

# 平成28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28年12月16日（金）午後2時00分から午後5時30分まで  
場 所：流山市役所第2庁舎、301・302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）  
大作 榮 （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）  
佐藤 政弘 （関係行政機関職員）

### ※欠席した委員

岩田 一秀 （学識経験者）  
上村 千寿子 （市民委員）  
小名木 紀子 （市民委員）

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	農業振興課課長	安藤 康志
都市計画部次長 兼都市計画課長	武田 淳	道路建設課課長	遠藤 茂
都市計画課課長補佐	駒木根 勝	河川課課長補佐	杉崎 浩之
都市計画課職員	近藤 英樹	河川課職員	荒井 裕義
都市計画課職員	松田 賢	都市計画課職員	小又 弘貴

3 会議に付した案件

第1号議案 流山市都市計画マスタープランの変更について（諮問）

第2号議案 流山市立地適正化計画の策定について（諮問）

第3号議案 流山市景観計画の変更について（諮問）

第4号議案 市街化調整区域における地区計画運用基準の変更について（諮問）

4 傍聴者

1名

## 5 議事の概要

内山会長

本日の議案は4件ございます。長丁場になるのではないかとと思いますが、皆様方のご協力を得つつ、なるべく効率的に進めていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

では、審議に入る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。恐縮ですが、乾委員、お願いしたいと思います。よろしいですか。学識経験者委員からは古川委員にお願いしたいと思います。

<異議なしの声>

よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。事務局からご説明をお願いいたします。

都市計画課 小又

それでは、流山市都市計画マスタープラン案についてご説明いたします。

都市計画マスタープランを策定した当時は、つくばエクスプレスの開業を間近に控えており、それを前提として「江戸川の水面が輝き、斜面の緑が映える豊かな環境と新しい都市の躍動が調和する“私たちのまち ながれやま”」を将来像に見据えて、まちづくりを進めてきました。

千葉県は都市計画区域マスタープランを平成28年3月4日に変更しており、この計画との整合を図る必要があります。また、国においては、コンパクト化とネットワークをキーワードとした立地適正化計画の策定を提案しており、本市においても平成27年度からこの取り組みをはじめ、本年度は計画策定に向けた作業を進めており、この計画との整合を図る必要があります。立地適正化計画につきましては後ほどご説明させていただきます。

現在、計画策定から11年が経過し、つくばエクスプレス沿線地区の土地区画整理事業の進捗による新たな市街地が形成され、人口も増加し、新川耕地においては流山インターチェンジ付近における物流施設の建設など土地利用が進展しており、今回の見直しが必要となったものです。

スクリーンに掲載している写真は素案27ページに掲載されている写真ですが、平成17年当時のおおたかの森駅周辺の写真と、本年8月に撮影した整備が進むおおたかの森駅周辺です。事業の進捗が見て取れると思います。

下段の写真は、平成17年当時の現計画に掲載していた写真と本年8月に撮影した写真ですが、新川耕地においても土地利用の進展が見て取れます。

今回の都市計画マスタープランの見直しは、基本的には現計画を踏襲しますが、現時点で必要な時点修正を行っています。

計画の見直しのための組織として、流山市都市計画マスタープラン見直しに係る庁内会議と流山市都市計画マスタープラン見直しのための市民協議会を設置しました。

庁内では平成27年度から見直しの方向性の検討を行い、これまで3回の庁内会議を行っています。また、各部課長等への意見照会も5度実施し、意見の集約を図っています。

また、並行して市民協議会においては公民協働で見直しを行うため、学識経験者として、東京理科大学の寺部慎太郎教授、伊藤香織教授の2名の教授に正副委員長をお願いし、一般公募として厳正な選考の結果、市民委員8名を委嘱しています。これまで市民協議会を3回開催し、貴重なご意見、ご提案を多数いただいたところです。

次に見直しの概要について説明させていただきます。

国、県の施策や新たな社会情勢の変化に対応する修正を行いました。スクリーンをご覧ください。

流山セントラルパーク駅周辺は流山新拠点、副次交流拠点を補完するとともに、スポーツの振興・人々の文化的な交流の拠点づくりをするため、地域生活拠点から新たにスポーツ・文化交流拠点として位置付けました。道路網の再編に合わせ、都市計画道路3・1・1号線を削除し、3・3・1号線を明示しました。都市計画道路3・4・10号線の国道6号以南を区域マスタープランに合わせ、事業の実施性を考慮し削除しました。新川耕地の産業拠点のイメージについては、後ほど説明させていただく新川耕地の方針図に合わせ変更しています。都市計画マスタープランのその他の方針図についても、将来都市構造図同様に修正を行っています。

次に、新川耕地においては流山インターチェンジ付近における物流施設の建設など土地利用が進んでいることから、新川耕地の方針について修正を行っています。

スクリーンまたは概要版の裏面をご覧ください。主要地方道松戸・野田線西側を「農業系土地利用ゾーン」とし、「緑と水辺とレクリエーションの拠点エリア」を配置しています。

主要地方道松戸・野田線東側は、自然配慮型産業系土地利用ゾーンとし、既存施設と連携し、周辺自然環境や既存住宅地に配慮した産業・流通系土地利用の形成に努めることとします。

中央部の自然共生型土地利用エリアでは、土地利用においては治水の計画及び景観計画との整合を図り、自然と共生した調整池等の設置を検討するエリアとしています。

スクリーンをご覧ください。計画策定時点以降の人口や基盤整備の状況について、新たなデータを加えました。地域別の人口推移についてデータを加え、近年は中部地域、南部地域の人口増加が顕著であることを記載しています。

また、地域別年齢別人口推移を示すこととしました。中部地域、南部地域の人口増加は子育て世代による増加の傾向が見られ、東部、北部地域は高齢化が進んでいることが見て取れます。計画策定時点以降、施策の実施状況や社会動向等により現状にそぐわない文章について、修正しました。

今回の見直しにおいて、流山市のまちづくりの最上位計画である、市総合計画後期基本計画に定められている、『都心から一番近い森のまち』の実現を図るための「まちづくりの基本方針」を反映しました。

スライドをご覧ください。挿入写真ですが、写真が現状にそぐわない場合において、市民協議会等からの協力を得て、更新を行っています。平成17年当時のイメージ図に合わせて現状の風景も当時のイメージと現在が比較しやすいように並べて掲載するようにしています。

パブリックコメントは、9月1日から30日までの1カ月間行い、市内の公共施設において計画素案を閲覧いただくとともに、ホームページにも公開いたしました。また、期間中の9月11日には、市役所において説明会を開催しました。

パブリックコメントは、新川耕地の方針に関して、3件の意見の提出がありました。以下、各意見の内容と、市の考え方を説明させていただきます。

1番目の意見の要旨としては、「市民利用ゾーンが農業系土地利用ゾーンに変更になっている。現計画の市民利用ゾーンの継続と、見直しに当たっては、地権者には事前に意向を確認していただきたい。」というものです。

この意見に対する市の考え方は、「市民利用ゾーンは現計画において、新川耕地有効活用計画（平成14年3月）の地域区分図に基づき新川耕地の方針図を定めており、今回の見直しにおいては、現在想定される事業について確認を行い、農業振興基本指針（平成26年2月）に基づいて新川耕地の方

針図を定めたものです。

農業系土地利用ゾーンは農業振興基本指針において、今後も良好な水稻生産に適している農地として、良好な生産環境が維持されているため、将来にわたって保全に努めることとしていることから、農業振興基本指針と、都市計画マスタープランにおける新川耕地の方針図の整合性を図ったものです。

次期都市計画マスタープランの策定に当たっては、適切に市民等の意見を求め、意見等を十分に考慮し、その反映に努めます。」としました。

2番目の意見の要旨としては、「新川耕地西側地区も、高齢化や後継者不在から不耕作地の増加が懸念されるため、農地所有者の意向を踏まえ農地以外の土地利用を可能にしてほしい。」というものです。

この意見に対する市の考え方は、「新川耕地西側地区は、流山市農業振興基本指針（平成26年2月改定）において、今後も良好な水稻生産に適している農地として、良好な生産環境が維持されているため、将来にわたって保全に努めることとしています。

不耕作地の増加への対応として、休耕中の農地所有者に対して、都市部の農業や農地の持つ機能について再認識を促すと同時に、積極的に自らの再耕作を促します。再耕作が困難な場合は、農地として荒廃化が進行することのないように、除草等の適正管理の徹底について指導を行い、農用地利用集積制度の活用についての啓発に努めます。この流山市農業振興基本指針と、今回の都市計画マスタープランの見直しにおける新川耕地の方針図の整合性を図るために、農業系土地利用ゾーンとしています。」としました。

3番目の意見の要旨としては、「新川耕地の土地利用に関し、開発と自然と治水の3つの調和を図ることが重要であることから、今上落の治水能力の改善を行ってほしい。」というものです。

この意見に対する市の考え方は、「新川耕地の開発にあつては、「流山市開発事業の許可基準等に関する」条例に基づき、排水施設（雨水貯留・雨水浸透）の設置が必要となります。

新川耕地では上記排水施設のほか、新川承水路流域の浸水対策として、別途調整池を設置する治水の計画を市が立案し、新川耕地を開発する場合は、別途この調整池の整備を行うよう指導し、冠水等の被害の低減に努めます。

調整池の整備方法も、多自然型を採用する計画を進めており、自然と共生するよう努めます。」としました。

なお、いずれの意見による素案の修正はありません。

スケジュールですが、これまでお話ししたように、素案については、庁内会議を3回、市民協議会を3回行い、市民参加条例に基づくパブリックコメント手続きを行い、本日、都市計画審議会に諮問する次第です。審議会の委員の皆様にご審議いただき、12月中旬から1月上旬の改定を予定しておりますので、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。非常に簡潔に要点を説明していただきましたが、ただいまの事務局の説明に対してご意見、あるいは質問があればどうぞ挙手をして発言をお願いします。

加藤委員

庁内会議が3回、市民協議会をやっただいて、部課長に話を聞いたということですが、どんな聞き方をしたのか、何か紙に書かせたのか、それとも集めて「意見はありませんか」と言ったのか。実際にどれぐらいの意見が出たのか教えていただきたいと思います。

都市計画課 近藤

事務局からお答えさせていただきます。庁内会議自体は実際課長級以上の方にお集まりいただきまして、今の現状のマスタープランの変更点であるとか、今の事業に合わせてどのように時点修正を行えばいいのかということなどを第1回、第2回で議論させていただいています。その間に庁内の全職員に見ていただいて関係するところの意見はいただくということで期間を設けて意見照会を行っております。パブリックコメント後の対応方針も含めて全体で5回ほど意見照会を行っております。

そのときに出た意見の数ですが、数としては非常に多くあります。資料1-2に現行の計画、それを赤字で消したものを記載させていただいていますが、その概ね半分以上は庁内から出て事業を見直したり修正を行っているという状況にあります。

あとは、追記した点等も当然市民協議会から多くの意見をいただいていますので、分量までは計っていませんが、各意見をもとに今の現状に合わせて修正を行ってきた次第です。よろしいでしょうか。

内山会長

そのほかいかがでしょうか。

加藤委員

大事な議案ですのでご質疑させていただきたいのですが、まず29ページに将来人口の推計が書いてあるのですが、「目標年次である平成32年の将来人口を下期実施計画に基づき18.6万人と見通します」となっています。たしか28年12月3日で18万人になりましたよね。ということは、あと6000人で32年の将来人口に達してしまうのですが、これは修正する時点で既に違うのではないかと思います。ここについてどのようにお考えなのかが1点。

