令和6年度第2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	調停申出者	1 ページ
4	事業者	2 ページ
5	傍聴者	2 ページ
6	議事録	2 ページ～

1 開催日時及び場所

日時：令和6年11月25日（月）

午前9時30分から午前12時00分まで

場所：流山市役所第二庁舎3階 301会議室

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）

垣野 義典（学識経験を有する者）

藤原 八千代（学識経験を有する者）

染谷 等（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）

(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

3 調停申出者

倉橋氏、鎌田氏、宮坂氏

（欠席した調停申出者 小川氏、小川氏）

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】

定刻となりましたので、これより、令和6年度第2回流山市街づくり委員会を開会いたします。はじめに、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。東京理科大学教授の垣野副委員長です。千葉県宅地建物取引業協会の藤原委員です。千葉県建築士事務所協会の染谷委員です。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、本日出席している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。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。

それでは、本日の資料を確認いたします。本日使用する資料は、本日の次第A4版と、事業者説明資料A4綴じ1部と、A3綴じ1部の3点です。お持ちでない方が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8名全員の出席をいただいておりますので、流山市街づくり条例第40条第2項の規定により、会議は成立していることをご報告いたします。

次に皆様にご覧がございまして、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、マナーモードでの使用をお願いすると共に、通話をご遠慮願います。

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】

はい。今ご紹介いただきました、委員長の山中です。

本日の議事は、8月19日付で流山市長より調停依頼のあった、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に係る調停の第2回目です。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。

10月11日に開催した第1回目の調停では、調停申出人、事業者の双方からお話を伺った上で、我々委員会から事業者に、「冬至のほか春分秋分、夏至における壁面日影図の作成」と、「更なる譲歩案の検討」の2点をお願いしました。

本日はまず、この2点について、事業者から説明をいただきたいと思います。では、事業者から説明をお願いします。

【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。よろしく申し上げます。先ほどありましたように、前回の調停で委員長のほうから宿題を頂きましたので、本日ご説明の資料をお持ちしました。

壁面日影につきまして、まずご説明させていただきますが、こちらにつきましては、冬至のものと春秋分と夏至ということで、資料をお持ちしています。その次に、最後に譲歩案も、ということでありましたけれども、前回、欠席された委員もいらっしゃると思いますので、これまでも図面をいくつか変更してきていますので、その説明をさせていただければと思います。最後に再度提案ということでご説明をさせていただきます。

7階案①から③と書かれているのが、まず4月の段階で7階案を出させていたいただきまして、これを①とさせていただきます、説明会を何度かさせていただく中で、5月の段階で②案、6月の段階で③案で、今現状でご提示している案はこの③になります。今回は、④ということでお持ちしております。お配りしている紙の資料と同じになりますので、そちらご覧いただければと思います。

まず、日影の説明に入る前にですが、今回日影をかけるレクセルプライム様の建物形状が少し凹凸がありますので、最初に説明をさせていただきます。

現地の写真ですね、当方の計画地からレクセルプライムさんのほうを望んだ写真を掲載しております。赤で囲った部分、1階の出部屋、窓面と書かせてい

ただいております。ここがですね、一番前に出てきている部分になります。2階から4階、青で囲んでいる部分ですね、ここから1段階奥まって、2階から4階の出部屋面とあります。そのほかの部分、バルコニーの奥にあるサッシ面ですね、窓面を使って、今回日影図は解析させていただいております。その下に行きますと、販売時のレクセルプライムさんの図面から、断面図を切り取ってご説明させていただいておりますけれども、真ん中に点線で敷地境界線があります。右側が本計画地で、左側がレクセルプライム様になります。1階部分、先ほどの赤い部分と同じ出部屋の部分が敷地境界からおよそ1.4mほどとなっております。2階から4階の出部屋の部分が、青色の部分で、約3.6mとなっております。

次のページに行きます。こちらパンフレット図面から切り抜いておりますけれども、1階の平面図になっております。下側が本計画地になっておりまして、敷地境界線からですね約1.4mと申し上げたところが1階の出部屋部分ということになります。次に、2階から4階の出部屋部ということで、これは2階の図面を添付しておりますけれども、赤の線が間違えておりまして、この奥にあります、窓面が3.6m程ということで日影図を作っております。ということで、ちょっと建物に凹凸がありまして、1階の出部屋面が1.4m、2階から4階の出部屋面が3.6m、それ以外のところは、バルコニーの奥にある部屋の窓面で5.4mというところで解析を行っております。

次のページに参りますが、日影図の説明に入らせていただく前に、日影規制はどういったものなのかということをご説明させていただきます。こちらの日影時間等一覧表と書かれていますのが、流山市さんのホームページからとってきたものでございます。ここで言いますと、計画地は青で囲っている部分の第1種中高層住居専用地域になっておりまして、第1種高度地区ということで、後ほどご説明させていただきますが、3時間、2時間、4mという地域となっております。これがなんなのかということをご説明させていただきます。

左側が日影の影響を受ける建築物ということで、今回の建物はレクセルプライム様になります。右側が日影を与える建築物ということで、本計画の建物ということになっております。真ん中に敷地境界線で点線を記載しております。先ほど申し上げました3時間、2時間、4mが何かといいますと、まず4mというのは日影を与える建物の地盤面から4mの高さのところ、これが日影を測定する水平面になります。敷地境界線から5mまでの範囲については、3時間までの影がかけられるものとなっております。赤いところですね。5mから10mの範囲につきましては、2時間までの影を落とせるという形の規制となっております。ちょっとわかりにくいですが、高さ4mのところを計測しますよ

というものでございます。その下にもう少しわかりやすいように本計画地と、レクセルプライム様の先ほどの断面図に当てはめた図になっております。先ほど申し上げたように、4 mの高さのところ、この断面図拝見しますと、1階の階高は3 m弱ですね、2800mmという高さになっています。4 mの高さは、バルコニーの手摺の高さが1.1m程度なので、2階のバルコニーの高さくらいが4 mということでイメージしていただければと思います。ここから4 mのライン、赤い部分ですね、5 mの範囲までは3時間までの影の範囲という形になっております。今回建物は出部屋部分もありまして、約5 mのところには建物が建っておりますので、という状況です。そのため、1階部分につきましては、当然ながら4 mの水平面よりは下になりますので、影はそこよりはきつくなってきますし、出部屋部分につきましては、かなり敷地境界から近いものですから、そこにはそれなりに日影がかかってしまうというような状況でございます。

今申し上げました、法律的な日影の制限につきましては、当然建物の売買の際は重要事項説明等で説明はされているものと考えております。

別紙でお配りしております、添付資料をご確認していただきますと、法規制チェック図と書かれていますが、今回の建物が今申し上げました日影の制限に適合しているかどうかというのを確認しています。赤の一点鎖線、これが敷地境界線となっております。そこから外側の黒点線が、敷地境界から5 mのラインとその外に10 mのラインというものがあります。青のラインが、内側から3時間の影になるラインと、外側に2時間の影になるラインがございます。3時間のラインが、敷地境界から5 mより内側に収まっているか、2時間のラインが敷地境界から10 mのラインに収まっているかということで、日影の制限に適合していることを確認しております。

我々よく開発する際には、日影の制限ギリギリになることが多いですので、3時間のラインが5 mの点線にぴったりくっつくような形というのがよくありますけれども、今までご説明させていただいた中で、建物を削っている部分もありますので、少しここに余裕があるような計画に現状としてはなっております。

では、資料戻っていただきまして、今回お持ちした日影図の説明をさせていただきますと思います。日影図の種類ということで、日影図は2種類お持ちしております。図面も見ながらご確認いただければと思います。先ほどの別紙の資料の裏側に、日影図①というものがございます。上下二段に分かれております。上半分がですね、時刻日影図というものになっております。これは8時から16時、それぞれの時刻で影を落としている範囲を示しているものになっております。ですので、時間が移っていくにつれて影がどうなっていくのかというところをイメージしていただくという図面になっております。

