

## 令和3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	出席した委員及び市職員	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	議事録	2 ページ～

### 1 開催日時及び場所

日時：令和3年12月24日（金）

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階第302・303会議室

### 2 出席した委員及び市職員

#### (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)
畔上 廣司	(学識経験者)
堀江 可居	(学識経験者)
岡田 長政	(学識経験者)
滝川 靖史	(学識経験者)
乾 紳一郎	(市議会議員)
加藤 啓子	(市議会議員)
戸辺 滋	(市議会議員)
渡辺 仁二	(市議会議員)
伊藤 奈未	(市民委員)
加藤 修一	(市民委員)
戸倉 慧	(市民委員)

#### ※欠席した委員

元吉 博保 (関係行政機関職員)

(2) 市職員

まちづくり推進部長	石野 升吾
まちづくり推進部次長兼都市計画課長	長橋 祐之
農業委員会事務局次長	染谷 晃
都市計画課課長補佐	橋本 大輔
農業振興課課長補佐	藤澤 武久
都市計画課都市景観係長	桃野 崇弘
都市計画課職員	古田 茜
都市計画課職員	栗原 弘樹

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について」
- 第2号議案「流山都市計画高度地区の変更について」
- 第3号議案「流山都市計画防火地域・準防火地域の変更について」
- 第4号議案「流山都市計画平和台1丁目地区地区計画の決定について」
- 第5号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」
- 第6号議案「流山市景観計画の変更について」

4 傍聴者

10名

5 議事録

【都市計画課 橋本】

定刻となりましたので、ただいまから、「令和3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。

まちづくり推進部長の石野です。

まちづくり推進部次長兼都市計画課長の長橋です。

都市計画課職員の古田です。

同じく、栗原です。

本審議会の進行を務めます、都市計画課課長補佐の橋本です。

それでは、本日の資料を確認いたします。本日使用する資料は、事前に送付いたしました、「本日の会議次第」「A4ファイルに綴じられた、議案書」「意見書の要旨及び市の見解書」以上、3点です。お持ちでない方がいらっしゃいまし

たら、事務局までお申し付けください。

これより審議が行われますが、都市計画審議会委員15名のうち、本日は14名の出席をいただいております。過半数の出席であることから、会議が成立することを申し上げます。

次に、傍聴の皆様をお願いいたします。「傍聴者の遵守事項」を遵守いただき、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いては、審議会会長をお願いしたいと存じます。内山会長、よろしくお願いいたします。

【内山会長】

本日の審議案件は、流山市長から付議がありました、「流山都市計画用途地域の変更について」「流山都市計画高度地区の変更について」「流山都市計画防火地域・準防火地域の変更について」「流山都市計画平和台1丁目地区 地区計画の決定について」「流山都市計画生産緑地地区の変更について」。また、諮問がありました、「流山市景観計画の変更について」でございます。

審議に入る前に、本審議会の議事録の署名人を選出したいと思います。

慣例により、学識経験者のある委員から1名、市議会の委員から1名を選出しております。今回は、「飯田委員」と「乾委員」をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

それでは飯田委員、乾委員、よろしくお願いいたします。

これより、第1号議案から第4号議案について審議を行います。

一括審議の理由は、各議案がお互いに関係しているからということでございます。それでは、事務局からその内容について説明をお願いします。

【都市計画課長 長橋】

第1号議案から第4号議案までは関連がありますので、一括して説明いたします。本議案につきましては、平和台1丁目地区における、用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更及び地区計画の決定をしようとするものです。

議案書の1-4ページをご覧ください。スクリーンにも同じものを示してい

ます。第1号議案の用途地域、第2号議案の高度地区、第3号議案の防火・準防火地域の変更及び第4号議案の地区計画の決定をしようとする区域の位置について説明いたします。

変更しようとする区域は、流山市役所南側、流鉄流山線流山駅の東側に位置する面積約1.6haの土地で、青枠で囲った箇所です。

第1号議案の用途地域の変更について説明いたします。

用途地域の変更は、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案がなされたことから、第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%を商業地域、建蔽率80%、容積率400%に変更しようとするものです。

議案書の1-3ページをご覧ください。用途地域の面積の新旧対照表です。今回の変更によって、商業地域の区域が、約1.6ha増加することとなります。

議案書の2-5をご覧ください。第2号議案の高度地区での変更については、用途地域の変更に伴い第2種高度地区、絶対高さ12mを「指定なし」に変更しようとするものです。

なお、建築物の高さの制限につきましては、第4号議案の地区計画において、31mの制限を定めています。

議案書の2-3ページをご覧ください。高度地区の面積の新旧対照表です。今回の変更によって、第2種高度地区の区域が、約1.6ha減少することとなります。

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。

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3年11月22日から同年12月6日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、用途地域の縦覧者は3名、意見書の提出は21件でした。高度地区の縦覧者は2名、意見書の提出は2件でした。

次に、意見書の要旨及び意見に対する市の考え方について報告いたします。

事前に送付しております、「流山都市計画用途地域の変更の案に対する意見書の要旨及び意見に対する考え方」をご覧ください。こちらは、意見書の要旨を、その内容ごとに分類し、市の考え方を示したものです。件数が多いため、主な意見を抜粋して報告いたします。

1 ページの 1. 用途地域の変更の必要性について。

1-1. 一事業者である現在の土地所有者の提案である用途地域の変更を受け入れず、現在の第一種住居地域のままで土地利用を推進するよう指導してほしい。

これに対する市の考え方です。

用途地域の変更については、現在の土地所有者が、都市計画法に基づき都市計画の提案を行ったことを受け、市が変更の必要性があると判断したことから、手続きを行っています。

1-4. 見解書における「本提案へ住民意見を反映している」は明白な瑕疵である。誰のどの意見を反映しているのか説明を求める。

これに対する市の考え方です。

用途地域の変更と合わせて、地区計画を策定し、壁面の位置や建築物等の高さの最高限度等の制限を行うことから、事業の実現により周辺の住宅地における居住環境の悪化を懸念する住民の意見に配慮がなされていると判断しています。

2. 商業地域を指定することについて。

2-1. 商業地域になると、どんな建物が建つか分からない。

これに対する市の考え方です。

用途地域の変更と同時に決定しようとしている地区計画において、建築物等の用途の制限を行っており、建築できる床面積の合計についての制限は一部緩和されますが、第一種住居地域で建築できる建築物としています。

3. 市の姿勢について。

3-1. 3年ほど前の旧土地所有者と、現在の土地所有者に対する流山市の対応姿勢は突然不自然に大きく変わっている。永年周辺地域で日々の生活を営んでいる居住者意見意向を尊重し、すべてを判断すべきだ。

これに対する市の考え方です。

市は、中立公正な立場で手続きを行っています。

4. 住民の意見の取扱いについて。

4-1. 公聴会において10名全員が反対意見を述べ、また、650名くらいの反対の署名があり、多くの人々が反対している市は住民の意見を吸い上げるのが本来の仕事であり、「法に則っており何ら問題ない」と考えているようだが、本件の市の行動は、行政倫理及び多数決を基本とする民主主義に反するものと考えられる。

これに対する市の考え方です。

用途地域の変更については、都市計画法に基づき、住民の意見をふまえ手続きを行っており、賛否の数で判断をするものではありません。

次に5. 都市計画変更の手続きについて。

5-1. 一事業者の利益を優先し、多くの住民の不利益を無視した当該計画変更を認めようとする判断を決して許さない。市に対して不信感を抱いている。

これに対する市の考え方です。

用途地域の変更については、都市計画法に基づき、手続きを進めてまいります。

5-3. 公聴会の結果を完全に無視して用途地域の変更を強行することは、市自ら公聴会制度を否定することになるだけでなく、民主主義への明らかな挑戦であると言える。

これに対する市の考え方です。

公聴会は、住民の意見をできる限り反映させようという趣旨のもと、都市計画の原案について、住民が公開の下で陳述を行う場としており、公聴会を経て、都市計画の案を作成しています。

6. 都市計画提案の申出について。

6-1. 事業者側からの説明が不十分である。8月中に行うと言っていた説明会も開催されず、住民として不安である。

これに対する市の考え方です。

事業者に対して、近隣住民の方に対して、丁寧な説明を行うよう指導してまいります。

7. 土地利用について。

7-1. 全国各地で建設されているデータセンターは、住宅への環境被害を最大限考慮したものばかりであり、市役所本庁舎の近接真横用地にデータセンター等を建築するなど考えられないことだ。近隣住民、市民に対してメリットがあるとは思えない。

これに対する市の考え方です。

土地利用については、土地所有者の意向によります。

7-2. 計画されている建物が建つと、圧迫感が生じ、景観の悪化、風の問題、音の反響、光の反射、前後上方から覗かれる不快感、地価の低下等、生活環境が悪化し、また商店街の活性化の邪魔をするだけで、発展にはならない。

