

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3月4日（水）午後3時00分から午後5時15分まで

場 所：流山ケアセンター 4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）
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	長橋 祐之
都市計画課 課長補佐	酒巻 祐司	都市計画課 都市対策係長	大川 裕
都市計画課 主事	松田 勇作		

（3）調停申出者

大塚 沙智子 氏
土井 佳子 氏

(4) 事業者

有限会社 常陽エステート

(5) 傍聴者

26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、平和台1丁目9番地、本日の会場であるケアセンターと市役所に挟まれた土地でございますが、こちらについて、事業者である、有限会社常陽エステートより届出のありました、商業施設及び共同住宅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、調停申出者のお二方、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

それでは、本日のお手元の資料の確認をさせていただきます。本日使用します資料は、

- ①「調停に至るまでの経緯等について」
- ②「大規模開発構想に対する近隣住民からのお願い」
- ③「大規模開発構想図（配置図・立面図）」

の3点でございます。お手元でございますか。

なお、本日は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、会議の記録を残す関係から、事務局では録音及び写真撮影を行います。あらかじめご了承ください。

傍聴の皆様申し上げます。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。挙手・拍手その他の方法により公然と意思を表明した場合、事務局より退席をお願いする場合がございますので、予めご了承ください。

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

皆さん、こんにちは、進行を務めさせていただきます北原です。調停はとても難しい話ですが、関係者すべてのご協力を頂きながら、なるべく皆様が納得できるような形にできるよう努めていきたいと思っています。

傍聴の方から会議を録音したいという伺いを頂いております。特段困ることもないでしょうから、これを許可したいと思いますですがよろしいでしょうか。

《異議なしの声》

北原委員長

ありがとうございます。

それでは、本日の議題は、2月3日付で流山市長より調停依頼のあった「平和台1丁目9番地における大規模土地開発構想に係る調停」です。事務局から調停に至るまでの経緯について、説明をお願いしたいと思います。事務局、説明をお願いします。

長橋都市計画課長

都市計画課の長橋でございます。

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、平和台1丁目9番1及び12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をご覧ください。

当該地は、流山市の南部に位置した地域で、流鉄流山線流山駅からは、徒歩で3分程度の場所です。本委員会の会場であるケアセンターと流山市役所の間の街区になります。

次に、当該地の都市計画の内容についてご説明します。当該地は、流山都市計画西平井土地区画整理事業において、昭和48年11月30日付けで換地処分を行った宅地です。用途地域は、第1種住居地域です。建ぺい率は60%、容積率は、200%です。第二種高度地区の指定がされております。

当該地の写真を御用意しましたので、スクリーンをご覧ください。5か月ほど前に撮影した写真となります。北東側から撮影した写真です。約3メートルの擁壁があり、その上に当該地がございます。南西側から撮影した写真です。こちら側は5メートル以上の擁壁に囲まれております。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ご説明させていただきます。

ます。平成26年9月22日、有限会社常陽エステートより、大規模土地開発構想の届出があり受理をいたしました。9月26日から10月16日までの期間、都市計画課において当該届出の縦覧を行いました。この期間、多くの近隣住民の方の縦覧がありました。10月26日、条例の規定による近隣住民説明会が平和台2・3丁目自治会館で開催されました。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、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80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、99名の参加がありました。11月25日、事業者から、説明会実施報告書が提出され、11月28日から12月12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、この説明会報告書縦覧期間内に、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、この縦覧期間内に、17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80メートルの範囲の方々です。12月17日に、意見書の写しを事業者に送付し、年が明けて、平成27年1月7日に、見解書の提出がありました。見解書は、1月9日から1月23日に、都市計画課で縦覧を行いました。この期間が、調停を申し出ることができる期間となります。調停の申出ができる近隣住民等の範囲は、他の手続き同様、建築物の予定されている高さの2倍、約80メートルの範囲です。縦覧期間には、多くの近隣住民の方の縦覧がありました。見解書の縦覧期間、事業者は1月17日に、説明会を自主的に開催し、住民側と、見解書の要旨等について意見交換を行っております。1月23日に土井佳子様、大塚沙智子様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ございます。

以上で、説明を終わらせて頂きます。

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土井佳子と申します。よろしくお願ひします。

今回私が不服を申し立てたのは、事業者が街づくり計画書の中で、街づくり条例の環境配慮指針に対して、配慮事項を答えた内容で、配慮規範の一覧を拝見させて頂き、自分でも環境関係の条例を全て読み砕いて、それと照らし合わせたところ、残念ながら私の中では、真摯に答えている内容とは思えなかったからです。私たち住民がこのような回答だけで納得するわけがないというのが本音でした。

(当該地の写真を差しながら)ここは通称飛地山といいますが、このあたりの住民は飛地山と言えればすぐわかります。小さいころはこの山で遊び、ガキ大将がこの地に纏わる昔話をするなど、地域住民は当該地に歴史を感じておりました。駅から降りるとすぐにその緑があって、平和台の住民には素晴らしい環境であると意識しておりました。そこが突然、このような大規模開発によって変わっていくことに対して心を痛めました。住民は心を痛めるだけで終わってよいのかという思いから、大変申し訳ないとは思いつつ、今回不服申し立てをさせて頂きました。また、それだけではなく、私たちは開発によって失われてしまった環境を、事業者と共によい開発にして頂こうと思って、本日委員の

方々に御意見を頂きに参りました。これから私は文章を読ませて頂きます。つたない文章で申し訳ありませんが聞いてください。よろしくお願いします。

「通称飛地山の大規模開発構想に対する近隣住民のお願い」

はじめに、本開発構想の周辺住民への説明会に於ける事業者の説明、意見書に対する意見は、いずれも近隣住民及び周辺の住民を納得させるものではありませんでした。今までの3回の説明会は、いずれも開発そのものに反対する人がほとんどでした。開発の内容に対する意見交換などはなされない紛糾の状態で終始しました。さらに、近隣住民17件及び周辺住民8件の計25件、すべてが開発そのものに反対の意見で、それに対して誠意ある回答とは思えませんでした。そのような経緯から、この度結成しました「流山飛地山周辺の住環境を守る会」のメンバーと協議のうえ、本件調停の申出となりましたが、私たち調停申出人は、開発に絶対反対ではなく、開発者にも住民にもより良い開発となるよう協力したいと思っております。そのような立場で、本件調停につき次の7項目の要望をお願い申し上げます。

なお、調停に先立ち、2月23日（月）開発者と事前の話し合いを持ちました。その席には、市の関連部署職員も傍聴頂きましたが、後述します商業施設に保育ステーションの設置やコミュニティゾーンの設置のお約束を、開発予定者から頂きました。

