

令和5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	出席した委員及び市職員	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	議事録	2 ページ～

1 開催日時及び場所

日時：令和5年10月23日（木）

午後2時00分から午後3時45分まで

場所：流山市役所第二庁舎3階 301・302会議室

2 出席した委員及び市職員

(1) 審議会委員

寺部 慎太郎（学識経験者）

横内 憲久（学識経験者）

飯田 直彦（学識経験者）

畔上 廣司（学識経験者）

堀江 可居（学識経験者）

矢口 優子（学識経験者）

白倉 寛（学識経験者）

渡辺 仁二（市議会議員）

戸辺 滋（市議会議員）

西尾 段（市議会議員）

おだぎり たかし（市議会議員）

市原 一輝（市民委員）

伊藤 奈未（市民委員）

田口 裕之（市民委員）

西山 昌克（関係行政機関職員）

(2) 市職員

まちづくり推進部長 梶

まちづくり推進部次長 木村

農業委員会事務局次長 染谷

都市計画課長 松田

都市計画課課長補佐	海藤
都市計画課職員	本橋
都市計画課職員	小早川
都市計画課職員	藤原

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（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 議事録

【都市計画課 海藤】

これより、令和5年度第2回流山市都市計画審議会を開催いたします。

本日、出席の市職員の紹介をさせていただきます。まちづくり推進部長の梶です。まちづくり推進部次長の木村です。都市計画課長の松田です。農業委員会事務局次長の染谷です。都市計画課職員の本橋です。同じく藤原です。小早川という職員が外におりますので後ほど紹介いたします。

本審議会の進行を務めます都市計画課課長補佐の海藤です。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料を確認いたします。本日の会議次第、A4ファイルに綴じた事前に送らせていただきました議案書、A3版の補足資料、本日お配りいたしましたA4の2枚の議案の修正資料です。お持ちでない方がいらっしゃい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。

これより審議が行われますが、都市計画審議会委員15名全員ご出席をいただいておりますので、流山市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、委員の二分の一以上の出席であることから、会議は成立していることをご報告いたします。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

委員の皆様は任期は10月1日より始まりましたので、今回の任期における、審議会の会長、副会長の選出を行います。審議会の議長は、流山市都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、審議会の会長が務めることとなっておりますが、会長を選出するまで、仮議長は、まちづくり推進部の梶部長にお願いしたいと存じます。委員の皆様いかがでしょうか。

<異議なし>

【都市計画課 海藤】

異議がないようです。それでは、梶部長、仮議長をお願いいたします。

【まちづくり推進部 梶】

皆様こんにちは。仮議長を務めさせていただきますまちづくり推進部の梶です。どうぞよろしくお願いいたします。

会長の選出につきましては、流山市都市計画審議会条例第6条第2項により、学識経験のある委員の中から、委員の互選により定めることとなっております。

また、副会長の選出につきましては、同条第3項により、委員の互選により定めることとなっております。選出の方法についていかがいたしましょうか。

【横内委員】

会長の選出について、私から提案をさせていただきます。会長は学識経験のある委員の中から、現在、千葉県都市計画審議会の会長職務代理であり、次期会長という重責を担われておられ、都市計画の各方面の知識が豊富な寺部委員が適任かと思いますので推薦いたします。

【寺部委員】

ご推薦頂きありがとうございます。お引き受けいたします。微力ながら頑張ります。

副会長の選出について、私から提案をさせていただきます。委員の互選で選出するということですが、委員経験も長く、また、これまで、長きにわたり当審議会の副会長の職を務められてきた横内委員が適任かと思います。いかがでしょうか。

【横内委員】

ご推薦頂きありがとうございます。お引き受けしたいと思います。

【まちづくり推進部 梶】

ただいま、横内委員から審議会の会長の選出について寺部委員が適任との意見があり、寺部委員からは審議会の副会長の選出について、横内委員が適任との意見がございました。

また、お二方から前向きなお返事を頂きました。委員の皆様、いかがでしょうか。

<異議なし>

【まちづくり推進部 梶】

異議がないようです。

それでは、寺部委員は会長、横内委員は副会長、お受けいただけますでしょうか。

<寺部委員・横内委員：それぞれ了承>

ありがとうございます。

寺部委員及び横内委員からご了承をいただきましたので、会長には寺部委員、副会長には横内委員を選出いたします。

以上で、会長及び副会長の選出について、終了いたします。ご協力ありがとうございました。

【都市計画課 海藤】

それでは、寺部会長、横内副会長より、ごあいさつを頂きたいと思います。寺部会長、お願いします。

【寺部会長】

会長に推薦いただきました、東京理科大学社会基盤工学科 寺部と申します。よろしくお願いします。

私は理科大に来てから、もう17年くらいになります。それまでは内山先生がこちらでずっと委員をされておられたのですが、内山先生が引退なされたということで私がその後を引き継いでおります。大学は野田市ですが運河のほとりにあり、学生のほとんどが流山市に住んでおりますし、そういう意味で大事なホームタウンと思っております。市がよくなるように頑張っていきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

【都市計画課 海藤】

ありがとうございます。続いて、横内副会長、お願いします。

【横内副会長】

改めまして横内でございます。私もずっと内山先生の会長の時から副会長を務めさせていただいて、今度は会長が寺部先生。しっかりと補佐をし、ご存じのように流山市は都市計画・まちづくりに、非常に熱心な市でございます。したがってこの審議会は極めて重要な役割を担うということでございますので、是非スムーズな審議会の運営ができますように努めたいと思います。よろしく願いいたします。

【都市計画課 海藤】

横内副会長ありがとうございました。

審議に入る前に審議会の傍聴を希望する方がいらっしゃいますので入室していただきます。

それでは、このあとの進行については寺部会長にお願いしたいと存じます。寺部会長、よろしくお願いいたします。

【寺部会長】

会長の寺部です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議案件は、流山市長から付議がありました、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生産緑地地区の変更についてでございます。

審議に入る前に、本審議会の議事録の署名人を選出したいと思います。慣例により、学識経験者のある委員から1名、市議会の委員から1名を選出しております。今回は、「飯田委員」と「戸辺委員」にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なし>

【寺部会長】

それでは飯田委員、戸辺委員、よろしくお願いいたします。これより、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。

(1) 第1号議案 流山都市計画用途地域の変更についての変更について
(付議)

