

# 平成22年度第2回流山市都市計画審議会議事録

日 時：平成22年8月26日（木）

午後3時00分から

午後5時00分まで

場 所：水道局3階会議室

## 審 議 案 件

- |        |                                    |         |
|--------|------------------------------------|---------|
| 第1号議案  | 流山都市計画道路の変更について                    | 〔千葉県決定〕 |
| 第2号議案  | 流山都市計画道路の変更について                    | 〔流山市決定〕 |
| 第3号議案  | 流山都市計画用途地域の変更について                  | 〔千葉県決定〕 |
| 第4号議案  | 流山都市計画高度地区の変更について                  | 〔流山市決定〕 |
| 第5号議案  | 流山都市計画運動公園中央地区地区計画の変更について          | 〔流山市決定〕 |
| 第6号議案  | 流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更について           | 〔流山市決定〕 |
| 第7号議案  | 流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更について           | 〔流山市決定〕 |
| 第8号議案  | 流山都市計画運動公園南地区地区計画の変更について           | 〔流山市決定〕 |
| 第9号議案  | 流山都市計画若葉台地区地区計画の変更について             | 〔流山市決定〕 |
| 第10号議案 | 流山都市計画運動公園周辺地区土地区画整理促進区域の変更について    | 〔流山市決定〕 |
| 第11号議案 | 流山都市計画運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の変更について | 〔千葉県決定〕 |
| 第12号議案 | 流山都市計画新市街地地区土地区画整理促進区域の変更について      | 〔流山市決定〕 |
| 第13号議案 | 流山都市計画新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の変更について   | 〔千葉県決定〕 |

## 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   | 2～3 ページ  |
| 4 | 傍聴者        | 3 ページ    |
| 5 | 議事の概要      | 4～28 ページ |

## 1 開催日時及び場所

日 時：平成22年8月26日（木）午後3時00分から午後5時00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)  
惠 小百合 (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)  
松田 浩三 (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

大野 トシ子 (学識経験者)  
熊谷 圭介 (学識経験者)  
石井 勇 (学識経験者)

### (2) 職員

副市長	石原 重雄	都市整備部長	阿曾 弘
都市計画部長	望月 照也	都市整備部次長	千葉 正由紀
都市計画部次長兼宅地課長	山岸 勇二	まちづくり推進課長	林 雅巳
都市計画課長	齊藤 一男	まちづくり推進課係長	石野 升吾
都市計画課長補佐	長橋 祐之	まちづくり推進課主査	遠藤 勇
建築住宅課長	小瀧 邦昭	まちづくり推進課主査	酒巻 祐司
建築住宅課長補佐	亀山 和男	土木部次長道路建設課長	嶋田 隆一
都市計画課主任主事	池田 真二		

事務局：秋元 宏之、松田 勇作、浮田 浩行、寿 剛志

## 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 [千葉県決定]  
第2号議案 流山都市計画道路の変更について [流山市決定]  
第3号議案 流山都市計画用途地域の変更について [千葉県決定]  
第4号議案 流山都市計画高度地区の変更について [流山市決定]  
第5号議案 流山都市計画運動公園中央地区地区計画の変更について [流山市決定]  
第6号議案 流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更について [流山市決定]

- 第7号議案 流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更について〔流山市決定〕
- 第8号議案 流山都市計画運動公園南地区地区計画の変更について〔流山市決定〕
- 第9号議案 流山都市計画若葉台地区地区計画の変更について〔流山市決定〕
- 第10号議案 流山都市計画運動公園周辺地区土地区画整理促進区域の変更について〔流山市決定〕
- 第11号議案 流山都市計画運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の変更について〔千葉県決定〕
- 第12号議案 流山都市計画新市街地地区土地区画整理促進区域の変更について〔流山市決定〕
- 第13号議案 流山都市計画新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の変更について〔千葉県決定〕

#### 4 傍聴者

1 名

## 5 議事の概要

### 事務局

ただいまから「平成22年度第2回都市計画審議会」を開催いたします。  
ここで皆様にお願ひがあります。  
審議会の記録を残すために、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、開会にあたり、石原副市長からあいさつを申し上げます。

### 石原副市長

本日はお忙しい中、内山会長をはじめ、委員の皆様方には第2回都市計画審議会にご出席をいただきありがとうございます。

審議に先立ちまして、この猛暑の中、現地視察をしていただきまして大変お疲れ様でございました。

本来ならば市長から委員の皆様にごあいさつを申し上げるところですが、本日は公務と重なっておりまして、出席することができませんので、私から代わってご挨拶をさせていただきます。

本日も審議していただきます案件につきまして、大きく分けると、都市計画道路3・1・1号東京第2外郭環状流山線の変更をはじめとする、都市計画道路の変更が2点、そして、つくばエクスプレス沿線整備区域内の運動公園周辺地区内の用途地域、高度地区、地区計画の変更などが7件、更に、つくばエクスプレス沿線整備区域内の土地区画整理事業の都市計画に関する変更が4件、合わせて13件でございます。

これらの変更は、現在進められております、つくばエクスプレス沿線整備に関連するもので、都市計画道路3・1・1号は広域的な幹線道路から地区の幹線道路に変更し、また、運動公園周辺地区内の用途地域の変更につきましては、土地区画整理事業地区内の将来の土地利用に併せて、事業者の千葉県と協議をし変更をするものです。

また、用途地域の変更とともに、良好なまちづくりを誘導するため、地区計画も同時に策定させていただきます。

議案の詳細につきましては、担当部局より説明をさせていただきます。

なお、本日は案件も多くございますが、ご審議をよろしくお願ひし、ご挨拶に代えさせていただきます。

大変御苦労さまでございます。

### 事務局

大変申し訳ございませんが、石原副市長におかれましてはこの後、所用がございますので、ここで退席させていただきます。

《副市長退席》

### 事務局

それでは、配布資料の確認をさせていただきます。

本日のご案内とともに配布させていただきました議案つづりと本日配布させていただいた「会議次第」と「参考資料」、それから、別表で建築基準法の一覧表となりますが、お手元にありますで

しょうか。

ここで、前回の都市計画審議会で松ヶ丘地区の地区計画についての審議の際に、敷地の分布と、市内の診療所の数についてご質問があり、未回答でしたので、その件について都市計画課から回答をさせていただきます。

都市計画課：長橋課長補佐

松ヶ丘地区の地区計画の敷地面積と診療所の件についてご回答いたします。

松ヶ丘地区の敷地の分布につきましては、80坪以上で分割可能な敷地が174宅地、40坪以上80坪未満の敷地が388宅地、40坪未満が78宅地と合計640宅地という状況になっています。

また、一般診療所の件数ですが、市内には77件開設されている状況です。

事務局

本日、都市計画審議会委員15名のうち、12名の委員にご出席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いたします。

次に傍聴の皆様をお願いいたします。

傍聴者の順守事項をお守りいただき、円滑な議事の進行をお願い申し上げます。

それでは、この後の進行につきましては、内山会長をお願いいたします。

内山会長

本日は、お暑い中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

先ほど石原副市長から案内がありましたように、13号議案まで多くの案件がありますが、基本的には都市計画道路の変更と、つくばエクスプレス沿線区域の都市計画変更でございます。

