

「第148回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和4年8月4日（木）
14時00分から16時04分まで

2 開催場所 松戸市役所新館7階 大会議室

3 出席者

(1) 松戸市都市計画審議会委員

①出席委員（15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

勢田 昌功 椿 唯司 中山 政明 西村 幸夫 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 木村 義人

②欠席委員（2名）

・学識経験者

秋田 典子

・関係行政機関の職員及び住民の代表

長島 博之

③会議の成立

17名の委員総数のうち15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

本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐

他7名

②議案第1号・議案第2号・議案第3号・議案第4号

・街づくり部

齋藤審議監、巽審議監、本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐 他4名

・街づくり課

小倉課長、浜田課長補佐 他4名

③議案第5号

・街づくり部

本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐 他4名

(3) 傍聴者等

傍聴者4名 記者2名

4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」

街づくり課

- (2) 議案第2号「松戸都市計画用途地域の変更について」

- (3) 議案第3号「松戸都市計画高度利用地区の変更について」

- (4) 議案第4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」

都市計画課

- (5) 議案第5号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」

都市計画課

5 議事の経過

- (1) 開催 …………… (14:00)

- (2) 市長挨拶（代理：本多審議監挨拶）…………… (14:01)

- (3) 事務局報告 …………… (14:03)

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 …………… (14:06)

- (6) 公開の確認 …………… (14:07)

公開することに決定

- (7) 傍聴の報告 …………… (14:08)

傍聴の申出 4名

- (8) 審議開始 …………… (14:15)

- (9) 議案第1号から第4号 説明 …………… (14:15)

議案第1号「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」

議案第2号「松戸都市計画用途地域の決定について」

議案第3号「松戸都市計画高度利用地区の決定について」

議案第4号「松戸都市計画防火地域及び準防火地域の決定について」

- (10) 議案第1号から第4号 質疑…………… (14:34)

- (11) 議案第5号 説明…………… (15:13)

議案第5号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」

- (12) 議案第5号 質疑 …………… (15:36)

- (13) 閉会（議長 福川会長）…………… (16:04)

6 配布資料

・次第

・席次表

・松戸市都市計画審議会委員名簿

・議案書一式

7 議 事 概 要

議案第1号「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」

議案第2号「松戸都市計画用途地域の変更について」

議案第3号「松戸都市計画高度利用地区の変更について」

議案第4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」

【説明要旨】

都市計画課 湯浅課長

都市計画課、街づくり課より「北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業に関わる都市計画の決定及び変更について」議案第1号から第4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。

本件につきまして、令和4年2月15日に開催いたしました松戸市都市計画審議会(以下「審議会」という。)にて、事前の説明をいたしましたが、今回の審議会が、都市計画決定を行うに際しての最終審議の場となります。

それでは先ず、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業の概要について、担当課である街づくり課よりご説明いたします。

街づくり課 小倉課長

街づくり課の小倉と申します。よろしくお願いたします。

2ページをご覧ください。当該地区の位置ですが、北小金駅南口にありますピコティの東側に位置しており、拡大図の青色で表示した範囲が当該地区の区域でございます。

なお、当該地区に隣接するピコティにつきましては、駅前広場とともに、平成元年度から平成5年度にかけて行われた市街地再開発事業により整備されたものでございます。

3ページをご覧ください。当該地区の現況及び課題でございます。左側に航空写真、右側に建物の築年数別現況図と道路現況図をお示ししております。ご覧のとおり、駅前という立地にもかかわらず、狭あい道路や未接道のため建替え困難な建物および老朽化した建物、駐車場等の低未利用地が目立つ地区となっております。

また周辺には、市民の憩いの場となる公園や広場等がなく、防災性や安全性、快適性等の面で課題があるものと考えております。

4ページをご覧ください。市街地整備に係る上位計画の位置づけでございます。

はじめに、松戸都市計画都市再開発の方針でございますが、この方針は平成28年3月に千葉県が都市計画決定したものでございます。都市再開発の方針におきまして、当該地区を含む北小金駅周辺南口地区は2項再開発促進地区に位置付けられております。2項再開発促進地区とは、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区でございます。

当該地区の方針といたしまして、再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進することとされております。

5ページをご覧ください。上段が、松戸市都市計画マスタープランでございます。令和4年に改定された現行の松戸市都市計画マスタープランの位置づけをご説明させていただきます。

はじめに、北小金駅周辺は生活拠点と位置付けられております。また、小金地域のまちづく

り方針として、北小金駅周辺において、バス交通の結節機能の改善と本土寺の玄関口にふさわしい魅力づくりや更なる高度利用を進める、都市基盤整備された低層住宅地等の良好な環境を保全するとともに、鉄道駅へのアクセスや日常の買い物利便性が低い場所での生活利便性を高める、地域に点在する多様な歴史的資源や樹林地・街路樹・河川等の水・みどりの資源を生かして、地域の魅力を高めるとされております。

また、改定された松戸市都市計画マスタープランにおきましては、北小金駅南口東地区については、市街地再開発事業等により都市基盤の整備や土地の高度利用を目指すとしてされております。

続きまして、松戸市立地適正化計画でございます。当該地区につきましては、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内にあり、誘導施策として市街地再開発事業等を推進することと併せて、土地の高度利用を図るとともに都市機能の整備を行い、生活拠点としての利便性の向上を図ることとされております。

6ページをご覧ください。まちづくりの検討経緯でございます。平成6年に、隣接する南口における市街地再開発事業が、住宅都市整備公団、現在のURにより施行されました。こちらが現在のピコティでございます。平成9年に、法定再開発事業を目指し北小金駅南口・東地区街づくり研究会が地元地権者により組織化され、市が事務局となり実現に向けた活動を開始いたしました。その後20年以上に渡り、まちづくりの検討を続けてきた結果、平成30年に民間事業者を事務局とした北小金駅南口東地区再開発協議会が設立され、市が事務局を務める街づくり研究会は、協議会への事業継承により休止となりました。令和2年に、事業の検討を具体化するため北小金駅南口東地区市街地再開発準備組合(以下「準備組合」という。)が設立されたところでございます。

以上のことを踏まえまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、まちの防災性・安全性の向上、まちの快適さ・暮らしやすさの向上を図るため、組合施行による市街地再開発事業を実施するものでございます。

7ページをご覧ください。市街地再開発事業の概要でございます。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づく事業であり、土地が有効利用されていない低未利用地が点在し、駅前空間や道路、公園等が整備されていないエリア等におきまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、実施するものでございます。市街地再開発事業を実施することにより、道路や公園等の整備や良好な住宅の供給、公益的施設の立地等が可能となります。

続きまして、事業の流れでございます。まず審議会におきましてご審議いただき、ご了承いただけたら、都市計画決定をさせていただきます。その後、組合設立認可、権利変換計画の認可を経て、工事に着手し、工事の完了後、組合の解散となります。

スケジュールにつきましては、目安となる年次を記載しておりますが、権利者の皆様の合意形成や、関係機関との協議状況等により、変更となる可能性がございます。

続きまして、本事業の実施に伴い、必要となる都市計画決定及び変更の内容について、ご説明させていただきます。

9ページをご覧ください。今回、決定及び変更させていただく都市計画の種類は4つございます。このうち、第一種市街地再開発事業の決定につきまして、引き続き街づくり課よりご説明させていただきます。

10ページをご覧ください。はじめに、計画書の内容でございます。名称は、北小金駅南口東

地区第一種市街地再開発事業でございます。施行区域面積は約0.9ha、公共施設の配置及び規模につきましては記載のとおりでございますが、こちらにつきましては、後ほど計画図をもって説明させていただきます。

11ページをご覧ください。建築物の整備に関する計画でございます。街区ごとに、建築物の建築面積、延べ面積、容積対象床面積、敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の延べ面積の割合、主要用途を記載しております。内容につきましては、記載のとおりとなっております。

次に、建築敷地の整備に関する計画でございます。建築敷地面積は、記載のとおりでございます。また、建築敷地内に壁面の位置の制限を定め、歩道上空地を整備することとしております。

最後に、住宅建設の目標でございます。戸数及び面積は記載のとおりとなっております。

12ページをご覧ください。本事業の計画図でございます。公共施設及び街区の配置、壁面の位置の制限をお示ししております。

はじめに公共施設でございますが、茶色でお示ししております松戸都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線のうち、本事業区域に含まれる区域を拡幅整備いたします。

