

第8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5月20日（金）午後2時～午後4時20分

場所：流山市生涯学習センター1階A102・103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、江原幸壱委員、
上村千寿子委員、桑原芳朗委員、林美栄子委員、松岡宏委員
流山市 望月都市計画部長、亀山都市計画課長、齋藤宅地課長、
小瀧建築住宅課長、嶋根宅地課長補佐、
都市計画課・大塚係長、近藤技師、松田主事
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 4名

・議題

- 1 開会
- 2 協議事項
 - 1) 骨子案検討
 - 第5章 土地取引の届出及び開発調整
 - 第6章 街づくり支援
 - 2) 条例の解説（案）の報告
- 3 その他

【議事録】

北原委員長：前回、条例の第2章から第4章について議論を行いました。今回は第5章、第6章の具体的な中身について、議論していただきたいと思います。次回が最後の検討委員会になるかもしれないので、色々と意見を頂戴したいと思います。それでは第5章、第6章について、説明をお願いいたします。

～資料1について、地域計画・野口氏より説明～

北原委員長：ご説明ありがとうございます。土地取引の届出、開発関係、まちづくり支援について、盛込まれた内容になっています。皆様からご意見、ご質問を頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

富田委員：環境配慮指針というのは非常に大事なもので、これを提示することによって、

この土地はどのようなものなのか、どういう地域、場所なのかなど、ふさわしい建物として配慮するための指針が入ってくると思う。これを市長が定めるというのは良いと思うが、市長は現実的には忙しいので、市長の下の行政機関が定めると思うのだが、具体的にどちらの部署で定めるのかとなったときに、地区の特性を行政だけが評価するのが良いのかどうかの問題ではないか。例えば、街づくり委員会の諮問のもと市長が作成するというようにするのはどうか。指針によって出来る限り地区を評価し、マスタープランに則してしっかりとしたものにしていく必要があると思う。配慮指針の定め方をある程度定めたほうがよいと思うが。

北原委員長：では、環境配慮指針についてイメージを持っている野口さんに説明していただきましょう。

地域計画・野口：以前、検討委員会のなかで、真鶴市の基準等のようにできないかという議論がありましたが、流山市の場合、街づくり・環境配慮指針のなかに景観計画のエッセンスの部分がちゃんと入っていて、開発業者は必ず景観計画を読まなくてはならないという仕組みになれば景観計画が生きてくるのではないかと考えています。都市計画マスタープランも同じで、読まない業者にちゃんと読んでいただくことが必要だと思っています。各計画は、せっかく市民参加でつくられているので、読んで該当する敷地や地域で何ができるかを検討していただき、計画を作成していただくといった形にすれば運営がしやすいのではないのでしょうか。

それから富田委員から意見のあった、地域で頑張っている市民も指針づくりに参加できる仕組みというのは、なるほどなと思いましたので、今後、具体的な条例の仕組みの中で少し考えたいと思います。

望月部長：市長が単に決めるということではなく、市民参加の街づくり条例ですから、街づくり委員会などの諮問を聴いて決めるようにしたほうがよいでしょう。関連して、認定制度についても、市長が環境配慮認定書を交付できるとあるが、この場合も街づくり委員会の諮問を受けて認定書を交付する、認定を取り消す場合にも市長が独断で取り消すのではなく、街づくり委員会の諮問を受ける制度にしたほうが、より良い市民参加になるのではないのでしょうか。

富田委員：芦屋市の景観地区の話で、配慮指針のようなものがあると聞いた。例えば、ある区画の開発の際、委員が現地を見に行き、こんな坂がある、こんな建物が建っている、地域の歴史がどうなっているのか等々、しっかりしたレポートを作成するようで、それによって、どんな建物を建てたら良いのか雰囲気がわかるし、それはネットでも公表されているのだが、今回考えているのはそれと似たようなものなのか。

地域計画・野口：具体的な事例で言いますと、白井市が同じような仕組みで取り組んでいます。開発計画が上ると委員が現場に見に行き、写真を撮ってくる委員などもいらっしゃいます。その後、委員は、こうしたらよいと事業者具体的に助言するので、どうしたら良いのか非常に具体的にわかってくる仕組みです。

