

平成28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	1～2 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28年7月20日（水）午後2時00分から午後4時45分まで
場 所：流山市上下水道局3階第1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)
大作 榮 (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)
上村 千寿子 (市民委員)
小名木 紀子 (市民委員)
佐藤 政弘 (関係行政機関職員)

※欠席した委員

飯田 直彦 (学識経験者)
佐久間 進 (学識経験者)
塚原 信行 (市民委員)

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	都市計画課 職員	松田 賢
都市計画部次長 兼 都市計画課長	武田 淳	都市計画課 職員	荻込 渉
建築住宅課長	石川 東一	都市計画課 職員	小又 弘貴
宅地課 課長補佐	伊原 秀明	都市計画課 職員	蛇石 海
都市計画課 課長補佐	駒木根 勝		
都市計画課 職員	近藤 英樹		

3 会議に付した案件

- 第1号議案 流山都市計画高度地区の変更について（付議）
- 第2号議案 流山都市計画用途地域の変更について（付議）
- 第3号議案 流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）
- 第4号議案 流山都市計画流山9丁目地区地区計画の決定について（付議）
- 第5号議案 流山都市計画駒木台第二自治会地区地区計画の決定について（付議）

4 傍聴者

0名

5 議事の概要

事務局

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15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ご報告申し上げます。

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、よろしく願いいたします。

内山会長

さきほどのご案内とおり、本日は長丁場となりそうですが、なるべく効率よく進めていきたいと思っております。流山市長より付議のありました、「流山都市計画高度地区の変更について」、「流山都市計画用途地域の変更について」、「流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、「流山都市計画流山9丁目地区地区計画の決定について」、「流山都市計画駒木台第二自治会地区地区計画の決定について」の5つです。よろしく願いいたします。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、学識経験者の委員から1名、市議会の委員から1名お願いしておりますので、今回は、大作委員と石原委員にお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

<異議なしの声>

この審議会は公開となっておりますが、本日は傍聴人はおりません。

それでは、大作委員、石原委員、よろしく願いいたします。

それでは、審議に入ります。第1号議案について、事務局の方からご説明をお願いいたします。

都市計画課 苅込

それでは、第1号議案「流山都市計画高度地区の変更について」説明をさせていただきます。

本議案につきましては、資料が多くなっております。必要箇所を抜粋しながら説明させていただきます。

まず、流山市における高度地区の制限について説明いたします。スクリーンを御覧ください。

高度地区とは、都市計画法第9条に規定する「市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるもの」です。

現在、流山市では、この高度地区について、敷地北側からの斜線による制限として、スクリーンに示します、第一種高度地区と第二種高度地区の2種類を定めています。

今回、良質な市街地環境の維持保全を図ることを目的に、現在の制限に加えて、絶対高さ制限を追加する変更を行いたいと考えております。また、その一部の区域について、あわせて隣地斜線制限を定めようとするものです。

高度地区の計画書について説明いたします。

資料の1-1ページ「流山都市計画高度地区の変更（流山市決定）」をご覧ください。スクリーンにも同じものを表示しております。こちらが、計画書になります。

流山市では、これまでの2種類の北側斜線制限に加えて、建築物の高さの最高限度として4種

類の「絶対高さの制限」により、全8種類に変更しようとするものです。制限内容の詳細については、後程説明いたします。

高度地区の変更理由について説明いたします。

資料1-18ページ【流山都市計画高度地区の変更理由】をご覧ください。

流山市における第一種低層住居専用地域を除く住居系用途地域については、これまで、高度地区の指定により、良好な住環境を保全してきたが、戸建住宅として利用されている地区における中高層住宅の建築等による住環境の悪化を防ぐ必要性が生じている。

このことから、低層住宅と中高層住宅の混在を防ぎ、現在の市街地の居住環境の維持増進を図るため、敷地北側における斜線型制限に加え、建築物の絶対高さ制限を定める。

また、市内の商業・業務地及び工業地においても、産業及び商業の振興を図るとともに、周辺の居住環境の保全に配慮する必要があるため、準工業地域、工業地域、近隣商業地域及び商業地域の一部において、新たに第三種高度地区として建築物の最高高さ制限を定めるものである。あわせて、建築物の各部分の高さを制限し、圧迫感の軽減を図るために隣地斜線制限を定めるものである。としています。

次に、高度地区見直し案について説明いたします。

参考資料2と書かれたインデックスの付いたページをご覧ください。

今回、変更する内容が多いため、こちらの参考資料により説明させていただきます。

前段は、先ほどご説明した内容となります。1-49ページ目をご覧ください。

今回の高度地区の変更では、現在の高度地区による北側斜線制限に加え、建築物の高さの最高限度として「絶対高さ制限」を定めるものです。絶対高さ制限については、建築物の高さの最高限度を12m、15m、20m、31mの4種類とします。

次に、隣地斜線制限について説明いたします。

1-50ページをご覧ください。

絶対高さ制限を行う区域の一部について、あわせて隣地斜線制限を導入しようとするものです。

「隣地斜線制限」とは、敷地周辺の隣地境界線から一定の距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するものです。

長大な壁面の建築物は周囲に圧迫感を与えるなど、住環境に影響を及ぼす可能性があるため、長大な壁面の創出を避け圧迫感の軽減を図ることにより、良質な市街地環境を維持保全しようとするものです。

隣地斜線制限の内容について説明いたします。

資料の1-51ページをご覧ください。

隣地斜線制限は、絶対高さ20m、31m区域に指定します。

制限内容としては、

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離が4メートルの範囲にあっては、当該部分から敷地境界までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とします。

この制限は、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」に規定する「中高層建築物」に対して定めている隣地斜線制限と同じ数値を定めるものです。

また、絶対高さ31m区域については、水平距離4m以降、建築基準法による隣地斜線制限と

同じ値を定めることとしています。

絶対高さ31m区域のうち、商業系用途地域内は、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」による隣地斜線制限が適用されませんが、周辺の住環境への影響を考慮し、隣地斜線制限を定めることとします。

制限内容としては、

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に20メートルを加えたもの以下とします。

次に、導入する区域について説明いたします。

資料1-54ページをご覧ください。

絶対高さ12m区域は、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図る区域に指定します。

具体的には、

- ・すでに高さの限度を10mに定めている第1種低層住居専用地域を除く面的な住居系用途地域
- ・鉄道沿線の住居系用途地域に指定します。

絶対高さ15m区域は、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全に配慮するため、幹線道路沿道に指定します。

