

■流山市 第4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29日（金）午後2時～午後4時30分

・場所 流山市水道局3階会議室

・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、秋元交通計画推進室長、長橋都市計画課
課長補佐、亀山建築住宅課課長補佐、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 4名

・委員会の議題

1 開会

2 協議事項

1) 第1回から第3回検討委員会の意見整理

2) 中間報告案に向けて（まちづくり手法の検討）

3) 今後の進め方について

3 その他

■議事録

秋元係長：ただいまより、第4回まちづくり条例に係る検討委員会を開催いたします。

《出席職員の紹介》

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

資料1「第2回・第3回検討委員会議事録」、資料2「第2回・第3回検討委員会概要」、資料3「課題とまちづくり手法による対応」、資料4「委員意見とまちづくり条例のスキーム（事例）」、資料5「対象行為と規制制度」、資料6「今後の進め方」、資料7「事例集」となっております。

本日、配布いたしました資料は、会議次第のみでございます。

それでは、これからの議事進行は委員長にお願いしたいと思いますが、会議の記録を残すため、録音機器の使用と写真撮影をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

傍聴の皆様につきましては、委員会の円滑な議事運営に、ご協力をお願い申

上げます。

北原委員長：お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

今日は、第1回から第3回までの検討委員会でいただいた意見を整理して、条例にしていく際に対応するような資料を作成いただいたので、これをたたき台にして、条例づくりのイメージの共有をさせていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、第1回から第3回までの意見整理について、事務局から説明をお願いいたします。

秋元係長：本日、事前に配布させていただいた資料1は議事録となります。

資料2の概要につきましてご説明いたしますのでお手元の資料をご覧ください。

概要については、テーマ別に皆様からいただいた意見を整理しました。

自然環境、土地利用、都市計画制度、条例・制度、地区まちづくり等で大きく分けさせていただき、それに対する市の考え方ということで、整理させていただいております。

こちらは、事前に読んでいただいていると思いますので、質問等がございましたら、後ほどいただければと思います。

資料3については、地域計画建築研究所の野口氏から説明させていただきます。

地域計画・野口：それでは、ご説明いたしたいと思います。

資料3は、第1回から第3回までに出された意見に基づいて、課題整理を行ったものでして、課題が十分に反映されていないということであれば、2、3回目の議事録に立ち返って議論したいと思います。

資料3の構成ですが、現行の法制度、市で既に制定されている制度、まちづくり条例、これについては、骨格含め議論されていないために事例に基づいて整理したものです。

資料4は、資料3のうち、まちづくり条例で受けていく部分について、第3回検討委員会で委員から条例の骨格に基づいて、項目分けをして整理してほしいとの意見もあったので、委員の意見がどこに入り、通常はどのような事例があるかというものを示した資料です。

資料5は、様々な対象行為についてどのような法制度で受けているのか、ということについて整理したものです。

資料7は、資料3で事例の名称しか載せていないため、どのような内容なのかを補足するため、各事例の概要について作成したものです。

委員から要求があれば画面上でご説明差し上げるようにしたいと思います。
では、資料3の内容について説明いたします。

◆計画等

○まちづくりのビジョン

条例をつくるときに重要なもので、都市計画分野、基本方針、基本計画、景観計画等、既に策定しているものを挙げています。

市の構想としては、グリーンチェーン戦略、景観形成計画があり、これは市が独自につくった計画となっています。

前提が明らかにならないと、手段を使う方向性が見えないということで、計画を位置づけている事例が色々とあり、様々なマスタープランが規定されています。

マスタープランに基づき、出来るだけ適合するよう指導しています。

これは、真鶴町、安曇野市、世田谷区等の事例が挙げられます。

◆制度検討

○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

法制度としては、高度地区、特別用途地区、地域地区等色々あり、法で定めています。

市は、斜線制限型高度地区、地区計画をつくっていて、地区計画等の手続き条例もあります。

まちづくり条例では、特に、法律では市の条例に委任すると書いているので、委任事項を条例で書いていくという事例がいくつかあります。

○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

景観法に基づく景観計画を市は策定しており、デザインコード的な役割を担っています。

広島市は、要綱で定めていますし、真鶴町では、美の基準を定めています。

三鷹市、白井市では、先進的な取り組みを行っています。

○行政指導をバックアップできるような条例検討

まちづくり条例は、流山市が10月1日に施行した開発事業の許可基準等に関する条例をバックアップできる条例です。

土地取引については、様々な制度で助言、指導をしていて、これは府中市等で実際に行われています。

早期の構想の段階ということで、構想とは、図面を書く前のスケッチの段階です。

白井市では、調整制度で傍聴を受け入れ、事業者と同席を願い、議論し、合意事項を探るといった新しい制度があります。

◆建築・土地利用

○住居系の用途地域における高層建築

法制度では高度地区があります。

景観地区という制度だと、高さ制限ができますが、景観地区の例は、非常に少ないのですが、宝塚市が市全域について定めています。

市では、斜線制限型高度地区がありまして、国分寺市では、国分寺崖線について、高さ制限をしています。

○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

第3回の視察で委員の皆様とご一緒した北部の住宅地が非常に良かったと評価されておりますが、用途地域、地域地区でも、敷地面積の最低限度を定めることができますし、市は、開発条例で制度化しているので、条例をぜひ見ていただければと思います。