下段のほうが等時間日影図といいまして、8時から16時の間で、時刻に関係なく、1日の間で何時間、合計で影を落とすのかというものを示した図になっております。その際、「※」で記載しておりますが、法的な制限の中では機械式駐車場は建物ではありませんので、影を反映する必要はありませんけれども、今回お見せした図面には機械式駐車場も一つの「箱」として日影を反映しておりますので、補足させていただきます。

今添付でご覧いただいている、「日影図①」というものが、冬至における日影図になっております。下半分の等時間日影をご覧いただいたほうがいいのかと思いますけど、先ほどから申し上げておりますとおり、やはり出部屋部分がありますので、1階の出部屋部分はかなり距離も近いということもありまして、5時間、6時間というラインも出てきているかと思っております。6時間につきましては窓面より下になっているかと思っております。

出部屋部分につきましては、やはり階数も低いということと、距離も近いというところで、日影は5時間、6時間というところも出てきてはいますが、それ以外の部分につきましては、1階部分で下に薄く4時間のラインが出ている部分もありますけれども、そのような日影の状況になっております。

添付資料をめくっていただくと、「日影図②」というのはですね、先ほどの時刻日影図をそれぞれですね、8時、9時、10時というように分けて記載しているところです。こちら、参考にご覧いただければと思います。

めくっていただくと、「日影図③」というものがござります。こちらが春秋分の日影図になっております。春秋分の日影図につきましては、時刻日影図ですね、上半分をご覧いただくと、朝8時では一部影がかかっている部分があります。これは、8時ですので、8時から少し時間が経つにつれて、影がなくなってくるものと考えています。そのため下半分ですね、一日のうちに何時間影を落とすのかという等時間日影図につきましては、春秋分では影がかからないというようになっております。1時間未満ですので、ここには出てきていないというような形となっております。またページめくっていただきますと、「日影図④」というような形で記載しておりますけれども、こちらは夏至になります。念のため作成は致しましたが、春秋分で落ちた影も夏至では落ちていません。日影につきましては以上になります。

続きまして、新たな④案の説明の前に、これまでの経緯を今一度触れさせていただきます。上の表の4階案につきましては、高さ規制12mに適合させるとすると、ということで、参考案になっておりますけれども、4月20日から①～③という形で、2回変更させていただいております。数字的な比較表ということでご覧いただければと思います。その下に参りまして、今回のご提案の流れというところでございますけれども、添付資料の図面をご覧

いただきながらの方がいいかなと考えております。本計画につきましては、高さ制限 12mのエリアではありますけれども、流山市のほうで高さ制限の緩和措置の制度がありますので、こちらを利用させていただくことを想定しております。これを利用させていただくことによりまして、図面のほうをご覧くださいと、右側が4階参考図ということでありまして、4階で建築しますと周囲に空地が取れず、非常に窮屈な建築になってしまうというところがありますので、今回流山市の高さ制限の緩和を利用させていただくことによりまして、敷地内の周囲に空地が取れるようになっていきます。高さは高くなるのですが、この空地を利用させていただきまして、緑の増加であったりですとか、防災、災害時に敷地内に歩行者動線を確保できるような形を想定しておりますし、西側の線路際につきましては、今、線路際の通路を近隣住民の皆様が通られておりますので、敷地内に歩道状の空地を設けまして、より使いやすいような形で計画ができるのかなと考えております。

この計画を4月20日の説明会でご説明させていただきまして、これを①案ということでご案内させていただきました。説明会の中でさらに日影の緩和ですとか、お声もありましたので、5月に入りまして、②案を提示させていただいております。この②案につきましては、①案と比較しまして、図面の添付資料のほうをめぐっていただければと思います。A棟北側のルートということで、西側のほうをA棟と呼んでいますけれども、西側の棟の北側、赤い網掛けの部分ですね、こちらを1列削減をいたしました。C棟、東側の棟につきましては、こちらの5階部分の1戸を削減させていただいております。それによりまして、北側との離隔距離につきましては、A棟のほうは9.2mから15.3m、C棟につきましては5階部分で14.3mから19.8m、変更で離隔距離の拡大を図っております。建物がなくなった分、建蔽率の低減であったりとか、空地率が上がっているというところ、あと戸数が減ったことによりまして、それに加えて駐車場の地下1段ないし地下2段を設けることによって、駐車場の一列を削減して、駐車場につきましても離隔距離をとる変更をしております。

その後、6月16日の説明会におきましては、建物のボリュームはもうこれ以上変えられませんということで、ご説明をしているのですが、変更した点としては、バイク置き場を隣地境界から離す変更と、駐車場の配置をもう少し動かしまして、離隔距離をさらに約1m離すという提案をさせていただきました。

長くなりましたが、このように2回変更案を提示させていただいておりますので、事業者としては、ご意見を聴きながら、やれることは今までやってきたということで考えております。そのうえで前回の調停で、「さらに変更できることは。」というお話もありまして、その場では、「今までやってきておりまし

たので、これ以上は難しいかもしれません。」というお話もさせていただきましたが、もう一回検討してまいりました。

図面はないのですけれども、変更案の④ということでご提示させていただきますのが、戸数の話も一部出てきておりましたので、今回、事業性も含めて床面積を減らすという判断には至らなかったのですけれども、住戸の平均面積を大きくすることによって、同じ床面積ですけれども、戸数を7戸削減するというので、再度提案させていただきたいと考えています。

具体的にはA棟、西側の線路向きの棟で、ワンスパン削減することによりまして、西側の棟の平均面積を増やすということになります。これで、総数で161戸、それに伴い駐車場の削減もできますので、129台ということで再度の提案とさせていただきます。

今までの話の中で、この案でまだ隔たりがあるということは十分認識はしておりますけれども、事業者としてもできることをということで検討したことになっております。平均面積を広くしますと、事業的には売却できる床は変わらないのですが、やはり、売れなくなる可能性が非常に高いということが今の不動産マーケットだと認識しておりますので、そういった点を踏まえての今回の検討ということでやらせていただいております。以上でございます。

【山中委員長】

ありがとうございます。まず、委員会から委員の皆様から何かありましたら、事業者のほうにお願いしたいと思えます。

【垣野委員】

垣野でございます。駐車場の地下化、6月16日案をベースにしなが、それまで、検討重ねてきていただいて、最終的には7住戸削減、駐車場も削減するという経緯も含めて、わかりやすくご説明いただきありがとうございます。

昨日、この周辺の敷地を見てきて、冒頭に見せていただいた柵というか、レクセルプライム様のほうで1階で柵が建てられていて、今日見せていただいた写真だと、その前に緑が植わっていたと思いますが、現状は緑が取り払われていて、柵だけが残っている状態で、それも踏まえて今回の日陰に関しては、冬至は、さすがに厳しいにしても、1年を通して見たときには、それほど極端な日陰の落ち方はしていないんだらうなということが、読み取れてわかりやすかったです。現状この、レクセルプライムさん側の柵の前のところ、緑が植わっていたり道になっていたりするのですが、この図の状況でよいということでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

元々この敷地は駐車場になっていました。道のようになっているところが車路になっていまして、駐車場をなくしたところに雑草が生えている状態になっています。一度、8月だったと思うのですが、ご意見を頂きましたので、一度、草刈りをさせていただいております、そのあとまた生えているということもありましたので、11月の頭に再度、これは8月の段階ではレクセルプライム様側のところだけ草を刈ったのですが、11月は全体の草刈りをいたしました。

【垣野委員】

そうすると11月に刈っていただいたということですね。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

はい。

【垣野委員】

先ほど公開空地の話をしていたので、それにつなげて、レクセルプライムさん側の柵も含めて伺いたいのですが、それ以外に公開空地に対して、例えば西側は、もうすでに自転車1台通れるか通れないかくらいの幅で、お二人でご老人の方が並んで歩くには結構な狭さだと思うので、ここを拡幅して、かなり生活動線としては使われている場所なんですけど、拡幅して通りやすいようにしていただいているという理解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】

