

中間報告における市民の意見に対する見解（案）

Aは、中間報告における中間的提言

Bは、中間的提言に係る市民の意見（第2回まちづくりサロンにおける市民の意見、中間報告への市民からの意見書）

Cは、市民の意見に対する見解（案）

テーマ	A. 委員会としての提言	B. 市民の意見	C. 市民の意見に対する見解
1 計画等に関する事項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、その位置づけを明確にし、また見直しや実効性を確保するための方策を検討する必要がある。</p>	<p>①「まちづくりの理念」が重要である。理念を明確にする必要がある。</p> <p>② 都心から一番近いみどりのまち」として方が良い。</p> <p>③ 行政は、緑と水のまちづくりにカジを切るべき。</p> <p>④ 「思井の森」が区画整理で消える。森の機能は多様。グリーンチェーン戦略では、森の機能は守れない。</p> <p>⑤ 「オオタカが舞うまち、流山」「みずと緑のまち流山」という市民にわかりやすく提示することが必要。</p> <p>⑥ 市民同士の連携とあるが、県、国に対する意見、市の義務がわからない。(意見書)</p> <p>⑦ 目指す流山のありようはマスタープランで定めるものである。(意見書)</p> <p>⑧ 理念とビジョンを明確に市と市民の行動を盛り込む。中間報告にはツールはあるが理念ビジョンがない。まちづくりの目標を明確にする必要があり、理念とビジョンが欠かせない。目指す目標は「都心から一番近い森のまち」である。(意見書)</p>	<p>1、①まちづくりのビジョン、方針、計画は市民参加によりマスタープラン等で定めている。条例は、それを実行するための仕組みを整備するのが役割です。</p> <p>② まちづくりの仕組みは、国の法律等の制度の活用で市の政策実現が困難なことや法律で市に委任されている分野について、地域特性にあった仕組みを条例等で規定します。</p> <p>③市民参加を経て策定しているビジョンや計画を改定したり追加することは、計画策定や改定の際に検討を行う必要があると考えています。なお、計画等に関して皆様からいただいた貴重なご意見やご提案については、参考とさせていただきます。</p> <p>2、以上から、ご意見やご提案については市の今後の施策の参考とするとともに、市の計画策定（改定）が必要な場合は、計画策定（改定）時に市民参加により策定することとし、その手続については仕組みであるので条例で規定したいと考えています。</p> <p>3、土地区画整理事業やみどりに関するご意見やご提案など、土地区画整理事業のあり方や既存の森の保全活動等は、都市計画や諸計画で定める（改定も含め）際に検討をお願いしたいと思います。なお、まちづくり条例においては、都市計画、まちづくり、地区まちづくりに関する提案制度を検討したいと考えています。</p> <p>4、市、県、国は、地方自治法では、対等・協力の関係になっています。県の都市計画について、都市計画法では市は県に都市計画の案の内容となるべき事項を申し出できることとなっています。また、県は、市に対して資料の提出その他必要な協力を求めることができる、と規定しており、法律で市は県に必要な提案ができることとなっています。</p> <p>5、まちづくり条例は、市の都市計画・まちづくり分野における都市政策上のビジョンや計画を実現するためのツールであることからグリーンチェーン推進事業と連携して「都心から一番近い森のまち」を目指すため必要な規定をまちづくり条例で検討をしたいと考えています。</p>

