

ページ

第 2 回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（8 月 2 0 日開催） 議事録 P. 1 ～ P. 3 4

第 3 回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（1 0 月 9 日開催） 議事録 P. 3 5 ～ P. 4 8

■流山市 第2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8月20日(金) 14時30分～17時
- ・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、江原幸壱委員、  
上村千寿子委員、水代啓司委員、松岡宏委員  
(欠席) 桑原芳朗委員

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、菅原みどりの課課長、  
須賀道路管理課長、川崎みどりの課課長補佐、嶋根宅地課長  
補佐、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 14名

・委員会の議題

- 1) 流山市のまちづくり上の課題について
- 2) 視察について
- 3) まちづくりサロンについて

【会議概要】

秋元係長 第2回まちづくり条例に係る検討委員会を開催いたします。

皆様にお願いがございます。会議の記録を残すため、録音機とカメラの使用をさせていただきます。よろしくお願いたします。

ここで、前回、ご都合により出席できなかった委員2名のご紹介をさせていただきます。

学識経験者の富田委員です。

富田委員 よろしくお願いたします。

秋元係長 それから、水代委員です。

水代委員 水代です。よろしくお願いいたします。

《出席職員の紹介》

秋元係長 本日は、検討委員10名のうち、9名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報告いたします。

また、傍聴の皆様におきましては、受付で配布いたしました注意事項を遵守していただき、会議の進行を円滑に遂行できるよう、ご協力をお願いいたします。

それでは、本日の配布資料の確認をさせていただきます。

資料1. 第1回検討委員会議事録、資料2. 第1回検討委員会の整理、資料3. 緑地等の現況と分類、資料4. まちづくり“見どころ”マップ、資料5. まちづくり関連の流山市の条例等の一覧、資料5-2. 地区計画等の案の作成手続に関する条例、資料5-3. 景観条例、資料5-4. 開発事業の許可基準等に関する条例パンフレット、資料5-5. 建築協定条例、資料5-6. グリーンチェーン戦略の概要、資料6. 地区計画の制限事項一覧、資料7. 松ヶ丘地区まちづくりガイド、資料8. 流山市における自治会による建築等に関するルール概要、資料9. 流山市・駅周辺の将来像、資料10. まちづくりサロン開催案となっております。

それでは、これからの議事進行は委員長にお願い致したいと思います。

北原委員長 皆さんこんにちは。

本日は、大変暑い中ありがとうございます。

前回、まちづくり条例がどういうものか、流山市の現状について説明いただきました。

本日は、さらに詳しい現状や課題について具体的な資料を用意し、皆さんに検討いただいて課題が出揃ったところで次回以降まちづくり条例の内容について進めていきたいと思えます。

松本委員 個人的に確認したいことがありますが、本日は、事務局から相当大人数の職員の紹介ありました。

今回の検討業務について地域計画建築研究所に業務委託し

ている旨の説明がありました。第1回で説明があつてしかるべきではないか。

また、なぜ、職員が多数いる中で業者へ委託する必要があるのか説明してほしい。

北原委員長

私の理解ではまちづくり条例は、流山市はまだつくったことがないし、県内でもそれほどない。

行政のみで資料をつくるのは大変だから、専門家に入ってもらっている。

斎藤課長

委員長のおっしゃるとおりで、言い訳がましくて申し訳ないのですが、現在、都市計画課の職員は11名で、鉄道、バス、都市計画、景観、そして、今回、まちづくり条例ということで、このようなまちづくり条例を策定しているのは、千葉県内では殆ど例がなく、白井市くらいであり、正直手探りの状態ですので、昨年予算付けがされてから、自分達で何をやるか勉強しながら進めてきたが、専門的な知識あるいは経験を豊富にもっている地域計画建築研究所に、専門的技術の提供や資料の作成等について、委託をお願いしているところです。

北原委員長

松本委員、いかがでしょうか。

松本委員

説明の順序が逆だったような気がします。

斎藤課長

申し訳ございませんでした。

北原委員長

専門的なサポートをコンサルタントに期待しています。

やはり、まちづくり条例というのは、従来の行政の取組みから、若干はみ出るものもあり、より積極的な条例になってほしい、という思いもあるので、是非コンサルタントの力も借りて進めていきたい。

それから、傍聴の方については、最後に、発言のお時間を取りたいと思っています。

北原委員長

それでは、前回の整理をお願いします。

秋元係長

第2回の委員会では、まちづくり条例の課題について議論をお願いしたい。配布資料の中には、映像で映す部分もあります。

資料1は前回の会議録、資料2は前回いただいた意見の整理と対応表を用意しました。

それでは、資料2を利用して説明をさせていただきます。

前回委員からいただいた意見に対し、市の考え方をまとめています。

テーマを区切らせていただき、緑関連からご説明します。

前回、委員からの意見で、保全されたみどりとそうでないみどりを把握する為に市全体のみどりの状況を知りたいという意見が出されました。

そこで、市の緑の基本計画の基礎データを出していますが、内容は資料3のとおりで、グリーンチェーン戦略など市の制度概要についてですが、後程説明します。

次に建築関連について、用途地域と高い建物の位置を把握したいとの意見です。

それに対し、「③用途地域に合致した建築がなされているのが現状だが、地区計画で規制することもできます。」ということです。

一定の高さの建築物についての立地状況については後程画面でご説明させていただきます。

お宝マップがあれば集めて欲しい、という要望について、資料4を用意しました。

市民参加について、市民参加には十分な周知が必要との意見に関しては、HP等に情報公開をすると共に討議結果について公表したいと考えています。

前回提案したまちづくりサロンについては、開催の方向で考えていまして、資料10で開催案を示しているので協議いただきたいと思います。

都市計画制度について、総合的にまとめる、ワンストップの条例という意見が出ています。

考え方としては、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」、「景観条例」、「グリーンチェーン戦略」等との整合を図りながら検討していきたい。

廃棄物、資材置き場について、廃棄物については法で一定の規制があります。

参加・協働について、「市民参加条例の検討が行われているが、今後まちづくり条例の検討の際に、情報を交換し役割分担や整合性について検討をしていただきたい」と思っています。

地区計画について、市に「ものさし」があれば、そこから議論をスタートできる、という意見をいただきましたが、「地区計画の活用を図るための措置は、まちづくり条例の重要な課題と考えております。今後具体的に検討したい。」と考えています。

また、地区計画に関しては今回、資料6でさらにまとめています。

自治会の内規について、流山市内の自治会では建築物の売買、建て替えにあたっての内規があるという意見をいただいています。

これについて、資料8でまとめてありますので、後ほど紹介させていただきます。

その他、用途地域の検討をしたいという意見については、市内各地域のまちづくりについて検討する組織を今回議論していただいて、組織のあり方について意見等をいただければと思っています。

