

令和6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 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6年10月7日（月）

午後2時00分から午後4時30分まで

場所：流山市役所第二庁舎3階 301・302会議室

2 出席した委員及び市職員

（1）審議会委員

寺部 慎太郎（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）

矢口 優子（学識経験者）

戸辺 滋（市議会議員）

西尾 段（市議会議員）

おだぎり たかし（市議会議員）

市原 一輝（市民委員）

伊藤 奈未（市民委員）

田口 裕之（市民委員）

西山 昌克（関係行政機関職員）

※欠席した委員

川村 拓也（学識経験者）

渡辺 仁二（市議会議員）

(2) 市職員

まちづくり推進部長	梶	まちづくり推進部次長	木村
農業委員会事務局次長	染谷	都市計画課長	松田
まちづくり推進課長	苅込	宅地課長	大徳
道路建設課長	松田	都市計画課課長補佐	海藤
都市計画課職員	古田		

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（付議）

第2号議案 流山都市計画地区計画（流山インターチェンジ西部地区）の決定について（付議）

第3号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

4 傍聴者

2名

5 議事録

【都市計画課 海藤】

これより、令和6年度第1回流山市都市計画審議会を開催いたします。開催に先立ちまして、事務局からご報告をさせていただきます。都市計画審議会の委員の異動についてご報告です。

学識経験のある委員につきまして、令和6年7月23日付で、川村拓也委員を任命させていただきました。川村委員におかれましては、流山商工会議所からご推薦をいただき、ご承諾いただきました。

なお、本日は所要によりご欠席とのご連絡をいただいております。

改めまして、ただいまから、「令和6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。まちづくり推進課長の苅込です。宅地課長の大徳です。土木部道路建設課長の松田です。農業委員会事務局次長の染谷です。都市計画課職員の古田です。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。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料を確認いたします。本日の会議次第、A4ファイルに綴じた事前に送らせていただきました議案書、A3版の補足資料、以上3点となります。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１５名のうち、本日は１３名の出席をいただいておりますので、流山市都市計画審議会条例第７条第２項の規定により、委員の二分の一以上の出席であることから、会議が成立していることをご報告いたします。

なお、伊藤委員は所要により途中退室される予定ですが、委員の二分の一以上の出席であることに変更はございません。また、本日の審議会は、議事録作成のため録音させていただきますのでご了承ください。

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きましては、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、審議会会長をお願いしたいと存じます。

寺部会長、よろしくお願いいたします。

【寺部会長】

寺部です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議案件は、流山市長から付議がありました、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 流山都市計画地区計画の決定について、第３号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について、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、「畔上委員」と「西尾委員」をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なし>

【寺部会長】

それでは畔上委員、西尾委員、よろしくお願いいたします。これより、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いします。

【都市計画課 海藤】

都市計画課長補佐の海藤です。私からは、第１号議案「流山都市計画用途地域の変更について」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。

本議案は、流山市の南西部に位置する南流山駅の南側において、用途地域として近隣商業地域が指定されている区域約１．２ヘクタールについて、用途地域と合わせて指定している容積率を、２００パーセントから３００パーセントに変

更しようとするものです。

つぎに、これまでの経緯について説明いたします。令和５年度から、流山市と千葉県にて協議、調整を行い、協議が整ったことから、令和６年４月１１日に、お手元に事前配布しました「補足資料」を、流山市ホームページで公表するとともに、同日から２５日までの２週間、案の概要の縦覧を行いました。

公述申出が無かったことから、公聴会は開催しておりません。

その後、令和６年５月２１日から６月４日にかけて、案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

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、別途お配りしている「補足資料」において、詳しく説明させていただきます。

議案書の１ページをご覧ください。流山都市計画用途地域の変更後の一覧表です。新旧対照表が２ページにございますので、２ページをご覧ください。

一覧表の一番下から５段目の近隣商業地域の欄のうち、容積率が１０分の２０以下、建蔽率が１０分の８以下と記載している段の面積が、変更前約２７ヘクタールであったところを、約１．２ヘクタール減少させ、変更後は約２６ヘクタールとなり、容積率１０分の３０以下、建蔽率１０分の８以下と記載している段の面積が、変更前約３１ヘクタールであったところを、約１．２ヘクタール増加させ、変更後は約３２ヘクタールとなります。

議案書では分数による標記となっておりますが、百分率にて端的に申し上げますと、容積率２００パーセントに指定されていた区域の一部を容積率３００パーセントの指定に変更するものとなります。このため、一番下の合計面積に変動はありません。

議案書の３ページをご覧ください。用途地域を変更しようとする理由書です。

市の南西部に位置し、ＪＲ武蔵野線とつくばエクスプレスが交差する南流山駅を中心とした南流山駅周辺地区は、「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、流山おおたかの森駅周辺地区を補完する副次交流拠点と位置づけ、駅周辺の商業地は土地の高度利用を促進する方針としている。

本地区周辺では、これまでに土地区画整理事業による計画的なまちづくりが進められてきたところである。令和元年１０月には西平井・鰯ヶ崎地区、また、令和３年５月には鰯ヶ崎・思井地区、さらに、令和５年９月には木地区において、土地区画整理事業の換地処分公告がなされ、宅地の供給が行われてきた。このことによる周辺人口の増加に伴い、南流山駅の利用者数も増加しており、駅周辺への商業集積が期待されている。

また、令和6年2月には、市において南流山駅周辺における、まちの魅力を高めるための基本的な考え方を示した「南流山駅周辺地区まちなみづくり指針」を策定し、土地の高度利用及び商業・業務の集積による拠点性の向上を推進することとしている。

以上のことから、市内外から多くの人が集い、交流する地域にふさわしい商業地としての土地の高度利用を促進するため、容積率を変更するものである。としております。

議案書の4ページをご覧ください。変更しようとする土地の区域は、南流山2丁目の一部の区域です。

議案書の5ページをご覧ください。変更しようとする流山市の都市計画図です。変更しようとする箇所は、左下の南流山駅の南側、薄いピンク色の部分です。

議案書の6ページは、変更しようとする箇所を拡大した図面です。

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、先に申し上げた、市民の皆様向けに、本手続きの内容を分かりやすく説明した、資料であり、4月11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、用途地域の変更は、南流山駅南側の近隣商業地域における容積率を変更しようとするものです。

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、「流山市南流山2丁目」の、一部の区域です。

都市計画を変更しようとする内容を説明いたします。変更しようとする内容は、近隣商業地域の容積率200パーセントを300パーセントへ変更しようとするものです。

資料の3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。

この南流山駅周辺地区は、平成28年策定の「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、流山の新拠点である流山おおたかの森駅を補完する副次交流拠点と位置づけ、商業地として土地の高度利用を促進する方針としています。

また、令和2年策定の「流山市都市計画マスタープラン」において、南部地域の住環境の特徴として、南流山駅周辺は、本市の南の玄関口としてふさわしい商業集積が期待されています。あわせて、南部地域のまちづくり方針及び商業地の基本方針として、南流山駅周辺は土地の高度利用を図ることとしています。

資料をめくっていただき、4ページの右側をご覧ください。南流山駅周辺地区は、これまでに土地区画整理事業にて計画的なまちづくりが進められてきました。

令和元年10月には西平井・鱈ヶ崎地区、令和3年5月には鱈ヶ崎・思井地区、令和5年9月には木地区において、それぞれ換地処分の公告がなされ、良質な住宅地が供給されたことから、周辺人口が増加し、南流山駅の利用者も増加してきました。今後も、駅や駅周辺施設の利用者数の増加が予想されています。

資料の5ページをご覧ください。令和6年2月には、南流山駅周辺における、まちの魅力を高めるための基本的な考え方を示した「南流山駅周辺地区まちなみづくり指針」を策定しました。指針では、土地の高度利用及び商業・業務の集積による拠点性の向上を推進することとしています。

また、7月には、本指針に沿った、まちなみづくりを促進するため、一定の基準を満たした土地及び建物の所有者に対し、固定資産税及び都市計画税相当額を奨励金として交付する、「南流山駅周辺地区まちなみづくり促進奨励金制度」を創設しました。

以上のことから、本地区周辺における土地区画整理事業の換地処分公告と南流山駅周辺地区まちなみづくり指針の策定と合わせ、南流山駅南側の近隣商業地域の容積率を、200パーセントから300パーセントとすることで、「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、及び「流山市都市計画マスタープラン」との整合を図るとともに、土地の高度利用と商業・業務の集積を促進していきます。

端的に申し上げますと、南流山駅前をもっと活発にしてもらうために、「まちなみづくり指針の策定」と「奨励金制度の創設」に合わせて、「容積率の緩和」を行おうとするものです。

