

## 「第140回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和3年4月27日(火)  
14時00分から15時56分まで

2 開催場所 松戸市役所新館7階 大会議室

### 3 出席者

#### (1) 松戸市都市計画審議会委員

##### ①出席委員(13名)

###### ・市議会議員

市川 恵一 城所 正美 杉山 由祥 鈴木 大介 鈴木 智明 増田 薫 ミール 計恵

###### ・学識経験者

金尾 健司 椿 唯司 西村 幸夫 橋本 孝司 福川 裕一

###### ・関係行政機関の職員及び住民の代表

青木 洋

##### ②会議の成立

17名の委員総数のうち13名の出席により成立

#### (2) 事務局及び議案関係課

##### ①事務局

###### ・街づくり部

福田部長、本多審議監

###### ・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、勝間課長補佐、高水課長補佐  
他7名

##### ②議案第1号・議案第2号・議案第3号・議案第4号・議案第5号

###### ・街づくり部

福田部長、本多審議監、林審議監、齋藤審議監

###### ・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、高水課長補佐 他2名

###### ・新拠点整備課

川鍋課長、木原課長補佐、藤村課長補佐、雨宮課長補佐  
他2名

###### ・公園緑地課

布施課長、霜田課長補佐、竹内課長補佐 他2名

##### ③議案第6号

###### ・街づくり部

福田部長、本多審議監

###### ・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、高水課長補佐 他4名

#### (3) 傍聴者

2名

#### 4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号 松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）
- (2) 議案第2号 松戸都市計画高度地区の変更について（事前説明）
- (3) 議案第3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（事前説明）
- (4) 議案第4号 松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）
- (5) 議案第5号 松戸都市計画公園の変更について（事前説明）  
都市計画課、新拠点整備課、公園緑地課
- (6) 議案第6号 松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について
  - ・分野別の方針に対する意見の整理
  - ・地域別の方針について都市計画課

#### 5 議事の経過

- (1) 開催 ..... (14 : 00)
- (2) 市長挨拶 ..... (14 : 03)
- (3) 事務局報告 ..... (14 : 06)  
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 : 09)
- (5) 事務局議題概要説明 ..... (14 : 09)
- (6) 公開の確認 ..... (14 : 12)  
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 ..... (14 : 12)  
傍聴の申出 2名
- (8) 審議開始 ..... (14 : 15)
- (9) 議案第1号から議案第5号 説明 ..... (14 : 16)  
議案第1号「松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）」  
議案第2号「松戸都市計画高度地区の変更について（事前説明）」  
議案第3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（事前説明）」  
議案第4号「松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）」  
議案第5号「松戸都市計画公園の変更について（事前説明）」
- (10) 議案第1号から議案第5号 質疑 ..... (14 : 37)
- (11) 議案第6号 説明 ..... (15 : 21)  
議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について」
  - ・分野別の方針に対する意見の整理
  - ・地域別の方針について
- (12) 議案第6号 質疑 ..... (15 : 35)
- (13) 閉会（議長 福川会長） ..... (15 : 56)

#### 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
- ・議案参考資料

## 7 議 事 概 要

議案第1号 松戸都市計画用途地域の変更について（事前説明）

議案第2号 松戸都市計画高度地区の変更について（事前説明）

議案第3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（事前説明）

議案第4号 松戸都市計画駐車場整備地区の変更について（事前説明）

議案第5号 松戸都市計画公園の変更について（事前説明）

### 【説明要旨】

#### 都市計画課 湯浅課長

都市計画課、新拠点整備課、公園緑地課より新拠点ゾーン整備事業に伴う都市計画決定、変更について、議案第1号から第5号まで関連がございますので、一括して資料のご説明を致します。説明は着座にて行わせて頂きます。失礼致します。

今回の審議会におきましては、都市計画決定手続きを進めるにあたって、事前の説明となります。最終審議につきましては、今年秋頃に開催致します審議会にて、ご審議いただく予定でありますことを申し添えさせていただきます。

それでは、最初に新拠点ゾーン整備事業の概要について、担当課であります新拠点整備課よりご説明致します。

#### 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課長の川鍋でございます。よろしくお願い致します。

まずはじめに、新拠点ゾーン整備事業の経緯と概要をご説明させていただきます。新拠点ゾーンは、右の図のとおり、松戸駅東口に近接する相模台の台地部にございます。

経緯としまして、平成23年12月に財務省が相模台住宅をはじめとする公務員宿舎の廃止を決定しました。この決定を踏まえ、平成27年6月に本市が松戸駅周辺まちづくり基本構想を策定致しました。この基本構想において、はじめて、相模台の台地部を新拠点ゾーンと位置づけました。

平成28年6月に本市は、財務省関東財務局と基本構想の実現、国有財産の有効活用の為、検討の前提とする事項及び相互に実施する事項について確認することを目的とした、松戸駅周辺新拠点ゾーンの土地利用検討に関する覚書を交換致しました。

平成29年12月には、内閣府が本市を都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域とする都市再生緊急整備地域候補地域に設定致しました。現在、4月2日付で松戸駅周辺の約50haについて指定を目指すべく、申出を内閣府に提出したところでございます。

平成30年3月に、本市が新拠点ゾーンの魅力を最大限に引き出すための基本方針を示すことを目的とした新拠点ゾーン整備基本構想を策定し、これを踏まえ、令和3年1月に新拠点ゾーン整備基本計画を策定致しました。

それでは3ページ目をご覧ください。こちらは、新拠点ゾーン整備基本計画において新拠点ゾーンに求められる機能と空間形成をお示したものでございます。新拠点ゾーンに求められる機能と空間を3つの場として形成致します。

北側のゾーンは多様な暮らしを充実させる機能を「試みの場」として展開します。中央のゾ

ーンはみどりを豊かに生かす機能を「オープンな場」として展開します。南側のゾーンは暮らしの安全・安心を支える機能を「支える場」として展開します。新拠点ゾーン全体では、個々がそれぞれに求められる機能を体現する場としながらも、相互に補完し合える空間形成に取り組めます。

4 ページ目をご覧ください。今回、都市計画審議会へ付議する目的及び内容についてご説明させていただきます。

新拠点ゾーンに求められる機能及び空間を形成するためには、約6haの土地を整序する必要があります。そのための手法として土地区画整理事業を実施致します。土地区画整理事業に伴い、土地利用計画に併せて、用途地域及び公園の都市計画変更を行います。都市計画変更の要旨につきましては、後程、都市計画課よりご説明がございましたが、用途地域は新拠点ゾーンに求められる機能及び空間を形成するため、第二種住居地域から商業地域に変更します。商業地域に変更したことに伴い、高度地区、防火地域、駐車場整備地区も併せて変更となります。

公園の都市計画変更につきましても、後程、公園緑地課よりご説明がありますが、土地区画整理事業に伴い、新拠点ゾーンのオープンスペースを適切に再配置するため、松戸中央公園、相模台公園の区域を変更します。また、新拠点ゾーンの区域外でございますが、戸定が丘歴史公園の区域も併せて変更します。

5 ページ目をご覧ください。続きまして、相模台地区の特長と課題についてご説明致します。

まず、赤枠で示された地区全体の特長としましては、台地でありますことから地盤の安定した洪積層で構成され、地震や洪水発生時にも災害対応が可能でございます。また、本地区の周辺は、聖徳大学や相模台小学校、松戸第一中学校等、教育施設が集積しております。

次に、緑色でお示した松戸中央公園、相模台公園につきましては、松戸駅近傍でありながら豊富な緑を有しております。その一方で課題でございますが、南側の相模台公園につきましては、アクセス手段が急な階段のみと限られており、ゆったりできる空間がなく、視認性に問題がございます。

次に、青色でお示した箇所につきましては、国家公務員宿舎や旧法務省合同庁舎が現存しており、活用されていない状態となっております。

最後に、黄色の市道主2-68号につきましては、現在一方通行であり、歩道が急こう配となっているため、安全性やアクセス性に課題がございます。これら課題を解決する為、土地区画整理事業を行うものでございます。

