

第164回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和8年5月27日（水）

14時00分から15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、織原 正幸、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、恩田 忠治、堀江 孝央

②欠席委員（2名）

・市議会議員

原 裕二

・学識経験者

待山 克典

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 柳下部長

・都市計画課 中野課長、須崎課長補佐、松本課長補佐 他5名

②議案第1号

・都市計画課 中野課長、須崎課長補佐 他5名

③議案第2号

・街づくり課 飯田課長、長谷川課長補佐 他3名

④傍聴者等

傍聴者 3名

4. 議案及び説明者

- (1) 議案第1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並びに松戸都市計画区域区分の変更について」

都市計画課

- (2) 議案第2号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について」

街づくり課

5. 議 事 の 経 過

- (1) 開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:00)

- (2) 部長挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:01)

- (3) 事務局報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:02)

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)・・・・・・・・・・・・・・・・(14:03)

- (5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・・・(14:04)

- (6) 公開・非公開の確認・・・・・・・・・・・・・・・・(14:05)

公開することに決定

- (7) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:06)

- (8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:07)

- (9) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:07)

議案第1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並びに松戸都市計画区域区分の変更について」

- (10) 議案第1号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:20)

- (11) 議案第2号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:33)

議案第2号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について」

- (12) 議案第2号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(14:45)

- (13) 閉会(議長 福川会長)・・・・・・・・・・・・・・・・(15:00)

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 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 並びに松戸都市計画区域区分の変更について

【説明要旨】都市計画課 中野課長

都市計画課の中野です。

議案第 1 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並びに松戸都市計画区域区分の変更について、ご説明いたします。

本件につきましては昨年 10 月の審議会におきまして、計画の概要を報告したところですが、本日はその振り返り等進捗についてご説明し、都市計画審議会として、答申をいただきたいと思いますと考えております。

説明につきましてはパワーポイント資料にて進めますが、計画書として資料 1 資料 2、新旧対照表として資料 3、変更理由書として資料 4、区域区分変更書として資料 5 をお手元に配付しておりますので、必要に応じてご確認くださいと思います。

1 枚めくっていただきまして、本日はこちらの目次に沿って説明して参ります。

1 ページ、1. これまでの振り返り（1）各方針の位置づけについてです。

今回千葉県にて策定されます、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て、都市計画区域を越えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、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、広域パートは千葉県の東葛・湾岸広域都市圏についての方針が、区域パートにつきましては、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。

位置づけにつきましては資料記載の通りとなりますが、上位計画である千葉県総合計画に即すとともに、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、（2）広域パートについてです。

これまでは区域パートの見直しが概ね 10 年ごとに行われてきましたが、今回新たな取り組みとして、広域都市計画マスタープランとして広域パートが策定されることとなりました。

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。

目標年次は 10 年後の令和 17 年、対象区域としては、県総合計画と同様に、広域都市圏を図の 6 圏域としており、松戸市は東葛・湾岸広域都市圏に含まれて

います。

3 ページ、方針と構造図、資料 1 の計画書 17 から 24 ページの内容となります。

本圏域の現状としては、人口密度が高く都市機能が集積した地域であるものの、低未利用地や既存ストックの老朽化への対応などの課題もあるため、今後は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくことが必要となっている状況です。

産業面ではアクセス性にすぐれた地域であることを活かし、多様な産業と都市機能の一層の充実を図り、首都圏で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、まちづくりを進めていく考えが示されています。

それにつきましてはそれぞれの方針を踏まえて、広域都市圏の構造としてお示ししたものとなり、左側が圏域の各拠点や交通ネットワーク、右が産業・観光について示された図となります。

4 ページ、ここからは（3）区域パートについての振り返りとなります。

この区域パートは、都市計画区域ごとに都市計画の目標を示すものです。

目標年次は広域パートと同様 10 年後の令和 17 年、対象区域としては、都市計画区域である図の 47 区域としています。

今回は約 10 年ぶりとなる千葉県内一斉見直しです。策定主体は千葉県。松戸市は千葉県との協議調整のもと、松戸市区域パートで見直し原案を作成しております。

5 ページ、区域パートの見直し箇所です。

① から③は、都市づくりの基本理念や地域ごとの市街地像、都市づくりの基本方針を定めており、資料 2 の計画書 56 から 58 ページに記載しております。

④及び⑤は、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針であり、資料 1 の計画書 10 から 16 ページに記載しております。

