

# 平成25年度第3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8月9日（金）午後3時30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 都市計画係長	酒巻 祐司	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 7名

( 5 ) 傍聴者 11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

事務局

それでは、定刻となりましたので、平成25年度第3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、また、お暑いなか、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3回目の調停です。前は、事業者からの提案を受けて意見交換を行いました。今回は、本日の委員会前に、あらかじめ提出していただいた住民側からの要望をもとに、意見交換を進めていく予定でございます。

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酒巻です。

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、調停申出者2名から事前に提出のありました「要望・質問書」が2つ、市が用意しました、景観計画の一部を抜粋した資料の3点でございます。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、17時30分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

皆さん、お疲れ様です。

調停に先立ち、今日、コアラテレビさんが取材の依頼に来ています。委員、住民、事業者の皆様、委員会の取材を許可してよろしいでしょうか。

～ 了解の声 ～

北原委員長

では取材を受けることとします。

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。

今回は、事業者の提案について議論をし、第3回においては、住民側から委員会前にあらかじめ要望事項などをまとめて頂いた上で、議論することとして終了いたしました。本日は初めに、その要望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。

住民側からは、67街区を考える会の亀山さんと伊藤さんから要望が出ています。

まず、亀山さんの説明からお願いします。

亀山氏

手元の「平成25年度第3回流山市街づくり委員会住民側要望書」は、8月5日月曜日に提出し、本日配布して頂いた次第です。前回、事業者から提出された「第2回流山市街づくり委員会資料」を検討し、文書で具体的にまとめたものです。特に、流山市街づくり条例の環境配慮指針をベースに、希望・要望を記述してあります。3枚目に委員会資料に関する質問書を付けてありますが、これは、事業者側の資料で分かりにくい所を列挙してあります。事業者向けの質問書になります。

要望書に関しましては、映像を交えて要点の説明をしたいと思います。

67街区を考える会

第2回街づくり委員会で、改めて「流山市環境配慮指針」をチェックし、地域における建物の影響、地域全体のより良い環境と街づくりについて、私達67街区を考える会のメンバーで話し合いを重ねてまいりました。その中で、数多くの項目について再度検討をお願いしたいという意見が出されました。しかし、全てを実現することは難しいとも考えました。そこで、地域の環境と街づくりの視点から、そこに住む私達にとって最も重要と思われる、数項目を提案させていただきます。但し、十分に検討できていない点があることをご了承いただければと思います。まず、地域の特性をご案内させていただきます。次に、計画の問題点を説明し、67街区を考える会からの提案へと移らせて頂きます。

1. 地域の特性について。1973年に南流山駅が開業しました。区画整理事業が行われたため、街の通りは整然とし、街並みも低層住宅が中心で、解放感がある景観となっています。スカイラインも概ね統一されています。緑あふれる住宅街。写真でご覧いただいているように、多くの住宅が緑をふんだんに植栽しています。市の「生垣補助制度」を利用された方もいらっしゃいます。この地域は通学路に囲まれています。67街区に隣接して、小学校・中学校・幼稚園・すぐ近所には保育園もあり、朝の通学時間帯は、まず中学生、小学生、少し遅れて幼稚園や保育園に通う親子連れ、夕方はそ

れぞれの下校以外にも、小学校校庭にある学童保育からの帰りなど、たいそう賑やかとなっています。現状は、前回もお話し致しましたが、南流山駅周辺の商業地域は高層ビルが多いものの、15階が最高で1棟だけです。8階以上のマンションは駅周辺の商業地域に集中し、この地域は豊かな緑の中に5階建て程度のマンションがちらほらと、のどかな街並みを形成しています。67街区と70街区は、景観計画重点区域に指定されており、重点的に良好な景観の形成を図る必要がある区域になっています。眺望について。眺望の良さは天下一品です。南流山小学校の開設時、初代校長の増子先生が、作曲家の先生に学校屋上からの眺望を見て頂き、その感動が校歌になったという逸話があります。実際に、冬の夕方の赤富士にはみとれてしまいます。地域特性のまとめをおさらいします。現状、低層住宅街では、スカイラインは統一されています。5階以上の建物はわずかしきありません。67街区は、流山市景観計画重点区域です。周辺の住宅は、緑がふんだんに植えられています。今は開放感のある景観になっています。遠く富士山まで見える眺望のよい環境になっています。67街区は通学路に囲まれた地域です。

