

「第131回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 平成30年10月10日（水）
14時00分から15時40分まで

2 開催場所 松戸市役所 新館5階 市民サロン

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

飯箸 公明 市川 恵一 宇津野 史行 杉山 由祥 DELI

・学識経験者

福川 裕一 小野寺 克 金尾 健司 中山 政明

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治 鈴木 満 根本 嘉生

②欠席委員（2名）

秋田 典子 椿 唯司 西村 幸夫

③会議の成立

15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 福田部長、原田審議監

・都市計画課 本多課長、安食専門監、鈴木課長補佐、萩原課長補佐 他7名

②議案第1号

・都市計画課 本多課長、安食専門監、 他3名

・建築審査課 池田課長、 他1名

③議案第2号

・みどりと花の課 岸課長、三末専門監 他2名

・農政課 担当者 1名

④議案第3号・議案第4号・議案第5号

・都市計画課 本多課長、安食専門監、 他2名

・建設部 宇田川部長、庄司審議監

・道路建設課 谷口課長、若林補佐

・道路維持課 岡田課長、柳下専門監

⑤議案第6号

・みどりと花の課 岸課長、三末専門監 他2名

(3) 傍聴者

1名

4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号 「松戸都市計画特定街区の変更について」
都市計画課
- (2) 議案第2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
- (3) 議案第3号 「松戸都市計画道路の変更について」
- (4) 議案第4号 「松戸都市計画用途地域の変更について」
- (5) 議案第5号 「松戸都市計画高度地区の変更について」
都市計画課
- (6) 議案第6号 「松戸都市計画特別緑地保全地区の変更について」
みどりと花の課

5 議事の経過

- (1) 開催 (14:00)
- (2) 副市長挨拶 (14:02)
- (3) 事務局報告..... (14:04)
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人 : 小野寺委員 金尾委員
- (4) 開会(議長 福川会長) (14:04)
- (5) 事務局議題概要説明 (14:04)
- (6) 公開の確認 (14:05)
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 (14:06)
傍聴の申出 1名
- (8) 審議開始 (14:09)
- (9) 議案第1号 説明 (14:09)
議案第1号「松戸都市計画特定街区の変更について」
- (10) 議案第1号 質疑 (14:13)
- (11) 議案第2号 説明 (14:17)
議案第2号「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」
- (12) 議案第2号 質疑 (14:24)
- (13) 議案第3号・議案第4号・議案第5号・議案第6号 説明 (14:40)
議案第3号「松戸都市計画道路の変更について」
議案第4号「松戸都市計画用途地域の変更について」
議案第5号「松戸都市計画高度地区の変更について」
議案第6号「松戸都市計画特別緑地保全地区の変更について」
- (14) 議案第3号・議案第4号・議案第5号・議案第6号 質疑 (15:03)
- (15) 閉会(議長 福川会長) (15:40)

6 当日配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・松戸市都市計画審議会委員名簿
- ・議案書
- ・議案の説明資料

7 議 事 概 要

議案第1号「松戸都市計画特定街区の変更について」

【説明要旨】

都市計画課

議案第1号松戸都市計画特定街区の変更についてご説明いたします。

本件につきましては、前回の都市計画審議会においてご説明いたしましたが、今年3月伊勢丹が営業を終了した場所の一団の街区、松戸坂下地先の商業地域において定めている、特定街区の都市計画の変更に関するものです。

前回の都市計画審議会の後9月に、この変更案の公告、縦覧、住民・利害関係人からの意見書の提出の受け付けを実施いたしました。縦覧者は、1名ございましたが意見書の提出がございませんでしたので、今回最終の審議として審議会へお諮りするものです。

本議案につきましては、この街区内の土地建物について運用を行う合同会社松戸ビルディングより、街区内で施設の改修に伴い特定街区の都市計画の変更の申出があり、その事業計画につきまして検討したところ本市で定めております、特定街区の運用基準に合致する内容であり、適正な街区環境が維持・向上されるものと判断しましたので都市計画の変更を行うものです。

さて、特定街区とは都市計画法の地域地区のひとつです。まとまりのある街区単位で、用途地域内での容積率、建蔽率、高さ、斜線制限等の一般的な規制を適用せず、街区の適正かつ有効な活用と、市街地環境の向上を図る整備計画に対し容積率、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を都市計画において特別に定めるもので、民間活力による都市機能の向上や優れた都市空間の形成・保全を誘導する制度といえます。

本市では、この特定街区制度を具体化するに当たり東京や横浜など他の事例などを参考に有効空地（オープンスペース）の確保や、文化施設、公共の目的に沿った地域施設の設置などを条件に容積率の割り増しを確定する運用基準を平成2年に策定しています。そして、平成4年11月今回の対象地である松戸坂下特定街区を都市計画決定しています。

当初決定しました特定街区の内容は、説明資料6ページのとおりです。

今回の改修計画ですが、既存の建物自体の改造は実施されません。松戸ビルディングの商業施設のリニューアルにあわせ、街区内のオープンスペースを活用する計画が示されております。具体的な改修計画は、1つ、本街区内北側の広場における賑わいの創出を目的とした大屋根の設置に伴う改修。2つ、本街区の南側街区にある交通環境の改善を目的とした松戸ビルディングから立体駐車場への連絡用通路の整備となり、対象街区自体を見直す等の抜本的な内容ではなく、来年度予定される商業施設のリニューアルに伴うものです。

