

流山市街づくり委員会会議録

目 次

1 開催日時及び場所	1 ページ
2 出席した委員及び職員	1 ページ
3 概要	2 ページ～

1 開催日時及び場所

日 時：平成27年12月9日（水）午後2時00分から午後3時00分まで

場 所：流山市役所第2庁舎3階 301会議室

2 出席した委員及び職員

(1) 委員会委員

北原 理雄	(学識経験を有する者)
林 美栄子	(学識経験を有する者)
後藤 信利	(学識経験を有する者)
谷口 晶子	(公募による市民)
伊藤 治夫	(公募による市民)
吉田 光宏	(市長が職員のうちから選出する者)

※ 欠席した委員

野口 和雄	(学識経験を有する者)
小川 哲也	(公募による市民)
齋藤 一男	(市長が職員のうちから選出する者)

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	都市計画課長	中山 貢一
都市計画課長補佐	酒巻 祐司	都市計画課 都市対策係長	大川 裕
都市計画課 都市対策技術員	小又 弘貴		

(3) 申請者

平和台自治会	自治会長	上 辰男 氏
平和台住環境保全委員会	委員長	平川 雅一 氏
平和台住環境保全委員会	事務局長	木坂 亨 氏

(4) 傍聴者

1名

3 概要

酒巻都市計画課長補佐

それでは定刻となりましたので、流山市街づくり委員会を開催します。はじめに、都市計画部長の亀山よりご挨拶をさせていただきます。

亀山都市計画部長

本日は、皆様にはお忙しいなかご出席いただきまして誠にありがとうございます。都市計画部長の亀山でございます。本日の議題は、平和台1丁目、4丁目及び5丁目の各一部で構成されています平和台自治会より申請のありました平和台自治会地区・地区街づくり計画についてです。既に御存じのことと思いますが、地区街づくり計画は流山市街づくり条例に基づくもので、平成24年度に流山市街づくり条例が施行されてから今回がはじめての認定申請です。平和台自治会では以前から共同住宅の建築、敷地の分割及び3階建て以上の建築物の建築について制限を設けた自主ルールを運用してきましたが、流山市街づくり条例の施行と合わせて自主ルールから法令に位置付けられたルールへの変更を目指し、市職員による各種街づくり制度の出張説明や流山市まちづくり相談員派遣制度を活用した勉強会などを行ってまいりました。

本日は、はじめに事務局からこれまでの経緯及び地区街づくり計画書の概要についてご説明させていただきます。北原委員長はじめ、委員の皆様におかれましては、その後、慎重な御審議のほどよろしくをお願いいたします。簡単ではございますが御挨拶とさせていただきます。

酒巻都市計画課長補佐

続きまして、本日出席の委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

<委員紹介>

続いて、平和台自治会より、御参加いただきました方々を、御紹介させていただきます。

<申請者紹介>

酒巻都市計画課長補佐

続いて、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

<職員紹介>

酒巻都市計画課長補佐

本日は街づくり委員会9名のうち、6名の出席をいただいておりますので条例の規定により会議が成立していることをご報告申し上げます。また、本日の委員会は午後3時の終了を予定しておりますのであらかじめご了承ください。

傍聴の皆様申し上げます。後方に貼ってあります「流山市街づくり委員会の傍聴に関する要領」

に基づき、静粛に傍聴していただき、流山市街づくり委員会の円滑な議事運営にご協力をお願いします。それではこの先の委員会の進行については北原委員長にお願いしたいと思います。

北原委員長、よろしくお願いします。

北原委員長

皆さんお疲れ様です。本日の議題は、平成27年11月16日付で流山市街づくり条例に基づく地区街づくり認定組織である平和台自治会から認定申請が提出された「平和台自治会地区・地区街づくり計画について」です。それでは、事務局から認定申請の経緯と概要について説明してもらいたいと思います。事務局、説明をお願いします。