これに対する市の考え方です。

土地利用については、周辺の環境に配慮した計画となるよう、事業者と協議、検討を行います。

#### 8. 風害について。

8-1. 当該建物が建設されると、風害が発生し、周辺住民に被害を及ぼし、周辺地価の下落もさげられない。

これに対する市の考え方です。

風害については、事業者が「風害シミュレーション解析にて検討し、必要に応じて対策を行う」としています。

#### 9. 日照について。

9-1. 近隣住宅や近隣公園に日陰が生じ、近隣住民は不利益を被る。

これに対する市の考え方です。

日照については、建築基準法に基づき、日影による建築物の高さの制限が適用されます。

次に、「流山都市計画高度地区の変更の案に対する意見書の要旨及び意見に対する考え方」をご覧ください。主な意見を抜粋して報告いたします。

#### 1 ページの3. 都市計画変更の手続きについて。

3-1. 一事業者の利益を優先し、多くの住民の不利益を無視した当該計画変更を認めようとする判断を決して許さない。市に対して不信感を抱いている。

これに対する市の考え方です。

高度地区の変更については、都市計画法に基づき、手続きを進めてまいります。

続いて、第3号議案の防火地域及び準防火地域の変更内容について説明します。

議案書の3-5ページをご覧ください。

用途地域の変更に伴い、流山市用途地域指定基準に基づき、防火地域に変更しようとするものです。

続いて、議案書の3-3ページをご覧ください。

防火・準防火地域の面積の新旧対照表です。今回の変更によって、防火地域の区域が、約1.6ha増加することとなります。

続いて、防火地域及び準防火地域の縦覧結果について、報告いたします。

防火地域及び準防火地域の縦覧者は0名、意見書の提出は2件でした。

次に、意見書の要旨及び意見に対する市の考え方について報告いたします。

「流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案に対する意見書の要旨及び意見に対する考え方」をご覧ください。主な意見を抜粋して報告いたします。

### 3. 都市計画変更の手続きについて。

3-1. 一事業者の利益を優先し、多くの住民の不利益を無視した当該計画変更を認めようとする判断を決して許さない。市に対して不信感を抱いている。

これに対する市の考え方です。

防火地域及び準防火地域の変更については、都市計画法に基づき、手続きを進めてまいります。

次に、第4号議案の地区計画の決定について説明いたします。

議案書の4-1ページをご覧ください。

今回決定しようとする地区計画の目標については、「本地区は、つくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅の西側約1.1kmに位置し、北側に流山市役所、西側に流鉄流山線流山駅が隣接した地区であり、当該地区の南側から東側においては、閑静な住宅地として良好な居住環境が維持されている地区である。そこで、以降の地区整備計画に基づき、周辺と調和を図るとともに、この良好な居住環境を維持することを目標とします。」としています。

先ほど説明させていただいたとおり、用途地域、高度地区が変更されることにより、当該地へ建築できる建物用途が広がり、建築物の高さの制限もなくなることから、地区計画を決定することにより、周辺環境との調和を図るとともに、良好な住環境を維持することとしています。

次に「区域の整備、開発及び保全に関する方針」について、説明いたします。用途地域を商業地域に変更することにより、建築に関連する制限が緩和されることから、地区計画において制限し、「本地区周辺の良好な居住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める」としております。

議案書の4-4ページをご覧ください。

平和台1丁目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、赤枠で囲った区域です。

議案書の4-1ページをご覧ください。地区整備計画について説明いたします。

地区整備計画の建築物等に関する事項は、「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」の4項目としております。

「建築物等の用途の制限」の内容について説明いたします。

用途地域が商業地域になることに伴い、建物の用途制限が緩和され、周辺の住環境を維持する必要があることから、制限することとしております。

当該地区内で建築できる建築物は、

- ①老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
  - 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3,000㎡以内のもの
  - ③病院
  - ④老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
  - ⑤ホテル又は旅館
  - ⑥事務所
  - ⑦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。

この内容は、現在の第1種住居地域において建築できるものを中心に、当該敷地規模及び非住居系とすることにより教育行政にも配慮し、制限を行うこととしたものです。

スクリーンをご覧ください。

建築できる建築物の用途としては、第一種住居地域で建築できる建築物以外は建築することができません。なお、建築できる床面積の合計についての制限は、当該敷地の規模を考慮し、一部（事務所、ホテル、旅館）緩和しています。

また、住宅については、当該敷地の通学区域である流山小学校において、教室数に余裕がなく、校舎の増改築など、児童急増への対応が見込めないことから、対象から外しております。

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。

平和台1丁目地区地区計画では、敷地面積の最低限度を「5,000㎡」としています。これは、敷地細分化に伴う乱開発を未然に防止し、周囲の住環境に配慮するための制限です。当該地の面積は約1.3haですが、敷地規模から2分割までは可とし5,000㎡としております。

次に、「壁面の位置の制限」について、説明いたします。

壁面の位置については、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線においては道路境界から15m以上、2号壁面線においては、道路境界から3m以上とする。」と定めております。

これは、西側及び南側の住宅地に対し、良好な住環境を維持するため、圧迫感や閉塞感が生じないように、制限をかけることとしております。

各壁面線の位置については、スクリーンのとおりです。区域の東側に1号壁面線、区域の南側に2号壁面線を定めることとしております。

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「31m」と定めています。

これは、第2号議案において高度地区の指定がなくなることにより、周辺住宅への悪影響が懸念されることから、制限しようとするものです。

続いて、平和台1丁目地区地区計画の縦覧結果について報告いたします。

平和台1丁目地区地区計画の縦覧者は3名、意見書の提出は2件でした。

次に、意見書の要旨及び意見に対する市の考え方について報告いたします。

「流山都市計画平和台1丁目地区地区計画の決定の案に対する意見書の要旨及び意見に対する考え方」をご覧ください。主な意見を抜粋して報告いたします。

### 3. 都市計画の手続きについて。

3-1. 一事業者の利益を優先し、多くの住民の不利益を無視した当該変更計画を認めようとする判断を決して許さない。市に対して不信感を抱いている。

これに対する市の考え方です。

地区計画は新規の決定になりますが、都市計画法に基づき、手続きを進めてまいります。

以上で、第1号から第4号議案の説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

【内山会長】

それでは、ただいまの事務局の説明に対して、ご意見ご質問がある方は手を上げて発言をお願いいたします。

【加藤（啓）委員】

今回、事業者からの都市計画の提案により、用途地域の変更という話になっています。その提案の経過というか、どういう形で提案が上がったのか、提案書等が添付されていないのでわかりませんが、近隣住民の4/5以上の賛同を証明する書類が必要になると調べましたが、事業者からの提案にはこの近隣住民の4/5以上の賛同は添えられていたのでしょうか。

これは新聞にも載ったのですが、反対の方の署名が650余りありまして、そうすると建築予定のデータセンター周辺100mの住民の7割ぐらいが反対という形になっているのか、4/5以上の賛同は得られているのかどうか、というのをお聞きしたいしたいと思います。

【内山会長】

都市計画の提案は4/5以上の近隣住民の賛成がなければできない。でも、そうではないのではないかと、加藤（啓）委員のご質問ですが。

【都市計画課 橋本】

都市計画の提案の要件、審査項目に関して、4/5以上の賛同をしなければならないという項目はございません。また、100m以内の賛同が必要という要件もございません。

【加藤（啓）委員】

そうしますと、流山市まちづくり条例第19条に基づいて審査し判断しているということで、周辺の住民に対して説明会を行い十分な意見聴取を行うことが提案できる理由になっていると思います。提案が出たときに、意見聴取をしている内容について、それについての不満、反対が多いのか少ないのか、ただ単に意見聴取を行っていれば良いわけではないと思うのですが、そこはどのようにお考えなのでしょうか。

【都市計画課 橋本】

意見聴取の内容に関しまして、反対のご意見をたくさんいただいているという認識はしており、こういった内容に反対されているのかを確認させていただいています。

用途地域の変更に反対だというご意見については、用途地域が変更されると大きい建物が建築できるようになり、大きい建物が建築されると住環境に悪影響が出る、だから反対である、という意見が出ていると認識しております。

そのご意見に対して、先ほどの説明にもありましたが、地区計画等で環境を維持するための取り組みがなされている、という認識でおります。

【加藤（啓）委員】

3問目としまして、今回、用途地域の変更をしなくてもデータセンターを建てられるという認識でいいのでしょうか。もし、変更しなくても建てられるのであれば、なぜここで用途地域の変更をするのか、理由を教えてくださいなと思います。

それから用途地域の変更を行った場合に、例えば、市のメリットやデメリット、周辺住民の方のメリットやデメリット、さらには事業者のメリットやデメリットをどのように把握して整理しているのか、ご意見があればいただきたいと思ひます。

【内山会長】

市はご意見ありますか。ご意見があれば答えくださいというお願いだそうですけども。

【都市計画課 橋本】

データセンターに関するご質問に答えさせていただきます。

ご指摘の通り、第一種住居地域のままでもデータセンターは建築可能です。ただ、データセンターは用途としては事務所という形で建てられますので、第一種住居地域の場合、延床面積が3,000㎡までという縛りがござひます。

