

## 「第132回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 平成31年2月1日（金）  
14時00分から15時25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

市川 恵一 杉山 由祥 高橋 伸之 増田 薫 松尾 尚 ミール 計恵 箕輪 信矢

・学識経験者

秋田 典子 小野寺 克 金尾 健司 椿 唯司 中山 政明 西村 幸夫 福川 裕一

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治

##### ②欠席委員（2名）

鈴木 満 根本 嘉生

##### 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 福田部長、原田審議監

・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、 他1名

##### 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3名

・都市計画課 本多課長 他2名

#### (3) 傍聴者

8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) 新委員の紹介 ..... (14:01)
- (3) 市長挨拶 ..... (14:03)
- (4) 事務局報告 ..... (14:05)  
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人 : 椿委員 中山委員
- (5) 開会(議長 福川会長) ..... (14:06)
- (6) 事務局議題概要説明 ..... (14:07)
- (7) 公開の確認 ..... (14:08)  
公開することに決定
- (8) 傍聴の報告 ..... (14:08)  
傍聴の申出 8名
- (9) 審議開始 ..... (14:10)
- (10) 議案第1号 説明 ..... (14:10)  
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 ..... (14:35)  
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 ..... (14:50)
- (14) 閉会(議長 福川会長) ..... (15:25)

#### 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

議案第1号 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。前々回8月22日の都市計画審議会でお示した資料と大きな修正箇所はございませんが、お手元にお配りしました議案に沿ってご説明をさせていただきます。

まず、1ページ目ですが、矢切の渡しにほど近い下矢切に面積約2ヘクタールの総合公園を計画決定するものです。多くの地域資源をもつ矢切地域の魅力を積極的に活用することで、市内全域から多くの利用者を引き込み、地域の賑わいを創出するため、本件のとおり追加決定するものでございます。

次のページをお開きください。現況説明書として、表の左側から「計画決定の名称・番号」、市街化調整区域内の畑地を買収または借地により確保する旨を記載した「土地の沿革」、関係法令による「公用制限」等について記載をしています。

続きまして、次のページが「工事概要書」として本事業に係る費用の概要をお示ししています。事業費は総額で約16億円となっております。このうち用地費が約4億5000万円となっております。残りの約12億円が施設整備のための築造費となります。ちなみにこのうち用地費で3分の1、施設整備で2分の1の国の交付金が充当できますので、16億円のうち約7億5000万円を国の交付金で賄うことができます。

次のページをお開きください。「設計説明書」としてさきほどご説明した12億円の施設整備に係る築造費の内訳をお示ししています。この表の1番右の欄に記載があります「工事完了予定」の時期につきましては、平成33年の4月の暫定オープンを想定した完了予定時期となっております。今後、公園整備の方向性を検討していくなかで、具体の施設整備の中身やスケジュールについて整理していきたいと考えています。

次のページをお願いします。こちらが計画地の周辺から撮影した写真の撮影位置と、その次のページ以降が撮影した写真となります。位置図の左側が江戸川でございまして、①と④が江戸川堤防上から撮影した写真となります。

続きまして、A3刷りの総括図となります。図面左下にある白抜きのなかに緑色で着色した箇所が、今回の計画決定位置となります。

次のページをお開きください。こちらが、今回の計画決定区域の区域界をお示したものでございます。

次からが、現段階での設計予想図、今回の計画決定の面積の根拠となる丈量図、同じく計画決定区域の公図となります。これらは計画決定図書上、参考図書として位置付けられているもので、特に設計予想図は、あくまでイメージとして捉えていただければと思います。

以上が簡単ではございますが、議案に関しての説明となります。

つづきまして、矢切耕地のなかでの本公園の位置づけについて整理しました資料をご用意いたしましたので、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、本公園計画地の広域的な周辺状況について確認いたします。「市街化区域の線引きライン」につきましては、赤い破線の東側が市街化区域、西側が市街化調整区域となっております。薄緑色で示した、いわゆる矢切耕地と呼ばれる部分につきましては、すべて市街化調整区域となります。

地形的に矢切耕地は、江戸川と北総台地の段丘に挟まれた位置にあり、これら東西の縁は、松戸市緑の基本計画においてそれぞれ「江戸川グリーンライン」「江戸川沿い斜面林ゾーン」として、松戸市域全体のみどりの骨格となる重要な位置付けがなされております。同時に、松戸市景観計画においてもそれぞれ、「江戸川景観ベルト」、「斜面林景観ベルト」と位置付けられております。

