

第2回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（8月20日開催）概要

P. 1～P. 6

第3回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（10月9日開催）概要

P. 7～P. 12

第2回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（8月20日開催）概要

テーマ	委員意見	市の考え方
緑及び自然環境	<p>・市内には今後、区画整理でなくなる緑がかなりあると思うが、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。</p> <p>グリーンチェーンはただ地べたに化粧をしているだけのことではないかと感じるのだが、何らかの課題等があるのではないか。</p>	<p>グリーンチェーンについて、現在2.4haの宅地内の緑化面積を確保しており、戸建でいうと緑地は約8%です。今後10年間で市街地内のCO2吸収源増計画を今年度から行いますが、現在、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です。</p> <p>そのなかで、グリーンチェーンのみどりの割合は5ha程度と計画しております。</p> <p>グリーンチェーン戦略は、新たな建築などについて認定をしている制度ですが、緑をつなげることを考えると既存の家や、森林、農地についても何らかの手法を検討することが必要と考えます。</p>
緑及び自然環境	<p>・区画整理事業により多くの緑が失われ、残るのは農地が中心になるかと思うが、荒地になる可能性を考慮しなくてはいけないのではないか。</p> <p>人口の減少が予想される中、TX沿線で621.8haもの宅地需要があるのか。</p>	<p>人口減少が予想される中、市民・事業者・大学・行政等が参加した魅力的なまちづくりを進めることにより、供給される土地が宅地として土地利用されるものと考えます。</p> <p>TX沿線区域は市街化区域内に編入した上で区画整理事業を実施しています。</p> <p>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。</p> <p>-土地区画整理事業後も換地先で農業を続けることも可能です。</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
建築・土地利用等	<p>・市街化区域内の緑の保全の為に、生産緑地の追加申請について、緑を残せるような対策をとるべきでは。</p> <p>（北原委員長）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。</p>	<p>生産緑地の追加指定については、市も以前から議論の余地があるのかなと思っており、今後の課題であると認識しています。</p>
都市計画制度	<p>・将来的に市として景観地区をやる予定、計画はあるのか。</p>	<p>景観地区を定めている地域は今のところありませんが、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第一にあり、担当課としては、ぜひやりたいと考えているところで、具体的な計画には至っていません。</p> <p>今後、景観地区等の法制度を積極的に活用するため、地区レベルのまちづくりをどのように進めていったらよいか、市民・事業者・大学・行政で協議をさせていただければと考えています。</p>
都市計画制度	<p>・景観について、市で表彰制度はあるのか。</p>	<p>景観条例の第16条に表彰制度があります。</p> <p>平成20年からこの条例を施行していますが、今のところ表彰の実績はありません。</p>
都市計画制度	<p>・今後、市としてマンションなどの建築物の高さ制限はどのように考えていくのか。</p> <p>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。</p> <p>・絶対高さを含めた考えをイメージしているのかどうか。</p> <p>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。</p>	<p>第1種低層住居専用地域については絶対高さを10mと定めており、それ以外の住居系の用途地域には、全て高度地区を都市計画で定めています。</p> <p>これは、絶対高さを決めているのではなく、北側からの斜線制限をしています。</p> <p>市でも建築などの高さについて協議をする場面がありますが、高さの規制をすると、建ぺい率・容積率の規制で、まちの視界を遮るような建物が建築され</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
		<p>る場合があります。</p> <p>そのため、大きな敷地では建物を分けて建てていただいたケースもあります。</p> <p>良好なまちづくりを誘導するうえで、建物の高さや配置のルールについても同時に検討する必要があります。</p> <p>また、地域の合意が得られれば、建築物の高さについて地区計画で規制を加えることができます。</p>
都市計画制度	<p>・既存地域の用途地域は、昭和48年に決定されたものが当時のままになっているが、環境や需要が変化していく中で、用途は変更する必要はないのか。</p>	<p>用途地域の指定については、将来の土地利用計画及び基準に基づき指定しておりますが、一部において用途地域を適正に利用されていない地区もありますが、用途地域を変更するのではなく、地域の現状等を十分に調査検討し、その地域の特性に合った地区計画等の制度を活用することにより、まちづくりの形成・誘導することができます。</p> <p>なお、市ではまちづくりの専門家としてまちづくり相談員の派遣制度があり活用いただけます。</p>
条例・制度	<p>・開発条例について、協議の手続きについて詳しく教えて欲しい。</p> <p>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。</p> <p>開発条例のなかで、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か。</p>	<p>開発条例では、住環境という視点で、調整するというかたちで、事業者に対し、意見を述べるようになっております。</p> <p>市民参加の部分は13条のなかで事業者に対して意見を述べるができることと謳っています。</p> <p>ただ、その場合において、一度市へ要望を上げていただいて、市から事業者へ伝え、事業者から回答をいただき、その旨、要望された方へ伝えます。</p> <p>これは、あくまで事業者への要望で助言、指導には法的に限界があるので、市としては、事業者にお願いをしますが、</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
