

第159回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和7年2月12日（水）

14時00分から16時00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（15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

岡田 純、勢田 昌功、田嶋 幸浩、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（2名）

・学識経験者

秋田 典子、西村 幸夫

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 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、
鳴根課長補佐 他7名

②議案第1号

・街づくり部 巽審議監

・区画整理課 河村課長、柴山課長補佐 他5名

・建築審査課 山本課長補佐

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、
鳴根課長補佐 他7名

④議案第3号

・環境部 加藤部長

・清掃施設整備課 富樫課長、児山課長補佐 他2名

⑤議案第4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 他7名

⑥議案第5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 他7名

⑦傍聴者等

傍聴者 13名、記者 2名

4. 議案及び説明者

(1) 議案第1号「松戸都市計画地区計画の決定について（事前説明）」

区画整理課
都市計画課

(2) 議案第2号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）」

都市計画課

(3) 議案第3号「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について（事前説明）」

清掃施設整備課

(4) 議案第4号「松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）」

都市計画課

(5) 議案第5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 (14:00)

(2) 部長挨拶 (14:02)

(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） (14:04)

(5) 事務局議事概要説明 (14:05)

(6) 公開・非公開の確認 (14:06)

公開することに決定

(7) 傍聴の報告 (14:07)

(8) 審議開始 (14:10)

(9) 議案第1・2号 説明 (14:10)

議案第1号「松戸都市計画地区計画の決定について（事前説明）」

議案第2号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）」

(10) 議案第1・2号 質疑 (14:26)

(11) 休憩・担当者入替え	・・・・・・・・・・・・・・・・	(14:45)
(12) 議案第3・4号 説明	・・・・・・・・・・・・	(14:52)
議案第3号「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について（事前説明）」		
議案第4号「松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）」		
(13) 議案第3・4号 質疑	・・・・・・・・	(15:10)
(14) 議案第5号 説明	・・・・・・・・	(15:30)
議案第5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」		
(15) 議案第5号 質疑	・・・・・・・・	(15:39)
(16) 閉会（議長 福川会長）	・・・・・・・・	(16:00)

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 「松戸都市計画地区計画の決定について（事前説明）」

議案第2号 「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）」

【説明要旨】都市計画課 湯浅課長

都市計画課の湯浅でございます。よろしくお願ひします。

議案第1号「松戸都市計画地区計画の決定について」及び議案第2号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について」につきましては、「新松戸駅東側地区土地区画整理事業に伴う都市計画決定（変更）となりますので、一括してご説明させていただきます。

今回の審議会は、都市計画決定手続きを進めるにあたっての、事前の説明となります。最終審議については、来年度に開催を予定している審議会にて、ご審議戴く予定でありますことを、申し添えます。

2ページ、本日は、こちらの目次に沿って説明して参りますが、始めに「1. 新松戸駅東側地区土地区画整理事業について」は、担当課である区画整理課から、次に「2. 松戸都市計画地区計画の決定について」、「3. 松戸都市計画駐車場整備地区の変更について」は、都市計画課から説明します。

【説明要旨】区画整理課 河村課長

区画整理課の河村でございます。よろしくお願ひいたします。

お手元の資料3ページもしくは、スクリーン右側の位置図をご覧ください。

青い点線で囲まれた範囲が、新松戸東部土地区画整理事業の区域でございます。

当該区域は、昭和46年に都市計画決定がなされた約63haの区域でございます。昭和47年に市議会へ反対の陳情が提出され、事業が凍結された経緯がございますが、緑色でお示しした新松戸東部、二ツ木・幸谷、幸谷南第一の3箇所はいずれも組合施行になりますが、こちらは土地区画整理事業が完了した地区でございます。

平成24年に新松戸東部土地区画整理事業区域内の都市計画道路3・3・7号が開通したことを契機に街づくりの機運が高まり、平成26年以降、意向調査や井戸端会議を実施し、地区の課題や要望を取りまとめて参りました。

その結果、駅前の整備や狭い道路の解消を目的に、赤枠で囲まれた新松戸駅東側地区に特化し、地権者を対象とした説明会や個別訪問などを重ね、令和元年8月に千葉県知事より事業計画認可を取得しました。

令和3年に地区内的一部が土砂災害特別警戒区域に指定されたことに伴い、土地利用計画の変更の検討を行い、令和6年8月に第1回事業計画変更、同年

12月に仮換地指定を行ったところでございます。

次に、資料4ページをご覧ください。新松戸駅東側地区の概要でございます。

新松戸駅東側地区は、赤枠でお示しております約2.6haの区域でございます。新松戸駅東側に隣接し、南側にはJR武藏野線、西側にはJR常磐線、北側には斜面緑地、東側には青色でお示しております現在施工中の都市計画道路3・4・18号に接しており、交通利便性の高い地区でございます。

資料5ページでございます。

本地区は、生産緑地や斜面緑地等の多くの自然を有し、静かな街並みを形成しております。新松戸駅に隣接していることから、高い都市開発のポテンシャルを有している一方で、地区内全ての道路幅員が4m未満であり、緊急車両の通行が困難な状況となっております。

また、公共下水道が未整備かつ、小規模宅地が密集しており建替えが困難な木造住宅の老朽化、北側斜面が高低差約14mの急傾斜地など、生活・防災面に課題があり、面向的な基盤整備の緊急性が非常に高い地域でございます。

資料6ページでございます。

地域課題でございます狭い道路の解消や駅前広場等の整備を行い、交通結節機能の強化による質の高い空間づくりや、地区北側の斜面緑地の安全対策により、自然と調和した街づくりを行うことを目的に令和元年8月16日に事業計画認可を取得致しました。

しかしながら、令和3年3月5日にピンク色でお示ししております立体換地建築物敷地の一部が千葉県より土砂災害特別警戒区域いわゆるレッドゾーンに指定されたことにより、事業計画の土地利用計画に沿って事業を進めると、立体換地建築物の工事着工前に土砂災害特別警戒区域の解除が必要となり、事業施行期間が大幅に遅延することが判明致しました。

地権者からは、早期の街びらきを強く望む意向がございましたので、土地利用計画を修正し、土砂災害特別警戒区域から立体換地建築物敷地を外すとともに歩行者優先の街づくりへの計画変更を行うことと致しました。

資料7ページでございます。

こちらが、令和6年8月9日に第1回事業計画変更認可を取得致しました、現在の事業計画における土地利用計画図でございます。

主な変更点といたしましては、道路等の公共施設計画を見直し、土砂災害特別警戒区域を回避し立体換地建築物敷地を配置することで、事業施行期間への影響を最小限に抑え、特定開発行為の許可を受けずに立体換地建築物を建設することが可能となりました。

また、近年、国において車中心から人中心とする考え方への転換が広がっており、松戸市としてもウォーカブル推進都市として、居心地がよく歩きたくなる街

中を目指し、駅前空間を歩行者中心のウォーカブルな空間とできるよう、駅前には車が入ってこられないよう歩行者機能に特化した駅前空間として計画し、バスやタクシー乗り場、一般車の乗降場などを周回道路内に確保するよう計画しております。

なお、土砂災害特別警戒区域につきましては、事業における斜面整備を行った後に解除手続きを行う予定でございます。

【説明要旨】都市計画課 湯浅課長

8ページから最後まで、都市計画課より説明します。

議案第1号「松戸都市計画地区計画の決定について」、決定内容を抜粋したパワーント資料に沿って説明して参ります。

「(1) 地区計画とは」、都市計画法に基づいて定められる地区単位の都市計画です。地区計画では、市全体で決められている都市計画に加えて、住民と市が連携しながら、地区独自の方針や目標、公共的施設、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行います。

