

# 平成22年度第1回流山市都市計画審議会議事録

日 時：平成22年5月24日（月）

午後2時00分から

午後3時20分まで

会 場：水道局3階会議室

## 審 議 案 件

第1号議案 流山都市計画松ヶ丘地区地区計画の決定について

## 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 ～ 14 ページ

## 1 開催日時及び場所

日 時：平成22年5月24日（月）午後2時00分から午後3時20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)  
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)  
森川 正己 (関係行政機関職員)

### ※ 欠席した委員

恵 小百合 (学識経験者)  
熊谷 圭介 (学識経験者)  
石井 勇 (学識経験者)  
大道 等 (関係行政機関職員)

### (2) 職員

都市計画部長	望月 照也	都市計画課都市対策係長	秋元 宏之
都市計画部次長兼宅地課長	山岸 勇二	都市計画課都市計画係主任主事	池田 真二
建築住宅課長	小瀧 邦昭	都市計画課都市計画係技術員	近藤 英樹
都市計画課長	齊藤 一男	都市計画課都市対策係事務員	松田 勇作
建築住宅課長補佐	亀山 和男	都市計画課臨時職員	浮田 浩行
都市計画課長補佐	長橋 祐之		

## 3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画松ヶ丘地区地区計画の決定について

## 4 傍聴者

2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1回流山市都市計画審議会」を開催いたします。それでは、審議会の開会にあたり、望月都市計画部長からあいさつを申し上げます。

### 都市計画部：望月部長

本日は足元も悪い中、お集まりいただきありがとうございます。

また、日頃は本市の都市計画行政につきまして、ご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

本日は、流山都市計画松ヶ丘地区地区の決定につきまして、ご審議をお願いします。

本案件につきましては、平成19年から地域住民と協議を重ねてきた案件です。松ヶ丘地区では、住民の協議において、地域の皆様からの様々な意見について、流山市からもいろいろアドバイスをしてきたのですが、ほとんどの部分は地域で解決され本案になったわけであります。

本件については、地区住民の皆様、地権者の皆様など91パーセントの合意を得、本審議会にお諮りさせていただくことになりました。

ご審議のほどをよろしくお願いします。

### 事務局

ここで、本日出席の市職員の紹介を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点目といたしまして、開催通知とあわせて、お届けさせていただきました審議会資料で、松ヶ丘地区地区計画の案件の資料でございます。

本日机の上に配布させていただいている資料は、本日の「会議次第」と「参考資料」を配布させていただきました。

お持ちでない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申し付けください。よろしいでしょうか。

それでは、これから審議を行います。本日の都市計画審議会委員15名のうち、本日は10名（審議中に1名出席により11名出席となる）の出席を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。

それでは次に、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。

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存じます。会長、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まして、ありがとうございます。

さて、本日ご審議いただきます案件は、第1号議案として「流山都市計画松ヶ丘地区地区計画の決定」でありまして、流山市長から当審議会に対し、付議が行われました案件でございます。

よろしくご審議についてご協力をお願いいたします。

最初に、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、市議会選出から小田桐委員、学識選出から大野委員にお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

＜異議なしの声＞

内山会長

小田桐委員、大野委員 よろしく申し上げます。

それでは、審議に入ります。

本日の第1号議案「流山都市計画松ヶ丘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。あわせて、都市計画案の縦覧結果についても、説明をお願いします。

都市計画課：齊藤課長

第1号議案「流山都市計画松ヶ丘地区地区計画」につきまして、説明します。

それでは、お手元の議案書の3ページをご覧ください。

また、スクリーンにも同じものを表示しております。

地区計画を定めようとする、松ヶ丘地区については、JR常磐線の南柏駅の北西600メートルほどの場所でございます。

今回は、その松ヶ丘自治会の一部の区域を地区計画として定めようというもので、青い枠で表示しているのが、自治会区域となり、今回地区計画を定めようとしているのが赤い区域になります。

松ヶ丘地区は用途地域が、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、国道16号線沿いの準住居地域、松ヶ丘団地の中にある近隣商業地域となっております。

そのうち、今回の地区計画を指定する区域は、第一種低層住居専用地域を対象としており、赤い枠で表示している場所となります。

松ヶ丘自治会区域の内、今回地区計画を指定しない区域に関しましては、当初は全域を対象として作業を進めましたが、地域の方々のご意見を伺いますと、第一種低層住居専用地域の方々とそれ以外にお住まいの方々の意見に少しばらつきがあり、自治会としても今回は第一種低層専用地域にまず地区計画を、その他の地域は状況を見ながら検討していきたいということで落ち着いたところです。

