

会 議 録

会議の名称	令和元年度第1回戸田市都市計画審議会		
開催日時	令和元年12月12日(木) 10時00分 ~ 11時00分		
開催場所	戸田市役所本庁舎7階 第5委員会室		
会長等氏名	戸田市都市計画審議会 会長 久保田 尚、副会長 深堀 清隆		
出欠席者一覧	別紙参照		
傍聴者	なし		
幹事	都市整備部 小森部長、金子次長		
事務局	都市整備部 早川副参事(都市計画課長事務取扱) 都市計画課 村井主幹、本橋主幹、袋主任、立石技師、堀田技師補		
議題	諮問案件 (1) 第2次戸田市景観計画の策定について (2) 戸田都市計画生産緑地地区の変更について		
会議の経過	別紙「会議の経過」のとおり		
会議資料	○次第		
	○第2次戸田市景観計画(案)		資料1
	○第2次戸田市景観計画(案)の概要		資料2
	○戸田都市計画生産緑地地区の変更		資料3
	○戸田市都市景観条例第9条及び都市計画法第17条 縦覧の結果について		当日資料1
	○都市計画審議会における戸田都市計画生産緑地地区 の変更(指定の解除)の取扱いについて		当日資料2
議事録確定	戸田市都市計画審議会 会長 久保田 尚		

出欠席者一覧

区 分	氏 名	出 欠	備 考
学識経験者	久保田 尚	出席	埼玉大学大学院教授
	深堀 清隆	出席	埼玉大学大学院准教授
	金子 勉	出席	さいたま県土整備事務所所長
市議会議員	遠藤 英樹	出席	
	斎藤 直子	出席	
	佐藤 太信	出席	
	高橋 秀樹	出席	
	馬場 栄一郎	出席	
関係行政機関及び 関係団体の職員	石田 真由美	出席	戸田市商工会
	入口 正美	欠席	市民
	大久保 浩子	出席	市民
	小森 昌樹	出席	市民
	田中 庸介	出席	(福)戸田市社会福祉協議会

