

流山市公告第193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7年10月28日

流山市長 井 崎 義 治



1 行為の種類

大規模開発事業

2 行為の場所

流山市前ヶ崎字川村台722番7、同番8、同番9、同番10、727番2、728番1、729番1、730番、731番、732番、733番、734番、735番、736番、737番、738番1、同番2、739番1の一部、741番1、同番2、前ヶ崎字池袋743番1、同番3、同番4、744番2、同番4の一部及び745番1の一部

3 行為の概要

(1) 事業の概要

物流倉庫の建築

(2) 事業面積

26,578.12平方メートル

(3) 建築物の概要

建築面積 12,226.50平方メートル

最高高さ 31メートル

4 縦覧期間

令和7年10月28日から同年11月11日まで（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く。）

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

第 2 2 号様式（第 2 4 条関係）

大規模土地開発構想説明会実施報告書

令和 7 年 10 月 15 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



住 所 大阪府大阪市東成区東小橋 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



（※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）

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	開発行為		
大規模土地開発行為を行う区域	流山市前ヶ崎字川村台 727 番 2 他		
説明者の氏名	別紙 近隣説明議事録のとおり		
説明会開催結果	開催年月日	開催場所	参加人数
	別紙 令和 7 年 10 月 13 日	東部公民館	48

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



近隣説明議事録

事業者説明者：

東京建物株式会社ロジスティックス事業部事業グループ課長

事業グループ兼管理グループ

株式会社ロンコ・インベストメント・マネジメント 取締役

株式会社優設計 代表取締役 畑中 優

有限会社 ストウ プランニング 代表取締役 須藤 隆司

株式会社ユーエスアイエンジニアリング 事業推進部 部長

説明相手： 千葉県流山市前ヶ崎川村台 722 番地 7 他 近隣住民 48 名

開催年月日：令和 7 年 10 月 13 日

概要：添付近隣説明資料にて事業説明

質疑応答：

要望：A 氏 公民館側道路から国道 6 号へ出る道に大型トラックが通るたびガタンと振動が起こる。今後物流倉庫となるとどれほどの振動がでるか。自宅がアンテナでテレビを視聴しているのだが電波障害はないのか。

回答：畑中 現段階では施工業者が未だ決定していないので、今後検討させていただきます。

要望：B 氏 例えば佐川や Amazon などの特定の倉庫になるのか、多種多様な商品搬入・保管する倉庫になるのか。

回答： 弊社は倉庫を運営する物流会社でございます。倉庫業の登録をしてお客様、荷主企業からお荷物をお預かりします。倉庫業を営む倉庫として開発許可を申請する予定です。

要望：B 氏 ということは、多種多様な大きさのトラックが入ってくるのですね。そうするとドライバー教育はちゃんとされたトラックが出入りするのか。マンションには小さなお子さんもいるので巻き込み事故が一番心配。この倉庫は 24 時間営業されるのですか。夜中でも大型トラックの運行があるのか。

回答： この施設に限らず、倉庫にはいろいろな運送会社のトラックが出入りします。勿論徹底した教育及び注意喚起をさせていただき、事故の無いよう努めます。トラックの大きさについても、2 トン車・4 トン車から 10 トン車やコンテナがついている車両も通る可能性がございます。また、稼働する時間帯については、現時点では決まっておりませんが、深夜にある程度のトラックが出入りする可能性もございます。

要望：B 氏 住んでいるマンションが築 50 年経っており、4 階建ての倉庫ということで当

然アンカーなどが打たれると思いますがその振動がマンションの躯体に影響するのが心配。最近では、千葉県、茨城県震源の地震が多く発生しているので、マンション自体が国道側に若干の傾斜が見られますので、アンカーなどが打たれますとマンション側に振動が伝わってくる。

回答：畑中 工事施工者が決まり次第、安全対策等検討し回答させていただきます。

要望：C氏 工事期間中、土曜・祝日の工事はしないのか。工事中の安全対策で誘導員の配置などはあるのか。トラックの出入口は国道6号線のみなのか。新設道路をつくり、6号の反対車線から右折レーンを造って入ってくることにについて警察と協議するとありましたが、仮に警察との協議がうまくいかず右折レーンが造れなかった場合どうなるのか。公民館の前をトラックが走行する可能性はあるか。大型トラックの出入り台数、一日のピーク台数は決まっているのか。夜間トラックの出入りがある場合は、近隣への騒音対策例えばフォークリフトなどがあった場合、その振動に対する防音対策は具体的にあるのか。倉庫内に危険物の取り扱いはあるのか。工事や倉庫稼働中に問題が発生した場合の問い合わせ先、相談窓口はどこか。倉庫稼働後の騒音、交通量のモニタリング測定を行うのか。

