

平成28年度第4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29年1月25日（水）午後1時30分から午後3時25分まで
場 所：流山市上下水道局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）
古川 敏夫 （学識経験者）
飯田 直彦 （学識経験者）
佐久間 進 （学識経験者）
加藤 啓子 （市議会議員）
藤井 俊行 （市議会議員）
塚原 信行 （市民委員）
佐藤 政弘 （関係行政機関職員）
岩田 一秀 （学識経験者）
小名木 紀子 （市民委員）

※欠席した委員

大作 榮 （学識経験者）
石原 修治 （市議会議員）
乾 紳一郎 （市議会議員）

(2) 職員

都市計画部次長 兼 都市計画課長	武田 淳	都市計画課 職員	小又 弘貴
都市計画課 課長補佐 兼 都市計画課係長	駒木根 勝	都市整備部次長 兼 まちづくり推進課 課長	石野 升吾
都市計画課 係長	近藤 英樹	まちづくり推進課 職員	海藤 大輔
都市計画課 職員	松田 賢	下水道建設課課長	矢幡 哲夫
都市計画課 職員	苅込 涉	下水道建設課 係長	大竹 誠一
都市計画課 職員	山田 千裕	下水道建設課 職員	近藤 広隆

3 会議に付した案件

- 第1号議案 流山都市計画土地地区画整理事業の変更について（付議）
- 第2号議案 流山都市計画土地地区画整理促進区域の変更について（付議）
- 第3号議案 流山都市計画用途地域の変更について（付議）
- 第4号議案 流山都市計画高度地区の変更について（付議）
- 第5号議案 流山都市計画新市街地東地区地区計画の変更について（付議）
- 第6号議案 流山都市計画新市街地北地区地区計画の変更について（付議）
- 第7号議案 流山都市計画新市街地工業・業務地区地区計画の変更について（付議）
- 第8号議案 流山都市計画運動公園中央地区地区計画の変更について（付議）
- 第9号議案 流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更について（付議）
- 第10号議案 流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更について（付議）
- 第11号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
- 第12号議案 流山都市計画下水道流山市第1号公共下水道の変更について（付議）
- 第13号議案 流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更について（付議）

4 傍聴者

1名

5 議事の概要

事務局

まず、はじめに都市計画次長の武田より御挨拶を申し上げます。

都市計画次長 武田

本日は、お忙しいなか、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。都市計画部次長の武田でございます。部長の亀山は所用があり欠席させていただいておりますので、代わりにごあいさつ申し上げます。

さて、本日、御審議をいただく議案は、全部で13案件でございます。

主には、

- ・土地区画整理事業の事業計画の変更に伴うもの
- ・「風営法」の改正にあわせた、地区計画の制限内容の変更
- ・生産緑地地区の変更
- ・公共下水道における、区域の見直し

となっております。

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。議案が多く長時間に及ぶと思われませんが、宜しく御審議のほどお願い申し上げます。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。

都市計画課 近藤

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。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サイズのファイルに綴じられたものの1点でございます。お持ちでない方など、いらっしゃいましたら、事務局までお申し付けください。

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は、市民委員が1名欠員のため14名のうち、出席は10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ご報告申し上げます。古川委員につきましては、後ほどいらっしゃると思っておりますので、確認をいたします。

それでは、このあとの進行につきましては、内山会長にお願いしたいと存じます。会長、よろしく願います。

内山会長

今日は寒い中お運び頂いて、ありがとうございました。先ほどの事務局の説明の通り、今日は13件の案件が付議されていますが、効率よく進めたいと思いますのでご協力をお願いします。前回は新川耕地の環境に関わる重要な問題が議論されましたが、時間の都合で打ち切りにならざるを得なかったのは反省点であります。今回、ここに掲げられている13件の案件は都市計画法の下部法律である区画整理事業法や生産緑地法などの、個別の法律で決定された事項を都市計画法で規定されている都市計画審議会承認するということとさせていただきます。基本的には、下部法律で既に審議されていることを追認するということが大多数であることをご理解ください。では恒例によりまして、議事録署名人を指名させていただきます。今回は、学識経験者の委員から佐久

