

(仮称) まちづくり条例の制定に向けて
中間報告

2010年(平成22年)12月
流山市まちづくり条例に係る検討委員会

はじめに

流山市は、森などの緑が残る都心に近い住宅地として発展をしてきました。特に、つくばエクスプレスの開通と新駅の開設にともなって、ショッピングセンターや住宅地開発などの新しい開発も積極的に行われています。

このような中で、流山市では、これまで「都心から一番近い森のまち」を目指して、市民や開発事業者の協力を得て森の保全、緑のネットワークの形成などによりまちの価値を高めるための様々な独自の取組みを進めてきました。市民も自治会や NPO 活動を通して、森や公園の維持管理や地域における土地利用のルールづくりなど身近な地区におけるまちづくりの取組みを積極的に行ってきました。また、都市計画マスタープラン（都市計画法第 18 条の 2 「市町村の都市計画に関する基本的方針」）を市民参加により策定してきましたが、その実効性を高めることをはじめ、これまでの取組みを一層推進し、魅力あるまちづくりを実現するための仕組みづくりが求められています。

一方、国では、地方分権が進捗しており、都市計画・まちづくりの分野でも、権限の委譲が進むとともに、自治体では法制度の積極的活用やまちづくり条例等による独自の取組みが進められています。

このことから、「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」が設置されました。

検討委員会では、これまで 5 回の会合を重ね委員の意見を整理するとともに、流山市においてこれまでの取組みの実績の上にたって、市民との協働により流山市の魅力高め、情報発信力のあるまちづくり推進を目指し、そのための条例検討を行ってきました。

都市のあり方は、市民生活に密接にかかわるもので、広く市民の意見を反映する必要があります。そこで、「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」では、広く市民の皆様に検討経過を報告し、ご意見をお聞きすることを目的として「中間報告」を取りまとめました。

「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」では、今後、（仮称）まちづくり条例骨子案の検討を行う予定です。ついては、皆様の積極的なご意見やご提案を期待するものです。

2010年（平成22年）12月
「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」

目次

1、中間報告について	P 1
2、流山市のこれまでの取り組み概要	P 3
3、意見整理（主な意見）とまちづくり制度及び運用（土地利用の 規制誘導等に関するルール）の整理	P 5
4、中間的提言	P 1 2
5、資料	P 2 6
・経過	
・委員名簿	

1、中間報告について

① 検討委員会

「(仮称) 流山市まちづくり条例骨子案」を検討することを目的に、流山市まちづくり条例に係る検討委員会（以下、「検討委員会」という。）が設置されました。

②まちづくり制度とまちづくり条例

ア、まちづくりの領域

- 「まちづくり」という言葉は、建築物の建設や開発等の土地利用、道路や公園等の社会資本の整備や管理、健康福祉、教育等の地域社会づくりに関する分野にわたり幅広く使われています。
- ここでの「まちづくり」とは、主に、建築や開発等の土地利用や住宅地、商店街といった身近な単位における地区の整備に関する分野をさします。

イ、まちづくり制度及び運用

- 検討委員会では、流山市のまちづくり上の問題点・課題などを委員の意見に基づいて整理し、まちづくり制度及び運用の検討を行った上で、まちづくり条例の検討を行います。
- まちづくり制度及び運用とは、市のまちづくりのビジョンを実現するための手段です。まちづくり制度及び運用は、都市計画法などの法律で定められている制度と、自治体が条例などにより、地域の特性に相応しい制度として定めるものに分けられます。

ウ、まちづくり条例

- まちづくり条例は、憲法及び地方自治法で定められている自治立法権に基づいて自治体が独自に定める法です。
 - まちづくりの分野では、都市計画法などにより、地方自治体の条例に委ねられているもののほか、都市計画法などにより委任されていない事項についても、憲法及び地方自治法に基づいて条例を定めることができます。
- そこで、各地で、まちづくりを推進するため独自の仕組みが、まちづくり条

例として定められています。

③進め方

ア、3つのステップ

○検討委員会では、(仮称)流山市まちづくり条例の骨子案を提案するため、次の3つのステップに分けて検討することとしています。

- ・ 第一ステップ
流山市のまちづくりの課題の整理
- ・ 第二ステップ
流山市のまちづくりの課題に応じたまちづくり制度の整理検討
- ・ 第三ステップ
(仮称)流山市まちづくり条例骨子の検討

イ、中間報告

○検討委員会では、これまでまちづくりを進める上での問題点などについて議論を積み重ね、まちづくり制度について整理し、その上で、どのようなまちづくり条例を定めるのか整理してきましたが、広く市民の皆様のご意見をお聞きするため「中間報告」としてまとめました。

ウ、市民参加について

- 検討委員会は、公開により開催するとともに、資料や議事録については市のホームページに掲載しています。
- 検討委員会では、広く市民と共にまちづくりについて議論するために、9月に有志により「まちづくり条例勉強会」を開催するとともに、11月には「まちづくりサロン」を開催し、市民の皆様のご意見をお聞きしています。今後においても「まちづくりサロン」を実施し、市民の皆さんのまちづくりに対する要望・意見を把握し、条例案の骨子検討に活かしていきます。

※検討委員会の審議、記録、資料等は、流山市のホームページに掲載されています。「流山市公式ホームページ」にアクセスしていただき、最初の画面左の「→各課のページ」をクリックしていただくと、各課の一覧があり「都市計画部都市計画課」をクリックしていただければ、そのページの最後に「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」があります。