今後の道路づくりと、駅周辺の開発については後程紹介させていただきます。

自転車が通れる道路については、都市計画道路として考えています。

平成21年度末の状況は、計画決定延長が83.07km、整備済延長が32.6kmで整備率としては39.25%となっております。

なお整備率にはTX沿線整備地域の中の土地区画整理事業で造られる道路は除いていますが、土地区画整理事業の進捗によっては整備率があがってきます。

現地ツアーについて、地域の風景を共有したいという意見に応じて、次回の検討会のなかで実施できればと考えています。

それから、前回委員会後に委員から質問がありました。

1つは地区計画の多さの理由の質問。

資料6の「地元提案タイプ」については、市の都市計画マスタープランにおいて地区計画や建築協定により住環境の保全や充実をする記述をしていることや、毎年、市の広報で地区計画についての周知をおこなっています。

よって自治会等を中心に積極的に地区計画の策定が行われているものと考えています。

「B：事業者協力タイプ」、「C：用途地域、線引き変更に伴うタイプ」について、用途地域等にあった良好なまちづくりを誘導する目的で、主にTX沿線区域内で事業者と協議を行いながら行政の主導により地区計画を策定しています。

グリーンチェーン戦略の効果に関する質問については、グリーンチェーン戦略はTXの開発事業において「緑の価値づくり」の取組みを支援し、その取組みを連鎖させることで、緑豊かな環境価値を創造するものです。

これまでの実績として1, 898戸、24, 000㎡を認定しています。

効果については、江戸川大学で環境調査を実施されて、緑の多い場所と市街地では、緑の多いほうが気温が3℃ほど低いという報告があります。

まだ目に見えた効果は出ていませんが、今後この事業を推進することによって公共の緑と民間の緑を多く取り込むことで、緑の良さが確立して徐々にグリーンチェーンの目的が達成されるものと思っております。

北原委員長

前回の意見に対し、市として説明をいただいたが、質問はありますか。

水代委員

私は、農業委員会からの出向で委員に選ばれました。

前回の検討課題の説明に対して、私の立場から付け加えていただきたい。

流山市では、平成4年に生産緑地制度が施行されました。

住宅地と市街化調整区域をある程度区分し、市街化区域は人の住むところであるとはっきりさせるのがねらいですが、生産緑地の理解度が不十分なところもある。

加えて市街化区域内で農地として農業生産をしている場合、

市街化区域に編入されると宅地並に課税されたなかで農業を営んで行かなければならない。

TX沿線も相当の面積が市街化区域に編入される。

そうすると市長の言っているグリーンチェーンの理念である緑が減ってくる。

CO<sub>2</sub>を吸って酸素を出していく農産物も空気の浄化のため大切であり、先程の説明のなかで、都心と緑のあるところの温度差はかなりあるという話があった。

東京都内と流山市の平均気温を比べてみると如実にわかる。

地方都市のなかで市街化区域でも緑を残すというひとつの方法として、今後、市街化区域内の農地を保全したい。

もっとも、農業委員会は農地の保全を目的としている。

これからの生産緑地の追加申請については、一定の面積を農地として補充していくとか、何年以上は耕作するなどの縛りがあるが、そういうものを検討していただければ、宅地のなかに緑のオアシスが残っていくのではないか。

検討の課題として加えて欲しい。よろしくお願いします。

北原委員長

これについては、市街化区域内農地と生産緑地の現況を資料で次回用意して欲しい。

斎藤課長

水代委員のご意見に付け足しですが、現在、TX沿線区域は、市街化調整区域を市街化区域内に編入した上で土地区画整理事業を実施しています。

市街化区域内に編入する際、生産緑地として農業を続けるかどうか、農家の方へ個別に一人ひとり確認をしていますが、所有する農地全てを生産緑地にする方は少ないが、例えば、所有する農地のうち8割でも続けたい方は生産緑地として残っています。

土地区画整理事業中は、耕作できる土地と耕作できない土地があります。

土地区画整理事業が出来上がるなかで農地として戻していただく、これを換地といいます。農業を続けることも可能です。

水代委員のお話は、さらに、生産緑地の指定が出来ないのか、ということだと思いますが、このことについては、私共の方



も以前から議論の余地があるのかなと思っていました。

ただ生産緑地制度そのものが都市計画とマッチングしないところが一部あり、今後の課題であると認識しています。

北原委員長

次回以降、グリーンチェーン戦略の一環として条例の中に位置づけることができるのかどうかも今後検討していきたい。それでは、お願いします。

地域計画・野口

よろしく申し上げます。

それでは、資料3をご覧ください。

これは、みどりの基本計画の一部を抜粋したものです。

緑の定義、緑地の定義についての資料を抜粋していますのでご覧ください。

まず、緑地は施設緑地と地域制緑地に分かれており、施設緑地は都市公園、公共施設緑地などがあり、これらをあわせて施設緑地と言います。

地域制緑地とは、法律によるものと条例によるものに分けられており、生産緑地、緑地協定等がありますが、それから、市の独自の制度が条例として、保存樹林等が定められています。

こういうものに指定されておらず、開発できる、開発できないということは都市計画法の開発の規則によって決まるわけですが、開発可能なところは緑地を保全する担保がないとご理解いただければと思います。

つぎに、市全体の緑地がどのくらいあるのか、ということを説明します。

緑被率の定義は資料のとおりですが、このデータは平成16年時点のもので、市域全体のうち、42.2%が緑被の割合であり緑が多いことが分かります。

地域を4つに区分して見てみると、中部の約半分が緑に覆われている。

それに比べ、南部地域は28%となっており、市内を見回した実感として、皆さんよくご理解されているのかなと思っています。

次に、緑の状況について、図面で説明します。

まず緑地の状況です。東京との関係でみると、江戸川

を超えると緑が多くなり、さらに三郷と比べると森の多さがわかります。

東京に一番近い森の街という印象が、航空写真で分かると思います。

次に、流山をズームアップします。この緑地の状況に、主要な道路や鉄道をかぶせます。

次に、都市計画との関連がわかるように用途地域の図をかぶせます。そうすることによって今後の予測がある程度つくと思います。

まず北から南に下がりますと、新川耕地、西深井の農地が江戸川と一体となって緑地を形成しています。

また運河に沿って緑地があります。

北部は、開発事業者によって良好な戸建て住宅地として形成されたことにより、公園などがしっかりと配置されています。

これらの多くは自治会により管理運営されています。

また、東深井の緑地があります。

初石の駅の南西側にはふれあいの森があります。

中部は、緑被率が高いことは先ほどのデータで示しましたが、市街化調整区域だけでなく、用途地域が指定された地区にも多くの緑地があります。

土地区画整理事業等によってしっかりと公園緑地として整備され保全されます。

また、おたかの森のように、県により所有されNPOにより管理された緑地もあります。

南部ですが、南流山は緑地が比較的少ない状況ですが、鱈ヶ崎には森が残っています。

東部は、市街化調整区域に森や農地が広がっており、その中に市街化区域で用途地域が指定された地区があります。

野々下や前ヶ崎には農地や斜面林が広がっていますが、これらの農地や斜面林、森は、放置しておけば次第に衰退化する可能性があり、管理がいかに重要であることは周知のことです。

