

令和6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	出席した委員及び市職員	1 ページ
3	会議に付した案件	2 ページ
4	傍聴者	2 ページ
5	議事録	2 ページ～

1 開催日時及び場所

日時：令和6年10月11日（金）

午後1時30分から午後4時30分まで

場所：流山市役所第一庁舎3階 庁議室

2 出席した委員及び市職員

（1）審議会委員

山中 新太郎（学識経験を有する者）

藤原 八千代（学識経験を有する者）

高木 圭二（公募による市民）

谷口 晶子（公募による市民）

染谷 祐治（市長が職員のうちから選出する者）

梶 隆之（市長が職員のうちから選出する者）

※欠席した委員

垣野 義典（学識経験を有する者）

染谷 等（学識経験を有する者）

（2）市職員

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

都市計画課職員 江村

3 調停申出者

小川氏、倉橋氏、鎌田氏、宮坂氏、小川氏

(小川氏が2名出席されているため、本会議録では「小川氏」と「オガワ氏」
として分けて、記載させていただきます)

4 事業者

三井不動産レジデンシャル株式会社 山添氏、小林氏、松山氏

東武鉄道株式会社 鶴氏、北熨斗氏

有限会社あおば都市開発 吉田氏

フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社 竹内氏

株式会社長谷工コーポレーション 森田氏

5 傍聴者

なし

6 会議録

【都市計画課 海藤】

これより、令和6年度第1回流山市街づくり委員会を開会します。本日出席の委員の皆様を紹介させていただきます。

日本大学教授の山中委員長です。千葉県宅地建物取引業協会の藤原委員です。市民公募による委員の高木委員です。同じく谷口委員です。市職員の染谷委員です。同じく梶委員です。

続いて、委員会事務局である市職員の紹介をさせていただきます。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。都市計画課職員の江村です。私は本日の進行を務めます、都市計画課課長補佐の海藤です。よろしくお願いいたします。

最初に皆様にお願いがございます。本日の会議の議事録作成の都合上、録音機器を使用させていただきますことをご了承願います。また、携帯電話・スマートフォン等につきましては、電源をお切りになるか、マナーモードでのご使用をお願いすると共に、通話をご遠慮願います。

次に、傍聴の皆さまにお願い申し上げます。受付の際にお渡ししました流山市街づくり委員会傍聴に関する要領を遵守いただき、円滑な議事の運営にご協力をお願いいたします。挙手、拍手その他の方法により公然と意思を表明した場合、事務局より退席をお願いする場合がございますので、予めご了承ください。

それでは、これより議事に入ります。流山市街づくり条例第40条第1項の規定により、委員長が議長となることとなっておりますので、この先の議事進行につきましては、山中委員長にお願いをいたします。

【山中委員長】

承知しました。改めまして山中と申します。皆さん、こんにちは。

本日の議事は、8月19日付けで流山市長より調停依頼のありました、東初石3丁目114番2、115番1及び同番3における大規模土地開発構想到に係る調停です。本案件は、当該地において、7階建てのマンションを建設しようとする計画に対し、北側に隣接する既存マンションの住民の方より、5件の調停申出があったものです。

当該マンション計画は、関係法令には適合するように計画されていると聞いています。また、これまでに、事業者と住民との間で、複数回の説明会及び意見交換会があったと聞いております。

まずは、流山市街づくり条例の目的を達成するために設置されている本委員会が、中立的な立場で、調停申出人と事業者の双方の意見を聞いていきたいと思ひます。その上で、今後の調停の方向性について、委員会で話し合いたいと思ひます。

この方針について、委員の皆さん、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

【山中委員長】

それでは、事務局から調停に至るまでの経緯等、概要について、説明していただきたいと思ひます。事務局、説明をお願いします。

【都市計画課 松田】

都市計画課長の松田でございます。私から、「東初石3丁目114番2、115番1及び同番3における大規模土地開発構想到に係る調停」につきまして、これまでの経緯の説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧ください。本共同住宅の建築構想は、令和6年3月21日に、大規模土地開発構想の届出が、市になされました。構想内容は、東初石3丁目の東武野田線沿いの、約7,700㎡の土地に、7階建て、高さ20m、172戸の共同住宅を建築したいとするものです。

場所は、東武野田線の東側に接する場所であり、初石駅の南約500m、また、流山おおたかの森駅の北約900mに位置します。場所につきましては、追って詳しく説明いたします。

こちらが現地及び周辺の状況写真です。計画地の北側に、既存の7階建ての共同住宅が建っております。

こちらは、土地利用計画図です。計画地内に、V字形状で、大きく分けて、2棟が計画されております。

続きまして、周辺状況を説明いたします。現地周辺の航空写真です。赤丸の場所が、計画地です。ご覧のとおり、計画地周辺は、住宅地となっており、周辺にはマンションや戸建て住宅が主に建築されております。また、計画地の東側には、常盤松中学校があります。画面の中央に東武野田線が南北方向に走っており、計画地の北側約500mには、初石駅があります。また、南側約900mには、野田線とつくばエクスプレスの流山おおたかの森駅があります。また、周辺の主要道路を黒く塗っております。

計画地周辺の拡大図です。右上の写真は、計画地を北東から望んだものであり、計画地北側にレクセルプライム初石レジデンスが、また、計画地の奥には、東武野田線の向こう側に、別のマンションが見えます。左下の写真は、計画地を南西から望んだものです。

次に、計画地へのアクセス道路について、3とおりの説明をいたします。

1点目は、初石駅からのアクセスです。初石駅の東側から、歩道のある道路を南下していくと、計画地に到着いたします。

次に、計画地東側からのアクセス道路についてです。計画地の東約300mにある都市計画道路沿いの、コンビニエンスストアの北側から直進し、突き当りのT字路を南下すると、計画地に到着いたします。

次に、計画地南側からのアクセス道路についてです。計画地の南側の都市計画道路から、北へ曲がる経路でもアクセス可能です。こちらは、先の2経路に比べて、道路幅員が狭くなっております。