そして、変更の具体的な内容は広場の改修、及び連絡用通路の整備に関連し、建築物の高さの最高限度を、低層部12mの設定を15mへ有効空地率を事業計画にそろえ30.2%から29.1%へ変更すると共に今回整備が計画されている駐車場への通路などが容積率の割増し要件となる地域施設となることから、備考に「地域施設」を明示しております。

なお、最後に今後のスケジュールとなりますが本審議会後、法定の千葉県協議を経て、年内を目処に都市計画の変更について決定をしまいたいと考えております。

会長

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・ご質問があり

ましたらどうぞ。

委員

駐車場や渡り廊下が地域施設というご説明ですが、地域施設とはどういうものか、何をもって渡り廊下を地域施設とみなすのか教えてください。

都市計画課

地域施設の定義でございますが、交通環境の改善に資する施設等となっております。例えば、地下鉄出入口、公共通路、公共歩廊、駐車場等でございます。今回作っていただきます連絡用通路はその下の道路を横断する歩行者の安全確保を狙ったものであり、連絡通路を使うことにより、道路を横断する歩行者が減少し、それにより車の通行が円滑にできるということでございます。

委員

わかりました、ありがとうございます。

会長

では、他にいかがでしょうか。

無いようですので、ここで質疑を打ち切り、議案第1号松戸都市計画特定街区の変更について、採決をしたいと思っております。賛成の方は挙手をお願いします。

委員一同

全員挙手

会長

ありがとうございます。本議案は全会一致で可決となりました。

議案第2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

それでは、議案第2号松戸都市計画生産緑地地区の変更につきまして、みどりと花の課から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、主たる農業従事者の死亡又は故障等により発生しました、「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、平成29年度末現在の生産緑地地区は、512地区、約127.16haとなっております。

資料3ページは、本日ご審議いただく14地区の変更箇所の位置図でございます。

変更の理由につきましては、①買取の申出による行為制限の解除に伴う廃止が13地区②既に指定されている地区の一団化が図られることによる追加が1地区で、合計14地区となっております。

資料5ページで、「買取の申出による、行為制限の解除」に伴う廃止についての手続きの流れをご説明させていただきます。

生産緑地地区を土地所有者の申出により行為制限を解除するには、主たる農業従事者が「死亡したとき」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。市に買取の申出が提出されると、県や企業庁など公共団体等への買取希望の照会や、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、公共用地としての買取希望や農地として取得の希望が無かった場合は、生産緑地地区内における建築物の新築等ができないなどの「行為制限」が解除されることとなります。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、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。

資料6ページは、今回買取の申出による行為制限が解除され廃止となった12件における買取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10件、主たる従事者の故障によるものが2件となっております。

次に、既に指定されている地区の一団化が図られることによる生産緑地地区の追加の内容についてご説明いたします。資料7ページでございます。この度は追加指定の箇所が1地区で1筆の追加となっております。

資料8ページの右側の図面にあります300号古ヶ崎地区の生産緑地地区となります。同ページ左側の概略図でご説明いたします。元々存在していた生産緑地が白い部分となります。その生産緑地と接する、赤色の部分が今回追加となる農地となっております。追加となる農地は耕作をされていたものの、南側にある月極駐車場と同じ筆に存する農地であったことから、今回月極駐車場と農地の分筆を行い、追加指定の基準を満たす「一団化」が図られることから、追加となるものです。この度はこの1地区が追加指定の案件となります。

資料9ページです。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まとめ表にしたものでございます。変更後の地区数及び面積は、504地区で合計約125.31haであり、前回の平成29年度と比べまして、地区数は8地区の減少、面積にして約1.85ha

の減少となっております。

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15日号でお知らせし、平成30年8月15日から8月29日まで行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

なお今後については、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月上旬には都市計画の変更の決定告示となります。

以上で、議案第2号松戸都市計画生産緑地地区の変更についてのご説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

会長

ありがとうございました。それでは、この議案についてご意見・ご質問がありましたらどうぞ。

委員

生産緑地の制度自体の期限も近づくなかで、今回また行為制限の解除の申請があったということですが、そういった状況のなか、市として生産緑地を活用していくという考え方を持つ必要があると思います。行為制限の解除の申請があつてから1ヶ月以内に返答しなければならない中では予算化もしていないので難しいというのが現実だとは思いますが、そういった活用の検討というのは進んでいるのかどうか。例えば今回行為制限の解除される281号栄町西第24生産緑地地区というところですが、市が借地で持っている「こどもの遊び場」が隣にあります。このこどもの遊び場というのは、大半が借地となっているため、地権者に相続が発生した際にほとんどが返還せざるを得ないということになります。そうなった時に、今回の281号のように、隣の生産緑地が空いているのであれば、こどもの遊び場の代替地として取得するといったような意思決定をしておかなければ、ただただ生産緑地が廃止されていくのを見ているだけということになってしまうと思うのですが、それについて何かお考えがあれば教えてください。

