

「第130回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 平成30年8月22日（水）
14時00分から15時53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（13名）

・市議会議員

飯箸 公明 市川 恵一 宇津野 史行 杉山 由祥 DELI

・学識経験者

福川 裕一 秋田 典子 金尾 健司 椿 唯史 中山 政明

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治 鈴木 満 根本 嘉生

②欠席委員（2名）

小野寺 克 西村 幸夫

③会議の成立

15名の委員総数のうち13名の出席により成立

(2) 事務局及び議案関係課

①事務局

・街づくり部 福田部長、原田審議監、鈴木審議監

・都市計画課 本多課長、安食専門監、鈴木課長補佐、萩原課長補佐 他7名

②議案第1号

・公園緑地課 田辺課長、竹内課長補佐 他1名

・街づくり課 霜田課長補佐

③議案第2号・議案第3号・議案第4号・議案第5号

・街づくり課 小林課長

・区画整理担当室 小倉担当室長 他2名

・都市計画課 本多課長 他2名

(3) 傍聴者

0名

4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号 「松戸都市計画公園の変更について」
公園緑地課
- (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」
- (5) 議案第5号 「松戸都市計画道路の変更について」
街づくり課 区画整理担当室
都市計画課

5 議事の経過

- (1) 開催 (14:00)
- (2) 市長挨拶 (14:03)
- (3) 飯田前会長挨拶..... (14:04)
- (4) 事務局報告..... (14:08)
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人 : 杉山委員 DELI 委員
- (5) 開会(議長 福川会長) (14:14)
- (6) 事務局議題概要説明 (14:15)
- (7) 公開の確認 (14:16)
公開することに決定
- (8) 傍聴の報告 (14:16)
傍聴の申出 0名
- (9) 審議開始 (14:18)
- (10) 議案第1号 説明 (14:18)
議案第1号「松戸都市計画公園の変更について」
- (11) 議案第1号 質疑 (14:22)
- (12) 議案第2号・議案第3号・議案第4号・議案第5号 説明 (14:54)
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」
議案第5号「松戸都市計画道路の変更について」
- (13) 議案第2号・議案第3号・議案第4号・議案第5号 質疑 (15:10)
- (14) 閉会(議長 福川会長) (15:53)

6 当日配布資料

- ・ 次第
- ・ 席次表
- ・ 松戸市都市計画審議会委員名簿
- ・ 議案書
- ・ 議案の説明資料

7 議 事 概 要

議案第1号「松戸都市計画公園の変更について」

【説明要旨】

公園緑地課

第1号議案 松戸都市計画公園の変更についてご説明いたします。

本案件は松戸都市計画公園に矢切の渡し公園1箇所を追加する変更となります。お手元にお配りしました議案第1号の資料をご覧ください。まず、位置につきましては地図の通りでございます。松戸市都市計画マスタープランにおいて、当地域には“斜面林・河川・農地など本市の代表的な自然景観を有する矢切地区においては、既存の豊かな緑と水の広がりを生かしながら、市内外の人々が交流する場として「川のレクリエーション交流拠点」を整備します。”との記載がございます。更に「松戸市緑の基本計画」においても同様の記載があり、本都市公園はこの一翼を担うものとなります。また、地図中の「矢切観光拠点」につきましては、松戸駅周辺まちづくり基本構想の中で整備の方針が示されております。

本都市公園は、北側に予定されている観光交流拠点と併せて機能するものですが、北側の施設整備には更に時間を要する見通しとなっていることから、矢切観光拠点として想定している機能を、都市公園法の規定の範囲内で補完できるよう計画しております。

次のページからが「(仮称) 矢切の渡し公園基本計画素案」となります。

資料を1枚めくっていただきますと、こちらで矢切の地域資源を整理しております。これらの資源を活かし繋ぎながら、そこに新たな魅力を加えることで、矢切地域、ひいては松戸市全体の活性化、賑わいづくりを目指してまいります。

次のページにまいります。こちらでは公園の整備コンセプトとして“食”、“眺め”、“遊び”の3つのキーワードを設定しています。地場野菜を活用したマルシェ、広大な景観の中でのバーベキューや眺望デッキでのオープンカフェなどに加え、大型遊具やジョギング・サイクリングの基地機能を導入し、矢切の魅力を最大限感じていただける公園となるよう考えております。

次のページが具体的な整備の方向性となります。矢切の渡しに面する西側をエントランスゾーンとしております。また、バーベキュー場や大型遊具、講座室などを整備し、多様な市民ニーズに対応してまいります。収益施設につきましては、民間事業者による運営を想定しておりますので、現時点で詳細は確定しておりません。

最後のページになりますが、公園と、周辺の農地や河川用地との関係性について、イメージ化したものでございます。公園面積は2haと決して広くはございませんので、周辺農地との関わりや活用が大切になってまいります。農作物や花を通じて地域振興につながる運営を展開してまいりたいと考えております。

以上、議案第1号の説明とさせていただきます。

会長

どうもありがとうございました。それでは、ただいまの説明についてご意見・ご質問がありましたらどうぞ。

委員

公園の整備に関しては概ね賛成していますが、事業費が高いように感じます。特に用地費は2ha に対し坪単価7万5千円となります。この根拠を教えてください。また、バスのロータリー部分は水陸両用バス以外のバスの活用もありますか。