具体的には、

- ・幹線道路沿道の住居系用途地域で、北側に第一種低層住居専用地域を指定している区域に指定します。

絶対高さ20m区域は、中層住宅や商業施設、工場など土地の有効活用を図る区域に指定します。

具体的には、

- ・絶対高さ15m区域を除く幹線道路沿道の住居系用途地域
- ・工業系用途地域
- ・運河駅周辺、江戸川台駅周辺、初石駅周辺、流山本町周辺及び松ヶ丘地区の商業系用途地域に指定します。

絶対高さ31m区域は、集合住宅など土地の高度利用を図る区域に指定します。

具体的には、

- ・土地区画整理事業区域において、計画建設用地、共同住宅区、集合住宅用地、集合住宅地に位置づけられている区域に指定します。

高度地区を指定する区域について、説明いたします。

スクリーンを御覧ください。

市内において、薄い緑色で示した区域が、第一種低層住居専用地域です。こちらは、すでに絶対高さを10mに制限していますので、高度地区は定めません。

また、つくばエクスプレスの各駅周辺の商業地域、近隣商業地域につきましては、特に土地の高度利用を図ることから、高度地区の指定は行いません。

濃い緑色で示した区域は、主に戸建を中心とした低層住宅地が形成されていることから、良好な住環境を保全するため、絶対高さを12mとします。

主要な幹線道路のうち、北側で第一種低層住居専用地域と接している、青色で示した区域につ

いては、絶対高さを15mとします。

茶色で示します、つくばエクスプレスを除く各駅の周辺につきましては、商業系用途地域と、その周辺の工業系用途地域について、土地の有効活用を図るため絶対高さを20mとします。

また、絶対高さ15m区域を除く主要な幹線道路沿いについても、20mとします。

濃い赤色で示した区域については、土地区画整理事業において、土地の高度利用を図る区域に位置づけられていることから、絶対高さを31mとします。

以上が、導入する区域になります。

次に、高さ制限を緩和する特例措置について説明いたします。

資料の1-56ページをご覧ください。

以下に記載する1~5について、制限の緩和措置を規定しています。

こちらについては、北側の前面道路の反対側に水面などがある場合、境界線がその幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす、など、建築基準法における緩和措置と同様の緩和を設けるものです。

次に「適用除外」について説明いたします。

資料の1-57ページをご覧ください。

以下に記載する①~⑥の建築物については、建築物の高さの制限を適用しません。

今回の変更によって不適な部分が生じた建築物を修繕・模様替えする場合や、増築、改築、耐震改修等を行うとき、また、分譲マンションの最初の建て替えの際などは、高さの制限を適用しないこととするものです。

また、⑥において、「市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたもの」とありますが、流山市は、平成29年4月に「特定行政庁」に移行し、建築審査会を設置します。それまでは、都市計画審議会の意見を聴くこととします。

次に「認定による特例」について説明いたします。

資料の1-58ページの「(3) 認定による特例」をご覧ください。

以下の項目に該当するものは、建築物の高さの最高限度を緩和できることとします。

周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に貢献するものです。

こちらについては、一定規模以上の敷地面積を有しており、壁面後退や敷地内緑化などの基準を満たしているものとしています。具体的な数値基準については、資料の1-59ページ上段に記載しております。

以上が認定による緩和になります。

次に「許可による特例」について説明いたします。

資料の1-58ページの「(4) 許可による特例」をご覧ください。

以下に記載する項目のうち、市長が建築審査会の意見を聴いて許可したものは、建築物の高さの最高限度を緩和できることとします。

この中で、②の周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの。こちらについては、一定規模以上の敷地面積を有しており、壁面後退や敷地内緑化などの基準を満たしているものとしています。この基準は、先ほどの認定基準よりも厳しいものとなります。具体的な数値基準については、資料1-59ページ下段に記載しております。

以上が許可による緩和になります。

「特例により緩和できる建築物の高さの最高限度」です。

資料の1-60ページをご覧ください。

絶対高さ12m及び15m区域は、周辺への影響を特に抑える必要があるため、認定による特例は設けず、許可による特例で絶対高さを20mまで緩和できることとします。

絶対高さ20m区域は、認定により24m、許可により31mまで緩和できることとします。

絶対高さ31m区域は、認定により37m、許可により必要な高さまで緩和できることとします。

以上が高度地区の変更案になります。

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。

まずは、公聴会の開催結果について報告いたします。

都市計画法第16条第1項の規定に基づき、平成28年2月20日に公聴会を開催しました。公述人は13名でした。

参考資料①と書かれたインデックスのついた、1-38ページから1-40ページが公述の要旨及び対応方針になります。

この中で、1-38ページの一番下の表を御覧ください。

西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業32街区について、高さの最高限度を12mにすべきという公述をいただきました。

この公述につきまして、当該地区は、都市計画道路3・5・16三輪野山西平井線の沿線とあわせて絶対高さ20mを指定することとしていましたが、面的な住居系用途地域と判断することが適切と考え、西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業施行区域内30、31、32、33街区については、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図る区域として絶対高さ制限を12mに変更することといたしました。

この変更内容が、1-41ページになります。当初変更案では、絶対高さ20mを想定していましたが、絶対高さ12mに変更することとしたものです。

つづきまして、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。

1-42ページをご覧ください。

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、平成28年5月7日から同月31日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書が2件提出されております。

1件目は、「江戸川学園駒木キャンパスの第一種住居地域部分は、今回の変更案では第二種高度地区として絶対高さの制限値が12mとされておりますが、この制限値を31mに変更願いたい。また、既存不適格建築物の老朽化等による建替えに際しては、既存不適格と同程度の高さをご許可いただきたい。」

というご意見です。

このご意見に対して、高度地区の変更の案では、「低層を主体とする住宅地として良好な住環境を維持するのに必要な区域」として、面的に住居系用途地域を指定している区域には絶対高さ12m区域を指定することとしています。当該地は、この方針に基づき絶対高さ12m区域としました。

一方、絶対高さ31m区域は、土地区画整理事業区域において土地の高度利用を図る区域に指

定することとしています。当該地は、この指定方針に合致しないことから、制限の変更は考えていません。

なお、高度地区の変更の案には「適用の除外」の規定を設けており、「公益上やむを得ないと認められる建築物で、市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、この規定による建築物の高さ制限を適用しない。」としています。

