

平成28年度第2回流山市都市計画審議会議事録

目 次

1 開催日時及び場所	1 ページ
2 出席した委員及び職員	1～2 ページ
3 会議に付した案件	2 ページ
4 傍聴者	2 ページ
5 議事の概要	3 ページ～

1 開催日時及び場所

日 時：平成28年10月17日（月）午後2時00分から午後3時30分まで
場 所：流山市役所第1庁舎4階委員会室

2 出席した委員及び職員

（1）審議会委員

内山 久雄 （学識経験者）
横内 憲久 （学識経験者）
古川 敏夫 （学識経験者）
岩田 一秀 （学識経験者）
飯田 直彦 （学識経験者）
佐久間 進 （学識経験者）
石原 修治 （市議会議員）
加藤 啓子 （市議会議員）
藤井 俊行 （市議会議員）
乾 紳一郎 （市議会議員）
上村 千寿子 （市民委員）
小名木 紀子 （市民委員）
塚原 信行 （市民委員）
佐藤 政弘 （関係行政機関職員）

※欠席した委員

大作 榮 （学識経験者）

(2) 職員

都市計画部長	亀山 和男	建築住宅課長	石川 東一
都市計画部次長 兼 都市計画課長	武田 淳	建築住宅課 職員	向山 浩史
都市計画課 課長補佐	駒木根 勝	教育総務課長	長橋 祐之
都市計画課 職員	近藤 英樹	教育総務課課長補佐	中橋 道彦
都市計画課 職員	松田 賢	教育総務課 職員	横山 則之
都市計画課 職員	苅込 渉	(コンサルタント)	
都市計画課 職員	小又 弘貴		

3 会議に付した案件

第1号議案 高度地区における建築物の高さの適用の除外について（諮問）

4 傍聴者

0名

5 議事の概要

事務局

これより審議が行われますが、本日の都市計画審議会委員15名のうち、出席は13名の参加をいただいておりますので、過半数を超えていることから会議が成立していることをご報告申し上げます。小名木議員におかれましては、参加の予定でしたが、まだお見えになっておりません。確認しております。(会議途中から出席。)

それでは、このあとの進行につきましては、内山会長にお願いしたいと存じます。会長、よろしくお願いいたします。

内山会長

さて、本日の審議案件につきましては、流山市長から諮問のありました、「高度地区における建築物の高さの適用の除外について」でございます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

では、審議の前に議事録署名人を選出したいと思います。

慣例によりまして、学識経験者の委員から1名、市議会の委員から1名、ということで、お願いしておりますので、今回は、「飯田委員」と「加藤委員」にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

<異議なしの声>

内山会長

飯田委員、加藤委員、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。事務局から説明願います。

都市計画課 苅込

それでは、第1号議案について説明をさせていただきます。

流山都市計画高度地区につきましては、平成28年8月30日付で、変更の決定告示を行ったところです。

高度地区では、建築物の高さの最高限度として、絶対高さ制限、北側斜線制限、隣地斜線制限を行うこととしていますが、「高度地区の規定書」第4項第6号において、「公益上やむを得ないと認められる建築物で、市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認められたものはこの規定による建築物の高さの制限を適用しない」の規定を設けております。

このうち、建築審査会につきましては、特定行政庁に移行し、建築審査会を設置する来年4月までの間は、都市計画審議会に意見をお聴きすることとしています。

今回、この規定に基づき、南流山小学校の増築に関しまして、平成28年9月29日付で、「適用の除外」の申請がありました。内容を審査したところ、周囲の環境上支障がないと認められ、適用の除外の承認をすることとしたいので、都市計画審議会の皆様方に諮問させていただきました。

申請の概要としましては、南流山小学校の増築にあたり、絶対高さ12m制限を追加した「第

一種高度地区」における建築物の高さの最高限度を超えることとなりますが、周囲の環境上支障がない計画としていることから、適用の除外の承認を受けたい。というものです。

詳細につきましては、担当課である教育総務課より説明をさせていただきます。

教育総務課 長橋課長

流山市教育委員会教育総務課長の長橋です。よろしくお願いいたします。

南流山小学校校舎増築について、説明させていただきます。

つくばエクスプレス沿線におきましては、土地区画整理事業に伴い多くの共同住宅及び戸建住宅が建設されております。

現在、南流山小学校においては、最大で29の教室を確保できますが、南流山小学校区の児童推計からも、今後、大幅に児童が増加し、平成30年度には南流山小学校の教室が不足すると予測しているところです。木地区の土地区画整理事業におきましては、市街地整備が進み児童が今後も増えると予想しています。