資料の6ページから7ページにかけては、今回の手続きに関係す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。

資料の8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きましては、令和6年4月11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、同日から25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、公述申し出が無かったことから、公聴会は開催しておりません。

その後、令和6年5月21日から6月4日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

本日、付議しております「用途地域の変更」につきましては、本審議会でご審議いただいた後、関係機関との協議を行い、都市計画変更の決定に向けた手続きを進めてまいります。

以上で、流山都市計画用途地域の変更について、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。

【寺部会長】

では、第1号議案について、質問や意見がありましたらお願いします。

【田口委員】

近隣商業地域で容積率300パーセントにしたと思うのですが、なぜ商業地域にできなかったのでしょうか。高度利用であれば、商業地域の400パーセントのほうが良いと思うのですが、周りが住宅だから法律の問題なのか、単純に容積率が300パーセントで十分だからなのか、どういう検討をされたのかということを知りたいです。

【都市計画課 海藤】

なぜ商業地域ではないのかというご質問ですが、近隣商業地域と商業地域ですが、流山市の用途地域の指定基準というものがございまして、商業地域は、住宅系、住居専用地域に接してはいけないというルールがございます。もともとある濃いピンクである商業地域の周辺が、住居専用でないところと接しております。

一方で薄いピンクの近隣商業地域のところは、住居専用地域に接しております。こちらについては、商業地域を指定することができないので、近隣商業地域となっております。

【おだぎり委員】

3点ほど伺います。

今回の容積率の変更は、そもそも議会からの発議や、地域の自治会や商店街等からの発議など、どういう発議の経過があったのかを伺います。

それと、お示しされている変更理由の中で、土地の高度利用と、商業業務の集積が求められるということが提起されているのですが、現状からすると、十分商業や業務が、集積していないという判断をどういう経過でされたのか。現状からすると、マンションが建っていたり、低層に業務や商業が入っていると思うのですが。そういう現状の利用方法と、今回の変更理由との整合性、現状の違い、そこを伺いたいと思います。

3つ目は、今回、容積率を変更することに伴って、流山市としては、税収等のメリットはどんなふうにあるものなのか、どう捉えておられるのかご回答をお願いいたします。

【都市計画課 海藤】

発議につきましては、市からの発議です。

2点目の現状との違いですが、確かに今活用されている部分があると思いますが、今回これを行うことによって、さらに、呼び込むことができると考えております。

3点目、変更による市のメリットですが、こちらの建物が大きくなれば税収が上がるということはあると思うのですが、都市計画としては、そこまで狙って変更するものではございません。

【おだぎり委員】

もう1点確認させていただければと思います。

現状でも十分低層階には商業が入っていて、高層には住宅などが盛り込まれている建物も存在しますが、今回の変更に伴って、今現在住んでいらっしゃる方、利用されている方への影響は、どういうふうにあるのか、ないのか。影響があるとなればどういう影響があるのかをお聞かせいただければと思います。

もう1つ、現状、現地からすれば、まだまだ高度利用の誘導、呼び込みができるだけのスペースがあるということで認識をされているのかどうか、スペース的には何平米くらいあると認識されているか伺えればと思います。

【都市計画課 海藤】

変更による影響ですが、住んでいる方への影響はないというふうに認識をしています。今後、こちらの建て替えをする時などに、メリットになってくると思います。また、呼び込んだスペースについてですが、建て替えの方に重きを置いているというか、その時にメリットがあるのかなと思います。

【横内副会長】

今の関連で質問します。地権者には話をしているんでしょうか。その結果を教えてください。

【都市計画課 松田】

都市計画の変更につきましては、縦覧を市が行いますが、その際に、地権者の方に個別にあたるということはしていません。一方で、その前段階で、まちなみ

づくり指針というものを策定したと、先ほどお伝えしましたが、その時に、説明会を行っています。

【苅込課長】

南流山駅周辺地区まちなみづくり指針を策定する際に、土地の所有者様、特に、大きな土地をお持ちの方に個別にお話を伺いながら、指針の案を策定しまして、その案について、2日間に渡って説明会を開催し、地権者様や周辺の住民の方に、内容のご説明をしました。

その上で、その内容について、意見募集という形で、周囲の方からご意見をいただき、それを反映したもので、指針としておりますので、指針を策定する際に、地権者様や市民の方にご意見をいただいているという形になります。

【寺部会長】

地権者さんにはこの件は説明していない。ただし、その前の指針は説明したということですね。

【都市計画課 松田】

そうですね。都市計画に対しての説明はしておりませんが、それを踏まえた南流山のまちをこうしていきたいという説明の中で、高度利用したいということも説明させていただいております。

【田口委員】

有識者の方に伺いたいのですが、これって、地権者の人々にどれぐらいのメリットがあるんですか。これが例えば店舗になるのだったら、土地の価格が上がる訳ですよ。今回、商業地域になる訳ではないので、容積率が変わるだけだと、たいして変わらないのではないかと直感的には思うのですが、これによるメリットはどのくらいですか。

【都市計画課 松田】

都市計画課の松田です。有識者からのご回答をとということでしたが、私どもの一番の狙いとしては、例えば、6階建ての住居専用のマンションが建っていて容積率200パーセント使っているとして、この先建て替えをする時には、やはり6階建てのマンションになってしまうんですね。

そこで、容積率200パーセントが300パーセントになっていけば、9階建てが建てられる可能性があります。

そうすると、1階2階を店舗にして、3階から8階を住居にすれば、今までと

同じように人が住めて、店舗も入れるというように、選択枠が広がる。流山市としては 1 階 2 階に店舗が来てほしいということで、そのような可能性が広がるということ、狙っています。

【寺部会長】

可能性が広がるということですね。街づくりの方で、合意形成というか、地元の方と話し合われて、まちなみづくり指針ができたと思います。それに合わせて、都市計画課の方でできることは、容積率を上げるくらいかな、ということだと思います。本当は真っ赤に塗りたいんだけど、こっち側にグリーン（住居系）があるので、塗れなくて、その折衷案で、ピンク（近隣商業地域）のまま容積率を 2 分の 3 上げたということだと思います。

では、採決を行いたいと思いますがよろしいですか。

第 1 号議案、流山都市計画用途地域の変更について賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手多数>

賛成多数と認めます。

第 1 号議案は原案のとおり可決されました。では続いて第 2 号議案、流山都市計画地区計画の件について、審議を行います。

【都市計画課 松田】

都市計画課長の松田です。私からは、第 2 号議案を説明いたします。失礼して着座にて説明させていただきます。

第 2 号議案ですが、議案の内容に加えて意見書も説明させていただきますので、説明が長くなるかと思います。議案の説明が 15 分、意見書の内容と対応方針の説明が 15 分で、30 分から 35 分程度かかると思われますが、ご了承ください。

議案書の第 2 号議案、1 ページから 6 ページに、決定しようとする地区計画に関する図書がございますが、スクリーンにて、分かり易く説明させていただきます。

はじめに、今回、地区計画を定めようとする場所についてです。スクリーンをご覧ください。赤色で示しているところが、対象の区域です。

この場所は、流山市北部に位置する、通称、新川耕地内のうち、常磐自動車道流山インターチェンジの西側で、常磐自動車道の北側に位置しております。

本区域は、都市計画上の区域区分では市街化調整区域です。市街化調整区域であっても、地区計画を定め、その内容に適合するものには、開発行為が認められる規定が、都市計画法第 34 条の 10 号にあります。この手続きにより、本区

域の東側一帯において、5地区の地区計画を定め、物流施設を建設してきた経緯がございます。本区域においても、同様に物流施設の建設を見据えた地区計画手続きとなります。

次に、これまでの経緯について説明いたします。本区域につきましては、地区計画策定の手続きに先立ち、事業者による大規模土地開発構想の手続きが行われております。令和5年5月26日に、大規模土地開発構想の届出があり、令和5年6月2日から22日に構想の縦覧、令和5年7月9日に、事業者による説明会の開催を経て、令和5年8月25日に、大規模土地開発構想の手続きを終了しております。その後、令和5年9月20日に、開発許可に関する事前協議申請書が市に提出されております。

続きまして、地区計画の策定についてですが、土地所有者様の一定の合意があれば、市長に対して、地区計画を定めるよう申出することができる制度があります。本区域では、令和6年5月27日に、地権者様117人の総意により、地区計画の素案の申出があったことから、市においてこれを受領し、関係法令への適合を確認したうえで、関係機関との協議、調整を経て、7月22日から2週間、原案の縦覧を、また、8月21日から、9月4日の2週間、案の縦覧を行いました。縦覧の結果については、後ほど説明いたします。