こちらにつきましては、今回の見直しにより区域パートから広域パートに記載が変更されております。

区域区分の方針としては、引き続き区域区分を維持するものとし、計画期間である令和 17 年における、概ねの人口、産業の規模等を定めた上で、市街化区域の概ねの規模を現在と同じ 4444 ヘクタールとしております。

なお、この人口は、県全体の将来人口を基に市町村別に配分された推計値であり、産業の規模につきましては製造業や卸小売業の従業者数や生産額、販売額等の実績を踏まえて算出されたものとなります。

続きまして、赤の点線で囲まれた⑥から⑨が、今回の主な見直し箇所となって

おります。

主要用途の配置方針や都市施設の整備、市街地開発事業や自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針を定めております。

見直し内容につきましては次ページより説明させていただきます。

6 ページ、資料 2 の計画書見直し原案から抜粋してご説明いたします。

⑥の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、計画書では 59 から 61 ページとなります。

文言の修正はございますが、いずれの用途についても従来の配置の方針と変更はございません。

また計画書 60、61 ページ、④市街化調整区域の土地利用方針では、令和 6 年 4 月に都市計画マスタープラン市街化調整区域編を策定したことに伴い、その考え方を新たに追記しております。

7 ページ、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、計画書では 61 から 68 ページになります。

まず 1 つ目が交通施設の都市計画の決定の方針です。

計画書 62 から 64 ページに、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。

表 2 にお示しした整備目標は、概ね 10 年以内に着手予定、または施行中の交通施設を記載したものです。

2 つ目が、下水道及び河川の都市計画の決定の方針、計画書では 66 から 67 ページとなります。

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しており、整備目標は表 3 に記載の通りです。

3 つ目が、その他の施設の都市計画の決定の方針、計画書では 68 ページです。

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。

整備目標につきましては表 4 に記載の通りとなります。

8 ページ、計画書では 68 から 72 ページになります。

⑧市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針、計画書は 68 から 69 ページです。

市街地再開発事業につきましては、議案第 2 号でご説明いたします都市再開発の方針に基づき、2 項地区に位置づけを予定している地区を記載しております。

土地区画整理事業につきましても、同じく都市再開発の方針にて 2 項地区の位置づけが予定されている地区の中で、事業認可を受けている地区を挙げてお

ります。

⑨自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針、計画書では、70から72ページとなります。

目標数値は、現状に合わせ見直しを行っており、主要な緑地の確保目標は表6、7に記載の通りとなります。

9ページ、方針付図となります。

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になります。

ここまでの昨年10月に開催した、都市計画審議会にお示した本方針の振り返りとなります。

10ページ、前回の都市計画審議会から現在まで手続き状況となります。

昨年10月の都市計画審議会以降、住民意見反映の場として、広域パート及び区域パートについて原案縦覧を行いました。

11月には区域パートについて、松戸市から千葉県へ案の申し出を行い、12月に広域パート及び区域パートについて案の概要縦覧を行いました。

松戸市においては公述申出書の提出がございましたので、公聴会は実施しておりませんが、その後、千葉県と国との事前協議終了後、それらを踏まえた案縦覧を行いました。

各縦覧結果につきましては、次ページにてご報告いたします。

そして先日、千葉県からの意見照会がございましたので、本日はその意見照会への回答にあたってのご審議をいただきたいと考えております。

11ページ、(2) 縦覧結果についてです。

昨年11月の原案縦覧では、11月4日から11月18日までの縦覧期間において、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

続いて昨年12月に行った案の概要縦覧では、12月12日から12月26日までの縦覧期間において、縦覧者は0名、公述申出書の提出はございませんでした。

よって、松戸市において公聴会は開催されませんでした。

最後に5月7日から5月21日までの期間で案の縦覧を行い縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。

