

平成29年度第1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29年4月11日（金）午前10時30分から午前11時30分まで
場 所：流山市役所第2庁舎、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）
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）
乾 紳一郎 （市議会議員）
塚原 信行 （市民委員）
小名木 紀子 （市民委員）
根本 嘉生 （関係行政機関職員）

欠席した委員

大作 榮 （学識経験者）
石渡 烈人 （学識経験者）

(2) 職員

都市計画部長	武田 淳
都市計画部次長 兼都市計画課長	長橋 祐之
都市計画部次長 兼宅地課長	嶋根 貴俊
建築住宅課長	石川 東一
都市計画課都市対策係長	近藤 英樹
都市計画課都市計画係長	松田 賢
都市計画課職員	苅込 涉
農業委員会事務局次長	秋元 学
農業委員会事務局職員	中里 友希
農業振興課長	安蒜 康志
河川課長	中西 辰夫

3 会議に付した案件

第 1 号議案 流山都市計画平方北部物流施設地区地区計画の決定について (付議)

4 傍聴者

2 名

5 議事の概要

都市計画課 近藤

ただいまから、「平成29年度第1回流山市都市計画審議会」を開会いたします。はじめに、都市計画部長の武田より、御挨拶を申し上げます。

都市計画部長 武田

本日、委員各位におかれましては、お忙しいなか、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。1日付けで都市計画部長を拝命いたしました武田でございます。よろしくお願いたします。

さて、本日、御審議をいただく案件は、「流山都市計画平方北部物流施設地区地区計画の決定」の1件でございます。詳細につきましては、後ほど事務局より御説明させていただきますが、新川耕地では、現在、大きなクレーンが立ち並び、物流施設が建設されつつあります。今回はその新川耕地における4番目となる物流施設の計画となっております。

この度、新たな委員として、流山市社会福祉協議会から石渡委員と東葛飾土木事務所所長の根本委員をお迎えしての今年度第1回目となる都市計画審議会でございます。宜しく御審議賜りますよう、お願い申し上げます。

簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。

都市計画課 近藤

流山市社会福祉協議会から御推薦いただいていた佐久間委員ですが、退任のため、後任として石渡烈人様に委員を委嘱しています。本日、出席していただける予定だったのですが、少し遅れているようですので、事務局のほうで出欠の確認を再度させていただきます。

4月1日付けの異動により、佐藤政弘委員の後任として、新たに東葛飾土木事務所所長 根本嘉生様に委員を委嘱しています。根本委員から一言御挨拶をいただきたいと思ひます。

根本委員

4月の異動で東葛飾土木事務所長となりました根本です。インフラ整備ということも大事なのですが、土木と都市計画はあまり色分けはないのですが、都市計画のほうはあまりこれまで携わってなかったということで、ちょっと知識が足りないところはあるかと思ひますが、県民の目といいいますか、一般の人の目でということに参加させていただきたいと思ひます。どうぞよろしくお願いたします。

都市計画課 近藤

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。

都市計画部次長兼都市計画課長の長橋です。

都市計画部次長兼宅地課長の嶋根です。

建築住宅課長の石川です。

河川課長の中西です。

農業振興課長の安藤です。

農業委員会事務局次長の秋元です。

農業委員会事務局職員の中里です。

都市計画課職員の松田です。

都市計画課職員としてお参りがいますが、今出席確認で下に降りています。

よろしくお願いいたします。

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計画課の近藤です。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。本日使用する資料は、事前に送付させていただきました、A4サイズに綴じられたものの1点のみでございます。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。

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14名のうち、出席は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御報告申し上げます。

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、よろしくお願いいたします。

内山会長

会長の内山でございます。さて、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、「流山都市計画平方北部物流施設地区地区計画の決定」についてでございます。委員の皆様、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、ということで、お願いしておりますので、今回は、「藤井委員」と「岩田委員」にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

< 異議なしの声 >

それでは、藤井委員、岩田委員、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。事務局から説明願います。

