

第165回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和8年8月18日（火）

10時00分から11時40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（14名）

・市議会議員

石塚 裕、市川 恵一、伊東 英一、織原 正幸、原 裕二、
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、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、福岡 文利

②欠席委員（3名）

・学識経験者

田嶋 幸浩、西村 幸夫

・関係行政機関の職員及び住民の代表

荒木 健一

③会議の成立

17名の委員総数のうち14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

・清掃施設整備課 奈良場課長、児山課長補佐 他3名

③議案第2号

・都市計画課 中野課長、須崎課長補佐 他5名

④議案第3号

・建築指導課 船越課長、萩原課長補佐、荒井課長補佐 他2名

・廃棄物対策課 富樫課長、細野課長補佐

・環境保全課 金子課長、大津課長補佐 他1名

⑤議案第4号

・都市計画課 中野課長、須崎課長補佐 他5名

⑥議案第 5 号

・都市計画課 中野課長、須崎課長補佐 他 5 名

⑦議案第 6 号

・都市計画課 中野課長、松本課長補佐、菊地課長補佐 他 2 名

⑧傍聴者等

傍聴者 1 名

4. 議案及び説明者

(1) 議案第 1 号「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について」

清掃施設整備課

(2) 議案第 2 号「松戸都市計画用途地域の変更について」

都市計画課

(3) 議案第 3 号「建築基準法第 5 1 条ただし書の規定によるその他の
施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」

建築指導課

(4) 議案第 4 号「松戸市立地適正化計画の見直しについて」

都市計画課

(5) 議案第 5 号「松戸市都市計画道路の見直しについて（報告）」

都市計画課

(6) 議案第 6 号「都市計画法第 5 3 条の運用に係る見直しについて
（報告）」

都市計画課

5. 議 事 の 経 過

(1) 開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:00)

(2) 部長挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:01)

(3) 事務局報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:02)

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）・・・・・・・・・・・・(10:03)

(5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・(10:04)

(6) 公開・非公開の確認・・・・・・・・・・・・・・(10:05)

公開することに決定

(7) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:06)

(8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:08)

(9) 議案第 1 号、議案第 2 号 説明・・・・・・・・・・(10:08)

議案第 1 号「松戸都市計画ごみ焼却場の変更について」

議案第 2 号「松戸都市計画用途地域の変更について」

- (10) 議案第1号、議案第2号 質疑・採決 (10 : 27)
- (11) 議案第3号 説明 (10 : 38)
 議案第3号「建築基準法第51条ただし書の規定によるその他の
 施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について」
- (12) 議案第3号 質疑・採決 (10 : 45)
- (13) 議案第4号 説明 (10 : 55)
 議案第4号「松戸市立地適正化計画の見直しについて」
- (14) 議案第4号 質疑・採決 (11 : 03)
- (15) 議案第5号 説明 (11 : 15)
 議案第5号「松戸市都市計画道路の見直しについて（報告）」
- (16) 議案第5号 質疑 (11 : 26)
- (17) 議案第6号 説明 (11 : 29)
 議案第6号「都市計画法第53条の運用に係る見直しについて
 （報告）」
- (18) 議案第6号 質疑 (11 : 35)
- (19) 閉会（議長 福川会長） (11 : 40)

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 松戸都市計画ごみ焼却場の変更について

議案第2号 松戸都市計画用途地域の変更について

【説明要旨】清掃施設整備課 正村主任主事

清掃施設整備課の正村です。着座にて失礼します。

お手元のA4横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、次のページにお進みください。本日は大きく4項目に分けてご説明いたします。事業概要について、ごみ焼却場の都市計画変更について、用途地域の都市計画変更について、今後のスケジュール、以上4項目となっております。

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となっておりますので、この部分だけ説明を交代いたします。あらかじめご承知おきください。

それでは事業概要の説明に入ります。1枚ページをめくってください。

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となっております。過去と記載しておりますのは、2020年3月までのことでございまして、和名ケ谷クリーンセンターとクリーンセンターの2施設で、市内のごみ焼却を担っておりました。

2020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を停止いたしました。それから現在まで、和名ケ谷クリーンセンターの1施設で焼却処理を行っております。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。将来的に和名ケ谷クリーンセンターの稼働停止を見据え、1施設で市内の焼却処理を担う新たなごみ焼却施設を整備することが、本事業の目的となっております。

下のページをご覧ください。こちらに、それぞれの施設の位置関係を示しております。左下、稼働中と記載しておりますのが、和名ケ谷クリーンセンターです。右上、稼働停止と記載しておりますのが、クリーンセンターです。

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。新焼却施設は、こちらのクリーンセンター敷地において整備いたします。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となっておりますので、解体後に新焼却施設を建設いたします。新焼却施設は、2034年1月の稼働開始を予定しております。

昨年2月の都市計画審議会においてご説明した際は、2034年4月以降の稼働開始としておりましたが、工事運営事業の入札公告を3ヶ月短縮いたしましたので、2034年1月の稼働開始予定といたしました。施設の処理能力は1日当たり402トンとしております。過去の体制は和名ケ谷クリーンセンターが300トン、クリーンセンターが200トン、合計500トンでしたが、それ

よりも小さくなっております。

松戸市ごみ処理基本計画において、将来ごみ量の推計を行った結果、ごみは減少傾向にあり、稼働開始の2034年には402トンで、市内の焼却対象ごみをすべて1施設で処理できる見通しとなっております。なお、和名ヶ谷クリーンセンターにつきましては、新焼却施設の稼働開始とあわせて稼働停止予定です。

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を反映した松戸市の各種計画があり、本事業はそれらに基づいて実施しております。

下のページをご覧ください。こちらにクリーンセンターの位置図と航空写真をお示ししております。クリーンセンターは、柏市との市境に位置し、敷地面積は約3万5800平方メートルです。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5から10メートルございます。航空写真の通り、敷地北側にごみ処理に係る各種設備が集約されております。南側は多目的広場として、芝生広場や散策路などが整備されており、稼働停止後も継続して供用されております。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。

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。本事業は設計から事業者が発注いたしますので、この配置は変更となる可能性が高いですが、発注時点では概ねこのような配置で検討しております。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構内道路、その近辺に駐車場を配置しております。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。

下のページに、利用区分ごとの面積割合をお示ししております。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、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%に当たります。

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12.6%としております。

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42.7%を見込んでおります。具体的な配置や設備については受託業者の提案によりますが、可能な限り緑地を残して地域の方々に利用していただけるような施設となるよう提案を求めています。

次のページへお進みください。続いて、公害防止計画です。本施設は最新設備

による処理を行い、法令以上に厳しい自主基準値を設定し遵守して参ります。表にお示ししておりますのは排ガス等に関係する大気質基準値です。クリーンセンターも自主基準値を設定しておりましたが、それよりもさらに厳しい値を設定しております。

下のページには、排水、騒音・振動・悪臭の基準値をお示ししております。焼却処理時に出る排水につきましては、施設内で排水処理した後、再利用または下水道放流し、河川等の公共用水域には放流いたしません。騒音・振動・悪臭につきましては、クリーンセンターにおいても住居地域基準の厳しい基準値を設定しておりましたので、新焼却施設においても引き続き、それらを遵守して参ります。以上が事業概要のご説明となります。

