

**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24年12月8日(土) 午前10時から11時20分

**場 所** 初石公民館 2階和室

**説明会** 参加者 1名

**事務局** 齋藤宅地課長、嶋根課長補佐、作田開発審査係長、藤澤主査、  
豊田開発指導係長、小西主査

**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

## 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「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」及び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

項目（1）安心・安全なまちづくりに関して、昨年3月11日の大震災以降のことを考慮して改正されるということですが、流山市では洪水や地震に関するハザードマップを作成していると思いますが、その辺の取り合いについて条例では記述されていないようです。

南流山や鱈ヶ崎・宮園地区など転居されてきた住民が多い地区につきましては、そこに住まわれている人は、地震や洪水に強いかどうか、そのような情報を得て住まわれているかどうかは分かりませんが、既成市街地の安全対策について条例は何ら触れておらず、規定もないようです。この点の対応について、例えば許認可に条件を付けるなど確認したいのですが。

### 事務局

開発条例は既成市街地の地盤の強さとか安全性とかを国の基準に照らし合わせて適用するための根拠となるものではありません。あくまでも、これから建物を建てることを目的とした土地における造成や建築について関わってくるもので、このような場合は、国の技術的な基準をクリアすることが許可の前提になっているわけです。既に出来上がっているものにつきましては、開発条例の基準を遡って適用することはできません。従いまして、問題となるのは造成後の当該開発区域の情報開示の方法ということになると思います。

流山市では今年の8月に地域防災計画の見直しを行いました。防災計画の冊子はかなりのボリュームになりますことから、担当課の方で内

容を絞り込んだパンフレットを作成し、今年度末を目途に全戸配布する方向で作業を行っております。

また、ハザードマップにつきましては、防災計画の見直しに伴い平成25年度に見直しを予定しておりますが、洪水マップにつきましては、防災計画の見直しに絡めて特に変更がないことから、新規作成の予定はありません。パンフレットの配布により自分の住んでいるところの状況は確認していただけるものと考えます。

## 参加者

新たに3,000平方メートル以上の床面積の建物の開発事業については国の基準の適用が前提ということだが、その事が条文中に明記されていた方が、市民からすれば分かり易いと考えます。

また、パンフレットが今後全戸配布になるということでしたが、パンフレットだけでは分かり難く、市民への説明は不可欠と考えます。

船橋市では地区防災カルテというものを地区毎に作成しており、よりきめ細かな対応がとられています。もっとも、市のホームページを通してしか内容が確認出来ない等情報の開示方法には疑問符が付きそうです。

何れにしても、笛吹けど踊らずでは意味がないわけで、周知徹底を図ることが大事だと考えます。財力がある人は別としても、我々一般市民にとりましては、終の棲家となるわけですから、選択を誤らないよう情報開示に努めて頂きたいと考えます。

## 事務局

流山市では毎年小学校区単位で防災訓練を行っており、市民の皆さんや自治会に参加して頂いております。周知方法等に工夫の余地があるのではないかという御意見につきましては、主管課である防災危機管理課にその旨を伝えさせていただきます。

## 参加者

防災備蓄施設の設置位置は、例えば、洪水の危険の高い所に設けても意味がないので、その辺は許認可との兼ね合いで検討の余地があるかと考えます。

また、条例では3,000平方メートル以上の大規模開発を対象にしているようですが、小規模開発についても、防災備蓄施設を設けさせるよう別の基準を設けてはいかがですか。

## 事務局

特に大きな開発の場合、街づくりへの貢献や責務ということで、新たに入居する人たちの安心安全も含めて開発事業者に努力して頂きたいと考えています。

市としては、既存の自治会に自主防災組織の設立を促すとともに、補助制度を設けて防災施設の整備をバックアップする等多方面的な取り組みを行っているところであり、その点をご理解いただきたいと思います。

## 参加者

項目（2）の良質なまちづくりの①に一区画135平方メートルとありますが、これ以上ではだめなのですか。この条文をみるとジャスト135平方メートルで問題ないように読めるのですが、どうでしょうか。

## 事務局

下限値で、最低限の基準を示しております。

## 参加者

項目（3）地球環境への負荷の低減についてですが、ここでは雨水利用設備が例示されておりますが、路面排水についても、透水性舗装や側溝、雨水枡等の設置を義務付ける必要があるのではないかと考えます。