大川都市対策係長

都市計画課の大川でございます。

今回の案件であります平和台自治会地区・地区街づくり計画の認定申請の経緯と概要について、簡単に説明させていただきます。

当該計画区域は、流鉄流山線流山駅とつくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅とに挟まれた、平和台1丁目、4丁目及び5丁目の各一部より構成された平和台自治会の区域で、その面積は25.6ヘクタールです。当該計画区域は、区域の大半を第1種低層住居専用地域が占め、建ぺい率60パーセント、容積率150パーセントとなっています。区域の西側、都市計画道路3・5・16号線より西側の範囲については、第1種住居地域で建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区となっています。区域の東側、都市計画道路3・3・2号線の境界線から25メートル以内の沿線部分については、第1種住居地域で建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第1種高度地区となっています。

次に地区街づくり計画策定に至った経緯について説明します。当該計画区域は、昭和40年代において、土地区画整理事業により整備されました。当該計画区域は従来より自治会からの要請を受け、「自治会要望区域」として行政においても建設事業者などからこの区域内の土地についての問い合わせがあった場合、自治会による自主ルールを定めた区域であることを案内するといった形がとられてきました。近年においては、平成17年につくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅が開設され、平成11年から行われてきた流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の進捗と相まって、より一層、従来の「戸建て住宅を中心とした住宅地」以外の土地利用が行われる可能性が高まってきました。

こういった周辺状況の変化から平和台自治会では従来の自主ルールから、法的根拠を伴うルールへ位置付けの変更を目的として、平成24年度より勉強会を行うなど、活動を開始しました。当初都市計画法に基づく「地区計画」策定を目標に、活動を開始しましたが、当該計画区域は、既に様々な世代により構成されており、不動産に対する考え方も多様に存在することから、平成26年度に、地区計画に比べ、より時代のニーズに柔軟に対応出来る、流山市街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」へ方針を転換したものです。平和台自治会は平成24年11月に、流山市街づくり条例第10条に基づく地区街づくり組織の認定を受けています。同条例第11条の規定により、地区街づくり組織は、その地区住民を対象とした説明会を開催し意見の聴取を行い、かつその地区街づくりの対象となる区域の土地所有者等の数の3分の2以上の同意を得た上で、規則に定めるところにより、地区街づ

くり計画としての認定を市長に申請することができることとなっています。

本案件は同条の規定に基づき、地区街づくり組織である平和台自治会から平成27年11月16日付で認定申請されたものです。流山市都市計画課においても同意状況を確認したところ、土地所有者等については69.39パーセント、土地面積については68.61パーセントと、3分の2である66.67パーセントを上回っていたため、この申請を受理したものです。なお、当該計画区域の一部である平和台5丁目の一部については、既に建築協定の区域となっています。

次に、申請された地区街づくり計画の内容について説明します。スクリーンに赤い縁取りで表示している区域が、今回、地区街づくり計画を導入しようとする区域です。区域の北東部にパレットコート流山セントラルパーククローバー建築協定の区域を含んでいます。スクリーンで青い縁取りで表示されている部分です。地区街づくり計画の案では区域は大きく2つに分けられています。

一つは都市計画法における用途地域について、第1種低層住居専用地域を指定している部分で導入しようとする地区街づくり計画の中では「住宅地区A」としている区域です。もう一つは都市計画法における用途地域について、第1種住居地域を指定している部分で導入しようとする地区街づくり計画の中では「住宅地区B」としている区域です。

住宅地区Aにおける地区まちづくり計画の内容について説明します。住宅地区Aにおいては「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定めようとしています。建築物等の用途の制限については建築基準法に定める用途制限の他に、戸建て住宅で形成された既成市街地にそぐわないものとして、共同住宅又は長屋で戸数が3戸以上のもの、寄宿舎で延床面積が200平方メートルを超えるもの、下宿、公衆浴場、畜舎を建築してはならないものとして規定しようとしています。建築物の敷地面積の最低限度は、流山市開発事業の許可基準等に関する条例からの引用、及び現状の敷地の分割を防ぐことが出来る大きさとして135平方メートルとしています。