次は32ページですが、(4)地域生活拠点、私はずっとおかしいなと思っていたのですが、北小金駅を使っている人がいまして、北小金駅がなぜ入らないのかと私は市民の方から言われているので、それが1つ。

それと、他のところを見ると、柏市とかと連携しなさいと書いてあるのですが、それを考えたときに、南柏駅は地域生活拠点というよりも、商業地域という形になっているはずなのですが、流山に住んでいる人の部分が地域生活ということで「地域生活」と位置付けられているのかどうか。現状と区分けが合っていないとずっと思っていたので、そこがどのようになっているのかというのが1点。

それから、次のページによく20年後の流山で小学生や中学生が賞を取っているのですが、以前私、一般質問のときに、都市計画マスタープランが長いから修正してくださいという話をして、それでこの見直しに至っていると思うのですが、そのときにここにいる子どもたちに少しは意見を聞いてくださいという話をさせていただいたのですが、今回は聞いていないということでよろしいですね。一応確認です。

内山会長

人口推計値18.6万人と、北小金、南柏の地域生活圏という意味がよくわからない、それから子どもの意見を聞いたのか、大別するとそういうことだと思いますが。

#### 都市計画課 近藤

一番初めに人口推計です。現計画は流山市基本構想の20万人、これを将来人口としていますが、その後、平成21年度に策定した後期基本計画では平成32年の人口見通しを18.1万人としています。後期基本計画は計画期間中の実施において予測された情勢が大きく変化して乖離をした場合には見直すとうたっています。今回、平成27年度に策定した下期実施計画で平成32年度の人口を18.6万人と推定しています。今回のマスタープランはその推定値を使っています。

2点目ですが、地域生活拠点は我々の市域の拠点を設定いたします。流山市が総合計画で示している都市構造図の地区生活中心としての位置付けと整合を図っています。

作文の件ですが、来年度から総合計画に合わせて、我々のほうで全面改定を行う予定でございます。そのときに作文については市民参加の1つの手法として再度検討させていただくように考えております。その検討のあり方自体はまたご意見を伺いながら決定していきたいと思っておりますので、ご理解いただければと思います。

#### 加藤委員

人口のほうは「下期実施計画に基づき」というのではなくて、今議会でも人口の見直しが言われているので、現在のところがどうなのかというところで入れ直したほうがいいのかという指摘です。

次に、44ページ、「良好な住宅地」を全部「良質」に変えているのですが、「良好」と「良質」の違いにつきまして、どういうことなのか教えていただきたいと思えます。

それから、61ページの一番下ですが、「国や千葉県、近隣市と連携し」となっていたのを「近隣市と連携し」にして、その後「水上スポーツやレジャーが楽しめる施設整備を推進します」「江戸川は水上バスなどの導入を検討します」と「トイレ」を消しているのですが、これの理由を教えてくださいたいと思えます。

もう1点は、71ページに「消防本部・中央消防署の移転を計画しています」とありますが、これは移転ということで決定ですか。その場での建て替えということではなく、新たに用地を取得しての計画というふうにここで位置付けてしまうのかどうか。

以上、とりあえず教えてください。

#### 都市計画課 近藤

初めの名称の統一についてです。概要版の1-4をご覧ください。そこに概略として書いています。「良質」と「良好」というのが今まで混在して使われていました。そのため「良好」と「良質」を記載する際には、住環境などの地域の状況を示す場合は「良好」、住宅地などの具体的な場所を示す場合は「良質」とし、「良好な住環境」「良質な住宅地」という言い方に統一しています。

#### 都市計画部長 亀山

消防の件は、今の本署が流山の一番西にあり、駒木台や中部、東を消防署4署でエリア取りをしたときに、駒木のほうが距離的に位置に問題があるということで、消防署の老朽化に合わせてもう少しエリアを変えてうまくカバーができるようにということで、基本的には移転を考えています。

都市計画課 近藤

関係機関と近隣住民というその部分のレジャー施設、「レジャーが楽しめる施設整備を推進します」というところは、現在ある公園に新たにトイレを設置するような予定がないことなどを庁内で検討した結果、このような文言に修正したところです。

加藤委員

特にトイレですが、おおたかの森の西口にトイレ設置のお話があったときに、これから商業施設ができて、そのトイレを借りればいいという話がずっとあったのですが、公園というのは近くにトイレがなくて、そこでゆっくりしたいというふうにと考えると、トイレは本当は必要なのかなと思って、トイレをここで消してしまっているのがどうかなと思ったのでご質疑させていただきました。

都市計画課 近藤

ここの水辺づくりの拠点として考えているところに、現状としてトイレを32年までに設置する予定がないものですから、現状に合わせて修正するというところで変えています。

加藤委員

確認ですが、32年までは予定がなくその後は再検討する。子どもたちが遊べる公園が少ないときに、こういったところでレジャーをして、ゆっくり一日いるとなるとトイレもということになるので、それは32年以降、また考えるということで、今回だけは現状に合わせて除いたということでもよろしいですか。

都市計画課 近藤

次回の総合計画の改定の際には、当然総合計画自体に事業があれば位置付けられるはずですので、そこで事業の精査をさせていただいて、我々のほうでもマスタープランに反映していくという作業が次期の本格的な改定になりますので、その点でご理解をいただければと思います。

乾委員

平成32年までの都市計画マスタープランの修正ということで、今後5年間の修正と私は理解しています。資料1-2の43ページに基本方針として都市の骨格づくりで、(4)で流山セントラルパーク駅周辺がスポーツ・文化交流拠点と変わって、これは地域生活拠点から格上げになったのですが、説明があまりない。議会でも聞いたことがないので、どうしてスポーツ・文化交流拠点なのか、説明をしていただきたいと思います。

都市計画課 松田

2号議案の立地適正化計画の話も少し関わってきてしまうのですが、立地適正化計画において、つくばエクスプレス周辺の3駅、流山おおたかの森、セントラルパーク、南流山駅につきましては少しランクの高いエリアとして設定しようとしておりますので、地域生活拠点よりはセントラルパークのほうは少し格上げをしたいという意図を持っていました。その中で、セントラルパーク駅は、キッコーマンアリーナが新規ででき、生涯学習センターが既にあり、総合運動公園もある。私立の小学校、幼稚園も誘致した結果、今開校に至っているという事実があります。また、大きな病院が来たという

こともあるので、周辺市民の方限定という地域生活拠点よりは、多くの市民の方に来ていただける施設が多いということで、地域生活拠点より1つ格上げしたというところで、立地適正化計画と関連して都市計画マスタープランのほうでも変更した次第です。

#### 乾委員

それはわかりました。スポーツ・文化交流という名前をつけたのが、文化ということで言うと流山新拠点も文化、業務、商業、文化という言葉が出てきていますし、セントラルパークを文化ということなのですが、市有地1haの活用のごとで行くと、私立の学校ですよね。文化というよりも教育になってくるのではないかなと思っっているのですが、それについてはどうかということと、これは拠点到に設定するから、そこを新たに整備、例えばいろいろなスポーツ・文化機能を持つ施設を整備するか、あるいは誘致するとか、そういう思いがここに含まれているのかどうか。都市計画の中身なので、その点についてお答えください。

#### 都市計画課 松田

こちら2号議案の立地適正化計画のほうに絡んでくるのですが、その中でつくば沿線の3駅につきましては高次都市施設として誘導したい施設というものを位置付けています。その誘導したい施設を今後誘致した場合には、国から補助金等が補助率をアップして、もしくは補助の対象の幅が広い状態で優先的に補助金をいただけるという制度になっていますので、そちらを見越してということで、セントラルパーク駅周辺につきましてはその中で私立の学校というものを誘導したい施設として位置付けました。

#### 乾委員

わかりました。12月議会が終わった後の時期なので、義務教育施設が足りないという問題がはっきりしています。市長も12月議会でも新設の小学校が必要だと表明されましたけれども、区画整理区域を合わせれば、おおたかの森地域と運動公園地区で500haぐらいになります。1ha100人の人口想定で計画が作られていますから、5万人ぐらい人口が増えるということになります。今このあたりは1万人から2万人の人口の中で、当初計画の小学校2校の中学校1校から小学校1校から中学校1校に計画は変更して進めてきたけれども、義務教育施設は平成32年には若干減るということで動き始めていますけれども、今回の都市マスのこれまでの議論では出てきていない問題ですが、執行部としてはどのようにお考えなのか。今後、これは都市計画マスタープランを変えなくてはいけない事項なのだろうと思うのですが、この辺についてはどのようにお考えなのかお聞かせください。

#### 都市計画課 武田

義務教育につきましては、当初、20万人という人口予測の中で小学校2校の中学校1校で事業計画を作っていたと思うのですが、あの当時、18万人に下方修正したということで、小学校2校の中学校1校から、小学校1校の中学校1校ということで学校を減らしたということです。ただ、今皆様のほうからご指摘があるように、子どもたちが急増してしまっていて、学校が足りない、クラス数が足りないということが現実的に起きています。小中学校については義務教育ですので、教育委員会、また市長部局で最低限施設の整備をやっていかなければいけないということで、今回、市長から新たな小学校の建設を申ししたということになっています。

具体的にはどこにどういう学校を、どのぐらいの規模のものを作るかということはまだ明らかにされておきませんので、現時点のマスタープランの中では入れるということは厳しい。次の改定では計画に基づいて、建てるようであれば明示をしてきたいと考えています。

すみません、ちょっと訂正します。都市マスの中では将来のまちづくりに関してのマスタープランですので、義務教育については記載することはそぐわないのかなと感じております。

#### 乾委員

でも実際には平成17年には、区画整理のまちづくりの構想の中で小学校2校の中学校1校と明記されています。おたかの森地域ではそのとおりに小学校2校の中学校1校を、合わせましたけれども整備してきた。それが実際おたかの森地域でもパンクする、運動公園地区では小学校の計画が1校あったけれども、今回消しているわけです。これは区画整理の中で小学校用地を作るかどうかというのはいろいろあると思いますが、やはり都市計画マスタープランにも関わってくるのではないですか。32年までそのまましておくということにはならないと思うのですが、いかがでしょうか。

#### 都市計画部長 亀山

基本的に区画整理事業をやって、土地利用計画を立て、どれだけの人口になるか検討する。それで学校がいくつ要するというので、小学校2校の中学校1校ですが、小学校2校のうちの1つは運動公園地区に位置付けがあって、それを併設校にするということで、八木南小学校の中で基本的には収容でき得るという現状なので、マスタープランの中で今後どういうふうに入れていくというのは、現時点では計画はないのですが、来年度、総合計画の見直しのスタートに合わせて、人口推計も始める予定にしています。その中で、結果次第によっては位置付けが変わってくるということの可能性もないとは言いきれませんが、ただ基本的に面整備事業そのものはh a当たりで計算しているので、原則大きな動きはないというふうには考えています。

#### 乾委員

この問題ではそれ以上やりませんが、32h aの開発予定地ですから、現在の八木南小学校だけで足りるとは思えないし、当然おたかの森小学校が溢れてくる。これは32年には14学級足りないということだから、それまでに整備しなくてはいけないという課題になっています。だから、教育委員会の部門、市長部門になると思いますが、都市計画にもしっかり組み入れていただきたいと思います。

