

木地区 6 7 街区調停に係る第 5 回流山市街づくり委員会 会議録

目 次

1	開催日時及び場所	1 ページ
2	出席した委員及び職員	1 ページ
3	概要	3 ページ ~

1 開催日時及び場所

日 時：平成 2 5 年 9 月 2 8 日（土）午後 2 時から午後 4 時まで
場 所：流山市役所 3 階会議室

2 出席した委員及び職員

（ 1 ）委員会委員

北原 理雄 （学識経験を有する者）
林 美栄子 （学識経験を有する者）
野口 和雄 （学識経験を有する者）
後藤 信利 （学識経験を有する者）
小川 哲也 （公募による市民）
伊藤 治夫 （公募による市民）

欠席した委員

谷口 晶子 （公募による市民）
千葉 正由紀 （市長が職員のうちから選出する者）
吉田 光宏 （市長が職員のうちから選出する者）

（ 2 ）職員

都市計画部長	石本 秀毅	都市計画部次長 兼 都市計画課長	亀山 和男
都市計画課 課長補佐	長橋 祐之	都市計画課 都市対策係長	大塚 洋一
都市計画課 主事	松田 勇作	都市計画課 主査	池田 真二
都市計画課 主事	坂本 和也		

（ 3 ）調停申出者

南流山 6 7 街区を考える会 亀山氏・伊藤氏他 1 0 名

(4) 事業者

株式会社長谷工コーポレーション 6名

(5) 傍聴者 6名

事務局

それでは、定刻となりましたので、流山市街づくり委員会を開催します。
はじめに、都市計画部長の石本よりあいさつをさせていただきます。

石本都市計画部長

本日は、皆様には、お忙しいなか、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。都市計画部長の石本でございます。

本日の議題は、前回に引き続き、(株)長谷工コーポレーションにより届出のありました、共同住宅建築の大規模土地開発構想に係る第5回目の調停です。今回は、2回の部会を踏まえ、委員会としての調停案の提示を行う予定です。

北原委員長はじめ、委員の皆様におかれましては、慎重な御審議、よろしくお願いいたします。
簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。

事務局

続いて、本日出席の委員の皆様を紹介させていただきます。

< 委員紹介 >

事務局

続いて、本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

< 職員紹介 >

事務局

申し遅れましたが、本日の進行をさせていただきます都市計画課の長橋です。

それでは、資料確認をさせていただきます。本日配布させていただいたものとしては、「協定書(案)」、「参考図 ~ 」、「街づくり計画書」でございます。お持ちでない方など、いらっしゃいましたら、事務局までお申し付けください。

なお、本日は街づくり委員会9名のうち、7名の出席をいただいておりますので、条例の規定により会議が成立していることをご報告申し上げます。

傍聴の皆様におかれましては、会議の進行への御協力をよろしくお願いいたします。

また、本日の委員会は、16時の終了を予定しております。あらかじめご了承ください。

それでは、この先の委員会の進行については、北原委員長にお願いしたいと思います。北原委員長、よろしくお願いいたします。

北原委員長

みなさん、こんにちは。本日は休日でお忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

8月24日に第4回の委員会を開催しましたが、その後、非公開ですが2回の部会を開催しました。

その結果を踏まえて本日は委員会として、調停案の提示を行いたいと思います。委員会の流れとしては、はじめに調停案の提示を行って、その後、双方の受諾の意思などについて伺っていただければと思います。

配布された資料については、あらかじめ目を通していただいているかと思いますが、全文を読み上げることはいたしません。協定書は第1条から第4条まで4項目ありますので、その骨子だけ簡単に説明させていただきます。

建築物の階数及び形状。東棟、西棟、南棟の最高の高さを14階とする。また、前回まで西棟は北側まで14階建てでしたが、北側部分を階段状に低くすることによって第1種高度地区における北側を概ね遵守するものとする。第1種高度地区というのは低層の住宅地に主に適用される高度地区ですが、そのような地区で用いられている北側斜線を概ね遵守するものとする、要するに低層住宅地並みの見上げの角度を確保するという事です。

北側道路部分。敷地北側に接する道路については、歩道上の空地を十分に確保し、そのうえで特に緑化によって修景を行う。また、北西角の交差点については、特に、歩行者の安全及び交差点の視界の確保、見通しがきちんと確保できるように、ポケットパークのような空地をとるということです。

立体自走式駐車場。3つの棟に囲まれた部分に立体駐車場が配置されていますが、当初は東西に長い形状でしたが、北側から見たときの壁面の長さをできるだけ抑えることや壁面の緑化を行うことによって、北側から見た際の良好な景観を確保するという事です。これは参考図の になります、当初の配置と変更後の配置がわかりやすく書かれています。

