

平成26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1月20日（火）午後2時00分から午後4時00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)
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)
中里 孝男 (関係行政機関職員)
塚原 信行 (市民委員)
上村 千寿子 (市民委員)
小林 暁峯 (市民委員)

欠席した委員

飯田 信彦 (学識経験者)
大野 トシ子 (学識経験者)
田中 人実 (市議会議員)

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	都市計画部次長 (兼建築住宅課長)	中山 貢一
都市計画課長	長橋 祐之	宅地課長	嶋根 貴俊
都市計画課 課長補佐 (兼都市計画係長)	酒巻 祐司	誘致推進課長	武井 厚
都市計画課 都市対策係長	大川 裕	農政課長	山崎 哲男
都市計画課 副主査	松田 賢	都市計画課 主事	坂本 和也
都市計画課 技術員	山田 千裕		

3 会議に付した案件

- 第 1 号議案 流山市景観計画の変更について
- 第 2 号議案 流山市市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について
- 第 3 号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について

4 傍聴者

2 名

5 議事の概要

事務局

お待たせいたしました。ただいまから、平成26年度第1回流山市都市計画審議会を開会いたします。審議会の開会にあたり、都市計画部長の亀山からごあいさつを申し上げます。

亀山都市計画部長

皆様こんにちは。昨年に引き続きまして、また今年度もよろしくお願いいいたします。本日はお忙しい中、厳しい寒さが続く中、ご出席を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。

今年は、阪神淡路大震災から20年の月日が経過し、市民一人ひとりが災害に備える新たな一歩がまた踏み出されたのではないかと考えています。将来の発生が想定されます巨大地震などで、被害を出来る限り少なくするための対策が重要なのではないかと実感しております。都市計画やまちづくりの議案においても、防災、減災への取り組みが、ますます重要視されているところでございます。

さて、本日ご審議していただく案件は、景観計画の変更、市街化調整区域における地区計画運用基準の策定及び生産緑地地区の変更についてです。

景観計画の変更につきましては、昨年に開催した2回の協議会におきまして、皆さま方のご意見をお聞きした案件でございます。今回、案としてまとめてまいりましたので当審議会に諮問をさせていただきます。生産緑地地区の変更につきましては、営農者の死亡などによる廃止、そして土地区画整理事業に伴う変更でございます。詳細につきましては、この後担当から説明させていただきますので、ご審議のほどよろしくお願いいいたします。

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。

事務局

続いて、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

職 員 紹 介

事務局

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、「平成26年度第1回流山市都市計画審議会資料」と書かれているフラットファイルに綴じられたもの1点でございます。

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。

傍聴者の方にお願いいいたします。傍聴者の遵守事項が後ろに掲示されておりますが、こちらをお守りいただいた上で円滑な議事の運営へのご協力、よろしくお願いいいたします。

それでは、このあとの進行につきましては、内山会長にお願いいしたいと存じます。会長、よろしくお願いいいたします。

内山会長

内山でございます。よろしくお願いいたします。

本日の審議案件につきましては、流山市長から諮問及び付議のありました、

- ・流山市景観計画の変更について
- ・流山市市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について
- ・流山都市計画生産緑地地区の変更について

でございます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

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、林委員と徳増委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

林委員、徳増委員、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。

事務局から説明をよろしくお願いいたします。

酒巻都市計画課長補佐

都市計画課課長補佐の酒巻と申します。それでは、第1号議案「景観計画の変更について」、説明いたします。

第1号議案の参考資料の2ページ又はスクリーンを御覧ください。今回の改訂の趣旨になります。景観計画重点区域の新川耕地区域の特徴については、江戸川の土手から見える風景は、春には、緑の絨毯のような田園と、その奥に一段と緑が深く連続した樹林の新川の森の屏風、また、秋は、黄金に輝く稲穂と紅葉が鮮やかな落葉樹と緑が一層濃くなる針葉樹との色のコントラストを楽しませてくれる風景や、冬の風景とがあいまって、豊かな四季の表情を見ることができる自然的景観の区域です。

新川耕地については、旧来から本市の水稻生産の中心地でありましたが、高齢化や後継者不足と言った担い手の問題をはじめ、減反政策の影響や、農作業の効率の低下等により耕作放棄地が見受けられるようになりました。このように農業を取り巻く社会的環境の変化により、平成25年8月には、流山インターチェンジ周辺の地権者で組織された地権者協議会から開発に係る地権者全員の同意が得られた旨の報告と、開発推進に関する市への協力要請がなされました。

