

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27年10月8日（木）午後2時00分から午後4時00分まで

場 所：流山おおたかの森センター 第会議室

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

齋藤 一男	(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	亀山 和男	都市計画課長	中山 貢一
都市計画課 都市対策係長	大川 裕	都市計画課 都市対策技術員	小又 弘貴

(3) 調停申出者

中村 敏則 氏
中村 和佑 氏

(4) 事業者

株式会社 有楽

株式会社 サミーデザイン

(5) 傍聴者

9名

3 概要

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、都市計画部長の亀山よりご挨拶をさせていただきます。

亀山都市計画部長

皆様こんにちは、本日はお忙しい中ご出席頂きまして、誠にありがとうございます。都市計画部長の亀山でございます。

本日の議題は、流山おおたかの森駅西口にございます新市街地B42街区2画地におきまして、事業者である、株式会社有楽より届出のありました、店舗(パチンコ店)及び駐車場の大規模土地開発構想に係る調停です。

本日は、第1回目の委員会となりますので、事務局から、これまでの経緯等についてご紹介させて頂いた後に、調停申出者、事業者への意見の聴取を予定しています。

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

続きまして、本日出席の委員の皆様のご紹介を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

本日の街づくり委員会委員9名のうち、7名の出席を頂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。

また、本日の委員会は午後4時の終了を予定しておりますので、あらかじめご了承ください。

傍聴者の皆様に申し上げます。受付でお配りしました流山市街づくり委員会傍聴に関する要領を遵守し、円滑な議事運営にご協力をお願いします。また、ケータイ電話の電源を切るかまたはマナーモ

ードとしてご協力をお願いします。写真撮影及び録音の申出がありましたので委員会においてこれを許可しております。

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

皆さん、お疲れ様です。進行を務めさせていただきます北原です。本日の議題は8月28日付で流山市長より調停依頼のあった「新市街地地区B42街区2画地他における街づくり条例第34条に基づく大規模土地開発構想に係る調停」です。それでは事務局から調停に至るまでの経緯について説明してもらいたいと思います。事務局、説明をお願いします。

中山都市計画課長

都市計画課の中山でございます。

今回の調停案件である大規模土地開発構想の提出があった、新市街地B42街区2画地他に係る調停について簡単に御説明させていただきます。スクリーンを使って御説明させていただきます。正面のスクリーン又は配布資料①をご覧ください。

当該地は、流山市の中央部に位置した地域で、つくばエクスプレス線流山おおたかの森駅から西へ約300メートルに位置し、徒歩で5分程度の場所です。敷地となる土地の面積は2818平方メートルです。

次に、当該地の都市計画の内容について説明します。当該地は、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業区域内にあります。また、新市街地センター地区地区計画が定められています。

当該地の写真を用意しましたので、スクリーンをご覧ください。1か月ほど前に撮影したものです。西側から撮影した写真です。敷地の西側は幅員27メートルの都市計画道路3・5・22号東深井市野谷線に面しております。北東側から撮影した写真です。東側は幅員8メートルの区画道路に面しております。また、敷地の隣接地にマンションがあります。以上が当該地の概要でございます。続いて、大規模土地開発構想の届出から、調停に至るまでの手続の経緯について説明させていただきます。平成27年6月5日株式会社有楽より大規模土地開発構想の届出があり受理をいたしました。6月10日から6月30日までの期間、都市計画課の窓口及び流山市ホームページにおいて当該届出の縦覧を行い、7月18日に条例の規定による近隣説明会がおおたかの森センターで開催されました。説明会の対象となる近隣住民等の範囲は条例で規定されており今回の計画においてはスクリーンに映しているとおりの建築物の予定されている高さの2倍、本開発構想の場合、約58メートルの範囲です。説明会には、対象範囲の外の方も含め、60名の参加がありました。

7月22日事業者から説明会実施報告書が提出され、7月24日から8月7日までの間、都市計画課において縦覧を行いました。条例ではこの説明会期間内に近隣住民の方々が意見書を提出できることとなっております。この縦覧期間内に5件の意見書を受理いたしました。意見書を提出できるのは、先ほどご説明した建築物の予定されている高さの2倍約58メートルの範囲の方々です。

8月28日に中村敏則様及び中村和佑様の連名並びにもう^{ひと}一方から調停の申出があり、これを受理いたしました。当該申出を受け、流山市長が街づくり委員会へ調停依頼を行い、本日の街づくり委

