

流山市 まちづくり条例に係る検討委員会 議事録

・日時 平成22年7月30日(金) 14時30分～16時

・場所 流山市役所3階庁議室

・出席

検討委員 北原理雄委員長、松本ユミ副委員長、  
後藤信利委員、林美栄子委員、江原幸壱委員、  
上村千寿子委員、桑原芳朗委員、松岡宏委員  
(欠席) 富田裕委員、水代啓司委員

流山市 望月都市計画部長、山岸都市計画部次長兼宅地課長、  
斎藤都市計画課長、小瀧建築住宅課長、  
秋元都市計画課交通計画推進室長、亀山建築住宅課長補佐、  
都市計画課・秋元係長、瀬野技師、松田事務員

コンサルト 株式会社地域計画建築研究所・野口、木藤、久永  
傍聴者 6名

・委員会の議題

- 1) 委員長、副委員長の選出について
- 2) まちづくり条例の主旨と検討委員会の進め方について
- 3) 流山市におけるまちづくり上の課題について

【会議概要】

斎藤課長 定刻となりましたので、ただ今より、「第1回流山市まちづくり条例に係る検討委員会」を開会いたします。まず開会にあたりまして、本委員会の記録を残すために、録音及び写真撮影をさせていただきますので、ご了承の程、宜しくお願いいたします。

本日の検討委員会でございますが、10名の検討委員のうち、8名の委員の出席をいただいておりますので、会議が成立していることをご報告させていただきます。

また、傍聴者の方には、受付で配布させていただきました、傍聴の注意事項をお守りいただき、議事の円滑な運営にご協力を宜しくお願いいたします。

次に、本日出席しております、市職員の紹介をさせていただきます。

出席職員を紹介

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。

会議次第、資料1まちづくり条例検討委員会設置要綱、資料2委員一覧、資料3第一回説明資料、資料4流山市の状況、それから流山市都市計画図、開発条例を配布しております。

それでは、会議次第に沿って、議事を進行させていただきます。

議題1の委員長、副委員長の選出についてですが、会議の進行は、流山市まちづくり条例に係る検討委員会設置要綱第4条第3項の規定により、委員長が進行を行うこととなっております。

本日は、初めての検討委員会ですので、委員長が決まるまでの間、「望月都市計画部長」を仮議長として指名したいと存じますが委員の皆様いかがでしょうか。

異議なしの声

斎藤課長                   ありがとうございます。異議なしとのことですので、望月部長、仮議長をお願いします。

望月部長                   それでは、仮議長を務めさせていただきます都市計画部長の望月です。よろしくご協力をお願いします。

まず、委員長選出につきましては、流山市まちづくり条例に係る検討委員会設置要綱第4条第1項及び第2項によりまして、学識経験の委員の中から委員の互選により定めることとなっております。

大変恐縮ですが、委員長案を提案させていただきたいと思えます。

都市計画関係に係る条例策定を行いますことから、都市計画の専門で委員をお願いしております「北原理雄委員」を推薦したいと思えますが、いかがでしょうか。

異議なしの声

望月部長                   異議なしの声がありましたが、北原委員お受けいただけますでしょうか。

北原委員了承

望月部長                   北原委員にご了承をいただきましたので、委員長をお願いい

たします。

以上で仮議長として行います委員長の選出について終了いたしました。

御協力ありがとうございました。

斎藤課長            それでは、この後の進行につきましては、先程、委員長に就任いたしました北原委員長にお願いいたします。

北原委員長        委員長に指名されました北原です。これから、司会を務めさせていただきます。

委員の皆様は、流山にお住まいの方、あるいはお仕事をされている方だと思いますが、私は、千葉大学でキャンパスが西千葉にあり、流山に来る機会が少なく、今年は初めてです。

そういう意味では、おこがましい限りですが、皆様の意見の交通整理をさせていただければ、と思っております。ぜひ、活発なご意見をいただき、事務局がてんてこ舞いするくらい議論が活発になればと思っております。

流山市まちづくり条例に係る検討委員会設置要綱の第4条では、委員長を補佐する副委員長を委員長が指名することとなっておりますが、商工会議所から推薦をいただいております学識経験委員の「松本様」をご提案したいのですが、いかがでしょうか。

異議なしの声

北原委員長        松本様お受けしていただけますでしょうか。

松本委員            はい。分かりました。

北原委員長        松本様よろしくをお願いいたします。

機材準備のため休憩

北原委員長        それでは、お手元の会議次第の2．協議事項である、「1）まちづくり条例の主旨と検討委員会の進め方について」、「2）流山市におけるまちづくり上の課題について」の説明を事務局からお願いいたします。

