

令和5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	出席した委員及び市職員	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	議事録	2 ページ～

1 開催日時及び場所

日時：令和5年8月24日（木）

午後2時00分から午後3時45分まで

場所：流山市役所第一庁舎4階 第1、2委員会室

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）

赤澤 律秀（学識経験者）

おだぎり たかし（市議会議員）

藤井 俊行（市議会議員）

渡辺 仁二（市議会議員）

西山 昌克（関係行政機関職員）

伊藤 奈未（市民委員）

※欠席した委員

戸辺 滋（市議会議員）

(2) 市職員

まちづくり推進部	梶部長
まちづくり推進部	木村次長
都市計画課	松田課長
都市計画課	海藤課長補佐
都市計画課	本橋主任主査
都市計画課	小早川主査
都市計画課	藤原技師
上下水道局	本田次長（兼下水道建設課長）
下水道建設課	山口課長補佐
下水道建設課	鈴木係長
下水道建設課	石川主査

3 会議に付した案件

- 第1号議案：流山都市計画区域区分の変更について（諮問）
第2号議案：流山都市計画下水道（流山市第2号公共下水道）の変更について（付議）

4 傍聴者

0名

5 議事録

【都市計画課 海藤】

ただいまから、「令和5年度第1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梶です。

まちづくり推進部次長の木村です。

都市計画課長の松田です。

都市計画課職員の本橋です。

同じく小早川です。

同じく藤原です。

本審議会の進行を務めます、都市計画課課長補佐の海藤です。よろしく願い
いたします。

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、本日の会議次
第、A4ファイルに綴じられた議案書、以上、2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。

よろしいでしょうか。これより審議が行われますが、都市計画審議会委員13名のうち、本日は12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。

それでは、この後の進行については、流山市都市計画審議会条例第7条第1項の規定に基づき、審議会会長に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】

内山でございます。さっそくですが都市計画審議会を始めさせていただきます。本日の審議する案件は流山市長から諮問がありました流山都市計画区域区分の変更について、もう一つは付議のありました流山都市計画下水道の変更についてです。

審議に入ります前に、本審議会の議事録の署名人を選出したいと思います。慣例によりまして、学識経験のある委員から1名、市議会の委員から1名を選出しております。今回は、堀江委員と渡辺委員にお願いいたします。よろしいですか。

<異議なし>

それでは、同意をいただいたということで、1号議案について審議を行います。

1号議案について、事務局に説明をお願いします。

【都市計画課 松田】

都市計画課の松田でございます。よろしくお願いいたします。私からは、1号議案「流山都市計画区域区分の変更について」説明いたします。失礼して、着座にて説明させていただきます。

始めに、本議案の位置付けについて説明いたします。本議案は、流山市の北西部に位置する新川耕地地区のうち、物流施設の建設が行われた区域を市街化調整区域から市街化区域に変更しようとするものです。

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分類することを区域区分ということから、今回の議案は、「区域区分の変更」ということとなります。

現在、多くの都市計画決定、市が決定することができますが、今回の議案である区域区分の決定及び変更については、都市計画法第15条の規定により、都道府県である千葉県が行うこととなります。このため、本議案の内容について、千葉県知事から流山市長に令和5年8月2日付けで、意見照会がされておりますので、本日、流山市都市計画審議会に意見を伺いたく、諮問をさせていただいたものです。

なお、用途地域の指定についても合わせて手続きを行っておりますが、こちら

は流山市が決定する手続きであることから、本日の議案とは別に、改めてご審議いただく予定です。

次に、これまでの経緯について説明いたします。

今回、区域区分の変更を行おうとする地区は、通称第1物流が、平成18年11月に開発許可を得たことに始まり、本年、令和5年6月に、通称第6物流の施設が完成し、合計14棟の物流施設が建築されました。令和3年の段階で、完成のおおむねの時期が見通せたことから、本年である令和5年末を目途に区域区分の変更手続きの準備に着手いたしました。

令和3年度に、千葉県に相談しながら、流山市において区域区分の変更の素案を作成し、令和4年4月25日に、千葉県に案の内容となるべき事項の申し出を行いました。その後、千葉県との協議を行い、協議が整ったことから、令和5年3月1日にお手元に事前に配布いたしました「補足資料」を、流山市ホームページで公表いたしました。

その後、案の概要について、令和5年3月26日に、市民向けの説明会を開催し、令和5年4月4日から18日までの2週間、案の概要の縦覧を行いました。公述申し出がなかったことから、公聴会は開催しておりません。

その後、千葉県と国による所定の協議が行われ、令和5年8月15日から8月29日にかけて、現在、案の縦覧が行われております。今後、千葉県により、千葉県都市計画審議会に諮るにあたり、県民からの意見を求めるとともに、流山市からの意見を求められていることから、本日、流山市都市計画審議会に諮問させていただきます。

