

# 平成23年度第3回流山市都市計画審議会議事録

## 審 議 案 件

### 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	1～2 ページ
3	会議に付した案件	2 ページ
4	傍聴者	2 ページ
5	議事の概要	3～30 ページ

#### 1 開催日時及び場所

日 時：平成23年12月22日（木）午後2時00分から午後5時25分まで  
場 所：流山市役所委員会室

#### 2 出席した委員及び職員

##### （1）審議会委員

内山 久雄 （学識経験者）  
横内 憲久 （学識経験者）  
恵 小百合 （学識経験者）  
大野 トシ子 （学識経験者）  
中村 敏則 （学識経験者）  
窪田 幸一郎 （学識経験者）  
田中 人実 （市議会議員）  
海老原 功一 （市議会議員）  
徳増 記代子 （市議会議員）  
森 亮二 （市議会議員）  
富澤 茂司 （関係行政機関職員）  
飯田 信彦 （市民委員）  
塚原 信行 （市民委員）  
上村 千寿子 （市民委員）

##### ※ 欠席した委員

熊谷 圭介 （学識経験者）

(2) 職員

市長	井崎 義治	都市計画部長	望月 照也
都市計画課長	亀山 和男	農政課長	山崎 哲男
都市計画課長補佐	長橋 祐之	建築住宅課長補佐	石川 東一
都市計画課係長	大塚 昌浩	都市計画課係長	酒巻 祐司
都市計画課主査	鈴木 貴之	都市計画課技師	近藤 英樹
都市計画課主事	松田 勇作	都市計画課職員	山村 大虎

3 会議に付した案件

- 第1号議案 流山都市計画江戸川台東2丁目地区地区計画の決定について〔流山市決定〕
- 第2号議案 流山都市計画生産緑地地区の変更について〔流山市決定〕
- 第3号議案 江戸川台西1丁目地区計画について
- 第4号議案 (仮称)流山市街づくり条例(案)について

4 傍聴者

13名

## 5 議事の概要

### 事務局

お待たせいたしました。ただいまから、「平成23年度第3回流山市都市計画審議会」を開会いたします。それでは、審議会の開会にあたり、井崎市長からあいさつを申し上げます。

### 市長

本日は、皆様には、お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。去る10月に新たに公募による委員の方を含め皆様に委員を委嘱させていただき、今回が2回目の審議会となります。

流山市は「都心から1番近い森のまち」を掲げ、良質で魅力ある都市づくりを進めているところでございます。その1つとして、本日諮問させていただく案件にもございます「流山市街づくり条例」の制定に向けて作業を進めているところです。

さて、本日、御審議をいただく案件は、「地区計画の決定」と「生産緑地の変更」の2案件、併せて諮問させていただく案件として「江戸川台西1丁目地区計画」「(仮称)流山市街づくり条例(案)」です。

特に地区計画については、自分達の地域を付加価値のある良質な環境の維持できるようにするため、住民の方々が大変なご努力をされたものでございます。日本は人口減少時代に入ってきたわけですが、流山市でも10年後には人口が頭打ちになり、人口が減少していくとのデータがある中で、住宅の需給関係が崩れてきます。そうなったときに1番ダメージを受けるのは不便な地域と環境の悪い地域です。ここには買い手がつかないという状況になってしまいますし、東京の郊外でもすでにおこっています。流山市がそのようなことにならないように、流山の物件を買いたいと思ってもらえるようなまちづくりをしていきたいと整備を進めてきているなかで、住民の方々にも大変ご努力いただいて、市内では地区計画が着実に増えています。皆様が審議される案件は5年10年後、それ以降に大きく影響しますので、流山の未来を念頭に入れて、よいまちづくりのために御審議いただきたいと思っております。

最後にひとつご報告をさせていただきたいのですが、先日「全国市区経営革新度調査」というものが発表されまして、これは透明度、活性化度、市民参加度そして利便度といった4つから評価されるものです。800を超える自治体において、流山市は透明度で16位、活性化度で6位、市民参加度で9位、利便性で21位、そして総合評価である経営革新度では、三鷹市、厚木市に続き3位となりました。「AAA」や「AA」などの評価もあり、流山市までの3市が「AAA」の最高評価をいただきました。これも市民の皆様のご協力や職員の頑張りの相乗効果の結果であり、一步一步よくなっていると感じております。

それでは、皆様のそれぞれの立場からしっかり議論していただき、10年後、15年後に流山が住みたい街として選ばれるようになるよう、よろしく申し上げます。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

### 事務局

井崎市長におきましては、大変申し訳ありませんが、所用の為退席させていただきます。

それでは、本日のお手元の資料確認をさせていただきます。本日使用する資料は、事前にお配りしたものと、第1号議案から第4号議案の資料、A4サイズのピンクの表紙のものでございます。また、当日配布資料として、参考資料1「江戸川台東2丁目地区地区計画に関する経過（自治会）」と書いてある、A4の2枚綴りのもの、参考資料2「江戸川台西1丁目地区計画に関する経過（自治会）」と書いてある、A4の2枚綴りの資料の以上です。お持ちでない方など、いらっしゃいましたら、事務局までお申し付けください。

なお、これより審議が行われますが、本日の都市計画審議会委員15名のうち、出席は14名のいただいておりますので、過半数を超えていることから会議が成立していることをご報告申し上げます。次に、傍聴の皆様をお願いいたします。「傍聴者の遵守事項」をお守りいただき、円滑な議事の運営にご協力をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

それでは、このあとの進行につきましては、内山会長にお願いしたいと思っておりますので、会長、よろしくお願いいたします。

#### 内山会長

会長の内山でございます。さて、本日の審議案件につきましては、流山市長から付議及び諮問のありました、第1号議案から第4号議案までの4つの案件でございます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

審議に入る前に、議事録署名人を選出したいと思っております。慣例によりまして、学識経験者の委員から1名、市議会議員の委員から1名ということで、お願いしておりますので、今回は、大野委員と海老原委員にお願いしたいと思っております。

それでは、審議に入ります。第1号議案の「江戸川台東2丁目地区地区計画の決定」につきまして、審議をしたいと思っておりますので事務局より説明をお願いします。

#### 亀山課長

第1号議案「流山都市計画江戸川台東2丁目地区地区計画の決定について」、説明いたします。スクリーンには、赤色で江戸川台東2丁目地区を示しております。本地区は、東武野田線江戸川台駅を中心に、千葉県住宅供給公社が一団地の住宅施設事業に基づき、昭和33年から昭和36年に江戸川台団地として、整備を行った地域の一部であり、宅地規模が比較的大きい住宅地が形成されております。しかしながら、団地の形成から50年余が経過し、既存住宅の建て替えが行われていることから、快適でゆとりある住環境の保全、及び形成を図るための手法として、地区計画制度の導入について検討し、緑豊かで防災に強い環境を保全及び形成を図ることとしたものです。

先ず、地区計画導入の経緯について、説明させていただきます。参考資料をご覧ください。江戸川台東では、既に1丁目、3丁目、4丁目地区計画が導入しておりました。そこで、21年1月に当時の自治会長さんが「2丁目も、今後地区計画の導入に向けての運動を進めていきたい」と、自治会内で提案し、承認されました。同年2月からは、流山市まちづくり相談員派遣制度を活用しながら、地区計画導入事務局会議を延べ15回開催し、案の作成や地区計画導入に向けての勉強会の開催を、自治会の策定専門委員会の皆様を中心となって、自治会の案を作成しました。「自治会最終案」につきまして、地権者の皆様の9割以上の賛同が得られましたことから、平成

22年12月に地区計画の要望書が市に提出されました。市では、自治会からの要望書の提出を受け、「自治会最終案」を基に、千葉県及び市の関係機関と協議、調整を行い、市主催による地区計画原案に関する説明会を、7月31日に開催した後、原案の縦覧及び案の縦覧等の都市計画手続きを進めてきました。

それでは、江戸川台東2丁目地区地区計画の内容について、説明させていただきます。お手元の議案書の2ページ又はスクリーンを御覧下さい。今回、地区計画を定めようとする江戸川台東2丁目地区につきましては、東武野田線江戸川台駅の北東に位置しております。

議案書の3ページ又はスクリーンをご覧ください。地区計画を定めようとする区域、及び地区整備計画の区域を赤の枠で表示しております。面積は、約10.8haです。用途地域は、第1種低層住居専用地域を指定しており、建ぺい率は50%、容積率は100%及び建築物の高さの最高限度は10mとしております。

