

令和6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7年1月29日（水）

午後1時30分から午後4時30分まで

場所：流山市役所第1庁舎4階委員会室

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）

川村 拓也（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）

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

渡辺 仁二（市議会議員）

市原 一輝（市民委員）

(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
都市計画課長	松田	都市計画課課長補佐	海藤
都市計画課職員	江村		

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画平和台1丁目地区地区計画の変更について（付議）

第2号議案 流山都市計画東洋学園地区地区計画の変更について（付議）

4 傍聴者

17名

5 議事録

【都市計画課 海藤】

皆さま、こんにちは。これより、令和6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。都市計画課職員の江村です。

私は、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。本日使用する資料は、本日の会議次第、事前に送付させていただきました、A4フラットファイル綴りの議案書、本日お配りした議案の修正資料A3版1枚、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。

修正資料につきましては、1号議案の4ページ（案内図）の修正版でございます。大変お手数ではございますが、議案書の差替えをお願いいたします。不要になった資料につきましては、事務局で回収いたします。

修正の内容につきましては、今回対象の位置の高度地区の表記が誤っておりましたので、そちらを正確な高度地区の表記に修正してあります。

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、伊藤委員は所用により途中退出されるとのこと

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願います。

また、7月23日付けで流山商工会議所からご推薦を頂き、ご承諾いただきました川村委員が出席されておりますので、ご挨拶をお願いいたします。

【川村委員】

審議委員の川村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課 海藤】

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、よろしくをお願いいたします。

【寺部会長】

会長の寺部でございます。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、流山都市計画平和台1丁目地区地区計画の変更について、第2号議案、流山都市計画東洋学園地区地区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っております。

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、堀江委員と、おだぎり委員をお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

【寺部会長】

それでは堀江委員、おだぎり委員、よろしくお願いいたします。

それでは、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。

【都市計画課長 松田】

都市計画課長の松田でございます。第1号議案「流山都市計画平和台1丁目地区地区計画の変更について」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。

議案の説明に加えて、これまでの経緯についても適宜、説明を加えさせていただきます。また、意見書の要旨の説明につきましては、前回の審議会での御指摘

を踏まえて、ある程度、類似するものを集約して説明させていただきますが、件数が多かったため、説明時間が長くなりますことを御了承ください。

それでは、説明に移ります。議案書の第1号議案、1から4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。

その後、議案書の5ページから12ページに沿って、意見書の要旨及び意見に対する考え方の説明をさせていただきます。

はじめに、今回地区計画を変更し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、対象となる、平和台1丁目の一部の約1.6haの区域です。この場所は、流山市役所の南側に位置する、通称、飛地山と呼ばれている区域です。

スクリーンをご覧ください。区域の現況写真です。区域の北側から地区計画を変更しようとする区域を見たものです。現在、空き地となっている状況が分かります。

次に、これまでの経緯について説明いたします。今回の議案は、地区計画の変更になりますので、以前の地区計画を当初決定した際の経緯について、はじめに説明いたします。

当該区域におきましては、令和2年11月に、土地所有者から、用途地域の変更などについて、都市計画法に基づく、都市計画の変更提案がなされました。

縦覧等の都市計画法手続きを行い、令和3年12月24日に、当都市計画審議会の議を経て、約3年前である令和4年1月28日に、用途地域、高度地区等の都市計画の変更と、現行の地区計画の決定を行いました。

令和4年1月に行った、都市計画変更の内容は、用途地域の変更として、第1種住居地域を、商業地域に変更し、合わせて、建蔽率を60%から80%に、また容積率を200%から400%に変更しております。

商業地域を指定したことから、合わせて、建築物の高さの制限である高度地区を廃止しております。

さらに、地区計画を決定し、建築物の用途の制限として、店舗や事務所等に建築可能な建物を限定するとともに、最低敷地や高さの最高限度を定めました。

ここまでの、以前の都市計画決定の経緯です。

次に、当該地での土地利用に関する事業構想についての説明をいたします。

令和4年1月の都市計画変更と地区計画の決定後に、土地所有者は土地活用の手続きを始めております。

令和4年8月に、データセンターを建設したい旨の、大規模土地開発構想の届出があり、構想の縦覧、事業者による説明会や、近隣住民から意見書の提出、調停等の手続きを行いました。

スクリーンをご覧ください。当時のデータセンター構想です。敷地の大部分を使って、1つの大きな建築物が計画されました。

こちらは、計画断面図です。

こちらは、当時の計画パースです。高さ 30m弱のデータセンターが計画されておりました。

手続きにおいて、近隣の皆様の反対を受け、事業者と近隣住民の皆様が話し合いを行う、調停という手続きを行っている中で、令和5年12月に、土地所有者から、データセンター構想の取下げ手続きがなされ、データセンター構想は中止となりました。

過去に、このような経緯がございます。

ここから、今回の議案の説明に戻ります。

今回の地区計画変更は、データセンター構想が無くなった後、令和6年7月に、同じ土地所有者から、データセンター計画に特化しない、新たな地区計画への変更を行いたい、との申し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、令和6年9月24日から2週間、原案の縦覧を行い、また、10月21日から11月5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。

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、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 1.1 km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、地区計画を導入することにより、近隣の居住環境に配慮したうえで、駅に隣接した立地条件を活かし、魅力ある街並みを創出することを目標とする。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、地域の拠点として、近隣の居住環境に配慮したうえで、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。としております。

また、建築物等の整備の方針として、近隣の居住環境が維持されるよう、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行うとともに、ゆとりある街並みを形成するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限を行う。としております。

次に、地区整備計画の内容について説明いたします。建築物の用途の制限として、建築してはならないものを、1. 戸建住宅(長屋で3戸以下のものを含む。)、2. 寄宿舍又は下宿、3. 倉庫業を営む倉庫、4. 畜舎(動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)、5. 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するも

の、6. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物、7. 風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物、8. 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）としております。用途の制限の内容は、本市の商業地域で地区計画を定めている、流山おおたかの森駅前と同様の規制内容です。それに加えて、データセンターを建設できないように申出があったものです。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡。ただし、公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りでない。としております。

次に、建築物の容積率の最高限度は、30/10、300%としております。

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号壁面線においては10m以上、1号壁面線以外においては1m以上とする。としております。1号壁面線とは、スクリーンに示すとおり、区域の東側道路に接する場所で、こちらについては10m以上の壁面後退を行い、それ以外は1m以上の壁面後退を行います。

次に、建築物等の高さの最高限度については、31mとしております。

最後に、変更の理由については、業務施設の充実や生活利便施設の充足を図り、魅力ある街並みを創出するために、地区計画の変更を行うものである。としております。変更の理由については、議案書の1ページ及び2ページの下段にも記載しております。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、縦覧において提出された意見書について説明させていただきます。

議案書の5ページをご覧ください。令和6年10月21日から11月5日の縦覧期間に、14名の方から意見書の提出がありました。意見書の原本そのものにつきましては、個人情報等を伏したものを、議案書の12ページの次、13枚目から添付しております。右上に、「意見書1人目、1/1」と記載しており、受付順に14名分の意見書を添付させていただきました。意見書の内容につきましては、主旨ごとに分類し、(1)-①のように、1人目の1つ目、1人目の2つ目のように、順次、番号を振っております。

議案書の5ページにお戻りください。意見書の主旨ごとに番号を振った後、「意見書の要旨」が類似するものを整理し、表の左欄に記載しております。また、類似する番号を中央欄に記載し、最後に、意見に対する市の考え方を右欄に記載しております。このように、14件の意見書を整理したものが、議案書の5ページから12ページとなります。それでは、整理した意見書の要旨と、市の考え方を説明させていただきます。

5 ページ目の表、もしくはスクリーンをご覧ください。

整理番号1番です。土地所有者は、自ら計画を実施しない、土地を売却する、素案の実効性がない、といった理由から、地区計画変更を申し出る資格を有しておらず、申出は無効である。という意見です。類似する意見として、(1) -①、(2) -②、(11)-②、(12)-③が該当します。

意見に対する市の考え方です。流山市街づくり条例第20条第1項の規定による地区計画の申し出は、土地所有者の総数かつ総面積のうち4/5以上の同意を得ていることを条件としており、本件申請者は申出資格を有しています。

続きまして、整理番号2番です。地区計画の変更に反対である。市が手続きを進めた場合は、公正な第三者に判断を委ねることを検討するに値する。住居施設の建設が可能でなければ売却が困難なため、変更の申出をしていることが明らかである。

市の考えです。本市としては、適切な手続きであると考えております。

整理番号3番です。現在の共同住宅と商業施設構想が実現しなかったらどうするのか。延々と新しい計画を待ち、その度に地区計画を変更するのか。

市の考えです。民間の土地活用計画に対して、市が是非を述べることはいたしません。地区計画変更の申出は、法令を満たしている場合は受理いたします。ただし、本市の都市計画行政が停滞するほど節度のない回数提案が重ねられた場合は、指導を行います。

ページ変わりまして、6ページです。整理番号4番、新川耕地の倉庫群事業者と包括連携協定を締結していることや、市職員の天下り人事等、土地所有者の言いなりではないか。市が主体的に住環境の維持を目指してほしい。

市の考えです。新川耕地の物流施設と、本区域の開発計画は無関係です。

整理番号5番です。地区計画変更案は、流山市都市計画マスタープラン「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を図る。」に相反する。

市の考えです。本地区計画の変更案は流山市都市計画マスタープランの内容と齟齬はないと考えております。

整理番号6番です。マスタープランは、土地利用の基本方針で、流山駅周辺について、「商業・業務地は業務地としての機能の充実を努める」、「近隣商業地は生活利便施設の充足を促進する」と明記している。当該区域は、商業・業務地であるから、地区計画の土地利用の方針で、近隣商業地の土地利用の方針である生活利便施設の充足を定めていることは、マスタープランの土地利用の基本方針に違反しており、不当である。というご意見です。

市の考えです。流山駅周辺は都市計画マスタープランの「商業・業務地」と「近隣商業地」のどちらにも含まれています。そのため、生活利便施設の充足を促進することは都市計画マスタープランに適合しています。

続きまして、議案書の7ページです。整理番号7番です。当該区域は、土地所有者から、「業務地としての機能の充実に努める」として、商業地域への変更の提案があり、市が、住民の反対を無視し、「マスタープランの土地利用の基本方針と整合を図る」とし、商業地域に変更した。地区計画の変更案の土地利用の方針は、商業地域に変更した土地利用の方針と整合しておらず、地区計画の変更は、不当である。というご意見です。

市の考えです。変更後の地区計画の土地利用の方針では、「地域の拠点として、近隣の居住環境に配慮したうえで、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。」としており、これは都市計画マスタープランにおける「商業・業務地」、「近隣商業地」と整合が取れています。

続きまして、整理番号8番です。商業施設用地として具体的な開発計画は、白紙状態である。風俗関係、射幸心をあおる施設以外は、すべて建設でき、近隣住民の不安、心配事の種になっている。というご意見です。

