

■第6回流山市まちづくり条例に係る検討委員会 議事録

日時：平成23年2月9日（水）午後2時～午後4時20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、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
（欠席）林美栄子委員、
- 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、
亀山建築住宅課長補佐、兼子コミュニティ課長、
高橋コミュニティ課長補佐、
都市計画課・秋元係長、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、久永
- 傍聴者 6名

・議題

- 1 開会
- 2 協議事項
 - 1) 前回検討委員会及び第2回まちづくりサロンの確認、中間報告に対する意見の状況報告
 - 2) 中間報告に対する市民の意見に対する見解について
 - 3) 中間報告及び市民意見を受けて「まちづくり条例」で検討すべき事項について
- 3 その他

【議事録】

秋元係長：ただいまより、第6回まちづくり条例に係る検討委員会を開催します。

配布資料の確認ですが、資料1、資料2、資料3、資料4及び議事次第になります。

傍聴の皆様には、委員会のスムーズな進行にご協力をお願いします。

また、記録を残すために、録音機器の使用、写真撮影をさせていただきます。

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：次第にある協議事項の検討を進めていきたいと思えます。

最後には傍聴の方にもご発言いただければと思えます。

では、(1)からお願いします。

秋元係長：昨年の12月12日に市役所で開催いたしました第5回検討委員会の概要ですが、中間報告案を中心に議論していただきました。

都市計画マスタープランの実効性と条例の関係、生産緑地の現状、用途地域の整合性、区画整理の進捗と条例の関係、緑の基本計画の関係でのデザインコード、建築物の高さ、地区計画、市民のまちづくりの拠点について、意見をいただきました。

緑の基本計画について、桑原委員から数値の質問がありましたのでお答えいたしますと、第1回の検討委員会で配布しております資料に、公園と緑地の数値を17年、18年、19年、20年、21年と掲載しております。公園の面積は、徐々に数字が伸びていることが示されており、開発行為等で、公園面積は広くなり、箇所数も増えています。

また、市民の森としては125,700平方メートル、斜面林については、新川耕地、前ヶ崎地区合わせて84.9ヘクタールを契約しています。

前回の検討委員会で、傍聴者の方から土地区画整理事業の関係とみどりの関係について意見がありました。

議論いただいた中間報告（案）については、検討委員会での議論を受けて、北原委員長と市で調整させていただき、昨年の12月24日に委員長から市長に中間報告を提出いたしました。

その中間報告について、平成23年1月11日から1月31日までの期間で意見の募集を行ったところ、4通の意見をいただき、また、1月23日まちづくりサロンにおいても多数の意見をいただきました。

本日は、そのご意見について、皆様にご検討いただきたいと考えております。

また、前回の検討委員会で、わかりやすい情報の提供についてご意見をいただきましたことから、市HPのトップページの「各種情報」コーナーに「まちづくり条例策定中」という項目を設け、すぐにアクセスができるように対応させていただきました。

江原委員からの、まちづくりサロンの情報を大学や企業に提供してはどうかという意見については、市内の大学にポスター等を掲示し、企業には市役所の窓口で周知をさせていただきます、結果として数名の出席をいただきました。

北原委員長：検討事項2番目の中間報告における市民の意見について、これまでの検討委員会の委員意見をベースにして、見解をまとめていただいていますので、説明をお願いします。

地域計画・野口：資料2の要点について、ご説明します。

中間報告に対する意見書の提出は4通ありました。

意見については、考えをしっかりと説明する必要があるので、意見に対して見解をきちっと述べるという表のつくりになっています。

資料の見方ですが、A. 中間報告の提言部分からつくられている、B. 市民の意見はサロンや意見書提出された意見の概要、Cはそれに対する見解です。

なお、意見書で寄せられた意見については（意見書）と表記していて、それ以外はサロンの当日に文書や直接意見を寄せられたものです。

全部載せることは出来ないので、意見は概略を書いています。

1、計画等に関する事項について〔1ページ〕

8つの意見が出され、とりわけ、まちづくりの理念、計画に関することが多く、また、きわめて具体的に書かれている提案もありました。

まちづくり条例は計画やビジョン等、既につくられている市の方針を実行する為のものであるという認識でいますので、したがって、今の市の計画を実効するために、国の制度で足りない部分について、市が独自につくる必要があることを条例で書くことになると思われま

す。その為にも、条例でどの計画に基づいて、条例でどのようなツールをつくるのかという主旨を書かないといけないと考えていて、どの計画に基づいてこの条例をつくり運用していくかをこの条例の目的にしないといけないと思います。

まさに立法趣旨に該当する部分です。

計画については、修正が必要という意見もありますが、今後、時代状況にあわせて修正する必要が出てきますので、その際に検討していただき、現在の計画を前提にして、今の計画を実行するためのツールであるという認識で考えていきたいと思っています。

県と国との関係の意見についてですが、地方分権一括法（1999年）により、国、県、市は対等協力の関係となっていて、都市計画法では、市は県に都市計画の案の申し出をすることができます。

森の保全についての提案や意見ですが、このまちづくり条例では、都市計画だけではなく、まちづくりについて市民の提案制度を設けたいと考えていて、条例制定されれば計画修正の必要がある場合は提案できるようにするなど、こういった制度にするか検討いただきたいと思っています。

2、制度検討に関する事項について〔2ページ〕

地方分権的な取り組み、県との関係については1、2で述べているとおりです。

都市計画の廃止については、変更という形ではありますが、事実上廃止できます。

都市計画道路の廃止は、既に全国的に進められていて、問題は都市計画決定した後、区画整理等の事業法に基づいて進んでいる事業については、それぞれ区画整理法に基づいた手続が必要であり、その場合は地権者合意も必要になりますが、これについても出来ないことではありません。

問題は地権者合意、関係機関との合意であり、ハードルが高くなりますが、全国的に見れば区画整理を廃止した事例もあり不可能ではないと考えられます。

④の意見について、絶対高制限型高度地区を設定するとかえって免罪符のようになり、

仮に制限を31メートルと設定した場合、その高さまで建てられるようになってしまうという意見についてですが、見解としては、高度地区を設定しないと、相当高い建物が建ってしまうことになるので、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ています。

