

「第146回 松戸市都市計画審議会」議事録

- 1 開催日時 令和4年3月28日（月）  
14時00分から15時22分まで
- 2 開催場所 松戸市役所議会棟3階 特別委員会室
- 3 出席者

(1) 松戸市都市計画審議会委員

①出席委員（13名）

・市議会議員

城所 正美 杉山 由祥 鈴木 大介 鈴木 智明 中川 英孝 増田 薫 ミール 計恵

・学識経験者

中山 政明 橋本 孝司 福川 裕一

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治 土屋 裕二 元吉 博保

②欠席委員（4名）

・学識経験者

秋田 典子 金尾 健司 椿 唯司 西村 幸夫

③会議の成立

17名の委員総数のうち13名の出席により成立

(2) 事務局及び議案関係課

①事務局

・街づくり部

福田部長、本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、勝間課長補佐、高水課長補佐  
他8名

②議案第1号・議案第2号・議案第3号・議案第4号・議案第5号

・街づくり部

福田部長、本多審議監、齋藤審議監、林審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、高水課長補佐 他2名

・新拠点整備課

川鍋課長、雨宮課長補佐、木原課長補佐、藤村課長補佐  
他3名

・公園緑地課

布施課長、霜田課長補佐、竹内課長補佐 他1名

④議案第6号

・街づくり部

福田部長、本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、高水課長補佐  
他4名

(3) 傍聴者等

2名

#### 4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号「松戸都市計画用途地域の変更について」  
議案第2号「松戸都市計画高度地区の変更について」  
議案第3号「松戸都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」  
議案第4号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について」  
新拠点整備課  
都市計画課
- (2) 議案第5号「松戸都市計画公園の変更について」  
公園緑地課
- (3) 議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定について」  
都市計画課

#### 5 議事の経過

- (1) 開催 ..... (14 : 00)
- (2) 市長挨拶 (代理 : 部長挨拶) ..... (14 : 05)
- (3) 事務局報告 ..... (14 : 05)  
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人の紹介
- (4) 開会 (議長 福川会長) ..... (14 : 05)
- (5) 事務局議題概要説明 ..... (14 : 07)
- (6) 公開の確認 ..... (14 : 08)  
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 ..... (14 : 08)  
傍聴の申出 2名
- (8) 審議開始 ..... (14 : 10)
- (9) 議案第1号から議案第5号 説明 ..... (14 : 10)  
議案第1号「松戸都市計画用途地域の変更について」  
議案第2号「松戸都市計画高度地区の変更について」  
議案第3号「松戸都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」  
議案第4号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について」  
議案第5号「松戸都市計画公園の変更について」
- (10) 議案第1号から議案第5号 質疑 ..... (14 : 47)
- (11) 議案第6号 説明 ..... (14 : 52)  
議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定について」
- (12) 議案第6号 意見表明 ..... (15 : 03)
- (13) 閉会 (議長 福川会長) ..... (15 : 22)

#### 6 配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・松戸市都市計画審議会委員名簿
- ・議案書
- ・議案参考資料

## 7 議 事 概 要

### 【説明要旨】

#### 都市計画課 湯浅課長

都市計画課、新拠点整備課、公園緑地課より、「新拠点ゾーン整備事業に伴う都市計画決定（変更）について」議案第 1 号から第 5 号まで関連がありますので、一括して資料のご説明をいたします。今年度の 4 月 27 日に開催いたしました松戸市都市計画審議会（以下、「都市計画審議会」という。）にて、事前の説明をさせていただきましたが、今回の都市計画審議会が、最終の審議となります。それではまず、新拠点ゾーン整備事業の概要について、担当課である新拠点整備課よりご説明いたします。

#### 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課長の川鍋です。よろしくお願いいいたします。A4 横の資料に沿って、説明させていただきます。2 ページ目をご覧ください。まずはじめに、新拠点ゾーン整備事業の経緯と概要をご説明させていただきます。新拠点ゾーンは、右の図のとおり、松戸駅東口に近接する相模台の台地部にございます。

経緯としまして、平成 23 年 12 月に財務省が相模台住宅をはじめとする公務員宿舍の廃止を決定いたしました。この決定を踏まえ、平成 27 年 6 月に本市が「松戸駅周辺まちづくり基本構想」を策定いたしました。この基本構想において、はじめて、相模台の台地部を「新拠点ゾーン」と位置づけました。

平成 28 年 6 月に本市は財務省関東財務局と基本構想の実現、国有財産の有効活用の為、検討の前提とする事項及び相互に実施する事項について確認することを目的とした「松戸駅周辺新拠点ゾーンの土地利用検討に関する覚書」を交換しました。平成 30 年 3 月に本市が新拠点ゾーンの魅力を最大限に引き出すための基本方針を示すことを目的とした「新拠点ゾーン整備基本構想」を策定し、これを踏まえ、令和 3 年 1 月に「新拠点ゾーン整備基本計画」を策定しました。令和 3 年 9 月には、国が松戸駅周辺地域を、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域とする「都市再生緊急整備地域」に指定しました。

それでは 3 ページ目をご覧ください。こちらは、新拠点ゾーン整備基本計画において「新拠点ゾーンに求められる機能と空間形成」をお示ししたものでございます。新拠点ゾーンに求められる機能と空間形成を、3 つの場として形成します。北側のゾーンは多様な暮らしを充実させる機能を「試みの場」として展開します。中央のゾーンはみどりを豊かに生かす機能を「オープンな場」として展開します。南側のゾーンは暮らしの安全・安心を支える機能を「支える場」として展開します。新拠点ゾーン全体では、個々がそれぞれに求められる機能を体現する場としながらも、相互に補完し合える空間形成に取り組みます。4 ページ目をご覧ください。

