

## 第1回まちづくりサロンにおける意見（これまでの意見整理と第1回サロンの概要）

## 1、結果概要

- ①名 称 第1回まちづくりサロン  
 ②日 時 平成22年11月28日（日）午後2時～午後4時00分  
 ③場 所 生涯学習センターC-401会議室  
 ④参加者 31人（男24人・女7人）  
     検討委員会 6人  
     市職員 11人  
     コンサルタント 3人

## 2、整理の方法

- ①「テーマ及びAこれまでの意見の整理」は、既に委員会提出資料の区分け。  
 ②「B市民」は、参加した市民の意見。文書は当日文書提出で委員が紹介。電話は、終了後電話による意見。  
 ③「C委員」は、委員またはコンサルタントの意見。「⇒」は、市民意見等に対応した委員またはコンサルタントの回答や意見。

## 3、テーマごとの意見整理（これまでの意見整理と第1回サロンの概要）

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
1、計画等	①まちづくり条例は、まちづくりのビジョンを実現するための手法である。 ②まちづくの計画等としては、都市計画分野について、都市計画マスタープラン、景観計画、景観形成	① ねらいやビジョン等については、今後の時代は、環境保全の方向に向かう。 ② 検討を進めるにあたっては、目的が重要で、迷ったときの判断基準になる。高齢化や省エネがキーワードになると思う。	①⇒市の発展と環境をどうバランスをとるか、市民の取組みをどうバックアップするかがこの条例の特色になるのではないかと。また、この条例は結果としてハード分野になるが、議論は限定せず行ないたい。

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
	<p>計画、みどりの分野では、緑の基本計画、グリーンチェーン戦略などがある。</p> <p>③まちづくりの指針、デザインコード*<sup>1</sup>などの検討が求められる。</p>		
2、制度検討	<p>①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することが課題である。</p> <p>②デザインコード*<sup>1</sup>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が求められる。</p> <p>③行政指導をバックアップできるような条例検討が求められる。</p>	<p>① 高さ制限は必ず欲しい。</p> <p>② 高さ制限ができる仕組みは是非入れてほしい。開発規制から環境重視という流れにしてほしい。</p> <p>③ 地域の現況に合わせて、高さ制限ができるとうい。</p> <p>④ 流山市が県や国に対して意見を具申できることが大切。</p> <p>⑤ 市等の計画が行われる前に市民と協議が出来る場がほしい。</p>	<p>①⇒高さ制限の仕組みは必ず入れたいが、容積率や用途地域毎に定めるだけでなく、地区特性に基づいて検討する必要がある。具体的な数値は、条例で定めることはできないので、今後、調整が必要。</p>
3、建築・土地利用	<p>①市街地の整備や誘導について ア、住居系の用途地域における高層建築が課題である。 イ、北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化への対策が課題である。 ウ、南部地域等無秩序な土地利用の調整方策の検討が求められる。 エ、拠点地域での建築促進が課題で</p>	<p>①資材置き場は夜間危険。そういう施設ができない仕組みを考えて欲しい。</p> <p>②低層住居、高層住宅の住み分けの整備や、第1種住居地域において、現在10メートル未満は、日照権、日影基準もあてはまらない点を改善していただきたいので、検討してほしい。(文書通知)</p>	<p>①⇒検討する</p>

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
	<p>ある。</p> <p>オ、建築物の形態等のコントロールが課題である。</p> <p>カ、廃棄物、資材置き場等の問題がある。</p> <p>キ、特定の地域では、風俗関係等特定の用途が問題となっている。</p> <p>ク、高度地区を活用することにより豆腐型（壁状）の建築とならないような対策が求められる。</p> <p>ケ、ハザードマップ活用が求められる。</p> <p>②土地取引について</p> <p>ア、土地取引の時点から市民を交えてのオープンな場での調整制度が求められる。</p> <p>イ、事前の届出制度を検討する必要がある。</p> <p>ウ、不動産取引業における重要事項説明のため、市から情報を聞くので事前に市は知り得る。</p> <p>エ、緑地の土地取引や墓地を目的とした土地取引についての届出制度が求められる。</p>		