<p>2 制度検討に関する事項</p>	<p>①まち並みは、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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>① 地方分権的な取り組みはあるのか。</p> <p>② 区画整理はまちづくり条例の本旨ではないことはわかるが、県への提言を行わないと森林が守れない場合、検討委員会のスタンスはどうか。県との会合を設定する必要があるのではないか。</p> <p>③ 都市計画、5年を経過して未着手の事業、着手後10年を経過し未完成な事業は廃止。</p> <p>④ 高度地区の活用にあたっては、業者に免罪符を与えることとなるので慎重にされたい。調整協議により開発構想ごとに決めていくことを勧める。(意見書)</p>	<p>1、自治立法権については、1999年地方分権一括法によりその権限が拡大・拡充されました。まちづくり条例は、国が個別分野法で自治体に委任している事項以外についても、この地方自治法に基づく自治立法権に基づき制定するものであり、まさに地方分権を受ける自治体の取り組みそのものです。</p> <p>2、県の都市計画については、市として提案ができ、さらに地方自治法の趣旨(対等・協力の関係)に基づいて市として県の権限に属する事項についても意見を述べ、または協議を行うことができます。</p> <p>3、都市計画法には「都市計画の廃止」は規定されていませんが、市の都市計画については合理的理由があり市民合意ができれば「都市計画の変更」により個々の都市計画決定事項について廃止はできます。ただし、土地区画整理事業など施行中の事業については、個々の事業法に基づいた「廃止」の手続きがあり、「廃止」した場合の費用対効果、「廃止」の合理的理由、関係地権者や関係機関との協議と合意形成が必要です。</p> <p>4、絶対高制限型高度地区については、ご指摘のような問題がありますが、しかし、現在は建築物の絶対高を制限する手立てがないことから、法律に基づいて高さを制限することは有効な手立ての一つではないかと考えます。また、調整協議の仕組みについては、まちづくり条例で検討することとしていますが、調整協議であるので協議が整わない場合の問題を考え、最低限の基準内容は数値等でしっかりと定めておく必要もあると考えます。</p>
	<p>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。</p>	<p>⑤建築物の最低高さも定める必要がある。景観上は、スカイラインが重要。</p>	<p>5、地区計画、高度地区、景観計画、景観地区では、高さの最低限度を定めることができます。一方、高さの最低限度を定めることについては、地権者に過度の負担を求めることになるので、行政が一方的に定めることは民主的ではなく、地権者との合意形成が必要となるものと考えられます。</p>
<p>3 建築・土地利用に関する事項</p>	<p>①絶対高制限型高度地区の導入を検討する必要がある。</p> <p>②地区計画により、土地利用の誘導ができる。</p>	<p>① 第一種住居地域に高層建築が建つ。そこで、高度地区で10mとし、条例を遵守した場合、15mまで認める制度とする。</p> <p>② 隣棟間の高さの差の許容範囲、色の違いの許容範囲はどの程度か。新市街地の景観を良くしていくことが必要である。隣の建物との連続性、規則性を達成するために具体的な許容範囲を設けることが必要。(意見書)</p>	<p>1、高度地区を活用して絶対高制限を行なう場合、高さの限度について数値の検討の際にご意見は参考としたいと考えています。また、まちづくり条例では、高度地区活用を前提として仕組みを検討することが考えられるので、その「あわせ技」の仕組みの検討に際してご意見を参考としたいと考えています。</p> <p>2、現在の都市計画法、景観法は、容積率、高さ、色彩等の建築物のデザインについて区域ごとに一定の基準を定めるもので、隣棟間の調整を行なうものではありません。隣接する敷地との関係では、建築基準法の斜線制限、日影規制等で行なっているものです。そこで法を活用し、またまちづくり条例等の条例により調和したまちづくりを実現するためには、都市計画法、景観法と同様に地区の特性に基づいて区域ごとに一定の基準を定めることが必要であり、その上で、隣棟間の調整は、当事者間の調整によるものであると考えます。なお、市では景観法に基づいて景観計画、景観条例を制定し、建築物の色彩等について一定の規制・誘導を行なっているものです。</p>
	<p>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。</p>	<p>③適法という理由で、市で「小鳥がさえずる森」と謳っている地区に高層建築が建つので対策が必要であることを提言する。</p> <p>④用途地域の変更(ダウンゾーニング)による伴う既存不適格の増改築への対応(特例許可)について。用途地域の境界における土地利用調整について。(意見書)</p>	<p>3、都市計画法では、高度地区、地区計画、景観地区などを活用することによって建築物の高さ制限が可能です。また、まちづくり条例において、どのような規定を定めることが適切であるか、今後具体的に検討をしたいと思います。</p> <p>4、用途地域の変更(ダウンゾーニング型変更)に伴う既存不適格の増改築への対応については、都市計画(用途地域)に関することであり県の事務です。用途地域の境界における土地利用調整については、まちづくり条例で隣接する用途地域に配慮することは可能であると考えられるので、検討委員会で検討していただきます。</p>

