

第162回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和7年10月16日(木)
14時30分から16時28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(12名)
 - ・市議会議員
石塚 裕、市川 恵一、伊東 英一、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、田嶋 幸浩、西村 幸夫、
福川 裕一
 - ・関係行政機関の職員及び住民の代表
荒木 健一
 - ②欠席委員(5名)
 - ・市議会議員
織原 正幸、原 裕二
 - ・学識経験者
待山 克典
 - ・関係行政機関の職員及び住民の代表
恩田 忠治、堀江 孝央
 - ③会議の成立
17名の委員総数のうち12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 中野課長、嶋根課長補佐、松本課長補佐 他5名
 - ②議案第1号
 - ・街づくり部 桜井審議監
 - ・みどりと花の課 三末課長、木原課長補佐 他2名
 - ・公園緑地課 布施課長、霜田課長補佐、須崎課長補佐 他2名
 - ・経済振興部 橋本部長(兼農業委員会事務局長)
 - ・農業委員会 武井課長補佐
 - ③議案第2号
 - ・都市計画課 中野課長、嶋根課長補佐 他3名

④議案第3号

- ・街づくり部 柳下審議監
- ・街づくり課 飯田課長、三浦課長補佐 他2名

⑤議案第4号

- ・都市計画課 中野課長、嶋根課長補佐 他3名

⑥傍聴者等

傍聴者 6名

4. 議案及び説明者

- (1) 議案第1号「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」

みどりと花の課

- (2) 議案第2号「「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の原案について（報告）」

都市計画課

- (3) 議案第3号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について（報告）」

街づくり課

- (4) 議案第4号「松戸市立地適正化計画の見直しについて（報告）」

都市計画課

5. 議事の経過

- (1) 開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:30)

- (2) 部長挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:31)

- (3) 事務局報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:32)

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）・・・・・・・・・・・・・・・・(14:32)

- (5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・・・(14:33)

- (6) 公開・非公開の確認・・・・・・・・・・・・・・・・(14:35)

公開することに決定

- (7) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:36)

- (8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:37)

- (9) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:37)

議案第1号「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」

- (10) 議案第1号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:48)

- (11) 議案第2号・3号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・(15:04)

議案第2号「「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の原案について（報告）」

議案第3号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について
(報告)」

- (12) 議案第2号・3号 質疑 (15 : 27)
- (13) 休憩・担当者入替え (15 : 55)
- (14) 議案第4号 説明 (16 : 01)
議案第4号「松戸市立地適正化計画の見直しについて(報告)」
- (15) 議案第4号 質疑 (16 : 15)
- (16) 閉会(議長 福川会長) (16 : 28)

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 松戸都市計画生産緑地地区の変更について

【説明要旨】 みどりと花の課 三末課長

みどりと花の課の三末です。よろしくお願ひいたします。

それでは、議案第1号、松戸都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明させていただきます。

松戸市では平成3年の生産緑地法の改正により、平成4年11月に都市計画変更を行い、市街化区域内の農地、約169.31haを生産緑地地区に指定しました。

その後、主たる従事者の死亡等、また指定後30年経過を理由にした買取の申出による行為制限の解除に伴う生産緑地地区の廃止や、生産緑地地区の一団化等による追加などがあり、令和7年4月1日現在の生産緑地地区は、441地区、約102.35haとなっております。

続いて、買取の申出から生産緑地地区の廃止に至る、都市計画変更手続きの流れについてご説明いたします。

生産緑地地区につきましては、一度指定を行いますと、主に公共施設等の用地として利用される場合のほかは、主たる農業従事者が死亡した場合や農業に従事できなくなる病気や怪我を負った場合、または生産緑地指定後30年が経過した場合に限り、買取の申出を行うことができるようになっております。

市は、申出を受けたのち、千葉県や企業局など公共団体等への買取希望の照会や、農地のまま取得する方がいないか農業従事者へのあっせん等を行います。

しかし、申出を受理してから3ヶ月の間に、買取希望が無く、あっせんが不調となった場合は、生産緑地地区内の行為制限が解除され、建築物の新築等の行為が可能な状態となります。

この行為制限の解除により、生産緑地としての機能が失われることに伴い、その後の都市計画の変更手続きに進み、千葉県との協議や、都市計画審議会等を経て、生産緑地地区が廃止されるという流れとなっております。

よって、都市計画審議会の開催時においては、既に宅地化されている生産緑地地区もあり、都市計画の変更が後追いにならざるを得ない状況になってしまいますが、生産緑地法に基づく事務手続きでございますので、ご理解をいただきたいと思ひます。

本日ご審議いただく12地区の変更箇所的位置図でございます。

お手元の資料と同じものでございます。黄色い点の箇所が廃止または一部廃止の箇所、赤色の点が追加の箇所、緑色の点が分割の箇所となります。

この度の変更の理由につきましては、買取の申出による行為制限の解除に伴

う廃止が10地区、生産緑地の追加が1地区、生産緑地地区の一団性が失われたため分割が1地区となっており、計12地区が変更となるものです。

先ず、買取り申出による行為制限の解除に伴う廃止についてです。

こちらが、10地区の買取り申出の理由の内訳でございます。主たる従事者の死亡によるものが6地区、主たる従事者の故障によるものが4地区、合計が10地区となっております。本年は生産緑地指定後30年経過を理由とした買取り申出はございませんでした。件数と地区数に生じた違いは、所有者が一度に複数の地区の買取りを申し出た案件があったためです。

続いて、「生産緑地地区の追加」の内容につきましてご説明いたします。

今回、宅地化農地を新たに生産緑地として指定することで緑地機能の増進により都市環境の向上に資すると認められることから、三ヶ月の1地区0.05haを新規で追加いたします。

最後に、生産緑地地区の一団性が失われたため分割、の内容につきましてご説明いたします。

現在、左の図、赤枠で囲われた部分が58号幸田第22生産緑地地区として指定されております。今回その一部が廃止となり、一団性が失われるため、右の図のように58号、730号に分割するものです。

以上が、生産緑地地区変更の内容説明となります。

このスライドは、ここまでご説明させていただいた生産緑地地区の変更内容を数字にしたものでございます。

今回の変更につきましては、12地区を変更し、分割を含む追加面積が約0.16ha、廃止面積が約1.27haで、増減面積としては、昨年度と比較し約1.11haの減少となり、変更後は、438地区、合計約101.24haとなります。

最後に、都市計画の変更の経過と今後の予定についてご説明いたします。

都市計画法第17条第1項を準用する、法第21条第2項に基づく案の縦覧につきましては、広報まつど8月1日号でお知らせし、令和7年8月1日から8月15日まで行いまして、縦覧者・意見書提出者はともに0名でした。今後につきましては、本日の都市計画審議会においてご審議をいただき、ご賛同をいただければ、千葉県知事に対し法定協議に入らせていただきます。

順調に進めば、12月中旬には都市計画の変更の決定告示となります。

以上が、松戸都市計画生産緑地地区の変更についての説明となります。

続きまして、この場をお借りしまして、令和9年度特定生産緑地の指定につきましてご説明させていただきます。

まず、特定生産緑地について簡単にご説明いたします。

特定生産緑地は、指定から30年経過を迎える生産緑地のうち、30年経過後

においても、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものについて指定することができます。

特定生産緑地として指定されると、買取り申出が可能となる時期が10年間延長されるとともに、10年間固定資産税の軽減や相続税納税猶予制度の適用といった、税制上の特例措置も継続します。

松戸市では、平成4年に生産緑地を当初指定した後、平成9年4月4日に生産緑地を追加指定しております。そちらが指定後30年を迎えるため、今年度より特定生産緑地の指定に向けての手続きを進めています。現時点で、43地区約4.6haの生産緑地が対象です。

生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できるとされていることから、令和7年3月より当該生産緑地の所有者に制度や30年経過する旨の周知を始めました。意向調査等を経て、現在、農政部門、税制部門、都市計画部門と対象地の審査を実施しております。

事前審査の結果、特定生産緑地の指定に適すると判断された生産緑地については、令和8年度、松戸市農業委員会の意見聴取、松戸市都市計画審議会の意見聴取を経て、公示をする予定です。