員会の開催となった次第です。なお、もうお一方^{ひと}につきましては事業者との協議により合意書が取り交わされたことから9月28日に調停の取り下げがあったのでこれを受理しました。以上で、説明を終わらせていただきます。

北原委員長

ありがとうございます。事務局からこれまでの経緯についての説明を頂きました。

それでは、調停申出人から調停の趣旨などについてお話を聞かせてもらいたいと思います。よろしくお願ひ申し上げます。

調停申出者

はじめまして。調停を申し出ました中村と申します。よろしくお願ひします。

本調停に関しまして計画地は商業地域で法律上のパチンコ店の建設に問題がないと理解しています。しかし、当方のマンションも含め周辺には家族向けマンションが多数立ち並んでいます。当方としては、パチンコ店建設に関して反対はしておりません。6月から今日に至るまでの4か月間条件面での交渉をしていただきました。しかしながら、次に述べる経緯により合意に至らない状態です。建設的な話し合いのもと、良い条件で合意したいと考えています。

次に調停に至った経緯について説明させていただきます。子育ての街を標榜する流山市にパチンコ店が建つことについて残念に思っています。私が所有するマンションの家族向け住戸が中心であり小さな子供を抱えた家族が多数入居しております。平成27年5月13日にパチンコ店建設予定地の看板が立って以来、安全面や防犯面に関する不安の声が当マンションの入居者様から多数寄せられています。また、パチンコ店が建設されたら転居すると言われていた方もいます。

同年6月5日に事業者である有楽様から届出があった大規模土地開発構想届出書を拝見しました。添付された配置計画図、断面図を見ても、容積率を目一杯使った「とにかく大きい建物」というだけで、どのような建物が建つのかは全く想像できませんでした。そこで、有楽様が運営されている八潮駅前前のガーデンを見に行きました。そこでは、隣地の駐車場側にダクト及び室外機が向けられ、パチンコ店からの排気が放出されており、隣接する駐車場にまで臭いが漂っていること、2階から6階までの駐車場の目隠しが一切なされていないこと、派手な電飾などが気になりました。うちの隣に同様のパチンコ店が建つと、住環境や生活環境が悪化するのではないかと、当方の経営するマンションの空室率が高くなり事業が成り立たなくなるのではないかと危機感を強く持ちました。このことは、私どもにとって死活問題です。そこで、平成27年6月17日にサミーデザイン様に要望書を提出いたしました。これは設計が固まる前に要望を反映してもらいたいと強く願ったことからです。同年6月29日には、市長宛てにも同様のものを提出しています。

大規模土地開発構想の事業者である有楽様とサミーデザイン様から平成27年7月18日に流山市おおたかの森センター1階ホールにてパチンコ店の店舗新築計画の説明会が行われました。説明会では、図面等の配布資料は皆無でした。さらに、1か月以上も前に提出した要望に関して何ら具体的な回答は得られませんでした。また、他の質問への回答のほとんどは、具体性を欠いており、説明を受けたものとして不明な点ならびに受け入れがたい点がありましたので、マンション入居者のご意見も頂き、意見書を提出いたしました。

平成27年8月26日に有楽様、サミーデザイン様から見解書の説明を受け、その後9月4日及び

9月17日に協議を重ね、この度提出した調停を求める事項について交渉してまいりました。そこでは、合意書を取り交わす事で、調停を取り下げることにも念頭に協議してまいりました。しかしながら、現在のところ合意には至っていません。何故ならこれまでの説明では「ここまでは約束できる。」と言っていた事がいざ合意書となるとこれ以上は書けないなど話が二転三転しているからです。9月4日の協議では現段階で約束できることを明示してほしいと事業者様にお願いしました。その場で「約束できる」と有楽松浦様からお話があったものは、①建物外周をセットバックし規模を縮小すること、②店舗出入口に警備員を配置すること、③北側道路面への防犯カメラを設置すること、④マンション居住者のプライバシー確保が難しい場所については、開店前までに目隠しを施すこと、の4点でした。しかし、9月17日に提示された合意書案には、建物のセットバックとダクトについてはその都度協議することが書かれていましたが、4日に約束された②警備員の配置、③防犯カメラの設置、④目隠しの3点は記載がありませんでした。抜けている部分を追加することを約束してくれましたが、10月2日に送付された合意書案では④駐車場の目隠しについての追加記載がありませんでした。

