

# 平成23年度第2回流山市都市計画審議会議事録

## 審議案件

第1号議案 流山都市計画道路の変更について〔流山市決定〕

第2号議案 流山都市計画宮園地区地区計画の決定について〔流山市決定〕

## 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	3～27 ページ

### 1 開催日時及び場所

日時：平成23年10月14日（金）午後2時30分から午後4時30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）  
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）  
飯田 信彦（市民委員）

( 2 ) 職員

副市長	石原 重雄	都市計画部長	望月 照也
都市整備部次長 (兼まちづくり推進課長)	吉田 光宏	道路管理課長	大竹 晴樹
都市計画課長	亀山 和男	建築住宅課長	小瀧 邦昭
都市計画課長補佐	長橋 祐之	まちづくり推進課係長	石野 升吾
都市計画課係長	大塚 昌浩	都市計画課係長	酒巻 祐司
都市計画課主事	松田 勇作	都市計画課技師	近藤 英樹

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画道路の変更について [流山市決定]

第2号議案 流山都市計画宮園地区地区計画の決定について [流山市決定]

4 傍聴者

2 名

## 5 議事の概要

### 事務局

平成23年度第2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、石原副市長よりご挨拶を申し上げます。

### 石原副市長

本日は、皆様には、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

先程委嘱状交付式を行い、その中で無事に正副会長が選出されました。委員の皆様には、今後2年間、一つ宜しく願い申し上げます。

さて、本日ご審議いただく案件は、都市計画道路の変更と地区計画決定の2案件でございます。詳細につきましては、後ほど、担当よりご説明をさせていただきますので、ご審議の程、宜しく願い申し上げます。

### 事務局

ありがとうございました。石原副市長におきましては、大変申し訳ございませんが、所用のため退席させていただきます。

### 事務局

続きまして、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

～市職員の紹介～

それでは、本日のお手元の資料を確認させていただきます。本日使用する資料は、会議次第、平成23年度第2回流山都市計画審議会資料としまして、緑のフラットファイルの中に第1号議案流山都市計画道路の変更、第2号議案流山都市計画宮園地区地区計画の決定がとじ込まれてあります。落丁等ございましたら、事務局までお願いします。

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13名出席して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、傍聴者の方をお願いします。傍聴者の遵守事項をお守りいただき、円滑な議事進行の運営にご協力をお願いします。

それでは、これからの進行につきましては、内山会長にお願いしたいと思います。会長、宜しくお願い致します。

### 内山会長

内山でございます。新しいメンバーでの最初の都市計画審議会ですので、宜しくお願い致します。

本日の審議内容は、1号議案と2号議案の2つでございますが、どちらも極めて重要な議案で

ありますので、委員の皆様、よろしくお願いいたします。

では、審議に先立ち議事録署名人の選出をしたいと思います。慣例により学識経験者の委員から1名、市議会の委員から1名ということになっておりますので、恵委員と田中委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

恵委員・田中委員

了承。

内山会長

それでは、お願い致します。

では、第1号議案の流山都市計画道路の変更につきまして、審議を行いたいと思います。事務局より説明をお願い致します。

亀山都市計画課長

都市計画課の亀山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案の都市計画道路の変更につきまして、説明させていただきます。

スクリーンまたは、お手元の議案書の1ページをご覧ください。

今回、変更しようとする都市計画道路につきましては、幹線道路「3・3・1号芝崎市野谷線」の幅員を変更し、また、特殊街路として「8・7・2号市野谷線」及び「8・7・3号芝崎線」を追加するものです。

特殊街路につきましては、都市計画法運用指針に基づき、「専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路」として定義されております。

はじめに、これらの都市計画道路を変更及び決定する経緯と背景につきまして、説明させていただきます。

市域の中心部を松戸側から野田方面へ南北に貫く、広域的な幹線道路として位置づけられていた、「3・1・1号東京第2外郭環状流山線」のルート及び機能をはじめ、市内の都市計画道路等につきまして、検証を行ったところ、松戸及び野田方面に向かう広域的な幹線道路としての位置付けの確認ができなかったことから、つくばエクスプレス沿線整備区域内における2車線の幹線道路、3・3・1号線として、平成22年11月19日付けで、都市計画の変更をいたしました。

黒で表示している部分につきましては、松戸市との市境を流れる坂川と、市野谷の森、また、流山市総合運動公園等を結ぶ道路として、緑豊かな街路空間を確保し、車主体から人に優しい道路として変更いたしました。

青色で表示しております3・4・5号線以北と、3・4・9号線以南については、土地区画整理事業施行者と協議が整ったことから、緑の拠点である県立市野谷の森公園と水辺の拠点である坂川を結び、緑と水辺のネットワークを形成するため、特殊街路の機能を有するよう、都市計画道路として定めるものであります。

赤で表示している部分になります。

スクリーンまたは、お手元の資料6ページをご覧ください。

今回の変更は、赤で表示されている箇所であり、北側から「8・7・2号市野谷線」の決定。

次に、「3・3・1号芝崎市野谷線」の幅員変更、その南側「8・7・3号芝崎線」の決定になります。

変更の内容ですが、スクリーンをご覧ください。議案書の7ページになります。

まず、8・7・2号線について、説明させていただきます。

県立市野谷の森公園から青色で表示しております、都市計画道路3・4・5号線までを結ぶ特殊街路として、決定しようとするもので、延長は約190mです。

幅員の構成につきましては、植樹帯2m、自転車歩行者道4m、道路付帯地4mとし、幅員10mとするものです。

次に、都市計画道路3・3・1号線の変更の内容について、説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。議案書の8ページになります。

今回、幅員を変更する区間につきましては、青色で表示しております、3・4・11号線から3・4・9号線を結ぶ区間の幅員18m部分、延長約380mです。

変更しようとする幅員の構成は、道路の東側に3mの自転車歩行者道を付加し、幅員を21mとして、2車線道路東側の自転車歩行者道を、4mから6mに変更し、植樹帯を1.5mから2.5mに変更しようとするものです。

次に、8・7・3号線について説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

坂川から青色で表示しております、3・4・9号線までを結ぶ特殊街路として、決定しようとするもので、延長約190mです。

幅員の構成につきましては、植樹帯2.5m、自転車歩行者道6mとし、幅員8.5mとするものです。

以上が、今回変更及び決定しようとする内容です。

引き続きまして、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22条第1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8月5日から19日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者はなく、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。