<議案説明>

【都市計画課 松田】

都市計画課長の松田でございます。私からは、第1号議案「流山都市計画用途地域の変更について」説明いたします。失礼して着座にて説明させていただきます。

はじめに、本議案の位置付けについて説明いたします。本議案は、令和5年8月24日にご審議いただいた「流山都市計画区域区分の変更について」と関連のある議案です。これから説明させていただく内容の多くが、8月24日に説明させていただいた内容と重複いたしますが、今回の都市計画審議会から、新たに審議員となられた委員の方が多数いらっしゃいますので、再度説明させていただきますことをご了承ください。

本議案は、流山市の北西部に位置する新川耕地地区のうち、物流施設の建設が行われた区域を市街化調整区域から市街化区域に変更したうえで、用途地域として工業地域を指定し、さらに建ぺい率60%、容積率200%を指定しようとするものです。このうち、市街化調整区域から市街化区域へ変更する手続きについては、都市計画法第15条の規定により、千葉県が変更手続きを実施し、用途地域の指定については、流山市が変更手続きを実施しております。これらの手続きを、千葉県と流山市が連携し同時並行で進めております。

つぎに、これまでの経緯について説明いたします。今回、市街化調整区域を市街化区域に変更し、用途地域を指定しようとする区域は、通称第1物流が平成18年11月に開発許可を得たことに始まり、本年令和5年6月に通称第6物流の施設が完成し、合計14棟の物流施設が建築されました。令和3年の段階で、完成のおおむねの時期が見通せたことから、本年令和5年末を目途に、市街化区域への変更及び用途地域の指定手続きの準備に着手いたしました。令和3年度から、流山市と千葉県にて協議、調整を行い、協議が整ったことから、令和5年3月1日にお手元に事前配布しました「補足資料」を流山市ホームページで公表しました。その後、案の概要について、令和5年3月26日に市民向けの説明会を開催し、令和5年4月4日から18日までの2週間、案の概要の縦覧を行いました。公述申出が無かったことから、公聴会は開催しておりません。その後、令和5年8月15日から、8月29日にかけて案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

それでは、議案の内容について説明いたします。お手元の議案書をご覧ください。議案書の内容について説明させていただいた後に、別途お配りしている「補足資料」において、詳しく説明させていただきます。

議案書の1ページをご覧ください。流山都市計画用途地域の変更後の一覧表です。新旧対照表が2ページにございますので2ページをご覧ください。一覧表の一番下から2段目の工業地域の面積が、変更前の約64ヘクタールであったところに、約98.8ヘクタールを増加させることで、変更後は約163ヘクタールとなります。これに伴い、一番下の合計面積も、約2,151ヘクタールから、約2,250ヘクタールへと増加いたします。

議案書の3ページをご覧ください。用途地域を変更しようとする理由書です。「本市の北西部に位置し、江戸川と利根運河に囲まれた新川耕地地区は、常磐自動車道と主要地方道松戸野田線（旧松戸野田有料道路）が接続している流山インターチェンジに隣接した交通の利便性が高い地域であり、広域幹線道路を生かした産業系土地利用が図られることから、市街化区域に編入するため、新たに用途地域を指定するものである。」としております。

議案書の4ページをご覧ください。変更しようとする土地の区域の字名です。後ほど改めて説明いたします。

議案書の5ページをご覧ください。変更しようとする流山市の都市計画図です。左上の水色の部分に変更しようとする箇所です。

議案書の6ページから10ページは、変更しようとする箇所を拡大した図面です。

議案書の11ページは、変更しようとする内容を記載しております。

議案書の内容は以上ですが、内容を補足するために、別途送付させていただきました、「補足資料」にて、改めて説明させていただきます。この資料は、先に申し上げた令和5年3月1日から、市民の皆様向けに、本手続きの内容を分かり易く説明した資料であり、3月1日以降、市のホームページで公表しております。

それでは、補足資料の1ページをご覧ください。本日ご審議いただく、用途地域の変更は、新川耕地地区の一部の区域を市街化区域に変更したうえで、合わせて用途地域として工業地域を指定しようとするものです。このため、本説明では、これらを合わせて説明させていただきます。

資料の2ページをご覧ください。都市計画の変更を行おうとする位置と内容について説明いたします。変更しようとする位置は、流山市大字西深井中谷、種井下、早稲田、大字平方上谷、中谷、下中谷、下谷、大字中野久木宮下、田苗下、大字小屋土深割、大字北赤坂、大字南上耕地、下耕地、大字谷西ノ下、大字桐ヶ谷子ノ神、大字上貝塚寺下 以上のそれぞれ一部の区域です。資料の右側には、平成28年当時の写真と令和5年の写真を比較しております。物流倉庫が建設された様子が分かります。

資料の3ページをご覧ください。流山市のまちづくりの基本的な方針を示す、流山市都市計画マスタープランでは、新川耕地地区は、「北部地域」に該当し、

まちづくりの方針では、「産業・流通系等の土地利用が図られる地区については、景観計画との整合及び自然環境や営農環境との調和を図ります。」「産業・物流系等の土地利用が進んでいる地域について、市街化区域への編入を検討していきます。」としており、今回の手続きと合致しております。

資料の4ページをご覧ください。都市計画を変更しようとする内容を説明いたします。変更しようとする内容は、区域区分の変更として、市街化調整区域を市街化区域に変更したうえで、用途地域として工業地域を指定し、さらに、建ぺい率60%、容積率200%を指定しようとするものです。

繰り返しになりますが、このうち、市街化区域への変更については、千葉県が別途変更手続きを行っておりますので、本日、ご審議いただく内容は、2点目の「用途地域の指定」についてとなります。

資料右側の図面をご覧ください。水色で南北に細長く着色した部分が、今回、変更しようとする区域を図示したものです。用途地域につきましては、市街化区域を指定した場合に定めるものであり、都市計画法第8条の規定により、13種類の中から適切なものを指定いたします。

当該区域は、市街化調整区域でありましたが、地区計画制度により許可基準を設けて物流施設を建設してきました。このことから、物流施設が建築されている現状を鑑みたうえで、流山市用途地域指定基準に従い、工業地域を指定しようとするものです。また、建ぺい率及び容積率につきましては、市街化調整区域の建ぺい率60%、容積率200%を勘案したうえで、流山市用途地域指定基準に従い、建ぺい率60%、容積率200%を指定しようとするものです。

資料の5ページをご覧ください。続きまして、都市計画を変更しようとするに至った経緯について説明いたします。この新川耕地地区の一部は、令和5年6月に工事中であった物流施設が完成したところです。物流施設の建築においては、都市計画で定める地区計画を制定し、秩序ある建築工事が行われました。また、民間事業の協力を得ながら、道路拡幅や道路新設工事を行うとともに、雨水排水施設として、水路整備や雨水調整池が整備されました。このことにより、計画的に市街地の整備が進んでおり、開発工事の完了の見通しがついたことから、市街化調整区域から市街化区域に変更し、用途地域を指定しようとするものです。この地区は、今後は、道路や雨水排水施設の維持管理を行っていく必要がありますので、市街化区域に変更することで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものです。資料5ページの右側から7ページにかけては、今回の手続きに係る基本的な用語の解説をしております。こちらにつきましては、市民の皆様向けの解説ですので、この場での説明は割愛させていただきます。