最後に、線路沿いのアクセスについて紹介いたします。こちらは、南側の流山おおたかの森方面へ歩行者が利用しております。

市の管理する道路ではなく、東武鉄道の管理用地のうち、約1m幅が、歩行者が立ち入れる状態となっており、実質、歩行者専用道路のような利用をされております。以上が、現地及び周辺状況の説明です。

次に、事業者による近隣の皆様への説明会の経緯です。4月20日に、北側に隣接するマンションの皆様向けの説明会が行われました。また、4月25日と26日に、北側マンション以外の近隣住民の皆様向けの説明会が行われました。

この説明会では、事業者から、今回の計画説明が行われ、質疑応答がされております。その中で、計画している7階建て案と、比較対象として、4階建て案の場合の違いが説明されております。

スクリーンをご覧ください。4月20日時点での土地利用計画図です。左側が、7階建ての計画案で、右側が比較対象とした4階建て案です。事業者の説明としては、左の7階建て案の方が有利であると説明しております。その理由として、敷地のゆとり、緑化の増加、北側マンションとの離隔確保等を挙げております。質疑応答では、高さの件、北側マンションとの離隔の件、日影の件、安全対策の件など、多数の質疑応答がなされました。

事業者による説明会は、5月19日にも行われております。これは、4月20日の説明会での要望を受けて、プランの一部を変更したことから開催されたものです。

ここでは、新たなプランが事業者から提示されました。北側マンションの皆様からの要望に、一部配慮したものということで、機械式駐車場を5段から4段に変更、機械式駐車場を減らし北側マンションとの離隔を拡大、西側棟の北側を1列削減し北側マンションとの離隔を拡大、東側棟の5階住戸を削減、北側境界に植栽を設置、といった計画変更を行ったという説明がされております。質疑応答では、日影の件、住戸数の件、機械式駐車場の件等、多数の質疑応答がなされております。

これらの説明会に関する報告書の縦覧を、6月4日から、6月18日に行ったところ、10件の意見書の提出がありました。意見書では、日影の件、資産価値の件、工事の件、高さの件、騒音の件、電波障害の件、交通安全の件、近隣への配慮不足、周辺道路の件、消防活動の件、植栽の件等、様々な意見が提出されております。これらの意見に対する、事業者からの見解書が、7月9日に市に提出されました。この見解書のなかで、6月16日に事業者が北側マンションの皆様提示した、さらなる変更案が提示されております。

ここでは、立体駐車場と北側マンションの離隔を拡大、バイク置き場と北側マンションの離隔を拡大、北側マンション境界での植栽の変更、が提案されております。

その後、7月16日から30日の、見解書縦覧期間中に、本日まで出席いただいている、5名の方から、調停の申出があったものです。

最後に、高度地区の規定について説明させていただきます。流山市では、商業地域等の一部を除く、市内全域に建築物の高さの最高限度の制限が設けられております。当該地は、基本高さは、高さ制限12mであります。広い敷地に対する緩和規定があり、許可制度を用いることで、最大高さ20mとすることができるという規定がございます。今回、事業者は、その許可制度を取得する予定であり、20mを最高高さとするを前提に計画を進めているというのが現状です。

以上で、説明を終わります。

【山中委員長】

ありがとうございました。それでは、これから調停申出人からの申出の主旨等伺って参りたいと思います。

なお、委員はあらかじめ、調停申出書を確認させて頂いております。時間の関係もありますので、お一人10分程度以内でご説明をお願いします。

本委員会は公開会議ではありますが、個人名をお呼びすることをご了承願います。また、本委員会は、議事録が作成され、個人名も含めて議事録が公開されることも、ご了承頂きたいと思います。

では、受付番号順に伺って参りたいと思います。小川さん、お願いいたします。

【小川氏】

皆さん、初めまして。小川でございます。今から18年前に、流山市に転入してきました。そこで、このレクセルプライム初石レジデンスを購入し居住しております。この街で子供たちを育て、成人を迎えました。そして私も、この街で子供とともに生き、あと2年で65歳、定年を迎えます。本当に流山市、素晴らしいところです。良いところです。永住の地としたいと思っております。そのような中、この度、晴天の霹靂。三井不動産、東武鉄道から、この流山に住むことを最良と考えて転入したにも関わらず、「このような、レクセルプライムレジデンスに甚大なる影響を及ぼすマンションが建つの？」という気持ちです。

購入時、当時のレクセルからは、「この土地、空きがありますけども、マンションは建てられるが、建てないでしょう。」という説明を受けたことを今でも覚えております。つまり、「道理上、レクセルプライムレジデンスを犠牲にして事業利益を図るという、この構造を断行するのか？」という内容でした。

かといって、今起きていることは、合法の範囲であれば、我々にそれを阻止する権限はありません。今の私の心境としては、今までの対話、対決が、直接ではなく、街づくり委員会という市長の諮問機関に入れられることに安堵しています。この委員会において、きつときつと、住民の声が反映されるものと考えております。その理由としては、井崎市政一期目から私は居住を始めました。井崎市長は、良質な住環境の提供ということを理念として掲げ、3つの経営理念として、1つ、住み続ける価値の高いまち、そして、市民に役立つ市役所、これはすなわち市行政において、市民に寄り添った行政をやるから、そのために市役所の皆さんは頑張ってもらいたい。また、街づくり委員会は市長の諮問機関です。ということは、市長の意図を受けて、ジャッジしてい

ただけるものだ」と期待しております。きつときつと、公正な立場の「公正」とは、市長の意図を受けて、市民によって選ばれた市長、つまり、市民の代表者。その意見には、必ず、市民感覚の方が優先されると信じております。これは私の大きな考え方です。

次に、結論を申し上げます。結論は、日影のさらなる減少。つまり、戸数の削減。これが解決すれば、交通の問題、騒音の問題とも、日影を解決すれば、戸数を減少すれば、すべてが解決するものとはいかないまでも、我々の要望の多くは解決するものと考えております。