それでは調停要望事項、本調停で調停して頂きたく事業者には前向きに取り組んで頂きたい事項を述べさせていただきます。1から7まであります。

1. マンションの最高の階層を10階以下にして頂きたい
2. 託児所施設の設置
3. 地域コミュニティづくりの場となる仕組みの取り入れ
4. 「流山市グリーンチェーン認定レベル2」に相当する緑化計画
5. マンション部・店舗部分共に「流山市景観計画・ガイドライン」を尊重した建物とする
6. その他
7. 代替案

補足を3つほどさせていただきます。

補足1、平成26年9月22日以降、一部の関係自治会長さん宛てには、開発構想の変更計画図等が届いているようですが、どれが最終なのか判然としません。公式には説明でも構想図は配られておりません。従いまして、現段階での最終構想を事業者側からご提示頂き構想内容のご説明を頂きたいと思えます。

補足の2つめとして、流山市街づくり条例によれば、市は総合計画に基づき背策を実施すること及び土地開発行為者は市が実施する施策に協力するとともに、当該土地開発行為が地域に与える影響に配慮しなければならないとありますが、今回の開発は、この条例の基本理念・責務に反する開発であると思われれます。ちなみに、流山総合計画の後半の10年間、平成22年から31年のうち中期の中に、既成市街地地区公園施設新規事業、既に市街地が形成されている地域の特性に合わせ公園の再整備を実施、平成25年度平和台2号緑地用地取得として、議会の承認を経て予算計上されていた土地でした。多くの周辺住民は、この予算化の事実を承知・認識しており、賛同・支持していたのです。それだけに自然の緑が無くなることに猛反発したのは当然のことと思われれます。説明会では、事業者は土地取得後に銀行から聞いて初めて知ったとのことですが、開発に取り組むそもそもの企業姿勢が問われるのではないのでしょうか。そのために私達住民は甚大な被害をうけることになったというのが

周辺住民の率直な思いです。市当局が再取得へ向けて色々と努力されたようですが、その経過等を聞かされていない住民は、市へ向けても非難の声が大きいことも残念ながら事実です。

補足3、飛地山周辺の住民に限らず、多くの市民から自然林の残る貴重な緑、加えて埋蔵文化財包蔵地として貴重な文化財の残されている台地、更には飛地山の名前が元々は処刑場跡地の飛ぶ血の山から変じたものであるとの言い伝えもあること。明治時代には千葉県で初めて印旛郡と共に葛飾郡の県庁が置かれた由緒ある場所であったことなど、あまねく周知されている土地でした。流山総合計画の基本構想で定めた将来都市像は、豊かな自然や歴史・文化を活かし、市民が真の豊かさを実感できるまちです。更にその実現に向けて後期基本計画では具体的な都市のイメージを都心から一番近い森のまちとしています。まさにこの総合計画を象徴しており、場所としても市庁舎と流山駅に隣接する絶好の位置を占める貴重な台地でした。

この記憶を次世代に残す緑の多い開発にして頂くことを強く求めます。

現在スクリーンに映しているものが飛地山でございます。

調停要望事項の内容に入ります。

「1. マンションの最高の階層を10階以下に」の内容としては、階層は低層で9階、高層部は14階となっているが、高層部でも10階以下にしてほしい。その理由は各地で実施されつつある絶対高さ規制について、千葉県でもガイドラインが作成され、流山市でも導入を検討しており、平成26年度予算では600万円の予算が計上されております。導入は本件の建築確認後になると思われませんが、新たな基準では既存不適合となることを知っていながら進めることは、購入者に対してコンプライアンスにかなったものか十分に検討して頂きたいところです。理由の2つめとして、当該マンション計画地のすぐ南側には、高さ10階のマンションであるアズベリーヒルズがあります。今回計画されている用地の計画地盤の高さは5.5メートルから6メートルぐらい高いと思われれます。したがって14階とすると、アズベリーヒルズよりも17メートルから17.5メートル程度高くなることとなります。平和台2丁目1番地に住まう10数世帯の住民にとりましては、まさに大問題です。しかも当該計画が北側に位置することからも、アズベリーヒルズによって現に発生しているビル風による被害よりも、もっとひどいビル風になるのではないかと思います。また、景観の観点からも、目の前に立ち塞がる形の大きな擁壁状のマンションはとても容認できません。近隣から見る景観もかなり奇異なものになると危惧します。独自に作ったのですが、仮想マンションがこのように建つというシミュレーションを作ってみました。私たちが想像した高さのマンションです。このマンションの西側はガクンと下がっていき、流山駅がございます。そこから見ると想像もしないようなすごい建物が現れ、観光の障害にもなると危惧しております。1つ目の説明はこれで終わります。

次に、「2. 託児所施設の設置」です。日本は今、少子高齢化という大きな課題を抱えています。そのため、後期総合計画では当初計画より計画人口を減に見直したとのこと。とはいえ、当市は好立地と市政の充実を得て、他市に比べると人口もまずまず、順調に増加していると思われれます。しかし、さらに住みやすい街づくりの実現を目指して、子供を預けて出勤、或いはパートへといった需要に応える託児所の設置を是非検討して頂きたいと思います。隣接するアズベリーヒルズにも、その需要があるのではと考えています。この周辺に託児所は少ないことから、マンションの価値を高めることに繋がるのではないのでしょうか。市当局からもお願いをされていて、事業者さんも前向きに検討していると聞き及びます。是非その姿勢で住民の要望に沿うようご検討頂きたいと思います。このことについては、事業者さんとは、調停前での話し合いで、設置のお約束を頂いております。

ここに資料にはありませんが、流山市の広報が「都心から1番近い森のまち」という広報を出しております。それからもう一つは「いつまでも住み続けたい良質なまちに」という広報も、2月11日、3月1日付で、市民向けに出しております。

3番目に移ります。「3. 地域コミュニティづくりの場となる仕組みの取入れ」について。地域コミュニティづくりの場は、前に述べました託児所施設とも関連しています。一方事業者の構想に対し、市当局より出された指導（平成26年10月9日付）でも、世代を超えて誰もが集える地域コミュニティづくりの場となる仕組みを検討してくださいとあります。託児所の施設と関連させてこれを取り入れれば、店舗の客の増加及びマンションの評価を高めることにも寄与すると思われます。屋外のゾーンには東屋、小さな池など、屋内ではこの場所が古墳時代からの遺跡があった所であること。また、千葉県で初めての県庁が置かれた場所であることなどの歴史的な資料を市の協力を得て展示することをお願いできればと思っています。このコミュニティづくりの場所なのですが、調停に入る前での話し合いで、設置することのお約束を頂いております。

「4. 流山市グリーンチェーン認定レベル2に相当する緑化計画」ですが、本項も3の地域コミュニティづくり同様、市当局の指導が出されています。それによれば、流山市グリーンチェーン認定レベル2の取得に努めてくださいとあります。当該地は第一種住居地域で容積率200%、建ぺい率60%であり、開発事業緑化整備基準によれば、マンション部・店舗部共に緑化率は8%ですが、市の指導に従えば、緑化率は12%となります。ところが、事業者はこの指導が出された後も説明会等では、常に8%と我々に説明していますので、できれば市の指導に従って頂きたいと思います。なお、上下でレベルに差のあるような斜面では階段状にするなど景観上の工夫を頂きたいと思います。

