

令和元年度第1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 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：令和元年12月26日（木）

午後2時30分から午後4時10分まで

場 所：流山市役所第2庁舎3階301・302会議室

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)
飯田 直彦	(学識経験者)
畔上 廣司	(学識経験者)
染谷 恭広	(学識経験者)
山崎 日出男	(学識経験者)
川村 拓也	(学識経験者)
乾 紳一郎	(市議会議員)
加藤 啓子	(市議会議員)
戸辺 滋	(市議会議員)
渡辺 仁二	(市議会議員)
小名木 紀子	(市民委員)
加藤 修一	(市民委員)
戸倉 慧	(市民委員)
相澤 忠利	(関係行政機関職員) ※途中退席

(2) 職員

都市計画部長	武田 淳
都市計画部次長兼都市計画課長	長橋 祐之
都市計画課課長補佐	駒木根 勝
都市計画課都市計画係長	古賀 寛
都市計画課都市景観係長	桃野 崇弘
都市計画課職員	西山 直勝
都市計画課職員	佐々木 一充
都市計画課職員	吉田 崇志

3 会議に付した案件

第1号議案 流山都市計画パレットコート松ヶ丘地区地区計画の決定
について（付議）

第2号議案 流山市景観計画の変更について（諮問）

4 傍聴者

3名

5 議事の概要

都市計画課 駒木根

それでは時間となりましたので、ただいまから、「令和元年度第1回流山市都市計画審議会」を開会いたします。

本日出席の市職員の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の武田です。

都市計画部次長兼都市計画課長の長橋です。

都市計画課都市計画係長の古賀です。

都市計画課都市景観係長の桃野です。

都市計画課職員の西山です。

都市計画課職員の佐々木と吉田は受付をしておりますので、後ほど参加させていただきます。

本審議会の進行を務めます都市計画課課長補佐の駒木根です。

よろしく願いいたします。

それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日使用する資料は、事前に送付させていただきました、A4ファイルに綴じられた議案書1点のみになります。

お持ちでない方など、いらっしゃいましたら事務局までお申し付けください。

なお、これより審議が行われますが、都市計画審議会委員15名全員のご出席をいただいておりますので、過半数を超えておりますので、会議が成立していることをご報告申し上げます。

次に、傍聴者の皆様をお願いいたします。

「傍聴者の遵守事項」をお守りいただき、円滑な議事の運営にご協力をお願い申し上げます。

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思います。会長よろしく願いします。

内山会長

皆様、どうもお集まりいただきありがとうございます。

本日の審議案件につきましては、事前に配布された資料がありますが、

流山市長から付議のありました、「流山都市計画パレットコート地区地区計画の決定について」、それから「流山市景観計画の変更について」です。

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名でお願いしておりますので、飯田委員と乾委員、恐縮ですが、よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案について審議を行います。

事務局から説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

それでは、第1号議案「流山都市計画パレットコート松ヶ丘地区地区計画の決定」について説明させていただきます。

議案書1-3、またはスクリーンをご覧ください。パレットコート松ヶ丘地区の案内図になります。

本地区は、JR常磐線南柏駅の北西約0.9キロメートルに位置し、周辺は宅地開発による計画的な土地利用が行われることにより、良好な居住環境が形成及び保全されている地区です。地区計画を導入しようとする区域の面積は、約0.6ヘクタールです。

スクリーンをご覧ください。地区計画導入の経緯について説明させていただきます。

パレットコート松ヶ丘地区地区計画に関しましては、土地所有者から、流山市街づくり条例第20条第1項の規定に基づき、平成30年12月7日付けで、「地区計画等の案の内容となるべき事項」の申し出がありました。市では、その申し出された案を基に、関係機関と協議、調整を行い、作成した案を本日の都市計画審議会にお諮りしています。

それでは、地区計画の内容について説明いたします。

議案書1-1、またはスクリーンをご覧ください。地区計画の計画書になります。

表の上から4段目に「地区計画の目標」を記載しています。

地区計画の目標として、「本地区は、JR常磐線南柏駅の北西約0.9キロメートルに位置し、宅地開発による計画的な土地利用が行われることにより、良好な居住環境が形成される地区である。そこで、地区計画

を導入することにより、周辺の住宅地と調和した、良好な居住環境を形成及び保全することを目標とする」としております。

議案書 1-4、またはスクリーンをご覧ください。パレットコート松ヶ丘地区地区計画の計画図です。

今回地区計画を定めようとする区域は、赤枠で囲った範囲となります。

地区計画を定める敷地周辺の航空写真になります。現況として、住宅街が形成されています。

土地利用計画図になります。住宅の戸数は30戸、計画敷地の北側には公園が配置されます。

議案書 1-1、またはスクリーンをご覧ください。表の5段目の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」について説明いたします。

区域の整備、開発及び保全に関する方針として、「地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並み及び緑あふれる住環境の形成を図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。」としております。

表の6段目、「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」について、説明いたします。

本地区における、地区計画で定めようとしている事項は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限の5項目としております。

「建築物等の用途の制限」の内容について、説明いたします。

本地区では、「次に掲げる建築物は、建築してはならない。」としており、以下4点の建築物を制限しています。

1. 長屋及び共同住宅で3戸以上のもの、
 2. 寄宿舍又は下宿、
 3. 公衆浴場、
 4. 畜舎、
- 以上が建築物等の用途の制限の内容です。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について説明いたします。