秋元係長            今回のまちづくり条例策定につきましては、「流山市まちづく

り手法検討業務」として業務を委託していますが、「株式会社地域計画建築研究所」から説明をさせていただきます。

地域計画建築研究所の野口さん、久永さん、木藤さんです。  
それでは、よろしくお願いいたします。

地域計画・野口 それでは、説明させていただきます。

手元の資料で資料3、資料4が配られていると思います。

資料3は、今回の検討委員会の基礎的な資料としてどんな進め方で何を目的に何を検討するのか、作ってみました。

それから第1回目の検討会ということですので、流山のまちづくり上の基礎的な資料を作りました。また、検討委員会で皆さんからの御発言を受けて基礎資料は作成していきたいと思えます。

まずは、基本的な資料ということで簡単にご説明します。

お配りしている資料とパワーポイントで説明する内容が一緒ですので、スクリーンをご覧になっていただくと幸いです。

はじめに、最近まちづくりと言っても色々なまちづくりの言い方がありまして、資料3の2ページの「まちづくり」の領域に入りますが、今回皆さんにご検討いただくまちづくりの領域とはどの領域かということをご説明します。

簡単に言えば都市計画法、建築基準法などで扱っているまちづくりのことなのですが、土地利用とか都市整備が該当します。

都市整備とは土地区画整理事業とか再開発事業などがあります。

都市施設とは、いわゆる道路、公園、緑地などのことを言いますが、この領域のまちづくりについて検討していただければと思います。

今回主催していますが、流山市の都市計画部で扱っている領域が、まさにこの領域だにご理解いただければと思っております。

ただ、そうは言いましても福祉のまちづくり、と言っても例えば、「階段の段差をできるだけ無くしていこう。」とかあるいは「歩道と車道との段差を無くしていく。」ことは、都市計画、まちづくりと関係がないのか、といえは関係ありますので、そういう意味では図でそれぞれの関係をややファジーにしており、両方の領域で重なる部分があるということです。

福祉のまちづくり、交通、あるいは地域のコミュニティー、さらにはいけば低酸素社会を創っていく、こういうことも例えば土地利用、あるいは緑地というようなあたりでダブっていく、というようなことですので、こういうことを中心にしたまちづくり、というようにお考えいただければと思います。

次にまちづくりの手法について説明します。

条例も手法のひとつでございますので、どういうことがあるのかということを中心に申し上げたいと思います。

まず、都市計画法などで、法律で定められた制度があります。

例えば、流山市でも指定されておりますが、市街化区域、市街化調整区域の区分、あるいは用途地域などがあります。

地区というのは、高度地区とか、地区計画、景観計画、建築条例など、この他にもたくさんありますが、今後ご説明をしたいと思います。

以上は、法律で決められている制度とだけいただければと思います。

これ以外に特に地方分権の中で地方自治体が独自に条例などで定められる制度がありまして、これが最近非常に自治体では多く使われていますが、まさに流山市も非常に多く使われて来られている、というところではあります。

流山市では自治基本条例というものが、ご存知のとおりにならされていまして、簡単に言えば流山市全体の憲法みたいなものだ、という位置付けになりますが、自治基本条例に基づいて都市計画などのハード分野とソフト分野の条例があります。

都市計画関係のハード分野の条例としましては、この6月に議会議決されて策定された「開発事業の許可規準等に関する条例」というものがありますが、これ以外に、景観条例、あるいは地区計画の手続き条例、地区計画の制限条例など、たくさんあるのですが、こういうものがありまして、このなかの一つとして、まちづくり条例がある、とお考えいただければと思います。

一方でソフト分野について言うと、例えば、現在、市民参加条例を検討している、とお聞きしておりますが、このソフト分野でも色々な条例があるというように考えていただければと思います。

今回は、主にハード分野の条例として策定していきますが、

中身はまさに皆さんでご検討していただきます。

では、まちづくり条例といっても様々な条例がありますが、ここでは他の自治体ではどんな条例があるのか、ということを手簡単に申し上げたいと思います。

できれば次回、あるいは次々回、段々と細かい資料を出したいと思っておりますが、まちづくり条例は自治体が独自に定めるものです。

それから当然、条例と言っても法律上の制約がありますので、法との制約、整合が必要になります。

憲法違反、あるいは地方自治法違反の条例は作れませんので、この点はこれから色々検討していくことになると思います。

他の自治体ではざっとこのようなもの（資料3：4ページ）が条例の中で定められております。

目的、理念とは、どういう自治体あるいは地域で、どういう目的、理念に基づいた条例なのかを示します。

それから、マスタープランとは、地域の土地利用計画とか、まちづくり計画と言いますが、自治体の方向性みたいなものを、まず条例で決められるようにしましょう、ということです。