6 ページ目をご覧ください。こちらが、土地区画整理事業に伴う土地利用計画、公共施設整備の配置をお示したものでございます。

黄緑色で示した箇所が公園、ピンクで示した箇所は宅地として建築物が立つエリア、濃い緑色で示した箇所も宅地となりますが、公園と一体化した活用を行うエリアです。新拠点ゾーン整備基本計画で定められた、公園と宅地の境界にとらわれない垣根のない空間とすることで広がりを持たせるよう、新拠点ゾーンが持つ可能性を最大限生かせる空間形成を目指します。

道路につきましては、拡幅することで歩道幅員を確保し、主2-68号につきましては、一方通行を相互通行に致します。

公園につきましては、再編を市民とともに検討していきたいと考えております。以上が新拠点整備事業の概要についてのご説明でございます。

7 ページ以降、新拠点整備に係る都市計画の変更につきまして、都市計画課及び公園緑地課よりご説明させていただきます。

8 ページ、変更する都市計画の種類について、でございます。新拠点ゾーンの土地利用計画に併せて、土地利用関係といたしまして、用途地域、高度地区、防火地域、駐車場整備地区の変更が生じます。また、都市施設といたしまして、公園の変更が生じます。

9 ページお願いします。市内の各都市計画の指定状況について、でございます。こちらの都市計画図にお示ししているとおり、駅周辺には商業系の用途地域、その後背部には住居系の用途地域が指定されております。今回の地域地区の変更につきましては、松戸駅東側の相模台地区におきまして行うものとなります。

10 ページ、当該地区の都市計画の現況について、でございます。図において、青枠で囲んでいるエリアが変更を行う箇所となります。

現在の用途地域といたしましては、第二種住居地域の指定がされております。また、高度地区は第二種住居地域において一般的に指定しております、第一種高度地区の指定がされております。高度地区とは、北側隣地境界線に係る斜線規制型の高さに関する規定となります。なお、主に商業系用途において指定している防火、準防火地域の指定につきましては、現状されておられません。

11 ページ、駐車場整備地区の指定状況について、でございます。

交通結節点である松戸駅、新松戸駅、八柱駅、東松戸駅、それぞれ周辺の4か所で、合計約108haの駐車場整備地区が指定されております。右側の図は、松戸駅周辺の拡大図となりまして、赤線で囲まれたエリアが駐車場整備地区となります。青線で囲まれた箇所が、今回追加を予定している箇所となります。

12 ページ、用途地域、高度地区及び防火地域の変更案と理由について、でございます。

まず、用途地域につきましては、第二種住居地域から商業地域へ変更を予定しております。基本は、新拠点ゾーンで予定されている土地区画整理事業区域に併せて変更することとなりますが、変更後の用途地域の成形を図るため、影響範囲も考慮して変更することとなります。

高度地区につきましては、現状、第一種高度地区が指定されておりますが、用途地域の変更に伴い、商業地域に変更となる箇所の高度地区の都市計画変更を行うものとなります。

防火地域につきましても、商業地域への用途地域の変更に伴いまして、新たに商業地域の指定をする箇所につきまして、指定するものとなります。変更理由につきましては、下段に記載の通りでございます。

13 ページ、駐車場整備地区の変更案と理由について、でございます。

駐車場整備地区につきましても、周辺の指定状況と整合を図り、用途地域の変更に伴いまして、商業地域となるエリアを追加するものとなります。変更理由といたしましては、下段に記載している理由の通りでございます。

なお、この変更に伴い、駐車場整備地区の面積や位置を示す松戸市における駐車施設整備に関する基本計画につきましても変更が生じますことから、並行して計画の修正を進めて参ります。

以上が、新拠点ゾーンにおける土地区画整理事業に関連する都市計画変更のうち、土地利用関係についてのご説明となります。

公園緑地課長の布施でございます。

14ページをご覧ください。公園緑地課より都市計画公園の変更についてご説明致します。今回の変更は、松戸中央公園、相模台公園、戸定が丘歴史公園の3公園の区域変更でございます。

まず、松戸中央公園の変更案と理由についてご説明致します。

松戸中央公園は、今から50年以上前の昭和41年に開園し、松戸駅から徒歩約10分と交通利便性の高い市街地に位置する近隣公園として、市民の憩いやレクリエーションの拠点として利用に供されております。

開設当時、松戸市の人口は約17万人程でしたが、高度経済成長期に常磐線が複々線化し、千代田線の相互乗り入れが開始され、併せて学校や市民センター等の公共施設、大型商業施設やマンション等の建設により、人口は当時の約3倍に増加し、松戸駅周辺の街並みは大きく変化致しました。このような時代背景を踏まえ、今後も更に多くの市民に親しまれ、利用される場とするために、周辺環境やニーズの変化等を十分に考慮する必要があります。

当該都市公園と、後程ご説明する相模台公園は、新拠点ゾーンの整備に伴う土地区画整理区域に含まれており、当該まちづくりの事業効果を最大化するためには、このまちづくりの計画において都市公園のみならず、事業により創出される公共施設空地等の様々な広場、歩道や緑地等のオープンスペースを、全体計画の中で適切に再配置し、連坦させることが必要と考えております。

以上の理由から、松戸中央公園の再整備に伴い、図のように区域を変更するものでございます。

15ページをご覧ください。次に、松戸中央公園の整備方針でございます。

本公園は避難場所に指定されており、大規模災害発生時には多くの方々の一時避難の場となることから、広場を確保致します。また、災害時も使用可能なトイレ等の防災機能の充実を図ります。この広場は平時においては、賑わい創出の場になると考えております。園内には豊かな緑を象徴するヒマラヤスギやイチョウ等の大木等の貴重な緑がありますが、樹種や大きさ、健全度等を調査した上で、そのままの位置、または移植により、可能な限り保全致します。また、園内には旧陸軍工兵学校の正門門柱等の市指定の文化財があり、これらの保全に努めて参ります。

さらに、芝生広場やベンチ等を整備し、遊び、くつろぎ、仕事等、さまざまな利用に対応できるように近隣公園としての機能向上を図り、皆様に愛される公園を目指して参ります。

以上、ご説明しました整備方針を踏まえ、市民意見をワークショップ等により伺いながら整備計画を策定して参ります。

16ページをご覧ください。今回、公園区域から外れる松戸中央公園の北側保留地につきましては、公園と一体化した整備を行いたいと考えております。公園区域外になるメリットと致しましては、都市公園法の建蔽率に縛られない施設建設が可能となると共に、法令によって限定された公園施設と占用施設以外の施設を導入し、より柔軟な活用が可能となることが挙げられます。都市公園の通常の建蔽率は2%以内となっており、売店、飲食店等の便益施設や市民会館等を設置する場合、トイレ等、必要不可欠な施設との合算で2%以内、特例的に認められている図書館等の教養施設も、プラス10%といった上限があります。

また、本公園は国有地を無償で借り受けて設置していることから、地域活性化に向けた多様な利活用には一定の制限がかかって参りますし、地下駐車場等、地域施設の占用行為は困難で

ございます。

これらのことから、公園の北側保留地につきましては、公園と一体となって敷地を最大限有効に活用することで、新拠点ゾーンの各施設をつなぐ自由な発想による利活用や施設展開を可能とし、地域に賑わいをもたらすエリアと致します。市民意見を伺いながら策定する整備計画においては、建築規模の配慮や既存の樹木の保全や活用にも努めて参ります。

17ページをご覧ください。続きまして、相模台公園の変更案と理由でございます。

現況の相模台公園は、昭和31年に開設された桜の名所となっている街区公園ですが、斜面と樹林地により周囲から隔絶された空間となっており、防犯上の問題等があります。また、公園にアクセスするためには、長い階段を登らなければならず、バリアフリーの問題もあり、限られた方のご利用に留まっています。

こうしたことから、土地区画整理事業の実施に併せ、松戸中央公園や公共公益施設との連携・相互利用により、多くの方が利用できる、開かれた空間とすることで既存ストックの有効活用を図ります。