都市計画課長 長橋

それでは、第1号議案「流山都市計画平方北部物流施設地区地区計画の決定」について説明いたします。

スクリーンには、今回決定しようとする、平方北部物流施設地区を赤色で示しています。本地区の北側では、平成27年度第2回都市計画審議会に御審議いただいた、物流施設の整備が進められているところです。

地区計画導入の経緯につきましては、土地所有者から、平成28年12月26日付けで、流山市街づくり条例の規定に基づき、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今年の1月21日に開催した後、地区計画に関する都市計画手続を進めてきました。

今回、地区計画を定めようとする平方北部物流施設地区周辺の航空写真で、区域を赤色で示しております。なお、北側の青色で示している区域が、「西深井物流施設地区地区計画」区域になり、さらにその北側には緑色で示した区域には、既存の流山工業団地が立地しています。

こちらが、当区域を西側の主要地方道松戸野田線からの写真です。こちらが、当区域を北側から見た写真です。こちらが、当区域を南側から見た写真で、写真の中央奥に、現在整備中の物流施設地区のクレーンが見えます。以上が区域の状況です。

それでは、平方北部物流施設地区地区計画の内容につきましては、議案の1ページ又は、スクリーンを御覧ください。地区計画の計画書になります。表の4段目に「地区計画の目標」を記載しています。

「平方北部物流施設地区は、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の約2.5km北に位置している。また、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる豊かな自然的景観が形成されている。このため、交通の利便性を活かした物流業務施設等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。」としています。

議案の4ページの「計画図」を御覧ください。今回、地区計画を定めようとする区域を示しています。計画区域は、赤枠で囲った区域です。区域の北側には「地区施設」を定めています。

議案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、「土地利用の方針」として「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等を誘導するとともに、豊かな自然的景観等の周辺環境と調和した土地利用を図る。」としています。

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。」としています。

最後に、「地区施設の整備の方針」として「市の治水計画に基づき、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。」としています。市では、新川耕地の浸水対策としての調整池の計画が有り、地区施設として、調整池を位置づけるものです。

議案2ページを御覧ください。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、市の治水計画に基づき、容量「59,000m³以上」の調整池を配置します。市の治水計画では、新川耕地区域内においては、合計約19万m³の調整池の計画が有り、そのうち、今回の区域面積の相当分として、59,000m³以上の調整池を確保することを位置づけるものです。スクリーンを御覧ください。地区施設である調整池は、青色で着色した位置となります。

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、周辺の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㎡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目的に定めるものです。ただし、「調整池の排水に必要な施設」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31m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25m以上、2号壁面線において、道路境界線から15m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。

調整池の排水に必要な施設

公衆便所又は休憩所

安全保安員詰所等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のものとして、敷地内空地を確保するものです。

スクリーンでは、1号壁面線を緑、2号壁面線を青で表示しています。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、15m以上空けることとしています。

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「かき又はさくの構造の制限」につきましては、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15m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15m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29年3月2日から16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きましては、都市計画の決定につきましては、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、今月中に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。御審議のほど、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した。この案件について皆様から質問あるいは意見がございましたら発言をお願いします。

根本委員

都市計画はあまり経験がないのですが、これまでの少ない経験の中では、地区計画はそこに住んでいる方が今の環境を保全するために発議してやられているのが多かったように思います。ここの地区の発議は地権者からということなのですか。物流施設を作ろうというのは、地権者と上物は別の人で、地権者がこういうような施設の配置を望んでいるので、地区計画を定めるということなのでしょうか。

都市計画課 松田

まず、市街化調整区域の地区計画については、流山市では「市街化調整区域における地区計画運用基準」を設けています。この中で「一般住宅型」と「産業流通施設誘導型」という2つのケースを想定して、運用基準に適合した地区計画については市街化調整区域であっても定めることができるとしています。今回は、「産業流通施設誘導型」の位置づけと考えています。

発議につきましては、流山市まちづくり条例で、地権者等の4/5以上の同意を得て地区計画の申し出をすることができるとしており、今回、100%の地権者から物流施設を作るための地区計画を定めてほしいという申し出をいただき、今回の手続きが進められています。

根本委員

地権者の方は、実際はお住まいではないですね。土地は所有しているけれども、田んぼですからそこに住んでおらず、市街地のほうに住んでいるのでしょうか。流通施設は借地でやられるのですか。

