

# 令和元年度第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	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：令和2年3月18日（水）

午後2時00分から午後5時00分まで

場 所：流山市役所第2庁舎3階301・302会議室

## 2 出席した委員及び職員

### (1) 審議会委員

横内 憲久 (学識経験者)  
飯田 直彦 (学識経験者)  
染谷 恭広 (学識経験者)  
川村 拓也 (学識経験者)  
戸辺 滋 (市議会議員)  
小名木 紀子 (市民委員)  
加藤 修一 (市民委員)  
相澤 忠利 (関係行政機関職員)

## (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
総務部次長兼企画政策課長	浅水 透
土木部次長兼道路建設課長	小野 満寿男
まちづくり推進課長	梶 隆之
みどりの課長	本田 英師
都市計画課課長補佐	駒木根 勝
都市計画課都市計画係長	古賀 寛
都市計画課職員	蛇石 海
都市計画課職員	吉田 崇志

### 3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画の決定について（付議）

第2号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

第3号議案 流山市都市計画マスタープランについて（諮問）

### 4 傍聴者

3名

## 5 議事の概要

都市計画課 駒木根

それでは時間となりましたので、ただいまから、「令和元年度第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。

都市計画課都市計画係長の古賀です。

都市計画課職員の蛇石です。

都市計画課職員の吉田は受付をしておりますので、後ほど参加させていただきます。

本審議会の進行を務めます都市計画課課長補佐の駒木根です。よろしくお願いたします。

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ファイルに綴じられた議案書1点のみになります。

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8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、傍聴者の皆様にお願いたします。

「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申し上げます。よろしくお願いたします。

本日、内山会長が所用のため欠席しております。

このあとの進行につきましては、横内副会長にお願したいと存じます。副会長、よろしくお願いたします。

横内副会長

ご紹介いただきました、横内でございます。皆様、よろしくお願い

たします。

まず、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、ということをお願いしておりますので、染谷委員と戸辺委員をお願いしたいと思いますが如何でしょうか。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の審議案件についてですが、全部で3つありまして、1つは流山都市計画おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画の決定について、そして流山都市計画生産緑地地区の変更について、この2つについて、市長より付議がありました。もう一つは、諮問がありました流山市都市計画マスタープランについて、これについてお願いしたいと思います。

それでは、第1号議案より始めたいと思います。事務局から説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

それでは、第1号議案「流山都市計画おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画の決定」について、説明させていただきます。

議案書1-4、または、スクリーンをご覧ください。

おおたかの森 HITOKIWA 地区の案内図になります。

本地区は、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北東約1.5キロメートルに位置し、昨年5月に換地処分が完了した土地区画整理事業の区域に、近接しております。

地区計画を導入しようとする区域の面積は、約0.9ヘクタールです。

スクリーンをご覧ください。

地区計画導入の経緯について、説明いたします。

当該地区の周辺は、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業に伴い、宅地開発の需要が高まっている地域です。

今回、この住宅需要に応えるべく、住宅事業を主とする事業者が、まとまった土地を購入し、戸建て住宅の、宅地開発を行っております。

平成17年と平成31年における当該区域周辺の航空写真を示しています。

当該用地の用途地域は、工業地域を指定していますが、既に周辺は住宅の建設が進み、閑静な住宅地が形成されています。

スクリーンをご覧ください。

土地を購入した事業者により、戸建て住宅地として土地を造成するため、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」に基づき、開発行為の許可申請の手続きがなされました。

その手続きにおいて、同条例の第23条第2項には、「一定規模の開発行為においては、市が地区計画を定めようとする場合は、これに協力するよう努めること」としております。

これは、開発行為により創出される、良質な戸建て住宅地区において、地区計画を導入することにより、住まわれる住民の皆様のご理解により、将来にわたり住環境が維持されること、を目的としているものです。

協議をした結果、土地所有者である事業者よりまちづくり条例第20条第1項の規定に基づき、令和元年10月4日付けで、「地区計画等の案の内容となるべき事項」の申し出がありました。

市では、その申し出された内容を基に、関係機関と協議、調整を行っております。

それでは、地区計画の内容について説明いたします。

議案書1-1、または、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。

表の上から4段目に「地区計画の目標」を記載しています。

地区計画の目標として

本地区は、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北東約1.5キロメートルに位置し、宅地開発による計画的な住宅地として土地利用が行われ、工業地域の中でありながらHITO(人)、KI(木)、WA(和(調和))に主眼をおいた良好な居住環境が形成される地区である。

そこで、地区計画を導入することにより、良好な居住環境を保全する

ことを目標とする。  
としております。

議案書 1 - 5、または、スクリーンをご覧ください。  
おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画の計画図です。  
今回、地区計画を定めようとする区域は、赤枠で囲った範囲となります。

スクリーンをご覧ください。  
土地利用計画図です。  
戸建て住宅の戸数は 4 6 戸、計画敷地の北側には公園が配置されています。

次に、現地の写真です。  
当該地区については、デザインされた街並みがみられ、現在、分譲中  
でございます。

議案書 1 - 1、または、スクリーンをご覧ください。  
表の 5 段目の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」については、  
区域の整備、開発及び保全に関する方針として、  
良好な居住環境を保全するために、地区の環境を阻害する建物用途の  
制限を行うとともに、敷地の細分化を防止し、ゆとりある街並みの形成  
及び緑あふれるまちづくりを図る。

このことから、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、  
建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最  
高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。  
としております。

