

平和台1丁目地区地区計画原案説明会議事録

1 開催日時及び場所

日時：令和6年9月29日（日）

午前10時00分から午後12時45分まで

場所：流山市役所第二庁舎3階 301、302会議室

2 出席した市職員

まちづくり推進部長	梶
まちづくり推進部次長	木村
都市計画課長	松田
都市計画課課長補佐	海藤
都市計画課	江村

3 参加者

17名

4 議事録

【都市計画課 海藤】

定刻となりましたので、ただいまから、「平和台1丁目地区地区計画の原案に係る説明会」を開催いたします。本日は、お忙しいところ説明会にご出席いただきましてありがとうございます。本日、説明いたします、平和台1丁目地区地区計画」の原案につきましては、土地所有者から令和6年7月24日に、流山市街づくり条例第20条第1項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項の申出がありましたので、その素案を基に、市において作成したものでございます。詳細につきましては、この後、説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

最初に皆様にご覧いただきありがとうございます。本日の説明会の記録を残すため、写真の撮影及び録音機器の使用をさせていただきます。また、携帯電話・スマートフォンにつきましては電源をお切りになるか、マナーモードでのご使用を願います。

ここで、本日出席しております、市の職員を紹介させていただきます。

まちづくり推進部部長の梶です。まちづくり推進部次長の木村です。都市計画課長の松田です。都市計画課の江村です。私は、本日の司会・進行を務め

させていただきます都市計画課課長補佐の海藤と申します。よろしくお願いいたします。

説明に入る前に資料の確認をさせていただきます。お配りしている資料は、A4 サイズ両面の 1 枚の資料と、左上にホチキス止めをしてある資料の 2 種類です。不足がございましたら、挙手願います。

本日の説明会につきましては、地区計画の原案について説明させていただきます、その後、皆様からのご質問等を頂きたいと考えております。それでは、地区計画の原案について、松田より、説明いたします。

【都市計画課 松田】

それでは、「平和台 1 丁目地区地区計画」の原案について説明いたします。

はじめに、今回地区計画を定めようとする場所についてです。スクリーンをご覧ください。赤色で示しているところが、対象となる、平和台 1 丁目の一部の 1.6 ヘクタールの区域です。この場所は、流山市役所の南側に位置する、通称、飛地山と呼ばれている区域です。

次に、地区計画の制度と、これまでの経緯について説明いたします。

地区計画は、都市計画法に基づき定めることができ、一定規模の区域ごとに、定めた目標を達成するため、建物用途の規制などを行うことができるものです。地区計画を定めた場合は、その区域内は、都市計画法に基づく規制を受け、地区計画に適合した建築物でないと建てることができなくなります。

地区計画は市長が定めることとなっておりますが、土地所有者様の一定の合意があれば、市長に対して、地区計画を定めるよう申出することができる制度があります。

今回の区域では、令和 6 年 7 月 24 日に、土地所有者から、地区計画の素案の申出があったことから、市においてこれを受領し、関係法令への適合を確認したうえで、関係機関との協議、調整を経て、9 月 24 日から原案の縦覧を行っているところです。

なお、今回は地区計画の変更の原案となりますので、変更に至る過去の経緯についても説明いたします。

当該区域におきましては、令和 2 年 11 月に、土地所有者から、用途地域の変更などについて、都市計画法に基づく、都市計画の変更提案がなされ、令和 4 年 1 月に、用途地域、高度地区等の都市計画の変更、また、現行の地区計画の決定を行いました。

その後、土地所有者から、当該地において、データセンターを建設したい旨の、大規模土地開発構想の届出が、令和 4 年 8 月にありましたが、調停等の手続きを行っているなかで、令和 5 年 12 月に、データセンター構想の取下げ

手続きがなされた。という経緯がございます。

今回は、データセンター構想が無くなった後に、同じ土地所有者から、データセンター計画に特化しない、新たな地区計画への変更を行いたいとの申し出があったものです。

スクリーンをご覧ください。区域の現況写真です。区域の北側から地区計画を変更しようとする区域を見たものです。現在、空き地となっている状況が分かります。

それでは、これより、地区計画で定めようとする内容について説明いたします。地区計画の目標として、「本地区は、つくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅の西側約 1.1 kmに位置し、北側に流山市役所、西側に流鉄流山線流山駅が隣接した地区であり、当該地区の南側から東側においては、閑静な住宅地として良好な居住環境が維持されている地区である。そこで、地区計画を導入することにより、近隣の居住環境に配慮したうえで、駅に隣接した立地条件を活かし、魅力ある街並みを創出することを目標とする。」としております。

区域の整備、開発及び保全に関する方針、土地利用の方針として、「地域の拠点として、近隣の居住環境に配慮したうえで、業務地としての機能の充実、及び生活利便施設の充足を図る。」としております。

また、建築物等の整備の方針として、「近隣の居住環境が維持されるよう、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行うとともに、ゆとりある街並みを形成するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限を行う。」としております。

次に、地区整備計画の内容について説明いたします。建築物の用途の制限として、建築してはならないものを、「1 戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。）」、「2 寄宿舍又は下宿」、「3 倉庫業を営む倉庫」、「4 畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）」、「5 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」、「6 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物」、「7 風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物」、「8 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）」としております。

用途の制限の内容は、本市の商業地域で地区計画を定めている、流山おおたかの森駅前と同様の規制内容です。それに加えて、データセンターを建設できないように申し出があったものです。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、「300平方メートル。ただし、公益

上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りでない。」としております。

次に、建築物の容積率の最高限度は、「10分の30、つまり300%」としております。

次に、壁面の位置の制限については、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線においては10m以上、1号壁面線以外においては1m以上とする。」としております。

1号壁面線とは、スクリーンに示すとおり、区域の東側道路に接する場所で、こちらについては10m以上の壁面後退を行い、それ以外は1m以上の壁面後退を行います。

最後に、建築物等の高さの最高限度については、31mとしております。

以上で、地区整備計画に関する説明を終わります。

最後に、今後の予定についてです。地区計画の原案につきましては、流山市街づくり条例の規定に基づき、令和6年9月24日から、10月8日まで縦覧に供します。この間に、区域内の土地の所有者、または抵当権などの利害関係を有する方で原案に関するご意見等がある場合は、意見書を提出できます。

次に、案の縦覧を行います。こちらでは、市内にお住まいなどの方が意見書を提出できます。案の縦覧時期は、10月下旬を予定しております。

その後、市都市計画審議会に諮り、千葉県知事との協議等、所定の手続きを行い、都市計画の決定に向けて作業を進めていきます。以上で説明を終わります。

【都市計画課 海藤】

それでは、質疑に入らせていただきますが、ここで3点お願いがございます。まず、質疑につきましては、説明させていただきました、地区計画の原案に関するご質問とさせていただきます。2点目は、なるべく多くの方からご質問をいただきたいと考えておりますので、ご質問はなるべく簡潔・明瞭をお願いいたします。3点目は、ご質問がある方は、こちらより指名させていただきますので、挙手をお願いいたします。職員がお手元にマイクをお持ちいたします。その際に、お住まいの地区とお名前をおっしゃっていただいてから、ご質問いただきますようお願いいたします。

【出席者（市民）】

今日のこの地区計画の変更の内容は、商業地域の地区計画と第一種住居地域の地区計画と内容は異なるものですが、第一種住居地域において、今回の地区計画の変更は、可能なのでしょうか。商業地域の中の地区計画変更で今

回出されていますが、この内容は、第一種住居地域においても、可能なのではないかと、という質問です。

次に、赤印でほぼ正方形の図面があります。これは以前にも問題になった駅側の西南の角地、三角地です。流山駅の東側のロータリーの元自転車置き場があったところ、それが今回、事業者からの地区計画変更で届出が出されているということは、この三角地は、市が事業者と協議をもって、売ったのか、あるいは交換条件をしたのでしょうか。

【都市計画課 松田】

お答えします。1点目の第一種住居での地区計画がというお話ですけれども、可能でございます。地区計画と用途地域は内容的には結び付いているものではないので、この用途地域だからこの地区計画は、という関連は直接ないので、用途地域において地区計画の変更が縛られるということはなく可能です。

2点目の角地についてですけれども、まずこの赤で囲っているところは、土地所有者の敷地の境界ではなくて、近接する道路を中心線で囲んでいます。そのうえで、三角の土地を市が売ったのかということですが、売ったという事実はまだございません。事業者はこの土地を欲しいと考えていて、市の道路管理局に相談はしていると聞いていますが、結論が出たというのはい聞いておりません。

【出席者（市民）】

今の質問で、商業地域と第一種住居地域において、この地区計画は可能であるということがわかりました。ということは、何も商業地域でなくても、第一種住居地域でも事業者が最初から取得していれば、第一種住居地域のまま進められていて、データセンター建設のような周辺住民の混乱を招くような事態はならなかったように思うのです。ここで一つ私たちが考えるのは、商業地域に変更した、市の上位にあるマスタープランにおいて、業務地が最適であるという風に書かれています。業務地に最適であるという根拠は何でしょうか。

私たちが最初に流山駅の周辺の総合開発と聞いたと思う。その後、データセンターという名前が出てきて、混乱が生じたのですが、第1回目の申し出はその名称ではなかった。事業者が最初に申請をした、建物の種類、途中でデータセンターに変わったということの説明を受けて、市はどのように事業者の説明を聞いて理解されたのかということが一つ。その業務地に最適であるということは、何が最適であったのか、住民なのか、事業者なのか、市なのか。

【都市計画課 松田】

質問が理解しきれていなければ、違うといってください。マスタープランで業務地と決めた根拠というご質問ですが、令和2年に、データセンターをやりたいといった時の話なのか、それとも、その前の平成26、27年のマンション計画のことでしょうか。

【出席者（市民）】

今回の流山総合開発Kという所有者についてです。

【都市計画課 松田】

わかりました。時系列でいくと、総合開発Kが、用途変更とデータセンターをやりたいと言っていたのは令和2年が書類上スタートです。流山駅周辺を業務地として機能充実したいと図ったのは、それより前の話で、現在の都市計画マスタープランより、さらに前に定めた都市計画マスタープランで既に業務地にしたいと定めていますので、総合開発Kが、「データセンターをやりたいから業務地なんだよ。」というわけではないことはご理解ください。

その際に、根拠というのは、私も具体的に今把握していませんけれども、マスタープランを作る中で、駅前というのは利便性が高く便利な場所として位置づけられるものですので、鉄道駅の前や、インター周辺という交通的に便利なところは、住宅地とか工業地というよりは商業地や業務地であることが望ましいとして、パブコメ等の所定の手続きを経て定めたマスタープランだと思っておりますので、その手続きの中で、流山駅だけではないですけれども、ほかの駅前も業務地が望ましいということを決めていったと思っております。