次に、黄色でお示ししております区画道路中央線につきましては現道がございますが、一部区間が松戸市道、残りの区間が私道の狭隘な道路となっており、今回の事業により、新たに6mの道路として整備いたします。水色及びピンク色でお示ししております市道1地区295号および市道1地区1034号につきましては、既設の道路でございます。また、南敷地と区画道路中央線に接して広場を整備いたします。建築物の壁面の位置の制限につきましては、道路に接する部分について、道路境界より2mの位置に後退するよう設定しております。なお参考までに、現時点における施設配置及び建物規模の案につきまして、スクリーンでご説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。左側が建物配置計画、右側が立面図の計画案でございます。配置計画上側の北側敷地につきましては、広場側に地上20階、高さ約60mの一部店舗を含む共同住宅を予定しております。

また、南側敷地につきましては、広場に面して2階建の商業棟、その南側に地上14階、高さ約45mの一部店舗を含む共同住宅を予定しております。なお、本計画につきましては、現時点の案であり、今後実施予定の基本設計により変更する可能性があります。

以上が、議案第1号「第一種市街地再開発事業における都市計画決定について」の内容でございます。街づくり課からのご説明は、以上でございます。

都市計画課 湯浅課長

続きまして、都市計画課から、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区の都市計画変更について、説明いたします。

13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、多くの鉄道駅を有する松戸市の特徴から、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。

14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。青枠で囲んでいるエリアが今回の市街地再開発の事業地となります。現況は商業地域の容積率400%、建蔽率80%、準防火地域の指定がされており、高度利用地区の指定はございません。ただし、既に事業が完了している、西側の南口地区の区域と今回の南口東地区の区域が重複している部分につきまして

は、容積率500%、防火地域の指定、高度利用地区の部分も一部含まれております。

15ページ、事業区域重複箇所の整理について、でございます。今回予定している南口東地区は青枠で囲まれたエリアとなります。赤枠で囲んでいるエリアが、既に完了した南口地区の区域となります。黄色に着色している部分が、2つの再開発事業区域が重複している箇所となります。この黄色、着色部分の用途地域は商業地域の容積率500%、建蔽率80%となっておりまして、防火地域の指定をしております。また高度利用地区の指定もされており、容積率の最高限度は550%となっております。

今回計画されている南口東地区では、用途地域を商業地域の容積率400%、建蔽率80%、更に防火地域を指定し、高度利用地区による容積率の最高限度を450%とする計画であるため、黄色に着色した重複部分の各種都市計画について、整合を図るため変更を行う必要がございます。

16ページ、用途地域の変更案と理由について、でございます。変更箇所といたしましては、青枠でお示した重複部分となります。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものとなりますが、現状、商業地域の容積率500%、建蔽率80%で指定されております。

これを、今回予定している再開発事業地内の整合性のとれた商業地の形成を図るため、商業地域の容積率400%、建蔽率80%に変更するものでございます。

17ページ、防火地域及び準防火地域の変更案と理由について、でございます。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものとなります。西側の南口地区では、当時の再開発事業に関わる都市計画決定の際に防火地域を指定しております。青枠で示している箇所につきまして、現状は、準防火地域の指定がされておりますが、市街地再開発事業に伴い、隣接する地区に準じ、防火地域の指定を行うものでございます。

18ページ、高度利用地区の変更案と理由について、でございます。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものとなります。高度利用地区は、主に市街地再開発事業と併せて指定されるものとなりますが、松戸市では市内で一か所、今回の事業予定地に隣接する、西側の南口地区の市街地再開発事業が実施された区域において、指定されております。青枠で示したエリアが変更箇所となりますが、北小金駅南口地区の区域の整合を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、南口地区に今回の南口東地区のエリアを含める形で拡大する変更を行うものでございます。

19ページ、高度利用地区の決定内容について、でございます。今回の変更により、高度利用地区といたしましては、左の図に示す通り、黒線で囲まれたエリアが該当することとなります。ただし、既に市街地再開発事業が完了している南口地区と、今後、事業が予定されている南口東地区では、容積率の最高限度が異なるため、南口地区の高度利用地区の中で、右の図で示す通り、内訳を赤枠で囲まれたAゾーンと、青枠で囲まれたBゾーンに分けることといたしました。

Aゾーンは面積約1.6haで、元々、都市計画決定されていた通り、容積率の最高限度を550%とし、新たなBゾーンは面積約0.9haで、容積率の最高限度を450%としております。

20ページ、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。本年2月15日に開催いたしました審議会にて事前の説明を行ったのち、3月15日から同月29日まで、松戸都市計画第一種市街地再開発事業、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区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、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区の縦覧者はなく、松戸都市計画

第一種市街地再開発事業につきまして、1名の方が縦覧され、意見書の提出がございました。

なお、各案件につきまして、公述の申出はございませんでしたので、4月23日に予定していた公聴会は中止としております。

その後、7月1日から7月15日まで、案の縦覧を行ったところ、松戸都市計画第一種市街地再開発事業は1名、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区は2名の方が縦覧されまして、松戸都市計画第一種市街地再開発事業につきまして1件、意見書の提出がございました。

21ページ、案の概要縦覧において提出された、第1号議案「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」に対する意見書の内容及び市の見解について報告いたします。

要旨としましては、駅前地区における古い建物の密集の解消、会議室等の公共空間の設置、地域活動で使用する備品等を保管できる空間の確保についてご意見をいただいております。

松戸市の見解と致しましては、再開発により、高度化等がなされるため、密集の解消に寄与されると考えております。また、会議室や倉庫等の公共空間の確保については、事業主体である準備組合に要望内容を伝えるとともに、整備の可否について協議を実施していく予定となっております。

22ページ、案の縦覧において提出された、第1号議案「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」に対する意見書の内容及び市の見解について報告いたします。

要旨としましては、社会情勢を鑑みるとこの地区に高層住宅が必要と思えないことや、防災上の懸念、高層化による費用負担増の問題があること、及び社会環境の変化等を理由として、事業に反対であるとのことをご意見をいただいております。

松戸市の見解と致しましては、松戸都市計画都市再開発の方針の中で、既に2項再開発促進地区として位置付けられており、土地の健全な高度利用を促進する地区であることに加え、また、木造や老朽化住宅が多い現状から、今回の事業により耐震化や防火構造とすることで、防災・減災等の環境の改善に繋がると考えております。

以上のことから、本事業について、市としても推進していく必要があると考えております。

最後に23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、9月中の都市計画変更の告示を目指し、手続きを行う予定となっております。

以上、議案第1号から第4号までの説明となります。ご審議のほど、よろしくお申し上げます。

福川会長

どうもありがとうございます。只今の説明について、ご意見をいただけますか。2月の事前説明と、大きな変更点はないですね。

街づくり課 小倉課長

ないです。

福川会長

それでは、どうぞどこからでも今の説明に対して、ご意見をお出してください。

増田委員

市議会議員の増田です。2点、お願いします。22ページの意見書の内容のところ、反対をいたしますというような方が1名いらっしゃって、この方と松戸市はどのように関わっていくのかというところを教えてくださいたいのと、それから、先ほど画面に出てきた高層マンションをこのように配置したいということが出ているわけですが、鉄骨造だから50年後等かなと思いますけれど、耐久等、何年もつのかかわからないのですけれど、いずれまた建て替える時がくるのですけれど、そういう視点というのは、組合側が考えていくことだから、松戸市は何も関わらないのか、その点も教えてくださいたいと思います。将来のことも考えた開発をしてほしいと思います。

福川会長

はい、2つ質問がありました。松戸市の方から答えられますか。お願いします。

街づくり課 小倉課長

1点目の反対者と市との関わりということですが、基本的には先ほども冒頭でご説明いたしましたとおり、組合施行ということで、反対か賛成かという議論というのは、本来の都市計画決定をするうえのものではないのかなと考えております。実際に法定で定められたものの同意というのは、次年度以降に行う準備組合の設立認可時点で、県の審査の内容の一つとして、印鑑証明書・実印付きで、地権者の、あるいは地権者が所有する土地の総面積に対して3分の2以上、同意が取れているかどうかという審議がございます。そういった中で、準備組合と地権者との話し合いの中で2名の方が、現時点において、都市計画決定に対して、難色を示しているということを知り及んでおりますけれども、やはりその辺で、市の方としても、3者で対応できるということであれば、もちろんそこに同席して、交渉の話をさせていただくという考えです。それと50年後以降の建替えのお話しですが、これから基本設計を始めていくという段階で、準備組合あるいは設計する業者ですか、ということの中で、果たして現時点で、遠い将来をそこまで考えているかということに対しては、準備組合との話の中で一度も出ていません。