公園緑地課

用地費に関しては、地権者の皆さんが買収を希望されているわけではなく、借地希望の方もいらっしゃいます。そして、鑑定をかけた価格ではありませんので、今後周辺の土地単価等の兼ね合いも含めて鑑定し買収価格を決定していこうと考えております。

2点目の西側のエントランスのバス利用に関して、大型バスの駐車スペースとして、水陸両用バスだけでなく、現在北側の矢切の蔵の所まで新京成バスが運行していますので、路線バスの運行等も考えております。矢切の渡しに向いた西側のエントランスがメインになると想定しています。

委員

エントランスの部分はわかりました。用地費に関して、坪単価が7万5千円の根拠を教えてください。

街づくり課

平成28年度に公園の北側に県立矢切特別支援学校があり、その南側において不動産鑑定を行いました。その際、1平方メートルあたり2万6800円という鑑定結果が出ております。それよりも若干低く見積もっております。

会長

では、他にいかがでしょうか。

委員

松戸市では、立地適正化計画を策定していて、都市機能誘導区域を定めている状況のなかで市街化調整区域の土地を潰して都市施設を作るということに対しては若干の疑問を感じております。その上、当該地は交通アクセスが十分の場所ではなく車利用が前提になるかと思えます。そういう意味でも都市計画という観点からはなかなか理解が難しい計画になっています。

しかし、市民の皆さんの強い要望等があればこの事業は十分意味があると思えます。この場合、公園以外の方法が検討できなかったのか、このプロセスの中でなぜ都市公園となったのか、もう少し説明して頂ければと思えます。

公園緑地課

当該地域である矢切なのですが、江戸川と斜面林に囲まれた100ha ほどの農地が広がっています。そのなかで周辺の観光資源を活かし風致公園的な性格も併せ持つものとして計画しております。千葉県との相談のなかでは風致公園、歴史公園という位置づけも考えておりましたけれども、市民の皆さんが誰でも広く使うことのできる総合公園としての位置づけでの整備を考えております。

皆さんご存知のとおり矢切地域は、さまざまな開発の圧力がございます。それ以外にも、農地といいながら作業場や残土置場等が点在しています。将来にわたり良好な空間を確保するために都市公園を整備するのも方法のひとつだと考えております。

当該地が市街化調整区域ということなのですが、東側の矢切地域は500mほどで市街化区域となり、江戸川を挟み隣は東京23区という立地条件もあり、本市としても市街化区域の中に総合公園的なものを確保するという事は面積的に困難であります。これらを総合的に勘案したところ矢切の渡し等の観光資源の位置付けがあるなかで、公園という形をもって観光資源を確保したいと考えております。

委員

市民の皆さんの強い要望があって、初めて都市計画的には歪かもしれないけれども当該地に公園を整備することに意味があるのかと思います。しかし、地域の要望はあるかもしれないが、松戸市全体の市民が当該地に都市公園が必要だという声が上がっているとは思いません。松戸市が計画に載っているからやりたいというものなのか、それとも市民の要望に基づいて整備するという認識なのか、どちらなのか教えてください。

公園緑地課

市民全体の要望なのか、地域の要望なのかということなのですが、地域の要望はもちろんあります。今回計画をしているバーベキュー場は、21世紀の森と広場を見てもバーベキュー場のニーズを強く受けています。また、遊具の関係についても、21世紀の森と広場で別途委員会において検討しておりますが、要望があります。ペットの入園の問題などもあり、総合公園というなかで21世紀の森と広場では対応できない要望に応えられるのではないかと考えております。

委員

遊具等公園機能の向上に関しては21世紀の森と広場において今後議論をしようとしていて、市民のニーズとして21世紀の森と広場に遊具がないため、機能向上を図ることが挙げられています。

21世紀の森と広場の遊具を具体化することに着目しておきながら、矢切の渡し公園を整備することは、21世紀の森と広場の議論を停滞させることになりませんか。当該地に都市公園を整備することの必要性が説得力に欠ける気がします。

公園緑地課

21世紀の森と広場につきましては、委員会にて議論しており自然尊重型というコンセプトがあり、矢切の渡し公園につきましては、矢切の渡しで江戸川を渡っても何もないという現状があるので、矢切の渡しで渡ってくる観光客を引き入れたいという位置づけがあります。

市民全体のニーズについては、遊具の位置づけにしても21世紀の森と広場と矢切の渡し公園では異なります。バーベキュー場につきましても、21世紀の森と広場に現状以上確保することは不可能です。ペットの入園禁止もすぐに解決できる問題ではないことから、21世紀の森と広場とは異なるニーズに対して、矢切の渡し公園で対応したいと考えております。

委員

冒頭の説明の中で、自然景観を活かして市民が交流するレクリエーション拠点を整備するとさまざまな計画にあり、説明資料の位置図において、矢切観光拠点が青い区域で示されていますが、都市公園を先行して整備すると説明がありました。

観光拠点を整備するか否かは議会の中でも非常に議論があり、当該地に対するアクセス道路の予算が見送られた経緯があります。地元の地権者並びに地元で活動されている議員さんのお話を伺うと公園自体は要望があるが、観光拠点がどうしても欲しいという声はあまりないと聞いております。仮に、観光拠点を整備せず都市公園のみを整備し機能させる可能性は行政として考えられますか。