次のページにお進みください。ここからが都市計画に係る内容となります。初めに、ごみ焼却場の変更についてです。下のページに都市計画におけるごみ焼却場について記載しております。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などを目的とした中間処理施設に当たります。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。ごみ焼却場を新築また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おります。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、都市計画にごみ焼却場の敷地の位置を定め、ごみ焼却場の建築に着手する、といった流れになります。なお、新焼却施設はクリーンセンター用地に建設いたしますので、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。しかしながら、一部、クリーンセンターと新焼却施設で異なる事項について都市計画変更を実施いたします。

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。ここまでお話に出ておりますクリーンセンターと和名ケ谷クリーンセンターになります。クリーンセンターの都市計画名称は、第2松戸市清掃工場、和名ケ谷クリーンセンターの都市計画名称は、第3松戸市清掃工場です。第1がなく、第2、第3のみとなっているのは、七右衛門新田にございます第1松戸市清掃工場が2018年3月30日付で廃止され、資源選別処理施設のリサイクルセンターに変更されたためです。松戸市ごみ処理基本計画において、今後の焼却処理体制は、クリーンセンターと和名ケ谷クリーンセンターの2用地で交互

に1施設を整備する、2用地1施設の方針としております。

下のページをご覧ください。こちらにお示ししておりますのが今回の変更事項です。現在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た変更を行います。まず処理能力について、現在は1日当たり300トンとなっておりますが、新焼却施設の1日当たり402トンに変更いたします。続いて面積について、現在はクリーンセンター建設当時の1975年の測量結果となっておりますが、最新の2024年の測量結果に変更いたします。

最後の西側角の区域につきましては、次のページをご覧ください。下の図において、変更前の西側角が少し欠けたような形になっておりますが、ここ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初は施設区域外となっております。その後、東京電力の鉄塔周辺もクリーンセンターと一体で緑地として整備され、現在もクリーンセンター敷地として維持管理されております。新焼却施設では、そちらの現状に合わせ、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。

面積は約3.2ヘクタールから約3万5800平方メートルに変更いたします。単位の違いは当時と現行の都市計画の表記方法の違いによるものです。区域追加、測量結果の違いにより約4000平方メートル増加いたします。告示年月日は後程スケジュールの項目でご説明いたしますが、本年10月を予定しております。備考欄が処理能力となっておりますが、機械炉300トンとなっておりますのを、全連続焼却式402トンに変更いたします。破碎機の記載がございますが、実際にはクリーンセンターに設置されておらず、計画段階で想定されていた設備でございます。従いまして、記載は異なりますが、施設の機能としてはほぼ、クリーンセンターと新焼却施設は同様となっております。

以上がごみ焼却場の都市計画変更内容となります。続いて、用途地域の変更についてご説明いたします。

【説明要旨】都市計画課 中野課長

用途地域の変更につきましては都市計画からご説明いたします。

次のページ13ページお進みください。まず、現在の用途地域についてご説明いたします。周辺の住宅街と一帯で第一種住居地域、容積率200%、建ぺい率60%となっております。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いまして用途地域が細分化され、1996年に第一種住居地域へ標準移行した経緯がございます。

下のページに今回の変更理由を示しております。現在の第一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3000平方メートルを

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6000平方メートルとなっております。1996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、住居地域から第一種住居地域へ標準移行としましたが、新規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二種住居地域に用途地域を変更するものです。

次のページへお進みください。変更範囲は焼却施設の事業区域周辺のみいたします。隣接道路及び河川の中心を基準とした範囲を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更いたします。容積率、建ぺい率に変更はございません。

都市計画課の説明は以上です。

【説明要旨】清掃施設整備課 正村主任主事

説明を清掃施設整備課へ戻します。最後に、今後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。スケジュールのご説明の前に関連する手続きを1つご説明いたします。こちらに記載の通り、環境影響評価という手続きになります。今回のような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となっております。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、同条例において、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並行して進めることとされておりますので、都市計画変更手続きと環境影響評価手続きのスケジュールを揃えて実施しております。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ております。

下のページに横軸でスケジュールをお示ししております。上段、緑の矢印が都市計画変更手続き、下段、紫の矢印が環境影響評価手続きです。起点は、都市計画手続きにおける県との事前協議となっており、2025年2月から始まっております。昨年2月12日の都市計画審議会においては事前説明をさせていただいております。その後、4月から都市計画の最初の縦覧図書である案の概要の縦覧を行いました。施設、用途それぞれ縦覧し、施設は1名、用途は3名の縦覧者がおりました。公述申出につきましてはともに0件となっております。5月には公述申出による公聴会を予定しておりましたが、公述申出がなかったため中止いたしました。軽微な変更のみを行い、2025年10月から案の縦覧を実施いたしました。このタイミングで、環境影響評価の準備書を同時に縦覧しております。案の縦覧につきましては、縦覧者、意見書ともにゼロとなっております。その後、本日が都市計画審議会の最終審議です。本日も承認いただけましたら、

9月中旬から、県との最終的な法定協議を行い、県からの回答を得た後、10月上旬に都市計画変更の告示、あわせて、環境影響評価の最終図書、評価書の縦覧を行います。

次のページへお進みください。最後に、新焼却施設整備事業全体のスケジュールをご説明いたします。まず、環境影響評価は、2023年度から着手しており、2026年度に終了する予定です。都市計画変更は、2024年度から着手しており、環境影響評価と同時に、2026年度終了予定です。施設に係る各種条件に関しましては、2023、2024年度に、建設候補地の立地条件、処理対象物・処理方式等の検討を行いました。2025年度には、事業実施方針や事業方式等の発注に向けた詳細な条件を検討いたしました。2026年1月から入札公告、事業者選考を行いまして、2026年度末から設計・工事に着手する予定としております。2033年12月ごろまで工事を実施いたしまして、2034年1月に稼動開始を目指しております。

ご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。

それではただいまの説明についてご意見、ご質問などいかがでしょうか。

はい、ミール委員どうぞ。

ミール委員

いくつか確認したい点がありますので、よろしくお願いします。

まず、総面積なんですけど、新たに測量をして、あと鉄塔の部分を入れて増えるということですが、変更図書が一番後の地図を見ると、黄色で廃止部分というのがあって、これ結構、広いのではないかと思います。増える部分が、この赤い部分、先ほど説明あった鉄塔の部分と測量誤差のプラスアルファだとしても、それでも面積が増えるというのはどうなのでしょう。廃止部分がどのくらい面積があるとか、ちょっとその辺を教えてくださいと思います。

正村主任主事

資料ご確認の通りですね、減少する部分、増加する部分で考えますと、確かに面積の違いはそこまではないのではないかと認識になるかと思うのですが、大きな面積の違いといたしましては、やはり測量の精度によるものが多いと思います。測量のルールにあたる測量法が現行と異なることですか、測量機器の進歩など技術的な差が原因と考えられます。

また昭和50年当時は現在と異なりまして、施設や道路が整備されていない

高低差の大きい丘陵地でしたので、技術的な差は特に現れやすかったと思われます。今回、増加する西側角の部分につきましては約400平方メートルほどと、現在の測量結果ではなっておりますので、おそらく大部分につきましては測量結果の違いによるものが大きいかと思います。