		<p>難しい面もある場合もあります。</p> <p>事業者・住民間で話し合った場合、法的に適合している開発行為・建築行為に対し、許認可権者側である市は許可をすることとなっています。</p> <p>市は、大きな枠でまちづくりの方針について策定をしており、開発事業者が市の方針に合致するよう指導しています。</p> <p>都市計画法、建築基準法、開発条例に沿った開発であっても、周辺にお住まいの方々と紛争になることもあります。開発（建築）が行われる場所に、その周辺のまちづくりについて検討を行う場が必要と考えます。</p>
<p>条例・制度</p>	<p>・他都市では一定規模以上の土地取引を伴う開発が行われる場合には、事前に届出が必要となるなどの周辺住民と業者との調整を行えるような決まりがある。</p> <p>今回のまちづくり条例でそのような部分を補完できたらと思うのだが。</p>	<p>開発条例で一定の手続きや基準を定めたので、まちづくり条例では他都市の事例も参考にしながら、どのような方策が可能でどのような効果があるかを検討していただきたいと考えています。</p>
<p>条例・制度</p>	<p>・市にハザードマップはあるのか。</p> <p>・危険防止について具体的な誘導策はあるのか。</p> <p>まちづくり条例のなかで、具体的に盛り込めないか。</p> <p>（北原委員長）ハザードマップは今後資料として提出してほしい。</p>	<p>市内でも大雨時に道路等が冠水する場所がある為、対策を行っています。</p> <p>全面的な解消には至っていませんが、今後も浸水対策を行っていきたいと考えています。</p> <p>なお、ハザードマップについては、江戸川が決壊、または相当規模の地震が発生した場合を想定した地図表現となっています。</p>
<p>条例・制度</p>	<p>・流山市では、どのようなまちづくりをしていきたくてまちづくり条例をつくるのか。</p>	<p>まちづくり条例は、まちづくりを実現するための一つの道具です。</p> <p>したがって、どのような都市づくりを目指すのかが重要となることから、まち</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
		<p>づくり条例の目的をどのように定めるか検討していただきたいと考えています。</p>
<p>条例・制度</p>	<p>・議論の焦点がどうなっているのかどうも分からないが、まちづくり条例は何をやるのですか。</p> <p>どこを目指しているのか、議論の焦点が分かりにくいと感じた。</p>	<p>これまで委員からの意見をお聞きし、また議論のための資料を提供してきました。</p> <p>今後は、これまでの委員のご意見等に基づいて、まちづくり条例の内容についてご議論いただくための資料を作成しご提案したいと考えています。</p> <p>(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えます。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・自治会の建築等のルールに強制力を持たせていくことは考えているのか。</p> <p>また、地区計画に盛り込んでいくなど、想定されているか。</p>	<p>自治会のルールの中では、地区計画には盛り込むことが可能であるものとそうでないものがあります。</p> <p>それぞれの地区のプランやルールについては強制力の有無を含め、今後の課題と考えます。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・地区計画をつくりたい場合等の専門家の派遣制度は3回までしかなく、その回数では全然足りないのではないか。</p>	<p>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地区で実施しています。</p> <p>ルール上は年6回派遣ができますが、市の予算にも限りがありますので、派遣ができない場合も出てきます。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・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うが、その中で自治会の了承が必要になるなど何故そのようなことになっているのか疑問。</p>	<p>地区計画は届出、勧告制であることから市に届出をしていただきますが、住民の発意で地区計画を導入した地区については、地区住民の皆さんにおいても事前に確認していただき、市と同様に地区計画の運用を行っていただくように了承書を提出していただいております。</p> <p>建築協定は地元組織によって運用されるものですので、自治会等の合意や運用等が必要になってきます。</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
		<p>地元提案タイプの地区計画や、建築協定、規約等は、まちづくりの目標として地元住民によって形成され合意形成されるものと考えています。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・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いるのか。 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た。</p>	<p>地域として、住民の方々が守れるまちづくりの計画やルールを策定していただく方向性を考えています。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・農地などの優遇措置や色々な対策も検討していただければと思う。</p>	<p>市としての課題であると考えています。</p>
<p>地区まちづくり</p>	<p>・流山でも色々な立場の人がいるので、まちづくり条例をつくっていくなかで、それを考慮して考えるべき。</p>	<p>まちづくり条例に地区レベルのまちづくりを位置づけたいと考えています。 その際、生活基盤整備が不十分な地区の環境改善のため、どのような地区まちづくりのタイプがあり、どのように整備を進めていったらよいか、その仕組みの検討をお願いしたいと考えています。</p>
<p>その他</p>	<p>・今後、大学や企業を誘致するなどの計画はあるのか。</p>	<p>流山市では、今年の4月から誘致推進課を新しく立ち上げました。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。</p>
<p>その他</p>	<p>・商工業者の方の意見が入ったほうがいいのではないか。 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た。</p>	<p>今後、様々な方法でご意見をお伺いする機会を設けて、まちづくりに反映させていきたいと考えています。</p>