それでは、議案の内容について説明いたします。

お手元の議案書をご覧ください。議案書の内容について説明させていただいた後に、別途お配りしております補足資料において、詳しく説明させていただきますと思います。

議案書の1ページをご覧ください。

区域区分の変更にあたって、人口フレームの変更はありません。この人口フレームは、平成28年に千葉県下で、区域区分の変更を含む都市計画の一斉見直しが行われた際に、千葉県において想定された人口です。

議案書の2ページをご覧ください。

新旧対照表となっておりますが、変更はありません。

議案書の3ページをご覧ください。

区域区分を変更しようとする理由書です。こちら、申し訳ありませんが、委員の皆様にご覧いただき、議案書を送付させていただいた後に、千葉県から変更理由の一部修正があったことから、お手元に修正後の資料を別途配布させていただきました。

修正後の理由書を読み上げます。

『新川耕地地区は、流山市の北西部に位置し、主要地方道松戸野田線が接続する常磐自動車道流山インターチェンジに隣接した交通の利便性が高い地域である。流山都市計画区域マスタープランでは「流山インターチェンジ周辺においては、広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る」としており、本地区においては、地区計画を活用すること等により、物流業務施設の適正な立地を誘導し、計画的なまちづくりを進めてきているところである。今回、区域区分を変更する区域においては、開発行為による物流業務施設の整備が完了したことから、良好な市街地環境の維持・保全を図るために、市街化区域に編入するものである。なお、本地区は江戸川の洪水浸水想定区域に含まれているが、地区計画による住居系土地利用の制限、開発許可による雨水排水流出抑制施設等の整備及び地区内施設の災害時一時避難施設への位置づけなど、水害リスクの回避・軽減対策が講じられている』

としております。

議案書の4ページをご覧ください。

変更しようとする流山市の都市計画図です。左上の水色になっている部分を変更しようとする箇所です。

議案書の5ページをご覧ください。

変更しようとする箇所を赤線で囲っております。また、それぞれの拡大図を議案書6ページから9ページに添付しております。

議案書の内容は以上ですが、内容を補足するために別途送付させていただきました補足資料にて改めて説明させていただきます。

この資料は、先に申しあげました令和5年3月1日から市民の皆様向きに本手続きの内容を分かり易く説明した資料であり、3月1日以降、市のホームページで公表しております。

それでは、補足資料の1ページをご覧ください。本日ご審議いただく区域区分の変更は、新川耕地地区の一部の区域を市街化区域に編入しようとするものですが、市街化区域に編入した際には合わせて用途地域を指定することができますので、千葉県決定による区域区分の変更に合わせて、流山市決定による用途地域の指定を行います。そのため、本説明では、これらを合わせて説明させていただきます。

資料の2ページをご覧ください。都市計画の変更を行おうとする位置と内容について説明いたします。変更しようとする位置は、流山市大字西深井中谷、種井下、早稲田、大字平方上谷、中谷、下谷、大字中野久木宮下、田苗下、大字小屋土深割、大字北赤坂、大字南上耕地、下耕地、大字谷西ノ下、大字桐ヶ谷子ノ神、大字上貝塚寺下、以上のそれぞれ一部の区域です。資料の右側には、平成28年当時の写真と令和5年の写真を比較しております。物流倉庫が建設された

様子がわかります。

資料の3ページをご覧ください。

流山市のまちづくりの基本的な方針を示す流山市都市計画マスタープランでは、新川耕地地区は「北部地域」に該当し、まちづくりの方針では、「産業・流通系等の土地利用が図られる地区については、景観計画との整合及び自然環境や営農環境との調和を図ります。産業・物流系等の土地利用が進んでいる地域について、市街化区域への編入を検討していきます」としており、今回の手続きと合致しております。

資料の4ページをご覧ください。

都市計画を変更しようとする内容について説明いたします。変更しようとする内容は、区域区分の変更として、市街化調整区域を市街化区域に変更した上で、用途地域として工業地域を指定し、さらに建ぺい率60%、容積率200%を指定しようとするものですが、本日、諮問させていただいております内容は、1点目の「区域区分」の変更についてになります。2点目の「用途地域の指定」については、次回の都市計画審議会にて、改めて付議させていただく予定です。資料右側の図面をご覧ください。水色で南北に細長く着色した部分が、今回、変更しようとする区域を図示したものです。

資料の5ページをご覧ください。

続きまして、都市計画を変更しようとするに至った経緯について説明いたします。この新川耕地地区の一部は、令和5年6月に工事中であった物流施設が完成したところです。物流施設の建築においては、都市計画で定める地区計画を制定し、秩序ある建築工事が行われました。また、民間事業の協力を得ながら、道路拡幅や道路新設工事を行うとともに、雨水排水施設として、水路整備や雨水調整池が整備されました。このことにより、計画的に市街地の整備が進んでおり、開発工事の完了の見通しがたったことから市街化調整区域から市街化区域に変更しようとするものです。この地区は、今後は道路や雨水排水施設の維持管理を行っていく必要がありますので、市街化区域に変更することで都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものです。

