

# 流山都市計画用途地域の変更に関する公聴会

## 【 目 次 】

1 都市計画案の種類及び概要	1 ページ
2 公聴会の開催の日時及び場所	1 ページ
3 出席者	1 ページ
4 公述人	1 ページ
5 傍聴人	2 ページ
6 議事要旨	2～5 ページ
7 議事録	5～25 ページ

### 1 都市計画案の種類及び概要

都市計画案の種類：流山都市計画用途地域の変更

都市計画案の概要：都市計画法第21条の2に基づく都市計画の変更の提案がなされたことから、用途地域を変更するもの。

### 2 開催日時及び場所

日 時：令和3年10月30日（土）10時00分から11時30分まで

場 所：流山市役所第2庁舎 301・302会議室

### 3 出席者

流山市まちづくり推進部：長橋次長兼都市計画課長

都市計画課：橋本課長補佐、北嶋技師、蛇石技師、栗原技師

### 4 公述人

10名（うち1名は代理人、うち2名は市職員による公述意見書代読）

公述 順位	氏 名	住 所	備 考
1			代 読
2			





3	■	■	
4	■	■	
5	■	■	
6	■	■	
7	■	■	
8	■	■	代 読
9	■	■	代理人 ■
10	■	■	

5 傍聴人


18名

6 議事要旨

公述 順位	氏 名	要 旨
1	■	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更に反対</li> <li>・生活環境の悪化が生じ、地区計画の概要に記載の文言とは全く違い矛盾している。</li> <li>・事業者の説明は不十分</li> <li>・市の「用途地域を商業地域に変えられない理由がない」という見解には納得がいかない</li> <li>・市は、事業者の意見を一方的に採用している</li> <li>・市民の住環境を破壊せずに、緑を生かした状態で活用することを望む</li> </ul>
2	■	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更に反対</li> <li>・地域住民の声を無視して用途地域を変更することは、地域住民の誰一人望んでいない</li> </ul>

3		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業主と近隣住民との間で協議が継続されている現段階において、市が用途地域の変更を強行することに反対</li> <li>・本計画の当事者ではない市が唐突に用途地域の変更を断行することは、不公正な民事への介入である</li> <li>・市の事業主に偏重した姿勢は、憲法 15 条 2 項に反する</li> </ul>
4		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途変更はいかなる理由があっても反対である</li> <li>・変更しようとする区域は、騒音や治安、対災害、生活環境など有数の優良地域であり、商業地域に用途変更する必要は全くない</li> <li>・新川耕地のような広大な地域があるにもかかわらず、なぜ住民の反対を押し切ってまで当該地区の用途地域の変更を推進するのかわからない</li> <li>・市は昨年 11 月に事業者から都市計画の提案を受けているにも関わらず、市民へは一切報告がなかったことは、行政の落ち度、怠慢であり、市の業務推進に不信感を持たざるをえない</li> <li>・事業地と市有地を一部交換することを前提に事業計画がされているが、事業者都合の良い交換であり、交換の経緯を明らかにすべき</li> <li>・市の地権者への対応が前地権者と異なっている</li> <li>・現在の都市計画に沿った内容で地域の活性発展を考えてほしい</li> </ul>
5		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更に大反対である</li> <li>・現所有者は、第一種住居地域である当該地を購入したのだから、第一種住居地域で決められた条件を遵守し、開発を行うべき</li> <li>・市がいち事業者の利益優先のために用途変更を打ち出したことに疑問を感じる</li> <li>・市は、近隣住民の利益を最優先し、第一種住居地域の決められた範囲内で行政指導することが本来の役割である</li> <li>・都市計画の提案に対する市の見解書で、「住民意見を反映している」としているが、反対賛成の定量的なデータがないため、住民意見を反映している根拠がわからない</li> </ul>
6		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更に反対である</li> <li>・都市計画マスタープランには「南流山地区及び平和台地区等の計画的な開発により整備された地区は、居住環境</li> </ul>

		<p>の維持増進に努めます。」としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランに記載の「流山駅周辺の業務地機能の充実に努める」について、ここでいう「流山駅周辺」は、曖昧なエリア設定であり、高台である平和台地区は除外と考えるべき</li> <li>・住民のほとんどは反対しているが、意見を言う機会がない。住民の意思を無視しないでほしい</li> <li>・当該地は第一種住居地域のままとし、良好な環境が維持されることを望む</li> <li>・いち民間企業の利益のための用途変更は理解できない</li> </ul>
7		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更に強く反対である</li> <li>・用途地域の変更によって当該地に高層建築物が建つと、風の被害がさらにひどくなり、土地の価格の下落も避けられない</li> <li>・公共事業ならともかく、いち企業の要請により用途地域の変更は許されない</li> <li>・都心から一番近い森のまち、良質な住宅環境、母になるなら流山市、ずっと住みたい流山、この言葉どおり今一度吟味してほしい</li> </ul>
8		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更は、データセンター建設案が前提にある以上住民にとって不利益なので反対</li> <li>・住民に寄り添った建築物が計画されれば、住民にとっても受け入れ易くなる</li> <li>・市が土地を買い取り、文化的な施設、市民の憩いの場を計画するのであれば用途変更も賛成である</li> </ul>
9		<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を取り消して頂くよう強く要望する</li> <li>・用途地域の変更理由である都市計画マスタープランの内容である「流山駅周辺の業務地機能の充実に努める」については、市役所がひとつあるだけなのに、なぜ企業の事業用地の充実に努めなければならないのか疑問を感じる</li> <li>・企業の事業用地は、TX沿線に作るべきである</li> <li>・良好な居住環境とは、住まいの快適さなどに影響を及ぼす周囲の状況が良好であることであり、コンクリートジャングルが作られたら良好な居住環境とはいえない。</li> </ul>

10		<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域への用途変更は、流山市のまちづくりの施策と正反対で、行政の一貫性に欠ける施策である</li> <li>・業務地機能の充実と居住環境の維持という、相反する矛盾を、市はどのように議論し結論を出したのかわからない</li> <li>・市からは、周辺住民等に事前説明が一切なく、市民に沿った公正な行政とは思えない</li> <li>・市役所前のこの土地は、公共施設の用に供されることが最適である</li> <li>・現在の住環境を悪化させないよう現行の法規制内の開発に限り認めるべき</li> <li>・見解書に虚偽の記載があり、意思決定に関わる重大な判断の誤りがあったと言わざるをえない</li> <li>・特定事業者の利益に資するだけであり、居住環境破壊につながるため、用途変更は許容すべきではない</li> </ul>
----	---	--

