

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
1-1	(地区街づくり計画の要請) 第16条	① 地区街づくり組織を組織するよう市長が要請する場合には、その理由を付すものとする。たとえば「市長は、次に掲げる地区について、当該区域に居住する地区住民等に対して地区街づくり組織を組織するようその理由を付して要請することができる。」など。 【理由】同条(1)号から(3)号までに掲げる地区において地区まちづくり組織の設置を要請する具体明快で妥当さらに緊急性ある相当の理由を付すことが、設置を要請された地区住民等にとって有用と考えられるから。 なお、そのような理由の例としては次が考えられる； (1)号関連では「防災及び住環境の向上のため、建築物の建築にあたっては狭隘な道路の2項後退や隅切り、そして沿線でのブロック塀の生垣等への誘導などが望ましいことから」； (2)号関連では「基盤整備された土地区画整理事業施行区域内での合理的かつ健全な土地利用を促すため、小規模な換地を一体的に利用する建築物の誘導が望ましいことから」； (3)号関連では「市街化調整区域での頻繁な土地開発行為を混乱ないようにするため、周囲の道路状況や居住実態等を考慮して、そのような行為を可能とする土地の区域を限る、あるいは敷地境界線での緑化等を施すなど、適切なものとする誘導が望ましいことから」など。	御意見のとおり、地区街づくり組織の設立を要請する場合、理由を明確にする必要があると考えます。 《修正案》 市長は、次に掲げる地区について、当該区域に居住する地区住民等対して地区街づくり組織を設立するよう理由を付して要請することができる。	修正する
1-2	(地区計画等の申出) 第20条第1項	② 提案者は、提案した地区計画が成案となった場合の実効性を気にされると思います。そこで、提案する地区計画等の素案について、地区計画として都市計画決定された後に、都市計画法第58条の2に基づく届け出勧告制とするか、さらに建築基準法第68条の2の規定に基づく条例化（即ち、建築基準関係規定（建築基準法第6条）を希望するか否か、について、付記することができないでしょうか。特に期限切れ間近い建築協定を地区計画に移行したいとして提案する者であれば、条例の制定改廃という直接請求とまではいいませんが、その実効性を期待されているはずです。 「この場合においては、当該申出に係る地区計画等の素案を添えるものとする。なお、この場合において、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例の制定の希望の有無に関する意見を付すことができる。」 【理由】提案した市民と、これに応え、都市計画決定や建築確認を行う市役所とのパートナーシップを築くため	地区計画が決定された場合は、地区計画の実効性を確保するため、建築基準法第68条の2の規定による条例を制定します。	修正なし
1-3	(地区計画等の申出) 第20条第2項	③ 同条第2項第(2)号の同意率を「5分の4以上」については、都市計画法第21条の2にならって「3分の2以上」とできないか、あわせて、以下の(a)から(c)についてもご検討ください； (a)地区まちづくり組織が、定めた地区街づくり計画に準拠して提案する場合には、最低同意率を3分の2とする。 (b)当該地区計画の案を都市計画審議会に付議するに先立って、この案に不服ある市民は流山市都市計画審議会（ないしは地区計画審議会）に対して意見を述べることができ、都市計画審議会はこれに応答する義務がある（地区計画審議会あてであれば、地区計画審議会は都市計画審議会あてに意見を述べる）。 (c)建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を定めた場合には、流山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第17条に定める許可の途があることを、この【仮称】まちづくり条例が施行される時点以降に明示する。 【理由】都市計画決定の専門性とその手続きの民主性との両立を図るため	地区計画の申出制度と都市計画提案制度は、制度の趣旨が異なるものです。都市計画提案制度を活用して地区計画の提案を行う場合、都市計画法では、同意率3分の2以上であれば、都市計画法第21条の2（都市計画の決定等の提案）の規定により、地区計画等の提案が可能です。 その場合は、採用するか否かの判断は市長に委ねられています。 しかし、地区計画等は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、その内容は住民や区域内の土地に権利を有する者が自分の財産を制限するものであり、土地に権利を有する者が主体的に関与して定めることが望ましいと考えます。 そのため、申出制度では同意率を5分の4以上とすることで、市長は、その必要性を認め、申出の内容に不備がない限り決定に向けて手続をするとしたものです。 市では、地区計画が決定された区域を全て建築基準法第68条の2の規定による条例を制定します。	修正なし