今回地権者はそれ以上の建築計画を持っていることから、都市計画の提案によって用途変更を申し出ている状況です。

【内山会長】

それに対して、メリット、デメリットについて、市はどう考えているのかという質問もありましたけど。

【都市計画課 橋本】

現在、当該地は更地の状態が続いている状態ですので、市街化区域のなかで、そういった土地の活用が図られることはメリットだと考えています。また、その土地活用の図られ方が適正だということで、メリットだと考えています。

デメリットについてですが、いま現在たくさんのご意見を周辺の方からいただいておりますので、そういった部分がデメリットに当たるのかなと思ひております。

【加藤（修）委員】

用途地域関係、開発許可関係、事業者の受益者負担の考え方、建築計画について

て質問します。

用途地域に関してですが、用途地域の指定基準のなかで、容積400%の商業地域では、原則16m以上の道路に接しなければいけないという規定があります。これについて、当該地に接する道路の幅員は何mでしょうか。

それから、今回の計画で主要な用途は事務所になるということですがけれども1日の車の出入りはどのくらいになるのでしょうか。総量・車種、大型・中型・小型、現状の隣接する第一種住居地域の生活の安寧を害するのかわさないのかという考え方をチェックされているものか、というものです。

もう1つ、参考までに確認させていただきます。当該地北側の市役所の敷地のほとんどが第一種住居地域だと思います。当然、日影規制はかかっていると思いますが、今回の計画の影響についてチェックされているかどうか、確認します。

【内山会長】

16m以上の道路に接するという原則があるとのことですが、いかがですか。

【都市計画課 橋本】

敷地の南側に接する道路の幅員は16mとなっています。

車の出入りについてですが、原則、車の通勤はしないということで聞いておりますので、出入りはゼロということです。

【加藤（修）委員】

事務センターのような建物は、それなりの車種が入ってきます。そういったもののチェックはちゃんとしてください。近隣の方の安全を害することが無いよう配慮をするように指導をしてください。日影規制についてはどうですか。

【都市計画課 橋本】

日影については、現在の建築計画では、建築基準法の基準内だということを確認しています。

【加藤（修）委員】

第一種住居地域の測定水平面は、何mですか。

【都市計画課 橋本】

GL + 4 mです。

【加藤（修）委員】

こういった項目をちゃんと確認しておいてください。あとで適用されないとなると何の意味もなくなります。

それから、この計画は開発許可を取りますか。

【都市計画課 橋本】

今後、開発許可の手続きを行うことになります。

【加藤（修）委員】

2016年時点に、開発許可を取ったものについては、現在、取り下げてありますか。

【都市計画課 橋本】

現在は取り下げておりません。

【加藤（修）委員】

そうすると現在の計画は、まだ作業は進んでおりませんか。32条協議は進んでいますか。

【都市計画課 橋本】

今回計画されている建物の開発許可についての協議は進んでいません。

【加藤（修）委員】

今回の開発許可によって、事業主が第一種住居地域、容積率200%から、商業地域、容積率400%となり、高度地区が廃止されることで、莫大な利益を得ることになり、行政の協力なしには得られない受益を事業者が受けています。これに対する受益者負担をどう考えていますか。受益者負担以上の受益に対して、何をどのように地域貢献として事業主は負担し、用意していくかを伺いたいです。そして、市側はどのように行政指導を行うのか、です。

【都市計画課 橋本】

受益者負担に関する部分は、事業者が開発行為の中で市へ帰属する公園や道路などの公共施設になると思いますが、今後の開発協議のなかで、協議していきたいと考えています。

【加藤（修）委員】

容積率200%の第一種住居地域をベースに考えるのではなくて、容積率400%の商業地域に変更し、集団規定の枠組みが大幅に緩和されるということですから、単なる開発許可基準の受益者負担以上のものが提供されなければおかしいと思います。

私もかつて同様の計画をやったことがあります。住居系の低層住居専用地域を情勢変化によって容積500%の商業地域にしました。その時には、市民に納得いただけるだけの受益者負担を事業者はやっています。それだけのものは当然、事業者として恩恵を市に還元しなければならないと思っています。

最後に建築計画について。

私自身は、この用途地域の変更に反対するものではありませんが、皆さんからのご意見を一通り読ませていただきましたけども、地区計画を指定したから、そのままその枠組みのなかに入ればよいという考え方ではなくて、どうか地域住民の方のご意見を最大限取り入れて計画を進めていただきたいと思っています。

例えば圧迫感については、5階建てで1階ずつ下がって行って圧迫感を軽減する。それから緩衝緑地帯を設けるなどの配慮によって相当緩和されます。

そういった行政指導というものを事業者に対して適切に行っていただきたいと思っています。

【内山会長】

ただいまの指摘ですけども、事務局からそれに対して答えられることありますか。

【都市計画課長 長橋】

これから具体的な建築計画について図面が出てきたりしますので、その図面に基づきまして、景観協議であるとか各課の協議に入ってまいります。

いまのご意見を参考にして、前面道路に面しては植栽するとか、壁面の位置の制限を数値的には3m、15mと言っていますけども、それ以上、下がりなさいですとか、もっと景観に配慮した設えにきなさいですとか、これから具体的に事業者さんと詰めさせていただくのと、当然、住民の皆さんからのご意見があると思いますので、そういったご意見を聞きながら、皆さんが納得できるような良いものをこれから事業者と協議を進めていきたいと考えております。

【乾委員】

今回の都市計画の提案に基づく都市計画の変更については、これだけ近隣住

民の方が反対をしていらっしゃると思います。そして、反対にはちゃんと根拠があると思います。平和台は結構古い住宅地ですけども、日々そこに住まわれて、色々な努力でつくってきた、そういうまちだと思えます。

そこに異質な形で高さ30mの事務所ビルが出来るというので、それについて多くの住民の方が怒りを持っているのは当然だと思います。

そういう意味で、私は今回の用途変更については反対をしたいと、最初に意見を述べておきたいと思えます。

質問ですが、用途地域の変更を事業者が提起してきた理由は、データセンターの建築を可能にするためだと言われています。事業者から住民にはこの説明をしていますが、審議会で説明をされていないのではと思えます。データセンターの建築が前提でいいのか、建物の概要がどうなっているのかをお聞きしたいと思えます。

【内山会長】

事務局、お答えできますか。建物の概要がどうなっているのかということが聞きたそうです。

【都市計画課 橋本】

建物の概要についてですが、市に提出された提案書のなかに、参考として現在の建物計画の図面が付いております。

今の段階で分かっている概要としましては、地下1階、地上4階建てで、建物高さが約31mのものになっています。

【乾委員】

事業者は住民に対して計画書をポストインしているということでしたから、少なくとも同様の内容で、審議会の中でも伝えていただきたいと思えます。

もし、データセンターだとすれば、5階建てで31mですから、階高がすごく高いですね。外観はどういう形になるかといえば、データセンターの場合は、埃などが入ってはいけないから、なるべく窓を小さくするとか、そういう形が考えられるので、実際にどんな建物が我々の前に出来上がるのか、「高さがこれだけです」ということだけではなく、伝えていただきたいと思えます。

【都市計画課 橋本】

先ほど申し上げた建物の概略は事業者から聞いておりますが、具体的な窓の位置ですとか建物の形状がどのように変わっていくかというのは、今後、建物を建て

る段階での協議のなかで、図面ができて、パースもできて、確認できるものと思っております。その段階で、我々も協議をして良いものが出来るように話し合っていくというような形になると考えております。

【乾委員】

是非、議会には伝えていただきたいと思います。

提案者についてですが、その地権者がデータセンターの運営までやるのかどうなのか、あるいは貸すというになるのか、自社事業として建設しようとしているのかということをお聞きします。

【都市計画課 橋本】

その内容については、まだ聞いておりません。

【伊藤委員】

先ほど、加藤（修）委員がおっしゃっていた受益者負担による地域貢献、それから今後の行政指導の点、この2点、私も非常に賛同している点でございます。

今後の行政指導について、2点お伺いしたいと思います。

1点目、市民の意見を受けて、当初、市が考えていたものを多少なりとも手厚くするとか、これだけの意見を受けて、素案から案になっていく段階で変更されたあるいは手厚くされた点、どういうふうに反映されているか、教えていただければと思います。

2点目ですけれども、市民の方が反対されているのは、結局のところ、大きい建物が建つことで住環境が変わっていくことを懸念されていると市の方もおっしゃっていましたが、つまりはデータセンターという用途を含めて具体的にイメージしたところ、その部分が反対されているのではないかな、と私も感じたところ です。

それで、今後、事業者と協議・検討を行っていくと市の見解として言っているのですが、そこに市民の意見を反映することは出来るのでしょうか。

個別の協議になっていくと思いますので、例えば、建築協定などの決まりを作って、地区計画だけでは決めきれないもう少し細かなことを決めて、外構部の在り方についてですとか、事業者の提案がある前に先に細かく決めてしまって、これに合っていないとできません、というようなかたちも考えられるかと思うのですが、どうやって意見を反映させていこうと思われているのか教えていただければと思います。