あともう1つだけ質問があります。資料1-2の93ページですが、木地区のまちづくりの課題の中に「副次交流拠点となる南流山駅周辺の機能の一部を地区の中心部に整備することが必要です」という記述になっています。この議論は僕も聞いたことが何度もある。南流山センターをどうするかとか、あるいは小学校、中学校のところを複合化するとか聞いているのですが、木地区の中心部、要するに商業地域のところに副次交流拠点として整備をするということは私もこれを見て初めて見たことなので、これはどういう議論の中で出てきているのでしょうか。

#### 都市計画課 近藤

「副次交流拠点となる南流山駅周辺の機能の一部を地区の中心部に整備する」、これは現状として商業施設が事業計画の変更に伴って建っています。その状況の変化に合わせて現状を書いているという

ことですので、行政機能をそちらに移すとか、そういった話で記載していることではございません。あくまで現状を反映させたものを今の木地区のまちづくりの課題とか方針として新たにつけ加えて示しているということですので、事業計画の変更に伴った文言の修正と捉えていただければと思います。

内山会長

都市計画マスタープランに小学校とか各具体の施設が記述されるべきや否やという議論はあるのですが、そのあたりについて学識経験者、市議会メンバーからご意見はございませんか。

飯田委員

多分住宅とかそこに住まわれる方と、その方たちが求められる公共公益サービス、その中に教育というサービスも入っているし、最近では子育て支援とか放課後学童保育とかそれも恐らくサービスの1つで、これは全部市が担う、提供するサービスです。財源は税の部分ですけれども。そうすると、住む人が税を払って、市としてサービスを提供するというときに、先ほどの計算でh a 1 0 0人というのはちょっと荒っぽい計算で、速度を入れなければいけないです。年間何人とか、何歳の人とか。何歳の人とか、だんだん1つずつ年を取ってきますので求めるサービスが変わってきます。ですので、h a 1 0 0人で、いつかは1 0 0人かもしれないですが、住んでいくときに、速度というのを少し入れた予測をしないと、もう少し平たく言えば年齢を予測に入れていかないと、その人たちがいつごろ入ってくるのか。それから、その速度というのはマンションと戸建てで圧倒的に速度が違いますので、その辺を少し予測していただいたほうがいいと思います。

今度は用地なのですが、用地は基本的に今まで区画整理で作ってきたものですが、区画整理の中で提供できるかどうか。近隣の松戸市が新松戸の区画整理でそれでやって実は小学校が足りなくなってしまった。南小を作って、北小を作って、これで区画整理で収まるかなと思ったら、西小というのが登場してきて、その後すぐ子どもの数が減っていくという経験を松戸市はされていますので、その辺をよく見ていただければいいと思います。松戸市の経験は、まさにマンションの導入による経験です。非常に速度を持ったものが定着して入ってくる。ですから、これからのまちづくりの中で速度とか年齢ということをちゃんと心に入れてやっていただければと思います。ちょっと答えになっていませんが。

内山会長

私が期待したのは、都市計画マスタープランというのは基本的に大雑把なゾーニングを決めるということ。今日ご意見が出たような話はもうちょっと具体のところできちんと考えてほしい。都市計画マスタープランは、都市計画の方向を流山市がどのように見ていくか。都市計画の最上位計画で、それからだんだんブレークダウンして例えば乾委員ご指摘のように、計画人口はh a 当たりとか、だから1万人いたら小学校は1つ必要だとか、だんだんそういう具体の話になっていくわけですが、その具体の話まで全部がちり固めたものは都市計画マスタープランというわけではないということをおっしゃっていただきたかったということなのです。

詳細に攻撃すれば矛盾があるだろうことは出てきてしまうのですが、大雑把にというのは本当に悪い言い方ですが、全体を俯瞰して、将来、平成32年、流山市の基本的なゾーニングはこんなものでよろしいのではないかと、問いかけと認識していただければいいのではないかと思います。

何べんも申し上げますが、庁内会議を経て、市民協議会を経て、そこで揉まれて、それぞれそこに

参加された方はご意見があつて、子育て世帯に厚くないだとか、運動が足りないとか、いろんなご意見はあつたかと思いますが、全体としてはこういう方向で行くんだということで、一応パブリックコメントも手続きとしては終了しているということなのですが、そういうことを踏まえてご質問やご意見を頂戴したいと思います。

#### 佐久間委員

内山先生がおっしゃったように細かいところをチェックしてきてしまったのですが、1つ大きな点で、32ページ、将来の都市構造の拠点地区ですが、地域生活拠点について、平成17年以前だったと思いますが、流山市の市役所のあるこの地域もどちらかという行政核の一角として入れて、将来、今は流山おおたかの森駅ができて上がっていますが、流山おおたかの森駅周辺をまず新しい市街地の新拠点として、従来、旧流山地区もやはり拠点地区に入れて、地域生活拠点ということではなくて、1ランク上で見ていたように思います。昔は細分化された都市と言われて、南柏地区と江戸川台と流山と、3極化された地域を新しい鉄道を通して、そこに拠点、中心になるまちの核を作って、その中で新しい新拠点を中心にしてまちを一体にまとめていこうという考え方もあつように思うのですが、従来、市役所があつた流山地区や江戸川台が鉄道の駅の地域生活拠点の中に1つにまとめられています。今度つくばエクスプレスを中心にした駅が各拠点にランクアップされて、東京への通勤圏、市内から東京への通勤都市みたいな位置付けになってしまう感じもするのですが、新拠点を中心に江戸川台、流山地区も拠点に入れて、もう少しまちづくりを検討されたらいいのかなと思つて意見を申し上げた次第です。

#### 内山会長

今のご意見は、もうちょっとおおたかの森を大事にしてウエートを上げるということかと思つます。

#### 加藤委員

あと3点だけですが、86ページに、一番下が主な整備の方針で、「NPOや地域に密着したコミュニティビジネスなどに利用できる施設を誘導し、多様な就業機会の場を創出します」というのが消えているのですが、これは15日に創業スクールというのを商工課が中心にやりまして、若いお母さんたちが18人、そういったものを立ち上げるということをおおたかの森の周辺のところでやり始めているので、実情に合うように修正するのであれば、そのまま残すべきだと思いますが、そういった情報は入っておりますでしょうか。

それから、92ページに西平井・鱈ヶ崎地区及び鱈ヶ崎と思井地区と木地区のまちづくりのことがあるのですが、ここの部分について都市建設委員会とか、私たちのつくばのほうに今回説明がありました。期間がすごく長引いているから、全体で16億、一般会計から回さなければいけないという問題があつたと思うのですが、この都市計画審議会の皆さんにお伝えするという機会を持たないのかというのが1点。そういったことをどこかで大事な審議をされている方にお伝えすべきだと思いますが、予定があるかどうか。

それから最後の1点は、これは委員長にお願いなのですが、諮問されていますので、これから答申を作ると思ふんです。そのときに29ページの人口推計を32年以降に再度修正するというふうになっていますが、現状に合わせていろいろ直していますということであれば、18万6000人は28年度で達してしまう可能性がありますので、せつかく新しく作るのに古いままで残しておくというの

はちょっと私たちはおかしいなと思いますので、私たちの審議の中で出たことで修正を入れていただければと思いますが、それは可能なのでしょうか。

内山会長

新しい人口の推計をするのも大変な作業なのですが、皆さんのご判断ですので、その点については後で皆さんにお尋ねしたいと思っています。事務局も多分新しい人口推計値は持っていないと思います。

加藤委員

人口推計を32年以降再度修正するという事になっているということをごまかに入れておかないと、私たちはこのままで了解していて、古いデータでいいのかとなってしまうので、そこに何か入れられるかということです。

都市計画課 近藤

マスタープランの決める際のイメージですが、市の総合計画があって、それに即したものでなければならないという形で、都市計画マスタープランはその一部として位置付けられます。ですので、当然上位計画の人口推計に対して、うちの人口推計が先に行くということは本来あり得ない。同じタイミングで同じように変わっていかなければなりませんので、即した状況で行われなければならないとなっていますので、次回の総合計画の策定のときに合わせた本格的な見直しときには、それは議論が当然あつてしかるべきなのですが、今回はあくまで時点修正ですので、今総合計画にあるもの、その数字を持ってくるというのがこのマスタープランの本来のあるべき姿であつて、その議論は難しいかなと思いますので、ご理解いただければと思います。

内山会長

でも市民に対して不徳だから、推定値は18.6万人だけれど、2017年3月31日現在、18万人に到達していますぐらいのカッコ書き入れることはできるのではないですかという感じはします。

都市計画課 近藤

今の人口推計の議論は市民協議会でも多くなされました。その際に出たのが、下期実施計画に合わせるの、これはもうやむを得ないでしょう。当然マスタープランのあり方としてそれはしょうがないでしょう。ただ、地域別の人口のあり方であるとか、そういったものはまちづくりの今後の課題として新たに掲載してくださいということはマスタープランのあり方としても当然検討すべき事項ですので、今回時点修正をして入れている経緯があります。

加藤委員

それはわかっているので、ここはこれで仕方がない、それは上位計画に基づいている。けれども、答申の中には総合計画を見直す際には新しいものを入れていただくようにということを審議会から市長にお伝えするというのは間違っていないと思うし、できることだと思いますし、特に人口の推計があつてこそ初めてまちづくりというのはいろいろ変わってくるわけですから、そこに対して何か1つ答申に意見を入れておくということは大事なことはないかと思いますが、皆さんに諮っていただい

て、必要ないということであればよろしいと思います。

内山会長

人口の話以外のご質問が2つありましたが。

都市計画課 近藤

まず86ページですが、17年当時想定された施設が今完成している。実際に生涯学習センターになって開設、運営されているという事実を踏まえて、削除しています。整備内容が決まって、現状稼働しているというところですが、全体的な見直しの事後評価のときには、これが達成されたかどうかという評価をしますが、現状としてはそれが稼働している、その部分はこれから整備するというのではなくて、もう整備されているので、削除しています。

92ページの西平井・鰯ヶ崎地区、鰯ヶ崎・思井地区、その事業の内容について、このマスタープランの中でも議論すべきではないかというところですが、先ほど委員長からも言われたように、16億増の話とか、事業に関する事は事業計画の中で議論されるべきことであって、ここは基本方針を書いているところなので、全体としてずれがあったり、方向性に修正があったり、その時点の修正の件に関しては記載していますので、その点をご理解いただければと思います。

加藤委員

ちょっと一緒にしてしまったので申し訳ないのですが、ここに書きませんというか、都市計画マスタープランからちょっと外れて、そこに対しての説明というのはどこかでやらないのですかということだけです。

都市計画課 近藤

都市計画審議会ではなくて、事業計画自体は区画整理審議会で行なわれていますので、マスタープランの中で細かな事業の各論に入って議論するというのは若干飛躍しすぎて。

加藤委員

議論するわけではなくて。

都市計画課 近藤

報告ですよ。1つ1つの議論の事業の内容について、先ほど言ったように各論からすべて方向性をお示しするというのはマスタープランの中では難しいです。会長がおっしゃっていただいたとおり、全体の議論、例えとして適切かどうかかわからないですが、大雑把な全体のイメージを議論するということをございますので、それはご理解いただければと思います。

