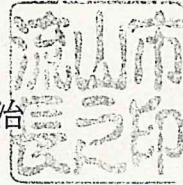


流山市公告第178号

流山市街づくり条例（平成24年流山市条例第9号）第31条第4項の規定により、大規模土地開発構想説明会実施報告書の提出があったので、同条第5項の規定により、その報告の内容を次のとおり縦覧に供する。

令和3年9月27日

流山市長 井崎 義治



- 1 行為の種類
共同住宅、店舗の建設
- 2 行為の場所
流山市おおたかの森西一丁目4-2及び4-3
- 3 行為の概要
用途 共同住宅（84戸）、店舗
階数 地上15階
高さ 約45メートル
土地開発面積 約1,500平方メートル
- 4 縦覧期間
令和3年9月27日から同年10月11日まで（土曜日及び日曜日を除く。）
- 5 縦覧時間
午前8時30分から午後5時15分まで
- 6 縦覧場所
流山市役所まちづくり推進部都市計画課

大規模土地開発構想説明会実施報告書

2021年 9月 17日

（宛先）流山市長

住 所 東京都中央区銀座 8 - 1 0 - 7

氏 名 東成興業株式会社

代表取締役社長 高田 恵一郎

電 話 0 3 (3 5 7 1) 7 4 2 2



（※法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

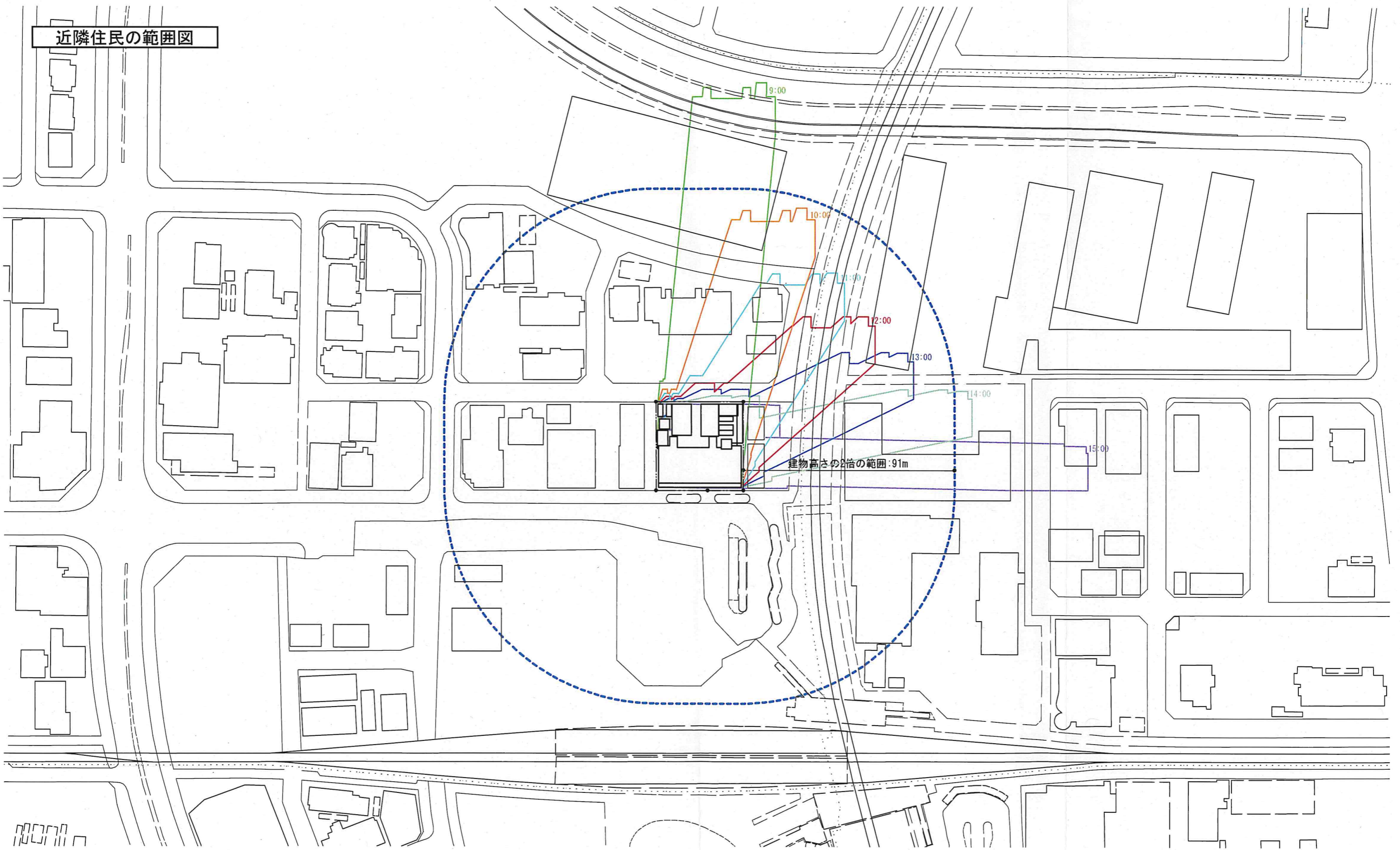
近隣住民等に対する説明会を開催したので、流山市街づくり条例第 3 1 条第 4 項の規定により報告します。

大規模土地開発行為の種類	共同住宅、店舗の建設		
大規模土地開発行為を行う区域	流山市おおたかの森西 1 丁目 4 - 2、4 - 3		
説明者の氏名	株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部門 開発推進 2 部		
説明会 開催結果	開催年月日	開催場所	参加人数
	2021年 8 月 31 日	資料配布	741
	2021年 9 月 6 日	意見、質問締切	58
	2021年 9 月 17 日	回答配布	741

備考 近隣住民の範囲図、説明会出席者名簿及び議事録を添付すること

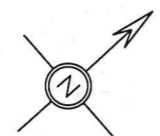


近隣住民の範囲図



建物高さの2倍の範囲:91m

プロジェクト名 東成興業)〇流山おおたかの森
縮尺 1/1500
緯度 北緯36度0分0秒
計算時刻 9:00-15:00



月 日: 12月22日 (冬至)
時刻法: 真太陽時

日影形状算定表
日影平均地盤面からの受影面高さ 0

時刻	9:00&15:00	10:00&14:00	11:00&13:00	12:00
倍率	3.289	2.233	1.813	1.695
方位角午前	-42° 41' 23"	-30° 10' 28"	-15° 44' 2"	0° 0' 0"
方位角午後	42° 41' 23"	30° 10' 28"	15° 44' 2"	0° 0' 0"

【時刻日影図 (冬至)】

※この図は、冬至日 (12月22日頃) における地盤上 (計画地の地盤高さ) に、計画建物以外の建物が無いとして、計画建物により生じる各時刻の日影の外郭線を一面に表したものです。その線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線に付いている時刻は、真太陽時 (太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの) による時刻表示となっており、冬至日真太陽時における各時刻は、標準時 (一般に使っている生活時間) より約21分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時では8:39頃に相当し、真太陽時の14:00は標準時では13:39頃に相当します。

※周辺状況は国土地理院基盤地図、現況測量図、住宅地図等を基にした推定を含むおおむねのもので、実際と異なる場合があります。

令和3年9月17日

ご近隣の皆様へ

東京都港区芝二丁目3番1号
株式会社長谷工コーポレーション

(仮称)流山市おおたかの森西一丁目計画 新築工事
ご意見、ご質問等への回答

拝啓

時下、ご近隣の皆様方におかれましては、ますますご清祥のことと存じます。

千葉県流山市おおたかの森西1丁目4-2、4-3(地番)の土地で計画中の「(仮称)流山市おおたかの森西1丁目計画(以下、「本計画」といいます。)新築工事」に関して、「ご意見、ご質問等記入用紙」等に記載頂きました内容を、事業者である東成興業株式会社とも検討の上、取りまとめを行いました結果を、弊社より下記のとおり回答させていただきます。

なお、皆様から頂戴したご意見、ご質問等で同様の内容については集約した形での記載をさせて頂き、個人情報、プライバシー等の保護に留意した表記をしております。

また、本回答書面は流山市へ提出し、その後流山市は縦覧に供します。ご意見やご要望等がある場合、弊社連絡先(03-5765-0574)までご連絡を頂くか、縦覧期間中に流山市都市計画課へ「意見書」として提出することが可能です。

宜しく願い申し上げます。

敬具

記

①. 説明会対応について

(ご意見、ご質問等)

- ・なぜ説明会が中止になったのでしょうか。
- ・「対面での説明も行う」とのことですが、他の住民の意見を聞くことで理解が深まることもあるので、1対多数形式の説明会を検討するべきではないでしょうか。
- ・当初予定していた説明会を急遽変更し書面での説明及び意見集約という形にしたことは、事業者側の都合の良い方法で進めるための計画と受け取れ、「説明会を実施した」とは言えません。オンライン環境あるいはコロナ感染防止の対策を行った上での説明会の実施を要望します。
- ・説明会については中止ではなく延期とし、コロナ感染拡大が落ち着いた時期に改めて開催するか、オンライン(リアルタイムかつ双方向性)での説明会の開催を強く要望します。
- ・説明会の場は実出席ベースで設けて下さい。
- ・流山市街づくり条例第31条第3項のとおり、7日前までに説明会に関して通知することが必要です。8月吉日の配布資料と8月31日の配布資料が異なることから、説明会の通知は8月31日となるが、民法第140条により、9月1日から起算することになります。9月6日までに質問や意見を締め切る場合、7日を下回っており、条例違反となります。また、本条例が良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的としていることから考えると、意見は多い方が望ましいにもかかわらず、期限を短くすることは基本的な目的を逸脱しています。なお、対面での説明会よりも書面の場合はより丁寧な対応が求められることは社会通念上当然ですが、条例の規定がないため、再度説明会の手続きを正当に行うことを求めます。