この2つの軸上には、多くの施設が配置されており、また、特別緑地保全地区といった保全施策も進めております。本公園計画地は、赤丸で示した場所となりますが、これらと景観面、利用面での関連性を持たせることが都市公園の効用を発揮する上で大変重要なポイントとなっております。

次に、矢切耕地の利活用の状況を確認いたします。緑色の台形部分が本公園計画地、北側に隣接する黄色い部分が観光交流拠点構想の位置となります。周辺の地域資源としましては、まず、柴又帝釈天界隈から東に向かって歴史・文化的資源が連なっております。一方、江戸川堤防沿いには、スポーツ・アクティビティ関連施設が連なっております。公園の計画位置につきましては、これら異なる属性を持った利用者層を取り込むため、その交点となる部分としております。また、本公園周辺のみどり関係の資源としましては、特別緑地保全地区に指定されている段丘斜面林、江戸川スーパー堤防上のさくら並木、坂川親水公園、外環道上部の広場公園、南の市境を越えてすぐに里見公園がございます。

次に、景観面の整理をいたします。代表的な視点場として、まず、JR常磐線と国道6号からの車窓風景がございます。松戸市最大の玄関口であり、都心から松戸に入ったことを象徴的に印象付ける景観となっております。

次に江戸川堤防からの眺めでございます。ジョギングやサイクリングの利用者が非常に多く、移動しながらその広大さを実体験として感じる場となっております。さらに、新たな視点場として、外環道の上部に設けられる矢切富士見公園周辺がございます。台地上から、矢切耕地と都心方面の市街地が江戸川を境として明快なコントラストを描き、背後に富士山と東京スカイツリーが望めるという眺望スポットとなっております。これらの視点場は、松戸市景観計画における「景観眺望スポット」ともおおむね整合しており、加えて、同計画は矢切耕地を「みどりの交流景観拠点」と位置付けております。

続きまして、矢切耕地における公園の役割についてです。矢切耕地の将来像として、景観や地域資源である田園風景を保全していくために都市計画法、景観法等の活用検討に加え、特別緑地保全地区については引き続き指定拡大に規制や誘導が必要です。同時に、営農に対する様々な振興策や、景観的にふさわしい機能導入を図ることも必要となります。本公園計画では、これらの維持・保全策を補完・増進するための一助となる運営を目指してまいります。

具体的には、農産物直販イベント、地域農産物を活用した食事の提供や講習会の開催、市民農園の利用支援、景観・歴史資源の案内誘導、ランニング・サイクリングの拠点化などのメニューを想定しております。

以上のように、広く市内外の方々が当地の魅力を享受しエリアの活性化や魅力アップを図るためには、一定規模の公共空間を確保することが重要であろうと考えております。その手法としましては、日常利用の使い勝手や国の財政支援などの面から、都市公園として整備してまいりたいと考えているところです。当地に都市公園を配置することで、一般的な公園の利用者層とは異なる方々を取り込み、より多くの皆様に公園および地域資源を利活用していただくことが可能となると考えております。当地は市街化調整区域ではありますが、ほかの場所にはない矢切耕地ならではのポテンシャルを活かす公園になると考えております。

この公園を通じて多くの方々が「矢切地域の価値」に対する理解を深め、松戸市の財産として守り育てていこうという意識の高まりにつなげてまいりたいと考えております。

(仮称) 矢切の渡し公園についてのご説明は以上でございます。

議案にあります設計予想図については、都市計画上参考図書の位置付けがあり、あくまでもイメージになります。なお、公園計画の策定については、「松戸駅周辺まちづくり委員会」に諮問しているところでございますが、12月の部会の審議では、「矢切耕地周辺の地域特性や位置づけ、地域資源を整理し矢切耕地全体の将来像を見据えたうえで、上位計画と整合を図り、関連施策と連携し整備計画を策定していくべき」との意見もございますので、今後の松戸駅周辺まちづくり委員会からの答申を真摯に受け止め、整理してまいりたいと考えております。

## 会長

はい。どうもありがとうございました。では、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問をお願いいたします。