敷地の細分化にともなう、居住環境の悪化を防止し、良好な居住環境の保全及び形成を目的に、建築物の敷地面積に一定の制限値を定めるものです。パレットコート松ヶ丘地区地区計画では、敷地面積の最低限度を135平方メートルとしています。

次に建築物の容積率の最高限度について説明いたします。

当該地区における用途地域は、第一種低層住居専用地域を指定しており、容積率は150パーセントとしていますが、より建物密度が低く良好な居住環境を確保するため、「建築物の容積率の最高限度」を120パーセントとします。

壁面の位置の制限について説明いたします。

壁面位置については、『建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分、2. 出窓で、床面からの高さが30センチメートル以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50センチメートル以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること、3. 車庫等で、高さが3メートル以下、かつ、床面積の合計が30平方メートル以下のもの、4. 物置等で、軒の高さが2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの。』と定めております。

議案書1-2、またはスクリーンをご覧ください。

緑豊かな統一感のある街並みを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに設ける「かき又はさく」の構造の制限を行います。当地区では、『道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

1. 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さが1.2メートル以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から40センチメートル以下のもの、2. 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2メートル以内、かつ、宅地地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの。』としています。

「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」の説明は以上です。

引き続き、都市計画の案の縦覧結果について、報告いたします。

スクリーンをご覧ください。都市計画法第17条第1項の規定により、令和元年5月13日から、同月27日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画決定の手続きにつきまして説明いたします。スクリ

ーンをご覧ください。

都市計画の決定につきましては、千葉県知事に協議を申し出た後、令和2年2月上旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。

以上で、第1号議案の説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、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。

それでは、この議案につきまして、皆様のご意見やご質問を頂戴したいと思います。

どこの観点からでも結構ですので、どうぞご発言をお願いいたします。

加藤（修）委員

市民の立場から質問させていただきます。

パレットコートという名称ですが、これはどういう意味ですか。例えば人工地盤的なものを意味しているのか、人工都市的なものを意味しているのか、このパレットコートという意味をどのように理解したらよいのか分からないのです。

内山会長

事務局、どういう意味合いを持っていますか。

都市計画課 長橋

この松ヶ丘地区の地区計画は、事業者が開発をするということで手続きに来られたのですが、その際に都市計画課では、流山市開発条例の許可基準等に関する条例に基づき、このような大きな地区を開発するならば地区計画を導入していただきたいとお願いをしています。

このパレットコートという名称は事業者の申し出に基づき、宅地分譲の名称をそのまま地区計画の名称としました。

加藤（修）委員

特に宅盤をつくるのかそういう意味ではないのですね。

都市計画課 長橋

そういう意味ではございません。

加藤（修）委員

分かりました。それから、全体の戸数は何戸くらいですか。

都市計画課 長橋

先ほどご説明しましたように30戸で、向かって右上の方が公園になります。

ここで30戸、宅地分譲をする計画で造成を行っています。

加藤（修）委員

分かりました。

内山会長

今の話は、ここだけがパレットコートと呼んで、ここ以外は違うのですね。

何ヘクタールですか。

都市計画課 長橋

この地域全体は松ヶ丘ですが、この0.6ヘクタールだけをパレットコートと呼んでいます。

加藤（修）委員

これは宅地分譲という事で上物は個々で建てるとうことになるのですか。

そのために地区計画の規制がかかるという理解でよろしいですか。

都市計画課 長橋

この造成地そのものが、戸建住宅を建設する会社に販売されています。その会社が建物を建てて建売をするものになります。

加藤（修）委員

ということは、建売の分譲地を購入した業者は、この地区計画にあわせて建築しているということによろしいですか。

都市計画課 長橋

おっしゃるとおりです。最初に建てる時に、30戸、135平方メートルで建てるということで割振りをし、その後で建物の建築を計画するときに、容積率150パーセントまで建築することは可能なのですが、その中で都市計画課と協議をさせていただき、周辺の戸建住宅が閑静な住宅街となっていますので、高い建物は周りに影響を与えるので、2階建てまでにさせていただきたく、建蔽率60パーセントの総2階建てで120パーセントとしています。

この内容で、開発業者及び建築業者にどちらにも納得をしてもらい、地区計画を定めています。

加藤（修）委員

私はあまり記憶にないのですが、開発業者に地区計画をやりませんかとすすめ、それで地区計画があがってくることは、これまでもあったのですか。

都市計画課 長橋

数は把握していないのですが、実際このような大きい3000平方メートル以上のものについては、事業者に地区計画をかけてもらえませんかとお願いをして、何地区か地区計画をかけている地区がございます。

また、今回のこの地区とは別に、同様に地区計画をかけようとする地区もございます。

加藤（啓）委員

この公園なのですが、他の場所でも緑が少なくなってしまうっていて、皆さん署名などしている地域でもあるのですが、この公園は小さいながらこの方たちだけでなく皆さんが使うことになると思います。

この上側から入るのではなく、道路から入っていく形になるのかどうか、そして、一か所公園のところに食い込んでいる区画があります。

ここのお宅は2面が公園に面していて、子ども達が遊んでいたときに、このお宅が公園の影響をすごく受けると思いますが、この区画をなくして公園にし、29戸にすることは、法律もありますし、地権者の方の意向もあると思うのですが、緑が少なくなっているということと、この形の公園ではなく、四角い方が使いやすいと思うのです。