間委員、議会の委員から加藤委員にお願いしています。

それでは、審議に入ります。13号議案のうち第1号議案から第10号議案までは、現在施行中の土地区画整理事業に関連する議案です。その中で関連する議案として、第1号～第2号を一括して説明、第3号～第4号、第5号～第7号、第8号～第10号を、それぞれ一括して説明して頂きます。議案についての議論は一括して行いますが、承認の決議はそれぞれの議案について1つずつ採決を採ります。

それでは第1号議案および第2号議案について、事務局からご説明をお願いいたします。

まちづくり推進課 海藤

まちづくり推進課の海藤です。着席にて説明させていただきます。司会より説明させていただいたとおり、第1号議案から、第10号議案までは、現在施行中である、土地区画整理事業に関連する事案でございます。そのうち、第1号議案と第2号議案については、特に関連のあるため、通して説明をさせていただきます。

今回説明させていただくのは、流山おおたかの森駅周辺で行っている「新市街地地区一体型特定土地区画整理事業」において、事業計画が変更され、一部が土地区画整理事業の施行区域から除外されたことに伴い、土地区画整理事業、土地区画整理促進区域を変更しようとするものです。

事業計画変更では、道路線形や街区形状の変更の他、施行区域を縮小する変更を平成27年12月にUR都市機構が行ったところです。

はじめに、第1号議案の土地区画整理事業と第2号議案の土地区画整理促進区域の変更について説明いたします。

お手元の議案書の資料構成について説明いたします。議案書インデックス1番、1-1ページをご覧ください。今回変更しようとする計画書です。

次に、1-2ページをご覧ください。計画書の新旧対照表となっております。

次に、1-3ページをご覧ください。こちらは変更理由として、「土地区画整理業の区域を縮小し、雨水排水等のインフラ整備を別事業で整備を行うこととしたため、土地区画整理業の施行区域を変更する」としております。

次に、1-4ページから1-6ページには、変更位置を示した図面です。最後に、1-7ページは提出された意見書に関する対応方針を記載しております。第2号議案につきましても同様の資料構成となっております。

変更内容について説明します。スクリーンを御覧ください。

流山おおたかの森駅周辺で行っている「新市街地地区一体型特定土地区画整理事業」の位置図です。図に示した変更箇所について、薄い紫色で着色された都市計画道路が平成22年11月に廃止されたことに伴い、当エリアは、土地区画整理事業の従前と従後の土地利用がほとんど変わらず、土地区画整理事業において増進が図られなくなったことから、当該土地区画整理施行者であるUR都市機構が、土地利用計画の検討及び関係者協議を重ねた結果、施行地区を縮小した形の事業計画変更を平成27年12月に行いました。

今回、これを受けて、第1号議案である土地区画整理事業、及び第2号議案である土地区画整理促進区域の変更を行うものであります。

続いて、変更区域について説明します。お手元の資料1-6ページ、または、スクリーンを御

覧ください。変更区域を拡大したものです。右側の「旧」と書かれた図が、事業計画変更前の土地区画整理事業及び土地区画整理促進区域を表しており、スクリーン左側の「新」と書かれた図が、今回変更しようとする区域です。

区域面積につきましては、事業計画変更で区域縮小したことにより、約286.8haから約275haへ区域の変更を行おうとするものです。

引き続き、公聴会の開催結果及び、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。スクリーンを御覧ください。

まず、公聴会の開催結果ですが、平成28年9月1日から同月15日まで案の概要を縦覧に供しましたが、公述申出されませんでしたので、公聴会は開催いたしませんでした。

次に、都市計画の案の縦覧結果ですが、平成28年11月14日から28日まで縦覧に供したところ、意見書の提出が1名、6件の意見が出されました。

第1号議案の資料の1-7ページ、「参考」とインデックスの付いたページをご覧ください。こちらが「第1号議案 土地区画整理事業の変更」の案に係る意見書、意見書要旨及び意見に対する考え方になります。意見書の要旨を読み上げさせていただきます。

- ・土地区画整理事業の施行面積及び事業地区内の公園数に変更になった背景と該当箇所について。
 - ・用途地域、高さ制限の変更はあるのか。
 - ・4車線道路沿いの土地の権利はどのように譲るのか。
 - ・マンションだけでなく、商業施設等を誘致してほしい。
 - ・土地区画整理事業施行者作成の市街化予想図の認識はあっているのか。
 - ・A47、A52、A27街区について、総括図（都市計画図）の街づくりは妥当なのか。
- というものです。

