

第 2 3 号様式（第 2 5 条関係）

意見書に対する見解書

令和7年/2月 2 日

（宛先）流山市長

住 所 東京都中央区八重洲一丁目 4 番 16 号
氏 名 東京建物株式会社
代表取締役社長執行役員 小澤 克人
電 話 03（3274）0111

住 所 大阪府大阪市明石東成区東小橋 1-11-10
氏 名 株式会社ロンコ・ジャパン
代表取締役 福西 靖之
電 話 0120（1504）65

（※法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

流山市街づくり条例第 3 3 条第 1 項の規定により、意見書に対する見解書を提出します。

意見	見解
別紙参照	別紙参照



意見回答書別紙

意見番号	意見	回答
① -1	1. 開発許可の根拠 本構想は、以下のとおり市街化調整区域における開発許可の対象外であることから、本構想で示された建築物の設置は困難であると考えられます。ついては、開発許可の取得を可能と考える根拠をお示し願います。 本構想の実施にあたっては、高低差のある敷地の盛土及び切土の、構内車路の整備並びに新設道路の建設といった開発行為が必要となります。このため開発許可を取得しなければなりません。都市計画法第 34 条においては、市街化調整区域において開発行為を許可できる場合を第 1 号から第 1 4 号まで限定列挙しているところ、本構想については第 1 号から第 13 号については該当しません。残るは第 14 号となりますが、国土交通省の開発許可制度運用指針によれば、第 1 4 号の運用にあたり流通業務施設で「許可して差し支えないものと考えられるもの」として挙げられているのは、物流効率化法により認定を受けた特定流通業務施設のみです。しかしながら本構想の説明会において事業者より物流効率化法の認定は受けていないという説明があったことから、開発許可を取得するのは困難と考えられます。	本計画地は市街化調整区域ですが千葉県開発審査会の許可基準を満たすべく計画を進めております。運用方法の詳細は決まっておりませんが、現段階での計画をご説明申し上げており、今後、関係各所との協議を進め千葉県審査会の基準に則り許可を取得する予定です。
① -2	2.建築物の最高の高さ 本構想の建築物の最高の高さは 31.0 メートルとされています。しかしながら流山市開発事業の許可基準等に関する条例第（以下「開発条例」という）35 条、同規則第 26 条及び別表第 9 によれば、市街化調整区域内において建築物の高さは、「10 メートルを超えないよう努めるものとする。」と規定されています。近隣住民の住環境保全の必要性、本構想地に接する南柏本州団地地区の地区計画（2005 年決定）においては建築物の最高の高さを 9 メートル以内に抑制して 20 年間にわたり住環境保全に努めてきたこと、及び本構想は物流効率化法による認定はなく公益性に乏しいことを踏まえ、最高の高さについて 10 メートルを超えないよう願います。	本計画の建物高さについては 31mを超えないよう計画しております。10m程度の高さですと物流倉庫としての用途が機能しないため、現状の計画にてご理解を頂きたく存じますが、今後、計画を進める中で建物高さ、景観等への配慮は検討させていただきます。