議案書 1 - 2、「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。

本地区における、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

- ・建築物の容積率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度

次ページの議案書 1 - 3 をご覧ください。

- ・壁面の位置の制限
- ・建築物の高さの最高限度
- ・かき又はさくの構造の制限

の 6 項目としております。

すみませんが、前ページの議案書 1 - 2 に戻っていただきまして、「建築物等の用途の制限」の内容について、説明をいたします。

本地区では、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。」としております。

1. 一戸建ての住宅（長屋建ての住宅を除く。）
2. 診療所又は診療所兼用住宅（動物病院を除く。）
3. 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の合計が 50 平方メートル以下のもの。

ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗

エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）

オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）

カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

4. 自治会館、自治会用倉庫その他地区住民のための公共・公益上必要な建築物(建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物に限る。)

5. 前各号の建築物に付属する車庫及び物置

以上が建築物等の用途の制限の内容です。

次に建築物の容積率の最高限度について、説明いたします。

当該地区における用途地域は、工業地域を指定しており、容積率は200パーセントとしていますが、より建物密度が低く良好な居住環境を確保するため、「建築物の容積率の最高限度」を120パーセントとします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、説明いたします。

敷地の細分化にともなう、居住環境の悪化を防止し、良好な居住環境の保全及び形成を目的に、建築物の敷地面積に一定の制限値を定めるものです。

おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画では、敷地面積の最低限度を135平方メートルとしています。

議案書1-3、または、スクリーンをご覧ください。

壁面の位置の制限について、説明いたします。

壁面位置については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は0.5メートル以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分。
2. 出窓で、床面(ゆかめん)(からの高さが30センチメートル以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50センチメートル以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。



3. 車庫等で、高さが3メートル以下、かつ、床面積の合計が30平方メートル以下のもの。
4. 物置等で、軒の高さが2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの。』  
と定めております。

次に、建築物等の高さの最高限度について、説明いたします。

当該区域では建築物等の高さの最高限度を10メートルと定めています。

かき又はさくの構造の制限について、説明いたします。

緑豊かな統一感のある街並みを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに設ける「かき又はさく」の構造の制限を行います。

当該区域では、

『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する。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

1. 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さが1.5メートル以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から40センチメートル以下のもの。
2. 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2メートル以内、かつ、道路面からの高さが1.2メートル以下のもの。』

としています。

「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」の説明は、以上です。

続いて、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。

スクリーンをご覧ください。

都市計画法第17条第1項の規定により、令和2年2月3日から、同月17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ありませんでした。

最後に、都市計画決定の手続きにつきまして、説明いたします。  
スクリーンをご覧ください。

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、令和2年4月7日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。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

横内副会長

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、ご意見やご質問を頂戴したいと思います。挙手をお願いいたします。

加藤（修）委員

地区計画を都市計画決定する場合は、必要最小単位面積はあるのでしょうか。

都市計画課 長橋

地区計画を導入する面積について基準はありません。

加藤（修）委員

法律上基準がないことは分かりますが、工業地域を指定するためには、5ha必要で、その中の0.9haの敷地に、工業系の用途や容積率を制限し、規制を強化していることに対して疑問を感じます。

案の縦覧では意見書の提出がなかったとのことですが、縦覧の仕方や、一般の人に周知する方法は正しかったのでしょうか。周囲の工業の従事者の同意は得られているのでしょうか。

都市計画課 長橋

元々、今回開発された0.9haの場所には、クリーニング屋が工場としてありました。その後、跡地を住宅事業者が買取り、戸建住宅を開発したという背景があります。また、周辺の土地利用については、工業地

域ではありますが、すでに戸建て住宅が多く建設されています。開発の際には、周辺住民の方への説明はしております、その中でご理解を頂いている、と聞いています。

加藤（修）委員

私の経験上、工業地にこのような計画をするときは、地元の工業会に説明をする等、きちんと説明をしているはず、という思いで、質問をさせて頂きました。

都市計画課 長橋

実はこの地域ですが、元々島状に工業地域が指定されていたのですが、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業の際に、区画整理事業区域内にあった工場の移転先用地を、既存の工業地域の滲みだしという手法を用いて、地域地区の指定させて頂いております。その当時は今回の区域も、工場として稼働しておりました。

ところが、つくばエクスプレス沿線の開発の圧力が高まってまいりまして、工業用地であったのですが、少しずつ戸建て住宅が建設されてきてしまっています。

工業地域は、建築基準法上、戸建て住宅の建築は可能です。そのため、今回開発のご相談を頂いた際には、私どもとしても、地区計画を導入させて頂くことで、仮に周辺に工場が建ったとしても、戸建て住宅として維持管理していくという事業者の想いをふまえて、地区計画を決定しようという運びとなりました。以上です。

飯田委員

加藤委員のおっしゃるように、この区域だけに制限をかけることが、気になります。その理屈を作るためには、2つ必要があると思います。

1つは、一団としてのまとまり。北の角が欠けていることに対して、どう考えるか。

もう1つは、ここの将来都市像をどう描いているか。すなわち、マスタープランが拠り所になるはずです。マスタープランとは、市が決める都市計画の方針です。今回の地区計画も市が決めようとしています。そ

れを我々がどう判断するか、になると思います。

スポットゾーニング、要するにこの集団規定の部分に対して、一団の土地とは、例えば道路に囲まれた部分を指すことが多いのですが、その場合この北側にある建物は何をしているのでしょうか。

都市計画課 長橋

我々も工業用地として考えていて、住工混在を解消したい、という思いがあるのですが、どうしても市場の原理が働いており、工場をやられていた地権者さんが、戸建て住宅の業者さんに売却してしまったところで、それに対して、工場にして下さいともなかなか言えませんので、どうしても都市計画の考え方と、齟齬が生じてしまっている、というところではあります。

区域の北側には事務所が建っていると承知はしています。それも含めて、都市計画マスタープランでは、住工混在を解消していきたいとは書いてはいますが、なかなか整合が図れるような都市計画としてのまちの誘導ができていないというのが苦しい言い訳の中身になります。

