

■第9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6月10日（金）午後2時～午後4時

場所：流山市東部公民館講義室

出席

検討委員 北原理雄委員長、

富田裕委員、後藤信利委員、江原幸壱委員、桑原芳朗委員

上村千寿子委員、林美栄子委員、松岡宏委員、水代啓司委員

（欠席 松本ユミ副委員長）

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、長橋都市計画課長補佐、嶋根宅地課長補佐、

兼子コミュニティ課長、高橋コミュニティ課長補佐

須郷コミュニティ係長

都市計画課：大塚係長、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 6 名

・議題

1 開会

2 協議事項

1) 前文（案）の報告

2) 骨子案検討

【議事録】

**北原委員長**：協議事項として2点、前文（案）報告と骨子案検討があります。まず前文（案）の報告ですが、これまで提案されていなかった総則の部分と若干重複している部分もあるでしょうから、事務局に第1章の総則の説明をしていただいた後、意見交換をしていただきたいと思います。江原委員、上村委員、富田委員には、忙しい中、短時間で案を作成いただきありがとうございます。案の作成後、委員の間でメールのやりとりをして、委員の皆様から建設的な意見をいただき盛り込んで修正したものが資料1になりますね。それでは、前文のA案、B案について、作成された方にそれぞれご説明いただきたいと思います。

**上村委員**：A案を説明します。

まず、流山が歴史的にどういった場所なのかといった背景を書いています。この部分は、もともと江原委員が書いてくださったのを入れています。検討委員会の初期のころに条例の検討にあたっての問題提起がありました。街の問題として、緑が消えていくこと、空き

家の増加、道路が狭いこと、マンション紛争などがありましたが、それらを解決するために条例をつくることになるので、そのような理由をここで書いています。

次に流山の魅力について書いています。流山市が何をこの条例のなかで実現するのか、流山は魅力があるが問題もあるといったようなことで、市民の意見を条例で活かしやすくすることや、開発の手続きを定めることによって情報公開し、早期に周知することによって、開発をより良いものにしていく等、条例で実現する必要があると述べています。

次の「これらのことから市の事業者～」という文章は、私の強い思いでありまして、それぞれの街づくりとは個々の利益を追求するのではなく、街全体としての利益を追求していこうということで、「市民、事業者、行政が個々の利益を超え、互いに協力して新しい流山の価値を創造する」とは憲法にある公共の福祉のような考え方だと思うので、書いてもいいかなと思いました。

**江原委員：**B案は少し長くなります。

メーリングリストで意見をいただきましたが、あらためて考える機会になりました。他事例では前文がない条例もありますが、いきなり条例を読む前に、どういったことが書いてあるのかということが分かる前説が必要と思いました。

「実効性を高めるための行為者の義務」の関連について言いますと、マンション紛争が起こらないように業者にも条例をよく読み、事業を組み立てる段階でこの条例の内容を踏まえたものにしていただくということを前文で知らせたいと考えています。事業者の立場でみると事業計画の作成にあたり、まずスケジュールを組むので、流山市では、あらかじめ協議をするということを盛り込む必要があると思います。ある程度計画が進んでから参考としてまちづくり条例を読むといった扱いをされると、事業計画そのものが立ち行かなくなってしまうので、是非このまちづくり条例を読み込んでから計画して欲しいということを加えさせていただきました。

**北原委員長：**議論の前に、総則についてご説明をお願いします。

～総則（資料2 - 第1章）について地域計画・野口氏より説明～

**北原委員長：**ご説明いただきありがとうございます。総則には、目的や基本的理念がありました。前文の役割は、総則に入る前にどういう立ち位置で条例を策定しているのかということを中心に述べることになると思いますので、本文と内容が重複しない形の方がよいと思いますが、ご意見としてはいかがでしょうか。

**桑原委員：**B案のほうが、私の考えに近いと思う。ただ、緑に対する考え方、理解の仕方について、かなり違っている。具体的に述べると、「市野谷の森」云々とあるが、市野谷の

森は平面林としてきわめて重要だが、前回申し上げたとおり、流山市の緑の主体は斜面林である。利用価値の低い林であり、これは、市と地権者が協力して過去から現在にかけて守っていただいているものである。中には平面林で松ヶ丘の野馬土手の保存林のように住民と市の努力によるものもある。住民の多くがこれら斜面林を流山の緑と認識していると思う。たしかに市野谷の森は平面林として非常に大きな面積をもつことから重要だと思うが、この点がわたしのイメージと少し違う。

