

■流山市 第5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12月12日(日)午後2時～午後4時30分

・場所 流山市役所第2庁舎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、長橋都市計画課長補佐、亀山建築住宅課課長補佐、

都市計画課・秋元係長、瀬野技師、近藤技術員、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東京事務所(地域計画)

野口、木藤、湯澤、久永

傍聴者 9名

・議題

1 開会

2 協議事項

1) 第4回検討委員会の意見整理

2) 第1回まちづくりサロンの報告

3) 中間報告(案)について

4) 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5回まちづくり条例に係る検討委員会を開催いたします。

最初に資料の確認をさせていただきます。

事前に配布した資料につきましては、資料1、資料2、資料3、資料4で、本日配布した資料は、会議次第です。

参考資料として、真鶴町の美の基準を併せて配布させていただいております。

《出席職員、コンサルタントの紹介》

記録を残すため、録音機器の使用、写真撮影をさせていただきます。

また、会議の進行を円滑にするため、傍聴者の方々のご協力をお願いします。

それでは、以後の進行につきましては、北原委員長よろしくをお願いします。

北原委員長：今日は5回目ということですが、これまでの4回では委員の皆様から、まちづくりの課題について様々なご意見をいただきました。

11月には、第1回まちづくりサロンを開き、広く市民のご意見もいただきました。  
流山市らしいまちづくり条例を作ろうという想いがありますが、中間報告に向けて大枠のたたき台を事務局に作成いただきましたので、忌憚のないご意見を頂戴できればと思います。  
早速、協議事項に入ります。第4回検討委員会の意見整理をお願いします。

**秋元係長**：第4回検討委員会での主な意見について、資料1の第4回検討委員会議事録をかいつまんで説明いたします。

土地取引については、事前の届出について、今後検討し位置づけていく。  
高度地区については、高さの制限は取り入れるべき。  
市民が手入れを行う民有地の緑の手入れについて、何かしらの対策が必要。  
風俗店、暴力団等の団体が入ってきたときの対策について、今後検討。  
商店会のあり方については、高齢化を迎える中、どうするか。  
みどり、ゆとりのある流山、小奇麗なまち、美しいまちのあり方について、条例に位置づけたらどうか。  
用途地域だけでは良いまちがつかれないので方向性を定めてみてもいいのではないか。  
ハザードマップについて、安全安心なまちづくりを誘導するための市の取り組みなので、窓口で告知するかどうか。  
都市計画マスタープラン、景観計画、グリーンチェーン戦略などを指針として条例を作成し、指導にも反映させてみてはどうか。  
開発計画については、住民と事業者間でエゴのぶつかり合いになるので、第3者の意見を入れて調整を図ってはどうか。  
以上が、第4回検討委員会における委員の意見概要です。

**北原委員長**：概要をお示しいただきました。

それでは、第1回まちづくりサロンの報告について、お願いします。

**地域計画・野口**：資料2では、平成22年11月28日に開催された第1回まちづくりサロンの意見整理をさせていただいたものですが、非常に活発なご意見を31名の市民からいただきました。

資料は左から、「A」これまでの意見の整理、「B」市民意見、「C」委員又は私どもからの意見の3つの枠で整理しています。

「⇒」は、市民の意見に対する委員の回答とご理解ください。

テーマ1、計画等について、ねらい、ビジョンについて意見があり、方向性として、環境保全、高齢化、省エネがキーワードになる、というご意見がありました。

市民の取り組みをどうバックアップするかという委員長の回答でした。

テーマ2、制度検討ですが、高さ制限について、地域の現況に合わせた高さ制限が欲しいなどの意見がありました。具体的な数値に関しては条例では定められないので、今後調整が必要になるということでした。

テーマ3、建築、土地利用については、用途地域について、日照権、日影等で市民のからの文書を委員からご紹介いただきました。

テーマ4、緑化の推進について、これについての意見が1番多かったのですが、面整備や道路整備等で緑がなくなるので事前の調整の仕組みが重要、農地はひとつのブランドがあるので守るべき等の意見でした。

これに対し、委員からの意見として、市民が緑を残したいという行動に対してどのようにサポートするか、機能する条例であることが大切であるとのことでした。

テーマ5、まちづくり条例の中身について、条例の中身が分からない、環境、開発のバランスを保つ手段や進行管理、センターの情報管理、都市計画マスタープランをどう機能させるかなど多くの意見をいただきました。

委員からは、まちづくり条例は流山の環境、開発のバランス、市民をどうサポートするかが狙いであるとの意見でした。

市民が議論し行動を起こすための「スイッチ」を押せる場をつくるという委員長の意見もありましたので、これについては、委員長から解説をいただければと思います。

まちづくりセンターについては、人材、費用の確保が他の自治体の課題であるという意見があります。

テーマ6、地区まちづくりについては、あまり意見が出ませんでした。

テーマ7、都市計画については、土地地区画整理事業についての事業進捗の公開との意見がありましたが、これについては施行者がHP等で公開されていると思います。

テーマ8、検討委員会の運営、その他について、いつ頃どうやるかが大事でスピードアップが必要であり、最初に仮のゴールを決めて議論する必要があるとの意見がありました。

スケジュールについては、検討委員会としての提案で、今年度末から来年度前半ということに議論いただければと思います。

委員の意見については、個人の見解で答えられたと理解していますので、これについても今日の検討委員会でご意見をいただければと思います。

**北原委員長：**資料2の5ページC-⑤のスイッチについてですが、B-④の都市計画マスタープランが機能していないという意見を受けて、まちづくり条例の方策において市民参加の場を設けると思うが、その場が動かないということがないように、動かすスイッチを押せるような仕組みが必要という主旨での発言だと記憶しています。