2. 流山市のこれまでの取り組み概要

- 検討委員会では、流山市のこれまでの都市計画やまちづくりへの取り組みを整理検討しました*。
- これまでの市の実績の上にたって、「都心から一番近い森のまち」として市民との協働による良好で魅力的なまちづくりに向けて、都市計画法などの法制度の有効な活用や、地域にあった独自の制度として（仮称）まちづくり条例を制定することにより、まちづくりを進めるための必要な仕組みを整えることが必要であると考えます。

※詳細は、検討委員会資料をご参照ください
(流山市のホームページに掲載)

①都市計画

- 流山市の都市計画は、市域が一つの「都市計画区域」となっており、市街化区域と市街化調整区域の区域区分が行なわれています。
- 市街化区域については、用途地域のほか高度地区(斜線制限型)、防火地域、特別緑地保全地区等の地域地区が指定されています。

②景観づくり

- 市では、景観形成計画を策定し、実効性の確保を図るために、景観法を活用した景観計画、景観条例を制定しています。

③地区のまちづくり

- 都市計画法に基づいた地区計画が33地区で定められ、建築基準法に基づいた建築協定が9地区で締結されています。
- 特に、地区計画は、市域面積の21.6%が定められています。
- 自治会による任意のルールとして、規約で建築物等のルールが14自治会で定められており、市ではホームページに掲載するなど情報提供を行なっています。

④開発や建築等の規制誘導

- 市では、平成22年6月に「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」

を公布し、10月から施行しています。

- この条例では、開発行為だけでなく一定規模以上の建築行為等についても、協議の手続きや基準を定めています。

④まちづくり支援

- 市では、まちづくり相談員派遣制度を独自に定め、市民によるまちづくりを積極的に支援しています。

⑤緑化の推進

- 市では、グリーンチェーン戦略に基づいて、グリーンチェーン認定制度を定め、民間開発等における宅地内緑化を推進するとともに、良好な樹林地を土地所有者から借り受け、市民の森として一般に開放しながらその保全に努めています。
- 自治会やNPO等の市民団体の協力を得て、公園や緑地等の適正な維持管理に努めています。

3. 意見整理（主な意見）とまちづくり制度及び運用（土地利用の規制誘導等に関するルール）の整理

①検討委員会の意見整理

検討委員会で議論された各委員の主な意見は次の通りです。

なお、検討委員会では、まちづくりに関する市や市民の取組みの整理と評価、データの整理検討、流山市の実態の視察等を行い、議論をしました。

表 1 検討委員会の意見整理（主な意見）

テーマ	意見の整理
1 計画等に関する意見	①まちづくり条例は、まちづくりのビジョンを実現するための手法である。 ②まちづくりの計画等としては、都市計画分野について、都市計画マスタープラン、景観計画、みどりの分野では、緑の基本計画・グリーンチェーン戦略などがある。 ③まちづくりの指針、デザインコード ^{*1} などの検討が求められる。
2 制度検討に関する意見	①高度地区、地区計画等の法令による対応と条例に委ねる事項の整理が課題である。 ②デザインコード ^{*1} 等の指針をつくり、協議等により実現するなど良好な開発や建築を誘導する方策の検討が求められる。 ③行政指導をバックアップできるような条例検討が求められる。
3 建築・土地利用に関する意見	①市街地の整備や誘導について ア、住居系の用途地域における高層建築が課題である。 イ、北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化への対策が課題である。 ウ、南部・東部地域等の無秩序な土地利用の調整方策の検討が求められる。

テーマ	意見の整理
	<p>エ、駅前地域での建築促進が課題である。</p> <p>オ、建築物の形態等のコントロールが課題である。</p> <p>カ、廃棄物、資材置き場等の問題がある。</p> <p>キ、特定の地域では、風俗関係等公序良俗に反する特定の用途が問題となっている。</p> <p>ク、高度地区を活用することにより豆腐型（壁状）の建築とならないような対策が求められる。</p> <p>ケ、建築等の計画にハザードマップの活用が求められる。</p> <p>②土地取引について</p> <p>ア、土地取引の時点から市民を交えてのオープンな場での調整制度が求められる。</p> <p>イ、事前の届出制度を検討する必要がある。</p> <p>ウ、不動産業者は売買をする前に重要事項説明があるので、その時点で土地利用計画を、市は事前に把握できる。</p> <p>エ、緑地の土地取引や墓地を目的とした土地取引についての届出制度が求められる。</p>
<p>4 緑化の推進に関する意見</p>	<p>①森などのみどりの維持が課題である。</p> <p>②市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策が求められる。</p> <p>③敷地内の緑化、道路際の緑化を促進することや、“まちなか”の緑化の促進が求められる。</p> <p>④みどりの維持管理のため、みどりの管理への補助金等のインセンティブ^{※2}づくりが課題である。</p> <p>⑤グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進が求められる。</p>
<p>5 まちづくり条例で盛り込む内容に関する意見</p>	<p>①市は、これまで開発事業等の事前協議で様々な取り組みをしてきたことから、これらの行政指導のバックアップが求められる。</p> <p>②開発や建築等にあたっての丁寧な協議及び調整の制度が求められる。</p> <p>③デザインコード^{※1}等の指針をつくり、協議により実現する方策が求められる。</p> <p>④ワンストップ型条例^{※3}の検討が求められる。</p> <p>⑤市民との協働、役割分担の明確化が課題である。</p> <p>⑥都市計画マスタープランを開発誘導の基準とすることが</p>