みどりと花の課

まず、今回廃止予定のこどもの遊び場に隣接する生産緑地281号について若干補足説明させていただきます。

図面上で281号に隣接するこどもの遊び場ですが、実はこちらは平成18年6月の段階で既に地権者に返還されております。その後宅地化されましてすでに10年近くが経過しております。ベースとした図面が古くこのようなご案内になっております。

また、委員ご質問の公共施設のあり方という点ですが、松戸市緑の基本計画の中でも公園不足地域では生産緑地地区で補える場合はこれを活用するという記述がございます。ただ現実的

には予算等の都合もございまして、なかなか実現できていないというのが実情でございます。6月の市議会でも、公園不足地域については生産緑地の公園化が出来るかということについて、調査研究を行っていくとご答弁させて頂いております。また、公園以外でも現状の仕組みの中で公共用地としての活用が出来ないかということで、申請から3ヶ月以内の中で照会はしておりますが、現状として買取を希望する諸団体は無いという状況です。ただ、緑が減っていく中で、少しでも残そうという意識は行政としても持っております。今後も緑の基本計画等の中で生産緑地の活用というところは検討してまいりたいと思います。

委員

今のご説明にあったように、緑の基本計画の中に公園不足地域での生産緑地等の活用という記載があるなかで、買取の申請があった際に公園としての活用のための協議が行われたのか教えて下さい。

また、生産緑地制度の期限である2022年に向け、松戸市としては、どれくらいの実産緑地が相続税の猶予をしているか、あるいは買取の申出を希望するのか、農業を継続したいのかなどの意向を把握していますか。

みどりと花の課

まず、協議があったのかと言う点についてです。手続きの流れ上、公園事業等公共施設としての利用が無いか、公園緑地課をはじめ関係各課に照会をかけて、それに対して協議したい旨の回答があれば協議という段階に進みます。しかし、照会の中で公共用地として使いたいという回答がなかったため、地権者との協議には至っておりません。

次に、2022年に向けての意向の把握という点についてです。今年度の11月・12月頃に生産緑地の地権者や市街化区域内に一定の農地を所有する方を対象にアンケート調査を実施する予定でございます。そのアンケート調査の中で、今お持ちの実産緑地について将来どのようにお考えかという様な質問を設けて、そのあたりの動向は把握してまいりたいと考えております。

また、納税猶予というお話も出ておりましたが、これについては法改正により新たに出来ました特定生産緑地地区の指定を受けなくても、現世代の方につきましてはそのまま納税猶予は適用されるということでございます。そのため、納税猶予を受けている方が必ず特定生産緑地地区の指定を受けなければならないということではないため、今回の法改正では納税猶予が生産緑地保全の歯止めにはならないようでございます。また、現在松戸市にある生産緑地のうち、約40%が納税猶予を受けております。

委員

ありがとうございました。みどりと花の課から公園緑地課及び関係各課に照会をしたという

ことですが、緑の基本計画に公園不足地域については生産緑地の活用を検討するという記載のある中で、公園緑地課としては、なぜ公園として活用をしなかったのかお聞かせ頂きたいと思います。

意向調査についてはよく分かりました。アンケート調査の結果を待ちたいと思います。

緑の基本計画に立ち戻りますと、各地域でどのように緑を保全していくかということが書かれていますが、その通りになっているかということが、先ほどの公園化の話を取ってみても疑問です。そこで、今後生産緑地の買取の申出があるかもしれない、また2022年以降あるかもしれない中で、松戸市として今のうちにこの区域は特に緑を保全すべきだとか、例えば带状に緑を保全すべき地域の中に入っている生産緑地だとか、そういう所は予め買い取るように考えておくとか、そういった区域を定めて買い取る方針を検討しておくとか出来ないものか、お聞かせ下さい。

みどりと花の課

本日公園緑地課が審議会に出席しておりませんので、お答えしきれない部分もありますが、先ほどお答え致しましたとおり、6月の市議会の中でも公園不足地域については生産緑地も視野に調査研究させていただくというご答弁をしておりますので、委員ご質問の後半部分も含め、ここでのご回答はそこまででお願いしたいと思います。

委員

わかりました、ありがとうございます。緑を守りたいというみどりと花の課さんと、実際公園として活用できるのかどうかという公園緑地課さんの考え方があると思いますので、是非連携を密に今後も検討をして欲しいと思います。

会長

今後どの様にしていくかを、アンケート調査をした後に、調査の結果を見ながら検討していくということですね。

他にご意見、ご質問はありますか。

では、無いようですのでここで質疑を打ち切り、議案第2号松戸都市計画生産緑地地区の変更につきまして、採決をしたいと思います。賛成の方は挙手をお願いします。

委員一同

全員挙手

会長

ありがとうございます。本議案は全会一致で可決となりました。

- 議案第 3 号 「松戸都市計画道路の変更について」
議案第 4 号 「松戸都市計画用途地域の変更について」
議案第 5 号 「松戸都市計画高度地区の変更について」
議案第 6 号 「松戸都市計画特別緑地保全地区の変更について」

