

# 平成 29 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 ページ
3	会議に付した案件	2 ページ
4	傍聴者	3 ページ
5	議事の概要	4 ページ～

## 1 開催日時及び場所

日 時：平成 29 年 12 月 22 日（金）

午後 2 時 00 分から午後 3 時 30 分まで

場 所：流山市役所第 2 庁舎、305 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 )
石渡 烈人	( 学識経験者 )
小倉 節子	( 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 )
加藤 修一	( 市民委員 )
戸倉 慧	( 市民委員 )
根本 嘉生	( 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	武田 淳
都市計画部次長 兼都市計画課長	長橋 祐之
都市計画部次長 兼宅地課長	嶋根 貴俊
河川課長	中西 辰夫
まちづくり推進課長	小野 満寿夫
農業振興課長	安蒜 康志
農業委員会事務局次長	秋元 学
農業委員会事務局職員	中里 友希
都市計画課課長補佐	駒木根 勝
都市計画課都市計画係長	松田 賢
都市計画課都市対策係長	近藤 英樹
都市計画課職員	佐藤 健太
都市計画課職員	園部 真理菜

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画平方・中野久木物流施設地区地区計画の決定について(付議)

第2号議案 流山都市計画用途地域の変更について(付議)

第3号議案 流山都市計画高度地区の変更について(付議)

第4号議案 流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更について(付議)

第5号議案 流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更について(付議)

第6号議案 流山都市計画運動公園南地区地区計画の変更について(付議)

- ついて（付議）
- 第 7 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（付議）
- 第 8 号 議 案 流山都市計画流山 9 丁目地区地区計画の変更  
について（付議）

4 傍聴者

1 名

## 5 議事の概要

都市計画課 近藤

ただいまから、「平成29年度第2回流山市都市計画審議会」を開会いたします。

本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の武田です。

都市計画部次長兼都市計画課長の長橋です。

都市計画部次長兼宅地課長の嶋根です。

河川課長の中西です。

まちづくり推進課長の小野です。

農業振興課長の安蒜です。

農業員会事務局次長の秋元です。

農業委員会事務局職員の中里です。

都市計画課課長補佐の駒木根です。

都市計画課職員 of 松田です。

同じく佐藤です。

同じく園部です。

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A4サイズに綴じられたものの1点で御座います。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、出席は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御報告申し上げます。

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御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、内山会長を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

それでは、審議会を開催したいと思います。宜しくお願ひします。会議次第の審議事項で御座いますが、第1号議案から第8号議案まで8つの議案が付議されております。第1号議案は流山都市計画平方・中野久木物流施設地区地区計画の決定について、第2号議案から第5号議案は、運動公園周辺地区の土地区画整理事業に関連しており、第2号議案は流山都市計画用途地域の変更について、第3号議案は流山都市計画高度地区の変更について、第4号議案は流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更について、第5号議案は流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更について、第6号議案は流山都市計画運動公園南地区地区計画の変更についてです。また、第7号議案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、第8号議案は流山都市計画流山9丁目地区地区計画の変更についてです。これらが付議されておりますので、委員の皆様、よろしくお願ひします。それでは、第1号議案について審議を行います。事務局から説明をお願ひいたします。

都市計画課長 長橋

都市計画課の長橋です。よろしくお願ひします。それでは、第1号議案、流山都市計画平方・中野久木物流施設地区地区計画の決定について説明をさせていただきます。

スクリーンを御覧ください。スクリーンには、今回、決定しようとする、平方・中野久木物流施設地区の区域を赤色で示しています。

本地区の北側では、西深井物流施設地区及び平方北部物流施設地区、また、南側では、流山インターチェンジ北部物流センター地区地区計画が定められ、物流施設の工事が進められているところです。

はじめに、地区計画を決定しようとする理由について説明いたします。当該区域を含む新川耕地は、市街化調整区域であり、都市計画法第34条第10号の規定に基づき、地区計画に定められた内容に適合する建築物の用に供する目的で行う開発行為が認められることとなります。

地区計画導入の経緯について説明いたします。土地所有者から平成29年7月7日付けで、地区計画等の案の内容となるべき事項の申出があり、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9月9日に開催し、都市計画手続を進めてきました。