以上のことから、平成26年2月には、市において、流山市農業振興基本指針を改正し、特に、新川の道の東側に広がる不耕作地については、農業以外の用途への活用に向けた意思決定がされた場合、地域の発展に寄与する土地活用と周辺の生産活動に配慮した管理を求めていくこととしました。また、流山市産業振興審議会から「新川耕地有効活用計画」や「都市計画マスタープラン」で「産業系土地利用ゾーン」に示された地区については、景観計画に示している重点区域であることを十分に認識するとともに、産業を誘致することから、『1 建築物の高さ制限について、市で所掌する条例、規則等の改正を市長は速やかに行うこと』、『2 市は、周辺環境に配慮した開発をするよう指導すること』が望ましい

とする「産業振興施策及び商店街の活性化について」の答申がなされました。この指針及び答申を受け、市では、新川耕地有効活用検討会議において、新川耕地区域の一部の産業系土地利用ゾーンについて、有効活用が図られるよう、対応方針を決定しました。このことから、新川耕地区域内における良好な景観の形成及びゾーニングについて、流山市景観まちづくりアドバイザーとの議論を重ね、新川の連なる緑の景観創出ゾーンとして位置づけ、景観計画を変更することとしました。

資料の3ページ又はスクリーンを御覧ください。新川耕地区域のゾーンの区分について、新たに「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」を追加しております。

資料5ページの左側又はスクリーンを御覧ください。新川耕地区域のゾーニングの案になります。表示でピンク色の部分について、新たに「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」として位置付けをしております。

スクリーンを御覧ください。流山IC周辺の拡大図になります。ピンク色の「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」は、クリーンセンター及びロジポート流山の既に開発されている区域に加えて、新規に開発が予定されている区域を指定することとしております。緑色の「新川の道景観形成ゾーン」については、新川の道の道路境界から各50mの範囲としていましたが、ピンク色の「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」と接する部分については、新川の道の本線の端部から25mの範囲に変更しようとするものです。

スクリーンを御覧ください。利根運河に近い流山工業団地周辺の拡大図になります。ピンク色の「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」については、既存の工業団地に加えて、新規に開発が予定されている区域を指定しようとするものです。緑色の「新川の道景観形成ゾーン」については、先程と同様に新川の道の本線から25mの範囲に変更しようとするものです。

以上が、ゾーニングの変更案となります。

続きまして、景観の形成に関する方針について説明いたします。まず、資料の6～8ページの既存のゾーンの内容についてですが、今回、記載の変更はありません。

次に、資料9ページ又はスクリーンを御覧ください。新たに設定しようとする「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」の理念・目標・方針となります。まず、理念としては、「新川耕地区域内の景観要素である江戸川、利根運河、斜面樹林及び田園の緑豊かな自然景観に配慮した景観形成の創出」とし、新川耕地区域内の緑と当該ゾーンの緑が連続するよう景観形成を創出するものとしております。

次に、目標の特徴としましては、2段目に記載している「斜面樹林に調和する建築物等の修景を目指します。」とし、3段目に「敷地内には、周辺の緑と調和するよう、植栽を施します。」としております。また、5段目に「新川耕地の生態系の保全に努めます。」としております。こちらについては、公聴会において意見がありましたので、案の段階で追加いたしました。

良好な景観の形成に関する方針の特徴としましては、1段目に記載している「敷地内緑化を推進するとともに、生態系の保全に配慮し、公共用地には植栽等を行う。」としております。こちらについても、公聴会において意見がありましたので、案の段階で追加しております。また、4段目に記載している「道路の整備については、歩いて楽しい道、歩きたくなるような道となる工夫を施す。」としております。こちらについては、前回の協議会において取組み主体として市民・事業者を含めるよう御意見がありましたので、修正しております。

資料10ページを御覧ください。新川耕地区域の行為の制限に関する事項となります。新設ゾーンの

「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」について、基準を新たに設定しております。まず、周辺への配慮事項の基準としては、「新川の森に面する敷地については、新川の森の緑と一体的となる緑化を施す。」
「公共空間となる植栽帯については、歩いて楽しめるような演出を行う。」としております。

次に、建築物に関する事項の基準における形態意匠としては、「建築物等の壁面が大規模になる場合は、壁面の分節化やセットバック等を行うとともに、特に緑化に配慮して修景を行う。」「建築物は、新川耕地地域の景観に配慮し、高さを抑える。」としております。

資料11ページを御覧ください。建築物に関する事項の基準における色彩としては、周囲の景観に配慮するよう、新たに基準を設けております。この内容については、後程説明いたします。建築物に関する事項の基準における敷地の緑化等としては、「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、樹木を植栽する。」「建築物等が大規模になる場合は、壁面緑化や屋上緑化等により建物を修景する。」としております。こちらについても、前回の協議会で文言についての指摘がありましたので、修正しております。