こういったことは市の方からは指導できないのですか。

都市計画部長 武田

この公園に位置については、最初はこの位置ではありませんでした。

現在この北側も宅地開発されていまして、東側についても住宅地が張り付いています。もともとは中心部に予定していたのですが、周辺の住民の方との話し合いの中で、南側に住宅があると北側の家に日が当たらなくなるということで、事業者と住民の方が話し合いの結果、現在のところに公園を決めたという経緯があります。

真四角のほうが使いやすいのですが、話の結果でこのような形になっています。

加藤（啓）委員

住民の方が理解されているのはいいのですが、近くの方たちも使う場合に、北側の方からもいけるようにはできないのですか。

都市計画部長 武田

この公園の北側については、すでに宅地開発が終わってしまっていて、家が建ち並んでいますので、北側から入る土地が無いものですから、この新しく開発でできる道路から公園に行くようにしています。

加藤（啓）委員

現地をきちんと確認していなくて申し訳ないのですが、この資料1-4ですと、途中まで道路があるように見えるのですが、ここを突き抜けることはできないのですか。

都市計画部長 武田

できません。

山崎委員

建築の建売業者が決まっているとのことですが、この30戸は一社で全て建築することになっているのでしょうか。

都市計画課 長橋

上物を建てる業者はいるのですが、すべてこの業者が建てるのかどうかと言う所までは話は聞いておりません。

ただし、開発した社には、こういった地区計画になりますので、上物を建てる業者さんにもその内容で、壁面位置の制限や建ぺい・容積率が決まるので、その中で建物の配置計画をしていただきたいと思いますようお願いをして、了解を得ています。

畔上委員

一刀両断になるかもしれませんが、この地域は何回か見ているのですが、接道関係がすごい所です。ここにこの計画をもってきてしまうと、この地域の道路関係や、建物と建物の間隔そういったものが規則に繋がっているのではないかと考えます。

まさにこの概要が積みあがると地域に網を張る、そういう動きが見られてしまうと考えます。

景観的な観点からみても同じですね。平面的にみるとやっぱり違和感があります。立体的に見てもやっぱり違和感が出てきて、そこに住む人たちの今後の生活・暮らしが気になります。

何か良い案はありませんか、と言いたいところです。

内山会長

答えられる範囲で、都市計画課で計画を考え直しますとか、土地所有者や地権者は土地が自由に使えますとか、答えはあると思いますが、今の指摘はこんな街づくりはどのようなのですか、ということかと思いますが、

お答えできれば、お答えしていただきたい。

都市計画課 長橋

土地利用に関しましては、用途的には第一種低層住居専用地域で一番厳しいものをかけているので、基本的には戸建て住宅、その他ありますが、戸建て住宅になります。

公園の位置などはある程度住民の方とも協議をさせていただいて、位置を変えたりもさせて頂いていますが、この土地を買った事業者さんがどういた土地開発をしていくのかは、市の方では、これ以上は詳しくは言えないところであります。

畔上委員

私もいろいろな都市、まちを歩いていますけれども、まさにこれが地域を悪化させていくような気がします。

なぜかという、それだけでなくこの地域は、奥に入っていくときに道がまるっきり分からないですね。前もって地域を回ってみさせていだきました皆さんご存じかと思いますが、水路もあり、土地もほとんどなくなってきましたけど、どうにかもう少し規制的なものに、地区計画を見直せると良いなと思います。

この形状を見てください。皆さんも違和感を感じますよね。

周りの状況と比較・検討した割りには、おそらくここへ入った方は、どうやってここから脱しようかと。袋のネズミのような感じでございます。

現状ですと戸建の頭数を増やしただけに他ならないのかなと思います。

行政の方も相当頭を捻ったのかなと思いますが、先ほど話がありましたが、公園の位置、そんなものを考えたときには、やはり無理な計画なのかなと感じます。

私なこのような設計はしません。

内山会長

おっしゃりたい事はゆとりがないという事かなと思います。

市としての役割は、最低の基準をクリアしないと開発を許可しないと

いうことであり、じゃあ最低であればいいだろうと嘯みつく人が日本人にはすごく多いことが問題だ、というご指摘だと思います。

それは市に苦情を言うものではなくて、むしろ市議会議員さんにそういう運動をしていただきたい、その方が筋が通るかなと気がします。

都市計画審議会としては、開発業者さんにもっとゆとりを持った開発をしてもらいたいが、自分たちの利益を失って我慢しろと言えるかどうかはまた別問題であると思います。

戸倉委員

何点か質問です。土地所有者からの提案があったとのことですが、民間事業者の方ですか。

宅地以外の道路・公園はこのように整備され、後々市に帰属されるということですか。

そのなかで、今回の地区計画で建ぺい率や敷地面積、容積率の指定だけで、道路・公園は地区整備計画に位置付けるということはないということですが、南側は現在地区計画が指定されているのですが、そのなかで住宅地区 A、B の指定があるなかで、ここを新たにパレットコートと指定せずに、松ヶ丘地区の拡充ということで住宅地区 C などといったかたちで内容も基本的には同じですし、そういった検討は無かったのか教えていただきたい。

都市計画課 長橋

地区計画の導入につきましては、大きく、保全型と開発型という形で地区計画を分けて考えております。既存の松ヶ丘地区は、自治会が中心となって既存の住宅環境を保全していきましようという事で、地域の皆さんからの発意で導入したという経緯があります。

