

■流山市 第3回まちづくり条例に係る検討委員会 議事録

・日時 平成22年10月9日(土) 15時30分～16時30分

・場所 流山市役所4階委員会室

・出席

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

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、  
齋藤都市計画課長、小瀧建築住宅課長、  
秋元交通計画推進室長、嶋根宅地課長補佐、  
寺沢交通計画推進室主任技師

都市計画課・秋元係長、瀬野技師、松田事務員

コンサルタント 株式会社地域計画建築研究所・野口、木藤、久永

傍聴者 1名

■議事録

北原委員長 今日の見察委員会では、先ほどの市内の見察で、流山市のまちづくりの状況について感じたことを共有しておき、今後の議論につなげたいと思います。

松本委員 見察の最後につくばエクスプレス沿線開発エリアの山林を見ましたが、土地区画整理事業により森がなくなる予定だと聞いて愕然とした。

パンフレットに「都心から一番近い森のまち」と書いている割には、住宅として余裕が無いように感じた。

できれば公園を増やした方がよいと思う。

桑原委員 前から思っていることだが、まちづくり主には、都市計画法の用途地域、建築基準法、地区計画等でまちづくりが行われていると思いますが、開発したデベロッパー、敷地面積の大きさ、道路幅の相違などで、同じ第一種低層住居専用地域でも全く違うものになっている。

マンションも道路幅の大小などで見栄えが違う。

今後検討委員会ですべてに焦点を当てたらよいか意外に難しいということを感じた。

同じ用途地域でも、上手にやればおかしなまちはできないの

ではないか。

また、デベロッパーによって敷地が狭かったり、非常に狭隘な所にまちができた、ということでだいぶ違ったものになってしまうということを痛感した。

北原委員長 おっしゃられるように、同じ用途地域でも同じようにはなっていないくて、色々な条件が重なっていたので、こういった状況に対応したローカルルールが必要と感じました。

後藤委員 視察で初石駅の東口側を通った際に思ったのだが、その付近の用途地域は近隣商業地域なのにも関わらず、戸建住宅が目立っていた。

このような光景に何も感じないことは悲しいことなので、もっと関心を持って欲しい。

また、南柏方面は小規模開発が目立っていた。

上村委員 マンション紛争の経験があるので、やはりマンションのことは気になっている。

流山の古い住宅地は敷地に余裕があり、周りのみどりも成長し、ゆったりして良いなと思わせる住宅地が多かったし、マンションも敷地に余裕があり、みどりが多いところが結構ある。

逆に、新しい住宅地は、そういうところが少ないと感じたし、マンションもまわりに余裕がない。

マンションは、規制緩和で昔の容積率よりも3割ぐらい大きく建てられるので、その影響もあるのかと感じた。

視察に同行した市の職員から、開発の時にどういう指導をしたか、どのようにみどりを増やすのか具体的に何うことができて勉強になった。

現場の具体的な苦労話を聞くことができ、いい街並みがどのようにできるのか、勉強になった。

北原委員長 苦労話の共有をお願いします。

嶋根課長補佐 行政は、ある程度法律が優先されますので、基準等に関しては、一定の条件を満たせば許可せざるを得ないのが事実です。

しかし、住民から要望があれば、行政は、事業者に指導要綱

の範囲で、道路等を広げるなどの調整を行っています。

その際、事業者だけでなく、双方がプラスになるようにしていき、例えば、開発地域の下水処理については、合併浄化槽を入れて用地を提供しなければならないので、そういったお金のかかることについても、下水道の供給区域でないところも区域に入れる手続きをしています。