続きまして、資料をめくっていただき、8ページをご覧ください。都市計画の変更と直接は関係ありませんが、新川耕地における、治水に対する考え方につい

て説明いたします。この新川耕地地区の一部は、江戸川等が、1000年に一度降るかもしれない大雨で、氾濫した場合に想定される、浸水想定区域に該当し、最大で6m程度の水深となる可能性があります。浸水想定区域を市街化区域に指定しようとする場合は、慎重な検討が必要と考えますが、本地域につきましては、検討の結果、市街化区域に指定することに支障は無いものと考えております。理由としましては、住宅の建築を促進するものではないことと、区域内にいわゆる垂直避難が出来る避難所が複数存在するためです。また、市内において、集中豪雨や局地的大雨が発生した場合は、当該地区の東側にある水路、新川承水路が満水になる可能性に備えて、地区内には、3箇所の大型調整池が設けられております。これらのことから、治水に対しては、一定の安全性が確保されていると考えております。

資料の9ページをご覧ください。最後に、改めてこれまでの手続きの経緯と、今後の手続きについて説明いたします。本日説明差し上げた内容につきましては、令和5年3月1日から流山市のホームページで公表し、都市計画変更の案の概要として、令和5年4月4日から18日までの14日間、縦覧を行いました。その間、案の概要に対して意見等がある場合は公述申し出を行うことができましたが、公述申し出が無かったことから、5月14日に予定していた公聴会は開催しておりません。その後、令和5年8月15日から29日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

本日、付議しております「用途地域の変更」につきましては、本審議会でご審議いただいた後、関係機関との協議を経るとともに、別途、千葉県が行っている市街化区域への変更手続きと並行して、令和5年12月中の都市計画変更決定を目指してまいります。

以上で、流山都市計画用途地域の変更について、説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【寺部会長】

ありがとうございました。それではこの議案について、質疑や意見などありましたら、よろしくお願いいたします。

<質疑応答>

【横内副会長】

教えてください。工業地域に指定して既存不適格になる建物はないということですか。

【事務局】

既存不適格はございません。

【横内副会長】

地区計画はかかっていますか。

【事務局】

地区計画は、物流の開発単位では第1から第6と述べておりますけれども、最初に建ったインター周りの2棟以外の12棟分は地域計画がかかっております。インターの前だけ地区計画はかかっておりません。

【横内副会長】

絶対高さは、高度地区はかかっていませんね。

【事務局】

はい、高度地区はかかっておりません。

【おだぎり委員】

今回、用途地域に工業地域を位置付けたわけですが、準工業としなかった理由が何かありましたらお聞かせいただければと思います。工業地域にしたことに伴う対象地域のメリットやデメリットとすると、どういうものがあるのかお聞かせいただきたいと思います。

それと、今回議案の3ページの用途地域の変更理由を拝読させていただいたのですが、実は8月24日の都市計画審議会の際に対象地域を市街化調整区域から市街化区域に編入する際は、もう物流センターが開業している状況に、どちらかという市街化を合わせていくというようなイメージが強かったような気がしていますが、そういう認識でいくと、用途地域の変更理由の3番にされている利便性が高い地域だということで、なかなか私なりにはストーンと腹に落ちる理由じゃないなと思っているもので、その点についてご説明いただければと思います。お願いします。

【事務局】

まず一点目の準工業地域にしなかった理由ですが、準工業地域の方が住宅と工業の混在を認める用途だと思っております。今回、住宅地がそもそもございませぬし、今後、住宅地を作っていくという計画もありませんので、あえて準工業を選択肢として選ぶ必要もないのかなど、純然たる工業系ということで工業地域の指定としております。

続きまして用途地域を打つことによるメリット・デメリットということですが

が、いま物流業を営まれている業者様からすると実態的に大きく変わるということは表立ってはないと思っております。長い目で見ますと、メリットとしては地区計画だけでなく、もっと広い意味での用途地域としてあの区域で物流業を営んでいくことが担保されるということがメリットかなと思っております。デメリットとしましては、運営者様側からするとやはり税負担というデメリットはあるのかなと思っております。

続きまして理由書につきましてですが、確かに8月の議案と今回の議案と同じようなことをやっておきながら理由がストンと落ちないとのことですが、申し訳ありませんが前回の区域区分の変更とセットで一つのことになりますので、両方見ていただいてご理解いただければと思っております。以上でございます。

【おだぎり委員】

工業地域にしたということの理由の一つはよくわかりました。確認は今回対象となっている地域の事業者からすると、土地利用の幅とすると工業地域に指定されたことで大きく広がったというふうに受け止めていかどうかを確認させていただきます。工業地域としなくても土地利用の幅とすると同じなのかどうかですね。

あと、今回お配りされている資料の6ページを見ると、対象区域のブルーに塗られているところと運河の間には流山工業団地が純然と残っていて、実態としてはこちらが工業地域らしい、住宅があるとはなかなか思えないですが、その地域の色分けを完全に変えてしまったということは何か先ほどからご説明いただいている、健全な都市の発展とか秩序がある都市整備に大きな影響を及ぼさないものなのかその点について、今回流山工業団地については対象議案とは離れますけれども、その点についてご理解できる内容をご答弁いただければと思います。よろしく願いいたします。

【事務局】

はい、お答えいたします。まず一点目の土地利用の幅についてですけれども、先ほど申し上げた第1物流以外につきましては、地区計画を定めておりまして、その中で用途の規制をしております。地区計画の中で、基本的には物流業の倉庫・工場・事務所しか建築できないということになっておりますので、用途地域として工業を指定したから急に煙が出る煙突工場が出来るだとかスーパーを作るとか、そういうことは現状できないということで用途利用の幅は現状広がらないというのが実情でございます。

それと2点目の北側の昔からある流山工業団地ですね、こちらが対象になっていないのかということだと思っておりますが、流山工業団地につきましては、平成3

年に国の機関である公害防止事業団というところで造成されたところでございます。こちらにつきましては、流山工業団地組合が土地を所有管理しております、工場とか、作業場・事務所・倉庫等に限り建築ができるということで、しっかり運営されております。また流山工業団地造成当時ですね、都市計画法の開発行為の適用除外として取り扱われた経緯がございますが、現在は都市計画法の改正により除外規定はございませんが、建て替えの際には、都市計画法の規定により建て替えが認められており、流山工業団地組合様のコントロールで土地利用の秩序が守られております。一方で、仮に流山工業団地を市街化にするということになりますと用途地域を指定するということになってきますので、逆に住宅ですとか店舗の建築が可能となり、今の用途の制限が緩和されることになって、むしろ今の流山工業団地の秩序が守られなくなると考えておりますので、今回は検討の対象としておりません。