12ページ、3. 今後のスケジュールです。

本日の都市計画審議会で答申をいただいた後、千葉県へ意見回答いたします。

その後、夏頃に千葉県都市計画審議会で最終審議が行われ、千葉県による国との法定協議、大臣の同意を経て、都市計画決定される予定であると聞き及んでおります。

説明は以上となります。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

前回10月のものと全く同じですよ、はい。それを縦覧やその他の手続きを経て現在に至って、今日はこれを決定すると。

決定と言っても県へ意見回答をするために、松戸市の案について、この都市計画審議会で決定するということになります。決定にあたっては決を採らせていただくということにしたいと思います。

これに関して、ご意見ご質問がありましたらどうぞ。はい。

ミール委員

基本的にはですね、賛成はできかねるかなというところですよ。理由はですね、やはり、広域的にさらに開発を進めていくっていう方針なのだと思います。

整備、開発及び保全というように言っていますが、例えば自然環境の保全とかいうところは、これは非常に具体性がなくて、今ある現状の自然を述べているだけにとどまっています。それから、例えば本市で言えば、この間もかなり議論してきました矢切の耕地についてですけど、広大な農地であるけれども、そこも、外環ができて、6号があって、交通利便性がよく、東京にも隣接しているという条件があるから、まずは開発していこうということになってしまい、そういう仕組みが作られたわけですよ。

これも元々は、こういった県の方針が、今後も、東京に隣接し、成田、羽田両空港の中間に位置する立地を活かした広域的な公共交通ネットワークの充実強化を図り、首都圏での都市間競争においてさらなる優位性、向上を図ることが必要であると、こういうように書いてですね、開発を進めていくということが示唆されていることが、大きく影響していると思います。

ここでは貴重な農地を守るっていう考えは、1ミリも出てこないわけですね。利便性のいい土地であれば、まずは開発で金儲けをして、都市間競争に勝つ。都市で競争するというのもどうかとは思いますが、そのことが何度も何度も都市間競争っていう言葉が、この計画の中に、方針の中に出てくるっていうところも、私は疑問に思います。

さらに、資料1の23、24ページ。この東葛・湾岸広域都市圏構造図を見てもですね、もうひたすら道路を造っていくという。この調査中道路、青い丸ですけども、千葉北西連絡道路、野田市から我孫子市まで続く茨城県境のところを通る道路を造ろうと計画しているとかですね、或いは新湾岸道路といって南側の湾岸にもう1つの新しい湾岸道路を造る計画とかですね。

あとは今、進行中ですけども、松戸市も通る北千葉道路ですね。その他にもこの緑の点線は拠点を結ぶ道路・交通ネットワークということで、こんなにいっぱい

い道路を造っていかうとしているんですね。

これから人口減少社会で、道路がこんなに必要なのかなっていう、その辺の検討がなく、ありきで進める。それをより歩を進めやすくするのが、こういった広域化ではないかなと思います。

ですので、私は以上の理由から、整備、開発及び保全と言いながら、その主眼は開発であり、道路整備であり、いわゆる自然破壊に繋がる本当に必要な道路なのか、検討する必要があるのではないかと思いますので、認められないというふうに思います。

ただ、そうは言っても、駅前などは再開発が必要なところもないことはないのですが、その点をひとつ確認したいんですけど、この、こういった方針がなければ、再開発できないということなんでしょうか。マスタープランに即して開発すると先ほどの説明ではあったのですが、その点を確認させてください。

福川会長

はい、お答えをお願いします。

中野課長

必ずしもできないことはないかと思うのですが、位置づけることによって色々なメリットが出てきます。例えば補助金が出たりですとか、逆にないと補助金を受けられないということでございますので、一般的に、やはりこういったものに位置づけた上で、検討が進められていくものと考えます。

ですので位置づけないと検討の範囲も狭くなってしまい、できることもできなくなってしまう可能性があるかと思います。

ミール委員

今、位置づけないと補助金が出なくなるというお答えだったのですが、都市再開発の方針の事前のヒアリングで聞いたのですが、2項地区に新規指定されることによって何か補助金とか出るのですかって聞いたんですけど、それはないですっていうことだったんですが、それとはまた違うことなんでしょうか。

