

# 平成22年度第3回流山市都市計画審議会議事録

日 時：平成22年11月19日（金）

午後2時00分から

午後4時30分まで

会 場：水道局3階会議室

## 審 議 案 件

第1号議案 流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更について〔流山市決定〕

第2号議案 流山都市計画江戸川台西4丁目地区地区計画の決定について〔流山市決定〕

第3号議案 流山都市計画江戸川台西2丁目地区地区計画の決定について〔流山市決定〕

第4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〕

## 目 次

1	開催日時及び場所	2ページ
2	出席した委員及び職員	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	3～32ページ

## 1 開催日時及び場所

日 時：平成22年11月19日（金）午後2時00分から午後4時30分まで  
場 所：水道局3階 会議室

## 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)  
大野 トシ子 (学識経験者)  
石井 勇 (学識経験者)  
窪田 幸一郎 (学識経験者)  
田中 人実 (市議会議員)  
小田桐 仙 (市議会議員)  
海老原 功一 (市議会議員)  
中川 弘 (市議会議員)  
宮田 一成 (市議会議員)  
大道 等 (関係行政機関職員)  
森川 正己 (関係行政機関職員)

### ※ 欠席した委員

熊谷 圭介 (学識経験者)  
恵 小百合 (学識経験者)  
松田 浩三 (市議会議員)

### (2) 職員

都市計画部長	望月 照也	産業振興部次長兼商工課長	岡田 一美
都市計画部次長兼宅地課長	山岸 勇二	土木部長	志村 誠彦
都市計画課長	齋藤 一男	下水道建設課長	南雲 嘉弘
都市計画課長補佐	長橋 祐之	下水道建設課長補佐	小谷 克己
都市計画課技術員	近藤 英樹	下水道建設課主査	卯花 幸夫
建築住宅課長	小瀧 邦昭	下水道建設課主任技師	荒井 裕義
建築住宅課長補佐	亀山 和男		

・事務局職員（都市計画課）係長 秋元 宏之、技師 瀬野 裕介、臨時職員 浮田 浩行

## 3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更について〔流山市決定〕  
第2号議案 流山都市計画江戸川台西4丁目地区地区計画の決定について〔流山市決定〕  
第3号議案 流山都市計画江戸川台西2丁目地区地区計画の決定について〔流山市決定〕  
第4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〕

## 4 傍聴者

3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22年度第3回流山市都市計画審議会」を開会いたします。

審議会の開会にあたり、都市計画部長の望月から、ごあいさつを申し上げます。

### 都市計画部：望月部長

本日は、皆様方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。

初めに、ご報告がございます。

当審議会、前会長の廣保 正様が11月6日にお亡くなりになりました。

86歳でした。

廣保様は、昭和58年から平成21年2月までの25年間委員として、その間の内23年間は会長として、本市の都市計画やまちづくりの発展に御尽力されました。

ここに謹んで、ご冥福をお祈り申し上げます。

それでは、本日ご審議いただく案件は4件で、第1号議案は、手賀沼流域下水道に関する公共下水道の変更について、次に第2号議案及び第3号議案は、流山市江戸川台西4丁目地区と2丁目地区の地区計画の決定について、第4号議案は、生産緑地の変更についてでございます。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

また、前回8月26日に行われました、第2回流山市都市計画審議会におきまして、原案のとおり可決をいただきました都市計画道路3・1・1号線の変更とつくばエクスプレス沿線整備の用途地域の変更等については、10月27日に開催されました、千葉県都市計画審議会の議を経まして、国土交通大臣の同意が得られたことにより、本日、都市計画変更の告示がなされたことを、ご報告申し上げます。

### 事務局

ここで、本日出席の市職員を紹介させていただきます。

※市職員紹介

### 事務局

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。

1点目として、開催通知とあわせてお送りしました、審議会の議案書です。

議案ごとに1から4までです。

また、本日配布いたしました資料としまして、本日の会議次第、地区計画決定についての参考資料を2種類、配布させていただきました。

お手元でございますでしょうか。

なお、これより審議が行われますが、本日、都市計画審議会委員15名のうち12名のご出席をいただいております、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申し上げます。

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下さいますよう、お願い申し上げます。

携帯電話につきまして、電源をオフにさせていただくか、マナーモードでの御使用をお願いいたします。

また、審議会の記録を残すため、録音機器とカメラの使用をさせていただきます。

それでは、この後の進行につきまして、内山会長をお願いしたいと思います。

よろしくをお願いいたします。

内山会長

本日はお忙しい中をお集まりいただき、ありがとうございます。

本日ご審議いただきます案件は、先ほど望月部長からもありましたが、4つございます。

よろしくご審議の程、お願いいたします。

次に、議事録署名人を選出したいと思います。

慣例によりまして、市議会選出委員から1名、学識経験者選出委員から1名ということでお願いしておりますので、今回は「海老原委員」と「石井委員」をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

《異議なし》

内山会長

それでは、海老原委員、石井委員、議事録署名人をよろしくお願いいたします。

早速ですが、審議に入ります。

それでは、本日の第1号議案「流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更について」審議をしたいと思いますので、担当の下水道建設課から、説明をお願いいたします。

あわせて、都市計画の案の縦覧結果についても説明願います。

下水道建設課：南雲課長

第1号議案「流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更について」説明します。

まずはじめに、本市の公共下水道の概要について、説明します。

スクリーンをご覧ください。

本市の公共下水道は、上位計画として千葉県において江戸川左岸流域下水道及び手賀沼流域下水道が策定されており、その区域は、概ね東武野田線を境に東深井・江戸川台東1丁目から4丁目を含む「江戸川左岸流域下水道：2,871ヘクタール」と、スクリーン中赤枠で示しております「手賀沼流域下水道：474ヘクタール」の2流域に分かれ、流域全体で合わせて3,345ヘクタールの規模です。

本市の公共下水道事業全体計画については、千葉県の流域下水道と区域の整合を図り、河川敷を除く本市全域が、流域関連公共下水道区域となっています。

その後、随時都市計画の決定及び事業認可の法手続きを行い、現在、公共下水道事業を推進し

ているところです。

本市の公共下水道普及率は、平成21年度末の時点で、71.5パーセントです。

これは、全国平均73.7パーセントより低いものの、千葉県平均68.2パーセントと比較すると、普及率は高い状況です。

また、スクリーン中灰色の枠で示しております、下水道の既成市街地の整備済み区域は、平成21年度末の時点で、整備率72パーセントです。

なお、この既成市街地の下水道整備済み区域について、スクリーン中青枠の「つくばエクスプレス沿線土地区画整理区域：638ヘクタール」を含めると、その整備率は60パーセントとなります。

それでは、議案書の1ページをご覧ください。

今回、ご審議いただきますのは、流山市決定の「流山市第2号公共下水道」の排水区域の追加変更についてです。

議案書2ページの新旧対照表をご覧ください。

流山市第2号公共下水道の排水区域の追加変更について、新旧対照表の上から2行目の「排水区域：手賀沼処理区」において、汚水については3行目の「西原第3処理分区」を区域として追加し、雨水については最終行の「大堀川左岸第1排水区」の区域を変更するものです。

議案書1ページ及び2ページの計画変更の内容について、説明します。

議案書4ページの流山都市計画下水道総括図又はスクリーンをご覧ください。

スクリーンにおいて、紫枠で手賀沼流域関連公共下水道のうち流山市第2号公共下水道の区域を示しており、そのうち黒枠で都市計画の既計画決定区域328ヘクタールをお示ししています。

今回の変更においては、図中赤枠で囲まれている駒木台団地地区の10ヘクタールの区域を、流山市第2号公共下水道区域に追加するものです。

続きまして、議案書1ページ及び5ページの計画図又はスクリーンをご覧ください。

議案書1ページの計画を変更する理由ですが、駒木台団地地区では、現在、排水を自治会が維持管理を行っている汚水集合処理施設で浄化し、一級河川大堀川に放流しています。

当該地区は、民間による開発後、約41年が経過した住宅地であり、集合処理施設の老朽化が著しく、地域住民より早急な公共下水道への接続要望がされているところです。

また、自治会では自助努力により、汚水管渠の補修工事として約600メートルの管渠の改築を、平成20年から平成22年の3ケ年で実施しております。

先ほど説明しましたが、下水道の平成21年度末の既成市街地における整備率は72パーセントです。

平成25年度には、この整備率が概ね80パーセントに達する見込みで、市街化調整区域の公共下水道事業の着手する段階となります。

このような実状を踏まえ、都市計画決定、下水道法の事業認可を得たのち、柏市からの汚水の流入もある駒木台団地地区・手賀沼2号汚水幹線の工事に着手する予定です。

現時点では、市街化区域内の公共下水道の整備を推進しており、地域の生活環境の向上並びに公共用水域の水質の保全を図っているところです。

なお、本案件の都市計画の変更にあたり、平成22年8月18日に地元自治会会長ほか役員を対象に説明会を行い、平成22年10月1日から14日の期間で、都市計画法第17条第1項の