今回の計画ではそのようにするように想定しています。1点補足させていただきますと、線路際の細い道につきましては、道路ではなくて民地になっておりまして、東武鉄道さんの所有地になっております。皆さんが生活用通路のように現状では使われている部分ではあります。どのようにというところはこれからになりますが、そこを使われている方は多いので、そこから本計画の敷地内も同じような歩道のような形で整備すれば、近隣住民の方も含めて利用勝手がよくなるのかなと考えています。

【垣野委員】

ありがとうございます。東側の提供公園というふうに、少し三角形の敷地をとっていらして、これは、住民の方が使う公園なのか、それとも周りの子供た

ちも使えるような公園なのか、その辺の提案はこの提供公園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】

提供公園の中の仕様につきましてはこれから協議をしながら進めていくことになるかと思えますけれども、提供公園ですので、流山市さんの開発の要綱で定められたものでございます。最終的には市のほうに提供する形になりますので、本計画地の方のみではなく、近隣住民の方がご利用いただける公園になります。

【垣野委員】

丁寧の説明いただきありがとうございます。

【山中委員長】

委員の皆さん、ほかに質問はございますか。

【谷口委員】

この提供公園ですが、右上のところ、北東のところちょっと鍵先になっている感じなのですが、これは仕方のないものなのですか。素人目に見るともっとすっきり鍵先にならないような形になると見た目もおしゃれでいいような感じがするのですが。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

提供公園の形状も含めて、今後流山市様との協議の中で形状は変わる可能性はあると考えております。今現状の今回の敷地形状の中で、道路に接している必要もありますので、このような形状になっております。

【山中委員長】

集合住宅側の入り口としてどうしても必要なところかなと、その幅を確保するとやむを得ずこの形だと。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

はい。住宅側の車路、歩行者動線及び提供公園の入り口というところで、接道するという形になります。

【山中委員長】

他いかがでしょうか。

【染谷委員】

千葉県建築士事務所協会の染谷と申します。先ほどの路線敷きとの関係ですが、現在は路線敷きと、この敷地の間にフェンスがあったような記憶があるのですが、このフェンスは取り払うのか、どうなのかということが1点と、この歩道の部分とマンション敷地の間の境というのはどのようになるのか、ある程度自由にできるものなのか、その辺をお伺いしたいなと思います。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

現状、図面上の左から行きますと、線路がありまして、先ほど申しあげました、今住民の方が使われている歩道のような通路があって、我々の計画地となっています。線路と歩道のようなもの間にはフェンスがあると思うのですが、それは特に変わらないです。歩道状の通路と本物件の敷地の間には石で作られたフェンスのような柵みたいなものがあるかと思うのですが、今現状で考えているのは、それは取り払って通路部分とレベルを合わせて、一体的なような形で使えるように計画したいとは考えています。少しレベル差がありますので、どのようにレベル差を均らしていくかというのはこれから検討になります。

【染谷委員】

ありがとうございます。そのようになればかなり道幅が広くなって使い易くなるな、と思うのですが、それは東武鉄道と、「通っても良い」という話ほどの程度進んでいるのでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

協議はこれからです。

【染谷委員】

それはできないということもあり得るということですか。

【東武鉄道 北熨斗】

東武鉄道の北熨斗と申します。よろしくお願いたします。今回このマンション事業に、我々東武鉄道も参加をしておりますので、こちらの歩道の件につきましては、我々はマンション部隊であり、他に鉄道を管理している部署があ

りますので、そちらと協議を進めております。擦り付けること自体はそこまで問題がないという話にはなっておりますので、一体的に使える形では、できるのではないかとという形で検討はさせていただいている状況でございます。

【染谷委員】

ありがとうございます。

【藤原委員】

宅建協会の藤原と申します。お部屋の1戸を広げて案を作っていたと思うのですが、全体的に広くするのか、それともA棟だけなのでしょう。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

広げるのはA棟を1スパン無くして広げる形になります。建物全体の幅は変えていませんので、A棟の中でという想定です。

【垣野委員】

レクセルプライムさんの敷地境界から、15mくらい西側をセットバックしているとか、何か所かでどれくらい引きをとっているかということを示しているのですが、もう少し、15mというのは大体どれくらいなのかイメージしやすい説明を頂くことは可能でしょうか。10mあれば、かなりプライバシー含めて、一応何とか保てるよねというのはあるのですが、何かこの数字で、15mがこれくらいの距離だよ、というものはありますか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

ちょっと感覚的なところになるので難しいかもしれませんが、よく住宅地で6m道路というのはあると思うのですが、6m道路挟んで住宅が向かい合ったりすることはあるかと思います。そういう意味で言うと、道路2本分、6m道路2本分というイメージで考えています。

【垣野委員】

ありがとうございます。

【山中委員長】

他にはよろしいでしょうか。

事業者からは壁面日影の資料ですとか、説明会の資料の説明がありました。これについて調停申出人の皆さんからお話を伺ってまいりたいと思います。

率直な感想とか、事業者を確認しておきたいことがありましたら、ご意見と感想をいただければと思います。

【宮坂氏】

宮坂と申します。

【山中委員長】

宮坂さんよろしく願います。

【宮坂氏】

この議論の大前提を確認させてください。前回の打合せの後に、うちのマンションの住人からアンケートを取りました。今回調停で5件しか出てないのですが、うちのマンションの人ってあまり関心ないのかなと思ったんですよ。これ任意のアンケートなんですけど、127人から賛同のお声を頂いております。これ戸数でパーセンテージにすると約60%の方が、反対ですと。建設に反対というわけではないんです。4階建てを7階建てにするのが反対ですと。

一ついい意見がありました。これ今日の議論の参考になるのかなと思いますので、大前提としてお話させてください。この方の第一希望、「公園とかにするべきです。」東初石に公園はないんです。街づくりにおいて非常に大きな問題になっています。ただ、私個人としては、事業者の土地を、公園にしろというのは少し難しいのかなと。第2希望、「戸建住宅にしてください。」、これもちょっと個人的にはどうかなと。ただステップの話としては第3ステップ、「4階建ての小規模マンションにする。」7階建てではなく。で、第4ステップ、これが、日影ですとか、騒音ですとか、その話の流れになるべきだと思っています。今、前段の話を聞くと、今すでに④の話しかされていない気がするんですね。我々が言っているのは③の話。4階建てを7階建てにしたら厳しいわけ。で、今日は④の話に終始するのか、それとも僕は、まだ③の段階がいいのかなと思い、この大前提。なので、先に話させてもらいました。

このままですと、日影の話で今日終わっちゃうと思うんですね。周辺道路の話で終わっちゃうと思うんですね。我々が言っているのは、あの特殊な地形、袋小路というところに161戸の7階建てを詰め込んだら、危ないよね、という話、第3ステップの話。これを第4ステップにすり替えるのはまだ早いのではないかと思っています。

【山中委員長】

宮坂さんからの、そもそも今回の話し合いの前提が、どこを想定しているの

か。ということについて、これは事務局から、議論の前提をご説明いただきたいと思います。

【都市計画課 松田】

都市計画課長松田でございます。よろしくお願いいたします。今ご質問いただきました、前提条件の整理ですけれども、この調停そのものは7階建てのマンションを建てたいという構想に対しての話し合いになります。

ですので、1～3を飛ばして4になっているというお話でしたけれども、この場としては4を話し合うという場になります。ただ、前提の前提となる、「高度の特例の許可が下りるのか、下りないのか」というのは、また別の議論ですが、今回の構想は、「それが下りたら、こういうプランをやりたいよ。」というのが前提で始まっていますので、4の議論の場と考えています。

【山中委員長】

それでは次の方、お名前を言ってからお話ください。

【倉橋氏】

ありがとうございます。倉橋です。今、事業者さんのほうから改めて日影の話をされていたと思うのですが、私としては1番影響のある部屋に住んでおります。それについて、私としては、この日影図の状況でいいのかなというところを皆様にご判断、ご確認を頂きたい、資料を出したいのですが、投影してよろしいでしょうか。