調整協議の仕組みについては条例に盛り込むよう検討が必要であり、協議が整わない場合に条例の範囲での調整ができるつくりこみが良いのではないかと思います。

⑤の建築物の最低の高さも必要で、スカイラインがまちまちになってしまうという主旨の意見ですが、現行は地区計画、高度地区、景観計画で高さの最低限度を制度で決められるため、それらを活用するという事はできますが、一方で、例えば15メートルの最低高さの制限を定めると、2階建てではなく5階建てにしてもらわないと困るということになり、資金的な負担となるので、地域の合意形成が必要になってくると思われま

3、建築・土地利用に関する事項について〔2～3ページ〕

これについては、12の意見をいただいています。

①の高度地区の高さの意見については、高度地区の高さをどうするか検討する時に参考となる意見と考えています。

②の隣棟間の高さの許容範囲、色の違いについての意見ですが、①と同様にもっともな意見と考えていますが、現行法制度では、用途地域ではその区域内については、このようにしなければいけないと制限できるが、隣棟間の調整、隣にどういった建物が建っているかによって、隣の建物が決まるという制度上のつくりにはなっていません。

また、建築基準法では隣の敷地の境界との関係で、高さ、北側道路斜線等あるが、それ以外については基本的に隣地の土地所有者との協議の場になるので、その場合の調整をどうするかが課題となると思

③の高層建築については高さの問題となり、現行法で高度地区設定する場合の高さの数値をどうするかを検討することになると思

④は相当技術的な意見で、用途地域の変更する場合の既存不適格建物についてどうするかということだが、これは千葉県の事務であり、用途地域、あるいはどの位の範囲内で既存不適格について許可が出るかは県の事務であります。

残念ながら市としては対応ができず、法律や県の条例で運用しているということで理解ください。

④の後段の用途地域の境界における土地利用調整については重要な指摘であり、厳しい用途地域があり、隣にゆるい用途地域があり、ゆるい用途地域に建物が建つと厳しい用途地域に影響を及ぼす場合どうなるのかという指摘で、まさに調整で解決すべきであろうと考えています。

できるだけ周辺環境に配慮して欲しいということについて、条例の中でどう具体的にどう組み込めるかは、今後検討委員会でご議論いただきたいと思

⑤の開発許可について、都市計画決定の廃止のような同様の仕組みができないかという

意見ですが、残念ながら現行の法律上、一旦開発許可したものについて取り消すということは、相手側に瑕疵等があれば可能であるが、それ以外については困難であり、法でそのようなつくりになっていることから厳しいと思います。

⑥の都市計画マスタープランに描いた将来像に合わない開発建築がある、都市計画マスタープランに実効性がないというご指摘については、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という意見はご存知の通りで、都市計画マスタープランは、専門的に言えば狭義の都市計画ではないので、都市計画マスタープランでは開発建築事項を誘導することができないという法律のつくりになっていますので、まちづくり条例でまさに都市計画マスタープランの実効性を高めるための何らかの規定が必要ではないかというように事務局としても考えています。

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、このまちづくり条例で検討するというのが課題と認識しています。

なお、現行の市の都市計画マスタープランについても、時代状況に合わせて当然変更が必要であり、その際に都市計画マスタープランの中身については、ご検討いただければと思います。

先ほどの、まちづくり提案制度についても必要なので検討委員会で検討いただきたく、その際、提案制度ができれば、都市計画マスタープランについても色々な提案ができてくるという想定をしています。

⑦は先ほど紹介した意見になります。

⑧は景観も考慮したデザイン計画を具体的に表明して欲しいという意見で、検討委員会でも検討しています。

現在市では、既に法定の景観計画及びそれを実行する為の景観条例ができていますので、さらに実効性を高めるための検討が必要で、都市計画マスタープラン以外、景観計画についても実効性を高めるための措置を、このまちづくり条例で検討することは可能と思っていますので、今後、議論していただきたいと思います。

⑨土地取引の事前届出調整制度については、賛成意見を前提にして、その際の具体的な方策について提案いただいています。

提案は、また条例の検討の際にご紹介したいと思っていて、競売物件についてはどうするのかとの鋭い意見も含めて、条例の中身を検討する際ご議論いただきたいと思います。

⑩、⑪の都市型水害については、開発許可にあたって、必要な地区において、一定規模以上で調整池をつくるのが義務付けられていますし、建築基準法上は雨水については、宅内処理が原則です。

しかし、建物がいっぱい建って、一つ一つは宅内処理をして調整池をつくっているが、建物が連たんした結果、複合的に被害が出る、あるいは集中豪雨というものに対して十分対応できない事実もありますが、これについて技術的にどう対応するかについては既に市で検討していて、対処していく予定です。

検討委員会ではハザードマップについて、どう使うことができるかという意見をいただいている、ハザードマップは重要な情報なので、開発建築の際にハザードマップを活用することが重要とと思っていますので、条例の中で具体的にハザードマップをどう生かしていくかについて、委員からのご指摘もあったので条例検討の際にご意見をいただきたいと思っています。

⑫の低炭素都市づくりについてですが、緊急の課題であると認識してまして、発言者も、市の環境行動基本計画策定の際に委員として参加されたとのことでしたが、環境行動基本計画が既に策定されていて、まちづくり条例は市がつくった計画を実行するための条例なので、当然重視する必要があり、他の自治体の施策等を参考にしながら、まちづくり条例で、とりわけ建築物について、低炭素型の建築物をどのように誘導できるかを検討委員会にて議論していただきたい。

4、緑化の推進に関する事項について〔4～5ページ〕

これについては9つの意見を頂いています。

具体の地区の話、全体的な話、とりわけ、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業関係の緑地と既存の緑の扱いについて、議論、意見、提案が出ています。

ご存知のとおり、土地区画整理事業は、都市計画決定された後、土地区画整理法に基づき行われていて、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業については、土地区画整理法、通称大都市法、通称宅鉄法の3法、加えて森林法、環境アセスメント法に基づき行われています。

また、市では緑の基本計画を策定しており、サロンで意見が出た場所は、緑の基本計画に記述されていて、それに基づいて市として施策を講じています。

制度として法である特別保全緑地地区制度の活用、市としても市民緑地制度、借地、契約で地権者の合意の基に借りる等の制度がありますが、その場合は資金源が重要になってきます。