スクリーンをご覧ください。

この度の都市計画道路の変更につきまして、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、本年11月中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「流山都市計画道路の変更」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、よろしくお願いいたします。

内山会長

ありがとうございました。

東京第2外郭環状線と呼ばれる道路の変更でございますが、皆様方からのご意見・ご質問を頂戴したいと思います。いかがでございましょうか。

田中委員

最近築造されている都市計画道路の歩道部分について、歩行者と自転車が通行できる道路が

年々増えている中、近年自転車の乗り方マナーの欠如によって、事故など発生している事例が多いのですが、自転車と歩行者が整然と歩行できるような、安全対策をどのように考えているのでしょうか。

内山会長

自転車、歩行者を共存させる方法についての質問です。どうでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

この件については、国土交通省でも非常に問題視しており、自転車は軽車両として位置づけられているので、車道を走るべきだということで見直しを図ろうとしております。ただ、実際自転車道と歩行者道をどのように使い分けをしていくのかということにつきましては、今事業者側と協議をさせていただいており、ラインを引く、色を変えるなどをの方法を考えています。自転車のマナーの秩序ということもあるため、そういったことも含め、これから実際に協議を詰めていきたいと思っています。

田中委員

通常、自転車は軽車両であることから、車道を走るのが原則ですが、このような自転車歩行者道ができた所については、自転車は、歩道と車道どちらも走行してもいいということですか。それとも、歩道部分を走行しなければいけないのですか。道路交通法上の決まりはどのようになっているのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

道路交通法上は、明確に書いてはいません。今回はあくまでも、自転車歩行者道ということで6mの幅員を確保させていただき、自転車も歩行者も通行してよいということで、特殊街路という概念を持ち、自転車歩行者道の拡幅をしていくということになります。

道路交通法上で自転車は軽車両なため、車道を走行することになりますが、安全な幅員を確保したということであれば、自転車歩行者道を走行しても問題はないということです。

ただ、この道路に直角に出てくる街区道路がありまして、この部分について、車が出てきた時にも事故が起きないように安全対策を行っていくということで、警察と協議をさせていただいています。

内山会長

その他、いかがでしょうか。

徳増委員

資料の7ページを見ると、普通は道路は真っ直ぐの線形になると思うのですが、今回の計画の道路線形が変わった形になっています。小中学校併設校との関係から、変わった線形になっているのだと思いますが、この道路は通学路になるのでしょうか、それとも、違う使われ方をするのでしょうか。

また、道路を整備するにあたり、用地費と整備費はどのようになっているのでしょうか。

加えて、8ページで今おっしゃられた自転車専用道路、歩行者道路は反対側にならないのでしょうか。これは、現在自転車事故が増加しているので、改めて整備したのでしょうか。なぜ最初から整備しようとしなかったのでしょうか。

それから、「8・7・3号芝崎線」について調べると、この土地はUR都市機構が所有していると思いますが、新たにできる道路は何のために幅員が広がるのでしょうか。

また、土地の買収における国の補助金はどのようになっているのでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

7ページの計画図ですが、徳増委員のおっしゃられるとおり、図面ではわかりにくいですが、特殊街路の「8・7・2号市野谷線」の北側に小中学校の併設校ということで、現在用地を確保している所です。小中学校併設校の土地はUR都市機構の施行区域の土地で、運動公園周辺地区の施行区域とちょうど重なっているところを現在特殊街路と位置づけさせていただいております。先程、亀山より説明があったとおり、特殊街路は、坂川からおおたかの森までを結び、歩行者と自転車が行き交うことができる道路として整備をしていこうというのが趣旨でございます。一般の自転車歩行者道だけでなく、回遊を図るという意味で、敢えて自転車歩行者道を強化した道路ということで整備をはかっていくということでございます。

それと8ページの「3・3・1号線」の赤く示している部分の東側のみ、なぜ幅員を広げたかということでございますが、全体的に話をしていきますと、都市計画道路の「3・4・5号線」から「3・4・11号線」の間は、既に27mの幅員で都市計画決定をしてあります。27mの幅員としては、自転車歩行者道9m、車道9m、自転車歩行者道9mということで、両側に特殊街路機能を持たせた都市計画道路として、都市計画決定をしてあります。それ以下、南側につきましては、当初幅員18mということで、特殊街路機能をどこに持たせるかということが明確になっていなかったため、その分決定が遅れたという経緯がございます。今回運動公園地区と協議を重ねていったところ、「3・3・1号線」に合わせて、特殊街路機能を持たせた、自転車歩行者道を強化するというので、「3・3・1号線」からセントラルパークに向かう西側の道路、「3・4・11号線」につきましても、幅員27mで、既に特殊街路機能を持たせた広幅員の自転車歩行者道の整備を初めてあります。そこで、半分にわかれて、南側に下り、特殊街路機能を持たせた道路が片側に整備されるということです。本来であれば、計画の段階で小学校あるので、西側に整備するという検討も行いましたが、事業計画上、移転補償の物件等、支障のある物件が非常に多くあるため東側の方に強化する自転車歩行者道を整備していくということで、今回変更させていただいたということでございます。

南側の「8・7・3号線」の道路につきましては、当初はUR都市機構の土地であったと思われませんが、現在事業計画の変更を行い、都市計画決定で担保させていただき、都市計画道路として位置づけるということで、実際には八木南小学校の既存の道路の整備と合わせて、今回特殊街路機能を持った、自転車歩行者道を強化する道路部分を都市計画決定をして整備していく計画でございます。

徳増委員

UR 都市機構の土地は買い取りなのですか。

まちづくり推進課：石野係長

先程、補助事業や用地費の質問がありましたが、土地区画整理事業上は都市計画決定されるため、補助事業として、用地費、築造費が盛り込まれることとなります。

土地に関しては、事業計画変更で道路用地という位置付けになります。

内山会長

説明の中で事業といわれているのは、道路事業のことではなく、土地区画整理事業のことであり、土地区画整理事業で道路用地を生み出し、初めは、幅員40mの第二外環といわれるものであったのですが、もう少し環境によい道路として、幅員を27m程度に設定し、もう少し人と車が共存できる道路が良く、長距離トリップを相手にする道路ではない方がよいということで、土地区画整理事業そのものの変更に合わせて道路を整備しましたという説明であったと思います。

