

「第145回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和4年2月15日（火）
10時00分から11時38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（15名）

・市議会議員

城所 正美 杉山 由祥 鈴木 大介 鈴木 智明 中川 英孝 増田 薫 ミール 計恵

・学識経験者

金尾 健司 椿 唯司 中山 政明 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 元吉 博保

②欠席委員（2名）

・関係行政機関の職員及び住民の代表

秋田 典子 恩田 忠治

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

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号から議案第4号

・街づくり部

福田部長、小林審議監、巽審議監、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

・街づくり課

小倉課長、渡土課長補佐 他3名

③議案第5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、勝間課長補佐、高水課長補佐
他4名

(3) 傍聴者等

9名

4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（事前説明）」
街づくり課
- (2) 議案第2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3号「松戸都市計画高度利用地区の変更について（事前説明）」
議案第4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）」
都市計画課
- (3) 議案第5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」
都市計画課

5 議事の経過

- (1) 開催 …………… (10:00)
- (2) 市長挨拶（代理：部長挨拶） …………… (10:05)
- (3) 事務局報告 …………… (10:05)
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） …………… (10:08)
- (5) 事務局議題概要説明 …………… (10:11)
- (6) 公開の確認 …………… (10:11)
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 …………… (10:12)
傍聴の申出 9名
- (8) 審議開始 …………… (10:14)
- (9) 議案第1号から議案第4号 説明 …………… (10:14)
議案第1号「松戸都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（事前説明）」
議案第2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3号「松戸都市計画高度利用地区の変更について（事前説明）」
議案第4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）」
- (10) 議案第1号から議案第4号 質疑 …………… (10:33)
- (11) 議案第5号 説明 …………… (11:03)
議案第5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」
- (12) 議案第5号 質疑 …………… (11:07)
- (13) 閉会（議長 福川会長） …………… (11:38)

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

【説明要旨】

都市計画課 湯浅課長

都市計画課、街づくり課より、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業に関わる都市計画の決定及び変更につきまして、議案第1号から第4号まで関連がありますので、一括して資料の説明をいたします。

今回の松戸市都市計画審議会（以下「審議会」とする。）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の事前の説明となります。最終審議につきましては、本年夏頃に開催を予定しております審議会にて、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。

では先ず、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業の概要について、担当課である街づくり課より説明させていただきます。

街づくり課 小倉課長

おはようございます。街づくり課の小倉と申します。よろしくお願いたします。

2ページ目をご覧ください。当該地区の位置図でございますが、北小金駅南口にありますピコティの東側に位置しており、拡大図の青色でお示しいたしました範囲が当該地区の区域でございます。なお、当該地区に隣接するピコティにつきましては、駅前広場とともに、平成元年度から平成5年度にかけて行われた市街地再開発事業により整備されたものでございます。

次に3ページ目でございます。当該地区の現況及び課題についてでございます。左側に航空写真、右側には建物の築年数別現況図と道路現況図をお示ししております。ご覧のとおり、当該地区は、駅前という立地にもかかわらず、狭あい道路や未接道のため、建替え困難な建物及び老朽化した建物、駐車場等の低未利用地が目立つ地区となっております。また、周辺には市民の憩いの場となる公園や広場等がなく、防災性や安全性、快適性等の面で課題があるものと考えております。

次に4ページでございます。本地区の市街地整備に係る上位計画の位置づけでございます。

はじめに、松戸市都市計画都市再開発方針でございますが、この方針は平成28年3月に千葉県が都市計画決定したものでございます。都市再開発の方針におきまして、当該地区を含む北小金駅周辺南口地区は、2項再開発促進地区に位置付けられております。2項再開発促進地区とは、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地再開発をすべき地区でございます。当該地区の方針といたしまして、「再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進する」こととされております。

次に5ページでございます。上段が、松戸市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」とする。）でございます。

こちらは、現在改定作業中でございますが、平成11年に策定された現行の都市計画マスタープランの位置づけをご説明させていただきます。はじめに、北小金駅周辺は生活拠点として位置付けられております。また、小金地域のまちづくり方針として、北小金駅周辺は、公共交通の利便性の高さを活かし、駅周辺の大型店や再開発ビル「ピコティ」の商業・文化機能等と連携した商業地の整備により魅力を高めること。生活道路、公園等の生活基盤施設が不足している地区に

つきましては、地域の利便性や防災性、快適性等を高めるため、基盤の整備に取り組むこととされております。なお、次期「都市計画マスタープラン」におきましては、当該地区の市街地再開発事業の推進について位置づける予定となっております。

次に、下段の、松戸市立地適正化計画でございます。当該地区につきましては、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内にあり、誘導施策として「市街地再開発事業等を推進することと合わせ、土地の高度利用を図るとともに都市機能の整備を行い、生活拠点としての利便性の向上を図る」こととされております。

次に6ページ目でございます。まちづくりの検討、経緯でございます。平成6年に、隣接する南口における市街地再開発が、住宅都市整備公団、現在のURにより施行されました。現在のピコティ北小金でございます。平成9年に法定再開発事業を目指し、「北小金駅南口・東地区街づくり研究会」（以下、「街づくり研究会」とする。）が地元地権者により組織化され、市が事務局となり実現に向けた活動を開始いたしました。その後、20年以上に渡り、まちづくりの検討を続けた結果、平成30年に民間事業者を事務局とした「北小金駅南口東地区再開発協議会」（以下、「協議会」とする。）が設立され、市が事務局を務める街づくり研究会は、協議会への事業継承により休止となりました。令和2年に事業の検討を具体化するため、「北小金駅南口東地区市街地再開発準備組合」が設立されたところでございます。以上のことを踏まえまして、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ることにより、まちづくりの防災性・安全性の向上等を図るため、組合施行による市街地再開発事業を実施するものでございます。