今回地区計画を導入する地区の都市計画の現状については、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率60パーセント、容積率150パーセントで絶対高さ10メートルを指定しています。

議案書の1ページをご覧ください。議案書の中ごろに地区の区分が表示しており、同じ第一種低層住居専用地域の中で地区を2つに分けます。

青で塗られた部分が「住宅地区A」となり、赤く塗られた部分が「住宅地区B」となっています。詳細については、後ほど説明します。

それでは、これまでの松ケ丘の住民の皆様が取り組んできた概要も含めまして、これまでの経過を説明させていただきます。本日配布させていただいた参考資料－１について説明させていただきます。

松ケ丘自治会におきましては、平成１３年に「より良い環境を守るために」という自治会の申し合わせ事項を作成し、良好な住環境づくりを積極的に取り組んできた自治会です。

しかしながら、社会情勢の変化や世代交代、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ため、これまでやってきた自主ルールだけでは、環境が守れない場合がでてきました。松ケ丘の良好な住環境を維持していくために、平成１９年４月の自治会総会にて「地区計画導入のための特設委員会」を設置し、勉強会などを数回開催し、同年１０月に、地区計画を導入する区域については、第一種低層住居専用地域を対象とし、第一歩を踏み出すことを決定いたしました。その後、委員会による活動を中心に市との協議を行いながら、平成２０年３月には、地区計画の当初案に関する説明会を開催し、賛否確認の調査をしましたが、地域住民の合意形成が不十分であるとの結果であったため、後日改めて説明書を作成し、戸別訪問を実施し、再度説明を行ってきました。

同年１０月には相談会を開催し、その席で見直しの要望が提出され、その後の１１月１２日の委員会で当初案を見直しすることを決定しました。

また、地区計画案の見直しに向けて、地区計画委員会の委員を増員し協議を繰り返してまいりました。

増員にあたっては、見直しの要望を出された方も含めて委員になっていただくということで、積極的な自治会の取り組みも含めて、どうすればいいのかという事を協議してきたところです。

その結果、平成２１年３月には見直し案を作成し賛否を確認したところ、９１パーセント以上の賛同率が得られ、同年５月１日に市へ地区計画に関する要望書が提出されました。

この後は、流山市の条例に基づく手続きに入り、８月３日から１７日まで都市計画原案の縦覧を行ったところ、意見書を２通頂きました。

この意見書について、自治会をはじめ意見書を頂いた方々とも話し合いを重ね、原案を一部修正したうえで千葉県と再度協議を行い、一部修正した案で、平成２２年３月６日に流山市が説明会を主催し、ご理解をいただき、その後案の縦覧を行いました。

そのような経緯を含め、本日ご審議していただくということになりました。

それでは、松ケ丘地区の現況をスクリーンで見させていただきます。

「住宅地区A地区」の区域については、昭和３０年代の初めに宅地開発としての基盤整備を行い、緑豊かで敷地面積８０坪前後で、非常にゆったりとしたつくりになっている区域です。また、柏市との行政境にある大きな緑を、緑地保全地区として指定されている「野馬除け土手」があり、松ケ丘地区は質の高い住宅地となっております。

「住宅地区B」の区域についても、右の緑が緑地保全地区で、左が「住宅地区B」になります。

スクリーンの写真は社員住宅ですが、敷地内の緑もかなりボリュームがあります。皆様には写真を見ていただいたところで、具体的な地区計画について説明します。

議案書は１ページになります。

当該地区の目標ですが、「本地区は、ＪＲ常磐線南柏駅の北西約０．６キロメートルに位置し、昭和３２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、成熟した閑静な住宅地で

す。

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ります。

そこで、地区計画を導入することにより、戸建て住宅を主とした現在の閑静で落ち着いたある居住環境を保全及び形成していくこと」を目標としています。

次に、議案書の1ページの上から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が、「本地区は、戸建住宅を主とした土地利用がなされており、成熟した住宅地としての居住環境の保全及び形成を図るとともに、適正な土地利用の保全及び誘導を図ることから、整備方針を定め快適で良好な住環境の形成に努める。」としています。