それから開発の手続きや基準、あるいは都市計画法では地方自治体に色々な手続きなどを加えても良い、という規定がありますので、そういう都市計画法の規定を使って、手続きなどについて定めております。

それから、市民参加のまちづくりについては、まさに基礎的自治体である市町村がしっかり住民参加でまちづくりをやるために、どういう仕組みを作ったら良いか、様々な自治体では苦労して作っています。

ひとつは、地区ごとに住民が参加、あるいは住民が主体となってまちづくりをする。

それから最近ではテーマ型まちづくりとっておきまして、地区だけではなくて、たとえばバリアフリーとか交通に関する事など、あるテーマに非常に興味のある市民の方々が集まって様々な提案をしていくというものです。

これは、まちづくり提案制度というものがあて、市民が直接市に、都市計画について「こういうことをしたらどうか。」という提案ができるものです。

流山市では特に公園、緑などについては積極的に制度化して

いると思います。

それから、市民の方がまちづくりに参加するためには当然、市民の方の中でも専門的な知識について、格差がありますので、まちづくり支援制度、例えばまちづくりの支援センターをつくったり専門家を派遣したりするような支援制度をつくる、といった自治体もあります。

それから組織というのは、これはまちづくり条例を動かすための組織のことで、多くの場合、組織をつくってまちづくりを行っております。

その他として、雑則、公表、罰則というような色々なものがあります。

だいたいこういうものが、ある種最近の流行になっていると、こういうふうに思っていただけだと思います。

ただ、当然流行ですから、流行に乗る必要は一切ありませんので、まさに流山市独自の条例を、これをどう削って、何をどう入れていくのか、ということを考えるための一つの参考にしていただければと思います。

今後の進め方ですが、まず組織として、この検討委員会を中心に、一つは市民に対しては当然検討結果を公表や傍聴が出来ることとします。

次は、後程提案させていただきたいと思いますが、この検討委員会の場面だけでは充分理解が出来ないと思われるので、勉強会のようなものが必要という声があれば、まちづくりサロンというものを開いて、是非色々な事例などについて勉強したいと思っております。

それから行政のなかでは、庁内策定会議というものを設けております。

この庁内策定会議は、検討委員会に提案する資料などを作ったり、あるいは、検討委員会の条例案の骨子について委員会からご提案いただこうと思っておりますが、この骨子に基づいて条例案の作成を行うというものです。

条例案の起案というのは、これは極めて専門的な分野ですので、庁内策定会議で検討をしていこうというように考えております。

これに基づいて、市長へ最終的にご提案していただきまして、条例ですから議会で決定する、というような流れになっており

ます。

この検討委員会は、年度内約6回の開催を予定しており、3つぐらいのステップで今考えております。

まず、はじめに何が今流山で課題になっているか、ということが議論にならないと、どういう条例を作ったらいいかというのが見えてこないで、まず課題を皆さんから少し出していただければと思っております。

課題に対して条例でやった方がいいのか、あるいは既に都市計画上、色々な制度があるので、そういう制度でも使えるのではないかと、ということがあれば皆さんから色々な、まさにまちづくり手法についてご提案いただければ、というように思っております。

その上でまちづくり条例に絞り込んで、後半の部分、4回から6回にかけて条例の検討をして頂きたいと考えております。

では、簡単に考えられる課題、頭に浮かんだ事項を紹介させていただきますが、今後は、皆さんから意見を出していただきたいと思っております。

地域で環境とは異なった、ちょっと違う開発、建築が起きて、例えば高さとか建物の用途、形態あるいは駐車場であったり、資材置場というようなものことです。

あるいは都心に隣接する市として緑地などをもっと増やせる、あるいは守っていく、というようなことをどうしたらよいか。

緑地が保全できるだけではなくて、活用するためにどう管理したらよいか、あるいは市街地の魅力や活気をつくり出したいとなれば、どのように活性化させるか。

流山市にも既成市街地があって、歴史的な所もありますが、全国の自治体のどこでも同じように、日々地域が段々衰退化しているという地域もありまして、それをどうやって活性化するのか、これについてまちづくりで何かできないか、ということでもあります。