それから、都市計画マスタープランには、緑のことも書いている。私はグリーンチェーンはマスタープランの一部に位置づけられるものと理解している。そのようなことを盛り込んでもらえるとうれしい。

**後藤委員**：A案がすっきりしてよいと思ったので賛成した。B案には、『「市野谷の森」は危機感を抱いた市民の尽力によって守られた森であり、』といった記述があるが、それだけを特別に書くのはどうなのかと思った。最後の文章は、ここまで言い切ってしまうと最初から開発側を拒絶した表現になっているのではといった感覚を覚えた。できれば、前文なので、A案のように入りやすい形で作った方がよいと思う。それから、A案には、グリーンチェーンと都市計画マスタープランのことが入っていればよいと思う。

**水代委員**：A案、B案、どちらも良いと思うが、要するに、流山市の捉え方が重要となる。この街は旧流山町、旧新川村、旧八木村の3つのまちが合併して出来た。水運業で栄えた云々は旧流山村のイメージである。実際にそれがすべて歴史なのかというと語弊がある。それぞれの村の歴史がある。もう少しおおまかにとらえたなかでの流山市像を把握しないとこれからの流山市を検討していくなかで、ニュアンスが違ってくるのではないかと。

「都心から一番近い森のまち」について、森のまちという表現があるが、流山市には、森がほとんどない状態である。柏や松戸、野田など近隣の市町村と比較しても、森は流山市にはない。桑原委員がおっしゃるとおり斜面林は多い。先日、野田市役所にいったが、広がる野田の森の迫力を感じた。それに比べると、流山は森のまちとはいえない。森のまちではなく、新川耕地を表すような、緑の街にするべき。ニュアンス的な問題だが、「もり」という言葉を「みどり」にかえた方が易しいのではないかと。都市マスタープラン、グリーンチェーン等につながるためにも、もう少しアレンジした方がよい。

**北原委員長**：メールのやり取りも含め、ご意見をいただきました。もう一度ワーキンググループに戻すより、総則とのバランスもあるので野口さんに渡してしまうのはどうでしょうか。本体との重複部分等も調整していただいて、シンプルかつ訴える力を強くして欲しいと思います。A案はシンプルであり、B案は色々な思いが入っているが個別のものが入りすぎていて、総則と重複もしているといった印象を受けるので、B案の中の生かすべきものをA案に取り込むかたちでどうでしょうか。また、ご意見のとおり、新川耕地等があり

ますので、最初の「私たちまち流山市」という表現を語れるように、本体とのバランスを  
考えて野口さんから委員の皆様に出していただくということで良いでしょうか。

**江原委員**：自治基本条例に関しては、市民として理解していればよいが、街づくり条例は  
外部の人が流山市で事業するという意識を前文案を作成した。流山市の概略を理  
解してもらうこと、流山市で開発行為を行う際には理解して欲しい部分を流山市以外の人  
にもアピールする必要があるという想いがある。

**北原委員長**：総則部分等とのバランスがあると思います。野口さんが勘案し、調整してく  
ださい。前文起草ワーキンググループの皆様、ご協力ありがとうございました。

それでは、協議事項2に入ります。資料について、ご説明ください。

～骨子案（資料2 - 第2～7章）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。骨子案について、皆さまいかがでしょうか。

**江原委員**：言葉の定義について教えていただきたい。資料2の18ページ目に「低炭素配  
慮型建築物にかかる」とあるが、これは行政用語として決まっているのか。これが意味す  
る所が省エネ型の建築物ということであれば、省エネルギー型という言葉を使った方が良  
いのではないか。低炭素配慮とは、CO<sub>2</sub>の削減を意味していると思うが、地球寒冷化に  
向かった場合、低炭素という言葉の意義がなくなってしまう。高断熱、省エネルギー型  
ということであれば寒冷化しても温暖化しても必要なことなので、言葉としては省エネルギ  
ーと言う方がふさわしいと思う。