その他、ご質問はございますか。

恵委員

一つ質問ですが、7ページの「8・7・2号線」の道路がおおたかの森につきあたりますが、その扱いとしては、歩行者と自転車は、おおたかの森の中にそのままいけるようになっているのでしょうか。周遊性とでも言いますか、将来のトリップの流し方を教えて下さい。南側と東側の繋がりはわかりましたので、おおたかの森との関係を教えて下さい。

まちづくり推進課：石野係長

市野谷の森との接続部分ですが、県立市野谷の森公園事業に関しましては、都市計画決定がされまして、基本計画までが策定されています。一部事業認可を取り、池部分等の修景を行っていますが、接続部分に関しましては、都市計画決定がされた段階で、事業認可までには至っておりません。ただ、基本計画の中で、公園の入り口に位置付けておりまして、人の流れ的には、ちょうど特殊街路から公園の中に入っていけるようになっています。自転車につきましては、自転車置き場を手前に設け、降りていただくといった詳細設計まではされていないため、お答えすることができませんが、流れ的には公園の中に入っていけるようになっております。

内山会長

今の所は、流れ的には自転車が公園に入れるという解釈でいいですか。

まちづくり推進課：石野係長

そのとおりです。

塚原委員

森と川を結ぶ緑のネットワークということで、道をつくり、自転車、車の交通量の増加が見込まれる中で、その突きあたりに小中学校を設ける計画ということですか。突きあたりに小中学校



を計画するのは、少し乱暴ではないかというイメージがします。子供達は、「3・4・5号線」と「3・3・1号線」から通学するわけですが、突きあたりにエントランス部分がくるということであれば、車と歩行者を分けるために、「3・4・5号線」を曲げて、広場か公園をつくることはできなかったのでしょうか。車が居眠り運転をした場合などに、車が歩道に突っ込んでしまうというイメージを持ってしまい危険ではないかと思います。

吉田都市整備部次長

「3・4・5号線」と「3・3・1号線」はすでに都市計画決定をされていまして、都市計画決定通り、土地区画整理事業者が整備を進めていくことになっています。

また、子供達の安全につきましては、幹線道路だけを通学路ということではなく、中の区画街路等も通学路になってまいりますので、安全面には十分注意しながら、歩道はしっかり整備されますので、歩車道は分離されます。そういった面では、より安全であると思っております。

塚原委員

「3・4・5号線」の歩道幅員はどれくらいですか。小中学校生は行き帰りで、3、4、5人のグループになって溜まってしまふ事がしばしばあるので道幅からはみ出してしまふことがあります。

吉田都市整備部次長

歩道幅員は片側5.5mになっております。

内山会長

せっかく自転車道を整備したので、中学生、小学生の全員が自転車で通学してこいを行えば、流山市もおもしろくなるかもしれませんね。

その他、いかがでしょうか。

海老原委員

先程、自転車特殊街路ということで説明がありましたが、この計画からは逸れますが、一点お聞きしたいのですが、近隣市2市から、将来的には自転車道が流山市につながってくるだろうと聞いておりますが、流山市はそういう計画は持っていますか。

長橋都市計画課長補佐

大変不勉強で、申し訳ございませんが、そのような話は確認がとれていません。

ただ、大堀川のところに自転車道のようなものが整備されていることは確認されていますので、それを含めて、近隣市と協議をさせていただきたいと考えております。

海老原委員

協議をしていくということは、打診されたら、流山市も同じ形で整備していくという理解でよろしいですか。

都市計画課：長橋課長補佐

大堀川周辺を整備しております、UR都市機構で大堀川周辺のところにも、柏市から受け入れて、自転車歩行者道的なものを整備するというので、お話は聞いております。

我々も、今回は別に緑のネットワークをつなぐという意味で、今回都市計画決定をさせていただいておりますが、緑の基本計画に基づいて、流山市全域をなるべく大きなエリアで、ネットワークができるように、これから各事業者と各担当課と詰めていきたいと考えております。

内山会長

その他、いかがでしょうか。

塚原委員

緑のネットワークということで、植樹帯の植え方ですが、要望があります。新松戸の5丁目のところに、かなり綺麗な街路樹がありまして、歩道の両側に木が植えてあり、両側併せて4つのラインで木が生えています。もう一点重要なのが、電柱・電線がないことです。流山の計画を見せていただくと、おおたかの森のところですが、綺麗ですが、電線があります。電線があると、緑が真っ二つに分かれてしまいます。このような形になってしまいますと、あまり価値がないのではないかと思います。電線等を埋めてもらうことはできないのですか。

内山会長

街路樹の作り方と、電線は埋めてしまいたいとの方策はいかがですかという提案ですが、どうでしょうか。

吉田都市整備部次長

今、流山市ではT×沿線で4地区の土地区画整理事業が展開されております。その中で、おおたかの森駅周辺、セントラルパーク駅周辺のある一定の区域については、これから無電柱化していこうという計画がございます。無電柱化につきましては、宅地にどれだけの供給者を配置する等、一度作ったものを取り壊さなければならないといった色々な制限が出てきますので、そういった面について、全て協議させていただきながら、おおたかの森駅等主要になる駅は無電柱化を図っていこうと考えております。

内山会長

植樹帯についてはどうですか。

吉田都市整備部次長

今、流山市でも市長が緑の再生をしていこうということで、動いておりますが、隣地に住宅地等がある背景や将来的な背景も含めまして、民地の方に大きな樹木がはり出してくるといったことがあるとすれば、難しいと思っております。多く、緑を残していこうということではございますが、状況、状況に照らし合わせながら進めさせていただきたいと考えています。

横内副会長

説明の中で一番気になったのですが、計画案の縦覧をしたら、誰も来なかったという話でしたが、これからは地方、地域の時代だと言われているのに市民の関心がないのでしょうか。担当の職員は今まで同じ、縦覧の仕方、広報の仕方をしていたと思うのですが、それでも構わないのですが、このような事態を考えると、知らせるやり方を是非考えていただけないのかと思ってしまいます。せっかく苦労して色々な案を出しても、全く反応がないのでは、賛成なのか、反対なのかもわからないままとなってしまいます。今後は、是非、意見をとれるような仕組みをお願いしたいと思います。意見というより、お願いであります。