では、どこまで減とするのかということにつきましては、やはり、常識的な受忍容度というものを踏まえていただきたい。つまり、私の個のところの問題として私は考えず、午前中ずっと日が当たらないというのは、いくら建築基準法合法としてもどうなんですかね。ほんとそう思いますよ。ひどい話ですよ。事業主の方は、法を根拠に申されていますが、居住する我々の身になってくださいよ。真南マンションを購入しながら、向かいにこのような建物を建てると。それは合法だと。それは納得できるものではありません。ですから、この日影をさらに減少させるために、さらなる減戸を図る。その基準は、専門家である街づくり委員会の方に委ねたいと思います。

それが私の大きな結論であります。細かいところは、書きましたとおりです。もし、国立事案のようなことが流山市においてあったとすれば、私はですね、きつときつと、あのような案件は持ってないと信じます。しっかりと市長の考え、それに基づく街づくり委員会がある以上、あのようなことは起きなかったのではないかと考えております。それだけ、市長を、市の行政を信頼しております。また、あの時（国立市）は、街づくり委員会はゴーサインを出しましたが、大手不動産会社は、自らの意思で潔く撤退しました。非常に素晴らしいと思います。この件におきましても、街づくり委員会の採決を元に、私は従う覚悟でおりますので、ぜひぜひ市民感覚に沿った、市長の意図を受けた、結論を出していただきたいと思います。以上です。

【山中委員長】

はい、小川さんありがとうございました。今の意見に何か質問のある方はいらっしゃいますか。

では私から、今の小川さんの話の中で、結論としてお話があったのは、日影の影響の軽減と戸数の削減ということでした。常識的な受忍容度というところに基づいてもう少し善処してほしい、特に午前中に日が当たらないということがポイントであるということですね。

【小川氏】

うちはそこまで酷くはないんですけど、そういう世帯があるという事実があります。そこを改善することによって、全体としては、日影の受忍量は向上するのではないかと。基準とすべきは、そのような悲惨な状態にある世帯があるということを、私個人の問題ではなく、マンション全体の問題として、私は捉えます。

【山中委員長】

承知しました。

それでは、続いて、倉橋さんのお話いただきたいと思います。

【倉橋氏】

はじめまして、倉橋と申します。今日はこの場でお話しでき、よかったと思っております。私も、このマンションが新築で建った時から、この地を選ばせていただいて住んでいる住民でございます。子供も育てておりますし、近隣の小学校、中学校に入っていくというところもございますので、今こういった状況が起きてるというところで、一言申し上げたく、調停という形をさせていただきます。

大きく私がこの調停書を出した理由の1つとしましては、個人的には一番日影が入らない部屋にあたっております。それを事業者の方にご説明とか協議とか交渉とかどういった是正案ができますかっていうところをお話させていただいているところでございます。あとは当然マンションの方々ともお話しさせていただいております。個別の事案ではなく、やはり170戸というところは、狭い敷地で、いびつな三角形の敷地で、一方は東武鉄道さんに覆われている、もう片方は一部細い場所であり、もう片方も裏手、南側ですね。戸建てが並んでいる。そういった状況の中に、ああいった大きいものを建てるっていうところについていかがなのかなというのは、大きなところで考えております。

もう1つ、この調停を申し出た理由としましては、私の調停書の方に記載させていただいておりますけど、共存共栄、当然流山市の街づくり条例の中に共存共栄という言葉があり、当然、法を満たしている中でも、既設の住民に対して、そういった配慮をしなければならない。今後の街づくりの上で、必ず必要なことを、お互いが認識をすり合わせた上で、決定していく必要があるというところで、説明会についても毎回参加させていただきましたけれども、どうやら事業主様の方の信用ができないというところもありまして、今回この場で意見を述べさせていただきたいと思って、調停書の提出をさせ

ていただきました。

このまま進めていきますと、言った言わない、当然議事録は残っているところではあると思いますけど、住民からの報告している内容、問題としていくところについて解決しないまま、ないし方向性が見えないまま進んでいくことによって、この先この計画が進み、事業者目線で進んだ場合、非常に安全な暮らしができなくなるというところもありますので、現時点においてこういったリスクがあるということを、委員会の方にご認識いただければ、「ちょっとそれは直さなければいけないよね。」というところがあるかなと考えております。

私の最終的な個人的な思いとしましては、本来であれば、ああいった土地に二方を挟む三角形で、今A、B、C棟という形で計画されていると思いますが、あのような形で、既存の住民を囲うような建設計画っていうところを、やめていただきたい。それをやめていただくことによって戸数の削減も叶いますし、日影の問題も解決できるんじゃないかなと思いますので、そういったところについて協議をしていただきたいと考えております。以上です。

【山中委員長】

倉橋さんありがとうございました。何かご質問はありますか。

【谷口委員】

今おっしゃられた、リスクというのはどういう点になるのでしょうか。

【倉橋氏】

その点については、記載をさせていただいているのですが、例えば、先ほど申し上げましたように、道が狭いところに177戸入るということは、今聞いている計画で、3割減ぐらいの車両が入ると聞いております。現時点でも、レクセルプライム側と後ろのウッドパークさんの道が、1つしかないということと、大通りに出るところも狭いということもあって、車両が一気に増えてくることについて、交通安全などにリスクがあると思っていることと、別の方からの意見もあると思いますけれど、消防的な観点からも、消防車や救急車が、入るルートがないのではないかとといったところで、人口が増えることによって、そういうところが詰まってくるのではないかとというリスクがあるかなと思っております。