【山中委員長】

委員の皆様よろしいですか。

<委員一同、同意>

では倉橋さん、資料の投影をお願いします。

【倉橋氏】

私は建築関係については素人ですので、何度か説明会を受けたときにも何度も事業者さんの方には、もう少しわかりやすい説明をしてくれないか、というところと、一番我々説明会の時から出部屋の関係もありますし、ちょっといびつな形をしていますし、1階、2階、3階、4階、といびつな形をしているところもあるので、模型でも作って我々のマンションに影を照らしてもらって、そういうので説明をしていただけませんかというお話をさせていただいたのですが、それが結果叶わずですね、素人なので、わかりづらい説明で、こ

ここまで来ている状況でございます。

とは言いながらも我々も何もしないわけにはいかないと思っていますので、冬至から1か月くらい早いと思うんですけども、11月19日に、個人部屋の撮影をさせていただきました。その時の様子と、当然今建物が建っていない状況ですので、日影のシミュレーションの状況を鑑みながら最後に結果みたいな形で示していますけれども、まず、時間ごとに今こういった状況ですよ、ということをご説明させていただければと思います。

こちら11月19日朝8時時点の話です。先ほど説明のあった出部屋がこちら、先ほど先生のおっしゃったフェンスがこちらになります。これがもともと入っている敷地、こちらのほうが私の部屋のアルファルームです。ここに専用庭ではありますけど、一応共用部という形で管理している庭があります。

ここのテラスの上には、2階の部分が出部屋として出ていますので、見た目としては引っ込んでいる状態ですね。こちら側の左側の窓がありますけれども、リビングルームも入った形で撮っている写真でございます。右側は専用部を中心として撮っているところです。今の状況ですと、8時になってだんだん日が入り始めるかなという状況になります。今いただいているシミュレーションが5月19日の7階案だと思っておりますので、一部影が入っているかなというところでまとめております。

時刻は9時になります。見ていただいているとおり、非常に明るい状況が今、朝9時になってくると、この時期、1月、2月くらいでも日が入り始めて非常にホカホカして、冬の朝は暖房付けないくらい、熱いくらい日が入っている状況でございます。こちらにもありますとおり、一部当然影があるものの、十分な日照りがある状況です。こちらが建築されると日陰になる。B、C棟が邪魔になって日陰になりますよという話をされております。

次に10時、完全に日が入る状況でございます。ただし、建築物ができますと、完全に全部日陰になる状況でございます。

11時、11時も日が入っている状況、この日は洗濯物を干していないのですが、朝子供を見送って、その後に、洗濯物を干すという生活をしている状況ですけれども、建物ができると日陰になりますよという状況になります。

12時になるとこちら写真見てもわかるとおり、若干右から日影が入って、要はこっちのほうから出部屋の影響を受け始める、シミュレーション上は一部影があるものの、日向はありますよというシミュレーションになっております。こういう提示になっております。後で表示しますけれども、図面の備考欄にも書いてありましたけれども、建物本体からの影響は、ほぼ映りませんといった結果が表示されております。

1時になりますと、建物がない状態でも日がだんだん下がってきて、リビン

グでは当然、日が入ってきていない状況でございます。一方、建物ができた場合でも、シミュレーションでは日が入っていることになるんですね。入らないのですよ。今の状態でも入らないのに、なぜ建物ができたら入るのか、私には理解できないです。素人なのでシミュレーションがどの様にやっているのか。先ほど言われた4m以上の長さでやっていればOKなのか、それであれば建築基準法、通りますよということなのか、ただし現状で日陰になる状態であり、日は当たります、と言われていた状況は事実でございます。

同じように14時以降、だんだん日影が入ってきますので、日が当たらない状況です。こちらについても、建物ができた状態では日が当たりますよ、という状態を示されている状態でございます。

15時も同じです。完全にこれ影だと私は思うのですが、違うのですかね。

16時について撮影できていないので、写真はなしですけども、16時でも一部入りますよ、と。どうやったら入るのか私には理解ができないということになります。

最終ページに、結果、今の状況と頂いているシミュレーション結果を建物建ったら結果こうなのではないかということで示させていただいております。現状、先ほど示しましたとおり、「▲」が一部日陰、一部日照ということで表示させていただき、9、10、11、12、13時というところが日が入り、14時以降はもう日が入らないというのが今の現状でございます。

これが冬至になるともっと悪くなって、(日陰になる)朝が早くなって、これがだんだん「×」(日陰)が早くなってくると思っています。シミュレーション上では一部日照がある場所、日陰がある場所というのを同じように「▲」。先ほど示しましたように9、10、11、12時が「×」で、13、14時が「○」となっています。15、16時も一部日陰があるものの、日照があるような形で示されているのかなと思います。ただ、先ほど言ったとおり、今の建っていない状態と、シミュレーションを回したときにですね、シミュレーションが合っている合っていないというのは私には判断がつかないところがあるんですけども、現状を是としたときに考えてみると、冬至の時、建物があると想定したときには、おそらく全部日が入らないのではないかなという懸念しかない状態でございます。

こういったところから私の疑義というところですけど、やはり出部屋部分の影響を含んでシミュレーションしていないところが一番大きいのではないかなと、むしろ、ここは加えなくていいんですかね、と、法律的なところはわからないので確認させていただきたいなというところと、以前からですね、先ほどから申し上げましたように、当初の説明会から、ちゃんと示していただかないと私ども素人的にわからないので、ちゃんと誠意ある示し方をして下さい

よ、という願いはさせていただいたのですが、結果、今でもこういった形になっているところで、改めて委員会の皆様も、第3者としていらっしゃるころなので、こういったところを、事業者と直接やり取りしてしまうと、ああだこうだとなってしまいますので、こういったところ正確な判断をしていただきたく、急遽で作ってしまったのですが、そういった形で提示させていただいておりますので、こういったところの資料を参考にですね、もし必要であればですね、冬至の日の影だったりするところでもいいですし、人数限られてはいますけれども、どうしても中を見たいということであれば、入っていただいて、我々が詐称していないというところ、写真のデータもちゃんと日付が入っていますので、そういったところで示していますけれども、今の状態の現実を見ていただくというのが、と思い、今日この場で発表させていただいております。

僕は第1回の時も申し上げましたけれども、これは一個人的な話ではあるところもありますけれども、やはりマンション全体でも先ほどの賛同書を頂いたところも、思ったより、想定以上に集まっている。やはり安全安心のために、というところも一つ大きなところだと思いますので、そういった意見の争点というのはちょっと、この前提というのは崩さないように考えていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

【山中委員長】

倉橋さんありがとうございます。詳細なご自身の部屋の資料をありがとうございます。この委員会は基本的に調停者と事業者がお互いに話を言い合うという場ではないので、今のは、我々に対しての資料提供だったというふうに考えたいと思います。委員の皆さんからは、倉橋さんの声について、何かご質問ご意見はありますか。

実態としてよくわかったということで、お部屋の様子よくわかりました。我々の世界では自己日影と言ったりはしますが、建物自身の、ご自身の日陰の影響ももちろん生活している方にはありますので、それについては承知をいたしました。

事業者についてはまとめて最後に、追加でご説明があればという形で進めようと思いますが、事業者はそれでいいですか。

【事業者】

はい。

【垣野委員】

すごくわかりやすい、本当に生の話を順序良くしていただいてありがとうございました。すごく日陰の状態はよくわかったのですが、たぶん、このシミュレーションの中にフェンスが入っていないというのが、かなり大きいかなと、それが、差として出てきてしまっているのではないかと思って、実際現場を見てみると、フェンスが1階は目隠し、目隠しするということはつまり日陰を及ぼすことなので、フェンスが影響してしまっているかなというのは感想としては思いました。

【山中委員長】

今現状だと、目透かしというか、不透過なフェンスでしょうか。

【垣野委員】

スリットは開いているんですけど、ほぼ室内は何も見えないようなフェンスになっていて、1階を防犯というか、かなり強く守っていらっしゃるという柵になっています。

【山中委員長】

それでは、鎌田さんご感想お願いいたします。

【鎌田氏】

私は、日照というところに関しては実は関係ないのですけれども、ずっと、説明会の時から資料はいただいていたのですが、やっぱり、ちょっと私今日見せていただいて、全然実態とは違う、机上の空論と言ったら言い過ぎなのかもしれませんけれども、資料として本当に信用していいのかなと、説明会の時から感じてはいたんですけど、やっぱり、不信心は残る資料だなというのは今日改めて思いました。

