

## 令和7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	調停申出者	2 ページ
4	事業者	2 ページ
5	傍聴者	2 ページ
6	会議録	2 ページ～

#### 1 開催日時及び場所

日時：令和8年3月16日（月）

午後2時00分から午後4時30分まで

場所：流山市生涯学習センター 4階 C-401 大会議室

#### 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）

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

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

宅地課長 近藤

都市計画課課長補佐 海藤

3 調停申出者

陣場氏、中村氏、來田氏、瀬川氏、秋元氏、北村氏、北村氏

※欠席した調停申出者

中山氏

4 事業者

株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏

東京建物株式会社 倉富氏

株式会社優設計 畑中氏

株式会社優設計 竹内氏

有限会社ストウプランニング 須藤氏

株式会社ユーエスアイエンジニアリング 鈴木氏

5 傍聴者

14名

6 会議録

【都市計画課 海藤】

それでは、定刻となりましたので、令和7年度第1回流山市街づくり委員会を開催いたします。本日の議題は、流山市前ヶ崎字川村台722番7他における大規模土地開発構想に係る調停です。

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。

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。

流山市土木部長の染谷委員です。同じく流山市まちづくり推進部長の梶委員です。

続いて、委員会事務局である市職員の紹介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。宅地課長の近藤です。本委員会の進行を務めます、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フラットファイル綴じの資料、パワーポイントを印刷した説明資料、以上、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。

本日は、街づくり委員8名のうち7名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。

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、通話をご遠慮ください。

次に、傍聴の皆さまにお願ひ申し上げます。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、予めご了承願ひます。

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、山中委員長にお願ひをいたします。

#### 【山中委員長】

承知しました。改めまして、流山市街づくり委員会委員長の山中です。どうぞよろしくお願ひいたします。

これより、令和8年1月19日に、流山市長から街づくり委員会に調停の依頼がありました、「前ヶ崎字川村台 722 番 7 他における大規模土地開発構想」について、街づくり委員会による調停を開始いたします。

前ヶ崎の国道6号沿い、市街化調整区域における、物流施設1棟の計画構想に対して、近隣の住民の皆さんから7件の調停申出がございました。本日は、調停申出人の皆さん、事業者、御出席いただきありがとうございます。

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聴いてまいりたいと思っております。その上で、今後の調停の方向性について、委員会で話し合っていきたいと考えております。

最初に委員会の目標を皆さまにお伝えします。私たちとしては、協定書(案)の提示を目指します。ただ、申出人が大勢いらっしゃることで、主張がそれぞれ多岐に渡ることも想定されますので、全ての方々が合意する「ひとつの結論」は理想ではありますが、そこに導くことは困難であることも委員会としては想定しておかなければいけないと思っております。

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】

委員はあらかじめ、調停申出書を確認させていただいておりますが、はじめに事務局から、調停に至るこれまでの経緯を説明していただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

### 【都市計画課 松田】

それでは改めまして松田と申します。説明させていただきます。スクリーンにも映しておりますが、委員の皆さまには同じ資料の縮小版をお手元にもお配りしておりますので、お手元の資料を見ていただくか、スクリーンを見ていただければと思います。

それでは、流山市前ヶ崎字川村台 722 番 7 他における大規模土地開発構想に関する経緯について事務局から説明いたします。

構想の対象地は、流山市南東部に位置する前ヶ崎地先で、対象地は国道 6 号の北側に面した土地です。都市計画では、当該地は市街化調整区域となっておりますが、計画地の西側には、通称、南柏本州団地と呼ばれる住宅地が広がっております。また、国道 6 号をまたいだ反対側は、市街化区域となっており、国道沿道の店舗や、住宅など、概ね土地利用がされております。周辺環境については、後ほど、航空写真を交えて説明いたします。

次に、これまでの経緯です。令和 7 年 8 月 22 日に、当該大規模土地開発構想の届出がなされました。その後、縦覧等の手続きを経て、10 月 13 日に、事業者による近隣住民の皆さんへの説明会が行われました。その後、住民の皆さんからの意見書の提出、事業者からの見解書の提出を経て、令和 7 年 12 月の調停申出期間に、7 件の調停申出があり、本日の開催に至っております。

次に、構想内容についてです。当該地の面積、約 2.7 ヘクタールに、物流施設 1 棟を建築しようとするものです。建築面積は約 12,000 平方メートル、高さ 31m の計画です。図面のピンク色に着色したものが計画建物です。また、図面の右下が国道 6 号であり、敷地下側に茶色に着色した幅員 15m の新設道路を経由して、当該敷地と国道 6 号を結ぶ計画となっております。

次に、現地の状況です。航空写真と現地写真で説明します。現地の航空写真です。赤色に着色した箇所が構想の敷地です。敷地の南側には国道 6 号が接しております。さらに南には J R 常磐線があります。先にも説明しましたが、国道 6 号の南側は市街化区域、北側は市街化調整区域となっております。敷地の北側には道路を挟んで東小学校があります。敷地の西側には、住宅地が広がっております。東側、南側は、国道 6 号の反対側になり、店舗、マンショ

ン、住宅など、さまざまな土地利用がされております。

最後に現地写真による案内です。右上の、写真1番、2番は、構想地の写真です。現在は、一部が農地として利用されております。写真3番、4番は、敷地の南側です。主に、トラックの出入口になると思われる場所です。構想地は、西側の住宅地である本州団地に比べて、地盤が高くなっていることから、3番の写真では、隣接する住宅の2階部分が見えております。測定する場所にもよりますが、構想地と本州団地では、大体7mから8mの高低差があるようです。写真5番、6番は、国道6号です。片側2車線、合計4車線の非常に交通量の多い国道です。写真7番は、構想地北側の道路です。左側に飲食店、かっぱ寿司があり、市道ではありますが、市役所方面への中心的な道路です。

写真の8番からは、構想地を北から反時計回りに見たものです。9番以降は、隣接する本州団地の住宅地の様子です。2階建ての戸建て専用住宅が並んでおります。以上で事務局からの概要説明を終わります。

#### 【山中委員長】

ありがとうございました。状況が良く分かりました。私も現地を確認しておりますけれども、今の説明にもあった近隣への説明が経緯のなかで示されておりましたけれども、説明は1回のみであったということですね。その説明のなかで、少し抽象的な回答、「今後検討します」とか、「改めて説明します」というようなことが少し多かったところが、申し出された皆さんにとって、少し不信感というか、そのようなことがあったのかなと、申出書を拝見して思いました。

この後、ご説明していただきますが、大変、申出者の方々が非常によく考えておられており、かつ、自分たちのことだけではなくて、広く市民の皆さん、あるいは広域での市民生活を踏まえたご意見をお持ちなのだと感じています。私は、個人的に3つほどご意見を分類できるのかなと思っております。1つは、開発許可手続きに関する意見、もう1つは、建物高さ、配置、離隔といった建物からの距離、これから計画されている建物と周りの建物との距離、プランに対する意見、それと後は、交通の安全、道路渋滞、日影、圧迫感、騒音、振動、雨水など周辺環境に対する意見などです。このあたりがあったのかなと読み取っております。

先ほども申し上げましたが、委員の皆さんには申出書を確認していただいております。調停申出人の皆さんからは、この後申出の趣旨を伺っていきたいと思っております。合わせて、事業者にも調停申出書の確認を事前にお願ひしております。申出書を見ていただいております。

時間の関係もあるので、パワーポイントでの発表という話も伺っておりますけれども5分程度の発言、その後、それぞれに質疑の時間を設けたいと思います。資料を見ると5分では終わらないような方もいらっしゃいますが、10分程度を目安にお話しいただければと思います。

先ほど少し、事業者の皆さんには説明が足りなかったのかもしれないと言っていましたけれども、そのことも踏まえて、事業者の方々にもぜひ、今回の委員会に向けての主張をお話しいただきたいと思っております。

本委員会は、公開会議ということで大勢の方に来ていただいておりますが、個人名をお呼びさせていただきたい、ということをご了承いただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

<異議なし>

会議後は議事録が作成され、個人名も含めて、会議録が公開されることもご了承いただいてよろしいでしょうか。

<異議なし>

それでは、順番にお話を伺っていきたくと思います。1人目は、陣場さん、よろしく願いいたします。

先ほども申し上げましたが、プロジェクターの使用を認めたいと思っております。

#### 【陣場氏】

陣場と申します。資料の2ページ目ですね、見解書回答の①-1についてでございます。事業者は本構想が千葉県の開発審査会の提案ができるということをもって、開発許可が下りるというふうにお考えのようですが、ただ疑問点がある事がございます、にもかかわらずなぜ開発許可が下りると考えるに至ったのか、説明を頂戴したいと思っております。

まず資料の5ページ目ですね、千葉県開発審査会の提案基準でございます。4車線以上の国道沿いの大規模な流通業務施設、これについては開発許可を出しても良い、というカテゴリーに分類されておりました。しかしながら、その後2005年に流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律というものができまして、開発許可の運用指針から大規模な流通業務施設という規定がですね、削除されております。では、今どうなっているかということ、現行の開発許可制度運用指針、開発許可が出せる流通業務施設というのが次の6ページ、開発許可を出して良いのは、特定流通業務施設に限る。これは物流効率化法の認定を受けた物流効率化の役に立つ施設しか開発許可を出してはいけませんよ、というふうに変わっているわけがございます。この点で、昔ながらの流通業務施設が残っている、千葉県開発審査会の提案基準というものは、国の方針に反した時代遅れのものになっているわけがございます。さら