**地域計画・野口**：国土交通省では、低炭素都市づくりのガイドラインを出しています。低  
炭素型のまちづくりや建築物と言うのは、ある種の公用語になりつつあることから、ここ  
で使っています。江原委員のご指摘は、環境分野の世界では、地球温暖化について必ずし  
もそうではないという見解もあるので、省エネ法が上位法であれば省エネという表現も有  
りだと思ふとの事だと思います。この表現の部分は、専門家と相談したいと思ふです。実  
態が分からないまま定義することは難しいので、どういったことを規定するのか想像をし  
ながら、どちらの表現が適切か選択していきたいと思ふです。

**江原委員**：バリアフリーよりはユニバーサルデザインと言うことと同じこと。環境配慮と  
いうことも分かるように整理していただきたい。

**地域計画・野口**：「配慮」と「創出」では、意味合いが違います。「創出」（新たな環境を創

造的に作り出す)まで言えるかどうかですが、具体的に指針の内容を詰めないとイメージできない部分がありますので、そのため、表現に関しては、ペンディングとしたいと思っています。東京都は、建築物環境配慮制度という言葉を使っています。この分野について、国と地方自治体のやり方を比較すると相当違って、千葉県、東京都は独自の形式でやっていますが、環境配慮と言う形で色々な措置を講じています。そういった意味で配慮という言葉を使っています。

**桑原委員**：住宅ではハウスメーカーは省エネ・環境を意識している、そういったものも含めて一緒に考えられるような文言にしていきたい。

**地域計画・野口**：100年住宅のようなことですか。

**北原委員長**：長寿命化と言いつつ、一方では買い換えろといった話もあります。なんだかよくわかりませんね。

**林委員**：この前に出された意見は、殆ど住宅に関わる話だが、そういうことではないですよ。

**北原委員長**：ご指摘のとおりで、住宅で考えると分かりやすいが、街づくり全般が対象となります。最終的にどのような文言になるかは条文と関わってきます。いただいたご意見を配慮し、事務局に調整していただきたいと思います。

**松岡委員**：街づくりの基本的理念のなかで、都心に近い森のまちと謳っており、もう少し具体的に言うと、目的で、良質で魅力的なまちづくりの実現について、という表現があるが抽象的でわかりづらいので、解説でもう少し述べておいた方が良いでしょう。

安全性や住みやすさなど、後に出てくる認定の条件などに出てくるものは、目的で絡めておいた方が良いでしょうと思うが、しつこくなってしまう部分もある。

住民の定義について、一定の地域よりも、流山市内の一定の地区の方が良いのでは。4)街づくりの基本的理念の②では、「市民等、土地所有者、土地開発行為者は、土地及び都市空間の持つ公共性を自覚し、(中略)街づくりに参加しなければならない」とあるが、事業者まで参加を求めるのか。

**地域計画・野口**：今までの検討委員会などの議論のなかで、協働とはそのようなことではないかと理解をしています。いわゆる事業者は、土地利用行為者に当てはまるが、土地利用行為者とは、行為をする人を指し、依頼を受けて工事をする人(=工事請負人)ではないと考えます。

**松岡委員**：民間の場合もある。事業者が参加するのであれば、なにも土地取引をしなくてもよいのかなとも思ってしまう。このあたりの兼ね合いが重要なのではないか。

**北原委員長**：積極的な捉え方をすれば、参加のイメージは、何かを開発してつくることが、街をつくっていくうえでポジティブな役割を果たせば、それが参加ではないのでしょうか。

**松岡委員**：そこまで参加の概念を広げてしまうと、開発行為そのものが参加になる。

**北原委員長**：協力ではなくて、流山では参加してくださいということだと思います。

**松岡委員**：もう一步前に出るということですね。

**上村委員**：この場合、開発に関する土地所有者等については、その人の利益でもあるので、協力ではなく、その人の為に一緒に良いものをつくる。そういったイメージが私は良いと思う。その場合は、皆で参加して流山を良くしていき、それは土地所有者等にも利益がある。誰かに協力するのではなく自分のためでもあるということが良いと思う。