住宅地区Bにおける地区まちづくり計画の内容について説明します。住宅地区Bにおいては、「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物等の高さの最高限度」を定めようとしています。建築物等の用途の制限については、建築基準法に定める用途制限の他に、住宅地区Aに定める用途制限に加え、学校、遊戯関連施設、ホテル、旅館、自動車教習所、葬祭場、店舗、飲食店及び事務所で、床面積が150平方メートルを超えるものを建築してはならないものとして規定しようとしています。建築物の敷地面積の最低限度は、住宅地区Aと同様の理由により135平方メートルとしています。建築物等の高さの最高限度は、第1種低層住居専用地域である住宅地区Aにおいて、既に設けられている制限である建築物等の高さの絶対高さ制限と同じ高さとし、10メートルとしています。

次に、既成の自治会の自主ルール、及び建築協定の内容と、今回の地区街づくり整備計画の内容を比較したものを示します。建築物等の用途に関する基準として自治会の自主ルールでは共同住宅の建築を制限しています。建築協定では、建築可能なものを定めており、地区街づくり計画において建築を制限する用途については、全て建築協定において建築の制限を受けるものとなっています。

次に、建築物等の敷地に関する基準についてですが、自治会の自主ルールにおいては、分割を禁止しています。建築協定では分割の禁止に加え、地盤面の変更の禁止を規定しています。地区街づくり計画においては最低限度を定めようとしています。これは当初、地区計画の策定を目指していたことから、敷地の分割禁止を制限として規定することが出来ないため、狭小宅地の増加を抑制するという敷地分割の禁止と目的を同じとする意味で、規定しようとするものです。

次に、建築物等の形態に関する基準についてですが自治会の自主ルールでは、階数を2階までとしています。建築協定では建築物の最高の高さを10メートル、軒の高さを7メートルとする他、階数を2階までとする、壁面を道路及び隣地境界線から0.6メートル以上とすることを定めています。地区街づくり計画では、当初、地区計画の策定を目指していたことから、階数の制限を規定することが出来なかったため、階数の制限については設けていません。都市計画法に基づく建築物の絶対高さ制限である10メートルの限度が適用されない一部の区域に、10メートルの最高高さの限度を設けようとしています。その他、外構等に関する基準を設けているのは、建築協定のみです。

以上のことから、今回の地区街づくり計画の内容は、建築協定の区域においては、建築協定の内容に全て含まれることが確認出来ます。建築協定の区域に、更に地区街づくり計画を掛けることの意義については、自治会主導である地区街づくり計画の区域とすることで、同じ自治会として、連携して地区の街づくりを行っていくという意識を持つことを目的としています。

説明は以上となります。御審議のほど、よろしく申し上げます。

北原委員長

ありがとうございます。事務局からこれまでの経緯についての説明を頂きました。それでは、検討会の時間を設けたいと思います。まず委員の方から質問・意見等ありましたらお願いします。いかがでしょうか。

吉田委員

この計画の地域住民の同意率についての説明があったが、その数字で大丈夫なのか。また、残り30パーセントの方は、説明がなされていなくて、まだ同意されていないのか。

大川都市対策係長

街づくり条例の中で規定されている地区街づくり計画の申出は3分の2以上賛同を得たうえで申出ができます。規定上は問題がないと思っております。また、3分の1の方の同意が得られていないことについては、大半が不在地主で占められているという説明を自治会の方から受けています。今後の自治会の方々の活動によってくると思うのですが、賛同を得られていない方々についてこのままにするのではなく、継続して意義や行う趣旨を周知していただき、少しでも賛同率の向上を目指していただければと思っています。

平川平和台住環境保全委員長

平和台地区が開発されて50年になります。住んでいた方が介護施設に入ったり、空き家や借家においては持主が高齢のため意思表示がありませんという回答や連絡がつかなかったりすることがありました。また、不在地主が100件程度ありますが同意書が配達出来たのは20件程度でした。さらに、複雑な事情のご家庭もありました。ただ、今現在住まわれている住民の85パーセント以上については賛成を得られています。賛成の回答を得られていないから反対という回答ではありません。反対の方は1割程度で、残りの方は無関心という方だと思っております。