○南部地域等の無秩序な土地利用の調整方策

まちづくり条例では、開発、建築のほか、土地利用行為を対象としていて、開発だけでなく、土地を造成する場合、届出を義務付けています。

最近の練馬区や国分寺市の条例では、墓地、青空駐車場、路上駐車場も対象としています。

行為ごとの基準は市の開発条例にもあります。

○拠点地域での建築促進及び建築の形態等のコントロール

南流山、おおたかの森などで、再開発や建築を促進する地区は、制限を緩和するというものでありまして、いわゆるインセンティブを与えて、建築を促進させるというものです。

横浜市では、協議方式で誘導していきまして、また、建物の共同化支援ということで、設計士補助やコンサルタントの派遣等の事例があります。

○廃棄物、資材置き場等の問題

廃棄物の処理及び清掃に関する法律、景観条例で一部について、対象とすることができます。

まちづくり条例では、資材置き場、墓地も届出対象としていまして、地区まちづくりのルールでは、対象を広げることもできます。

○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

土地取引については届出制度を設けていまして、府中市は、事前、練馬は事後の届出となっており、届出の上、指導することになり、また、委員会等で助言内容を検討するという例もあります。

○ハザードマップの活用

難しい分野ですが、横須賀市では活断層が分かっている地区について、地区計画で建築制限をしているので、これは、ひとつの方法として参考になるかな

と思い、事例として載せました。

◆緑化、グリーンチェーン戦略の実効性の確保

○森などのみどりの維持

委員からたくさんのご意見がありましたが、みどりの維持ということでは、緑化制度や地区計画で保全できるようにしていますし、市では、市民の森など、契約、借地で保全しています。

まちづくり条例では、例えば、保全地域を町が指定できるようにするなど、計画に位置づけることが考えられますが、条例ですから、効果があるかどうかは別の議論です。

練馬区では、緑化基金の供出を求め、ストックし活用するというを行っています。

そのほか、地区まちづくりで、いい緑地を保全することができますし、支援に関しては、まさにみどりの保全という取り組みがあります。

○市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策

不耕作地、農地等の対策は、法制度は、農振農用地区域の設定、生産緑地の追加指定があります。

まちづくり条例では、国分寺市のまちづくり条例のなかで、農地活用があります。

地区の住民、農業者と協議し、土地を使わせてもらい、あるいは、農地の野菜など、災害時に使わせていただく、という協定を結びます。

通常、支援のために、まちづくりセンターをつくり、市民の力を借りながらまちづくりを進めていく、という事例があります。

○みどりの管理への補助金等のインセンティブづくり

インセンティブづくりは、都市緑地法等で、緑化地域があり、名古屋市、横浜市では、積極的に使われていて、まちづくり条例では、地区まちづくりで緑の創出についてルール化で、緑の管理のインセンティブづくりもあります。

例えば、生垣、木の剪定、管理するという取り組みがあり、認定制度の活用促進、緑化地区の制度がありますので、斜面緑地で実現化を図っています。

条例上は、保全地域で指導を行う、あるいは地区まちづくりで開発規制があります。

○グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進

想定になりますが、グリーンチェーン戦略を肉付けすることは可能ではないかと思っています。

◆まちづくり条例

○ワンストップ型条例

事例では、一旦、区に届出をし、必要な情報を知らせるという規定を練馬区

では定めていますが、規制という概念でなく、地権者、事業者に一括で情報を伝えるというつくりになっています。

市民との協働は、通常、理念で書くことが多く、国分寺市では、市民は関与する権利がある等の記述が書かれています。

○都市計画マスタープラン開発誘導の基準とする

いくつかの条例では、計画を位置づけ、開発基準で、マスタープランに即して、という事例があります。

○まちづくりの支援制度の充実

市では、派遣制度が運用されていますが、条例でも、同じようにしています。

協議会への費用補助、これ以外に、国分寺市、練馬区、京都市では、まちづくりセンターがあります。

◆まちづくり条例（地区のまちづくり）

○地区のまちづくり

ものさしがあれば、という意見がありましたが、法制度では、地区計画の申出制度、都市計画提案制度があります。

条例上は、地区まちづくりルールは、通常、合意形成を相当数いただかないと提案できないもので、地区計画は市も合意がなければ決定できないので、合意が高くなくとも、認定できるのが地区まちづくりルールです。

役割分担について、市の制度では、自治会のルールが、ホームページに掲載されていて、助言しています。

地区まちづくりでは、市が認定し、市も指導し、地元も事業者と協議する制度がありまして、具体的には、向小金地区や未整備地区などは、地区まちづくりで重点地区に位置づけ、協議しながら公共投資が必要なので、緑地、道路等、防災上の観点で整備を進めます。

建物が建て詰まったところでは、合意形成は難しいので、市と地元のリーダーにより、まちづくりを進めていて、他の自治体では、中心市街地でもこれを進めています。

都市計画提案制度について条例に入れている例もあり、横浜市は、要綱で決めています。

用途地域と土地利用のギャップは、国の法律で、より詳細に規制でき、敷地面積も指定できます。

高度地区、景観地区を活用している例もありまして、国分寺市では、国分寺崖線で建物の高さを規制しています。

資料5については、対象行為ごとに市ではどのような制度があるか表にして整理しています。

北原委員長： 今までの意見について、資料3では国、市、条例でどこに対応できるのか整理し、資料4では条例で対応する部分について、整理されています。

これまで、いただいた意見について整理していただいたわけですが、その意見を整理し、たたき台にして、条例のなかで何を主体にするのかということについて議論していただければと思います。

他市にはない条例をつくるということで、他市に無いまちづくり条例に結びつけられるのか、ご議論いただきたいと思います。

上村委員： よく分からないところがあったのが、資料4の1ページでは、条例で定める事項の中に、土地取引にあたっては事後に届出をすると書いてあるが、資料3の2ページ目では、国分寺市で事前届出、練馬区が事後の届出となっている。

資料4では、事後届出のみの表記になっているのだが、この条例のポイントは、国分寺では6ヶ月前に事前の届出があり、事業が始まる前に届出をすることによって、事業をオープンにすることだと思うのだが、それが資料4に書いていないのはどうしてなのか。