今回、都市計画審議会へ付議する目的及び内容について、ご説明させていただきます。新拠点ゾーンに求められる機能及び空間を形成するためには、約 6ha の土地を整序する必要があり、そのための手法として土地区画整理事業を実施します。土地区画整理事業に伴い、土地利用計画に合わせて、用途地域及び公園の都市計画変更を行います。都市計画変更の要旨につきましては、後ほど都市計画課よりご説明がありますが、用途地域は、新拠点ゾーンに求められる機能及び空間を形成するため、第二種住居地域から商業地域に変更します。商業地域に変更したことに伴い、高度地区、防火地域、駐車場整備地区も併せて変更となります。公園の都市計画変更につ

きましても、後ほど公園緑地課よりご説明がありますが、土地区画整理事業に伴い、新拠点ゾーンのオープンスペースを適切に再配置するため、松戸中央公園、相模台公園の区域を変更します。また、新拠点ゾーンの区域外ですが、戸定が丘歴史公園の区域も併せて変更します。

5 ページをご覧ください。続きまして、相模台地区の特長と課題について、ご説明致します。

まず、赤枠で示された地区全体の特長としては、台地でありますことから地盤の安定した洪積層で構成され、地震や洪水発生時にも災害対応が可能でございます。また、本地区の周辺は、聖徳大学や、相模台小学校、松戸第一中学校等、教育施設が集積しております。次に、緑色でお示した松戸中央公園、相模台公園につきましては、松戸駅近傍でありながら、豊富なみどりを有しております。その一方で課題でございますが、南側の相模台公園につきましては、アクセス手段が、急な階段のみと限られており、ゆったりできる空間がなく、視認性に問題がございます。

次に、青色でお示した箇所につきましては、国家公務員宿舎や旧法務局合同庁舎が現存しており、活用されていない状態となっております。

最後に、黄色の市道主 2-68 号につきましては、現在一方通行であり、歩道が急こう配となっているため、安全性やアクセス性に課題がございます。これら課題を解決する為、土地区画整理事業を行います。

6 ページをご覧ください。こちらが、土地区画整理事業に伴う土地利用計画、公共施設整備の配置をお示したものでございます。黄緑色で示した箇所が公園、ピンクで示した箇所は宅地として建築物が立つエリア、濃い緑色で示した箇所も宅地となりますが、公園と一体化した活用を行うエリアです。

新拠点ゾーン整備基本計画で定められた、公園と宅地の境界にとらわれない垣根のない空間とすることで広がりを持たせるよう、新拠点ゾーンが持つ可能性を最大限生かせる空間形成を目指します。道路につきましては、拡幅することで歩道幅員を確保し、市道主 2-68 号につきましては、一方通行を相互通行にします。公園につきましては、再編を市民とともに検討していきたいと考えております。新拠点ゾーン整備事業の概要については、以上でございます。

## 都市計画課 湯浅課長

続きまして 7 ページ以降、都市計画の変更につきまして、都市計画課及び公園緑地課よりご説明いたします。8 ページ、変更する都市計画の種類について、でございます。新拠点ゾーンの土地利用計画に合わせて、土地利用関係といたしまして、用途地域、高度地区、防火地域、駐車場 整備地区の変更が生じます。また、都市施設といたしまして、公園の変更が生じます。

9 ページ、市内の各都市計画の指定状況について、でございます。こちらの都市計画図にお示ししているとおり、駅周辺には商業系の用途地域、その後背部には、住居系の用途地域が指定されております。今回の地域地区の変更につきましては、松戸駅東側の相模台地区におきまして行うものとなります。

10 ページ、当該地区の都市計画の現況について、でございます。図において、青枠で囲んでいるエリアが変更を行う箇所となります。現在の用途地域といたしましては、第二種住居地域の指定がされております。また、高度地区は第二種住居地域において、一般的に指定しております、第一種高度地区の指定がされております。高度地区とは、北側隣地境界線にかかわる斜線規制型の高さに関する規定となります。なお、主に商業系用途において指定している防火・準防火地域の指定につきましては、現状はされておられません。

続きまして 11 ページ、駐車場整備地区の指定状況について、でございます。交通結節点であ

る、松戸駅周辺、新松戸駅周辺、八柱駅周辺、東松戸駅周辺の4か所で合計約108haの駐車場整備地区が指定されております。右側の図は、松戸駅周辺の拡大図となり、赤色で囲まれたエリアが駐車場整備地区となります。青線で囲まれた箇所が、今回、追加を予定している箇所となります。

12ページ、用途地域、高度地区及び防火地域の変更案と理由について、でございます。

まず、用途地域につきましては、第二種住居地域から商業地域へ変更するものでございます。基本は、新拠点ゾーンで予定されている土地区画整理事業区域に合わせて変更することとなりますが、変更後の用途地域の整形を図るため、影響範囲も考慮し、変更することとなります。

高度地区につきましては、現状、第一種高度地区が指定されておりますが、用途地域の変更に伴い、商業地域に変更となる箇所の高度地区が廃止されるものとなります。

防火地域につきましても、商業地域への用途地域の変更に伴い、新たに商業地域の指定をする箇所につきまして、指定するものとなります。

変更理由につきましては、下段に記載の通りでございます。

続きまして13ページ、駐車場整備地区の変更案と理由について、でございます。駐車場整備地区につきましても、周辺の指定状況と整合を図り、用途地域の変更に伴いまして、商業地域となるエリアを追加するものとなります。変更理由といたしましては、下段に記載の通りでございます。なお、この変更に伴い、駐車場整備地区の面積や位置を示す「松戸市における駐車施設整備に関する基本計画」につきましても、変更が生じることから、並行して計画の修正を進めて参ります。