に、資料の8ページ目をご覧ください。隣接都県ではどうなっているかということでございます。東京都と神奈川県、国の方針に合わせて、開発審査会に出せるものは特定流通業務施設のみとなっております。埼玉県に至っては、流通業務施設自体が、開発審査会に出せない。茨城県においても、工業団地周辺の駐車場管理施設のみが提案できるということになっておりまして、こうした観点からも、でたらめな千葉県開発審査会の提案基準をもって開発許可が下りるとはとても考えられないわけでございます。

続きまして、4ページに戻っていただきまして、開発許可制度運用指針によりますと、市街化調整区域において開発許可を出すにあたっては、都市計画区域マスタープランの内容を踏まえて決めてください、というふうに言われております。ところが、資料の9ページ目ですね、流山市都市計画マスタープラン、東部地域のくだりでございます。写真が出ております。先ほども説明がございましたが、赤が南柏本州団地、黄色が本構想地でございます。まちづくりの方針として、「JR常磐線の沿線において、低層住宅地区については、良好な居住環境の保全及び形成をする」とあるわけございまして、これに真っ向から反する流通業務施設の建設など認められていないわけでございます。続いて4ページ、またお戻りいただいて、都市計画法第34条第14項本文でございます。「開発区域の周辺の市街化を促進する恐れがなく」これの意味するところはですね、孤立した建築物のための開発であって、周囲に林地、農地といった緩衝地帯が残らないといけない。そういうことを意味しているわけでございます。具体的なイメージで申し上げますと、日曜夜8時ポツンと一軒家という番組が、テレビ朝日でやっておりますけれども、そこにおける衛星写真のような状態の開発でなければいけないですよ、といっているわけではございますが、本構想、周囲がすっかり宅地化されておりまして、林地、農地といった緩衝地帯がないわけでございます。この状態では許可が下せないと、さらに、「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適合と認める開発行為」ということございまして、これは市街化区域内では難しければ市街化調整区域に出ていいですよと、そういう規定であるわけでございますが、見解書回答①-1を見てもですね、この市街化区域内での困難性の立証が全くなされてないわけでございます。

つきましては、2ページ目の④をご覧ください。本構想の検討に着手する前に、市街化区域内で物流倉庫の建設を検討した全案件について、いつ検討したのか、どこで検討したのか、なぜ検討を開始したのか、なぜ駄目になったのか、詳細に説明を頂きたい。そうでなければ、市街化区域内における困難性の証明にはならないと考えるものでございます。私からは以上でございます。

【山中委員長】

はい、ありがとうございます。それでは委員の皆様、今の陣場さんのお話に対して、質疑いかがでしょうか。

今の陣場さんのご意見・見解については、大きく論点を4つに、整理していただいたのかなと思います。1つは、開発審査会について。本当にこれは、開発許可の対象となるのかどうかということ。そして、都市計画のマスタープランとの整合の話。そしてあとは市街化調整区域の中での開発のありようの問題。そして、市街化区域での検討はどうか、ということだったと思います。まず、これが認められる話なのか、千葉県の開発審査会の提案基準と国の基準の齟齬というところについては、なかなかここで議論するのは難しいところではございますけれども、そういった見解を頂いたところでございます。皆さんよろしいでしょうか。

<特になし>

では、続いて、2人目。中村さん、発言をお願いいたします。

【中村氏】

中村です。一番気になっているのはですね、建築物の最高の高さが31mとなっているんですね。これはですね、流山市開発の許可基準に関していえば、開発条例規則は我々流山市民が選んだ市長が決めたものであって、10mを超えないよう努めるものとする、とあってですね、それとですね、まず背景としては南柏本州団地はですね、60年近く前に低層住宅地として指定されたわけであって、前ヶ崎と名都借の丘に囲まれた谷間に位置し、元々日当たりはよくない。市街化調整区域であるために、建築物の制約が少ない状況において、どのように低層住宅地区に相応しい状況を保全していくかを試行錯誤してきたわけです。このような状況において、2000年ごろ地区計画の決定に向けて、検討を開始して、2005年になってようやく都市計画が決定したわけです。このように20年間にわたって最高高さ9m以内という地区計画の規制の元で住環境を守ってきたということがあります。そこでですね、31mの建物、これを建てるということですね。どうもこれ、何なのかということですね。それとですね、本構想地は川村台という地名のとおりですね、周囲がずっと高くなっているんですね、谷間に位置する南柏本州団地とは、2mから5m程度の高低差があるわけです。これによってですね、住環境への変化というものはより深刻になってきます。

それから本構想は、市街化調整区域であるわけですから、農地や林地といった緩衝地帯がある事を前提としたものであって、それからですね、本構想

の物流倉庫というのは物流効率化法の認定を受けた特定流通事業施設ではなく、近隣住民の住環境の悪化を正当化する公益性を有していない。

それから見解書によれば、10m程度の高さでは物流倉庫としての用途が機能しない、ということではありますが、事業には制約がつきものであります。制約を克服して利益を獲得するものが、事業者の要諦であると言えます。こういう制約の下で、もし事業が困難であるということであれば、撤退していただきたい。いずれにしても、要するに、「建物の高さは10mを超えないよう努めるものとする」とあるものに対して、10mに対して3倍も高いものをよく出してきたなど、もし、これが認められたらですよ、こんな条例あつてないようなものになってしまいますね。例えば、まだ10mから20mとかだったらまだね、協議の対象になると思いますが、3倍も高いって何ですかこれ。ここもちょっとね、呆れてものが言えない感じですよ。以上です。

#### 【山中委員長】

ありがとうございます。中村さんの意見について、委員の皆さんいかがでしょうか。

<特になし>

続いて、3人目の中山さんですが、中山さんからは欠席という連絡をいただいております。陣場さんに代読をお願いしたい、と事務局に申しつけがありました。よろしいでしょうか。

では、陣場さんのほうから代読をお願いいたします。

#### 【陣場氏】

本日、中山が、仕事の都合で本調停に出席できませんので、私、陣場のほうから、中山の主張を代読させていただきます。

まず、見解書回答の①-2についてでございます。10m程度の高さでは物流倉庫としての用途は機能しないということで、31mということなのですが、日照の問題がございます。また、巨大建築物の圧迫感等で、我々が精神的苦痛を味わうこととなりますので、検討中の配慮とはどういうものなのか、具体的に事業者さんにはお示しを頂きたいということでございます。

そして、市街化調整区域であることを理由に、住まいを選んでいると、中山が申すにはですね、我々は先住権があるのだということを申しておりました。どういうことかということ、私共は市街化調整区域という特性に着目して、ここに終の棲家として家を買っているわけでございます。したがって、後から市街化調整区域に入ってくる人たちは、我々がすでに享受している住環境について、十分な配慮をする義務があるだろうというのが1点、もう1点がで

すね、我々終の棲家として、家を買っておりますので、人間関係ができてい  
る中で、急に住環境が悪くなったからと言って、転居するということがなか  
なか困難なわけがございます。要は、近隣住民からしたらここから動かせ  
んということでございますので、この点に配慮いただきたいということでご  
ざいます。

続いて見解書回答の①-5、こちらはですね、西南隅の緑地の確保というこ  
とでございますが、こちら西南隅、実際に南柏本州団地の住民が3世帯住ん  
でおりますので、何とか緑地を確保していただきたいということでございま  
す。

見解書回答の①-8でございます。中山としましてはですね、本州団地内に  
トラックが通行して、平穩が害されるということは許容しがたいということ  
ですので、新設道路の終端は何か車両通行止めにしていただきたいという  
ことでございます。この点に関して、中山から大変重要な提案がございます。  
次の14 ページ目をご覧ください。中山が申すにはですね、建物の向きを30  
度傾けまして、今、ラーメン屋さんの付近に入り口を設計しようとしており  
ますが、これをかっぱ寿司側に寄せます。そして、トラックバース、トラッ  
クの入り口についてはかっぱ寿司側と国道6号側に限定をしてしまう。そし  
て新設道路については、幅2m程度の歩行者専用道路としていた。この案に  
よりますと、中山が申すには、1石4鳥だと申しております。どういうこと  
かということ、まず、従来の設計では西南隅のあたりに車路が張り巡らされて  
いるわけでございますが、この車路が撤去、必要がなくなりますので、西南  
隅の平穩が非常に担保しやすい。それから西南隅に対して、建物が背中を向  
ける格好になります。したがって、西南隅のお宅と建物との間に緑地の確保  
がしやすいということでございます。そして新設道路、これを2mの歩行者  
専用道路といたしますので、市道251号線方面から入ってくる車をここで完  
全にシャットアウトできるわけでございます。そして、4点目に新設道路が  
2mの歩行者専用道路になりますので、新設道路の排水の問題が大いに軽減  
されると、以上4点のメリットがございますので、事業者さんにおかれまし  
ては、この提案について真剣にご検討いただきたいというところでございま  
す。

続きまして、見解書回答の①-14でございます。中山は工事中、それから稼  
働後の騒音振動を大変懸念してございます。このあたり、南柏本州団地とい  
うのは、国道6号から少し中に入っておりますので、夜中もたいへん静かな  
ところですよ。一度、夜にお越しいただいて、この静けさを体感いただいて、こ  
の静けさを守るために、どうしたらいいかということについて、よろしくご  
検討いただきたい。中山からは以上でございます。

【山中委員長】

ありがとうございました。こちらの中山さんの意見について、委員の皆さんいかがでしょうか。

【垣野副委員長】

代読ありがとうございました。1つ確認で、14ページの案の中で、高さはどの程度の高さを、例えば31mなのか10mなのかということには、案としてお持ちなのでしょうか。