<p>③用途地域だけではなく、都市計画法に基づく地域地区制度や地区計画制度の効果的な活用、まちづくり条例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。</p>	<p>⑤開発許可について、5年を経過して未着手の事業、着手後10年を経過し未完成な事業は廃止（一部再）。（意見書） ⑥都市計画マスタープランが描いた将来像に開発建築事業が即していない。現在の都市計画マスタープランの点検修正、詳細化が必要である。</p>	<p>5、開発許可については、いったん処分した行政行為について、それを取り消すのは、申請者による廃止の届出、申請者の手続や工事等に重大な瑕疵があった場合、また都市計画法改正によって法で経過措置等の規定が定められた場合以外の理由で取り消すことは困難であると考えます。この条例でそのような規定を定めることができるかどうか、法律との整合を図る必要があり、専門的な検討が必要であると考えられます。 6、都市計画マスタープランの実効性については、都市計画法では同マスタープランが狭義の「都市計画」ではないこと、民間の開発や建築に際して適用される指針とはなっていないこと等の問題点があると認識しています。そこで、まちづくり条例では、都市計画マスタープランの実効性を高めるための規定を検討したいと考えており、時代状況の変化に伴って現行の流山市都市計画マスタープランの内容についても検討が必要であると考えています。</p>
<p>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。</p>	<p>⑦建築物の最低高さも定める必要がある。景観上は、スカイラインが重要（再）。 ⑧まち全体のデザイン計画を具体的に表明してほしい。</p>	<p>7、都市計画法では、高度地区、地区計画、景観地区などを活用することによって建築物の高さ制限が可能です。また、まちづくり条例においては、どのような規定を定めることが適切であるか、今後具体的に検討をしたいと考えています。 8、市では景観計画（法定）で景観形成の方針を定め、さらに景観条例（景観法委任）で具体的な景観上の基準を定めています。この景観計画の実行性を高めるため、まちづくり条例でどのような規定を定めることが可能かどうか検討したいと考えています。</p>
<p>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。</p>	<p>⑨3000㎡以上の土地の売買について地権者があらかじめ届出、造成計画を申請する。市は適正な指導の上、計画にあらかじめ縛りかける。その場合のインセンティブが必要。また、競売物件はどうするのか？</p>	<p>9、土地取引の事前届出制度の制度設計と、その効果的運用を図るための措置として貴重なご提案であり、今後まちづくり条例の検討にあたって参考したいと考えています。</p>
<p>⑧開発や建築の際に、ハザードマップに照らして対策が講じられるような制度の検討が必要である。</p>	<p>⑩開発に伴う旧市街地住民への水害が問題となっている。 ⑪都市型水害について議論の中で検討してほしい。</p>	<p>10、都市計画法上の開発許可にあたっては、ご指摘の点について許可の基準として定められ、一定規模以上の開発等については、必要な地区では調整池の設置を義務づけています。また、建築に際して雨水処理については宅内処理が原則です。しかし、事実として、集中豪雨の発生等これまで予測できなかった事態が生まれていること、上流部で開発や建築が進んだ場合、複合被害と思われる現象が起きていることも認識しています。市としては、市街化区域については、宅地化を前提として必要な雨水対策を講じる必要があると認識しており、ご指摘の件について検討したいと思います。また、まちづくり条例検討に際しては、ハザードマップを有効に活用することによって防災や安全性に配慮した開発や建築等に誘導を図る方策について検討したいと考えています。</p>
	<p>⑫総合的に低炭素都市づくりになるように数値化してはどうか（市では計画を策定し、20%削減を掲げている）。</p>	<p>11、持続可能な低炭素社会の構築は、喫緊の課題であると考えしており、市においても環境行動基本計画を策定しその推進を図っているものです。それに伴って、市の総合的対策の一環として、このまちづくり条例を制定する上でも重視しなければいけない視点であると考えています。具体的にまちづくり条例でどのような規定を定めることが必要か、他の自治体の取組みも参考としながら今後検討したいと考えています。</p>