回答：畑中 工事休日に関しては、日曜を予定しております。ただ施工者が未定なので想定でのお答えとなります。安全対策につきましては、勿論大型車の出入りある場合は誘導員ガードマン設置いたします。通学路に接している通りですので安全対策は必ずいたします。具体的な工事内容に関しても施工者が決まり次第お答えします。物流トラックの出入りにつきましては、あくまでも新設道路と国道のみとします。公民館前を通り施設内に入ることはありません。新設道路でのアウトインとしております。公民館前は大型車禁止の道路となっております。警察との協議で右折レーンが造れなかった場合については、現段階では右折できるような計画で進めており、今後協議予定です。

回答： トラックの出庫ピーク台数は、荷物次第で変わってきますので現段階で申し上げることは難しいです。敷地の形状や近隣住民の方の敷地との距離や倉庫の稼働内容によって変わりますが、トラックのライトなど出来る限りご迷惑をおかけしないような対策を弊社で検討していきます。消防法上、危険物に該当するようなものを扱う場合、専用の倉庫を造らないと保管できませんが、現時点ではこの倉庫では全く想定しておりません。

回答：畑中 施工中の相談窓口については、施工者が決まり次第提示いたします。倉庫完成後のモニタリング調査等は現段階では考えておりません。

要望：C氏 保留になっている内容は今後また説明していただける機会があるのか。

回答：畑中 今後また内容が決まり次第回答させていただきます。

要望：D氏 4階の物流倉庫ということで日照権についてもクリアされると思うのですが、配慮はどうされるのか。森林だったところが倉庫となった場合、大気汚染の懸念。着工前後の大気の調査はするのか。ドライバーマナーが気になる。既存道路を大型トラックは通ることではないですか。ちゃんと管理徹底されるのか。ロンコ・ジャパンさんは食品系の物流が多いと聞いたが事業計画の想定範囲でお答えください。

回答：畑中 日影については、計画段階ですが、決まり次第位置図を示させていただきます。なるべく日陰になる時間が短くなるよう計画させていただいているものの 31mの高さかなり大きいので建築設計者と検討しながらなるべく配慮し進めていきます。

トラックドライバーのマナーに関しては、今後事業者と検討していきます。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。

回答：■■■■ 荷物の内容は現時点では決まっておりません。

要望：D 氏 雨水貯留槽について、平地ではない場所なので貯めた水が溢れた時にどこに流すのか。

回答：畑中 十分配慮し検討いたします。

要望：E 氏 土地建物は東京建物が所有、ロンコ・ジャパンがそれを賃借するということですか。

回答：■■■■ 現時点ではご理解の通りです。

要望：E 氏 物流効率化法の認定を受けたものなのか。

回答：■■■■ 今回は物流効率化法ではございません。大規模流通施設で条例に基づいてお客様から荷物をお預かりする倉庫となります。

要望：E 氏 日影規制について、流山市の開発条例の 35 条をみると、市街化調整区域にあたり建物の高さが 10mを超えないように努めるとなっている。市街化調整区域で条例の 3 倍にもなる建物を建てるのはどうなのか。

回答：畑中 高さ 10mでの倉庫となると倉庫業としては中々成り立たないのが実情であり大変心苦しいところです。まとまった土地の規模もここでしかなく皆様にはご協力していただければと思います。