テーマ	意見の整理
	<p>求められる。</p> <p>⑦まちづくりへの支援制度の充実が求められる。</p>
<p>6 地区のまちづくりに関する意見</p>	<p>①地区計画の活用を促進する必要がある、その際に活用のための“物差し”づくりが求められる。</p> <p>②自治会の規則、ガイド等をまちづくりのルールとして公定化するための方策が求められる。</p> <p>③ルールがある場合の自治会の役割の明確化が課題である。</p> <p>④未整備な密集市街地の防災も含めたまちづくりが課題である。</p> <p>⑤旧市街地が活性化するような方策が求められる。</p> <p>⑥地区のルールをつくり自分達のまちをつくっていくことがポイントである。</p> <p>⑦駅前地区における建築の促進が課題である。</p> <p>⑧住宅の敷地等で緑化が進むような方策の検討が求められる。</p> <p>⑨住宅の緑地管理に助成が出来る仕組みづくりの検討が求められる。</p> <p>⑩市街地の農地活用が求められる。</p> <p>⑪商店街のルールづくりが求められる。</p> <p>⑫災害危険地域の建築物の安全性確保（耐震、洪水、地下室）のための方策の検討が求められる。</p>
<p>7 都市計画に関する意見</p>	<p>①用途地域が実態とそぐわない問題の調整が課題である。</p> <p>②用途地域と実際の土地利用とのギャップの調整が課題です。</p> <p>③市街地の農地活用が求められる。</p> <p>④住居系の用途地域における高層建築が課題である。</p> <p>⑤高度地区の活用が求められる。</p> <p>⑥景観地区の活用が求められる。</p>

※¹ デザインコード : 建築物等の形態意匠色彩等について良好なデザインを誘導するための規制や指針

※² インセンティブ : 誘導するための措置

※³ ワンストップ型条例 : 開発や建築の際の相談窓口を一本化した条例

②委員意見とまちづくり制度（土地利用の規制誘導等に関するルール）の整理

検討委員会で出された意見に対応したまちづくり制度（土地利用の規制誘導等に関するルール）の検討整理を行いました。

整理にあたっては、次のように分類し整理しました。

- ア、都市計画法等の法制度により対応できるもの
- イ、市による制度活用や条例等により既に対応しているもの
- ウ、まちづくり条例で対応することが可能なものについて、既に各地で制定されているまちづくり条例を参考にしてまちづくり条例で対応するもの

表2 「まちづくり制度及び運用の検討整理 一覧」(P 9～11)の見方

「テーマ」
検討委員会の委員から出された主な意見をテーマ毎に

「主な意見」
委員の主な意見の概要です。

課題をまちづくりに関わる制度で分類、整理したものです。

上記ア

上記イ

上記ウ

「事例」
課題の分類に対応した各事例を載せています。

テーマ	主な意見	法制度等	市制度等	まちづくり条例（事例）							事例		
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任		支援	罰則等
1 都市計画	①まちづくりのビジョン	○1	○2			○3		○4					1：都市計画の基本的方針、緑の基本計画（グリーンチェーン戦略） 2：まちづくりに関する計画（真鶴町まちづくり計画、安曇野市土 区総合基本方針、その他都市計画マスタープラン）3：計画へ
	②高度地区、地区計画等の法令による対応と条例に委ねる事項の整理	○1	○2							○3			1：高度地区、特別用途地区等、その他地域地区制度、地区計画等 2：斜線制限型高度地区、地区計画、地区計画手続条例、建築協定 3：都市計画法等の委任を受けた事項をまちづくり条例で位置づけ
2 制度検討に関する事項	②デザインコード等の指針をつくり、協議により実現するなど良好な開発や建築を誘導する方策の検討		○1					○2					1：景観法に基づく景観計画（方針、基準） 2：広島市（デザインコード）、真鶴町（英の基準）、三鷹市・白井
	③行政指導をバックアップできるような条例検討		○1			○2	○3						1：開発条例 2：土地取引の届出（府中市等） 3：構想段階の開発協議（国分寺市等）、調整制度（沼江市、白井
	①住居系の用途地域における高層建築	○1	○2					○3	○4				1：絶対高制限型高度地区、景観地区 2：斜線制限型高度地区 3：高さ制限 4：地区まちづくりルール
	②北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化の対策	○1	○2					○3	○4				1：敷地の最低限度、開発許可の基準の上乗せ（条例）、地区計画等 2：開発条例、地区計画等 3：開発、建築等の基準 4：地区主
	③南部地域等無秩序な土地利用の調整方策	○1	○2				○3	○4	○5				1：用途地域、地区計画等地域地区制度 2：開発条例 3：開発、建築、土地利用行為の届出協議制度（練馬区、国分寺市 4：行為に応じた基準（各地） 5：地区まちづくりルール
	④拠点地域での建築促進	○1						○2	○3		○4		1：再開発、総合設計制度、開発促進型地区計画、その他 2：開 3：協議方式等により建築デザイン等の誘導（横浜市） 4：共同化支援（補助、専門家派遣等）、地区まちづくり（補助、
	⑤建築の形態等のコントロール	○1	○2					○3	○4				1：用途地域、景観計画、景観地区、地区計画等 2：用途地域、 3：建築デザインコード、指針 4：地区まちづくりルール
⑥廃棄物、資材置き場等の問題	○1	○2				○3	○3	○4				1：廃掃法、景観法等 2：景観条例 3：資材置き場、路外駐車場、墓地等の届出協議と基準（練馬区、 4：地区まちづくりルールで制限	
⑦暴力団の土地及び建物等の排除													