規定による都市計画の案の縦覧を行いました。

縦覧の結果、意見書の提出が無かったことを、ここに報告します。

最後に流山都市計画下水道流山市第2号公共下水道の変更の計画決定手続きについて、本日の流山都市計画審議会の議を経て、千葉県知事の同意を得た後、本年の12月中旬に都市計画決定の告示の予定です。

以上で、第1号議案の説明を終わります。

よろしくご審議くださいますよう、お願い申し上げます。

内山会長

それでは、この下水道の案件につきまして、質疑や御意見などありましたらお願いいたします。挙手していただければありがたいと思います。

小田桐委員

いくつか質問したいと思いますが、まず一点は、下水道の名前のおり手賀沼との関係で、大堀川流域の水質改善というのが問われていると思うのですが、市役所としてはどういう考えを持っているのかを、まず一点お聞きします。

それと確認をしたいのが、区域をピンクに囲っているわけですが、この地図上でも、戸建住宅などが区域の枠を括っている周りにも少し戸建住宅が残っていますが、その取り扱いはどのようにしているのかということが二点目。

もう一点は、柏市との市境にゴルフ練習場があったと思うのですが、その辺まで柏市の方で土地区画整理事業などが行なわれていて、道路もきれいにされたと思っているのですが、今回の下水道工事との関係で、下水道幹線が整備されているのかどうかを確認したいです。

土木部：志村部長

大堀川の水質改善についてお答えします。

大堀川については、今現在、上流域が都市再生機構によって、大堀川防災調節池ということで整備を進めています。

その大堀川については、公共下水道の上流域の整備が大分進んできたことから、水量が減ってきており、現在、下流部に利根川の水を持ってきて水量を増やすことも考えています。

それと駒木台周辺の汚水も、下水道に取り込んで、水質の改善を図っていこうと考えています。

下水道建設課：南雲課長

2番目の質問について、市街化調整区域の中で、駒木台、南柏本州団地、八木南団地など集団的な住宅地が大きく分けて3つありますが、その中で、駒木台については、開発から41年経過しています。

今後も、市街化調整区域の整備ということで駒木台をきっかけに随時順番を決めながら、拡大をしていきたいと考えています。

3番目の柏の土地区画整理事業区域について、上流にある市街地については、下水道整備をされていますが、本来は上流区域の面積については、この手賀沼2号汚水幹線に入ってくる地域で

す。

ところが、流山市との進捗状況等と折が合わないことから、暫定的に別な処理区の方に柏市の方は流している状態でございます。

流山市が手賀沼2号汚水幹線を整備することによって、柏市の流域も正規の形で取り入れることができるようになると考えています。

小田桐委員

大堀川の水質改善というのが、手賀沼の水質改善という大きな流れになるというのは理解しました。

私が聞いたのは、駒木台の区域を太線でパワーポイントにお示しいただいているのですが、その周りにまだ戸建住宅が点在していて、流山市に残っている合併浄化槽等のコミュニティプラントはやる方向で聞かせていただきましたけれども、現に駒木台に残っている戸建住宅なども今後対象にしていくということをお聞きしたのですが。

その点が一点と、パワーポイントで示してありましたけれども、柏市区域境までは下水道が整備されているということでもいいのですか。

下水道建設課：南雲課長

上流の柏市は市街化区域であり、土地区画整理事業の関係で下水道は整備されております。

ただし、下水道の放流先としては、本来は手賀沼2号幹線に入ってくるころもありますが、手賀沼2号幹線はできておりませんので、暫定的に別なルートで流しているということになります。

これができますと、先ほどお話ししたように、処理分区として正規な形で今回の変更に係る幹線に入ってくるという形になります。

内山会長

点在している戸建住宅は将来どうするのですか。

下水道建設課：南雲課長

市街化調整区域は広いので、戸建住宅の分布として集団的な所とまばらな所があります。

そのような実状を加味しながら、市街化区域の整備進捗と併せ、一度にはできませんので、徐々にこのような形で都市計画決定を追加しながら整備していければと考えているところです。

ただ時間はかなりかかるのではないかと考えています。

小田桐委員

わかりました。

そうなってくると、もう少し考えなければいけないのが、市街化区域で都市計画税をずっと払ってきた方の理解というか、都市計画税をずっと払ってきていても、まだ平成25年度の段階で2割の人が残されているわけですね。

そこの温度差を考えなければいけないというのがまず一つあるのと、もう一つはコミュニテ

ィプラントなどを管理している区域の方々は、当然築年数に応じて維持管理費なども、行政が見えない形で、自分たちで出し合って、維持管理をされてきていると思います。

そういうところの負担の兼ね合いというのも含めて、市全体が理解を得られるために考えなければいけない時期にきていると思うのですが、その点では何か検討されているのですか。

土木部：志村部長

市街化区域との関係ですが、今後、市街化調整区域については受益者負担金の関係も出てきます。

その辺で、市街化区域と市街化調整区域は多少の差をつけていかないといけないと考えています。

それと、コミュニティプラントの管理費についてですが、やはり大分建築年数が経っているコミュニティプラントで相当壊れてきているところは、維持管理費が相当かかってきますので、できるだけそういうところを優先して、下水道の整備をしてコミュニティプラントを改修しなくてもいいような方法をしていかなければいけないと考えています。

内山会長

既成市街地での下水道の整備率は70パーセント程度だったと思いますが、その中には駒木台のように民間でやっているものも入っているのですか。

市で整備したものだけですか。

下水道建設課：南雲課長

公共下水道で整備しているところについては、先ほどご説明したとおり72パーセントの整備率で、コミュニティプラントについては、カウントされていません。

内山会長

その他よろしいですか。

宮田委員

今お聞きしたところと重複するかもしれないのですが、受益者負担金と言うことで、反映される区域の方にはお金がかかるということは理解できるのですが、受益者負担金というのは、一時的なものか、年単位でかかるものなのか、永続的にかかるものなのかというのを確認したいのの一つ。

また、決定した場合、いつ工事が実際に行われるのかという时期的なもの一つお聞きしたい。

それと税金の関係ですが、どういう形でこの人たちに課税されていくのかいかないのか、その辺の状況を聞きたいと思います。

土木部：志村部長

まず受益者負担金については、整備する年度に一括して払うか、分割払いもありますが一時的なものです。



工事年度については、今現在駒木台については、25年度からの工事を予定しています。  
税金については、下水道が入っても入らなくても税金は変化しないということになりますので、都市計画税相当を受益者負担金に付加するような格好になるかと考えています。

内山会長

でも、いずれにしても下水道は特別会計ですよ。

ということは、下水道を使った人は、使用料を支払うということで、今はコミュニティプラントのようなものに税金はかからないわけです。

ですから、使った分だけは特別会計の中から維持していくということになります。

その他よろしいですか。

小田桐委員

市街化区域でも、下水道整備の説明会に行くと、下水道整備については喜ばれる声が多いですけど、一方受益者負担金について、負担が大変だというお話もあり、特に土地をたくさん持ってらっしゃる地主や、道路から家まで相当距離がある人なども含めて、大変だというお話もよくお聞きします。

そういったところで説明会が紛糾することもあるのではないかと思います。

市街化区域でもそういう状況で、今度市街化調整区域に、都市計画税の負担がないからということで少し持ち上げて受益者負担を求めて説明をするという段階で、考え方をきちんとしておくことが必要なのではないかと思います。

結局整備を求めてきたけれども、そんなに高い受益者負担金となると、今まで都市計画税を昭和45年に施行してから上乘せするような形だと、大変な額になってしまうと思うので、そこはやっぱり十分状況を見る必要があるし、市街化調整区域の人も市街化区域の人も納得できるものを、行政として掴んでおく必要があります。