地区計画の構成は、「①地区計画の目標」「②区域の整備、開発及び保全に関する方針」「③地区整備計画」となっており、建築物の用途や壁面の位置、敷地面積の最低限度、建築物の形態・意匠・色彩などを定めることにより、地区の特性に応じた一体的で良好な環境の整備・開発・保全に繋げることができます。

9ページをお願いします。

現在、本市では、青色で示す7地区において、地区計画が定められています。

今回、土地区画整理事業の実施に併せ、新たに定める地区が、赤枠で示す新松戸駅東側地区です。

10ページ、地区計画の位置は、黒枠で示した土地区画整理事業区域と同一の区域であり、面積は約2.6haです。

11ページ、「(4) 地区計画の内容 ①地区計画の目標」は、「新松戸駅東側地区は都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線の整備に伴い、交通利便性が向上し、さらに都市のみどりを身近に感じることができる地区であること」、「土地区画整理事業の進捗により、快適な生活空間の形成が期待されていること」などの背景から、地区計画を導入し、適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、自然と調和した良好な街並みを形成し、にぎわいの中にも品格を感じられる都市景観を創出することを目指すものとしています。

12ページをお願いいたします。

「②区域の整備、開発及び保全に関する方針」のうち、土地利用の方針について。

用途地域と周辺環境を考慮して地区を区分し、各地区に合った土地利用の方針を設定しています。赤色で着色した「商業地区」については、駅前という立地

特性を活かし、便利で快適かつ交流拠点にふさわしい市街地を形成するために、歩行者が安心して快適に過ごせる空間の創出と商業業務空間を確保します。

北側に位置し、緑色で着色した「環境保全地区」については、斜面緑地や居住環境に配慮しつつ、周辺市街地と調和した自然的環境を形成します。

商業地区の東側に位置しオレンジ色で着色した「住居地区 A」については、商業地区に隣接した立地特性を活かし、利便性が高く快適で良好な住宅地を形成します。北側の黄色で着色した「住居地区 B」については、低層住宅として良好な住宅地を形成します。

次に、13 ページ、「③地区整備計画のうち地区施設について」をお願いいたします。

赤色で着色した箇所、新たな土地利用に対応した流出抑制機能が維持できるよう、駅前広場として計画された区域の地下に、「雨水貯留浸透施設」として、地下貯水槽を設置する計画としています。

14 ページ、「③地区整備計画」のうち、建築物等に関する事項について。

これらの事項は、12 ページで説明した「地区区分」ごとに、制限の内容を定めています。

「建築物等の用途の制限」については、用途地域による制限に加え、更に細かく、建築を制限するものです。

「敷地面積の最低限度」については、敷地の細分化を防止することを目的に、それぞれの地区に合わせた最低限度を定めています。

「壁面の位置の制限」については、良好な歩行者空間を創出するため、それぞれ後退距離を定めています。

「建築物等の形態や色彩」については、緑地と調和した街並みを形成及び保持することを目的として定めています。

「かき又はさくの構造の制限」については、道路境界及び隣地境界に面する側は、生垣・フェンス等とするとしています。

「緑化率」については、敷地面積に対する緑化面積の最低限度として、「商業地区」、「環境保全地区」において、敷地面積の 5 % としています。

15 ページ、「(5) 今後のスケジュール」について。

これまで、千葉県との事前協議を進めて参りました。本日の審議会にて、都市計画手続きを進めるうえでの、事前説明をさせて戴いております。

今後については、千葉県から事前協議の回答を得た後、都市計画手続きの原案縦覧を行います。その後、必要に応じて内容の修正を行い、案の縦覧後、来年度 8 月頃に予定しております都市計画審議会にて最終審議の予定でございます。

以上が、議案第 1 号「松戸都市計画地区計画の決定について」の説明となります。

続きまして、16 ページ、議案第 2 号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について」は、第 1 号議案と同様に、パワーポイント資料にて説明して参ります。

「(1) 駐車場整備地区」とは、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるものです。

本市では、現在、鉄道結節点で交通が輻輳する、「松戸駅」、「新松戸駅」、「八柱駅」、「東松戸駅」周辺の 4 つの地区について、都市計画決定しています。

17 ページ、「(2) 当該地区の駐車場整備地区の現況」について。

新松戸駅周辺では、現在、赤枠で示す西口の商業地域に指定されているエリアを駐車場整備地区に指定しているところですが、今回の土地区画整理事業に伴い、青枠で示す東口の商業地域について、新たに指定するものです。

18 ページ、「(3) 駐車場整備地区の変更案と理由」について。

変更理由は、土地区画整理事業に伴い交通動向の変化が見込まれる中で、周辺環境と整合を図り、「道路の効用保持」、「安全かつ円滑な道路交通の確保」、「都市機能の充実」、「駐車場施策の総合的・重点的な推進」などを目的に変更するものです。

19 ページ、「(4) 今後のスケジュール」ですが、概ね地区計画の決定と同様のスケジュールで進めて参ります。

なお、法定手続き上、駐車場整備地区の変更については、公聴会を開催する必要がありますが、縦覧期間に公述申出がない場合は中止となります。

以上、議案第 1 号及び 2 号の説明を終わります。

福川会長

説明ありがとうございました。

それでは、ただ今の説明について協議したいと思います。

ご意見やご質問があれば、どうぞ。

ミール委員

いろいろ多岐にわたりますが、まず新松戸駅東側地区の区画整理事業に伴う地区計画について説明いただきました。今日、矢切の地区計画も議題にありますが、そこは少し違うと思いますが、地区計画は地権者の合意があって出されているものだと思いますが、これまでの地権者との協議はどのように行われてきたのか、そしてどのような意見が出されたのか教えていただきたいと思います。

河村課長

地区計画については、地区計画の素案を作って各地権者様宛てに郵送し、この内容で何かご意見があれば賜りたいという方法をとらせていただきました。

この中でご意見をいただいたものにつきましては、改めて計画案を練り直して区画整理審議会に確認・同意いただき、その上で地権者様と協議をして修正しております。これで最終的にご意見が出なくなった段階で、皆様から同意いただいたものとして取り扱っています。

ミール委員

ということは、特に地権者を集めて説明し意見を求めるという会はなかったということだと思いますが、そもそもこの地区計画が地権者の皆様に理解されているのかというところが疑問です。

いきなりこうした資料を見せられても、イメージが湧かないのではないかと思いますが、そのあたりはどのように進めたのか、また出された意見は主にどのようなものがあったのかをお聞かせください。

河村課長

意見募集をする前に、地権者様向けに説明会を3回実施しております。事前に送付した地区計画案に対してご意見がない方はお見えにならなかつた方もいます。また、出された意見の具体的な内容といたしましては、壁面後退を1m以上と定めていた箇所について、規制が強すぎるとの意見に基づき0.5m以上に変更したり、住居地区の最低敷地面積につきましても、当初120m²で計画していたものを撤廃し、最低敷地面積は定めないこととした経過がございます。

ミール委員

ありがとうございます。

制限をかけるという方向性については良いと思うので、こうした地区計画もありだとは思いますが、最低敷地面積を撤廃してしまったというのは、住居の細分化の恐れがありますので、相反してしまうのではとの疑問があります。

