

第158回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和6年11月15日（金）

10時00分から12時10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（16名）

・市議会議員

石塚 裕 市川 恵一 伊東 英一 二階堂 剛 原 裕二

ミール 計恵 深山 能一

・学識経験者

秋田 典子 岡田 純 勢田 昌功 西村 幸夫 福川 裕一

待山 克典

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治 西山 昌克 松本 安弘

②欠席委員（1名）

・学識経験者

田嶋 幸浩

③会議の成立

17名の委員総数のうち16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 小倉部長

・都市計画課 湯浅課長 中野課長補佐 小泉課長補佐

嶋根課長補佐 錦戸課長補佐 他8名

②議案第1号

・街づくり部 保木審議監

・公園緑地課 布施課長 霜田課長補佐 須崎課長補佐 他3名

・みどりと花の課 三末課長 木原課長補佐

③議案第2号

・都市計画課 湯浅課長 中野課長補佐 小泉課長補佐

嶋根課長補佐 錦戸課長補佐 他8名

④傍聴者等

傍聴者 12名

4. 議案及び説明者

(1) 議案第1号「松戸市公園整備ガイドラインの策定について」

公園緑地課

(2) 議案第2号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」

都市計画課

5. 議事の経過

(1) 開催 (10:00)

(2) 部長挨拶 (10:02)

(3) 事務局報告 (10:03)

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) (10:04)

(5) 事務局議事概要説明 (10:05)

(6) 公開・非公開の確認 (10:06)

公開することに決定

(7) 傍聴の報告 (10:07)

(8) 審議開始 (10:10)

(9) 議案第1号 説明 (10:10)

議案第1号「松戸市公園整備ガイドラインの策定について」

(10) 議案第1号 質疑 (10:30)

(11) 休憩・担当者入替え (11:03)

(12) 議案第2号 説明 (11:07)

議案第2号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」

(13) 議案第2号 質疑 (11:27)

(14) 閉会(議長 福川会長) (12:10)

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

7. 議事概要

議案第1号 「松戸市公園整備ガイドラインの策定について」

【説明要旨】公園緑地課 布施課長

それでは公園緑地課より、議案第1号「松戸市公園整備ガイドライン」についてご説明させていただきます。

松戸市の公園緑地は量の不足に加えて地域ごとの偏り、つまりは地域ごとの偏在といったものが課題となっており、不足している地域からの新たな公園整備の要望を数多くいただいていることから、今年度ガイドラインの策定について検討を進めているところでございます。

現在、条件整理やそこから抽出される課題抽出等を行っており、今後、課題解消に向けた方策について整理を行ってまいりますが、この段階で都市計画審議会にお諮りして、委員のみなさまにご意見をいただければと考えていますので、よろしくお願ひします。

また、この議案については、議決を求めるものではないことから、活発なご意見を頂戴できればと思います。

以降、詳細については、担当よりご説明させていただきます。

須崎課長補佐

それでは、まず、公園整備ガイドライン策定の経緯について、ご説明させていただきます。

1ページをご覧ください。

松戸市の都市公園の整備状況は、令和5年度末現在、404か所、172.77haで、人口で割った住民一人あたりの公園面積は3.47m²となっています。

都市公園法施行令で定められた住民1人あたりの都市公園面積は、市街地で5m²以上となっていることから、松戸市の都市公園面積は不足しているという状況になります。

こうした状況は首都圏の自治体でみられ、東京23区では3m²、千葉県内でも市川市で3.7m²、船橋市で3.4m²、鎌ヶ谷市で3.3m²といった状況にあります。

また、量的な不足に加えて、都市公園等の不足地域が市街地の各所に見られるなど、配置の偏りも課題となっており、そうした地域からの新規整備に関する要望も例年受けている状況です。

右側の図面は都市公園の配置状況を示したものとなります。白抜きになっているエリアが松戸市立地適正化計画の居住誘導区域内となり、そのエリア内に都市公園の配置状況を示したものとなります。

黄色い円になっているものが一番小さな種別となる街区公園、薄い青色の丸

が運動公園・近隣公園・総合公園・地区公園などの比較的大きめの公園、薄い赤色が特殊公園となります。

2ページをご覧ください。

こうした背景から、街づくりの方向性や地域の特性を踏まえながら、都市公園等の不足地域での新規整備や長期未着手の都市計画公園の整備のあり方などを含めた、都市公園等の適正配置に関する方針を定めるというものです。

方針の策定については、令和4年4月に改定された、松戸市みどりの基本計画のなかで「公園の適正な配置」や「公園機能の充実」が謳われており、公園整備の方向性が示されていることから、その実現に向けて公園の整備に関するガイドラインの策定を行い、計画的に公園を整備していくことを目的としています。

策定の流れを、資料右側のフローでお示ししています。

ローマ数字の“I”として黒枠で囲った部分を第1段階として、都市公園等の現況調査と課題整理、対応の方向性の検討を行います。

また、ローマ数字の“II”としてお示しした範囲が第2段階として、再配置計画の作成を行います。

ここまでを今年度の業務として、ここで得られた成果を素案とし、来年度にこの素案をもとにパブリックコメント等の市民意見聴取等の手続きをおこない、成案化を目指すといったスケジュールで考えています。

3ページ目をご覧ください。

こちらが現時点でのガイドラインの構成案となります。

都市公園をとりまく現況として、公園緑地の配置状況、人口や土地利用状況、公共施設の配置状況、土地区画整理事業等の市街地整備の状況、土砂災害警戒区域・洪水浸水想定区域等の災害想定区域の指定状況等について整理を行います。

これらをもとに公園空白地域の条件整理、長期未整備となっている都市計画公園の条件整理と分析を行います。

こうした条件整理をもとに、解消の方向性と再配置計画の作成を行ってまいります。

4ページをご覧ください。

都市公園等の整備概要として、最初にお話させていただいたとおり、松戸市内には約400箇所の都市公園がありますが、このうち約7割の300箇所が街区公園という、最も小さな種別の公園となっています。

街区公園を含む住区基幹公園の多くは土地区画整理事業等の面整備によって整備されてきたものとなります。

住区基幹公園とは主として街区に居住する方が利用することを想定した公園となります。

また、街区公園は 0.25 ha (2,500 m²) を標準とする旨、法令での記載がありますが、松戸市の街区公園のうち、約半分は 1,000 m² (0.1ha) 未満、約 3 割が面積 500 m² (0.05ha) 未満となっています。

5 ページをご覧ください。

右側の図をご覧いただくと、薄い黄色や青で表示した都市公園の分布状況と青い斜線で表示した土地区画整理事業等の面整備としての都市基盤整理が行われたエリアを重ねてみると、都市基盤整備がされたエリアには、1,000 m²以上の都市公園が計画的に配置され、公園が充足しているエリアとなっていることがわかります。

一方で都市基盤未整備のエリアでは、都市公園等が未整備もしくは、500 m²未満の公園が点在するにとどまっているエリアが多く、都市公園の偏在化の要因の 1 つと考えられます。

そうしたエリアでは、都市計画法第 29 条の開発行為や宅地開発条例で提供されたミニ公園が点在し、市に帰属を受けたが、その面積からうまく利活用がされていないという状況もあります。

6 ページをご覧ください。

現在、松戸市では 109 箇所ほどの都市計画公園がありますが、このうち長期未整備の公園は 8 箇所となっています。

このうち 5 箇所は未整備、3 箇所は一部開設済という状況になっています。

これらの公園は、主に昭和 30 年代に都市計画決定されたものの、いまだに開設にいたっていない状況にあり、内訳は街区公園 6 箇所、近隣公園 2 箇所となっています。

7 ページをご覧ください。

ここからは、公園空白地域の分析ということで、検討を進めるにあたって、まず公園空白地域の定義を整理しました。

本検討における公園空白地域は、住民に身近な住区基幹公園整備の必要性が高い区域とし、その選定方法を大きく 3 つの条件で示しています。

都市公園には公園の種別により誘致圏といった圏域がありますが、そこから外れた区域を単に公園空白地域とするのではなく、都市基盤の整備が完了しているエリアや街づくりの観点で居住を想定しない、あるいは優先順位の低いと思われるエリアを公園空白地域から除外して、解消に向けた優先度を整理することで計画の実現性を高めていかねばと考えたことから、こうした整理を行なっています。