まちづくりサロンでの市民の皆様からの意見、委員の考えを整理していただきましたが、質問や補足などはありますか。

**林委員**：流山市都市マスタープランを読んだが、いいことがたくさん書いてあり、まちづくり条例は必要ないのではと思うくらいよくできていると感じるが、マスタープランの実効性はどの程度のものなのか。

**齋藤課長**：マスタープランは平成17年に、市民の参加を得て、3年をかけてつくったもので、構成としては、市域全体と市内4地区（北部・中部・南部・東部）で、分科会を設けて地区ごとのまちづくりの構想をつくっています。

これ自体は、流山市の最上位計画の総合計画を参考に作ったものです。

より具体的に都市計画として市域全体をどうするか、4地区のまちづくりを地域ごとにどうしていくのかなどをまとめているので、全てを実行できた暁には、流山市はすばらしい街になります。

そういった事を思い浮かべながら市民と行政がつくって来たものですが、ただし、先程北原委員長の言ったとおり、実際に動かすスイッチのようなものは、行政側にあると思います。

限られた財政や与えられた条件で何を優先してやるかということを整理しながら今までやってきたことによるものですが、まちづくりサロンのなかで、調整会議的なものが都市計画マスタープランの中にあるが、機能していないという意見をいただき、耳の痛いところです。

行政がスイッチを押してこなかった部分も、あるかもしれません。

**林委員**：そうすると、まちづくり条例は、上からの規制になるのか、下から積み上げることになるのか。

**齋藤課長**：まちづくり条例は仕組みづくりの条例であり、将来このようなまちになってほしいということ、地域の皆さんが考えられるようにすることです。

流山市は「都心から一番近い森のまち」を目指す為に、何をやらないといけないのかという目標を都市計画マスタープランの中に書いていますので、目標を達成するためにどう行動していくのか、それを動きやすくさせる、分かりやすくさせる仕組みというものが、まちづくり条例であると考えています。

個人的な見解ですが、スイッチを押す仕組み、バックアップする仕組みの部分を条例が担っていく事を期待しています。

**北原委員長**：このまちづくり条例で何をやるのか、すでにある計画とどういう関係になるのか中間報告案でも研究している部分がありますね。

他にいかがでしょうか。

**後藤委員**：生産緑地の面積が減っている事について、生産緑地は、いろいろな縛りがあると思うがそれにも関わらず面積が減っているのは、相続などの関係もあると思うが何か理由があるのか。

**齋藤課長**：生産緑地法での生産緑地の指定について、市街化区域内の農地に限って指定ができます。

市街化区域内の農地を都市の発展とともに、市街地の空地としてどう保全していくか、或いは将来の公共施設の種地とする目的で、生産緑地の位置付けがあります。

流山市の生産緑地については、平成3年に生産緑地法が改正され、平成4年に第1回目の生産緑地を指定し、当時は157地区、35.83ヘクタールでした。

指定要件については、規模が500平方メートル以上、継続性として30年間農地として耕作を続けてもらうことで、公共的な意味としても公害、災害の防止、都市環境の保全や緑地効果という意味で、指定をしていきます。

また、平成10年につくばエクスプレス沿線事業区域約640ヘクタールが市街化区域に編入され、それと同時に生産緑地に指定したのが、168地区、60.38ヘクタールで、当該区域の約10分の1が生産緑地に指定されています。

合わせて、325地区、96.34ヘクタール（途中で変更があり増えている）となり、これが流山市として1番多かったときの数字です。

以降は減ってきており、何故減っているのかですが、30年過ぎていないと原則は出来ないのですが、農業従事者の死亡や、農業者として耕作を続けられない身体的故障となった場合は、行為制限の解除として買取り申出制度ができます。

買取り申出をして3ヶ月間、あつせんしたり、行政が公園等で買い取ったりする以外は、生産緑地としての行為制限の解除となり、市街化区域の土地として利用が可能となります。

これまで、生産緑地の指定をして18年経ち、27地区、9.64ヘクタールが減少していますが、流山市はこれまで追加指定をしてこなかったため、減ることはあるが増えることはありませんでした。

**後藤委員**：相続で減っていると思うが、市であつせん行為はどの程度行ったか。

**齋藤課長**：市が土地をあつせんする場合は、JAまたは農業委員会を通じ、対象者がいるかどうか相談しているのですが、これまで成立したことはありません。

買取り申出がされた物件については、農地以外の利用となっているのが現状です。

**後藤委員**：その際、税金控除があったかと思うが、違約金は徴収されているのか。

**齋藤課長**：原則として、固定資産税については遡って取られることはありませんが、国税

として相続税納税猶予を受けている場合、相続税に関しては清算をしていただくことになります。

**水代委員**：生産緑地の場合は、農地として認められるので、それに関して、農業委員会に市から売買の斡旋がされ、応募が無かった場合には自動的に解除されるので、ペナルティがない分、拍車がかかるといえば、そういうことになると思う。

**後藤委員**：個人的には制度の不備だと思うが、国の方向がそうなので仕方ないということなのだろうか。

生産緑地の話とは関連しないが、いくつか私の想いを話したいと思う。

まちづくり条例検討委員会は、色々と考えているが、その前提として誰のためのまちづくり条例なのか考えるべきである。

まちの顔として、駅やインターチェンジ周辺のまちづくりを考えることが多いと思うのだが、その顔である駅やインターチェンジ周辺、商店街のあり方に、委員会としてもっと関心を示さないといけないと思う。

また、誰でも緑が多く整備された森林があるところに住みたいと思うのはあたりまえであるが、駅があり、森があり、小さな住宅があり、公園があるという環境の実現はなかなか難しい状況であるので、森林についてはどうすれば残せるのかということを考えてほうがよい。

地区計画、建築協定に関しては、用途地域を検証してから考えたほうが良いと思っていて、住民が決めることだからと住民だけで決めてしまい、それだけが進んでしまうことが心配である。

**北原委員長**：だれのための条例か、開発とのバランスをどのようにとるかということがこれまで出ているが、まさにそこで関わっている話ですね。

用途地域と地区計画の問題も、用途地域で何が出来て何が出来ていないのかということ踏まえて議論していただきたいと思っていまして、地域エゴにならない、市全体の将来を見越したビジョンを掲げて行ければと思います。