内山会長

よろしく申し上げます。

この件に関しては、そもそも、道路幅員が40mという計画のもと減歩されてしまったところ、その後、道路幅員が27mに変更になったので、地権者との中で減歩率を変えろといった議論が都市計画審議会に諮る前にあったと聞いています。土地区画整理事業の中でも計画変更などがされ、議論されて収まった後、都市計画審議会に出てきていると思います。

富沢委員

先程、他の委員よりお話があったのですが、非常に立派な自転車歩行者道をつくられるわけですが、緑の回廊と称して、将来の20年後、30年後の方々に使っていただくようなものを作っていくことになるため、自転車と歩行者の双方の安全という面で、何か工夫をしていただけたらと思います。これは、要望です。

内山会長

ありがとうございます。

副会長と富沢委員から、2つの要望がありましたので、よろしく申し上げます。

では、採決を採りたいと思います。今、説明していただきました内容について賛成の方は、挙手をお願い致します。

挙 手 多 数

内山会長

挙手多数でございます。

それでは、第1号議案は可決されました。

窪田委員

賛成ですが、幾つかの付帯意見が出ていたと思うので、答申に意見を申し伝える、意見を取り上げることは難しいのですか。

内山会長

付帯意見をつけて可決するということはないと思います。事務局いかがですか。  
要望として聴いておくという方法もあるのではないのでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

道路に対してのご意見ということであるならば、ご意見を賜って、施行者に我々の方からお話することは可能であります。ただ、学校の位置等は今回の案件ではございませんので、その件につきましては、ご容赦願いたいと思います。宜しくお願い致します。

内山会長

審議会での要望や意見は、実際事業が進行していく際に、施行者等々には伝わるという回答でございますので、答申は従来通りにしたいと思います。

続いて、第2号議案の流山市都市計画宮園地区地区計画について審議をしたいと思います。  
事務局から説明をお願いしたいと思います。

亀山都市計画課長

それでは、説明させていただきます。

続きまして、第2号議案「流山都市計画宮園地区地区計画の決定」について、説明させていただきます。

スクリーンには、赤色で宮園地区を示しております。

宮園地区は、思井・中土地区画整理事業によって、昭和48年から昭和50年に整備された区域で、戸建住宅を中心とした良好な住宅街が形成されてきました。

しかしながら、近年の土地利用の多様化に伴い、良好な住環境を維持するため、宮園自治会では、平成5年に「生活のしるべ」を制定し、住環境の維持及び保全に努めてきたところです。

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。

宮園自治会では、地区計画の導入を検討することから、平成21年2月に、「宮園自治会地区計画策定専門委員会」を設置しました。

地区計画導入に向けた活動として、同専門委員会を24回開催し、流山市のまちづくり相談員制度を活用しながら、調整・検討を行ってきました。

平成23年1月には、地区計画自治会案の内容について、最終の賛同率を取りまとめ、大多数の賛同が得られたことから、同年1月19日に地区計画の要望書を市に提出したところです。

市では、自治会からの要望を受け、県及び関係機関等との協議を行い、地区計画原案に関する説明会を5月15日に開催した後、原案の縦覧及び案の縦覧の都市計画手続を進めてきました。それでは、宮園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ください。

今回、地区計画を定めようとする宮園地区につきましては、流鉄流山線鱈ヶ崎駅の北東約0.4kmに位置しております。

それでは宮園地区の都市計画の概要について、説明させていただきます。

用途地域は、宮園1丁目につきましては、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、第1種高度地区を指定しております。

宮園2丁目、及び3丁目につきましては、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%、及び建築物の高さの限度10mを指定しております。

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。

区域面積は、約26.3haです。

宮園地区は、用途地域が異なることから、第1種低層住居専用地域の区域を戸建住宅地区、第1種中高層住居専用地域の区域を住宅地区としております。

それでは、宮園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。

緑豊かな閑静な住宅地です。

緑化整備された調整池です

地区内では生垣が多く見られます

公共の広場と調和し、緑豊かな安らぎを感じることが出来る、まち並みとなっております。

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、流鉄流山線鱒ヶ崎駅の北東約0.4kmに位置し、南に清流坂川と緑化整備された調整池や木々の生い茂る公共の広場など自然環境に恵まれ、また、ガーデニングによる草花に囲まれた戸建住宅を中心とした良好な住宅街を形成している。

しかしながら、つくばエクスプレス南流山駅及び流山セントラルパーク駅の開設により、宮園の利便性が向上し、土地利用の状況が変わりつつある。

そこで、地区計画を導入することにより、周辺の自然環境と調和し、風の吹き抜ける、閑静で安全な、ゆとりのある居住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、ゆとりのある戸建住宅を中心とした良好な居住環境を保持するとともに、災害等において安全なまち並みの保全及び形成を図ることとし、周辺環境と調和した潤いのある閑静な住宅地の保全及び形成に努める。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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。

また、建築物の屋根、外壁及び工作物等の色彩は、流山市景観計画の色彩基準によるものとする。としております。

緑化の方針といたしましては、良好な緑を保全するとともに、壁面線の後退部分については植栽を基本とし、敷地内緑化することにより緑豊かな住宅市街地の形成に努める。としております。

次に、議案書2ページの建築物等に関する事項について説明いたします。

宮園 2 丁目 3 丁目地区を対象とする、戸建住宅地区における建築物等に関する事項は

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

としております。

先程も申し上げましたが、戸建住宅地区における用途地域は、第 1 種低層住居専用地域を指定しております。

青で表示されている部分が対象となります。

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 共同住宅及び長屋で戸数 3 以上のもの

共同住宅及び長屋は、良好な住環境の保全及び形成を図るうえで、現在の戸建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ております。

なお、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。

#### 2 寄宿舍又は下宿

寄宿舍又は下宿についても、共同住宅と同様な理由により制限しております。

#### 3 公衆浴場

公衆浴場は、利用する方の車の騒音や夜間の照明による周辺の住環境の悪化を招く恐れがあることから制限しております。

#### 4 畜舎

畜舎については、住宅の付属建築物で 15 ㎡以下であれば建築が可能ですが、周辺の住環境の悪化を招く恐れがあることから制限しております。

なお、個人のペット等の小屋は対象となりません。

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。

敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、住環境を保全及び形成するため、敷地面積の最低限度を 135 平方メートルとします。