表2 「まちづくり制度及び運用（土地利用の規制誘導等に関するルール）の検討整理 一覧」

テーマ	主な意見	ア. 法制度等	イ. 市制度等	ウ. まちづくり条例（事例）									事例	
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任	支援	罰則等		
等に関する事項	1 計画	①まちづくりのビジョン	○1	○2		○3			○4					1：都市計画の基本的方針、緑の基本計画・グリーンチェーン戦略、景観計画、その他 2：まちづくりに関する計画（真鶴町まちづくり計画、安曇野市土地利用調整計画、世田谷区総合基本方針、その他都市計画マスタープラン） 3：計画への整合
	2 制度検討に関する事項	①高度地区、地区計画等の法令による対応と条例に委ねる事項の整理	○1	○2							○3			1：高度地区、特別用途地区等、その他地域地区制度、地区計画等 2、斜線制限型高度地区、地区計画、地区計画手続条例、建築協定手続条例 3：都市計画法等の委任を受けた事項をまちづくり条例で位置づけるもの
		②デザインコード等の指針をつくり、協議により実現するなど良好な開発や建築を誘導する方策の検討		○1					○2					1：景観法に基づく景観計画（方針、基準） 2：広島市（デザインコード）、真鶴町（美の基準）、三鷹市・白井市等（環境配慮指針）
		③行政指導をバックアップできるような条例検討		○1			○2	○3						1：開発条例 2：土地取引の届出（府中市等） 3：構想段階の開発協議（国分寺市等）、調整制度（狛江市、白井市等）
3 建築・土地利用に関する事項		①住居系の用途地域における高層建築	○1	○2					○3	○4				1：絶対高制限型高度地区、景観地区 2：斜線制限型高度地区 3：高さ制限 4：地区まちづくりルール
		②北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化の対策	○1	○2					○3	○4				1：敷地の最低限度、開発許可の基準の上乗せ（条例）、地区計画等 2：開発条例、地区計画等 3：開発、建築等の基準 4：地区まちづくりルール
		③南部・東部地域等無秩序な土地利用の調整方策	○1	○2				○3	○4	○5				1：用途地域、地区計画等地域地区制度 2：開発条例 3：開発、建築、土地利用行為の届出協議制度（練馬区、国分寺市等） 4：行為に応じた基準（各地） 5：地区まちづくりルール
		④駅前地域での建築促進	○1						○2	○3		○4		1：再開発、総合設計制度、開発促進型地区計画、その他 2：開発誘導地区の緩和措置 3：協議方式等により建築デザイン等の誘導（横浜市） 4：共同化支援（補助、専門家派遣等）、地区まちづくり（補助、専門家派遣等）
		⑤建築の形態等のコントロール	○1	○2					○3	○4				1：用途地域、景観計画、景観地区、地区計画等 2：用途地域、景観計画、地区計画等 3：建築デザインコード、指針 4：地区まちづくりルール
		⑥廃棄物、資材置き場等の問題	○1	○2				○3	○3	○4				1：廃掃法、景観法等 2：景観条例 3：資材置き場、路外駐車場、墓地等の届出協議と基準（練馬区、国分寺市、その他多数） 4：地区まちづくりルールで制限

テーマ	主な意見	ア. 法制度等	イ. 市制度等	ウ. まちづくり条例（事例）									事例
				目的 理念	計画	土地 取引	開発 手続	開発 基準	地区 まち づくり	都市 計画 委任	支援	罰則 等	
3 利用に関する事項 建築・土地	①土地取引の時点からの市民を交えてのオープンな場での調整制度					○1							1：まちづくり条例で土地取引について届出制度 （府中市、国分寺市等は事前届出、練馬区は事後届出後、公表）
	②ハザードマップ活用								○1				1：活断層にかかる地区の建築制限等（横須賀市）
4 緑化の推進に関する事項	①森などのみどりの維持	○1	○2		○3			○4	○5		○6		1：特別緑地保全地区（名古屋市、川崎市、流山市等）、地区計画等 2：市民の森等（借地契約、協定） 3：保全区域の指定（真鶴町等） 4：良好な緑地の開発規制、緑化基金への供出（練馬区） 5：地区まちづくりルールで良好な緑地の開発規制 6：緑化基金への供出と活用
	②市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策	○1							○2		○3		1：農振農用地地区の指定、生産緑地の追加指定 2：地区まちづくりで農地の協働活用（国分寺市） 3：農地の協働活用への支援
	③敷地内の緑化、道路際の緑化を促進する。また、“まちなか”の緑化の促進	○1	○2					○3	○4		○5		1：緑化地域制度（都市計画）の活用事例（横浜市、名古屋市）、地区計画 2：グリーンチェーン認定、地区計画、開発条例、 3：開発、建築、土地利用の基準、環境配慮制度 4：地区まちづくりルール 5：緑化支援（生垣助成制度など）
	④みどりの管理への補助金等のインセンティブづくり	○1							○2		○3		1：緑化地域（維持保全義務） 2：みどりの管理等を地区まちづくりルール化 3：みどりの管理へのインセンティブ、緑化への技術的支援や啓発（練馬区）
	⑤グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進	○1	○2		○3			○4	○5		○6		1：特別緑地保全地区（名古屋市、川崎市、流山市等）、地区計画等 2：市民の森等（借地契約、協定） 3：保全区域の指定（真鶴町等） 4：良好な緑地の開発規制、緑化基金への供出（練馬区） 5：地区まちづくりルールで良好な緑地の開発規制 6：緑化基金への供出と活用