## 委員

昨年の予算委員会では、都市公園の整備は致しかたないというものだったと認識していますが、都市公園は観光拠点の一部の位置付けとして審議するのですか。

## 公園緑地課

今回の都市計画決定は、あくまでも公園としての決定となります。ただし、9月議会の一般質問においても答弁しておりますが、観光拠点の一部として公園の位置付けがある一方、公園の整備後の状況を勘案し観光拠点については審議していくべきという指摘もあります。そのため、まずは公園の整備と考えています。

## 委員

公園の中身については、今回はイメージ図であり事業が良いかどうかを審議する機会ということですか。

## 公園緑地課

あくまでも計画決定でありますので、松戸市全体のなかでの役割として総合公園という位置付けで考えております。整備内容につきましては、矢切耕地自体が外環道の開通等で周辺環境が変化するなかで柔軟に対応していきたいと思っております。

## 委員

松戸駅周辺まちづくり委員会（以下「委員会」）との関係がよく分からないので、教えてください。

## 公園緑地課

委員会にて、矢切についても駅周辺と連携して進めるという位置付けがありますので、それに則り委員会においてご意見いただいております。

## 会長

委員会の最大のポイントは市役所の建替えであり、併せて矢切耕地も含めた広い範囲での駅周辺の整備がテーマとなっています。委員会ですとまとめた計画の中に、矢切観光交流拠点も含まれ検討が進み、今回都市計画公園になった経緯があります。

そして、整備内容について先ほどから話題にのぼっていますが、どういうものを整備するかといった整備内容については、再整理していく状況だろうと推測します。

まず、都市計画の図書として必要なので、予算等を計算するためにプランを描いたと考えて頂ければと思います。

## 委員

委員会の議事録を読ませていただきました。今は、時期尚早ではないかというまとめ方だったと思うのですが、本日本案件が可決されるとどうなるのか不安だったので、質問しました。ありがとうございます。

## 会長

委員会は、様々ご意見はあったけれども進めるということで良かったですか。

## 公園緑地課

答申はこれからなのですが、矢切耕地全体のなかで整理をすべきとご意見をいただいております。

## 会長

委員会では柴又から渡し船で来る人々を迎える場所が松戸側になく、出来れば矢切の渡しの利用者に松戸駅周辺、あるいは、松戸駅周辺に集まった人が矢切まで来て欲しいということを議論しています。そのため、公園と観光交流拠点を一体で検討しているということです。

## 委員

今後の公園の集客力について、矢切の良さを分かってもらいたいというのが思いです。矢切はこれだけ緑が残されたからこそ、すごく光っている。是非活かして欲しいと思います。

## 会長

まったくその通りだと思います。具体的な内容は委員会でも議論されると思います。

## 委員

首都圏の中でも非常に貴重な風景、都市農業、生物多様性など様々な機能をもつ場所のため、もう少しゆっくり当地がどうあるべきか検討している最中であり、まだ答申も十分出ておりません。本来であれば、答申を出してその後都市計画決定ということが適切な順序だと認識しているのですが、決定に際しては適切な手続きが踏まれ、今回決定した後に今後の方向についてしっかり検討するということがあったので、都市計画決定は地元の皆さんが支持しているのであればいいだろうということで判断しています。

## 委員

もう少しじっくりと議論して欲しいと思います。そもそも都市計画公園が松戸駅周辺の開発とあわせた一環で計画されているということをよく分かっていませんでした。公園が市民の願いで整備されるものなのかも疑問です。また、松戸市には公園が足りていないため必要であると説明されましたが、公園については反対する人はいないと思います。しかし、あえて当地に必要なのですか。松戸市は全体的に公共施設が老朽化していて維持改修に膨大な税金がかかります。予算の優先順位からして、当地に公園を整備することが良いのかも含め考えるべきではないかと思います。

## 会長

計画としては、都市計画審議会にて事前説明が8月に行われ、それ以前から委員会においても議論していました。そういった意味では時間は相当かけていると思います。

はい。他にいかがでしょうか。他にご意見、ご質問が無いようですので、ここで質疑を打ち切り、議案第1号「松戸都市計画公園の変更について」の採決をいたします。

議案第1号に賛成の方、挙手をお願いいたします。

## 委員一同

賛成多数

## 会長

議案第1号は、賛成多数で、可決いたしました。

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 区画整理担当室

宜しくお願い致します。

議案第 2 号から第 5 号に関しまして、新松戸駅東側地区の事業について、ご説明致します。  
お手元の資料もしくはスクリーンをご覧ください。

資料 1 ページをご覧ください。新松戸東部土地区画整理事業の経緯でございます。

資料の左側にはこれまでの経緯、右側には地区を示しています。青い大きな枠が、約 6.3 ヘクタールの新松戸東部地区となります。赤い枠が、今回の事業地区である、約 2.6 ヘクタールの新松戸駅東側地区となります。図の通り、新松戸駅東側地区は、新松戸東部地区の一部となります。