次に、江戸川台東2丁目地区地区計画区域の状況を写真で見させていただきますので、スクリーンをご覧ください。地区内では緑が多く見られます。戸建て住宅を中心としたまちなみです。閑静で良好な居住環境が、形成されています。以上が区域の状況です。

それでは、議案書の1ページ又は、スクリーンをご覧ください。地区計画の計画書です。表の上から4番目に、「地区計画の目標」を記載しております。地区計画の目標として「本地区は、東武野田線江戸川台駅の北東に隣接し、昭和30年代に、千葉県住宅供給公社が、住みよく明るい文化生活を楽しめる街づくりを目指し、広い敷地を持つ戸建住宅を中心とした宅地開発を行い、閑静で良好な居住環境が形成されている。そこで、地区計画を導入することにより、開発時から目指してきた街づくりを、継承するとともに、緑豊かで防災に強い市街地環境を、保全及び形成していくことを目標とする。」としております。

次に、表の上から5番目の区域の整備、開発及び保全に関する方針についてです。土地利用の方針といたしましては、「本地区は、既に低層戸建住宅を主とした土地利用がなされており、緑豊かで良好な居住環境を保全するとともに、快適でゆとりある市街地環境の形成に努める。」としております。

建築物等の整備の方針といたしましては、土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、及びかき又はさくの構造の制限を定める。としております。

計画書の中段から下の部分、建築物等に関する事項についてご説明いたします。制限する事項は3項目とします。建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造の制限としています。

では、建築物等の用途の制限内容について、説明いたします。1、共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの。住戸の床面積を75㎡以上とした理由については、家族3人以上のファミリータイプの、比較的大きな面積を有する共同住宅を建築可能とするもので、この数字については、国土交通省が設けた「都市居住型誘導居住水準」の数値を参考にしております。2、長屋で3戸以上のもの。ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。長屋で3戸以上を制限しているのは、2世帯住宅の建築を可能とするためです。一戸建ての住宅が上に重なった形態や横につながった形態となります。3、寄宿舎又は下宿。寄宿舎又は下宿については、現在の戸建て住宅地としての土地利用と調和が図れない恐れがあることから制限します。以上が建築物等の用途の制限をしようとする内容です。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について説明いたします。大規模な敷地を分割する際の基準として定めるもので、敷地面積の最低限度を165㎡としています。ただし、敷地を165㎡以上ごとに分割して生じた残りの敷地が135㎡以上となる場合については、この限りではありません。この基準は、大規模な敷地を分割する際の基準です。

次に、かき又はさくの構造の制限について、説明いたします。現在、形成している良好な住環境を保持するとともに、災害等において安全な街並みの保全及び形成を図るため、道路沿いに設ける「かき又はさくの構造の制限」を定めるものです。道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とします。ただし、次に掲げる場合は、この限りではないとしています。1、フェンス又はさくを設ける場合は、透過性であって、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下で、かつ、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下のものについては設置する事が可能です。2、門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造等の構造であって、片側2m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のものについては、設置することが可能です。江戸川台東2丁目地区地区計画の内容については、以上のとおりでございます。

引き続きまして、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。都市計画法第17条第1項の規定により、平成23年11月4日から同月18日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の決定手続きにつきまして、説明いたします。スクリーンをご覧下さい。この度の地区計画の決定につきまして、本日の流山市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、来年2月上旬に都市計画決定の告示を行う予定としております。

以上で、第1号議案「流山都市計画江戸川台東2丁目地区地区計画の決定」についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いいたします。

海老原委員

建築物の敷地面積の制限については、300㎡以上が敷地分割可能とのことだが、地区計画区域の中で該当するものはどれくらいの戸数なのか。

長橋都市計画課長補佐

敷地分割可能な敷地は77宅地でございます。

田中委員

地区計画でかき・さくの制限をしているが、植栽について否定はしないが、現場写真を見たときに植栽が道路に大きく出ている部分が見受けられたが、苦情、トラブルなどは発生していないのか。このような事については、地元の方々に議論があったのか。

長橋都市計画課長補佐

緑豊かなまちづくりをしていきたいという事で、地区計画で植栽を推進することを住民の皆様と考えさせていただきました。田中委員ご指摘のとおり道路に植栽が出ている部分もございすが、それにつきましては、個々に剪定していただき道路に出ないようにしていただきたいと自治会の方々と協議をさせていただきました。また、地区計画では高木のような高いものではなく垣根であるということも協議をさせていただきました。

内山会長

植えたまま管理しないで大きくなった場合などの苦情についてはいかがでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

関係部署からは、そのような苦情があったという情報はいただいておりません。

森委員

建築物等の用途の制限について、これは2世帯住宅を可とする除外規定だと思うのですが、この区域に2世帯住宅は何戸あるのか。

亀山都市計画課長

申し訳ありませんが、正確に把握しておりません。いくつか見受けられる程度の数だと思います。

内山会長

確認ですが、江戸川台東は1・3・4丁目の地区計画が既にあり、2丁目は後発ですが、他の地区との違いはありますか。

長橋都市計画課長補佐

2丁目地区の特徴といたしましては、敷地分割の際に生じた165㎡未満の部分について、135㎡以上であれば認めるという部分が2丁目独特のものです。

惠委員

資料3ページの地図を見ると駐車場があるのがわかるが、これは計画的に開発されて駐車場となっているのか、それとも元々は住宅だったものがこうなったのか。

長橋都市計画課長補佐

駐車場については、江戸川台が分譲されてから空き地となっていた部分が駐車場となった部分があります。また、他地区に移住された方がもともと住んでいた敷地を駐車場として貸しているといった部分もあります。地域住民の皆様がご利用になっていたり、診療所等の駐車場として利用されています。

惠委員

他地区の例では、宅地内の駐車場をガーデニングなどの為に庭として、駐車場自体は他の敷地に借りると言ったライフスタイルに合わせたニーズもあるのかという部分で聞いてみたが、開発から50年も経つと住んでいる方々のライフスタイルも変わるので、地区計画も最適なものであってほしいと思っている。

横内副会長

資料3ページで敷地の真ん中を地区計画区域が通っている部分があるが、なぜこのような形になったのか。

また、地権者の数と賛同率を実数で教えてほしい。

長橋都市計画課長補佐

近隣商業地域と第1種低層住居専用地域の用途地域の境目が2mの街区道路の中心線にあり、その延長線上にあるいくつかの敷地については、敷地内で用途が分かれています。近隣商業地域は地区計画区域外としていますので、このような形となりました。

アンケートの送付数、つまりこの区域の地権者数は332名、そのうちの326名(98%)から回答をいただきました。このうち294名(90.1%)の賛同を得て、地区計画の導入を決定いたしました。

塚原委員

大きい敷地で閑静な居住空間をつくることに賛成だが、世代間の交流が希薄になってきている事についての対策はあるのか。

長橋都市計画課長補佐

対策は特にありませんが、今ある良好な居住環境を残していきたいという事が自治会はじめ住民の方々の主たる願いでありますので、緑豊かな閑静な住環境を維持するために地区計画を導入する事が望ましいと考えています。

飯田委員

地区計画導入後の条例化についてはどのように考えているのか。条例化するのとしなないでは規範としての影響力がまったく違うので、議会と調整しながらやってもらいたい。

また、条例化後も住民とも連携をとりながら、行政だけの運用とならないよう注意されたい。

長橋都市計画課長補佐

流山市では33地区の地区計画を決定しておりますが、全て市議会に上程し条例化を図っております。今回の江戸川台東2丁目地区地区計画については、平成24年第2回定例会には条例化を図っていきたく思っております。

また、住民発意の地区計画では、地区計画導入に向けて汗をかいていただいたのは自治会の皆様ですので、建築物を建築する際には自治会に事前相談をしていただき、それから行政の手続きにはいるといった形をとっており、行政と住民双方によって地区計画が運用される仕組みとして



います。

内山会長

それでは、このあたりで審議を打ち切り、採決に移りたいと思います。

第1号議案「江戸川台東2丁目地区地区計画の決定」の採決をとらせていただきます。賛成の方は、挙手をお願いします。

< 全 員 挙 手 >

内山会長

全員挙手でございます。では、原案のとおりとして、その旨市長に答申させていただきます。

続いて、第2号議案の「生産緑地地区の変更」につきまして、審議をしたいと思いますので事務局より説明をお願いします。

亀山課長

第2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。

それでは、議案書1ページ又はスクリーンをご覧ください。今回変更の対象となる生産緑地地区は、4地区となります。変更の理由としては、生産緑地地区内における行為の制限の解除がされたことによります。今回の変更により、市における生産緑地地区全体の面積は、約0.55ha減少いたします。