【おだぎり委員】

市街化をして用途地域をする理由に、健全な発展とか秩序ある整備がという名目を謳っていたわけですから、当然白く塗られていないところはそうじゃないのかという話になっちゃうのかなと思って、あえて聞いたのですが、どちらもしっかり運用されているんだったら、改めてこの都市計画審議会で工業用地の用途地域の指定をお願いする理由がなかなか今の説明だと難しいのではないかと思います。その点について改めてもう少しわかりやすくお聞かせいただきたいことと、もう一つ、先ほど出ている第2物流から第5・第6物流までは最近開設されたところで、第1物流は一定年数が経っているとすると、工業地域に用途地域を指定することで、これから土地利用活用上、新たな土地利用にならないのか、地区計画をしていないというわけですから、その辺が心配なのですが、そういう心配が不要なのかどうなのか確認をさせていただきたいと思います。背景には、要するに前回の議論の中で、都市計画審議会としては、できれば都市開発をしていく場所を誘導したり、逆に保全すべき地域を調整区域として残し活かしていくということが、都市計画審議会としてはある意味求められる役割の一つですが、現状とするとその現状追認という形で市街化やむなしかということの議論だったと思いますので、そういう経過を踏まえて説明いただければなと思っています。よろしく願いいたします。

【事務局】

はい、1点目の流山工業団地の関係に関連して、物流エリアを指定する必要があるのかというご質問だったと思います。一つございますのは、今回物流エリアにつきましては、道路それから雨水の整備が非常に計画的に行われました。今後、

道路維持補修ですとか、あるいは調整池であれば当然、維持管理費もかかってきますので、市としては負担していきなさいいけないだろうと考えております。そういった中で考えますと、市内に市街化区域でありながら、ここまで道路とか雨水施設がないエリアもございますので、そちらとのバランスも考えて、市街化区域に編入させていただいて、相応の税負担いただくというのも公平公正の観点からも必要なことであると考えております。

2点目の第1物流の地区計画の心配についてですが、現状は第1物流の事業者様ともお話しさせていただいたところ、倉庫自体が老朽化しているということは聞いておりませんが、この先については確かに10年、20年経つとどういふことが起きるかわかりませんので、事業者様の意向を含めて、地区計画のあり方も一緒に動向を見ながら協議・調整していく必要があるかとは思っております。

以上でございます。

【伊藤委員】

今お聞きされていたことと、かぶってしまったら申し訳ありません。なかなか専門的なところなので少し理解しきれなかったところがあったかもしれないもので。

準工業ではなくて工業に指定されたということで何が違うのかと確認はしたところ、住居のほかに学校等ができないことが違うところなのかなと思いました。そうだとしますと、水色の今回指定されるエリアに隣接して流山北高校があったかと思いますが、今後3、40年間経って、人口の状況も変わってくるかと思いますが、物流のニーズについても変わってくるかとは思いますが、学校が必要なことにならないか、念のため確認させていただければと思います。

2点目が、おだぎり委員もおっしゃっていましたが、前回から継続審議の内容になっていますので、それに関連しまして、私の方では、「市街化区域を広げるということで、今回の区域までは広げるということは理解したが、今後、西側にさらにずるずる拡大していく、民間開発主導で線引きを変えていくようなことはないようにしていただきたい。」というお話をさせていただきましたが、その意見を県の方に届けていただけましたでしょうか。前回から今回に至るまでに、間に県の審議があったかと思っておりますので、そこに届けていただいて、そちらの会議でどのような反応だったかということをお聞きしたいと思っております。よろしく申し上げます。

【事務局】

まず学校の件ですけれども、この先、この辺りに学校用地が必要だという計画

や話は今のところございませんので、今回の工業地域に指定する地域に、この先、小学校ですとか、中学校を作る可能性は現段階ではないと考えております。

続きまして、西側ですね。前回8月の審議会の中で、ご意見があったということをお伝えいただきたいというご意見ですけれども、確かあの際の会長の方から審議会としては、付議に対して賛成か反対かを問うているところで付帯条件のようなもの付ける場ではないということで審議会の結果としてはお伝えしておりません。ただ、担当者レベルで審議会の中で委員の方からこういうお話があったということは情報提供として伝えさせていただいております。そのことに対して、返事はいただいております。以上でございます。

【伊藤委員】

わかりました。ありがとうございます。

【寺部会長】

僕から質問してもいいですか。地区計画は用途地域の変更の後どうなるのでしょうか。そのまま活きるのでしょうか。

【事務局】

現状のものはそのままになります。

【寺部会長】

そうすると、この中で地区計画がかかってないところが南の方にありますよね。

【事務局】

はい、ございます。

【寺部会長】

そこだけが何かしっくりこないですね。北側は確かに流山工業団地があったなど。その辺のすっきりした整合性というか、こっちはこっちであっちはあっちというのが、今はいいんだけど、後々禍根を残さないかなというのが、少し心配です。地区計画は活きているから、地区計画で倉庫と言っているので工業地域にしてもいいんだけど、でも倉庫と言っていないところがあって、そこが作れるものができちゃうというところを我々は止められないというのは、ちょっと。杞憂で終わればいいですが。

【事務局】

おっしゃるとおり、2棟分は地区計画がないところです。これより上の12棟については地区計画がございますので現状以外の建物利用は出来ないというところになります。こちらにつきましては、ご心配のとおりでございますので、工業地域に指定して地区計画がなければ、煙を出すこともあり得ますので、今の物流倉庫の寿命がきて建替計画になる前に事業者様とお話をして、一帯としてどういうまちにしていけるのかということは議論していく必要があると現状では考えているところです。

【横内副会長】

すいません。地権者は何社くらいありますか。

【事務局】

全体で言うと3社です。ここ（第1物流の2棟を指す）で1つです。

【横内副会長】

1つですか。

【事務局】

はい、お1人です。

【寺部会長】

分割されないうちに早めに手を打った方がいい感じがします。一番北のところは各工場を持っている方、操業されている方が持っているわけじゃなくて、何か一括でどっかの公団かなんかが持っているんですか。