富田委員：マスタープランなどの決まりだけでなく、現場を見ないと分からないことが、たくさんあると思う。

北原委員長：ありがとうございます。今のご意見は、委員会の意見を聴いて市長が定めることを明記したほうがよいというものです。指針については、こういった配慮をなさいたいといった包括的なものを意図しているように野口さんの説明からイメージできました。富田委員のイメージでは、具体的に敷地についてブレイクダウンしたようなものを、委員会がその都度、マスタープラン、景観計画を読み込んでやったらどうかという意見だと思いますが条例にどこまで書くかですね。

地域計画・野口：それは、対象行為をここまで広げた場合、毎月の案件が何件上ってくるかによります。1ヶ月に何回も委員会を開催すると、委員の負荷、職員の負荷が大変になるので、実務的な調整をしないと現実的にはきつい部分があります。真鶴市の例では1ヶ月に1件程度ですし、白井市の場合も対象は多くないですが、今回は対象案件を広げているので、1件1件議論するのでは大変になってしまうことから、調整部会の案件にかかるものに限定して行っていくなど考える必要があります。

松本委員：土地取引について、対象面積が3,000㎡以上は全国で初めてということだが、どの程度の案件が上がってくるのか。

地域計画・野口：案では、土地の面積3,000㎡以上の土地取引を対象としているが、現行の開発条例の対象と同様にしており、既に運用されているので、概ねその件数になると想定しています。

松田主事：委員の皆様には、参考資料として国土利用計画法の過去3年にわたる届出件数を資料として配布しています。市街化区域では、国土利用計画法に基づく届出が2,000㎡以上の土地から必要になります。過去3年間の市内の届出件数を資料にはまとめてありませんが、2,000㎡から3,000㎡の届出は17件、3,000㎡から4,000㎡は6件、4,000㎡から5,000㎡は2件、5,000㎡以上については9件となっています。市街化調整区域は5,000㎡以上の土地について届出が必要となっていますが、過去3年では3件の届出がありました。全体の件数として、過去3年において37件の届出があり、

2,000㎡から3,000㎡は17件なので、それ以外は20件となりますので、したがって、土地取引の届出対象の基準を3,000㎡以上とすると、過去3年で見れば、全体の件数のうち、概ね60%の届出について協議していくことになります。

北原委員長：1年あたり7件くらいになりますね。

地域計画・野口：開発条例の届出は何件くらいですか。

嶋根課長補佐：年間12～15件だと思います。

北原委員長：そうすると、合わせると年間20件くらいですね。少なくはない件数だと思いますが、べらぼうに多くもないですね。

松岡委員：街づくり・環境配慮指針は、建築物について認定していて、先ほどの話だと樹木等は該当しないとしている。街づくりというと、街づくり行為を認定するように思う。あわせて建築行為について限定すると、その根拠としてマスタープラン、景観計画、緑の基本計画等になるが、3,000㎡以上の計画とこれらの根拠がフィットするかどうか。それぞれの計画は関連がないと思うので、今後、街づくり・環境配慮指針の趣旨を意として色々なものを変えていかないといけないと思う。例えば、敷地ごとの緑化率、緑のカーテン、壁面緑化等が挙げられる。そもそも、緑に対する考え方が違うという点が、実際つくる段階になると大変だと思うので、建築行為だけでなく街づくり行為に対しても認定してもよいのではないか。そうすることで将来、街づくり行為がだいぶ違ってくると思う。

地域計画・野口：街づくり行為とは、いわゆる土地利用行為のことを言われているのですか。

松岡委員：例えば、地区計画には該当しないが、それぞれの敷地で緑地を増やすということはこの指針に入らないと思うが、低炭素型だと建築物だけになってしまうので、街としての低炭素型にはならない。通風、日照など、色々な取り決めが自治会にあるので、そういったものをつかめるようなものにしたい。

望月部長：それに関連し、一定規模以上の路外駐車場、資材置き場については環境配慮指針があったほうが、従来より環境に配慮したものになるのではないかと思います。建築物だけというのではなく違う表現にした方がよいでしょう。

松岡委員：資材置き場は1,000㎡が多く、仮に2,000㎡で開発しようとして、目

的は資材置き場・駐車場だが、脇に事務所をつくって、残り1、500㎡の有料駐車場にしてしまえば該当しないなどの逃げ道があるので、この点を上手く考えないといけない。

地域計画・野口：今のご意見について、まず、地区街づくり計画が定められている地区については、小規模の建物も含め、全て届出の対象にするため、街づくり・環境配慮指針を適用することになります。環境配慮指針に欠けている部分があるのではといったご意見については、条例を起案する段階できちんと整理したいと思います。

