

平和台1丁目地区地区計画原案説明会での御質問へ回答する場 会議録

1 日時及び場所

日時：令和6年10月22日（火）

午後15時00分から

場所：流山市役所第二庁舎3階 301会議室

2 出席した市職員

まちづくり推進部長	梶
まちづくり推進部次長	木村
都市計画課長	松田
都市計画課課長補佐	海藤

3 参加者

15名

4 議事録

【都市計画課 松田】

皆さんこんにちは。約束の時間となりましたので始めさせていただきます。都市計画課長の松田です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、郵送でご連絡させていただきましたとおり、9月29日の地区計画原案の説明会の中で、私の方からお答えできなかったご質問に対して、別途説明の場を、書面ではなく口頭で回答されたいというお話になりましたので、今日、この場を設けさせていただいたところです。

早速ですが、私の方から、お答えできなかった質問の内容と、市の回答を順次、読み上げさせていただきます。

ご質問は大きく4点ということでしたが、5つにわかれると思っておりますので、それぞれに分けて、ご質問と回答で説明させていただきます。

まず、1つ目の質問です。

行政は継続性が大切であると思っています。今回の地区計画は、あくまでも新たに定めるのではなくて、変更ということですので、変更するからには、皆さんが納得できる法律的な理由が必要であると私（ここでは質問者）は考えております。それで、市が提案した変更理由ですが、これには、地区計画変更に関わる申し出があって、その内容が、マスタープランの土地利用の基本計画と整合しているから変更するんだ

と、説明してあり、区域の整備、開発の土地利用の方針で、「業務地としての機能の充実、及び生活利便施設の充足を図る」となっているわけですが、現在、流山市のマスタープランの土地利用の基本方針というのは、「行政機能を中心とする業務機能の充実を図る」ということですので、「生活利便の充足を図る」ということを加えていることは、マスタープランに反して整合性が取れていないと思うが、どのように考えているのか。

というのが、1つ目のご質問です。

流山市の都市計画マスタープラン、44 ページに、商業地という括りがあり、その記載のことかと思えます。商業地という括りの中に、1つ目として、「商業・業務地」、2つ目として「近隣商業地」という、2つに細分化しております。1つ目の商業・業務地の中には、「d」の記載に、「流山駅周辺」との記載があり、ここで「業務地として機能の充実に努めます。」としておりますので、ここについては整合が取れていると考えています。

さらに、2点目の近隣商業地の「a」という項目に、「流山駅周辺」を記載しており、こちらに「生活利便施設の充足を促進します。」という記載があります。

説明さしあげたとおり、流山駅周辺は「(1) 商業・業務地」と、「(2) 近隣商業地」の両方の記載がありますので、マスタープランとの整合は図れていると考えています。

以上が、1点目の回答です。続きまして、2点目です。

建築物の用途の制限が書かれていますが、その中で、今回は前回と変えて、遊戯施設とか、娯楽施設まで、建てられるものに入っている。そういうものを入れては、マスタープランとは相いれないことが明白だと思うのですが、その辺はどのように考えて、整合性が取れていると提案しているのか、皆さんに、この提案に合理性があるものだと十分に理解できるように、具体的にはっきりとご説明いただきたい。

というのが、2点目のご質問でした。

都市計画マスタープランの44 ページ、先ほども申しあげました「(1) 商業・業務地」の「d」という項目に、「流山駅周辺は、行政機能を中心とした業務地として機能の充実に努めます。」と記載しております。これは、商業・業務地のうち、特に、行政機能を中心にしたい。との記載であり、おおきな括りでは、マスタープランでは、「商業地」であることには変わりありません。このことから、用地地域で、商業地域を指定したものです。商業地域では、遊戯施設や娯楽施設が建築できるものであるので、マスタープランと整合は取れていると考えております。

続きまして、3点目です。

今の建築用途と同じなのですが、皆さんが再三おっしゃっているように、現在の地区計画の商業用地に伴う用途変更に伴って、建築制限が大幅に緩和される。したがって、それによって、周辺環境へ大きな影響を受ける。影響が緩和されるということで、建築物の用途の制限をかける。ということでやっているわけですが、今回、大幅に、その用途の制限を広げているわけです。特に、ボーリング場だとかスケート場、ゴルフ練習場、あるいは劇場、映画館、カラオケボックスといったものまで広げている。こういうものは、地域の居住環境に配慮するというので、できている今の地区計画をこのように変えるというのは、致命的に住民としては極めて、環境の悪化につながると、思うのですが、市はどのように考えて、このように建築の幅を広げたのか。