以上の理由から、相模台公園の再整備に伴いまして、図のように区域を変更するものです。

18ページをご覧ください。相模台公園の整備方針でございます。

相模台公園の北側部分につきましては、一部公園区域外となり、公共公益施設の敷地の一部となります。この部分は、傾斜地となっており桜の木が数本ございますが、公共公益施設の敷地内緑化として保全を図っていきたいと考えております。公園と公共公益施設の間には柵等は設置しないことで、両施設の敷地が一体化し、従前より公園が広がったように見せることができると考えております。

さらに、公園内または公共公益施設内にエレベーター等の昇降設備を設置し、公園のバリアフリー化を図りたいと考えております。また、公共公益施設内の緑化部分に、相模台公園と松戸中央公園を繋ぐ園路を整備し、2つの公園を一体化させ、相模台公園の利用増進を図っていきたいと考えております。

19ページをご覧ください。次に、戸定が丘歴史公園の変更案と理由でございます。

本件は、新拠点ゾーン整備とは別の事業となっておりますが、松戸駅近傍に位置する施設として新拠点ゾーンと共に、駅周辺の活性化に向けた機能を担うこととなります。

戸定が丘歴史公園は、図Bの（仮称）戸定フォーラム用地と、図Cの福島県寮跡地を公園用地として確保し公園の拡張を図るとともに、自然環境と文化財を一体とした整備を行い、文化性、都市環境と都市景観の向上を図り、都市部に潤いを与える場とするため、本件の通り変更するものでございます。

20ページをご覧ください。次に、戸定が丘歴史公園の経緯でございます。

本公園は平成3年11月に、面積2.3haにて開園致しております。その後、平成18年7月に、公園内の旧徳川家松戸戸定邸が国の重要文化財（建造物）に指定され、平成19年2月に、日本の歴史公園100選に選定、平成21年10月には、天皇皇后両陛下の行幸啓がございました。

そして、今回の都市計画決定変更の箇所である、旧福島県学生寮用地0.25haを平成25年3月に、また（仮称）戸定フォーラム用地0.48haを平成28年10月に取得しております。その間の平成27年3月には旧徳川昭武庭園、戸定邸庭園が国の名勝に指定されております。平成30年3月には、旧福島県学生寮用地を含めた戸定邸庭園復元工事が竣工し、平成30年7月には、旧戸定フォーラム用地を整備する戸定が丘歴史公園拡充工事が竣工してお

ります。これらの区域変更は、新たに取得したエリアと都市計画区域の整合を図るものです。公園緑地課の説明としては以上となります。

### 都市計画課 湯浅課長

最後に今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。

千葉県との事前協議と並行致しまして、本日の審議会において事業に伴う都市計画変更の事前説明をさせていただきました。今後、土地区画整理事業の事業化に向けた手続きの進捗に併せて、案の概要や案の縦覧を行いまして、今年の10月から11月に予定しております都市計画審議会にて、最終審議して頂く予定としております。

以上、議案第1号から議案第5号までの説明と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。それでは、ただ今の説明についてご意見ご質問ありましたら、どうぞよろしくお願ひします。

### ミール委員

日本共産党のミール計恵です。まず質問をさせていただきたいと思ひます。

新拠点ゾーンの計画ですけれども、3ページのところに新拠点ゾーンに求められる機能と空間形成ということで、北側のゾーン、中央のゾーン、南側のゾーンということで大まかに決められており、その中に何が入るかというのは、検討を進めていくといったことになっていますよね。南側のゾーンというのは、公共公益施設とありますけれども、これはどのようなものをイメージしているのか。市役所の移転、建て替えの予算が3月議会で削除されたにも関わらず、これをこういうふうに進めていく、土地区画整理事業を進めていく、中身が何かわからないけれども土地区画整理事業を進めていくというやり方がいいのかどうか。計画ありきで進められているというふうに感じるのですが、そのあたりはどうなのでしょう。

### 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課でございます。3ページに記載の通り、南側のゾーンにつきましては、暮らしの安全安心を支える場として展開しておりますが、今回この事業を実施する目的でございますが、先程、課題の中でご説明しましたが、松戸駅近傍の優良な土地の中に相模台宿舎のように廃墟となっている建物があったり、また、中央公園は避難所として指定されておりますが、S字道路は非常に急勾配で歩道も歩きづらいといった状況となっております。そのようなことで、現在、上位計画の中でも松戸駅周辺の街づくりについてはワークショップ等で検討させていただきました。現在、松戸駅周辺は機能の更新をしなければならない時期となっておりますので、この時期に、この事業を実施することで、松戸駅のみならず松戸市を牽引するまちづくり、商業の拠点として整備したいと考えております。

### ミール委員

ありがとうございます。課題があるということは、私もわかります。国有地が財務省の官舎の跡地であることや法務省法務局の跡地が残っている、それを何とかしたい。あと、S字道路も一方通行であり、急勾配になっているというのもわかるのですが、その中身がまだ決まって



いない。まして、前回の3月議会からもストップされている公益施設を前提として、こういった計画を進めていくことが本当に良いのだろうか、大丈夫なのだろうか。松戸駅周辺のまちづくりが、松戸市全体を牽引していくとおっしゃいましたが、本当にそうなるのかといったところも、何の根拠もないといえますか、あまり具体的な根拠は、福田部長にも一般質問で質問しましたが、イメージを、ブランドを作っていくのだということは、わかるようでわからないような、根拠があまりわからなかったです。かなりの金額を投入して、この計画を進めていくということが、本当に大丈夫なのだろうかと思っています。

## 福川会長

どうもありがとうございました。他の委員の方、今の議論に関して発言があるようでしたら、よろしくをお願いします。

## 増田委員

増田です。よろしくをお願いします。高度地区と用途地域の変更を、絶対に今のこの段階でしなければならない理由がよくわからなくて。土地区画整理事業については議会で通りましたから、区画整理事業の整備は進めるのであろうとは思いますが、用途地域の変更をすることは建てられる建物がどんなボリュームができるのかということを考えて変えていかないと、例えば新松戸駅の土地区画整理事業もそうだったかと思いますが、用途地域を変更して高度地区の上限を上げておかないと、大きな建物が建てられないからという理由だったのですが、今回は、道路の整備等は進めるのでしようけれども、用途地域の変更を、現段階で、なぜしなければならないのかというのがよくわからなくて、もう一度お願いしたいです。

## 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課です。令和3年1月に新拠点ゾーン基本計画を策定し、新拠点ゾーンに求められる機能と空間形成として、先程もご説明させて頂きましたが、3つの空間を定めました。これらを形成するためには、約6haの土地を整序する必要があり、そのための手法として今回、土地区画整理事業を実施致します。その土地利用計画に併せた形で、土地区画変更を行うため、事業認可の手続きと同時並行で、都市計画変更も併せてやらせていただく形になります。

## 福川会長

はい。他の委員の方、どうぞご発言下さい。

## 杉山委員

杉山です。よろしくをお願いします。議会の議論の再現みたいな話になりそうなので、民間の委員もいらっしゃるので、3月議会の話の整理をしたいと思うのですが、今出てきている新拠点ゾーンですが、行政執行部側としては第一段階として土地区画整理事業を行い、第2段階として市役所の移転を行いたいというのが公式な部分で、絵ができていくところです。そして、この新拠点ゾーンというのは先の第3段階部分、今の案でいうところの北側のゾーンの部分までを含めて整備をしていきたいというのが、新拠点ゾーンというふうに我々は認識しています。その中において、そもそも3月の議会で問題となったのが、市役所の配置案については、もう少し慎重に検討した方がいいのではないかとというのが、多数意見でありました。その一方で、