増田委員

はい、ありがとうございます。ただ単に、その地域の人が反対という意見を出しているということは、できればいい形で持っていけるということが地域のためにもなるし、ここはかなり整理してあげた方がいい場所だとは思うのですよね。だからその辺を配慮してあげられたらいいのではないかなと思っています。すごく乱暴に決めていって、はい、決まりですからということだけはしないでいただきたいなと思います。

それからやはり今、SDGs等色々なことを言われていて、将来の人たちへの環境の配慮ということが必要な時代ですから、そういう大きな開発というのは、やはり加味してほしいのですよね。そういった話は今後もやっていっていただきたいなと思います。これは、意見です。以上です。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。他にご意見ご質問等いかがですか。はい、ミール委

員どうぞ。

ミール委員

日本共産党のミール計恵です。5点ほど質問をしたいと思います。

1点目ですが、先ほど少しお話出ましたが、前回の事前説明の時に、29名の地権者の内、2名は反対をされているということで、このお二方の現状ですね。どういう状況なのかというところを改めてお聞きしたいというふうに思います。

それから2点目ですね。前回の説明の中で、市が補助金を20億円程度出すということなのですけれども、市の税金を使うということですから、市民へどういうメリットがあるのか、そのあたりをお示しいただきたいです。

3点目がですね、この地域は小さな商店も結構あると聞いていますが、そういう方々が新しくできるビルの1階に床をもらうことができるのか、十分確保されているのかというところですね。やはり2階とか3階になってしまうと、断然条件が悪くなってしまうと思うので、今まで通り1階で商売ができるのかというところ、そのあたりを教えていただきというふうに思います。

それから4点目。今、この事業を急いでやる必要があるのかというところですね。それをお聞きしたいと思います。

それから5点目ですね。意見書についてなのですけれども、賛成の意見と反対の意見が出ていたと思います。賛成の意見で、備品倉庫等があったらいいなというふうに書いてありますけれども、今後、協議を実施していくということなのですが、可能性として、どうなのでしょう。あるのでしょうかというところです。その辺を教えていただきたいというふうに思います。

それから先ほど増田委員も言及しておりました、反対の方の意見について、というところですね。これは総論的なお話になるのかなと思うのですが、ただ非常に重要な視点ではあるかと思うのです。確か、東日本大震災の時は、高層マンションのエレベーターが止まってしまって、上り下りが非常に大変だったというようなことがあったりして、防火・減災ということになるかもしれませんが、別の視点から見ると、高層マンションをつくることで低層だったらなかったような問題というのでも発生すると思います。

それから維持管理の問題。今、管理費というのが、非常に、特に高齢の年金生活者にとっては負担になっているというような話も聞きますし、そういった視点というのが、やはり必要なのかなというふうに思うのです。そういった点の考え方というのが、マンションをつくれれば街づくりに資するのだというふうに、一概に言えるのかなというところだと思うのですけれども、そういった視点では、市の考えとしてはどうですかというところですね。大きくまず6点、教えていただきたいと思います。

福川会長

6点ですね。答えられるところから答えていただければと思います。

街づくり課 浜田課長補佐

はい。街づくり課の浜田と申します。今ミール委員の方からいただいた6点について、まず1番目のご質問。29名の内、2名の方の現状ということで、今の状態を、色々と協議に応じてい

ただけないという状況ではなくて、準備組合の方と直接面会をして、協議を行えている状況であるというふうに伺っております。

続きまして、市が20億円をつぎ込むことに対してのメリットということでございますが、やはりその当該地区は駅前という立地にも関わらず、狭隘道路や未接道のために建替え困難の建物及び老朽化した建物、駐車場等の低未利用地が目立つ地区でございます。また、公園や広場等がなく、防災性や安全性、快適性等の面で課題がございますが、今回の市街地再開発事業によって、それらの課題が解消され、土地の合理的かつ健全な高度利用及び街の防災性、安全性の向上を図ることができるというふうに認識しております。

福川会長

次は、既存商店街の方はどうなるのかというお話ですね。

街づくり課 小倉課長

今回の商業床につきましては、基本的に全てが権利床といたしまして、保留床ではなく、売る予定ではなくて、今現在、商業を営んでいる方の権利床として、設計されております。ですから、ミール委員が言われているとおり、1階にそのまま入れるかどうかというのは、最終的に基本設計等をして、翌年度以降、権利変換計画を立てますので、そこで従前の評価と従後の評価に対してどれだけの床の広さ、あるいは2階なのか1階なのかですね。そういうものがそこで判断された後に、地権者との話し合いが始まるというイメージでよろしいかなとは思っております。

それと急いでやる必要があるのかということなのですが、先程もご説明しましたけれども、20年以上に渡り、地権者が一生懸命やってきたわけで、その間、総会や役員会等で、協議を重ねてきたわけなのですけれども、その結果、今回お示しした事業工程表により進めているものであって、本市として急ぐ、急がないという判断をするものではないかなというふうに考えております。

街づくり課 浜田課長補佐

続きまして、賛成の意見書にありました、倉庫等のことに関してなのですが、現時点で、市として提示する公共の施設は、広場ですとか道路でございますので、今ご質問いただいた会議室や倉庫等につきましては、市が管理や運営をすることは考えておりません。また今回の意見書の内容、会議室や倉庫等の要望につきましては準備組合の方と共有しておりますので、今後協議を進めてまいりたいというふうに考えております。

次に反対の意見書の方ですね、今後の維持管理費というところについてなのですが、マンションの規模にもよるのですが、国土交通省によるマンションの総合調査の結果ですとか、ガイドラインの中で修繕積立金についての平均の額が出ております。それについては、一月当たり平米当たり300円程度となっていて、一戸建ての住居につきましても、一定程度の修繕費用を要しますことから、大きな負担の増を強いるものではないというふうに考えております。以上でございます。

福川会長

はい。災害時の高層住宅への手当てのようなものは松戸市では何かありますか。東京ではだ

いぶ問題になっていますけれど。

街づくり課 小倉課長

災害時ということですからけれども、先程の繰り返しになりますけれども、基本設計等を重ねて、今後やっていくわけですからけれども、その中で建築基準法とか消防法とか、当然、その基準に合致しなければ着手できませんので、そういった面で法的にクリアできるものを準備組合側は、建築確認等を出して実施するわけです。そういった中で、未曾有のすごい大きな揺れがきて崩れたということであれば、法的にクリアされている建物であるならば、この場でそれが、なんというのでしょうか。

福川会長

いえ、そうではなくてですね。建築基準法上の規定の中でつくった建物が壊れるとかそういう話ではなくて、高いところで、エレベーターが止まった時に上の方に住んでいる方に対して色々な手当が必要になっておりますよね。その点は、松戸市はどうですかという質問だと思いますけれど。

街づくり課 小倉課長

止まってしまった場合に、松戸市はどうするかという話ですか。

福川会長

20階くらいではあまり出てこない話ですかね。

街づくり課 小倉課長

エレベーターに関わらず高層であれば当然、避難路を2か所以上やりなさいとか色々基準があるわけで、エレベーターが止まるのであれば、非常階段。少々酷ですけども、20階の方々には1階に降りていただいて。ただやはり階段ということも1つ考えられるかなとは思いますが、それがもし仮に、下に降りられないということの想定ということになりますと、この場で話すということではないかと。

福川会長

これからの検討課題ではあるかと思います。はい。少々話がかみ合っていないようですが、ミール委員いかがでしょうか。

ミール委員

はい、ありがとうございます。色々答えてくださりまして、ありがとうございます。まず1番目の反対の方、29名の内の2名の現状が協議を行っているというところで、どういう協議なのかよくわからないのですが、進んでいるのですか、状況として。前回から状況が進んでいるのか、よりやりましょうという気持ちになっているのか、それともいやいや全然このような計画ではだめだよという感じなのか、協議中だと言われても、前回もそうだったと思うので、その中身ですよ。そこについて、改めてもう一回質問します。

2番目の20億円の補助金を出すというところで、どういうメリットがあるかというのは、こ

ここに書いてあるとおりなのですけれど、確かに道路が狭い、それが広がる、広場ができるというのは市民にとってはメリットかなと思います。ただ、反対の意見書に書いてあるとおり、空家がどんどん増えているような中で、高層住宅が必要なのか。それから、よくマンションが建つと、実際にうちの近くにもありますけれど、すごいビル風が吹くのですよね。だから必ずしも、全部がいいのだというわけでもない。高層マンションができたことによるデメリットというのも少なからずあるのではないかなというふうには思うのですが、その辺りはどういうふうを考えるのかなというところですね。