## 7 議事録

### 議 長

都市計画公聴会議長の長橋と申します。

よろしく申し上げます。

今回の用途地域の変更に係る案の概要につきましては、令和3年10月4日から同月18日まで14日間縦覧に供しましたところ、13名の方から公述の申出がありました。

流山市都市計画公聴会運営要綱第4条の規定に基づきまして、本日は10名の方から公述を予定しております。

ここで、公述を開始する前に、公述の方々及び会場の皆様方をお願いを申し上げます。

まず、公述人の方々をお願い申し上げます。

公述の申し出をされる要旨に基づきまして、簡潔に意見を発表していただきますようお願いいたします。

なお、公述時間は1人15分以内とさせていただきます。

事務局の方で、持ち時間終了1分前にベルを1回、それから、時間終了時に2回、鳴らしてお知らせいたします。

また、代理人の方は、本人が書かれた書面、或いは公述申出書を代読していただくこととなっており、代理人が、ご自分の意見を発表することはできませんので、ご了承願います。

次に会場の皆様方をお願い申し上げます。

本日は、公述人ご本人、または代理人から、用途地域の変更に関して意見を述べていただくものでございますので、お静かに傍聴していただきますようお願い申し上げます。

また、会場内におきまして、事務局で写真の撮影及び録音機の使用させていただきます。携帯電話につきましては、電源をお切りになるか、マナーモードでの使用をお願いいたします。

なお、傍聴の方々におかれましては、公述人のプライバシーの保護のため、写真撮影、録音機器の使用はご遠慮願います。

報道機関関係の方がおりますので、これから写真撮影を許可いたします。

公述人で撮影されることに不都合がある方は、一旦退席していただいて結構です。

よろしいでしょうか。

それでは写真撮影などを必要でしたら、報道機関の方、写真を撮っていただきたいと思いません。

それでは、ただいまから、あらかじめお伝えしております公述順位に従い、公述を行います。

また、公述順位1番の方ですが、ご都合によりお見えにならないので、事務局から代読させていただきます。

#### 公述人1

都市計画課の北嶋です。

■■■■■、■■■■■様の公述意見の内容について、代読させていただきます。

私は平和台1丁目区で計画されている第1種住居地区から商業地区への用途変更を反対致します。

居住の場所は、既に南側にアズベリーヒルズが聳え立っており、今回の用途地域変更を承認してしまうと、北側に計画されているデータセンターという名の、高さ・容積が更に大きな建物との間に挟まれてしまう形になります。

10月9日の説明会では、「その地区にふさわしい良好な環境の市街地をつくろう」とするものと記載されているが、本試画は地区計画の概要に記載の文言とは全く違い、矛盾しております。

景観の悪化・風の問題・音の反響・光の反射・前後上方から覗かれる不快感、地価の低下等、

生活環境の悪化を、どうして良好な環境と思われるのか不思議で堪りません。  
事業者側からの説明も不十分であり、8月中に行うと言っていた説明会も開催されず、住民としてどうなっているのか不安になっていました。  
都市開発課の説明として「用途地域を商業地区に変えられない理由がない」との見解も納得が行きません。  
何度もこの問題を相談した事実が無かったかのような説明には、非常にがっかりしました。  
業者側の意見を一方的に採用している事も納得が行きません。  
流山市のホームページ冒頭にある「都心から一番近い森のまち」を実践してください。  
市役所に隣接するランドマークとなるような土地に、不相応な建物が建つことは市のキャッチコピーに反するとともに、毎回「アド街ック天国」で流山市の緑の豊かさを全国に放映している事にも反します。  
私たち市民の住環境を破壊せずに、緑を生かした状態で活用する事を望みます。  
以上です。

#### 議 長

ありがとうございました。  
次に、公述順位2番の方お願いいたします。

#### 公述人2

おはようございます。  
私は[ ]に住む、[ ]と申します。  
非常に手短に私の考えを述べさせていただきます。

用途地域の変更に反対です。  
流山電鉄の終点、流山駅を降りて、まず目にするのは、飛血山の緑でした。  
この自然に引かれて、この地を終の棲家と決めました。  
飛血山が売りに出された際に、流山市が、無理をしてでも購入を決めていたならば、何の問題も起こらなかったでしょう。  
地域住民の声を無視して、住宅地を商業地に変更し、この地にそぐわない巨大建築物を作ることなど、地域住民の誰一人望んではおりません。  
反対です。

以上です。

議 長

ありがとうございました。

次に、公述順位3番の方お願いいたします。

公述人3

■■■■■■■■■■ の ■■■■■■■■■■ でございます。

日頃、流山市役所の皆様方には、大変お世話になっておりますので、このたびの用途地域変更事案に関して、繰り返し抗議の意見を申し上げて参りましたことにつきまして、大変心苦しく思っております。

ただ本件は、近隣住民である私にとって、深刻な影響を受ける問題であり、住民不在のまま進捗していることに違和感を抱いております。

そのため、公聴会にも出席させていただくことにいたしました。

本日は大変僭越ではございますが、意見を述べさせていただきます。

私は、平和台1丁目地区で計画されている、流山駅前複合ビル開発につきまして、事業主と近隣住民との間で協議が継続されている現段階において、流山市が用途地域の変更を強行することに反対を表明いたします。

本計画につきましては、これまで2回、事業主により近隣住民向け説明会が開催されました。その際私は、用途地域の変更が、説明会において、必ず争点になると考えておりましたので、その判断の当事者であられる、流山市の都市計画課に説明会への同席を求めました。

しかしながら、都市計画課の回答は、この問題に対しては、民事不介入の原則に則り、市として直接的に関わることはできず、当日の説明会には出席することができないというものでした。