次に7ページ目でございます。市街地再開発事業の概要でございます。市街地再開発事業は、都市再開発法に基づく事業であり、土地が有効活用されていない低未利用地が点在し、駅前空間や道路、公園等が整備されていないエリア等におきまして、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るために実施するものでございます。市街地再開発事業を実施することにより、道路や公園等の整備や良好な住宅の供給、公益的施設の立地等が可能となります。

続きまして、事業の流れでございます。審議会におきましてご審議いただき、ご了承いただきましたら都市計画決定をさせていただきます。その後、組合設立認可、権利変換計画認可を経て工事着手、工事完了後、組合の解散となります。スケジュールにつきましては、目安となる年次を記載しておりますが、権利者の皆様の合意形成や、関係機関との協議状況により、変更となる可能性がございます。

次に8ページ目でございます。本事業の実施に伴い、必要となる都市計画決定及び変更の内容につきましてご説明させていただきます。

9ページをご覧ください。今回決定及び変更させていただく都市計画の種類につきましては4つございます。このうち第一種市街地再開発事業の決定につきまして、ご説明させていただきます。

10ページをご覧ください。はじめに、計画書の内容でございます。名称は、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業でございます。施行区域面積が約0.9ha、公共施設の配置及び規模につきましては記載のとおりでございますが、こちらにつきましては後ほど計画図をもってご説明させていただきます。

次に11ページでございます。建築物の整備に関する計画でございます。街区ごとに建築物の建築面積、延べ面積、容積対象床面積、敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の延べ面積の割合、主要用途を記載しております。内容につきましては、記載のとおりでございます。次に、建築敷地の整備に関する計画でございます。建築敷地面積につきましては、記載のとおりでござ

います。また、建築敷地内における壁面の位置の制限を定め、歩道上の空を整備することとしております。最後に、住宅建設の目的でございますが、戸数及び面積につきましては記載のとおりでございます。

次に12ページでございます。本事業の計画図でございます。こちらの計画図では公共施設及び街区の配置、壁面の位置の制限をお示ししております。

はじめに公共施設でございますが、茶色でお示ししております都市計画道路3・4・18号線のうち、本事業区域に含まれる区域を拡幅整備いたします。次に、黄色でお示ししております区画道路中央線につきましては、現道でございますが、一部の区間が松戸市道、残りの区間が私道の狭隘な道路となっており、今回の事業により新たに6mの道路として整備いたします。水色でお示ししております市道1-295及び1-1034につきましては、既設の道路でございます。また、南敷地と区画道路中央線に接して広場を整備いたします。建築物の壁面の位置の制限につきましては、道路に接する部分について、道路境界から2mの位置に後退するよう設定しております。

以上、第一種市街地再開発事業における都市計画決定の内容でございます。街づくり課からのご説明は、以上でございます。

都市計画課 湯浅課長

続きまして、都市計画課から用途地域、防火・準防火地域、高度利用地区の都市計画変更について、ご説明させていただきます。

13ページからになります。「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おりますとおり、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。

14ページの「当該地区の都市計画の現況」についてでございます。青枠で囲んでいるエリアが今回の市街地再開発の事業地となります。現在の用途地域といたしましては「商業地域」の指定がされております。一部、既に事業が完了している当該地区西側の南口地区の区域と、今回の南口東地区の区域が重複している部分があるため、大部分は容積率400%で指定しておりますが、一部500%の部分も含まれております。

同様に防火・準防火地域につきましても、現状、大部分は準防火地域の指定をしていますが、防火地域の指定をしている部分も一部含まれております。高度利用地区につきましても一部、本事業地内で指定されている部分も含まれております。

15ページお願いします。「事業区域重複箇所の整理」についてでございます。今回予定しております南口東地区は青枠で囲まれたエリアとなっております。赤枠で囲んでいるエリアが既に完了しました南口地区の区域になります。黄色で着色している部分が、2つの再開発事業区域が重複している箇所となりまして、この黄色着色部分の用途地域は商業地域の容積率500%、建蔽率80%となっており、防火地域の指定をしております。

また、高度利用地区の指定もされており、容積率の最高限度は550%となっております。今回計画されている南口東地区では、用途地域を商業地域の容積率400%、建蔽率80%、更に防火地域を指定し、高度利用地区による容積率の最高限度を450%とする計画であるため、黄色に着色した重複部分の各種都市計画について、整合を図るため、変更を行う必要がございます。

16ページ「用途地域の変更案と理由」についてでございます。変更箇所といたしましては、青枠でお示しした部分、15ページでご説明致しました重複部分でございます。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものとなりますが、現状、商業地域の容積率500%、建蔽率80%で指定

されております。これを、今回予定している再開発事業地内の整合を図るため、商業地域の容積率 400%、建蔽率 80%に変更いたします。変更理由といたしましては、「整合性のとれた商業地の形成を図るため」変更するものでございます。

続きまして 17 ページ、「防火・準防火地域の変更案と理由」についてでございます。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものでございます。青枠で示している箇所につきまして、現状は準防火地域の指定がされておりますが、市街地再開発事業に伴いまして、地域の指定を行うものでございます。なお、変更箇所西側の南口地区では、当時の再開発事業に関わる都市計画決定の際に防火地域の指定も行っております。変更理由といたしましては、隣接する地区に準じ防火地域の指定を行うものでございます。

18 ページをお願いします。「高度利用地区の変更案と理由」についてでございます。まず、高度利用地区でございますが、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の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ることを目的として都市計画決定される地区でございます。主に再開発事業と併せ指定されるものとなりまして、本市におきましては市内で一か所、今回の事業予定地に隣接する北小金駅南口の再開発事業が実施された区域において、指定されております。左の図が変更前、右の図が変更後を示したものでございます。青枠で示したエリアが変更箇所となります。現状、市街地再開発事業が完了している南口地区では、既に高度利用地区の指定がされているため、今回の南口東地区のエリアを含める形で拡大する変更を行うこととなります。変更理由といたしましては、小金駅南口地区の区域の整合を図るとともに、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るため、変更するものでございます。