スクリーンをご覧ください。区域の現況写真です。左の写真は区域の東側から江戸川方面を望んだものです。写真の左側には常磐自動車道が見えます。右の写真は、区域の南側から北側を望んだものです。写真の右奥には、既存の物流施設が見えます。

今回、地区計画を定めようとする区域では、地区計画策定手続きと並行して、開発許可手続きが行われております。当区域は、市街化調整区域に該当するため、開発行為や建築行為が抑制される区域ですが、特定の条件を満たす場合には開発許可を取得することも可能です。

今回は、「市街化調整区域において定める地区計画に適合する開発行為」、として、開発許可を得ようとしていることから、地区計画策定手続きと開発許可手続きが同時並行で行われております。開発計画の概要は、スクリーンに示すとおり、物流施設が2棟、及び、プールを中心としたにぎわい施設の建設が、民間事業により計画されております。

本市といたしましては、流山市都市計画マスタープランにて、「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くことや、広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、賑わいのある施設の立地を誘導すること」を、まちづくりの方針として示しており、今回の計画は、これらの方針に合致するものと考えております。

物流施設の1棟目です。物流施設の2棟目です。プールを中心とした賑わい施設です。

それでは、これより、地区計画で定めようとする内容について説明いたします。

地区計画の目標として、「流山インターチェンジ西部地区は、常磐自動車道流山インターチェンジの西側に隣接しており、地区の西側には、江戸川、北側には田園が広がる自然的な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及びにぎわいのある施設の立地を誘導すると共に、自然的環境と調和した産業・流通の拠点及びにぎわいの拠点の形成を目標とする。」としております。

区域の整備、開発及び保全に関する方針として、「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を誘導し、にぎわいのある施設においてはスポーツ施設により、市民及びインターチェンジを利用する方々の憩いの空間を創出するとともに、自然的景観である周辺環境と調和した土地利用を図る。」としております。

また、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、地区施設の整備の方針として、「地区内の車両の円滑な移動の為の道路を配置する。地区内の内水氾濫に対する安全性を向上させる為、地下貯留施設を配置する。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。」としております。

次に、地区施設の位置及び規模について説明いたします。開発行為に伴い整備される地区施設として、道路と雨水貯留施設があります。道路については、画面に赤色で示す幅員13mの道路、黄色で示す幅員8mの道路、緑色で示す幅員10mの道路があります。さらに、雨水貯留施設として、物流施設及び賑わい施設の地下に、50,000立方メートルの雨水を貯留する施設が設置されます。

次に、地区整備計画の内容について説明いたします。本地区計画は、物流施設と、にぎわい施設といった2種類の建築計画があることから、地区整備計画も2種類定めようとしております。

1点目は、物流施設が設置される「産業・物流施設地区」です。建築物の用途の制限として、建築可能なものを、「1 輸送、保管、荷捌き、流通加工、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、2 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの、3 前各号の建築物に附属するもの、4 公衆便所又は休憩所」としております。

これは、物流施設を運営するために必要となるもののみを建築可能とするもので、県道東側において運営されております既存の物流施設で定めた地区計画と、概ね同様の内容となっております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、「30,000㎡。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。1 公衆便所又は休憩所」、としております。こちらも、既存の物流施設と同様の内容です。

次に、建築物の高さの最高限度は、31mとしております。こちらも、既存の物流施設と同様の内容です。

次に、壁面の位置の制限については、「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、道路境界線から25m以上、2号壁面線において、道路境界線及び隣地域境界線から15m以上、3号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から10m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。1 公衆便所又は休憩所、2 安全保安員詰所で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のもの」としております。

建築物の圧迫感を軽減させるため、県道沿いは、道路境界から25mの壁面後退、それ以外の市道では、規模に応じて、15m又は10mの壁面後退をいたします。スクリーンで、赤で示す箇所が25m、黄色で示す箇所が15m、緑色で示す箇所が10mの壁面後退となります。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、壁面後退区域には、工作物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。としており、圧迫感軽減のために壁面後退した区域には、原則として、工作物を設置できないこととしております。

次に、かき又はさくの構造の制限として、「道路沿いに設けるかき又はさくの構造の制限は、生垣又はこれに類する植栽とし、高木を植栽するものとする。フェンス等を設ける場合は、前面道路の境界線から2m以上後退させるものとし、県道に接する部分は10m以上とする。ただし、門柱又は門袖で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。」としております。道路沿いは、原則として植栽とする規定となっております。

次に、にぎわい施設が設置される「にぎわい創出地区」です。建築物の用途の制限として、建築可能なものを、「1 水泳場（プール）、2 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が2,500㎡以下のもの、3 事務所、その用途に供する部分の床面積の合計が3,500㎡以下のもの、4 スポーツの練習場、5 観覧場、その用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以下のもの、6 前各号の建築物に附属するもの、7 公衆便所、休憩所、8 路線

バスの停留所の上屋」としております。これは、プールを中心とした施設運営に必要なもののみを建築可能とするもので、プールのほか、食事のための飲食店や、農産物販売所が計画されております。

次に、建築物の高さの最高限度は、31mとしております。こちらも、既存の物流施設と同様の内容です。

壁面の位置の制限については、物流施設と同様です。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、物流施設と同様です。

最後に、かき又はさくの構造の制限についても、物流施設と同様です。

以上で、地区整備計画に関する説明を終わります。

続きまして、これまでの手続きにおいて、意見書の提出がございましたので説明させていただきます。議案書、第2号議案の7ページをご覧ください。

【伊藤委員】

すみません。早めに退席させていただく都合で、意見書より前の部分、本題の部分について質問させていただくことは可能ですか。

【寺部会長】

はい。どうぞ。

【伊藤委員】

質問は3点ございます。順番にお伝えいたします。

1点目が用途についてですが、先ほどの最後のページで、水泳場と店舗等ということで、資料4ページに建築物等の用途の制限の1から8まで列挙されていますが、率直に申し上げると、かなり限定されているなという印象があったのですが、将来的に利用が変わる可能性とか、事業が変わる可能性を見込んで、広げるということはないのか、ということをお伺いしたいです。

続いて、地区計画の目標ですが、目標のところに、「自然的環境と調和した産業・流通の拠点及びにぎわいの拠点の形成を目標とする。」と記載されていますが、都市計画区域マスタープランと都市計画マスタープランがあるかと思えます。資料の1ページ目に都市マスの文章が書いてありますが、「自然的環境や営農環境との調和を図りながら、その自然と親しめる空間を創出し、家族で楽しむ、賑わいのある施設の立地を誘導します。」と書いてあります。自然と親しめる空間を創出し、という文言がマスタープランにはあるのですが、地区計画の目標にはそれが入っていないので、自然と親しめる空間の創出というのは、今回の地区計画以外で賄うということかもしれませんが、ここに入れなくてよいのか

ということについて、どう判断されたのか教えていただきたいです。

3点目が、水についてですが、水源はどういった計画になって事業提案をされているのかをお聞きしたいです。井戸を利用しているということだとすると、地下水への影響もあると思います。

4点目ですが、雨水貯留施設が50,000立方メートル以上というのは、どういった計算に基づいて出されているのか、どういう根拠かということをお聞きしたいと思います。元々、水田利用されている場所なので、雨水貯留施設が非常に重要だと思います。その点について教えていただければと思います。

【都市計画課 松田】

お答えいたします。1点目の用途をかなり限定していることが今後の事業計画に、というお話ですが、今回、市街化調整区域に開発許可基準を与えることになるので、事業が変わるとか、事業の幅が広がるということがあれば、その時に地区計画を変更することになるべきだと思います。

現在の状態で用途の幅を広げすぎるということは、悪く言えば何でもありになってしまうので、現状の事業計画の範囲の中で認めるべきだと考えています。例えば、何十年後かに別の事業をやりたいということがあれば、その時改めて地区計画を議論するべきということで用途を限定しております。

2点目、自然環境につきましては、今回の地区計画に記載している内容は、東側の、第2から第6の5つの地区計画と内容は同等の記載となっております。東側の物流施設で、どのように自然環境と親しめるかを担保したかと申しますと、1つは開発許可手続きの中での事業計画、あと、流山市は景観計画がありますので、景観の協議の中で植栽の配置ですとか、調整池の設え、遊歩道の設置などについても、細かく、厳しく指導させていただきましたので、地区計画ではなく、個別の協議の中で指導していくということで考えています。