正直に申し上げて、これほどまでにつくばエクスプレス沿線の開発圧力が及んでしまっているのが現状です。ただ、都市計画マスタープランにも住工混在を解消していきたい、ということで、ある程度まとまった土地については、工業的な土地利用を図っていきたいということ、事業者にもお願いをしていくということを考えています。

飯田委員

北側の事務所とは、うまく付き合っていけそうですか。

都市計画課 長橋

当然、開発の過程で、ご説明させて頂いて、御理解を頂いております。

飯田委員

別の用途が隣接していても、お互い折り合っていければ、理想だと思います。そのような仕組みの用意はないのでしょうか。

都市計画課 長橋

仕組みについては把握していませんが、すでに現地では建築がはじまり、販売されていると聞いています。近隣との調和というか、お互いに生業を理解されたうえで、お買い求めいただいていますし、事業者におかれましても、戸建て住宅が建つことは承知したうえで事業を展開して頂いていると、受け止めています。

東側に関しても、特に現状トラブルは聞いていません。工業地域ではありますが、良質な住宅地ができていくのかなと思っています。

飯田委員がおっしゃるように、矛盾のないように整えていきたいと思っています。

飯田委員

地区計画の名称「HITOKIWA」の由来は何でしょうか。

都市計画課 長橋

開発については、景観の指導をさせていただいております。HITOKIWAのKIは、木を各宅地でたくさん植えて頂いているのと、WAについては、調和の和、ということで、開発の区域内だけではなく周辺とも調和を図っていきたいという想いを事業者から聞いています。

飯田委員

ありがとうございます。

加藤（修）委員

やはりここは用途地域が工業ということですので、既得権益をちゃんとしてあげるべきだと改めて感じています。

所有者が理解しているからといって、工業地域で閑静な住宅地とっていますが、そこに住み着いた方は、あまり理解されないかと思います。そこを配慮するのが行政としての役目だと思います。

横内副会長

先ほど加藤委員から、周辺の工場の人たちから意見を汲み取ったのか

と、縦覧をしても縦覧者がいないというのは、少し問題に感じます。来なかった方が悪いと言えばそれまでですが、工業地域の中で少し異質なものが入り込んできたとき、積極的に意見を求める必要があるのではと思いました。

先ほどからいくつか意見があった中で、これから住宅がどんどん建っていくことが想定されているとのことですが、用途地域の変更までは考えていないのでしょうか。

都市計画課 長橋

先ほども申し上げたとおり、区画整理区域内に工業地域を指定した経緯があるので、仮に住居系の用途地域に変更してしまうと、区画整理区域内の工業用地が成立しなくなってしまうので、非常に難しいところです。

どのくらい将来になるかは分かりませんが、今回地区計画を定めた区域の周辺が、今以上に戸建て住宅が建っていった場合、都市計画として見直しを図る必要があるのかとは考えています。それが都市計画マスタープランにある「住工混在を解消していく必要がある」ということにつながると思います。または地区計画という制度をうまく活用し、区画整理区域内の工業用地について、救っていくような手法も考えられます。少し大きな問題となるので、今後の課題として考えていきたいと思えます。

横内副会長

第3号議案の内容になってしまっているので、とりあえず今回の地区計画についての議論を進めたいと思います。何か意見はございますか。

戸辺委員

先ほどお示しいただいた土地利用計画図にも公園が整備されたことが示されておりまして、私も実際現地を確認したのですが、公園がくばエクスプレス線の高架の真下に整備されていました。なぜわざわざ高架側に公園が整備されたのか、いきさつをご存知であれば教えて頂きたいです。

あと、すでに遊具が設置されているのですが、どのような経緯で設置されたのか知りたいです。

都市計画課 長橋

公園の配置については、開発の協議の過程で検討を重ねた結果、今の位置に整備しています。また、公園の設置については、義務づけているところですので、開発行為の完了検査に間に合うように整備したものと考えられます。経緯については正確に分かりません。

戸辺委員

私のイメージでは、近くを電車が通っているところが子供たちの遊ぶ場としてふさわしいのか、大げさに言えば鉄粉等の心配はないのか、とそのあたりは配慮されなかったのか不思議に思ったので質問しました。

あと、遊具に関しては、未就学児を対象としたような遊具が設置されているのですが、何年かしてお子さんたちが大きくなった時に、誰も遊ばなくなってしまわないか、と心配になりました。

都市計画課 長橋

つくばエクスプレスは防音壁というか、壁がありますので、通過時の鉄粉のようなものが舞い上がって降りていくようなことはないのかな、と思います。また、公園の隣は同じように戸建て住宅が連続して建っておりますので、そこまで心配することはないのかなと思います。

戸辺委員

今後同じように高架下で計画があった時は、公園の位置について指導があった方がいいかと思いましたので、ご留意いただければと思います。

加藤（修）委員

市民の一人として普段感じていることを述べさせていただきます。開発許可で流山市には児童公園があちこちにありますが、これが機能しているのでしょうか。また、公園については、縦横比等の基準はあるのでしょうか。

都市計画課 古賀

縦横比の基準はないと思いますが、道路に10メートル以上面していなければならない、とか、最低の面積が150平米以上であるとか、そのような基準はあると思います。

加藤（修）委員

「都心から一番近い森のまち」として、独自の設置の仕方、沿道計画ができれば良いと思うので、ぜひ検討して欲しいと思います。

都市計画課 長橋

これから勉強させて頂きたいと思います。

横内副会長

ぜひ考慮してください。

この第1号議案は、地区計画の決定について、ですので、意見はもう出尽くしたかな、と思いますが、如何でしょうか。

それでは、おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画について、御異議はございませんか。賛成の方は挙手をお願いします。