北原委員長

住宅地が成熟していくということは、住んでいる人たちの世代を重ねていくという意味での難しさもあるかと思います。今後、十分にまだ賛同していない方達にも説明をしていただくことと、何か難しい問題が出てきた際は、市の方が十分サポートしていただければと思います。

伊藤委員

二点質問があります。資料の5ページの地図の部分と7ページの⑧についてです。まずは最寄駅から、ここの地区はどれぐらいの距離ですか。また、この地区について、戸建て住宅が多い、静かな住宅街と認識しました。しかし、南流山2丁目や、木地区のような静かな住宅街だったところは、原っぱがあったり寂れていた感じでしたが、ショッピングセンターやホームセンターが出来たことで活気が出て、にぎやかになりました。そこで、ここの地区は店舗、飲食店及び事務所で床面積が150平方メートルを超えるものの制限をしています。しかし、静かな住宅地というところを目指してはいますが、活気や繁栄している良さもあると思います。そこについてはいかがですか。

大川都市対策係長

まず、最寄駅まではどれぐらいかという質問については、平和台自治会地区は広いエリアになります。徒歩の目安として平和台自治会地区の中心地からの時間について回答させていただきます。約15分程度で流山駅及び流山セントラルパーク駅に行くことができるエリアとなります。

二番目の質問については、街の賑わいといったことを考えた場合に賑わいを創出するような建築物を制限してしまいますと、良く言えば閑静な住宅街、悪く言えば寂しい街になってしまうかと思えます。一つには周辺を取り巻く環境の違いがあるかと思われます。南流山、木地区でいえば、木地区の特定土地区画整理事業が行われていまして、大規模な開発が行われています。区画整理されて、造成された土地に新たな街が作られていきます。これから出来ていく場所については、制限を設けずに賑わいの演出をしながら、街づくりを行う手法が取られているかと思われます。それに対して、平和台地区につきましても、平川委員長からお話があったとおり、今の平和台自治会の区域が出来まして50年経っています。既に成熟した住宅地という街並みが形成されています。空き家の話も出ていますが、戸建ての住宅を中心として形成されています。この住環境を、そのまま維持していきたいところが、ルール作りの発端となっています。ここについては、住民の方々が、どのように考えているかが、ベースになってくると思いますので、事務局から全てを申し上げるのは違うと思いますが、成熟した住宅環境を維持していきたいという発議がございまして、どのようなルールがふさわしいかご相談を受けてアドバイスした経緯があります。

上 平和台自治会長

私どもの地区で、市役所の隣接地に、まだ申請まで至っていませんが、大型の建物が建とうとしています。ショッピングセンターも併設して出来るということで、便利になる一方、従来の住宅環境の維持というところで、いろいろやっているところでもあります。

また、ここの住宅地は、まとまりのいい住宅地となっていて、パトロールは2日に1回しており、住民の繋がりが非常に強い自治会という認識をしています。さらに、坂道が非常に多い地区で、大型店舗等が開発されると、坂道の平準化等で大型車両の運搬等、便利になる一方で坂を失うような地域

となっています。1キロ圏内で歩いて行ける場所ですと、セントラルパーク駅前にもスーパーが作られたので、便利さが享受できている地域となっていると思われます。静かな住宅街を維持することを目的とする地域ではないかと認識しています。

谷口委員

私も伊藤委員と同じで資料7ページの⑧の部分が気になりました。私は、東深井や江戸川台地区近隣に住んでいるのですが、どの地域も昭和30年代、40年代開発が始まった地域なので、同じような地域の住民の意見なのですが、東深井及び江戸川台地区に長く住んでいる間に住民のお子様がレストランやパン屋の起業を始めたことで、住民にとって利点のあるお店になっています。その街の価値を上げていることもあります。なので、住民のお子様たちの起業を制限するようなことが無いように配慮した方が、長くその土地を維持していくことができると思いますので、この制限を緩くするような内容にした方が、良いのではないかと思います。