3点目の水源ですが、プールについては地下水と聞いております。地下水につきましては、千葉県の許可になりますので、許可手続きはこれからですが、周辺の地盤沈下ですとか河川の水位に影響がない範囲で許可手続きが取れるものだと考えております。

4点目の雨水貯留についてですが、流山市は開発許可の手続きの中で、ヘクタール当たり1,315立方メートルの地下貯留が基本的に義務付けられています。今回の面積に該当させますと、約30,000立方メートルの設置が条例上義務付けられています。これに加えて、約1.6倍の50,000立方メートルの貯留量を、事業者が自主的に提案されています。これが50,000立方メートルの根拠です。

【伊藤委員】

お答えいただきありがとうございます。最後の貯留量の決まりの名称を再度教えてください。

【都市計画課 松田】

「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」の中で、1ヘクタール当たり1,315立方メートルというのが義務付けられております。

【伊藤委員】

2点目の地区計画の目標について、自然と親しめる空間の創出は、他のところで担保するという話でしたが、今すでにできているところは、調整池がありますが、今回の計画の中でもできるのでしょうか。

【都市計画課 松田】

今回の計画につきましては、オープンな形状の調整池の計画はございません。

【伊藤委員】

自然と親しめる空間はできそうですか。緑道とかそういったものになるのでしょうか。

【都市計画課 松田】

施設内の遊歩道についてはまだこれからなので決まってはいませんけれども、少なくとも植栽帯は壁面後退を15m、25mを確保しており、同じような設えを目指していくことになると思いますので、可能な範囲で協力をお願いはできるものと思っております。

【伊藤委員】

あまり予定されていないという印象を持ちましたが、理解しました。

【寺部会長】

では引き続き、第2号議案の説明の後半をお願いします。

【都市計画課 松田】

続きまして、意見書の提出がございましたので説明させていただきます。

議案書、第2号議案の7ページをご覧ください。7ページから、12ページの意見書は、千葉県との事前協議において提出されたものです。意見の内容と、そ

れに対する市の考え方を説明いたします。

7 ページ 1 点目です。農地農村振興課からの意見で、農地法第 5 条の農地転用許可を得ること。現時点、ここでは、7 月時点ですが、許可の見込みが立っておりません。との意見です。

市の考えとしては、農地転用許可を得ることで事務手続きを行っております。令和 6 年 9 月 9 日に開催した流山市農業委員会総会では、「許可相当」と判断され、農地転用許可に向けて、手続きを進めております。

続きまして、2 点目です。「都市計画と農林漁業との調整措置について」3 点に注意すること。「1 農林漁業及び農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の事業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにするとともに、その事業を営む者の意見を十分に聞くこと。」「2 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないように定めること。」「3 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に影響を及ぼさないよう十分配慮すること。」との意見です。

市の考えとしては、1 点目の地区計画の申し出に当たっては、耕作者である土地所有者全員の同意を経るとともに、説明会も開催しており、十分に意見を伺っていると判断しております。2 点目の地区計画区域内で完結できる開発計画とすることで、周辺の農業上の利用に支障を及ぼすことがないようにしております。3 点目、壁面位置、壁面後退における区域の工作物の設置及びかき又はさくの構造の制限により、周辺に対しての通風や日照等の影響に十分配慮していると判断しております。

続きまして、8 ページ目の上段です。区域マスタープランと地区計画との整合について、「農業従事者の高齢化及び後継者不足等により、令和 4 年度の作付けを最後に耕作が行われていないこと、また、当地区を受益地としている流山市土地改良区も令和 4 年 7 月に解散していることから、本地区計画の申出時点において、優良な農地には該当しない、と流山市が見解を示していますが、それらの理由で優良農地に該当しなくなるものではありません。」との意見です。

市の考えとしては、区域マスタープランでは、江戸川沿い一体に広がる農地の中で優良な農地においては、原則として今後も保全に努める。としているが、一方で、流山インターチェンジ周辺については、「インターチェンジの持つ機能を活用した土地利用を図る」、「広域的な交通条件に恵まれている特性を生かして、多様な都市機能の導入を促進する」、「広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る」等、そのポテンシャルを生かした土地利用を位置付けています。このことから、本地区計画の区域は優良な農地の一部と考えられるが、インターチ

エンジ周辺の区域であり、区域マスタープランとの整合は図られていると考えます。

続きまして、水質保全課から、8から9ページにおいて、6件の意見が出されております。1点目が、水質汚濁防止法の届出について。2点目が、浄化槽の報告について。9ページに移りまして、3点目が、浄化槽の点検について。4点目が、浄化槽への雨水排水について。5点目が、井戸の設置について。6点目が、土壤汚染対策法の届出について。です。

いずれも、地区計画へのご意見ではなく、開発事業に関するご意見ですので、市の考えとしては、開発許可手続きにおいて、指導してまいります。としております。

続きまして、10ページです。道路計画課から、3件の意見が出ております。1点目は、当該地区計画は、産業物流の拠点及び賑わいの拠点を形成することを目的に地区計画決定を行うものであるが、拠点施設への出入りについて、産業物流の拠点への流出入が県道松戸野田線を通らないようにコントロールすることや信号交差点の信号現示を調整することで、周辺道路への影響を与えないことと整理している旨の説明があったことから、順守すること。また、現地の状況が上記対策で不十分であった場合、追加の対策を検討し、実施するよう指導すること。との意見です。

市の考えとしては、県道松戸野田線に対する開発関連施設の立地に伴う交通の影響が、許容される範囲に収まるよう、信号現示変更や、物流関連車両の走行ルートについて対応を求めてまいります。また、対策が不十分と認められた場合は、開発事業者に対し、物流関連車両の走行ルートの見直し等、適切な対応をとるよう求めると共に、道路管理者と協議・調整を行ってまいります。

続きまして、2点目は、地区計画と接続する県道松戸野田線については、沿線の物流施設が開発されたことなどから、日交通量が既に2万台を超えている区間もあり、貴市からの要望もある通り、4車線整備が必要となることも考えられるため、今後の交通動向を踏まえ、交通の円滑化に向けて、必要となる対策の検討を進めていくために積極的に協力すること。との意見です。

市の考えとしては、県道松戸野田線の混雑緩和について積極的に協力してまいります。

続いて、3点目です。貴市から要望される県道松戸野田線の4車線整備を実現させるために必要となる用地について、今後、開発される施設が支障とならないように開発業者と事前に調整するなど、積極的に協力すること。との意見です。

市の考えとしては、開発事業者と県道松戸野田線の状況について共有し、新たに建設される開発施設が4車線化に向けて支障とならないよう協議します。また、県道松戸野田線4車線化の際には、事業者の協力が得られるよう、市として

も積極的に協議・調整してまいります。

続きまして、11ページです。1点目は、道路整備課からの意見ですが、意見内容、市の考え方ともに、先ほどの内容と同じです。

続きまして、2段目。道路環境課からの意見です。計画区域の一部が主要地方道松戸野田線と隣接しており、道路区域内での工事を計画する場合は、道路管理者である東葛飾土木事務所と事前に協議すること。との意見です。

市の考えとしては、主要地方道松戸野田線の道路区域内で工事を計画する場合は、事前に東葛飾土木事務所と協議します。

続きまして、3段目、4段目は、河川整備課からの意見です。流山都市計画地区計画（流山インターチェンジ西部地区）に関係がある、第一次放流先の公共施設管理者と必要に応じて、協議すること。との意見です。

市の考えとしては、第一次放流先は流山市の管理水路であることから、市河川部局との協議・調整は完了していますが、今後も必要に応じて協議してまいります。

続きまして、また、当該箇所は一級河川今上落流域であることから、第一次放流先を経由して県管理河川（一級河川今上落）への放流量の増加が想定される場合は、第一次放流先の公共施設管理者から河川管理者に対し、計画策定前に事前協議を行い、適切な雨水流出抑制に努めること。との意見です。

市の考えとしては、第二次放流先である、今上落への放流量が増加しないよう、開発施設及び市水路等を整備する計画としており、今上落への影響は無いものと考えておりますが、計画変更等により、放流量の増加が想定された場合は、河川管理者へ事前協議を行い、適切な雨水流出抑制に努めてまいります。

続きまして、12ページです。1点目は、河川環境課からの意見です。第二次放流先は県管理河川である一級河川今上落であることから、市水路から一級河川今上落への接続箇所の放流量や構造が変更される場合には、改めて河川管理者と協議をお願いします。との意見です。

市の考えとしては、第二次放流先である、今上落への放流量が増加しないよう、開発施設及び市水路等を整備する計画としており、今上落への影響は無いものと考えておりますが、ご意見のとおり、接続箇所の放流量や構造を変更する必要がある場合には、改めて河川管理者と協議させていただきます。