【内山会長】

行政指導をどうするかというのがご質問の趣旨のようですが市の見解はございますか。

【都市計画課 橋本】

今後、建物を建てるための手続きとして、大規模土地開発構想という開発手続きの一步手前の構想段階での手続きがあります。自由度が高いなかでの事業者への指導ができるので、市としてもいただいているご意見のなかから、計画に反映できるよう指導をしていきたいと考えております。

また、その手続きのなかでは、市民の方からご意見を頂く場もございます。そういったものと合わせながら計画を指導していきたいと考えております。

【伊藤委員】

1点目はいかがでしょうか。

【都市計画課 長橋】

いま、実際に我々がまだ具体的な計画までは見せてもらってないのですが、東側の戸建て住宅に配慮して、相当セットバックしております。建築高さについても、当初30m程度の建築計画でしたが、階高を抑えて現在は28m程度まで下げてきています。

これからもう少し具体的に、構造計算をした上で、どのぐらいまで下げられるのか、実際に図面が出てくるのではないかと思います。

窓に関してはいろいろなご意見がありますので、窓がない方が良いという方もいらっしゃいますし、窓があった方がいいというご意見もいただいています。意匠のこともありますので、景観的なところも含めて、ファサードについても事業者と協議させていただきたいと考えています。

【内山会長】

これまでも連絡を取って、そういう行政指導と言っはいけないのかもしれませんが、そういうキャッチボールはしているということですね。

【渡辺委員】

今回650名くらい反対の意見が出ており、事業者の説明会に市は参加をしない、という回答を得ていますが、このまま計画が前進したとして、市として住民の意見をどのように聴いていくのか、お答えいただきたいと思います。

【都市計画課 橋本】

先ほども申し上げたのですが、大規模土地開発構想の手続き、これはまちづくり条例に基づいた手続きです。その手続きのなかには、2週間と期間を区切って住民の皆さんのご意見をいただける期間があります。

また、手続きの中では、住民説明会をした後にご意見をいただいて、それに対する見解が事業者から出て見解に対するご意見をいただくという、事業者と住民とで意見のキャッチボールができる手続きになっております。そういった手続きの中でご意見を聞いていければと考えております。

【まちづくり推進部長 石野】

補足になりますけども、仮に用途地域が変更された後は、まちづくり条例に基づく大規模土地開発構想の手続きに入ります。その手続きのなかでは、説明会を開いて構想を示して意見をいただいて、その意見に対する事業者のお答え、またそのお答えに対する意見をいただいて、そういうやりとりをさせていただきま

す。それで意見がまとまらなければ、まちづくり委員会というものが開かれます。その過程で市と一緒に入りまして、調整をさせていただいたり、皆さんの意見を聞いたりしていく機会は設けていくという流れになっています。

最終的にそこまで落ち着いたとすると、その次に、開発行為に伴う条例に基づく手続きに入っていくという流れになっています。

【渡辺委員】

地域住民の方からの声を聞くと、声が反映されていないという意見がほとんどです。仮に先に進んだとしても、事業者が決定をしてからまた声を出しても、伊藤さんが先ほど言ったとおり遅いと思うので、なるべく早め早めに動く、そして1回では絶対答えは出ないと思うので、2回3回住民が納得するぐらいまでやっていただきたいと思いますので、これを要望とさせていただきます。

【戸倉委員】

まず、住民の方々から非常に貴重なご意見をいただいているということで、非常に注目されている内容ということと理解しています。

一方で、土地所有者の方が有効活用を図りたいというご意向についても十分理解はしているつもりです。ですので、いままでデータセンターのお話ですとか、そういった計画の話も出ていますが、今回はあくまでも都市計画審議会ということで計画に関する内容というよりもいただいているこの冊子の内容の審議ということで、よろしいですね。

そのなかで地区計画というか、都市計画行政として、このエリアの土地利用の

方針をどのように考えているのかをまず確認をさせていただきたいと思っています。その心としては、流山駅周辺としたこのエリアは、いわゆる商業業務を図るエリアとしてお考えなのか、もしくは良好な住宅環境を維持するべく考えているエリアなのか、確認させていただきたいと思います。

【都市計画課 橋本】

商業業務の充実を図るエリアとして考えています。

【戸倉委員】

地区計画の目標には良好な居住環境を維持することを目的と書いてありますが、そのあたりはいかがでしょうか。

【都市計画課 橋本】

当該地を商業に変えることで周辺住宅地への影響が懸念されたことから、周辺の住環境の維持を図るという目標を掲げています。

【戸倉委員】

それであれば、先ほどからお話いただいている通り、一種住居地域の状態でも計画ができるものが当然あるかと思っています。

冒頭申し上げたとおり、所有者の方の有効利用が最優先ということは充分わかっておりますけども、都市計画提案の内容をどのようにご判断されて、先ほどから申し上げている反対する理由がないというのは、なかなか乱暴なのかなとも思っておりまして、もうちょっと丁寧にご説明いただきたいなというふうに思っております。

【都市計画課 橋本】

ご質問のとおり、一種住居の中でも事務用途であれば3,000㎡までは建築可能です。ただし、敷地規模を考えたときに3,000㎡以上の事務所の面積が必要だということで提案が上がってきたことから、それを審査して今回審議にかけさせていただいた、という形になります。

【戸倉委員】

その審査の内容を詳しく教えていただきたいというご質問です。

先ほど、加藤（修）委員がおっしゃっていた通り、用途地域変更の指定に係る基準といったものもありますし、今回用途地域を変更するにあたって、地区計画をかける、都市計画運用指針に記載されている項目に基づくことは必須だと思

ってはいのですが、流山市都市計画課として流山市の指定基準、はたまた千葉県の用途地域の指定基準等々をどのように比較確認された上で、審査して問題ないことをご判断されたのかということを確認させていただきたいです。

【都市計画課 橋本】

まず、都市計画マスタープランの土地利用の方針に合っているかという点を確認させていただいているのと、流山市の用途指定基準への整合についても確認をさせていただいております。また、都市計画運用指針の中でも用途地域と合わせて地区計画をかけて、きめ細かな市街地像を実現していくという記述もありますので、そういった点も含めて検討させていただいております。

【戸倉委員】

このエリアは、商業地域と住宅地域が非常に密接に絡み合っているエリアと認識しております。そのなかで、すぐ線路を挟んだ向こう側には流山本町のエリアがあって、景観計画でも重点区域に指定されているエリアになっていると認識しています。

私の認識が誤ってなければ、都市計画の用途変更とかこういったものについては、いわゆる滲み出しとか染み出しとかそういうような言い方をこういった業界ではどうかと思います。そういったなかで、線路を跨いだ向こう側が景観的に重点的なエリアになっているというなかで、高さの制限を緩和するような計画変更が果たして適切なのかということについて、もう一度確認させていただきたいと思います。

そのなかでもう一つ質問させていただきたいのが、今この図面でも出ています、隣接する建蔽率80%、容積率400%のエリアの高度地区は第何種ですか。

【都市計画課 橋本】

第3種高度地区、絶対高さ20mです。

【戸倉委員】

基本的な原則が滲み出し、染み出しということなのであれば、ここは20mに制限するべきではないでしょうか。その点についてはどのようにお考えなのでしょうか。

ここだけあくまで31mにこだわる理由は、私には理解できません。また景観重点区域に隣接するエリアということで染み出し等々を考えるのであれば、用途変更等の考え方は理解できるものの、高さ制限の設定は少し乱暴なのかなと考えております。

それが事業者からの提案で、ということでは、皆様の理解が得られないのではないかなと思っております。

【都市計画課長 長橋】

流山本町については流山市景観計画のなかで、流山本町重点区域として指定している区域です。

そもそも流山本町区域の絶対高さ20mに制限した理由については、実情として、主に低層の住居系用途の建物が立ち並び、土地活用されていることから、もう少し低い12mで制限するという考え方もあったのですが、既存の建物を調べたところ、高度利用されている建物もありましたので、20mの高さ制限をかけた経緯があります。

今回、この商業的土地利用を図る区域については、建物のボリュームも含めて土地利用を図りたいということと、市としてもそういう土地利用を図っていただきたいという理由から、高度地区としては制限をかけずに、地区計画の中で31mの制限をかけています。

【加藤（啓）委員】

まず建物の配置を少しセットバックしてもらっているとか、そういった話が市から出ているということは、用途地域の変更は延べ面積3,000㎡以上のデータセンターを建てたいからということの基本にしていることを踏まえて質問します。