条件 1 では、立地適正化計画の居住誘導区域のうち、概ね面積 1,000 m²以上の都市公園の誘致圏外の区域を設定しました。

また、居住誘導区域内における開発プロジェクトにより 1,000 m²以上の公園

の整備が予定されている区域も除外しました。

直近の事例ですと、新松戸駅東側地域で令和3年度より都市計画道路3・4・18号の整備を行っており、その道路整備のうち、一部トンネル区間の上部に1,000m²ほどのまとまった用地が確保できることとなったことから、今年度より地域住民を対象としたワークショップや実施設計を行い、来年度整備工事、令和8年度には供用開始を目指しているもので、こうした地域については、今回の対象から除外しています。

条件2では、計画的な面整備により公園配置が充足する区域を除外することとして設定しました。これは、土地区画整理事業施行済または施行中のエリア、またUR団地などの住宅供給事業者がすでに住区整備を行っており、住区基幹公園の機能が充足されているとの考えにより、除外しています。

条件3では、身近な公園配置の必要性がより高い区域に絞るとして、①は用途地域の観点で商業地域は商業機能を計画的に誘導する地域であり、広場など街区公園以外のオープンスペース整備を考慮すべき地域であることから除外することとして設定しています。

②は居住を想定する必要のない区域として、公共施設や社寺境内地、教育施設、鉄道用地など、今後宅地化される可能性の低い土地のうち、1.7ha以上の大規模な敷地は除外することとして設定しました。この1.7haという数字は、将来的な土地利用転換において一団の宅地開発が行われた場合においても、松戸市宅地開発条例により1,000m²以上の公園が確保されるとの考えから設定をしています。

また、都市計画により、例外を除き将来にわたって開発が制限されている特別緑地保全地区についても除外することとして設定をしています。

③の居住人口の集積が進んでいないDID区域外については、相対的に公園需要や公園整備効果が低いことから除外することとして設定をしています。

8ページをご覧ください。

先ほどお話しした除外する条件のエリアにフィルターをかけた公園空白地域の分布状況図ですが、空白地域は黄色く残っているエリアとなります。

面積としては1,010haほどあり、居住誘導区域の約24%が空白地域として浮かび上がっています。

9ページをご覧ください。

ここからは、公園空白地域の解消に向けた今後の検討の方向性について、公園空白地域と地域資源として公園機能を代替しうることの遊び場や親水広場、1,000m²未満の都市公園、統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地、生産緑地を落とし込んだ図となります。ピンクの小さい丸が子どもの遊び場・青色の小さい丸が1,000m²未満の都市公園、青い四角が親水広場、橙色の四角が生産

緑地、統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地が紫色の四角となっています。

子どもの遊び場は子ども部子ども居場所課が所管する施設で、近隣 250m 圏内に都市公園が設置されていない住宅密集地区において、無償または有償での借地により 1974 年以降整備されてきました。2018 年には 43 箇所あった遊び場も 2024 年 4 月 1 日現在で 33 箇所となり、土地所有者の相続等を機に年々減少してきています。

親水広場は建設部河川清流課が所管する施設で、水辺空間河川空間を広く活用すべく整備された施設です。

1,000 m²未満の公園については、仮に空白地域に 500 m²の公園がある場合、あらたに 500 m²ほどの種地があれば、それぞれの公園で機能分担を図ることでその効用を担い、一体の敷地として 1,000 m²以上の公園が確保できていなくても公園充足地域とすることができますのではないかと考えています。

また、生産緑地については生産緑地法第 11 条により、「当該生産緑地の周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、公園、緑地その他の公共空地の敷地の用に供することを目的として買取りを希望する者を他の者に優先して定めなければならない。」との記載もあることから、公園空白地域の解消に向けた重要な地域資源となりうると思っています。

10 ページをご覧ください。

公園空白地域の解消に向けた整備の優先度の検討ということで、3つの観点から整理を行なうことが必要であると考えています。

まず、最初に空白地域解消の必要性ということで、地域の人口動向や防災面等を含めた地域の課題、市民意向といった要素。2つ目に空白地域解消に向けた方策として、先ほどご説明した生産緑地等活用可能な地域資源の有効性の視点、また、こうした地域資源の活用の方法、つまりは用地購入等を要さない借地公園や契約市民緑地制度等の活用の検討も必要であると考えています。

また、新規の公園を整備する場合、用地取得や施設整備に係る費用については、1,000 m²程度でも地価平米 10 万円とすると約 1 億円、施設整備も平米 5~10 万円とすると 5,000 万円~1 億円程度、併せて 1.5~2 億円程度の費用がかかります。

これまでこうした費用については、国庫補助を活用していましたが、面積や事業費についての事業採択要件があり小規模の公園での適用が難しい事例もありました。

令和 6 年度から子どもまんなか公園づくり支援事業というメニューができ、これまでの面積要件や事業費要件が大幅に緩和されたことから、こうした公園

空白地域解消のための公園整備の財源確保に活路を見出すことができました。

3つ目として、公園整備に関しての地域要望の有無や種地となりうる土地の権利者の意向等、公園整備の実現性の観点から条件整理を行い、優先度の検討を行っていく必要があると認識しています。

11ページをご覧ください。

最後に都市公園の再配置ビジョンの検討にあたっては、都市全体から見た視点として、市街地の形成、人口分布や動向の状況等から優先的エリアを絞り込む都市レベルでの検討と、地域ごとの資源や課題を踏まえたうえで課題解決に資することに留意しながら配置計画を整理する地域レベルでの整理という2つの観点から整理することが重要であると考えています。

以上、議案第1号「松戸市公園整備ガイドラインについて」のご説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いします。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

それでは、議案第1号について審議いたします。

先ほどご説明いただきましたガイドラインの策定について、ご意見やご質問はありますでしょうか。

本日は決を取るということではなくて、できるだけご意見を出していただいてガイドラインに反映していくということですので、いろいろな意見を出していただければと思います。意見のある方はどうぞ。

秋田委員

非常に正しい手順で作業をされていて、とても良いことだと思います。

9ページの今後の検討の方向性というところですが、私自身、この公園空白地域にかかりそうな場所に住んでいたことがあるのですが、実際には公園がなくても江戸川の河川敷に遊びに行ったりしていたので、都市計画緑地もある程度公園の代替機能があるのではないかと思います。

特別緑地保全地区はやや使いにくい部分があるのですが、親水公園だけではなく、水辺空間や松戸には江戸川という非常に貴重な資源がありますし、そうしたところをより使いやすくするとか、用地を取得するだけではなく江戸川の河川敷にアクセスしやすくするとか、特別緑地保全地区を整備して市民が使いやすいようにするなど、総合的に検討していただければと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。今のご意見に対して、何か説明はありますか。

布施課長

ただ今、秋田委員からいただいたご意見は全くそのとおりです。

江戸川の河川敷については、江戸川左岸河川敷緑地として都市計画決定をして、市民の皆様に野球場やその他のスポーツ等にご活用いただいているところですが、今後公園について考えていく際は、そうした緑地についても機能を持たせるように考えていきたいと思います。

また、特別緑地保全地区につきましても、市民の森ですとか人が立ち入れる空間が求められるケースが多くありますので、そういう活用も併せて検討してまいります。

福川会長

どうもありがとうございました。

一律に円を描いて、残ったところがどうというのではなく、地域地区ごとに実情を踏まえて考えていく必要があると思います。

はい、他にご意見いかがですか。

西村委員

大変精密に作られていて、とても良いことだと思います。

2点ほどあります。

1つは、これから整備していくにあたって、やはり生産緑地を基本的なターゲットにして公園にならないか検討していくという方向性だと思います。生産緑地は後継者がいないなどによる事情で、毎年解除の案件がたくさん出てきますので、ここは生産緑地は条件に合うので何かあれば積極的に動くとか、生産緑地の中でも戦略的に重要なところを選ぶような方向性があっても良いと思います。