第3回流山市まちづくり条例に係る検討委員会（10/9開催）概要

テーマ	委員意見	市の考え方
緑について	<ul style="list-style-type: none"> ①森がなくなるので、公園をつくったほうがよい。 ②住宅だけでなく店舗もみどりを必ず義務付けることがあってもよい。 ③植栽で、一般の戸建て、もっと小さい戸建てには、全く個人の自由。 ④道路際で、やさしい、グリーンチェーンが出来れば。 	<ul style="list-style-type: none"> ①公園については適正な配置計画により近隣公園、地区、街区公園等を配置しています。 ②③④グリーンチェーン戦略により、植栽に協力してもらっています。
	<ul style="list-style-type: none"> ①みどりの回復はおそらくない。現状維持をどうするか。 ②住宅地について、まちなかにみどりをつくっていくことを指導する。 ③農業委員なので、みどりを確保することが使命、そういう方向から、話を煮詰めて行きたい。農業委員会でも農地の集約、集積、回復に尽力しているが、進んでいかない。 ④新川耕地関係は、かなり問題がある。点在する不耕作地がある。そこに、貸し農園、市民農園をつくることも、みどりを残すことになる。 ⑤市街化区域、みどりがなくなる。市街化区域内で、耕作できる区域があれば、維持保存ができればよい。 ⑥グリーンチェーンを遂行すると、伐採の枝が相当でる。生 	<ul style="list-style-type: none"> ①確かに山林の宅地開発に伴うみどりを回復させることは出来ないと思われま。しかし、開発の際に出来るだけ公園や緑地を配置するよう開発事業者と協議をさせていただいています。 ②既存の住宅への植栽については、今後検討すべき事項となります。 ③④⑤良好な農地の土地利用をする上で、後継者対策も含め農政サイドとの協議が必要と考えます。 ⑥生垣を造る際に補助が出ますが、維持管理の補助制度はありませんが、市では剪定枝をチップや肥料として資源化しています。