【事務局】

こちらは土地としては1者です。流山工業団地組合です。元々、市内の中で点在していた小さい工場や大きな工場が市街地の中でいろいろと公害のようなこともありますので、そうならないように調整区域に集団移転という言い方があるのかわかりませんが、市街化調整区域で公害の心配が無いエリアにみんなで集まって工業系のことをやろうよということで、調整区域でありながら、先ほど私が申しあげました、国の公害防止事業団という事業の中で造成をしております。その後、土地は一括して流山工業団地組合というところが管理しておりますので地権者1人で秩序を守って運営しているところでございます。

【おだぎり委員】

流山工業団地の方は、もし地権者が当然、市街化区域にすることで税負担は当然出てきますので、それで地権者が反対をされていけば、こちらから無理やり流山工業団地という見た目だけで用途地域に当てはめるってことは、ちょっとやりすぎというか強引すぎるので、そこは調整区域として残しているんですよと言った説明は立つますが、お互い秩序ある整備と言われると、なかなか説明しづらいなと思ったもので私の方からちょっと取り上げさせていただきました。

私の方で、もう一点だけ質疑をさせていただきます。会長が言われた一番南側の第1物流で言うと、議案書の10ページと9ページにも関係するんですけども、たぶん県の西山委員なんかはご存知かと思いますが、ちょうど旧有料道路の真ん中の県道が、今後将来的には4車線も、大いに地元からの強い要望が出ているのではないかと思いますし、ちょうど議案書の10ページの一番南側の今回対象になっているインター周辺の地域はこれから大きな開発が予定されていて、第1物流が変な意味で乱開発というか、そういうことがないように、少し知恵を絞る必要があるなと思っていますが、現時点ではというのはなかなか難しいんですけども、俎上にのぼっている計画とすると、本当に工業用地への指定が秩序ある整備につながるのかどうかというところについては、もう少しご説明をちょっと一点だけいただければと思います。よろしくお願いします。

【事務局】

繰り返しになりますけれども、秩序ある整備のご確認ということでよろしいですかね。第2物流から第6物流につきましては地区計画で定めているところでございますので秩序あるものが行われて、今後もそのまま引き続きというふうに考えております。第1物流につきましては、委員ご指摘のとおりですので、現時点では明確な担保がないので、今後調整していくということしか現時点では申し上げられないところでございます。

【寺部会長】

インターチェンジの近くというのは、やはり物流施設として使っていくというのは日本中どこでも世界的に普通のやり方だと思うから、そういう意味では耕作地で残っているというのはちょっとレアケースかなという感じはします。こうやって使っていただいて、それが地元の税収が上がることにつながるのであれば、きちんと指定していくことは大事かなと思います。

そうは言っても、流山市はある意味ベッドタウンですので居住環境を悪くするような工場というのはそぐわないですから、そういう意味で物流倉庫というのは、ほどほど良い土地利用の使い方だなと感じていますが、それが将来きちん

と続くようにちゃんと見張っていく必要があるかなと思います。

【田口委員】

田口です。初めまして、よろしく申し上げます。

僕自身はこの手の専門ではないですが、ビジネス的にはこういう用途が決まることで逆にビジネスとしてはやりやすいなと思うので全然そこに関して違和感はないですが、少し気になったのは先ほどの第1倉庫のところで何かしら地権者と話し合わなきゃいけない、縛りを入れなきゃいけないと言っていました。想定される縛りを何かしら入れるというのはどういったことがあり得るのか教えていただけますか。こういうのをやるんだということではなくて、どういう選択肢があるのか教えてください。

【事務局】

工業地域という用途地域は比較的多くの建物が建てられる用途地域になりますので、自動車修理工場ですとか煙突から煙が出るような工場というのも建築可能になります。第1物流以外のところについては地区計画という制限で基本倉庫業の倉庫しかできないという規制がかかっていますので、第1物流のエリアについてもそういう規制を今後検討していかないと建替えたときに音が出る工場とかという可能性があるというところでございます。

【田口委員】

分かりました。想定としては逆にやるかどうかは置いて、地区計画で縛るというのがやりようとして良く、そのように想定しているということでしょうか。

【事務局】

そうですね。第2から第6でほぼ同じ内容の地区計画を定めておりますので、第1物流につきましても同じ規制の地区計画というものが、まず提案としては最初に上がってくるかなと思います。

【寺部会長】

ほかにいかがですか。

【渡辺委員】

今回は関係ない場所ですが、第1物流のすぐ近くということで、今後、新聞発表されておりますインター付近の開発に関して、まだ民間がお話をしている状

態なのでどうなるかわからないですが、それに関してもやはり地区計画及び用途変更を行っていく考えが、流山市はあるのかどうかということをお聞きしたいと思います。

【事務局】

現状まだ行政手続きで良い悪いの判断はしていませんが、最短で開発許可を得る方法としては、地区計画というのが時間的には短いかなという風に考えております。市街化区域に編入するということですので、今回もそうですが、やはり2年、3年という期間がかかりますので、最短でやるなら地区計画という手法は最初にあがってくると思います。その後、用途地域ということですが、そちらについては正直全く考えていないというか議論をしておりませんので、全くの白紙でございます。以上です。

【寺部会長】

他にどうですか。よろしいですかね。では以上で質疑を締め切りまして審議会としての採決を行いたいと思いますが、採決することに関して意義はございませんか。

【一同】

異議なし

【寺部会長】

では、採決を行います。第1号議案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。

<挙手多数>

【寺部会長】

ありがとうございます。挙手多数ということで第1号議案は原案とおり、可決されました。

(2) 第2号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について

<議案説明>

【寺部会長】

では第2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 海藤】

第2号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更」について説明いたします。失礼して着座にて説明させていただきます。

議案書の1ページから3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、全部で26地区あります。変更しようとする生産緑地地区の位置については、議案書6ページの総括図に赤色の丸で示しております。

議案書の4ページをご覧ください。申し訳ございません。こちらにつきまして誤りがございまして、先ほど配布させていただいたA4版の資料をご覧ください、2枚ございまして黄色でマーカーしているところが誤りの部分です。もう1枚の方と差し替えをしていただけたらと思います。生産緑地地区について変更する理由を説明いたします。

今回、変更しようとする理由は、大きく分類して3種類ございます。1つ目は、生産緑地地区指定後30年が経過し、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、18地区が該当します。

2つ目は、公共施設等の設置により、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は携帯基地局の設置で、1地区が該当します。

3つ目は、農業の主たる従事者の死亡または身体上の故障により、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、7地区が該当します。