以上が、新拠点ゾーンにおける土地区画整理事業に関連する都市計画変更のうち、土地利用関係についてのご説明となります。

## 公園緑地課 布施課長

続きまして、公園緑地課より都市計画公園の変更についてご説明いたします。今回の変更は、松戸中央公園、相模台公園、戸定が丘歴史公園の3公園の区域変更でございます。

資料14ページをご覧ください。まず、松戸中央公園の変更案と理由についてご説明いたします。松戸中央公園は、今から50年以上前の昭和41年に開園し、松戸駅から徒歩約10分という交通利便性の高い市街地に位置する近隣公園として、市民の憩いやレクリエーションの拠点として利用に供されています。開設当時、松戸市の人口は17万人程でしたが、高度経済成長期にJR常磐線が複々線化し、営団地下鉄千代田線の相互乗り入れが開始され、合わせて、学校や市民センター等の公共施設、大型商業施設やマンション等の建設により、人口は3倍近くに増加し、松戸駅周辺の街並みは大きく変化しました。このような時代背景を踏まえ、今後も更に多くの市民に親しまれ、利用される場とするために、周辺環境やニーズの変化等を十分に考慮する必要があります。当該都市公園と、後ほどご説明する相模台公園は、新拠点ゾーンの整備に伴う土地区画整理区域に含まれており、当該まちづくりの事業効果を最大化するためには、このまちづくりの計画において、都市公園のみならず事業により創出される公共施設空地等の様々な広場、歩道や緑地等のオープンスペースを全体計画の中で適切に再配置し、連坦させることが必要となります。以上の理由から、松戸中央公園の再整備に伴い、図のように区域を変更するものです。

15ページをご覧ください。次に松戸中央公園の整備方針でございます。松戸中央公園は避難場所に指定されており、大規模災害発生時には多くの方々の一時避難の場となります。また、災害時も使用可能なトイレ等の防災機能の充実を図ります。この広場は平時においては、賑わい創

出の場となります。園内には豊かなみどりを象徴するヒマラヤスギやイチョウの大木等の貴重な緑がありますが、そのままの位置、または移植により、可能な限り保全いたします。また、園内には旧陸軍工兵学校の正門門柱などの市指定の文化財があり、これらの保全に努めます。さらに、芝生広場やベンチ等を整備し、遊び、くつろぎ、仕事等、さまざまな利用に対応できるように近隣公園としての機能向上を図り、皆様に愛される公園を目指します。

このような整備方針のもと、市民の意見をワークショップ等によりご意見を伺いながら整備計画を作成してまいります。

16 ページをご覧ください。今回、公園区域から外れる松戸中央公園の北側保留地につきましては、公園と一体化した整備を行います。公園区域外となるメリットといたしましては、都市公園法の建蔽率に縛られない施設建設が可能となるとともに、法令によって限定された公園施設と占用施設以外の施設を導入し、より柔軟な活用ができることがあげられます。都市公園の通常の建蔽率は2%以内となっており、売店、飲食店等の便益施設や市民会館等を設置する場合、トイレ等、必要不可欠な施設との合算で2%以内、特例的に認められている図書館等の教養施設も、プラス10%といった上限が定められており、公園の土地利用というのはかなり限定されているものでございます。

また、本公園は国有地を無償で借り受けて設置していることから、地域活性化に向けた多様な利活用には一定の制限がかかってまいりますし、地下駐車場等、地域施設の占用行為は困難となります。これらのことから公園の北側保留地につきましては、公園と一体となって敷地を最大限有効に活用することで、新拠点ゾーンの各施設をつなぐ自由な発想による利活用や施設展開を可能とし、地域に賑わいをもたらすエリアといたします。整備計画においては、建築規模の配慮や既存の樹木の保全や活用にも努めてまいります。

続きまして、17 ページをご覧ください。次に相模台公園の変更案と理由でございます。現況の相模台公園は、昭和31年に開設された桜の名所となっている街区公園ですが、斜面と樹林地により周囲から隔離された空間となっており、防犯上の問題があります。また、公園にアクセスするためには、長い階段を登らなければならず、バリアフリーの問題もあり、限られた方の利用にとどまっています。

こうしたことから、土地区画整理事業の実施に合わせ、松戸中央公園や公益的施設との連携、相互利用により、多くの方が利用できる開かれた空間とすることで既存ストックの有効活用を図ります。

以上の理由から、相模台公園の再整備に伴い、図のように区域を変更するものです。

18 ページをご覧ください。次に相模台公園の整備方針でございます。相模台公園の北側部分については一部公園区域外となり、公益的施設の敷地の一部となります。この部分は傾斜地となっており桜が数本ございますが、公益的施設の敷地内緑化として保全します。公園と公益的施設の間には柵等は設置せず、両施設の敷地が一体化して従前より公園が広がったように見せることができます。さらに、隣接する公益的施設内にエレベーター等の昇降設備を設置し、公園のバリアフリー化を図ります。また、公益的施設内の緑化部分に相模台公園と松戸中央公園をつなぐ園路を整備し、2つの公園を一体化させ、相模台公園の利用増進を図ります。

19 ページをご覧ください。次に戸定が丘歴史公園の変更案と理由でございます。本件は新拠点ゾーン整備とは別の事業となっておりますが、松戸駅近傍に位置する施設として新拠点ゾーンとともに駅周辺の活性化に向けた機能を担うこととなります。戸定が丘歴史公園は、図⑧の(仮称)戸定フォーラム用地と、図⑨の福島県学生寮跡地を公園用地として確保し、公園の拡張

を図るとともに、自然環境と文化財を一体とした整備を行って、文化性、都市環境と都市景観の向上を図り、都市部に潤いを与える場とするため、本件の通り変更するものでございます。

20 ページをご覧ください。次に戸定が丘歴史公園の経緯でございます。本公園は平成 3 年 11 月に面積 2.3ha にて開園いたしました。その後、平成 18 年 7 月に、公園内の旧徳川家松戸戸定邸が国の重要文化財（建造物）に指定され、平成 19 年 2 月に日本の歴史公園 100 選に選定、平成 21 年 10 月には、天皇皇后両陛下の行幸啓がございました。

そして今回の都市計画変更の箇所である、旧福島県学生寮用地 0.25ha を平成 25 年 3 月に、（仮称）戸定フォーラム用地 0.48ha を平成 28 年 10 月に取得いたしました。

その間の平成 27 年 3 月には、旧徳川昭武庭園が国の名勝に指定されております。平成 30 年 3 月には、旧福島県学生寮用地を含めた戸定邸庭園復元工事がしゅん工し、平成 30 年 7 月には、旧戸定フォーラム用地を整備する戸定が丘歴史公園拡充工事が竣工いたしました。