一概に、民間で全部やるのではなく、市ができるものについては協力することで、双方のメリットが発生します。

視察で道幅が途中で広い部分があったところは全部開発行為によるもので、民間の力も借りる必要があります。

江原委員 条例だけで何でもできるわけではなく、協議により、だいぶ変わってくると思った。

条例をつくって終わりではなく、協議してより良くするために、おまけをつけるようなことが必要なのではないか。

より良い方向に持っていけるよう、法律、条例だけでなく、人と人で協議しながらいいものをつくる、ということが必要かと思った。

北原委員長 協議の主体は？

江原委員 別組織として審査会での協議になるのか、行政なのかは考えて行きたい。

北原委員長 審査会のイメージは？

江原委員 デザインコードなど、高さ規制だけでなく、色・デザインも協議できればと思っている。

松岡委員 市内は良い住宅地が多く、低層住宅地というのが流山の基本であると感じたが、用途と実際の建物のギャップをうまく収めるのがポイントではないか。

古い住宅地の敷地はゆったりしているが、建て替え時期を迎えており、敷地分割で密集化するのをどこまで抑え、良好な住宅地を残すのが課題と感じた。

もう一つは、大規模開発、事前協議など有効なことが行われ

ているので、さらに職員の方たちが事前協議する際のバックアップができるような条例ができたらいと私は感じました。

北原委員長 住宅地で世代交代がされると敷地の細分化が起きるが、桑原委員は、こういったことでご苦労されたと思うがいかがですか。  
安定した古い住宅地で世代が替わっていくことで、敷地が細分化されることはある程度仕方が無いことなのではないでしょうか。

桑原委員 当初、松ヶ丘地区で地区計画をつくろうとしたときに、最低敷地面積が50坪ということで提案したが、地区内に100坪以上の家は10%程度しかなく、100坪以上でないと分割できないのは問題だとこの提案に反対意見が出て、結果として最低敷地面積は40坪になった。  
根底には、遺産相続の問題があるが、すべての方が分割するわけではないと考えて、最低敷地面積を40坪として地区計画を推進した。

林委員 流山を身近に感じていたが、北部には良質な住宅地が多いが、南流山駅周辺は、無秩序的になりつつある。  
中心部のつくばエクスプレス沿線開発地区は、森を切り倒し、最終的なイメージは誰も分からなくなるのではないかと。  
今後どの程度、森が回復するのかとも思った。

北原委員長 みどりの保全の問題は難しい課題ですね。

林委員 大堀川をきれいに修景しているのは、良いことだと思った。

水代委員 北部地区の新しい住宅地が非常にきれいだったが、向小金は道幅が狭く将来難しい問題を抱えている。

次の世代が、住みよい町にしていくための素案をつくるのが難しい。

みどりの回復はおそらくないと思うので、では現状維持をどうするのが大事。

住宅地について、植え込みの高さを指導している話があったが、まち並みの中にみどりを回復して行く、森がなくてもみどりをつくっていく方法で指導できるとよいのではないかと。

住宅は密集しているので、災害が起きた場合、避難用地、公園だけでなく、地域で確保することができるのかを懸念している。

特に向小金は、道が狭く、車が1台でも止まっていると、消防車が入っていかなくて、火災の場合は全焼してしまうということも考えられるので、災害等を含めた上で、規制があつてしかるべきではないか。

向小金ではそのような問題を解決しようとする、紛争はやむを得なく、その場合には、こういった指導をします、といった取り決めを持っていかなくてはならない。

私の家は無くなったが、あなたの家は残るよ、といった状態では紛争が起きてしまう。

道幅ひとつ広げるにも開発行為でセットバックだけ、という問題ではない。

また、向小金にぐりーんバスが通ると聞いており、そうなる通行にはある程度道幅が必要かと思うので、市の道路関係部署にも加わっていただき、検討が必要だと思う。

私は農業委員なので、みどりを確保することが使命なので、そういった方向から考えていきたいと思っている。

北原委員長

地区によっては建物の高さを抑える必要のあるところもあり、逆に、共同建替えてないと問題が解決できないところもあり、全てを網羅するのは難しいと思われませんが、今後検討をしていきたいと思えます。

富田委員

視察の車内で、行政指導でここまでできるという話を聞いて、すごく勉強になった。

歩道についても木が生えているものを残すということについて、行政指導で行っているということだったので、やればできるのかと思った。

法規制だけではなく、交渉の中でそういったものを実現している。

住宅については、擁壁は石垣にする等、法律で規制されたわけではないが、行政指導で行ったということだったので、やればできるのではないかと感じた。

まちづくり条例の事前協議、行政指導等で、強制力が伴わな

いものだとしても、やれることはやれる可能性があり、まちづくり条例について詳しくはないが、一般的に、事業者がマンション開発する際、低層のレベルに落とすものをつくれないと思うので、やれる範囲でできる限りやることの大事さを感じた。