街づくり計画書。第1条から第3条までの内容を反映した街づくり計画書を再度作成して提出していただきます。資料としてA3サイズ1枚のものが配られています。

このような内容の協定書の案を委員会として提示させていただきました。

この協定書の意味についても簡単に補足させていただきます。街づくり条例では構想段階、変更が効かない実施設計ではなく、その前段階である構想段階において時点修正を行うことを目的としています。そのような意味では、実施設計のように具体的な数字が書けるものではありませんので、定性的な文章、スケッチ程度のもので合意することになります。詳細な数値や実施させる図面などについてはできていない段階での調整になりますので、協定書にあるように、やや漠然とした記述にならざるをえないことをご了承ください。調停案、議事録も残りますし、事務局として市も立ち会っていますので、この場で合意に至ったことは公の事実として残ることになります。さらにこの協定に基づいて詳細な実施設計が行われていくことになりますが、事業者には、この協定書に沿った良質な事業を計画していただくよう期待しています。この協定書に書かれていることは言わば最低限のラインです。協定に基づいて今後の手続きは市が行政指導を行うことになります。また、協定書には近隣住民等と事業者が甲乙となっていますが、考える会は当然、法人格を有してはいませんので、協定書に書くことはできませんから、考える会ではなく、代表である亀山さん個人に署名をしていただくこととなります。ただ、これまでの委員会の議事等にも残っていますが、亀山さんが近隣住民等、考える会の代表であるということは公の事実ですので、そのようなものと照らし合わせれば、亀山さんが代表として署名した事実は、明らかであると考えられます。また、もう一人の調停申出者である伊藤さんも、個人として署名していただければよろしいのではないかと思います。

それでは、協定書について簡単に説明をさせていただきましたが、これから住民の方々や事業者の

考えを伺っていきたいと思います。質問、意見含めて進めていきたいと思いますので、はじめに住民側からお願いします。

亀山氏（67街区を考える会代表）

ありがとうございます。考える会としては、本日、協定書へ同意の意思を示す方向で行きたいと思っています。つきましては、いくつかの確認事項がありますので、質問をさせていただければと思います。

一点目は、立体駐車場の件です。角度を変えていただいたことについてとても感謝しています。協定書の3条には壁面緑化と書かれていますが、参考図では読み取れない部分ですので、どのような対策を講じるのかを教えてください。

二点目は、参考図にある東棟付近のゴミ置き場ですが、このうえに受水槽を置くことが書かれていますが、高さがわかるようなものがあるのかどうかをお聞かせください。

それからもう一点は、協定書の文言です。第1条で「西棟を北に向かって階段状に低く」と書いてありますが、以前の部会で提示していただいた案では「東棟において」という文言も入っていました。これは、当然のことであるので削ってしまったのでしょうか。やはりここには文言でしっかりと「東棟及び西棟」と明記していただいた方が我々は安心できるのですがいかがでしょうか。

以上三点が重要な質問です。

北原委員長

ありがとうございました。亀山代表の質問でしたが、長谷工さんからお答えいただいてもよろしいでしょうか。

（株）長谷工コーポレーション

弊社としては、現在提示されている協定書の文言で協定を交わしたいと考えております。それを前提として、質問をいただいた3点の内容について回答させていただきたいと思いますが、その前に協定書に差し込む図面の内容について説明させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

北原委員長

どうぞ。

（株）長谷工コーポレーション

それでは、図面だけではわかりにくい部分もあるかと思しますので、説明をさせていただきます。

まず、参考図 についてですが、建物の高さの変更についての記載になります。今までの委員会の中でもお約束させていただいたグルニエと15階部分の削除について記載してあります。さらに、先ほど委員長から説明のあった北側部分を階段状にするという部分について、建物を横から見た断面図を記載しており、西棟については、角の3棟分とサービスバルコニーの一部をカットさせていただくことにいたしました。西棟はほぼ真北を向いていますので、断面図に北側からの斜線制限のラインを記載しました。当該地区は第2種高度地区ですが、協定書にもありますように第1種高度地区におけ

る斜線制限を概ね満足するために、着色してある角の3戸をカットすることを、わかりやすく表現したものです。サービスバルコニーは主にエアコンの室外機置き場として利用するのですが、ギリギリまで小さくすることで対応する予定です。14階、13階、12階許容ラインと書いてある部分については、第1種高度地区においてその階数がどのラインまで許容されるかを示したものです。ただし書きで書かせていただきましたが、カットした3戸分の容積については、3棟全体で少しずつ付け加える形で調整をさせていただければと考えています。先ほど亀山さんからお話のあった東棟の北側部分については、端が6階を予定しており、参考図には6階がどこまで許容されるかを、西棟と同様に示してあります。図のとおり、第1種高度地区は守られる計画となっています。以上が参考図 となっています。

参考図 の内容に移ります。こちらは第2条の記載内容ということで、北側の作りこみ関係のものになっています。イメージを記載してあります。概ね2.5メートルの既存の歩道がある状況ですが、さらに1メートルの歩道上空地を設け、約2.1メートルの緑地帯を設けた先に駐車場があるという位置関係を予定しています。緑地部分については当初は歩道と同じ高さでの緑地帯の設置を考えていましたが、50センチほど高いところから緑地を作って、さらに上げて駐車場という形を予定しています。2段構えにすることによって、北側への景観を作りこんでいきます。第3条の駐車場については、図で示してあるとおり、長辺を北側から東西に移します。以前の委員会でも話のあったゴミ置き場については、敷地の奥側に配置を変更しました。

参考図 と に記載した変更事項を反映させた形が、参考図 となります。今現在検討しているものが参考図 ですが、図面の左下にも記載のとおり、これから実施設計に入っていく中で、住戸の調整等はこれから行っていかななくてはならないなど、概ねこの形態は維持してやっていきたいですが、市との協議等も含め、弱冠の変更はあるかと思えます。