2-1	全般	都市計画と街づくりの双方関係が記述不足のように思う。一般市民は「あの森やこの緑を保全したい」という意見を持つと思うが、こういう視点をこの条例（案）では何処が受け止めるのかが明確でない。	(仮称)流山市街づくり条例は、市民の意見を受け取るための仕組や手続を定めるものです。 市民の思いは、街づくり提案及び地区街づくり計画で受け止められると考えます。	修正なし
2-2	(土地開発構想の届出等) 第30条第1項（2）	景観条例で重点区域の指定が成されたエリアにおいても、屋外の資材置場の届出対象外面積は500㎡未満となっているが、本条例（案）では土地開発構想の届出について1,000㎡以上の資材置場と規定している。この500～1,000㎡の間に該当する開発についてどのように規制するのかが不明である。景観条例では届出されるが、本条例の規制内としたい。	景観条例は、実施計画の段階の届出です。 土地開発構想の届出は、より具体的な計画（建築設計では、実施計画）を作成する前の構想段階の計画の届出を義務付け、市民や行政の意見に配慮して、実施計画を作成するようお願いするものです。 街づくりに影響がある大規模な土地開発事業として、屋外の資材置場は1000平方メートル以上としたものです。 500～1000平方メートルの規模については、今まで通り景観条例で指導します。	修正なし
2-3	(地区街づくり計画の認定申請) 第11条 (地区計画等の申出) 第20条	地区計画の認定申請では3分の2となっているものが、手続の項で5分の4となっているが判りにくい表現である。地区計画を目指した組織づくりでは認定に3分の2あれば良いとされたことが、進捗していくと同意者数が5分の4となる理由は何なののでしょうか。	地区街づくり計画及び地区計画等はともに、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、その内容は住民や区域内の土地に権利を有する者が自分の財産を制限するものであり、土地に権利を有するものが主体的に関与して定めるものです。 地区計画等は、都市計画法に基づく都市計画決定であり、権利制限が厳しいものであることから、同意率を5分の4以上と高く設定しています。 しかし、街をつくり育てていくためには、自分たちが暮らしている身近な地区の課題は自分たちで考え、行動するということが必要です。 そのため、本条例で独自の「地区街づくり計画」を定め、身近な地区のルールの導入を図り易くするよう、同意率を3分の2以上としています。	修正なし

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
3-1	(定義) 第2条	「市民等」など我々が主体となるものがいろいろ出てくるが、定義等わかりにくい。「居住者等」の定義がされていない。「近隣住民等」は2つの定義がなされており、混乱するのではないか？どちらかを別名称に変えられないか？「市民等」の定義は自治基本条例に従うとあるが、条例解説文において、「市民等」、「近隣住民等」、「居住者等」さらに「市民」（第39条）について、類似点、相違点をやさしく解説して欲しい。	「市民」及び「市民等」については、自治基本条例に定義されています。 「居住者等」は、地区街づくり計画の地区内に住んでいる者及び地区内の施設を利用する者等として使用しており、都市計画法第12条の5を例にしたものです。 「近隣住民等」は、本条例第33条第2項各号に掲げる者をいいます。 条例の解説文で明示します。	修正なし
3-2	(定義) 第2条	「土地所有者等」も定義は、都市計画法第21条の2と異なっている。賃借権には臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものも含まれるのか？都市計画法の定義に合わせるべきでは？	「土地所有者等」は、都市計画法第21条の2の「土地所有者等」と同一のもです。 都市計画法の定義と合わせます。 《修正案》 (2) 土地所有者等 土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者をいう。	修正する
3-3	(定義) 第2条 (協定事項) 第25条	建築基準法第69条の「土地の所有者等」と本状例素案第2条で定義されている「土地所有者等」とは異なるのか？紛らわしいので、違いがあるなら、条文解説で説明を。	「土地の所有者等」と「土地所有者等」は、それぞれ建築基準法及び都市計画法で使用されている用語です。 本条例第25条は、建築基準法に基づく条文であることから、建築基準法で使用されている用語を使用します。 条例の解説文で明示します。	修正なし
3-4	(街づくり提案) 第7条	街づくりにおける市民参加を進めるべきとの観点から言えば（第1条の目的に沿う）、例外なしに全ての街づくりを対象とすべきではないか？そうであれば、第7条の()を削除すべきである。これは第10条の「市民等の団体」との整合性を持つものである。	地区計画等、地区街づくり計画及び建築協定は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、その内容は住民や区域内の土地に権利を有する者が自分の財産を制限するものであり、土地に権利を有する者が主体的に関与して定めることが望ましいと考えます。 したがって、地区計画等、地区街づくり計画及び建築協定は、他から提案されて作成するものではないと考えます。	修正なし
