

平成25年度第2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25年7月24日（水）午後3時00分から午後5時30分まで

場 所：流山市生涯学習センター会議室

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)
谷口 晶子 (公募による市民)
伊藤 治夫 (公募による市民)

欠席した委員

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 臨時職員	金草 晴代

(3) 調停申出者

南流山67街区を考える会 亀山氏・伊藤氏他 11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 9名

3 委員会に附した案件

木地区67街区における大規模土地開発構想に係る調停について

3 概要

事務局

それでは、定刻となりましたので、平成25年度第2回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挨拶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、また、足元の悪いなか、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、株式会社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調停です。前回は、事務局より調停に至るまでの経緯の説明、住民の皆様及び事業者からの意見聴取、並びに、住民の皆様からの提案について審議が行われました。今回は、事業者から事業構想の提案が予定されております。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

それでは、資料確認をさせていただきます。事前に配布させていただいたものとしては、長谷工コーポレーションから配布のありました、第2回街づくり委員会資料と書かれたA3判資料が1点です。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。

事務局

よろしいでしょうか。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、本日は会場の都合により、17時30分までには閉会する予定ですので、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、

よろしくお願いします。

北原委員長

本日の議題は、前回に引き続き、6月26日付で流山市長より調停依頼のあった「木地区67街区における大規模土地開発構想に係る調停」です。

前は、住民と事業者、両者の意見聴取、住民側の提案について議論をし、第2回においては、事業者から修正の提案を頂いた上で、議論することとして終了いたしました。

そこで、本日は初めに事業者からの提案について説明して頂き、その後に意見交換を行っていきたいと思います。

では、長谷工コーポレーションさん、よろしくお願いします。

亀山氏

ちょっとよろしいでしょうか。

事業者の提案に先立ち、私達から動議を申し上げたいと思います。

先日、千葉県に対し情報公開請求を行い、重要な資料を入手しました。

調停の根幹に関わる大変重要な資料であるため、委員の皆様に見て頂けるように要請したいのですが、認めて頂けますでしょうか。

北原委員長

長谷工側の提案を聞いてから資料を配布し、住民側の意見として述べるという順序では困るということでしょうか。

伊藤氏

我々としては、これは委員会の根幹に関わる事項だと思っています。まず委員長に見て頂いてから資料をお配りしたいと思います。我々としては、全部聞くのは無理だと思うので、4点だけ伺いたい。それから長谷工さんの話を聞くという流れで考えています。

北原委員長

資料のボリュームはどのくらいですか。

伊藤氏

全体では80ページほどありますが、概要を2ページにまとめてあります。

北原委員長

住民側から、情報公開で入手した資料についての説明と長谷工さんの回答を聞きたいという動議が出ましたが、委員の皆さんはいかがですか。

野口委員

先に資料を見なければならぬ理由がわかりません。理由をお願いします。

伊藤氏

長谷工さんは、委員会を軽視しているように見受けられるからです。

野口委員

前回この場で、長谷工さんが修正案を持って来て説明するという段取りになりました。なぜその説明の前に資料を見なければいけないのでしょうか。

伊藤氏

長谷工さんは前回6項目しか出来ないと言っていましたが、入札で企画提案している内容には沢山いい事が書いてあります。なぜそれを我々に公表しなかったのか伺いたいのです。

野口委員

今回長谷工さんは、前回の住民や我々の意見に基づき、計画案を相当修正してきています。環境配慮指針にも全て回答しています。その説明を聞いてからでも問題はないと思いますが、そうではないのでしょうか。

伊藤氏

長谷工さんの基本的な姿勢を問うているのです。

野口委員

それであれば、争点の中で議論すればいいのではないのでしょうか。

伊藤氏

わかりました。後で結構です。

北原委員長

それでは順序として、長谷工さんの提案を伺ってからとします。資料はその後配って下さい。では、長谷工さん、お願いします。

株式会社長谷工コーポレーション（以下「(株)長谷工」と表記します。）

ではA3の資料をご覧ください。同じ内容をパワーポイントでも表示しています。前回頂いた意見を踏まえ、変更の内容を盛り込んであります。

伊藤氏

ICレコーダーで録音したいのですがよろしいでしょうか。

(委員及び事業者、了解)