公園緑地課

北側の観光拠点の施設整備には時間を要する見通しでございますので、観光拠点で想定している機能を都市公園法の規定の範囲内で補完できるような計画で考えております。都市公園法において、公園施設として設置することができるのは公園利用に供する施設ですので、観光交流拠点内で考えておりました観光案内所やレンタサイクルの保管場所等は都市公園内では設置できません。しかし、軽トラ市（マルシェ）のようなものを年に数回イベント的に実施し公園の活性化に寄与するものについては可能かと考えております。

委員

観光交流拠点が整備されないと、矢切の渡し公園は都市公園として機能しないのですか。

公園緑地課

機能しないとは考えていません。矢切の渡し公園は、観光交流拠点としての全ての役割を果たすわけではありません。また、想定来園者数は8万人となっており観光交流拠点と比較した場合の想定人数とは大幅に異なり、必要とされる施設も異なります。これまで矢切の渡しの利用者は、松戸側に来て何もなかったため、そのまま葛飾側へ帰ってしまう実態がありました。矢切の渡し公園の整備により、矢切の渡しの利用者を矢切地区、松戸市内に引き込みたいと考えております。

委員

議案書の工事概要書の用地費及び建築費についてお伺いします。総計16億4560万8千円と見込まれていますが、この中で松戸市の負担分はどのくらいですか。また、用地費と築造費で国の補助率が変わると思いますが、その詳細について教えてください。

公園緑地課

用地費の補助率は、国が1/3になりますので、約4億5千万円のうち2/3の約3億円が松戸市の負担となります。整備費につきましては、約12億円のうちの半分の6億円ほどが国の交付金にあたりますので、6億円ほどが松戸市の負担となります。

委員

用地費の3億円は最大値を見積もっているとのことですが、借地の場合は国の負担はあるのですか。

公園緑地課

借地の場合は、国からの補助はございません。

委員

そういった場合に、買収に協力した場合は国からお金が出るけれども買収に協力しなかった場合はお金が出ないとすると松戸市としては、極力買収にご協力頂くことが前提となるかと思えます。借地となると、日々の土地代が経常経費のなかに混ぜ込まれてしまいます。松戸市立総合医療センターも経常経費に借地料が入り、全て市民の負担となっています。

矢切の渡し公園の場合、国からの補助が出る前提があるのですから、買収に協力してもらいやすい環境づくりをしなければならない。その努力はされていますか。

街づくり課

価格を変えていくということは考えておりません。

委員

全ての土地において、買収が出来るとは思っていません。後年度負担の部分や補助率を考えたときに、松戸市として買収した方が望ましいのであれば、差をつけて買収を促した方がいいと思いますので、今後検討頂きたいです。

また、開発事業の整備効果を事前に出して頂きたいと思っています。例えば、観光交流拠点を整備し、160万人の利用者が見込まれているため、このくらいの整備効果ありますという大雑把なものだけでなく、公園や施設を整備した際にどのような便益があって、評価させるものなのかは精緻に外注をすれば出てくるはずですが、そういった資料をもって判断をしていかなければ、今後開発をやるなかで優先順位の判断ができません。費用便益分析手法等できちんと分析し事業を行って欲しいと思っています。

委員

費用についてです。この事業は、社会資本整備総合交付金の対象となるということですか。この都市公園を整備するにあたり、社会資本整備総合交付金の交付対象として優先順位が高く、確実にもらえるものなのですか。

公園緑地課

昨今、公園事業の交付額は増えていないので難しい面もございます。しかし、公園事業では昨年、一昨年と交付金の要望額の7～8割程度の補助金を頂いています。

委員

観光交流拠点が8ha、都市公園が2haあり全体で10haになると思います。この場合、農地100haのうち約1割が減ってしまいます。また、物流倉庫の件もあり、全て整備されてしま

うと矢切の耕地は60haほどになるかと思えます。議案書の現況写真では、耕作がされているかのように見受けられます。公園の2haは100%耕作がなされているのですか。それとも廃棄物置場等になっているのですか。農業への影響という観点からお伺いします。

公園緑地課

観光交流拠点と都市公園合わせて全体で約7haございます。そのうち、2haが公園になります。道路部分と写真にあります矢切苑の隣地が更地です。それ以外の土地につきましては、休耕している土地はなく、全て耕作されています。

委員

都市公園に8万人、観光交流拠点には160万人の利用者を想定しているとありましたが、全国的に矢切の名前は有名で、松戸というと『矢切』『矢切の渡し』が必ず出てきます。そのため、この知名度を活かさない手はないと思っているとともに、都市計画マスタープランにも位置づけられて政策が推進してきたと認識しています。

今年の6月に東京外かく環状道路が開通し松戸市初のインターチェンジが出来たことにより国道6号の車や人の流れが拠点に影響してくるのではないかと考えているのですがいかがでしょうか。