次に、議案書の4ページを御覧下さい。

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表示しています。

地区の面積は、約20.3ヘクタールで、「住宅地区A」、「住宅地区B」の2つに区分しており「住宅地区A」の面積は約19.2ヘクタール、「住宅地区B」の面積は約1.1ヘクタールです。

次に、議案書の1ページをご覧ください。

まず、「住宅地区A」の地区整備計画の内容について、説明します。

建築物等の用途の制限では、①長屋で戸数3以上のもの、②共同住宅、③寄宿舍又は下宿、この3つについては現在の戸建て住宅を中心として住環境の保全をはかるため、ルール化しようとするものです。なお、長屋で3戸以上を制限している事に関しましては、2世帯住宅の建築に配慮したものです。

④の診療所は、住宅を兼ねるものは除くという点が、今まで皆様に審議していただいた地区計画とは違うところです。

これは本用途地域であれば建築することが可能なのですが、緊急時の夜間や休日でも、地域住民が安心して生活できるよう居住していただきながら診療していただけるような、住宅兼診療所に限定していきたいという地域の皆様の強い要望です。ただ、現在の松ヶ丘地区には診療所はございません。

⑤の公衆浴場は、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することとしています。

⑥畜舎については、生産を主とするような牛、養鶏等のような畜舎は、周辺になじまないことから制限することとしています。

次に、敷地面積の最低限度について、説明します。

「住宅地区A」における敷地面積の最低限度は135平方メートルとしており、おおむね40坪となります。

次に、容積率の最高限度についてですが、都市計画法上150パーセントを指定していますが、今回の地区計画におきましては120パーセントとします。

イメージとしては、ここの地区は建ぺい率60パーセントですので、1階が60パーセントの容積率の建物を建てた場合、総2階建ての建築物が建築できるということです。

続きまして、「住宅地区B」の内容について、説明します。

「住宅地区B」に関しましては、現状と同様な共同住宅等を建築する際には、「住宅地区B」の制限を適用することで考えています。

現在の建築物を取り壊し、開発行為等により、戸建住宅等を建築される場合には、基本的には、

「住宅地区A」と同じ制限となるような内容で、更にかき又はさくなどの制限が追加されるというものです。

「住宅地区B」の用途の制限といたしましては、①住宅を兼ねるものを除く診療所、②公衆浴場、③畜舎につきまして制限することとしています。ただし、現在、建っている社員住宅及び寮などの共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿におきましては、制限しないこととしています。

次に、「敷地面積の最低限度」については、「住宅地区A」と同様、135平方メートルとしています。

次に、「容積率の最高限度」については、10分の15、150パーセントとしていますが、ただし、長屋で戸数3戸以上のもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の建築物を建築する際は、「住宅地区A」と同様に容積率は120パーセントとなります。現状と同様な共同住宅等を建築する際には、150パーセントですが、現在の建築物を取り壊し、開発行為等により、戸建住宅等を建築される場合には、120パーセントまでということがこのただし書きになります。

次に、「壁面の位置の制限」ですが、「住宅地区A」では設けておりません。

ここが「住宅地区A」と「住宅地区B」を分けた大きな点だと思っています。

「住宅地区B」では共同住宅、長屋、寄宿舎を認める代わりに、隣地境界、道路境界、水路境界から建物を3メートル以上離して、周辺の戸建て住宅地への環境を配慮していただくというのが今回の趣旨です。

3メートルにした理由ですが、現在建っている建物がおおむね3メートル後退しているので、今後も戸建て住宅に配慮して土地利用されるよう、自治会や土地建物権利者の方も含め協議をしてきました。

最後に、「かき又はさくの設置の制限」につきましては、道路沿いにおいて、基本的には生垣又はこれに類する植栽としています。これは先程写真でも見ていただいたとおり、緑豊かでゆとりのある良好な居住環境を保全・誘導するということから生垣を基本としつつ、また、フェンス又はさくを設ける場合であっても、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは1.2メートル以下のもとするような内容としています。

松ヶ丘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、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22年3月29日から4月12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8名、意見書の提出はありませんでした。

以上で、「第1号議案流山都市計画松ヶ丘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、よろしく申し上げます。

内山会長

ありがとうございました。それでは、こ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。

松田委員

平成21年8月に原案縦覧をして、意見書が2通提出され、意見書の内容を検討し原案の修正

を行ったということですが、どのような意見書があり、どのような変更がなされたのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