テーマ	主な意見	ア. 法制度等	イ. 市制度等	ウ. まちづくり条例（事例）									事例	
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任	支援	罰則等		
5 り込むべき事項 まちづくり条例に盛り込むべき事項	①ワンストップ型条例						○1						1：300㎡以上の土地利用等について届出（練馬区）	
	②市民との協働、役割分担			○1									1：理念を記述（国分寺市等）	
	③都市計画マスタープランを開発誘導の基準とする				○1			○2					1：まちづくりに関する計画を位置づける（各地） 2：まちづくり条例で、開発等について、都市マスタープランに基づいて協議する制度（狛江市等）	
	④まちづくりへの支援制度の充実		○1								○2		1：専門家派遣制度 2：まちづくりセンター、専門家派遣、地区まちづくり協議会への費用助成	
6 地区まちづくりに関する事項	①地区計画活用（物差しがあれば）	○1	○2									○3	○4	1：地区計画の住民による申し出制度、都市計画提案制度 2：専門家派遣制度 3：地区計画の住民による申し出制度、都市計画提案制度の運用を定める（各地） 4：専門家派遣制度
	②自治会の規則、ガイドでまちづくりのルール											○1		1：地区まちづくりルールづくりをまちづくり条例で制度化（横浜市、国分寺市、練馬区等）
	③ハザードマップ活用											○1		1：活断層にかかる地区の建築制限等（横須賀市）
	④景観地区活用	○1												1：宝塚市
	⑤ルールがある場合の自治会の役割		○1									○2		1：HP、助言等で情報提供 2：自治会、商店街等によるまちづくりルールを市が認定し、自治会や商店街との協議を条例で義務付け（横浜市）
	⑥未整備地区のまちづくり											○1		1：地区まちづくりの一つの種類に、「重点地区まちづくり」を位置づける事例（世田谷区、練馬区等）
	⑦旧市街地のまちづくり											○1		
	⑧公序良俗に反する土地利用や営業等	○1										○2		1：用途地域（都市計画法）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 2：地区まちづくりルール、暴力団排除条例（福岡県）
7、都市計画に関する事項	①用途地域が実態とそぐわない	○1										○2		1：都市計画提案制度 2：都市計画提案制度の具体的な運用方法を定めている（横浜市は要綱、練馬区は条例）、まちづくり提案制度（練馬区）
	②用途地域と実際の土地利用とのギャップの調整	○1	○2		○3			○4	○5					1：敷地面積の最低限度等の指定 2：地区計画、自治会のルール 3：まちづくりの計画等で詳細な規定を定める（安曇野市、真鶴町等） 4：まちづくりの計画への適合を指導 5：地区まちづくりルール
	③市街地の農地活用	○1										○2		1：生産緑地の追加指定の事例 2：地区まちづくりの一つとして農地を含むタイプを制度化（国分寺市）
	④住居系の用途地域における高層建築	○1						○2						1：高度地区で対応、景観地区で対応 2：まちづくり条例で対応（国分寺市まちづくり条例、ただし、国分寺崖線にのみ適用）
	⑤高度地区の活用	○1												