## 事務局

お手元の資料は改正内容の説明になっております。ご指摘の施設の整備等につきましては現行条例で規定しており、開発事業地内の雨水については、一旦雨水浸透貯留槽で受けて流出量を抑制し、はけきれない分だけを放流することとしております。

## 事務局

宅地内は全て浸透施設の設置を義務付けており、水位の高い場合を除

き、可能な限り浸透式にするよう指導しております。

**参加者**

浸透式側溝はどうですか。

**事務局**

使っているところもあります。

**参加者**

LED照明の設置にはどの程度の費用がかかるのですか。

**事務局**

東京電力の電柱に共架する場合で、1基5万円程度はかかります。

**参加者**

従来のものだとどうですか。

**事務局**

1万円程度でしょうか。

**参加者**

電柱共架でない独立式の場合はどうですか。

**事務局**

LED灯の場合は10万円程度になりますが、節電や10年程度交換が不要という管理面を考え合わせると意義があると考えます。

また、基本的には開発エリア内が対象ですが、開発に伴う道路拡幅等により既存の防犯灯が共架された電柱の移設を伴う場合は、事業者負担でLED灯に付け替えてもらうケースは今後あり得ると考えます。

**参加者**

完了検査は行われると考えますが、例えば搬入された土砂の土質検査は行うのですか。

## 事務局

地盤改良が必要な土地かどうかを判断する資料を審査段階で提出させております。地盤改良を行った場合は改良後の資料も提出させます。

## 参加者

上記データは保存されますか。また、そのデータは公表されますか。

## 事務局

問い合わせがあれば開示しており、照会件数は増加傾向にあります。

## 参加者

情報公開の徹底と併せて、その情報発信の方法を工夫して頂きたいと考えます。災害には人災に当たるケースも少なくないと聞き及んでおりますので、行政として確りとした対応に努めて頂きたいと考えます。

## 事務局

土地の売買だけの場合は分りませんが、開発許可を得た宅地造成の安全性は確保されると考えます。

## 参加者

マンション等のコンクリート系の建築物の場合は厳格な基準が適用されると考えますが、戸建住宅の場合は建築士の判断によって異なると考えます。そういった意味でも行政からの情報発信はより重要になると考えます。

開発面積に応じて整備すべき公園の面積が決まっていると考えますが、ここでいう公園は街区公園ですか。

## 事務局

都市計画法では、3,000平方メートル以上の開発行為においては開発面積の3～6パーセントの間で公園を確保することになっておりますが、本市の条例では上限である6パーセントを採用しております。

## 参加者

整備後の管理はどうなりますか。

## 事務局

流山市に移管され、流山市が都市公園として管理します。

## 参加者

事業者管理の緑地、具体的にはコンビニエンスストアの緑地の管理が十分ではないケースが見られます。枯れたり、雑草が繁茂したりしているところはかなり見受けられますが、この点については市はどのように考えますか。

## 事務局

植栽の面積や樹種等は完了検査時に担当課でチェックしますが、その後の管理については、事業者管理となります。

## 参加者

景観の観点から、また、緑を戦略的に残す事業を推進する流山市だからこそ、事業者管理に管理義務を負わせるような制度設計が必要ではないかと考えます。

## 事務局

事業者管理のうち、住居系は比較的管理がなされていますが、店舗系については、敷地の中に緑地があることが販売に貢献すると考える事業者が少ないのかもしれませんが。条例に規定があるから緑地スペースを確保しているというのが現状かもしれません。この点につきましては今後の検討課題とさせていただきます。

## 参加者

10,000平方メートルを超えるような大規模開発における無電柱化、電線共同溝の整備の義務付けというのは難しいのでしょうか。

## 事務局

流山市では過去に事例がありませんが、現在、新市街地地区内で20,000平方メートルを超える戸建住宅の開発事業が計画されており、こ

の中で一部電柱の地中化が採用される予定です。無電柱化は、その費用が宅地の販売価格にストレートに反映されることから、事業者は難色を示すところが多いのが実状です。

### **参加者**

開発事業以外で無電柱化を進める計画は無いのですか。

### **事務局**

流山おおたかの森駅前及び流山セントラルパーク駅前の一部エリアについては、無電柱化を行う計画になっております。