ご審議について、協力をお願いいたします。

次に、議事録署名人を選出したいと思いますが、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。

今回は市議会選出から中川委員、学識選出者から恵委員をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

異議が無いようですので、お二人によろしく申し上げます。

本日は、案件の数が多いので、関係のある案件については一括説明をしていただきますが、答申に必要な採決については一括して行うわけにはいきませんので、一つ一つ採決をしたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、第1号議案及び第2号議案は関係しておりますので、事務局から説明をお願いいたします。

都市計画課：齋藤課長

それでは、第1号議案「流山都市計画道路の変更（千葉県決定）」、第2号議案「流山都市計画道路の変更（流山市決定）」の変更について説明をさせていただきます。

委員の皆様には資料をお配りしていますが、前のスクリーンで資料と同じものと、そのほかの資料についても映し出します。

今回の議案は、千葉県決定の都市計画道路3・1・1号東京第2外郭環状流山線、流山市決定の都市計画道路3・4・9号南流山名都借線、都市計画道路3・5・22号東深井市野谷線の3路線の関係になりますので、順を追って説明をさせていただきます。

まず、都市計画道路3・1・1号線の変更についてですが、東京第2外郭環状流山線としての経緯と背景につきまして、説明をさせていただきます。

この道路計画は、昭和42年に国の大都市幹線街路調査において、首都圏における3つの外郭環状道路として、都心から半径約15km付近に第1外郭環状線といわれているもので、現在の東京外郭環状道路で、三郷から大泉まで完了し、千葉県内でも松戸から市川で整備が行われています。

都心から半径約40km付近、現在の国道16号線の外側に第3外郭環状線として位置付け、この第1外郭環状線と第3外郭環状線の間、第2外郭環状線としての構想が計画されました。

千葉県内では、船橋市から流山市を経由して埼玉県に至るルートになるわけですが、その一部が流山市を通過するという事で、幅員40メートルで、昭和44年に国において都市計画決定がなされました。

その後、隣接する埼玉県におきましては、計画が進展しなかったこともあり、当初の環状線とする大規模な広域幹線道路としての性格が失われたものの、松戸から野田方面に抜ける、広域的な幹線としての道路機能が想定されていました。

その後、昭和52年に松戸・野田有料道路ができ、昭和60年には常磐自動車道が開通し、また、平成4年には同流山インターチェンジの開設、県道松戸野田バイパスの整備、そして平成17年8月には、つくばエクスプレスが開業しまして、市街地整備の進展など、都市計画決定をした当時とは、大きく市内の道路環境が変化してきました。

このようなことから、道路の整備状況や道路計画を踏まえ、道路機能および配置などについて、国、県の関係機関において確認したところ、広域的な幹線道路としての位置付けや整備計画がないということが確認をされました。

そこで、関係機関との協議をしまして、市内の幹線道路として位置付けることが適性であると判断し、既存道路を活用するとともに、適切に交通処理が図られるよう、整備の実現性を踏まえ、都市計画道路3・1・1号東京第2外郭環状流山線を流山市域の幹線道路として、都市計画道路3・3・1号芝崎市野谷線に変更しようとするものです。

次に、変更の内容についてですが、線形につきましては、国道6号線から都市計画道路3・4・9号及び都市計画道路3・4・5号線から北側につきましては廃止し、残る中央部分の都市計画道路3・4・5号線から都市計画道路3・4・9号線までの間は、交通の円滑化と通学路としての歩道を確保することを考慮し、線形を一部変更し幅員も変更いたします。

標準幅員としては、都市計画道路3・4・5号線から都市計画道路3・4・11号線の区間につきましては幅員27メートル、都市計画道路3・4・11号線から都市計画道路3・4・9号線の区間については幅員18メートルの2車線道路とするものです。

今回の変更では、車の交通処理機能に加えて、松戸市との市境を流れます坂川、市野谷の森、総合運動公園、これらを結ぶ形になりますので、緑豊かな街路空間を確保し、車主体から人に優

しい道路構成としていきます。

道路の断面といたしては、幅員27メートルの区間につきましては、車道部分9メートルの両側に植樹空間及び歩行者道・自転車道を確保するため、それぞれ9メートルの歩道部分を設けます。

また、幅員18メートルの区間については、車道部分7メートルの両側に5.5メートルの通学路としての植樹空間及び歩行者自転車道を設ける計画としています。

以上が、都市計画道路3・1・1号線の説明です。

次に、都市計画道路3・4・9号線及び都市計画道路3・5・22号線の変更の内容について、説明をいたします。

変更する位置としては、都市計画道路3・3・1号線の南に位置している、都市計画道路3・4・9号線の一部について線形を変更し、車線数を2車線に変更とするものです。

また、都市計画道路3・5・22号線につきましては、江戸川台の南西に位置しており、線形の一部につきまして変更するものです。

まず、都市計画道路3・4・9号線の変更につきましては、スクリーンの黄色い部分が都市計画道路3・1・1号線となりますが、その部分を廃止し、現道を活用し都市計画道路3・4・9号線にタッチするものです。

交差点は右折レーンが必要となるため、その位置を変更するもので、幅員の一部が16メートルから19メートルとなり、車線数につきましては、2車線とします。

次に、都市計画道路3・5・22号線の変更について説明します。

本道路は、流山おおたかの森から江戸川台方面に抜ける道路で、本日視察していただいた委員の皆様には現地で説明をさせていただきましたが、現在工事中です。

変更する区間につきましては、事業の円滑化および早期整備を行うことから、江戸川台テニスクラブテニスコートの一部に道路計画されていましたが、西側に約2メートル都市計画道路の線形を振り、テニスコートに影響が最小限になるよう整備を進めているといるところです。

これにより、テニスコートは今まで通りの面数や機能を確保し活用されることが可能となりました。

以上で、流山都市計画道路の変更につきまして、説明を終わらせていただきます。

引き続き、都市計画案の縦覧結果につきまして、報告をさせていただきます。

都市計画法第21条第2項において準用します、同法第17条第1項の規定により、平成22年7月6日から7月20日までの2週間、案の縦覧を行いました。

縦覧者が2名で、千葉県決定の道路に対する意見書が1通、流山市決定の道路に対する意見書が1通提出されました。

本日配布させていただきました、意見書と対応方針で説明をさせていただきます。

まず、千葉県決定に関する意見書についてですが、都市計画道路3・1・1号線の内容です。

意見書の要旨では、Aさんという方から提出をいただきまして、「幅員40メートルから27メートルとかなり縮小されたとはいえ過大な気もするが、レベルの高い都市空間の創造を目指していると解釈し、あえて異論は申さない。」とされております。

異論はないということですが、変更に関連した意見をその後に頂いています。

意見の内容としましては、大きく分類しますと、お手元の枠の2、3、4番目「自転車歩行者

道の役割について」と「道路整備について」の二つになります。

まず、意見書要旨ですが、「自転車歩行車道の役割について」ですが、「両側に設けた自転車歩行車道の特性は、今回の見直し範囲だけでは役割が十分に果たせない」、「周辺の自然環境へ人・自転車がスムーズに行ける緑道が必要である」、「都市計画道路にも人・自転車へ配慮した導線の形成に取り組むことにより、まちづくりへの展望が拓けると思う」という意見をいただいております。

この意見に対する流山市としては、都市計画道路3・3・1号線の北側には、市野谷の森、通称おおたかの森、真ん中辺りには流山市総合運動公園というように、水と緑のポイントとなる場所があり、更には、松戸市との行政境には坂川がありますので、流山市としては、この道路を自転車・歩行車道を設置することによって、街路樹なども植えて、緑のネットワーク化を図っていく構想です。

