

**流山市開発事業の許可基準等に関する条例の改正案に係る説明会  
(意見交換会議事録)**

**日 時** 平成27年6月20日(土) 午前10時から10時50分

**場 所** 初石公民館 2階和室

**説明会** 参加者 18名

**事務局** 嶋根課長、伊原課長補佐、藤澤開発指導係長、  
大徳開発審査係長、鈴木主事、山田主事

**意見交換会議事録** 別紙議事録のとおり

**配布資料**

- 資料1 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)に係るパブリックコメント実施要領
- 資料2 流山市開発事業の許可基準等に関する条例(平成22年条例  
第14号)新旧対照表
- 資料3 「流山市開発事業の許可基準等に関する条例施行規則」及び  
「流山市開発事業整備基準」への委任事項
- 資料4 開発条例改正(案)等一覧表 《参考資料》

## 意見交換会議事録

本条例は、主に民間事業者が一定規模以上の宅地造成、マンション建設、商業店舗や工場などを目的とした事業を行う場合に必要な手続き及び整備基準を定めたもので、関連する施行規則及び「流山市開発事業整備基準」がセットになっています。今回の改正の概要につきましては、資料4「開発条例改正（案）等一覧表」とパワーポイントを使って説明を行いました。

概要説明に引き続き行った意見交換会は以下のとおりです。

### 参加者 A

項目（3）良好な住環境に関して、市街化調整区域の最低敷地面積を165㎡から300㎡に見直すとのことですが、300㎡の理由及び根拠は何ですか。

### 事務局

都市計画法第33条第4項 都市計画法施行令第29条の3で、市街化調整区域の最低敷地面積は300㎡を超えないことと定めており、市街化調整区域における良好な自然環境の保全のためには、広い敷地面積の確保が必要なことから、300㎡とさせていただきました。

### 参加者 A

例えば、市街化調整区域にある農家住宅の敷地で、半分住宅、半分畑としては使用できるのでしょうか。

### 事務局

農家住宅の敷地で半分を住宅一戸、半分を畑として既存の宅地の場合には問題ありません。今回の改正は、個人に制限をかけるものではなく、新たに開発を行う非自己用に規制をかけるものです。

また、現行開発条例では市街化調整区域での最低敷地面積については、165㎡でしたが、市街化区域でも、地区計画により最低敷地面積を定めている地区があり、135㎡や150㎡で定めている区域が主として

あります。江戸川台東地区については最低敷地面積を165㎡とする地区計画を定めており、市街化区域の中でも、広く敷地を設定している区域があります。市街化区域内の地区計画の面積基準と現行開発条例での市街化調整区域の面積基準が、同等規制であり、市街化調整区域の地域性及びインフラ整備状況を考え、最低敷地面積を165㎡から300㎡に見直しを考えました。

### 参加者 A

市街化調整区域でも道路の反対側が市街化区域であったり、駅が近かったりと、市街化調整区域でも都市化している区域がありますが、その区域でも300㎡の最低敷地面積を設けられると、資産価値が落ちてバランスが悪いと思います。市街化調整区域でも、畑の中心にあるような区域と、すぐ隣まで市街化が迫った区域があり、すべての市街化調整区域に最低敷地面積の300㎡を適用するのは適切なのでしょうか。市街化調整区域で一律に基準を定めるのではなく、地域によって、基準を変えるべきではないのでしょうか。また、地区計画等でも基準は設けられないのでしょうか。

### 事務局

市街化調整区域とは、都市計画法の中では本来、市街化を抑制することを目的としています。開発条例で市街化調整区域の地域ごとに基準を変えることは難しいです。地域ごとに基準を変えるのであれば、確かに地区計画等で基準を考え、設けるなど考えられます。ただし、今回は開発条例の改正であり、地区計画については、別の手続きになります。ただし、市街化調整区域で住宅地を目的とした開発は、流山市の都市マスタープラン等を鑑みても、難しいと思います。

ご意見は、今後の参考にさせていただきます。

### 参加者 A

資産価値も変わるので、よろしく願いいたします。

### 参加者 B

市街化調整区域に最低敷地面積の300㎡は、自己用の分家住宅等に

も適用されるのでしょうか。

### **事務局**

対象外になります。非自己用が適用になります。

### **参加者 C**

項目(2)1の公園設置についてですが、公園及び緑地ということは、全て緑地でもいいのでしょうか。

### **事務局**

公園は、最低3%以上かつ150㎡以上の確保が必要になります。ただし、まずは全て公園で考えていただき、指導及び計画の中で、緑地が必要な場合に、協議の中で最低限の緑地を設けることを趣旨とする改正になります。

### **参加者 D**

事前協議対象の建築行為でも公園の設置は必要なのでしょうか。

### **事務局**

開発行為及び建築行為については、区画整理事業地区内を除いて敷地面積が3,000㎡を超えるのであれば、住宅系であれば公園の設置が必要です。土地区画整理法の中では全体の3%以上の公園を設置しなければならないと定められており、流山市内の区画整理事業でも概ね4%の公園を設けています。区画整理事業で公園を設け、更に公園の設置を求めることは、地権者の方に負担をかけてしまうので、区画整理地内の50,000㎡未満については、公園設置は適用除外にしています。

### **参加者 D**

分かりました。

意見ではないのですが、項目(1)2の大規模開発事業届出についての改正については良いと思います。事業者としては、街づくり条例に時間をかけることが出来るのでいいと思います。また、項目(2)5の自動車駐車施設の緩和については、グリーンチェーン等の取得条件があること

で、流山市の市政が分かりやすく出てきているので良いと思います。

## **参加者 E**

項目（２）４の道路の設計 C B R 3 % 以上についてですが、完了検査時に試験データ等の提出を求めることはありますか。

## **事務局**

軟弱地盤等、水位が高い場合については、求めるケースもあるかと思いますが、一般的な関東ロームで地盤が悪いということでなければ、中間検査時の中で、データが必要か判断させていただければと考えています。

## **参加者 B**

項目（２）５の自動車駐車施設の緩和についてですが、緩和することで何が良いことになるのでしょうか。

## **事務局**

自動車駐車施設を緩和するには、グリーンチェーンを取得することが条件になりますので、緑が多くなります。

また、緩和は事業者のためだけではなく、近隣住民の方のためにも配慮したものになります。マンションを計画する場合、機械式駐車場を隣地付近に４段、５段を配置する計画が多くあります。機械式駐車場の場合、建築物には該当せず、日影等の規制は受けませんので、近隣の住宅に圧迫感や長い時間影を落とすことがあります。その際、近隣住民の方から事業者へ機械式駐車場の段数を落としてほしいと要望が出た際に、事業者側からも段数を下げたくても、付置義務以下にできないので、段数を下げられないといったケースが過去にありました。もともと、この開発条例は近隣住民のために設けられた条例ですが、条例による自動車駐車施設の付置義務が原因で、近隣住民も事業者も望んだ解決方法ができないのであれば、グリーンチェーンや景観に配慮すれば、付置義務を 20 % まで下回っても良いとしてきた例があります。しかし、このやり方だと、近隣住民から要望がない限りは、自動車駐車施設の付置義務を下げられないことがあり、要望がある場合とない場合では、差が出てし

まうので、今回の改正で、グリーンチェーンや景観に配慮すれば、20%までの自動車駐車施設の緩和を設けました。