全員挙手いただいたとのことで、第1号議案、可決されました。市長に報告させて頂きます。

横内副会長

それでは引き続き第2号議案です。事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

第2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。

議案書の2-1ページをご覧ください。

今回、変更しようとする生産緑地地区は、7地区です。

変更しようとする理由は、大きく分類して2種類です。



1つ目は、農業の主たる従事者が死亡又は身体上の故障により、行為の制限が解除されたもの、

2つ目は、公共施設等の設置により、機能が失われたものです。

議案書2-4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です。

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7地区の内容の内訳は、

行為の制限が解除されたもののうち、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、生産緑地地区の全部が解除されたことにより廃止するものが、3地区。

一部が解除されたことにより変更するものが、2地区。

そして、公共施設等の設置により、一部廃止するものが、2地区です。

それでは、生産緑地地区の変更しようとする内容の事例について、説明します。

議案書2-5ページ又はスクリーンをご覧ください。

まず、計画図の凡例を説明いたします。

赤枠で囲われた区域は、既に決定されている生産緑地地区です。

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です。

それでは、変更の理由ごとに説明します。

はじめに、農業の主たる従事者の身体上の故障により買取申出がなされ、廃止する地区についてです。

生産緑地法第10条に基づく、買取申出がなされ、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おりませんでした。

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。

代表的な事例として、第32号 平方新田原口第1生産緑地地区を示しています。

同様の理由により、地区の全部が廃止されるものとして、

- ・第134号 野々下3丁目第8生産緑地地区、
- ・第247号 後平井中通生産緑地地区が該当します。

また、地区の一部が廃止されるものとして、

- ・第261号 中中ノ台生産緑地地区、
- ・第263号 中市道生産緑地地区が該当します。

続いて、公共施設等が設置されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、生産緑地地区の一部を廃止しようとする地区についてです。

議案書2-6ページ又はスクリーンをご覧ください。

第44号 東初石3丁目生産緑地地区につきましては、開発行為に伴う、新設道路の整備により、生産緑地としての機能が失われたことから生産緑地地区の一部を廃止しようとするものです。

これは、生産緑地法第8条第4項に従い、公共施設等の設置を行うものが、あらかじめ、その旨を市長に通知した場合には、生産緑地地区における行為の制限の適用を受けない規定によるものです。

同様の理由により、第180号 市野谷宮尻生産緑地地区が該当します。

続いて、都市計画の案の縦覧の結果について、報告いたします。  
スクリーンをご覧ください。

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、令和2年1月27日から、同年2月10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ありませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、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、令和2年4月7日に、都市計画の変更の告示を予定しています。

以上で、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

横内副会長

それではこの議案について、ご意見ご質問をお願いいたします。

相澤委員

一つ確認したいのですが、生産緑地については、税対策の一環として農家の方が緑地指定したと思うのですが、今後後継者の問題で同様に廃止をされることが多くなるかと思いますが、もし分かれば、あとどのくらいの生産緑地の面積があるのか教えて下さい。

都市計画課 蛇石

今回の変更前で、市内全域で約70ha、変更後で約69haになります。

相澤委員

今後ますます、後継者の問題で、このような案件が増えてくると思います。行政としても、生産緑地の土地活用のされ方について、どう対応していくのか、うまく指導をして頂きたいと思います。

加藤（修）委員

2点質問させて下さい。このような解除申請があった場合、市は届出が出来れば認めてしまうのか。もう1点は、このような土地が、都市防災として役目を果たすのではないかと思いますが、例えば、市が買い取るだとか、そのような検討はされていますか。

都市計画課 長橋

都市的土地利用として、防災上の観点から土地を買取することは有効だとは思いますが、実際には都市防災用地として市が用地を買うことには至っていません。貴重な御意見として承って検討させて頂きたいと思ます。

戸辺委員

資料 2 - 8 の第 1 8 0 号の一部廃止と、資料 2 - 1 1 の第 2 6 3 号の一部廃止の理由について説明をお願いします。

都市計画課 蛇石

第 1 8 0 号は公共施設等の設置による一部廃止、ということで、保育園が建設されたことが理由です。

第 2 6 3 号については、主たる農業従事者の故障による一部廃止になりますが、2 6 3 号については複数地権者がいる地区になりますので、今回申出された方の所有筆分のみの廃止のため、地区の中での一部廃止、となっています。

飯田委員

生産緑地は、扱いが難しいと思います。所有者の方の意向を尊重しなければなりません。尊重しつつ、方向性を示す方法としては、都市計画マスタープランや、緑の基本計画になると思いますが、やむを得ない事情については、理解をしなければなりません。

横内副会長

それでは、この辺りで、審議会として意見をまとめたいと思います。第 2 号議案、流山都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。

全員挙手ということで、可決されました。ありがとうございました。

それではいったん休憩をはさみます。第 3 号議案については、1 5 時半より始めたいと思います。

都市計画課 駒木根

続きまして、第 3 号議案の審議になりますが、ここから出席する市職員を紹介させていただきます。

総合政策部次長兼企画政策課長の浅水です。

土木部次長兼道路建設課長の小野です。

まちづくり推進課長の梶です。

みどりの課長の本田です。

それでは、引き続き進行につきましては、横内副会長にお願いしたいと存じます。副会長、よろしくお願いいたします。

横内副会長

それでは第3号議案です。事務局より説明をお願いします。

都市計画課 長橋

それでは、「流山市都市計画マスタープラン」について説明いたします。

初めに、都市計画マスタープランについて、説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定されております。

流山市が定める「流山市総合計画」と、千葉県が策定している「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、市の都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

また、住民に最も身近な地方公共団体である市が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市の定める都市計画の方針を定めるものです。