【山中委員長】

よろしいですか。ほかの委員からはどうですか。

ありがとうございました。

続きまして、鎌田さん、よろしくお願いいたします。

【鎌田氏】

同じく、北側の隣接するマンションに住んでおります、鎌田と申します。私の家は正直、今回日影に関しては、おそらく問題は少ない方だと思います。ただ、今回の一連の説明会、参加できなかった会もありますけれども、いろいろ議事録等を見せていただいて、なおかつ市の方にも縦覧も何十件出していた。私は縦覧を出していないんですけれども、縦覧出されたものを拝見させていただきました。すごく皆さんよく考えられて、いろんなご意見寄せられていたなと思っていたんです。それを踏まえた上での説明会は参加したのですが、それがやはり、こちらリスクであったり、そういったものは、加味されなかったんだな、というのは正直感じました。

今、確かに事業者さんの方で変更変更は出されてますけど、日影に関しても、周りの交通安全等に関しましても、おそらくこのままだと、しょっちゅう交通事故が起きたりとか、それが多分おそらく犠牲になるのは小さい子供たちなんじゃないかなということを、母親の目線として感じました。募集されるのがファミリー層向けだというお話を聞いてますので、私たち既存のマンションの倍近くということは、多い時で、おそらくひとつのマンションの中で、小学生40～50人ぐらいになると。その子供たちが、一か所から小学校に向かって出ていく、ということを考えた時に、先ほど、当初の説明の中でありました、ルート3を通ることになると思うんです。（スクリーンに図を表示して）北側に向かって出ていくことになると思います。ルート3もしくは、ルート2だと思いますけれど、いずれにしても出るところが狭いです。

私たちのマンションの方に関しては、歩道も整備されています。2車線ですけれども、センターラインのある2車線道路です。それは、ルート1になると思います。ルート2、ルート3に関しては、歩道がない、電柱も出っ張っている。普段から車ですれ違う時も、相手待ち合わせをしていかないといけないところです。そこに小学生が溢れる。それを考えた時に、正直保護者として、大丈夫か、と言いたくなるようなところにマンションを建てるということ自体にとっても不安を覚えています。このままの計画であれば、おそらく毎年のように事故が起こりそうな気がしますし、ましてや、ここは八木北学区になると思いますけど、小学校は子供さんが溢れかえっていると聞いています。そこにさらに、こういったマンションを建てることによって、学童の問題とか、もちろん教室の問題も増えると思います。そういった観点から、市の方で、このままの計画で通された場合、どういう形になってしまうのだ

ろうと不安を覚えて、今回調停に関しては意見を出させていただきました。

今の敷地、今の場所に対しての 172 戸というのは多すぎる感じがします。日影のこともそうですし、周りのリスクという意味でも、ちょっとリスクが大きすぎるのではないかと思います。なので、戸数の削減を視野に入れた計画でないと、住む人にとっても、正直、危ないと思う場面が増えてくる場所になると思うので、そこところは委員の方にご理解いただけるかなと思っています。以上です。

【山中委員長】

ありがとうございます。それでは、鎌田さんのお話に対して、ご質問はありますか。

【谷口委員】

今のご意見で、子供の通学の危険性というお話があったと思いますが、その辺の問題が解決すれば、少し前向きになれるということでしょうか。

【鎌田氏】

少なくとも今の計画のままでは、そこはクリアできない。

【谷口委員】

私の両親は昭和 45 年から流山に住んでいるのですが、急に人口が増えたり減ったりというのは、今まで 3 回くらい、そして子供が急激に増えるというのは、結構経験しているのですが、通学路に関して、児童優先とか、朝 7 時からのスクールタイム、その時は、車は入らないとか、その辺の工夫は多分やっていけるのではないかと思います。それは流山市に対してのアクションになると思うんですけど。

【鎌田氏】

そうすると、ここのマンションは、その時間は車の出入りが一切できなくなるんですね。

【谷口委員】

子供がわっと増えるのは、経験者から言わせると、10 年くらいで、その後潮を引くように子供は減っていくので、それはそれとして、長い目でいろいろ考えて、希望とかを出されてみてもいいんじゃないかなと思います。お子さんの通学に関しては、南流山に住宅やマンションが建つ時も、必ずよく出

る問題ではあるのですが、その都度その都度、知恵を出し合って解決してきた面があるので、私としては、それは、あまり深く考えなくても解決していけるのではないかと、少しは思っています。

【山中委員長】

ほかの皆様いかがでしょうか。鎌田さんからは、登下校の事故等が心配であるということと、逆に言うと新しく住まわれる子供たちにも心配なこともあるから、ご自身のマンションだけの問題ではなくて街の問題として心配であるということですね。

【鎌田氏】

こちらのマンションは、出来て18年経ち、入った当時、赤ちゃん、小学生くらいで入学した子たちが、結構大きくはなっているんですね。ですので、こちらのマンションをうんぬんではなく、流山市が子育てに優しい街として、いろいろなところで、そういうブランディングをされていて、そういったイメージで来られた方が、蓋を開けてみたら、「なんでこんなに危ないの。」という話になると、そこはもう私たちの問題ではなくて、流山市のイメージの問題になると思うんです。またこんな狭いところに、「なんでこんな作ったんだ。」という話にもなると思いますし、もちろん事故が起きないことを、もちろん願っていますけども、どう考えてもやはり、この場所は危ないなど、私も、今のマンションが建ったと同時に、入ってきたのですけれども、そのときに、マンションの売り主のほうから、「おそろく建たないと思う。」と言われたのは、やっぱりその設置する道路が1箇所だけだからというのは、当時のディベロッパーさん達の意見、見解としてもっていたということは、やっぱりそれなりに危ないというか、そういう感覚の場所なんだろうなとは思っていましたので、そこにマンションというのは正直なところ驚きではあります。

【山中委員長】

はい、それでは、宮坂さんよろしいでしょうか。お願いします。

【宮坂氏】

宮坂と申します。今日はよろしくお願いいたします。私が、マンションの説明会の第1回目の時に第一声でお話しさせていただいたこと、それが私の意見の根本です。それが何かというと、7階建ては危険過ぎます。戸数の問題もあります。なぜかといいますと、法的に、あとは条例に則っているとはい