この「公益上やむを得ないと認められる建築物」は、意見書が提出された江戸川学園駒木キャンパスを含む、「学校や医療施設、公共施設等」を想定しています。

今後、高度地区変更に関する案内資料にその旨を盛り込み、ホームページ等で公開したいと考えています。

なお、案内資料につきましては、先ほどの、参考②とインデックスがついた資料を公開するものです。

2件目の御意見は、「今回の高度地区の変更案は、積極的にまちづくりに関与する市の姿勢を感じる先進的な内容であると感じています。最近では、保育園ばかりでなく小中学校、学童のパンクまで伝え聞くほどです。開発をコントロールして、住みやすく美しいまちを作っていただくよう、ぜひ1日も早く新しい高度地区を実現してください。」

というご意見です。

こちらにつきましては、都市計画法に基づき、適正な期間で手続きを進めてまいります。

以上、高度地区の変更の案に係る意見書の要旨及び意見に対する考え方となります。

最後に、都市計画手続きにつきまして説明いたします。スクリーンをご覧ください。

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、平成28年8月下旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。

以上で、第1号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議の程、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。大変中身が多岐に渡っており、行政としてしなくてはならないことが網羅されているため、わかりにくいところも多々あったと思いますが、委員のみなさま方のご意見ご質問を伺いたいと思います。

上村委員

1点目、資料1-38 公述の要旨及び対応方針について、公聴会での意見に対して市の考え方の最初の項目、沿道地区に対しての高さについて“利便性の増進”とあるが、利便性とは具体的に何を表すのか教えてください。

2点目、資料1-60 ここに認定申請の流れが記載されており、許可の場合は建築審査会で許可、不許可となっています。流山市の場合には景観条例、開発条例、まちづくり条例などがありますが、それらと建築審査会の順番や関係などがここには全く書かれていません。そのところを教えてください。

都市計画の手続きとして、事業者も市民も手続きや導入の流れなど説明されていないのは、前

提としておかしいのではないかと思います。

都市計画課 苅込

1 点目の質問について、公聴会の公述での利便性については、20m区域の利便性について述べたものです。主要な道路の沿道については、一般の住居系の用途地域に指定している12mと比べ、利便性が高いと書いていますが、沿道での用途を考えると店舗等の利用が考えられるため、住居系より利便性が高く、利便性の増進を図ることができるという趣旨で書きました。

2 点目については、手続きの順番として、まちづくり条例の大規模土地開発構想の手続きが最初になります。次に開発行為に係る条例の手続きと高度地区の高さの許可の手続きはそれぞれ別の手続きが必要となります。まず高さの確定をさせる必要があるため、許可を出していただき審査会に掛け許可を取り、高さを突破した状態で、開発の事前協議に入っていくという流れと考えています。景観条例については基本的には同時進行で動きます。高さの許可を取るためには要件としてグリーンチェーンの認定、緑化率の確保を規定しています。緑化と合わせて景観条例で緑の配置、景観も合わせて進めていく必要があります。高さの突破の許可と景観の事前の協議は同時に進めていく必要があると思います。手続きは別のものとなりますが、合わせて行う必要があります。この手続きに関しては、今後決定した後に手続きの流れのフロー図を作成して、窓口のホームページに公開する事を考えています。

上村委員

1 点目の質問について、利便性というのは沿道地域では、店舗等の利用があるので高さの緩和をしているとの事ですが、流山では駅前のショッピングセンターも3階までとなっています。基本的には沿道地域は駅から離れているので、高度利用があるとはとても思えません。それでもなぜ高さが必要であるかという説明はできていないと思います。

内山会長

いかがでしょうか。

都市計画部長 亀山

上村委員のおっしゃるとおりで、商業系で3階以上あるとお客さんは行かないというのは事実ですが、あくまでも商業系をメインで沿道サービスを置きたいと考えています。裏の住居系の緩衝地域になっていること、200/60の建ぺい、容積を兼ね備えているところでもあり、流山の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の所も住居系では9割が戸建てであることから、絶対高さ12mを入れました。沿道に関しては、用途も第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域となっており、多様に使えます。ある程度の容積を使う建物も出るのではないかと考え、沿道に関しては20mとしました。上村委員が心配している、そこまで高さはいらぬのではないかと、北側に第一種低層住居専用地域がある箇所は15mという方針で今回の高さを決めました。

大作委員

適応除外とありますが、既存不適格はどれくらいあるのか。数を把握しているのか。また、あ

るのであれば是正勧告は緩やかにしてほしい。今回は8種類に分類しましたが、近隣の市、柏市はどのようにになっているのか教えてください。

都市計画課 荻込

既存不適格建築物の件数ですが、平成19年の都市計画基礎調査と合わせて行った建物高さ現況調査結果と平成19年以降の建築確認申請の結果から件数を割り出したところ、絶対高さ12m区域では、398件、割合では0.8%。25m区域では9件、割合では0.02%。20m区域では32件、割合では、0.07%。31m区域では12件割合では、0.05%。合計451件、割合では、0.92%となっています。

既存不適格建築物に関して、建替えの是正勧告は考えておりません。

近隣市につきまして、絶対高さ制限を導入している県内では、千葉市、船橋市、八千代市が導入しています。これらの市は絶対高さ20m、31mの2種類を導入しています。

大作委員

未来永劫、既存不適格建築物で構わないということですか。東葛地区では流山市が先進的にルールを設けたのでしょうか。

都市計画課 荻込

東葛地域では絶対高さ制限の高度地区を導入したのは流山市が初めてです。

乾委員

マンション構想がかなりあります。資料1-41に流山都市計画高度地区の変更見直し位置図がありますが、流山市役所のそばにマンションの計画と店舗の開発があり、確か11階建だと思います。今後は11階建て建物は認められなくなってしまうのでしょうか。

区画整理境における北側でのマンションと低層住宅の紛争に、高度地区の規制が有効になっていくということで考えているのでしょうか。

都市計画課 荻込

1点目の市役所近くのマンションの件ですが、階数としては10階になると思います。今回の高度地区決定以前に既に建設されているもの、工事に着手しているものは既存不適格になりますので、その高さの建物は建てることはできます。ただし、決定した後に同じ場所に同じ高さのものは建てられなくなります。

マンション紛争の件について、流山市としては高さに対して厳しい制限を掛けているので紛争は減っていくと期待しています。

乾委員

まちづくり条例に基づく調停制度を活用しても、なかなか事業者側が計画変更せず、容積率いっぱいの計画を維持することがあり、調停がうまくいかないのが現状です。今回の高さ制限をすることによって、今後、容積率いっぱいの計画ができなくなると考えてよいのですか。開発業者