スクリーンを御覧ください。今回、地区計画を定めようとする、平方・中野久木物流施設地区周辺の航空写真で、区域を赤色で示しております。

なお、北側の黄色で示している区域が、「平方北部物流施設地区地区計画」の区域であり、その北側に青色で示している区域が、「西深井物流施設地区地区計画」区域です。

こちらが、当区域を北西側から見た写真です。

それでは、平方・中野久木物流施設地区地区計画の内容につきまして説明いたします。議案の1-1ページ又は、スクリーンを御覧ください。地区計画の計画書になります。表の上から4段目に「地区計画の目標」を記載しています。「平方・中野久木物流施設地区は、常磐自動車道と主要地方道松戸・野田線が接続している流山インターチェンジの北約2kmに位置している。また、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる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。

議案1-1ページを御覧いただきたいと思えます。「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」につきましては、「土地利用の方針」として「常磐自動車道流山インタ

ーチェンジ及び主要地方道松戸・野田線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、自然的景観である周辺環境と調和した土地利用を図る。」としています。

次に、「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。

最後に、「地区施設の整備の方針」として、「市の治水の計画に基づき、雨水調整機能を確保するため、公共空地を配置する。なお、地区施設の整備については、開発事業者が行うものとする。」としています。市では、新川耕地の浸水対策としての調整池の計画があり、地区施設として、調整池を位置付けるものです。

議案 1 - 2 ページを御覧ください。表の 1 段目、「地区整備計画」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、地区の利便性を高めるため、区域内に幅員約 16 m の道路を配置します。また、市の治水の計画に基づき、容量「59,000 m<sup>3</sup>以上」の調整池を配置します。スクリーンを御覧ください。地区施設である調整池の位置は青色で、また、道路の位置は黄色で着色しております。

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。

表の２段目の「建築物等の用途の制限」につきましては、「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない」として、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。

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

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

前各号に掲げる建築物に附属するもの

調整池の揚排水に必要な施設

公衆便所又は休憩所

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。ただし、調整池の揚排水に必要なポンプ施設や、公衆便所等については建築できることとしています。

次に、表の３段目の「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、本地区では、敷地面積の最低限度を30,000㎡としており、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。ただし、「調整池の揚排水に必要な施設」と「公衆便所又は休憩所」については、ただし書きを設け、「この限りでない」としてしています。

次に、表の４段目の「建築物等の高さの最高限度」につきましては、建築物等の高さの最高限度を31mとしています。

次に、表の５段目の「壁面の位置の制限」につきましては、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、次に掲げる建築物については、この限りでない。



調整池の揚排水に必要な施設

公衆便所又は休憩所

安全保安員詰所で高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が10 m<sup>2</sup>以下のもの

としています。

敷地内空地を確保するものです。

スクリーンを御覧ください。1号壁面線を緑、2号壁面線を青で表示しています。1号壁面線として、建築物の外壁を前面道路の境界線から、25 m以上とし、2号壁面線では、15 m以上建築物の外壁をセットバックすることとしています。

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」につきましては、「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。良好な景観を保全及び形成することを目的に、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ものです。

表の7段目の「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 m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 m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、地区計画の案の内容になります。

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17条第1項の規定により、平成29年11月13日から27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0名、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いて説明いたします。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、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。

御審議のほど、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す御座いました。これから、第1号議案について審議に入りたいと思いますが、その前に審議会議事録の議事録署名人を選出させていただきます。本日の審議会では、石渡委員と乾委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

< 異議無しの声 >

内山会長

それでは、石渡委員、乾委員、よろしく申し上げます。

それでは、第1号議案に対して、質問あるいは御意見を伺いたいと思いますが、どうぞ挙手で発言をお願いいたします。

根本委員

仕事柄、地区施設の配置が気になるのですけれども、道路と調整池がありまして、地区のほぼ真ん中に道路があり、調整池が縦長にあります。前回の審議会では北側の地区で横長の調整池でした。

道路の配置が1つの地区だけではなくて全体の中でどんな配置になっているのか、バランスがどうなっているのか、現道の位置とかあるとは思いますが、全体的ではどのような配置になっているのかが分かれば教えていただきたい。