ミール委員

なるほど。ただ、この廃止されるのはなんでなのでしょう。これは、境界がもともと間違っていたとか、そういうことなんですか。

正村主任主事

そちらの廃止する部分につきましては、現行河川が通っているのですが、クリーンセンター建設ときに、その部分に河川を切りまわした経緯がございまして、その事業の中に、当初は河川区域も含んでおりました。新焼却施設においてはその河川の部分を除きますので、そういった違いで廃止になっております。

ミール委員

よくわかりました。実態に合わせたということですね。

それからですね、説明の中で、今後、今まで2施設だったものを、将来は、1施設、2用地というようなことを言っていたと思うのですが、何が言いたいかというと、和名ケ谷クリーンセンターをこれから稼働停止した後はどうするのか。仮に何十年か後にまた、新クリーンセンターが老朽化して稼働停止になった場合に、今度は和名ケ谷に造っていくっていう感じなのか、そこも改めて確認したいと思います。

正村主任主事

ご理解の通りでございまして、2用地1施設。用地がクリーンセンターと和名ケ谷クリーンセンターの2用地、それら交互に1施設を整備していくということになっております。

和名ケ谷クリーンセンターにつきましては、新焼却施設と同時に交代するような形にはなるのですが、和名ケ谷クリーンセンターの用地の活用につきましては、今後検討して参ります。

ミール委員

はい、わかりました。ありがとうございます。

あと和名ケ谷クリーンセンターの跡地の活用については今後検討ということなんですけど、今プールが排熱を利用しているのだと思うのですが、排熱がなく

なると、あのプールはどうなるのでしょうか、ちょっと話が小さいことなんです。

正村主任主事

やはりですね、和名ケ谷クリーンセンターが停止しましたら、今まで通りの熱の供給ということは難しくなります。そういったところも含めまして、今後、プールなどをどうするか、それも検討はして参ります

ミール委員

ありがとうございます。和名ケ谷のプールは、使っている人たちも多いと思いますので、継続をお願いしたいと思います。

あともう1つ、利便施設のところで廃止される予定のテニスコートなんです。テニスコートって実は、市のスポーツ施設の計画の中でも、市内のテニスコートは倍率が高いので優先的に整理していくべきということになっています。テニスコートの次が野球場なんですけど、そういう点で言うところには三面あると思うのですが、非常に大きいなと思っていて、それを今後、作る計画はあるのかということを確認させてください。

正村主任主事

今回の新焼却施設の敷地内につきましては、現況の多目的広場に比べまして、新配置案をご覧になっていただくとわかります通り、やや建物が大きくなりますので、緑地の面積を確保する観点からいきますと、テニスコートの整備というのが難しくなっております。といいますのも、千葉県の都市計画の手引きの方で、ごみ焼却施設に関しましては40%以上緑地を確保することが推奨されておりますので、その確保のために、今回、新焼却施設の敷地にテニスコートというのは難しい状況になっております。

隣接の従来の体育館ですとか、老人福祉センターがございました利便施設、余熱利用施設の敷地につきましては、現在何を建てるかといったところを検討中でございます。そちらの方で、地元の方々のご意見なども伺いながら、今後事業を進めて参りますので、そういった要望もあれば伺っていきたいと考えております。

ミール委員

わかりました。要望次第ということなんですけど、市の計画でもテニスコートが少ないということがあるので、そのあたりもよく考慮していただいて、ぜひ作っていただきたいと要望したいと思います。

あとそれからですね、公害防止のところなんです、7 ページ、排出ガスについては、最新設備で、これ以上に厳しい自主基準値を設定するという事で、これは素晴らしいと思うんですけど。その次の 8 ページですね。排水とか、騒音・振動・悪臭、特にこの騒音・振動・悪臭っていうところで、法令等と、あと旧施設の和解条項に基づきとなっているのですが、この和解条項とはどういうものなのか教えてください。

福川会長

はい、お願いします。

正村主任主事

旧クリーンセンターを建設する際に、近隣の方々と工事差し止めなどのお話もありまして、こういった条件のもとに整備するといった和解条項を締結いたしました。その中に、こういった公害防止の内容も含まれておりまして、法令よりもやや厳しい値を採用している部分もございます。

騒音、振動に関しましても、もともと住居地域なので厳しい基準値があるのですが、一部それよりも少し厳しい値をクリーンセンターでは採用しております。新焼却施設につきましても、それをそのまま踏襲するといった形になっております。

ただ、値の厳しさに関しましては右側に参考例ということで一応お示ししているのですが、施設から発生する音、振動などについては敷地境界では体感としてはかなり小さいものではないかとは思います。

福川会長

はい、よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは他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、採決を行います。二つありますので、まず議案第 1 号、松戸都市計画ごみ焼却場の変更についての決を採ります。

賛成の方の挙手をお願いします。

委員一同

全会一致

福川会長

はい、ありがとうございました。全会一致ということでよろしいですね。可決

いたしました。

では次に、議案第 2 号、松戸都市計画用途地域の変更について、採決させていただきます。

賛成の方の挙手をお願いします。

委員一同

全会一致

福川会長

はい、どうもありがとうございました。議案第 2 号も可決いたしました。

それでは議案第 1 号、第 2 号を終了いたします。

続きまして議案第 3 号の審議に入ります。第 3 号は、建築基準法第 5 1 条ただし書の規定によるその他の施設の敷地の位置について、です。

よろしくお願いします。

議案第 3 号 建築基準法第 5 1 条ただし書の規定によるその他の施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について

【説明要旨】建築指導課 船越課長

建築指導課の船越です。よろしくお願いします。

議案第 3 号、建築基準法第 5 1 条ただし書きの規定によるその他の施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置についてご説明いたします。

では 1 枚おめくりください。まず、建築基準法第 5 1 条についてご説明させていただきます。

①の緑の部分ですが、ごみ焼却場その他の処理施設は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない、とされております。これが議案第 1 号にありましたごみ焼却場など、市で建設する場合となります。5 1 条には続きがありまして、②の赤の部分です。ただし特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合はこの限りでない、とされており、民間で行うような恒久性の担保が取れないような施設につきましては、ただし書きの許可というものがあまして、議案第 3 号はこちらになります。

では、次ページの目次に沿ってご説明いたします。

1 ページ目をお願いします。処理施設の敷地の位置です。設置者はリソースガリア株式会社、代表取締役新井重樹。敷地の位置は松戸市稔台六丁目 1 0 番 1 2

他3筆。敷地面積は2842.71平方メートルとなっており、工業専用地域に位置しております。申請の理由につきましては、本施設は松戸市稔台工業団地にて、一般家庭などから排出されたペットボトル、ビン・缶、紙製容器包装の資源化に向けた中間処理を行います。この施設の処理能力が建築基準法で規定される値を超えることから、建築基準法第51条ただし書きの許可申請を行うものです。今回の計画で、資源物のリサイクルを推進することにより、ごみを減量化し、資源循環型社会の構築に寄与すると考えております。なお本施設については、建築基準法第51条ただし書きの許可基準に適合するように計画していることを申し添えます。