【説明要旨】

都市計画課

都市計画課より都市計画道路 3・3・7 号の変更に関連する都市計画の変更について説明いたします。都市計画課といたしましては、議案第 3 号道路の変更、議案第 4 号用途地域の変更、議案第 5 号高度地区の変更の内容についてご説明いたします。

はじめに、今回の変更路線である松戸都市計画道路 3・3・7 号横須賀紙敷線は、船橋市から本市を経て、埼玉県方面とを結び、広域的幹線機能を担っている道路でございます。また、松戸市都市計画マスタープランにおいては、市内交流拠点として位置づけられている新松戸、八柱及び東松戸を南北に縦断する、本市の都市構造を支える骨格的な幹線道路であり、幸谷地先においては、一体となっている樹林地と隣接しています。

次に、都市計画道路の機能についてです。都市計画道路とは、市の骨格を形成し、円滑な都市活動を展開するための基盤であり、都市機能の拠点を結ぶ広域的な交通ネットワークを形成するとともに、地域におけるまちづくりにも密接に関連しております。この都市計画道路の求められる機能としては、3つあげられます。

- 1つ目は地域と地域を結び、移動ができる『ネットワークの形成』、
- 2つ目は人や車両が道路の上をスムーズに移動できる『円滑な走行機能の確保』、
- 3つ目は、道路利用者である歩行者・自転車及び車両の『高い安全性の確保』です。

資料 5 ページをご覧ください。こちらが、今回変更する箇所の航空写真になります。現在の都市計画線が赤色のラインであり、今回の変更の内容については、この赤色の都市計画線を白色の線形の市道 1 地区 1 0 8 6 号へ変更するものです。変更理由といたしましては、

1. 都市計画道路の機能について
2. 現都市計画道路の整備の可能性について
3. 緑の保全について

以上の 3 点からご説明させていただきます。

まず、1 点目の都市計画道路として求められる機能の①『ネットワーク機能』および②『円滑な走行機能』についてです。市道 1 地区 1 0 8 6 号は、計画交通量 1 日あたり 8, 9 0 0 台で設計されている道路でございます。これに対し、平成 2 4 年時と平成 2 5 年時の交通量調査の結果を見ると、1 日あたり、約 1 3, 5 0 0 台、約 1 4, 0 0 0 台となっており、計画交通量よりも多くの交通量を処理しております。また、この区間を起因とした交通渋滞は発生しておりません。以上のことから、ネットワークが形成され、円滑な移動ができており、幹線道路としての交通機能の役割を果たしていると考えられます。

次に、都市計画道路として求められる機能の③『高い安全性』です。市道 1 地区 1 0 8 6 号につきましては、一部歩道の最低幅員 2. 0 m が確保できていない箇所がありましたが、今回、歩道拡幅に対して地権者の理解を得ることができ、道路構造令の車道 3. 0 m 以上、歩道 2. 0 m 以上、路肩 0. 5 m 以上を満たすことになりました。また、市道 1 地区 1 0 8 6 号の線形はカーブとなっておりますが、カラー舗装等の安全対策が施されており、平成 2 4 年の道路供

用時からの事故発生件数は0件となっております。以上のことから、都市計画道路として求められる安全性が確保されていると考えられます。

次に、2点目の現都市計画道路の整備の可能性についてです。市道1地区1086号は、既に指定されている特別緑地保全地区と隣接しており、この特別緑地保全地区と一体となっている樹林地を避け、道路の連続性を確保し、交通機能を補完する目的で整備されました。また、国の補助対象事業でもあり、事業費として約5億円が費やされております。今後、現都市計画線における道路の整備を考えますと、用地買収や施工費など、多額の整備費用が必要となります。また、その他にも、交差点の形状に伴う市道1地区1086号の廃止や多くの樹木の伐採が必要と考えられます。以上のことから、今後整備をする可能性は極めて低いと言えます。

最後に、3点目の緑の保全についてです。当該敷地の既に都市計画決定されている幸谷特別緑地保全地区では、さまざまな活動がなされております。活動例をあげますと、近隣の小・中学生のために動植物の採集や観察を行い、大学生は授業の一環として緑地保全活動に参加しております。また、千葉県助成金を活用し、湧水池や散策路の整備、敷地を開放し樹木などの案内を行っているなど、貴重な緑地を活かした社会的貢献の場としての役割を果たしております。これらのことから、優れた風致景観と住民の健全な生活環境が維持されるため、この区域と連続している樹林地についても道路の変更と同時に、新たに特別緑地保全地区に指定いたします。

以上より、今回、都市計画道路の変更をいたします。

次に、議案第4号「松戸都市計画用途地域の変更について」です。資料9ページの左が新、右が現在の都市計画図です。現在、都市計画道路に沿った形で道路端から25mまでの用途地域は、第二種住居地域、沿道以外は第一種低層住居専用地域となっております。今回、道路の線形の変更に伴い、用途地域も同様に都市計画道路に沿った形で、道路端から25mまでの用途地域を第二種住居地域に、沿道以外の用途を第一種低層住居専用地域に変更いたします。