最後に、使われていない土地や建物をどうやって利用していただくか。

まちづくり上、重要な課題となると思ひまして、考えられるだけ簡単に載せましたが、これにこだわらずに是非ご議論いただければと思っております。

皆さんのお手元（資料3：8ページ）にもありますが、検討



会を1回から6回まで、どんなテーマで検討するのかを簡単に書いてあります。

まず前半で課題を整理し、手法を整理する。後半では条例案を検討し、骨格案を検討する。このようなステップでやっていきたい、ということが資料には書いてあります。

先程言いました、是非、条例案、骨格案は、あるいは中間報告もしたいと思っておりますので、市民の声を反映する為にきちんと公表していく、ということを考えておりますので。ご協力お願いします。

それから先程言いました提案なのですが、2点ありまして、1点目がまちづくりサロンを開いて、学習の場として、例えば、色々な他の自治体でどういうまちづくりをやっているのかという勉強会などをやったらどうかな、ということを考えております。

ただ、これは我々が開いても誰も出席者がいないと開けませんので、皆さんからご要望があれば開きたいと思っております。是非ご議論いただければと思っております。

それから検討委員会を含めて当然、公開でやっていければと思っております。

資料4の基礎資料について、説明しますが、皆さんからご意見いただくためにも、流山の今の状況を整理をさせていただきました。

皆さんのお手元で「資料4 流山市の状況」という資料が配布されていると思います。

人口は、ご存知の様にTXの開通もあって伸びているというような状況で、それに伴って世帯数も伸びている、世帯数が伸びているから当然住宅も増えているということです。

これは全国どこでも一方で、一世帯辺りの住民が減ってき、核家族化しているという状況も流山市でも同様にあります。

また、流山市の人口を4つの地域ごとに整理しました。

次に住宅の状況について、他市との比較を含めて住宅・土地統計調査の資料に基づいて整理していますが、隣接市と比較すると流山市は住宅需要が旺盛であると考えられ空家率が低い傾向にあります。

住宅の所有形態別には持ち家が多く、建て方別には戸建て住宅が多くて非木造の共同住宅、マンションも松戸市や柏市と比

較して少ないのですが、市内では約3割程度となります。

土地利用の推移をみると、田、畑が若干減少し、また山林も若干減少してきており、宅地が増加してきています。

開発や建築の動向ですが、開発行為については市街化区域では大半が専用住宅の開発となっています。

市街化調整区域についても、これは都市計画法に定める許可基準に適合していれば開発許可しなければならないという規定になっているものです。

市街化調整区域の建築許可についてもデータを載せていますが、これは既に宅地であった敷地における建替え等によるもので法に適合しており建築が許可されたものです。建築着工統計調査から建築動態をみた資料ですが、折れ線グラフ(8ページ)のように、流山市ではT Xの影響もあり建築着工の落ち込みは見られません。

次に、公園緑地の資料(9ページ)ですが、市内の公園は表のように次第に増加して、現時点で、308箇所であり、一人当たりの面積は5.20㎡となっています。

市の緑の基本計画では、平成31年度の目標が一人当たり10㎡となっています。

また、市では、自治会へ清掃を委託している公園が116箇所あり、今後、身近な施設については、市民の協力を得て維持管理する必要がありますが、流山市では既に約1/3が自治会によって管理運営されているのが特徴的です。

また、10ページには森林計画対象民有林、対象外の民有林のデータを掲載していますが、おおよその緑の状況がわかると思います。

市民の森、斜面林については、地主さんの協力を得て守られている森です。

11ページでは、用途地域等の面積、割合がわかります。流山市の約30パーセントが第1種低層住居専用地域、約40パーセントが市街化調整区域となっており、このように都市計画によって環境が保全されています。

12ページでは、この用途地域ごとにどの程度建築が行われているのか、わかるデータです。

建築のうち56パーセントが第1種低層住居専用地域で行われていますが、どのような建築がされているかは、13ページ

に建築物の高さについて整理しましたが、高い建物は、第1種住居地域、商業地域で建築されていることがわかります。

14ページでは、都市計画法には地区計画という地区ごとに独自にルールを定めることができる制度がありますが、流山市では、30地区で定められており、市の面積の約16パーセントを占め、流山市では地区計画が良く活用されている実態がわかります。