続きまして、2ページ目をお願いします。計画概要書です。1. 施設の種類、一般廃棄物処理施設（ペットボトル、ビン、缶、紙類）。2. 処理能力、ペットボトルの圧縮処理、1日当たり最大16トン。缶の圧縮処理、1日当たり最大37.8トン。紙製容器包装の圧縮処理が1日当たり最大160トン。今回は、このうちペットボトルの処理機械について更新を行うものです。3. 建築物は、工場棟、事務所棟、その他付属棟としてトイレ棟があります。4. 施設稼働時間は1日当たり8時間となっております。

3ページ目をお願いします。位置図です。計画地は、図面中央のみのり台駅から南西約1キロメートルに位置しております。稔台工業団地内にございます。水色で示しております範囲が、工業の利便性を増進するための地域として、都市計画で定められた工業専用地域であることから、用途的整合性を有しております。また、周辺には都市計画上支障となるような都市施設はございません。

4ページ目をお願いします。運搬ルート図です。車両の出入口は計画地の東側1ヶ所のみとなっております。緑色の幅員8メートルの市道からオレンジ色の幅員16メートルの県道松戸鎌ヶ谷線、さらにその先の国道6号線などが運搬ルートになっております。1日当たりの搬出入車両は約260台の計画となっており、県道松戸鎌ヶ谷線の交通量である1日当たり1万3600台に対し、車両数が少ないことから、主要な運搬ルートへの影響は支障ないものと考えております。

5ページ目をお願いします。こちらが付近土地利用現況図です。計画地より200メートルの範囲の建物用途は、工場、倉庫、住宅、事務所、物販店舗、病院、老人ホームとなっております。本計画地とその周辺は、工業専用地域に指定されているため、大半が青色で示される工場や倉庫となっております。また、この計画地から200メートル以内の施設の方について説明を行っておりますが、ご意見や反対意見などはありませんでした。

6ページ目をご覧ください。建物の配置図になっております。今回、新たな建築行為はなく、敷地内には既存の工場棟と事務所棟とトイレ棟がございます。緑

色で示しておりますが、敷地内には緑地も確保されております。

7 ページ目をご覧ください。搬入・搬出の流れを示した配置図となっております。青はペットボトル、緑はビン・缶、赤は紙製容器包装の流れを示しており、それぞれ搬入、選別、圧縮、搬出という流れになっております。

8 ページ目をご覧ください。現況写真となります。地図に撮影方向を示しております。各方向からの現地写真を載せております。

では9 ページ目をご覧ください。最後に、環境関係法令等との適合について示しております。環境関係法令につきましては、騒音などの規制がありますが、それぞれ基準に適合しており、環境部局において支障のない旨が確認されております。なお、その他の関係部局との協議も済んでおり、今回の計画について特定行政庁としては、都市計画上支障がないと考えております。

説明は以上になります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

福川会長

はい、ありがとうございます。それではただ今の説明に対して、ご意見、ご質問がございましたら出してください。

はい、ミール委員。

ミール委員

説明ありがとうございます。この資料を見て、ちょっとよくわからないなと思いました。何をするのかっていう。一番初めのページの建築基準法第51条で、本来は都市計画において、先ほどのようにその敷地の位置が決定してるものでなければ新築し、または増築してはならない、ただしということで二点あって、特定行政庁が都市計画審議会の議を経た場合に、許可ができるっていうことで、この許可を今回出すということが書いてない。許可を出すということでいいのか。

あと、時系列がよくわからないのですが、もうすでにやっているようなんですけど、ここがいつから始まって、今回はペットボトル圧縮処理を更新するというのは、それが、いつから始まっているのか、その辺の時系列を説明していただきたいと思います。

福川会長

はい。よろしくお願いします。

船越課長

最初の許可に関しましては、この一般廃棄物処理施設ですね、民間が行うよう

なものに関しましては、都市計画審議会の議を経て、許可するのは特定行政庁となっております。なので、都市計画審議会の皆様方にはこの敷地の位置が都市計画上支障がないことについて審議していただくことになっております。

今回こういった経緯によって審議に諮っているかといいますと、先ほど言いましたけども、ペットボトルの処理施設、こちらを交換することになっておりまして、その処理能力が5トンを超えておりますので、建築基準法の51条ただし書きの許可が必要になっております。そのため、その敷地の位置について都市計画上支障がないかについて、ご審議いただいているものでございます。

福川会長

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

ミール委員

この更新で処理能力が上がるというところはわかるんですけど、そもそも、この施設自体は51条ただし書に規定する審議会の議を初めて経るということになるのですか。

船越課長

はい。この施設における建築基準法51条のただし書きの許可申請につきましては、今回が初めてということになります。

ミール委員

そうすると、これまで許可がなくやってたということになるのですが、それは大丈夫なのでしょう。実態として、内容は大丈夫だったかもしれないけれども、本来であれば最初にこの都市計画審議会の議を経なければいけなかったはずだと思うのですが、それは問題ではないのでしょうか。

船越課長

こちらの施設につきましては、平成13年に千葉県のごみ処理施設の設置許可の方は取っております。なのでごみ処理施設の処理能力や事業者としての能力に関しては、すでに許可を取ってやっております。

当時は居抜き工場を利用しているため、事業者としては51条の許可のみ手続きのほうを遺漏しておりました。ただ、今回処理機械の一部入れ替えがありますので、その処理能力が、5トンを超えているものの入れ替えになりますので、新規で51条の許可を申請するものになっております。

ミール委員

やっぱりそこが漏れていたということが問題で、なぜ漏れたのかということと、あとは今後、この再発防止の方策はちゃんと考えているのかというところを確認したいと思います。

船越課長

このごみ処理施設なんですけども、既存の工場を利用して事業の方を行っておりまして、通常、確認申請が上がれば建築部局の方でわかるのですが、事業者としては廃棄物処理の許可の方は必要だということは認識しており、許可をとっていたのですが、建築物の増築とか新築がなかったので、建築確認に関する建築基準法に関する手続きが、その時は遺漏していたということです。

今後そういったことが起こらないための再発防止がとられているか、ということにつきましては、千葉県廃棄物指導課へ処理施設の許可の手続きを行った際に、建築行為がなくても、市町村に対して意見照会が来る制度が確立されておりますので、こういったことは今後はないと確認しております。

ミール委員

はい、ありがとうございます。

たまたま漏れてしまったっていうことですけど、確かに漏れやすいですね。廃棄物処理の許可はとったけれども、建築行為がないので51条のチェックが市ではできなかったというのは、これはやむを得ないと思うんです。ただ、今後は、県が、その申請が来たときに必ず意見照会をするっていうことで、今後はこういうことが起こらないような仕組みがとられたということで了解しました。

福川会長

ありがとうございます。ほかにご意見などはありますか。

はい、どうぞ。

原委員

1点だけお願いします。今のお話を聞いていると、今回の話というのは、もうすでに工場が稼働していて、このペットボトルの圧縮処理の部分が、今後、機械がもう更新されてるんですか。それとも、これから更新すると。