ただし、現在、都市計画変更しようとしている場所が、実はおおたかの森までつながっていませんので、その区間の、おおたかの森との接続、それから都市計画道路から坂川までの接続については、現在、土地区画整理事業施行者の独立行政法人都市再生機構と千葉県にどのようなルートで、どのように自転車・歩行車道を確保していくかということと協議しているところです。

次に、道路整備についての内容ですが、意見要旨で「路面の材料に高価なものを使う必要はない」、「人と人のふれあいを高めるため、沿道には、寄与できるような公共施設を設け、バリアフリーに配慮を願いたい」、「当該地域の早期整備が重要である」との意見をいただいております。

流山市としては、この土地区画整理事業を含めた道路整備は、早期に整備していく必要があると認識しています。

引き続き、県・市が協力して土地区画整理事業を進め、また、具体的な整備に当たっては、土地区画整理施行者と流山市で詳細に協議していくこととしています。

引き続きまして、流山市決定部分につきましての意見の内容としましては、大きく分類しますと、二つに分かれます。

まずは、「都市計画道路3・4・9号線の道路の地盤強化」、それから「宮園北側の森を残す活動について」ですが、市の考え方としては、道路の整備については、土地区画整理事業において、雨水管の埋設工事が予定されていることから、復旧する中で、今後検討することとしています。

それから、「宮園北側の森を残す活動について」にですが、現在の土地区画整理事業の計画では、本市を代表する郷土景観の緑である斜面緑地を極力維持することとしております。

今後、良好な緑を少しでも多く残せるよう、土地区画整理事業施行者の千葉県と協議をしていきたいと考えています。

以上で、第1号議案、第2号議案の説明を終わります。

よろしくご審議くださるよう、お願いいたします。

内山会長

それでは、今の1号議案、2号議案について、質疑やご意見などありましたらお願いいたします。

小田桐委員

私自身、都市計画道路3・1・1号線の廃止については、必要無いということとをずっと求めて



きたので、変更されたことは喜ばしいことですが、それを前提として確認をしたいのですが、関係機関を含めて、交通量はどのように積算をされているのですか。

都市計画道路ということで、幅員40メートルから27メートルと18メートルに変わったことについて、国の補助金などに影響はあるのですか。

そもそも、7,000メートルの距離を、今回1,000メートルほどに縮小し、見直しをしたことで、建設事業費としてどの程度軽減をされているのかを概算で構わないので教えてください。

また、途中から幅員18メートルに変わる道路は、道路断面が歩道、自転車道、車道ということになっていますが、それは一体どのようなになっているのかというのを確認をしたい。

都市計画課：長橋課長補佐

都市計画道路3・1・1号線の交通量につきましては、千葉県と流山市が平成17年の交通センサスの調査に基づきまして検証を行いました。

この交通量の検証は、今回廃止する都市計画道路3・1・1号線をなくした時に、ほかの道路にどのような影響が及ぼすのかという検証をしました。

その結果、松戸市と流山市の交通量で約26,000台不足し、道路の車線数が足りないという結果が得られています。

その道路の不足分につきましては、都市計画道路3・4・10号線の西側にある現道を利用するか、更に、もう1本は県道松戸野田線を利用するという事で、道路建設課とも協議をしてきたところです。

道路断面は、27メートルの構成は、9メートルの歩道、9メートルの車道、また9メートルの歩道を考えています。

実際には9メートルの歩行者道、自転車道につきましては、特殊街路というような位置付けを持たせて、広い歩道・自転車道を確保しています。

また、都市計画道路3・4・11号線から南側の八木南小学校につきましては現在、その特殊街路の位置付けについて、土地区画整理事業者側と協議中です。

おおむねの線形は固まりつつあるのですが、移転物件等への土地区画整理事業者側の調整がまだ済んでいないところもあります。

計画として、両側に5.5メートルの歩行者自転車道を確保し2車線で7メートルの車道で全幅員18メートルとなっています。

まだ何メートルになるかは分かりませんが、プラスアルファの特殊街路、自転車・歩行者道をこの道路に沿わせるのか、または、もう1本別ルートで確保するのかというところで現在、協議調整をしています。

内山会長

まちづくり推進課から補助金、コスト試算についてお答えできますか。

都市整備部：阿曾部長

まず、補助金の関係ですが、40メートルの幅員で道路を造っていくという計画がありました

ので、実質27メートルに縮小されるということになりますと、用地費等は当然、補助金として減額になってきます。

道路の施行整備主体が国になるのか、県になるのかということがまだ決まっていなかったので、土地区画整理事業の中では、歩道を含めて片側10メートル、両側で20メートルの整備を予定していたところです。

当然、工事費については、27メートルの整備ということになってきますので、今後、施行者がその整備水準を定めて積算をしていくことになると思います。

内山会長

7キロメートルと1キロメートルでは、造る時のコストはどのくらい違うのですか。

都市整備部：阿曾部長

どういう整備をするかということによって変わってくるかと思います。

今回のような植樹帯を造っての樹木、環境的にも優れたものを造っていくとなりますと、前よりも整備費が、土地区画整理事業の中ではかかってくる可能性が大きくなります。

その分、道路の用地面積が減った分、財源確保を施行者側の方で検討していくのではないかと思います。

小田桐委員

多分、建設費なども十分はじき出してないのだと思います。

行政としても用地確保などもあると思いますが、道路計画を単に変更するというだけではなく、どのような効果があるのかというのは細部にきちんとはじき出していく必要は私はあると思いますし、それは計画をした責任だと思いますので、その辺はぜひ引き続きやっていただきたいと思います。

それと、意見書の中で、人や自転車への自転車道も含めてネットワーク化をしてくれと言っているのですが、その意見に対する考え方がネットワークとは全然違う答えになっていると思います。

緑のネットワークについての答えになってしまっているので、自転車道の整備をしてくれと言っていることについての意見に対して、整備できるのかできないのかで答えるべきだと思います。

当然、土地区画整理事業区域内での接続道路になるので、その点では答えは出せるのだろうと思います。

これに付随して、八木南小学校への児童の安全対策もあるわけですから、その辺も含めて、どのようなことになっているのかですか。

また、意見書の中で、電柱が目障りにならないようにと書かれているのですが、答えとして電柱のことには触れていません。

これでは意見書を挙げていただいた方々が納得しないと思うのですが。

都市計画課：齋藤課長

自転車・歩行者道のネットワークを聞いているのに、回答が緑のネットワークになっていると

ということについてですが、今回の都市計画道路については、先ほどご説明したように自転車・歩行者道の軸、キーとなるような道路として位置付けたいと考えています。

そこから広がる都市計画道路の3・4・5号線とか、3・3・28号線、3・4・11号線、それから3・4・9号線があり、当然、都市計画道路ですので、4.5～5.5メートルの自転車歩行者道を確保していきますので、ネットワーク化が図れていくと理解しています。