資料13ページを御覧ください。「新川の連なる緑の景観創出ゾーン」の建築物及び工作物等の外壁及び屋根に使用する色彩の基準となります。明度の基準については、真っ黒に見えてしまうような明度の低いものや真っ白に見えてしまうような明度の高いものを制限しようとするものです。また、彩度の基準については、鮮やかに見えてしまうようなものを制限しようとするものです。

変更案の内容の説明は以上です。続きまして、案の縦覧の結果について報告いたします。

景観計画の案につきましては、平成26年11月5日付けで公告し、同日から同月19日までの2週間縦覧に供したところ、縦覧者が2名、意見書の提出はありませんでした。

最後に概ねのスケジュールについて説明いたします。本日の都市計画審議会への諮問を経て、答申をいただいた後、平成27年2月中に決定告示を予定しております。

説明は以上です。

内山会長

どうもありがとうございました。

ただ今、説明のあった議案について、ご質問やご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

上村委員

やはり高さが気になります。地区計画の運用基準には31メートルの数字が出ており、それが最高の高さとして、それ以下で高さを決めると書いてあります。資料10ページの新川耕地地区の高さを抑えるとは、31メートル以下だろうということなのでしょうが、高さを抑えるとはどのような意味なのでしょう。31メートルは、建築基準法だと平均地盤面からの算定と思うのですが、今ある施設を見るとかなり嵩上げされています。屋根の上からは斜面緑地は見えない感じがすし、31メートルに抑える意味がよくわかりません。例えば、嵩上げをもう少し抑えて、必ず斜面緑地が見えるようにするとか、そういった言葉を入れるべきではないかと思えます。資料の4ページにも流山シンボリック景観と書いてありますけれど、31メートルの制限でシンボリック景観が維持できるかということ、それでは全く視界が遮られてしまい、ただ建物の一部に高木を植えるだけになると思えます。壁面緑化と屋上緑化というのは、屋上にはあまり人が上がるわけではないですし、どのような意味があるのかわからなくて、維持費

がかかるだけで、半年維持されて翌年になって枯れてしまうということがないのだろうかと心配になります。悪質なデベロッパーはプランターを置いただけで屋上緑化をやっていると言うところがあると聞いたことがあります。京都では海拔で高さ規定をしているそうです。京都の景観条例ではそうなっているそうです。流山独自で、定性的な基準である景観計画であっても、もう少しハッキリとした言葉にした基準を入れられないのかという思いはあるのですがいかがでしょうか。

緑化について、もう少しあるのですが、高木の高さの基準を定性的な物の中にも入れられないのかと思います。例えば、概ね壁の高さの何分の1くらいだとか、色々カバーして印象を和らげるなど、もう少し言葉を入れられないのでしょうか。

生態系の保存に努めると書いてありますが具体的に何も書かれていません。生態系の保存に努めるとは具体的にどのような意味があるのか質問です。

都市計画マスタープランを見ると、ぼんやりと区域が書いてあるので良く分からないのですが、今の指定されている地域というのは中心部が拡張されているのではないかと、私は印象を持っています。これ以上、都市計画マスタープランを変更しない限り、計画に基づかない新川耕地の開発はあり得ないと聞いてはいますが、境目が都市計画マスタープランの図ではハッキリしないので、もう少し拡張するとい事は本当はないのかどうか、これが都市計画マスタープランの区域境界だということを確認したいです。

壁面の色などもあります。今回の開発は、景観計画や地区計画運用基準を全部緩和して物流施設を作るのだと思うので、市はもっと条件をつけてもいいと思っていて、それはデザインコードでないかなと思っています。今、新川耕地には何もデザインコードがなく、ただ新川耕地の景観を活かすと言っているだけで、建物についての形態制限が何もありません。それではやはり新川耕地を流山の景観計画重点区域に指定している意味は何だろうという感じがしてしまいます。景観計画ではものすごく流山の原風景の事を言っている割には、建物のイメージを示されていないということは問題ではないかと思いました。

内山会長

いろいろと内容が多岐にわたり、趣旨が分かりにくくなっておりませんが、整理してお答えください。

酒巻都市計画課長補佐

3.1メートルという高さなのですが、いま基本的に景観計画の変更案では3.1メートルという数字自体は書いていません。他の住宅地域のルールでは低層の建物という表現ですが、高さを抑えると表現しています。

長橋都市計画課長

壁面緑化・屋上緑化・高木の基準などは色々なお話をいただいており、景観計画についてはなるべくそういうものに配慮していただきたいということでそのような出し方をしています。出来るならば壁面緑化、屋上緑化をしていただいて、なるべく今の緑に配慮した建物を、配置に伴って緑化をいっぱいしていただきたいという思いから書き込んでいます。これにつきましては、まだ事業者と協定を結んでいませんが、緑化についての維持保全についてきちんとしてくださいとお願いをし、そのような事を守っていただける契約、協定を結んでいきたいと考えています。