また、建築協定も9地区あります。

この地区計画には様々なタイプ(16ページ)がありますが、流山市では地元提案タイプが11地区と多いのが特徴です。

事業者提案タイプとありますが、名称を事業者協力タイプに修正してください。

市の指導により事業者の協力によって定められた地区計画で2地区あります。

一番多いのが用途地域や線引き変更に伴うタイプで、17地区あります。

最後に、17ページにまちづくりに関連したNPO等の市民活動推進団体の一覧を掲載しました。

これからのまちづくりは、市民と市の協働により進める必要があり、その意味でまちづくり条例を検討する際にも重要なテーマになると考えたことから団体名や活動内容を紹介させていただきました。以上で説明を終わります。

北原委員長

どうもありがとうございます。

まちづくり条例とは何か、流山の課題とはどういうものがありそうか例を出していただき、さらには、検討委員会の進め方について資料3でご説明いただきました。

資料4では、市の現況について、緑の多い低層住宅地という性格が数字として裏づけられています。公園については一人当たりの面積が意外と少ないこと、高層の建物も数は少ないが、低層住宅地のなかに建てられているところもあり、地域の計画を地域の住民のイニシアチブでつくる必要がある、ということだったと思います。

只今の説明に対し御意見等がありますか。

上村委員

色々聞きたいことはありますが、まず、市街化調整区域は、

全部みどりなののでしょうか、それとも、流山市全体で緑地の率というような数字はあるのかどうか。

北原委員長 市街化調整区域のみどりが今どういう状況にあるか、ということですか。

上村委員 すみません。市街化調整区域だけではないです。市街化調整区域はそもそも開発されないところなのだから、緑は多いと思うが、まず、その数字がはっきりしないと思うのですが。

それから、市の区域の全体ではどうなのか。感覚ではみどりが多いような気がするが、その状況が分かる数字はありますか。

斉藤課長 本日の委員会にみどりの課が出席して説明を差し上げれば一番よかったが、流山市では、緑の基本計画を平成18年3月に策定しており、現況を把握した上で、将来のみどりに関する目標を掲げています。

その際の詳細な資料が手元がないので、次回までにはご用意したいと思います。

北原委員長 質問がなければ、意見をお伺いするようにしたい。

今日は、16時に終了するため、残り40分程度ありますが、今日は、第1回目なので、各委員から、こういう課題を検討したい、こういうことが流山の将来にとって重要だ、ということについて、自由な範囲で議論していただければありがたい。

一人当たり5分以内でご意見をいただき、事務局は、いただいたご意見を受け、次回までの宿題としたいと思います。

後藤委員 委員会に参加させていただき、感謝したい。

不動産業は、このような委員会には敬遠されがちな業種だと思うが、建物の賃貸等、色々とかかわりがあり、検討委員会に参加させていただいたことを今後活かせるよう、頑張りたいと思っています。

毎月1回、流山市役所で無料相談日に東葛支部として、相談を受け付けておりますが、相談内容を聞いてみると、直接、不動産業者に気楽に聞いてもらえば良いような問題が多いようです。

やはり、市役所の会議室のほうが安心して相談できるのだと思います。この相談日を設けてもらっていることは大変ありがたいものだと思います。

それから、わたしは、以前から、用途地域について、色々と思っていることがあり、用途地域は、昭和42年に決められたが、当時のままになっているところがとても多くあると思っています。

なぜ、40年も経っているのに、未だにこのような用途なのかという地域がたくさんあります。

用途地域が決定された当時、実力者が決めたので仕方の無いことなんだ、とよく聞かされていたが、当時のまま現在に至っていることを不思議に思っています。

できれば、これらの内容について、委員会で検討していただきたいと思います。

北原委員長

ありがとうございます。用途地域というのは、なるほどと思うところもあるし、これはおかしい用途だなと思うところもあり、これから、具体的にご指摘をいただき、検討していただきたい。

林委員

私は、このような委員会に参加することが初めてで、新しい条例が出来る場に立ち会えることが貴重な体験だと感じています。

私は、子どもの頃から、流山の近くに住んでいたが、当時、負のイメージを多く持っていました。

当初、流山を通る予定だった常磐線が別なルートになってしまったり、常磐自動車道の開通時、流山にインターチェンジが無かったり、この町は新しいことを受け入れない、というようなイメージを持っていました。

今回、TXが開業し、流山のまちが大きく発展したと感じている。

その反面、急に開発が進み、雑木林が倒されていく現状を悲しく感じています。今日の説明のなかで、森が結構残っている、ということを知ったのですが、更地にしたところに森をつくるのではなく、今まである自然林を残す、というようなまちづくりが出来ればよいなと思っています。

