

平成27年度第2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27年8月3日（月）午後2時10分から午後3時30分まで

場 所：第2庁舎 301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 信彦 (学識経験者)
林 美栄子 (学識経験者)
大野 トシ子 (学識経験者)
小林 常男 (学識経験者)
岩田 一秀 (学識経験者)
中川 弘 (市議会議員)
徳増 記代子 (市議会議員)
加藤 啓子 (市議会議員)
近藤 美保 (市議会議員)
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

塚原 信行 (市民委員)
小林 暁峯 (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
建築住宅課課長補佐	根本 和宏	宅地課長	嶋根 貴俊
誘致推進課長	武井 厚	農政課課長補佐	秋元 学
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 涉		

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画西深井物流施設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

ただ今から、平成27年度第2回流山市都市計画審議会を開催いたします。

はじめに、都市計画部長の亀山よりご挨拶を申し上げます。

亀山部長

本日は、皆様にはお忙しい中、また暑さの中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す。

本日ご審議いただく案件は、「流山都市計画西深井物流施設地区計画の決定」についてです。

平成27年3月17日に土地所有者からの申出を受け、千葉県との事前協議を行い、同年7月15日付で案の縦覧が終了しています。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のち、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、ご審議のほどよろしくをお願いします。

簡単ではございますがご挨拶とさせていただきます。

大川都市計画課係長

本日出席の市職員を紹介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。

誘致推進課長の武井です。

建築住宅課課長補佐の根本です。

農政課課長補佐の秋元です。

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。

本日使用する資料は、事前に送付させていただきました、「平成27年度第2回流山市都市計画審議資料」と書かれていますA4サイズに綴じられたもの1点のみでございます。

お持ちでない方などいらっしゃいましたら、事務局にお申しつけください。

中身についてですが、1号議案「流山都市計画西深井物流施設地区地区計画の決定について」となっております。3枚目にカラー刷りの地区計画区域の地図が入っております。4ペ

ページ目が西深井物流施設地区計画の計画図で、赤枠で囲まれた地図が入っています。5 ページに「決定理由」があります。以上になります。落丁等ございませんでしょうか。

なお、これより審議が行われますが、本日の都市計画審議会委員 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することをご報告申し上げます。(近藤委員が遅れて出席したため、計 13 名の参加となった。)

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、よろしく申し上げます。

内山会長

会長の内山でございます。

さて、本日の審議案件につきましては、流山市長から付議のありました、「流山都市計画西深井物流施設地区地区計画」の決定でございます。

よろしく願いいたします。

審議に入る前に議事録署名人を選出したいと思えます。

恒例によりまして、学識経験者の委員から 1 名、市議会の委員から 1 名ということでお願いしておりますので、今回は岩田委員と加藤委員にお願いいたします。

それでは、岩田委員、加藤委員よろしく申し上げます。

それでは審議に入ります。

第 1 号議案について事務局から説明をお願いします。

駒木根都市計画課係長

都市計画係長の駒木根です。議案について説明させていただきます。

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

スクリーンには、赤色で西深井物流施設地区を示しております。地区計画を導入しようとする区域の面積は、約 21 ヘクタールです。

本地区は、常磐自動車道と旧有料道路である県道松戸野田線が接続している流山インターチェンジから約 3 km 北に位置し、北側に既存の工業団地が隣接しています。周辺には斜面樹林や田園が広がる豊かな自然的景観が形成されています。

なお、南側の青色で囲った区域が先月 7 月 10 日の第 1 回都市計画審議会でご審議いただいた「流山インターチェンジ北部物流施設地区」です。

地区計画導入の経緯について、説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

本地区では、土地所有者等から、平成27年3月17日付けで流山市街づくり条例第20条第1項の規定に基づき、地区計画等の案の内容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5月9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。

区域の状況を写真で見させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

今回、地区計画を定めようとする西深井物流施設地区周辺の航空写真です。区域を赤色で示しております。区域の東側には市の道路である西深井幹線が接続しています。

こちらが、当区域を北から南方向に眺めた写真です。写真の右側に見えるのが県道松戸野田線です。

こちらが、当区域を南東から北方向に眺めた写真です。写真の中央奥に見えるのが既存の工業団地です。

以上が区域の状況です。

それでは、西深井物流施設地区地区計画の内容について説明させていただきます。議案書の1ページ又は、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4段目に「地区計画の目標」を記載しています。