また、協議の中で車両出入口の場所を大通り側にしてほしいと要望しました。事業者様の説明では、「公安や警察から中央分離帯があるから車両出入口を大通り側にはいけないと指導を受けている。」とのことでした。しかし、流山警察の生活安全課及び交通安全課に確認してみると「そのような指導はしていない、公安からそのような指導をすることはしない。」との回答でした。事業者様に寄る最終的な説明は「営業的に大通り側にはできない。」と変わりました。他にも駐車場の外壁をすべて壁にしてほしいと要望した際には、事業者様は「消防との協議で、駐車場は開放するように言われている。」と説明されました。しかし、実際に消防に確認すると、「協議や指導の事実はない。」との回答でした。実際は必ずしも解放にしなくてはならないという訳ではない、ただし全て壁で囲うと、消防設備に費用がかかるのだそうです。事実、ガーデン亀戸店の駐車場は隣接ビル及び近接した住宅側は壁になっています。その他、事業者は違いますがサイバー新鎌ヶ谷店の駐車場は全て壁で囲まれておりました。

これまで3度、足を運んでくださったことには事業者様の誠意を感じる部分もあります。言った言わないについて争うつもりはありません。しかしながら、このような説明では事業者様を信用したくとも信用しきれないというのが、正直なところです。

このような経緯があり、今回、公の場で、合意書を交わしたいと思い、調停を取り下げるに至りませんでした。最後に意見書では景観の配慮を要望しましたが調停を求める事項についてはあげませんでした。その理由はそれぞれの主観美的感覚が大きいと思いつたからです。流山市には景観条例がありますのでそちらに従い市から指導していただきたいと思えます。

次に調停を求める事項を1つずつ説明していきます。店舗建築に当たって、マンションの住環境に対する配慮を求めます。

1.ダクトをマンション側には絶対に向けないでください。また、エアコン室外機もマンション側には配置しないでください。この件は見解書の中で給気は隣地側、排気は道路側で検討するが現時点では確約出来ないと回答を頂いています。合意書案には、「建物の排気計画について、素案の図面が完成した後、その図面を速やかに確認・説明する事を約束し、こちら側の意見がある場合は協議する。」との合意書案を頂いています。また、エアコンの室外機についても同様に追記をお願いします。

2.西隣地側マンション住民のプライバシー確保のため、次のことを行って下さい。

①従前の話し合い時の説明の通り、建物外周は2メートル以上、駐車場スロープ上は7メートル以

上、建物をセットバックする。こちらについては有楽様から提示された合意書の案で「隣接する敷地との境界線から、駐車場スロープ部分の外壁までの距離については2メートル、駐車場の外壁までの距離については7メートル以上の離隔距離を確保することを約束する」と明記されています。

②1階から上がる駐車場スロープ部分の外壁には開口部を設けないでください。

③パチンコ店の開業前までに、プライバシーが著しく確保されないと当方が感じた部分に関しては、目隠しを設置して下さい。これに関しては9月4日及び17日の説明では、有楽の松浦様は約束してくれましたが、合意書案からは抜け落ちていました。合意書案に追加してください。

3.車両出入り口を北西部の角ではなく南部の大通り側とする。この件についてなかなか合意に至りませんでした。次の理由により、北西部の角が適切でないと考えます。

①当マンションのエントランスならびに駐車場の出入り口が、計画されている車両出入り口と隣接しています。駐車場から出た自転車やバイクと、駐車場から出てきた車の出会い頭の事故が起きるのではないかと危惧しています。また、もし渋滞が起きた場合、駐車場出入り口が車によって塞がれると非常に不便です。

②道の整備状況に関して、計画された車両出入り口面した道路幅は、8メートルで中央線も車道と歩道を分ける白線もありません。つまり、安全な歩道が確保されていない状況です。パチンコ店が開店すると、今以上に交通量が増えることが予想できます。そのため、思わぬ交通事故等が起きるのではないかと危惧しています。