【陣場氏】

はい、中山としてはですね、高さ10m以内にしてほしいよ、ということですが、この設計変更案については、高さについては何も触れておりません。高さとは関係なしに建物の形を変えてほしいよ、という提案でございます。

【垣野副委員長】

わかりました。ありがとうございます。

【山中委員長】

他に、委員のほうからご質問ありますでしょうか。

<特になし>

続いて、來田さんお願いいたします。

【來田氏】

はい。皆さんがいろいろといただいておりますので、僕のほうはまとめながらリアルに補足をさせていただければと思います。今条件にされている31mの高さの建物は何なんだよというところは、すごく皆さん語っていただいているとは思いますが、本計画、大きく4つの重大な理由で容認できないという部分ですね。

陣場さんの方でも都市計画の方の矛盾を指摘されていたと思いますし、住民の信頼ですね。低層階のほう、市街化調整区域という良好な住宅環境に住んでいるという点における懸念の部分、また、大きな建物が建つ場合の圧迫感、景観、あと不透明なプロセスというのは今までいろいろとやり取りをしているのですけれども、まったくもってほぼゼロ回答みたいな形というところが不信感となっております。

ここに、いろいろと書いてありますけれども補足させていただきます。31mというと、皆さん、ぱっと浮かぶかわからないですけれども、マンションで言うと大体10階から11階くらいになります。さらに先ほどもありましたけれども、住民の住んでいる部分というのは、だいたい5mから7m、さらに下がっております。実は、僕は3年前にここに引っ越してきたのですが、住民に聞いてみたところですね、旧の登記が「池袋」と書いてありました。いわゆるここは元々水がたまる池のようなところで、窪んでいるところですので、この建物が上に建つことでさらに圧迫感がある、マンションで言えば13階、14階のイメージになります。

ここにはこう書いてありますけれども、もっと高いと思います。ここにも日照権の問題であったり、巨大な壁が出てきたりとか、いろいろその部分とかもあるかなと思いますけれども、ここで今回特筆したい部分というのが、先ほど委員長のほうからもありましたけれども、交通安全性の部分ですね。

業者のほうでは、国道6号しか出入り口作りませんよ、というお話もあるので、これちょっと見ていただきたい部分がございます。

先ほども航空写真からの説明もあったのですが、(地図や現地写真をスクリーンに映しながら)こちらが航空写真で見たものになるかと思います。丸の部分が今の建設予定地、黄色い四角がすぐに小学校がございます。さらに上のほうに中学校がございます。この隣接する部分の小中学校の登校する細い道が、ちょうど通学路となっております。今計画上ここからですね、国道に出ると言ってるのですが、この矢印のついている部分、これを見ていただくとですね、実際に僕が撮ったものです。

これ見ていただくとですね、この道路というのはマイクロバス以外、大きなトラックは通ってはいけない道路なんです。これ実はですね、こちらを見ていただくと、こちらがちょうど東部公民館ですね、右に曲がったところからあるところから高速道路に出るところのルート、ちょうどこの線が出ているところがですね、先ほどの道路になります。今ここで会議をしていると思いますが、この隣に出たですね、東葛病院交差点、これをこちらの建物を背にして左側、ここからの道路というのは大型トラックが通ってはいけない道路がつながっております。これがですね、平常のようですね、通常に、僕もここまで今日、車で来ましたが、10台位すれ違いました。違法の部分ですね。ですので、今回物流施設ができて、仮に6号を出入り口にしたとしても、絶対に左に曲がります。このルートが一番近く高速道路に乗れますので。こういった部分が今形骸化されております。これが本当に流山警察署のほうで取り締まっていたいただきたい部分ではありますけれども、この途中の部分の所にですね、実はですね、A社(※調停と無関係であるため「A社」と

記載します)の物流センターがあります。これ見ていただくとですね、実際に、小型トラックしか置いていないんですよ。それなのに今平然と(A社以外のトラックが)往来しています。

ここも実は(今回の構想の)説明会の時に、「そういったものはどのように取り締まるのですか」といったときには、業者さんのほうからですね、「啓発をします」、「使わないようにしてくださいという願いをします」というだけであって、ここは、小学校中学校の通学路になっております。道幅もとても狭い状態になっていますので、ここで大きな事故が起きる可能性は十分にございます。ですので、委員会の皆様においては、ここを十分に配慮していただいて、本当に高さの問題、環境の問題もありますけれども、安全という部分がすごく重要だと思っておりますので、是非この部分ご認識いただくと幸いです。

【山中委員長】

はい。ありがとうございます。委員の皆様いかがでしょうか。

確認ですけれども、先ほどの抜け道に使われてしまう話は、現状でも大型のトラックは通行できないことになっているはずなのに、(使われている)ということですか。

【來田氏】

はい。形骸化しています。極端な話をいえば、そこ(※調停会場の南の道路を指して)の交差点ありますよね、そこを見ていただければ、5分立っていただければ3台位大型トラックが曲がっていきます。ここからすでに大型トラックが通ってはいけないんです。そこが抜け道になってしまっているということです。ただ、A社は、他と比べてまじめに運行されている、ということです。

【山中委員長】

はい。どうもありがとうございます。

続いて5人目の瀬川さん、よろしいでしょうか。

【瀬川氏】

瀬川と申します。よろしく申し上げます。私からは3点、調停を求める事項を提示させていただいております。3点あるのですが、絵を見ながら説明を差し上げたいので、こちらのパワーポイントで説明をさせていただきたいと思います。

まずは1点目、建物の高さについてになります。事業計画によると、4階建

てで31mの倉庫を作られるという計画なのですけれども、こちらは、皆様もご存じのとおり、流山インターの傍に倉庫群があるのですけれども、こちらが一律31mの高さになっております。それと同じ高さのものが、我々の住んでいる傍にできるということになりますので、それは、断じて我々としては住環境の劣化が、住環境が損なわれると思われまますので、受け入れ難いです。それに対して、私からは「4階建てではなく1階建てでお願いしたい。」と申し上げて、それに対して、事業者側からは「10mの高さでは物流倉庫としての用途が機能しない。現状の計画で理解いただきたい。」ということなのですけれども、我々としては、事業者さんの事業のために我々の住環境を犠牲にする理由は全くないわけでございます。なので、我々としては1階建てでやっていただきたい。1階建ての物流倉庫は世の中にもたくさんございます。それだと事業として望まれる規模のビジネスができないということであれば、他の場所でやっていただきたいと考えております。

2点目です。2点目は、隣接する住居との境界についてになります。提示された土地開発構想の絵をご覧くださいますとですね、倉庫の北側にはトラックバースがありまして、そこは1階もトラックバースがあつて、2階もトラックバースがあります。南側にもトラックバースがありまして、北側のトラックバース、1階部分、2階部分がありまして、それぞれそこに行くためにはですね、この6号線から入ってきて、この南西側のスロープを通過して、北側にいく必要があります。当然出るときも、このスロープを通過することになるので、ここのスロープのところにトラックが往来するということになります。このスロープがあるところの南側にはですね、住宅が4軒並んでおります。隣接しております。全くスペースがない状態でありまますので、就寝している、一日の疲れをとる住宅のすぐ後ろをですね、トラックが昼夜問わず往来するということになりますので、ここは、騒音、振動、粉塵等の懸念、恐れが予想されますので、十分住宅から離れて車が通るようにしていただくか、あるいは、先ほど中山さんが提案されました案ですと、南西側を通らないような形にできますので、そちらに私としては賛同いたします。

3点目になります。雨水、雨のことです。こちらの住宅地は、今でも年に何回かは大雨が降った時は道路がですね、川の状態になることがしばしばありまして、今回15mの道路を6号から直接つなげるようになさろうとされているので、こうしますと今にも増して雨が住宅地に流れ込んでくる恐れがあります。なので、事業者からの対策としては、グレーチングをされるということなのですけれども、グレーチングから水があふれる懸念が残っておりますので、そうならないような対策をお示しいただきたいと思っております。こちら先ほど中山さんから提案された案ですと、15mの道路は作らないとい

うことになるので、中山さんの案であればこちらの点についても、多少は軽減されるのかなと考えております。

以上が3点になるのですけれども、1点目の31mの高さのビューが、皆様も流山インターの傍を通過して、倉庫群を見たことがあると思うのですけれども、実際それが流山の地にそれができたらどういったものになるのかというのを私のほうで用意しましたので、ご覧いただきたいと思っております。

こちら（完成後の倉庫のイメージを地図上に立体的に表現した図をスクリーンに映しながら）は、事業者様から頂いた資料を基に私が作ったものでございます。

こちら、真ん中にあるのが倉庫のイメージになります。こちらご覧いただくとですね、周辺にはそんな大きなビルは全然なくてですね、突然、流山の地の住宅のすぐ傍にですね、倉庫が突然できることになってしまいます。

とても大きいビルになります。ちなみに我が家はここになります。ここには家内の実家があります。ここに31mの倉庫ができたあかつきにはですね、この辺の土地に家を持ちたいという人が少なくなると思います。土地の魅力がすごく少なくなってしまうと思いますので、我々の資産価値というものが少なくなってしまうので、こういったことがないように、この巨大な倉庫ではなく、小規模なものにしていただくか、別のところで営んでいただきたいというように思います。私からは以上です。