「西深井物流施設地区は、常磐自動車道と県道松戸野田線（旧松戸野田有料道路）が接続している流山インターチェンジの約3km北に位置し、北側に既存の工業団地が隣接している。また、周辺には斜面樹林や田園が広がる豊かな自然的景観が形成されている。

このため、交通の利便性を活かした物流業務施設等の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標とする。」

としています。

スクリーン又はお手元の資料の4ページの「計画図」を御覧ください。

今回、地区計画を定めようとする区域について説明します。

スクリーンには、西深井物流施設地区の位置を示しています。

今回、地区計画を定めようとする区域は、流山インターチェンジの北側で、既存の流山工業団地の南側に位置する、赤枠で囲った箇所です。

お手元の資料1ページに戻っていただき、「計画書」の表の5段目の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」についてです。

(土地利用の方針)として

「常磐自動車道流山インターチェンジ及び県道松戸野田線(旧松戸野田有料道路)の広域交通網への利便性を活かした物流業務施設等を誘導するとともに、豊かな自然的景観等の周辺環境と調和した土地利用を図る。」

としています。

(建築物等の整備の方針)として

「地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行うとともに、自然的景観等の周辺環境と調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。」

としています。

次に、お手元の資料の2ページの「地区施設の配置及び規模」について、説明いたします。

地区施設として、道路を配置します。幅員16m、延長約330mです。

こちらは、現在の西深井幹線を、県道と接続する区間まで延長し、市民の方の利用が可能な市道とします。

スクリーンを御覧ください。

地区施設は、青線で着色した道路です。

次に、「地区整備計画の建築物等に関する事項」について、説明いたします。

地区計画で定めようとしている事項は、

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

の6項目としております。

本地区では、

「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない」としており、当該区域に建築することのできる建築物を掲げています。

- 1 輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所
- 2 店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下のもの
- 3 前各号に掲げる建築物に附属するもの

以上が建築物等の用途の制限の内容です。

産業・流通系施設の建築を誘導するとともに、周辺の環境を悪化させるような用途の建築物を制限することを目的に定めるものです。

「2」の「店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下」につきましては、流通業務施設に付属する一般的な店舗としてコンビニ程度の大きさを基準に定めています。

次に、表の3段目の「建築物の敷地面積の最低限度」について、説明いたします。

本地区では、敷地面積の最低限度を30,000平方メートルとしています。

敷地の細分化による環境の悪化を防止し、環境の保全及び形成を目的に定めるものです。

表の4段目の「建築物等の高さの最高限度」について、説明いたします。

本地区では、建築物等の高さの最高限度を31mとしています。

建築物等の高さを抑えることで、周囲の景観の保全及び形成を目的に定めるものです。

「建築物の敷地面積の最低限度」及び「高さの最高限度」のそれぞれの数値は、市街化調整区域における地区計画運用基準の基準を参考としています。高さの最高限度の31mにつきましては、隣接する工業団地の建築物の高さとの整合を考慮したものです。

次に、表の5段目の「壁面の位置の制限」について、説明いたします。

本地区では、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線において、道路境界線から25m以上、2号壁面線において、道路境界線から15m以上とする。ただし、安全保安員詰所等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のものは、この限りでない。」としています。

敷地内空地を確保することにより、良好な景観の保全及び形成を目的に定めるものです。

「壁面の位置の制限」の25mの数値につきましては、流山市の用途地域の指定基準として、沿道型の用途地域を指定する場合、25mの基準があり、県道からの緩衝帯として設定したものです。それ以外の道路については、15mとして定めています。

スクリーンを御覧ください。

スクリーンでは、見やすいよう、1号壁面線を緑、2号壁面線を青で表示しています。緑の部分が2.5m以上、青の部分が1.5m以上としています。

次に、表の6段目の「壁面後退区域における工作物の設置の制限」についてです。

本地区では、「壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。」としています。

先ほどの壁面後退により確保した敷地内空地について工作物の設置を制限することにより、良好な景観の保全及び形成を目的として定めます。

最後に、表の7段目の「かき又はさくの構造の制限」についてです。

本地区では、「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し、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から1.5m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から1.5m以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない。ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。」としています。

道路沿いについては、良好な景観の保全及び形成を目的として、緑化することとしております。

以上が、地区計画の内容でございます。

引き続き、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。

都市計画法第17条第1項の規定により、平成27年7月1日から7月15日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は1名でした。また、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画手続きにつきまして、説明いたします。