後半の意見について、開発敷地の一連性については、常に他の条例でも問題になります。これも条例の中でどう書けるかですが、他の都市の条例も参考にしながら文章を考えてみたいと思います。問題は、事業者が違う場合、果たして適用になるかどうかで、一つの事業者が一体で開発を行う場合、従前の地権者・事業者が一緒の場合は、単に敷地を分けているだけではないかと言い易い部分があります。事業者が異なる場合は、なかなか難しい問題で他の条例でも苦労しています。この場合、地権者への過度な負担にならない、且つこの条例が生きてくるようにして欲しいというのが、委員のご指摘の主旨だと理解しています。

北原委員長：それでは、建築物だけではなく、具体的な街づくりの行為全般について認定ができるようなものを具体的に検討していただきたいと思います。

上村委員：資料1の4ページに、集合住宅の場合は住宅50戸以上が届出すると書いてある。都内で50戸ならちょうどいいと思うが、流山ならもっと小さいレベルでも大きい集合住宅と感ずるのではないか。私は35戸や40戸でもよいと思うがどうか。

それから、まちづくり調整会の開催の申出は、事業者と周辺住民と市長だが、これは、街づくり委員会の委員からの申出も入れられないのか。

北原委員長：集合住宅の50戸以上ではなくもっと細かくというのは、実現可能性の話になります。面積でも戸数でも、小さいものはチェックできるのか、誰がやるのか。3,000㎡については資料があるが集合住宅についての届出件数はどうでしょうか。

地域計画・野口：現在、市には開発条例があるので、開発条例よりも街づくり条例の規制の規模を小さくするのは合理的ではないので、開発条例とリンクすることにより、この街づくり条例をうまく運用することを考えています。街づくりの規模を開発条例より小さくするのは、作る側としては制度設計の際に非常に難しいので、ご指摘の主旨は理解できますが、実際、実効性があるかどうかを考えています。

また、調整会の開催提案を委員自ら行ったらどうかというご意見はなるほどなと思いました。調整会の委員の数人から開催の申し出があった場合に委員長が開催することができるという形が頭に浮かびました。それが可能かどうかは、制度設計上検討したいと思います。

す。

北原委員長：委員会として開催の必要を認めた場合、開催すればよいのではないのでしょうか。

地域計画・野口：委員から開催すると言った場合、現場では紛争状態に陥っていない場合については当事者に問題意識がないので、開発業者、近隣住民、両方とも反応しないことが考えられ、説明会に出てこない可能性もあると思います。実務的にどうしたらよいかは不安なのが本音です。

北原委員長：委員会が動く必要性があると感じるような場合は、地域もすでに動いているとも考えられますね。

桑原委員：近隣住民と協議会、自治会は、同じようなものだということが分かる文言は、前章に出てきているのか。

地域計画・野口：混乱しないように定義を一緒にしようと思っています。近隣住民の中に協議会があった場合は、協議会も説明会に参加できるようにするなど、近隣住民プラス協議会というつくりだと思っています。

桑原委員：わかりました。ぜひ明確にしていきたい。今の開発条例では、近隣住民は限られた定義となってしまうので、その点を明確にしていきたい。

北原委員長：流山市としての統一の定義を作る必要があると思いますが、できるだけ街づくり条例の精神を活かしたかたちで決めてほしいと思います。

富田委員：公園緑地の確保または協力金の代替措置、高度地区の緩和について思うことは、敷地外の部分、距離の離れたところの森・緑の保全をすることにもなるということ。建築敷地のなかの緑がなくなり、山の緑があることで代替されるということが近隣の人にとって本当によいのかどうか。やはり自分の周りの緑が大事になるといった可能性もあるので、いいかどうか考える必要がある。

高度地区の緩和も、離れたところに緑を確保するなら高さを緩和するということでもよいのかどうか。総合設計制度を活用した場合、敷地内の公開空地として緩和する例があるが、それと比べてもよいのかどうかということが議論になるのではないかと。高さの緩和がどの程度なのかも大事。