え、非常に特殊な地形になっています。ほかの皆様からも、意見としてあったと思いますが、ここは特殊です。袋小路です。この写真にありますけども、この右下の写真ですかね。赤い矢印が書いてあるところですが、出入口ここだけです。マンションの出入口は、6 mから7 m程度。そこに177戸が詰め込まれる。さらに、この右下の写真の道路幅、私、実際に測りました。ここの写真の道路幅は6 mちょっとあるのですが、この右下に向かっていくと道路はさらに細くなり、5.5 m幅です。さらに、電柱が出っ張っていて、一番狭いところは4 m 80 cm。ここを車が今すれ違えない状態。ここに、177戸詰めるんだっけ。で、私の生活している範囲であれば、お互い車ですれ違う時は、譲り合うということはあるので、おそらく普段は問題ないかもしれません。

事業者さんからも法的にはすれ違えます。というお話も伺っておりますけど、真ん中の車線がないので、みんな真ん中を走ります。困難かもしれないですけど、すれ違えるかもしれません。

ただ、ここの道路は近隣のマンションさん、パークホームズさんに結構お年寄りの方が多いというところもあって、デイケアの車両ですとか、宅急便の車両ですとか、そういったところがずっと停まっております。あとは良くないことではありますが、路駐も結構あります。

そういったときに私が一番気にしているのは、緊急車両です。消防車、救急車の到着が遅れる。1分1秒を争っている救急車が、ここの狭い道路の車のせいで到着が遅れる。新築のマンションの住民に対してだけではなく、近隣全てに影響があります。第2回か3回の説明会で、この話をさせていただいたときに、「数分遅れる程度だから迂回すればよいではないか。」という事業者側の回答がありました。考えられないです。もう一回言わせてください。根本は、法に則っていればいいのか条例に則っていればいいのか。私の見解では、法と条例は、全ての土地、全ての条件を網羅できるものではないと思うのです。特殊地形です。そこをぜひ考慮していただきたいということです。

先ほど谷口さんの方から、近隣の子供たちの安全について、貴重なご意見をいただきました。ありがとうございました。南流山等でもマンションを建てたり、ということがあったということでした。確かに工夫もあると思うんです。ただ、もう一度言わせてください。特殊地形です。あそこに、あれだけの大規模マンションは危険だと思います。

事業者側からの説明では、1回目から、7階建てが建ちますというお話でした。7階建ての方が、効率がいいから。効率は我々には関係ないです。事業者側の意見です。「7階建てにした方が効率がいい。戸数が増やせる。7階建ての方が、うちのマンションとの間がとれる。」という説明だったのですが、「特殊地形を考えていらっしゃいますか。」というところです。私の調停には

書かせていただいておりますけれど、根本は、先程スライドもありましたけれど、許可制で20mまで建てられます、条件によっては。というところがあるのですが、その許可は出さないでいただきたい。そうすることによって、戸数も減らすことができます。

私も会社員なので、企業としての利益等は普段痛いほど経験してるのですが、やはり一番大事なのは、利益ではないです。安心安全だと思います。あの道路幅で、6mの出入り口で177戸。火事が起きたらどうするんでしょう。消防車が入れないです。

縦覧の時にも書かせていただきましたけれど、震災が起きた時、必ずグリッドロックが発生します。動かなくなります。右下の写真の矢印反対方向に向かっていったところの交差点があるんですけど、そこは信号機がありません。普段で、今でさえ、右折は相当待ちます。では、信号機付ければという話ですが、そこに信号機付けたら、交差する道路が一車線なので、逆に、本線の方が停まります。専門家じゃないので、その辺のシミュレーション等は専門家にお任せすれば良いと思いますけれど、ただでさえ今は渋滞が発生している。そこに177戸は多いです。

再度、本題に戻ります。まずは7階建ての許可はやめていただきたいです。お願いします。どうしても流山市として、7階建て許可はやはり出すという話でしたら、次のステップで日影の問題なんです。うちのマンションとの距離の問題なんです。段階があると思います。「バイクの駐車場の位置を変えました。なので良いでしょう。」ではないのです。第一ステップは7階じゃなくて4階です。その後、日影問題です。その後、騒音問題です。流山市の安全安心という街づくりの基本方針、それに相当背くものだと思います。私は以上です。

【山中委員長】

宮坂さんありがとうございます。委員の皆さん、宮坂さんのご意見に対して、ご質問等がありますか。

宮坂さんがおっしゃったこと、肝心なのは法律としては問題ないとしても、今回の敷地の形状にそのまま法だけを考えればいいのかというところが根本のところにあるのですね。

【宮坂氏】

おっしゃるとおりですね。法に則っていれば、条例に則っていれば、基本良いと思うんです。ただ、この特殊地形は、流山市の今回の条例を、普通、碁盤の目のように綺麗に整備されている周辺地区なら条例に則っていれば全然問

題ないと思うんです。あくまでもここは特殊地形です。それが、そのまま条例を適用してよいのですか、という話です。私の根本的なところはそこです。

【山中委員長】

7階建てということ、それはいろいろな問題もそこに起因する訳ですけども、根本的には、住戸戸数ということですね。次に、日影の問題とおっしゃっていましたが、一番の懸念事項は、居住される人が増えるというところが、前にお話をいただいた皆さんも同じようなご意見だったかと思いますが、その敷地に見合った戸数ということを考慮すべきではないか、というお話ですね。

【宮坂氏】

おっしゃるとおりです。

【山中委員長】

はい、ありがとうございます。オガワさんお願いします。

【オガワ氏】

皆さんの意見で、ほぼ網羅されて発言されてくださったので、説明会に当初から参加させていただきましたが、そういう意見を言っても、なかなか明解な回答を得られない説明会であったり、納得いく説明がなかなかされてこなかったもので、こういう調停という場になってしまっているのですけれど、もっと住民の意見を聞き入れ、新しいマンションの方とも共存共栄していくためにも、もうちょっと寄り添った考えをしていただきたいと思います。以上です。