(株)長谷工

表紙の ~ までが次ページ以降の内容になります。

「 印」の2点については、御承知おき頂きたいと思います。

変更配置図について

マンションの配置は、南に奥まったコの字型に変更し、圧迫感の軽減をしています。

敷地境界から建物までの距離や、各階数・高さも記載しています。

変更平面図について

人の出入りは「エントランス」と記載してある所になります。

南側の共用室はマンションの集会施設などにあてて頂く場所です。

駐車場の出入口は、当初2か所でしたが、西側一か所にしました。

駐輪場は、つくばエクスプレス地上権設定部分と、自走式駐車場の奥に設けてあります。バイク置場は、その左側です。

当初配置図と変更配置図を比較したもの

左側が当初の配置図、右側が今回の配置図です。

建物の離隔距離を記載してあります。

全棟、以前より敷地境界から遠くなっており、北側に対し、距離をとるように変更しています。

立面イメージ図

北側と南側からの立面イメージ図です。植栽や手摺形状もイメージです。

建物全体が壁のにならないように、南棟と東棟の間を開けるような形状になるよう配慮しています。

鳥瞰図

前回、住民側から出されたようなシミュレーションに合わせた形で作成しました。

北側が住民側から見たイメージ図になります。

日影図(時刻別)

と の日影図は、建築基準法上の日影規制をクリアしています。

受影面は4m上がり、8時から16時までを記載しています。

時刻法は、真太陽時を使用しており、太陽が真南の時に12時となるような計算方法で表記しています。日本ではそれが兵庫県の明石に当たるので、概ね20分くらいの誤差があります。

12時とあるものは、実際は11時40分くらいですので、各時間20分早くみて頂くと実際の日影に近いと思います。

日影図(等時間)

8時から16時までの間、何時間日影になるかという図です。

こちらも建築基準法をクリアしている内容になっています。

日影図(冬至)

実際地盤面に対し、どういう日影になるかを示しています。

目視ではありますが、各建物の高低差をも配慮し、9時から15時までの日影を記載してあり

ます。1時刻毎、色分けしてありますが、一部見づらい部分もありますので、パワーポイントで1時間毎に作ったものをご覧ください(9:00~15:00までスライドで順次表示)。線が重なって見ると、ずっと日影であるように感じますが、実際はそうではありません。こちらは12月22日冬至日の一番条件が悪い日で作成しています。

日影図(春分・秋分)

参考までに3月21日、9月23日の状況も作成しました。

この時期は住民側に、影が伸びない様になっています。

日影図(夏至)

太陽が一番上に上がる夏至の時期になります。この時期はほとんど日影が伸びません。

北側道路断面図

前回、委員会と住民側から、小学生通学路の安全の話を取り、北側道路の断面図を作成しました。既存の道路が「道路」と記載してある部分です。その右側が計画地の位置づけです。

もともと一方通行の道路であり、両側に歩道がついています。北側のマンション敷地内に歩道状空地という形で歩道空間を設けました。また、歩道空間と駐車場の間には植栽帯を設け、直接駐車場が見えない様にしています。

風環境調査報告書

風環境の評価の内容について記載してあります。

(以下、「1 建物概要」から「6 考察と対策」を読み上げ。)

街づくり計画書

当初の計画では6項目でしたが、全項目に関し、講じる措置を示させて頂きました。

(以下、「1. 地域」から「6. 安全と安心」まで記載事項読み上げ。)

以上が、今回の資料の内容になります。

北原委員長

では住民側からの動議について、説明をお願いします。

伊藤氏

我々は7月16日に、千葉県への情報開示により重要な資料を入手致しました。資料は、この委員会運営の基本に関わる資料と思われるので、今日この議論を始める前に、ぜひ委員の皆様にご覧頂き、今後のご判断の材料の一つとして頂ければと思っております。

資料は、25年1月の千葉県の分譲入札の際に、事業者様から提出された企画提案書の抜粋です。この資料について4点だけ事業者様に質問をすることを御許可いただけないでしょうか。