前回もお話したのですけれども、さんざん説明会で、「これは最終条件です。これ以上の削減はできない。」と言われて、今日改めてワンスパン減らすというお話ではあるのですけれども、正直あの敷地、あの出入り口に対して、結局160戸、それかける世帯数、だいたいファミリー層向けということですから、3、4人。車の出入り、子供たちの出入り、人の往来、配送とか、7戸どころでは、そんなに影響、明らかな効果というのは見えないだろうなというのは思いました。とにかくやっぱりあの敷地が特殊なもの、袋小路とおっしゃっていますけれども、宮坂さんもおっしゃっていたのですけれども、それはどうにも変えようがないと思うので、そこに対して、もちろん街づくりこれから

も大変だと思いますよ。既存の方の安全も守った、街づくりを考えていただきたいなというのは思います。

近くにも中学校があって、駅伝すごく頑張っているんです。今回全国大会、行ったらしくて、やっぱり周りの人たちも、そうやって走っている姿を温かく見守って、子供たちもすごく挨拶してくれて、そういう子たちの頑張りも、安全も確保してあげたいなと思いますし、もちろん子供たちが増えて、あそこのマンションが増えて、子供たちが賑やかになるということも喜ばしいことではあるんですけども、それを安全なうえで、それを確保できるのかという、そこが私としては、不信感が残る今の計画かなというのは、今日話を聞いてもその不信感はぬぐい切れなかったです。以上です。

【山中委員長】

鎌田さんありがとうございました。

事業者の説明が終わりました。我々の質疑も終わりました。調停申出人からのご意見もいただきました。

追加のご意見はありますか。

【宮坂氏】

すみません、最初、大前提のお話をさせていただいたので、ちょっとお話しさせてください。事業者にというお話ではなくて、委員会にというところで、私の意見は前回もお話させていただいたとおり変わっていません。袋小路という特殊地形に、あの戸数のマンションは、周辺住民、新しく入る人たちにとっても危険ですよ、というところの私の意見は変わりません。ただ先ほどちょっと申しあげたとおりですね、130人以上の方々の意見というのも書かれているので、ちょっとこの場で、委員会の方々に、僕らにはない意見もたくさんあるので、ちょっとお聞きいただきたいなと、時間をもらってよろしいですか。短いので。全部の意見が危険だよと、9割近くが危険だよと。

【垣野委員】

すみません、先ほどから危険という言葉を使ってらっしゃるので、もう少しだけ具体的に教えていただいているいいですか。

今回の変わった土地だと、車がどんどん出てくるよとか、通学路とか子供たちがこの辺を歩いたりするとき、これだけの間口しかないところからどんどん車が出てきたりとか、そのことが危険だよとおっしゃっているのですか。

【宮坂氏】

それが一つ、もう一つが、入り口が狭いので、この先の道路、幅が4.9mしかないんですよ。車すれ違えるんですけど。あとは、この出入り口、小学校に一番近い出入り口ですね、車が出る出入り口、小学校に一番近い出入り口、ここに160戸近くの小学生、中学生が朝一斉に出てくるんです。それって危険じゃないんですけど。というところですね。

【垣野委員】

やっぱり、この初石周辺の方というのは、車で通勤されたりする方が多いのですか。

【宮坂氏】

多いです。この意見の中にもありました。この辺は車社会ですよ。新しいマンション、駐車場80%にしていますけど、足りませんよ。うちのマンション100%埋まっています。隣のウッドパークも100%埋まっています。そうなったら当然、路駐が増えますよ。地域に駐車場はもうないです。どこまで停めに行くんですけど、という意見もありました。

【垣野委員】

ありがとうございます。

【宮坂氏】

すごいなという意見がありまして、子供の字で、「公園建ててください。」と、結構グツときますよ。先ほどの倉橋さんの意見と似てるんですけど、「日中朝から電気をつける生活をしたくない。」という、倉橋さんのようにアルファームが右側にあるところは、1階の部屋半分は倉橋さんと同じ状況になる。半分の方たちが倉橋さんと同じ状況、冬至のころは1日、日が当たらないという状況になります。先ほど口頭で言った駐車場の話に、「だれがどう考えてもこの袋小路の地形に7階建てはおかしい。」誰が考えたってそうですよね。これ、後ほど提出させていただいてよろしいですか。

【倉橋氏】

提出したほうが、有効性とか必要であれば、一応提出してもいいという許可は得て、賛同を得ている状況ではございます。ただ当然事業者にはお出しするものではないと思いますので、この委員会に対して出せればというところ。

【山中委員長】

見たい気持ちはありますが、ただ、調停申出者の方に対して、事業者と調停案を作るのがこの委員会の目的なので、それが委員会として妥当かというところ、微妙なところがございます、市のほうで一回預からせていただくという形で、直接今日の委員会の資料とはしない、ということにします。

【宮坂氏】

なるほど、承知いたしました。この賛同書の大前提をお話していなかったで、我々が提出させていただいた調停の申し出を打ち出して張り出しました。こんな意見で今調停を申し込んでいます。これに賛同していただける方は、賛同書を出してください。ですので、あくまでも我々が出した調停の後押し、という形でご認識ください。で、その回答率は60%、普通アンケートって、無回答、無関心バイアスとか考えると、30%超えれば十分成立するので、それが60%以上の人が賛同していただいているというのを認識いただけるとすごく助かります。

【山中委員長】

はい、ありがとうございます。委員の皆さん、いかがでしょうか。事業者のほうに先ほどの意見に対して、補足の説明があるかないか、これを問う形によろしいですか。

では、事業者の方、補足説明があればよろしいですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

日影の方だけ説明させていただきます。日影図につきましては、先ほどお話がありました、自己日影ですとか、目隠しフェンスも日影図には反映していません。あくまでも我々の建物が日陰を落とす範囲を示しているものですので、そのほかの部分は日が当たりますよという図面ではないです。こういうものを出すのが一般的だと考えています。もちろん自己日影も反映していませんし、周辺建物からの日影ですとか、こういったものも反映はしていません。

【山中委員長】

先ほど資料に対しての不信みたいなものもありましたが、これはシミュレーションとしては正しくて、自己日影であるとか塀とかは考慮しないのが、いわゆる一般的である、ということによろしいですね。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

はい。

【山中委員長】

そのほかに、何かご説明はないですか。

【山中委員長】

では、委員会からの質問になりますが、4階に仮にした場合というのは、建物が、その分低層になるけれども、事業性を考えれば当然ですけれども戸数は減らせないので、先ほどの案の中にもありましたけれども、かなり建物が北側の、申出人のマンションの建物に近接するような計画になりますけれども、日陰その他ということで考えると、どっちがいいのか、特に1階の方々に対しての影響については、ぱっと見ると7階案は隣地境界、いわゆる申出者のところからは離れているので、高さがどう影響するのか、それとも離隔がどう影響するのか、このあたりいかがでしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

4階案との日影の比較という意味で言いますと、建物は、やはり近くなってくるという部分、あと、東西、横に長くなるという部分、あとは機械式駐車場が少し近接してきている部分があり、高さが低くなりますので、影の長さの部分、朝とか夕方の時間の上の階の方へ与える影響というのは階数が高くなる出てくるものです。逆に、敷地に近くなることによって、低層階への影響というのは、日影をかける時間は、長くなります。4階のほうがですね。

資料には付けていないのですが、もしよろしければ4階案での日影図を作っ
てはいます。

【山中委員長】

委員の皆さんいかがですか。

【垣野委員】

ぜひ。

【山中委員長】

何か投影できるものはないのですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

こちら4階案の日影図で、冬至のものになっています。上は時刻日影図、下は等時間日影図です。1時間ごとに区切ったものはないので、下のほうを見ていただいたほうがいいと思いますが、お手元の7階と比較していただくのがいいかと思います。上のほうに及ぼす影響というのは少なくなります。ただ、先ほど申し上げましたように、建物が近くなる、東西に広がる、機械式駐車場が近くなるというところを踏まえると、低層階に与える影響というのは大きくなってしまうというものです。