4、中間的提言

検討委員会として、これまでの意見に基づいて課題を整理し、以下のように中間的に提言します。

①中間的提言

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
1 計画等に関する事項	①まちづくりのビジョンを明らかにすること	①まちづくり条例は、市のビジョンを実現するものである。市の都市計画・まちづくりに関する計画を明確にする必要がある。その際、都市計画マスタープランについて重視されていないことから、都市計画マスタープランの位置づけや実効性を高めるための見直し、策定後の達成状況の評価と修正等が課題となっている。	①グリーンチェーン戦略が、流山市の都市計画・まちづくりの考え方の基本であるので、その推進のための検討が必要である。 ②都市計画マスタープランについては、まちづくり条例案の検討にあたって調整が必要である。
	②都市計画マスタープランの実効性を確保すること	②市は都市計画マスタープランを市民参加により策定したが、建築や開発に際して効果的に運用されていない、また計画が実行されていない、という課題がある。	③都市計画マスタープランについては、まちづくり条例案の検討にあたって、その位置づけを明確にし、また見直しや実効性を確保するための方策を検討する必要がある。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
2 制度検討に関する事項	①高度地区、地区計画等の法令による対応と条例に委ねる事項の整理をすること	<p>①斜線制限型高度地区では、絶対高の制限ができず問題があることから、絶対高制限を実施することが必要となっている。その際、まちづくり条例とどのように連携するかが課題である。</p> <p>②地区計画については、その活用を促進するための方策が課題となっている。</p> <p>③実効性のある景観地区、緑化地域など法制度の適切な活用が課題である。</p>	<p>①まち並みは、高さ制限だけでは実現できない。また、地域の特性にあった制限が必要である。そのことから、まちづくり条例と連携した高度地区活用を検討する必要がある。</p> <p>②地区計画活用の一層の促進のため、まちづくり条例で活用のための“物差し”“支援”など検討する必要がある。</p> <p>③今後、景観地区、緑化地域、特別用途地区などの法制度を積極的に活用する必要がある。</p>
	②デザインコード等の指針をつくり、協議により実現するなど良好な開発や建築を誘導する方策を検討すること	④流山市の魅力を高める必要があり、その際、デザインコード等の指針を定める必要がある。	④市では、景観法による景観計画があり、この計画の実効性を持たせるためより具体的なデザインコード等について検討する必要がある。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	③行政指導をバックアップできるような条例を検討すること	⑤これまで市は指導要綱により開発を誘導してきた経緯がある。しかし、要綱等では民間開発に対して強制力がないことから、市の計画や基準の実効性を高める方策の検討が課題である。	⑤6月に開発条例が制定されたが、まちづくり条例検討に際して、行政指導をより実効性のあるものに高めるための方策を検討する必要がある。
3 建築・土地利用に関する事項	①住居系の用途地域における高層建築と周辺環境との調和が重要	①戸建住宅地において高層建築物が建築されており、土地利用やまちづくりの視点からの周辺環境との調和が課題となっている。	①絶対高制限型高度地区の導入を検討する必要がある。 ②地区計画により、土地利用の誘導ができる。
	②北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化の対策が重要	②北部の良好な戸建て住宅地の環境保全が課題となっている。	②住環境の維持保全のため用途地域など都市計画制度の有効な運用などが必要である。
	③南部・東部地域等無秩序な土地利用への対策が必要	③南部・東部地域等における無秩序な土地利用、建築についての調整方法が課題である。	③用途地域だけではなく、都市計画法に基づく地域地区制度や地区計画制度の効果的な活用、まちづくり条例により建築にとどまらず土地利用の計画的誘導方策の検討が必要である。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	④駅前地域での建築促進が必要	④都市計画マスタープランに位置づけられている駅前地域では、建築が促進されおらず、土地活用、建築促進による市街地形成が課題となっている。	④建築促進のため、土地の有効活用、共同化促進などの方策を検討する必要がある。
	⑤建築の形態等のコントロールが必要	⑤良好で魅力的なまちづくりには、建築物の形態意匠色彩等のコントロールが課題となっている。	⑤法定景観計画の実効性を確保するため景観地区の指定、デザインコードの作成等の方策が必要である。
	⑥廃棄物、資材置き場等が問題	⑥市内では、法律で規制できない路外駐車場、廃棄物置場、資材置き場等が散見され、適切な対応が課題となっている。	⑥資材置場等について市街化調整区域では、農地転用にあって調整する方策を検討する必要がある。市街化区域については、まちの中で建築を伴わない都市的土地利用についても盛り込めることができるよう、まちづくり条例の検討が必要である。
	⑦土地取引の時点からの市民を交えてのオープンな場での調整が重要	⑦建築確認申請等法令申請の段階では、開発や建築について有効な対策を講じることが法的に困難であることから、早期の段階での調整が課題である。	⑦土地取引の際の、事前届出調整制度等について、まちづくり条例で検討する必要がある。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	⑧ハザードマップ活用を図ること	⑧市では、ハザードマップを作成しているが、建築等の際の有効活用が課題となっている。	⑧開発や建築の際に、ハザードマップに照らして対策が講じられるような制度の検討が必要である。
4 緑化の推進に関する事項	①森などのみどりの維持が重要	①土地区画整理事業や民間の開発事業により森などが伐採され、「都心から一番近い森のまち」の実現するにあたって課題となっている。	①事業実施中の土地区画整理事業は、事業の見直しが困難であること、市街化区域は市街化を促進する区域であるので、市民同士が連携して森の保全活用が可能な制度づくりを検討する必要がある。また、その際に、市民同士が協働して森の保全のため必要な努力を行う必要がある。
	②市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策が必要	②農地をめぐる環境条件から不耕作地が目立っており、耕作の継続を図るための対策が課題となっている。	②農業者の努力だけでなく、市民との協働により農地活用が継続できるような方策を検討する必要がある。 ③市街化区域内農地については、生産緑地の追加指定を行なう必要がある。
	③敷地内の緑化、道路際の緑化の促進や、“まちなか”の緑化の促進が必要	③戸建て住宅等の個人の住宅の敷地等についても緑化を促進することが課題となっている。	④敷地内の緑化を促進するような制度、支援方策が必要である。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	<p>④みどりの管理への補助金等のインセンティブづくりが重要</p> <p>⑤グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進が重要</p>	<p>④緑化は、それに伴う管理が重要な課題である。</p> <p>⑤緑の基本計画・グリーンチェーン戦略を促進することが課題である。</p>	<p>⑤緑の基本計画・グリーンチェーン戦略の実効性を確保するため認定制度の活用を促すとともに、より認定基準が取り入れられるような誘導方策をまちづくり条例で検討する必要がある。</p>
<p>有5 に 関 ま す ち づ く り の 事 項 に 関 す る 情 報 共 有</p>	<p>①情報の共有を図ることが必要</p>	<p>①まちづくり制度や、建築や開発の情報を一元化し、行政や住民がその情報を共有化することが課題となっている。</p> <p>②市民等がまちづくり活動の情報交流等が、気軽にできるような場の整備を行うことが課題である。</p>	<p>①まちづくり条例の中に様々な制度が乱立しないように、市民、事業者にとって情報のアクセスのしやすさや、相談窓口を一本化するなどの仕組みを条例で検討する必要がある。</p>
<p>す り 6 の 活 動 市 民 の 支 援 に 関 す る 事 項</p>	<p>①行政と市民が協働するための役割分担を明確化すること</p>	<p>①まちづくりに関する市民提案制度及び対応ルールの確立が課題である。</p> <p>②まちづくり協働事業の導入の検討が課題である。</p>	<p>①まちづくり条例において市民による提案や協働事業が促進されるような仕組みを検討する必要がある。</p>