資料5ページの右側から7ページにかけては、今回の手続きに係る基本的な用語の解説をしております。こちらにつきましては、市民の皆様向けの解説ですので、この場での説明は割愛させていただきます。

続きまして、資料をめくっていただき、8ページをご覧ください。

都市計画の変更と直接は関係ありませんが、新川耕地における治水に対する考え方について説明いたします。この新川耕地地区の一部は、江戸川等が1000年に一度降るかもしれない大雨で氾濫した場合に想定される浸水想定区域に該当し、最大で6m程度の水深となる可能性があります。浸水想定区域を市街化

区域に指定しようとする場合は慎重な検討が必要と考えますが、本地域につきましては、検討の結果、市街化区域に指定することに支障はないものと考えております。理由としましては、住宅の建築を促進するものではないことと、区域内にいわゆる垂直避難ができる避難所が複数存在するためです。また、市内において、集中豪雨や局地的大雨が発生した場合は、当該地区の東側にある水路、新川承水路が満水になる可能性に備えて、地区内には3箇所の大型調整池が設けられております。これらのことから、治水に対しては、一定の安全性が確保されていると考えております。

資料の9ページをご覧ください。

最後に、改めてこれまでの手続きの経緯と今後の手続きについて説明いたします。

本日説明差し上げた内容については、令和5年3月1日から、流山市のホームページで公表し、都市計画変更の案の概要として、令和5年4月4日から18日までの14日間、縦覧を行いました。その間、案の概要に対して意見等がある場合は、公述申し出を行うことができましたが、公述申し出がなかったことから、5月14日に予定していた公聴会は開催しておりません。その後、令和5年8月15日から29日までの2週間、案の縦覧を行っている最中でございます。

本日、諮問しております「区域区分の変更」につきましては、本審議会のご意見を踏まえた市の回答を千葉県に行った後、令和5年11月1日に予定されております千葉県都市計画審議会に諮り、関係機関との協議を経て、令和5年12月中の都市計画変更決定を目指しております。また、本日の議案ではありませんが、「用途地域の変更」につきましては現在行っております案の縦覧の結果を踏まえ、令和5年10月下旬に予定しております、次回の流山市都市計画審議会にて、改めて説明させていただき、付議させていただきます。

以上で、流山都市計画区域区分の変更について、説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【内山会長】

説明ありがとうございました。それでは、ただいま事務局から説明をいただきました変更について、委員の皆様からご質問、ご指摘があると思しますので、ご発言をお願いします。

【藤井委員】

藤井です。2点伺います。

先ほど浸水区域で1000年に一度の雨ということでご説明いただきましたが、地権者というか、物流倉庫を管理している会社もその辺も理解しながら建設

に至っているかと思うのですが、何箇所か見に行ったところ通常、発電施設や電気系統は地下とかのビルなんかが多いのですが、こちらの建物を僕らが見に行ったところ、上層階に建設していたりして浸水対策をしていましたが、全ての物流倉庫がその辺もしっかりと把握しながら浸水対策をしているのか。例えばいま1000年に一度という説明だったのですが、この辺の異常気象ですと、もしかしたら500年に一度とか100年に一度で浸水になる可能性も高まってくると思うのですが、その辺を管理されている会社等には周知されているのかということと、当然、市街化調整区域から市街化区域になることによって都市計画税も付加され、税収も上がるかと思うのですが、その辺の負担増についてどの程度見込んでいるのか、2点お答えいただければと思います。

【都市計画課 松田】

お答えします。まず1点目の、物流事業者さんが浸水のリスクを認識しているかということですが、この1000年に一度の降雨の想定というのは、平成30年頃に、浸水想定区域が更新されました。それまでは200年に一度という確率年での浸水想定でしたので、物流開発が始まった前半は想定浸水が2m程度でした。それが、想定量が多くなったので6m程度になったということで、初期に開発された事業者様と後半に開発された事業者様で想定されているエリア・深さは異なりますが、それぞれ認識された上で、電力施設の位置等を計画されたと聞いております。ただ、それが全てを回避できる形にされているのか、様々なリスクを回避できるようにされているのかという詳細までは存じておりませんが、例えば、水深6mということであれば、当然4層のうち1層は水没するので、その辺りはご理解いただいていると聞いています。

続いて2点目の税負担の件についてですけれども、税負担をされるということにつきましては、事業者様の方には事前に私の方で個別に訪問して、ご理解をいただいております。税の増額ですけれども、毎年算出がありますので細かくは申し上げられませんが、全部合わせて数億円の税収がアップすると認識しております。以上です。

【藤井委員】

アバウトでいいんですけど、例えば、現在は10億ぐらいなんだけど、それが15億ぐらいになるとかっていうその辺ってというのはわからないですかね。正確じゃなくていいんですけど。