③当マンションの車両出入り口も、エントランスのすぐ横にあります。もし渋滞が起きた場合、当マンション居住者の車両の出入りに支障をきたす可能性もあります。

以上が、車両出入り口を、大通り側に希望する理由です。大通り側に車両出入り口を持っていくように、市からも指導していただいていると聞いています。大通りは、片側二車線道路であり、歩道も十分に確保されています。また、何よりも利用客から店舗も車両出入り口がわかりやすいというメリットもあると思います。右折入庫ができない不便さはあるかもしれませんが、ショッピングセンターと同様に警備員を配置する、交差点にUターン禁止の看板を設置する、迂回路を案内するなどの手段を講じることで、対応していただけないでしょうか。

4.電飾を西隣地マンション側には絶対に向けないでください。見解書では「配慮するが現地点では未定」とのこと。排気ダクトの件と同様に、草案ができ次第、設置位置等について協議するとの合意書を交わしたいと考えています。

5.車両出入り口、店舗出入り口には、警備員を常駐させてください。合意書案の案には、「安全対策として、車両出入り口付近に警備員を配置する」と記載されています。治安対策及び環境整備の意味でも、店舗出入り口にも警備員を配置していただきたいと思います。また、コインパーキング化するのであれば、パチンコ店営業時間外でも、車両出入り口には警備員の配置をお願いします。

6.道路側及び駐車場内に、防犯カメラを設置して下さい。合意書の案には、「防犯対策として、計画敷地内に防犯カメラを設置する」と記載されていました。この件に関しましては、陳情が先日の議会で可決され、市からの指導が入りますので見守っていきたいと思います。

7.パチンコ店内の音が、極力外部に漏れないようにして下さい。先日の有楽様の説明では、法令の範囲内で対応するとの事でした。この件に関しましても、陳情が先日の議会で可決されています。市からの指導が入りますので見守っていきたいと思います。

8.道路面から、緑地や目隠しフィルムを施すなどして、店内が見えないようにして下さい。8月26日の見解書の説明では、子どもの視線からホール内が見えないように目隠しフィルム等を施すとのことでした。9月4日の協議では、南大通り側をカフェと公衆トイレ等公共スペースとする予定との説明がありました。この件に関しましても、陳情が先日の議会で可決されています。市からの指導が入りますので見守っていきたいと思います。

9.以上の事を、営業開始後も持続して下さい。この件に関しても合意書の中に入れてください。以上よろしくお願ひします。

北原委員長

ありがとうございます。ただいまの調停の申し出を受けて事業者からの意見をうかがいたいと思います。よろしくお願ひします。

事業者

ご紹介上がりました株式会社有楽の松浦と申します。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。この調停に関して私は前向きにやっていきたいと思っています。今回大規模土地開発構想に關しまして中村様ともうお一方から調停の申し出がありました。当社としては調停申出者に対してまずしっかり説明することが第一だと考えていまして、取り組んでまいりました。お一方の調停申出者に関しましてはご説明をしてご理解していただき調停の取り下げをしていただきました。今回お配りした資料は中村さんとの議事録になります。具体的には8月24日、9月4日、9月17日の間計3回双方合意に至るように取り組んでまいりましたが今回調停に至りました。今回の大規模土地開発構想の時点で皆様にご理解していただきたいのは今の段階ではこれだけの規模のパチンコ店をやるところでまだ設計が実際にスタートできていない状況となっていることを御理解していただきたいと思います。その中で中村様に対して正確にこれはやれるというものに関して資料の後ろにある合意書があります。

まず土地に計画している建築物については隣接する中村様の所有する敷地との境界から駐車場のスロープ部分までの外壁までの距離2メートル、駐車場の外壁までの距離については7メートル以上の離隔距離を確保して建築するというを約束としています。調停の中で中村様からダクトを向けないでほしいとの点はまだ設計がスタートしていない段階なので今は言えない。その都度説明して、協議させていただきたいと当社として合意書をお渡しした経緯があります。他のガードマンを設置するなどに関しましては近隣説明会で設置しますと周知していますので、必要であれば合意書に追加していきたいと思っています。

次に中村様から出ている9項目に関して1つずつ説明していきます。まずダクトを隣地側には極力向けないようにする、エアコン室外機もマンション側に配置しないことに関しては先ほどお話したとおりまだ構想の段階で設計ができていないので必ず向けないという約束はできません。中村様から言われているのでそういったことを配慮しながら素案ができ次第、中村様とお話ししていきたいと考えております。2番目に関しては①に関しては中村様からご説明あったとおりなので割愛します。②について開口部に関しては今のところ壁にするという約束できません。3番目の出入り口については南側の大通り側にするという約束はできません。ただゲートの設置については、現時点で予定はしています。4番目の電飾をマンション側に絶対に向けないで下さいということに関しても設計ができて