これらの御意見に対する市の考え方としましては、御意見が、今回変更しようとする土地区画整理事業の変更の内容に関するものでなかったため、全て、「今回の変更内容と直接関係ないものですので、土地区画整理事業の案の変更は行いません。」としています。

なお、意見書に記載された御意見に関しましては、土地区画整理事業に関する、ご質問やご要望がございましたので、本審議会とは別に意見書提出者様にご案内差し上げており、市の考え方についてもご理解いただいております。

以上が、第1号議案 土地区画整理事業及び、第2号議案 土地区画促進区域変更の案の概要になります。

最後に、今後のスケジュールについて、説明いたします。スクリーンを御覧ください。各議案につきましては、本日、都市計画審議会にお諮りし、答申をいただいた後、千葉県知事との協議を行い、平成29年2月中の都市計画の変更を目指して作業を進めたいと考えています。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしく願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。それでは只今の第1号議案についてご質問、ご意見のある方はよろしく申し上げます。

加藤委員

資料1-6の新旧対照図についてです。市野谷の森の所が外れて、その上に小さい赤い区域があるのですが、ここはどこでしょうか。

都市整備部次長 石野

今回、新旧対照図では水色の部分を除外しており、ここは流山警察署やコンクリート工場など、既に土地利用がされている区域です。区画整理区域に入っていた関係で、この部分と角の部分の一部が、既に換地で区画整理の他の区域に飛んでいます。飛んだ所に権利の移転が終わり、区画整理事業区域から外すことが出来なかったのが飛び地で残っております。飛び地につきましては道路の付帯地ということで、URが所有する保有地として管理する予定です。以上です。

内山会長

よろしいですか。その他いかがでしょうか。

第2外環という広域幹線道路の計画でしたが、東京都もやらない、縮小ということで区画整理事業地も縮小されたという理解だと思えます。

よろしいですか。それでは第1号議案「流山都市計画土地区画整理事業の変更について」に対して、只今の事務局の説明通り、承認してよろしいか採決したいと思います。

賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

では、引き続きまして第2号議案「流山都市計画土地区画整理促進区域の変更について」、事務局のご説明の案でよろしいか採決したいと思います。賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

どうもありがとうございます。

では、第1号議案、第2号議案は提案通りで結構です。

引き続きまして、第3号議案、第4号議案について説明をお願いします。

都市計画課 駒木根

それでは続きまして、第3号議案「流山都市計画用途地域の変更について」及び、第4号議案「流山都市計画高度地区の変更について」を合わせて説明いたします。着座にて、ご説明させていただきます。

本議案につきましては、土地区画整理事業区域内の区画道路や街区形状が変更されたことから、これらの道路や街区の位置にあわせて指定している、用途地域、高度地区の区域の位置を変更しようとするものです。

はじめに、お手元の議案書の資料構成について説明いたします。議案書インデックス3番、3-1ページをご覧ください。今回変更しようとする用途地域を踏まえた、流山市都市計画区域全

体の用途地域別の面積一覧表となっております。

次に、3-2ページをご覧ください。変更理由を記載しております。土地区画整理事業の進捗に伴い、変更を行うことを記載しております。

次に、3-3ページをご覧ください。用途地域面積の新旧対照表となっております。面積の増減はございません。

次に、3-4ページから、3-6ページには、変更位置を示した図面です。

続きまして、第4号議案の資料構成について説明いたします。議案書インデックス4番、4-1ページをご覧ください。今回変更しようとする高度地区を踏まえた、流山都市計画区域全体の高度地区の面積一覧表となっております。