今回の区域変更は、これらの新たに取得したエリアと都市計画区域の整合を図るものです。

### 都市計画課 湯浅課長

これより、都市計画課から説明させていただきます。21 ページをご覧ください。これまで行って参りました都市計画変更手続きの報告でございます。昨年 4 月 27 日に開催いたしました都市計画審議会にて事前の説明を行ったのち、6 月 15 日から同月 29 日まで、松戸都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、駐車場整備地区、公園の都市計画変更について、案の概要の縦覧を行いました。この際、各案件につきまして、縦覧者は 1 名いらっしゃいましたが、意見書の提出、公述の申出はございませんでしたので、7 月 17 日に予定していた公聴会は、中止としております。その後、しばらく期間が空きましたが、今年 1 月 17 日から同月 31 日まで、案の縦覧を行ったところ、松戸都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、駐車場整備地区につきましては、3 名の方が縦覧に来られました。公園の案の縦覧につきましては、縦覧者 1 名となっております。なお、各案件につきまして、意見書の提出はございませんでした。

22 ページ、今後のスケジュールについて、でございます。今後は、本日の都市計画審議会にてご審議いただいたのち、千葉県との法定協議を経て、土地区画整理事業の認可取得と合わせて、都市計画変更の告示を行う予定となっております。

最後に、補足事項として、新拠点整備課長より報告がございます。

### 新拠点整備課 川鍋課長

都市計画変更と関連する、相模台地区土地区画整理事業の事務手続状況について、ご報告させていただきます。昨年 4 月に本都市計画審議会にて「新拠点ゾーン整備事業に伴う都市計画決定」について事前の説明を行ったことを受けまして、昨年 6 月に財務省の諮問機関である国有財産関東地方審議会にて、千葉県松戸市岩瀬寺相模台に所在する土地を松戸市が、土地区画整理事業に伴う用途地域等の変更及び都市計画公園の変更の都市計画を決定することについて、審議され、了解が得られました。これを受け、その後、財務省と市は、土地区画整理事業の事業計画書等について協議を進めておりましたが、今年 1 月に協議が整ったことから、3 月 15 日付けに財務省から土地区画整理事業の施行同意書を受領したところです。

今後のスケジュールについては、本都市計画審議会の最終審議を踏まえまして、千葉県に対し、土地区画整理事業の認可申請をし、都市計画決定の告示に合わせて、認可を取得する予定と

なっています。

### 都市計画課 湯浅課長

以上が、議案 1 号から第 5 号までの説明となります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

### 福川会長

どうもありがとうございました。この件は、今日が最終審議となります。どうぞ只今の説明について、ご意見とご質問をお出してください。いかがでしょうか。

### ミール委員

日本共産党のミール計恵です。新拠点ゾーンの整備、区画整理にかかる都市計画変更ということなのですが、色々な一般質問であったり、公共施設再編検討特別委員会であったり、予算委員会であったり、縷々、議論をされてきたところであります。私はですね、やはり中身が詳細にまだ決まっていないという時点。特に南側の支える場。当初は、市役所移転が計画されていたところが、ゼロベースということになって、公共施設再編検討特別委員会の方でまだ議論の最中というところでありながら、土地区画整理事業、そしてそのための都市計画変更がなされるというところは、やはり疑問であります。

更にもう一つ言いたいところは、真ん中のオープンな場、みどりを豊かに生かす機能という松戸中央公園と相模台公園の部分なのですが、これはみどりが生かされるより、減らされてしまうわけですね。公園としての部分は、3割少々、松戸中央公園は減ると。相模台公園も約2割が削られるということで。今はただでさえみどりが少なくなっていると思うのですが、それがまた減ってしまうというところは、私は問題だなというふうに思っています。更に、この公園ではなくる保留地、松戸中央公園の北側の部分についても、施設ができるということで、どういった施設ができるかもわからない状況でありますし、基本的には公園と一体というふうには言えますけれど、それも今後の議論に任されるというところで、やはり今の時点で、土地区画整理を前提とした都市計画変更というのは、私は認めにくいと思っております。従って、私は基本的には賛成しかねるというのが、私の意見でございます。以上です。

### 福川会長

ありがとうございました。他にご意見、いかがでしょうか。

### 城所委員

皆さんもご承知のとおり、この松戸駅の周辺は、昭和 40 年代からの整備で、都市基盤の更新というのが非常に必要だと思っております。公共施設の再編や、よりよい市街地環境の再検討が、本当に急がれるものだと思います。先ほど、担当課からの説明にもありましたけれど、3月15日に財務省から土地区画整理事業の施行同意もいただけたということでございますので、今後とも期待するものでございます。この松戸市に夢のあるまちを描くのが新拠点ゾーンかというふうに思いまして、それにはやはり時代とともに変化する社会環境に何もしなければ、いずれは朽ち果てると思っておりますので、より安全に、より安心に、より賑わいのあるまちづくりのため、環境整備に取り組むと、大変重要な事業となると考えております。あとは今後の詳細な部