建物の高さの位置、グランドレベルの話なのですが、これは敷地の形態によって違ってくるとは思いますが、基本的に道路より低いところに建物を建築すると雨水の排水等で問題がありますので、道路の位置等を考慮して敷地の高さを決めさせていただくということになるかと思います。開発行為等にも絡んできますので、関連部署と協議をしながら、極力高さを抑えるような地盤の設定をしていただけるように協議をしています。

高木の基準ですが、いきなり建物の高さの2分の1とか3分の1と書いてしまいますと、例えば30メートルで計画するとなると、3分の1の10メートル近くの木が移植できるのか、そういったものが本当にあるのかという問題が実際にはあります。今、事業者とは、最低でも5メートルの木は持つてこようという話を詰めています。

開発の許可基準等に関する条例には高さ指針がありまして、8メートル間隔に植えるなど、細かい基準で決められています。それらと景観とリンクをしていながら、今後、事業者を指導していきたいと考えています。

都市計画マスタープランに書かれている図は、あくまでも方針図という書き方をしていると思います。方針なのでこのエリアくらいの方針を定めていってはどうかということで当初書き込みさせていただきました。今回のお手元の資料の5ページでは、ピンクのゾーニングをさせていただいています。このゾーニングの考え方はこれ以上、産業系、土地利用ゾーンは大きくしないことを示しています。

デザインコードの話が出ていましたが、建物のイメージを景観計画の中を書くということは、なかなか難しい部分がありまして、設計者、景観のアドバイザーの先生など色々な方と、建物のファサードが良いのか、形が良いのかななどを協議させて頂きながら、より良いものを作成できたらと考えております。

上村委員

生態系についてはいかがですか。ただ保全としか書いていないのですが。

長橋都市計画課長

実際に新川耕地の中の生態系を詳しく調べているわけではございません。今ある自然的環境を壊さないで開発を行っていただきたいという思いから、生態系に配慮して欲しいと書かせていただいています。

上村委員

景観計画で出来ることには限りがあると思うので、他に連動していく仕組みはないのでしょうか。

長橋都市計画課長

生態系に関しては他の制度でも基準はないと思います。ただ、これがもっと大きな規模、例えば100ヘクタールの開発になりますと、環境アセスメントの法律にかかる部分もあると思います。

小林（暁）委員

いろいろ数値目標が入っていますが、大規模壁面ってピンとこないですね。今までの議論の中で物流センターの議論などもしてきましたから、そのイメージを持ってこの大規模な壁面とか外枠とか出てきているのかと思いますが、極めて大規模という表現は抽象的だなと思います。

もう一点、9ページに建物やサインのデザインに関するルールを作るという項目がありますがこれはどういった事なのでしょう。

長橋都市計画課長

大規模壁面とはどこまでの事を言うのかという話ですが、概ね50メートルを超えるものを大規模壁面という想定をしております。それ以上にならないように、分棟や分節をしていただけるようお願いはしております。

9ページに書かれている建築物やサイン等のデザインに関するルールについては、市が勝手に決めるのではなく、事業者と一緒に色々なところでルールを定めていきたいと思っており、書かせていただきました。事業者と協議をさせていただいて、極力、景観に配慮していただける外壁の色ですとか建物の立面ですとか、配慮したルール作りをさせていただいて良いものを作っていきたいと思っております。

小林(暁)委員

これは事業者と一緒に作るのですね。将来のことについてもルールを作るのではなく毎度毎度ということになるのでしょうか。

長橋都市計画課長

基本的に、今想定しているのは、新川耕地の物流施設です。当初想定していたものについては、物流というよりはもう少し小さい物を想定していましたが、今回は物流施設と言うことで事業者と協議がありましたので、物流施設でしたら、極力真四角な倉庫ではないようなデザインに配慮したものを検討していただきたいと考えています。デザインに関するルールを作り、デザインコードなりを市の方で考えさせていただき、それと今、作業している景観のガイドラインの修正をかけて、そちらの方に基づいて事業者と協議をさせていただきたいと思っております。

塚原委員

要望なのですが、この前見せて頂いた建物の模型の写真では壁面緑化をしているのですが、ストライプ状にチョロチョロと緑化しているだけで、あれでは壁面緑化の意味がないと思われます。やはり連続して覆ってくださいという話で壁面緑化と言っているのです、連続した壁面緑化を明文化していただくより良いと思います。より効果が出るのかなとも思います。

照明の事なのですが、夜間景観のところでは暖かみや落ち着きのある光源の使用と書いてあります。できたら建物の別表の彩度の項目のように、温かみのある光源の色温度を指定なりが出来たら良いと思います。