市の考えです。当該地は、駅前、市役所前の利便性の高い土地であり、商業地域として土地活用されることが望ましいと考えております。

整理番号9番です。風俗関係、パチンコ店などを許可するべきではない。というご意見です。

市の考えです。ご指摘の建物用途は本地区計画により制限されます。

議案書8ページです。整理番号10番です。地区計画の変更案は、建築できる建築物を下記施設まで大幅に拡大している。麻雀屋、パチンコ屋、カラオケボックス、ダンスホール、ナイトクラブ、喫茶店、バー、劇場、映画館、演芸場、観覧場など、これらの遊興施設、娯楽施設は、業務地の充実に努めるとする土地利用の基本方針に違反する建築物であり、違法である。というご意見です。

市の考えです。都市計画マスタープランで、「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。」としているため、商業地域に変更したものです。商業地域では、ご指摘の施設が建築可能ですが、これらのうち、次の施設については、地区計画において制限しようとするものです。「射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」、「風営法第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物」、「風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物」

整理番号11番です。地権者が希望する建築物は、地区計画に住宅を加えれば、建築することができる。というご意見です。

市の考えです。共同住宅に加えて、商業施設の建設も踏まえた、地区計画の変更の申出となっています。

整理番号12番です。建物等の用途の制限で戸建住宅を禁止しているが、戸建

住宅もしくは低層集合住宅こそ近隣住宅地と最もなじみやすいものと考えられ、戸建住宅を制限する必要はない。というご意見です。

市の考えです。地区計画による建物用途の制限は、事業者の申し出により提案されたものです。

続きまして、議案書9ページになります。整理番号13番です。高さ制限は、日影、風害の恐れから、本町地区と同じ20mにしていきたい。転売目的の土地に高さ31mは納得できない。事業実施者が決まってから議論すべきである。というご意見です。

市の考えです。少しでも高さが低い方が、近隣への影響が少なくなることは承知しておりますが、当該地は、用途地域では、「商業地域」がふさわしいと判断し、商業地域に変更したものです。本市では、商業地域においては、原則として高さ規制を行わないものと考えております。

続きまして14番です。日陰、強風被害から守るため高さ制限は20mとし、31mは許可すべきではない。データセンター計画を目的とした高さ31mであり、共同住宅のための31mは認められない。土地の売却目的に加担する地区計画変更は許せない。というご意見です。

市の考えです。当該地は、用途地域では、「商業地域」がふさわしいと判断し、商業地域に変更したものです。本市では、商業地域においては、原則として高さ規制を行わないものと考えております。

続きまして15番です。大規模土地開発構想において、事業区域の南西に、市有地である道路用地の一部が含まれている。市有地の一部を事業者が取得することに反対する。というご意見です。

市の考えです。当該箇所の扱いについては、開発許可手続きにおいて具体的な協議を行う予定です。なお、当該箇所は、長期に渡り未利用の土地となっております。

整理番号16番です。土地所有者が実行する予定がない「変更届」の内容は受け入れがたい。

市の考えです。現土地所有者は、将来の土地活用も計画しております。

整理番号17番です。商業施設ならば、地域住民にとって喜ばれるような施設が望ましい。用地いっぱいには建てず、緑地を多くするべき。というご意見です。

市の考えです。本市としましても同様の考えです。施設の外観及び緑化計画等につきましては、開発許可手続きにおいて、事業者と協議してまいります。

続きまして、議案書10ページです。整理番号18番です。目先の業務施設の充実や生活利便施設の充足を図るコンセプトで考えており、都市計画が浅薄な中身である。優れた都市は市役所周辺が緑豊かな環境である。美しい都市は市役所周辺が美しい。本計画地も素晴らしい内容のあるものとしていただきたい。と

いうご意見です。

市の考えです。ご意見のうち、本市都市計画行政に関する叱咤激励につきましては、真摯に受け止め、今後の参考とさせていただきます。本事業計画に関するご意見につきましては、現行の法令の範囲において、事業者と協議してまいります。

整理番号19番です。静かな落ち着いた環境で子育てしていきたい。近隣住民の住環境に配慮してほしい。というご意見です。

市の考えです。施設の外観及び緑化計画等につきまして、開発許可手続きにおいて、事業者と協議してまいります。

整理番号20番です。「飛地山」の業務地としての重要性から、市が時間をかけても開発計画の策定に関与すべき。というご意見です。

市の考えです。当該地は私有地であることから、開発計画に市が関与することはありません。

整理番号21番です。市は、「都市計画マスタープランの記載により業務地が最適」、「流山小学校の教室に児童受入れの余裕がない」といった理由で、用途地域を第1種住居地域から、商業地域に変更（R4年1月）したものであり、今回の地区計画の変更は、用途地域を変更した理由に反している。整合性がない。というご意見です。

市の考えです。都市計画マスタープランで、「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。」としているため、商業地域に変更したものです。なお、流山小学校の児童数は令和6年度をピークとし、今後は減少していくとの推計結果を得ており、令和2年度の用途地域変更時とは、状況が異なっております。

11ページです。整理番号22番です。データセンター建設を目的として用途地域の変更（第1種住居地域から商業地域）、高さ制限の変更を行ったものであり、データセンターを建設しないのであれば、元に戻すべきである。というご意見です。

市の考えです。都市計画マスタープランで、「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。」としているため、商業地域に変更したものです。そのため、建築計画が変更されたことにより、用途地域を再度変更することはいたしません。

整理番号23番です。商業地域への用途地域変更は無効である。「・住民の反対意見」、「・最低2ha以上の面積要件」、「・西側地区との高低差」、「・県の手引きと不整合」、用途変更無効確認の裁判では、却下、棄却であったが、後続審議に該当すると示している。というご意見です。

市の考えです。本市としては、適切な手続きであると考えております。

整理番号24番です。現在の地区計画は、商業地域への変更に伴い、建築の用途制限が大幅に緩和されるので、周辺の良い居住環境を維持するため、建物の用途の制限や壁面の位置の制限などを定めている。変更案は、地区計画を骨抜きにしており、良い居住環境を危険にさらす地区計画である。商業地域への変更と地区計画は一体のものとして決定された。用途地域変更の経緯を無視し、地区計画の変更を強行するならば、第一種住居地域に戻すべきである。というご意見です。

市の考えです。都市計画マスタープランで、「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。」としているため、商業地域に変更したものです。そのため、建築計画が変更されたことにより、用途地域を再度変更することはいたしません。現在の地区計画は、データセンター建設を前提としたものであり、事業計画の変更により、新しい事業計画に適した内容に変更しようとするものです。新市街地センター地区の地区計画と同等の内容となっており、良い住環境を危険にさらす地区計画ではないと考えています。

議案書12ページです。整理番号25番。当該地を市が買い上げることが近隣住民の期待と要請である。当該地域を流山市が適正な価格で買い取り、公共施設用地として活用すべきである。というご意見です。

市の考えです。市が当該地を取得する予定はありません。

整理番号26番です。市・県が買い上げ、庭園風公園を望む。カフェレストランなら喜ばしい。というご意見です。

市の考えです。市及び県が当該地を取得する予定はありません。

最後、整理番号27番です。飛地山は10余年に亘って住民と地権者、市との間で議論されてきた日くつきの土地であり、今回も業者と市の方針が変わったことで近隣住民は振り回されており、今後の混乱を避けるためにも市長自ら対話集会に出て方針、考えを述べるべきである。というご意見です。

市の考えです。本件については、市長と適切に情報共有を図りながら進めております。

以上で、意見書の要旨に関する説明を終わります。

次に、今後の予定についてです。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。

最後になりますが、今回の地区計画変更を踏まえて、土地所有者が行おうとしている、事業構想について説明させていただきます。こちらの説明は、ご審議いただく地区計画の変更ではありませんが、関連が強いことから、補足として説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。土地所有者からは、当該地において、スクリーンに示す構想を実施したいとして、都市計画手続きとは別に、流山市街づくり条例に基づく、大規模土地開発構想の手続きが行われました。構

想内容は、図面左側の青色の部分、こちらが10階建てのマンション計画であり、図面右側の部分が、2階建ての商業施設、具体的には、食品スーパーを中心とした店舗を建設したいというものです。こちらの計画につきましては、令和6年10月に、構想手続きが開始されており、構想の縦覧、事業者による説明会、意見書の提出、見解書の提出を経ております。

以上で、第1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】

はい、ありがとうございました。この議案について、質疑や意見などありましたら、お願いいたします。

おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

ただいま議案書を説明していただいたんですけども、資料が私は不足しているのかなど、慎重審査をする上では。まずは議案書の2ページ、通常、初めての変更であればこれでよいのですが、当該地域の変更は、先ほど1番最初の経過の説明からいっても、そもそもの置かれている状況から、一度変更して、また変更してということですので、少なくとも正誤表が配られておかないと。一般的な地区計画の変更と同じような取扱いでは、資料が不足しているのではないかと思うんですけども、その点をちょっとお聞かせ頂きたいのと、資料の不足でいうと、例えば、議案書の10ページの流山小学校の児童数、小学校の児童数のピークのことが、市から説明がされているんですけども、裏付けの資料は提示されていませんので、何をもって状況は異なっているという説明をするのが、都市計画審議会としてはですね、数字で具体的に資料が出ているとすれば、お示しをしていただいて、議論を深めるってということかと思えますけれども、まず、その審査をする上での最低の前提資料を揃えていただければと思うのですが、お願いいたします。

【寺部会長】

はい。2点ありました、いかがですか。

【都市計画課長 松田】

はい。都市計画課松田でございます。

まず1点目の資料、説明資料として不足してるんじゃないかという御指摘ですけれども、議案書としましては、今回変更しようとする地区計画の内容を記載

させていただきます。そこでは説明しきれない部分につきましては、本日の説明あるいは質疑頂ければ追加で説明させていただこうと思っております。

2点目の流山小学校、これも1点目の御質問からのおそらく関連だと思えますけれども、足りてないということの中に、学校のことを正当化してるけど、数値根拠がないから、説明としては、いいも悪いも判断できないよ、ということかと思えますけれども、数値としてはもちろん手元に押さえております。流山小学校につきましては、普通教室として使える教室の数が、39教室ございます。令和6年度は、39教室のうち37教室を使っております。この先の生徒数の推計でいきますと、次年度ですね、令和7年度が39教室、39/39で、ちょうど、最大いっぱいになるという推計です。その後ですが、令和7、8、9、10で申し上げますと、7年度が39教室、8年度が38教室、9年度が37教室、10年度が37教室ということで、令和7年度がピークで、今後は減少傾向にあるという推計が出ております。

仮に今回の地区計画でマンション計画ができたとしても、最低でも建築に2年、手続きも踏まえるともう少しかかるかと思えますので、現実的には令和10年度ぐらいが、マンションが完成する時期かなと思っておりますので、39教室に対して37教室ということで、令和2年度の都市計画変更しようとしたときの推計とは現状が異なっており、ピークを超えておりますので、問題がないというふうに考えております。以上です。