同様に、生産緑地の追加指定に関しても入っていないが、どうしてなのか。

北原委員長： 条例で定める事項と資料4にあるが、幅が狭まっている、取捨選択されているというご指摘ですが、いかがですか。

特に、理由がなければ、委員から提案ということで良いのでしょうか。

松岡委員： 私は専門家でないので富田委員にお伺いしたいが、事後に届出にするということは問題ないと思うが、事前取引の状況について、これをオープンな場で公表することは、法制度上可能なのでしょうか。

富田委員： 考えたことがないが、確かに、土地の取引は売買契約であるので、届出自体に問題はないが、契約内容自体を土地取引の事前の段階に公表することは、プライバシーの問題があるので、基本的には、私が何を買っても勝手でしょうといった世界だと思う。

ただし、事前に届出をし、その上で、開発するということを考えて契約を結ぶわけですから、その段階で契約内容をオープンにし、そのなかで協議させるという仕組みは、別に問題がないのかと思う。

紛争調整や建築確認申請は、1ヶ月前に届け出ることになるが、それを前倒しするというので、問題ないと思う。

良い悪いというのは、法律に書いてあるわけではないので、常識の範囲内の

話だが、売買することに関して誰もが知れる、という状況を必ずつくらなければならないということになると、プライバシーの問題もあるので、それなりの理由がないと、権利を制限することになると思う。

条例で権利を制限することは可能だと思うが、他の法律も含め、全体とマッチする必要がある。

北原委員長： 関連して、野口さんから教えていただければと思いますが、府中市や国分寺市は、どのようなかたちで事前届出ということになるのでしょうか。

地域計画・野口： 条例上、府中市と国分寺市の内容は多少異なりまして、府中の場合は、5,000平方メートル以上となっていますが、両方で共通しているのは、公共性が極めて高い開発であることであり、100平方メートル、200平方メートルの案件の届出はおそらく法的に問題がでてしまいます。

府中の場合は、届出を受け、市が助言する形をとっており、国分寺の場合は、助言する場合、委員会を通すことになっています。

当然、委員会は、議事録を含め公開になるので、この時点で公表になるということです。

また、公共性の高さが必要な事例を紹介すると、駅前で土地取引が行われたものなどがあります。

通常、契約の前の段階で設計が行われた場合には建築申請も行われ、建築確認がされた段階で売買契約が成立いたしますが、国分寺は、行政が事前段階で土地取引について、従前の所有者と開発業者の両方を委員会に呼び、できれば地区計画を定めてある一定程度の高さ制限等で開発してほしいということです。

この件は、市民の要求もあり、委員会では活発に議論されたと聞いています。

土地取引の前の段階で一般的に公開してしまうと、委員ご指摘のとおり問題が起きてしまいますので、まさに、公共としての観点からどこまで出来るのが1つの課題となると考えています。

練馬の場合は、事後の案件について、登記簿を見れば分かるので、土地取引簿をつくり、閲覧対象にし、区は助言でき、必要な場合は周辺住民と相談するというつくりになっています。

なお、行政法の専門家の話として、一定規模の土地取引については公共性があるため公表して問題ないという旨の助言をいただいたと聞いています。

北原委員長： こういった助言を踏まえ、生産緑地の追加指定の件は、後ほど話すことにして、まずは、土地取引についてはいかがでしょうか。

富田委員：先ほど、公開することについて問題があると申し上げたが、私の個人的な意見として今は、建築確認の1ヶ月前に紛争調整の手続きがあるが、都内などで見ている限り、なかなか機能していない。

その段階では開発の計画が既に固まっていて、業者、デベロッパーは計画を変更しないので、近隣住民との関係が平行線の状態になる。

住民は不満を持ち、事業者からすると、突っ走ったほうが勝ち、という世界になってしまっているのです、結果的には、ガス抜きにさえなっていない状況だと思っている。

言いたいことは言えているが、不満が残っていることが現状なので、前倒しにしていくことは大事だと思っている。

先ほど、野口氏から、府中市は5,000平方メートルが対象という事例の紹介があったが、事前の届出は行い、認められる範囲においては、公開についても事前でやっていくことがよい。

先ほどの話のように、3,000平方メートル、5,000平方メートルなど、かなり広いものが対象だが、もう少し小さい敷地については事後届出でも良いということや、ある程度段階を設けてもよいなどの方法があるのでは。

個人的な意見として、届出と協議の公開は非常に重要な部分だと思っている。

江原委員：緑地保全の視点で見れば、市として緑地を保全する方向性もあるので、できれば、一定の面積以上の緑地に関する土地取引については、届出をして欲しいということを謳っても宜しいのでは。

墓地も含めて、そう思っている。

北原委員長：府中市、国分寺市は、土地の地目に関わらないということですね。

地域計画・野口：市街化区域、市街化調整区域で、面積の違いはあると思いますが、地目について関わるものではありません。

北原委員長：土地取引の件について、事前の届出等の追加について、その条件等は今後の課題になるが、このようなかたちで合意するということが良いかどうか、ご意見を伺います。

後藤委員：300平方メートル以上が開発許可申請の対象になっているが、市は、どのくらいまで行政指導があるのか。

それによっても考え方が異なってくると思っていて、開発行為の申請の条件が500平方メートルから300平方メートルになり、土地取引の届出に限ら

ず指導があるように思うのだが。

山岸次長：開発事業の許可基準等に関する条例については、10月1日から、市街化区域について300平方メートル以上の開発行為について、許可が必要になっています。

事前協議からスタートして、ある程度、市で行政指導し、協議が整えば、許可申請ができるというシステムになっています。

資料5でいうと、開発行為については、300平方メートル以上に印がついています。

土地取引の段階では、開発条例で特に規制はしていません。

開発条例では、大規模開発事業については、事前協議の30日前に届出、近隣から求められれば説明するという規定を設けていますが実際、土地取引のときにはプランが決まっているため、極力早く住民に周知して欲しいという意味で、義務付けています。