北原委員長

ありがとうございます。

航空写真を見て（庁議室に掲示されている航空写真）流山には緑が多いというイメージがあるが、市全体でみると、みどりの部分は偏っている。

今後、どうするか、議論できればよいと思います。

松本委員

最初の説明の際、まちづくりの領域のなかに、交通というものが入っていたが、私は、最近の流山橋の交通渋滞がとても気になっています。

新しく橋をつくる、という進捗状況も聞いているが、まだまだのようです。

渋滞している道路はメインストリートで、自転車も通れるようなまちにしないといけないと思います。

今日、市役所まで来たが、非常に狭いので、歩行者も通れるような道路づくりをしていただきたい。

新たに設けることが無理だとは思いますが、新しい道路づくりに取り入れてほしいと思いました。

それから、T×が出来て、南流山駅周辺の開発が遅れているように思える。南流山駅は、乗降客も多く、町として、開発を考えて欲しい。

北原委員長

ありがとうございます。

道路の状況は、次回以降、データを揃えていただきたい。

それぞれの駅の将来像が必要だと思う。

江原委員

設計事務所に勤めています。

昨今の建築基準法の問題で、建物が非常に建てづらくなってしまい、建築基準法自体に問題があり、建築基本法をつくり、質の高い、美しい街並みをつくる理念法をつくり、その理念法に基づき、建築法、建築手法、建築関連法を整備していきましょう、という動きがありますが、わたしは、その動きに関わっています。

元々、新宿から引っ越してきて、流山のことは、これから勉強していきたいと思っています。

新宿にいたとき、マスタープランを作っていて、新宿の区民

会議を開き、区民が100人以上参加し、1年で、小委員会を含め365回会議を行い、市民参加が十分できた。

ぜひ、今回のまちづくり条例も市民の力をなるべく引き出すようなかたちで、専門委員だけでなく、市民が関心を持ち、市民自身がまちをつくり出す環境づくりをしていただきたい。

そのためには、ホームページや広報の充実をお願いしたい。

新宿も区長自らが、自分の住んでいるところの魅力紹介のプレゼンを地域ごとに行っていた。

流山市に外から来る人にも、住んでいる方も良いところを再発見するいい機会だと思います。

五十嵐敬喜さんという人が真鶴町で美の条例をつくったが、町役場でスライド上映を行い、町の良いところ、それを守るためにどういう条例を作っていけばよいかということをお話されていたことがある。

私は新参加者だが、流山市の美しいところ、残すべきところについて、一般の方から募っていただき、自分たちが愛着し、大事にすることが重要だと思う。

私は、古いものも好きだが、新しい流山を造っていくときに、地域の魅力を発展させるため、特に、文化、教育など子供たちが関わるものを積極的に進め、まちづくり条例がその後押しになればよい。

今回は、課題の抽出だが、魅力の抽出を、一般の市民に投げかけ、流山市を守り、発展させていきたい、ということをお願いしたい。

先程、お話しした建築基本法は、資産価値を高めたいもので、建築基準法の改正後、資産が目減りしてしまったまちを美しく、住みやすい街にするなど資産価値を高めることによって、人もよってくるような、流山市にとってプラスとなるようなまちづくり条例ができればよいと思っています。

北原委員長

真鶴の条例は、五十嵐さんと一緒に、野口さんも関わったので、野口さんから話が聞ければと思います。

また、まちづくりサロンの提案があったが、サロンから市民的な議論の場になればよいと思う。

上村委員

私は、仕事中毒で、20年以上流山に住んでいますが、最

初の10年は、流山に殆ど興味がありませんでした。

実は、8年前にマンション紛争があり、流山は緑があるのに、なぜ、みどりが切られて、高層のマンションが自分の近所に建つのか、というショックを受けた。

私は、第1種住居地域に住んでいて、建物の高さ制限がなく、好きな高さの建物が建てられる。周りが低層住居だったので、低層住宅地のまま暮らしていけると思い、住んでいました。

近所のマンション紛争が起きた後も、市内で紛争が続いた。あるところでは、斜面緑地がばっさり切られるところもあり、どうも、市長のタウンミーティングでも、その話題が多い。

もしかして、緑が切られるかもしれないところと、たまたま残っている緑という区分けを、知っていて残す運動をするにも、知らないことが問題だと思っている。

都市計画のことを普通の住民が知るようになる方法がないかなと思っている、そのなかで、残していくこと、低層と高層がぐちゃぐちゃして建っているのはよくないと思っています。