資料をご覧ください。増築校舎の概要については、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造4階建て、延べ床面積3,431.07㎡、最高高さ17.55mの校舎で普通教室を16教室、特別教室を6教室の計22教室とミニアリーナとなります。

配置につきましては、次のページの配置図をご覧ください。

スクリーンにも同じものを表示しております。

敷地面積は18,592.22㎡となります。増築校舎の配置は、敷地西側、既設の学童クラブの東側に配置し、既存校舎とは、渡り廊下で接続しています。学校敷地の西側の道路境界線から約20mセットバックしています。

近隣への配慮としましては、グラウンドの砂塵が防止できると考えており、また、緑化については、流山市グリーンチェーン認定申請の手続きを行い、グリーンチェーンレベル1を取得する予定です。

次に、各階の平面図について説明します。次のページをご覧ください。

1階平面図です。普通教室4教室及びミニアリーナとなります。

また、児童が増えることに伴い、教職員の増員に対応することから、既存校舎の職員室、保健室及び給食室等の改修も校舎増築工事と共に実施します。

次のページをご覧ください。2階平面図になります。

普通教室4教室、特別教室として多目的教室兼ランチルーム及び図書コーナー、図書室の2教室となります。

次のページをご覧ください。3階平面図になります。

普通教室4教室、特別教室として多目的教室兼英語教室及び図工室の2教室となります。

次のページをご覧ください。4階平面図になります。

普通教室4教室、特別教室として多目的教室及び理科室の2教室となります。

次のページをご覧ください。立面図になります。

最高の高さが17.55mとなり、第一種高度地区（12m）の制限を超えている範囲は網掛けの部分となります。

次のページをご覧ください。時刻別日影図になります。冬至の8時から16時の日影になります。

す。

次のページをご覧ください。等時間日影図になります。

建築基準法の日影規制については、西側道路中心線より東側が第1種高度地区になりますので境界線より5mが3時間、10mが2時間、西側においては、高度地区が第2種高度地区になりますので4時間、2.5時間となっています。

工事については、本年10月から着工し、平成30年2月に完成させ、平成30年4月より供用開始をする予定です。

次に、現在の南流山小学校の写真になります。

グラウンドからの写真です。写真左側プレハブ校舎の前に増築校舎を建設します。

既存校舎からの写真です。学校周辺の写真です。

以上で説明を終わらせていただきます。

ご審議賜りますよう、よろしくお願いいたします。

内山会長

説明ありがとうございました。御意見を承りたいと思います。質問でも意見でも構いませんので、挙手のうえ発言をお願いします。

塚原委員

今回適用除外の公益上やむを得ないと認められる建築物での適用除外とのことですが、周囲の環境上支障がないかどうかということを確認するうえで、近隣の状況が分かる図面等の資料はありますか。

内山先生

探していただいても良いですか。他にご意見ありますか。

藤井委員

いつも適切な資料を事前に送付いただきありがとうございます。本日配布していただいた2枚の資料も事前に一緒に配布していただけると研究できたと思いますのでよろしくお願いします。

学童クラブがありますが、校舎建設に関して、保護者の方たちからどのような意見があったのか、意見を聴いているかも含めてお答えいただきたいと思います。

学校と同じ敷地に建設されている学童クラブに、自ら建設する建物が影響を与えることについてどのように考えていますか。保育の場としては、日照権は無くても良いとお考えか、お答え願いたいと思います。

教育総務課 長橋課長

保護者会を開催させていただき、そこで説明会を実施しました。今のところ御意見は聞き及んでいません。また、図面がなくて申し訳ありませんが、敷地の西側の木地区67街区にマンションが建っており、その周りに戸建住宅が建設されているところです。マンションには、説明資料を全戸配布させていただきました。戸建住宅は、建設しているところとまだ更地のところがあり、

メーカーに説明文と図面を配布し、お買い求めになる方に全戸配布していただくようお願いをしました。今のところ、お住まいの方から、御意見・御連絡は来ていません。

学童クラブの日照の件ですが、学童クラブには、学校が終わった15時半以降から入ってきます。極カグラウンドを広く確保すること、また、既存の学童クラブを移転することなく運営するため、この配置としております。

藤井委員

一番影響を受けるのが学童クラブの子供達だと思います。15時半からだけではなくて、夏休みや冬休みもあります。その辺の認識を誤らないようお願いします。また、学童クラブの保護者に聞いたのかという質問をしましたが、アンケートなどを実施して意見をもらうことはしていますか。説明会で手を挙げることは勇気がなければできません。本来、様々な意見をもらうためにはアンケート等が必要と思います。担当課としてどのようなお考えで臨んでいるのかお答えいただきたい。また、現在の学童クラブはプレハブですか。