しかも、コミュニティプラントの維持管理も相当に費用がかかると思うので、そういうこともやっぱりよく加味してやる必要があるのではないかと考えています。

これは意見なので回答は結構です。

内山会長

今のご意見について、よくご注意ください。

その他いかがですか。

それでは、この辺で採決をしたいと思いますが、事務局の原案に賛成の方は、挙手をお願いします。

《挙手全員》

内山会長

挙手全員ということで、第1号議案について、このとおり承認いたしました。

続きまして、第2号議案と第3号議案、これは江戸川台西4丁目・2丁目地区の地区計画につ

いて審議をさせていただきますが、関連がありますので事務局より一括して説明をお願いします。  
なお、採決につきましては、それぞれ議案ごとに行います。  
また、都市計画の案の縦覧結果についても説明願います。

都市計画課：齊藤課長

私の方からは、第2号議案と第3号議案は関連がありますので一括してご説明させていただきます。

皆さまにお配りしております議案書と同じもの、あるいはそれを色付けして分かりやすくしたものをスクリーンにお示ししていますので、スクリーンを見ていただければと思います。

スクリーンには、青色で江戸川台西自治会区域を示しています。

江戸川台西自治会では、平成14年3月に「住み良い街づくりを考える」アンケートを実施いたしまして、同じく9月には「新たなまちづくり指針」を自治会が独自で作成し、住環境の維持に努めてきたわけです。

しかしながら、社会情勢の変化や住宅の建て替え、さらには、土地利用の転換等、住環境に変化が生じてきたことから、良好な住環境の保全及び形成を図るため、平成20年5月、自治会総会にて地区計画導入が承認され、6月には「地区計画推進委員会」が設置されました。

本日、都市計画審議会参考資料1、江戸川台西4丁目地区の経過と参考資料2として江戸川台西2丁目地区地区計画の経過を配布させていただいています。

それぞれの地区における経過ですが、平成20年9月に、「西4丁目地区計画を考える会」が発足し、その後、地区計画推進委員会4丁目部会に名前が変わっています。

推進委員会の活動として、調査・検討会の開催、策定状況を記載した4丁目通信を随時会員の皆様に発行し、平成21年6月には地区計画案の住民説明会を開催し、地区住民の理解と周知を図ってきたところです。

同年10月には地区計画アンケート調査の実施、同じく平成22年2月にはアンケート調査の内容について、住民説明会の開催及び報告会の開催をし、大多数の賛同が得られたことから、平成22年2月23日付で地区計画の要望書が、市に提出されました。

次に、参考資料2の西2丁目地区地区計画については、平成20年12月に「西2丁目地区計画を考える会」が発足しました。

その後、推進委員会2丁目部会に名前が変わっています。

地区計画推進委員会の活動としては、部会の開催、地区計画の策定状況を記載した西2丁目地区計画通信を順次発行し、平成21年10月には商店街役員との協議、さらには、平成22年1月には地区計画自治会最終案を決定し、同年4月にはアンケート調査1次を実施しました。

アンケート調査1次では大多数の賛同は得られたものの、未回答者多数のため、同年5月にはアンケート再調査2次を実施し、地区住民の大多数の賛同が得られたことにより、平成22年6月3日に地区計画の要望書が、4丁目と同様に市に提出されたところです。

市では、自治会からの要望を受けまして、県及び関係機関との協議を行い、地区計画原案に関する説明会を両地区とも平成22年7月25日に開催した後、原案の縦覧、案の縦覧の都市計画手続を進めてきたところです。

それでは、江戸川台西4丁目地区地区計画の内容について、説明します。

お手元の資料ですと第2号議案書の2ページですが、スクリーンにも同じものを映しております。

今回、地区計画を定めようとする江戸川台西4丁目地区は、東武野田線江戸川台駅の南西に位置しています。

用途地域は、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、絶対高さ10メートルを指定しています。

スクリーンでは計画図、地区計画を定めようとする区域を赤の枠で表示しており、この区域の面積は、約9.9ヘクタールです。

それでは、西4丁目区域の状況を写真で見たいと思います。

閑静な住宅が建ち並んでいて、緑豊かな安らぎを感じることが出来る街並みとなっています。

以上が区域の状況です。

それでは、議案書2の1ページになりますが、計画書の説明をします。

表の上から4番目に、「地区計画の目標」を掲げており、スクリーンにも同じものを映しております。

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南西約0.6キロメートルに位置し、昭和34年より住宅地として計画的に開発が行われ、半世紀が経過し、戸建住宅を主とした、成熟した閑静な住宅地が形成されている。また、現在の、緑豊かでゆとりと潤いのあるまちの姿は、これまで、自治会を中心に地区住民が居住環境の保全に努力してきた成果である。

しかしながら、近年においては、社会情勢の変化等により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、閑静な戸建住宅地で、潤いと安らぎを感じることができる、居住環境を保全及び形成していくことを目標とする。」といたしました。

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をスクリーンに表示しています。

説明は割愛させていただきます。

次に、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。

地区計画で定める事項は、3項目でありまして、「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。

まず、建築物等の用途の制限についてでございますが、建築することができない建築物の種類を規定しています。

- 1 共同住宅や長屋については、現在の戸建て住宅を中心とした良好な住環境の保全及び形成を図るため制限します。3戸以上を制限しているのは、2世帯住宅の建築に配慮したものです。
- 2 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ます。
- 3 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ます。
- 4 畜舎は、良好な低層戸建住宅地で生産を主とするような牛、養鶏等のような畜舎は、なじまないことから制限します。

以上が、建築物等の用途の制限です。

スクリーンには、用途地域の第1種低層住居専用地域で、建築可能な主なものを表で示してお

ります。

黒三角で示されているものは、建築物の用途の制限により建築が制限され、白三角が戸数を制限しているものになり、丸のものについては、引き続き建築可能となります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、説明します。

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、かき又はさくの構造の制限について、説明します。

現在の良好な住環境を保全するとともに、災害等において安心安全な街並みの形成を図るため、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。

- 1 生垣又は、これに類する植栽とします。
- 2 フェンス又は、柵を設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2メートル以下のものとします。
- 3 塀、門柱及び門に附属する門袖を設ける場合は、コンクリート造又は、補強コンクリートブロック造で、道路面からの高さは1.2メートル以下とします。

以上が、江戸川台西4丁目地区地区計画の内容です。

続きまして、江戸川台西2丁目地区地区計画の内容について、説明します。

お手元の第3号議案で、2ページ又はスクリーンを御覧下さい。

江戸川台西2丁目地区については、東武野田線江戸川台駅の西側に位置しています。

用途地域は、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、絶対高さ10メートルです。

近隣商業地域は、建ぺい率80パーセント、容積率300パーセント、高さの制限は行っていません。

スクリーンでは、地区計画を定めようとする区域を赤の枠で表示しており、面積は約10.8ヘクタールです。

江戸川台西2丁目地区地区計画では、区域内で用途地域が異なるため、第1種低層住居専用地域を住宅地区、近隣商業地域を商店街地区に、地区を分けております。

まず、区域の大部分を占めております住宅地区から説明します。

スクリーンの紫色の区域が住宅地区になり、面積は約10.0ヘクタールです。

こちらも住宅地区の写真を見ていただきたいと思います。

緑が多い住宅地区となっています。

次に、商店街地区ですが、スクリーンでは同じ様に紫色の部分が商店街地区になります。

面積は約0.8ヘクタールです。

同様に商店街地区の写真も用意してあります。

それでは地区計画の内容について説明します。

お手元ですと3号議案の1ページになりますが、計画書の4番目「地区計画の目標」を読ませていただきます。

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西側に隣接する地域であり、千葉県住宅協会により、戸建住宅を主体とする住宅団地として計画的に開発され、現在は、第1種低層住居専用地域と近隣商業地域で構成されている地区である。

住宅地区は、半世紀に及ぶ歴史を経て、住民たちの相互の努力が重ねられて、今や整然たる街並みと各所に配置された公園を取り込んだ、緑豊かで良好な住宅地域に成長した。

そこで地区計画を導入することにより、この品格ある住宅地区の環境を将来にわたって保持し、また、商店街地区は周辺住宅地区と調和し、利便性の高い商店街としての構築を図り、更なる発展を図って行くことを目標とする。」でございます。

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」ですが、内容については説明を割愛させていただきます。

次に、計画書の中段から下の部分、住宅地区における建築物等に関する事項について、説明します。

地区計画で定める事項としては、3項目で、「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」です。

「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」については、先ほどの西4丁目地区と同じですので、説明は割愛させていただきます。