それから3点目。商店街は、今、話をお聞きしたところ、必ずしも1階になるとは限らない。今後の権利変換計画によるというところで、もしかしたら反対している人は、そういうところで、確実に1階ではないのだったらいやだよというふうに言っているのかなというふうに思ったのですが、そうすると、配布資料にはないのですけれど、先程スライドで出た建物の配置図では、商業棟みたいなものができるということなのですから、そういうものがあっても足りないということなのか、その辺の見通し、全員が1階には入れない可能性の方が高いのか、例えば商店の方が5件ぐらいいて、5件が入る権利床はないよということなのか、価値的に1階ではないよねということなのか、その辺を教えていただきたいと思います。

それから、急ぐ必要があるかそうかというところで、市が慌ててやるということではなくて、地権者の皆さんが研究会を20年間やってきたうえで、進めているところということはわかりました。

それから5点目の倉庫なのですけれど、市は関与できないというところは、公園や広場、道路等は造れるけれど、倉庫の関与はできないというのは、あくまでも協力依頼というところなのですかね。実際にこういう例があるのか、こういう再開発のビルをつくる場合に、共有のお祭りの道具を置く倉庫をつくったとか、そういう例があるのであれば教えていただきたいです。今わからなければ、もちろん結構です。

それから最後の維持管理費。そんなに大きな負担ではないということなのですが、100㎡あれば3万円ということですよ。結構な金額なのかなと、維持管理に修繕積立金等というのが入ると、それなりの金額がかかってくるというところで、維持管理費とか修繕積立金の問題というのは、決して小さな問題ではないなというふうに思います。

それから消防法とか、少々私は論点が違ったのですけれど、崩れるとかそういうことではなくて、大震災の時に、停電になった、エレベーターが使えなくなる、そういう状況が実際に起こったわけです。そういうことを見越して、今後、高層マンションを建てる時に、市としてどういうふうを考えるのかという、その辺りを聞きたかったのですけれど、そうなった時にはしょうがないよねということなのか、それとも市として、こういうことを考えていくということがあれば、改めてお聞きしたいと思います。

福川会長

はい。市として、いかがでしょうか。

街づくり課 浜田課長補佐

今いただいたご質問について、お答えできるところにつきましてはお答えさせていただきます。まず前回から反対している方と、進んでいるのか進んでいないのかということでございます。一般的に、どうしてもこういったものは用地交渉事というか、交渉事でございます

ので、会う回数が増えているということはですね、それだけ進んでいることというふうに市としては考えております。

次にいただいた2番目ですね。基本的にマンションが建つことで、ビル風とかそういうデメリットもあるかと思いますが、どう考えているのかということなのですけれども、これに関しましては、繰り返しになりますが、本地区は都市再開発の方針の中で2項再開発促進地区としまして位置づけられておりますので、ミール委員がご懸念されているようなこともあるかというのですけれども、基本的には高度利用を促進する地区でありますので、今回の事業の方は適宜、この計画に即したマンションの建設の方を実施するべきだというふうに認識しております。

最後の方にいただいたご質問になるのですけれども、維持管理費に関しましてのご認識に関しましては、見解の相違もあるということですので、委員の方からいただいたご意見があるということも、我々としてもいただいたご意見の方を、準備組合の方とも共有していきたいと思っております。

あとは、マンションを建てる時に市としてどのように考えているかということなのですけれども、基本的にこれから準備組合の方で検討しておりますので、やはりこれに関しましても、委員の方からいただいた、緊急時にどのように考えているのかということに関しましても、準備組合の方と共有して参りたいと考えます。

福川会長

はい、どうもありがとうございます。他の方のご意見も伺った方がいいと思います。どうぞ、ご意見はありますか。

西村委員

はい、西村です。全体としては駅前だし、上位計画にも高度利用が定められていますので、方向性としては問題ないと思うのですけれど、中身に関して一つ質問したいと思います。

12ページに全体としての中身の計画図がありますけれども、真ん中に東西の区画道路が通っていて、その南側に広場が計画されておりますね。この広場がどういうイメージでどういうふうになるのかというのが、この図をみた限りではよく想像ができなかったのですけれども、先程、想定される計画図を見せていただいて、南側に低層な住宅、商業棟がくるので、その商業棟の前に東西に広場があるというような感じで、大体のイメージがわかりましたけれども、この広場に関しては、所有は市なのかということと、管理をどういう感じで考えておられるのかということ。それから役割ですよね。お店の前の広場でもあるけれども、おそらく防災上も非常に重要な意味をもつと思うのですよね。だからこそ公園にしなくて広場にされているのだと思うのですよね。公園で囲ってしまったのでは意味がないですからね。それも含めて、なぜ公園でなくて広場なのかとか、そういうことも含めてですね。この広場の計画が定まらないとあまりはっきりとは言えないとは思いますが、おそらく想定される計画があるからこそ、こういう形で広場を取るということが、都市計画決定しようとしているのだと思いますので、現段階で言えることで構いませんので、先程いいました、想定される管理のあり方、それと利用に関して、追加で若干説明していただければと思います。以上です。

福川会長

はい。よろしく申し上げます。

街づくり課 小倉課長

この広場の管理につきましては、基本、松戸市が底地を管理するというので、その利用についてはですね、イメージとしては、1階の商業棟と競合にならないような、例えばオープンカフェみたいなもの等ですね。そういう色々な業種について、公園の担当部署と協議しております。ただ公に管理する以上、特定のものだけに使用許可するというのはなかなか難しいということも、関係各課と打ち合わせした中で判明いたしまして、最終的には様々な事例を基に、どうやったらこのまちの賑わいができるかということも、今現在も含めてですね、公園部門と協議しておりますけれども、最終的にはですね、市が管理して、西村委員が言った通り、最終的にオープンの広場となりますから、海外の拠点等ですね。そういうものでも利用できるよ、囲まずに、例えばインターロッキングふうにするのかとか、あとベンチを置いたり、釜戸ができるようにしたらいいのではないとか、維持管理の面で無理なものであればできませんけれども、そういうことに関する様々な協議を今現在進めているところで確定したものではありません。

西村委員

ありがとうございます。イメージがわかりました。

福川会長

他にいかがですか。まだご発言ない方。

杉山委員

杉山です。よろしく申し上げます。何点かお伺いしたいのですが、まず、この再開発事業をやることによって生み出される将来の税収への影響等がもしわかっていたら教えてください。

それともう1点が、真ん中の区画道路中央線、これが6mで整備されるのですが、その手前の部分が4メートルの公道が残って接続してしまっていて、ギャップが残ってしまいます。そうになると、なかなか利用しづらい道路になってしまうのではないかと思うのですが、今後その解消の見込みとか、もしくは対処していく方法をお考えであれば教えていただきたい。

最後に、先程、西村委員からお話あったのですが、真ん中の広場の部分については、今後、市の管理になって、色々検討されているのはよくわかりました。例えばですね、ここはすごく価値の高いところですから、おそらく住戸販売をすれば相当売れると思います。ディベロッパは、それが儲けなるわけですがけれども、やっぱり、終わった後も引き続き、まちの賑わいにエリアマネジメントみたいな形で関与していただいて、その利益というかですね、一部きちんと地元にお返しいただくような仕組みも必要なのではないか、そのためにこの場所を使わなければいけないのではないかと思うのですが、そういったものを、現状できちんとお話をされているかどうか、確認させてください。以上です。

福川会長

はい。3つ質問がありました。お願いします。

街づくり課 小倉課長

3点ほどご質問ございました。まず、日本政策投資銀行の方に、数年前に準備組合側が委託を実施したところ、30年で約26億円の税収効果があるという形で試算報告を受けています。ただそこから数年経っておりますので、最終的にB/C等ですね、実施するかというのは、この機会ではなく、後日の準備組合との協議の中でまたやるか、やらないかを、再度改めて確認させていただければなというふうに考えております。

地区外の隣接している狭隘道路につきましては、ここも今回の地区と同様に2項の再開発促進地区に指定されたまま、当然残ります。そういった中で個別に開発が、もし仮に出てきた場合については、その趣旨を十分説明した中で、6mに拡幅するよう指導していきたいというふうに考えております。民間開発が出てくれば、その2項再開発に指定されているということの指導ですかね、そういう形の中で、この黄色に示された区画道路等と同様に整備するよう強く要望していきたいというふうに考えております。