柏市でも同じようなデータセンターが建つということで、反対運動が起きて建設が止まっていると聞いておりますが、柏市の状況を市は把握していますか。

また印西市の成功事例もあると思うのですが、データセンターに対しての良い悪いというのをどのように市は考えているのかなと思っております。

それから事業者と住民の方がまだ話し合いをしていると聞いているのですが、その結果を待たずに用途地域変更をこの時期に急いでいる理由は何でしょうか。

【都市計画課 橋本】

柏市のデータセンター建設に関することについては、新聞で確認させていただいております。

急いでいる理由ですが、市としては特に急いでいる認識はございません。

【加藤（啓）委員】

次に、データセンターを新設する場合に、総務省が助成金交付とか税制支援というのをやっているのですが、この申請者は電気通信事業者でなければいけな

いとか、流山市は東京圏に入ってしまうので助成の対象地域になりませんが、例えば助成金がもらえないからデータセンターが建てられないとなった場合には、この用途変更というのはまた元に戻すことは考えているのでしょうか。

それから、元々は市役所とケアセンターの隣で市有地に挟まれているので、市としては購入して防災公園にしたかったという思いがあったかと思うのですが、将来において購入する予定は全くないのかどうか、確認したいと思います。

【都市計画課 橋本】

総務省の支援が受けられないからデータセンターの計画を止めるかどうかということは把握しておりません。

次に、当該地を市が買う予定はございません。

また、データセンターが建たない場合に用途地域を戻すかどうかについては、そういった予定もございません。

【加藤（啓）委員】

商業地域に変えた場合には、また何か別の提案があれば戻す場合があるけど、基本戻らないということですね。

そうすると、例えばデータセンターが反対運動などで柏市のように建てられなくなった場合に、他のものが建つ可能性もあるわけですけど、地区計画の中で決められている用途の建築物が建つということによろしいですか。

もう一つは、例えばいま土地を所有している方が採算を取ろうとすると、前に計画されていたマンション建設が現在計画されているデータセンターで固定資産税関係としては、どれくらい市に入ってくる予定でしょうか。

【都市計画課 橋本】

データセンターがなくなった場合ということで、ご指摘のとおり地区整備計画に書かれている、建物用途の制限内で建築は許可されるという形になります。

税金についてですが、税額は把握しておりません。

【加藤（啓）委員】

そうすると、いまの持ち主が売ってしまった場合、商業地域として建てられるものについてはまた違うものになる可能性はあるということですね。

例えば、市役所の4階に対しては全面が建物になると思うのですが、日照的なものは問題ないのでしょうか。

それから平和台自治会や平和台2,3丁目自治会では、良好な住環境を守るために3階建て以上は建てられないとか、共同住宅は建てられないとか、敷地の分

割をしないようにというようなルールを決めていると思いますが、そういうルールがあるということを事業者は認識して、自治会長や自治会員への説明をして同意はとる必要はあると思いますが、その辺りは市として、把握していらっしゃるのでしょうか。

【都市計画課 橋本】

市役所にかかる日影につきましては、現在計画されている建物の日影について確認しておりまして、建築基準法の範囲内で立ち上がることを確認しています。

地区まちづくり計画についてですが、対象地は範囲外となっております。それを含めまして、地元の皆様がそういったものを建ててまちづくりをしてきたかどうかを事業者が認識しているかについては把握しておりません。

【加藤（啓）委員】

もし、可決して新しい事業者に行政指導する場合には、きちんとお伝えいただきたいなと思います。

先ほど、市民の方の意見に対する市の考え方ということで、出させていただいているものの4ページに、「5-3 公聴会は住民の意見を出来る限り反映させようという趣旨のもと都市計画や原案について住民が公開のもとで陳述を行う場としており、公聴会を経て都市計画の案を作成しています。」とあります。

公聴会を経てということは、公聴会を開けばいいという話で、公聴会の内容というのは都市計画の案には反映させないということでしょうか。

先ほど、反映させるべき意見があれば反映するが、そういったものがなかったからこのまま考えると説明されていました。公聴会でも皆さん反対しているけれども、このまま進めるということは、公聴会の意見はこの都市計画の案に反映させるべきものはなかったと、市はご判断をされたということでしょうか。

最後ですが、準防火地域から防火地域になった際に、具体的にどんなことが変わるのか教えていただきたいと思います。

【都市計画課 橋本】

公聴会でのご意見につきましては、貴重なご意見として捉えておりまして、参考とさせていただきます。用途地域の案を作成させていただいております。

準防火地域から防火地域に変わると、建築物に対して耐火要求が出てきます。例えば、ガラス窓を防火設備にしなければならないとか、具体的な建築設備の制限が適用され、遵守しないと建築確認は下りないということになります。

【加藤（修）委員】

先ほど、公益施設の受益者負担の話をしました。ここに議員の先生4名もいらっしゃるから、流山市の過去・現在を通して将来どうするかというもう少し具体的な質問が出てくるのかと思いましたが、何も出てきません。こういう計画があったときに、受益者負担として、市は、いま市が何をしなければいけないかということについて求めていいと思います。

1つ私の考え方を提案します。この流山陸橋の上にテラスデッキを付けて、エレベーターを付けて、バリアフリー化を図ったらどうですか。将来的にエスカレーターを付けられるような余地を持って。そのくらいのものを要求してもいいと思います。

議員の先生はそのくらい考えませんか。私は実例を基に言っています。市民の代表ですから、ただ単にこの計画を受けたときに、事業主が容積率を200%から400%に変更することの受益に対して、このくらいのことを求めようという考え方が出てきませんか。東西の両地域の長年続いてきた高低差を解決する。バリアフリーで身障者、高齢者対策に対してエレベーターで簡潔に市役所に繋がる。そういったようなものをこの計画を基に建て主に求めようといった発想は出てきませんか。これは議員の皆さんに申し上げます。

【内山会長】

ご提案はよくわかりましたけど、今日の議題は将来の流山をどうするかという話ではなくて、用途が変更することを議論している場です。

【加藤（修）委員】

用途地域の変更に伴ってそういったものを考慮の対象にさせていただきたい。そういうことです。

【内山会長】

そのほかいかがでしょうか。

それではこの辺りで審議会として採決を行いたいと思いますが、異議はございませんか。もうちょっと議論しなきゃ駄目だとか、そういうことでも結構です。

【戸辺委員】

今回の用途変更等について反対される方の意見書や、公聴会における公述などは全て読み、議事録等も確認をさせていただきました。反対派の皆さんのご意見も非常にわかるどころも正直あります。

そもそも地元自治会、4自治会に対しても説明をされていると思いますが、用

途変更等に対する地元自治会の見解っていうものはどうなっているのか、確認させていただければと思います。

【内山会長】

市は把握されていますか。もしそうだとすれば、回答をお願いします。

【都市計画課 橋本】

地元の4自治会からは要望をいただいております。そのなかで、これだけのご意見があるなかで真摯に受け止めて、市としてきちんとした判断をしてほしいということ、市が地元住民と事業者の間に立ってしっかりと意見調整をすること、それから、令和3年8月27日付けで出されている文書に対し、きちんと説明をすることということでご要望はいただいております。

市の考え方としては、ご要望については庁内で共有させていただきまして、適切な判断および住民と事業者と意見調整させていただきますということ、周辺住環境に配慮したまちづくりが出来るように全市で調整しながら進めてくということでお答えをさせていただいております。

【乾委員】

これだけ重大な関心のある都市計画の変更事案ですので、是非、学識の方の意見をお聞きしたいです。議員と市民の代表の方たちだけで運営されているような感じがします。

【内山会長】

学識経験者委員でどなたかお答えなられますか。

【畔上委員】

皆様のご意見を伺っていて、建築基準法と都市計画法、ごちゃまぜの話が出てきています。

私が一番初めにお話したいのは、今回の変更について賛成したいと思います。

お話を伺っていると、建物の位置や規模がわからない状態で、建物の話に議論が偏ってしまっている。これは、市が審議してほしいと考えていることとは違うのではないかと思います。

まずは、用途地域を変更して、その上で建築に係るお話をするのが望ましいと考えます。総合的な将来に向かって考えていくことが大切じゃないかなと思います。

【滝川委員】

流山本町から上がったところにあるこの区域は、緑あふれる山があるということで、そこが気に入ってお住まいになられた方たくさんいらっしゃると思います。ところが、ある日山ではなく更地になってしまい、故郷の景色が変わってしまったということを近隣住民の方は実感していると思います。これから先、とんでもなく大きな建物が建って、まちが変わってしまうのではないかと。私たちが住んでいる自分たちが住んでいたまちが全然違うものになって暮らしにくくなってしまっているのではないかと、そういった不満はおそらく皆さんお持ちになるのかなと思っています。

意見書も全部読ませていただきましたが、やはり、住民の皆様は不安に思っていると思います。これからどういうものになるのか、例えば、将来その建物が建ったことによって地域の皆様方が便利になった、役に立つことがあった、そういうことがあるような建物になるのかとかですね。そういったコミュニケーションの部分の部分を重視していただければよいかなと思いました。ちょっと学術的な話ではなくて心情的な話になってしまって申し訳ありませんが、そのような印象を持ちました。

【横内副会長】

今日は用途地域の変更の議論であるということです。これだけを考えていくと法治国家なので法律で決められていくわけで致し方ないのかなというように気はします。

個人的には、なぜデータセンターがここに来るのかよくわかりませんが、簡単に言えば、データセンターのマイナス面ばかりが出ているような敷地だと思います。通常で考えれば、周りが広々としたところであるとか、北海道あたりで冷気が欲しくなるとか。