船越課長

これから更新する許可を行います。

原委員

なるほど。そうすると、我々からしてもこれから議決をするんですけど、そのポイントっていうのは、このペットボトルの圧縮処理が、今5トン。

船越課長

5. 6トンでございます。

原委員

5. 6トン、これが1日16トンになったとき、どうなるのかと、そこは問題ないのかというところが、判断するところだと思うのですが。そこで、この16トンっていうのは、どうもよくわからないんですけども。そんなに悪影響があるようなものなのか。音とかですね、そうでもないものなのか、その辺を教えてください。

船越課長

音につきましては最後の9ページの方で、騒音規制法の規制値がかかるのですが、今回の導入される機器が選定されておりますので、それによって想定される予測値において敷地境界線で規制値に収まるような計画になっております。

原委員

なるほど、わかりました。ありがとうございます。

福川会長

どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

建物を建替えなくても用途変更するだけでも建築基準法では、用途の内容によって確認手続きが必要になるはずですが、工場から工場で、建築行為がないので、今回は確認を出す必要がなかったということだったんだと思います。

今はその廃棄物の許可申請を行うと、県から来るようになったのですね。前はそういう仕組みがなかったということだそうです。

それでは、ご意見がないようでしたら、採決に移りたいと思います。

議案第3号、建築基準法第51条ただし書の規定によるその他の施設（一般廃棄物処理施設）の敷地の位置について、賛成の方は挙手をお願いします。

委員一同

全会一致

福川会長

はい、全員賛成ですね。どうもありがとうございました。

それでは議案第3号を終了します。

続きまして議案第4号、松戸市立地適正化計画の見直しについて、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

【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。

立地適正化計画の見直しにつきましては、令和7年3月の都市計画審議会から4回にわたりご意見をいただいております。前回、令和8年2月開催の審議会におきましては、パブリックコメントの結果及びそれに伴う修正点をご説明させていただきました。本日はこれまでの振り返りとして、主な変更点などを説明させていただき、審議会としての答申をいただきたいと思いますと考えております。

それでは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。

それでは1ページをご覧ください。まず1. 立地適正化計画とは、についてです。まず1) 策定に至る背景ですが、日本の人口は平成20年をピークに減少に転じたと言われております。少子高齢化が課題として捉えられております。このような状況の中、国におきましては、都市機能や行政機能を集約したコンパクトシティの必要性が示され、これを受けまして、平成26年8月に、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画が法律に位置付けられました。このような国の流れを受けまして、本市におきましても平成30年3月に立地適正化計画を策定しております。次に2) 立地適正化計画につきましては、都市計画マスタープランの一部とみなされるものであり、都市計画の上位計画として、様々な関連分野の計画と連携・調和を図るものとされております。

2ページをご覧ください。2. 改定立地適正化計画の構成と見直し内容についてです。1) 見直しの主な理由としては二つとなります。一つ目は法に基づく見直しです。都市再生特別措置法第84条におきまして、概ね5年ごとに立地適正化に関する施策の実施状況を調査・分析し、必要に応じて、計画を見直すこととされております。二つ目といたしまして防災指針の追加です。令和2年9月の都市再生特別措置法の改正に伴いまして、立地適正化計画に防災指針の記載が義務づけられたことから、新たに防災指針を作成し計画の中に位置付けるものと

なります。2) 計画の構成と見直し内容といたしましては、主な変更内容を赤字で示しております。詳細につきましては次ページからご説明させていただきます。

それでは3ページご覧ください。3. 主な見直し内容、第4章都市機能誘導区域についてです。都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域であり、今回は松戸駅周辺地区と常盤平駅周辺地区の2ヶ所について、区域を拡大いたします。まず松戸駅周辺地区におきましては、現在策定しております都市再生整備計画の区域に合わせて、誘導区域を拡大するものとなります。次に常盤平駅周辺地区におきましては、現在県において見直しが進められている、都市再開発の方針の中における、2項地区の区域に合わせて誘導区域を拡大するものです。

4ページご覧ください。第4章、誘導施設についてです。誘導施設につきましては、拠点ごとの人口動向、機能立地状況などから、施設誘導の方向性を示しておりまして、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。今回の変更につきましては、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、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。

5ページご覧ください。第5章、居住誘導区域についてです。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、工業専用地域など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、図面とあわせまして、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、資料の下、赤字の通り文言を記載しております。

6ページご覧ください。今回新たに追加した、第6章、防災指針についてです。1) 防災指針の構成と内容は記載の通りとなっております。まず1、対象となる災害リスクは、土砂災害や洪水、内水など、2として災害リスクが高い地域等の抽出につきましては、各種災害ハザード情報と都市情報を掛け合わせた分析の視点からエリアを抽出しております。3、地域ごとの防災上の課題の整理といたしましては、水害と地震とに分けて、各地域においてどのような課題があるかを整理しております。4、防災まちづくりの将来像と取組方針の検討では、将来像を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、としておりまして、取組方針としてはそれぞれのハザードごとに方針を記載しております。5、具体的な取り組み、スケジュールの設定につきましては、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。

7 ページをご覧ください。第 7 章、誘導施策についてです。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。2) 居住誘導に係る施策につきましては、当初計画で記載されていた防災対策による安全・安心な住環境形成についてを、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と、テラスモール松戸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いため削除しております。

8 ページをご覧ください。誘導施策のうち、3) 公共交通に係る施策です。地域公共交通計画に示された施策を反映しておりまして、今回は鉄道・バスのほか、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。

9 ページをご覧ください。誘導施策のうち、4) 防災まちづくりに係る施策についてです。こちらは防災指針の追加に伴いまして新たに追加したもので、内容といたしましては国土強靱化地域計画や、地域防災計画などにに基づき記載しております。

最後 10 ページをご覧ください。これまでの経緯と、今後のスケジュールになります。令和 6 年度から見直し作業に着手いたしまして、庁内検討会や都市計画審議会において、ご意見を伺いながら検討を進めて参りました。都市再開発の方針につきましては、先日千葉県都市計画審議会におきまして、賛成多数にて可決され、現在都市計画決定告示に向けての手続きが進められております。本計画につきましても本日をもって審議会にてご答申をいただきまして、都市再開発の方針決定後に、改定計画として公表したいと考えております。

以上で議案第 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。ではただいまの説明について、ご意見がございましたらお願いします。

はい、どうぞ。

ミール委員

立地適正化計画の見直しが、今日は最終の審議ということなのですが、ちょっと気になったのは、豪雨被害がつい先週あって、すごい被害だったんですよ。私の近所で大橋ですが、160センチぐらい国分川が溢れて浸水して、その地域、結構皆さんそういう災害は前からあって、一階は倉庫みたいにして、二階以降が家という住宅が多いんですけど、一方で、賃貸住宅、アパートがわざわざ数十セ