いましてお約束できません。ただ中村様から要望があることは分かっていますのでなんとか向けないような努力するというのが今の正直な回答です。5番目の車両、店舗出入口については警備員を常駐させるということに関しましては先ほどおっしゃったとおり必ず警備員を常駐させます。6番目の道路側及び駐車場内に防犯カメラを設置するに於いては設置はします。ただ場所に関しては設計が決まっていなくて設置する箇所については未定なのですが、パーク内については防犯の関係上必ず設置します。7番のパチンコ店内の音が外部に漏れないようにすることについては法令の範囲内で対応します。8番目の道路面からの緑地や目隠しフィルムを施すなどして、店内が見えないようにすることに関しては目隠しフィルムを貼る予定ですがどういうフィルムを貼るかは未定。法令等があるのでそれに則った形で実施します。9番営業開始後も持続することに関して、中村様とは隣地なので長い付き合いになるのでお話をしてお話しして仲良くやっていきたいと思っております。以上でございます。

北原委員長

どうもありがとうございました。それでは、質問・意見交換に入りたいと思っております。まず委員の方から質問・意見等ありましたらお願いします。

野口委員

法令の関係なのですが、法令のどこに入らないと設計が固まらないのかということが素人にはわかりにくい。500平方メートル以上のパチンコ屋の駐車場は千葉県のバリアフリー新法に基づいた条例があって特定路外駐車場という扱いになる。

私がわからないのは今回の駐車場について路外駐車場になるかどうかの定義自身がわからない。自己の店舗のお客さんの駐車場なのか、時間貸しをする駐車場では法的な扱いが違う。ということなのでそこについて説明をお願いしたい。

もう1点はパチンコ店なので風営法との関係があると思っておりますが路外駐車場であれば駐車場法の申請が必要かどうか。県にバリアフリー条例があるので特定路外駐車場と定義されていると思うのでどういう扱いになっているか。

今後どういう法律の壁があってそこをクリアしないと設計図を作って各省市と協議して開口部を設ける、換気がどうなのかということが固まるのか。あるいは固まったあと説明しては遅いので固まる前に説明ができるのかどうか。事業者の方から教えていただきたい。

駐車場について自己の店舗用附属駐車場なのか、路外駐車場という不特定多数の方に貸す駐車場なのかということがよくわからない。それに伴って色々な問題が出てくると思っております。それを含めて検討しているのか、検討していないのか、あるいは駐車場について自己で経営するのか、駐車場専門の業者に委託するため機械等含めてまだ決まっていないのか。丁寧に説明してもらわないとなんで今約束できないのか素人だとわからないのできちんと説明してほしい。

電飾についてここは景観計画重点区域になっているがこれについては市の方からご説明願います。最後に合意書となっているが、条例上は協定書という形でお互いが結ぶという作りになっているのでそういうことでよいか調停者の方に伺いたい。同じく事業者さんの方にそのような形でよいかという4点について聞きたい。

事業者

一点目についての駐車場については自己店舗専用にするか、路外駐車場するか現状ではどちらになるか決められていない。当社として路外駐車場の申請をするのであれば車路の幅や回転率等のことがある。今は建物の外形を決めている段階で路外駐車場に該当するかという前後の段階です。協議している中で一番は中村様のプライバシーというところに重きを置いて、近隣商業地域なので目一杯建てたいというところから入ったものを遊技場建設するうえでどれぐらいミニマムにして、隣地境界から離せるかというところの見解で設計を作り始めています。外形は決まっているがまだ細かいところの設計ができていない。ある程度車室や車路を想定しながら書いているが外壁面が変わると車路や他のすべてが変わってしまうのでまだそこまで行っていない。つまり外形が決まらないと決められないので現段階では構想段階です。その中で1つ決まっているのは認定工法という1階が店舗で2階から上層部が立体駐車場の手法を選択したことが決定している。地下の駐車場については無くなる予定です。協定書についてはいいと思います。

調停申出者

当然この調停で定まって、双方合意したってということ調停委員さんの方で公に示していただける書類というところでは私文書の合意書よりも効力があるという理解で特に問題ないと思っています。