【寺部会長】

おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

申し訳ないですけど、口頭で言われてもですね。建蔽率、容積率、またその使用目的も含めて、しっかり正誤表を出していただいて、どこがどう文書として変わったのかっていうのを分かりやすく、慎重に審査をするということであれば、通常の案件とちょっと異なるっていう理解をされているのかどうかですね。

通常の地区計画を初めて導入するという地域とは異なるので、通常の地区計画導入や変更をすることは、資料を変えなきゃいけないっていう感覚はないのかどうかだけちょっと確認をさせていただければというのがひとつ。

申し訳ないけれども、逆に学校の教室のことは、この間、議会でもたくさん議論させていただいたので、専門的に言うと、教室数だけの問題じゃないんですね。児童数が実際どういう状況なのかというのを見ないと、教室数だけで判断なんかしてるから、いっぱい学校作らなければいけなかったわけですから。また特別支援学級という普通学級とは異なる学級も、配置状況から考えないと、特別な

配慮を必要としている子供たちへの配慮ができない状況をつくってしまうということもあるので、今手持ちにある資料は少なくとも委員の皆さんにお配りしていただいて、慎重審議をさせていただければと思うのですけれども、いかがでしょうか。

【寺部会長】

はいどうぞ。

【都市計画課長 松田】

はい。まず1点目の感覚につきましては、そうですね流山市で多いのは、区画整理に伴って地区計画を少し変えるということがありますので、そういう場合とは違ひまして、意見書もたくさん頂いておりますので、いつもの手続きよりは、どういう言い方がいいですかね。重いというのか、少し違うという、慎重な考えはもちろん認識しております。

その上で今回の地区計画の変更は、現行のものほとんどが変わるという状態になっておりますので、例えば新旧表をつくったとしても、ほぼ全部が変わってる状態です。むしろ今回は、変更後というものだけを見ていただくほうが分かりやすいかなと思って、こういった資料構成にさせていただきました。

続きまして、生徒数の推計値ですけれども、もしお時間頂ければ、この後コピーして、審議の中でお配りするという事はできますけれども、一旦これ保留させていただきます10分15分、お待ち頂ければその間に御準備いたします。

【寺部会長】

どうします。いりますか。

【おだぎり委員】

私は必要なもので、もしほかの方が質疑をやってる間に、資料コピーしていただければ助かります。

【寺部会長】

はい、ではコピーをしてください。

【おだぎり委員】

最初の1つ目の正誤表の関係ですけれども、意見書を拝読させていただくと、要するに現在の変更、現在のもの、なかなか表現が難しいですね。今の地区計画に対する、不信なり意見が意見書では散見されて、それを大きく変えるということ

の認識でいくと、より分かりやすい形で、多少の変更なら、いいんでしょうけども、全部ほとんど変わってますっていうんだったら、その経過も含めて、口頭ではなく文面を出してこそ、ここがちゃんとこういうふうに変ってきたんだとか、元に戻ったのかななど、そういうのを精査できるのではないかというふうに思うんですけれども、ぜひ、時間で可能であれば正誤表を出していただければということはお願ひしておきます。

【寺部会長】

どうします。従前のものを配りますか。

【都市計画課長 松田】

今お示しすることはできます。

【寺部会長】

はい。

【都市計画課長 松田】

今のスクリーンが変更前です。

【伊藤委員】

私は前回令和 3 年の変更のときも委員させていただいたので、以前の資料を出してきて自分で比べながら確認させていただいたんですね。

今回、審議員の方に、前回もいらした方、何人いらっしゃるのか分からないですけれども、そういう意味で、基本的にこれがないと審議できないと思っています。

どんな地区計画でも地区計画の変更って、新旧対照表があって審議されると他の自治体でもそうだと思いますので、基本データじゃないんでしょうかね。

【都市計画課長 松田】

はい、現行の地区計画も、コピーしてまいりますのでしばらくお待ちください。

では、先ほど申し上げた、流山小学校の推計について裏付けの数値を今お配りいたします。（全委員に、小学校児童数推計に関する資料を配布）

説明させていただきます。こちら、流山市のホームページの方でも公表している表がございます。小学校ごとの現在の生徒数と教室数、それから将来の推計が載っているもので、このうち流山小学校は1番上の表になります。表の左からいきますと、合計の計というところに1,088の37という数字がございますが、これ今年度ですね、令和6年の4月1日時点で生徒数が1,088人。ごめんなさい、

児童数ですね失礼しました。児童数が1,088人で、特別支援学級も含めて37教室を使っているというものでございます。

ここには書いておりませんが、流山小学校は39教室が教室として使えるというものが別の数値としてございます。この37という数字を横に移っていただきますと、令和7年度、8年度、9年度という、将来の推計がございませうけれども、令和7年度の1,085人の39教室というものが、現在推計されてる中で最大の数でございまして、その後は（R8）1,060の38、（R9）1,006の37、（R10）1,009の37、というふうに減少しておりますので、仮にマンションが建設されたとしても、その頃には既にピークを超えており教室数に問題はないと回答させていただきます。

【寺部会長】

はい、ありがとうございます。
どうぞ伊藤委員。

【伊藤委員】

児童数についてなんですけれども、令和3年の時点では、このような推測にはならず、住居施設は難しいという御説明がかなりあったように思うのですが、その時点ではこういう数字ではなかったのでしょうか。ちょっと、疑問でいっぱいに思ったんですけど、今回のこの資料が送られてきて、あれ、3年前にこう言われてたよなあというところで、不信感の要因を感じてしまったところが正直なところですよ。どうなんですかね。

【都市計画課長 松田】

はい。私も今3年前4年前の資料を手元に持ち合わせていないんですけれども、3年前4年前に、住居マンションの話をしたとすると恐らくこの令和7年度ぐらいが、完成したという時期になるかと思しますので、細かい数字は押さえておりませんが、今の推計で言う1,085人の39教室のいっぱいぎりぎりだよ。いうところに、近い推計をしたものだというふうに思っております。

【伊藤委員】

前回どういう前提だったか、細かいところまでは分からないということですが、前回の議事録にも、前回の資料そのものにも、流山市の説明として、児童数が多いのでできませんとはっきり書いてあったように思うんですけれども、それだけ重要な内容について、その根拠が重要で、かつ、今回変更する内容についてその根拠、あまり示していただけないというところだと、おだぎり委員がおつ

しゃるように、ちょっと説明不足感を感じるどころです。

【寺部会長】

昔はどうだったんですかね。

【都市計画課長 松田】

当時の議事録ですね令和3年の12月24日の議事録を私も見ておりますけれども、確かに流山小学校の教室に余裕がないから対象から外していますという議事録が残っておりますので、伊藤委員のおっしゃったとおり、そういう審議はさせていただきます。

すいません。当時の数字はちょっと私も、どういう推計だったのかっていうのは、調べてみたんですけれども、今、手元にお示しできるような数字は、持ち合わせていないというところなんです。

【寺部会長】

今さっき配っていただいた。令和7年度という、その先がなかったということなんですかね。まだまだ伸びるといふ、当時はそういうことを思ったのでしょうか。3年たって、この後下がっていくねということは見えてきたということですか。

【都市計画課長 松田】

はい。ちょっと私も今調べても資料がなかったので想像になってしまうので、なかなか申し上げにくいんですけれども、恐らくこの表の3年前とか4年前のバージョンを当時持っていて、令和2年とかから始まるような表で、令和7年とか8年を推計したら、39教室とか、それに近いような数字が出てたから、危ないだろうなという認識はあった上での説明だったというふうに想像しております。

【寺部会長】

はい。当時はまだ伸びると思っていた。今となっては、意外にピークがもう来てるねって分かったってことですか。

【おだぎり委員】

議会で共有されてるのは、今小学校、40人定員から35人になってですね、本来2年生も5クラスではなくて、6クラス必要なんですけども、いろいろ定数の人数だけでなく、配置される教員数とかも含め、35人というのは、なかなか

おしなべてはできないので、弾力化という形でされているので、現在37クラスなのかなど。1クラス35人とかっていう定数でいくとですね、もっとクラス数が増えるんですけど、教員の配置との関係があるので、少しこう、簡単にはいかない現状があるのかなと思って、現時点で正確な数字と37になってるっていうだけなのかなと思います。流山小学校は老朽化もありますから、校舎の増築等を含めて考えると、慎重な対応を当時はよりされたんだろう、と思い計るのですが、老朽化は変わってませんので、そういう点では意見書で述べられているような、子供の環境を守るということに対するその市の回答がこれで本当に安心だとはなかなか言い切れないのかな、という不安は持ちますけれども、資料は頂いてありがとうございました。ただ課題は解決しているのか、どうかというのは、各委員の判断になるのかなと思います。

1つ目の議案書の2ページとの正誤表をいただいてありがとうございました。

ただここに先ほど説明があった、建蔽率が60%から80%とか、容積率が200%から400%とかっていう変更については一切ないんですけども、それはどういうことでしょうか。

【都市計画課長 松田】

はい、先ほど説明いたしましたこの建蔽率、容積率の話は、用途地域に付随してくるものになります。これ令和4年の変更ですね、4年の変更のときに、飛地山を黄色の第1種住居から赤色の商業地域に変更しました。用途地域の変更に付随して建蔽率と容積率が変更されて、現在、こちらの商業の80%、400%というものになっております。

今回用途地域の変更は議案として上げておりませんので、用途地域はこのままで地区計画の中身だけを変更したいということで、資料をお配りしておりますので、この下の部分だけですね、こちらが、今回の議案の2ページのものに変わってくるということで、建蔽率、容積率の変更はございません。

地区計画の中で今回、新たに、この80%、400%という商業地域に付随する建蔽率、容積率は、都市計画としての変更はございませんけれども、土地所有者からの申出の中で400%という用途地域で定めている容積率を地区計画で自主的に300%まで絞るよ、という新たな制限の申出があったということで、今回300%というものを記載しておりますので、80%、400%に対する正誤表というか新旧表はないという形になっております。

【寺部会長】

ちょっと複雑になってきたよ。

用途地域は変わってないということ。

【都市計画課長 松田】

はいそうです。

【寺部会長】

商業地域のままですよ。

【都市計画課長 松田】

そうです。

【寺部会長】

商業地域とすると、容積率 400%で建蔽率 80%ですね。

【都市計画課長 松田】

以前は第一種住居地域の 60%、200%でした。

【寺部会長】

データセンターの時は右側（建蔽率 80%、容積率 400%）だったのですね。

【都市計画課長 松田】

そうですね。令和 4 年、3 年前ですね、3 年前に用途地域変更と一緒に 80%、400%に変更しました。その変更は今回変えることなく、地区計画だけを変えた、という議案でございます。