議案書の5ページをご覧ください。今回の変更による、生産緑地地区の面積の増減について説明いたします。現在、市全域における生産緑地地区の面積は、65.43ヘクタールです。今回、廃止しようとする生産緑地地区の面積は、3.37ヘクタールであり、追加しようとする面積は、ありません。よって、今回の変更により、市全域における生産緑地地区の面積は、62.06ヘクタールとなります。

次に、今回、生産緑地地区の変更しようとする事例について、説明いたします。議案書の7ページから16ページに計画図を記載しておりますが、それぞれを拡大した、議案書17ページ以降をもとに、代表的なものを取り上げて説明いたします。

議案書の17ページをご覧ください。はじめに、計画図の凡例を説明いたします。赤色の線で囲まれた部分は、既に決定されている生産緑地地区です。黄色で塗り潰された部分は、今回、廃止しようとする生産緑地地区です。それでは、変更の理由ごとに説明します。生産緑地地区指定後30年経過し、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたこと

から、廃止する地区についてです。第3号東深井本宿第1生産緑地地区のほか、17地区が該当します。スクリーンに表示しておりますのは、第116号生産緑地地区の計画図になります。議案書29ページになります。

議案書35ページをご覧ください。次に、公共施設等が設置されたことにより、生産緑地3,903.51㎡のうち2,25㎡について、生産緑地としての機能が失われたことから、生産緑地地区を部分的に廃止しようとする地区についてです。第163-1号東初石5丁目第1の1生産緑地地区が該当します。

議案書36ページをご覧ください。次に、農業の主たる従事者の死亡または身体上の故障により、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止する地区についてです。第167号十太夫第3生産緑地地区のほか、6地区が該当します。スクリーンに表示しておりますのは、第183-2号生産緑地地区の計画図になります。議案書38ページです。

続いて、生産緑地地区変更の案の縦覧の結果について、報告いたします。

スクリーンをご覧ください。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、令和5年10月3日から、同月17日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、縦覧者および意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の概ねのスケジュールになります。今回の都市計画審議会より答申をいただいたのち、令和5年11月上旬の県知事協議を経て、令和5年12月中の決定告示を予定しております。以上で、生産緑地地区の変更について、説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願います。

<質疑応答>

【寺部会長】

ありがとうございます。ではこの議案について、質疑や意見などありましたらお願いします。

【渡辺委員】

生産緑地の指定も30年を経過しての買取りなのですが、確か都市計画課の方で多分全ての生産緑地関係の聞き取りが終わっていると思いますが、この買取りについては、今後そもそも出てこないという認識で良いのか、これからもそういうような30年経った生産緑地の買取りは出てくるのかどうか把握できているのか、お答えいただきたいと思います。公共が1件ですね、死亡だとか、故障により生産緑地解除は致し方ないとは思いますが、やはり30年の経過という形で把握をしていれば、この辺がどんどん緑地が減っていくんだろうなとい

うのが想像できると思いますので、把握ができているかどうかを教えてください。

【事務局】

平成4年に指定されたのが、今の30年経過したものになっておりまして、そのうち86地区については特定に指定をさせていただいているところですが、残り22地区のうち、今回は18地区が廃止となっていますので、差し引き4地区については、今後もしかしたら30年間経ったということで買取りの申し出が出る可能性があるかと思います。以上です。

【渡辺委員】

はい、ありがとうございます。今回は平成4年の30年なんですが、毎年出てくるとは思いますが、これはどのくらいあるのかわかりますか。

【事務局】

特定生産緑地への上乗せ（移行）に関してということであれば、平成4年指定と、平成10年指定で全体の99%を占めていますので、そのうちの半分が今回既に終わっていて、そのうちのほとんどが今回解除されます。残りは4、5件です。この後、平成10年指定のものが、令和10年に30年を迎えますので、そこで去年と同じようなことが起きますので、そのときに地権者様がどれぐらい移行してくれるのか、移行してくれないのかということになります。そちらについてはまだ意向調査をしておりませんので、しかも区画整理地内になりますので、ちょっと今回とは違ったことが起きるかなという予想だけはしておりますけれども、動向についてはまだわからない状況です。

【戸辺委員】

基本的なことをお聞きするようで恐縮ですが、議案書の5ページですかね。今回の変更を受けて、生産緑地地区が229地区、合計面積が約62.06ヘクタールと記されておりますが、これは特定生産緑地に指定されたものも含めての数値と捉えているのか、この点についてまず確認をさせていただきたいのと、また流山市がこれまで生産緑地に指定した地区数に関してですが、最も多かったときは何件で、その時の合計面積というのがおよそ何ヘクタールだったのか、この点についてまずお聞かせいただければと思います。

【事務局】

今回の数値には特定生産緑地に移行したのものも含まれております。また過去

最大の指定時期は、平成10年の指定後になりますが、この時で325地区、面積は96.34ヘクタールでした。以上です。

【戸辺委員】

はい、ありがとうございました。続けて2点ほどをお聞きできればと思います。生産緑地が特定生産緑地へと上乗せされた地区数や現段階での特定生産緑地の合計面積がどのようになっているのかこの点についてお聞かせください。また先ほど渡辺委員からの質疑でのやり取りの中でもありましたけど、平成10年に生産緑地に指定された地区の多くの皆さんが、30年経過する数年後には、今後について決断を迫られてくるわけだと思いますが、市としてどのような体制を考えているのか、この点についてお聞かせいただければと思います。

【事務局】

はい。特定生産緑地の上乗せですが、令和4年ですね、去年に行っております。TX沿線外ですね。区画整理外のところをやっておりますけれども、平成4年に指定して30年経過した部分ですので、それだけを抽出しますと、全体で248地区のうち108地区が対象で、そのうち86地区が特定生産緑地となりました。8割ですね。面積ベースでいきますと、23ヘクタールのうち18ヘクタールほどが特定に移行しています。こちらの8割というものが特定に移行した数値でございます。

今後ですが、平成10年指定ですね。区画整理地区内になりますけれども、平成10年に指定したものが令和10年に30年迎えますので、同様のことは今後も起きてまいります。令和4年に指定した際には、3カ年かけて、資料を送付、事前説明会、相談会、それから受付を2回に分ける。準備も丁寧に行いました。年配の方でよく分からないという方には個別に訪問して、全ての営農者の方から明確なお返事をいただけるようにして参りましたので、今後も令和10年に向けて同様のことを行っていく予定ではおります。見込みですけれども、現状130地区くらいが対象になってくるかと思っておりますので、去年と大体同じような時間間隔で行っていこうと思っております。以上です。