では、中間報告の案について、事務局から報告下さい。

**地域計画・野口**：資料3の中間報告案について、ご協議いただければと思います。

中間報告案では、4回目の検討委員会の資料に加え、まちづくりサロンでの意見を追加していますが、既に説明していることは簡略化しますのでご了解下さい。

まず、「はじめに」の部分について、「流山市は、森などの緑が残る都心に近い住宅地として発展をしてきました。

特に、つくばエクスプレスの開通と新駅の開設にともなって、ショッピングセンターや

住宅地開発などの新しい開発も積極的に行われています。

このような中で、流山市では、これまで『都心から一番近い森のまち』を目指して様々な独自の取組みを進めています。

市民も自治会やNPO活動を通してみどりの保全や身近な地区におけるまちづくりの取組みを積極的に行ってきました。

これらの取組みを一層推進し、魅力あるまちづくりを実現するための仕組みづくりが求められています。

一方、国では、地方分権が進捗しており、都市計画・まちづくりの分野でも、権限の委譲が進むとともに、自治体では法制度の積極的活用やまちづくり条例等による独自の取組みが進められています。

このことから、流山市においてこれまでの取組みの実績の上にたって、市民との協働により一層魅力的なまちづくりを推進するため、流山市まちづくり条例に係る検討委員会を設置し、これまで5回の会合を重ね、委員の意見を整理し、まちづくり手法の検討を行ってきました。

都市のあり方は、市民生活に密接にかかわるもので、広く市民の意見を反映する必要があります。

そこで、「流山市まちづくり条例に係る検討委員会」では、広く市民の皆様に検討経過を報告し、ご意見をお聞きすることを目的として中間報告を取りまとめました。

流山市まちづくり条例に係る検討委員会では、今後、(仮)まちづくり条例骨子案の検討を行う予定です。

については、皆様の積極的な意見やご提案を期待するものです。」となっております。

次に、1ページ「1、中間報告について」、3ページ「2、流山市の都市計画、まちづくりについて」、5ページ「3、検討委員会の意見整理（主な意見）について」は、これまでの委員会でご議論いただいた資料を載せていますので説明は割愛します。

8ページからの「4、まちづくり手法による対応」のうち「①まちづくり手法の検討整理」、20ページ「③まちづくり条例による対応」についても同様ですが、12ページ「②まちづくりの課題と委員会としての意見」については、第4回検討委員会とその後の「第1回まちづくりサロン」を受けて、課題と検討委員会としての中間的な意見としてまとめたもので、逐一紹介しますので、ご審議下さい。

12ページの表の見方としては、これまでの意見の整理を行ってきたテーマごとに、「Aはこれまでの委員会の意見の整理」を書き、それに基づいて今回、「B課題の整理」と「C委員会としての意見」を書いています。

「課題の整理」と「委員会としての意見」が今回提案する部分ですのでご議論下さい。

1、計画等については、「①まちづくり条例は、市のビジョンを実現するものである。市の都市計画・まちづくりに関する計画を明確にする必要がある。その際、都市計画マスタープランについて重視されていないことから、見直しが課題となっている。」とした上で、

「①グリーンチェーン戦略が、流山市の都市計画・まちづくりの考え方の基本であるので、その推進のための検討が必要である。②都市計画マスタープランについては、まちづくり条例案の検討にあたって調整が必要である。」としています。

2、制度検討については、「①斜線制限型高度地区では、絶対高の制限ができず問題があることから、絶対高制限を実施することが必要となっている。その際、まちづくり条例とどのように連携するかが課題である。②地区計画については、その活用を促進するための方策が課題となっている。③実効性のある景観地区、緑化地域など法制度の適切な活用が課題である。④流山市の魅力を高める必要があり、その際、デザインコード等の指針を定める必要がある。」とした上で、「①街並みは、高さ制限だけでは実現できない。また、地域の特性にあった制限が必要であることから、まちづくり条例と連携した高度地区活用を検討する必要がある。②地区計画活用の一層の促進のため、まちづくり条例で活用のための物差し、支援など検討する必要がある。③今後、景観地区、緑化地域、特別用途地区などの法制度を積極的に活用する必要がある。④市では、景観法による景観計画があり、この計画の実効性を持たせるためより具体的なデザインコード等について検討する必要がある。」としています。

次に「③行政指導をバックアップできるような条例検討」については、「⑤これまで市は指導要綱により開発を誘導し成果がある。しかし、要綱等では民間開発に対して強制力がないことから、市の計画や基準の実効性を高める方策の検討が課題である。」とした上で、「⑤6月に開発条例が制定されたが、まちづくり条例検討に際して、行政指導をより実効性のあるものに高めるための方策を検討する必要がある。」としています。

13ページの3、建築・土地利用については、8点の委員意見として整理した上で、「①戸建住宅地において高層建築物が建築されており、周辺環境との調和が課題となっている。

②北部の良好な戸建て住宅地の環境保全が課題となっている。

③南部地域等における無秩序な土地利用、建築についての調整方法が課題である。

④都市計画マスタープランに位置づけられている拠点地域では、建築が促進されておらず、土地活用、建築促進による市街地形成が課題となっている。

⑤良好で魅力的なまちづくりには、建築物の形態意匠色彩等のコントロールが課題となっている。

⑥市内では、法律規制できない路外駐車場、廃棄物置場、資材置き場等が散見され、適切な対応が課題となっている。

⑦建築確認申請等法令申請の段階では、開発や建築について有効な対策を講じることは法的に困難であることから、早期の段階での調整が課題である。

⑧市では、ハザードマップを作成しているが、建築等の際の有効活用が課題となっている。

それに対する意見としては、

①絶対高制限型高度地区の導入を検討する必要がある。



②住環境の維持保全のため用途地域など都市計画制度の有効な運用などが必要である。

③用途地域だけではなく、都市計画制度における地域地区制度や地区計画制度の効果的な活用、条例検討により建築にとどまらず土地利用の計画的誘導方策の検討が必要である。

④拠点地域における建築促進のため、土地の有効活用、共同化促進などの方策を検討する必要がある。

⑤法定景観計画の実効性を確保するため景観地区の指定、デザインコードの作成等の方策が必要である。

⑥資材置場等について市街化調整区域では、農地転用にあって調整する方策を検討する必要がある。市街化区域については、地区まちづくり計画の中で建築を伴わない都市的土地利用についてもルールに盛り込めることができるよう、まちづくり条例の検討が必要である。