令和9年4月4日までに公示する必要がありますことから、来年度の本審議会の場でご意見をいただくこととなりますが、その際にご協力を賜りたくお願い申し上げます。

以上で、みどりと花の課の説明とさせていただきます。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。毎年、秋の都市計画審議会でこの議案を審議していただき、来年の分まで予告がありましたのでご了承願います。それではこの件でご意見、ご質問がございましたらお願いします。

ミール委員

ご説明ありがとうございます。

毎年この時期に生産緑地の指定ということで議案になるんですけど、ちょっとここで確認したいことがあります。それは買い取りの申し出についてなんですけど、実は前回の都市計画審議会で松戸市公園整備ガイドライン案というのが説明されまして、松戸市は公園が不足している。公園の整備目標である1人当たり5㎡というのを満たしていないということで、公園不足を解消していこうという方針が示されました。その中の解消の方向性という項目の中にですね、対象とした活用可能な資源として、統廃合や土地利用転換が予想されている公共用地の他に、生産緑地、面積1,000㎡以下の街区公園、子供の遊び場、親水

広場ってというのが挙がっているんですね。

ここで問題になるのは、生産緑地は公園資源として活用できるのではないかとされていて、そのあたりを事前に情報を公園緑地課に説明して、公園緑地課からはどのような反応があったのか、調整していればですね。そのあたりをちょっと確認したいんですけど。

福川会長

はい、いかがでしょうか。では公園のほうから。

布施課長

公園緑地課の布施でございます。

前回、第161回都市計画審議会の際に皆様にご議論いただきました、公園整備ガイドラインに関連して、今回の生産緑地の買い取り申出に伴う手続きにおいて、公園として買い取らなかったのはなぜかということですが、生産緑地地区ごとに各々異なりますが、主な理由といたしましては既存の公園が近接しているということでございます。

開発行為などの場合では、開発区域の周辺に相当規模の公園緑地または広場がある場合には、一定の条件を満たした場合に公園の提供が免除される、こういった規定もありまして、同様の考え方により判断をいたしました。

この他ですね、面積が狭かったり、道路に接してなかったり、一面しか接道してなかったとか、そのような理由がございまして、今回、買い取りの申し出の照会があったものに対して、買い取らないという判断をいたしました。

ミール委員

ありがとうございます。

その申し出の提案があったということは了解したんですけど、公園整備ガイドラインの16の公園不足地域っていうのが示されて、今回廃止されるところと不足地域では、近いところがあるんですね。

例えば、86号の平賀は、公園ガイドラインですと、①の小金北地区っていうところに近いということで、ここの公園対象地にならないか、とかですね。

例えば509号の五香、公園ガイドライン不足地域で言えば、8番の五香地区っていうところが近いですね。あと2ヶ所、矢切と高塚新田・秋山が不足として上がっていて、そこに近い二十世紀が丘の602号とか、614号の秋山第1生産緑地地区ですね。こういうところは、不足地域の中には入ってないかもしれないんですけど、検討することもあっていいのかなって思うのですが、そのあたりはどうでしょう。

須崎課長補佐

公園緑地課の須崎の方からお答えさせていただきます。

まず平賀第8生産緑地地区ですけれども、こちらについては近隣に殿平賀公園ですとか中金杉公園、こういった公園が近接しているということで、街区公園の標準面積2,500㎡と比較して対象地の面積が少ないため、或いは公道に一面しか接しておらず、幅員についても4mの部分があるため、公園の用地としては対象とならないということで、買い取りをしないということでございます。

それから、509号の五香六実第29生産緑地地区ですけれども、こちらについても近くにふれあい公園といった、近隣に複数箇所の小さな公園があり、他に整備を優先する箇所があるためということで、公園の用地としては適当ではないということで、買い取りをしないということでございます。

それから625号の高塚新田第7生産緑地地区については、敷地の一部が都市計画道路の事業区域内ということで、該当しないということです。

ミール委員

あと、二十世紀が丘の602号は、矢切に近いからどうなのかと思ひまして。

須崎課長補佐

602号の二十世紀が丘第7生産緑地地区についても、近接に萩町公園、それから鴻ノ台公園があるということで、公園用地には該当しない、ということで、それぞれ近くに公園があるといった理由で買い取りをしないということでございます。

福川会長

どうもありがとうございました。ちょっといいですか。

この前のガイドラインで公園の不足地区には積極的にその生産緑地を、もし廃止の申し出があったときには、公園にしていくというような方針が示されたと思うんですけれども、その方針が今すでに実施されていて今のような検討になったということですか。それとも今まで通りの流れの中で今のような検討をしたということですか。

布施課長

今、会長の方からご質問いただきました内容についてなんですが、市民の皆様に対して適正な公共サービスを提供する意味で、都市公園を不足状態から解消することを前提条件として、ガイドラインの策定を現在進めているところでございます。

これまではこういった計画的な生産緑地に対しての買い取りの有無に関して、具体的な計画性を持った判断というのは今までできてなかった部分があるんですが、今回のガイドラインによって、より不足地域に特化した生産緑地の買取の検討ですとか、また、場合によっては不足地域内に公園適地があった場合には、積極的にこちらでも状況確認して、可能であれば買い取り申し出が出る前に、この土地を買い取るか買い取らないかを一定の基準で判断できればいいのかなというふうには考えております。

いずれにしても現在ガイドラインを策定中でございますので、策定手続きの中で、また都市計画審議会の皆様にもご説明できればと考えております。

福川会長

はい、ありがとうございます。
ミール委員、よろしいですか。

ミール委員

わかりました。一つ一つ具体的に検討していただいていることは確認できたので、よかったですと思います。残念ながら適さなかったってことで、公園用地としては買い取りができないということで、了解しました。引き続きですね、一定の時期ではなく五月雨式に申し出とかはあるので、常にアンテナを張り巡らせて、公園緑地課とみどりと花の課が連携していただきたいと思います。

あともう一つなんですけど、令和9年度の特定生産緑地の指定について説明がありました。全体的な様子でいいんですけど、私としてはできたら本当に皆さん、生産緑地を継続していただきたいなと思ってるのですが、この43地区のうち、どのぐらいの方が申請をしているのか。申請しないっていう方の理由は何か。あともう1点、申請していただくための取り組みの3点お聞きしたい。

三末課長

まず1点目。特定生産緑地対象のうち、どの程度が特定に移行するかという趣旨でよろしいでしょうか。これにつきましては、現時点で対象の土地所有者40名全員の意向が確認できておまして、そのうち約8割の生産緑地に対して、特定生産緑地の指定の意向があるという回答をいただいております。ただ、やらないという理由までは確認できていません。

それと3点目は継続するための取り組みですが、前回の特定生産緑地の指定時と同様に、早め早めに先手を打って周知の方をさせていただいております。そうした中で、8割の生産緑地に対しては、意向があるという回答をいただいております。

あと、これは特定生産緑地に限ったことではないのですが、先日、農業委員会の委員さん向けに、生産緑地制度の勉強会を開かせていただきました。そうしたことを通じて、制度の理解を広げて参りたいと思っております。

福川会長

ミール委員、よろしいですか。はい。他の方がいかがですか。はい、秋田委員。

秋田委員

意見では全然なくて、書き方だけなんですけれども、この資料の3ページ目。2ページ目は、とても見やすくなってありがとうございます。3ページ目の書き方なんですけど、買取の申出から行為制限の解除、都市計画変更までの流れということで、これからまた来年度分の特定生産緑地の指定というのがあるはずなんですけども、この上からの矢印が、その生産緑地指定後30年経過の前が主たる従事者の死亡等ってなっています。お亡くなりにならなくても30年経過して、それから特定生産緑地になるというのは知ってる場合もあると思うので、何か今全部の矢印が、まず死亡っていうことが前提になってるので、これは制度的にそうではないと思います。

三末課長

ありがとうございます。次回の資料から直させていただきます。

福川会長

他にいかがですか。

いつも秋の都市計画審議会では、指をくわえてばかりだったんですが、チャートの中では、買い取る旨の通知というところに、事例が今までなかったんですけど、公園ガイドラインの件が出てきて、ここに入って救われるケースも期待できるようになりますので、来年を期待したいと思います。頑張ってくださいと思います。

はい、他によろしいですか。

では、この変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(議案第1号賛成者12名挙手)

はい、全員ですね。それでは議案第1号は全会一致で可決されました。

それでは議案第2号に移ります。

(担当者入れ替え)