【戸辺委員】

ぜひ丁寧な対応をお願い出来ればと思います。

【伊藤委員】

今回の案件に限ったことではないですが意見を言う場がここしかないかなと思っているのでお伝えさせていただきます。

生産緑地地区の個別の事例について先ほど資料として写真を見させていただきましたが、都市計画審議会に出てくる場所について、現地を審議会として見ることはあまりないなという風に思っています。私は勉強として、事前になるべく見てくるようにはしていますが、見ないで机上で議論が進んでいくことが市民としては、ちょっとどうかなと思うところがありまして、都市計画審議会の役割をもうちょっと持たせるみたいなのところでも、先ほど市長挨拶では他自治体に先駆ける都市計画をやってほしいということも言ってくださっていましたし、流山市は常磐道とかTXを地下化して全国を先駆ける都市計画をやっていくところだと思うので、進め方の一つとして、現地視察とかをもう少し入れていただけないかなということもちょっと思っています、皆様お忙しいと思いますので、全員で行けるかどうかは別だとは思いますが、市民としてはわかりづらいところでもあったりするので、そういう会を設けていただけるとありがたいなと思います。生産緑地の事例として意見させていただきます。

【寺部会長】

他の案件も。

【伊藤委員】

特に重要案件のときに行くべきではないかなと思います。

【寺部会長】

日程をある程度事前に決めておいて、来れる人は何時にここに集まりましょうみたいな、そんな感じで、都市計画の話聞くのはいいかもしれませんね。ほか、いかがですか。

【市原委員】

まだ若いので的外れな質問をしてしまうかもしれませんが1点質問させていただきます。先ほどの生産緑地地区を解除する理由として、農業従事者の死亡が原因で解除するということが挙げられていたと思いますが、そこで最近、農福連携といって障害福祉施設が農家とマッチングして身体障害者を雇用するケースというのが増えてきていると思いますが、そういう人や企業を斡旋するとか、市として生産緑地を買い取ってもらうために工夫していることや取り組んでいることがあるのかお伺いしたいです。

【事務局】

農業委員会事務局次長の染谷です。農福連携の件につきまして、お話をさせて

いただきます。

今回の生産緑地とはですね、また少し違う話になりますが、実際に農福連携というのは、福祉の計画で農業をやらしてもらったりすることによって、最終的には就労に繋がられたり、機能の回復とか、そういったことを目的に農福連携をやっているんだと思いますが、生産緑地に関しては、そういった連携というのは私の方で確認は出来ておりません。

調整区域であれば、そういったと農福連携をやりたいということで相談があって実際に農業者さんと、ほとんどの場合は農業者の方と福祉の関係者の方で既に話がありますと、自分たちで話を決めてこちらのほうに相談をしてくるパターンが多いように見受けられます。

ただ、流山市内では農福連携というのは、そんなに盛んには行われていないような状況です。実際に農地が非常に少ないものですから、そういった農業に向いている農地というのが皆さん農業者の方が耕作している場合が多いということで、なかなかマッチングが難しいのではないかなと感じております。以上です。

【市原委員】

ご回答ありがとうございます。今ちょっと難しいとおっしゃっていたと思いますが、実際に生産緑地を買い取ってもらうために取り組まれていることがありますか。農家の方と福祉施設が基本的に直接話し合っというケースで農福連携されているケースが多いということをお話しされていたと思いますが、そこにそれを促進するために市がどう関わっていくかとか、農福連携でなくてもいいですが、生産緑地を増やすためには、実際現状として、営農面積と言いますか、そういう地区が減少していることは明白だと思いますので、それに対する対策として考えられていることはありますか。

【事務局】

買取り申出の手続きの中で、営農者の方にこういう農地がもう農業として出来ないから買取らないかという紹介、いかがですかという確認はしていますけれども、そのときに例えばインセンティブを出すとか、そういう具体的な施策は行っておりません。以上です。

【寺部会長】

どんどん農地がなくなっていくことに、ちょっとこのままでいいのかなという素朴な疑問が立つということですよ。

【市原委員】

そうですね。

【寺部会長】

わかります。議案としては、これでいいと思いますが、流山市でこういう生産緑地をどういうふうにしていったらいいというのは、ここでどうこう言う話じゃないと思いますが、どこでどうやって考えていくんですか。

【伊藤委員】

生産緑地の直接の答えになるかわかりませんが、千葉県は農作物が全国で1位の野菜がたくさんあると思います。東京や首都圏にも隣接しているところで野菜にも力を入れていると思います。実際、私は引っ越してきて5年目になりますが、千葉の野菜が美味しいというのが首都圏の友人への自慢でもあります。

農業と便利な生活というか、都市的になってきた生活の両方が身近にあるというのは流山市民のメリットだなと思っていて、そのあたり都市計画的に言うと、用途地域で新しい田園住居地域でしたっけ、日本でまだ一つも決められていないというふうにも聞きました。ちょっと正しいかわかりませんが。

【横内副会長】

いくつもある気がします。

【伊藤委員】

そうなんです。でも先行的な方なのではないかなと思いますが、そういった指定を今後かけていくとかで、農住のミックスを売りにするエリア。そういう流山市という形に出来ないのかなという一つのアイデアなのですが、いかがでしょうか。

【飯田委員】

北海道に1つあります。ただ法が想定しているのは違うパターンです。一低専のベースにかかるのでちょっと無理があります。可能性としては、地区計画の方がいいと思います。地区計画で地区施設として、農業的公園というのでしょうか。これ公園じゃないけど公園に近い農地です。国全体で制度改正されて入ったものですので、近道としては、地区計画ぐらいだと思います。いい課題だと思います。先ほどの新川耕地の話もありました。農地の話はどう最後を看取るかと言うと言い過ぎかもしれませんが、少しずつでも形を変えるでもいいですが。そのときはやはり不動産経営とか働く場所というのは、都市住民と農業住民ってあま

り仲が良くない。一部の都市住民は農業をたくさん知っていますが、そうじゃない人は農業に興味がないですから、そこで出会う機会を作るためには地区計画がいいのではないのでしょうか。インターの周辺とか市街化区域と調整区域がまたがっている農地のところで地区計画はいいのではないのでしょうか。都市公園の管理部局は維持管理したくないでしょうから、100㎡、200㎡の草取りもみんな地元任せにしまいますでしょ。農業はもっとお世話しないといけません。公園のお世話よりしないといけません。そうすると都市住民が覚悟して農家と協力していかないと難しいかと思えます。そういう仕掛けを作って、雰囲気を作るという意味で見学するというのはいいですね。