① -3	3.その他の高さ制限 説明会資料においては判然としませんが、市街化調整区域における以下の高さ制限について遵守していただくとともに、遵守を確認できる図面を提示願います。あわせて建築物の周囲への影響を把握するため、当該図面においては地盤面の高さについてもお示し願います。 ・道路高さ制限：20メートル（適用距離）、勾配 1.5 ・隣地高さ制限（建築基準表）20メートル（立ち上がり）+勾配 1.25 ・隣地高さ制限（開発条例）10メートル（立ち上がり）+勾配 2.5 ・日影規制：高さ 1.5メートルの水平面において、境界線から 5メートル超 10メートル以内は日影時間 4 時間以上としない。 境界線から 10メートルを超える範囲については、日影時間 2.5 時間以上としない。	流山市で定める市街化調整区域内の道路高さ制限、隣地高さ制限については規定を満たした計画として進めております。 日影規制につきましては、前出（①-2）の通り物流倉庫として計画しており基準を満たすことが難しいのが現状です。しかしながら当該規定については、努力義務となっており、基本的には現状の計画にてご理解を頂きたく存じますが、引き続き日影の影響緩和としてこういった配慮ができるかは検討して参ります。
① -4	4.雨水調製施設 南柏本州団地の東南地区は周囲より低い地形のため水が溢れやすく、たびたび内水氾濫が起きています。「流山市内水ハザードマップ」によると平成 20 年度及び令和 3 年度に内水氾濫が発生しています。マップには未掲載ですが令和 5 年度にも発生しています。従来、本構想地は森林が多く保水力があったのですが、森林伐採が始まった令和 3 年 4 月以降、保水力の低下により内水氾濫の頻度が高くなっています。 このため、雨水調整施設については万全を期していただきたく、開発条例第 19 条、同規則第 19 条及び別表第 4 に即した貯留量を確保願います。 ・別表第 4 の計算式によると、雨水調整施設の貯留量は、$2.657812 \text{（ヘクタール）} \times \text{（1,300（貯留量）} + 15 \text{（堆砂量））} = 3,495 \text{ 立方メートル}$となります。 なお、新設道路（15メートル）の場所に現存する水路は容量が小さく、これまでの内水氾濫時にも排水不良となった経緯がありますので、雨水調整施設のオーバーフロー水の排出先は新設道路の側ではなく市道 251 号線の側にさせていただくよう願います。	本計画敷地内に条例の規定に準じた雨水貯留槽を計画しております。雨水貯留槽からのオーバーフロー先については新設道路側（市道 83042）の計画としております。新設道路の施工に際しては、既存水路の改修工事も含め検討しております。いずれに致しましても道路管理者と協議を行い指導に従い計画を進めて参ります。
① -5	5.西南隅の緑地確保 本構想地の西南隅に直接接する 4 軒の家屋のうち、3 軒には現に〇〇が居住しておりますので、住環境保全の観点から当該 3 軒と接する本構想地内に最低幅 5メートルの緑地帯を設定し、樹木を植えていただくよう願います。	本計画立案に際しては、隣接地から計画建物（物流倉庫）の離隔（約 12m）を確保すべく計画致しました。限られた敷地での計画であり、物流施設としては駐車場、出入口や車路、スロープ等様々な付帯設備も必要になります。当該箇所においてはスロープが該当しますが、お申し入れの植栽帯を確保することが難しい事ご理解ください。

① -6	6.本構想地全体としての緑地確保 5.で言及した緑地を含め、本構想地全体として開発条例第 18 条及び別表第一 2 に即して公園、緑地又は広場を事業区域の面積の 5%以上確保願います。あわせて景観維持及び土砂崩れ防止の観点から、緑地にはできる限り樹木を植えていただくようお願い申し上げます。	条例の基準に従い 5%以上の緑地を確保すべく計画を進めております。
① -7	7.新設道路の歩道 新設道路（15 メートル）の場所に現存する道路は、もともと近隣住民の生活道路です。このため、トラックが行き交う中で高齢歩行者や自転車が安全に通行できるよう、新設道路の南側部分はガードレールで車道と仕切った歩道とするようお願い致します。歩道の幅は道路構造令第 11 条に従い、2 メートル以上としていただくようお願い致します。	ご指摘の内容は意見につきましては、今後、道路管理者および関係各所とも協議を行ったうえで適切に計画を進めて参ります。
① -8	8.新設道路終端の車両通行止め 新設道路の整備により、既存道路と比較して国道 6 号線から市道 251 号線への抜け道として使用される頻度が高まるとともに、市道 251 号線から物流倉庫に向かうトラックが南柏本州団地内を通行して新設道路に進入することが想定され、交通量増加によって沿道住民の生活の平穏が害されるとともに、南柏本州団地の通学路を利用する学童に危険が及ぶ可能性があります。つきましては今回の整備にあたり、道路管理者（流山市）と協議のうえ、新設道路の終端（国道 6 号線と接続する側の反対側）は車両通行止めとし、物理的に車両の出入りが不可能になるよう車止めポール等の設置をお願いします。なお、通行止め対象の「車両」は道路交通法の定義により、「自動車、原動機付自転車、軽車両及びトロリーバス」となります。	既存道路との接続部に関しましては、物流倉庫を利用する大型・中型トラックの通行規制を設ける計画としておりますが、ご指摘の「車両」通行止めは計画しておりません。いずれにいたしましても頂戴したご意見につきましては、今後、道路管理者にも伝えたくて協議し、計画を進めて参ります。
① -9	9.新設道路の排水 新設道路は幅広であるとともに、国道 6 号線と住宅地入口との高低差が 4 メートルもあるため、豪雨時には新設道路に降った雨が一気に住宅地に流入してくる危険性があります。このためグレーチングの設置により住宅地への雨水流入を防止するとともに、4.で述べたとおり水路の容量が小さいことを踏まえて、道路排水は構内の雨水調整施設に流していただくようお願い申し上げます。	新設道路の雨水流入対策としましては、新設道路上の排水用のグレーチング（横断グレーチング等）を設置する計画で進めております。これにより既存道路への直接雨水流入を防ぐこととなりますが、新設道路に降った雨については道路排水となりますので敷地内の貯留槽には接続せず、あくまで道路排水として処理することになります。
① -10	10.西北隅の歩行者専用道路設置 説明会において、本構想地の西北隅にある法定外道路は廃止のうえ本構想地に含めたうえでまとめて開発を行うとの説明がありましたが、当該道路は、東小への通学路及び東部公民館への近道として利	当該、法定外道路につきましては、現状の管理状況を踏まえ、廃止する計画で進めておりますが、頂戴したご意見も踏まえ今後、道路管理者及び関係各所と協議を行い計画を進めて参ります。

