

平成27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28年2月27日（土）午前10時15分から午前11時30分まで
場 所：流山市役所 第2庁舎4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)
飯田 直彦 (学識経験者)
古川 敏夫 (学識経験者)
佐久間 進 (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)
塚原 信行 (市民委員)
上村 千寿子 (市民委員)
佐藤 政弘 (関係行政機関職員)

※ 欠席した委員

小名木 紀子 (市民委員)

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	都市計画部次長 (兼都市計画課長)	中山 貢一
都市計画部次長 (兼建築住宅課長)	武田 淳	まちづくり推進課長	石野 升吾
都市計画課課長補佐	酒巻 祐司	都市計画課係長	駒木根 勝
都市計画課係長	大川 裕	都市計画課 副主査	松田 賢
都市計画課 技師	苅込 渉		

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更について

4 傍聴者

2名

5 議事の概要

大川都市計画課係長

ただいまから、「平成27年度第4回流山市都市計画審議会」を開会いたします。はじめに、都市計画部長の亀山より、ごあいさつを申し上げます。

亀山都市計画部長

本日は、皆様には、お忙しいなか、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。都市計画部長の亀山でございます。

さて、本日、御審議をいただく案件は、「流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更」についてです。「流山都市計画新市街地センター地区地区計画」につきましては、地区計画の原案に関する説明会を昨年9月26日に開催した後、原案の縦覧や県との事前協議を経て、変更の案の縦覧を平成27年12月14日から同月28日まで行ったところです。

本日の審議により答申をいただき、千葉県知事との協議の後、都市計画の決定告示を行うことを予定しています。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ので、御審議のほど、宜しく申し上げます。

簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。

大川都市計画課係長

本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の亀山です。

都市計画部次長、兼都市計画課長の中山です。

都市計画部次長、兼建築住宅課長の武田です。

まちづくり推進課長の石野です。

都市計画課課長補佐の酒巻です。

都市計画課都市計画係長の駒木根です。

都市計画課職員の松田です。同じく苅込です。

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大川です。

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。事前に送付させていただきました、表紙に「平成27年度第4回流山市都市計画審議会資料」と書かれているホッチキス留めのもの、1点のみでございます。見出しの「1」、第1号議案「流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更について」は見出し以下、資料が7ページ、「意見書」と見出しの付いた資料が見出しを含めて2枚、同じく「参考資料1」が1枚、「参考資料2」が3枚ございます。落丁などありましたら、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、本日は都市計画審議会委員15名のうち、14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。

次に、傍聴の方をお願いいたします。「傍聴者の遵守事項」をお守りいただき、円滑な議事の運営にご協力をお願い申し上げます。よろしく申し上げます。

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、よろしくお願ひいたします。

内山会長

内山でございます。よろしくお願ひいたします。

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、「流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更について」です。委員の皆様、よろしくお願ひします。

では、審議の前に議事録署名人を選出したいと思ひます。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、お願ひしておりますので、今回は、佐久間委員と乾委員にお願いしたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

佐久間委員、乾委員、よろしくお願ひいたします。

それでは、審議に入ります。

第1号議案について審議を行いたいと思ひます。事務局から説明をお願ひします。

駒木根都市計画課係長

都市計画課の駒木根と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、第1号議案「流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更」について、説明をいたします。

スクリーンには、新市街地センター地区を示しております。本地区は、土地地区画整理事業の進捗とあわせて、健全で良好な市街地環境と魅力的な街並みを形成、保全するため、地区の実情に合ったルールとして「流山都市計画新市街地センター地区地区計画」を定めています。

新市街地センター地区地区計画の変更の目的について説明いたします。スクリーンを御覧ください。流山おおたかの森駅周辺は、流山市後期基本計画や都市計画マスタープランで、本市の中心核に位置づけています。駅周辺の用途地域は、商業地域や近隣商業地域を指定し、様々な用途の建築物の建築が可能となっています。

また、「新市街地センター地区地区計画」の「商業・業務地区」におきましても、商業・業務施設等の誘導を図ることから、にぎわいを創出するため、戸建住宅などを建築してはならないものと規定しており、パチンコ店などの遊戯施設などは、特に制限していません。