【來田氏】

1点だけ補足させていただいていいですか。

【山中委員長】

はい。

【來田氏】

今ご実家と言っていた部分、ここにはスロープがあるということで、窓から見ると、今まで森が見えていたのが、目の前にスロープが通るかたちになります。ここには表現されていませんが。

【瀬川氏】

表現したつもりなのですけれども。

【來田氏】

そうなんですね。ですから、窓を開けるとスロープがあるわけです。それは

あり得ないです。

【瀬川氏】

この家の後ろは高台になっていて、高台からさらにスロープができるので、窓の上をトラックが往来するということになります。

【垣野副委員長】

1階の部分と2階の部分に2つ地面があるのですね。両方に地面をお持ちというのはこちらでも把握しております。

【山中委員長】

どうもありがとうございました。他の委員から何かご質問はありますか。続いて、6人目の秋元さんお願いします。

【秋元氏】

私は南柏スカイハイツ自治会長の秋元と申します。住民を代表して、皆さんの意見を代弁させていただくのですけれども、具体的な内容については、一緒に来ていただいた、廣瀬さんのほうからお話をさせていただきます。

住民の気持ちを先に述べさせていただいてよろしいでしょうか。流山に住んでから45年ほどになります。南柏スカイハイツの建設から52年目となりました。居住者の60%以上が高齢者となっております。建設当初から6号線を挟んだ向かい側の景色は雑木林と桜の木が道路沿いに植えられており、マンションの集会室からその桜を眺めながら春の行事としてお花見会を開催しておりました。国道沿いであっても緑に恵まれたこの地に不満を感じることなく、緑の木々に心を癒され生活をしておりました。

現在の物流倉庫建設計画地は7、8年程前、遺跡発掘のために森が喪失し、更地となり、発掘調査後、放置されたまま年月が過ぎ、自然と緑の喪失感をとても強く感じていた場所でございます。

また一方で、遺跡という文化史跡地域であることに誇らしい思いもありました。しかし、いつの間にか、その隣接地の雑木林も、次々と木々が伐採され、盛り土などの工事が行われており、何のために行われている工事なのか不思議に思っておりました。近隣住民に説明の無いまま工事が進み、ようやく近隣住民に対する説明会が開催されたのは、昨年10月13日でした。

その内容は到底納得できるものではなく、住民の疑問や不安は膨れ上がっております。住宅地に隣接する市街化調整区域は、高さ制限10mと聞いているのですが、なぜ、31mの巨大倉庫の建設が可能なのか、流山市は令和2年

3月に、流山市みどりの基本計画が策定され、重点地域として前ヶ崎がナンバー3の地域として指定されております。

また、令和6年1月に、流山市は「市街化調整区域にあっても、既存の住宅地として良好な住環境の保全を図ることが必要な地区があります。」と記載されております。住宅地に隣接する当開発地が縄文、弥生、平安時代、遺構・遺骨の発掘確認された悠久の文化史跡地域であること、倉庫建設計画地の背面の狭い2車線の市道に沿って、東部公民館、学童施設、小学校、中学校、近隣には市役所の東部支所、図書館、福祉会館、公共施設が集積した流山市東部地区の教育文化地区であり、この道路沿いに連なる緑の眺望は、市の財産、住民の宝でもあります。

流山市のみどりの基本計画指定の緑の重点地区として、前ヶ崎をナンバー3の地域と指定したことは、市指定の地区計画基準が当地に合致し、この地域の大規模開発が抑制された地と考えることは自然ではないでしょうか。

私事ではございますが、わたくしの夫は3年前に他界しましたが、生前、「小さな森づくり in 流山」という、小さな団体を立ち上げ、「流山を緑でいっぱいにする」というスローガンのもと、市内の公園や森で、どんぐりや松ぼっくりを拾い集め、苗木を育て、植樹する活動を行っていました。

現在の南柏スカイハイツから見える向かいの土地を眺め、どんな思いをしているのだろうと考えることがあります。緑を守り、育て、次の世代に残そうとしている市民がいることをお伝えして終わります。

具体的なことは廣瀬さんのほうからお話があります。

【廣瀬氏】

よろしいでしょうか。

【山中委員長】

はい。どうぞ。

【廣瀬氏】

今日、プロジェクターが使えると予想していなくて、手持ちの印刷しか持っていないもので、全体の説明をするにあたってですね、事業者さんから出ている全体図があるのですが、私どもの立ち位置からしますと、その図面の茶色くなっているその下の白い2つの建物があります。私共の住まいは、その2つの建物です。

私どもとしては、この建物の具体的な形が把握できなくてですね、建物の床面積を示す図面があるのですけれども、図面を見ても何ら理解できなくて

ですね、東京建物さんの仙台に建物があるのですが、それがほぼ、寸法、建築面積含めて大体合致するので、それでシミュレーションしてみました。そうしますと、私共の建物から、計画されている建物の北側、東小学校、それから東部中学校、その間の一番きれいな緑の景観がですね、私どもから完全にシャットアウトされます。31mで見ますと、国道沿いから見るとですね、ちょうど45度方向、ちょうど国道の交差点からですね、交差点の中心から建物の高さ31mを見ると、大体45度方向になります。(他の申出人が、完成後の倉庫のイメージを地図上に立体的に表現した図をスクリーンに映す)

普通に立って歩いていても視界を超える高さになります。そういう巨大な建物が国道側にできることによって、私どもからしたら、毎日窓の外を見ると、今は森が見えるわけです。それが見えなくなると、建物の壁だけじゃなくて、ということは日照権と同じで、私どもとしては、景観が完全に遮断されるわけですから、それがどうやって補償されるのかと、建物を建てようとしている方にお聞きしたい。

私どもは、約200名住んでおりまして、60%が高齢者です。さらに、この60%の人たちは今までも国道沿いで多少騒音があっても緑が見えるということでここに居続けているわけです。長い方はこの建物が建ってから動かない。なぜか。国道の騒音よりも緑が欲しいと他に移る気はありませんということで、悠久の終の棲家としてですね、この土地を選んだということで、私どもとして、建てるのは駄目だとは言わないですよ。ただ、高さを何とかしてください。31mというととてつもない高さです。ですから、少なくとも市の条例である10mは超えないと。私の記憶違いでなければですね、建築基準法でも市街化調整区域における建物は、自治体の指定する高さを遵守という言葉があったと思いますけれども。そういうふうに書いてあります。私の記憶違いでなければ書いてあります。ですから、少なくとも事業者さんは、そういうことをお分かりになっているわけですよ。それを守らずに、ここに建てるということに対して、私どもは「何を考えているのか」と、強い言葉で言えば、「ふぎけるな」ということですよ。

私どもとしても住民の60%が高齢者で、終の棲家としてこのマンションにずっと居続けたいと、ただ、眺望が望めなくなると、それに対してどういうふうに私どもケアしていかなければいけないか、私としては非常に考えなければいけないけど、方策がないんですよ。建物を建てなければそのままOKです。ですから目の前に大きな建物が建つことによってですね、目前の景観が遮断されると、倉庫の壁しか見えないと、いうことに対して非常に疑問を持ちますし、計画を撤退していただきたいということが私ども住民の基本的な考えです。

それからさらにですね、こういった建物ができることによって、車の交通の問題があるんです。今、スカイハイツの前にある交差点は三差路です。T字路ですね。この交差点は今、車の車両の感応式です。ですから、市道側から国道に出る車が比較的少ないということで、松戸方向から徒歩で来る方、自転車で行く方、それから小中学生も同じですけど、この交差点を利用したがるわけですね。というのは、T字路であるために、それから車両の往来も少ないということで、押しボタンで自分たちの意思で渡れるということで非常に利用される率が高いです。これを普通の交差点にすると、多分定刻式の信号になるはずですから、名都借の信号と同じタイミングで行くところです。

さらに問題なのは、車両侵入口が計画で15mだと、車道の15mをどうやって安全に、特に、小中学生がそこを通りますから、どうやって誘導するかということも含めてですね問題になります。それから、ここの交差点は、T字路ですから、柏方向から松戸方向に向かってですね、倉庫に入ろうとすると右折しなければいけないですね。今は右折路がありません。事業者さんは「右折路を設けます」と、「設けるように検討します」と、「関係機関と協議します」ということで、約束はされていません。ですからここで15mの道路をどうやってコントロールしていくか、それから渋滞問題があります。特に、例えば右折路を柏方向から来た車が右折路を使って入るとしても、渋滞問題が避けられないわけですね。特に左折の場合には松戸方向から来る車が、渋滞で後ろが詰まります。これの一番顕著な例がですね、これから200m先の名都借の交差点になります。その交差点でもやはり左折車が多くて朝はここで渋滞が始まります。それが松戸方向、今計画されている倉庫の前から、常磐線の跨線橋の方まで大型車が繋がります。先ほども本州団地の方からお話があったように、公民館の前の通りは大型車が通らないはずなのですが、そこを大型車が曲がっていくために、渋滞が発生すると、要は、左折だから順調にいくだろうとお思いかもしれませんが、そこを車で曲がった経験がある方は、普通の交差点と違うんです。曲がってからすぐに、さらに左へハンドルを切らないと、曲がり切れないんです。それは名都借の交差点、もう少し先の歩道橋のある交差点も全く同じです。歩道橋の支柱が出っ張っているために、それを避ける形で道ができています。ですから、交差点を曲がってもそのまま90度で曲がれるということではないです。

結局こういう問題は、結局道路の構造の問題になるわけです。それから、名都借の交差点でも右折路がありません。ですからここで渋滞があれば、さらに渋滞ができて、私どもの住んでいるスカイハイツの交差点まで渋滞が伸びることはしょっちゅうですね。