加藤委員

わかりました。

塚原委員

流山おおたかの森駅周辺のことについてお尋ねしたいのですが、資料1-2の36ページの下のような黒いところで、「目標が実現された将来のまちのイメージ」の下から4行目に「流山おおたかの森駅周辺は統一感のある」というのがまず消えている。それと、54ページの(3) 駅舎及び駅前広場、ここの主な整備の方針のところ、消えているところが「シンボルロードや公園との連続性をもった整備を推進します」というところで、「連続性」というキーワードが消えていて、今回おおたかの森駅周辺は統一感と連続性が消えているのですが、これは結構都市計画において重要なキーワードだと思うのですが、これがなぜ消えてしまったのかというのを知りたいと思いました。

都市計画課 近藤

消されてあるところは、実際もう整備が完了しているというところの意見で反映しています。マスタープランで誘導していくんだよということを書いていたのですが、南口は整備が終わっていますので、現状を庁内で検討しまして、この文言に変更しています。

内山会長

ということだそうですね。何かインパクトが少なくなりました。

塚原委員

整備が終わっていても、ずっとこのマスタープランが生きてくるんですね。今後、整備が終わった後にまた、例えば統一感というところで行くと、勝手にどんどん外壁を変えてしまったり、そういうところで全体的なマスタープランで統一感はきちんとしようよとか、連続性はちゃんとしようというのをずっと保持しているのがいいのかなと僕は思うのですが。そこが抜けていくと、だんだん統一感のないまちになっていってしまって、連続性のないまちになって、変化していってしまうのかなと思ったのです。これは現状でもこうやってフィックスしているから、じゃあとりあえずここは抜いておきましょうという話ですかね。

内山会長

市役所の立場としては、統一性も連続性も確保されたということですか。

飯田委員

先ほど内山先生にたしなめられてしまいましたので軌道修正します。景観とか連続性というのは多分よその計画に託すというのだと思います。地区計画になるのかもしれませんが、景観計画になるかもしれない。マスタープランはその計画のまた1つ上において、もうあとは託したと。例えば統一感とか、精神は今度は景観計画のほうで十分にやってくださいということだと思います。

それから先ほどの学校の統廃合の話や学校新設の話ですが、これは多分教育委員会に委ねたんだと思います。誰でもいつかは小学校を卒業する。小学校6年生は中学1年生になりますので、そういう変化を見た上で、学区の再編なのか、増築なのか、プレハブで行くのか、そういうことはこの場ではなくて、それぞれ所管の部局になるでしょうということだと思います。ただ、それでも、教育委員会は年齢なり速度の検討が必要になってくるという整理だと思います。

内山会長

今の話もそうですが、どうですか。連続性、統一性はもう達成されている。

都市計画課 近藤

文言の書き方ですが、言い方が非常に悪いかもしれないですが、文章に書くときに、「今後整備を推進します」というのはこれからやるべきことということでマスタープランの中では定義しています。その中で、「充実を図ります」というのは、物事があったものに対してこれからもやるけれども、あるものをよくしてきます。これからも当然それが守られるようにという意味合いで、初め市民協議会の方が17年当時からこの文言を整理されて書かれています。ですので、その文言に合わせて今の時点で修正してしまうとこういう書き方になってきて、今の時点に変えているということですので、推進と充実とか、そういったことの違いがありますので、そこはご理解をいただければと思います。よろしく願いいたします。

内山会長

もう1時間以上経過しているので、では最後。長時間議論していますので、次のご意見で最後にしたいと思います。

横内委員

一番変わったいわゆるここで言うと33ページの産業拠点です。これは左から右へ大きく変わっているのは、いわゆるインターチェンジ周辺、それからある流れ、長さを持ってきている。実はこれを都市計画審議会に触れないのはまずいのではないかと思って最後に発言をさせていただきます。

というのは、33ページの書き方が、産業拠点ですが、あまりにも簡単すぎないか。ここへ産業拠点を持つてくることは流山にとってどれだけの意味を持つてくるんだと。反対を言っているわけではないです。大きな変革の1つがここである、それにしてもたった2行かなと思ったりします。ぜひできれば、例えばここにこれを持つてくる意味、あるいは持つてくることによって雇用が促進されるというような、土地利用の次の果実は、例えば産業、就業人口が増えるとか、税金が増えるとかというのが果実だと思うので、この辺の書きっぷりがちょっとすんなりしすぎているのではないか。

都市計画課 近藤

97ページに大きく変わったところを出しています。見え消しの97ページからが新川耕地の方針図についての説明になります。ここが一番根本的には大きく変わってきているところです。97、98ページです。

横内委員

その意味をもう少し前を出したらということですか。

内山会長

今そのようなご指摘がありました。いかがですか。

大作委員

資料1-2の51ページですが、ここに書かれている道路の体系整備ということで、どれも重要な

路線かと思いますが、特に私は北部地域の道路網について要望させていただきたいと思います。

南北に通じます幹線道路、補助幹線道路については北部地域も大変充実はしております。しかし西側から県道、新川耕地沿いの道路、これは文学の道に沿っている道路だと思いますが、それと旧県道、東武線に沿っている3・22号線、東側で言えば3・23号線の5路線があるわけです。しかし、それらをつなぐ東西の道路は西深井幹線道路だけで、今後この北部地域が大きく環境が変わろうという中であって、地域の生活機能の充実とか、2000人とか3000人になる就労者のための支援が必要です。南T字の守谷流山線より西深井幹線までの間に2路線程度の幹線、補助幹線道路が必要になるかと思いますが、5カ年でこれをやっていく、32年度までですが、完成は難しいと思いますが、2路線程度の測量とか、着手とか、計画に載せていただきたいと思います。もう少し北部地域にも市政の光を当てていただきたいと思います。これは要望で、文言の表現をどこかに入れていただきたいと思います。

内山会長

いかがですか。そういう地域別要望がどんどん出てきますが。

都市計画課 近藤

すみません、横内先生のお話もできていなかったものですから、横内先生にご回答させていただいてからでよろしいですか。横内先生のお話についてですが、今回コンセプト自体が時点修正ということになっています。ですので、大幅な文言の修正とか、重みづけ、そういったものはできるだけ17年度のマスタープランに合わせて作りましょうということで市民協議会の中でも話してまいりました。ですので、そういった経緯からもあまり産業拠点を今回クローズアップして、その雇用創出とか、そういったことを記載しようという議論はなかったです。

次回のマスタープランの改定するときには、当然総合計画でもそれは議論されるべき話だと思いますので、全体での見直しが総合計画で行われて、それと同様に我々も地域の方のご意見を、マスタープランのほうで話を聞きますので、その際にその文言の修正を少しさせていただければと思います。

あと、道路の整備方針図に要望というところですが、これも大変申し訳ないのですが、今回はあくまで時点修正というスタイルを取っています。今ある計画に則ってこのマスタープラン自体を修正しているので、道路網の再編は、当然上位計画との整合が必要になってきます。計画自体を大きく見直されるときには我々の計画も大きく見直さなければいけない。そのときには当然、地域別に意見を聞いて話し合いの場を設けるということも必要になってくると思います。本来マスタープランを策定する場合には地域別に各市民の方にご参加いただいてご意見を聞くという体制を取るのですが、今回はあくまで時点修正ですので、少数で、公募で厳正に審議はしていただいているのですが、策定当時の方を交えて、あくまで時点修正というコンセプトでやっていますので、こういった文言とか、新しい道路を書き込むということになると次回の総合計画の見直しのときに議論をさせていただいて、そこで皆さんの意見を踏まえて全体的なものを変えていくという作業になると思います。今回はあくまで時点修正ということでご理解いただければと思います。

大作委員

総合計画はこの上のランクですよ。

都市計画課 近藤

そうです。

大作委員

物流センターの就業者は1,000人とか2,000人とか3,000人とか言われておりますけれども、そういう方々が企業バスで、東武野田線の江戸川台からそちらのほうの会社に勤めることになる、今幹線道路という幹線はないです。4、5mの道路で右に曲がったり左に曲がったりでそちらのほうに行くわけです。東西の道路が全然ないです。それは3・5・23号線までつなげるというのはなかなか難しいと思います、東武線があるのですから。しかしながら、3・5・22号線、それまではどうにかつなぐような1路線ぐらいは欲しいと思います。この場で言うのも問題があるという話ですが、西深井幹線だけは十分あるのですが、あの長い距離の中で西深井幹線だけです。細長い地形の中に5路線も南北の道路は充実しています。しかしながら東西の道路は連結されていませんので、総合計画でもいいのですが、何とかこの中に、文言の表現だけでもいいと思うのですが、できないというのであればそれはしょうがないのですが、ぜひ載せていただきたいと思っています。

内山会長

今そのような要望があるということは肝に銘じて市の方も思っていると思いますが、もう1時間以上経過してしまっています。

道路建設課 遠藤

先ほどからのマスタープランということで、私たちも非常に言いづらいことなのですが、確かに議会等でも計画交通量が、今第2、第3、第4という形で物流ができてくると交通量が増える。その中でやはり昔の旧県道、江戸川台、運河のほうになると思うのですが、通過する道路がないということで、現道も将来的に交通量が増えた場合、その動向を見極めて今後拡幅等の計画も踏まえていかなくはないのかということ、土木部としてはそういう考えでいます。ただ、この場で基本計画に入れるとか、何年度からやるとか、そういうことは言えませんので、今後十分検討してまいりたいと考えています。今日はマスタープランということでご意見をいただきたいと思っています。

大作委員

了解しました。

内山会長

どうもありがとうございました。要望はがっちり受け止めたということでございます。必ずや反映されると思います。

ご意見もあるでしょうけれど、時間を整理して、こゝらで答申していかどうかということに行きたいのですが、最後に加藤委員から、人口だけは絶対ちゃんとしろというご意見が出ておりますが、皆様のご意見を伺いたいと思うのですが、変えることは大変なのですが、そうまでするだけの価値があるかということとのバランスなのですが、いかがでしょうか。私としては、そこまで力を入れて変えるだけの価値はないのではないかとこのうふうには思うのですが。加藤委員、どうぞ。

#### 加藤委員

この場でこの中に書いてくれということではなくて、答申という審議会の委員長名で市長あてに出す文書がありますよね。その中に、ここではこれで来ているけれども、次回の総合計画のほうの改定するときには人口推計をきちんとして臨んでくださいということを一文入れてくださいというだけであって、この計画自体に何か修正を入れろということは無理みたいですからしょうがないのですが。

#### 内山会長

そうだとすると、人口推計をきちんとやりますね、どこでも。だから、人口推計をきちんとやることを条件として認めますというのもすごい失礼なこと。ものすごい勢いで人口推計はやります。新しい計画を作るときは。

#### 加藤委員

審議会の答申を見て、執行部も答弁しますし、私たちも質問をします。すごく大事なところなので、人口がこれだけ違うようになっているのに、この審議会がそれをスルーしてしまって意見を述べていないということ自体が、ずっとこの中ではそういった話はありませんでしたよというものが残っていて、それで審議会に諮ったけれども、そのときには意見はありませんでしたみたいになってしまったらちょっとおかしいのではないかなと思って言わせていただいているだけなのですが、いずれにしても皆さんで諮れないということであれば、また別の違うところで話をしていきたいと思います。