【寺部会長】

商業地域として、容積率 400%の建蔽率 80%っていうのは変わってないわけですか。

【都市計画課長 松田】

はい変わっておりません。

【寺部会長】

変わってないけれども、だけど、新しいほうに、容積率の最高限度が 300%って書いてあるのは、これは何ですか。

【都市計画課長 松田】

地区計画っていうものが、都市計画で用途地域をまず最初に定めますけれども、用途地域ですと色分けだけですので、それだけでは実現できない、もう少し同じ用途地域でも、地域ごとの個性を出したい場合、例えば、第1種低層住居専用地域でも壁面後退を定めた地区とか、最低敷地面積を定めたい地区等を実現する場合に、同じ色であっても、上乗せ規制として地区計画で、区域ごとの規制を上乗せするということができます。

【寺部会長】

より厳しくするとかね。

【都市計画課長 松田】

そうですね、その中の1つに建蔽率、容積率を地区計画において定めることができます。ですので、商業地域として80%、400%を定めておりますけれども、400%については300%まで上乗せして、自主的に規制しますという申出がありました。

【寺部会長】

上乗せというよりは、下げるわけでしょ。

【都市計画課長 松田】

はい。厳しくする。数字を小さくするという事は、建てるボリュームを少なくしますので、400%じゃなくて300%でも、大丈夫だという申出がありました。

【寺部会長】

より容積の低いものにしますという、そういう意思表示ですね。

【都市計画課長 松田】

そこについては、土地所有者さんの自主的な、上乗せ規制ですので、我々として拒否するものは何もございませんので、今回300%というものを提案させていただいてるところでございます。

【寺部会長】

あとは建物のボリュームとして、以前はデータセンターでしたから、5,000㎡とかって書いてあったのが、300㎡にしたという、そういうところも変わったわけですね。

確かに、データセンターは、本当に倉庫みたいな大きいものだから、あまり駅

前の1等地に、どうこうっていう感じはしますけど、それを取下げられたということなので、それに合わせたということですか。

【おだぎり委員】

今回地区計画で出されているものというのは、商業地域でなければ建てられない、ということですかね。

【都市計画課長 松田】

今回の地区計画の用途規制の話でよろしいですかね、建物種別の。まず、現行の地区計画は、先ほどお配りしましたけれども、表の真ん中に、建築物等の用途の制限ということで、1番から7番までございますが、「建築することができる」建築物ということで、できるものを限定している地区計画でした。ですので、1番から7番しかできないというのが、現行の地区計画です。今変えようとしているものは、今度は逆でして、実は地区計画としては、こういうパターンが多いのですけれども、「建築してはならないもの」を定めようとしていますので、商業地域に変えたことで、いろんな業種ができるようになりましたけれども、そのうち、この1番から8番は消去法でできないように削っていくという建てつけにしております。

これが、流山おおたか森駅前の商業地域で定めている地区計画と、この8番を除いては全く同じものでして、商業地域ではありますけれども、いかがわしいものですか、周りによくはないよ、というものは、上乘せで規制して建てさせられないと、いうふうに考えております。

【寺部会長】

はいどうぞ伊藤委員。

【伊藤委員】

事務所が「データセンターの用に供するものに限る」を建設してはならないということは、通常の事務所は建てられるという意味ですか。

【都市計画課長 松田】

はいそのとおりです。例えば銀行ですとか、いわゆるオフィスみたいなものも、事務所になりますけれども、そういうものは建てられます。

【伊藤委員】

できればなんですが、これもかなり複雑なところだと思うので、新旧で結局ど

れが建てられるのみたいな表、○×があると、分かりやすいなと思ったところではあります。いかがでしょう。

【おだぎり委員】

それに付随してですが、第1種住居地域を商業地域に変えたんでしょう。で、商業地域の場合の地区計画を変えるということでしょう、今回は。用途地域は変えないで、地区計画だけを変更するということだけど、今回地区計画案で出されているものというのは、商業地域では建設できるけれども、第1種住居地域では建設できないもの、という理解でよいのですか。

【都市計画課長 松田】

いえ、全部ではないですね。そういうものもありますし、そうでないものも両方がございます。

【おだぎり委員】

ということは、つまり用途地域を変更して、地区計画で、できるものとか、できないものという、いろいろ制限かけているけれども、第1種住居地域でもよかったんでは。その中で、できるもの、できないものを地区計画で決めればよかったんじゃないの。それでは、今回の中身には整合してこないわけですか。

【都市計画課長 松田】

今回の中身に整合するかどうかというのは、土地所有者がやろうとしてるプランということですかね。

それとの整合かどうかは別として、意見書の市の考え方でも、何度か同じ述べ方をさせていただきましたけれども、市のマスタープラン上、ここの飛地山の土地は、商業地域がふさわしいんだよということで、用途地域を変更させていただいておりますので、我々としては商業地域ありきの中で地区計画をどうするかというふうに考えております。

ですので、第1種住居地域であったら、いいとか悪いとかというものは、今回は議論の対象ではないかなというふうに考えております。

【おだぎり委員】

意見書を読む限りですよ、用途地域の変更に対する、行政に対する疑念がとれてないんだと思うんです。用途地域は元に戻さないけど地区計画は、住居が建てられるようなものも含めて変更するということに対する、疑念とか不信とかを小さくしていく中身になっていないと思っっているんですよ。

だから、今回、事業者が提案してくる中身で、用途地域を商業地域じゃなくても、第1種住居地域でも建てられるものであるとすれば、もともと用途地域の変更要らなかったじゃないって話になっちゃうじゃない。市は、いや、変更したいんだっていう気持ちがあったとしても、変更しなくてもよかったんじゃないっていうふうに、住民側は思うわけで、そこを整理しないと、なかなか御理解いただけないかなと思うんですけれども、いかがかなってというのが1つと、この表でいくと、第2種高度地区がここでは外されてんでしょ。緑のライン縦ラインが。

【都市計画課長 松田】

はい。

【おだぎり委員】

だから、ここだけ外されているという違和感もあるわけです。これだけ見ても、要するに、市は駅前だから、商業地域がふさわしいと言いつつも、ここの開発計画のほうだけ、高度地区外れるとか、そういう不信をやっぱり取り除いていくっていう努力が行政側には必要だし、慎重な議論というのが、都市計画審議会では必要なかなと思うんですけれども、その点ではいかがなんでしょうか。

【都市計画課長 松田】

はい、おだぎり委員のおっしゃる内容はもちろん承知しております。この1年間、地元の方と意見交換会というようなものを、2回ほどやらせていただきました。あと原案の縦覧の際にも多くの方に御出席頂きまして、何度も私も皆さん、特に近隣の皆様とですね、対応させていただいておりますので、そういう疑念を持たれているということももちろん自覚はしておりますし、その中で、精いっぱい説明してきたつもりでおります。

一方で、やはり都市計画法上認められた権利でございますので、その当時の用途地域の変更もそうですし、今回の地区計画の申出につきましても、土地所有者としての権利というものは法律で守られているものでございます。その内容に、上位計画との不整合とか違法性がないというものであれば、当然我々としてはそれを受け入れる、受けるべきもので、例えば第1種低層住居専用地域の中に商業地域にしてほしいだとか、あるいは第1種低層住居専用地域の中に、用途緩和するような地区計画の申出があったっていう場合には、我々の今所有している上位計画との整合が図れませんので、そちらについては拒否することになると思いますけれども、今回は法律にも上位計画にも適合しておりますので、適切な内容として、進めさせていただくというふうに考えております。

【寺部会長】

西尾委員どうぞ。

【西尾委員】

資料の2ページのですね。下のほうの壁面の位置の制限、というところでさっき、図面を資料にはないですけど、ということで画面に出していただいたと思うんですけど、そこで1号壁面線においては10m以上、1号壁面線以外においては1m以上と、書いてあるのですが、その方角が分からなくて。今出してもらってる図面だと、茶色の囲ってある上側が市役所、だから東側に10mセットバックしないといけないという意味合いでよいですか。

【都市計画課長 松田】

はい、御指摘のとおりでございます。こちらの図面でいきますと、これが北側で市役所ですね。南側でケアセンターがございます。こちらが流鉄の線路になりますので、東側の道が一番広いほうですね、あちらについて10mの壁面後退と残りについて1mという資料でございます。

【西尾委員】

ということは、2階建てと10階建てという図面あったと思うんですけど、それでいうと左右逆になるのですか。東西はありますか。

【都市計画課長 松田】

あります。こちら（上）が市役所で、こちら（右）が通りですね、こちら（左）が線路です。

【西尾委員】

なるほど、じゃ10mセットバックするというのは、その右側、緑の線みたいなのを引いてそれ駐車場ですか。

【都市計画課長 松田】

そうですね、駐車場を計画されてますけど、その間ですね、今市役所の東の公園の前には歩道がついてますし、こちらのケアセンターの前にも歩道がついておりまして、この飛地山の部分だけが、フェンスで覆われていて、歩道がない状態ですので、そこを10m壁面後退して敷地境界を設定する。ごめんなさい、建物については10m以上道路から離す、ということと、あと歩道についても、地

区計画とはこれ関係ありませんけれども、事業者様のほうで自主的につながるような歩道をぜひ整備したいという提案は頂いております。

【西尾委員】

分かりました。左右が先ほどの図面と逆なのか分からなかったのです。

流鉄側に、10階建てのマンション建物が建って、反対側は2階建てということで理解しました。

【都市計画課長 松田】

そのとおりです。

【西尾委員】

あともう1つ続けてすいません。最初の執行部の説明の最後のほうに、いろいろ意見を県にお伺いを立てて、県の見解をもらいましたっていうような説明があったと思いますけれども、その見解がどうだったかっていう御説明はちょっとすいません、聞き漏らしてたら申し訳ないんですが、その見解の説明がなかったような気がしたので、それがあればお答えできればお願いします。

【都市計画課長 松田】

千葉県との事前協議ということですね。都市計画法上は県知事との協議は、この審議会の後に本来行われることになっているのですが、事前協議という法律にはない制度がございます。その事前協議は、縦覧をして市民の皆様に提示する前に千葉県と、協議を行っておりますけれども、その中では、千葉県は、広域的な見地から、市の都市計画に対して、協議をするということになっています。例えば、法律要件をまず満たしているか、というのはもちろんそうなのですが、ちょっと例示が、正しいかどうか分かりませんが、多くの都市計画は市が決定していますので、隣の市との不整合が起きないようなことというのは、千葉県の権限で見ていただけているのかと思います。例えば近隣市と隣接して同じような土地利用がされているところで、一方の都市だけが用途地域を変えろとか、あるいは、連続している都市計画道路なのに1つの市だけが道路を変えちゃうとかっていうようなことは、広域的に見ておかしいよねということなど、千葉県の視点から、意見が頂けるものとして、事前協議を行いましたけれども、特に意見はなし、ということで回答を頂いております。

【寺部会長】

伊藤委員どうぞ。

【伊藤委員】

御提案を含めて、4点ほどお伺いします。

1つは、前回の変更につきまして、都市計画法に基づいた都市計画提案によって変更をします。という説明していただきました。当時、かなり審査基準とか、根拠とかも、詳しく説明頂いてたと思うのですが、その審査基準の中に実効性があると、市が判断して変更したものと理解できました。