【都市計画課 松田】

現在いただいているのは、固定資産税で評価額に対して流山市では1.4%を

いただいておりますが、それに加えて都市計画税が0.3%増えますので、今の1.4に対して1.7になるということで、現在から30%ぐらい増額になるということです。

【藤井委員】

なるほど、わかりました。ありがとうございます。

【内山会長】

その他、ございますでしょうか。

【堀江委員】

参考にお聞きしたいんですけど、現在、何棟か建っておりますけど、植樹されて非常にいい景観になっているんですけど、ここの建ぺい率60%、容積が200%と記載されていますが、現在は平均的にどの程度ですか。どのくらいで建っているのか、参考にお聞きしたいです。

【都市計画課 松田】

現在、調整区域の状態において開発許可をされてる建ぺい率、容積率が60%、200%ですので、これについては指定後も変更はありません。

当初の建築において事業者様は、建ぺい容積ほぼいっぱい使ってありますので、58%、59%、198%、199%というぐらい、ギリギリのもので建っているというふうに認識しております。

ちなみに、緑化につきましては、敷地の20%が義務付けられておりますので、2割が緑化されているという状態です。

【堀江委員】

はい、ありがとうございます。

【内山会長】

その他、いかがでしょうか。はい、お願いします。

【伊藤委員】

お世話になります。伊藤と申します。何点かご質問があります。

まず1つ目は、この区域は、もともと市街化調整区域だと思うのですが、その市街化調整区域は市街化、都市化を抑制するべき地域のところを市街化するところにしていくという形になってくると思うので、大きな都市計画的な決定で

あるなという認識のもと、資料をいただいてから、わかる範囲で調べさせていただいてきました。

その中で、変更を可能にする一つの理由の根拠として、地区計画をかけて既存不適格にならないようにしてきたということと、大規模土地開発構想の届出等、事前に計画があり、こういったものが出来てきたということは理解したんですが、その大規模土地開発構想の中で、まちづくり計画書というものがあり、その中に地域貢献が記載されていると思います。その内容が全て実現しているのかということは確認されていますでしょうか。

まず1点目、それをお伺いしたいと思います。と言いますのも、地域貢献は大きな話をしてしまえば、田んぼだったところを、都市化したので、大きく自然破壊をしてしまっているわけで、それに関して、貢献ってプラスと言っていますが、それを埋めるようなことで当然やってもらうべきことでもあると思っています。

市としては、きちんとやっていますか、と言える最後のチャンスであり、事業者さん側にそういったことを確認できる最後だと思いました。あと、現地を拝見しまして、西側の強風、風によって樹木が枯れてしまっている状況がありますし、周辺の遊歩道の整備等も書かれていますが、利用状況など、きちんと利用されているのかということなども確認をされているのかということが1点目のご質問になります。

【都市計画課 松田】

地域貢献を含めたまちづくりの計画が達成されているか確認ということですが、まちづくり計画書そのものは構想の段階で出ておりまして、比較的箇条書きに近い形で目標というのか、やりたいことが書いてあるものだと思っております。開発単位ごとに出ておりますので、全ての内容を今把握してはおりませんが、開発許可を行う段階でそれらの目標が達成される計画であるということを確認した上で、開発許可手続きを行っておりますので、達成されていると思っております。

ただ、その後のフィードバックですかね、現地確認等をその都度しているということは行っておりません。

続きまして、風と遊歩道の利用状況についてですけれども、植栽につきましては、私よく見っていますが、風で枯れているものは、認識がないので、後ほど教えていただければ確認したいと思います。

遊歩道につきましては、民地の中ではありますが、私が拝見する限りでは、比較的多くの方が散歩されていると思っております。東側の新川承水路沿いの細かった道路に歩道がついたことで、この歩道を朝、散歩しながら物流施設の方へぐるっと散歩されているという方も見かけますので、利用されていると思いま

す。従業員の方も、例えば、昼休みに散歩するとかいう話も聞いています。数については把握しておりませんが、利用されていると認識しております。

【伊藤委員】

2点目になりますが、今回のこの区域区分を一度変更すると、今後いま周辺に計画がされて、縦覧等もされている別の計画があると思うんですが、そういったところも、都市化をしていく方向になってしまわないかというのが、一番市民として気になっているところです。

この線引きというものが、きちんと意味があるものになるように、これ以上広げません。とか、広がりません。とか、そういった手立は何かしらないのでしょうか。という、ちょっと難しい質問になってしまうのですが。

いま縦覧されている計画は、水色のところの南西側にある地域が、新しく別途計画されており、これとは別件ではありますが、都市計画は都市全体を俯瞰して、ここが実際ふさわしいものかどうかを検討すべきもので、個別の敷地だけを見ているのであれば建築確認申請と変わらないので、周辺との調和とそういった位置付けで周辺のこともちょうと述べさせていただいております。

そういった後発の開発が提出されているというふうに認識しておりますが、それ以外のその北側、新川耕地として本当に農地が残る部分が、本当に残るのかというところは、今回のこの線引きで正しいのかという諮問については確認すべきことではないかなと思っております。