亀山都市計画部長

電飾に関して景観計画の中では電飾は基本的にできません。今回の計画で電飾がどのようなものかわかりませんが、基本的に点滅するライトはできません。それとデジタルサイネージという電光掲示板系に関しては景観重点区域の中では面積制限がありまして、1平方メートルまでとなっています。

北原委員長

どうもありがとうございます。それでは、他の委員の方どうですか。

小川委員

事業者さんにお尋ねしたいのですが、設計が全然固まっていない中で出入り口は南側の大通り側がダメという結論が決まっている感じがしたのでその理由を知りたいです。また、騒音はどれぐらいのものなのかデータなんかお持ちなんですか。

事業者

出入り口に関しては車の出入りのしやすい方をどちらがよいかと考えた時に大通り側ではなく裏側の方が出入りしやすいという観点から裏側の方がよいという判断に至っています。

騒音に関するデータ資料は現在ございません。

小川委員

大通り側が出にくいというのはなぜなのですか。素人的には大通りの方が出入りやすいと感じてしまう。

事業者

小川委員が言うように大通り側の方が入りやすいという声もあります。当社の判断としては裏側の方がよいだろうという結論でそれでやっていきたいと考えています。

伊藤委員

営業時間について教えてください。

事業者

営業時間は10時から23時になります。

北原委員長

それでは、他の委員の方どうですか。

林委員

確認なのですが現時点で構想の建物が隣地境界線から道路境界線からどれくらい離れているのか。当初受け取っている書類では道路側が1メートル、反対の道路側が1メートル、両脇が60センチメートルになっていたんですけど今現在どうなっているのでしょうか。

事業者

素案と認定工法を使うのみしか決まっていないので車幅が確定していません。なので、クリアランスを見て2メートルプラス7メートルぐらいであれば大丈夫だろうと数字を記載している。

後藤委員

素案というのはどれぐらいを予定しているのか。全体についてどの時点でどこが話せるといったところを目標にしているのか。

事業者

早ければ11月上旬に換気排気についてお話ができる予定です。

野口委員

この大規模土地開発構想手続きが終わったら、大規模土地開発の手続きがあります。その手続きでは相当な図面が必要です。

亀山都市計画部長

流山市ではこの大規模土地開発構想手続きが終わったら、大規模土地開発手続きがあります。その中で大規模開発事業の計画の届け出を出していただきます。今回よりも具体的な配置図、平面図程度はご提示いただけるだろうと思っています。そこが曖昧だと手続きが終わってからの正式な事前協議で大規模事業計画と差異が出た時に後戻りになります。かなり固まったアウトライン上の配置図、平

面図ぐらいは出していただかないと大規模事業の届出の資料としては不足かと思います。

事業者

平面、断面が決まって設備設計が決まりますので平面については短期間向けの資料は送れます。

谷口委員

音漏れに関して、法令の範囲内というお話がありましたが扉が閉まっている時だと思のですが、静かな中で扉が開いた時に非常に激しい音がして驚いてしまう。出入りが激しく、扉が開く回数が多いと音漏れの対策をしても非常に気になると思います。

なので、パチンコ店で見たことはないのですが風除室みたいに二重性を持たせて音漏れしにくい状況にした方がよりいいのではないかと思います。

事業者

風除室は100パーセントやります。なおかつまっすぐ音を放射するとよくないのでなるべくクラックさせたりして気を配るようにしています。

野口委員

店舗の営業時間は分かるのですが駐車場についてはまだわからないが駐車場についての営業時間が出ていなかった。附属駐車場であれば一緒に閉めなければならない、駐車場を駐車場で経営するのであればどう経営するか考えなければいけない。附属駐車場になるのか、駐車場を駐車場で経営するのかについてはいつわかるのですか。

事業者

過去のケースを見るとお客さんがたくさん入れれば時間貸しにしたいです。結局はお客さんの入りに寄るので建物を作った後に決める。

野口委員

そうなるかと相変わらずどういう仕様にするのか決まらないのではないかと。

亀山都市計画部長

路外駐車場の基本となるところは出入り口の車の動きです。メインは左折イン、左折アウトが基本なので路外駐車場になってくるといろいろ問題が出てくる可能性があるそこで念頭に計画していただければ大きな問題は出てこないと思います。