教育総務課 長橋課長

学童クラブは、南流山小学校の生徒ということになります。アンケートではありませんが、「御意見があれば教育総務課までご連絡ください」という一文を加えています。現在建っている学童クラブの構造は、プレハブ2階建てです。

上村委員

学校全体を一律で適用除外にするのではなく、建物ごとに適用除外にすべきかどうか議論する場を設けた制度設計にいただいたことには非常に感謝します。学童クラブを見てきましたが、道路側から見て校庭が明るく見えました。学校が終わってからのので、日照時間はそれほど長くないという説明でしたが、藤井議員から、休みの日も利用するという意見もありました。流山市は環境重視と思うので、壁ができるのはきついと感じますが、周囲の戸建住宅との関係を見ると、学童クラブが2階建てで、戸建住宅との間に道路があるので、それほどではないのかという気がします。第2期工事でもう一つ建物が建つ予定と書き込まれています。学童クラブは、新しい建物が建ったら移転するという事はないか教えてください。何か改善する方法はないでしょうか。

教育総務課 長橋課長

学童クラブについては、確かに環境的にはよくない方向になります。推測ですが、南流山は、今後も児童が増えると思われるため、今後、第二期の工事をしなくてはならないだろうと予測しています。その後、学校の児童が減ってくると空き教室ができるので学童クラブとして活用し、既存のプレハブは解体して駐車場に再利用を図りたいと考えています。

小名木委員

空き教室を学童クラブに移行するというこのことですが、何年ごろと試算していますか。

教育総務課 長橋課長

今の予測では、平成36～37年がピークになり、それ以降落ちてくると思われますので、教室が空きましたら学童クラブ用に改修等したいと考えています。

藤井議員

学童クラブに配慮しているように聞こえますが、私には全然配慮しているようには思えません。第2期工事が終わった後も学童クラブは周りに建物が囲まれる中で保育をやっていかなければなりません。保育担当課が担当していた時は、思うような環境がありませんでした。学童クラブが教育委員会になったのもっとスムーズにいくだろうと思っていたら全然考えていない計画でした。教育委員会として保育をどのように考えているのでしょうか。周りが校舎に囲まれて、見通しも悪くなります。学童クラブを移設しながら建設するという考えはなかったのですか。

教育総務課 長橋課長

プレハブを曳家するという計画も当初ありましたが、曳家だけで約1億円かかります。第2期工事の区域を図に示していますが、増築するとすればこの位置になるかという程度で規模などは予想がついていません。学童クラブを曳家して中を改修すると相当費用がかかるため、既存のまま利用し、中をリフォームする計画にしています。第2期工事につきましては、平成30年度に児童推計を再度行い、何教室不足するのかを明確にしたうえで、再度配置計画を検討したいと考えています。

藤井議員

児童推計は、平成29年度ではなく、30年度ですか。また、全体的にやるのかどうか教えてください。

教育総務課 長橋課長

南流山小学校の第2期工事のための推計は、平成30年度を予定しています。

小名木委員

小山小学校やおおたかの森小中学校も教室が足りなくなり、増築しなければならなくなっています。そちらはプレハブで、南流山小学校の場合は鉄筋コンクリートである理由を教えてください。

教育総務課 長橋課長

小山小学校の増築も鉄筋コンクリートの4階建てで増築工事を行っています。プレハブでは2階までしか建築することができませんので、グラウンドの相当な面積が校舎によってつぶされてしまいます。将来的には、一定の児童数が入ってくることが考えられますので、4階建てまで確保しています。ただし、第2期工事についてはプレハブになる可能性があります。

小名木委員

小山小学校の最初のプレハブのことです。児童がかなり多くなると見込まれて4階建てまでし

なければいけない場合は鉄筋コンクリートで、それ以外はプレハブということでしょうか。選択の仕方を教えていただきたいです。

教育総務課 長橋課長

鉄筋コンクリート造で建築しようとする設計から工事完了まで早くても3年間かかります。小山小学校のプレハブ増築については、児童が一気に増えたため、3年間かけて校舎を増築するのは教室が間に合わなくなるため、緊急的にプレハブで増築しています。その後、児童の推計を見直したところ、プレハブでは耐えられないという事で、合計19教室を増築しています。