後藤委員：届出に代わる十分な流れができている気もしますが、どうでしょうか。

北原委員長：開発行為と土地取引が1対1で対応していればよいが、必ずしもそうとも言い切れないような気がします、いかがですか。

地域計画・野口：ご指摘のように、通常はどちらが先かということが明確ではなく、とりわけ、地価が高い都会では、建築確認、開発許可がおりないと、売買しても事実上意味がありませんので、建築確認や開発許可について、概ね終わると業者が踏んだときに、土地取引があるということが結構みられます。

一方で、許可がおりないと土地取引しないかと言えば、そうでもなく、先に土地取引をしておいて、しばらく寝かしておいて、構想を練り、建築、開発するという事例もありますので、どちらが先かというのは非常に難しいと一般的に考えられています。

また、最近土地取引の定義が非常に複雑になり、リート（不動産投資信託）等色々出てきているので、今後十分な審議が必要だと思っています。

後藤委員：不動産業者には、重要事項説明があるので、その時点でオープンになり、市で把握できる気もするがどうだろうか。

秋元係長：国土交通省からは、国土利用計画法の事後の届出で、登記簿に反映

されていれば、公表が可能という通知が来ていますので、その前の段階だと厳しいかもしれないと感じています。

松岡委員：意見というよりも、私達の検討課題になると思うが、今までのお話を伺ったように、土地取引ないしは開発行為もそうだが、事前の届出をオープンにするということは、ハードルが高い。

ハードルは高いのだが、その部分のドアを開けるのかどうかということが今後の知恵の出どころだと思う。

届出の際に、どのような指導、話し合いができるかということが行政が持っている条件だと思っていて、その時に、行政がどれだけ地域の声を持っているのか、というのが大きな勝負だと思っている。

地域の話をするかは公開、非公開の問題だけではなく、今後の検討課題だと思っている。

上村委員：松岡委員の意見と同じだが、条例というのは、一つのツールである。

流山は、私は高度地区が必要だと思っているが、どういう街であるべきなのか、はっきりさせないと、指導の指針もないし、ツールをつくる意味もない。

流山のいいところを増やしつつ、どのような街にするのかという問題意識は委員殆どの意見だと思う。

魅力がどこにあるかということであって、その点について、需要と今の街の姿を踏まえて、条例でつくっていければよいと改めて思っている。

北原委員長：皆さんの意見を伺いましたが、事前の届出を念頭に置き、ただ、実際に、有効に機能させるためには、どういうことが必要なのか、不必要な負担が増えるようなかたちではなく、地域の課題に的確に対応できるような事前届出にするためにはどうすればよいかを今後検討したいと思います。

そのために、必要な資料を事務局に準備してもらいたいと思っています。

生産緑地の追加指定については、いかがですか。

斎藤課長：生産緑地について、野口氏から話があったように、都市計画法、生産緑地法に基づくものだが、追加指定のための市の基準、指針について、最終的につくっていくのかどうか、ということだと思っていまして、前回も市として追加指定については課題であるという認識を持っているとお話いたしました。

条例と一緒に持ち上げれば一番良いのですが、水代委員やそれ以外の委員の方々からも、生産緑地は市街地のなかの貴重な空間であると言っていたいて

いる中で、今の段階では、毎年減る一方です。

減ることに対する事務手続きだけが市の仕事ではないので、市の制度として、前向きに検討していきたいと思っています。

地域計画・野口：お配りしている資料集のなかに、生産緑地の追加指定の事例を載せているが、追加指定を行っている自治体は相当数あります。

先ほど斎藤課長の言われるとおり、解除する事例は増えています。

北原委員長：生産緑地の追加指定の件については条例と別に検討する、ということでもよろしいでしょうか。

ここで、一旦お休みをとり、10分後に再開します。

(休憩10分)

北原委員長：それでは、会議を再開します。

桑原委員：これからまちづくり条例の検討に突き進むわけですが、都市計画マスタープランにどういうことが書いてあるかはあまり知らない。

野口氏にまとめていただいた資料3にビジョンという言葉があるが、出来れば市と委員がビジョンにつき共通認識を持ちたい。

私はどこに行っても、小綺麗なまちが出来ればよいと思っている。それをかなえるために、まちづくり条例でハード面、ソフト面の制約を定めたらよいと思う。

小綺麗なまちの一端として、前回に水代委員が言っていた、果樹を全体に植える等、これもひとつの良い提案だと思う。

そういうことも含め、ビジョンをぜひ議論したい。

北原委員長：上位計画と言われるものについて、まちづくり条例でどう受けるかについて、それぞれから目的、理念、ビジョンについてご意見いただければと思いますが、いかがですか。

資料4には、3点書いてあり、グリーンチェーン戦略を具体化するというのは具体的であるが、あとの2つは、どこの街にもあるような記載になっていますが、この2つにも具体的な中身がないといけないと思います。

江原委員：あくまで理念のレベルなので、やはり市民がつくる美しい街のかたちが必要で、例えば、緑地を守りたいと言っても、緑地の手入れをどうするか

など、保全しろとだけ言ってもしょうがないので、市民が参加して、下草刈をするなど、市民が参加して、良いまちづくりをしたいと思う。

北原委員長：森も少し近くで見ると荒れているが、これは市が管理するというのではなく、そこがまちづくり条例の重要なポイントだと思います。

他にはいかがでしょうか。

上村委員：現行の容積率いっぱい建てると、人口の何倍にもなる住民が住める建物が出来てしまうので、人口を想定しながら、流山は戸建て中心なので、メリハリある住宅地をつくらなければならない。

北部方面の素敵な住宅街にも空き家があるなどしているの、農地を潰して住宅をつくってもあまり意味がない。

自宅に入ってきた不動産のチラシを見ると、小さい開発で販売しているのは、工業地域となっていたが、それが流山にとって良いのかどうかと考えたら、今のままの制度では拒否できないため、新しく問題のある地域をつくっているだけのような気がするの、このようなことを何とか解決する方法が必要だと思っている。