会議の経過

発言者	議題・発言内容・決定事項
主幹	<u>1. 開会</u>
会長	<u>2. 会長あいさつ</u>
主幹	<p><u>3. 議事</u></p> <p>諮問案件といたしましては、諮問案件（１）「第２次戸田市景観計画の策定について」、諮問案件（２）「戸田都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。</p> <p>以後の進行につきましては、会長が議長となりますことから会長にお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、早速ではございますが、諮問案件（１）「第２次戸田市景観計画の策定について」審議を進めてまいります。</p> <p>諮問内容について、事務局から説明願います。</p>
事務局	(資料１、２及び当日資料１にて説明)
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただ今、説明のありました内容について、ご意見等がございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>今まで建物の用途ごとの基準で景観を誘導していたところを、改定後は面的に捉えるということですが、面的とは、どのくらいの範囲を想定していますか。</p>
事務局	<p>範囲は資料１の６１ページの土地利用方針図をご覧ください。都市マスタープランの土地利用方針を基に、５つの土地利用区分で市内を面的</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>に捉え、それぞれに応じた基準を設定しています。以前の景観計画では建物単体で捉えていたため、住居系施設と商業系施設が隣り合って建築される場合は、用途によって基準が異なりましたが、新たな景観計画ではこれを発展させ、面的に捉えた土地利用区分の中で景観形成を推進していくものです。</p> <p>例えば、商業系土地利用の中でマンションを建設する場合、商業系と住居系どちらの規制に合わせる事となるのですか。</p>
事務局	<p>商業系土地利用のイメージは、資料1の65ページにイラストでお示ししております。商業系施設と住居系施設が折衷できるような基準とし、低層部の店舗等がにぎわいを演出するデザインを基本的な考え方としています。</p>
委員	<p>店舗等では奇抜な色の使用も見られます。折衷案という、例えば商業系施設で100%許容・住居系施設で50%許容されていた場合、75%まで許容されるようなイメージですか。それとも、住居系施設でも100%許容されるようなイメージですか。</p>
事務局	<p>商業系土地利用でも、使用できる色彩の基準が定められています。その範囲内の色彩であれば、住居系施設であっても使用できます。ある程度にぎわいが必要とされる商業系土地利用では、非店舗系の施設が商業系施設と並んで建つ場合、周辺のにぎわいのあるまち並みに合った景観づくりを行っていただくこととなります。</p>
委員	<p>沿道型商業地は、どのくらいの範囲が対象となるのですか。幹線道路から一定距離の範囲内にある住居系土地利用も、沿道型商業地に含まれますか。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>沿道型商業地は、資料1の61ページで淡いオレンジ色で示している、北大通り沿道等のエリアが該当します。商業系施設と住居系施設が併存している地区であり、その後背には住宅地が形成されているので、住居系土地利用にも配慮したデザインとしていただきたいと思います。</p>
委員	<p>沿道型複合地の境界は、用途地域と同じですか。</p>
事務局	<p>同じです。</p>
委員	<p>例えば、沿道型複合地の中で商業系施設の背後に住居系施設があった場合、住居系施設に面した部分は、それに配慮した色合いにしなければならないということですか。</p>
事務局	<p>沿道型複合地では、商業系施設の立地も考えられるため、明るめの色彩も推奨色としています。</p> <p>規模が大きい施設が立地する場合、のっぺりとした単調な壁面で住宅地側に圧迫感を与えないよう、色彩の塗分け・規模の分節化等によって配慮していただきたいと思います。こうした周辺との調和について、新たに導入する事前協議の中で話し合いを進めていく予定です。</p>
委員	<p>事前協議について、申請の時期を建築確認申請の60日前までとしていますが、これまでの事例等から考えて、十分な協議期間が確保されるのでしょうか。</p>
事務局	<p>これまでの景観法に基づく届出制度では、行為着手の30日前までに届出していただき、審査する形式でしたが、新たに導入する事前協議では、建築確認申請の60日前までに申請を行っていただき、市・事業者・アドバイザーの3者で対面により協議を実施します。60日前までとい</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>う期限は、先行して事前協議を実施している県内や東京都区部の自治体の状況を踏まえて設定しました。調査を行った中では、60日前から90日前までを期限としている自治体が多く、担当者からの聴き取りによると、60日間で協議の実施やアドバイスを受けた変更等が可能であると考えられます。</p>
委員	<p>90日前を採用している自治体もあるとのことですが、もう少し余裕を持った期限とする必要はありませんか。</p>
事務局	<p>建築計画の中でも色彩は後で決定されることが多く、90日前では、逆に早すぎるという意見もあります。そのような聴き取り結果も踏まえ、60日前までを期限としています。</p>
委員	<p>各土地利用の高さ制限についてはどうなっていますか。</p>
事務局	<p>景観計画では高さの制限は行っていません。都市計画で高度地区を定めており、商業地域においては45mが最高限度となっています。駅環状道路内以外では、原則としてそれを超える高さの建築物は建築できません。</p>
委員	<p>土地を高度利用するために、高層の建築物が増えていますが、防災行政無線が反響して聞こえなくなる等の問題が生じています。景観計画とは関係しませんが、高さを抑制する措置を検討していただきたいと思います。</p>
委員	<p>事前協議を導入するきっかけとなった具体的な事例はありますか。</p>
事務局	<p>具体的な事例については、公開を控えさせていただきます。届出制度のみでは、基準内の色彩であれば受理せざるを得ませんが、アドバイザ</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
副会長	<p>一との対面協議により、周辺の景観について事業者の方に理解を深めていただくことで、より調和した建築物等になっていくと考えております。</p> <p>アドバイザーとの対面協議については、協議後の対応状況の再確認や、市民への情報公開等も論点として考えるべきだと思います。景観に関する行政指導は、事業者からうるさがられがちですが、にぎわいの創出や、近隣との紛争の抑制といったプラスの効果があることを協議の場で共有することが重要です。事業者から協力が得られた場合に、好ましい事例のビフォー・アフターを公開して、協議の成果が見えるようにすると、他にも波及していくと思います。</p>
事務局	<p>協議事例の公開については、都市景観審議会の中でも議論を行っており、実際に運用しながら検討を進めていきたいと考えております。</p>
委員	<p>今回の変更案の縦覧結果からも、関心が非常に少ないことが伺えます。景観行政に関する情報が周知されていくことで、関心が高まるのではないかと思います。</p>
委員	<p>この計画によって、現在基準に適合していない建築物等の塗替えにも効力が及びますか。</p>
事務局	<p>資料1の73ページに届出の対象となる行為を示した表がございます。大規模な建築物については、外観の変更を伴うような修繕等も届出が必要となります。市内で塗替え等を行うマンション等からの問合せに対し、届出をしていただくよう周知しております。現時点でも届出に際して基準をご確認いただき、周辺に配慮した色彩となるよう事業者の方に説明していますが、新たな景観計画ではアドバイザーの意見も踏まえて検討していただくこととなります。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>現行計画でも、外壁塗装に関して届出が必要なのですか。</p>
事務局	<p>全く同じ色に塗り替える場合は必要ありませんが、それ以外の場合は届出が必要となります。可能性があるものは、職員が注意して情報提供を行っております。</p>
委員	<p>同色だと届出義務がないということは、注意していなければならないということですね。</p>
委員	<p>赤色や黄色のようなきつい色は、景観上良くないということなのですか。</p>
事務局	<p>赤色や黄色の中でも、明るさや、彩度が高いものを制限しており、資料1の84・85ページの図で、建築物等の外装色として使用してはならない色彩を赤枠で囲っております。にぎわいをもたせるために、壁面のうちの一定面積であればアクセントとして基準外の色を使用することもできます。ただ、壁面全体を基準外の色にすると、周辺との違和感が生じます。都市景観審議会の色彩の専門家によりますと、日本ではもともと土や木、石といった自然素材を用いて建てられてきたものが多く、現在も「慣例色」といって、それになじんだ色彩を用いた建物が多くあります。そうした所においては、ヨーロッパではなじみのある赤レンガのような色合いの建物も、違和感を生む可能性があることから、周辺との調和を踏まえて協議していく必要があると考えております。</p>
委員	<p>レンガのような色彩は認められるのですか。</p>
事務局	<p>レンガ色は、色彩基準に照らすと範囲内のものと範囲外のものがあります。周辺との調和を考えていただくことが重要だと考えております。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	レンガ造は外国では違和感がありませんが、日本では良くないということですか。
事務局	ヨーロッパの長い歴史の中で継承されてきた色合いですので、日本においても、風土も踏まえる必要があると考えております。事前協議では、まち並みを見ながら、周辺との調和にご協力いただければと思います。
副会長	材料本来の素材色は適用除外であるものの、事前協議の中では、周辺景観への配慮の観点からアドバイスを行うことがあるということですね。
会長	他に意見はございませんか。 意見が無いようなので、諮問案件（１）「第２次戸田市景観計画の策定について」は、原案のとおり決定することで、異議はございませんか。
委員一同	（異議なし）
会長	それでは、本案件を承認することとします。 本案件の説明員につきましては、説明が終了したことから退室いたします。 続きまして、諮問案件（２）「戸田都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明願います。
事務局	（資料３及び当日資料１にて説明）
会長	ありがとうございました。 ただ今、説明のありました内容について、ご意見等がございましたらお願いいたします。