開示資料の要点ですが、まず1点目。流山市街づくり委員会・流山市長・流山市民への説明不足と、現在行われている流山市街づくり委員会への軽視と思慮します。

事業者様がなぜ非開示としたかの理由について説明を求めます。平成25年5月8日の第1回住民説明会から、住民側は再三にわたり計画資料の提供を求めてきました。前回の委員会での資料が出ていないため、建設的な前向きの議論も出来ず、委員会に参加した全員の時間を無駄にした様に思われます。残念の一言につきます。我々市民には、今まで事業者からは、たった2枚の資料のみの提供

でした。流山市街づくり条街づくり委員会・流山市長・流山市民への軽視ではないでしょうか。

郷に入っては郷に従えということわざがあります。つまりは、流山市街づくり条例・環境配慮の全てを守る事につきると思います。守られることによりブランド力のある住みよい街が少しずつできると信じております。

2点目。環境配慮指針について考え方を伺い致します。環境配慮指針の配慮項目では、事業者様から6項目提案されていますが、千葉県の方譲入札時の企画提案書ではそれ以外にも多数の配慮項目を提案されています。5月8日の住民説明会で、公開された項目と公開されなかった項目があります。その公開方法に関して、判断基準と、誰の意思で誰が判断なされたのかについて、ご説明を求めます。

3点目。企画提案書の開発スケジュールの中の住民協議について伺い致します。千葉県の方譲入札時の企画提案書では7カ月のスケジュールとなっていますが、いつの時点から7カ月と想定されているのでしょうか。そして、このスケジュールについて街づくり委員会及び市長への説明はされているのでしょうか。

4点目。条例等の遵守について伺いいたします。千葉県の方譲案内によりますと、法令と街づくりガイドライン等の遵守は事業者様の責任で行うとなっておりますが、事業者様もこのご認で間違いはないでしょうか。

以上4点の見解をお願い致します。なお、先ほどより説明させて頂いております新しい重要な資料が判明致しましたので、残念ながら議論の前提が大きく変わりました。今回判明した公開資料、ただ今説明して頂いた資料、環境配慮指針等をよく検討させて頂いて、我々は改めてこの街づくり委員会の公開の場で事業者様に我々の質問に対しての説明をお願いしたいと考えています。また、今の説明の中で、我々は素人ですので、日影についてももう少し分かりやすく教えて頂きたい。また、風環境調査は誰が行ったのか、保証はあるのかという事もお願いします。以上です。

北原委員長

まず、情報公開で入手した資料に基づいて、4点質問が住民側からありました。提案内容についても2点ありました。

では、最初に情報公開請求に基づく質問4点について、回答を頂ければお願いします。

(株)長谷工

については、弊社は流山市街づくり条例の趣旨にのっとり、行政サイドと相談しながら手続きを進めております。

については、意見書にも書かれており、見解を回答させて頂いています。

の企画提案書にスケジュールについては、答えられない内容です。

最後の ですが、条例を遵守するのは当然ですので、手続き上該当する条例については、今後も遵守する形で対応していきます。

は確認しないと即答できません。内容が確認出来次第、市のほうを通じて回答させて頂きます。いずれにしましても、前回の街づくり委員会の中で色々と提案・御意見を頂きましたので、我々も変更という形で提案しています。変更した内容で判断して頂きたいと思います。

北原委員長

それでは、本日提案資料の、日影と風環境についてもう少し説明して頂きたいということでしたのでお願いします。

伊藤氏

時間がせまっているので、日影の説明だけお願いします。見方がよくわかりません。

北原委員長

もう一度スライドを映して説明していただいた方が、分かりやすいと思います。

冬至の、日影が沢山出る日をゆっくりお願いします。

(株)長谷工

の図には、流山市の開発事業等の条例の内容に従って作った図に、付加をしたものです。皆様の住まいの場所や、今回の計画敷地の地盤の高さを考慮した形で、地盤面が成り立っています。地盤面に対し、どういう日影が落ちるのかということ、1時刻ごとに示しています。冬至の9時は、スライド上、青でぬった部分です。皆様の手元資料では緑の部分になります。これは地盤面です。建物の土間や2階などでは、日影の位置も若干違ってきます。10時は、西向棟と東向棟の位置の関係で影の形が違ってきます。以降、1時刻ごとに西から東に影が流れて行く様子を見て頂ければと思います。南側の棟を奥にしたので、若干影が緩和されていると思います。