	用価値があることから、本構想地の一部を充当のうえ、歩行者専用道路として整備願います。その際、道路構造令第 40 条に従い、幅員は 2 メートル以上としていただくようお願い致します。	
① -11	11.容積率の遵守 流山市の市街化調整区域は容積率が 200％に制限されております。説明資料によると敷地面積が 24,968.97 m²である一方、延床面積が 43,300.55 m²～56,273.10 m²とされており、最大の延床面積の場合には容積率が 225％となって基準を超過します。容積率の制限を遵守いただくようお願い致します。	建築基準法においては容積率に算入される「容積対象面積」と「容積対象外面積（容積に不算入）」がございますが、本計画においても建築基準法で定める容積率（容積対象面積）の範囲内で計画致しております。
① -12	12.擁壁の設置 本構想地にはもともと樹木が多く、その保持力により土砂崩れを経験せずに済んでおりますが、今般の開発に伴って樹木の伐採が進む中で土砂崩れの危険が高まっています。つきましては、流山市全域が宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）に基づく宅地造成等工事規制区域に指定されていることを踏まえ、開発にあたり、盛土又は切土をした部分には盛土規制法第 13 条及び盛土規制法施行規則第 8 条から第 12 条までの規定に即した擁壁を設置願います。	各種法令に基づき擁壁の設計、計画を進めて参ります。
① -13	13.公共下水道への接続 説明会資料によると排水については浄化槽を利用するとのことですが、浄化槽は管理が不適切な場合、未処理汚水が周囲の水路に流入し、近隣住民の住環境を汚染する可能性がありますので、上下水道局と交渉していただき、公共下水道への接続を検討願います。 市が公表している「流山都市計画図」によると東小学校までが公共下水道排水区域とされており、下水道の本館は市道 251 号線の東部公民館前まで延伸されていることから、本構想における排水を公共下水道によることは交渉次第で可能と考えられます。	引き続き管理者と協議して参りますが、公共下水道への接続が可能であれば公共下水道を利用した計画として進めて参ります。