次に、議案書2ページ又はスクリーンの「変更の内訳総括表」をご覧ください。今回の変更により、流山市全体の生産緑地地区の数は、表の右側に記載されておりますように、現在の298地区から、295地区となります。また、全体の面積は、約86.70haから、約86.15haとなります。

議案書3ページ又はスクリーンの位置図をご覧ください。変更となる生産緑地地区は、赤い丸で表示した位置にあります。今回変更となる4地区は、それぞれ三輪野山4丁目に1地区、平和台5丁目に2地区、野々下1丁目に1地区となります。

それでは、生産緑地地区の変更内容について、ご説明いたします。議案書の4ページ又はスクリーンをご覧ください。第70-1号三輪野山八幡前第2生産緑地地区につきましては、当地区の主たる農業従事者が死亡したため、廃止するものです。スクリーンには、当該生産緑地地区の写真を表示しております。

議案書の5ページ又はスクリーンをご覧ください。第82号平和台5丁目第4生産緑地地区及び第83号平和台5丁目第5生産緑地地区ですが、変更理由が同一であることから、一括して説明させていただきます。両地区につきましては、当地区の主たる農業従事者が死亡したため、廃止するものです。スクリーンには、当該生産緑地地区の写真を表示しております。

議案書の6ページ又はスクリーンをご覧ください。第216号野々下1丁目第4生産緑地地区につきましては、当地区の主たる農業従事者が、農業に従事することを不可能にさせる身体上の故障に至ったことから、生産緑地地区の一部を廃止するものです。スクリーンには、当該生産緑地地区の写真を表示しております。

スクリーンをご覧ください。今回変更しようとする4地区につきましては、生産緑地法第10条に基づく、買取り申出がなされました。これに伴い、関係機関等に照会しましたところ、買取り希望がなく、また、当該地における農業従事希望者もいなかったことから、生産緑地法第14条に基づく行為の制限の解除がなされましたことから、今回、都市計画の変更をしようとするものです。

以上が、生産緑地地区の変更の内容でございます。引き続き、本案につきまして、都市計画の案の縦覧結果について、ご報告いたします。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、平成23年11月4日から同月18日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名、意見書の提出はございませんでした。

最後に、生産緑地地区の都市計画の変更の手続きにつきまして、説明いたします。スクリーンをご覧ください。生産緑地地区の変更につきましては、本日の流山市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、平成24年2月上旬に都市計画の変更の決定告示を行う予定です。

以上で、「第2号議案流山都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いいたします。

中村委員

廃止ばかりでなく、追加の指定については考えていないのか。

長橋都市計画課長補佐

現在、生産緑地を追加指定できる仕組みがありませんが、追加指定が可能となるように要綱の制定に向けて作業を進めていまして、なるべく早めに追加指定を行っていきたくと思っています。

塚原委員

つくばエクスプレス開通後、緑は年々減少傾向にあると思うが、現在の市の緑比率はどうなっているか。詳細にわかれば、森などの大自然から宅地の緑まで細かく分けて教えていただきたい。

亀山都市計画課長

都市計画課では数値は把握しておりませんが、みどりの課で把握しております。しかしながら、詳細にどこまでを緑として把握しているかについては分かりかねます。

森委員

生産緑地廃止の理由については、従事者の死亡等が原因とのことだが、井崎市長は10年後、15年後の流山を考えて審議してほしいとのことであったが、その頃までには今回と同様の理由によりさらに生産緑地は減少すると思うが、市の見通しについて教えてほしい。

長橋都市計画課長補佐

見通しについては難しいのですが、平成4年に生産緑地地区を計画決定しておりますが、30年間は農業を営むこととなっておりますが、現在農業を営んでいる方は高齢の方が多く、次の世代まで引き続き農業を営んでいただけるかという点と必ずしもそうではないため、減少は見込まれるかと思えます。ただ、市としてはこのような生産緑地は多く残していきたいと考えており、また、先程申し上げたとおり追加指定を行っていきたくと考えております。

森委員

市長も「都心から1番近い森のまち」と謳っているのですが、十分に生産緑地の減少については対策を講じていただきたい。

塚原委員

農業従事者の死亡等により生産緑地の買取申出がなされ、買い取り希望もなく解除され宅地となるのも理解できるが、例えば市でこのような土地を買い取り農園として近隣の方にリースして緑地として残すというような事はできないのか。

山崎農政課長

現在、生産緑地で1件市民農園として貸し付けているところがあります。しかし、予算の関係もありますので、市が買い取ってまでという事は考えておりません。その代わりではありませんが、現在、農用地利用集積事業とあって、農地を拡大したいが土地が無い人や、農地は持っているが人手が足りていない人などの間に市が入り、期限付きの農地の貸し借りなどを推進しております。また、市長が農業をやりたい人を認定し、融資の際にメリットが受けられる仕組みも導入しております。

上村委員

買い取り希望者がいなかったとのことだが、情報はどのようにどこに発信しているのか。また、買い取りの際の条件として、例えば生産緑地として何年継続しなくてはならないなどの付帯する条件はどのようなものなのか。

長橋都市計画課長補佐

生産緑地の買い取りは、農協を通じて農業従事者に対して斡旋を行う形をとっています。もちろん生産緑地なので、営農をしていただく方に限らせていただいております。価格については、売却する方の希望価格を提示いたします。やはり高額になりますので、買い手もつかず、市も手が出ないといったところです。

上村委員

土地の価格設定については、所有者の判断に任されるということになるのか。

長橋都市計画課長補佐

そのとおりです。実際に売買になった場合は提示価格のままでない場合もあると思いますが、提示の際の価格は所有者が決定します。

飯田委員

216号の生産緑地については、区画整理事業区域内なのか、また、区画整理事業区域内であれば、換地などはどうなっているか。

酒巻都市計画係長

216号については、区画整理事業区域内であり、従前地の状態で買取申出を頂いております。買い取りの照会につきましては、換地の状況を考慮し行われました。

内山会長

それでは、このあたりで審議を打ち切り、採決に移りたいと思います。

第2号議案「生産緑地地区の変更」に賛成の方は、挙手をお願いします。

< 全 員 挙 手 >

内山会長

全員挙手でございます。原案のとおりとして、その旨市長に答申させていただきます。

続いての審議に入ります。

第3号議案の「江戸川台西1丁目地区計画」につきまして、事務局より説明をお願いします。

酒巻都市計画係長

それでは、第3号議案「江戸川台西1丁目地区計画」についての提案について説明いたします。

スクリーンには、赤色で江戸川台西1丁目の位置を表示しております。今回の計画区域を、スクリーンに示しております。

議案書の1ページ及び2ページをご覧ください。当該提案の内容は、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造の制限の3項目になります。

次に、本市の保全型の地区計画の導入の考え方について説明します。スクリーンをご覧ください。市では、本市の保全型地区計画の導入の考え方として、地区内権利者全員の合意形成が必要と考えています。但し、権利移転や不在者地主等、地区内権利者全員の合意形成は現実的に難しいとの考え方から、合意形成の判断基準として、「要望の対象となる土地の区域内の土地所有者の1宅地を1票とし、9割以上の回答を得て、回答者の9割以上の賛同を得ていること。」という基準を設けています。既に導入済みの地区につきましては、いずれも自治会において回答者の9割以上の同意を得て、市へ要望書を提出していただいたうえで、都市計画決定の手続きに着手してきました。

江戸川台西自治会、地区計画推進委員会、1丁目部会から、都市計画法第21条第2項の都市

計画の提案を受け、本年6月9日に流山市都市計画提案調整会議を開催したところ、流山市都市計画提案制度事務処理手続き要領第8条の「提案の審査」の4項目の規準のうち、「区域内住民及び周辺住民との調整状況」において、不適合とする旨の決定がなされました。

計画提案に係る「区域内住民及び周辺住民との調整状況」について、把握する必要があることから、市主催の説明会を7月31日に開催するとともに、市によるアンケート調査を8月から9月にかけて実施いたしました。