【山中委員長】

グレーになっている部分は何時間日陰が落ちる計算ですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

グレーは8時間、終日日影になります。

【山中委員長】

8時間。終日ですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

もちろん、先ほど申し上げましたように、機械式駐車場も全部箱として日影をかけていますので、法的な適合はしています。

【山中委員長】

これはなぜかという、低層のほうを外側に張り出している形状になるので、鉄道の線路側の方に。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

そうですね、西側にも広がりますし、東側にも広がるから。

【山中委員長】

両側に広がることの影響が、背面側の（4階案平面図の西側棟北端を指して）ここですよ、ここが迫っていくのと、（4階案平面図の東側棟北端を指して）こちらのほうについても近くなっていく。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

そうですね、はい。

【山中委員長】

はい、わかりました。ちなみにこれで何戸なんですか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

152戸です。

【山中委員長】

はい、わかりました。事業者さんから質問、あるいは、調停者への質問も含めてございますでしょうか。

よろしいですか。ではいったん、ここで、休憩を取りたいと思います。

<休憩>

【山中委員長】

それでは委員会を再開したいと思います。皆様お待たせしてしまいましたが、委員の間で、開発行為者の説明と調停申出者の意見を踏まえて、どうしたらいいかというところを考えていただきました。

結論から申し上げますと、まず、今回開発事業者の方から提案があった、具体的には7戸住戸を減らす、事業者の言い方で言うと7階案の③から④に変わるところでの7戸減ということでした。これについて、これは、調停案として値するか、妥当であるかどうかということを考えて、結論としては、「調停案として妥当であろう。」と判断をいたしました。

ただし、調停申出者がおっしゃっていた件、特に、まちに対する安全性についてということについては、これは、考えていかないといけないというところがあります。しかし、これをこの敷地の事業者だけに安全性を考えろというのは限界があるというところでもあります。

少し異例ではありますが、委員会としては、流山市に対して、この集合住宅は合法ですから、この建物が建つということに対して、「周辺の街に影響ができるだけ及ばないように配慮をしていただく。」という言葉が付記させていただいて、我々としてはこれを調停案とさせていただきたいと思います。

委員の皆様よろしいでしょうか。

<委員一同、同意>

それでは、事務局、これで両者に対して合意を尋ねてよろしいでしょうか。

それでは、開発行為者の方にお尋ねします。今、私の委員長の方で出させていただいた調停案、これを受け入れていただくことは可能でしょうか。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

はい。こちらからお出ししている案ですので、基本的には。受け入れる形とは考えておりますが、会社なので、会社の方に報告して確認する必要があると思っています。

【山中委員長】

承知しました。調停申出者の皆様についてはこれでいかがでしょうか。おひとりずつ聞いていきたいと思えます。

【倉橋氏】

倉橋です。大変申し訳ないんですけども、とても受け入れられる妥結案ではないと考えております。

その理由といたしましては、先ほどの7戸住戸減というお話もありましたけれども、結果的に面積的には変わってないという話から、日影について影響が無い。若干7戸減るので3人4人の家族で二十何人が減るところは当然わかりますけど、結果的に160戸というところについての、先ほど流山市の方にも協力を得てってところがあるのですが、何ら安全性を担保する方法、例えば警察署とか消防署だったり、そういったところについて事業者として、再三説明会の時から申し上げてますけど、何ら進展がないというところについて、いささかその辺について、今この場で決めてしまっているのかなというところで心配であります。

意見聴取、最初の説明会の意見書を市に対して出させていただいた時にも、それにすら、全く検討案すら出してきていない状況というのも、非常に、我々、このまま行ってしまって本当にいいのかなと考えております。それに対して、今日のこの7戸案というのは、非常に満足というよりも、共存共栄する上で飲むことはできないんじゃないかと考えております。

もう一点、先ほど私の部屋について示ささせていただきましたけれど、結果、悪い方向でしかない。シミュレーションの妥当性が先ほど委員長の方からも言っていただきましたけれど、自己日影っていうんですかね。これについて反映されていないということは。一点だけ先に聞いてもいいですか。この自己日影が入っていない場合でも、建築基準法的には通るものなのですか。

【山中委員長】

これは、開発事業者の方からお答えいただいた方がいいですね。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

あくまでも建築する建物の日影が法的に制限内で収まるか、というもので判断されるものだったと思います。

【山中委員長】

自己日影は考慮されなくても、法的には基準を満たすということですね。

【倉橋氏】

ありがとうございます。となるとですね、極端な話、今回の件も事業者が別で、複数棟建つとなった時、棟ごとに事業者が変わるとなった時にですね、個人的な話になりますけど、私の部屋が、一日中冬至の期間日照がなくても、法律的には守られる（建築が認められる）ということですかね。

私の見解ですけれど、当初から説明を受けた時に、2、3時間でも日照が保たれば通ります、という話でずっと聞いてきたんです。今回、先ほどご説明しましたとおり、「実際違うんじゃないですか。」というところを事実として今日ご説明させていただいたつもりなんですけど、日照の範囲内ってことは法律的にOKというのであれば、我々こういうふうに今、日照の問題を言うことはできないのかなど。違いますよね。日照権としても、論点の一個だと思っていますので、それが前提の、私も法律的なものが分からないので、ここを決めない限り、「例えば法律で守られることについては知らないよ。」と言われたら、我々としても正直言うことがなくて、言えなくてというか、心しか訴えられないです。

【山中委員長】

わかりました。倉橋さんの質問に対して、事業者から、日影規制の法律について、もう少し補足説明を、先ほどご説明ありましたけれども、どういうふうに合法か、合法じゃないかっていうのが判断されるのかというところについて、補足の説明をお願いします。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

なかなか補足の説明が難しいんですけども、影響を受ける側の建物の形状については、そこは考慮されないです。あくまでも建てる方の、反対側の建築物の日影が法的に収まっているかどうかで判断されるところです。極端な話で言うと、今回の1階の出部屋のライン、全壁面がその部分だったとすると、やっぱり日影は厳しくなりますので、それが相手方の建築物に影響されるということはないです。ですので、出部屋の自己日影があるのも確かだと思いま

すけど、あくまでも建築する建物が法的に則っているかどうか、そこで判断されると考えております。

【山中委員長】

法的には、測定面が地面から4 mの高さのところ、隣地境界から5 mのところは3時間になります。5 mから10 mの範囲は2時間になるというところが、法的には問われるところであると。そのうえで、自己日影等、自身の窓で本当に明るく日が差すか日影になるか、ならないかっていうところは、法的には問われてないということですね。

【三井不動産レジデンシャル 山添氏】

はい。そのように考えております。

【倉橋氏】

ということは、結果的に我々共存共栄していこうというところで、全く配慮されてないということが、今日ここで判明いたしました。先ほどのシミュレーションで2時間くらいは入るということでしたけれども、先ほどお見せしたとおり、全く入らない結果になってくるんじゃないかっていうところで、そういうところで言いますと、共存共栄とはいささか遠い、配慮が全くない状態であるというところがわかりましたので、結果的に、非常に残念な結果でした。

既設の住民に対して全く配慮がない状態のまま、建設計画を進めようとするというのが、本当によろしいんですかね。としか言えないなど。非常に残念な結果、妥結案ではないかなと思っております。率直な意見で大変申し訳ないのですが、そこだけは守られてくるのかな、といった思いもあったので、我々、私の子供が小学生で、今後、その家をですね、その子に、継いでいってもらおうと思っているところで、流山市子育てに優しい街というところもあるんですけど、非常に残念だなと思っております。

【山中委員長】

宮坂さんいかがですか。

【宮坂氏】

基本的には倉橋さんと同じです。僕が何度も申し上げてきた安全面について、先ほど流山市の方でやっていただくということでしたけど、具体的などころで、何を考えられるのか。道幅を拡げる訳にもいかない。そして路駐対策をしますって言ったってたぶん意味がない。なぜなら、この辺の住宅って結構お