市ではふるさと緑の基金制度がありますが、今後緑を保全しようとする場合は、買う場合にしても借りる場合にしても、誰がお金を出すのかが当然重要になります。

地権者の過度の負担とならないように、市民全員の為に緑があるという前提に立てば、皆で緑を保全していくという視点が重要であり、まさに、ふるさと緑の基金制度をうまく活用できないだろうか、可能であれば市民と一緒にふるさと緑の基金制度の拡充、基金のストックを増やすことにより、森の緑を守るように買い取ったり、借りたりする、あるいは保全する市民に一定の補助等を出していくなど、地権者と住民の協力のもと、こういった制度の充実化をはかるということが課題であると認識しています。

⑥⑦⑧の農地についての意見ですが、生産緑地の追加指定を市として検討したいという意見がこれまでの検討委員会であり、また、農地の継続について、既にあるアグリサポーター制度等を含め、農地を農家の努力だけでなく、市民と協働でどう活用するかといった話もあり、既に市にある具体的な手立てをどう広めるかが重要であると考えています。

⑨の屋上、壁面、敷地内の緑化については、これは緑が消滅した地域の施策であるという指摘がありましたが、当然、既存の緑を守ることが重要であるという認識のもとであるが宅地化は避けられない部分もあるので、宅地化する部分も緑化を推進してほしいということと理解しています。

その際本当に、屋上緑化、壁面緑化がいいかどうかは検討していただきたいと思いますが、グリーンチェーン戦略では屋上緑化、壁面緑化が書いてあるので、それを前提とすると事務局としては思っています。

(5ページ) ⑩から⑮の意見、低炭素社会の問題は重要であり、環境基本行動計画をどうこの条例に取り込んでいくかが重要であると思います。

CO₂の発生源を抑えていく、建築する場合も制限する、現在は省エネルギー法があるが、それにも増して何か対策が取れないか条例の中身で検討いただきたいと思います。

既存の緑の保全については、緑の基本計画で様々な記述をしていて、制度を使いながら、どのように緑の基本計画を実行するかは、市及び市民に課せられた課題であり、地権者の過度な負担とならないように緑の基金制度をどう使うのか、拡充するのが課題であると認識しています。

7、地区のまちづくりに関する事項について〔5ページ〕

地区計画を目指しつつ、透明な地区まちづくりのルールを採用する仕組みが必要というご意見がありました。

これについては、検討委員会で議論いただいているが、ぜひこれを組み込むという次第です。

追加事項、まちづくり条例の実効性の確保について〔6ページ〕

まちづくり条例の実効性の確保についてですが、委員からもこの部分の議論が甘かったというご意見が出されました。

意見書の提案のなかで、実効性を高める為に条例の定期的なフォローアップが必要とありまして、実際に入れている他の条例もあるので、検討していければと思います。

8、都市計画に関する事項について〔6ページ〕

①、②の質問は具体的で要約すると、緑を守るために、駅前の容積率を上げてその代わりに緑を守っていくといった取引というかたちのものを提案されています。

現在、既に都市計画法で容積率移転があり、緑を保全したい所の容積率を高層化が可能な地区に移転する制度が既にあるのでどう使っていくか、また、再開発等では、緑を守る為に当該土地をビルの床に権利変換していくことも法を使えば可能であり、これについても制度としては、既にあるものです。

この意見はセントラルパーク駅周辺を想定していると思いますが、セントラルパーク駅周辺では、関係権利者で構成されている運動公園周辺駅前地区商業地まちづくり協議会が地権者により組織され、事業化に向けていろいろと検討中であると聞いていますので、まさに容積率をどうするかは地権者の課題であり、こういった組織が考えていくべき事であ

と思っています。

土地区画整理事業についての国と県との関係ですが、土地区画整理法では事業中は県の指導を受け、また、当然事業計画の認可は県知事の権限であり、法律上は国や県の指導として報告、勧告、助言等を受けながら進めることとなります。

従って事業計画の変更が必要になった場合、土地区画整理法によって手続がおこなわれ、法に基づく図書等の公開等も行われています。

市街化調整区域の調整等についての意見書がありましたが、これは、都市計画法では市街化調整区域は厳しく規定をされているので、市では法に基づいて厳格に措置を講じています。

北原委員長：どうもありがとうございました。中間報告に対する市民の意見とその見解についてまとめていただきましたが、これについて委員からご意見、ご質問を頂戴したいと思います。

桑原委員：緑の基本計画の進捗状況について、見解では緑の基金等を活用して保全するとあるが、緑の基本計画の見直しを含めどれだけ必要なのか議論をしておく必要がある。

総合計画には、市長のマニフェストも盛り込んであるとのことだが、緑の基本計画を実施に移すためには、総合計画に市長の意見が反映されているかが重要であり、曖昧なままでは実効性が上がらないのではないかと。

緑は道路の新設とは違って、保全するには相当な覚悟が必要であり、基本はお金の話になってくる。

税金を上げるのが大変なら、例えば、みどりの債権を住民に買ってもらう事などを住民投票で決めてはどうだろうか。

住民に説明しそのような手続きでもやらない限り、何年経っても解決できないテーマだと思うがどうだろうか。

齋藤課長：緑の問題は、検討委員の皆様からも意見をいただき、市民の皆様からもいただいておりますが、そのなかで守るべき緑はどこにどうあるのかというのは、桑原委員のおっしゃるとおりで、開発により失われる緑もあるなかで、そこをフォローアップしていくのがグリーンチェーン戦略の1つの役割であると認識をいたしまして、守るべき緑などを緑の基本計画を総合計画にどう入れ込んでいくかということだと思っております。

お金の話がつきまわってしまいますが、緑に対する事業もやっております、牛歩のような感じではあるかもしれませんが、少しずつ緑にできる土地を増やしています。

一方では、緑地を買うには至らなくても、地主の協力を得てお借りして守る制度など、できることから少しずつやっています。

失われた緑をこれからどう回復するかは課題と思っております、そこは条例のなかで、

グリーンチェーンを後押しできるようにしていただくことも含め、実効性を上げるためのまちづくり条例であってほしいと私達も願っています。

望月部長：まさに、桑原委員がご提案されたことを実現するのが、まちづくり条例と考えています。

まちづくり提案制度をつくり、市に提案してもらい、どうしたら守れるかを審議してもらおうということが条例だと認識しています。

桑原委員：市街化調整区域の斜面林は、地主の高齢化により管理が難しくなっていることもあり、かなり前から議論されていることなので、早急にこれだけは必要というものをもう一度整理して、それについて必要ならば、すぐに税金を上げてでもやっていかないと、いつまで経っても市民の方々が言うように緑が消滅してしまうのではないかと感じている。

