

## 令和6年度 第1回 松戸市景観審議会 議事録

### 議題（２）①「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」について

事務局 都市計画課

それでは、以降の議題については非公開となりますので、傍聴人の皆様の退出をお願いします。

<退出後>

ここで、議題（２）①にあたり、区画整理課が入室させていただきます。

<入室・着席後>

それでは、会長、会議の再開をお願いいたします。

会長代理

再開いたします。

続いて、議題（２）①「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」について、に移ります。

事務局よりご説明をお願いします。

事務局 都市計画課

それでは、議題（２）①新松戸駅東側地区土地区画整理事業についてご説明いたします。

本件につきましては、前回、令和6年2月の景観審議会においてご審議いただいたところですが、その後、地権者の方々への説明及び景観アドバイザー会議を経ての現時点での案について、ご説明、ご報告いたします。

画面スライド及びお手元の資料をご覧ください。

本資料は、6月21日から7月5日までの間に、地区計画案に対する意見を募集するために、地権者に対して配布した案から抜粋した、地区整備計画の建築物等に関する事項のうち、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてお示ししたものととなります。

本案につきましては、前回、令和6年2月の景観審議会でお示ししたのから、内容について大きな変更はございませんが、改めて各項目についてご説明いたします。

まず、地区計画の地区分けにつきまして、配布資料1ページの地区区分図をご覧ください。

駅前広場及び立体換地建築物部分を商業地区、現在斜面緑地となっている部分を環境保全地区、商業地区と都市計画道路を挟んだ東側部分を住居地区A、斜面緑地の北側部分を住居地区Bとしております。

制限につきましては、同じく資料1ページ左側をご覧ください。

1つ目に、屋外広告物について、原則として、自家用以外のもの、屋上への設置、LED電光掲示板等の電飾により又は可変表示式のもの、については設置を認めないものとし、また、千葉県屋外広告物条例、松戸市景観計画に定める「屋外広告物の表示、掲出に関する指針」を満たすものでなければならぬものとしております。

2つ目に、建築物等の色彩について、資料1ページに加え、2ページ目も併せてご覧ください。

商業地区においては、松戸市景観計画に定める商業系市街地の基本とする色彩の範囲のうち、樹林地に近接した場所での範囲とし、高光度及び低光度、高彩度の色彩を除外したものとしております。

環境保全地区及び住居地区A・Bにおいては、松戸市景観計画における一般市街地の基本とする色彩

の範囲のうち、樹林地に近接した場所での範囲とし、商業地区における高明度及び低明度、高彩度の色彩に加え、外壁の色彩については、青系及び緑系・無彩色といった、その他の色彩を除外したものとしております。

3つ目に、壁面後退区域については、特に商業地区において、原則として歩道上空地として工作物を設置してはならないこと、床面及び路面の色彩について周辺区域と景観上調和するもの、歩道部分と段差の生じない構造とすること、としております。

その他、地区計画区域内で行うすべての行為は、松戸市景観計画及び松戸市が定める景観に関する各種指針、ガイドライン等に規定する配慮事項及び行為の制限の基準を満たすものでなければならないものとしております。

地区計画案の説明につきましては以上となります。続きましてこれまでの地権者説明の経過についてご報告いたします。

今年3月に開催しました地権者説明会において、明度の高い白系の色彩を制限していることについてご質問がございました。

このことについて4月に景観アドバイザー会議にお諮りしたところ、現行の景観計画における樹林地での色彩規定の通り、緑の多い当該地域において、白色のような明度の高い色は積極的に用いることは好ましくなく、原則はアクセントカラーの範囲である外壁及び屋根各面の1/5の範囲までに留めること、認める場合においても、戸建住宅などの低層建築物に限るべきではないかとのご意見をいただきました。

また、6月21日から7月5日までの間に行いました意見募集につきましては、景観及び形態意匠に関わる意見はございませんでした。

そのため、松戸市といたしましては、本案について修正の必要はないものと考えておりますが、本日は今後の手続き運用に際し、ご意見等ございましたら頂戴したいと思います。

最後に今後の予定についてご報告いたします。

本議題は、現在進行中の事業につき検討段階の内容を含むため、本日の審議会は非公開にて行っておりますが、今後、都市計画手続きに着手するにあたり、地区計画制度の趣旨から、より多くの住民に制度を理解していただく必要があることから、今後地権者の方々の同意を得られた後、本審議会の議事録及び資料を公開させていただきたいと考えております。

また、都市計画手続きの状況につきましては、今後の景観審議会において、改めてご報告させていただきたいと考えております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### 会長代理

それではただいま説明いただいた内容につきましてご意見、ご質問ございましたらお願いします。

#### 委員

景観アドバイザー会議の際に地権者の方から白っぽい色を使用したいというご意見があったと伺っていましたが、その件についてはいかがでしょうか。

#### 事務局 区画整理課

制限内容の趣旨及びアクセント色の使用を踏まえて、案の修正は行わないことと致します。

委員

わかりました。引き続きよろしく申し上げます。

会長代理

街びらき、竣工はいつごろの予定でしょうか。

事務局 区画整理課

令和10年度の予定となります。

会長代理

景観計画の改定の方で、新松戸駅周辺を重点地区にするということは現段階で検討はされていないのでしょうか。

事務局 都市計画課

現在検討中ございまして、地区計画という制度を使ってルールを定めた地域について、景観計画でどのような位置付けにすべきかというところは、今後の検討として考えていきたいと思っております。

会長代理

この開発を規制するという話ではなくて、せっかくいいものを作るのであればそれを担保するような形で重点区域に指定するという事も考えられると思っておりますので、改定のタイミングや区画整理の進捗状況などバランスを見ながら検討いただければと思います。

この開発が触媒になって、駅の反対側も変わるというような動きというのはあまりないのでしょうか。駅周辺の波及効果については想定していないのでしょうか。せっかく区画整理をやるのであればそこで閉じた開発ではなくて、そのにぎわいをどう波及させるか。その点をぜひ戦略的に持っておくと、すぐにはできないかもしれないけれども段々と民間開発に関わっていったりすると思っておりますので、土地の価値も高まっていくかと思っております。この場合は景観審議会ですので景観面からの意見になりますけれども、質の向上に寄与できるような形で景観計画を改定していくと良いかと思っております。

また、確認になりますが、大規模なものについてはアドバイザー会議にかかる可能性というのはあるのでしょうか。

委員

かなり早い段階からアドバイザー会議にはかけていただいております、良くなってきていると思っております。

委員

この場所はちょうど起伏の激しいところで、緑が残っているところなので、これからの松戸市の景観というものを考える上で、エリア的にあまり大きくはないですけども、逆にエリアが小さいので、ここが緑と建物と景観が上手く調和したということが示されれば、どんどん広がっていくのではないかなというふうに思います。ですので、逆にコンパクトでこういう形で綺麗にまとめることができるという例となることを目指せばいいのかなというふうに思います。

かなり起伏が激しい、高低差が大きいところなので、今ある緑を生かしてこういう開発ができるという事例になれば、これを規範とすることができるのではないかと思います。

#### 会長代理

将来の景観賞を目指していただきたいと思います。

それでは、他にご意見がないようですので、これで議事を終了いたします。

では進行を事務局にお返しいたします。