次に、電柱の件ですが、もちろん無電柱化するということがベストな話ではあります。

現在、土地区画整理事業の中で無電柱化を検討するところは、流山セントラルパーク駅周辺と流山おおたかの森駅周辺です。

まずは、そこから手をつけていき、その外側に広げていくかどうかについては、今後の課題だと思います。

現在のところ、都市計画道路に限っては、すべて無電柱化にするということにはしていません。

逆に都市計画道路に電柱を立てる場合は、電柱が植樹帯の中に入ってくるケースが多いです。

無電柱化にはなりません、ある程度の木を植えることによって、電柱を見えにくくするということはできるという考え方もあると思います。

小田桐委員

意見書の回答もそう書いたら良かったと思います。

現時点では検討している地域はこういう地域で、市としては、検討しない理由、財政的な理由などを含めて今後の将来計画となるのだと思います。

主旨と違う回答をすることがないよう、しっかり書いてあげるのが大事だと思います。

また、もう一つの意見で、宮園北側のオオタカの生息地のことについての意見があります。

オオタカですから、開発はその営巣関係で開発を考えなくてはいけないというのは当然なのですが、この方が言われているのは、宮園北側の斜面緑地のことではなくて、森を残してほしいと言っているのです。

意見の考え方が斜面緑地に変わってしまっているの、そこはしっかりと捉えてあげないと、意見書の法的根拠を行政自身が見誤ってしまうといけないと思います。

私も、オオタカがいるのであれば、おおたかの森を行政をあげて残さなくてはいけないとは思いますが、どのような検討をされているのでしょうか。

都市整備部：阿曾部長

思井のオオタカが生息している区域については、現在、県施行地区の保留地を設定しています。

その斜面を、保留地を買った方が維持管理をしていただけるという前提で、保留地が設定されています。

ただ、斜面の部分が多くありますので、宅地としての安全対策上で崩れたり、樹木が倒れたりといったことは造成上避けなければなりませんので、ある一定の整備は必要だろうと思います。

そんな中で、市としては、造成上もかなり配慮をしていただけるようお願いはしています。

小田桐委員

市としては、オオタカが営巣していると言われる、この宮園北側の森を残してくれというよう

に、県に交渉はしていないということですか。

保留地で売って、オオタカが出ていってもいいということですか。

都市整備部：阿曾部長

斜面林も含めて、保留地として事業計画上設定してあるわけです。

したがって、公共用地として保全するというような位置付けではなくて、民有地になるということなんです。

斜面樹林を含めて、処分を行うということになります。

内山会長

そのほか質疑や意見などがありましたらお願いいたします。

田中委員

自転車道と歩道について、先ほどの説明で、27メートル部分については特殊街路ということで、絵を見て想像すると、低木の植栽等によって、完全に歩道と自転車道を分離するようなイメージだと思います。

18メートルの部分については、これは自転車道のエリアと歩道をきちんとレーン区分するというように理解してよろしいですか。

それから、こういう形での自転車道、歩道を分離するというのは、流山市の道路の中では、初めてのような気がします。

既成市街地については、自転車も歩行者も両方通れるという歩道の区画整理の仕方をしていません。

人と自転車の事故等も発生していますので、今後ネットワークを図る上で、自転車と歩行者の事故、あるいは自転車同士の事故も考えられると思いますが、交通安全対策上、近い将来そういう事故が起きた場合に、どういう安全対策等について協議というか、交通安全上のほかの部署との連携はどのように考えているか、お伺いします。

都市計画課：長橋課長補佐

5. 5メートルの自転車、歩行者道、これはあくまでも道路幅員18メートルの中で通学路として、都市計画決定をしている標準的な断面図です。

まだ幅員が何メートルなのか分からないのですが、これプラス3.5メートル、4メートルの別の歩行者・自転車道、特殊街路というものを、この18メートルにプラス整備していこうということで今、計画をしているところです。

そのため、27メートルと同じように、低木で自転車道、それと歩行者道というレーンを分けるというような計画もこれから考えられるのかと思っていますし、交通安全対策につきましてもいろいろと今、社会実験的にやられているというところもあります。

それと交差点では、自転車と歩行者道がクロスしたり、当然、車道とのクロス、右折レーン等もありますので、そこは実際に絵を描いて、交通事故のないように、これから警察との本協議等で、詳細について詰めていくこととなります。

内山会長

そのほか質疑や意見などがありましたらお願いいたします。

中川委員

都市計画道路3・1・1号線改め都市計画道路3・3・1号線の道路断面図についてですが、これは両脇が一般住宅になるわけですね。

接道条件から各家庭の車の出入りを考えると、こういう構造では道路は造れないのではないですか。

両側が、広大な公園だとか、海岸だとか、川だったら、この構造を理解できるのですが、両方が、個人の住宅が立ち並ぶところで実際にこんなものができるのか、非常に疑問に感じます。

それと、イメージ図には非常に巨大な木の絵が描かれていますが、私どものところではケヤキを植えてあるのですが、今、地元の人が手入れ等にどれだけ苦労しているか、分かっていますか。

巨大な木のイメージ図は、市民に対して誤解を招くのではないかと気になります。

あと、実際に、都市計画道路3・1・1号線がなくなることで、西側の道路で補完するのだ、という意見が出ていますが、都市計画道路3・3・2号線の整備はこの前は「平成29年度だ」と聞きましたが、それが3か月経ったら「平成29年は無理だ」という話まで出てきているその辺りの総合的な計画はどう考えているのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

確かにアクセスには難しいですので、今、土地区画整理事業施行者に、9メートルの緑と歩行者・自転車道を確保できるように、もう1本、裏側にアクセスする道路を造ってもらえないかとお願いをしているところです。

それと、巨大な木を描かせていただいているのはあくまでイメージですが、緑が多く配置できるような道路空間を少しでも演出していこうということで、大きく描いたのです。

過大表現だったようです。

まちづくり推進課：林課長

都市計画道路3・3・2号線の整備の関係ですが、事業計画が延びたという話は私どもの方でまだ、聞いておりませんので、今後確認をさせていただければと思います。

内山会長

基本的に、アクセスコントロールされるということと、高い木やお金のかかる木は植えないということですね。

中川委員

実は、市民の方というのは、こういう形で出されたイメージを膨らませてしまうものです。

整備した結果、どうにもならなくなってしまい、結局どんどん先に負担ばかりが残るというケースがあります。

やはり、こういう資料の中では、あまりイメージを膨らませすぎるものは避けていただいた方がよろしいかと思います。

現実的にこのようなものをつくり、両側に家が張り付いたら、10メートル置きに車の出入りの道路が横断することになるのですよね。

実際的にはこういう作りにはできないはずなのです。

内山会長

入れないようにアクセスコントロールをするのです。

中川委員

アクセスコントロールをするのはよいのですが、結局、その裏に新たな道路用地を確保しなくてはいけなくなります。

道路が狭くなった分、補助金が減った中で、確保しなくてはいけないということは、土地区画整理事業の整備コストが更にかさむことにならないかが心配なだけです。

お答えは結構です。

内山会長

その他、ご質問、ご意見はありますでしょうか。

いくつかの心配が委員から出ましたので、そういうことを十分配慮して、市民へ真意が伝わるようによろしくお願いします。

それでは、それぞれの議案についての採決をしたいと思います。

第1号議案「流山都市計画道路の変更（千葉県決定）」の採決をとらせていただきます。原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

それでは引き続きまして、第2号議案「流山都市計画道路の変更（流山市決定）」につきましても、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

