

No.	該当 ページ	当該箇所	ご意見等	市の考え方	修正の 有無	流山市開発事業の許可基準等に関する条例の 一部を改正する条例(案) 修正案
1			最近の当市における緑破壊のすさまじさは、眼を覆うばかりです。子供達の遊び場もほとんど無くなりました。私達は、当市の人口増加をいかにして防ぐか基本方針の大転換を決断すべきときにきていると思います。	緑化につきましては、本条例において、既存樹林を保護するとともに、周辺環境に配慮して積極的に緑化の推進を図らなければならないとする規定を定めております。また、本条例施行規則において、建築物の種類ごとに、敷地内緑化及び接道緑化の基準の規定を定めています。 今後も、開発等で失われた緑の回復のため、グリーンチェーン戦略に基づく街づくりに努めていきます。 また、つくばエクスプレス沿線地域では、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法及び土地区画整理法に基づき、各事業者が整備を行っているため、人口抑制については、考えておりません。	無	
2			パチンコなどの風俗営業は子育ての街を推進するおおたかの森に相応しくないので建設ができない条例を作ってください。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
3			おおたかの森のパチンコ店建設に反対します。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
4			通学路にパチンコ屋いりません。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
5			流山にパチンコ屋を増やさないでください。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
6			流山市になぜ新しいパチンコ屋ができるのか理解できません。今から建設中止にできませんでしょうか。よろしくお願いします。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
7	P6	景観協定締結について	「景観協定について、務めなければならない」→義務化すべきである。たとえば「別途定める条例に従わねばならない」	従来から規定している、建築協定の締結に加え景観協定の締結について努めるよう定めたものです。	無	
	P7	緑地について	開発事業者寄りの条例だと判断できる。市の指導力を盛り込むべき。第三者委員会などを創設し長期にわたる計画を作成しそれに基づく条例に改定すべき。 例えば、現在ある雑木林等の緑地を破壊するのであれば、同等の面積及び樹木の本数を別途確保することを義務づける。 緑化についても、このままほっておくと、せっかくの「都心から一番近い森のまち」が嘘八百になりかねない。住人を増やすことは、地方都市の施策として理解できるが、破壊した雑木林等の緑地に関しては開発業者の責任において同等面積または同等本数の樹木を補填させる条例が必要であると思う。	緑化につきましては、本条例において、既存樹林を保護するとともに、周辺環境に配慮して積極的に緑化の推進を図らなければならないとする規定を定めています。また、本条例施行規則において、建築物の種類ごとに、敷地内緑化及び接道緑化の基準の規定を定め、緑の回復に努めています。	無	
	P6	景観について	電線、CATV 等ケーブルの埋設の義務づけ、景観の美化に繋げる条例とする、など。 都心では電線の埋設化が進んでいると聞く。一から開発するにあたって、なぜ電線の埋設化が検討されなかったのか。下水道化が進んでいるのに非常に残念である。特に既存街中でもCATV と思われる黒く太く、さらに渦巻き状のケーブルが巻き付いてあり、重そうな箱が取り付けられているのには、頭上が鬱陶しくたいへん目障りで、危険すら感じる。少なくとも新規に開発されるところに関してはあらゆるケーブルの埋設化を条例として義務づけるべきである。あわせて既存市街地も順次ケーブル類の埋設化を促進すべきである。	本条例は、開発事業の施行に関し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、既存市街地に関しての無電柱化については困難ですが、新規の大規模な開発事業については無電柱化及び地中化に努めていただくように指導をしています。	無	

No.	該当ページ	当該箇所	ご意見等	市の考え方	修正の有無	流山市開発事業の許可基準等に関する条例の一部を改正する条例(案) 修正案