今回の地区につきましては、松ヶ丘地区の自治会に入る入らないは関係なく、あくまでも開発事業者が開発するという事で、我々も南側が地区計画がかかっているのもので、良好な住環境の保全のため、その北側がこれだけの開発をするというのであれば、住宅ができた段階では綺麗でも、これが建て替えや増築が始まるとその良好な環境が崩れてしまう可能性が十分あるであろう、ということ想定し、開発業者の方にできたら地

区計画を導入していただいて、に良好な環境が崩れないような地区計画を導入させていただきたいということで今回、既存の松ヶ丘とは切り離して導入させていただきました。

戸倉委員

それに関連して、松ヶ丘の方とかの御意見と言うか、市として把握されているのか、当然このエリアが一低層ということで、基本的には戸建て住宅が建つエリアだということは皆さん理解をしているとは思いますが、さきほどの委員の皆様がいうように、かなり複雑な、民間事業者に戸建住宅を増やそうという思いはあるとは思いますが、例えば公園の位置であるとか、道路形状といったことを松ヶ丘のエリアの方が把握しているか、縦覧が0であることは私も把握していますが、周辺の方にこの住環境をよく守っていくと強いご要望があるのであれば、このエリアの皆様の意見を把握していれば教えていただきたい。

都市計画課 長橋

当然開発行為になりますので、開発する社の方から地域住民の方に、この開発について、このようにしますと意見照会をかけて、説明会を行っています。

我々が把握しているなかでは、周りの近隣の方からこういった戸建て住宅の開発をやるということにあたって、大きな反対はなかったと、ただし、さきほど武田の方から説明しましたとおり、北側はすでに戸建て住宅が建っておりまして、その北側の戸建住宅の方々からは、公園の位置を是非とも変えていただきたいというご意見をいただきましたので、開発事業者と協議をしたうえで、公園の位置を少し不整形な形にはなっていますが、位置をかえさせていただいております。

戸倉委員

色々なご意見はあると思いますが私としては賛成です。

加藤（啓）委員

ここにいる人たちだけではなく、いろんな地域からこの公園に行った

ときに、あの中を入れていくと思いますが、本当であれば最初にあった公園は南側の方がベストだと思いますが、皆さんの了解でそこになったのであれば、せめて形を整形にさせていただけるように、例えば、ふるさとの森を半分しか買えなかった金額をそこにかけて成型にさせていただくことは考えていただけなかったのか。

都市計画課 長橋

大変申し訳ありませんが、この審議会は地区計画の内容について審議していただいているもので、都市計画課では、この開発について、公園を整形にしてもらうなどの権利を持っておりません。

加藤（啓）委員

でも、公園というのはあればいいのではなく、開発してただ要件をみたすだけの公園はたくさんあります。それがコミュニティなどを、これから変えていかないといけない。

良好な住環境を守るのであれば、そこに対しても、市が少し関与していくことが必要なのではと思いますが、それは、今回は難しいということではなかったということによろしいですか。

内山会長

それは越権行為です。

川村委員

パレットコートというのは株式会社ポラスさんのパレットコートシリーズの名称かと思いますが、企業の商品名を地区計画の名称とするのはこれまでもありましたか。

内山会長

企業の冠がついてしまっているのか、それを許しているのかということですが、どうなのでしょう。

都市計画課 長橋

特に名称につきましては、規定はございませんので、今回であればパレットコート、今あるものに関しては例えば星和江戸川台団地地区計画など、団地の名称を付けた地区計画も決定しておりますので、問題ないと思います。

内山会長

私からですが、この道路にしる公園にしる、流山市が管理することになると思いますが、ここは0.6 haですが、先ほど松ヶ丘地区20 haの中に作るんだとお話ありました。

20 haに対して、例えば道路の公共用地は何%くらいなければいけないとか、20 ha全体に対して公園・都市公園は何 ha 必要であるとか、大雑把なラインはあると思いますが、こういう宅地開発をするときはある程度面積があれば調整池という池も作らないといけない、そういう全体をみて、このパレットコートは道路や公園の面積的な大きさは、全体の要求されている数字をカバーしているのかどうか、或いは、ここ全体を調整池にした方がいいのではないか、といった上位レベルの話を、都市計画課ではどういう考えでしょうか。

都市計画課 長橋

今回は0.6 haありますので、都市計画法の開発基準という細かい基準に適合したなかで、公園が何%、道路が何%などその開発の中で、道路の勾配をとって雨水をこちらに流すとか、細かい基準を全部クリアしたうえで、この開発が許可されていると我々は判断しています。

内山会長

ありがとうございました、そういうのがやってないような気がしたので。

他に質問がないようでしたら、付議されていますパレットコート松ヶ丘地区地区計画に対して、皆様方の判断を伺いたいと思います。

原案を認めると賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手多数)

挙手多数ということで、付議されたこの地区計画を審議会として承認することとします。有難うございました。

内山会長

それでは引き続き議案の2、景観計画の変更について進めます。
事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 長橋

