

テーマ	C. 委員会としての提言 (ゴチックは条例で受ける事項)	市民の意見	まちづくり条例で検討する事項
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。</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。</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。</p>	<p>1、まちづくり条例の目的に「都心から一番近い森のまち」を目指してまちづくりを推進すること、そのために、まちづくり条例で規定する計画に、都市計画マスタープラン、緑の基本計画、環境基本行動計画等の推進を位置づける。</p> <p>2、まちづくり条例にまちづくり提案制度を創設し、都市計画マスタープランについても市民が提案できるようにする。</p>

2 制度検討に関する事項	<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、県への提言を行な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。</p>	<p>1、 高度地区の活用を検討することを想定し、これと連携したまちづくり条例の規定を検討する。</p> <p>2、 地区計画申し出制度の手続き、審査要件をまちづくり条例に規定する。また、専門家派遣、助成等の支援策を規定する。</p> <p>3、 都市計画について市民による見直しの提案ができるように都市計画、まちづくりに関する提案制度をまちづくり条例で規定する。</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>4、 開発や建築等にあたっては、まちづくりや環境に配慮することとし、配慮事項の一つに景観計画への適合を記述する。その上で、景観計画に基づいてデザインコードを今後検討する。</p>
	<p>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。</p>		<p>5、 開発条例による届出や法令申請の前に、一定の開発、建築等についてまちづくり条例に、開発構想段階の届出、協議制度を設ける。</p>

3 建築・土地利用に関する事項	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地区計画により、土地利用の誘導ができる。	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。 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。	1、まちづくり条例に地区計画手続条例、地区計画申し出制度（法定委任事項）を盛り込む。 2、高度地区の導入とまちづくり条例との連携の方策について検討する。 3、開発や建築等に当たっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定める。
	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。 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。	4、まちづくり条例に、開発条例による届出や法令申請の前に、一定の開発、建築等について、開発構想段階の届出、協議が必要である旨の規定を設ける。届出の際の配慮事項として、隣接する用途地域における土地利用等に配慮する旨の事項を検討する。
	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。	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）。 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。	5、まちづくり条例に、地区まちづくり制度を創設し、地区まちづくり計画で、建築等にとどまらず広く土地利用のルールを定めることができることとする。

<p>④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。</p>		<p>6、地区まちづくり計画に、土地の有効利用、共同化促進を位置づけた場合、共同化促進のため専門家派遣ができるものとする（その場合の助成制度は検討する）。</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>4、開発や建築等に当たっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定め、その配慮事項の一つに景観計画への適合を設ける。</p>
<p>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、まちの中で建築を伴わない都市的土地利用についても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。</p>		<p>5、まちづくり条例の開発構想段階の届出制度の対象に、建築を伴わない大規模な土地利用変更行為も含めることを検討する。また、地区まちづくり計画で定める地区まちづくりルールには、資材置き場等の土地利用についても定められるものとする。</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 m²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をかける。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>6、一定規模以上の土地取引については、事前届出制度と届出の際の助言制度をまちづくり条例に設ける。また、取引後については、公表制度、近隣住民の要請に基づく説明会開催を義務づけることを検討する。</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>7、土地取引や開発構想段階の届出に際して、必要な情報の提供を行うものとする。その際に、市が必要な情報提供や助言ができることとする。</p>
	<p>(追加項目) 低炭素型まちづくり</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>8、開発や建築等にあたっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定め、その配慮事項の一つに低炭素に配慮した建築物に関する事項を盛り込むことを検討する。</p>

<p>4 緑化の推進に関する事項</p>	<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。 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。 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。 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。 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。 ⑤みどりを残すシステムが必要。</p>	<p>1、まちづくり条例に、都市計画提案制度のほかまちづくり提案制度を創設する。その上で、提案者は、市の諸制度等も活用して地権者や市民と協働してみどりや農地の保全活用が可能となるようにする。（地区まちづくり協議会、まちづくり提案者に支援を行なう市民組織について、市は支援することができる制度を検討する。） 2、市民の提案について、これを審査し提案者に対する支援方策、実現方策等について意見を述べるができる「（仮称）まちづくり委員会市民提案調整部会」を位置づけることを検討する。 3、なお、提案に際しては、提案者は関係地権者との調整をする機会を設けることを検討する。 4、1の提案があった場合、必要な場合、市は関係機関と調整することができることとする。</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して重要。</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>5、開発や建築等にあたっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定め、その配慮事項の一つにグリーンチェーン認定制度を位置づける。</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。</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ることが重要。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。</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。</p>	<p>6、開発や建築等に当たっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定め、その配慮事項の一つにグリーンチェーン認定制度を位置づける。</p> <p>7、開発や建築等に当たっては、まちづくりや環境に配慮する旨の規定をまちづくり条例に定め、その配慮事項の一つに低炭素に配慮した建築物に関する事項を盛り込むことを検討する。</p> <p>8、まちづくり条例に、都市計画提案制度のほかまちづくり提案制度を創設する。その上で、提案者は、市の諸制度等を活用して地権者や市民と協働してみどりや農地の保全活用が可能となるようにする。</p>
---	--	--