		景観について	私の意見は、条例の枝葉末節について述べるものでは有りません。市の景観全体について「こうあるべき」、「このような観点から考えるべき」という基本概念について述べるものであります。条例の基本的な考え方から全面的に見直されるよう要望するものです。 まず、流山おおたかの森駅周辺のマンション建築等の開発が進んでいるが、開発が進むに従って、そのあまりの醜悪さが目につき始めた。建物の高さも向きも、色もまちまちで、また隣接して建築されたマンション群のそのごみごみとした統一感のない様相に愕然としている。雑木林を伐採して無から都市化するなら、なぜもっと美観・景観を重視した全体像が描けなかったのか。 結局は市に確固たる哲学が無く、土地保有者とマンション建築業者の二者間に任せていたからではないか。市の条例で、ある程度の区画においては建物の高さ、カラー制限、十分な間隔と緑地化などを強制力のある条例で定め、それに従って土地売買や、建築業者に開発させるべきであった。今からでも遅くは無いと思う。これらの施策によって流山市のステイタスが上がり、戸建て住宅やマンションの価格も上がるが、その分高額所得者がふえ税収も上がるはずである。 そのうえで「母になるなら…」 「父になるなら…」と謳っていれば、必ずしも高齢の高額所得者のみでなく、若い世代の高額所得者にも生涯居住地として認知されると思う。今のままでは、雑然とした、後の「スラム流山」が危惧され若い世代の移住にも限界が出るだろう。市景観について根本的、抜本的に考えを変えていただくよう要望するものです。	流山市景観計画に基づき、良好な景観の形成に努めるように事業者に対して指導しています。	無	
			ついでに申し上げるなら、条例の条文に「市長は…」という文言が多用されている。市長がいちいち判断するとも思えず(もし本当にそうなら市長が替わるたびに判断がかわりもっと危険)、おそらく市長の名の下に関係部署が判断するものと思うが、そこに判断のブレまたは恣意が入り込む余地が出る。 条例たるもの、市民や市職員が判断する基準になるべきものであり、その都度、市民や市職員が検討解釈するような余地を残したくないものでありたい。	本条例は、開発事業の施行に関し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたものであり、その基準の中で、周辺環境や多種多様な諸条件に対応できるように「市長が特に認めた」という特例を定めています。	無	
8	P9	最低敷地面積について	1区画165㎡を300㎡とする件について 1)当初は良好なる宅地環境を目指すことで理想主義的すぎるがそれも良しとするかとの事で自己納得致しておりました。 2)がしかし、実際の宅地取引及び宅地の利用を考慮したとき ①固定資産税の特例についての考察から小規模住宅用の土地は200㎡までとして課税標準の軽減が1/6となります。200平方メートルを超える土地は軽減が1/3となり相当な負担になります。 3)よって、市街化調整区域内の分譲地だからと言って300㎡は購入者にとっても相当な負担になります。 4)この事は、流山市全体の資産価値の「下げ」の大きな要素になりえると考察いたします。 5)良好な住宅環境を確保するためとはいえ、やはり今迄どおりの165㎡を最低限度とすることで宜しいと考えます。 6)良好な住宅環境を確保する方法が宅地の拡大のみならず、公的な部分、道路部分の矮小エリアの植栽、ポケットパークの植栽を考慮すべきであります。 7)大きな宅地で自己完結型の宅地を目指すのではなく、道路と一体となったオープンスペース型の住宅環境を目指すべきでありましょう。	市街化調整区域の地域性を考え、より良質な住環境の創出のため、最低敷地面積を165㎡から300㎡とします。	無	
9			全体として、良好な景観を形成する方向に変更されているので良いと思います。 しかし、良好な景観を形成するには建築物だけでなく、建築後に設置される屋外広告物にも留意しなければなりません。 現在、流山市では屋外広告物の設置は許可制をとっており、事前協議を行うことになっていますが、正しく運用されているのでしょうか。例えば、流山おおたかの森駅周辺の店舗の建築物について、ネオンの看板や、のぼり旗が多く設置されるなど景観を損なうものがしばしば目につきます。建築時は基準を満たして建設されても、その後の広告物の設置については十分な協議、または監視が行われていないのではないかと感じています。 本条例に関して、主に特定用途建築物や店舗等が対象になりますが、今回の開発事業の許可基準に以下のような記載の修正を要望します。 ・屋外広告物の設置を建築行為に含める ・屋外広告物を設置・変更する際にも事前協議が必要である旨を明記する 今後、屋外広告物の設置基準については、別途検討されることを併せて期待します。	屋外広告物については、千葉県屋外広告物条例及び流山市景観計画において、設置基準の適切な指導をしています。また、届出がされたものについて変更を行う場合、変更届出の提出を求めています。	無	