分の計画をしっかりと立てていただきたいと思っておりますので、賛成いたします。以上です。

#### 福川会長

どうもありがとうございました。他にいかがですか。

#### 杉山委員

杉山でございます。ご説明ありがとうございました。新拠点ゾーンのご説明はもう既に縷々、お伺いさせていただいております、最終審議ということでもありますので、基本的なところで、もしわかれば教えていただきたいのですけれども、この施行地区内の財務省の官舎跡地、並びに法務局の跡地があるのですけれども、これは、今の時点であのままの状態にしておくと、税収等は入ってくるのですか。おそらく入ってこないですね。もう既に平成23年ですか、財務省の官舎が廃止されて、既に10年近く、放置されてしまったわけであります。本来だったら、このような一等地の部分に、もし他の建物が建っていれば、当然それだけの税収が上がってきていたはずの土地だったわけです。ただそれが今まで、時間がかかってきたのは、丁寧にやっていた部分もあるかと思うのですけれども、やはり、それが無いというのは、松戸市にとっての非常に大きな損失だと思っております。細かい話で恐縮なのですが、松戸市の一人当たりの税収額というのが、約14万円強といわれています。市川市では、一人当たりの税収額が約17万5千円といわれています。一人当たりでそれだけの差があって、松戸市の納税者の数が、30万人か29万人だと思います。それを掛け合わせると、だいたい年間100億円近く、税収額が変わってきているのです。年間100億円、交付税制度があるので、そう単純ではないのですけれども、それだけの税収額が違ってくれば、当然、まちの姿というのも大きく変わっているし、今それが大きな差になっていると思いますから、やはりこういった税収の期待できる一等地というのは、より有効に活用していただきたいなという意味では、やはり新拠点ゾーンは必要な、成長の核となるものと思っております。ただ、その一方で、中の部分が、不明な部分があるというのは事実であります。そこはまた、これから計画を進めていく中で、柔軟にお答えをいただきながら、よりよいまちを作っていけたらなというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。以上です。

#### 福川会長

どうもありがとうございました。市から何か返答はありますか。

#### 杉山委員

特に今のところ、税収はないのですよね。それなら大丈夫です。

#### 福川会長

他にいかがでしょうか。

#### 増田委員

増田薫です。よろしく願いいたします。これは質問をしてもよろしいのでしょうか。

#### 福川会長

もちろんです。

#### 増田委員

では、最後に確認させてほしいところは何点かありますので。これは12ページで、用途地域、高度地区が変更になるのですけれど、何から何に変わるのかというのは、これはどこかに書いてありましたっけ。変わるのはわかったのですが、きちんと確認したいと思います。それからですね、16ページの都市公園法の建蔽率に縛られない施設建設が可能のところ、制約がないということが3つ書いてあるのですけれど、例えばどのようなことが可能になるのか、今までできなかったことが可能になるのかの確認をさせてほしいです。

#### 福川会長

2点ですね。

#### 増田委員

はい。

#### 都市計画課 湯浅課長

ではまず都市計画課から、何が変更になるのかといったところをお答えします。まず、用途地域については、現在、第二種住居地域、建蔽率が60%、容積率が200%、それが商業地域、建蔽率80%、容積率400%に変わります。それに伴って、これまで住居系に指定されていた第一種高度地区がなくなります。そして、防火地域がこれまで指定されていなかったのですけれども、商業地域の指定を受けることによって、防火地域の指定がされます。それから駐車場整備地区は、元々、松戸駅周辺は駐車場整備地区に指定されていたのですけれども、新拠点ゾーンの部分を新たに拡大する変更を行います。最後に、松戸中央公園、相模台公園、戸定が丘歴史公園の面積の変更を行います。変更点としては以上でございます。

#### 福川会長

ありがとうございました。

#### 新拠点整備課 川鍋課長

2点目の16ページ、どのようなことが可能になるのか。こちらは完全に宅地になりますので、商業地域、建蔽率80%、容積率400%、こちらの建築が制限内で可能になると考えております。

#### 増田委員

はい。ありがとうございました。どういう建物がきても、一応柔軟に対応できるようにしたのだなということだと思います。ありがとうございました。

#### 福川会長

ありがとうございました。将来の絵が必ずしも明確ではないところですが、松戸駅周辺を良くするというのは、長年の市民の願いでありますので、第一歩ではないかなと思います。それから駅前に関しては、その検討のグループができておりますので、ぜひそちらでデザインを含め

て、もちろん利用も含めて、誘導していただきたいというふうには思います。そのようなことを念頭に置きながら、それではこれは議決が必要となりますので、賛成の方は挙手をお願いいたします。

## 委員一同

賛成多数

## 福川会長

どうもありがとうございました。議案第1号から第5号は、賛成多数で可決ということになりました。それでは議案第1号から第5号までは終了いたします。ありがとうございました。

～換気・休憩～

## 福川会長

では、再開いたします。引き続きまして、議案第6号の審議に入ります。議案第6号は「松戸市都市計画マスタープランの改定について」。それでは説明をお願いいたします。

## 都市計画課 湯浅課長

都市計画課より議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定について」、ご説明いたします。始めに、改定理由でございます。現行プランが策定された平成11年から20年余りが経過し、目標年次を迎え、様々なリスクの高まり、社会情勢の変化に伴い、新たなプランづくりが求められている中、平成30年度からプランの改定に向けた検討に着手し、上位計画である松戸市総合計画や関連計画との整合・連携を図り、且つ、市民意見や都市計画審議会での議論を踏まえ、概ね20年後を見据えた計画とするため、この度改定するものでございます。

次に、改定に向けた検討の、これまでの経緯について、でございます。平成30年度からプランの改定に向けた検討に着手しましたが、誰もが想定していなかった新型コロナウイルス感染症の流行により、上位計画である松戸市総合計画の策定延期に伴いまして、松戸市都市計画マスタープラン(以下、「都市計画マスタープラン」という。)の策定時期も、松戸市総合計画との整合・連携を図るため、1年延長するという想定外の出来事ございました。1年延長となったことによって、これまでの成果や課題の整理、情勢分析に取り組み、都市計画審議会でも更に議論を重ねることで、より深度を増した検討が出来たものと考えております。都市計画審議会でも、初めて議案として提案させて戴いた、令和2年11月16日開催の第137回では「現行プランの主な取り組み」、「社会情勢の変化」、「松戸市の概況と特性」、「市民アンケート調査結果」、「都市づくりの目標イメージ(案)」等について、ご議論いただきました。令和3年2月5日開催の第138回では「賑わい・産業」、「水・みどり・歴史」、「道路・交通」の3分野について、ご議論いただきました。令和3年3月30日開催の第139回では、「住宅地」、「防災」の2分野について、ご議論いただきました。令和3年4月27日開催の第140回では「分野別の方針に関する意見の整理」と「地域別の方針」について、ご議論いただきました。令和3年5月24日開催の第141回では「市街化調整区域の土地利用」、「地域別の方針に向けた検討」について、ご議論いただきました。令和3年6月27日五香市民センターから始まり、東部市民センター、キテミテマツド9階のアトスポットまつど、新松戸市民センターの4会場において、7日間、対話型の市民説明