我々は修正案を出したという立場にありますので、新拠点ゾーン自体をどう見るのかということと、市役所の移転をどう見るのかをということに分けて考えて修正案を出して、市役所の方はもっと慎重に議論しましょうと。多数意見の結果としては、新拠点ゾーンの土地区画整理事業は認めていきましょう、というところまでが共有できたところですが。共産党はどちらとも反対しましたが。会議の中でも、新拠点ゾーンに対する見方というのは、実は賛成した人の中でも色々な見方があると思っています。その中でも、全員が一番疑問に思っていたのが、北側ゾーンといわれているけれど、ここで何をやるのかということが全くもって何も示されていない。先程の答弁の中では、いわゆる松戸の顔として商業の拠点にしていきたいというところが、おそらくみなさんが北側ゾーンで実現したいものだと思っています。ところが、その絵が全く出てきていない中で、まず初めに用途地域の変更を求められるということになると、そもそもそれが変更された後にはノーと言えなくなるのではないかと。それならば、最終案として示された新拠点ゾーンの整備計画は、きちんと北側ゾーンの姿まで見せた上で、我々に審査をお願いすべきではないかというところは、ほとんどの議会のメンバーも共有していると思います。なので、今回は事前説明ですが、皆さんが決めていくにあたっては、私は北側ゾーンの姿というものも、議会と都市計画審議会にきちんと示すべきだと思っています。議会だけではなくて、都市計画審議会の皆さんにも示すべきではないかと思っています。まず、北側ゾーンの詳細はいつ出てくるのか、教えて頂きたい。そこから細かい議論に入っていきたいと思っています。

### 福川会長

3ページの3つの輪がありまして、その一番上に北側ゾーンについて記載してありますが、この記述だけでは不十分であると、あるいは違っているということですか。

### 杉山委員

例えば、用途地域の変更の中で、公園を狭めて保留地を松戸市が取得すると。その保留地部分については、公園用地として北側ゾーンと一体的な整備をしていきたい。それは北側の用地を活用するために必要なものだというご説明でした。ですが、なんのために保留地を持ってまで行うのか。公園的利用として保留地を持つということは、処分できない保留地ってことですよ。道路用地のようなものです。これを処分できない、将来的に処分するのかわかからないですけども。北側の絵が見えない中で、北側と一体的に利用するために必要なのですと言われた時に、果たして納得できるのかという部分が、まず1点あります。

### 福川会長

他に質問や補足説明等がありますか。

### ミール委員

今の杉山委員の意見で、私もそこは疑問に思ったのですが、私が説明を受けた時の感じは、その真ん中のゾーンである保留地の部分と公園が、一体となったような活用をしていくというような説明でした。その説明の中では、保留地に施設というのがありますが、例えばカフェや美術ギャラリー等になると説明があったのですが、ただ一方で北側ゾーンにも美術ギャラリー等という記載がされていたので、一体ここは、どのような施設がくるのだろうか。しかも公園を3割も削るわけです。緑を活かしていくといいながらですね。この真ん中の部分だけで

3割も減らした上で、どのような施設が来るのかわからないということは、私はすごくここは問題だなと思いました。杉山委員とは視点が違うかもしれないですけども、全然決まっていない、上にも美術館と言いながら、下にも美術館というところも、不明確だなというふうに思いました。

#### 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課でございます。これまでも第3段階につきましては、民間事業者のアイデアやノウハウ、資金力を活用し、本市の財源状況も踏まえて、最も経済的・効率的な事業手法を検討して参りますとお答えさせていただきました。まずは、土地区画整理事業を実施した上で、この用地を国から市が取得することが重要だと考えております。その上で、民間事業者と正式な協議の場に立てると思っております。併せて、先程の公園の関係でございますが、将来的に必要なであれば地区計画のようなものを立てて、土地利用に関しましては、公園いっぱい建物を造るようなことがないよう、その辺は先程からご説明しているとおりに、この真ん中のオープンな場は北側と南側を繋ぐ大事な場でございますので、その辺は市の計画が整備に繋がるようにしていきたいと考えております。

#### 杉山委員

その話になるとですね、要するにどっちが先か、卵が先か鶏が先かみたいな話になりまして、用途地域を変える意味とか、公園の設定の範囲を狭めるということは、あくまでも新拠点の中の北側ゾーンとの整合として、皆さんがやりたいというお話をされているのです。そうでしたら、そこもきちんとお示した方がいいのではないのでしょうかということを行っているわけです。例えば先程お話した、新拠点ゾーンの整備に賛成した人の中にも色々な考え方がありますといった中で、賛成している方も多くいらっしゃいます。けれども、賛成した側にしても、やっぱりその像が見えなかったり、核になるものがわからなければ、なんのために今ここで用途変更するのかということに対して、責任を共有してあげられないということになってしまいうわけだから、北側ゾーンの計画も早急に示すべきなのではないかとお話しているのです。今のお話の中で言えば、先程のご説明の中で言えば、なぜここに保留地を設定して、公園の用地を狭めるのかという話をした時には、現在の松戸中央公園は、国有地であって、その国有地の上に、松戸市が借りて公園を作っているものであり、現在、用途の制限がある。なので、その制限を外すために保留地を設定するという説明でした。だとするのであれば、選択肢としては、公園部分の国有地も購入するという選択肢もあるわけですよ、自由に使いたいのであれば。しかもあえて商業地域という用途地域を設定するわけです。であれば、公園部分の上の容積率、商業地域にしておく必要があるのか。むしろそれを有効活用するのであれば、先程言った購入といったのも選択肢なのではないかというのを、内部でどう検討したのかというのを教えて貰いたいと思っています。

#### 新拠点整備課 川鍋課長

繰り返しになって申し訳ございませんが、今回の土地区画整理事業を実施した場合は、中央公園の一部を保留地として市が取得できますので、その辺は有用な手段だと考えております。やはり、市が公園を取得する目的というのは、都市公園法や国の制約にとらわれない整備が可能になるため、市が保留地を戦略的に取得することが優良なことだと考えております。

## 杉山委員

その戦略の先に絵があるのであれば、きちんと見せてくださいと言っているだけで、僕は反対もしていないのですよ。先程の説明の中だと、カフェを作るくらいだったら、今の都市公園法の中でも可能なのですよ。要するに、みなさんは地下活用がしたいから保留地を設定したいというお話でしたよね。保留地の設定を今の財務省の官舎跡地にしてしまうと、補償金が発生してしまう。どこに設定したらどういうふうなマイナスがあったから、諦めましたというのを教えて下さいという話をしているのです。

## 新拠点整備課 川鍋課長

杉山委員からご説明がありました通り、保留地の位置については色々これまで検討がありました。北側の換地部分には旧官舎、南側にも旧法務局がございます。そこを保留地にしてしまうと、補償費が事業費として取られてしまいますので、市が頂く保留地の部分の面積が少なくなってしまうという事業スキームもございますが、市としては中央のゾーンというのは、何度も繰り返しになり申し訳ございませんが、北と南を繋ぐ大事な位置になりますので、そこを有効的に利用することで、より新拠点ゾーンが魅力ある街づくりに繋がると考えております。

## 杉山委員

まさに繰り返しになってしまうのですが、北側と南側が有効的に活用されて魅力あるという説明だが、北側の絵が見えないので、我々には魅力的に映っていないと言っているだけの話ですから、きちんとそこをお示しして頂かないと全体のイメージが掴めませんよということです。

## 福川会長

この議論は、議会でも散々されているわけですね。  
どうでしょう、他の方、どうぞご発言ください。

## 杉山委員

都市計画部門の細かい話になってしまうのですが、今の話は一旦置いておいて、手法的な問題についてお伺いしたいのですけれど、用途地域の変更が、松戸市側から見ると購入する土地の用途地域の変更をされるのですけれども、この購入というのは、国から買い入れの金額にどのような影響があるのか。これは、用途地域の変更をしてからじゃないと購入することができないのかというところを教えてください。先程少し触れましたけれど、公園用地の購入というのも、制限が多い中でしたら、購入するという選択肢もあるのではないかと考えているのですけれども、全体を購入するとなると負担になるから難しいというのは了解しました。了解はしていないけれど。あと、駅前の一等地に商業地域を設定するわけですから、その容積率や土地利用の部分については、最大限活用するということが新拠点ゾーンの大きな利活用の幅を広げることになると思うのですけれども、公園部分の容積率を隣地に移転することとか、有効活用する手法とかあれば教えてください。

処分できない保留地というものが、計画の中の松戸市の収入の37億円という保留地の金額が出ていますが、新たに設定する公園として利用する土地の部分も、その37億円の中に入っているのかどうか。プラスマイナスでいうと、プラスとしてお金を見込もうとしているわ