#### 内山会長

ご意見としては伺っておきますが、今申し上げましたように、次期計画を立てるときには、簡単に人口推計すると言うけれども、ものすごく難しいです。ものすごい力が要る。国は社人研の人口推計値を使えとうるさく言う。社人研のを使うと国は「流山市はいい子だね」と言うかもしれないけれども、社人研の人口推計値というのは、それを使わないと国は困るから、すごいお金を出して社人研に日本全国の人口推計をやってもらって、しかもコーホートと違って年次別に分けてやるのですが、そういうふうにかとお金をかけて人口推計をやっているけれど、少なくとも流山市はそんなものはあてにできるかと思っていることも確かだし、そういう意味では人口推計というのはものすごく力を入れてやるということは確かですし、1年たったらどうなるかというのもわからない。予測と言うとかなり科学的な方法が必要。そうすると合計特殊出生率がどのように動くかとか、そこまで思ってしまう。それをきちんとするというのはものすごく大変なことだと再三お話ししているとおりなのですが、新しい計画を作るときには必ずやりますから、私としてはそこまで言うことはないかなと思っております。

ということで、強硬に会長で決めてしまいましたが、もしそれでご不満であれば、後ほどもうちょっとご相談したいと思います。基本的に今日説明していただいたマスタープランの変更計画について、異存ありませんと答申したいのですが。

#### 乾委員

会長のおっしゃったように、マスタープランということで大きな枠組み、基本計画、総合計画の枠組みですので、私は基本的には総合計画自体に反対していますし、マスタープランについても現時点においても運動公園地区の230数haの開発については今でも見直しをすべきだと考えていますの

で、私は反対とさせていただきます。

内山会長

今乾委員からはこの見直しというか、変更案は反対であるという発言がありましたが、そのほかの委員の真意を問いたいので、異存がないと思われる方は挙手をお願いいたします。

<挙手多数>

挙手多数で、市長にはそのように答申することにいたします。ただし、今日出てきた議論の中でいろいろ問題があって、それを再検討というか、無視するということはしたくありませんので、折に触れて、それはどういう形になるかはわかりませんが、真意は伝えたいと思います。

ありがとうございます。

引き続き第2の議案に入りたいのですが、2時間近くたちますので、恐縮ですが一旦休憩を挟みたいと思います。休憩は約10分でよろしいですか。3時50分から再開したいと思います。

< 休 憩 >

内山会長

それでは続いて2番目の議案について、審議をいたします。中身について事務局より説明をお願いします。

都市計画課 松田

それでは、第2号議案、立地適正化計画の策定について説明をさせていただきます。

本議案は、都市再生特別措置法第81条第2項14号に記載のある「市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」の規定に基づき諮問させていただくものです。

説明の前に、資料の確認をさせていただきます。2-1とインデックスが付いた資料が、今回策定しようとしている、流山市立地適正化計画（案）です。次に、2-2と付いた資料が、流山市立地適正化計画に附属する資料編です。次に、2-3と付いた資料が、パブリックコメント手続きの結果、提出されたご意見と、ご意見に対する市の回答です。最後に、2-4と付いた資料が、流山市立地適正化計画を簡潔にまとめた、概要版です。内容の説明は、この概要版を中心に進めさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。多くの地方都市において、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれ、拡散した市街地で居住の低密度化が進み、生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されています。また、今後は、更に高齢者の増加が見込まれており、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が求められています。

こうした背景を踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。

少子高齢社会への対応や、今後も安定的な都市運営が求められる中で、本市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うため、立地適正化計画を策定することとしました。

流山市は、比較的狭い市域であり、かつ人口が増加していることから、人口減少が顕著な地方都市とは状況が異なりますが、将来に備え、周辺自治体に先立ち、立地適正化計画の早期策定を目指すことといたしました。

スクリーンをご覧ください。スクリーン左に表示しているのは、先に述べた、多くの地方都市における現状のイメージです。郊外開発や市町村合併により市街地が拡散しており、都市の拠点、公共交通機関により連結されていません。

一方、スクリーン右に表示しているのは、これから目指すべき姿です。駅を中心に、医療や福祉の機能を誘導し、地域拠点をバス等の公共交通機関で連結するものです。これが、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方です。

スクリーンをご覧ください。立地適正化計画における区域の考え方です。緑色で大きく囲った区域が都市計画区域であり、流山市全域を指します。その内側の青色点線のラインが、市街化区域です。ここまでは、これまでの都市計画において定めている区域です。

立地適正化計画では、さらにこの内側に、2つの区域を設定します。青色で着色した「居住誘導区域」、さらに、その内側に赤色で着色した「都市機能誘導区域」です。

スクリーンをご覧ください。流山市立地適正化計画策定に向けてのこれまでの経緯についてご説明いたします。

流山市立地適正化計画の策定については、平成26年に、計画策定に取り組むことを公表し、平成27年度には、策定に向けた基本的なデータ収集、調査分析作業等を実施いたしました。

庁内においては、【流山市立地適正化計画策定検討委員会、及び部会】を設置し、平成28年3月23日、5月25日、7月1日に、会議を開催し、庁内の意見調整を行ってきました。

また、これと並行して、都市計画審議会の部会として、【立地適正化計画検討部会】を設置し、3月24日、6月17日に、会議を開催し、専門的見地からの意見交換を行ったところです。

また、平成28年9月1日から、9月30日まで、市民参加条例に則り、パブリックコメント手続きによる意見募集を行いました。パブリックコメント手続きに関する結果については、後程、御説明いたします。

スクリーンまたは、お手元の資料インデックス2-4、概要版の「2. 流山市立地適正化計画の目的」をご覧ください。

先に述べたとおり、少子高齢社会への対応や、今後も安定的な都市運営が求められる中で、本市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うことを主眼とし、流山市都市計画マスタープランで定めた、将来都市構造の実現を目的に、流山市立地適正化計画を策定することといたします。

なお、「立地適正化計画」は、策定後に公表することにより、市の都市計画に関する基本的な方針である「都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。

続いて、流山市における現状と課題について説明します。スクリーンをご覧ください。

流山市においては、土地区画整理事業の実施や、積極的なマーケティング戦略を行った結果、多くの地方都市と異なり、着実に人口が増加しています。

グラフでは、5年ごとの人口の実績と推計値を記載しております。平成27年に、173,556人であった人口は、平成37年に、ピークである、188,000人になると推計しております。そ

の後は、減少に転じるものの、立地適正化計画で目標年次として掲げる、平成42年では、186,000人と、現在よりも増加する見込みとなっております。

続いて、流山市における都市機能の配置について分析した結果について説明します。日常生活に欠かせない都市機能として、医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通施設、子育て施設の配置状況をプロットし、徒歩圏内でカバーできる人口の割合を分析しました。さらに、これらを三大都市圏の全自治体の平均値と比較した結果をグラフで表しております。グラフに赤色で示したものが、三大都市圏の平均値です。これに対して流山市の数値を緑色で示しております。医療施設、福祉施設、保育施設、公共交通の徒歩圏カバー率では、三大都市圏の平均値を上回っております。時計でいう3時の位置に記載している商業施設徒歩圏カバー率は、三大都市圏平均値より劣っていますが、こちらは、床面積1500㎡以上の店舗を対象として比較していることから、このような結果となっております。また、時計でいう、5時から7時の位置に記載している項目は、三大都市圏に比べて若干低い結果となっております。こちらは、医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通沿線地区における人口密度です。施設そのものは徒歩圏にあるものの、それを利用する人口密度が若干低いということであり、将来に当たっては、施設を維持できなくならないよう注意が必要な項目と考えます。

これらのことから、流山市においては、人口が増加している現状があり、さらに、多くの市民が日常生活に欠かせないサービスを受けられる範囲に住んでいるという良好な状態であることが分かります。

これらの結果を踏まえ、立地適正化計画における基本的な方針を定めました。先に述べたとおり、流山市においては、人口が増加していることから、これまで行ってきた、まちづくりの方向性が正しかったと言えます。今後も、これらの方向性を継続するため、流山市総合計画後期基本計画で定めている、「都心から一番近い森のまち」の実現を目指します。このための都市構造として、流山市都市計画マスタープランで定める「将来都市構造」の形成を推進します。

将来都市構造の形成に向け、3つの基本方針を定めました。

1点目。「基本方針1・居住に関する方針」として、【本市は、「母になるなら、流山市。」「父になるなら、流山市。」のマーケティング戦略を進め、DEWKS世代が居住地として流山市を選択したくなるまちづくりを行った結果、平成42年において、現在より約1万2千人の人口増加が見込まれています。また、DEWKS世代が居住することにより、全国的な少子高齢化傾向とは異なり、現在の年齢構成の割合が概ね維持されることも見込まれており、様々な世代の活動により、都市の活力が向上・維持されることが想定されます。ただし、徐々に進行が想定される少子高齢化を見据え、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより持続的な生活サービス（施設）・健全な都市経営の維持を図ります。】と定めます。

2点目。「基本方針2・拠点形成、都市機能に関する方針」として、【本市では、日常的に必要な生活サービス施設（医療、福祉、商業、子育て）は、概ね歩いて行ける範囲に立地しています。そのため、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより、これら日常的に必要な生活サービスは今後も維持されるものと考えています。加えて、本市は、住みたい・住み続けたいとなるような、選ばれるまちとしての発展を目指して、人々の生活・交流を豊かにする拠点を形成し、それに寄与するような施設を確保・維持することで、流山の更なる活力向上を図ります。】と定めます。

3点目。「基本方針3・公共交通に関する方針」として、【本市には鉄道が4路線9駅あり、その鉄道駅や隣接する柏市・松戸市の鉄道駅、本市の主要な施設へ民間路線バスや市が運営する流山ぐりーんバスが運行されています。運行ルートについては、市民が居住している地域が概ね網羅されており、

公共交通を利用しやすい環境であると考えています。本市は、今後も人口増加が見込まれていると同時に、高齢者の人口も増加します。そのため、公共交通の維持・拡充を図り、高齢者や交通弱者の生活サービスの利用環境の向上を図ります。】と定めます。

スクリーンまたは、お手元の資料、インデックス2-4の裏面をご覧ください。これらの方針を踏まえ、立地適正化計画における「居住誘導区域」を定めます。繰り返しになりますが、流山市においては、人口が増加している現状があることから、市街化区域に比べて、居住誘導区域を小さく設定する必要は無い、と考えます。このため、市街化区域全域を居住誘導区域とすることを基本とし、次の3区域を除くことといたします。

1点目として、災害リスクが高い地域です。都市計画運用指針において、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされている、

- ・土砂災害特別警戒区域　・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域　・地すべり防止区域　・急傾斜地崩壊危険区域

です。本市では、市街化区域内において、土砂災害特別警戒区域が思井に2箇所、また、急傾斜地崩壊危険区域が鱒ヶ崎に1箇所存在しますので、これらの区域は居住誘導区域から除きます。

2点目として、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、主として工業の利便を増進するため定める地域である「工業地域」に指定されている区域で、実際に工業用地として利用されている、または、面的に人口の減少が見込まれる区域です。

駒木地区、大畔地区の工業地域が該当します。スクリーンで、赤丸で囲った区域です。

3点目として、都市計画法第11条第1項に規定する都市施設のうち、当該施設が周辺に居住を誘導するような特性を持たない施設です。これには、流山市汚泥再生処理センターである、森のまちエコセンターが該当します。こちらは、スクリーンで、緑色の丸で囲った区域です。これらの結果、居住誘導区域をスクリーンに示しております。