いずれにしても道路の構造上の問題がありますので、これを解決しない限

りは何事も進まないとは私は考えております。基本的には、ここに倉庫というような大きな構造物ができることによってですね、交通問題、それから排気ガス問題、騒音問題、この3つの問題がそのまま近隣住民に影響を与えてしまうわけです。ですから事業者さんにとっては、そこまでちゃんと考えておられるのかと、そこまで整理するだけの資力があるのかと、それから道路構造に関しては、国道ですから、市道の問題もあるのですけれども、そこまで完全にやっていただけるのかと、この辺はお約束いただきたいです。

それからもう1つ、この国道を見ていただくとわかるのですけれども、約10年位前ですかね、国道の電柱の無柱化ということですね、電柱をなくしました。電柱が無い代わりに歩道に東電のロードボックスですかね、それが作られました。それによって道路幅が少なくなっています。歩道が狭くなっています。最近自転車で通勤の方も多くてですね。

【山中委員長】

廣瀬さん、補足説明なのでそろそろよろしいでしょうか。

【廣瀬氏】

そういうこともあるので、倉庫側で少し、後ろに建物をずらしていただいでですね、歩道を広げることも考えていただきたいです。

【山中委員長】

どうもありがとうございました。今の秋元さんと廣瀬さんのご意見について何かございますでしょうか。

<特になし>

では、7人目、北村さんお願いいたします。

【北村氏】

私たちは、本計画について、意見書を出させていただきました。その内容は、6点のことから、計画自体に反対しますという内容だったのですが、6点というのが、1つ目に市街化調整区域であるということ、2つ目に近隣住民に何もメリットがないということ、そのほかの4つの懸念、夜間の大型車両の走行による騒音・振動、国道6号線の渋滞による騒音・大気汚染・事故、新設予定の道路とつながる既存の道路である市道83040号線の車両交通量の増加、閑静な住宅地としての資産価値の低下、これらの観点から計画に反対として意見書を出させていただきました。

今回、その6点についてのうち、3点について、調停をいただきたく、発言

をさせていただきます。

1つは、夜間の大型車両の走行による振動・騒音についてなのですけれども、運用面での可能な配慮とっていただきまして、十分よく、まあ、何をやるのかわからない感じだったのですけれども、これについてはですね、我が家の事情という、まあ、それを言う場でもあると思いますので、発言させていただきますけれども、なかなか眠れない状況というのがあります、現状でも。その中で深夜大型車両が通行することについては、なんとかしていただきたくて、例えば、深夜、早朝の騒音・振動を避けていただきたいので、夜中 23 時から 8 時は操業停止としていただきたいと考えます。

それから 2 点目ですけれども、市道 83040 号線は国道 6 号の抜け道として一般車両の通行が激増すると皆さんがおっしゃられていたのですが、予想されます。交通安全の観点から、接続部は車両通行止めとしていただきたい。

それから、3 目になりますけれども、騒音・振動による睡眠妨害といえますか、それによる健康障害といえますか、によって転居せざるを得なくなるというのを私どもは最も恐れています。宅地的にも今回の計画は道路挟んだ向こう側に居住しておりますので、そういう騒音・振動によって、閑静とはほど遠くなってきました、というのは、買い手が付きにくいと思うんですね、転居するにも、それが転居後、すなわち老後の生活になります。その生活の生活水準の低下に直結するわけです。ですので、こういう大規模開発事業の実現による、個人の不利益というのは、開発事業の一環として、補償されるべきである、というふうに考えます。以上です。

【山中委員長】

はい。ありがとうございました。1 点、北村さんに確認なのですけれどもよろしいですか。

【北村氏】

はい。

【山中委員長】

今お話があった、抜け道に、というのは、ここに引き込みの道が幅広に作られるから、これを通して、市道 83040 号線を使って、こっちに抜けていく人たちが増えるということですね。

【北村氏】

はい。逆もあると思います。

【山中委員長】

承知しました。ありがとうございます。よろしいですか、委員の皆様。

はい、どうもありがとうございました。皆様の申出の趣旨をよく、拝聴できました。ここで一旦、委員の皆様、話の中で重複した話もありますけれども、改めて申出人の皆様に質問とかございましたら、いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

【谷口委員】

建物の高さが31mというのは、平坦で端から端まで31mと決まっているのですか。それはまだ業者さんから提示されていないということなのでしょうか。

【山中委員長】

計画建物の高さ関係ですね、これは後程、事業者の方から説明を頂きたいと思います。

他はいかがでしょうか。

【垣野副委員長】

7人の方たちから、これだけ丁寧にいろいろな角度から、総合的に交通安全の話、抜け道の話、高さ31mの話、騒音とか交通安全の話、周りの敷地との関係とか、下の敷地にお住いのご本人の立場から見た視点も含めて、総合的にいろんなことがクリアになっているので、それを踏まえて、次は事業者さんが、今お話を伺ったことを踏まえたうえで、今どのようにお考えかを是非伺ってみたいと思いますが。

【山中委員長】

この後、事業者さんの説明もありますが、今一旦ここで、委員としては、少し感想を（聞きたい）ということですかね。もし、事業者様のほうで、それについてのご意見ありましたらお願いいたします。あとで説明をするということであれば、後ほど説明をするということでもよろしいかと思えますけど。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

いただいたご意見について、まとめてご説明しようと思って今日来ているので、今いただいたご意見、委員のみなさんからのお話についても、ここで個別というのはいないです。

【山中委員長】

少し（時間が）押してはいますが、このまま事業者様の意見を伺いたいと思います。よろしいでしょうか。社名と氏名を告げたうえで発言をお願いしたいと思います。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

今日はお時間いただきましてありがとうございます。着席してコメントさせていただきます。私は株式会社ロンコ・ジャパンの幸前と申します。隣におりるのが、東京建物の倉富さんです。

【東京建物株式会社 倉富氏】

倉富です。よろしくお願いします。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

まず、今回このようなお時間を頂きまして、誠にありがとうございます。弊社は多くの自治体に拠点を出店させていただいておりますけれども、このように計画の詳細が具体化する前に、住民の方と協議ができる機会があるというのは、流山市さんの大きな特徴なのかと考えておりました。今回このような街づくり委員会の機会を与えていただいたことに対して、大変感謝申し上げます。

これから計画、あるいは設計の本格化の前にですね、住民の皆様の意見を聞くことができるということで、我々としては可能な限り計画に反映していきたいと考えております。申出いただきました内容につきましては、事前にある程度共有いただいておりますけれども、先ほど皆様から貴重なお話もいただきましたし、今回、住民の皆様のご要望をお伺いしまして、事業者として今後何ができるのかということ、今日、この場でご説明する部分もございしますが、次回以降の委員会に向けても考えていきたいと思っております。

事前にいただいたご意見、拝聴しておりました。私どもから今回ご説明さしあげたいという部分が、大きく分けて4つあるのかなと思っております。

まず1つは、許可基準への該当の有無、2つ目が建物の高さに関するご意見に対する考え方、3つ目が周辺道路への影響、4つ目が施設の運用が開始された後の周辺環境への影響、いただいたご意見を大きく分けるとこの4つかなと思っておりますので、この4つに関しまして、私ロンコ・ジャパンの幸前及び東京建物の倉富さんのほうから、それぞれ、この4点について、

ご説明をさせていただきたいと思っております。

まずは1点目の開発許可基準につきまして、倉富さんのほうからご説明させていただきます。

【東京建物株式会社 倉富氏】

改めまして、東京建物の倉富と申します。よろしくお願いたします。今、幸前さんのほうからありましたとおり、先ほど委員長のほうからも説明の具体性が十分かどうかというところで、コメントを頂いているところではありますが、具体化していきたいとは思うのですけれども、まずは我々としての今日お伺いした内容も含めて、スタンスというか、考えを最初に述べさせていただきます。

1点目の開発の許可基準についてですけれども、先ほどもご指摘いただきましたとおり、今回の案件については千葉県の開発審査会を経て、開発の許可を頂けるかどうかというのをご判断を頂けるというふうに我々認識をしております。その前提として、こちら先ほどご指摘いただいておりますけれども、大規模流通業務施設というところの立地基準に該当するという理解を我々はしておりますので、それをもって、その立地基準に該当する、ということをもって、審査会に諮らせていただく、諮るところまで行ければ諮らせていただいて、そのうえで、ご判断いただきたい。許可申請をさせていただきたいと考えております。

その開発の中で、どうやって具体的な計画をしていくのか、当然、雨水の排水の話であるとか、道路の話であるとか、いろいろと当然協議をしていくことになるので我々も認識をしております、その辺がこれまで、今日を含めてお示しできていないところが、我々としてもあるかなという認識がありますので、ご指示いただければ、当然協議前のものになるので、確定的なものをお示しできるタイミングではないと思うのですけれども、示しながらご説明できればと思っております。

今日いただいたご意見、我々としては当然計画に踏まえらるるところについては踏まえていきたいと思っておりますので、そのあたり、事業者としての考えをお示しできればと思っております。

2点目の建物の高さ、配置、プランについてですね。こちらについても、基本的には今後許可を取っていく上での協議ということもあると思っておりますが、ただ、今回こういった皆様からのご意見を頂いているところではありますので、協議の前段として、我々事業者がどういうプランを元に協議に入っていくのかといったところを、今お示ししているプランを、(委員の)お手元にもうあるんでしたっけ、まだですね。

