

# 平成25年度第1回流山市都市計画審議会議事録

## 審議案件

### 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	3～10 ページ

#### 1 開催日時及び場所

日 時：平成25年5月24日（金）午後2時30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）  
窪田 幸一郎 （学識経験者）  
中川 弘 （市議会議員）  
徳増 記代子 （市議会議員）  
森 亮二 （市議会議員）  
木村 俊治 （関係行政機関職員）  
飯田 信彦 （市民委員）  
塚原 信行 （市民委員）  
上村 千寿子 （市民委員）

##### ※ 欠席した委員

恵 小百合 （学識経験者）  
熊谷 圭介 （学識経験者）  
大野 トシ子 （学識経験者）  
中村 敏則 （学識経験者）  
田中 人実 （市議会議員）

(2) 職員

都市計画部長	石本 秀毅	都市整備部次長 (兼まちづくり推進課長)	齊藤 一男
都市計画部次長 (兼都市計画課長)	亀山 和男	まちづくり推進課 課長補佐	石野 升吾
都市計画課 課長補佐	長橋 祐之	建築住宅課 課長補佐	根本 和宏
都市計画課 都市計画係長	酒巻 裕司	都市計画課 都市対策係長	大塚 洋一
都市計画課 主事	坂本 和也	都市計画課 臨時職員	金草 晴代

3 会議に付した案件

- 第1号議案 流山都市計画用途地域の変更
- 第2号議案 流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 第3号議案 流山都市計画木地区地区計画の変更

4 傍聴者

4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25年度第1回流山市都市計画審議会」を開会いたします。それでは、審議会の開会にあたり、都市計画部長の石本から挨拶を申し上げます。

### 石本都市計画部長

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。都市計画部長の石本でございます。よろしくお願いいたします。

本市の街づくりについてですが、昨年10月に施行しました街づくり条例により、地域の住民主体で行う地域特性を生かした街づくりを、既存市街地の皆様と協働で進めております。引き続きまちづくり相談員の派遣などを行い市民の皆様の主体的なまちづくりを支援してまいります。

また、景観については、景観条例制定から5年が経過し、市民の皆様や開発事業者については景観についての認識が浸透してきており、引き続き良質な景観形成や保全について、協力を得ながら誘導や指導を行ってまいります。今後も市民満足度の高い街づくりの推進に取り組んでまいりたいと思います。

さて、本日、御審議をいただく案件は、「木地区特定土地区画整理事業区域内の都市計画等の変更」についてです。今回の変更は、木地区の土地区画整理事業計画の変更に伴い、用途地域の境界を整理するもの、用途地域を変更するもの、またそれに付随して防火指定及び地区計画を変更するものです。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。

### 事務局

それでは、本日使用する資料の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25年度第1回流山市都市計画審議会資料」と書かれている青いフラットファイルで綴じられたもの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、事務局までお申し付けください。

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、10名の出席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思いますので、会長、よろしくお願いいたします。

### 内山会長

会長の内山でございます。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、「用途地域の変更」「防火地域及び準防火地域の変更」「木地区地区計画の変更」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名ということでお願いしておりますので、今回は窪田委員と中川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。

窪田委員・中川委員

はい、わかりました。

内山会長

窪田委員、中川委員、よろしく申し上げます。

それでは、第1号議案から第3号議案までは、内容が関連しているものであることから、一括して事務局から説明をお願いしたいと思います。

事務局、説明をお願いします。

亀山都市計画部次長

それでは、第1号議案「流山都市計画用途地域の変更について」、第2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」は関連がありますので、一括して説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。スクリーンには、木地区の土地区画整理事業の土地利用計画図をお示ししております。今回の用途地域等の変更は、土地区画整理事業の事業計画の変更によるものです。変更となる部分は、赤く示した部分です。当該区画道路は、土地区画整理事業の事業計画の変更により、線形が直線からゆるいS字カーブになりました。スクリーン左側が変更前の区画道路、右側が変更後の区画道路となります。当該区画道路の中心線は、用途地域界となっております。中心線の東側は第1種中高層住居専用地域、西側は第2種住居地域を指定しております。今回、区画道路線形の変更に伴い、その中心線に合わせ、用途地域の境界を整理しようとするものです。