【出席者（市民）】

最初に「流山駅前複合ビル開発」ということで出されているはずですが、近隣地権者の説明会という文書がありますので、正しいと思います。この名称で出されているときから、どのくらいの期間だったか忘れましたが、大きな建物の図面が示されたときに、これはデータセンターですという認識を私たちは持ちました。

その時に市は、駅前複合ビルというのは、イコール、データセンターだと認識して用途変更を許可したのか、あるいは何か違う理由で許可したのか。

流山駅前複合ビル開発と言ったら、私たちは駅を踏まえた周辺の開発と認識していました。しかし、それとはかけ離れていて、流山駅の4mも上にある

台地に大きな建物が、それが複合ビル開発だという認識は持っていなかった
ので、データセンターができるといったときは大変驚いた。その時に、市は
驚きもせず、これは妥当な流れだなと思ったのかお伺いしたいです。

【都市計画課 松田】

流山駅前複合ビル開発というのは私も拝見した記憶があります。私も当時、
在籍しておらず、記憶と資料からの想像になるが、「複合ビル」という言葉
を使ったのは、事業者と設計会社が自分たちの民間事業に対して、そういった
名前を呼んでいたのであり、市がそう言っているとか、市がそういう説明を
認めているということはありません。単なる民間事業のプロジェクトの名前
とっております。市の用途地域変更や地区計画の変更には、その名前が使
われたということはなく、用途変更の提案を受けた時には、データセンター
をやりたいということ把握したうえで用途変更だったと考えております。

【出席者（市民）】

今の返事だと、職員が変わったので、正確な記憶ではないというお返事
でした。私の手元には、近隣住民への説明会ということでグローバルデザイン
から、令和2年12月15日の資料が来ております。この中には、大きな建物
が1棟、そして、付属してコンビニや防災を付けて出されています。これが
後にデータセンターに変わっていくのですけれど、住民がこの図面を示され、
地区計画が終わり、街づくりの時に困るよ、ということでデータセンター反
対してきたわけです。最初に戻ると、流山駅前複合開発ビル、これが出され
たら、それがどんな形であって、データセンターに変わろうとも商業地域に
変更したということに問題があると思う。なぜかという、データセンター
の広さには、1.3ヘクタールでギリギリだった。ここを商業地域にするため
には、2ヘクタール無いと法律でOKが出なかった。2ヘクタールにするため
に、流山駅西側の商業地域も一緒にして、平和台1丁目も一体化として商業
地域にするから変更が可能だということになっています。

これは、審議会において専門の審議委員からも法律をよく読み解くと、駅
とこの土地との高低差が4mある、このような段差があったりする土地は、統
一することができないという認識のもとに意見を出されていました。これは
審議会の記録を見ればわかります。しかし、その意見を無視されて、これは2
ヘクタールと見なされてしまって、現在に至っているんですね。

元々のここがおかしいと思って、私は今日に至っています。話が先に行っ
ても結果が出ないと思う。このところをよく精査してほしい。私たちは、
裁判を起こして、このことを東京高等裁判所まで行きました。そこでは、内

容について審議はされなかったけれども、建物が建つときに、私たちの権利は主張できるよという返事をもたらしていますので、このことをしっかり主張していこうと思う。市役所は、この用途変更の申請が出たときに、大きな建物一帯の土地だけについて、商業地域に変更するときに、どのくらい検討されたのか。これは法律に則っております。ということでしょうか。後にデータセンターという名称が出てきたときに、住民が困るということを踏まえていながら、そのことで住民の質問に対して、聞いておりません、わかりません、ということは、電力、水道、道路工事などを、市は一切検討していなかったと理解をしておりますけれど、この辺はどのように進められたのでしょうか。

【都市計画課 海藤】

質疑は地区計画に関する質疑に限定させていただきます。地区計画に関する質疑が終わった後、説明会を終了します。そのあとに、そこで改めてご質問いただければと思います。

【出席者（市民）】

では今の質問は無しで結構です。

【都市計画課 海藤】

他に地区計画に関する質疑ございましたら挙手をお願いいたします。

【出席者（市民）】

今の話では1.3ヘクタールとのことでしたが、この原案のほうでは面積が1.6ヘクタールとなっています。この差というのはいったい何なのでしょう。

【都市計画課 松田】

赤い範囲が道路の中心線を含めて1.6ヘクタール。地権者が持っている登記上の土地の面積の合計が1.3ヘクタールです。民地が1.3ヘクタールで、それに道路を足すと0.3ヘクタール足されて1.6ヘクタールです。

【出席者（市民）】

差の0.3ヘクタールというのは所有者のものではないということで、市の所有している部分ということでよろしいでしょうか。

【都市計画課 松田】

そうですね。地区計画を定めるときは、地区計画と地区計画が隣接することがよくあります。ここではないですけども。そういった場合に、Aの地区計画と、Bの地区計画がどの様に接するかということは、道路の中心線で定めることが多いので、今回も道路の中心にしています。

【出席者（市民）】

左側下のですよね、三角のところありますよね、何であれを赤で囲ったのですか。これを含めて1.6ヘクタールなのですか。

【都市計画課 松田】

そうです。含めて1.6ヘクタールです。

【出席者（市民）】

それは市の土地でしょ。

【都市計画課 松田】

市の土地ですね。

【出席者（市民）】

どうやって説明するんですか。

【都市計画課 松田】

先ほど申し上げたように、民地の外側の道路中心線までを区域としているということを機械的に定めています。

【出席者（市民）】

実際に業者が三角の土地のところに入っても構わないということですか。

【都市計画課 松田】

先ほど申し上げましたけど、今事業者が土地を欲しいといって、市の道路管理部局と交渉しています。

【出席者（市民）】

いくらなんですか。いくらで計算しているんですか。

【都市計画課 松田】

存じ上げていません。

【出席者（市民）】

存じ上げないなら、都市計画課の人がこの土地はいくらくらいするのかという目途も何もなく売り買いができますか。

できますか。わからなくて言いなりでやるというわけですか。

【都市計画課 松田】

私は道路管理者ではないので、そこについては把握しておりません。

【出席者（市民）】

把握していないということは、おかしいですよ。そういう計画は誰から出たのですか。いくらで売ってやろうということも含めて計画は立てているでしょ。それはそうと、総合開発Kは固定資産税を払っていますか。

【都市計画課 松田】

わかりません。お答えする必要もありません。

【出席者（市民）】

そんなのも答えられないで会議できますか。

【都市計画課 松田】

税金を払っているかどうかは個人情報ですので、都市計画の説明会でお答えすることはできません。

【出席者（市民）】

個人情報ですってね、そういうものも含めて、今南流山で新しく背の高いものが建てられる計画ができている。できましたね。

【都市計画課 松田】

そういう街になってほしいという考えです。

【出席者（市民）】

そのために2、3年は税金を免除する。

【都市計画課 松田】

固定資産税と都市計画税の相当分をお返しするという制度です。

【出席者（市民）】

お返しするというのは無料にするということでしょ。それをやっているわけですね。この土地でも。わからないということはそういうことですよ。

【都市計画課 松田】

違います。今の話は南流山駅前の話です。私が申しあげているのは、平和台で総合開発Kが、税金を払っているかは、ここではお答えできないということです。

【出席者（市民）】

お答えできない。そんなこともお答えできないの。大切なことじゃないですか。じゃあ値段も決められないじゃないですか。そういう計画がよく立てられますね。

【都市計画課 松田】

税金の納税と地区計画は関係ないと思います。

【出席者（市民）】

何をおっしゃるんですか。地区計画の一角を売るんですよ。それもわからないんですか。

【都市計画課 松田】

税金の話は別問題です。

【出席者（市民）】

別問題じゃないですよ。彼らが転売するいろんな計画を作って、これだったら売れますか、これだったら売れますか、という計画を作って出しているだけの話なんですよ。彼らが建設するつもりは全くないんです。

【出席者（市民）】

（別の出席者）ご意見とっても大事なのですが、今は、その流れではないということを認識していただきたい。

【出席者（市民）】

いずれにしてもね、調べていただけませんか。もしも、売るならいくらで売るんだ。そうすればこの土地が全体でどのくらいのものかという価格も出てきますよ。先日、総合開発Kとの会があって、そのときに30億なら売ると言っていた。とんでもない話ですよ。せいぜい買ったのは7、8億ですよ。

【出席者（市民）】

（別の出席者）時間を有効に使いたいの、具体的な質問をしたいと思って私は今待機しています。

【出席者（市民）】

三角地はどうなるんですか。

【出席者（市民）】

（別の出席者）この地区計画の赤い範囲は、道路も含めた範囲だと私は理解しました。この直線で描かれている、駅前の三角地の道路の中心を調べると、この三角地は、この四角の中に入ることになる、道路ですから。そこは、駐輪場として市は利用していましたが、あそこは広場なのです。道路ではない。道路の中央を測って、この1.6ヘクタールにしているという理解をもって私たちは進めたいと思います。

さらに、この1.6ヘクタールは地区計画の中で、これをもとに地区計画がされているのであり、次の大規模土地開発構想の中で、彼らが示してきた建物の位置などを私たちが検討させてもらう時に、この三角地は市の持ち物だから、決して市民はこれを譲らないという意見は皆様お持ちだと思う。そのうえでの金額になるので、市が検討して交換とか売るとかということは市民の意見があるということ踏まえて進めていただきたい。

なぜかという、この三角地が所有者にとって大変有効な土地になるんです。これは、私たちに示された事業者からの建物、10階建て2棟、および商業施設の位置を見ると、あの三角地がないとビルが2棟建たないんですよ。私たちは建たないということを望みたい。もし建てるのであれば20mであれば三角地を交換しても良いという考えを私は持っています。高さとの条件であの三角地を交換するか売るかということは、条件の一つとなります。

別の質問ですが、住居施設が、これがオーケーになりました。今度の地区整備計画で。ということは、マンションはオーケーですよということです。以前に、住居施設は流小の児童数が増加するから、それはやめてほしいという理由で、禁止したと聞いています。

その後の説明では、流小の児童が減少してきたから、これはオーケーになるよという説明を受けました。しかし、今日の新聞で2040年には年齢15歳から65歳くらいの年齢が減って、住宅も減ると、そして、日本全体の総住宅数が非常に減っているという記事が載っていました。今2024年です。いろいろな建築が始まって6、7年経つと、2050年になります。すると、私たちが今検討しているものは、本当に所有者だけが、利益のためにやっているだろうという認識しか出てこないんですよ。それを市が、都市計画マスタープランにおいて周辺住民の過ごしやすい環境というところを、きちんと踏まえていただいたら、この大きな建物がここに建つということが、好ましくないということになると思います。商業施設は別です。そういう認識のもとに検討していただきたいのですが、流小の生徒が減少するだけで、この地区計画の変更の中の住宅が可能になったのでしょうか。

