

平成27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27年7月10日（金）午後2時10分から午後3時30分まで
場 所：流山市水道局

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）
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）
佐藤 政弘 （関係行政機関職員）
塚原 信行 （市民委員）

※ 欠席した委員

大野 トシ子 （学識経験者）
上村 千寿子 （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
都市計画部次長 (兼建築住宅課長)	武田 淳	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 渉		

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画流山インターチェンジ北部物流センター地区
地区計画の決定について

4 傍聴者

1名

5 議事の概要

<傍聴者入場>

ただいまから、「平成27年度第1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

都市計画部長の亀山でございます。本日、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。

本日、ご審議をいただく案件は、「流山都市計画流山インターチェンジ北部物流センター地区地区計画の決定」についてです。平成27年1月8日に地権者協議会からの申出を受け、千葉県との事前協議を行い、同年6月4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、宜しく申し上げます。

簡単ではございますが、ごあいさつ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。

都市計画部次長の武田です。

宅地課長の嶋根です。

誘致推進課長の武井です。

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課係長の駒木根です。

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1回流山市都市計画審議会資料」と書かれていますA4サイズに綴じられたものの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。

次に、傍聴の皆様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。

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

しくお願いいたします。

内山会長

本日は暑い中、お集まりいただきありがとうございます。本日の審議案件につきましては、流山市長より付議のありました、「流山都市計画流山インターチェンジ北部物流センター地区地区計画の決定」でございます。委員の皆様、審議の程、宜しくお願いいたします。

本年度最初の審議会ですので、審議の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名お願いしておりますので、今回は、小林委員と中川委員にお願いしたいと思います。

<異議なしの声>

内山会長

小林委員、中川委員、よろしくお願いいたします。

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。

駒木根都市計画課係長

それでは、第1号議案「流山都市計画流山インターチェンジ北部物流センター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、赤色で流山インターチェンジ北部物流センター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16.8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500メートル以内に位置し、また、周辺に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。

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、地権者協議会から、平成27年1月8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3月7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流山インターチェンジ北部物流センター地区周辺の航空写真です。区域を赤色で示しております。

こちらが、当区域を北から南方向に眺めた写真です。奥に見えるのが流山インターチェンジと既存の物流施設になります。

こちらが、当区域の中央付近から北方向に眺めた写真です。写真の右側が斜面林です。

以上が区域の状況です。

それでは、流山インターチェンジ北部物流センター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。

「流山インターチェンジ北部物流センター地区は、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から約500メートル以内に位置し、また、周辺に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は、流山インターチェンジの北側約500メートル以内の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。

表の1段目の「建築物等の用途の制限」について、説明いたします。

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。

次に、表の2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3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31メートルとしています。

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。

次に、表の4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、県道に接する1号壁面線において、道路境界線から25メートル以上、それ以外の道路に接する2号壁面線において、道路境界線から15メートル以上とする。ただし、安全保安員詰所等で高さが3メートル以下、かつ、床面積の合計が10平米以下のものは、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。

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号壁面線を赤、2号壁面線を青で表示しています。

赤の部分が25メートル以上、青の部分が15メートル以上としています。

次に、表の5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6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15メートル以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15メートル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5月21日から6月4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3名でした。また、意見書の提出は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。

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7月中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。地区計画の内容について、資料の1ページから2ページにわたって記述されているものですが、ご意見あるいは質問がおありの方は、どうぞ挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

徳増委員

1ページの「区域の整備、開発および保全に関する方針」の「建築物等の整備の方針」に、「自然景観等の周辺環境と調和を図るため」と書いていますが、景観条例、景観計画をこれまでの建築物に合わせて緩和させてきた経緯からも、この方針の表現で間違いはないですか。

酒巻都市計画課課長補佐

ご質問のあった「区域の整備、開発および保全に関する方針」の記述については、こちらに建築される建築物と自然景観等の周辺環境の調和を図るという、地区計画の目標からして、この記述で適切と考えております。