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	②市民によるまちづくりへの支援の充実化が必要	③市にはまちづくり専門家派遣制度があるが、地区計画の住民による申し出の指針が不明確で、また活用にあたって有効に活用されていないという課題がある。	②市のまちづくり専門家派遣制度を充実化するなど、市民によるまちづくりが活発に行なわれるような支援制度をまちづくり条例で検討する必要がある、また、まちづくり支援制度の検討にあたっては、過度な行政負担とならないようなまちづくり支援組織の検討が必要である。
7 地区のまちづくりに関する事項	①地区計画活用（活用のための物差し）が求められる。	①住民による地区計画申し出のための運用指針が明確でなく、活用が進まないという課題がある。	①まちづくり条例で、住民による地区計画申し出の指針を盛り込む必要がある。
	②自治会の規則、ガイドでまちづくりのルール的位置づけ検討が必要	②自治会の規則で建築等のルールが定められている地区があり、そのルールについて、より実効性を高めることが課題となっている。	②まちづくり条例では、自治会のルール等の住民の任意協定を公定化する制度を創設する必要がある。
	③地区まちづくりを推進するに当たっては、行政と市民が協働することや役割分担を明確化すること	③地区計画や自治会で定めている規約については、行政と自治会等地区住民との役割分担が明確になっていないという課題がある。	③まちづくり条例では、行政と市民の協働のあり方や「地区のまちづくり組織」における役割分担等を整理し明確にする必要がある。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	④ハザードマップの活用を図ること	④市では、ハザードマップを作成しているが、建築等の際の有効活用が課題となっている。(再掲③-B-⑧)	④開発や建築の際に、ハザードマップに照らして対策が講じられるような制度が必要である。(再掲③-C-⑧)
	⑤景観地区の活用すること	⑤景観計画の実効性を高めるため景観地区の活用を進めることが課題である。	⑤景観計画の運用を進めるとともに、景観づくりの重要性について市民の理解を高め、景観地区の活用を検討する必要がある。
	⑥ルールがある場合の自治会の役割の明確化が必要	⑥自治会が定めているルールについて、市と自治会の役割分担が明確でない、という課題がある。	⑥まちづくり条例の検討に際しては、地区におけるまちづくりルールを定める際に、市と地元組織の役割分担を明確にする必要がある。
	⑦未整備地区のまちづくりの推進が必要	⑦生活基盤施設の整備が遅れた地区や、旧市街地のよう に衰退化傾向が現れている地区があることが課題となっている。	⑦まちづくり条例では、未整備地区や積極的な対応が必要な地区について、市と住民の協働による地区の制度づくりが必要である。
	⑧旧市街地のまちづくりの推進が必要		

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	⑨風俗店等公序良俗に反する営業の規制が必要	⑧地区の環境に相応しくない土地利用や営業が生まれており、良好な市街地環境の保全や形成にとって課題である。	⑧まちづくり条例で、地区住民の合意により地区の環境を保全し又は良好な環境を形成するため土地利用や建築物の利用について一定の規制を行なうことができる制度を創設することが必要である。
8 都市計画に関する事項	①用途地域が実態とそぐわない	①指定されている用途地域と実際の建築状況のギャップをどのように調整するか、課題となっている。	①土地利用の状況を勘案し、必要な場合、市として用途地域の変更を県に要請する必要がある。 ②都市計画制度には、地権者等による用途地域（県決定）等の変更を提案する制度や地区計画（市決定）の住民申し出制度があり、これらの手続き等について検討する必要がある。
	②用途地域と実際の土地利用とのギャップが生まれている		
	③市街地の農地活用が必要	②市街化区域内の農地は、環境上、防災上も重要な空間であることから、次第に宅地化や不耕作地となる農地についての有効活用が課題となっている。	③生産緑地の追加指定とともに、農家だけの力によらず市民との協働により農地が継続され有効に活用できるための方策を検討する必要がある。

テーマ	A. 主な意見	B. 課題の整理	C. 委員会としての提言
	<p>④住居系の用途地域における高層建築が問題</p> <p>⑤高度地区の活用が求められる</p>	<p>④戸建て住宅地において高層建築物が建築されており、周辺環境との調和が課題となっている。(再掲3-B-①)</p> <p>⑤斜線制限型高度地区では、絶対高さの制限ができず問題があることから、絶対高制限を実施することが必要となっている。その際、まちづくり条例とどのように連携するかが課題である。</p>	<p>④絶対高制限型高度地区の導入が必要である。(再掲3-C-⑧)</p> <p>⑤まち並みは、高さ制限だけでは実現できない。また、地域の特性にあった制限が必要である。そのことから、まちづくり条例と連携した高度地区活用を検討する必要がある。(再掲2-C-①)</p>

②まちづくり条例による対応

既に各地で制定されているまちづくり条例を参考にして、委員から出された意見を整理しました。なお、流山市に相応しいまちづくり条例のあり方については、今後さらに詳細に検討を進めるものです。

表3 「まちづくり条例による対応」

項目	委員意見	条例で定める事項（事例）
1 目的、理念	<ul style="list-style-type: none"> ①グリーンチェーン戦略を推進する ②地区の特性に応じたまちづくりを進める ③良好な住宅都市づくり ④市民がつくる美しいまち ⑤小奇麗なまち ⑥森の管理が重要 ⑦みどりとゆとりのある生活 ⑧市民と行政の協働によるまちづくり ⑨安全、安心、省エネがキーワード 	条例の目的や理念を定める
2 計画	<ul style="list-style-type: none"> ①まちづくりのビジョン ②緑の基本計画・グリーンチェーン戦略 ③都市計画マスタープラン ④まちづくりの指針（デザインコード） 	まちづくりに関する計画等を位置づける
3 開発の 手続 や基準	<p>1) 対象、手続について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市は、これまで事前協議で様々な取組みをしてきた実績がある ②廃棄物、資材置き場等の問題 ③行政指導をバックアップできる条例 ④ワンストップ型条例 ⑤グリーンチェーン戦略の認定制度の活用促進 ⑥既存の森などが守ることができる方策検討 ⑦開発や建築等にあたっての丁寧な協議の制度、調整制度 <p>2) 基準等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①調整、協議、指導のための根拠が基準となる。その際、グリーンチェーン戦略、都市計画マスタープランが指針になる 	条例で開発等の対象を規定し、協議や審査の手続や基準を定める