次に、4-2ページをご覧ください。変更理由を記載しております。土地区画整理事業の進捗に伴い、変更を行うことを記載しております。

次に、4-3ページをご覧ください。高度地区の面積の新旧対照表となっております。こちらでも面積の増減はございません。

次に、4-4ページから、4-18ページには、高度地区の決定要綱を記載しております。

次に、4-19ページから、4-21ページには変更位置を示した図面となっております。

それではスクリーンを御覧ください。

今回、用途地域及び高度地区を変更しようとする区域は、流山おおたかの森駅と初石駅の間に位置する、東武野田線沿いの区域で、赤丸で囲った箇所になります。変更前後の新旧対照図につきましては、資料3-6ページに記載しておりますが、スクリーンに拡大したものを表示して説明させていただきます。右側の「旧」と書かれた図が現在の用途地域と高度地区を指定している区域です。水色に塗られた区域は、用途地域が第一種低層住居専用地域であり、高度地区の指定はありません。黄色に塗られた区域は、用途地域が第一種住居地域であり、高度地区は、第一種高度地区・絶対高さ12mを鉄道沿線に沿って定めています。用途地域を定めるうえでは、道路や鉄道、河川といった、明確な地形地物を境界とすることを基本としていますが、地形地物がない場合は、鉄道沿線に沿って定めてよいとされています。そのため、ここは、東武野田線の鉄道敷地境界から、25mの幅をとった箇所を境界としています。

一方、左側の「新」と書かれた図が、変更しようとする区域です。土地区画整理事業の事業計画の変更により、区画道路が整備されることになりました。このため、明確な地形地物が存在することになり、この道路の中心を用途地域、高度地区の境界とする変更を行おうとするものです。

変更する面積は、用途地域、高度地区それぞれ微小であり「0.1ヘクタール単位」で記載する、計画書上の面積の増減はありません。変更箇所は以上です。

引き続き、公聴会の開催結果及び、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。スクリーンを御覧ください。

公聴会につきましては、第1号・第2号議案と同様の期間で、案の概要の縦覧を行いました。公述申出されませんでしたので、公聴会は開催いたしませんでした。

また、都市計画の案につきましても、第1号・第2号議案と同様の期間で縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上が、第3号議案及び第4号議案の概要となります。

最後に、今後のスケジュールについて、説明いたします。スクリーンを御覧ください。各議案に

つきましては、本日、都市計画審議会にお諮りし、答申をいただいた後、千葉県知事との協議を行い、平成29年2月中の都市計画の変更を目指して作業を進めたいと考えています。以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしくお願いいたします。

内山会長

どうもありがとうございました。それでは用途地域の変更と高度地区の変更について審議したいと思います。

只今の事務局の説明に対してご質問、ご意見はございますか。

今まで区画道路はなかったが区画道路が出来たので、区画道路の中心線を用意地域の境としたというご説明がありました。このような変更になった背景について、もし話せることがありましたら、よろしく願います。

まちづくり推進課 石野

区画整理事業を進めるためには、地権者さんとの合意形成が一番大事な所だと思っております。当初、この街区は南側に区画道路を設ける形で土地利用計画を定めて、区画整理事業を進めておりました。しかし、権利者さんと協議する中で、既存の住宅や畑、樹木などを残しながら換地の形状を定めていくと、区画道路を越えて設定することになってしまいます。このため、地権者さんの土地利用意向を優先し、区画道路の形状を見直すこととなったというのが今回変更させていただく理由でございます。以上です。

内山会長

どうもありがとうございました。もし、ご質問、ご意見が無ければ第3号議案、第4号議案を別々に採決したいと思います。

第3号議案につきまして、事務局の説明通り承認して頂けたでしょうか。賛成の方は手を挙げてください。

<挙手全員>

ありがとうございました。

では引き続きまして、第4号議案の高度地区につきまして、事務局のご説明のような変更でよろしいでしょうか。賛成の方は挙手をお願いいたします。

<挙手全員>

ありがとうございました。

それでは第3号議案、第4号議案ともに、承認といたします。

引き続きまして、第5号議案から第7号議案、地区計画の変更について、議論したいと思しますので、事務局から説明を願います。

都市計画課 駒木根

続きまして、第5号議案から第7号議案までについて説明いたします。

本議案については、土地区画整理事業の事業計画の変更により道路や街区形状が変更することにあわせた地区計画区域の変更と、土地区画整理事業区域の一部除外に伴う修正及び、平成27年6月に「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」、いわゆる「風営法」の改正が公布され、ナイトクラブとダンスホールに関する規定が変更されたことから、これにあわせた地区計画の制限内容を変更しようとするものです。新市街地地区における地区計画の変更ですので、一括で説明させていただきます。