続きまして、本計画の内容について、説明いたします。計画書の3枚目、「目次」を御覧ください。

本計画は、5つの章で構成されています。

「第1章 都市計画マスタープランとは」では、本計画の策定の目的、位置づけ、策定の経緯、目標年次について、記載しています。

「第2章 流山市の情勢」では、地理的条件、まちの形成、人口の動向について、記載しています。

「第3章 将来都市像」では、本市全体の将来都市像及び、各地域の将来都市像について、記載しています。

「第4章 分野別まちづくりの基本方針」では、土地利用、道路・交通網整備、自然環境、都市施設整備等及び防災・防犯の5つの分野の、まちづくりの方針について記載しています。

「第5章 計画の実現に向けて」では、計画実現のための基本的な考え方、進捗状況の確認と見直し及び上位計画との整合、について、記載しています。

計画書4ページをご覧ください。本計画の策定の経緯です。

本計画は、平成30年4月に策定作業を開始しました。

計画の策定においては、市がその創意工夫の下に、住民の意見を反映して定めることから、市民の皆様の意見を聴取することといたしまして、令和元年7月にオープンハウス、同年8月に市民意見交換会を開催しました。

スクリーンをご覧ください。

オープンハウスの概要としては、令和元年7月の2日間、流山おおたかの森SCのイベントスペースをお借りして、開催しました。

内容としては、現行の流山市都市計画マスタープランにおいて掲げた目標に対し、市が行った達成度評価に対する、市民の皆様の意見を聞くため、パネル展示とアンケート調査を実施しました。

市民意見交換会の概要としては、和元年の8月の2日間、市内の散策及び、将来都市像について、市内に在住又は在勤の方を公募し、延べ22名の方にご参加をいただき、ワークショップを行いました。

ご参加いただきました市民の皆様におかれまして、この場をお借りしてお礼申し上げます。

市民参加によるワークショップで検討していただいた、将来都市像を基に、市で案を作成し、令和元年11月に案の縦覧を行いました。

計画書 5 ページをご覧ください。本計画の目標年次について、説明いたします。

本計画の目標年次は、「流山市総合計画」との整合性を図り、総合計画の計画期間と合わせ、令和 12 年までの 10 年間としております。

続いて、第 3 章、将来都市像について、説明いたします。計画書 20 ページを御覧ください。本計画における流山市の将来都市像は、『水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市』としております。

この将来都市像には、次のような意味が込められています。

本市には、美しい水辺や緑の豊かな自然環境があります。

また、まちの中で育まれるさまざまな緑があります。

これらが、街をやさしく演出し、市民が安心して憩える空間を創出することとしています。

次に、本市では、つくばエクスプレスの開業及び沿線整備により、市民の生活環境が変化しています。昔からの豊かな自然と、新しいまちなみが融合した暮らしの中で、ひとりひとりの生活スタイルが、実現できるまちとしています。

最後に、市民のみならず、すべての人々が、「住んでよかったまち」、「住んでみたいまち」として憧れるような「住み続ける価値の高いまち」となる姿を将来都市像としています。

続いて、地域別の将来都市像について、説明いたします。計画書 22 ページを御覧ください。

地域別の将来都市像を構築するにあたり、本市を 4 つの地域、「北部地域」「中部地域」「東部地域」「南部地域」に区分しています。

計画書 24 ページを御覧ください。北部地域についてです。

将来都市像は、

『雄大な自然環境と、住・農・学が共存する台地において、良質な居住環境が創出されているまち』としています。

スクリーンをご覧ください。

現況といたしましては、北部地域は、歴史的遺産である利根運河と、雄大な水面を抱える江戸川をはじめ、新川耕地、本市の景観を代表する斜面樹林、優良な畑作が行われる下総台地へとつながる、豊かな自然に恵まれた地域です。

この将来都市像には、市民参加により、次のような想いが込められています。

恵まれた豊かな自然環境のもと、一年を通じて、四季折々の風景を楽しむ人々が訪れ、近隣の大学へ通う学生の姿や、農耕をする市民の姿がみられます。

また、運河駅や江戸川台駅周辺は、高齢者が歩いて暮らせる生活圏が形成されています。

そして、北部地域は計画的に整備された、昔ながらの、ゆとりある住環境が、これからも、守り、育てられていくこととしています。

計画書26ページを御覧ください。北部地域のまちづくりの方針について、説明いたします。

まちづくりの方針については、上位計画である「流山市総合計画」と、千葉県が策定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したうえで、各課の意見を取り入れ、策定しています。

本地域は、東武野田線沿線に広がる、良好な住宅地の居住環境の保全及び形成に努めます。

また、常磐自動車道流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を引き続き維持していきます。

としています。



計画書 28 ページを御覧ください。中部地域についてです。

将来都市像は、

『街の中に樹木があふれ、ゆとりとにぎわいが融和し、新しい生活スタイルが実感できるまち』としています。

スクリーンをご覧ください。

現況といたしましては、中部地域は、新市街地地区における土地区画整理事業が完了し、流山おおたかの森駅周辺を中心に、商業施設、共同住宅が建ち並び、さらにその周辺では戸建て住宅の建設が進み、子育て世代を中心に人口が急増している地域です。

この将来都市像には、市民参加により、次のような想いが込められています。

駅、商業地、高層住宅が広がるまち中であっても、住宅地への植樹や、街路樹の整備、そして市民の協力により、緑あふれるまちとなっており、駅から離れた地域では、農地が残り、ゆとりある暮らしがおくられています。

また、人々はそれらを自由に行き交い、充実した生活を送っています。

都会に憧れる必要のない、新しい生活スタイルが実感できるまち、となることとしています。

計画書 30 ページを御覧ください。

中部地域のまちづくりの方針について、説明いたします。

本地域は、流山おおたかの森駅周辺に本市のシンボリックな空間を形成し、商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な居住環境の保全及び誘導に努めます。