ここではそこまで書ききれないとは思いますが、作業の中ではこうしたことや所有者とのコミュニケーションを図るなどしていただければと思います。

それからもう1点、都市公園の質の問題ですが、住区公園がたくさんあるようですが、これらを見るとうまく使われている公園や人気がある公園とそうでない公園があるのでないかと思います。

こうした公園の再整備も視野に入れると、どういった公園であれば使いやすいのか。それは周辺の住宅などの状況にもよるのかもしれないが、こうした質の検討もやっていただきて、今後の整備の方向性みたいなものを考えていくことも重要なところなので、取り組んでいっていただきたいと思います。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

生産緑地の活用は誰しもが考える部分ですが、市から何かコメントはありますか。

三末課長

みどりと花の課の三末です。

今、西村委員よりお話がありましたけれども、8月の都市計画審議会で秋田委員より生産緑地の公園化は東京都でたくさん事例があるという話がありましたので調べましたところ、世田谷区などの研究事例がありました。

これによりますと、世田谷区は特別区の中で2番目に生産緑地地区が多いということもあり、積極的に農地の保全をしているようです。その保全の手法として生産緑地の所有者の承諾を得て、都市計画決定のうえ農業公園を設置していくようでした。ただ、買い取りの申し出に応じる割合としては数%程度で、多くは宅地に変わっているというのが現状のようです。

それと東京都では、生産緑地を公園用地として買い取る場合に区や市への補助制度がございまして、国庫補助事業に当補助を上乗せして整備ができるようなので、世田谷区だけでなく都内の他の場所でも事例が多くあるようです。

松戸市では、東京都のような補助があるかどうかは別として、制度上は生産緑地と都市計画公園は計画決定の重複が可能となっていますので、事前に生産緑地所有者の承諾を得て都市公園として計画決定しておくことが、その後の買い取り事務をスムーズに行ううえでメリットとなりますので、十分検討に値するものと考えています。

秋田委員

東京都の補助制度は、やはり世田谷区などはとても地価が高いので、基金を使ってやっているということです。世田谷区と松戸市では地価の違いがありますので、ある程度頑張れる部分があると思いますが、参考にしていただければと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。他にいかがでしょうか。

ミール委員

ガイドラインについては、私もこれまで議会で取り上げておりまして、ようやく着手をされて早速年度内に素案が出てきたというのは素晴らしいと評価したいと思います。

その中で、内容を見た時にわかりにくいところがあったので、そうした部分に

について確認させていただきたいと思います。

まず5ページの都市公園を取り巻く現況というところで、どちら辺が少ないのか、都市公園がどこにあるのかというのが示されていますが、例えば区域界等というところで、赤線で都市マス地域と記載してある部分がありますが、その意味がよくわからないのですが、都市マスの何の地域なのかの説明が必要かと思います。

それからその上の1,000m²以上の都市公園に街区、運動・近隣・総合・地区、特殊とありますが、これも公園の部署からしたら当たり前だと思うかもしれないのですが、市民からすると街区や特殊とは何かわからないので、街区公園というように公園までをきちんと明記すべきだと思います。

それから6ページの未整備の都市計画公園の状況の中で、8か所が未整備となっているということですが、なぜ未整備なのかというところをお答えいただきたいと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。

5ページの図については、凡例をきちんと書いたほうが良いとのことでしたが、お答えいただけますか。

須崎課長補佐

ご意見ありがとうございます。

5ページの公園の種別については、街区や特殊などの記載となっている部分を公園まで記載するよう修正したいと思います。

また、赤線の都市マス地域と記載している部分につきましては、ある程度エリアごとに整備を進める中で、都市計画マスタープランの中でエリア分けされているものを準用して整備の範囲に使っていっていますので、この赤線は都市計画マスタープランで記載のあるエリアと同一のものです。

ミール委員

その意味がよくわかりません。

都市計画マスタープランのどういう位置づけに基づいてこの赤線があるのかわからないので、そこを説明してほしいのですが。

福川会長

都市計画マスタープランで地区を分けているわけですけど、その境界を書いているということですが、あまり意味がないようにも思いますが。

布施課長

いただきましたご指摘の中で、地域ごとに各種事情等を踏まえて現状の図面では、地域を分けるために太い赤線で書いていて、具体的には小金地区や新松戸地区、馬橋西地区や常盤平地区など、各地域の区域界を書いているのですが、この図の作り方として、もう少し目立たなくしても良いのではないかと思いますので、そこは検討していきます。

福川会長

そういうことよりは、せっかく地区ごとに分けて調べたのであれば、簡単な概略でも書いてあれば意味が出てくるのかなと思います。

ミール委員

そこは、もう少しわかりやすく注釈とかを入れて地域の記載をしていただければと思います。

これと同じような主旨ですが、8ページの公園空白地域の分析についても説明不足だと感じています。先ほどの説明では、黄色の地域が空白地域だということでしたが、凡例を見ると黄色は住宅用地と記載されていて、その説明が十分になされていないと感じました。そのため、黄色の区域と住宅用地とがどのように違うのかよくわかりませんが、ここが不足地域だということをわかりやすく標記してほしいと思います。

さらには、この地図だけを見て、ここがどこかというのがわかる人はあまりいないと思うので、地図の西側であれば栄町西地区だとか左下の地区は矢切地区だというように、大まかな地区名も書いてほしいと思いますが、それはやっていただけますか。

須崎課長補佐

はい。

ミール委員

それから先ほど質問しました都市計画公園がなぜ未整備なのかということについて、回答をお願いします。

須崎課長補佐

整備に至らなかった明確な理由は把握しておりませんが、社会経済状況や国庫補助の適用が小規模だとできない等による財源確保などの理由により、計画決定はしているものの着手まで至っていないのではないかと推測されます。

ミール委員

そうすると、すでに計画されている公園もできていないのに、今後、公園ができるのだろうかと不安になってしまいます。財源の問題は、公園を整備する際は必ず出てきますので、その辺をどのようにクリアしていくのかというのが大きな課題ではないかと思いました。

それから 7 ページの空白地域の分析の条件 3 の①で、商業地域は商業機能を計画的に誘導する地域だから交流広場などは住区基幹公園とは別で除外すると記載されています。そうなると北小金駅前の区画整理地内に公開空地が作られると思いますが、こうした部分の管理はどのようになるのでしょうか。オープンスペースを公園として見なすから公園空白地域から除外することで準公園という扱いになるのかもしれません、その管理は公園の部署でやってもらえるのかどうか疑問に感じましたが、いかがでしょうか。

須崎課長補佐

北小金の都市再開発に伴うオープンスペースにつきましては、広場という位置づけの中で整理していますが、都市公園のカテゴリーには入らないので、現時点では未定です。

将来的には、管理者をどう定めるのか、都市公園法の網にかかるルールに関する条例等を作り、整理するなどが必要かもしれません、今回対象としている住区基幹公園の不足を解消することと少し位置づけが違うと考えます。

ミール委員

公園に準ずるものと見なすから、そこには公園は作らないということであるなら、その管理は市などがきちんとやってほしいということを要望させていただきます。

それから 7 ページの矢切の公園整備中のところについて、仮称ですが矢切の渡し公園が作られていますが、ここは DID 区域外だと思います。ここに関して、現在、周辺道路や駐車場の整備がなされていますが、その利用目的や主旨が定まっていないと思います。

こうした整備中の公園についても、ガイドラインの中で改めて検討していく対象になっているのか確認させてください。

須崎課長補佐

今回の整備対象は住区基幹公園という、人が住んでいるエリアに配置すべき公園です。矢切の渡し公園は調整区域内にある公園で、総合公園という位置づけ

で都市基幹公園に含まれますが、この都市基幹公園は比較的広域の利用者を想定していますので、今回のガイドラインの整備の中には含まれないものと考えています。

ミール委員

そもそも公園が必要だとされているところには計画されているのに作られておらず、居住誘導区域ではないところに公園を作つて、どうやって呼び込んでいくのかを考えている時点で、矛盾があると強く感じました。