3-5	(都市計画提案団体の指定等) 第17条	都市計画提案団体として3つのみ指定されているが、市民等にも都市計画提案に対して参加の機会を拓いておく為に、何らかの明文化できないか？例えば、(4)として、市長が認定した団体を追加指定できるものとする。など。市民等には十分能力のある団体が存在しうる。 参考：平成14年の都市計画法の改正及び都市再生特別措置法によれば、土地の所有者やまちづくりNP0等あるいは民間事業者等が、一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更の提案をすることができる。 国分寺市のまちづくり条例では、条例で認定するまちづくり協議会（地区まちづくり計画の案の作成団体）も含まれている。本市においても、第10条の地区街づくり組織も加えるべきではないか？	指定された団体のほか都市計画法第21条の2第1項及び第2項に該当する者若しくは団体は、提案することができます。 条例（案）で指定した3団体は、都市計画法第21条の2第2項に該当する団体であると解釈するため削除します。 改めて、本条例第10条の地区街づくり組織を提案団体に指定します。 《修正案》 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条の規定による認定を受けた地区街づくり組織とする。	修正する
3-6	(大規模土地開発構想の公開等) 第33条	「近隣住民等」には、境界から30メートルまでの区域で事業を営む者（居住者でも所有者でも無くても）も含めべきではないか？	「近隣住民等」は、「開発事業の許可基準等に関する条例」の近隣住民等と合わせて、隣接地の土地又は建築物の占有者を追加します。 「区域内で事業を営む者」については「開発事業の許可基準等に関する条例」と合わせて検討したいと考えます。 《修正案》 (2) 建築を伴わない大規模土地開発行為にあつては、次のいずれかに該当する者をいう。 ア 土地開発区域に隣接する土地又は当該土地に存する建築物の所有者又は占有者 イ 土地開発区域の敷地境界から30メートルまでの距離の場所に存する土地又は建築物の所有者又は居住者	修正する
3-7	(街づくりの計画) 第5条	この条例の対象に、環境基本計画が含まれているが、外すべきではないか？他の項目は、都市計画法などの法に規定されるものを対象にしている。流山市の条例に規定されるものを加える事は二つの条例からしばられ、どちらを優先するかなど混乱することにならないか？又、街づくり条例はハードを対象にするものとするのが、環境基本計画は、新エネルギー利用推進や廃棄物適正処理などソフト面も多数含まれており違和感が強い。もし加えるなら環境基本計画の限定分野と明記すべきである。	「環境基本計画」は、市の各種施策及び事業を推進するうえで、環境に関する指針となるものです。 「環境基本計画」は、街づくりの分野においても連携を図る必要がある重要な計画であると考えます。 (仮称)流山市街づくり条例は、流山市自治基本条例の基本理念にのっとり、都市計画や街づくりにおける市民参加及び協働の街づくりを推進するため必要な事項を定めることにより良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的に定めるものです。 土地開発行為等を規制するものではありません。	修正なし
3-8	(地区街づくり計画) 第9条	地区街づくり計画の対象地区の範囲は、原則を条文に書き込めないか？書き込めないとすれば、条文解説で例示して欲しい。	地区街づくり計画の対象地区の範囲は、本条例第10条に規定する地区街づくり組織の区域であり、良質で魅力的な地区街づくりを推進する必要のある一団の土地になります。 条例の解説文で明示します。	修正なし
3-9	(地区計画の申出) 第20条	利害関係者が定義されていない。条文解説で説明を。	「利害関係人」は、区域内の土地所有者、区域内の土地について地上権、賃借権、先取特権、質権、抵当権（対抗力を有している者に限る）を有する者及びその土地、これらの権利に関する仮登記、差押えの登記又は土地に関する買戻し特約の登記の登記名義人等の利害関係を有する者のほか、ひろく、その土地の周辺の住民、決定される施設を利用しようとする者も含みます。 条例の解説文で明示します。	修正なし

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
3-10	第5章 土地取引の届出及び土地開発行為の手続	現在、流山市では3 0 0 ㎡以上は開発規制がかかっていると思うが、ここら辺はこの条例に含まれているのか？	(仮称)流山市街づくり条例では、街づくりに影響がある大規模な土地開発事業を対象にしており、都市計画法の開発行為とは直接の関係性はありません。 大規模土地開発構想を開発条例の事前協議前に公開することとし協働の街づくりを推進するものです。	修正なし