- ・流山市街づくり条例第31条第2項の説明会は、対面を想定された計画ですが、流山市街づくり条例施行規則に書面での開催は規定されていません、流山市街づくり条例施行規則第31条のとおり、「必要な事項は、市長が別に定める。」とあるので、このような規定外の事項について市長が定めた根拠を提示して下さい。
- ・時刻日影図では各戸にどれだけの影響が出るのかが分かりません。眺望への影響も分かりません。各戸別の日影図などを作成し、説明会で影響度合いを知らせてから意見を集約するのが筋だと思います。本来、各戸別の影響度合いについての意見を求めるのが8月29日の説明会だったのではないのでしょうか。コロナの影響というのであれば、コロナが収束するまで待った上で開催するべきです。意見提出期限を延期して下さい。
- ・流山市街づくり条例第31条第2項の説明会の代わりとして、個別の対面形式で説明を聞くことができるのであればそれを希望します。対面形式での個別説明が同説明会の代わりであれば、当日の質問や意見が可能なため、意見の締め切りは個別説明の機会まで延長して下さい。
- ・ソライエグランの入居が始まる直前の説明会開催に疑問を感じており、もっと幅広く意見を聞くべきではないでしょうか。
- ・説明会に関して一方的な中止通知と、本書のように近隣住民へ負荷をかける対応は極めて不誠実です。
- ・周辺住民への説明が不十分であり、適切な説明及び満足いく回答をお願いします。
- ・説明を聞いたうえで、自分では気が付かない他の近隣住民の考えを聞き、また自分の意見を他の近隣住民にも認識していただくことが重要であり、別途対応可能としている個別の対面形式での説明は意味がありません。
- ・説明会に代わり書面での対応を行う場合は、個人情報やプライバシーに配慮した形ではあるものの、個人の意見の尊重や意見数が把握できるよう意見は集約することなく近隣住民に開示して下さい。

(回答)

急遽、説明会に代わり本対応とさせて頂きましたことにつきまして、ご近隣の皆様にはご迷惑をおかけし申し訳ございません。

説明会に代わる今回の対応とさせて頂いた事情は、ご近隣の方より、コロナ禍が未だ収束していない状況下現時点における説明会開催を不安、とされるご意見を頂戴しましたことを踏まえ、流山市とも相談の上で、代替措置としての本対応を採ることとさせて頂いたことによるものです。

当初、8月29日に予定しておりました説明会の開催のご案内は、8月19日に投函もしくは郵送を行っており、その後本対応とさせて頂いていること、また、計画説明に基づく「計画概要説明書」をご近隣の皆様に提出の上、ご近隣の皆様からのご意見、ご質問を承り、その回答をさせて頂くことで説明会の代替とさせて頂いていることから、不合理なものではないと考えております。

説明会に代わるものとして、様々な方法をご提案頂いておりますが、今回はご案内させて頂きました形にて対応をさせて頂きたく存じます。何卒、ご理解を賜りますよう宜しくお願い致します。

②. 前回の計画について

(ご意見、ご質問等)

- ・以前の計画から高さが45.5mの建物に変更になった理由を教えてください。
- ・計画が商業施設から住宅・店舗へ変更となった経緯がなく、説明を欠いています。変更の経緯を明確に教えてください。
- ・以前の計画が対外的に示されている(ホームページ上でのテナント募集)一方で現在の案の策定が進め

られていることに不信感を抱きます。

- ・以前の計画から大幅に変更する場合、以前の計画が中止になった旨の説明を行うのが道義的責任です。

(回答)

駅前という立地性を鑑み、改めて本計画地をより効果的に活用できる方法を検討させて頂きました結果、以前の土地利用から計画を変更し、本計画とさせて頂くことと致しました。

また、ご指摘頂きましたホームページへの掲載につきましては、今回の件を受け削除依頼を申請致しました。

③. 賃貸マンション計画の変更、中止について

(ご意見、ご質問等)

- ・今回の意見提出を受けて建設を中止して下さい。
- ・計画を撤回して下さい。
- ・近隣住民がいくら反対しても「強制力がない」として建設を強行するつもりですか。
- ・現在も路上駐車が多く、今の駐車場がなくなるとさらに路上駐車が増えるので反対です。
- ・近くのマンションに住んでいる人はバルコニーから何も見えなくなりかわいそうでならないので反対です。

『みどりの基本計画』に基づけば、南口は駅前広場や公園、東口には桜並木があります。南口から高架下を潜った正面に今回の15階建マンションが建設されれば、緑に欠け、人工的で、さらに空を遮ることになり、緑の多い南口との一体感に欠けるとともに、緑を大切にす市の基本方針に反することとなります。また、流山市の「まちなみづくり指針」に「楽しく回遊できる空間形成」とあり、そこに「周辺の住宅地や緑とつながる動線」という項目がありますが、緑の多い南口前や西口の市野谷の森などの緑とつながる動線に緑に欠けるため、この指針に合致しないと考えます。

また、駅の西口は市野谷の森につながるような、森のプロムナードに位置付けられていますが、賃貸マンション計画はプロムナードと呼ぶにはふさわしくなく、周辺の特性をふまえた環境形成が求められていることから、計画されている賃貸マンションは市の求めには合致しない計画であると考えます。まちなみづくり指針には、西口駅前「シンボル景観軸として位置付ける」という記載があり、この指針を実行に移すべく、たとえば「図書館を駅前に新設し市民の利便性を高める」、「駅にあるものと同じような園児の送迎ステーションや、園児にとどまらず小学生や中学生なども利用できるように学習や良育のための環境を整える。さらには、子供が発熱した場合などすぐに迎えに行くことができない家庭も多いとも思われることから、病児保育も可能な施設を併設する。」等、流山市が一体となって、良質で魅力のある街となるよう、市民の生活の質の向上に直結するような施設の建築を検討することが望ましいと思います。

さらに、「シンボル景観軸」との観点からは、屋上やテラスなどを利用し、日本橋三越や西武池袋本店にあるような回遊/空中庭園を設けることで、シンボルにもなり、さらに「みどりの基本計画」にも近い建物になると考えます。にぎわい回遊動線も求められていることから、1-2階は商業施設、3-5階程度を質の向上につながる施設とし、さらに、回遊/空中庭園を望むことが出来る場所にオープンテラスのあるカフェなどを造ることで憩いの場所としての利用も可能であり、バスロータリーでバスや迎えを待つ時間などに利用できることも可能と考えます。

また、シティテラスとの間にある間にある道路についても、「まちなみづくり指針」では、森のかわいい小道として位置付けられ、建築物の駐車場等は原則設けないと記載されていることから、現在のマン

ション計画はふさわしくないと判断します。

配布された資料には外観の件などの記載がありましたが、外観云々という以前に、賃貸マンションという計画そのものが、流山市が制定している街づくり条例やまちなみづくり指針に則った建築物とは考え難いと思います。これらの条例や指針を再度熟読していただき、駅前空間として、流山市や市民が何を求めているのか、どのような形であれば街づくりに貢献できるのかを再度熟考し、魅力ある街であると感じることが出来るようなシンボルとなる建築物を検討して下さい。

- ・計画建物によって近隣住民が日影に覆われて暮らすことになることを事業主としても理解しているはずで、その中でなぜこのような建設計画としたのでしょうか。
- ・当時は計画が4階建の商業施設となっていたので景観が守られると考えていました。現在の計画だと日照の減少が生じることからも、中層建築（当時の計画）に計画を変更して下さい。
- ・資産価値が下がるので出来れば建設は行わないで下さい。
- ・市へは周辺住民だけではなく市議会等で流山市の景観計画や条例に沿った建物や周囲景観と調和できるかなど広く意見を求めた上で計画変更や見直し等を要望します。
- ・隣接する建物（3階建）との高さバランスが非常に悪く歪であり、駅前眺望を損ねます。低層化や商業エリアの配分見直し等、公共性や街づくりの観点も勘案した計画再考を求めます。
- ・「流山市都市計画マスタープラン」には、「a. 流山おおたかの森駅の周辺は、本市のシンボリックな空間を形成していくとともに、商業・業務・文化・行政機能の集積を図り、人々の有機的な交流やビジネスの交流、情報発信の拠点として都市と自然が共存できるまちづくりを推進します。」とあります。建設予定の高層の賃貸マンションは、機能面でも高さの面でも、現在周囲に存在する建築物と調和しないと考えられます。このままでは、「流山市のシンボルとなる空間」が損なわれるのではないかと危惧しています。高層階の賃貸マンション建設計画を変更し、当該区画には、「商業・業務・文化・行政機能の集積を図る」という理念に合致した建築物が建設されることを強く要望します。
- ・今回提示された街づくり計画書には「配慮します」と表現されているだけで具体的な内容がなく、当該条例の表面を繕うものばかりを羅列しているだけで、条例本来の意味を理解していません。おおたかの森地区の顔というべき大切な街の入り口である駅ロータリーの真正面に15階建の賃貸マンションを建設することは、流山市当局の意を理解していません。
- ・現在の駐車場のままか、平屋建ての店舗の計画に変更して下さい。
- ・流山市の核となる新市街地センター地区、かつ駅前ロータリー前という市の顔ともいえる当該土地には小児科不足、産婦人科不足など市の課題を解決する土地の活用が望まれます。駅前ロータリーにおける賃貸マンション建設はタバコやごみのポイ捨て、治安の悪化など駅前環境開園に逆行してしまうことが考えられることから、計画の変更を要望します。
- ・スーパーを建設して下さい。
- ・駅前ロータリーに面した一等地という敷地特性を活かした文化施設あるいは商業施設（図書館、蔦屋書店のような洒落た本屋やベーカリー、cafeなどの飲食物販売店舗あるいはそれらの複合ビル等の地域住民の利便性が向上する施設）を計画してもらい、流山おおたかの森の街づくりに貢献して下さい。
- ・集合住宅を作る場合、周辺環境が向上するような低層でかつ建蔽率の小さな分譲住宅にして下さい。
- ・周りの商業施設と同等の高さで美観を保ちつつ、幅広く住民が使う機会のある商業施設か、図書館や児童館など公共施設の建設が望ましいと考えます。
- ・踏切がうるさく、窓が開けられません。そうした場所に賃貸マンションを作るより、商業施設をメインにした計画のほうが後悔しないと思います。
- ・流山市の新市街地センター地区のまちづくり地区計画のルールブックに当該区画の該当する商業・業

務地区Bについて、「日常生活に対応したサービスを提供する商業施設及び広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の新都心の形成を図る。」と記載されています。また、流山市街づくり条例第4条第3項に「土地開発行為者は、土地開発行為を行うにあたり、市が実施する施策に協力するとともに、当該土地開発行為が地域に与える影響に配慮しなければならない」と規定されています。該当区画は、流山おおたかの森駅前ロータリーに面している言わばおおたかの森の街の顔であり、商業・業務地区Bの中でも特にそれに相応しい開発であるべきです。同様にロータリーに面するサクラテラスやアゼリアテラスのような商業施設・オフィスビルのような施設が魅力的な都市開発として適切だと考えられますし、土地開発行為者は地域へ与える影響に特に配慮する必要があると思います。上部を住居施設とするのであれば、2～3階手程度を市民の生活利便性を向上し、街の賑わいを演出できる施設にすべきだと思います。サクラテラスやアゼリアテラス周辺よりも当該区画周辺は10～20倍以上の人通りに感じることから、行き交う市民にとっての影響も大きいと思います。現時点で1階部分に2店舗が計画されていますが、集会室やエントランスの関係で面積的には2/3程度の限定的なものとなっており、このような街の賑わいや店の連続性に対して配慮されていないと感じます。少なくとも流山おおたかの森にとって、非常に重要な土地開発であるということを考慮されているようには感じません。2、3階までを店舗にするなど、魅力ある駅前開発への計画変更を要望します。