2階建てが並び、隣に大きなマンションが並ぶと、紛争は避けられないと思ったが、それを避けるために、どうしたらよいか。

やはり、元々、高さ制限、建ぺい率、容積率、敷地の最低限があり、既にあるツールとして建築基準法の中で地区計画、高度地区で決められたものでやるのが原則なので、それについてまちづくり条例で規制するということは、条例でカバーする分野でないと思うが、何とかしないといけないと思う。

まちづくり条例も何らかのあつれき、既存の家と大きなマンションとのあつれきを緩和し、両者が納得するシステムになればよいと思う。

松本委員

一般住宅、マンションはもちろんだが、大規模のショッピングセンター、レストラン、小売業を運営するための建物を建てる時も、いい環境にある店舗に見えるように、みどりを必ず義務付けることがあってもよいと思ったが、そのような規制はないのか。

嶋根課長補佐

開発事業の許可基準等に関する条例にも位置づけていますが、例えば店舗系の場合、建ぺい空地といいまして、敷地が100坪あって、建物半分立てたら、残りの50坪に対して何パーセント、用途地域によって10～25パーセントの割合で植栽してくださいとしています。

3,000平方メートルを超える開発行為については、公園設置の義務付けがあり、全体で27～28%が緑地帯として公園とみどりが入ります。

また、今までは敷地内が多かったのですが、今回、グリーンチェーンと併せまして、道路際で行っています。

まだ3,4年なので、市内でも目立たないかもしれませんが、今年の11月に流山6丁目の工場跡地に開店する商業施設におきまして、県道際と北側の道路際に植栽を設けていただいています。

北原委員長        その点が、先程の協議にどこまで係わってきて、どこでどのような質を確保するかが今回の頑張りどころで、それをバックアップする条例というのは十分にあり得るとというのが、松岡さんの意見にもなると思います。

桑原委員         先程、水代委員が、みどりの回復の件を言われたが、非常に良いことで、向小金は、旧水戸街道があったために、早くから開発され住宅が密集した。

                  北部については農地や山林が多かったため、新しい開発ができて、いい街ができています。

                  ルールかガイドになるのかは別にして、地区のルールは、まちをレベルアップするために極めて重要だと思った。

北原委員長        グリーンチェーン構想の肉付けをまちづくり条例でやっても良いかもしれませんね。

江原委員         まちづくり条例ではできないかもしれないが、休耕田がたくさんあったので、企業が利用するマッチングがあってもよい。

                  森についても、区画整理を始める前に、NPOなどの市民組織が届出をすれば、森を管理できるようになるような制度も考えたい。

北原委員長        どんどん意見を出していただき、その意見がまちづくり条例に入れられそうか、そうでないのか整理をしていきましょう。

                  休耕田の話は、北部にいった際、広々とした田園風景と斜面のみどりがあったが、田園風景が荒れていると感じました。

水代委員         例えば、不耕作地だが、農業委員会でも農地の集約、集積、耕作機能回復に尽力しているが、なかなか進まず、特に広大な面積の新川耕地は、かなり問題がある。

                  不耕作であるから、そこに雑草が残り、みどりが残っている。

                  流山市のこれからの100年の体系の中で、色々な部署から計画が出てくると思うが、点在する不耕作地に、貸し農園、市民農園をつくるのがみどりを残すことになる。

                  市街化調整区域であれば手を出せるが、市街化区域内の農地

となると、宅地に替えられるということで、みどりがなくなってしまうこととなる。

前回、市街化区域内で、耕作できる農地があれば、生産緑地の追加申請で維持保存ができればよいと述べたが、それも一つのやり方だと思う。

できるだけ耕作できるように、また、新規営農の方もできるように農政課でも努力しているので、意見を聞かせて欲しい。

林委員           グリーンチェーンに関連するが、パンフレットで認定マークが交付されているが、第三者が見てわかるようになっているのか。

齋藤課長           グリーンチェーンについては、広報、HP、パンフレットなどをつくって皆さんに知らせています。

グリーンチェーン認定されたマンション、戸建て住宅については販売の際にマークが載ってしまして、みどりが多いのも売りなのですが、市内の金融機関と協定を結び、市中銀行で住宅ローンを組む金利が安くなるというメリットがあり、そういった制度がセットになっています。