「5. マンション部・店舗部共に流山市景観計画・ガイドラインを遵守した建物とする」です。本開発計画区域は重点区域ではありませんが、一般の景観計画区域とされています。その中でもこの飛地山周辺地域は、第一種住居地域として、これまで良好な住宅環境を保持してきました。したがって今回計画の開発には十分な配慮をして頂きたい。個別の内容には触れませんがこの調停で何らかの形で取り上げてもらうことを要望します。例えば流山市景観条例が第16条に基づきますが、事前協議の届出に準ずるものを作成して頂き、調停の場で協議させて頂くのは無理でしょうか。流山市景観条例の第16条は、市長は本市における良好な景観の形成の推進に寄与していると認められる建築物及び工作物の所有者、設計者等並びに良好な街並み形成に貢献したと認められる事業者などを表彰することができるという事です。

スクリーンをご覧ください。今まで申し上げた1から5に関係することを別の面から見て頂きたいと思います。平和台の状況ですが次の世代に残す住宅地という事で、平和台は第一種住居地域で、大変環境に恵まれていて、住民が力を合わせて街づくりをしてきました。2、3写真をお見せします。

(1枚目) これは1丁目になります。このように街並みが大変整っており、緑も豊かなことがご覧になれると思います。家には梅などを植えてみなさん楽しまれているという事です。この地域にはガーデニングクラブなどがあって、みなさんが各家を訪ねては楽しんでおられるようです。緑、それから静かさ、太陽、このことは周辺の緑が多く、ほとんどの住宅が規制値を大幅に下回る余裕を持った建物になっているということが、この地域の空の広さや太陽、吹く風、緑、ゆったりとした景観など、流山の恵みをそのまま住民が共有できる貴重な環境です。

(2枚目) 建物の高さについて、景観条例と高度地区の説明を少しさせて頂きます。景観条例というものがあまして、これは、良好な景観の形成を推進するために、活力のある市街地など、市民に

とってかけがえのない共有の財産であることに鑑み、保全、活用、創出、改善及び育成が図られなければならない、良好な景観の形成は市民、事業者及び市がそれぞれの担う役割を認識し、互いに連携し、かつ協働して推進されなければならないとあります。事業者の責務としては、基本理念にのっとり、事業活動及び自らの施設が、景観の重要な構成要素であることを認識するとともに、地域の景観に配慮した施設の整備、緑化等積極的に良好な景観の形成に努めなければならないとあります。これが景観条例です。流山市の景観計画として、建物の調和ですね。この近辺にあるアズベリーヒルズが、この近辺で一番高い建物ですが、それと市役所を結んでも、14階は突出した高さになるので、それは調和を図りたいと思っています。これを図に示しました。こちらのケアセンターが約12メートル、流山市役所が約15メートル、アズベリーヒルズが約33メートル、今回の開発が約42メートル、これで高さの比較がわかると思います。ここで説明したいのは、高度地区という制度が都市計画法の第9条17にありまして、建物の高さの最低限度または最高限度を定めるものとあり、これが導入されている状況としては、絶対高さ規制というものと斜線規制型というものがありまして、絶対高さ規制は全国で138都市、斜線規制型は83都市で、流山市はここに該当すると思われま。参考として、東京都内では大変大きな新宿区、渋谷区、目黒区、港区などがあり、多くの区が導入済みです。千葉県のカイドラインに沿ったものは船橋市、千葉市が導入済みで、現在は八千代市などが検討しているということです。絶対高さ規制というものは、千葉県のガイドラインの中で、国の運用指針に基づいて、2009年に絶対高さのガイドラインを作成しております。絶対高さの限度の例として15メートルの基本的な考え方は5階建て程度までを許容する、20メートルは建築基準法第56条第1項第2号の規定により住居系用途地域で規制が適用される高さ、それから31メートルは建築基準法第56条第1項第2号の規定により商業系用途地域で規制が適用される高さ、以上が絶対高さ規制の本題です。これについては流山市も検討中であるという証明が、平成26年度の予算書では高度地区見直しを進めており、予算を600万円計上しております。先ほども見て頂きましたが、現計画と予想される規制との差ですが、港区を例にとりますと17メートル、千葉市を例にとりますと20メートル、現計画は42メートルとなります。このことで、ここに既存不適格という印の部分がありますが、建築時には適法に建てられた建築物であっても、法の改正や都市計画の変更などによって、不適格な部分が生じた建物のことを言います。これは建ててしまっても適用になることですので、そのレッテルが貼られてしまうということが考えられます。

不十分で申し訳ありませんが、スライドによるご説明はこれで終えて、次の「6. その他」に移らせて頂きます。その他は6項目あります。

- (1) 大規模小売店舗立地法に基づき様々な規制がなされていますが、ここではそれを離れて2、3の気になる点を提起しますので、方向付けをして頂きたいと思います。1つに、商品の搬入口は南側の出入り口を使用すると聞いておりますが、北側からも検討できないでしょうか。南側にはケアセンターの駐車場が正面に位置しており、時間帯とも関係しますが気になる場所です。2つに、1番目とも絡みますが、商品の出し入れの開始時間終わり時間等について住宅地にふさわしい時間の設定にしてもらい。3つめに、店舗の屋上駐車場について、接道部ほどでなくてもよいが、外周を少し高くして緑を植栽するなどの検討を頂きたい。駐車場のレベルが平場とあまり変わらないことも気になります。4つめに、屋上部のスラブ躯体及び仕上げについては、音、振動等に十分配慮願います。
- (2) 店舗部の平場の駐車場については、流山市緑化計画書の手引に従ったものとしてほしい。飛地

山は平和台の地理上の目印となるランドマークであったことを考え、その記憶を残すボリュームある緑のコーナーを作って欲しいと思います。

- (3) マンション部の車両が通行する部分及び店舗部の平場の通路を含む駐車場は、少しでも雨水を敷地内に浸透させるため、排水性舗装をご検討ください。
- (4) この場所が歴史的にも貴重な遺跡であったことを、何らかのモニュメントを作成し、例えばコミュニティゾーンに設置して頂きたい。
- (5) 店舗部の東側の市道については、事業者側から自主的に、歩道境界線から2.5メートル後退して建物を建てる、セットバックを検討されているとのことですが、道路管理者としての市は、それを含む周辺道路のありようを十分検討して、行政指導と速やかな決定手続きをお願いしたいと思います。
- (6) 開発行為に先立ち、現在、埋蔵文化財の発掘調査が行われています。それに伴い2,000立方メートル程度の残土を搬出すると聞いております。土の量からして普通の開発にも匹敵するかと思います。従って本開発の協定とは別に、運搬経路沿いの住民を含めた協定に準ずる覚書を結んで頂きたいと思います。