続きまして 19 ページ「高度利用地区の決定内容」についてでございます。今回の変更により、高度利用地区といたしましては、左の図に示す通り、黒線で囲まれたエリアが該当することとなります。ただし、既に再開発事業が完了している南口地区と、今後事業が予定されている南口東地区では容積率の最高限度が異なるため、南口地区の高度利用地区の中で、右の図で示す通り、内訳を赤枠で囲まれた A ゾーンと青枠で囲まれた B ゾーンに分けることといたしました。A ゾーンは面積約 1.6ha で、元々都市計画決定されていた通り、容積率の最高限度を 550%とし、新たな B ゾーンは面積約 0.9ha で、容積率の最高限度を 450%としております。

最後に、20 ページ、今後のスケジュールについてでございます。1 月 14 日より、千葉県との事前協議を進めておりまして、本日の審議会が事前説明ということになります。その後、千葉県からの回答を受けまして、3 月中旬頃から都市計画変更案の概要の縦覧を行います。7 月中旬頃から案の縦覧を実施しまして、今年の 8 月に開催を予定しております審議会にて、最終のご審議をしていただく予定となっております。最終的には、9 月下旬頃の都市計画決定を目指し、手続きを進めて参ります。

以上、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業に関わる都市計画決定及び変更の説明となります。

福川会長

どうもありがとうございました。議案第 1 号が再開発による概要で、2 号から 4 号がそれに伴って必要になる都市計画の変更でした。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、どうぞお出しください。

ミール委員

日本共産党のミール計恵です。いくつか確認させていただきたいと思います。まずは北小金駅の南口はもう既に平成 5 年度に完成しているということで、今回は東側の地域の再開発ということで確認しました。そこでなのですけれども、今、土地区画整理が新松戸駅の東口で行われようとしていますけれども、なかなか地権者の合意が得られないというような状況もあります。そのような中で、この再開発、地権者の合意形成というところがどうなのか、というのがとても気になります。そこで質問なのですけれども、先ず地権者はどのくらいいらっしゃるって、どういった方が、例えばビルのオーナーであるとかいろいろあると思うのですけれども、どういった地権者の方が何人いらっしゃるのか、その中でこの計画に賛成している人、反対している人はどのくらいいるのか、それから、それはどういう風に確認したのか、この 3 点をまず確認したいと思います。お願いします。

街づくり課 小倉課長

まず、合意形成をする上では地権者さんがこちらの地区には 29 名いらっしゃいます。そのうち 27 名がこの都市計画決定をする上での合意というのをいただいております。その中で 2 名の方は今現在、事業者あるいは組合の方と地権者との間で協議中でございます。それと、地権者の内容でございますが、個人の方あるいは法人で商業している方がいらっしゃいます。賛成反対につきましてはこの都市計画決定について諮るものではございませんけれども、こちらについては事業者側から確認してございます。以上でございます。

ミール委員

ありがとうございます。地権者が 29 名、法人もいれば個人の方もいらっしゃるということで、わかりました。そのうち反対しているという方は 2 名いらっしゃるということで、同意の確認方法は事業者の確認ということなのですけれども、事業者というのはどういうところで、事業者は口頭で確認したのですか。それとも同意書みたいなものを使って確認したのか、その辺をちょっと教えていただきたいと思います。もう 1 つ、反対している方の反対の理由ですね、この 2 点を教えて下さい。

街づくり課 小倉課長

先ほど事業者と申しましたが、失礼いたしました、準備組合でございます。あと同意についての回答ということで、準備組合のほうから書面にていただいていることとなっております。反対の理由につきましては、この事業そのものとかではなくて、最終的には書面及び口頭同意をいただいているということです。全てが書面ということではなくて、口頭での同意というのもいただいていると聞いております。あと、なかには共同化、マンションに権利を移したくないというようなご意見というのもございます。以上でございます。

ミール委員

ありがとうございます。事業者の確認ではなくて、準備組合の確認と今、仰られたのですけれども、よくわからないのですけど、事業者と準備組合というのは違うのですか。準備組合というものは今できていると思うのですけれども、準備組合にはだれが入っていて、事業者とどう違うのかというのを教えてください。

街づくり課 小倉課長

大変申し訳ございません。事業者ということをお願い換えていただきまして、準備組合に訂正させていただきます。それとですね、準備組合につきましては地権者も含めて事業者が 2 社入っております。そういった中での組合組織ということで考えていただければ結構だと思います。

ミール委員

準備組合の中に、何人ですか。

街づくり課 小倉課長

法人が 2 社入っております。

ミール委員

法人 2 社だけですか。

街づくり課 小倉課長

法人 2 社が入っております。

ミール委員

地権者は何名ですか。

街づくり課 小倉課長

地権者は 29 名ですね。事業協力者として 2 社。

ミール委員

整理しますと、準備組合の中に事業者が 2 社入っていて、その他 27 名の地権者、合計 29 名で準備組合ということでもいいですか。

街づくり課 渡士課長補佐

すみません、説明させていただきます。今回地権者の方、全部で 29 名いらっしゃいます。その方を支える形で事務局というものがあまして、その事務局として事業協力者が入っておりまして、その事業協力者が 2 社あるという説明でございます。

ミール委員

わかりました。事業協力者が企業ということですか。

街づくり課 渡士課長補佐

はい、企業でございます。

ミール委員

名前は。

街づくり課 渡士課長補佐

名前を申し上げますと、野村不動産と長谷工コーポレーションというところでございます。

ミール委員

はい、わかりました。

福川会長

地権者の組合員が29人ですか。

街づくり課 渡士課長補佐

地権者としてカウントしているのが、29件あります。その中で同意率について、もう一度説明させていただきますと、27件の方が都市計画決定に向けて同意をいただいております。という状況でございます。