しかし、新市街地センター地区は、商業・業務用地ではありますが、住居系用途の建築物も多数立地していることから、現在の土地利用の状況を考慮し、居住環境にも配慮した良質なまちづくりの推進を図るため、建築物等の用途の制限を変更しようとするものです。

地区計画変更の経緯について、説明いたします。スクリーンをご覧ください。市では、本地区における地区計画の変更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昨年9月26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を進めてきました。

今回、地区計画を変更しようと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。本地区は、共同住宅地区、計画住宅地区C、沿道市街地地区A、B、商業業務地区A、Bの6つの地区に分かれています。今回、この区分の変更は行いません。この中の、商業・業務地区AとBの「建築物等の用途の制限」について変更しようとするものです。

現在の地区計画において、それぞれの地区毎に定めている事項について説明いたします。スクリーンを御覧ください。共同住宅地区、計画住宅地区C、沿道市街地地区A、沿道市街地地区Bでは、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、かき又はさくの構造の制限の4項目について定めています。商業・業務地区A、商業・業務地区Bは、このうち、「かき又はさくの構造の制限」を除く、3項目について定めています。今回、この中の、赤枠で囲った、商業・業務地区AとBの「建築物等の用途の制限」について変更しようとするものです。

ここからは、地区計画の変更について、計画書の変更箇所を説明いたします。

議案書の1ページまたはスクリーンを御覧ください。表の一番下の下線部分になります。「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の「建築物等の整備の方針」において、【商業・業務地区A、B】の方針の記述を変更しています。

「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。特に、建築物等の用途の制限においては、商業・業務施設等の誘導を図ることから、賑わいを演出するため阻害要因となる戸建て住宅などの制限を行うとともに、居住環境の維持・向上に配慮し、周囲の良質な住環境の形成を阻害する建築物等の制限を行う。」としています。現在の土地利用の状況を考慮し、居住環境にも配慮するため、建築物等の制限を行うことを方針として位置づけたものです。

なお、この方針を踏まえて、議案書の4ページ目、一番下、下線部の「理由」につきましても、同趣旨の記載をしております。

次に、建築物等の用途の制限の変更の概要について、説明いたします。参考資料1の「1. 遊戯施設・風俗施設に関する制限」、またはスクリーンを御覧ください。今回の変更による建築物等の用途の制限の変更は、主に遊戯施設・風俗施設の制限を追加しようとするものです。表の横方向が地区計画の区域で、縦方向が主な遊戯施設・風俗施設の分類です。○は建てられるもの、▲は一定規模以下であれば建てられるもの、×は建てられないものになります。このうち、下線の引かれた箇所が今回の変更で制限しようとするものになります。3段目の「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等」は、「商業・業務地区A」と「B」において、今回の変更で制限しようとするものです。また、表の一番下の「キャバレー、個室付浴場等」につきましても、「商業・業務地区B」において、今回の変更で制限しようとするものです。

建築物等の用途の制限の変更について、計画書の記載内容を説明いたします。議案書の4ページ、またはスクリーンを御覧ください。現計画において、「商業・業務地区A」と「B」では、商業・業務施設等の誘導を図ることから、にぎわいを創出するため、「次に掲げる建築物は、建築してはならない。」として、①戸建住宅、②寄宿舍又は下宿、③倉庫業を営む倉庫、④畜舎を建築してはならないものと規定しています。

今回の変更では、現計画に加えて、建築物等の用途の制限について、主に遊戯施設・風俗施設

の制限として、下線の3項目を追加しようとするものです。⑤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、⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」といいます。）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⑦風営法第2条第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、ただし、建築基準法別表第二(ち)項第三号を除くを制限することとしています。

なお、「商業業務地区A」では、今回追加しようとする建築物の制限の一部が、すでに建築基準法で制限されていますので、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なく、制限する内容としては、「商業業務地区A」と「B」は同様となります。

このただし書きについて、お配りしている資料の、⑥、⑦(ち)項二及び三の表記を、(ち)項第二号及び第三号に変更いたします。こちらの⑥⑦の風営法の規定につきましては、次のスライドで説明いたします。