原案の縦覧時に2通の意見書が提出されました。

1通はB地区のX社というところから提出されたもので、基本的にはA地区と同様に共同住宅や宿舎というのは排除するという内容でしたので、今建っている共同住宅、宿舎を排除されたら困るという内容の意見書でした。

確かに平成5年に建築されているもので、まだまだ耐用年数はあり、これからもそのまま使っていくということでした。

ただし、将来現在建っている共同住宅を壊した場合や戸建て住宅等に建て直す場合などにはA地区と同様にするという内容にし、今回内容の一部の共同住宅、寄宿舎、長屋の部分を削除させていただきます。

また、開発行為等で、戸建て住宅に建て直す場合、売却する場合はA地区と同じ制限とするように修正もさせていただいています。

もう1通は住宅地区Aの中で共同住宅を営んでいる方からで、直接お話しを伺いに行き、この案は今ある環境を守っていくための地区計画であるという趣旨を伝えましたところ、「主旨は十分理解した、是非進めてほしい。」という意見をいただいたので、その部分については修正をしていません。

海老原委員

今の質問に関連したことを1点お聞きしたいのですが、先程の答弁の中で「昭和32年からの成熟された閑静な住宅地」と説明ありましたが、アパートのような賃貸物件はどのくらい建っているのですか。また、分割、区割りされている区画がいくつあるのか、を教えてください。

それともう1点、壁面位置の制限という中で、A地区は従来とおりとご説明がありましたが、これは現在の建築基準法や民法の定めによるという形だと理解してよろしいでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

共同住宅、アパートなどの共同住宅は26棟です。

敷地の分割に関しましては、全体で約640の土地があり、135平方メートルとして分割できる土地が174件、全体の約パーセントという調査数字があがってきています。

A地区については、当初自治会が作った当初案では、最低敷地面積165平方メートルという数字があったのですが、自治会で作った案を住民に説明した時に、165平方メートルは大きすぎるという反対意見など様々な意見が出されました。

そういった反対意見をお持ちの方々には委員になっていただき、165平方メートルが良いのか135平方メートルが良いのかという議論を自治会の中でやっていただきましたが、最終的にA地区については、135平方メートルという数字でまとまった経緯があります。

あとは隣地から50センチメートル、民法上の基準、というのは法律で守られていますので、それ以外についての制限はかけていません。

宮田委員

640ヶ所のうち174ヶ所が分割できるということですが、残りはどのくらいの坪数が多いのか。また、1番小さいところはどのくらいかなどの資料がありますか。

それと、分割できない土地があると思うのですが、これは代々住まわれるならよいのですが、売却する場合は金額が高くなり、売買に対して動きが悪くなることも考えられますが、そのあたりはご意見がなかったかどうかをお聞かせ願いたいと思います。

都市計画課：長橋課長補佐

基本的には135平方メートルですから、270平方メートル以下の土地が分割できなくなるということになります。

ほとんどの方が80坪前後の敷地を持っていますので、270平方メートル以下から250平方メートルの敷地がほとんどとなりますが、小さいところでは40坪以下というところもあります。既に大きな敷地を4分割にしてしまった事により、そのような土地に住んでいる方もいます。敷地の分布につきましては、後で調査して回答いたします。

また、宮田委員の言われるとおり80坪だと分割できるが、70坪ではできないという意見も多数ありました。そこで地区の目標の中に、今ある住環境を守っていくことが第一の主旨ということで、自治会の中で協議していただきました。「分割が悪いのか。」「小さい敷地ができてしまうと環境的にはよくないだろう。」また「高齢化、少子化の中では敷地が小さい方がいいのではないか。」との意見もでした。

逆に共働きの世代が増えてきていることで、車が2台でなおかつ戸建て住宅をお持ちになりますと、「50坪から70坪は敷地を持っていないと駐車場を確保するということがなかなかできない。」といった意見もありました。

そんな中、自治会の中でいろいろと協議をし、ご理解をいただいたところでございます。

横内委員

地区をAとBに分けていますが、なぜ2つの地区計画という形をとらないのでしょうか。

また、事前にいただいた資料の2ページの地区計画の概要ですが、壁面の位置やかき又はさくの制限などはないのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