アンケートの結果について、説明します。スクリーンをご覧ください。総地権者数330名のうち回答があったのは252名で、回答がない地権者が66名、未到達地権者が12名でした。回答のあった地権者のうち、土地所有者の1宅地を1票とし、集計をしたところ、総票数が230票で、賛成169票、反対46票、無効票15票であり、賛同率は73.5%でした。1宅地1票にした根拠については、「地区計画の要望書の提出に関する手続き要領」の第3条の要望要件の規定によるものです。なお、回答のあった地権者数と総票数が異なっているのは、1宅地に複数の地権者がいる場合と、複数の宅地を有している地権者がいることからです。11月17日に再び都市計画提案調整会議を開催し、6月9日に開催した提案調整会議において、不適合となされた「区域内住民及び周辺住民との調整状況」について、説明会及びアンケートを実施した結果に基づき審査したところ、当該提案については、不採用とする方針を決定したところです。

議案書の5ページ、又はスクリーンをご覧ください。計画提案を不採用とする理由を示しております。当該提案について、都市計画提案制度事務処理手続き要領第8条の規定に基づき、審査を行ったところ、「計画提案に係る地区内外の住民との調整状況」において、規準を満たしていなかったことから、市主催の説明会を平成23年7月31日に開催し、同年8月から9月にかけて、アンケート調査を行ったところです。同アンケート調査の結果を踏まえ、再審査を行ったところ、やはり十分な合意形成が図られていないと判断したため、不採用とするものです。なお、今後の地区計画等の導入につきましては、まちづくり相談員の派遣等、引き続き協力してまいります。

スクリーンをご覧ください。都市計画提案に係るフロー図を示しております。都市計画提案制度事務処理手続き要領第10条の規定により、計画提案を不採用とした場合は、計画素案及び不採用の理由を付して、都市計画審議会に意見を聴くこととなっていることから、本議案を諮問しております。本日の都市計画審議会において、委員の皆様からご意見をいただきたいと考えております。

以上で説明を終わります。よろしく申し上げます。

内山会長

ありがとうございました。

では、質疑に入る前に、この江戸川台西地区計画の提案者から、事前に意見陳述の申出がありましたので、御意見をお聞きしたいと思います。それでは、よろしく申し上げます。

江戸川台西自治会 成岡氏

江戸川台西自治会の成岡です。私含めここにいる5名で地区計画の導入に向けて取り組んでまいりました。陳述書の配布を事前に事務局に依頼していますので、それをベースに説明をしたいと思います。

まず要旨についてですが、現行の都市計画マスタープランと整合し、この地域のまちづくりを発展させるものであると書いてあります。都市計画マスタープランについては、私も市民参加で策定に関わっておりました。この中に書かれている北部地域の方針では、宅地の細分化などによる住環境の悪化が懸念されており、このため、良好な住環境の保全と整備が求められるとあります。また、土地利用の方針として良好な住宅地の形成・保全のため、地権者等と協議し地区計画制度等のルール導入の検討をするとも書いてあります。今回提案した江戸川台西1丁目地区計画はまさにこれに整合するものであるということを御理解いただきたいと思っております。

この地区計画案は平成20年2月から平成22年5月までの2年4ヶ月にわたって20回の会合を重ね、提案に至ったものです。この間、住民説明会や意見交換会を行い、Q&Aの配布を行い、中間案と最終案の同意を得ています。

提案に至る経緯ですが、江戸川台西1丁目地区住民は、昭和34年以降の宅地開発により創設された緑豊かで静かな住環境を享受してきましたが、平成8年以降、一部の地域への民間業者による宅地開発、共同住宅建設に対し住環境を守り続ける必要性から自治会が定めた「住環境保全指針」を守るよう呼びかけを続けてきました。「住環境保全指針」とは、1宅地135㎡以上とすることや共同住宅は5戸以内とすることを定めたものです。しかしながら民間業者からすれば不当な要求であるとして守られないことが多々ありました。そのため住民間で指針を地区計画とし強制力を持たせるべきという意見が多くなり、平成20年2月17日に在住者19名による会合で地区計画導入することで意見が一致し、同年5月の自治会の総会で承認され、同年6月に地区計画推進委員会を発足させ体制を整えました。その後、35回の会合、5回の住民検討会、13回の各戸配布、中間的賛否投票を経て、現提案をとりまとめました。最終的に84%の合意を得ました。賛成者の所有する土地面積の合計は、道路部分があるので正確ではありませんが、全体の73%となりました。中間案の時点でも同じくらいの賛同率でしたが、Q&Aを作るなどして説明し、当初案では緑化率などの規制も書いてあったのですが、そこまでは必要ないのではないかといった意見も真摯に受け止め案を修正し、現在の形に至りました。

今回の提案は、都市計画法第21条の2にある都市計画提案制度に基づき提案したものであり、今回の地区計画案は土地所有者及び建物所有者の84%の合意を得ているものであり、法定要件の3分の2を超えております。この提案を行った際に、当時の齋藤都市計画課長は、提案制度には手続き要領があり、もう少し詳細に手続きを行わなくてはならないと、私どもには後出しジャンケンのような事を言われてしまいました。それから市は3ヶ月程かけて確認などを行い、提案については受け付けていただきました。

流山市内には数多くの地区計画がありますが、市は90%以上の同意率があればフリーパスであるとしています。フリーパスとは同意率を満たしていれば内容についてはまったくチェックしないという事です。今回我々は84%の同意を得ており、法定要件である3分の2を大きく超えております。しかも地区計画の内容は都市計画マスタープランに合致していて、良好な住環境を形成するものであります。よってこの地区計画については是非採択をしてもらいたいと思っております。

平成23年4月には、都市計画課は地区計画の運用基準に基づき建物所有者などは除く土地所有者のみに対して賛同率のアンケートを行い、回答率が76.4%、賛同率が73.5%という結果を得て、この結果をもとに庁内提案調整会議を開催し、賛同率が低いため地区計画導入の手続きをとらない事を決定しました。しかし我々は中間案の時をはじめ、土地所有者や建物所有者

に頻繁にアプローチをとって作業を進めてきたのに、なぜ市は土地所有者だけに絞ってアンケートを行ったのか、また土地所有者は何度もアンケートをとられるので非常に不信感を持ってしまっています。

都市計画法の23条には、提案を受けた場合に市は遅滞なく対応することと書いてあります。21条の5にも同じような事が書いてありますが、なぜ遅滞なくという表現で書かれているかという、2年以上もこのようなことをしていると、土地などの権利関係が変わってしまうからです。よって速やかに作業を進めなくてはならないからです。ただ都市計画課は90%の合意が前提であるという方針で長年動いてきており、我々は84%の賛同率でどうすればよいのかわからず困ってしまい、余計に時間を費やしてしまいました。そして都市計画課は、ここにきてアンケートを取りなおし賛同率が低いから賛成できないとの結論を出しました。これは都市計画法の立法趣旨にまったく背いているものではないでしょうか。都市計画課としての責任、住民に対する責任が感じられません。

また、市は現在街づくり条例の策定作業を進めていますが、ここでは地区計画申出の同意は5分の4、つまり80%としています。今回の地区計画は街づくり条例の条件を満たしています。加えて千葉県や国土交通省に聞いたところ、90%という数字に法的根拠は何もないとの事でした。

我々はまちづくりや住民の安全を考慮して血のにじむような努力をしたものをこのような形で葬り去られるというのは非常に残念です。是非、都市計画審議会の皆様にはこれらを踏まえて審議頂きますよう、よろしくお願いします。

内山会長

御説明、ありがとうございました。

それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いいたします。

田中委員

今の陳述者の意見の要旨は、市の地区計画の手続きの問題であり、都市計画法に対して違法性がないのになぜ認めてもらえないのかという発言だったと思うが、その点について事務局には法的根拠を述べながら説明してもらいたい。

長橋都市計画課長補佐

都市計画法21条の2に書いてあるものは提案制度でございます。3分の2の地権者及び面積を満たす同意があれば、都市計画を提案できるというものであり、決定するものではございません。よって、都市計画法21条の2に基づいて提案された事項につきましては、提案調整会議を市で設けておりますので、その中で対応等を審議させていただき、今回の不採用という結論を出させていただきました。

中村委員

90%の同意ということについては、どのような根拠でそのような数字になっているのか。法的根拠はないのか。

長橋都市計画課長補佐

90%について法的根拠はございません。しかし、地区計画は地元の皆様が作るものですから、100%の合意を目指していただきたいと考えております。そうは言っても100%という数字は現実的ではないので、90%以上の賛同率を得ていただけたなら都市計画として決定していきたいというお話をさせていただいております。