次に、議案第5号「松戸都市計画高度地区の変更について」です。現在、第二種住居地域につきましては、第一種高度地区という地区が指定されております。高度地区とは、低層の住居専用地域を除く住居系の用途地域に指定されており、第一種高度地区とは、北側隣地境界線にかかわる斜線規制型の高さに関する規定であります。今回、用途地域が第一種低層住居専用地域から新たに第二種住居地域へ変更になる区域については、第一種高度地区を追加指定いたします。また、第二種住居地域から第一種低層住居専用地域へ用途変更する区域につきまして、高度地区の指定を廃止いたします。

最後にスケジュールになります。本日の都市計画審議会、事前説明後に案の概要縦覧、県との事前協議を行って、案を確定させてまいります。そして、来年5月に改めて都市計画審議会にてご審議をいただき、6月頃の都市計画変更を予定しております。

以上を説明とさせていただきます。

みどりや花の課

それでは、第6号議案松戸都市計画特別緑地保全地区の変更について、ご説明させていただきます。この度の変更箇所は幸谷特別緑地保全地区となります。

本日も説明いたします内容は、全部で6項目となっております。まず、はじめに制度の概要について、次に緑の基本計画における位置づけについて、特別緑地保全地区の指定状況について

て、今回追加指定を予定しております、幸谷特別緑地保全地区の概要について、そして、変更内容と理由について、最後に今後のスケジュールにつきまして、順にご説明させていただきます。

最初に、特別緑地保全地区の制度につきまして、本制度は、都市において自然的環境を形成している緑地を都市計画に定め、区域内における木竹の伐採、建築行為、土地の形質の変更等を許可制により規制する、これを行為の制限という言葉を使いますが、この制限により緑地を現状凍結的に保全するという、都市緑地法に基づいた制度でございます。また、指定の要件につきましては、都市緑地法第12条にうたわれており、

1つ、無秩序な市街地化の防止、公害または災害の防止のために必要な緩衝地帯等として、適切な規模、形態を有していること。

1つ、神社等の建造物、遺跡等と一体となって風俗慣習と結びついて、当該地域において伝統的、文化的意義を有していること。

1つ、風致または景観が優れており、住民の健全な生活環境を確保するために必要であること。

1つ、動植物の生息地として適正に保全する必要があること。

以上の、いずれかの要件で指定ができるものとなっており、幸谷の樹林地につきましては、その中でも「風致、または景観が優れていること」の要件を、指定の理由としているものです。

また、指定した区域は土地利用に対して強い制限を受けることになるため、土地の所有者には、税制上の優遇措置がございます。1つとして、相続税が8割の評価減となります。また、固定資産税につきましては1/2の減免となっております。また、この制度につきましては、特別緑地保全地区内での行為の許可が受けることができず、その土地の利用に著しい支障をきたす場合には、市に土地の買入れの申出ができることとなっております。

特別緑地保全地区の指定につきましては、本市の緑の基本計画で指定の方針を示しています。緑の基本計画とは都市緑地法に基づき、市町村が主体となって定める「都市における緑に関するマスタープラン」です。この計画におきまして、江戸川沿いの平地と東側の台地の境に残されている、緑色の箇所にある樹林地を、特に「特別緑地保全地区促進区域」として位置付けており、矢切の斜面林や、この度の幸谷特別緑地保全地区、通称「関さんの森」もこのエリアに含まれております。また指定方針においては、市民活動で守られている樹林地につきましても優先的に指定を行うこととしております。

これまでの本市における特別緑地保全地区の指定状況を簡単にご説明いたします。市の南から、先ず、平成20年に、矢切の斜面林を、栗山特別緑地保全地区として、約2.0haを指定したことはじまり、矢切特別緑地保全地区を平成23年に約0.8ha、平成26年に約0.5ha、直近では平成28年に約0.6haの、合わせて約1.9haを指定しております。この栗山・矢切の特別緑地保全地区以外では、幸谷特別緑地保全地区として、約1.5haを平成25年に指定しており、現在まで、市内には約5.4haの特別緑地保全地区がございます。今回は、この幸谷特別緑地保全地区に、新たに約0.2haの追加指定を予定するものです。

次に、今回追加指定を予定しています、幸谷特別緑地地区の概要をご説明いたします。本地区は、JR新松戸駅より東に約400mのところに位置しております。当該地の南東には一般国道6号、南には都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線が位置しております。

資料8ページです。こちらは、高いところから幸谷特別緑地保全地区の全体を見渡した画像

です。黄色い線で囲われているところが、平成25年に指定した区域で、面積は約1.5ha
ございます。

そして、今回指定を予定しています区域が、緑色の線で囲われている2か所で、面積は約0.2ha
ございます。ご覧いただいているとおり、樹林地がまとまった形で残されており、都市
にうるおいを与える貴重な緑であることが分かります。なお、写真左側のコの字型にへこんで
いる区域につきましては、居宅や蔵等の建築物がございますので、そうした箇所につきましては
は、指定区域から除外しております。

次に、指定区域の周辺の状況と今回の追加指定の経緯につきましてご説明いたします。当該
地は南東に一般国道6号と、小金南中学校、南に都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線が位
置しており、樹林地は二ツ木・幸谷土地区画整理事業が実施された閑静な住宅地に隣接してい
ます。