北原委員長

谷口委員が仰られていたような内容は、ここの制限でいう150平方メートル以下のものになります。それから150平方メートルを超えるもの、スーパーといったものが入らないような設定をしていて、小さなお店が入るなら入って地区の個性ができる。これは谷口委員が仰っていることを促進してくれることになると思います。

大川都市対策係長

谷口委員のご質問なのですが、北原委員長が仰られていたとおりで、補足させていただきます。店舗、飲食店及び事務所で床面積が150平方メートルを超えるものの制限をしようとするところを住宅地区Bに適用しようとしています。この部分は用途が第1種住居地域となっていて、ここについてはある一定規模の大きさの店舗等が建築できる区域となっています。中央の大部分を占めている区域は、第一種低層住居専用地域となっておりまして、ここは基本的には単独の事務所及び店舗の建築ができない区域となっています。住宅と併用で店舗面積が50平方メートル以下かつ建物の全体面積の2分の1以下については建築できる制限を持った区域となっています。第一種住居地域の住宅地区Bについて、これらと同じ制限を設けるのは厳しいだろうと、自治会の中でも話し合われた結果としての意見と、伺っております。ある程度制限を緩やかにしながらも、戸建て住宅の住環境に影響が出ないようなところで谷口委員が先ほど仰られていたように、個人店舗といったものの建築は可能にしたままの制限にしようということで、150平方メートルという数字を設けています。

後藤委員

平和台自治会地区の方たちは、空き家対策といったところも積極的で、なんて協力的で素晴らしい地区なんだろうと思います。全体的なことなのですが、地区協定を作るときに、古い分譲地が多く、周りの方が段々お年寄りになってくるということで、若い人たちに入っていただけならばと思うところですが、実際アパート等は建ててはいけないとか、長屋で戸数3戸以上のものは制限するというのは、どこの地区協定においても入るといえるところですが、そこについてはどうなのでしょう。

平川平和台住環境保全委員長

平和台は、基本的に敷地の面積で70坪が多いです。70坪もあるとお家も大きいです。なので、2世帯で入っているところが多いです。そういう面では、2世帯で入っているというのが最近の流れになっています。若い人もどんどん多く入り、子どもの数が多くなっています。ただ、複雑な事情等で空き家のところもあります。

後藤委員

平和台の方は、若い方が増えてきているというところなので、その地区で決めることですが、他の地区だと入ってこない地区もあります。そういった地区については、どのように思いますか。

酒巻都市計画課長補佐

まず、流山市としての、市街地の考え方がございます。人口が先々減っていく、人口減少になっていく中で、選ばれていく住宅地とはどういったものなのだろうと考えた時に、できるだけ敷地を維持したまま、あるいは建物においてもその街に合っている。そういった街を維持していくことで、先々の住宅地の価値を維持できるという考えの下に立って、今回は地区街づくり計画ですが、流山市が都市計画決定を行うような地区計画といったものについては、流山市で現在37地区計画の指定をしています。その全てにおいて市の方針として敷地最低限度を定めているところであります。

吉田委員

確認なのですが、この計画区域に既に建てられている建物で、適合しないものとかがあった場合はどうされるのか。

大川都市対策係長

既存不適格の建物については、先ほどの共同住宅について、10棟程度自治会からあるとお話がありました。用途について既に建っている建築物については、建築基準法の既存不適格と同様の取り扱いでしたいと思っています。既存不適格ということで違法なものでは無いというところから、改築若しくは増築といった行為は認めるといったことになっています。ただし、既存不適格である建築物の考え方については、一度改築を行った建物、建て替えを行った建築物については、決まりが出来た後に建てた建物となります。そのため、1回に限り改築が出来るといった取り扱いになります。最低敷地面積について、既に135平方メートルを下回っているものは、全体の約17パーセントです。これらについては、地区街づくり計画が制定された後に、建築地の敷地として使っていただくことができるという位置づけになっています。決まりが出来た後に、敷地の分割及び文筆を行うといった土地については、建築敷地の制限を受けます。従前から存在していた135平方メートル未満の土地については、建築敷地として使用ができます。