【都市計画課 松田】

質問の意図をくみ取れていなかったらごめんなさい。令和2年度の都市計画審議会で、流小の生徒数がいっぱいだからという話をしたという記録は私も見えています。そのような話はしているのですが、令和2年の当初の地区計画の申し出は、用途地域を商業に変えるのとセットで、データセンターを作ることに特化した地区計画を作りたいという趣旨だったと理解しております。

その中で事業者は、住居系を作る気がなかったので、住居系を規制している地区計画の申し出をしてきたものである。市役所として、「申し出る地区計画に住居系を規制してくれ。」というお願いをしたわけではなくて、事業者が自主的に申し出てくる中で、データセンターやるので住居系は必要ないと判断されたものが申し出されました。それを我々が精査していく中で、「確かに流小も令和2年の時点から見て、4、5年先には流小生徒数がピークになること」が分かっていたので、その考えと一致するという事で、審議会で説明させていただきました。

今、時間が経って、地区計画を見直そうとしている時に、商業地域の中で、そもそも住居系を規制する必要がございません。事業者が、今回、申し出をする中には、過去の流小がどうだったとか、ということは考えることはないのです。商業地域として、住居系や店舗がやれたらありがたいなということで、申し出している中に、住居系を禁止するようなことを書いてきていないということです。

我々のほうでその内容を確認したところ、流小もピークを越えていますので、仮に、ものすごく順調に手続きが進んで、2、3年後にマンションが建ったとしても、流小のピークを大きく超えていて、令和2年の時とは状況が違

うので、申し出された内容で住居系も OK ということを否定する必要がない、というのが今の地区計画の考えです。

それと、人口減少につきましては、考え方もいろいろあると思いますけれども、私の考えとしては、人口減少は当然起きてくることだと思います。その中で、ありがたいことに流山は人口が増加している。もうしばらくは人口が増えていくというような状況でございます。これは全国でもほとんど例のない事例で、大変ありがたいと思っております。流山市に魅力を感じて、移り住んでいただいている方ですとか、2代目、3代目の方が、また流山に結婚して住んでいただける、そういう方が増えてきていると思います。

そういうことが今後も、表現が正しいかわかりませんが、人口というパイの奪い合いの状況ですので、その奪い合いに流山市が勝っている。勝っているということはイコール納税もしていただけて、今後も市町村として持続していける可能性を高めていると思っております。つまり、住宅需要があるのが流山市だと思っておりますので、その箱を作っただけというのは、反対というよりむしろありがたいことなのではないかと思っております。

【出席者（市民）】

2点あります。1点はね、説明です。先ほどの三角地帯の話がありましたけれども、最初に商業地域に変更するときの第1回目の説明会の時に、当時の前任だった課長からの説明。これは当然公文書で資料も残っていますけれども、私の記憶が間違いなければ、その時の時点で前任の課長からの説明は、「三角地帯と東側道路の交換を業者と決めております。案ではなく。」ですから、その時の説明をぜひ持ち帰ってみてください。三角地帯で東側道路を拡幅して譲るという形で説明がありました。

そうすると、先ほどの松田さんの話と連続性がない。そういう行政ですから、そういうものも同じ業者でいろいろ交渉しているんですから残っているはずですよ。そこは明確にしてください。いろいろなやり取りを見ていると、いい加減なのかなと感じます。

もう1点。今回、業者から自治会のほうに説明のあった資料ですと、計画はマンションと商業施設です。最初に常陽エステートが、飛地山で造成する前の計画はまるっきり同じです。業者のいろいろな申し出は、それは民間業者ですからそれなりに理解はできます。

ただし、周辺住民は、一貫してこの住環境を守ってほしいと、そういう形で市とも交渉してきたし、裁判にも訴えました。私は28年間自治会の役員をやっていましたから、その当時、常陽エステートは頻繁に説明会をやっている

した。その時、私はえらいなと思い、土曜日・日曜日にかかわらずですね、市の職員の方がその説明会に顔を出していた。

あの頃は、比較的住民の意見を吸収して、なんとか業者と仲立ちをしようとしていました。

ひとつの例でいうと、以前、業者と市の間では、木を何十本か残して、市の所有地に移設し、マンションを建設したときに戻す、というような交渉を業者としていました。今回見ていると、住民の意向は聞かず、業者の言うことだけを聞いている。

これは行政の立場として、私はいかがなものかなと思います。当初の常陽エステートの案と同じはずだから、何も商業地域ではなく、今回の地区計画だけではなく用途地域も元に戻すべきだ。と、そういう意見も上がって、市のほうにも届いているはず。今回地区計画の変更だけで、用途地域の変更は一切、こういった形で協議されたのか。

当然ですよ。商業地域をそのまま残す。あと元に戻す。業者と住民の意見は違いますけど、市の内部でどのような協議があったのか、その協議内容を教えていただければと思います。

【都市計画課 松田】

1 点目の三角地帯の交換が決まっているという発言ですけど、何をもって決まったと、その当時発言したのかはわかりませんが、売買契約を結んだとか、交換の協定を結んだとか押印したとかいうことをもって、決まったというのだと思います。そういうことはありませんので、これは想像になりますけれども、「交換する」という方向で協議をしている、という段階のことを「決まった」という言葉を使ったのかなと思います。決まっております。

【出席者（市民）】

もう一度それは、いい加減じゃなくて確認してください。所有地という形で彼らは計画してきました。

【都市計画課 松田】

そうだとしても、売買をしたり協定を結んだという事実はないので、「決定していません」ということには変わりないです。

【出席者（市民）】

(別の出席者) わかりやすく、私たちがこの質問をしなくてもいいように、

市はそのところを、「今後において協議する場所です。」くらいに明記してくれば、この時間は必要なかったと思います。

【都市計画課 松田】

この先、事業者が、詳しい計画を出してくると思います。その時には三角地の扱いを、「管理者とちゃんと協議しなさい。」という話はできますけれども、今の話は過去の話です。

【出席者（市民）】

現在この質問が出ているということは、私たち市民に理解ができないということなので、今の質問を受けて、市は売買の契約を結んでいる資料はありませんというお答えを頂けたら、納得します。

【都市計画課 松田】

ありません。契約はないです。

【出席者（市民）】

やっていないという言葉では私たちの記憶に残ります。文書で残っていない限り、何度言ってもこれは同じ質問の繰り返しになります。ですから、あそこの赤線で引かれている中の、市の場所は、印をつけてこのための赤い線で、「ここは事業者の持ち物ではありません。」という注意書きでもあれば今のこの質問は必要ないはずです。

【都市計画課 松田】

それは、具体的な建築計画も含めた大規模構想の中ではそういう話もしていきます。

【出席者（市民）】

そこまで行く前に、私たちがここの理解がしたいから、さっきからこの赤線は何ですかという質問が出ているんです。

【都市計画課 松田】

それは地区計画で議論するものではなく、構想で議論するものです。

【出席者（市民）】

地区計画では、「この線が必要だよ。」と書いていますね、この線が必要だ

けれども市民側として、この手続きの中で、この線が今説明されて道路の中央で書いた線だということはわかるけれども、道路の中央から測った、この三角地は、市の持ち物と、それと道路の半分は市の持ち物という説明をきちんとしない限り、納得できません。三角地は市の持ち物でしょう。

【都市計画課 松田】

おっしゃっていることはわかります。民地は、ここなのかここなのかで建築計画にかかわってくるから、それをはっきりさせなさいということですよ。ね。

【出席者（市民）】

私たちは、当然この地区整備計画は通るものと思っています。私たちの意見を吸い上げて、ここをこうするということはないと思っています。

その次に、私たちが主張する場面が来ますけれども、その時に松田さんは、「ここは市の土地ですよ、ちゃんと区切りますよ。」とおっしゃっていますけど、その前に、ここは最初から明記してください。必要ないですか。どうですか部長さん。

【都市計画課 松田】

必要ないです。

【出席者（市民）】

必要ないのは市のほうだけど、市民のほうとしては、その理解を得たいわけ。

【都市計画課 松田】

それは、構想の手続きの中で、これは民地なのか市の土地なのかわからないようなところを事業計画に入れるのは、おかしいのではないか、というようなことは伝えます。

【出席者（市民）】

今日の説明会で、そのことを最初に伝えてくれれば、この議論はなかったはずですよ。

【出席者（市民）】

（別の出席者）説明の仕方ですよ。

【都市計画課 松田】

わかりました。今日説明しようとしていた内容と、今のご質問の内容が合致していないので、私は、都市計画の話をしています。今のご質問は建築計画の話をしています。

【出席者（市民）】

それは松田さんも同じです。次に行ったら、そこは説明しますとおっしゃいました。今の松田さんの説明で、「違うんだよ。」と私は受け取りました。松田さんは、次の計画の中で説明しますとおっしゃいました。

私は、赤線の中の市の土地を、きちんと何らかの形で明記しておいてもらえれば、次の手続きの時に、「あの場所だったな。」と思えるんです。先ほどから、市の土地は非常に大きな問題になっている。

これは地区計画のための範囲だから、赤線は道路の真中で道路は市有地である。それから、駅前の土地も市有地である。これは、みんな分かっています。道路ということで分かっていますけれども、広場の一画地というのは認識し難いものなんです。そこを先ほどおっしゃったようにきちんと説明をしていけば、このような時間を使う必要はなかった。

ただ、今は聞きました。これは市の土地で、まだ売っていないよということはきちんと理解できました。これは録音もしておりますし、書かれると思いますので、問題はきちっと整理され、これはこれでよろしいかなと思います。

【出席者（市民）】

2点目のほうは、商業地域から、用途地域を戻す議論はなかったのですかという質問です。

【都市計画課 松田】

これは意見交換会と同じ回答になりますけれど、用途地域は、駅前で業務地に相応しい場所だからという理由で、第1種住居から、商業地域に変えています。そこには変わらないので、戻すという議論はありません。

【出席者（市民）】

大きめの声でお話したいです。

お伺いする前に1点、最初にご説明いただいた中で聞き漏らしたことがあるのでお聞きしたいのですが、令和5年12月15日にデータセンターの取下げがあって、6年の7月に地区計画変更の申し出があったとの経緯について

課長の話があったと思うが、その説明をもう一度お願いします。

【都市計画課 松田】

「令和5年12月にデータセンター構想の取下げ手続きがなされた、という経緯がございます。」という説明と、その前に、「今回の件では、令和6年7月24日に土地所有者から地区計画の素案の申し出があったことから、」という説明をしました。