今回の指定の経緯についてご説明いたします。資料9ページをご覧ください。さきの、第3号
議案でご説明させていただきましたとおり、青い実線で示しております、市道1地区1086
号につきましては、松戸都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線の代替道路とみなせるとの判
断に至り、松戸都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線を変更することを受け、変更となる松
戸都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線以北にある樹林地を、既に特別緑地保全地区に指定
された樹林地と連続する形で保全するために、松戸都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線
の変更に合わせて、当該区域の樹林地を特別緑地保全地区に追加指定するものです。

幸谷特別緑地保全地区の現況をご説明いたします。資料10ページ左上の写真は樹林地の南
側に位置している、「関さんの森」の入口です。ここから、自由に中に入り散策をすることが
出来ます。こちらの樹林地は、アカガシ、シラカシ、スタジイ等の常緑広葉樹やイヌシデ、ケ
ヤキ、ムクノキ等の落葉広葉樹のほかスギ、ヒノキ等の常緑針葉樹、モウソウチク等のタケ類
などで構成されておりますので、春になりますと木々の瑞々しい新緑やタケノコ掘りを、また、
秋には紅葉などを楽しむことができ、街のなかでは感じることのできない四季折々の自然を体
感できる森となっております。樹林地の中には、木製の遊具も設置されており、子どもたちの
遊び場にもなっております。

今回追加指定を予定しています区域の現況です。樹林地は、生垣やブロック塀で外周を囲わ
れており、その内部は松戸市緑の条例による保護樹木の指定を受けているアカガシやキリシマ
ツツジの古木があります。

幸谷特別緑地保全地区内で行われている、市民活動についてご紹介いたします。こちらの森
では、市内や都内の保育園等の園児たちが毎年森を訪れ、四季折々の里やまの恵みを体験す
る場となっております。また、市民ボランティア主催で行っている自然観察会では、毎回市内外
から大勢の人たちが訪れ、好評を得ているようです。また、本市では平成24年より、里山ボ
ランティアが活動している民有樹林地を、森の所有者の協力を得て市民に公開するイベント
「オープンフォレスト in 松戸」を開催しており、7回目にあたる今年度は市内18箇所の森
が公開され、市民の皆さんに森の中で遊んだり、散策することで森と触れていただき、都市に
残された森の重要性を感じていただいております。この幸谷特別緑地保全地区の森につきまし
てもオープンフォレストで公開する森の一つとなっております。

ここまでご説明させていただきましたとおり、「本市の市街地に残る貴重な緑地を保全する
ことにより、優れた風致又は景観を確保し、住民の健全な心身の保持及び増進を図るために、
この幸谷特別緑地保全地区を、変更前約1.5haだった面積に、今回、約0.2haを追加

し、変更後約1.7haとする。」ことが、この度の変更内容となっております。

最後に、変更のスケジュールについてですが、本案につきましては、第3号議案の都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線の変更と同時期に手続きを進めさせていただきます。本日の都市計画審議会の後、11月の上旬に「案の概要」の公告・縦覧、翌年の平成31年4月中旬に「案」の公告・縦覧を行いまして、5月中旬に都市計画審議会でご審議をお願いいたします。こちらでご了解をいただければ、千葉県知事との法定協議に入らせていただき、6月末までには、都市計画決定の告示をさせていただきたいと考えております。

以上を、松戸都市計画特別緑地保全地区の変更についてのご説明とさせていただきます。

会長

ありがとうございました。それでは、議案第3号から議案第6号についてご意見・ご質問がありましたらどうぞ。

委員

用途地域の変更によって、既存不適格は発生しませんか。また、当該地は急カーブに合わせ官民境界に高いブロック塀があり見通しが悪いです。今回歩道の幅員を拡張し、幅員を2mとするとともにブロック塀の部分についても取り壊しや高さを低くする等、地権者と協議し安全性の確保をして欲しいと思います。

都市計画課

1点目の既存不適格につきましては、詳細な調査を行っていないため明言はできませんが、概ね今回の用途地域の変更対象区域は1地権者の敷地内となっておりますため、その敷地前後において、若干の既存不適格が生じる可能性はありますが、概ね心配はないと考えています。

みどりと花の課

2点目のブロック塀につきましては、取り壊し後どのように対応していくかは検討中と伺っています。

委員

既存不適格については、分かりました。ブロック塀に関して検討中ということでしたが、地権者との協議になるのか、それとも市で決定できるものなのですか。

みどりと花の課

用地があくまでも地権者側のため、地権者で検討するということになります。

委員

ブロック塀を再建するとなった場合は、松戸市で行なうのですか。

みどりと花の課

補償のなかで、地権者側が造るということになります。

委員

わかりました。是非、そういった協議も含めやっていただきたい。

会長

はい。では、他にございますか。

委員

議案第3号松戸都市計画道路の変更について、都市計画道路3・3・7号の整備状況ですが赤い線の事業中の箇所があります。河原塚の高架になるJR武蔵野線に沿った計画だと思っておりますが、今回関さんの森で線形が曲線を描く道路になる一方、同じ都市計画道路3・3・7号の河原塚の区間では道路が整備されることで地域と地域を結び、移動ができるネットワーク機能が分断される地域ができます。同じ路線のなかで、道路の線形が変更されたという事例が起こる訳ですが、今後河原塚区間の道路を整備する上で、地域が分断されないような申出が地域住民からあった場合、どの程度勘案されるのですか。