3-11	(委員会の掌握事務) 第3 8 条	街づくり委員会の意見と他の審議会等の付属機関の意見が重複する事はないか？各種提案事項の受付窓口は統一されるのか？仕分けはどこが行うのか？本条例で明記されるのか？従来の窓口はそのままなら庁内横断組織で集約が必要ではないか？そこら辺は、本条例にはなさそうだが。	「街づくり委員会」と「他の審議会」では、所掌事務が異なるため、重複することはないと考えます。 提案事項の受付窓口は、都市計画部都市計画課で行います。 提案の採否の判断は、街づくり委員会の意見を聴いて市長が行います。本条例第8条に明記されています。	修正なし
3-12	第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続	地区協定と建築協定における強制力に関する事項を本条例に書き込むべきではないか？	地区計画等は、都市計画法に基づく指導勧告及び建築基準法第6 8 条の2の規定による条例により実効性を確保します。 建築協定は、その協定の中に届出の手続や違反者に対する措置等が定められています。	修正なし
3-13	その他	脱字 第8条の3行目、第1 0 条の5の2行目 その他精査していただいて、よりよいものにしてください。	御指摘ありがとうございます。	修正する
4-1	名称	名称は、作成当初から考えられていた「流山市まちづくり条例」が最も良い。日本語の「街」は、街区、〇×街、市街、…などの表現があるように、極めて狭い地域を指す言葉として理解されている。条例の名称を「街づくり」とすることで、非常に狭い街区や地域のまちづくりのみを対象にした条例のような印象が強くなる。「まちづくり」は自治、福祉、教育などの分野で使われている用語だそうだが、一般にはそのような解釈はされていない。もし、それとの混同が心配だとするなら、どこかの条文に、「ただし、自治、福祉、教育に関した事項は含まない」とすれば良い。流山市に「まちづくり条例」作成の必要が生じているのは、市当局としても“森が多く、緑豊かな流山”という最大の特徴（現状ではかろうじて、そうであり、ほとんど最後に残った流山市の“財産”だと言える）を維持し、それを活かしたまちづくりを求める市民の声を背景にしたものと想像される。最近、市が使用し始めた「都心から一番近い森のまち」というブランディングには、市の内外への印象付けとともに、市としても、森の維持・保全への期待が込められているはず。市民もそれに大いに賛同している。この条例作成を検討していた委員会や、その延長の「まちづくりサロン」で、市民から多く出ていた意見や要望は、目の前で“まとまった森”が次々と消えて行っていることに対する歯止めを求めるものだった。そうした声を名称、及び前文で活かすべきである。	自治基本条例では「まちづくり」と表記していますが、(仮称)流山市街づくり条例は、都市計画及び土地利用等の分野に係る条例であり、自治基本条例や福祉等のまちづくりと区別するために「街づくり」と表記します。	修正なし
4-2	前文	「都心から一番近い森のまち」を、条例制定の目的として、明確に位置付ける。例えば、2 ページ下から2行目以下を次のようにする。協働により、「都心から一番近い森のまち」が将来にわたって維持され続けるよう、ここに流山市まちづくり条例を制定する。現在の案の書き方では、単なる説明にとどまっている。「都心から一番近い森のまち」が、「…住みよい街づくりに努めてまいりました。」につながっているが、これは事実認識が違うのではないか。現実には、森の価値をあまり認めてこなかった（高度経済成長期の経済的価値優先の価値観を引きずっていた）結果、まとまった森が消滅して行っており（流山の財産をドブに捨てている）、そのような状況に、市民の多くが危機感を持っていると考えるべきであろう。このような現状と危機感を、素直に前文に記述したうえで、「都心から一番近い森のまち」を、明確に目標として明記すべきと考える。	(仮称)流山市街づくり条例は、流山市自治基本条例の基本理念にのっとり作成するものです。 流山市自治基本条例の前文にある「流山市」の表現と差異があることの違和感は御意見のとおりと考えます。(仮称)流山市街づくり条例には、条例制定の目的のほか街づくりの基本的理念について規定していることから前文については削除します。	修正する
4-3	(街づくりの計画) 第5条	書かれている各号に、次の項目を加える。 (9) 市民一般の生活に広く好影響を与えているまとまった森、または緑地の保全にかかわるまちづくり提案、及びまちづくり計画。	採用されていない提案及び決定されていない計画は、遵守する内容が不明確なため、第5条各号に掲げる街づくりの計画として位置付けることはできません。	修正なし