内山会長

よろしいですか。今の質問の趣旨は、景観条例等々と齟齬がないかということだと思います。

徳増委員

それから、今までの経緯の中からもこの表現で本当に正しいか、誤りはないかということです。

酒巻都市計画課課長補佐

景観計画の変更の中で、こちらについては、建築物の建築はある程度の高さのものを許容しつつ、周辺の環境との調和を図っていくエリアとして指定しておりますので、景観計画と齟齬があるものとは考えておりません。

近藤委員

この「豊かな自然景観等の周辺計画と調和した土地利用を図る」という土地利用の方針に対して、2ページ目の「壁面位置の制限」や、「かき又はさくの構造の制限」が定められていると思いますが、どのような観点で25メートルにしたとか、あるいは高木の高さをどのように決めたのかについて教えてください。

酒巻都市計画課課長補佐

市街化調整区域における地区計画の決定につきましては、「流山市市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めておりまして、建物の高さや建築物の敷地面積については参考としており

ます。

委員からのご質問にございました、地区計画の「土地利用の方針」や、「建築物等の整備の方針」については、適切なバッファの距離として壁面後退 25 メートル、15 メートルを定めており、事業予定をしている事業者、あるいは計画の申出をいただいた土地所有者の方々からの申出等を考慮して定めたところです。

近藤委員

確認になります。「流山市市街化調整区域における地区計画運用基準」の数値とは、自然景観等の周辺環境に調和した土地利用である、という事業者と地権者の方々からの申出を考慮して決めているということですか。

酒巻都市計画課課長補佐

そのとおりです。

近藤委員

ありがとうございます。

飯田委員

2 ページの「土地利用の方針」で店舗を入れている理由は何ですか。地元の協議会を通じて、流通だけではなくて店舗を、との意見があったのだと思いますが、「建築物等の用途の制限」②に店舗があり、性的好奇心をそそるものは駄目で 300 ㎡以下のものとあります。それから③では、「附属するもの」とあります。これは多分駐車場だと思えます。敷地面積の最低限度を 30,000 ㎡という非常に大きな値にしているのは、事業の方針でしょうか。30,000 ㎡の土地の中で、300 ㎡以下のコンビニか地産地消レストラン、農産物販売所が入るのだと思いますが、どういうイメージですか。

酒巻都市計画課課長補佐

まず、敷地面積の 30,000 ㎡につきましては、小さな開発、例えばコンビニエンスストアや沿道のレストランの点在等について制限したいという理由です。

店舗を 300 ㎡と定めているのは、福利厚生施設など、施設の利用者等の利便に供するような店舗を想定しております。これらの施設が撤退した場合でも、細切れで変なものが建たないように、敷地面積については大きく設定しています。

基本的に流通業務施設の立地を考えていますので、店舗は附属する建物を想定しています。単体の利用は考えていないので、店舗の面積に対して敷地面積はかなり大きな設定となっています。

内山会長

よろしいですか。

飯田委員

附属するという点については、建築基準法を確認してください。一敷地に用途上可分か不可分かで、敷地を切ってしまう場合がありますので、整理しておいたほうがいいと思います。流山市はこれから特定行政庁になられるのですから、確認をお願いします。

亀山都市計画部長

飯田委員がおっしゃいましたように、単独で棟を分けることは、可分関係にあるので基本的にはできません。事業者から、従業員用の店舗が欲しいという話があり、一建物としてでないとならば建築できない、とは話しています。

飯田委員

一建築物の中での主たる用途が倉庫で、付属する用途としてコンビニが入るということを想定ですか。

亀山都市計画部長

はい。

飯田委員

分かりました。地産地消レストランが入ることはないと思います。

加藤委員

今回、「建築物等に関する事項」ということでこの計画を決めていますが、例えば、景観計画にある「壁面がない立体駐車場については、露出しないように樹木等の植栽により修景する」については、特に植栽の高さ制限はなく、あくまでも、建物のことでよろしいでしょうか。

酒巻都市計画課課長補佐

ここでの高さの制限は、あくまで建築物の高さのことですので、特に植栽などについて制限はしておりません。

加藤委員

分かりました。そうすると、立体駐車場にするか平面の駐車場にするかで、植栽の高さが変わる可能性はあるということですか。

内山会長

つまり、施設の中身がまだ分かりませんが、立体駐車場の巨大な31メートルのものができたらみっともないでしょう。そのときに植栽で修景するが、そのときの高さ制限というのはあるのかという趣旨だと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