そうした中で、「データセンターをつくると言ったことについては、できませんでした。」と、取下げたということについてですが、撤回があった場合にそれを元に行った都市計画の変更っていうのは、どうあるべきなのかというのが、ルールとして都市計画提案制度というもののルールとして、その根拠が駄目だったときどうするっていうルールがあるのかとか、ほかの自治体はどうしているのかとか、そういう辺りを検討されたのでしょうか。もし、そういうことが、ないのであれば、そういうところの比較も必要かなと思いましたが、それを1点提案させていただきます。

2点目ですけれども、今回も都市計画提案として地区計画の変更を行うということだと思っておりますが、その場合に、事業を実施される方、提案者が審議会で説明することもあるというのが、前回の資料、令和3年度の資料の3の3の4ページですけれども、都市計画運用指針抜粋というものを配られまして、そこに、「変更の理由を十分に説明するべきであり、また必要に応じて提案を行ったものが都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい」と書いてありまして、なかなかこれ、できませんでしたっていうこと自体がイレギュラーだったり、2年間3年間で都市計画がころころ変わるっていうのもある意味イレギュラーだと思いますので、そういうことも踏まえまして、提案者に審議会で御説明頂くとか、そういうことも、場合によって御検討されないのかと、しても良いのではないかと、というのが2点目の提案になります。

3点目ですけれども、高さ制限につきまして、本町側は同じく、用途地域の図出していただいてもよろしいでしょうか。線路の反対側は高度地区がかかっていると思いますが、先ほど商業地域には高さ制限をかけませんっていう、市の方針を御説明頂いてたのですが、高度地区はかかるんだな、と思いながらお聞きしてまして、まず、それと同じように考えることもできるのでは、ということですか、あるいは、高度地区の内容が線路の反対側は高さが20mということなんですけれども、同じでなく、31mとなる理由が、よく分からなかったり、あと、さらに、今回の区域は台地の上なので、見た目の圧迫感が通常のものよりも、追

加になってくると思われるのですけれども、それを含めても 31mなのかというところは、議論のポイントなのではないかなと思いました。

そうした中で意見書の中で、風の影響が気になるとか、周辺住民の方もおっしゃっているのですけれども、風のシミュレーションとかですね、事業者の方、提案者の方にさせていただいて、具体的に、「こうなので大丈夫ですよ。」とか、そういう説明をしていかないことには、住民の方と進めたい提案の方との調整が難しいのかなと思ひまして、議論が長年あって、非常に難しい場所だと思うのですけれども、どうするのって次を考えたときに、どうにか解決をしていかなければいけないと思うので、市の方もすごい真摯に取り組んでいらっしゃるように、先ほどのお答えからも感じているのですが、さらなるそういう、風のシミュレーションをやってお示しするとか、もう少し安心してもらえるような形にすると、次が進むかなと思いました。それが3つ目の提案です。

4つ目が、それに近い形ですけれども、これは少し夢物語で、違うかもしれないのですが、例えば地区計画の区域といっても、あそこだけに限られてるのは、非常に、周りの方も限られ過ぎて、逆に不信感があるのかなとも思われたので、周辺を含めた地区計画にして、そこで対話をされるとか、周辺の方がこの協議が長引くことによって、またさらなる精神的な負担もあるかもしれませんけれども、それでも望まれるのであれば、地区計画の区域自体を広げて周辺と一体的に良好な住居環境を維持する、というようなことも書かれていますし、結局のところ、そちらが連続性があるのであれば、そこと一体的な地区計画自体にして、そこを、市と市民の方の協議の場とか、話合いの場、コミュニケーションの場にしていただくと、民意が反映されることもあるかもしれないなと思いましたので、そういう提案を4つ目でさせていただきます。

【寺部会長】

はい、ありがとうございます。

【伊藤委員】

ちょっと言葉が足りなくてすいません、伝わりましたでしょうか。

【寺部会長】

意図はすごくよく分かるんです。どうぞ、事務局。

【都市計画課長 松田】

はい。すいませんちょっと回答の順番ばらばらになってもいいですか。

2つ目の、提案者が審議会で説明することもいいんじゃないかというお話で

したかね、につきましては、今回用途の変更じゃなくて地区計画の変更ですので、地区計画の変更は法律を基に規定した条例の中で、明確に細かい規定がございまして、その中で十分書類として、説明できるものは我々が十分かみ砕くことができるものになっておりますので、今までの物流関係の地区計画もそうですけれども、提案者の地区計画の変更申出者の方に審議会で説明していただくということは、必要ないかなというふうに考えております。

具体的な建物のプランを都市計画としては、定めるところではないので、それはまたこの先の開発許可手続きの話になってくるかなと思っております。今は規制がどうあるべきかというところですので、事業者が説明するというのは少し違うのかなと思っております。

それから3点目の高さですけれども、確かに私、商業地域では高さ規制がないというふうに申し上げました。流山市で商業地域を定めてるのは、おおたかの森駅前と南流山の駅前と、この地域の3か所です。おおたかの森の駅前と南流山の駅前は商業地域で高さ規制を行っておりません。この図面の左側の本町と言われてる区域のみ高さ制限をしているのは、むしろこちらが例外的で、商業地域の中に戸建て住宅が混在しておりますので、そちらに配慮して、例外的に高さ制限を商業地域だけ設けたというのが本町地区でございます。

今回の地区は本町地区に隣り合っておりますけれども、区域の中に戸建て住宅が混在してるところではございませぬので、おおたかの森駅と南流山と同じように、商業地域での高さ規制は行わないということで考えております。

それから4つ目の地区計画の区域を周辺も拡大したら、というお話ですけれども、将来的にそういう議論を、もし今回の土地所有者様と周辺の方が望まれるのであれば、議論することは、いいかなと思いますけれども、今回の提案しております地区計画の内容が、適なのか不適なのかというところの議論とは、別すべきであると思いますので、そのことによって、拡大する議論をしたいからということで、今回の審議に影響するというのは、少し違うかなというふうに思っております。

1点目は、当初の用途変更をしたときの実効性と、それができませんでしたという、そういうお話でしたかね。当初、令和2年から4年にかけての用途地域の変更は、データセンターを建てたいという事業計画とセットではありましたがけれども、データセンターだけを認めるための用途地域の変更ではなくて、商業・業務地にふさわしいというマスタープランとの整合性があるから、用途地域を変えております。それとあわせて地区計画は定めておりますけれども、用途地域の変更そのものは、データセンターのためだけに用途地域を変えたものではございませぬので、もう少し幅広に商業地として使っていただくということは、データセンター計画が中止になったからといって、その考えは変わるものではあ

りませんので、データセンター計画がなくなったから、用途地域を元に戻すという考えはございません。以上です。

【寺部会長】

はい。どうぞ伊藤委員。

【伊藤委員】

最後に、審議会での説明については、先ほど早口に申し上げましたが、令和3年の資料3の3の4ページに、こういった都市計画変更提案について、説明させることができる、説明させることが望ましいと書いてあるので、これはもう具体的な計画でなくてもできるのではないかなというふうにも見えました。これまで、実効性について、いろいろあったところでもあるので、だからこそ言うただくと、今回の変更も、皆さんに透明性が伝わってくるのかな、というところも感じました。それから31mの高さについては、東側も住居と隣接しているように見えます。ちょうど黄色とオレンジの際になってますけれども。

【都市計画課長 松田】

隣接はしておりますけど、赤色の区域の中に戸建て住宅が混在してるかという説明を、私はさせていただきました。周辺が戸建てかということではなく。

【伊藤委員】

なるほどですね。すいません失礼しました。いずれにしましても、周りが住宅なので、しかも戸建てが多いので、同じく高さ制限、西側と同じ、今回31mと書いてありますけど、20mが良いのではないかなと思います。

【寺部会長】

はい。ありがとうございます。

【伊藤委員】

すいません。では失礼させていただきます。申し訳ございません。(伊藤委員退席)

【寺部会長】

はい。どうぞ。川村委員。

【川村委員】

委員の川村です。私から2点申し上げます。1つはまず議論の前提として、この本審議会は、用途地域の話ではなく地区計画を議題にしているわけですから、我々は地区計画の変更について、どうだっていう議論を前提とするべきで、その他、意見があるようであれば、事前に議案に他の項目として出すっていうのが本筋であろうかと思えます。

都市計画のマスタープランとの整合性とか考える際に、用途地域が商業地域であってこの本地区計画は、それより縛りをしてるんだ。だから地区計画の地域住民への皆様の心配は払拭しているんだ。という市の説明は、分からないでもないんですけども、説明が欠けていると思うのが、それが国語的説明になっている。「この縛りよりも縛っている。これよりも縛っている。市はそう考えている。」ではなくて、やはり住民の方が心配されるのは、「例えばそういう施設が建つのは、どういうものが建って、人がどれくらい流入して、それは人口の朝晩の出入りでこれくらい人が変動するんだと。なので、防災上の観点も防犯上の観点も大きな影響がないと思っている。」なのか、「一定の交通量に変化があるから道路幅を拡張しようとしている。そうではなくて、そういった影響は極めて限定的なんだ。」というような、要は数字の裏づけ、それがあってるかどうかは関係なく、市としてこう考えているから、現状の地区計画で縛りは有効なのである、というような説明が必要であるかと思えます。

また、さらにそういった説明をするときにはやはり、当然、通常地域住民は、高さがどれくらいになったときに日照の影響がどれくらい出るんだ。で、それは地域住民として、受忍限度を超えていないんだ、という説明も当然必要であるかと思えます。何か建物が建つわけですから、地域住民に影響がないわけがなくて、ただそれは社会で生活してる以上、「交差点の近くであれば一定の騒音を許容する。子供の施設などがあつたらそういった騒音も多少なり許容して、地域住民の方に受忍限度を超えていない。」というような説明がさらに必要であるかと思えます。

また、プラスの面で、「こういう施設が建つことは市の財政の収入もあるんだから、それは更地でただ、放つてあるよりも市にとってもプラスであり、それは財政がうるおって、結果的に地域住民の皆さんにもプラスになるんですよ。雇用も生まれます。人が住むことによって流動性も生まれます。」といったことも、あわせて説明されたほうが、多分納得感、多くの方は、住民の方の意見書などを拝見すると、漠然とした不安があるというのが、多分、大きな要因でありますので、そういった説明を市のほうから丁寧に説明していただくと、違うのではないかな、と思えます。

用途地域が商業地域にもう変わったのでありますし、変わることも自体は、マスタープランの趣旨に大きく逸脱してはないと思うんですけども、そういったと

きの説明もそういった説明があれば、2haの問題だとか何とかっていうのも、きれいに説明がついたんじゃないかなあとと思います。今さら、そういった話を蒸し返すわけではないですけれども、丁寧な説明が住民の安心を呼ぶと思いますので、御留意頂ければと思います。本地区計画自体に、私はそれほど大きな抵抗感を持っておりません。以上です。