福川会長

それでは、議案第2号、東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、それから第3号議案、都市再開発の方針、これについて説明をお願いします。

議案第2号 「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 の原案について（報告）

議案第3号 松戸都市計画都市再開発の方針の変更について（報告）

【説明要旨】 都市計画課 中野課長

都市計画課中野です。

議案第2号、東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全方針の原案について説明いたします。

本方針につきましては千葉県が都市計画決定をするものであり、令和7年3月の都市計画審議会におきまして、計画の概要を報告させていただきましたけれども、今後、市から千葉県へ案の申し出を行う必要があることから、本日はそれに先立ちまして、その原案についてご報告させていただくものとなります。なお、議案第3号と関連がございますので、第2号と第3号は続けてご説明いたします。

説明につきましてはモニターに投影されているパワーポイントに沿って説明を進めますけれども、計画書原案として資料1、資料2、新旧対照表と資料3を配布しておりますので、必要に応じてご確認ください。

それでは1ページご覧ください。

各方針の位置付けについてです。今回、千葉県で策定する東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、広域都市計画マスタープランとされ、広域的な視点から都市づくりの方向性や方針を示すものとなります。

本マスタープランは、広域パートと区域パートで構成され、広域パートは東葛・湾岸広域都市圏についての方針が、区域パートは松戸市の都市計画区域についての方針がそれぞれ定められております。

位置付けにつきましては、上位計画である千葉県総合計画に即すとともに、関連する都市再開発の方針や、松戸市都市計画マスタープランは、この広域都市計画マスタープランに即して定める必要がございます。

2ページをご覧ください。

ここからは広域都市計画マスタープランの説明となります。まず(1)広域都

市計画マスタープランです。これまでは区域パートのみの見直しが概ね10年ごとに行われてきましたが、今回からマスタープランを広域化し、広域都市計画マスタープランとして、広域パートと区域パートが策定されることになりました。この広域パートは広域都市圏ごとに将来の都市的土地利用のあり方を示すものです。広域都市計画マスタープランの目標年次は10年後の令和17年、対象区域といたしましては、千葉県総合計画同様に、広域都市圏を図の通り6圏域として設定しており、松戸市につきましては東葛・湾岸広域都市圏に含まれております。

3ページをご覧ください。

(2) 策定の背景、目的です。これまで千葉県の都市計画区域マスタープラン、いわゆる区域パートは都市計画区域ごとに策定しておりましたが、県を取り巻く様々な状況変化に対応していくためには、広域的な視点から都市計画を推進していくことが必要になっていることから、市町村の枠を超えた広域都市圏を設定し、圏域ごとにマスタープランを定め、都市づくりの方向性や方針を示すこととされました。(3) 基本的な考えです。千葉県全域の一斉見直しにあたりましては、令和6年3月に策定公表されております、都市計画見直しの基本方針に基づき、資料下段の5つの項目が基本的な考え方として示されております。

4ページご覧ください。

(4) 広域都市計画マスタープランの構成です。広域パートでは、対象の広域都市圏における都市づくりの基本理念や、都市計画の目標、区域区分の決定の方針を定め、その下に区域パートとして土地利用や都市施設の整備などの主要な都市計画の決定の方針を定めていきます。具体的なイメージとしては、図左側の青色で着色された部分のように、東葛・湾岸広域都市圏の都市づくりの目標を踏まえ、当該都市圏に含まれる11区域の各都市計画区域の方針がぶら下がるものとなります。

5ページをご覧ください。

(5) 東葛・湾岸広域都市圏の方針と構造図についてです。本市を含む東葛・湾岸広域都市圏に関する方向性を簡単にご説明いたします。資料1の17から24ページの内容となりますので、あわせてご覧ください。

まず現状といたしましては、本圏域は人口密度が高く、都市機能が集積した地域ですが、低未利用地や既存ストックの老朽化への対応など課題もあるため、今後は土地の合理的かつ健全な高度利用等、都市機能の更新を図ることが必要な状況です。産業面ではアクセス性にすぐれた地域であり、その立地を生かし多様な産業等都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争におけるさらなる優位性向上を図ることが必要となっています。

このような現状や見直しの基本方針を踏まえ、資料上段記載の4つの項目を

主な目標として、例えば主要駅周辺では再開発促進等、北千葉道路沿線は産業拠点形成といった方針が示されております。下の図はそれぞれの方針を踏まえた、広域都市圏の構造図となります。

6 ページをご覧ください。

ここからは松戸都市計画区域の区域パートの説明となります。(1) 第7回見直しについてです。①目的は、概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果や、社会経済情勢の変化を踏まえ、約10年ぶりとなる千葉県内一斉見直しを行うことです。②見直しの主体は千葉県となります。松戸市は千葉県の協議調整のもと、松戸市の区域パートについて見直し原案を作成します。③見直しの対象範囲は、松戸市全域となります。

7 ページをご覧ください。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは、です。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が都市計画区域ごとに定める都市計画の基本的な方針であり、千葉県や市町村が都市計画区域において定める都市計画は、この方針に即した形とする必要がございます。定める内容につきましては資料記載の通りとなっております。①から⑤につきましては、3月の審議会にてお示しさせていただきましたが、ここでは都市づくりの基本理念や地域ごとの市街地像、区域区分の決定の有無や方針、都市づくりの基本方針を定めております。⑥から⑨につきましては、今回初めてお示しさせていただくこととなりますので、次ページ以降詳細を説明させていただきます。

8 ページをご覧ください。

ここからは資料2の見直し原案から抜粋してご説明しますので、併せてご覧いただければと考えてます。

まず、⑥土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針のうち、主要用途の配置の方針です。計画書でいうと、9から10ページになります。基本的には文言の加筆修正等がございますが、業務地、商業地、工業地、住宅地ともに、従来の配置の方針と変更はございません。パワーポイント資料にはございませんけれども、計画書10ページ、②市街地における建築物の密度の構成に関する方針、11ページ、市街地の土地利用の方針については、都市計画マスタープランなどの関連計画と整合を図るため文言の加筆修正を行っております。また計画書13ページ、④市街化調整区域の土地利用の方針のうち、エ. 秩序ある都市的土地利用の位置付けに関する方針につきましては、松戸市都市計画マスタープラン市街化調整区域編が策定されたことに伴い、その考え方を新たに追記しております。

9 ページをご覧ください。

計画書で言いますと14から18ページになります。⑦都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針の一つ目、交通施設の都市計画の決定の方針です。整備の方針といたしましては、広域交通体系の整備と地域交通体系の整備を積極的に進めるとともに、道路ネットワークのさらなる向上、市内交通の円滑化に努める、道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立に努めることなど、5項目を挙げております。

また計画書の15から18ページでは、道路、鉄道、バス等、駐車場の整備水準の目標や配置の方針を記載しております。整備目標につきましては、概ね10年以内に着手予定及び施工中の交通施設を表に記載の通り位置付けており、その該当箇所は、右の図に示す通りとなります。

10ページをご覧ください。

計画書は19から21ページになります。⑦都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針の2つ目、下水道及び河川の都市計画の決定の方針です。整備水準の目標につきましては、下水道及び河川ともにこれまで同様、関連計画等を踏まえ、整備を進めることを基本方針といたします。主要な施設の整備の方針のうち、下水道につきましては、江戸川左岸流域下水道は市街化区域に重点を置いて汚水幹線及び枝線の整備を進めており、手賀沼流域下水道につきましては市街化区域の整備をほぼ完了しております。

また、単独処理区である金ヶ作処理区は、将来廃止する計画であり、江戸川流域下水道への編入を見据え、分流化を進めることとしております。下水道及び河川の整備目標は、表に記載の通りであり、その該当箇所は水色にて着色されている部分となります。

11ページをご覧ください。

計画書では22ページとなります。都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針の3つ目、その他の都市施設の都市計画決定の方針です。主要な施設の配置の方針として、ごみ処理施設につきましては、既存施設の維持改修により、施設の長寿命化を図るとともに、施設の老朽化に合わせて計画的に新たな施設の整備を図ることとしております。主要な施設の整備目標及び該当箇所は、表に記載の通りとなります。