スクリーンをご覧ください。表示しているのは、木地区のほぼ中心部に位置する70街区です。当該街区は、土地区画整理事業の事業計画の変更により、集合住宅用地から商業地となりました。スクリーンで赤くふちどりをした部分が、集合住宅用地から商業地に変更された部分です。第1号議案、議案書の6ページをご覧ください。当該街区において、商業的な土地利用が出来るよう、用途地域を現在指定している第2種住居地域から、近隣商業地域に変更しようとするものです。なお、建ぺい率及び容積率については、現在と同じ、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントを指定しようとしています。

次に、第2号議案の「流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、当該街区において、準防火地域を指定しようとするものです。

以上が、用途地域並びに防火地域及び準防火地域の変更の内容でございます。

引き続き、第3号議案「流山都市計画木地区地区計画の変更について」説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

まず、先ほど第1号及び第2号議案において説明させていただいた、木地区70街区における地区計画の変更について説明させていただきます。スクリーンで赤くふちどりをしている部分です。先ほど説明しましたとおり、当該街区の用途地域を変更しようとすることから、合わせて地

区計画の内容についても変更しようとするものです。第3号議案、議案書の12ページ（新旧対照表）をご覧ください。当該街区につきましては、用途地域の変更に合わせ、地区計画における計画住宅地Eから商業業務地区Cに変更しようとするものです。商業業務地区Cの地区計画の内容につきましては、建築物等に関する事項といたしまして、建築物等の用途の制限として、物販、サービス、飲食店舗の誘致を図り、その用途に供する以外の建築物の建築を制限しようとするものです。ただし、3階以上を共同住宅とするものについては、建築することができます。このほか、建築物の敷地面積の最低限度を1万㎡とするもの、建築物の高さの最高限度を30メートルとするもの、壁面の位置の制限として、道路境界から5メートル以上とするもの、以上です。

スクリーン又は議案書14ページをご覧ください。次に、計画住宅地区Dの1号壁面線における壁面の位置の制限の変更について、説明します。スクリーンで赤表示している部分です。計画住宅地区Dにおきましては、壁面の位置の制限として、既成市街地及び学校等との境界に設けた1号壁面線において、道路境界線から5m以上とする。としております。

今回、土地利用の形態として、戸建住宅の建築にも配慮した内容とするため、戸建住宅以外の用途に供する建築物を建築する場合は、道路境界線から5m以上とする。と変更しようとするものです。以上が、地区計画の変更の内容でございます。

引き続き、本案につきまして、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25年4月5日から同月19日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、いずれも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25年6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

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。

窪田委員

木地区は松戸市と隣接していると思いますが、地図の白い部分が松戸市なのか。

長橋都市計画課課長補佐

木地区は、以前は市街化調整区域でしたが、平成10年に土地区画整理事業に伴い、全てを市街化区域に編入しました。南側は松戸市の市街化調整区域です。

窪田委員

松戸市の調整区域の脇に商業地域が隣接したり、第1種中高層の住宅地域があることの整合性は大丈夫なのか。

長橋都市計画課課長補佐

都市計画には問題ありません。加えて、通常は近隣商業地域には建ぺい率80%、容積率300%の指定がされますが、近隣の建物や戸建て住宅の地域であることを考慮し、今回は建ぺい率60%、容積率200%としています。

上村委員

近隣商業地域になり、ホームセンターやスーパーが出来る事で、営業時間や駐車場などで周辺の低層住宅地区の生活に影響があると思うが、住民の方には十分説明がされているのか。住民の方々は状況を理解しているのか。

また、67街区の北部分は、第1種住居地域と1種中高層住居専用地域の幅が狭いように思うが、境目の部分で「安心・安全・子育ての環境」は考慮されているのか。

齋藤都市整備部次長

今回の用途変更は、区画整理事業の土地利用計画の変更が発端です。昨年、全地権者を対象に、事業計画の変更に伴う説明会を2回開催しています。70街区を集合住宅用地から商業用地に変更し、商業系の業務を誘致していく事を説明致しました。2回の説明会で80名を超える出席者の中からも、木地区の活性化に繋がるのでぜひ進めて欲しいという意見を頂いています。

