

平成25年度第1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2日（火）午後2時00分から午後4時15分まで

場 所：流山市水道局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）
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	まちづくり推進課 課長補佐	石野 升吾
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 主事	坂本 和也	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 4名

(5) 傍聴者 10名

3 委員会に附した案件

本地区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1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、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、千葉県により施行されております、流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業の6・7街区における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。

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の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

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、本日のお手元の資料確認をさせていただきます。本日使用する資料は、事前に送付させていただきました、木地区6・7街区におけるこれまでの経緯の1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。

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。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、お疲れ様です。

はじめに、お伝えいたします。本日の議題は、6月26日付で流山市長より調停依頼のあった「木地区6・7街区における大規模土地開発構想に係る調停」です。

はじめにお伝えします。今回の調停案件については、流山都市計画事業として施行している土地区画整理事業区域内であることから、行政が調停案件について、まったく無関係の立場とは言えない案

件でありますので、市職員から任命されている、千葉委員と吉田委員には、委員長として、本日の出席を求めませんでした。よって、今回の調停は、学識経験を有するとして任命された委員と市民から公募によって選ばれた委員の7名によって行いたいと思います。御異議ございませんか。

《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、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。

亀山都市計画部次長

都市計画課の亀山でございます。はじめに、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木地区67街区について御案内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ので、正面のスクリーンをご覧ください。

木地区は、流山市の南部に位置した地域で、武蔵野線、つくばエクスプレスが通る南流山駅からは、徒歩で10分程度の地域です。木地区では、平成11年3月に「流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業」が事業認可を受け、現在、千葉県による土地区画整理事業が施行中であります。スクリーンでご覧いただいているものは、区画整理事業の土地利用計画図です。今回、大規模土地開発構想の届出があった木67街区は、集合住宅用地として位置づけられております。

続いて、木67街区の都市計画の内容についてご説明します。用途地域は、第1種中高層住居専用地域です。建ぺい率は60%、容積率は、200%です。第2種高度地区の指定がされております。また、土地区画整理区域内には全て地区計画が指定されており、67街区は、計画住宅地として中高層及び低層住宅等を立地するとともに、良好な都市環境の形成を図る地区と位置付けられています。

現在の67街区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。ご覧のように、現在は区画整理の造成が終了し、大きな更地となっています。南側には、松戸市のマンション群も伺えます。以上が、木地区67街区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、現在に至るまでの経緯についてご説明させていただきます。事前に配布させていただきました資料「木地区67街区におけるこれまでの経緯」をご覧ください。

4月11日に、株式会社長谷工コーポレーションより、別紙①及び②のとおり、大規模土地開発構想の届出があり受理をいたしました。①については、67街区北側の共同住宅部分、②については、南側戸建住宅部分の届出となっています。スクリーンには、共同住宅部分の土地開発構想図を映し出しております。4月15日から5月7日までの期間、都市計画課において大規模土地開発構想届出書の縦覧を行いました。近隣住民の方数名の縦覧がありました。5月8日、近隣住民説明会が南流山センターで開催されました。近隣住民の範囲は条例で規定されており、今回の計画においては、別紙④に添付されているとおりです。説明会には51名の参加がありました。5月13日、長谷工コーポレーションから説明会実施報告書が提出され、5月17日から5月30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、2件の意見書を受理いたしました。意見書は別紙⑤及び⑥のとおりです。意見書の提出にあたっては、近隣住民の方々と事業者側で事前に意見書の要旨等について意見交換がなされました。6月3日に、意見書の写しを長谷工コーポレーションに送付し、6月7日に別紙⑦及び⑧のとおり見解書の提出がありました。見解書の提出にあたっては、近隣住民の方々と事業者側で事前に見解書の要旨等について意見交換がなされました。この見解書は、6月12日から6月25日に都市計画課で縦覧を行いました。この期間が、街づくり委員会への調停申立期間となっております。近隣住民の方数名の縦覧があり、6月24日に別紙⑨及び⑩のとおり調停の申出がありました。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、説明を終わらせていただきます。