<p>5 事項 まちづくりに関する</p>	<p>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。</p>		<p>1、開発構想段階の届出に際して、市の制度等について情報を提供することをまちづくり条例に規定する。また、ホームページ等を活用して、届出に際して、必要な情報が入手できるようにする。市民にわかりやすい情報提供方法を検討する。</p>
<p>6 市民のまちづくり活動への支援に関する事項</p>	<p>①まちづくり条例において市民による提案や協働事業が促進されるような仕組みを検討する必要がある。</p>		<p>1、まちづくり条例に、まちづくり提案制度を創設する。その上で、提案者は、市民やNPO等と協働してまちづくりの取組みが可能となるような支援制度を検討する。 (地区まちづくり協議会、まちづくり提案者に支援を行なう市民組織について、市は支援することができる制度を検討する。)</p>
	<p>②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。</p>		<p>2、市民のまちづくり提案、地区まちづくり提案、地区計画申し出に際して、市が専門家派遣、情報提供の支援ができることとし、市民からの提案を支援できる市民組織に対しても市は一定の支援助成ができる制度を検討する。</p>
<p>に まちづくり に関する 事項</p>	<p>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。</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の採用を地区に働きかける仕組みを定められないか。</p>	<p>1、この条例に地区計画手続条例を盛り込む、また地区計画申し出制度（法定委任事項）を創設する。その際に、申し出の手続き、審査要件等を定める。</p>

<p>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。</p>		<p>2、自治会、商店街や住民が一定の地区で「地区まちづくり協議会」を設立できることとし、同協議会がルールを市に提案し、これを市が認定する制度を創設する。</p>
<p>③まちづくり条例では、行政と市民の協働のあり方や「地区のまちづくり組織」における役割分担等を整理し明確にする必要がある。</p>		<p>3、「地区まちづくり協議会」によるルールに基づいて、市は事業者に指導助言できるものとし、さらに「地区まちづくり協議会」との協議を義務付けることとする。</p>
<p>④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が必要である。(再掲③-C-⑧)</p>		<p>4、まちづくり条例に、開発構想段階の届出制度を創設し、届出に際して必要な情報の提供を行うものとする。またその際に、市は必要な助言ができることとする。</p>
<p>⑤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。</p>		<p>5、市が特に整備が必要であると認めた地区について、市が「地区まちづくり協議会」の設立を住民に要請できることとし、市と住民が協働して地区まちづくりが推進されるようにする。</p>

<p>⑥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。</p>		
<p>⑦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る地区の制 度づくりが必要である。</p>		

	<p>⑧まちづくり条例で、地区住民の合意により地区の環境を保全し又は良好な環境を形成するため土地利用や建築物の利用について一定の規制を行なうことができる制度を創設することが必要である。</p>		
<p>(追加項目) 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もまず市の役割を明確にする必要。</p>	<p>1、まちづくり条例に、条例の運用状況のレポート作成、必要な場合、市が条例の改正を提案する旨の規定を定めることを検討する。</p> <p>2、市の役割、市民の役割、市と市民の協働、市民同士の協働について規定することを検討する。</p> <p>3、まちづくり条例の制定にあたっては、法律、流山市の他の条例との整合を図ることとする。</p>

8 都市計画に関する事項	<p>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。</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。</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ーアを充当する方法により盛りも緑を守ることを提案する。</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。</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。</p>	<p>1、まちづくり条例に、都市計画提案制度の運用を図るための手続を規定するとともに、県決定の都市計画についても、まちづくり提案制度を活用して市に提案ができるものとする。</p> <p>2、都市計画提案制度、地区計画申し出制度等の提案制度を充実することによって、既存の緑地が保全できる方策を検討する。</p>
	<p>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。</p>	<p>○ 農地について1種、2種の線引きがあるか。</p> <p>○ 生産緑地の拡大は進めてほしい。</p>	

	<p>④絶対高制限型高度地区の導入が必要である。(再掲3-C-⑧)</p> <p>⑤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。(再掲2-C-①)</p>		<p>3、高度地区の活用を検討することを想定し、これと連携したまちづくり条例の規定を検討する。</p>
--	---	--	---