最後に「7. 代替案」です。1から6項が取り入れるべくご検討頂きたい項目ですが、最後に何階の建物にするかについて、最低ここまでの要求をかなえてほしいと考える代替案を提示します。どの部分を何階にするかのバリエーションは幾つもあるわけですが、現在13階建てで計画されている平和台2丁目の目の前の北側の壁状の部分の何とか改善できないかと考えた提案です。

【計画を提案する主要な点】

- ①地盤高さを15メートルから13.5メートルとする。これは海拔ですね。
- ②13階を10階とする。
- ③西に面する部分は14階から10階に階段状にする。
- ④エレベーターの位置と向きを変えて、吹き抜けの部分も居室とする。
- ⑤西に面する棟を若干西に寄せる。また店舗部との境界には目線を考慮し1.5メートル高さの自立式擁壁とし、30度傾斜の緑化斜面とする。そのことにより、車庫は東側に寄せる。

上記の諸対策より、車両の通路をかなり広く6メートルから9メートルにすることで、ロビー・エレベーターの位置変更が可能になるのではないかと考えます。さらに通路空間に余裕ができることで圧迫感の低減につながると思います。この諸施策により北側の棟はアズベリーの高さより14.1から14.6メートル高くなるはずのものが、3.4から4.2メートルだけ高くなることで済み、かなり圧迫感の減少に寄与すると思われます。ただし、いわゆるビル風の改善には有効かは疑問が残ります。そのため構想の段階でソフトによるシミュレーションを是非お願いします。なお、本案は総戸数を原案より極力減らさないことに留意しましたが、8戸だけ減となると思われます。その対応策は階の高さの再検討その他によりカバーして頂きたいと思います。

以上で説明を終わります。

北原委員長

それでは、次に事業者からもお話を伺いたいと思います。

事業者

今回の開発に関係することの委任を受けさせて頂いている武智測量設計の武智と申します。本日は常陽エステート社長の体調が良くないので、私の方から代弁させていただきます。どうしてもといった部分については安田社長にもお話をさせていただきます。

前段でひとつよろしいでしょうか。この話をする前に先月の23日に調停申出者や市役所の方立ち合いのもと、会議室でこのような話をさせていただきましたが、その時に、要望事項をまとめて安田社長に送って頂けるという話で、それに伴って会合をしましょうということでお待ちしていましたが、連絡がない状態で、昨日のお昼に市役所の方から、調停の要望書が上がったということで、文面を見させていただきます。そのような形なものですから、私たちも急きよ昨日集まって検討しましたが、この内容すべてに関して回答することはできないかと思えます。

では1番目の項目です。「1. マンションの階層を10階以下に」につきましては、今までの説明会で何度もお話をしておりますが、今回のマンションのデベロッパーがまだ決まっておられませんので、10階になるのか14階になるのか、この調停の中で断言することができませんので、確定した段階でご報告させて頂くという事しか言えません。これは商業テナントに関しても同じこととなります。企業名は多数候補が上がっておりますが、まだ決定してはおりませんので、いろいろと細かい部分、出入り口を横にしてほしいとか、バックヤードの話もありましたが、それも企業名が確定した段階でないと正確な回答はできないかと思われます。

「2. 託児所施設の設置」につきましては、前回お会いした時にも、前向きに検討させていただきますということは回答させていただきましたが、設置するという回答ではないので、そのあたりはご配慮頂きたいと思えます。あくまで前向きには検討していく考えではおります。

「3. 地域コミュニティづくりの場」についても同様ですが、前向きに、そのような施設を十分に取り入れられるような形で検討していきたいとは思っています。

「4. 流山市グリーンチェーン認定レベル2の取得」に関しましては、先だって私どもが説明会にお持ちした、3回目の説明会だと思うのですが、その時の図面に緑地の色が緑色になっている図面があると思うのですが、この図面上では18%の緑地は確保されております。ただ法律上は8%以上ということですので、先ほどのグリーンチェーン認定レベル2、12%以上の緑地については、これも約束ではございませんが、できる限りそれに近い、それ以上の緑地を検討していきたいと思っております。

それ以外の5～7番につきましては、先ほど参考資料も見させて頂き、こちらでもHPなどで資料を調べておりますが、具体の案がまだ決定しておりませんので、高さ及び他の内容に関しましては今日この場で回答することはできませんが、今回、近隣住民の会、飛地山緑化委員会、平和台2丁目6班、それらの方々からいろいろな意見を頂きまして、近隣住民の会の方々とは協定書も取り交わしております。この方々は1番直接道路を挟んで隣接する方々で、この方達の要望に応える形で協定書は取り交わしておりますが、他の方々からも同じような意見を頂いており、前向きに考えると言う形で回答させて頂いておりますが、この案件につきましては、調停申出者らとは会が違うので、この場で読み上げて議事録に残ることは好ましくなく、ご覧になって頂くことは構わないので、少しの時間を頂き、目を通して頂きたく思うのですが、よろしいでしょうか。

北原委員長

要望事項に対する意見としては以上でよろしいでしょうか。

事業者

今日はお忙しい中ありがとうございます。常陽エステートの安田です。今調停申立人からいろいろお話がございまして、非常に盛りだくさんの内容でございますが、前提としまして申し上げたいことがございます。事業主の考え方の基本としまして申し上げたいと思います。3点ほどございます。

現在の経済の情勢から、規制緩和、地方創生、まちの空洞化解消などの観点から、流山市の発展に寄与するものになると思っています。

本件開発にあたって、非常にインターネットなどにある、当該地が処刑場であったとか、首切り場であるとかといった掲載で、事業主は融資の段階で非常に苦勞をしました。本件開発が周辺の住民にとって流説・風評の払しょくに繋がり、市のイメージアップに繋がるのが、皆様周辺の住民にとっても、価値の向上に繋がると思います。

最後に、当然のことながら国交省、千葉県、開発基準に関わる条例、建築基準法、都市計画法を遵守し、合理性に基づき、この事業を遂行していきたいと思っております。これは私からのお願いになります。現在当該地は、当初、常陽エステートが所有権を取得したところですが、当社とパートナーの伸和技研という会社が、当該地の西側、流鉄側の約半分をマンションの用地として取得をして頂きました。よって現在の所有者はマンション部分が伸和技研、店舗部分が常陽エステートでございます。弊社は水戸市において、都市再生機構による事業を中堅ゼネコンと共に平成20年、75億円の事業を遂行いたしました。商業テナント、マンションデベロッパーは決まっておられません。決まっていないことについて、構想の段階で階高等の議論、ビル風対策、モニタリング等粛々と行って進めていきたいとは存じますが、現時点では議論にはなりません。構想に基づく説明会を3回開催するも、条例の規定範囲外の大勢を占める方々から、「人骨が出る」「処刑場の跡地だ」「中止看板を出す」「差し止め請求をする」といった威圧的な発言を繰り返し受けました。本件の議事録の内容から、商談先の一部上場のテナント・デベロッパーが難色を示しております。さらに、構想以前の「そもそも論」で、「市が買い上げて緑化対策をしろ」「市に準ずる施設ができたはずだ」などの意見が大勢を占め、市と全所有者との価格交渉が不調になった矛先が弊社に向けられることは、甚だいかがなものかと思っております。街づくり条例の運用は上手に行って頂くとして、本構想の底辺にある考え方ですが、いいものを作って参りたいと存じます。以上です。