補足の説明になりますが、つくばエクスプレス線の地上権が設定されていた部分については、以前の案ではそこに駐輪場を設けていましたが、検討の結果これをすべて建物の内側に取り込む形にし、純粋な緑道という形でやっていきたいと考えています。

最後に亀山代表から質問のあった壁面緑化の件についてですが、北側のグレーで着色した部分を緑地帯として考えておりまして、建物全体を隠すのは厳しいと感じていますが、緑化を行っていきたくて考えています。受水槽につきましては、まだラフなスケッチですので、容量や高さは決めきれておりませんので、申し訳ありませんがお答えできません。ゴミ置き場の上に受水槽を置く形にはなりませんが、建物と比較して突出した高さになることはありません。具体の設計がなされた時点で高さ関係についてはご説明させていただければと思います。

弊社としては、今まで委員会等でお話しさせていただいた内容、協定書案に記載してある内容を踏まえて、参考図 のような形で建築にあたらせていただきたいと思います。

北原委員長

東棟について、第1種高度地区の斜線制限に収まっているということで、第1条の2行目「また西棟を・・・」の部分「また東棟及び西棟を・・・」という記述にしても長谷工さんとしては問題ないという考え方でよろしいでしょうか。先ほどの亀山代表の発言では、東棟も文言に加えた方がよいという話でしたが。

(株)長谷工コーポレーション

弊社としては、この文章でお願いしたいと考えています。形状の変更について記載されている文章だと認識しています。また、議事録等でも東棟の高さの形状の話は合意した形で残ると思いますので、このままでよろしいのではないのでしょうか。

北原委員長

長谷工さんは、この協定書は当初部分から変更部分についての確認であるので、この文章でお願いしたいということですね。

亀山氏

部会で提示された時点では入っていたのに、その文言が消えているということは、東棟については階段状に低くしていくことについては保障できないということではないのですか。

(株)長谷工コーポレーション

今お話しいただいた内容について、保障する、しないという話ではなく、参考図では東棟にも具体的な階数を記載してありますので、この内容は守らせてもらいますし、これより高い階数が建築されることはありません。ただし、全体の住戸の幅などについては微調整をさせていただく場合がありますが、もちろんこの図を逸脱するようなことはありません。

野口委員

協定書は、参考図も含めて協定書でありますので、図面でしっかりと担保されているのではないのでしょうか。それでいて、東棟は今までの調停で話が上がっていないので記載をしていないということですよ。問題ないかと思うのですが、駄目なのでしょうか。

亀山氏

67街区を考える会としては、前回どおりの文面であることが前提で、前向きに検討したいという意見をまとめてまいりました。図面も協定書の一部なので、信義誠実と協定書の文言にも書かれておりますので、その部分に頼ってもいいということなのではないのでしょうか。私どもとしては、この文言では担保ができないのではないかと懸念があります。また、書かなくても書いても問題ないのであれば、我々としては、この文言は入れていただきたいと思います。

野口委員

こちら先ほどの話と同じになってしまうのですが、東棟は当初からこの案であり、西棟については調停の中で話があり、このように変更したということですので、従ってこのような文言になったということです。ご指摘のあった部分については、協定書に参考図として綴じこまれるので、これも協定書の一部であるということになります。従って、この内容は協定によって担保されることとなりますので、このままで構わないのではないのでしょうか。それでもやはり協定書の内容に不満があるとい

うことなのでしょうか。

亀山氏

図面で担保されているのであれば、この文言に「東棟も」と加えることにはなぜ問題があるのでしょうか。

北原委員長

長谷工さんからは何かご意見ございますか。

(株)長谷工コーポレーション

逆に今から変更してまで入れ込む理由もないかと思いますが。

亀山都市計画部次長

事務局として東棟を文言から抜いても構わないと考えたのは、当初から東棟は第1種高度地区に収まるように検討されており、今回の協定の内容は、西棟において極力第1種高度地区を満足できるようにするというものですので、ここの文言に「東棟も」と加えることになると、東棟も概ね第1種高度地区を満足すれば問題ないと解釈できるようになってしまいます。現在は完全に第1種高度地区を守れている東棟にまで「概ね」という表現で一括りにすることは、逆に現在の案以上に形状を高くすることもできてしまいます。

亀山氏

第1種高度地区に準じて計画するため削減した戸数の分の容積を確保するために、建物の形状を横に伸ばすことになると思うのですが、その分が東棟の北側にまわってくる懸念があると思いますし、そうでなかったにしても、協定書は建物全体についての話なのではないでしょうか。調停において変更した部分のみを記載するという形でいいのでしょうか。

北原委員長

話を聞いていると、最初は東棟の記載を加えたほうがよいかと思いましたが、事務局の説明を聞いて、東棟の記載は避けた方がよいと私は感じました。東棟にまで「概ね」という表現を広げることは望ましくありません。

野口委員

繰り返しになりますが、参考図も協定書の一部です。事業者が「微調整もありうる。」という話をしている部分が不安なのだと思うのですが、その微調整とは、市や警察や消防と協議をした中でのちょっとした変更を指しているもので、そこまで大きく変更することはありません。少なくとも参考図を含む協定書に書かれている事項について、階数が変わったり、メートル単位で高さが変わったりするレベルの変更は、微調整とは言わず、行われることはないと理解しています。先ほど事務局が話したことも含めて、このままにすべきかと思うのですがどうでしょうか。