福川会長

それは再開発方針の話ですね。このあと議案第2号でやりますから。

ミール委員

つまり、整備、開発及び保全の方針に位置づけがなくてもできないということではない。ただし、補助金などが出ない、ということですね。

福川会長

補助金は出ないと思いますね。

中野課長

あと、できることとできないことが出てきますので、それも案件によって異なるかなと思います。なので、これはこの次に説明させていただきますが、当然位置づけることによって、それなりにランクとしては上がりますので、いろんな支援策が使えて、開発しやすくなるっていうメリットがあると思います。

ミール委員

わかりました。

福川会長

整備、開発及び保全の方針は県がやっているんで、今我々がやってるのは松戸市の案を示そうとしてるんですね。ということで、今おっしゃった野田市の道路とかがどういうものか、私はよくわかりませんが、そういうことです。

他にいかがですか。

線引きについては、前と変わらないということで、こちらが作った都市計画マスタープランと、この前やった市街化調整区域のマスタープランを、そのまま県の方に渡しているようなものなんですね。

それを踏まえ、県が作った松戸市の案に対する意見を県に送るということ、今日決めていただきたいということです。

よろしいですか、ご意見は。はい、どうぞ。

深山委員

概ねこれで私はいいんじゃないかなというふうに思っておりますけれども、今後ですね、例えば7ページの、これまでの振り返りの中で、江戸川左岸流域関連の公共下水道を含めた方針の中で、激甚化する自然災害の対応だとか色々な項目が出ているのですが、市街化調整区域の中の今まで水路を守ってこられた土地改良区が管理されている用水路に、上の市街化区域から入ってくる下水なんかの処理も、機能的に行われています。

さらには、農地の、稲作農業がほとんどなくなっているにもかかわらず、それぞれの土地改良区が用水を持っているという課題があります。

この点をもう少し整理していただいて、下水の関係も今後、考慮していただきたいというのが1つあります。

そういう意味ではこの方針の中には、それも含まれているんじゃないかなと

私は理解させていただいているのですが、市街化調整区域なので、市街化区域の整備の方針とはちょっと違ってくるのですが、その辺を少し踏まえておいていただければありがたいかなと思います。

これは要望です。

福川会長

はい、ありがとうございました。

今のご意見に事務局の回答はよろしいですね。別にこれを決めたから今のことができなくなるわけではありませんので。

はい、他にいかがでしょうか。どうぞ。

秋田委員

資料1の23ページですが、広域拠点が千葉市、中核が柏と幕張で松戸がないっていうのが、ちょっと悔しいので、次回のときは松戸も何かの位置づけがあればいいと思います。50万都市なのだし。

開発というよりも、ここの商業が活発になったりとか、千葉県全体の中でもう少し松戸市のプレゼンスを高めたいなと思っています、という感想だけです。

福川会長

それに対して事務局は何かありますか。

中野課長

方針図、構造図のことだと思うのですが、この中枢拠点は基本的には千葉市で、一応広域拠点については柏の葉と北千葉道路沿線と幕張新都心ということで、設定根拠は下に書いてありますが、基本的に新たな産業地域づくりを推進することによって、本県経済を牽引していくことが期待される地域を図示してるというものになります。

福川会長

はい。松戸がそう言ってしまうと、市川も船橋もそうなんですよ。

はい、他にございますか。よろしいですか。

それでは質疑を終了いたします。

この件につきましては県へ意見を提出するために決を採りますが、この議案の採決は次の再開の方針の質疑が終わってから行いたいと思います。

続きまして、議案第2号松戸都市計画都市再開発の方針の変更についての説明をお願いします。

議案第 2 号 松戸都市計画都市再開発の方針の変更について

【説明要旨】 街づくり課 飯田課長

街づくり課の飯田です。

議案第 2 号松戸都市計画都市再開発方針の変更につきまして、街づくり課の方から説明させていただきます。

説明は、お手元の A 4 の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、資料 3 としまして変更理由書の案も添付して配付しておりますので、あわせてご覧いただけたらと存じます。

なお、昨年 10 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。

1 枚めくっていただいて、こちらの目次に沿って説明して参ります。

初めに 1 ページをご覧ください。都市再開発方針とは、の説明になります。

この方針は、都市計画法及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とともに、土地利用や都市計画道路、市街地開発事業など、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 1 号と同様に千葉県が定める都市計画であり、県の手続きに先立ち、市において原案を作成して県に提出した上で、今回、県から意見照会があったものです。また、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様の流れで進められるものです。