年寄りが多くて、デイケアの車が、今でも朝必ず停まってるんですよ。そんな中で、道幅を拡げる訳にもいかない。あれは路駐になるんですかね。宅急便のトラックとか必ず停まっていますよ。その対策と言うのは、僕はできないと思ってる。以前、時間帯を決めて車を指定する、という案が出ましたけど、できないと思います。なぜなら、初石駅の東口ができるんですよ。新しく。その道。今まさに建てようとしているマンションの道が一番近道なんですよ。となると必ず増えるんですよ。路駐が増えるんですよ。

そして新しいマンション 80%しかないんです駐車場。路駐はどう規制したって増えますよ。そこに小学生が、朝毎日わらわらと出てくるんですよ。事故が起きないはずがない。すでに、ヒヤリハットで事故りそうになってる人がたくさんいるんです。この交差点。なので、ここ、市として具体的にどうしてくれるのかっていうところを示していただかないと、我々は納得しないところを、この場でイエスとは言えないです。

【山中委員長】

宮坂さん、ありがとうございます。私の方から少し補足をさせていただきたいと思います。

調停が目指すもの、街づくり委員会ができること、議論できる範囲というのがありまして、その中で我々はどうしたらお互いがいいところに妥結案ができるかというところを、街づくり委員の中で議論しています。その中で、まず、7階か4階か、というところが、申出人の方々にとっては大きな違いであったということをも十分承知しています。

ただ、4階で事業性を求めるものを作ると、かえって周りに対して良くない影響も出てしまうだろうと、これも今日の話し合いの資料の中で委員としては分かった。ということは7階の中でも、できるだけのことをするべきだろう。今回そもそもが7階案での調停ができるかどうかということで街づくり委員に出されてますので、我々としては7階案として考えている。

その中で、法律を守っているか守っていないのかというところで言うと、専門の委員の皆様からもお話がありましたけれど、合法になっているし、本来建てられる規模よりも、かなり下げているところもあり、しかも1回目の住民向けの説明会の中では、4戸削減されたということですが、今回の街づくり委員会では、7戸さらに削減したということで、合計11戸分配慮ということは、おそらく事業性を考えるとかなりリスクがあるように思います。

もう一つの論点は、この敷地の中だけで安全性というものを、どこまで頑張らせることができるのか、事業者の方に配慮していただくということができるのかっていうところがありました。やはり事業者に負わせることには限

界がある。

宮坂さんのご意見にあったように、具体的に市は何をやってくれるのかを聞かないと判断できないということはわかります。ただ、ここから先は、この街づくり委員会ではちょっとそこまでは言えないです。だから私は宿題のような形で、市の方も入っている委員会ですから、そこについてはちゃんと明記をしようと思ったのです。

それをもって、我々街づくり委員会として、何か成果（調停の合意成立）を得るべきか、調停打ち切りなのかをするかしかないんです。その時には何かしらの前進をして調停という形を取ったうえで前に進んでいっていただくしかないのではないかと、といったところが、私たちの委員の意見になります。というところで、書くか書かないかというのは、私たちは大きいのではないかと考えていて、市の方に配慮をしてくださいます、というところは議事録も含めて、ちゃんと書いておいたほうが良いのではないかと考えてのことです。

【宮坂氏】

ありがとうございます。1点だけ、4階案と一番最初に提示していただいた1回目の説明会の時に、あれは、何も説明を受けていないです。一番最初に説明を受けた時に、「既に、もう7階建ての許可が出ています。」というオーラを出しながらの説明会だったので、2回目の5月には、「では、7階建ての許可が市から出ているのであれば、削減とか、位置をずらすとか、駐車場を削減とか。」の議論になったのですが、4月時点で許可が下りていないという事実が分かったのが、6月以降ですよ。そんな説明ってあります。その時点で、まずおかしいんです。

【山中委員長】

鎌田さんから、この調停案についていかがでしょうか。

【鎌田氏】

今回の調停案、今までの話し合いで納得できるか、できないかと言われたら、それはできないですよ。基本的に私の言いたいことは大体言っていたんです。4月からの説明を含めて言っていたので。

先ほど、今回、口頭で図面がない状態で、7戸減という話で案が出ていましたけど、具体的に見たかったなというのは感じます。口約束だけで7戸減らさって言われたところで、じゃあそれが、具体的にそれがどういうふうに反映されるのかというのが、わからない状態で、これで飲んでくださいと言われても正直納得はできないかなとは思っています。

【山中委員長】

もう一度調停申出者の方に確認ですけれども、私どもが、今示した調停案に対して、「この調停は受け入れます。」と、言っていただきますと少なくともそれは調停案として、文書として残ります。これは約束事として、事業者の方にお話しさせていただくということが出来ます。先ほどの付記する部分について、流山市の方に対してもそうです。もしですね、ここで皆様が合意しないということになると、私どもとしては、非常に残念というか、本当はそうしたくないのですけれども、調停打ち切りという形にしかできなくなってしまいます。そうなった場合は、本日の7戸減という提案とか、市の方に、委員会として申し入れをするということも白紙に戻ってしまうというところですよ。

その上で、申出者の皆様は、今回の件、不成立ということによろしいですか。

【倉橋氏】

その上で言ったら、納得いかないところなんですけど、確認なんですけど、これで我々が、「この調停案を飲まない、妥結は到底飲めない。」と言った場合には、このまま開発されてしまうものなのですか。市にもお伺いしたいんですけど、高さ緩和というのは認められてしまうものなのですか。

【山中委員長】

事務局お願いします。

【都市計画課 松田】

松田でございます。事務的な手続きのお話を差し上げますと、委員会自体は、調停で両者の合意・協定を結ぶこと、あるいは調停を受け入れられないから流れる、というそのどちらかで終了いたします。

その先は、開発許可手続きというものに事業者としては入っていきますので、手続きは進んでいきます。

それとは別に、高さの緩和の許可手続きというのは別で行われますので、建築するための開発許可の手続きと、高さを緩和する手続きが、この後同時に行われていくというのが事務的な流れになります。

もうひとつあるのは、先ほど、100名以上のアンケートご意見があると伺いましたので、そちらは、市の方で委員会とは別に預らせていただいて、それに対する取り扱いについては、今お答えできないですけれども、どうすべきかというの市の方で考えるという形になっていきます。

【倉橋氏】

開発事業計画案ないし高さ緩和の件に対して、我々が今回の調停について満足しなかったとしても、進んでしまうものなんですか。我々の、共存共栄だったり、既存住民の意見は結果的に抜きで、そういった計画案を市としては進められてしまうという形になるんでしょうか。

【都市計画課 松田】

進められるか、進められないかという2択で答えれば、進められます。皆さんご承知かと思えますけれども、今回の計画も全て合法の中で行われていると思えますし、今後の開発許可手続きも、高さ緩和できるかどうかの手続きも、法律と条例の手続きの中で進んでいきますので、そうすると共存共栄ですとかどこまで配慮できるかというのは、法律とか条例論ではなくて、お願いをどこまで受け入れられるかっていう話になると思えます。それが、今、受け入れられない、お互いが妥協できない、となってきましたと、法律条例の手続きとしては、それをもってして止めるということとはできないので、手続きは進んでいくという形になります。

【倉橋氏】

わたしの認識が間違っていたら申し訳ないです。そのための流山市街づくり条例じゃないんですって。

【都市計画課 松田】

そのための条例なんですけれども、折衷案っていうんですかね。お互いが歩み寄る場所を探して話し合いをした結果、歩み寄れる場所を見つけられなかったから、やむなく終わろうというのも条例上はあり得る手続きになっています。

【倉橋氏】

流山市街づくり条例の、何に対しての配慮がされるか、よく見ると色々な環境だったり、安全安心既設周辺住民の配慮という言葉が至る場所に出てきていると思うんですけれども、その配慮がされていない、少なからず、今、安全安心と我々既設住民への配慮が、我々調停申出者からすれば、されていないという意見しか申し上げていない状況ではございますが、それでも条例としては、他が満足していれば、通ってしまうものなんですか。