あと 11 ページの公園空白地域の解消に向けた今後の検討の方向性の中で、①都市レベル、②地域レベルと書かれている部分についても、関連性や位置づけがよくわからないので、もう一度説明していただきたいです。全体を見て進めていく地域を決め、その地域の中でさらに優先順位を決めていくという意味でしょうか。

さらに、この②地域レベルの中に、「単独あるいは複数ネットワークなど、その空白地域の立地や資源等の特性を踏まえて、実現可能性の高い施設整備の形態を検討する。」と記載があるが、この意味もよくわからないので教えていただけますか。

須崎課長補佐

都市レベルとは、地域全体で見た公園の配置状況を見据えながらという意味あいで記載しています、地域レベルとは、空白地域の解消に向けた生産緑地等の地域資源やオープンスペース等は地域ごとに異なる状況があり、防災の観点からも場所によって条件が異なるため、こうした地域ごとの条件を踏まえながら検討する必要があるだろうと考えたものです。

福川会長

やや難解ですね。これから少しづつ整理してもらえばと思います。

時間の関係もありますので、他の方のご意見も伺いたいのですが、いかがでしょうか。

二階堂委員

10 ページの公園空白地域の解消に向けた今後の検討の方向性のところで、先ほど 1,000 m²未満の都市公園は、500 m²以上の都市公園があれば一体化する等の話や生産緑地の活用が書かれています。

私の住んでいる五香地域では整備が遅れていますが、ここは生産緑地がかなりあったところに宅地化が進んでいる地区で、一度に大規模に宅地化すると開

発行為等でいろいろ規制がかかってくるため小規模に建てているようで、結果として綺麗な街並みや4mの道路はできるものの、公園はできずに小規模な緑地のようなものが点在し、ベンチや遊具が1つある程度となっています。そうなると利用者もなく、雑草が繁茂している状態になっています。

私の住んでいるのは480戸の分譲団地の区域で、その中に4か所ほど広場があるのですが、ブランコや鉄棒、砂場や滑り台などが全てそろっているため、みんな近所の人が遊びに来ています。この公園の利用について、ケガしたりする事案があったらどうしようなどを日ごろから議論をしていますが、そうした利用者の多い公園と周辺の緑地とが融合できれば良いと思いますが、そこはどう考えていますか。

この私有地内の公園が代替えのように利用されていますが、遊具の修理や塗装は管理組合で行っておりますが、そうした部分への助成等ができるないか、また六実などでは東武線が複々線化され住宅が建ってきていますが、大きな公園ができそうにない状況ですので、生産緑地等の活用について優先的に検討するようなことを具体的に記載できないでしょうか。

須崎課長補佐

面積が小さい公園の利活用について、一番小さい公園ですと100m²程度のものもありますが、小さい公園が十分に利活用されていないという声があるのは事実です。小さい点在している公園で同じような機能や遊具が配置されていることについて、地元と協議しながら機能を分担させたいと考えています。

例えば、1つの公園は広場に特化したものにし、もう1つの公園は遊具に特化するなど、面積は限られているものの機能を分けることでエリアとしての公園機能を充足させるような考え方もあるので、今回整理していく中で1,000m²以上の土地が確保できなかったとしても、こうした機能分担の方法で公園不足の解消が図れるのではないかと考えています。

布施課長

二階堂委員より、もう1点ご意見いただきましたが、市内でマンション等の大規模な敷地を開発する際に、市が公園や緑地として維持管理する以外の自主管理公園と呼ばれるものがあります。これは、住民や町会自治会の皆様が利用する前提で、自分たちで管理していただいているが、こうした自主管理公園や緑地が存在していることは十分認識しており、今後、政策を考えいくうえで、いただいたご意見等を踏まえながら、現段階で補助ができるかどうかは明言できませんが、検討してまいりたいと考えています。

二階堂委員

機能分担や補助の関係ですが、今年度から1人1,000円ずつ国民が払っている森林環境譲与税が国から配分されることになり、材木を活用した遊具を使用すれば、この譲与税の使用が認められるかと思います。

先ほど、こどもまんなか政策の中で緩和されたという話があったが、この森林環境譲与税を使えば、小さい公園でも木製の新しい遊具を設置することができるので、こうしたものをもっと活用して魅力ある利用度が高まる公園にしてほしいと思いますが、そこはどう考えていますか。

三末課長

森林環境譲与税の目的に合った使途という部分につきまして、国産材を使った木製品、今お話をあった遊具やベンチには利用可能です。そのため、公園施設の設置をする際は、十分検討してまいります。

福川会長

ありがとうございました。他にご意見ある方はいますか。

市川委員

公園空白地域を解消するために、公園を増やすというのは非常に良いことで大賛成です。私も、子どもの遊び場がなくなる度に、市に買い取りができるないかお願いしても実現されなかつたので、公園を増やしていくということは素晴らしいことだと思います。

先ほど、西村委員や二階堂委員からもありましたとおり、ターゲットは生産緑地の買い取りや新しい利用となるかと思います。まだ課題もたくさんあるとは思いますが、もし買い取る場合、一般的の買い取り希望の事業者と価格になると負けてしまうことが多いと思いますが、それを解消するため、市に売却した際の税制優遇等は考えられないのでしょうか。

霜田課長補佐

税の控除について、収用の適用になる公共施設については税の控除がありますが、そのためには、都市計画決定を経て事業認可を取る必要があります。その場合には、土地の譲渡所得に関する費用について20%の税が控除されるという制度はあります。

市川委員

そういうものを活用できれば、公園の整備が進むのではないかと思います。

福川会長

このあたりで本案件は、よろしいでしょうか。

この後また修正をすることですので、これを反映してもらえばと思います。

それでは事務局の入れ替えもありますので、少し休憩とさせていただきます。

須崎課長補佐

先ほどご説明させていただいた資料の中で、1ページ目の経緯の中の住民1人あたりの公園面積が3.47人／m²となっておりますが、人とm²が逆でしたので訂正させていただきます。

(担当者 入替え)

福川会長

それでは時間となりましたので、始めさせていただきます。

続きまして、議案第2号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」説明をお願いします。

議案第2号 「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」

【説明要旨】 都市計画課 湯浅課長

都市計画課より、議案第2号「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」について説明します。

資料は3つあり、1つ目がA4横のパワーポイントの資料で「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」、2つ目がA4縦の「ガイドライン（たき台）」、参考資料としてA4横の「具体的な基準とその考え方」を配布しています。このうち、1つ目のA4横の資料にて説明させていただきます。

1枚めくっていただきて、本日の目次です。目次に沿って、説明を進めてまいります。

1ページをお願いします。

始めに、1ページから5ページにて、改めて、調整区域編が示す調整区域の土地利用の考え方を確認していきたいと思います。

1ページ「1. 市街化調整区域の土地利用方針（1）市街化調整区域の土地利用方針図」で、調整区域編で示す調整区域の土地利用方針図をお示ししています。

調整区域の全域を、みどりの保全や周辺環境との調和を図るエリアとしながらも、鉄道駅や広域幹線道路等のインフラ整備状況に着目して、「千駄堀地区」「北総3駅周辺地区」を住宅・商業・業務系、「北千葉道路周辺地区」「矢切地区の北側」を産業系、「矢切の渡し周辺」をレクリエーション拠点と位置付けました。

2ページ「(2) 都市的手地利用に関する考え方」では、都市マス及び調整区域編での都市的手地利用の方針を踏まえ、計画に位置付けた5地区の基本的な整備手法の考え方を整理しました。

都市マス及び調整区域編では、開発を検討する場合の整備手法について、大きく3つの原則を示しています。

- ① 土地区画整理事業等による市街化区域への編入を基本とする。
- ② 災害リスクの高い区域では、市街化の抑制を基本とする。
- ③ 浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、調整区域の性格を維持しながら、限定期的に面的な開発を検討していく必要がある場合には、例外的に地区計画制度の活用を認めていく。