それから、調整池が今回は縦長で前は横長ですけれども、その配置に思想はあるのか教えていただきたい。

都市計画課 松田

道路の配置につきましては、平方・中野久木物流施設地区の中央に道路が有ります。黄色の平方北部物流施設地区につきましては、道路は有りません。その北側の西深井物流施設地区につきましては、市の道路を延長する形で道路が有ります。既存の道路、新設道路、合計で4本の道路が配置されます。地区計画の中では設定しておりませんが、開発協議の中では16mの道路を造るということで協議は進んでおります。

根本委員

全体の中でバランスよく配置されているということですね。

都市計画課 松田

そうです。

宅地課長 嶋根

今回の道路につきましては、規模的なもの等によって車両の出入りの絡みがありますので、その中で県の警察本部の交通規制課と協議して道路整備を考えています。事業者側の建物の規模等によっても道路の位置が変わってきます。ただ、その中で道路を全部入れるかということと交差点協議や、交通安全もありますので、ある程度の中では横断を入れておりますけれども、短いスパンでは入れられないという形になっております。東側に既存の道路が約4mから7mの幅員がありますが、そちらについても原則16mの道路で南から北まで通すようになっております。一部には学校や保健施設がありますので、その部分においては車道が7.5mと両側歩道という形で車の流れというのは協議しております。

## 根本委員

調整池の格好についてはどうなのか。思想はありますか。

## 河川課長 中西

調整池についてですが、地区計画で、市の治水の計画上必要な施設で位置付けております。よって、事業者との協議の中で、事業者の建物配置や地形など、その辺を考慮して決めております。流山市としては、主要地方道松戸・野田線の東側に新川承水路という細長い水路がありますが、水路に沿った形で縦長が望ましく、新川承水路の上流で水を入れて下流で吐きたいという縦長を推奨しているのですが、どうしても真ん中に道路を入れたり、建物を3棟建てたりとか、前回の平方北部においては、北側に寄せざるを得なかったというのが事実で御座います。

## 乾委員

道路の問題なのですが、開発の中の道路は一定間隔でできるのだと思いますけれど、車の流れは旧県道の部分に流れると思われ、そこが、西深井幹線と北団地の所くらいしか二車線の道路が確保できてないと思う。その辺の道路交通問題というのは、どのように供給されているのか、トータルとして車の流れとか。トラックは県道を利用すると思うが従業員の車の流れはどうなるのか気になります。

## 宅地課長 嶋根

物流に関しましては、新川耕地一帯のものもあるのですが、個々の事業体によって成り立っております。個々の事業体でまず、搬入ルートメインとしては、今の県道側から自動車が入ってまいります。その中で新設道路、若しくは既存道路の拡幅が終わったところから車両が入りまして各施設に入るような形になっております。その中で車両の道路整備につきましては、県の警察、県と協議を行いまして、ほぼ流れている形になっ

ております。県の警察本部の交通規制課と協議のうえ、安全性については確保されていると思っております。

従業員の車両関係につきましては、極力住宅街の出入りについてはお願いをして、メイン道路で入ってもらいます。ただし、従業員の募集についても確定しておりませんので、はっきり申し上げられないのですが、企業バスについて考えているとも聞いています。企業バスを使うなどして交通量は抑えると聞いています。住宅街の抜け道もあるが、事業者側において通勤経路について御指導いただけるようお願いいたします。よって、北団地を抜けるということは、少ないと考えています。

#### 乾委員

まだ見えないところもあるでしょうけれど、住宅街の方に影響が出ないようにしていただきたいと思います。5つの物流センターで、かなりの台数の運搬車両が県道を通るので、県道の舗装の強化など、今も結構荒れているので、県道の整備をきちんと対応していただきたいと思います。要望しておきます。

#### 内山会長

私から2つ質問です。

調整池59,000<sup>m</sup>ということですが、容量の根拠はどのようなものでしょうか。例えば近年の異常気象による突発的な降水にも降雨にも対応できるのかどうか。計画洪水域が1時間降雨量の想定を75mmや100mmとしているのか。というのが1つ。たくさん調整池を造ったはいいけど、水が溢れちゃったということはあるのか無いのかが心配だということです。