- ・15階建のマンションが建つと、西口の開放感ある雰囲気が一気に圧迫感のある印象に代わり、街の価値が下がります。温泉や大和の商業施設への動線となるこの土地には、よりおおたかの森に住む人向けの建物にして下さい。
- ・今回の計画建物からの日影で暗くなる以外に洗濯物が乾かなくなる、ベランダでの植物栽培ができなくなる、精神面への影響等、様々な深刻な悪影響が考えられます。日影制限がないとしても、低層建築物への変更や、高層階の建物幅の縮小等を強く要望します。

(回答)

本計画に伴い、様々な環境の変化が生じることとなり、大変申し訳ございません。

本計画地周辺地域は、商業地域に指定されており、本計画地北西側の市道28060号線を隔てた先は、近隣商業地域に指定されております。

商業地域は、「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とされ、建築できる建物は、共同住宅、住宅、店舗・飲食店、工場、等様々な用途が挙げられます。実際に、本計画地を含む当該用途地域内においても、共同住宅や店舗、企業等が混在する街並みであることが見受けられ、本計画に関しましても地域性に応じた計画であると考えており、ご指摘の「資産価値」につきましても、それらの地域性や時々の社会情勢に応じて不断に変化する性質のものと考えております。また、「流山市都市計画マスタープラン」、「まちなみづくり指針」、また「新市街地センター地区のまちづくり地区計画のルールブック」等の行政計画については、綱領性、非拘束性の一面も考慮しながら本計画の設計内容とさせて頂きました。

本計画に伴い、今迄とは異なる状況となることにつきましては大変申し訳ございませんが、何卒、上記事情をご賢察賜り、本計画にご理解を賜りますようお願い申し上げます。

④. 日影について

(ご意見、ご質問等)

- ・冬至日における午前8時から午後4時までの日影図を提供して下さい。また、日影について周辺住環境

についてどのような見解を持っていますか。

- ・日没までの日影図を作ってください。
- ・夏至の時の日影図を作ってください。
- ・日照の状況について、季節ごとの影響を詳細に説明して下さい。
- ・自身マンションへの立面日影図（計画建物側）を作成の上、説明をお願いします。
- ・日影図を立面図に落とし、各区分所有者が所有住戸の影響がわかるようするべきで、資料の提出を求めます。
- ・日照の減少により、部屋が暗くなる、洗濯物が乾きにくくなる等、日常生活や心身への影響が懸念されます。
- ・現状15時頃から陽が当たっていますが、時刻日影図を見ると15時から日影になります。今後は屋内に陽が当たる時間がなくなることになりますか。
- ・日影被害が生じて、受忍限度を超えてしまうのではないのでしょうか。
- ・日が当たらなくなるので反対です。
- ・周辺マンションへの日照権への配慮について教えてください。
- ・分譲マンション購入者は定住するつもりであるのに、日照権がないがしろにされています。一番日が当たってほしい時間帯を日影にされるのは納得いきません。
- ・商業地域であっても日照権は、近隣住民が享受するべき大切な権利です。土地の活用方法は無数にありますが、事業収益性のみで計画し、多くの住民の日照権を侵害する理由を教えてください。

(回答)

ご近隣の皆様へご迷惑をおかけすることにつきましては大変申し訳ございませんが、一般的に、建築計画を行う場合、周辺へ日影を殆ど及ぼさないよう計画することは困難であり、その影響を一定程度内に抑えることが前提となります。

本計画地を含む商業地域は、建築基準法上の日影規制（建築基準法第56条の2）の適用を受けない地域に指定されております。

ただ、弊社としましては、法に定める日影規制の有無のみを拠り所とするのではなく、本計画につきましては、建物位置をバスロータリー側へ寄せることで北側への離隔を確保し、ご近隣の皆様への日影の影響や圧迫感等に配慮した計画内容とさせて頂きました。

また、ご要望を頂きました午前8時から午後4時までの日影図と、冬至日以外の日影図を本回答に添付致します。なお立面日影図につきましては、対象となる建物の立面図をご提供頂いた上で対応致します。但し、作成させて頂く立面日影図につきましては、本計画建物から対象建物にかかる日影のみを記載したものとなり、周辺の既存建物の影響は考慮していないものとなることをご了承下さい。

⑤. 圧迫感について

(ご意見、ご質問等)

- ・15階建の建物が建つことによる圧迫感で所有不動産の資産価値が低下する懸念があります。
- ・バスロータリー前という「おたかの森の顔」となる場所へ15階という非常に圧迫感のある建造物は相応しくないと考えます。
- ・周りに高い商業施設が建設中であり、それに遮られて緑が見えなくなりました。今回の計画でスカイツリーが見えなくなり、圧迫感しかないので反対です。
- ・圧迫感の問題と駐車場側道路の通行に支障が出るので機械式駐車場の高さを下げて下さい。

(回答)

上記④で回答させて頂きました通り、本計画建物位置をバスロータリー側へ寄せることで北側への離隔を確保し、ご近隣の皆様への日影の影響や圧迫感等に配慮した計画内容とさせて頂きました。

また、機械式駐車場につきましては、本計画はグリーンチェーン認定レベル1の取得を目指しており、その際は駐車場設置率50%を満たす必要がございます。皆様に与える影響への配慮の他、本計画地の土地利用等を総合的に判断した結果、皆様にお示ししております駐車場施設とさせて頂きました。

⑥. プライバシーについて

(ご意見、ご質問等)

- ・今回の計画からの目線を気にしてベランダに出にくいです。
- ・プライバシーについてどのように配慮しているのか教えてください。
- ・金属製の縦格子ではなく、コンクリート製に変更して下さい。
- ・隣のマンションのバルコニーと計画建物の開放廊下が向き合うので目隠し等の対応をお願いします。
- ・外部階段及び通路等への目隠しをお願いします。
- ・南以外の北・東・西の立面図に記載のバルコニーの端部に袖壁を設置することを求めます。
- ・本計画建物の北側角部屋に窓が設置されており、北側マンションのリビングや洗濯物が見えてしまうなどプライバシー侵害の可能性が大いにあります。そのため、本計画の北側窓設置の取止めに要請します。少なくとも、スモークガラスや防壁設置等の仕様にするなどの配慮をお願いします。
- ・建物の側面にはサービスバルコニーや窓を設置しないで下さい。窓を設置する場合はすりガラス等の外が見えないもので若干の角度に開く程度の換気窓にして下さい。
- ・南以外の北・東・西の立面図に記載の窓の形状を引き違い窓からFIX窓または縦滑り出し窓などの1枚窓にすることを求めます。また、窓から中が見えにくいよう、透過度の低いすりガラスなどの配慮を求めます。

(回答)

本計画建物位置をバスロータリー側へ寄せることにより北側への離隔を確保することで、圧迫感の軽減と合わせてプライバシーへの配慮とさせて頂きました。本計画建物とご近隣建物とは一定の離隔が確保されており、本計画によりプライバシー侵害が生じると評価される位置関係とは考えておりません。計画建物の意匠上、外部階段及び通路への目隠しや袖壁の採用の予定はございません。

サービスバルコニーの窓の仕様および建物の側面の窓の設置につきましては、皆様からのご意見を踏まえ、今後詳細の検討をさせていただきます。

なお、本計画建物の手摺は縦格子を予定しております。

⑦. 高さについて

(ご意見、ご質問等)

- ・建物の階数を以前の計画建物と同じにして下さい。
- ・10階建の建物とし、1～2階をテナントとすることで客単価を上げて収益性を維持できる計画として下さい。
- ・以前の計画は歩道からのセットバックがあり、デッキや緑もあってロータリー前にふさわしい計画でした。今回の計画は4.5mの高さの壁面位置から境界までは1mしかなく、歩道と建物間の植栽も申し訳程度しかありません。以前の計画の建物思想を少しでも残して頂き、例えば2階までを商業施設とす

る、境界からのセットバックを以前の計画並みとして緑地を増やす、建物高さを20～30m程度に抑える建物として下さい。

- ・日当たりが悪くなり、圧迫感があり、人口増による暮らしにくさの問題があるので階数を10階以下にして下さい。
- ・各階を1mずつ下げるか、10階建以下にするなど、周りの建物と合わせた低層化を望みます。
- ・単なる集合住宅の建設は既存住民の行政サービス低下を招く恐れがあるのみであり、地域としての付加価値もなく、賛成できるものではありません。流山市の魅力向上につながる事業計画へ再考をお願いします。少なくとも、まちなみの観点から、建物高さを当該計画建物の隣接するクリニックモール又は賃貸マンション（7～10階程度）とするべきです。なお、高さを下げた場合、不要となった駐車場・駐輪場等敷地を活用して商業施設や子供の遊び場（公園）などにぎわい創出や街並みの観点から意義のある計画とすることを要請します。今回の計画が流山市の街づくりや魅力向上にどのように寄付しているのでしょうか。
- ・法律上45.5mまで建築可能ですが、バスロータリーに面した建物で同じ高さの建物はありません。周辺は最大35m程度であり、調和が取れているとは思わず、おおたかの森のイメージを大きく損なう景観となります。
- ・建物絶対高さを45.5m以下にしますという記載がありますが、商業地域での絶対高さの規制はないと思いますが、今回の計画建物は45.5mに押さえるという意味でしょうか。
- ・駅前からの抜け感が弱くなってしまうため、5～7階建の建物にするように再検討して下さい。
- ・高層階のベランダから物が落下すると重大な事故となるため、階数を減らして低層化して下さい。
- ・流山おおたかの森駅前センター地区まちなみづくり指針に示されているような魅力的な駅前空間の形成に協力して下さい。サクラテラス、アゼリアテラス、ラグゼナ等と同程度の高さとすることで、駅前の圧迫感が緩和され魅力的な西口駅前の空間形成とできると思います。可能であれば、同じ区画に計画されていた建物のような低層の商業施設で木々も多めに配置すると、駅前がより魅力的な空間になると思います。建物高さを抑えて下さい。
- ・街づくり・環境配慮指針1-4.眺望について、視点場と対象物を意識し、建物の配置・高さに配慮することを求めます。特に、他の共同住宅の眺望を著しく阻害する建物の配置と高さは自然を感じられない無機質な地域になるので、講じる措置の記載の修正を求めます。
- ・街づくり・環境配慮指針4-4.高さの調和について、建物の高さを調和させることにより、多様な土地利用と建築物が混在する市街地の景観に配慮することが必要です。隣地建物が3階、その隣が10階のため、本計画は不調和です。講じる措置は不適当な記載であり、訂正することを強く求めます。
- ・周辺の環境への影響が最も少なくなるように配慮することが必要なので、建ぺい率を活用し、建築面積を増やすことで、高さを抑えた計画に変更して下さい。
- ・敷地の周辺が一番低い場所から見ても建物が景観に溶け込むように、建物の各部分の高さを配慮することが必要なので、店舗部分と住宅部分の高さを変えることを求めます。高さの印象の配慮を順守しない土地が景観を壊すことは自治基本条例に反します。