公園緑地課

交通量調査は、開通半年後に行うと伺っているため、今年の暮れくらいに実施されるかと思えます。外かん開通の効果としては県道市川松戸線や市川市内の交通渋滞の緩和効果が大きいと聞いております。都市公園につきましては、県道からのアクセスがございませんが、幹線道路の渋滞緩和により、抜け道となっていた松戸駅方面からのバス道路も悪い影響は無いのではないかと考えています。

委員

松戸市が大きく変わる要因ができたと思いますので、調査を行い計画に根拠を持って説明できるようにして頂きたいです。

会長

他にいかがでしょうか。

無いようですので、ここで質疑を打ち切りたいと思います。議案第1号を終了いたします。ありがとうございました。

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」

議案第 5 号「松戸都市計画道路の変更について」

【説明要旨】

街づくり課

それでは、お手元の資料 1 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。青で囲まれた箇所が、新松戸東部土地区画整理事業の区域でございます。

当該区域につきましては、昭和 46 年 9 月に都市計画決定なされた約 6.3ha の区域でございます。昭和 47 年 3 月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、黄色でお示しした 3 箇所につきましては、土地区画整理事業が完了した地区でございます。

長期未着手の区域につきましては、何度となく事業再開に向けて推進してきた経緯がございますが、平成 24 年 9 月に都市計画道路 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 12 月から町会長・役員のご協力のもと、意向調査や井戸端会議を重ねて参りました。

駅前の整備や狭あい道路の整備などが最優先であるとの数多くのご意見をいただきましたことから、平成 28 年からは、赤で囲まれた地区に特化し、関係する地権者を対象とした意見交換会や意向調査、個別訪問を重ね、様々なご意見があるものの事業につきましては、好意的な感触を得ている状況でございます。

次に、資料 2 ページでございます。

当該地区につきましては、赤でお示ししております区域 約 2.6ha でございます。新松戸駅東側に隣接し、南側には J R 武蔵野線、西側には J R 常磐線、北側には、斜面緑地、東側には黄色でお示ししております都市計画道路 3・4・18 号がございます。

次に、資料 3 ページ、4 ページでございます。

上位計画、都市計画マスタープランの「将来都市構造」及び「交通施設整備方針」による位置づけでは、新松戸駅周辺地区は、交通結節点としての利便性を活かし、商業、業務を中心とする「交流拠点」を整備・育成や「駅前交通広場」を整備する候補となっているところでございます。

次に、資料 5 ページでございます。

立地適正化計画による「都市機能誘導区域」に位置づけられ、今後、新たに誘導を図る施設として、高齢者、障がい者、子育て、商業に係る機能などが設定されているものでございます。

次に、資料 6 ページでございます。

当該地区の主な特長といたしましては、J R 2 線が交差する駅に隣接し、都市開発に関して非常に高いポテンシャルを有し、一部の土地で生産緑地や自然が多く残っている地区となっております。一方、課題といたしましては、4m未満の狭あい道路の解消や雨水処理対策、下水道の未整備、小規模宅地の改善、土地利用の規制などがございます。

次に、資料 7 ページでございます。

当該地区内及び隣接している幹線道路でございます都市計画道路 3・4・18 号を街路事業として先行して整備し、アクセス道路及び駅前広場の整備を順次進め、北側の斜面につきまし

ては、極力、緑を残した計画となるよう検討しているところでございます。

次に、資料 8 ページでございます。

駅前広場や幹線道路が大部分を占め、宅地の面積が限られることから、赤で囲まれた街区に共同化建物を建築する計画（案）でございます。従来の土地から土地への換地ではなく、土地から共同化建物の一部及び建築物の敷地に共有持分を与えることを検討しているものでございます。また、都市計画道路 3・4・18 号右側の箇所につきましては、戸建用の街区となっております。

次に、資料 9 ページでございます。

建物の共同化につきましては、3つの手法がございまして、立体換地制度を活用した土地区画整理事業、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行、土地区画整理事業による敷地の整序と任意の共同化の3つの事業手法を比較、検討を行なって参りました。

それぞれ、記載のとおりメリット、デメリットがございしますが、事業の採算性や当該地区に関係する地権者の方々につきましては、「この地区に残りたい、市が責任を持って事業を行なってほしい」との強いご要望もございしますことから、地権者の意向に沿うことが可能である立体換地制度を採用し、検討することとなったものでございます。

次に、資料 10 ページでございます。

立体換地制度を活用した新松戸駅東側地区の将来像につきましては、①～⑤まで記載のとおりでございますが、きみどり色でお示ししております街区につきましては、減歩をしたのちに生産緑地として換地する計画でございます。

次に、資料 11 ページでございます。

今後の目標工程でございます。今年度につきましても、引き続き地権者説明会や個別訪問を重ねているところでございますが、より一層の事業推進、合意形成が得られるよう努めるとともに、駅前広場の整備や住環境の改善に向けて、可能な限り地権者のご意向を反映させた事業計画を策定し、関係機関と協議調整を図りながら、事業認可の申請手続きなどを進め、今年度中の事業認可取得を目指して参ります。