流山市からそのような回答が示されましたので、私は説明会や、個別の面会を通じて、事業主と本計画につきまして、協議を重ねました。

2021年7月以降、事業主からの連絡はなく、膠着状態にあります。個人的には、妥結点を見出すべく、協議を続けていくつもりでございました。

このような状況の中、本計画の当事者ではないことを表明している流山市が、唐突に用途地域の変更を断行することは、明らかに不公正な民事への介入であり、絶対に許される行為ではありません。

現地看板の誤解を招く表示等を是認してきたことも含め、流山市の事業主に偏重した姿勢は、憲法15条2項に反するものと考えます

以上により、流山市が、平和台1丁目地区の用途地域を変更することに反対いたします。

繰り返しになりますが、私が疑問に感じておりますのは、次の3点になります。



市のスタンスが事業者寄りになっていること。

このタイミングで用途地域を変更すること。

現地看板に関してですが、事業者は、事業計画を店舗兼保育所、共同住宅として、市への手続きを行っていたにも関わらず、現地看板には、商業施設及び戸建て分譲と記載していたこと。そしてこれを、市が是認していたこと。

この3点について、疑問を感じております。

以上です。

議 長

ありがとうございました。

次に、公述順位4番の方お願いいたします。

公述人4

、 です。

用途地域変更反対の理由を述べさせていただきます。

市が提示した「用途地域の変更理由」によると、1 業務地機能の拡充、2 関係法令及び基準に基づき精査し、商業地域に変更することが適切であると判断したとありますが、かの地は宅地として立派な資質を備えた地域であります。

即ち、騒音や治安、対災害に関しては地質や立地、そして通勤、通学、生活環境など、どこと比べてでも有数の優良地域であります。

あえて商業地に用途変更する必要は全くありません。

商業地域が必要なら価格も安く、交通至便な新川耕地のような広大な地域があります。なぜあえてこの平和台を住民の反対を押し切ってまで用途変更を推進するのですか。

聞き及ぶところによると、この地には巨大なデータセンターが計画されていると聞いています。

そのデータセンター建設には周辺住民は反対し、又事業者側もその反対を認めています。

なぜ市当局は建設に賛同し、建設支援になるような用途変更に突っ走るのですか。

住民の意見を無視するのですか。

住民意見は聞くだけで判断は市がするというのですか。この公聴会は反対意見者のガス抜きに使うだけですか。

結論は決まっている、という事ですか。

また、一方で危惧される点があります。と言うのはこの地域が用途変更され、商業地云々となれば、土地評価の高騰は明らかです。それに伴い地権者による土地の転売です。そのような事態になれば事業者の土地ころがしに加担したとのそしりをうけかねません。

一方、隣接する宅地は、地価下落が危惧されます。いうなれば踏んだり蹴ったりです。

さて、データセンター建築が用途変更に至る要因のようですが、市は事業者から昨年11月に提案をうけており、事業者とは何度かのやりとりがあったと思いますが、我々には一切の連絡ありませんでした。これは行政の落ち度、怠慢だと思いますが、なぜ発生したのか理解できません。

意図的な落ち度、怠慢と思わざるを得ません。市の業務推進に不信感を持たざるをえません。そして加えて2つの疑問があります。

1つ、当該地の南西部分と他の地域部分との交換を図ろうとしているが、業者側にとってこの部分の交換は、土地全体の評価を大いに高める大変都合の良い交換に思えます。交換の経緯を明らかにし、事の次第によっては交換を中止すべきです。

2つ、前の地権者2社に対するスタンスと、現地権者に対するスタンスに大きな違いを感じます。理由は色々ありますが、この点については説明が長くなるため、市当局の要請があれば何時でも説明致します。

いずれにしても用途変更はいかなる理由があっても反対であり、現行に沿った内容で地域の活性発展を考えてほしいのです。

最後に、流山市景観条例と流山市都市開発マスタープランの一部を読ませていただきます。流山市都市計画マスタープラン第3章まちづくりの方針1、ここには、「南流山地区及び平和台地区等の計画開発により整備された地区は、居住環境の維持・増進に努力する」とあります。

流山市景観条例第2条の基本理念には、「市民が誇りと愛着を感じる魅力あるまちの恩恵を享受できるよう、保全、活用、創出、改善及び育成がはからなければならない」とあります。

第3条の2「市は、施策の策定及び実施に当たっては、市民及び事業者の意見が十分に反映されるよう努めなければならない」とあります。

以上です。

議 長

ありがとうございました。

次に、公述順位5番の方、お願いいたします。

## 公述人5

おはようございます。

私の住所は、[REDACTED]、名前は[REDACTED]と申します。

流山市都市計画に関する公聴会において、公述人として発言機会を与えていただき、感謝申し上げます。

70 歳ですが、なにぶん初めての経験でございます。極めて緊張しており、お聞き苦しい点がございましたら、ご容赦願います。

公述書に基づき、意見及び理由を述べさせていただきます。

私は、都市計画の変更、第1種住居地域から商業地域への用途変更に反対でございます。大反対です。

12 年前に私は、松戸市北小金より転居し、おかげさまで緑豊かな住みよいまち流山で幸福な余生を送らせていただいております。

30 代後半まで大阪育ち。その頃は、太陽の塔がございます万博公園周辺の住居でございました。

仕事の関係により、松戸市北小金で18年間過ごしました。ここも閑静な住宅街で近くの坂川の散策を楽しんだものです。その当時より、流山運動公園や、江戸川遊歩道など、流山の自然を満喫し虜になっておりました。

2009 年定年を迎え、60 歳以降の人生設計大決断に臨み、1 両親も健在で、大阪で余生を過ごす設計、2 そのまま松戸市北小金での定住、3 緑豊かな憧れの流山への転居の3 計画で、家族会議を何度も繰り返し、流山平和台を終の棲家とする大英断を行い、現在に至っております。

娘夫婦も、松戸市北小金より、私の強い勧めで、流山平和台に同時転居してまいりました。

[REDACTED]、現在、おかげさまで孫たちの成長を見守りながら、緑豊かな、住みよいまちで、充実した幸福な余生を堪能させていただいております。

以上、私の住居環境は、公園、森、緑、静寂、静閑をテーマにして参りました。

前置きが長くなりましたが、このたび、飛地山、転居時は鬱蒼とした森で、心なごみ、転居決断の一因が、第一種住居地域から商業地域への用途変更計画が、突然流山市より、降って湧きあがりました。