ということで、1号議案、2号議案とも賛成ということになりました。

次に3号議案から9号議案についてはお互いに関係しております関係上、一括して事務局から説明をお願いします。

都市計画課：齋藤課長

それでは、第3号議案から第9号議案まで、「用途地域」「高度地区」「地区計画」の変更につきまして、説明をさせていただきます。

こちらでもスクリーンを見させていただきながら、ご説明をさせていただければと思っております。

本件につきましては、つくばエクスプレス沿線整備地域内の運動公園周辺地区土地区画整理事業の進捗、および、先ほどご審議いただきました、都市計画道路の変更に伴いまして、健全で合理的な土地利用および良好な市街地の環境の形成を図るとともに、土地区画整理事業の推進を図るため、変更しようとするものです。

それでは、変更する位置および内容について、説明をさせていただきます。

まず、最初に変更する位置ですが、つくばエクスプレス沿線整備地域内の流山セントラルパーク駅を中心とした、「運動公園周辺地区」と運動公園周辺地区の土地区画整理事業地に隣接しています「平和台地区」、こちらはちょうど都市計画道路沿いになります。

それから、常磐自動車道流山インターチェンジの東側「若葉台地区」の一部です。

こちらが今回の対象区域になります。

それでは、地区ごとに変更の内容について説明をさせていただきます。

運動公園周辺地区につきましては、平成16年に流山セントラルパーク駅周辺と土地区画整理事業の初期段階での整備が予定されていた地区を対象に一部変更をしています。

今回は、その変更した区域を除く区域が対象になるわけですが、土地区画整理事業の進捗に併せて、都市計画道路沿いであるとか、つくばエクスプレス沿線沿いについて変更していきます。

そこで、今回、第1種低層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域に変更する区域ですが、土地区画整理事業の土地利用計画において、小学校用地、現在の八木南小学校が建っているところですが、そこを第1種中高層住居専用地域にしていきます。

建ぺい率60%、容積率200%、併せて、第1種高度地区を指定していきます。

次に、第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に変更する区域につきましては、都市計画道路沿い及び、つくばエクスプレス沿いについて、変更をしようとするものです。

こちらは、建ぺい率60%、容積率200%、また併せまして、周辺の地域の環境に配慮するために、第1種高度地区を指定していきます。

それから、平和台地区ですが、土地区画整理事業区域のちょうど縁辺に、左のほうのたて線なのですが、ここにつきましても同様に、第1種住居地域の第1種高度地区に指定をしていきます。

それから、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に変更する区域ですが、都市計画道路3・1・1号線の変更に伴って、道路の区域線が変わってしまうので、用途地域の区域の整理をさせていただくということで、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に整理をさせていただくこととなります。

こちらは、建ぺい率60%、容積率150%、高さの限度を10メートルとしています。

それから、若葉台地区ですが、こちらは、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に変更していきますが、こちらも都市計画道路3・1・1号線のこの区間は廃止になりますので、沿道型用途地域から、周辺の用途地域と同じ、第1種低層住居専用地域にしていきます。

建ぺい率50%、容積率100%、高さの最高限度を10メートルとします。

以上が、運動公園、平和台地区、若葉台地区の「用途地域」、「高度地区」の変更です。

引き続きまして、地区計画の変更について、説明をさせていただきます。

最初に、運動公園周辺地区になります。

運動公園周辺地区の地区計画につきましては、先ほど、用途でもご説明しましたが、平成16年に一度、駅周辺の用途地域を変更したときに、地区計画を一部、決定しています。

その際には、3地区に分けて決定をしていました。

今回は、運動公園周辺地区の全域を対象に、地区計画を指定していきます。

そういうことから、将来を見越して、地区計画の区域を四つの地区に分けて、指定をしていこうというものです。

全域と言いましても、運動公園のちょうど真ん中の流山総合運動公園そのものは、地区計画からは外しており、それから八木南小学校も地区計画からは外し、これは公共施設ですので、地区計画を制限しなくても、用途に関しては決まっておりますので、あえて地区計画は入れておりません。

流山セントラルパーク駅周辺を「中央地区」、地域の北側を「北地区」、総合運動公園の東側を「東地区」、区域の南側を「南地区」ということで、四つの地区に区域割りをさせていただこうというものです。

それでは、四つの地区ごとに、内容についてご説明をさせていただきます。

最初に、中央地区の地区計画の変更ですが、ここは平成16年のときに指定をしており、ちょうど図面の北側の地区境辺りだけが地区計画を決定していませんので、今回はそこも含めて「中央地区」として決定をしていこうということです。

「中央地区」の中では、スクリーンに表示してあります、「戸建住宅地区」、「共同住宅地区」、「沿道市街地地区A」、「業務施設地区A」、それから駅周辺の「商業・業務地区A」ということで、五つに分類しており、これは、用途地域と連動しているものです。

それぞれの地区計画の制限の内容については、平成16年に地区計画を定めたときと同じです。

ただし、今回、「業務施設地区A」、ちょうど区域の右上ですが、ここが今、準工業地域になっています。

ここについては、これまでもそうだったのですが、パチンコ屋さんとか、射的場だとか、そういった遊戯施設を地区計画上、制限しておりましたが、計画書の中に、すべての遊技場の名称を列記できないということで、代表的なものだけを列記して、それ以外を「〇〇等」という形で言ってきました。

ところが、実際に指導していくと、用途地域上はできてしまうので、「パチンコ屋ができるのか」という問合せが非常に多くあったことから、「等」を明文化しようということで今回、パチンコ屋、射的場と、その「等」の部分をきちんと計画書に表記しようということで、結果的に変更ということになります。

次に、北地区ですが、北地区につきましては、地区の区分としては「戸建住宅地区」、「沿道市街地地区A」、「業務施設地区A」です。

こちらについても、平成16年の地区計画の内容と制限の内容は同じで、区域を今回拡大していくということです。



次に、東地区ですが、総合運動公園の東側になりますが、こちらにつきましても、「戸建住宅地区」、「業務施設地区B」、「沿道市街地地区A」と三つの地区で構成をしています。

こちらでも平成16年に一部指定していて、地区計画の制限の内容に関しては、変更は無く、地区計画の範囲を広げるということです。

それから、運動公園南地区ですが、こちらにつきましても、「戸建住宅地区」、「沿道市街地地区A」、それから画面の一番下「沿道市街地地区D」の三つの地区になります。

この中で、「戸建住宅地区」と「沿道市街地地区A」は制限内容が変わらないのですが、「沿道市街地地区D」で、先ほど、現地に行っていた委員さんにはご説明したのですが、地区の南側が第一種低層住居専用地域の宮園団地になっています。

そこから北側が都市計画道路で区切られているわけですが、その沿道沿いについては、宮園地区の良好な戸建住宅地の環境に配慮しまして、「葬儀場」を地区計画の中で追記し、制限をしていこうというもので、それ以外の内容については、「沿道市街地地区A」と同様です。

以上が、運動公園周辺地区の地区計画の内容です。

次に、「若葉台地区の地区計画の変更について」説明をさせていただきます。

本地区につきましても、都市計画道路3・1・1号線の変更に伴いまして、9号議案の6ページでは、右側が現在なのですが、地区の左側に都市計画道路3・1・1号線の計画があるため、沿道の用途地域を指定しており、地区計画の内容も沿道の地区計画の内容にしていました。

しかし、今回、都市計画道路3・1・1号線の廃止について、先ほど承認いただきましたが、沿道の用途地域の必要がなくなり、周辺と同様に第1種低層住居専用地域にします。

そのため地区計画の内容も、第1種低層住居専用地域の内容とするものです。

以上で、第3号議案から9号議案までの説明を終わらせていただきます。

引き続きまして、案の縦覧結果ですが、7月6日から7月20日まで2週間、縦覧を行いました。縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