実際に建物にマークが貼ってあるケースはなく、マンションの場合ですと、看板があるところもあります。

マークは自由に使って良いことになっています。

北原委員長           優れたデザインのマークが共通に付いていて、市民がまちを歩く際に気付き、それならやってみようということはないか。

齋藤課長           まだそこまで至っておりません。

松本委員           先ほどの植栽の件について、普通の戸建ては、まったく個人の自由ということになるということか。

嶋根課長補佐       開発の戸建ての場合は生垣にするということを事業者にお願ひしてしまして、戸建業者がグリーンチェーン認定を取ることとは別問題になりますが、メーカーと流山市でグリーンチェーンの協力がとれており、個人住宅でも反映されるようお願いをしています。

ただ、戸建て住宅は道路側に駐車場等が出てくるので、グリーンチェーン認定が3段階に分かれている中の1番下か2番目ぐらいの認定で収まっているのではないのでしょうか。

まるっきり戸建てはやらない、ということはありません。

松本委員 要するに、少ないということだと理解するが、まちづくり条例は行政絡みではなく、一般の住んでいる人達のところまで及ばなければ意味がない。

住民と業者との中で、係わりがない場合が多いのではないか。

北原委員長 流山市で家を建てる際、グリーンチェーン認定の制度を使うとメリットがあるということを業者が認識していれば、業者はこの内容を説明してくると思っています。

桑原委員 既存住宅でグリーンチェーン認定を導入し、補助金が出るような制度は考えていただけなのか。

齋藤課長 直接的に、グリーンチェーン認定にはつながらないですが、流山市には生垣の助成事業がありまして、例えば、ブロック塀を生垣にする場合、3～5万円の補助金が出る制度があります。

桑原委員 件数は極めてわずかではないですか。

齋藤課長 予算上の問題を指摘されているのだと思いますが、件数、申し込みも少なくPRが足りない部分もあると考えております。

北原委員長 生垣はつくる時より維持管理が大変なので、その分の補助が出ると良いですね。

齋藤課長 リサイクルセンターで家庭ごみのリサイクルを行っていて、更に庭の手入れによって枝を落とした場合、処理する施設ができました。

落とした枝をチップ化し、堆肥として使ってもらえるよう、今年4月から稼動しています。

まだまだ皆様には知られていないが、グリーンチェーン戦略を後押しする施設の整備も進めています。

水代委員

チップのリサイクルについては利用しようと思っているが、処理能力が滞っていて処理できていないという話も聞いている。

直径20～30センチの木をチップ化するにはドイツ製の何千万円もするような機械が必要で、流山市の場合は貧弱なチップパーなので大きいものが処理できない。

グリーンチェーンを遂行すると、伐採の枝が相当出るので、生垣の補助も必要だが、例えばグリーンチェーンの個別の登録者に剪定時期にいくらか補助金が出たり、チップが有料なら無料化する等の優遇措置があれば、各家庭の協力も得られ、みどりの回復につながると思う。

※現在のところ、収集した枝は全て堆肥としてチップ化されている。

(10月18日 リサイクル推進課に確認)

北原委員長

それは、ご意見として承るということで、他にいかがですか。

上村委員

江原委員から、開発時の協議の場についての意見があったが、協議の場をつくるだけでなく、流山の基準があればよいと思った。

東急団地の場合、道路と住宅地、公と私の敷地の間をグリーンや花で区切っているので市道の質が良く見える。

コンクリートで高くするのではなく石を使ったり、自然素材を使うと質感がよいものができる。

デザインコードのようなものをルール化することができれば、質が高まると思った。

マンションにしても、そういうものを入れていけば、高さで違和感があるものもあるが、なくすことも可能ではないか。

市道の中に基準を盛り込んでいくことを協議のひとつの指針にするというのはあるのではと思いました。

松本委員

大型のマンションは防犯問題があるので、フェンスで区切ることになると思うが、植栽で何%あるということだけではなく、道路際で、やさしいグリーンチェーンができればと思った。