(回答)

③でも回答をさせていただきました通り、本計画は地域性に応じた計画内容であると考えており、本計画建物の高さにつきまして、周辺環境から逸脱するものとは考えておりません。

建築計画に際し、どのように地域環境に適応した計画内容とするかは、都市計画法、建築基準法、また、各地方公共団体が規定する条例等の一般法規の他、それぞれの地域・地区の環境に応じて特に決定された

地区計画を拠り所として立案致します。

本計画においては、都市計画決定された「新市街地センター地区地区計画（以下、本書面の全ての回答において「地区計画」といいます。）」にも適応した計画内容とすることで地域の住環境にも適合させるものとしております。地区計画は、「地区計画の目標」及び「区域の整備、開発及び保全の方針」を定め、それを実現する為に、「地区整備計画」において具体的数量的基準を定めております。本計画は、建物高さを含め、「地区整備計画」を全て満たした計画内容とさせて頂いております。

何卒、ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

⑧. 土地利用について

（ご意見、ご質問等）

- ・平面図に記載されている「店舗出入口」と店舗までの間はオープンスペースになりますか。
- ・賃貸マンション計画で「集会室」は何のためのものですか。
- ・店舗や住居の出入口がバス停の前となっており、朝夕においてこの場所は自転車が通行する他、幼児や小児の通行も多く、出入口が歩道と隣接すると衝突事項の可能性があるので、セットバックを大きく取り、見通しを確保するようにして下さい。
- ・バスロータリー側ぎりぎりに15階建てのマンションができると西口の景観が悪くなり、おたかの森の資産価値自体が下がると思います。ショッピングセンター側からの見え方、植栽等に十分に配慮して下さい。
- ・植栽スペースを具体的に明示して下さい。
- ・緑をイメージできるレイアウトにして下さい。
- ・駅側と駐車場出入口側の境界付近には植栽可能なスペースはあるのでしょうか。また、駐車場については景観計画でも「外壁の無い立体駐車場は、構造物のうち道路に面する部分の過半が直接露出しないように、ルーバー等の設置、樹木等の植栽により修景する。」とされていますが、そのような計画になっていますか。
- ・植栽が行われるようには思えません。
- ・南東から北西への風が完全に遮られます。
- ・計画地西側のセブンイレブンとの間の通路の見通しを確保して下さい。
- ・緑あふれる駅前ロータリーからの景観と調和に考慮した、おたかの森らしい建物になることを願います。そのためにも、グリーンチェーン認定の取得を目指して下さい。
- ・グリーンチェーンに則ったデザインとして下さい。
- ・開発によって失われた自然を考えると、当該土地はグリーンチェーンレベル2以上を求めます。
- ・駐車場側面には、目隠し又は壁面緑化をお願いします。
- ・歩行者から駐車場が直接見えないような配置計画にするため、駐車場には目隠しルーバーを設置して下さい。
- ・バスロータリー側は人通りが多く、計画建物バルコニーからの落下物による人的被害に大きな懸念を感じます。
- ・現在の計画のままで進めるのであれば、建物を全体的に北側にずらし、ベランダの落下物がバス停及びその周辺の歩道に落下しないようにして下さい。
- ・隣地との距離が非常に短いので、隣地と計画建物の間の距離を教えてください。
- ・緑が見えるよう建物を配置することの順守のため、ロータリーから緑が見えるよう5m以上後退（セットバック）することを求めます。

- ・建物の一部をセットバックさせオープンスペースが必要ですが、1 mでは足りないので、5 m以上後退（セットバック）して下さい。
- ・ガラスの飛散防止措置がないので、ロータリーにガラスの破片が飛散してもなるべくリスクが下げられるように5 m以上後退（セットバック）することを求めます。
- ・ロータリーに面する建物で道路境界から1 mしか離れていなければ、バルコニーから物が落下した場合や建物からタイルなどが剥落した場合は、通行人にあたるリスクは非常に高いです。管理規約などの整備がなく、事業性重視の賃貸共同住宅が管理不十分な建物が多い返上を見渡せば、発生する確率は上がるため、5 m以上後退（セットバック）することを求めます。
- ・街づくり・環境配慮指針4-5. なごみの空間のとおり、建物の周囲は、ベンチ、歩廊、バルコニー、草花、腰を下せる一角、立ち止まれる場所によって、楽しい空間を演出することが必要なため、ロータリーに面する場所である以上、立ち止まれる場所を確保することを求めます。
- ・街づくり・環境配慮指針4-5. 場を活かす装飾のとおり、屋根、壁、入り口、門柱、棚などに、地域性や業種をテーマにした小さく特徴がある装飾を設けることが必要なので、具体的にどのような装飾を設けるのか教えて下さい。

(回答)

- ・バスロータリー側から店舗まではオープンスペースおよび植栽部分となります。
- ・本計画建物内に設ける集会室につきましては、居住者間の交流等を図る施設として予定しております。なお、行政協議上、本計画建物におきましても集会室の設置が必要となっております。
- ・植栽計画につきまして、以前お渡ししております「計画概要説明書」のうち、1階平面図に植栽箇所を着色したものを添付させていただきます。
- ・見通し角の確保につきまして、駐車場法施行令に規定する見通し角（駐車場出入口から2メートルの位置において、左右に60度以上の範囲内で当該道路を通行する者の存在が確認できること）を確保する他、出入口周辺に高木を植えないような植栽計画とさせていただきます。
- ・本計画におきましてはグリーンチェーン認定レベル1の取得を予定しております。
- ・駐車場壁面の目隠し、壁面緑化につきましては予定しておりません。
- ・本計画建物位置につきましては、ご近隣の皆様に対する影響への配慮や土地利用を総合的に検討した結果、お示ししている位置とさせていただきます。今回頂きました落下物への懸念につきましては、バルコニーの利用方法について相当とされるルール（バルコニー手摺への物干し禁止等）を定め、それに従い、入居者にマナーを順守して頂くこととなります。
- ・建物から本計画地境界までの離隔は、セブンイレブン側、アーバンパークラインの線路側ともに約1 mとなります。
- ・本計画における街づくり・環境配慮指針4-5. なごみの空間における「立ち止まれる場所」の設置予定はございません。
- ・ご質問頂いております「場を活かす装飾」についての街づくり・環境配慮指針における該当箇所は4-6の記載事項と考えますが、「まちづくり計画書」に記載の通り、刺激的な装飾や色彩は避けたデザインにより周辺の建物や緑と調和させることで、配慮をさせていただきます。

⑨. 設備、仕様について

(ご意見、ご質問等)

- ・外部階段及び通路などの防音対策をお願いします。

- ・屋上に、空調設備や排気ダクトなどの設置物はありますか。
- ・外壁の施工形態（タイル、吹き付け等）と素材、色を教えてください。
- ・計画建物からの反射光はありますか。
- ・計画建物の店舗に起因した光害、騒音、臭いの発生はありますか。
- ・バスロータリー側のバルコニー手摺の仕様がアルミ縦格子の形状のようですが、背後に建っているマンションなみのガラス手摺を希望します。
- ・高層階のベランダから物が落下すると重大な事故となるため、バスロータリー側にベランダを設けないで下さい。
- ・隣地との距離が非常に短いので、東側立面図および西側立面図に記載のサービスバルコニーに室外機を置くと騒音・振動・排気による近隣紛争が考えられるため、近隣に配慮し、廊下側またはバルコニー側に室外機を置くことを求めます。
- ・街づくり・環境配慮指針6-2. 防災のとおり、備蓄倉庫を設置することを求めます。

(回答)

- ・通路の床面につきましては、長尺塩ビシート仕様を予定しております。
- ・屋上には設備基礎、消防用補給水槽、避雷針等を設置する予定です。
- ・外壁仕様や素材、色につきましては「街づくり計画書」に記載の通り、住棟外壁の基本的配色は周辺の建物や緑との調和に配慮したものとさせていただきます。詳細につきましては今後の検討となります。
- ・開口部のガラス等からの反射光はある程度発生することは予想されます。反射光を全て無くすことは出来かねますので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。
- ・店舗詳細が現状未定のため、光や音や臭い等の程度も不明ですが、ある程度発生するものと考えています。なお店舗の入り口はバスロータリー側を予定しております。
- ・バルコニーの向きにつきましては、ご近隣の皆様に対する影響への配慮や土地利用を総合的に検討した結果、バスロータリー側とさせていただきます。今回頂きましたバルコニーからの落下物への懸念につきましては、バルコニーの利用方法に関する相当とされるルールを定め、それに従い入居者にマナーを順守して頂くこととなります。
- ・サービスバルコニーの利用方法として、室外機の設置は一般的に行われている利用方法であり、本計画につきましても当該場所への室外機の設置を予定しております。
- ・本計画における街づくり・環境配慮指針6-2. 防災における備蓄倉庫につきましては、行政との協議内容に基づき設置致します。

⑩. ごみ置場について

(ご意見、ご質問等)

- ・ごみ捨て場に関しては騒音対策をお願いします。
- ・ごみ捨て場は建物の外になるので、ごみ出しの時間は制限をかけて下さい。(深夜帯不可など)
- ・ごみ置場が計画建物と離れているのはなぜですか。また、店舗用と居住用で区別されますか。
- ・ごみ置場をセブンイレブン側の見えにくい場所に移動して下さい。
- ・ごみ置場からの持ち出し場の臭いや飛散防止などの対策を取って下さい。
- ・現在はネットがかけてありますが、以前周辺のマンションのごみが道に散乱してとても困りました。今回のマンションのごみ置場の衛生管理は徹底して下さい。外のごみ置場に関しては収集日のみの解錠として下さい。