また、14ページの緑化率の部分について、商業地区と環境保全地区とが5%で同じというのが疑問です。環境保全地区の緑化率を上げるなどの対応は必要ではないかと思いますが、この5%の根拠を教えてください。

河村課長

松戸市宅地開発条例を参考に地権者様との意見交換にて決定しました。また、地区計画では条例に該当しない小さな規模を考慮し例外なく5%以上としてい

ます。

ミール委員

それは最低限の基準としてこの数値を上げるという判断はなかったということですね。わかりました。

そこにも関係するのですが、12 ページの緑の環境保全地区の部分ですが、最初の計画では公園となっていましたが、昨年の計画変更ではそこが大きく削られて宅地に組み入れられたということで、7 ページにある現在の計画図では、明らかに公園部分が減って宅地の部分が増えているのがわかります。

ただ、一方で 12 ページでは環境保全地区となっておりますが、ここは環境保全地区でありながら宅地という部分についての考え方について教えてください。

湯浅課長

都市計画課からお答えいたします。

環境保全地区・商業地区を含めて、用途地域としては商業地域です。

この北側は住居系の用途があり、商業と低層住宅との用途的な格差を緩和するという意味で、環境保全地区は商業地域でありながら第 1 種住居地域に相当するような規制をかけることで、街並みの調和を考慮した緩衝帯としての意味合いもございます。

ミール委員

ここは環境が保全される地域だという理解でよろしいでしょうか。

湯浅課長

緩衝帯という位置づけです。

福川会長

用途の差が大きい場合、隣接させないという原則があるので、その間に挟んだということですね。

他の人はいかがですか。

ミール委員

追加でもう 1 つよろしいでしょうか。

この地区計画は、地権者の合意が大事な部分かと思いますが、その合意形成の条件としては地権者の 2/3 以上でしょうか。また、その確認方法を教えてください。

河村課長

今回の地区計画案は、先ほどもご説明させていただきましたが、各地権者様に説明したうえで、アンケート等にて意見募集をし、地権者様から頂いたご意見を基にして計画をしていますので、反対者はいないという認識です。

福川会長

地区計画の決定自体は、3度の説明会と意見書の提出を経て、今後の審議会で決定するという手続きで、地権者の何%以上というのではないということですね。

湯浅課長

地区計画は、基本的には地区の皆様が主体となって、より良い街づくりを進めていくもので、原則的には全員同意が基本となっています。

福川会長

もちろん、その決定にあたってはこの審議会で諮るときに、全員同意ができるかどうかというのを皆さん気にしていると思いますが、そうした流れで決まっていくとのことです。

ミール委員

意見があるかどうか聞き、出した意見が取り入れられてから同意したという結果、反対者はいないということのようですが、賛否を取ったわけではないということですか。

賛否は取っていないけど、特に反対意見はなかったから問題ない、同意が取れたという理解でよろしいでしょうか。

河村課長

ご意見がある場合は出していただき、出されなかつた場合は意見なしという扱いになる旨、アンケートに記載して実施しました。

福川会長

他にいかがでしょうか。

二階堂委員

今のお話を聞いていて思ったのですが、減歩率など個々の地権者から個別の要求等もあったと思いますが、それを含め全体の地区計画にも同意し、計画の通

り地権者がやるという形になったのでしょうか。

全体を集めて説明していないということなので、個別の地権者との間でそれぞれの要望をまとめてこれができたという感じに聞こえたのですが。

湯浅課長

地区計画の制度についてですが、基本的には市街化区域は用途地域が指定されていて、用途地域の制限がかかりますので、それに伴って建築制限等が発生することになるのですが、今回、区画整理事業を行うにあたって、地域の皆さんが必要地域の制限よりも厳しい制限をかけて、より良いまちを作りたいという中で市と地権者の方とで同意のもと策定するということが大前提です。

河村課長

今回、地区計画案を付議しておりますが、事業に対して反対している人はいないという認識です。

先ほど、ミール委員への回答でも触れましたが、意見がない場合は地区計画を承諾したものとして取り扱いますということを記載してアンケートを実施し、最終的にそこで意見が出なくなるまでやり取りして、それらの意見を反映した地区計画を作ったという認識です。

二階堂委員

わかりました。

この内容は、一部マスコミ等にも取り上げられたりしたので、全て納得していただいて計画ができたということで認識してよろしいということですね。

福川会長

いろいろ調整等をしたうえでの地区計画ということだと思います。

他にいかがでしょうか。

深山委員

今回の新松戸駅東側土地区画整理事業の流れとして、県の認可が出されたりする中での中間報告ということで、理解をさせていただきました。

いろいろな議論があったということは伺っておりましたが、10 ページの用途地域よりも厳しく地区計画の中で制限していくということで、斜面等もありますが、用途地域上では商業地域のすぐ上が第 1 種低層住居専用地域なので、その意味では環境保全地区というものを設け、商業地域でありながら建物を抑制していくということで、現状の地形を最大限踏まえた地区計画だと感じました。

私は、もっと緩やかな内容の方が良いのではないかと思いましたが、本市としては、新松戸駅の東側はこういう形でいくというのが確認でき、良いのではないかと思いました。

福川会長

他にいかがでしょうか。

今日はご意見を伺う場で、決めるのは来年度以降ということなので、どんどん意見を出していただければと思います。

いらっしゃらないですか。

それでは、議案第1号及び議案第2号を終了し、ここで5分間の休憩とさせていただきます。

(5分間の休憩・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3号及び議案第4号の審議に入ります。

議案第3号「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について」、議案第4号「松戸都市計画用途地域の変更について」の説明をお願いします。

議案第3号 「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について（事前説明）」

議案第4号 「松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）」

【説明要旨】 清掃施設整備課 富樫課長

新焼却施設整備事業に伴うごみ焼却場及び用途地域の変更について、ご説明いたします。説明を務めます環境部清掃施設整備課富樫と申します。よろしくお願いいたします。

本日はお手元の資料に沿ってご説明させていただきます。それでは早速、資料を1ページめくってください。

はじめに目次です。

大きく4項目に分けてご説明いたします。

新焼却施設整備事業とは、ごみ焼却場の変更について、用途地域の変更について、今後のスケジュール、以上4項目です。

なお、用途地域の変更につきましては所管課が都市計画課でございますので、

この部分だけ説明を交代いたします。予めご承知おきください。

それでは次のページへお進みください。

1つ目の項目、新焼却施設整備事業とは何かをご説明いたします。

新焼却施設整備事業の経緯、概要、計画的位置付け、建設候補地の現況、新焼却施設配置案についてご説明いたします。

次のページへお進みください。

まずは経緯です。資料にお示ししておりますのは、本市のごみ焼却体制の変遷です。

過去と書いておりますのは、令和2年3月までのことのございまして、このころは和名ケ谷クリーンセンターとクリーンセンターの2施設が市内全域のごみ焼却を担っておりました。令和2年3月に、クリーンセンターが稼働開始から約40年を経過し、老朽化に伴って稼働停止いたしました。

それから現在まで、市内施設は和名ケ谷クリーンセンターの1施設となっております。和名ケ谷クリーンセンターで処理しきれないごみに関しては、近隣市等へ搬出している状況です。従って、1施設プラス一部市外処理体制が現在の体制でございます。