北原委員長

ありがとうございました。今の説明に何か質問がある委員はいらっしゃいますか。

野口委員

用途地域を第1種中高層住居地域と指定したのはいつですか。

亀山都市計画部次長

平成20年に指定しました。

北原委員長

以上でよろしいでしょうか。

それでは、調停申出人からの意見を伺いたいと思います。

亀山氏

南流山67街区を考える会代表の亀山です。委員の皆様、本日は御足労頂きありがとうございます。

配られた資料に書かれているとおり、私達は書面として意見書を提出する前に、5月28日と6月7日に、市の立会いのもと、事業者と意見交換を行いました。その時に互いの意見を交換しましたが、もちろん今日の様に委員会の方々はおらず、また住民もこれほど多くは集まっていませんでした。今日は、事前に提出した意見書や見解を踏まえ、それに加えて言い足りなかった事や、聞き足りなかった事を率直に伺いたいと思います。

まず、住民側からの意見を述べたいと思います。

伊藤氏

説明にあたって、マンションの日影に関する資料を配りたいのですが。

北原委員長

マンションの日影のシミュレーションCGの資料を配布したいということですが、委員の皆さん、よろしいでしょうか。

《了解の声》

亀山氏

資料をご覧ください。現在の構想どおりにマンションを建設した場合のイメージです。見て頂くと感じられると思いますが、非常に圧迫感があります。1～4ページ目までは、景観と圧迫感に関するイメージです。5ページ目は日影に関する内容です。5月は影が短いですが、12月20日の冬至時期には影が建物の1.5倍くらいになります。これが、私どもにとって問題を引き起こすという事を、皆様に訴えたいと思います。資料に関しては以上です。

北原委員長

他にもいくつか問題点など意見があれば、お願いします。

亀山氏

では、私たちが以前、市に提出した意見書について説明させていただきます。意見と見解を併記してある資料をご覧くださいと思います。

まず、日影と風についてです。高層だと、道路や住宅に、日陰が長時間に及びます。通学路の雪の凍結などが考えられます。ビル風の心配もあります。47メートルの構想ですが、市川や二子玉川などの高層マンションが問題となっているように、こちらも同様であると考えます。コの字型で、囲うような形をしているので、空気密度の高い所と低い所が出てきます。しかも私共の地域は、江戸川が近くにあり、普段でも風が強い場所です。二子玉川は多摩川、市川は江戸川の風が来るように、こちらでも江戸川の影響を受けます。ビル風が起これば、駐車場に車を出し入れする時も危険です。当然、通学路を歩く小学生も完全にあおられてしまいます。この構想は日影のみならず、建て方に問題があるのではないのでしょうか。高く、しかも囲っているため、圧迫感もあり、風の問題も懸念されます。

2番目、地震と液状化の問題です。ビル自体は頑丈だと思いますが、それを含むライフラインやインフラが心配です。実際に南流山には、東日本大震災の影響をかなり受けたビルがありますが、業者側の保険が切れていたため、管理組合で直した例があります。周辺道路も、地盤沈下、亀裂、陥没が想定され、大規模な密集地帯では、被害が拡大する恐れがあります。

3番目は火災の問題です。現在において、必ずしも14階だから問題ということではありませんが、密集地帯であることから、パニックなど、火災時には様々な問題が懸念されます。やはり高層というだけでなく、囲うような形状に問題があると思います。

4番目は福祉の問題です。これは、事業者側よりも、むしろ行政側の対応の問題ではないでしょうか。高層マンションでは、高齢者が認知症になりやすいです。閉じた空間のため、民生委員が関わりにくく、高層ゆえに他者との交流が少なくなるためです。行政としては、住民税や固定資産税等の収入は見込まれますが、それ以上に福祉関係の出費が増えることが懸念されます。マンション購入者には初めから独居の方もおり、高層ゆえにこれらの問題が倍加すると考えられます。

5番目はプライバシーの問題です。言うまでもなく、高い所から家の中が丸見えになってしまいます。小学校のプールも見えます。変な趣味の人がいるかもしれない。これも高層ゆえに問題が倍加していると思います。

6番目は景観です。景観条例には、強い規制力はないようですが、人間の心や精神に重要であると考えます。隣接する小学校の子どもたちにも強い圧迫感を与えます。町全体で見てもデコボコ感が激しく、美的問題も出てきます。

これらの意見を踏まえて、資料のような要望を提示致しました。4～5階の低層で、6～8棟に分け、67街区の南側に寄せて建てるという提案です。補足は、市側よりも、長谷工側に提示した内容です。率直な意見を述べさせて頂いています。