皆様（近隣住民の皆様）にお示ししているプランを今日お持ちしておりますので、後ほど（委員に）配らせていただいて、先ほどの高さの31mがどこなのであるとか、そのあたりを具体的に説明させていただければと思っておりますが、高さの31mを10mにできるかと言われると、我々だけの立場から言うと正直難しいところもあると思うのですけれども、そうではないところで、皆様に、地域に配慮できるところはないか検討していきたいと考えております。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

続きまして、周辺の道路について、ご意見を頂いておりますので、こちらについて説明させていただきます。今ちょうど画面が映っているのですが、今回敷地の南側に、道路を新設する、拡幅して新設するというお話をしておりますが、ここにトラック通って、トラックがこの道路から住宅街を通るのではないかというお話がありましたけれども、これにつきましては、我々は全く想定をしておりませんし、通ることはございません。あと、一般のお車につきまして、道路が拡幅されているので、この道路を通ってさらに住宅街を抜けて、北側の道路に抜けるということにつきましては、道路の管理者が市だと思っているので、市の皆様と対策を協議していきたいなと思っております。

あとは敷地の北側ですね、公民館側になるのでしょうか、こちらにつきましては、歩道の拡幅ですとか、歩行者の皆様の安全性を高められるように、市と協議をしていきたいと思っております。あと、北側の道路にトラックが通るといってお話もいただきましたが、施設を運営する我々が、実際に大型車両通行禁止というふうになっているところで、法令とか許可の枠外で車両を運用することはございません。我々は実際にドライバーに対しても、そのような指導をして運営をしております。

また、敷地の西側の歩道ですね。こちら、あじさいロードと言われているのでしょうか、こちらにつきましてもご要望があれば、整備させていただくですとか、快適に通行いただけるように、市と協議していきたいというふうに考えております。

あと、最後になります4つ目の施設運用開始後の周辺環境ということですが、いただいたご意見、主なものとしましては、振動・騒音というところかと思えます。正直なところですね、絶対に振動・騒音がゼロだというふうに申し上げるのは難しいところではございますけれども、まずは、これは弊社で運営する施設すべてで行っておりますけれども、敷地内の最徐行、アイドリングストップ等の運用面、まずこの対策に加えまして、今回の事業におきま

しては、ルーバーのフェンスですとか、植栽・植樹等のハード面での対策を講じていきたいと思っております。

また、周辺環境という意味で申しまして、実際にご要望があれば、災害時の防災拠点としても活用いただくということも我々考えていきたいと思っております。我々としましては、ここで未永く事業を運営していきたいと思っておりますので、できる限り周辺住民の方のご意見を聞いて参りたいと思っております。

【山中委員長】

委員の皆様、今の事業者の説明について、いかがですか。  
垣野副委員長お願いします。

【垣野副委員長】

ご説明ありがとうございます。ざっくりまとめると、まだ決まっていることはほとんどないという理解に聞こえてしまうのですが。つまり、千葉県とのセッションも含めて、何がどこまで具体的にになっているかを、もう少しお伝えしたほうが、いいのではないかと思ったのですが。

【來田氏】

おっしゃるとおりです。今日は説明会ではなくて、調停の場なんですよ。説明会で、今まで不足しているわけですよ。何か勘違いされていますよね。

【山中委員長】

私どものほうで（申出人の気持ちを）汲み取ってお話しをします。

私どもは、何度か調停の場を行っているのですが、大体、（申出人の）皆さんが一番思うのは、「情報が開示されていない」、「どこまでどう進んでいるのかわからない」ということが、皆様の気持ちの中にある事なので、わかる範囲、お話ができる範囲の中で、今どのようなところが進んでいるのかお話ができる範囲で、委員の質問に対してお答えできますか。

【株式会社優設計 畑中氏】

開発の手続き等を担当しております。優設計の畑中と申します。今の段階での書面作成等についてですね、実施設計と高さ関係だったりとか、排水施設の方だったりとかですね、設計に入らせていただきまして、実際に今日は調停の場ということで、調停申出人の意見等を踏まえて、一応実施設計として入っているんですけど、どれくらい要望に反映させていくかということ、

次回の街づくり委員会でご提示させていただきたいなという考えがあるんですよ。高さがどうなのかとか、道路の形状がどうなのかとか、協議の途中という部分も中にはありますけれども、ある程度しっかりしたものを次回の街づくり委員会の時に、お示しさせていただければなと思っております。

#### 【山中委員長】

私たちとしては最初に言ったとおり、どっちが勝つか負けるかではなくて、調停をする、案を作るというのが本委員会の目的です。現状では申出人の皆さんと、事業者の間ではかなりの乖離があるとは思いますが、この建物ができることによって、住民の皆さんにプラスになること、というのがあるのかというところですか。先ほどお話があった、歩道の拡幅の話とか、防災の拠点として使えることであるとか。これが今までなくて、これからできる。あるいは緑が減っているということ、かなり強く言われていると思うのですけれども、例えば、敷地内の緑化についてどう考えているとか。

私が見た限りでは、(現地は)良い景観ではない。畑ではあるけれども、決して、美しい、流山らしい、景観だな、緑地だなとは思わないんですよ。

これができることによって、建物の圧迫感が減る、あるいは緑地が増える、あるいは雨のこととかも気にされていましたがけれども、例えば敷地内に降った雨をどう処理して、あるいは道路から入ってくる水をどのように周りの住民の皆さんに、むしろ(処理して)水害の対策になるとか。そういった(住民にとって)前向きなこと。騒音対策もそうです。国道6号線、それ自体が騒音源だと私は思いますけれども、いろんな意味で、先ほどのフェンスを置くって言うのは、周回する敷地内の通路のところの車両の運行の音が漏れないように、遮音壁(を設置する)と私は理解しましたがけれども、何かそういう住民の皆様にとって良いことがないのかということは私からも聞きたいです。あるいは、それに向けて目標としていきたい、ということでも構わないのですが、いかがでしょうか。

#### 【谷口委員】

コンビニとか計画としてあったりするんですかね。周りの住民が集会を開いたりするようなホールをちょっと貸してもらえとか、そういった住民にとってプラスになるような設備が併設されるのかどうか。

#### 【山中委員長】

非常電源とか、要するに停電した時に、ここにあったから電気を届けられたとか、いろんなことがあり得ると思うんです。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

今日はまず、住民の方の意見を聞いたうえで、ご回答をさせていただきたいという気持ちで来ております。

今、いただいたご質問に関してですが、コンビニについてですが、そういうご要望があって、ということであれば、そういうご要望があるという認識が現時点でなかったの、皆様からそういうご要望が、もしあるということであれば。（「あります」の声あり）

そういうお声もあるということを知ったうえで、次回以降ご回答したいと思えます。

あと、例えば集会所、コンビニと同じかもしれませんが、そういうご要望があれば、まずそれも我々として、技術的にできるのかという、車がどこから入るのかという問題もあると思うので、そこも踏まえて検討させていただきたいと思えます。

先ほどの、防災・電源というお話をしますと、今回、非常用電源を設置する予定になっております。実際に電気が全く通らなくなったときに、重油の小さいタンクを設けた非常用発電を設けさせていただいて、例えば24時間ですとか、48時間とか、そういった時間、倉庫内の例えばエレベーターですとか、照明が一定程度動くような非常用発電を持っていますので、先ほど防災の場所としてご提供させていただく可能性もありますという、選択肢がございませうというようにお話をしたのですけれども、そういった際にはご利用いただける可能性はあるのかなというふうに思っております。あと雨水についてご説明をいたします。

【株式会社優設計 畑中氏】

今、倉庫のトラックバースの下に、雨水貯留槽を設置する計画となっております。その辺の図面も次回にご提示できるかなと思えます。

実際必要量に対して、それ以上の抑制を図ってですね、もともと畑等、林等でしたから、それ以上のものは整備させていただいて、より良くして雨水抑制に対して力を入れて計画すると。

新設道路を造る計画でもございませうから、その部分を含めた雨水計画等をですね、ご意見でいただいたとおり、雨が降ると今でも雨水がたまるということでしたので、既存の水路も入ってございませうので、その辺を新設の雨水管等にですね、新設させていただいて、古い水路ですとやっぱり詰まりとか、機能していないところが多大にあるところですから、それをちょっと、今回の事業も含めて、計画させていただければ雨水の問題に関しては、今既存で

住んでいる方が、より安心できる計画になるのではないかということで、逆に開発行為で圧迫感とかその辺の話はありますが、住環境に対してですね、雨水関係でしたりとかに関しては、より良い、造ったことで良かったね、と言っただけのような計画を目指してですね、取り組んでいきたいなと思っております。次回以降、図面等を提示させていただければと思っております。

#### 【垣野副委員長】

先ほど優設計の畑中さんから、次回につなげるという話がありましたので。第三者的な立場から見たときに、今回、代読いただいているのですけれど、中山さんから出てきた、先ほど陣場さんがご説明をされていた「代案」という、手元の資料では14ページに書いてあると思うのですけれど、この案、第三者からすると、なかなかよくここまで書かれているなという感じがして、建築的な目線から見ても結構納得の部分があるのですけれど、これをご覧になったときに、どう、これに対して近づけていく可能性があるのかとか。

それから、調停申出人の方たち、例えば今回中山さんかもしれませんが、例えば代読いただいている陣場さんから、14ページにお示しいただいている案でしたら、それなりに我々（申出人）としても妥協点が見つかりやすい案とお感じになられているのか、その辺はいかがでしょうか。