経緯でございますが、約 6.3 ヘクタールにおける新松戸東部土地区画整理事業は、昭和 46 年に都市計画決定されましたが、昭和 47 年 3 月に反対の陳情が提出され、事業凍結された経緯がございます。そのうち 3 地区：約 1.3 ヘクタールは、それぞれ組合施行により、事業を完了しております。未実施の約 5.0 ヘクタールにつきましては、昭和 47 年 3 月の事業凍結から何度となく、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 号他 1 路線が開通したことを契機に、アンケート等による調査の結果、街づくり機運の高まりを受け、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などを重ねてまいりました。

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、今回の対象地区として、赤い枠の新松戸駅東側地区に特化し、地権者の方々と協議をしております。

以上、地区の説明でございます。

お手元の資料 2 ページをご覧ください。新松戸駅東側地区事業対象区域の特徴と課題でございます。

土地区画整理事業地区につきましては、赤でお示ししております区域約 2.6 ヘクタールでございます。新松戸駅東側に隣接し、南側に J R 武蔵野線、西側に J R 常磐線、北側に斜面緑地、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 号に囲まれた範囲とその東側の一部からなる地区でございます。

特徴としましては、J R 2 路線が交差する新松戸駅の駅前であり、非常に高いポテンシャルがあり、自然豊かな街となっております。

課題としましては、地権者の多くからも改善要望がございます、狭あい道路の解消や下水道整

備などのインフラが未整備であることが挙げられます。また、小規模宅地に対する改善も必要な地区と考えております。

次に、資料3ページでございます。計画図でございます。

先程の課題解決と特徴を生かした新松戸駅東側地区の将来像につきまして、①から⑤まで記載のとおりでございます。特に当地区につきましては、公共用地が大きくなること、多くの地権者から地区に残りたい意向があること、地権者の平均年齢が高いことなどから共同化街区に建物整備を伴う、立体換地制度を活用した事業計画を検討しております。

次に、資料4ページでございます。今後の目標工程でございます。

上段は区画整理事業、下段は街路事業の工程となります。先の9月定例会市議会、建設経済常任委員会の施行条例制定の議案につきましては、継続審議となったものでございますが、委員会終了後の9月、11月に個別訪問、12月16日に地権者説明会を実施し、施行条例(案)・事業計画(案)・都市計画(案)・スケジュールなどを説明するとともに、その後に意見交換の場を設け、出席者全員から様々なご意見を頂戴しました。また、1月8日から、事業への賛同の可否に関する意向調査を実施し、現在も引き続き、合意形成を図ってまいります。この意向調査結果を踏まえまして、当初の事業スケジュールからは、変更となりましたが、更なる事業に対するご理解が深まるよう努めるとともに、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、本年4月上旬の事業認可取得を目指して参ります。

下段の街路事業をご覧ください。松戸都市計画道路3・4・18号の変更に伴います、議案第5号でございます。認可権者であります千葉県と協議が整いつつある状況でございますことから、当初予定通り今年度末の事業認可取得に向けて進めておりますことを合わせて申し上げます。以上が概要説明でございます。

## 都市計画課

都市計画の変更についてご説明いたします。よろしくお願ひいたします。

資料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、「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。

8月22日開催の都市計画審議会事前説明として一度説明をさせていただいており、その時の変更内容から変わっておりませんが、委員の変更等もございましたので、それぞれについてご説明します。

お手元の資料3ページ、もしくはスクリーンをご覧ください。

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。一つ目の黒い四角をご覧ください。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。

続いて二つ目の黒い四角をご覧ください。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。これは本市では初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図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の名称になっていますが、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おりますとおり、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号馬橋根木内線です。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小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16メートルから最大で21.8メートルへ変更します。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、それに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ページをごらんください。