No.	該当 ページ	当該箇所	ご意見等	市の考え方	修正の 有無	流山市開発事業の許可基準等に関する条例の 一部を改正する条例(案) 修正案
10			公表された改正案については、特段の異論はありません。 この意見書でお伝えしたいことは、既に流山おおたかの森駅近辺の開発において一部で話題に挙がっているパチンコ店の出店に関する提言です。 流山市が目指す街のイメージは、都心に近い森の街であって、かつ、子育て環境が整った主に共働き世帯にとって住みやすい街と、私としては理解しています。また、現実問題として、街を発展させるためには、税収を増やすことや人の往来を増やすことが必要であるとも理解しています。 現在流山市は、上記イメージ戦略や街づくりが奏功し、つくばエクスプレスの開通を要因とする人口増加に加え、プラスαで人口が増加していると考えています。私自身も流山おおたかの森駅南口広場の雰囲気づくりから街の方向性を肌で感じたことをきっかけに、同駅近辺への転居に至っています。他の流山おおたかの森駅近辺に転居されてきた方々も何らかの契機で街の方向性に共感し、今後の街づくりに期待しているからこそ、この地を選んだのだと思います。この裏付けが全国でも上位の人口増加を達成できたことなのではないかと思います。この良い流れを持続させるためには、上記のイメージする街づくりをふれずに継続することが必要であると思います。 私はパチンコという遊戯そのものを否定するつもりはありませんが、流山市が目指す街のシンボリックな空間であって、街づくりに共感して転居してきた子どもを持つ世帯が近隣に多いと思われる、流山おおたかの森駅近辺(個人的な印象です。)へのパチンコ店の出店は、子どもへの影響、街の景観及び治安等の住環境においても、街づくりの戦略的にも、ふさわしくないと考えます。 これはパチンコ店に限らず他の年齢制限があるようなギャンブル施設やいわゆる風俗と言われる店舗も同様です。 街づくりのイメージを明確に示し着実に実現することで、これまで良い結果が出てきていると思います。そのイメージにそぐわないパチンコ店の存在は、子どもの教育や住環境について真剣に考えている住民の期待を裏切ることになること、また他地域と比較した時の差別化が薄らぐことに繋がると 생각합니다。 税収や人の往来は、そのような商業施設を必ずしも必要としませんので、総体として良い結果に結びつくよう、上記の観点から必要な規制を設けることが適切と考えます。 ついては、当条例或いは他の適当な条例において、流山おおたかの森駅付近の一定エリア(例えば新市街地地区)は、上記のような一部の商業施設の設置を制限する規定を設けていただきたいと思います。 今後もよりよい街づくりを期待しています。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
11			<パチンコ店やその他風俗店の無い、子育てに優しい街づくりを行って欲しい> ・次に掲げる区域については美しい自然景観を守り、良好な生活環境の保全を図るため、パチンコ店の設置、及び営業行為は認めない。 (1) 流山おおたかの森駅周辺1km圏内 (2) 流山セントラルパーク駅周辺1km圏内 (3) 教育施設、及びその指定通学路から100m以内の範囲 (4) その他特に市長が定める区域 ※例えば平和台周辺の街並みや生活環境の保全など	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。	無	
12			パチンコ店やその他風俗店が建設できないようにしてほしい。 おおたかの森駅周辺を特区に指定し、商業地域の景観だけでなく、店の業種や内容を市が決められるようにし、誘致できるようにしてほしい。特区内においては、流山市にふさわしくないと市が判断した店舗は建設できないようにしてほしい。 おおたかの森駅周辺においては、流山市の看板となる重要地域であることをふまえ、条例制定前にできた建物であっても、周辺住民の大多数の理解が得られていない建築物(建設時に建設反対の署名や意見が数多く集まった建築物)は、市が立ち退きを命じることができるようにしてほしい。	本条例は、開発事業の施行に際し、事業着手前に必要な手続き、事業施行に伴う公共公益的施設等の整備に関する基準を定めたもので、建築物の用途を制限する条例ではありません。なお、流山おおたかの森駅周辺の風俗営業に係る店舗等の制限については、地区計画の見直しによる対応を考えています。(立ち退き命令は出来ません。)	無	