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27年8月中に都市計画の決定告示を行う予定です。

以上で、第1号議案の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

内山会長

どうもありがとうございました。ただ今の説明につきまして、ご意見ご質問があれば挙手のうえ申し出ていただければと思います。いかがでしょうか。

上村委員

地区計画案については、地権者から申出があったとのことですが、街づくり条例で審議があったのですか。審議で意見が出ていれば、それを知りたいというのがひとつです。

また、この地区は、北側に工業団地があり、低層で非常に緑が濃く、景観的にいい形になっていると思いますが、ここと新しい地区の高さ31mにはかなり差があると思います。この31mが既成事実化されると思いますが、北側の地区から同じように申出があった場合、運河駅に一番近い工業団地の地区が31mになると、駅方面からの景観的にインパクトがあると思います。その点について、これから配慮される予定などあるかお聞きしたいです。

内山会長

事務局、よろしいでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

都市計画課の酒巻です。まず、街づくり条例について、説明の中で申し上げたのは、街づくり条例に基づく地区計画案が申し出され、それを基に流山市で作成したということです。この部分について特に意見は頂戴しておりません。

また、北側の既存の工業団地の建築物のうち、最高のものは34mになります。31mの基準については、周辺の建物を勘案した中で定めさせていただいたものです。

内山会長

その他ありますか。

佐藤委員

東葛土木の佐藤です。幅員16mの道路を造るということですが、最近、歩行者と自転車を分離するという話がありますので、幅員構成についてはよく検討して頂き、連続性も考えながらやっていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

内山会長

要望ですが、いかがでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

現在、警察との協議を進めているところであり、上下各1車線を設け、車道は片側幅員が各3.25mで路肩を含めて5mになります。また、歩道幅員は各3m、といった形になっています。今のところ歩行者と自転車を分けるという形にはなっていませんが、西深井幹線の断面と同じような形で考えていると聞いています。

内山会長

その他ありますか。

中川委員

旧有料道路の料金所の事務所がこの区域に入っていると思いますが、その権利関係はどうなっていますか。

内山会長

いかがでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

こちらについては、事業者が権利が移転することになっています。

内山会長

その他ありますか。

加藤委員

ここに建物ができた場合、壁面緑化しますか。また、この計画について、北側の工業団地の方々から意見等をいただいているのでしょうか。

内山会長

よろしいでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

北側については、植栽等を行います。壁面緑化については考えていません。北側の工業団地については、今回の事業が予定された頃から照会をかけさせていただき、同意を頂戴していると聞いています。

内山会長

案の縦覧結果について、縦覧された方はこの関係者ではないですね。

酒巻都市計画課長補佐

1名縦覧があったのは、近隣といっても少し離れたところの市街地側にお住まいの方です。特にこちらの関係者ではありません。

内山会長

その他いかがでしょうか。

上村委員

この地区は、流山景観計画で重要な地区とされていますが、地区計画では意匠について全く規定されていません。このままでいいのか、という気がします。ぜひ意匠についても何か規定を作る方向で考えていただきたいと思います。

内山会長

事務局、よろしいですか。

酒巻都市計画課長補佐

地区計画の中では、意匠の制限については設けていませんが、流山市景観計画の重点区域であり、色彩等の制限を設けています。

上村委員

景観計画で強制力があるのは色彩だけですよね。景観計画の強制力は限られているので、地区計画の中に盛り込めないのであれば、地区の街づくりの方針のようなものを作って、その中に入れていくなど、もう少し工夫のしようがあるのではないかと思います。景観計画でこれだけ大事だと唱っていながら、意匠や全体デザインの方向性についても何も無いというのは残念です。流山市は世間から街づくりを大事にしていると思われるので、ぜひここは頑張っていただきたいと思います。いかがでしょうか。

内山会長

今のご意見は、この地区計画の内容ではダメだという意味ですか。

上村委員

それに近いです。

内山会長

今は、これでいいかどうかの議論です。これがダメだとすると、具体的にどういうものを

入れるが良いかおっしゃっていただかないと議論できないと思います。事務局から回答お願いします。

酒巻都市計画課長補佐

おっしゃっていることはよく理解できます。流山市には、景観計画がありまして、その中で事業者に対して景観に関する指導等をさせていただいています。景観については景観計画、それ以外については地区計画で規制していくことを考えています。