以上、地域の特性を説明させて頂きました。次に、計画の問題点、提案へと移らせて頂きます。

2. 計画の問題点と67街区を考える会の提案について説明します。まず、計画の問題点についてです。千葉県は67街区の分譲にどんな条件を付けたのでしょうか。事業者は、千葉県の分譲案内を見て企画提案されています。千葉県が企画提案を募集する際に付けた条件は「67街区は住宅ゾーン、70街区は商業・業務ゾーンとすることを基本としつつ、両街区を統一的なテーマにより一体的整備を行い、質が高く、地域のシンボルとなるまちづくり、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。併せて、周辺地域との調和を図りつつ、資産価値向上への牽引を果たすことができる施設・機能等の立地を図るものとします。」です。これは計画地だけでなく、北側も含む周辺の資産価値向上を求めていると思います。次は、関係法令や都市計画、まちづくりガイドライン等の遵守に関する条件です。「関係法令を遵守するとともに、都市計画や地区計画、景観計画等の諸計画を踏まえることとします。関係機関との協議、関係法令、条例等の適用については、申込者及び譲受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。なお、入札申込み及び企画提案に係る県及び公社並びに審査委員会の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等に確認した上で審査するものではありません。」また、「事業者の責任で法律・条例を遵守することが条件です。」と表記されています。流山の条例を確認します。流山市の景観ガイドラインによると、67街区は景観計画重点区域となっています。ここからは、流山市環境配慮指針と比較しながら、今回の計画の問題点を確認したいと思います。

高さの印象、高さの調和、建物の配置について

景観ガイドラインでは「建築物は、街並みに調和するよう高さや形状を工夫し、隣接する建物との連続性を図り、市周辺との調和を創出する。」とある。

問題点1: 周辺には高層建築が少なく、修正前は15階だったものが、修正案では16階となり、高さは全く調和していない。修正後のマンションの図を見ると、突出した高さであることが分かる。

問題点2: 修正案では、周囲は全く眺望が無くなり、建物外観や形状、角度も統一感がない。現在は眺望の良い、統一感のある街並みで、恵まれた環境であることを痛感。

世帯によっては、マンション完成後、眺望がほとんど遮られる。

#### 眺望、風の道について

景観ガイドラインでは「周辺への圧迫感や威圧感を与える恐れのある建築物の大規模な壁面については、そのボリュームを軽減する形態意匠とする。」とある。

問題点3：圧迫感や威圧感を感じさせない配慮が不十分である。二つのスリットで確保される眺望、通風はごくわずかであり、効果的な分棟が必要。建物の14階以上の部分だけでも長さは80メートル。周辺地域との調和を図りつつ、資産価値向上への牽引を果たすものになっていない。

#### つながる緑、価値ある緑、自然素材について

景観ガイドラインでは「外観は、生垣、木材、石材等の自然素材を用いる。やむを得ずコンクリートブロック造等となる場合は、剥き出しを避け、素材が目立たないように修景する。また、緑が連続して見えるような配置の工夫を行う。」とある。

問題点4：北側の壁のボリュームに対して、緑や修景の工夫が圧倒的に少なく、歩行者や北側の居住者への配慮がされていない。事業者街づくり計画書には、「敷地北側の平面駐車場と歩道の間には生垣を設け、歩行者から駐車場が見えることの内容に配慮する」とあるが、段差1.3メートル、長さ125メートルのコンクリート壁に樹木の対応はいかなるものか。西側は歩行者の為に、幅10メートルの緑地帯を設置するなど、手厚い対策である。

#### 目隠しについて

景観ガイドラインでは「建築物又は工作物等の行為に伴う駐車場、駐輪場、ゴミ集積所その他の設置物等については、周囲から目立たない配置及び形態意匠とする。やむをえない場合は、建築物と同様の形態意匠及び素材によって囲むか、周囲の緑化等により修景に努める。」とある。

問題点5：駐車場の規模や視線からの高さを考えれば、全く不十分。ゴミ集積所はまだ事業者から詳細が示されていないが、修景が必要ではないか。

これまでの問題点から、この計画は、流山市の景観条例等に、高さ、眺望、緑化、風などの点で適合しているとは思えません。北側では、冬至の日影がかなり制限されます。県が求めた「周辺との調和と資産価値の向上」のためにどんなプランを盛り込んだのか、図面や街づくりの計画からは読み取れません。現状では北側の価値を下げているとしか考えられません。問題点の多いこの計画は、選考委員の評価にも現れ、3案中最低点です。