ミール委員

ありがとうございます。同意は29名の地権者のうち、27名から文書または口頭、口頭というのもどうかと思いますけれど、なぜそれが違うのかなというのがちょっと疑問なのですけれど、全員で文書をももらったわけではないというのは、それは何か意図、意味があるのですか。

街づくり課 渡士課長補佐

文書でいただける方もいらっしゃったということなのですけれども、どうしても文書で残る形での同意は嫌だけれども、都市計画決定自体は進めて良いと、というような方がいらっしゃったと聞いております。

ミール委員

ちょっと曖昧ですね。全面的に証拠が残る形では嫌だけれど、一応いいよというそういう形なのかなというふうに、とりあえず理解しました。あと、ちょっと別の件ですが、組合施行ということなのですけれども、市がこの事業に投入する税金というのは、今の時点でどのくらいあるのか。それから、今後マンションを建てる保留床というようなところで、売れ残った場合等、リスクがあると思うのです。そういった場合に税金投与をするというような可能性というのはあるのでしょうか。現時点でどのくらい税金が投入されているか、それから今後、税金投与の見込みがあるのか、その2点最後にお聞きします。

街づくり課 渡士課長補佐

今回、今の計画上、現時点でございましてけれども、全体の事業費として約120億円と聞いております。そのうち市の負担は法定の補助金でございまして約20億を計画しております。売れ残りのリスクのような話があったかと思っておりますけれども、市街地再開発事業の仕組みといたしまして、今後、地権者と同じような形で組合員となれる方がいまして、参加組合員というのですけれども、その方が、企業になるのですけれども、一般的には参加組合員として組合員と肩を並べて、その方が保留床を買い取るという状況になりますので、参加組合員のほうで責任をもって保留床の処分については進めていくということを計画しております。よろしいでしょうか。

福川会長

売れ残りはないということね。他にはいかがですか。あまり松戸市は、再開発をやったことがないので、色々ご質問があるかと思います。

増田委員

増田です。よろしくお願いいたします。質問は大体、ミール委員と同じだったのですが、再開発事業で、全国で成功した例ばかりではないと思うのです。組合施行にしたけれども、その人たちがかなりの負債を負ったというものもあったのかなと思うのですが、それは業者が入っているからうまくまわっていくということなのか。そこは私にはまだよくわからなかったのですが、質問というよりは、少し心配だなというのがありました。これからのまちづくりで、これが本当には果たしていいのかなと思いましたので。

質問で高度利用地区なのですが、高度利用地区が変わると今までとこれからとの差が、いまいちわからなかったのですが、どのように変わるのですか。

都市計画課 湯浅課長

まず、高度利用地区につきましては、先ほどの説明と繰り返しになりますけれども、建築物の敷地等の統合を促進して、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の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ることを目的とするというところなのですが、例えば、色々な手法があるのですが、容積率の最高限度を上げる手法としましては、例えば建蔽率を下げた容積率を上げる方法であるとか、壁面の位置の制限によるものであったり、そういったことによって指定容積率を割り増しができるといったところで、この事業につきましては建蔽率を10%下げることによって容積率を50%アップして最高限度450%といった形になっております。なぜ450%まで割り増しさせたかということ、本事業計画を満たす必要最低限の容積率として、450%と指定しているところでございます。

増田委員

はい、わかりました。同じ説明だったのですが、要するに建蔽率を小さくするけれど、高さやボリュームができるということなのでしょうね。それだけ多分作らないと採算が合わないよというか、逆の計算もあるということなのですか。要するに、保留床は最後に組合が買ったりするのですよね。

街づくり課 小倉課長

保留床を販売して、それを事業費に充てるというのは、今回別件になりますけれども、新松戸の立体換地と同じような意味合いなのですね。ですから、保留床を売った分と、工事費がトントンであれば事業が成功したというふうに考えられるかなと思っています。以上です。

増田委員

わかりました。

福川会長

高度利用地区ですので、建蔽率を下げて、空地等を確保して、あるいは道路を確保して、その代わり若干ですけれども容積率をアップするという高度利用地区の内容ですね。敷地がばらばらである時と違って、全体を一緒に開発するので、そういうことが可能になるということで高度利用地区というのを設定するという、そういう仕組みだと思います。

他にいかがでしょうか。

杉山委員

よろしくお願ひします。こういった駅前狭隘道路は非常に昔から問題になっているので、こういったものを解決するために再開発事業をすることは賛成しておりますが、見ていて12ページの街区の割り振りの計画図ですね。これが1街区、2街区ということで北と南に分かれていて、真ん中の区画道路中央線、今4m道路を6m道路にして、南側に広場を配置するという形で配置されているのですけれども、この街区の中で真ん中に、そういう異空間を作ったっていう意図を教えてもらいたいなと思っております。むしろこういったものを真ん中に置かないで、北側南側に置くことのほうが、むしろ一体的な用地の利用ができるので、高度利用はしやすくなるはずなのですが、これを真ん中に置いた意図というのがあれば教えてください。

街づくり課 渡士課長補佐

広場を整備するという背景からご説明させていただくのですが、こちらは北小金の今のピコティのところの前には八坂神社という神社があって、初詣ですとか、七五三の時とか色々な方が集まって、コミュニティの場になっていたと。再開発事業になって、そのコミュニティの場がなくなってしまったということで、そういうものを今回の再開発事業で作りたい、整備したいというのが準備組合の方々の思いでありまして、今回広場を整備するに至っています。

そのような中で、今回、北側敷地、南側敷地それぞれに商業の床を配置する予定なのですが、そこと賑わいの相乗効果が生まれるような形をとりたいということで、この位置、真ん中のところに広場を配置したという状況でございます。以上でございます。