野口委員

そうなるかと事前にどうするか考えなければいけない感じがします。また、これぐらいの面積だとパチンコとスロットの台は何台ぐらいになるのですか。

事業者

まだわからないですが一般的に言うのだいたい800台くらいですかね。

事務局

騒音の数値が把握できたので説明します。流山市の公害防止条例について騒音に対する数値が定められていまして当該地商業地域になります。商業地域の規制について朝の8時から夜の7時までは65デシベルです。朝6時から8時まで、夜7時から10時までが60デシベル。夜の10時から朝の6時までが50デシベルでございます。

北原委員長

他いかがですか。

谷口委員

建築現場を見せていただいたのですがパチンコ店が出店するという看板が出ていたのですがその文言が非常に気になりました。「パチンコ店の出店及び許可取得を違法に妨害した場合、法律により罰せられます。」という文言があったのですがこういった言葉があまりいい印象で受け入れられないのもうちょっと近隣とうまくやっていきたいという気持ちがわかる文言にさせていただくとたぶん周りの方たちもこちらの店舗に対する印象も違ってくると思います。

事業者

出店予定地の文言に関してまず経緯を説明しますと出店を意図的に妨害するために施設を作ったりする経緯が過去にありまして、弁護士、行政書士と相談をしてあの文書で掲げている経緯があります。昨日、亀山都市計画部長からこの文言に関してどうにかなりませんかというご指導がありました。今、もう少しやわらかい文章にできないか検討している最中でございます。

谷口委員

あの文言は必要なのですか。建設予定地のみで、もしクレームなんかが来たら対処する形でよいのではないか。

事業者

弁護士、行政書士、私も同じことを言っているのですがもう一度相談をしてやわらかい文書になるように相談させていただきます。

北原委員長

一般市民には違和感がある。しかし、必要などころもありメリットもあるがデメリットもある文書ですよね。

他にご意見ありますか。

野口委員

調停申出者に伺いたいのですが2の③がよく理解できないのですが。パチンコ店の開業前までに、プライバシーが著しく確保されないと当方が感じた部分に関しては、目隠しを設置して下さい。これは判断基準がすべて私にあるという風に見えてしまう。パチンコ店だけでなくマンション側にもプライバシーに関して難しいところがある。プライバシー侵害とはどの程度なのか事例かなにかありませんか。これでは事業者の方も困ってしまうと思います。

調停申出者

協議の中で話をしていたこともあって、例えば路地でコインパーキングとか経営されているところでは1階のみの経営なので目隠し等はないのですが7階から8階の建物が目の前にあってここから見下げられてしまうと生活者にとっては嫌ですよ。

野口委員

あなただって高いマンションを建てたので周りを見れるわけですよ。自分だけが全部目隠しして前だけは嫌だよというのは社会常識的に通じないと思う。しかも、商業地域で容積率が極めて高いところでマンション経営する時には前にも周りにも高層マンションが建つと想定して建てられているのではないか。入居者も商業地域ということがわかっていて入居していると思う。そうした時に戸建て住宅地のように目隠しを上から見下げられないようにと言われても商業地域に住んでいるのですから何とも反論できなくなってしまう。どうしても上から見下げざるを得ない部分が廊下とか窓とか出てくるわけでお互いマンションであってもその時にどの程度かということがわからないと次の設計段階に入れないのではないか。あるいは約束できないのではないか。

調停申出者

口頭で事業者様から建物が完成した後に私たちが中に入って見ていいという話になってまして、その時に目隠しが必要だと判断に至った場合は目隠しをしてくれるということをお話していました。

商業地域で見下げられる、マンションから見下げることができるという観点について駐車場は不特定多数の方が入ってくる。マンションの場合は入居者や宅急便といったある程度特定された方が入る。しかし、個人的な意見になってしまうがパチンコ店の場合はお客さんに対していい印象を抱いていないので上から見下げられてしまったらどうなのか。

野口委員

では、店舗だったらいいのですか。

調停申出者

ショッピングセンターが家の横にできる場合も大規模開発構想の届出が出てきた際に同じように目隠しをしていただくようにこの場で言わせていただきます。

北原委員長

他にいかがですか。

事業者

追加で中村様からの2の③の調停を求める事項でパチンコ店の開業前までに、プライバシーが著しく確保されないと当方が感じた部分に関しては、目隠しを設置して下さいというところで開口率を検証したところ西側の開口部分に目隠しをすることは難しいということが現在判明しています。