ここからは3点に絞って提案させていただきます。

#### A「緑を繋ぎ、高さの圧迫感を和らげる北側緑地帯」を提案します。

既存の宅地と緑のつながりを創出します。西側の緑地帯を参考に、既存歩道2.4メートルを含め西側と同じ10メートルの舗道状緑地とします。また、マンション敷地とのコンクリートの擁壁を自然なものとするため、2段に分けて緑化します。高さ、圧迫感、眺望、さらに風環境にまで良い変化が期待でき、コミュニティの形成にも寄与すると考えます。既存宅地との緑のつながり、自然な視線のつながり、人のつながりを作ります。緑の多世代交流空間をめざします。子供たちの通学路として

多く使われる道路になります。既存宅地のシニア世代とマンション世代、子供たちの多世代が自然に交流し、自然に親しめる空間にします。マンション内のガーデニングクラブ、既存宅地の住民が管理に参加することを目指します。自走式駐車場の壁面も緑化して目立たなくすることで、資産価値の高いマンションになります。北側に緑のプロムナードが出来ることで、周辺とともに、マンションの資産価値も高まりそうです。マンションの入口は北側です。訪問者の視線には豊かな緑の歩道が必ず入り、マンションの環境の良さをアピールします。事業者にはぜひ、第1回に続き、第2回の流山景観賞を目指して下さい。以前、長谷工のマンションに住んでいた方が、緑豊かで良いマンションだったと話していました。緑は力を与えてくれます。ぜひ、実現してほしいと思います。

B「最高高さを10階に」です。

周辺の建物等と調和し、住宅街や学校に与える圧迫感や威圧感を考えて、最高高さを10階にすることを提案します。中学校の校舎などを基準にもっと低くすべきという意見もありましたが、住民の総意として10階の提案にしました。景観条例は、地域の街並み、調和、開放的な景観や眺望を重視しています。これを踏まえると、10階の高さが限界ではないかと考えます。15階の場合ほとんど空が見えず、流山の地域性を考えると、これは特異な眺望と言えらると思います。10階に変更しても、空が限定されることにかわりはありませんが、北側住民の議論の結果です。

C、「眺望を確保出来る分棟」をお願いします。

現案のスリットは眺望を確保する役割を果たしておらず、分棟による実効性のあるスリットを作ることを提案します。写真は昨年景観賞を受賞した、長谷工マンションです。

今まで私たちは恵まれた環境におり、今回の計画はとてもショックでしたが、街づくり条例を勉強し、流山市の街づくりや都市計画も知ることができました。皆で意見や知恵を出し合い、譲るべきところは譲り、地域の皆にとってこの計画が良くなっていくことを真剣に考えました。以上です。

北原委員長

ありがとうございました。では次に伊藤さん、お願いします。

伊藤氏

その前に、67街区考える会の要望を一つ一つ片づけて頂きたい。その後、私の説明をしたいと思っています。

北原委員長

それは進め方に対する動議ですか。

伊藤氏

動議ではありません。依頼です。

北原委員長

一括して説明・回答を行った方が、論点が明解になると思うので、このまま進めさせていただきます。

伊藤氏

長谷工さんからは書面で回答を頂けるのでしょうか。

北原委員長

それについても、伊藤さんの説明後、長谷工さんに回答して頂きます。時間が限られているので、出来るだけ論点を整理して説明をお願いします。長谷工さんの回答や、議論する時間を確保して頂ければと思います。

野口委員

一委員として、お願いがあります。67街区を考える会の要望と、伊藤さんの要望には、同じものがいくつかあります。違いを明確にして頂かないと、争点が絞りきれません。

伊藤氏

同じ要望が出るのは、それが重要である事と解釈して頂きたい。

北原委員長

時間が限られていますので、伊藤さん独自の要望を重点的にして頂いた方が、委員としては分かりやすいです。

伊藤氏

努力します。では説明します。この度、長谷工様より、67街区の街づくりの青写真が提出され、本格的な協議が可能になりました。これから、流山市民にとって何が一番良い街づくりかを、共存共栄で前向きな協議を深めて行きたいと思います。街づくり委員会の皆様、長谷工様、流山市民の皆様、傍聴の皆様のご協力をお願いします。