12ページご覧ください。

計画書は23から25ページとなります。⑧市街地事業に関する主要な都市計画の決定の方針です。市街地再開事業につきましては、議案第3号でご説明する再開の方針に基づき、目標年次を概ね10年とし、特に一体的かつ総合的に市街地の再開を促進すべき相当規模の地区である2項地区に位置付けを予定する地区を記載しております。なお、土地区画整理事業につきましては、同じく再開の方針にて2項地区の位置付けが予定されてる地区の中で、事業認可を受

け進められている事業を挙げております。

13ページをご覧ください。

計画書では26から29ページとなります。自然的環境の整備または保全に関する主要な都市計画の決定の方針につきましては、これまでの考え方をちょうど踏襲したものとなっており、目標水準は現状に合った見直しを行っております。主要な緑地の確保目標、該当箇所は図に示す通りとなっておりまして、公園緑地等は概ね10年以内に着手予定及び施工中のもの、地域制緑地を概ね10年以内に決定予定の地区としております。

14ページをご覧ください。

方針附図となります。松戸都市計画区域として土地利用や都市施設に関する方針を踏まえて図示したものとなります。

最後に15ページです。

(4) スケジュールとなります。本日、広域都市計画マスタープランの原案についてご報告させていただきました。今後は住民意見反映の場として、広域パート区域パートにつきまして、原案縦覧を行い、区域パートは松戸市から千葉県へ案の申し出を行うこととなります。その後千葉県より都市計画手続きが進められ、案の概要の縦覧、案縦覧を行い、千葉県から各市に意見照会される予定です。千葉県からの意見照会を受け、その回答について本審議会にお諮りする予定です。その後、千葉県の都市計画審議会最終審議が行われ、国の法定協議を経て、令和8年夏頃に千葉県において都市計画決定される予定であると聞いております。

議案第2号の説明は以上となります。続きまして議案第3号につきましては、街づくり課よりご説明させていただきます。

【説明要旨】街づくり課 飯田課長

議案第3号 松戸都市計画都市再開発の方針の変更につきまして、街づくり課から説明いたします。

説明は、お手元のA4横のスライド資料に沿って行います。また、資料1として計画書、資料2として新旧対照表の案も配付しておりますので、併せてご覧いただければと存じます。なお、本年3月の都市計画審議会でご説明した内容と重複する部分もございますが、本方針に関する基本的な点から改めてご説明申し上げます。

はじめに1ページ、都市再開発方針とは、のご説明になります。本方針は、都市計画法および都市再開発法に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとして定めるものです。位置づけといたしましては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針など共に、土地利

用や都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられます。なお、本方針は、議案第2号と同様に千葉県が定める都市計画であり、千葉県の手続きに先立ち、市におきまして原案を作成することとなっております。手続きスケジュールにつきましても、整備、開発及び保全の方針と同じ流れで進められます。

次に2ページ、都市再開発方針で定める内容でございます。

都市再開発方針では、1号市街地、2項地区、誘導地区という3種類の地区を定めております。1号市街地につきましては、目標年次がおおむね20年とされる計画的な再開発が必要な市街地です。2項地区につきましては、目標年次がおおむね10年とされる1号市街地の中でも特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区です。誘導地区につきましては、目標年次がおおむね15年とされる、2項地区には至らないものの再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区です。

次に3ページ、これまでの見直し経過でございます。

松戸都市計画区域における本方針は、昭和60年の当初決定以来、これまでに4回の見直しを行ってまいりました。直近では、平成27年度に、見直しを行っており、今回は5回目の変更となります。

続いて4ページ、今回の変更内容・1号市街地、についてでございます。

1号市街地は、図面ではオレンジ色で示されております。今回の変更では、令和元年8月に事業認可され、現在施行中の新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業区域を1号市街地の区域に含めるため、現在指定している北小金・新松戸地区を拡大するものでございます。

次に5ページ、2項地区および誘導地区の各地区の変更点でございます。現在、2項地区として3地区、誘導地区として2地区を指定しております。今回、2項地区については、3地区の追加と1地区の区域変更、誘導地区については1地区の区域変更を行うものでございます。それぞれの地区の具体的な変更内容につきましてこのあと個別にご説明いたします。

6ページ、松戸駅周辺地区でございます。本地区につきましては、令和3年9月の都市再生緊急整備地域の指定に伴い、2項地区の区域を拡大し、その範囲に緊急整備地域を含めるものです。図面の赤線で囲われた範囲が2項地区の区域でございます。この中で、駅東口の斜線で示した部分が、今回拡大する範囲でございます。2項地区において定める地区整備の主たる目標につきましては、本区域の中心市街地としてのふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と交通結節点機能の強化と都心居住の促進としております。

次に7ページ、北小金駅周辺でございます。本地区につきましては、現在、北小金駅南口を2項地区、北口を誘導地区に指定しております。その中で、北口の

一部の区域につきましては、地元地権者組織が発足し、まちづくり機運の高まりが見られるため、誘導地区の一部である当該区域を2項地区に格上げし、北小金駅周辺北口駅前地区として新たに指定するものでございます。

図面のピンクの点線で囲われた範囲が誘導地区の区域でございます。この中で、斜線で示した部分が、2項地区に格上げする範囲でございます。2項地区において定める地区整備の主たる目標につきましては、北小金駅周辺南口地区が、再開発ビルなどと連携した居住・商業環境の充実や都市基盤の整備、北小金駅周辺北口駅前地区が、駅前広場、道路網等の基盤整備や土地の健全な高度利用の促進、参道入口にふさわしいまちづくり、としております。

次に8ページ、新松戸駅東側地区でございます。本地区につきましては、新松戸駅東側地区土地区画整理事業の実施に伴い、1号市街地の拡大とあわせ、2項地区として新たに指定するものでございます。図面の斜線で示した部分が2項地区の区域でございます。2項地区において定める地区整備の主たる目標につきましては、土地区画整理事業による狭あい道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備など健全な市街地の形成、としております。

次に9ページ、常盤平駅周辺地区でございます。本地区につきましては、昭和30年代に建設されたUR団地が立地している地域であり、現在は、1号市街地のみの指定となっております。昨年度に常盤平地域のまちづくり方針を策定し、駅周辺においてUR都市機構による団地再生と併せ、今後、さまざまな取組を進めていくことから、これを踏まえ南口駅前の当該区域を2項地区に格上げし、常盤平駅周辺地区として新たに指定するものでございます。

2項地区において定める地区整備の主たる目標につきましては、駅周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上及び団地の再生・再構築、としております。2項地区および誘導地区の変更内容の説明につきましては、以上でございます。

続きまして、今回の見直しにおいて変更はございませんが、引き続き、2項地区および誘導地区として指定する地区についてご説明いたします。

はじめに10ページ、六実駅周辺地区でございます。本地区につきましては、駅西側の区域を現在、2項地区に指定しており、今回の見直しにおきましても継続するものでございます。2項地区において定める地区整備の主たる目標につきましては、駅前広場などの都市基盤や商業・居住環境の整備による拠点性の向上としております。

次に11ページ、馬橋駅周辺地区でございます。本地区につきましては、駅東側の区域を現在、誘導地区に指定しており、今回の見直しにおきましても継続するものでございます。変更なしの2項地区および誘導地区につきましては、以上でございます。

こちらで議案第3号の説明を終わります。

福川会長

はい。どうもありがとうございました。

2号議案と3号議案は同時に動いてるという認識でいいんですね。現段階においては、整開保の説明の15ページにあるチャートで言うと、原案を作成してる段階での原案が今出てきたということですね。これをこの審議会で報告した上で、住民の縦覧とかが始まりますけど、その辺を前提として、ご意見、ご質問がありましたらどうぞよろしくお願いします。

はいどうぞ。

秋田委員

説明ありがとうございました。

ちょっと見てて、教えていただきたいことがあったのでお願いします。

東葛・湾岸広域都市圏の資料1の中で、私自身興味深く見てたのが14ページ、産業規模のところなんですけれども、この松戸の卸小売販売額っていうのが、相当な勢いで伸びています。この東葛・湾岸広域都市圏の中で一番大きいのは千葉ですけども、その中でもここに書いてある中では、1位ということで、個人的には非常にうれしいなと思いながら見てるのですが、柏よりも相当大きい規模になっていて1兆7千億ぐらい。これって2倍とは言わないんですけども、相当大きな変化で、こんなに大きな変化をすところっていうのは基本的にはないですよ。