**松岡委員**：このあたりは、基本的なところで、概念としてはわかる。そう言った意味で言うと、責務に関して、市民に街づくりに参加する責務を課すのはきついと思う。

**桑原委員**：街づくりの定義が分からなくなってきたので、整理していただきたい。

**地域計画・野口**：ここは、まさに分かったようで難しいところです。街づくりの定義について、平たく言うと、道路、公園、緑地、河川など都市整備関係の施設の建設、利用、駐車場、建築等の土地利用など、いわゆるハードの分野について街づくりと言っています。ここで、ユニバーサルデザインのことを考えた場合、例えば、移動の円滑化のための経路や道路の段差を何センチにする必要があるかというのはハードの部分での街づくりに入ります。道路から建物に入る経路も当てはまるし、玄関も街づくりに当てはまります。ただし、そこを利用するという点は難しく、階段を昇れない方に対して誰かが手を貸して1階から2階まで人が誘導するというのは、街づくりの定義には入りません。このような定義にしようと考えています。もっと難しいのは環境配慮というもので、これは設備が入ってくるので、街づくりといえるかどうか難しい部分です。

**富田委員**：街づくりの定義について、今の話からすると、「利用」の言葉には、土地利用、

開発行為、建物を建てる行為も含むが、前段の部分が道路、公園緑地、河川云々と長いので、場合によっては噛み砕いて土地利用及び開発、土地の開発及び利用の言葉をひとつにまとめてみたらどうか。場合によっては公共事業のことを言うのかなという感じもする。

**地域計画・野口**：もう少し土地の利用についてしっかり書きたいと思います。

**北原委員長**：条文にすると、よく分からなくなるので、解説として付けていただければありがたいですね。要するにハードの部分ですね。

**江原委員**：鉄道は含まれるのか。

**地域計画・野口**：土地利用であることは間違いないので、「等」のなかにどこまで入るのかといった部分ですね。

**江原委員**：鉄道事業者がこの街づくり条例を遵守するように持っていけるのか。

**地域計画・野口**：そこは、条例にした場合、適用除外をどうするかといった部分で、悩んでいる部分でもあります。

**江原委員**：鉄道事業者を守ってもらえない条例をつくってもしょうがない。

**亀山課長**：市の開発条例は適用しています。

**地域計画・野口**：そう考えれば、適用されるのではないのでしょうか。

**亀山課長**：ただし、手続き上出来ないものがあります。極端な話をすれば、鉄道のなかを緑化しろということはできませんので。

**江原委員**：ユニバーサルデザインをこの条例で謳っていれば、鉄道事業者も含まれるという認識で良いか。交通基本法を鉄道事業者は守らない気がしている。

**地域計画・野口**：少なくとも「等」の部分は、規則を作成する段階で調整する必要があると認識しています。

**北原委員長**：検討委員会では、鉄道も入るという理解としたいですね。

**松岡委員**：資料4ページ目の責務のなかの「地域の将来像」について、具体的に何を差しているのか。解説を見ると、都市計画マスタープランの地区別の方針だと思うが、そういった理解でよいか。

**地域計画・野口**：いわゆるマスタープランのことを言っています。この条例では、街づくりに関する計画までちゃんと読んでいただいた上で開発し、街づくりをして欲しいとお願いしています。そのため、責務として「地域の将来像」と入れた方が良いと考えました。

**北原委員長**：都市計画マスタープランを流山市民は必読のこと、ということですね。

**松岡委員**：資料5ページ目の2章「計画」に「街づくりに関する計画の実現責務」とあるが、そうではなく、責務のなかに、良質で魅力的な街づくりを実現するために行政は街づくりに関する計画を策定しなくてはならないといった、責務としての位置づけを尊重するというようなことを再度抑えておいた方が良いかなと思う。