また、水辺や緑の拠点となる自然環境は、開発の進む市街地との調和

を図りながら、維持・保全に努めます。

さらに、常磐自動車道流山インターチェンジ周辺においては、広域的な集客を可能とする、賑わいのある施設の立地を誘導します。としています。

計画書 32 ページを御覧ください。東部地域についてです。

将来都市像は、

『成熟した住宅地と新市街地とを、多自然環境がつなぐ、居心地の良いまち』としています。

スクリーンをご覧ください。

現況といたしましては、東部地域は、野々下地区、松ヶ丘及び向小金地区等の既成市街地と、土地区画整理事業を施行している、つくばエクスプレス線の流山セントラルパーク駅を中心として、商業業務施設の誘導や、共同住宅及び戸建て住宅の建設が進み、市街地と自然が調和する地域です。

この将来都市像には、市民参加により、次のような想いが込められています。

運動公園やオオタカが棲息する市野谷の森、野々下水辺公園や野馬土手、坂川、富士川などの豊かな自然の中で、人々はジョギングや散歩などを楽しむ暮らしを満喫しています。

そして、地域内には福祉・医療施設などがバランスよく配置され、住みやすいまち、としています。

計画書 34 ページを御覧ください。

東部地域のまちづくりの方針について、説明いたします。

東部地域では、流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い、居住環境の保全及び誘導に努め、JR常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区

及び低層住宅地区については、良好な居住環境の保全及び形成に努めます。

また、地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図ります。としています。

計画書 36 ページを御覧ください。南部地域についてです。

将来都市像は、

『まちなみに水と緑があいまみえ、流山の歴史と文化が溶け込むまち』としています。

スクリーンをご覧ください。

現況といたしましては、南部地域は、南流山駅を中心として、道路の沿線に生活に必要な店舗や飲食店が並び、その先に閑静な住宅市街地が形成されており、

また、流山本町地域は、歴史的な町並みがみられ、地域資源を活用した観光の取組が行われている地域です。

この将来都市像には、市民参加により、次のような想いが込められています。

南流山駅を中心とし、本市の南の玄関口にふさわしい、賑わいのあるまちとなっており、古くから存在する地域も、開発が進んでいる地域も、共に、まちの合間からは緑が覗き見え、歩いて楽しめる良好な住環境を維持しています。

また、神社や寺院など歴史的建造物が点在し、古民家や蔵などを活用したりノベーションが進み、歴史の薫りを感じつつ、新しさに出会えるまち、としています。

計画書 38 ページを御覧ください。

南部地域のまちづくりの方針について、説明いたします。

本地域では、南流山駅周辺に生活関連機能が集積した複合サービス拠

点を育成するとともに、良質な住宅地の保全及び誘導に努め、流山駅周辺では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的町並みの保全及び誘導に努めます。

また、つくばエクスプレス沿線開発地区を結ぶ、都市軸道との一部として、また、流山橋の慢性的な交通渋滞を緩和するため、埼玉県三郷市と本市を結ぶ新たなルートとして、(仮称)三郷流山橋の建設を促進します。

続きまして、第4章 分野別まちづくりの基本方針について説明します。計画書42ページを御覧ください。

本章では、第3章で示した将来都市像を実現するため、

- 4-1 土地利用
- 4-2 道路・交通網整備
- 4-3 自然環境
- 4-4 都市施設整備等
- 4-5 防災・防犯

の5つの分野に分けて、まちづくりの基本方針としています。

また、近年、国際社会全体の目標として提唱されている「SDGs（持続可能な開発目標）」の達成に向け、まちづくりに関する5つの分野が、SDGsのどの項目に該当するか記載しています。

分野別まちづくりの方針についても、地域別の方針目標と同様に、上位計画である「流山市総合計画」と、千葉県が策定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したうえで、各課の意見を取り入れ、策定しました。

最後に、第5章 計画の実現に向けた考え方について、です。計画書64ページを御覧ください。

## 1 基本的な考え方

次ページの65ページには、  
2 進捗状況の確認と見直し  
3 上位計画との整合  
の3点の内容で記載しています。

基本的な考え方としては、本計画に実現にあっては、市民、民間事業者及び市が、それぞれの役割を理解し自ら主体的にまちづくりに取り組むことが重要と考えています。

本計画に掲げる将来都市像を共有するパートナーとして、連携・協力し、協働によるまちづくりを推進します。

計画書の内容については、以上です。

続きまして、流山市都市計画マスタープラン（案）の縦覧結果について、報告いたします。

スクリーンを御覧ください。

都市計画法第17条第1項における都市計画の案の縦覧の考え方に基づき、令和元年11月21日から12月18日までの4週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについて、説明いたします。  
スクリーンを御覧ください。

本日の、都市計画審議会を経て、4月1日に本計画を公表する予定です。

以上で、説明を終わらせていただきます。

横内副会長

それではこの議案について、ご意見、ご質問をお願いいたします。

加藤（修）委員

流山市の都市の将来像について確認させて下さい、次期総合計画の中に謳われているピラミッドの頂点に将来の都市像とあります。この中に記されている都市像というのは、都市計画マスタープランで掲げた「水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市」ということよろしいですか。

都市計画マスタープランと総合計画は表裏一体であるというような説明を受けていますが、以前「次期総合計画の策定に向けて」という説明会の時に質問させていただいた際には、ピラミッドの頂点は「都市から一番近い森のまち」が将来の都市像ということでした。

しかしそれはないでしょう、それならば副題を教えてくださいとお聞きしたらお答えがなかったところです。改めてお伺いしますが、ここで言う「水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市」が、次期総合計画のピラミッドの頂点であるという捉え方でよろしいですね。そうであるならば、流山市の将来の都市像であるということは市民に周知されていないと思います。先ほど申しました捉え方でよろしいかを確認させてください。