私の方からは、長谷工様の入札時の企画提案書から、質問及び要望について回答をお願いします。今回の質問等は、今後双方の折り合いをつける上で、接点を見出すための作業の一環と考えています。なお、67街区を考える会では、流山市街づくり条例の街づくり・環境配慮指針に沿ってお願いしています。私は、入札の企画提案に沿っての質問となります。本資料は時間が少ない中の作業であり、我々の思いを100パーセント入れることが困難な状況です。今後、流山市にとって、よりよい街づくりの為、追加のお願いをすることが多々あると思います。よろしく申し上げます。本当なら1つ1つ回答して頂きたいが、時間がないということであれば仕方ありません。まず、前回我々が質問した3番、住民協議のスケジュールについて、先に回答をお願いしたいと思います。

北原委員長

一通りの説明を、先をお願いします。

伊藤氏

前提条件が違っているので、回答を頂かないと、議論が先に進めません。

北原委員長

気持ちは分かりますが、今回は、前回の長谷工さんの提出資料について質問や要望を出す会です。あまり話を戻さない方がよいかと思えます。

伊藤氏

戻している訳ではありません。67街区を考える会では環境配慮指針について質問しました。私は観点を変えて、入札時の事について明らかにしていきたいのです。

野口委員

前回から、長谷工さんのコンペ資料についての質問をされていますが、この場合は街づくり条例に基づく調停の場であり、公社の手続きやコンペの内容について審査する所ではありません。コンペ資料についての質問があるなら、公社の方でやって頂きたい。コンペのやり方や、長谷工の契約の仕方、内容について協議をするのは、調停を申し出ている主旨とは違います。

伊藤氏

基本的な事を踏まえないと議論が出来ません。入札時の内容を、街づくりに実現させたいのです。前回の3番の質問は、主旨がずれているとは思いません。

北原委員長

この会では、前回の長谷工さんの案に関して、要望、質問をして下さい。話を戻さない様にお願いします。

伊藤氏

では、資料の表の見方を説明します。太線部分の左側は、長谷工側の説明と企画提案書です。右側が我々の質問と要望です。それについては後で回答がくると思っています。例えば、2ページ目。「価値ある緑」について、長谷工側は通学路のみの変更で、改善が図られていません。それに関し、我々の要望も記載してあります。他の項目も見ればわかるようになっています。これらについて書面での回答をお願いしたいと思います。もう一つ、長谷工様の遵守についてお聞きしたい。御社のコンプライアンスの精神について説明を求めます。

北原委員長

資料の赤字と青字は何を意味していますか。

伊藤氏

色分けして、見やすくしています。要望はほぼ赤字です。

北原委員長

赤字が要望で、青字が強調したい所でしょうか。

伊藤氏

そうです。

北原委員長

住民側の説明が終わりましたので、事業者側からの回答をお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

住民側の要望は事前に市側から受け取っており、内容は拝見しています。多項目にわたっていますが、弊社の判断で、大きく4つに分類し、それぞれ回答させて頂きました。図面も作成しましたので、それについて説明させて頂きます。

～ 事業者側 回答書の配布 ～

(株)長谷工コーポレーション

回答1の建物形状変更、高さ削減について。

今後とも貴会と協議させて頂く考えですが、建物の高さを10階以下にする、建物間の間隔を10メートル以上空けるといった要望は、対応致しかねます。グルニエ(屋根裏収納)は取りやめる方向で検討致します。グルニエの場所は、次ページ図面南側の赤い所です。

回答2のゴミ置場について。

ゴミ置き場の位置は、敷地境界に面していない平置駐車場と入れ替える方向で検討します。

回答3の緑化、水辺等など、外構全般について。

本計画は流山市グリーンチェーン認定レベル2を満足するように計画しています。水辺空間においては延焼防止機能を確保するように努めますが、小川・噴水・水遊び等の要望については、維持管理の観点から対応致しかねます。しかしながら、緑豊かな街並み形成のための、緑化の充実には努めてまいります。