第1種住居地域及び高度制限の緩和される用途変更説明会の告知がされ、20 日前の10 月9 日に、ここで出席させていただきました。

約30 名の近隣住居者出席により、用途変更反対意見が圧倒し、住居環境を切実に訴えられる住民が多数おられました。

現所有者、事業会社は、第1種住居地域を承知の上で、この土地を購入され、第1種住居地域で決められた条件を遵守し、開発を行うべきであります。

用途変更に伴う1事業者利益と、用途変更による地域直近の近隣住民約500人、これは将来ある子供も含みます、の不利益、住居環境破壊等の不利益、とは比較となりません。

市民、特に当該近隣住民の味方であるはずの流山市役所が、1事業者の利益優先のためバックアップされ、用途変更計画を打ち出したところに、おおいに疑問を感じます。

むしろ、我々の流山市役所は、近隣住民の利益を最優先し、事業者には第一種住居地域の決められた範囲内での開発を行政指導されることが、本来の役割で、最重要なお仕事ではございませんでしょうか。

その概要について事実を説明させていただきます。

事業主から、まちづくり推進部都市計画課宛に、2020年12月19日付、約10ヶ月前に提出された都市計画提案制度による流山複合ビル計画について、商業地域へ変更する理由の項目を一部抜粋しております。

「流山駅前であり、西口は商業地域であるが、東口も商業地域にして、地域の活性に繋がるにぎわいのある区域にしたい」というふうに提出されています。

現在計画されておりますデータセンターは、どのように結びつくのでしょうか。

暮らしの賑わいではなく、皮肉を申しますと、風害、ビル風、大量の事務機器等の24時間空調管理を、にぎわいとおっしゃるのでしょうか。

必ず、住環境の破壊をします。

さらに、令和2年11月17日付、都市計画案についての公表で、流都第197号、令和3年8月27日付け、井崎市長から事業会社への都市計画案の決定に関わる見解書で、本提案は、近隣の住環境に配慮し、当該地の周辺住民に対して説明と意見聴取が行われ、本提案で住民意見を反映している。としています。

この意見聴取が行われたことは事実ですが、ここで反対とか賛成とがいう内容はございません。

以上により本提案は、流山市の都市の健全な発展に資するものであると考えられることから、提案を踏まえた都市計画の変更が必要である、との回答をされております。

必ず風害をもたらす30メートルの建物、24時間の賑わい、放熱、換気音、住居地区に不釣り合い極まりない無機質建造物が近隣の住環境に配慮した計画であると、我々の井崎市長が判断、判定されたとは到底思えません。

また、住民説明と意見聴取について、住民意見を反映している根拠がわかりません。

なぜなら、反対賛成の定量的なデータが書いていないからです。

なぜなら、反対意見がここに届いていないからです。

流山市民と、説明及び質疑応答の場を持たれたのか。今月、令和3年10月9日土曜日、10

時から 11 時 30 分、この会場で 1 時間 30 分限定のみの議論です。

結論を申しますと、その時の内容、約 30 名の出席者のほとんど、第一種住居地域から商業地域の用途変更は反対の意見でございました。

説明会出席者約 30 名と、都市計画の方 4 名の証人がおられます。

その議事録、井崎市長に提出されていると思います。

流都第 197 号判断に係る市の見解は、当地区隣接住民の意見は反対多数であったと修正されなければなりません。

もしやと存じますが、都市開発課の作成された議事録、まだ私は見てはおりませんが、商業地域への用途変更意見が大多数であったが、丁寧に都市計画課から説明し、理解を得られたとの文言で井崎市長へ報告されているのではないかと疑ってしまいます。そういうことはないと思いますが、議事録を非常に楽しみにしております。

また、データセンター計画建物の高さ等も話題になりました。

繰り返しになりますが、現在の [REDACTED] アズベリーヒルズは高さ 30 メートルであり、建築施工前から、近隣の住居者の皆様に対し、その当時の事業者が何度もシミュレーションを行い、協議され、風害を発生しないと説明されたとのことですが、現時点、風害で悩まされておられる現実を大変申し訳なく思っております。

我々もどうすることもできません。

すなわち、自然の風とは、想定シミュレーションどおりにはならず、30 メートルの建物の谷は、相当量の風害被害が発生します、断定できます。

事業者説明会のデータセンター建設で、事務機器の稼働のため、膨大な電力消費、事務機器の加熱を抑えるための放熱の換気音は、この静かな住居環境とは真逆なものでございます。火災のために酸素吸収剤ハロゲンガスなるものを設置することは、安全な環境の住宅街にとって、真逆の設備でございます。

提唱されております SDG s とはかけ離れた建造物です。

ご承知の通り、11 の住み続けられるまちづくり、SDG s にはそういうふう考えられております。

「覆水盆に返らず」ですが、先ほど申し上げた当時の飛地山の競売では流山市の決断が残念でなりません。

その後遺症で、土地ころがし、造成費用、環境破壊等により、所有する 1 事業者の意向により、商業用地変更とは、失政を繰り返すことにはなりませんでしょうか。

緑豊かな住みよいまちづくりとはかけ離れたデータセンター計画案を流山市が推進され、後押しされる根拠が全く理解できません。

緑豊かな住みよい街づくりを提唱される流山市の、象徴の流山市役所と隣接し、第 1 種住居地域に、無機質で生活感の乏しいデータセンターの計画は、流山の標語をこれから変えなければなりません。

人口約 20 万となり、緑豊かな住みよい街となったことは、我々、井崎市長はじめ市の職員

さんの、日頃のご尽力ご研鑽の賜物であり、心より感謝しております。

我らの井崎市長、都市計画課の職員さんの皆さん、住民、隣接住民の名前や声を聞いてください。切望いたします。

東ロータリー約 10 軒及び市役所東口、      アズベリーヒルズは 170 世帯あります。これらを手分けし訪問調査をしてください。170 世帯が無理であれば、30 世帯抽出でやっていただければと思います。

現場に、事実、実態がございます。

最後に、我ら井崎市長、都市計画課職員の皆様、                              入居の際には当時タウンミーティングを開催し、市政の丁寧な説明をしていただきました。