また、周辺の環境への配慮という件については、今回67街区、70街区を販売するに当たり、3つの条件を付け、企画提案型の入札を行っています。そのうちの1つは商業地域の駐車場の周りを緑化し、住宅地の景観に配慮することです。各街区の南北を連なる道路には緑化の推進、小学校用地と67街区の境目には、住宅地側に歩道を設け、安心・安全を図る計画になっています。

上村委員

67街区の北部分に高層の集合住宅が出来ることについて、全体計画の中でどういう配慮がされているか聞いたかったのだが。

亀山都市計画部次長

現在、流山市街づくり条例に基づき、住民の皆様に事業の構想の説明が終わったところです。実は流山市も事業者からは具体的な計画は頂いておりません。構想段階の図面ですので、位置や、15階建て、300戸以上であるという情報は伝わっていますが、平面図・配置図等の詳細はこれからです。「安心・安全・子育て」の基本的な考えや、住宅地の周辺環境への配慮はお願いしています。

徳増委員

2回の説明会の中で、木地区の活性化以外に、不安視するような意見もあったのではないかと。また、周りの地域には、具体的にどのような配慮がされているかお答えいただきたい。

齋藤都市整備部次長

2回の説明会というのは、土地区画整理事業の地権者を対象に行ったものです。商業地になる

ことで、車の通行が増えることから、交通安全対策は万全にして欲しいという意見はありました。

塚原委員

隣接する松戸市の住民には、話を聞いているのか。

石野まちづくり推進課課長補佐

施行者である千葉県と隣接する松戸市とで、定期的に進捗報告会をしており、その中で用途変更に関して報告をしています。用途変更の具体的な説明会ではありませんが、進捗も含め、話しています。

横内副会長

この地域は、松戸野田線を含め、狭くて交通量が多い場所であるが、この1万㎡を超える床面積を持った商業施設が出てきたときに発生する交通量とルートをどのように設定したのか、検討していればお答え頂きたい。

長橋都市計画課課長補佐

発生交通量と通過交通量については、平成20年度のパーソントリップ調査のデータを基に検証しました。実際に中に入ってくる交通量は約3割程度と考えています。土日は交通量が集中することが予測されますが、混雑率としては約1.4倍程度で、多少混雑はありますが、柏の松葉町のモラージュあたりのように、データ上では車が動かなくなるという数字ではないと考えています。

横内副会長

検討はしているということか。

長橋都市計画課課長補佐

検討しています。

森委員

南流山地域からゾーン30という安全対策を望む声が上がっているが、事業者に対し、そういった事を要望したり現状を伝えたりすることは可能なのか。

石野まちづくり推進課課長補佐

近くに小学校、中学校、保育園があり、戸建て住宅地でもあることから、住宅街の中を車が迷走しないような作りをするように、お願いはしてあります。ただ、計画が確定していない段階ですので、今後の手続き等の中で要望していくことになると思います。

齋藤都市整備部次長

補足させていただきます。木地区の土地区画整理事業では都市計画道路が3路線あります。1つは

南北を貫く流山街道、2つめは70街区の南側を通過して、南流山駅に抜ける道路、もう1つは江戸川沿いに木地区を回る道路です。現在、完成しているのは、70街区の南側から南流山駅に向う道路と、流山街道です。江戸川沿いの道路も25年度中の開通に向けて工事中です。今回の商業地のオープン時までには、これらの都市計画道路が完成する予定です。