次に、「かき又はさくの構造の制限」について、説明します。

議案書1ページの裏面又はスクリーンをご覧ください。

- 1 生垣又は、これに類する植栽とします。
- 2 フェンス又は、柵を設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.5メートル以下とします。
- 3 塀、門柱及び門に附属する門袖を設ける場合については、西4丁目地区と同じで、道路面からの高さを1.2メートル以下とします。

次に、商店街地区でございますが、こちらについては同じく議案書3の1ページ又はスクリーンをご覧ください。

地区計画を定める事項は4項目で、「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」「建築物等の形態又は意匠の制限」となります。

まず、商店街地区での「建築物等の用途の制限」についてです。

- 1 ホテル又は旅館は、周辺との調和や住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
- 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、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は、風紀上好ましくないことから制限します。
- 3 倉庫業を営む倉庫は、商業地区として賑わいのある良好な環境を誘導することから、倉庫が立地することにより、地区内の調和が図られないことから制限します。
- 4 公衆浴場でございます。

以上が商店街地区における建築物等の用途の制限となります。

次に、近隣商業地域の場合は相当に建築できるものがありますので、表がかなり細かくなっております。

丸のものについては、引き続き建築が可能なものであり、黒三角が、今回の地区計画で建築が制限されるものです。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、住宅地区と同様に135平方メートルとします。

次に、「建築物の高さの最高限度」は、商店街地区においては、建築物の高さを15メートルま

でとします。

次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」についてで、議案書では1ページの裏面又はスクリーンをご覧ください。

屋上広告物を設置する場合は、広告物の高さを2メートル以下とし、屋上広告物を含めた最高の高さは、宅地地盤面から15メートル以下とします。

先ほどの高さの制限と併せて、周辺の低層住宅地の住環境の保全を図るため、制限をするものです。

江戸川台西2丁目地区地区計画の内容については、以上のとおりです。

引き続き、両地区計画における、都市計画の案の縦覧結果について、報告します。

都市計画法第17条第1項の規定により、両地区とも平成22年10月15日から29日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、西4丁目地区では縦覧者1名、意見書の提出はありませんでした。

また、江戸川台西2丁目地区は、縦覧者が2名、意見書の提出はありませんでした。

最後に、両地区計画の今後の都市計画としての手続きですが、本日の流山市都市計画審議会の議を経て、千葉県知事の同意を得た後、本年12月下旬までには都市計画決定告示を行う予定としています。

これで議案の説明は終わりますが、縦覧期間が終わった後に、江戸川台西4丁目の地権者から手紙をいただきました。

本来、手続きの中では意見書としての取り扱いができないのですが、この後のご審議の参考にいただければということで、説明をさせていただきます。

説明は都市計画課長補佐の長橋からさせていただきます。

都市計画課：長橋課長補佐

縦覧の意見書の提出以外で、ご意見という形でお手紙をいただきましたので、要旨をご説明させていただきます。

意見の要旨といたしましては、「都市の健全で、均衡な発展をもって、公共の福祉に寄与するのが、都市計画の目的である。今の日本政府や地方自治体が、先ず取り組まなければならない課題は、地域の活性化と、それに伴う雇用の促進である。流山市江戸川台西地区の商店街は、集客力に乏しく、開店休業に近い状況に追い込まれている店が増えている。秩序のある都市と、活気ある街づくりは二律背反に陥る恐れがあるので、緊急の課題は、商店街の建て直しである。」というご意見がありました。

これに対する市の考え方ですが、商店街の建て直しについては、市の商工課が窓口となり、商業支援事業として、商業振興協働施設維持管理費補助金等の活性化対策を行っていますので、そちらの方で対応していただければと考えています。

次に、「道路の拡幅、電線の地下埋設、道路にはみ出している生垣の規制、歩車道の安全性など、先に行う事業を解決してから地区協定を検討してもよいのではないか。」というご意見がありました。

このご意見に対する市の考えといたしまして、地区計画制度の導入とは別の事業として、駅前広場の整備やおおたかの森駅方面からの道路の整備におきましても、自動車と歩行者を分離し、

安全を確保する道路事業として、現在取り組んでいるところです。

次に「自治会が作成した資料を基にして、市が住民の総意としたのは無謀である。自治会に頼らず市がアンケートをとって地区計画を立ち上げることが『住民のための住民本位の決めごと』と言える。」というご意見なのですが、地区計画は、その地区の住民の皆さまの街づくりのルールとして導入しますので、地域住民の皆さんの合意形成が図られることが重要です。

当該地区については、地区の住民の皆さまが中心となり取り組んできた成果であると考えております。

次に「私が提案したいのは、広報や数度の説明会を開催し、市が市民の意を十分に汲み取り、現実的なグランド・デザインを作り、半世紀後の教育、文化や総合的な地区計画を描くべきである。道路の整備と30年、半世紀先を見越しが街づくりである。」「地区計画図のような概略的なものではなく、具体的な街づくり計画を作ることが先決である。」というご意見に対しまして、市の考え方としましては、まちづくりにおいては、都市計画マスタープランや市の基本計画等により将来の街づくり像を描いていますので、そちらの方で対応を図りたいと考えています。

最後に「江戸川台の団地内で、市の車を見かけるが、車では気付かないところが沢山ある、お役人さんよ、健康や土地の実状を把握するためにも市街地を歩く習慣をつけて下さいな。」という意見なのですが、当然地区計画を導入する地区においては、我々も何度か地区の現状等を確認するため足を運んでいます。ご指摘のように、さらにその地区の状況等を十分に把握する必要があると考えていますことから、今後は、各地域を歩いて、さらに現状の把握をしていきたいと考えています。

内山会長

ありがとうございました。

それでは、2号議案、3号議案、審議は一括して行いたいと思いますが、地区計画案の説明について、質疑や御意見などありましたらお願いいたします。

石井委員

江戸川台西4丁目は地形に高低差のある地域であり、また西2丁目は平地で、しばしば冠水する地域だったと思います。

最近解消されたようですが、この周辺区域において、雨水はどこに流れているのでしょうか。

また近くに江戸川左岸下水道がありますが、この下水道区域について、普及率だと何パーセントほどになるのか、お聞かせ願います。

都市計画課：齊藤課長

江戸川左岸下水道の普及率というものは、大変恐縮ですが、都市計画課のほうで、把握はしておりません。

江戸川台西4丁目と2丁目の雨水がどこに流れていくのかというお話に関しましては、地区計画の区域からさらに西側の富士見台地区を通り、新川耕地に出て、田と斜面林との間にあります新川承水路に雨水が流れ出まして、新川耕地運動場の手前を今度は江戸川に向うような形になり、江戸川の土手の手前に排水機場があり、通常の場合は排水機場が動くことはないのですが、大雨

の際には排水機場を動かして江戸川に放流するというような形になっています。

#### 海老原委員

先ほどのご説明を、2丁目、4丁目両方とも聞いておりました、江戸川台西の自治会の方、役員の皆様方が何回も協議をし、こういう形で進んできたのだと思います。

その中で、先ほどの説明の中で繰り返し賛同者とありましたが、大多数の賛同者について、具体的に何パーセントほどの賛同者があったのか教えていただきたい。

また、特に2丁目の近隣商業地域、この地区の場合は都市計画でも第1種低層住居専用地域と近隣商業地域とで、建ぺい率、容積率等と制限の内容は当然分かれています。

スライドにありました商店街地区において建築可能な建築物の表を見せてもらいますと、当然地元の皆様はホテル、旅館、マージャン、パチンコなどは建ててほしくない、これは分かります。

ただ、少し見えにくかったですが、先ほどの表を見ると、用途地域による建築物の用途の制限の枠内では建築ができるものが、地区計画により建築ができなくなるのとことですが、この地区計画における建築物の用途の制限と上位法との関係について、説明願います。

#### 都市計画課：長橋課長補佐

賛同率について、江戸川台西2丁目、賛成と反対ということで賛同率を調査し、約92パーセントの方から同意をいただき、また西4丁目については、約94パーセントの方からの同意をいただいています。

もうひとつ、ご指摘の表について、建築基準法の別表第2から抜粋したのですが、近隣商業地域ですので相当の建築物を建築することが可能な地域であり、特に風俗営業に関しては建築することができません。

また、江戸川台西の商店街の規模を踏まえ、地域の住民の皆様と建築物について協議をさせていただきましたところ、今回提案をしましたホテルやマージャン屋等の建築について、制限をかけるということで協議が整っています。