次に壁面の位置の制限について説明いたします。

「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 m 以上とする」としております。

この規定は、敷地内空地を確保することにより、災害等において安全な町並みを確保し、ゆとりある居住環境を保全及び形成することを目的として定めます。

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。

現在の良好な住環境を保全するとともに、災害等において安全なまち並みの形成を図ることから、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、

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、1.2 m 以下で、かつ、基礎の高さは、宅地地盤面から 40 cm 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2 m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2 m以下のものについては設置することが可能です。

以上が、戸建住宅地区における内容でございます。

続きまして、住宅地区の内容について、説明させていただきます。

宮園1丁目地区を対象とする、住宅地区における建築物等に関する事項は

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

の5項目としております。

建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限につきましては、戸建住宅地区と同様となりますので説明を割愛させていただきます。

住宅地区における用途地域は、第1種中高層住居専用地域を指定しております。

青で表示されている部分が対象となります。

建築物の用途の制限として、建築することができないものの種類を規定しております。

#### 1 共同住宅で住戸の床面積が55㎡未満のもの

共同住宅で住戸の床面積が55㎡未満のものは、現在の良好な住環境の調和が図れない恐れがあるため制限します。

#### 2 長屋で戸数3以上のもの

ただし、各戸の床面積が55㎡以上の場合はこの限りでない。

長屋についても、共同住宅と同様の理由により制限いたしますが、3戸以上を制限していることから、2世帯住宅は建築することが可能です。

#### 4 自動車車庫（住宅に附属するものは除く。）

単独の自動車車庫は、床面積の合計が300㎡以内のものであれば建築することが可能ですが、住環境との調和が図れない恐れがあることから制限します。

#### 3 寄宿舍又は下宿

#### 5 公衆浴場

#### 6 畜舎

については、戸建住宅地区と同様の理由により制限します。

以上が住宅地区における建築物等の用途の制限をしようとする内容です。

次に、建築物等の高さの最高限度について、説明いたします。

住宅地区では、現在、第1種中高層住居専用地域で第1種高度地区の指定がされておりますが、今回導入を予定している地区計画では、建築物等の高さの最高限度について12メートルとしております。

建築物等の高さについては、周辺の低層住宅地の住環境の保全を図ることから、制限することとしております。

宮園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8月12日から26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6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。

スクリーンをご覧ください。

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、本年11月中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2号議案「流山都市計画宮園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。結構細部まで説明いただきました。

では、この議案につきまして、先程と同様にご意見・質問がありましたら、どうぞよろしくお願いいたします。

田中委員

戸建住宅地区と住宅地区のそれぞれの地区に集合住宅が何棟か建設されているとの事ですが、この地区計画が導入されると、今ある共同住宅を建替えることができなくなるということでしょうか。

また、同意者が90%を超えているとありましたが、現存の共同住宅の所有者の意向はどのようになっているのかお聞かせ願いたいと思います。

長橋都市計画課長補佐

共同住宅の建替えにつきましては、現在建っているものは、建築基準法上、既存不適格建築物となりますので、1回につきましては、建築することは可能となります。ただし、第一種中高層専用地域の宮園1丁目の地域に関しましては、高さ12mで制限がかかりますので、12mを超えて建築することは不可能となります。

あと共同住宅の同意関係については、大変申し訳ないのですが、個人のお名前をいただいたの賛同率を出しているのですが、個人の方が共同住宅をお持ちになっているかどうかまでは、調査が至っておりません。ただ、2丁目、3丁目につきましては、非常に高い数字で賛同率をいただいておりますので、概ね共同住宅をお持ちの方も賛同いただいているのかと思います。

共同住宅の建替えにつきましては、先程もご説明しましたとおり、地区計画を導入する際に市の方が主催者となりまして、地元において、地区計画の内容につきまして、説明会を開催させていただきました。その中でも共同住宅の建替え等についてご質問等いただきまして、それに対して、1回は建築することは可能ということでご回答させていただいておりますので、ご理解いただいていると判断しております。

田中委員



住宅地区の方は12mを超えて建替えをできないということですが、現在12mを超えている建物があるのでしょうか。

また、各集合住宅の所有者の意向については、大きく権利を制限するのですから、そこはやはり、きちんと意思を確認しておいた方が私は民主的な手続きだと思います。そうでないと、いつも地区計画の時に問題になりますが、決定してしまえば導入に反対をしても規制がかけられてしまう制度なので、そこは丁寧にやるべきだと思います。再度その辺の確認をしていただけるかどうか、合わせてお願いします。

長橋都市計画課長補佐

12mを超えている共同住宅に関しましては、宮園1丁目には2棟ございます。

確かに、田中委員のおっしゃる通り、共同住宅をお持ちの方の意向といたしますが、地区計画に関する賛同につきましては、私共の方も再度ご確認させていただいて、この地区計画に賛同している旨をもう一度確認させていただきたいと思います。

内山会長

その旨、よろしくお願いします。

海老原委員

田中委員が今共同住宅の件について、質問しておりましたが、今現在、戸建住宅地域と住宅地域でアパート、共同住宅はどのくらい建っているのですか。別々に分けて答えていただけますか。

長橋都市計画課長補佐

戸建住宅地区につきましては、5棟です。住宅地区の宮園1丁目に関しましては、18棟です。合計23棟建っております。

海老原委員

わかりました。先程執行部の方で説明会をやった時に、色々意見が出たかと思いますが、想像するには、住宅地域は第1種低層地域ではないですから、現在、これだけのアパートが建っているわけで、近くには大学もありますので、近い将来、アパート経営をしていきたいと思っている方もいらっしゃると思います。そういう方は、制限をされると共同住宅を作ることができなくなるということでございますので、こういった意見は出てなかったのですか。

長橋都市計画課長補佐

はい、説明会の中でそういったご意見はいただいておりません。

海老原委員

説明会の中では意見はなかったと理解はしますが、用途地域から大学や色々な駅に近いとなれば、今も18棟も建っているわけですから、当然将来的に賃貸住宅としての需要もあり、希望している人も多いと思います。この地区計画を決定してしまうと、共同住宅はこれから建てられな