要望：E 氏 それは営業者側の都合であり、31mの倉庫を建てたいのならこの区域を市に要請し工業地域に指定してもらうべきでは。

回答：■■■■ まずは皆様にこの地に倉庫を建てたいという事業計画をご説明する場であり、条例手続きを踏まえ検討し改善していければと思います。

要望：E 氏 内水氾濫が起りやすい土地である。具体的に雨水貯留施設の貯留量は何㎡になりますか。

回答：畑中 決定事項ではないのですが、市の条例に基づきますと 3500 ㎡となります。

要望：E 氏 開発条例によると、事業区域の面積が 3500 ㎡を超えている場合調整池の設置について市長と協議するとなっている。調整池は設けないのか。

回答：畑中 市とまだ事前協議は始まっておりません。現時点では調整池は考えておりません。

要望：E 氏 新設道路について、国道からかなり高低差があるがどうつなげる構造なのか。

回答：畑中 国道へ擦り付けるようにつなげます。今後図面等出来次第きちんとご説明いたします。

要望：E 氏 本州団地の生活道路であり、トラックが多く出入りすると危ないので南側に歩

道とガードレールを造っていただきたい。

回答：畑中 検討いたします。

要望：F氏 土地の所有者は誰ですか。

回答：■■■■ 土地の所有者さまとは今後事業を進めるにあたり土地を譲り受ける契約を既にしております。

要望：F氏 ドライブインの工事をやっているが、それと今回の物流倉庫は連携しているのか。

回答：■■■■ ドライブインの店舗は、倉庫の運用と結びついておりません。本開発目的でドライブインが出来るということではございません。

要望：F氏 ラーメン屋が移転し大型車が通れる道路が出来るということですか。

回答：■■■■ 現状計画の前提はそうになっています。

要望：G氏 工事着工が来年1月となっているが、農家の方が使用している製造機があるので来年の9月まで使用できますか。かなり高低差があるので新設道路は既存道路と繋がりにくいのでは。

回答：畑中 工事着工は再来年の1月予定となります。新設道路の擦り付けに関しては、図上で高さを割り出しており、現段階ではあくまでも設計値で作成しております。造成、給排水等の図面が出来次第詳しくご説明させていただきます。

要望：H氏 元々林があった場所であり倉庫ができるとマンションの価値が下がる。考慮した設計をしていただきたい。植栽の面積を増やしてほしい。

回答：畑中 検討させていただきます。

要望：B氏 林を伐採し更地にした業者と東京建物との関係は。更地にするための土をすぐ隣にもっていっているが今回の物流倉庫とは関係はないのか。

回答：■■■■ 現状の開発工事は私どもとは関係ありません。地主さんの方で協力会社を入れて工事をされていますので、その工事の内容につきまして我々は把握しておりません。

要望：I氏 倉庫で働く従業員数を分かる範囲で教えてください。従業員の通勤で渋滞が起きないか。自家用車の通勤を規制したりするのか。企業バスの運行はないのか。周辺道路での歩きスマホの厳重注意したりなど対応はどうなるのか。きちんとした独立した喫煙所を設けるのか。

回答：■■■■ 倉庫の運用に関しては現段階では決まっておきませんので従業員の人数等の詳細はお話しできません。物流倉庫ですので工場とは違いますので送迎バスは考えておりません。従業員のモラル歩きスマホについても今後検討いたします。喫煙所につきましても、配慮しつつ検討いたします。

要望：J氏 31mもの大きな倉庫がここに出来る威圧感があるので十分検討していただきたい。国道は柏方面へ登坂、松戸方面へ登坂となっておりここに新設道路が出来る雨水が集まって前ヶ崎の住宅の方へ溢れてしまうのではないのか。住宅のすぐ近くに駐車場があるのでその駐車場の位置も考慮してください。

回答：畑中 倉庫の大きさ高さに関しても十分検討し作成いたします。新設道路への雨水につきましては給排水図面等出来ましたら詳しく説明いたします。既存道路へ直接流れ込むことのないよう配慮いたします。駐車場につきましても検討いたします。

要望：K氏 昭和 38 年に水道管が引かれている、かなり年月が経っているので十分調べてから新設道路を作ってください。新設道路は国道からどのくらい坂になるのですか。

回答：畑中 十分調査し工事を進めていきます。新設道路の勾配高さにつきましても決まり次第ご説明いたします。

要望：D氏 工事着工までにどれくらいの回数説明していただけるか。次の住民との対話はいつか。

回答： 今後開発事業の手続きを進めていきます。本日ご意見、ご質問いただきました内容できちんとご説明できる準備が整いましたら改めて説明会を実施いたします。想定ですが年内、来年の 1・2 月に想定しております。

要望：D氏 市街化調整区域の中で 31m の大きな倉庫できる。皆さん許したらだめですよ。まだ今なら土地の契約していないストップできる。

要望：L氏 実質の物流倉庫の高さは国道から何mですか。

回答： 地盤面からどのくらい高低差・勾配があるのかを次回きちんとご説明いたします。開発申請、建築確認申請もこれからになります。詳細内容はまだこれからですので改めて機会をいただきご説明いたします。