杉山委員

ありがとうございます。その八坂神社の敷地が、真ん中にあるということですか。

街づくり課 渡士課長補佐

すみません、そういうわけではないです。

杉山委員

要は、1階に商業施設を入れる予定だから、それと相乗効果を得るためのオープンスペースというのを真ん中に置くということなのでしょうが、例えば日当たりとか大丈夫なのですかね。両サイドの建物とか、まだ具体的に出てきていないのですけれども。逆に周りがかかなり高い建物に囲まれるような敷地になりそうなので、日当たりとか大丈夫かなと心配なのですが。

街づくり課 小倉課長

準備組合側の方で、来年から基本設計を実施いたしますけれども、当然、先ほどの120億という事業費を出したうえでは、もちろんのこと積算していることと考えております。そういった中で、日影規制につきましても精査しておりますので、多少法律の範囲内で日影がかかるところというのはどうしても出てきてしまうということが現実でございます。以上でございます。

杉山委員

これから基本設計されるということなので、確定ではないと思うのですが、ただやはり真ん中に現道を残したまま分断することになるので、容積率の使い方というので、制限かかる部分もあるのではないかなと心配していましたが、あとその道路の出入り口の部分にやはりギャップができるのですね。残された道路と新しく作る道路で。その辺の安全対策とか将来的な道路設計の見込みもちゃんと考えたうえで設計していただきたいなというふうに思っています。以上です。

福川会長

他にいかがでしょうか。

城所委員

城所です。私は北小金駅をよく利用してまして、駐車場もよく停めさせていただいておまして、結構、駐車場も右側に何台も停めているかと思うのですが、これがみんななくなってしまって、外から来た時、この辺の駐車場の状況を心配しているのですが、いかがでしょうか。

街づくり課 渡士課長補佐

北側の今回のエリアの中で、駐車場が多くあるものがなくなってしまう。それをどうしていいかということなので、隣のピコティのところに地下1階、地下2階の駐車場がありまして、そちらのほうもまだ余裕があるようですので、そちらを使っていただくような形かなというふうには考えております。

城所委員

私はピコティに用事がなくて使うのも申し訳ないかなと思いついて、マンションの下に停めてる方も結構いらっしゃると思うのですよね。その辺が現状なのかなと心配いたしましたので、質問いたしました。以上です。

福川会長

松戸市のほうで駐車場の附置義務とかいくつああって、それに必要なのは作られるのですよね。

都市計画課 湯浅課長

北小金周辺は駐車場整備地区の対象にはなっていません。

福川会長

なっていないのですね。特に義務はないのですね。

各委員から駐車場や広場の日当たりの件とか、公共施設がきちんといいものができるのかという懸念が伝えられましたので、その辺は今後の基本設計の中できちんとやっていっていただきたいということかと思えます。

都市計画審議会として決めることは、先ほどスライドで見せていただいた 10 ページと 11 ページの内容と区画の 17 ページぐらいですから、ここから先、どういう建物が建つのかとかそういうことはこれから、ということになるのだと思うのですが、むしろある程度の概要は考えられてはいるのでしょうかけれども。審議会としては、ここにあるような区域の範囲とそれぞれの容積率とそれから必要な公共施設の位置と作る住宅の個数を定めるということになります。これを夏くらいに正式決定したい。今日はその事前説明ということでした。ということで、今日は事前説明ですので、もしこれで特にご質問がなければこの議題は終わりにしたいと思えますが、何か追加はありますか。よろしいですか。どうもありがとうございました。では、北小金駅南口東地区の再開発の議題の説明についてはこれで終わりにしたいと思えます。

～換気・休憩～

福川会長

それでは再開いたします。引き続きまして議案第 5 号の審議です。

第 5 号議案は都市計画マスタープランですね。それでは説明をお願いします。

都市計画課 湯浅課長

それでは、都市計画課より議案第 5 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」です。本日は、パブリックコメント手続き結果報告と、パブリックコメント結果や前回の審議会でのご意見や庁内での確認作業等を踏まえまして、都市計画マスタープラン修正案を作成して参りましたので、パブリックコメント素案から修正した主な箇所についてご説明をさせていただきます。

始めに、パブリックコメント手続きの結果についてご説明いたします。A4 横の資料をご覧ください。まず意見募集の期間といたしましては、昨年、令和 3 年 12 月 16 日から本年の令和 4 年 1 月 16 日にかけて実施いたしまして、16 名の方から総数 19 件のご意見を頂戴いたしました。ご意見を計画案の章ごとに整理いたしますと、第 4 章の「地域別の方針」に関するご意見が最も多い 13 件という結果となっております。

2 ページ以降をお願いいたします。左から、通し番号、受付番号、修正案のページと項目、意見内容、ご意見に対する市の考え方(案)、修正の有無、という内容で整理しております。総数 19 件のうち 12 件が市街化調整区域に関するものでございまして、その内 9 件が矢切耕地に関するものでございました。一例をあげますと、2 ページの 1 番「矢切地区で開発が進むよう後押し願いたい」、とびまして 6 ページの 9 番「農業従事者の高齢化であるとか後継者不足が顕著である」、「保存すべき農地と農地以外の計画的な土地利用を早急に考え、実行すべき」といったご意見がございました。その他のご意見といたしましては、4 ページの 4 番「自転車走行環境の整備に関する事」、5 ページ 6 番「景観のルールづくりに関すること」、またとびまして 8 ページ、9 ページの 14 番「新松戸駅東側土地地区画整理事業に関する事」等、将来的なご要望でありま

すとか個別事業に関するご意見を頂戴しております。これらご意見内容に対する市の考え方に つきましては、これまで審議会での議論を踏まえた都市づくりの方針等の方向性・考え方に沿っ て記載をさせていただいております。また、戻りまして 2 ページの 2 番「都市づくりの目標イ メージパスについて」ご意見をいただきましたが、このイメージパスにつきましては、前回 11 月の審議会において、既に委員の皆様からもご意見を頂戴したところでございまして、それ らを踏まえまして修正をいたします。簡単ではございますが、パブリックコメント手続きの結果 報告は、以上となります。