「都心から一番近い森のまち」と市長が言っているが、どの程度残せば流山市を「都心から一番近い森のまち」と言えるのか、委員や市、住民がこの点を共通認識しないといけない。

グリーンチェーンをやればよいという方向だけになってしまっただけではないかと思う。

望月部長はまちづくり提案制度の話をしていたが、少し違うのではないかと感じた。

北原委員長：望月部長は、緑の再建が必要なら、それをまちづくり提案とできるような制度を条例でつくってほしいという主旨の発言だったと思いますが。

望月部長：市の施策を行うには資金、人材が必要であり、優先順位もあります。

何を優先するかは基準が必要ですが、それが総合計画であり、何を優先するかは、今後、市民から提案していただきながら決めるのが本当の市民参加ではないかと思います。

おおたかのいる市野谷の森が市民の努力によって残ったという事例もあります。

松岡委員：緑は残したいと思うが、今の所有権が優先する制度のなかで、どれだけ有効に上手くできるかは難しいし、規制しようとしても、憲法で守られていますので、それはできない。

買うとなると、資金が必要で、色々課題があるなかでそこに投入することが、流山市民にとっていいのかどうかは、市民全体の大議論になる。

解決する制度を含めて、全体が変わらないと解決しないのではないかというのが本音で、この議論は検討委員会では難しいというのが感想。

北原委員長：この議論は検討委員会の中で、かなりきつい議論をしていると思います。

水代委員：市民が参加するという基本的な考え方は非常によいことだと思っていて、森を保有している地権者も、近くに住んでいる人も市民である。

では、我々市民は森が必要と言うが、森や緑を保全するために、何の努力をしているのか、行政に擦り付けている状態がいけないと私は思う。

実際のところ、森林の土地所有者は、私財をなげうって大事に守ってきており、ある例を申し上げると、柏市の光ヶ丘の中原に山林があり、その半分の土地が造成されたのだが、残りの半分がまた造成が行われるということで、近隣の人が森を残そうとして柏市に陳情をした。

私は、署名を求めに来た人に、あなた方は森を壊してこのまちに入ってきたのに、無くなってしまった森の代わりに、あなた方は何の努力をしているのですかということを行った。

例えば、苗木を植えることや防災のひとつでもよいので、そういった努力をして、さらに足りないからお願いしますというなら話は分かるが、自分達のことは棚に置いて、後から開発することは反対なんて、そのような捉え方はルール違反だと思っている。

千葉大学などでも計画・研究されているエディブルランドスケープ（食べられる植栽）というものがあるが、要するに一般の市民も緑づくりに参加できる、例えば、みかんの木を一本庭に植える、低木でもいいから何かをつくる、それで相対の緑が増やせるというものがある。

時代で失われていくものは、ある程度失われてしまうだろうが、その代わる、果樹を植える等、市民一人ひとりが何かの形を担っていき、市は植樹に対する補助金を出したり、ブロック塀ではなくて生垣をつくって緑を増やしていく等、そういうまちづくりの基本を考えるのが、まちづくり条例なのかなと思っている。

先日サロンに出席したが、言われているのは皆同じことで、行政に対する疑問を指摘していたので、自分達が何を努力するのかというところが分からない。

わたしは、初めてサロンに出席したが、対立するのではなく気持ちに余裕を持って、みんなで2、30年後を考えることが必要だと思っている。

桑原委員：水代委員に全く賛成で、わたしが言いたかったのは、緑を残したいというなら、税金を使ってでも残す覚悟があるのかどうかを確認した方が良いのではないかという意味で発言した。

上村委員：桑原委員が発言された、覚悟をきちんとするということについては、市民意見を全市的に聴いて、税金を何パーセント使う等の市民投票があってもよいと思う。

もう一つ思うのは、行政に文句を言っても、ポイントがはっきりしないと思うので、地域に森があれば、農家と協力して残せないのかということ。

わたしの家の近くで現実的に農家が困っていることがあって、林を持っていたおじいちゃんも亡くなり、手入れが出来なくなって困っていた。

その林は私たちが手入れしているが、そういったかたちで、何かしらできることもあるので、提案制度とは、小さいところから森を残す、出来るかもしれないという発想を支援するという制度だと理解している。

北原委員長：グリーンチェーンには、メンテナンス等、そういう制度があるのですか。

齋藤課長：メンテナンスに関する金銭的な補助はないが、生垣に対する補助はあります。

ただし、メンテナンスで刈り取った枝等については、昨年4月から、東深井に処理センターが出来て、剪定枝を堆肥として加工して、堆肥としてお返しするという制度があります。

上村委員：わたしは、刈り取った枝等は、森の中に溜めて腐らせている。

邪魔にもならないし、カブトムシが出てくればよいなと思っている。

江原委員：グリーンチェーン戦略や既存の森林で、森林率が出されているのか、それが3年、5年後、どうなるのか。

森林について、講演会のようなかたちで、意見を聴く場や、市民に対して話し合いをできる勉強会・講演会みたいなものがあったのかどうか。

都心に近い森のまちなら、本当に市民として森について話し合う場ができるように、他の条例と絡むと思うが、市として、勉強会・講演会にいくらか補助を出してもらえるのか。

思井の森について、これから考えていきたいと思いますということに対してサポートしてくれるようなかたちがとれるか、これは提案です。

齋藤課長：森林法のなかに、地域指定民有林という制度がありまして、これは勝手に行政が県内の森、林、森林と書いた絵があり、森林法に基づき、一定規模の伐採の際に該当するならば、届出してもらおう制度があります。

そこから、森林のボリュームが図れるかと思えますので、資料としてはありますが、数字が出ているかどうかはわかりかねます。

江原委員：公表されているのか。

望月部長：されています。

齋藤課長：森に関する市民の意見を聴く機会があったのかという質問ですが、市全域を対

象としたものに関してはございません。

市野谷の森、おおたかの森が残ったことについては、これはまさしく、市民が中心となり行政が応援して残ったものですので、そのような意味では、結果を残したものもありません。