はじめに、お手元の議案書の資料構成について説明いたします。議案書インデックス5番、5-1ページから、5-5ページは、今回変更しようとする地区計画の計画書です。

次に、5-6ページをご覧ください。変更理由を記載しております。

次に、5-7ページから、5-11ページは、計画書の新旧対照表となっております。

最後に、5-12ページから、5-14ページは、変更位置を示した図面です。

第6号議案の資料につきましては、インデックス6番に、また、第7号議案の資料につきましては、インデックス7番に、同様の構成で記載しております。

はじめに、「第5号議案 流山都市計画新市街地東地区地区計画の変更」について説明いたします。スクリーンを御覧ください。

地区計画区域を赤枠で表示しています。流山おおたかの森駅の東側で、つくばエクスプレス線及び東武野田線に囲まれた区域です。

地区計画における、地区の区分について説明いたします。スクリーンを御覧ください。本地区は、7つの区分に分かれています。今回、青丸で囲った区域の見直しを行います。スクリーン、または、資料5-14ページをご覧ください。変更箇所の拡大図になります。

この地区では、青丸で囲った3号近隣公園の西側の街区形状が、土地区画整理事業において変更になっています。地区計画区域は、この街区にあわせて指定していることから、形状の変更に伴い、区域の見直しを行うものです。

このほかには、制限内容等の変更は行いません。

以上が、「第5号議案・新市街地東地区地区計画の変更」の案になります。

次に、「第6号議案・新市街地北地区地区計画の変更」について説明いたします。

スクリーン、または、お手元の資料インデックス6番の、6-8ページを御覧ください。地区計画区域を赤枠で表示しています。

つくばエクスプレス線の北側の主に第一種低層住居専用地域を指定している区域です。

次に、地区計画における、地区の区分について説明いたします。

スクリーン、または、資料6-10ページを御覧ください。

本地区は、スクリーンに表示するとおり、戸建住宅地区、沿道市街地地区A、沿道市街地地区Bの3つの地区に分かれています。今回、青丸で囲った2か所について見直しを行います。

スクリーンをご覧ください。拡大してご説明いたします。1か所目は、先ほど説明いたしました、用途地域、高度地区の見直しを行った、青丸で囲った箇所です。

地区計画の区分は用途地域の境界にあわせて指定しているため、今回、地区計画の区分についても変更します。2点目は、青丸で囲った、4号近隣公園の南側です。スクリーン上では確認で

きない程度ですが、道路線形が若干北側に変更されています。本地区計画は、この道路の中心を区域の境界としているため、道路線形の変更に伴い、区域を見直すものです。

このほかには、制限内容等の変更は行いません。

以上が、「第6号議案・新市街地北地区地区計画の変更の案」の内容になります。

続きまして、「第7号議案 新市街地工業・業務地区地区計画の変更」について説明いたします。

スクリーンまたは、資料インデックス7番の、7-6ページをご覧ください。地区計画区域を赤枠で表示しています。流山おおたかの森駅の西側で、準工業地域と工業地域を指定する区域です。

次に、地区計画における、地区の区分について説明いたします。スクリーンを御覧ください。

本地区は、業務施設地区Aと業務施設地区Cの2つの地区に分かれています。このうち、業務施設地区Cは、その大半が、土地区画整理事業の施行区域から除外された地区ですが、これまでと同様に、工業系土地利用を図ることから、地区計画の区域の変更は行いません。今回の変更では、「地区計画の目標」と「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の記載内容を変更するとともに、あわせて、風営法の改正を踏まえ、建築物等の用途の制限の内容を変更しようとするものです。

地区計画の計画書に記載する、「地区計画の目標」について説明いたします。スクリーンまたは、資料7-4ページを御覧ください。

本地区は、土地区画整理事業の施行区域内と施行区域外に分かれるため、目標をスクリーンの表示のとおりとします。赤字部分が変更箇所です。

新市街地工業・業務地区は、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業区域を含む地区である。

土地区画整理事業区域内においては、高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備を進め、既存工業系施設の換地先として建築物を適切に誘導し、区域外においては既存環境の維持・保全に努める。