- 富田委員 上村委員の意見に共感した。  
今日、ひとつひとつ見て回ったのは成功した事例であり、良いものには共通点があった。  
例えば、アプローチ、外壁、道路に面する部分など、ここが良いということについては、デザインコードをつくり、事前協議に役立てていくということを、ひとつの指針としてできると思った。
- 北原委員長 条例に盛り込むかは別として、流山版の美の基準があるといいですね。
- 松岡委員 提案ですが、前回勉強会の際に、条例を挙げると大きな柱が10項目あると聞いた。  
中間報告をつくらないといけないが、満遍なく議論できるかどうかわからないので、議論のスケジュール調整が必要と思った。  
急がないといけないのか、時間をとって議論するのか、事務局、委員長と相談しながらスケジュールを作って欲しい。
- 北原委員長 今回までの議論を整理し、次回の資料をつくり、それを基に議論することになるが、10本柱を意識して整理できそうかどうか、検討してください。
- 桑原委員 松岡委員からの10本の柱の話は、どの程度のレベルなのか。  
市の全体をカバーするものなのか、まちレベルなのか、分けて議論して良いのか、私ども自治会レベルでつくれるものがあるのかなど、委員長にお聞きしたい。
- 北原委員長 私の理解では、まちづくり条例は市の全域をカバーするものであり、地域ごとのルールをつくる際にベースとなるものと考えています。  
その際、柱が10本なのかどうかはわからないが、どういった共通の課題、あるいは対応していくための可能性があるのか、個別の地区の課題に対応できるものであるべきだと思っています。  
その辺の整理は、コンサルタントにお願いしたいと思います。

野口

その通りと思っております、基本的に条例は市全体のルールをつくるものであり、色々なルールがあるものです。

例えば地区の計画をつくる際のルール、開発が起きたときのルールなど色々ありますが、地区ごとにやりたいことが違うと思っております、いい住宅地を守りたい、道路環境が悪いのでよくしたいなど、いろいろあると思います。

条例の中で、そのルールをどのように応援するのか、そのための仕組みを検討していこうと思っております。

条例でつくってはいけないルールはなく、どこを目指すのかが不透明だという意見もありましたが、色々な課題を出していただいたので、条例でどのように解決するのか、法律でどう対応するかについて今後議論して欲しいと思っております。

資料については、注文に答えられるよう次回までに苦労したいと思っております。

北原委員長

今回は、条例を見据えて議論できるような素材を用意していただくことにしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

では、最後に、今日の配布資料について補足があれば申し上げます。

齋藤課長

洪水ハザードマップを広げてもらうと、色分けがされていて、紫が一番危なく、青色は危険、色が薄くなるにつれて安全であることを示しています。

今日、流山の地形を体現していただいたが、江戸川沿いの低地部は、浸水想定区域に入ります。

新川耕地の田園風景あたりは、完全に浸水想定区域で、斜面林を超えると、ある程度台地状になってくるので危険区域外になり、午後に見た宮園地区、南流山地区は、江戸川の低地範囲に入ります。

江戸川と坂川は非常に密接な関係にあるので、坂川沿いにも青色が入り込んでいます。

小瀧課長

平成21年3月に、地域の揺れやすさ、地域の建物倒壊の危険性、液状化の危険性を示した「地震ハザードマップ」を作成し、各戸に配布したものです。

住んでいる地域がどういった状況になっているのか、もしもの時の避難場所など載っているのので、日頃から見てもらえればよいと思っています。

秋元係長

流山市では、企業誘致のパンフレットを作成しています。

つくばエクスプレスで秋葉原へ最短20分でのアクセスが可能なことや、地元の企業を紹介しながら企業誘致できればというもので、今年度から誘致推進課が取り組んでいます。

自治基本条例については、平成21年4月にまちの基本になるような条例を策定しましたが、実際には、市としてまだ運用ができていない部分もありますが、市、企業、住民の皆様と一緒に、よいまちづくりをしたいという条例です。

流山市のまちづくり相談員派遣制度については、地域、自治会を中心に地区計画や建築協定で、お困りになったら専門家の派遣をするという制度で、案内パンフレットを配布しています。

実績としては、江戸川台、宮園の2地区へまちづくり相談員を派遣して取り組んでいて、地区計画の骨子はできつつある状況です。

北原委員長

次回の予定について、事務局からお願いします。

秋元係長

第4回の委員会は10月29日（金）予定しておりまして、おたかの森の近くの水道局で開催をさせていただければと思います。

当日は14時から開始したいと考えています。

北原委員長

では、次回は、おたかの森を見ながら、検討会を進めたいと思います。

その他、特にならなければ、検討委員会を終了したいと思います。

今日は、朝から長時間に渡り、ご参加ありがとうございました。

望月部長

市内視察ならびに検討委員会での議論、長い時間ありがとうございました。

市長からも、他の自治体にはない良質なまちづくり条例をつ

くって欲しいという要請をいただいています。  
今後ともよろしくお願ひ申し上げます。