- ・ごみ置場への虫やカラスへの対策を教えてください。終日ごみが出ていると臭いが気になります。
- ・ごみの収集はどうするのか教えてください。
- ・ごみ収集について、ごみ置場からの直接収集なのか道路側へ収集日に搬出するとなるのか教えてください。道路側へ搬出する場合は、景観を損なわないよう、囲われた収集場所を確保して下さい。

(回答)

- ・ごみ置場の管理について相当とされる利用ルールを定め、それに従い、入居者にマナーを順守して頂くこととなります。
- ・ごみ置場位置につきましては、行政との協議の結果、現状の位置とさせて頂いております。また、ごみ置場の構造等につきましては、鉄筋コンクリート造で扉の他、壁や床、天井に囲まれた施設となり、ごみは室内に保管されます。扉は、収集時またはごみ出しの際に開放、開閉する利用形態が想定されます。
- ・ごみ収集方法につきましては、本計画地ごみ置場前の路上に収集車が停車し、ごみ置場から直接ごみを収集する予定です。

⑩. 駐車場について

(ご意見、ご質問等)

- ・駐車について、マンション敷地内で十分に切り返し等可能となるスペース、仕組みを確保して下さい。
- ・駐車場の騒音対策を徹底して下さい。
- ・騒音の観点から駐車場に止める車の排気量の限界値を教えてください。
- ・なぜEV車の充電スペースがないのか理由を教えてください。
- ・電気自動車の普及が進んでおり、2030年代には新車は電動車になる見込みです。現在の機械式駐車場はサイズや重さ、なにより充電の面で電気自動車に対応できていないことも多いため、そういった車両の普及を阻害し、普及した場合に利用価値のないものになる可能性があります。国土交通省で認定されている5段パズル式駐車場で電気自動車対応のものがあるか教えてください。また、今回の計画のパズル式駐車場がそういった配慮がされているかを教えてください。
- ・駐車場出入口がある道路の混雑が予想されるため、駐車場や駐輪場等の出入口への安全対策を検討して下さい。
- ・小さい子供も多く、安全面への配慮から、駐車場出入口側の道路の通行に支障が出ないようにして下さい。
- ・駐車場に入庫する利用者が道路に滞留することを未然に防止する策を講じること（特に右折しての入庫に対して）と、入居者向け駐車場の規模縮小や物流業者の車両や清掃車を一時停車させるスペースを敷地内に確保するなどの対策を講じることを求めます。
- ・建築主、設計者、施工者などの事業者及び市が駐車場出入口側の道路への安全対策が不要である、または現状で安全性は十分であると判断する場合は、その根拠を回答の中に示して下さい。

(回答)

- ・本計画地内駐車場の使用にあたり、駐車場契約書等、相当とされる利用ルールを定め、それに従い、入居者にマナーを順守して頂くこととなります。
- ・駐車できる車両につきましては、駐車場寸法に収まる車両に限定する旨の規定を設けます。排気量に制限をかける規定を設ける予定はございません。
- ・設置予定のパズル式駐車場の機種および電気自動車対応の有無については現状未定です。

- ・駐車場出入口への安全対策につきましては、駐車場法施行令に規定する見通し角を確保する他、出入口周辺に高木を植えないような植栽計画とさせて頂くことでその対策とさせていただきます。

⑫. 工事について

(ご意見、ご質問等)

- ・工事車両に関する安全対策を徹底して下さい。
- ・騒音、振動を低減する工夫を徹底して下さい。
- ・作業員による騒音、周辺トラブルの防止を徹底して下さい。
- ・工事による周辺建物への影響はありますか。
- ・工事の開始時期はいつですか。
- ・工事が完了する時期はいつですか。
- ・工事中に土埃が出ないようにシートで全てを覆って工事をして下さい。
- ・工事関係者のモラル（ごみ投棄、喫煙）を徹底して下さい。
- ・作業員にごみ捨てのマナー、駐車場内でのドアの開閉を静かにさせること、アイドリングストップの徹底をさせて下さい。
- ・駅近くの工事作業員が夕方のたむろ仕方、タバコのマナーがひどく、これ以上悪化してほしくありません。
- ・施工中の建物上で喫煙をしないで下さい。また、休憩時に大声で話をしないようにして下さい。
- ・過去に他現場で夜間のセキュリティアラームが発報し、一晩中鳴り続けたことがあったので、今回の計画ではそのようなことが無いようにして下さい。
- ・過去に他現場で夜通し機械を作動させて騒音が発生していたので、今回の計画ではそのようなことが無いようにして下さい。
- ・作業はすべて指定された時間内に行い、準備や片付け等であっても時間外に騒音を出さないようにして下さい。
- ・来年12月まで続くソライエグランの建設工事においては、工事による騒音、塵埃の被害を受けています。工事中は特定建設作業の届出をしているため85 dBまで市から受けているという施工者の回答でしたが、市の対応としては全工期に渡り許可を出しているというのにはあり得ない対応です。今回の工事では市、施工者としては是正して下さい。また、仮囲いに騒音計、振動計の設置をお願いします。
- ・塵埃対策として、ソライエグラン新築工事ではバルコニーおよび開放廊下側の外部足場の養生ネットがメッシュシートではなく、亀甲状養生ネットだったため、大きな塵埃被害がありました。今回の工事では開放廊下側の養生ネットはメッシュシートでの設置をお願いします。また、バルコニーへの汚染クレームが発生した際の対応をお願いします。
- ・ソライエグランの工事中、砂埃が非常に多く、車が汚れました。今回の工事についてはどの程度の砂埃の影響を想定していて、どの程度の対策を検討しているか教えて下さい。
- ・ソライエグランの工事では粉塵や騒音がひどく、窓の開閉もできず、バルコニーが使えませんでした。また、工事の職人が動き回っている様子をはっきり見え、プライバシー面で不安を感じました。今回の工事では粉塵対策、騒音対策、プライバシーへの配慮を実施して下さい。

(回答)

工事期間は2022年4月1日から2024年1月31日を予定しております。また、本体工事開始前に準備作業（仮囲い設置、鉄板搬入、インフラ引込等）を行うため、2022年3月初旬程度から現地

作業を実施致します。

本工事施工にあたり、安全に細心の注意を払い、ご近隣住民の皆様の生活環境を阻害せぬように十分配慮致します。

騒音・振動を伴う作業については、使用機械及び工法等を選択し騒音・振動の低減を図ってまいります。建物周囲には養生シート等十分な仮設を行い、資材の落下及び塵埃等の飛散を防止します。

又、天候及び作業内容に応じて散水等の処置を行います。

作業員の風紀につきましても、現場にて管理を徹底致します。

工事時間につきましては、原則として午前8:00より午後6:30までを予定しておりますが、コンクリート打設後の床ならし作業につきましては作業時間を延長させていただきます。また、重量物等の搬出入時間及び方法につき、所轄警察署から指示がある場合や交通事情等の理由によりコンクリート打設作業が定時に終了しない場合、緊急又は保安上の事情がある場合、天候等により著しく工程が遅延した場合の他、騒音・振動による御迷惑の少ない墨出し作業、内装工事等を行う際には、上記作業時間外及び日曜日にも作業を行う場合もありますので、ご理解を賜りますよう宜しくお願い致します。

着工前には工程表等、工事計画について皆様にお知らせをさせていただきます。

⑬. 管理関係について

(ご意見、ご質問等)

- ・ 竣工後、屋上への人の立入りはありますか。
- ・ ベランダの柵に物を干すことは禁止されていますか。禁止されていない場合はなぜ死亡事故につながるリスクをなぜ犯すのか教えて下さい。禁止されている場合、違反者をどのように捕まえるのか教えて下さい。

(回答)

居住者の屋上への立入りは予定しておりませんが、建物メンテナンス等で作業員が立入る可能性があります。

入居にあたり賃貸借契約を締結の上、入居にあたっての条件等を順守して頂きます。

なお、バルコニーの手摺への物干しについては、原始管理規約では原則禁止とする予定です。

⑭. その他について

(ご意見、ご質問等)

- ・ 入居時期はいつですか。

(回答)

入居は2024年2月以降を予定しています。

(ご意見、ご質問等)

- ・ 間取りが確定していない、もしくは変更の余地があるのであれば、駅近のニーズも汲んで1LDK等のコンパクトなプランもあれば良いと思います。

(回答)

間取りにつきましては概ね60㎡程度を予定しております。

(ご意見、ご質問等)

- ・性犯罪者及び予備軍の入居についての考えと対策を教えてください。
- ・タリバンや ISIS などのテロリスト及び支援者の入居についての考えと対策を教えてください。

(回答)

入居者との賃貸借契約にあたり、居住条件につきましては、反社会勢力の構成員等、特定の組織に対する居住制限の他、本計画にかかる賃貸借契約書および公序良俗を遵守の上、居住することを条件とします。

(ご意見、ご質問等)

- ・計画地東側の土地と合わせての計画は検討したのでしょうか。

(回答)

本計画地東側は別所有者となるため、本計画地と合わせての計画は予定しておりません。

(ご意見、ご質問等)

- ・現在の周辺建物を含めた俯瞰図などを市及び地域に示してください。
- ・45.5mの建物は非常に圧迫感がありますが、これを事業主も確認ができるよう東西南北の地上や一定の高さから見たときの映像を3DソフトまたはCGで作成し、近隣住民に提出して下さい。

(回答)

今後、流山市開発事業の許可基準等に関する条例に基づく標識設置の際にCGパースを作成、掲示致しますので、今後その内容を皆様にお伝え致します。

(ご意見、ご質問等)

- ・西口ロータリーに面した建物計画としてデザイン性を重視した計画を希望します。既存のサクラテラスとアゼリアテラスに見劣りしない設計を希望します。
- ・駅前顔となる施設なので、(FLAPSのように)著名な建築家によるデザイン性に優れた建物を実現して下さい。
- ・建築物の形態意匠に配慮が必要ですが、当該計画は街のシンボルとなるに相応しくない工夫やデザインに欠けたものなので、デザイン監修の会社が意匠設計することを求めます。
- ・単身者、夫婦、子供のいる家族、2世帯住宅など、家族構成や年齢層が異なる世帯が居住できる計画とは言い難く、設計に工夫がなく配慮が足りないの見直しをして下さい。
- ・街並みになじむような設計とは思えません。

(回答)

本計画は長谷工コーポレーションにて設計を担当致します。また、本計画設計にあたり、流山市の景観協議も行い、周辺地域と調和したデザインを実施してまいります。

(ご意見、ご質問等)