続きまして、第2号議案の「流山市景観計画の変更について」説明いたします。スクリーンをご覧ください。

今回、景観計画を変更しようとする事項は、3点あります。

1点目及び2点目は、「コンテナ倉庫」及び「コインパーキング」の基準を新たに追加しようとするものです。

3点目は、現行の「植栽」に関する基準を変更しようとするものです。

はじめに、コンテナ倉庫及びコインパーキングの基準を追加しようとするに至った背景について説明いたします。

こちらは、景観計画重点区域の利根運河区域において、コンテナ倉庫が届出対象となっていなかったため、派手な色使いのまま建築されてしまった事例です。

また、屋外広告物につきましても同様に外壁部分に大きく掲出することで、周囲の街並みから見て目立ってしまう事例も多く見受けられます。

こちらは、景観計画重点区域のつくばエクスプレス沿線整備区域におけるコインパーキングの事例です。

コインパーキングを構成する工作物である、料金精算機やロック板の色が、周囲の建築物の色と比べ、派手な色使いとなっております。

また、屋外広告物につきましても、コンテナ倉庫の場合と同様に、周囲の街並みから目立ってしまう事例が多くあります。

これらの現状を踏まえまして、景観計画の「行為の制限に関する事項」にコンテナ倉庫及びコインパーキングに関する基準を追加し、指導を行っていくことで景観計画の目的である、良好な景観の形成を推進していきたいと考えております。

議案書の58ページ、及び59ページをご覧ください。

今回追加しようとするコンテナ倉庫及びコインパーキングの基準項目は、「色彩」、「敷地の緑化等」、「外構等」、「照明（夜間景観）」、「屋外広告物」、「その他の設置物等」の計6項目です。

議案書の58ページをご覧ください。

コンテナ倉庫の「色彩」は、コンテナ倉庫の外壁、屋根、その他設備類の色彩を規定するものです。

外壁及び屋根の色は、周囲の建築物の色彩と調和するよう、現行の景観計画において外壁及び屋根に対し適用される色彩基準と同じ内容とする予定です。

続きまして、議案書の59ページをご覧ください。

コインパーキングの「色彩」は、料金精算機やゲート類の附属設備の色彩を規定するものです。

周囲の建築物の外壁の色と調和するよう、現行の景観計画において外壁に対し適用される色彩基準を準用する予定です。

その他、「敷地の緑化等」、「外構等」、「照明（夜間景観）」、「屋外広告物」、「その他の設置物等」の5項目は、コンテナ倉庫及びコインパーキング共に同じ基準としておりますので、基本的な考え方について説明いたします。

「敷地の緑化等」は、道路沿いを緑化していただくことにより、景観計画の副題となっているグリーンチェーン景観計画が目指している、緑が連続して見える風景を創出するものです。

「外構等」は、生垣、木材、石材等の自然素材を用い、また、緑が連続して見えるような配置の工夫に努めることにより、周囲との調和を図るものです。

「照明（夜間景観）」は、周辺への光の拡散を抑え、落ち着いた景観や環境を損なわないように配慮していただくものです。

「屋外広告物」は、屋外広告物の規模や色彩を抑えることで、周辺の街並みと調和するよう配慮していただくものです。

「その他の設置物等」として「自動販売機」を設置する際は、周囲から目立たない配置とし、落ち着いた形態意匠とするよう配慮していただくものです。

続きまして、議案書56ページをご覧ください。

下から２段目の「敷地の緑化等」について説明いたします。

「植栽」に関する基準は、「建築物等に関する事項」の「敷地の緑化等」に規定されております。

現行の景観計画では、「敷地内には、樹木を植栽する。」と規定されておりますが、これだけでは、わかりづらいという意見が多く寄せられております。そこで、本市としてお願いしたい「道路沿いへの植栽」と「植栽の種別・樹高」を明確にするため、「道路沿いにあつては、低木及び中高木を混植する。」を追加する予定です。

また、樹木の種別については、植栽時の高さが0.3m以上のものを低木、1.2m以上のものを中木、3.0m以上のものを高木と定義する予定です。

以上が、景観計画の変更しようとする内容です。

続きまして、現在までの手続と、今後の予定について説明します。

景観計画の変更の案につきましては、令和元年11月11日から同年12月9日までの4週間、公衆の縦覧に供しました。その結果、縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定ですが、令和2年4月の告示を目指しております。

なお、流山市景観条例の一部改正につきましては、令和2年第1回定例会に上程させていただく予定です。

以上が、第2号議案「流山市景観計画の変更について」の内容となります。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

内山会長

説明ありがとうございます。

コンテナ倉庫やコインパーキングといった注目されなかったところが注目されるようになったところですか。

ただいまの事務局の説明に対して、皆様の意見等をお伺いしたいと思います。

加藤（修）委員

景観の話をする前に基本的なことを押さえておきたいのですが、流山

市が目指す都市像に基づくものがどうか、果たして流山市が目指す都市像とは何なのか。都心から一番近い森のまち、これは都市像では無いというのが私の考えなのですが、この景観計画の中の謳われている、流山市都市計画マスタープランの都市像、果たしてどこを軸にこの議論をしていけばいいのか、それから流山市が目指す都市像とは何かということをもまず教えてください。

都市計画課 桃野

流山市の目指す都市計画分野における将来都市像としましては、13ページに記載のあるとおり、「江戸川の水面が輝き、斜面の緑が映える豊かな環境と新しい都市の躍動が調和する、私たちのまちながれやま」がありますが、先ほどおっしゃられたとおり、流山市総合計画に記載のあるように、市全体の将来像として、「都心から一番近い森のまち」を謳っていますので、区画整理で失われた緑をより多く取り戻すということで、植栽をお願いするということです。