地区内の特性に応じた規制・誘導により、健全で合理的な土地利用を地区一体として図り、周辺の住宅市街地と調和した都市環境の形成を目標とする。

としています。

次に、地区計画の計画書に記載する、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」について説明いたします。

現計画では、「土地利用の方針」として、業務施設地区Aと業務施設地区Cについて同じ方針を定めていますが、土地区画整理事業の施行区域内と施行区域外に分かれるため、一部記載内容を変更することとします。赤字が変更箇所です。

業務施設地区Cについて、既存環境の保全に努めることにより、周辺に配慮した都市環境の維持を図る。

としています。

次に、業務施設地区 A における、「建築物等の用途の制限」の変更について説明いたします。スクリーンまたは、資料 7-5 ページを御覧ください。

この地区の用途地域は、準工業地域を指定しています。スクリーンに表示する項目は、準工業地域で建築できるもののうち、地区計画で、建築物等の用途の制限をしているもので、住宅や学校・図書館、宿泊施設、接待をして飲食などをさせる施設、そして遊戯施設を制限しています。

今回の変更では、⑤に記載する「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」のうち、「ナイトクラブ、ダンスホール」を削除する変更をしようとするものです。この変更につきましては、風営法の改正が平成 27 年 6 月に公布されたことにより、建築基準法の取扱いが変更されたことに伴うものです。

ダンスホールにつきましては、風営法の「風俗施設」から除外され、建築基準法上の取扱いが、キャバレーなどから「カラオケボックス」と同じ扱いに変更されました。本地区では、カラオケボックス等は制限していないため、「建築物等の用途の制限」から削除することとします。

また、ナイトクラブについては、暗い室内で行う営業のみが、キャバレーと同様に「風俗営業」として扱われることとなり、それ以外の営業は、風俗営業から除外されました。

法改正前に「風俗営業」であったナイトクラブは、⑤の中の「その他これらに類するもの」として扱われ、これまでどおり制限します。

「風俗営業」でないナイトクラブについては、建築基準法上の取扱いが、キャバレーから「劇場や映画館」と同じ扱いに変更されました。

本地区では、劇場などは制限していないため、「建築物等の用途の制限」から削除することとします。

以上が、「第 7 号議案 新市街地工業・業務地区地区計画の変更の案」になります。

次に、地区計画の原案及び案の縦覧結果について、報告いたします。スクリーンを御覧ください。

地区計画の原案につきましては、平成 28 年 9 月 1 日から 9 月 15 日まで、都市計画の案につきましては、平成 28 年 11 月 14 日から 28 日まで、それぞれ縦覧に供しましたが、いずれも意見書の提出はありませんでした。以上が、第 5 号議案から第 7 号議案の概要になります。

最後に、今後のスケジュールについて、説明いたします。

スクリーンを御覧ください。各議案につきましては、本日、都市計画審議会にお諮りし、答申をいただいた後、千葉県知事との協議を行い、平成 29 年 2 月中の都市計画の変更を目指して作業を進めたいと考えています。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしく願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。第 5 号議案、第 6 号議案は、地区計画や地区区分の区域が多少変わった事に伴う地区計画の変更に対する承認を求めるもの、第 7 号議案は風俗営業法の改正による建ててはいけない施設の変更に伴う地区計画の記載内容の変更です。只今の事務局の説明に対してご質問、ご意見ございますか。

加藤委員

ナイトクラブとダンスホールについて、これらの暗さの基準は決まっているのでしょうか。例えば、明るいナイトクラブであれば大丈夫とか、ダンスホールもディスコなど暗い所で踊ったり飲酒したりは駄目だとか具体的に教えてください。

都市計画課 駒木根

基本的にダンスホールというものは、ダンスをするための広い部屋や社交ダンスを目的とする遊興娯楽施設を指しております。ナイトクラブにつきましては、暗さが10ルクス以下で営業する場合につきましては風俗営業という扱いに該当します。10ルクスを超えるものにつきましては、風俗営業から外れますので今回制限していない施設となります。

内山会長

その他いかがですか。

横内委員

7-4ページ、区域の整備、開発及び保全に関する方針の業務施設地区Aは「周辺に配慮した都市環境の形成を図る」、業務施設地区Cは「周辺に配慮した都市環境の維持を図る」とありますが、この違いは何でしょうか。