4-4	(街づくり提案) 第7条	市民による「まち（街ではない）づくり提案制度」の新設は、広く市民に開かれた制度だと理解するが、それで良いのだろうか。そうであれば、たいへんいい制度だと評価できる。解説では、事前の「登録」とあるが、特段の審査を伴わない、文字通りの登録と理解したい。現在の都市計画決定等について意見を述べる権利は、地権者またはその居住者に限られている。「思井の森」地域に関しての都市計画決定（用途、高度などの変更）に対して、宮園の住民は日常生活の場としても非常に近く、地球温暖化の歯止め効果や景観、貴重な野鳥の生息など、金銭に換算できない価値を広く市民一般とともに享受している立場にあるが、地権者でも思井の居住者でもないという理由で、公聴会での意見開陳は許されなかった。このような状況では、結果として地権者の個人的な利益（主として経済的利益と考えられる）が優先した判断によって、流山市の貴重な財産であるまとまった森が消滅して行っている。流山市全体とか市中心部の相当区域のまちづくりといった広い公共的利益が、ほとんど顧みられないのが実情である。「思井の森」についても、事実上消滅するような開発計画（区画整理）を千葉県などの公的機関の手によって推進され、地権者の判断のみで計画が進行するという仕組みとなっている。現在、流山市で進んでいる区画整理事業に関しては、人口減による日本経済の縮小が必至のなかで、膨大な宅地を作っても現実には売れず、森が消えた後にペンペン草だけが風にそよぐ風景が流山市の各所に、将来出現するだろう。さらに市や県には、莫大な事業赤字が残って、財政を圧迫し市民、県民には住民税増税という結果しか残らない。それで良いとは、流山市民は決して思っていないだろう。現在、一定の範囲で計画の見直しが迫られているはずだが、市民からその声をあげる正当なルートがないのが現状である。このようなことが起きないように、制定される「街づくり条例」が確実に機能するような制度を備えた条例でなければならない。	市民等であれば誰でも登録のなしに、街づくりに関し、本条例第5条各号に掲げる街づくりの計画（地区街づくり計画、地区計画等及び建築協定を除く。）についての提案をすることができます。 なお、ご指摘されている土地区画整理事業に対する意見書の提出については、土地区画整理法によって、意見書を提出できる者を土地区画整理事業に係る土地等に権利を有する者と限定されています。	修正なし
4-5	(大規模土地取引行為の届出に対する助言) 第2 7 条	「…まちづくり委員会の意見を聞くことが出来る」を「聞くこととする」、または「聞かなければならない」と改める。	全ての大規模土地取引行為の助言に際し、必ずしも委員会の意見が必要であると考えていません。 市長が、必要であると判断した場合のみ街づくり委員会に意見を聴くものです。	修正なし

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
4-6	(適用除外) 第55条	(1) 都市計画法に基づく都市計画事業、(2) 国または地方公共団体が行う土地開発行為の2つを全面的に除外するのには、賛成できない。まちづくりに影響を与えるのは民間業者の事業ばかりとは限らない。流山市で進行している大規模な区画整理事業は、全体としては市の発展に寄与するとしても、経済情勢が計画当初と大きく逆転した現在では、見直しが避けられない状況となっている。「公的機関だから間違いはない」という考え方を前提としての条例は如何なものか。まちづくり委員会も(1)(2)についても、意見や提案を出来るようにすべきだし、第5章で規定する「公告」などによって事業計画が広く市民に告知されるような仕組みにするべきで、市民が意見や提案を出来るような制度(第7条に関連)にする必要がある。	都市計画法に基づく都市計画事業については、都市計画決定の手續に基づいて決定されます。 都市計画決定の手續は、都市計画法に定められています。 国又は地方公共団体が行う土地開発行為で、この条例に定める基準を尊重して行われると市長が認める場合のみ適用除外とするものです。	修正なし
5-1	その他	前文には、「時代の流れとともに、かつての森や斜面林などの自然や農地が宅地化されました。しかしながら私たちは“都心から一番近い森のまち”を合言葉に森を守り、緑をつなげ、豊かな環境を創造し、より豊かで快適な住みよい街づくりに努めてまいりました。私たちは、これまでに先人が営々と築いてきたかけがえのない歴史と文化を継承するとともに、貴重な自然を維持・活用し、街づくりに係わる者の協力と協働により、将来にわたり自然と都市の調和のとれた街をめざし、ここに流山市街づくり条例を制定するものです。 第9条の2、地区街づくり整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区街づくり計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。として(3)現に存する樹木地、草地等で良好な住居環境を確保するため必要なものの保全又は活用に関する事項。 *前文では、「都心から一番近い森のまち」を合言葉に森を守り、緑をつなげ、豊かな環境を創造し、より豊かで快適な住みよい街づくりに努めてまいり、貴重な自然を維持・活用し、自然と都市の調和のとれた街づくりをめざすと、大上段にうたっておりますが、条例(案)の中では上記(2)に示したとおり、急にトーンダウンしてしまいたったの2行しか書いてありません。 *私は、前文でうたっている「都心から一番近い森のまち」の合言葉を必ず実現して戴きたいため、下記に示しましたとおり、流山市の貴重な財産である森の機能に着目し森を守る意見を提案いたします。 記 1、流山市では近年、森が急速に失われていっています。その原因は、市の中心地域の232haという膨大な面積を対象に、県が実施している区画整理事業に他なりません。この地域には運動公園に続く「思井の森」があり、古代からスダジイ、シラカシ、カヤ、スギ、ヒノキ、ケヤキ等の大木が鬱蒼と茂っている貴重な森です。この森にはオオタカが棲息しております。この森が宅地造成化され消滅する運命にあります。 2、私が住んでいる街(宮園)は、前に坂川、街の中に「みやぞの野鳥の池」、裏に「思井の森」があり、水と緑に囲まれた美しい街です。特に坂川の堤防からの眺望がすばらしく、「思井の森」は豊富な緑を実感させる象徴的な景観をもつ森なのです。 3、秋葉原から、つくばエクスプレスに乗り「南流山駅」を下車しトンネルを出て右側に見える広大な緑の森が「思井の森」です。「まさに都心から一番近い森」なのです。この「思井の森」は、「市野谷の森」とともに流山市にとって極めて貴重な財産です。まさに、条例(案)の前文で書かれている合言葉と目的に添った歴史ある森なのです。この森が宅地造成化計画で消滅する運命でよいのでしょうか。消滅させたらもう戻ってきません。森を残し、森の機能を積極的に活かした街づくりを専門家の英知を絞って実現して欲しいのです。 4、一方、環境面に目を向けると、3月11日に東日本大震災が発生しました。また、日本では、近年、毎年のように1時間に100ミリを超す集中豪雨、超大型台風に襲われ、たくさんの犠牲者がでております。この原因は、CO2増加による地球温暖化が引き金になっているものと思われます。街づくり条例(案)の中には、このような自然の天変地異(集中豪雨や台風の時の大洪水やがけ崩れ等)に対する住民の安全対策が少ないように感じました。住民の安全を守ることが、街づくりの最大課題です。そこで、森の機能に着目する必要があります。森の機能は少なくとも4つがあります。 (1) 雨水の土壌への貯水・保水機能：集中豪雨や台風の時の洪水やがけ崩れの防止。 (2) CO2の吸収効果：地球温暖化防止機能。東京の平均気温はこの100年で約3℃上がったと云われております。緑地の力は大きく、20ヘクタール以上の緑地は約2℃の温度差をつくるとされる。 (3) 気温上昇抑制、大気浄化、騒音吸収効果：住民生活の快適性の確保。 (4) 野鳥や昆虫類の棲息の場：住民の自然との調和。 この機能を持っているのが「思井の森」なのです。この「思井の森」が、今まで永きに亘り私達の生活の安全と快適性を支えています。「思井の森」が宅地造成化された場合、森の機能は損なわれ集中豪雨や台風の大雨で大洪水や大災害に襲われることは間違いのないでしょう。また、夏は気温上昇抑制が損なわれ猛暑に悩まされるでしょう。住民は毎年危険に曝され、安心、安全、快適性を損なわれ大変な事態になります。森の機能を損なう計画遂行は絶対反対です。大地震に際しても、森が持つ強固な地盤で私達の街を守ってくれると確信します。 「思井の森」は、野鳥や昆虫類の棲息の格好の森です。オオタカが棲息しており、オオタカは流山市のシンボルです。宅地造成された場合、鳥たちはねぐらをとられていなくなり、緑もなくなります。 流山市では、「グリーンチェーン戦略」推進しており、このこと自身はすばらしい発想です。しかし、グリーンチェーンの機能は森の機能と全く異なり、その代替となるものでは決してありません。森の機能についてもっと深く考えるべきです。 5、以上のとおり、「思井の森」はまさに街づくり条例(案)の前文にうたっている「都心から一番近い森のまち」なのです。「思井の森」は永きに亘り「森の機能」を発揮して、私たちの生活の安全と緑豊で快適な生活を支えてきました。近年は、全国の各自治体で自然をうまく取り入れた緑と水の街づくりにかじを切っております。是非、街づくり条例(案)の中で、専門家の意見をあらゆる角度から取り入れ、英知を絞って、流山市の貴重な財産である「思井の森」を残す計画に変更するよう強く要望いたします。	(仮称)流山市街づくり条例は、流山市自治基本条例の基本理念にのっとり、都市計画や街づくりにおける市民参加及び協働の街づくりを推進するため必要な事項を定めることにより良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的に定めるものです。 個別具体的な計画を定めるものではありません。	修正なし

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