この原則に基づき、左下の鉄道駅周辺及び北千葉道路沿道の3地区は、土地区画整理事業等による市街化編入を前提とした検討を進める地区とし、右下の千駄堀地区は、都市マスでの位置づけを踏襲し、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討することとしています。

また、真ん中下の矢切地区の国道6号・外環道に近接するエリアは、一団の農地が広がりつつ、全域が浸水想定区域であること等を考慮し、調整区域の性格を残したまま限定期的に都市的手地利用を検討する必要があることから、地区計画制度の活用を検討するものと考えています。

3ページ「(3) 市街化調整区域を開発する場合の手法の整理」では、整備手法を図に整理しています。

右端の行政が施行主体となる公共事業では、基本的に開発許可は必要ありませんが、例えば、学校や病院、社会福祉施設などについては、開発許可が必要となる場合があります。なお、事業実施にあたっては、市が策定する計画に位置付ける必要があると考えます。

右から2番目の都市マスに位置付けの必要のない開発は、都市計画法第34条の10号を除く各号による開発許可、例えば、ドライブインや既存宅地、農林水産物の加工施設などは、これまでも調整区域にて開発が許可されていますが、従来通りのスキームで、今後も活用可能な手法です。

左端の面的に開発する場合、原則となる土地区画整理事業等による市街化区域への編入フローです。事業実施にあたっては、既に土地区画整理事業法等、法整備がなされていることから、これもまた、決められたスキームに沿って進めていく

ことになります。

左から 2 番目の調マスにおいて例外的と記載されている地区計画制度の活用は、調マスにて初めてその活用を明記したことから、現時点において、事業者等から地区計画の提案があった際に、赤破線枠で囲っている最低限必要なルールを定めた「ガイドライン」の整備がなされていないため、現状「調整区域の地区計画」が活用できない状態となっています。

4 ページ「(4) 市街化調整区域における「地区計画制度」の活用」をご覧ください。

改めまして、調整区域における地区計画制度とは、都市計画法第 34 条各号の「開発許可制度」のうち、第 10 号に該当する開発許可のひとつとなります。

参考までに、農業系施設の立地が検討される場合、農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設に該当する場合には第 4 号、一定規模以上の直売所などは第 14 号、それぞれ基準を満たしたうえで、既存の許可制度のなかで立地可能な場合があります。

調整区域編では、繰り返しとなりますが、調整区域の地区計画制度の活用にあたっては、事業者等の提案による「都市計画提案制度」の活用を想定しており、提案計画の最低限必要なルールを定めた「ガイドライン」が必要となるため、現在ガイドラインの策定に向けた検討を進めているところです。

5 ページ「2. 矢切地区の土地利用方針（1）矢切地区の土地利用方針図」をご覧ください。

地区全体について、農地やみどりの保全、自然的環境の調和を基調としつつ、国道 6 号及び外環道に近接したエリアについては「産業振興に資する計画的な土地利用を許容するエリア」、矢切の渡し周辺については「水・みどり・歴史などの地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成」として位置付け、地域の活性化を図ることとしています。

6 ページ「(2) ガイドラインの基本的な考え方・方向性」になります。

ここからは「ガイドライン」について説明してまいります。

まず、この度お示しする基準値は、たたき台であることにご留意戴きたいと存じます。都市マスの改定、調整区域編の策定に至る都市計画審議会での議論、他市事例などを参考しながら、箇所によっては一般的な数値を記載しています。

従いまして、本日は、基準値の良し悪しに留まらず、様々なバックグラウンドをお持ちの皆様から、それぞれの見地から多様なご意見をいただきたいと思っています。いただいたご意見を踏まえ、次回以降の都市計画審議会において、案をお示ししたいと考えています。

始めに、ガイドラインの基本的な考え方・方向性について、説明します。ポイントは大きく 2 つあります。

1つ目、「松戸の未来を牽引する企業の立地」です。

松戸の未来を牽引する企業の立地を許容し、本市の可能性を広げるとともに、地域の活性化を図るため、広域幹線道路沿いという都市計画的な視点も考慮しながら幅広い業種を設定します。イメージとしては、税収効果、雇用効果、松戸市のイメージアップ効果の高い企業として、例示したような企業の立地が考えられます。

2つ目は、「広がる原風景・景観との調和を優先的配慮事項」です。

松戸の玄関口として広がる原風景・景観との調和を優先的配慮事項とし、眺望への配慮や、緑地を確保することで、松戸の強みであるみどりの保全に取り組む市の姿勢を示します。企業例は、周辺環境に配慮し、良好な緑地整備が図られた事例をお示ししています。

この大きなポイント2つを主軸として、「自然と産業が共生し、農業・交流・産業のバランスの取れた街づくり」を推進し、調整区域編に示す土地利用方針の実現に繋げてまいります。

7ページ「市街化調整区域の地区計画ガイドライン（たたき台）」の（1）調整区域における地区計画の考え方、（2）地区計画策定における基本事項、こちらはA4縦の地区計画ガイドライン（たたき台）の抜粋です。

（1）調整区域における地区計画の考え方ですが、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等と調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与することなど、一定条件を満たす場合を対象とします。

浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、調整区域の性格を維持しながら、限定期的に面的な開発を検討していく必要がある場合には、例外的に地区計画制度の活用を認めるものとします。

地区計画の活用にあたっては、ガイドラインに適合し、調整区域の基本理念や性格を変えないこと、地区計画区域周辺の市街化を促進する恐れがないこと、計画的な市街化を図るうえで支障がないこと等を条件とします。

（2）地区計画策定における基本事項は、共通項目として、地区計画の策定区域内やその周辺において、公共公益施設が良好な生活を営むに足る水準で整備された又は整備されることが確実であること。

区域や位置として、農業振興や自然環境・景観との調和等の観点から総合的に検討し、妥当と認められるものであること。

計画の内容として、災害防止のための具体的な措置を講じること、地区施設等の整備については、関係機関と協議のうえ事業者が行うこと。

提案制度として、関係地権者全員の同意を得ていること、などを条件としています。

8ページ「(3) 具体的な運用基準」として、ガイドラインに記載する具体的な運用基準のたたき台をお示ししています。参考資料としてお配りしています、A4横の「具体的な運用基準とその考え方」に、基準の解説をまとめています。

繰り返しとなります、お示しした基準値はたたき台です。本日は、委員の皆様、それぞれの見地から多様なご意見をいただきたいと思っています。いただいたご意見を踏まえ、次回以降の都市計画審議会において、案をお示ししたいと考えています。

上段から、「決定できる区域」では、既に都市的土地区画整理事業がなされている矢切特別支援学校全体を含む距離を目安として、「国道6号から概ね400m以内の区域」としています。

決定に必要な規模は、いわゆるバラ建ちを防止し、産業振興に資する計画的な土地利用を図るための最低限必要な相応の広さの規模として10ha以上、調整区域の性格を維持しながら限定期的な面的開発を原則とすることから、区域面積を20ha未満として、「10ha以上20ha未満の概ね整形な土地の区域」としています。

「地区計画の目標・土地利用の方針」では、「みどりの保全や周辺環境との調和等に配慮しつつ、立地ポテンシャルを生かした土地利用を図る産業振興エリアとして、調整区域編の内容により適切に定める」とともに、「周辺の斜面林や江戸川水系等の自然環境との調和した景観形成を目指し、建築物や工作物の高さや色彩、配置等に配慮する」としています。

「地区施設」では、「道路、公園、緑地、広場などの配置及び規模を必要に応じ定める」としています。

「建築物等の用途の制限」は、「工場、研究所、流通加工施設、観光等の地域振興に資する施設及びこれらに附属する施設」、「農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの」、「周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する」としています。

6ページでの説明のとおり、松戸の未来を牽引する企業の立地を許容し、本市の可能性を広げるとともに、地域の活性化を図るために、広域幹線道路沿いという都市計画的な視点も考慮しながら幅広い業種を設定、かつ、地域特性から、農業等に関連する施設を設定、更に、廃棄物処理施設や危険物処理施設といった周辺環境を悪化させるような施設の立地規制も設定しています。