協力一時金はあまりよくないのではないかと。これだけお金を払ったのだから緑を壊して

もよいだらうと免罪符的に利用されることに成りかねない。継続的に緑の確保を考えるなら、一時的なお金を確保するのではなく時間軸で考えるべき。

地域計画・野口：同様の問題意識で考えているところです。

北原委員長：有効に使えば、流山市のグリーンチェーン戦略にうまく位置づけできるのではないのでしょうか。ただ、一方で乱発すると、富田委員の指摘のことが起こるとも考えられます。

上村委員：絶対高さ規制の緩和の件ですが、住民を入れた協議型には出来るのか。

地域計画・野口：高度地区の議論は、まだ内部でも議論がたらないので説明しがたい部分があります。練馬区の事例で言うと、まちづくり条例の手続きを正しく行くと、その手続きのなかに周辺住民との協議が入ってきて、その上で、区が判断し、高度地区の緩和を一定の範囲で出来るという制度設計にしています。法律を使うやり方としては、このような形がよいのかなと個人的にはありますがイメージしています。

上村委員：街づくり条例で高度地区の調整ができるかどうかはかなり大きい。

地域計画・野口：ただ、街づくり条例自体には、高度地区は都市計画決定であることから、制限する内容は盛り込めません。

上村委員：条例に入れられるかは別にして、市全体の街づくりの仕組みを良くしていこうと考えたとき、高度地区の仕組みがあるかないかで全く違う。協議型で使えるのかどうか非常に大きい。高度地区は都市計画決定によるものであり、別なものということは分かっているが、街づくり条例を議論する際、その仕組みをイメージできないと不自由だと思う。

北原委員長：絶対高さ制限高度地区を条例にどのように位置づけるかについて、位置づきなさいということですね。

亀山課長：絶対高さ制限については、県内でも定めている自治体がありますが、その基準は20mや30mといったものが主流となっています。流山市においては、それで問題が解決するのかどうかと疑問に思っています。20mだと4～5階までの建物が建ちますので、あまり意味はなく、そうかといって12mで指定できるのかどうかとなると、かなり難しいと思います。

上村委員：墨田区は15mで定めている。千葉県の高度地区の指針が20m、30mになっていることが元々間違っていると私は思う。千葉県で、20mで高度地区を入れても意味がないので、15m以下で設定して、調整すれば緩和できるようなシステムにしないと意味がない。20mであれば定める必要がない。全国的にも千葉県は良い状態になり得るという意欲を持ってほしい。

亀山課長：15mだと効果があると思いますが、既存不適格物件がどのくらい出てくるか調査する必要があります。調査データの整理が出来た上で、15mで耐えられるかどうかを検討する必要があります。これが無理そうであれば、今回の条例の案で謳っている提案制度を利用していただき、応援していければと思います。

上村委員：逆に言えば、高度地区は地区計画で緩和できるので、地区で合意すればよい。意外に、流山は既存不適格物件が多くないのかなと思う。今の流山の現状をみれば15mはいける。箕面市は12mでやっている。

亀山課長：そうであれば、非常に理想的だと思います。

江原委員：敷地面積と容積率との相関関係で考えてみては。

亀山課長：15mの建物だと容積率は200%そのまま使えますが、12mだと200%は使えません。

江原委員：敷地面積に対して高さを決めるということはできないか。

亀山課長：それはなかなか難しいと思います。

齋藤課長：その意見については、建物は敷地面積、地形のあり方によって高く見えたり、地形によっては周りより低く見えたりするので、それについては検討しないといけないと思います。

後藤委員：関連するが、用途地域のことが無視されているので、そこから考えないといけない。高さがある程度確保しないで容積率を使い切ると、建物が壁になってしまう。逆に言えば、建ぺい率を狭くして、高さを有効にするなど、流山の場合は風を通すことを考えていることもあり、その点を活かさないといけない。

上村委員：それに反対するものではない。高度地区で建物の高さを下げ、協議型で解決するということは、周辺と話し合っただけでよいものにするという選択肢をつくる仕組みになると思っている。今の状態だと周りとの協議がない。地域というのは、地域の皆で話し合っただけで良い街を作り、個人より全体の利益を求める必要があるものだと思う。

後藤委員：最初に決めた都市計画がよくない。最初に決めた都市計画がそんなに変わっていない。その点を変えないとどうにもならない。そうしないと、協議をしても片方が人が良くて片方が人が悪いということになってしまう。