【都市計画課 松田】

はい、通ってしまう条例です。

【倉橋氏】

じゃあ、委員会のメンバーに聞きますけど、それって、この会をやってる意味っていうんですかね、流山市の街づくり条例として意味があるものなのか教えていただきたいです。

【山中委員長】

難しいですね、正直。簡単に言える話じゃないというのが委員長としても、委員の皆さんの、休憩時間が長引いたのもそういうことであって、みんながこれはすごくドライに、「○」か「×」で言えたわけではないです。

ただ、私たちの委員会が意味はあるかっていわれると意味はあると思っ
ていまして、この後、私が聞いている範囲では、こういうふうにはですね、第三者の委員会が双方の意見を聞いて、調停案を作るような場というのはなくなっていくのではないのでしょうか。この後ありますか、開発とかで、こういう場は。

【事務局】

ないです。

【山中委員長】

ですから、ここしかないんです。我々としては、本当は総合的な街づくりだとか、言いたいところではありますが、やはりこれは事業者と調停申出者の中でどういうふうに妥結案ができるかというところを作る委員会ですから、その中で言うと、妥協はどこまで、何を考えつくか、条件付きというのが先ほどの市に対しての申出というところになりますけれども、ここまでに来てきたこと、私は当初の説明会には参加してませんので、どういう説明があったのかは正直わかりません。

ただ、これまでのプロセスを見ていくと、私ども建築の専門も多いので、見ていくと、決して事業者が全く無配慮でやっているということではないと、つまり戸数であるとか、建物の位置であるとか。シミュレーションに機械式駐車場というのは入れないのが普通ですが、そういうのを入れた上でそれを見せ
ているっていうところを含めると、誠実に対応しようとしているのだと思います。

ただ、そもそも求めているものの差が大きいというのも重々承知しています。我々としてできる範囲のところの中での調停案というのが、これなのかな

と思っております。

この後、もう1回事業者さんにもう1案作ってくださいと、これを永遠に繰り返すこともできるかもしれませんが、経済活動を含めて止めるっていうのは委員会がやり続けるというのも、地域にとっても皆様にとってもメリットがないと思っております。ですので、この案を出させていただきました。

【宮坂氏】

今皆さんのお話を聞いて僕なりに理解したのが、この場、街づくり委員会としての、この議論というのは、冒頭で申し上げた、「7階建てになったときにどうなるんだっけ。」というところの議論だと、冒頭で話がありましたと思います。ですので結論的に流山市の街づくり委員会さんが調停案として出したのは、7階だった時に、「ここまで市に頑張っただね、ここまで業者に頑張っただね。」という調停案を作ったというものになります。

これは、ありがたいと思います。これはこれで、この調停案に我々が「反対ですよ。」となると、出ないで終わってしまうことになるので。7階になった時に市にお願いするというのは、個人的には出していきたくと思います。これ出さなかったら、出さないで歯止めが利かなくなるだけだと、という僕の理解であってますでしょうか。

【山中委員長】

そのとおりです。

【宮坂氏】

もう一つ。今後どうなるのかっていう議論について。流山市として、高さの12mから20mという緩和措置は出てません。これはこの委員会とは別に、市に対してまだ余地がある。

この委員会としては、7階案ステップでの、調停案としては個人的には出していただきたい。だけど、今後、(高さ)20m。本当にいいのだけ、あの袋小路で、あんな狭いところにいいんだっけ、という話は市に直接やらせていただくという理解で宜しいでしょうか。

【都市計画課 松田】

緩和の手続きの中に、住民の方が参加するというシステムはありませんので、こういう場がこの後出てくるとか、正式に緩和について意見交換をする場はありませんけど、先ほどお聞きしている書類はお預かりしますので、こういうご意見があるよ、というのは事務局として受け止めた上で手続きに入っ

ていくというのは可能だと思います。

【鎌田氏】

もし今現時点では3人とも、納得はいかないと思っているんですけども、では、仮に今回の調停案を破棄して、調停成立しなかったってとして、事業者側が建築許可申請をする時に、これが7戸減ではなくて、前の段階の計画で出されることもあるってことですよね。調停案を破棄した場合、可能性として。

【山中委員長】

これは、私は事業者ではないので、我々委員会からは答えられません、我々の中で、合意できたものはない、ということで、前の③のところからスタート、事業者の言い方でいうところの、7階案の③のところからスタートとすることにしても、それはなんら瑕疵がないということだと思います。

整理しますと、開発行為者の方は、私どもが示した調停案の方で、持ち帰るということではあります、基本的には受け入れる前提でよろしいですね。

【事業者】

はい。

【山中委員長】

調停申出者の方は、今のところは合意しないというご意見が最初がありました。これについては、どうでしょうか。

【倉橋氏】

少なからず、この第2回をやっていただいたんですけど、解決策案みたいな形では残せないんですか。妥結じゃなくて。せっかく委員会の方に入っていたいて、お互いの意見を聞いて第三者として意見を聞いていただいて、この案で妥結っていうのではなくて、プロセスっていうところで、やっと、面積変わらないで7戸減案、なんだろうっていうところも正直ありますけれども、そういったところまでは、この会で持ってきました。というところは、これも事実じゃないですか。プロセスとしても。市にも入っていただくところを付記するっていうところを、当然我々側としても事業者だけでも駄目だと思いましたが、警察署だって消防署だって道の案件を考える上で必要だと思っていて、そういうところも積極的に市も参加しなさいよっていう意見を今解決策案としてまとめていただいた、という結果は駄目なんですかね。妥結したっていう形にしなきゃいけないんですかね。

【都市計画課 松田】

協定に押印はしないけど、今の2つの話は生きてほしいという、そういうことですね。市役所側としては、話は受け取ります。議事録も残りますので、全くのゼロではないです。あとは7戸減に対する、事業者の考えは妥結と押印というものが無いと、議事録は残りますけれど、口約束みたいな状態になることを、そもそも飲むか飲まないかっていうところもあると思うんですね。結論が正式に出てないのに、「口で言ったから絶対守るよね。」ともいえないところを、ハンコも押さないのを、どう社として取り扱うのかっていうところ次第なのかなと思いますけども。

【倉橋氏】

流山市の街づくり条例の委員会でこういった案が、対策、少なからずこれをするべきじゃないですかっていうところで示したっていうのが残るんじゃないですかね。

【都市計画課 松田】

それはもちろん残ります。記録も作ります。公表しますので。

【倉橋氏】

それに対して、どう今後の建設計画に盛り込んでいくっていうところは事業者さんが当然、立場で考えていかなければならないと思っはいますけれども、そのプロセス自体が無くなってしまうのはどうなのかな。おっしゃっていたようにドライに考えなければいけないところも、当然私も社会人やってますので理解はしているところではあります。であれば、本当の妥結という意味では、2回では済まないと思うので、ただ、それほど時間も、ということがあるのも理解しますので、プロセスは残していただきたいな、というのがあります。ここで、「イエス」、「ノー」というところは、ちょっと厳しいかなと。説明会の時にも、私、事業者さんの方に、私の家住みたいですかって聞いたら、答えなかったんですよ。回答しないっていうところは明らかに影響があることをわかっている。配慮してないっていう後ろめたさはあるんでしょうね。といった個人的な見解もあるので。この場で、「じゃあ、はい。」というわけには。ごめんなさい。

【山中委員長】

恐れ入ります。ちょっと予定の時間を大幅に超えておりますので、今、委員

会の委員の皆様ともお話ししましたが、今日のところは、調停申出者の皆様のご意見がまとまらないということで、もう一度改めて市の方で申出者のみなさんのご意見をまとめていただいて、これの中で、調停を打ち切るという結論であれば、調停打ち切りを書面で送らせていただくと。

逆に、調停案を、いろいろ条件はあるにしても調停の方を良しと、言っていたら、それは調停（合意成立）という形の案を作らせていただく。内容的には先ほど申し上げたことですが、文面として作らせていただく。という形で今日のところは閉会とさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。

<一同、同意>

では、事務局に戻します。

【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閉会とさせていただきます。委員の皆様、調停申出者の皆様、事業者様、長時間にわたりありがとうございました。

—以上—