【寺部会長】

はい、ありがとうございます。幾つか質問も入っていたので、お願いします。

【都市計画課長 松田】

はい。お答えできるところとできないところが、あるかと思いますが、まず用途地域じゃなくて地区計画の議論をすべきだという御意見ありがとうございます。

人がどれぐらいかということ、数字で裏付けをというお話がございました。

用途地域と地区計画を分離して、議論するべきだという御意見はありがたいですけれども、一方で地区計画という、上乗せ規制の都市計画制度と、実際の建築物による建築確認ですとか開発許可に関わる手続きを、どこまで一緒に説明するかということも、なかなか難しいところでして、例えば地区計画はあるけど、建築計画がまだ全くないなんていうことも事例ではございまして、今回は同時に動いてますので、ある程度の状況は把握できております。

先ほど図面でも示しましたけれども、ちょっと細かい数字までは押さえておりませんが、マンション計画は10階建てで、見ますと19戸の戸数がワンフロアにございますので、恐らく180から190戸のマンションになるかと思っておりますので、2.5とか3をかけて500人前後の住民の方が増えるのかなという想定はしております。

また店舗につきましては、いわゆる食品スーパーのようなものを想定しておりますが、実は都市計画手続きとは別で、少し申し上げました大規模土地開発構想という手続きの中で、こちらがメイン通りになりますので、店舗の出入口はこっち（敷地の東側）はやめてくれというような御意見もございまして、こちらについては、事業者様のほうから、こちら（敷地東側）の出入口は車の出入口を廃止して南側のほうに集約するんだという変更の提案を頂いたりしております。

それから、日照の件ございましたけれども、こちらにつきましては、申し訳ありません。開発許可手続きのほうで、実際の建物の形状等が決まってから、議論できるかと思っておりますので、都市計画の地区計画としては、現在お示しできない状態でございます。以上でございます。

【寺部会長】

川村委員、よろしいですか。

【川村委員】

はい。

【寺部会長】

最後の高さのところですけど、意見書にもありましたし、何でここが31mなんだというのも、伊藤委員から言っておられたんですよね。その辺の建物の高さというのは結局ビル風と、あとは北側の、そういう問題になる周辺が結構低層の住宅が多いので、その時に大きい建物ができるということが多くの住民の皆さんの懸念の1つだと思うんですよね。その辺は、今地区計画ではなかなかしづらいじゃないですか。

さっきおっしゃった開発許可の手続きとか、その辺の建物の形状とか高さとか、北側というのは、どのタイミングで、どういう手続きで、ちゃんと住民の皆さんと意見交換しつつとか、その辺はできるのですか。

【都市計画課長 松田】

はい、開発許可手続きの中では、都市計画法ほどの強度はなくて、例えば意見書に対して、第三者に説明、こういう場ですね、そういうところまではごぎいませんけれども、地元とのコミュニケーションはとることになっておりますので、そこで事業者様のほうにはお願いしてまいります。

我々、この都市計画部局としての立場としましては、この後、開発許可手続きは別の部署に移ります。宅地課という部署が許可権を持っておりますけれども、我々も都市計画課は景観法に基づく協議をしておりますし、あとはみどりの課というところで、緑化の協議もしておりますので、その中で、どこまでお話しできるか分かりませんが、「少し、こう動かしたら影響が少なくなるんじゃないの。」とか、「よくなるんじゃないの。」というところは、事業者様とお話しさせていただきながら、できるだけ、いいものに周りの方の心配とか不安とかができるだけ少なくなるような提案は市の方からさせていただいて、調整してまいりたいと思っております。

【寺部会長】

説明会とかはやるんですか。やってるんですか。これからやるんですか。

【都市計画課長 松田】

これからです。それは事業者様による周辺への説明というのは、これからです。

【寺部会長】

こういう建物にして、こういう感じで、位置はこうします、とかっていうそういうものも含めて。

【都市計画課長 松田】

これからですね。

【寺部会長】

ちゃんとそれをきちんとやってもらわないと困る、というのは、何となく意見書を見ても分かりますけども。そこまでをこの都市計画審議会で、地区計画で、「出入口をここにしなさい。」とか、そこまでは書けないので。なので、ちょっと、いろいろ御意見あるんだけど、すごくよく分かるし、その懸念はどうにかしたいと思うけど、我々でできることとできないことがあるから。それはさっきの川村委員がおっしゃった地区計画に、ピュアにそこにフォーカスして議論すべきだっていうことだと思うんですよ。

【都市計画課長 松田】

はい、私としましても、地区計画を定めたから、もう都市計画終わりということはもちろん考えていなくて、私自身も3年間、地域の方とも、対話をさせていただきましたし、これからもそういう関係は必要だと思っておりますので、事業者の方も、地域の方とも、地区計画が固まったから関係を切るとかいうことはもちろんなくて、ほかの部署にもこういう経緯があるんだよということはもちろんと伝達して、必要であればもちろん関わっていくということは考えております。

【おだぎり委員】

ただ第三者的なですね、法的な手続上、都市計画審議会の御同意を得なければ、なかなか、幾ら法治国家上、提案する権限はあるとはいえですよ。過去の経緯を含めれば、今回は、またその事業者提案をそのまま聞いてみたいいな事になってしまっているのかということが、やっぱりありますし、高度地区の考え方はですね、確かに商業地域のところでは高度地区は設けないって言いつつも、あくまでも原則であってですね、この地域全体は、今（スクリーンに）写してもらっただけじゃなくて、市全体の用途地域でいっても、この地域ずっと高度地区かかっているでしょう。市役所の南側だけ、今回、商業地域でかけてないというだけで。おたかと南流山は別格ですよ、流山市でいえば。ずっと高度地区かかっているとこ

を、ここだけすぽっと 1.6ha だけ商業地だから抜いてるっていうのも、それは周辺地域との合理性がやっぱり問われるし、そもそも、この用途地域を商業地域にするという都市計画審議会の過去の議論のときにも、無理やり流山駅の西側と隣接していることなどが、殊さら取上げられて、色を塗られているというふうに、意見書なんかで見てとれるので、そういう点ではちょっと、簡単なことで、今回の地区計画のことだけで、この都市計画審議会が十分議論しないというのはちょっと、もう少し議論の慎重さが必要かな、と思うのですけども。

行政側に確認をしたいのは、先ほど伊藤委員がおっしゃって、私もそうだなと思っていて、今回のやつはイレギュラーというふうな認識を持っているの。

それともう1つは、確かに行政上は駅の近くだから、商業地域がふさわしいと言うけど、元々、第1種住居地域を、そもそものスタンス。そもそもの発端は、事業者の提案があって、行政上この地域を用途地域の変更をしたんじゃないの。提案がなかったとしても、用途地域の変更の手続きは入っていたの。そこを教えてもらえる。

【都市計画課長 松田】

はい、1点目のイレギュラーかどうかという話ですけども、何をもってしてレギュラーとイレギュラーと分けるか難しいんですが、意見書がこれだけ多く頂けるといのはイレギュラーかなというふうには思っております。

ただ、都市計画の変更内容ですとか、今回、地区計画の変更の申出という手続きから始めておりますけれども、もちろん条例、法律の範囲の中で適正適確に行われておりますので、手続きそのものがイレギュラーだとか、少し無理をしてるとかということは、全く考えていなくて、都市計画法上は通常の手続きの一環。ただ周りの方との合意形成の中で意見書が複数出てくるところについては、件数的にいけば、その部分に関してはイレギュラーかなというふうには思っております。手続きは適正だというのはもちろん大前提でございます。

【おだぎり委員】

やっぱりそういうスタンスだと、事業者側がこういう計画を進めたいって思っている調整も、周辺住民の方の御意見との調整もなかなか難しいんじゃないかと思ってるんですね。提案された経過からいくと、最初の口頭で説明していただいた経過からいっても、事業者の提案があって、都市計画変更の手続きに入って、また変更するんだよ。しかもその1回目の変更のときは、「住居は駄目なんだ。」ということ言って、5年もたない間に、「住居もいいんだ。」って、そのイレギュラーさは感じてないわけ、行政上は。年数が変わったから情勢が変わったっていうだけの話じゃないと思うんだよ。

【都市計画課長 松田】

その間、市のマスタープランという上位計画変わっておりませんので、そことの整合を図っているという意味では、イレギュラーさは感じておりません。

【寺部会長】

はい。いかがですか。他の委員の皆さんいかがですか。どうしたらいいですかこれは。

【おだぎり委員】

私見ですけど、私は1回で決めないほうが良いと思いますけど。過去の経緯、初めての地区計画の導入ということであれば別ですけども、この過程を含めれば慎重に意見書も精査もするし、意見書出せばそれに全部応えなきゃいけないわけではないですけども、都市計画審議会から、「許可得たから何やってもいい。」ということにならないように、少し計画性も含めて慎重に議論されて、今日は持ち越されたほうが良いのではないかなと思いますけども。

【寺部会長】

ほかの意見を皆さんいかがですか。はい西尾委員どうぞ。

【西尾委員】

はい。今、おだぎり委員からは、もう少し継続審査ということかなと思うのですが、そうなった場合の影響があるのかないのか、その辺がちょっと気になるのですが。今決められた場合と、決められない場合で、住民の方の感情も、御意見もあるでしょうし、あとは事業者側としても計画に影響が出るとか、出ないとか、そういったところの心配というのはどんな感じなのでしょう。

【都市計画課長 松田】

事業者側、土地所有者様からすれば影響あると思います。具体的には把握しておりませんので申し上げられませんが、いろいろなスケジュールがあるかと思いますが、そこへの影響はあると思います。

あと、審議会として、私としては御審議頂くに必要な資料は提示させていただいているというふうに考えております。議案書も一月ほど前に郵送しておりますので、中身が、というのは今ここで言われて時間が延びるとというのは、少し違うのかなと。御質問にはもちろんお答えしておりますし、御指摘は確かにございましたし、受け止めます。それに対してもお答えもしてるつもりですので、御審

議がいただけないというものではないと思っております。

審議会が継続審議になったというようなことは、すみませんちょっと聞いたことが私ございませんので、どういった影響があるかというのは、法律上ですね、分からないという形になります。

【寺部会長】

どうぞ。田口委員。

【田口委員】

地区計画のところで、今回、資料が足りないというところで、足していただいたと思っているので、一定それで資料が満たしている。例えば、過去の経緯の資料がないと、「もう審議が進まない。」というのであれば、持ち越すというのはいりかな、と思っはいるんですけど、川村委員のおっしゃってるところの、「今回は地区計画の変更」というところになるので、その審議はやってもいいのかな。というのが私の意見と思っております。

ただ一方、今回思うのは、やはり過去の経緯を踏まえた議論をしなければ、今後も、多分もっと発生してくると思うので、そうすると今後のこういった議案の準備の際には、「過去にどんな議論があったんだっけ。」みたいなところは、やはり入れて、それを踏まえた上で議論したほうが良いのかなと私は思います。

これが、今回決める上で議論しなければ、議決できないのであれば、それをやるために延ばすっていうのはありかなって私は思っています。すみませんこれはちょっと意見なので、逆に委員の皆さんにはどう御判断するかということだと思います。