建築物等の用途の制限に追加した風営法の規定について説明いたします。参考資料1の下段「2. 地区計画に規定する風営法の営業」または、スクリーンの表の上段を御覧ください。地区計画に規定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。⑥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、表の下段を御覧ください。⑦の「風営法第2条第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、今回の地区計画の変更で制限しようとするものです。

以上が、地区計画の変更の案になります。

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27年12月14日から同月28日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、市窓口での縦覧者はいませんでしたが、意見書が1件提出されております。これは、縦覧期間中、縦覧資料及び意見書様式をホームページに掲載しているため、窓口での縦覧をしなくても意見書を提出できるためです。意見書につきましては、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第2項の規定により、その旨を貴審議会に提出いたします。

参考資料2またはスクリーンを御覧ください。地区計画の案に関する意見書の内容としましては、大きく2つに分類されました。

1つ目は、沿道市街地地区Bでは、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの」を建築してはならないとしているが、商業業務地区A及びBは、「マージャン屋、ぱちんこ屋」が抜けている。禁止の記載があるべきではないか。というご意見です。この意見に対する流山市の考え方ですが、今回の地区計画の変更では、「⑥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」を建築してはならないとしています。マージャン屋及びパチンコ屋については、風営法第2条第1項第7号営業に該当するため、建築できなくなります。このため、2重の制限とならないよう、「マージャン屋、ぱちんこ屋」は記載していません。したがって、このご意見に対して、計画の変更は行いません。

2つ目は、ゲームセンター等アミューズメント施設を設置するのであれば、商業・業務地区がふさわしいという考えについては納得するが、古物商の建設を禁止、あるいは遊技場の構内または隣接した場所に古物商を出店することを禁止すべき。遊技場の景品を隣の古物商で換金することにより、遊技場を事実上賭博場として機能させているためである。というご意見です。この意見に対する流山市の考え方ですが、今回の地区計画の変更は、「ギャンブル性の高い遊戯施設や風俗施設、性風俗施設」の制限を追加しようとするものです。このため、風営法第2条第1項第8号営業に該当するゲームセンターは、建築できなくなります。

一方、古物商はそのような施設に当たらないと考えており、制限の追加を行うことは考えていません。なお、こちらの意見は、1つ目の意見において、マージャン屋、ぱちんこ屋が建築できると解釈した上で述べられたものと考えられます。しかし、マージャン屋、ぱちんこ屋は制限するため、古物商を制限する必要はないと考えます。したがって、このご意見に対して、計画の変更は行いません。

以上が、新市街地センター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。都市計画の変更につきましては、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3月中旬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。ご審議のほど、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。

地区計画の変更について事務局の方から説明がありましたが、ご意見、ご質問があればお願いいたします。

藤井委員

まちの賑わいを大きく左右する可能性のある、大きな決断をされた変更だと思います。市有地の活用で、ビジネスホテル等が建設され、サラリーマンなど多くの方が流山市を訪れるようになると思います。他市等では、ある程度ネオン街のようなものがあることでビジネスマンに来ていただけるということもあると思いますが、今回の改定は、流山市が子育てにやさしいまち、住宅都市を中心とした開発を進めていくことから、このような決断に至ったということですか。もしくは、商業地域の誘致がなかなか難しいことから、住宅地に特化していくということですか。

また、地権者の方の意見はどのようなものがありましたか。反対意見はなかったのか、教えてくださいたいと思います。

石野まちづくり推進課長

私からは、2点目の「地権者の反応」について、お答えさせていただきます。まちづくり推進課では、議会の答弁でもご報告しているとおおり、「地権者の会」という勉強会を立ち上げております。今回の規制に関しましては、地権者の代表の方から「規制をかけてほしい」という要望が上がりました。それに対して、地権者の会の出席者にご意見を求めたところ、全員から挙手をもって賛同を得ましたことで、地権者の会から要望があがっているという経緯があります。また、その他の勉強会におきましても反対の意見はございません。