しかし、色々考えていくと、所有者がそれをやりたいというのを止めるわけにはなかなかいかない。それが市民の方の意見をどこまで取り入れるか、あるいは市の方がどう考えるかというところになっていきますが、最終的には、所有者がこの土地の利用をどのように考えるかです。

ということで、用途地域の変更が提案できるという法律がある以上、それに則ってやったということになると、致し方ないのではないのかなというように思っております。

【飯田委員】

先ほど目標のことおっしゃられていましたが、地区の目標は、流山市都市計画マスタープランに書いてあると思います。さらに行くと、地区整備計画に基づい

た地区計画となります。

ただ、残念なことにマスタープランの目標は抽象的で分かりにくく、色んな解釈ができるじゃないかと。そうすると、我々は目標が時々見えなくなってしまうんですね。

このマスタープランを見ても、居住地と商業・業務地2つの目標が、別のページに書かれています。そう考えると同床異夢になってしまうんです。同床異夢を解いていくためにはどうしたらいいかというと、具体の都市計画決定、具体の建築計画で議論していく。そういうところで、この原点はいったいなんだったのか、どういうつもりで作られたのか確かめる。目標を見失っていないか、現在地はそこから外れていないかを確認することが必要ではないかなと思っています。

事業者がこのマスタープランをどう解釈しているか。業務地・住宅地の関係、地区計画でいっている良好な居住環境をどう考えているか。セットバックかもしれないし、植栽でカバーするのもかもしれません。その答え方、解決の方法は色んな方法があると思います。ひょっとしたら色んな方法を重ねた方がいいのかもかもしれません。建物が建ってから、そこの従業員の方と周辺住民の交流をどう考えていきたいと思いますか。

加藤委員がいいことを気が付かせてくれましたが、本町地区と、この地区を結ぶルート、これは確かに良いルートだと思います。ひょっとしたら、防災で助け合う可能性が出てきます。そういう意味で繋がっていくというのは可能性が出てきます。

しかし、交渉する相手は建築士ではなくて、この建物を運営される方や、あるいはその従業員の方との調整になると思います。まだ、その登場人物が出てきていませぬので、段階を追いながら、マスタープランの役割を具体化していっていければいいなと思っています。

都市計画課が事務局をされていますが、建築住宅課や消防局など、市役所は色んな部局がありますよね、財政なども関わってくると思いますし。我々もそれを見守っていきたいと思います。

#### 【堀江委員】

私は自治会長をやっておりますが、地区内に何か建つ場合、地区としてのメリットがないと違和感があるんじゃないかなと思います。ここは建物高さ31mまでは可能だということなのですが、やはり31mの建物が急に建つということは皆さん嫌悪感があるのかなと思います。

前面道路から15mくらい後退するというのがありましたけど、その部分を防災拠点や地区の皆さんが集まれるようなものを考えると、それから地区計画をかけるんですから、もう少し31mを圧縮できないものか。そういったもの

の調整を事業者とやってほしいなと思っています。

#### 【乾委員】

学識の皆さんのご意見をお伺い出来て良かったと思います。是非、都市計画審議会は学識の方の色々な知識や知恵が反映されて、さらに市民感覚と私たち議員の経験のなかで議論されていくものだと思いますので、これからもお願いしたいと思います。

今回は、法律に基づいて手続きが進められると聞きました。これは間違いのないと思います。ただ、法律に基づいてやってきたというなかで、行政の判断をしているわけです。挙がってきた変更案について、流山市としてそれは適切であると判断をしています。流山市の価値判断が入っています。そういう意味でいうと、まちづくりの在り方だとか、この間も景観条例を作って景観どうのこうのとやってきましたけれども、ここに高さ31mの建物が建築できるんですね。景観もなんもなかったものじゃないと単純に思うのですが、そういったことを詰めていく必要があるのかなと考えました。

#### 【内山会長】

1つだけ私の見解を述べさせていただきます。

正直言って、この地区は長年空き地だったわけですよ。こういう良い所にあり、皆さんがお住いの所にありながら、空き地にせざるを得ない状況が長いこと続いていたという事実があります。

なぜ空き地になっていたかという、第一種住居地域だったからだという理由があります。先ほど戸倉委員から、染み出してくるという話がありましたけど、周りが第一種住居地域なのにも関わらず、染み出してこなかったわけですね。逆に言うと、西側の流山本町側の商業地というのがあってそれが赤く塗られており、それが染み出してきたとおっしゃいましたけど、あの高低差があったら染み出すなんていう現象はないと。つまり染み出しということはない、これが事実だと。

そういう良い土地があるにも関わらず、空き地になっていると憂いた人がいて、こうすれば空き地にならないんじゃないかと考えた人が自分の持っている権利を主張して、都市計画変更を申し出た。

それで、都市計画変更というのは、当然法律で許されていると言いますが、それは個人の権利ですから、その権利を行使してこうしたら良いんじゃないのと言って申し出をして審査にかけて、それなら良いんじゃないと。他に代替案はないと判断したのが、流山市の当局で今日、変更案を持ち出して来た。経緯を言えばそういうことになるんじゃないかと思っています。

皆さんおっしゃるように、良好な住環境が壊されるのではないのかということ。ただその1点で反対されているような気がして、流山電鉄の流山駅の周辺に商業地域を置くことは絶対に許さないという観点ではないんですよね。

ただ、良好な住宅街の近くにこんなもんが出来ては困る、明らかに迷惑施設である、という意味で反対しているんですけれども、それは用途地域が変更されてからどのようにしたらいいかと地域住民の方々と一緒に考えて、より良い流山市を作っていけばいいんじゃないかと私は考えております。

長年ここが動かなかったから、空き地になっている。それほどもったいないことはない。先ほど、受益を還元すべきであるというお話がありましたけど、損失を戻してもらいたいという考えもあるんですよね。長年に渡って何もないということは、損失をずっと被ってきたということですからね。損益を保証してくれという言い方も成り立つわけなので、そういう意味では、パラダイムシフトするということは、何か次に向かって期待できることがあるのではないかと考えております。

本来、議長である私が個人の見解を述べるはいかがなものかと思いましたが、学識の方のご意見をということで乾委員にほだされてしまいました。

もし、ご意見がなければ、原案をそのまま都市計画用途地域を変更するかどうかという付議に対して、賛成か反対かを挙手で取りたいと思います。

ただし、1号議案から4号議案の4つありますが、従来だと1つずつやりましたが、今回は1号から4号議案まで関連しているということで一括して賛否を取りたいと思います。

それでは、1号議案から4号議案まで原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

挙手多数ですので、原案を承認ということにいたします。

それでは、1号議案から4号議案までの審議を終了いたします。

ここで一旦休憩をはさみましょうか。

【都市計画課 橋本】

それでは、会場の時計で15時50分まで休憩とします。

～休憩～

【都市計画課 橋本】

それでは、お時間となりましたので、審議を再開いたします。  
審議の再開の前に、ここから出席する職員の紹介をさせていただきます。

都市計画課都市景観係長の桃野です。  
農業委員会事務局次長の染谷です。  
農業振興課課長補佐の藤澤です。

それでは、審議を再開させていただきます。  
内山会長、よろしくお願いいたします。

【内山会長】

それでは、第5号議案生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

【都市計画課長 長橋】

第5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5-1ページと5-2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、全部で19地区あります。  
変更しようとする生産緑地地区の位置については、議案書5-5ページの位置図に赤色の丸で示しております。

議案書の5-3ページをご覧ください。

生産緑地地区について変更する理由を説明いたします。

今回、変更しようとする理由は、大きく分類して3種類あります。

1つ目は、農業の主たる従事者の死亡または身体上の故障により、買取申出がなされ、行為の制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、10地区が該当します。

2つ目は、道路や保育所などの公共施設等の設置により、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、4地区が該当します。

3つ目は、地権者からの申請があり、生産緑地地区の追加指定に関する基本方針及び指定基準に適合していることから、新たに生産緑地として指定するものです。今回は、5地区が該当します。

次に、今回、生産緑地地区の変更しようとする事例について、説明いたします。  
議案書の5-6ページをご覧ください。

はじめに、計画図の凡例を説明いたします。  
赤色の線で囲まれた部分は、既に決定されている生産緑地地区です。  
黄色で塗り潰された部分は、今回、廃止しようとする生産緑地地区です。  
ピンク色で塗り潰された部分は、今回、新たに指定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。  
農業の主たる従事者の死亡や身体上の故障により買取申出がなされ、行為の制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止する地区についてです。第13号東深井甲第1生産緑地地区のほか、9地区が該当します。

議案書5-8ページをご覧ください。  
次に、道路や保育所などの、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、生産緑地地区を廃止しようとする地区についてです。第30号平方浅間前第1生産緑地地区のほか、3地区が該当します。