【出席者（市民）】

それでは、質問は4点させていただきます。

まず1点目は、行政は継続性が大切であると思っています。今回の地区計画は、あくまでも新たに定めるのではなくて、変更ということですので、変更するからには、皆さんが納得できる法律的な理由が必要である、と私は考えております。それで、市が提案した変更理由ですが、これには、地区計画変更に関わる申し出があって、その内容が、マスタープランの土地利用の基本計画と整合しているから変更するんだと、説明してあり、区域の整備、開発の土地利用の方針で、「業務地としての機能の充実、及び生活利便施設の充足を図る」となっているわけですが、現在、流山市のマスタープランの土地利用の基本方針というのは、「行政機能を中心とする業務機能の充実を図る」ということですので、「生活利便の充足を図る」ということを加えていることは、マスタープランに反して整合性が取れていないと思うが、どのように考えているのか。それから、建築物の用途の制限が書かれていますが、その中で、今回は前回と変えて、遊戯施設とか、娯楽施設まで、建てられるものに入っている。そういうものを入れては、マスタープランとは相いれないことが明白だと思うのですが、その辺はどのように考えて、整合性が取れていると提案しているのか、皆さんに、この提案に合理性があるものだとして十分に理解できるように、具体的にはっきりとご説明いただきたい。

2点目は、今の建築用途と同じなのですが、皆さんが再三おっしゃっているように、現在の地区計画の商業用地に伴う用途変更に伴って、建築制限が大幅に緩和される。したがって、それによって、周辺環境へ大きな影響を受ける。影響が緩和されるということで、建築物の用途の制限をかける。ということでやっているわけですが、今回ですね、大幅に、その用途の制限を広げているわけですね。特に、ボーリング場だとかスケート場、ゴルフ練習場、あるいは劇場、映画館、カラオケボックスといったものまで広げている。こういうものは、地域の居住環境に配慮するということで、できている今の地区計画をこのように変えるというのは、致命的に住民としては極めて、環境

の悪化につながると、思うのですが、市はどのように考えて、このように建築の幅を広げたのか。

次に、建築物の敷地面積の制限ですが、これについても、5000平方メートルということで、建築物の敷地が細分化されてしまうと、それに伴って乱開発がされる恐れがある。それを防止するためにということで、この敷地面積の最低限度を定めると、審議会でも市が説明している。私は今、市が説明したことを言っているんですよ。それなのに、今回、5000平方メートルが300平方メートルに、大幅に極端に、そこら辺の戸建と同じくらいの面積になる。これは、乱開発されても仕方がないのではないかという面積ですが、この辺は、市がどのように考えて、周辺の居住環境に影響のない考えでやっているのか説明していただきたい。

次に、壁面の位置ですが、これも、15mが10m、3mが1mと、後退した変更を載せていますが、これも、周辺住民への影響を緩和するために、その圧迫感とか閉塞感というものが、生じないようにという考えで定めて、地区計画があくまでも商業地域への変更に伴って、そういう影響を緩和するためになされていたわけですから、それを後退させることは、地区への影響が大きく想定される。それでも、なおかつそういう変更なされたのは、どういう考え方で、地域に居住している方への影響をどのように考えて提案したのか、それを具体的にわかりやすく説明していただきたい。

一問一答でやりたいと思いましたが、時間の関係もあるので全部やりましたが、最後に申し上げたいのが、商業地域に用途地域の変更を、地区計画と一括で審議会にかけたわけですが、審議会の委員ですね、市議会議員の委員さんですが、建物と都市計画は、直接は関係ない、皆さんデータセンターとか色々出ていたけど、関係ないという説明をいろいろなされてきていて、それで審議会の中で、データセンター計画があるわけですが、その中で市議会議員の委員が、質問しているんですよ。「データセンターができない場合、これに書いてある、建築物の制限はどうなるのか。」、それに対して、市は、「その場合でも、ここに書かれている建物と変わりません、建築物の用途制限は変わりません。」という答弁をしているんですね。それを、今回大幅に拡大して変更するというのは、審議会の説明と全く違う。これは私はですね、国会でこのようなことをやれば、担当大臣の首が飛ぶのではないかと思います。ということで、都市計画というのは、何のためにと考えていますので、皆さんに今私が質問したことを一つ一つ、具体的に丁寧に説明をしていただきたい。大きな声でお願いします。

【都市計画課 松田】

ご質問の内容の全部が今理解できていないのと、あとすごく、概念的な、どう考えているのかということに対して、具体的にというご要望ですので、今すぐ明確にお答えできる自信がないので、お預かりさせていただけないでしょうか。

【出席者（市民）】

これは正式な説明会だから、あとで記録は出ますか。

【都市計画課 松田】

記録は出します。議事録は作ります。

【出席者（市民）】

今答えられないのであれば、どのように周知していただけるのでしょうか。お答えを私だけ聞くのではなく、皆さんに何と思っているのかということも含めて、私は質問しているんですよ。

【都市計画課 松田】

説明会で、過去にもその場でお答えできなかったという事例はあります。その場合は、そのご質問いただいた方に、個別に直接、後ほど文書でお答えするということをしております。

【出席者（市民）】

（別の出席者）全体として知りたいです。

【都市計画課 松田】

皆さんが全員、今のご質問の答えを望まれているということですか。

【出席者（市民）】

この答えを望む人、挙手するということによろしいですか。

【都市計画課 松田】

どうぞ。

【出席者（市民）】

そしたらその人たちは、市に情報を渡すんですね、住所なり電話番号なり。

【都市計画課 松田】

数を見て考えようと思います。

【出席者（市民）】

今の質問が、概念的とかいろいろ、自分一人では判断できないということですけども、私が聞いている限り、おおよそはできると思うんです。これは、都合があるかもしれませんが、もう1回、説明会の第2回ということで、集まっていたら、個々に郵送する必要もないし、個々に電話をする手間も必要ないので、そういった形はどうですか。

【都市計画課 松田】

説明会の2回目はやりません。

【出席者（市民）】

やりませんというのはわかるけど、市の態度として、質問したいいくつかの中で、都市計画のマスタープランの中に、街並みの素晴らしいところとか、市民に寄り添ってというところが、一番大事なんですけど、今のやりませんという言葉は非常に寄り添ってなくて、かけ離れてると認識します。

これは事務的なことで、説明会ができなかったら、この説明をするので集まってくださいということではできるでしょ。今日来ている人に連絡をして。あるいは文書というのは非常にかいつまんだ文書なので、それぞれの理解は難しいんですよ。このコミュニケーション、やり取りでそれぞれの理解が深まって、質問も出てくるので、私は、説明会、こういう意見交換がとても大事だと思っていますので、お考え下さい。

【出席者（市民）】

（別の出席者）説明会もう1回やるといえば簡単に終わるじゃない。この話は、何考えてるの、部長どうですか、部長、もう1回やりましょうって言ってくださいよ。

【都市計画課 松田】

回答は、今できないので、お時間いただいて回答を作ります。その回答の方法を、説明会ではないですけど、どこか会議室か何かを用意して、「来ていただいて結構です。」という場を設けるのはどうかと。説明会ではなく、回答する場を設けるということ。書面が本意でないということであれば。

説明会はやりません。

【出席者（市民）】

（別の出席者）説明会をやって、質問を受けて、市のほうがそれを受けて返事ができない場合、後日、その回答の日を設けますということはどうですか。

【都市計画課 松田】

そうですね、そうします。

【出席者（市民）】

わかりやすく言ってください。

【都市計画課 松田】

今のご質問、私のほうですべて回答できないと思っていますので、しっかりとご質問内容をもう一度、録音しておりますので、聞いて回答を考えます。それを、ご質問した本人にお返しする場に、もしご希望の方がいらっしゃれば、同席いただいても構いませんという場を設けて、回答しようと思いません。

～出席者と市において回答の場を調整し、
別途、回答の場を設けることとなった～

【都市計画課 松田】

説明会で回答できなかったことに対して、タイミングを見て回答する場を設けます。その開催通知は、ご提案があったとおり、今日、受付に住所書いていただいた皆様に郵送させていただきます。平日の夕刻とかになるかもしれませんが、ご了承ください。

【出席者（市民）】

この地図、横が何メートルで縦何メートルぐらいですか。分からないなら教えてあげる。横幅は約 180 メートル。じゃあ縦は、南北。

【都市計画課 松田】

150m 無いぐらいですかね。

【出席者（市民）】

何言ってるの。90m位しかないよ。要するに長方形なの。我々はこの図面を見て、ここにマンション、ここに商業施設がと言うか、そうかと思ってるけれども、実際土地の形が全然違いますよ。だからまず、Kがどういうつもりでこの図面を使って、それを市がこれを採用しているのか知らないけれども、まずそこをはっきりしてください。

それとね、今後、地権者Kは、この土地を売ると言った。建物は建てないと言ったんですよ。知ってるか。聞いている、聞いてない。どちらですか。

【都市計画課 松田】

聞いてます。

【出席者（市民）】

聞いてますね。そのKが変更計画を持ってきて、何のために持ってきたの。売ります、建てないっていうのは。で、また、なんで市は受け入れるの。そうですか変更するんですか。売るのは知ってる。建てないのは知ってる。でも変更は受け入れる。なんでなんですか。分からないよ。なんで受けているのか市が。

【出席者（市民）】

（別の出席者）実現性に欠けるということです。

【都市計画課 松田】

1 点目の地図ですけれども、後ろに書いてある白地図は市が測量したもので業者が作ったものではないです。間違っていないと思います。航空写真から測量してます。

【出席者（市民）】

測っというよ。私が言っていることが間違っているかどうか。

【都市計画課 松田】

「売ります、建てない」についてですが、通常、建てるのは建設会社や、ゼネコンが建てますよね。

【出席者（市民）】

（別の出席者）今の質問は、その地区整備計画が通った後に、建物の配置

等が来るけれど、実現性はどのくらいあるのかということです。以前も実現性のないまま色々と変更してきたけど、今回も実現性のないまま長い時間が経過する不安が私たちにはあるんですよ。

当然、10階建てのマンションの計画を持ってきたら、住民は高さを低くしてくれという、次の街づくり条例のところで質問が出ると思いますよ。そういったことも踏まえて、ここは実現性があるのか、ないのかというところまで市は考えないで手続き上だけでやっているんですよ。

【都市計画課 松田】

実現性の話は、データセンターの時と同じですけど、街づくり条例でなく、開発手続きの中で、資金力ですとか、具体的な計画の確認をして開発許可を下ろしますので、実現性は、構想の後の許可手続き中で確認します。

現状は、やりたいっていうからやるんだらうということで、その裏付けというのはとっていないです。

【出席者（市民）】

話をひっくり返して申し訳ないけど、データセンターの話の時だってね、あっさり「やめました。」としているのではないか。いいよ。やめてくれても。でも、データセンターを作るとなったらね。建物は大した金額じゃないよ。でも、中に入れるコンピューター。それから、それを迎えるテナント、それを調べると何100億、または1000億超える大プロジェクトですよ。それを簡単に辞めますなんて。そんなのよく通ったなと思うけれども、要するに計画がいい加減なんだよ、このKは。ということを感じないですか。