将来は和名ケ谷クリーンセンターの稼働停止を見据え、新たなごみ焼却体制を構築することが必要となってまいります。

本市では、令和4年3月策定の松戸市ごみ処理基本計画において、新たなごみ焼却体制方針として、和名ケ谷クリーンセンターとクリーンセンターの2用地で交互に1施設を建設する2用地1施設体制を示し、クリーンセンター用地を建設候補地として新焼却施設を整備する準備を進めているところでございます。

次のページで新焼却施設の概要をご説明いたします。次のページへお進みください。

クリーンセンターは松戸市の東、柏市との市境付近に位置します。

クリーンセンターは稼働停止後、建物がほぼそのまま残っている状態ですので、まずは解体し、その後に新焼却施設を建設することとなります。

新焼却施設は令和16年度の稼働開始を目指しており、処理能力は1日あたり402tとしております。この402tという数字は、松戸市ごみ処理基本計画における将来ごみ量推計に基づいて算出した数字となっておりまして、令和16年度以降の市内全域の焼却対象ごみを1施設で処理できる量となっております。

なお、処理能力については現在の想定でございますので、建設までにさらなる検討を重ねてまいります。

続いて、本事業の各種計画における位置づけをご説明いたします。次のページへお進みください。

本事業は廃棄物処理に係る各種法制度、計画に則って進めております。

国、県の法制度及び計画から松戸市の計画が策定され、松戸市総合計画においては「廃棄物の適正処理に向けた施設整備に努める」とし、つづく松戸市環境基本計画においては「廃棄物処理施設の適正な整備等を行い、安定した処理ができる体制を維持する」とし、松戸市ごみ処理基本計画においては「今後、安定的かつ効率的な処理体制の構築に向け、和名ヶ谷クリーンセンターの稼働停止時期に合わせて、新焼却施設を整備する必要がある」としています。

本事業は今後も各種法制度、計画に則り進めてまいります。

続いて、クリーンセンターの現況をご説明いたします。次のページへお進みください。

クリーンセンターは先ほどもお伝えいたしましたとおり、松戸市の東、柏市との市境に位置します。敷地面積は約 36,000 m²で、敷地北側が川に隣接する窪地となっており、南側とは高低差が約 5m から 10m ございます。

敷地北側にごみ処理に係る各種設備が集約されており、南側は多目的広場として整備されており、芝生広場や散策路、テニスコートなどが稼働停止後も継続して共用されています。

現在もこの写真の状況とほぼ同じく、各種施設と多目的広場等が残されている状況です。新焼却施設の建設にあたっては、まずこれらの解体から着手することとなります。

続いて、新焼却施設の配置案をお示しいたします。次のページへお進みください。

こちらが新焼却施設の配置案です。

先ほどは北が上の図となっておりましたが、こちらは大きくお見せするためにやや傾けてあります。敷地の中央付近に焼却炉やごみピットなどの工場棟を配置し、その外周を搬入出車両が周回する道路としております。

クリーンセンターでは、職員が詰める事務所等が入っている管理棟と、ごみを処理する工場棟を別々の棟としておりましたが、新焼却施設ではそれらを集約して建物面積を減らす方向で検討しております。

南側の多目的広場等は新焼却施設でも整備する方向で検討しております。本配置案では散策路もテニスコートも何も無いように見えると思いますが、具体的な設備については地域住民の意見を参考しながら今後検討してまいります。

色分けは土地利用区分ごととなっております。次のページで土地利用区分をお示しいたします。次のページへお進みください。

左の表が利用区分の一覧と、各面積及び敷地全体に対する構成比となっております。建築物等は、ごみを処理する工場棟、搬入出車両が持ち込んだごみを計量する計量棟、搬入出車両が道路に出る前に洗車を行う洗車棟、駐車場から工場棟へ進むためのエレベーター棟、その他建屋で構成されております。これら建築

物等の合計が敷地全体の 24.4%にあたります。

続いて、駐車場につきましては、関係者駐車場の他、工場見学者、多目的広場等の利用者の駐車場を設けております。これらすべての駐車場を合計して敷地全体の 12.5%となります。

続いて、多目的広場等緑地につきましては、南側の多目的広場等の他、低木、高木等の植栽も含んでおります。これらすべてを緑地として敷地全体の 42.5%を見込んでおります。

最後に、その他につきましては、敷地内に存在する東京電力の電線鉄塔及び構内道路としております。これらの合計が敷地全体の 20.6%となります。

以上が配置案と土地利用計画です。

なお、これらはすべて現時点の案となっておりますので、今後変更となる可能性があることをご承知おきください。

ここまでが新焼却施設整備事業のご説明となります。

次から都市計画に係る内容、ごみ焼却場の変更についてご説明いたします。

次のページへお進みください。

本項目につきましては、都市計画におけるごみ焼却場とは何か、本市のごみ焼却場の現況、変更理由、変更内容をご説明いたします。

次のページへお進みください。

はじめに、都市計画におけるごみ焼却場とは何かご説明いたします。

まず、一般的なごみ焼却場の定義をお話いたしますと、廃棄物を焼却し、ごみの質量を減らすこと等を目的とした中間処理施設でございます。ごみの質量を減らす他にも、ごみを焼却することで腐敗を防ぐことや、病原菌の減菌等の効果があります。焼却後の灰を処分することが最終的なごみ処理となりますので、中間処理施設という位置付けになります。

都市計画におきましては、ごみ焼却場を都市計画決定施設として、その区域を都市計画に定めることができると都市計画法第 11 条第 1 項に規定されております。この都市計画に定められているごみ焼却場が、都市計画ごみ焼却場となります。

都市計画に定める必要性としては、建築基準法第 51 条の規定が関係しております、ごみ焼却場を新築又は増築するためには、都市計画において敷地の位置が決定している必要があるとしています。

従って、建築までの流れを整理いたしますと、ごみ焼却場の建築を計画した後、都市計画にごみ処理の敷地の位置を定め、ごみ焼却場の建築に着手するという流れになります。

なお、新焼却施設の建設候補地はクリーンセンター用地でございますので、その敷地の位置は概ね都市計画に定められている状況でございます。

次のページで本市の都市計画ごみ焼却場についてご説明いたします。

次のページへお進みください。

現在、本市には2つの都市計画ごみ焼却場がございます。

1つは今回変更対象であるクリーンセンター、都市計画名称は第2松戸市清掃工場です。2つめは和名ヶ谷クリーンセンター、都市計画名称は第3松戸市清掃工場です。

なお、第1が無く、第2と第3となっているのは、第1松戸市清掃工場が平成30年3月30日付けで廃止され、資源選別処理施設に変更されているためです。

続いて、今回の変更理由をご説明いたします。

次のページへお進みください。

今回の変更理由は、クリーンセンターの建て替えに伴い、都市計画決定区域の一部を変更することにあります。

現在の都市計画決定事項はクリーンセンター建設当時の内容となっておりますので、新焼却施設に合わせて変更を行います。

まず処理能力について、現在は1日あたり300tとなっておりますが、新焼却施設の1日あたり402tに変更します。

続いて面積について、現在は昭和50年の測量結果になっておりますが、令和5年に実施した最新の測量結果に変更します。

最後に区域について、西側角には東京電力の鉄塔があるため、クリーンセンター建設当時施は施設区域外となっていましたが、その後緑地として整備され、クリーンセンター敷地と一体として維持管理されてきました。新焼却施設ではこの西側角も施設区域として整備いたしますので、今回追加いたします。