調停申出者

発言させてください。

北原委員長

事業者の提示した資料に関係することでしたらどうぞ。

調停申出者

私どもは調停に関する資料を事前に事業者さんにお渡ししております。しかし今回、このように急に私に一部渡されましても、協議会として全員で見ることができません。よってこれは、今回、このことについて御返答はできません。これのコピーを頂いて協議会で協議したいと思っております。よろしいでしょうか。

北原委員長

今日、この資料に関して、協議会として考えをまとめて頂く時間は、今日はないと思います。ただ資料として提出されたものを、この場で閲覧すること自体は構わないことだと思いますし、この資料に関して委員が質問をすることも構わないことだと思います。

事業者

コピーについては、他の会の方々の個人情報に関わることであり、その方々に了解を得ているわけではないですから、ご遠慮願います。我々がこのような形で近隣の方々とは調整がとれているという確認のための資料です。

北原委員長

要旨はわかりました。コピーは難しいということですから、調停申出者のお二人、今日お越しになっている会の方々が回覧で見てください。そのための時間を少しとりましょう。

事業者

昨年、埋蔵文化財に係る市の試掘調査の実施をいたしました。その結果を専門家に分析してもらいました。風評に関わる事項は学術的根拠のない流説であるとわかりました。試掘結果を市役所の博物館学芸員にお願いし、現地説明会を市民の皆様と呼びかけたところ20数名の方々に御同席を頂き、住居跡地などは出ましたが、処刑跡地、人骨などは出ていないとはっきり説明して頂き、記録にも残っております。1点だけ補足させて頂きました。

北原委員長

それでは10分休憩をとり、閲覧時間としたいと思います。

～休憩～

北原委員長

再開します。これから意見交換の場を設けたいと思いますが、まず委員の方から質問をさせて頂いて、その後、双方から何かあれば伺っていきたいと思います。

野口委員

それぞれに、市も含めてですが、質問をさせて頂きたいと思います。

基本的な話ですが、はじめに事務局に確認します。これは開発許可案件であり、理由は敷地の掘削、区画形質の変更によるものだと思いますが、間違いないでしょうか。

亀山都市計画部長

そのとおりです。

野口委員

事業者の話で不明な点があるので聞かせてください。この土地の所有権について、西側は他社が所有しているとの話があったかと思うのですが、その区分、境目はどこなのでしょう。また、デベロッパーがまだ決まっていないので、マンション部分の計画については確定ではない、精度の高い図面は出せないとの話でしたが、共同住宅部分の土地所有者がデベロッパーではないという理解でよろしいでしょうか。加えて、本日出席しているのは常陽エステートのみであり、今までの手続の書類も常陽エステートの名前しか出てきませんが、もう一方の土地所有者の名前がまったく出てきておりませんので、我々はこの調停の場で、この場に出席をしていない所有者の土地について話をするようになります。この土地に関する手続については、常陽エステートが委任をもらって出席しているという理解でよいのかどうか、基本的な認識になりますがお聞かせください。

また、先ほど拝見した協定書についてわからない部分があります。今日は2名の近隣住民の方が出席をされており、住民の会を作ったという話も出てきましたが、先ほど拝見した協定を結んでいる住民の会とはまったく別のもので、権利者が被っていないのかどうかについて確認をさせてください。拝見した協定書では住民の方の名前が代表者1名のみだったので、パッと見ではわからない部分がありましたので、可能であれば協定を結んだ会の方の空気がわかるような話を聞かせて頂きたいと思います。

事業者

常陽エステートと伸和技研の関係につきましては、今回は切り度や盛土を一緒に手掛ける関係がございませう。図面を見て頂けるとわかりやすいと思いますが、図面右側が商業用テナント用地で屋上が駐車場になるのですが、こちらは常陽エステートで所有しており、商業テナントの募集を行っているところです。図面左側は伸和技研に所有が移転されておりまして、伸和技研がマンションのデベロッパーを探しているという状況なのですが、開発行為そのものに関しては常陽エステートのみの名称で申請を行っていかうとしており、土地所有者である伸和技研から同意書を頂き、添付する形になると思いますが、基本的に全ての申請の窓口としては、現時点では常陽エステートが申請者と考えております。時期的なものがずれたりした場合は、別の会社になる可能性もあると思いますが、今の段階では、発掘調査の話や切り盛りの部分を片側だけ行って崖を作るわけにも参りませんので、一体の開発という形で考えております。細かい内容に関しましては、開発関係までそのような形でいけるのかという話をしている段階でして、わからない部分がありますが、今回委任状を頂いているように、今回の構想に関してはまとめて常陽エステートが申請しております。底地の権利だけが伸和技研に移っていると解釈してください。

野口委員

土地の権利については、それぞれが所有しており、造成工事については一括して常陽エステートが行うということなので、開発許可申請は常陽エステートが単独で行うということですね。開発許可申請の場合は通常、建築物は予定建築物という扱いなるとは思いますが、商業施設もテナントなど細かい部分は決まっていない、同様に伸和技研が所有している部分に予定されている共同住宅についても詳細は未定であるので、共に予定建築物として開発許可申請をして、土地を更地にするという段階なのですね。状況は理解しました。

協定の件については、どちらに伺えばよろしいでしょうか。

調停申出者

先ほど拝見させて頂きました協定書の件ですね。

野口委員

そのとおりです。調停申出者が所属する会とこの協定を結んでいる会の構成員に重複があるのかどうかを聞きたいのです。さきほど初めてこの協定書を見たということであれば、知らないはずですね。

調停申出者

私たちは平和台2・3丁目で住環境を守る会を立ち上げました。協定を結んだのは平和台1丁目の一部の方です。1丁目全体ではなく一部の方です。

野口委員

詳細については、協定を結んだ本人に聞かないとわからないと思いますが、少なくともこの会と住環境を守る会とは別だということですね。

今確認した事項について、事業者は協定の当事者として、間違いがないということによろしいでしょうか。

事業者

この協定には、調停申出者の土井さんをはじめ、他の方々は入っておりません。

小川委員

少し嫌な質問になってしまうかもしれませんが、事業者は仮にデベロッパーが決まらなかった場合どうするのでしょうか。また、近隣住民の会が複数存在するようなのですが、これは1つにまとまる可能性はないのでしょうか。以上2点をお聞きしたいと思います。