亀山氏

この図面でなければ担保できない部分もあるかと思いますが、それでしたら、参考図の扱いについても協定書に記載する必要があるかと思いますが。そうしていただけると我々は安心できるのですが。

亀山都市計画部次長

通常、協定書は冊子にして、当事者それぞれが割印を押印します。今回はそこに参考図も綴じこんだ形で冊子にする考えかと思いますが、図面が差し替わるようなことはありませんし、協定書はお互いが所持しますので、片方だけを差し替えてもそれは意味のないことです。

北原委員長

住民側はいかがですか。

亀山氏

完全に納得できたわけではないですが、今のままでよろしいかと思います。

伊藤氏

参考図に記載されている6階許容ラインまで、建物が迫ってくる可能性はあるのかないのかをハッキリさせていただきたいのですが。ないならないと明言していただきたい。

北原委員長

北側道路に面する6階許容ラインまで建物が動いてくることがあるのかないのかという話で、この場でないと明言して欲しいとのことですが。

(株)長谷工コーポレーション

はい、ありません。明言できますし、それをわかりやすくするためにも参考図を添付させていただきました。

野口委員

参考図がついていない場合に不安になることはあるかと思いますが、今回は参考図がついており、それも含めて合意されるものであります。

亀山氏

納得できました。

北原委員長

いろいろな考え方があるかと思いますが、この形が一番明快であると思います。他に何かご意見等ございますか。

伊藤氏

細かいことを言いたいのですが、協定書は67街区を考える会と私、伊藤とでは別々のものにしてもらいたいです。なぜならば調停申立人は各々でありますし、これまでの開催通知などは別々に送られてきておりました。よって協定書も別々に交わすのが妥当ではないでしょうか。

また、協定書の及ぶ範囲はどこまでなのでしょう。マンション部分のみ話をしてきましたが戸建区域にはどう影響がでてくるのでしょうか。戸建区域の高さの制限はどのようになるのでしょうか。例えば戸建部分を10区画程度一個人で買占め、その敷地でマンションを建てるようなことをした場合どうになってしまうのでしょうか。戸建部分は100%NTT都市開発が所有しており、マンション部分についても長谷工さんの持ち分は5%程度しかありません。戸建部分についての緑道の確保はどうなっているのでしょうか。

歩道空地の管理責任者の確認なのですが、これはマンション側という認識でよろしかったでしょうか。

ピロティ作成の主旨を教えてください。

駐車場の樹木の計画があったとおもうのですが、どうしてなくなったのでしょうか。

ゴミ置き場の上に貯水槽というのは常識では考えられないです。高さがマンションの3階に相当するものです。それはおかしいのではないのでしょうか。

参考図で、波々の2本線が書かれているのは一体何なのでしょう。それ以外にも細かい線が多く書かれているのですが、それらは何なのでしょう。

小学校の西側、既存道路と緑道との繋がり、どこがどう繋がって、スロープを設置するかと思うのですが、そのスロープの長さはどれくらいなのでしょう。段差はどれくらいあるのでしょうか。

マンション内の自転車の出入り口をわかりやすく説明してください。これも高低差やスロープの長さを交えて教えてください。

各棟の側面図を作ることによって、階数の明示をしてください。

街づくり計画書を資料として本日配布されましたが、今すべてを読み込めないで、変更された箇所を教えてください。

西棟のバルコニーは2階から14階まですべてをカットしたという解釈でよろしいですか。

以上です。

北原委員長

署名については、3部協定書を作成し、それぞれが保有する形でよろしいのではないのでしょうか。

伊藤氏

連名では署名できません。各々で協定を交わしたいのです。また、協定書の署名にあたって、67街区を考える会は法人格を有する者ではないという話がありましたが、それでも考える会の名前で署名すべきだと思います。なんら支障はないと思います。

伊藤委員

3者で署名する形が1番自然ではないかと思うのですが。

亀山都市計画部次長

事務局の考えとしては、委員会の中で一緒に物事を考えてきた経緯があり、また、協定の内容も各々違うのならば別々でもいいかもしれませんが、同じ内容の協定を3者で締結するのですから、連署が自然だと考えております。

伊藤氏

それは違います。ここには企画提案書の文言がはいつていません。なので連盟では署名できません。これは譲れません。

野口委員

それは、現在の協定の内容では署名できないということでしょうか。

伊藤氏

協定案には賛成しています。しかし連署は納得できません。なぜわざわざ連署にする必要があるのでしょうか。

野口委員

通常、このような協定は連署で行うのが普通です。事務局が言ったとおり、調停を申し立てた方が2者おり、そこに事業者がいて、公開の場で調停を行い、協定を締結するのですから、それぞれが一通ずつ同じものを持つことになるわけです。むしろこれに何の問題があるのでしょうか。個々に協定を交わす意味がわからないのですが。

伊藤氏

では、なぜ今まで委員会からの開催通知は個々に通知されていたのでしょうか。それに協定書は別々に作成すると当初おっしゃっていたではないですか。それをなぜひっくり返したのですか。