**地域計画・野口**：市の政策に関わることでもあるので、調整をさせていただきたくればと思います。

**桑原委員**：資料4ページ目の「近隣住民等」の定義について、開発条例の範囲と同じなのか。そうすると、かなり範囲が限られることになる。自治会が近隣住民を支援する際にも重要なことなので、拡大して表現して欲しい。

**地域計画・野口**：例えば、自治会が地区街づくり組織となる場合、近隣住民等のなかに自治会が入ってくることになります。このため、街づくり条例上は、自治会が意見を言う場合、街づくり組織に登録していただければ良いというつくりになっています。このことに関しては、資料25ページ目で「近隣住民等の付加」の解説のなかで説明しており、「土地取引又は土地開発行為の区域の近隣の範囲の全部又は一部に、地区街づくり計画を策定した地区街づくり組織が存する場合は、近隣住民等に当該地区街づくり組織を加える。」となっていますので、街づくり組織がある場合は、当然、近隣住民等の範囲にこの街づくり組織も加わることになることになります。一部と記述しているが、重なっている場合も入ることになります。

**北原委員長**：資料25ページまで読み進まなくても分かるようにお願いします。

**桑原委員**：個人的な感想だが、資料7ページ目の「想定される街づくり提案」について、費用がない中で、実現しそうなものが多い。具体的に住民が組織をつくっても、提案



する勇気がはたして出てくるのかどうか。

**地域計画・野口**：これはあくまで事例になります。流山市内では具体的にどのようなことがあるのか伺えますか。

**桑原委員**：例えば、都市計画マスタープランにはインフラの部分に関することが多いが、自治会が束になって市長にお願いしても実現しない。それはお金がないから。提案するための組織をつくっても、実効性が確保されないと困る。地権者の合意が得られにくいものも明らかにある。そうすると、やっても無駄ということになるのではないか。

**北原委員長**：市民が例示を見て、やってみようとなるようなものが良いでしょう。この例示を見てやる気を失っては困りますので。

**地域計画・野口**：例えば、公園の植栽、遊具の設置などはどうでしょうか。

**桑原委員**：それも結構難しい。まず予算の問題がある。仮に、公園で遊具やトイレを設置しようとしても、安全の問題、管理の問題等が出てきて、実現している例もあるにはあるが、なかなか実現しない。

**地域計画・野口**：一例を申し上げると、私が経験した他の地区では、行政にお金がなく管理が大変だからできないという話になったが、住民が花壇づくりからはじめ、花壇の管理まで住民が行うから提案を受け入れてくれ欲しいという地区がありました。このような事例なら地区も動けると思います。

**桑原委員**：何十億円とかかるものは難しい。例えば、通学路のバリアフリー、安全確保等は難しい課題である。

**松岡委員**：例えば、横浜市では、道路整備の部材だけは市が負担し、その他のことはコミュニティが担っているといった方法をとっています。やり方によるのではないのでしょうか。

**北原委員長**：公園の植栽、管理は住民で十分できると思います。横浜市の例も出たが、昔、農村部地域では、道路づくりを自分たちで担っていましたし、自治体は現物支給的なものが多かったので、実現できそうな具体例を出せば良いのではと思うのですが。

**地域計画・野口**：練馬区では同じような制度を行っていますが、条例をつくった後、まちづくりセンターが、市民が実現可能なことを提案する情報を掲載した新聞を作って、緑の

管理等に取り組み始めています。これらも参考にしたいと思っています。

**松岡委員**：資料 6 ページ目の「街づくり提案」について、結果の説明を入れた方が良い。それから、資料 9 ページ目の「地区街づくり計画の認定」について、この認定というのは資料 18 ページ目の「構想段階の届出と協議」で出てくる認定制度とイコールではないということか。

**地域計画・野口**：同じではありません。

**富田委員**：資料 21 ページ目の高度地区の緩和の件について、まず原則論の話があってそこから緩和があれば話がわかるというような話が以前にあったかと思う。この内容だけだと緩和だけの話であるので、ここだけを書く必要がないと思う。場合によっては、書かないということもあるのではないか。書くのであれば、高度地区の設定にあたっては街づくり委員会の意見を聴くというような内容のものはどうか。

**地域計画・野口**：高度地区はどうかという事については私からは言うことはできません。委員よりご要望があり、中間報告にも記述されていた経過もあり、最終報告にも再度載せていますが、高度地区の設定の仕方、あるいは緩和の方法、高さの定め方、実は様々な方法があり、考え方の違いもあります。どうすべきか悩んでいます。高度地区は、都市計画であり、都市計画審議会の案件で、街づくり委員会を関係させるかどうかということも議論になると思います。今後の課題です。