⑦土地取引の際の、事前届出調整制度等について、まちづくり条例で検討する必要がある。

⑧開発や建築の際に、ハザードマップに基づいて対策が講じられるような制度の検討が必要である。

と、8点を委員会意見としてまとめています。

15ページ4、緑化の推進については、委員意見として大きく5つありましたが、これについては、課題として、「①土地区画整理事業や民間の開発事業により森などが伐採され、「都心から一番近い森のまち」の実現するにあたって課題となっている。

②農地をめぐる環境条件から不耕作地が目立っており、耕作の継続を図るための対策が課題となっている。

③戸建て住宅等の個人の住宅の敷地等についても緑化を促進することが課題となっている。

④緑化は、それに伴う管理が重要な課題である。

⑤緑の基本計画、グリーンチェーン戦略を促進することが課題である。

と整理した上で、委員長として5つの提案をしています。

①事業実施中の土地区画整理事業は、事業の見直しが困難であること、市街化区域は市街化を促進する区域であるので、市民同士が連携して森の保全活用が可能な制度づくりを検討する必要がある。また、その際に、市民同士が協働して森の保全のため必要な努力を行なう必要がある。

②農家地権者の努力だけでなく、市民との協働により農地活用が継続できるような方策を検討する必要がある。

③市街化区域内農地については、生産緑地の追加指定を行なう必要がある。

④敷地内の緑化を促進するような制度、支援方策が必要である。

⑤緑の基本計画（グリーンチェーン戦略）の実効性を確保するため認定制度の活用を促すとともに、より認定基準が取り入れられるような誘導方策をまちづくり条例で検討する

必要がある。」と提案しています。

16 ページ5、まちづくり条例に関しては、4つの意見があり、課題として、

①まちづくり制度や、建築や開発の情報を一元化し、行政や住民がその情報を共有化することが課題となっている。②地区計画や自治会で定めている規約については、行政と自治会等地区住民との役割分担が明確になっていないという課題がある。

③市は都市計画マスタープランを市民参加により策定したが、建築や開発に際して効果的に運用されていない、また計画が実行されていない、という課題がある。

④市にはまちづくり専門家派遣制度があるが、地区計画の住民による申し出の指針が不明確で、また活用にあたって有効に活用されていないという課題があるの4点を指摘し、委員会意見としては、

①まちづくり条例の中に様々な制度が乱立しないように、市民、事業者にとって情報のアクセスのしやすさや、相談窓口を一本化するなどの仕組みを条例で検討する必要がある。

②まちづくり条例では、市民との協働のあり方や地区まちづくり組織との役割分担等を整理し明確にする必要がある。

③都市計画マスタープランについては、まちづくり条例案の検討にあたって調整が必要である。

④市のまちづくり専門家派遣制度を充実化するなど、市民によるまちづくりが活発に行なわれるような支援制度をまちづくり条例で検討する必要がある、また、まちづくり支援制度の検討にあたっては、過度な行政負担とならないようなまちづくり支援組織の検討が必要である。

と提案しています。

17 ページ6、地区まちづくりに関しては、7つの委員意見があり、課題として次の6点にまとめています。

①住民による地区計画申し出のための運用指針が明確でなく、活用が進まないという課題がある。

②自治会の規則で建築等のルールが定められている地区があり、そのルールについて、より実効性を高めることが課題となっている。

③市では、ハザードマップを作成しているが、建築等の際の有効活用が課題となっている。

④景観計画の実効性を高めるため景観地区の活用を進めることが課題である。

⑤自治会が定めているルールについて、市と自治会の役割分担が明確でない、という課題がある。

委員会の提案としては、

①まちづくり条例で、住民による地区計画申し出の指針を盛り込む必要がある。

②まちづくり条例では、自治会のルール等の住民の任意協定を公定化する制度を創設する必要がある。

③開発や建築の際に、ハザードマップに基づいて対策が講じられるような制度が必要である。

④景観計画の運用を進めるとともに、景観づくりの重要性について市民の理解を高め、景観地区の活用を検討する必要がある。

⑤まちづくり条例の検討に際しては、地区におけるまちづくりルールを定める際に、市と地元組織の役割分担を明確にする必要がある。

⑥まちづくり条例では、未整備地区や積極的な対応が必要な地区について、市と住民の協働により地区の修復を図る制度づくりが必要である。

と6点を提案しています。

19ページ7、都市計画については、5点の委員意見に基づいて課題として、4点を指摘しています。

①指定されている用途地域と実際の建築状況のギャップをどのように調整するか、課題となっている。

②市街化区域内の農地は、環境上、防災上も重要であることから、次第に宅地化や不耕作地となる農地についての有効活用が課題となっている。

③戸建て住宅地において高層建築物が建築されており、周辺環境との調和が課題となっている。

④斜線制限型高度地区では、絶対高の制限ができず問題があることから、絶対高制限を実施することが必要となっている。その際、まちづくり条例とどのように連携するかが課題である。

対して、委員会意見としては、5点を提案しています。

①土地利用の状況を勘案し、必要な場合、市として用途地域の変更を県に要請する必要がある。

②都市計画制度には、地権者等による用途地域（県決定）等の変更を提案する制度や地区計画（市決定）の住民申し出制度があり、これらの手続き等について検討する必要がある。

③生産緑地の追加指定とともに、農家だけの力によらず市民との協働により農地が継続され有効に活用できるための方策を検討する必要がある。

④絶対高制限型高度地区の導入が必要である。

⑤街並みは、高さ制限だけでは実現できない。また、地域の特性にあった制限が必要であり、そのことから、まちづくり条例と連携した高度地区活用を検討する必要がある。

以上です。

あとは、条例による対応について、第4回目の時のまま載せているが、今日の議論に基づき補足が必要であれば修正をしたいと思っています。

また最後に、検討委員会の経過など23、24ページに載せています。

**北原委員長**：資料3について、特に12ページから19ページ部分、ご意見をいただきましたと思います。

**江原委員**：先程、林委員から、マスタープランのことがでたが、これまで市と市民との協働でマスタープランを制定した経過があるので、それを尊重するという意味で、まちづくり条例はマスタープランをベースにするということを謳ったほうがよいのではないかと。