もうひとつは、南流山では、風俗店もあると聞いていて、この地域はそんなに店が多いわけでもなく、にぎやかでもないが、それでも、こうなってしまう。

この先、南流山はどうなるのかと聞いていて、マンションに家族で住んでいるにも関わらず、このような状況になっていることは、今後を考える一つの課題だと思っている。

北原委員長：かなり具体的な話が出ているが、理念に関わるご指摘だと思っています。

松本委員：資料4にある良好な住宅都市づくりということであるが、住んでいる人のことを中心にした議論となっている。

日本は、資本主義なので、商店街のあり方、土地の売買は自由であるから、個人商店は何をやっても自由だろと言われてたらそれまでだが、商売をやっている方の感覚というか、大きなまちとして、住宅目線だけでないことがあってしるべきだと思っている。

北原委員長：街というのは、暮らすために、必ずしもワンセットそろっているわけではないが、高齢者のことなども考えると、地域の商店もないと住みづらくなる。

それをどうにかたちで盛り込んでいくか、街がこうあって欲しい、という具体的な希望について、漠然とでも良いのでご意見を言っていただければ、それに対する資料が次の会議で出てくると思います。

意見に対する事例などを示していただければと思います。

水代委員：資料4について、よくまとまっていて、ポイントを抑えていると思う。

まちづくりのビジョンというのは、緑に関すること、これからの流山市というのは、今と同じような状態で、住宅が建って、ギスギスする可能性もかなりある。

そういうなかで、ゆとりある生活を考えていかななくてはなからうかと思っているが、色々な制度があるなかで、道路の幅の問題がある。

開発されれば、道路幅員がデコボコになるが5.5メートル程度になり、建替え等をしなければ、4.5メートル、3.6メートルの道が出来てしまう。

例えば、建物が密集している向小金地区など、まちづくりと言っても、これ以上やりようがないじゃないかということが現状である。

第3回の視察で、ぐりーんバスについて伺ったが、通れるはずがないという道をルートにすることを計画しなくてはならない。

建築許可を下ろすにしても、その点をひねり、規制していく、面積を規制する等が必要なのではないか。

基本的には、まちづくり条例というのは、みどりとゆとりのある流山市というものに持っていけるのではないか。

富田委員：野口氏が真鶴町でつくられた美の条例の本に書かれていたが、国の用途地域は決められていて、それだけだと、細分化した詳細なものをつくれない。

上村委員からお話のあった風俗店等、個々の地域をこうしたい、という考えがあっても、なかなかそれが実現しにくいということだが、真鶴町では、対応の仕方がいろいろと書いてあったと記憶している。

差し支えなければ、どういう方法がよいか、特別用途地区など、条例で定める事項なのかどうか分からないが、まちづくり条例でこういうことも書いていけるのかどうか、真鶴町の話など、お教えいただければありがたいと思う。

地域計画・野口：とても難しい質問で、質問のなかで、条例で定めるかどうか、という話がありましたので、高度地区と特別用途地区については、三鷹市の事例があります。

都市計画制度というのは、非常に使いづらく、規制すれば良いまちになるかと言えば、必ずしもそういうわけではないが、三鷹市では、うまくやっていて、高度地区の絶対高さ制限を導入したのですが、単純なものではなくて、良い街をつくらうということで、三鷹市の環境配慮制度を守ってくれた建物については、高度地区を緩和するというものです。

良い街をつくるためにどう規制するかということではなく、高度地区を使いながらどうやって誘導するのかということをやっています。

建物の高さだけを決めれば、良い街ができるのかと言ったらできないので、先ほど風俗の話があったが、建物の1階には商店を配置して、上階は住宅でも構わないという特別用途地区を指定していて、商店を配置してくれた代わりにボーナスを与えないといけないということで、商店をつくった建物について住宅を上に乗せてもよいということで、特別用途地区と高度地区、まちづくり条例のあわせ技で行ったという事例です。

おそらく、規制の問題ではなく、良好な街をつくるためにどうすればよいかということで、ご紹介いたしました。

もうひとつは、真鶴のやり方を紹介します。

真鶴町では、まちづくり条例で8つの原則を定めていまして、これが条例の本則なのですが、69のキーワードについて、条例に基づいたデザインコードとして文章や絵で書いています。

これは、規制ではなく、例えば、「1. 場所」の「聖なる所」については、建物をつくるときには、昔からの神社の森などは、たたりがあるから大切にしてくださいという意味合いで、たたりがあるとは書けないので、聖地と表現し、守って欲しいことについて、69のキーワードにしています。

重要な点は、土地を使ったり建物を建てたりするのは、ある種、自由な行為なので、この基準に基づいて建物をデザインして欲しいということです。

町民は理解しているが、真鶴町に昔からあるルールを守って欲しいということについて、町外者はわからないので言葉にし、ルールにする、ということです。

三鷹市も真鶴町も、まちづくりは規制ではない、という思想でまちづくりのルールが出来ています。

事業者、地主、周辺住民、行政が話し合いながら、ひとつ一つ決めていく、というところが真鶴のまちづくり条例の特徴です。

先ほど、どういうビジョンにするのかというご意見があったが、ある商店街をどうするか考えたときに、市全体ではなかなか議論しづらいので、建つ建物の周辺のなかで、商店街の方と建物を建てる人の間で話し合い、例えば、ファサード（建物の見え方）をこうして欲しい等が地域の皆さんで話し合えるルールとして、真鶴町では、具体的に条例化しています。

こういった経済状況のなか、規制をするというよりも、良い街にして誇れる条例にするということを最近の自治体では狙っていて、まちをつくる条例ですから、どういう条例にするのか、良い街にするために届け出て下さい、ということだと思っています。