次に、「都市機能誘導区域」について説明いたします。

「都市機能誘導区域」は、居住誘導区域内で、医療・福祉・商業等の都市機能を配置することで、都市の活力を維持していく区域です。具体的には、「鉄道駅に近い地域や、都市機能が一定程度充実している区域、また、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など」を指します。

都市計画マスタープランの将来都市構造の都市拠点のうち、「流山新拠点」、「副次交流拠点」、「スポーツ・文化交流拠点」、「地域生活拠点」に位置付けた、鉄道駅から概ね半径800m圏、徒歩約10分の区域を基本とします。

ただし、流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅の間は、本市でも特に都市計画道路が多く計画されている地域であり、さらに、その都市計画道路にアクセスする区画道路も整備されることから、半径800m圏内と同等に駅へのアクセス性が優れていると考えられます。

このため、流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅間で鉄道駅から半径800m圏外となる市野谷地区周辺についても、両駅への主要なアクセス経路となる都市計画道路の中心線を境界として、それに囲まれる地域を都市機能誘導区域に設定します。

スクリーンには、居住誘導区域と都市機能誘導区域を図示しております。青色で着色した、居住誘導区域の内側に、赤色で着色した都市機能誘導区域を示しております。

続いて、都市機能誘導区域における誘導施設について説明いたします。誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を定めるものであり、市民の福祉や利便性の向上に必要な施設であり、流山市立地適正化計画では、1段階目として、全ての都市機能誘導区域に立地すべき施設とし

て「生活利便施設である誘導施設」を設定し、さらに、2段階目として、つくばエクスプレス沿線には都市全体の魅力や活力向上を図るための施設として「高次都市施設である誘導施設」を設定することとしました。

すべての都市機能誘導区域に設定する「生活利便施設」としては、市民の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域ごとに、1つ以上の施設を確保すべき施設として、「医療機能」、「商業機能」、「福祉機能」、「保育機能」を設定しました。

次に、都市の魅力や活力向上を図るために、市の中心拠点となる、つくばエクスプレス沿線の区域において設定する「高次都市施設」として、流山おおたかの森駅周辺地区には、「複合商業施設、地域交流センター、送迎保育ステーション、教育施設、学童クラブ、児童センター」を設定します。また、南流山駅周辺地区には、「地域交流センター、送迎保育ステーション、学童クラブ」を設定します。さらに、流山セントラルパーク駅周辺地区には、「教育施設」を設定します。

続いて、届出制度について説明します。立地適正化計画で定めた区域外での特定の行為に対しては、行為の30日前までに、市への届出が義務付けられます。居住誘導区域外においては、「3戸以上の住宅の新築・改築・用途変更」、「もしくは3戸以上の住宅の建築目的の開発行為」、「または、1,000㎡以上で建築目的の開発行為」につきまして、市への届出が必要となります。これは、区域外における住宅開発等の動向を把握するために届出を義務付けるものであり、行為を禁止するものではありません。また、都市機能誘導区域に定めた、誘導施設を都市機能誘導区域外で建築しようとする場合も、同様に市への届出が必要となります。こちらも、行為を禁止するものではなく、誘導施設の立地動向を把握するためのものです。

続きまして、パブリックコメント手続きの結果について報告いたします。平成28年9月1日から、30日まで、市民参加条例に則り、パブリックコメント手続きによる意見募集を行ったところ、4名の方から、合計35件の意見書の提出がありました。

頂きましたご意見、及び、ご意見に対する市の考え方につきまして、お手元の資料インデックス「2-3」に、全てのご意見と、市の考え方を記載しておりますが、件数が多いため、ご意見を頂いた4名の方について、代表的なご意見と市の考え方を御説明させていただきます。

インデックス「2-3」の1枚目をご覧ください。お一人目の方からは、4件のご意見を頂きました。左端の番号「1-1」から「1-4」です。代表事例として「1-1」をご覧ください。

各分析結果がのっていますが、公害や災害について記載がないのですが、分析はしていないのでしょうか。というご意見です。これに対して、地震ハザードマップ、洪水ハザードマップ、浸水ハザードマップ及び公害と災害の件数について、本計画の公表時に別冊の「資料編」を公表し、記載いたします。また、居住誘導区域の設定において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域につきましては、居住誘導区域から除外しております。と回答いたしました。このご意見に対して計画書の修正は行いません。

続いて、お二人目の方からは、5件のご意見を頂きました。左端の番号「2-1」から、資料の2枚目に移っていただき「2-5」です。代表事例として「2-2」をご覧ください。商業施設については、延床面積1500㎡以上のスーパー、百貨店のみとせず、高齢者の人口密度と、小規模の商店やコンビニなどを重ね合わせ、高齢者が生活で利用する施設が徒歩圏のカバー率に関する分析を行ってもよかったのではないかと。というご意見です。これに対して、流山市立地適正化計画では、本市の現状を、他市と比較し客観的に評価するため「都市構造の評価に関するハンドブック」の指標により、延べ床面積1,500㎡以上のスーパー、百貨店について現状分析を行っております。と回答いたしました。

た。このご意見に対して計画書の修正は行いません。

続いて、3人目の方からは、3件のご意見を頂きました。資料2枚目の左端の番号「3-1」から「3-3」です。代表事例として「3-1」をご覧ください。平成42年の100mメッシュ人口密度が算出されているが、根拠が分からない。どのような分析をしたのか根拠を明記すべきである。というご意見です。これに対して、ご指摘のとおり、追記いたします。と回答いたしました。計画書においては、人口メッシュの考え方について記載することとし、計画書11ページにおいて、100mメッシュに関する考え方を追記いたしました。

最後に、4人目の方からは、23件のご意見を頂きました。左端の番号「4-1」から、3枚めくっていただき「4-23」です。多岐にわたるご意見を頂きましたので、代表事例として「4-3」をご覧ください。【人口集中地区の人口推移】表3-1、平成27年の数値は出るのではないのでしょうか。是非出してください。というご意見です。これに対して、国勢調査の結果が、10月26日に公表されましたので、数値を更新いたします。と回答いたしました。計画書においては、11ページの表3-1において、DID人口推移の平成27年調査結果を追記いたしました。

その他、

- ・ご意見番号「4-1」につきまして、計画書の8ページ
- ・ご意見番号「4-9」につきまして、計画書の18ページ
- ・ご意見番号「4-23」につきまして、計画書の8ページ

合計、5件のご意見に対しまして、記載方法を追記することといたしました。なお、流山市立地適正化計画で定める、居住誘導区域、都市機能誘導区域、及び、誘導施設につきましてのご意見はございませんでした。

意見の概要と市の考え方についての説明は以上です。

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。本日の都市計画審議会の答申を頂いた後、平成28年度中に流山市立地適正化計画の策定及び公表する予定としております。

以上で、第2号議案「流山市立地適正化計画の策定について」の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

説明ありがとうございます。今のご説明にもありましたが、なぜ立地適正化計画を策定しなければいけないのかというのは、事務局説明のとおり、都市再生特別措置法によるところですが、どんな市でもどんどん人口が減ってきてしまう。平たく言うと空家が増えてしまう。空家が増えてしまうとまちとしての活力がなくなってしまう。だから市街化区域を狭めたい。簡単に市街化区域を狭めるわけにはいかないから、立地をもう少しちゃんと配慮してなるべく空家などがなく自然に都市活動ができるように誘導しなさいという趣旨。つまり空家対策、一言で言うとうそかもしれませんが、流山市は空家ができるどころか、どんどん新しい家が建ってしまうようなところですから、市で考えた立地適正化計画というのはかなり前向きのもので、多分いろんな市から出てくるものと比べて横並びにしたら、全く時代を先取っているような内容と私は理解しています。本当に他の市に見せたら、うらやましがられてしまうと思うのですが、そんな中での策定結果であると認識しております。

今の事務局の説明に対してご意見、あるいはご質問を頂戴したいと思いますが、いかがでございましょう。

加藤委員

5問あります。流山市のように狭く、そして人口が増えているところというのは、まだこれを策定するのは早い気がするのですが、そもそもこれを作らなくてはいけないということであったのかどうかというのが1つ。それから、これは職員が作ったのか、それとも受託をして作ったのか。もし受託をしたのであれば金額がいくらかかったのか。それから3番目は、これは何年間を縛るもので見直しがあるのかどうか。4番目は、ハザードマップを見ますと居住誘導区域のところの木地区とか南流山のあたりがすごく水害、洪水、地震も危険になっているのですが、そこを誘導地域にしてしまう。ただ単に駅で範囲を見たりとか、今住んでいるからというふうにしてしまうことに対しての何かご意見がないかどうか。

それから、実際に例えば東部公民館というのはこの都市機能誘導区域には入っていないのですが、居住区域には入っているのですが、もし建て替えるときに松ヶ丘は都市機能誘導区域に入っていますので、そういうのを例えば将来的にはそちらに移したりとか、そのようなことなのかどうか。ただ実際には、松ヶ丘は人口が減っていて、逆にちょっと離れています、向小金などは今マンションが建ったり、新しい住宅が建ったりという形になっているのですが、実態との乖離というのはどのように修正されるのでしょうか。

都市計画課 松田

お答えいたします。1点目の作らなければいけなかったのかというご質問ですが、作らなければいけないという義務はございません。「市町村は作成することができるようになった」という法律ですので、強制ではないという言い方がよろしいでしょうか。冒頭にも申し上げましたが、今後を見据えるためにも他市に先行して先を見るためにも作成しようということで早めに手を打っているという状況でございます。

2点目の市の職員が作ったのか、委託なのかというお話ですが、基本的には都市計画課で作っておりますが、委託業務もかけております。委託は2年間それぞれ別契約でかけておまして、平成27年度は322万9200円、平成28年度が466万5600円、合計で789万4800円。約800万円弱、こちらは印刷等も含めた計画書作成の最終的などころまでのお手伝いという形でコンサルタントに委託をしております。ちなみに、計画策定におきましても国庫補助金が入っております。平成27年度が150万円、平成28年度が110万円の国費をいただいております。

3点目の何年後を縛るのかということですが、基本的に都市計画は20年後を見越してということ念頭に置いておりますが、今回の立地適正化計画では15年後の、平成42年までの人口推計をメッシュ分析して行っておりますので、当計画は平成42年を目途にしているというところでございます。立地適正化計画におきましては、都市計画運用指針におきまして概ね5年程度ごとに見直すことが望ましいとされておりますので、1度作ったら平成42年までこのまま放置ということはありませんと考えております。平成32年の総合計画もしくは都市計画マスタープランの変更がなされた後、概ね5年後程度になるかと思っておりますので、そのころの新しい人口推計等を踏まえて再度変更していく動的な計画であると考えております。

4点目のハザードマップの件ですが、特に市の南部地域、外水の件だと思いますが、江戸川が200年に1度の水で決壊した場合は、南部地区はほぼ浸水するだろうというのが洪水ハザードマップに出ております。もちろんその議論の中でもあったのですが、そもそも南部地区の区画整理を行って