建築基準法上で許されるものに、地区計画で上から制限をかけさせていただいて「それはできませんよ」というようにルールを作ったということです。

地区計画で制限しているものは建築条例化していきますので、今後建てられなくなっていく、建築条例と整合を図っていますので問題はありません。

#### 海老原委員

なぜこのような質問をさせてもらったかという、アパートにしても、現状は江戸川台西地区では自治会のルールにより制限されているわけですが、今度の地区計画ではもっと強い制限が加わることになり、業者によっては「国の法律のほうが」というように強引に出てくる場合があるのではないかと思います、あえて聞かせてもらっています。

賛同率について、2丁目は92パーセント、西4丁目は94パーセントというパーセンテージとお話がありましたが、これは、何パーセント以上の賛同率であれば、地区計画をきちんと結べるのか、数字を教えてください。



都市計画課：齊藤課長

賛同率については、地域の方々からもご意見をいただいております、実際に90パーセントなどという話はあまり現実的な話ではないだろうというご意見もいただいております。

地区計画導入の検討を始める地域の方には、まずは全員合意を目指してほしいという話をします。

ただ、全員合意というのは大変難しいと思われまますので、ひとつの目標として90パーセントという数値を、地区の皆様をお願いをしております。

都市計画法の中では、都市計画の提案制度というものがございます。

これは、提案に係る区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意があれば、都市計画の決定や変更を、行政へ提案できる制度です。

これは、提案はできるが決定できるということではないのですが、自分たちがこういう都市計画をここでやってほしい、ということ提案できる制度でして、これは、同意について法律で3分の2以上というようにきちんと書いてあります。

90パーセントというのは、実は法律にあるわけではなく、基本的には地域の皆様の合意形成をとっていただくことのひとつの指標と、これまで流山市ではしています。

こちらの審議会にも、過去に10を超える地区の地区計画についてご審議いただいていると思いますが、今までは、全ての地区で賛同率は90パーセントを超えてきております。

ただし、今後は、もしかしたらその辺がなかなか難しい状況が出てくるのかと思っております。

都市計画課：長橋課長補佐

法律上共同住宅の建築が認められているのに地区計画で制限をかけてしまっているのか、という話なのですが、あくまでも法律は法律で、全国に建てていいですよ、という全国一律の制限です。

地区計画では、その街のルールを定めていきましょう、その中で建築できるものを制限していきましょうということなんです。

地区計画を定めただけでは、制限がかかる建築物を建築することは、実は可能です。

地区計画と建築条例を併せて施行することによって、今回制限をかけようとする建物が建築できなくなるということになります。

地区計画でも建築することができない旨を書けるのですが、法律上の制限をかけるのは、建築条例で担保するということになります。

あくまでも地区計画は届出勧告制なので、こういうものを建てますよ、と届け出るだけで、それに対して、地区計画に適合しない届出については、ダメですよ、と勧告するだけです。

地区計画だけですと建築することはできてしまいますので、それを建築基準法上建築することができませんよ、という担保をとるのが建築条例ということになっております。

それを、この後議会の方にお諮りして、条例化していくという運びになっております。

海老原委員

制限の範囲について、住宅地区にしても商店街地区にしても、地域の側から結んでいくのだということですが、土地の面積の制限135平方メートルというようにきちんと謳われております。

建築物の敷地面積の最低限度ですが、近隣商業地域に限っては、私の頭の中では、土地の坪数が、他の第1種低層住居専用地域よりもおそらく半分ほど、平均が85坪か90坪ほどだと思いますが、ここは45坪や50坪ほどの所ではなかったかと思います。

近隣商業地域の区域に、土地面積の最低限度の網掛けをする理由は何であるのか、お聞きします。

都市計画課：長橋課長補佐

商店街地区は小さい所では40坪、もしかしたら40坪を割っている土地もあるかもしれません。

何宅地かは、美容院と歯医者をされている所と、あと2箇所ほどの敷地が100坪に近い敷地がありますので、そちらも含めて今ある良好な住環境を守っていききたいということで、大きな敷地を分割した時には、第1種低層住居専用地域の住宅地区と同様、最低敷地面積を135平方メートルにしていだけないでしょうかということで、今回住民の皆様とお話をさせていただきまして、最低敷地面積は約41坪にしていだけきたいということで、今回135平方メートルの制限を加えたということです。

海老原委員

今の表現の中で、同じ町丁名の区域内の建物だと思うのですが、駅前広場のビルはなぜ外してあるのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

ご指摘の地域は、江戸川台西の自治会に入っていないということで、地区計画を定める区域は、基本的に自治会の区域をひとつのコミュニティということで、そのエリアで決めさせていただいていますので、今回の区域の中に入れさせていただいていません。

宮田委員

自治会に入っていなければ地区計画に入れないのですか。

都市計画課：齊藤課長

そういうことではありません。

宮田委員

そういう意味に聞こえます。

地区計画をやりたくなければ自治会を抜ければよいということになるのではないですか。

都市計画課：齊藤課長

今ご指摘いただいた点は、先ほどもご説明申し上げましたが、江戸川台西口の駅前整備を始めようというところで、それに直接面している所でもありますので、そういう意味では、より商業的な土地利用がなされ、より密度の高い地域ということもあると思います。

やはり地区計画のもうひとつの大事なことは、地区計画を定めることももちろん大事なのですが、地域のコミュニティをより強くするという点にもあります。

このことを、地域の方々が一所懸命、場合によっては一軒一軒回って説明をし、理解を求めてきておりますので、今までどちらかというコミュニティが途切れ気味だったものが、またここで少し復活してきているということも含め、地区計画の役割はあるのだと思っています。

そういう意味で、自治会の方々も頑張っている地区計画について取り組んできたことに、ご理解いただければと思います。

#### 横内委員

先ほどのご質問の延長なのですが、2丁目でアンケートの回答者が少なかったというのがありますが、このアンケート対象者は地権者なのですか。

毎回そうなのですが、地権者数が入っていないので、90何パーセントが多いというのは分かるのですが、絶対数がどれほどいるのか分かれば教えていただきたい。

その数字は入れておいたほうが良いのではないかと思います。

それと、これは単純に意見ですが、2丁目の用途地域を見ると近隣商業地域と第1種低層住居専用地域になっておりますが、この二つの用途地域の間には5ランクの用途地域の差があり、こうした用途地域が隣り合っていることが非常に珍しい。

近隣商業地域だからこういうご質問が多く出るわけですが、用途地域を下げるという考え方はないのでしょうか。

根本的な点かもしれませんが、近隣商業地域を住居系用途地域にしたりするという、用途地域の変更のことでございます。

#### 都市計画課：長橋課長補佐

地権者数ですが、西2丁目が311人、4丁目が373人でございます。

用途地域の件で、近隣商業地域を住居系用途地域に下げられないかというお話ですが、当初、昭和48年12月25日に、この地区の用途地域を都市計画決定しております。

そのときの当初の絵を見ますと、この近隣商業地域の規模はもっと大きく、もう2宅地ほど大きかったと記憶しています。

当時の資料では、この案に対し意見書等が相当書かれておまして、相当規模を小さくしてしまい、この1宅地しか最終的には残らなかったというように書かれております。

今は、ご意見があったようにお店を閉めてしまったり、開店休業の所もあったのですが、昭和40年代くらいには活気溢れた商店街であったというように聞いております。

用途地域を下げてしまってもよいのかという、それとはまた異なる次元で江戸川台西地区を活性化させていかなければならないということもありますので、現時点ではハード的ではなくてソフト的に、地区計画である一定規模の店舗等を制限させていただいて、後は商工関係団体や地元自治会のほうで商店街の活性化に向けて努力をしていただきたいというように考えております。

#### 横内委員

先ほどのどなたかのご意見のように、30年後の街づくりを考えると、現実的に考えたほうが

よいと思います。

今の長橋課長補佐のお話のように、当初の案で近隣商業地域の周りが広がっていたというのは、当時はそれなりの都市計画・街づくりの考え方があった時代で、その後、どんどんと周辺が宅地で埋まってきたときに、この用途地域の配置は、私から見ればかなり偏った、このようなものが現実的に街づくりとしてありえる形なのかなと思います。

駅前の都市計画は大変難しいですし、さらに地区計画をかけるならかなり強制力が出てきますので、参考まで言わせていただきました。

内山会長

賛同率90パーセントというと、賛成している人が9人いて反対が1人いる。

100人いたら90人が賛成して残りの10人が反対だという感じなのですが、実は違うのではないですか。

反対者が10人いるのではなく、白紙を出している人も入れての賛同率なのではないですか。

都市計画課：長橋課長補佐

賛同率の考え方なのですが、無回答や白票は、昔は回答が無いものは賛成とみなすというような話があったのですが、少し無謀だということで、基本的に反対賛成を足したものを分母とさせていただいています。