内山会長

法的根拠はありませんが、合意したという証が90%以上ということですね。

森委員

都市計画マスタープランについて、改めて詳細について説明してほしい。また、都市計画マスタープランがいつ制定されたかも、改めて委員への周知の意味でお願いしたい。

長橋都市計画課長補佐

都市計画マスタープランは、平成17年2月に策定しております。そこには、4つの地域の将来のまちづくりの構想等について記載しております。その中で、個々の地域において地区計画等のルール作りが必要であり、それによって良いまちづくりができるという内容の書き込みがされております。前回御審議いただきました宮園地区であったり、今回御審議いただいた江戸川台東2丁目地区につきましては、まちづくり相談員を派遣させていただくなどして、その地域にあったまちのルールを策定してきました。なおかつ、住んでいる方々の合意形成が必要であり、市が強引にルールを提示するよりも、皆様が住んでいるまちですから、住んでいる皆様が納得していただけるルールにしていく必要があると思っております。

飯田委員

反対されている方の理由はどのようなものがあるのか。皆で決めるという話が出たが、土地所有者と建物所有者は必ずしも一致しないと思うし、それぞれ意見は違うと思う。土地所有者は規制を作りたくないだろうし、建物所有者は自分が守れるルールなら守っていきたいと考えると思う。それぞれの立場を考えなくてはならない。

長橋都市計画課長補佐

市主催の説明会を開催させていただいた際の主な意見として、「権利を制限するにあたり100%の賛同を得ないことについて市はどのように考えているのか。」や、「住民の合意形成が図られるような内容にしていきたい。」、「100%の合意形成を目指してほしい。」といった御意見をいただきました。また、アンケート調査では、「家賃収入で生計をたてているため、非常に困る。生活を保障してもらいたい。」や「小さな土地のため、これからずっと肩身が狭い。」、「地権者の権利の制限に関わることなので、100%の地権者の合意がなければ賛成できない。」などの意見をいただきました。地区計画導入の内容については、流山市の場合は現在お住まいになっている方を中心に内容を決めさせていただき、土地所有者の方には市の方からその内容を郵送させ



ていただき、内容を確認していただいています。

#### 飯田委員

様々な意見があるが、どこかで折り合いはつけていかななくてはいけない。条例化する、しないなども含めて柔軟な選択肢を地区計画の案に持たせていくことが必要になってくる。

#### 亀山都市計画課長

誘導型の地区計画も保全型の地区計画も全て条例化しております。保全型については住民の皆様の発意でやってきたものですから、条例化しなくても指導、勧告で十分対応できるのではないかという事で一時、条例化していない時期がありましたが、守られない事例などがいくつかあり、その担保性について不安があるという話が増えてきました。よって最近は、条例化ありきで手続きを進めてきております。

#### 飯田委員

条例化する以上、90%以上の賛成がないとできないし、条例化した以上は市が責任をとって運用するという事はとてもいいと思う。しかし、地域によっては市が警察のように管理するのではなく住民が運用していく方法もありだと思う。

また、生計を潰してまで規制をかけるべきではないと思うので、但し書きの許可などでうまく運用していくなど考えていくべきである。

#### 窪田委員

市が手続きを進めていく基準としている90%という数字は、むしろあまいぐらいだと思っていて、決められた基準を条例化して守っていかなくてはならないのだから高い賛同率が必要であることは当然の事だと思う。よって私は市の考えに賛成である。

#### 上村委員

窪田委員の言う事ももっともであるが、第1種低層専用地域での区画面積の最低限度は法律でも条例でも定められていないので、例えば100坪の敷地を33坪ずつに分割して宅地化すると、北側の宅地がほとんど日影になってしまい、日照がないということも考えられる。第1種低層専用地域では10m以下の建築物しか建てられないが、1日中、日が当たらない宅地ができてしまう事もありうる。第1種低層専用地域は12ある用途地域の中で1番規制が厳しい、住宅環境を保全する目的で定められた用途地域であり、そこで1日中日が当たらないような宅地ができてしまっは、そこに住んでいる方の事を考えれば心が痛い。当初の良好な住環境を維持するためには、皆が少しずつ譲り合う事も大事であり、賛同率の良し悪しは私には分かりかねるが、こういった観点からも地区計画の必要性については考えていただきたい。

#### 塚原委員

成岡氏に聞きたいのだが、地区計画導入に向けて大変努力されたのはよくわかったが、これまでの活動内容について、説明会の一般の方の参加人数が毎回10名程度と少ない現状を考えると、

成岡氏はじめ事務局の「こういったまちにしていきたい。」といった意思が伝わっているのか疑問が残る。賛成票もあまり関心が無い賛成である印象も受けるし、また反対する理由もあまり伝わっていないからではないかと思ってしまう。実際のところ事務局の意思はしっかりと伝わっているのか。

内山会長

では、陳述をされた御本人に聞いてみたいと思いますが、いかがでしょうか。

江戸川台西自治会 成岡氏

説明会以外の場でも、各自担当する区域を決め時間を見つけて説明を行ってきました。そういった事もあるのか、土曜、日曜などの休日に、わざわざ時間を削ってまで説明会に足を運んでいただける方はそう多くはありません。ただ、来ていただいた方の中には絶対反対であると強い意見をもった方もいたので、意見を聞き、町会案の段階から細かい修正を重ねて、当初私が理想を掲げて敷地の緑化等について書いていましたが、やりすぎではないかといった意見などを真摯に受け止め、共同住宅の規制や最低敷地面積など要点を絞った今の形となりました。

84%という賛同率は90%に比べれば確かに低いですが、街づくり条例の素案を見ると80%の合意で進めると書いてありますし、先程市が提案制度の3分の2の合意とはあくまで提案の必要条件と言いましたが、提案されたものについて都市計画審議会が内容を審査し、先程出た但し書きの話のように、多少修正等すれば都市計画決定しても大丈夫といった判断をしていただくなどして、一般的には多数決で過半数とればよいところ、さらには法では3分の2としているところで、それを大きく上回る84%という重い賛成の意思を大事にしていきたいと思えます。

森委員

84%という賛成は非常に重くもありつつも非常に悩ましい部分であるが、今後の見通しについて、仮に審議会がよしとした場合には次は我々議会が審議をしなくてはならないかと思っている。一方でそうでない場合については、まちづくり相談員の派遣などで引き続き協力していくとあるのだが、このことについてより具体的にどのような手法を考えているのか聞かせてほしい。

亀山都市計画課長

市としては、江戸川台西1丁目地区の地区計画導入については前向きに進めたいと思っています。自治会の方々と思いは同じですので今後どのように進めていくかが重要になってくるわけですが、反対されている方々と推進されている方々とで共に検討委員会で同じテーブルについてもらい、まちづくり相談員も含めまして、一から案を揉み直して導入に向けて作業を進めていきたいと考えています。

上村委員

先程、家賃収入で生計をたてているため反対といった話があったが、既存不適格の使い方をこの反対意見を表明している方が十分に理解されているのか。

長橋都市計画課長補佐

既存不適格建築物については、1度のみ再建築が認められています。このことについては、説明会等で十分にお話しをさせていただきました。ただ、個人がどこまで理解されているかについては把握できておりません。ただ、今後いろいろな機会の中で、共同住宅を所有する方々に、より理解を深めていただければと考えております。

飯田委員

今、既存不適格の話がありましたが、条例化したら既存不適格の話は本当に重要である。都市計画決定のみならば規範であり、不適格建築物を建築するのは違法にはならないが、条例化した場合は違法である。よってこのことについては、しっかりと説明し住民の理解を深めておいてもらいたい。

亀山都市計画課長

既存不適格の話でよく出てくるのは、最低敷地面積の話と建築物の用途の制限、主に共同住宅についてです。説明会の中でも最低敷地面積の件については、地区計画が決定した時点で不適格となるものについては何ら制限はないということの説明はさせていただいております。建築物の用途の制限については、地区計画の主旨が共同住宅の規制なので、建て替えについても基本的にはしないでほしいとお話しはさせていただきますが、条例化の際には不適格建築物の取り扱いについて明文化しておりますので、建て替えについては可能である旨も説明させていただいております。

飯田委員

このような難しい問題については、市と自治会で慎重にやっていかなくてはいけない事なので、この場で黒か白かといった話ではなく、灰色でもいいから、その灰色をどうしていけばよいかを慎重に考える必要がある。