企画政策課 浅水

ただいまご質問いただきました総合計画の中のピラミッドの一番上については、目指すまちのイメージということで、「都心から一番近い森のまち」とあります。

加藤（修）委員

これはイメージではないです、将来都市像と言っています。イメージと都市像は違います。イメージというのはスローガンです。「都心から一番近い森のまち」というスローガンは立派だと思いますが、都市像とは違うのではないかとということです。都市像というのは20ページに記載されている内容でよろしいですね。

横内副会長

将来の都市像というのは20ページに示されている部分でよろしいで

すか。

都市計画課 長橋

20ページに書かれています本市の将来都市像は、こちらはあくまでも都市計画マスタープランで決めている都市計画分野での将来都市像という意味です。

加藤委員

そうすると、総合計画とは表裏一体になっていないのではないですか。総合計画で言う将来の都市像という言葉、これはイメージではなく、具体的にこういったことを目標に作業を進めていく、ということを言っているわけです。そういうことをきちんとしないと、何の議論をしているのですか、ということになると思います。

都市計画課 長橋

ピラミッドの三角の部分は、総合計画としての市全体の将来都市像です。流山市の総合計画なので、都市計画だけではなく、教育や福祉ですとか、そういうものを含めた将来都市像として位置づけていくということで、我々は理解をしております。そしてその総合計画から都市の部分に落とし込んだ、まちとしての将来都市像というのが、20ページに書かれています。

加藤（修）委員

分かりました。これは都市計画のための将来像であって、ピラミッドの頂点とは結び付いていないということによろしいですね。

都市計画課 長橋

結び付いていないわけではなく、「都心から一番近い森のまち」という市の総合計画の中の目標に向かって、都市計画に特化した部分で、「水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市」を掲げているということです。

加藤（修）委員

それでは総合計画の中に、明確にこの頂点に将来の都市像として謳うべきです。都市計画マスタープランの中の都市像であるということは分かりましたが、総合計画とのすりあわせができていません。都市の将来像が一番大事なことです。簡潔に説明して、これに補完する言葉が入ってくる、市長の言葉の中にもちゃんと入ってきています。

都市計画課 長橋

総合計画の中では、頂点の部分は、あくまで目指すまちのイメージとして掲げています。ですので、将来都市像というものを総合計画では掲げていない、イメージとして捉えているということです。ただ都市計画マスタープランは、総合計画の都市計画に特化した部分での将来都市像を掲げることになっていますので、それを20ページに記載しているということです。総合計画に掲げるべきかという議論はありますが、議会でも議決をいただいている中で、その辺りは整理されているものと認識しています。

横内副会長

少なくとも都市計画の将来都市像だということで捉えていただければと思います。

加藤（修）委員

分かりました。しかし、市民としては理解できていないということを理解していただければと思います。

川村委員

審議委員の川村です。60ページの「4-5 防災・防犯の基本方針」の「1 防災・減災のための施設整備」のについて申し上げます。千葉県もうそうですが、全国的に自然災害が大きく起こっている中で、電信柱が被害を拡大させ、復旧の阻害になっているということは、広く一般的に周知されているかと思えます。そういった現状を踏まえて、無電中化というのはすごく良いことだと思いますが、「関係機関に要請します」と



いうのは、10年のイメージとしては弱いのではないかと思います。具体的にどういった機関にどういった要請をして、いつまでにどういうことを実現するのかというような、今後の運びの指標なるものを有した部分が入っていても良いかと思いますし、流山市独自でも、例えば電力会社やNTTさんですとか、商・工業者やまちの自治会等と連携して、補助事業をつくっていくとか、税務補助の優遇とか、規制の緩和等を検討して、何%までやっていくという旗を掲げることは必要だと思います。

無電柱化という防災の観点からとても大事な事案に対して、取り上げ方が小さいように思いますので、ご検討いただければと思います。

横内副会長

小さいというのはどういう意味でしょうか。

川村委員

「関係機関に要請する」というのは、すごく統括的な気がします。

横内副会長

分かりました。それでは事務局からお願いします。

道路建設課 小野

無電柱化につきましては、国の施策ですとか県の動向の中で、事業が進んでいるところです。ただ、今回の都市計画マスタープランにおきましては、ご指摘のとおり市の中でどうするかということは謳っておりません。要請につきましては、市内には災害時に物資を運搬しなければならない、緊急輸送路が主に国道・県道に指定されていますので、そこを管理している千葉県あるいは国の方へ、無電柱化の働きかけを行っていくというところでございます。以上です。

川村委員

重ねて申し上げますと、おそらく無電柱化について関係機関に要請するというのは、全国の自治体がやっていることだと思います。流山市が早く無電柱化になるためには、市としてこれくらいのことをやっている

ので、国・県としてモデル地区等で加速してくれないか、ということをおっしゃらない限り、全国一律の取組みになってしまうと思います。それでは、マスタープランとして書いていることが、何の旗にもならないと思います。ですから、市として、例えば今は思いつかないけれども、「関係機関と市が協議していく」というような文言を一つ加えるだけで、これからの10年に加速を与えたいと思います。ここまでできた計画を一から見直すことは無理だと思いますが、市がイニシアティブをとって、市の関係機関と協議していくという文言が一行入ると、だいぶ違う気がします。

横内副会長

事務局いかがでしょうか。

都市計画課 長橋

おっしゃることは十分理解しておりますが、あくまでもここは基本的な方針として書かせていただいておりますので、これを具現化していく中で、関係機関に強く要請して、なるべく早めの実現できるように担当部署と話をさせていただいて、関係機関に早期実現に向けて努力していきたいと考えております。以上でございます。