次のページへお進みください。

変更内容はこちらのとおりです。

面積は約3.2haから約36,000m²に変更いたします。区域追加、測量結果の違いにより、約4,000m²増加いたします。また、面積の単位について、現在はm²表記とされておりますので、m²表記に変更いたします。

告示年月日は後ほどスケジュールの項目でご説明いたしますが、令和8年度を予定しております。

備考につきましては、新焼却施設の全連続式焼却炉1日あたり402tに変更いたします。

先ほどのページで西側角とお伝えしていた区域は下の図のみどりで囲んだ範囲になります。この部分が追加される区域です。

ここまでがごみ焼却場の内容となります。

次から用途地域の変更についてご説明いたします。

次のページへお進みください。

【説明要旨】 都市計画課 湯浅課長

「3. 松戸都市計画用途地域の変更について」、都市計画課から説明します。

11 ページ、「(1) 現在の用途地域」について。

現況は、「第1種住居地域、容積率 200%、建蔽率 60%」、周辺は住宅街になっており、一帯が第1種住居地域となっています。

クリーンセンター建設当時は、「住居地域」の指定でしたが、都市計画法改正に伴って用途地域が細分化され、平成8年に第1種住居地域へ標準移行しました。

12 ページ「(2) 変更理由」について。

現在の第1種住居地域では、建築基準法第48条第5号の規定により、延べ床面積 3,000 m²を超えるごみ焼却場を建築することができませんが、新焼却施設の想定配置案では、1階面積だけでも約 6,000 m²となっています。

平成8年の都市計画法改正の時点では、新たに整備されるごみ焼却場の規模が確定していなかったため、住居地域から第1種住居地域へ標準移行としましたが、新焼却施設の規模が明らかとなるこのタイミングで、建築基準法上の規制を受けない第2種住居地域に用途地域を変更するものです。

13 ページ、「(3) 変更内容」について。

新焼却施設区域の用途地域を、第1種住居地域から第2種住居地域へ変更します。容積率、建蔽率に変更はございません。

以上、都市計画課からの説明を終わります。

【説明要旨】 清掃施設整備課 富樫課長

改めましてご説明を務めます。よろしくお願ひいたします。

今後のスケジュールのご説明にあたり、スケジュールへ影響与える手続きがございますので、まずはそちらからご説明させていただきます。

次のページへお進みください。

こちらにお示ししております、環境影響評価手続きというものがスケジュールに影響を及ぼす手続きとなっております。

今回の都市計画変更手続きは環境影響評価手続きと併せて実施いたします。

環境影響評価手続きとは、大規模な事業を実施する前に、住民等の意見を参考にしながら環境への影響を調査・予測・評価して、環境保全対策を検討する仕組みです。本事業は千葉県環境影響評価条例に基づいて環境影響評価を実施しております。

この千葉県環境影響評価条例の第41条第1項に、都市計画変更を伴う事業は環境影響評価と都市計画変更を併せて行うこととされており、都市計

画変更手続きと環境影響評価手続きを併せて実施いたします。

具体的には都市計画変更と環境影響評価において、それぞれ縦覧に供する図書がございますが、その縦覧時期を合わせるという形をとらせていただきます。

次のページに具体的な両手続きのスケジュールをお示しいたします。

次のページへお進みください。

上段、みどりの矢印で進む項目が都市計画変更手続きの項目です。

下段、むらさきの矢印で進む項目が環境影響評価手続きの項目です。

都市計画変更手続きの内、法定手続きに当たります、案の縦覧及び都市計画変更告示の2つの縦覧において、環境影響評価図書の縦覧と時期を合わせます。

案の縦覧については、環境影響評価準備書の縦覧と同時に令和7年9月を予定しております。

都市計画変更告示については、環境影響評価書の縦覧と同時に令和8年度を予定しております。以上が、都市計画変更のスケジュールでございます。

続いて、新焼却施設整備事業のスケジュールをご説明いたします。

次のページへお進みください。

こちらが焼却施設整備事業に係る主要な作業項目とスケジュールになっております。

まず環境影響評価は令和5年度から着手しており、令和8年度に終了する予定です。都市計画変更は令和6年度より着手しており、環境影響評価と同時に令和8年度終了予定です。

施設に係る各種条件に関しましては、令和5、6年度に基本条件として、建設候補地の立地条件、処理対象物、処理方式等の検討をおこなっております。

令和7年度には事業実施方針や事業方式等の工事発注に向けた詳細な条件を検討いたします。令和8年度に入札、契約手続きを行ないまして、令和9年度から工事に着工する予定です。

そして、令和16年度に稼働開始を予定しております。

ご説明は以上となります。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。

それでは、ただ今の説明について、ご意見やご質問があればお願ひします。

原委員

今回、都市計画変更ということですが、その大前提の話を聞きしたいのですが、1ページ目の経緯のところで、現在和名ヶ谷クリーンセンターで焼却していく、一部を近隣市等に搬出しているというのが現状かと思います。

ただ、焼却施設を作る前に、まず広域化、つまり他の自治体にごみを持っていって処理をしてもらうことを検討するということが議会に対しての説明だったかと思います。

今回の話は、新焼却炉を建てて全て市内で自区内処理をする、松戸市で出たごみは松戸市で処理をしていくということが書かれていますが、この方針が最終決定ということで間違いないでしょうか。

富樫課長

こちらに記載しているとおり、将来的には新焼却施設1施設で本市の全てのごみを処理するという計画としておりますが、施設の整備につきましては様々なことが考えられますので、絶対作るということは言えませんが、現時点では、本市の単独での施設整備を念頭に計画しているところです。

原委員

少しわかりにくかったのですが、2ページのところに処理能力402tということが書いてあり、※印で「現時点での案です、今後変更となる可能性があります。」と書いてありますが、これを見た時に、最終的な処理能力の数字が380tに減ったりすることがあるという意味かと思いましたが、今後、広域化はまだ検討しているのかというところを聞きたいのですが。

富樫課長

そのような可能性がゼロだということは言えませんが、現時点では単独整備で、松戸市のごみは松戸市で処理するための施設を建設するという計画です。

ただ、委員ご指摘の記載につきましては、今後のごみ処理量の増減によって変更が生じる可能性があったため記載したものです。

原委員

増減が出る可能性があるのは当然なので、そこは理解しています。

聞きたかったのは、広域化について。

私自身は、自分たちで出したごみは自分たちで処理するのが大原則だと思っていますし、議会からもそうした意見があったにも関わらず、市は広域化も一部考えるというところが曖昧でしたが、今回、方針として自区内処理をすることで都市計画を変更するということで間違いないか確認させてください。

富樫課長

一部繰り返しにはなりますが、単独処理を念頭に進めている状況です。

原委員

わかりました。自区内処理を進めていくということですね。

それと、もう 1つ 15 ページのスケジュールについてですが、本日、都市計画審議会で事前説明があって、都市計画を変更するにあたって処理能力も記載する必要があるのではないかと思いますが、どうでしょうか。

面積等は、都市計画変更の記載要件になっているかと思いますが、処理能力も都市計画として記載が必要なのでしょうか。

富樫課長

資料 10 ページですが、どのようなものをどのように変更したか記載することが求められていることから、備考としてではありますが記載しています。

福川会長

処理能力は、都市計画決定の内容ということですか。

富樫課長

変更前は、機械炉 300 t / 日、破碎機 100 t / 日と記載しています。

その後、計画の変更がありまして、2 ページの概要ですが、クリーンセンター処理能力 200 t / 日と記載しております。

ですので、機械炉 300 t / 日、破碎機 100 t / 日と記載しましたが、実際には焼却炉 200 t / 日となっておりますので、必ずしもこの記載のとおりとはならないということです。