ンチ下げて作ってるところがあって、住んでる人に聞いたら、もういい加減にしてほしいみたいな感じで。お風呂入ってたらあっという間にこう上がってきちゃった。

なんかそういう地域に対しての、対応というのはどうなのかなと。浸水地域について、居住誘導区域68ページ。居住誘導区域にするということで、下の方に災害リスクを有する地域であるが、居住誘導区域に含んだ区域について説明がなされてるんですよね。で、特に松戸市は常磐線から西がほぼ浸水地域なんですけど、すでに相当数の市民が住んでいるということで、市として、河川対策等を行ってきたことから、これからも水害発生に対応できる避難体制の構築や、市指定避難場所の十分な周知、避難計画の策定等災害リスクを軽減するための施策を様々な面から展開することにより、安全性を確保し居住誘導区域に含めます、と書いてあるのですが、これ、今回どうだったのかと。国分川は30何年前に分水路を作って坂川の方に流すのと、もう一方は市川のほうに流すんですけど、あそこの水門を閉めたんですね。それでも溢れてしまった。そんなすごい状況だっというお知らせもあまりなかった。そういう状況があって、それでは居住誘導区域含めて大丈夫なのだろうかという心配があるんですけど、その辺はどうでしょうか。

福川会長

はい、お答えできますか。

中野課長

今ミール委員おっしゃった通りですね、特に常磐線の西側は江戸川がございますので、浸水想定エリアに含まれています。ただ一方で10万人以上の方が住まれているという状況の中で、なかなかここを除外するというのは、当然難しいので、将来的に急激に人口が減っていく状況になれば当然そういったことも検討する必要があるかと思いますが、なかなかすぐにそういうことはできないので、現時点では色々な計画で方針とか定められていますので、まずはできることからやっていくという、そういったことを計画の中に記載させていただいています。

今回の豪雨災害は当然そういったエリアだけではなくて、けっこう内水災害も多くてですね、そういう所もございますので、そういったことも踏まえて、今後地域防災計画とかも改訂されればそれも踏まえながら、立地適正化計画の見直しなども考えていきたいなと思っております。ちょっと明確に回答できないんですけども。

ミール委員

そこに関連してなんですけど、古くから住んでる人はある程度知っているのですが、今回、大橋の国分川の西側の地域を回ったのですが、結構新しい家、おそらくここ10年以内に建てられた比較的新しい若い世代が入ってるお宅は、あまり高くしてないんです。もし、市としてできることがあったら、この地域は過去にここまで水が上がってますからと、ちゃんと知らせるとか、建築の許可を出すときに確認するとか、そういうことはできると思うんですけど、そういう取り組みをやる予定はあるのでしょうか。

福川会長

いかがでしょうか。

中野課長

当然ハザードがある場所につきましては、売買する際に情報提供させていただいて、申請の際にも、そういったリスクがあるっていうのをチェックした中で、申請等を出します。その中でできることとできないことがあるかと思うんですけども。

ミール委員

できること、できないことがあるけど、これは結構防げることでもあるのかなと思うのですね、対策としてはですね。あとは、治水の問題っていうのもあるんですけど、そこはちょっと所管が違うので、はい。

それと、この計画、今日採決取るということなんで、私としてはちょっと意見を言いたいのはですね。立地適正化計画の策定に至る背景で、1ページにあります通り、平成26年6月に閣議決定された骨太の方針や成長戦略の中の一環なんですね。成長戦略。市民の命とか暮らし安全、が中心にきてるのかというところは、非常に疑問。なぜならその下に4つの大きな項目がありますけれども、一番最初に来てるのが、持続可能な都市経営で、市民の命とか市民主体のまちづくりとかということでは、ない。都市経営が一番最初に来ている。公共投資、効率化、公共施設の維持管理の合理化、つまり統廃合、これが本当に市民が、暮らしやすいまちづくりに資するのかっていうと、私は非常に疑問だなというふうに思います。それに基づく、例えば都市再生特別措置法の中で、色々な民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導する、民間が投資しやすいような形を作りたいな、そういうところが、多分に感じられる思想であるというふうに思います。

一方で防災のことが追加されてですね、必要なところはあるんですけども、

根本の、底流に流れている考え方は、やっぱり市民の命や暮らし、安全を守るという公共が本来果たすべき役割を果たす計画になっているのかというところは、非常に疑問です。

福川会長

どうもありがとうございました。ほかにご意見やご質問は。

勢田さんどうですか。ご意見は。

勢田委員

勢田です。おっしゃる通り今回の豪雨災害を受けてですね、改めてこの本編を見えています。ハザードマップそのものが一定の外力のもとで示されているものであって、今回のようにそれ以上の規模の外力が来たときの、浸水情報についてですね、どういう形で知らしめていくかっていうんですかね、そういうのは今回のこの松戸市に限ってじゃなくて、全国的な話としてこう、起こりうることだろうと思います。ですからその辺は多分、国において議論されるでしょうし、数字の出し方についてですね、いろいろ議論がありますので、そういうものについては適宜ですね、臨機見直しいただければと思います。

私も分野が重なっていますので個人的に気になるのは、今回の浸水被害とこのハザードがどれだけ一致してたのかという話で、ハザードで示しきれていなかったところについて、もしかしたら住民から市役所に苦情が来ているかもしれないけど、そういうふうはどう対応していくかっていう議論は継続してやっていたいただいたらいいかなと思います。

福川会長

はい。ありがとうございました。

他にいかがですか。よろしいですか。

はい、どうもありがとうございました。大体意見も出尽くしたと思いますので、これは別に法律では都市計画審議会で採決とは書いてないのですが、都市計画審議会で審議をして了解をしたという証のために決を採りたいと思います。

それでは、議案第4号、松戸市立地適正化計画の見直しについて、賛成の方の挙手をお願いします。

委員一同

賛成多数

福川会長

はい、賛成多数ということで可決いたしました。どうもありがとうございました。

続きまして議案第5号松戸市都市計画道路の見直しについて、よろしくお願いします。

議案第5号 松戸市都市計画道路の見直しについて（報告）

【説明要旨】都市計画課 中野課長

引き続き都市計画課です。

議案第5号松戸市都市計画道路の見直しについてご説明させていただきます。本件につきましては令和8年2月に開催した都市計画審議会において、検討状況についてご報告させていただきましたが、本日はその振り返りと検討結果についてご報告させていただきます。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。

それでは1ページをご覧ください。1. 都市計画道路見直しに至る経緯です。国といたしましては、各種手引きや運用指針において、見直し検討に積極的に取り組むことを求めています。また、千葉県では、平成22年3月に千葉県内の市町村が都市計画道路見直しを行う際の指針となる都市計画道路見直しガイドラインを策定しております。平成30年11月には国におきまして、東京都市圏パーソントリップ調査が実施され、その結果に基づきまして、千葉県で将来交通量推計が行われました。この推計結果は令和4年6月に千葉県内各市町村宛に送付され、同時に同推計結果を活用した都市計画道路の見直し検討を行う旨の通知が出されております。

松戸市におきましては、平成25年3月に都市計画道路の見直し検討を実施し、基本的な考え方を策定しております。当時は平成20年に実施した東京都市圏パーソントリップ調査結果を活用し、千葉県ガイドラインに則った検討を行いましたが、結果といたしましては変更または廃止に至る路線はございませんでした。その後、現在に至るまで3・3・6号や東京外かく環状道路の開通、国による北千葉道路事業着手等、松戸市を取り巻く道路環境は大きく変化しており、都市計画マスタープランの改定など、関連計画の策定や改定がされているところでございます。このような状況を踏まえまして、国や千葉県の考え方を踏襲し、松戸市における道路環境や関連計画での位置付けを踏まえた上で、最新の都市交通調査結果を活用した都市計画道路の見直し検討を行うこととしたものです。