近藤委員

確認ですが、景観計画では、物流センターの看板の制限などはどうなっていますか。

酒巻都市計画課長補佐

景観計画の話ですが、こちらは新川耕地の重点区域になっていますので、屋外広告物の規制として、色彩については、マンセル値における彩度は6以下、独立広告物については、一面あたりの表示面積を3㎡以下とする等の制限があります。

近藤委員

高さの制限はどうなっていますか。

酒巻都市計画課長補佐

独立広告物の高さにつきましては、建築物の高さ以下で、かつ地上面から7m以下としています。

内山会長

よろしいですか。その他どうですか。

飯田委員

「工作物」と「建築物」については整理してお話されたほうが良いと思います。建物の高さは制限により下げられますが、広告物は工作物なので飛び出します。

酒巻都市計画課長補佐

独立広告物といわれる、道路上に建っている看板については、建築物の高さ以下かつ7m以下となります。今回の場合、建築物の高さが7m以上になりますので、広告物の高さは、7m以下となります。

近藤委員

景観を大切にする場合、目につくのが広告物、看板だと思います。看板について、地区計画や景観計画で規制する方法はないのでしょうか。

内山会長

看板の規制方法について、景観計画で何か唱ってますかという質問ですか。

近藤委員

景観計画でなくても、地区計画でもいいのですが。

酒巻都市計画課長補佐

先ほど、景観計画において、看板等の面積や色彩の制限があるという話をさせていただきました。今回、地区計画では、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を設け、基本的に屋外広告物は道路側に建たない計画にしています。

内山会長

敷地内にできる道路について、本来、流山市がお金を出して整備すべきと思いますが、ここについては事業者が造ってくれるということですか。つまり、流山市は何のお金も払わずに道路ができたならそれをもらってしまうということよろしいですか。

酒巻都市計画課長補佐

おっしゃるとおりです。ただし、開発エリアの中には赤道などがあり、その分も全て道路に乗せていくので、図面上に青色で示している道路部分を丸々流山市が事業者から頂戴するというのではなく、一部の土地については相殺という形になります。

小林委員

区域の南側は通学路になっていますが、交通安全対策はどうなっていますか。

酒巻都市計画課長補佐

今回の開発の中では、真和団地から下ってくる場所（計画区域南側の道路）については、事業地側に歩道を設けることで交通安全について配慮すると聞いています。

小林委員

今までの道路にプラスして通学路が増えると解釈してよろしいですか。

酒巻都市計画課長補佐

おっしゃるとおりです。事業区域の中に歩道を広げると聞いています。

飯田委員

地区施設に位置づけた道路は、築造後、いずれ市に移管するのでメンテナンスは税金でやることになると思います。おそらく、市道認定して流山市が管理することになります。

東側と南側の道から流通施設に入ってきますよね。出口が煩雑にならないようにしていただきたい。また、屋外広告物や自家用広告物が出てくる可能性がありますので、デザインコントロールが必要だと思います。

酒巻都市計画課長補佐

まず一点目、青色で塗られている地区施設の道路については、おっしゃられたとおり事業者が建設し、流山市が引き継ぐことになります。その場合、保守については流山市で行うことになります。

次に、敷地への出入りですが、地区計画で制限しているわけではありませんが、今回の敷地は、大きく3つに分けることを考えています。上からA、B、Cと名前を付けていますが、上（北側）の敷地（A）の出入口は、根方道路側からの1か所と新たに作る地区施設側からの1か所になります。その下の敷地（B）につきましても、根方道路側からの1か所と新たに作る道路から1か所になると聞いています。一番下の敷地（C）につきましても、根方道路側から1か所、南の既存道路から1か所に出入口が設けられると聞いています。

小林委員

南側の通学路になっている道路に入口ができるということですね。そうすると子供たちの通学が非常に危険になると思います。

酒巻都市計画課長補佐

基本的には千葉県警と事業者、市の道路管理課で、安全について確認した上で協議を行っていると考えています。西側の道路は幅員を16mにしたうえで歩道を付けることとなります。お話のありました、南側の市道についても、大きな道路にしたうえで歩道を設けるといった形になっています。

亀山都市計画部長

小林委員からご質問のありました南側の道路ですが、東の真和団地から道路が接続しており、協議の中で道路中心線がずれるのは好ましくないという指摘があったため、今のところ幅員8mで進めています。この中で、北側の事業地側に8mの歩道を整備することで、現道のセンターを維持しながら幅員の歩道を造ると聞いています。