また、森に限らず、地域のまちづくりをテーマにして市がどうサポートできるかということですが、流山市には、まちづくり相談員制度がありまして、活動内容としては、森林を残すことではなく、建築ルールをどうするかのアドバイスというのが主な内容になっています。

これに関しては、まちづくり条例のなかで、支援する分野を広げるという議論をしていただけると、市としても動きやすくなると思っています。

富田委員：緑のことに詳しくないので知りたいのだが、林を残し公開する場合、税金を安くするなどの制度があったと覚えがあるが、流山市にはあるのか。

今回のまちづくり条例というのは、手続き的な話を決めることになると思うので、緑をどうするといった議論は、資料4を見ているかぎり、まちづくり条例には入ってこないと思うので、考えられるのは、いろいろなまちづくり提案を幅広くできるようにし、どのように実際の制度に結びつけるのか、例えば、先ほどの市の税金を使い、緑を購入するという話は、条例の改正が必要になると思うが、まちづくり提案を幅広くし、いろいろな提案ができるとともに、どのようなかたちで別の条例に結びつけていくか。

制度には努力義務程度しか書けないと思うが、流山市が住民に考慮して何らかの措置をとるとか、まちづくり支援の団体、協議会があるならば協議会から提言し、それに対して回答する等の手続きになると思うので、まちづくり提案としては幅広くしていくことができるか。

地区まちづくり協議会が提言してそれに対して、行政が何らかの答えを言う、または緑の基本計画の推進に対する評価を盛り込むならば、緑の基本計画自体を改正しないといけないので、その場合の実行性を担保のための情報を作らなければならない。

そうすると、ここでまちづくり条例がやれることは、緑の基本計画を改正する提言等、そういった話になってくると思うので、本来は私たちが考えないといけないが、どういった手続が可能かといったことを、今の段階で市が考えていることがあれば教えていただきたい。

秋元係長：山林の固定資産税評価で、特に市街化区域は一般の宅地より低く抑えた評価をしています。不公平感も出ていまして、宅地と同等の評価をするように舵をとっているようです。

相続税については、市がある程度の認定をしたときに若干の評価減があります。

山林を所有されている方は昔からの大きな地主で、農地解放の際、農地は作っている方

に解放して山林はもともとの地主に残っている。

北原委員長：優遇するという制度については、どうですか。

秋元係長：市民の森については色々な制度があり、無償で借りているものや固定資産税相当額を市で負担して借りているケースなど様々ありますが、その色々な制度のなかで、皆様にご協力いただいています。

富田委員：今の議論を踏まえ、条例でどうするか。

望月部長：まちづくり提案制度を政策のためにどう実現するかについては、議論していただきたいと思います。

松岡委員：条例でどれだけルール化できるかは、状況が変わり、なかなか難しいが、施策の部分が大いと思う。

1 ページの①に実効するための仕組みとあるが、ビジョン、方針、計画の策定プロセスが適切に行われ、適切な施策が打てるように、計画行政が出来るように示しておく、考えておく、それで良い計画をつくったうえで、施策の実効性が有るので、両方考えたい。

ただ、都市計画マスタープランの策定プロセスの市民参画の部分は、自治基本条例と重複すると思うが、まちづくりの計画を適正につくり、色々なものが実現できる計画を検討できればと感じているので、つけ加えて欲しい。

また、6 ページの都市計画に関する事項の③で、土地区画整理事業の進捗状況、費用対効果、土地使用状況のモニタリング公表とあるが、もし、まちづくり条例で検討するなら、土地区画整理事業の事業途中で、今まで計画に関係していない人が土地を購入することにより、組合員になることや、将来、土地区画整理事業が破綻する場合もあるので、開発リスクについてなどを考えていかないといけない。

今でも、年度で公表する義務を講じているが、分かりやすい公表内容にするというルールが必要だと思う。このままの3の回答だと、よくないと思う。

北原委員長：ご意見について、事務局からありますか。

地域計画・野口：今の発言の多くがまちづくり条例の中身に関する意見でした。

条例の骨子案を今までの議論を参考にして、イメージという形で作ってみたものである。意見に対する見解の議論が終わればこちらに結び付けたいので、いかがでしょうか。

北原委員長：では、次の3番目に移ってもよろしいでしょうか。

それでは、説明をお願いします。

地域計画・野口：資料3は、資料4とリンクしているものなので、まず資料4をまず説明します。

資料3については、資料4のイメージ案を文章にしたものになります。

今日は全体のイメージ案で足りないところ、あるいは具体的に議論したいところ等を含めて指摘してもらい、次回までに資料を整理していきたいと考えていますので、とりあえず全体の印象について議論していただきたいと思います。

それでは、資料4を説明します。

まず、①～④は条例に至る経過、立法事実について書いてあります。

①都心に近いということで市街化が進む一方で、緑が豊かで良好な住宅地も形成されているという特性がある。

②これまで市は色々な施策を講じ、また、市民も色々な活動をしてきたことが流山の特徴である。

③課題をア、イ、ウ、エで指摘しているもので、緑地が広がる地域や低層な住宅地における高層建築物等の大規模建築物立地による周辺環境との不整合の問題、良好な戸建住宅団地の居住環境の維持保全、宅地化等にもなう緑地の減少、中心市街地の活性化、生活基盤の施設が未整備地区の整備等がこれまでの課題としてあげられる。

④今後、都心から一番近い森のまちを目指して、また民間活力を有効に活用し、魅力あるブランドづくりを発揮した都市づくりが必要であり、その際に、緑の基本計画（グリーンチェーン戦略等）の推進、環境に配慮した建築物の誘導、中心市街地や未整備地区の生活基盤整備、住民による身近な地区まちづくり、市と市民の協働によるまちづくりが求められている。

このように書かれています。

一、総則

ここでは、目的、定義、責務、理念等を定めます。

目的は、「①都心から一番近い森のまちを目指して、(仮称)環境配慮型のまちづくりを実現するため、②都市計画法の委任に基づいて住民参加の充実を図り、市独自の制度を創設することによって市民との協働により公共の福祉を実現することを目的として制定」としており、定義、責務、基本理念については、具体的な中身を検討する際にご議論いただきたいと思います。