というご質問です。

都市計画マスタープランに沿って、「商業・業務地」として、用途地域を「商業地域」に変更いたしました。用途制限の幅が広がるのは必然であると考えております。ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場は、元々、第一種住居地域で建築可能でした。第一種住居地域は、住居専用地域ではなく、商業地域と隣接する可能性のある用途地域であると考えております。そのうえで、致命的な環境の悪化につながると思われるものは、地区計画案のとおり、倉庫、ギャンブル施設、風俗施設と考えて、これらを規制しようと考えております。

続きまして、4点目です。

建築物の敷地面積の制限ですが、これについても、5000平方メートルということで、建築物の敷地が細分化されてしまうと、それに伴って乱開発がされる恐れがある。それを防止するためにということで、この敷地面積の最低限度を定めると、審議会でも市が説明している。私（ここでは質問者）は今、市が説明したことを言っているのです。それなのに、今回、5000平方メートルが300平方メートルに、大幅に極端に、そこら辺の戸建と同じくらいの面積になる。これは、乱開発されても仕方がないのではないかという面積ですが、この辺は、市がどのように考えて、周辺の居住環境に影響のない考えでやっているのか説明していただきたい。

というご質問です。

確かに、令和2年の都市計画審議会では、「最低敷地面積 5000平方メートルについて、細分化に伴う乱開発を未然に防止」という説明をしております。これは、地区計画の当時の申出に5000平方メートルとあったため5000平方

メートルを定めておりますが、仮にそれ以下の数値であったとしても、乱開発の防止はできると考えております。現に、流山市では、開発許可を必要とする事業の面積要件を 300 平方メートル以上としております。300 平方メートル以上の申出であったならば、以前の地区計画であっても、そのまま定めていたものと考えます。おたかの森駅のセンター地区では 300 平方メートル、その他の地区の戸建て街の地区計画では、135 平方メートル以上というものを中心に、市では街づくりを進めております。

続きまして、壁面の位置についてです。ご質問内容です。

壁面の位置ですが、これも、15mが10m、3mが1mと、後退した変更を載せていますが、これも、周辺住民への影響を緩和するために、その圧迫感とか閉塞感というものが、生じないようにという考えで定めて、地区計画があくまでも商業地域への変更に伴って、そういう影響を緩和するためになされていたわけですから、それを後退させることは、地区への影響が大きく想定される。それでも、なおかつそういう変更なされたのは、どういう考え方で、地域に居住している方への影響をどのように考えて提案したのか、それを具体的にわかりやすく説明していただきたい。

というご質問です。壁面後退についてですが、壁面後退は地区計画で定める義務ではそもそもございません。おたかの森周辺では1mという壁面後退を、南流山、流山本町地区では、壁面後退の規定はありません。今定まっている、前回地区計画は、データセンターの建設に特化した建築計画を踏まえての提案であり、データセンターの建築計画を見越して、可能な限り壁面後退を行うという提案があったものです。今回は、データセンターには特化しておらず、また、建築計画も、現状、確定しておりませんので、本来は、壁面後退が無しであったとしても良しとしなければいけないところです。

最後のご質問内容です。

商業地域に用途地域の変更を、地区計画と一括で審議会にかけたわけですが、審議会の委員、市議会議員の委員さんが、建物と都市計画は、直接は関係ない、データセンターとか色々出ているが、関係ないという説明をいろいろなされてきていて、それで審議会の中で、データセンター計画があるわけですが、その中で市議会議員の委員が、質問しています。「データセンターができない場合、これに書いてある、建築物の制限はどうなるのか。」、それに対して、市は、「その場合でも、ここに書かれている建物と変わりません、建築物の用途制限は変わりません。」という答弁をしている。それを、今回大幅に拡大して変更するというのは、審議会の説明と全く違う。国会でこのようなことをや

れば、担当大臣の首が飛ぶのではないかと思うが、市のほうは、所有者の申し出だけでやっている感じしかない。

というご質問です。確かに、都市計画審議会では、「データセンターが中止となった場合には、地区計画の範囲の中で建物が建つのか。」という質問に、「地区計画の範囲で建築が可能。」という説明をしています。今回、土地所有者から、データセンターに特化した地区計画では、「所有者として土地活用に支障があり、都市マスタープランに整合するように、地区計画の変更をしたい。」という旨の主旨での申出があったものです。審議会での説明は、地区計画の変更が無い場合の話をしていますので、現在、支障はないと考えています。

以上が、ご質問への回答になります。