項目	委員意見	条例で定める事項（事例）
	<ul style="list-style-type: none"> ②グリーンチェーン戦略、都市計画マスタープランをまちづくりの指針として開発の基準とする。 ③デザインコード等の指針をつくり、協議により実現する。 ④敷地の緑化、沿道の緑化、まちなかを緑化する。 ⑤建築の形態等のコントロール ⑥森などを現状維持 ⑦グリーンチェーン戦略の肉付け ⑧風俗関係等公序良俗に反する特定の用途の調整 3) 高度地区との連携について ①高度地区とそれにより豆腐型（壁状）の建築とならないような対策 	
4 土地取引	<ul style="list-style-type: none"> ①土地の取引の時点から市民を交えてのオープンな場での調整制度 ②事前の届出制度 ③不動産取引業における重要事項説明のため、市から情報を聞くので事前に市は知り得る。 ④緑地や墓地についての届出制度 	土地取引にあたっては事前又は事後に届出をする。取引について事後に公表する。
5 地区まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ①地区のルールをつくり自分達のまちをつくっていくことがポイント ②自治会のルールを活かす ③南部・東部地域などの未整備地区で、防災も含めた整備が進むような対策 ④駅前地区における建築の促進 ⑤住宅の敷地等で緑化が進むような方策 ⑥住宅の緑地管理に助成が出る仕組み ⑦旧市街地が活性化するような方策 ⑧市街地の農地活用 ⑨南部・東部地域などの無秩序な市街地の整備 ⑩北部地域などの良好な住宅地が保全されるような制度 ⑪商店街のルール 	地区の単位で住民によるまちづくりが推進できるように協議会の設置、計画の策定と公定化、計画の実現方策等を定める

項目	委員意見	条例で定める事項（事例）
	⑫災害危険地域の建築物の安全性確保 （耐震、洪水、地下室） ⑬風俗店等公序良俗に反する営業の規制が必要	
6 都市計画制度等の委任事項	①用途地域が実態とあっていない ②生産緑地の追加方策 ③高度地区の活用 ④地区計画制度が一層活用されるための方策 ⑤南部・東部地域等の無秩序な市街化を抑制する制度 ⑥北部地域などの良好な住宅地が保全されるような制度	都市計画の手續、都市計画提案、地区計画申出制度、建築協定の手續について、法令の委任に基づいて定める
7 まちづくり支援制度	①まちづくりを進める市民への支援 ②自治会等によるまちづくり活用への支援 ③市民や地権者により農地や森等の緑が保全されるための制度	市民によるまちづくりが積極的に行われるように支援制度を設ける
8 組織	①開発や建築等にあたっての調整制度 ②エゴのぶつかり合いにならないように第三者機関、公開性が重要	条例に基づいた審査等を行うための審議会等の組織
9 実効性の確保	①実行体制、管理・評価方法の確立	条例の実績報告と見直し条項を位置づける
10 その他		
11 条例以外の制度	①豆腐型開発（壁状）とならないような高度地区（絶対高制限型）の活用 ②市街化調整区域の農地活用、休耕地対策 ③南部・東部地域等の無秩序な市街地の整備 ④北部地域などの良好な住宅地が保全されるような制度活用	ア、高度地区（都市計画法） イ、特別用途地区（都市計画法） ウ、敷地面積の最低限度（都市計画法） エ、緑化地域（都市計画法、都市緑地法） オ、市民緑地（都市緑地法） カ、景観地区（都市計画法、景観法） キ、生産緑地の追加指定（生産緑地法、都市計画法） ク、その他

5、資料

①経過

委員会等	開催日時	概要
第1回検討委員会	平成22年 7月30日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 検討委員会の進め方について ● 流山市におけるまちづくり上の課題について
第2回検討委員会	平成22年 8月20日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 流山市のまちづくり上の課題について ● 視察について ● まちづくりサロンについて ● その他
まちづくり勉強会 (委員有志主催)	平成22年 9月11日 (土)	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画制度等の紹介 ● まちづくり条例について ● まちづくり条例の事例紹介
第3回検討委員会	平成22年10月 9日 (土)	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内視察 ● 流山市のまちづくりの状況について
第4回検討委員会	平成22年10月29日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第1回から第3回検討委員会の意見整理 ● 中間報告案に向けて(まちづくり手法の検討) ● 今後の進め方について
第1回まちづくりサロン	平成22年11月28日 (日)	<ul style="list-style-type: none"> ● 中間報告案の作成に当たっての市民意見の聴取
第5回検討委員会	平成22年12月12日 (日)	<ul style="list-style-type: none"> ● 中間報告案について ● 今後の進め方について

②流山市まちづくり条例に係る検討委員会 委員一覧

◎北原 理雄	学識経験者	千葉大学工学部都市環境システム学科教授
富田 裕	学識経験者	弁護士（神楽坂キーストーン法律事務所）
後藤 信利	学識経験者	社団法人 千葉県宅地建物取引業協会東葛支部
林 美栄子	学識経験者	社団法人 千葉県建築士事務所協会東葛支部
○松本 ユミ	学識経験者	流山商工会議所
水代 啓司	学識経験者	流山市農業委員会
江原 幸壱	市民公募	
上村 千寿子	市民公募	
桑原 芳朗	市民公募	
松岡 宏	市民公募	

◎委員長

○副委員長