伊藤氏

ありがとうございます。それを具体的に絵に落として頂けませんか。1時間ごと、コピーしたものをお願いします。

北原委員長

このままの資料ではまずいということでしょうか。

伊藤氏

これでは理解できません。1時間ごとに色塗りしてもらいたい。専門家は分かると思いますが、我々は素人です。

北原委員長

8枚目、9枚目の図面はカラーになっていますが、色分けしてありますね。このままでは分かりづらいので、あちらのスライドのように色分けしたいと。それと同じ作業を自分たちでするには手間がかかって大変なので、塗ったものを提供するようにということでしょうか。

伊藤氏

日影に関して我々は素人です。誤解のないように、事業者さんが色塗りして、時間ごとにして頂け

るとありがたいということです。

野口委員

これ自身が色塗りしている図です。我々も通常これを見て判断します。

伊藤氏

では我々が色を塗って、これで正しいか見て頂きます。

野口委員

建築家であれば誰でもわかるので、協力頂ける建築家によく解説をしていただいたらどうかと思います。

伊藤氏

わかりました。ただ、本当はそこまでやって頂くのが筋かと思います。

北原委員長

必要な資料が出ていない時には請求して頂いてかまいませんが、一般的に見て分かる資料が出ているのに、さらに資料を請求するのは、あまりこの場にふさわしくないように思います。ここは調停の場です。

伊藤氏

わかりました。

もう一つお願いします。我々ががっかりしているのは、5月8日にもらった資料はこの2枚だけということです。それから再三再四に渡りお願いしてきました。千葉県に行ったところ、これだけの資料ができました。この中には、これを協議はできるが、変更することは原則出来ないとあります。おっしゃった事と、ここに書いてある事が矛盾します。緑道を2メートル作るという事も書いてあります。初めに我々に出して頂ければ、議論のスタートが違っていたのです。なぜ隠していたのでしょうか。

野口委員

今日提出された図面を協議するのでは、駄目なのでしょうか。

伊藤氏

配慮指針や今日おっしゃったことが、千葉県の入札条件にあっているかチェックしたいのです。

野口委員

入札したコンペ内容を変更する場合は、県の公社と協議するという事になっています。一方的に変更することはできません。

せっかく皆さんと協議して、前よりも前進した修正案を出して頂いたところであるのに、なぜコンペの案を公開しなかったのかを聞きたいということでしょうか。

伊藤氏

そうです。

北原委員長

住民側からの意見としては、もっと早く資料を提供していれば、議論が進んだのという不信感を生んでいるということです。なぜ資料を公開しなかったかという事について、事業者サイドはいかがですか。

(株)長谷工

私どもは街づくり条例の趣旨にのっとり、説明会を開き資料を提出させて頂きました。入札したものはありますが、皆さまの意見を反映させて、今後協議していきたいという思いもありました。今日は、頂いた意見を基に変更した内容を提案させて頂いております。

基本的なものは出しています。市の方にも、それで届出をしています。構想の段階でもあったので、詳しい資料を最初から出すよりは、必要最低限のものを準備し、あとは住民の方々のご意見を頂くという形をとらせて頂きました。街づくり条例は、弊社としても初めての取り組みですので、役所の方々と相談し、ご意見も頂きながら進めて行った次第です。

北原委員長

住民の皆様はどうですか。

67街区を考える会

私の記憶では、前回、野口委員から「これ以上詳しい資料はありませんか」という問い合わせに、「ありません」と答えていました。それはなぜでしょうか。

野口委員

誤解を招かないように正確に言います。コンペで出した資料は、公社との関係上、公表できますかと聞きました。前回の時点では「答えられません」という事だったと思いますが、伊藤さんの話を解釈すると、そういうものは情報公開して公社から出てくるものではなく、事業者から積極的に出せばよいのではないかということをおっしゃっていたのだと思います。

67街区を考える会

ではもう1点。「市と、色々と打合せさせてもらいながら、案を進めている」という話が出ましたが、市はこの話を全部知っているということでしょうか。入札条件やその他の資料も知っていて、業者の言う事に対し「知らない」と言っているのですか。