要望：M氏 新設道路は国道と同じ高さにするということは、既存道路からずっと国道を同じ高さにする計画でしょうか。

回答：畑中 既存道路から国道に擦り付けた高さになります。

回答： スロープ状となります。どのへんがどのくらいの高さになるかは今後ご説明いたします。雨水の件につきましても、どのように排水するか等も今後併せてご説明いたします。

要望：M氏 新設道路は一般の人も通っていいのですね。

回答： 造った後市に移管いたしますので皆さんは通れます。歩道も造りながら整備していきます。

要望：M氏 ありがとうございます。私どもマンション住民としては森があり心安らぐ場所でした。そのことを忘れなくお願いいたします。

要望：N氏 説明会のお知らせはもっと前もってお願いします。

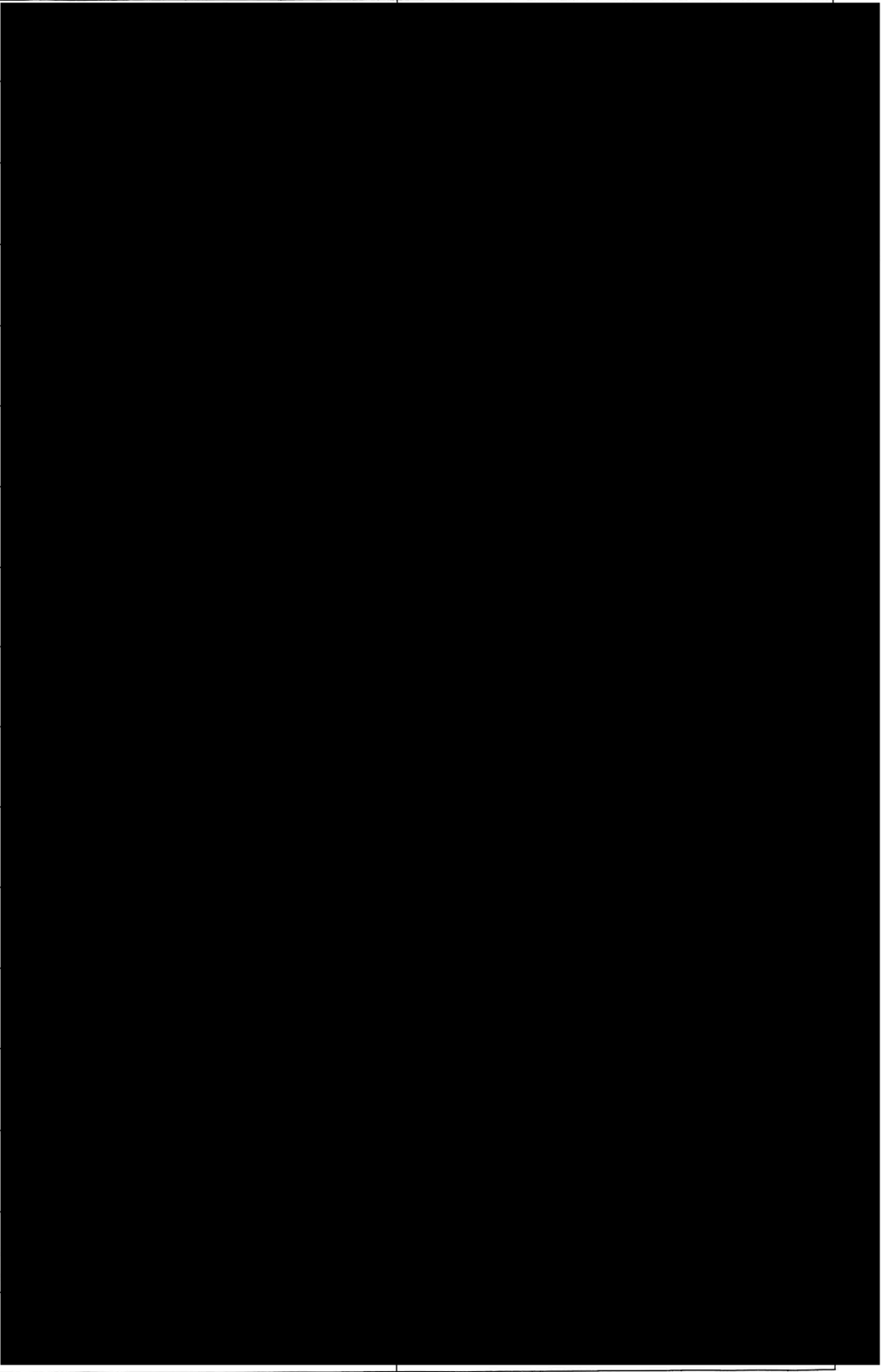
回答：畑中 今後はもっと余裕をもって行います。

要望：G氏 新設道路について、倉庫につながる右に曲がる道路までは 6 号と同じ高さになるのか。そこから坂になっていくイメージなのか。ドライブインの裏の低いところを駐車場として使うのか。