福川会長

仮にこの記載と違う処理能力のものが建つとなると、また都市計画変更等が必要なのかということを聞きたいのかと思います。

富樫課長

本市及び他市におきましても、施設規模に違いが生じる事例はございますが、備考としての記載ですので、都市計画変更が必要になるのもではございません。

原委員

会長がおっしゃるとおり、今、他市にごみを持っていっている状況はなるべく早く解消すべきだと思っていますので、この処理能力を変更することによってスケジュールが遅れることがあるかどうかが心配で質問しました。

今の話だと、多少のズレがあっても、このスケジュールのとおりということですよね。

もしスケジュールに影響が出るのであれば、最大限の処理能力を記載していくて、減らす分には問題ないので、その方が良いかと思いました。

富樫課長

処理能力は、最大 402 t と見込んでおりまして、その数値の変更によってスケジュールが遅れるということはございません。

原委員

わかりました。

福川会長

このスケジュールを見ると、都市計画の手続きは大したことはないですが、下の環境影響評価はかなり時間がかかるものなんですね。

他にいかがですか。

ミール委員

単純なところですが、2 ページの年の表記が昭和であったり平成であったり令和であったりして、何年間経過しているのかわかりにくいので、ぜひ西暦表記にするか併記していただきたいです。

富樫課長

次回以降の説明までに、検討させていただきます。

ミール委員

あと計画を見ると、その他建屋というものがありますが、これは東日本大震災の際の放射能廃棄物の保管場所ですか。

富樫課長

5 ページの中央左側の駐車場北側の部分につきましては、そのとおりです。

ミール委員

全体の 7.2% とかなりの広さだと思いますが、それは他に場所がなければ、今後もここに置き続けるしかないということですか。

富樫課長

駐車場北側部分以外にも、黄色で着色している部分を合計すると、全体の 7.2%になるものです。

また、こちらの建物は、仮にこのまま置かれた状態であっても、建設は進めることはできます。

当然、指定廃棄物につきましては、国の処理となりますので、数年置かれてしまう可能性もありますが、これによって処理施設の建設が止まってしまうのは避けなければならないため、案としては保管場所を残して記載しています。

ミール委員

何年先になるかわかりませんが、国に処理の責任があるので、そのために保管しているということですね。わかりました。

また、全体としては、5 ページを見ると、多目的広場等緑地の部分がかなり狭くなっているような気がしますが、4 ページの現在の航空写真では 3 分の 2 くらいは緑地かと思います。

今回の案の図では、42.5%も緑地があるように見えないのですが、緑地が 1 箇所にまとまっているからそう感じるだけなのでしょうか。

富樫課長

現行の多目的広場につきましては、CAD システムでの計測上では緑地が約 50%となっております。

この配置案では、緑で着色した部分の合計が 42.5%ですので、減ることは間違いないですが、ある程度の緑地は残せていると考えています。

ミール委員

今まであった施設ですが、大きな施設ですし、今回、処理能力が上がるという認識で良いのかわかりませんが、環境への影響もかなりあると思います。

そのため住民への説明はどうするのか、今までに住民から要望が出されたりしていないか心配なので、そのあたりを聞かせください。

富樫課長

14 ページをご覧ください。

環境への影響につきましては、千葉県条例に基づき、環境影響評価を行っております。

この時点で、松戸市、柏市、鎌ヶ谷市の 3 箇所で住民説明会を行いまして、直

接反対等の意見はありませんでしたが、利便施設がどうなるか等の意見はいただいております。

また、環境への影響につきましては、評価をしたうえで建設を進めたいと思います。

福川会長

処理能力は上がるが、排気その他の影響はどうなるのでしょうか。

富樫課長

環境影響評価の中で示している排ガス等の基準については、現在のクリーンセンターや和名ヶ谷クリーンセンターと概ね同規模かそれ以上の基準を設定しております。

福川会長

そのあたりは、またきちんと議論していただければと思います。

二階堂委員

私も住んでいるところが近いのですが、ダイオキシンの問題等もあり、最初に清掃工場ができる時には反対運動が凄かったです。

今はバイオフィルターを二重にするなど対応していただいておりますが、その時の世代の人がいらっしゃいますので、住民の意見や説明をどのようにするのか気になります。

原委員からもありましたが、広域化ということを明言している中なので、より丁寧に住民対応をしていかなければならないと思います。

建設当時は、木を何本植えるとか、かなり細かい要求も出ておりましたし、清掃工場の現状についての関心も高く、敏感に反応する人もいると思うので、その対応についてお聞かせください。

富樫課長

今後は、環境影響評価の準備書の段階で、地元への説明会開催の予定がありますし、今後建設に向けて地元の方と意見交換をしながら進めていく必要があると考えております。

二階堂委員

説明会は当然やっていただきなければと思いますが、安全だという部分も含めて、より具体的にわかるように丁寧な説明をしていかないといけないと思います

ます。

議会でも質問が出ていましたし、一度は作らないと言っていたわけですので、建てるとなつたのであれば敏感な部分はあるので、そこは要望しておきます。

福川会長

ありがとうございました。

他にはいかがでしょうか。

伊東委員

前職の関係から、この関係については一般的な人よりは知識があると思っていますが、あえてお話しさせていただきます。

今の清掃工場は、昔よりも公害の部分等ではるかに基準が厳しくなっていて、臭気の問題等はまず起こらないと思っています。

この施設の中で発電を行い、水を蓄えていますので、大地震等の災害が発生した際も、建物が倒れるというような代物ではないので、地域の方が避難してくことができる、そして長期にわたって安定した生活ができます。

熱があり電気があり水も蓄えていますから、場合によってはお風呂に入ることもできる施設になります。

ですから、地域の方に丁寧に説明していただければ、災害が起こってもこの施設があったから助かったと言われる施設になれますので、そこを目指してしっかりと進めたいと思います。

唯一、地域の方との間でネックになるのが、車の搬入です。車の出入りがあれば、地域としても大きな問題になりかねません。

5ページの図面を見る限り、車両の出入りが歩道を横断する形で計画されているように見えます。車両の出入りは、1日で何百台という数字になってくると思いますので、地域の人と車両が交錯しないような方法を考えていきたいと思いますが、これについて市からご意見はありますか。

富樫課長

車両の台数につきましては、現在、松飛台にありますごみ中継施設を利用するなどして、2t車が多数入ってくる状況を多少緩和することを考えています。

ただ、今ご意見いただきました車両と歩行者との交錯につきましては、今後、計画を進めていく中で検討したいと考えております。

伊東委員

この施設ができて良かったと言われる施設を目指していただきたいです、

その中で私が心配するのは車の部分ですので、そこはしっかり検討していただければと思います。

富樫課長

先ほどの二階堂委員への回答に対する補足ですが、焼却炉を作らないということはこれまで申していないつもりです。作るけれども、広域化の検討もするということです。

また、地元住民の方と協議している中で、利便施設について意見が出てきておりますが、焼却炉建設自体への反対は現時点ではありません。

福川会長

それではここで質疑を打ち切り、議案第3号及び議案第4号を終了し、事務局の入れ替えがありますのでお待ちください。

(事務局 入れ替え)