田中委員

先程の意見でもあったが地区計画の同意については、推進したい方々と一部の地権者との間で合意が難しい部分があり、100%は事実上不可能であるがゆえに90%以上というガイドラインを引いて今までの地区計画を決定してきたのだから、この基準を曲げることは、私はできないと思う。私が苦言を呈したいのは、せっかく地元の方々がまとめてくれた提案について、賛同率が90%に至らなかった理由がどこにあって、どこをもっと住民の方々と話し合って90%を超えるようにしたほうがよいといったアドバイスを市は行ってきたかということである。

亀山都市計画課長

アドバイスと言えるかはわかりませんが、地区計画の導入に向けて90%の賛同率は絶対に必要であるという事は繰り返し説明させていただきました。もう少し頑張って賛同率をあげてほしい旨も伝えさせていただきました。しかしながら、自治会から90%は難しいので提案制度で案

を提出させてもらいたいとなりました。

田中委員

先程の陳述者の話で、当初は理想が高い案を考えてしまったが合意形成が難しいのでハードルを下げたものにしたという事だったが、最終的に案としてまとめたものについて、どこをもう少し修正すれば合意がとれるかといった内容についてのアドバイスがあったかどうかを聞きたい。90%の同意をとってほしいといった話をするのは至極当然である。的確なアドバイスもしないで、せっかく努力して取りまとめてもらった案の賛同率が90%に満たないので不採用とするのはどうかと思う。不採用ではなく継続的に取り組むとした方がよいのではないか。

内山会長

(成岡氏が挙手で発言を求めたことに対し) 本来、審議会で陳述者発言は、意見陳述と委員の質問に対する応答以外には認められないのですが、特段発言したいことがあるようなので今回に限り認めます。ではお願いします。

江戸川台西自治会 成岡氏

市はどこまでバックアップをしてくれたかといったお話しですが、バックアップはゼロです。住民にすべて押しつけて我々の方で頑張ってもらいたいとのことでした。住民同士が横並びで事を進めていくと、ただ賛否を取るだけになってしまいますが、市の職員が入ってきて具体的に動く形になれば、もう少し聞く耳を持ってもらえたのではないのでしょうか。市の担当の職員の方々ももう少し関わって理解を得られるようなところまで踏み込むような事がないと駄目だと思います。

内山会長

そういった要望があるという事ですね。今は市のバックアップがゼロといった話でしたが、さすがにそのような事はないと思うのですが、いかがでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

市としては十分に協力してきたつもりです。今に至るまでに何もやってこなかったわけではなく市も汗をかかせていただいたとっております。

これからは、どうすればより合意が得られるかだと思いますが、いろいろな考え方がありますのでその部分については地元に入って進めていきたいのですが、行政職員が入るよりは第三者のような違う立場の方が入っていただいてパイプ訳を務めていただいた方が、合意形成がスムーズにいくと考えております。そのあたりは地元の皆様と協力しながら進めさせていただけたらと考えています。

内山会長

田中委員の発言の中には、案のハードルが高すぎるのではないかといった趣旨のものもありましたが、地区計画がすでに多くある江戸川台地区においてこの地区計画の案だけが突出しているものではありません。周りの地区で同じような内容の地区計画が作られ、まるで外堀を埋められ

ていくかのようなイメージがあり、ハードルをこの地区だけ下げて議論することが実際にできるかと言えば難しいと思います。なので、他地区で共同住宅をお持ちの方で地区計画導入の際は反対だったが今は地区計画ができてよかったといった考えをお持ちの方などがいたら紹介してお話しをしてもらうなど、西1丁目だけを見るのではなくて、江戸川台全体としてどうなのかということ、多くの人ができるようにすることが行政の役割ではないかと思います。互いに意見が違うから、バックアップがゼロだからといった話ではなく、もう少し違う発想で合意形成を進めてみてはいかがでしょうか。

#### 海老原委員

現在流山市内にある34地区の地区計画は、すべて90%の合意を得て決定されているということが事実としてあり、本提案は84%ですから難しい部分もあると思う。しかしながら、街づくり条例の素案では5分の4で地区計画を導入する手続きに入っていくとあり、現在の数字の基準と齟齬が生じているのではないかと。説明してもらいたい。

#### 亀山都市計画課長

まだ議会に上程する前の素案の段階のものとしてお話しをさせていただきますと、地区計画の申出制度については、総地権者数の9割の回答をもって9割の賛成を得て、 $100\% \times 90\% \times 90\%$ ですので、総地権者数の5分の4とさせていただきます。

#### 田中委員

陳述者も先程言っていたが、街づくり条例の素案が仮に可決すると、今回不採用とされたこの提案は採用されることになるということか。

#### 亀山都市計画課長

この提案における84%という賛同率は、アンケートの回答を受けたものの中での賛同率が84%という事であり、総地権者数の84%ではありません。よって、今回の提案は、街づくり条例の素案に当てはめても申出の条件を満たしていません。

#### 塚原委員

84%の賛同率を90%に引き上げるにはどうすればよいか。市としてはどうすればできると考えているのか。

#### 長橋都市計画課長補佐

賛同率を90%に上げるには、地元の方々が反対者を交えて一から中身を作り上げていくしかないと考えています。なぜ反対しているのかという理由を把握し、その反対理由の為にどのようにすれば納得していただけるのかを詰めていかないと数字は動かないと思います。その作業について行政も協力はさせていただきますが、行政が中に入ってしまうと、行政は賛成の味方であろうなどといった見方をされてしまうことが多く、望ましいとは言えません。やはり地元の皆様が決めて守るルールですから、地元の皆様で作りに上げていく必要があると思います。

塚原委員

地元の方々が一生懸命やって84%という数字が出てきたのだと思う。行政としては肩入れしづらい部分もあると思うが、今まで2年以上をかけてやってきたものについて、それも流山市にとっても悪いことではないと思うこの提案について、何かしら市として手段を講じることはできないか。

内山会長

何か案はないでしょうかというご意見ですが、市もすでに良い案があれば手段を講じていると思いますし、これからまた考えていく事だと思います。逆に我々委員からも良い案があればこの場で提案する方が建設的な話し合いになりますね。

富澤委員

今までいろいろと議論をしているが、この3号議案の諮問についてどのように答申するかを考えなくてはならない。これについては継続して取り組むべきとするか、ここで打ち切ってしまうとすべきか、その2つ以外にないのではないか。私は継続して取り組むべきと思う。

内山会長

富澤委員の意見のとおり、諮問に対する答申をまとめなくてはなりません。

各委員の意見を聞いていると、地区計画そのものに反対という意見はありません。将来の事を考えながら良い住環境を残していくべきであるということですね。地区計画そのものは適切であると審議会は判断しているということで良いと思います。

しかし、合意形成については地区内の住民との合意形成を十分に図る必要があり、賛同率について他の地区と同様な率とすべきと審議会として判断したいと思います。

以上について、市長への答申としてよろしいでしょうか。

< 異 議 な し >

内山会長

では、その旨を市長に答申したいと思います。

暫時休憩として、再開は概ね4時25分とします。

< 休 憩 >

内山会長

それでは再開します。

第4号議案の「(仮称)流山市街づくり条例(案)」につきまして、審議をしたいと思いますので事務局より説明をお願いします。

## 大塚都市対策係長

平成12年の地方分権改革によって、国と地方公共団体との関係は、中央集権の特徴だった上下・主従の関係から、地方分権の特徴である対等・協力の関係へと変わり、地方自治体の権限が拡大してきました。地方分権以降、「自分たちの地域の課題は、自分たちで考え、自分たちで解決に向けて行動する」という、本来あるべき自治の姿に向けていくことが不可欠になりました。

流山市においても、市民自治によるまちづくりの推進に関する原則及び制度、市民等の権利及び責務、市及び議会の役割及び責務等を定めた流山市自治基本条例を平成21年4月に策定しました。都市計画・街づくりの分野においても権限の移譲が進み、地方自治体には法制度を積極的に活用した独自の取り組みが求められています。この独自の取り組みとして街づくり条例を策定します。