の手法であるオープンハウスを開催し、合計 296 名の方に ご来場戴きました。地域の魅力や課題等、まちづくりに関するご意見を戴いた他にも「このような場があって良かった」「こういった機会を増やして欲しい」等のご意見を頂戴し、市民と一緒にまちづくりを行うことの重要性を、改めて感じさせられました。令和 3 年 8 月 23 日開催の第 142 回では「オープンハウス実施結果の報告」、「都市づくりのビジョン」、「都市計画マスタープランの実現に向けて」について、ご議論いただきました。令和 3 年 10 月 15 日開催の第 143 回では、これまでの振り返りとして、議論の積み残しの確認、全体構成案について、ご議論いただきました。令和 3 年 11 月 18 日開催の第 144 回では、パブリックコメント手続き実施のための本編素案について、ご議論いただきました。令和 3 年 12 月 16 日から令和 4 年 1 月 16 日までの期間、パブリックコメント手続きを実施し、16 名の方から 19 件のご意見を頂戴しました。令和 4 年 2 月 15 日開催の第 145 回では「パブリックコメント実施結果の報告」、「本編修正案」について、ご議論いただきました。

以上、一つの案件で合計 10 回に及ぶ都市計画審議会の開催は、本都市計画審議会においてもこれまで例が無く、他市の都市計画マスタープラン策定事例と比べてもかなり多い開催数であったものと考えております。

このようなタイトなスケジュールの中、事前説明を含めると、委員の皆様には多くのご負担をお掛けしましたが、都市計画審議会当日だけでなく、事前説明においても、多くのご意見、ご指導を戴きました。本日の最終案の提案に至ることが出来ました。

厚く感謝と御礼を申し上げたいと思います。ありがとうございました。

最後に、2 月の都市計画審議会でお示した修正案からの修正箇所をご説明いたします。

先ず、全体を通して、ページ番号を修正いたしました。これまでは、例えば「3 の 10 ページ」といった、章ごとにページ番号を振っておりましたが、通し番号に修正いたしました。次に、イメージパースについて、でございます。本編の 26 ページから 30 ページをご覧ください。前回の都市計画審議会の際にもご説明させて頂きましたが、改良の余地ありとして、これまで修正を続けて参りました。全体的に人を増やしたり、サイズを大きくするなど、前回に比べ、よりまちが賑わい、活気づいている様子を表現いたしました。また、色使いにつきましても、前回は無機質に見えるといったご意見もございましたので、着色方法を変え、より温かみのある絵といたしました。その他、全体を通して誤字、脱字等の軽微な修正を行いまして、本日お示しいたしました最終案となっております。説明は、以上でございます。

## 福川会長

はい、どうもありがとうございました。都市計画マスタープランに関する討議は今日が 10 回目ということで、長丁場でしたけれども、どうもありがとうございました。新型コロナウイルスでできたということでしたが、逆にできなかったこともたくさんありました。本日は 10 回目、最終審議ということ。従いまして、採決をさせていただきたいと思っております。今回は質疑応答ではなく、これまでの最終案に対する総括討論をさせていただきまして、その後、採決とさせていただきたいと思っております。その前に、本日欠席している 3 名の委員の方から文章でコメントをいただいておりますので、ここで読み上げさせていただきます。

まずは千葉大学の秋田委員からです。

千葉大学の秋田です。本日は欠席となり申し訳ありません。都市計画マスタープランは、ご承知の通り、松戸市のまちづくりの基本となる方針を示したものです。前回の平成 11 年、すなわち 2000 年の少し手前の時期までの都市計画マスタープランは、本格的な地方分権以前のもので

あり、どちらかと言うと国の雛形に沿った内容になっていました。これに対し、今回の都市計画マスタープランは、初めて松戸市が自らの意思を持ち、自分たちのまちのマスタープランを策定したものと位置づけられます。このため、担当部署、都市計画審議会、そして市民の皆様のご知恵や希望を集めた、まさに手作りの想いのこもったマスタープランになりました。不確実性の高い現代において、20年先を見越すことは難しく、この計画も全てその通りにいくとは限らないでしょう。しかし、2022年3月28日の時点で、皆が精一杯考えた松戸市の未来の姿であることには間違いありません。そのことに誇りを持って良いと思います。この都市計画マスタープランと共に、新たな松戸のまちづくりが始まることを心より楽しみにしております。

続きまして、金尾委員からのコメントを読みます。

所用のため、第146回都市計画審議会に出席できず、申し訳ありません。今回の改訂では、全体として、わかりやすく充実した内容になったと思います。福川会長をはじめ委員各位、そして事務局の方々のご尽力に敬意を表します。審議の中では、私自身の知見を生かせる分野として、「防災」や「水」に関して発言をさせていただきました。「防災」に関しては、まちづくりにおける防災・減災の基本的な考え方がきっちりと書き込まれました。今後は、改訂された都市計画マスタープランに則り、市民や事業者に対して、より具体的に行動指針を示すことが必要であると思います。そのために、「防災指針」を策定して立地適正化計画に位置づけるとともに、「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン」の中で具体化する等、検討を進めてははいかがでしょうか。

「水」に関しては、都市計画マスタープランにおいて大きな柱として位置づけられていますが、国でも様々な支援制度を整えていますので、松戸市のまちづくりにおける重要な資源として、民間の知恵も取り入れながら水辺空間を賢く使うことを進めていただきたいと思います。

以上が、金尾委員からのコメントです。

3人目は西村委員からです。では、西村委員からのコメントを代読させていただきます。

松戸市の特色は、大小とりまぜて種々の駅勢圏の集合によって都市が形成されている点だと思います。今回の都市計画マスタープランは、町丁界などの行政界に過度にとらわれることなく、生活圏域のイメージを大切に、市民の生活実感に沿ったものになったと思います。次なる課題は市街化調整区域のマスタープランですが、これも同様に、現在の松戸市民の生活スタイルをさらに充実させるものとして、計画されることを期待します。