そして賛成した方が何人いるので何パーセントですというように、回答なしや無回答、白票の方については分母から除いております。

内山会長

それはあまりよくないと思います。

例えば100人いたら80人が白票で、20人しかいなくて、そのうち賛成が6人だったらどうなるのかという話です。

都市計画課：齊藤課長

そのようなことが起こってはならないので、今回の2丁目などもそうなのですが、賛成反対を示さない方が非常に多かったのもう一度そのような方に対してはアクションを起こして、きちんと意思表示をしてほしいということで、再度自治会が各戸を訪問し、全体の投票率を上げました。

その結果、このような数字となったことをご理解ください。

それでも100パーセントの方に出していただけないので、それに関しましては、自治会の方の努力の結果ですので、そこは我々も充分認めていきたいと思っています。

内山会長

選挙と同じになってしまって、投票率が20パーセントでもたくさんって10パーセント以上で合格となってしまう。

このような場合おかしいので、やはり何回か回っていただいて白票を無くす必要があります。

仮に、それでも意見がないという場合は無回答なのですが、それは反対でもあるし賛成でもあるということだと、私は思います。

田中委員

確認なのですが、近隣商業地域内の権利者・土地について、自治会に入っていないという理由でこの地区計画から外れることができるのでしょうか。

都市計画課：齊藤課長

入っていないから外れたという認識はしておりません。

田中委員

自治会区域を主とし、その区域を地区計画の区域とする、と先ほど近隣商業地域内の駅前の建物に関連して、ご説明があったと思います。

そのような理由で地区計画の網から逃れることは、流山市の地域で、住宅地と近隣商業地域が隣接している地域はいくらでもあるので、起こりえるのではないですか。

南部地域にもあります。

ほとんど自社ビルで、自治会に入っていない所は数多くあります。

仮に、そのような地域でそのようなことが起きたとき、地区計画の区域の考え方を整理しておかないと論理的におかしくなります。

都市計画課：齊藤課長

地区計画を定める場合は、これを面的に定めてまいりますので、基本的には穴抜きはないと考えています。

そのため、関連する区域内の一部の地権者が自治会に入っていない場合でも、面的に定めていくということになります。

入っていないから外しますということにはなりません。

ただ、地区計画と同様のまちづくりの手法で、建築協定というものがあります。

これは建築基準法に基づく制度になりますが、こちらは穴抜きはあり得ることになります。

建築協定の場合は、基本的には100パーセント同意であり、賛同できる方だけが参加できるということになりますので、結果的に穴抜きになるという可能性は、建築協定の場合はあり得ます。

中川委員

逆に、面的に定めていくということであれば、地区計画区域界の問題は、自治会区域の境界線上で起こり得ます。

面でないからです。

そのため、ご説明いただいた考え方は間違っていると思います。

こうあってほしいという希望はよく分かりますが、今回のケースでも自治会区域の境界線でするので、境界線上では起きるということです。

先ほど、会長から指摘がありました、アンケートの回答がない方の取扱いについて、会長は選挙の投票率で例えをされておりましたが、地区計画は私権を制限する財産権の制限に当たるわけですから、私は、このアンケートの投票率の重みは、選挙の投票率よりもより重いと思っております。

本日においても、地権者のうち何パーセントが白紙だったのか公表されていないままで、回答者の数とパーセントだけです。

何パーセントの方が未回答なのでしょう。

なぜそのような質問をするのかというと、例えば、自分は賛成しないという反対の意思表示をした方がいるとします。

その方は、自らの所有地を開発し、利益を得たいと考えていたところ、地区計画の制限によりそれができなくなってしまった。

こうした場合で、逸失利益に対して損害賠償を請求されたとしたら、どのように対応することになるのでしょうか。

このようなことについて、わからないので教えていただきたいと思います。

都市計画課：齊藤課長

自治会の方が頑張っていて賛成反対の票を集めていただくということは、住民の意見を確認することだと思えます。

地区計画策定に係る法手続きの最終的な決定をするのは流山市です。

策定に係る取り組みについて、流山市は、地域の方の要望を受けて説明会を開催し、2度の案の縦覧をする中で、住民の方あるいは地権者の方のご意見をお聞きする機会があります。

地区計画の場合は、中川委員がおっしゃるとおり私権の制限ですので、そこに住まわれていない権利者に関しましては、説明会と2度の縦覧の案内を、封書にて行っています。

ご意見のある場合はお出しできます、説明会についても是非参加してください、ということで、市の行う説明会や案の縦覧の実施が、確実にその方に伝わるようにしています。

その結果、先ほどもご説明いたしました、意見書の提出はどちらの地区もなかったため、大多数の方の同意が得られたというように判断しています。

中川委員

今回は少なくとも自治会の努力があってやられているということは分かりました。

今までに決定された地区計画の内容と比べると、今回は規制の対象がかなり緩いようですね。

ただ気になることは、地区計画と地域の活性化とが、必ずしも同じ方向には向いていないように思えます。

江戸川台周辺の再活性化については、再三議論されてきていて、駅前、ここの例では西口ロータリーに入るバス道路沿いですらまだ第1種低層住居専用地域というのは、異常としか言いようがありません。

用途地域の指定からしてみますと、その状況下で、行政としてこの地域の活性化と地区計画を定めることのあり方について、どのように考えているのか。

実は、商業地域において活発に商業が営まれている三軒茶屋や下北沢などでは、逆に規制が緩

く、その中での切磋琢磨により、あのような非常に活気ある街ができたりしているのです。

逆に言うと、どうしても地区計画と用途地域の規制の部分が、再活性化への大きな足かせになる可能性もあると思っておりますし、足かせにならないとおっしゃっていたとしても、そこに住んでいらっしゃる方が永遠の命をもっているわけではございませんので、世代が替わり、土地利用の意向が変わっていくのが事実だと思います。

そこで、規制と活性化との折り合いを、行政としてどう考えているのでしょうか。

私は、以前の審議会のときにもお聞きしたと思いますが、駅前に近くない地区の地区計画の審議でしたが、街が老人ばかりで活気がなくなってきたので、市でなんとかしてほしいと言ったときに、市では「それは地域の方が計画してください」と自己責任ということで地域に説明しましたとおっしゃったので、そのときは賛成いたしました。

しかし、今回は駅前のすぐ近くまで地区計画を決定することになりましたので、その点につきまして、自治会の総意としてはやりたいということは分かっておりますが、行政としてどう考えているのでしょうか。

都市計画課：齊藤課長

江戸川台西については、確かに、駅前のバス通りは第1種低層住居専用地域でして、これについては、中川委員と同じような意見をお持ちの方から、市のほうに、どうなっているのかというお話を受けました。

私どもも、それは街づくり上本来は第1種低層住居専用地域を指定する区域ではないという認識がありますので、地域の皆様のご意見を聞いてみようということで、地域に入りましたが、お叱りをいただいてしまいました。

当初決定のときにも、商業地域を当初案より縮小した経緯もありますが、地域の方の中では、昭和48年当時からまちへの考え方が変わっていないのだと思います。

そのため、中川委員のおっしゃっていることも我々は充分理解できますが、そのようにしていかないと、コンパクトシティを考えた上で、江戸川台駅というのはその核になっていかなければなりませんので、その意味では、そのような仕掛けというものも当然必要で、これからの課題になるだろうと思っております。

宮田委員

3点ほどお聞きしたいのですが、先ほどのアンケート回答率の分子分母の件でございます。

全体の数は、先ほど西2丁目で311人、西4丁目で373人ということで、おっしゃっていただいております。

実際に回答されたときの分子と分母の数字を教えてくださいたいと思います。

また、細かいことで申し訳ありませんが、2丁目と4丁目のところで、生垣等の制限に係るフェンスの高さの制限値を比較いたしますと、4丁目のほうが1.2メートルで、2丁目のほうが1.5メートルということで、2丁目と4丁目がちょうど向かい合っているような区域が道路をまたいで少しあるように思うのですが、そのような外観的な違いがなぜ生まれたのかということをお聞きしたいと思います。