少子高齢化社会を迎えた現在は、今までのように需要と供給の関係で、宅地を開発したりマンションを建築すれば売れるという時代は終わり、高くても売れる地域と、安くしても売れない地域の二極化が進むと考えております。現在ある「開発事業の許可基準等に関する条例」による、基準に合っていれば許可せざるを得ないという制度だけでは、事業者は経済原則に従って開発行為や建築行為を行おうとする傾向にあります。本市は、基本構想の将来都市像の実現に向けて、後期基本計画では、具体的な都市のイメージを「都心から一番近い森のまち」としています。身勝手な土地開発行為が進むと、森を守り、緑をつなげ、豊かな住環境を創造し、快適な住みよい街づくりの実現が難しくなると考えられ、秩序ある土地開発行為が行われれば実現できると考えました。昨年度から街づくり手法の検討・条例制定に向けて庁内外において作業を進めてきており、本年7月7日に街づくり条例検討委員会から市長に「流山市まちづくり条例の骨子案」が提出され、この骨子案をもとに作成したものです。

流山市の街づくりに関する課題は、主なものとして3つあります。

一つ目は、流山市の街づくりのビジョンの実現化の手法が不明確なことです。これは、平成17年2月に市民参加により策定された都市計画マスタープランが建築や開発に際して効果的に運用されていない、また計画が実行されていないという課題があります。

二つ目は、戸建て住宅地において周辺の街並みに調和しない大型のマンションが問題となっています。流山市においては、用途地域のほか高度地区（斜線制限型）、防火地域、特別緑地保全地区等の地域地区を指定して街づくりを行ってきました。今までは、中高層住宅が建築可能な地域（第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域など）においても、戸建て住宅などの低層な建築物が建築されており、容積率にも余裕がありました。しかし、近年、共同住宅の規制緩和による容積不算入部分が増えたことにより、建築物が大型化し、低層な住宅が建ち並ぶ地域に高層住宅が容積率一杯に建築されるようになったためです。そこで、地域住民が地域の住環境を守ろうとして大型のマンション建設に反対するマンション紛争がおこります。しかし、結局は建ってしまいます。建たないという選択肢はほとんど有り得ません。マンション紛争については、最近10年で、11件起きており、陳情されたものが3件あります。市民の多くは、近隣にマンション計画があつて初めて、今までの住環境はたまたま守られてきていたのだと気づき、住環境に配慮することが大切だと気づきます。

三つ目は、大規模な開発事業における、市との協議や近隣住民との協議による事業計画の変更が難しいということです。市では、以前は開発指導要綱で、最近は、平成22年10月に制定し

た「開発事業の許可基準等に関する条例」で、一定規模以上の開発事業について事前協議及び近隣住民等への説明を義務付けています。事前協議が市に提出された段階では、開発事業の計画はほぼ決定しており、事業者側の費用面・時間面により計画の変更が難しいものです。しかし、土地開発構想に対して、近隣住民は、「住環境に配慮して欲しい」と思っていたり、市は「街づくりの計画を遵守して欲しい」と思っているにもかかわらず、発言する機会がありませんでした。

これらの課題は、平成22年12月に流山市まちづくり条例に係る検討委員会から中間報告として報告されています。これらの課題を解決するために条例を策定します。

一つ目の課題である流山市の街づくりのビジョンの実現化の手法が不明確なことについての対応です。都市計画マスタープランだけでなく流山市における街づくりの計画として、都市景観形成基本計画、緑の基本計画、環境基本計画、地区計画等、地区街づくり計画、建築協定、その他規則で定めるものとしてグリーンチェーン戦略を位置づけます。また、現時点では未制定ですが、街づくり・環境配慮指針などが想定されます。また、街づくりの計画を策定・改定するときは市民等の意見を反映できる手続きを定めます。市長、市民等、土地所有者等及び土地開発行為者は、これらの街づくりの計画を遵守するものとします。市の街づくりに影響する大規模な土地開発行為について、この街づくりの計画に照らし、必要な助言又は指導を行い、持続可能な良質で魅力的な街づくりを実現するために、土地開発行為を誘導できるとするものです。

二つ目の課題である周辺の街並みに調和しない大型のマンションの問題を解決するためには、地域住民の住環境に対する考え・思いが明文化して公表される地区計画や建築協定の活用が有効です。そうすれば、事業者はその規制の中で費用対効果を検討して事業をやるからです。しかし、地区計画や建築協定の活用は、地域住民と行政との協働、地域住民同士の合意形成に時間と努力が必要になります。地区計画や建築協定の活用は、合意形成のハードルが高く、利用しづらいのが問題です。時間と努力が必要ですが、地域住民は、「自分たちの地域の課題は、自分たちで考え、自分たちで解決に向けて行動する」という本来あるべき自治の姿に向け「街づくりの実行主体」であることを再認識し、もっと積極的に関与し街を育てていかなければなりません。自治基本条例の基本理念である「協働によるまちづくりを推進」するために地域住民と行政の協働、地域住民同士の合意形成の方法や、街づくりに参加できる仕組みを条例にします。条例の中には、協働によるまちづくりの仕組みと、地区計画や建築協定よりもハードルの低い「地区まちづくり計画」を定めます。「地区まちづくり計画」には、地域住民の住環境に対する考え・思いを明文化し公表します。「地区まちづくり計画」がより多くの住民と合意形成がはかれれば地区計画や建築協定に発展することが期待できます。地区計画を決定するための手続きは、都市計画法第21条の2による都市計画の提案制度と都市計画法第16条の3による地区計画等の申出制度があります。都市計画審議会に意見を求めたい事項は、この地区計画を決定するための手続きの部分になります。

この二つの制度を比較すると、次のようになります。提案・申出できる者は、提案制度では、土地所有者等、NPO法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体であり、申出制度では住民又は利害関係人になります。提案・申出できる都市計画は、提案制度では、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く



都市計画全般にできます。申出制度では地区計画等に限られます。提案・申出するために必要な土地所有者等の同意率は、提案制度では3分の2であり、申出制度では市の判断に委ねられています。提案・申出に対する決定権者の対応は、提案制度では決定するかどうかの判断は、市の裁量であり、申出制度では特に定められていませんが、市は相当の理由がない限り、その内容に配慮せざるを得ないものであります。その他として、提案制度は条例が制定されていなくても法定手続きに従い可能ですが、申出制度は条例を制定しなくては活用できません。地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、その内容から住民や区域内の土地に権利を有する者が主体的に関与して定めることが望ましいと考え、申出制度を活用することにより、地域住民の参加を促します。そして、申出制度が活用できるよう流山市まちづくり条例の中で申出制度を位置付けます。提案制度の提案できる者としての市の条例で定める団体は、商工会議所、農協、社会福祉協議会を定めます。申出制度では、申出に必要な土地所有者等の同意率を5分の4とすることによって、市長は、その必要性を認め、申出の内容に不備がない限り決定に向けて手続きをすとしたものです。土地所有者等の同意率が5分の4に満たない場合は、提案制度で提出することも可能です。ただし、この場合は、採用するかどうかを判断することになります。提案内容によっては、不採用と判断することもあります。今回の第3号議案である「江戸川台西1丁目地区計画」がこれにあたります。申出制度は、こういった市の判断をすることなく決定に向けて手続きをすとしたものです。

三つ目の課題である大規模な開発事業における、市との協議や近隣住民との協議による計画変更が難しいことへの対応です。大規模土地開発行為については、「開発事業の許可基準等に関する条例」の事前協議前に、土地開発構想を公開することとし、近隣住民に説明することを義務づけます。近隣住民は、構想段階から意見を述べる事が可能になります。土地開発行為者は、この意見に対する見解を示し、基本計画・実施計画に取り掛かることとします。それでも調整がつかない場合は、流山市街づくり委員会による調停ができるように定めます。このことにより、事前協議が市に提出された段階では、開発事業の計画はほぼ決定しているという理由から計画変更ができないということをなくすというものです。これまでは、都市計画法や建築基準法などの法律を守ってさえいれば、どんな開発・建築も自由であると開発・建築が行われてきました。しかし、地域には地域のルールがあり、そのルールを守る必要があります。開発・建築にあたっては近隣の住環境を大切にすることも重要なことです。これからは、住民は、街づくりに関し、自分たちの地域のルールを作成する等、積極的に取り組まなければならないし、土地開発行為者は、開発・建築が地域に与える影響に配慮しなければなりません。したがって、以上のことを実現するための仕組みを条例にすることにより、流山市が良質で魅力的な街づくりを実現し、流山市が選ばれ、住み続けられる街にしていきたいと思います。

今回、特に、都市計画審議会に意見を求めたい事項は、第4章の「都市計画提案及び地区計画等の手続」に関する事項です。それ以外の部分でも御意見があればお願いします。今回の条例案は、11月21日から12月20日までパブリックコメントを実施した段階の素案です。市民の皆様からの意見及び都市計画審議会からの意見を参考に修正させていただき、最終案を来年第1回定例会に上程する予定です。