野口委員

直接質問しないで、ちゃんと委員長を介してください。ここは調停の場です。

(株)長谷工

今回、私共は街づくり条例について、初めての手続きとなります。手続上、どういう形で資料として出せばよいかという点で相談させて頂いています。資料の内容について打合せしている訳ではありません。その点、ご認識いただきたいと思います。

北原委員長

市側からなにか説明はありますか。

亀山都市計画部次長

本日住民の皆様がご提示した資料は、我々も知りません。ただ、これとは別に、住民側が長谷工さんに要望があるように、流山市としても67街区の事業については、配置に関して色々とお願ひ事があります。図面としては配置図しか頂いていません。市と協議をしているという話がありましたが、街づくり条例の主旨としては、構想の段階で皆様に計画を示し、そこで意見を聞いた上で、具体的な設計をし、開発の手続きに入るという事になっています。住民側も我々側も、これでどんな協議ができるのかとも思いますが、原則は、構想から設計に移る段階で、市民の皆さんの意見を聞いた上で進めましょうという事になっています。我々も、長谷工さんには、街づくり条例の手続きにのっとり、住民の皆さんの話を踏まえて進めてよいのではないかとこの話しは致しました。

北原委員長

他にありますか。

67街区を考える会

日影のプランに関して。3ページに、道路からの距離が3箇所書いてあります。

一番道路から近い所の建物の寸法が、日影を出す基準になると思うのですが、8ページを見ると、建物の一番遠いところからの映像になっています。それと、東側に15階の部分があります。そこからの影がでていません。素人なのでよくわからないのですが、これでいいのでしょうか。

北原委員長

これは私から説明しましょう。8ページをごらんください。

一番右上に長く伸びているブルーの線があります。これが影の範囲です。これは、建物群全体のそれぞれの影を計算し、一番遠くまで伸びている影のラインを表しています。一番北側にある6階建てよりも、後ろの建物の方の影が長い場合は、そちらを表示しているということです。

67街区を考える会

影についても一つ伺いたい。冬至の影の範囲は分かるのですが、春分から秋分の半年間は影があ

たっていません。いつ頃から影の影響が出てくるのか、時間的なデータはお持ちでしょうか。あれば教えて頂きたい。

(株)長谷工

現況は3シーズンしか作っていません。現在はご提示したものしかありません。

野口委員

委員として、客観的に言います。通常、日影とはこういうもので、よく地盤面で作って頂いたと思います。正しいかどうかは別ですが、通常の資料よりは、よく出来ているという感じです。それを見るにあたり、住民側も努力して、見慣れるように勉強していただければと思います。

67街区を考える会

私は建築関係者です。前回2枚の資料しか頂いていないので、今回どこを改善したのか比較できません。前回の日影図と今回の日影図を比較したものはあるのでしょうか。

北原委員長

前回案の日影図は作ってありますか。

(株)長谷工

前回案と比較して変わったと言った根拠は、あくまで建物の配置の事です。当初よりも南棟の位置が奥になったという位置づけでの比較です。15階という構想ですが、前回までは具体的にどこが何階かは決まっていませんでした。そのため、日影図は作っていません。今回の日影図で検討して頂ければと思います。

67街区を考える会

日影関係なく「今までの意見は、位置を奥にしたから全て改善した」とも受け取れます。住民の意見を反映するとしても、東棟の15階部分の高さなどは前回と変わりません。南棟の位置だけが変わった様に見えます。

野口委員

資料 ページは前回と今回の比較図です。これを見るとどう変わったのか分かります。私は変わっていると思います。

67街区を考える会

の北側立面イメージ図には真ん中にスリット部分がありますが、平面図ではどこになりますか。

(株)長谷工

東棟のルーフバルコニーが3階の高さです。北西側からみると、ここがスリット部分になります。

67街区を考える会

私の自宅は北側ですが、そこからだとスリットは見えないということでしょうか。

北原委員長

北側立面図は、真北から見た立面図ではなく、北西から見た図ですね。真北からだと、の北面の図のようになります。

67街区を考える会

北側から見ると、100メートル以上の塊に見えるということですね。

北原委員長

よく解らないこと、不明なことは質問して頂いて良いですが、事業者は、前回の住民側の意向を受けての様な修正案を出しています。それを評価し改善点を意見して頂くと、調停がしやすくなります。我々は審判ではなく、調停をしなければいけません。住民と事業者が、お互い歩み寄る形で意見を頂くと、調停案が作りやすくなります。