野口委員

なぜ困難なのですか。もう少し具体的にお願いします。

事業者

認定工法というものを使います。その関係で建物の東側と西側の部分は任意で埋めるのは厳しい。道路面に属する東側は景観含めて50パーセント埋めて大丈夫ということなのでそれで意匠を決めていく予定です。

野口委員

目線が合えば立ち上げることはできないのですか。

事業者

車が止まるので腰壁のところはアルミ鉄板で、その上の部分のところが斜めに開いているような感じになっている。

野口委員

人が見降ろす場合に下は見づらいとかそこについては何とも言えないですか。

事業者

一般論で話すと車を止める目的なので建築の相談というところでは何とも言えない。

野口委員

立体駐車場で車を止めてわざわざ歩いて外側を見る人がいるかということを言われているのですよね。

事業者

そうですね。1番は開口に関しては先ほどお話しした認定工法の規定で必要なので塞ぐのは現状開口率的に厳しい。

野口委員

他に手はないのですか。庇を設ける等といった手は。

事業者

今、開口部を塞ぐのは難しいと出てしまったのですが今できるのは境界から建物を2メートル離して、スロープ部分合計7メートル境界から外れます。中村様のマンションは敷地境界から2メートル離れたところになるので4メートルと7メートルで11メートル離れる形でこれでなんとかというお話はしている。

北原委員長

中村さんのマンションのベランダのプライバシーに関して視線が斜めになっている。例えば1番気になる箇所にルーバー状のものを入れることは対応上可能なんじゃないか。建物が出来上がった段階で見させていただいてその時の協議の中で可能性は無いのですか。

事業者

まだメーカーは決めていないのですが認定工法でやると難しい。国交省から認定をもらったものなのである程度このルールを守ってくださいというのがある。開いている部分を埋めていくのは難しい。

北原委員長

ということは最初から埋めるところを決めて置かないといけないということですよ。

事業者

そうですね。後から開口率を狭めることは法令違反になってしまう。

北原委員長

わかりました。

林委員

開口率は認定工法でもう決まっているということなのですか。

事業者

そうですね。

林委員

決まっているのであれば開口部分の半分の部分をマンションの部分に向けるということは可能ではないのでしょうか。あと、もう1点は壁面緑化とか建物から離れた部分の中でおおたかの森ショッピングセンターとかのように壁面緑化しているのですがそういった対応はできないのでしょうか。計画書の中でもそういう風にかかれていましてよね。

事業者

壁面緑化についてはちょっとそこまで考えていない。景観に関しては道路面を主体的に考えた結果側面に関しては開口を開けるような形にした。

北原委員長

道路面を開ければ側面は閉ざせるわけですよね。

事業者

そこに関してはメーカーに確認しないといけないが可能性は0じゃない。

北原委員長

そこに関しては早い段階で決めないといけないですね。わかりました。

それではできるだけ早く調停の案を示したいです。その前に少し休憩しましょう。

～休憩～

北原委員長

再開します。

それぞれの御提案をいただきまして次のような形で今後進めさせて頂きたいと思います。まずこの後事業者の方と話し合いをして、先ほど中村さんの方から頂いた調停案について口頭でご回答いただいていますのでどこまで協定書に書けるか少し話し合いをさせていただきます。それを踏まえて調停案を1週間の内にそれを中村さんの方に少し話をして、両者これでいけるということであれば委員会を開くまでもなく協定書の取り交わしまで行ってしまいたいと思います。もう一度最終的な詰めが必要であれば今月の内に委員会を開いて最終的な結論を出したいと思います。

それでは本日の街づくり委員会は終了とします。

事務局

北原委員長、ありがとうございます。これで本日の街づくり委員会は終了となります。この後非公式の部会という形で事業者様と調停委員会の皆様で打ち合わせをさせていただきたいと思います。委員の皆様、調停申出者様、事業者様、長時間ありがとうございました。

事後報告

10月8日街づくり委員会終了後、事業者と街づくり委員会との部会を行い、後日10月20日に調停申出者と街づくり委員会との部会を行いました。

その結果、街づくり委員会による協定内容に対し事業者及び調停申出者双方が合意したため、1

0月22日に協定書が締結されました。

これを受け、同日付けで街づくり委員会による協定の証明を行いました。

これにより、本件についての流山市街づくり条例による一連の手続きは終了となりましたので、10月23日付けで、流山市街づくり条例に係る手続きの完了を通知いたしました。