二、計画

ここでは、議論になっている都市計画マスタープラン、緑の基本計画、環境行動基本計画、地区まちづくり計画などを条例に定め、実現するのが条例の役割であり、計画をつくり、きちんと条例で定義するものと考えています。

三、協働のまちづくり

大きく2つあり、提案制度、あるいは市民自らがルールをつくれる制度ということで、まちづくり提案制度が議論されていますが、これ以外に法律の委任を受けて都市計画提案ができるので、うまく使える制度ができないか、地区計画について現在手続き中ではあるが、市民の申し出制度がないので、つくっていく、建築協定の手続きも入れていく、市民が提案できたり、自らルールを決めることができる協働のまちづくりのため、様々な制度を入れ込んでいくことが一つ。

二つめは、地区まちづくりで、まさに市民自らがまちづくりをしていくという制度であり、地区計画に至るまで相当時間がかかる場合に、そこまでにいったいどうするのかといった課題があるが、地区計画だけがまちづくりではないので、まちづくり組織をつくれば、登録認定できる、登録認定できれば支援ができる、地区のまちづくり協議会をつくったら計画の策定手続きの規定があり、計画を市が認定したら、計画を実現するために、行政と協働で実現するものです。

また、市の要請による地区まちづくりという事も考えていて、地区の住民から声があがらないが、行政として、まちづくりで重要という所が市内に幾つか散見できる場合については、市の側から住民と一緒にまちづくりしていこうとメッセージを送れるような制度ができないか議論をしています。

四、環境の創出

いわゆる開発の手続きに該当する部分で、4つ考えています。

(1) 土地取引の事前届出と事後の公開についてですが、これは具体的な例がいくつかあるので検討いただきたいと思います。

(2) まちづくり環境配慮といった制度が設けられないか、簡単に言えば、図面が出来てしまった段階では遅いので、開発をしたいといった構想の段階で届出をしていただいて、その段階から協議に入っていく、そのようなことも出来ないかということです。

右側にまちづくり環境配慮指針とあるが、できれば開発をする場合にどういうことに配慮してほしいのかといった指針が必要だと考えていて、まちづくり環境配慮指針をつくっていく、例えば低炭素化、ハザードマップも場合によってはここに入ってくると思っています。

景観計画、都市計画マスタープラン、緑の基本計画等を実現するために、こういったことに位置づけていくのはあり得ると思っています。

(3) 建築物等の解体も届出制度にし、この段階から協議できるという制度にしたらどうだろうかという提案も市からありました。

(4) まちづくり調整は、できるだけ早い段階で事業者と住民が話し合ってもらい、環境にあった開発はどうしたらよいか協議するという制度が必要なのではないかと委員から提案があり、こういったように位置づけていくのも有りかと大雑把に考えています。

五、まちづくり支援

これは協議会ができたなら協議会を支援するといったイメージのもので、具体的な支援

内容はこれから協議していただくつもりです。

もう一つは、まちづくり支援団体への支援で、まちづくりをしたい市民の団体に支援する組織にも支援することはできないかを委員長から考えるよう指示がありまして、こういったやり方もあるのではないかと考えましたので是非検討してほしいと思います。

六、補足、雑則

補足ですが、実効性の確保は今後検討して欲しいと思っています。

まちづくり審議会（委員会）、まちづくり委員会等、各地で色々な言い方があるが、委員会やサロンでは、スイッチを入れるのは誰だという意見があり、例えば提案が出てきた時にまちづくり審議会か委員会の下に市民提案審査部会があり、公募の市民も含め、良い提案かどうか、もうちょっと実効するために、市民も一緒に汗をかくとか、そんな審査ができる機関があると良いのではと思っています。

まちづくり審議会・委員会の中に調整部会・開発が出てきた時にどう調整するかという部会と、市民提案が出てきた時にどう審査するのかといった2つの部会があったら良いのではないかとといった提案です。

大雑把な提案段階だが、イメージの段階で今までの議論が上手く反映されているかどうか、具体的に条例にした場合に果たして条例にできるかどうかを含めて検討していきたいと思います。

北原委員長：条例の骨格イメージ案ということで、今までの議論を踏まえて示していたので、イメージがはっきりしたかと思います。

今日は、骨格イメージについて、ご意見、質問をいただきたいと思います。

松本委員：先程の議論を踏まえ、全体の骨格としては良くできていると思うが、目的の部分がどうしても気になってしまう。

条例づくりのなかで、今ある土地区画整理事業に基づいて行われる開発云々まで、我々がどのような形で提言できるか、条例のなかに盛り込んでいけるか。

例えば、市民運動が起きて市民の半数以上になれば、条例のなかで応援するようになって欲しい。

すなわち、細かいこと大きいことというよりも、条例そのものが、市民の大意を反映しなければ意味がないので、そういった見地に立った形で具体的に。

次回以降になると思うが、これを忘れてはいけないようにしたい。

地域計画・野口：ご主旨は理解しているつもりです。まちづくり提案制度と都市計画提案制度にかかわる部分があるので、提案する側も土地区画整理事業地区であれば、地権者の方と話さないといけないという意味でいけば、まちづくり提案する際には、提案者が地権者と話し合う機会があれば良いとか、あるいは提案制度を有効にするために具体的なアイ

デアをいただければ、条例の条文にどこまで組み込めるかを考えたいと思います。

特定地区は組み込めないので一般の見解として、どのように条例につくりこみをするか意見を参考にしたいと思います。

北原委員長：今の松本委員の意見は、条例の理念になると思うので、市民が主体になったまちづくりをバックアップすると③でさらっと書かれているが、もう少し具体的に謳いあげる必要があるのではないのでしょうか。

地域計画・野口：条例の本則にどこまで馴染むかは意見を聞きながら、法の文章でどこまで謳いあげることができるのかは、いずれ検討いただきたいと思います。

富田委員：思いの部分については前文ではないか。

法律改正で、法制局の文言とかは考え方があったと思う。

目的の部分は理念的なもので、法制局や、大きな憲法では前文の部分は謳いあげるかたちでつくられている。

目的部分で皆様の理想を大きく掲げることは大事ではないかというのが個人的な意見です。

北原委員長：流山では前文付きの条例というのはこれまであるのですか。

齋藤課長：最近は、結構多いです。

北原委員長：では前文付きの条例が、前例がないといっちはねられる可能性はないですね。

地域計画・野口：ぜひ考えていただきたいと思います。

桑原委員：質問だが、条例の骨格イメージで保全型のまちづくりについては理解しやすいが、水代委員のおっしゃった様な創造型のまちづくりについて、まちに木を植える等、個人レベルで出来ることをまち全体に展開する等の提案をするのが提案制度なのか。