それが、その説明に当たるような6ページも特段何も書いてなくて、なんだろうなと思っていて、それはこの松戸の資料3のところの、10ページですね、ここにも反映されているのですが、10ページの新しいところの、生産規模の卸小売販売額が、1兆1449億円から、1兆7千億。他の数字でこんなに大きく変化してないんですけども、ここだけ際立って嬉しいことですが、大幅に増えているのに、これの説明の文章がどこにも書かれてないので、これについて補足いただければと思います。

中野課長

今ご質問いただいた内容ですが、卸小売販売額の推計値につきましては、将来都市計画区域人口をもとに、国の経済センサスの卸小売業の状況等を踏まえた上で千葉県が推計した数値となっております。直近令和2年度の卸売販売額が、その前の平成27年度に大幅に増加したことから、この数値となっております。

なので、小売業が増えたというより卸売業が増えたので、この数値になってお

りまして、分析はしたのですが、要因は正直わからないです。

秋田委員

何の説明もなく、こんなに爆増しているの、ちょっと補足されてもいいんじゃないかなと思いました。

福川会長

都市計画に反映してるのはおかしいよね。

はい。どうもありがとうございます。これ、今のトレンドでやってしまって大丈夫なんですか。

中野課長

基本的には全部千葉県が設定してしまっていて、県内全地域、同じような計算式でやるため、どうしてもこういった数字になってしまいます。そのため、卸業が急激に伸びているので、結果としてこういう数字になっています。

秋田委員

千葉県が作成してるのはわかってるんですけど、千葉県の文章にも松戸のことは何にも書いてないのに、松戸だけ卸小売販売額が急増してるので、少しわかる人が読むと何だこれっていうことには間違いなくと思います。少し千葉県とご相談いただいて、説明を補足いただくとか、産業のところ松戸のことが何も書いていただけてないので、それはそれで寂しい部分もあります。少し松戸のことも書いていただくようにということでお願いします。

福川会長

ちょっと整理したほうがよさそうですね。よろしくお願いします。

では他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

ミール委員

今の秋田委員のお話で、ちょっと私も気づいたんですけど、卸小売が伸びてるのに、例えば資料1の6ページの一番右上、2行目の既成市街地に関しては、千葉市、船橋市、柏市を中心とする広域的な商圈が形成され、となっていて、松戸がね、入ってないんですよ。なのに、なぜ、爆増してるのっていうのは、より謎です。噛み合っていない感じ。私も改めて思います。だからこそ、なぜなのっていうのは、確認したほうがいいんじゃないかと私も思いました。

さらに、この広域都市計画マスタープランって、なぜ作るのかということ、

私なりに何を狙っているのかということを考えてみました。だって今までずっと都市計画マスタープランは地域のものということでやってきたわけで、県側の理由としては人口減少、コンパクトシティだとか災害が激甚化してるからとか、あとは下水道なんて結構事故があったりして、広域的に直していかなくちゃいけないとかっていうのは、わからなくはない説明ではあるんですけども。

でも裏にはですね、やっぱり開発していきたいというところが、私はあるんじゃないかなと思っています。例えば、資料1の5ページを見ると、色々いいことも書いてあるんです。

例えば5ページの真ん中ぐらいの自然的環境に関して。整備、開発、保全で保全をちゃんとやらなくちゃいけないけど、その辺がどうなってるのかは私はやっぱり、すごく関心があって、5ページの真ん中に自然的環境に関してはっていうことで、三番瀬、江戸川、手賀沼などの豊かな水辺空間や、下総台地などの生活の潤いとなる自然が残された地域となっているというふうにちゃんと書かれていますね、さらに気候変動への対応や生物多様性の確保など、地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイングの向上を図るために、グリーンインフラとして、多様な機能を有している緑地を都市空間に確保することがより一層重要となっているというように、ちゃんと書かれてるんですね。これは非常に重要な視点だと思います。

さらに、6ページにかけて人口減少社会に向けて、コンパクトなまちづくりが必要であると。その拠点として、千葉市、市川市、船橋市、松戸市。その他にも市が挙げられて、市街地の計画的な再開発の土地利用、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることが必要ということで、ここで狙いが見えてくる感じなんですけど、そこからさらには産業の分野で北千葉道路、沿線での産業拠点形成の取り組みや、東京湾、手賀沼など豊かな水辺空間を、ここはどうかと思うんですが、観光産業の充実を進める地域として、せっかく豊かな水辺空間を観光産業の充実というところが、矛盾と疑問がわき出てくるわけですね。グリーンインフラの確保とする方針とは矛盾してるんじゃないかなと私は思います。

さらに、広域的な幹線道路ネットワークの北千葉道路の整備の促進と、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を、市と連携しながら推進することが必要、としています。これがですね、北千葉道路なんかを指してると思うんですけども、その周辺は、おおたかが棲む林だったり森だったり、あとは、梨園だったりするわけですよ。自然環境の分野の方針とは明らかに矛盾してると思います。

でも、千葉県が作ると言っているのだから、県へ市民の声を、矢切耕地を守ってほしいとか、自然守って欲しいというそういう声を反映させていくべきだと思うのですが、その辺の連携っていうのはどうなってるのか。それはこれまでも市

の意見として何か伝えているのか、というところをまず確認したいと思います。

中野課長

今回、原案を作成するに当たりまして、当然、都市計画マスタープランも含めた関連計画を踏まえた上で、案を策定して千葉県と協議を行った上で、今回お示しさせていただいております。

今回、都計審でご意見を伺って、この後住民の意見聴取ということで、縦覧の場を設けますけれども、そういった意見も含めて今後千葉県に申し出すことになるかと思えます。

ミール委員

はい。わかりました。

この後、縦覧ってということで、なかなかこの計画を見て意見を言う人ってというのは、相当なプロだと思うんですよ。私たちは、いろいろ見てると、大体狙いはこういうことかと思うんですけど、そこまで市民がわかるかどうかよくわからないので、そこは丁寧に説明していただいて、ちゃんと市民が意見を言いやすい環境を作っていただきたいなと思えます。

あともう 1 つ確認したいんですけど、この千葉県が作る広域スタープランはいつごろ策定をするのか、そのあたりはいかがでしょうか。

中野課長

先ほど 15 ページでご説明させていただきましたが、一応来年の夏頃、千葉県で都市計画決定される予定だと聞いております。

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。

もともと整備、開発及び保全の方針は、都市計画法が決まって以来ずっとあって、それがマスタープランっていうことになったわけですね。それから、市町村のマスタープランの制度が決められまして、今までの整開保はどうなるのかというと、市町村のマスタープランが、広域の調整の観点がないということで、整開保は、都市計画区域マスタープランという名前ですって言われていたわけですね。

ただし、松戸は松戸で都市計画区域だし、市川は市川で都市計画区域ですから、整開保も全くそれと同じ区域について、千葉県が作っていて、なんだか県と市の二重構造にずっとなってきたわけです。

で、法律的には、千葉県がつくる整開保に、松戸のマスタープランは従ってい

かなければならないという構造になっています。最近にわかにそれに対して、それぞれの都市ごとになっていた、整開保を広域で作り直すみたいな、それが現在に至っています。それは、わりに全国的に進行してるんですね。

国土交通省のホームページを見ると、まだ数地区だけど、広域のマスタープランという形で作られ始めていて、千葉県はどうやらそれを受けてきてるらしい。その裏は何かという、ミール委員の分析の通りかどうかわかりませんが、そういう状況にあります。

それで私が心配なのは、松戸が自分でせっかく決めたマスタープランと違うものをこういうところで決められたら困るだろうということなんですが、それに関しては市役所の方でも大分調整されて、特にその調整の過程で我々が決めた市のマスタープランが、何か変更を迫られるとか、ぶつかるところがあったということはなかったですよ。

中野課長

特にはございません。

福川会長

そういうことのように。ということ踏まえて、ご意見、ご質問がありましたら。はいどうぞ。

ミール委員

もう一つだけよろしいですか。

事前にいただいた資料の中には資料 3 がなかったので。これを見ると、何がどういうふうに変わっているかっていうの一目瞭然で、これ事前に欲しかったです。

例えばですね、4 ページの、都市づくりの基本理念ってところが、右側が旧ですよ。一番下の豊かな自然を継承し、持続可能な街ってところがなくなってるんですよ。これはちゃんと生かして欲しいなと思いました。