植栽については高さの制限をするという考えはありませんので、この地区計画においてもそのような数値は盛り込んでごさいません。例えば立体駐車場ができるときに、どうやって修景していくかについては、景観計画に基づく個別の景観協議などで、指導させていただきます。

加藤委員

確認したかったのは、景観計画にある、駐車場、立体駐車場の部分を適用するのかということです。

酒巻都市計画課課長補佐

景観計画の中で、平面駐車場については周囲を樹木で囲い、目立たない工夫をするという記述がありまして、それが写真の中では低木を使って平面駐車場の周りを植栽で覆っているような写真が付いています。

ご質問は、今回、平面駐車場だった場合には、この基準を適用して、低木だけで修景するような形をとるのかということですが、地区計画では、周辺に高木を植栽するという形としていますので、施設が平面駐車場であっても、立体駐車場であっても、高木で施設全体を修景していくような形での計画指導はしてまいります。

加藤委員

分かりました。

塚原委員

5ページの地区計画の決定理由ですが、4行目の、「農業の担い手不足や耕作放棄地の増加」という背景があって、「本地区の地権者協議会から、開発に係る全員同意の報告と開発推進に関する市への協力要請」があり、この地区計画を検討しているということですが、ここの広大な田園風景は、流山市にとって貴重な財産だと私は思っています。今後、ほかの田園の地権者から物流施設の話があった場合、全て開発されていくこともあり得るのですか。

酒巻都市計画課課長補佐

なぜ今回の地区計画を導入するかということは、今おっしゃったとおり、地元の土地所有者の方々からの協力要請がございました。それを受けて、市では上位計画の都市計画マスタープランに産業系土地利用ゾーンを位置付けたり、あるいは新川耕地有効活用計画を定めたり、市としてこういう土地利用をしていくという方針を決めた上で、この地区計画にまで至っております。

今後、もし、同様の要請があった場合、現在都市計画マスタープランの中で、産業系土地利用ゾーンは2箇所しかありませんので、何か別の位置付けするなどした上で協議を進め、最終的に地区計画を決定ということもあり得るかと思えます。

ただ、今のところは、都市計画マスタープラン等は特に変更しておりませんので、いきなり地区計画を導入するといったことはごさいません。

塚原委員

今の話ですと、他の場所でもこれと同じようなものをやりたいと言った場合に、この田園が全部物流施設になるということもあり得るということですか。

酒巻都市計画課課長補佐

今の時点では、住民の方から要請があっても、地区計画をすぐに定めるということはありません。ただ、土地利用については、地権者の意向がありますので、今後、何か変更があった場合は、いろいろな計画を変えた中で開発を考えることもあり得ると思います。

亀山都市計画部長

塚原委員や他の委員もご承知かもしれませんが、現状ではこの新川耕地の中で、このインターチェンジの周辺と、もう少し北の利根運河沿いにある既存の工業団地の南側の概ね 20 ヘクタールの地区が都市計画マスタープランで産業系土地利用ゾーンという位置付けをしており、この2つが今動いております。この先については、今時点では、公的な位置付けがないため、地権者の希望だけでは開発できないというお答えになります。

徳増委員

2 ページ目の「かき又はさくの構造の制限」で、「前面道路の境界線から 15 メートル以上の植栽帯を設ける」とあります。植栽は必要だと思いますが、しっかりと管理をしていかなければならないと思います。第一物流もそういうところが不十分だという話を聞いています。その点についてはどうですか。

嶋根宅地課長

今後、地区計画を策定しまして、開発計画の中で協議してまいります。その協議では、みどりの課と緑化協定を結び、管理をする形で進めていきます。第一物流につきましては管理協定まで締結できなかったため、今回は事業者管理であっても、管理協定を結ぶ形で行っていく予定です。よろしいでしょうか。

近藤委員

先ほどの塚原委員の質問に少し関連するのですが、都市計画マスタープランで産業系土地利用ゾーンが設定されていて、その範囲だけ開発計画があり、地区計画を設定されているという認識で良いでしょうか。