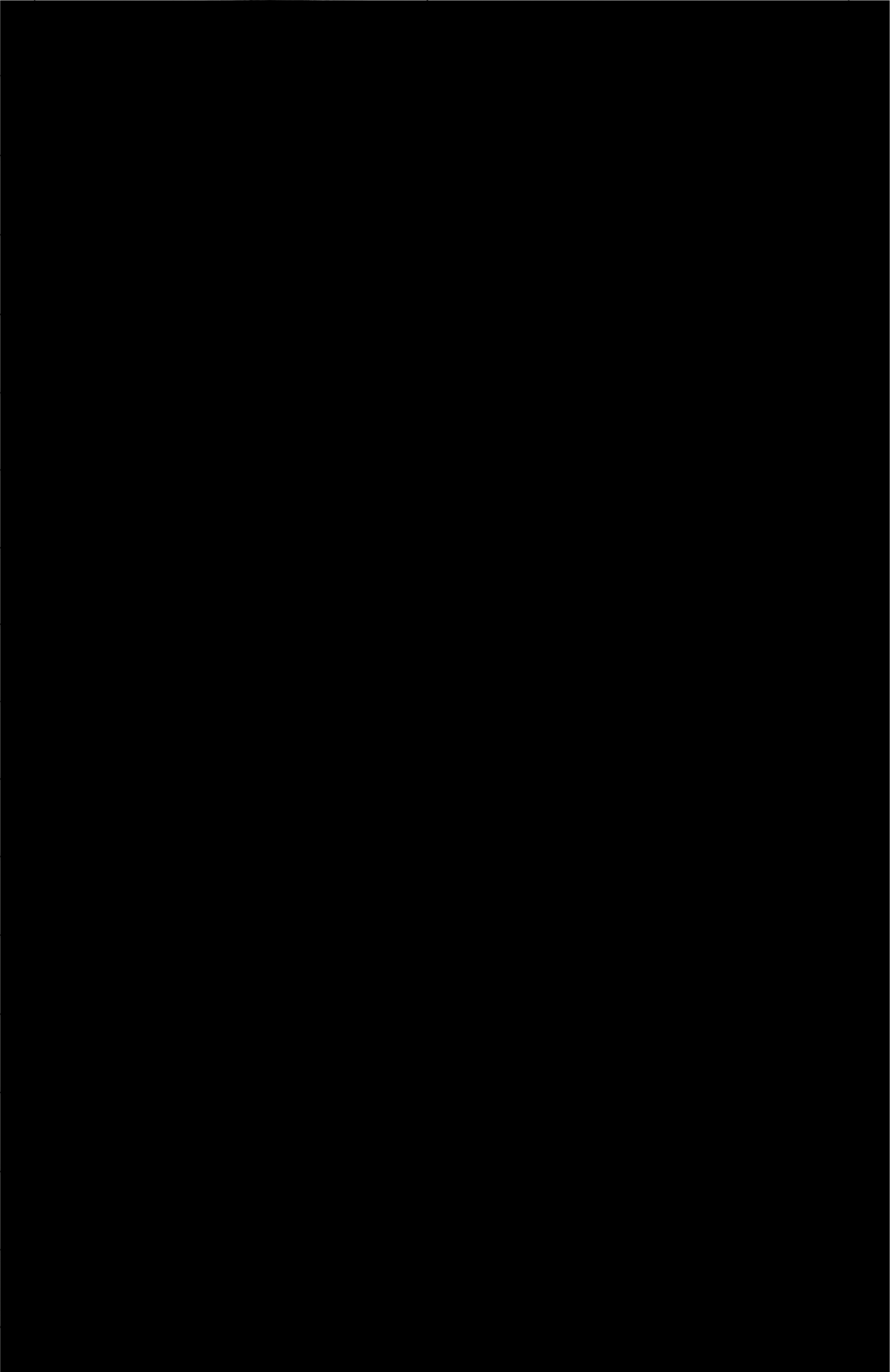
回答：畑中 駐車場に関しては、ドライブインのラーメン屋の駐車場ではないかなと思います。高低差に関しましてはもうしばらくお待ちください。