都市計画課 松田

開発許可がございましたら土地の売買契約を結ぶと聞いております。借地ではなくて、土地の譲渡になると聞いております。

根本委員

そうすると、今は地権者で、いつかの時点で会社に売ることは想定しているけれども、こういう地区の計画を作ってという思いですね。自分でずっと持っているのであれば、自分の土地はこうやって使ってほしいという気持ちが出るかと思うのですが、そんなに先ではない時期に売ってしまうという状況だけれども、かつて自分の土地だったからあまり変な使われ方、好ましくない使い方はされてほ

しくないという思いで今回の地区計画の発議になったのですか。

都市計画課 松田

地権者一人一人の意向とかお考えについて我々は存じておりませんが、今回の区域である主要地方道松戸・野田線の東側は、現状では耕作放棄地が多くあること、農業関係の後継者不足もあることから、農業が積極的に営まれていない土地がかなりあるので、その辺の意向も地権者はお持ちになっているのかなと推測します。今回の申し出は物流施設に限定した開発を認める内容ですので、このまま自分で持っているよりは物流施設になったほうが自分の意に合っているという意見をお持ちであるからこそその申し出につながっていると考えています。この区域の地権者は107名おられ、今回の地区計画の申し出は全員の合意を得ていますので、皆様こういう意向をお持ちだと判断しております。

内山会長

その他いかがでしょうか。

藤井委員

この計画の中に飲食店舗の計画がありますが、これは建設される予定の物流センターに併設して物流センターが建設していくのでしょうか。現在、建設中の物流センターは、コンビニエンスストアもできると聞いています。今回の場合は何千人も雇用が生まれて、そこで働く人たちがいるのですから、飲食店も必要になると思うのですが、同じ旧有料道路沿いでは、野田方面に行きますと点在している飲食店などがあります。ああいうイメージがここにもできるのか、それとも物流センターで働く人だけが利用できる飲食店なのか、どのような誘導策を持って計画を立てているのかをお尋ねします。

都市計画課 松田

まず、売店や食堂といった店舗と従業員が使う施設について、資料2ページ「建築物等の用途の制限」の上から3行目の表に「前各号に掲げる建築物に付属するもの」というものがあります。で物流施設を作り、その中には、社員食堂ですとか物販店等について、の店舗ではなくて、の付属する建築物として建築することができます。委員がおっしゃいましたの店舗につきましては、ドライブイン、食堂、コンビニなどは、建築はできるのですが、次の行、「建築物の敷地面積の最低限度」で、3万㎡の土地がないと1つの建築物は建てられないという制限を設けていますので、店舗が可能だからと言ってぽつぽつ並ぶという状況はあり得ないと考えています。

藤井委員

そうしますと、ホームセンターがあって、食品スーパーがあってという複合施設がよく点在していますが、そういうものを呼び込む計画があるという認識ですか。

都市計画課 松田

市としてそういうものを呼び込む計画はありません。

藤井委員

以前、農転された土地の場合は店舗系の建設は難しいようなことを言われていたと思うのですが、

今回は物流倉庫ではなくて、そういった大型店舗がこの土地で、できるということですか。

内山会長

そういうふうに読めますか。全く読めないですね。

宅地課長 嶋根

今藤井委員がおっしゃったように、市街化調整区域で店舗はできます。ただし、いろいろな条件があって、今回の地区計画は、あくまでも主たる用途は物流施設です。ですから店舗面積に300㎡という制限をつけて、それを単体でやる時には3haの土地が必要ですよと言ったら、まず皆さんやらないと思います。付帯施設としての店舗ですと、物流の事業者がそこを運営して、社員食堂とかそういう形になります。一方、300㎡の店舗を作ってテナント式でやる場合、どこかの外食産業を入れることも可能なので、近隣の方も社員も使えるようにできます。それはあくまでも事業者任せにしております。ですから、今回は地区計画の300㎡という店舗は作らなければいけないのではなくて、できますよという形の中で、いろいろな選択肢を残しています。