嶋根宅地課長

そのとおりです。

近藤委員

追加で質問ですが、この地区は自然景観等や、環境への影響を意識したエリアだと思います。それらの配慮について、いろいろな施策が決められていると思うのですが、地権者を主体にす

る協議会から、緑の保全や環境への影響に関する要望については具体的にどういうことがあったのか教えていただけますか。

内山会長

今の質問は、地権者が土地を売るときに、どういう運用をしてくれという要望があったかということですか。

近藤委員

先ほど自然景観等に配慮するためにいろいろな数値や高木を植えることを決めたということでした。また、この数値や面積は、市街化調整区域の基準があるということ、また、業者と地権者の方々の意向を踏まえて決められたと伺いましたが、具体的に地権者の方々からどういった要請があったのか、あれば教えていただきたい。

酒巻都市計画課課長補佐

こちらの地区計画の素案自体については、地権者の方から申出をいただいたものです。そもそもこれは地権者の意向を基に作られています。

近藤委員

この数値の精査について、どういう場所にするかとか、この数字であれば環境に影響がないとか、都市マスタープランとの整合性上問題ない、といったことはどのように解釈をされたのですか。

内山会長

今のご質問は、地権者の要望のとおりになっているので、流山市は特に検討せず、環境のことを配慮せずに地権者の言うとおりの数字としたのですか、というご指摘だと思います。いかがですか。

酒巻都市計画課課長補佐

一般的に沿道に用途地域をバッファで対応して指定する場合、流山市あるいは千葉県の方針として、25メートルという基準があります。今回の県道部分からのバッファと整合が取れているため、差し支えないと考えています。

例えば10メートルがいいのか15メートルがいいかと、議論のあるところだと思いますが、15メートルあれば、周辺の道路から見たときに、ある程度建物の修景が可能だろうと事務局で判断をして、地権者から申出のあった数字をそのまま使用しております。

近藤委員

度々申し訳ございません。当初、景観計画やその他条例において、環境に配慮するような工夫とか、大規模緑地を考えていくとか、そういったコメントをどこかで拝見した記憶がありますが、その基準以上の部分で、流山市が工夫したとか、ここは頑張ったとか、千葉県の指針よりもさら

に緑を増やすとか、そういった工夫があれば教えていただきたいと思います。

嶋根宅地課長

まず前提として、今回の場所は市街化調整区域ですが、物流施設の建築は可能です。今、1軒実際にできています。今回、同じ北側の中で、500メートルの中で沿道指定されていますので、同じような形で物流の建築は可能です。1期目については管理が悪かったり、直接建物も見えたりしています。都市計画法の開発行為の基準では、緑地の指定や緑化の厚さまではなかなか指導が難しいところです。

今回、地区計画を指定することによって、景観に対する配慮や、25メートルの壁面後退の距離、15メートルの植栽が必須となります。公開空地ではないけれども、一般の方が出入りできるような遊歩道ができるなど、そういう活用方法もあります。東京では15パーセントの緑をつくれれば良いということになっている中で、地区計画をかけることによって、30パーセント近くになると思いますので、緑についてはかなり配慮できていると個人的には考えております。

近藤委員

ありがとうございます。ご配慮いただいたということで、非常に素晴らしいと思います。先ほど、これは千葉県の指針を使っているということでしたが、流山市では、上乘せして増やしたのか、指針のとおりなのか、そのあたりも教えていただけますか。

酒巻都市計画課課長補佐

先ほどの、25メートルの根拠のところでは申し上げたのは、用途地域の指定基準における、沿道用途のバッファの距離の原則についてです。用途地域は流山市決定が可能ですので、流山市の運用基準の数値が25メートルということになります。さきほどは、市と県で同じ数値であることから「千葉県」とご説明したものです。ご質問とは直接関係ない回答となり申し訳ありませんでした。

内山会長

近藤委員、今までの経緯をお話しますと、物流施設ができる予定の場所は、皆さんおっしゃるように、田園地帯が広がる、流山市にとって財産だという声もある場所です。そもそも物流施設を市街化調整区域内に建築することは適切ではない、市街化区域に編入しなければいけないところですが、それはいろいろなことから調整区域のままでもいいだろう、調整区域のままにしておきたいということでした。