前回も言いましたけれども調整池は、フェンスで囲って人が入れないようにするとのことでした。それは、危険だからという点からは自然ですが、せっかくの「親水空間」や、「みどりのまち流山」、「景観のまち流山」というときに、そういう所に人を

入れないというのはいかがなものですか、というのを前回申しあげたところです。今回は考えて工夫をしたという答えがあるのかと思ったけど、そうでは無いということです。改めて検討をお願いしたいと思います。調整池に関しては容量の問題と、親水の問題についてもう少し前向きに考えていただきたいお願いです。

それから更にもう一つは最近、物流情勢において中国等ではドローンを飛ばすというのがある、近い将来、ドローンで物を運ぶといったことになった際に、何か障害になるようなものがあるのは困るなと思っているのですが、上空空間というものを考えてもいいのかなと思います。こういったことも考えていただければ嬉しいと考えます。この件について回答は不要です。

河川課長 中西

調整池の容量についてですが、今の新川耕地、御存知のとおり地標高が3mの所と、高台では20m位の所がありまして、そこから一気に下水道計画上で毎秒40m<sup>3</sup>が流れてきます。5年に1回の雨、50mmの雨に対して40m<sup>3</sup>流れてくるということになります。それに対して新川耕地の一番東側に新川承水路という承水路があり、その承水路が2m<sup>3</sup>から7m<sup>3</sup>くらいしか流れない。今まではどうであったかということ、田んぼとか休耕田がありましたので、そちらで水を受けていただいて排水していましたが、今回の物流計画で、県道松戸・野田線の東側が全部埋まってしまうということで、そうなってくるとどうしようもないということで治水の計画として調整池の配置と新川承水路の改修、この2本立てで治水の対策をしようということにしました。

50mmの雨は5年に1回の下水道計画ですけれども、この新川耕地の流域は、今上落流域ともなっております。今上落流域の暫定計画が7.5年に1回の雨の降雨強度式なのです。

こちらの降雨強度式を用いまして調整池に必要な量を決めました。量につきましては、新川承水路が溢れないように地点ごとの流量を出しまして、そこから溢れ出てくる雨を調整池で受けるという、将来的には北団地の所に3基目を設ける対策を考えております。5年に1回の雨と、7.5年に1回の雨を考慮しています。

内山会長

参考までに申しあげると、流山T×沿線の整備事業地内の調整池は当初は50年なのです。だけど75mmに対応できるように計算し直していただいたのです。よって、75mmの雨でも対応して耐えられるような計算くらいはしておいていただきたいと思います。50mmで計算したから良しとするのではなく、想定外の雨であるゲリラ豪雨でも耐えられるという計算をしてはどうかという趣旨で発言しました。

都市計画課 松田

調整池の親水機能のことについて回答させていただきます。市街化調整区域という性格も御座いますので、常時人が降りて行けるといふところまでは協議しておりませんが、景観の方で指導させていただきまして、斜面、底につきましては原則緑化、池底についてはきれいな水が流れるように、また周辺のフェンスについては人の目線より低いフェンスを低木と組み合わせることで調整池を覗いても楽しめるような親水空間となるように、景観の手続きの方で協議させていただいております。

内山会長

ありがとうございます。

藤井委員

16m道路がクリーンセンター方向に拡幅されてきて、その

頭上を通っています南丁字路方向から流山インターの方に向かう、その下なのですけれども、ボックスカルバートのガード下になっている部分が結構狭くて、また、段差が非常にあるように思うのですが、そこは今回の16mの拡幅に伴い、何かしらの改修をして、スピードを出しても大丈夫だったり、あるいは、車がすれ違えるようだったりなど、何らかの改修工事は行うのでしょうか。物流部分で当然トラックの台数も非常に増え、クリーンセンターに搬入するパッカー車も多く通る区域なので、その辺はどう考えるのでしょうか。

宅地課長 嶋根

今のお話ですと1期目の先になりますので、通常、物流の車に関しましては、常磐道を抜けないで、全てインターに入ります。出る方はインターから北側方面です。よって、常磐道の下は原則物流の車は通りません。