乾委員

南流山小学校で、増築校舎も含めて普通教室が最大45クラスになるとのことで、生徒数は最大何人になるかを教えていただけますか。また、教員室のスペースはどれくらい増やしていますか。体育館が旧来のもの1つしかありませんが、児童あたりの体育館の必要面積を教えてください。今回の増築にはかからないかもしれませんが、第2期工事と書かれた区域で、5年前に放射能に汚染された表土を埋めたのがこの辺りだったと思いますが。

教育総務課 長橋課長

平成31年度の児童数が1075名で、31クラスを想定しています。特別支援教室等を含めると37クラスになるだろうと思います。今後マンションが建ってきますのでさらに児童が増えると思われます。職員室は、既存の職員室の南側に3.4m増床し、職員数を最大約50名入れるように考えています。放射能の汚染度は、グラウンドの南側になります。

内山会長

今回の件については、建築審査会で議論すべき議題ではありますが、まだ流山市に建築審査会がないため都市計画審議会に委ねられているという役割です。また、適用除外が妥当かどうかについて決を出すことが求められています。

流山市には新住民が増えており、その予測は、合計特殊出生率がどうなっているかなど、モニターしていかなければできません。口で言うのは簡単ですが、現実に学童推計をするのは地道な努力が必要です。しかし、そういう仕事は都市計画審議会で行うものではなく、他の場所でやっていただきたい。保育行政が重要でないとは言いませんが、都市計画審議会の場で議論する場所ではありません。ただし、意見をいう事は悪いことではありませんので、広く皆様方からお考えを承ることは重要だと思っています。

話を戻して、高度地区の適用除外についてのご意見を伺いたいと思います。よろしく申し上げます。

冬至の日影線がありますが、環境上支障があるかないかを確認するためには、冬至だけでなく、1年間通して日影の変化があるか示すべきだと思います。もし試算があれば、ご説明頂けますか。

教育総務課 長橋課長

増築する建物の日影について、時刻別日影図の西側に突出するラインから上は、既存の校舎の

日影になります。西側は戸建住宅が建設されていますが、学校と高低差が約1 m程度あり、戸建住宅の方が高くなっています。

上村委員

学校が足りなくなるという事は、用途地域や人口の貼り付け方が過大だったという都市計画的な考え方はありませんか。

亀山部長

土地区画整理事業では、ピンポイントではなく、haあたり100人という計画人口に基づいています。この近辺には、大型マンションが2つあるので、haあたり約250人から300人程度となります。小山小学校、おたかの森小中学校、南流山小学校は、急激な増加があったので、こういう問題が顕著になっています。

塚原委員

今回の適用除外は、既存部分も含めて適用除外になりますか。増築部分だけですか。

都市計画課 苅込

適用除外は、増築部分のみです。既存部分は特に変更がありませんので、既存不適格になります。

横内委員

絶対高さ12 mの場合、この床面積を確保するためには校舎が広くなり、グラウンドが狭くなるという事を示していただいた方が分かりやすいと思います。シミュレーションしていますか。

教育総務課 長橋課長

4層部分を南側に確保しようとすると、16 m南側に広がることになります。さらに第2期工事分がありますので、グラウンドが1,000 m²近く狭くなります。

内山会長

日影線が伸びることが周辺環境に害を与えることを仕方ないとみるか、許さないとみるかの2者択一になります。もちろん学校は非常に重要な施設です。日影線の犠牲を払ってまでも建物を建てなければならないジレンマもあります。

教育総務課 長橋課長

南流山小学校の南側に学校用地として土地を買い増しし、工事が終わった後、一体的なグラウンドの整備を行おうという計画もあります。

内山会長

日影線がかかるところは、戸建住宅であればまだ建っていないところでも説明されており、購

入者にも伝わっているとのこと。また、マンションの住民にもお話をしている反対意見はないというお話です。それらも総合的に判断し、御意見を頂きたいと思います。

加藤委員

第2期工事を行う際は、改めてまた同じような審査会で絶対高さ制限の適用除外の審査が必要になるのでしょうか。

教育総務課 長橋課長

第2期工事は2階建てのプレハブで対応することを考えています。

内山会長

高さ制限に関していえば、審査会にかかることはないだろうという事ですね。

上村委員

学校が足りないということが今回の議会で問題になったと聞いています。緊急に決めて進まなければならないと思っています。しかし、学童クラブの施設が4階の建物と6mしか離れていないことは圧迫感があります。昨日見た段階では、窓から校庭が見えて開放的でしたので落差は大きいだろうと思います。流山の標準的な環境に落差が出ることは事実なので、今後、学校教育課や皆様で工夫をするようお願いしたいです。