続きまして、修正案についてご説明させていただきます。概要版ではなくて本編、分厚いほう の修正案をご覧くださいませでしょうか。全体的なお話としましては、これまでの審議会での議 論を踏まえまして、都市づくりの方針等の方向性であるとか考え方は一切変えておりません。そ の中で、図の修正等を行っておりますので、主なものを順にご説明させていただきます。ページ全 体的に関わることですけれども、文字を大きくする等して、フォントを修正するほか、ページの 左右にインデックスを表示、また、各項目に帯を入れる等して、全体的なデザインの修正を行い まして、見易さを向上させております。また、要所要所にトピックを設けておりますけれども、 図であるとか写真を入れる等、より興味を引くというか、見易さを向上させております。

次に、2-6 から 2-10 ページをご覧くださいませでしょうか。市民の皆様や委員の皆様からご 意見をいただいたイメージパスについて、でございます。前回のラフスケッチから色を入れる 等の修正をしておりますが、作業途中の段階でございますことから、最終案にて確定版のイメー ジパスをお示ししたいというふうに考えております。

次に、2-11 ページをお願いいたします。下段の模式図でございます。委員の皆様からのご意 見を踏まえまして、図を一新して、引き出し線にて説明文を入れる等して、全体的に分かり易く なるように修正しております。

次に、3-27 をお願いいたします。こちらのタイムラインの図につきましては、時点が古く更 新が必要であったために、最新版に差し替えるとともに文字を大きくし、見易く修正いたしまし た。

次に、5-5 ページをお願いいたします。見直しの図でございますが、総合計画のほうは 8 年の 計画期間終了を待たずに見直しする可能性もあるということで、総合計画との整合を図るため に記載の修正を行っております。

最後になりますが、5 章の後に、巻末に参考資料といたしまして、策定経緯であるとか検討体 制、用語解説を追加しております。修正案についての主なところのご説明は、以上となります。

都市計画マスタープランの改定に向けましては、委員の皆様にはこれまで 8 回に渡る審議会 の中で、その都度たくさんのご意見と議論をしていただいて参りました。本日の議論を踏まえま して、最終案をこれから作成し、3 月開催予定の審議会では、諮問、答申をいただく最終審議の 場として考えております。従いまして、ご議論していただく場としましては、本日の審議会が実 質的に最終となりますので、本日は改めまして、活発なご議論をどうぞよろしくお願い申し上げ ます。説明は以上でございます。

福川会長

事務局から説明があった通りですので、最後ということで是非、ご意見ご質問があったらお出 しく下さい。

ミール委員

最終の審議ということで、ほぼ固まってはいますけれども、やはりどうしても指摘しておかなければいけない点についていくつか指摘して、できれば改善していただきたいという思いを込めて、発言したいというふうに思います。まず、細かいところなのですが、3点言及したいと思います。まず1-2、改定の背景と目的ということで、1)の真ん中くらいに、新型コロナウイルス感染症の流行というところの言及があるのですが、この影響というのは非常に大きなものがあります。ただ、ここに書かれているのはテレワークやデジタル化の進展等、社会経済や人々の生活・働き方等への意識に影響をもたらしましたと。確かに、審議会もオンラインを取り入れはじめて、実施されるというような大きな変化があるのですが、それだけじゃなくて社会の困窮が増してしまった、格差が拡大した、こういったところにもやはり言及すべきではないか、私はこう思います。是非その言及をして欲しいということ。それが1点目。

2点目。1-9の一番下から2番目なのですが、子育てしやすい街として評価を受けていますというふうにあります。これは誰が、どういうふうに評価したのか。おそらく市がいつも宣伝をしている日経 DUAL の共働き子育て日本一、2年連続1位というランキング1位を言っているのではないかなと思うのですが、そうであればきちんとそれを、日経 DUAL のランキングによるとか、書いてほしいのです。というのは、全体として市民が本当にそういうふうに評価しているのかということ、若干私は疑問なのです。この評価についても確認したところ、43項目でそれぞれ何点なのかのところは一切、市は公開してくれないし、市も知らないようなのですが、日経 DUAL も公開しないという、こういう不透明な内容なのです。ですから、それが本当に共通の認識として、ここに普遍的に書かれていいのかということが疑問です。ですから、どこから引用したかということを書ききちんと書いてほしいというのが2点目です。

それから3点目ですね。2-17、市街化調整区域のマスタープラン。これはかなり肝の部分だと思うのです。これまで詳しく書かれています。市街化調整区域のマスタープランを今後、この後作っていくという、市は方針だと聞いていますけれども、これをよく読むと、開発するのかわからないのか、保全するのかわからないのか、本当に玉虫色なのです。市の方針が定まっていない。そういうところで、はっきり言ってしまうと市街化調整区域のマスタープランに丸投げのような感じがするのです。矢切の耕地の問題については、多くの地権者の方が開発してくれというような意見は、パブリックコメントで出てはいますが、そこだけで決めてしまっているのかなということもありますし、市としてどうするのかということが伝わってこない。都市計画マスタープランという最上位の都市計画、街づくりの最上位の計画でこういう書き方でいいんだろうかというのは、非常に疑問に思いました。それが細かい点で、3点です。

次に、全体を見て、現行の都市計画マスタープランと改定する都市計画マスタープランを見て、私が非常にやはり感じているのは大きく4点なのですが、まず1点目がですね。弱者の視点というのが本当に弱くなってしまったなということ。市営住宅をもっと作ってほしいというところでも私は何度も言ってきましたけれども、今回改めて、現行の都市計画マスタープランと改定する都市計画マスタープランを読み直してみたところ、現行の都市計画マスタープランでは出てくる障害者という言葉が、改定する都市計画マスタープランでは、私が見たところ一言もないですね。高齢者、子育て世代というのは出てきます。しかし、障害者という言葉は、残念ながら一言も出てこないのです。その代わりにいっぱい出てくるのは、官民連携ですね。民間の力を活用して。それもいいのですが、やはり公のパブリックが担う役割というのを都市計画マスタープランにしっかりと書くべきだと私は思うのです。そこが非常に弱い