#### 【東京建物株式会社 倉富氏】

我々もプランを見させていただいて、正直よく考えていただいて、いいプランだなと思って、持ち帰って検討したいと思うのですけれども、検討しないといけないかなとは思っています。ただ、先ほど副委員長からご指摘もあった、高さってどうなんですか、というところもあると思うので、どういう高さでやるのかだとか、その辺も含めて考えてみないと何とも言いづらいなとは思っているのですけれども、そこは実際書いてみないとどういうことになるかわからないこともあると思うので、あと、周辺道路のレギュレーションとかいうのも、やっぱりどうしても許認可上わからないとも思うので、周辺道路が何メートルだとか、その辺は我々も一度考えてみます。

#### 【山中委員長】

今回の事業者さんの図面のなかだと、どうしても敷地内に周回道路を通す、その計画をまず基本に置かれている。その（中山さんの提案の）場合にトラックの回し方とか、切り回しが出てくるのかなとは思っているのですけれども、そのあたりが検討できるのかということも含めて。

【東京建物株式会社 倉富氏】

そうですね。出入り口も国道になっていますので、国道の渋滞が、だとか、若しくは、右から出たり入ったりだとか、そういった動線上の課題もあるとは思うので。

【山中委員長】

左折限定みたいな可能性もございますね。是非、真摯にご検討いただければと思います。他の委員の皆様いかがでしょうか。

【高木委員】

事業主に質問したいのですが、当初の開発構想届出書ということですが、それは地主さんが何人いるか知りませんが、ある程度打診されて、いわゆる OK をとられているのですか。

【東京建物株式会社 倉富氏】

売買契約みたいなことですか。

【高木委員】

こういうことしますよということです。売買契約はしているのですか。

【東京建物株式会社 倉富氏】

はい。

【高木委員】

そうした場合はもう連名ですか。東京建物さんが。

【東京建物株式会社 倉富氏】

そうです。我々がそうです。直接ではないですが契約はさせていただいております。

【高木委員】

連名で東京建物株式会社、株式会社ロンコ・ジャパンの2社で。

【東京建物株式会社 倉富氏】

はい。

【高木委員】

この関係は先ほど、運送屋さん、ロンコ・ジャパンさんのほうから関与しますということで、東京建物さんは具体的にどういったことを。

【東京建物株式会社 倉富氏】

基本的には物件のオーナーになります。所有者です。

【高木委員】

所有者で、いわゆる賃貸。

【東京建物株式会社 倉富氏】

はい。おっしゃるとおりです。

【高木委員】

そうすると後は、ロンコ・ジャパンさんと東葛地域、いわゆる柏・流山地域の拠点ということですか。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

ここの拠点の位置付けということでしょうか。

【高木委員】

そうです。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

今千葉県では、拠点としては、印西、千葉ニュータウンと、野田市のほうに拠点がありまして、もし機会をいただければそこに続く拠点として運営していきたいと思っております。

【高木委員】

中継とか結構あるんですか。持ってきて、そこから配送するために小分けにしたりとか。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

まだお荷物が完全に決まっているわけではないので、どのような形でどこに運ぶというのはなかなか難しいですけれども、おっしゃるとおり、ここで

ピッキングといわれるような倉庫内作業が発生したり、あるいは店舗に配送していくようなそういったことも行う可能性はございます。

【高木委員】

はい。ありがとうございます。

【山中委員長】

他の委員はいかがでしょうか。

【藤原委員】

先ほど住民の方が作ってくださった画像ですね、すごくよくわかって、建物の大きさが31mって、具体的に拝見しなければわからないところではあったのですが、GLPさんの物流倉庫ですとか、実際に図に当てはめていただいて、やっぱりすごく高い建物だということは具体的にわかったことで、日影規制についても意見書、見解書を拝見すると、どうしても住民の方のお住まいが隣接してあるというところで、日影規制は努力義務ということも確かにあるとは思いますが、ご配慮いただいた計画が次回は拝見できるといいのかなと思いました。

【山中委員長】

意見ということでよろしいですか。

【藤原委員】

はい。

【山中委員長】

いったん、休憩に入らせていただければと思います。委員の皆さんとお話し合いをしたいところもございますので、15分ほどお時間を頂いて、16時10分まで、休憩に入らせていただければと思います。どうもありがとうございます。

《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。

申出人の主張を整理すると、1つは開発許可のこと、これがまず適応する

のかどうかという話と、建築プランのこと、それは高さ等も含めてですけれど、配置、高さの問題、それと周辺環境、これは道路も含めてですけれど、景観的な影響という主張もありましたけれども、こういったことが混在しているという状況かと思います。

私どもも話をしたのですけれども、まず開発許可についての目安をつけないと、建築プランや周辺環境のことの議論が難しいと感じています。まず、市に2点確認したいと思います。1点目は、この街づくり委員会以外に、住民が事業者と話し合う公的な機会はあるのか。ここで我々はどこまでを話し合わなければいけないのかというところを、はっきりさせたいのですけれども、市のご担当の方、答えていただいてもよろしいでしょうか。

#### 【宅地課 近藤】

宅地課の近藤です。よろしくお願いいたします。今回の街づくり条例の手続き以降の開発許可に至るまでの手続きは我々宅地課で所管させていただきますので、私のほうからお話させていただきます。

この街づくり条例の終了ということになりますと、事業者の方は開発許可の手続きに入ることになります。

それは我々の開発許可の基準等に関する条例に基づいて、まずは、条例の手続き、事前協議をやっていただくという流れになりますが、その中で、住民の皆さんから要請があれば、事業者は説明会を開催することが、条例では義務付けられています。そこで意見書を提出することができます。それに対して回答書を提出することも当然できます。しかし、原則、書面でのやりとりに、我々の条例の手続きではなってきます。ですので、対話形式で話し合う公的な機会、我々市が主催するような、公的な機会というのはその時点ではなくなっております。

#### 【山中委員長】

つまり、皆さんも同じ部屋で議論しながら、1つの調停案を作っていくようなところは、ここであるというところでよろしいですか。はい。わかりました。

もう1点、開発許可の見込みですね、これは市の方としては見込みがあるというふうに考えているのか。そもそも（見込みが）ないのであれば、これ以上話すこともないですし、事業ができないということで終わりなのですけれども、まず、開発許可がされる見込みがあるのかどうか、ご説明いただければと思います。

【宅地課 近藤】

宅地課です。現在は、構想の土地利用計画図を拝見させていただいている段階です。ですので、開発許可の見込があるとか、そういったことに対する断言は正直、このタイミングでは我々ではできません。

ですので、今後、市街化調整区域での開発許可基準、法の第34条第14号、県の開発審査会の議を経て提案されるということを事業者さんから聞いておりますので、そちらの権利を有していることに関しては、否定はできません。その権利を有していると考えています。

【山中委員長】

事業者は、権利は有していると、今お話のあった、県の開発審査会の議というもので、これをクリアできる条件、そこはどのように考えていますか。

【宅地課 近藤】

そちらの提案する際にですね、議を経てということで意見を聞いてということにはなりますが、今、概ね調整していただかないと我々としても申請自体をですね、大丈夫かなと判断できるかどうか、非常に不安を感じる点も当然ございます。

現時点で我々の方として考えられるのが、1点目は、国道6号の整備ですね。こちらが、道路管理者、国になりますけれども、あと交通管理者、千葉県公安委員会との調整が概ね整ってですね、了承されているということ、それが1点目。

2点目が、国道6号と接続する新設道路、15mの道路があったと思うのですが、そちらの構造等について、将来道路管理者ですね、国と市になりますけれども、交差点になりますので、その調整が概ね了承されること。これが2点目になります。

3点目は、既存の我々が今管理している市道を取り込む形になります。ですので、新たな道路への付替えを行うこと、こちらについて、道路管理者、我々市になりますけれども、そちらとの調整ですね、調整が概ね了承されること。これが3点目になります。

現時点で、今、道路構造についてそのように考えております。

【山中委員長】

いわゆる国道6号の国と県の公安の方の問題があるし、今回、新設道路を造られていて、先ほど「通り抜けされるんじゃないかな。」「それは大丈夫です。止めます。」と言っていた道路の構造。後は既存の市道がありますから、

これを付け替えをしたりするということで、それが市としても大丈夫なのかと、道路だけで3点ポイントがあるということによろしいでしょうかね。

これらについては、申出者の主張とも密接に関わっているというか、これらの計画の目途が立たないと、この先の話し合いの意味がないと、私は思います。

冒頭にお伝えしたようにこの委員会としては、皆さんの意見をまとめて、100点満点の回答は絶対にはないと思います。今日話を聞いていて、それは難しいというふうに思いましたが、我々委員会としては、仮にこれをやるとしたら、どこが皆さんの妥結できるポイントなのだろうか、調停というのはそういうことですから、調停案として、これがどこまで作れるかというところがこの委員会です。

どちらが正しいとか、そもそも適法かどうかとかいうのを判断するのはこの委員会の役割とは違うので、仮にこの計画を作らなければならない、(建物を)作るということになった条件の下で、調停案を作っていくということになります。ですから、まずは先ほどお話があった3点について、速やかに関係機関と協議を行っていただいて、その結果を持って、今後の調停を進めていきたいというふうに私ども委員会としては思っております。

もう1点、お話を聞きたいのですが、市としては、国、県との相談、これには市の方も一緒に、今日の会議も踏まえて同席していただけるのでしょうか。

#### 【宅地課 近藤】

宅地課です。道路管理者としてですね、当然開発行為で新しく新設する道路等の協議には市の職員も同席させていただいて協議に入らせていただきます。我々も当然、委員長からお話があったとおり、宅地課としても、進捗状況の把握も必要ですので、可能な限り同席してですね、道路協議の行方は把握したいと思っております。