① -14	14.工事・営業時の騒音・振動規制 工事中及び物流倉庫として営業を開始した後の騒音及び振動については、流山市公害防止条例第9条、同施行規則第6条及び別表第4に従い、以下の基準内に収まるように願います。 〈騒音〉 <table><tr><td>昼間（午前8時から午後7じまで）</td><td>朝・夕（午前6時から午前8時まで及び午後7時から午後10時まで）</td><td>夜間（午後10時から翌日の午前6時まで）</td></tr><tr><td>60 デシベル</td><td>55 デシベル</td><td>50 デシベル</td></tr></table> 〈振動〉 <table><tr><td>昼間（午前8時から午後7時まで）</td><td>夜間（午後7時から翌日の午前8時まで）</td></tr><tr><td>60 デシベル</td><td>55 デシベル</td></tr></table>	昼間（午前8時から午後7じまで）	朝・夕（午前6時から午前8時まで及び午後7時から午後10時まで）	夜間（午後10時から翌日の午前6時まで）	60 デシベル	55 デシベル	50 デシベル	昼間（午前8時から午後7時まで）	夜間（午後7時から翌日の午前8時まで）	60 デシベル	55 デシベル	運用開始後においても各法例、条例を満たした建物として計画を進めて参ります。工事に関しましても法令を遵守のうえ施工して参りますが、詳細につきましては工事施工者選定の後、工事に関するご説明をさせていただきますのでご理解宜しくお願い致します。		
昼間（午前8時から午後7じまで）	朝・夕（午前6時から午前8時まで及び午後7時から午後10時まで）	夜間（午後10時から翌日の午前6時まで）												
60 デシベル	55 デシベル	50 デシベル												
昼間（午前8時から午後7時まで）	夜間（午後7時から翌日の午前8時まで）													
60 デシベル	55 デシベル													
① -15	15.特定建設作業の制約 本構想の工事にあたり、流山市公害防止条例施行規則別表第3に掲げられた特定建設作業（くい打機、空気圧縮機及びブルドーザー等を使用する作業）を実施する場合には、同別表第4に従い、以下の項目について遵守願います。 <table><tr><td>騒音</td><td>敷地の境界線において 85 デシベルを超えない</td></tr><tr><td>振動</td><td>敷地の境界線において 75 デシベルを超えない</td></tr><tr><td>作業時間帯</td><td>午後7時から翌日の午前7時までの間を行わない</td></tr><tr><td>作業時間</td><td>1日 10 時間を超えない</td></tr><tr><td>作業日</td><td>連続して 6 日を超えない</td></tr><tr><td>休日・祝日</td><td>日曜日その他の休日には作業しない</td></tr></table>	騒音	敷地の境界線において 85 デシベルを超えない	振動	敷地の境界線において 75 デシベルを超えない	作業時間帯	午後7時から翌日の午前7時までの間を行わない	作業時間	1日 10 時間を超えない	作業日	連続して 6 日を超えない	休日・祝日	日曜日その他の休日には作業しない	特定建設作業に関わらず各法例を順守のうえ施工して参りますが、詳細につきましては、工事施工者選定の後、工事に関するご説明をさせていただきますのでご理解宜しくお願い致します。
騒音	敷地の境界線において 85 デシベルを超えない													
振動	敷地の境界線において 75 デシベルを超えない													
作業時間帯	午後7時から翌日の午前7時までの間を行わない													
作業時間	1日 10 時間を超えない													
作業日	連続して 6 日を超えない													
休日・祝日	日曜日その他の休日には作業しない													
① -16	16.近隣住民にとってのメリット 本構想からは、住環境の悪化のみが想定されるものであり、近隣住民にとって受け入れられるものではありません。近隣住民が本構想を容認する気運を醸成するため、本構想の近隣住民にとってのメリット（例：送迎バスの近隣住民への開放、小売業者の誘致、災害時の施設開放等）として具体的に検討しているものがあればお示し願います。	私共から近隣住民の皆様に対して本事業計画に対するメリットを申し上げる立場にございませんが、本事業計画においては敷地内に防火水槽を計画しており、万一、火災が発生した際には、包括区域内にて消化水利として利用ができます。また、水害発生時等の一時避難場所としても可能な計画となるよう検討を進めております。												
②	高さがある倉庫はありますが、住宅や公共施設が近くにある場所では日照時間・振動・大気汚染などが心配です。 大気汚染の調査については現時点では考えておりませんと記されていますが、近隣住民、作業員、従業員の方の健康のことを考えると	本計画は物流倉庫として計画しておりますので、工場のような煙や汚染物の大気放出は無くあくまで車両の排気ガス程度となります。出入するトラックに関しても法令点検、車検等をクリアした車両の運用になりますので大きく環境												