けなのですけれども、処分できないものは道路用地と一緒にですから、これをプラスとして見込んだときに、果たしてそれが正しいことなのかどうか。

### 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課です。まず、公園部分の容積率の関係でございますが、北側の換地部分と一体的な利用をするということであれば、容積率の有効利用は、杉山委員がおっしゃったとおり、できるものと考えております。ただ、それは何度も同じ説明で申し訳ございませんが、現時点で計画が示されておられませんので、そういった手法もできるということなのです。

それと37億円の関係ですが、松戸市の方で事業費分の保留地の取得はできますが、活用することも同等の価値が得られると考えております。

用途地域の変更につきましては、土地区画整理事業によって増進された土地の価格部分を、保留地として市が取得できますので、必要なことだと考えております。松戸市が取得することに、事業効果があるものと考えております。

### 福川会長

基本的に、まずは松戸の駅前を何とかしたいというのは、あらゆる人の願いだということを前提にして、市役所を移転するかどうかはまだ決まっていない。とはいえ、ここは国有地があったりして処分の手続き等を含めて、非常に込みいった流れが必要で、そのために土地区画整理事業という手法を選んだわけですが、その前提として、都市計画の変更が必要になるということによって現在に至っていると思います。今日は事前説明でありますので、決めるわけではないのですが、この際、他の方で疑問や質問がありましたら、お出し頂きたいと思います。

### 城所委員

城所です。お世話になります。今新型コロナウイルスが感染拡大しておりまして、そういう意味では都市空間というのは非常に課題となっております。色々な議論の中でも、公園を中心とした空間を都市計画に盛り込むようなアプローチが必要になるという議論がされております。新拠点ゾーンの北側ゾーン、中央ゾーン、南側ゾーンですが、私としては新型コロナウイルス感染拡大の時代に合ったようなものだと思っております。様々なオープンスペースといったものを考えて、今後の都市構造の中に組み込んで頂きたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。どのようなものができるかは今後の課題となると思いますが、そのような気持ちで行って頂きたいと思っております。よろしくお願い致します。以上です。

### 福川会長

ありがとうございました。他にいかがですか。

### 増田委員

増田です。6ページの北側の道路のところですが、ヨーカドーの後ろに回っている道路を外側に回すような計画になっていますが、今ヨーカドーの5階から出入りできるようになっているところは使わなくなるイメージになるのですか。先のことを言ってもあれかなと思ったのですが、使われ方がいまいち想像ができなかったもので、それが一つです。

それから、18ページの相模台公園の整備方針のところ、中央公園と相模台公園を緩やか

に繋ぐ、接続するといった説明があったのですけれども、それは高低差はどれくらいあるのでしょうか。

それから、相模台公園のどこをグランドラインにするかによるのですが、坂の下からどれくらいの高さにあるかといったことは、どこかでわかるのでしょうか。要するに、中央公園と相模台公園を緩やかに繋ぐといっても、結構な高低差があるのではと思ったのです。どんなイメージになりますか。教えて欲しいです。

## 福川会長

1つ目からお願いします。

## 新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課です。まず、6ページの区画道路の取り付け方ですが、先程から申し上げている通り、北側のゾーンと真ん中の保留地を一体的な利用を想定しているのです。今回、土地区画整理事業に伴って区画道路を右からふるような形になっています。なぜここまで伸びているかといいますと、大学の建物がこの先にございまして、ここに道路をつけないと接道が確保できなくなってしまうので、こちら側から道路をふるように整備をする形になっております。商業施設からの出入口については、隣接事業者と協議する予定です。

## 公園緑地課 布施課長

公園緑地課からお答えします。相模台公園と中央公園の高低差については、海拔約20m前後で、両方の敷地がございまして、ですので、およそ2m以内程度の高低差となっております。但し、相模台公園と中央公園の間には崖が存在していますので、一回、下りて上るという現在の状況でございまして、以上です。

## 福川会長

18ページの図では、道路に橋を架けて両方を結ぶ。結ぶゾーンはほぼ平坦であるということによろしいですか。

## 公園緑地課 布施課長

福川会長がおっしゃられた通りでございまして。

## 増田委員

口で言われればそうなのだけれども、平面図ばかりで分かりにくいなと思ったのですよね。元々、この相模台公園は結構上っていて、この先が平坦になるから使われるということかと思いますが、高い方から来る人の場合は、ということだと思っておりますよね。下の方から上る人は結局、上るわけだから。

## 福川会長

それはしょうがないのではないですかね。エレベーターとかの話も聞こえてきますが。

最初のご質問の道路の取り付け方についてですが、駅と北側ゾーンの話は中々整わないようですけれども、なんとか直結したいというのがあって、市の方から言うと、そっちに道路が無

いから、ぐるっと回っていると私は認識しております。

### 増田委員

道路については、接道が必要なのはわかるのです。今の商業施設からの出入口がどうなるのか。あそこはとても便利で、利用している人も多いのではないかなと思って聞いたのですが。

それから相模台公園のことはわかりましたけれども、見通しがあまり良くないということはよく考えてもらいたいです。以上です。

### 福川会長

議論が長引きましたね。事前説明とはいえ、少々疑問が残っていますが、難しいですね。

保留地をどこにとるか、商業施設については相手もあることなので、いくらこちらが商業施設を作りたいといっても、相手がこななければできないわけです。戦略も色々あるし、非常に複雑ですごくわかりにくい構図になっているので、手順を上手にやらないといけないと思います。

あと1つくらい質問を受けて、今日は事前説明なので議論を終わりにしたいと思います。

### 杉山委員

1号から4号までの部分のうちの、北側ゾーンの話を手前からさせて頂いているのですが、今回新拠点ゾーンの設定区域の一番北側の部分のところ、10ページに、今回は変更箇所として青く変更する箇所が書かれているが、一番北側にはみ出た部分。地形から言うと、一番北側の官舎の下側までの部分までが変更箇所となっているのです。ところが、新拠点ゾーンの設定地域というのは、そのみ出た部分が入っていないのですけれども、これは将来的にここも指定するという前提があって、このようになっているのでしょうか。私としては、現地に行くとわかるのですが、非常に古い家が建っていて道も狭くて、北側のアプローチとしては階段を上がっていくことになるのですが、そこも景観があまり良くないから、どうせやるのであれば一体としてやるべきなのではないかと思っているのですが、そういった再指定、例えば手前の商業施設を含めた今後の新拠点ゾーンの設定等はあるのか。

最後に5号の戸定が丘歴史公園の指定の部分なのですが、19ページのBとCのホワイト部分を新たに指定してしまうということですが、Cの部分は元福島県学生寮ということで、既に公園の一部として利活用されていて、これは理解ができます。Bの部分は、かつて松戸市の土地開発公社が取得をして、紆余曲折あり、今は戸定が丘歴史公園の駐車場として利用されているのが現状です。現状に変更が無いのに、公園の指定はしましようということだと思っているのですが、逆にBの部分を公園に指定してしまうことで、将来的な利活用の幅を狭めてしまうのではないかと心配しております。これから先、何かに利活用したい時に、公園に指定しない方が利活用の選択肢があるのではないかと思うのですが、あえて指定する理由を教えてください。

### 福川会長

1つ目の質問は10ページの図で飛び出しているところが、5ページの航空写真で見ると設定区域から外れているというところですね。

新拠点整備課 川鍋課長

新拠点整備課です。相模台の土地区画整理事業を行う上で、ここを商業地域に変更すると商業地域と近隣商業地域の間には第二種住居地域の土地が、商業施設を挟んで北と南に、南にも一部ございますが、どうしても第二種住居地域として残ってしまいますので、土地区画整理事業の事業区域には入れませんが、将来の計画を見越して、この計画に併せて第二種住居地域から商業地域に変更致します。入れる、入れないにつきましては、権利者一人の個人施行で行う予定のため、現在の事業区域内で進めて行きたいと考えております。

### 公園緑地課 布施課長

5号議案の戸定が丘歴史公園につきましては、資料の20ページをご覧ください。これまでの変遷や経緯をまとめてございますが、平成30年3月にBのゾーンとCのゾーンにつきましては、それぞれ整備を行っています。この整備手法として、都市公園事業という整備手法で用地の取得並びに整備を行っておりますので、このエリア自体が、既に都市公園として国の補助金等を活用して、整備を進めているという背景がございます。