次ページには、長谷工側が土地を取得する際に、千葉県住宅供給公社の意見に対し、回答した内容を書いています。

意見書に関しては以上です。

北原委員長

ありがとうございました。伊藤さんからも、ご意見があるようですのでどうぞ。

伊藤氏

私も、どうしたらよりよい環境づくりか出来るか考えています。話し合って調和点を見つけたい、共存共栄でないと、マンションの新住民とうまくかないと思っています。長谷工さんにはよく考えて頂きたい。人々が豊かに暮らせる魅力的な場所にしたい。最終的には田園調布並みの大規模な戸建住宅の街にしたいと思っています。細かい点については、この資料の中に全て書いてありますが、それに対し長谷工さんからの見解書には具体的な内容が全く書かれていません。これから話し合おうという中で、全く誠意が感じられません。どうしたらよいか日々悩んでいます。内容については、私の調停申出書と5月30日に提出した意見書を見て頂ければ分かると思います。

つくばエクスプレス開通時、区画整理の事業目的に「本事業は、つくばエクスプレス及び周辺住宅地と一体となった、良好な居住環境を有する住宅地として整備するものである」と書かれています。長谷工さんの構想では、65%以上を戸建となっていますが、当初の説明会ではその話は全くありませんでした。私が千葉県に行って調べて分かった事です。建設場所に関しても、入札条件と異なる場所に建けると違反になると言われましたが、そんなことはありません。戸建以外の35%の中には、つくばエクスプレスの地上権付きの土地があり、実際には約30%しか使えません。そのような場所に建てようとするから、無理な計画になるのです。そこを教えて欲しいと言っても「答えられない」と言われます。だれが聞いても分かるように説明して頂きたいのです。長谷工さんには、私の質問に対し、一つ一つ回答して頂きたいと思います。以上です。

北原委員長

ありがとうございます。それでは、事業者側への意見聴取を行いたいと思います。

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。）

事業者側からの意見と致しましては、別紙7と8の「意見書に対する見解書」に、内容を全て集約させて頂いております。

ご報告は以上です。

北原委員長

別添7と8の内容を読めば分かるということですね。

伊藤氏

長谷工さんの見解は、文書では確かに書いてあります。しかし具体性が全くないので、理解しようにも出来ません。「ご理解賜ります」の言葉だけでは、分かりません。なぜこんな経営をするのか回答がありません。話し合う姿勢があるのか疑問です。

北原委員長

では、質問や意見交換を行いたいと思います。委員の皆様からは何かございますか。

野口委員

日影を除き、全体的にマンション自体が悪いというように聞こえます。流山市内の他の地域にもたくさん高いマンションが建っていますが、それも全部悪いと思っているように聞こえてしまいます。なぜこの地区でこの計画が問題なのか、具体的な根拠を教えてください。認知症の話も、学術的な数値が無いので真偽が分かりません。

亀山氏

マンションを建てるのが問題なのではなく、高さが問題であると思っています。率直に言って、マンションをもう少し低くして欲しいのです。高層ゆえに日影、ビル風、福祉の問題が拡大しそうだと考えています。

野口委員

高層マンションは他にも沢山あります。なぜこの地区で、事業者が提案する高さがだめなのか、具体的にどういう影響があるのかというご意見頂きたいのですが。

亀山氏

近隣には小学校、住宅があります。学校の通学路もあり、そこに影響があると思っています。風の影響も受けます。私共はマンションを建ててはいけないと思っているわけではありません。4～5階の低層を6～8棟に分けて建ててほしいと提案も示しています。高層ゆえに、近隣や小学校が影響を受けます。ハザードマップに示してあるように、液状化の心配も出てきます。近隣のみならず、公的な地域でもあるこの場所に、15階の高層マンションを建てるのは問題が起きやすいと申し上げているのです。

北原委員長

事業者に対し、意見はありますか。

野口委員

住民側からの「4～5階建ての中層でも採算が合うのではないか」という提案に対し、事業者側が

対応出来ないと回答したことについて、本当に出来ないのか、それとも中間をとった代案はあるのか、具体的にお聞きしたいです。

2点目はお願いになります。コンペ方式及び、入札で決定したということですが、どのくらいの建物を建てると、土地代が回収できるかをシミュレーションしたものがあるのではないですか。企業採算を理解する上で、企画案があると判断材料になると思いますが、それを提示して頂くことは可能でしょうか。契約上、公社と相談しなければいけないのでしょうか。

3点目です。この案件は街づくり条例の対象であり、街づくりの計画を順守することになります。また、市は街づくりの条例に基づき、助言・指導することになっています。ただ、街づくりの計画は沢山あるため、環境配慮指針に対応していれば計画をほぼ順守しているとみなしています。今回もこの範囲内で審査せざるを得ないと思っています。