以上が概要説明でございます。

都市計画課

続きまして、ただいま説明がありました新松戸駅東側地区の土地区画整理事業の実施に合わせ予定する、都市計画の変更についてご説明いたします。

2 ページをご覧ください。

今回変更する都市計画といたしましては、4項目になります。

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・防火地域及び準防火地域の変更
- ・都市計画道路

の変更の4つになります。それぞれご説明します。

お手元の資料 3 ページ、もしくはスライドをご覧ください。

まず、議案第 2 号「松戸都市計画用途地域の変更について」です。新旧の図がございしますが、左側が新ということで変更後、右側が旧ということで現在でございます。「青い囲み」が今回の土地区画整理事業区域であります。現在は、右側のような用途地域になっておりまして、青

色の事業区域につきましては、武蔵野線と千代田線の線路から50メートルまでが黄色の第一種住居地域、それ以外が緑色の第一種低層住居専用地域となっております。これを、土地区画整理事業の事業化に伴って、市街地の合理的な土地利用、および良好な住環境の形成を図るため、用途地域を左側の記載のように変更いたします。具体的には駅周辺のエリアにつきましては、ピンク色の商業地域に変更いたします。建蔽率80%、容積率400%へ変更しますまた、都市計画道路3・4・18号より東側のエリアで現在第一種低層住居専用地域の区域についても、これを第一種住居地域へ変更します。建蔽率60%、容積率は200%となります、
続いて4ページです。

議案3号「松戸都市計画高度地区の変更について」です。こちらでも左が新、右が旧となります。現在、黄色の第一種住居地域につきましては、第一種高度地区という地区が指定されております。

この第一種高度地区とは、北側隣地境界線にかかわる斜線規制型の高さに関する規定です。高度地区は、低層の住居専用地域を除く住居系の用途地域に指定されています。

1つ目の四角です。今回、商業地域へ用途変更する区域につきまして、用途が住居系ではなくなりますので、第一種高度地区を廃止します。また、用途地域が第一種低層住居専用地域から新たに第一種住居地域へ変更になる区域については、第一種高度地区を追加指定いたします。

続いて2つ目の四角です。用途が商業地域になった区域につきましては、駅前の商業地域ですので、土地利用の増進を図り、高度利用を図る目的で「建物の高さの最低限を定める」最低限高度地区という高度地区を改めて指定いたします。これは本市では始めてでございますが、先ほど説明があった今回の事業手法である立体換地による土地区画整理事業を行う場合には、要件となっておりますし、駅前の商業地域を土地区画整理事業で新たに整備するために土地利用の増進をはかる目的で設定するものです。具体的な最低限度の高さは10メートルとします。
続いて5ページです。

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」です。防火地域と準防火地域が1つの都市計画決定になっているためこのような議案になっていますが、今回は防火地域についてのみ変更になります。先ほどからご説明しているとおり、用途地域が商業地域に変わります。その商業地域のエリアについて防火地域を指定するものです。具体的には変更後の左側の図で、ピンク色の商業地域に用途が変わりますので、あわせて、商業地域として建築物の耐火・不燃化を図るために防火地域を指定するものです。

続いて第5号「松戸都市計画道路の変更について」です。

今回変更を予定しているのは都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線この図の路線になりますが、そのうちの変更箇所として赤い丸で囲んだところになります。

具体的には次のページ、7ページをご覧ください。

赤いラインで囲まれているエリアが今回の土地区画整理事業区域になり、黄色のラインが今回事業化を予定している3・4・18号の区間になります。そして、青で色を塗っているところが、今回の都市計画変更が必要になるエリアになります。ここは、地形の起伏が激しく、併せて家屋が近接していることから、施工における影響範囲を最低限に留めるためにこの青色で塗られたエリアをトンネル構造とします。それにあわせて、道路の幅員が変更になりますので都市計画変更を行うものです。

次に8ページをご覧ください。

赤色で塗られているところが、トンネルのためのボックスをいれることにより、そのボック

ス分の幅と管理用地を確保するために道路の計画幅員を変更します。具体的には16mから最大で21.8mへ変更します。また事業化にあわせて、千葉県公安委員会との協議を行い、それともなって交差点の形状がかたまりましたので、隅切りの変更を行います。

最後にスケジュールになりますが、9ページをご覧ください。本日で記載されているのが、今回の説明になります。このあとに案の概要縦覧を行い、その後、県と事前協議を行って、案を確定させていき、来年2月に改めて、都市計画審議会でご審議をいただき、3月の都市計画変更を予定しております。

以上を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致します。

会長

ありがとうございました。それでは、この議案についてご意見・ご質問がありましたらどうぞ。

委員

区画整理の事業手法の立体換地制度についてですが、建物施工も市で行うというのはかなり珍しいと思いますが、先行事例で上手くいっているものがあるかどうか、通常の区画整理事業の手法ではできないから立体換地手法で行うということなのか、教えてください。

また、メリットのところで事業採算性が高いとありますが、保留床が上手く処分できなかった場合はリスクになるのではないかと、事業全体での市の負担がどれ位か、建設費用がどれ位か、どれ位で保留床を売るかなど、わかれば教えてください。

街づくり課 区画整理担当室

立体換地の事例ですが、大阪市で1事例、愛知県春日井市で2事例、計3事例ございます。

リスク管理についてですが、年度予算と実績に差が生じる場合もございますが、例えば事業を発注する際に、保留床も含めて一括して競争入札をする、あるいは工期を分けて販売するなど、様々な方法があります。いずれにしても地価の動向を見極めながら検討していく必要があると考えております。