また、戸定邸復元工事によって、かつて見られていた徳川昭武様が住んでいらっしゃった頃の戸定邸の庭園が完全に復元したことによって、国の名勝として相応しい庭園を見ることができるようになったという部分で、都市公園としての事業の部分として、(仮称)戸定フォーラム用地につきましては、有効に活用できていると公園としては考えております。以上でございます。

### 杉山委員

最初のお話で、国と一対一でやった方が、話がスムーズに進むからというお話だったと思うのですが、とはいえ、今回そこを用途地域の変更をすれば、地権者さんからの視点から見れば、有効活用できる幅が広がるわけなので、土地の利活用というのは進んでしまうのではないかと思います。でしたら、最初からお声がけして、一緒にやってもらって、出入口の幅員の話だとか、そういったものは必ず出てくる話だと思いますし、当然台地の部分ですから、北側の部分にも出入りできる場所の確保というのは大事だと思っているので、そこはきちんと考えてくるものではないのかなと思っています。

次の戸定が丘歴史公園に関して言いますと、今のところ有効活用が出来ているから良いというお話ですけども、別に無理して指定しなくてもいいのではないかなと思う。将来的に、例えば戸定歴史館や戸定が丘歴史公園自体が無くなるわけではないと思いますが、需要が色々変化していくわけだから、その中でむしろ公園に指定しない方が、市として色々柔軟な考え方ができるのではないかなという意味では、Bの部分については無理に指定しなくても良いのではないかなと思っていますので、現状使われているから後から指定するというのは、あまりにもアイデアが無い話ではないのかなと思います。

### 福川会長

ありがとうございました。次は、変更を決めることになってしまいますが、それまでにぜひ議会の方でも議論して頂ければと思います。どうぞよろしくお願い致します。

少なくとも公園が減るということはあってはならないので、保留地として予定されているところについては、多少建物が建つとしても、土地利用としては公園として維持されるということだけは確認しておきたいというところですね。



ではよろしいでしょうか。ありがとうございました。それでは、一度休憩致します。

～換気・休憩～

## 議案第6号「松戸市都市計画マスタープランの改定における各テーマの検討について」 （「住宅地」「防災」分野）

### 福川会長

再開致します。議案第6号の審議に入りたいと思います。議案第6号はこれまで毎回やってきた都市計画マスタープランのことになりますが、今回は新しい説明というよりは、今までのご意見の扱いといたしますか、報告になりますので、それ程熱くなる議論ではないと思います。これまでの意見の整理と新しく地区別の方針を示していくので、その雛形のようなもの示したいということでした。

1つ目が前回までの5分野の方針について、委員の意見を整理したもの。今日の趣旨は、追加したい内容があったら加えてくださいということです。

2つ目は地区別方針の策定ということで、地区別方針の方はこれからそれぞれの地区の皆様を示しながらということになりますので、そのイメージを共有したいと思っております。

それでは説明をお願い致します。

### 【説明要旨】

#### 都市計画課 湯浅課長

それでは、都市計画課より、議案第6号松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について、資料のご説明をさせていただきます。

ただいま会長の方からご説明頂きましたが、本日は分野別の方針に対する意見の整理と地域別方針の作成に向けた検討の2点につきまして、改めてご意見を戴きたく思います。資料が細かくなっておりますので、前方のスライドでは見えないかと思っております。お手元の資料に沿って説明させて頂きたいと思っております。

始めに、分野別方針に対する意見の整理についてということで、A3横向きの資料をご用意下さい。資料の構成でございますが、1ページ目に各分野の目標と基本的な考え方、方針をまとめしております。

2ページ目以降が、各分野2枚ずつの構成になっておりまして、左側に方針、右側にそれぞれの方針に関連する頂いたご意見を並べております。各分野の最後のところに、その他の意見という分類をしております。また、重要と思われる項目やキーワードには、下線を引いております。会長からご説明頂きましたように、この資料を作成した意図としましては、これまで5分野についてご議論いただいた振り返りということでございます。抜け落ちている部分、追加すべき部分がありましたら、是非、改めてご意見を戴きたく思います。

審議会でのご意見を取りまとめ、更に今後予定しているオープンハウス等で、市民の皆様からのご意見も頂き、それらを踏まえながら方針を精査しまして、素案の作成につなげて参りた

いといった趣旨でございます。

それでは、それぞれの分野について要点をご説明させていただきます。

まず2ページ住宅地分野では、空き家であるとか防犯について、多くのご意見を頂きました。空き家に関しましては、本市でも重要な課題であると認識しておりまして、2ページの方針3において、空き家の適正管理や活用の支援として記載させていただいているところでございます。防犯につきましては、当初は、防災と防犯を同じ分野としておりましたが、ご意見を踏まえまして、住宅地分野にて防犯を示すよう変更致しました。

また、2ページ方針7に示す防犯の項目について、当初は、住宅地における防犯まちづくりの推進としておりましたけれども、駅前での客引き等のご意見を踏まえまして、地域における防犯まちづくりの推進に変更致しました。

他には、自主防犯活動に対するご意見も多く頂いたことを受けまして、関係課とも協議しながら、2ページ目、方針7の例として、自主防犯活動への支援も新たに追加させて頂いております。

次に、4ページ、5ページ賑わい・産業分野では、ウォークブル、歩行者優先、賑わいや魅力の創出について、多くのご意見を頂いております。ウォークブル、歩行者優先につきましては、4ページ目の方針6であるとか、方針9を推進していくことで、歩いて回りたくなる魅力的な空間の形成に繋げていきたいと考えております。歩行者空間の充実を図ることは、駅周辺の賑わいや魅力の創出にも繋がる1つの要因となると考えておりまして、さらに方針4であることや方針10を推進していくことで、空きビル、空き店舗等の課題に対応しまして、賑わいや魅力を創出してまいりたいと考えております。

## 福川会長

すみません。方針に書いてある文章は多少修正されていますか。

## 都市計画課 湯浅課長

追加している部分もございます。

## 福川会長

番号とか趣旨は変わっていませんか。

## 都市計画課 湯浅課長

変わっていないです。これからご説明させていただきますが、新規に追加させて頂いたものもございます。

続きまして、6ページ、7ページの水・みどり・歴史分野では、公園や江戸川について、多くのご意見を頂いております。公園につきましては、公園不足地域への対策や公園の整備に関するご意見を踏まえまして、6ページの方針3や方針4を促進し、より魅力的な環境形成に努

めて参ります。

今回新たに、7ページの方針21については、こちらの審議会で頂いたご意見を踏まえまして、民間事業者等の積極的な参画による水辺空間の整備、活用という部分を追加させて頂きました。理由としましては、近年、河川を賑わいのある水辺空間として活用したいという需要が高まっておりまして、河川空間のオープン化が進められております。一定の要件を満たせば、営業活動を行う事業者等も河川敷地の利用ができるようになり、地域の賑わいの創出に貢献しております。河川や水辺に恵まれた本市においても、貴重な資源を活かしたまちづくりが重要と考えております。江戸川は、本市の大きな魅力の1つであり、もっと取り上げるべき要素とご意見を頂きましたので、方針に沿うように強調するよう、工夫して参りたいと思っております。

次に、8ページ、9ページの道路・交通分野では、安心、安全や利便性を目的として、道路の整備や自動運転、無電柱化に関するご意見を多く頂いております。道路の整備を進めていくことは、自動車だけでなく歩行者に対しても、安心、安全に移動できることに繋がるものと考えておりまして、8ページの方針7に、駅前広場等の整備や改良、駅アクセス道路の整備や、方針10の都市計画道路の整備、推進等を重点的に方針へ示して参りたいと思っております。無電柱化につきましては、9ページ、方針13にて取り組みを推進して、自動運転については、方針16にて検討して参ります。