まちづくり条例は単独で存在するのではなく、マスタープランを具体化するために条例をつくと謳ったほうがよい。

土地区画整理事業について、これから始まる事業は、市内の5分の1から6分の1の面積を占めているが、どの程度までが条例が及ぶ範囲なのか、お聞きしたい。

**北原委員長**：都市マスタープランや総合計画を、まちづくり条例では具体化、実現していくことを述べるということによろしいですか。

土地区画整理事業については、市はどうですか。

**齋藤課長**：非常に難しい問題として、土地区画整理事業は大前提として、地権者の合意形成の上で事業が進められるということがあります。

地権者にとっては道路や公園、調整池などの公共施設をつくるために、先祖から受け継いだ土地を削ってまちづくりをするというつらい部分があると思うのですが、そのなかで、流山では、市つくばエクスプレス沿線整備区域4地区の施行者と共に、これからの発展のなかでどういったまちづくりが良いのかを議論しながら、これまでやってきています。

もちろん、土地区画整理事業の進捗に伴って緑がなくなっていくので、何をやっているのかと思われてしまいますが、残すべきところは残すということもやっています、例えば、新市街地地区・流山おおたかの森駅と柏の葉キャンパス駅の間に位置し、手賀沼に注がれている大堀川ですが、ここは土地区画整理事業を行う前は汚い水路だったのですが、それを水辺空間として再整備していくということをやっています。

再整備にあたっては市民、生態系関係の方、市野谷の森を守っていた方に加わってもらい、どういう水辺づくりがよいかということも議論しています。

情報発信が少ないので皆さんに周知されませんが、取り組んでいるのも事実です。

まちづくり条例がどこまで関われるかですが、中間報告で私が思うイメージとしては、出来上がってしまったものは難しいが、これから条例ができて、地区まちづくりルールなどが出来上がってくれば、土地区画整理事業の中であっても、そのルールは生かされるというようになっていくと思っています。

今の土地区画整理事業を止めるということは、まちづくり条例ではできかねます。

**地域計画・野口**：土地区画整理事業をどうするか、その後の土地をどうするかといった意

見をまちづくりサロンでいただきました。

土地区画整理事業は通常、都市計画決定ですが、中間報告の段階ではまちづくり条例の中に都市計画の提案制度を取り入れていますので、都市計画決定については決定時あるいは変更時に地権者から要望があり合意形成があれば変更が可能になるかと思いますが、問題は実際に事業が始まり仮換地指定が始まると使用収益ができることから、これを変更することは財産権との関係があり、通常変更するのは難しいと思います。

区画整理が終わり、あるいは仮換地処分が決まり土地が使えるという段階では、地区まちづくりや建物をつくるときにどのようにするかということであれば、まちづくり条例が適用される範囲であると思います。

ただし、区画整理区域は除くという文言が条例の中であれば、区画整理区域は除かれてしまうということになりますので、条例の中身の議論の際に、江原委員の意見については再度ご議論いただきたいと思います。

**江原委員**：仮換地指定は、どの範囲に及んでいるか。

**齋藤課長**：厳密にいうと、全てが仮換地指定までは終わっていませんが、自分の土地がどういうかたちでどこに配置されるかは周知されている状況です。

**北原委員長**：土地区画整理は、決定されているので、変更もあります。

ただそれは、委員会ができるわけでなく、条例では、踏み込むことができません。

どういうまちにするのかという段階では、土地区画整理事業区域も含め、手法等を検討し、提示することは可能と考えます。

**桑原委員**：15ページ、4番緑化の推進①について、数年前に緑の基本計画がつくられて、それ以降、みどりの課が地権者の協力を得て斜面林について努力しておられるが、現時点でどの程度推進しているか。

何年までにどれくらい確定するか目標を確認したうえで委員会でどうするかを考えたいので、現時点での達成率をみどりの課に確認できればと思っている。

**北原委員長**：宿題として、達成率と、何がまちづくり条例でサポートできるか、という課題について、あわせてヒアリングしていただければと思います。

**松岡委員**：中間報告について、資料と中間報告の分け方について誤解しているといけないので確認をしたいと思うが。

**地域計画・野口**：資料編と本編という区別はなくすべて本編です。

松岡委員：それならば、可能な範囲で修正をしてもらいたい。

はじめにの部分について、メッセージ性をもったように変えてほしい。

流山市のポスター（父・母になるなら流山市）は表参道でも宣伝していることから、情報発信力のあるまちづくりを目指し、その実現のためにまちづくり条例を検討していませんとしたらどうか。

また、まちづくり条例は、都市計画マスタープランを実現するために制定し、都市計画マスタープランの実効性のあるものとするのが趣旨であると思うのでその旨を書いたらどうか。

また、今までの議論の中で「手法」や「ルール」、「方策」という言葉が混在していることについて、まちづくり条例は条例であり問題解決の為の「ルール」なので、「手法」という表現を「ルール」に変えて欲しい。

12ページの委員の意見について、まちづくり条例は都市計画マスタープランを実現する為のものであるので、都市計画マスタープランの策定を義務付けしていく必要があるとしてほしい。

なぜこのような記述が必要かについてだが、今は審議がストップしているが、地方自治法の見直し案の中で、基本構想の義務付けがなくなる案が出ていることから、都市計画マスタープランも基本構想に沿ってということがなくなると、義務付けがなくなってしまう。

まちづくり条例の具体的運用は都市計画マスタープランに多くがゆだねられることから、そのための策定の義務づけ（議決案件にするかは検討要）、実行性確保のための予算と連動した仕組みの採用、評価見直しのための指標の導入と市民参加などが必要と考えられたらどうか。

13ページのデザインコードについて、デザインコードを条例で基準化するのは難しいと思われるので、考え方・方向性を条例で示し別途定めることを明記し、具体化することが必要であるとしたらどうか。