【山中委員長】

オガワさん、ありがとうございます。今のオガワさんのご意見に対して、意見や質問はございますか。

共存共栄ということですね。ありがとうございます。

調停申出人5名の主張を聞くことができました。次に事業者側の意見を伺いたいと思います。お名前を告げたうえで、発言をお願いします。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

三井不動産レジデンシャル、山添と申します。今まで、説明会を何度か開催させていただきまして、ご意見をお伺いしておりましたけれども、本日の調

停に対してのご意見というのは今伺いましたので、すぐにはお答えできないこともあるかもしれないですが、初めに都市計画課からご説明がありましたように、7階建ての高さ条件の緩和を受けさせていただいて、建築をする予定であります。理由としましては、もちろん事業性という面もありますが、敷地にゆとりをもって、離隔をとることによって、緑地の量であったり、あとは防災面、災害の話もありましたけれども、敷地周囲は災害時に周りの皆様も含めて通り抜けできるような形でも考えております。

西側の線路沿いの東武鉄道の敷地になっていきますけれども、そこは生活用通路という形で一般的に人が通られている状況ではありますので、我々の敷地内にも通路状の形で整備しまして、もう少しそこを通り抜けしやすいような形にということもありまして、敷地の境界から離隔をとるという計画をしております。そのため4階建てではなくて、7階建ての高さの緩和を使わせていただきたいという形で考えております。

何度かご説明をさせていただく中で、まず4月に7階建ての案を出させていただきましたが、この時も7階建てで、めいっぱい建てるということではなく、北側の境界から約9メートル程度離隔をとったりですとか、そうするとレクセルさんのように北側には6メートル道路1つ通っているぐらいの離隔がとれるのではないかと考えていまして、当初の7階建て案も、今回200%の容積率の敷地ではありますけれども、それをいっぱい消化しきることなく、計画をしております、我々なりに周辺への影響は考えたつもりでいたしました。

その中で強いご意見を頂きましたので、初めにご説明がありましたとおり、西側の棟の1列を削減させていただいたりですとか、日影を配慮しまして、東側の棟の1戸を削減して、駐車場の離隔をさらにとらせていただきました。6月にもう一度ご説明した中では、駐車場の位置を工夫しまして、さらに離隔をとるようにしました。

法に則っていればいいのかというご質問がありましたけれども、我々としては、もちろん法令に則ってやらせていただいている中で、この計画は成り立つと考えていますし、今現状としましては、容積率200%限度のところを185%程度、建蔽率は60%のところを44%で、空いているところの緑地を配置することで、流山市さんのグリーンチェーンに認定のレベル2を適合させる予定です。

今申し上げました、容積率、建蔽率もそうですし、離隔距離にしましても、ご意見いただいているレクセルプライムレジデンスさんと比較するのはどうかというご意見もあるかもしれませんが、レクセルさんは200%使い切っていますし、建蔽率も我々のほうが余裕をもって建てていますので、一般的に

それほど厳しい計画にはなっていないのではないかと考えています。

今までご意見を頂いて、こちらとしては、事業性も含めてになりますが、精一杯できることはやってきたということで考えております。道路ですとか、そのほか消防の話ですとか、ご意見を頂いておりまして、意見書でも頂戴しましたので、その点については見解書のほうで回答しているとおりになります。

【山中委員長】

どうもありがとうございました。委員の皆様から何かご質問はありますか。

【谷口委員】

日影のことを心配している声がありますが、それは図面としてどのように、朝から夜まで移るとするのは住民の皆様提出されていらっしゃるのですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

一番初めの4月の説明会の時は、平面図上でしかご用意ができていませんでした、レクセルプライムさんのほうの壁面のデータもなかったものですから、そのような形で提示させていただいています。壁面のデータはパンフレットの図面データがありましたので、それをもとに5月に開催した説明会の時には、壁面に対して日影のシミュレーションをしまして、ご提示をさせていただきました。一般的にそのような形で事業者としては説明をさせていただいていますけれども、レクセルプライムさんの壁面に凹凸がありまして、その凹凸も1階が一番出ている、2階、3階、4階は一段階下がっています。一般的なバルコニーラインは、もう少し下がっていますので、3段階ありますので、日影のラインはちょっと見にくいものにはなっていたと思います。ご意見もいただきましたので、元々ご提示していたものは、全ての時間が重なる図面になっていましたけれども、それは1時間ごとにずらして、資料を再度ご提出させていただいたという形でございます。

【山中委員長】

他はいかがでしょうか。

【高木委員】

いろいろ事前に資料を頂いていまして、その中で複数やり取りされている中で、行為者の結構強気の姿勢が見受けられたという記載があり、それで住民の方の感情を害しているのではないかと。いろいろ住民と行為者の間で説明

会があったときに強気で来ているのではないか。今の山添さんもお話では、企業の立場はわかります。これだけのものを短い期間で修正して、事業計画を立て直しておりますので。ただ、その前にちょっと怒らせてしまっているのではないかと思うのですが、それはどうでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

何回かご説明していく中で、そういった場面があったかと思います。ご指摘も受けました。我々としては今のような形では対応させていただいていると思っています。各説明会も2時間、2時間半、会話をさせていただいていますので、そういったことがあったご指摘を受けたことはありますが、真摯に対応をさせていただきたいと思っていますし、そのようなつもりで対応をしてきたつもりでございます。

【山中委員長】

他に、委員の皆様いかがでしょうか。

お話の中で、容積率は185%、消化しきらないようにしていて、建蔽率も44%ということで、法で定められたよりも少ない数字で抑えている。これは、先ほど皆様からご意見があった敷地の特殊性、こういったことを考慮した計画ということでよろしいでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

当初、4月にお出ししたときは、建蔽率も46%、容積率190%という状況でございました。これについても、離隔距離は先ほど申し上げましたように、もう少し容積を消化できますけれども、さらに日影の問題ですとか、離隔距離の問題があると思いましたので、初めから当社なりに配慮した計画としたつもりでございます。