内山会長

少し長くて絡み合っているのですが、一括して説明していただきましたので、今の原案に対して、ご質問なりご意見をお願いいたします。いかがでしょう。

小田桐委員

確認をしたいのが、まず用途地域の関係ですが、一つは、都市計画道路の沿道をずっと、第1種住居地域に据えているのですが、都市計画道路3・3・1号線は周辺は第1種住居地域として位置付けられていない部分が、残っていますが、その違いはどうなっているのかというのが1点です。

もう一つは、用途地域を都市計画道路沿いに引いていくときに、できるだけ都市計画道路の裏側の街区に沿って、用途地域を決めているのだらうと思うのですが、新市街地地区と比較すると、運動公園地区は、相当でこぼこがあるように思いますが、その理由について、簡単にお聞か

せいでいただきたいと思います。

運動公園の北側のところで、つくばエクスプレス沿いに大きく、第1種住居地域として、新たに位置付けられたのですが、厳密には四角形、台形みたいな形ですが、そうなってしまうと鉄道沿いからずっと、運動公園に臨む緑地部分というものがまったく遮られてしまわないかと思うが、運動公園地区そのものは、リラクゼーションを中心にまちづくりのコンセプトができ上がっているため、単に戸建住宅を残せというわけではないのですが、要するに、鉄道に乗っている車窓からも、そのリラクゼーションをねらうまちづくりが見えてきたり、一体的な木や森というのが見えてこない、まちづくりのあり方そのものが変わってしまわないかなと思っているので、この点について、ちょっとお聞かせいただきたいと思います。

用途地域の変更で、若葉台とか、平和台とか、八木南小学校のところは、私もそうすべきだと思っているのですが、今、質問した中身についてお聞かせください。

地区計画について、ちょっとお聞かせいただきたいのですが、用途地域の変更をするので、新たに高度地区や地区計画を導入するのは、正しいやり方だと思っています。

運動公園の北地区なのですが、確か小学校予定地がこの中にあると思いますが、八木南小学校の用途地域の変更とか、高度地区とかの変更などを考えると、北地区の地区計画のやり方で本当に大丈夫なのだろうかと思っているのですが、その点について、お聞かせください。

都市計画課：長橋課長補佐

都市計画道路3・3・1号線の沿道の用途地域が今回、指定されていないということですが、沿道用途地域の指定をしていくときに、基本的な考え方として、都市計画道路から25メートル、もしくは1街区というルールを定めていますが、25メートルで一律、用途地域を切ってしまうという方法もあるのですが、例えば、都市計画道路の裏側に、28メートルの位置に街区道路として、6メートル道路があったり、30メートルの位置に街区道路があったりすると、25メートルで一律切ってしまうと、5メートル分、第1種低層住居専用地域が残ってしまうと、その土地を所有者にいろいろと不利益等がありますので、今回、極力明確な道路等の地形地物で街区道路の中心線の25メートルの直近にある街区道路の中心線に用途地域界を定めて、今回、用途地域を変更しています。

運動公園と新市街地では、都市計画道路裏の街区道路の取り方が直線であったり、運動公園は結構、複雑な土地事情がありますので、それで道路が曲がっていますので、それで出っ張り引っ込みがあったり、見た目がちょっと汚いのですが、明確な道路等の地形地物という位置付けで、用途地域の変更をさせていただいています。

それと、学校用地で八木南小学校と運動公園北地区で学校予定地があったであろうということですが、その部分の用途地域の変更はということなのですが、その件につきましては、まだ学校用地として、明確に事業者から回答をもらっていないということがあり、今回は用途地域を指定しないで、もう少し明確になった時点で用途地域を変更していくということになります。学校用地については、まちづくり推進課から回答をしていただいたほうが、正確になるのではないかなと思います。

都市計画課：齋藤課長

それでは補足的ですが、つくばエクスプレスの沿線沿いと、都市計画道路3・3・28号線の間、台形で、第1種住居地域がそっくり変更するようだけど、そのまちづくりのコンセプトからして大丈夫なのかというお話だと思います。

まったくその通りで、我々は、都市計画の変更だけですべてのまちづくりができるとは解釈はしておりません。

このお話は、景観からもそういうところがあり、ここは景観の重点地区ですが、建物が10メートルを超える場合は、景観の協議の対象になってきます。

高さをすべて抑えるということができれば一番良いのですが、例えば、車窓から見て、壁にならないような形で配置を換えていただくとか、あるいは1棟の壁を分棟していただくとか、そういうことも含めて、協議をしています。

今出来上がっているところを見ますと、特に流山おおたかの森駅周辺の商業地域は別なのですが、第1種住居地域を見てもらうと、ほとんど、鉄道に乗っていて、おおたかの森方面を見ると立っている方の目線からすると建物の高さは越えているのは2棟ぐらいです。

あとの建物は、4階ぐらいでおさまってしまっていて、ほぼ、今のところはある程度、密集はしてきていますが、おおたかの森の稜線がきちんと見られるというような状態ですので、今後もそのような指導の仕方をしていきたいと考えます。

まちづくり推進課：林課長

先程の運動公園地区内の小学校用地の件ですが、新市街地地区、運動公園地区、合わせて小学校が2校中学校が1校を計画をされていましたが、それを小学校1校中学校1校を併設する方向で、今現在検討をしまして、運動公園地区内の小学校用地については、今後どうなるかというところがまだ明確になっていないということで、今回、用途地域を変更していないということになります。

内山会長

よろしいですか。そのほか、ご質問はありませんか。

横内委員

地区計画の規制の内容についてですが、例えば、インデックスの5番、すべて規制内容が同じなので、一つだけお話しますが、質問が二つと少し考えていただきたいというのが、二つあります。

例えば、今のインデックス5番の2ページですが、これは、地区計画内の規制の内容で一つは、質問は、3ページに、先ほどの説明の中でも射的場というのがありましたが、これは多分、今の若い人は分からないでしょう。

法律的に、基準法ではこれが載っているわけですが、例えばゲームセンターでしょうね、きっと、ならば、そういう、表現のほうが良いのではないかと思います。

さっき、明確にすることから言えば、射的場はもう変えてもいいのではないかなと思います。

それから、2ページの真ん中で、敷地面積の最低限度、これの2番、「現に建築物の敷地として

使用されている土地で、当該規定に適合しないもの。」ここまでは分かるのですが、その次の「または」という以降、私は何回見ても分からないので、つまり使っているのは、135平方メートル、あるいは300平方メートル以下でも、いくらでもいいのかなど。所有権を持っていたら。

というふうに読めてしまったので、これはぜひ、お聞きしたいところです。

それから、あと二つは、私も4～5年、景観をやっていて、流山は、その当時、最初は素晴らしい緑だと思っていたのが、ほぼ現状では半減し始めました。4～5年前からです。

というのを考えると、大変好きなまちなので、ぜひまちづくりの思想をしっかりと貫いてもらいたいというのは、この壁面後退です。

これが前面道路から1メートル空けろという話で、この「ただし」の1、2、3、4の1番目、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるのは、1メートル離さなくてもいいということです。