伊藤氏

お話はよく解りますが、残念なことに前提が変わっています。検討しないと、この場では意見が言えません。また、改善したとおっしゃいますが、元々企画提案書があり、改善されてはいません。

野口委員

事実確認をしたいのですが、私的には、コンペの図より今回の案の方が、ずっと住民の意見が反映されていると思います。程度があるのでまだ足りないと言うなら分かります。協議の中ではコンペ時のものより前進しているように思うのですが、そうではありませんか。

伊藤氏

最初からコンペ資料を出して頂ければ、高いレベルでの話し合いが出来たと思います。今日の資料も持ち帰って検討しなければいけません。

市側は今日の資料を長谷工側から先に頂いて、委員に渡しているのですか。

野口委員

そうです。

伊藤氏

私達は初めてこの資料を見ました。我々にも時間を頂きたい。それを申し上げているのです。

また、改善したとおっしゃいますが、企画提案書から、改善されてはいません。

北原委員長

企画提案書の配置図は、基本的に前回の配置図と同じです。確かに、大まかに建物の階数などの詳しい内容が入っているので、十分な資料を出してもらえなかったという不信感は分かります。ただ、企画提案書に書かれている内容と、実際に計画するものはすべてが対応するものではありません。「～に努めます」と書いてあるものには、図面に表現されているものと、されていないものがあります。それを具体的に、住民の意見を取り入れながら、修正案を出してきています。そういう意味で野口委員は「違っている」と言っています。私も、修正案は事業者が歩み寄っていると理解しています。

資料を持ち帰って検討して頂いてかまいません。検討後、改善の意見を次回頂けるなら、そこで前向きな話が出来ます。資料が出てないから信用出来ないというなら、調停はできません。

長谷工

我々は、住民側から調停の申し出があったので、対応しています。市の方には、今日の資料を住民に渡すことも可能であるという話をしました。住民側は、調停の申し立てをしているので、その場で聞きますというお返事でした。

伊藤氏

街づくり委員会に参加したからには、我々が長谷工さんと直接話をするのはおかしいと思います。公開の場で議論するのが筋です。そういう意味でお断りしました。事業者さんには街づくり委員会の意味を考えて頂きたい。我々が調停を申し立てなければ、街づくり委員会が終了してしまいます。事業者は開発を進めてしまいます。街づくり条例を作った意味がありません。

野口委員

そこは争点になっていません。事業者は、構想の段階で大まかな図を出しました。前回の意見に基づいて、構想の段階より精度の高い資料を出し、意見に基づき修正案を作っています。図面の変更があった場合は、県の公社と協議して、コンペ時の図とは変わったことを了解して頂くという手続きをします。その姿勢について問題があるのでしょうか。

伊藤氏

考え方が違います。100パーセント改善されていないとは言っていない。すでに資料があったのです。最初からこれがあれば、もっとよい街づくりができたと思います。

また、住民が調停申し立てをしなければ、街づくり条例が終わってしまいます。

野口委員

事業者からは詳細な修正案が出ています。住民が、これをさらに改善して欲しいという意見を出していけばいいのではないかと思います。

伊藤氏

今日の資料と、県の資料を突き合わせてみたいと思っています。県の資料には、緑道を2メートル

作るなど、とてもいい事がかいてあります。それらを守って頂ければいいと思います。

北原委員長

コンペ資料の内容を盛り込んで欲しいという要望は、次回ぜひ出して下さい。ただ、コンペに書いてある事と、今回の内容が違うから信用できないという議論はやめて頂きたい。「提案」をお願いしたいと思います。

伊藤氏

では、今回は我々が提案させていただきます。

北原委員長

必要な資料は、事業者ではなく、市に請求していただければよかったですと思います。市に渡った情報が、自分たちに来ていないという意見を言うのは、この場にはあまりふさわしくありません。双方にとって何が大切かを伝えることが必要かと思います。