続きまして、下水道建設課からの意見です。事業の実施にあたり、污水处理を下水道で行う場合に当たっては、流山市江戸川左岸流域関連公共下水道事業計画との整合に配慮していただくようお願いします。との意見です。

市の考えとしては、現在、污水处理は浄化槽で計画しておりますが、下水道へ変更となった場合は、流山市江戸川左岸流域関連公共下水道事業計画との整合に配慮します。

以上が、千葉県との事前協議における意見と市の考え方です。

続きまして、案の縦覧において市民の方から2件の意見書提出がございましたので、こちらの意見書の要旨と市の考え方を説明いたします。

13ページをご覧ください。

一人目の要旨の1です。隣接するインター南側エリアに関係なく、道路、排水等のインフラを完結するように求める。今後、隣接する地区計画が予定されたとしても、当方の所有地に関わらないよう計画してほしい。との意見です。

市の考えとしては、ご意見にある位置関係はお示ししている図のとおりとなります。赤く塗ってある区域が今回の地区計画の区域です。その下側に隣接する計画区域がございます。今回の地区計画の区域ではございませんが、こちらでも事業者が事業を計画しております。今回意見書でご意見を頂いた方の所有している土地というのは、図示しておりませんが、青い部分の下よりもさらに少し先のところに土地を所有しているということで、私の土地に関わらないでというご意見です。本地区計画区域におけるインフラ整備については、南側エリアに関係なく完結できるよう、今後の開発許可手続きにおいて事業者と協議してまいります。というのが市の考えです。

続きまして、14ページです。お一人目の方から2点目です。こうした計画の発表は、行政や開発コンサル業者からではなく、市民、コミュニティ関係、学者、専門家からの意見を募り、十分な時間をかけて決めていくものとする。今回の計画はそのような配慮に欠けた印象を受けた。流山市は市長の掲げる森のまちをアピールしており、市民や来訪者がもつイメージを損なわないようにすべき。との意見です。

市の考えとしては、今回の開発計画は民間事業であることから、事業者主体で事業計画が行われることは、やむを得ないと考えます。当計画については、令和5年6月に大規模土地開発構想の届出が市になされ、縦覧を行っていることから、現行で市が求める所定の手続きは実施されております。今後の開発許可手続きにおいては、十分な緑化計画となるよう事業者と協議してまいります。詳細は未定ですが、県道東側の既存物流施設と同等の基準で協議してまいります。

お一人目から3点目の意見です。開発業者が、当方の所有地に無断で立ち入り、杭打設、測量を行った。行政と協議、相談をしていることを理由に挙げており、このような業者の開発行為を認めることに疑問を持つ。とのご意見です。

市の考えとしては、ご指摘の内容が事実であった場合は、以降、このようなことが生じないように指導してまいります。

続きまして、15ページ目をご覧ください。お二人目の方からの意見です。既存物流施設が広く市民に開かれた施設とは言い難い現状であるため、施設の運営面も視野に入れて、地区計画の目標に以下の文言を追記していただきたい。

「土地利用にあたっては、施設整備だけでなく、事業者と市で協定を締結する等、上記目標に資する運営管理の着実な遂行を図る。」

市の考え方です。民間施設の運営管理の遂行に関しては、都市計画の地区計画で定めるべき事項ではなく、ご指摘の記載は、地区計画の目標に追記すべきではないと考えます。なお、ご意見の前提として、既存物流施設 ALFALINK 流山が市民に開かれた施設ではないとのご指摘がございますが、ご指摘の施設では、遊歩道の設置、社員食堂や休憩スペース、シャワー等の設備を一般開放しているほか、定期的に近隣住民を対象としたイベントを開催する等、市民に開かれた施設であると認識しています。また、既存施設 ALFALINK 流山を運営する日本 GLP 株式会社とは、令和3年11月19日に、「地域活性化に関する連携協定書」を締結し、防災、産業、コミュニティ、教育、健康、学習、スポーツ等の分野で連携することとしております。

16ページをご覧ください。お二人目の方からの2点目の意見です。本計画区域は、市街化調整区域である。都市計画法第7条第3項との整合性についてどのように考えているか。

市の考え方です。都市計画法第7条第3項の規定では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域」としております。一方、法第34条では市街化調整区域における開発許可の要件が定められていることから、市街化調整区域での一切の開発行為を否定するものではなく、区域を限定した開発行為は可能であると考えております。このことを踏まえ、本市では、区域マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用の方針として、流山インターチェンジの周辺においての土地利用に関する方針を定めております。今回、地区計画を定めようとする区域は、これらに該当することから、ご指摘の法第7条第3項との不整合はないものと考えております。

17ページをご覧ください。お二人目の方から3点目です。都市計画法第13条第1項第15号イの規定について、地区計画の区域の周辺における市街化を促進させない方策について考えはあるのか。とのご意見です。

市の考え方です。ご指摘の規定は、本地区計画の策定が、市内の計画的な市街化に支障がないようにすることを定めたものです。本市では、区域マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用の方針として、流山インターチェンジの周辺においての土地利用に関する方針を定めており、本地区計画を策定することによる影響が流山インターチェンジの周辺に限定されるようにしております。

お二人目の方から4点目です。家屋倒壊等氾濫想定区域となっているが、都市計画法第34条第8の2号の規定についてどのように考えているのか。とのご意見です。

市の考え方です。都市計画法第34条の規定は、市街化調整区域における開発

行為の許可の要件を定めたものであり、第1号から第14号のいずれかに該当する場合に開発許可が認められるものです。本区域では、法第34条第10号の規定である、地区計画の区域内において地区計画に適合する開発行為として、物流施設等の開発許可を目指して地区計画を定めようとしているものです。このため、ご指摘の第8の2号は許可要件としておらず、整合を図る必要はないと考えます。

続きまして18ページ目です。お二人目の方から5点目です。市街化調整区域における地区計画運用基準との整合について、壁面位置の制限は25mとあるが、本地区計画で異なる壁面位置を設置している理由を壁面ごとに確認したい。また、地区施設にある公園の記載がないが、地区施設の配置及び規模についての定めはないのか。とのご意見です。

市の考え方です。壁面位置の制限については、「運用基準において、景観へ配慮し、土地利用や地域の実情に合わせ、25mを基準として適切に定める。」こととしています。本地区計画では、既存物流施設の地区計画を参考に、県道松戸野田線に接する1号壁面線については、25mとし、そのほかの道路に接する2号壁面線については、15mとしました。3号壁面線については、土地利用計画に配慮し、10mとしています。地区計画の区域内において、公園に関する市の方針が定められている場合に限り、地区施設として、公園の配置及び規模を定めることとしています。本区域においては、公園に関する方針はないため、地区施設で公園を定める必要はないと考えます

最後です。お二人目の方から6点目です。本施設は都市計画法上の公園にあたるのか。都市計画運用指針では、「市街化調整区域に、一の市町村の区域の住民を対象とし多様なレクリエーションニーズに対応するための総合公園等を」とある。12.5haの本施設は、総合公園にあたり、インターチェンジ利用者にまで範囲が及ぶのは広すぎるのではないかと。とのご意見です。

市の考えです、本施設は民間施設の物流施設及びプールを主体としたレジャー施設を計画しているものであり、都市計画法で定める公園にはあたりません。このため、都市計画運用指針の内容に準拠の必要はないと考えます。

以上が意見書の要旨とそれに対する市の考え方です。19ページ以降はいただきました意見書の原本の個人情報伏した状態で添付させていただいています。

最後に、今後の予定についてです。本計画につきましては、本地区計画策定の手続きに先立ち、事業者による大規模土地開発構想の手続きが行われました。令和5年5月26日に、構想の届出があり、令和5年6月2日から22日に構想の縦覧、令和5年7月9日に、事業者による説明会の開催を経て、令和5年8月25日に、構想の手続きを終了しております。その後、令和5年9月20日に、開発許可に関する事前協議申請書が市に提出されております。

地区計画の原案につきましては、流山市街づくり条例の規定に基づき、令和6年7月22日から、8月5日まで原案の縦覧を行いました。その後、8月21日から、9月4日まで、案の縦覧を行ったところ、先ほどご説明した、2件の意見書の提出がありました。今後は、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2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。