加藤（修）委員

これが果たして市の中で一貫して統一されているのか。市民の中に浸透していないと思います。

これが都市像だと理解している人もいないと思います。それから、私が前に流山市の市総合計画の策定の議会に出たのですがそのなかで、基本構想で将来の都市像を謳っていましたので、これはいったい何を言っているのかと質問したところ、そこにいた議員の先生たちは一貫して「都心から一番近い森のまち」ですとおっしゃっていました。

それならば、これが良く理解できる副題が欲しいと、副題があるのかと聞いたところ、お答えが無かった。

私はこれは都市像ではないと思ったのですが、その議論は次期総合計画の中でやめました。

議会の中でもそのことを理解されている方はいないのではないかと。

流山市の将来都市像は何かと議員さんの中で答えられる方はおりますか。

それを軸に景観計画だとか、将来の流山の在り方であるとかを検討し

てください。

それが原点であると思います。

内山会昌

ただいまの質問は事務局に対してですか。それとも議会に対する質問ですか。

加藤（修）委員

議員の先生の御意見で結構です。

内山会長

都市計画審議委員の議員に対する質問ですか。

加藤（修）委員

そうです。

内山会長

大変難しい質問が出ましたけれども、この中で明快に答えていただける議員の方はおられますか。

将来の流山の目指すべき都市像とは具体的に一体何であるか。

乾議員

議員でということ、手続き的には総合計画が12月議会で可決されましたので、この総合計画の中で将来の目指すまちのイメージとして、「都心から一番近い森のまち」が議会で可決されましたのでそれが議会全体としての市の将来の都市像です。

ただ、行政の説明では、単にその言葉だけではなく、6つのまちづくりの基本政策を全部含めて、将来の目指すまちのイメージが「都心から一番近い森のまち」です、という説明をされています。

ただし、私どもは別の意見を持っていましたが、議会ではその結論になりました。「都心から一番近い森のまち」以上でも以下でもないということはここでは答えられません。

加藤（修）委員

今日ここで答えは出なくてもいいのですが、私としては答えが見えない、「都心から一番近い森のまち」とは、流山とは何ですか。

この「都心から一番近い森のまち」が目指すべき都市像なのか、そういうものを明確にしなければ、ただのスローガンですよ。

「都心から一番近い森のまち」というのは当たっていると思いますが、それだけでは顔が見えない。定量的に見て何が森のまちなのか、他の市と比べてどれくらいあるのか、それを守っていくのか育てていくのかも分からない。

今後はその軸も検討していただきたい。

横内副会長

その意見は非常によく分かりますが、景観計画は私も少しやっていたのでお話をさせていただきたい。

今のキャッチフレーズもそうなのですが、13ページの将来像がありますね。その下により細かな目標があります。

いわゆる都市像を具現化するとき、基本目標などをやっていかないと、どのくらいの量があれば緑豊かだといえるか中々難しいですが、少なくとも現在の流山の状況を見て、緑が少なくなり危ういのではないかと。

議員さんをお願いしたい、今正直に言って流山の緑はかなりまずいです。

私が最初にやった十数年前からあっという間に半減くらいして、これが周知されていないのは役所の責任でもありますが、携わっている人全員の責任でもあると思います。

我々もいま景観シンポジウムなどもやっています。しかし、議員さんもいなければ、先生方も30人くらいしかいません。

我々も積極的にこの審議会も含めやっていくべきだと思います。これ以上のことはそれぞれの価値観で出てくる話しではないかと思っています。

加藤（修）委員

私も総合計画の時に、将来の都市像の副題が欲しいと言ったときにお

っしやられたように、少なくとも、この中に謳われていませんとの回答が欲しかった。

やはり都市像が周知徹底されていなかったなと思いました。

内山会長

将来の都市像について、サブタイトルを付けるのは、中身が抽象的なので、難しいとは思いますが、流山市民全員がそれについて考え、良いキャッチコピーが見つかるの良いと思っています。

ただ、今日の議題はどちらかというケバケバしい雰囲気が出てしまっているコンテナと駐車場ですね。

例えば東海道新幹線や東北新幹線など、沢山の看板がありますが、そういう看板はしょうがないのではないかという時代もありましたが、ここ何年かはようやく、ケバケバしい看板はやめましょうという運動になりました。

自動販売機なども、色を抑えたりここに置くよう、言われたとおりに置いたら誰も買ってくれないという問題もあります。

非常に難しいのですが、そういう意味でふんわりとしたと言いますか、そういうような縛りを設けようという狙いだと思いますが、私自身はそういうふんわりとした縛りというのは良いと思いますが、中身について皆さんに伺いたいと思います。

それは自由だから看板の色なんて本人の自由だから、どのような色をしてもいいのでは？とか、例えば瀬戸内海の工場は、昼はああいう感じですが、夜になるとキラキラ光り、夜の景観と昼の景観が全く異なり、夜は綺麗だけど昼は汚い、そういう面もあってこういうコンテナ倉庫や駐車場も、昼はしょうがないけれども、夜は照明をつけて綺麗にしてもらえばどうですか？とか、もう少し踏み込んだやり方もあるような気がしますので、皆様方のご意見を頂戴したいと思います。

加藤（啓）委員

景観よりも大事なものは安心安全だと思っています。コインパーキングに夜停めるとき、機械とかが、もし暗いイメージであると、例えばピカピカに光っていないとぶついたりだとか、あると思います。