は予定した利益が上がらず、開発意欲が減ってしまう状況に繋がるかと思いますが、その辺の影響についてはどのように考えていますか。

都市計画課 荻込

容積率については、建て方によってケースバイケースになると思います。一概に制限されて使いきれないということはないと思います。市内のいくつかの箇所で、制限を掛けた場合としてのシミュレーションをしました。その結果、それほど制限をされるものではないと考えています。

開発意欲が減るのではないかと、というご意見ですが、市としては工夫次第で変わってくると思うので、一概に意欲が減るとは考えていません。市としては上質の住環境を守ることを第一に考えており、良質な住環境が形成されることで市として魅力あるものになり、市の価値が上がっていくものと考えています。

内山会長

緑を入れたり景観を整えたり高さを制限したりと規制をすることによって、流山市が目指している全体の資産価値が上がり、一筆あたりの価値が上がってくる。だから業者も開発意欲を出して良い物件をつくりたがるのではないかと期待ですね。

そのほかありますか。

都市計画部長 亀山

さきほど乾委員からまちづくり条例が上手く機能していないというご意見がありました。審議には関係ありませんが、まちづくり条例が全く機能していないという認識は持っていません。調停にならないというのが、まちづくり条例が機能していないのではなく、調停に至るまでの間に事業者も住民の方々と努力して、建物のボリュームだけではなく近隣住民との協議を踏まえ、そこで合意形成を図っているので調停まで至らないのではないかと認識は持っています。

乾委員

まちづくり条例全般に関して、機能していないとは思ってはいません。調停をしても変わらないという意思があり、共働きの夫婦で平日の忙しい中、平日の調停はできないから直接開発業者と話した方が良いのではないかと、ということを開きました。調停制度に見直すべき点があるのではないかと、思います。効果がないと思われてはまずいのではないかと、思います。

藤井委員

良好な戸建て住宅を開発していく事によって資産価値が上がってくるだろうという話がありましたが、おたかの森や南流山など商業地であってもマンション業者が買い、地価が上がっていると思いますが、この計画を導入する事によって、流山市が保有している保留地単価が下がることはないのでしょうか。

都市計画課 松田

高度地区を導入する事によって、適用されて達成されるには20～30年と長期的な年月がかかり

ます。今回の高度地区の導入が、今後2～3年の保留地単価に、直接関係してくるとは考えていません。そのため特に分析も行っていない。

加藤委員

資料1-60 認定申請の流れの箇所に建築審査会とありますが、資料1-42（意見に対する考え方3段落4行目）“市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、この規定による高さ制限を適用しない。”としていますが、建築審査会の意見に市長が加わるということはないのでしょうか。

都市計画課 苅込

許可に関しては、市長が建築審査会に意見を聴いて判断をするという事になるので、市長自身は建築審査会には入りません。審査会の人数には加わりません。

加藤委員

審査結果は公開されますか。

都市計画課 苅込

公開されます。

横内委員

資料1-57⑥ 加藤委員の質問の延長になりますが、ここに市長とあります。これは特定行政庁ではないのですか。

都市計画部長 亀山

都市計画の高度の許可については、特定行政庁としての長としての市長ではなく、流山市の市長として建築審査会に意見を聴きます。この辺の対応が、特定行政庁からの付議だけでなく、高度地区の許可にも対応できるように建築審査会で明文化しています。

横内委員

これは市長のままで良いと、建築審査会だけで良いのでしょうか。今日の場合のように、都市計画審議会が物事を決めて、建築審査会には後はお願ひするように感じます。決めた人が責任を持つべきではないのでしょうか。

都市計画課 松田

市の考えは、都市計画のようにまちづくり全体のルールに関しては、都市計画審議会が審議して、個別に一件一件の開発に繋がるような事業につきましては都市計画ではなく建築審査会で審議していただきたいと考えています。

横内委員

いろいろな市で行っている事例はご覧になりましたか。事例は出てくるのでしょうか、私が知っている限りでは出てこないです。

都市計画課 荻込

建築審査会で行っている事例では、県内では船橋市、神奈川県横須賀市でも建築審査会に諮ることになっています。

横内委員

既存不適格について、資料 1-57② 不適合部分を増やさなければ増築も改築も良いとされていますが、451 件の中に公共建築物はありますか。

都市計画課 松田

含まれています。

横内委員

公的な施設は積極的に直すべきだと思います。私的なものは財産などの問題がありますが、一概に公的も民間も区別なく、範囲内であれば増築も改築もできるというのはおかしいのではないかと。建築行政として適法に持っていくべきだと思います。

都市計画課 松田

質問の内容を上手く把握できていないのですが、資料 1-57⑥ 公益上やむを得ないと認められる建築物は適用除外があります。例えば市役所を 10 階建てに建替えたいという時は、公益上やむを得ないという事で建てられるということ想定している。公共施設に関してはできるだけ建つように、既存不適格とは別に考えています。

横内委員

既存不適格で修理したりするときには、適法に持っていくべきではないかと思います。

都市計画課 荻込

今回の市の高度地区の制限の値はかなり厳しく定めています。その中で増築等に関しては既得権益は配慮したいと考えています。

横内委員

趣旨はわかりました。

資料 1-60 高さの特例に関して、絶対高さ制限値 31m の箇所、緩和できる高さの最高限度、許可の欄の「必要な高さ」とあるが、どういうことですか。無限という意味ですか。

都市計画課 荻込

はい。

横内委員

そうなると特区などが適用され、法を無視していいというわけではなく、色んな法律に照らし合わせた最高高さという話ですよね。“必要な高さ”とは乱暴な言い方ではないですか。何か備考欄に書かれた方が良くと思います。また、資料 1-42 意見書 前半部分の回答はあるが、後半の部分の回答がないように感じます。

都市計画課 苅込

既存不適格の建替えについても、学校等公共上やむを得ないと認められる建築物であれば、新築又は既存不適格の建替えのいずれにしてもやむを得ないと認められるものであり、建築審査会に認められれば建てられるという合わせた回答としています。

横内委員

この部分だけ見ると書いていないから、書いた方が良くはないのでしょうか。

都市計画課 苅込

意見書の回答の中で「公益上やむを得ないと認められる建築物」の記載を行います。との回答をしまして、資料 1-57⑥のかつこ下線書きの箇所は新築及び建替えについても認められれば適用除外で認められます。ということで資料の公開をしようと考えています。