回答4の北側外構については、安全性と目隠しの観点から、要望を頂いています。

北側道路は公道であるため、通行を制限することはできませんが、通学路の安全のため既存道路8メートルに加えて、歩道状空地に2メートルを確保し、さらに植栽帯を計画地内に設けることを計画しています。既存のガードパイプやカーブミラーもあり、安全な歩行者空間が確保されると認識しています。樹木の要望についても、極力高木を植樹する方向で検討し、目隠し、圧迫感の軽減、緑豊かな街並みを形成出来ると考えています。害虫対策も管理組合に引き継ぐように致します。次ページの図には、ガードパイプやカーブミラー、グルニエ、ゴミ置場の位置を記載しています。質問のあったゴミ置場や駐車場の寸法、15階建物までの距離も載せました。出入口の位置、ポケットパーク、バ

リアフリーに対応したスロープ、スリットの考え方なども分かるように記載しています。マンション世帯のバリエーションや寸法に関する質問もありましたので、平面図と断面図を参考として次ページ以降につけました。この配置図は前回修正案として出したものですが、最新の資料として、県や公社のコンペ資料の方も差し替えをしています。また、戸建の区割り案を知りたいという質問もありましたので、最終ページに参考として付けています。防火水槽の設置場所は未定ですが、建物の基礎を使って入れる検討をしています。

回答は以上です。

北原委員長

長谷工側からは、要望を4点に整理して回答を頂きました。

ここからの進め方ですが、委員からの質問、意見交換を行った後、休憩をとります。休憩の間に話し合いをしてもらい、長谷工さんの回答に対し、再び質問・要望をして頂きます。その中で、可能なものは長谷工さんに再び回答して頂き、次回以降について相談したいと思います。

では委員の方からお願いします。

小川委員

前回、容積率の話が出ましたが、今後も容積率を変える予定はないのでしょうか。また、通学路の交差点などで、警備員を配置する考えはありますか。

(株)長谷工コーポレーション

容積率は、事業という観点から、余裕を持たせる計画は大変厳しいです。通学路に警備員を配置するという安全管理に関しても難しいです。ただ、新築工事の際の安全対策は色々考えて行きます。施工後に関しても、関係官庁や住民側と協議していきたいと思っています。

野口委員

回答4の高木ですが、歩道状空地の2メートルの部分に植栽するということでしょうか。また、景観計画重点区域の話ですが、これは市に景観計画の話を伺ってから、長谷工さんに質問したいと思います。

亀山都市計画部次長

景観計画について簡単に説明させて頂きます。流山市は全域、景観計画区域としています。中でも、TX沿線区画整理地、新川耕地、流山本町、利根運河の4つが重点区域です。手元資料の16ページにカラー図がありますが、木地区は全域 緑の住宅地景観形成ゾーンになります。以前は田園地域でしたが、区画整理により宅地化されました。一部商業地域もありますが、基本的には住宅地域であり、重点区域に指定されています。

野口委員

景観重点区域の「基準」は、法律上の適合義務、配慮義務がありますか。

亀山都市計画部次長

「基準」として記載しているものは、義務規定にしています。基本的に制限しているのは、色と屋外広告物等の形態です。

野口委員

他に関しては、周辺との調和に対する配慮義務ということですか。

亀山都市計画部次長

そうです。今、議論されている建物の高さなどは、景観で制限するのは難しいです。

野口委員

長谷工さんに伺います。この地区は、景観計画重点区域であることや、街づくり条例の環境配慮指針などで、他よりも強く「配慮」することが求められています。商業地域は、地区計画で高さが30メートルに制限されていますが、当該地域は、住宅地にもかかわらず高さの制限がないという難しいエリアです。それを踏まえ、街並みの「配慮」「調和」等に関して、事業者側の考えをお聞きしたい。先の緑の件も合わせてお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

高木の方から説明します。北側道路の植栽の仕方については、まだ社内で検討中です。横から見たイメージは資料のイメージ図のとおりですが、上から見たときに、一列に並べて植栽するか、互い違いに植えるかは、まだ決まっていません。

野口委員

いずれにしても、帯状の緑地と歩道状空地に植栽するということですね。全体的な緑化を考えていると思いますが、駐車場に高木を植えるなどの、具体的な考えがここには見えてきませんね。

(株)長谷工コーポレーション

植栽計画については、まだ検討中です。景観の調和、配慮については、前回の街づくり計画書の1-1「大きな森」、1-6「田園風景」、4-4「高さの調和」の中に考えを記載しています。