塚原委員

今回の資料は、相手に伝わる資料になっていない気がします。立面図を見ても、12mを超えた高さが記載されていません。日影図についても、12m高さの場合、超えた場合、その差によってどの隣地にかかったのかが知りたかったです。今後はもっとわかりやすい資料をお願いします。

飯田委員

この件は、本来は建築審査会の議論だと思っています。「公益上やむを得ない」についてしっかり解釈しないとイケません。学校だから良いという事ではなく、「学校であって、高さ12mを越えざるを得ないが、周辺環境上、支障がない。」という資料にしなければなりません。規則の中に、除外承認書があり、市は認める理由を書かなければなりません。その書類をみて建築審査会が審査します。適用除外申請書、承認通知書をしっかりつくってください。

都市計画部次長 武田

申請書と理由書はあります。コピーしてお渡しします。しばらくお待ちください。

<10分休憩>

内山会長

資料の配布が終わりましたので、再開します。先ほど飯田委員より指摘のありました、申請に際する利用書、申請書の写しが配布されましたが、事務局から説明頂けますか。

都市計画課 荻込

今回の適用除外に関して、書式を定める規則を設けています。適用除外、認定による特例、許可による特例を行う場合、申請をすることとしています。お配りしました資料が、流山都市計画高度地区適用除外の申請書の規則第3条第3項の規定により申請されたものです。必要事項を記入の上、添付書類と併せて申請を頂くものです。申請書のうち、都市計画の内容の高度地区に「第一種高度地区（12m）」とあり、また、建築物の概要の「高さ17.55m」とありますので、12m制限を越えている状況です。

また、適用除外を受ける理由を示したものが、2枚目の「理由書」になります。下から6行目、「本申請建物は第一種高度地区（12m）の建築物の高さ制限を越えています。しかし、増築校舎の高さを12mにすると、不足する教室数を確保するために、校庭を狭くしなければならず、学校運営に支障をきたすこととなります。また、南流山小学校は災害時に避難所となり、校庭を狭くしてしまうと、避難時に支障をきたすことが予想されます。そこで、公益上やむを得ない適用の除外申請をするものです。」という理由が出されていることから、こちらが公益上やむを得ない建築物に該当するものと考えています。

飯田委員

よろしいと思います。これに対して認める理由を書かなければなりません。また、条件を付けるかどうかということになります。審査請求の覚悟もしなければならぬので証拠・理由を整理しておく必要があります。

都市計画課 荻込

条件を付すことができるという規定を設けていますが、今回の申請に関しては、市としては条件を付ける予定はありません。ただし、都市計画審議会から御意見を頂いたうえで、答申に御意見が付された場合、市としては、その後意見を重く受け止め、条件として付すべきと判断しましたら、適用除外の条件とすることを考えています。

飯田委員

条件について、「不当な義務を課してはならない」ということがあります。条件を付けることで審査請求されることもあります。必要かつ十分な条件を検討してください。

また、我々は、添付図書を見て判断します。条件に書くことではありませんが、添付図書と違うことをやらないようにしてください。別件ですが、深夜の騒音などの観点から営業時間を条件に設けることがあります。

ただし、やっていけない条件を付けると違反になります。攻めてくる側と受ける側の両方を考えながら、必要かつ十分な内容を設けてください。

今回の件に関しては、私も条件は必要ないと思っています。

都市計画課 苅込

申請地と周辺との関係について補足説明をさせていただきます。

南流山小学校に対して、戸建分譲が西側及び南側になります。高さの関係ですが、戸建て分譲地が小学校用地に対してそれぞれ約1m程度高い状況となっています。「あすなろ学童クラブ」は、小学校用地内の西側になります。西側の戸建分譲地のさらに西側が14階建てマンションになります。

内山会長

ただいま改めて位置図の説明がありましたが、資料が不足しているのではないかということ審議会メンバーとして感じています。議論が長引いていますが、決を採りたいと思います。適用除外を「周囲の環境に支障がない」と認めるかということです。支障がないとは言い切れませんので、私としては、「原案で異存はない」と答申したいと思いますが、反対がいれば手を挙げていただけますか。

<挙手なし>

内山会長

よろしいですね。細かいところでのご指摘は、会長と当局で相談しますので、お認めいただければと思います。長い間審議ありがとうございました。

なお、学童クラブ、保育は大変重要な問題です。別途、真剣に議論していただきたいと思ます。

事務局

以上で、平成28年度第2回流山市都市計画審議会終了いたします。

以上