というところ。

それから2点目。自然保護の視点。これが本当に弱いと思います。現行の都市計画マスタープランには、水・みどり・歴史資源を大切に作る都市となっているのです。大切に作る、守っていきこうという姿勢が表れている。しかし、改定する都市計画マスタープランでは、水・みどり・歴史に囲まれて生きる、あるものに囲まれて生きよう。守っていきこうという姿勢が弱められているのです。これが意図的なのかわかりませんが、明らかにみどりが減っているのです。守っていきくと市が示さないと守れないと思います。それが弱められてしまったということが非常に重大。今、SDGs、地球温暖化対策ということが言われている中で、そこが落とされてしまったというのは、これは非常に問題だというふうに私は思います。

それから、それにも関連はするのですが、3点目。景観。この言及が弱い。ない。現行の都市計画マスタープランは1ページ割いています。しかし改定案では、文の中に景観形成と一言あるだけです。本当に景観を作ろうという気はないのかなと、残念に思いました。それから最後4点目。これも本当に大事だと思うのですが、市民との協働のまちづくり。この視点が弱い。言及してあるのは5-2の言及のみですね。そこでもですね、表題には産・学・官・民。民が一番最後に来ているのです。これもちょっとどうなのかなという。その下には市民との協働とはありますけれども、申し訳程度に書いたのかなという感じがいたします。そもそもこの改定、この審議会の中でも何度か指摘してはいますけれども、この改定する都市計画マスタープランの策定作業には、市民は全く参加していないのですよね。先ほど報告のあったパブリックコメントぐらいではないでしょうか。あとはオープンハウスでコメントをもらうという、計画案を見てもらってコメントをもらうということはありませんでしたが、市民とのやり取り、双方向のやり取り、説明をして質問を受けて意見をもらってというやり取りは、一度もないわけですよ。この策定の経緯からも市民との協働というのが本当に弱くなっている、抜け落ちているというのをひしひしと感じました。非常に、今これを言っても市民との協働ってというのはもう策定自体が難しいですけど、今後見直すっていう段階で、どうやって市民の声を活かしていくのかというのは、常に考えていただきたいというふうに思いました。大きくは4つですね。

あとすみません、1つプラスで、道路行政ですね。北千葉道路等、大きな道路を見据えて、更に効果的な道路ネットワークを作っていくのだというところが、具体的にやるというふうで書いてあるのですが、本当にそこを市民が求めているのかなというところ。市民は生活道路、日々の生活道路、歩行者が危ない、自転車が危ないという、そういう生活道路を何とかしてほしいというところが一番やはり私のところに来る相談でも多いのですよね。だから、ウォークブルとかという言葉は入っていますが、では実際何をやるのかといえば、大型の駅の周辺の電線地中化等、放置自転車対策ということで、そこだけでウォークブルになるのかなという、甚だ疑問を感じざるを得ない内容になっている。そういうふうに思いました。その他にも細かいところはありますけれども、どうしても言わなければいけないというふうに思ったのは、これらの今申し上げた点です。是非こういったところを改善できるのであれば取り入れていただいて、更に良いものにしていただきたいと申し上げて、私の発言とします。以上です。

福川会長

全般的に厳しいご意見をいただきました。それぞれ答えるというよりは、ご意見として伺って。他の方もご意見を出していただきたいと思います。いかがでしょうか。

増田委員

細かいところはいくつかあるのですけれども、全体的にというところと混ざってしまうかもしれませぬけれども、例えば2-2、3のところ、ブランドを高めていくという言葉が入っていたり、これも度々こういう言葉は聞くのですけれども、すごく、先ほどの北小金のところでも言ったけれども、高度経済成長期の、例えば昭和のあの頃のイメージというのをまだ持っているのだなという印象が拭えないなと思いました。本当にこういうまちづくりを松戸市が目指していくのかなと、こういう言葉の端々に感じるなというふうに思っています。川のレクリエーション、矢切のことで言ったら、2-12で川のレクリエーション交流拠点もそうなのですけれども、どういうイメージなのかが、前のままのイメージがこのまま踏襲されているのであれば、本当にこれでいいのかなというふうに思いますね。その流れで言うと、2-13のみどりの軸のところかな。ここの「斜面林をみどりの軸として位置づけ保全・育成を図ります」これはすごく賛成なのですけれども、実際には保全はされているけど、育成はされていないですね。予算が全くないのでね。なにか台風が来た、枝が折れた等、そういうことになったら手入れはしますけど、普段はやっていないのですよね。ここは、ちょっと表現は正しくないなと思ってしまいました。

それから、先ほどミール委員からの意見の、住民の意見を聞いていく、市民との協働というところに触れると、矢切地区の農業の方たちからこんなことでいいのか、農業の未来はないみたいな感じの、それと反対しているのは一部の人たちだけだ、みたいな感じのことが書いてあったけれども、これもやはり農業従事者の方たちの本当の意見だと思うのですよね。これは大事だと思うのだけれど、すごく長期的な視野で見たときに、農地も今は緑地としてカウントされるわけですし、農地はやはり食を作っていく、ものすごく大事なところだし、一応答えとしては、今はこういう状態ですよと説明はされているのですけれどもね。やはりそういう長期的な視野をどういうふうに松戸市は見ているのかなというところは、伝わってこないなという感じはしているのですよね。そこは残念に思っているところです。

それからスケッチがラフすぎるというところは、私は、スケッチはラフなほうが好きだったので少々残念だと逆に思ったりしていますけれども、それは大した問題ではないのでいいのですけれども。