林委員

建物の用途や建物の敷地については、規制があるように作られていますが、塀といった外構について、今後、協定を作るようなことはあるのでしょうか。場所によっては、ブロック塀をあまり高くしないようにとか、縦格子よりはフェンスにして下さいなどもあるのですが、いかがでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

平成24年度ぐらいから地区計画図書の議論をしている中では、かき又は柵の構造の制限ですとか、壁面線といったことを検討していたのですが、平和台地区は高低差が大きい敷地で、坂も多くある街であります。その中で、道路の高さから何メートルという、かき又は柵の構造等を制限するのは、難しいという判断がございまして、地区街づくり計画の中では除いております。今後についても難しいと考えております。

谷口委員

空き家対策について、今後、市の方から何か対策等あったりするのでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

空き家特措法といったものが成立しまして、現在は市民生活部で取り扱いをしていますが、来年の4月から都市計画部の方で取り扱いをさせていただきます。また、例えば高齢者の方が、自宅を手放してしまったり等で、空き家になってしまうのを防ぐために、住み替えの支援等を市役所の方でやっていこうとしています。

伊藤委員

資料7ページの②の学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校)について制限されていますが、川が近くにありますので集中豪雨や洪水といった場合に高い建物があつた方が避難場所として適当だと思いました。そこでお尋ねしますが、この区域の対応についてはどうなっているのでしょうか。

酒巻都市計画課長補佐

まず、地形的な話について、江戸川が隣接しています。その隣接地は、そこまで標高が高くありませんが、流山鉄道流山駅から今回の計画地に向けた土地につきましては、低いところで、正確な数値ではありませんが、概ね標高10メートルぐらいの高さと思っております。また、避難所につきましては、地域防災計画で各自治会あるいは地区ごとに避難先が指定されておまして、そこに避難していただくことと市としては考えております。

中山都市計画課長

南北に通っている都市計画道路のところ、一番低い土地になります。過去に、流山セントラルパーク駅に向かって上がっていくところで、一部酒屋さんや薬局が昔あつたところで、集中豪雨等で浸水しています。現在は、都市計画道路の方に雨水幹線の整備がされていますので、浸水被害等は起きていません。

北原委員長

江戸川の洪水といったところでは、市役所もそうですが、台地の上に上がったところにありますので、まず被害は無いだろうということと、集中豪雨等で局地的に水が流れていくことも、雨水幹線が

あるので大丈夫ということですね。

吉田委員

江戸川周辺には、江戸川が決壊した場合に、浸水被害の可能性があります。今回の区域について、全ての区域が被害に合うということではありませんので、決壊した場合は、都市計画道路で区切られた場所の右側の場所は、問題ないかと思われます。今、手持ちにハザードマップを持って来ていませんが、市のホームページにも掲載されていますので、是非ご覧になっていただければと思います。

北原委員長

いろいろご質問いただきましたが、地区によってそれぞれの条件があります。平和台自治会地区について言えば、成熟してきた住環境を守る。敷地面積の制限や若い人たちが住み続けられる街といったことも含めて、環境を維持していきたいという趣旨の街づくり計画になっていると思います。

それでは、平和台自治会地区地区街づくり計画は市長が承認するという形になりますので、本委員会としては、速やかに承認していただくように委員会の意見がまとまったということによろしいでしょうか。

異議なし

北原委員長

それでは、事務局の方で進めていただきたいと思います。自治会の方も、お忙しい中御出席ありがとうございました。それでは街づくり委員会は終了とし、進行は事務局にお返しします。

酒巻都市計画課長補佐

委員長、ありがとうございました。これで本日の街づくり委員会は終了となります。委員の皆様及び自治会の皆様長時間に渡りありがとうございました。