先程のデータをみると、中高層に30mが1つしかなく、第1種住居地域に4つくらいあったが、それはむしろ逆だと思います。

こういうことが起きるのはおかしいので、何か知恵がないかどうか。

それから、分かりやすくするためには、まちづくり条例に開発条例などを総合的にまとめることが必要だと思っています。

他市の例をみると、総合的にまとまっているものがあり、一般の市民にとっては、ワンストップサービスと言うか、どこを見ればよいかははっきりしていて分かりやすくするように、みどり、まちづくりに関する条例をぜひまとめてほしい。

まちづくりサロンの件は、やはり、市民にとって開かれた状況をつくってほしいので、ぜひ実現していただきたい。

北原委員長

ありがとうございます。

言われたとおり、保全されたみどり、そうでないみどりが分からない。



どこでどのようなみどりがあるかが分かると、つぎに、どこで、何をすべきかということがわかると思う。

先程の、どのあたりに高い建物が建っているか、ということが分かり、用途地域が分かれば、駅との関係や幹線道路との関係で、次に建物が建ちそうなところが分かってくる。

そういう具体的なデータがあれば、具体的な議論ができると思う。

それから、サロンについては、市民が主体になって主催できるとよいと思うが、また相談しましょう。

桑原委員

松ヶ丘地区計画を今年の6月に決定しましたが、策定をしていた3年間に随分と苦労しました。

私はたまたま建築技師だったので、この旗振り役を仰せつかりましたが、基本的には、まちづくりに関し素人集団であり、しかもそのなかに、反対派もいますので、そのなかで、合意形成が極めて重要だが、それは難しい。

素人に技術的な判断や計画言論的や敷地面積について説明しても、権利の主張しかなく、本当に苦労した。

そのとき、市に、「ものさし」がいくつかあれば、そこからスタートできると強く感じ、まちづくり条例に入れてもらえればと思っている。

松ヶ丘では、地区計画の他にまちづくりガイドをつくったが、これははっきりいって、まちのエゴだが、ホームページで流しているので、ぜひ見ていただきたい。

地区については、いまのような話で済むと思うが、市として、みどりについて、難しい問題があると思われ、上村さんが話していたとおり、開発条例があるが、今回つくるものとの整合性を図るべきで、それをやらないと絵に描いたもちになってしまうため、きちんと整理していただきたい。

その点を議論しないと、片手落ちのものになってしまう。

それから、町は、既に出来上がっている場合に、どのようなまちに住みたいかと思ったときに、汚くなる場所に終の棲家として住んでみたいという気は起きない。

向こう三件両隣のまちがどうなっているか、というような議論も是非織り込んでいただきたい。

北原委員長

条例間の整合性を取るのには難しいかなと思うが、多分、まちづくり条例が全てをカバーし、ワンストップ化するのは非常に難しい。

最初は荒いもので構わないので、今ある条例がどの範囲をカバーしているか、見取り図があればよい。

その点を意識して議論していきたい。

まちづくりガイドの話があったが、まちのお宝マップを持っている地区があれば、それを集めてほしい。

松岡委員

流山に住んでちょうど28年になる。

わたしの家は、南柏駅に近く、5分歩くと柏市に、20分歩くと松戸市になる。

つい最近まで、市の南部地区のことは殆ど知らなかったし、東武野田線の通る北部地区、中央地区も知らない。運河駅も降りたことがない。

そういう意味で、非常に一体感に乏しいまちだと認識している。

最近、通勤で使う千代田線が止まってしまうと、TXを利用し南流山から帰ってきたりする。

TXが出来て、おおたかの森に出張所ができ、利用しているが、このTXによって、流山に背骨みたいものが出来た。

そういう意味で、いいタイミングでまちづくり条例を検討しているかなと感じている。

そういうことも含め、どのようなことが課題なのかという話になるが、おそらく、TXが出来て、社会状況が変化してきているなか、古い住宅地の大きな敷地、工場が廃業し、住宅地のなかにマンションが建つ、という話がかかりあるように思っていて、それで摩擦を起こしているのだと思う。

今日説明のあった開発許可基準でかなり抑えられると思うが、内容をざっと見たら、廃棄物処理施設、資材置き場等についてのものがないので、まちづくり条例との役割分担が必要だと思った。