街づくり環境配慮指針は28項目あるのですが、事業者からの報告では6項目しか対応できていません。あとの22項目は配慮出来ないから対策を記載していないのでしょうか。出来ないのであれば、なぜ出来ないかを教えて頂ければと思います。

北原委員長

以上3点について、回答をお願いします。

(株) 長谷工

1点目の代案の件ですが、この事業では共同住宅用地が35%までということで、その範囲内で計画した結果、15階建の計画となりました。まだ検証の段階ですが、事業性からいって、15階建で進めていきたいと思っています。

野口委員

高層と低層を入れ替えるという意見もありましたが。

長谷工コーポレーション（森田氏）

説明会でも、敷地をひっくり返すという意見が出ていましたが、駅からの動線や、事業性の観点から申し上げて、このままの位置でお願いしたいと思っています。位置の中で調整がきくかどうかはこれから検討する必要があると思いますが、抜本的に位置をひっくり返すという事は対応できない内容です。

2つめ、コンペの採算性のシミュレーション内容ですが、県公社にはほぼ今の内容で出させて頂いています。落札した金額もホームページ上で公表されています。その中で事業を計画しています。

3つめの街づくり条例の環境配慮指針については、28項目のうちの6項目は出来るという内容で記載してあります。その他の細かいところはこれから協議の上進めて行きたいと思っています。

野口委員

残りの項目は、出来ないと結論づけたのではなく、出来る可能性もあるということですか？

(株) 長谷工

それはちょっと回答しづらいです。

野口委員

わかりました。

亀山氏

少し補足させて下さい。資料9の「調停を求める事項」や、「その他参考となる事項」にも書きましたが、具体的な構想の再検討として、6つの代替案を用意しています。要望書ですでに提出している案と新しい5つの案です。それを本日ここで検討するつもりはありませんが、最後に委員、市、事業者の方々にお渡しするつもりでいます。

北原委員長

内容はどのようなものですか？

亀山氏

図案と、図の内容を補足する計算式が書いてあります。

野口委員

ここは話し合いの場所ですから、意見や提案があるなら、最後に渡すのではなく、今出して頂いた方がよろしいと思います。

北原委員長

この場ではお互い率直な意見を出し合って、できるだけ具体的に要望を出して頂いた方が議論がすすむと思いますが、いかがですか。

伊藤氏

我々は建築に関しては素人ですが、図案に考えの意図を盛り込んであります。こちらからは要望書も見解書も出しています。本来なら長谷工さんからも提案があるべきではないかと思っています。

北原委員長

私たちは双方の具体的な意見を聞きたいと思っています。

亀山氏

分かりました。では配布致します。

北原委員長

配布資料の内容を説明してください。

亀山氏

1 ページ目は伊藤さんの案ですので、ご本人から説明致します。

伊藤氏

日陰をどこに負担させるかを考えた案です。東南の角地は出来るだけ残したいので、小学校の前(南側)は戸建にします。マンションを商業地に隣接した場所にします。マンションの車の出入りはしやすくなると思います。この案だと、街並みがすっきりします。共存共栄なので、住民は眺望を我慢し、長谷工側は日影を我慢して頂く。図の斜め線の部分が日影ですが、ここに駐車場をおけばよい。この配置ならば、戸建も小学校も圧迫感がなくなり、プールをのぞかれることもない。子供たちが、ビル風や道路の凍結に悩むこともありません。以上です。

亀山氏

次ページ以降の説明を致します。

A案です。全住棟7階建てと書いてありますが、「小学校と同じ高さ」の誤りです。場所は現構想のままですが、全棟小学校と同じ高さにして欲しいという案です。

B案。建物を、全部南側に集める案です。共同住宅地区が35%超える可能性があるので、そのあたりは調整して頂きたい。建て方は長谷工さんの自由です。

C案。西側に集中する案です。こちら建て方は自由ですが、日照権は配慮して頂きたい。

D案。建て方自由で、南東側に共同住宅を配置してもらいたい。

E案。共同住宅区画を7300㎡と6300㎡の2つの区画に分けた案です。供給公社の方で、分けてはいけないという制限はないので、分割可能ではないかと思います。最終ページにE案の図面と計算式を書いた補足を付けました。計算上ではどちらの区画も十分建設可能です。こちらの案の場合、長谷工さんの建設予定戸数360戸より25戸ほど少なくなってしまうますが、その辺は、地域に配慮して頂きたい。日影の計算もしてあります。計算上、A区画では通学路に影がかかりますが、時間は短いです。戸建住宅では、庭に影がかかる程度です。B区画では、小学校の校庭に22mほど影がかかります。校庭の南端からあすなろ学童クラブの半分くらいまでの距離になります。その部分は小学校に我慢してもらいます。その代り、通学路の圧迫感が無くなり、道路の凍結もなくなります。ビル風の懸念も薄らぎます。影はさしますが、そこは両方で妥協してもらいます。以上です。