この中心線の長さの合計というのは、例えば幅ですが建物の、それが3メートルなければ、1メートル離さなくていいということは、壁面後退の思想に上がってこない。

つまり、でこぼこの計算が出てくるというようなことを是認するのかなというように思っているので、この辺はどう考えればいいのですか。

もう一つは、一番下のかき又はさくです。

原則論は、「生け垣または、これに類する植栽と書いてあります」つまり、植栽にしろということに、原則論があるわけです。

その「ただし」以降の1～3の中には、緑がまったくなくなるのです。

いわゆる、フェンスであったり何か、それがこういう条件なら、この限りでないというのなら、緑なくなるのは当たり前だというように思ったりして、このそもそも論とただし書きの部分がまったく乖離しているのではないかなというので、その辺のご説明をいただければと思います。

内山会長

かなり詳細な地区計画の内容ですが、お答えを願います。

都市計画課：長橋課長補佐

横内委員が言うように明確にするのであれば、射的場をゲームセンターというように書きたいところなのですが、この地区計画では、建築物等の用途の制限で制限をしているのは、基本的に建築基準法の別表2をここに書きなさいということがうたわれておりまして、我々ももっと明確にここの部分は書きたいところなのですが、そこが書けないというところがありまして、いろいろと窓口でトラブルになっているというのも正直なところです。

この件に関しましては、これとは別途にルールブックというのを作成していますので、その中で明確になるように、ゲームセンター等というような表記をこれから少し検討させていただいて、表記できるように考えていきます。

それと、敷地面積の最低限度の、「又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて…」というところなのですが、ここの解釈につきましては、基本的に、135平方メートル、300平方メートル以下の土地を持っていて、それが分筆されていたりした場合については、その全部の敷地を一つの敷地として使用するならば、これ以下であっても使用して構わないとの解釈をしてもら

えればと思います。

建築基準法そのものをそのまま表記しているものですので、この文言については、もう少し分かりやすいように、ルールブックのほうでも書き込みをさせていただいているところです。

それと、緑についての解釈では、基本的には生け垣、またはこれに類する植栽により、緑を多くしていただきたいというのが、市側も望んでいるところです。

ただ、このかき、さくの構造の制限については、当審議会にもお諮りしているところなのですが、生け垣、またはこれに類する植栽、木を植えると、その木を植えることに対して、管理が大変だとか、いろいろと問題があります。

それと、もう一つは、道路と宅地の高低差等があって、植栽だけでは、その高低差、要するに安全性が確保できないというところもありますので、基本的な考え方としては、緑をたくさん植えていただきたい、ただし、安全面等、それと植栽の管理がどうしてもできない場合は、道路面についてはフェンス等で周りを、囲っていただきたいということで、やむなくというようなことで、この辺は書き込みをさせていただいています。

目標としているところは、緑を多く植えていただきたいということで、地区計画の中でも指導をさせていただいておりますので、この辺、窓口においてもフェンスだけではなくて、植栽をフェンスの裏にさせていただきたい等の案内をさせていただいているところです。

内山会長

壁面後退はいかがですか。

都市計画課：齋藤課長

壁面の後退の例外規定の中で、3メートルだけは1メートルセットバックをしなくても良い、ということなのですが、これの一番代表的な例としては、角地の土地など道路のすみ切りがあり、そうなるすみ切りの部分というのをどう解釈するかというのがあり、建物はどちらかという四角っぽいのが多いので、例えば「必ず1メートル下げなきゃいけない」ということになってしまうと、すみ切りの部分を壁面後退線の規定に沿うと建物をカットしなくてはいけなくなってしまいます。

ですから、そういうものについてはやむを得ないだろうということで、1メートル以内に入っても、その部分はやむを得ないのではないかとということで、すべての出っ張った部分の長さを、すべて足した部分が3メートル以下なら良いということです。

そのためよくあるのは、例えば、ベランダですが、建物と一体型のベランダがあり、そういったものについても、この3メートルの制限を適用しています。

そのため、ベランダを道路に近づけたい場合は、出っ張りの部分や長さもそうですが、この奥まった部分も全部3辺を足して、3メートル未満でないと、出っ張りは認めないというようなことで、案内をしています。

横内委員

分かりました。ただ、地区計画はやはり裁量権の部分がかなり大きいと思いますが、ぜひ、基準法に書いてある通りならば、じゃあ、そういうふうには書けばいいと思うのですが、結構カット

していたりするわけなので、ぜひ、流山ではこう考えるということで、あまり問題がないのではないかなというように思いますので期待をしたいところです。

それから、セットバックも、確かに前面道路が2つ以上あると、特にその角地、これは分かるのですが、もうちょっと書きようがあるのではないかと思います、主旨は分かりました。

それから、生け垣や植栽も、フェンスの裏に緑をなるべく入れてほしいというような指導はやっているのですが、その辺のこともあればなというように思っております。

内山会長

そのほか、ご質問、ご意見いかがでしょうか。

本やルールブックといった、翻訳書を作るというのは大変ではないですか。

要は、カラオケバーとカラオケ屋とかも、この中に入ってしまうと思います。

小田桐委員

1点だけ確認します。運動公園の南地区の宮園団地沿いのところについては、葬儀場を明記したことが目玉だということだったのですが、これは、運動公園の中央地区では制限していませんが、これは、宮園の住民からの要望として、こういうものが地区計画として位置付けたという南地区の地区計画の認識でいいのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

宮園地区から、そういう直接の要望があったわけではないですが、あくまでも、これは宮園地区の第1種低層住居専用地域で、既にもう戸建住宅が張り付いていますので、その部分については、建てさせないように制限をした方がいいだろうということで、事務局側でこういう案を作成したということです。

都市計画課：齋藤課長

少し補足説明をさせてもらいますが、この宮園団地については、現在、地区計画を進めており、地元の方の発意で、ぜひ地区計画をやりたいということで今、勉強会をしながら自分たちのまちをどうしていきたいかということを実際に考えている団地です。

そういうことも含めて、今回、我々としても、この宮園の良好な住宅地に接していますので、できるだけ配慮ができるということも踏まえて、葬儀場というのを追加させていただいています。

小田桐委員

第1種住居地域にしているのですか。

要するに、特別、葬儀場だけを挙げたということでもいいのですか。

流れとしては、宮園の地区計画を議論する中で、道路1本を隔てた地域で、せっかく宮園の地区計画を決めた中身を悪くするようなものが建たないように、配慮をされたのだと思うのですが、それで、葬儀場だけで大丈夫なのですか。

それが一番の規制していく対象だったのかということなのです。

都市計画課：齋藤課長

もちろん、第1種住居地域ですから、ある程度、広い範囲で、用途上は建築物を建つことができます。

ただ、先ほど言ったような遊戯系のものは当然、ほとんどできないわけなので、その中で、宮園の戸建住宅地として配慮したもの、逆に言うと、土地区画整理事業地ですから、16メートルの広い幹線道路、これは南流山駅に直接行ける道路ですから、そういったところで土地活用をしたいという地権者も当然いるわけですから、そこは、すべて宮園のためにというわけにはやはりいかなくて、そこはバランスを取らないといけません。

中川委員

誰でも葬儀場というのは使うのでしょうか。

都市計画課：齋藤課長

葬儀場が駄目だと言っているわけではありません。

絶対に必要なものです。

小田桐委員

考え方として、前回の松ヶ丘地区などのように、要するに行政として、今回、地区計画を当てはめるけれど、運動公園の地区の南地区まで、土地区画整理事業の工事が具体的にいつ入るのかということも、まだそんなに十分に分からない状況で、そこに地権を置かれる方にとってみても、地権の利用にかかわって、重大な問題があると思うし、宮園地区の人たちも関心があるところだと思います。