	必要だと思います。	が悪化するとは考えておりませんので、大気汚染調査を行う予定はございません。また、振動についても出入りするトラックは新設道路及び国道からの出入りとしており、近隣住宅への影響を軽減するよう計画致しております。計画建物から生じる日影の影響につきましては、引き続き説明会を開催のうえご説明させていただきます。
③ -1	1. 建築物の高さについて 事業計画によると建築物の最高高さは31メートルと記載されています。 31メートルという高さは、流山インターチェンジ付近に並ぶ物流施設群（下図参照）と同じ高さです。 31メートルという高さの建築物は江戸川沿いの広大な場所であるが故に存在し得るものであり、同じ高さの建築物が住宅地の中に突如できるというのは近隣に住む者としては住環境が著しく損なわれるため受け入れがたい。 事業計画によると四階建てとなっていますが近隣住民の日照を含む住環境を考慮し一階建てでお願いします。 GLP ALFALINK 流山では ✓緑地帯がある ✓後退領域が確保されている ✓住宅地域とは道路によって隔てられている	本計画の建物高さについては31mを超えないよう計画しております。10m程度の高さですと物流倉庫としての用途が機能しないため、現状の計画にてご理解を頂きたく存じますが、今後、計画を進める中で建物高さ、景観等への配慮は検討させていただきます。
③ -2	2.隣接する住居との境界について 土地開発構想の図によると、住民と隣接する部分に緑地帯がない部分が見受けられます。しかもそこは平地ではなく倉庫の二階へ続くスロープが建設する計画となっています。 これは住居のすぐ裏でかつ屋根よりも高いところに、大型のトラックが昼夜を問わず行き来することになります。騒音・振動・粉塵の害が懸念されます。敷地の境界には15m以上の緑地帯を設けるようお願いします。	本計画立案に際しては、隣接地から計画建物（物流倉庫）の離隔（約12m）を確保すべく計画致しました。限られた敷地での計画であり、物流施設としては駐車場、出入口や車路、スロープ等様々な付帯設備も必要になります。当該箇所においてはスロープが該当しますが、お申し入れの植栽帯を確保することが難しい事ご理解ください。 騒音・振動対策につきましては、今後、計画を進める中でこういった配慮ができるか検討させていただきます。

③ -3	3.雨水の対策について 土地開発構想によると国道６号線から倉庫の出入り口となる部分に新たな道路が作られることになっています。 国道６号線のこの部分は、柏方面、松戸方面ともに勾配があります。大量の雨が降った場合に、国道６号線に降った雨は、この新たな道路に流れ込み、そのまま住宅地に流れ込むことが予想されます。 そのようなことが生じないよう万全な対策をお願いします。加えて、物流施設に降った雨はここに流れ込まないよう対策をお願いします。	新設道路の雨水流入対策としましては、新設道路上の排水用のグレーチング（横断グレーチング等）を設置する計画で進めております。これにより既存道路への直接雨水流入を防ぐこととなります。 計画敷地内の雨水については、敷地外に直接流れ出るような計画ではなく、敷地内の雨水貯留槽で集水する計画としております。
③ -4	4.騒音・排ガスについて 土地開発構想によると住宅と隣接する部分の近くに駐車場が設置されることが計画にあります。 昼夜を問わずこの部分に大型トラックが出入りし待機することにより、騒音・排ガスにより住民の住環境が損なわれることが懸念されます。 駐車場は、住宅地に隣接する部分に設置しないよう、あるいは十分な距離を置いて設置するようお願いします。	敷地内での不要なアイドリングストップを励行（協力会社への周知、看板等の設置等）はもちろん、近隣家屋に近接する駐車場につきましては、トラックの駐車場とせずに、従業員の通勤車両の駐車場として運用する等配慮させていただきます。
③ -5	5.景観の保全について 流山市では、「都心から一番近い森のまち」として豊かな森を大切にしています。 我が家の近くには、豊かな森がありましたが、この１０年で伐採が進みました。下図の黄色線で囲まれる部分は豊かな森がありました。 近年行われている伐採と土地開発により、 ○市街地の中に残された豊かな自然 ○平坦な地形のアクセントとなる起伏のある地形、特異な地形 ○恵まれた斜面樹林や雑木林 が失われています。流山市の景観を百年後も維持するため、自然環	本計画地はあくまでも私有地でありこれまで大規模な開発がなされず、現状のまま維持されていたものになります。 これまでの土地利用と異なり、ご心配ご迷惑をお掛けする事業かとは思いますが、引き続き計画を進める中で、緑地の確保等可能な配慮は検討させていただきます。