それと、先程西村委員からもご質問ありましたが、その広場の利用につきましては、エリアマネジメントの話も当然させていただいた中で、今現在、何をするかということはですね、この場ではまだまとまりきれておりませんので、大変申し訳ございませんが、お答えすることはできません。

杉山委員

はい。ありがとうございます。道路に関してはちょっとギャップができて、しばらく解消されないで、すごく不整形な道路となってしまうので、ちょっと事故が起きないとか、もしくはその車の出入りが大丈夫なのかなと心配なので、きちんと対策をしていただきたいというのと、あと先程お話ししましたように、エリアマネジメントでも何でも、関わり方はいっぱいあると思うので、きちんと計画を立てて終わりではなくて、施工業者もしくは準備組合と地元きちんと利益を還元していただく仕組みというのをきちんと考えた上で、話を進めていただけたらいいと思います。以上です。

福川会長

はい。ありがとうございます。

街づくり課 小倉課長

会長、すみません。先程、税収効果で日本政策投資銀行を、準備組合でと申し上げましたが、本市の業務委託で実施しております。すみませんが、訂正させていただきます。

福川会長

はい。他に、まだご発言やご質問がない方で。

大分時間がかかりましたけれども、これは今日議決しなければいけませんので、これから議決したいと思います。審議会で決めることは、10ページと11ページにある位置と広さと容積率、それから建蔽率、そしてそれに付随する用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区ということですが、全部関連しておりますので、どこかだけ決めて、他を決めないというわけにはいかないものですので、4つまとめて議決したいと思います。その点でご意見はないですか。では、よろしければ、賛成か反対か。賛成の方は挙手をお願いいたします。

委員一同

全会一致

福川会長

全会一致のようですね。それでは議案第1号から第4号、全会一致で可決いたしました。どうもありがとうございました。

～換気・休憩～

議案第5号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」

福川会長

それでは再開いたします。引き続きまして、議案第5号松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討についての審議に入ります。

都市計画課 湯浅課長

都市計画課から議案第5号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」説明いたします。

本議案につきましては、市街化調整区域編、第2回目の議論の場となるもので、今後、地区別の課題抽出や土地利用の方向性を示していくうえで、現況把握や必要となる情報の提供と共有を図り、市街化調整区域に対する委員の皆様のお考えをお伺いすることを目的としております。今後の議論に繋げていくためにも、必要な情報整理であると考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

2ページをお願いいたします。今後の議論の進め方について、検討事項と構成案をお示いたします。

前回は左上「1. 計画の前提」部分、目的・位置づけ、計画期間、区域区分の変遷等について、議論いたしました。

今回は、赤字で示した「2. 市街化調整区域全体の現況」部分について必要な情報整理や情報の共有を図り、次回以降の「3. 地区別整理」「4. 土地利用方針」「5. 実現に向けて」へ繋げて参ります。

3ページ、目次でございます。本日は、大きく7つの項目に分けて説明して参ります。

4ページ、始めに「関連計画の整理」として、各種計画の中から市街化調整区域に関連する部分を抜粋して整理いたしました。

5ページ、松戸市総合計画における市街化調整区域に関連する記載を抜粋いたしました。将来人口として、50万人規模を維持、都市づくりの考え方として、駅周辺の市街地環境づくりのほか、施策展開の方向として、新市街地整備の検討等の記載がございます。

6ページ、千葉県が策定する「松戸都市計画都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」いわゆる「区域マス」での記載でございます。市街化調整区域の土地利用方針として、浸水想

定区域等の地区は市街化を抑制する、矢切地区は特徴的な景観や観光資源を保全・活用する等の記載がございます。

続いて7ページ、平成30年に策定しました松戸市立地適正化計画で設定している、居住誘導区域及び都市機能誘導区域と、市街化区域及び市街化調整区域との関係性を抜粋いたしました。

本市の市街化区域のほぼ全域を居住誘導区域としており、市街化調整区域におきましては、駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合には、表のとおり必要な検討を行って参ります。

8ページ、本年4月に改定されました「みどりの基本計画」での記載でございます。

「みどりと暮らす。松戸に暮らす。豊かに暮らす。」を計画のテーマとして、みどりに関する基本方針や配置方針図が示されておりまして、松戸市都市計画マスタープランとも整合を図っております。

9ページ、松戸市都市農業振興計画での記載でございます。

市街化調整区域の農地について、基本方針と施策がそれぞれ示されており、遊休農地の解消や農地銀行の活用等が掲げられております。

10ページ、松戸市商工業等振興基本方針と松戸市企業立地促進基本方針での記載でございます。松戸市における雇用の拡大や税収の確保等を目指していくため、企業誘致の推進等を方針で掲げております。以上、各種関連計画の記載を整理いたしました。が、保全からの視点、開発からの視点と、様々な記載があることが見て取れるかと思えます。

11ページから14ページにかけて、区域区分の考え方を整理いたしました。

国と県における、市街化編入の考え方や編入する場合の規模要件をまとめております。

12ページ、国の「都市計画運用指針」の記載でございます。区域区分の考え方として、記載の3点から行うことが望ましいとされております。まず1点目、市街地の拡大や縮小の可能性、2点目、良好な環境を有する市街地の形成、3点目、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮といったように、様々な観点を考慮したうえで区域区分を行っていくことが示されております。

13ページ、市街化区域へ編入する場合の規模要件を整理しております。

表の下段、既成市街地と連続しない飛地として市街化編入する場合は50ha、インターチェンジや新駅等の場合は20haといった面積要件があるといった内容も示されております。

14ページ、千葉県「都市計画見直し方針」における市街化区域への編入の考え方をまとめております。市街化区域への編入の決定権者である千葉県の考え方として、新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は、原則として行わないとしておりますが、一方で、駅周辺での住宅地の形成、新たな広域道路等に合わせた工業団地の誘導等においては、土地区画整理等の市街地整備の計画が具体化しているものについて、市街化編入の可能性があるとの方針が示されております。

15ページから25ページにかけて、本市の市街化調整区域の状況について、整理いたしました。前回、本市の市街化調整区域と接する近隣市との土地利状況について、ご意見を戴きましたので、その整理もいたしました。

16ページ、近隣市を含めた都市計画図で、白い部分が市街化調整区域でございます。

市内の市街化調整区域は市境で近隣市の市街化調整区域と連坦していたり、また市街化区域に囲まれていたりといった状況がご覧いただけます。

また、北千葉道路の沿道の多くは、松戸市・市川市・鎌ケ谷市の市街化調整区域にまたがって分布しております。

17ページ、こちら市境部分の土地利用方針について、他市の都市計画マスタープランと合わせて整理しております。市川市は、市街化調整区域の土地利用方針を別途作成しておりますので、その図を載せております。

次ページ以降、各市の状況について、詳細な図で整理いたしました。

18ページ、各市の土地利用方針で、流山市からでございます。市街化調整区域のうち、松戸市側旭町地区及び幸田地区と流山市側、木地区及び前ケ崎地区が隣接しております。

文章を囲っている①木地区、オレンジ色の四角は主に都市的土地利用、緑色の四角は主に自然的土地利用の方針となっております。木地区では都市的土地利用、前ケ崎地区では自然的土地利用の方針が記載の通り示されております。

19ページ、続いて鎌ケ谷市となります。松戸市側が六実地区及び串崎新田地区と鎌ケ谷市側西部地区2か所が隣接しております。西部地区北側では自然的土地利用、西部地区南側では都市的土地利用の方針が記載の通り示されております。

なお鎌ケ谷市では、現在、都市計画マスタープランを改定作業中であると聞いております。今後、土地利用方針も、変わる可能性がございます。

20ページ、21ページ。続いて市川市となります。松戸市側矢切地区、大橋・和名ケ谷地区及び紙敷地区と市川市側4ヶ所の地区が隣接しております。

堀之内地区では都市的土地利用、国分川調整池周辺地区、北西部地域及び大町・大野町・柏井町地区では自然的土地利用の方針が記載の通り示されております。

22ページが柏市になります。松戸市側根木内地区及び金ケ作地区と柏市側南部1地区及び南部2地区が隣接しております。それぞれ、都市的土地利用の方針が記載の通り示されております。

24ページと25ページ、土地利用の現況と地形の様子を見比べられるように上下見開きで図を載せております。

24ページの土地利用現況図は平成28年のデータをもとに、近隣市の状況も併せて示しております。左側には松戸市全体の土地利用構成の割合も載せております。

スライドをご覧いただければと思いますが、細かく色分けされておりますが、市境におきましては、自然的土地利用と都市的土地利用が接している部分、旭町のあたりです。田畑が一体的に広がる等、様々な土地利用が行われていることが見て取れます。田畑が一体的に繋がっているところが幸田地区、串崎新田、北総3駅周辺と東部地区です。