北原委員長：小綺麗な街、ゆとりのある街など、まさしく、流山の個性を活かし、よい街にしていく、という方向性だと思います。

真鶴町と同じようなものにするというのは難しいですが、そのために、何を大切にすればよいか、議論を続けたいと思います。

江原委員：理念、実例について、安全ということについて掲げるということで、ハザードマップの件で活断層を避ける地区計画の運用の話があった。

地震や交通の被害が出てくると思うが、建築確認申請時で構わないので、例えば、この地域は地震の危険度が高いときは耐震基準を高くすることや、洪水の場合は、雨の際に冠水する地域があれば基礎高や止水板を設ける等の対策を誘導することができないか。

流山市には、高さ制限ぎりぎりの住宅はないと思うが、特に安全対策を考慮すれば、建物の高さを緩和する等の緩和措置をとることが必要なのではないか。

それから、集合住宅の低層部に耐震トイレを設けることや、避難階には、備蓄倉庫を設けるなど安全型の誘導が必要。

富田委員：地盤が低いところで住宅を建てた際、地下室で漏水、浸水の事故が多いし、また、地下室をつくる際、周りの敷地の地盤が下がったり、ひびが入る等のことがある。

地下室をつくることは当然の権利なので、やめてくれとは当然に言えないが、建物をつくるにあたって、ハザードマップで危険と指定されているところで、地下室をつくるのは危険なことが多いと思う。

窓口で指導したり、チラシを配ったり、例えば、横矢板工法でなく指定の工法を指導する等、問題が起こらないよう、行政からの指導、告知等があればよいと思うので、まちづくり条例とは関係ないかもしれないがお願いしたい。

桑原委員：自慢ではないが、「松ヶ丘のまちづくりガイド」には地下室のことを書いております。地区計画には入れられないということでした。

地区内では、地下室を造られた方が2、3軒あり、やはり、周辺が神経質になってしまうことから、構造計算をして安全性を確認し、隣の敷地から地下室を後退させる等を規定しました。業者には、当事者同士で事前に協議しなさい

と指導している。

北原委員長：行政の窓口で要望したとしても、行政は、結局、法律の範囲でしか強制できないので、地区でルールをつくり、自分たちで街をつくっていくというほうが、地域にあったまちづくりの方向性が実現できるのかなと思っています。

そういうことをできるようにすることが、まちづくり条例をつくるにあたってのポイントとなると思います。

松岡委員：今の話と直接関係はしないが、条例では、ルールを定めるので、手法は置いておくとして、ルールを定めるなかで調整、協議、指導するということがキーとしてあり、調整、協議、指導の根拠をつくり、誘導していくことになると思うが、根拠の基準となるのが計画であり、グリーンチェーン戦略や都市計画マスタープランがまちづくり指針になると思う。

都市計画マスタープランは、議決案件ではないから、力になるかどうかがあるが、議会案件にするかを提案してみてもどうかと思う。

提案しなくてもよいかもしいないが、少なくとも作り方について研究しないといけない。

都市計画マスタープランの地区別計画は、流山で丁寧につくったようだが、地域の計画について、商店会の違いを明らかにしないと、担当者により指導力が異なってしまう。

そういった基準を明らかにし、開発の対象になるのは、土地利用や建築行為で美しくとすれば景観も入るし、環境面で言えば、都市計画上の良好なまちづくりとして通風、日照などで、大気汚染までいかどうか分からないが、そういった対象を明確にしなが、性能を決めながら、プロセスをもう一度議論しないといけないと思う。

その上で、議論していく体制について、調整、指導、協議を担当だけに任せて良いのかどうか、他の委員から問題提起があったが、公開できないなら市民の代表だけなら協議に入っても良いのか、あるいは第3者なら良いのかといった体制づくりが必要だと思う。

併せて、「4、実効性の確保」について、どう考えるかだが、条例に入れるのか、まちづくりなのか分からないが、誰が実行し、管理し、評価するのかということについて考え、それは議会なのか、行政なのか、市長に任せて良いのか、専門家が入るのかなど、組織の問題があると思う。

そうすると、その組織と協議主体との関連はどうするかなども考えないといけないが、あまり時間がない中で、その点を詰めて行きたいというように思っ

ている。

富田委員：一般的な紛争の調整は公開でないことが当然の前提になっていて、事業者と近隣住民が対面するが、エゴのぶつかり合いで言いつばなしになってしまう。

都市計画マスタープランを実現しようと思うと、なかなか難しい面があるが、第三者の意見をどちらにも言えることが大事だと個人的には思っているが、それが果たしてうまくいくか自信はまだない。

それから、公開というものをどうしていくかだが、エゴのぶつかり合いだと自分がよければそれで良いということになってしまうので、公開も必要と感じる。

都市計画マスタープランの実現は、ある程度、第三者が言っていく必要がある。

市町村都市計画マスタープランはどういうものかと行政に聞くと、拘束力がないという回答が返ってくるので、事業者から都市計画マスタープランに合わない提案が出てきても、行政としては、それで良いとしか言いようがない。

そうすると、都市計画マスタープランは、実現しないといけないという想いでつくっているが、拘束力がないのしょうがないということになるので、こうして欲しいという熱意や説得が出来る第三者の立場の意見が入ってこないとなかなか難しいなと感じている。

北原委員長：実効性の確保、都市計画マスタープランの実現に向けて、第三者の立場、組織が必要で、それから公開をどの時点でどう行うか含め、具体的な検討が必要といったご意見だったかと思います。

地域計画・野口：ご意見に関連してですが、資料7の事例集15ページで狛江市の事例を紹介しています。

前提は、松岡委員からのご意見のとおりで、協議のためのバイブルが必要、ということだと思います。

バイブルがあることを前提として、事業者、近隣住民の意見を受けて、委員長から議論しようとお話があり、皆さんで議論していただきました。

引き続き、議論していただきたいと思いますが、そのバイブルがあったとして、どういう調整をするかと考えたときに、狛江市の先行事例があり、千葉県では、白井市が似た制度を使っています。