長橋都市計画課長

おっしゃることは我々も十分理解はしているのですが、消防関係とかで開口部の確保などの話が出てくると、そこだけ抜くことがなかなかできません。薦みたいなのを這わせるとなると、横方向にしか出来なくてそこだけ抜くというのは難しくなりますので、連続性とまで書き込んでしまうと事業者がづらい部分があるかと思えます。出来る限りで連続的にとお願いしています。

塚原委員

消防法や建築基準法を妨げるようなことはしないですが、文言だけでも入れてもらえたら良いと思います。

加藤委員

9 ページでは、新川耕地の生態系の保全に努めるとあり、具体的にはお話しできないのかもしれませんが、例えば、排気ガスが多くなる道路が出来たら車がたくさん通りますので、排気ガスの量を図る機械を配置していただくとか、そういったことに対して環境面とかで予算を取ることはないのでしょうか。

また、公聴会には行けなかったのですが、その時にどんな意見が出たのでしょうか。

道路の整備については、歩いて楽しい道、歩きたくなるような道となっていますが、今の時点では楽しい道にはなっていないので、具体的にこれをどのように楽しい道にするのでしょうか。

長橋都市計画課長

排気ガスの量については定点で測定はしているとは思いますが、新川耕地の県道の排気ガスの測定については、今は答えられないので、環境部門と協議をさせていただきたいと思います。

酒巻都市計画課長補佐

公聴会では、景観計画の変更の経緯や趣旨については、事業者の都合に合わせているのではないかと、などという話ができました。景観計画の内容については、具体的に3.1メートルという高さを容認すべきでないとの意見が出されましたが、明記しておりません。高さは変えるべきではないという意見も出されました。あとは手続きについて、もうちょっと丁寧に説明すべきである、プロセスを明確化すべきなどの意見がありました。

長橋都市計画課長

県道について旧有料道路から東側2.5メートルの範囲で植栽帯を設けるという指導をしており、今、絵を描いています。その植栽帯の中に散策できるような通路を造って、木だけが生えているのではなく、なるべく歩けるようなデザインにしようということで、少しマウントアップした中で樹木植えて、低木植えて、散策路みたいなものを造ろうということで計画をしています。

加藤委員

環境の方については、今どの辺りに設置してどれくらいの量が出ているのかを、回答いただければと思います。測定地点がもし遠いようであれば、来年度予算が出た時に量を測れるのかを教えていただければと思います。

歩いて楽しめる道ということでしたが、公聴会の方でも、皆さんと話し合いながらという意見が出ていたとのことなので、できればそのあたりも市民の皆さんと意見を交えて決めていただければと思います。

内山会長

2 ページにある、黄金に輝く稲穂と紅葉が鮮やかな落葉樹はだんだん少なくなってきています。この部分については、時代が変わっているというニュアンスを含めた言い方にして欲しいです。このままでいくと、新川耕地は全て荒れ地になってしまって、黄金の稲穂なんて実るわけがないというニュアンスをどこかに書いておいて欲しいと思います。時代はどんどん変わって行って江戸時代のようなノスタルジーに幻想を抱くような書き方はあんまり感心が出来ないと思います。

色の事が出ていましたけど、一応、自動車専用道路となるので、大きな壁面を変な色にすると、自動車にとって安全運転上よろしくない、事故が多発するということになりかねません。補色関係にある色は具合が悪い色になります。例えば、今の交通標識が緑になっているのは、ヘッドライトとの調和を考えて緑になっています。あるいは、外科医が手術するときに白衣ではなくてブルーなのは、血が白衣についたときは残像で具合悪くなるが、青だと残らないためです。そのように色々な意味があります。簡単に景観的に良いと言って決めたら、大規模壁面は交通事故を引き起こしてしまう可能性もありますので検討をしてください。使ってはいけない色は必ずあります。

壁面緑化は、大規模な壁に対してということで、なぜ小規模の壁には屋上緑化、壁面緑化してはいけないのかという意見がありました。規模によらず、景観上壁面緑化するというのは本末転倒で、夏暑いから、CO2 削減できるから、壁面緑化とか屋上緑化とかがあったはずなのだけど、その副次効果として景観にも役に立ったのです。景観計画の為だけにではなく、CO2 削減の為にしてくださいと言う方が正解だと思います。

他に御意見等ございませんか。

それでは、意見も出尽くしたかと思うので、審議会として、本議案の諮問に対しての答申をまとめたいと思います。

目立った反対意見もないことから、原案に賛成と答申したいと思いますが、賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 多 数

内山会長

それでは、原案賛成ということで市長に答申したいと思います。

続いて第2号議案について、事務局から説明をお願いします。

酒巻都市計画課長補佐

それでは、第2号議案「流山市市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について説明いたします。第2号議案の議案書2ページ又はスクリーンをご覧ください。