次に建築物の状況についてですが、前回、過去5年の建築物の動態を報告しましたが、今回は、市が独自に建築物の概ねの高さを調べているので、それを図にプロットします。

これらのデータは、精査していないことなどから申し訳ありませんが配布することはできませんので、ご理解下さい。

建物の凡例は3種類あり、20m以上30m未満、30m以上40m未満、40m以上の建築物をそれぞれ見ます。

これに主要な道路、鉄道を重ね、次に用途地域を重ねます。

そうすると、どのような用途地域に、どの程度の高さの建築物が建っているかが分かります。

北部は第1種低層専用住宅地が多いことから高い建物は見受けられません。

一部、第1種中高層住居専用地域に20mから30mの建物が建っていますが、学校等の教育施設が多いのではないのでしょうか。

中部は、おたかの森駅がありその周辺は商業系の用途地域、住宅地は第1種住居地域などが指定されていることから、30m以上、40m以上の建物も見られます。

東側に大学の校舎が高い建物として目立ちます。

次に南部に移りまして、鱈ヶ崎ではマンションが建っています。

南流山駅前には商業地域であるので高層の建築物が建っています。

前回、委員からはまだ建築されていない土地が多いとのこと指摘をされている通り、市街地としては未だ建物が連たんしている状況にはありません。

東部では、国道6号線沿線の住居系の用途地域で高層の建築が見られます。

次に、前回、見どころを紹介してほしいとのこと指摘があったので、画面でご紹介したところに加え、資料4で主だったポイントを紹介します。

前回以降、市内を廻り写真を撮ってきました。

新川耕地の部分の写真ですが、農家の方が利用者募集をしているのです。

残念ながら、耕作地の一部で、そのままになっている農地も見受けられました。

西深井には、農家の建物が二棟ありまして、その周りの畑もよく耕作されていました。

運河沿いには料亭、桜の木があります。

東深井の緑地、図書館は隣接しており、住宅地の価値も上っているのかなと思います。

自治会管理の江戸川台9号公園は、管理しており非常にきれいに保全されています。

中野久木は地区計画が策定されており、きれいに管理されています。諏訪神社という有名な神社もあります。

それから、初石ふれあいの森があり、上新宿の写真は、市街化調整区域ですが、すぐ近くが市街化区域であり、こういった風景が流山には多くあります。

それから、おおたかの森はNPOが管理しています。

それから、旧流山街道の風景の写真、しめ縄が掛かっている赤城神社があります。

木地区の農家屋敷の防風林については、非常によく管理されています。

それから、東部の野々下の市街化調整区域の田園風景、前ヶ崎の市街化調整区域の田園風景、鰯ヶ崎の市街地にある森の風景、南流山駅前の高い建物からの風景を写真に載せております。

以上です。

#### <資料5について>

斉藤課長

引続きまして、3-2の流山市の制度について、ご説明します。

お配りしています資料5は、一覧表、資料5-2から5-6までありますが、私の方からは、資料5-2と資料5-3について簡単に説明致します。

その後は、各担当者の方から説明をさせていただきます。

座って説明させていただきます。

#### <資料5-2 地区計画等の案の作成手続きに関する条例について>

流山市は近隣市に比べると、非常に地区計画の数が多いというお褒めの言葉を多く頂いています。

この条例は、地区計画を進めるにあたっての手の続の条例です。それを決めるための住民の縦覧という手の続をして、ご意見をお伺いする為の手の続条例です。

そのため、この中で何かを決めるという条例ではありません。

<資料 5 - 3 景観条例について>

景観条例について、前回景観計画という資料をお配りしましたが、こちらと景観条例はセットになっています。

こちらは、景観法に基づいて、景観計画をつくり、景観計画を運用するために流山市景観条例をつくり、平成20年4月から運用し、現在に至っています。

基本的な考え方は、流山市の場合、景観計画のなかで、特に新川耕地区域は保全する区域として、つくばエクスプレス沿線は、まちづくり誘導の観点から重点地域としています。

そして、市域全体を景観計画区域としています。

重点区域は、景観計画・景観条例は届出制のため、何かをする場合配慮してくださいというものです。

規制する場合は景観地区という制度を使い、これは景観法ではなく、都市計画法の位置づけになります。

景観法では、建物を建てる場合景観計画区域に入っていれば、「周辺の景観に配慮して建てましょう」といった、配慮する事項を景観計画の中で定めています。

例えば、新川耕地区域は10㎡以上の建物は景観の届出の対象ですが、基本的には、ほぼ全てです。

重点地区においても、建築物の大きさが500㎡を超える場合や、高さ10mを超える建築物について、市内全域すべて届け出の対象としています。

但し、駅周辺の近隣商業地域、商業地域、あるいは工業地域については、高さ15m以上で届出の対象となります。

周辺の景観と著しく変わらないような配慮をし、指導しています。

<資料 5 - 4 開発事業の許可基準等について>

嶋根課長補佐

私の方からは、開発行為の許可基準についてご説明いたします。

今年の10月1日から許可基準が変わりますが、現行の手続き条例、許可基準、開発指導要綱、ワンルーム指導指針等と一緒にいたしまして、強化したものです。

資料5-4をご覧ください。

まず、1番目について、開発基準である本来の開発面積を

500㎡から300㎡に下げています。

2番目の大規模開発事業届出については、3,000㎡以上、50戸以上の大規模な住宅等につきましては、市に事前協議の届出を出す1ヶ月前に事前に事業地内に看板を設置してもらいますが、説明の義務は無く要望があれば、説明を実施してもらいます。

また、カラオケボックスなども1,000㎡以上の床面積を対象としています。

3番目の子育て支援施設については、100戸以上の住宅を供給する場合に住宅戸数あたり0.2㎡の施設を設けていただきます。

4番目の予定建築物の敷地面積の最低面積につきましては、当初、流山市では、最低面積は120㎡と135㎡以上としていたが、新しい基準は、一律135㎡以上とします。

それから5,000㎡を超える規模につきましては、宅地の30%以上を150㎡以上にするとしています。

条例の施行は10月1日からとなります。

#### <資料5-5 建築協定条例について>

亀山課長補佐

私からは、建築協定条例についてご説明をさせていただきます。

先程、都市計画法に基づく地区計画の説明が有りましたが、ルールとして、こちらと基本的には同じですが、もう少し取り回しが軽いと言うか、多少自由度があるという制度で、建築基準法に基づく手続きになります。