都市計画課 駒木根

業務施設地区Aの方は区画整理地内という扱いになります。業務施設地区Cにつきましては、区画整理から外れますので、これまでの環境を維持していくというという意味で言葉が違います。新しく形成をしていく場所、これまで通り維持をしていく場所という扱いで言葉を分けております。

内山会長

その他いかがでしょう。

飯田委員

説明の内容には、業界用語が多く入っていると思います。「形成」と「維持」は、土地区画整理事業によって移転が生じるのか生じないのか、それによって、同時期に建築行為が発生するのか発生しないのか、の違いだと思います。そのように説明会でも話しているのならばよろしいと思います。

もう1つの業界用語であるダンスホールについては、明るさという定義の説明や、ダンスクラブやダンス教室との違い等の説明を付けてください。業界用語だけでは混乱するし、誤解を招く恐れがあると思います。地区計画のルールブックを作られると思いますので、その中で説明を入れてください。

内山会長

ダンスホールやナイトクラブを建てようとしている業者さんには、ガイドブックを渡している

のですか。

都市計画課 駒木根

基本的に、風営法は県警の公安委員会が判断します。市としては、公安委員会と情報交換を密にしていこうという形になります。

飯田委員

また、業界用語が出てきました。建築確認と営業許可については、言葉の整理が必要です。風俗営業施設を建てようとしたときに、建物は建てられるけど営業ができないとなるとおかしな話になるので、その辺りの説明をお願いします。どのような建物の中でも、風俗営業施設は営業許可が必要となります。営業許可の要件としては、その方がどんな方か（人的基準）、照度はどうか（建物設備等の基準）を見るわけです。建築確認では、照度までは見ないと思いますので、あらかじめ営業許可の要件を示しておくなど、連携をとっていただきたいです。

都市計画課 駒木根

分かりました。

内山会長

その他、第5号議案、第6号議案、第7号議案についていかがですか。

よろしいですか。それではまた1つ1つの議案について採決したいと思います。

第5号議案の都市計画の変更について、事務局のご説明の原案でよろしいでしょうか。賛成の方、挙手願います。

<挙手全員>

ありがとうございます。

引き続きまして、第6号議案の計画変更について、事務局の原案でよろしいでしょうか。賛成の方、挙手願います。

<挙手全員>

ありがとうございます。

第7号議案の風営法の変更に伴う地区計画の変更について事務局の原案でよろしいでしょうか。賛成の方、挙手願います。

<挙手全員>

ありがとうございます。

それでは、第5号議案、第6号議案、第7号議案それぞれ原案の通り承認といたします。どうもありがとうございます。

それでは第8号議案、第9号議案、第10号議案説明をお願いします。

都市計画課 駒木根

続きまして、第8号議案から第10号議案について説明いたします。スクリーンを御覧ください。

本議案につきましては、先ほど説明いたしました、第7号議案の「新市街地工業・業務地区地区計画」と同様に、「風営法」の改正が公布されたことから、流山市内で「ナイトクラブとダンスホールに関する建築物等の用途の制限」を行っている地区計画について変更しようとするものです。

流山市において該当するものは、先の第7号議案である「新市街地工業・業務地区地区計画」の他に、3件ございます。いずれも、土地区画整理事業区域内における準工業地域に地区計画を定めている区域であり、

- ・第8号議案 運動公園中央地区地区計画
- ・第9号議案 運動公園東地区地区計画
- ・第10号議案 運動公園北地区地区計画

の、3件です。

はじめに、お手元の議案書の資料構成について説明いたします。

議案書インデックス8番、9番、10番、ともに、変更しようとする計画書、変更理由、新旧対照表、計画図、の順に記載しております。

変更しようとする地区計画の区域について説明いたします。スクリーンをご覧ください。

赤枠で囲った3地区が、今回変更しようとする地区計画区域です。

スクリーンを御覧ください。区域を拡大した図になります。

運動公園北地区と運動公園中央地区は、業務施設地区A、運動公園東地区は、業務施設地区Bについて変更を行います。

それぞれ用途地域は、準工業地域を指定しています。

今回変更しようとする、「建築物等の用途の制限」の変更について説明いたします。

お手元の資料では、資料8-8ページ、9-7ページ、10-7ページに、それぞれ、新旧対照形式で記載しておりますが、変更内容が3地区とも同じであるため、スクリーンで一括して説明いたします。スクリーンを御覧ください。