野口委員

いつ、誰がそのようなことを言ったのですか。

伊藤氏

それは申し上げられません。協定には賛成なので、個々に署名させていただきます。

野口委員

繰り返しますが、調停を申し立てた方が2者おり、そこに事業者がいて、公開の場で調停を行い、協定を締結するのですから、連署での協定が自然です。亀山代表、伊藤さん、長谷工さん、街づくり委員会がこの内容でまとまったということで、それを証明するために協定を締結するのです。それを

それぞれが一通ずつ保持することが、今後、事実の確認にもなっていくわけです。個々に交わした場合、その内容が違っていてもおかしくないということになるので、その方が問題あると思います。

伊藤氏

そのような可能性はありません。同じものではないですか。それを違うものなんて言う人は誰もいません。それに個々で協定書を作成するとおっしゃったではないですか。おかしいじゃないですか。

北原委員長

3者で署名したものが、この調停の結果を証明するものとして1番ふさわしいと思います。個々にということになると、その内容が違っている可能性も考えられてしまいます。

伊藤氏

協定書そのものを確認すれば済むことではないですか。

北原委員長

片方が提出を拒んだ場合、それはできませんよね。

伊藤氏

拒んでも、委員会も写しを持っているのだから問題ないのではないですか。

後藤委員

どちらも不可能ということはないでしょうから、委員長のご判断ではないでしょうか。

北原委員長

申立人が30人いたら30通作成するのかという話にもなってしまいます。

この話は後にして協定の及ぶ範囲について説明したいと思います。協定の及ぶ範囲は、この図面にある範囲と考えています。戸建エリアとの関係については、事務局はどのように考えていますか。

亀山都市計画部次長

大規模土地開発構想の届出は2件、共同住宅部分と戸建住宅部分として別々に受理しております。戸建部分に関しては手続きの中で意見を頂戴しておりません。本来、戸建住宅部分は意見書の提出がなかったということで、6月に手続き終了ということで切り離してもよかったのですが、敷地形態の変更が調停の中でありましたので、事業者様には申し訳ないのですが、戸建住宅部分も共同住宅部分の調停が終わった後に手続き終了となるとお伝えしてあります。ですから、今回の調停、協定については共同住宅部分のみの話ということになります。

伊藤氏

協定書に「67街区の共同住宅部分」と明記しなくても、図面も綴じてあるので問題ないと考えて

よろしいのですか。高さ制限についてはどうになってしまうのですか。

亀山都市計画部次長

戸建部分の高さ制限については、何の意見書も出ていません。仮に将来的に10戸程度を買い占めてマンションを建てるとなると、周りを戸建に囲まれており、斜線制限も厳しいので、そのような計画は一般的には考えられないと思います。

伊藤氏

企画提案書にあった植栽体がつくのかつかないのかを聞きたいのですが。

亀山都市計画部次長

第3回委員会で提示のあった資料では、外周の道路に接する部分については全てセットバックして、歩道2メートル、緑道1メートルとなっています。

北原委員長

それでは、その他の質問事項について、長谷工さんお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

順番が前後してしまうかもしれませんが、回答させていただきます。

歩道上空地、緑道の管理については、マンションの管理組合が行います。

参考図の波々の線などについてですが、デザイン上のイメージです。

伊藤氏

どのようなデザインなのですか。凹凸を作らないのであれば何か置けるようにしてもいいのではないですか。

北原委員長

そのような具体的な話は、構想の段階でする話ではありません。

伊藤氏

ですから、何なのですかと聞いているのです。

(株)長谷工コーポレーション

外構上のデザインです。

伊藤氏

もっと具体的に言っただけませんか。突起物ではないのですね

(株)長谷工コーポレーション

構想の段階で、まだ決まっていないことについて、伊藤さんが満足されるような具体的なお話することはできません。これから決めていくことですし、具体的なお話はこの先の手続きの中でしていくものだと思うのですが。今日の時点で即答できるものについてはお答えしますが、その他については今後の打ち合わせの中でお願いできればと思います。

野口委員

それは、自分の家を作るときに、庭の石の位置、池の深さなどを設計図に事細かく書いて、それを隣人に説明しろと言っているのと同じです。

北原委員長

このような図面を書くときには、このような部分に何も書かずボテッとしてしまうと見た目にも寂しいので、このようにデザインしたものを書いてそう見えないようにするというのは、よく行われるものです。

伊藤氏

突起物でないのかどうか、歩くのに邪魔にならないかということについて聞いているのです。わからないから聞いているのです。人間はわからないことは、聞かないとわからないのですから。

さっきのスロープの話はどうなったのですか。

北原委員長

図面に書かれている線は段差などではなく、歩道のデザインのパターンのイメージです。構想の段階では、それぐらいで捉えてください。学生も演習でこのような図面は書きますが、このようにカッコよく書くことが多いです。

伊藤氏

わかりました。それではマンション内の人と車の出入り口はどこなのでしょう。

(株)長谷工コーポレーション

参考図の中では、エントランスホールと書いてある部分、また吹き抜けの部分からも出入りできます。車は西側の部分になります。

伊藤氏

ポケットパークは、我々も自由に使ってよいと解釈していいのでしょうか。

(株)長谷工コーポレーション

公園遊具等を作るわけではありませんが、自由に使用していただける形を想定しています。

伊藤氏

それを明言していただければいいのです。あとは詳細な階数の明示です。

北原委員長

それについては、今の段階で明示を求める内容ではありません。参考図にも階数の記載はありますので、それを参考にしてください。

伊藤氏

今ではなく、後でいただければいいのです。市に渡して、私のところに届けてくれればいいのです。

北原委員長

今後詳細を詰めていく段階で、近隣の皆様に情報は提供されると思います。

伊藤氏

西側のバルコニーについては、すべてなくなったということによろしいのですね。それとも1番上の階だけでなくすのでしょうか。話が明確ではありませんので、明確にお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