上位計画でいえば、緑の方で農地の保全あるいは生物多様性地域戦略、治水、ヒートアイランド、CO2抑制等々というところで、農地を残すことについても、それぞれの上位計画があるので、今回、都市化するということについて、都市マスが上位計画であります。というのはきちんと理由にはなっていると思いますが、それと調和を図っていくという意味で、最終的に新川耕地が新川耕地として残るのか。残るといふ線引きにしていくべきじゃないかと思っておりますので、今後ズルズルと変更していってしまうのかということに対する市としてのお考えをお聞きしたいです。

【都市計画課 松田】

区域外西側のお話がメインでしたけれども、まず縦覧という言葉がございましたが、西側の開発に関しての縦覧は、これは市として都市計画の変更の縦覧をしているわけではなく、土地の所有者から契約され土地を取得した方が、新たな開発をしたいという構想を市に届出されて、それが縦覧されたということであり、それにつきまして市が何か判断をしているとかいう段階ではありませんので、西側開発をやるとかやらないとかということについてのコメントはここで

はいたしかねます。

その上で、今後の西側ということですが、東側の今回ご審議いただくエリアが調整区域でありながら地区計画という手法を使って開発許可をされているという手法が都市計画法上は認められております。これが上位計画である市の都市計画マスタープランでは産業・物流系等が来るということを否定していないという中でいきますと、西側につきましても、現在マスタープラン上は、今後、協議のテーブルには乗ってくると。否定はしておりませんので、良い・悪いはここではお答えできませんが、協議のテーブルに乗ってくるというふうには考えております。

【伊藤委員】

いまのご回答についてなんですが、今後、協議のテーブルに乗ってきた際に、簡単に言いますと住民投票をしてはどうかというふうに思っています。というのは、都市マスだけが根拠になって、このように市街化調整区域が市街化区域になっているということだとすると、都市マスを作成した時点では市民は絶対にこのような具体的なことは理解していないと思います。

5年前とか6年前に、この計画を想像して、その都市マスをパブリックコメントでOKとしたというわけではないと思うので、個人所有の土地なので、所有者さんの権利ももちろんございますけれども、大規模な開発でもあるので、大規模土地開発構想を出すほどのものなので、場合によっては住民投票というものが、あるのかなのかということをご検討いただければ、市民側としても納得しやすいのではないかなと思います。

先ほど、税収増の話もありましたが、その住民投票等をする際に、税収はこれだけ上がります。ただインフラ整備にこれだけ掛かっているので結局プラスマイナスこうです。市にとってプラスなのか、マイナスなのか、そういった情報も提供した上で判断していくべきではないかと思っていますので、こちら意見としてお伝えさせていただきます。

【内山会長】

はい、ありがとうございます。ご意見だそうです。

その他、いかがですか。では、私から2つほど。1つは調整池を3つ作りましただけ、それは今後、市が管理するのかということと、市の管理に対して現在、異常気象などが叫ばれていますけど、より厳しい状況になったら、例えば、貯水量を増やすような工事は市が責任を持って行うのか。

この2点。市が調整池の管理をするのか。それから、そうだとするならば、今後のより厳しい状況に対して違う対応するのかです。

【都市計画課 松田】

調整池の管理ですけれども、いま外から見えている大きな調整池3つは、既に土地も施設も市の管理物となっております。事業者から帰属を受けて、現段階で市が管理しております。

今後、雨が強くなった場合、増設とかについてどうしていくかということですが、調整池の大きさは、流山市の公共下水雨水の基準で行っております。

市内一律5年確率、時間50mmという確率で市内の雨水管を整備しており、それに準じておりますので、市内全体で雨水管の基本計画の降雨量を見直すというタイミングがあれば、そういう議論になるかと思えます。

その場合は、下流の河川の大きさから計画が変わってきますので、なかなか現実的には難しい話かなと思っております。

これを新川耕地の調整池に当てはめると、まず、それを受け入れる水路の拡幅が必要であること。また、調整池を拡幅するといっても、深さとしてはもうあれ以上掘らないことを前提に鋼矢板等の設置をしており、掘り下げるということは現実的ではありませんので、平面的に違う場所に調整池用地を確保することが必要ですので、かなり壮大な話にはなってくると思えます。

現段階ではそれをやれる。という見込みは、なかなか立たないと思えます。

【内山会長】

ありがとうございます。もう1つですけれども、巷で2024年問題というのが騒がれています。

この県道を見ても、路側に結構大型トラックが停車している。つまり、働き方改革によって、長距離ドライバーが2024年から、1日13時間以上休めということなので、そういうことが今後、起こりうる可能性もあるので、流通業者はもちろん承知の上だと思いますが、これは質問というかお願いになりますけれども、警察と協議して、路側にいわゆる休息のための大型トラックが、長い時間停車してというのをどうやって防ぐのか、そういうことを新たな問題として考えなきゃいけない時期に入ってますので、ぜひとも業者さんと警察と話し合っ、何とか敷地内で休息施設を作るだとか、そういう方向で検討をお願いできればと思います。これはお願いです。