上村委員：法律ではなく条例だから、話し合いでできる場所で何を選ぶかというのが重要。私は絶対にその高さ以下でないと認めないというのではなく、より良いものを話し合いで見つけ出して、ある程度の所で折り合いをつけるという方向性を考えたい。条例のあり方としてそう考えている。

松岡委員：開発事業者からすると、容積率200%が利用できる場合の5階と、200%を利用して7階と2つある。開発業者としてはもしかしたら5階で作ったほうが、平米あたりの単価は安いかもしれない。そうすると、高さに関して意図的に住民と話し合う必要がないかもしれない。ただ、柱の太さ、エレベーターの整備等によって、下手をすると全体の建築コストが上がる場合などがある。もしかしたら景観、通風上、日照法上を考えると高さを規制しないほうがよかったのではないかなってなることもある。事業者としては価格を下げて、良いかたちのマンションを建てないかもしれない。事業者との話し合いのなかで、高度制限の話だけではなく、容積の話まで含んで話をしないとうまく回らないのではないかな。容積の話ができなければ、絵に描いた餅になる。

上村委員：5階で建つマンションは、事例としては少ないのでは。

松岡委員：5階で建つマンションのほうが、競争力があって高く売れる。近隣とのトラブルが少ない印象を受ける。通風、圧迫感の問題は、そう単純ではない。一律に絶対高度を決めるよりも、もしかしたら景観計画とあわせて、地域の状況がこうだからこういう構造にしましょうという形の方がよいのでは。また、東京都のように斜線で限定することも考えられる。根拠なく一律の高さで規制をするとかなり揉めるのではないかな。

上村委員：一律で規制しない場合は、どのようにやるのか。

松岡委員：景観計画で可能なのではないかな。この地域はこの景観計画があり、この高さ斜線でやると言うことが景観計画では可能である。市全体を区域に設定することも可能。

北原委員長：市全体で高さ制限を取り入れるという話になると20m、30mの制限にしないといけないでしょう。12mや15mだと、地区街づくり計画のスケールでないと議論できないのではないかと思います。

富田委員：高度地区の緩和の危険性を挙げると、まず、高度地区を定められると周囲に住む普通の人、緩和の制度を知らない場合が多いので、20m以内の高さの建物を建てるルールだったにも関わらず、いきなり40mに緩和されると、住民は怒ってしまうし、大変なことになることが想定される。高度地区の緩和は場合によっては良い制度だが、仮に、30mの高度地区で、緩和によって1.5倍になって45mを超えた場合、容積も勘案すると、皆想像とは違う状況が生まれることになる。

流山は、20m～30mで高さ制限をかけても東京都内に比べたら厳しいと思うが、仮に30mの1.5倍となると45mになる。容積緩和も併せてすると、ものすごいものになり、皆が想像していたものと違うものが建つ可能性がある。そのような可能性を考えた場合、慎重になるべき。そういう紛争の案件が多い。街づくり条例で高度地区のことは書くところがない気がすると思うので、資料にある実質的な議論を進めるべき。

北原委員長：鋭い指摘でした。高度地区の絶対高さ制限の元になる話は、資料の1章から6章のなかで、どこに明示するかという事ですがどうでしょう。

地域計画・野口：条例なので高度地区をやりなさいとは書けませんので、どうすればよいでしょうか。

北原委員長：資料の表記のように点線で書くぐらいだったら書かないほうがよいのではないのでしょうか。ただ、委員会として、中間報告で取りまとめていたのですから、条例案には入れたほうがよいとも思います。街づくり条例に書きづらいのであれば、解説のなかに高度地区の絶対高さ制限のことは、ここで議論して使って下さいという文言があれば良いのではないかと思います。セットで盛込む緩和のことも解説で入れ込めばよいのではないのでしょうか。