事業者

1つ目の質問に対してですが、開発行為に関わることでデベロッパーが決定し詳細な図面が書けないとこれ以上先には進めません。デベロッパーが決定して再度、大規模構想の手続になるのか、現在の調停を終わらせて、再度、開発の条例手続の中での説明会、その場合、説明会は今までと同じエリアの方を対象にすることになるので、その際に説明できると思います。当然、大店法の手続もありますから、こちらでも搬入時間や営業時間の話をすることにもなりますので、建物のプランが決まらない限りは、このまま据え置き状態になってしまうと思います。

調停申出者

協議会がひとつになれるのかどうか、今すぐお返事はできませんが可能性はあります。

野口委員

関連するので事務局に伺います。本件は土地の造成に係る構想として届出があったものと理解しているのですが、そうであればこの場合は造成をする行為のみについて調停を行う場だと思えます。所有権が移って、それぞれが商業施設、共同住宅ということであれば、再度、それぞれの建築物について街づくり条例においての届出を行わなくてはならないと思うのですが、そういった解釈をしてよろしいでしょうか。

亀山都市計画部長

どのような形で大規模構想の届出が終了するか今はまだわかりませんが、この調停が何らかの形で案をまとめることができた場合には、開発の届出に進みます。開発の届出が一括か別になるのかはわかりませんが、開発行為は地権者の同意があれば都市計画法29条の許可はできます。ただ、土地利用計画で建物が明確にならないと許可が難しいので、一定程度の明確性は出てくるでしょうし、この先の手続きでは事業者からより具体的な計画を提出頂きます。

野口委員

今回の届出は造成計画であり、ただし、開発には想定される建築物は必要なので、その部分も込みでの構想であるという解釈でしょうか。

亀山都市計画部長

今回の届出は、商業施設、共同住宅の構想であるという取り扱いです。それに伴って当然に造成工事も発生しますので、基本は建築行為に係る構想です。

野口委員

そうであると常陽エステートは、共同住宅部分について権利を持っていないので、常陽エステートと住民が仮に協定を結んだとして、その協定の当事者ではないものが共同住宅を建築するのでは、この調停の効力が及ばなくなることが懸念されると思いますが。

亀山都市計画部長

事業者が地位の承継についてどう考えているかの確認は必要です。

北原委員長

伸和技研所有の土地について常陽エステートと住民の間で調停が合意に至って協定を結んだとしても、当事者でない伸和技研はそれに縛られないのではないかとのご懸念ですね。それは大丈夫なのでしょうか。お聞かせください。

事業者

この手続きは常陽エステートが窓口であり、事業者が常陽エステートです。協定を交わすのも土地の所有者ではなく事業者です。伸和技研は事業に対して同意書は頂きますが、今回の事業主は常陽エステートという見解でお話を進めさせて頂いております。今日の調停はそのあたりの内容を細かく詰めていくというよりも、これまでのお互いの話の食い違いを埋める時間だと思えます。論点がずれま

したが、当初土地を取得した時点から、届出者は全て常陽エステートであり、先ほどの協定書でもあったかと思いますが、そのような形で進めてきておりますので、都市計画法の許可の関係では、土地の所有者と事業者は異なっても問題ないので、事業主は常陽エステートとして進めているという形です。

野口委員

そうは言っても、先ほどから度々、共同住宅部分についてはデベロッパーがはっきりしない限り何もできないと再三言われているので、それでは、誰に質問すれば回答が返ってくるのでしょうか。当事者に質問をしないと回答が返ってこないと思うのですが、もし仰るとおりに常陽エステートが事業主と言うのであれば、ここで「このような事項について納得してもらえますか」といった質問などをしてもよい、構わないということですね。

事業者

今回、デベロッパーに対して14階のマンション予定地があると募集している段階ですので、デベロッパーが決まった段階で、どこにどのように緑を付けていくかといった具体的な話はできますが、今回は構想という形での申請と解釈して頂きたいのですが。

亀山都市計画部長

1点だけ確認をさせていただきます。野口委員からの意見は、この調停で協定等が結ばれた場合の話で、商業施設については常陽エステートが所有権を持っていますので問題ないと思いますが、伸和技研が所有している部分について、例えば14階を10階にしてほしいといった案を、前向きに検討するといった協定がなされた場合、伸和技研がそれを継承してくれるのかというご懸念ですが、万が一に伸和技研がその約束を放棄した場合は、その新しい計画について、また最初から街づくり条例の手続に入るということをご理解いただければ結構だと思います。

事業者

伸和技研からは全て委任をされている形でこの場に来ていますので、今後協定を取り交わす場合があれば、全てを常陽エステートに委任するという委任状を添付しての協定とするか、若しくは必要であれば連名での協定という形となります。他の覚書についてはすでに済んでいることですから、それはそのまま活かす形になると思います。こちらに関しては主に店舗部分についての意見ですので、今後、土井さんらの協定書の案の中に、そのような形で書面を取り込んで欲しいということであれば、それは持ち帰って伸和技研と協議して合意を取り付けるようにします。

野口委員

可能であれば、調停の場に参加することについて一括して委任を受けている、一括でなければこの部分について委任を受けているといったものを、承継の段階ではなく、やりとりをしていく話なので、口頭で委任を受けていると確認をしても、実際はそうではなかったということも有り得るので、今この場で示す必要はないと思いますが、事務局にはわかるようにして頂ければ、調停の場で議論する余地はあると思います。

伊藤委員

街づくり計画書の中で重要な配慮事項が書かれています。最近、木地区に共同住宅と商業施設ができましたが、街に活気が出ました。いつまでも原っぱの状態でもいいものかどうかといった話が時代を考えるとありますし、活気の中には安心安全も生まれます。地域の発展にもつながります。これは個人的な意見ですが妥協点を探してほしいと思います。住民の方々も計画全てに絶対に反対ではないでしょうし、事業者からすれば損をしてまで事業を行うことはできません。互いに妥協すべき部分は妥協してほしいということをお願いしたいです。

北原委員長

ご意見ということで頂戴します。他にございますか。

林委員

今資料として手元にある共同住宅部分の平面図等は、どなたが作成されたものなのでしょうか。高さについても、道路と敷地との高低差等についてはどのように考えているのでしょうか。

事業者

計画については伸和技研と常陽エステートと設計会社で2週間に1度程度で会議を行いプランはこのようになるのではということ想定して作成したものです。今後決定したデベロッパーによって変わってくるかもしれませんが、このような形の物件はいかがでしょうかというプランとして作ったものです。高さは断面図で見にくいかもしれませんが、基本的には南側の低い道路の高さから14階になる形です。北の市役所部分と南側では6～7メートルの高低差がありますので、両側の部分はひな壇に、特に共同住宅の線路側については、線路側にある道路とほぼ同じにする予定です。店舗側については全て南側部分まで下げて、市役所側からは2階部分の屋上と同じ高さになるような駐車場を予定しています。