No.	該当 ページ	当該箇所	ご意見等	市の考え方	修正の 有無	流山市開発事業の許可基準等に関する条例の 一部を改正する条例(案) 修正案
13			パブリックコメント全体について 大規模開発を積極的に誘致し、流山市を更に発展させ良い街にしていこうとする市の取り組みは、市民として評価させて頂いており、既存の住民の生活と調和させながら、今後も積極的に進めて頂きたいと思います。 当該パブリックコメントの資料について、改正点のみ対比させた表では内容を理解し難いと感じました。特に、本条例において引用されている他の条例や法令を探すのに困難を感じましたので、改正案のPDFでは、引用法令にリンク設定して頂ければ助かります。また、現在の開発事業手続きが改正後はどのように変わるのか(どのように規制緩和されるのか)が理解できませんでした。新旧の開発事業手続きフロー図等を提示してご説明頂きたかったと思います。次回以降、是非ご検討頂きたくお願い致します。	ご指摘がありました、関係法令等へのリンク及びパブリックコメント資料の作成については、今後検討させていただきます。	無	
	P6	大規模開発届出について	第6条の条文追加について 第6条「ただし、流山市街づくり条例(平成24年流山市条例第9号)第34条第1項の規定による調停の申出がなかったときは、この限りでない。」の追加について、不適当だと思いますので反対であり、市の対応に疑念があります。 この条文が追加されると、近隣住民から調停の申出が無かった場合は、開発事業の届出が不要ということになります。さらに、同第6条2に定められている市長による計画に対する助言、同 3の公衆へ閲覧についても実施されないこととなります。 市が、計画の届出の要不要の判断を近隣住民に委ねるという方向性は概ね正しいと思いますし、理解できます。ただし、現状は私を含め流山市の住民が、適切に対応するための時間、知識、組織を有しているとは思えません。そのため、場合によっては調停の申出を行う機会を逸してしまう恐れがあると思います。 開発行為は近隣住民の都合に関係無く計画されます。私たちには自らの生活がありますから、開発行為者から一方的に計画を提示されたとしても、いつも十分に対応できるとは限りません。また、開発行為者は法人ですの、近隣住民個人では、対応が困難ですが、これに対応できる組織が地域に構築されているとは思えません。近隣住民が全員参加している わけではない自治会では組織として十分とは言えません。さらに、たとえ問題を感じたとしても調停行為に対応できるようなリーガルリテラシーを有する近隣住民がどれほどいると市はお考えなのでしょう。現状において当該条文を追加した場合は、第6条を適用するかどうかの判断の責任を近隣住民に丸投げして、開発計画に対する助言の役割と情報公開の責務について、市が放棄しているのではないかと理解できてしまいます。 私は市民として、近隣住民からの調停申出に関わらず、市は大規模開発の行為者に第6条で定める届出を確実に施させて頂きたいと思います。そして、その計画について法令順守の観点だけでなく、近隣住民の生活と調和しているかどうかという観点からも、市に必ず評価して頂き問題がある場合は開発行為者に適切助言して頂きたいと思います。その結果は、是非公開下さい。これはまさしく第6条2、3に定められるものであり、市民が期待する市の役割と責務と思います。 第6条の条文追加について 第6条に「ただし、流山市街づくり条例(平成24年流山市条例第9号)第34条1項の規定による調停の申出がなかったときは、この限りでない。」の条文が追加されると、近隣住民の判断が届出の有無を左右しますから、これまで以上に近隣住民に確実に大規模開発事業の情報を公開し周知徹底する取り組みが必要不可欠だと思います。近隣住民への情報公開と周知について、市はどのような方法を想定されているのか教えて下さい。近隣住民が知らない間に調停期間が過ぎてしまっていたなどということが決して無いようにご配慮頂きたいと思ます。さらに、開発地域に学校や公共施設等が含まれる場合は、近隣住民に加えてこれらの生徒、保護者、利用者への周知徹底も常識として必要でしょう。このような取り組みが無いままに、近隣の住民に一方的に判断の責任を押し付けることは、誠意に欠けると思います。	流山市街づくり条例第34条第1項に規定する調停の申し出がなかったものは、本条例に規定している大規模開発事業の届出を不要とする改正を行うものですが、本条例の第10条に規定する事前協議申請により、事前協議申請後7日以内に事業公開板を設置し、設置後14日以内に近隣住民等へ事業計画の説明を行う必要があります。事前協議申請では、庁内各課へ意見照会を行い、必要な指導を各課が行っています。さらに、第4条では事業者の責務として、「事業者は、市民等から開発事業について説明を求められたときは、誠実に対応しなければならない。」と規定しています。このことから、事前協議において近隣への周知や開発事業者への指導ができると考えます。 また、流山市街づくり条例においては、大規模土地開発構想の届出時に係る現地への公開板の設置、説明会の開催結果の報告、近隣住民等から提出された意見書に対する事業者の見解書について、市窓口での縦覧及びホームページへの掲載により市民の皆様にも周知を図っています。	無	