野口委員

景観計画重点区域の「高さ」の項目の中に「街並みと調和」があります。これは、「高さ」を調和させる事を意味しています。他の部分をお化粧することにより、高さを緩和できると言っているように聞こえるのですが、いかがですか。

(株)長谷工コーポレーション

木地区が、つくばエクスプレス沿線整備区域であることは認識しています。景観の特徴の中で、「ま

ち全体が豊かな緑に包まれた市街地を目指し、グリーンチェーン戦略を活用するとともに、土地区画整理事業による街づくりとの協働により、良好な景観の形成を推進していくこととします。」とありますが、この考え方で計画しています。

野口委員

62ページを見て下さい。ここに「高さ」について記載してあります。今回の提案は、この内容に十分配慮した計画なのか、それとも、それが難しいから修景等による配慮にしたという考えなのか、明確にして頂きたい。

(株)長谷工コーポレーション

具体的な景観の内容については、景観条例の手続きの中で、これから検討していきたいと思っています。

野口委員

街づくり条例のなかに、景観計画を遵守するとあります。この調停では、景観計画を遵守しているかが論点になります。今後の手続きの中で、市の指導に従うというのは、ちょっと遅いのです。委員としては、街づくりの中で景観計画に十分配慮しているかを検討しなくてはいけませんので、十分な説明をお願いします。

(株)長谷工コーポレーション

景観の協議はこれからですが、流山市の景観は非常に厳しいので、協議を前提とした内容で計画しています。周辺との調和に関しては、まず建物の色やファサードなどで緩和する方向になります。植栽に関しても、ごまかしではありませんが、北側に高木を植えることにより、建物に目が行かない様にしたり、圧迫感の緩和をしたりという様にしています。スリットに関しても、50メートルごとに分棟し、建物のかたまりにならないように考えています。設計者と住民の考え方が違うので難しいと思いますが、景観に関しては今後細かく協議していかなくてはいけない内容だと思っていますし、真剣に取り組んでいくつもりです。

野口委員

建物の高さについて、グルニエは削ったが、住民が要求する最高10階までという内容は拒否回答であること。スリットは、極力努力したが、建築物の形態として、これ以上広げたり、分棟することは難しいこと。ただし、高木を植えたり、色彩などで隠したり、他に目を向かせるような配慮で、景観計画を守る、という内容でよろしいでしょうか。

(株)長谷工コーポレーション

建物に視線が行かないような計画にしたいと思っています。

北原委員長

他の委員の方から意見が出ないようであれば、ここで一旦休憩を取りたいと思います。休憩後、住民側からの質問、要望をとりたいと思います。

～ 休憩 ～

北原委員長

再開します。住民側から質問、要望があればお願いします。

亀山氏

今、質問を述べるのは難しいので、持ち帰って検討したいと思うのですがよろしいでしょうか。

67街区を考える会

長谷工さんの回答を聞きましたが、前回とほとんど変わっていないと思います。化粧により環境に配慮するということが、建物の高さ47メートル、幅80メートルのかたまりであるという印象はとても大きいです。この事をもっと認識して、環境配慮指針に合うように検討して頂きたいと思います。

林委員

計画地が周りよりも1.2～1.5メートルほど高くなっていますが、これを周りの地盤に合わせて低くすることはできないのでしょうか。また、敷地内の駐車場は、全戸数分確保されていますか。

(株)長谷工コーポレーション

地盤につきましては、引き上げた敷地をそのまま活かしたいことと、地下につくばエクスプレスがあることから、地盤を低くすることは難しいです。駐車台数は、100パーセント確保する様、計画します。

野口委員

住民側が、事業者の修正に対し何度も検討を申し出ると、調停が先送りになってしまいます。事業者からは、景観計画に基づいて、意匠により高さに配慮するという意見が出ましたが、今後、細かいことを協議する事により、話を前進させる事ができるのかどうか、住民と事業者の両方から話を伺いたいと思います。

亀山氏

高さを10階以下にという要望は、私共の核心でした。しかし、事業者からは強く否定されてしまいましたので、その他細かい話についてはこの場で質問するのは難しいので、協議する時間を頂きたいと思っています。