次に、10ページ、11ページの防災分野では、特に多くのご意見を頂きました。昨今の気候変動等の影響も受けまして、非常に重要な分野であると認識しております。浸水想定を含めた水害対策に関しては、最も多くのご意見を頂いております。江戸川をはじめとした浸水想定区域が公表されておりますが、災害時における避難誘導等の対策、こちらは市民に安心、安全に暮らしていただく上で、重要な施策のひとつであると考えておりまして、10ページの方針6の河川、水路、雨水管の改修事業の促進や、方針11の江戸川低地部での垂直避難場所の確保、台地部への避難誘導等を、方針として示して参ります。また、11ページの方針19のハザードマップを作成、公表することで、市民に対しても認知を促しながら、防災意識の向上に繋げていきたいと考えております。

続いて、地域別方針の策定に向けた検討についてということで、A3縦向きの資料に沿ってご説明させて頂きたいと思っております。

まず1枚目、地域別方針作成の目的について、でございます。

市内の各地域には、地形やみどり・歴史資源、駅周辺の特性等、様々な特長がそれぞれにある中、それらを生かしながら身近な地域における暮らしの充実を図ることが重要であると考えてまして、それぞれの特長を踏まえながら、個々の課題に応じた方針を作成して参ります。また、市民の身近な暮らしの地域について整理されていくため、市民に理解しやすくなる効果が期待されます。今後の都市づくりにおきましては、地域住民との連携による地域主体のまちづくりがより重要になってきておりまして、それぞれの地区の具体的なまちづくりの取り組みに繋げていくことも期待されます。

次に、地域の設定についてでございます。図に示しましたように、町会・自治会連合会の地

区会の区分である15の地域設定を基本として、松戸市立地適正化計画で示された駅を中心としたまちづくりを行うため、駅周辺等の16の拠点をもとに7つにまとめて区域設定を行いました。この7つの地域でそれぞれ取り組みを行うことを一概に示すものではありませんが、それぞれの拠点の特長を生かせるような検討を行うものと考えております。

次に、2枚目をお願い致します。こちらに、小金・小金原地域の現況、課題等を整理した、作成イメージ、こちらについてご説明させていただきます。こちらの資料につきましては、1枚目と併せて、市民の皆様のご意見を聞く機会として、今後予定しておりますオープンハウスでの実際のパネル展示資料をイメージして、作らせて頂きました。こちらは方針までは示しておりませんが、今後、委員の皆様やオープンハウス等での市民の皆様のご意見等を踏まえながら、地域別方針の作成に繋げていきたいと考えております。資料の構成につきましては、これまでの審議会でのご意見を踏まえて、各地域の特徴を生かした方針とするため、地形、成り立ち、人口等の整理を行い、現況と課題を示した構成になっております。

今回は、イメージとして一つの地域をお示し致しましたが、次回、5月の審議会では、7つの地域全てをこのような形でお示ししたいと考えております。オープンハウスにおいて、実際に来場者が目にする、パネル展示資料のイメージとなりますので、こちらの構成について、足りない視点や追加した方がよい項目等がございましたら、是非、ご意見を頂きたいと思っております。

以上、議案第6号、松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について、資料の説明を終わりに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。2つ内容があるので、まず前半からいきます。前半は振り返りということで、今まで出して頂いたご意見を、既に示してある方針に沿って整理したのですが、方針の方も多少語句を直したり、あるいは追加したものもあるようです。けれど、更に方針はこれから練り直されるものと理解しております。

というわけで、まずは皆さんが発言されたことが書いてあるか確認からでもして頂ければと思います。どうぞ、どなたからでもご意見ご質問を出してください。

## ミール委員

共産党のミールです。今、会長がおっしゃっていただいたように、まず、発言がちゃんと反映されているのかということに、私は一点、お伝えしたいと思っております。前回の会議の中で申し上げた公営住宅、公共住宅のところ、3ページですね。住宅のところ、その他の意見のところ、若干意見があるところです。私は公営住宅・公共住宅といった住まいは、まさに人権であり、基本であると。このコロナ禍で、住まいを失った方が本当に多い。住居確保給付金も非常に増えたということで、安心して住める住まいをまず確保してほしいということで、公営住宅をしっかりと拡充する、市営住宅等を作っていくといった、そういったところを充実させていくという方針をぜひ示してほしいというふうにお伝えをしました。しかし、公営住

宅・公共住宅については、住生活基本計画で書いているようなら、ぜひ都市マスタープランにも記載して欲しい。というのは、これは多分、私の次に秋田委員がおっしゃった意見なのかな、というところで、公営住宅を市の市政、政策として、しっかりと都市計画マスタープランに載せてほしいと、私はそういうふうにしたつもりだったのです。残念ながらそれは書いてなくて、市の答弁としての、公営住宅については他の計画に記載があるから、やらないと言っているわけではない、とそれだけが書いてあって、肝心の公営住宅をやっていくのだというのを載せてほしいというのは、私ははっきりとお伝えしたつもりなのですが、残念ながらそれは載っていないというところは、それは指摘していきたいなというふうに思います。ぜひやっていただきたい。借上げ等の方法もあるとおっしゃっていましたが、それはわかるのですが、市として作っていくということも必要ではないかというところですか。そういうのがあればですね、若い世代も入ってくる、単身者用の市営住宅を造れば、若い世代も入ってくる可能性もあるではないですか。そういうところも活性化というか、魅力の一つとしても出せるのではないかなと思います。とにかく私が言った、公営住宅を市の責任で造ってほしいというところが残念ながらなかったもので、ぜひそれは、方針として、載せるか載せないかは別として、載せていただきたいというところを、指摘したいと思います。以上です。

## 福川会長

ありがとうございました。公営住宅については、他の計画に記載があり、やらないと言っているわけではないと、これは、市の答弁なのですか。

## 都市計画課 湯浅課長

いえ。今、ご指摘いただきました件につきましては、正確に記録に残させていただきたいと思います。方針のところと、ご意見の部分の関係性というか、ちょっと補足させていただきたいところがあるのですが、ご意見をいただいた中で、方針が大きく変わったものではないのですが、今後、方針は方針としてあるのですが、都市マスの本編を作るときに、方針の下に文章が出てくるのですが、その文章にどう反映しているかというのも、改めて検討しながら、作らせていただきたいと思います。その方針として載るかどうかは、また最終的に判断していくことなのではございますが、文章でどんな表現ができるかということも併せて、このご意見を残させていただきたいと思います。

## 福川会長

住宅地分野は、その他の意見が多かったところなので、よろしく願い致します。他にいかがですか。

## 金尾委員

金尾です。前回申し上げたのですが、防災のところですね、風水害の話なのです。

れども、氾濫のリスクがある場所に、氾濫の起きやすいものをなるべく少なくしようというような対策を、と申し上げたのですけれども。具体的には土地利用を検討するとか、あるいは建物の住まい方を工夫する等、そういう観点を持つ必要があるのではないかと思うのです。どう具体的に考えますか。

## 福川会長

防災分野ですね。

## 金尾委員

唯一、低地部のところに少し記載がありますが、避難の話だけなのですよね。それを更に、検討してほしいなと思います。

## 都市計画課 湯浅課長

すみません、ご指摘ありがとうございます。

## 福川会長

今日ではなくても、後日、検討していただければいいかと思います。

## ミール委員

すみません。二点追加で、お願いします。増田委員がおっしゃったかと思うのですけれども、矢切の耕地についての記載が全くなく、保全の方針は、都市計画審議会で審議して決めていきますと散々言われてですね。いざ都市計画審議会で、私も言ったと思いますけれど、増田委員も言いましたけれど、一言も、矢切のやの字もないのですね。これはどうしてかということ。

それから、もう一点。これも、増田委員がおっしゃったと思います。持続可能なまちづくり、持続可能で、そしてエネルギーを使わないようなまちづくりが大事なのだという指摘をされていて、それは意見としてあるのですけれど、非常にその視点は大事だと思うのですね。防災というのは、災害が激甚化していて、そういう意識が皆さん高まっている。そして、なぜ災害が激甚化しているかといえば、地球の温暖化が最大の要因だと言われているわけですよね。ですから、それをなるべく抑えるためのまちづくり、緑を残していく。そうすれば、緑があれば、水を吸収してくれますし、そういった視点がほとんどないというのが、すごく残念です。そこを活かした都市計画マスタープラン。それを根底において、せつかく変えるのですから、20年前にはなかったような実体験が起こっているわけですから。なぜ起こっているのか。その原因は地球温暖化、これが最大の要因だと思います。それを防いでいくためのまちづくりという視点をぜひ入れていただきたいなと思います。その二点、以上です。