テーマ	委員意見	市の考え方
	<p>垣の補助、個別の登録者にくらか選定期間に補助が出る、無料化する等、優遇装置があれば、みどりの回復につながる。</p> <p>委員長 生垣等の住宅の緑は、維持管理が大変で、その点の補助が出ると良い。</p>	
緑について	<p>①新市街地は、森を切り倒し、どの程度森が回復するのか。みどりの保全の問題は難しい。</p> <p>②グリーンチェーン、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か。</p> <p>委員長 グリーンチェーンの肉付けをまちづくり条例で行う。</p> <p>開発や土地区画整理を始める前に、森を管理するNPOなどの提案を受けて協議を行い、森等の緑地保全のきっかけになるようなことがあれば良いと思う。</p>	<p>①TX沿線区域内は、良好な住宅地を造成する区画整理事業により、道路や一定の規模で公園及び緑地を整備することになります。</p> <p>なお、開発で失われた緑をグリーンチェーン戦略等の事業展開により回復させ、緑豊かな流山を実現していきます。</p> <p>②グリーンチェーン認定された建物は、ステッカーが配布されていますが、必ず人が見える場所に貼っているとは限りません。</p> <p>・緑地保全をするNPOなどの提案協議については、開発等の負担が発生することとなりますので、今後の検討事項になります。</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
未整備地区	市の南方面では、道路幅員にはばらつきが多かった。	<ul style="list-style-type: none"> • すでに一般住宅の建築されている箇所は現道の幅員になりますが、その間で開発行為があった場合には、一定の基準で道路幅員を確保してもらっています。
	向小金方面は、道路幅員が狭く、将来は難しい問題。災害等を含め、規制があってしかり。取り決めをもち、紛争が起きないように、セットバックだけの問題でなく道路課等にも加わっていただき、検討が必要。	<ul style="list-style-type: none"> • 地区まちづくりの課題として、今後地区の住民と行政が協議をする仕組みについて検討を行うことが必要と思われます。
	向小金地区の住宅が密集し、狭小な道路であり、緑地配置が少ない。まちのレベルアップのためのルールやガイドが必要なのでは。	
	委員長 逆に、共同建替えしないと問題が解決できないところもあり、網羅するものは難しい。	
土地利用	<p>①古い住宅地は敷地に余裕がある。周りのみどりも成長し、ゆったりした住宅地が多かった。マンションも敷地に余裕があるところがある。</p> <p>②新しい住宅地は、住宅地、マンションともに、そういうところが少ない。</p>	<p>①②開発については景気に左右される場合があり、景気が上昇傾向にあるときは、開発業者も周辺住民の意見を受け入れる可能性が多いが、昨今の景気低迷において、法規制以外の部分を受け入れることは難しいと考えます。</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
制度	<p>開発時の協議の場の話があったが、流山の基準があればよい。東急の団地、道路と住宅地、公と市の敷地の間をグリーン、花で区切っている。</p> <p>コンクリートで高くするのではなく、石を使う、自然素材を使う、デザインコードのようなものをルール化することがあれば、質が高まる。</p> <p>マンションにしても、高さで違和感があるのもあるが、その差をなくす等、デザインの基準を盛り込んでいくこと、協議の指針にするというのはあるのではないか。</p> <p>例えば、建築計画をする際に、アプローチ、外壁、道路に面する部分、ここが良いということについて、デザインコードをつくり、事前協議のひとつの指針としてできれば良い。流山版美の基準とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、地区のまちづくりとして、建築素材等について協議をしていただくような仕組みについて検討を行うことが必要と思われます。
制度	<p>開発関係の協議により、高さ規制だけでなく、デザインも協議できることを含めて、職員の指導次第で大きく変わってくると思った。</p> <p>大規模開発、事前協議で有効なことが行われている。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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・協議内容については、規則等が無いため、窓口職員が良好なまちづくりを目指しながら、開発事業者と協議をしています。 ・地区まちづくりの目標を策定していただいた地域については、行政と地域それぞれで開発事業者と協議をする仕組みづくりも必要と考えます。

テーマ	委員意見	市の考え方
	<p>①条例の事前協議、指導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る。</p> <p>②既にあるツール、地区計画、高度地区で決められたものでやるのが原則で、それ以外を条例でカバーする。</p>	
地区まちづくり	<p>①低層住宅地が流山の基本。用途地域と実際の建物のギャップを修めるのがポイント。</p> <p>②江戸川台や松ヶ丘などの古い敷地はゆったりしているが、相続等で敷地分割により密集化をどこまで押さえ、良好な住宅地を残すのかが課題。</p> <p>南流山周辺は、無秩序的なまちになりつつある。</p>	<p>・地区の住民が、都市計画法の用途地域や建築基準法などの規制について専門家の説明を受けながら、現状を把握していただき、地区に合致したまちづくりについて、協議し、地区計画や建築協定などについても、検討をしていただきたいと考えます。</p>
今後の議論	<p>①勉強会に出て、10項目の大きな柱があると聞いた。</p> <p>②中間報告をつくらないといけない、満遍なくできるかどうかかわからないが、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。</p> <p>③市民参加条例の状況を把握しながら進行してほしい。</p>	<p>①流山市まちづくり条例については、大項目として整理をしていきます。</p> <p>②中間報告については、時間については十分にあるとは言えませんが、今後委員会で討議をいただきたいと考えています。</p> <p>③市民参加条例の状況を把握しながら、まちづくり条例も進行していきたい。</p>

テーマ	委員意見	市の考え方
	<p>委員長</p> <p>今回までの議論を整理し、資料をつくり、議論することになるが、10本柱なのかどうかはわからないが、検討して欲しい。</p> <p>共通の課題、いくつかの個別の地区の課題、これらに対して、対応できるものになると思うが、その点の整理してもらいたい。</p> <p>次回は、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。</p>	<p>コンサル</p> <p>課題を出したので、法律でどう対応するか、条例でどう対応するか、次回までに検討したい。</p>

以上