それから、「市は何となく決めたのではないか」というニュアンスの近藤委員のご発言ですが、そんなことはなく、なぜ31メートルなのか、25メートルのセットバックで良いのかということについて、景観まちづくりアドバイザーである横内先生にご尽力いただき、事業者が模型を作って検証しています。ご存じですか。

近藤委員

そのあたりの話は伺ってはいます。

内山会長

いろいろなケースについてテストしているので、ぜひご覧になっていただきたい。模型ですから、実物ができたらどう違うかは分かりませんが、考えられるだけの景観上の配慮やセットバックの仕方を考えています。しっかり検証をして、地区計画の原案が決まったことはご理解いただきたいと思います。

近藤委員

ありがとうございます。そのあたりが少し伺いたかったので、申し訳ございません。

加藤委員

また確認で申し訳ないのですが、景観計画の変更で、新川の連なる緑の景観創出ゾーンができました。その中で10ヘクタール以上のまとまりの地権者が集まったら、物流倉庫が建つ可能性はあるのかということが一つ。もう一つは、第一物流倉庫は高木が立っていないと思うのですが、遡って連なるような緑になるようにすることはできないですか。

嶋根宅地課長

説明が不十分で申し訳ございません。全ての地域で物流施設ができるということではなく、あくまでもインターチェンジから500メートルの範囲につきましては物流施設の建設が可能となっているということです。

それからもう一点、工業団地南側の、都市計画マスタープランで産業系に位置付けている区域は、インターチェンジから5キロメートル以内であり、その中の一部を沿道指定されています。都市計画マスタープランに合った指定であり、それ以外で物流施設ができるのは、6号線の一部と野田松戸線の沿線しかありません。地権者の方が集まって10ヘクタールあるから開発できるというわけではないと思います。

加藤委員

分かりました。それを聞いて安心しました。

内山会長

その他、いかがでございましょうか。

近藤委員

店舗について、物流倉庫の中にできる、従業員の方々が利用するための店舗ということでしたが、一般の方に開放される可能性はありますか。それは制限しないのでしょうか。

内山会長

施設の中に店舗ができて、それは一般の人も利用できるのか、施設の管理者の問題かとも思い

ますが、いかがですか。

酒巻都市計画課課長補佐

ここで想定されている店舗については、基本的には施設の方が使うために造るものですが、外の人を全く排除するという事は計画の中では制限できませんので、外から来て買いたいと言えば、普通にお店として買い物はできるはずですよ。

近藤委員

ありがとうございます。それは事業者さんが許可すればということですね。

中川委員

事業者さんが保安上の基準で「外部の人を入れない」と言われたら入れない、要するに、あくまでも事業者さんが決めることだということでしょう。

酒巻都市計画課課長補佐

そのとおりです。地区計画ではそれを制限することはできません。事業者さんが外からの買物客を受け入れるのであれば可能です。

加藤委員

第一物流倉庫の壁面について、今は高木で覆われてないのですが、今回景観計画が変わったから緑化を指導することはできないのですか。

内山会長

加藤委員のご質問は、既にある第一物流倉庫は汚いから、今後高木で全部囲うことを行政から指導はできますか、というお話だと思います。

酒巻都市計画課課長補佐

その追加の指導はできません。

加藤委員

分かりました。

内山会長

その他、いかがでしょうか。横内委員。

横内委員

まず、景観計画について少し解説をさせてください。景観を評価するときは、どこから見えるかということが非常に重要です。それは専門用語で視点場といいます。この新川耕地周辺で重要

な視点場は江戸川の堤防です。それからこの敷地の近くで重要なのは道路沿いです。つまり、旧有料道路からの、いわゆる車窓景観が大変重要になってきます。これは静止的な眺望景観ではなくて移動景観です。例えばつくばエクスプレスからおおたかの森が見えるのも車窓景観、いわゆる移動している景観です。時速何キロで車が走っている場合ですので、あっという間です。そのときに、通常言われている景観の範囲は、真っすぐ見て60度コーンの円錐の形で見える範囲です。車で走っているときに物流施設が間近で視野の中に入ってくると嫌悪感があるのではないかと、25メートルとかなり広くセットバックを設定しました。先ほど嶋根課長がおっしゃったように、30パーセント見えるというのは、事業者からするとかなり大盤振る舞いだと思えます。