また、北千葉道路沿道では、市川市と鎌ケ谷市にまたがって農地と住宅用地が分布していることが分かります。

25ページです。本市の地形は、主にJR常磐線より西側の江戸川沿いが低地となっております。東側の台地部との境に斜面林が形成されているといった特徴がございます。24ページ、25ページこの2つの図を比較しますと、本市の市街化調整区域の位置としましては、江戸川、坂川、国分川沿いに比較的多く分布していることが見て取れるかと思えます。

26ページから30ページにかけて、市街化調整区域の土地利用状況を整理いたしました。

27ページ、市街化調整区域に絞った土地利用構成比で、平成2年と令和3年との比較から、約30年間における土地利用割合の変化を見て取ることが出来ます。令和3年の土地利用構成比では畑が最も多く、次いで住宅用地、文教・厚生用地、河川、河川敷等の順で多くなっております。

す。田や畑、山林などの自然的土地利用が減少している一方、住宅用地につきましては、そこまで大きな変動は見られません。

28ページをお願いします。開発許可条件として、都市計画法第34条の各号で定められている内容の一覧となっております。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされておりますが、建築物が一切建てられないということではなくて、こちらの都市計画法第34条の各号に該当する場合にのみ、限定的に許可されるものもございます。この中では12号が多く許可されており、もともと宅地であった場所に住宅が建築されるケースでございます。こちらに該当する建物が、実際に市街化調整区域内にどの程度建っているのか、次の29ページ、30ページにまとめております。

29ページでは、直近5年間の建築着工動向の位置図を示しております。住宅系は黄色、商業・産業系は赤色、産業系は青色、その他はグレーの丸でそれぞれ位置を落としております。

市街化調整区域の中でも、市内南部を通る北総線沿いで比較的多く建物が建っていることが見て取れるかと思えます。

30ページをお願いします。29ページの図と関連して、直近5年間の建築着工件数の推移のグラフでございます。左に市街化区域と右に市街化調整区域のグラフをお示しております。

市街化区域に比べ、市街化調整区域での建築着工件数は非常に少なく、またその中でも住宅系以外はほぼ建てられていないため、市街化調整区域において、無秩序に建物が建てられていることはなく、一定程度のコントロールはできているものと考えられます。

市街化調整区域での住宅の建築については、市街化調整区域に指定される前から宅地であることや、農家分家として建てる場合等に限られております。

31ページから46ページにかけて、取り巻く環境の変化と市の取り組みを整理いたしました。

32ページ、みどり資源についてでございます。本市では、市街化調整区域のうち、矢切地区や幸田地区で斜面林を見ることができるとともに、21世紀の森と広場や千駄堀地区、金ヶ作地区などには樹林地が多く残されております。

また、旭町地区や矢切地区等におきましては、まとまった農地が残されております。

33ページ、その一方、みどりの現状といたしましては、市内全体の緑被率や山林面積は年々減少しております。

34ページ、このような状況を踏まえながら、市では樹林地等を保全する施策として、特別緑地保全地区の指定や里やま保全活動の推進、オープンフォレストの継続・拡充をはじめとした記載の取り組みを行っております。

35ページ、農業について。市内の農地は約7割が市街化調整区域に存在しています。

農業の現状といたしましては、近隣市と比較して耕地面積に対する農業算出額が高い高付加価値な農業経営を行っている特長がございます。その一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足等の理由により、農地面積は年々減少しております。

36ページ、このような状況を踏まえながら、市では都市農地を保全する施策として、農地銀行の活用による新規の農用地賃借の推進や農と触れ合う場の増加を目的とした、市民農園や体験農園の利用促進等の取り組みを行っております。

37ページから40ページにかけて、ハザードエリア関連について整理いたしました。

災害ハザードエリアでの開発は厳格化されてきており、本市の市街化調整区域においても、洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等が含まれております。

38ページ、洪水浸水想定区域について。市内西側の江戸川沿いをはじめ、市内南側の国分川

沿い等が、浸水する危険性が高く赤色で表示されております。

その中でも、江戸川沿いでは、浸水の深さ5m～10mに達する地域も存在しております。

39ページ、内水ハザードマップについて。浸水区域を示す黄色等の表示が市内西側に比較的多く見受けられます。浸水の深さについては、0.5m未満の地域が多くみられます。

40ページ、土砂災害危険箇所を示した図でございます。大半は市街化区域内にございますが、市街化調整区域におきましても、市内南部の大橋・和名ヶ谷地区等に一部危険箇所がございます。

41ページ、道路関連について。都市計画道路の整備状況について、図の黒く塗りつぶされている部分は既に整備が完了している道路であり、赤色が事業中、黄色が未整備部分となっております。令和2年度末時点で整備率約60%となっており、県内平均整備率より約3%高くなっております。市街化調整区域では、一部事業中の路線もございますが、未整備路線も多くございます。

42ページ、北千葉道路につきましては、市川・松戸区間の3.5kmが令和3年度に新規事業化が決定され、現在、国による測量作業等が進められております。

43ページ、東京外かく環状道路は、平成30年に本市に係る区間が開通したことで、交通アクセスが更に向上いたしました。

44ページ、本市の産業の現状について。製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額は減少傾向にございます。

近隣市との比較では、1haあたりの製造品出荷額、付加価値額ともに松戸市は高水準であり、少ない産業用地の中で効率的に生産が行われております。

45ページ、工業団地について。市内には、北松戸、稔台、松飛台の3か所がございますが、いずれもまとまった産業用地の空きが少なく、新たな産業誘致が困難となっております。

一方で、外環インター開通等により工業地の地価は上昇傾向にあるといった現状がございます。

46ページ、産業に関する市の取り組みについて。松戸市都市計画マスタープランでお示しました通り、既存工業団地における新規企業への支援のほか、広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討等が行われております。

47ページ、これまでの説明を踏まえまして、今後の土地利用について、実際に市民がどのように考えているのかを把握するため、市民アンケート調査を実施いたします。

48ページ、アンケート調査の概要を記載させていただいておりますが、記載の通り、実施時期は8月下旬から9月に郵送配布、回答は郵送のほかWEBでの回答も出来るように調整しております。また、対象者は市街化区域にお住まいの方1,500人、市街化調整区域にお住まいの方1,500人、それぞれ無作為に抽出して実施する予定でございます。

49ページ、アンケートの設問は記載の内容を想定しております。現状の土地利用について、どのように感じているのか、良い点や問題・課題と感ずること等、市街化調整区域の今後のまちづくりについて、どのような方向性が望ましいか調査したいと考えております。

50ページ、企業ヒアリングを11月頃に予定しております。

51ページに実施概要を記載させていただきました。企業側からみた本市の都市農業の発展に寄与する有効な施策や、住宅・商業・産業系等の立地ポテンシャル、具体の進出可能性等についてヒアリングを実施したいと考えております。対象企業につきましては、農業系や産業系、住宅系等、幅広い分野の企業に対して行って参りたいと考えております。

以上、議案第5号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」の説明を終わります。

福川会長

はい、どうもありがとうございます。盛りだくさんな内容を説明していただいたので、にわかには理解しがたい点もあったかもしれません。今日の趣旨は、引き続き市街化調整区域について、皆さんの全般的なご意見をお聞きするということがありますので、今整理していただいたようなことをもとにしながら、それぞれ市街化調整区域のあり方について、お思いになっていることを回答していただければよいかと思います。特にまとめはいたしませんので、それぞれ、積極的にご発言いただければと思います。もちろん、今の説明に対する質問でもよろしいですけれども、それを手がかりにしながら、今後の進め方や市街化調整区域のあり方についてのイメージをお話いただければ幸いかと思います。どなたからでもどうぞ、ご発言ください。

増田委員

すみません、増田です。48、49ページにあるアンケート調査概要があり、これからやるということですが、市民の方々にどのくらいの知識があるのかなというところでも、これ結構、答えがどうかなという感じもしなくはないと思いますが、市民の意識がどういうところにあるのか、意見をどうキャッチするにはいいと思うのですけれどね。前回も言ったけれども、やはり市の意思というのどこにあるのかということも、考えていただければいいなと思います。まとまった農地等をどうやって生かしていったらいいのかも、市民の意向だけではなく、市の方も意思がすごく必要だなとは思っていますので、これを生かしながら、より良い形にもっていつてもらえたらいいかなと思います。全体でみると、北総線沿いのところは土地区画整理等が必要なのかなということはわかりました。私が気が付いたところは以上です。