2 ページをご覧ください。2. 今回の見直しに至るこれまでの流れとなります。令和4年度に千葉県により行われた将来交通量推計結果をもとに、本市においても交通量推計を実施。令和5年度から、都市計画道路見直しの基本的な考え方の更新と、それに基づいて見直し検討を実施し、適宜、庁内検討委員会や関係機関との協議を行いました。第163回の審議会におきましては、基本的な考え方について報告させていただき、その後、庁内検討委員会や関係機関との協議を重ね、これらを踏まえた見直し検討の結果を、本日の審議会にご報告させていただくものとなります。

3 ページをご覧ください。3. 都市計画道路の整備状況となります。黒い色が整備済み、赤色が事業中、黄緑色が未整備区間を表しております。本市の都市計画道路は、国や県、市により整備が進められており、令和8年3月時点での整備率は60%となっております。

4 ページをご覧ください。4. 都市計画道路見直しの基本的な考え方です。

(1) 見直しフローとして三段階に分けた検討を行っております。第一段階においては検討対象路線の選定としまして、都市計画決定から20年以上経過しており、整備済み、現在事業中、令和22年度までの整備着手予定路線を除いた路線を対象としております。次に、第二段階においては、路線の必要性及び整備課題の評価としまして、県ガイドラインにのっとり評価項目を設定し、各路線について評価を行います。評価項目のうち、特に重要と考えられる項目を、より重みを付けた重点項目に設定しております。以下、フロー図に従い代替路線の有無、整備課題の有無、整備課題がある場合対応が可能か、について整理・検討を行い、各候補路線を存続候補、変更候補、変更又は廃止候補、廃止候補へ分類します。

第三段階におきまして、変更または廃止候補にあがった路線について、将来交通量推計を行い、すべての都市計画道路が整備された場合と、該当路線を変更又は廃止した場合とで比較し、周辺道路への影響がある場合は存続へ、ない場合は変更又は廃止として整理しております。

5 ページをご覧ください。先ほどご説明した、(2) 評価項目についてです。千葉県ガイドラインに記載の評価項目に基づき、本市において評価項目として設定したものです。都市計画マスタープランにおける広域幹線や幹線、補助幹線道路等の位置付けや、防災の観点から緊急輸送路の位置付け等を挙げております。評価項目に二重丸があるものは重点項目であり、都市計画マスタープランや立地適正化計画といった上位計画での記載をもとに、松戸市における道路環境の変化、今後の見通しを踏まえて設定しております。この重点項目に該当する場合は通常1点のところを2点の加点としておりまして、見直しフローにて必要性が高い路線と判断されます。

6 ページをご覧ください。5. 都市計画道路見直し方針となります。4 ページ

でお示ししました見直しフローに則って検討した結果として、黄緑色が存続、水色が変更又は廃止、赤色が廃止路線を示しております。まず廃止路線といたしましては、馬橋駅東口から3・3・6号を結ぶ3・4・19号の国道6号から3・3・6号までの区間であり、当該区間につきましては、第二段階において、重点項目のいずれにも該当せず、整備優先度が低いため廃止候補となり、第三段階において廃止した場合でも周辺交通に影響は少ない結果となったため、方針としては廃止としております。

変更又は廃止路線といたしましては、五香駅西口から松飛台工業団地の東側を通る3・4・23号の未整備区間であり、当該区間につきましては、第二段階において重点項目に該当し、代替路線としての現道があるため変更又は廃止候補となり、第三段階において、変更又は廃止した場合でも周辺交通への影響は少ない結果となったため、方針としては変更又は廃止としております。

7ページをご覧ください。6. 関係機関協議の結果です。千葉県都市計画課、東葛飾土木事務所、柏市、松戸警察及び松戸東警察に対し、都市計画道路見直しの考え方及びその結果として抽出した廃止又は変更路線についてご意見を伺っており、廃止又は変更して問題ない旨の回答をいただいております。ただし庁内検討委員会におきましては、3・4・19号につきましては、見込まれる交通量に対して、高低差を踏まえた莫大な工事費が想定されることから、方針の通り廃止しても良いのではないかと。3・4・23号については、南側に位置する北千葉道路は国により事業が進められている。その事業進捗に併せて、将来的に都市計画道路としての扱いを検討しても良いのではないかと、とのご意見をいただきました。

このことを踏まえまして再検討し、北千葉道路が整備されれば3・4・23号の交通量が増加する可能性があり、一度廃止や変更をすれば新規の都市計画道路の決定は困難であり、交通量増加による車線数増などに対応できなくなること。当該区間は現道があり、計画線はその現道からの拡幅にすぎず、私権の制限をかける範囲が極めて限定的であること、などの理由から、今回見送ることといたしました。残りの3・4・19号の一部廃止について、千葉県警察本部にて協議を行いました。

8ページをご覧ください。こちらが千葉県警察本部との協議結果となります。3・4・19号の一部廃止について協議を行ったところ、警察本部からのご意見としては、廃止することに反対するものではないとしつつ、将来的に図に示す馬橋駅から国道6号までの19-1区間の整備について協議を受けた場合、十字交差点とするために、国道6号と用地確保済み区間との接続について協力を求める可能性があること。現在市道5-9号から国道6号へは信号機で直進・右左折ともに可能ですが、信号機の移設も含めてその変更が必要となる可能性がある

ること、とのご意見をいただきました。

最後、9ページをご覧ください。7. 検討結果です。関係機関協議の結果を踏まえまして3・4・19号につきましても、今回の廃止を見送ることといたしました。理由といたしましては、19-1区間の都市計画道路としての必要性は依然として高く、国道6号の用地確保済み区間の整備可能性を残しておくことと、地域住民の利便性維持のためでございます。

今後につきましては、定期的実施される予定である次回パーソントリップ調査結果を踏まえ、都市計画道路の見直しについては必要な検討を行っていきたいと考えております。

議案第5号の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。

それではただいまの説明について、ご意見・ご質問はいかがでしょうか。

やめるというものがなくなってしまったので、あまりご意見がなくなってしまったかもしれませんね。実際に変更しないから、都市計画に出てこないんです。

はいどうぞ。

ミール委員

今回は、廃止なしということなんですが、今後また検討するということはあるのでしょうか。もうしばらくは変えないのでしょうか。

中野課長

10年に1回はパーソントリップ調査を実施しますので、その結果を踏まえまして、適宜、検討はずっとしていくことになるかと思えます。

ミール委員

警察から意見があった3・4・19号の方なんですけど、ちょっとよくわからなくて、6号と交差する道路を今後作っていくということだと思うのですが、これがもし廃止されたら、この交差点ができないからということなんですか。

中野課長

19-1の区間があって、当然ここを伸ばすにあたっては、交差点を作るにあたってその先も必要ですと、その場合は事業協力を求める可能性があって、これを廃止してしまうと、協力を求められる中、なかなかその事業が進まない可能性が出てくるので、今回は残しておいたほうがいいという結論です。

ミール委員

ここは用地確保済み区間って書いてありますが、もう市が持っていて、市有地になっているということでしょうか。

中野課長

もう現道がございます。それで、この先 6 号に繋がる緑色の部分の線のところがまだ何もない部分なので、将来的にこの 19-1 の区間が伸びたときに交差点を作るのであれば、ここに道路を作ってつなげるという、そういったことも協力をお願いする可能性があるということを、警察の方から言われています。