それから、あと 18 ページなんですけど、これは都市計画マスタープランの策定のときにも意見言ったんですが、住宅っていう視点が抜け落ちてるんじゃないだろうかということで、やっぱりここでも、市街地における住宅建設の方針ってところを、そっくり削ってしまっているんですよ。例えば、目標としては、良質な住宅ストックを形成し誰もが安全で安心して住み続けられる住まいづくりを進めるってことを目標としていたのに、それは実現できてるんですかということです。住宅の方針みたいなものが最近出てると思うんですけど、そこで松戸市は残念ながら、この最低水準をまだ下回ってる人が多いって

結果が出てるんですよ。それなのに、目標がそっくりなくなっている。例えば真ん中で、上の方のすべての世代が最低居住面積水準を確保できるよう努めるとかですね、あとは、18ページの上から2行目の、住宅セーフティネットの充実を図るため、公共賃貸住宅の有効活用ですね。つまり市営住宅とか、そういうものだと思うんですけど、そういうものを、充実させていくとかですね、そういう本当に住まい、人権だと思うんですけど。そういうところが抜け落ちちゃって、いいんだろうかと。私は疑問に思いました。その点、どういう見解か教えていただきたいと思います。

それから、最後に28ページです。都市計画道路、これ左で増えてるんですよ。概ね10年以内ということで。数年前の都市計画審議会で、関さんの森のところの3・3・7号線の道路を、暫定的だった曲がった道路をそのまま都市計画道路に決定にするって議論したときに、その都市計画道路も、もう数十年前に引いて決めたもので、色々な環境が変化してるんだから、作り続けるということではなくて見直していく、作らないっていう決定も必要じゃないかという検討も必要じゃないかっていうことで、全国ではそういう決定をしているっていう例も出されたと思うんですね。そういう方向性の検討っていうのはないのかという。その3つですね、その自然が消えちゃったっていうところと、住宅の項目はそっくり切れちゃったのかということと、都市計画で道路の再考っていうのはないのかっていう。その3つ。

中野課長

前提として千葉県が策定する計画っていうことを踏まえた中で、まず、基本理念につきましては資料1の広域の方に基本理念が基本的にはここに該当する部分となって、自然環境の方で言えば⑤の自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備というところがそれに近いのかなと思います。

あくまでもこれは千葉県の方針なんで、今回広域ができるので、広域にこの基本理念が移っている、そういう立て付けです。

福川会長

新旧対照表の4ページの右の赤いごそとなくなってる部分は、広域の方に移動してるということですね。

中野課長

はい。それが1点目。2点目、なぜ住宅建設の方針はなくなったのかということですが、繰り返しになりますが、千葉県の方針として、都市計画運用指針において住宅の方針に関することがなくなったため、松戸市が削除したというよ

りは、千葉県の方で、他の自治体も含めてなくしたということを県からは聞いて
ます。特に松戸市が削除してくれと協議をしたことではないです。

福川会長

これは、例えば住生活基本法と競合していて、あっちにあるからないというこ
とですかね。

秋田委員

多分そうだと思います。私もその計画に関わってますけど、ほぼそっくりそ
のまま法律に入ってます。

福川会長

二重になっているから、ここには書かないでいいだろうみたいな感じで。おそ
らくそういうこともあるんだと思います。だからそこで消えたからといって、そ
う心配しないでもいいということですよ。

中野課長

最後に都市計画道路の関係ですけれども、先ほどご説明しましたが、整備目標
につきましては概ね10年以内の着手予定及び施工中のものを表に記載をしてお
ります。見直ししないのかというところなんですけれども、数年前から見直し検
討を進めておまして、必要性も含めて今検討作業を進めております。まだ結果
は出てませんが。

福川会長

見直しはやっているということですね。

中野課長

見直しの検討は進めております。

福川会長

はい。他の方がいいがでしょうか。どうぞ。

西村委員

これは本来、千葉県に聞くことだと思うのですが、例えば前の見直しから
今回の見直しの間で、非常に大きく変わったのは例えば外環ができたというこ
となんですかね。それを県の側としてどのように総括して、交通量とか様々変わっ

てるはずなんだけど、土地利用も、先ほどの卸売なんかはそういうところでごく影響が及んでいるのではないかと思うのですね。

それがどういう影響があって、それは次の計画にどういうふうに反映されるのかみたいなどころ。千葉県に聞くべきなんですけど、何かそういうことが議論されてるのでしょうか。

中野課長

この間に外環が開通したということもございますけれども、松戸市において比較的大きな動きとしては北千葉が事業化されているということで、今回はそこら辺をですね、千葉県としても、経済圏域を期待する地域として北千葉道路沿線を位置付けていまして。ここにつきましては地域特性を踏まえながら産業拠点形成に向けた取り組みを進めるといった方針を今回掲げておりまして、これがキーポイントになってくるかなと思います。もともとインターチェンジ周辺は産業系をとということで方針を示す中で、その中でも特にこの地域はということで今回、県の方では示されているのかなと考えてます。

福川会長

あともう一つ、再開発方針もありますけれど、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

ミール委員

再開発方針のところ、確認が3点ありまして、まず1点目が、6ページの、2項地区の指定が、これ聖徳大学だと思っておりますが、何か影響はないのかということ。あと、9ページの常盤平駅周辺の2項地区なんですけど、しょうぶ公園が含まれていてですね、公園はちゃんと維持されるのかどうかということの確認と、あと最後10ページ目に、六実が今回、対象変更なしってということで、六実の皆さんはがっかりしてるかもしれないですが、あまり進まないというところは何か理由があるのか、その3点を教えてください。

飯田課長

街づくり課の方から3点説明させていただきます。

今回、聖徳大学の方に影響がないのかということなんですけど、今回の見直しで都市再生緊急整備地域を含めるということで、今後、具体的な計画はないのですが、民間による建て替え等の将来性を想定して、今回の拡大に伴い聖徳大学さんとは範囲に入れるという話も含めて協議しております。

続きまして、常盤平の公園が含まれている関係ですが、今年の2月に策定した

常盤平まちづくりの方針の方でですね、掲げている3つの方針の1つに、豊かな緑の魅力ある景観の活用を尊重して計画しているとあります。具体的な計画はありませんが、緑をなくすという計画では進めていかないと考えております。

続きまして六実ですね。六実につきましては、正直ちょっと具体的な段階には進んでないというか、今地権者さんとも引き続き意見交換をしているという段階になります。

福川会長

はい。どうもありがとうございました。他にありますか。

我が国の都市計画制度はいろいろ積み重なり始めまして、理解するのは大変難しくなってますけども、やってることはそう難しいことじゃないので、よく注視していただければと思います。では、これに関しては、よろしいですか。これはさっきのチャートにあるようにここで言ってた意見を、松戸市の方が千葉県との協議の中で生かしていただいて、それから自分の意見を伝えて、という手続きに入るということです。

はい。どうもありがとうございました。

それでは5分間休憩します。

(5分間の休憩)

福川会長

はい、それでは立地適正化計画についての説明をお願いします。

議案第4号「松戸市立地適正化計画の見直しについて（報告）」

【説明要旨】都市計画課 中野課長

はい、引き続き都市計画課です。議案第4号松戸市立地適正化計画の見直しについてご説明いたします。

前回、8月の都市計画審議会におきまして、見直しのポイントについてご説明させていただきました。今回はパブリックコメントを実施するにあたり、計画案を作成しましたので、大きな変更点を中心にご説明させていただきます。説明は先ほど同様、画面に投影しているパワーポイントで進めますが、計画書案、こちらを配布しておりますので、必要に応じてご確認いただければと思っております。

それでは1ページをご覧ください。1. 改定後の立地適正化計画の構成と見直し内容として、立地適正化計画の構成とそれぞれの章の主な変更内容を赤字で

示しております。

2 ページをご覧ください。第2章、松戸市の現状と課題のうち、人口の推移と見直しについてです。本編では15ページからの内容になりますので合わせてご覧ください。人口推計は国勢調査に基づき、国立社会保障人口問題研究所が公表したものを採用しております。当初計画は平成22年、今回は令和2年のもので算出しており、当初と比較して人口は上方修正しております。また、年齢構成比率におきましても、高齢人口の割合が減少し、生産年齢人口及び年少人口が増加する推計となっております。