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
4、緑化の推進	<p>①森などのみどりの維持が課題である。</p> <p>②市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策が求められる。</p> <p>③敷地内の緑化、道路際の緑化を促進することや、“まちなか”の緑化の促進が求められる。</p> <p>④みどりの維持管理のため、みどりの管理への補助金等のインセンティブ※2づくりが課題である。</p> <p>⑤グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進が求められる。</p>	<p>① 流山から緑が消えている。それは640haもの土地区画整理事業のため。思井の森などの緑がなくなる。ただ、土地区画整理事業をしても宅地需要があるのかどうか。まちづくり条例には、この視点が抜けている。宅地、緑、公園をつなげることが都心回帰の若い世代にも響くのでは。</p> <p>② 例えば、道路整備で大きな木がなくなるときに、事前に話が出来るときの仕組みが重要。</p> <p>③ オオタカを守る動きが必要。宣伝、行動、雰囲気作りが必要。</p> <p>④ 生産緑地の追加指定は、是非行って欲しい。</p> <p>⑤ 流山の魅力について、農地はブランドになる。都市に向けたものが必要と考えるが、具体的に、NPO法人やイベントの連携が出来ていない。流山グリーンプロジェクトとして、トレードマークをつくり、市内外でアピールする等が考えられる。</p>	<p>①⇒指摘の内容は委員として共通認識している。条例で土地区画整理事業を肯定、否定するのは、この条例が扱分野ではないので、市民が緑を残したいという行動をサポートしたい。</p> <p>②⇒条例は、市民の動きを土台にしてできる。機能する条例であることが大切。</p>
5、まちづくり条例	<p>①市は、これまで事前協議で様々な取り組みをしてきた。これらの行政指導をバックアップできる条例</p>	<p>① この条例の検討の目的が分からない。「まちづくり」ではなく「まちなみづくり」の方がしっくりくる気がする。「まちづくり」</p>	<p>①⇒流山が持つ豊かな環境、まちづくりの発展のバランスを取りつつ、市民の活動が盛んであるため、バックアップできる条例にすること。また、</p>

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
	<p>づくりが求められる。</p> <p>②開発や建築等にあたっての丁寧な協議の制度、調整制度が求められる。</p> <p>③デザインコード*<sup>1</sup>等の指針をつくり、協議により実現する方策が求められる。</p> <p>④ワンストップ型条例*<sup>3</sup>の検討が求められる。</p> <p>⑤市民との協働、役割分担の明確化が課題である。</p> <p>⑥都市計画マスタープランを開発誘導の基準とすることが求められる。</p> <p>⑦まちづくりへの支援制度の充実が求められる。</p>	<p>とは本来は建築物の話だけではなく、暮らしに関する福祉等も含んでいるはずであるので、安易に使っていい言葉ではない。(電話)</p> <p>② まちづくり条例は絶対に必要。環境、開発のバランスを保つ手段となる。</p> <p>③ 進行管理をどうするのが分からない。センター等を設け、それを利用した情報公開等を徹底してほしい。</p> <p>④ 都市計画マスタープランには、提案調整会議等を設けたが機能していないので、スムーズになる仕組みが欲しい。</p> <p>⑤ 各部課の窓口市民参加の窓口を設けてはどうか。</p> <p>⑥ 練馬区、真鶴町等、ファジーな基準があるが、職員が頑張って対応しなければならない。条例を活かすよう、まちづくりセンターの設立などで知識を持った方の力が発揮できるシステムづくりが必要。</p> <p>⑦ 緑を守る必要がある。オオタカを守る、というのはその一つのイメージであると思</p>	<p>ハードが対象となるが、現段階では、こだわらずに検討している。</p> <p>②真鶴の美の基準のような指針があると良い。</p> <p>③⇒ワンストップという意味でも、まちづくりセンターは分かりやすいと思う。</p> <p>④⇒市民が情報を得、また相談窓口が一本化する、という意味で、まちづくりセンターの役割がある。</p> <p>⑤⇒市民が議論しスイッチを押せる場をどうつくれるかが重要。</p> <p>⑥⇒問題は、設立のための費用、人の確保、人件費等の維持経費をどう確保するか。財政が切迫しているなかで、市民が汗をかかなければならない。(コンサル)</p>