3. 建築土地利用、専用地域で、きつい制限にするのかどうかだが、議論するためのルールであって手法だとよくない。

戸建て住宅地で絶対高度を検討しなければならない地区では、周辺環境との調和のために、絶対高度の導入だけでは問題は解決しないので、エコシティの視点から通風・日照などの地区の環境性能を向上するための新しい建築基準法などの運用を検討していく必要があるとしたらどうか。

16ページ4、Aの③の敷地内緑化について、建築基準法が変わり、敷地内の緑化の位置を指導できることから、条例で定めないといけないということで考えたらどうか。

5、まちづくり条例、と書くと誤解されるので、5を割り、①情報提供と②活動支援などと考えたらどうか。

提案制度については、応答責任があると思うので、どのようにやったらいいか。

もう一つは、情報共有について、市民等が地域でまちづくり活動の情報交流などを、地

域で気軽にできるような場の整備を行うことが課題としてあるなど、まちづくりで住民が、行政に要求することは多い。

人づくり、まちづくりの社会資源の発掘、意識啓発、併せて次世代の子どもたちの教育の場などについて、ここで謳うことができればと思う。

18ページ6、地区まちづくりで、「向小金地区のような未整備地区のまち」の部分で、具体の地区名である向小金を外したほうがよいと思っていて、まちづくり推進地区として行政が積極的に入り、市民との協働によりまちづくりを進めるという姿勢でやられたらどうかと感じている。

19ページ7、都市計画の項で、委員会意見として提案制度が入っているが、市の応答責任、応答ルールをどうつくるかが課題。

**北原委員長**：はじめにの文言やまちづくり手法についてどうするか検討し、修正をお願いします。

この条例で何を盛り込んでいくのかということは、次回以降に詰めていく必要がありますので、「手法」と「ルール」は整理し、いただいた意見について具体的なものは次回以降対応していきたいと思います。

**地域計画・野口**：「手法」か、「制度」か、「ルール」か、「施策」か、ということについては、地区まちづくりは「ルール」という表現に限定して使っています。

タイトルとしてまちづくり手法になると、たしかに区画整理事業も「手法」のひとつですから幅が広まりすぎてしまうという意味ではおかしいですが、「制度」と言うのもおかしいかと思います。

タイトルを変えるかどうかは検討させていただきたいと思っただけで、使い方として「手法」とは都市計画法等を実現するためのものであり、「ルール」とは、地区まちづくりについての決まりとご理解いただければと思います。

中間報告で、土地利用規制という言葉を他の自治体は使っているが、まったく意味がわからない言葉なので出来るだけ避けたいので、他にわかりやすい言葉はないかと思っただけで、まちづくり手法としたら分かり易いかと思っただけで安直な使い方をしている部分もございます。

ご理解頂きつつ、少し検討もしたいと思います。

**北原委員長**：できるだけ、わかりやすい言葉で、検討をお願いします。

(休憩)

**北原委員長**：再開します。それでは、ご意見を頂戴します。

**富田委員**：松岡委員からの話のなかで、都市計画マスタープランの評価、実効性を担保するという話があったが、実際のところ都市計画マスタープランというのは法的効力がなく、実現するのが難しい。

いかに実現していくかを考えるとやはり定期的な評価が必要だと思うが、年に1回だと足りないし、物が建ってしまうと既成事実化するので時間ばかりたってしまう、あの建物があるから良いではないかと、なし崩し的に違う街になってしまう懸念があるのでどうしたらよいか。

マスタープランの目標があるが、実効性を上げるための制度が必要であるので、半年に1回、あるいは3ヶ月に1回の評価する地域を市内で見直し、マスタープランの法制にあっていないかを検証すべき。

そして提言として、マスタープランを実現するために、高度地区、地区計画、形態の誘導など、地区計画、保全地区等の都市計画決定できる提案制度が必要。

都市計画決定には、評価しても直結しないと思うが、第3者の提言でしつこく提言できれば、制度に反映できると思うので、評価と提言を定期的に行うということが理想論だが、やったほうがよいと感じた。

高度地区の絶対高さ制限については、都内でも一般化していて、千葉県内でも、船橋市などで使われているので、流山でもやっていったらどうかと思っているが、それだけでは足りないとも思う。

今は、高度地区は、簡単に緩和されてしまい、例えば高度地区は総合設計制度の許可を使うと、高さ制限がなくなったり、容積率の緩和がされる。

高度地区が設定されているので建たないと思ったと話をされている方が後で気づき、それが紛争になる。

そうすると地区計画が大事になるが、地区計画の提案制度は3分の2の地権者の賛成ということだが、回答だけするが導入はしないということの回答でも問題は無いので、やはり、99%の賛成が必要となると成立しないと思う。

法律上3分の2となっているが、行政主導も含め実現するためには99%の賛成が必要だと無理だと思うし、はたから見たり聞いたりしていると更にそう思う。

都市計画決定で高さ制限すると、ひとつの用途地域の設定みたいなものだから、そこに既存不適格が出来ても、地区計画で制限できないというのは、法律的には、理屈になっていない。

行政指導で都市計画決定まで持ち込めば、地区計画を市民が提案してもそこから先は、行政主導でできないだろうかと思っている、松岡委員がおっしゃっていたルール作りが大事で、いかにして地区計画にこぎつけるかといった運用指針をつくる事ができたらと思う。

流山市では、市全域の21%で地区計画が出来ているという話だが、緩和型、規制型とまったくくりでの内訳を教えてください。



**齋藤課長**：流山市では、まもなく2地区増えて全部で33地区になりますが、富田委員のおっしゃった区分けですと、すべて規制型であり、緩和する地区計画は流山市にはありません。

しかし、場所によってはそういうものがあったとしてもよいと思っています。

追加の話ですが、地区計画をつくりあげるため、地域も苦勞してしまして、市としてもサポートをしていますが、合意形成で苦勞しています。

手続きのなかで、合意形成があったとしても、都市計画審議会の審議において厳しい面があるのも事実で、地域が賛成しても、都市計画審議会で進まない事もあるので、ぜひ条例のなかに手続きも盛り込んでもらえると、スムーズに物事が進めることができると思います。