土地は売ります。建物は建てませんと言ってる。そんな話を持ってきてね。はい。はい。はい。って言って、まあ、暇だから受けるかってことで受けたのか、業者が言ってきたから受けようかって受けたのかわからないけれども、ちょっと甘すぎるんじゃないの、判断が。甘すぎる判断がもう一つとしてね、先ほどなんか複合ビルの時に、駅前の広場とどうのこうの言ってたけど、駅前とここでは、一本橋でつながってるだけじゃない、たったの一本橋で、それがなんで一体化できるの。それとも、でかい橋を渡そうとしたのかな、線路の上を。その時の一体計画持ってきたときだって、商工課は知らない、もちろん流鉄も聞いてない、そちらの商店街の人も何も聞いていない、こんな話の計画持ってきたもので、市のほうは、はいはいはいって言って、そんな何も知らない、聞いちゃうの、ちょっとね、受け方がずさん過ぎる。これ全部、梶部長の判断ではない。梶部長の前の人の判断ですね。こんな甘っちょろい計画を受けているのは、今は、松田さんだね。松田さん大責任者でしょ。

それがこんないい加減な計画で、そして説明会だなんつって、引きずり出されてき、こんなに忙しいのに、もうちょっと、ちゃんとした説明をしてほしいということですよ。

【出席者（市民）】

（別の出席者）すいません、今の、実現性のことについてなんですけど、事業者は、私たちに説明した時に、10階建てのビルを2つ建てて、商業施設をつけてっていう図面を持ってきて、「これで地区計画の変更を出します。」と言ったんですよ。そのあとに、市民からの質問で、「これは、貴社が建てるのか、あなたたちが建てるのか。」と聞いたら、「建てません。」と、はっきり言ったんですよ。そのあとの質問に対して、「建てないのならどうするのですか。」と言ったら、「売ります。」と言ったんですよ。

この言葉を受けて、売るときに、買い手がすぐに見つからなかったら、実現性に乏しいですよ。さっきのデータセンターも一生懸命苦労したと思います。いろんなどころに声かけして、しかしあれはデータセンターを建てようとする事業者が、あれは的確でないという判断をされたんだと思うんですね。住民の反対があっただけじゃないと思います。

今回は、マンションが2つ建て、商業施設が1つと、想像してください。ヤオコーが今ある地域がありますね。南流山に。あそこはマンションが林立して商業施設が建っています。あれの縮小版が、ここに来ると想像します。

確かに流小の人数とか、住民が増えるなどの利点はありますけれども、あの小さいものがここに来て、周辺住民の住環境、福祉にかかわることに関して、良好だとする理由は何でしょうか。そして、住居が増えたとしても、日本の今の人口の中で、子供さんが、一人かあるいはいないという世代がこれから増えてきてます。そういうことも、実現性の中でしっかりと考えて欲しい。さっきの質問で、データセンターならできるだろうという判断のもとに、前任者は、決められたと思います。これはいい業務地だな、税金が入るなどということだとは思いますが、今回は、幾ら税金が入ろうが、住民が来ようが、周辺住民の環境に関しては、一切考えず、もうこれで行こうということなのでしょう。そこが、市がどの様に変現性について考えてくれるかっていう検討を聞きたいんですよ。紙の上に線を引いたものではないんです。

私、都市計画課まちづくりということで長いこと、市の職員と話をしたことがあります。宅地課ですか。以前、その職員が非常に真摯に私達の意見を受け入れて、これはどうしたらいい、という相談を受けました。ここは妥協できるってということをお話した記憶があります。今回そういう記憶があるので、「市の方でこれは規則でこうです。」「いや全く考えてません。」

「聞いておりません。」、国会で知りませんっていうのと同じようなことを聞かされていると、非常に憤慨しているだけです。

私がここで力を出してるのは、あそこの地域が山から崩れた台地になって、その台地が有効な活用がされることを望んでるので、所有者が何かを作るためにこういうふうに変更したいっていうから、これは変更したんだっていうのをうのみにするような必要ないと思うんですね。よく考えていただきたいと思います。

【出席者（市民）】

（別の出席者）別の方からお話があったので、資料にもあるとおり、5ページのところ。市が示してらっしゃるとおりなんです。閑静な住宅地として良好な居住環境が、この流山市の中心となる組織となる市役所の近くにあるということ、このことがとても大切なことだと思うんですね。ここにいらっしゃる方々は、そういう地域の中でずっと暮らしてこられて、それを大切にしてくられた。それをまずしっかりと受け止めていただきたいというのが意見です。

質問ですが、三角地というのは売却協議中ということでよいのか。先ほど別の方がおっしゃった、これまでの過去の議事録の中に、「決まっている。」という言葉があった。それはもちろん書面の形にはなっていないとしても、内々でそういう話になっている。私は「決まっている。」という言葉在市役所の方が使うのは、大変重い言葉だと思っています。立ち話ではなく、議事録を作らなければならない場所で、「決まっている。」という言葉を使うということは大変重い言葉だと思っています。ですから、まず調べていただきたい。

この「決まっている。」という言葉を使った方が、何を根拠にその言葉を使われたのか。議事録を見て、次回もう一度説明をしていただきたい。

それから、2つ目です。流小のピークが過ぎているから、ここに住宅、大型のマンション等を作っていいというご判断をされているようですが、正直言いまして、今の流小のパンパンな状況は子供たちにとって決していい環境ではないんです。基準の中で子供を受け入れられるからそれでいいんだ。じゃないんです。流小はもっともっと、本来であれば児童数が少なくていなければならない。子供たちの教育環境にとっては、もっともっと少なくていなければならないのに、仕方なく、今子供たちを受け入れている。だから、ピークを超えているから、そこに住居が入ってもいいんだというのは、これは、流山市の子供たちに対する姿勢というものが問われているということを指摘いたします。

3点目は、今回、商業地域は本町を入れて商業地域とされていると。この高

さの制限というのは、本町も含めてどうなるのかということをお聞きいたします。商業地域のままだったら、31mまで大丈夫ですか。今回は31mになったということか。本町の方は何メートルまで可能なのか。そのことを教えてください。

【都市計画課 松田】

商業地域は、高さ制限は無しです。商業地域の中で、本町のエリアだけは20mという制限です。無いところを地区計画で31mにしようとするものです。

最初の三角地の売却の協議中というのは、そういう趣旨では申し上げていなくて、事業地に三角地を使いたいのであれば、道路管理者とちゃんと協議調整しなさいと事業者には伝えてあります。

【出席者（市民）】

道路の地域を所有者は使えるということですか。

【都市計画課 松田】

使いたいという話を聞いているということですね。

【出席者（市民）】

基本的には三角地というのは、土地の売買の協議は一切されていない。使用に関して、説明を道路管理者としてほしい。ただそれだけの協議ということですか。

別の方の質問は、土地の所有に関する部分ですよね。これは、現状と全く違うとかですか。今話が出ているのは、赤い線というのは長方形になっていますね。道路の中心線が、この赤い線となっているというお話でした。そうすると、ロータリーの3分の1以上が、この1.6ヘクタールの中に含まれるということになります。ロータリーの部分は市の土地であるということで、良いロータリーだと思うんですけど、そこが1.6ヘクタールの中に入っているので、私たち住民としてはこの三角地は市の所有地としてそのまま存続し続けるということでもいいのか、その確認です。

道路の部分については、所有者が使いたいと言っているけれど、その道路は市のものであるはずなので、どのようにして、所有者のためだけの使用の仕方になるのか。私たちとしてはイメージができない。そして、そういう使い方というのは道路管理者とどういう形で協議を進めているのか。ということを確認したい。

そして、東側の道路と三角地というのは、バーターの形で所有権を渡すと

というのが、決まっているという言葉。その発言が、なぜそのような形で出たのか。私たちが知らない。議事録でもわからない。秘密裏の協議が行われていたのか、存在するのか。今はどういう協議状況なのか。三角地はこれからも流山市の所有のものであり、これからも地域の皆さんが利用できるそういうものであるという確認をお願いしたいんです。

【都市計画課 松田】

現状、正式な届出、次のマンションや商業施設の図面をもらっていないので、具体的な協議を指示はしていません。聞いている話では、現状市の道路用地の一部である三角地を、民地として活用したいと、考えているようである。

市の土地を勝手にマンションプランの中に入れる。それはおかしいですよ。なので、使いたいのであれば、それをどういう方法で使うのか、使わせてもらえるのか、使わせてもらえないのか、というのは道路管理者と協議しないと駄目ですよ。ちゃんと協議しなさいね。ということだけは、口頭で伝えています。その結果どうなったのかというのは、もちろん正式に協議は来ていないので、いまやってることには矛盾が生じていることを自覚してくださいね、とお伝えしていますので、この先の大規模土地開発構想の手続きや開発協議の中で、その問題が解決されないと、許可にはならないので、事業者もそれを自覚してると思います。

【出席者（市民）】

課長は、道路管理者から相談が来ますとかそういう話は聞いていないのか。

【都市計画課 松田】

こういう案件の相談が来たら、何も知らないと、「なんの話」となるので、こういう協議があるかもしれないということは伝えてあります。

【出席者（市民）】

伝えているけれど、来たという話はきていないし、確認はとっていない。

【都市計画課 松田】

はい、そうですね。

次の質問は、流小の人数がギリギリなのは、子供たちにとって望ましくないというお話でしたね。

【出席者（市民）】

ピークを超えたからいいというわけではなくて、今の流小のお子さんたちというのは、おおたかの森小も、小山小もそうですけど、子供たちにとって決して、良い環境ではないんです。正直。仕方がないから行かせているだけで、流山市も仕方がないからパンパンに入れているだけで、ピークを過ぎたから、そこに入れられるという話とは全然別ですよ。むしろ、ピークをもっともっと減らして、子供たちの環境を守ることが、市のやらなければいけないことではないですか。

【都市計画課 松田】

教育環境の充実っていうことに関しては、私は不勉強なので、コメントを差し控えます。

ただ、一つ言えることは、義務教育である以上、仮に、今回の議論とは別だとしても、マンションが増えて家が増えすぎて学校が足りなくなったから学校に通えなくなるなんてことはありえなくて、増築するなりして、生徒というのは義務教育を受けるべきものなので、増えたからだから駄目だとか望ましくないだとかではない。

【出席者（市民）】

そういうことじゃないんです。義務教育、それはもちろんなんです。流山市は子供たちが、ちゃんと育つ十分な広さ、また教育の質など、そういうことを担保していくのが市の責任なんだと思うんですよ。