6-1	前文	「流山市は、かつては、河川、森や斜面林などの自然に恵まれた豊かな農地が広がっていました。」部分について、自治基本条例の前文では「わたしたちのまち流山市は、江戸川、利根運河などの豊かな水辺、下総台地に広がる豊かな森に包まれたまちです。」となっております。条例ごとに表現が違うのは違和感がありますので、自治条例に基づき策定される条例であれば整合性のある文面にすべきです。具体的には、かつて森や斜面林などの自然や農地が宅地化されましたを斜面林は現存として流山市のシンボルであり、宅地化されたとの文言から斜面林を削除し、屋敷林に、また、宅地化されましたを新しい街に生まれ変わりました。に置き換える。 「しかしながら私たちは「都心から一番近い森のまち」を合言葉に森を守り、緑をつなげ、豊かな環境を創造し、より豊かな住みよい街づくり努めてまいりました。」をしかしながらわたしたちは、を削除し、このため、市はに置き換え、「都心から・・・森のまち」を掲げ、森や斜面林を守り、緑を創生し、豊かな・・・努めてまいりました。を削除し、豊かな住みよい街をめざし努めてきました。私たちはをわたしたちはに置き換える。	(仮称)流山市街づくり条例は、流山市自治基本条例の基本理念にのっとり作成するものです。 流山市自治基本条例の前文にある「流山市」の表現と差異があることの違和感は御意見のとおりと考えます。(仮称)流山市街づくり条例には、条例制定の目的のほか街づくりの基本的理念について規定していることから前文については削除します。	修正する
6-2	(目的) 第1条	「条例は・・・街づくりを実現し、もって市民の・・・目的とする」を。もってをよってに置き換え、・・・するをします。語尾の文言を以下各条項の語尾を自治基本条例の文言合わせる。	「よって」は、理由を述べた文を受けて、結論を述べる文へ導くのに用いる接続詞です。 手段・方法を示す「もって」を使用します。	修正なし
6-3	(街づくりの計画) 第5条	(1)の基本方針の後に「流山市都市計画マスタープラン」を(3)・・・基本計画の後に「流山市緑の基本計画」を追加する。理由として、一般市民には何のことも理解できないので、理解しやすい文言を追加する。	条例文には必要十分であるため、明示しません。 条例の解説文で明示します。	修正なし
6-4	(街づくり提案の審査) 第8条第1項	市長は、・・・、あらかじめ第37条の街づくり委員会の意見を聴かなければならない。を削除しあつたときは・・・第37条の流山市街づくり委員会の審査結果を受けて採否を決定しなければなりません。に置き換える。	「街づくり委員会」は地方自治法第138条の4第3項に規定する附属機関であることから、決定権は市長にあります。 市長が街づくり委員会に対し、意見を求めた場合はその答申を尊重し、採否の決定をします。	修正なし
6-5	(街づくり提案の審査) 第8条第2項	市長は、・・・判断を、・・・提案した者に、検討結果及び成否の理由を・・・するものとともにを削除し・・・決定したときは、当該街づくり提案者に、審査結果を付して採否を通知し公表するものとする。に置き換える。	「街づくり委員会」は地方自治法第138条の4第3項に規定する附属機関であることから、決定権は市長にあります。 市長が街づくり委員会に対し、意見を求めた場合はその答申を尊重し、採否の決定をします。	修正なし
6-6	(地区街づくり計画の認定) 第13条	市長は、・・・意見を聴いた上、を削除し審査結果を受けてに置き換える。	「街づくり委員会」は地方自治法第138条の4第3項に規定する附属機関であることから、決定権は市長にあります。 市長が街づくり委員会に対し、意見を求めた場合はその答申を尊重し、採否の決定をします。	修正なし
6-7	(都市計画提案団体の指定等) 第17条	第17条 都市計画法第21条の2第2項・・・団体は、に(4)流山市で活動する街づくり推進を図る活動を行うことを目的とする「特定非営利活動法人」の文言をを追加する。	都市計画法第21条の2第2項に「特定非営利活動法人」は明記されていません。あらためて明記する必要はないと考えます。	修正なし
6-8	(委員会の掌握事務) 第38条	(1) 街づくり提案に意見を述べることを削除し・・・を審査し採否の審議をする。 (2)・・・に意見を述べることを削除し・・・について審議すること。 (3)・・・に意見を述べることに。について審議すること。 (4)・・・に意見を述べることに。について審議すること。 (6)・・・市長に提言をすること。	「街づくり委員会」は地方自治法第138条の4第3項に規定する附属機関です。 「街づくり委員会」は、市長から意見を求められた事項について、審議し、意見を述べるものです。	修正なし
6-9	(委員会の組織) 第39条	市長の任命にあたっては、豊かな知識と経験を持つ、わたしたち市民は、主体的に参加し、・・・の流山市自治基本条例の主旨から、市内には学識経験者、豊かな知識と経験者が在住されており、公募に当たって学識経験者、専門知識者(専門従事者・経験者、商工、農業等)、一般市民(生活者等)、市民活動団体などの枠決めをして公募し、その中から委員候補名簿に登録しその中から順に任命する方法を取るようにして頂きたい。理由として、市政の意思決定にあたって、昨今の審議会の委員の大半は、市が特定した委員(市の政策立案案件の内容の意向に沿って会議を進めまともてくれる人即ち御用委員)を探し委嘱する御用委員が多くを占め、市民の公募枠は少ないのが現状である。