4 緑化の推進に関する事項	<p>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う必要がある。</p>	<p>①区画整理の見直しが困難とあるが、理由を説明してほしい。</p> <p>②人口減少の時代、住宅需要が減少する時代を前提に区画整理を見直す時期。条例の中に入れてなくても状況に対応した区画整理のあり方について市長、県知事に意見を提起してほしい。</p> <p>③条例が区画整理と相容れないとは思わない。条例が法律の上にくる場合もある。グリーンチェーンと森は同じではない。</p> <p>④市内の区画整理に対する委員のスタンス（市の支出も含めて）を聞きたい。</p> <p>⑤「思井の森」は都心から一番近い森そのもの。オオタカを追い払うことになる。回答をお願いする。</p> <p>⑤みどりを残すシステムが必要。</p>	<p>1、区画整理は、都市計画決定に際しては都市計画法の手續により行われ縦覧等市民が関与することが法律で定められています。施行中の事業については土地区画整理法に基づいて行われます。また、土地区画整理地区における土地利用については、一般の市街地と同様に都市計画法や建築基準法による土地利用規制が適用されます。</p> <p>2、TX 沿線の土地区画整理事業では、森の保全等については、土地区画整理法及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法並びに、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法3法に加え、森林法や環境アセスメント法に基づき、必要な緑を残しています。また、市域全体に関しては、緑の基本計画に基づいて市として必要な施策を行なっています。緑地に関する制度としては、都市緑地法による特別緑地保全地区、また市としても市民緑地制度やふるさと緑の基金制度があります。民有地の緑地については、地権者の過度の負担とならないようにふるさと緑の基金制度を活用していくことが必要であると考えていますが、その際に市民の皆様の協力もいただきながら基金の充実を図っていくことも重要な課題であると認識しています。</p>
	<p>②農業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。</p> <p>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。</p>	<p>⑥ 農耕地も含めたグリーンチェーン戦略がバッファーとなり住環境の改善が得られ、人のつながりが生まれると好ましい。</p> <p>⑦生産緑地の拡大は都市防災上も避難場所としての利用可能であり進めて欲しい。</p> <p>⑧グリーンチェーン戦略では農地が重要。残すべきみどりを明確にし、そこは手をつけないなどにより、開発と農地の調整が今後の市の発展にとって重要。</p>	<p>5、市街化区域の農地については、都市計画として生産緑地の追加指定を含めて検討をしたいと考えています。また、市街化調整区域の農地、市街化区域の農地とも、農地を市民の協力、協働により、市民農園や体験農場で有休農地の発生防止や有効活用を図るとともに、また、既にアグリサポーター制度（農家を支援する制度）により、農家と市民の協働による取組みも行なわれているところであり、これらの取組みを一層進める必要があると考えています。</p>
	<p>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。</p>	<p>⑨屋上緑化、壁面緑化、敷地内の緑化は緑地が消滅した地域の施策。</p>	<p>6、流山市の市街地においても、良好な市街地を形成する上で緑化を推進する必要があると考えています。</p>

	<p>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。</p>	<p>⑩グリーンチェーン戦略の推進は望ましい。</p> <p>⑪まちづくり条例だけで低炭素社会になるかどうか疑問。市の環境基本行動計画で2020年までにCO2を20%削減と書いてある。市民ともども一緒に低炭素社会をつくるべく条例を考えて欲しい。</p> <p>⑫グリーンチェーン構想は消えていく緑地の代替にはならない。</p> <p>⑬既存の「森の維持」をテーマとして独立させる。既存の森を塊として残すことを線引きし位置づける。当該エリアを担保するため市民及び関係機関と協議する。用途地域を緩和するエリアとの取引により当該エリアを塊として残す方策がある。(意見書)</p> <p>⑭グリーンチェーン戦略の位置づけを明確にする。保全すべき森の維持が根幹で、それを補完するためグリーンチェーン戦略が重要。塊としての保全すべき森をゾーニングし、そのため税の軽減措置などを位置づける。(意見書)</p> <p>⑮都心から一番ちかい森とグリーンチェーン構想の定義が混同している。前者の緑には自然の緑、後者は整備された緑である。前者は修復する必要がある、美観という点では、後者を重視すべきである。(意見書)</p>	<p>7、低炭素社会は、市民の暮らし全般に係る課題であり、都市計画の分野だけでは推進を図ることはできませんが、しかし、市民全体で、みどりを保全しまたは創出を図ること、宅地内にみどりを確保していくことも重要であり、可能な限りCO2の発生源を抑制するため土地利用や建築物の建築にあたって配慮することが重要なことであると考えています。環境基本行動計画を都市計画、土地利用や建築にあたってどのように取り入れることができるか、まちづくり条例においても検討すべき課題であると認識しています。</p> <p>8、現在の緑地をどのように保全し活用するかについては、既に市民参加を得て策定された「緑の基本計画」で定められており、同計画に基づいて市として必要な施策を行なっています。制度としては、保存樹林や保存樹林の指定制度を初め、市民緑地制度やふるさと緑の基金制度があります。また、新しい市街地における推進については、グリーンチェーン認定制度により実効性の確保を図っています。民有地の緑地については、地権者の過度の負担とならないようにふるさと緑の基金制度を活用しながら保全していくことが、必要であると考えていますが、その際に市民の皆様の協力もいただきながら基金の充実を図っていくことも重要な課題であると認識しています。</p> <p>また、新しい開発についても、グリーンチェーン認定基準に見合う緑化を取り入れていただくための努力をしており、まちづくり条例においてもさらに実効性を確保する方策を検討したいと考えています。</p>
<p>7 地区のまちづくりに関する事項</p>		<p>①地区計画を目指しつつ、当面は地区まちづくりルールを採用を地区に働きかける仕組みを定められないか。(意見書)</p>	<p>1、地区計画の決定に至らない地区で、地区まちづくり計画でルール等を住民が定められることをまちづくり条例で検討したいと考えています。その際に、ご意見は参考とさせていただきます。</p>