くなり、既存のものは建替えも制限が出てしまうので、逆に地区計画を決定してしまうと、住宅地域についてはマイナスだと思うのですが、その辺はどのようにお考えですか。

内山会長

海老原委員はマイナスになるのではないかとのご懸念をなされていますが、いかがでしょうか。

亀山都市計画課長

非常にデリケートな問題ですが、既存不適格を認めているので、先程申し上げましたが、法的な中で、同規模、同用途なものであれば、一度は建替えがきくということで、今あるもので、10年先にもう一度建替えたいとなった場合には、一度は建替えがききます。そうすると、30年、40年後まで存続できるということなので、ある程度のご理解はいただいているのではないかと、思っております。

ただ、地区計画に関しては、土地を資産と考えている人たちは、実際賛成に回っていただけない割合が高いというような感じは持っております。

海老原委員

課長の口から土地は資産と素晴らしい言葉がでたものですから、そこに期待させていただきませんが、資産といえますと、戸建住宅地区と住宅地区では用途地域が違うので、これを両方同じにするということ自体間違っているような気がします。住宅地域であれば、用途地域はもっと高く使えるのではないかとといった話になると、言葉は悪いのですが、売却にあたりますと、用途地域で比べると、㎡数の単価が変わってくると思います。土地を持っている方からすると、冗談じゃないという部分があると思うのですが、2つの用途を比べてどう思いますか。

長橋都市計画課長補佐

確かに、第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域では用途の制限に違いがありますが、その辺の用途の違いを踏まえまして、共同住宅は全部不可というのではなく、一定程度の居住水準を持ったもの、ここでは1戸の専有面積が55㎡を超えるものについては、共同住宅も可能という形をとっておりまして、一概に共同住宅を排除しようというものではございませんので、是非ご理解をいただきたいと思えます。

海老原委員

55㎡が明確に謳われているわけですが、土地を100坪、200坪持っている人がいると思うのです。戸建地区の敷地面積の平均がどのくらいかを後で聞こうと思っていたのですが、その前に55㎡の共同住宅を建てるという制限をされれば、それはあまりにも土地を持っている人を制限しすぎではないでしょうか。

2点程、お教え願いたいと思えます。

亀山都市計画課長

総数としてしか数字を把握していないのですが、1丁目、2丁目のトータル数値ですが、135㎡という基準があるのですが、1番大きなところで、100坪を超えるものについては、3筆、300～330㎡までが4筆、270～300㎡までが6筆ということで、270㎡を超えるものが13区画ございまして、筆数の割合として、全体の約1.6%程度でございます。

55㎡ですが、基本はできたら、終の住み家にさせていただきたい。先程、大学があるので、賃貸もということですが、できれば流山に最後まで住んでいただきたいということで、なるべく大きな住宅を建てていただきまして、住宅計画にある誘導都市居住水準で2人以上の専有面積の水準として、今55㎡という数値を採用させていただいております。

#### 大野委員

私も今伺いたかったことを、海老原委員からご質問いただいたので、どのくらい135の倍以上の敷地を持っていらっしゃる方がいるのかという回答をいただきまして、結構ですが、もう一つ、55㎡以上というのは例えば、先程2人以上で住んでいただくという回答がありましたが、最後は一人になってしまう事を考えると、一人になった時は55㎡もある家には住みきれないので、この数値というのはどうなのかと思いました。

#### 田中委員

いろいろな背景や実態を考えると、住宅地区まで入れて、この地区計画をやるというのは、ちょっと地権者の意向も定かではないみたいなので、1丁目までを含めるのはどうでしょうか。意見ですので、回答はいいです。

#### 内山会長

地区計画というのは、地区の発意によって生まれるものですから、どこまで審議会で言っているかわからないのですがひとつだけよろしいでしょうか。

宮園地区をずっと見ていて、思井福祉会館という交差点があって、右下のコーナーにテラスハウスのようなものができていて、それが結構ユニークで、宮園地区の価値を上げていると前々から思っていました。テラスハウスというと、集合住宅でしょうか。家を別々に建ててくっつけたような感じで、3棟別々のような気もするのですが、アイデアを持った集合住宅と云えばいいのでしょうか、どう言えばいいのかわからないのですが、テラスハウス的な新しいというか、テラスハウス自体新しいわけではないですが、ユニークな人を呼ぶような家は、長屋として扱われているのですか。

#### 亀山都市計画課長

記憶では、早いうちから建っていたものだと思います。もともとの地権者が建てたもので、今も多いのですが、基本的には1、2階が専有できる形が、2階部分でつながった、いわゆるテラスハウス的なものなのですが、建築基準法の形態の分類でいけば、長屋でございます。

#### 上村委員

都市計画道路から南の方の区画の第一種中高層地域の場所ですが、私は近所の鱈ヶ崎に住んで

いますので、よく知っていますが、コンクリートか軽量鉄骨かわかりませんが、結構集合住宅があります。

宮園地区の自治会と話したことがあるのですが、2、3年前から準備をして委員の方が熱心に合意形成をされてきて、確かに色々あるかと思うのですが、住宅としての環境をこれからも今の環境よりさらによくしていきたいという思いがあって、自治会の皆さんが頑張っていて、ここまで来たのを知っています。第1種低層住居専用地域の方はそうでもないと思いますが、第1種中高層住居専用地域の方は、恐らく、委員の方は合意形成にもの凄く苦労されたのではないかと思います。

12mの高さ制限や集合住宅の制限は、これから土地を資産として活かしていこうという考えが強ければ反対であると思いますが、それよりも宮園を住宅地とよい環境を維持していこうという思いがある人が多かったので、このような結果になっているのではないかと思います。ですから、今外からご覧になっている人からすると、このような制限をしたら、財産権の侵害になるのではないかとと思われる方もいると思うのですが、自治会を中心にアンケートを何回も行って、説明会も行って来たということであれば、そんなに外から意見するというのは一方的な感じもするがどうでしょうか。

一方で思ったのは、宮園の北の第1種低層住居地域の方は、逆に今の環境からみると、この地区計画で維持できるのか、もう少し目標を高くしてもよかったのではないかが気になることです。宮園は、流山でも有数の綺麗なまち並みなので、ちょっと大丈夫かなと感じはするくらいです。