この条例というのは、市町村が条例で建築協定を結ぶことができるということを条例化して初めて協定の手続きが出来る旨を定めたものになります。

現在、地区計画は30地区ありますが、建築協定は9地区結ばれています。

全体からみると、3つほど減っていますが、建築協定が廃止になったわけではなく、恒久的な制度に移行したいということで、建築協定から地区計画へ移行したものです。

#### <資料5-6 グリーンチェーン戦略の概要について>

菅原課長

グリーンチェーン戦略は、平成18年度から実施していま

す。

今まで、住宅メーカーなどに対してグリーンチェーン戦略のPRをしてきており、今年で5年目になります。

配布した資料は、今年小・中学校の先生にPRした時の資料の一部で、千葉大園芸学部の協力で作成したものです。

この資料を用いて、1ページ目、2ページ目、3ページ目について、グラフ、測定方法、結果等の説明をし、実験を通じ、グリーンチェーン戦略での森の涼しい風を宅地内に取り込むという取組みをしていることを説明しました。

資料5—6は、グリーンチェーンの概要になります。

グリーンチェーンの概要は、豊かな街並みの形成、ヒートアイランドの抑制、地球温暖化の防止の3つを基準に実施しています。

指標は7つの要点でレベルは3段階です。

資料にあるとおり、①～④までがレベル1、⑤がレベル2、⑥、⑦がレベル3です。

最低のレベル1については、①道路表面の温度の上昇を抑制する。接道に日陰をつくりましょうということです。

②敷地間通風の確保とは、建物を建てる場合には通風を良くするようにしてくださいということです。

③道路面からの放射熱侵入の抑制とは、道路などに当たった反射した放射熱をブロックしましょうということです。

④について、宅地内の地表面についても抑制しましょうということです。

ここまで実施して貰える場合には、レベル1の認定をします。

それに加え、CO<sub>2</sub>排出の抑制として、省エネの機器等を入れて貰えればレベル2まで認定をします。

最後のレベル3については、住宅そのものの断熱を確保する、そして、住宅の中の通風を良くすることまで実施して貰える場合には、レベル3を認定します。

H18年度から実施し、現在、1,898戸認定し、宅地内の緑化面積は2.4ha確保しています。

<資料6 地区計画の制限事項一覧について>

秋元係長

地区まちづくりに関する資料として、資料6を添付いたし

ました。

新たに、地区計画の中で、用途地域の項目、各地区計画の建物の用途、容積率、建ぺい率、敷地の面積、壁面の位置、建築物の高さ、形態意匠（色や形）、かき・さく、を規制しているところを◎で表示させていただきました。

地区計画だけでは縛りが薄いので、地区計画の内容を建築確認申請の審査対象とする条例化をしています。

そして、地区計画の決定の日、変更した日を表に掲示しています。

#### <資料7 松ヶ丘地区まちづくりガイドについて>

斉藤課長

本日は本日欠席委員の桑原さんに説明いただきましたかったです。

これは、桑原委員が自ら手がけてきたまちづくりガイドになります。

何故これを作ったかということだけ、私から説明したいと思います。

前回桑原委員からもお話があったように、松ヶ丘地区の良好な住宅地を今後も保全したいという思いから地区計画の導入を検討してきました。そして、先程の資料6で言うと30番目に松ヶ丘地区が入りました。

地区計画を検討するにあたり、いろいろなアイデアが出されました。

地域には約600世帯あり、その600世帯みんなが守っていけるというルールが地区計画になりました。

しかし、地区計画にするにあたってもれたものがあり、それをガイドとして取りまとめられたものが、まちづくりガイドです。

建築住宅課のホームページにも掲載し、窓口でもこのガイドをつかって自治会とも相談してもらうように指導しています。

#### <資料8 流山市における自治会による建築等に関するルールの概要について>

斉藤課長

流山市には自主的にルールを決めている自治会が数多くありまして、市域全体では170自治会があります。

そのうち14自治会が建築をする際に何らかのルールをつ



くっています。こちらについても、建築住宅課のホームページに掲載し、窓口で相談があった地域の場合、指導しています。

<資料9 駅周辺の将来像について>

秋元係長

流山市の駅周辺の将来像として、市の都市計画マスタープランで位置づけていまして、流山おおたかの森周辺を新拠点として位置づけています。

現在はまだ、区画整理事業の最中のため、土地利用基本方針の姿がやっとみえてきたかという状況です。

副地交流拠点として、南流山駅周辺を位置づけています。

地域生活拠点として鉄道駅の周辺を位置づけ、土地利用方針として定めています。

北原委員長

流山市はいろいろな取組みをされており、あらためて、住民の皆さんの活動も多いことが良く分かりました。

そういったこと、また、前回のことを踏まえて、皆さんからご意見をいただきたいと思います。

富田委員

芦屋の事例について、景観地区としてかなり色々なことができるらしいという話があるようですが、先程、景観条例が都市計画決定ではないという話は有りましたが、将来的に市として景観地区をやる予定、計画があるのかどうか教えて欲しい。

2点目は、地区計画の関係で、建築紛争など関わった時に、一番問題になるのは建物の高さや日陰の話が出てきます。

今回の地区計画一覧（資料6）で、建物の高さの制限について定められている地区が少ないという印象を受けました。

第1種低層住居専用地域には10mという規制があるので、必要無いとすることは分かります。

今後、そうでないところがどのくらいあって、高さ制限をどのようにされていくのか。地区計画で高さ制限しない代わりに、高度地区でしていくのかなど、その辺のお考えを教えてください。

次に3点目として、自治会の建築等のルールは素晴らしいですが、今後、そのルールを守らない場合に対して強制力を

持たせていくことも場合によってあると思いますが、地区計画に盛り込んでいくなど、想定されていますでしょうか。

斉藤課長

景観地区については、地区計画に似た制度になります。

景観地区は土地所有者、地域にお住まいの方との合意形成をすることが、まず第一にありますので、地区計画と同じように合意形成した上でないとなかなか難しいのが、景観地区だと思います。

具体的に言うと、景観地区についてもめている地域は一つもありません。

景観地区は、全国的にも景観地区を指定しているところが少ないのが現状で、歴史的にも全国的に有名な場所などお城のあるような観光地で作られていることが多いようです。

観光地などは、非常に目的等が分かりやすいので、地域の方から理解されやすく、観光客が増えること、売上げ、環境など、住民の生活に跳ね返ってくるので、合意形成もしやすいと思われま

す。ただ、景観地区について担当課としては、ぜひやりたいという意気込みはありますが、具体的にはなっていません。

2番目の地区計画、高度地区についての高さ制限について、第1種低層住居専用地域については高さ制限が10mとなっています。

それ以外の地区については、高さ制限はありませんが、商業地域、近隣商業地域、工業系の用途以外の住居系の用途について、住居専用地域、住居地域、準住居地域の用途には、全て高度地区がかかっています。