事業手法についてですが、配布資料9ページに手法の比較がございしますが、組合施行ではなく市が責任を持ってやって欲しいという地権者の意向と採算性を比較検討した結果、土地区画整理事業と建物を一体的に整備できる立体換地制度という手法を選択して検討しているところでございます。

事業費の関係ですが、今年度詳細設計中でございますので最終的には金額の増減があるかと思いますが、総事業費として区画整理で言いますと約190億円程度の経費がかかる見込みです。そのうち一般財源が約3割、国費が約1割強、保留床の売却収入としては約5割を想定しております。

委員

ありがとうございます。事業事例が少ないというのは、リスクが高いからなのかなとも思うので、リスクヘッジをしっかりとやって欲しいと思います。保留床が売れなければ市の負担が増すということですよ。

街づくり課 区画整理担当室

保留床の売却収入についてですが、現在予定している保留床としては約190戸を予定しております。地権者と相談させていただいている中で、地区内の地権者が約50名いらっしゃいます。仮にその50名全員が床を求めた場合、残りが約140戸となるわけですが、その処分金を見込んであるということでございます。尚且つ、1階から3階の低層部につきましては、関係各課と調整中ですが、立地適正化計画に位置づけられた様な公共施設等の整備を予定しております。その1階から3階部分の公益的施設、公共施設或いは民間施設を含んだ上での保留床という意味合いでございます。

委員

実際にいくら位で保留床を売りたいというところまではまだ無いということですね。

街づくり課 区画整理担当室

保留床の売却の収益が増えれば増えるほど、市の費用負担が減っていくことにはなりますが、市施行ということについては黒字を出すということは不可能でございます。保留床を作るうえでの法律上の条件といたしまして、従前の評価に対してそれを上回る限度内で保留床を設けなさいという基準がございます。仮に1戸あたりの評価が3,000万円と見込んでいたものが、評価の上昇により3,500万円ということになれば、単純計算で500万円×140戸が増収というか、その分市の負担が減るということでございます。

委員

高く売ればよいですが、見込んだ金額より安くなって市の負担が大きくなってしまったということの無い様に、細かいところを決めていく際には精査して進めていただきたいと思います。

今回の区画整理事業と併せて、新松戸駅の改札を新たに整備するのか、常磐線快速電車の停車についてJR側と話し合いを持っているのか、どう考えているのかなど聞かせてください。

街づくり課 区画整理担当室

常磐線快速電車の停車につきましては、昨年度から予算をいただきまして、流動調査の委託を実施しております。今年度はその調査をもとに駅の改良、快速が停まった場合の軌道敷の用

地買収等の検討を進めているところでございます。駅の改良、快速の停車等については、区画整理事業と併せて進めていくべきという考えはありますが、JR側の意向等もありますので、問題点や課題を整理したうえで働きかけをしていきたいと思っております。また、区画整理事業を先行して実施した場合につきましても、事業計画の変更で耐え得るのではないかと考えています。

委員

では、仮に改札を新設する場合は駅の敷地を拡張しなければならないとなっても、それに合わせて今回図示された区画整理の区域等を変更できるということですか。

街づくり課 区画整理担当室

先ほど、市として想定しているスケジュールとしては今年度3月までに事業認可を取得してまいりたいとご説明いたしましたが、仮に認可を取った後であっても事業計画の変更というのは可能でございます。ただ変更のボリュームによっては認可権者の千葉県とも調整しながら進めていくという考えでございます。

会長

前提となる区画整理事業はもちろん大切ではありますが、都市計画審議会で審議する内容としましては、用途地域、高度地区、防火及び準防火地域、都市計画道路の変更ということですので、そのことを留め置いていただきたいと思います。

他にございますか。

委員

都市計画道路についてですが、図を見ますと3・3・7号から3・4・18号を引いてくるということで、先ほどの説明だとトンネル構造になるということでしたが、区画整理の事業費約190億円に道路整備の費用も含まれているのでしょうか。含まれないのであれば費用としてどれ位を見込んでいるか教えてください。

また、用途地域について、変更後の図で商業地域の中に公園や生産緑地が含まれますが、公園や生産緑地も商業地域に含んでしまって、今後開発の対象になってしまうのではないかなど心配してしまうのですが、その当りについてどう考えているか教えてください。

街づくり課 区画整理担当室

まず、道路の関係ですが、資料10ページに図示されている、色のついた部分につきましては区画整理事業に含まれますので、先ほどの説明の区画整理事業費の約190億円に含まれます。色のついていない3・4・18号の事業費としては約25億円を見込んでおります。

都市計画課

用途地域につきましては、都市計画課よりお答えさせていただきます。

商業地域のなかに公園や生産緑地を含んでよいかというご質問であったかと思いますが、当該地は新松戸駅の駅前であり、現在の用途地域の設定の方が不自然と考えております。今回ここで区画整理事業を行うということで、事業を行ったところから商業地域として用途の変更を行い、今回の区画整理事業地の周囲についても今後区画整理事業を行うのであれば、こちらも商業地域という形になってくるかと考えております。どこまでを商業地域とするかという議論はあるかと思いますが、駅前については商業地域とすべきと考えております。斜面林等を商業地域に含んでよいかという点ですが、松戸市において斜面林や生産緑地のみを別の用途として指定しているようなところは御座いませんので、こちらも開発をする区域についてはすべて商業地域というように考えております。