内山会長

ご意見ということです。

レベルの高い住宅街で、それを維持、さらに良くというのは、住んでいる人であればそう思う人が多くいても不思議ではないですね。

森委員

一つお聞きしたいのは、市内で地区計画は何例目になるのでしょうか。

亀山都市計画課長

今、33例ありまして、今回の宮園地区は34例目になります。

森委員

ありがとうございます。34地区目になって、その経緯をみると、過去に住宅地として整備されて、落ち着いてきたところだと思います。

一方でその住宅地の傾向としてやや高齢化などが目立ってきたりしている地域ですが、例えばどうしても若い人たちに、新陳代謝をしていかなければならないというところでは、過去の33地区で資産価値が下がったなど、そういった弊害の面は当局は把握しているのでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

34地区のうち17地区が保全型地区計画であり、江戸川台東地区におきましては、165㎡という最低敷地面積で制限をかけているのですが、資産価値は下がらず、我々は逆に資産価値が上がると考えております。理由としては、165㎡は約50坪ですが、お買い求めいただくエンドユーザーは結構若く、共働きの方がお買いになるケースが多いです。何がメリットかというところ、50坪あると車が2台置け、ゆったりとした庭も持てるということから、結構人気がありまして、地区計画である程度、かき、柵の構造の制限や共同住宅の制限により、今ある住宅環境が保たれるということです。これらをエンドユーザーに気に入っていただき、お買い求めいただけるということを、ある住宅メーカーからデータをとっており、そのような傾向にあると我々は感じています。

森委員

ありがとうございます。メリットがあるということでしたら、私としても、まちづくりの中で地区計画というのは大事な事だと思っておりますので、推進していくこともあっていいのかなと思います。

あと、宮園に関して1点、宮園2・3丁目の上の方になると、空き地なども結構目立ってきていて、実際に宮園を歩くと、空家も目立ってきている印象を受けます。このことについてはどれくらいだと把握されているのでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

大変申し訳ございませんが、空家と空地については、調査が及んでおりませんので、調査して、ご報告したいと思います。

内山会長

ありがとうございます。その他、いかがでしょうか。

塚原委員

この地区計画の目標や土地利用の方針などを見させていただくと、良好な居住環境、災害時の安全、閑静な住宅地という事が書いてあるのですが、これはどこの住宅地おいても言えることで、市として宮園をどのようにしたいのかわかるとは思いますが、宮園をどのようなまちにしたいのかというのが見えてこない、海老原委員がおっしゃった集合住宅のことも、まちにとって悪いかどうか判断できないのではないのでしょうか。例えば、学園都市のようなものが流山にもあるので、集合住宅も十分にまちを活かすということで使えるが、生け垣を整えるといった綺麗などころにしたいのかといった、宮園をどのようなまちにしたいのかということがわからないので、どう判断したらいいかわからない印象を受けます。

一言で言うと、宮園をどのようなまちにしたいのかということです。

内山会長

流山市はといった宮園をどのような町にしたいのかという質問をされていますが、お答えできますか。

長橋都市計画課長補佐

大変申し訳ございませんが、市への要望はあくまでも良好な居住環境を守っていきたいというのが主にあります。ここに書かれてありますが、この宮園地区がどのようにやっていきたいかというのは、住んでいる方がこの目標を掲げたものであるのです、その様にご理解いただきたい。

塚原委員

では、自治会の生活のしるべの内容はどういったものですか。

都市計画課：長橋課長補佐

自治会の生活のしるべ宣言というのがありますが、乗用車の管理や犬、猫の飼育の管理などが明確に書かれておりまして、今回地区計画の中で制限をかけていく、共同住宅について制限をしていくという内容もございます。

塚原委員

そうすると、まちに対しては、どのようにしたいのかという要望はないのでしょうか。例えば、宮園は現在は生け垣が並んでいたと思うが、そういったものを保存したいといったものはないのでしょうか。この地区計画であれば、生け垣を設けなくてもよいということですが、生け垣というのは、まちづくりで連続してあるからよいが、これがパツパツきられてしまうと、それはどうなのかと思うのですが。

内山会長

要は、まちをどうしたいのかということですね。

都市計画課：長橋課長補佐

塚原委員のおっしゃる通り、我々も生け垣が連続するのが、一番美しい姿だと感じております。ただ、そうは言っても、お住まいの方が高齢で生け垣の手入れができないなど、管理面からどうしてもできないと言われてしまうと、我々は強制できませんので、あくまでも自治会の皆様方がそのようにした方が、今ある環境が守っていけるであろうという条件を出してきたものでありますので、当然、市といたしましては、生け垣をやっていただきたいのですが、基本的には生け垣又はこれに類する植栽ということで、但し、管理などできない方もいらっしゃいますので、その方につきましては、フェンスにさせていただきましても結構ですが、但し、フェンスだけでなく、フェンスの裏に植栽をしていただいて、なるべく緑化に図っていただきたいという主旨で書かせていただいておりますので、ご理解を賜りたい。

内山会長

他にございますか。

森委員

今後のプロセスの中で、10月中旬に県知事への協議、申し立てを行って、下旬に回答があるということですが、実際過去に地区計画で県知事へ協議を申し立てした中で、回答としてどのような事例がありますか。

都市計画課：長橋課長補佐

回答といいましても、今ご審議いただいている内容につきまして、千葉県知事に同意を求めまして、回答をいただくのは、「異議ございません、同意します。」という回答しかありません。県が内容につきまして、何かして下さいということはございません。

森委員

県に申し立てを行う意義を改めてお聞きしたいのですが。

望月都市計画部長

もともと地区計画は市が決定するものですが、都市計画法の中で、国と県と市という関係があって、その部分を鑑みて協議を行っているものと考えています。

内山会長

地方分権が進めば、やがて県知事申し立て、協議はなくなるのではないのでしょうか。その他ありますか。

徳増委員

要望ですが、最終賛同率95.6%となっていますが、この審議会を通して、賛成となっても賛同できない方もいらっしゃるの、よりよいまち並みにするために、是非、行政としても支援を地域のためにしていただきたいと思います。これは他の地区計画の時も同じであったかと思いますが、是非支援していただきたい。

上村委員

先程も、第1種中高層住居専用地域が制限を強く受けるという話があって、実情とかを考えると、用途地域を変えるという手段もあったのではないかと思ったのですが、そういった話ではなかったのでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