また、市民参加についても、条例が検討されているが、協働をどのように役割分担するか、考えていきたい。併せて、相当、市民の力の協力を得ないといけない。

市民と町の目標をどう共有するか、というのが大きな課題

であり、その手立てをどうするかが重要となる。

新しい住宅地と古い住宅地の地域性はかなり異なる部分があるので、その地域性の違いがあるなかで、どうするか。

友人から聞いた話によると、自治会によっては、売買、建て替えにあたっての内規があると聞いている。

そういうものは地区計画までは発展しないが、どのように吸い上げていくか。

法律に定めない任意手法をどのように吸い上げ、まちづくりへのバックアップをどうするか、ということが大きいと思う。

わたしは、実家がさいたま市だったが、2, 3年前に、流山を終の棲家にする決めた。

いままでやってきた経験を恩返ししたいため、今回参加した次第です。

北原委員長

ありがとうございます。

委員の皆様も自分のお住まい以外のところについて良く知らない、ということで提案ですが、課題が少し見えてきた段階かその後なのか分からないが、一度、流山市全域ツアーをしてみて、他の地域も見ながら議論したほうが良いと思う。

3回目くらいであればいいのかなと思うが、事務局で検討していただき、実際の風景を共有しながら、検討したい。

今日いただいたご意見を踏まえ、次回の資料を事務局で用意していただきたい。

地域計画・野口

第1回目の議論でしたが、焦点がはっきりしてきたと思っています。

できるだけ、データや数字ではわからない実態をどのように分かりやすく図面や写真で共有していくか、ということが勝負だと思っている。

もう一つは、これまでの条例は、規制するタイプが非常に多かったが、どうやって緑を管理するか、地区計画を増やすためにどのようなインセンティブを与えたらやる気になるか、というような、積極的に創っていくタイプの条例が必要なのかなと感じました。

今後ご提示する資料を含め、皆様のご意見にあったような条

- 例を探し、用意したい。
- 北原委員長 今日、第1回目ということで、具体的な議論というよりも、意見を出してもらった。  
それから、2回目以降は、時間が余ったら、傍聴の方にもコメントをしていただきたいと思っているが、今日はごめんなさい。
- 傍聴 1点だけ良いですか。匿名でお願いします。流山市は、市民がこういった会議に参加するのですが、今回の検討委員会では、委員に配布された資料が要綱に記載されているため、終了後に回収しますと言われました。  
その他の委員会でこのようなことはありません。  
それから、配布されている要綱にも、資料を回収するというようなことは書いてありません。  
可能であれば、資料が参考になるため、傍聴者も資料を持ち帰ることができるよう、委員長、委員の皆様のご英断をしていただきたい。
- 北原委員長 資料の内容によっては、配布すると困るものもあるかと思うが、市としてのお考えはいかがですか。
- 斎藤課長 資料を隠すつもりは全くありませんが、例えば、委員の皆様が、資料を持って帰っていただき、その内容が他の人にも出て行くこともあるかと思われるので、持ち帰りしていただきたい。
- 地域計画・野口 ペーパーレスの時代のなかで、余分に刷ると、資料を捨てないといけない可能性もある。そうすると、傍聴は、予め予約にする等の工夫が必要かなと思うが、それだと傍聴の主旨に反してしまう。委員長どうすればよいですか。
- 北原委員長 資料が足りないときは謝るが、資料をPDF化し、ホームページにアップするのはどうか。  
膨大に資料を印刷し、余ってしまうと資源の無駄遣いになってしまうから、10部程度用意し、それ以上傍聴者がいた時は、会場で資料を回覧し、資料はホームページ等で公開す

る。

今日は、資料の数が間に合っていると思うので、持って帰ってもらおう、ということにしましょう。

江原委員

今回の議事録は、どのようなタイミングで公開されるのか。それぞれの地域の NPO に協力を求め、市全体でまちづくりを行っていくという雰囲気をつくりあげていくのであれば、今回の議事録をあるタイミングで公開する必要があるかと思う。

斉藤課長

今回は、委員会を公開で行っているため、議事録についても、出来上がり次第、配布資料も含め、ホームページに公開します。

ただし、公開時期に関しては、確認の時間を必要としますが、少なくとも次回の前までには公開したい。

北原委員長

次回の日程の確認はどういたしますか。

斎藤課長

今回は、事務局の勝手な都合で申し訳ないのですが、8月20日（金）14時開始とさせていただきます。

北原委員長

流山市全域のツアーは3回目くらいにしましょう。

望月部長

今日は、質の高い問題点をご指摘いただきありがとうございます。

次回の委員会までには資料をつくり、庁内策定委員会で協議し、皆様に議論をお願いします。