【寺部会長】

第2号議案について、質問や意見がありましたらお願いします。

【戸辺委員】

議案書で確認させていただきたいのですが、議案書の7ページに千葉県との事前協議が令和6年6月19日、千葉県からの回答が令和6年7月19日と記されており、その下からの一覧が千葉県からの意見で、その右隣が意見に対する考え方と記されているのですが、この千葉県からの意見が出たときはこの事前協議を行った6月19日ということでしょうか。このようなやり取りが6月19日にあったという認識でいいでしょうか。

【都市計画課 松田】

千葉県との事前協議は都市計画法の法定手続きではございません。都市計画法の手続きとは別に、関係機関として協議をしております。その中で、千葉県と市の運用の中で事前協議期間は1か月と定めがございまして、6月19日は事前協議を市が申し出た日です。7月19日が千葉県からの回答があった日です。7ページの左の部分が返ってきたのが7月19日ということになります。

【戸辺委員】

地区計画の内容とは外れてしまうかもしれませんが、そもそものことを何点か教えていただければと思います。今回、物流とにぎわい創出地区の2つがあると思いますが、にぎわい創出地区のことで、もともと噂では道の駅が大々的にできるようなことを聞いたのですが、今聞いたら水泳場やスポーツ練習場が非常にクローズアップされているのかなと思いますけど、そういうスポーツ関連のものがメインの施設ということでもいいのかということと、もう一つ、私は初めて聞いたのですが、全国的に類似施設はあるのか、例えば、インターチェンジから近くて、スポーツを楽しめる施設というものがあるのかどうかということをもまず教えていただきたいです。

あと、今回着手される開発事業者さんのこれまでの実績、どういうものを手掛けてこられたのかということをお教えいただければと思います。

もう1点、このにぎわい創出施設の例えば1日の平均入場者数がどれくらいであるのかを市のほうで想定しているようでしたら、お答えいただければと思います。

【都市計画課 松田】

1点目の道の駅の噂についてですが、確かにありました。数年前は道の駅や、インター直結の施設という話でしたが、民間事業ですので市としては、賑わいは欲しいのですが、どのような事業形態にしてほしいといった注文を市から出すということではできません。道の駅につきましては、市のほうも運営にかかわっていく、第3セクターでの営業が必要になりますし、国土交通省の認定も必要になりますので、そのあたりで事業者としては調整がつかず、やらなかったと聞いております。噂としてはありましたが、実現するまでの協議のテーブルには上がってこなかった。というのが実情でございます。

続きまして、インター周辺の類似施設についてですが、今回、サーフィンの練習ができる波の出るプールと聞いておりますが、その施設につきましては、静岡県に今回計画されている施設の規模の半分程度のものが海の近くにございます。ただそれは、インターの近くではございませぬので、インター周辺の波の出るプールということでは、実績はないと思っております。プールに限定しないインター周辺ですと、佐久市のスキー場がインターから直接スキー場に行ける施設がありますので、プールに限定しなければインターに近いスポーツ施設というのは実績があります。

それから事業者の実績ですけれども、今回の事業者は特定目的会社のような形態をとっておりますので、社として大手デベロッパーのような実績はなく、今回の開発許可を得ることを目的として、社として運営されておりますので、この社としての実績はないと認識しております。

続きましてにぎわい施設の入場者数ですが、市として把握しておりません。

【戸辺委員】

もう2つお聞かせいただければと思うのですが、県との事前協議の中で渋滞対策に触れられており、1日の入場者数はわからないということでした。現状でも物流施設の影響で渋滞が激しくなっていますが、渋滞対策を今後どのように進めていくのか、どのように考えているのかということをお聞かせください。

もう1つは、議案書の14ページ、意見書を提出された一人目の方から、勝手に敷地に立ち入られたというご指摘について、事実を確認したうえでとのこと

でしたが、実際に事実確認をして何かしらの指導はしたのでしょうか。

【道路建設課 松田】

渋滞対策について、この新しい計画が実行されない現状におきまして、非常に混雑しているということで、すでに千葉県にご協力いただき、野田市の今上交差点の検討に着手していただいているところです。また、今回の施設で交通量は増えますが、県道松戸野田線を介してインターチェンジに向かわないよう、直接インターチェンジに向かう経路の確保や、接続する箇所の信号機の青時間の調整などの工夫を考えています。

【都市計画課 松田】

敷地の立ち入りについて、現状では確認を行っていません。今後、開発許可手続きで都市計画課も協議をするので、その際に聞いていきます。

【矢口委員】

7 ページの千葉県からの意見の右側の欄についてですが、令和6年9月9日に開催した総会で許可相当と判断されていると書いてありますが、流山市農業委員会としては、周辺農地への影響で判断していますので、道路渋滞や住民の安全では判断していません。皆が、賛成したわけではなく、反対する理由がないことから、許可相当となったことをお伝えしておきます。

2点目が、都市計画マスタープランで、流山市の将来都市像、「水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市」とありますが、意見書のほうにも書いてありましたけど、この「緑」に田んぼや畑は入るのかということを伺いたい。

【都市計画課 松田】

緑には、田んぼや畑も含まれます。

【矢口委員】

流山市で一番広い農地は新川耕地になると思いますが、東側半分は倉庫になってしまって、これからプールもできるとのことですが、県道挟んだ西側も開発していく計画があるのでしょうか。

【都市計画課 松田】

現状は、13 ページに着色した図がありますが、赤い部分が今回の場所、また南側の青い部分も事業をしたいとの話はあるが、今把握しているのはそこまでであり、それ以上の話は聞いていません。

【矢口委員】

13ページの意見書の下の方で、「当方の所有地に関わらないように計画してほしい」との意見がありますが、この方は青い部分に隣接している土地を持っている方と伺いましたが、田んぼの所有者であると考えてよろしいでしょうか。

【都市計画課 松田】

地番で確認しましたが、農地ではありませんでした。

【おだぎり委員】

質問ではなく要望を2点させていただければと思います。議案書の8ページの農地農村振興課からの意見の3つ目について、優良農地の考え方について、県と市がかみ合っていないので、流山市としては、新川耕地は、流山市最大の農地なので、優良農地の考え方については、保全も含めて考えなければいけないということは申しておきます。

次に、案に対して2名からの意見書があり、要旨と回答をいただいたが、丁寧なのは良いが、100人や200人の意見書が出た場合、同じような主旨説明ができないのではないのでしょうか。その時との取り扱いに、差が生まれてはいけません。事前配布はされていますが、100人、200人出た場合と、1人、2人出た場合を同じ扱いにするのとしないと、意見書の取り扱いとして課題が残るのではないかと思いますので、これについては要望しておきます。

【寺部会長】

要望でしたが、事務局からお答えすることがあればお願いします。

【都市計画課 松田】

2点目の要望はそのとおりであると思います。多数の場合は、同じような方向性の意見書をグループ分けするなどすることになり、今回との差が生じてしまうので、今後考えていこうと思います。

【西尾委員】

9ページの県水質保全課の意見④について、C敷地のジャグジーからの排水については浄化槽を利用するとなっていますが、ジャグジーとは具体的にどういったものなのか。プールの排水も全て浄化槽を通すのか。また、第一次放流、第二次放流の違いについて、お答えいただければと思います。

【都市計画課 松田】

プールとジャグジーは違う排水の計画がされています。プールは装置を使い希釈しながら再利用させると聞いています。それとは別に、ジャグジーはプールとは別に、小さな風呂や個別プールのようなものがいくつか設置されるのですが、こちらの排水は、トイレやキッチンと同様に污水管を通して、浄化槽を経由する計画であり、ジャグジーとプールは別排水系統と聞いております。

その中で、本来污水の系統は雨水が入らないようにするのですが、野晒しになる場合は雨水が流入してしまうので、そこについて注意してください。と、県から意見があったものです。

2点目の一次、二次放流についてですが、流山市の雨水排水の系統で、一般的には最終的に江戸川に放流されます。一次放流先は、市管理の側溝、水路、雨水管になります。二次放流先は、県管理の今上落になります。今上落は江戸川に流れますので、江戸川が三次放流先になります。場所によっては、坂川や大堀川となります。

今回は、施設内もしくはその周辺の市道に整備されている水路ですとか、整備する雨水管が一次放流先です。二次が今上落ですので、県管理河川が二次になります。

【西尾委員】

プール排水は希釈して再利用とのことですが、希釈するということはあふれるものも出ると思われませんが、プールは塩素のようなもので消毒すると記憶していますが、その塩素のようなものが、今上落や江戸川に流れるとしたら心配があるのかなと気になったのですが、その点については問題ないのかお答えください。

【都市計画課 松田】

細かいところまでは把握していませんが、プールが満水になるのとは他にプールの水を貯められる設備があり、そこで一時的に集めて浄化すると聞いています。そのため、塩素などが流れ出るということはないと聞いております。