横副会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

加藤（修）委員

無電柱化という話が出ましたが、総合的に整備することは無理な話だと思います。市として本当にやる気があるなら、ここの地区でやってみるという形で実現してはいかがでしょう。例えばおおたかの森周辺地区とか、計画区域周辺にある電線はみっともないと思います。地中化するというような場所を決めていくようなことを、検討していただければと思います。

横内副会長

今のご意見のように、具体化に向けて方針を立てていただければと思

います。

戸辺委員

24ページになりますが、3-3-1の北部地域の将来都市像の中で、「雄大な自然環境と住・農・学が共存する台地において」とあります。この「学」というのは、何を指すのかというのをお聞かせいただければと思います。

都市計画課 長橋

「学」につきましては、具体的には東京理科大学という意味でございます。

戸辺委員

ありがとうございます。「学」を入れることは全く反対ではないですが、理科大があるから載せるというのはどうかと、正直思っています。

北部地域は豊かな森の中で学べる施設があったり、近くに東深井の古墳公園があったり、実際に市民が学べる場所があると思います。森の図書館については25ページに記されていますが、サラッと書いて終わってしまっています。私は市民が学べる場が多いということにもっとクローズアップした方が良いのではないかと思います。その点はいかがでしょう。

企画政策課 浅水

東京理科大学の件ですが、まだ予定ではありますが3月31日付けで、東京理科大学と流山市・野田市と三者で包括連携協定を締結するという事で話が整っています。

子どもの夏休みの宿題や生涯学習という場面で、既に個別の連携は図っておりますが、ベースにそういったものがあるということでご説明させていただきました。以上でございます。

横内副会長

それでは他にいかがでしょうか。

#### 飯田委員

先ほどの議案では住と工の話、それから住と農の話がありました。どちらも大事にしたいという気持ちで都市計画決定したつもりです。その上位にある都市計画マスタープランですので、もう一度そういう目で住と農、住と工、言い方変えれば住むところと働くところ、ものをつくるところということで、都市計画マスタープランを見ていただければ、私どもも都市計画決定が非常にしやすくなります。

我々にとってはこの都市計画マスタープランが座右の銘になるので、これと違うことをすることはよっぽど勇気が必要なことです。ですので、きめ細かな文章をつくっていただければと思います。

#### 横内副会長

おそらく表現の仕方かと思います。言われた主旨はそのとおりだと思いますが、事務局いかがでしょうか。

#### 都市計画課 長橋

おっしゃる通り十分理解しているつもりですが、なかなか文書的な表現が足らなくて大変申し訳なく思っております。昭和42年に流山市が誕生し、ベッタウンというところの「住」から始まり、今は工業地域や新川耕地においては物流施設が建設されているところです。

基本的には住むということが主であって、そのまわりに工場・工業ができあがって、また、その中に農業があってということで、我々はその部分は十分活用していかなければなりませんし、重点的に考えていかなければならないと考えているところでございます。

#### 加藤（修）委員

都市計画マスタープランの中で、流山市の将来を見据える時に大事なものは、今は人口が伸びているから良いが、いずれ少子化の問題も出てきます。将来的に昼間人口と夜間人口のバランスをどうとっていくかという部分はこの中には触れられていない。やはり住環境はもとより、商業・業務を融合させて、都市機能の中にどうやって正しく位置づけていくと

いう点が欠けているように思いますがいかがでしょうか。

都市計画課 長橋

住むところが主体的な都市計画マスタープランになっているという部分のご指摘の通りだと思います。工業や商業がなかなか立地されてこないというのが現状としてあります。昼間人口等については正直まだ見えていないところも多々ありまして、実際に現在、人口の推移についても、令和9年度から減少傾向にあるという推計は出ていますが、果たして本当に令和9年度から減少傾向になるのか、もう少し伸びていくのではないか、というところもあります。

また、生活環境ですとか、商業的土地利用等、市民とどう便宜を図っていくのかという部分について、もう少し研究させていただいて、見直しができるのであるならば、見直しの中でその辺の書き込みをさせていただきたいというふうに考えております。以上でございます。

横内副会長

なかなか将来計画全般的に書き上げるというのは大変なことだと思います。これからは、人口問題や空き家や空き地、これをどうするのかということも、日本全体が良い方向に行けば市自体も変わってくる可能性はいくらでもあると思います。

また、今後生産緑地がなくなってくる、あるいは工業地域に住宅が入り込むということも、大きな問題としては土地所有の問題であると思います。物流センターはかなり高い値段で売却されたという話も聞いています。そういった経済的な作用が出てくると、計画というのはどこかへ行ってしまうと、どうしてもお金が高い・安いというようなことで都市の表情が変わってくると思う。日本の土地所有形態は絶対所有権であり、登記してしまえば、私が知っている限りこれ以上強い権限はありません。これを何かしようとする憲法違反にもなりかねないという問題をいつでもはらんでいます。この問題があるから、なかなかまちづくりが進展してこないし、景観も同じだと思います。

したがって、都市計画マスタープランを書く時は、具体を書きたいところもあると思いますが、10年の中で状況が変わってくるということ

もあると思いますので、ボワッとした書き方と言えば語弊がありますが、そのような表現にせざるを得ないことも、ご理解いただければと思います。

それでは、本計画につきまして、この主旨で異存はないということで答申をしたいと思います。賛成の方は是非挙手をお願いしたいと思います。

挙手全員ということで、答申の内容については、会長・副会長・事務局で検討させてください。宜しくお願いします。

審議事項は以上になります。この後の進行は、事務局でお願いします。

都市計画課 駒木根

以上で、令和元年度第1回流山市都市計画審議会を終了します。

ありがとうございました。

—以上—