こちらは絶対高さを決めるわけではなく、斜線制限にて高度地区として縛っています。

大部分は第1種高度地区といたしまして、北側の隣地に配慮するように、高い建物を建設するときは北側の隣地から一定の距離を離すことにより高さを確保していく制度です。

こういった制限は住居系の用途には全てかかっています。

地区計画での高さの制限について、資料6を参照ください。これまでの場合、第1種低層住居専用地域以外の地域で策定しているケースが多くあります。

資料6のNo.11～18、No.25～27はつくばエクスプレ

ス沿線の地区計画で誘導型です。

それ以外の保全型、事業協力型で、第1種低層住居専用地域以外の用途に係っている以外の地域には、おおむね高度地区がかかっています。

例えば、No.3の若葉台地区は、高さ制限をしています。

第1種中高層住居専用地域や第1種住居地域が入っています。

No.23の江戸川台東3丁目地区は、ほとんどが第1種低層住居専用地域ですが、一部に第1種住居地域があり、高さ制限しています。

No.28野々下みどり台地区は、第1種住居地域の部分のところにつきましては、高さ制限を定めています。

保全型については、高さについて議論になり、第1種低層住居専用地域については制限が10mなのであまり議論にはなりません、それ以外については、やはり議論になります。

そこで皆さんの合意形成が得られれば、このように高さ制限が加えられます。

3番目の自治会ルールについて、委員のご意見のとおり強制力はありません。

まさしく、こういった部分を今回のまちづくり条例のなかに組み込んでいただけると、地域の皆様にとっても良いのではないかと事務局としては思っております。

北原委員長

他には、いかがでしょうか。

上村委員

いくつかあり、1つ目は、開発条例について、協議のなかでの市民参加がほとんどなく、説明会も事業者と周辺住民です。

協議は事業者と市役所で一緒に協議するような場が無いので、この辺の手続きについてももう少し詳しく教えて欲しい。

2つ目は、マンション紛争が起きたとき、この開発条例でどれだけ防げるのか知りたいと思いました。

市内のこういった地域でマンション紛争がおきているのか、用途地域別にまとめた資料を作成しましたので、皆様にお配りします。

## 《上村委員作成資料の配布》

資料を見ると、マンション紛争の殆どが第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域で起きています。

地区計画をつくるのもかなり難しいので、開発条例でどれだけ効果があるのか教えてほしい。

地区計画をかけることが難しいというのは、自治会長さんに話を聞くと、第1種低層住居専用地域で非常に苦労して地区計画をつくったという方が多かったです。

その他の地域でも地区計画をつくりたい場合、専門家の手助けがかなり必要ではないかと思うのですが、流山市では専門家は3回までしか派遣制度がなく、その回数では全然足りないのではないかと思います。

横浜市はもっと多く派遣してもらえるようですが、他にも制度が有るようなので、流山市でも、もう少しどうにかできないでしょうか。

3つ目は、開発条例のなかで、指導の協議内容が色々決まっていますが、流山市の都市計画マスタープランは開発指導の基準として取入れられているのでしょうか。

資料9で都市計画マスタープランの説明もありましたが、実際に取入れられているのでしょうか。

4つ目は、グリーンチェーン戦略について、今まで2.4haの実績があるとのこと説明でしたが、市内には、今後、土地区画整理事業で無くなる緑がかなりあると思います。

グリーンチェーンでどのくらい回復できるのか、率として知りたいと思いました。

嶋根課長補佐

開発行為の許可の条例について説明します。

市民参加について、住環境の方で、調整というかたちで、事業者に対し、意見を述べる事が出来るようになっていきます。

市民参加の部分は第13条のなかで事業者に対して意見を述べる事ができると謳っています。

ただ、その場合において、一度市のほうへ要望を上げていただいて、市から事業者へ伝え、事業者からは市に回答をいただき、その旨、要望された方へ伝えます。

これは、あくまで事業者への要望ですので、市としては、事業者にお願いしますが、実際には難しい面もある場合があります。

また、先ほどのご指摘のなかで、市が話し合いのなかに入らないのか、といったご意見がございましたが、紛争等がおきた場合、市が何もしないということはありません。

あくまで法的に適合している物件に対して、3者の間で話し合った場合、法的に適合している物件に対し、許認可権者側である市が良い、悪いといった判断は出来ません。

事業者と市で話し合うことはあるかと思うが、例えば、マンション紛争の現場に担当の宅地課の職員が同席し、事業者側から「法にあっていことがなぜいけないのか」と許認可権者である市に言われてしまうと、逆にお墨付きを与えなくてはいけないというところがあり、3者の間での話し合いは難しいのではないかと思う。

都市計画マスタープランの話も出たが、本来、用途地域制限のなかで建物の制限がされていますので、その枠のなかでは本来は認めなければならない。

ただし、全部が良いのかというとそうではなくて、そういうものを条例である程度縛ったなかで、皆様の紛争が起きないようなかたちのなかでつくっているものが今回の開発条例です。

今回の大規模開発事業につきましては、事業者が市へ事前協議申請に来る30日前に、地元計画の看板を立て、その中で色々な話し合いをしていただき、看板を立てて30日経過しないと市は事前協議申請を受けません。

逆に言うと、看板を立てた後30日が経過すれば、市は事前協議申請を受けるといことです。

その間に、皆さまからご意見等があれば、当初の申請のなかで、地元から要望が出ているという話は出来ると思います。

齊藤課長

地区計画策定の際の専門家派遣について、現在、江戸川台東2丁目地区、宮園地区の2地区でやっています。

ルール上は年6回派遣ができます。

大体2か月に1回派遣をさせていただいています。

秋元係長 専門家の派遣は、紛争の解決ということが目的ではなく、合法的に建てられているものについて紛争の場面では、みなさんの次のまちづくりをどうするか、ということを目的に派遣させていただいています。

菅原課長 グリーンチェーンについてですが、現在2.4ha 緑化面積を確保しています。

戸建て敷地の約8%です。今後10年間の市街地内のCO2吸収源倍増計画を今年度から行いまして、グリーンチェーンのみどり、公共のみどりを含めて約40haあり、これらを約80haまで上げていきたいという計画があります。

そのなかで、グリーンチェーンはどれだけの割合があるかという、正確に言うと5ha程度になります。

上村委員 開発条例について、合法的に建てているものに関しては紛争をしてはいけないというお答えだったかと思いますが、地区計画を実際にかけている割合をみますと、件数では、事業者提案タイプが57%となっています。