また井崎市長は、我々町会のもちつき大会もご参加いただき、我々市民に寄り添う市長で私は大ファンになりました。その卓越した手腕とエネルギーにより、現在法令で定められています、第 1 種住居地域で、さらにシンボリックな、緑豊かな住居地域開発を事業者へ指導し、実現されますよう、熱望いたします。

我々近隣居住者も、一丸となり、可能な限り、その役割の中で協力を惜しみません。

飛地山、住居地域から、商業地域への用途変更反対意見及び理由を述べさせていただきました。

ご清聴、ありがとうございました。

議 長

ありがとうございました

次に、公述順位 6 番の方をお願いします。

公述人 6

おはようございます。

私は、                              の       と申します。

今回の都市計画による平和台 1 丁目の変更手続きについて、次の 3 点あります。

1 つ目、用途地区で第一種住居地域から商業地域にすること。

2 つ目、高度地区について、第 1 種高度地区 12 メートルをはずすこと。

3 つ目、地区計画において、建築物の高さの最高限を 31 メートルとすること。

私は、この 1 番目の、用途地区を第 1 種住居地域から商業地区に変更することに反対します。

私は平和台に転居して約 40 数年になります。来た頃は、市内の緑地はおよそ 30% もありました。現在は 15% 以下になっていると聞きます。

そこで、子育てしながら、環境保全活動を通じて、緑地や田んぼの大切さを学び、何が未来の子供たちに残せるのか、をモットーに活動してきました。

市長のメッセージには、市内には、森や緑地がいたるところにあり、豊かな環境の流山、とあります。

流山市のマスタープランでは、市民が安全に快適な生活を送れるよう、計画的なまちづくりを進めることを目的とする。とあります。

現在、ここの平和台地区は、流山市マスタープラン第3章、南部地区のまちづくりの方針の土地利用bで、「南流山地区及び平和台地区等の計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努めます。」と記載されております。

現状の環境美化を維持するとの方針が明文化されています。

第4章には、流山駅周辺の業務地機能の充実に努める。としています。流山駅周辺と曖昧なエリア設定であり、この場合、高台である平和台地区は除外と考えるべきです。

このマスタープランから見ても、駅東側の台地は、平和台地区第1種住居地域であり、矛盾があるため、用途変更は理にかなわないと思っています。

最近、新たに流山市民となった人たちは、なぜ流山市を選んだのかの質問に、「子育てするなら流山」のPRと保育のシステムの充実、さらに近隣に森や緑地があるから、と答えています。

先ほども出ましたが、先日の流山市の良いところを紹介するテレビ番組で、20項目が選ばれていましたが、順位の1番目は市民の森などの、森や緑地でした。

今回の用途変更が計画されているところが、今申し上げたことなどは全く逆の方向を目指そうとするものです。

この地は、1.6ヘクタールの雑木林の小高い、通称飛地山と呼ばれる場所でした。

春には、流山駅から望むと、桜が咲き、心が和む場所でした。

信号のそばにも桜が1本あり、それも、春には私たちの心を和ませてくれました。

ある時期、ここが売りにだされ、流山市も購入しようとしたことが、資金不足で断念したこともありました。

その後、所有者が変わり、山を削り、大量の土砂を別の場所に運び出し、何もない更地になりました。

さらに、所有者は点々と変わり、現時点で流山総合開発Kになりました。

その事業者の説明会が開かれて、初めて利用目的が高層のデータセンター建設と示されました。

その説明会に出席した住民はほぼ全員が反対の意見でした。

続く用途変更についての説明、これは3回目でした。

このときの出席者のほぼ全員が反対でした。

事業者は、データセンターに適地であると、用途変更を都市計画課に申請しました。流山市は、その用途変更案を住民に10月9日に説明しましたが、参加した住民のほとんどは反対意見でした。

その後、反対意見を言うことができないまま、本日の公聴会になりました。市長メッセージの「いたるところに森が点在」は、市民が努力して残した結果です。現在のおおたかの森は、通称、市野谷の森と言って広大な雑木林でした。開発により、ほとんどなくなりそうになり、環境保全の有志の方々が県と交渉し、現在の県の公園となったものです。現在NPOさとやまが、整備や環境学習を展開しています。今回の用途変更計画地は、数年前に雑木林が伐採されてしまいました。もう、雑木林や緑地ではないから、何をしてもよいのでしょうか。今まで述べてきた流山市の目指す方向とは違うように感じます。

しかも、住民のほとんどは反対しているのです。住民の意思を無視しないでいただきたい。なくなったみどりは戻りませんが、増やすことは可能です。国連のSDGsの2015年から2030年に取り組んで欲しい項目の中に、住み続けられるまちづくり、があります。平和台地区にデータセンターが来たら、このまちに住みたくないという意見も出ています。

流山市には、真摯に対応して欲しいものです。今回の場所がデータセンターとなり、コンクリートの塊のようなものにされては、私は本当に困ります。

第1種住居地域のまま、良好な環境であることを望みます。最後に、いち民間企業の利益のための用途変更は、到底理解できません。多くの住民とともに、反対の意見といたします。以上です。

## 議 長

ありがとうございました。  
次に、公述順位7番の方、お願いいたします。

## 公述人7

■■■■■■■■■■の■■■■■■■■■■と申します。よろしくお願いいたします。

私は、飛地山、平和台1丁目の用途変更について強く反対の旨を申し上げます。井崎義治市長は、次の4項目を流山紹介メッセージにあげております。



1つ、都心から一番近い森のまち。

2つ、良質な環境住宅都市

3つ、母になるなら流山

4つ、ずっと住み続けたい人が8割、選んでいる人が62パーセント。

その中の2番目の良質な環境住宅については、このように強調されております。特に、これは市長の言葉ですけれども、特に田園調布に似せた江戸川台、松ヶ丘、平和台等は、東京近郊でも秀逸な住宅環境で知られております。

ところが、今回の用地変更とともに計画されている建物は、ほとんど窓のない高さ30メートルの、コンクリートの塊であり、それも市役所本庁舎の隣であり、平和台のイメージ、さらに流山市全体のイメージは、上記紹介メッセージとまったくかけ離れたものになります。