横内委員

先程の回答と同じだとは思いますが、⑥の建物は既存不適格の建物に含まれているのですか。いわゆる絶対高さを超えているのが⑥ではないのですか。

確かに①から④までは既存不適格という記載があるので、それらしく見えますが、⑥自体は既存不適格が入っているのでしょうか。絶対高スの適用除外という事ではないかと思えます。

都市計画課 苅込

既に制限値を超えて建っているものが、既存不適格でそれについては①～④であれば適用除外をします。ということであり、⑥は既存不適格建築物ではなく、既存不適格のものを建替えや新築にする際に、適用除外と考えています。

小名木委員

1つ目は資料 1-60 の“必要な高さ”とはなんですか。2つ目は用語の説明の箇所ですが、“斜線型制限”と“斜線制限”は使い分けがあるのでしょうか。3つ目 1-59 以降、建築審査会の許可による特例の文言の中で、市街地環境の維持向上に貢献するものに関してですが、流山市内の何かの縦覧の意見にもありましたが、保育園や小中学校の環境、若年層の人口流入などに関するものを審議していただけたらと考えてよいのですか。市街地環境という言葉の中にそのような状況を入れたものとして受け止めてよいのですか。

都市計画課 苅込

“必要な高さ”について、高度地区に関しての絶対高さは制限がありませんが、それ以外の建築基準法の制限、容積率の関係での高さの制限などは掛かるので、一概にいくらでも高い建築物ができるというわけではありません。

2つ目の“斜線型制限”と“斜線制限”は特に使い分けはしていません。修正いたします。

3つ目の市街地環境の維持向上に貢献するものの規定ですが、認定による特例と許可による特例の両方に入ってきます。1-59の数値の基準を満たしたものが市街地環境を形成しているものと考えていますので、それ以外の要件は特に考えていません。

上村委員

認定による特例では、許可による特例と周辺環境と調和が図られ、市街地環境の維持向上に大きく貢献するものとされており、1-59の数値基準を満たしたものが市街地を形成するものとし、それ以外の要件は考えていないと説明がありましたが、建築審査会での協議は、まちづくり条例などほかの事も勘案して許可するのであれば、数値基準がすべてではないと思いますが、今の回答と矛盾しているのではないのでしょうか。

また、環境や市街地環境に置き換えた時に、学校がパンクするなど、そういったことが審議の対象にならないということは都市計画として良いのでしょうか。

都市計画課 苅込

認定に関しては、数値基準をクリアすれば良く、許可に関しては少し書き方に違いがあり、“周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの”となっており、認定の基準より厳しい条件を求めています。1-58 ②にこれを満たしたもので、市長が許可したもの、数値基準を満たす事は最低条件であり、その上で建築審査会の方で認められるかどうかという事になります。そのほかの要件に関しては建築審査会で、周辺との状況等を見ていただいたうえで、意見を言っていただければ、今日の要件になってくるのではないかと思います。あくまでもここに記載している事は数値基準であり、上乘せとして建築審査会で意見を言っていただき許可をするか判断すると考えています。

内山会長

意見はまだあるかと思いますが、審議会として答申をまとめたいと思います。原案に対して反対の方はいらっしゃいますか。

<反対の挙手なし>

では賛成という事で、会長預かりで意見をまとめ、後日市長に答申したいと思います。よろしいですか。

内山会長

続いて第2号議案及び第3号議案については、関連する内容となっておりますので、事務局は第2号議案に引き続き、第3号議案についても説明願います。

都市計画課 松田

それでは、第2号議案「流山都市用途地域の変更」及び、第3号議案「流山都市計画防火地域及び準防火地域」について説明させていただきます。こちらは、関連議案ですので一括して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2番、2-1ページをご覧ください。今回変更しようとしている用途地域の変更を踏まえた、流山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。

1ページめくっていただき、2-2ページをご覧ください。変更理由を記載しております。こちらについては後程、説明いたします。

1ページめくっていただき、2-3ページをご覧ください。今回変更しようとしている用途地域の新旧対照表となっております。表の一番右側の欄が面積の増減となっております。第1種住居地域が約0.3ヘクタールの増、近隣商業地域が約5.2ヘクタールの増、工業地域が約5.5ヘクタールの減となっております。

1ページめくっていただき、2-4ページは位置図となっております。また、2-5ページは変更箇所の拡大図。2-6ページは新旧対象図となっております。

スクリーンをご覧ください。スクリーンには、今回変更しようとしている箇所を赤色で表示しております。変更しようとしている区域は、流山市流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の各一部の区域です。

議案書、インデックス2の、2-2ページ、または、スクリーンをご覧ください。

用途地域を変更しようとする理由を記載しております。

本地区のうち、県道松戸野田線の西側に位置する流山6丁目の一部の区域は、用途地域については工業地域を指定しているものの、住宅地としての土地利用がされている地区であり、当該地区の西側、北側及び東側については、第1種住居地域を指定している。

また、流鉄流山線平和台駅の南西に位置する流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の一部の区域は、西側に県道松戸野田線が隣接しており、大型商業施設等が立地している。当該地区は、流山市都市計画マスタープランにおいて、地域生活拠点として位置付けられ、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導することとしており、また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、平和台駅周辺に地域生活拠点的な商業地を配置することとしている。

今回は、流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の各一部の区域において、流山市都市計画マスタープランの記述に整合させるとともに、土地利用の現況や周辺環境との調和を図ることから、用途地域の変更を行うものである。

以上が変更理由です。

続きまして、お手元の資料2-5ページをご覧ください。

変更内容を左右に対比して記載しております。左の「新」と記載したものが、変更後です。右の「旧」と記載したものが、変更前です。

資料右側「旧」において、赤色の太線で囲った2箇所が変更しようとする箇所です。「旧」では、水色で表示されており、用途地域は「工業地域」が指定されております。

スクリーンをご覧ください。資料左側の「新」につきまして変更箇所を拡大しております。

変更箇所は2箇所あります。

まず1点目。画面中央に大きく赤線で囲った区域があります。こちらは、現在、工業地域を指定しておりますが、実際は、イトーヨーカドーやビバホームをはじめとする、商業用途としての土地利用がされております。このため、平和台駅周辺の商業地と合わせて、「近隣商業地域」に変更しようとするものです。

続きまして2点目。画面左側に赤線で囲った区域があります。こちらも、現在は、工業地域を指定しておりますが、実際は、2階建て以下の低層住宅が建築されております。このため、周辺の住宅地と合わせて「第1種住居地域」に変更しようとするものです。

