

令和5年度第4回流山市建築審査会議事録（書面開催）

目次

1	開催期間	2 ページ
2	書面審議に参加した委員	2 ページ
3	議事	2 ページ
4	議事の概要	2～6 ページ

1 開催期間

令和5年11月1日（水）～令和5年11月17日（金）

2 書面審議に参加した委員

(1) 審査会委員 定数 5名 書面審議参加委員 5名

横内 憲久 委員

日高 正人 委員

木村 靖彦 委員

夏目 幸子 委員

岩岡 竜夫 委員

3 議事

(1) 審議議案について 同意案件1件 諮問案件1件

第1号 建築基準法第43条第2項第2号による許可について

第2号 流山市都市計画高度地区の規定書第6項第2号に規定する特例の許可について（諮問）

4 議事の概要

(1) 第1号議案説明

事務局

一戸建ての住宅の建築計画の内容が、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に相当することを説明。

(2) 質疑応答

特になし。

(3) 第2号議案説明

事務局

流山都市計画高度地区の規定書第6項第2号に規定する特例の許可について説明。

(4) 質疑応答

横内会長

本件は、特例の許可の4つの要件に合致しているため、許可相当と考えられます。しかし、これまでの本市の同様の特例許可物件は、公共施設や寺社施設であったため、許可後の管理運営者が明確で、環境維持等の問題は少ないと思われませんが、本件の場合、分譲マンションのため、分譲後は、購入者が管理者となり、以下のような懸念点が考えられます。

マンション購入者が少ない場合、大きな許可理由の一つである「広大な緑地」の手入れや清掃等の管理が可能ですか。このことは許可の前提である「周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの」に将来抵触する恐れがあります。この懸念に対する事業者の考えはありますか。少なくとも、事業者の理由書には記載がありません。

事務局

事業者からの回答となります。

本計画は分譲マンションの為、区分所有者全員をもって構成される「管理組合」が建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体となります。本件の管理又は使用に関する事項については、区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境を確保することを目的とした管理規約、使用細則等の遵守義務があります。

植栽管理については、植栽の景観管理、剪定、手入れ、除草、芝刈り、病虫害防除、施肥、自動灌水システム点検などの為の植栽管理費用を年間管理費よりまかない、専門業者への委託も含め行います。

事業者としては、重要事項説明書へ流山市との協議項目を明記し、区分所有者へ維持管理を引き継ぎます。引継ぎまでは事業者にて維持管理を行い、常に手入れや管理が行き届いた外構となるよう配慮します。

横内会長

区分所有者によって構成される「管理組合」の役割は理解しているつもりです。質問の趣旨は、マンション販売後、区分所有者が全体の6,7割程度以下になったときに、マンション事業者は植栽管理費の補填はするのかということです。本計画で建蔽率を下げるということは、オープンスペースを増やすことです。そこに膨大な植栽を施すのは、生き物を増やすことになり、管理は重要になります。この意見は、完売すれば、杞憂に終わるかもしれませんが、建蔽率を下げるのが常に良策とは限りません。

事務局

事業者からの回答となります。

本計画は十分な市場調査を行ったうえで住宅需要を見込み、計画・事業化しました。

新築工事完了・建物引受後、全住戸の入居に至らない場合も未引渡し住戸分の管理費は事業者が負担します。植栽の維持管理や資産価値の維持・向上については、管理会社が入り管理組合や区分所有者に対してサポート等を行います。

植栽管理については、前出回答書に記載のとおり植栽の景観管理、剪定、手入れ、除草、芝刈り、病虫害防除、施肥、自動灌水システム点検などの為の植栽管理費用を年間管理費よりまかない、専門業者への委託も含め行います。事業者は年間管理費の算出には十分な植栽管理費用を見込みます。

また、流山市グリーンチェーン認定取得による剪定枝の処分費の免除など、管理費の負担軽減となる制度の利用は検討したいと考えています。

事業者としては、区分所有者への引継ぎ同様に管理会社へも流山市との協議項目を明記し、維持管理を確実に引き継ぐことで、常に手入れや管理が行き届いた外構となるようにします。

横内会長

3000㎡を超える敷地のマンション開発が今後たびたびあるとは思えませんが、通常、マンションは高層部が高価格になりやすいため、事業者は高さを高くしたがる傾向が強いです。そのたびに本事例を前例にされますと、本市の都市計画の意図（用途地域、容積率、建蔽率、高度規制等）が崩れかねません。

事務局

ご指摘のとおり、本案件が許可となった場合、本案件が今後の参考事例となり、特例の許可を求める分譲マンションが計画される可能性はあるものと認識しております。

一方で、建物の許可制度を否定しない範囲で、会長のご指摘のとおり、高度規制等の都市計画の意図が崩れないよう、丁寧に説明し、理解を求めてまいります。

その上で、本案件同様、特例の許可を求める計画に対しては、周辺環境との調和を図り、市街地環境の維持向上に大きく貢献する対策を指導してまいります。

横内会長

市の指導に期待いたします。

日高委員

周辺の住民は、マンションの建設についてどのように考えていますか、何か意見などは出ていますか、反対運動などはありますか。

事務局

街づくり条例に基づき7月10日に実施した、近隣住民対象の事業説明会では、大きな反対意見はなかったとの報告を事業者から受けております。また、同条例に基づき説明会実施報告書を縦覧したところ、日影の範囲を確認したい旨の意見書が1通提出されましたが、事業者が作成した見解書により、了承が得られたものと認識しております。

日高委員

日照の観点から、周辺住民に悪影響はありませんか。

事務局

日照の影響については、建築基準法の日影の制限に適合していることを踏まえ、事業者により近隣住民に説明し、了承が得られております。

横内会長

近隣住民への建設計画や日影の説明などの言質は取っておいてください。とくに、事業者からの申請高さが、19.99mで、1cmのクリアランスしかありませんので、施工次第で20mを超えるかもしれません。竣工後は確認しようがありませんし、壊すこともできません。

事務局

承知いたしました。

(5) 審査の結果

各委員の意見がない旨を書面にて確認し、建築審査会として、第1号議案について同意すること、及び、第2号議案について異存ないことを決定した。

(6) 閉会