3 ページをご覧ください。2) 各分野別の課題について、本編は28ページとなります。①都市機能誘導に係る課題につきましては、今ご説明した人口が上方修正されたことに伴いまして、文言の変更を行っております。②居住誘導に係る課題につきましては、高齢化のみの視点から、少子高齢化の視点に見直しを行い、あわせまして、若い世代の積極的な誘導の必要性を記載しております。また現計画では防災関係の記述をしておりましたが、今回の改定に際し、④安全安心の課題へ移行しております。

4 ページをご覧ください。③公共交通に係る課題につきましては、地域公共交通計画で示されている課題を記載しております。当初計画では、公共交通網の維持拡充としておりましたが、バス事業者の厳しい経営状況と運転手不足などから、運行本数や新規路線の拡充が見込めない状況となっていることから、利便性の視点で維持向上と文言を修正しております。④安全安心に係る課題は、防災指針追加により新たに加えたものです。内容につきましては②居住誘導に記載していた災害に関わる課題をベースに、全市的な課題で見直しを行っております。

5 ページをご覧ください。第3章、まちづくりの基本方針、将来都市構造、本編は31ページからとなります。1) まちづくりの基本方針、①都市機能誘導に係る基本方針は、当初計画から変更しておりません。②居住誘導に係る基本方針は、防災関係の記述を、④安全安心の基本方針へ移行しております。

続きまして6ページをご覧ください。1) まちづくりの基本方針についてです。③公共交通に係る基本方針は、地域公共交通計画に基づきまして、全面的に見直しを行っております。④安全安心に係る基本方針は、防災指針の追加に伴いまして、国土強靱化地域計画や地域防災計画の内容と整合を図りながら、基本方針を記載しております。

7 ページをご覧ください。2) 将来都市構造について、本編は36ページとなります。令和4年4月の都市計画マスタープラン改定に伴いまして、将来都市構造も新しいものに置き換えておりますが、基本的な都市構造は当初計画と変わっておりません。なお、先ほどご説明した通り、バス事業者の厳しい経営状況などを踏まえ、当初計画で示していたバスの拡充路線と維持路線を統一し、見直し

案では基幹的なバス路線として表記しております。

8 ページをご覧ください。第4章都市機能誘導区域・誘導施設、本編は45ページからとなります。誘導施設の設定につきましては、前回の審議会でご説明した通り、高齢者障害者向け相談センターは、地域包括支援センターを通じて受け付けられる体制を整えたことから誘導施設から除外しております。誘導施設につきましては、拠点ごとに位置付けているものとそうでないものがございます。今回の変更におきましては、それぞれの拠点において、施設が新たに整備開設されたことに伴いまして、位置付けを変更するとともに、文言の加筆修正等を行っております。

9 ページをご覧ください。都市機能誘導区域、本編は51ページです。前回の審議会でご説明させていただいた通り、都市機能誘導区域を松戸駅周辺と常盤平駅周辺の2ヶ所について、一部区域を追加するものとなります。

10 ページをご覧ください。第5章、居住誘導区域、本編は66ページとなります。居住誘導区域は市街化区域のうち、災害リスクの高い区域、いわゆるレッドゾーンと工業専用地域と、基本的に人が住まない区域を除外した区域となっております。また、レッドゾーンにつきましては、法律で居住誘導区域に含めないこととなっているため、図面とあわせて追加指定された際に、リアルタイムで居住誘導区域から除外できるように、資料下の赤字の通り文言を記載しております。

11 ページをご覧ください。第6章防災指針、本編で言いますと70ページからとなります。1) 防災指針の構成につきまして記載の通りとなっておりますが、それぞれに本編のページを示しております。対象となる災害リスクは、右破線で囲われている部分に示した通りとなります。下段、2) 災害リスクの高い地域等の抽出ですが、右の表の通り、災害ハザード情報と都市情報をかけ合わせた分析の観点から、エリアを抽出しております。

12 ページをご覧ください。地域ごとの防災上の課題の整理、ここでは水害等、本編117ページとなります。図は水害等の課題を示したものですが、総合的な土砂災害対策の推進や、都市型水害への対応といった課題の他、発生頻度が低い大きな水害リスクの対応等が課題として挙げられております。

13 ページをご覧ください。地域ごとの防災上の課題の整理（地震等）、本編は118ページです。地震につきましては大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保といった、全市的な課題の他、常磐線西側におきましては、軟弱地盤による液状化が懸念されております。

14 ページをご覧ください。4) 防災まちづくりの将来像と取り組み方針の検討、本編は119から122ページです。①防災まちづくりの将来像は、都市計画マスタープランの都市づくりの方針から災害から守られた安全な都市として

おります。②取り組み方針はそれぞれのハザード毎に方針を記載しております。5) 具体的な取り組みスケジュール設定につきましては、こちらも前回の審議会でご説明した通り、国土強靱化地域計画や地域防災計画などの関連計画と連携しながら、26項目の取り組みを設定しております。

15ページをご覧ください。第7章、誘導施策、本編は125ページからとなります。1) 都市機能誘導に係る施策につきましては、大きな変更はございません。本編131ページ、2) 居住誘導に係る施策につきましては、当初計画に記載されている防災対策による安全安心な住環境形成について、新たに防災まちづくりの施策に移行しました。また、北部市場跡に整備される商業施設の活用につきましては、テラスモール松戸の建設に合わせて交通環境が整備されたこと、また同施設は広域的集客施設であり、周辺地域の居住誘導施策を展開することがなじまないため、削除いたしました。

16ページをご覧ください。同じく誘導施策について、本編は135から139ページです。3) 公共交通に係る施策につきましては、地域公共交通計画に示された施策を反映しており、今回は鉄道バスの他、タクシーやシェアサイクルなど、多様な移動サービスに関する施策を追加しております。

17ページをご覧ください。4) 防災まちづくりに係る施策、本編は140から143ページです。こちらは防災指針の追加に伴い新たに追加したものととなります。内容は国土強靱化地域計画や、地域防災計画などに基づいて記載しております。

18ページをご覧ください。第8章評価指標の設定、進行管理、本編は145ページからとなります。1) 都市機能誘導に係る評価指標です。現計画では、松戸駅周辺の歩行者数を評価指標に設定していますが、歩行者通行量の継続調査が行われないことと、より安定的なデータ集計が見込めることから、松戸駅の1日平均乗車人員を新たな指標に設定することといたします。

19ページをご覧ください。都市機能誘導に係る効果指標本編は146ページです。効果指標、松戸駅周辺における地価公示価格の上昇率の増加・下降率の抑制に対して、評価結果としては、松戸駅周辺の地価公示価格は上昇するとともに、東葛地域周辺の平均値と比べても高い結果となっており、引き続き同指標をもとに効果を図っていくものとします。

20ページをご覧ください。居住誘導に係る評価指標、本編は147ページです。目標指標、住環境のさらなる充実に寄与する施設の充足状況については、誘導施設の整備充足が進んだことで、基準値と比べて充足率は高くなっており、指標及び目標値は現計画から変更はございません。また、効果指標、ファミリー層の転入増加につきましても、関連施策の推進などにより、基準値と比べて大幅に増加しており、指標及び目標値は、現計画のものを維持することとしております。

21ページをご覧ください。公共交通に係る評価指標、本編148ページです。目標指標、公共交通ネットワークの充足状況は、基準値と比べて現状値は微増となっておりますが、本市人口は今後減少する見込みで、将来的に市内路線バスの拡充が見込めない状況であることから、現在のサービス水準を維持することを目標値として変更しております。また、効果指標、公共交通に対する高齢者の市民満足度の向上については、基準値と比べて現状値は微減しておりますが、公共交通に係る市民意向が重要であることから、引き続き同指標を元に動向を確認することとしております。

22ページをご覧ください。防災まちづくりに関わる評価指標、本編は149ページです。目標指標、防災まちづくりに寄与する施策の達成状況につきましては、国土強靱化地域計画で示されている重要業績指標の中から、住宅の耐震化率、無電柱化整備率、自主防災組織の結成率の3つを設定しております。また効果指標としては、災害対策に対する市民満足度を設定しております。