藤井委員

はい、わかりました。

内山会長

ボックスカルバートは、農業用に造られたのですよね。

宅地課長 嶋根

はい、当初は農業用で造られています。車の段差はありましたがけれど、物流をやったときに1mちょっとは下げて段差の解消はしているのですけれども、大型が通ろうと思えばギリギリと通れると思いますけど、一車線になっていきますのでかなり難しいとは思いますが。物流業者には進入を認めませんので、あくまでも県道と常磐道に直接行かれます。



藤井委員

はい、わかりました。

加藤啓子委員

以前に第1物流倉庫ができる際、「ハートケアの後ろの方に蛍の鑑賞会に影響はありますか。」との話をした時に、「そっちの方じゃないので大丈夫です。」というお話でしたが、かなり近づいていることもあって、もう蛍は違う場所に移していますけれども、調整池のそばに蛍を飛ばしたということは可能ではないということによろしいのでしょうか。環境団体の方から何か意見とか出ていれば教えてください。

宅地課長 嶋根

今回の計画の中には、その用地には入っていないのですが、環境団体と蛍を守る会と話し合いをしまして、ハートケアさんの用地の横くらいに、用地を設けるということで、地元の方とは話し合いがついていると伺っております。

加藤啓子委員

実際問題、なかなか蛍も住みにくいのかと思うので、場所があっても飛ばないのかなと思います。今後とも環境のことも考えながら進めていただきたいと思います。

戸倉委員

都市計画の地区計画の中で、市街化調整区域における地区計画の運用基準に適合しているということが書いてありまして、今改めてそれを確認すると、容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度に関する記述が書いてないのですが、記憶では、流山市の市街化調整区域は200パーセントでよろしかったですね。それと一緒に今回書いていないのか、もし、書く必要がないと御判断されている理由があれば御説明いただきたい。

都市計画課 松田

今回、地区計画の申し出につきましては、基本的には事業者の考えの中で始まっており、流山市では、市街化調整区域の場合は、地区計画で定めなくても、60パーセント/200パーセントが原則となっておりますので、その中の範囲で収めるという前提で、結果としてもそのとおりの計画となっております。

内山会長

その他いかがですか。もし無ければ、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

ありがとうございます。では、そのように答申いたします。

(一旦休憩、休憩中に農業振興課、農業委員会、河川課職員退出し、再開)

内山会長

では、審議を再開します。続いて、第2号議案から第6号議案については、関連する内容となっておりますので、一括して事務局より説明していただきたいと思います。それぞれの付議に対しては、1つずつ賛否を聞きたいので、それぞれ挙手をお願いします。ことになりませんが宜しく願いいたします。それでは事務局から議案の説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

都市計画課の長橋です。よろしく申し上げます。第2号議案から第6号議案までは、現在施行中である、運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業に関連する議案ですので、一括して説明させていただきます。本議案につきましては、土地区画整理事業の工事の進捗に伴い、用途地域、高度地区及び地区計画の変更をしようとするものです。

スクリーンを御覧ください。今回、用途地域、高度地区及び地区計画の変更をしようとする区域の位置について説明いたします。流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅の間に位置する、都市計画道路 芝崎市野谷線、流山柏線、南流山名都借線の沿線の区域で、赤枠で囲った箇所です。

続いて、変更理由について説明いたします。運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の工事の進捗に伴い、土地区画整理事業における土地利用計画に基づき、今回、変更を行うものです。

続いて、変更内容について説明します。はじめに、用途地域と高度地区について説明します。流山市では「流山市用途地域指定基準」を定めております。今回、用途地域を変更しようとする区域は、平成10年に暫定用途地域として第1種低層住居専用地域の指定を行っている所です。このうち、幹線道路である都市計画道路沿いについては、用途地域指定基準により、第1種住居地域へ変更をしようとするものです。

また、高度地区については、「高度地区(最高限)の決定要綱」に基づき、用途地域の変更の内容に合わせて、高度地区の変更をしております。

スクリーンを御覧ください。右側の「変更前」と書かれた図が、現在の用途地域と高度地区です。

Aで示す区域は、用途地域は第1種低層住居専用地域で、高度地区の指定は御座いません。

Bで示す区域は、用途地域は第1種住居地域で、高度地区として、第1種高度地区、最高限度12mを指定しております。

Cで示す区域は、用途地域は第1種住居地域で、高度地区として、第1種高度地区、最高限度15mを指定しております。

一方、左側の「変更後」と書かれた図が、変更しようとする内容です。

Dで示す区域は、用途地域は第1種住居地域で、高度地区として、第1種高度地区、最高限度20mに変更しようとする区域です。

Eで示す区域は、用途地域は同じく第1種住居地域で、高度地区として、第1種高度地区、最高限度15mを指定しようとする区域です。

続いて、議案書の2 - 3ページを御覧ください。用途地域別面積の新旧対照表となっております。今回の変更によって、第1種低層住居専用地域が、約16.1ha減少し、第1種住居地域が、約16.1ha増加します。