ミール委員

わかりました。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

ほかに、ないですか。

次の見直しは、10 年後ですか。

中野課長

ちょっと状況見ながらってことはあります。北千葉道路とかもありますので、その辺の状況を見ながら検討を進めて参ります。

福川会長

はい、それでは、この議題に関しては終わりにしたいと思います。

それでは最後の議題、今の議題とちょっと関係がありますけれども、議案第 6 号、都市計画法第 53 条の運用に係る見直しについての報告をお願いします。

議案第 6 号 都市計画法第 53 条の運用に係る見直しについて（報告）

【説明要旨】 都市計画課 中野課長

引き続きまして都市計画課です。

議案第 6 号、都市計画法第 53 条の運用に係る見直しについて、ご説明させていただきます。

本案件につきましては、都市計画道路などの区域内における建築制限について、近年の国の考え方や近隣自治体の運用状況を踏まえ、本市の運用を見直すも

のです。本日は制度の概要、見直しの背景、具体的な内容、対象外区域の考え方について順にご説明いたします。1枚めくっていただきまして、こちらの目次に沿って説明して参ります。

それでは1ページをご覧ください。初めに1. 都市計画法第53条の建築許可についてです。まず、都市計画法第53条は、都市計画施設や市街地開発事業の区域内に建築物を新築又は増築する場合、将来の都市計画事業に支障が生じないよう、一定の建築制限のもとで許可をする制度となっております。許可の要件といたしましては、左下3に記載しておりますけれども、都市計画法第54条におきまして、申請があった場合に許可しなければならない構造が規定されておきまして、本市では同条の規定に準拠し、木造など容易に除却できる構造で、2階建て以下、地階なしの申請について許可を行っております。この制度は条例ではなく法律の大枠の中で、市が運用を要領で定めており、今回の見直しも要領の改正で対応を行うものとなります。

2ページをご覧ください。2. 市の裁量による建築制限の緩和についてです。都市計画法第53条の建築の許可は、第54条に定める許可の基準を超えるものについても、市の裁量で許可・不許可を判断することが可能となっております。近年は、建築技術の向上や社会情勢の変化を踏まえ、2階建てまでという従来の基準を見直し、3階建てまで認める自治体が増えております。長期未着手となっている路線などにつきましては、適切な見直しを図るべきですが、必要と判断された路線などにつきましても、予算等の制約から、整備の見通しが明確にできないものもごございます。国の資料を見ますと、このような場合に過度な権利制限を避ける目的から、当面の対応として、周辺の土地利用状況等を勘案した上で、市の裁量により建築制限の緩和を行われていることが示されております。

3ページをご覧ください。3. 近隣自治体の緩和状況についてです。近隣自治体を見ますと、千葉市、船橋市、習志野市、あと東京都23区などではすでに3階建てまでの緩和が行われております。また、近隣の自治体では、都市計画事業への影響が大きい区域のみを対象外とする運用を採用しておりまして、本市の見直しもこのような流れを踏まえたものとなります。

4ページをご覧ください。4. 本市における建築制限の緩和についてです。具体的な見直し内容ですが、現行の2階建て以下を3階建て以下へ変更します。あわせて高さ10メートル以下という条件を設けます。主要構造部につきましては、従来通り、地階なし、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造など、容易に除却できる構造を対象とし、将来の事業に支障が生じないよう、容易に除却できるという考え方を維持します。本制度の運用につきましては、令和8年10月を開始予定としております。

5ページをご覧ください。5. 緩和対象外とする区域についてです。緩和につ

きましては、原則として市内全域を対象としますが、例外として、北千葉道路及びそれに接続する一部の都市計画道路につきましては、対象外といたします。これらの路線につきましては、国へ整備促進や、未事業化区間の早期事業化を要望している重要路線であり、将来の事業への影響を避ける必要があるため、現行の基準を維持するものとなります。

最後 6 ページをご覧ください。また、今回、国、県や関係部署に意見照会を行ったところ、千葉県から 1 ヶ所、事業実施につき緩和から外すよう要望があったため、この区間も緩和対象から外すことといたします。

議案第 6 号の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す。

さっきの都市計画道路の見直しとちょっと関連する議案でしたけども、これは結局松戸市が決めることですね。もうすでに 10 月から予定してるということで、都市計画審議会は報告だけということですね。

はい、ではこの件に関して、ご意見ご質問がありましたらお願いします。

ミール委員

この運用の緩和というのは、その権利者を守るというか、本来だったら 3 階建てを建てたかったのにという人が、今まで建てられなかったのを建てられるようにするという、そういう趣旨でよろしいですか。

中野課長

都市計画道路だけではないですけど、事業地は長年私権を制限している状況にございますので、そこら辺もある程度その建築の可能性を増やすために、今回、緩和をするということです。

ミール委員

はい、ありがとうございます。で、その理由としては、道路を今後つくる計画があるからそういう制限があるわけで、道路を造るときには壊さなきゃいけないですよっていうのも含めてってことですね。それを踏まえた上での緩和ですよ。

中野課長

基本的には木造など容易に除却できる構造っていうのが原則になりますので、従来は 2 階建てまでしか建てられなかったものが、建築技術が向上したことに

よって3階建てでも、そういったものができるようになっていきますので、そういったものに対応して緩和するという形になります。

福川会長

よろしいですか。はい、どうぞ。

ミール委員

先ほど会長がおっしゃいましたけど、都市計画道路の見直しが今回なくなっただけということで、逆に言うと、すべての計画を造る方向性なんだということが言われた中で、緩和するというのも若干矛盾するのかなというところがあるのですが、その点はいかがですか。

中野課長

都市計画道路は、いずれも重要な路線なので、長年そのままになってるという状況です。ただ説明で申し上げた通り、予算の制約ですとか、色々な状況下の中で、すぐに着工できない部分がございますので、県や国からは適宜見直しをということを言われていまして、先ほど申し上げた通り、考え方を示しましたけれども、当然これで終わりではなくて継続的に検討した中で、どうするかは考えていきます。一方で、私権の制限をしていますので、これについては、2階建てではなく3階建てまでにして、当然松戸の場合土地が狭いというところもございしますし。そういったところで、ある程度地権者に寄り添ってできるように我々としては実施したいなということで、今回、ご報告させていただいたという流れになります。

ミール委員

すみません、最後ですが、そのように緩和したときに、例えば不動産屋さんが、この土地は、都市計画道路の計画があるんだけど、緩和されたんで、道路も当分やりませんからみたいな、こういう説明をするのか、どういう説明になるんですかね。

中野課長

都市計画決定されてるというのは事実なので、それは多分不動産会社としてちゃんと説明した中で販売されるのかなと思います。過去もそうでしたし、これからもそうだと思います。やらない可能性があるかもしれませんがなんていうことは多分、言わないかなとは思っています。

福川会長

はい、他にいかがですか。

多くの自治体が同じことをやっていますからね。

よろしいですか。はい、それでは以上で議案第6号を終了します。

本日の議題は全て終了しました。どうもありがとうございました。