## 福川会長

今の二番目の話は、これ1枚目を見ていただくと、方針に明示されているというより、考え方の中には、書いてありますかね。方針ばかり読んでしまいますが。何かお答えありますか。

### 都市計画課 湯浅課長

はい。SDGs の話をいただきましたけれど、そちらをちょっと先にお話ししますと、今いただいたご意見は、落とし込みはさせていただこうと思います。

矢切耕地の話なのですけれども、やはり調整区域の話、特に矢切の話をクローズアップしてご質問いただくことが多いのですが、調整区域については、松戸市全体を考える必要があるというふうに考えておまして、そして更に矢切耕地なのですけれども、先程、小金・小金原地域の、こちらの資料を出させていただきましたが、次回、5月の都市計画審議会で、やはり矢切地域のこういった資料もお見せ致します。その中で、現況・課題というところで、お示しさせていただこうと思っております。そちらでまた、改めてご意見いただければ。

### 福川会長

今回は、マスタープラン全体だから、個別ということよりは、大きな方針を示しているということです。

### ミール委員

すみません、ちょっと失礼します。矢切は、矢切の地域の問題という捉え方もあると思うのですけれど、ただ景観という点からいうと、矢切の耕地、江戸川の土手、そして斜面林に繋がるところが松戸の代表的な景観だよ、というところもあるところの例えだと思うのですね。そういう視点からいうと、決して地域的な、矢切地域の問題だけではない。松戸市の財産として、景観のところでもいいですし、言及してほしいなというところはあります。以上です。

### 杉山委員

会長、ちょっとすみません。今の話は、地区別計画でやると言っているわけですよ。行政の方も、具体的に何かを載せるべきだというものがあつた時には、ちゃんと委員会でコンセンサスをとって載せていくわけだから、誰か一人が言ったから、必ず載せなければいけないというわけではないわけですよ。その辺の議論がちゃんとあつた上で、これは変えていきましょうとなる話になるならわかるけれど、では言ったものは全部載せますよという話ではないわけでしょう。他の人だって、抜け落ちているものがいっぱいあるわけですよ。でしたら、声大きい人の意見が全部載せられるのですか、違いますよね。

### 西村委員

ちょっと後で発言しようかと思ったのですけれども、個別の、地域別方針の方と、それから全体の分野別の方針との関係が、ちょっと見えないかなという感じがして。つまり、新規

でも、5つの大きな分野別の問題をどういうふうにその地域で考えているかというのが、必要なのではないかなと思うのですよね。ですから、そういう意味でいうと、そこが、地域別で抜けているなという感じがしますので、それぞれの地域で、5つの目標それぞれで、どういふことを、その地域なりの答えを出そうとしているのかということが大事だと思います。それが一点です。

先程の新拠点ゾーンみたいなものは、例えば本庁地域では、本庁地域の中のある課題を、こういうことによって解決するのだということを書くのだと思うのですね。だとすると、新拠点ゾーンの説明の中に、もう少し上位計画があって、この地域でこういうことをやることで、色々な課題が解決されていくのだということが書いてあって、そして、先程の説明みたいのものがないと、地域の中だけの議論だけでは見えないものがすごく多いのではないのかと思うのですよね。ここのところは、資料の作り方にしても、何か大きな計画とそれから地区の計画との関係にしても、ちょっと資料が抜けているなという感じがしますので、ぜひそういうことも、両者の繋がりみたいのところも、意識しながらですね。資料を作っていただきたいと思いますね。以上です。

## 福川会長

一応4ページには、新拠点ゾーンに対する言及もなくはないと思いますけれど、4ページ目の1番。あとは、新拠点ゾーンだけではなくて、他のところも一応書いてありますね。ここは、個別の地区が続きますね。

では、地区別の方の話が今出てきましたので、どうぞ地区別のところも含めてご発言下さい。西村委員からご指摘があったのは、地区別の個票みたいなものをみると、大きな項目別の、課題別の方針が、この地区別の方針とどう繋がっているのかわからないという指摘でしたね。

## 市川委員

市川です。1つ聞きたいのですけれども、進め方ですが、今日、小金・小金原地区をお示しいただいておりますけれども、これについてやるということではなくて、見本ということで、次回に、これも含めて7つ全部をやるという意味でよろしいですか。先程、これについての中身については、次回ということで。

## 福川会長

なにかお気づきになったことがありますか。

## 市川委員

いえ。地元なものですから、若干ありまして。でも、次回でいいです。

## 福川会長



はい。他にいかがでしょうか。

### 杉山委員

地区別は、またあとでやられるので、具体的なものではないのですけれども、最初の話し合いの時でも話してきたのですけれども、元々この都市計画マスタープランを作る前の段階で、立地適正化計画というので、この議論をして、もう決定していて、それで今回はそれから更に、市街化調整区域の部分も含めて全体のを都市計画マスタープランとして描いていくのですというお話をさせていただいたということですよ。当たり前のお話なのですけれども。その辺の資料をみても、市街化調整区域と市街化調整区域ではないところの控えみたいなものが、7ページの13、14あたり、都市農地の保全のところぐらいしかなくて、結局、市街化調整区域の全体のあり方というのを、どう考えているのかというところの表現がない気がするのですよね。もちろん、市街化調整区域も色々なまばらになっているから、中には、ほぼ既存宅地みたいな形になっているところもあれば、農業を営んでいるところもあると。でも、やはり都市計画マスタープランで市街化調整区域も含めて考えるわけだから、その部分はもうちょっとちゃんと具体的に考えてあげなきゃいけないし、最初にその話をした時に、ちゃんと市街化調整区域に住む人たちの意見を聞くべきだと話をさせていただきました。アンケートをとるなりしないとだめだと。その上で、将来にわたって農業を営みたいのであれば、どう都市計画上、課題を解決してあげられるか。というのは、僕は書く必要があると思っているので、何か支援があったら期待していますという意見くらいしか載っていない。ある意味当たり前のことしか載っていないので、農業に関していうとですね。もしくは既存宅地みたいなところをどうやって、市街化調整区域を市街化区域に編入していくのか、もしくは逆のパターンもあるかもしれないのですけれども、その辺の記載が全くないので、そこをちゃんとやってあげないと、結局、今の絵をそのままトレースして、また次の世代に流すという形になってしまいますから、そこをもう少し詳しく書いた方がいいのではないかなというふうに思っています。

### 福川会長

それは、この水・みどり・歴史分野のあたりですかね。

### 杉山委員

どこの分野がいいというのは難しいのですが、一番わかりやすいのは農業の辺りなのではないでしょうか。

### 福川会長

そうですね。他にいかがですか。

これについては、今日すぐに全部ご意見が出ないかと思っておりますので、後で任意でもいいのですよね。

## 都市計画課 湯浅課長

はい。こちらの最初にお示しさせていただいた意見についてなのですが、杉山委員からコンセンサスが必要だのご意見いただきました。こちらについては、とにかく出た意見を全て落とさせていただいているというような状況でして、今後、素案等で示す際に、この審議会でのコンセンサスを得たいといったような資料となっておりますので、いただいたご意見につきましては、こちらに落とさせていただきます。

## 福川会長

では、よろしいでしょうか。前半の議論が込み入っていましたので、後半の話はちょっと力が抜けましたが、次回からまた都市計画マスタープランの話を再開しますので、どうぞよろしくお願い致します。

担当課は、ただいまいただいた意見を踏まえて、今後も作業を進めるようお願い致します。それでは、議案第6号を終了致します。ありがとうございました。

傍聴人におかれましては、ご清聴いただきまして、誠にありがとうございました。審議会資料を事務局へ返却していただき、退室をお願い致します。

以上を持ちまして、第140回都市計画審議会を終了致します。