林委員

擁壁はどうなるのですか。

事業者

すべて撤去いたします。現在のプランとしては1～2メートル程度で擦り付けられるような構想となっております。壁を擁壁にあわせるのか、新たに2メートル程度の擁壁を作るのか詳細な計画はできておりません。

林委員

現在ある擁壁は全てなくなるということですね。

事業者

はい、全てなくなります。

北原委員長

確認したいのですが、現在は敷地の方が道路面より高いですが、逆になるようなことはあるのでしょうか。

事業者

ありません。最低でも道路面のレベルになると思います。ただ、店舗部分については一部そのようになる部分も出てくるかもしれません。

後藤委員

伊藤委員の意見と重複しますが、当該地は幽霊騒ぎなど取り上げられたことがあるようですが、ここは駅前ですので、流山を発展させるためにどのように活用すべきかを考えなくてはいけないかと思っています。

谷口委員

再確認ですが、マンション部分はデベロッパーが決まっていないとのことですが、店舗部分については具体的になっておるのでしょうか。

事業者

候補はありますが、正式に決定してはおりません。

野口委員

借地なのですか、テナントとして入れるのですか。

事業者

事業用借家契約という形です。

小川委員

埋蔵文化財の試掘が終わったとのことですが、この先の本調査は結構大変だと思いますがスケジュールはどのように考えているのでしょうか。

事業者

現在、本調査を行っておりまして、6月中旬を目途に完了する予定でございます。

北原委員長

委員の皆様、質問はもうよろしいですか。

私から確認したい事項があります。調停要望事項という事で説明して頂いた文書の2ページ目、1から7番までありますが、2、3について事業者は前向きに検討すると言っています。4、5についても同様ですね。歩み寄れそうにないのは1番、マンションの最高階数と高さについてですね。6と

7に細かい事項がいくつか書かれていますが、これは今後調停の可能性は有りということですね。1については、事業者側としては譲れないということですが、この点いかがですか。

調停申出者

私から、マンションの最高階数と高さについて申出をした際には、先ほど野口委員が質問したようなことは知り得ておりませんでした。このマンションを責任を持って建築する業者が出た段階で、このようなことが問われるのではないかと思いました。今このような話を我々が決定できるかは、常陽エステートさんが、デベロッパーが決まっていけないということなので、不可能かなと思っています。私たちがどのようにお願いしていけばよいのか方向を失っております。このことは私ひとりでは対応できませんので、協議会で持ち帰ってもう少し勉強したいと思います。

野口委員

常陽エステートが一括してマンション部分に責任を負っているのであれば協議次第で合意できるし、責任を負っていない、委任ももらっていないということであれば、再度マンション部分については大規模土地開発構想の手続を最初からもう一度始めるということで聞きましたら、一括して委任を受けているとのことでした。地位の承継について確認され次第、合意にあたっての議論は可能ではないでしょうか。

調停申出者

野口委員のご提案のとおりで結構です。そのようにしたいと思います。そのことについて確認をきちんと頂きたいと思いますがよろしいでしょうか。

北原委員長

常陽エステートがマンション部分についても、合意できたことがあれば責任を持って協定の中で明記してサインするというのでよろしいですか。

事業者

当初申し上げたとおり、商業テナントもマンションデベロッパーも決まっていけないという中で、野口委員から質問もありましたが、伸和技研は事業パートナーであり、デベロッパーではありません。伸和技研は都内で50数戸のマンション建築の実績がございます。都内ではデベロッパー業も営んでおりますが、本件については事業パートナーという位置づけです。従いまして将来デベロッパーが決定しさえすれば各論の議論ができるかと思いますが、具体的な協定というのは考えにくいです。協定そのものがデベロッパーの負の遺産になるようなことは考えておりませんので、従って現在の段階では協定はできかねます。

大変申し訳ございませんが、本調停は中断を要請したい。デベロッパーが決まった段階であればポジティブな意見等をお出し頂いて、できることはできるのではないかと思慮します。

野口委員

現在ある構想案を実際デベロッパーが決まった際に、採算計画の関係などでこれ以上高い建物が建

つ可能性だって無くはないですよ。デベロッパーも試算しなくては責任を持って階数の明言はできないでしょうし、合意も難しいですよ。よってその段階に至らなくてはやはりこれ以上の議論は厳しいですね。若しくは、ここでこの案は一端合意をしておいて、別のものが出てくるのであれば、そこについて再度、条例の構想案を出してもらえないのではないかと私は思います。いかがでしょうか。

北原委員長

調停の中断を望まれるということによろしいですか。

事業者

はい。

北原委員長

調停の中断は、条例上問題はないのでしょうか。

亀山都市計画部長

中断ということであれば、再開もあるということですね。そうなると街づくり条例の一連の手続が終了しませんので、何らかの形で結論を出さなくてはならないかもしれません。デベロッパーがどのタイミングで決定するかは知る由もないことですが、この手続の後は開発条例の大規模土地開発事業の届出に移りますので、その時にデベロッパーが決定していなければ、開発行為の事前協議そのものができませんので、そのあたりのタイミングをどのように考えているのかを聞く必要があります。例えば本日の委員会で終わったとして、即デベロッパーが決定するわけではないでしょうから、その間はどのようにするのでしょうか。タイミングが不明な部分が多いので、それは調停申出者側には示すべきだと思います。調停では互いの歩み寄りを探らなくてははいませんが、その部分も不明確なのであれば、調停申出者側も判断に迷うかと思います。

北原委員長

一度、委員の間で打ち合わせをしたいので休憩とします。再開後、今後どのようにしていくかについて提案をさせていただきます。

～休憩～

北原委員長

再開します。

それではこれからの進め方について御提案をさせていただきます。

野口委員

1点だけ確認なのですが、他の住民と協定を結ばれている事実があると思いますが、この場で仮にある事項について協定が締結された場合に、その合意内容が他の協定の内容と相反する内容が仮に出

たとして、その協定の信義に反してしまう場合もなくはないと思います。その点は問題ないでしょうか。この場の両者の約束が他の現存する協定に影響を及ぼすことが懸念されますが、どのように調整すればよいかは、この場では議論できないので、常陽エステートの方で責任を持って調整をして頂けると理解してよろしいでしょうか。

事業者

そのような形で進めていかざるを得ないと思います。

北原委員長

本日調停申出者、事業者から事情を伺いましたが、調停案を作成するにあたりもう少し、それぞれの考えを本音の部分でお伺いしたいといった意見でまとまりまして、事業者と我々、住民グループと我々という形でそれぞれ話を聞かせてもらい、それをベースにして歩み寄りそうであれば調停案をお示しします。少し時間を要し、2週間間隔で行って計6週間ぐらいかかりそうなのですが、発掘調査も5月過ぎまでかかりそうとのことなので、そのぐらいのペースで進めてよろしいですか。問題があるようでしたら再度検討する必要がありますが。