23ページをご覧ください。5) 総括指標、本編は150ページです。目標指標、居住誘導区域内の人口増加については、近年の総人口の増加に伴い、現状値が基準値より大幅に増加しており、目標値も超えております。しかし将来的な人口減少が見込まれることから、中間目標値は令和2年の現状と同じ値を設定し、最終目標値は現計画と同じものとしております。

24ページをご覧ください。最後に今後のスケジュールです。今回パブリックコメント案についてご説明させていただきました。今後は11月にパブリックコメントを行い、その後いただいた意見などを反映し、改正案を作成した後に再度、都市計画審議会にお諮りし、成案化して参りたいと考えております。

以上、議案第4号の説明を終わります。

福川会長

はい。どうもありがとうございます。

この立地適正化計画と、さっきまでやってた整開保とかマスタープランと何が違うんですかね。予算と連携していて、特に再開発系の予算が、立地適正化計画に載っているか載っていないかで判断されるので、自治体としては重視せざるを得ない状態にあると。また、国としては人口の減少が予想される中で、野放図に市街化を進めていくのではなく、まちをコンパクトにしていきたいという思いを持って、それはそれで重要なことだと思います。その辺を認識しながらご意見ご質問をお願いします。はいどうぞ。

ミール委員

4ページのバス路線のところ、拡充っていうのはもう難しいってことな

ので、そうすると、維持向上っていうと何か良くなるのかなって思えるので、あまり向上を入れないで維持だけにしたほうが正直じゃないかなと私は思いました。向上と拡充は何が違うのだろうということで、ちょっとまやかしてっていうか、希望を持たせてしまうのはどうかなって思ったのですが、そこはどうですか。

中野課長

この課題につきましては、基本的に地域公共交通計画に示されてる課題を記載しておりますので、担当課の方にその旨をお伝えさせていただきます。

ミール委員

あと、あまりにもてんこ盛りで、この計画は何なんだろうと。この立地適正化だけじゃなくて、なんかもう街全体のまちづくりとか、都市計画マスタープランを含むような、そんなイメージです。つまり、立地適正化という名前がふさわしいのか。その問題を議論してもしょうがないですが、すごい盛りだくさんで、先ほどは、逆にあったものが、住生活基本計画の方にあるから省きましたということですっきりしてきた。逆にこれは地域公共交通計画とか地域防災計画とか色々なものが盛り込まれてきてるので、これを見れば松戸市の防災からまちづくりから何でもわかるものだよっていう認識でいいんですかね。

中野課長

まず都市計画マスタープランと立地適正化計画の違いということなのですが、都市計画マスタープランは本市が定める都市計画の方針として、まちづくりの具体性の将来ビジョンを確立し地区別のあるべき将来像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針など、きめ細かくかつ総合的に定めるものとなっているのに対し、立地適正化計画とは都市全体を見渡しながらか、居住や都市機能誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための具体的な施策と記載しておりまして、そもそも必要かどうかというところなんですけど、今後想定される人口減少や少子高齢化社会、老朽化したインフラ資産の更新等による経済的、財政的な課題を解消し、持続可能な都市機能を図る上では策定が必要であると。狙いといたしましては、都市機能誘導や居住誘導に向けた国の支援制度の効果的な活用ですとか、あと民間投資の誘発、広域性集客性の高い施設の立地誘導や公共施設の更新、都市機能の魅力向上、などが挙げられるのかなと考えています。

福川会長

学識の方で何か補足説明などありますか。

秋田委員

補足ではないのですが、さっき、卸小売が爆増していたんですけど、それをおそらく受けとめるのは都市機能誘導区域かなと思うのですが、特段何もなくてですね。つじつまはどう合わせるのかなってちょっとだけ思いました。

どこをどうしろというわけじゃないのだけど、計画同士での整合もそうですが、計画の中でもさっきのものは整合が取れてなかったの、そこはどうするのかなっていうところは気になりました。

立地適正化計画は、本当は市街化区域から工業系の用途を抜いた部分が居住誘導になるべきではなくて、本当はそこをぎりぎりやるのが立地適正化計画の本来の目的なので、人口も増えてることもあるし、まだそこまで到達できてないっていうところはあると思うんですけど。将来的にはね、なんかそういうことも考えなきゃいけないんだろうなって思っています。

福川会長

という補足説明ですね。でもちょっとびっくりしたのはですね、松戸の人口が今、増えてる。松戸市はやっぱりウェルカムという感じなんでしょうね。

だけど長期的に見るとやっぱ減るかもしれないので、ここで増えてると言っただけか喜びして、市街化区域を拡大したら大変なことになるわけで、それはやらないですよ。

秋田委員

私の松戸の園芸学部の卒業生も、ちょっと前までは都内で住んでただけど最近松戸に住んだまま就職するっていう人が多いです。或いは外に出てって帰ってくるのが松戸みたいな、なんかそういう学生が、意外といいます。

福川会長

都内の地価が上がり過ぎているんですよ。

はい、どうぞ。

伊東委員

21 ページの一番下に、高齢者の市民満足度の向上ということで、58%を何とかして目標としては63.1%ですが、これを実施していくためには、地域の実情に即した移動手段の導入を行うというようなことが上部に書かれてるんですけども。実は私の方にいただいている市民の皆様の声で、ご高齢の方からいただいているのは、いわゆる交通不便地域を計算する上で、バス停の距離から300mだったでしょうか、確かあったと思うのですが、実はその300mすらも歩く

のが大変になってきていて、というような声をいただいている中で、果たしてご高齢の方がこの満足度が向上するのかなというのは、ちょっと疑問というか、逆に下がりほしくないかっていうのを正直、私は危惧をしています。

何かその辺に関してそれは地域公共交通計画、こちらの方に入ってくる話のかなとは思いますが、ちょっと気になったものですから、何かその辺施策とかあるようであれば、お話いただければと思います。

中野課長

4ページの公共交通に係る課題の中でも記載してありますが、当然バスだけではなくて、新たな移動手段の導入といった公共交通に捉われない、いろいろな手段の導入の必要性なんかを記載しておりますので、こういったことをやることによって、上げていくのかなと思っております。

頂いた意見は、担当課の方にはお伝えさせていただきます。

福川会長

どうもありがとうございました。防災が一応主要な変更の理由ではあるのですが、ほかにいかがですか。はい、どうぞ。

勢田委員

防災に関したことではないのですが、ちょっと趣旨を教えて欲しいのですが。この立地適正化計画の中で先ほどおっしゃった老朽化とかですね、いわゆるそのメンテナンスについてですが、そういう項目っていうのはあんまり出てないんですけども、昨今国交省の方でも、例の八潮の下水道の話とかもあって、いわゆるそのメンテナンスを、その不十分さによることで、例えば安全を脅かされるとか災害に繋がるということがあるんですけど、そういうのはここには書き込んでいけないのかなと。

立地適正化計画というのは、松戸は該当しないですけど、もうちょっと地方部にいくと、メンテナンス費用も高額になる中で、立地適正化計画のように都市構造を変えていくという趣旨もあるということなので、そういう背景も含めて、この計画の中で議論されてるのか、書き込むべきものなのかどうなのかなっていうのを教えてください。

中野課長

先ほど、策定の狙いもお伝えしたのですが、その中に例えば公共施設の更新による都市の魅力向上ですとか、あとは大規模団地の既存住宅ストックの活用ですとか、駅周辺の更新による魅力的な街なか居住環境の創出など、新たなものを

つくるという側面もありますけれども、当然既存のものを改修するといった視点もありますが、現時点ではそこまで計画には落とし込んでないというのが現状です。

福川会長

この計画の中の対象にはしてないけど、これから出てきそうですね。

勢田委員

そうですね。要は更新とか言うよりも、もう当たり前のことなんですけど、点検とか修繕とかが十分出来てないっていう実態がもう明らかになってきてて、そういうところについてちゃんとしっかり文言で、この計画じゃなくていいんですけど、別の計画でしっかりされて、松戸市として問題を把握されてるのかどうかとかですね。そういう文言も多分時代の流れでここには書き込んでいかないといけないような時代になるんじゃないかなっていうふうに、思っております。

福川会長

はい、どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。

よろしいですか。ではこれで立地適正化計画の議論を終了します。