

令和 7 年度第 2 回流山市建築審査会議事録

目次

1	開催日時及び場所	2 ページ
2	出席した委員及び職員	2 ページ
3	議事	2 ページ
4	傍聴者	2 ページ
5	議事の概要	3 ～ 9 ページ

1 開催日時及び場所

日時：令和7年7月25日（金）

15時00分から16時00分まで

場所：流山市役所 第2庁舎 3階 306会議室

2 出席した委員及び職員

（1）審査会委員 定数 5名 出席者 5名

横内 憲久 会長

大宮 喜文 委員

日高 正人 委員

石野 升吾 委員

小板橋 恵美子 委員

（2）職員

まちづくり推進部長 梶 隆之

まちづくり推進部次長 木村 達也

都市計画課長 松田 賢

建築住宅課長 柿原 誠

都市計画課長補佐 海藤 大輔

建築住宅課企画・住宅室長 岡田 達

都市計画課職員 鈴木 淳

都市計画課職員 高田 晃希

建築住宅課職員 小山田 瑞希

3 議事

審議議案について 諮問案件1件

第1号 流山都市計画高度地区の規定書第6項第2号に規定
する特例の許可について（諮問）

敷地の所在地：東初石

建築物の用途：共同住宅

4 傍聴者

第1号議案 4名

5 議事の概要

(1) 開会 事務局

委員 5 名出席により、委員の過半が出席していることから、会議が成立している事及び公開審査である事を報告。

(2) 議事

審議議案について 諮問案件 1 件

議事に先立ち、議事録署名人として横内会長により、日高委員が指名された。

(ア) 第 1 号議案説明

事務局

流山都市計画高度地区の規定書第 6 項第 2 号に規定する特例の許可について説明。

(イ) 質疑応答

石野委員

街づくり委員会のなかで 4 階建て案の 1 5 2 戸に比べて、7 階建て案は 1 6 1 戸と 9 戸増えているが事業者の意向か。

西側通路について東武鉄道の所有地と空地を合わせ利用者通路とするとのことだが、土地の担保があり恒久的に継続するものか。

グリーンチェーンの維持管理について年数が経つにつれ維持管理ができなくなり伐採されるケースがある。維持管理の担保について教えてほしい。

事務局

住戸数の増については、事業者の収益性のために住戸が少し増えたとしても、敷地の真ん中に寄せるのであれば、支障がないものと考えている。

土地の担保については、三井不動産レジデンシャルと共同事業者であると東武鉄道に確認している。将来につ

いて、書面で取り交わすことはしていないが、鉄道の管理用地として開放しているので方針には変わらないと聞いている。

緑の維持管理について、グリーンチェーン認定を取得してから10年間の維持管理を市からお願いしている。

石野委員

土地の担保については公共性が強い通路となるので、私有地から公共の土地としていくことの検討も必要かと思う。

グリーンチェーンに関しては、緑化協定を結ぶなどの対応も必要かと思うがどうか。

事務局

土地の帰属について、今回のマンション計画地の南側にも同じような土地があり、マンション計画地から外れるため拡幅されない通路となる。全体の幅員が広がれば、協議、交渉の余地があるが今回の状況では難しい。

緑の維持管理については今後、関係課に伝えていく。

石野委員

ひとつの意見として、おおたかの森地区の線路沿いでは用地を含めて公共の通路を設けている。恒久的に残ると住民の方にも非常に良いものとなるので、ぜひ検討いただきたい。

横内会長

通路に関して、所有者は違うが空間的には一体の通路という認識で良いか。管理はどのようになるか。

事務局

見た目上は一体的になり、既存部分が東武鉄道の管理、拡幅される部分がマンションの管理となる。

横内会長

どちらかが管理をやめてしまった場合はどうなるのか。
管理者が２人いることは問題ないのか。

事務局

今回の事業は三井不動産と東武鉄道の共同事業者であり、今後この条件を維持していくことを両社で協議していると聞いている。

横内会長

ファミリータイプの共同住宅について、市の施策に合っていると説明があったが、ファミリータイプの共同住宅を推奨しているなど具体的な計画があるのか。

事務局

計画書などの書面での記載はないが、「都心から一番近い森のまち」を市のイメージとして位置付けており、それを具現化するために、市長が「母になるなら流山」のキャッチフレーズを掲げて子育て施策を充実させると発言しているため、单身よりも、ファミリーの方が住んでもらえるほうが市の施策に合致していると考えている。