昨年の8月の都市計画審議会事前説明をさせていただき、その後、9月に案の概要の縦覧をした結果、縦覧者は3名、意見書の提出および公述の申出はありませんでした。その後、県との事前協議を経て、今年の1月に案の縦覧をした結果、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

本日の都市計画審議会においてご審議いただき、ご賛同いただけましたら、県との法定協議を経て、都市計画変更の告示をする予定となっております。なお、告示の日程ですが、第2号から第4号議案の都市計画変更につきましては、土地区画整理事業の認可取得が前提であることから、事業認可と同日付けの告示となるようにすすめていきます。一方、第5号議案の都市計画道路につきましては、街路事業の認可前に変更が必要であることから、今年の3月の告示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

それでは、ただいまの説明にご意見ご質問等あればお願いします。

## 委員

まず確認をさせていただきたいのですが、昨年9月の建設経済常任委員会で、今回の事業の対象地のうち、かなりの範囲を持つ地権者が反対をしているということで継続審議ということになったかと思いますが、その後説明会等を経て本審議会にかけるということですが、手続き上の前後関係というか、議会との関係というか、手続きの順序的な問題はないか教えてください。

次に、反対していた地権者との話し合いの中での変化、例えば反対していた方が賛成に回ってくれたとか、そういった変化があったかどうか。

また、今日のこの区画整理事業の前提となる用途等の都市計画変更ですが、地権者にお知らせしたかどうか、教えてください。

## 区画整理担当室

区画整理事業の施行条例が議会において審議される前に都市計画変更の手続きを行う理由ですが、一般的に用途の変更については、仮換地指定後に効力を発生するように決定されるところでございますが、土地区画整理事業の実務標準により、用途地域の変更の内容が示されることが、想定換地設計に必要となる場合にはあらかじめ用途地域の変更の計画を作成することが望ましいとなっております。そのことから、今回の新松戸駅東側の土地区画整理事業におきましては、立体換地制度を活用するために議案第3号の「高度地区の変更」及び議案第4号の「防火及び準防火地域の変更」の指定が不可欠となっており、議案第2号と併せて変更することが合理的と理解しております。さらに、議案第5号の「都市計画道路の変更」については、土地区画整理事業を行うにあたり、今回の事業予定地においては、狭あい道路がほぼ100%でございます。工事車輛も通行できないという事情がありますので、そちらも先に事業認可を取得するという事で、執行部としては考えております。

次に反対する地権者の変化ですが、冒頭でもご説明させていただきましたとおり、昨年9月の議会で継続審議となった一つの要因といたしましては、執行部の考える賛同率と、議員さんの言われる賛同ということでの信憑性が問われたものでございます。9月議会の後、個別訪問や住民説明会を繰り返し行ってまいりました。今年に入りまして、1月8日から個別訪問を実施しており、市から一方的にとということではなく、今後の事業の中身や補償の内容ということも事細かくご説明したなかで、意向調査を行っている最中でございます。

地権者へのお知らせについてですが、12月16日にも全体の説明会を実施しており、その中で資料を用いて都市計画変更の説明、条例の説明、事業計画案の説明をさせていただいております。当日の出席者につきましては、本地区の地権者52名のうち半数の26名の方にご参加いただきました。欠席された方々につきましては、説明会当日の資料を送付すると共に、お会いできた方につきましてはご説明をさせていただいております。

## 委員

1つ目の質問については、議会が先でも都市計画審議会が先でも前提となるものが必要だという理解でよいでしょうか。

2つ目の質問については、要するに反対する地権者の数は変わっていないということでしょうか。

3つ目は、本日の都市計画審議会が行われること、用途変更の審議が本日行われますよということが地権者へ伝わっていたかということをお聞きしたかったのですが、12月16日の説明会の中でお伝えしたということでしょうか。

## 区画整理担当室

説明会を行う際に、その前後に新松戸駅東側周辺地区まちづくりニュースというものをその都度配布させて頂いております。その中で、「土地区画整理事業の事業化に伴い用途地域等の都市計画変更が必要となるため、変更手続きに着手してまいります。広報まつど9月1日号に案の概要縦覧に関する記事を掲載予定ですのでご案内いたします。」ということをご案内いたします。地権者の皆様には周知をしております。