森委員

安全対策を十分をお願いします。

商業地になると言う事で、南流山駅からのシャトルバスや、コミュニティバス、ぐりーんバスなどの運行は考えているのか。

石本都市計画部長

まだ具体的な話はありませんが、利便性も含め、今後、事業者や民間のバス会社とも検討していきたいと思っています。

森委員

防災という観点から、南流山・木地区は地盤が弱いという認識ですが、そのような地質的な課題を含め、認識や事業者への周知はしているのか。

石野まちづくり推進課課長補佐

確かに千葉県での発表では、液状化が懸念されるエリアとして一部入っていますが、それは開発される前の水田の状態の時であると聞いています。その後は埋立や宅地基盤面の安定等を行い、2年前の東日本大震災の時には液状化は見られませんでした。事業者側でも、必要であれば液状化対策を積極的にしていきたいとのことです。

塚原委員

今、用途地域を近隣商業地域に変更するのはなぜなのか。

長橋都市計画課課長補佐

当初、区画整理事業の事業計画の中で、土地利用の方針は住宅系でしたが、そこに店舗や商業施設を入れたいということで、審議会を経て、事業計画の変更を行いました。都市計画として、70街区を近隣商業地域にすることで、事業の推進を図るため用途変更することになりました。

内山委員

都市計画審議会として要望があればどうぞ。

上村委員

新しい入札方法により、良いものを作ろうという気持ちはわかるが、この計画により、不利益をこうむる住民が出ないようにして頂きたいと思う。良い計画が誰かの犠牲の上に成り立つことがないように、強く願っている。



塚原委員

今、木地区は様々な色や形の住宅が建っており、住宅展示場の様である。賃貸住宅もたくさん建っており、統一感がない。今回の地域はボリュームが大きいので、出来れば、ある程度、色、形、デザインコード的なものを作って進めて頂ければと思う。

長橋都市計画課課長補佐

木地区は、千葉県と流山市がセットでまちづくりガイドラインを進めています。それに基づきこれから協議をさせて頂こうと思っています。また、木地区は景観計画重点区域に位置づけられており、高さの統一や色などについては、具体的な協議に入った時に事業者と検討していきたいと思っています。

飯田委員

要望が2点ある。

1点は、住民が70街区だけ特別扱いしているという見方をしない様、用途変更する理由をきちんと説明して頂く必要があると思う。地区計画で「日常生活に対応したサービスを提供する」とありますが、この理屈を大事にして頂きたい。事業計画は区画整理事務局が決めたことで、市民は参加していない。市民が参加出来る地区計画で、しっかり理解して頂く必要がある。

もう一つは、トラブルが起きないように地区計画で調整する必要があるということ。1号壁面線や交通関係等、地区計画や街づくり条例などできちんとやって頂きたい。良い面もあれば悪い面もあるので、ルール作りをきちんとやって、マイナス面をゼロにするよう地区計画をしっかりとお願いしたい。

内山会長

市民不在で区画整理審議会が決めてしまったという話がありましたが、区画整理審議会では地権者がかなり入っているので、市民不在とはいえないのではないかと思います。

横内副会長

地域が活性化するから賛成だという意見は地権者側の話であり、周辺住民がみんな賛成しているという誤解を与えない様に注意して頂きたい。商業地になることで、土地所有者は反対しないと思うので、そのあたりはしっかり分けて、明確に説明した方が良いのではないかと思います。

あと、キャッチフレーズの「安心・子育て・環境」に、「景観」を加えて頂きたい。流山市の景観は全国的にもレベルが高い。景観重点区域ということももちろんあるが、キャッチフレーズに加えることで、ずいぶん違ってくるのではないかと思います。

内山会長

その他に何かありますでしょうか。

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が、よろしいでしょうか。

～異議なしの声～

内山会長

それでは採決を行います。

第1号議案「流山都市計画用途地域の変更」に賛成の方は挙手をお願いします。

～挙手多数～

「挙手多数」で可決致します。

続いて、第2号議案「流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更」に賛成の方は挙手をお願いします。

～挙手多数～

「挙手多数」で可決致します。

続いて、第3号議案「流山都市計画木地区地区計画の変更」に賛成の方は挙手をお願いします。

～挙手多数～

「挙手多数」で可決致します。

それでは、流山市長には、3議案とも可決の旨を答申させていただきます。

審議事項は以上になります。それでは、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。

以上をもちまして、第1回流山市都市計画審議会を終了させていただきます。