- ・店舗は飲食店等が入る可能性はありますか。その場合、排気ダクトはどちらに向きますか。
- ・1階にはどのような企業が入る予定ですか。
- ・3階くらいまでを店舗やスーパーにして下さい。
- ・バス停の前なので、商業施設は2か所だけではなく3～5階くらいまで作って下さい。有名なコーヒーショップが西口にも北口にもないのでそうした店舗を誘致するなど、一等地らしいプランとして下さい。
- ・総菜を買える店があると良いと思います。

- ・流山市子育てにやさしいまちづくりの環境を都とえるための大規模な共同住宅等の建築における保育所設置の協力要請に関する要綱に基づく保育所の設置は要請されているのか教えて下さい。駅周辺の保育の空き状況と地域の需要を考慮すると、要請されていない場合でも、保育所の設置を推進できるよう2階以上にもテナント区画を作ることを求めます。
- ・流山市開発事業の許可基準等に関する条例第29条のとおり、子育て支援施設の設置が求められているので、戸数が近似値であり、計画建物に入居される者からも需要がある施設の設置の検討を求めます。
- ・店舗を増やして下さい。1階に集会室を設けるのはふさわしくありません。

(回答)

店舗の詳細につきましては現状未定であり、本計画において保育所の設置の要請はございません。また、店舗は1階とし、2階以上につきましては住居にて計画しております。なお、排気ダクトは本計画地敷地内側となる予定です。

(ご意見、ご質問等)

- ・街づくり計画書の資料は非常に曖昧かつ大雑把な内容しか記載されておらず、専門家であっても理解しにくい書面です。資料によっては、一般論と読み取れる文章しか記載されておらず、説明の意味をなしていません。
- ・土地所有者等及び土地開発行為者は、流山市後期基本計画を順守するものとしており、西口のロータリーに面する土地を開発するにあたっては、街づくり・環境配慮指針の順守を強く意識した計画にすることを求めます。
- ・街づくり・環境配慮指針を順守している事項が少なく、西口のシンボルをうたう建物としては不適切です。シンボルとなるよう他の建築物よりも多く指針を順守する計画とすることを求めます。

(回答)

「街づくり・環境配慮指針」に記載されるキーワードや配慮規範は、流山市の「街づくりの計画」で定められた事項を記述しています。配慮規範で記述している内容は、届け出る土地開発行為の敷地や建築物でどのように具体化するかは土地開発行為者の考えによるものであり、具体的な計画、設計までを拘束するものではありません。弊社らと致しましては、法律及び市の条例等により定められた具体的基準について、その法規を遵守しつつ、皆様にご提示させて頂いた「街づくり計画書」の内容を具体化してまいります。

(ご意見、ご質問等)

- ・眺望悪化により不動産価値の低下が懸念されます。
- ・日影や資産価値の低下に対する補償はありますか。
- ・日照が遮られることが予想され、室内の温度維持や被服乾燥のために従来なら必要のなかった光熱費に数十年の負担が今後かかることについて、対応の予定はありますか。
- ・流山の花火が見られなくなることへの補償をしてもらえますか。

(回答)

眺望や日影等の変化への懸念につきまして、本計画に伴い、様々な環境の変化が生じることとなり、大変申し訳ございません。③および⑦において回答させて頂いた通り、本計画は本計画地やその周辺にかかる法規や地区計画の規定を満たしつつ、また、近隣の皆様への配慮、土地利用を総合的に判断し計画立案を行っております。また、本計画による補償対応の予定はございません。何卒、ご理解を賜ります

よう宜しくお願い申し上げます。

(ご意見、ご質問等)

- ・これ以上マンションを増やす必要はあるのでしょうか。流山の20年後、30年後の街づくりをどのように考えていますか。
- ・5～10年後には転入者も増えると思います。子供が大きくなっても帰りたい街を一緒に作って下さい。
- ・計画建物が西口のロータリーに面していることに考えを巡らせると、まちづくりに与える影響は甚大であるが、「ここに住んでよかった」と思える要素がなく不適格な建物である。「ここに住んでよかった」と思えるまちづくりを目指して行った使途の検討内容の提示を流山市自治基本条例第7条および第9条に基づき求めますので、事業者または市にヒアリングの上、回答ください。

(回答)

流山市における「都市計画マスタープラン」のうち、本計画地周辺地域のまちづくりの方針については、「良好な住環境の保全及び誘導に努め」る地域とされています。本計画地においても地域性に則した良質な住環境を提供することで、流山市の将来を担うことのできる計画であると考えております。

(ご意見、ご質問等)

- ・本計画は流山市の定める新市街地センター地区地区計画のまちづくり目標を満たすものではないと考えます。事業者側の見解を教えてください。
- ・流山市の都市計画と合致しているか意見を出して下さい。

(回答)

本計画における地区計画への考えにつきましては、⑦で回答させて頂きました通り、都市計画決定された地区計画にも適応した計画内容とすることで地域の住環境にも適合させるものとしております。地区計画は、「地区計画の目標」及び「区域の整備、開発及び保全の方針」を定め、それを実現する為に、「地区整備計画」において具体的数量的基準を定めております。本計画は、建物高さを含め、「地区整備計画」を全て満たした計画内容とさせて頂いております。何卒、ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

(ご意見、ご質問等)

- ・設置される集会室を小さなイベントや勉強会用に時間貸しさせて下さい。

(回答)

集会室の利用につきましては、居住者向けの利用を想定しております。申し訳ございませんが、外部の方のみを対象とした貸し出しは予定しておりません。

(ご意見、ご質問等)

- ・街づくり・環境配慮指針6-2. 減災のとおり、自主防災組織に関する計画の提示を求めます。

(回答)

ご質問頂いております「減災」についての街づくり・環境配慮指針における該当箇所は6-3の記載事項と考えますが、本計画において自主防災組織の設置予定はございません。

(ご意見、ご質問等)

- ・各意見に対する回答については、どのような検討を行ったのか、いつまでにどのような検討を行うのかなど、具体的に回答して下さい。

(回答)

皆様から頂戴したご質問やご意見等及び弊社からの回答は流山市へ提出し、後日流山市にて縦覧が開始されます。弊社より配布させて頂く回答に対してご意見やご要望等がある場合、弊社連絡先(03-5765-0574)までご連絡を頂くか、縦覧期間中(弊社から流山市へ資料提出を行い、流山市の決裁がされてから14日間)に流山市都市計画課へ「意見書」として提出することが可能です。また、流山市街づくり条例の手続き終了後、流山市開発事業の許可基準等に関する条例に基づく対応の中に、再度皆様へ説明を行う旨が定義されております。つきましては、今回皆様より頂きましたご意見やご質問及び本回答の内容を再度精査し、皆様へご提示させていただきます。

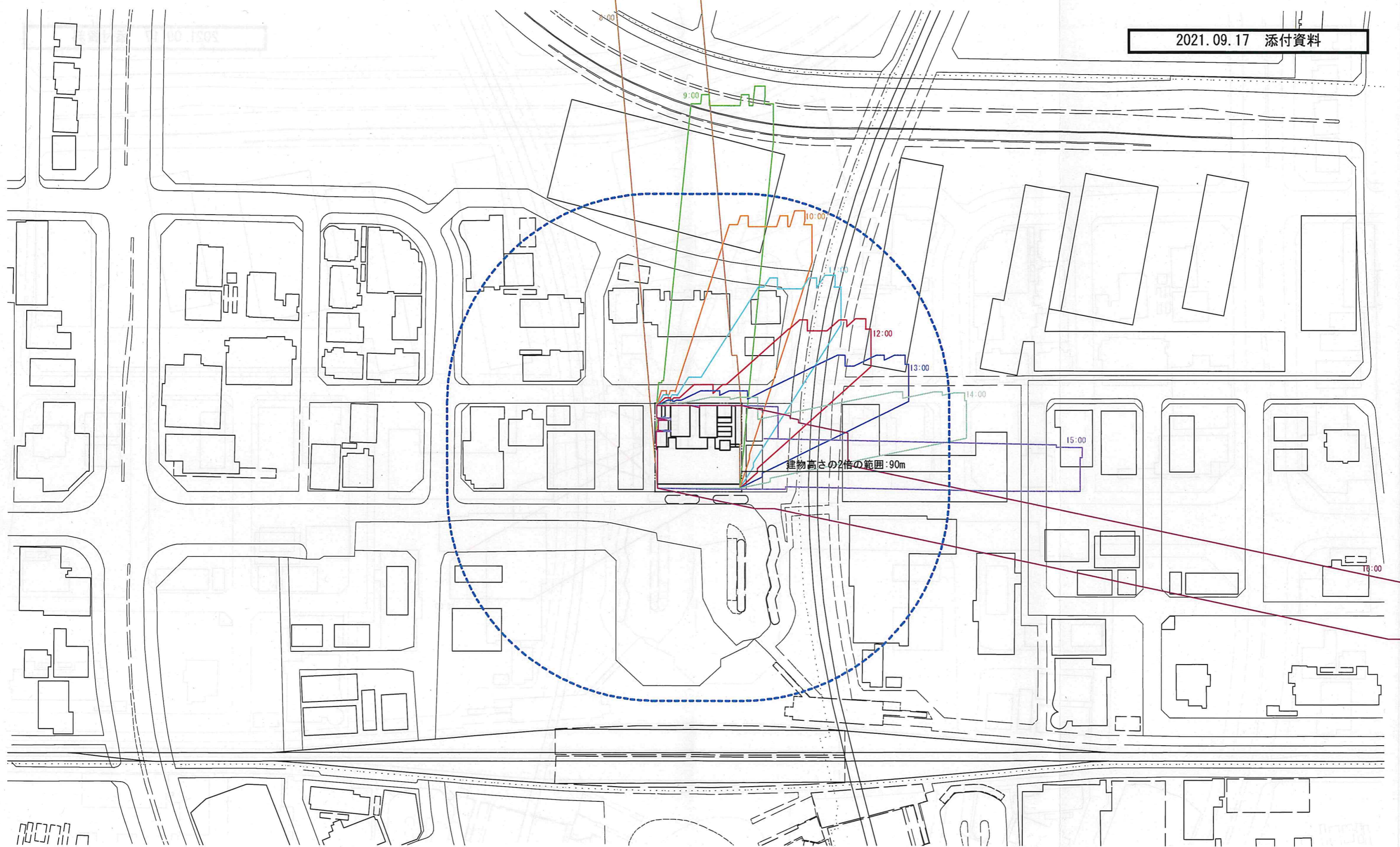
(ご意見、ご質問等)

- ・市に対しては、市道に十分なスペースの路側帯を設け、縁石やポールで歩行者の安全領域を確保することを求めます。
- ・駅前以外へのマンションの計画変更及び建設を要望します。
- ・東口のような広場が欲しいです。西口だけ広場がないのが悲しいです。