次に、2 ページをご覧ください。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。

まず、1 号市街地についてです。目標年次が概ね 20 年とされる、計画的な再開発が必要な市街地です。

次に、2 項地区です。目標年次が概ね 10 年とされ、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。

最後に、誘導地区です。目標年次が概ね 15 年とされる、2 項地区に至らないものの、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。

続きまして 3 ページをご覧ください。1 号市街地の変更内容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号市街地の区域に定めるため、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、4ページをご覧ください。2項地区・誘導地区の変更内容についてご説明いたします。

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、誘導地区につきましては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は、この後、個別にご説明いたします。

次に5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月に指定した都市再生緊急整備地域と2項地区の区域に不整合が生じたため、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が、この中で駅東側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6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。

このうち、北口の一部区域につきましては地元地権者の組織が発足し、まちづくりの機運の高まりが見られたため、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。

この中で、斜線で示した部分が2項地区に格上げする部分でございます。図面のピンクの点線で囲まれた範囲が、誘導地区の残余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、北小金駅周辺南口地区では、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では、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7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 8 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 U R 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。

令和 6 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 U R 都市機構による団地再生とあわせ、今後、様々な取り組みを進めていることから、これを踏まえ、南口駅前の当該地区を 2 項地区へ格上げし、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 項地区及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 項地区及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。

初めに 9 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、引き続き指定を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 10 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、引き続き指定を継続するものでございます。

変更なしの 2 項地区及び誘導地区につきましては、以上でございます。

次に、11 ページ、現在までの手続き状況でございます。

昨年 10 月の都市計画審議会以降、原案縦覧を行い、松戸市から千葉県へ案の申し出を行いました。その後、本年 1 月に案の概要縦覧を行いました。松戸市においては、公述申出書の提出がありませんでしたので、公聴会は実施していません。

なお、これらは議案第 1 号と同じスケジュールで進めて参りました。

続きまして、縦覧結果、県における都市計画決定までの今後のスケジュールにつきましては、12 ページ以降で説明させていただきます。

12 ページ、縦覧結果でございます。昨年 11 月の原案の縦覧では、11 月 4 日から 11 月 18 日までの縦覧期間において、縦覧者は 1 名、意見書の提出はありませんでした。続いて昨年 12 月に行った案の概要縦覧では、12 月 12 日から 12 月 26 日までの、縦覧期間において、縦覧者は 0 名、公述申出書の提出はありませんでした。よって、松戸市において、公聴会は開催されませんでした。また、5 月 7 日から 5 月 21 日に行われた案の縦覧については、縦覧者 1 名、意

見書の提出はございませんでした。

次に13ページ、今後のスケジュールについてです。

議案第1号と重複しますが、本日の都市計画審議会の答申を踏まえ、千葉県へ意見回答いたします。今後は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、千葉県において都市計画決定される予定であると伺っております。

説明上は以上となります。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

議案第1号と全く同じスケジュールで進めるということだそうです。

どうぞご意見、ご質問をお出してください。

都市再生緊急整備地域って2項地区になるのですね。

飯田課長

順番が逆になってしまいましたが、都市再生緊急整備地域に定められたところと整合性を図るということで位置づけるものです。

福川会長

まあ、機運ということも関係していますからね。機運が上がっていないのに2項地区にするわけにもいかなかったのでしょうか。というようなこともあるので、色々とバランスを取りながら執行していくことになるわけですね。

はい、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

ミール委員

まず質問なんですけれども。8ページの常盤平駅周辺地区ですね、2項地区として10年以内に開発をしていくよという中に、しょうぶ公園が入っていてすごく気になるのですが。ここも開発することが可能になってしまうのでしょうか。ここがどういう位置づけになるのかを教えてください。

飯田課長

現時点では、具体的な事業の想定はされていません。ただ地域全体として、まず公園を減らすことはないということと、あと令和7年2月にUR都市機構とまちづくりの連携協力に関する覚書の締結の中で、まちづくり方針を策定いたしました。