まず、本運用基準の目的について説明いたします。都市計画法において、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるとともに、豊かな自然環境の形成及び保存するべき区域であることから、開発行為や建築行為が厳しく制限されており、また、本市都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域における農地や樹林地については、地権者と協力して保全するとともに、市街化調整区域の無秩序な開発を規制するとしています。本運用基準は、市街化調整区域における既存の戸建て住宅地としての良

好な住環境の保全を図ることとしており、また、本市都市計画マスタープランの新川耕地の方針図において、流山工業団地周辺及び常磐自動車道流山インターチェンジ周辺を産業系土地利用ゾーンとして位置付け、新川耕地の土地利用にあたっては、事業者及び市民の意向を踏まえつつ、土地所有者などと協働して有効活用の推進に努めることとともに、良好な景観や自然環境の保全及び形成を図ることを目的とし、地区計画を導入する際の基本的事項及び活用類型を定めるものです。

資料3ページ又はスクリーンをご覧ください。続きまして、本運用基準の基本事項について説明いたします。

- 1) 運用基準に基づく地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものとします。
- 2) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法第33条及び流山市開発事業の許可基準等に関する条例の規準を準用し、地区計画の原案の作成段階で市と十分協議すること。
- 3) 地区計画を定めることができる区域は、本基準における地区計画の活用類型の位置及び区域のみとする。
- 4) 必要に応じ建築基準法条例に位置付ける。
- 5) 地区計画の原案は、市街づくり条例第20条第1項の規定による地区計画等申出によるものとする。

としております。

続きまして、本運用基準に基づく地区計画の活用類型について説明いたします。市街化調整区域で活用できる地区計画を2類型、作成いたしました。スクリーン又は資料4ページをご覧ください。

まず、1つ目の類型は、「一般住宅型」です。「一般住宅型」は、一団の街区を形成する既存の住宅地において、その住環境の維持及び保全を図ることを目的としております。次に、地区整備計画の内容を説明いたします。まず、地区施設については、公園、道路等を地区の状況に応じて定めることとしております。建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限としては、建築可能な建築物の用途は、主に一戸建て住宅とし、住環境を悪化させる恐れがある建築物の立地は規制することとしております。建築物の容積率の最高限度は、100%以下で適切に定めることとしております。建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下で適切に定めることとしております。敷地面積の最低限度は、135㎡以上で適切に定めることとしております。壁面の位置の制限は、1mを基準として適切に定めることとしております。建築物等の高さの最高限度は、10m以下で適切に定めることとしております。かき、さくの構造の制限は、生垣又はこれに類する植栽とすることとしております。また、この他、地区の特性を踏まえ、必要に応じ、適切に定めることとしております。以上が、「一般住宅型」の地区計画の活用類型となります。

資料5ページ又はスクリーンをご覧ください。続きまして、2つ目の類型は、「産業・流通施設誘導型」です。資料6ページ又はスクリーンをご覧ください。「産業・流通施設誘導型」は、図面の赤枠で囲われた区域に位置付けるものです。資料5ページ又はスクリーンをご覧ください。目標・方針としては、周辺の自然環境や既存集落と調和を図りながら、産業・流通系施設としての良好な景観や自然環境の保全及び形成を図ることとしております。次に、地区整備計画の内容を説明いたします。まず、地区施設については、公園、道路等を地区の状況に応じて定めることとしております。建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限としては、立地可能な建築物の用途は、産業・流通系施設とし、周辺の環境を悪化

させる施設の立地を規制することとしております。敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防ぎゆとりある土地利用を誘導するため、30,000㎡を基準として適切に定めることとしております。壁面の位置の制限は、景観に配慮し、土地利用や地域の実情に合わせ、25mを基準として適切に定めることとしております。建築物の容積率の最高限度は、200%以下で適切に定めることとしております。建築物の建ぺい率の最高限度は、60%以下で適切に定めることとしております。建築物等の高さの最高限度は、31m以下で適切に定めることとしております。建築物の形態意匠の制限及び、かき、さくの構造の制限は、一般住宅型と同様です。また、この他、地区の特性を踏まえ、必要に応じ、適切に定めることとしております。以上が、「産業・流通施設誘導型」の地区計画の活用類型となります。

続きまして、案の縦覧の結果について報告いたします。市街化調整区域における地区計画運用基準の案については、平成26年11月5日付けで公告し、同日から同月19日まで案の縦覧に供したところ、縦覧者が2名、意見書の提出はありませんでした。

スクリーンを御覧ください。最後に、概ねのスケジュールになります。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、平成27年2月中に決定告示を予定しております。

説明は以上です。

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いたします。

横内副会長

別紙1の赤い区域は分かるのですが、5ページの原則10ヘクタール以上の区域というのはどういうことでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