野口委員

高さの概念は難しいと思います。林委員の話にもありましたが、地盤面で調整する事も一つの考えです。また、全て同じ高さではなく、ある部分が高くて周りは低い建物にすることで、周辺に配慮する方法もあります。10階建以下でないと話しが進まないのか、それとも話し合いの中で、要望を調整する余地があるのか、話を伺いたいです。

亀山氏

我々は今後どのような姿勢を取るべきか、持ち帰って住民と協議・検討する時間を頂きたいと思っています。

(株)長谷工コーポレーション

我々としては、事業上10階以下にするのは、不可能です。階数を論議するのであれば、時間の無駄であると考えます。街づくり条例や開発条例に関する話し合いは、継続して行きたいと思っています。

野口委員

練馬区では、住民との協議の中で、一部分は高くせざるを得ないが、他を低くすることで周辺に配慮したという事例があります。設計上の配慮により、全体のボリュームを変えずに住民の意見も取り入れた提案をする余地があるかどうか、伺いたいです。

(株)長谷工コーポレーション

今後の住民側との意見交換にもよりますが、工夫出来る部分があれば、考えたいと思っています。具体的には申し上げられませんが、実現可能なものであれば検討したいと思っています。

67街区を考える会

私達は素人集団なので、10階、15階と言われてもすぐに提案できる力がありません。また、委員会が平日昼間ということもあり、仕事で来られない人がたくさんいます。持ち帰り、地域の方々と話し合いをしたいと思っています。

長谷工さんは、流山市の景観賞を2棟も受賞しています。すばらしいマンションでした。多くのマンションを手掛けている長谷工さんの方から、環境や高さに配慮した提案を頂けたら、と思います。

野口委員

一部でも10階以上はいやだと言われたら、提案も出来ません。お互い協議する余地があれば、調整をしていくことは十分可能です。長谷工さんは今の時点で、条例を遵守しています。手続きに従い協議すると言っています。それを承知の上でお話された方がいいと思います。

67街区を考える会

我々住民も、譲歩しています。その事も含め、いい街づくりをしたいと思っています。

北原委員長

次回の委員会で、10階以上は一律で受け入れられないという意見が出た場合、調停を打ち切らざるをえない場合があることはご理解をしていただきたいと思います。

亀山氏

そういう覚悟をした上で、話し合いをしたいと思います。

北原委員長

住民の皆さんが持ち帰って検討するののも一つの考えですが、長谷工さんに検討の余地があるかどうかもう一度持ち帰り、再度案を出して頂くという考えもあります。今までの議論が無駄にならないように、歩み寄りが出来る場にしたいと思っています。そのためには、住民と事業者の両方で検討して頂くというのはどうでしょうか。

亀山氏

それで結構です。

北原委員長

長谷工さんには、色彩だけでなく、建物の形態の中でももう少し、周辺との調和や北側の圧迫感などの工夫が出来ないか、検討して頂きたいと思います。もし可能であれば、それを次回お持ち頂ければと思います。

(株)長谷工コーポレーション

どう工夫できるか分かりませんが、持ち帰り検討したいと思います。

北原委員長

では、次回の日程を決めたいと思います。19日の週でいかがでしょうか。

(株)長谷工コーポレーション

金曜日ぐらいにして頂ければありがたいです。

亀山都市計画部次長

住民側から話がありましたように、一度、土曜日開催でもよいかと思います。但し、公共施設では今からの予約は難しいので、市役所本庁舎内で場所を確保する様、調整します。

北原委員長

皆さんのスケジュールを考えて、24日の土曜日3時30分から( )で、いかがでしょうか。市の方々は、会場の確保をお願いします。以上でよろしいでしょうか。

( )事後の調整により、開催時刻は同日午前10時へと変更になりました。

伊藤氏

ちょっとよろしいですか。北原委員長はよく「時間が無い」とおっしゃいます。時間が無いなら、作るように工夫すればよいのではないですか。

それと、今日は委員会の中で後藤委員、谷口委員、伊藤委員の発言がありません。これはいかなるものでしょうか。

また、質問を1つ1つ検討しないので、長谷工さんから、まともな回答がありません。我々が質問したことは、文書で個別に回答して頂きたいと思います。

伊藤委員

北原委員長が何度も仰っているように、ここは調停の場です。苦情ばかりでは話が進みません。住民側の気持ちも、事業者側の事情も分かります。そこで委員が理想論を言うわけにはいきません。調停に向けてお互い譲り合う事が大切です。その為、あえて意見を言いませんでした。