業務施設地区Aと業務施設地区Bでは、準工業地域で建築できるもののうち、スクリーンに表示する項目を地区計画で制限しています。こちらにつきましても、風営法の改正に伴い、「ナイトクラブ、ダンスホール」を削除する変更を行おうとするものです。

以上が、第8号議案「運動公園中央地区」、第9号議案「運動公園東地区」、第10号議案「運動公園北地区」地区計画の変更の案になります。

引き続き、都市計画の原案及び案の縦覧結果について、報告いたします。

スクリーンを御覧ください。

地区計画の原案につきましては、平成28年9月1日から9月15日まで縦覧に供しましたが、

意見書の提出はありませんでした。

その後、都市計画の案を平成28年11月14日から28日まで縦覧に供しましたところ、「第10号議案 運動公園北地区地区計画の変更の案」につきまして、意見書の提出が1名、6件の意見が出されました。

第10号議案の資料の最終ページの「参考」とインデックスの付いたページをご覧ください。運動公園北地区地区計画の変更の案に係る意見書、意見書要旨及び意見に対する考え方になります。

意見書の要旨を読み上げさせていただきます。

- ・土地区画整理事業施行者作成の土地利用計画図と総括図が整合しているのか。
- ・土地区画整理事業施行者作成の土地利用計画図の「一般住宅地」に大規模マンション（集合住宅）は建築可能か。
- ・土地区画整理事業施行者作成の土地利用計画図の「沿道市街地」に戸建てが建っているが、計画とずれているのではないか。
- ・計画通りに遂行できるように土地が渡るように制御が必要である。
- ・総括図（都市計画図）と土地区画整理事業施行者作成の土地利用計画図の整合がとれていない。土地利用計画図通りの計画を期待する。
- ・将来の環境を気にしている。

これらの御意見に対する市の考え方としましては、御意見が、今回変更しようとする地区計画の内容である、「ダンスホール、ナイトクラブの削除」に関するものでなかったため、全て、「今回の変更内容と直接関係ないものですので、地区計画の案の変更は行いません。」としています。

なお、意見書に記載された御意見に関しましては、本審議会とは別に意見書提出者様に、ご案内差し上げており、市の考え方についてもご理解いただいております。

その他の議案につきましては、意見書の提出はございませんでした。

以上が、第8号議案から第10号議案の概要になります。

最後に、今後のスケジュールについて、説明いたします。

スクリーンを御覧ください。各議案につきましては、本日、都市計画審議会にお諮りし、答申をいただいた後、千葉県知事との協議を行い、平成29年2月中の都市計画の変更を目指して作業を進めたいと考えています。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしく願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。それでは今の第8号議案、第9号議案、第10号議案、運動公園地区の風営法改定に伴う地区計画の見直しでございますが、ご意見、ご質問ございますか。

加藤委員

参考資料にある意見書についてですが、今回の変更には関係ないご意見に対して返事をして、

ご理解を頂いていますと説明がありました。具体的には、お電話をして話をされているのか、それとも文章で回答しているのか、参考までにお聞かせください。

都市計画課 松田

第1号議案にもございましたが、同じ方からのご意見でしたので、直接ご自宅に訪問いたしました。意見書の中でも挙がっております土地区画整理施行者作成の土地利用計画図と都市計画図の違いについて、趣旨は同じですが色の塗り方等が少し違っている事を丁寧に説明させていただき、今回募集されている意見の内容とは趣旨が異なっていましたという事をご理解いただいた次第でございます。

内山会長

市の方によると、かなり関心のある方でしたので、丁寧に説明したら理解して頂いたということです。その他ありますか。

それでは、また1つ1つ採決したいと思います。第8号議案の都市計画の変更につきまして、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

ありがとうございます。

続きまして、第9号の運動公園地区の地区計画変更について、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

ありがとうございます。

第10号議案も同じく運動公園地区の地区計画変更について、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

ありがとうございます。

3つとも挙手全員でございますので、第8号議案、第9号議案、第10号議案は原案の通り承認と市長に伝えたいと思います。どうもありがとうございます。

以上