No.	該当 ページ	当該箇所	ご意見等	市の考え方	修正の 有無	流山市開発事業の許可基準等に関する条例の 一部を改正する条例(案) 修正案
			第6条の条文追加について 流山市街づくり条例の第10条2には、公共施設があった際の協議について定められており、これは保護者として子供の教育環境に影響を与える極めて重大な協議であると理解しています。第6条に「ただし、流山市街づくり条例(平成24年9号)第34条1項の規定による調停申出がなかったときは、この限りでない。」の条文が追加された場合は、近隣住民からの調停申出の有無が開発行為者からの届出の有無を左右します。もし届出が無かった場合は、市が大規模開発計画を把握するのが遅れてしまい適切な意見を述べられない等、公共施設があった際の協議結果にも影響を与えるのではないかと危惧しますので、届出は必ず必要であり、当該条文は追加すべきではないと思います。 実例を挙げて申し上げますと、南流山小学校近隣の大規模開発においては、大規模マンションのバルコニーが小学校のプールに面しており、マンションから小学校のプールが丸見えとなりました。これは、一般常識で考えても有り得ませんし、昨今の子供が巻き込まれる事件・事故や子供の安全に関する様々な取り組みを考えても許容されるものではありません。なぜ学校教育活動や子どもの安全に関する配慮にかけような、このような結果になってしまったのか保護者として理解に苦しんでいま 当該条文が追加されず、開発行為者に届出を行わせている現状においても、このような事例が生じておりますので、市民の一人として私は市が適切な対応ができていないのではないかと心配しております。そのような中で更に規制緩和することは、今後の大規模開発においても同様もしくはこれ以上の問題が生じる恐れが十分にあると思いますので、賛成できません。まずは市として、適切に対応できる体制を十分に整えてから、規制緩和となる当該条文の追加を検討すべきと思いますが、いかがでしょうか。 学校周辺の大規模開発に対応する条文追加の提案 「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」の改正案について、学校等の教育施設への配慮が不十分だと思いますので、下記の追加を提案します。 本条例や街づくり条例では、大規模開発事業の行為者と近隣住民との協議、調停等については定められておりますが、開発地域の学校に通う生徒やその保護者の関与については定められておりません。 南流山の大規模開発においては、建設されたマンションの一部の南東側メインバルコニーが南流山小学校のプールに面しており、マンションからプールが丸見えとなりました。このようなことは子供安全に関する配慮が足りないのではかと思ひますし、市の対応と現在のシステムに不信感を持っております。 私も含め保護者の多くは、本条例で定める近隣住民には該当しないため、情報は事業公開板のみであり、説明会等で開発計画の詳細を知る機会はなく開発行為者にプールへの配慮を確認する機会もありませんでした。しかし、もしプールが丸見えになることを事前に知っていれば、これを防ぐアクションを起こす保護者もあり、これを防ぐことができ たかもしれません。重要なのは、保護者に子供の安全に関する重要な情報が知らされず、これについて判断の機会も与えられなかったことです。 このような経験を踏まえ、大規模開発地域に学校がある場合は、学校の教育活動に影響を与える恐れがありますから、開発行為者は近隣住民と同様に学校に通う生徒や保護者も積極的に情報を開示して協議できるように本条例で定めて頂きたいと思ひいます。 具体的には、第2条に「(19) 保育・教育施設関係者等 次のいずれかに該当する保育および教育施設の運営者および教職員、または当該教育施設に通う児童・生徒ならびにその保護者 ア 事業区域に隣接する施設 イ 事業区域の境界線から〇mの距離の場所に存する施設」として定義し、第8条、第12条、第13条、第14条に「～近隣住民等および保育・学校教育活動への著しい影響その他市民生活の侵害～」と追加することを提案します。			