「容積率・建蔽率の最高限度」は、市街化区域内の工業系用途地域における建蔽・容積、他市の事例も参考に、「容積率200%以下で適切な数値を定める」、「建蔽率：60%以下で適切な数値を定める」としています。

「敷地面積の最低限度」は、敷地の細分化や、いわゆるバラ建ちを防止するため、「工場、研究所、流通加工施設、観光等の地域振興に資する施設及びこれら

に附属する施設の場合、「5,000 m²以上で適切な数値を定める」とし、「農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与する施設の場合、「500 m²以上で適切な数値を定める」としています。

「壁面の位置の制限」は、まとまった広さの敷地内空地の確保と道路状の空間を確保するため、「周辺環境との調和に配慮し、隣地境界線 5m以上で適切な数値を定める、道路境界線 5m以上で適切な数値を定める」としています。

「建築物等の高さの最高限度」では、「建築物等の用途の制限」に示す施設の一般的な高さや、他市事例を参考として、「31m以下で適切な数値を定める」としています。

「建築物等の形態・意匠の制限」では、建築される建物の種類によって周辺環境との調和のための形態・意匠が変わるために、具体的な基準は定めず、良好な景観の観点から景観計画や景観条例に基づき周辺環境との調和に配慮した形態・意匠となるよう検討し、適切な事項を定めるよう、「周辺環境との調和に配慮し、適切な事項を定める」としています。

「かき・柵の構造の制限」は、建築される建物によってかき・柵の考え方方が変わることから、具体的な基準は定めず、矢切地区の自然的特性を考慮し、周辺環境との調和を図りながら自然環境を積極的に保全するとともに、みどり豊かで潤いのある環境形成と景観への配慮から、「周辺環境との調和に配慮し、適切な事項を定める。道路沿いには植栽を基本とする」としています。

「土地利用に関する配慮事項」では、矢切地区の自然的環境の特性から、景観との調和や保全を配慮事項として考え、みどりを多く確保するよう緑化率を 6 %以上に設定しています。なお、工場立地法や宅地開発条例などにより、施設が立地する場合は、別途敷地内緑化が条件となってまいります。

また、当該区域が浸水想定区域であることから、地域貢献として普段から地域に開放された空間を確保するよう求めるとともに、建築物等においては、地域住民が垂直避難できるような対応を求める。

さらに、周辺が農地であることから、建物と農地の間に緩衝機能を有する緑地などを確保するよう求めます。

9 ページ、10 ページの図は、ただ今説明した基準が具体的にどの部分に当てはまるのか、視覚的に分かりやすく解説した概念図であって、実際の土地利用計画・施設計画を示したものではございませんので、誤解なきようお願いします。

また、こちらは職員の自作として、縮尺や緑化率等も厳密には合わない部分もありますが、あくまでも各基準の概念をわかりやすく可視化したものですので、ご容赦ください。

10ha～20haまでの区域の中で、道路や公園、緑地などの配置を決めるとともに、1つの敷地を 5,000 m²以上とします。

また、建築物等の高さの最高限度や壁面の位置、建築物等の用途の制限、形態・意匠などを定めることで、周辺環境へ配慮した土地利用の許容が可能となるもののです。

11 ページ、「(4) 事業実施までの想定スケジュール」をご覧ください。

最後に、ガイドライン策定以降の事業実施までの想定スケジュールについて、説明します。

ガイドラインの策定後、仮に、地権者や事業者からの相談を経て、都市計画の提案を受けた場合、記載のとおり、様々な協議や確認の後に、提案された計画がガイドラインに合致し、認めることができるものであれば、都市計画の手続きに着手していくこととなります。

調整区域の地区計画の都市計画決定にあたっては、法定縦覧などの手続きを踏んだうえで、都市計画審議会での議を経て決定します。

都市計画決定後、開発許可と併せ、農地転用許可を受けたうえで、ようやく事業の実施となりますので、事業の着手に至るまで相応の期間を要することになります。

資料の説明は以上となりますが、本日は、これまで説明してまいりました基準をたたき台として、それぞれの見地から多様なご意見を戴きたいと思っていますので、活発なご議論をよろしくお願い申し上げます。

福川会長

ありがとうございました。

先ほどと同様、様々な意見を出してほしいとのことですので、ご意見があればお願いします。

秋田委員

ありがとうございます。かなり明確になったと思います。

なお、6 ページにある松戸の未来を牽引する企業の立地と広がる原風景・景観との調和を優先的配慮事項というのは、とても良いことだと思いますが、そこと 8 ページ目の建築物等の高さの最高限度が 31m というのが、どの程度調和できるのかが若干悩ましい部分かと思います。

そうしたことから、今日説明はありませんでしたが、ガイドラインのたたき台の 8 ページと 9 ページに記載のある手続きの部分ですが、最初から 31m とするのではなく、協議をしながら許容していくという形が可能なのかどうかという部分が皆さんもご心配のところかと思います。

8 ページの部分に合ったものであれば自動的に認められるのか、それとも協議できる可能性があるのかというところを教えていただきたいと思います。

というのも、例えば9ページに調整池の絵がありますが、例えば柏の葉アタラスのように、本質的には機能でしかないものを市民に親しめる良いものにしていくということもあると思うので、そうした協議をしてより良いものを誘導できるような可能性があるのか、ご説明いただきたいと思います。

湯浅課長

まず、高さ31mとした理由ですが、市内の工業系用途地域に立地する施設を勘案しながら検討し、または、産業振興に資する計画的な土地利用を実現するため、付加価値の高い施設の立地を許容するためには、一定程度の高さは必要なのではないかと考え、他市事例も参考にしながら設定したものです。

ただ、この数値に関して、都市計画審議会内での意思統一をどのように図っていくかは難しい部分があると感じています。人によって「もっと高い方が良いのではないか」という意見もあれば、「もっと低い方が良い」という意見も想定され、どこで基準を決めるのか非常に悩ましい部分ではあります。

秋田委員がおっしゃったように、11ページにもあります今後のスキームの中で、開発許可制度の1つなので、施設管理者や公安協議等において様々な機関と協議・検討していく際に、6ページに一例として示したような企業を始め、業種を限定していないので、より良い提案の中で適切な高さを定められるような裁量を、この都市計画審議会で議論していくことになると思いますので、そうした裁量に関する記載を入れるというのも、1つの案かと思います。

福川会長

私が理解していることとしては、ガイドラインの範囲内で地区計画が出てきて、最初から何mと決めてしまうのではなくて、景観を含めてプランの内容をいろいろ検討するようなプロセスがあった方が良いのではないかという意見かと思います。

今書いてあるものだと、そのあたりが十分ではないように感じます。

それでは、他にご意見があればお願いします。

勢田委員

一般的には、浸水想定区域の中で建物を作ったり開発される際に、全国の事例を見ていただくとわかると思いますが、盛土規制をしているケースが多くあります。その趣旨は、その開発部分だけを盛土して仮に浸水した際に、他のエリアでの浸水被害を大きくしてしまうことがあるので、流域治水ということも言われていますが、盛土規制をするというケースについて調べて条件の中に入れるということを検討してみても良いのではないかと思います。

湯浅課長

十分考慮して検討したいと思います。

周辺環境に影響がないように配慮することが、地区計画策定の前提となりますので、浸水被害防止区域等、国の動きを見ながら検討してまいります。

福川会長

原則は、その区域の中で水の出入りを完結してもらい外に影響が出ないようにしてもらうということですね。9ページにも調整池が書いてありますが、これをもっと大きく格好よくするということだと思います。

他にご意見がありましたら、どうぞ。

西村委員

今、盛土規制の話もありましたけど、ここは浸水想定区域ですので、基本的な考えの中に矢切全体に貢献する、安全性を高めるという記載を書いた方が良いのではないかと思います。