酒巻都市計画課課長補佐

最初のご質問についてお答えします。流山おおたかの森駅周辺は、流山市後期基本計画や流山市都市計画マスタープランで本市の中心核に位置づけています。賑わい創出の観点から、商業系用途については地区計画で制限してこなかった経緯がありますが、住宅が増えてきたことから、ある程度の配慮が必要だと考えています。今回の変更では、賑わい全般を制限するものではなく、あくまで風俗営業に関するものについてのみ制限しています。従って、今回の制限は、住宅を目指していくということではなく、良質な市街地環境を目指しているということで、ご理解いただければと思います。

加藤委員

一般質問でも質問しましたが、マーケティングが住民誘致に特化したため、商業と企業の誘致が足りていないと思っています。今回の地区計画は、お住まいの方から陳情が上がり、議会で採択しているので、致し方ないと思いますが、1ページに「商業・業務施設等の誘導を図ることから、賑わいを演出するため～」とあります。この「賑わい」について、私たちは、吉祥寺のまちなどをイメージしています。市長もそうだと思います。そのイメージが変わってしまわないように、商業や企業の誘致について、マーケティングをきちんとやっていただきたいと思います。また、1ページに「緑あふれるまちづくりを図る」とありますが、「マンションの森」などと言われることがあります。マンションの高さを制限することも考えていただきたいのですが、そのあたりはどうでしょうか。それから、市内の格差について、南流山とおおたかの森では全く違ってきていると思いますので、都市計画マスタープランの見直しに反映していただきたいと思います。ご見解を伺いたいと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

大きく2点、絶対高さ制限と都市計画マスタープランについてお答えします。絶対高さ制限につきましては、説明会等を進めています。今回の案件とは異なりますが、今年の夏頃の導入を考えています。都市計画マスタープランの見直しにつきましては、来年度の予算として計上しています。その見直しの中で状況の変化等を反映したいと考えています。

内山会長

商業・企業の誘致の件についてもお願いします。

石野まちづくり推進課長

基本的に土地の活用は地権者に委ねていますが、地権者に対しては、「地権者の会」で、街区の共同化や1階への店舗の誘導等について勉強会をさせていただいています。結果的には、東口は集合住宅が多く、南口はSCをはじめアネックスなど大きな商業施設があります。西口に関しましては、これから土地活用される土地が残っています。地権者の方からは共同化したいという声が上がっていますので、事業者の引き合いも一緒に考えながら計画していきたいと考えています。

加藤委員

このままだと、ホテルが建っても面白くなければ泊まってくれる人がいないのではないかと、という話もありますので、ぜひよろしくをお願いします。

乾委員

地区計画の案は、住民の声ですので、当然と思いますが、このセンター地区の考え方について、商業・業務を誘導するという事で進められてきたにも関わらず、実際には住居系の施設が多数を占めたという変化の中で、早めに住居系に配慮した規制をかけるべきだったと思っています。原因となったパチンコ店が地権者の会の方の土地だったかはわかりませんが、行政は情報を掴んでいたはずで、後追いではなく、早めにやる必要があったのではないのでしょうか。今回は撤退となりましたが、もし撤退していなかったらパチンコ店ができていたこととなります。その点について部長から一言をお願いします。

亀山都市計画部長

当初、地区計画導入の時期に、風俗営業等に関するものが進出することにより、元々住んでいる方々を追い出すことにつながらないか、というご意見を頂いた経緯があります。しかし、賑わいを創出する観点から、商業系のところで何から何まで制限する、という計画にはしていませんでした。前回、6月議会で「我々が意図したところと実態にかい離が出たことは否めません」と答弁申し上げていますが、住居系への配慮をし遅れたというご指摘は素直に受け止めます。近隣の皆様、地権者様のご意見を踏まえて、我々としては最大の速さで進めてきたということでご理解いただければと思います。

上村委員

この地区計画は、亀山部長からお答えいただいたように、最大限の速さで進められてきました。しかも、住民から3件くらいの陳情が出て、それが地権者の意志ともそれほど違わないというものでした。商業地域ではありますが、地権者だけでなく住民の意見も大事だということが分かった一件だったと思います。地権者の方も、若い人に好まれるまちにしたいという思いがあると思います。地権者の方々がまちづくりに参加するという意識を強く持ったきっかけになったと思います。地元の若い地権者の思いをまちづくりに取り入れていくチャンスになると思います。