地区計画を定める際の概ねの規模を表してしまして、5ヘクタールくらいの地区計画ではなくて、一団でやるものであれば10ヘクタール以上の規模の区域に対して、物流施設を誘導する地区計画を導入しようとするものです。

横内副会長

建物の敷地面積の最低限度は、1敷地3ヘクタールということですか。地区計画は10ヘクタール以上で、その中のひとつの敷地は3ヘクタールということですか。

酒巻都市計画課長補佐

10ヘクタール以上の開発区域の中で、例えば、道路を入れて敷地を分けて機能を振り分けていく事が考えられるため、敷地の最低限度を設けています。

上村委員

地区計画運用基準というのは、市街化調整区域だけのものですか。

酒巻都市計画課長補佐

千葉県の方で、地区計画ガイドラインというのが作られておりまして、その中で市街化調整区域における地区計画運用については、基準を設けておく事が望ましいという規定がございます。それに則って、今回策定しているものです。

内山会長

今のご質問は、市街化区域にも地区計画運用基準があるのかという趣旨もあるかと思えます。

酒巻課長補佐

市街化区域には、地区計画運用基準はございません。

加藤委員

位置及び区域というところの10ヘクタール以上の区域とは、具体的には、別紙1に記した場所の他に流山市で該当する地区はあるのですか。

酒巻都市計画課長補佐

今こちらの運用基準のなかで想定している地区計画は、別紙1に記した区域で考えています。この中ではいずれも10ヘクタール以上の規模となっていますので、地区計画が決定した場合でもこれ以外にはございません。

内山会長

物流施設は都市施設ですが、やがて10年20年経って市街化調整区域が市街化区域に編入する可能性はあるのですか。それとも未来永劫、市街化調整区域というスタンスなのですか。

酒巻都市計画課長補佐

こちらのエリアについて、市街化区域に編入していくことは、今のところ考えておりません。将来、市街化調整区域の立地について色々考え方はあると思いますが、今は、市街化調整区域の地区計画ということで考えています。

内山会長

今回の物流施設が立地する場所は、これという産業・流通施設誘導型で考えていると思いますが、前のページにある一般住宅型という運用基準を設けたのは、運河に近いところを想定しているのですか。

酒巻都市計画課長補佐

市街化調整区域で住宅が建っている箇所がいくつかありまして、その中で雪印団地ですとか、真和団地ですとか、そのあたりが既存の住宅地として市街化調整区域の区域区分になっていて、市街化区域との区分がされる前に住宅化した箇所であり、その他、市内には同じようなエリアが数か所ございます。

そういった所に環境保全型地区計画を導入するという時に活用しようということで作っています。

内山会長

それでは、審議会として、本議案の諮問に対しての答申をまとめたいと思います。

目立った反対意見もないことから、「原案に賛成」と答申したいと思いますが、賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 全 員

内山会長

それでは、原案に賛成であると答申したいと思います。

私の個人的な興味なのですが、地方創生について、流山も地方だということで、国から補助金をもらうことは不可能なのでしょうか。

武井誘致推進課長

内容については、詳細には出てきていませんが、産業系で仕事を増やす、人を増やすという切り口になりますので、そういうもので使えるものはないかと、庁内では議論をしています。

内山会長

続いて、第3号議案について審議を行いたいと思います。事務局から説明をお願いします。

酒巻都市計画課長補佐

第3号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。

第3号議案の議案書1ページ又はスクリーンをご覧ください。今回、変更しようとする生産緑地地区は、15地区となります。変更しようとする理由としては、生産緑地地区内における行為の制限の解除が生じたこと及び土地区画整理事業の仮換地指定による変更です。

議案書6ページ又はスクリーンをご覧ください。今回、変更しようとする生産緑地地区の位置図になります。変更しようとする生産緑地地区は、赤い丸で表示した位置にあります。今回、変更しようとする15地区の内容の内訳は、土地区画整理事業の仮換地指定によるものが4地区、農業従事者の死亡又は身体上の故障により買取申出がなされ、それに伴う当該生産緑地の行為制限の解除によるものが11地区となります。

それでは、生産緑地地区を変更しようとする内容について、説明いたします。議案書7ページ、またはスクリーンをご覧ください。まず、計画図の右下の凡例を説明させていただきます。赤枠で囲われたものは、既に決定されている生産緑地地区となります。黄色で示されているのは、今回、廃止しようとする生産緑地地区となります。第39号西初石3丁目生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により全部を廃止するものです。こちらにつきましては、生産緑地法第10条に基づく、買取申出がなされました。これに伴い、関係機関等に照会しましたところ、買取希望がなく、また、当該地における農業従事希望者もありませんでした。これにより、生産緑地法第14条に基づく行為の制限の