## 委員

それで地権者の方が理解できたのか疑問はありますが。そこまでは分かりました。

都市計画審議会では、都市計画変更をするかどうか話し合っただけであれば。ということでしたが、前提がわからなければ採決のしようがないのでどうしてもそこに戻ってしまうのですが、全体として賛成者の人数は多いが、反対している方が沢山の土地を持っているということが問題になっている。なので、反対する地権者の方とどう話が進んでいるのかがとても重要になってくると思うので質問させていただきました。

反対する地権者の方は現在も市長に対し要望書のようなものを提出されていますし、本日はご本人の許可を得て資料を持ってきたのですが、それによると、今回の区画整理事業の予定地の約半分の土地を反対の方が占めているという状況を見ると、反対者の方との話し合いが少しでも進んでいるという前提があって、本日の審議会ということであればわかるのですが、その点はいかがですか。

## 会長

では、市のお答えを聞く前に先に他の方のご意見も伺ってみましょう。いかがですか。

## 委員

私も今の委員のご意見と同じように、9月議会で継続審議になったものが本審議会にかけられるということは、事業が賛成される要因が生まれたからかなと思うのは当然だと思います。今の委員のご質問に対してのお答えは交渉中ということで、反対されている地権者の方がどういう意向を示しているかというのをはっきりと教えていただきたいと思います。

## 委員

まず確認したいのですが、9月議会で継続審議になったこと、その後の進捗がどうということとこの都市計画審議会に議案があがっているわけではないですよ。都市計画はプランニングであり、都市計画の方向性をこの審議会で話し合うのであって、議会で話し合うのはプランニングをどう実施するか。9月議会で話し合われた内容に変化があったから今日の都市計画審議会に議案があがっているわけではないということを確認したいのが一点。

加えて、9月議会の後に変化があったのならば執行部はしっかりと答えてください。それがもう一点です。

### 区画整理担当室

地権者の意向についてのご質問ですが、9月議会の後、1月8日から個別訪問させて頂いているなかで、意向の調査を実施しており、現時点で3分の2以上の地権者からはご賛同を頂いております。また、協議中となっている地権者につきましても、所有者だけでなく、親御さん、息子さん、ご親族の方などと相談したいから時間をもらいたいという方も5名ほどいらっしゃいます。その5名の方につきましても、平成26年からの交渉日誌を見させていただきますと、事業については前向きではなかろうかと考えております。

### 街づくり課

都市計画審議会に諮られている議案と、9月議会での条例の議案との関係ですが、直接的な関係というところでは、関係はしていないのですが、松戸市としてのプランニング、方向性としての都市計画と、市議会での議案との順番というところは、委員の言われたとおりかと思えます。

### 会長

もう一度私の方から整理すると、都市計画の変更については、8月の都市計画審議会の際に事前説明を聞いて、その予定通り本日の審議会に諮られています。この場では都市計画の審議になりますので、新松戸駅周辺をどうしていくかを判断するのが、我々の立場になります。もちろん、この地域で反対の方が大勢いらっしゃるとか、そういった問題があれば無視して進めることは出来ませんが、我々は新松戸駅の東側をどう整理していくべきか、という観点に立って審議をすすめていくことになります。そうすると、今回議案にあがっている用途地域の変更等は当然だろうと思えますので、我々はそういった観点に立って、都市計画として必要か、そうでないかを審議していくのが都市計画審議会のあり方かと、私は思います。ただし、先ほどもお話に出ていましたが、市の施行条例が出来ないかぎり、この都市計画の変更は出来ませんので、市議会が条例を通さなければ、本日の議案第2号から第4号までは本審議会でも可決されても実行はされないということになります。順番としてはそういった順序になります。

他にございますか。

### 委員

今の整理で、議会で審議してきた地域事情を勘案しての議論と、プランニングというのは別のものだという事はわかりました。であれば、なぜ全体で約63ヘクタールの中からこの場所を設定したのか、もっと大きなプランニングが示されず、限定された地域である理由という