藤井委員

わかりました。

加藤委員

調整池は芝生みたいになって、防災広場みたいにはならないということですか。この間、アスクルの倉庫が燃えましたが、防災広場的に市民が使える形にはならないということでしょうか。確認です。

内山会長

いかがですか。調整池は防災広場にはなりませんか。

都市計画課 松田

調整池につきましては、今回、地区施設として着色した位置の中で必要容量を取りますと深さが10mぐらいのものになると想定しています。市街化調整区域ということもありまして、人が立ち入るといったことは想定しておりませんので、調整池を防災広場にするには考えておりません。

加藤委員

池のままですか。

都市計画課 松田

大雨になったときに水が入ります。通常時には水はない状態です。

加藤委員

わかりました。

乾委員

2点あるのですが、1つは1月の農業委員会で、農地転用について、1人の地権者が農地転用の申請を取り下げたという話を農業委員から聞いています。107人の地権者全員の同意があると報告されたのですが、その後も全員同意という形になっているのかどうか、その点をお答えいただきたいと思います。

もう1つは排水計画の問題ですが、この59,000㎡の調整池はこの計画事業内の雨水を溜めるものだと私は理解しているのですが、新川耕地は物流倉庫ができていく中で、もともと台地から流れてくる雨水をどうするのかというのが課題になっていて、新川承水路の拡張もやっていたのですが、市としての新川耕地全体の対策はどのようになっているのか。絶対量としてどうなっているのかというのをお聞きしたい。

河川課長 中西

委員の御指摘のとおり、江戸川台からの排水を新川承水路に流している現状の中で、今回の物流計画が出てきました。新川承水路で受ける水は、今までは田んぼが受けてくれていたのですが、田んぼが埋まってしまうということです。大体東武野田線のアーバンパークラインから西側のエリア320haぐらいあるのですが、そこから1秒間に約40トンの水が新川承水路に流れ込んでくるという雨水の計画です。それを受けるために、流山市の治水計画として2カ所の調整池の配置計画を立てました。上流側は真和団地の西側で今の西深井物流計画と今回の物流計画の間のところ約16.5㎡/秒流れてきます。それから、南側に行きまして、北団地から概ね23.6㎡/秒の水を受けます。

その中で、物流計画で今ある自然の調整池が埋まっていくので、それを地区計画の中で調整池を作り、上流で計画する調整池で59,000㎡、またこれから下流の調整池で73,000㎡、それから残りを作って流山市の治水の計画が成立するというプランにしています。第一段階として地区計画の中で、こちらに調整池を配置しなさいということにしてあります。こちらに作る調整池の他に、開発事業ですから、施設の中で開発条例の調整池は作りなさいという2本立てにしてあります。

乾委員

わかりました。開発条例以外の調整池として59,000㎡で、これは事業者側自分の負担でやってくれるというふうに考えていいのですか。

都市計画課 松田

そうです。

都市計画課 近藤

地権者の申し出意向に関してですが、農地転用のほうで取り下げのことが出ていますので、確認させていただきたいと思います。

内山会長

わかりますか。農地転用したいと言って、やめたという人がいるか。

農業委員会事務局 中里

農地転用の関係につきましてお答えさせていただきます。地権者の1名の方から2月14日付で農地転用を取り下げたいということで申請が上がっています。以上です。

内山会長

よろしいですか。

宅地課長 嶋根

今の地権者の1名の方に関しては、都市計画部長宛てに開発事務手続き等については確かに弁護士のほうからいただいております。ただ、法的な手続きの中で必要な分については、申請者側から上がってきているものについては処理をしております。また地区計画につきましては4/5、100%に近い形ですけれども、80%以上の同意があるということで進めています。

それから、開発に関しましては、事前協議を受けており、この段階では地権者の同意は必要ありませんので進めております。今乾委員がおっしゃったように、1名の地権者からお話をいただきましたが、はっきり申し上げていいかどうかわかりませんが、事業者間の中で今和解が進められ、和解の内容については成立すると伺っております。4月の半ば前後にそれに沿った書類のやりとりを行い、5月の半ばで裁判所のほうで正式な和解が成立をするということで、事業者側の弁護士から経過報告をいただいております。