すべての階において、参考図で着色した部分のバルコニーは削除します。

伊藤氏

繰り返しますが、全ての階で、北側にはバルコニーはつかないということによろしいのですね。

北原委員長

参考図で着色してある部分の話です。

伊藤氏

それでは下の階にバルコニーはつくということですか。

北原委員長

そうではなくて、各階共通で、着色している部分とそうでない部分があるのではないですか。

伊藤氏

それでは、バルコニーはつくということですね。

北原委員長

そうなります。

伊藤氏

それは、説明でハッキリしていなかったので聞かせてもらいました。わかりにくいのですよ。では、北側の人が出っ張ってくるという解釈でいいのですね。わかりました。

ゴミ置き場の上に受水槽を置いてあるマンションなんて売れないと思うのですが、それでいいのですか。

北原委員長

屋根つきのゴミ置き場の上に何かしらの施設を載せる事例は多くあります。買い手が付かないぐらいの大きくかさばるものは、事業者は設置しないでしょう。

伊藤氏

屋上に設置すればいいのではないですか。

北原委員長

それは、建物に高さを加えてしまうことになります。建物の高さを抑えて欲しいという話を調停でしている中で、そのようなことはしないでしよう。

伊藤氏

受水槽はネズミとか鳥などが侵入している場合が多いです。そのあたりを長谷工さんに注意された方がいいのではないですかと言いたいのです。

街づくり計画書は、どの部分が前と変わっているのかわからないので、教えてください。

北原委員長

変更部分について簡単に説明をお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

「オープンスペース」についての記載は、「北西の交差点については・・・」以降の部分を訂正しています。「建物の配置」について、「また・・・」以降の部分を追記訂正しています。「目隠し」については全文訂正しています。「高さの印象・調和」についても追記訂正してあります。「緑の囲い」は「中高木を列植した・・・」と訂正してあります。「人の気配」については、「交差点部分の・・・」という箇所を訂正してあります。以上が訂正箇所です。

伊藤氏

駐車場内に樹木を入れるという計画があったはずなのですが、それはなくなってしまったのですか。そこがいいと思ったから協定に賛成しようと考えていたのです。やってくれたら長谷工さんはよくやってくれたと思う部分なのですが、協定書の図面には記載がないのです。

(株)長谷工コーポレーション

弊社が出席していない調停部会でお示された資料を見ての話だと思いますが、あの時点では参考資料として提供させていただいた図面ですので、確定したものではありませんでした。協定書に綴じる参考図としては、今回作成した図面をお願いします。

伊藤氏

それでは、実施設計で是非追加してください。確約してください。

北原委員長

この場で実施設計に関する確約を求めることは、構想の話ではないのでふさわしくありません。

伊藤氏

明言してください。長谷工さんの口からしっかりとお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

ご要望として賜ります。

伊藤氏

何の要望なのかはっきりと言ってください。「樹木について」とハッキリ言ってください。「樹木について」と言わないと何のことだかわからないです。

(株)長谷工コーポレーション

伊藤様からいただいた平面駐車場の樹木の件については、ご要望として承らせていただきます。

伊藤氏

ありがとうございます。

北原委員長

委員長として、樹木を中に配置して駐車スペースの数を減らすのと、北側の緑地を厚くして駐車スペースの数を減らすのと、どちらがいいのかというと、私は厚みを増した方がよいのではないかと思います。

伊藤氏

この前見せていただいた図面では両方あったのです。残念ながら図面はいただけなかったのですが、出すことはできませんが。その図面は議会で議員も見ているのです。両方あったのです。片方だけではないのです。

北原委員長

質問に対する回答は以上かと思いますが、他に何かございますか。

67街区を考える会

確認なのですが、北側の外構イメージについてですが、緑地の部分は歩けるような作りになっているのですよね。マンションの敷地内にはなりますが、一般の方も歩けるような歩道上空地のような形で歩けるような緑地帯なのでしょうか。

(株)長谷工コーポレーション

既存の歩道があって、さらに歩道上空地を設ける予定で、その奥の緑地が歩けるかどうかという質問であると思いますが、この部分については、人が通るような位置づけの緑地としては考えていません。

67街区を考える会

4回目の委員会の資料では、2メートルの空地があったのに今回は1メートルと短くなっていたので、実際はどうかと思ったのですが、広い方がいいのではないかという感じがします。

北原委員長

歩道上空地をゆったりととって欲しいという要望かと思いますが、実際に緑地と空地をどのようなバランスにしていくかは、今後の実施設計での協議になってくるのだと思います。

伊藤氏

委員の皆様は企画提案書に戻るなどおっしゃいますが、企画提案書では緑道、緑道というのは道で、人も通れるものです。そして、それに加えて緑地帯を設置すると書いてあるはずですが。街づくり委員会、市が入ってこのような案が出てきたとあっていて、トータル3メートルだから、この案でやむを得ないとは考えています。どちらをとるかという話です。