これは、流山市が事業者と相談してかけているのだと思います。

住民提案タイプは37%であり、面積で言うと、80%が事業者提案タイプを占めており、相当の割合を占めている。

流山市が事業者とこれだけ一生懸命つくっているということは、今の法律では、流山の良い環境は保てないというのは明確であるから、やっつけているのだと思う。

ところが地区計画だけに頼っていると、これだけマンション紛争が第1種住居地域で起きていて、紛争が一度起きると、建物は50年間そのままになってしまうので、住んでいる側としては、合法だからしょうがないと片づけられない。

例えば、国分寺市の場合、土地の売買が成立してしまうと、事業計画が確定してしまうため調整が難しくなってしまうということで、一定規模以上の土地の売買などでは事前に届出が必要で、届出の中で市民に意見を聴いたり、公聴会を行っております。

また、このようなケースで、世田谷区では、意見交換会として実施しており、色々な手続を踏んでいる事例もあります。

市民参加というのは、周辺住民との意見調整を行ない、出来るだけ市民にもオープンな場で協議をすることで、情報を引き出すなど、調整を行うこと。

流山市の場合、せっかく一生懸命に市の職員の方にやっていただいても、市民にはどういった経緯で手続が行われているのか全く見えなく、評価がしづらい。

そして他の人にどの様に説明して良いのかも分からない。

是非、手続きをオープンな形に出来るような条例、市民参加のかたちということを考えられないのかと思っておりますが、いかがでしょうか。

北原委員長

いまの上村委員の発言は、質問でなく、ご意見としたいと思えます。

事務局には、まちづくり条例のなかに、上村委員の意見をどのようにしたら反映できるか検討していただきたいと思えます。

松岡委員

議論の進め方について意見したい。

議論の焦点がどうなっているのか、どうも分からないので、上手くできないのかと思えます。

併せて、今日の資料の影響もありますが、次回のはっきりと事務局から出していただきたいのですが、資料2は市の考え方として各課調整されて大変なご苦勞だったと思えますが、「制度があるから」とか「地区計画があるから」という回答だけでは意味がないのではないのでしょうか。

それでは、まちづくり条例は何をやるのですか。

みんな、うまくやっているのではないですか、ということになるので、あまりこのようなことに努力されても大変なだけで、結果として市を問い詰めるような議論になってしまうように思えます。

そういう意味では、質問も含めたものだが、今日説明されたうちの一つに高さがあったが、高さについて、市は何か特別に考えているのかどうか。

流山市では、第1種、第2種で、高度制限が非常に、きれいに、上手く効いています。

自分が建築行為をやろうとすると、猛烈に良くわかる。

問題は、大規模な雑木林や工場跡地がマンションに転換すると、斜線制限がうまく効かず、よって高いものが建設される。

しかし、日照その他については、周辺の日照との関係で、制度上あまり問題がないのではないかと思う。

実際に、自分の家の近所に高いマンションが建設されたが、特に被害はない。

ただ単に、近所に高いものが建つことが嫌だという気分的な問題が紛争につながっているのだと思います。

こういったことに対して、まちづくり条例はメスを入れて検討していく必要があるのかどうか良く分からない。

ですから、土地利用調整型の条文をまちづくり条例の中に入れていくのかどうか。今後大規模な土地開発について、今の制度では有効だと思われるような斜線制限でかなり踏ん張ってやっているのだけど、これ以上、絶対高さで切っていくと、下手をすると、ぺたっとした豆腐のようなマンションが建ってしまう。

それが良いのかどうかよくわからないのだけど、今の話を聞くと、絶対高さを含めた考えをイメージしているのかどうか。併せて、大規模な開発の事前協議をどうするのかというところで問題を考えていくのか。

それとも、元々、このまちづくり条例ではそこまで考えていないのか良く分からない。

緑についても同様のことが言えると思います。資料3より、緑被地の合計が1,489.6ha、つくばエクスプレス土地区画事業地内の面積は638.1haあり、その約半分が緑地であるから、緑地は1,489.6haから300ha近くが減り、緑地は1,100haくらいになり、4分の1程度のみどりが減る。これを前提として、638.1haのうち、道路など除く約6割がおそらく開発用地となるのだと思う。

その6割のかなりの部分が緑地で占められているのだと思う。

問題は、638.1haを埋め尽くすほどの宅地需要が起こるかと言え、多分起こらない。

人口も減少し、住宅の戸数も減って行き、商業の規模も小さくなる。

そうすると、つくばエクスプレス近くに森林が多く固まっ



ているが、ここがなくなると、森林が残っている地域がほとんどなくなります。

残るのは農地が中心になるかと思うが、その農地が荒地になって、そのまま残っていく可能性があります。

それらも踏まえてまちづくり条例のターゲットとして考えていくのがよく分からない。

それも併せて、まちづくりのルールや市民のルール、そして流山のまちづくりのルールをどうするか、自治会がつくっている協定などを作り上げ、できれば精神論や約束ごとではなくて、もう少し強制力のあるものにしていくのかなど、そういったいくつかの問題を次回以降に議論していくかと思えます。

しかし、どのように議論していくのが分からない状況があります。

北原委員長

ありがとうございます。

今日はともかく委員の皆さんから意見を出してもらい次回以降に整理して、流山のまちづくり条例がどのようなになっていくのか、明らかになっていくと思えます。

高さはおおむね問題ないが、いくつかの場所に高さの問題があり、それをどうするのか。県内でも絶対高さ制限かけている自治体もありますが、おっしゃるとおり、それだけで問題が解決するとは限らないと思えます。

緑についても、現況を報告していただくなかで、いい状態でマネジメントされている部分と、荒れている緑について説明していただきましたが、この辺りがヒントになるのかなと思っている。

ルールについては、自治体でつくっている、都市計画に掛からないところのルールがまちづくり条例のなかで出来るのかどうか、いくつか論点はおぼろげながら浮き上がっているかと思えますが、これについて一つずつ議論するのは、次回以降かと思えます。

今回はとにかく委員のみなさんから意見を出していただき、次回以降、焦点を絞って議論していきたいと思えます。

江原委員

3点、質問があります。

第1に市ではハザードマップはあるかどうか。災害が起こる可能性があることを把握されているでしょうか。

第2に、景観について、市で表彰制度はあるのでしょうか。

第3に、今後、大学や企業を誘致するなどの計画はあるのでしょうか。

亀山課長補佐           ハザードマップは洪水と地震の2種類を作成しています。

斉藤課長                景観の表彰制度は、＜資料5－3＞P4の、景観条例第16条にあります。

平成20年4月から施行していますが、表彰の実績はありません。

大学・企業誘致に関しては、今年の4月から誘致推進課という部署を新しく立ち上げ、つくばエクスプレス沿線地区内630haの宅地開発が本当に埋まるのかといったこともあり、今後誘致推進課を中心に企業誘致などを進めていきたいと取り組んでいます。