ところが今、市内の各地で、住宅が増えたから仕方がないんですって言いながら、子供たちはそういうギュウギュウ詰めで、校庭だって自由に遊べないようなそういう環境をもたらしてるわけですよ。住宅を作る会社が、勝手にあなたは仕方がありません。っていう話では、もう済まない状況になってるわけです。流小は、パンパンで、だからこそ、もっとゆとりのある、そして義務教育の子供たちが、自分の人格を作るに足る、豊かな環境というものをちゃんと保証するのが流山市の責任なんです。

来なくていいとか、来ちゃ駄目とか、来れませんというのは、もちろん前提としてありえない話だし、もちろん義務教育だからもちろん行きますよ。だけど、それがこんな劣悪な環境でいいんですかという話をしたときに、今ピークだから、それを超えたら、また新しいマンションを作って、またパンパンになるまで子供たちは入れるんですよという話は、全然これは違う話じゃないですか。

むしろ流山市はピークをもっともっと減らして、子供たちの児童数を減ら

して、子供たちが伸び伸びと暮らせるような、小学校の環境というのを、確保するのが流山市の責任であって、パンパンが終わっちゃったから、また新しく入った住居を建てて、またパンパンにしていよいよって話ではないはずなんですよ。教育委員会としっかり話していただきたいんです。そういう話をしてるんです。入れるから。子供たちが入れるから。はい、入れればいよいよって話じゃないんですよ、全然違うんですよ。

これは正直流山市の教育の質ということで、すでに指摘されてる話なので、やはりこれは都市計画とか、まちづくりという面でもしっかりと頭に入れておかないから、おたかの森のようなことや、小山小学校や流小のようなことが起きてるんじゃないかと。これを指摘しておきたいと思います。

【出席者（市民）】

（別の出席者）今の方がお話ししましたようにね、現在の地区計画立てるときに、流山市が、流山市の教育行政に配慮して、子供たちが増えるというのは、流小が対処できないから、住宅を排除するという方針を立てて、現在の地区計画を立てた訳です。

行政というのは継続性が大事だという話をしますが、今回変更するのであれば、そういう点を、どうして、どういう考えで変更するのか、ということ、あの方に対しても、納得がいくような説明ができなければ、変更というのは駄目ですよ。

【出席者（市民）】

（別の出席者）地区計画変更の手順についての疑問です。先ほども、別の方からお話がありましたけれども、7月6日の業者説明会の中で、はっきり言っていました。会長さんから、「私どもは、この土地の上に、建物を建て、事業を運営していく気は一切ありません。私は不動産業者であって、この土地を売りたいんです。」ということをはっきり言っていました。

だから、業者さんが出してきたこの図面、マンションとか商業施設、これは言ってるように絵に描いた餅です。絵に描いた餅の上に立って議論してるだけです。私は、実際に売ったうえで、それを買ったデベロッパーが具体的な計画を出してきた時に、この地区計画を変更するかどうかを決めればいい。

先行して、この重要な高さ制限とか、そういうことを決めてしまうというのはどうかと、感じております。

【都市計画課 松田】

民間のデベロッパーや、今の所有者も民間の方なので、ああしろ、こうしろ

というのは、私としては無いのですが、おっしゃったことはわかります。

一方、買う側のデベロッパーの立場からすると、現在の地区計画でマンションが建てられないんですね。その土地を買うということは。

【出席者（市民）】

（別の出席者）ちょっと待って。現在の地区計画では、何を建てられないのですか。

【都市計画課 松田】

マンションは建てられません。

【出席者（市民）】

マンションを建てるための変更ですか。これは、今の松田さんの答えの中で、マンションを建てるための話なのか。

【都市計画課 松田】

いや、そういう質問です。マンションを建てる、デベロッパーを先に決めてから、つまり違う人に移してから地区計画手続きをすればいいんじゃないの。というお話でしたよね。

【出席者（市民）】

そのように受け取ったのですね。

【都市計画課 松田】

そうですね。

【出席者（市民）】

その、デベロッパーが決まらないんですよ。前のデータセンターでも。具体性が見えてないんですよ。絵に描いた餅というのは、私が、事業者からもらった図面の中に、10階建てが2つあって、商業地域。これなら売れるだろう、ということで、事業者が私たちにそういう説明をしてるんですけど、そういう絵に描いた餅は、もちろん変わるよっていうものなんですよ。変わることを踏まえて、事業者に有利な変更をするの。早すぎ。

【都市計画課 松田】

望ましいか、良いか、悪いかは別として、都市計画法上に、土地所有者が地

区計画を変更することを申し出ることができるという法律があるんです。

そこに対して、望ましくないだとか、個人的な感情だったり、思いで、それが後じゃないのかと言うのは、法律を否定することになりますので、それは私の立場としてはできません。法律で定められた権利を彼らは行使してるものであって、そこを否定するというのは、行政としては、むしろ、違うと思います。

【出席者（市民）】

そうすると地区整備計画の変更っていうのは、事業者が出してきたときに、市はいろいろ言えないから、ほぼ丸々許可するわけですか。

【都市計画課 松田】

丸々じゃないです。今回、例えばここに、煙突で煙を出す工場を作りたいとか、そういう地区計画が出たら、それは駄目だって言いますね。

【出席者（市民）】

極端ですね。

【都市計画課 松田】

今現行定めてる都市計画であったり、マスタープランの中で可能だって読み取れる範囲だから、OKしたということです。

【出席者（市民）】

たださっきの話では、絵に描いた餅、「餅は、私どもは見てません。」とおっしゃっていましたよね。マンションと。

【都市計画課 松田】

私ですか。7月6日の事業者の説明会の資料は、もらってます。正式な届け出として受けてないですけども、話は聞いて、書類は見させてもらっています。

【出席者（市民）】

話の中で、2棟の住宅ができて、商業施設があるっていうような話の中で、聞いているから、そのことを踏まえて、これを検討していくということですよ。しかし、さっきの話の煙突が建つなどを、その時に聞いていたら、これは駄目ですよ。と言えるのですか。この、種類の違いは、こんなこと書いてあ

りますよね。その中で、住宅を可能にするために、地区計画を変更する。これは所有者が、売るのに売しやすいものに変わるとのことなのです。

これは私が調べましたが、地区計画変更というのは何回でもできるそうですね。何回でもできる時に、何度も、受入れる市役所側としては、何をどのようなものをもってして検討しているのか。「3回、4回も、売るためにこんなに変更するのか。」と言うのですか。今回そのものなんですよ。

一つの土地を転売するために、売りやすくするために、地区計画変更すると事業者が言ってますから。その売しやすいことに、市が加担するのですか。私はそういうふうに理解します。加担してるとしか言えません。

もし赤い線の中だけで、あそこが白紙で議論するならばわかるけれども、まだわかんないから無理ですよというのか、次に行くからそのことを踏まえて許可へもっていくっていうのか。

この地区計画の変更の中の31mってありますね。この高さを変更して欲しいという住民の意見はどのように聞かれるのでしょうか。

なぜ言うかという、商業地区は、流山駅の西側の方と市役所は、高さ制限20mになっています。20mの理由は、戸建住宅があるためだと聞いています。こちら、戸建住宅が近隣にあるんですよ。そのことは全然検討しないで、31mを許可するというか。

【都市計画課 松田】

何でも認める訳ではなく、例えば今回この地区計画で、4階建ての工場を建築できる、という地区計画が出たら、それは拒否してます。それは用途地域ですとか、マスタープランという上位計画に適合しないので、「この地区計画の変更は駄目ですよ。」と否定することになります。

今回の変更が、事業者に、売しやすい、転売しやすい。っていうお話でしたけど、私は、事業者が、正直、儲かるとかっていうのは、全く判断基準にはなっていないくて、そんなのは全く考慮もしてないし、だから売しやすいとか転売しやすいとかっていうことも、全く今回の判断基準に入っていないです。

【出席者（市民）】

入ってたら大変だろう。

【都市計画課 松田】

どちらかという、データセンターに特化する地区計画が、皆さんの反対があってデータセンターが中止になった今の間に、新しい地区計画に変わるっていうのは望ましいと思っています。

このまま地区計画動かさずに、1年ぐらいしたら、「データセンター建てます。」という違う人が見つかる可能性もありますので、そうすると、データセンターの手続きがまた始まって、地区計画を変更しない場合は、「データセンター建つのですね。」ということに対して、良いも悪いも言えない、という、令和5年度やろうとしてたことが、数年後に起こるといふ恐れもあるんじゃないかと思っています。

そういうことを考えると、今の土地所有者が、おたかの森の駅前の商業地のような、土地活用するための、地区計画変更を提案するというのは、理にかなってるといふか、利益どうこうといふことは抜きにして、なるほどなとは思っています。

【出席者（市民）】

事業者さんの考えている構想といふのは、私たちも理解しています。データセンターが10年後に建つかも知れないから、それだったらこっちの方がいいだろうといふ、お話は理解できます。

しかし、データセンターができるようになった時に、皆さん、高さをものすごく主張したんですよ。前に個人的にも言いました。あそこが台地であって、31mが建つといふのは、アズベリーヒルズ、今度のビル、市役所、3つあって、一番受けるのは、風害なんですよ。後でね、専門業者から調べましたと事業者は言うけど、どんなに調べたって自然とは戦えません。それを避けるために私たちは、高さをできる限り低くしてほしい。そして、受ける弊害を、風を直接受けないように、建物の形態とかはね、皆さんが不自由しないように、といふことで「高さ」と言っているのです。

だから、今松田さんが描いた絵は、私もそれでいいと思います。ただし、10階建てのようなマンション。おたかの森とは全然違うんです、ここの、地域の形態は。起伏があります。向こうはほぼ畑でしたから、でもここは起伏があるんです。ですからそこをちゃんと考慮して考えてもらいたい。松田さんの考えに賛成ですよ。

そこに「高さ」ですよ。高さと建築。松田さんと個人的な話をした際に、高いところ、低いところをバラバラにしたらいい案だねといふ話をしたことがあります。建物といふのは、幾らでも考えて変えることができますが、高さといふのは最初に決まったら、事業者が、「こう変わったからやっぱりこっち作るわ。」といふふうに変更できてしまうのです。

だから、今回の地区計画の中で私が一番主張したいのは、高さです。20m、市役所と一緒に20mにして欲しいという意見です。この説明会の中で、所有者、それから利害関係のある人は意見書を出せます。それ以外の人は意見書

を出せません。しかし、周辺住民の意見を聞くことは可能です。

以前の土地、商業地域変更の時の意見書の中に、住民の意見を十分に理解した、と書いてあったんですよ。あの文字だけで私たちは納得しません。どのように内容を理解したのか。問答した時に、「反対の数ではありません。」とのことで、私が、「では、数でなければ何ですか。」と言ったら、ある職員が、もごもごって言った時にかき消されてしまったんです。