議案書5-13ページをご覧ください。  
次に、地権者からの申請があり、生産緑地地区の追加指定に関する基本方針及び指定基準に適合していることから、新たに生産緑地に指定しようとするものです。第161号西初石5丁目第6生産緑地地区のほか、4地区が該当します。

議案書の5-4ページをご覧ください。  
今回の変更による、生産緑地地区の面積の増減について説明いたします。  
現在、市全域における生産緑地地区の面積は、68.42haです。  
今回、廃止しようとする生産緑地地区の面積は、2.28haであり、追加しようとする面積は、0.23haです。  
よって、今回の変更により、市全域における生産緑地地区の面積は、66.37haとなります。

続いて、生産緑地地区変更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3年11月22日から、同年12月6日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、縦覧者および意見書の提出はありませんでした。

以上で、生産緑地地区の変更について、説明を終わります。  
ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【内山会長】

ただいま説明のあった生産緑地地区の地権者からの申出による廃止、公共施設の設置による廃止、新たに追加するものがありました。それぞれについてご意見のある方はいらっしゃいますか。

【飯田委員】

流山市においては、主に平成4年に生産緑地に指定したものと、平成10年に指定したものがあります。市北部の生産緑地について、特定生産緑地に移行する、あるいは農地を貸し出すような検討はされていますか。

【都市計画課 橋本】

特定生産緑地への移行については、現在、地権者から市へ申請していただいております。

【加藤（修）委員】

生産緑地地区制度ができてから30年経とうとしており、住宅市場に影響を与えるといった話があります。そういったものについて、市は何か対応をされていますか。

【都市計画課長 長橋】

平成4年に生産緑地地区を指定してから30年経過するというところで、市としては2年前から、さらに10年継続する特定生産緑地について、指定を希望される方は手を挙げてください、という案内をしています。

平成4年に指定した生産緑地地区の面積は約24haであり、このうち面積ベースで約75%については特定生産緑地に指定する、農地として活用されると把握しております。

【内山会長】

本日の資料で、生産緑地地区の面積は約68haあることは分かりましたが、地区数はいくつありますか。

【都市計画課長 長橋】

現在、生産緑地地区の地区数は252地区あり、今回の変更で248地区にな

ります。

【内山会長】

地区数が248地区とのことですが、例えば、兄弟で生産緑地地区を所有している場合など、同族で所有しているものについてまとめると何か所くらいになるかわかりますか。

【都市計画課長 長橋】

まとめた個所数は把握しておりません。

【内山会長】

生産緑地の買取申出がなされた場合、土地の買取価格はどれくらいになりますか。

【都市計画課 橋本】

地権者ごとに価格は大きく異なり、面積あたりの単価についてはお出しすることができません。

【内山会長】

買い取るという事例が極めて少ないということですね。

他に質問がなければ、生産緑地地区の変更について、決を採りたいと思います。原案のとおり、承認してよろしいという方は挙手をお願いします。

全員挙手をさせていただきました。第5号議案については、原案のとおり承認ということにします。

それでは、第6号議案 流山市景観計画の変更について、事務局から説明をお願いします。

【都市計画課長 長橋】

第6号議案 流山市景観計画の変更について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

今回、景観計画を変更しようとする内容は、新川耕地区域のゾーン変更及び景観形成の方針の変更の2点です。

変更の該当地である新川耕地区域は、流山市の北西部に位置しています。

美しいふるさとの景観の保全を理念として、江戸川の土手を背景とした屋敷林や美しい田園の景観を保全することを目標とした区域です。

こちらの新川耕地区域の、千葉県道松戸・野田線の西側の、新川承水路の南側に位置する部分を、新川耕地景観保全ゾーンから新川の連なる緑の景観創出ゾーンに変更しようとするものです。

今回、変更しようとする理由は、平成26年度に、農業を取り巻く社会・環境の変化により、流山市農業振興基本指針が修正されたことに伴い、当該区域のゾーニングを変更し、新川の連なる緑の景観創出ゾーンとして景観計画を変更しました。

スクリーンをご覧ください。

こちらの図は現在の景観計画における新川耕地区域の4つのゾーン区分を表しています。青枠のドット部分は、流山市農業振興基本指針において、保全すべき優良農地ゾーンです。

千葉県の農地転用関係事務指針では、高速道路や自動車専用道路と一般道との接続地点から、半径300m以内の範囲については、農地転用の許可ができる区域とされています。こちらの図の赤い丸が、流山インターチェンジの出入口から半径300mの範囲を示しており、第3種農地として取り扱いがなされる可能性がある区域です。

農振指針では、こちらの図のピンクの太線で囲った部分を含んだ優良農地を虫食い・分断させないよう方針が示されたことから、ピンクの太線で囲った部分を新川の連なる緑の景観創出ゾーン変更し、今後土地活用が想定される本区域において、開発等に先立って景観形成の方針を変更することで、実情に即した形で良好な景観形成を誘導していきます。

併せて、インターチェンジの南側についても、新川の連なる緑の景観創出ゾーンにゾーン変更を行うことでゾーンが分断されないようにします。こちらのスライドが、変更後のゾーンを示したものになります。

当該区域は、田園風景から物流施設などの巨大な建築物群へと、全く異なる景観に変容することが想定されます。

ゾーン変更を行うだけでなく、土地活用を見据えた良好な景観を維持していく必要があると考えます。

そこで、現在開発が進む千葉県道松戸・野田線の東側の物流施設区域と同様に、緑豊かな自然を連想させる新たな景観の創出を目指すこととしております。

以上の目的を達成するため、流山市景観まちづくりアドバイザー会議にて頂いたご意見を反映し、景観計画に目標・方針・景観形成基準の修正を行いました。

スクリーンまたは議案書の6-5ページをご覧ください。

スクリーンでは、黄色のマーカで色付けした部分が変更点となります。

まず、景観計画の新川の連なる緑の景観創出ゾーンにおける景観の形成に関する方針の目標の設定についてです。

緑豊かな自然を連想させる新たな景観の創出を行うことから、

「斜面樹林、田園、今上落し及び江戸川等の自然的要素を保全します」

「田園集落や屋敷林を偲ばせる風景の保全及び修景に努めます」

「今上落しにおいては、当時（平成19年時点）の設えを継承する河川空間を創出します」の3点を追加しました。

続いて、良好な景観の形成に関する方針について、「江戸川の緑と連続するように、公共空間や敷地内への緑化に努めます。」を加えました。これは、江戸川土手の歩行者の目線からの景観に配慮するものです。

続いて景観形成基準の敷地の緑化に関する事項についてです。

スクリーンまたは議案書の6-7ページをご覧ください。

目標の部分でも今上落しの当時の姿を継承する旨を掲げていますが、より具体的な基準として、「今上落しの河川空間においては、可能な限り既存樹木を保全するとともに、当時（平成19年時点）の田園風景を印象付けている屋敷林を思わせる設えとする。また、水路沿いは既存樹木や緑の連続性を創出する。」を追記しました。田園集落を特徴づける要素の一つであるため、今上落し周辺に当時の景観を継承する場所を作り、景観形成を誘導していくことを想定しています。

同じく景観形成基準のその他の設置物等に関する事項についてです。

スクリーンまたは議案書の6-8ページをご覧ください。

河川機能として重要な役割を持ち、地域のシンボルである今上落しを保全し、手を加えるとしても自然に配慮した設えとするように、

「今上落しについては親水性を確保するとともに、多自然型工法を用いる等、植生に配慮した設えとする。」を追記しました。

続いて、景観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。

令和3年10月4日から、同年11月2日までの約1か月間、公衆の縦覧に供

したところ、縦覧者および意見書の提出はありませんでした。

今後につきましては、本日の都市計画審議会の答申をいただきまして、令和4年3月頃の変更を目指して作業を進めたいと考えています。

以上で、流山市景観計画の変更について、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【内山会長】

ただいま説明のあった流山市景観計画の変更について、ご意見のある方はいらっしゃいますか。

【乾委員】

2点質問いたします。

今回景観計画を変更する江戸川沿いの区域については、現在も稲作がされていると思います。今回の景観計画の変更の理由には、この区域における開発計画の話があるかと思いますが、現在の状況についてお聞かせください。

もう1つは、議案書6-8ページに記載のある今上落しについて、整備の方針が出ております。千葉県河川である今上落しと川の整備について、どのように県当局との協議を進めていく予定ですか。

【都市計画課長 長橋】

まず1点目の開発計画についてですが、現在、具体的な話は上がってきておりません。具体的な話が上がってきた段階で、協議を進めていくこととなります。

2つ目の今上落しについては、確かに千葉県が河川の管理をしています。例えば、千葉県が護岸工事をする計画があった際には、現在の自然的な工法で計画していただくよう、協議をしたいと考えています。今回の景観計画を変更することで、コンクリートの河川にならないよう、景観を保全するような協議をしていきたいと考えております。

【乾委員】

こちらの区域の営農の状況について、お教えてください。

また、今上落しについては、千葉県の整備がなかなか進まないということで、地元の自治会から整備を進めて欲しいという要望があるかと思いますが、そういう面で、千葉県にプッシュしていく必要があるかと思いますが、見解をお伺いします。