加藤委員

計画区域の北側で、工業団地内に北南に通る道路がありますが、この道路と今回の区域はつながりませんか。つながると便利なのですが。

酒巻都市計画課長補佐

こちらの道路とは高低差があるので直接つながることはありません。

中川委員

物流系の建物ということで、かなりの量のトラックの出入りになろうかと思います。現在、真和団地から下りてきたところの県道との交差点（計画区域南西側の交差点）には、朝晩右折車が多くいます。特に南側から来た右折車が多くみられます。現状を見ていますと、真和団地のほうに右折する大きい車が待っていると、大型トラックは脇を通り抜けられない状態になっています。こうなるとますます県道の交通量が増えてきます。このことを含めて県との協議はどうなっているのでしょうか。

内山委員長

特に県道の右折レーンにはにわかにつくったもので、ちゃんとした右折レーンではないことが問題になっていますが、それについてはどうでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

個別の協議になってしまいますが、今回右折の部分に関しては、県警協議においても検討されていまして、右折レーンの現在の滞留長を考慮したうえで、新しい道路の交差点形状をつくっていると聞いています。

おっしゃられた交差点について、実際にどういった協議をしているかということまでは、私どもではわかりかねます。

中川委員

私がお尋ねしているのは、真和団地のところと新しくできるT字路両方の意味です。真和団地あたりで生活されている方からすると交通量が増える訳ですから、生活への影響面について、地区計画との関係でどう定義してどう回収しようとしているのか。交通量が増えるのは仕方のないですが、マイナス面をいかに小さくするのかについてお尋ねしています。

亀山都市計画部長

県道ですので、市の道路部門と東葛土木と千葉県警で何度か協議を行っています。この件については、宅地課を呼びに行っていますので、少々お時間をください。

近藤委員

交通量が増えるのは仕方ないですが、どの程度の大きさの車両が、どの時間帯にどの程度走るのかについて、どう想定されていますか。

内山委員長

交通量需要予測について教えてほしいということですね。

嶋根宅地課長

宅地課の嶋根です。中川委員からのご質問ですが、現在、県の規制課と協議中です。今回の開発の事業区域には、区域の南側の交差点から北に上がり、新しくできる道路で右折して入ります。東側の根方道路につきましては、幅員16m（車道10mで両側3mの歩道）の計画になっています。規制課との協議では、信号機が設置されなくても支障がない形で協議されています。

交通量につきましては、申し訳ありませんが、現在数値の確認をしておりません。市、県、事業者で県の規制課に道路法95条の2に基づく交差点協議の申請をしています。

内山委員長

その他いかがですか。

亀山都市計画部長

交通量ですが、土木部のほうで県警との協議で台数を把握しているの、今情報を仕入れているところです。少々お待ちください。

内山委員長

その他いかがですか。

飯田委員

このあと開発許可が出てきますが、地区施設で決めている部分は、道路境界線が動いてしまつたら訳が分からなくなります。各道路がどのように広がるのかを整理していただかないと混乱してしまいます。

亀山都市計画部長

地区計画と合わせて開発行為の事前協議も並行して進めています。先ほど宅地課長から話がありましたが、新設道路については16m、南側、東側の道路も16mに拡幅するということはフィックスされています。その中で地区計画も併せて進めております。

中川委員

以前、この地域に密接に関係する市の事業で、新川承水路の浸水対策の話がありました。当初は、承水路そのものを拡幅する案、貯水池を造る案などありましたが、この計画を決定するということは、新川承水路の拡張計画はなくなったという理解でよろしいでしょうか。

亀山都市計画部長

新川承水路については、平成25年度、26年度に土木で基本設計を行っています。新川承水路の排水能力は毎秒2～7トン程度です。東側の住宅地から流れ込んでくる量は、1時間に50mmの降雨があった場合、毎秒40トンになるので、ゲリラ豪雨になると毎回このあたりは道路冠水している状況です。土木サイドでは、新川承水路そのものを改修してもそれだけの排水量を確保できないこと、また、新川承水路の流量を増やしても江戸川に放流するポンプ機能がないため、調整機能を持たせたものを造らなければならないということで検討を進めているところです。