続きまして、議案第5号の審議に入ります。

議案第5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」の説明をお願いします。

議案第5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5号「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」について説明させていただきます。

本件については、昨年5月より3回に渡り議論を進めて参りましたが、前回、11月15日開催の審議会では「たたき台」をお示しし、様々なご意見を頂戴しました。

今回は、これまでの検討を踏まえ「たたき台」に加筆・修正した「素案」をお示しし、主な修正点を新旧対照表にしたパワーポイント資料にて説明して参りますので、「素案」と併せご覧ください。

パワーポイント資料1ページ、素案表紙と素案1ページに対応しております。

素案の朱書き部分が、加筆・修正箇所となります。

まずは表紙、「たたき台」を「素案」としています。

次に素案 1 ページ、「1. 策定の目的と位置づけ（2）位置づけ」の記載のうち、都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）と「連携」の部分を「連動」としています。

パワーポイント資料 2 ページ、「素案 3 ページ」についてです。

1 つ目は「2. 地区計画の活用（3）地区計画策定における基本事項」のうち、まずは「1) 共通事項」の記載について。

「2) 区域・位置について」に記載のあった「無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、営農環境や自然環境・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。」の一文を、「1) 共通事項」に移動し、「農業振興」を「営農環境」に修正しました。

2 つ目は、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、「提案される計画については、専門家等からの意見聴取を経て、市が認めた計画について許容するものとする。」との記載を追記しました。

次に「2) 区域・位置」及び「3) 計画内容」の記載について、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、新旧対照表のとおり、より分かり易く具体的な表現とされています。

例えば「3) 計画内容」では、災害防止のための具体的な措置として、「避難路、雨水貯留浸透施設」などを記載、交通負荷に関しては、素案 4 ページになりますが「地区計画の区域内の道路は、区域内の交通を支障なく処理し、開発に起因し発生する交通によって区域外の道路の機能が損なわれることのないよう計画すること。」を追記しています。

パワーポイント資料 3 ページ、「素案 5 ページ」について。

「(4) 地区計画の適用区域・適用候補地の選定」の図について、すっきりと分かり易く表現するため、都市的土地区画整理事業の方針を一つの枠で囲み、黒矢印を一つにしました。

パワーポイント資料 4 ページ、「素案 6 ページ」について。

「(5) 地区計画の類型」の図について、都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の 52 ページ、矢切地区の土地利用方針図と同様にそれぞれのゾーンの方針を追記しました。

パワーポイント資料 5 ページ、「素案 7 ページ」について。

「(6) 地区計画の技術的な基準」のうち、まずは「決定に必要な規模」について、「10ha 以上 20ha 未満の概ね整形な土地の区域」に、ただし書きとして、「ただし、農業振興に寄与する施設のみについては 5ha 以上とする。」を追記しました。

次に「地区施設」について、パワーポイント資料 2 ページでの修正と同様、具体的な表現とされています。

次に「建築物等の用途の制限」について。

用途の列挙のみであったところ、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、松戸の未来を牽引する企業の立地を許容するための記載として、「(1) 立地可能な建築物の用途は、地域活性化に資するものとして、広域幹線道路周辺等といった地域特性や上位関連計画の内容により、以下のとおり適切に定める。」などを追記しました。

次に「壁面の位置の制限」について。

農業振興施設等、敷地規模が小さい場合は、5m以上の後退は非現実的であるため、ただし書きとして、「ただし、敷地面積 5,000 m²未満の場合は、敷地面積に応じて適切な数値を定める。」を追記しました。

次に「建築物等の高さの最高限度」について。

前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、「31m以下で適切な数値を定める。」を、「地域の特性を尊重し、周辺環境や景観との調和に配慮した施設の機能上必要な高さを適切に定める。」と、具体的な数値ではなく、高さを決定する上での考え方方に修正しました。

パワーポイント資料 6 ページ、「素案 8 ページ」について。

「地区計画の技術的な基準」に、「建築物の緑化率の最低限度」を追記し、「14%以上で適切な数値を定める。」とすることで、よりみどり豊かな産業用地形成を図るものとしました。

最後に「土地利用等に関する配慮事項」に、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、盛土に関する規制を追記しました。

パワーポイント資料 7 ページ、「素案 9 ページ」について。

「3.地区計画と開発行為の流れ」のフロー図について、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ、素案 3 ページに追記した「提案される計画については、専門家等からの意見聴取を経て、市が認めた計画について許容するものとする。」の記載に基づき、赤枠の部分について、フロー図を修正しました。

主な修正点の説明は以上となります、前回審議会で頂戴したご意見を踏まえ加筆・修正した「素案」について、本日改めてご意見を頂戴し、更に必要に応じて修正を加え、3月に開催を予定しています次回審議会にて、ガイドラインの案を報告したいと考えています。

以上で、議案第 5 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」の説明を終わります。

福川会長

ありがとうございました。

それでは、今の説明についてご意見やご質問があればお願ひします。

もう何度も議論してきたことなので、内容が細かくなっていますが、31mというのを削除したということです。

ミール委員

これまでの議論の中で主張はしてきましたが、開発のための地区計画ガイドラインという前提で話をしなければいけないということですが、これについては評価する点も一応あります。

素案3ページの「無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、営農環境や自然環境・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。」という部分が重要だということで、上の項目に持ってきたということは良いと思います。

ただ、これが形骸化しないようにしていただきたいと思います。

また、その下に新たに追加された「提案される計画については、専門家等からの意見聴取を経て、市が認めた計画について許容するものとする。」の一文についても、良いと思います。

提案される計画が、専門家等の意見を聴取したうえで判断するというのは良いことで、フロー図にもそれが反映されています。

そこで確認ですが、この専門家というのはどういった方が対象となるのか、最初から決まっているのか、適宜決めていくのかのルールを確認させてください。

湯浅課長

基本的には、都市計画分野の専門家を軸に考えておりますが、提案内容によっては、例えば交通計画や防災、景観、環境、造園等、必要に応じて様々な分野の学識経験者の方から意見を頂戴したいと考えております。

福川会長

そう何度もあることではないと思いますので、提案が出てきたら適切に専門家を選ぶということですね。

それは都市計画審議会に諮ることになるのでしょうか。

ミール委員

専門家からどのような意見が出るのか確認したいので、誰からどのような意見をいただいたかは公表していただきたいと思います。

もう1つ質問ですが、9ページの素案のフロー図の専門家の上に都市計画提案評価委員会の開催というのが新たに記載されていますが、これはどういったメンバーで構成されて、どのようなルールや基準で行われるのでしょうか。

湯浅課長

この評価委員会は、市役所内の組織です。

都市計画法の中で、都市計画提案制度ができた当初の平成 20 年に要綱を策定したのですが、今までこの提案制度を活用したことはありません。そのため、この要綱が平成 20 年当時のままでありますので、市の組織の変更等に対応したものに改正をして、庁内関係部署で組織することになります。

福川会長

今の要綱にも、この評価委員会というのは入っているのですか。

湯浅課長

入っています。

ミール委員

それでは、平成 20 年に作った要綱があって、それに基づいて実施する予定だったものの、一度も使われていないので、それを改正して要綱に基づいて庁内の職員が委員となって評価委員会を行うということですね。