67街区を考える会

南流山地域の写真を撮ってきましたので、皆さんにご案内してよろしいでしょうか。

北原委員長

わかりました。お願いします。

67街区を考える会

当地区、7階建ての屋上からの写真です。

～ スライドに写した写真を説明 ～

- ・ 駅周辺は商業地域の為、高い建物がある
- ・ 南流山駅より東南方面には、学校、幼稚園、保育園などの施設がある。
- ・ 木67街区と、施設周辺の説明
- ・ マンションの予想図と写真の合成

南流山地区にどの位の高さの建物があるか調べてきました。資料をご覧ください。駅前の商業地域には高い建物がありますが、15階建は1つだけです。他の8～12階の建物も商業地域に集中しています。67街区の周辺は中高層住宅地域です。広い道路に沿って5～7階の建物がありますが、他にはほとんど高い建物はありません。ただ、最近県道沿いに10階建てができました。これが一番高いです。小学校の左側に、15階建ての構想があります。周辺は高さ10メートル制限の第一種低層住宅地です。南側は商業施設の予定地ですが、高さ制限30メートルです。突出した15階建ての建物は考えられません。私達の環境が、あまり高い建物がない、なだらかな地域であることがお分かり頂けたかと思います。

最後に、私の気持ちを伝えたいと思います。環境配慮指針の内容は素晴らしいと思いますが、今回の建築は、しわ寄せを周りに押しつけているのではないかという感じがします。事業者側が、環境指

針や周辺との調和や、高さ、眺望などに配慮した建物であるという自信があるなら、その根拠を聞かせて欲しいと思います。私達は、最初の資料を頂いた時はとても不安でした。コンペ資料のような具体的な内容であれば、もっときちんとした話し合いができたと思っています。その気持ちは分かって頂ければと思います。

北原委員長

他にありますか。

67街区を考える会

前回、世帯数は360戸という事でしたが、今回は何世帯でしょうか。

(株)長谷工

358戸で計画しています。

67街区を考える会

本日の資料に関する細かい点については、次回、質問事項をまとめてこようと思っておりますが、1つ要望があります。北側住民にとって、マンションが一面の壁にならないように、考えて頂きたい。また、環境配慮指針にもあるように、15階建の建物が、街の高さに調和するようにして頂きたいと思います。

北原委員長

住民側から、本日の資料を検討する時間が欲しいという事でした。事業者側は、第3回街づくり委員会で、住民側の要望をまとめ回答する形でよろしいでしょうか。

(株)長谷工

要望は事前に頂きたいと思います。次回の委員会で回答致します。

北原委員長

住民サイドは、検討にどの位の時間が必要ですか。

伊藤氏

4週間欲しいです。

(株)長谷工

事業者側としては、8月5日から9日の間での実施をお願いします。また、事前に要望を頂きたいと思います。

北原委員長

それでは、2週間後ではいかがですか。

伊藤氏

2週間では困難です。

北原委員長

委員の日程も考慮し、第3回の日程を提案したいと思います。

野口委員

委員として、いくつか質問したいと思います。

この資料は、測量図ではないとおっしゃっていましたが、日影図含め、測量後と幅があると考えてよいのですか。

(株)長谷工

そういう意味ではありません。周辺の家屋や道路などは住宅地図を使っているという事です。敷地の中については測量図を基にしています。

野口委員

の北側道路断面イメージ図ですが、道路面から駐車場の高さまで何メートルでしょうか。また、この図は現況ですか。造成後の状態ですか。

(株)長谷工

前頁の日影図に高低差を入れてあります。概ね1.2メートル差になります。現況も造成後も同じです。

野口委員

前回、キッズルームがあったと思いますが、取下げたのか伺いたい。

(株)長谷工

の1階平面図に共用室があります。細かい所は決めていませんが、そこに共用のスペースを設けるように考えています。

小川委員

修正後の容積率は。

野口委員

敷地面積は変わっていますよね。

(株)長谷工

ほぼ変わりません。パーセンテージが決められていますので、その範囲内でやっています。容積200パーセントのエリアなので、そのぎりぎりです。

67街区を考える会

の平面図についてです。自転車の出入口はどのように考えていますか。通学路に影響ないように配慮されているのでしょうか。

(株)長谷工

細かいところは、今後検討したいと思います。

北原委員長

次回、住民側からの要望として、入れて頂ければと思います。

67街区を考える会

資料の要望があります。ページで配置図の比較がありますが、前回までの360戸15階の日影図が欲しいです。前回までの構想が、日影規制にあてはまり、建ぺい・容積もクリアしていることが理解できれば、今回の改善もよくわかるのではないかと思います。