次に、議案書3 - 3ページを御覧ください。高度地区別の面積の新旧対照表となっております。

今回の変更によって、第1種高度地区、最高限度12mの区域が、約0.2ha減少し、第1種高度地区、最高限度15mの区域が、約1.6ha増加します。同じく、第1種高度地区、最高限度20mの区域が、約14.7ha増加します。以上が、用途地域及び高度地区の変更内容です。

続いて、地区計画の変更内容です。スクリーンを御覧ください。運動公園北地区を青色、運動公園東地区を黄色、運動公園南地区を緑色で表示しています。今回変更しようとする区域を赤枠で表示しています。地区計画では用途地域に合わせて、地区の区分における地区の名称を定めております。

このため、用途地域の変更を行うことで、地区計画の変更も行うこととなります。具体的には、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更しようとする区域を、地区計画の区域の区分でいう地区の名称を「戸建住宅地区」から、「沿道市街地地区A」に変更しようとするものです。変更内容は、地区の区分

の地区の名称の変更のみで、制限内容の変更は行いません。

スクリーンを御覧ください。運動公園北地区地区計画の計画図を拡大したものです。続いて、運動公園東地区地区計画の計画図を拡大したものです。最後に、運動公園南地区地区計画の計画図を拡大したものです。以上が、地区計画の変更の内容です。

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29年11月13日から27日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者はありませんでした。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いて、説明いたします。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、都市計画の変更の決定告示を行う予定です。

以上で、第2号から第6号議案の説明を終わらせていただきます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

内山会長

ありがとうございます。事務局から説明がありましたように、暫定的な地区であったわけですが、最終的な用途地域に変更しようということです。委員の皆様、御意見や御質問がありましたら、ぜひお願いいたします。

乾委員

運動公園地区については、まだ見直しができる状況があるのではないかと思います。区画整理の中でやる小学校の用地が確保されていたのが無くなって、現在の計画になっているのですが、学校用地の問題、それから緑地の位置付けの問題などがあり、新たな都市計画において認められないという意見を持っております。

内山会長

具体的に事務局への注文はありますか。都市計画変更の手続きを行ってほしいなど。

乾委員

そうですね。

戸倉委員

簡単にいうと用途地域が厳しいところを緩和するということになると思うのですが、用途地域の見直しを、このタイミングで行う理由を教えてください。

もう1つは、沿道商業、ロードサイド型の用途地域の緩和において、市としてどのような街を目指しているのか教えていただきたい。

都市計画課 松田

タイミングにつきましては、用途地域については定期的に見直しているものではなくて、土地区画整理事業の進捗に合わせて行っております。結果として運動公園周辺地区につきましては、平成10年当初指定から平成16年、平成22年、平成29年と事業が進捗して具体的な工事の目途が立ってきて、事業計画変更も無いと確定した段階で用途地域の変更を行うもので御座います。

もう1点目の一種住居にすることについて、街づくりの考え方についてはどうなのかという御質問ですが、基本的には幹線道路と準幹線道路沿いにつきましては、流山市は駅前商業地を除いて第一種住居を原則として、マンションもあり店舗もありということで誘導しておりますので用途指定基準に合わせて指定させていただきました。