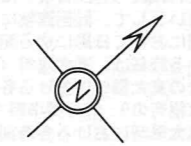
(回答)

本計画地外の事項につきましては弊社らで対応できる内容ではなく、回答は控えさせていただきます。

以上



プロジェクト名 東成興業)〇流山おおたかの森
 縮尺 1/1500
 緯度 北緯36度0分0秒
 計算時刻 9:00-15:00



月日: 12月22日(冬至)
 時刻法: 真太陽時

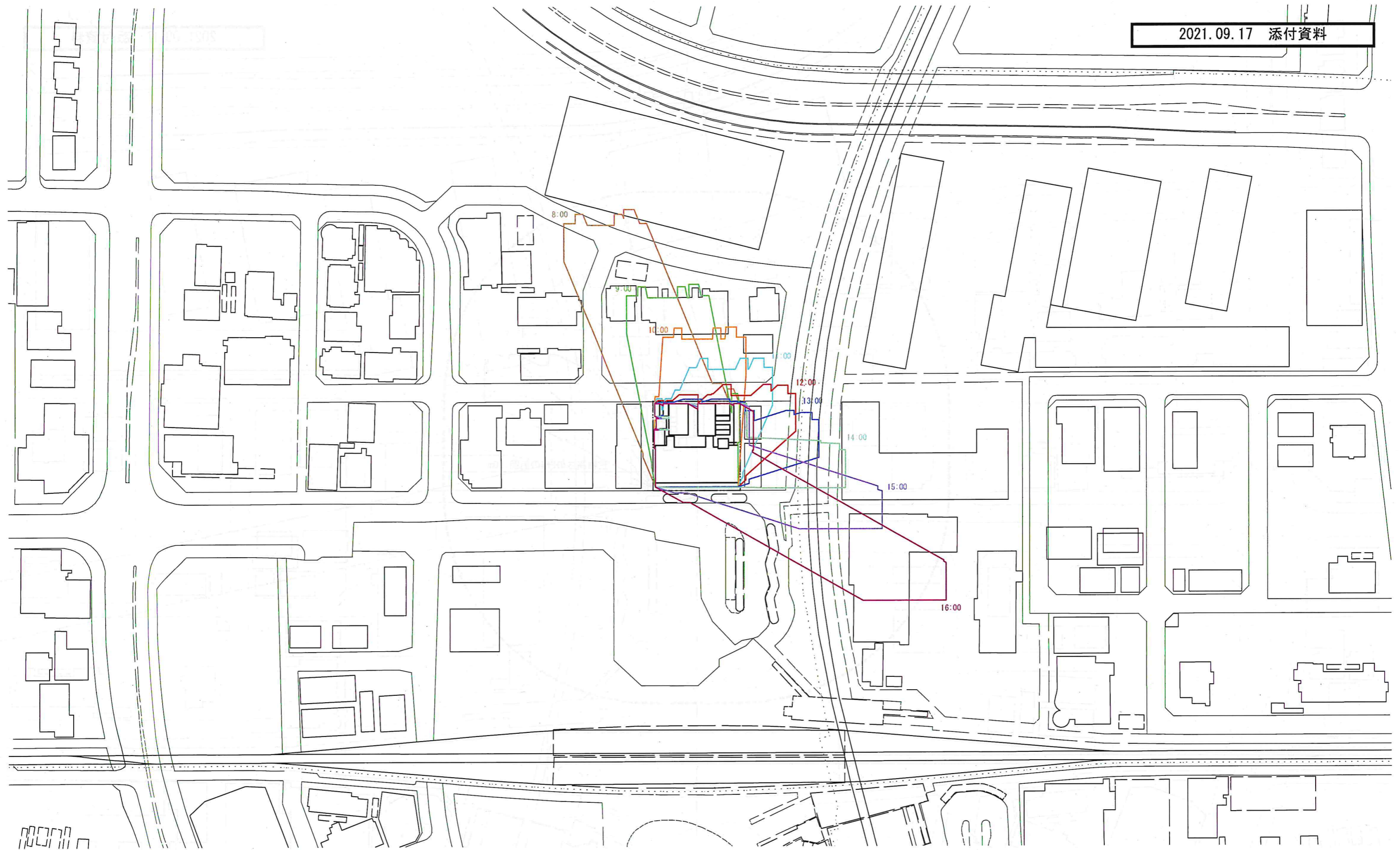
日影形状算定表
 日影平均地盤面からの受影面高さ 0

時刻	8:00&16:00	9:00&15:00	10:00&14:00	11:00&13:00	12:00
倍率	7.221	3.289	2.233	1.813	1.695
方位角午前	-53° 19' 46"	-42° 41' 23"	-30° 10' 28"	-15° 44' 2"	0° 0' 0"
方位角午後	53° 19' 46"	42° 41' 23"	30° 10' 28"	15° 44' 2"	0° 0' 0"

【時刻日影図(冬至)】

※この図は、冬至日(12月22日頃)における地盤上(計画地の地盤高さ)に、計画建物以外の建物が無いとして、計画建物により生じる各時刻の日影の外郭線を一面に表したものです。それぞれの線に付いている時刻は、真太陽時(太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの)による時刻表示となっており、冬至日真太陽時における各時刻は、標準時(一般に使っている生活時間)より約21分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時では8:39頃に相当し、真太陽時の14:00は標準時では13:39頃に相当します。

※周辺状況は国土地理院基盤地図、現況測量図、住宅地図等を基にした推定を含むおおむねのもので、実際と異なる場合があります。

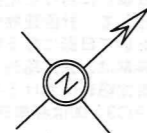


プロジェクト名 東成興業)〇流山おたかの森

縮尺 1/1500

緯度 北緯36度0分0秒

計算時刻 9:00-15:00



月日: 3月21日、9月23日(春秋分)
時刻法: 真太陽時

日影形状算定表
日影平均地盤面からの受影面高さ 0

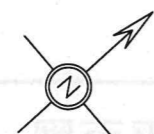
時刻	8:00&16:00	9:00&15:00	10:00&14:00	11:00&13:00	12:00
倍率	2.279	1.444	1.026	0.806	0.734
方位角午前	-71° 2' 45"	-59° 20' 29"	-44° 17' 20"	-24° 22' 22"	0° 0' 0"
方位角午後	71° 2' 45"	59° 20' 29"	44° 17' 20"	24° 22' 22"	0° 0' 0"

【時刻日影図(春秋分)】

※この図は、春秋分(3月21日頃、9月23日頃)における地盤上(計画地の地盤高さ)に、計画建物以外の建物が無いとして、計画建物により生じる各時刻の日影の外郭線を一面に表したものです。その線の内側がその時刻において日影になる範囲です。
それぞれの線に付いている時刻は、真太陽時(太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの)による時刻表示となっており、春分の真太陽時における各時刻は、標準時(一般に使っている生活時間)より約14分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時では8:46頃に相当し、真太陽時の14:00は標準時では13:46頃に相当します。秋分の真太陽時における各時刻は、標準時(一般に使っている生活時間)より約25分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時では8:35頃に相当します。
※周辺状況は国土地理院基盤地図、現況測量図、住宅地図等を基にした推定を含むおおむねのもので、実際と異なる場合があります。