特別緑地保全地区においては、居宅や蔵等の建築物は指定区域から除外とありましたが、将来的にはどうなるのですか。

都市計画課

現在、都市計画で定められた線形につきまして特に河原塚区間に関しては、都市計画で定められた線形に基づいて事業を着手しているところです。そのため、今から変更することは難しいと考えています。

道路建設課

委員がご指摘の場所は武蔵野線に現況橋がありまして、そこに新しく道路ができることによって通り抜けができなくなるという課題についてかと思えます。当該箇所につきましては、都市計画道路3・3・7号を優先するため通り抜けはできなくなるのですが、バス利用者も居るため歩行者等に関しては横断施設を設けるなど検討を進めているところです。自動車については、通り抜けはできないのですが、接道しますので多少遠回りになってしまいますが、住民説明会等で説明をし、これまでに大きなご意見はありません。今後も、ご質問があれば丁寧に説明していきたいと考えておりますため、現段階では大きな変更は予定していません。

みどりと花の課

特別緑地保全地区の追加指定をされる場所の地権者は、緑に関して強く後世に残していきたいという思いをお持ちです。そのため、今回追加指定から除外した部分の緑について今後、地権者から後世に残していきたいという意向があった場合には、緑地の公共性について見極め、何かしらの制度の活用等を検討していくことになります。

委員

都市計画道路担当課は、曲がった道路がいいのか、まっすぐな道路どちらがいいのですか。

都市計画課

都市計画道路としては、曲がっている道路よりもまっすぐな道路が良いと思っています。ただし、都市計画道路につきましては、都市計画法第53条の私権の制限がかかり木造二階建てまでしか建てられません。これが50年60年続いていることが数多くあります。こうした現状に対処するため国も動き始め都市計画道路の見直しのきっかけとなりました。

今回の道路につきましては、都市計画線のすぐ横に都市計画道路としての機能を満たす道路があり、現都市計画線で再整備をする可能性は極めて低いです。このままでは、今後50年も100年も私権の制限がかかり続けてしまいます。そのため、曲がっているよりもまっすぐの方が都市計画道路としては絶対に良いですが、この区間については曲がった形で都市計画の変更をしたいと考えています。

委員

松戸市内には他にもまだまだ都市計画道路の整備の見通しが立たずに私権の制限がかかっている地権者がたくさんいます。そんななかで、なぜこの区間が先に都市計画変更されるのでしょうか。また、なぜこのタイミングなのでしょう。

都市計画課

都市計画道路の整備率は60%ということなので、40%については未整備になります。そのなかで都市計画道路の見直しを実施し、廃止すべき道路と変更すべき道路の抽出を行ないました。しかし、それぞれ理由がありまして今は動いていないです。

この区間につきましては、歩道の幅員が1.5mのため見直し対象ではありませんでしたが、地権者のご理解を頂き歩道2mに拡幅するという話があったため今回見直しの提案をした次第です。

委員

歩道の幅員を2 mに広げることがきっかけになったということですが、歩道の幅員を2 mに拡幅したうえで、都市計画道路をそのまま残すということではできないのですか。

都市計画課

何十年もの間、私権を制限してしまう上に、特にこの区間は再整備の可能性が極めて低いです。そのため、今回都市計画の見直しの提案をした次第です。

委員

再整備の可能性は低いと説明されましたが、私はこれだけ短い区間で未整備になっている都市計画道路は他になく再整備の可能性が高い地域だと思っています。その一方、馬橋の二ツ木を通り常磐線を超えて流山街道まで抜ける都市計画道路は現在も残っていて、この区間も私権の制限がかかっています。こちらのほうが事業の可能性は低いと思いますが、なぜ都市計画道路3・3・7号の区間のみが先に見直しがなされるのでしょうか。

さらに、以前この区間を整備する際、暫定市道として道路を通すことが大切と説明を受け、まず道路を通しその後都市計画道路として整備がなされるのであれば安全な道路ができると賛成しました。また、河原塚の区間についても今後事故が起きず、良いとなれば「暫定道路を都市計画道路にしてくれ」となりかねず、同様の事象が他の都市計画道路でも起こりかねません。このことについては、どのように考えますか。

都市計画課

今ご指摘のあった道路は都市計画道路3・3・6号かと思います。都市計画道路3・3・6号を廃止しますと他の路線にかなりの負荷がかかる推計となっています。たとえば、都市計画道路3・3・6号を整備しなかった場合の都市計画道路3・3・7号の当該区間の推計は約1万2千台になっています。そのため、まずは都市計画道路3・3・6号を含め未整備道路について整備を進めていきたいと考えています。

委員

他にも私権の制限がかかった地域があり、同じ都市計画道路3・3・7号に地域が分断されて困るという意見があります。今回、この短い区間で都市計画道路を曲げられるのであれば、河原塚区間や他の都市計画道路も曲げて整備して欲しいとなりかねないと思いますがいかがでしょうか。