変更しようとする面積は、近隣商業地域が約5.2ヘクタール。第1種住居地域が約0.3ヘクタールとなっております。

引き続きまして、第3号議案「流山都市計画防火地域及び準防火地域」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3番、3-1ページをご覧ください。今回変更しようとしている準防火地域の変更を踏まえた、流山都市計画区域全体の防火地域、準防火地域の面積一覧表となっております。

1ページめくっていただき、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。こちらについては後程、説明いたします。

1ページめくっていただき、3-3ページをご覧ください。今回変更しようとしている準防火地域の新旧対照表となっております。表の右下が面積の増減となっております。準防火地域が約5.2ヘクタールの増となっております。

1ページめくっていただき、3-4ページは位置図となっております。また、3-5ページは変更箇所の拡大図となっております。

スクリーンをご覧ください。準防火地域の変更理由を記載しております。

流山9丁目を中心とする本区域は、用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更する予定としております。流山市においては、近隣商業地域を指定する場合には、準防火地域の指定を合わせて行うことにより、火災時の延焼を防止するよう努めていることから、用途地域の変更と合わせて、準防火地域の指定をしようとするものです。

議案書3-5ページをご覧ください。準防火地域を指定しようとしている区域を記載しております。スクリーンにて拡大表示しておりますが、先の用途地域の変更で、近隣商業地域に変更しようとしている区域となっております。

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21条第2項において準用する、同法第17条第1項の規定により、平成28年

5月17日から、5月31日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、第2号議案、第3号議案ともに、縦覧者はいませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

最後に、都市計画手続きにつきまして説明いたします。スクリーンをご覧ください。

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、平成28年8月下旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。

以上で、第2号議案、及び第3号議案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

どうもありがとうございました。それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いします。

乾委員

資料2-2 変更理由の箇所について 最後の文「流山市都市計画マスタープランの記述に整合させるとともに」という一文が入っていますが、流山市の都市計画マスタープランは策定されてからかなりの年月が経っており、都市計画マスタープランの変更の議論を始めていると思います。何故この時点までかかってしまったのか。その経過について説明してください。

都市計画課 松田

確かに都市計画マスタープランの変更については、現在変更作業を行っています。その中で平和台周辺の商業地域、近隣商業地域の位置づけは特に変わるものではないので、今回変更しても都市計画マスタープランとの整合は取れていると考えています。併せて“これまで何故時間がかかったのか”という件ですが、地権者との話し合いを踏まえた上で、このタイミングとなりました。

乾委員

イトーヨーカドーのところは、商業施設しかないという話ですよ。かなり前から現在と同等な状況の中で地権者との話し合いとはどのようなものなのでしょうか。タイムラグがありすぎると思います。

都市計画課 松田

5~6年ほど前に同じような議論になり、地権者と調整を行った事があります。その結果を踏まえ地権者から合意を得て、都市計画マスタープランに合わせ今回見直しをしました。

上村委員

今回の用途地域の変更は現状に合わせて時間がかかったとしても、現状に合わせて良かったと思います。しかし、向かい側にも残っていて、これも早く調整した方が良いと思います。高さのこともあるので、いろいろとあると思いますが、早めに調整した方が良いのではないかと思います。

都市計画課 松田

5～6年前に地権者と調整をした経緯の中で、県道の西側のケーズデンキ、しまむらについても調整をした経緯があります。地権者が工業系の用途を想定して土地を購入している経緯があり、反対しているとのことでした。こちらについては地権者と調整がついていないため、今回は西側に対しては対象外としました。今後、機会をみて検討していきたいと思っています。

加藤委員

今回、準防火地域にすることにより何が変わるのか。

都市計画課 松田

準防火地域にすると、建築物の面積によりますが、「耐火建築物にしなくてはならない」と規制が厳しくなります。「耐火建築物もしくは準耐火建築物にしなくてはならない」などの要件が掛かると耐火建築物の場合は壁・柱・床・梁などの建築物を構成する部材は耐火性能を有する物にすることになります。準耐火物の場合は、若干ゆるくなりますが、燃えにくいものにしなくてはならなくなります。単純に火が回るものは建築ができなくなり、燃え広がらない構造が義務付けられます。

大作委員

防災に強いまちづくりにするのが、一番重要かと思います。今回、用途に合わせ防火地域、準防火地域にしたというのは時節柄良いことだと思います。これからも防災に強いまちづくりを行ってほしいと思います。

内山会長

流山都市計画用途地域の変更について原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<全員挙手>

ありがとうございます。

流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更について原案に賛成の方は挙手をお願いします。

<全員挙手>

ありがとうございます。市長に答申いたします。

続きまして、4号議案について説明をお願いします。

都市計画課 松田

それでは、第4号議案「流山都市流山9丁目地区地区計画の決定」について説明させていただきます。

スクリーンには、赤色で、流山9丁目地区地区計画の区域を示しております。地区計画を導入しようとする区域の面積は、約5.2ヘクタールです。

スクリーンをご覧ください。地区計画を導入しようとする区域を赤枠で囲って表示しております。今回地区計画を導入しようとする区域は、主に、流山9丁目のイトーヨーカドー等が立地している区域です。

議案書、インデックス4の、4-1ページ、または、スクリーンをご覧ください。表の4段目、地区計画の目標について説明いたします。

本地区は、流鉄流山線平和台駅の南西に位置し、西側に県道松戸野田線が隣接しており、商業地域としての土地利用がされている地区である。

このため、地域の特徴を活かしながら、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導し、流山市における地域生活拠点の形成を目標とする。

としております。

第2号議案でご審議いただきました、用途地域を「工業地域」から「近隣商業地域」に変更することにより、商業系の建築物については、今後、建築可能となる業種の幅が広がります。

しかし、地域生活拠点としての役割とは異なる建築物の建築がされる可能性が生じます。これらを事前に防ぐため、地区計画において、地区の環境になじまない建築物の制限等を地区計画で行おうとするものです。

スクリーンをご覧ください。「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。「土地利用の方針」として、「日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。」としております。

また、「建築物等の整備の方針」として、「地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を行う。」としております。

スクリーンをご覧ください。地区整備計画において制限しようとする事項は、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」の3項目となっております。

議案書、資料の4-1ページ、または、スクリーンをご覧ください。建築物等の用途の制限について説明いたします。次に掲げる建築物は建築してはならないとしております。

- ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。）
- ②寄宿舍又は下宿
- ③倉庫業を営む倉庫
- ④射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(ち)項第二号を除く
- ⑥風営法第2条第6項各号に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(ち)項第三号を除く