**北原委員長**：条例のなかで施策は違うといわれていましたが、手続きやルールの場合をどうするかということが重要で、絶対高さ制限もあるが、実際の効力を担保するための議論の場をどうするかを整理する必要があると思います。

**松岡委員**：今の地区計画では、運用基準や指定基準は法律で定まっていない。

ですからこのまちづくり条例で何割の場合許可しますという、指定基準を設けるべき。もうひとつは方針だけ決定し、具体的な施策は決定しないで運用は別途定める方法もあり、これは割合皆が合意し易いのではないかと思っているので、条例制定後の運用は、別途定めるということを検討してもよいのでは。

**桑原委員**：運用について、例えば、敷地面積の最低限度を地区計画で定めようとした場合、ルールで最低限を決め、運用はどうするのか、どのような議論があるのか。

**松岡委員**：運用は、最低基準（何平米以下はだめとか）での合意は難しいので、個人宅なのでここはゆったりとしたとか、日照などを確保するとか、おおむね平均値として、このくらいをお願いしますと指導できるかなど、まちづくり条例で指導をバックアップできるような仕組みができないか。

**地域計画・野口**：地区計画の運用については重要なので、条例のなかで事例含めて提案させてほしいのですが、一定の賛同率を達成していれば都市計画決定できるかどうかは難しいと思います。

分かり易い例ですと、今までのような路線型、下町型商店街で既存のパチンコ店があるので規制したいというルールが出てきているが、当該パチンコ店が3件あり、つくりかえることができないので反対しているという事例があるのですが、パーセンテージでいくとたった数パーセントの反対だが、建て替えが出来なくなるということで、営業について規

制されるので反対であるという意見をどう扱うかは非常に重要なことで、既存の権利を相当侵すことになるのでどう扱うか、95パーセントの地権者の合意を得ているからといって都市計画決定ができるのかが問題になっています。

既存の権利を制限するので、非常に難しいという議論が他の自治体で起こっていて、そういう意味も含めて、条例のなかで地区計画の運用でどこまで出来るかを議論していただきたく、地権者の立場、あるいは既に営業されている方の立場を、補償の対象とならない地区計画のなかでどうするかを議論していただきたいと思います。

方針部分だけ決定するという事はあると思うが、地区計画に至らなくても地区まちづくりとして、住民がつくれれば、公定化し、市で地区まちづくりとして認めて、市も指導をするし住民、地権者も指導してもらえするという仕組みを検討していますので、その時に、地区計画の方針だけでも決定すれば、地区まちづくりが強固になる、ということがあるかないかについても是非、法的にも議論してほしいと思っています。

地区計画で方針部分だけ決定しても、何ら権利制限にならないので、地区まちづくりルールが出来て、その上で方針を決定すればより一層強固になることもあり得るかどうか、より具体的に条例で検討していただきたいです。

その際、地区まちづくりルールは、場合によってはファジーなルールもあり得ますので、これぐらいの敷地ならこれぐらいの面積でおさめて地元自治会が了解すれば良いということもあり得るので、地区まちづくりルールでいけるのではないかと考えています。

**北原委員長**：都市計画のご意見については、地区まちづくりルールで対応できそうだということですので、資料を用意していただきたいと思います。

中間報告案として、はじめのところをみると、メッセージ性をもった、都市計画マスタープラン、総合計画との関係の位置づけについては、報告で対応しなければならないと思います。

一番大きな点は4章のタイトルで、4が報告の柱だというのが非常にわかりにくいので、4を、まちづくり条例の内容としてどのようなタイトルにすればよいかを考えたいと思います。

ここがミソの部分と分かるようなタイトルにすべきで、市民に誤解を招かないで分かりやすい内容にし、手法、ルールという言葉は、宿題としていただきたいと思う。

12ページ、都市計画マスタープランとまちづくり条例との関係について、具体的にどう位置づけるかは、次回以降の議論になると思います。

その他、「施策ではなく」ということも、次回以降の具体的な議論のなかでやりたいと思います。

16ページ、まちづくり条例については紛らわしいので、情報共有、まちづくり支援等わかりやすい修正をしてもらい、できれば早い段階で中間報告は出したいと思うのですがいかがでしょうか。

**江原委員**：市民向けであれば、今後の予定、ホームページの周知としてURLを追加するなどをするべきではないか。

**北原委員長**：そうですね、終わりに今後の予定を追加しましょう。

今日の意見のうち、報告に関わる部分は、早急に対応していただき、市民に発表する前に各委員にチェックしてもらいます。

それでは、そういったかたちで中間報告案については今日いただいた要件の内、中間報告として反映できる部分を委員の皆さんに検討していただいたうえで報告したいと思いません。

それでは、今後の進め方について、説明をお願いします。

**上村委員**：その前にひとつだけ質問で、議会でこの件について、質問が出たと聞いていますが、内容について教えてほしい。

**望月部長**：12月議会でまちづくり条例についての質問があり、経過、ビジョンについてどうなのかという質問でした。

今、語られている内容、並びに今までの経過について、市長から報告があり、その中で皆さんに報告すべき点としては、今後のスケジュールについて来年度前半には出したいという発言がありました。

それから、まちづくりセンターをどうしたらよいかといった質問があったが、協議するよう指示するということでした。

**地域計画・野口**：資料4今後の進め方についてですが、今日、基本的に了解をいただいたと認識していますので、文言の修正等は指示のとおりできるだけ早く行います。

委員の皆さんの対応を得て、最後に委員長に決断していただき、その後、市長に報告して中間報告を公表したく、これは新年になると思います。

その後、まちづくりサロンでの報告になりますが、市民全体に公表し、意見はまちづくりサロンの中でもらい、参加されない方も色々な手段で、都市計画課に意見が寄せられるようにします。