北原委員長

A～E案について、質問や御意見はありますか。

伊藤委員

調停の意見・要望では、時代を担う子供たちの精神上的の不利益を重要視されていますが、D案では、南流山小学校の子供たちに強烈的な圧迫感を与えるのではないのでしょうか？

通学路の凍結も年に数日ですし、それを考えると、圧迫感の方が与える影響が強いと思います。

考える会メンバー（Aさん）

小学校と敷地の間にスペースがあるので、強く圧迫感を与えるとは思いません。

伊藤委員

日照ではなく、眺望の観点からの話なのですが。

考える会メンバー（Aさん）

小学校の南側の敷地は全体の17%です。共同住宅を35%まで建てるとして、残り18%をL字でとれば、日照や圧迫感は、今の案よりかなり緩和されるのではないのでしょうか。また、長谷工さんから、駅からの距離について話がありましたが、今の案と、L字にする案とでは距離も時間もさほど変わらないと思います。建て方を工夫すれば、街の景観を壊すことはないと思います。小学生に圧迫感を与えるイメージは持っていません。建て方次第だと思います。

林委員

今の話は、B案でしょうか。D案でしょうか。

伊藤委員

D案の話です。

考える会メンバー（Aさん）

L字のB案かと思いました。

北原委員長

B案についての意見は、D案にも同様にあてはまりますね。

小川委員

長谷工さんにお伺いします。これらの案を実施する余地はあるのでしょうか。

（株）長谷工

頂いた内容はどれも厳しいと思っています。抜本的な変更は難しいですが、通学路の凍結や風の件などについては、工夫できるか検討し、次回には具体的な図面を用意したいと思っています。日影や風害についてもシミュレーションし、分かりやすいものをお出しします。10日から2週間くらいで準備できると思います。委員の方のご質問についても、検証して、お答え出来ればと思っています。以上です。

伊藤氏

長谷工さんに、確認したい事があります。

先ほどの野口委員の質問の回答ですが、マンションは15階建ありきで、代案はなし。位置的に、駅からの関係は検討の余地あり、ということでよろしかったでしょうか。

（株）長谷工

敷地の入れ替えについては、代案はありません。野口委員のお話では、建物を今の土地利用の中で工夫出来るものはないかということで理解したので、検討し、提案させて頂きますとお答えしました。

伊藤氏

採算性についても開示出来ないかという話がありましたが。

野口委員

私が話をしたのは、採算性の話ではありません。土地を落札した後に、当初事業計画で予定した金額を大きく変更するのは難しいので、検討の余地の参考として、落札金額や、シミュレーション値のようなものを開示できないかという話をしたのです。

(株) 長谷工

図面は現状出しているものとおります。採算性については、落札金額のことであれば、ホームページに公開していますので、そちらをご覧くださいと思います。

伊藤氏

分かりました。街づくり指針の残り 2 2 項目については、今後検討できるか、今は答えられないということでしたが、長谷工さん、次回までお願いします。

野口委員

そのような資料等の提示については、私たち調停委員が、調停を行う材料として必要であると判断した場合に、委員会から提出をお願いします。伊藤さんが直接要求することではありません。

伊藤氏

わかりました。

北原委員長

双方から意見も出ましたが、次回に向けて委員の中で調整する時間を頂きたいと思います。これより 20 分間、休憩と致します。

<<休憩>>

北原委員長

それでは再開します。

本日は、調停申立人より様々な要望を伺いました。事業者側は、この場での具体的な回答は出来ないが、2 週間後であれば代案を用意できるということでした。次回はその代案について、話をしたいと思います。また、環境配慮指針についても、前向きな話ができればと思います。住民側からは、日影、風、圧迫感、景観、コミュニティなどの意見がでましたが、こちらも検討して頂きたいと思っています。