25メートルというのはかなりの距離なので、そこまでセットバックして建物が建つ。さらにその空いた25メートルで、高木を植栽して視野の中に緑を入れようと設定していることは一つ評価できるのではないかと思います。

根拠がなくどう見えるかだけではなくて、ある程度の法則性、視覚の法則などに当てはめながら、アドバイザー会議で検証しました。会議では、本当にこれで良いのかという話は当然出ます。先ほど塚原委員が言ったように、個人の資源であるとともに、やはり市民の資源であることも全く間違いないので、なるべく今の資源を損なわずにカバーできるのかというところが、25メートルのセットバックあるいは15メートルの植栽帯になると思います。

ここからは質問ですが、1ページ目の、「地区計画の目標」の4行目、「樹林や田園が広がる豊かな自然的景観」とあります。この自然的景観という表現は、合っていると思います。その次の行の「保全に関する方針」の中の「豊かな自然景観」については少し違うと思います。例えば田園風景というのは自然景観ではありません。あれは完全に人為的な景観、人工景観です。植物の緑色は何となく自然景観と言いがちですが、市内ではおおたかの森以外は自然景観とは言えません。東京都内には自然景観は一つもないです。そのため、「的」という言葉を入れるか、あるいは「現状の景観」というような言い方にすべきではないかと思います。

それから、もう一つの質問は、2ページの壁面後退です。「かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるもの」は許容するようですが、その前の段落では、いわゆる工作物を設置してはならないとあります。例えば、そのセットバックした部分に遊歩道ができる可能性があるということになると、ベンチやあずまやのようなものは除外工作物になって、設置できないのかということ。いかがでしょうか。

内山会長

ご指摘はこの地区には自然景観はどこにもないということ、それから、25メートルセットバックしたところにはベンチなどを作れないのか、ということです。いかがでしょうか。

お答えを用意している間、他の質問はございますか。

では、私から一つだけ質問します。1ページ目の「整備、開発、保全に関する方針」とありますが、私が知る限り、整開保は県が決定して、千葉県の県土としてこのような将来の方針を定めるものです。この地区計画に適用するときには、千葉県の整開保の方針と違反していないということを確認しなくてはならないと思うのですが、それは大丈夫ですか。

酒巻都市計画課課長補佐

すべて都市計画区域の整備、開発および保全の方針に即して都市計画が定められておりますので、これが抵触しているということはございません。

内山会長

分かりました。

先ほどの横内委員のご質問に対してはどうか。

亀山都市計画部長

お時間をいただきまして申し訳ございません。ここの「安全、保全上必要と認められるもの」として想定していたのは、正門を入ってきたところに、守衛や警備員の小さな管理棟が建つ可能性が全くないわけではないので、それについては許容するということでした。

開発の協議なども始めていますが、セットバックした緑のエリアにストリートファニチャーを置きたいときに、工作物をどこまで制限するか、はっきり申し上げられないところです。ルールブックをしっかり作り込んで、ぶれないような指導方針の作り込みをしていきたいと思えます。

自然景観と自然的景観がある点につきましては、横内委員がおっしゃったように、「的」を入れたほうが適切かと思えます。

内山会長

保安・安全上、色々なものが置けないというのは、何らかの細則を作っていくということで、ご納得していただければと思います。

その他、ご意見がなければ、これより、井崎市長から付議された議案について、委員の異論がなければ原案に賛成として答申したいと思えます。原案に賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

<挙手多数>

内山会長

挙手多数ということで、原案に賛成だという答申をしたいと思えます。どうもありがとうございました。

一同

ありがとうございました。

事務局

会長、ありがとうございました。審議は全て終了しました。

以上で平成27年度第1回流山市都市計画審議会を終了いたします。皆様、長い時間お疲れさまでした。

一同

お疲れさまでした。

<傍聴者退席>

以上。