【寺部会長】

今上落の位置を教えてください。

【都市計画課 松田】

(都市計画図を示して) 今上落は、江戸川に沿って、県道と江戸川の間を南下して、その先で江戸川に合流するように流れています。今回の区域の水は、今上

落に1回落ちて、今上落で南下し江戸川に流れます。区域の左側に並行して流れているのが今上落です。

【寺部会長】

議案書5ページの図でみると、赤い線が敷地ですね。右から見ると、倉庫の壁面があり、15mの壁面後退があり、区画道路があり、その左隣に今上落がある。その左側（西）はどうなっているのでしょうか。

【都市計画課 松田】

今上落の左には、平地があり、宅地が何件かあります。その先が江戸川の堤防となります。

【寺部会長】

今上落の左に細い道がありますよね。これは残るのでしょうか。赤い線の少し先に細い道があり、そのすぐ左に今上落がありますが。

【都市計画課 松田】

赤が事業区域です。この赤いラインに新しく道路を整備します。事業区域の外の部分、今上落側は触らないので、今上落とその左の草原のような平場は、そのまま変わりません。

【寺部会長】

赤い線のすぐ左にある細い農道のようなものは残るのですよね。

【都市計画課 松田】

ここは事業区域が含まれますので、トラックが通るための道路と一緒に一体化されると思います。

【寺部会長】

（もっと南を指して、今上落の西側に）農道があるが、行き来ができるのですか。

【都市計画課 松田】

ここは区域外であり、今回の整備対象ではありませんので、このまま残ります。

【寺部会長】

そのような残る道路と、整備する区画道路は行き来できるのでしょうか。赤い線のところに生け垣やフェンスのようなものが作られるのでしょうか。

【道路建設課 松田】

全体的な話をしますと、西側の住宅地から東側に抜けるために、細い道路から当該事業で整備する区画道路に抜けるためにアクセスする道路は、警察協議中ではあるが、付ける計画はございます。

【寺部会長】

区画道路3号から西側の集落まで行けるのでしょうか。

【道路建設課 松田】

行けます。

【寺部会長】

ちょっと心配ですね。トラックは通れないが、自家用車や通勤の車などが抜け道にしないか。

【道路建設課 松田】

現在の動線として、西側から東側に車両が行き来しているので、西側の住宅地側をいじらずに、事業区域内に接続できるように間口を開ける、交差点を設ける改良を考えています。

【寺部会長】

たまに、県道から西の田んぼへ抜ける通勤の車を見かけますので、それが増えるのではないかと心配です。

渋滞に関して、今上交差点というのは、運河よりもっと北ですよ。そこをどうするのですか。

【道路建設課 松田】

流山市域から野田市に向かって、左側、埼玉に向かう玉葉橋方向への左折レーンが非常に混むので、左折レーンの増設や、信号の現示調整を、調査検討中です。

【寺部会長】

将来県道が4車線化したいときの用地はありますか。

【都市計画課 松田】

県道沿いは、25mの壁面後退をしていますので、県道から見て左側に拡幅が可能な用地を確保しています。

【寺部会長】

その場合は、壁面後退25mが減ってしまうのですか。

【都市計画課 松田】

はい。現状は拡幅の幅員が決まっていないので、決まった際には、25mの壁面後退と、道路拡幅の事業の優先度で考えていくこととなります。

【寺部会長】

そうですか。4車になった時には25mは減った状態になるのですね。

【都市計画課 松田】

はい。そのとおりです。

【畔上委員】

基本断面図を書いて示さないと分かり難いと思います。

測量する際に、敷地内に入って測量されたとの意見もございましたが、これは大変な問題です。他の堺でも出てくる話であり、これは気になりました。しっかりと注意しないといけないのかなと思います。

【都市計画課 松田】

はい。確認して対応していきます。

【寺部会長】

1人目の意見書で、「こうした計画の発表は、行政や開発コンサルからではなく、」という意見は、まったくそのとおりであると思います。説明会を7月27日に行ったとのことでしたが、どのような感じ、雰囲気だったのでしょうか。

【都市計画課 松田】

市役所で、原案の縦覧に際してということで実施しました。説明の内容は、本日の説明内容の前半部分とほぼ同じです。出席者は5名程度であり、質疑応答は積極的に行われ、説明も含めて1時間程度でした。

【寺部会長】

この意見に対する市の考え方で、民間事業であるのでやむを得ない。とのことは、そのとおりですが、市の都計審に諮っているのも、それなりに公共性は高いし、利害関係者も野田市にて県道を利用している方や、西深井の方も利害を受けるので、民間事業者がどのように考え、どうやって周りへの影響を少なくしつつ、経済活動としては大事なことなので、ちゃんと説明をし、よくある、「説明を尽くしました。」というのは駄目であり、「話をたくさん聞いた。」という答弁ができるように今後は進めていってほしいと思います。

他にご質問やご意見などありましたらお願いします。

【飯田委員】

開発の許可申請 29 条や、32 条協議である公共施設管理者の県や市、それらの協議と、地区計画の決定が整理できていない。事業者もコンサルが1つであろうし、市も都市計画課が頑張っている。本来は、公共施設管理者として、県や市がどういった対応をするのかを整理したほうが良いです。そうでないと、「言った、言わない。」になってしまう。それが、この都計審に被ってきてしまう。調整区域で地区計画を取ることで、開発許可を得られ、都市計画課が面倒を見ていることになっている。大規模開発手続きから都市計画課という流れがある。

私は本日、ここに来て、開発と地区計画が同時に流れていることを理解できた。県の意見も市民の意見書も、そうである。少し整理したほうが良いと思います。

【畔上委員】

先ほどの意見書の杭の話であるが、杭ではなく、測量杭ではないですか。建築の杭と測量境界杭では、間違いを起こすので書き方に気を付けてほしい。

建築、土木全てで大変な問題なのでよろしくお願いします。

【おだぎり委員】

民間開発があり、地権者が多数いるなかで、土地の仮契約等があり、事前の協議等を踏まえたうえで、流山市として、都市計画審議会に諮る地区計画とすると、民間開発の事業を前提としつつも、区域の整備、開発、保全に関わることについては、最低限のことを地区計画に盛り込んで、都市計画審議会の判断を仰ぐということで良いのでしょうか。

【都市計画課 松田】

そのとおりです。

【寺部会長】

では、採決を行います。第2号議案、流山都市計画地区計画の決定について、案のとおり賛成の方は挙手をお願いします。

＜挙手全員＞

挙手全員ということで第2号議案は案のとおり、可決されました。

【都市計画課 海藤】

それではここで休憩をはさみます。再開は会場の時計で16時です。

＜休憩約10分＞

【都市計画課 海藤】

それでは、審議を再開いたします。寺部会長、進行をお願いいたします。

【寺部会長】

第3号議案について審議を行います。事務局から説明をお願いします。

【都市計画課 古田】

都市計画課の古田と申します。第3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。失礼して着座にて説明させていただきます。

議案書の1ページから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9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ページの総括図に赤色の丸で示しております。

議案書の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、生産緑地地区指定後30年経過し、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、2地区が該当します。

2つ目は、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。今回は保育所の駐車場の設置で、1地区が該当します。

3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、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止しようとするものです。今回は、6地区が該当します。

議案書の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、62.06haです。今回、廃止しようとする生産緑地地区の面積は、0.73h

aであり、追加しようとする面積は、ありません。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、61.33haとなります。

次に、今回、生産緑地地区の変更をしようとする事例について、説明いたします。議案書の6ページから11ページに計画図を記載しておりますが、それぞれを拡大した、議案書12ページ以降をもとに、代表的なものを取り上げて説明いたします。

議案書の12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。

それでは、変更の理由ごとに説明します。生産緑地地区指定後30年経過し、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止する地区についてです。「第2号 西深井七ノ割 生産緑地地区」のほか、1地区が該当します。スクリーンに表示しておりますのは、第4号生産緑地地区の計画図で、議案書13ページになります。

次に、議案書14ページをご覧ください。こちらは、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、廃止しようとする地区についてです。「第26号 東深井宿東第4生産緑地地区」が該当します。

議案書15ページをご覧ください。次に、農業の主たる従事者の死亡または身体上の故障により、買取りの申出がなされ、行為の制限が解除されたことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止する地区についてです。「第130号 野々下3丁目第4生産緑地地区」のほか、5地区が該当します。スクリーンに表示しておりますのは、「第175-2号 生産緑地地区」の計画図で、議案書16ページになります。

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6年9月2日から、同月17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。