以上、3名の方からコメントをいただきましたので、代読させていただきました。

それでは皆さん、これまでのこの案、最終案に関してご発言をいただければと思います。ご発言の方は、挙手をお願いいたします。

## 鈴木(智)委員

公明党の鈴木です。よろしくお願ひいたします。まずはじめに、この都市計画マスタープランに関わられた皆様に、大変な中で策定にあられたということで、感謝を申し上げたいと思います。こういった中で、今回の都市計画マスタープランですが、少子高齢化の進展や、また頻発する自然災害、そしてコロナ禍における急速なデジタル化等、急激に変わる社会状況を踏まえての都市計画マスタープランになったかと思ひます。また地域別の方針については、市内7つの地域設定を行い、それぞれ属性と課題に対する地域別の方針が示され、今後の取組みに期待するものであります。その上で、注目度の高い市街化調整区域については、土地利用方針を策定するため、今後、調査・検討されると伺っております。今、北千葉道路の事業化に進む中、東松戸駅周辺のまちづくり等、スピードを上げて整備が必要となっております。ぜひ早期に、市街化調整区

域のマスタープランの策定を要望し、都市計画マスタープランの策定につきましては、賛成とさせていただきますと思います。以上です。

### 福川会長

どうもありがとうございました。他に、討議をしたい方はお願いいたします。

### 増田委員

本当に何回も何回もやりとりをしていただいて、市民の意見もオープンハウスということで、随分色々な意見が出て、とてもよかったと思うのですね。こういうことが、松戸市の色々な計画の進め方の最低ラインにしてほしいなという気持ちはあります。本当にお疲れ様でした。松戸市総合計画との年数の差等、少し気になるところはありますが、見守っていきたいと思います。

市街化調整区域のマスタープランはやはり、随分色々な方にどうなるのかと聞かれたりしているので、十分な審議を得て、いい形が生み出されるといいなと思っております。賛成します。

### 福川会長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

### ミール委員

日本共産党のミールです。今日で10回ということで、とても長い間この議論をやってきたなという実感があります。ありがとうございました。私も、色々指摘をさせていただきました。評価をする点としては、私なりの重要な視点ということで、3つ申し上げたいと思います。

まず1点目はですね、市営住宅ですね。私は会派としても、ずっと市営住宅への増設の要望というのはお出ししていたと思うのですね。それで市営住宅への言及がないということで、要望を何度もさせていただきました。その結果、市営住宅という言葉が取り入れられてですね、不十分ではありますけれども、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めていくと書いていただいたことは、評価をしたいと思います。感謝をいたします。ありがとうございました。

あと2点目ですね。ウォークブルの視点です。これも途中の審議で、そういった事前にはウォークブルというのはあったのですけれど、文章の中になかったということで、指摘して、それが書かれたということ、その点も評価したいと思います。実際に、ウォークブルなまちづくりということも引き続き、尽力していただきたいというふうに思います。

最後に3点目なのですが、今も鈴木委員からの意見にもありましたけれど、市街化調整区域のマスタープランの検討についてです。これは当初は、これまでのやり取りの中で質問しましたら、市街化調整区域に関する都市計画審議会というのは別にできるというようなお話もあったかと思うのですが、予算委員会の中で、この議論も都市計画審議会で行うという答弁があったということで、安心はしました。また引き続き、メンバーは変わるかもしれませんが、この都市計画審議会の中で議論されるということで、ぜひよりよい議論をしていきたいと思っています。以上が評価できる点であります。

次に、前回は指摘はしたのですが、全体としてどうかというところでですね、私は残念ながら、改定する都市計画マスタープランというのは、前回指摘した6つの点で、現行の都市計画マスタープランよりも後退しているということで申し上げました。弱者の視点が弱い、生活困窮者や、弱者の視点がないというところ。それから2点目として、自然保護の視点が弱いという

ところでは、それから3つ目には景観についての言及がほとんどないというところ。それから4点目、市民との協働のまちづくりという視点が弱い。増田委員は、市民の意見も取り入れているとおっしゃっていたのですが、私は全く不十分だと思っています。直接のやり取りというのが一回もないのですね、この都市計画マスタープランについては。その点は、やはり私は問題だというふうに思っています。ですから今後ですね、改定5年ごとに見直しをするということですから、そういう場合には、必ず、ぜひ市民の直接の意見を取り入れて、直接のやり取りというのを市の方とですね、あるいは都市計画審議会や公聴会という形でもいいと思いますけれども、市民の意見は直接取り入れるということ、ぜひ進めていただきたいと思います。

それから5点目がですね。道路ですね。北千葉道路の施工というような道路ネットワークということで、大型開発、大型事業、大型道路だけでいいのかということですね。生活道路の安全対策、そういったところをもっと重要視するべきではないのかと思います。

最後6点目は、市街化調整区域の問題です。これは今申し上げましたので、丁寧にきちんと開発に重点が行き過ぎることがないように、市街化調整区域は基本的には、保全していくという形で、やっていただきたいというふうに思います。賛成や反対と、表明した方がよろしいでしょうか。