事業者

弊社は民間企業でありまして「タイム・イズ・コスト」です。従いまして、一日でも早く現時点の条例の процедуруを終了して、デベロッパー並びにテナントに理解を頂いたうえで次のステップ、各論の部分に移りたいと思うのです。現時点では、協定を締結するという事は難しくハードルが高いのかなと思っています。他の東側の住民10数名の方と協定を結んだ協議の他、2、3丁目の平和台の役員の方とも膝詰で3、4回の協議を行っています。開発についてはやむを得ないのでいいものを作って欲しいと、例えば敷地東側の道路上空地の確保は当1.5メートルでしたが、協議の中で2.5メートルの後退を希望する意見があり、承知する旨を申し上げました。電柱の敷地内への後退も約束させて頂きました。しかし、デベロッパーも決まっていない状況では階高などの協議には移れません。したがって本調停は不調として頂きたいと思います。

北原委員長

不調を希望するという事ですが、皆様どう考えますか。

野口委員

不調を希望するという事であれば仕方ないですが、計画が微修正であれば今後の手続に進めるでしょうが、デベロッパーによって大きく変更ということであれば、再度、構想の手続から始まるという理解でよろしいでしょうか。

亀山都市計画部長

野口委員のおっしゃる通りになると思います。今ネックになっているのは1番の事項かと思うのですが、その部分は継続して協議を行うといった協定案でも難しいのでしょうか。お互いにかがでしょうか。一方で14階、一方で10階と意見が乖離している中、事業者としては当然ながら10階を

約束するとデベロッパーが決まらなくなる可能性もありますから、階数を盛り込んだ調停案は難しいかもしれませんが、ひとつの案として、継続して協議の約束などできればとは思いますが、その点いかがでしょうか。

野口委員

現在構想案が出ている中で、この案に沿った具体計画がデベロッパーから、この先出てくるのであればよいと思いますが、大幅に変更が生じるのであれば、初めから手続をしなくては住民にも失礼かと思えます。

亀山都市計画部長

不調であれば調停の打ち切りによって街づくり条例の手続が終了するので、開発条例の手続に入ることになると思いますが、その際に現在の構想と大きく違う場合には受け付けられないことも十分にあり得るかと思えます。

事業者

現在14階の計画を出しておりますが、これが17、18階へと変更になるようであれば、説明会の対象範囲等も変わってきますので、最初から手続を行うことになると思います。仮に10階になれば、今回の調停申出者お二人はその範囲から外れてしまうこともあると思います。今の構想より高くなるのであれば手続の仕切り直しもあると思いますが、これ以上になることはなく、これ以下に極力できるように検討する形でできればと思っています。

調停申出者

今の説明で私たちがわかった事は、14階であろう高層マンションを建築することに対しての協定を結べるかどうか、今のような「お約束をします」という話は、私たちの心の中に非常に不安を与えます。ですので、マンションについての協定だけでも結ばない限り、この先には進まないと思います。商業施設の方は常陽エステートさんが関知して一部の方と協定まで結んでおりますが、マンションの方はなされておられません。私たちはマンションの方について協定を結んで頂いた方が安心はいたします。

事業者

わかりました。1、4、5丁目の方々は、協定案を作って頂いたものを補正しながら協定を締結した次第なので、そちらからも協定書の案を1回提示して頂いて、それを拝見したうえで飲める条件、そうでない条件の判断をしたいと思えます。10階以下にといった話では難しいですが、案を一度出して頂ければと思えます。

調停申出者

委員長が先ほどあった、双方に意見を聞くということがそういった話に繋がるのかと思えますが、違うのでしょうか。

北原委員長

事業者が今話したことについて、1か月程度要すると話をさせて頂きました、双方のヒアリングなどを行うとするとそれぐらいの期間という話になると思いますが、それでは期間が長すぎるのでしょうか。再確認させてください。

事業者

今回の調停申出の項目を見ますと、包括的に言葉を選んでも協定の締結はできないと思います。市から指摘のあった継続協議の件ですが、2番から5番の事項については、私共も重視していることですのでよいと思いますが、1番や代替案についてはデベロッパーを縛ることになってしまいます。それでは商業が成り立たないと言われてしまえばそれで終わってしまいます。従いまして、今私たちが協定を結ぶことは不可能だと思います。そういったことを踏まえると何を継続審議していく項目にするのか、調停申出者から具体的に示して頂かないとわかりません。2番から5番は実施したいと思えますし、保育所の件は他市の事例ではないですが、待機児童の解消に向けて実施したいと思っています。ただ、誰と契約するのかといった話は未決定でございますので、具体論には入れません。協定の締結には意味をなさないと思いますので、本調停は不調にして頂いて継続案件については、今後の手続で継続してお話しすることは非常に結構です。

北原委員長

お話はよくわかりますが、不調の申出が事業者からあって調停を不調にした場合は、その事実を公表することになります。その点は構わないのでしょうか。せっかく真摯にここまでお話をされてきたのですから、曖昧な事項が残るかもしれませんが、それについては継続して協議を約束し、はっきりできることについては協定を結んだ方が、今後お互いにプラスになると思います。何をハッキリさせて何を継続としていくかという詰めの作業を1か月程度の時間を頂いてまとめていければと考えていたのですが、それでは困るということなのですか。

事業者

それでは、せっかくこのような形で会を行って頂いているので、委員と住民とで案を作成して提示してもらい、それでもこちらはこの部分は曲げられない、飲めないといった場合には改まって不調という形も検討しながら進めて頂ければと思います。

北原委員長

それでは最初に住民の皆様の話を伺って案を作成したいと思います。その前に事前に市で作業を行ってもらい、それをもとにやり取りをしましょう。それを事業者にお示しして微調整で済むのであれば協定、難しいようであれば不調とします。

事業者

そのような形でお願いします。

北原委員長

それでは本日の委員会は終了とします。ヒアリング等の詳細な日程については事務局で調整を行ってください。本日は長い時間ありがとうございました。できるだけ両者が歩み寄れるような形を見つけないと思っていますので、よろしくお願いします。

事務局

北原委員長、ありがとうございました。これで本日の街づくり委員会は終了となります。委員の皆様、調停申出者様、事業者様、長時間ありがとうございました。

事後報告

3月4日に開催された流山市街づくり委員会及び平成27年3月25日に開催された同調停部会でのヒアリングより、流山市街づくり委員会で作成した調停案である協定書に調停申出者及び大規模土地開発事業者双方が合意したため、5月11日に協定書が締結されました。

これを受け、5月14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、5月21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。