都市計画課

過去のいきさつは、色々ございましたが都市計画に全く関係がない話になります。都市計画道路にそぐう道路がすぐ隣に通っているということで、そちらに都市計画道路の変更という形で見直すということになります。

委員

そぐう道路が隣に通っているとは、暫定道路のことを指すのであれば、河原塚区間においても通っています。河原塚区間の暫定道路も都市計画道路にそぐう道路とみなされ将来的に「都市計画道路にしてくれ」となりません。また、都市計画道路3・3・6号を廃止してしまうと全体の負荷が上がってしまい計画交通量8,900台に対し12,000台の推計になってしまうという説明でしたが、何十年先この都市計画道路のネットワークが繋がらないことが予測されます。計画交通量よりも多くの台数が当該区間を通っていることや、昨年度の都市計画審議会において議案にあがった北部市場跡地に商業施設がオープンするという動向があるなかで、いつの交通量予測をもって将来にわたり渋滞が生じない安全な道路として確保され得る根拠となるのでしょうか。

都市計画課

都市計画道路のものの考え方は、基本的には最終的に何台の車がそこを通るかという推計に基づいて車線数や幅員を決定しています。たとえば、現状計画交通量よりも多く車が通っているということで、2車線を4車線にしますと今後、他の都市計画道路を整備した際には過大な整備になってしまいます。他の道路が整備されるまでは現在の線形のままやっていくしかないというのが、都市計画の考え方になります。

委員

現在の道路の線形で考えていくのと、暫定道路を都市計画道路にするというのは別の議論だと思っています。道路は血管、車は血液とよく説明されますが、かつて都市計画審議会が決定したものを変更するには、状況の変化に対する最新の調査予測等があるべきだと思います。今後10年当該道路が快適に使える渋滞が起きない道路として予想する際は、いつの時点の調査予測に基づくのでしょうか。

都市計画課

計画交通量8,900台は、平成16年に推計を出したのになります。当時は、北部市場の跡地に商業施設の建設や新松戸東側の区画整理事業の動きは一切ありませんでした。商業施設については、恒久的なものではありません。今後40年続く保証もありません。以上のことを踏まえ、将来的な交通量として算出したデータに基づき都市計画をする必要があると考えて

おります。しかし、委員がご指摘の通り商業施設を加味した交通量がどのくらいになるのか、次回の最終審議までに推計を出し審議会にお示ししたいと思います。

委員

将来にわたり都市計画道路が安全かつ快適に使える確証がなくして都市計画の見直しはないと考えているため、最新の調査予測等をお示しいただきたい。都市計画道路3・3・7号は、松戸市のど真ん中を通る大動脈であるため、途中で詰まることは許されません。また、安全かつ快適に使える根拠をお示しただけなければ賛成はできないと今の時点では考えています。

調査は自家用車が減少することを前提に行いますが、成熟社会は物流が増えます。物流は大動脈を通る前提で調査をして頂きたいと思います。

委員

商業施設ができることにより、平成25年時の交通量14,000台よりも増加する可能性が十分にあります。曲線を描いた道路において、都市計画道路の機能を保てるのかについて疑問が残ります。また、商業施設が営業開始された後に、都市計画の見直しを行なうべきだと思います。なぜこのタイミングなのか非常に疑問です。

都市計画課は過去の経緯は関係ないとしていますが、賛成するか否かについては過去の経緯は非常に重要だと思います。曲線を描く線形は、暫定道路であり都市計画道路の線形は消さないと議会においても答弁をしています。議会答弁を取り消してまで見直すということが信じられません。以上のことを他の委員にも知って頂きたいと思います。

さらには、都市計画道路の線形があるのは関さんの森ではなく、関さんの敷地の一部なのです。先ほど説明のあったような市民活動は、線形がある部分で行なっているのではなく、関さんの森の中で行なっているものだと思いますので、大きな影響はないと考えています。そのため、現状の線形を消すことは納得がいきません。

会長

他にご意見等ございますか。

委員

都市計画道路の線形を曲線の道路にした場合、横断的に見るとこの区域の全幅は13.5m、前後の道路は18mで整備されています。これは、前後の都市計画道路の整備を否定することにはなりません。仮に、線形を曲線の道路に振ったとして18mを踏襲した断面で整備はできないのでしょうか。

都市計画課

当初、この区間を整備するにあたり18mで整備できないか検討が行なわれました。しかし、18mの幅員で整備してしまうと条件点が何点かあるのですが、曲がりの始点が二ツ木幸谷土地区画整理事業の区域内に入ってしまう、区画整理事業で整備した区域をさらに道路で食ってしまうため、幅員18mで整備ができませんでした。

委員

区画整理事業を行った土地にかかってしまうということでしたが、都市計画道路としての機能とどちらを優先するのか、きちんと説明できるようにしてください。

会長

ご質問、ご意見は出尽くしたようなので、ここで審議を打ち切らせていただきます。

では、議案第3号から第6号までの審議を終了いたします。

以上で議案審議については終了となります。