最後に、今後の概ねのスケジュールになります。スクリーンをご覧ください。今回の都市計画審議会より答申をいただいたのち、令和6年10月中旬の県知事協議を経て、令和6年11月下旬の決定告示を予定しております。

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、よろしく願いいたします。

【市原委員】

2点質問させていただきます。1点目ですが、生産緑地面積が減っているということで、短いスパンで見れば、微減程度だと思います。しかし、以前に、おだ

ぎり委員が平成10年と比較して、生産緑地面積が3分の2程度になっているということを、確認されていまして。これを受けて、私個人としては、長い期間で見て、生産緑地がこれほど減っていることに関しては、市としてどのようにお考えなのかをお聞かせ願いたいです。

2点目ですが、少し農業に寄った質問を、農業担当の方がいらっしゃるということですのでお聞きします。3ページの、後ろから4行目辺りから、農業の主たる従事者が農業に従事することが不可能な身体上の故障に至り、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が、明記されていますが、農業の労働力をその地域内に確保するために、農業従事者あるいは農業を志願する人を、地域外から呼び込むこと、あるいは呼び込む施策を検討されていますでしょうか。

例えば、山間地域においては、UIターン者や定年を過ぎた後に農業を始める人、定年帰農者というのですが、定年帰農者が有力な労働力になる存在であって、労働力を地域で確保するために、地域外から移住を促進するという考え方が実際にあります。実際に実政策として取り組んでいる地域もあるのですが、そういうことを検討されていますか。

さらに、地域内に労働者を確保するための考え方を教えていただきたいという質問です。

【都市計画課 松田】

都市計画課の松田です。1点目の、生産緑地が年々減っていることに対して、市としての考え方というご質問です。都市化して人口が増えていくということと、農業というのは少し相反するところがあって、市街化していけば農地が減っていくということで、ある程度はやむを得ないと思っております。ただ、生産緑地法の制度がなかったとしたら、もっと減っていたのではないかなと思いますので、30年前に制度ができて、数百箇所の生産緑地を指定させていただいて、ある程度は減少することの抑止にはなっており、法としての目的はある程度達成していると思っております。

【農業委員会事務局 染谷】

農業委員会事務局の染谷です。よろしくお願いします。農地面積が減ることに関しての危機感ということですが、本市は、都市農業がメインになっておりますが、この都市農業の存続発展を図っていくためには、市民と生産者の調和を常に最優先に考えることが重要であると思っております。そのためには、新鮮な農作物の消費者への供給、自然空間や緑地としての景観面での人々に対する安らぎと潤いの供給、市民が土に触れる機会の提供、災害時の避難場所となるオープンス

ペース、子供たちの自然とふれあう食育の機会、そういった農業や農地の機能が十分に発揮されるということがなくなっていくことには、非常に危機感はあると思います。

ただ、先ほど松田課長も発言したとおり、都市化が進んでいくと、どうしても農地面積は減っていく傾向にはございます。

今、都市農業をやっている農業者さんは、住民からの苦情、「草が生い茂ってしまった。農薬等を撒かないで。道路上のトラクターの土を水で流し道路を綺麗にする。」など、そういったやりづらさを感じながら、農業者の方は日々頑張っているところなんです。やりづらさというのを我慢しながらやっていらっしゃるというのが現状です。

そのような今我慢して農業をやっている方が、次の代に代替わりとなった時に、次の方が、もしかしたら、そういったものはもう大変だからやりたくないという方がいれば、それは、土地所有者の判断ということになりますので、徐々に減っていくというのは仕方がないこと。ただ、一気になくなるというのは、とても大変なことだと、危機感がございます。

続いて、農業の労働力の関係で、地域内から、流山市の農業者を増やすことができないのかという質問でございますが、委員のご指摘の山間地とか、そういったところ、人口が減少しているような地域等は、土地の価格がほぼ無いようなところが多いです。そういったところは、移住して農業やってみたいという方を受け入れるという地域の要望と、移住者の思いがマッチングして、移住者が増えていくということは聞き及んでおりますけれども、流山の場合、農業をやっている方は、自分の見渡せる範囲の農地は、農業やっていこうという方が多いです。

実際に流山には、新規に農業やりたいという方が、農業委員会にも年に1人、2人相談には来ている状況です。ただし、農業をやるという覚悟や、資金とかそういうものを全く持っていないことも多いですし、実際やっていきたいというその覚悟がある方っていうのは、なかなか居ないのかなと思います。

流山市に残っている農地というのは、非常に耕作のしやすい農地については買いたいという農業者の方が大勢いますので、条件の良い農地はみんなとられてしまいます。条件の悪い、使い難い農地が、残っているような状態ですので、そういった方が、そこで新規営農としてやっていくのは非常に困難なことなのだと思います。年に1人、2人の相談者は来ており、農業委員会としても、新規就農をやりたいという方の相談は受けていますが、なかなか新規就農には至っていない状況です。

【市原委員】

1点目に関しては納得しました。

2点目も、理由書を見る限り、要約すると農業従事者・労働力が不足している、あるいは、農業の従事者だった人が働けない状況になっているため、解除せざるを得ない、ということだったので、農業の労働力といったところで質問させていただきました。

【堀江委員】

設定してから30年の農地が多数あると思うのですが、行政の方で、公共用地として、先行して買ったような地区は結構あるのでしょうか。

【都市計画課 松田】

道路拡幅や公園のために買った事例は、記憶ではありません。

【堀江委員】

先行して行政が買っていくべきではないかなと思ったのですが、わかりました。

【おだぎり委員】

要望ですが、せっかく市原委員のような若い方が、労働力不足の農家の実態を心配していただいているので、ぜひ農業委員会事務局とすると、元気な発言をしていただいて、苦しい農家の実態はありますが、それを飲み込みながら、「是非、新しい農業に興味ある若い方をご紹介いただきたい。」とか、「全面的にバックアップさせていただきますとかね。」など、そういう未来志向の政策的な議論を、都市計画審議会は期待しておりますので、ぜひよろしくお願いいたします。

【農業委員会事務局 染谷】

3年程前に、新規農業者として、やりたいという方が1件ありました。その方が法人格を取って、農業をやりたいのだという相談がありました。土地所有者20件くらいに、新規就農の方に貸してもらえないかということで、農業委員会事務局がお願いして、新規就農につなげた実績はございます。

【西尾委員】

資料3ページの3つ目の段落の2行目に、第196号市野谷生産緑地、図面の18ページの196号ですが、3ページには、農業の主たる従事者が死亡し生産緑地としての機能が失われたと書いてあります。おおたかの森小・中学校の目の前にぶつかる道路が、ほとんどを占めているように見えるのですが、これは道路ができたから生産緑地ではなくなったからということではないのか、その整合

性についてご説明いただきたい。

【都市計画課 海藤】

第196号生産緑地が図面上の道路上にあることについてのご質問ですが、運動公園周辺地区土地区画整理事業の区域内で、指定が従前地のままとなっている状況です。他の土地区画整理事業区域では、最終換地計画が出た時に新たな仮換地先を生産緑地として指定しましたが、運動公園周辺地区は、最終換地計画となっていないので、従前地のまま指定をしています。よって、理由としては、道路ではなく、従事者の死亡又は故障となっております。

【戸辺議員】

議案書の3ページの理由書の上から5行目の第26号東深井の生産緑地地区ですが、保育園の駐車場として使用しているとおっしゃっていたと思うのですが、民間の保育施設の駐車場ということでよろしいのでしょうか。先ほど、堀江議員のご質問に対して、市として買取りというのはほぼやった記憶がないとおっしゃっていたのですが、この資料を見ると、公共施設等と書いてあって、「等」の中に民間の保育施設が含まれているのかもしれないですが、違和感があるのですが、ご見解があれば聞かせてください。

【都市計画課 松田】

ご指摘のとおりで、保育所は民間でございます。先ほど堀江議員のご質問に対して私が申し上げたのは、市の事業で生産緑地を買い取るということはないですが、公共施設等には、民間企業であっても、保育園、私立学校、インフラ関係、電気・電話等の施設も含まれますので、「等」というのは民間の施設も含まれています。

【寺部会長】

では質疑が他になれば、採決を行いたいと思いますがよろしいですか。では採決を行います。

第3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。

<挙手全員>

賛成多数と認めます。

第3号議案は原案のとおり可決されました。審議事項は以上です。進行を事務局に返します。

【都市計画課 海藤】

寺部会長、ありがとうございました。

以上をもちまして、令和6年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。寺部会長はじめ委員の皆さま、長時間にわたりありがとうございました。

－以上－