野口委員

街づくり条例は、構想の段階で届出を出すことになっています。詳細な設計図を出すということになると、条例の趣旨とは反してしまいます。最初から詳細なものを出すと、変更が難しくなります。

67街区を考える会

構想の段階であれば、今回の様な細かい日影図でなくてもかまいません。改善された事を把握したいので、依頼したいのですが。

北原委員長

作るには負担がかかります。どこが改善されたかを検討するのは、大切な事でしょうか。今回の修正案の中で、何が自分たちにとって残された問題なのかを検討する方と、どちらが大切でしょうか

67街区を考える会

現状の改善案を考える方が筋だと思いますが、構想の段階とはいえ、最初に提示されたものがどうだったのか比較したいのです。

北原委員長

気持ちは分かりますが、そこに戻ると先に進めません。皆さんにとって大切なことをきちんと整理して、事業者側に要望を伝えることに全力を注いだ方が良くないかと思います。

亀山氏

街づくり計画書に「高さの印象」と「高さの調和」があります。壁面位置の後退や植栽で、「印象」は改善していると思います。南流山は高い建物があまりありません。「高さの調和」に関し、もう少し努力して頂きたいと思います。

北原委員長

それも次回まとめて、なるべく具体的に要望に盛り込んで頂きたい。事業者の回答や、住民側の意見を基に、委員が調停案をまとめることができればと思っています。

一旦休憩に入り、次回の調整をしたいと思います。

～ 20分休憩 ～

北原委員長

再開します。

次回の委員会ですが、委員で調整した結果、8月9日金曜日15時30分から行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

伊藤氏

日程は仕方ないですが、100パーセントの物は出せないという事を了解して頂きたい。

北原委員長

100パーセントでなくても良いですが、出来るだけ具体的な形で提案して頂けると、整理がしやすくなります。

事業者側もよろしいでしょうか。

(株)長谷工

よろしく申し上げます。

北原委員長

少なくとも8月5日の月曜日までには、要望を出して頂ければと思います。

伊藤氏

それは難しいです。

北原委員長

事前に要望を渡して頂ければ、十分検討してはっきりとした回答が得られやすいと思います。

伊藤氏

わかりました。努力します。

検討するにあたり、委員会に参加できない住民のみなさんにも配布し、説明したいと思いますので、本日の資料を長谷工さんに70部用意して頂きたいのですが。

北原委員長

いかがでしょうか。

(株)長谷工

どういう範囲に配布するのでしょうか。

伊藤氏

当初、長谷工さんが説明するとした範囲内です。

(株)長谷工

考える会のメンバーはかたまっているのですか。

亀山氏

考える会は、特に決まりの無い流動的な会です。定例会は毎週土曜日行っており、同じ意識を持つ方が参加してくれます。何人が分かりませんが、参加できなくても同じ意識の人もいます。考えられる範囲で配りたいと思っています。

(株)長谷工

我々は街づくり条例にのっとり手続きをすすめています。当初の説明会の範囲には100名もいないのではないかと思います、先のお話をさせて頂きました。

8月5日までに要望を準備して頂くように話がありましたが、不可能なことを要求されても「出来ません」お答えできません。実現可能な要望をお願いしたいと思います。

北原委員長

具体的な要望が出てきたら、事業者側も具体的な回答をお願いします。

谷口委員

次の会合は、住民から要望を出して、長谷工さんが答えるという進め方になると考えていてよろしいでしょうか。

北原委員長

そのように理解しています。おそらくそこで、やりとりを一段落し、委員会としての判断をする段階になるのではないかと思います。

伊藤氏

我々も、街づくり条例や環境配慮指針の勉強をしているところです。都市計画課より150部の資料を頂き、住民に配り終えました。皆で理解するよう努力しています。

北原委員長

街づくり条例を理解したうえで要望を出して頂ければと思います。

それでは、本日の委員会は終了としたいと思います。

事務局

委員長、ありがとうございました。

これで第2回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。