【おだぎり委員】

私からは2点なんですけれども、縦覧について、案の縦覧された人数が分かれば教えていただきたいのと、公述はなかったとのことですが、意見書提出はなかったのかどうかをまず確認をさせていただければと思います。

【都市計画課 松田】

縦覧につきましては、窓口とホームページでも行っておりますので、ホームページの閲覧数がどれだけだったかという記録はございませんが、窓口での縦覧はゼロでした。意見書の提出もゼロでございます。

【おだぎり委員】

先ほどの伊藤委員のご指摘を聞く中で、久しぶりの都市計画審議会なんですけど、歯がゆさというか、そういうものをちょっと感じます。

今回対象になっている区域は、調整区域であっても、いろんな法律上の建て付けから大規模な事業ができて、その完成を受けて、市街化区域への編入、現状に対してそれを合わせていくという都市計画の後追いになると思うんですけども、そういう伊藤委員からのご指摘を踏まえていくと、私は農家の方が、後継者不足や様々な理由で農地活用がなかなか厳しい現実を突きつけられていることに対して、都市計画審議会として意見書なのか、何かわかりませんが何か知恵を絞るところじゃないかなと。

いろんな民間の開発に、住民投票が本当にふさわしいのかどうなのか分かりませんが、公的な事業であれば住民投票をやるということはあると思うんですけども、ただ新川耕地という自然あふれる場であり、自給率の向上の場であり、かつ民間それぞれが持っていて、その活用上たいへんな思いをされている実態を踏まえていくと、何かとりまとめる意見がないかなと。うまく落としどころが見つけれないかなと思うんですけど、そういうものは何か都市計画法上ないもんですかね。知恵を絞ればありそうな気がするんですけどね。意見です。

【内山会長】

ありがとうございます。非常に難しい問題です。

一方で、流山市としても流山インターチェンジの設置を請願しましたよね。その背景を考えると、不便でしょうがないからと市に意見があった。

他方で、そんなものができちゃうと、今のような問題を起こすと、そういうふうな兼ね合いになってくるというのも事実なので、伊藤委員、おだぎり委員がおっしゃることも理解はできますけれども、もう少し皆さんで市民の皆さんが知恵を絞って、何か農業やってたら損しちゃうぞ。というような雰囲気止めて、もう少し先見的な農法を考えると、積極的なことをやらない限り、無理だと考えざるを得ないと思います。これは私の個人的なんですけど、何か他にご意見があれば伺います。

【渡辺委員】

はい。先ほど内山先生からも指摘がありましたが、今回の市街化調整区域からの編入をするもっと南側ですね、南側の方のクリーンセンターの辺りの件なんですけど、現実問題トラックが止まっている状態です。

そして、そのクリーンセンターの前も、つい最近、看板が立ちまして、また大規模な物流倉庫が建つという看板が立っておりました。

今後もおそらく建設が進まれて、調整区域からまた市街化区域に編入をするという形になるかもしれませんが、今現在こういうような問題があるので、今後の開発に関しては、やはりトラックの駐車スペースは本当に邪魔になって、私も何回か担当課には相談をしていますけど、なかなか解決の目途がたっていない状態なので、開発の時点で、そのようなことを市が提案して、どう考えていくのかという提案をしていただきたいと思います。意見です。

【内山会長】

そのほかいかがでしょうか。それでは、だいぶ意見も出尽くしたかと思うので、本議案についていかがでしょうか。

【伊藤委員】

都市計画審議会が形骸化しないように、ということをおっしゃっています。最後の最後に、決まった外堀を埋められて、何も反対できません、みたいな状態で、良い。と言うのが結構つらく、委員をやらせていただく面接のときも、それぞれの個別の審議をするのではなく、流山市の都市全体像を考えるのが審議会なのですよ。ということも言っていたこともありますし、極力そういった提案等をしていけるような、今回のこの場所でしたら、もう物もできているし、そこを元に戻せなんてことは、もちろんないんですけども、県に上げていただく際にはやはりこういった意見があった。ということ強く伝えていただきたいと思いますし、何かしら、今後のズルズルが本当にならないように、線引きって何なのかというところをきちんとしないと、都市計画審議会の意義がなくなってしまうし、立場もなくなってしまうので、都市計画というものは、こういうものなんだ、という形でやっていくべきだと思っています。よろしくお願いします。

【内山会長】

ただいまのご意見として拝聴させていただきたいと思います。

【伊藤委員】

はい。恐れ入ります。よろしくお願いします。

【内山会長】

今ご意見がありましたけれども、この案件は区域区分について認めるかどうかということを千葉県に返事するということなのですが、本議案について、いくつかの注意はございましたけれども、全体として「異存ありません」いうふうに答申したいと思っておりますがよろしいですか。