その中で、まちづくり方針の6つの方針の1つである豊かな緑と魅力ある景

観の活用を重視していく、ということがありますので、そういった意味では、緑も合わせて、全体的に開発していく方針となっております。

福川会長

計画の内容を見てということですね。
いかがですか。

ミール委員

9 ページの変更がない地区は六実駅周辺と馬橋駅周辺ということですが、六実の方はいつごろからこの2項地区が指定されているのか、だいたい10年で整備すると言われているのですから、どのような状況なのでしょう。

福川会長

この制度ができてから最初からあるんでしょうね。

柳下部長

私のほうからお答えします。

20 年ぐらい前から2項地区に定めている地区です。こちらの再開発のまちづくりの市民団体ですけど、まちづくりの勉強会から始まって、機運が高まってきたので再開発の一手手前の準備組合というところまで組織化されたのですが、その後、機運がちょっと落ちてきているような状況というのが今の現状です。

しかしながら、この2項地区をその下の誘導地区に落とすということは県のほうでは認められないので、とりあえず機運を醸成させる仕掛けづくりを考えているところでございます。

福川会長

ということだそうです。はい、どうぞ。

ミール委員

ありがとうございます。よくわかりました。20 年ぐらい指定はされているけども、未だ機運は高まっていない、ということですね。

あともう1つ、10 ページの馬橋駅なのですが、こちらコミバスやバスがロータリーに入らない。道を拡幅してほしいとか、再開発はどうなんだというところは、我が会派の議員なんかも質問してるんですけど、こちらの方はどうなのでしょう。機運的には高まっているのでしょうか。

福川会長

はい、こちらの状況についてもわかることがあればお願いします。

飯田課長

こちらの方の状況はですね、今、まちづくりをいろいろ考えている中で、地区の住民の方は参加してないのですが、周りの町会長含めて検討はしているところでございます。

今、その中で具体的にお話が出ているのは、地区内の県道につきまして、雨の日は危ないとか、そういったことがあるので、その辺を整備して欲しいというだけで、まちづくりに関しましては、地権者とかですね、そういった方々の機運はまだ高まってない状況なので、まずはまちづくりを盛り上げていきましょう、というような活動をしています。

福川会長

はい、いかがですか、よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

このように作っておくことで、将来の可能性を損ねないようにしておくことは大切ですし、それについては大丈夫そうですね。

はい、どうぞ。

ミール委員

先ほど、議案第1号の方で質問してしまったのですが、特に補助金もなく、指定されたからといって開発が進むということもなく、ならば何でやるんだろうなっていうところも疑問があり、そうは言っても進められてしまうっていうところが、例えば常盤平などは団地再生とあわせて、URとの覚書ということで、開発が進められていくっていうところは、我が会派の方は、住民が置き去りにされて進められていくんじゃないかというような、懸念もあるわけですね。

あとは、住民の住み続けたいっていう願いと、あともう1つ重要なのは教育環境の整備っていうこともうたわれていて、先日も教育の複合施設みたいなものの委託事業の入札ですね、そういうケースもありまして、どうなっていくんだろうと思います。

それ以外には最近ニュースになった常盤平第一小学校が、来年度の新入生受け入れを停止するっていうのが突如提案されたりして、保護者の方からも相談を受けたりしています。

そういったことも、この都市再生とか、この常盤平駅周辺のまちづくりと決して関係がないと言えないというか、むしろすごく大ありかなというふうに思っ

ているので、そういったところがですね、住民不在で進められていく懸念が私は
すごいあります。ですから、こういったものが関連するような、こういった計画
は、にわかには賛成しがたいです。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

当然、URもちゃんと住民参加でやるのですよね。ぜひそうして欲しいですね。

はい、ほかの方はいかがですか。よろしいですか。

それではほかにご意見ご質問がないようですので、これで質疑を打ち切り、採
決を行いたいと思います。

まず、議案第1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
の方針並びに松戸都市計画区域区分の変更について」の採決を行いたいと思い
ます。

では賛成の方は挙手をお願いします。

委員一同

賛成多数

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

議案第1号は賛成多数で可決いたしました。

それでは次に、議案第2号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について」
の採決をさせていただきます。賛成の方挙手をお願いします。

委員一同

賛成多数

福川会長

はい、それでは第2号も賛成多数で可決いたしました。

本日の議題は以上です。