【おだぎり委員】

基本的なところでいただいた議案書の5ページ。今回、変更後が合計面積62ヘクタールちょっとですので、最大の平成10年の頃から比べると、およそ3分の1が生産緑地としては、もう無くなったということの認識でいいかどうかということと、市街化区域全体が多分2,200ヘクタールぐらいだと思いますので、生産緑地そのもの自身が0.2%から0.3%ぐらいなのかなと思います。そういう意味では希少価値という認識でいいのかということと、市としては生産緑地をできるだけ多く維持したいという方針なのか、市場に任せてということなのか、そこがこの都市計画審議委員の議論と事務局側の立ち位置とのギャップを少し感じているもので、そこを確認させてください。

【事務局】

はい。概ね1/3減ったというのはそのとおりです。それから、市街化区域に対する生産緑地の割合ですけれども3%程度です。生産緑地に対する姿勢ですがなかなか難しいです。元々30年限定で農家をやってくださいという法律で始まっていますので、それが30年経ったものや、例外的な営農者が亡くなられて事例に対して、もっともっとというのは30年前の約束とは違うのかなというところもございます。一方で、田園住居地域が指定された時にも都市の中に農地があるべきものと国の方も発言していますけれども、災害時の避難場所やヒートアイランドの抑制に繋がるという考えもございますので、結論から申しますとおだぎり委員がおっしゃった動向次第というところではございますが、両方の視点を市は持っているということでございます。

【おだぎり委員】

30年前に決めた制度と、今の地球沸騰と言われているような時期ですので、やはり大きな地球環境の変化と、都市住民が求めている自給自足・国内生産の自

給率の向上とかも含めてですね、時代が大きく変わってきていることは事実だと思いますので、まず営農されている具体的な農業者の意向も大変重要ですので、それについては、農業従事者と都市住民が改めて農業とか農地について意識を高めるといえるのかなど、インセンティブをあげることが一番なんですけれども、まず意識を高めていくということが、まずできる手始めかなと思いますので、その点はちょっと要望しておきます。私からは以上です。

【矢口委員】

生産緑地ということですが、住宅街の中にあるということで、まちに住んでいる方からしてみれば、あそこの畑を守っていくべきじゃないかみたいな意見はわかりますが、実際住宅だらけになったところで畑をされている方は農薬の問題とか消毒の問題で時間が決められていたり、新しく来た方々から小学生が登下校中は農薬をまかないでくれという要望があったりとかで、すごく難しいという話を聞いています。

私が住んでいるところは調整区域なので、そういうことを言われることはありませんが、農家をやっている人からすれば生産緑地の畑を守っていくことよりも、調整区域の方の畑をどう守っていくかというところが現実的かなと思っています。以上です。

【寺部会長】

土埃とか来たりしますからね。

【堀江委員】

一つ教えてください。30年前は生産緑地にナンバーを振った杭が打ってあったと思いますが、最近、特にTX沿線の区画整理した後のところを見ると、40ページの区域図を見ますと、畑にそういった印の杭はないようですが、もう最近はつけないのでしょうか。その辺ちょっとお聞きしたいと思ひまして。

【事務局】

当初指定したときは市の方で、緑色の看板を立てて、生産緑地とわかるようにいたしました。その後、更新はしておりません。法の解釈も改正がございまして、電子的に場所がわかれば、特に現地には立ってなくても良いよというふうになりましたので、例えばホームページで確認できるとか都市計画図の中で位置を示すということで、現地に必ずしも生産緑地を示す看板は必須ではないということになりましたので、老朽化したものを新たに作るということは、今のところしていないところでございます。

【伊藤委員】

先ほどの農地を都市にどれだけ残していくかという議論に戻りますが、委員の先生が言ってくださった中に公園的に残すという話があったかと思うので、それでちょっと思ったのですが、農業公園というものがあると思いますが、あけぼの山みたいに大きなものしか農業公園に出来ないのか、都市の中の小さな畑でも出来るのかというところを農業関係の方が多くいらっしゃるようですので、一つご質問したいと思います。

矢口委員もおっしゃっていたようにいろいろな課題があると思いますので、どういう農業公園にしていくかは検討すべきだとは思いますが、大きな農業公園にここができないかなと思っている場所も実はあつたりするので、流山市としてそういうものを作っていく意向があるかどうかということもお聞きしたいと思っています。

【事務局】

すいません、ちょっと農業公園という言葉が初めてでどういうものを定義して農業公園と言っているのかわからないのでコメントができない状況です。

【飯田委員】

農業公園というのは公園の1形態で、武蔵野市にありますけれども、生産緑地の買い取りで、農業公園として開設する。あるいは、一つの公園の中に農区という農園施設。例えば公園だって遊び遊具があるところもあれば広場もあるし、その中の一画として農地があるという形のものはあると思います。先ほどの地区施設というのはそれを狙っています。地区施設は、普通、道路とか調整池ですけど、公園の候補として地区計画で定めていく。あとはこれに税制が付いてきます。固定資産税と相続税。特に相続税は大きいのでこれをどう処理するか。それから相続税の話は農家たちに貸せないとか、あるいは最近は何とか法ができて、貸せるようになったという、そういう所有の話と耕作するところがくっついてしまっている。それで30年農業をしなさいと。今度、特定になると10年頑張りなさいになってしまった。そうとすると、この10年が次の勝負なんですよ。

【横内副会長】

貸し農園というのはないのですか。

【おだぎり委員】

市民農園とはまたちょっと違うんですね。ただ市が買わないとどうしよう

もないということがあるかもしれないですね。

【飯田委員】

借地という手もあると思います。地区施設で借地ってあるでしょう。ただ、その代わり市が借りているんだから税務部局に調整ですよ。減免してくださいと。

【おだぎり委員】

市が買う分には地権者としても、買取申し出て出して市が買いますよって言ったら、どうぞどうぞとなりますよね。

【飯田委員】

所有形態をどうするかは農家によって全然違いますので。いずれにしても農業を支えていくために都市側の住民が相当お世話をしないとイケないですね。お世話はしてくれるのか。草取りから除草から剪定など、収穫の時だけ行きますからという訳にはイケない。あとごみの捨て方、堆肥の匂いも臭いと言ってはイケないと思います。リサイクル運動と絡めていくとか。

【寺部会長】

いろいろ問題が出てきますね。勉強になりますが。議案として、そろそろよろしいでしょうか。では、この第2号議案について審議会として採決を行いたいと思います。意義はございませんか。

<異議なし>

【寺部会長】

それでは、第2号議案、「流山都市計画生産緑地地区の変更」について、原案とおり賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

挙手多数ということで第2号議案は案のとおり、可決されました。以上で審議事項は終わりです。進行を事務局に返します。

【事務局】

寺部会長、ありがとうございました。以上をもちまして、令和5年度第2回都市計画審議会を閉会いたします。長時間にわたりありがとうございました。

—以上—