止するもので、合計 3 地区です。

こちらにつきましても、生産緑地法第 10 条に基づく、買取り申出がなされ、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。

代表な事例として、議案書の 2-17 ページ、又はスクリーンをご覧ください。

第 134 号野々下 3 丁目第 8 生産緑地地区を例示しております。

同様に、第 226 号、227 号、合計 3 地区においても、生産緑地地区の一部を廃止する変更をしようとするものです。

次に、土地区画整理事業の仮換地指定において、位置及び面積を変更しようとするもので、合計 57 地区となります。

代表な事例として、議案書の 2-18 ページ、又はスクリーンをご覧ください。

ください。

第158西初石5丁目第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、黄色に着色した位置が、ピンク色で着色した位置に、変更しようとするものです。

同様に、議案書の2-10及び2-11ページに記載する、合計57地区においても、生産緑地地区の変更をしようとするものです。

次に、土地区画整理事業における仮換地指定、及び、主たる農業従事者の身体上の故障により買取申し出がなされ一部が解除され、生産緑地地区の位置及び面積を変更しようとするものであり、合計3地区あります。

代表的な事例として、議案書の2-21ページ、又はスクリーンをご覧ください。第171号十太夫第7生産緑地地区を例示しています。

仮換地指定及び一部解除により、位置及び面積を変更しようとするものです。

同様に、第195号、301号、合計3地区について、生産緑地地区の変更をしようとするものです。

最後に、公共施設が設置されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから生産緑地地区の廃止をしようとするものであり、合計2地区あります。

代表的な事例として、議案書の2-19ページ、又はスクリーンをご覧ください。

第159号西初石5丁目第4生産緑地地区につきましては、公共施設である、保育所及び特別養護老人ホームが設置されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから生産緑地地区の廃止をしようとするものです。

これは、生産緑地法第8条第4項に従い、公共施設等の設置を行うものが、あらかじめ、その旨を市長に通知した場合には、生産緑地地区における行為の制限の適用を受けない規定によるものです。

同様に、第199号市野谷三嶋第4生産緑地地区につきましても、保育所が設置されたことにより、生産緑地の廃止を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30年12月3日から、同月17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31年2月上旬に、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、よろしくお願いいたします。

内山会長

ありがとうございます。

かなり多数にのぼっていますが、この生産緑地の変更について、質疑や意見などありましたらお願いいたします。

加藤修一委員

実際に宅地並み課税が課せられるのはどの時点ですか。

都市計画課 松田

土地区画整理事業以外は、今回都市計画で解除されると、次の1月1日で評価が変わりますので、都市計画決定の後になります。

加藤修一委員

告示の後ですか。

都市計画課 松田

2月の決定告示としますと、次回の1月1日の評価の仕方となります。

ただし、土地区画整理事業の区域内につきましては使用収益が開始しても、周辺生産緑地の関係で都市計画の変更ができないということがありますので、使用収益が開始されると都市計画の変更に係わらず課税されるものがあると税務部局から聞いております。

内山会長

区画整理事業では、生産緑地であったものが生産緑地に変更されるだけだから、減歩されることがあっても生産緑地が減るということではありません。

生産緑地に換地しても、そこで解除の申請があれば別ですが。

都市計画課 松田

そのとおりです。

解除が絡まなければ、面積が減って場所が変わりますが、生産緑地であることには変わりありません。

加藤修一委員

500平方メートルというのは、最低面積に関係ないのですか。

都市計画課 松田

最低面積は関係しますので、換地計画の中で減歩によって面積が小さくなるものは、複数の生産緑地を合わせて面積要件を満たすような換地計画を立てていただいております。

内山会長

それでは、たくさん数もありますが、事務局説明の原案に、賛成の方は、挙手願います。

(挙手全員)

挙手全員でございます。

ありがとうございます。では、原案に賛成と答申します。

審議事項は以上になります。この後の進行は、事務局でお願いします。

都市計画課 近藤

以上で、平成30年度第3回流山市都市計画審議会を終了します。

ありがとうございました。

—以上—