地域計画・野口：言われたとおり、地区まちづくり計画は創造型で、市民同士一緒にやるか、市と一緒にやるかというのは色々な提案があり、それを、行政がこういった制度を持っているから一緒に使いながら市民も、もっと仲間を集めて欲しい、そうしたら皆でやっていけるのではないかといった提案もあります。

それを行政だけに提案すると、どうしても行政の色が出てきて批判したくなってしまうので、そうではなくて、市民の審査委員により、市民からも良い意見だからいっしょにや

らないか、というような形で審査をする機関でもよいかと考えています。

提案し、一緒に実行するということを思っていて、どうもこの骨格ではイメージがつかないということであれば、皆さんからの豊かなイメージで骨格案を修正したいと思います。

北原委員長：提案が4つ並んでいるが、最初のまちづくり提案はそれぞれを面積割で書くと、8割ぐらいの重さがありますね。

それを、条例の文章でどう伝えるか、野口さんの腕の見せ所ですね。

地域計画・野口：宿題をもらいましたが、これができる、できないと書くのはかえって良くないと思っていて、議論のなかで、豊かな使い方を皆で考えていく方がよいと思っています。

法律・条例では細かく書かず、むしろ運用について皆で知恵を絞っていくほうがよく、国の制度などは運用しづらいので、ああいったやり方はやめるべきだと思っています。

まちづくりを支援する団体にも支援をしていく制度があると、そこがまさに介在化し、良い提案がでたら一緒に実行していくような制度など、そこが可能かどうかをイメージしています。

北原委員長：具体的に書くと出来ないことが多くなってしまいますので、そういう意味では、野口さんが言ったとおり、色々な提案ができる提案制度であると条例に書けるとよいですし、それがうまく伝わればよいと思いますので、どうしたら伝わるかですね。

地域計画・野口：検討委員会が解散せず、そのまま残るのが一番良い実行管理なのでは、と個人的に思います。

北原委員長：それを委員で議論しているが、傍聴に来ていただいたり、サロンなどで豊かな内容、イメージをもっていただきたいと思います。

富田委員：次回のために教えて欲しいのだが、1つ目はまちづくり審議会・委員会について、このような事例が他の市町村でどのようにあり、人選がどう行われているか。

実効性の確保が難しいと思うが、前例ではどのような努力されているかが知りたい。

2つ目は、紛争調整について、中高層の条例等都内ではよくあるが住民側が不満で終わっていて、色について、赤を茶色に変えるだけというようなことが永遠に行われ、市役所はそれ以上できませんという形で終わる、これが現実の姿である。

一度、狛江市等でうまくいった事例を聞いた覚えがあるが、紛争調整事例で、どういった制度をとればうまくいったか具体的な前例があれば教えて欲しい。

3つ目は、都市計画提案について、不満の声を聞いたり、都市計画の陳情をしたり、提案制度で3分の2の所有者の署名を集めたが駄目だったというような事例では、確かに難しいのは分かるが、バックアップという部分で、後押しというか背中を押すことをしないとイケないと思う。

うまく言っている事例があれば教えて欲しい。

地域計画・野口：今後、具体的に事例で紹介したいと思っています。

条例の事例は文章だけでなく、できるだけフロー図等で示しながらやってみたいと思っ
ていまして、ご指摘いただいた件はすべて事例があるので、今後ご検討の際、どの事例が
一番良いかどうかは取捨選択し、事例はできるだけ豊かに出したいと思います。

後藤委員：今まで、まちづくりと何回も言っているが、旧市街地、駅周辺など色々なまち
づくりがあるので、そちらも考えて行きたい。

いつも、森と言われて引かかるが、私は北海道生まれなので、皆さんが森と呼んでい
るものは、実際には林ではないかと感じていて、そこまでこだわらなくてもよいのではな
いかと思っている。

グリーンチェーンがあるので、こういうものを進めていく型を出して、個々で緑をどの
ようにつくって行くかということが大事だと思う。

北原委員長：ご意見ということで、参考にして欲しいと思います。

松岡委員：まちづくり条例になじまないかもしれないが、行政の部分を議論したほうがよ
いと思っていて、例えば、職員が市民のまちづくりのバックアップができるようにするこ
と、特に、まちづくりの部分は縦割りが強いので、横断的機能、財源確保で、都市計画税、
固定資産税の用途をどうするかなど、開発型ではないが、色々なソフトを含めて、資源を
確保できるようにできればよい。

また、情報の公開については、1項目起こすのかどうかをぜひ議論したくて、業者受け
しやすいものを組み込んでいければと思うので、今後、議論する際に強めていったら良い。

地域計画・野口：ご存知のとおり、自治基本条例に基づいて活用できる部分とすみ分けを
しないとイケないですし、一方では、市民参加条例とのすみ分けも必要で、その調整は
図って行きたいと思っています。

あとは、行政の職員がやりやすいようにということで、やりにくくならないようにする
ことも知恵の絞りどころであるので、職員とよく議論していただきたいと思います。

北原委員長：自治基本条例、市民参加条例とのすみ分けを行い、やっていないものはここ

で書き、職員にも議論に参加していただくということにしたいのですがいかがでしょうか。

江原委員：難しいことかもしれないが、まちづくりに関しての時間軸を意識すべき。

文章になるか分からないが、永遠と決められないので熱が冷めるようなことがあるので、会議何回で結論を出す、何年ぐらいでこの問題を解決していくかを念頭に、時間という概念を入れて取り入れたほうがよい。

今までの条例のなかに、時間軸を入ったケースがあるかどうかは分からない。

地域計画・野口：4の環境の創出は民間事業者であるということなので、行政手続法上、標準処理期間を念頭に置いて考えないといけないですし、永遠に協議を続けていたら事業者にとって負担になってしまいます。