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
		<p>う。</p> <p>生態系のトップを守ることが重要で、目的に、オオタカが暮らせるためにどうするか、ということを入れていただきたい。</p> <p>⑧ オオタカを守ることや緑を守る等、イメージだけが先行した条例になってしまったら不味い</p> <p>⑨ (⑧に関連して) 検証をしっかりとし、明確にしていきたい。</p> <p>⑩ 地方分権が進んでいるので、今までと違ったレベルの条例をつくってほしい。</p> <p>⑪ 罰則規定をどこまで考えているのか。</p>	<p>⑦⇒データ等の裏づけは気をつけたい。</p> <p>⑧⇒検討委員会では、意見は出ているが、具体的な検討はされていない。罰則を設けることは可能だが、違法な条例とならないよう、行政法や庁内のチェックなど、詳細な検討が必要となる。(コンサル)</p>
<p>6、地区のまちづくり</p>	<p>①地区計画活用を促進する必要がある、その際に活用のための“物差し”づくりが求められる。</p> <p>②自治会の規則、ガイドをまちづくりのルールを公定化するための方策が求められる。</p> <p>③ルールがある場合の自治会の役割の明確化が課題である。</p> <p>④「向小金地区」のような未整備地</p>	<p>①地区計画の策定を進めているが、策定するためのバックアップがない。市に聞いても対応が遅くなるので、話が進めにくい。受け皿が欲しい。</p>	<p>①5-③④⑤⑥の意見</p>

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
	<p>区の防災も含めたまちづくりが課題である。</p> <p>⑤旧市街地が活性化するような方策</p> <p>⑥地区のルールをつくり自分達のまちをつくっていくことがポイントである。</p> <p>⑦拠点地区における建築の促進が課題である。</p> <p>⑧住宅の敷地等で緑化が進むような方策の検討が求められる。</p> <p>⑨住宅の緑地管理に助成が出る仕組みづくりの検討が求められる。</p> <p>⑩市街地の農地活用が求められる。</p> <p>⑪商店街のルールづくりが求められる。</p> <p>⑫災害危険地域の建築物の安全性確保（耐震、洪水、地下室）のための方策の検討が求められる。</p>		
7、都市計画	<p>①用途地域が実態とそぐわない問題の調整が課題である。</p> <p>②用途地域と実際の土地利用とのギャップの調整が課題です。</p> <p>③市街地の農地活用が求められる。</p>	①土地区画整理事業として事業進捗の公開	

テーマ	Aこれまでの意見の整理	B市民	C委員
	④住居系の用途地域における高層建築が課題である。 ⑤高度地区の活用が求められる。 ⑥景観地区の活用が求められる。		
8、検討委員会の運営 その他		① この条例は、是非、市民が参画し完結したい。 ② 条例の検討内容等について、広報ながれやまで特集号を組んで、広報してほしい。 ③ 名簿作りの迅速な対応などを見ても、この検討を市も頑張っているということがよく分かる。流山において、歴史的作業であり、より充実していく必要がある。 ④ 検討資料はどうすれば見られるのか。 ⑤ 日々建築や開発が行われているなかで、委員会の議論をスピードアップしていかないといけないのでは。文書化が必要となる。検討が終わる時期はいつごろを予定しているのか。 ⑥ 意見が言いたいときは、どうすればよいのか。 ⑦ 市で最初に仮のゴールを決めて進めていくといったやり方が良かったのではないか。(電話)	① ⇒検討する  ② ⇒市・都市計画課のHPを見てください。(コンサル) ③⇒検討委員会としての提案は、今年度末から、遅くとも、来年度の前半と考えている。 ④⇒起案作業等は、委員会の提案を受けてつくることになる。(コンサル) ⑤⇒都市計画課に連絡ください。 ⑥まちづくりサロンは今後も継続していきたい。