用途地域を変えるということは、非常に難しく、5haあるかないかの場所の用途地域を変えると、非常に力がいります。なぜ、そこだけを変えるのかということから始まりますので、地区計画の制度を使って、まちづくりをしていった方が、今の都市計画の制度としては馴染むのではないかと、地区計画に差し戻されるということになると思います。

つくばエクスプレス沿線のような大きな面整備で土地区画整理事業を行っている場合は、事業計画や土地利用に合わせて、用途地域を変更していくという手続きは行っていますが、まちづくりを行っていくうえで、共同住宅や地区計画のメニューだけで用途地域を変更するというのは、

非常に大変な作業になりますし、用途地域を変えなくとも、地区計画というメニューがありますので、そちらの方で対応していくことをご理解いただきたい。

惠委員

2 ページの用途制限の住宅地区の 2 番目の長屋で住宅戸数が 3 以上のもの（但し、床面積が 5 5 m<sup>2</sup>以上のものはこの限りではない）となっているが、この限りではないというのはどういうことか教えてください。

内山会長

一つの長屋に部屋が 3 つあるとして、一つ一つの部屋が 5 5 m<sup>2</sup>以上あれば建てられるということではないでしょうか。

惠委員

部屋は 4 つでもいいのですか。

長橋都市計画課長補佐

文章が読みにくい部分は申し訳ございません。長屋で戸数 3 以上のものというのは、2 戸までは面積制限がなく建築できます。但し書き以降は、5 5 m<sup>2</sup>以上の場合には何戸でもいいですよということです。一戸一戸の面積が大きな建物については、共同住宅と同じように建てていただいて結構ですということです。ただ、小さいものについては、2 戸までですという制限をさせていただいております。2 戸までというのは、あくまでも 2 世帯住宅等がありますので、それを許容するために、そのようにしてあります。

惠委員

わかりました、ありがとうございました。

内山会長

それではよろしいでしょうか。この辺で審議を打ち切りまして、採決に移りたいと思います。

田中委員

採決に入る前に、継続審査の提案したいと思います。理由は、この地区計画はあくまでも住民の方々の 9 0 % 以上の同意をもって、自分達の住んでいるまちを理想的なまちを計画していることは十分わかりますが、しかしながら、それを行政が決定をして、今度は法的に拘束するものですから、しかも前段の行政の決定をする前に審査をするわけですから、そういう意味からいきますと、先程、集合住宅を持っている所有者の意向がだいたい賛同であろうと言っていた部分、特に問題なのは、住宅地区の 1 丁目のところの集合住宅の所有者の意見をもう少し、審議会の方に報告していただきたいという事です。その報告を受けた後に、審査に入りたいと思っています。取り計らいをお願いしたいのですが。



内山会長

ただ今、継続審議の動議というのが提案されましたが、審議会の委員の方に継続審議ということによろしいですかと意向をお聞きすればいいのでしょうか。

亀山都市計画課長

まずは、委員の皆様で今の提案についての賛否をとっていただきたいと思います。

内山会長

田中委員より継続審議をすべきである、要するに住宅地区の地権者の意見を詳細に行政の方で調べてから、その報告を受け判断すべきだという主旨の発言がございまして、本日採決を行うのではなく、継続的に審議をした方がいいのではないかという提案でありました。

恵委員

調査はできるのでしょうか。

内山会長

今、恵委員から継続的審議と言われても、調査できるのかという心配があるということですが、どうでしょうか。

長橋都市計画課長補佐

この件につきましては、共同住宅を持っている方で良いということも悪いということも言っていない、地区計画に関して理解はしているが、この地区計画に関して良いとも悪いとも言っていない方が2人、明確に反対の方が1人です。他の方は、地区計画には賛同いただいているという情報はあります。

内山会長

ただ今の回答では、共同住宅を持っている方は、3人以外賛成だということですか。

長橋都市計画課長補佐

残りの方は無回答ということです。これは何回行っても、理解はしているが回答は保留するというのでございます。

ただ、これだけの方が賛成しておりますので、審議会の中で審議いただいて、賛成か反対かでご審議いただきたいと思います。

田中委員

私が継続審議の提案をした理由は、集合住宅の所有者が意思表示をしないのに、数の上で賛成であるという捉え方はいいのかということであって、反対するための、継続審議の提案ではありません。そここのところの意向調査をして、次回の審議会で報告して下さいというための継続審議の提案です。これは、他の委員の方にも理解していただきたいと思います。

内山会長

そのような要求ですが、今の市の回答についても保留ということになりますが、横内副会長、何かご意見ありませんか。

横内副会長

調べてどういった結論を得ようというのですか。

田中委員

地区計画の決定で問題になるのですが賛同率ですが、中には無回答などがあるので、集合住宅をお持ちの所有者の意向をもう少し掴んだ状況で審議する責任が審議会にはあるのではなかろうかということです。次回までにもう一度調査をして、所有者の意向を掴めるものであれば、報告いただいて、その後に判断をしたいということです。

望月都市計画部長

事務局としては、最大限の努力をして90%以上の同意ということで、審議会に上げているわけでありまして。この内容について、賛成か反対かを本日採決していただきまして、もし、反対であれば、審議会に通らなかったということで、もう少し条件を考え直していきますので、この内容で賛成か反対かを、大変申し訳ないのですが、採決していただきたいと思っております。

内山会長

まず、継続審議にするべきとの提案がありましたので、継続審議に関して採決をしていきます。それが、否決された場合は、通常の採決を行っていきます。

では、田中委員から提案されました継続審議が妥当であるということで、継続して次回の審議会に調査報告していただくべく、継続審議をすべきであるということに賛成であるという方は挙手をお願い致します。

### 3 名 挙 手

内山会長

3人ということで少数ため、否決とします。

継続審議は行わないということでございます。

引き続きまして、宮園1、2、3丁目の地区計画をこの内容で決定するということで賛成の方は挙手をお願い致します。

### 挙 手 多 数

内山会長

挙手多数ですので、第2号議案 流山都市計画宮園地区地区計画の決定は了承されました。流

山市長にはこの旨を答申することになります。

以上、審議会の議題は2議案ということで終わりましたので進行を事務局にお返し致します。

事務局

会長ありがとうございました。

以上を持ちまして、第2回流山市都市計画審議会を終了させていただきます。