敷地の形状は整形な敷地ではありませんので、その中で事業性も含めて検討しているものではありますし、あとは、初めの話に戻りますけれども、流山市で緑化ですとか、防災の話もちろん、街づくりの計画の中で出てきますので、4階建てで事業性を考えてめいっぱい建てるそうですね、かなり敷地の境界際まで建てざるを得ない形になりますので、そうではなくて、少し高さを緩和させていただく代わりに、周りの敷地に余裕を持たせて、その分、周りの皆様も享受できる緑ですとか、防災の動線であったりですとか、線路沿いの動線というところを整備する計画としています。

【山中委員長】

もう1点私からいいですか。延べ床面積が同じであっても、住戸の戸数を減らすということは、数字上は可能であると思うのですが、私も専門は建築ですから、それが事業性に大きく影響することは承知しております。申出人の皆様からの懸念事項は、周りの街への負担や、アクセスが東側の角一点に絞られているのではないかという点、そうなってくると、戸数というのはどうなのかということと、西側の東武鉄道側の敷地からの（図を指して）ここに通路を設けて、こちら側からも小学生や通勤の方々が通れるようにするというお話があったかと思います。そのあたりで補足説明があれば、つまりこれが街に対してこのマンションの計画が、どれくらい負担になって、それをどう考慮して計画をしているのかということについてはいかがでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

戸数の話ですね。おっしゃっていただいたように、商品性、事業性にかかわることではあります。延べ床面積を同じにして、戸数を減らすことは物理的には可能だと考えていますが、一般的に販売されているような分譲マンションの広さであれば、たとえ広くした場合でも、そこまで戸数の減というのは望めないのではないかなど。計算したわけではないですけれども。

現状の計画が最終的に今、168戸になっていますけれども、これが、極端に戸数が多くなるような住戸の計画にはなっていない。ファミリータイプ中心になっていますので、3LDKでそれなりの広さになっております。

【山中委員長】

ここの出入りをする方々が、東側の角に集中してしまっているのも、ここからの負担、あるいは安全性、緊急車両も含めて、そこを皆さん懸念しているので、そこはいかがですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

分散という意味で言いますと、メインのエントランスは先ほどからご指摘されている図面上でいうと、右上の接道しているところになっています。西側については東武鉄道さんの管理用の敷地がありますので、一般的に通行されております。本マンションの計画につきましては、西側棟の北妻から出入りができるように白くなっている部分を通路として考えていまして、ここから東武鉄道さんの管理用敷地に出られるようにして、初石駅方面にアクセスができるようにと考えております。南東棟につきましても、東武鉄道敷地に出られるように、南の妻側から出られるような計画をしてまして、こちらは

流山おおたかの森駅のほうにアクセスができるように、ということで考えております。加えて申し上げますと、自転車動線ですね、自転車につきましては、東側の敷地の真ん中ぐらいに、二項道路があり、接道しておりますので、そこからの駐輪ということで分散を考えております。

【藤原委員】

駐車は、最大で何台できるのでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

附置率は 80%になりますので、168 戸に対して 80%ですと、135 台、もう少し余裕を見ている可能性があります、およそ 135 台です。

【藤原委員】

それは、マンションだと全部使われて、135 台は中にあるのでしょうか。マンションの駐車場で空きというのがイメージできないので。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

エリアによって違いますので、何とも言えませんが、ずっと満車ということはないと思いますので、多少空きがある状態かと思います。

あまり空きすぎでは管理組合としての管理収入が修繕費等賄っていきませんので、それは、ほぼ埋まる想定計画としたいというのが基本的な考え方です。

【高木委員】

マンションの計画ですが、こういった袋小路の敷地の中で、その中の平面でめいっぱいの計画ですね。事業計画は企業の事情なんで、170 戸もないとだめですか。例えば、もろ南に向けてないですよ。B棟、C棟は東に向いている。そうすると、朝日は入るけれども、午後はそのまま超えちゃいますよね。それからA棟は西向きですから、午前中は日が当たらない。ようやく午後になって日が当たってくる。とりようによっては、南側を向けられると思いますが、そういった中で本当に 170 戸は無いと採算無いのですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

170 という数字がありき、ではありませんけれども、簡単に言うと事業性という話にはなってしまいますけれども、この土地に対して、我々としては事業としてやりますので、その中で最良の計画とさせていただいております。

【山中委員長】

当初の4月から、5月、6月と短期間で周辺の皆様への配慮ということで、容積率は190から185、建蔽率は46%が44%、住戸数は172戸から168戸という形で、配慮をしてきているということは、私たちも承知しております。これはいろいろな事業性やその他のことを勘案しながら考えていく中で、容易ではない。ですから、住民の皆様に対して、寄り添ってないことはないと思います。そこが、住民の皆さんが期待しているところと、まだ差があるというのが今日のところです。

ですから、歩み寄っては来ている、お互い歩み寄ってはいる、住民の皆さんももっとたくさんいろんなことがあるんだろうけれども、今日私が聞いた中では、論点は絞られてきていると私は感じたんですね。ですから、お互いが近づいてきているけど、まだ差が相当ありそうというところが、私の立場から感じたことです。

少しここで休憩にしたいと思います。

≪休憩≫

【山中委員長】

それでは、委員会を再開させていただきます。

本日はご説明ありがとうございました。私の個人的な感想ではありますが、調停申出者の皆様はご自身の利害だけではなくて、地域のこと、あるいは街のこと全体を考えながらご意見を頂いたというところが、非常に印象に残りました。

一方で、開発事業者も短期間の間に、ここまで案を修正しながら、なんとか近隣の皆様の配慮というのを形にしてこようということに努めてきた、というところは評価できる、とも思います。