	境を犠牲にする開発は行わないようにお願いします。 黄色線で囲まれる部分はかつて豊かな森がありましたが、近年の伐採と土地開発により無くなってしまいました。	
④ -1	令和7年10月15日付けで大規模土地開発行為者により提出された「大規模土地開発構想説明会実施報告書」について、記載内容が当日の説明会の実際の内容を大幅に省略しており、公平性及び正確性を欠くものでした。住民に対する十分な情報提供がなされていない点が最大の問題です。そのため、当日の音声データをもとに内容を抽出・整理し、改めてまとめました。すでに伐採工事などが開始されている状況にあり、周辺住民への十分な説明がなされていないことから、不信感が高まっております。 以下に、指摘されている主な不足・問題点を整理いたします。 1. 説明会報告書の省略と不公平性 報告書の内容が、実際の説明会での説明を大幅に省略しており、公平性および正確性が欠けていると判断します。住民の具体的な懸念や質疑の多くが報告書に反映されていないことを強く指摘いたします。	報告書につきましては、説明会における皆様からの質問・ご要望、それらに対する事業者側回答、重複した質疑についても要点纏め、要約したものになりますことご理解ください。
④ -2	2.住民説明不足と不信感 既に伐採工事等が開始されているにもかかわらず、周辺住民への説明が不十分であり、不信感が高まっております。事業の透明性確保と住民参加の機会拡充を求めます。次回説明会の日程もあいまいで、年明けの実施となれば、不服申し立て期日後に意図しているようにも感じられます。	現在計画敷地で行っている樹木の伐採を含む工事につきましては、本計画敷地の現土地所有者にて行っている工事になります。本事業計画に直接係るような作業等が発生した場合には、私共事業者より事前にお知らせ等を行って参りますのでご理解宜しくお願い致します。次回の説明会につきましては、過日実施の説明会でもご説明申し上げましたように、今後、協議を重ね事業計画の大筋が決定した段階で開催する旨お約束致しております。現時点においては、日程が確定しておりませんが、今般頂いたご要望事項等についても検討を行い、ご説明の準備が整いましたら改めて説明会のご案内をさせていただきます。
④ -3	3.工事期間中の具体的懸念 振動・騒音・安全対策・工事スケジュールなど、住民の生活に直接影響を及ぼす事項について、具体的な説明や対策が示されていません。これらの安全対策および対策の具体的計画を速やかに明示してください。	説明会でもご説明申し上げましたが、現状、新築工事の施工者が決まっておりません。施工者選定の後、工事に関するご説明をさせていただきますのでご理解宜しくお願い致します。
④ -4	4.施設稼働後の深刻な懸念事項 交通量の増加、騒音・光害、浸水リスク、建物の高さによる景観・電波障害など、生活環境への影響に対する具体的な対策が不足しています。早急に抜本的な見直しを行い、具体的な改善策を掲示するよう求めます。	計画建物に関しては、基本的には現状の計画にてご理解を頂きたいと考えておりますが、お申し入れ頂いた事項については計画を進める中で可能な配慮は検討させていただきます。今後、計画が進んだ段階で改めて説明会も開催して参りますので宜しくお願い致します。