そのあたりはどのように安心安全との解決をされるのか。

あと先ほどのコインパーキングの大きな目立つ看板ですが、商工者の立場としてはやはり売れないと困るので、きちんとした目立つ色にしたいと思いますが、そのあたりはどのように考えていますか。

あと56ページのところで、敷地の緑化について、高さだけ書いてあるのですが、例えば常緑樹でないときちんとした緑にはならない、広葉樹の場合にはどんどん葉が落ちますけれども、その掃除のことで、住民の方が掃除するのかということになってきますが、そのあたりは市としてはこれまで何か住民の方から、街路樹を植えたときにそれを市民が掃除したりするのに色々費用がかかりますよね、景観条例のとおりにしたときどれくらいかかるのか知りたい。

内山会長

そういうときに市からお金があるのでしょうか。それはいくらですかということですね。

都市計画課 長橋

コインパーキングの照明につきましては、今回照明のことについては一言も宣言しておりませんので、当然安全が確保できる照明については、付けていただけて結構です。ただし、派手な色で設置するものについては、極力控えていただきたいということで、色の指定をもう少しやんわりと、柔らかい色に変えていただければ結構ですということを計画しているところです。

それと、戸建て住宅の植栽につきましては、今までは植栽をしてくださいということしか言っていなかったのですが、どういう風に植栽をしているのか、少し具体的に書いていただきたいとご要望がありましたので、市の方で広葉樹がいい、針葉樹がいい若しくは果物の木が良いなどそこまで指定はできませんので、あくまでも皆様が植えていただける木で結構ですので、植栽をしていただきたいというお願いをしているものでございます。

葉が落ちたときの費用については、我々は把握していませんので、お答えを控えさせていただきます。

内山会長

今植栽のことがでましたが、他に何でもいいのでありますか？

飯田委員

2点あります。

一つは防犯とか事故とかの面を考えないといけないので、景観とどちらを優先するか、この景観計画の中で適用除外であるとか、なにかこういたものは作らないのか、が一点。

二点目は56ページ、58～59ページ、これは市内全域ですね？

都市計画課 長橋

市内全域です。

飯田委員

それを聞いて安心しました。

さきほどのお話では市内を限定していましたが、これは重点区域であろうがなかろうが、市内共通にするところは評価します。

これはうっかりすると排他的になります。自分と違うものは排除する動きが出てきますね。

それと、このコンテナ倉庫は一層ですよ？積まないですよ？

二層にしてしまうと崩れるとかそういう面が心配になってきます。

都市計画課 長橋

事故防止につきましては、事業者さんと協議をさせていただいて、そういうことが無いよう、我々のほうも注意して指導していきたいと考えております。

コンテナハウスにつきましては、建築住宅課の方で指導となりますので、この場で御意見をいただいたことについては、しっかりと伝えさせていただきます。

防災倉庫につきましては、市の防災危機管理課が設置するということになっておりますが、色々と協議をさせていただいています。

流山市防災倉庫というもので、白地に黒の建物になっているかなと思います。

市の設置するものですので、真っ赤ですとかピンクといったようなものにはならないと思います。極力そういう風にならないようには担当課に意見をさせて頂いております。

川村委員

私からは2つ。

一点は、先ほどコインパーキングの色などについてお話がありましたが、企業のカラーやマークなどを制限するとなると、企業の営業活動を抑制するのかと、一般の方が見てキツイから嫌だと思いのを保護し、こういった企業の活動を規制するのは必要かと思いますが、こういった議論になると一般論が先行して、どこまでが規制するのかと議論になっていない気がします。この流山で新たに規制をしていくのであれば、当然、周辺の市内であったり、それに対して企業はどう思っているのか、そこは調査してからの規制であって、規制して企業がいなくなってしまうのは、元も子もないので、慎重な取り扱いをするべきだと思います。

もう一点は、落ち着いた色合いか、派手な色合いかは、かつては皆白いシャツを着て、ランドセルは赤と黒だけでしたが、今はそちらの方が少ない時代です。

一般の方が、ご高齢の方が落ち着く色と、若い方が街に求める色と変わってきている中で、それを設計する側がこれは落ち着いている、これは派手な色合いだと決めつけるのも、またいかがなものかと思っています。

こういった何らかの規制をするのであれば、少なくともこの流山のまちで市民の方から、こういう色合いは生活していて本当に嫌なんだとかそういう意見が出されているのか、どこを出発としてこういう規制をしているのか。

商工会議所の方からは、市へ意見書を提出していると思いますけど、あまり過度な規制はよろしくないかなと思います。

内山会長

流山市が、景観都市としてそういった方に向かっている限り、全国平均の規制よりは厳しいなという規制が必要かとは思いますが。

乾委員

コインパーキングが、新線沿線の地域で、住宅でない土地利用が決まっていない間の土地というか、角的な土地で、コインパーキングにしていくことは結構あると思いますが、恒常的な施設ではなくコインパーキングにこういった規制をかけるということは、本格的な土地利用の前に設置しているとなると、地権者の方から意見が出てくるのではないかと思います。

その辺についてはどう考えていますか。

都市計画課 長橋

今回このコインパーキングとコンテナ倉庫につきまして、説明会をさせていただいており、事業者さんの御意見をお聞きしまして、その中で特に色についてなどの御意見はいただいております。

おおたかの森駅周辺の、A社の、大きなコインパーキングなのですが、元々A社のコインパーキングは、黄色地に黒文字で設置することとなっておりますが、流山の所では協議をさせていただき、すべて白地に黒のコインパーキングを設置していただくにご協力をいただいております。