のはどこにあるのでしょうか。

### 区画整理担当室

配布資料1 ページの図面を用いてご説明させて頂きました、黄色で示された3地区につきましては、昭和46年から現在にかけて組合施行によって区画整理実施済みの地区でございます。その3地区を除きました残りの約50ヘクタールにつきまして、意向調査を実施させて頂きました。その中で今回の地区について、駅前道路や狭あい道路の課題など、早期に実施すべき地区であるというご意見が多数ございました。また優先して整備して、その後においても波及効果がある地域と考えておりますが、本市としては残りの未着手部分につきましても検討しておりますが、お示しできる段階にはございませんので、ご理解いただければと思います。全体的に整備できれば良いのですが、全体の地権者からも今回の地域を優先すべきではないかというご意見もございましたことから、このような形で4年かけてこちらの地区に特化して地権者様とお話し合いをさせて頂いたものでございます。

### 会長

約63ヘクタールという大変な規模で、松戸は日本有数の区画整理のまちですから、おそらくこれを決定した当時は、松戸市全体でものすごい勢いで区画整理をやっていた時なので、それで決めたのだと思いますが、時代は変わりまして、やはりこれを一度に事業化するとか合意を取るといのは出来ない時代になりましたし、一度にやるべきものでもないかと思えます。そういう意味ではすでに3地区で、地元の合意が整った場所は区画整理している。それから、今回は特に新松戸駅というのは、重要な駅の前にもかかわらず東側は説明にあったような課題を抱える区域であるので、ここは優先度が高いところであると。さらに言うならば、線路と崖に囲まれた場所であり、比較的他の地域から独立して決められるところかなとも私は思いますが、皆様も他にご意見があれば伺いたいと思います。

### 委員

まちづくりとして、進めていくというのは、都市計画として決定されていることなのではと思うのですが、100%は難しいかと思えますが、そこに住んでいらっしゃる方に寄り添って、丁寧に快く協力してくれるようなまちづくりをして欲しいと思います。

### 委員

二点確認したいのですが、まず松戸市は昨年、立地適正化計画を策定しております。昨年の都市計画審議会でもかなり議論をしました。立地適正化計画自体は基本的にはこれから人口減少社会に入らる中で、街を拡散しないためにコンパクト・シティを作って、なおかつ高齢化に対応するために、ネットワークの中心を高密度化していくという前提で法律は計画を求めたもので

す。私は不満な部分もありましたが、松戸市の立地適正化計画は今の市街化区域を軸として策定したという経緯があって、その中で新松戸駅周辺は重要な交流拠点として位置づけられているという前提でお話をさせていただきます。立地適正化計画策定の際に新松戸駅周辺について、意見があがったかどうか。意見があればどういった意見だったのかというのが一点目。

もう一点は、8月の都市計画審議会での事前説明の後に縦覧があって、意見書がなしということですが、本当にそれは何の意見も無かったのかどうか。それが二点目です。

### 都市計画課

立地適正化計画策定時の意見ということでは、こちらの新松戸駅周辺については具体的なものは特にはございませんでした。ただ、新松戸駅については交流拠点という位置づけをさせていただいており、新松戸駅周辺都市機能誘導区域の中に今回区画整理を予定している区域も含んで設定させていただいております。

今回の縦覧の中での意見書ということですが、意見書の提出はございませんでした。

### 委員

縦覧した人からも無かったということですね。

### 都市計画課

その通りです。

### 会長

縦覧は、案の概要縦覧と案の縦覧と2回やっていますね。

### 都市計画課

はい。

### 会長

他にご意見ございますか。

### 委員

事業概要の説明という資料の1ページに、街づくりアンケートの実施とありますが、誰に対し、どれくらいの規模で実施し、どのような回答があったのか教えてください。

## 区画整理担当室

対象地権者につきましては、資料同ページの地図にお示しした既に区画整理が完了しております3地区以外の約50ヘクタール、地権者数1804名を対象に実施しており、回答率が44.3%でございます。

内容については、今回の新松戸駅東側地区に特化したものではなく、あくまで昭和46年に決定された新松戸東部土地区画整理事業の区域の中で、現状に対する思いや考え、将来への希望などのご意見をいただき、今後のまちづくりに活用していくということで意向調査を実施させていただいたところでございます。その中で、先ほどご説明したとおり、駅前広場の整備、狭あい道路の整備、インフラの整備といったご意見が多数ございました。