担当課は現在企業まわりをして、流山の良いところとして、そこで働く方々の生活、子育て支援も含めてPRしています。

4月からの立ち上げなので、まだ成果には至っていませんが、進めています。

大学誘致については、私の方では把握していません。

江原委員                ハザードマップがあるということですが、危険防止について具体的な誘導策はあるのでしょうか。

亀山課長補佐           地震ハザードマップについては、防災マップとして避難誘導場所や地域の揺れやすさや危険度を表示し、地震に対する啓発資料の一環として、洪水マップについてはどの地域でどのくらいの水被害があるが、どこに避難場所があるのかなどを表示しています。

江原委員                まちづくり条例のなかで、具体的にこの辺は水が出るなどこのような計画をたててくださいと具体的に出していただければ、条例のなかに盛り込めるのではないのでしょうか。

亀山課長補佐        窓口での個別相談のなかではできていますが、その辺も踏まえ条例の中にどのように盛り込んでいけるのか、これからの検討課題にさせていただきたいと思います。

北原委員長        ハザードマップは今後資料として提出していただきたい。  
      予定の時間を過ぎてしまっているので、ご発言されていない方について、ご発言いただきたい。

後藤委員        意見のすべてが建築協定、地区計画ありきという前提にあるように思いますが、どこまでが市の役割でどこまでが市民の役割なのか、よく分かりません。

      江戸川台で、地区計画ができたのですが、最終的に自治会長の判子をもらってきてくださいということになっているようですが、何故そのようなことになっているのか、疑問があります。

      用途地域についてもこのままで良いかという問題意識を持っていますので、その点について今後検討していただきたい。

北原委員長        上村さんから配布された資料を見ると、マンション紛争が起こる用途地域は決まっています。

      後藤委員がおっしゃるように、何となく昔から集落があり、ごちゃごちゃとしているような用途地域で紛争が起こっているのが分かります。

      今後こういったところをどうして行くのか、条例で対応していけることがあれば対応し、次回以降改めて議論したいと思います。

松本副委員長        とても今日は勉強になっております。

      この自治会のルール作りも、とても良いと思いました。

      しかし、この委員会では住んでいる立場でのご意見になると思います。

      商工業者の方の意見が入ったほうがいいのではないのでしょうか。

      住む側からの意見や一方的な利益だけを持つまちづくりではいけないのではないかと感じました。

北原委員長 非常に難しい問題ですが、まちづくり条例にどこまで期待できるかということにも関わりますが、今後、十分議論したいと思います。

林委員 今日の話を聞いていて、松岡委員の意見と同じように、どこを目指しているのか分かりにくいと感じました。

それから、住んでいる側の論理で屋根の形など細かいところまで決めてしまって良いのか。

もっといろいろな形があって調和がとれるように考えていく方が本来の筋ではないかと感じました。

北原委員長 どこを目指すのかということは、この委員会の場で検討していきたいと思います。

水代委員 要するに、流山のまちをどういうまちにしていきたいのか。また、現市長はどのようなビジョンをもっているのかということだと思う。

例えば、グリーンチェーン戦略を打ち出してきて流山をどのようにしていくのか。

市役所の方などの説明を聞き、流山の地べたをただ化粧しているだけのことではないかと感じました。

それに伴い、上水・下水道の配備、県道や市道など道路の整備はどうなっているのか。

私の家（向小金周辺）は、下水道が配備されていない。

そうでありながら、流山の部分は市街化区域であるものの、生活圏は柏市と一体になっている。

そうすると、市役所に用事があった場合に、柏市へ出て行ったほうが近く、このように流山でも立場が色々な人がいます。

やはりみんなが納得する目指すべきものを出し、柱にして、まちづくり条例をつくったほうが良いのではないかと思います。

細かいことはよく分からないし、細かいところまでやっては、時間が足りません。

次回は、私の方からは、生産緑地の追加申請の件、それから、柏市では災害が有った場合には、災害農地や仮設住宅など建てられる農地などの優遇措置や色々な対策が講じられて

いるが、このような事例も踏まえて検討していただければと思います。

北原委員長

委員の皆さんのご意見をいただき論点も明らかになってきましたが、これらを踏まえて、次回以降、議論のたたき台をご用意いただき、みなさんのご意見を伺いたいと思います。

水代委員のご指摘のとおり、流山市は市域としては大きくありませんが、多彩な街です。

全てを網羅することは難しいので、あるいくつかの骨格的な部分を条例に盛り込んでいくにはどうしていくのか、次回の委員会は、実態を踏まえてということで、視察も考えられております。

視察も踏まえ、まちづくり条例では何を重視していく必要があるのか、また議論していただきたいと思います。

では、十分ではないですが、議題2の視察について、事務局より説明をお願いいたします。

## 2) 視察について

秋元係長

事務局からのご提示で恐縮ですが、次回の第3回の委員会は10月9日(土)を予定しております。午前10時から視察をスタートし、ご意見を募りながら、午後4時頃までを予定しております。

北原委員長

第3回の検討委員会は、視察と委員会ということで丸一日になりますが、よろしく願いいたします。

次回は、本当の意味で、まちづくり条例の中身についての検討はできないかもしれない。

松岡委員

視察と議論は分けたほうが良いのではないか。

北原委員長

視察の後は、視察を踏まえた意見交換の場ではいかがでしょうか。

本格的な議論は難しいと思うので、事務局に調整をまかせたい。

江原委員

視察参加者の範囲はどこまでか。意見交換は公開なのか。

秋元係長 車両等の用意の関係もありますので、視察は委員だけでお願いしたい。  
意見交換が必要かどうか協議させていただきます。  
要らないようなら視察のみとしたい。

北原委員長 意見交換の時間は必要だが、まちづくり条例自体の検討は難しいという理解だと思います。

松本副委員長 9月の委員会は実施しないのですが。

秋元係長 まちづくりサロンという勉強会を考えている。

北原委員長 では、議題3であるまちづくりサロンについてお願いします。

### 3) まちづくりサロン

地域計画・野口 まちづくりサロンのご提案です。

前回、開催のご要望がありましたが、検討委員会主催でお願いできればと思っております。

出席者は、市民、検討委員会委員、流山市、コンサルタントということで、勉強会の内容として考えているのは、建築基準法、あるいは都市計画法でどのようなことが決まっているのか。

そもそも条例とは何なのかという基礎的な話をしたいと思います。

まちづくり条例で通常定められているような内容や本日のご意見を踏まえた事例などについて、紹介し基礎的な知識をお互いに共有化し、委員の方々の興味がどこにあるのか、フリーに議論できればと思っている。

日程については、9月11日(土)を現在考えております。

北原委員長 まちづくりサロンということで委員の皆さん、市民の皆さんと一緒にまちづくり条例を検討委員会で議論する共通の基礎知識をもとに計画されています。

松岡委員 主催者が検討委員会になっており、参加は市民もできるということだが、市民の質問に検討委員が答えるのかどうか。

例えば「まちづくりの領域について・・・」など議論したことがない。

検討委員会で責任ある答えが出来ないし、また、流山市はどういうところがポイントになるのでしょうかと聞かれた場合、これも議論したことがないため、こういうのはどう処理したら良いか。