ただ、お話ししたとおり、両者の間には、まだかなりの隔たりがあります。委員の皆様とも相談したのですが、委員会としましては、まず事業者に2つお願いがあります。

1つは、先ほどの話の中に少し出ましたが、日影図、こちら、壁面の日影図を作成されたというお話がありましたが、私共委員会としてもそれを是非拝見させていただきたいと思います。これがどれくらい影響を与えているのかを私たちも確認したいです。その中で、冬至の日影を作っているのではないかと思います。それだけではなく、春分秋分、夏至とか、ほかの季節ではどれくらいの影響があるかということも含めて図示していただきたい。

あと、お隣のマンションは少し壁面形状が特殊であるとお話がありました

が、できるだけそれを反映して、そのマンションの窓にどのように影響が出ているのかというところをきちんと表示していただきたい。

もう1つ、今日色々話がありました。私も聞かせていただきましたが、今日の会を受けて、さらに計画の見直し等ができるのかどうか、できるとすればどのようなことが可能なのかどうか、それについて少し検討していただきたいと思います。

どのような検討をされるかというのは、事業者の方にお任せはしますが、今日のお話で論点が見えてきていますので、その中でどのようなことが可能かということをご検討いただきたいと思います。以上2点、お伝えしましたが、事業者の皆様はそれでよろしいでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

まず1点目ですが、日影図については、すぐに対応ができるかと思うので、これは次回にということなのか、あらかじめお渡しするのか、いかがでしょうか。

【山中委員長】

それは2つ目の検討と合わせて、逆にいつぐらいまでだったら、検討してどのようなことができるのか分かりませんが、それも含めて、いつだったらできるのかを教えてください。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

2点目ですが、検討できるのかどうかという話ですが、今まで何度か対話させていただきまして、我々としては、「ここまでができることです。」ということで提示をさせていただいたつもりでございます。

考えることはできるのですが、これ以上のことは今現状だとできないと言わざるを得ないのですが、そういう結果ということもあり得ると思っています。そのような形でよろしいでしょうか。

【山中委員長】

それも含めてご検討いただきたいと思います。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

日影図と検討案を含めてどれくらいでお出しできるかということですね。

【山中委員長】

もし、今大体の時間を言っていただければ、次回の委員会のスケジュールの検討に入りたいと思っております。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

検討と社内の協議が必要になりますので、おおむね1か月程度になるかと思います。

【山中委員長】

承知しました。正直なところ調停案というのができるのかどうかというのは分からない状況です。ですので、事業者の方の検討の内容を見て調停案を作れるのかどうかを判断したいと思います。まずは1か月程度という話もありましたので、ご準備のほうをしていただきたいと思います。

委員の皆様よろしいですか。

【委員】

はい。

【山中委員長】

事務局は今の進め方でよろしいですか。

【都市計画課 松田】

はい。

【山中委員長】

以上で本日の議事を終了とします。では、進行を事務局にお返しします。

【都市計画課 海藤】

山中委員長、ありがとうございました。これで本日の街づくり委員会は終了となります。委員の皆様、調停申出人の皆様、事業者様、本日は長時間に渡り、ありがとうございました。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

皆様方からの調停書を我々は見えていません。今会話の中で行っていますけれども、それを頂いたほうがいいのかなと思っているのと、投影されている資料ですとか、頂戴できるのかどうかを確認したいです。

【山中委員長】

事務局いかがですか。

【都市計画課 松田】

現状、意見書等は縦覧で拝見していて、5名からの調停申出の内容については、書面ではお渡ししていなくて、今日、発言の中で聞き取った内容しか分からないこととなっております。欲しいというお話でしたけれども、差し支えなければ頂いたものをお渡ししたいのですが。

【小川氏】

是非把握していただきたい。掌握してもらいたい。

【都市計画課 松田】

5名様皆さん、よろしいですか。

【調停申出人】

かまいません。

【都市計画課 松田】

ありがとうございます。では、これはすぐに事務局のほうで段取りいたします。本日出たお名前等以外の、電話番号等は伏した状態とさせていただきます。

今日、画像でお示ししたもの、委員の方には配布しております。それと同じものを事業者様にも提示したいと思います。

調停申出人の皆様にも同じものを提示します。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

もう1点質問ですが、今、日影データというお話がありましたが、委員の皆様が、今までの説明会等でやり取りした資料や、意見書、見解書、どの程度ご存じだったのか分からなくて、それを教えていただくことは可能ですか。日影図等は説明会等でもお示ししているのですが。

【都市計画課 松田】

それは今度の資料を作るのに、委員の方が現状どの程度の情報を把握しているのか分からないと、資料が作れないからということですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

というのと、こちらからお伝えしたいことが伝わっているのかの確認です。

【都市計画課 松田】

はい。それは今日終わりましたら、委員の皆様にお配りした資料、基本的には縦覧図書等ですけれども、こういうものをお渡ししています、というのはお伝えします。

【調停申出人】

今後の進め方はどうなるのか教えていただけますか。

【都市計画課 松田】

今日のお話で行きますと、1か月ほどお時間を頂くということですので、次回は1か月後を目途に、この後委員の方と日程調整をして、次、いつ開催できるのかというのは、この後話をします。

1か月後ですので、おそらく11月ですかね、今が10月の中旬ですので、11月を目途に、日程調整をいたします。その際には、事業者さんはもちろんですけれども、調停申出者の方も来ていただくということによろしいですかね。

【山中委員長】

はい。

【都市計画課 松田】

同じような場を1か月後くらいに設定させていただこうと思っております。

先ほど委員長からもお話がございましたけれども、調停案のようなものができるかどうかはまだ情報として足りていないので、1か月後を目途に開く次の会議においてどういう方向になるのかというのを、その場で考えたいということになって、2回目の次があるのかどうかというのも現状分からないという形です。

【調停申出人】

承知いたしました。休みを取る必要がありますので、早めに言ってください。もしかしたら全員が出られないかもしれませんが、ご配慮いただければと思います。

【都市計画課 松田】

できるだけ早めに決定いたします。

【都市計画課 海藤】

それではこれで、本日の街づくり委員会は終了となります。委員の皆様、調停申出人の皆様、事業者の皆様、本日は長時間に渡り、ありがとうございました。

－以上－