全体として異存がないと答申していいですよ。という賛成の方は恐縮ですが挙手を願いますか。

<挙手多数>

【内山会長】

ただいま「賛成多数」ということで、この区域区分に関しては異存ないと答申したいと思っております。ありがとうございました。

1号議案については、異存ないというふうに答申させていただきます。どうもありがとうございました。

<その後、1号議案とは別に、洪水に対する議論あり。>

【都市計画課 海藤】

それではここで一度休憩をはさみたいと思っております。15時20分から再開したいと思います。よろしくお願いいたします。

<審議再開>

【都市計画課 海藤】

それでは審議を再開したいと思います、その前にここから審議会に出席する市の職員を紹介させていただきます。

上下水道局次長兼下水道建設課長の本田です。

下水道建設課課長補佐の山口です。

下水道建設課計画係長の鈴木です。

下水道建設課職員の石川です。

それでは、審議を再開いたします。内山会長、進行をお願いいたします。

【内山会長】

それでは2号議案の審議に入りたいと思っております、中身の説明をお願いでき

ますか。

【下水道建設課 本田】

皆様、改めましてこんにちは。下水道建設課課長を務めさせていただいています本田と申します。私からは流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更についてご説明させていただきます。失礼して、着座にて説明させていただきます。

まず始めに、簡単に本市の公共下水道について説明いたします。

本市の公共下水道は、都道府県が管理する「流域下水道」に接続しておりまして、本市では、千葉県流域下水道である「江戸川左岸流域下水道」及び「手賀沼流域下水道」の2流域に接続しております。

それぞれの区域はおおむね、東武野田線を境に西側の「江戸川左岸流域下水道」と東側が「手賀沼流域下水道」に分かれております。

また、「江戸川左岸流域下水道」に接続する公共下水道は「流山市第1号公共下水道」であり、「手賀沼流域下水道」に接続する公共下水道は、「流山市第2号公共下水道」という名称で呼んでおります。

今回、付議させていただきたいのは、この、流山市第2号公共下水道の排水区域の追加に関してです。

追加区域としては、お手元の議案資料4ページ目の「流山都市計画下水道総括図」の赤く塗りつぶしている部分の青田地区の一部分、約1haを追加ということで付議させていただいております。

紫色の中にも黒い線が入っているのですが、こちらの黒い線全て合わせて352haあります。これが既に決定している区域です。今回の区域の追加ですが1haとなっており、こちらの赤く塗りつぶしているところ、合計して353haとなります。

お手持ちの議案資料5ページ目の「計画図」をご覧ください。

こちらが追加区域の詳細図となります。赤く表示している部分が追加エリアです。黒い表示は既に都市計画決定している区域となります。また、お手持ちの議案資料2ページ目の「新旧対照表」がありますけれども、排水区域については、基本的に汚水は流域下水道への接続点ごとに処理分区があり、雨水は吐口または、ポンプ場で受け持つ区域ごとに排水区がありますが、どちらも当該区域1haを追加しております。

具体的には、こちらに記載があるとおおり、汚水は新しく西原第2処理分区を追加した上で1ha追加いたしました。また、雨水は大堀川左岸第1排水区を1ha追加いたしました。

また、今回の計画を変更する理由についてですが、当該地区は、既成市街地並

みに住宅が密集している点や既に下水道整備済みの区域に隣接しており、下水道管渠は比較的浅く整備できる点から、下水道整備をする方が経済的かつ効率的であると評価いたしました。また、地元住民からも公共下水道への接続要望が出ていること等から、当該区域について都市計画決定区域の追加を行い、地域の生活環境の向上及び公共用水域の汚濁防止と内水排除を図ることを目的としています。

本案件の都市計画変更にあたり、千葉県県土整備部都市整備局長への事前協議をした後、都市計画案の概要縦覧を、令和5年6月12日から26日まで行いました。

また、都市計画法で定める都市計画案の縦覧を、令和5年7月4日から18日まで行いました。縦覧の結果、意見書の提出はなかったことを、ここに報告いたします。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本日の流山市都市計画審議会の議を経て、千葉県知事への協議申請をし、回答を得た後に、令和5年10月頃に都市計画決定の告示をする予定です。

その後、下水道法事業策定及び都市計画事業認可手続きを経てから整備をしていきたいと考えております。簡単ではございますが説明は以上となります。

【内山会長】

説明ありがとうございました。ただいまの議案につきまして、質問あるいはご意見ございましたらお願いいたします。

【おだぎり委員】

異議を唱えるものでないですが、ちょっと教えたいのは、今回さらに詳細に示していただいている図でいくと、青い図ですね。

北側に道路があって、その道路を全部包む形で公共下水道の対象区域にしていない理由がよくわかりません。普通は大きな道路というふうに区切っていきながら大きな街区でこのような下水道については整備していくのかなという認識だと思っていました。

また、大きな道路の沿道には、ガソリンスタンドや大きな飲食店等も既に張りついていますので、公共下水道を整備する上ではメリットが大きいのかなと思います。その点についてどのような話し合いに基づいて赤く塗られた地域になったのか教えてください。

【下水道建設課 本田】

このエリアを決定した理由と受けとめて、お答えしたいと思います。

まず汚水処理適正構想というものを市内全体的にかけております。この適正構想の中身はどのようなものかという点、流域下水道いわゆる下水道で処理した方がよい区域、下水道で処理しない、いわゆる合併浄化槽を使って処理した方がよい区域という2つに分けています。