谷口委員

私は専門家ではないので、住民側と同じ感覚で聞いています。流山へは、両親が昭和49年、私は昭和63年に越してきました。何も無かった土地に建物が建つ不安は、私や両親も経験しています。見えていた景色が遮られるという気持ちも分かります。ただそれらは、南流山駅が出来た時にもっと発展していたはずの地域が、バブル崩壊や様々な要因で発展がゆるやかになり、得られた特権ではないかと思います。私の家も、初めは色々な花火が見えていましたが、今は音しか聞こえません。皆さまの不安な気持ちはとても分かります。しかし、南流山の発展を考えると、妥協点を見つけることも必要かと思います。景色は時間が経つと慣れてきます。流山が賑わう事で、得るものがたくさんあります。人や子供達が増えると、町内会も賑わい、豊かな街になります。未知のものに対する不安はあると思いますが、事業者側と一緒に、良質で、いい住民が住むマンションを考えていけば、後々、周辺地域の価値も上がると思います。そういったことを考える、前向きな議論が出来る会にした方がよろしいかと思います。

後藤委員

長谷工さんの1回目の資料はとても簡単なものでしたが、2回目以降は、詳細な資料と説明を頂いたと思っています。住民側が共感出来るように、植栽等も考えていると思います。これからは意見を出し合い、どこで妥協できるかを考えていかないと話がまとまりません。自分たちも、話がまとまる様に考えていきたいと思っています。

野口委員

ここは調整の場です。全ての質問に答えさせていないので、先に進められていないという意見は、委員長の進め方について異議を挟むという事です。合理的な内容であれば、委員長も同意し、発言や回答の時間を与えますし、同様に委員も、重要な内容に議題を絞り、長谷工さんに繰り返し質問しています。全ての質問に回答が無ければ次に進めないという考えは、調停の場から逸脱しています。ぜ

ひ、調停が進めるような議論をお願いしたいと思います。

北原委員長

住民の皆さんが貴重な時間を割いて来ていただいているということもあり、時間が無いと言いました。時間を多くかけ、会を何度でもやるのではなく、重要な論点にしぼって議論を進めるため、整理して発言して頂きたいと思っています。野口委員からもありましたが、全ての質問に答える事は、この場で求めるべきではありません。重要なのは、流山や住民にとって、この開発をより良いものにしていく。そのためにどう歩み寄るかを議論したいと思います。また、必ずしも委員全員が発言しなくて良いと思います。発言を必要としない議論もあります。会を通して、的確な意見を言って頂ければ良いので、誰が何回発言したかではなく、中身を議論していきたいと思っています。

伊藤氏

それは分かります。しかし、皆さんが内心でどう思っているか、今日初めて分かりました。人は言葉に出さないと伝わりません。

北原委員長

それが分からないと調停が成り立たないとは思いません。

伊藤氏

私は会を壊そうとしているのではなく、まとめようとしているのです。人の気持ちがい分からなくて、どうして調停ができるのでしょうか。一度も意見を聞けなかった委員もいます。

北原委員長

そのような議論をする場所ではありません。

67街区を考える会

委員の皆さんの考えや意見を聴けたのは、とても嬉しかったです。私達も日々考えています。長谷工さんと色々話し合っただけで全国に誇れるような素晴らしいマンションになったらいいなと思います。

野口委員

私達は、両者の意見を聞き、場合によっては、勧告しなければいけない立場です。勧告するには全員一致が必要です。委員は皆、真摯な態度で話を聞いています。どちらの意見が正しいか、どこが違うのかを考えるのは、相当大きな仕事です。そのために両者の意見を十分に聞いているのです。皆さんが私達の意見をどこまで理解しているかという事より、皆さんの意見を、私達がどこまで聞いているかの方が、極めて重要なのです。委員の立場を理解して頂ければと思います。

67街区を考える会

最終的な勧告は、環境配慮指針にのっとり判断して頂きたいと思っています。基準となるものがな

いと判断できません。それを強くお願いしたいと思います。

北原委員長

私達は街づくり条例を基本にして、判断したいと思っておりますが、街づくり条例は万能ではありません。法的な拘束力も十分ではありません。それは承知しておいてください。

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3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。