内山会長

よろしいですか。

乾委員

農地転用の問題は、流山市の農業委員会は転用を認める結論だったようですが、県の農業会議では駄目だということになっていると聞いたのですが、その理由や、県の農業会議で問題だということで事業が進むのか、その辺の見通しはどうでしょうか。

都市計画部長 武田

市の農業委員会では許可相当という形で県のほうにあげましたが、県の農業会議では許可不相当という判断をされたということです。その理由は、優良農地を農転するということは好ましくないというのが1点。もう1点は、先ほど申し上げたように訴訟が起きているという理由で許可不相当ということになっております。許可権限は千葉県知事なので、農業会議の結果をもって許可するのかわからないのかということは、県の判断と思っています。

乾委員

最後にしますが、これは都市計画ではなく、事業そのものは県が農転の許可をしないと事業が成り立たなくなると思うのです。地区計画は、確かに地権者の1人だけが抜けるということであればできると思うのですが、大丈夫なのかという思いがあります。その点はどうか。

宅地課長 嶋根

都市計画、地区計画がどうこうではなくて、私どもで開発許可を農地転用許可と一緒に下すのは都市計画法と農地法の一体許可です。今回は千葉県が農地転用の許可を行います。前年度までは国が行っており、北側でやっている物流施設も、南でやっている物流施設も国で下ろしたものです。今回は千葉県が今後考えることですが、宅地課としては、上と下の物流施設と今回上がっている物流施設の内容は大きな違いがありませんので、同じものという考えでいます。あくまでも県の判断ですが。

根本委員

2点あるのですが、1つは、言い方は正確ではないかもしれないのですが、市街化調整区域で開発するための1つのステップというか条件で地区計画を作るという手続きになるかと思うのですが、そもそもここを市街化区域にして開発するというやり方というのはないのですか。そうすると、市のまちづくりの考えとしてここは流通の施設だよという市の意思決定にもなると思うのですが、その辺はどうなのでしょう。

藤井委員

それは審議にはあまり関係ないのではないのでしょうか。

内山会長

今、藤井委員から審議に関係ないというお話ですが、今日初めてお見えですから、答えられることがあったら教えてください。

根本委員

2つめは、壁面の位置の1号、2号の区分けはどのような区分けなのでしょう。1号が主要地方道松戸・野田線で、2号が幹線道路ではないところという区分けみたいなのですが、どうなのでしょう。

都市計画課 松田

お答えします。まず1点目ですが、当該地は現在市街化調整区域になっております。また、都市計画図で色がついているところが市街化区域になっております。確かに物流施設の建築が進んでおりますので、一体的にそのような用途になった場合には、今後市として土地利用の状況を見て市街化区域の編入ということは改めて検討する可能性はあります。現段階では市街化調整区域でそれらに応じた地区計画運用基準を定めて有効活用していこうと考えていますので、今回の地区計画において市街化区域に入れるということは考えてございません。

2点目ですが、県道沿いのスピードが出る道路はより離隔を取っていただきたいということで、1号壁面線として25mの壁面後退を設けております。2号壁面線は、県道ではない比較的速度の緩い市道部分について圧迫感を防ぐために15m以上下がっていただくこととして、県道と市道で1号と2号の分けをしています。

根本委員

1号、2号というのはもともと定義があるわけではないのですか。

都市計画課 松田

ないです。今回の地区計画で定めています。

根本委員

今回の中で1号、2号という言い方をしているということですか。

都市計画課 松田

はい。既に進んでいる物流施設計画がありますが、同じように地区計画を定めています。そちらの考えと統一して、一体でつながり、県道沿いには少なくとも2.5mは空けないと建築物、工作物が出てこないという状況を作り出すため同じ制限を設けています。

根本委員

わかりました。

内山会長

その他いかがですか。1つ確認ですが、2ページの「かき又はさくの構造の制限」の行に、「前面道路の境界線から1.5m以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない」とあります。つまり1.5mの間は便所とかそういうのを除いたら何も作ってはいけない、そういう趣旨ですか。