その他、B社ですが、駅前の銀行にあるB社は、白地に社名としていただくなど、企業によっては結構対応していただいて、提出していただいているというケースもありますし、ご指摘のように、既成のもので出したいということで、できる部分でご協力をいただいている社もごございます。

乾委員

景観の中で、色使いというのが一番目立ちますので、それは当然協議になると思うのですが、植栽など手を加えなくてはいけないとなると、大手などの駐車場を業としている業者さんは、対応できると思うのですが、個人で駐車場を経営している方などは、植栽帯を含めて、大

変になるのかなと思います。

その点はどうか。

都市計画課 長橋

すでに出来上がっているものに関しては、今からすぐに色を直したり植栽してくださいとは言いませんので、それは現行のままです。

これから新たにやっていくものに関しては、この基準に基づいて色や植栽を守っていただきたいと計画しています。

戸辺委員

基本的なことなのですが、56ページの植栽のことで、今回道路沿いにあっては低木及び中高木を混植することとありますが、この混植することの理由を教えてください。

それと、それぞれ低木が0.3m、中木が1.2mと数値が書かれていますが、この数値の根拠は何かありますか。

都市計画課 桃野

混植することと記載しましたのは、これまでは植栽をお願いしますと指導させていただいていたのですが、大きい建物であっても、小さい建物であってもひ弱な高木一本植えただけで、ただ植えただけになっていたのが、我々の意図と違っていましたので、そこで何本植えてくださいというのは土地利用の制限がありますので、できるだけ中木と高木を植えていただき、最低でも2本以上植えていただき、緑が繋がっていくよう、記載させていただきました。

植栽の高さなのですが、みどりの課で持っている、グリーンチェーンの認定基準の審査項目の一つで、0.3m以上のものを低木、1.2m以上のものを中木、3.0m以上のものを高木と記載していますので、それに倣って記載しています。

戸倉委員

コンテナ倉庫は、建築基準法上の建築物は間違いありませんね。

建築物であれば、51ページの表の上だけでいいのかなと思いました

が、民間の方ですと、色々なこと使って、これは工作物であるとか言ってくる人が増えるのではないかなと思うのですが、そういう所で言うと建築物だけではなく、例えば51ページの表の下の工作物にも同じ表記を追記するですとか、そういうことをすることで抜け道に対応するのはいかがかなと思いました。

もう一つは、51ページの上の方に書いてある、コンテナ倉庫の所で、倉庫として賃貸する、倉庫業を営むといういわゆる外部に貸すということで記載していると思いますが、例えば地主さんが自己物品を補完する形でトラックをおいたときに、自分の所なので広告を出すことはないと思うのですが、華美な広告を今後出す可能性も否定できないので、こう限定しすぎない方がいいのでは、そもそもの景観形成、今回の審議の目的には背くのかなと思いました。

都市計画課 長橋

コンテナ倉庫につきましては、建築住宅課のほうで建築物に位置付けると指導させていただいています。

倉庫業を営む倉庫は個人の倉庫も対象にしたかどうかという意見をいただきましたが、さきほど内山会長の方からもありましたが、戸建て住宅も対象にするという考え方になってしまいます。

現在民間の方では年間1000棟ほどありまして、それを対象にすると審査も大変になりますし、戸建て住宅ですのでそこまで制限を加えなくてもいいのではないかと考えています。

もう一つは、先ほどありました開発で何戸も住宅を建てる場合は、開発の審査もありますし、この景観計画の中で戸建て住宅の審査も入ってきます。

そういうことから、コンテナ倉庫そのものは色だけに特化した形で指導するというのではなく、色々な所から苦情がありましたらその都度対応させていただきたいと考えています。

内山会長

植栽の話ですが、生木を植えると中高木などは根を張り、周りの工作物を壊してしまうことや、手入れをしないと大変なことになってしまう

なんてこともあるので、例えば、サッカー場や野球場は人工芝にしてしまうなど、生木だけではなく人口の木というのを使ったらどうでしょうか。

そういうのを使っていけないと何となくわかるのですが、もう少し自由度をあげて生木に限定するのではなく、汚いものを隠すには人口の木を植えてしまうなどといった取組みも、もしかしたら今後評価が上がってくるかもしれません。

実際に排気ガスが出るので道路沿いには人工の木を植えているところもあります。

もう少し先進的な環境都市流山であるならば、色々なものを使ってはと思います。次のステップの時には、そういうことも考えていただきたいと思っています。

加藤（啓）委員

流鉄のとなりにまちみんなさんが壁画をたくさん描いていますが、その色彩についても何か許可など取っていますか。

今回のコンテナとかには関係ないのですが、結構派手な色彩のあるかなと思っています。

都市計画課 長橋

当初の計画した案は見させていただきました。現地も拝見させていただきました。

当然色など、色々な色彩がありますけれども、一概にだめだということとは言えないので、協議をさせて頂いた内容で良好ですねと判断させていただきました。

内山会長

それでは、色々なご意見がありますが、今日諮問されました案について賛成か反対かの決を取りたいと思います。事務局説明の原案に、賛成の方は、挙手願います。

（挙手多数）

挙手多数でございますのでそのように答申します。

審議事項は以上になります。

この後の進行は、事務局でお願いします。

都市計画課 駒木根

以上で、令和元年度第1回流山市都市計画審議会を終了します。

ありがとうございました。

—以上—