江原委員：街づくり・環境配慮指針のなかに耐震性への配慮のことが入っているか。安全性を示す指針は含んでいるか。

地域計画・野口：今のところ想定しておりません。

江原委員：建物の安全性をどこかで提案できたらよい。特に不特定多数が使う施設について。流山市内の学校は耐震が進んでいるが、他の建物はどうなっているのかわからないの

で、誘導できればよいと思う。既存の建物についても、みどりのカーテン等は、みどりの計画で誘導できるのでは。

それから罰則について、国交省のHPに建築士の罰則がある。適用になる事例は少ないが、一旦適用になると施主が検索でき、罰則が適用されたことが載っている人には仕事がこなくなってしまう。もし、それを公開するとなると、改善までの一定期間だけ公開するというのであればよいが、履歴がずっと残ってしまうと仕事ができなくなることもありうる。もし罰則として公開するのであれば、履歴を無くすべき。

地域計画・野口：1点目は、以前からハザードマップについて指摘を受けていますが、今回の震災であらためて問題になり、ハザードマップとまちづくりが連動していないと言われるようになりました。安心・安全性の確保はまちづくり上重要であるので、そうすると、流山は津波は来ないと思いますが、安心・安全を条例のどこに入れるかというのが問題になりますが、まちづくりの配慮のなかに、ハザードマップ等を入れられるかどうかだと思っています。

2点目は、土地取引の公表とは、あくまで土地利用行為者に対するものです。例えば、手続き上瑕疵があった場合の公表はありうると思いますが、建築士を相手に罰則云々というのは、街づくり条例上の主旨ではないと思っています。条例の全体の設計として、良いものは皆で評価しようというものなので、市民から良い建物があるというのなら評価して公表する仕組みを考えたいと思っています。

江原委員：流山市には、地盤の安全性の基準としてのマップはないのか。

亀山課長：液状化のマップも入っている。

江原委員：他市で液状化が起きたのは、ハザードマップ上で確認されていなかったところだと思う。

亀山課長：マップはメッシュ上のデータを取り込んでいますが、おそらく、細かなデータが不足していたのだと思います。流山市ではボーリングのデータを2000本~3000本入っていますが、間違いないということはなかなか言いづらい部分があります。ボーリングのデータは、民間のデータは使っていないくて、下水関連の課が所有しているもの、市有建築物で使っているものと県のデータを使っています。

江原委員：民間だと、近接地のデータを使ったりする。全部ボーリングできないからと言うが実際は、データはあるはず。

亀山課長：多分ハザードマップ作成のためにボーリングを行ったら、かなり費用がかかるので、通常は既定のデータを使うこととなります。他市で今回液状化した部分は、メッシュのエリアが大きく、ポイントがつかみきれない場所だったのではないのでしょうか。流山市は50m間隔のメッシュでつくっているが、間違いないとはなかなか言いづらい部分があります。

江原委員：危ない地域には、届出が出たら液状化の恐れがある、ということを一言言えればよい。

亀山課長：どの時点で言うかが問題で、土地価格に影響が出ることが考えられます。

江原委員：地盤調査費用をどちらが負担するのかという問題もあると思う。

後藤委員：我々も伝える努力をしたい。

亀山課長：ハウスメーカーは木造でもほとんど対応していて、杭を打つことは比較的を多いのですが、逆に、ほんとうに杭を打たなければならないのかと相談がくることもあります。これは、市としても非常に言いにくい部分です。

桑原委員：我孫子市の布佐では、市が指導されて住宅に杭を打っているところは被害が無い。数m離れたところは影響が出ていた。

富田委員：地下室を設ける際、やはり、地盤が悪いと浸水してしまう。確認申請を民間で行ってしまうという部分はあるが、できるだけ、ハザードマップなどで事前に分かる部分については、情報を開示するという事は必要なのでは。

北原委員長：条例に何でも載せるかどうかは別の話として、いろいろな情報を有効に活用していただくのが大切なのは間違いないですね。

桑原委員：耐震だけでなく、がけ崩れ等でも色々問題はあります。

北原委員長：条例で書くとすれば、安全というキーワードなどでざっくりとした内容になるでしょう。具体的にどう使って欲しいかという解説をどこまで書くかということだと思います。

松岡委員：土地取引の事後公表の仕方の工夫は看板だけでなくもっとあると思うが、どの

ようなイメージをもっているか。

地域計画・野口：1つは、現地看板、台帳というイメージです。

北原委員長：インターネット上で検索できるようにする等はどうか。

地域計画・野口：他市の事例もあたって見て検討したいと思います。

松岡委員：街づくりの支援について、市民を対象としたまちづくりの人材育成を継続的にやるべきだと思う。建築業者・不動産業者向けに講座をおこなっている自治体もあるようだ。