これらのことから、委員の討議の方向が市の求めた案件の内容を追認し、提言され、真に市民の意見が反映されていないことが現状である、市民参加による意見・提案を大切に、法令に基づく審議会及び委員会等を開催する委員又は会議の委員は、市民の公募の中から委員を決めることが大切である。従って御用委員の任命制度をやめ、あくまでも市民の中から選ぶことが大事である。これが、市民による市民主権による市民自治を進める基本です。ただし、公募しても公募者がいない場合はこの限りではない。この場合は、任命に至った理由をつけて、公表する。第39条を、 委員会の委員は、豊かな知識と経験を持つ市民から公募し、学識経験者、専門知識者(専門従事者・経験者、商工、農業等)、一般市民(生活者等)、市民活動団体から公募し、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命し、その定員は、当該各号により委員の構成を決めるものとする。 ただし、公募しても、その構成の該当者がいない場合は、その限りではない。 この場合は、任命に至った理由をつけて、公表する。 (1)学識経験を有する者 4人 (2)専門知識者 3人 (3)市民活動団体 3人 (4)一般市民 5人 2 特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、委員会に臨時委員を置くことができる。 ただし、臨時委員は公募委員候補者名簿より任命する。 ただし、該当者がいない場合はこの限りではない。 とする。	委員の選定にあたって、学識経験を有する委員は、街づくり、都市計画、建築、造園、土木、造形又は色彩に関して専門的知識又は経験を有する者を公募によらず任命する方針です。	修正なし

「(仮称)流山市街づくり条例(案)」に寄せられたご意見と市の考え方

No.	当該箇所	ご意見等	市の考え方	見解
7-1	(都市計画提案団体の指定等) 第 1 7 条	大規模土地取引の事前届け出や大規模開発の際の所要の諸手続きを定めるなど、全体として評価します。 ねがわくば第4節第 1 7 条の「提案者」に3団体に「この条例に定める街づくり委員会」を追加されたい。 流山市自治基本条例第 1 4 条では市民が市政に関し提案できる権利を保障しており、この理念を街づくり条例においても遵守すべきです。	指定された団体のほか都市計画法第 2 1 条の 2 第 1 項及び第 2 項に該当する者若しくは団体は、提案することができます。 条例（案）で指定した 3 団体は、都市計画法第 2 1 条の 2 第 2 項に該当する団体であると解釈するため削除します。 改めて、第 1 0 条の地区街づくり組織を提案団体に指定します。 「街づくり委員会」は、提案に対して意見を述べる機関であるので、自らが提案者になることは適当でないと考えます。 《修正案》 都市計画法第 2 1 条の 2 第 2 項に規定する条例で定める団体は、第 1 0 条の規定による認定を受けた地区街づくり組織とする。	修正する
8-1	名称	都市計画マスタープランでは、「全体まちづくり構想」「分野別まちづくり構想」「地域別まちづくり構想」など、ひらがなの「まちづくり」を使用してきました。広い意味での「まちづくり」と区別し、都市づくりという意味の「街づくり」という言葉を使用したい気持ちはわかりますが、やはり従前どおりの言葉を使用する方がしっくりくると思います。	自治基本条例では「まちづくり」と表記していますが、(仮称)流山市街づくり条例は、都市計画及び土地利用等の分野に係る条例であり、自治基本条例や福祉等のまちづくりと区別するために「街づくり」と表記します。	修正なし
8-2	(地区計画等の申出) 第 2 0 条第 2 項	地区計画の申出に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の 5 分の 4 以上の同意（同意したものの地積の合計が 5 分の 4 以上）と規定していますが、都市計画法第 2 1 条の 2 第 3 項第二号の規定では、土地所有者等の同意は 3 分の 2 以上（同意したものの地積の合計が 3 分の 2 以上）とされています。今回の案は、都市計画法の上乗せ規定であり、住民の地区計画の導入によるまちづくりの意欲を入口で塞ぐものであることから、法の規定に準じる規定とすべきです。	地区計画の申出制度と都市計画提案制度は、制度の趣旨が異なるものです。都市計画提案制度を活用して地区計画の提案を行う場合、都市計画法では、同意率 3 分の 2 以上であれば、都市計画法第 2 1 条の 2（都市計画の決定等の提案）の規定により、地区計画等の提案が可能です。 その場合は、採用するか否かの判断は市長に委ねられています。 しかし、地区計画等は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、その内容は住民や区域内の土地に権利を有する者が自分の財産を制限するものであり、土地に権利を有する者が主体的に関与して定めることが望ましいと考えます。 そのため、申出制度では同意率を 5 分の 4 以上とすることで、市長は、その必要性を認め、申出の内容に不備がない限り決定に向けて手続をするとしたものです。	修正なし