土地の価格を下げる要因として、嫌悪施設として例えば下水道処理施設などがあります。

今回計画されている当該建物は、環境権を形成するような住民地域に隣接しており、嫌悪施設と言われ判断されることになるのは、想像に難くありません。

さらに、当該地の至近の高層マンションに加えて当該建物が建設されると、現在でも問題の風の被害がさらにひどくなり、その影響により周辺の土地の価格の下落も避けられないと、周辺住民に被害をもたらすと考えられます。

話は変わりますが、全国各地に建設されているデータセンターは、住宅、或いは環境影響、被害を考慮したうえのことだと思いますが、いろんなデータセンターの写真を見ていると、田畑の中で、ぼんとたっております。周辺環境への配慮したものと考えられますが、そんな条件とかけられたものが、ここにできてしまいます。

第1種の地域を、用途変更し、その上、市役所本庁舎の真横の土地に、データセンターを建築するなど、常識的には少し、今までの業界の動きとは全くかけ離れたものです。

近接の流山市民ばかりではありません。日本G L Pの流山センターに職をおいている方も随分といらっしゃいます。

当該用地の用途の変更を知った多くの人は、驚きと、怒りを覚えています。

日本G L Pは、世界屈指の、物流センターの開発企業です。日本G L Pの物流センターの総面積は90万平米です。これは世界一です。

最大クラスの日本G L Pも、こううたっています。「環境に配慮し、地域社会との共生を目指す。」企業市民として生きるということを謳いあげています。これは最初に書かれている言葉です。

流山市はその多大な恩恵を享受してきた。そして、ともに成長していたと考えられます。そして将来も、ともに成長していくのではないかと思います。それを期待はしております。

3年ほど前、当該土地の旧所有者が、流山市と宅地開発について1年程度、交渉をしておりました。

自治会の環境部長が、1カ月に1度、必ず自治会にてその話をしていました。

それは、その当時の流山市の都市計画課の方だと思いますが、そこでは、流山市の住宅用地、緑地用地、緑地の育成ということについて、強い力をもって交渉をしてくれた状況にありました。そういうのが3年前です。

ところが、それががらっと変わりました。

用途変更に関する流山市の今の対応は、なんですかね。変わってしまうのですかね。

このことは、流山市と流山市民の信頼関係を揺るがせる事態となってしまいました。

公共事業であればともかく、1企業の要請による、用途変更は許されるものではありません。長い流山市政を根本から覆すものではないでしょうか。

流山市長をはじめ、市政リーダー皆様、それから、さらに日本GLPの皆さま、お願いいたします。

先ほど申し上げました、流山市の紹介メッセージですけれども、都心から一番近い森のまち、良質な住宅環境とし、母になるなら流山市、ずっと住みたい流山、市民は、この言葉を慣れ親しんでまいりました。

この言葉通り今一度、吟味していただきたいと思っています。

以上、用途変更に反対いたします趣旨をご理解賜りますようお願い申し上げます。

## 議 長

ありがとうございました。

次に公述順位8番の方ですが、都合により欠席のご連絡をいただいております。

事務局の方から代読させていただきます。

## 公述人8

都市計画課の北嶋です。

、様様の公述意見の内容について、代読させていただきます。

用途変更は、データセンター建設案が前提にある以上反対です。

データセンターは住民になんの利益もなく、30m以上の高い建築物は住民にとって精神的圧迫を感じるだけです。それに風の影響も心配です。

事業者が、住民に対して配慮があれば、東側も北側と同じような階段状にし、壁面緑化、または段差の上部を植樹するなど、もっと住民に受け入れ易い建築物を考慮すべきです。防風対策や遮熱対策も考慮に入れ、植栽すれば美観、大気の浄化、ヒートアイランド現象の緩和等、住民にとっても受け入れ易くなるはずです。

高台で洪水の恐れもなく、駅近でデータセンターにとって良い立地は、住民にとっても同じです。

流山市は都心から一番近い森のまち、なはずです。住宅街には相応しくありません。

またマンホールトイレや竈ベンチが設置され、いかにも住民にとって利点があるかのように見えますが、それだけでは不十分です。

災害時に住宅倒壊の恐れや、帰宅困難者等の避難者のために、その時はビル内に避難させて貰えるのでしょうか。

住民に寄り添った建築物を構築して貰わなければ、住民にとって不利益なので反対です。

最後に、地区計画とは規制・誘導することによって、その地区に相応しい良好な環境の市街地をつくろうとするものです。と記載の資料を市役所から頂きました。

市が土地を買い取り、文化的な施設、たとえば緑の多い図書館、博物館や美術館等を建設し、市民の憩いの場を計画してくれれば用途変更も賛成ですが…。

市役所は市民の為の市役所ですね。是非とも事業者側にも住民の意見を伝えてください。以上です。

議 長

ありがとうございました。

次に、公述順位9番の方ですが、ご都合によりお見えにならないので、代理人から代読をお願いいたします。

公述人9

■■■■■■■■■■、■■■■■■■■■■と申します。

本日は、■■■■■■■■■■さんの代理人として、来ました。

議長にお願いがございます。私と■■■■■■■■■■さんは親しくしております、今回開発計画についても話をしておりますので、この公述のあとに、それも少し付け加えたいのですが、いかがでしょうか。

議 長

公述要旨にあっていれば、問題ありません。

公述人9

ありがとうございます。それではまず、■■■■■■■■■■さんの公述を読みます。

## 反対理由

### A、犯罪及び災害時の避難時の悪影響

1、過去にロータリーでは、暴走族のたまり場になった事があります。それを排除するのに大変時間が掛かりました。またこの繰り返しになるかと思うとぞっとします。

2、地震により、津波が発生し、水が江戸川を逆流して来たら、西側の流山1丁目等の住民が、流山歩道橋を渡って、平和台の方に避難してきますが、夜は危険で停電していたら特に歩けません。

### B、外観が市の用途地域に反する。

1、私は、流山は緑の街、安全な豊かな街という事だったので家を買いました。

2、しかし、その緑はどんどん少なくなって来ています。おおたかの森も鷹どころか木さえもなくなり、コンクリートジャングルになりかけています。

3、流山市の居住地域は従来から、第1種低層住居等からいろいろ区分がありますが、小生の住む平和台2丁目は、第2種住居地域になると思います。そのため3階建ては建てられませんでした。