としております。

「ただし書き」について補足説明いたします。風営法で記載されている建築物のうち、近隣商業地域において、建築基準法で制限がされているものについては、2重の制限とならないよう「ただし書き」を設けています。これは、制限を緩和するものではありません。

なお、⑤⑥の風営法に関する制限について、引き続き説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

地区計画で規制しようとする風営法の営業です。これらは、代表的な営業の例として、一般的な営業名称で記載しております。

⑤の「風営法第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物」とは、表の右側に記載しているような営業を行う建築物になります。

主に、客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業や射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業を行うものになります。通常の飲食店や居酒屋まで制限するものではありません。

次に、スクリーンの表の下段を御覧ください。

⑥の「風営法第2条6項各号に規定する店舗型性風俗、特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物」とは、表の右側に記載しているような営業を行う建築物になります。

主に、性風俗に関する営業や客の性的好奇心をそそる営業などを行うものになります。

周囲の良質な住環境の形成を阻害するこれらの建築物等について、今回の地区計画で制限しようとするものです。

議案書、資料の4-1ページ、または、スクリーンをご覧ください。建築物の敷地面積の最低限度について説明いたします。

「建築物の敷地面積の最低限度」として、「300㎡」としております。

また、「壁面位置の制限」として、「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、1m以上とする。」としております。

これは、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある街並みの形成を図るためのものです。

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28年5月17日から、5月31日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者はいませんでした。また、意見書の提出もございませんでした。

最後に、都市計画手続きにつきまして説明いたします。スクリーンをご覧ください。

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、平成28年8月下旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。

以上で、第4号議案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

ありがとうございました。イトーヨーカドーあたりの地区計画について説明がありましたが、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

乾委員

地区計画で、建物の規制などが必要になってくると思いますが、イトーヨーカドー全体の経営状況の中で、全国的に店舗を閉鎖する動きが各地であります。それを踏まえて、これからも商業施設としてやっていくという地区計画で良いのか。全く無関係に、用途地域が変わったので地区計画も合わせて掛けるという考え方なのかその辺を教えてください。

都市計画課 松田

イトーヨーカドーが店舗の統廃合の話は聞いていますが、流山市としては近隣住民の生活の利便性を高めるための店舗等が立地してほしいと思っていますので、イトーヨーカドーが継続していただければありがたいことだと思っています。その中でイトーヨーカドーの一角にパチンコ店やテレクラが入る。もしくは、仮にイトーヨーカドーが撤退してしまい、後に違うテナントが来る際に、百貨店やスーパーではなく、パチンコ店などがくるなどといったことがないように、地域生活を支えるためだけの店舗が立地できるよう地区計画を策定しているので、今の状況が望ましい。と考えています。

乾委員

この区域の地権者は何人になりますか。

都市計画課 松田

建物で営業されている方とは別なので、地権者の数としては企業として2名です。

乾委員

戸建て住宅への転換などは考えられないですね。地権者から見ると住宅計画の方が土地は売れると思います。大きな面で商業系をまた誘導するのはかなり大変なことなので、どのように考えているのでしょうか。

都市計画課 松田

可能性としては残りますので、今回の地区計画で戸建て住宅は制限して、商業系の土地利用を継続していくことを目的に策定を考えております。

藤井委員

乾委員が言ったように、テナントが入れ替わる可能性は将来的にあると思います。今のイトーヨーカドーに規模の小さいゲームセンターがありますが、店舗名が変わり改装してゲームセンターを立地することは可能ですか。協議等をして市長の許可が得られれば立地できるなどあるのですか。

都市計画課 松田

ゲームセンターについては市長の許可等の権限は特にありません。あくまでも風営法に規定されていないゲームセンターであれば立地できます。今、イトーヨーカドーにあるゲームセンターは風営法に該当しません。おおたかの森 SC に入っているナムコのゲームセンターは風営法の許可が必要なものと聞いています。店舗の規模ではなく“出入口が多い、危険ではないか”など警察の判断で風営法の許可が必要なのかが決まります。その許可が必要になるかならないかで、この地区でのゲームセンターの営業ができるかどうかが決まります。

内山会長

そのほか、ありませんか。ご意見・ご質問がなければ採決を採りたいと思います。

本議案の付議に対しての答申をまとめたいと思います。賛成の方は挙手をお願いします。

<全員挙手>

内山会長

ありがとうございます。そのように答申します。

最後の議案、5号議案の説明をお願いいたします。

都市計画課 松田

それでは、第5号議案「流山都市計画駒木台第二自治会地区地区計画の決定」について説明させていただきます。

スクリーンには、赤色で、駒木台第二自治会地区地区計画の区域を示しております。地区計画を導入しようとする区域の面積は、約9.6ヘクタールです。

本区域は、東武野田線江戸川台駅の東約1.5kmに位置し、東に千葉県立柏の葉公園が近接しており、宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区です。

スクリーンをご覧ください。地区計画導入の経緯について説明させていただきます。駒木台第二自治会地区地区計画に関しましては、土地所有者等を代表して、駒木台第二自治会の代表者から、平成27年12月7日付で、流山市街づくり条例第20条第1項の規定に基づき、「地区計画等の案となるべき事項」の申出がありました。

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、3月13日に開催した後、原案の縦覧や県との事前協議、案の縦覧等の都市計画手続きを進めてきました。

それでは、地区計画の内容について説明いたします。議案書、インデックス5の、5-1ページ、またはスクリーンをご覧ください。地区計画の計画書になります。

表の上から4番目に「地区計画の目標」を記載しています。地区計画の目標として

本地区は、東武野田線江戸川台駅の東約1.5kmに位置し、東に千葉県立柏の葉公園が近接している。宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区である。

このため、地区計画を導入して、住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全することを目標とする。としております。

スクリーンをご覧ください。地区計画を導入しようとする区域を赤枠で囲って表示しております。今回地区計画を定めようとする区域は、東武野田線江戸川台駅から東に約1.5kmに位置する、赤枠で囲った箇所です。

スクリーンまたは、お手元の資料5-1ページをご覧ください。表の5段目の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」について説明いたします。

区域の整備、開発及び保全に関する方針として、

地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。としております。

スクリーンまたは、お手元の資料5-1ページをご覧ください。表の6段目、「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。

本地区における、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
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ かき又はさくの構造の制限