ここに関しては、市街化調整区域になっております。青田地区・駒木台地区に関しては調整区域なので、そこまで住宅が張りついていない。

そのようなことを鑑みて、合併浄化槽で処理した方がよいだろう、というエリアがほとんどです。その中においても、ある程度、建物が密集して下水道を整備した方がより安価に済むだろうというところに関しては、調整区域であっても下水道で処理していくというふうに分けております。

今回追加の1haに関しては、下水道で処理した方がよいと判断した区域ということで今回1haを追加しております。

【おだぎり委員】

確認ですが、赤く塗った部分の北側に大きな通りがあります。

大きな通りがあり、飲食店が張りついていたたり、ガソリンスタンドがあるところだと思いますが、そういうところに整備すると、安価ではないということで、投資効果がないというような位置づけで考えていることになるという理解でよろしいでしょうか。

一般的には下水道を整備して、飲食店ですから利用すれば利用するほど良いわけなので、このような形に整備した方が効率的だということで理解して良いのか確認させてください。

【下水道建設課 本田】

はい、そのように考えてもらって結構だと思います。

ちなみに、今回このエリアのちょうど真ん中に、手賀沼流域下水道の接続点がございます。なので、その接続点までもっていく。整備する距離がやはり短いということで、今回このエリアは下水道で整備した方がよろしいと判断されたエリアになります。よって、ここからどんどん距離が延びていくと費用対効果が低くなっていくというふうに理解していただければよろしいかと思います。

【藤井委員】

対象エリアは何世帯・何戸あるのでしょうか、ということと、地域住民から強い要望があったから、この計画に至ったのでしょうか。

【下水道建設課 本田】

はい。まず、世帯数は30世帯あります。それから地元の青田自治会の皆様からのご要望がありました。それも一つの理由とはなっております。以上です。

【飯田委員】

下水道の論理というのは、やはりどうしても下流から攻めていきます。下流の枝線やあるいは終末処理場から管路ができて、それで上流へいく。今回、多分かなり上流の部分に来たなど。下流は基本的に柏市ですかね。今回の手賀沼だと、柏市・我孫子市の方から、順次整備して見通しがついてきたら上流が、お待たせしました。だと思っんですよね。

そうすれば、先ほど事業化のスケジュールとおっしゃってますが、決定の手続きはそれで良いのですが、いつ頃整備して、実際、管が埋まるのか。次は、お宅のトイレを水洗化してもらうという仕掛けで、初めて効果が出ますので、そういう説明を順次、時間的に追っかけて地元に対してやっていただければと思います。

それと、もっと上流には市街化区域がありますよね。5ページの図ですが、ハッチで囲んでない市街化区域が結構ありますので、そのような丁寧な戦略的な説明、わかっている方には説明は不要ですが、下流の方が整備できる見通しがついたから中流・上流になっています。もう少しお待ちくださいっていうような説明の仕方もあるのではないかと思います。以上、意見です。

【下水道建設課 本田】

ありがとうございます。まさしく自然流下なので下流から徐々に工事をしてきて最初の説明にも申したとおり流域下水道なので、千葉県の方が流域下水道管をまず整備して、接続点、いわゆる私達流山市が整備する下水道の管の接続点を作って、それから流山市各市町村の下水道の工事がやっと始まっていくというふうな形です。

この図面からすると、流域下水道の下流はやはりこの右側の方にありまして、ここからどんどん伸びてきていますが、それでこの駒木台地区のエリアを現在工事している最中です。

ほぼ今年度で終えまして、来年度、順調に告示まで終えれば、今回追加させていただく1ha分の工事を来年度工事として行っていきたいというふうに考えております。

よって、ここにお住まいの方に関しては、令和6年度工事で実際に繋ぐのは令和7年度から繋げられるように考えております。以上です。

【飯田委員】

ありがとうございます。そういう説明だと思います。下水道の負担金の話もありますし、接続するためには。そういう時期を聞くと、この30世帯の方が建て替えの計画をどうするかとか、今の建物のままでトイレを繋ぐのか、それとも建て替えて、どちらも今のところ繋ぎ替えるのか、浄化槽を壊すのかという生活設計が立てやすくなると思いますので、そういう情報は丁寧に出していただいた方がいいかなと思います。

【内山会長】

ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。

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。ただいまの原案に異議はございませんでしょうか。

<異議なし>

【内山会長】

ありがとうございます。それでは、第2号議案、「流山都市計画下水道（流山市第2号公共下水道）の変更」について、賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手全員>

挙手全員でございます。どうもありがとうございます。それでは第2号議案につきましては、可決されたということになります。どうもありがとうございました。

議案は以上でございます。どうもありがとうございました。

【都市計画課 海藤】

内山会長、ありがとうございました。

以上をもちまして、令和5年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。

ありがとうございました。

－ 以 上 －