【寺部会長】

僕から質問いいですか。建物の用途について意見書がありましたよね。こういうものをつくる、つくられることが心配だみたいな、7ページから8ページに当たる意見ですけど、この辺は地区計画で、より今回のこの原案の地区計画より厳しくするという線はないですか。

【都市計画課長 松田】

はい、8ページの整理番号10番の件でよろしいですね。

【寺部会長】

はい。

【都市計画課長 松田】

ちょっと書き方が（8ページの表の）右と左で変わってるんですけども、御意見でこれ頂いているマージャン屋とかパチンコ屋っていうのは、恐らく建築基準法上の商業地域で建築できる建築物の用語を使われてるのかなと思っております。それに対しまして、右側の市の考え方のほうで、風営法ですとか、射的場とかと書いておりますけれども、これパチンコ店ですとか、いろいろなものが実は入っております。つまり、ここで書いてる部分の一部を規制するものをちょっと具体的に書き切れてないんですけども、マージャン屋、パチンコ屋、キャバレー、キャバクラ、ディスコですとか、個室付浴場、テレホンクラブ、ラブホテル、アダルトショップとかそういうものは、この右側の、ポチ3つのところで規制しております。流山おおたかの森の駅前の商業地域にパチンコ屋さんだとかは、今できないことになっておりますけれども、それと同じ規制を今回の地区計画で提案させていただいておりますので、このうちの全部ではないですけども、幾つかは規制対象になっております。

【寺部会長】

例えば、ぱっと思ったのはパチンコ屋みたいだね、さっき（敷地内の）右側にスーパーができるとのことですけど、「スーパーがうまくいかなくて、パチンコ屋になりました。」みたいなことがあったら、「やはり困るな。」というのは、住民の方の懸念というのはよく分かるので、その辺をこの地区計画で、ちゃんと「駄目だよ。」と言っておけるなら言うておきたいし、そうじゃないのであれば、開発許可の手続きのところで、ちゃんと止めてほしいな、と。僕ら何も言えないですけど、もちろんそういう事はちゃんと、何ていうかな、「市の開発許可の手続きの中でしっかり見張ってくださいね。」というのは多分皆さん同意できると思うんですけどね。その辺はどうなんですか。

【都市計画課長 松田】

はい。それにつきましては、すいません、説明が足らなくて。今回の提案の内容でパチンコ店は規制されておりますので大丈夫でございます。

議案書の2ページの表の真ん中のあたりですね。1から8って書いております。建築してはならないもの、商業地域でありますけれども、こういうものはできませんというもののうちの5番から7番です。もう少し具体的に申し上げますと、5番は場外馬券売場とかそういうものになります。

【寺部会長】

いやそれ書いてあるけど、パチンコ店って書いてないじゃないですか。パチン

コ店が、その他類するものに入ってるの。

【都市計画課長 松田】

いや違います。6番の風営法の中の2条1項第7号っていうのが、マージャン屋、パチンコ屋というふうに風営法のほうで規定されておりますので、6番7番のほうで、いわゆる性風俗ですとかギャンブル施設は建築できないものというふうに今回規制しております。

【寺部会長】

分かりました。はい、どうしますか。これで、継続するかどうか。ここで決めるか継続するかですけど、継続した場合に何か変わりますかね。継続した場合に経緯の説明とかが、でも一応経緯の説明はされたし、どうしましょう。

はい、川村委員どうぞ。

【川村委員】

都市計画審議会なので、審議の要件である地区計画の変更について審議がなされるものであって、それは都市計画の審議に必要な、「これがなくて、これはこの審議に対して絶対必要だからそれが足りない。だから審議できない。」のであれば継続する意味は分かるんですけども、「何となく腹に落ちないから継続しましょう。」というのは政治の世界ではあっても、審議会においてはあり得ないことだと思えます。

【寺部会長】

なるほど。

【川村委員】

ですからそれは、継続するのであれば合理的な理由で継続するべきであって、審議会の審議委員が、「何となく皆さん、地域住民の皆さんからいっぱいあるから、流しましょうよ。」というのは、あり得ない話だと思います。それは会長が仕切っていただく話であって、「どうしましょうか。」ではないかと思えます。

ですからこれは、審議についてどう思うか議論を決によって行うべき性質のものであって、結論を先延ばしにすればいいというお話ではないでしょうし、そもそも1.6ha持ってる方がどなたか存じませんけれども、「その方が土地を寝かせる経済的損失をどう考えるか。」かと思えます。それは、市で「賃料を払いますよ。」と言ったら幾らでも議論したらいいと思えますけども、そういったところも議論の前提にはなるかと思えますね。ですので、私は継続審議というのには、

今その要件はそろっていないかと思えます。

【寺部会長】

はい。ありがとうございます。
おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

先ほど会長が言われた8ページの整理番号10で、先ほど行政の説明でも、全部できないわけではないと、御回答があったので、できるものは何なのか、心配がありますので、そこにしっかり答える必要があるかなと思えますので、まず1点お聞かせ頂ければと思えます。

あと、この都市計画、この地域の前回の都市計画をめぐって、その後、裁判が行われてるんですよ。ですから都市計画審議会の判断というのは、粛々とその議案だけを見てやる、ということも想定されるわけですが、やはり今、挙がっている課題や懸念も、私たちは、よりよい将来都市像を目指す審議会ですから、やはり、「今回上がっている中身が法的に認められているから、何でも議論するんだ。それに合っていれば、ゴーサインを出すんだ。」ということでは、なかなかそうはいかない、経過があるものなので、そこはやっぱり十分な経過も踏まえて議論をしないと、将来また、同じような禍根を残しかねないな。という懸念は、私は強く持っているものなので、もう少し、事業者側の説明も含めて確認するべき点があるのではないかなと思えますけれども。1点教えてください。お願いします。

【寺部会長】

はい。できるものは何ですか。

【都市計画課長 松田】

はい。8ページの整理番号10の、できる、できないですね。

マージャン屋はできません。パチンコ屋はできません。カラオケボックスはできます。ダンスホール、ナイトクラブにつきましては、営業の方法によって風営法の対象になるものとならないものがございます。これ、店内の明るさですとか、あと、お酒を出す時間があったかな、たしか照度の関係だったと思えますけれども、営業の形態によって風営法の対象にならないものとなるもの、風俗営業の許可が必要なものと許可が必要でないものがありますので、一般的な言葉を使えば、いかがわしいダンスホール、ナイトクラブはできません。喫茶店はできます。バーもできます。劇場は、そうですね、劇場、映画館、演芸場、観覧場、基本的

にはできますけれども、風俗営業のほうで例えばストリップ劇場とか、ポルノ映画館とかっていう言葉が風俗法のほうにございますけれども、そういう、これもいかがわしい性的なものに附属する風俗営業許可が必要なものについてはできません。以上でございます。

【寺部会長】

はい。おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

そういうものを含めれば、少しやっぱり、地区計画の中身について、もう少しその都市計画審議会として、意見できるところはしっかり意見をするようにまとめていかないと、静かで、子育てしやすいとか、ゆっくり老後を送れるというこの平和台の地域というのは、なかなか、住民の心配、要するに都市計画審議会がゴーサイン出すってというのはちょっと、時期尚早ではないかっていうふうには思いますけれども。決めるのはですね。

【寺部会長】

はい。松田さんどうぞ。

【都市計画課長 松田】

はい。商業地域がこの平和台のこの住居地区に、というお話が少し議論として出てたので少し補足させていただきたいです。

今回の地域のこの周りというのは、第1種住居地域であって、住居専用地域ではないんですね。いわゆる第1種低層住居専用地域とか、第2種低層住居専用地域といって、住宅とアパート以外はほとんど建たないような地域が、またもっと厳しい地域は別にございます。その場合は、住居専用地域の隣に商業地域というのは指定基準上も定めることができません。その中間に準住居であったり、第1種住居地域というのが入ってまいります。

住居専用地域、住居地域、商業、工業という順番になってくるかと思えますけれども、今回の地域は、平和台地区は住居専用地域ではなくて、1種住居地域です。周りに商業地ができるということは、都市計画上はある程度許容されている地域でございます。この辺りが、実質が第1種低層住居専用地域のような土地利用が多いので、ちょっと誤解があるかなと思えますけれども、例えば、平和台地区の中に第1種低層住居専用地域では建たないような、中規模のスーパー等もございますので、その辺りも加味して、隣に商業地域が来て、そちらで地区計画を定めると、商業地域なりの商業地域をさらに規制をかける地区計画を

定めるといふことに、私としては、何ら疑義はないというふうに考えておりますので、説明としては十分させていただいてると思っております。

ただ、そのイメージでの前提条件が少し伝わってなければ申し訳ないなと思ひまして、今補足させていただきました。

【寺部会長】

さあ、採決しましょう。

【おだぎり委員】

すみません。確かに行政とすると、法的な縛りがありますから説明はし尽されてると思いますよ。だけど、1.6haの規模をやるんです。だから、第1種住居地域でも、居抜きで店を借りるなら、それやれる範囲があるので限界はありますけれども、1.6haという大きな地域を、いろいろさわってしまうことになる、事業だって、それはいろいろやる可能性が出てくるし、私なんかから言えば、日本は市場主義ですから、持っている土地の地権者が寝かせてしまうことのリスクを加味しながらですね、心配して、都市計画審議会の議論をやってる、それはもうハイリスクハイリターンの精神で持っている地権者の責任ですから、計画性のありとか無さとかっていう問題もありますので、そこに縛られて審議会が結論を急いでしまうことの結果、課題が大きくなるのかな、というのは心配しますけど、そういうのは大丈夫ですかね。前回のこともありますから。

【寺部会長】

はい、横内委員どうぞ。

【横内委員】

いろんな意見が当然出るわけです。オーケーもあるものもあるし、あるいは、どっちか分からないっていうのも。私、そういう話になったときに、おだぎり委員がおっしゃるのも分かるのだけど、最終的には、やはり法に則っていくしかないんじゃないかと。こっち立ったら、こっち立たずという話のときにはですね、最終的にはやっぱり、それ自体は、おだぎり委員も法治国家だから云々という話があります。それで行くしかないのではないのかな、というふうに思います。

というのと、継続審議にして、どういう、次回新しい話が出てくるかというのもちよっと疑問に思います。

ということから、ここでやっぱり賛否を聞かれたほうがいいのではないかなと。それは、法に則っているかどうかということは大変重要な要件になるんじゃないかなというふうに思います。