4、ところが今回飛地山兼住居を建てるという案件が発生しました。小生これには賛成しようと思いましたが、10階以上の建物と聞いて、反対しました。

5、この問題が終了したところで、また違う案件が出てきたので、良いかと思いましたが、これも高層住宅でしたので反対しました。

6、今度は、知らぬ間に、窓なし倉庫を造るという。しかも30メートル以上の建物であるという事が分かり、反対しました。

7、何故皆さんは高層ビルに関心を持つのでしょうか。利益のためでしょうか。この様にコンクリートジャングルを造れば、東京と同様に一般の地域と比べ、温度は1、2度更に上がります。

8、この様にビルを建てればビル風が吹きます。議員さんや役所の方は分かりますか。この風の力を。台風時にはひどい風が吹きます。

9、平和台1から5丁目の用途地域は第1、2中高層住宅専用地だと思います。市役所は1丁目1番地ですね。

そこに5000平方メートルの建物を建てるという事は、出来るでしょうか。確かに、勝手に規制変更すればできるでしょう。

私は、今回の計画申請に対しましては、即時計画を取り消して頂くよう強く要望致します。お願い致します。

そして、このあとは私の話したい内容でございますが、Bの外観が市の用途地域に反するという事で、私たちは、都市計画用途地域の変更理由、これに着目をいたしました。

まず、この策定年月日です。令和2年4月1日作成。

もっと前の策定だと私たちは思いましたが、本当の直近、今年の策定です。もうこの時点

では、今回の計画を見越して、この4月以前にも水面下で動いていたのではないかと考えます。こんなに時期が同じになるのは偶然なのでしょう。

それと、これが一番の変更の肝になるところです。

土地利用の基本方針。都市計画マスタープラン、流山駅周辺は、行政機能を中心とした業務機能の充実に努める、と、なんだか分かったような、分からないような文章ですが、行政機能というと、これは流山市役所ですよね。ひとつしかありません。業務地機能。これを訳すのは難しいのですが、今回の開発計画に当てはめまして、企業の、事業用地、ということで私たちは訳しました。

そうしますと、流山駅周辺は、流山市役所を中心とした、企業の業務用地の、充実に努めるという、わかりやすい内容になりましたけど、本当にこれでいいのかなという疑問点も湧きました。どうでしょう。

県庁所在地ではないのですよ。市役所が一つあるだけなのに、企業の事業用地の充実に努めなければならないのか、流山駅周辺には、そんな土地、候補地がありますか。あるとすれば、今開発しようとしている土地しかないのではないかと、どうのもおかしな話だと思います。そして、もし、企業の事業用地が必要だったら、流山駅周辺ではなく、もっと都心からアクセスがよい、TX沿線に作るべきだと思います。すでにおおたかの森が飽和状態ですので、セントラルパーク、運動公園の周辺には、まだまだ未開発の土地もあります。その土地に、事業地を開発すべきです。

公園と、ビジネスパークとの融合、まさにセントラルパークではないですか。次に、今回開発される敷地はどういう位置付けになっているのか、ということです。

これも、この用途地域の変更理由に書いてあることが、私たちは発見しました。

お手元にこれがある方は見てください。

一番上、本敷地は、そして3行目、南側から東側においては、良好な居住環境を有する住宅地が隣接しているという。ここにこう書いてあるじゃないですか。

じゃあ良好な居住環境っていうのはどういう定義かといいますと、良好な居住環境とは、住まいの快適さなどに影響を及ぼす周囲の状況が良好。周囲の状況ですよ。

もう目の前に、コンクリートジャングルが作られたら、良好な居住環境といえますか。ここに矛盾がありますよね。

いろいろ話したのですが、この変更理由、もちろん基盤になるマスタープランも問題点、矛盾点だらけです。

1 民間企業を支援するために、整合性のない文章が羅列してあるだけと私たちは認識しました。

最後に、手狭になった流山市役所の移転も噂されております。

■さんも私もそういうことを聞いております。

良好な居住環境の、この平和台地区に、無責任に異様な建築物の置き土産を残していかないよう、お願いいたしまして、終了いたします。

## 議 長

ありがとうございました。

次に、公述順位 10 番の方、お願いいたします。

## 公述人 10

私は、[REDACTED] に在住する [REDACTED] と申します。

今回提案の、商業地域への用途変更が適切であるとする流山市の判断に、反対する旨を申し述べます。

最初に、私が承知している当該地に係る経緯と背景について 5 点申し上げます。

第 1 に、流山市は「都心から一番近い森のまち」をキャッチフレーズとして、人口が 20 万人を超え、中核都市になるまでに発展してきました。

平成 28 年 8 月に策定の都市計画法、並びに令和 2 年 4 月に策定された流山都市計画マスタープランにおいて、まちづくりに関する基本的な方針が提示されています。

この都市計画法の中では、良質な市街地環境を維持保全のため、高度地区制度の見直し、変更が行われ、平和台 1 丁目の当該地も従前よりもさらに規制が厳しくなり、建物の高度制限が現在 12 メートルに制限されるなど環境保全が強化されました。

第 2 は、流山都市計画マスタープランの中の第 3 章で、北部地域、中部地域、東部地域、南部地域の 4 地域に区分し、それぞれの地区別の将来都市像が明示されています。

この中の南部地域のまちづくり方針の土地利用の項目で、「南流山及び平和台地区等の計画的な開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努めます」と規定されています。

第 3、この土地は、飛地山と称された緑豊かだった土地で、一時期、市が予算措置をして、購入の計画をしていたと認識しています。

第 4、当該地周辺の平和台地域は、平和不動産が 50 年ほど前から宅地開発分譲販売した土地です。自治会発足後、分譲地の建物は 2 階建てにとどめるとの内容を織り込んだ住宅建設に係る内部規制を制定して、住環境維持に努めて参りました。

また、市による街路樹の植栽事業などもあり、良好な環境を保持して、現在に至っています。流山市を紹介する市長のメッセージには、田園都市に似せてつくられた江戸川台、松ヶ丘、平和台地区等は、東京近郊でも秀逸な住環境です、と、住環境都市を強調しております。