では、次回の日程を決めたいと思います。7 月 24 日水曜日の 14 時でいかかですか。

考える会メンバー（Bさん）

土日や夜間の開催は可能でしょうか。

北原委員長

委員の方も日程が詰まっているので、土日夜間の開催となれば、8月になります。

亀山氏

水曜は昼まで仕事の為、15時開催としていただきたいのですが可能でしょうか。

伊藤氏

住民の中には、参加したい、意見を言いたいという若いサラリーマンもいます。この時間帯では難しいと思うのですが、どうすればよいですか。

北原委員長

確かにそういう方々がいることは承知していますが、今の条件の中で、できるだけ早い時期に、皆さんの都合のいい時間帯で調整させて頂きたいと思います。

伊藤氏

我々住民は急いでいません。8月でも結構です。土日開催と平日開催を交互にやるというのは、どうでしょうか。

伊藤委員

委員としては、土日は困ります。

（株）長谷工

事業者としては、2週間ほどで資料が出来るので、いつでも構いません。委員会の意思を尊重します。

北原委員長

第2案として、19日金曜日ではいかがですか。

亀山氏

19日ならば夜でも可能なのでしょうか。

伊藤委員

夜開催だと、終了時間が読めないのが難しいのではないのでしょうか。

亀山氏

では、24日の15時で結構です。

(株) 長谷工

そちらに合わせたいと思います。

北原委員長

では、今回は7月24日(水) 15:00からとなりました。事業者から代案を示して頂くと言う事で、進めたいと思います。よろしいでしょうか。

<<了解の声>>

考える会メンバー (Cさん)

一言よろしいでしょうか。南流山に家を建てて30年。南側にいつか何か建つであろうと思ってきましたが、50メートルの15階建が出来ると言う事で、大変驚いています。説明会があり、市の方から流山市独自の制度のことを聞き、少しは安心しましたが、長谷工さんからは「条例にそって段々」という回答ばかりで、具体的なことが何も分かりません。日照権はお互い様ですが、プライバシーの不安は残ります。心配で夜も眠れません。専門的なことはよく分かりませんが、周りの住民の方々も日影などに関してとても心配しており、皆、不安に思っています。今日のような、第3者の方々が参加する会があり、とても心強く思っています。これからもよろしくお願いします。

野口委員

御意見ありがとうございます。ここに至るまで、市側も大変努力しています。用途地域を変更するたびに説明会を開き、地区計画の内外の住民にも公告・広報し、意見書が出せる機会をたびたび作ってきました。知らなかったから許されるということはありません。他の流山地区内では、条例が無かったために、たびたび紛争がおきているのは御存じかと思います。皆さんの周辺で関心をお持ちの方は、こういう場で自分の意見を言ったり、事業者の話を聞いたりして、公の場で調整していくのが良いと思います。よろしくお願いします。

亀山氏

少し話がずれますが、私は個人的に「容積率」に対し疑問をもっています。高さが考慮されていません。法に違反していなければ、周りに迷惑な建物を建てても良いと言う事になりませんか。

北原委員長

容積率という言葉は紛らわしいと思います。容積率の実際の中身は床面積率ですが、日本の法律では容積率という表現になっています。高さに関しては、床面積で抑えることはできませんが、高さ制限を設ける制度があります。市としてもある程度の制限をかけることは可能ですが、市民のバックアップが無ければ出来ません。市民の方々の意識が重要と考えます。

亀山氏

もう1つ教えてください。日本で容積率という言葉を使用したのはいつ頃からですか？

北原委員長

１９６８年頃でしょうか。

野口委員

都市計画法に入ってきたのは、昭和３６年ではないでしょうか。

亀山氏

分かりました。

北原委員長

本日の委員会はこのあたりで終了したいと思いますですが、閉会前に、調停部会の設置について決定したいと思います。

流山市街づくり条例の第４１条では、調停部会を置くことが書かれています。そこで、市職員から任命した委員２名を除く７名をもって調停部会とすることとしたいのですが、ご異議ございませんか。

<<異議なし>>

北原委員長

では部会の設置を決定したいと思います。

伊藤氏

調停部会とは何を行う、どのような権限を持ったものなののでしょうか。

北原委員長

この場で行うべきではない、委員会内の意見等を整理する会です。調停案の作成などがそれにあたります。

伊藤氏

わかりました、ありがとうございます。

北原委員長

それでは、以上をもって、第１回委員会を終了したいと思います。

進行は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。

これで第１回街づくり委員会は終了となります。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。