【農業委員会事務局 染谷】

この区域においては、現在も営農がされていると認識しております。

【まちづくり推進部長 石野】

今上落しについては、地元住民の方を含めて毎年清掃していただき、適切な環境を維持しているところですが、都市排水が比較的多く流れている河川ということもあり、改修や浚渫がなかなか進まないといった状況です。市としては、河川の所管である東葛飾土木事務所へ適切な管理、改修をしていただくよう要望をしているところです。

【伊藤委員】

農業振興基本指針の改正に伴い、景観計画を変更するということですが、将来どういった開発がされる可能性を想定してこのようなルールにしたのか。

将来起きうることとして、例えば、戸建住宅が建つのか、どういったイメージで景観計画の変更の内容を決めたのかを教えてください。

もう1つは、より厳しいルールを決めようとしたけれども何か理由があってそうしなかったのか、今回のルールを決めるにあたってどういった検討をしたのかを教えてください。

【都市計画課長 長橋】

現在、県道松戸野田線の東側に物流施設が建設されているところですが、物流施設と同様なものができると仮定したときに、同じような景観計画と建築物を誘導していきたいと考えています。

この区域は、戸建住宅の建築はできませんので、物流施設などの大型の建築物ができるだろうという想定をして、同様の景観計画、景観形成を誘導するために今回の制限をかけたいと考えております。

また、より厳しい制限をかけるということは検討しましたが、現在、物流施設が建設されている区域と同程度の基準をもってこないと、より厳しい制限をかける説明が成り立たなくなってしまいます。

開発計画の話が出た際には、植栽の位置や既存樹木の配置といった、具体的な協議をしていきたいと考えております。

【渡辺委員】

この区域にサービスエリアができるという噂を耳にしたことがあります、もしサービスエリアが計画されるとしたら、今回変更される基準に適合するように、行政指導ができるということですか。

また、今上落しの上流は、本当の自然のままに残っており、下流では住宅が張り付いている状態です。今上落しは千葉県が管理しているので、市が意見を言いづらい事情もあるとは思いますが、景観計画を変更することで、流山市もきちんと考えているということが分かりました。

【都市計画課長 長橋】

インターチェンジ周辺については、サービスエリアを含めて、この基準に基づいて協議、指導していくということになります。

これはあくまでも1つの基準であり、基準以上のものを作っていきたいという思いから、このような表記にしております。

今上落しについては、我々も何度か現地へ行って、自然的な風景が多く残っていることを確認しています。既存樹木がある河川の風景というのは、流山の歴史を感じることができるものであり、残していきたいという思いから、「偲ばせる」という言葉を使っております。そういった設えを千葉県にもお願いしたいという思いから、今回の景観計画の変更としております。

【渡辺委員】

ここ数年、流山市は景観について配慮をしていますので、是非こういった自然を残すということを進めていっていただければと思います。

【堀江委員】

今回の景観計画を変更は、物流施設のような建築物の建設を良しとするということですか。

【都市計画課 橋本】

今後、開発の計画があったときに備えて、景観について指導するために、ゾーニングを変更するということです。

【堀江委員】

江戸川沿い北側の区域は、景観保全ゾーンのままということですか。

【都市計画課 橋本】

江戸川沿い北側の区域については、景観保全ゾーンから変更はありません。

【堀江委員】

今後、物流施設などが計画される場合、今回変更する区域では、現在も農家の

方の住宅がいくつかありますが、それとの兼ね合いはどうなるのでしょうか。

以前は、スーパー堤防をつくるという話もありましたが、それとは関連はありますか。

【都市計画課長 長橋】

この区域については、現在、いくつか住宅が建っており、このまま残るだろうと思われま。しかし、今後、開発のエリアになってしまう可能性もありますので、今回、景観計画の変更の対象にしているということです。

あくまで地権者の意向ですので、そのまま残るのか、それとも開発の区域に含まれるのかについては、まだ分からない状況です。

【乾委員】

江戸川沿いの区域で開発の計画が出てきたとしても、景観の観点から指導ができるように景観計画の変更をするということですが、まず都市計画があつての話だと思つてのですが、なぜ景観計画から話が進んでいくのかが疑問です。

【都市計画課長 長橋】

都市計画において、現在、この区域は市街化調整区域です。市街化調整区域において開発が行われようとする、市街化区域並みの制限がかかつてこない、景観計画の中で誘導ができるように、あらかじめ制限をするということです。

都市計画と景観計画どちらが先ということではなくて、景観計画においてはこういう考え方、都市計画においては区域区分の話になるので、2つが同時並行ということではありません。

【岡田委員】

新川耕地の北側と南側で、景観保全ゾーンと景観創出ゾーンに分けた理由はありますか。

【都市計画課 桃野】

インターチェンジへの道路と一般道の交点から、半径300メートルの範囲について変更しようとした際に、虫食いとなるエリアが出てきてしまうため、一体的な景観創出ゾーンとなるような変更としました。

景観保全ゾーンと景観創出ゾーンの間にある道路で区切つたということです。

【岡田委員】

今回、江戸川沿い北側の区域を景観創出ゾーンに変更しなかつた理由はあり

ますか。

【まちづくり推進部長 石野】

今回の区域は市街化調整区域であり、開発を行う際には許可が必要になりますが、そのほかに農地転用をする必要があります。

インターチェンジから半径300メートルの範囲は、第3種農地ということもあり、農地転用が比較的されやすいエリアになっておりますので、今後、農地転用がされることを視野に入れ、景観創出ゾーンへの変更をしております。

一方、新川耕地の北側については、一団の農地として残っており、農地転用がされにくいいため、景観保全ゾーンのままにするということです。

【岡田委員】

農業振興地域は都市計画の中で決めるものですか。

【まちづくり推進部長 石野】

流山市においては、農業振興地域はありません。

【岡田委員】

今後、農業振興地域を指定していく考えはありますか。

【農業振興課 藤澤】

現在、農業振興地域を定める考えはありません。

【横内副会長】

景観というのは社会経済情勢とともに変わってきます。というのも、現在、物流施設が建設されている区域の北側の区域については、以前は景観保全ゾーンでした。これが、急速な物流施設の発展によって、景観創出ゾーンに変更になりました。今回の変更についても社会経済情勢の変化によるものですが、先んじて規定を作ろうということです。

景観保全ゾーンのままであると、この土地を購入した事業者が物流施設を作りたいというと、また景観計画を変更しなければならないため、事前に緩めてきつくするために景観創出ゾーンに変更するわけです。

その時に、今上落しについては残しておいてほしいと、市として主張したほうが良いのではないかとということで、今回の変更内容になりました。

【伊藤委員】

景観保全ゾーンを景観創出ゾーンに変更するにあたって、分断された区域がないような変更にしたということですが、そこまで緩める必要があるのか、元の景観保全ゾーンのままでいいのではと思ったのですが、いかがでしょうか。

【都市計画課 橋本】

規制を緩めるために景観創出ゾーンに変更したというよりは、将来、開発が行われるときに、その場所に合わせた適切な景観の指導ができるように、あらかじめ変更したという考えです。

【伊藤委員】

景観保全ゾーンのままで記載を加えてもいいのではないのでしょうか。

【都市計画課 橋本】

指導する際の基準が変わってきてしまいますので、土地利用にあわせた良好な景観をつくっていくということで変更するという事です。

【伊藤委員】

景観保全ゾーンの具体的な方針の中に同様の文言を加えるということもあり得るのかなと思いましたが、いかがでしょうか。

【都市計画課 橋本】

建築物ができあがるという状況に合わせた指導をしていきたいということで、整合をとるために景観計画を変更していきたいという考えです。

【内山会長】

景観は保全する、緑は保全するというよりも積極的に創出するという感覚ですよね。そして、田んぼがなくなること想定しているということは、流山市としては生物多様性空間を潰してしまうということですか。

SDGsに反してまでも、生物多様性空間を潰して景観醸成に努めると。新川耕地の田んぼの生物多様性を受け入れる容量を潰してしまうという理解でよろしいですか。

【都市計画課長 長橋】

田んぼを潰してしまうというような極論ではなく、将来、開発によって田んぼが潰されてしまうときに、景観計画を変更し先手を打っておくことで指導がしやすくなるということです。田んぼを潰してしまえ、ということではありません。

【内山会長】

生物多様性空間を残すということはあまり重要視されない、というように理解できてしまうということです。生物多様性空間を醸成するということは、一人前の市であればやるのではと思ったところです。

他にご意見がなければ、このあたりでまとめます。

景観計画の変更について、原案のとおり賛成の方は挙手をお願いします。  
挙手多数というところで、承認いたします。

以上で、第6号議案の審議を終了します。  
この後の進行は、事務局をお願いします。

【都市計画課 橋本】

内山会長、ありがとうございました。

以上で、令和3年度第2回流山市都市計画審議会を閉会いたします。  
皆さま、長時間ありがとうございました。