の5項目としております。

スクリーンまたは、お手元の資料5-1ページをご覧ください。「建築物等の用途の制限」の内容について、説明いたします。

本地区では、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。」としており、当区域に建築することのできる建築物を掲げています。建築できる建築物は以下のとおりです。

1. 一戸建ての住宅
2. 戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋
3. 診療所又は診療所兼用住宅（これらについて獣医院は除く。）
4. 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの
ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
ウ クリーニング取次店、理髪店又は美容院
エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店又は家庭電気器具店（これらについて原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
5. 自治会館、自治会用倉庫その他地区住民のための公共・公益上必要な建築物（銀行の支店

その他これに類するサービス業を営む店舗及び建築基準法別表第2（い）項第9号に規定する建築物に限る。）

6. 前各号の建築物に附属するもので車庫、物置その他これらに類するもの

以上が建築物等の用途の制限の内容です。

スクリーンまたは、お手元の資料5-2ページをご覧ください。次に、建築物の敷地面積の最低限度について説明いたします。

敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、居住環境の保全及び形成を目的に、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めるものです。

大規模な敷地を分割する際の基準として定めるもので、駒木台第二自治会地区地区計画では、敷地面積の最低限度を135平方メートルとしています。

ただし、スクリーンに表示している、3つの項目のいずれかに該当する土地についてはこの限りではありません。

1. 告示日において現に建築物の敷地として使用されている135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
2. 告示日において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
3. 告示日以後において、土地の一部が道路となったことにより、135㎡に満たなくなった土地。

地区計画が決定されるより以前から、135㎡未満であった土地の全部をそのまま使用する場合や、土地の一部が道路になってしまう場合についての適用除外を設けております。

スクリーンまたは、お手元の資料5-2ページをご覧ください。壁面の位置の制限について説明いたします。壁面位置については、

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は80cm以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りではない

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。
2. 出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。
3. 車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。
4. 物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。

と定めております。

スクリーンまたは、お手元の資料5-2ページをご覧ください。建築物等の高さの最高限度の制限について説明いたします。当区域では、

10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。としています。

このことについて、具体的に説明します。スクリーンをご覧ください。図の左側が北、右側が南です。

10mより、高い位置には建築物が出てはいけません。さらに、敷地の北側の境界から、真上方向に5m線を引き、そこから、南に向かい1対1.25の角度で斜め上向きの線を引きます。これらの3本の線で囲まれる範囲の中のみ、建築物を建築することができます。

閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全するために、道路沿いに設ける「かき、さく」の構造の制限を行います。当地区では、「道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。」としています。ただし、次に述べる2つの項目のいずれかに該当するものについてはこの限りではありません。

1. 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さが1.2m以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から40cm以下のもの。

2. 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの。

原則として、道路沿いに設ける「かきまたはさく」の構造は、生垣や植栽とします。

「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」の説明は以上です。

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28年6月6日から、6月20日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者はいませんでした。また、意見書の提出もございませんでした。

最後に、都市計画手続きにつきまして説明いたします。スクリーンをご覧ください。

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、平成28年8月下旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。

以上で、第5号議案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

ありがとうございました。

それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いします。

加藤委員

自治会の会長から地区計画の案の提出があったとの事ですが、自治会の加入率はどうなっているのですか。動物病院が建てられないとのことですが、ペットを飼っている人たちがしっかりと了解しているのか気になります。もともとここは、市街化調整区域なので、住宅に対してこれだけの制限を掛けるという以前に、市街化区域に隣接していないということで、市街化調整区域からの変更はできないと聞いていました。ここまで制限を掛けるという事は、自分たちで住宅地と認めているようなものだと思いますが、その辺りはどのように整合性を取っていくのでしょうか。

都市計画課 松田

今回の駒木台第二自治会地区と名前となっていますが、自治会の区域が明確に定義されていないので、提出された地区計画と駒木台第二自治会地区が一致しているとは限りません。ほぼ駒木台第二自治会を網羅しているため、この名称になっています。その中で同意率については、地権者数ベースでは86パーセント、面積ベースで82パーセントの同意率となっています。地区計画の申出を提出する際に必要な同意率は、4/5の80パーセント以上なので、それを超える同意があるという事で申出がありました。中には反対されている方もいるかと思います。

2点目の市街化調整区域の住宅地の件については、市街化調整区域の中で地区計画を策定するにあたり、流山市は「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。既存の住宅、今の環境を守るための地区計画、物流施設などを誘導するようなものを認めています。調整区域だから地区計画をつくるのが間違いであるということにはなっていません。

市街化区域への編入については、下水道が整備され、道路の幅員もそれなりに確保している事で、市街化区域のある地区よりも市街化しているのではないかという意見もあります。それらの意見を踏まえ、市街化区域に変更が可能であるか県と協議していますが、要件を満たしていないため、市街化区域の編入については結論が出ていません。

加藤委員

将来的には市としても市街化区域の税金を取っていったら良いと思いますので、引き続き県と調整をしてほしいと思います。

自治会の同意していない20パーセントの地権者に対しては、了解や説明など、どのような対応をしているのでしょうか。

都市計画課 松田

市としては説明会を行っています。これは、広報と自治会の回覧でお知らせをしています。区域外の方には郵送しています。興味のある方はお電話をいただくなり、説明会に参加されていると思います。市として反対している方への説得は行っていません。

上村委員

説明会より前に自治会で検討していたかと思いますが、期間としてはどれくらいだったのでしょうか。

都市計画課 松田

平成27年12月の申出より1年以上前から話を聞いており、申出までの約1年間、市と自治会で調整を行っています。もともと地区計画がない中で、自治会の自主ルールを定めていましたが、コミプラを公共下水道につなげる関係で自主ルールの有効性がなくなるので、下水道に接続するタイミングで地区計画を導入したいという意向がありました。

上村委員

都市計画課からは専門家の派遣などあったのですか。

都市計画課 亀山

コミプラがなくなるという話を聞き、自主ルールを法定化しようとなりました。基本的にはまちづくり委員の派遣はなく、市の職員と役員で勉強会をしました。

内山会長

基本的に駒木台は飛び地だから、市街化調整区域として残ってしまいます。

その他、ありませんか。

ご意見・ご質問がなければ、本議案の付議に対するの答申をまとめたいと思います。賛成の方は挙手をお願いします。

<全員挙手>

内山会長

ありがとうございます。そのように答申します。

これで、すべての議案が終了となりました。

事務局

以上で、平成 28 年度第 1 回流山市都市計画審議会終了いたします。たいへん長い時間ありがとうございました。

以上