自治会発意の地区計画というのは、自治会を1つの地区として定めるのが第1の主旨です。

当初の案ではA、Bと地区を分けてはいませんで、松ヶ丘地区として1つの地区計画を定めるということでスタートしました。

B地区は社員寮として利用されているのですが、その会社も自治会に加入しており、社員寮の広場を自治会が借りて活動することもあり、1つの自治会をコミュニティという意味から地区計画は分割せずに区域だけを分けたものです。

横内委員

理屈はわかりますが、例えば1つのコミュニティを3つも4つも区域分けすることが良いこと

ですか。

地区計画の精神が薄れてしまうのではないのでしょうか。

かき又はさくの問題も以前のルールでは書かれていたとありますが、1つの地区計画にすることによってこのようなルールがなくなるのであれば、やはり2つの地区計画にしたらいと思うのですが、そのような意見はなかったのでしょうか。

都市計画課：齋藤課長

本来、松ヶ丘地区は戸建て住宅として昭和32年に開発され、当初の風景を残すことが目標としてあったのですが、自治会区域には入っているのですが、開発区域に入っていなかったB地区がありました。

B地区については後からできたものなので、土地利用の形態も違っていました。

自治会としては1つの区域としてきたこともあり、今回は1つの地区計画として策定いたしました。

ただ、1番大事なことは、住んでいる方が将来自分の住んでいる街をどうしたいのか、そのためには自分たちは何を制限して何をしていかなければならないか、ということを議論してきた事だと思います。

地区計画が完結したら終わりではなく、平成13年に松ヶ丘地域で作った「よりよい環境を守るために」という自主ルールを発展的に、もう少し細かく新たな自主ルールも決めていこうと1歩進んだ取り組みを今やっているところです。

横内委員

おおむね理解いたしました。

自主的に自治会で頑張っていけるとおっしゃるのであれば見守っていきたいと思います。

小田桐委員

住民の方々が話し合いをしていく中で、近隣商業は考え方の違いから対象外とし、また地区を2つにわけた経緯からすると、住民の中で合意ができる範囲で、法的に位置づけられた地区計画として、協議や合意を法律に基づいたルールにしてきたと認識していますが、間違いございませんか。

またB地区について、最低敷地面積をA地区と同じ135平方メートルまで引き下げる必要はあったのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

合意の最低限度という認識ですが、我々も同じ認識をもっています。

ただ地区計画があれば、まちづくりをしていくうえでプラスになるので、定めていくべきだという認識もあります。

また、地域の皆様がこれまでやってこられた事、これから先のまちづくりを考えても、この地区計画は導入していく価値はあると思っています。

B地区の最低敷地面積については、所有者と協議を重ねた結果、将来的に売却しなくてはなら

ない事由ができた場合に、最低これぐらいの数字で売れるようにしていきたいとのことでした。

所有者も当初は地区計画をかけることに消極的でしたが、主旨を説明し賛同していただき、その際にA地区と同じ分割条件の135平方メートルを守ってもらうことも理解してもらいました。

小田桐委員

所有している会社がどうなるかは、わからない時代でもあります。

そうなった時にB地区から135平方メートルという最低敷地の住宅が全体に波及していくという事がないようにしないといけないと思います。

住民の方々のご努力も大事ですが、やはり行政の専門の助言や会社との協議などが必要になってくると思われますが。

都市計画課：齊藤課長

当初会社は地区計画からうちだけは外してくれ、というところからのスタートでしたが、それを自治会の後押しももらって、なんとか地区計画に盛り込んできたというのが実状です。

中川委員

診療所を規制対象に入れた理由をもう一度ご説明ください。

都市計画課：長橋課長補佐

診療所そのものは、単独でも第一種低層住居専用地域に建築することは可能です。

ただし、松ヶ丘地区の中で人が住まない診療所だけを建築されてしまうと、夜間や休日に診療してもらえないということから、自治会としては1コミュニティとして居住を構えて診療してもらいたいというのが主旨であり、松ヶ丘自治会皆さんの合意です。

中川委員

そうなる診療所を開かれる方は、そこに住まなければいけないので、かなりハードルが高くなる気がします。

松ヶ丘自治会としては地元で診療所は欲しいのでしょうか、いらないのでしょうか。

都市計画課：齊藤課長

松ヶ丘自治会地域の方々が高齢化を非常に懸念し心配しています。

近くに診療所があれば心強くなり、行政としては地元の意向をできるだけ取り込んだ地区計画にしたいと思っておりますが、診療所の件はここまで決めなくてもいいのではと議論はしました。