第 5 は、10 年前、常陽エステートが計画した再開発事案では、周辺 4 つの自治会を巻き込み、大きな反対運動も起きました。

調停に持ち込まれた上、常陽エステートは、高層マンションと商業施設をセットとした再開発事業を断念し、土地を転売した経緯があります。

事業者と住民の間の 10 数回にわたる協議の場が設けられ、市の都市計画課の職員が休日の開催にもかかわらず、傍聴されていたときもあります。

当時から現在までも続く、住環境を守ろうとの、地元住民の意向については、当然市当局も、十分承知しているはずです。

当該地の商業地への転換により、高さ 12 メートルから 31 メートルへ、容積建ぺい率が 200%60%から 400%80%へ、拡大する変更は、ただいま述べてきた諸々の経緯と背景を勘案すると、現行の流山市のまちづくりの施策と照らし、逆行する正反対の施策です。

かつ、行政の一貫性に欠ける施策と言わざるをえません。

次に、私個人の現状認識と考え方について、申し添えます。

10月1日の広報ながれやまで、突然、10月9日の説明会と、本日の公聴会を実施する案内が出ました。

この説明会では、用途変更の決定に至るまでの検討した内容については、納得できる詳細な説明はありませんでした。

ポイントは、商業地域として、業務地機能の充実というところと、第一種住居地域としての居住環境の維持、この相反する矛盾を市当局は、どのように議論し結論を出したのでしょうか。

また、市当局からは影響を受ける周辺住民等に事前説明は一切なく、事業者の申請を一方的に受け入れたまま、手続き、調整が進められたことは、市民に沿った公正な行政とは思えません。

なぜ唐突に思える形で用途変更の手続きを進めたのでしょうか。

私は個人的には、井崎市政の政策については、概ね賛同し、支持して参りましたが、今回の事案に関しては、疑問符だらけで、断固反対をいたします。

当該地は転売が繰り返されてきました。

平成26年1月、競売でノモスコポーレーションが3億9000万円で落札。

その後、常陽エステート、伸和技研、ヤマトサービスと転売が続き、令和1年8月に、現在の、株式会社流山総合開発Kへ所有権が移転しています。

市役所の目の前のこの土地は、中核都市流山に相応しく、緑地帯を一部復活し、中央図書館の移設など、文化施設、防災機能を兼ね備えた、公共施設の用に供されることがベストシナリオです。

しかしながら土地転がしにより、高値になってしまった土地の購入は、今や不可能でしょう。次善の施策として、少なくとも現在の住環境を悪化させることないように、現行の法規制内の開発に限り認めるべきです。

現在、新川地区で、日本で最大手の流通系デベロッパーである日本GLP株式会社そしてその共同事業体である株式会社流山総合開発、株式会社流山総合開発Nが8棟の大型物流施設を展開中です。

この物流施設事業は、流山市にとっても多額の税収を産み、地域の雇用促進への貢献などで、

私は高く評価してよいものと考えます。

しかし、だからといって看過できない大きな疑問点及び問題点を、2点を申し述べます。

第1は、新川プロジェクトと、平和台プロジェクトは完全にリンクしている点です。

株式会社流山総合開発Kと、これは当該地の事業主体ですけれども、新川開発の3者は同じグループです。

流山総合開発グループ3社は、5年前の2016年の同じ時期に、まさにこのプロジェクトのために設立、同じ本社内におかれております。流山ではなくて、汐留のシティセンターのビルです。

市は新川地区の大型物流倉庫開発の申請、認可の過程で、このグループとはすでに利害関係が存在しています。

この新川プロジェクトと並行的に、令和2年9月に、平和台の当該地の用途変更を市に提案をしております。

以降、両者の間で、水面下で調整が行われ、協議がほぼまとまり既成事実化してから、突然今回の用途変更が決定されたと判断しても、不自然ではありません。

グループ利益のための決定との、疑義も生じてまいります。

第2の問題点は、2ヶ月前の令和3年8月27日付で、井崎市長から、株式会社流山総合開発Kの社長宛に公文書が発出されています。

表題は、都市計画の決定に関わる見解。見解書です。

この中に、判断に係る市の見解の欄があり、その文面の後半部分に重大な虚偽記載といってもいい文面があります。

その部分を読みます。

「当該区域の周辺の住民等に対して説明と意見聴取が行われ、本提案へ住民意見を反映している。以上より、本提案は、流山市の都市の健全な発展に資するものと考えられることから、提案を踏まえた都市計画の変更が必要である。」と記載されています。

今まで、数次にわたり開催された事業者の説明会では、大多数の住民が反対の意思表示をしております。

市当局は、この公文書に書かれている住民の意見聴取をいつ、どのような方法で行ったのでしょうか。

- 1、事業者が市に対して虚偽の報告をしたのか
- 2、或いは、市当局が、説明会の内容を確認せずに、事実誤認をしたのか
- 3、住民の意向を聞く絶好の機会だった説明会に都市計画課の職員が傍聴して、賛否の意見の確認をしていなかったのか。

いずれにしても、市の決定は、意思決定に関わる重大な判断の誤りがあった、と言わざるをえません。

言葉悪く言えば、結論ありきで、私たち住民は市の不作為により、まるで騙し討ちにあったような気がしており、憤慨を禁じ得ません。



最後に、1.6ヘクタールの広大な土地は、この10年来、長期にわたり更地のまま放置されています。

強風による、砂埃の発生などで環境面などでの悪影響や景観面などを勘案すると、住環境に即した開発プロジェクトであれば、大半の周辺住民は早期の開発を希望し、賛同するものと考えます。

しかしながら、今回の事業者はこれに反し、無機質なコンクリートの塊のような、巨大なデータセンターの建設を計画しています。

第一種住居地域から商業地域への変更が実現すると、この土地の価値の上昇は確実であり、また高値で転売される可能性も否定できません。

1 特定事業者の利益に資するだけの施策です。

居住環境破壊につながるため許容すべきではありません。

決定の取り消しを求め陳述を終わります。

ありがとうございました。

#### 議 長

ありがとうございました。

以上をもちまして、公述人の方からの、公述は終了とさせていただきます。

本日は公述人の方々には、貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

また、会場の皆様方にはご多忙中ご参加をいただきまして、ありがとうございました。

これをもちまして、流山都市計画用途地域の変更に関する、公聴会を終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。