委員

道路整備の費用について、用途地域の考え方については分かりました。

資料10ページに公園（斜面）、生産緑地ということで記載がありますが、先ほどの説明で50名ほどの地権者がいて、共同化街区の保留床と土地を立体換地していくということでしたが、そうなるとこの公園（斜面）と生産緑地という部分の所有者は誰になるのですか。

街づくり課 区画整理担当室

土地区画整理法において、一人あたり3㎡かつ3%以上の公園を整備しなければならないとあり、区画整理が終わりますと、当然公共施設管理者に帰属します。お示した図の中では公園として着色した部分については3%を越えているものになりますので、ここが全て公園、斜面緑地として整備されるかは分かりませんが、整備されたものについては公共施設管理者の維持管理ということになります。

生産緑地につきましては、個人の所有でございますので、法律上の観点から原位置換地ということになるかと思っております。

委員

わかりました、ありがとうございます。

3%以上ということ、流動的であるということもわかりました。ただ、この図を見ますとここがすべて公園として整備されるという印象を受けますので、地権者のみなさんにこの図で説明されているのであれば、誤解が生じているかもしれません。

先ほど共同化街区のところで約190戸というお話が出ていました。約50世帯の地権者が換地を行って、残りの約140戸を売却するということでしたが、売却額を140で割るといくらになりますか。

また、立体換地を行ううえで重要なのは、地権者の合意であり、地権者の関心は今ある土地の代わりにどこに土地を得られるのかということかと思えます。約50名の地権者の中には、狭小な宅地の方もおられ、換地を行う保留床の価値に見合う土地を現在お持ちでない方もいるかと思えます。

そういう方々がどれくらいいて、どういう説明をして、概ね合意を得られているという判断をしたのか教えてください。

街づくり課 区画整理担当室

先ほどご説明した中にもありましたが、約190戸という中には、1階から3階には公共施設や民間施設の整備を予定しております。そうなりますと当然4階から上の部分よりも平米単価は高くなると想定しております。売却額を140戸で割れば6千何百万という数字になってきてしまいますが、それは平米単価をかけたうえでの数字として算出しておりますので、1戸1戸面積によって何千万円かける戸数ということでは算出してございません。

小規模宅地の方々についてのご質問ですが、基本的には今現在お持ちの土地の資産価値をもとに換地を行いますが、加えて現在お持ちの建物に対する補償費も積算されてまいりますので、それを加味して増し床をするということも考えられるかと思えます。

委員

全ての方が入れるということですか。

街づくり課 区画整理担当室

全ての方が入れるかという想定にこの場でお答えすることは難しいのですが、仮に整備する建物の部屋をワンルームとした場合でも最低25㎡から30㎡は最低限必要かなと思っておりますが、それに満たない地権者の方もいらっしゃいます。ただこれは土地から床に換地する場合であって、建築物に対する補償というのは来年度以降詳細な補償費を算出して、それをもって増し床をしてどうかという交渉を今後進めていくことになるかと思っております。

委員

こういった市施行の区画整理事業は、どこまで説明して、どこまで納得をいただけるのかというのが重要になってくるかと思えます。これから建物の補償も含めたうえでの交渉をおこなっていくということですが、例えば「建物の補償を加味したうえでも共同化街区に床は買えない、他の場所に移らなければならない、それでも納得しました。」となってから事業を実施するのか、或いは事業を始めてしまって、「あなたの土地と建物はこれ位ですね、追加の負担をするかはあなた次第ですが、もう事業は始まっていますので。」となるのか。合意を得られたと判断するタイミングについての質問です。

街づくり課 区画整理担当室

組合施行については3分の2以上の地権者或いは面積を超えない限りできませんというのがありますが、市施行については法律上の同意要件はありません。ただし市で行う事業でございますので、地権者に対して責任を持って対応していかなければならないというのは当然のことでございます。ただそれは100%の同意がなければ出来ないということではございません。尚且つ今までも、事業認可後に共同化街区に床が欲しい、或いは宅地にいきたいといったような意向、仮申出を受けるということで、説明会や個別訪問を行っておりますし、9月にも再度個別訪問を行って地権者の意向と市の意向を密にして検討を行ってまいります。

事業認可後であっても、申出や意向をうかがい丁寧にご説明し、ご納得いただけるように対応してまいりたいと思っております。

委員

少なくとも、聞いていた話と違うとか、市に騙されたという印象を与えないように進めなくてはいけないと思っています。

会長

ありがとうございます。他にご意見ご質問ございますか。

委員

道路の構造についてお聞きします。公安委員会との協議が整っているとのことで大丈夫かとは思いますが、資料だけを見ると気になる点が3つほどあります。1つは3・3・7号と3・4・18号の交差が急ではないかという点。2つ目はトンネル内での縦断勾配がきついと事故の危険性が高まるかと思っておりますので、縦断勾配と安全対策について。3つ目は3・4・18号とアクセス道路が直交しているようですが、単路で直角に曲がるという道路があまりないかと思っております。将来的にここは丁字路になるかと思っておりますが、暫定で鉤の手に曲がるのであればカーブで曲げるという話も出るのではないかと思うのですが、そのあたりの考え方を教えてください。