飯田委員

グラウンドの移転などとあわせて道路整備の整理をしていただいたうえで、幅員等の整理したほうが良いと思います。

内山委員長

この地区計画が周辺の全体的な意味合いをきちんとしてくださいということです。調整池、調節地どちらになりますか。

亀山都市計画部長

こちら土木で進めていますが、現実的にどのくらいの量がいるかということ、今回の事業地で16万トン以上、前回ご審議いただいた第2物流で7万トン以上の量が必要になります。あまり深く掘れないため、16ha程度の用地が必要という計画を昨年の議会と都市建設委員会で説明させていただきました。

内山委員長

最後になりますが、前回は議論しました、セットバックした2.5m、1.5mのところには門扉・門柱以外のものは作らないということでしたが、遊歩道、ベンチ、公衆トイレなどについて、結論はどうになりましたか。

酒巻都市計画課長補佐

基本的にそういったものはできないという計画書と申し上げましたが、ルールブックの中で、保安上必要なものとして、ベンチなどは設置できるよう考えております。

加藤委員

確認ですが、それぞれの出入口の左右にはミラーは設置しますか。

酒巻都市計画課長補佐

地区計画上、安全施設ということで設けてもらうことは可能ですが、今の協議の中で全ての出入口に設置しているかどうかは確認していません。

加藤委員

ぜひ、お願いしてください。

小林委員

事業敷地は相当高い台地になっていますが、最終的には南面の通学路の高さと敷地の高さの差はどれくらいになりますか。

酒巻都市計画課長補佐

県道側に対して事業敷地が2m程度高くなっています。県道側は土盛りをしたうえで植栽、修景しますので、3m程度盛り上がる形になります。南側についても事業地の方が若干高くなっています。

中山都市計画部次長兼都市計画課長

カーブミラーについてのお話がありましたが、道路構造令において、直線、交差点は、設定速度20キロで視距20mは確保することとされていますので、20m先まで見える状況であればミラー等は必要ないこととなります。開発を行う際は、見通しのいい形で作ると思いますので、状況によって、設置の有無について事業者と協議したいと思います。

内山委員長

交通量はわからないでしょうか。大雑把に言えば、現在、流山から野田までの通過交通は、10,000台/日程度です。ピーク率10%として1,000台/時程度ですので、それが増えたとしても1,200台程度になります。増加分が全て右折した場合、最大で200台/時くらい増えることとなりますが、2か所に分散するので、1か所あたり100台/時程度です。信号現示で十分対応できる数字だと思いますが、いかがですか。

酒巻都市計画課長補佐

先ほどご質問あった敷地の高低差の件ですが、申し上げたとおり、道路から事業地まで2mの高低差があります。ここについて、植栽帯を設け、法面を造る形でそこに中高木を植えることで修景したうえで斜面を支える計画になっています。

亀山都市計画部長

宅地と道路の高低差2mに緩い法面があり、ここに緑地を設けることで、緩い法面と植栽帯で高低差を処理するという事です。

内山委員長

交通量については、おそらく交通制御で十分対応できると思います。大型車が通過できないということで右折レーンの話もありますが、ニュースとして、新宿駅南口で甲州街道が立体化します。そこにバスターミナルを作る計画がありますが、右折で入ることになっており、1時間に18台のバスが入れるかどうか議論しています。何年かしたら決着がつくかもしれません。

右折レーンに関心を持っていただけたことはありがたいと思います。

右折車両については、計算結果を見たわけではありませんが、多分さばけると思います。

嶋根宅地課長

(地区計画区域南西側の交差点では、) 現在、(南から入ってくる車両は) 全体の交通量が11,091台で、そのうち右折が470台、土手の方に抜ける左折が800台です。

(北部の地区施設である道路と交差する箇所)に交差点ができると、(地区計画区域南西側の交差点は、) 全体の交通量が11,599台になり、右折が211台に減ります。土手方面に抜ける左折は817台になります。そして、新規にできた交差点での右折は、340台になります。野田市方面から来た車両についても、左折する車両が出てきます。新規に左折する車両は957台になります。

内山委員長

よろしいでしょうか。

流山市決定の地区計画について、原案とおりが承認いただければ挙手をお願いします。

<挙手多数>

挙手多数ということで、この原案は承認されました。

その旨、市長に答申したいと思います。ありがとうございました。

内山委員長

事務局をお願いします。

大川都市計画課係長

会長、ありがとうございました。

審議はすべて終了しました。みなさん長い時間ありがとうございました。

以上で、平成27年度第2回流山市都市計画審議会を終了いたします。