る、または駅を新築して、当然市としてもそこは総合計画においても市の副次拠点であったり、居住することを目的としておりますので、上位計画で人が住むところと言っているところを立地適正化計画で人は住まないでくれというのは上位計画と矛盾していると考えて、ハザードマップに則って、200年の洪水に対しての除外ということはしておりません。ただし、防災危機管理課でもちろんやっておりますが、まず外水につきましては国土交通省に河川のスーパー堤防とか、堤防の整備、もしくは河川の浚渫等の整備を今後も継続して要望することはあると思います。

併せて、市の中におきましては、ソフト面の対策。避難所を整備するとか、避難経路を明示するなど、そういったことの対策を打つことによって被害を最小限にとどめるという努力をしていくということで、ハザードマップに合わせた除外は行っておりません。

続きまして、5点目の東部公民館の件ですが、東部公民館は市街化調整区域になっております。この都市機能誘導区域ですとか居住誘導区域と定められるのが、そもそも市街化区域の中になってしまいますので、立地適正化計画で言う色をつけて施設を位置付けるというところの視点からすると、もともと市街化調整区域である東部公民館につきましては、どうしてもそもそも設定ができないということになっております。今後、東部公民館を松ヶ丘と統合するかどうか、そういうことにつきましては立地適正化計画では特にそういう視点は持っておりません。以上でございます。

加藤委員

東部公民館が例えば古くなって建て替えるときに、じゃあそこは市街化調整区域だから都市機能のほうに移して建てるということが立地適正化計画なのではないかと思ったのですが、そういうことではないということですね。

都市計画課 松田

そういうことではないです。

加藤委員

あと、洪水ハザードマップと地震のところで、どんどん家が建っていくということなのですが、それに対して逆に整備にいろいろと防災拠点を作ったりとかお金がかかるのでちょっといかがなものかなと思っているのですが、1回目なのでこれで行っていただいて、随時見直しが必要であればというところでいいのかなと思っております。ありがとうございます。

内山会長

そのほかご意見いかがでしょうか。藤井委員お願いします。

藤井委員

細かいことすみません。一番わかりやすいのが資料の2・4の裏面右側の②のところの高次都市施設ということで、流山セントラルパーク駅周辺には教育施設ということになっていますが、上位法の位置付けになります、先ほど議論したマスタープランの中では、スポーツ・文化交流拠点としてセントラルパーク区域は位置付けられているのですが、ここに総合体育館というか、キックマンアリーナというのは入れなくてもいいのか、入れたほうがいいのかと思ったのですが、どうでしょうか。

都市計画課 松田

既に存在している施設ですので、ここで誘導施設として設定することによって今後補助金をもらいやすくなるのか、あと、今ないものについては新たに作っていかうという意思表示になるのですが、既にあるものについてあえて設定する必要はない、と考えて運動公園等は記載しておりません。ただ、運動公園の中に例えば公園整備をするとか、何かしらお金を投入して事業をやろうとする場合におきましては、この赤色の都市機能誘導区域に入っているというだけで非常に有利な状況になりますので、区域の中に入っているということが重要であると考えております。

藤井委員

今の答弁ですと、送迎保育ステーションとか学童クラブとか既存のものが入っているものと、既存のものは入れないという、完成しているものは入れないという、その辺の整合性がちょっと取れないように思うのですが、どうなのでしょう。

都市計画課 松田

確かに一部送迎ステーションと学童クラブについても既存のものは入っております。もう少し言いますと、おたかの森の学校、送迎保育、あと、セントラルパークの学校というものも既にあるものなのですが、既にあるものうちの学校につきましては、都市再生整備計画という社会資本整備総合交付金の国の補助金を昨年までいただいております。おたかの森の小・中学校の建設、それから暁星国際の小学校を誘致するに当たって補助金をいただいております。そのお金をいただく際に、立地適正化計画を平成28年度中に策定して、その中で施設を位置付けることが求められております。

それから、送迎ステーションにつきましては、今後、拡張の話があるというわけではないですが、拡張したり施設を増やしたりするような可能性が生じたときに、これも位置付けていることによって、流山市の施策として市税だけではなく国費も非常に投入しやすくなるという環境になりますので、今あるものについても今後国費の導入の可能性のあるものについては位置付けておきたいと考えて記載してございます。

藤井委員

社会資本整備の補助金が入っていて位置付けをしてしまっているの、ここに掲載することが求められているのであれば、総合体育館も補助金は出ているでしょうし、ほかの地区のものについては、既存の建物を掲載してあるのであれば、スポーツ・文化の交流拠点とするのならば、文化のほうの学校施設を掲載しているの、スポーツの拠点として新総合体育館も掲載すべきではないのですか。ほかの文章との整合性を取るためにはそれが必要と思うのですが、あえてどうしてもそれが掲載できない理由は逆にあるのでしょうか。

都市計画課 松田

掲載できないという縛りはないのですが、原則として今ないもの、もしくは今後拡充していきたいものについて誘導施設として誘導したいという希望も含めて記載したということで整理させていただけないでしょうか。

藤井委員

それでは、おおたかの森の市有地にできますホールとか、そういうのは別に誘導したくないものですかね。

都市計画課 松田

北口の駅前市有地事業につきましては、既に事業として計画が進んでおりますので、あえてこの計画の中で誘致するという位置付けをしなくても立地されるものと考えております。

内山会長

他はいかがでございますか。

私から2つあるのですが、100mメッシュというのは、100m×100mでちょうど1haなんです。1haというのは都市計画のユニットみたいなもので、それを明示的に記載するというのは大変いいことだと私は思いました。

それからもう1つ、暁星の国際学校も誘致したしということで、流山国際化というような「国際」という単語が、この立適の中には入っていないのですが、議論は無かったのでしょうか。

都市計画課 松田

庁内の策定の中において「国際」というキーワードは出てきませんでした。

内山会長

そうですか、非常に残念です。他はいかがでございますか。

都市計画課 松田

藤井委員、先ほどの件につきまして少し訂正させてください。暁星国際小学校が補助金をもらっていることが、立地適正化計画を策定しようとする意義ではありません。先に申し上げましたが、他の市町村に先立って問題点が無いかを洗い出したり、整理するために、先行して計画を作りたかった。そういう意義を持っております。ですので、補助金の件と、計画策定の意義を混同されてしまうといけないのですが、ご理解いただけますでしょうか。

藤井委員

はい。

内山会長

ありがとうございます。そのほかご意見があると思いますが。

乾委員

パブリックコメントの中で、2-1の都市機能のところについてのご意見で、都市機能としてなぜ小学校や中学校の配置について妥当性の検証を行わなかったのかというご意見について、回答が「適正に配置をしています」という答えになっているのですが、適正に配置をしていると言えるのかというのがありますが、いかがですか。

都市計画課 松田

通学区域規則に基づきまして学校を定めて適正に配置をしていると、市としては考えておりました。恐らくパンクするから増築だという話だと思いますが、今までの件につきましては適切に配置していたと考えた上で、今回の問題につきましては、立地適正化計画の範疇ではなく、教育部門の範疇だということを考えおりますので、立地適正化計画では、義務教育の学区につきましては触れないということでご理解いただければと思います。

内山会長

それでは、まだご意見はあると思いますが、よろしければ本計画について異存ないかどうかをお尋ねしたいと思います。もし異存がなければ、その旨、市長に答申したいと思います。

では恐縮ですが、ただいま事務局から説明をしていただきました立地適正化計画の策定について異存ございませんでしょうか。

<挙手全員>

挙手全員でございますので、市長にその旨、答申したいと思います。

では、3号議案であります景観計画の変更についてを議事にいたします。説明は事務局からお願いいたします。

都市計画課 駒木根

それでは、第3号議案、「景観計画の変更について」説明をさせていただきます。

本議案は、景観法第9条第8項において準用する同条第2項の「景観計画を変更しようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」との規定に基づきまして諮問させていただくものです。

景観計画の変更内容につきましては、第1号議案の「都市計画マスタープラン」において、新川耕地の方針の見直しが行われることに伴い、変更しようとするものです。

説明の前に、資料の説明をさせていただきます。3-①とインデックスがついた資料が景観計画変更案です。続きまして、3-②とついた資料が変更箇所を示した新旧対照表になります。続いて、3-③とついた資料が概要版になります。今回はこちらの概要版で説明させていただきます。

初めに、今回変更しようとする景観計画についてご説明いたします。

資料表面左上の「1. 景観計画について」、又は、スクリーンをご覧ください。

市では、景観法に基づき、良好な景観の形成を推進していくため、「流山市景観計画」を平成19年12月に策定し、平成24年6月、平成27年2月に改定を行ってきました。

スクリーンに本計画の対象区域を示しています。本計画では、市全域を景観計画区域に定めており、その中で、区域の特性を踏まえて、重点的に良好な景観の形成を図る必要がある区域を「景観計画重点区域」として定めています。「景観計画重点区域」は、「つくばエクスプレス沿線整備区域」、「新川耕地区域」、「流山本町区域」、「利根運河区域」の4カ所を定めています。このうち、画面左上の、流山ICや既存の流山工業団地などを含む「新川耕地区域」の内容について変更を行うものです。

今回の景観計画の変更についてご説明いたします。

資料左下の「2. 景観計画の変更の趣旨について」又は、スクリーンをご覧ください。

都市計画マスタープランの見直しにおいて新川耕地の方針を見直すこととしており、今後、新川耕地区域内において、産業・流通系土地利用が進み、その風景が大きく変わることが想定されます。このため、景観計画において、新川耕地区域内のゾーンの見直しを行うとともに、新たな景観の形成を図る方針を位置付ける変更を行うこととしました。

都市計画マスタープランにおける新川耕地の方針について再度説明いたします。スクリーンをご覧ください。

都市計画マスタープランでは、新川耕地地区の土地利用も含めた変更を行うこととしています。左側が現在の計画、右側が見直し案です。現在の計画では、主要地方道松戸・野田線東側を、「産業系土地利用ゾーン」と「自然活用型土地利用ゾーン」としていますが、見直し案では、このゾーンを「自然配慮型産業系土地利用ゾーン」に位置付け、自然に配慮した産業系の土地利用の形成に努めることとしています。

都市計画マスタープランの見直しに伴う、景観計画の変更について、説明いたします。資料右側「2-2. 新川耕地区域内のゾーンの変更について」又はスクリーンをご覧ください。

左側の「旧」と書かれた図が現在の新川耕地区域です。景観計画では、新川耕地区域は、市北西部の江戸川、利根運河、斜面樹林及び田園の4つの景観要素とし、青色で示した「①新川の道景観形成ゾーン」、緑色で示した「②新川の森景観保全ゾーン」、黄色で示した「③新川耕地景観保全ゾーン」、そしてピンク色で示した「④新川の連なる緑の景観創出ゾーン」に区分しています。

このうち、「新川の道」と位置付けた、主要地方道松戸・野田線東側の区域では、今後、産業・流通系土地利用が進み、これまでの景観が大きく変化することが想定されています。このことから、主要地方道松戸・野田線の沿道は、施設の立地を踏まえて、緑豊かな自然を連想させる新たな景観の創出が重要と考えています。

また、「新川の森」と位置付けた斜面樹林に接する道路は、緑が深く連続した斜面樹林の景観の保全とともに、緑豊かな景観を楽しめる空間の創出が重要です。これらの景観を実現するため、スクリーン右側の「新」と書かれた図のとおり、「新川の道」の東側の区域について、中央部を「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」に変更し、立地する建築物等について一定の基準を設けることとするものです。