望月部長：街づくり条例をひろく市民に知らせることは必要だと思っています。条例をつくりっぱなしではなく周知することが必要でしょう。

地域計画・野口：市民から、育成とは何だと怒られるときもありますので、市民自身でやるべきなのかどうなのかは議論していただきたい。

松岡委員：市で派遣制度、出前講座などの仕組みがあるが、街づくりは、総合的なことであり、一分野が分かれば全て分かるものではない。市民の生活や社会を相手にしていく。制度から含めて色々な人の状況を知り、線を引いたりルールをつくったりしないといけない。そういった視線でものをみていく事が必要。

桑原委員：わたしは、東部で自治会長を仰せつかっていて、地区計画やみどりの話をする事が有りますが、街の開発状況の相違により街づくりに対する温度差があると感じる。自治会長にどのような街にしたいのか、市のほうから呼びかけるチャンスがあるとよいと思う。犬の糞の問題や、空き地の管理という話は結構興味があると思う。

望月部長：先ほどの説明を補足すると、骨子案の第3章で地区街づくりグループができると書いていますが、市民がまちづくりに関心をもち、積極的に地区街づくりグループをつくっていただければ、市は支援をし、市民と市あるいは市民同士の協働の街づくりをやろうと気概を持つことになると思います。今回の街づくり条例の主旨を理解していただくことにより、市民の育成にも役立つのではないのでしょうか。

桑原委員：例えば、空き地の問題、駐車場の問題などは、市共通の問題だと思う。地区街づくり協議会で個々に提案していたのでは、極めてロスが大きい。共通のテーマについて

は都市計画部が意見を吸い上げ、市として制度等をつくったほうがローコストでよい。

後藤委員：土地の面積、建ぺい率、容積率も地区により様々で、地区にはそれぞれの事情があることから、一緒にやるのは無理。

桑原委員：全てを一緒にやるという意味ではなく、地区共通の問題がかなりあるのではないかとということ。

北原委員長：条例では、3章で協働のまちづくりについて、具体的に組織等について規定しています。地区ごとに取り組めることについては、できるだけこの仕組みを使う必要がありますね。今の議論は、自分たちで議論してルールを決められる所はよいが、地域全体で最低限抑えなければならないルールを決めましょうということだと思います。そういう意味では、やる気のある地域、必ずしもそうではない地域の両方をカバーしようとしている話だと思います。ただ、地区街づくりをやろうとしている人達に対する情報の提供の仕方、そうでない人たちへの情報の提供の仕方は違ってくるのではないのでしょうか。地区街づくりの情報を周知する際は広くおこなうべきというのは桑原委員の指摘のとおりです。また、意識の高くない地区への働きかけ、情報の提供は市がきちんと行うべきで、街づくり支援にその文言が入るかどうかですが、今のところの表現は、情報提供ぐらいです。働きかけ、育成、というのは大きなお世話にあるなるかもしれないが、検討してみしてほしい事項です。支援組織が応援する位置づけになっていると思いますが、それが上手く機能することを期待するだけでよいのかどうかは考えなくてはいけませんね。

後藤委員：グリーンチェーンの認定の効果はあるのか。

齋藤課長：流山市では、緑のある部分とない部分でどのくらい効果の差があるのかを経年変化で調査しています。夏場の気温測定では、緑がない住宅地と緑のある住宅地を比較すると、緑がある住宅地の方が2～3 低く、さらに森の中に入ると2～3 低くなるという調査結果が出ています。グリーンチェーン自体は、それを森の冷気を緑でつなげ、住宅地まで冷気を持ってくるという考えかたで行っています。今すぐに効果が出てくるとは言い切れませんが、緑をつなぐことによって効果がありそうということはおわかってきたところです。

後藤委員：グリーンチェーンは賛成ですばらしいと思う。個々の家が緑を増やしその延長線上で町全体が緑になるという考え方には賛成。ただ、市の認定書の効果があるのかどうか。認定によって販売における商売上のメリットはあるのかどうか。