狛江市は、国分寺市と協議のタイミングが異なり、やや運用は厳しいかと思っています。

設計図が全てできた段階で周辺住民と話し合うということで、少し難しい点がありますが、事業者あるいは近隣住民から意見があり、建物を建てることについての反対運動があり、公開等で公平に主張し判断したいということで調整会があり、3名が委員で専門家として入り、他は公募の委員が入っていますが、条例策定から入っていた委員のため、詳しい人となっています。

このような方が調整員となり、調整会で両者の意見をしっかり公平に聴いておりまして、また公開の口頭審査があり、強制力はないが、最終的に報告書をつくり、調整会の場でも委員が斡旋もできるようになっています。

例えば、周辺住民に対し、「その要望はちょっと言い過ぎではないか」、「過度な要求ではないか」、「譲歩してはくれませんか」など、調停のような場面があり、決着がつかない場合は、報告書を市長に提出し、縦覧に掛ける等、こういった手段があります。

全て解決できているわけではないが、事業者も住民も話し合いのなかで落としどころについて調整し、お互いに満足するという機会が必要なのかなと思っ
ていまして、狛江市では相当数、運用していて、実績もあるということで、説明させていただきました。

松本委員：今回のまちづくり条例でどうなるのか分からないが、10月7日の読売新聞で、暴力団施設の新設禁止条例というのが兵庫県議会で決めたという記事があり、ご存知の方も多いかと思うが、その条例は全国初らしいが、まちづくり条例に暴力団の排除も盛り込んでもよいのかなと思っている。

北原委員長：風俗の話もあったが、まちづくりにとっては重要な意見であり、どうかたちで直接盛り込むのか、裏づけを取るかは良いアイデアがあったらお願いします。

地域計画・野口：建物を建てる際に行政は関与しやすいが、建てた後の利用について、通常のマンションが風俗店的に利用されている等の事例が渋谷で起きているが、同様に、暴力団の事務所は特定できていませんし、ほかの用途の事務所が実はそうだったということもあるそうです。

ぜひ富田委員のお知恵を拝借しながら、どういう策があるか検討させていただければと思います。

ただ、開発の案件もそうですが、根拠となるようなことを条例に書いておけば、周辺の住民としても言いやすいような指針であれば、条例に書くことが可能なのかなと思っています。

しかしながら、宝塚市のパチンコ店規制条例について違法だという最高裁の

判決の事例もあるため慎重な検討が必要だと思っています。

江原委員：新宿区の歌舞伎町では、区長が暴力団対策に積極的で、ルネサンス計画ということで、歌舞伎町エリアの改善に取り組んだのだが、そうしたら、周りの地域に暴力団が移動して問題化している事例があったので、これをやるなら市全域でやっていただきたい。

桑原委員：先ほど、真鶴町の美の原則の説明があったが、あれは非常にすばらしいアイデアだと思う。

流山市では、安全、安心、省エネ等をキーワードとして整理していただけないか。

その上で、条例に落とし込むにはどうすればよいかという議論をすると、話がしやすいと思った。

北原委員長：では整理をお願いしたいと思いますが、材料は委員の皆さんから仕込んでください。

地域計画・野口：流山市では、景観形成計画あるいは法定の景観計画で、色々なことが書いているので、それを整理するのは可能だと思っています。

ひとつのアイデアとしては、景観形成計画、景観計画に方針が書いてあり、これをデザインコードのようなものにより具体化するという方法もひとつあるのかなと思っていますが、ただ、それがこの検討委員会の課題かというのと、なかなか難しい部分かなというように思います。

可能であれば、景観形成計画、景観計画を委員の皆様に読んでいただき、このように流山市では市の制度、計画がたくさんあるので、これを前提としてまちづくり条例でどう肉付けをしていくのかについて考えると、理念、計画などが出てくると思います。

北原委員長：今日もたくさんのご意見をいただいたが、根拠になるような条例として、どう修練するかは整理していただきたいと思っています。

これまで、色々のご意見をいただいて、課題などの共有が強化できたかと思いましたが、他市にはない条例をつくるということで、資料4に示されたおおよそのたたき台についていただいたご意見を踏まえて再提出していただくということで、よろしいですか。

桑原委員：できたら、真鶴町の例について、資料をお配りいただければと思い

ます。

地域計画・野口：真鶴町の了解を得て、概要については、真鶴町の HP に掲載されているので、次回に資料としてお持ちします。

北原委員長：景観計画については、第1回に配っているということなので、ご覧下さい。

それでは、今後の進め方について、事務局より説明をお願いいたします。

秋元係長：経過と今後の進め方について資料6で説明をします。

ステップ1といたしましては、市の状況、都市計画法や市の条例などについて説明し、意見交換をいたしました。

第3回には現地視察を開催し、地域ごとの課題を共有できたかと思っています。

また、皆様の主催により、まちづくり条例に関する勉強会を開催し、48人の市民が出席しまして、まちづくり条例がどういうものなのか、おぼろげながらもわかっていただけたかと思っています。

ステップ2として、課題への対応について検討していただき、とりまとめをしていきたいと思っています。

第1回から第3回までに出された皆様からの意見について、本日の意見も踏まえ、次回の委員会で、中間報告に向けた案として何らかの方向性をお出しして、皆さんからご意見をいただきたいと思っております、その中間報告をもとに、まちづくり条例のシンポジウムを開催させていただければと思っています。

その後、ステップ3として、条例の策定に向け、条例の狙いと構成案を整理し、条例に盛り込む事項の検討をしていただき、条例の骨子案の作成と公表をさせていただければと思っております。

望月部長：まちづくり条例検討委員会の当初のスキームがあり、皆様には一度議論していただいたが、委員会の後に市民の意見を聴くということで、サロンという名称で開催について一度議論されたが、今一度、委員会での意見について、市民の皆様にお話をし、市民からの幅広い意見を検討会に反映させる、ということについて、議論していただきたいと思っています。