内山会長

現実に道路が昔は無かったのが出来て自動車が走るようになって、現実味を帯びてきたから現実的な用途に変更したと私は理解していますけれど。

加藤修一委員

進捗状況に応じて用途地域を変えるという考え方は分かるのですが、流山市の用途地域の指定基準はホームページで見られますか。

都市計画課 松田

ホームページではお出ししておりませんが、都市計画課の窓口のほうに来ていただければ見ることは可能で御座います。

内山会長

その他はよろしいですか。それでは採決を行います。

第2号議案「流山都市計画用途地域の変更について」に賛成の方は挙手をお願いします。

< 挙手多数 >

賛成多数ということですので、そのように答申いたします。

第3号議案「流山都市計画高度地区の変更について」に賛成の方は挙手をお願いします。

< 挙手多数 >

賛成多数ということですので、そのように答申いたします。

第4号議案「流山都市計画運動公園北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。

< 挙手多数 >

賛成多数ということですので、そのように答申いたします。

第5号議案「流山都市計画運動公園東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。

< 挙手多数 >

賛成多数ということですので、そのように答申いたします。

第6号議案「流山都市計画運動公園南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。

< 挙手多数 >

賛成多数ということですので、そのように答申いたします。

続いて、第7号議案及び第8号議案については、関連する内容となっておりますので、一括して説明していただき、その後に別々に採決したいと思います。それでは事務局から議案の説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

第7号議案及び第8号議案については、変更内容が同じとなっておりますので、一括して説明いたします。

今回の変更は、都市緑地法等の一部を改正する法律に係る都市計画法及び建築基準法の一部が、平成30年4月1日付けで改正されることに合わせて、地区計画に記載している、建築基準法の条文の番号を改めるものです。制限内容については、変更はありません。

地区計画の変更箇所について説明いたします。スクリーンを御覧ください。

画面右上の、流山おおたかの森周辺に指定している赤枠で囲



った区域が「新市街地センター地区」です。また、画面左下の赤枠で囲った区域が「流山9丁目地区」です。こちらは主にイトーヨーカドー等が立地している区域です。

このうち、「新市街地センター地区」内でピンク色に塗られた近隣商業地域内に定めている「商業・業務地区A」及び「流山9丁目地区」の全域について、「建築物等の用途の制限」の記載内容を変更しようとするものです。

スクリーンを御覧ください。現在、都市計画法では、12種類の用途地域が定められています。また、それぞれの用途地域ごとに建築できる建築物の種類が建築基準法の別表第2に「いろは」の順に定められています。

この用途地域について、平成30年4月1日施行されます都市計画法及び建築基準法の改正により、「田園住居地域」という用途地域が追加され、全13種類になります。

田園住居地域は、準住居地域の次に追加されるため、別表第2の項番号が1つ、ずれて、近隣商業地域の制限を定める(ち)項が(り)項に変更されます。

このことから、地区計画の「建築物等の用途の制限」に記載している、別表第2の項番号を改めるものです。地区計画の制限内容に変更はありません。

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。スクリーンを御覧ください。

「新市街地センター地区」の「商業・業務地区A」と「流山9丁目地区」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、スクリーンに示す、建築物の制限を行っています。

この内、 と の制限の「ただし書き」として記載している、「建築基準法別表第2(ち)項」の(ち)項を(り)項に変更するものです。

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29年11月13日から27日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名、意見書の提出は御座いませんでした。

最後に、都市計画手続きにつきまして説明いたします。

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、法改正の施行日である、平成30年4月1日付で都市計画の変更の決定告示を行う予定であります。

以上で、第7号議案及び第8号議案の説明を終わらせていただきます。

御承認のほど、よろしくお願いいたします。

内山会長

田園住居地域という用途地域が追加されることによって、頂ずれがおきるため、これを承認してくださいということですが、ただいまの議案の説明に対しまして、御質問なり御意見は御座いますでしょうか。

< 無しの声 >

無しということですので、採決を行いたいと思います。

第7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」事務局の説明した原案を承認していただけますでしょうか。賛成の方は挙手願います。

< 挙手全員 >

挙手全員ですので、そのように答申いたします。

では、最後に第8号議案「流山都市計画流山9丁目地区地区計画の変更について」事務局の説明した原案を承認していただけますでしょうか。賛成の方は挙手願います。

< 挙手多数 >

挙手全員ですので、そのように答申いたします。

以上で議案の審議は終了いたしました。皆様どうもありがとうございました。この後は、進行を事務局にお願いいたします。

都市計画課 近藤

以上で平成29年度第2回流山市都市計画審議会を終了します。

皆様、長い間お疲れ様でした。

以上