**富田委員**：たしかに、高度地区のことを条例で書くのは無理があり、そのなかで、解説のような表現にならざるを得ない。

**北原委員長**：では、なぜこの位置に入っているのでしょうか。

**地域計画・野口**：この高度地区の部分は開発の手続きにあたるため、この位置に書いています。ですが、むしろ前段の部分に記載することもあり得ます。高度地区と手続きをリンクさせるということで言うと、このような内容になってしまうのです。

**北原委員長**：前段の部分だとどこに入るのですか。

**地域計画・野口**：理念あたりでしょうか。あるいは街づくりの計画あたりではどうでしょう。

**北原委員長**：街づくりの計画あるいは、想定される街づくり提案のなかに入れるかどうかですね。地区で議論をして地区の良好な環境保全・創出のために絶対高さ制限が必要となれば、提案できるとするのはどうでしょうか。ただ、高さ制限を低くすればよいということではないので、緩和を検討するということが想定される街づくり提案の部分で述べられていれば、資料2 1 ページ目にこの文言が出てきて良いのではないのでしょうか。

**地域計画・野口**：あるいは、検討委員会の今までの議論を受け、計画を実現するためには高度地区制限も必要であるという理解をすれば、「街づくりに関する計画の実行責務」のなかで、街づくりに関する計画を実現するために高度地区を使った方が良いのではないかと、というような解説を追加しても良いと思います。その上で、この部分とリンクして開発手続きにも関連した使い道があると記述しておくことができると思います。

**富田委員**：資料2 1 ページ目の「配慮基準を遵守した建築物」とあるが、遵守しているかどうかは、認定を受けたかどうかということとほぼ同義なのか。

**地域計画・野口**：はい、そのとおりです。

**北原委員長**：では、今日出されたご意見は本質的な方向性がひっくり返るようなものはなかったもので、資料については、事務局でまとめていただいた上で、いただいた意見に沿った修正案をメールで確認することとしましょう。条例骨子案については、これで、最終提案としたいと思います。

では、その他の事項について、事務局から何かあればお願いします。

～今後のスケジュールについて、都市計画課・亀山より説明～

**北原委員長**：では、傍聴の方から何かあればお願いします。

**傍聴**：住民からの運動、市の運動、どう絡みあるかがこの条例の起草にあると思う。全部ひとつに混ざってしまっていて、正直分かりにくい印象を受ける。市と住民が気をつけることを明らかに表現して欲しい。条例とは皆が分かりやすいということが一番である。

皆が了解して望むということと、そういうつもりだということでは、計画の意味が全然違う。なるべく条例の文章として表して欲しい。流山市の都市計画マスタープランはいい加減である。即していくのか、新しくするのかを私は追及したいのだが。

**北原委員長**：流山市の都市計画マスタープランは市民参加でつくられたものです。そうである以上、それを作り直すかどうかは市民の皆さんが決めることになります。だからこそ、

マスタープランを作り直すことができるということについて、この条例で定めようとしているのです。マスタープランを作り直すかどうかを決めるのは市民の皆さんです。市民参加で作られた計画は、市民によって作り直すことが出来て、市民の総意として作り直すということにならなければ、計画は作り直せません。それを規制したら、市民参加にはなりません。それはここで議論することではないのではないのでしょうか。

ただし、今の議論を聞いていて、条例にわかりにくい部分があるということはお指摘のとおりかと思います。地区街づくり計画の説明をもう少ししないといけないと思います。最初の解説の段階で丁寧にできればと思います。以後、地区街づくり計画というのは、市民の街づくり団体・街づくりグループが自分達で発意し、提案し、それを議会で議決するといった流れをわかるようにしないと誤解がおこってしまいます。この条例は市民の皆さんが自分達の地区街づくりを市民主体で進める際、どのような取組みができるか、あるいはできるようにするために、その枠組みを作るものです。街づくり条例をどのように使っていくかは市民の皆さんが自身で取り組むべきことであり、使いこなすことが市民の責務でもあります。よろしくお願いします。

以上を持ちまして検討委員会を終了します。ありがとうございました。

以上