以上で、(仮称)流山市街づくり条例についての説明を終わります。よろしくお願ひします。

内山会長

ありがとうございました。それでは、この議案につきまして質疑や意見などありましたらお願いいたします。

窪田委員

都市計画提案団体の指定について、商工会議所が位置づけられているが、商店街の振興組合についても、ここに並列に位置づけることはできないのか。

亀山都市計画課長

都市計画法において、振興組合などの非営利団体は提案団体として位置づけられておりますので、この条例には位置づけておりません。

田中委員

今の条例案の説明の中で、マンション紛争関係について私は1番興味を持ったが、そこで周辺の街なみと調和しない大型のマンションという表現があったが、その調和しないという事の定義とは何なのか。

また、現在は法に合致していればもちろん建物は建てられると思うが、この条例ができた場合は、周辺の住民の声によってそれが建たなくなる場合があるということなのか。

亀山都市計画課長

周辺に調和しない事の定義付けは難しいのですが、低層住居の中にひとつ8階建ての高層建築物が建っていたり、その逆で高層マンションが多い地区で低層住居がひとつふたつあるような、見て違和感を覚えるようなものをイメージしています。

また、法に合致しているが周辺の反対にあうものについて建たなくできるのかといった質問ですが、これについては、地区計画を作るハードルは高いですので、地区計画や建築協定よりは軽い、それぞれの地区で周辺環境に配慮したルール「地区街づくり計画」を作り、これを市が認定することで、地区の方々と行政とで建築等について指導ができる形としました。

田中委員

では、例えば、おおたかの森の周辺のあまり住宅が多くはない地域で、その地域の方々が高層マンションはやめようといった計画を作らなければ、従前どおりのルールで建築が可能と考えてよいのか。逆に戸建住宅の多い既成市街地では、その地域の方々が地権者の合意を得てルール作りをすれば、高層マンションを規制できるのか。今までのただのマンション建設反対運動のようなものにはならないと考えてよいのか。

望月都市計画部長

先程の周辺に調和する、しないの話に戻りますが、それは各地域の方が判断することであると街づくり条例では考えておまして、各地域の方がルールを作り、それに沿って建設業者等と話し合いをし、よい街づくりを行っていくことが目的となります。よって、規制ではなく話し合い

によって解決できる手段を定めたものになります。

田中委員

では、その話し合いを行う組織とはどのようなものなのか。新たに立ち上げるのか、それとも従前の自治会などであるのか。

亀山都市計画課長

各地区において街づくりの計画を作る場合には、はじめに「地区街づくり組織」をつくっていただきます。その地区のある方が発起人となって数人に声かけをしてできるぐらいの規模からでもよく、それを市が認定します。今までのルール作りと変わりなく、まず範囲を決め、組織の方々は、その地域の方と地区街づくり計画について合意形成をとってもらいます。従来の地区計画と同様の流れになります。

田中委員

地区計画で合意形成については多々問題となっているのに、従来ある自治会などではない、任意の方々が集まって組織した団体が合意形成を図ることで、うまく意見の集約等ができるのか。

亀山都市計画課長

基本的には自治会単位での組織を想定しております。自治会単位での活動が地区街づくり組織の規模としては1番小さい単位になるのではないかと想定しております。

田中委員

地区街づくり組織の規模については、明文化しない事で抽象的にしておいてよいことではないと思うのだが。

大塚都市対策係長

自治会のような組織がすでにしっかりと組織されている地域については、その組織が役割を担っていけばよく、それが無い地域において、この制度の活用を図っていただきたいと考えておりますので、このような案となりました。

森委員

早い段階から住民と事業者の意見交換ができる旨の話があったが、民間事業者が民法等の上位法に基づいて手続きを進めてきた場合、地区街づくり組織等は、それに対抗しうる事ができるのか。

亀山都市計画課長

今までは、事業者が計画を決定した段階で地区の方々が初めてその計画について知り、計画の変更は難しく身動きがとれないといったことが多々ありましたが、この条例ではそれより早い段階、計画が固まっていない大枠の構想段階から届出をしていただき、地区との意見交換等を早い

段階からスタートできるようにします。事業者と近隣住民の方々の意見だけでなく、第3者的な位置づけで、学識経験者、公募の市民、行政職員で街づくり委員会を組織し、その委員会の意見も踏まえていただき、事業者に計画を作っていただくといった流れになります。事業者の計画の変更が容易な段階から協議を行う仕組みとすることで、調整は可能であると考えております。

#### 森委員

流山市としては、人口は増やしていきたいので、マンション業者なども積極的に誘致していきたいと考えているのではないかと思います。民間事業者の視点から見ると、早い段階から近隣住民が意見を多く出してくる、流山市特有の「流山リスク」のようなものがあり、流山市には進出しにくくなるのではないかと考えても不思議ではないと思うが、その部分について市はどう考えているのか。

#### 亀山都市計画課長

規制が足枷になるという考えをお持ちの方も多いと思いますが、事業者には地域を見て、その地域にあった計画をつくってもらいたいと考えています。

#### 森委員

マンション事業者も生き残りをかけて必死であり、コストを切り詰めてシンプルに建築して売却したいと考えている中で、大手以外の体力のない中小事業者がそこまでできるのかという部分での想定はどうか。

#### 亀山都市計画課長

理想論になってしまいますが、質の高い事業者を誘致していきたいと考えております。

#### 上村委員

地区計画や建築協定は合意形成のハードルが高いかわりに強制力があるものであり、対して地区街づくり計画は、強制力はないが市や自治会の指導の指針になるものであると思う。松ヶ丘では、強制ではない自治会ルールがあり、そのルールは新たに建築される住宅によく反映されていて、街なみもよくなっている。そのような事例もあるので、この地区街づくり計画はかなり期待できている。

#### 横内副会長

都市計画法や建築基準法では景観をつくりえない法律なので、このような条例を使い覚悟を持ってまちづくりを進めてもらいたいと思う。

ひとつ気になったのは、「まち」という言葉が、この条例では「街」という漢字を使っていることである。平仮名の「まち」、漢字には「町」と「街」があるが、私はここにこだわってもらいたい。まちづくりはハード面だけでないので、「街」ではなく「まち」とした方がよく理解できると思う。統一するか使いわけるかなども含めて、もう少しよく検討してもらいたい。

地区計画の申出の賛同率については、土地所有者の90%の意見を収集し、その90%の合意

を得て全体の80%というのは理解できるが、土地所有者の定義付けの部分はどうなっているのか。例えば1宅地で土地所有者が登記をしているといった形で考えているのか、それとも1宅地で10人の所有者がいれば10票としてしまうのか。3号議案でもあったように合意形成は非常に大変な部分なので、しっかり決めておくべきだと思う。

亀山都市計画課長

土地所有者の定義については、1宅地10名の土地所有者がいた場合、1宅地10票となります。これについては、都市計画法の考えと同じとなります。

中村委員

放射能の影響などもあり、流山市の人口も減少した時期があったことも考えると、よいまちにしたいといった気持ちは皆同じだが、まず人に入ってきてもらうことが今は大事だと思う。市民はお互いに妥協して、その代わりに新しい人、企業に入ってきてもらうべきとも思う。厳しいことを言うのもいいが、お互いに妥協できるぐらいのレベルのものにしていくべき。

内山会長

意見調整の話が先程から多くでていますが、流山市には、紛争調停委員会のようなものはありますか。

亀山課長

ありません。

内山会長

私は他市で紛争調停委員会の会長をやっていますが、この2年間1件も事例がありません。しかし何かあれば委員会は開催されるわけですから、その存在が紛争の抑止力になっているとも考えられます。

内山会長

それでは、他に意見もないようですので、審議会としての意見を取りまとめ市長に答申したいと思います。

答申の内容なのですが、委員から多くの意見が出てこの場でまとめるのは難しいので、意見のとりまとめについては、私に一任していただいてよろしいでしょうか。

< 異 議 な し >

内山会長

ありがとうございます。それでは、後日意見をとりまとめて市長に答申させていただくと共に皆様にも報告させていただきます。

内山会長

審議事項は以上になります。それでは、この後の進行は事務局でお願いします。

事務局

会長、ありがとうございました。

以上をもちまして、第3回流山市都市計画審議会を終了させていただきます。

皆様、お疲れさまでした。