【寺部会長】

はい。おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

例えば12ページのところをちょっと見ていただければなんですけども、「市が当該地を取得する予定はありません。」と、言い切っちゃってますけど、今話題のどこそこのテレビじゃないですけども、「現時点では。」というのは分かるんですよね。ただ、「予定はありません。」と言いながら、今回土地取得ですから大きなお金が動くんですけども、前回の用途地域の変更とか地区計画の変更とかも、データセンターが建設されることがありきで、物事って走っていたわけですよ。だから「その予定はありません。」って本当に言い切っちゃって、いいのか、とかですね、当然都市計画審議会の前に、少なくともその12ページの1番最後のですよね、市長と地域住民との対話集会やって、少しその不安払拭に当たった上で、都市計画審議会に議論として審査をしていただくと、要するに行政上の慎重な対応があって、都市計画審議会が開かれても、それはおかしくない話ですから、当然その時間を都市計画審議会としては継続してですね、行政として少し不安、こういう不安に対して払拭した上で、都市計画審議会としての結論をお示しするべきではないですか。と、いうことは当然あっていいのではないかと思いますけども。

【寺部会長】

ほか委員の皆さんいかがですか。意見は、もし申し上げたいことがありましたら御発言をお願いしたいです。

はい、西尾委員どうぞ。

【西尾委員】

これ賛成か反対かっていうのは最終的には結論出さなきゃいけないんですけど、賛成だから100点満点賛成だとか、反対だから0点だということではなくて、住民の方の感情を考えたらですね、近くに大きい建物が建つことは、それは不安でしょうし、どうなるか分からない。で、なってみたら、スーパーができて便利になったりするところもあると思うんですけども、ある程度のところで、結論は出して進めていかないといけないと思いますので、あとは会長さんに仕切っていただいてですね、皆さんの最終的な御意見で、1票でも賛成が多ければ賛成という結論になると思いますので、そういった形で結論付けていかないと、進められることも進められないと思いますので、そこは一定の線を引いて判断

すべきだと思います。

【寺部会長】

では審議会として採決に移りたいと思いますがよろしいですか。御意見ある場合は言ってくださいね。

<意見なし>

では、採決を行います。第1号議案流山都市計画平和台1丁目地区地区計画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>

はい、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。ありがとうございました。

では休憩しましょう。

【都市計画課 海藤】

4時から開始したいと思います。

<休憩>

【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】

はい。では第2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】

はい、都市計画課課長補佐の海藤でございます。第2号議案流山都市計画東洋学園地区地区計画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、東洋学園地区地区計画を廃止するものです。議案書の第2号議案、1ページから6ページに、廃止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やすく説明させていただきます。

初めに、今回、地区計画を廃止しようとする場所についてです。スクリーンを御覧ください。

赤色で示しているところが対象となる鱒ヶ崎字背戸谷の一部の5.8haの区域です。この場所は流鉄流山線鱒ヶ崎駅の東北東500mに位置する区域です。

次に、これまでの経緯についてご説明いたします。

当該区域については、昭和42年9月に東洋学園大学流山キャンパスが開設し、平成2年7月に流山市における最初の地区計画として都市計画決定しました。その後、東洋学園大学の全学部が東京都文京区の本郷キャンパスに統合されたことから、流山キャンパスは閉校しましたが、当該地を流山市が取得し、令和6年4月より流山市立南流山中学校が移転開校しております。

東洋学園大学流山キャンパスは閉校し、地区計画の目的は達成されていることから、地区計画を廃止する内容で、8月21日から9月4日の2週間、案の縦覧を行いました。縦覧結果は、縦覧者1名で意見書の提出はありませんでした。

次に区域の現況写真です。現在、流山市立南流山中学校として活用されていません。

それでは、これより、廃止する地区計画の内容について説明いたします。

地区計画の目標として、本地区は、総武流山電鉄鱈ヶ崎駅の東北東約500mに位置し、既に高等教育機関（短期大学）の施設が立地しており、今後も教育文化施設の集積が見込まれる地区である。このため、地区計画を策定することにより、合理的かつ適正な土地利用を図り、良好な都市環境を形成し保持することを目標とする。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、地域文化の向上及び生涯学習の場の確保に資する良好な学園地区にふさわしい合理的かつ適正な土地利用を図る。としております。

地区施設の整備方針として、地区内に区画街路（歩道含む）及び公開緑地を設け、市街地環境の充実を図る。

また、建築物等の整備の方針として、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定め、良好な学園地区としての市街地形成を図る。建築物の意匠の制限を定め、良好な都市景観の形成を図る。かき又はさくの構造の制限を定め、街並みの美観及び防災性の向上を図る。としております。

次に、地区整備計画の内容について説明いたします。地区施設の配置及び規模として、幅員9m、延長約310mの区画道路及び、約200㎡の公開緑地を定めております。スクリーン上の画像にありますとおり、現在はすでに供用され、流山市の管理となっております。

建築物の用途の制限として、建築してはならないものを、1.住宅（共同住宅、長屋を除く）、寄宿舍または下宿、2.住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの、3.学校、図書館その他これらに類するもの、4.神社、寺院、教会その他これらに類するもの、5.老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの、6.診療所、7.巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物、8.前各

号の建築物に附属する自動車車庫、としております。

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道路、水路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上とする。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。としております。

次に、建築物等の形態若しくは意匠の制限については、建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とする。としております。

最後に、かき又はさくの構造の制限については、道路、水路境界及び隣地境界に面する部分のかき又はさくは、フェンス等透視可能なものと植栽の組合わせとし、フェンス等の基礎は地盤面からの高さが0.5m以下とする。ただし、門柱及びこれに付属する袖垣並びに市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。としております。

以上で、今回廃止する地区計画の内容についての説明を終わります。

最後に、今後の予定についてです。地区計画の案につきましては、都市計画法の規定に基づき、令和6年8月21日から、9月4日まで案の縦覧を行いました。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】

はい、ありがとうございました。今の説明に対して質問や御意見などありましたら、お願いします。

はい、おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

ちょっと1点だけ教えてください。議案書2ページの建築物等の用途の制限の1から8があるんですけども、ここで言うその寄宿舍または下宿、まずこれは1から8については建築できるっていう認識でいいのかどうかっていうのと、寄宿舍、下宿とか、4番のものとか、6番というのは、面積としては問題ないのかということをお教えてください。

※この後、「スクリーンの表示について、「建築してはならない。」と「以外を建築してはならない。」の表示が逆になっているのではないか。」との意見あり。
※事務局から、議案書の記載が正しく、スクリーンの表示が誤っていることを説明。

【都市計画課 海藤】

大変失礼しました。「次に掲げる建築物【以外】を建築してはならない。」ですので、ごめんなさい、スクリーン表示が間違っております。

【おだぎり委員】

もう1回、議案書2ページのとおり説明をお願いします。

【都市計画課 海藤】

次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。ということで、建築できるものは、1.住宅（共同住宅、長屋を除く）、寄宿舍または下宿、2.住宅で事務所店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの、3.学校、図書館その他これらに類するもの、4.神社、寺院、教会、その他これらに類するもの、5.老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの、6.診療所、7.巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物、8.前各号の建築物に附属する自動車車庫でございます。

【都市計画課長 松田】

補足ですが、これが今定めてる地区計画で、これを全部廃止しよう、というのが今回の提案の議案です。よろしくをお願いします。

【寺部会長】

はい、おだぎり委員どうぞ。

【おだぎり委員】

つまり廃止するということは、もう寄宿舍や下宿とか、教会とか診療所などはできないですよ。ということで認識をして良いのかどうかですよ。残して、何か不都合があるのか。

【都市計画課 海藤】

はい。こちらの地区計画につきましては、元々、東洋学園大学が今後キャンパスを拡大していくよ、というような状況の中で、地区計画を定め、建築可能な用途に制限をかけてきたところですよ。

これ以外のものを建築してはならないということなので、今後、地区計画が廃

止になったとしても、建築可能なものです。ここで今、地区計画による制限が外れると、用途地域による制限が残りまして、こちらは第1種中高層住居専用地域ですので、大きな事務所はできませんけども、小規模な店舗等は建築可能になりまして住居系も、もちろん建築可能でございます。以上です。

【寺部会長】

ほかに御質問、御意見などありましたらお願いします。
どうぞ飯田委員。

【飯田委員】

5ページで計画図、これがなくなるんですけど。この時に地区施設としていたものは、道路法の道路なり、都市公園法なりで管理するから、地区計画が規制するんじゃなくて、それぞれの事業課のほうで維持管理したり、清掃したりすると思います。もちろん、清掃はお手伝いを周辺の方にもお願いすることもあると思いますけど。そうすれば、この場合の地区計画の役割からしたら、要するに使命を終えた。だけど、これで終わらせたくないと思ったら、今度はこの景観とか、緑を増やすとか、グリーンチェーンの認定取ったらどうだとか、一団地認定取ったらどうかとか、ということはあると思いますが、これは都市計画審議会の関与することではありませんので、市役所の中で、教育委員会で議論して、学校とはいえ地域に開放された学校だと思っておりますので、ある意味地区施設なんですよ。地区にとって必要な施設なんですよ。地区にとって学校以外に解放していくべく施設であるんですよ。

都市計画の枠から離れた後は、グリーンチェーンの認定なり、一団地認定なり、建築基準法の世界のことは認可通りになりますけど、景観なり、緑なり、都市計画としては用途地域だけが残ります。

先ほどの案件も、また地区計画が変わるかもしれないと、私は思っています。状況が変われば。

例えば、新川耕地がそうでした。新川耕地もまずは、地区計画で規制して、それで動いてもらって、建物が出来上がったなら、市街化区域にした。それで地区計画は残っているんですよ、あそこはね。

【都市計画課 海藤】

はい。最後の御質問の新川耕地の地区計画につきましては、まだ残っております。そのまま、制限がかかっている状態です。

最初にお話のありました地区施設に関しましては、区画道路は道路管理課で管理しております。公開緑地は、みどりの課で草刈り等の管理をしております。

今後もそれは継続していくものです。以上です。

【寺部会長】

よろしいですか。はい。

【飯田委員】

まちづくり条例、すごく理想的な条例です。都市計画提案が、できたりする良い制度。これは多分、かつての行政指導が、かなり裁量的であったものを、ちゃんと条例で書いた。

高度地区もそういう意味ですごく理想的です。高度地区の理想的なものを覆すような例が最近出てきている。

そういった意味で、先ほどの議論も議事録に残ってると思います。32条協議、あるいは、街づくり委員会の議論を通じて、建築計画として確定してほしいです。都市計画審議会は建築計画を確定するものではありませんので。

【寺部会長】

はい、ありがとうございます。ほか委員の皆さんに御意見ありましたら、よろしいですか。

<意見なし>

はい、では採決に移りたいと思います。採決を行います。第2号議案流山都市計画東洋学園地区地区計画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>

【寺部会長】

はい、賛成多数と認めます。原案のとおり第2号議案を原案のとおり可決されました。

本日の審議事項は以上です。進行を事務局にお返します。

【都市計画課 海藤】

はい、寺部会長ありがとうございました。

審議事項は全て終了しましたが委員の皆様には事務局より報告事項がございますので、今しばらくお時間を頂戴したいと存じます。

傍聴はここまでとなりますので傍聴者の皆様は御退出をお願いいたします。以上をもちまして、令和6年度第2回都市計画審議会を閉会いたします。

寺部会長始め委員の皆様、本日は長時間にわたりありがとうございました。

以上