解除がなされたことから、今回、都市計画の変更をしようとするものです。

議案書 8 ページ、または、スクリーンをご覧ください。先程も説明いたしましたが、凡例の追加説明をさせていただきます。ピンク色で示しているのは、今回、追加しようとする生産緑地となります。第 168 号十太夫第 4 生産緑地地区につきましては、土地区画整理事業の仮換地指定に合わせ、第 168 号十太夫第 4 生産緑地地区及び第 168 の 1 号十太夫第 4 の 1 生産緑地地区の 2 つに変更しようとするものです。第 169 号十太夫第 5 生産緑地地区及び第 169 号の 1 十太夫第 5 の 1 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の身体上の故障により全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きを行い、行為制限の解除がなされております。第 170 号十太夫第 6 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の身体上の故障により一部廃止となるとともに、土地区画整理事業の仮換地指定に合わせ、第 170 号十太夫第 6 生産緑地地区及び第 170 の 1 号十太夫第 6 の 1 生産緑地地区の 2 つに変更しようとするものです。議案書 9 ページ、または、スクリーンをご覧ください。第 188 号市野谷二反田第 1 生産緑地地区、第 193 号市野谷向山生産緑地地区及び第 198 号市野谷三嶋第 3 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡又は身体上の故障により一部又は全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きを行い、行為制限の解除がなされております。議案書 10 ページ、または、スクリーンをご覧ください。第 211 号市野谷梶内第 3 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により一部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きを行い、行為制限の解除がなされております。議案書 11 ページ、または、スクリーンをご覧ください。第 297 号木流作第 3 生産緑地地区、第 298 号木流作第 4 生産緑地地区及び第 299 号木流作第 5 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の身体上の故障により一部又は全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。議案書の 12 ページ、または、スクリーンをご覧ください。第 318 号木下谷第 6 生産緑地地区につきましては、主たる農業従事者の死亡により全部を廃止しようとするものです。こちらにつきましても、買取申出の手続きが行われ、行為制限が解除されております。以上が、生産緑地地区の変更しようとする内容でございます。

引き続き、都市計画の案の縦覧の結果について、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 26 年 10 月 1 日から同月 15 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

最後になりますが、今後の概ねのスケジュールについて、説明申し上げます。本日の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 2 月中に、都市計画の変更の告示を予定しております。

以上で、説明を終わらせていただきます

内山会長

説明ありがとうございます。

仮換地の変更ですね。その時生産緑地も他の土地と同じように減歩されるのでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

農地でも宅地でも従前の価値と同等の価値になるように減歩しています。

内山会長

農地であっても減歩されるのですね。

酒巻都市計画課長補佐

農地であっても生産緑地であっても同じような価値で換地しています。減歩につきましては、各土地区画整理事業施行者が仮換地の設計基準と言うものを設けていまして、農地、生産緑地につきましても、土地の価値自体が高まってくるということで基本的に減歩が行われます。その中で大きい生産緑地があるのですが、減歩により、面積は小さくなりますけれど、500㎡を切らないように換地設計を行っています。

上村委員

12ページの生産緑地は、もう10年前から農地ではなくなっていて、今はもう住宅を建てる準備をしているのですが、売却も多分1年以上前から行われていたと思います。手続きと言うのは何年も後にされるものなののでしょうか？

酒巻都市計画課長補佐

こちらの生産緑地なのですが、従前地に都市計画決定をしているのでこの位置になります。ただし、実際には従前の土地と言うのは使用収益を停止していて、地権者の方の権利としては今、仮換地先にあつて、仮換地先に対しての廃止の手続きを行っているというのが実際のところですよ。

上村委員

売買が行われたのがだいぶ前でも権利はあるということですか。

酒巻都市計画課長補佐

資料の黄色で示された位置に土地があるにはあるのですが、ここにその方の権利が載っているわけではないのです。他の所に仮換地の指定を受けていて、そこがその人の土地になるという通知を行っている状態です。仮換地指定としては、そちらの土地がその人の権利なのですけれど、都市計画の変更自体がそちらにあわせて変更する前だったので、今ご指摘の状態になっているのです。売った土地に今から手続き廃止しようとしているわけではございません。

内山会長

それでは、このあたりで、審議会として採決を行いたいと思います。

第3号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更」に賛成の方は挙手をお願いします。

挙 手 全 員

内山会長

第3号議案は可決されました。

審議事項は以上になりますので、この後の進行は、事務局でお願いします。

事務局

会長、ありがとうございました。

以上で平成26年度第1回流山市都市計画審議会を終了します。皆様、長い時間お疲れ様でした。

以上

この議事録は真正であることを認めて署名する。

署名人 林美栄子 

署名人 徳増記代子 