#### 福川会長

いえいえ。あとで採決を取りますが、今言っていただけでも構いません。

#### ミール委員

そうですね。評価できるところもあるのですが、やはり私は、残念ながら反対です。

#### 福川会長

ありがとうございました。

#### 鈴木（大）委員

お疲れさまでした。都市計画の都の字もよくわからない中ですね、今回わかったことは、本当に市役所の職員さんが優秀なのだということが、改めてわかりました。新拠点ゾーンに関しても、都市計画マスタープランに関しましても、特に都市計画マスタープランは、これからの20年間の長期計画ということで、千葉大学の先生もおっしゃられていましたけれど、そのとおりとはいかない可能性もある。アメリカのIT大手というGoogleとかFacebookは、長期計画を立てていないのですね。1年間で計画を立てて動く。なぜかという、1年後にはもう時代が変わってきているから。ということで、このとおりにはいかない可能性が高いのですが、今回、この都市計画マスタープランを策定するにあたって関わった、特に若手職員さんを見てみると、おそらく10年後20年後の松戸市役所を引っ張っていくであろう、若手職員さんが本当に裏で頑張り、この計画を策定したのだということが、本当に見えましたので。未来は、おそらく未来を生きる人にしか作れないというのが信念です。20年後、僕は65歳で、ちょうどこの計画とともに生きるのですが、この計画はあくまでも計画です。この計画を策定した、その経験を糧に、ぜひ若手の職員さん、次世代の松戸市を担う職員さんに、計画はあくまでも計画ですので、松戸市のために一生懸命頑張ってくださいと思っています。松戸市の未来は、皆さんの双肩にかかっていると思います。本当にありがとうございました。賛成です。

## 福川会長

ありがとうございました。他にいかがですか。

## 杉山委員

大変お疲れ様でしたと言っていいのか、まだ採決の前ですからわかりませんが。平成30年9月からこの都市計画マスタープランの議論というのが始まって、非常に長い時間をかけて、1年間延びたというのがイレギュラーだったので、むしろコロナのせいというのか、コロナのおかげで、その時間が取れて、非常にうまくまとめていただいた計画だと思っています。その前の段階の立地適正化計画ですね。いわゆる市街化区域の計画である立地適正化計画からでいうと、もっと前からまちづくりの議論をずっと延々として。しかもこれができた後に、先程お話があったとおり、市街化調整区域のマスタープランを作っていくと。ということで、今までと違って、堅苦しくない都市計画マスタープランになっているのではないかなというふうに思っています。むしろ今回決まった松戸市総合計画も、本当はこれが全てのマスタープランになるはずが、それが8年の計画に今回なっているわけです。むしろ20年の計画であるこちらの都市計画マスタープランの方が、まちづくりにとっては非常に大きな体現になると思っています。だからこそ、こんなに丁寧にできたことはよかったですし、市街化調整区域のマスタープランの議論も含めて、これから時代に合わせて柔軟に見直していただきたいなと思いながら、感想といたします。一回目に見たときと比べると、本当にガラッと変わった計画になっていますので、それはよかったです。

## 福川会長

ありがとうございました。

## 城所委員

すみません、城所です。今日が最後ということで、今まで、福川会長並びに執行部の皆さん、丁寧な説明と進行、大変ありがとうございました。私は市議会議員になって20年目なのですが、私が入る前に審議された内容が前回の形ということで、20年後がどうなっているかということは、私もよくわかりませんが、松戸市の将来像をきちんと明記するということは、皆さん真剣になって議論をして、松戸市の将来の課題等を議論されたのかなと思っています。そういった意味では、市民も同じように、松戸市とはどのようなところか、今一步、深く考えていらっしゃる方も多くいらっしゃると思いますし、職員もまた真剣に松戸市の将来像を議論してきたのかなと思っています。そういった部分では、それも一つの目的で作るものかと私も思っています。また、松戸市の将来像を市民と一緒に、共同で作っていくというところで、一つまた、確認したものだと思っています。細部に渡っての部分、細部に渡って細かいから、様々な変更もできるのではないかなと、見直しの部分があるのかなと思っていますので、この都市計画マスタープランには賛成いたします。

## 福川会長

ありがとうございました。他にいかがですか。



## 元吉委員

行政の立場からこの会議に参加させていただきました。松戸市の皆様、お疲れ様でございました。私は昨年4月27日の会議から参加させていただきましたけれども、立派な都市計画マスタープランができたというふうに思っております。何名かの委員の方もおっしゃっていましたが、私が思うのは、この都市計画マスタープランというのはまちづくりのビジョン、夢を描いたものだというふうに思っております。これを実現していくのが、これを作成した方々の責務だと思っております。その一つの方法として、5章に進め方というふうに書いてありますが、松戸市に住んだり働いたり、関係のある方々が行政と一緒に、あるいは学校関係とか様々なところと協力しながら進めていくのだろうと思っております。役所の大事なところは、この夢をいかに浸透させていくかということだと思います。そうすれば、描かれたものを関係する皆さんと一緒に実現していくと思えますし、その方々が将来、これは合わないというふうに感じれば、何名の方がおっしゃっていましたが、ではそれを変えようかということも、またそれは市民の方からも発意が出てくるかもしれません。責任は行政として、重いものがあると思っておりますので、エールを送る意味で、頑張っていたきたいなというふうに思っております。お疲れ様でございました。ありがとうございました。

## 福川会長

ありがとうございました。他に何かいかがですか。多くの方がご指摘されたように、マスタープランはまだ続くのです。ということで、この都市計画マスタープランは、もう変わらない、完成したものということでは、もちろんありません。プランそのものが、あり方が状況に合わせて柔軟に対応していくという必要もあります。だからといって、それがずるずるではいけない。そここのところのバランスがこれから重要になると思います。また都市計画マスタープランの第5章ですね。あまりピンとこないのですが、こここのところが、そんなに議論もできなかったし、これから内容を固めていくところで、これから実務を通して内容を固めていくところだと思いますので、引き続き、これで息を抜かずに市役所の職員の方には頑張っていたきたいというふうに思います。あとはどうぞ皆さん、支えていただきたいなというふうに思います。以上、一通りご発言をいただきましたので、発言はここで打ち切り、採決をさせていただきますというふうに思います。議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定について」賛成の方は、挙手をお願いいたします。

## 委員一同

賛成多数

## 福川会長

ありがとうございました。議案第6号は、賛成多数で可決いたしました。それでは、議案第6号を終了いたします。ありがとうございました。以上で、議事は終わりです。

傍聴人におかれましては、ご清聴いただきまして、誠にありがとうございました。都市計画審議会資料を事務局へ返却いただき、退室をお願いいたします。

以上を持ちまして、第146回都市計画審議会を終了いたします。