福川会長

ご意見ということですね。

都市計画課 湯浅課長

今の増田委員の、市民の方がどのくらい市街化調整区域のことをわかっているかとありますが、アンケートをする際に、まずその説明からやります。それも想定して、松戸市が丁寧にやらせていただきます。

増田委員

そうなのですね。ありがとうございます。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。アンケートをとりながら、認識を深めていただくということで、ご意見を聞くこともありますけども、そういうPR活動の一環でもあるということですね。

他にいかがでしょうか。一度にやるとやりにくいですね。どうぞまず前半のところ、アンケートの話もありますが、アンケート以前の色々な資料を整理していただいた中で、ご質問が

あったら、どうぞ。或いはそれを手がかりに、ご意見を出していただければと思います。

ミール委員

共産党のミールです。まず、1点は今のアンケートに関連してなのですけれど、私も増田委員と似ている意見なのですが、これを見て、答えられる人がどれだけいるのだろうかというところがあるので、その設問の仕方等、ちょっと工夫していただいたり、現状の土地利用についてどのようにお考えですかと言われても、ちょっと答えようがないなど。住んでいるところしかよくわからないけれど、別にいいのではないかと。答える人が、これだとなかなかいないのではないかという感じがしてしまうので、もちろん市民の考えは聞くべきだと思うので、アンケートは絶対必要だと思うのですが、先程増田委員がおっしゃったように、市の考えというのは、ある程度示しながら、こういう理由で今回、市街化調整区域のあり方について検討していますので、それについてどうお考えですか、みたいな感じで、ある程度具体性をもって聞いた方がいいのではないかというふうに、私も思いました。ただ、市街化調整区域はこういうところですが、市街化区域はこういうところですよという説明だけではなくて、この意味等も含めて、わかりやすく説明いただけたらいいかなというふうに思いました。アンケート関係では、それが1点。

それから、全体としての話なのですが、市街化調整区域を改めて議論するということは、変更していくという方針があると思うのですね。はっきりとは書いていないですけども、必要があるところはやっていく必要があるのかなと思うのですけれども、ただ市街化調整区域というのは、そもそもは自然的土地利用を基本とするところなので、そこはやはり守っていただきたいなど、大事にしていきたいなどと思っています。現状、市街化調整区域を見てみると、本当に倉庫や産廃置場等が結構あって、本当に自然がある部分とそうではない部分が混在している感じなのですよね。矢切の耕地もそうですし、国分川沿いも結構どんどん空地になって、荒地になって、いつの間にか壁が作られて、産廃置場になっているということが、もう本当にどんどん進んでいる状況なのです。だから、必要であるところは市街化していくということもあるかもしれませんが、残していくところを、よりきちんとその自然的な部分を、今よりも厳しく制限する。それが国の法律があるから、できるかどうかかわからないのですけれども、そこをちゃんと担保して欲しいというのが、私の考えです。全部駄目だというのではなくて。以上です。

福川会長

はい。どうもありがとうございました。他にいかがですか。

増田委員

ごめんなさい。言い忘れたことがあって、どうでもいいといえばどうでもいいのですが、30ページの表を見たときに、何か違和感があるのかわからなかったのですが、この棟の単位が、右と左で違うのに、右の図の方がすごく拡大して書いているから、この表を比較して左右を見た時に、何か違和感があるなと思いましたらそこなのです。本当はもう少し、右の方が縮まるのです。ごめんなさい、少しわかりにくかったと言いたかったです。

それから、農政課との連携が今後どうなるのかというのはちょっと聞きたいです。

福川会長

3) 農業の現状・施策で言おうとしていることですね。

増田委員

農政課との連携、そこら辺がちょっと見えなかった。どっちの視点が必要かと言ったら、緑被率を減らさないように、何とか努力しなければいけない、予算もそんなに潤沢ではないし、そこら辺はどのようにしていくのか気になっています。連携している部分もあるということなのでしょうね。

福川会長

確かに、30ページのグラフは右の方は非常に、上に伸びてしまったグラフなのですね。なぜか平成30年だけやたら高いというのが、これはよくわかりません。

鈴木（大）委員

鈴木です。松戸市都市計画マスタープランの市街化調整区域編の策定は、すごく多分重要だと思っております。というのも、これイコール松戸市の都市農業というものを多分、どうしていくかということに、本当に直結している話だと思うのです。農家さんの問題としては身銭がない、やはり農家だけでは食っていけない。だからこそ、ちょっと前に矢切地区で起きてしまった、物流倉庫の地域を二分した問題とかも。私が住んでいる東部地区においてもですね、おそらく20年後30年後、似たようなことが起きる中で、北千葉道路が延伸されて、その周辺の市街化調整区域をどうしていくか。松戸市の農業を残すのか。でも、残すのであればやはり飯が食っていけるようにしなければいけないし、ほぼ独身の人ばかりなので、後継者もないし、本当にこの計画というのは、松戸市の農業施策、経済施策をどういうふうにしていくのかという非常に重要な計画だと思うので、慎重に皆さんと議論していきたいと思っています。以上です。

福川会長

はい。よくわかりました。先程増田委員もそういう事おっしゃっていましたね。農政との関係、難しいね。他の委員の方、その辺いかがですか。

西村委員

今のご意見、賛成なのですが。その中で私は、アンケートをせっかくこれだけの数を取るの、私が思うのは、今のところ一つの課題は、もちろん市街化調整区域の中にいらっしゃる方々、その農家の方々の意向というのがありますけれども、市街化区域の中に住んでいらっしゃる方も近くに農地があって、近くに緑があったりする人も、遠くにある人もいますよね。ですから、都市的なところに住んでいらっしゃる方がどういうふうにいるかということも、同じようにやはり、分析できるようにしてほしいと思います。今の質問項目だと、市街化区域はまとまっているので、松戸駅の目の前に住んでいる人も、市街化調整区域の近くにいる市街化区域の人もあまりわからないような質問項目になっているのではないかなと思いますけれども。わかりませんが、もう少し分析をして自然的土地利用が、都市のどういうところの人にとってどういうふうな意味を持っているのかということ、全市的な意味が見えてくる

のではないかと思いますのでよ。そういうことが分析できるように。その辺で非常に重要な情報が得られるのではないかと思いますので、ぜひその辺、留意しながら作っていただければと思います。

福川会長

もう少し具体的にいうと、どうすれば良いですか。

西村委員

ですから、例えばもう少し住んでいるところの地名がわかるとかしないと。

福川会長

このアンケートというのは、今回は全市民対象ですけれども、今後、地区別の議論をするときにはまたその地区の方のご意見を聞いたりということもあるのですか。そこまではやらないのですか。

都市計画課 湯浅課長

スライドには大まかに書かせてもらいましたけれども、素案の中で、お住まいの地域を尋ねる設問も設けようかなと思っております。その集計の仕方によって、ある程度、地域ごとの意見もまとめられるのかなと思っています。

福川会長

駅前に住んでいる人か、郊外の市街化調整区域のそばに住んでいる人かはわかるようにして、その別々の集計ができるようにはするということですね。

それで今質問したのは、その地区別の議論に入ったときに、地区別の方にアンケートを改めてやるということは、計画されていますか。

都市計画課 湯浅課長

今年度、進め方としては、今日までは勉強会みたいなどころがあるのですが、今後、地区別の現況を次回以降ご説明しようかと思っております。27ページに市街化調整区域の土地利用構成ということで、グラフを出させてもらったのですが、次回以降、地区ごとに土地利用の現況等をご説明できるような資料を作りたいと思っています。市民アンケートをやり、それから企業ヒアリングをやっていく中で、その中から課題があぶりだされる。その課題をどうやって解決していくのかというところで方針が出てくると思うのと、ある程度この審議会での方向性が見えてきた段階で、地権者アンケートというのをやりたいなというのは考えています。

福川会長

わかりました。地権者というのは、住んでる方もいれば、農家の方もいらっしゃると思う。

都市計画課 湯浅課長

まだどんなふうにするかというのは固まってないので、お話できない。

福川会長

今日までは全市的なデータで、これ自体をちゃんと読みこなすのはなかなか大変なのですが、次回以降、もう少し具体的な場所を見ながら意見がいえるという状態にしていくということですが、今日のところはちょっと我慢していただいて、少し全体的な視点で、先程からそういう視点でご意見いただいていますけれども、もうちょっとご意見出していただければと思います。