かき消されるっていうことは、これでもう自分たちは決めたんだということで私は理解しました。幾ら反対して、署名活動して、公聴会や色んなところで反対意見があって、すべて反対意見であっても、それは聞いたことであって、反映することではない、と理解しました。

今回も、ここで、周辺住民の意見は、どのように反映されるのか、私は個人的に20mに反映されたら、これはベストだなと思います。

【出席者（市民）】

松田課長が、データセンターを皆さん反対したから、という言葉がありましたね。それを聞くと、「あなたたちがその反対をしたから、データセンターが建たなかったんだ、それよりはこっちの方がいいでしょう。」というふうに聞こえるんです。

私は、データセンターに反対されることを4月に新聞記事で知って、周辺の方たちがこういう動きをしてるんだなということを知っただけで、あの時は知らなかったのですが、私はデータセンターをあそこに作るということが無しになったってことは、市役所の職員として、私が市長だったら、感謝をしたと思いますよ。というのは、データセンターがどれだけ電気を食って、そしてまた、大震災みたいなことがあった時に、この一番大切な市役所の機能を、存続し続けるために、電力はとっても大切です。

皆さんは、もしかすると何も無いところで、支援活動をしなきゃいけないような状況だってありうる。同じように、データセンターをこの春だったか作ったときも、それを開設するために変電所を作るとか、変電施設をつくれとかで大変だったと聞いてます。

私が聞いてるだけなので、もし必要だったら確認していただきたいんですけども、それぐらいデータセンターが、これほど電力を食うというのが、市役所の、本当に近くに来るっていうことが大変な市役所機能にとってリスクだと思います。そのことを、理解していただきたいと思います。

このことと関連するのは、この間の何人かの方がおっしゃったように、市役所がどれだけ、実質的に、この地域を具体的に検討しながら、許可検討というものをしてるのかということと関連付けられる訳です。この地域にデー

タセンターがついたら、市役所機能どうなるのかって本来だったら市役所が一番先に考えなきゃいけないことですよね。

そしてまた、今度、この流山市の市役所の隣に、流山市よりも 10m 高いものを作るということを、私はちょっと正直理解できないですよ。

そしてその前に戸建てがずっと広がるっていうのは、やっぱりありえない。だから、少なくとも先ほど別の方が、おっしゃいましたけれども、この流山市の市役所の隣に何かの建物が建てられるとするならば、やはりこの計画、地区計画ということで定められるのであれば、高さの制限というのは、流山市役所と並ぶ 20m 以下にするのが非常に合理的だし、皆さんが働いていらっしゃるわけですが、流山市にとってのセンターとなるこの市役所っていうものを、大切にしてほしいと思うんですよ。

ここが、もちろん行政の中心であり、議会の中心であり、決定の中心である。そして何かあったときはここが、災害対応のセンターにならなきゃいけない。だから前回から言っているように、私はこの土地を買って、そして防災と、そして、保健センターにしてほしいと思っています。これは今でも変わりません。

それはなぜかと言えば、これから 20 万人、また 20 万人を超える人たちの命と健康と生活を守る拠点として、この地域というのが、流山市のまさに非常に重要な地点だからこそ、その隣接地だからこそ、真剣に具体性を持って考えていただかなければならない。ということなんですよ。

これから、どういうことになるのかももう一度説明会もあるでしょうし、そして許認可ということも発生してくると思います。その時には、何度も質問する必要がないくらい、私たちが具体性をもってそれを理解することができ、そして何よりもこの市役所の隣接地という極めて重要な地域と土地というものをどういうふうに市が確保するか。そのことは、ぜひ重さをもって考えていただきたいんです。

それが、こうやって住民が「事業者のためにやってんじゃないの。」なんてことが、言われられないような形にしなければいけない。それが公平な、この市役所というものが、公的な機関だからですよ。市役所だからですよ。市民のための組織だからですよ。

ぜひそこを、検討していただいて、私もこの地区計画の高さ制限は、20m 以内、このことを強く求めたいと思います。

【出席者（市民）】

（別の出席者）もっと早くに、確かめたかったことですが、データセンターについて、裁判の結果が出る前、去年の 12 月 15 日に、「やめました。」と、

事業主から申し出があって、どうしてなんだっていう話なんです。公になっておりませんが。

【都市計画課 松田】

書類上は、「計画変更のため取り下げる。」というだけです。新聞報道では、近隣の皆さんの反対があって、事業を中止したと、事業者が答えてるという記事は載ってました。

【出席者（市民）】

そうじゃなくて、市役所に来てね、「やめました。」という報告があったんでしょ。そうですかで終わりですか。

【都市計画課 松田】

そうですか、ですよ。書面でやめると言っているの。

【出席者（市民）】

ここ何年間かね、膨大な時間と人件費使ってね、データセンターで揉めに揉めて、裁判まで行ってね。一言「やめました。」で、「そうですか。」で済んだのですか。

何でかっていうのが、私にとってはものすごく大事なんです。住民の反対は否定しませんよ。裁判までしてるんだから。市役所としてね。膨大な時間と人件費使ってるでしょ。常識じゃ考えられないですよ。住民反対しました、やめましたって。何か本当の理由ってのはね、私の推測なんだけど、やる人がいなかったんですよ。2、3残っていた事業者の話聞いたのは、2年前くらいですよ。やる方だって、事業が、うまくいくかどうか検討するではないですか。2年も3年もかかるってまずないです。

だからね、とっくに2、3残っていた事業者がやめたんだと思うんですよ。どうして、それを確かめたいかっていうと、今度ねマンション2つとスーパーを作りますと、こうなってるけど、これ、「作りません。」といたら、「そうですか。」になるんですかね。というのは、土地が売られると、用途変更。今度は計画変更できないか。高さ20mで合わせて、土地を売ると。新しく買った人は、またそういう話ができますよね。ずっと同じこと繰り返して、さっきの回答だと、それは「しょうがないんだ。」と。土地ころがしでもしょうがないんだと。延々とそれ繰り返すのでは、とっても無駄ではないか。

だから、今回も、高さ制限は31m残して、マンションを建てられるようにして、土地買った人が、なんかやれるように条件を変えて売りたい。と、要す

るにわかりやすく言うと、地価を高めて売りたいということだと思っんです。で、売ったらね、買った人が建てる保証は何にもないでしょう。だからそういうことをね、延々と続けるのかと。その間ね、同じようなことが起こった時は、また、また条件を変えるのかと。とても、市役所の皆さんだけじゃなくて我々も含めて、マンパワーはものすごいんだよ。もう金額で換算できないほど。そういうことを、市の都市計画の皆様は、感じないのですか。考えないのですか。

【都市計画課 松田】

なかなか厳しいご質問です。先ほども申し上げましたけど、法律で決まってることを行ってることに、個人的な感情をどう感じるかっていうのは挟めません。都市計画課長が、どう感じるかって言うのは、敢えて発表することではないと思っってます。

何度も何度もやって、結果的に最終的に決まったら、その過程で起きたことが、無駄な時間だね。ということは、それは話としては理解できますけど、それが今できる法律と条例になってる中で、それが望ましくないだとか、やっちゃ駄目だっっていうのは、我々としては言えない。

【出席者（市民）】

それともう一つね。全然違う話ですけど、さっきの地図、ちょっと出してくれます。あたしの了解ではね、ここが（＝地区計画区域南西の三角地を指して）こういうふうになっていて、今ここにコーンが置いてあると思っんですよ。

7月6日に事業者の説明があったときの4ページの地図見てもらうとわかるんですけど、こうなってますよね。その時は、ここまではないです。ここが、こうなっても、ここはやはり、所有地じゃないんですよ。こういう地図を出して、計画図を出して、計画変更の時の対象地域はこうですよ。というのがわかりいいと思っんですよね。

あと、事業者、所有権が、こういう範囲ですよということをはっきりしたらいいと先ほどから皆さんが言われてることだと思っんですよね。最初ね、ここをこういうふうに点線で、ここまで買うとなつて、これをこことね、付け替える。つて言っったんですよ。

道路をもうちょっと広げると。そういう話が進んでると。

今度、この事業主の土地はこうですよ。だけどこの、計画変更の対象としてはこういう風にやってますと。そう言ってくればそれで、大体よいですよ。

それでね、この前データセンターで、どうしてこうやったかっていうとね、建物がこの辺まで来ちゃうんですよ。どうしてもここへ行くんですよね。今度マンション、こうなってるからね。余計な想像ですけどね、いずれにしてもそう了解してますけど、それは正しいですか。ここの経緯はね。

ここはデータセンターのために、ここは必要だった。データセンターの建物を建てるとこうなって、ここ。狭すぎて、できなかったんですよ。今度のマンションの計画でもできなくなるからだと勝手に想像してるんです。

【出席者（市民）】

（別の出席者）もう1点まず、これの長さ（縦）と、これ（横）が違うことね。先ほど聞いたから、ちゃんとしたものにしてください。

地図が間違っていることにも気づかないのか。情けない。で、商業施設。ここには、駐車場。それも1面の駐車場。こんな駐車場なんか何の役に立つのだ。そんなちっちゃく駐車場作ったってね、ここに商業施設、どんな商業施設が建つか知らないけど、図面そのものがめちゃくちゃ。そんなこともわからないでね、どうするの。

【出席者（市民）】

（別の出席者）松田さんのお返事で、法律に則ってやってることで、市があだこうだ言えないと受け取りました。それでよいですね。

【都市計画課 松田】

はい。

【出席者（市民）】

提出してきたものに対して、法律に則っているという。

【都市計画課 松田】

いえ。地区計画の変更を地権者が申し出ることができるのは、法律に則っているということです。

【出席者（市民）】

申し出てきた内容を、市はどのように検討するのでしょうか。先ほど聞きましたけれども、煙突が建つようなものは、避けて欲しいということを伝えて、そこの次の図面を持ってきてほしいということを伝えるのですね。実効性のあるものを、次に持ってきてくださいと伝えるんですよね。ここの地区

計画変更の時は違いますよね。

【都市計画課 松田】

計画変更は、その具体的なプランとかは、求めないです。今日、ご説明した内容が都市計画法ですとか、都市計画で定めてる規定に適合してるか、あるいはマスタープランで位置付けている上位計画との整合が図られているかということを確認します。

【出席者（市民）】

整合が図れているかだけですよね。

【都市計画課 松田】

齟齬がないかとか、いろいろ言い方はありますけれども。

【出席者（市民）】

私の認識は、整合が図れているかどうか、で認識しているんです。ということは出されたものが、そのまま整合性が図れていれば、OKだよということですね。住民に説明する必要ないですよ。

市が、これは整合性に則っていれば正しいのだ。ということで、私たちに説明することもないですよ。でも、私たちから、いろんな意見が出るっていうことは、整合性に則っているけれども、それはちょっと違うんじゃないのということで、もし、市がその地区計画の中で高さ制限というところね、もともとは20mにしました。