この変更に伴う「新川耕地区域内の景観形成に関する方針」の変更について説明いたします。

資料裏面の左上「2-3. 新川耕地区域内の景観形成に関する方針」、又はスクリーンをご覧ください。「新川の道景観形成ゾーン」に関する目標及び方針の変更について説明いたします。このゾーンは、スクリーンの右側の図に示します、主要地方道松戸・野田線の沿道になります。現計画では、目標として、この道路沿道から斜面樹林の眺望を保全及び活用することを定めています。しかし、産業・流通系土地利用が可能となることから、今後、この道路からの斜面樹林の眺望が限定的となることは避けられません。そのため、このゾーンの目標について、赤字のとおり、「道路沿道の緩衝帯となる植栽空間を設け、緑豊かな新たな景観を創出します。」としました。これにあわせて、方針について赤字のとおり2カ所変更しています。

1点目は、「建築物等の周囲には、緑豊かな自然を連想させる、連続した植栽を施す。」としています。

2点目は、「緑の連なりに配慮し、周辺と調和した建築物等の形態意匠とする。」としています。

これは、主要地方道松戸・野田線の沿道に、新たな景観として、緑が連続した植栽空間を作り、その周囲に建築物が立地する際には、周囲の緑豊かな景観と調和するよう位置付けたものです。

次に、「新川の森景観保全ゾーン」について説明いたします。スクリーンをご覧ください。

現計画では、このゾーンは、スクリーン右側の図に青色の線で示した区域を位置付けています。このうち、新川耕地区域の東側を南北に連続した緑色の区域が斜面樹林です。現計画では、このゾーンは、目標として、斜面樹林を緑の屏風として保全すること、休耕田を活用し斜面樹林を修復することを定めています。このうち、今回の変更により、中央部の白抜きの田園部分を「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」に変更するため、ここでは、緑色で示す斜面樹林について、目標と方針を記載することとしました。

また、方針について、赤字のとおり、「斜面樹林に接する道路から緑豊かな景観を楽しめる空間を創出する」としています。これは、斜面樹林に接する道路の一部が開発により拡幅されており、この道路が斜面樹林を眺める視点場となることから位置付けたものです。

次に、「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」について説明いたします。スクリーンをご覧ください。

現計画では、このゾーンは、スクリーン右側の図に青色の線で示した区域を位置付けています。クリーンセンターや既存の工業団地、現在開発されている区域に指定しています。

ピンク色で示す区域が、今回の変更しようとするゾーンです。このゾーンでは、施設が立地することを想定し、自然的景観への配慮を目標に、緩衝帯となる植栽空間の創出や、立地する建築物の修景などを定めています。今回の変更では、このゾーンの方針について、赤字のとおり、「斜面樹林との連続に配慮した敷地内緑化を推進するとともに、多様な生態系に考慮し自然と共生した景観を創出する。」としています。これは、斜面樹林に接する道路が斜面樹林を眺める視点場となることから、この眺望を考慮し、隣接する斜面樹林との連続性や共生を位置付けたものです。

次に、「新川耕地区域内の行為制限に関する事項」の変更内容について説明いたします。資料裏面の右下「2-4. 新川耕地区域内の行為制限に関する事項」又はスクリーンをご覧ください。変更箇所は2点です。

1点目は、「建築物等に関する事項」の「敷地の緑化等」について、赤字部分を変更するものです。

「建築物等が大規模になる場合は、敷地境界に沿って連続した大規模な緑地を設け、新川の森沿道境界部においては、斜面樹林と調和した樹種を植栽する。」としています。新川の森に接する道路の一部が開発により拡幅されていることから、斜面樹林の景観を保全しつつ、景観を楽しめる空間を創出するため、開発敷地内の緑化においては、斜面樹林の樹種等を考慮した植栽を行うこととしたものです。

2点目は、開発区域に調整池が設置される場合についての記載を追加するものです。「その他の設置物等」として、調整池等の設置に関する基準を設けます。「市の治水計画との整合を図るため、調整池等を設ける場合は、自然植生の積極的な活用や周辺景観との調和に配慮するとともに、多様な自然が感じられる景観及び視点場の創出に努め、周囲は緑化等による修景を行う。」としています。

計画される調整池の整備に当たって、人工的な素材をそのまま使用することを極力避け、自然植生を積極的に活用することで、周辺の景観を損なわないようにするとともに、新川耕地に生息する多様な自然との共生を景観として創出しようとするものです。

以上が新川耕地に関する変更箇所になります。

この他に、もう1点変更箇所がございます。スクリーンをご覧ください。

屋外広告物に関する事項のうち、公益上必要と認められるものについて、適用除外規定を追加するものです。スクリーンの赤字部分が追加箇所です。

「ただし、景観まちづくりアドバイザーに意見を聴いた上で、周囲の良好な景観の形成に支障がな

く、公益上必要と市長が認めたものは、この限りではありません。」としています。

例えば、景観計画重点区域内では、屋外広告物の設置は「自己用広告物」に限られているため、公益性が高いものでも、土地所有者のための広告でないため、設置できないというケースが多々あります。そのため、公益上必要と認められるもののみ、適用除外としようとするものです。

ただし、公益上必要であれば一律で認めるということではなく、周囲の良好な景観の形成に支障がないかどうかについて、景観まちづくりアドバイザーの先生方に意見を伺った上で判断することとしています。以上が景観計画の変更箇所になります。

最後に、手続きの経過と今後のスケジュールについて、説明いたします。スクリーンをご覧ください。景観計画の手続きに関しましては、景観法第9条第8項において準用する同条第2項の「景観計画を変更しようとするときは、あらかじめ、公聴会等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」の規定に基づき、案の概要を9月1日から同月30日まで縦覧に供しました。縦覧期間中に公述申出書が提出されなかったため、公聴会は開催しませんでした。その後、10月24日から11月7日までの2週間、案の縦覧を行いました。縦覧結果としましては、縦覧者1名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定ですが、本日の都市計画審議会で答申をいただいた後、すみやかに計画の変更の決定をしたいと考えております。

以上、第3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

どうも説明、ありがとうございました。ただいまの説明のように、新川耕地に新しく物流施設ができるということに対応する景観計画の変更ということですが、事務局の説明に対し、ご意見、あるいは質問があれば挙手をしてご発言をお願いいたします。

石原委員

1点だけ確認を含めてお伺いさせていただきます。資料3-3の中の右側の部分で、④の新川の緑の景観創造ゾーンの中に、以前、これは土木部からですが、後ろ面の右下にあります市の治水計画のところで、この中に将来的に計画しているという記憶があります。それが新しく増えた部分に関してのところになるかと思うのですが、その辺、確認しておきたいのですが。

都市計画課 松田

今回増えた部分について産業系が建築される場合は、ここに書いてあります調整池等を設けることを記載しております。

石原委員

わかりました。例えば物流センターとか、そういうものが先に計画されてしまって、市のほうの治水計画が後でできなかったという可能性が無きにしても非ずかなと思いましたので、その点はいかがですか。

都市計画課 松田

それにつきましては、この後、第4号議案で市街化調整区域における地区計画運用基準の変更があ

るのですが、必要な施設につきましては調整池を設けるように決め、これに基づいて調整池を設置していただくとやっていただくということを考えています。

石原委員

わかりました。ありがとうございます。

内山会長

そのほかご意見はいかがでございましょうか。ポイントは調整池を作ってもらおうということが一番大きいと思いますが、景観に配慮したということと、それから、昔の有料道路の東側にちゃんとした並木ができるということになると思いますから、変な言い方をすると、民間の力を信じることも必要かなと思われるような内容と感じます。

もしご意見がございませんようでしたら、本計画でよろしいかどうかお諮りしたいのですが、よろしいですか。

内山会長

ただいま事務局から説明がありました景観計画の変更について、原案でご異存ございませんでしょうか。もしなければ挙手をお願いします。

<挙手全員>

挙手全員です。ありがとうございました。そのように市長には答申したいと思えます。

3号議案が終わってすぐで誠に恐縮ですが、次の4号議案は、3号議案を担保するための議案でございます。

都市計画課 駒木根

それでは、引き続きまして、第4号議案「市街化調整区域における地区計画運用基準の変更」について、説明をさせていただきます。

本日お配りした資料4をご覧ください。

「市街化調整区域における地区計画運用基準」につきましては、市街化調整区域内に地区計画を導入する際の基本的事項や、活用できる地区計画の類型を定めたもので、平成27年1月に都市計画審議会にお諮りした上で、平成27年2月に策定いたしました。

この運用基準について、先ほどご審議いただいた、第1号議案の「都市計画マスタープランの変更」と第3号議案の「景観計画の変更」における、新川耕地の方針の見直しと整合を図るため、一部変更するものです。

変更点は大きく2点でございます。

1点目は、「運用基準の基本事項」に、地区施設を定める際の事項を追記するものです。

2ページ目をご覧ください。本運用基準の「基本事項」を記載しています。このうち、網掛け部分を追加しています。市の方針に道路や公園などの地区施設となるべき事項を定めている場合、地区計画策定時には、それらを地区施設として位置付けることを明記したものです。また、都市計画マスタープランで新たに位置付けた「自然共生型土地利用エリア」では、「調整池等の設置を検討する」とし

ており、調整池についても、公共空地として地区施設に位置付けることとします。

2点目について説明いたします。4ページをご覧ください。新川耕地区域内に定める、「産業・流通施設誘導型」の地区計画について、都市計画マスタープラン及び景観計画と整合を図り、指定区域を一部変更するものです。こちらに記載する「産業・流通施設誘導型」は、新川耕地区域の一部で土地利用を図る際に、良好な景観や自然的環境の形成を図るために活用すべき地区計画として定めています。昨年度に策定した、「流山インターチェンジ北部物流センター地区地区計画」と「西深井物流施設地区地区計画」は、この基準に基づいた内容になっています。

資料の最終ページをご覧ください。こちらが「産業・流通施設誘導型」の地区計画を定めることができる区域です。

左側が現行の運用基準における区域、右側が変更しようとする区域です。

都市計画マスタープランでは、新川耕地区域の一部の区域を「自然配慮型産業系土地利用ゾーン」及び「自然共生型土地利用エリア」とすることから、整合を図るため、区域の変更をするものです。

以上が、「市街化調整区域における地区計画運用基準」の変更になります。

今後のスケジュールとしましては、本日の都市計画審議会の諮問を経て、答申をいただいた後、都市計画マスタープランの変更と同日付で改正したいと考えています。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

内山会長

どうもありがとうございました。変更点というのは、以前に決めた運用基準のうち、対象のエリアが広がったということが1つと、2つ目が、その中に調整池、あるいは調節池、道路、公共空間を作ることが義務付けられた、こういうものでございます。ただいまの事務局の説明に対してご意見はございますでしょうか。

意見が無いようですので、ただいまの第4号議案、市街化調整区域内での地区計画の変更案につきまして、事務局の説明どおりでよろしいかどうかお諮りしたいと思います。

原案どおりで良いと考える委員は挙手をお願いいたします。

<全員挙手>

どうもありがとうございます。挙手全員ということでございますので、このように答申します。

4号議案で終わりです。本当に長丁場、ありがとうございました。

事務局（都市計画課 近藤）

以上で、平成28年度第3回流山市都市計画審議会を終了いたします。本日は長い時間、ありがとうございました。お疲れさまでした。

以上