街づくり課 区画整理担当室

交差角につきましては、最大限認められているみなし規定が60度と認識しておりますが、現状57度となっております。仮に道路構造令等に当てはめて90度或いは60度以上での交差角にしよういたしますと、区画整理事業の完了した土地を再度買収しなければならないということになります。そういった状況の中で、安全上可能な整備や条件もあります。止むを得ず現状の交差角で認めるということで公安委員会とは協議が整っております。

3・4・18号とアクセス道路についてでございますが、委員の仰るとおりカーブでという指摘もございました。ただ、カーブにしてしまうと立体換地を予定している建物の敷地に大きく食い込んでしまい、事業自体が成り立たなくなってしまうということで止むを得ず認めていただいたという経緯の中で、駅前広場の手前まで公安協議が整っております。駅前広場については平成30年8月から所轄と公安委員会との協議を進めてまいります。

トンネルの縦断勾配につきましては、構造令等では当然満足いくものとなっているものと思いますが、現在手元に資料がございませんので、この場で何%とお答えできかねますので、後ほどご回答させていただきたいと思っております。

委員

道路構造令に忠実にということでは事業が成り立たないということですので、都市計画で決めることではないのですが、その分の安全対策というのは供用の際にはやらなければならないのかなと思っております。

会長

ありがとうございました。他にございますか。

委員

用途地域については、あまりに差がある用途地域は隣接させないという考え方がありますが、今回の用途の変更では商業地域と第一種低層住居専用地域が隣接しあうこととなりますが、商業地域の周囲にバッファを設けるであるとか、第一種住居に変更するであるとか、ご検討されているかと思いますが、急激な用途地域の差をどのように受け止めていこうと考えているのか、補足説明をお願いします。

都市計画課

委員の仰るとおり、商業地域に隣接する第一種低層住居専用地域というのは用途地域の配置上望ましくない配置であるということは十分承知してございます。ただ、この商業地域につきましては、一番端の部分が現況斜面林ということで、区画整理後も公園として使うということで、それをもって第一種低層住居専用地域に対する一応のバッファは確保できるというのが、暫定的な私どもの考えでございます。また、北側につきましては先ほどもご説明しましたとおり、区画整理事業が計画決定されておりますので、事業化になった際はしかるべき用途の配置を検討してまいりたいと考えております。

会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委員

議案第3号の高度地区の変更についてですが、最低限高度地区を設定するメリット、デメリットを教えてください、公園や生産緑地まで最低限高度地区がかかることによって何か不都合は無いのかということをもう少し教えてください。

都市計画課

最低限高度地区につきましては、先ほど区画整理事業の中でご説明いたしました、立体換地制度の要件となっておりますことから指定をするものでございます。また、部分的に指定する、しないということは非常に設定しづらいということで、商業地域の中は全て最低限高度地区をかけるという考え方で進めております。

委員

立体換地制度の要件として最低限高度地区をかけるということはわかりました。生産緑地法が改正されて生産緑地の中にも、生産緑地で生産したものを販売する直売所やレストランを建てられるようになりました。また2022年には生産緑地法の期限がきれて、それ以降は特定生産緑地として10年ごとに指定していくことになるかと思いますが、そういった中で特定生産緑地として持ちながらも何か土地利用がしたいとなったときに、最低限高度地区があることによって建築物が建てられないということにはならないですか。

都市計画課

生産緑地の中に立てられる建築物もありますし、解除した後には建築物を立てることが出来ますけれども、商業地区全体に最低限高度地区がかかりますので、必然的に10m以下の建物は建てられないということになってしまいます。

委員

法律がかわって、生産緑地内に建てられるはずの建築物も建てられなくなってしまうということですか。

都市計画課

10m以下の建物であれば建てられないということになってしまいます。

委員

生産緑地の中に建てられる建築物は基本的に10m以下のものになるのではないですか。

会長

法改正により生産緑地を維持したまま建てられるようになった建築物が、最低限高度地区の規定により建てられないということですね。

委員

今回の生産緑地法の改正は、生産緑地を残していくということを前提にされたものです。駅前に生産緑地があることが良いかということは、議論の余地があるとは思いますが、制度として生産緑地の中にも農家レストランや直売所が建てられるという規制緩和があったわけです。そういった中で、今回は駅前の商業地域に生産緑地を残し、尚且つ最低限高度地区を指定するというので、それによって生産緑地に建てられるはずだった建築物が建てられなくなってしまうのではないかと。その事についてはどう考えていますか。

街づくり課

生産緑地で必要となる建築物であれば建築可能かと思いますが、この場ではっきりご回答できませんので、お調べして後ほどご回答させていただきたいと思います。

会長

では、それについては調べていただくということで。

他にいかがでしょうか。

区画整理自体は過去に都計計画決定されていますし、今回の区画整理事業の手法については当審議会でも審議する内容ではありませんが、前提として理解することは非常に重要かと思しますので、本日出てきた色々な疑問についてのご準備もお願いいたします。

では、議案第2号から第5号までの審議を終了いたします。

以上で議案審議については終了となります。