道路をまたいで反対側が1.5メートル、こちら側が1.2メートルということですので、外

観的に考えるのであれば、本来であれば統一した意見でもってこられるのかと思いましたが、その辺の経緯が分かりましたら、お聞きしたいと思います。

また、生垣を推奨するということのデメリットに対してのリスクというものを、皆様は少し分かっていないように思います。

というのは、私の自宅近くでは、道幅が狭くはないので生垣が盛り上がっていてもそれほど問題はないのですが、実際のところ、ドブに蓋かけをしていなくても道路上にかなり生垣が占領しているというか、出っ張ってしまっております。

車の高さ、または1.2メートルの生垣の高さで木が生い茂っているとすると、人間の目の高さにも影響するような高さになります。

江戸川台は道が狭い所が多いですから、対向車があった場合に、歩行者は横にずれます。

そのずれたときに歩行者の顔に生垣が当たったりする可能性があり、そのような高さにしているということが、私としては非常に疑問に思います。

実際に私の地域でございましたので、その辺のことをどのように考えられておられるのか、生垣に対する質問でございます。

そして全体の2丁目と4丁目に関して、土地の平均の大きさについて、最小がいくつで最大がいくつ、平均すると50坪ほどが一番多いということなど、その辺で分かっている情報がございましたら、今後の参考のために教えていただきたいと思います。

分割できる土地が多いのか、分割できないような土地が多いのか、そのような情報を教えていただきたいと思います。

その3点を教えていただきたいと思います。

都市計画課：長橋課長補佐

アンケート集計時の分子分母でございますが、2丁目については分子が247人で、分母が268人になります。

4丁目は、分子は336人で、分母が357人になります。

次に、垣柵の制限での1.2メートルと1.5メートルの違いについては、実は先ほど石井委員よりご指摘がありましたとおり、2丁目と4丁目とが少し同じように見えるのですが、中に入りますと4丁目のほうが、道路との宅地地盤面との高低差が非常に大きくなっています。

2丁目は、道路と敷地とでほとんど段差がないので、実は自治会等へ、4丁目での値、1.2メートルに統一していただけたら非常によいのですがとお話をいたしました。4丁目のほうは地盤と道路との高低差がありますので、基本的に道路からすぐに入るといっても敷地が高いので入れませんので、あまり高くしなくてもよいのですが、ただ安全策として、1.2メートルほどのフェンス・柵は設けておいたほうがよいでしょうということで、高さの制限を1.2メートルまでにしました。

2丁目に関しましては、道路と敷地の高低差があまりないことと、特に駅に近いということもありまして、1.2メートルですと大人であれば乗り越えればすぐに入ってしまうので、そのようなことも含めまして、安全面を考慮して、高さの制限を1.5メートルとしました。

また、生垣については、ご指摘のとおり様々なご意見があります。

確かに緑豊かで非常によいと思うのですが、道路に枝が出ていたりしまして、非常に問題にな



っている所もあります。

実は江戸川台の中でも、相当この生垣については議論をさせていただき、基本的には緑を残すべきであろうということで、第一に生垣もしくはこれに類する植栽ということで謳わせていただいたのですが、中には、高齢化でこれ以上生垣が維持できないですとか、敷地が狭くてなかなか木を植えられないという所もありますので、フェンスや塀を設けてもよいというような柔軟性のある三択を、今回は地区計画の中で採用させていただいています。

そのため、生垣だけではなくてフェンスでもよい、塀を作ってもよい、ただそのときの制限として塀については崩壊すると道路側に倒れますので1.2メートルまでにしてください、というようなお約束をさせていただいております。

最後に、敷地の面積の大きさについてでございますが、一番小さい面積までは分からないのですが、大きく3つに区分して調べさせていただいております。

2丁目では135平方メートル未満が49筆ございます。

135から270平方メートル未満、要するに分割できない敷地については124筆、分割できる270平方メートル以上については190筆ございます。

4丁目については、同じく135平方メートル未満が106筆、135から270平方メートル未満が158筆、270平方メートル以上が136筆でございます。

#### 小田切委員

都市計画部長に質問したいことが2点ございます。

この議論を聞いていて、これからのことで地区計画について議論をする際に、もうひとつ資料が必要なのだらうと思います。

地権者数、アンケートの賛同者数、反対者、回答がない方、135平方メートルを最低の区割とした場合のその面積以下の地権者など、そのような基本的なことは参考資料にて出すということが、本日議論を聞いていて必要だと感じました。

2丁目も4丁目も、初めての地区計画の説明会の出席者が全体の6分の1、7分の1ほどですが、地区計画の捉え方として、みんなが同意できるものにしてやっていく流れは流れなのですが、前回の議論のまちを育てていくという立場に立てば、多くの方の参加がもう少しあってもよかったのかなと思っております。

参考資料がきちんと必要ですし、都市計画課の構えとして、これで終わりにせずに引き続き地域に入って、地区計画がどのように地権者の方々に受け入れられてプラスになっているのか、そのようなことをする必要があると思っておりますので、部長の決意をお聞かせいただきたいと思っております。

また、私が少し気になったのは、江戸川台西2丁目地区のことなのですが、先ほど別の委員からご指摘がありましたビルについて、逆にそこに西2丁目の商店街地区で規制をしたもの、マージャン屋やパチンコ屋がきた場合、せっかくその裏側は地区計画で頑張って規制してきたのにということになってしまい、目標に合わない街づくりになってしまいかねません。

そうしないための方策を別途考えていく必要があるように思っておりますので、その点についても見解がございましたら、お聞かせください。

都市計画部：望月部長

今、委員の皆様からいただきました様々なご指摘について、事務局としましては、資料は用意をしており、それに基づいて回答をしております。

確かに、ご指摘の点については、どこまで出せるのかということもありますので、部の中でよく議論いたしまして、なるべく出せるものは出していきたいと思っています。

また、江戸川台西2丁目のビルのお話について、経緯等から見ますと、地域では地区計画の検討に入る前に自治会が総会を開き、検討され、その結果、現在の地区計画の区域になったものです。

地域の人たちが住みよい地域本位の街づくりをするためには、地区の決め方など、広い視野に立って、もう少し積極的に駅前ビルの人たちとも議論をしていく働きかけが必要だったのだと思います。

今後の手続き等について、部内で議論をして改善できるところは改善していきたいと考えております。

小田桐委員

出せるものは議論をして出すというのは、今回の議論を聞いておりました、背筋が寒くなりました。

これまでの地区計画の審議においては、そのような議論はなかったです。

行政が持っている資料について、聞かれないと答えない。

ですが、答えた部分というのは非公開扱いにするような重大なものではないように思います。

さらには、面的に地区計画をするというのであれば、今回の江戸川台西2丁目、4丁目というような区域が全体としてございますが、松ヶ丘地区の地区計画がございましたが、自治会としてはこれだけの面積なのですが、今回の地区計画を入れるのは全部ではなく一部のときもあります。

そのようなときも含めて、面で入れるというのであれば、そのような資料も付けないとおかしくなってしまう。

さらには、面で地区計画を入れるときに、大事になっていることは、実戦部隊として自治会が取り組んでおられますので、自治会に入っていない人の所まで自治会の総会で決めた人が入るといことは、相当ためらいがあることだと思いますし、ハードルが高いのだと思います。

さらに、コミュニティの関係で言うと、反対なのだけれどなかなか反対しづらい面もあるかと思っています。

そのようなことを考えますと、自治会のみを実戦部隊をやらせないで、おそらく市役所も入っていると思いますが、もっとそこに入って住民と一緒に汗をかいて、本来面的にやらなければならないところに役所として伺っていったり、その自治会の回っているところの方々には言えない住民の思いなども含めて窓口を開きつつ、全体としてまとめていく、そして同意をして育てていく立場が必要だと思います。