横内会長

スライド３４ページ、西側通路に青い矢印（避難動線）が入っていないが通行出来るものではないのか。

事務局

敷地外のイメージがあったため資料から抜いていた。
西側通路についても通行出来る。

日高委員

既存７階建て北側マンションについては今回と同じ基

準、根拠で建設しているものか。

事務局

北側マンションについては高度地区の絶対高さ制限が設定される前に建てられている。

日高委員

要件としては困難であることが前提であると思うが、事業性という説明があり、4階建てで、ゆったりしたマンションでは価格の問題などで困難であるという説明であったと理解している。専有面積を68.65㎡から、80.07㎡にするなど、ファミリー向けに住む環境としては、20mの高さ制限のほうが良い計画となると思う。

大宮委員

調停時の日影の説明があった北側の既存マンションへの影響について、凡例がよく見えなかったので詳細を確認したい。

歩行者動線や避難経路が確保されることは良いと思う。周辺の交通量が増えることについて歩行者への安全性など見解はあるか。

事務局

交通量が増えることについて、街づくり委員会の調停の際にも話があった。道路の安全については事業者に解消を求めるものではないので、市で、注意喚起などの対応を行うよう、街づくり委員会から要請を受けており、市も承知している。

（日影図について拡大図を提示）4階建て案に比べて7階建て案では、日影の範囲は増えるが長時間の日影が減る計画である。

小坂橋委員

街づくり委員会の調停について5名中1名が調停合意に至らなかったとのことだが、何パーセントが調停に応じれば良いなどの基準はあるか。

事務局

基準はない。調停成立の見込みがなくなったときは、調停委員の判断で調停を打ち切ることが出来るという規定のみである。

小坂橋委員

1名が納得していない状況についてはどのように考えているか。

事務局

調停については市が判断するものではなく、第三者組織で進めるために街づくり委員会を設けており、その結果についての回答は控えさせていただく。

小坂橋委員

7階建てで一番心配するのは避難や救助かと思うが、北側道路しか接道がないと緊急車両が入った際に非常に混雑するのではないかと懸念を抱いた。

大規模なマンションで緊急時の対応はどのような想定なのか。

東側の棟にエレベーターが1基のみなので、救助の際にはどのように考えているか。

事務局

消防に確認したところ、居住者の避難に関しては避難階段や避難ハッチを利用し、救助活動については北側の敷地内の車道に緊急車両を駐車、避難階段や避難ハッチを利用しての救助活動となることが一般的と聞いている。

小板橋委員

高齢者の体調不良や熱中症などの救急時に、7階建て1階当たり13戸以上の建物でエレベータが1基だと不安だと思うが、そのあたりの意見はあるか。

事務局

消防の協議に直接携わっていないため想定となるが、緊急時には他の住民のエレベータの利用を制止するなどの対応をとることになると思う。

横内会長

消防車両の出入りなど消防計画はどのようなになっているか。

事務局

消防に確認したところ、北側敷地内の車路にポンプ車を止め、障害者用駐車場付近に設置される採水口、送水口から連結送水管を使用しての消火となる。各階に上がる際には避難階段と避難ハッチを利用しての消防活動となる予定と聞いている。

日高委員

基準の「周辺環境との調和」について、時代や人口などの社会情勢や市の状況による市の判断ということか。

事務局

数値基準については運用基準で定められているので社会情勢で変わるものではない。環境の維持向上については、少しトレンドが影響することがあるかもしれないが、大きく影響するものではない。

石野委員

高度地区規定書の言葉が抽象的であり、また、数字的な基準は、少し緩いかと思う。緩和規定は近隣トラブルにもつながりやすいので、環境に配慮されるよう基準を厳しく見直しても良い時期に来ていると思う。基準の見直しを検討してはどうか。

日高委員

原則は12mであり、例外の特例が20mということであるが、比較的、例外が認められる基準になっている。

事務局

区画整理がこれから進んでいく時期に高度地区の制度を定めたため、意見については内部で検討する。

横内会長

周辺環境との調和について数値的な基準を設けることはかなり難しいと思うが、一度検討を願う。

市の見解について、周辺環境との調和、市街地環境の維持向上に貢献する計画かと思われるため「異存なし」としてよろしいか。

<一同同意>

横内会長

以上のことから本件は異存なしとします。

(3) 閉会