もう1つは、具体的な数値はここでは確定しにくいのではないかと思いますが、ここに進出しようとする企業からすると、工業地域内にもいろいろ企業がありますが、矢切に来るとなると道路も作らなければならないしみどりに関しても規制されるということで、付加的要件がたくさんあります。一方でロケーションとしては良いので、そのバランスをどう考えていくのか市場との対話が必要ではないかと感じます。

例えば、6号線からのロケーションは良いので、ここがシンボリックに良いところで松戸に来たと実感でき、しかし、ただ大きい建物があるということではなくて、魅力的で松戸の将来の企業イメージを規定するような、または、後ろにある斜面緑地を守ってくれるような建物の形をしているとか、そうしたことが全部ないといけないと思います。

企業によっては、条件によって、そうしたことをやってでも来たいと感じてもらえるかもしれない、そうした考え方を出して、対話をしながら具体的な数値の議論ができる余地を残しておいた方が、全体としては進めやすいのではないかと思います。

福川会長

今のご意見は、秋田さんと共通するものですか。

西村委員

共通はしていますが、もう少し企業の声を聞くべきだと思います。

福川会長

ガイドラインの中で、今の意見を踏まえて補強するとしたらどの部分ですか。

西村委員

基本的な考え方にもう少し書き加えてほしいということと、数値基準の根拠としての考え方方がわかると対話ができるのではないかと思います。

福川会長

地区計画の項目にあてはめると数値基準としては 31m だけど、むしろここは数値そのものよりも考え方を書く方が重要かもしれないですね。31m というのも我々が決めるのではなく、地区計画を提案してくる側が決めることですので、どういう考え方で高さを決めてほしいということを書く方が、ガイドラインとしては正しい姿かと思います。

他にいかがですか。

伊東委員

今の高さの話についてですが、私が気になっているのは 6 ページにメリーチョコレートの写真がありますが、ここは高さが 30m くらいかと思いますが、ここは敷地境界からかなり下がったところに建物がありますので、高さによる圧迫感は全く受けないと感じます。

そうしたことを踏まえると、建築する際は敷地境界からある程度下がる規制のようなものを設けるということや、北側斜線ですと北側から離れれば離れるほど高いものが建てることができると思うのですが、そうしたことを盛り込んでも良いのかなと思いましたので、検討の中に含めていただければと思います。

福川会長

若干解説すると、高さと同時に容積率が 200% と決まっていますので、31m の高さとすると空地をまわりに取らないといけなくなりますので、そのうえで位置の問題ということになるかと思います。

斜線制限については、一般的な斜線制限があるので、地区計画の中では特に考えていないということかと思います。

他にいかがですか。

ミール委員

今の伊東委員の意見に関連するのですが、メリーチョコレートの前は私もよく通るのですが、道路からかなり奥まったところにあるので圧迫感は和らいで

いるのかなと思います。

その点では、8ページの具体的な運用基準の壁面の位置の制限について、私は詳しくないので教えてほしいのですが、隣地境界線は5m以上で適切な数値を定めるとあり、5m以上は確保しながらそれ以上については議論の余地を残しているということです。道路境界線についても同様のようですが、流山市の物流倉庫の地区計画ガイドラインを見たら、1号と2号で異なりますが、道路境界線から25mと15mと記載がありました。

そうすると松戸市の方がかなり緩いと感じました。他市事例も参考にされているということですが、高さは同じ31mですが、その点についての根拠等はいかがですか。

湯浅課長

他市事例は参考にしましたが、1m以上や5m以上といった記載や数値はなく必要に応じて定めると記載している自治体もあり、様々な基準があった中でそれを参考にゆとりある環境として5m以上としています。

これについて、何mなら良いかご意見をいただければと思います。

ミール委員

余裕のあると言いながら、流山市の25mの5分の1の基準としているのがよくわからないのですが。仮にもう1つの15mと比較しても3分の1です。

中野課長補佐

流山市の場合は、最低敷地面積が30,000m²に対して25mとしており、物流系を想定して設定していると思われます。一方、松戸市はこうした想定ではなく、5,000m²以上としている中で25m取ってしまうと、建物を建てる余地がなくなってしまいますので、5mと設定しています。

ミール委員

わかりました。松戸市は全体が狭いので、それは了解しましたが、5m以上ということについて協議して、何ができるかわかりませんが、なるべくゆとりのある圧迫感を抑える基準になるように努力してほしいと思います。

もうここまでできあがってきているので、このまま進んでいくのかと思いますが、そもそも論として地区計画ガイドラインの産業系には工場や研究所、流通加工施設の中に物流も入るという運用基準のたたき台が出てきたということで改めて振り返りたいのは、この都市計画審議会で私も何度も取り上げていますが、平成31年3月28日付けの松戸駅周辺街づくり委員会の答申についてです。

この矢切の渡し公園の整備に関する答申ですが、矢切の耕地の価値を的確に短い言葉で表現しています。

改めて紹介しますと、「矢切耕地は良好な景観や土地利用形態が、松戸市のみならず首都圏エリア全体においても極めて貴重な存在であること、歴史・文化・自然環境等の多面的価値を持つことなど、松戸市としての魅力やアイデンティティーを象徴する財産として捉えるべきものと考える。当地の価値を未来に向けて維持継承し、さらに高めていくためには、行政の積極的な関りが求められる。」としています。

さらには、「矢切耕地が、地元農家の尽力のもと矢切ブランドの高品質な農産物を供給し続けていること、また、東京都心から 15 km圏内に残存する唯一の広大な田園地帯であり、周囲の江戸川河川敷のみどりや斜面林等と共に景観保全及び生物多様性保全の面からも、首都圏にとって欠くべからざる緑地となっている。今後も矢切耕地が市民の貴重な共有財産として維持継承され、その価値が矢切地域から松戸市、さらには首都圏全体に波及していくように、市民と各行政部門が一丸となり様々な施策に取り組まれるよう強く希望します。」と結ばれていますが、この答申を市はどのように受け止めたのかと思います。

いろいろな課題が地域にある中で、開発意欲が高く、道路もできたし開発しましょうということで地区計画のガイドラインができてしまったわけですが、この開発に向けたガイドラインができた一方で、答申では「矢切耕地の保全整備の計画を策定されたい」と言われています。これについては、全然進んでいなく着手もされていない状況かと思いますが、そのあたりのバランスはどのように考えていますか。

湯浅課長

矢切地区の全体的な土地利用方針としては、調整区域編の中で示していると認識しています。

調整区域全体のポイントとして、計画的な土地利用の促進と土地利用の規制強化の2つの軸を両輪として、原則的には保全や農業振興施策を推進しながら、新たな社会ニーズに対応した計画的でメリハリのある土地利用の整序誘導を図って、地域活性化を図っていくというものです。

その中で矢切地区については、矢切の全地区を農地等の自然環境の保全を基本としつつ、矢切の渡し周辺ではレクリエーション拠点の形成、広域幹線道路周辺については計画的な土地利用を検討するエリアとして位置付けています。

6ページの下段のとおりですが、農業・交流・産業がそれぞれ活性化することでバランスの取れた街づくりを推進し、ひいては自然と産業が共生して、地域全体の活性化が図られていくというように考えています。

農業については、この方針に基づいて各担当部署で検討されていると聞いています。農地の貸し借りですか農地の集約化を目指すために、国の指針に基づいた計画を検討していると聞き及んでいますし、それぞれのエリアにおいて取り組みを進めているところと認識しています。

福川会長

それでは、他の方でご意見はいかがですか。

原委員

ガイドラインもいよいよできるのかなと思っていますが、これはそもそも市街化調整区域、特に矢切地区の土地利用方針を具現化したものがガイドラインになると思っていますが、矢切地区は農地等の自然的環境との調和・保全と既存の生活環境の維持が大方針である中で、8ページの具体的な運用基準の数字を見てみると、先ほどから議題になっていますが、31mの高さ制限等が他の都市と同じ水準になっているという印象です。