プロジェクト名 東成興業)〇流山おおたかの森
 縮尺 1/1500
 緯度 北緯36度0分0秒
 計算時刻 9:00-15:00



月日: 6月22日(夏至)
 時刻法: 真太陽時

日影形状算定表
 日影平均地盤面からの受影面高さ 0

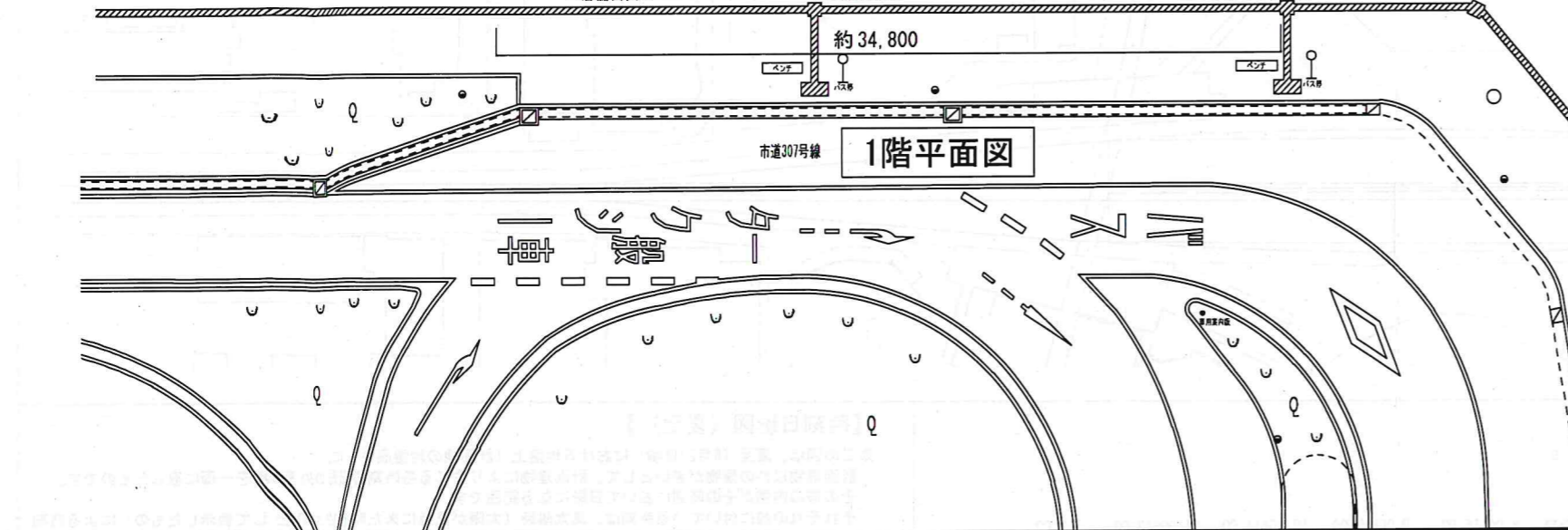
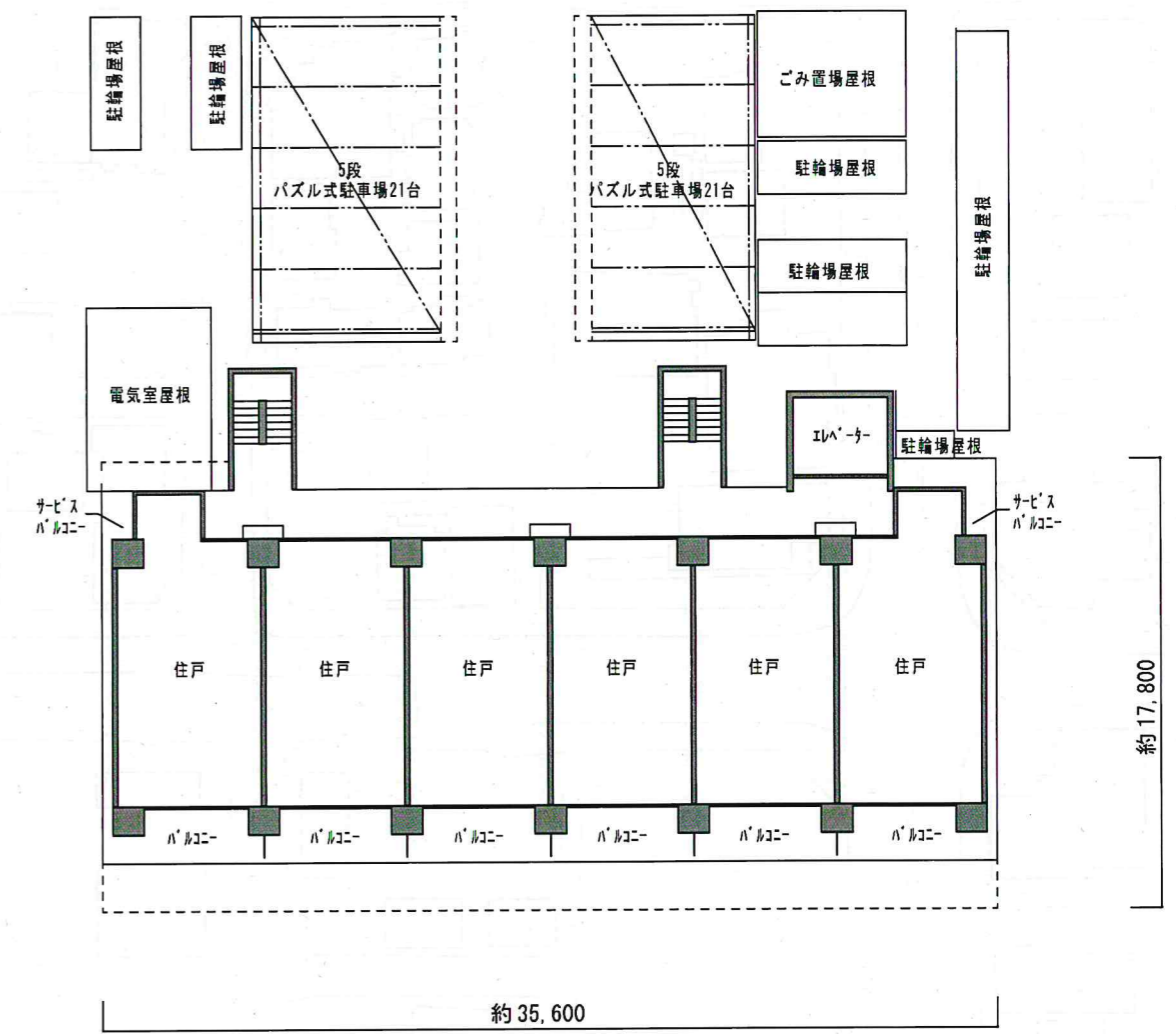
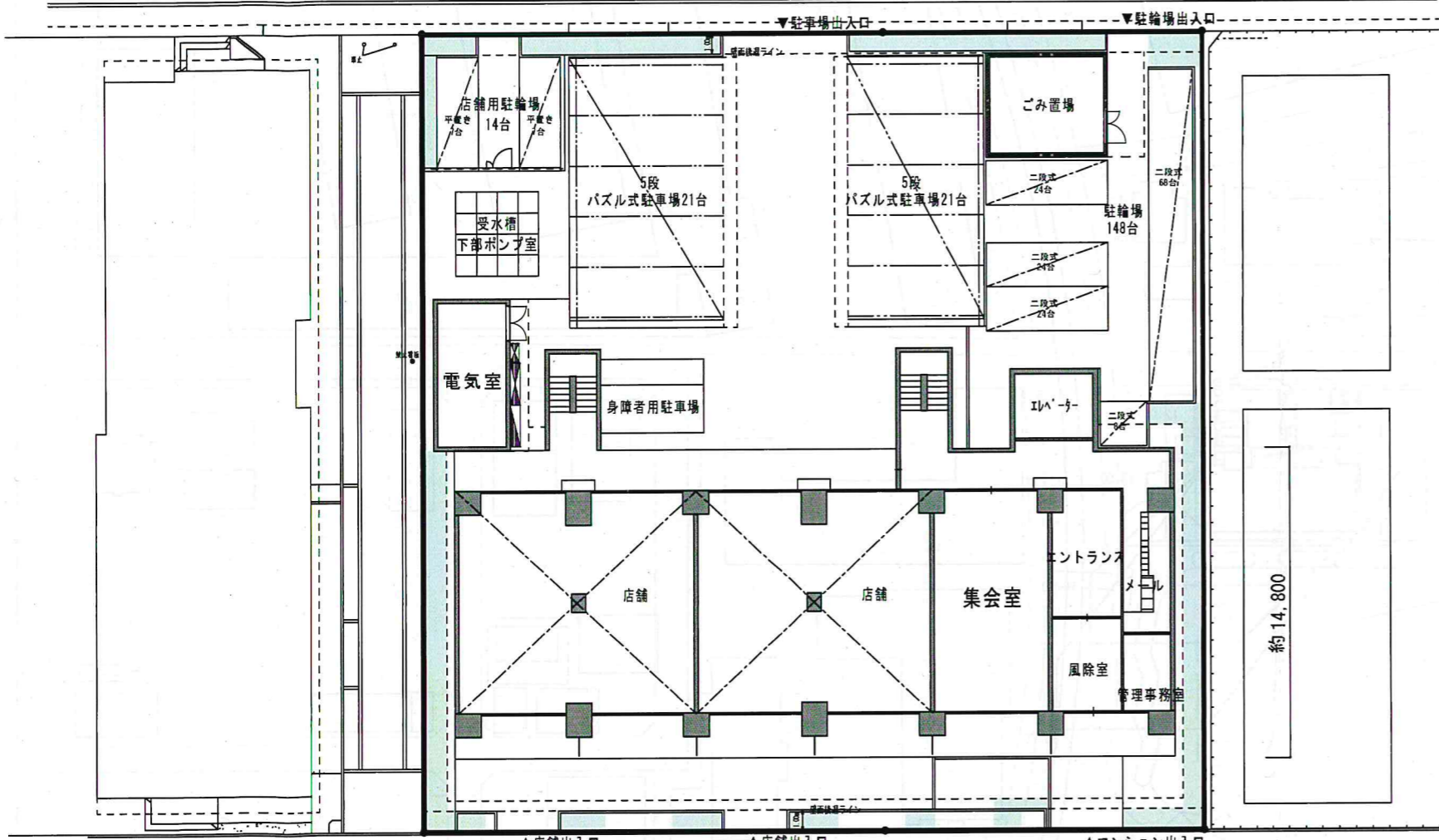
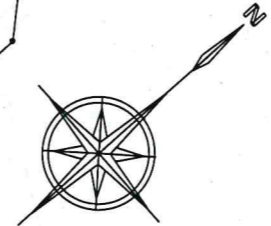
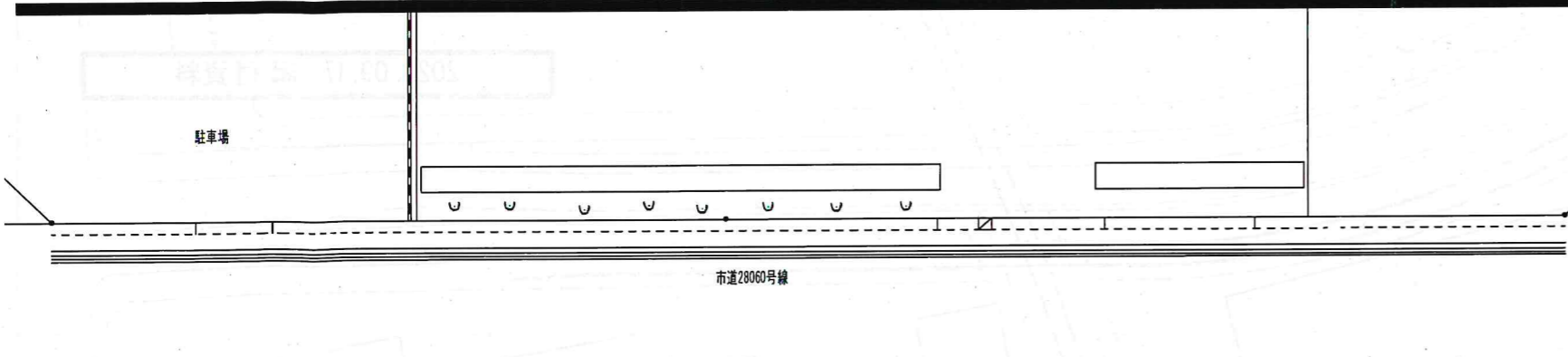
時刻	8:00&16:00	9:00&15:00	10:00&14:00	11:00&13:00	12:00
倍率	1.317	0.859	0.549	0.326	0.223
方位角午前	-93° 46' 6"	-84° 46' 21"	-72° 27' 9"	-50° 2' 44"	0° 0' 0"
方位角午後	93° 46' 6"	84° 46' 21"	72° 27' 9"	50° 2' 44"	0° 0' 0"

【時刻日影図(夏至)】

※この図は、夏至(6月22日頃)における地盤上(計画地の地盤高さ)に、計画建物以外の建物が無いとして、計画建物により生じる各時刻の日影の外郭線を一面に表したものです。その線の内側がその時刻において日影になる範囲です。それぞれの線に付いている時刻は、真太陽時(太陽が真南に来た時を12:00として表示したもの)による時刻表示となっており、夏至の真太陽時における各時刻は、標準時(一般に使っている生活時間)より約18分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時では8:42頃に相当し、真太陽時の14:00は標準時では13:42頃に相当します。

※周辺状況は国土地理院基盤地図、現況測量図、住宅地図等を基にした推定を含むおおむねのもので、実際と異なる場合があります。

参考



※本図面の植栽位置を、1階平面図上に緑色で着色しております。
 ※植栽位置等については、今後変更となる場合があります。

PROJECT

(仮称) 流山市おおたかの森西1丁目計画

SCALE

1 : 300

配置図兼1階平面図・2階平面図