中間報告を一旦仕切った後、第6回検討委員会で、条例の具体的な中身について議論したいと思っています。

骨子案完成まで何回かかるか分かりませんが、うまく整理しながら進めていきたいと思っています。

**齊藤課長**：中間報告提出の具体的な日程については、委員長と日程調整させていただき、市長への報告を12月24日（金）午前11時から予定しています。

第2回まちづくりサロンについては、年明けの平成23年1月23日（日）午後2時から、場所は生涯学習センターを予定しています。

広報については、平成23年1月11日号にインフォメーションだけは載せたいと思っ  
ていまして、中間報告の概要については、平成23年1月21日号に掲載の予定です。

ただし、ホームページ上では、11日号に併せて一緒に載せたいと思っています。

広報の記事の大きさについては、広報担当部署と調整しており、できる限り拡大してい  
きたい考えです。

次回の第6回検討委員会は、平成23年2月9日（水）午後2時から、場所は水道局で  
お願いできればと思います。

詳細な案内については、あらためて文書にて送付させていただきます。

**松岡委員**：第6回検討会についてだが、白紙から議論するのか、それとも事務局から骨子  
案のたたき台を出してもらって議論するのか。

**地域計画・野口**：どちらがよいでしょうか。

**松岡委員**：白紙でもよいが時間的に間に合わないので、たたき台があっても良いのではな  
いか。

**地域計画・野口**：だいぶ踏み込んだ意見が出たこともあり、今日の議論については中間報  
告には細かく載せられない部分が多くありますので、今までの意見を含めて、次回まで  
うまく整理して出したい。

とりあえずそこから進めるのか、それともたたき台からなのかは、委員の一致した意見  
であるかを伺いたいと思います。

**北原委員長**：どのくらいのことをイメージしているのですか。

**松岡委員**：20ページの項目ごとに「取り込むべき内容と考え方」のようなものがあるが、  
反対意見もあったので、そこまで要求するのは酷かなと思う。

**地域計画・野口**：たたき台を先に出す事例も他の自治体でありましたが、その時は委員か  
ら議論していないで何でたたき台を出すのかと言われていましたので、そのような意見は  
一切無いということであれば、場合によっては踏み込んで事務局提案をするという事もあ  
り得るのですが、ご存知のとおり、委員会提案といっても庁内調整をしないと出せない部  
分もあると思うので、どこまで煮詰められるか、市と協議させて欲しいと思います。

ある程度出してもよいという意見であれば、議論できる部分でのスキームぐらいまで出

していいかどうか伺いたいと思います。

**北原委員長**：たたかれないとは思いますが。

今日はかなり踏み込んで具体的な条例の根幹にかかわる様な意見も出てきたので、粗密になってもよいのではないのでしょうか。

**地域計画・野口**：そうであれば大項目に分けて、中身については他の地区まちづくり事例と流山とで合う、合わないといった話から徐々に煮詰めていく方法もあると思います。

流山が初めての制度の場合は他の事例がないので、皆さんで議論するしかないのをお願いします。

**松岡委員**：事例を出していただいて、あわせて賛成、反対などの意見を載せ、意見の要約が少し文書にあればよいのではないかと。

場合によっては空欄でも問題ないと思う。

**地域計画・野口**：一度に出せないなので、暫時、詳細化していく方向を考えています。

とりあえず大まかな見取り図をどこまで出せるか調整したいと思います。

**北原委員長**：見取り図とプロジェクトで前半の3分の1ぐらいつくれますか。

**地域計画・野口**：努力したいと思います。

**北原委員長**：その他の事項について事務局からありますか。

**秋元係長**：売買前後の届出についてですが、大きな建物の解体についても届出対象として含めていただければと考えているのですが。

**北原委員長**：土地取引だけでなく解体についても届出していただくということは、価値あるものの破壊を防ぐ手立てになると思いますが、宜しいでしょうか。

ぜひ前向きに検討したいと思います。

**江原委員**：工作物についてはどう考えているのか。

**秋元係長**：工作物についても含めていただきたいと思っています。

**江原委員**：まちづくりサロンで、開発側や大学側、企業などの意見も聞きたいと思うのだ

が。

**北原委員長**：商工会を通しての要請が可能でしたらお願いすることにして、第3回以降のサロンでは、ご意見を出してほしいと思います。

**望月部長**：傍聴からのご意見はどうしますか。

**北原委員長**：ご発言をいただきますので、お一人あたり2分程度でお願いします。

**傍聴A**：これまでの議論のなかで、みどりをどのように維持するかについて議論されているが、市民の多くも考えている事だと思う。

その部分を条例のなかで、どう活かすかということが一番大事であり、手法については、事務局等で法律を駆使してどうするかということだと思う。

土地区画整理事業自体を否定しているわけではないが、市域で行われている区画整理は20世紀のトラウマにとりつかれたままである。

しかし、経済情勢は変化したことから国民意識も変化したので、宅地にして全てが売れるのかが疑問であり、土地区画整理事業によって奪われるこれまでの市の良さと利益のバランスは取れるのだろうか。

今、市は大変よい財産を持っていて、土地区画整理事業の中で、おおたかの森が残された経過もある。

おおたかの森、運動公園、思井の森をネットワークでつなぐことによって、おおたかが住んでいる、おおたかがすみ続け舞う街が、条例の目的にならなければならないと思う。

実現できるかは、この検討委員会の皆様や行政、市長の手腕になると思うので頑張してほしい。

**北原委員長**：めざすものは同じなので、絵に描いた餅に終わらないよう、条例で何が用意できるかを検討していきたいと思っています。

**傍聴B**：広報ながれやまなどでの何らかのPRを市民は望んでいるが、都市計画課HPを見る市民は少ないので、広報ながれやまにできるだけスペースを割いていただきたい。

**傍聴C**：要望だが、市の事務局からも提案があったが、建物を解体する際の手続きについて前向きに考えてもらいたい。

近隣住民にも事前に説明することが大事ではないだろうか。

また、先程の方と同様の意見になるが、市のホームページのトップに、まちづくり条例検討委員会のページに直接アクセスできるようにしてもらって、もっと見る市民が出てく

るようにしてもらいたい。

**北原委員長**：良いアイデアだと思いますので、よろしくお願いします。

長時間ありがとうございました、これで第5回検討委員会を終了します。

以上