それまで押しつけて、ここは商業地域だから31mまでいいよ、というのは、整合性では良いけれども、20mに下げるという交渉なのか。あるいは、事業者には、周辺住民からの意見として、こういう案が出されてるというのは私たち権利がないとか、あるのかっていうことで、出せるか出せないかということになるんですけど、周辺住民が意見を言うことは可能なので、その意見の中に20mぜひ下げて欲しいっていうことは、言われているので、これをもってこの地区計画をもうちょっと検討したいということ是可以するんですか。

【都市計画課 松田】

お伝えすることはしますけれども、強制力がないので。

【出席者（市民）】

その強制力がないので、そんな返事聞くと、無理だろう、ということになっ

てしまうのですよ。

【都市計画課 松田】

だけど、結局、やっぱり、土地所有者が法律の範囲の中で権利を使ってるものを、行政が強引にというのか、「これ飲まなきゃ駄目だろう。」というのはですね。

【出席者（市民）】

そういう言い方ではないです。

【都市計画課 松田】

結果的にはそうですね。言ってる内容は。適合してると判断しているのだから。

【出席者（市民）】

以前の市役所とのやり取りで、「住民が、こういう希望出してるよ。」という言葉を使いました。「市ではなく、住民がこういう希望出してるよ。そのことで検討できる。」というふうに、私たちは、市役所の会議室で、事業者も市の職員も交えて、お話した経験があります。常陽エステートの時に。

【都市計画課 松田】

それが開発許可手続きになりますね。都市計画の変更手続きじゃないです。

【出席者（市民）】

ですよね。だからそこまで行かなきゃいけないんだけど、地区計画の変更の時に、住民の意見がね、「こうだったよ。」というのは、整合性あるけれど、「こういう意見が非常に強いんですよ。」ということ、住民がですよ。市がじゃないですよ。

市が私たちを利用して、ここがこうだと、向こうを説得する力がないと、お役所仕事。ペーパーのやりとり。と思われてしまう。あなたたちは何の仕事してるのって言われちゃうわけですよ。

だから私たちをきちんと利用して、周辺住民の意見が非常に高さについて高い。このことを踏まえて、もう一度地区計画の変更を考えてもらえませんか、ということはいえないんですか。

【都市計画課 松田】

話は伝えます。伝えますけれど、今現在の縦覧の地区計画を変えるってことはないです。この先の、まちづくり条例の調停なのか、開発手続きの中なのかはわかりませんが、具体のプランが出た時に、こういう要請があるという話はもう少し具体的にできると思いますけれど、今、地区計画においては、このエリアの中で、こういう用途で、こういう高さで、こういう壁面ですって言うものに対して、それが絵もない中で、みんな心配してるから、数字を変えなさい。都市計画手続きとしては言えないんですよ。

【出席者（市民）】

変えなさいって言わないんですよ。変えなさいじゃないんですよ。それは、市が指導することになるから、そういう言葉じゃないんですよ。やりとりなんですよ。

「あなたたちが出した地区計画の変更がね、市としては認めますよ。これは整合性がありますね。しかし、これを通して、次にいった時に、ここで検討されるんだよね。」ということ、住民の意見として言うんですよ。次の時に、私たちが協議しなくて済むようになるんですよ。それは向こうがやろうとはしないかもしれないけれど、言う必要があると思いますよ。そこが人間的なやり方で、仕事のやりがいなんですよ。

【都市計画課 松田】

わかります。お伝えもしますし、気持ちもわかりますけど、今、私が何を言っても、「あの時はお前が言っただろう。」と揚げ足を取られる状態だと思っていますので、お願いしても、絶対実現するかどうか自信がないものを発言するのは非常に怖いんです。

【出席者（市民）】

ちょっと待ってください。お願いしても、絶対向こうがそれを受け止めないということに自信があるのはなぜですか。

【都市計画課 松田】

先ほど申し上げました。法律を満足してる中で、「こういう要請があったから、こうしてくれないか。」というのはお願いでしかないんですね。

それを守らないことに対して、「守らなかったからこの計画は市として認めないぞ。」というのは言えない。お願いでしかないです。

【出席者（市民）】

そうですね。私がそれを理解できるのは、前の前任者の課長さんが向こうのグローバルデザインに就職して、きちんと仲立ちしてますから、法律に間違っただけは一切してないと思います。私たちは、そこだけで議論できないということも踏まえて、今のようなことを言っています。もし、前任の課長さんが、私たちと対峙して話をしてくれたら、通じることはあると思いますよ。

それはなぜかという、私たち人間は、いくら規則があっても、お互いにやりとりをして、公平にということを考えますよね。だから私は、何が何でも駄目とは言ってません。こういうことで、この地域が守られることが望ましいから、だから、事業者とも私たちは話し合いをしています。

事業者も一度、努力してくれましたけれども、所有者がそれでは利益が少ないので、できないよ。という返事ももらっています。

お互いに協力しようとは私は言ってますから。事業者に。だから市役所が法律のとおり、点々とここに線を引いて、「はい、終わり。はい、次。」って、やれるから、私たちはどこで意見を言って、何をどうすれば良いのか、さっぱりわからないんです。これ以上、労力あまり使いたくないです。

【出席者（市民）】

（別の出席者）業者は、「建てない。売ります。」と言っている。それで、何が何でも 31m っていうんだったら、なぜなのっていうんだよ。

それを確認してよ。なぜなのって。あんた建てないんだろう、売るのがだろう。でも 31m にしたいだなんて。その時にいやいやその方が儲かるんだって言うんだったんならば、それはまずいよと、そこで断れるでしょ。

【都市計画課 松田】

今の日本は、土地所有者の権利って言うのが最高に強いんです。そこに対して、できるできないこと、言えること言えないことをわきまえないと、公務員としては、仕事になってないと思っています。

【出席者（市民）】

理解します。

【出席者（市民）】

（別の出席者）議論と個人的な感情は別です。だから失礼ですけど、この程度の議論というもの、やはり自分の個人的なことで、住民をとらえていない

し、そこはね、自分をもっと開放してあげていいと思うんですよね。

それで、もっともっとちゃんと議論をしなきゃいけないんです。ただ、市役所の中もそうですし、この程度の議論で何かすごく鬼のように思われてるなんていうことをおっしゃってですね、市役所の中で十分な議論ができてないんじゃないかと思います。最後なんですけれど、私はですね、本当に三方良しというのが一番いいんだと思ってます。

その時に、今これだけ住民の方から、高さということに対して、意見があったというのは、課長の方もお伝えされるということですし、お伝えいただきたい。それはなぜかという、事業者のためにもなるっていうことをその際にお伝えいただきたい。

これがもし、これから転売していくという時に、次のデベロッパーの方たちが買うか検討する。それが31m となったときに、住民の方たちを見てください。ここまで自分たちの住環境守るために頑張ってきた人達が、「しょうがないね。」と言って、それを受け入れるはずがないですよ。となると、買った人たち、買う人たちも、この土地がどういうものなのかっていうのが分かって、自分の家を買う時だって考えるんだから、周りを全部リサーチしますよね。住民たちがどんなことを考えてるのかも含めて考えた上で、お金を出しますよ。でも、これが、もしも今のその所有者たちが31m のままにして、それで売る。ほぼ詐欺みたいなもんですよ。

そうすると、この買った・買われた土地っていうのは、正直言って、揉めてる土地になります。買う人いるんですか、という話になるじゃないですか。

だから、やっぱりそこは、今の所有者が、正直にここ20m にして、市役所以上のものは建てない。そういうふうな形を出して、そしてこれをどうする。そうすれば、この買った人たちっていうのは、20m 以下でその開発を考えるわけですから、揉めるはずがないじゃないですか。それは三方良しなんですよ。

住民もいい。そして今度買った人にとってもいい。そしてどんどん事業を進められ、そして市役所にとったっていいことじゃないですか。市役所の横に10m も高いものなんて作られてどうなんですか。その三方良しってことをちゃんと考えるってことは、決して個人的な感情でも個人的な利益でもないですよ。

それこそ仲介者である、公的な存在の者が考えるべき、実行すべきことだと思いますよ。だから、その説得っていうものは、決して、松田さんの個人的なものではないし、市役所だけのことではない。住民だけのものではない。

事業者にとっても三方良し、の話だと思います。以上です。

【出席者（市民）】

（別の出席者）前に私何回も話してるのですが、この土地は、1.3ヘクタール、市の規定から言えばですね、商業地域に変更すると面積が足りないんですよね。これだけを、取り上げれば商業地域に変更できなかった。

それを、本町地域が商業地域ですから、そこが染み出してきている、そういう考え方で、商業地域に変えたということですから。本町地域は、高度地区で20mがかかっているわけです。ここは、12mの高度地区がかかっていたのを廃止して、今高度地区を定めないから、こういう結果になってるんですよ。

本来、最低限20mの高度地区にすべきだったんですから、しかも、なぜそういうことをしたのかという審議会での説明ではですね、事業者がボリュームある建物を建てたいと言っていると。市もそう考えていると。事業者の希望だけなんです。そんなことで、法令の規定から整合性を考えればですね、最低20mでやるっていうのは当然の話ですから、事業者さんと話をすればそれでいいと思うけれども。具体的には、市が20mの高度地区をかけるということが今一番いいと、私は思いますね。

【都市計画課 海藤】

質疑はよろしいですかね。今日ですね、これで今日の説明会は終了させていただきます。

まとめてお答えすることにつきましては、改めて文書にて、回答する場の通知をしたいと思います。

【出席者（市民）】

これで説明会が終わって、その図にあるように、案の縦覧、都市計画審議会まで自動的にいきますか。今日の説明会は、これで丸く収まったってことなの。

【都市計画課 松田】

最初に申しあげましたけど、原案の縦覧の意見を出せる人っていうのは、土地所有者か利害関係人なんですけど、一人しかいないので、土地所有者から意見が出てくることは、おそらくないと思います。

【出席者（市民）】

だって、言ってきたとおりにやってるんだもん。

【都市計画課 松田】

だから、自動的にここ（案の縦覧）まではいきます。その先どうなるかっていうのは、皆さん次第というのが、この後、何がおこるかわからないので、いつになるかわからないです。

【出席者（市民）】

（別の出席者）この都市計画審議会というのは、傍聴はできるのですか。

【都市計画課 松田】

これですか。できます。

【都市計画課 海藤】

通知はお送りいたします。

本日、説明したことについては、市の窓口とかホームページで縦覧することができます。今後、また内容に不明な点がありましたら、都市計画課までご連絡、お電話でもいいですし、窓口でもかまいませんので、対応いたします。

本日は参加いただきまして、ありがとうございました。

※出席者（市民）の個人名に関する部分は、記載しておりません。