そのような構えを、是非都市計画全体で作っていただきたいと思っています。

これは意見です。

大野委員

単純な質問なのですが、たまたま本日、議案書に江戸川台西2丁目と4丁目の地図が載っているのですが、これは古い地図に線を引いているのでしょうか。

最近の住宅地図に線を引いているものではないのでしょうか。地区計画に係る図面についてです。

都市計画課：齊藤課長

本日の図面のもとの地図は、平成17年に航空写真測量を行い、作成したものです。

本来であれば毎年更新したいのですが、一度地図を直すのに2000万円以上のコストがかかります。

市全域の地図を更新するとなりますと、お金の話になってしまい申し訳ありませんが、今の段階では毎年更新していくというのはなかなか難しいということです。

これまで約5年おきに更新を行ってきたのですが、それも難しい状況になってきています。

私どもが持っている地図は確かに古いのですが、民間業者の地図がありまして、この地図は毎年更新をしています。

地図のスケールの問題もあり、皆様にお示しできるのは計画図というサイズや基準が決まっている図面になりますので、この形でしかお示しできないのです。

作業の段階では、民間業者の地図の最新のデータを参考に行なっているところです。

内山会長

それでは、この辺で本案件に係る審議を打ち切りたいと思います。

本日聞いておきますと、50年前に江戸川台をつくったときのすばらしい江戸川台への憧れというのが、随分現実と離れてしまっているようにも思えます。

「昔はよかったのになぜこんなになってしまったのだろう」というような叫びが聞こえるような気がいたします。

このようなことを私が言うべきではないのですが。

一つ一つ、議案別に採決を採ります。

第2号議案「流山都市計画江戸川台西4丁目地区地区計画の決定について」、賛成の方は、挙手をお願いします。

《挙手全員》

内山会長

挙手全員。

ありがとうございました。

続きまして、「流山都市計画江戸川台西2丁目地区地区計画の決定について」、賛成の方は、挙手をお願いします。

《挙手全員》

内山会長

挙手全員。

どうもありがとうございました。

続きまして、本日最後の議案、4号議案について説明をお願いいたします。

都市計画課：齊藤課長

第4号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」、説明します。

それでは、議案書4の1ページをお開き下さい。

また、スクリーンでも同じものを映してございますので、そちらもご覧下さい。

今回、変更の対象となる生産緑地地区は、7地区となります。

変更の理由は、農業従事者の死亡または農業が続けられない身体上の故障に至り、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、生産緑地地区全体の面積は、約1.92ヘクタール減少いたします。

なお7地区のうち、スクリーン青枠で示している2地区については一部廃止、赤枠で示した5地区については全部廃止となります。

次に、議案書の2ページ又はスクリーンをご覧ください。

変更の内訳の総括表です。

今回の変更によりまして、生産緑地の数は、表の右側、青で囲ったところ、現在の303地区から298地区、面積で言いますと約88.62ヘクタールから約86.70ヘクタールになります。

その差が1.92ヘクタールとなります。

次に、議案書の3ページ又はスクリーンをご覧下さい。

変更となる生産緑地は、画面では赤の丸で表示した位置にあります。

変更する地区は、東深井地区が1地区、三輪野山地区が1地区、南流山地区が2地区、鱈ヶ崎が3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、説明します。

まず、第13号東深井甲第1生産緑地地区ですが、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、赤枠の一部である黄色部分について一部廃止するものです。

スクリーンには、現地が農地から住宅地に転用された写真でございます。

次に、第69号三輪野山八幡前第1生産緑地地区、こちらについては、農業従事者が死亡したため、黄色部分について一部廃止するものです。

これは黄色の部分と、黄色の上の赤い部分を合わせて69号で、この黄色の部分が廃止になります。

スクリーンには、現地の状況を映していきまして、こちらも農地から住宅地に転用されています。

次に、第100号南流山8丁目第3生産緑地地区、それから第101号南流山8丁目第4生産緑地地区ですが、これらは、どちらも地権者が同じでして、両地区は、農業従事者が死亡したために、廃止とするものです。

スクリーンには、現地が農地から住宅地に転用された写真を掲載しています。

次に、議案書の7頁、第109号鱈ヶ崎宮後第2生産緑地地区については、農業従事者が2名おり、1名については死亡し、もう1名については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、廃止するものです。

同じくスクリーンには、農地から宅地に転用された写真を掲載しております。

次に、第113号鱈ヶ崎中島第2生産緑地地区、こちらも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、現地の現況写真を掲載しています。

こちらはまだ特に宅地に転用されているということではなく、現状を維持しているような状況であります。

最後に、議案書9ページ又はスクリーンをご覧ください。

第293号鱈ヶ崎谷津生産緑地地区は、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、現地が農地から宅地に転用された写真を掲載しています。

以上7地区は、生産緑地法第10条に基づき、買取申出申請がされたことにより、関係機関に問い合わせをしましたが、買取希望がなく、また、農業従事買取等の希望者もいなかったことから、生産緑地法第14条に基づき、行為の制限が解除されました。

このことにより、それぞれの地区において、生産緑地としての機能が失われたことから、今回、変更するものです。

以上が、変更の内容でございます。

引き続き、本案について、都市計画の案の縦覧結果について、報告します。

都市計画法第17条第1項の規定により、平成22年10月15日から同月29日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者及び意見書の提出は、ありませんでした。

最後に、生産緑地地区の都市計画の今後の変更の手続きについて、ご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

本日の都市計画審議会の議を経て、千葉県知事の同意を得た後、本年12月下旬までには、都市計画の変更の告示を行う予定としています。

以上で、「第4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

どうもありがとうございました。

それでは、第4号議案、生産緑地地区の変更について、質問や御意見などありましたらお願いいたします。

中川委員

一点だけ確認させていただきたいのですが、生産緑地を廃止する場合に、写真にもあるように廃止決定の前に家が建ってしまっていますが、これは法的に問題ないのですか。

都市計画課：長橋課長補佐

これは、法的に問題はありません。

実は、生産緑地については、買取申出申請という申請がなされます。

その申請後3ヶ月間、農業協同組合や関係機関に斡旋をさせていただいて、農業従事を希望し、農地を買取る方が現れれば斡旋するのですが、そういう方が現れないと、自動的に申請から3ヶ月後に生産緑地として行為の制限が解除され、買取申出申請された方の土地で、自由に宅地並みの土地として使用が可能になります。

中川委員

その時点から課税も宅地並みになるということですか。

都市計画課：長橋課長補佐

課税は、翌年の1月1日からの土地利用により変更されます。

中川委員

先ほど、申請から3ヶ月たてば、行為の制限が解除されるというのは、申請された方は理解できているのかどうか、疑問です。

都市計画課：長橋課長補佐

買取申出申請をすると、通知を市の方から差し上げまして、いつ解除になるという通知をしますので、当然申出申請をされた方は、何月何日に解除するというご存じのことです。

中川委員

ありがとうございました。

海老原委員

一点確認させてください。

税金ということで、中川委員が聞かれていましたが、1月1日という日にちの話がありましたが、それは起算日ですよね。

税金はいつからとるのかと聞いたのだから、答えが違うのではないですか。

再度お答えください。

都市計画課：齊藤課長

4月1日です。

内山会長

その他ご質問は。

石井委員

農家の方の税金対策はどうにもならないのでしょうか。  
生産緑地を解除するなどしていますが、流山市として、先買いによって農地を残すことはできないのですか。

それが都市計画ではないのですか。

内山会長

という強いご意見でした。

私は答える立場ではないですが、流山市としても買取りたいのだと思います。

その他ご意見いかがですか。

横内委員

議案書2ページ目の地区の数について、違うのではないのですか。

内山会長

303引く7は、296。

でも、同じ地区で一部解除というものがあります。

横内委員

数字に間違いはないのですね。

内山会長

生産緑地法で行為の制限が解除されているのに、なぜ都市計画審議会に変更決議をしなければいけないのですか。

都市計画課：齊藤課長

本来であれば、行為の制限が解除され生産緑地の機能が失われるのですから、都市計画としてはその場で消滅するというのが本来の形だと思いますが、ただ、都市計画を決定するのも手続きです。

変更するのも手続きですので、どうしても手続きには案の縦覧であるとか、千葉県との協議など、どうしても時間的にかかります。

もちろん本日開催いただいております都市計画審議会の議も経ないと変更ができませんので、どうしてもタイムラグというものが生じてしまうということに、今はなっています。

内山会長

変更できないということであれば、生産緑地法の行為の解除の前に、変更手続きをすべきではないですか。

ここで認めなければどういうことになりますか。一回できた家を壊して生産緑地に戻せということになるでしょう。

その辺も少し疑問に思いました。

ご意見がないようでしたら、第4号議案「流山都市計画生産緑地地区の変更について」の採決をしたいと思います。

原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

《挙手全員》

内山会長

挙手全員です。

以上4議案については、全件可決となりましたので、市長へ、この旨答申いたします。

これで審議すべき議案は、すべて終わりになります。

都市計画審議会としての議論は以上になります。

ありがとうございました。

都市計画部：望月部長

本日は長時間にわたりまして、ご議論いただきありがとうございました。

これにて、平成22年度第3回流山市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

(午後4時30分終了)