本来なら、みどりなどの調和を図るのであれば、より厳しくするとか特記事項を設けるなどした方が良いのではないかと思います。

具体的には2つあって、先ほどの高さ31mのところでは、ここの裏側には良好な農地が広がっていますので、ここに影響を与えないなどの具体的なことを書いた方が良いのではと思っています。

それと区域内緑化率6%以上について、調べてみるとありきたりな数字になっていると感じます。6%以上のかなり厳しくしているガイドラインも見受けられますので、この矢切地区でみどりの保全が本当に必要だと考えているのであれば、6%という数字はかなり低いのではないかと思いますので、ここをぜひ考えていただきたいと思います。

2点目ですが、調整区域の土地利用方針の中にあるのは、ここは6号線のすぐ横ですので、周辺道路への交通負荷というのが書いてあります。具体的には、6号線の渋滞を避けるということかと思いますが、これについて運用基準のところに書いていませんが、これをどのように考えているかお聞かせください。

湯浅課長

交通負荷の配慮としては、7ページの「(2) 地区計画策定における基本事項」のところで、円滑な交通を維持できる道路という記載から読み取れるのではないかと思います。

こちらについては、地域内に限らず周辺道路を含めた形での配慮という意味で記載しています。

原委員

ありがとうございます。

この交通負荷を広げないという考え方は、話を聞くと一緒だと感じました。それであれば、具体的な運用基準の方を提案者はよく見ると思いますが、ここに具体的に書く方が良いのではないかと思います。

例えば、6号線で東京方面から柏方面に向かっていく下り線に入るための右折をどうするのか、大規模施設であれば当然右折が必要になってきて、信号を作つて右折レーンを設けることやアンダーパスを設けるなどが必要だと、それを事業者側が負担することだということを、運用基準の中に具体的に入れた方がより明確になると思いますが、いかがでしょうか。

湯浅課長

具体的に記載することは難しいと考えています。というのは、例えば交差点改良というような話かと思いますが、基盤整備は業種や規模によって異なりますので、限定的な記載をしてしまった時にそれでは足りないので施設が建ってしまうことや必要ないのに作らないといけないというような、ガイドラインの基準を満たすことができないというケースを作ってしまう懸念があるため、このような記載にしています。

原委員

そこは少し意見が異なりまして、何台分の右折レーンを作るのかなどは具体的な施設規模が出てこないとできないし、事業者側が関係機関と協議して決めていくということはわかります。

ただし、他市の事例では地区計画ガイドラインの中に大まかな考え方として、例えば右折レーンの設置は事業者側で責任をもって行うこと、といった曖昧な考え方を書いているので、今少なくとも地区計画ガイドラインの中でこうした条件は似つかわしくないというのであれば、記載した自治体の判断はどうだったのかということになります。

ある程度の考え方を持っているのであれば、交通負荷をかけたくないという考え方の部分は一緒なので、そこを運用基準の中にわかりやすくかつファジーな形で書いておくべきだと思いますが、いかがですか。

湯浅課長

考え方としては、今申し述べたとおりですのでご意見として承って、次回、案をお示しする時までに検討したいと思います。

福川会長

この接道をどうするかというのは非常に難問で、それによって業種もかなり限定されるのではないかと思いますが、万が一、交通量が増加する施設が来るとすると対応が大変だと思います。

その場合の協議というのは、具体的には地区施設をどう作るのかというところでシビアな協議をしていくことになると思いますが、このガイドラインの中どこまで書くかというところは工夫していただくということで、いかがでしょうか。

他にご意見はいかがですか。

深山委員

今までの 2 年間の議論の流れを踏まえると、今回出されたガイドラインのたき台については、私は良いのではないかと思います。

最終的には、調整区域にある 5 つの地区の一定エリアについて、松戸の未来を牽引するような企業の立地、景観等と調和するよう配慮していくというような自然と産業が共生してバランスを取った街づくりを推進し、自主財源を確保していく取り組みに寄与するなども踏まえたガイドラインになっていると思います。

このガイドラインの矢切地区に関しては、かなり厳しい条件となっていると私は思います。近くに住む者としては、防災・災害について、葛飾区との協定など様々なことを考えてきている中で、防災・災害リスクの考え方を踏まえた企業が来てくれることが良いのではと思っています。

その点では、縦型の避難を考えると、先ほど高さ制限の話がありましたが、31m以下で適切な数値を定めるという規定で良いと思いますし、土地利用等に関する配慮事項の中で、地域貢献としての災害リスクを謳っていますので、提案してくれる企業にとってはかなり厳しい条件ではないかと思っています。

その意味では、今回のガイドラインは企業に対して間口を広げるという点で、可能性を広げるための企業ヒアリングもしていますので、そうした方々にも出てきてもらって、提案されてから最終的な決定をしていく中で、都市計画審議会の議論の中で緩くするなどの対応をしていくべきと思います。

福川会長

どうもありがとうございます。他にいかがですか。

二階堂委員

私は、これまでの 2 年の議論には参加していないので意見を言うべきか迷っ

たのですが、今回ガイドラインのたたき台を見た時に、矢切の環境の問題は議会の中でも議論されてきましたので、緑地の保全や農地の問題などについて懸念しています。

一方で、地区計画は土地所有者が主体となって提案していくというものなので、地元の人からも意見が出たり、物流倉庫という話もありますが、野田市などの物流倉庫も交通渋滞や埃や排ガスの問題があるようで、地権者よりも周辺住民から規制を求める陳情などが出され議会で議論になっているような話も聞きますので、地権者対周辺住民という構図ができてしまうことを懸念しています。

その意味では、先ほど高さ制限などで数値を出さない方が良いという意見もありましたが、ある程度は出した方が地権者や企業から提案しやすいのではないかと思いますし、そのあたりが見えないと、後々、周辺住民とのトラブルになることも考えられると思います。

福川会長

具体的な記載についてのご意見でしたので、検討してみてください。
他にはいかがでしょうか。

石塚委員

いよいよガイドラインが出てきたなと感じますが、これまでの議論の中では限定し過ぎるとより良い提案が集まりにくくなるという指摘がありましたが、みどりを保全していくなど周辺環境に合った適切な開発をしていくという意味では、ガイドラインは非常に重要なと思います。

その中で、今回具体的な運用基準もできたということで、この内容については提案側からすると厳しいと感じる部分も多いと思いますが、高さも 31m ですし、建蔽・容積にしても 60% と 200% と最低限の数値は定まっているので、これ以上ガチガチに固めてしまうと、より良い提案が出てきにくくなってしまうと思いますので、この内容で概ね賛成しております、良いものができたのではないかと思っています。

市川委員

このガイドラインについては概ね賛成です。
先ほど深山委員からもあったとおり、災害リスクに対応するものということがガイドラインのたたき台の 3 ページ「災害防止のための具体的な措置を講じること」、6 ページ「浸水リスクに対する防災対策を十分に行う」と記載されています。

提案する側からすれば、この十分に対策を行うという部分の程度の解釈が難

しいと思うので、これについて最低限の基準等が記載されたりするのでしょうか。

湯浅課長

防災機能としては、垂直避難ができる施設などが考えられますが、この中で具体的な基準などは記載していません。

地区計画の提案があった時に、適切に定めていくというイメージです。

市川委員

そうなのですが、提案する側としては最低限の基準がないと判断がつきにくいので、それより多く災害対策をしてくれる分には良いが、最低でもこれだけということは示した方が良いのではないかと思います。

例えば、調整池なども図に書いてありますが、この開発規模でこの大きさなどが開発基準等であれば良いのですが、そうしたこと必要なのではないかと思います。

湯浅課長

開発許可基準の中で定められているもの以外で、具体的に記載できるものなのかどうか、改めて検討します。

福川会長

そこは開発許可基準の中にありますよね。

はい、それではありがとうございました。

時間がなくなってきたましたが、もうよろしいですか。

長い間議論てきて、具体的な部分で重要な局面だと思いますので、今出た意見を十分に踏まえて、より良い案になるようよろしくお願ひします。

それでは、今日はどうもありがとうございました。

これで、議案第2号は終わらせていただきます。本日の議案は以上です。