ただ地元の方々と一緒に住んで、まちづくりもして欲しいという意見が強かったということです。

中川委員

昨今は小児科などが減ってきており、あまりその部分にこだわると診療所はできないと思います。

地元の方がそれでいいということなら特にはないのですが、実態としては、時間外診療もやってほしいという地元の要望は極めて高いハードルだと思います。

都市計画課：齊藤課長

松ヶ丘自治会としても、これが地区計画の最終ではなく、問題があれば内容についてはまた議論していければと思っています。

宮田委員

流山市としてこの松ヶ丘自治会地区計画への見解と、わかればこの地区の平均坪単価、またこれから地区計画を出される予定の地区があれば教えてください。

都市計画課：齊藤課長

市としては地区計画を積極的に、取り組んできたと思いますし、内容についてはできるだけ地域の方に決めてもらうということです。

それから平均坪単価についての資料は持っていませんが、以前調べた地価公示によるとJR南柏駅から松ヶ丘までの同距離にある柏市の市街地より価格は松ヶ丘の方が地価が上回っていました。

都市計画課：長橋課長補佐

地区計画導入で動いているのは、江戸川台東2丁目地区、江戸台西2丁目地区、江戸川台西4丁目地区、宮園地区の4地区です。

また、最近の傾向としては地区計画があるからと購入される方、共働き世帯が増えたことによることなどにより住宅販売は165平方メートルでも売れてきているようです。

横内委員

診療所の件ですが、現在自治会に医者はいるのですか。

都市計画課：長橋課長補佐

現在は松ヶ丘A地区、B地区には診療所はありませんし、自治会役員にも医者はいません。

横内委員

今後地区計画をすることは、診療所に限らずヒアリングをするなどの対応をして決めてください。

小田桐委員

流山市内の診療所が何件あるかなどのデータをお持ちなら教えてください。もし、わからないようなら後日データを提出してください。

今回の診療所の件は住民の皆様の感情と行政側の認識とに違いがあるのではないかと私は思います。

都市計画課：齊藤課長

松ヶ丘には診療所はないと把握していますが、市内全域の数については把握していません。

できるだけ地域の意見を尊重したいと考えていますが、各委員の皆様の意見を聞きましたので、今後、市も勉強しながら地域の方に情報を提供して、その中で選択をしていただくように努めていきたいと考えています。

海老原委員

第一種低層住居専用地域の中で診療所は建築可能なのでしょうか。

都市計画課：長橋課長補佐

診療所は第一種低層住居専用地域に建てることは可能な建築物です。

田中委員

先程から聞いていますと、住民の方の合意が地区計画を定めるうえで重要だと、わかります。

ただし、「まちづくり」というのは都市計画上、良好な空間だけではないです。

各地域の個別な状況に合わせて地区計画を定めるのはわかるのですか、市全体の「まちづくり」という方向性を示すことが必要だと思います。

「都市計画マスタープラン」等もありますが、今後は具体的な「まちづくり」の方針を示す条例のようなものを定め、それを基本とし各地域の状況を整合させるようなことをやらないといけないと思いますが、見解をお聞かせください。

都市計画部：望月部長

都市のあるべき姿というのは、「都市マスタープラン」というものがあり、都市計画法18条の2項により、流山市も平成16年度に地域は地域で決めるとことを前提に地域の方々と3年間議論を重ねて作っています。

流山市では15年の長期計画で、まちづくりのバイブルとして作りました。

今日的な課題として、「都市マスタープラン」に合わせたまちづくりをどうするかということで、まちづくり条例は必要ということで、今年度から皆さんと議論をしながら作っていかうと考えていますので、よろしくをお願いします。

内山会長

松ヶ丘地区の写真を見まして、せっかく緑が深くなり静粛したまちになったと思いましたが、やはり電柱と電線にはうんざりです。

市としては電柱と電線を地中化し、消去することも積極的にやるのが義務ではないかとも感じます。

それでは、このへんで審議を打ち切り、採決に移りたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

内山会長

それでは、第1号議案「流山都市計画松ヶ丘地区地区計画」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。

内山会長

全員賛成でございます。流山市長には、この旨を答申させていただきます。

内山会長

それでは、本日の審議会の審議については終了させていただきます。

事務局

内山会長、会議の進行大変ありがとうございました。

本日の流山市都市計画審議会を終了させていただきます。みなさんありがとうございました。

(午後3時20分終了)