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員一同	<p>意見が無いようなので、諮問案件（２）「戸田都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり決定することで、異議はございませんか。</p> <p>（異議なし）</p>
会長	<p>それでは、本案件を承認することとします。</p> <p>本日諮問のあった２件について承認する旨を市長へ答申することといたします。なお、今後の手続については、事務局にて適正に処理をお願いします。</p> <p>本日本日予定しておりました議事については、すべて終了いたしましたので、事務局にお返しします。</p>
主幹	<p><u>４．その他</u></p> <p>次第４「その他」といたしまして、提案が１件ございます。提案事項につきまして担当から説明いたします。</p>
事務局	<p>（当日資料２にて説明）</p>
会長	<p>ただ今、提案のありました内容について、ご意見等がございましたらお願いいたします。</p> <p>意見が無いようなので、事務局から提案のありました内容について、提案のとおり決定することで、異議はございませんか。</p>
委員一同	<p>（異議なし）</p>
会長	<p>それでは、この提案を承認することとします。</p>
主幹	<p>ありがとうございました。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
主幹	<p>その他につきましては、以上でございます。</p> <p>次回の開催予定はまだ未定でございますが、詳細につきましては決定次第、後日改めてご連絡しますのでよろしくお願いいたします。</p> <p><u>5. 閉会</u></p>