上村委員：例えば、事業者の方が冊子にまとめてお客様に配布すれば効果があると思う。

齋藤課長：大規模なところだと、広告に流山市認定取得済みと入っていることがあります。

嶋根課長補佐：グリーンチェーンの認定を取ったところとそうでないところは、緑の多い少ないがパッとみただけでもはっきりわかります。小さい街区を組むので、緑があると人気がありますし、ガーデニング等を行ってグリーンチェーンとると、道路が広く見え、緑が多く見えて、その違いがわかります。実際に、あるメーカーでは売れ行きの完売するのが早いです。グリーンチェーンの取り方にもよるが、取ったところは見た目にも環境的に違うイメージがあります。

北原委員長：後藤委員の質問に対する答えが出ました。街づくり・環境配慮指針の認定を受けると市場の価値も上がる事を期待します。

松岡委員：「既存建築物の有効活用についての市長の支援措置」について、流山市には、空地管理条例があると思うが、ここで空地管理条例を支える条文があってもよいのかなと思う。今は空地の管理に対する責任があまりないと感じる。

亀山課長：夏場は環境課、冬場は草木が枯れてくるので消防が担当しています。それが一本化にするよう、現在、条例化を進めています。

松岡委員：そうであれば、なおさら、この条例で位置づけるべき。条例化しないと負担義務はなかなか言えず、勝手にやったという話になってしまう。

桑原委員：先ほど言ったのはまさにこういうことで、こういったものを共通のルールとしてつくっていただければ、地域から提案を上げなくてもよいのではないか。

亀山課長：内部で調整いたします。

北原委員長：建築物だけでなく土地利用の状態が効いてくるので、今回の条例には、建築物だけでなく土地利用に関することも書いていただくよう、再度チェックをお願いします。

また、今日いただいた意見は事務局で持ち帰っていただき、再度検討をしていただきたいと思います。高度地区の絶対高さ制限のようにはかけないのであれば、この条例には、高さ制限をどう扱うかがわかるように書いて欲しいですし、特に、絶対高さ制限については中間報告で明言しましたので、いつのまにか文言から消えてしまった、条例でどのように扱うかわからなくなってしまった、本来、条例で文言としてかけないが、どう扱うかも消

えてしまったといったことにならないよう、中間報告との整合性のフォローをお願いします。

富田委員：条例の前半の部分については、自宅で検討できるようメールで欲しい。

北原委員長：それでは資料2の条例解説(案)について、説明をお願いします。

～資料2について、地域計画・野口氏の説明～

北原委員長：では、細かな文言のチェック等についてはメールで意見交換をしていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、議事の3、その他に移ります。

まず、前文起草ワーキングの進行状況の報告をお願いしたいと思います。

江原委員：委員内でのコンセンサスは取れた。あと少し文書の整合性をとれるようにしたい。完成次第メールしたい。

北原委員長：細かい議論をすると大変なので、まとまったところで今月中を目処に出していただき、次回の委員会で案として出していただきたいと思います。目を引くような刺激的なものを出して欲しいですね。

～まちづくりサロン、第9回検討委員会の予定について、亀山課長より説明～

北原委員長：傍聴者の方から何かあればお願いします。

傍聴(A)：大規模な開発で、初石の問題、豊四季の問題などがこれから出てくると思うが、このような場合に自治会に力がない場合はどうしたらよいか。市がきっちり計画案を出し、地域がどう判断するかというのもひとつの大事なフォームだと思う。

北原委員長：3章に書いてある地区街づくり組織・計画は、このような事に取り組む際のバックアップのシステムになってくると思います。

傍聴(B)：今日議論のあった絶対高度地区制限が条例に位置づけられないということについて、法律と条例関係についての勉強をしたが、条例で位置づけられない論拠はなにか。都市計画法に基づく地区計画で既にあるからできないというのであれば違う解釈である。

地域計画・野口：高度地区は都市計画決定ですので、条例では、都市計画決定のことは書けません。条例とリンクすることはできませんが、非常に難しいと思います。他地区の例では、この法の主旨が達成されるように法制度を活用するというように書かれているところがありますので、場合によっては、そういった書き方は可能だと思います。ただし、具体的に高度地区を活用するということは恐らく書けないと思います。

北原委員長：例えば、住環境を守る為に高さを制限する等の事をこの制度で活用するという書き方が可能ではないかといった事ですね。高さについてはかなり議論しましたし、委員会でも関心を集めた議論のキーワードでしたので、条例案にも残るようにしていただければと思います。

それでは、熱心な議論をありがとうございました。これにて第8回検討委員会を終了したいと思います。