## 会長

その下に記載のある井戸端会議の対象は駅前だけですか。全域ですか。

## 区画整理担当室

最初の第1回については、全域の町会に対して実施しております。

## 委員

その地域に住んでいる方々の希望として、駅東口を使いやすくして欲しい、道路が狭かったりするので、開発して欲しいということだったのででしょうか。

## 区画整理担当室

当時は区画整理事業そのもののアンケートというわけではなく、そもそも区画整理事業については都市計画決定されている地区でございますので、意向調査の目的としては、思いや考え、将来への希望ということで、まちづくりに活用するためにどの様にしたら良いかという問いでございます。繰り返しになり申し訳ございませんが、その中で今回の駅前広場の整備、狭あい道路の解消やインフラの整備が早急に優先的にやるべきではないかというのが、多数の意見でございました。

## 会長

約63ヘクタールのうち、区画整理が未実施のところは恐らく狭あい道路やその他問題のある箇所があるかと思われますので、そういったところの方々に、区画整理をやりますかということではなく、全般的なご意見を聞いたと言うことでしょうか。

## 区画整理担当室

そうですね、その中で平成26年の意向調査をもとに、その後5回ほど井戸端会議を実施さ

せていただきました。その中で区画整理をやるかどうかも含めて地権者との意見交換会も複数回実施しております。その中で整備の手法として、何があるのかということ考えたときに、当然ながら昭和46年に都市計画決定されているので、土地区画整理事業という手法がありますが、当初は市が主導ではなく、組合施行でという話もあったのですが、今回のこの地区につきましては、高齢者が多いということもありまして、今後組合を設立するのは不可能ですというご意見もいただきました。そういった意見を踏まえ精査した結果、市の方で事業を実施していくといこと、また説明会等において、言葉だけでは分かり辛いので、ある程度図面等を作成したうえで進めていくべきではないかという意見もございました。

## 会長

大体の状況は皆様ご承知かとは思いますが、ご懸念は色々あるかもしれませんが、一つの課題は新松戸駅を街の顔としてどこまで整備していくのか、その方向性を具体的に決める必要があるということかと思えます。

その他いかがでしょうか。

## 委員

先ほど立地適正化計画のお話もありましたが、これだけ駅に近い場所ですから、ある程度密度が高く整備されることは、全体としてコンパクト・シティになるということは、計画論的には正しい方向性ではないかと思えます。そして先ほど会長も言われた通り、地形的に線路や崖でうまく区切られるところなので、他と違う条件があると思えます。

質問したいのは、事業概要の説明という資料の3ページの計画図ですが、この図に示された区域はほとんどが建蔽率80%容積率400%の商業地域になるわけですね、ところがこの区域のすぐ北側には第一種低層住居専用地域があって、常識的に考えて建蔽率80%容積率400%の用途地域と建蔽率50%容積率100%の用途地域が接するような都市計画はやらないはずですね。松戸市のなかでもそういったところは無いはずですが、恐らくは北側は地形的に崖になっているので、斜面緑地で残すということだと思いますが、斜面緑地として残すところも商業地域にする必要があるのか、ここに示されている計画図というものがどれ位の位置づけなのか、斜面緑地として緑を残すのであれば、都市計画公園にでもすれば確実に緑として残るわけですが、そういった部分でこの計画図はビジョンなのか、何なのか。そして、高密度な商業地域と北側に隣接する第一種低層住居地域とをどの様に計画的に分けるのか伺いたいと思えます。

## 都市計画課

今回商業地域に設定したすぐ北側が第一種低層住居専用地域ということについて、非常に差がある用途地域の設定となっております。委員の言われたとおり、北側に斜面緑地がございま

す。それがあつ程度緩和区域、バッファゾーンとなりまして、第一種低層住居専用地域との間  
は用途の激変の緩和を図れるであろうと考え方を持っております。さらに先ほど申し上げまし  
たとおり、約63ヘクタールの区画整理が都市計画決定されておまして、熟度の高まったと  
ころから順次事業化という形になりますので、例えばその北側の第一種低層住居専用地域につ  
きましても、今後事業化を計る際には、第一種低層住居専用地域のままではないという様に考  
えております。ですので、どちらかというとな今の第一種低層住居専用地域というのは、暫定的  
な用途の位置づけであるととらえております。

## 会長

他にございますか。

大体議論は出尽くしたでしょうか。

では、議案第2号から議案第5号までを一括で採決したいと思います。

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」賛成の方、挙手をお願いいたします。

## 委員一同

賛成多数

## 会長

はい、ありがとうございます。

議案第2号から議案第5号まで、賛成多数で可決いたしました。

以上で、議案審議については終了となります。