その要綱案は、見ることはできますか。新しいものは、いつ頃できるのでしょうか。

湯浅課長

前の要綱でよろしければ可能です。

新しい要綱について、整理はしていかないといけないと認識はしていますが、まだガイドラインそのものができないないので、いつできるかは未定です。

福川会長

いずれにしても、評価委員会や専門家からどういった意見があったかというのは、最終的には明らかになると思います。

ミール委員

最後に、素案の 6 ページですが、今まで開発するエリアしか書かれていたなかったのですが、「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」や「農地等の自然的環境の保全既存の生活環境の維持」と書いたのは良いと思いました。

ただ、自然的環境の保全のところが曖昧な感じに思えるのですが、開発が青、

矢切の渡し公園が緑、それ以外が薄く何も強調されていない部分でということで、全域が保全という認識でよろしいのでしょうか。

湯浅課長

調整区域のマスタープランの議論の時にもご説明させていただきましたが、基本的には、矢切地区に限らず市街化調整区域全域を「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」としております。

その中で矢切地区については、スポット的にレクリエーション拠点や計画的土地利用検討ゾーンを位置づけているものです。

福川会長

同じように記載されていますが、保全は全域だということです。

ミール委員

そこは肝に銘じていただきたいと思います。

福川会長

他にいかがですか。

二階堂委員

建築物等の高さの最高限度についてですが、個人的には前回の 31m という記載で良いのではないかと思います。いろいろな意見が出されて、結果として消えてしまったのですが、「最高限度を 31m」としつつ、「施設の機能の必要上、協議のうえ決めることができる」という表記にした方が良いと思います。

この表記だと縛りがないため、際限なく出されてしまうのではないかと心配してしまいます。事業者に対しても、何でも良いと解釈されないよう、ある程度の縛りは必要だと思いますが、表記を変えた理由を確認させてください。

福川会長

これに関して、他の委員の方でご意見は何かありますか。

今回、ここが一番変わったところではあると思いますが。

原委員

素案の 7 ページの土地利用の方針のところに、「建築物や工作物の高さや色彩、配置のほか、眺望についても配慮する。」と書かれているので、当然、高さについてもある程度の数字を書いた方が良いのではないかと思います。

湯浅課長

こちらの記載について、際限なくというお話がありましたが、容積率の最高限度の規定もありますので、無尽蔵に高くなるということはないと思っています。

また、前回、高さについて様々なご意見をいただきましたが、31mで良いと感じる方もいらっしゃれば、25mや26mなど意見も多様であり、具体的な数字を決めるというのが難しいと感じました。

ただ、いただきましたご意見の中で、具体的な数値を記載するより、高さの考え方や方針を書いた方が良いのではないかとのご意見もありましたので、今回のような記載に修正させていただきました。

提案があった時に、9ページのフロー図でも示しているとおり、いくつものフィルターを通り、最終的に地区計画の都市計画決定をするにあたっては、この審議会でもご審議いただくことになりますので、現実的、合理的な説明ができる高さに落ち着くよう、このような表現にいたしました。

二階堂委員

面積や容積率から高さが決まってくるというのはわかりますが、そうは言つても、一定の上限というのはあってしかるべきだと思います。

それがあるから25mだとかの意見が出てくるのであって、上限がないと何でも良いと思われるのではなくないし、出された時にも規制しにくくなると思います。

福川会長

31mと記載すると、31mまでは良いだろうと考える人も結構いると思います。

二階堂委員

そこまで抑えるという考え方と、それ以上もあり得るという考え方になるとと思いますが、これは高さを抑えるという目的で書いているものだと思いますので、これがないと提案内容によっては、もっと高くしても良いと思われてしまうのではないかでしょうか。

福川会長

提案するにあたっては、どのような根拠でその高さにしたのかという説明は、きちんとしてもらうということですので、例えば、高さ40mと書いた場合は、なぜ40mと設定したのかの理由について、シミュレーション等も含めた説明が提案者には求められるということになると思います。

湯浅課長

素案 4 ページの上段に、「地区周辺の景観への配慮について検討資料を提出すること」と記載している部分で、そのことが読み取れると考えています。

この素案が最終ということではありませんので、ご意見を伺ったうえで、3月に案として報告させていただければと思います。

二階堂委員

ただし書き等で例外もあるということを記載する方法もあると思います。

福川会長

私は、31mと記載すると、31mまでは良いとの認識を持たれてしまうのではないかと感じてしまうので、そのあたりは人によって解釈が異なる部分かと思います。

原委員

パワーポイント資料の 2 ページで、旧の表記が「農業振興」で新の表記が「営農環境」となっている部分について、前回の議論を自分が忘れているのかもしれません、変えた理由は何ですか。

湯浅課長

そのあとの文章の繋がりを踏まえて修正したものです。

中野課長補佐

農業振興との調和という文章では、イメージがしにくいと感じましたので、営農環境との調和という方が適切だと考え修正しました。こちらについてもご意見があれば、再度修正も検討します。

原委員

市が考えて変更したということですね。

そうなると、素案の 6 ページの「地区計画の類型」の「土地利用の基本的な考え方」の中にも農業振興との共存という言葉が使われていて、7 ページの「決定に必要な規模」にも、「ただし、農業振興に寄与する施設のみについては 5ha 以上とする。」とあり、全て農業振興と書かれている中で、ここだけ営農環境となっていますが、言葉からすると農業振興の方が農業に対する想いが強いように感じますし、少なくとも統一すべきと思います。

中野課長補佐

他の事例では営農環境となっていたので、それを踏まえて修正しましたが、特段、農業振興という記載がダメということではないので、検討します。

原委員

それとパワーポイント資料の 2 ページの最後の方で、交通に関する部分ですが、前回ここについて私が意見を出したことで追記していただいたのではと思っていますが、例えば、国道 6 号線のところに商業施設や物流倉庫等、車の量が増えるような施設ができた場合に、国道 6 号線の交通渋滞を引き起こすのではないか。特に東京方面から柏方面に向かう下り線から右折するところで交通渋滞が起きるのではないかと思いますが、これは開発する事業者に計画してもらい、費用負担もしてもらうということを明記すべきではないかという意味で意見を言いました。

それを受け、この記載を追記したということでしょうか。

今回、地区計画ガイドラインが策定され、実際に大規模な開発をするところが出てきたら、国道 6 号線の渋滞緩和について事業者に考えてほしいという意味で、この文章を追記したということでしょうか。

湯浅課長

そうです。

福川会長

その他、いかがでしょうか。

ミール委員

少し確認させていただきたいのですが、次回は 3 月 26 日とありますが、ここで地区計画ガイドラインの案が出されることですが、その時に採決等をして決定するということでしょうか。

福川会長

制度的には、市の基準ですので都市計画審議会で決定する必要はないのですが、審議会の中で決めた方が良いということであれば、そういう方法もあります。

次回、再度お伺いして決めるということでもよろしいでしょうか。

ミール委員

確認したいのは、次回で決まるのかということです。

福川会長

次の都市計画審議会の決議によっては、その時に決まることもありますし、市の基準として市が決めていくということになれば、修正等をした後に発表されるということになるかと思います。

湯浅課長

当初、審議会でお示しした計画では、市としては3月までに案を固めて、4月以降に公表したいと考えております。

福川会長

いずれの方法であっても、すぐに作りたいという考えだと思います。
ミール委員としては、どうしたら良いと思いますか。

ミール委員

審議会としての決を取った方が良いかとは思っています。

福川会長

決め方については、市も考えると思います。
それでは、よろしいでしょうか。
ないようですので、ここで質疑を打ち切り、議案第5号を終了いたします。
本日の議案は以上です。