その斜面緑地や森をどうするのかということも含めてだと思えますから、そこはやはり、十分将来を見据えて、どうあるべきなのかというのを、今後やはり議論をしていく必要があるだろうと思えます。

ただ、今回、用途地域の変更に伴って、地区計画を入れて、できるだけまちなみを合わせていくという市の努力を私は理解出来ます。

これは意見です。

内山会長

そのほか、いかがでございましょうか。よろしいですか。

恐縮ですが、3から9まで一つ一つ採決を取りたいと思います。

3号議案流山都市計画用途地域の変更、千葉県決定ですが、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

引き続き、4号議案、流山都市計画高度地区の変更についてですが、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第5号議案、流山都市計画運動公園中央地区地区計画の変更についてですが、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第6号議案、流山都市計画運動公園北地区地区計画の変更についてですが、原案に賛成の委員は、挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数です。

第7号議案、流山都市計画運動公園東地区地区計画の変更についてですが、原案に賛成の委員は、挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第8号議案、流山都市計画運動公園南地区地区計画の変更についてですが、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《9名挙手》

内山会長

挙手多数。

第9号議案、流山都市計画若葉台地区地区計画の変更についてでございますが、原案に賛成の方は挙手をお願いします。

《11名挙手》



内山会長

挙手全員。

ということで、9号議案までは採決が済みました。

引き続き、第10号議案から13号議案、一括して、事務局から説明をお願いします。

まちづくり推進課：林課長

10号から13号までにつきましては、運動公園周辺地区ならびに新市街地地区の土地区画整理促進区域の変更と、土地区画整理事業の変更についての内容ですので、一括して説明をさせていただきます。

つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理促進区域および土地区画整理事業の都市計画については、平成10年1月30日に、木地区、西平井・鱈ヶ崎地区、運動公園周辺地区、新市街地地区について同時に決定を行ったものです。

その後、土地区画整理事業の事業認可を受けまして、現在、各施行者が事業を実施しているところです。

こうした中で、第1号議案で説明のあった都市計画道路3・1・1号線の変更と合わせ、計画書に記載されています都市計画道路の名称等を変更するものです。

今回、変更となるのは、つくばエクスプレス沿線の4土地区画整理事業のうち、都市計画道路3・1・1号線が区域内を通過しております、運動公園周辺地区および新市街地地区の2か所です。

主な変更点ですが、計画書に記載されています都市計画道路3・1・1号線の名称等の変更のほか、鉄道名を「つくばエクスプレス」、駅名を「流山セントラルパーク駅」、「流山おおたかの森駅」とする時点修正、既決定の都市計画道路の名称の修正及び追加です。

土地区画整理促進区域、土地区画整理事業の位置や面積等の変更についてはありません。

運動公園促進区域ということで、画面に表示していますのは、運動公園周辺地区土地区画整理促進区域の新旧の対照表です。

お手元の10号議案および11号議案の資料の2ページに載っていますので、そちらのほうが見やすければご覧いただきたいと思います。

変更点につきましては下線が引いています。

都市計画道路の変更により、骨格的な都市計画道路として記載していました都市計画道路3・1・1号線の名称を削除したほか、鉄道や駅の名称等の時点修正を行っています。

次に、画面に表示していますのは、運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の新旧対象表です。

お手元の10号議案および11号議案の資料の6ページになります。

都市計画道路3・1・1号線の名称を変更したほか、当初の都市計画決定以降、本区域内において決定を行った都市計画道路3・4・34号線運動公園駅環状線についても追加をしています。

緑豊かな道路環境を目指していく観点から、本計画の道路の方針の中に、「緑のネットワーク」を考慮する旨の記述を追加したほか、鉄道や駅の名称等の時点修正を行っています。

次に、新市街地地区になります。

画面に表示しておりますのは、新市街地地区土地区画整理促進区域の新旧対照表ですが、これもお手元の12号議案、13号議案の2ページに載っています。

都市計画道路3・1・1号線の名称を削除したほか、当初都市計画決定以降、都市計画の変更が行われた都市計画道路3・2・25号線の名称の修正、鉄道や駅の名称等の時点修正を行っています。

次に、画面に表示しておりますのは、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の新旧対照表です。

こちらもお手元の12号、13号議案の資料の6ページになりますが、変更点には下線が引かれています。

都市計画道路3・1・1号線の名称を変更したほか、当初都市計画決定以降、都市計画の変更が行われた都市計画道路3・2・25号線についても、名称を修正しています。

本計画の道路の方針の中にも「緑のネットワーク」を考慮する旨の記述を追加したほか、鉄道や駅の名称等の時点修正を行っています。

続きまして、都市計画の案の縦覧結果について、ご報告をします。

都市計画法第21条第2項において準用する17条第1項の規定により、平成22年7月6日から7月20日までの2週間、縦覧に供したところ、11号議案および13号議案について、各1名の縦覧者がありましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第10号議案から第13号議案までの説明を終わります。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

内山会長

ただいま、10号から13号議案の一括説明をしていただきました。

お聞きの通り、時点や名称等の時点修正ということです。

何かご意見、ご質問はございますでしょうか。

小田桐委員

運動公園地区と新市街地地区の区画整理促進区域なのですが、茨城県の住宅供給公社も破たんをしましたが、もう、そういう時代ですから、土地区画整理事業そのものもやはり、論理的に破たんをしていると思いますので、確かに、時点修正というのがありますが、促進区域そのもの全体を考えないといけない時期に来ているのではないかと思います、グランドデザイン的に。

その辺では、都市整備部長はどのように考えているのかなと思って、1点、確認したいということです。

都市整備部：阿曾部長

先だって、市長をはじめ、地権者の方々とさらなる事業の促進を、県に要望してきております。

今後も引き続き、事業がスピードアップできるように、市も一緒になって取り組んでまいります。

内山会長

というお答えでよろしいですか。

ちょっと気になったのですが、「おおたかの森駅の設置に伴い」というように直されています。

「おおたかの森駅の開業に伴って」ではないかと思うのですが、何か例文はあるのですか。

前は、「駅の計画に伴い」であったのですが。「計画」から、「設置」になっている。設置なのかなど。開設とか、そういう意味ではないかと思うのですが。

結構です。

では、10号から13号の案件でございますが、やはり一つ一つ、採決したいと思います。

10号議案、流山都市計画運動公園周辺地区土地区画整理促進区域の変更について、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第11号議案、流山都市計画運動公園周辺地区一体型土地区画整理事業の変更について、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第12号議案、流山都市計画新市街地地区土地区画整理促進区域の変更について、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数。

第13号議案、流山都市計画新市街地地区一体型土地区画整理事業の変更について、原案に賛成の委員は挙手をお願いします。

《10名挙手》

内山会長

挙手多数でございます。

10から13号議案は原案通り、可決されました。

これで議案の審議が、皆さま方のご協力によりまして、進めることができました。

どうもありがとうございました。

以上ですすべての議案の審議を終了いたしまして、流山市長には、第1号議案から第13号議案

について、この旨を答申させていただきます。どうもありがとうございました。  
それでは、事務局に戻します。

事務局

どうもありがとうございました。  
これで、審議会の審議を終了させていただきます。