<p>(追加事項) まちづくり条例の実効性の確保</p>		<p>①条例の実効性を担保する条項を盛り込む。条例の定期的フォローアップと公表。市の条例、計画の食い違いを点検しビジョン実現の観点から必要な修正を行う。この条例の実効性を阻害する恐れのあるものについて問題点を指摘し中止または変更を求める。市民同士の連携よりまず市の役割を明確にする必要。(意見書)</p>	<p>1、まちづくり条例で掲げる目的や理念を実現する責務は、行政、市民、開発事業者それぞれにあり、当然行政だけでも市民だけでもできないことから、市と市民の協働、市民同士の協働が欠かせないものであると考えます。このことをどのようにまちづくり条例に具体的に位置づけるかについては今後検討したいと思います。</p> <p>2、条例の運用にあたってのフォローアップ方法については検討委員会における今後の議論に基づいて検討をしたいと考えています。</p> <p>3、まちづくり条例に市のまちづくりのビジョン、計画を位置づけ、計画を実現するためのツールを条例で具体的に規定したいと考えています。ビジョンや計画に立ち返って修正等が必要な場合には、市民が提案できるように、まちづくり提案制度を条例に盛り込むことを検討しています。</p>
<p>8 都市計画に関する事項</p>	<p>①土地利用の状況を勘察し、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。</p> <p>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。</p>	<p>①森が近在する駅前地区の高度地区への誘導を既に都市計画決定された地域に対しても行える条例でありたい。(意見書)</p> <p>②セントラルパーク地区の区画整理地区において、駅周辺の高度地区の指定変更（容積率 600%程度）を要望し、森林所有者に対し高層共同住宅のフロアを充当する方法により森の緑を守ることを提案する。(意見書)</p> <p>③まちづくり条例に、現在施行されている土地区画整理事業の進捗状況、費用対効果、土地利用状況等の変化についてモニタリングし公表する規定を定められないか。(意見書)</p> <p>④市街化調整区域における開発建築行為については監視する必要がある。(意見書)</p>	<p>1、現在の斜線制限型高度地区に絶対高制限型高度地区を変更する場合の対象地区については、高度地区を検討するに際して、ご意見を参考にさせていただきます。</p> <p>2、ご意見の趣旨は、緑を守るため駅前の容積率を緩和し、緩和した容積率を活用して、それと引換えに森を守るというご提案であると考えます。高度地区は高さを定める制度で、ご提案は、容積率の指定についてであると考えます。ご提案については、都市計画法や建築基準法で、容積率が移転できる制度が定められており、また権利変換手法を活用することによって土地に関する所有権等を床に変換することも可能です。ご意見は、具体的にセントラルパーク地区についてのご提案ですが、セントラルパーク駅周辺の土地利用等に関しては、関係地権者で構成される「運動公園周辺地区駅前商業地まちづくり協議会」において事業化に向けて検討が重ねられています。</p> <p>3、現在施行されている土地区画整理事業についてのご提案については、各土地区画整理事業施行者が国や県の事業計画の認可を取得し、国や県の指導（報告、勧告、助言）を受けながら進めている事業です。事業計画の変更が必要になった場合は、土地区画整理法に基づき、その手続きが行われますので、まちづくり条例の中にご提案の規定を設けることはできません。</p> <p>4、市街化調整区域における建築または開発については、都市計画法により許可が必要であり、また許可の条件についても都市計画法で定められており、市では、法律に基づいて必要な措置を講じています。</p>