しかし、今募集されている都市マスの委員は、1年間の任期で、3回しか開催が予定されていません。しかも平日の昼間ということで、これで若い人の意見がまちづくりに取り入れられてい

くのか疑問に思ったのですが、都市計画部には、そういう形をもっと進めていくという意思があるのかどうかを伺いたいと思います。

内山会長

もっとゆっくり住民を巻き込んでやる考えがあるかということですが。

酒巻都市計画課課長補佐

今回募集している都市計画マスタープランの市民協議会委員は、3回程度の開催で募集をかせせていただいています。今回の都市計画マスタープランは、時点修正の視点が強いため、このようなスケジュール感を取らせていただいているものです。市民協議会だけでなく、パブリックコメントなどの手続きで、市民の方々の意見を頂戴する場を設けていきたいと考えています。

今後、都市計画として市民の意見をどう捉えていくかは大きな問題ですが、「流山市街づくり条例」では、まちづくりに係る提案を頂戴する機会を制度化していますので、できるだけご理解いただけるように周知等を図っていききたいと考えています。

佐久間委員

今回の制限の中で、古物商の関係が出ています。この地区には古物商を営む業者は無いのでしょうか。例えば、パチンコの両替も古物商になるのかどうか、教えてください。

酒巻都市計画課課長補佐

今回の変更にあたって、古物商自体は制限していません。頂戴したご意見（意見書）の中で、パチンコの景品交換所が、古物商として営業をして、換金作業をしているのではないかというご指摘をいただいたものです。こちらについては、もともとのパチンコ屋を含む風俗営業に係る建築物の制限をすることで、景品交換所も建築されなくなると考えています。

内山会長

いわゆる骨董屋ではないということですね。

横内委員

パチンコ屋が撤退した要因はなんですか。

酒巻都市計画課課長補佐

2月3日付で、開発事業に係る協議取り下げを頂戴しています。事業者からは、「地区計画の導入に事業のスケジュールが合わないということを総合的に判断したうえで、今回の協議を取り下げる」という理由で取り下げられています。

横内委員

地権者や住民からの反対があったことで撤退したということではなく、今回の地区計画があったから撤退したということですか。

酒巻都市計画課課長補佐

正確には、「当初出店計画地について、パチンコ建設を認めないとする地区計画を近日施行することが確実になったことに鑑み、様々な角度から検証した結果、この度のパチンコ店建設の許可は不可能であると判断したため、事業計画を中止する決定をした。」という理由を頂戴しています。この地区計画のスピード感と事業のスピード感が合わなかったということだと思います。

横内委員

自主撤退ということですか。

酒巻都市計画課課長補佐

そうです。

佐藤委員

7ページ目、地区計画のエリアについて、道路端ではなくて、道路の真ん中でラインを引いているのですか。

酒巻都市計画課課長補佐

都市計画の決定については、基本的に地形地物としています。新市街地センター地区に限らず、新市街地地区内や運動公園周辺地区内等で地区計画を定めていますが、道路のセンターで区切るのが一番分かりやすい区分となるため、流山市の地区計画は、原則として道路センターなどの地形地物としています。

内山会長

1ページ目の下線部は追加したということですね。従来は、こういう文言はなかったということですが、あえて加えた理由はなんですか。

酒巻都市計画課課長補佐

元々、新市街地センター地区については、建物用途として、戸建住宅や寄宿舍、下宿といった賑わいの阻害要因となるもののみ制限していました。今回の変更では、新たに居住環境に配慮するための項目として、「建築物の整備、開発及び保全に関する方針」にこの文言を追加したものです。

内山会長

もし他にご意見がなければ、この案でよいかどうか、採決いただきたいと思いますが、よろしいですか。

それでは、「第1号議案 流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更について」に賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

挙手全員ですので、第1号議案は可決されました。どうもありがとうございました。
進行を事務局に戻しますので、よろしくお願いいたします。

事務局

会長、ありがとうございました。以上で平成27年度第4回流山市都市計画審議会を終了します。