④ -5	5.事業の正当性および透明性の問題 市街化調整区域における 31m超の建物建設の妥当性、造成された土地の経緯、事業者間の関係性などについて、説明責任を強く求めます。 以上、地域住民の安全・安心な生活環境の確保と事業の円滑な推進のため、上記内容について誠実かつ真摯な対応をお願い申し上げます。 詳細の証拠資料や議事録整理報告書として、別紙 1 及び別紙 2 を提出しますので、ご参照ください。	本計画地は市街化調整区域ですが千葉県開発審査会の許可基準を満たすべく計画を進めております。運用方法の詳細は決まっておりますが、現段階での計画をご説明申し上げており、今後、関係各所との協議を進め千葉県審査会の基準に則り許可を取得する予定です。尚、現在計画敷地で行っている樹木の伐採を含む工事につきましては、本計画敷地の現土地所有者にて行っている工事になります。本事業計画に直接係るような作業等が発生した場合には、私共事業者より事前にお知らせ等を行って参りますのでご理解宜しくお願い致します。
⑤ -1	市街化調整地域に工業地域に建築される巨大倉庫（145m×85m×高さ 31m、4 階建て、延べ 50,000 m²）住環境を無視した開発である ※理由：隣接地は第一種住宅地域、国道を挟んで第 2 種住宅地域で計画倉庫の背面は狭小 2 車線道路で東部公民館、学童施設、東小学校及び東部中学校に隣接し、文教地区でもあり、近隣には、市役所東部支所、図書館、福社会館等、流山市のキャッチフレーズである都心から一番近い森のまちにふさわしい地域である。少なくとも国道計画交差点から計画倉庫の背面の森が十分に見える倉庫の高さに抑えることが必要。	本計画地は市街化調整区域ですが千葉県開発審査会の許可基準を満たすべく計画を進めております。運用方法の詳細は決まっておりますが、現段階での計画をご説明申し上げており、今後、関係各所との協議を進め千葉県審査会の基準に則り許可を取得する予定です。これまでの土地利用と異なり、ご心配ご迷惑をお掛けする事業かとは思いますが、引き続き計画を進める中で、緑地の確保等可能な配慮は検討させていただきます。
⑤ -2	物流倉庫特有の大型トラックの国道交差点通行による安全対策 ※理由：学童通学路、歩行者及び自転車の通行安全確保が重要 安全管理、誘導員、側道拡幅等、地域への安全対策の付与と利便性等（例えば計画倉庫とかっぱ寿司との境界に通学児童・歩行者専用市道を設ける等事業者の利便性のみの計画から地域共存への見直しが必要。	トラックの出入りにつきましては国道から新設道路を経由しての出入りとしておりますが、新設道路の設えにつきましては、頂戴したご意見も道路管理者に伝えたくて今後の協議事項とさせていただきます。
⑥ -1	市街化調整区域である	本計画地は市街化調整区域ですが千葉県開発審査会の許可基準を満たすべくを計画を進めております。運用方法の詳細は決まっておりますが、現段階での計画をご説明申し上げており、今後、関係各所との協議を進め千葉県審査会の基準に則り許可を取得する予定です。
⑥ -2	近隣住民になんのメリットもない	私共から近隣住民の皆様に対して本事業計画に対するメリットを申し上げる立場にございませんが、本事業計画においては敷地内に防火水槽を計画しており、万一、火災が発生した際には、包括区域内にて消化水利として利用ができ

		ます。また、水害発生時等の一時避難場所としても可能な計画となるよう検討を進めております。
⑥ -3	夜間の大型車両の走行による騒音、振動	騒音、振動については建物を運用する上で全く無くすことはできませんが運用面で可能な配慮（施設内徐行、不要なアイドリングストップ等）させていただきます。
⑥ -4	国道 6 号線の渋滞による騒音、大気汚染、事故	安全対策につきましては所轄警察含め関係各所と協議の上配慮、対策を講じて参ります。騒音、大気汚染のご心配につきましては、本計画は物流倉庫として計画しておりますので、工場のような煙や汚染物の大気放出は無くあくまで車両の排気ガス程度となります。出入するトラックに関しても法令点検、車検等をクリアした車両の運用になりますので大きく環境が悪化するとは考えておりません。
⑥ -5	市道 83040 号線の車両通行量の増加	既存道路との接続部に関しましては、物流倉庫を利用する大型・中型トラックの通行規制を設ける計画としております。新設道路ができることによって一般車の通行が増える可能性は有りますが、新設道路の設えにつきましては安全対策としてこういった配慮ができるか今後関係各所と協議して参ります。
⑥ -6	⑥ 閑静な住宅街としての資産価値低下	⑦ -1 でも回答させていただきましたが今後、行政と協議を行い適法な計画と進めて参ります。資産価値につきましては単一の要素ではなく、経済状況、市況等様々な要素で判断されるものと認識しております。これまでの土地利用と異なり、ご心配ご迷惑をお掛けする事業かとは思いますが、本計画に対するご理解宜しくお願い致します。