杉山委員

杉山です。よろしくお願いします。全体的な話なので、さっきから農業を振興しなければいけないよねという、綺麗事を言えばその通りなのですが、やっぱり現実是非常に厳しくて、市街化調整区域の中で農業をやるのは、やはり厳しいのですよね。今回、市街化調整区域のマスタープランで見直すということは、やはりそのあり方自体を見直すべきだと思っているので、私は本気で農業をやる人が農業やるべきだと思ったら、農業振興地域に指定することも考えないといけないと思うし、もしくは市街化区域に編入してくる場面でも、例えば2018年度には新しい用途地域として、田園住居地域というのが創設されているわけです。あまり具体性があるような事例はまだ出てきてないのですけれども、いずれにしろこのあたりを検討していく考えがあるのかと。あともう一つ、これを検討するためには、市だけではなく県全体の意向とも整合性を取っていかなければいけないという形の中で、今、県の方がそういったことの動きをどういうふうにしなればと考えていて、それは松戸市と方向性が合致するのかと。例えば北千葉道路はわかりやすいですね。やはりあれができれば、周りのまちづくりというのは方向性が一致するのですけれども。ただやはりこの農業の市街化調整区域であるとか、そこを見直すというのは、ちょっとギャップがあるのではないかなと思うのですが、その辺の考え方はどうなのでしょう。

福川会長

ご意見ではなくて、質問ですか。意見を言っても、いいのではないのでしょうか。

杉山委員

僕も、一番前段の部分で言ったのは意見。要はメリハリのある都市計画をやって、本気で農業をやってもらおうと思うのだったならば、地元の意向を聞いて、きちんと農業振興地域とかに指定するぐらいの気持ちでやらないと難しいと思いますよね。ただそれも地元の意向があって、さらには千葉県の方の意向もあるわけですよね。

福川会長

はい、わかりました。というご意見について、ご質問なのですけれども。

都市計画課 湯浅課長

前回、5月の第1回目の時に、目的のところでも確認させていただいたところなのですけれども、この市街化調整区域編を特出して作ることになった目的というのは、松戸市都市計画マスタープランでも謳っていた通り、松戸の活力を維持して持続可能な都市としていく。松戸の魅

力を高めるためにというところで、保全を基本としながらも、戦略的に市街化調整区域の土地利用の考え、市街化調整区域のあり方を整理していくということが、この市街化調整区域編の役割であると考えておりますので、その検討の中で、当然、開発ということもあるかもしれないですし、積極的に保全していくという考え方もあるかもしれないです。或いは、現状を見て、そのままということもあるかもしれないですけども、戦略的に考えていく必要があると考えております。あと、県との考え方というところで、例として、北千葉道路の話が出たのですけれども、7月7日に沿線市の市長と議長が、県知事要望を行っています。私もその席には入れなかったのですけれども、報道等によりますと、北千葉道路というのは移動だけではなくて、地域の活性化にも寄与する道路であることから、松戸市単体だけではなくて、近隣市とも連携を図って、考えていく必要があるということが、県知事と共有できたというようなことを聞いておりますので、沿線市と県で一致した考えで、今後進んでいくのかなと思っています。

杉山委員

ありがとうございました。北千葉道路はわかりやすいですね。方向性だけ一緒になって。それはそれで置いといても、やはりさっき言ったように、例えば千葉県内で農業振興地域指定されていないのは4市しかないのですよね、松戸市を含めて。歴史的にそういう経緯でなってきたのでしょうけど、そんなに農地を守れというのであれば、やはりそこもちゃんと考えなければいけないでしょうし、あとはやはりさっき言ったように、田園住居地域という新しい用途地域ができたのだけど、あまり活用している事例は、私は知らないのですね。本当にやろうと思うのだったら、そういう編入の仕方もあるのではないかと思うのです。そこら辺も含めて、きちんと議論できるかどうかというところだと思うので、僕はぜひ議論していただきたいと思っています。以上です。

福川会長

はい。市街化調整区域の議論というのは、どうしても、やはり一番に農業施策が関わってくるのですね。農業をどうやっていくかということ。あと、やはりどうしても、不可分で、なかなか荷が重いといえは荷が重いのですけれども、できるだけチャレンジしていくということかと思えます。農業と同時に、やはり我々が一番心配しているのは、最近の気候温暖化に伴ういろいろな気候変動の話で、今回の資料でもその辺が整理されているのですが、勢田委員は今回新しく参加されて、この辺いかがですか。

勢田委員

勢田でございます。私は、以前は国土交通省の河川行政をやっておりますので、特に治水の方には関心は高いのですけれども、一番初めの事務局の話で、アンケートの前に、やはり色々アンケートをされる方に説明されるというところの中で、ぜひやはり防災の話です。特にこのハザードマップ等については、しっかりお伝えしていただきたいと思えます。なかなか、この資料を見させていただきましても、ここの氾濫区域は、1000分の1の確率でというふうには、非常に何か絵空事のような、確率の数字のものを示しておりますけども、実際には、そういう災害が一生に1回は起こり得るぐらいのケースになっておりますので、特にそこについては、やはり災害を受けてない方というのは、意識がどうしても低くなるものですから、よく伝えていただきたらと思えます。これは多分、各個人だけではなくて、やはり市全体の行政とし

でも、やっぱり防災をどう考えているかというところの大きなポイントになると思います。ぜひ、そのように深くご議論していただければと思います。

福川会長

38ページの1000分の1は、一生に1度ぐらいに変えた方がいい。

勢田委員

ですね。最近であると、洪水が2割増しになるということもありますので。

福川会長

はい。マスタープランを作る時も、大分この辺はみんな深刻に議論しましたので。他にいかがでしょうか。

鈴木（智）委員

公明党の鈴木です。私から産業の方でちょっと記載がありましたので。例えば、45ページ、ここで、工業団地ではまとまった産業用地がなくということで、近年、外環道路ができて、今後、北千葉道路が建設される予定になっているのですが、そういった中で、市外の企業等が、工業団地にスペースがあれば入りたいとか、そういったお声をいただくのですが、やはりそのスペースが工業団地の中で小さいと、もうちょっと規模が大きければ入れるのにとか、そういった声があります。なので、ぜひそういった松戸市の需要というのですかね、どれぐらいのサイズの空きがあれば、松戸市に企業誘致できるのかとか、そういった需要をちょっとぜひ把握していただいて、どういう土地の活用をすれば、企業が入ってくれるのか。なので、企業誘致の面を推進していただければなというふうに思っています。以上です。

福川会長

はい。どうもありがとうございました。企業でもIT化が進むと、やはり街中だつて立地はあり得るよね。そういう意味では、既成市街地の中にそういう再開発等を生み出していくということもありますよね。工業団地だけじゃなくてね。他にいかがでしょうか。

城所委員

14ページの市街化区域の編入の考え方についてなのですが、(2)の方に市街地整備の計画が具体化している区域について行うことができるというふうに書かれているのですがけれども、こういった計画みたいなことはこれからなのですかね。そういうところは、まだ考えてないということなのですかね。

都市計画課 湯浅課長

具体的にどこという地区はないのですが、例えばの話で、松戸市都市計画マスタープランで、千駄堀地域に位置付けさせていただいたところがありまして、仮に新駅が設置された場合に、その周辺は土地区画整理をやるという具体的な位置だとか、規模、それから計画、事業採算性だとか地権者の合意形成をやりますとか、それらが全て整って、事業を行うことが確実になった時点で、市街化編入していくというような、そんなイメージでおります。確実に明

らかになった地区というのは、ありません。

城所委員

ちょっとそういうことでは、保全と開発というのは、悩ましいバランスだと思っておりますね。また、私が思っているのは、生産緑地30年営農していると、自由に売買できたりするような形になるかと思うのですが、そういう部分でも、農地が減っていくということを心配しています。

福川会長

開発する場合も、ほっといて普通にできるような開発ではなくて、もしやる場合は、少し意欲的な新しいSDGs仕様のような、松戸にしかないような、そういうものができればいいと思います。

他にご意見いかがでしょうか。今のような感想でよろしいのですけれども。まだご発言ない方、特にいいですか。今日は長引いてしまいました。ということで、質疑は打ち切りたいと思います。ぜひ、色々と難しいけれど、色々と意欲的な側面もありますので、知恵を出していただければ、いい意見を出していただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それではここで議案第5号は終了いたしました。それでは、これで議事が終わりましたので、ありがとうございました。

傍聴人の方におかれましては、ご清聴いただきましてありがとうございました。ここで退出をお願いいたします。

それでは以上をもちまして、第148回松戸市都市計画審議会を終了いたします。