#### 【山中委員長】

立て続けに私が、責め立てるように聞くようで申し訳ないのですが、もう1点聞きたいのは、協議にどれくらいの時間がかかりそうですか。それが決まらないと、我々の2回目の協議というのが設定できないと思うのです。概ねで良いのですが、わかる範囲でよいので教えてください。

#### 【宅地課 近藤】

今ですね、通常、県との協議、これは国との協議も入りますので、具体的な

月数については協議を申し込んだときの相手方の状況によりますので、明確にはお答えできませんが、大体、県の予約を取るのに、今2か月くらいの期間を要していると思います。

協議の図面を作って、県との1回の協議ごとに2か月くらいのスパンがかかってくるという形が通例でございます。それで、事業者さんと調整していただいて、事業者さんがどれくらいのタイミングで協議が整うかというところになってくるかと思います。

【山中委員長】

はい、わかりました。事業者としても、速やかに進めたいということによろしいですか。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

もちろん。是非、国とか県と道路の協議は速やかに進めたいと思っております。

【山中委員長】

そうなったときに先ほど2か月とってましたけど、私の分かっている範囲では、1回では終わらないと考えると、4か月とか5か月とかの時間が必要になるという理解でよろしいですか。

【宅地課 近藤】

はい。

【山中委員長】

現在から考えると、7月とか8月にならないと、目途が立たないのではないかと。できるだけ早くしていただいたほうが、事業者の方もそうですし、申出人の皆様の不安感もありますから、できるだけ早く進めていただきたいと思います。先ほど別室のほうで委員の皆様と相談したのは、次の回はその目途が立ったタイミングで開催させていただきたいということ。

事業者の皆さんにお願いしたいのは、今日の話し合い、委員会を踏まえて、少し改善をする提案、現状よりも改善する提案を、申出者の皆さんに対して真摯に答えられるような案をできる限り作って、この時間内で国、県の調整だけではなくて、並行して、提案の修正ということもお願いしたいと思えます。これについて事業者の方はいかがですか。

【株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 幸前氏】

もちろん、対応させていただきます。

【山中委員長】

よろしいですね。そういった形で進めたいと思います。

はい、どうぞ。

【陣場氏】

少し補足説明と、山中委員長へのお願いと2点あります。私が、疑問が生じた4点についてですね、残念ながら本日、事業者からも流山市さんからも納得のいく回答がないのですけれども、まず事業者からの言い分を踏まえるそうですね、流山市というのは千葉県に所在する市であると、したがって、千葉県開発審査会の提案基準を満たした大規模土地開発構想に対して、流山市が開発許可を出すことが、何で問題なのか、というお考えを拝察いたしました。

でも、問題はあるわけでございまして、流山市は千葉県の市である前に、日本国に所在する市ですから、日本国憲法を守らないといけないわけです。本構想に開発許可が出されるということは、千葉県の住民だからという理由で、隣接4都県に居住する住民と同等の住環境の方が得られないということです。

隣接4都県においては、今我々が置かれている状況において、開発審査会に出せませんので、開発許可が下りないわけです。千葉県では下りてしまう。これは、憲法14条、すべて国民は法の下に平等であるという規定に明らかに反しているわけでございまして、千葉県開発審査会の提案基準は、私先ほどでたらめと申しあげましたが、憲法違反、そういう水準に達しているわけでございます。

もし、開発許可がこれで出されることになったら、近隣住民としてはですね、行政事件訴訟法第8条に基づいて、憲法違反、都市計画法違反、マスタープラン違反を理由として、許可処分の取り消しを求めることとなります。本日来ている近隣住民は皆、本日は訴訟の前哨戦だという覚悟で参っているわけでございます。そうした、憲法違反、法令違反、訴訟リスクまで抱えた状態で流山市が本構想に対して開発許可を出すとはとても考えられないわけでございます。それでもなお、これが開発許可に値するというのであれば、その理由を今この場で説明いただきたいわけでございます。

それで、次の委員長に対してのお願いになるわけでございますけれども、釈迦に説法ではございますが、先ほど委員の間でも問題になったとおり、調停というのは開発許可を取れることを前提にして、開発許可を手直しして、近隣住民と事業者様との間で折り合う点を探そうと、そういう手続きでござ

います。

しかしながら、開発許可が取れないということになれば、調停自体が成立しないわけでございます。したがって、私の理解では開発許可が取れるとはとても思えないのですが、調停委員の先生においてはいったん状況を整理いただいて、開発許可が確実だと思えるのであれば、調停をこのまま進めていただいて構わないのですが、もしこれが「開発許可いかなのじゃないか」ということであれば、山中委員長は先ほどそういう場ではないとおっしゃいましたけど、「調停なさず」という手続きで、調停を直ちに終了いただきたいと思えます。これどういうことかということ、家事調停においてはですね、「調停なさず」という手続きがございまして、家裁が事件の性質上調停に適さない、または不当な目的の申し立てであると判断した場合には、調停をしないでその場で終了すると。これは調停で「当事者がいろいろと立ち会ったんだけど、不成立になりました」というのとは違って、もう調停委員会の判断で、調停を門前払いしちゃう。そういう手続きが家事事件手続法281条でございます。これに倣ってですね、開発許可が取れないと思うのであれば、是非ともこの場で調停を終了いただきたい。

そういうことになると、本構想は開発許可が取れませんので、手続きは当然前に進んでいかない。大規模土地開発構想の届出のところまで振出しに戻るということになる、というふうに考えております。よろしく願いいたします。

#### 【山中委員長】

まず、今のことに對して、市のほうからその後の手続きについて、調停がうまくいかないというか、「なさず」ということがありましたけれども、こちらの委員会の規定の中では、これはどういう形になるのかご回答いただけますでしょうか。

#### 【都市計画課 松田】

はい。都市計画課です。「調停なさず」という言葉を私不勉強で初めて聞きました。街づくり委員会に、こういう規定があるかということ、「なさず」という言葉は使っていないのですけれども、委員長の判断で調停を打ち切るということは可能だという規定に条例ではなっております。

#### 【山中委員長】

ありがとうございます。そういうことですので、もしそれが開発許可が取れる見込みがないということになった場合には、そのような判断になるのか

なというふうに思います。

こういった街づくりの委員会の中でも、こういうことは、いろんな理由で起こり得る話なのですね。それについては、そうなったときには、ここでずっと止まって、委員会が続くということは、むしろ逆にない。

【都市計画課 松田】

補足説明をさせていただきます。打ち切った場合なのですけれども、ちょっとここは委員長と陣場さんのおっしゃっていたイメージと違って、打ち切るということは、見込みがないから終了して、街づくり条例の手続きも終了するというので、開発許可の手続きの方に、ステップが移るということも補足させていただきます。

【山中委員長】

はい、わかりました。でも、そもそも、許可が下りない、要するに事業者さんが「この事業がなくなりました。」と言いうことになった場合は、打ち切るも何も終わるということになりますよね。

【都市計画課 松田】

そうですね。私の回答したのは許可の見込みとかを抜きにして、「街づくり委員会の調停が終わることがあるのか」ということについてのコメントです。

ですので、許可がそもそも成り立たないということが起きたとしたら、分かりませんが起きたとしたら、街づくり委員会の調停が打ち切りになったとしても、違う不測の事態が起きているということになりますので、これは別の話になるかと思います。

【山中委員長】

今、ここで見込みを答えろ、というようなお話が、申出者からありましたけれども、ここはそういう場ではないのかなと思いますので、ここでそういった回答だということで、ここで議論が続いても委員会としては違うかなというふうに私は思いますので、今の陣場さんの意見は非常に重要な申出者のご意見として、記録に残させていただくという形で、それを踏まえて、事業者の皆さんには、もし仮にこれが開発が通ったとした場合にどうすべきかという案のほうを、善処していただくという形にさせていただきたいなというふうに思います。

他の委員いかがでしょうか。どうぞ。

【廣瀬氏】

廣瀬です。先ほどちょっと、話が長くなってしまって話しきれなかったのですが、1つ、流山市の都市計画についてですね、確認させていただきたいのですが、基本的に緑の条例というのがありますよね。その中には景観が非常に厳しく記述されておりますね。今回我々が被る、こういう新しく作ったものに対する、景観が変わると、景観が完全に遮蔽されるというような住民の不利益に対しての考え方、それはどうなんでしょうか。お答えいただきたいと思います。

【山中委員長】

市のほうから回答どうぞ。

【都市計画課 松田】

都市計画課です。都市計画と景観は別になってしまうんですけど、流山市は景観法に基づく景観計画とか景観条例というものを策定して運用しています。その中で主眼にしているのは、緑を保ちましょう、というのはもちろんあるのですが、流山市を緑あふれる街にしたいというのはもちろんございます。景観の方では、新たに建築物が建築される場合に、どのように周辺への影響を少なくするか、建物の色彩ですとか、配置、あるいは形状、後は敷地内の緑化というものを、できるだけ頑張ってください、場合によっては数値基準を設けて、よりよい景観にしていこうということを規定しておりますので、不利益を被った方への規定というものは、景観計画上はしていません。

【山中委員長】

はい、わかりました。それでは、次回は、先ほど申し上げたように、まずは開発の目途が、計画の目途が立ったところでとさせていただきますと思います。

以上で本日の委員会を終了させていただきます。進行を事務局に戻したいと思えます。

【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－