その他の事項も、市民から提案が出た場合、1、2年放っておくことがないような標準処理期間等、条例に書く必要はないと思いますが、どういったかたちで想定するのは考えなければならないでしょう。

市の行政手続条例も見比べながら考える必要がありますし、市民の意見でも出たように、条例が出来れば終わりということではなく、時代に応じて変えていかないとはいけませんので、条例をつくった後どうするのかも大きな課題です。

他事例があるので、紹介したいと思っています。

北原委員長：審議会等で具体化しないといけないかもしれないですね。

ほかにはいかがでしょうか。

今日は骨格イメージを示し、それに対し委員からご意見をいただきましたが、これを踏まえ、次回はどう議論していくかですが。

地域計画・野口：次回は2章と3章、次々回は4、5、6章、最後は全体をあわせるといったイメージで段々具体化する方向で考えていますが、いかがでしょうか。

北原委員長：では次回は、2章、3章について、これまでの議論、意見を参考にし、具体的な骨子案を用意していただくということで、野口さんに用意していただきたいと思えます。

さて、次回の開催はいつ頃になりますか。

秋元係長：次回の検討委員会の日程でございますが、3月22日の火曜日、場所は水道局でお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

北原委員長：それでは次回、第7回は3月22日火曜日をお願いします。

まちづくりサロンは、議論が煮詰まった段階で、あと2回ぐらい検討委員会をやると条例の全体のイメージが出てくるので、そのタイミングでやりたいと思っていますがいかがでしょうか。

では、傍聴の方からもご意見があればご発言をいただきたいと思いますがいかがですか。

傍聴（A）：議論が多岐にわたり非常に大変だと思うが、一部分をこだわっているので申し上げたい。

近くにこの水道局が4つか5つ入るほどの資材置き場、ごみ置き場があり安全上、景観上、問題がある。

資料2で、市街化調整区域の建築もしくは開発については、法律に基づいて必要な措置を講じていると断言されているが、わたしは決してそう思わない。

もし致し方ないのであれば、せっかく「都心から1番近い森のまちを目指して」のキャッチフレーズで立派な条例をつくるのに、資材置き場のようなものが残っていると、作った意味がなくなるのではないか。

この条例が出来た瞬間に、そのようなものが出来ないように条例の法制化をお願いしたい。

また、市民との協働が馴れ合いにならないように、それを強調したいと思っているが見解をお願いしたい。

地域計画・野口：市街化調整区域については、農地転用の段階でチェックできると思っていますが、どこまでやってはいけないと言えるかどうかは難しい部分になります。

農地転用の届出段階で、チェックを市がどうやっているか分からないが、そこで改善できるかどうか、ただ、市街化区域については、建築を伴わないので何も申請が出てきません。

まわりを囲っている塀が工作物に当たるかどうかですが、市に確認したところ当たらないといわれていますので、堆積物がある場合は、景観条例上、届出が必要と規定されていますが、それに該当しないものは全く届出がでないという状態です。

建築物を伴わない法令に基づく申請が必要無いものについてどうするかは、課題であると再三言われていますし、私も考えているというところです。

水代委員：おそらく、市街化調整区域内で、農業委員会では、そこが農地の場合は、転用許可は出すが、条件を満たしていれば転用を許可します。

許可基準のなかに、周りを塀で取り囲むと中がなにもみえなくなってしまうので、保安上良くないという場合には、何メートルの一つは透ける透明なものを義務付けてはいる。

守っていない場合は、訴えてもよいと思うし、実際、農業委員会では、ペナルティはつけられないが、申請すれば討議されるので、一度、農業委員会に提案いただければよい。

北原委員長：法律で、対応可能かどうかですね。

対応できなければ、提案制度等を使いながら、検討していきたいと思います。

傍聴（B）：条例の骨格イメージ案まで、審議され、精力的な検討をされていることについて、敬意を表する次第である。

総則の中の2、3、4、目的、定義、責務とあるが、抽象的責務であれば、実効性が担保できないので、行政側、市民の両方の責務を明確にする必要がある。

質問だが、まちづくり提案をどのように実現していくのか、それから土地区画整理事業について、現状の土地区画整理事業が完了した場合に、流山は「都心から一番近い森のまち」と言える状況になっているかどうか委員の方々に聞きたいと思う。

北原委員長：責務についての具体的な内容についてはあとから、市の責務、市民の責務という文案が出てくるので、その際に議論いただきたいと思います。

まちづくり提案の実現をどうしていくかということについては、委員会でいくつか上がっているが、具体的な中身が出てきた段階であらためてご意見をいただきたいと思います。

土地区画整理事業についての話は、これまで議論が何度かありましたが、まちづくり条例検討委員会で議論すべき事ではないので、するとすればまちづくりサロンや他の場で議論したいと思います。

傍聴（C）：まちづくり条例の骨格イメージ案は良いと思う。

市街地形成上の課題としては、緑地が必要な地域や、低層住宅地における高層建築物等の大規模建築物立地による周辺地域との不整合が真っ先に上げられているので、ぜひ、条例が出来て不整合がなくなるように願っているので、よろしくお願いします。

意見が2つあり、緑と森について、メンテナンスするとお金がかかる。

上村委員と一緒にやっているが、小さな林でもメンテナンスするだけでも薬剤散布しなければならぬなど経費がかかるので、500坪の林をメンテナンスするとなると年間に100から200万かかると思われる。

剪定、刈り込み、消毒、そういうことも含め森や緑の問題を考えようとする精神論だけではいけない。

まちづくり条例と切り離し、緑と森の条例がしっかりできたあとに、流山市は、コア住民としてどこを守りどこだったらいという議論をしていけないといけない。

精神的には開発優先には異をとると思うが、裏づけが必要なので、今後議論したい。

土地区画整理事業については、事業自体に問題はあると思うが、まちづくり条例のなかでやるのは違うと思うので、意見は意見でよいが、まちづくり条例はまちづくり条例として、きちんと区別して議論してほしい。

北原委員長：条例の具体的な中身については、次回以降に議論行いたいので、改めて意見をいただきたいと思います。

何でもまちづくり条例で対応できる訳ではないですが、市民が何かしらのアクションを起こすときに、バックアップ可能になる条例にしたいと思っています。

長時間熱心にご議論いただき、ありがとうございます。

これにて、第6回検討委員会を終了します。

以上