北原委員長

ベストではないけど、妥協すべきということですね。

伊藤氏

いや、ベストに近いということです。

北原委員長

他に何かございますか。

それでは確認ですが、考える会を代表して亀山さんからは、この協定案で受諾してもよいという回答を得られたものと解釈してよろしいでしょうか。

亀山氏

はい。

北原委員長

伊藤さんも同意すると考えてよろしいですか。

伊藤氏

連名にすることはおかしいと言っています。それに、「考える会代表・亀山」と付け加えることの何が問題なののでしょうか。児童会などは「児童会代表」と書くではないですか。

北原委員長

市の法規担当部局には弁護士もあり、事務局が確認した結果です。

伊藤氏

私は、市に当初の調停案は問題ないのか確認しろと伝えました。こんな違反時のペナルティ事項も何も入っていない協定など調停案として認められない、法規担当に聞いてくださいとお願いします。聞いた結果、今回の形になったと伺っています。街づくり委員会は当事者でなく立合人となったことはよかったと思っています。もう1回聞いてください。

亀山都市計画部次長

67街区を考える会には実態がハッキリしていない、組織形態がないものなので、ここに書くことはできないという判断です。

伊藤氏

もう一度聞いてください。

亀山都市計画部次長

すでに確認している事項です。

伊藤氏

ならば、私が直接聞きます。今後のためにも必要なことです。

亀山都市計画部次長

では、「67街区を考える会とは誰が会員なのですか。」と聞かれたときに実態がつかめないので、「67街区を考える会代表・亀山さん」として協定を結んだときに、近隣の方が「俺は賛成していない」と言うことも想定されます。

伊藤氏

それならば、亀山さんが勝手に協定を結んだだけで私は知らないと言えらるることになります。その理屈はとおりません。

亀山都市計画部次長

近隣の方の代表として署名する事実は議事録にも残っています。

伊藤氏

そんなことを言ったら一緒ではないですか。だから書けばいいのですよ。

亀山都市計画部次長

亀山代表も同じ考えなのでしょうか。

野口委員

67街区を考える会の明確な会員リストを提出していただけるのであれば、そうすることもできますが出せるのですか。

北原委員長

会を定義することになると、通常、会には規約が必要ですし、名簿も必要です。むしろそうすることで住民の方の負担が増えてしまうのではないのでしょうか。

野口委員

街づくり条例では、地区街づくり組織をつくることができます。条例では組織の認定には、その組織に規約があり、会員も明確にわかる書類も提出する手続きになっています。そうすることで、法人格はないにしても組織の実態は把握できるので市が認定できるわけです。67街区を考える会がこの組織の認定を受けているのであれば当事者として明記できるかと思いますが、委員長がおっしゃったように、今のままでは組織の形態があまりに不明確ですので、誤解が発生することが懸念されます。そのような話は、市の法規担当も同じ見解であると聞いております。

亀山氏

難しい問題ではあると思いますが、我々は街全体について考える会であって、どこからどこまでが会員の範囲といった線引きができません。したがってどの人が会員であるかを明確にはできません。67街区を考える会は現に存在しています。実際に会も開いています。しかしながら、名称自体は自称ですし、自称というものが法律的に協定書にふさわしくないものであれば、私としては、伊藤さんと考えは違うのですが、記載することにこだわらなくてもよいかと思います。

林委員

調停申出書も、個人名で提出されているのですから、協定書も個人の名前でよいのではないのでしょうか。

亀山都市計画部次長

同様の意見です。亀山代表は当初からそのように考えていたこともあり、意見書も調停申出書も個人名で提出されたのだと思いますし、その後ろには住民の皆様がいることも事実として認識しています。

北原委員長

亀山さんがおっしゃったように、周辺の街づくりについて考えるということは、とても大事なことだと思います。今回はこのような形で協定を結び、今後は具体的なお話をしていくこととなります。また、これをきっかけに、今後も条例の規定による街づくり組織として、継続して街づくりに関する活動を続けていただきたいと思います。

それでは事業者も、この協定書に署名していただけるということによろしいでしょうか。

(株)長谷工コーポレーション

はい、よろしくお願いします。

北原委員長

それでは、伊藤さんからの強い要望で、協定書は連署ではなく、亀山さん、伊藤さん別々に作成し、個々に協定を締結するという形にするということは、事務局としては問題ありませんか。

亀山都市計画部次長

事務局としては3者連名での作成がよいとは思いますが、当事者がどうしてもと言うのであれば、それを駄目と言うこともないかと思えます。

北原委員長

長谷工さんはそれでよろしいでしょうか。

伊藤氏

長谷工さんは誰が印を押されるのでしょうか。社長名ですか、執行役員ですか。

(株)長谷工コーポレーション

社長名で押印いたします。

北原委員長

それでは、事務局も問題ないとのことですので、協定書はそれぞれで2部ずつ作成し、調印するという形をとります。ただし委員会として言わせていただきますが、調停の結果を市民の皆様にもお示しするうえでは、本来は3者で調停を行った結果の協定なので、3者連名で署名することがベストです。今回はその形では署名しないという強い考えのようですから、調停の成立を優先して、この形とします。