北原委員長：第4回、第5回の間には市民の皆様にご意見を聞いていただき、皆さんで議論する、というご提言があったが、いかがでしょうか。

委員会としても、市民の皆様にご紹介できる内容にまとまりつつあるかなと

という気がします、検討委員会主催ということでよろしいでしょうか。

松岡委員：前回、私は強く反対したというか意見を申し上げましたが、サロンの開催自体は大いに賛成で、ただ、サロンの位置づけ、目的をはっきりきちんとしていたいということを申し上げた。

おそらく、まちづくり条例はハード面を中心とした議論になるのだと思うが、結果として、市民生活の将来のあり方を規定していくことになるので、大変大きな影響を与えるから、多くの人から意見を聴くという機会を常に持つということは重要だと思っていて、この検討委員会だけで条例をまとめて本当によいのかという思いもある。

そのような意味で、まちづくり条例の広報についても市のホームページではなく、そのホームページも都市計画課のホームページからアクセスしないと見られないので、分かりづらいので、そのような意味では、広報の場ということで、サロンでやったらどうかと思っている。

もうひとつは、まちづくりに対する市民の問題意識をこのサロンで委員自身が把握する手法もよいと思う。

できたら、今後のまちづくりに対する意見交換会の場として、月1回実施し、まちづくりに関係する資料をそろえるなど、やり方は議論しないといけませんが、そういう位置づけで実施したらどうかと思っている、最終回までやったらどうかと思う。

シンポジウムは一過性のものに過ぎないが、サロンで恒常的に何らかの資料を置いておくということは反対ではない。

松本委員：どういう市民を対象に広報するかという問題がある。

1ヶ月前でないと広報に載せられないと思うが、その点も考え、どういう市民が集まるかを考える必要がある。

形式だけ行うのではなく、その点も踏まえて計画してほしいと思う。

上村委員：勉強会に来てくださった知り合いから、委員会の広報が行っているのかと聞いたら、全くないという話が返ってきた。

市のホームページでいつ委員会があるか、ということについて、タイミングよく見ればよいが、それだけではなくて、広報を市のほうもやってもらえないのかなと思っている。

千葉市で高度地区の検討がされていますが、マンション紛争のあった地域、各自治会長など色々と興味のあるところへの意見聴取をしているそうなので、それに比べると、流山市のまちづくり条例の検討を行っていることにつ

いて、広報のやり方をもう少し工夫してほしいなと思っている。

それから、委員の間でも情報交換をしたいと考えていて、これは提案だが、委員のメーリングリストをつくり、流山市の部長や職員の方々にも入っていたきたい。

委員会後に説明された内容についての疑問も出てくるので、情報交換の場が欲しいと思っている。

北原委員長：サロンの開催については、皆様方のご賛同が得られたと思います。

ただ、広い層の市民の方々に参加していただくよう、情報を早めに周知していただきたいというご意見がありました。

ホームページだけでなく、市政だよりのようなものなどで、ぜひ出していただきたいですね。

それから、これまでに参加された傍聴の方、勉強会に出席された方に情報を出す方法を考えたいなと思います。

携帯のメールを持っている方も多いので、今後、そういった情報を希望する方は書いてください、ということにしたらどうかと思います。

また、委員会のメンバーの情報のやり取りについて、メーリングリストで情報交換を行うということで、これは個人の情報に関わることなので、ご賛同いただければ参加していただき、早急に設ける、ということではいかがでしょうか。

個別に事務局に聞くのではなく、事務局に聞いた質問に対する答えの内容は委員皆が知っている方が良いでしょう。

参加したくない方を除き、メーリングリストを立ち上げることとし、市役所のサーバーを使うのかどうか等の技術的な面はお任せします。

秋元係長：もしかすると、セキュリティ面で難しい部分があるかもしれません。

北原委員長：では、暫定で上村さんに立ち上げていただき、その後に市の方でつくれるようであれば、正式につくっていただきたいと思います。

それでは、サロンについては、できるだけ定期的を開催するというので、今後、委員会主催で行いましょう。

江原委員：広報について提案だが、自治会だよりには、進行状況を報告したほうがよいのではないかな。

同様に、商工会議所にも何らかの報告が必要でしょうか。

松本委員一人にお任せするのもいかなものかと思うのですが。

松本委員：常任委員会というものを一月に1回行って、私はそこで報告しているが、それについてのご意見は、すぐには出てこない、別に周知できる機会があってもいいと思う。

松岡委員：例えば、サロンを利用し、経営者の方にご報告するということが良いのでは。

松本委員：それでいいのではないかと思います。

今、シャッターが閉まっている商店が非常に多くなっている、経営者側の意見を聞くことは非常に大事だと思う。

北原委員長：とにかくサロンを活用しながら、できるだけ色々な媒体で情報を流すということにしましょう。

江原委員：委員会の議事録について、ホームページの公開以外に図書館に資料は置けるのか。

秋元係長：検討いたします。

桑原委員：日程は大丈夫か。

北原委員長：それでは、日程の話もあったので、第1回のまちづくりサロン、第5回の検討委員会の日程について、事務局からお願いいたします。

秋元係長：まちづくりサロンについて、11月28日（日）14時から、生涯学習センターでの開催を予定しています。

北原委員長：サロンは、土日がよいでしょう。

広報の期間もあると思いますが、サロン開催後に委員会を開催することでするのがよいですね。

では、第5回の検討委員会は12月12日はいかがですか。

斎藤課長：開催場所は調整いたします。

北原委員長：長時間ご議論いただき、ありがとうございます。

いただいたご意見は、事務局で整理して、まちづくりサロンでは、今日の議

論を踏まえたかたちで資料を作成できるようお願いします。

地域計画・野口：基本的には、これまでの資料と今日ご指摘いただいた点は修正し、市民の方が対象のため、資料はもう少し分かりやすくつくりたいと思います。

北原委員長：わかりました、どうもありがとうございました。