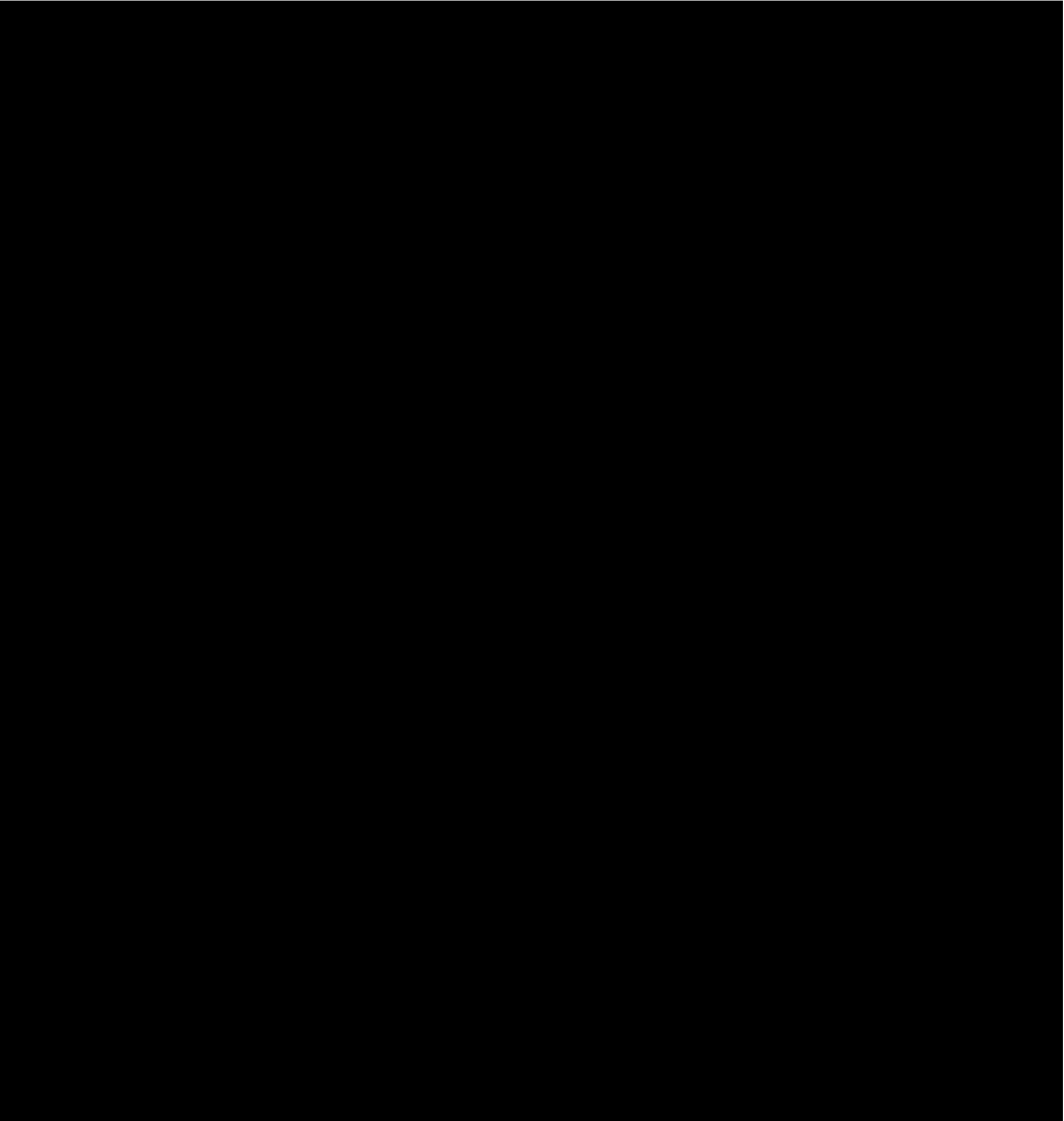
皆様からのご意見ご指摘内容等を議事録にまとめまして市の方へ提出いたします。ご要望がございましたら配布いたします。

挨拶 ■■■■ 本日多くの皆様参加していただきありがとうございました。引き続きこういった場を設けながら皆様と本事業を進めていけたらと思います。何卒よろしくお願いいたします。本日はご出席いただきありがとうございました。

番 号	氏 名	住 所
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		

18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		

番 号	氏 名	住 所
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		

18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		



説明範囲