伊藤氏

宅地の堺に作る垣根と一緒に、共同で作ると壊す際に揉めますので、そのようにならないようにしたいのです。そのようなことが将来想定されるのですから、何が起きるかわからないので担保しておくべきことは担保したいのです。

北原委員長

それでは、提示した協定書案から、案という記載を除いたものに参考図をつけて、ただし、署名については別々に行う形で、調印をお願いしたいと思います。調印は準備が整い次第、週明けをお願いします。

恐らく、関係者の皆様どなたにとっても、100%望んだ結果が得られたわけではないかと思いますが、2回の部会の中で公開の場では難しい本音も交えながら、今の形にたどり着けたと思います。ご協力いただいた皆様ありがとうございます。

亀山氏

街づくり計画書は協定書に添付していただけるのですか。

北原委員長

それは市に提出されるものです。今後の行政指導に使われていきます。他に何かございますか。

(株)長谷工コーポレーション

一言失礼します。調停案の受諾、ありがとうございます。我々は仕事でここにいるわけですが、住民の皆様におかれましては、仕事ではないわけで、この長い時間、5回の委員会と部会、それ以外にも多くの時間を割いていただき、ありがとうございます。市の方からも言われていますが、これで終わりではなく、これからが本当の皆様との打ち合わせ、説明会などになっていくかと思しますので、よろしく願います。また、調停が始まってしまった関係もあり、ちゃんとした自己紹介もしてりませんでしたので、恐縮ですが、一言だけ自己紹介をさせていただければと思います。

(株)長谷工コーポレーション出席職員の紹介

(株)長谷工コーポレーション

今まで、誰が何をしているのかわかりにくかったと思いますが、このような形で業務をさせていただいております。我々も街づくり条例は初めて、流山市でも初めての事例で、千葉県内でも街づくり条例のある市町村は珍しいです。今回は調停ということで、我々も手探りで、構想の説明とはどのようなものかと試行錯誤しました。市に聞いても、初めてということもあってハッキリとはしなかったもので、皆様に不信感を与え、ご迷惑をかけてしまったかと思うのですが、今後は、詳細に図面が決定していきますので、その都度、皆様にご説明させていただければと思います。また、本日も調停の前に現地を回ってきましたが、とてもよい場所です。建物の高さは現実的に下げることができない部分

もありますので、北側の植栽については、今お示ししているイメージ図より良いものを、市と景観協議等を重ねながら、作っていきたいと思っています。ご相談ではありますが、現地にはいくつかの黄色い旗がございました。皆様の敷地内のお話ですのでお願いになりますが、調停も成立したということで、一度降ろしてはいただけないかと思っています。それで「長谷工、話が違うじゃないか。」と言うことになれば、再度掲げていただいて結構でございます。今この場でご回答いただかなくても結構ですので、皆様でお話合いのうえ、決めていただければと思います。恐縮ではありますが、ご相談という形でお話をさせていただきました。今後ともよろしく申し上げます。また、委員会の皆様、本当にありがとうございました。行政の皆様もありがとうございました。また、これから先の指導もよろしく申し上げます。

亀山氏

旗の件については、昨日考える会で話し合った段階では、すぐ降ろすということで合意しております。昨日の段階ではまだ調印が正式に決まっていなかったので降ろせませんでした。本日中に降ろしたいと思います。我々としても、調停の中でいろいろと失礼な事を言ってしまう申し訳ありませんでした。委員会の皆様、市の皆様、そして長谷工さんの皆様それぞれにご尽力を賜り感謝しております。今日まで皆様ありがとうございました。

伊藤氏

工事の事務所は、いつ頃どこにできる予定ですか。

(株)長谷工コーポレーション

そのあたりの詳細な内容については、正式には決定しておりません。

伊藤氏

セキュリティ関係はどのようになっているのですか。

(株)長谷工コーポレーション

24時間体制で連絡がとれるようになっています。

伊藤氏

現地事務所ができれば、ポスティングをお願いします。

北原委員長

これから、いろいろな協議を重ねて、協定書の参考図にあるものより更に質の高いものを目指していくというお話がありました。是非、住民の皆様と長谷工さんで協議をしながら、街づくりに貢献する良いものを作っていきましょう。期待しています、よろしく申し上げます。

当初、調停の中ではボリュームの話が多く出ましたが、ボリュームのある建物が建つような形での売却をした側にも責任がある話です。売却する側は何をやっているのかとも思いますし、流山市も、

もっと強く言っていただきたいと思っています。流山市はもっといい街を作ろうとしているのですから、値段だけで売却せず、質の良い街を作るためにはこういった開発をして欲しい、それに見合った値段で売却するように、もっと語気を強めて伝えて欲しいと思います。

住民の皆様にもお願いがあります。このようなことをきっかけにして、街全体、南流山全体の街づくりを皆様で考えていただけるようお願いします。アクションを継続的に続けていって欲しいと思います。街づくり委員会にできることは、いつでもお手伝いさせていただきます。今回のことがいいきっかけになればと思っています。

長い間ありがとうございました。これですべて終わりではありませんが、良い出発点になることを願っています。これで木地区67街区に係る調停は終了となります。進行を事務局にお返しします。

事務局

委員長、ありがとうございました。

これで街づくり委員会は終了となります。

委員の皆様、調停申出者、事業者の皆様も長時間ありがとうございました。