都市計画課 松田

そうです。「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」と読めないものについては設置できません。植栽帯や遊歩道以外のものはできないという趣旨です。

内山会長

例えば、今の県道はみすばらしい景観なので、何とか大きな並木道といったときに、1.5m離れたところにしか高木は立てられないとどういう雰囲気になってしまうかなと想像したのですが。

都市計画課 松田

1.5mの植栽帯の中に高木が入ります。

内山会長

1.5m以内の中に入れていいのですか。

都市計画課 松田

高木は入れていいです。

内山会長

これは前面道路の境界線から1.5m以上離して植えろということではないのですか。

都市計画課 松田

かき、さくの工作物は15mの壁面線の中に入れてはいけませんということです。

内山会長

ここには高木は植えられるということですか。わかりました。それなら結構です。その他いかがでしょうか。

古川委員

今、内山会長から話があった高木ですが、いつもあそこを通ると殺風景な道路で、何の目標もないのです。桜の並木とか、将来に向けて大きな街路樹の連続性を持たせてもよろしいのではないかと思います。いかがでしょうか。

古川委員

工業団地の周りに桜はいいんじゃないですか。

内山会長

いかがですか。

都市計画課 松田

既に開発が進んでいる物流施設は、県道沿いには20m、30mを超える高木のメタセコイアを等間隔で設置していただけるということで進んでいます。こちらにつきましても、地区計画の中身としては同様ですので、市としては一体的な並木ができるものということを前提に、今後開発指導していくこととなりますので、そのような並木ができるものと考えています。

古川委員

桜は通る人にとっても、中で働いている人にとってもすごく景観がいいのではないかな。

内山会長

そういう話が都計審で出ましたということですね。その他いかがですか。

小名木委員

今の話の続きですが、メタセコイアにするとか、桜にするというのはいつ誰がどこで決めるのですか。

都市計画課 松田

今回のことでは、物流開発を行いたいという事業者が開発行為に対して手続きを行っていきますので、その中で緑化の計画書というものを見させていただいて、どういう樹種をどこに植えるというものを決めていきます。

小名木委員

市はメタセコイアがいいんじゃないですかみたいに、指導する立場ですか。

都市計画課 松田

隣の物流開発でやっているの、当然そういうことになりますよね。という話の進め方になると思います。

都市計画部長 武田

市からメタセコイアを植樹しろという指導はしていません。あくまで事業者側のほうで、建物が31mと高いものですから、道路から見た視点としては、高木で建物の壁面のバッファを取るという計画で出されてきた結果だと思います。

小名木委員

私が入る前の話だと思うのですが、今ではなくて、もっと前の物流施設が建つときも植栽については、配慮して、通った人が気持ち良くなるようないいものを工夫するような話をずっと聞いていたのですが、そういうときに市民の声というのは、議論する場も何もなかったということですか。そういう声を吸い上げる場とか、そういった議論の機会は今までなかったということなのですか。

都市計画部長 武田

今回地区計画に関して事業者から住民の方に説明会を実施しております。その中で、結構散歩に行く方もいるので、トイレがあったらいいなという声があり、今回公衆トイレをつける事業者の配慮がある計画を作っています。桜も、一部県道に出る東西の道路には桜並木を作るなど、意見を踏まえて現計画になっていると市のほうでは考えています。

小名木委員

了解しました。ありがとうございました。

内山会長

その他いかがでしょうか。では、質疑が出尽くしたということで、審議会として本議案の付議に対して答申をまとめたいと思います。目立った反対意見も聞かれないことから、「原案に賛成」と答申したいと思いますが、賛成でよいという方は挙手をお願いします。

(挙手全員)

内山会長

挙手全員でございますので、「原案に賛成」ということで答申したいと思います。

審議事項はこれで終わります。あとは事務局、進行をお願いします。

都市計画課 近藤

ありがとうございました。石渡委員ですが、事務局の確認不足のため、他の所用と重なりましたご参加いただけませんでした。当初13名を予定していた審議会ですが、12名ということで議案を確定させていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上で、平成29年度第1回流山市都市計画審議会を終了いたします。皆様、長い間、お疲れさまでございました。ありがとうございました。