地域計画・野口 委員会のように記録をしっかりとって、それを条例に反映させるといふ段階ではないと思っており、市民の方がどういった意見を持っているのか、ラフに議論できれば非常にありがたいと、委員の方も個人の見解として話をして、質問回答というかたちでは考えていません。

回答するのはこの3つの件についてで、それは私共で説明しようと思っています。

その説明に質問があれば説明した側が回答するようにし、議論の中身はフリーでお願いしたい。

松岡委員 それでしたら、主催者は市にしたほうが良いと思う。

検討委員会が責任持って言えるような話ではなく誤解を与える。

市の主催で皆が集まるというかたちにしてもらわないと、筋として違うように感じている。

北原委員長 どうなのでしょう。

検討委員会が主催したから、検討委員が責任を持って答える場であるとは理解していないのですが。

松岡委員 まだ、何も議論していない。

北原委員長 何も議論していないから、こういうところで議論するのだと思う。

松岡委員 議論するというよりも、市民の方や皆さんから意見を聞いて今後の検討課題として色々な意見を出して欲しい、という

ならわかりますが、そういう運営でもなさそうで非常に委員としてもつらい。

北原委員長

そういう考え方もあるが、わたしは割合気楽に考えている。せっかく野口さんはまちづくり条例をたくさん手掛けていてノウハウを持っているので、野口さんに講師的な役割をしてもらって、先進事例を紹介してもらい活性化の場になれば良い。流山の市民主導のまちづくりとしては市に主催して欲しくないと思った。

松岡委員

内容を問題にするのではなく、だれがどういう様に責任をもって会を運営するのかを曖昧に議論して良いのかと思う。9月11日にやるなら、少なくとも、もう1回委員会として議論しておかないと第三者の市民から見たら「この委員会は怎么样了のか。」という話に成りかねない。そういうことを私は危惧している。

北原委員長

よく分かりました。主催は再度検討して、9月はまちづくりサロン準備会くらいにしましょう。

上村委員

私も、もっとフリーに、どこに責任があるとかではなく、知らないことも一杯あるので、例えば私たちが市民グループとして主催しても良いと思う。そのぐらいで良く、ただ集まって知識を吸収するのに、誰が責任を持つとか必要なかどうか、よく分からない。

江原委員

私もオフ会程度の自主的な勉強会の位置づけかと思う。

北原委員長

準備会として、主催はこの委員会の有志としましょうか。とにかく市が主催ではなく、市民主導としたいと思いますので、まずは準備会から始めていければと思います。

松岡委員

意見を聞くことは決して反対ではないが、しかし、意見を聞く際のプロセスに責任問題があると思う。最初からフリーに意見を聞く会なら構わない。勉強なら市民を交える必要もなくとも良いのかもしれない。



勉強せずに最初から市民の知恵を借りるのか、という話もあるかもしれない。

進めるプロセスとして本当にこれで良いのかと疑問に思う。

地域計画・野口 まちづくりサロンという名称ではなく、まちづくり条例勉強会という名称はどうか。

勉強会であれば、皆で勉強し、意見をいいたい人もいるだろうから、それを聞くということで、委員会主催で勉強会を開くということはいかがでしょうか。

松岡委員 名称が問題というよりは、誰がきちんとメッセージを送り、どう質問に答えていくのか。

関係が曖昧なまま提示されたので、良くないのではないか。

市民も委員も市も一緒に勉強しましょうというなら、それで構わない。

北原委員長 では、勉強会にして、それで、資料にある開催（案）の質疑応答を切りましょう。

そのなかで、今後、どういうあり方がよいのか、検討していきましょう。

江原委員 公募の立場から言うと、一般の市民の方の意見を聞く場がないとあまり意味が無いと思います。

名称はいつでも良いのでそういう場はほしいと思います。

松岡委員 一言だけ言わせてください。

市民から意見を聞く必要があるのは同感ですが、もう少し焦点が定まったらにするべきで、いまはまだ条例の枠組み、考え方も決まっていない。

そういうなかで市民に意見を聞くというのは失礼ではないかとも思います。

何かあったら言ってくださいという場は市民にとって失礼ではないか。

意見を聞くのは反対ではない。

もう少し意見が固まってきた時にこの検討委員会が地域・自治会に入って意見や地元のことを聞くべきだと思っている。

今回の会の持ち方についてのみ、危惧しているだけ。

水代委員

私も松岡委員の言われるとおりだと思います。

市民の色々な意見を聞きたいという公募の方の意見も分かります。

ただ、委員に任命された以上は自分の力で市民の意見をまとめてくることも必要です。

また、9月に行うのは時期尚早だと思います。

上村委員

条例で何ができるのか、他市の事例はどうか、ということは現段階でやっていいと思います。

水代委員

いけないということではなく、時期尚早ということ。

前回委員会を欠席したのでサロンの意味が分からない部分もありますが、勉強会ということなら分かります。

9月なら講習会、勉強会という位置づけにし、その後サロンを開催すべきで、現段階だと色々な意見が出すぎてしまう。私はその混乱の方を危惧します。

北原委員長

9月11日は勉強会とし、講師は野口さん、市民と委員が参加できるものとします。

傍聴の方はすいません、時間超過のため今回は簡略させていただきます。

その他報告事項がなければ、司会を事務局へお返しします。

望月部長

長い間ご議論いただきありがとうございます。まちづくりサロンに関しては、第1回目ということでの開催を予定しており、節目節目に皆様からの意見を聞くために開催したいということです。

それから、なぜ市主催ではないのかということですが、市が主催すると本来の意図と違うご意見が多くなるということから、検討委員会のほうで主催になっていただき、開催し、市民主体の街をつくっていただければという想いでした。

流山市では都心から一番近い森のまちを目指しています。

先ほどの議論のように、今までは合法的な建築申請であれば許可せざるを得なかったが、今後は少子高齢化時代、あるいは都市間競争の時代ということで、質の高いまちづくりを目

指すためには、市民がつくるまちづくりを是非目指していただき、そのためにまちづくり条例をつくるための議論をしていただいているということです。

今日は長い間ご議論いただき、ありがとうございました。

■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  
江原幸壱委員、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 今日の見学委員会では、先ほどの市内の見学で、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 見学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、まちづくりは主に、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。

今後検討委員会でどこ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伺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て、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まして、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ればよ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いきまして、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いきまして、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勞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、よろしくお願ひします。

では、最後に、今日の配布資料について補足があればお願ひします。

齋藤課長

洪水ハザードマップを広げてもらおうと、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ですが、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。