最後に、たいしたことではないのですけれども写真が少し気になったところがあって、5-4、これはひみつ堂の写真だと思うのですよね。旧水戸街道にある景観づくりの写真ですけれども、私が聞いているところだと3月中に取り壊しが決まっていると聞いたのですよ。だからこの写真はまずいかなと思いました。検討してください。以上です。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。これもご意見として伺っておきます。

他にいかがですか。

西村委員

私は、随分、事務局も頑張ってやられたのかなと思っています。あまり表立って主張されていないのですけれども、一つの大きな特色は、前も申し上げましたけれども、ちょうど首都圏10キロ圏内で、線引きがあるということなのですよ。その線引きをどうするかというのは、ちょうど東京から10キロ圏内くらいの都市の非常に大きな課題で、なおかつそこが一つの特色なのですよ。農地を持っていて。それに関しては、きちんと市街化調整区域は市街化調整区域としてき

ちんとやるのだと。線引きに関しては、基本的には今の線引きのままで行くのだというのが大きな方針として書かれていると思うのですね。もちろん市街化調整区域のマスタープランに関しては、今後考えることですが、基本的には市街化調整区域の中でやるわけなので。その意味では、非常に明快なスタンスをもって地域の特色を、個性を守ろうとしているのではないかなと思います。その意味では、そこはぶれてないなと。今後、市街化調整区域のマスタープランに委ねられる部分があるのですけれども、私が思うのは、そこでの議論でいいのですけれども、先ほどの高度利用地区の話は、これも都市計画を変える話なのですけれども、容積を上げたりですね。そのためには色々な手続きをやってきて、合意を形成して、そして行政も関わりながらですね。きちんとした手続きを踏んで、色々な計画を変えてくるということが、全体としてあるわけですね。ところが、市街化調整区域の中で、矢切のこともあるのですけれども、そういう全体としてどうするかということを経営者として議論して、将来を見据えて議論したというのは、なかなか仕組みとしてないですね。だから、このところをうまく作っていったら非常に新しいことになるのではないかと。つまり事業者が、都市計画マスタープランが変わることを前提に、土地を買ったりして、そのことが逆に計画を変えてしまわなくてはいけなくなるというのは、プランニングとしては、あまりよくないですね。基本的に、やはり色々なことが、将来の議論をきちんとできるようにして、それが都市計画マスタープランの中で、そういうプロセスが明記されているということがあるといいかなと思います。これは原則論の話なので、今後に期待したいと思うのですけれども。基本的に線引きというのをきちんと維持しようとしているということが、この都市計画マスタープランの一つの個性かなと思いますね。それは、この松戸がおかれた、都市の方向性みたいなものと絡んでいるのかなと思いますので、そこはきちんと書いてくれているというのは、評価したいと思います。以上です。

福川会長

はい。他にいかがでしょうか。ZOOMで参加されている方も、いかがでしょうか。

金尾委員

聞こえますか。金尾です。まちづくりにあたっての防災、減災のことについて、意見を述べさせていただいておりましたけれども、今回の改定にあたりまして、国の方針がしっかりと反映されていること、深く評価したい。都市計画マスタープランの内容について、特段意見はないのですけれども、都市計画マスタープランを作成した後の、今後の進め方について要望がございます。都市計画マスタープランの中で、まちづくりにあたっての防災、減災の基本的な考え方が示されたわけなのですけれども、それに基づいて、市民の方等、利用者が実際にまちづくりにあたっていくので、もう少し踏み砕いて具体的に示していく必要があるのではないかなというように思います。そこで先般、都市再生特別措置法の改正で制度化されました防災指針、これを作成して、立地適正化計画での位置づけなり、また今後、策定が予定されております市街化調整区域のマスタープランの中で、地区ごとの方針ですね、そういったことによりまして、もう少し具体的に是非、対応策等を考えていただければと思います。以上です。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。基本は書かれているけれども、今後のきちんとした運用に期待したい、特に防災に関してというご発言だったかと思います。都市計画マスタープラン

ですから、そういうことだろうと思いますけれども。市街化調整区域の問題と同様かなと私は思います。他にいかがですか。

鈴木(大)委員

ありがとうございます。感想というか、積み上げてきたものもあるので、本当にいいものができたのではないかなと。お疲れ様でしたということで、ありがとうございました。感じたことは真っ白なキャンバスに絵を描くのと、もうできている絵にもう一度、時代に合わせて加筆していくのと、どちらが難しいのかなというのを考えたときにですね、やはり後者のほうが、後者も後者なりに難しいのだろうなということを感じて持ちました。当初、宮間市長がゼロから計画を立てて、成熟した50万都市になって。ただ、これから成熟した都市をどうしていくのかという課題に、非常によく向き合っていて、ただ踏み込めない部分も時代背景としてある中で、ここまでのものでできたのは本当に、事務局の皆様のご努力のおかげなのかなと思っています。感想なのですけれども、以上です。本当にお疲れ様でした。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。いかがでしょうか。

鈴木(智)委員

公明党の鈴木です。よろしくお願いいいたします。全体的にこの審議会の中で、色々な要望とか変更点とか、お願いさせていただいて、かなりよい形になったなというふうに、賛成の意味で今受け止めております。そういった中で1点人口推計のところとか、総合計画とか様々関連があると思うのですが、かなり4、5年くらい前の人口推計と今でもかなり変わってきていると思うのですが、今のベースとして、人口推計というのは何をベースで、今回最終的に都市計画マスタープランとしてあげられるような形になっているのでしょうか。何をベースにされていますでしょうか。

都市計画課 湯浅課長

総合計画の方と整合を図るような形で、記載をさせていただいております。

鈴木(智)委員

わかりました。そういった形でやられているということですね。今回いい形で作っていただいているのですが、私の気持ちとしてはやはり市街化調整区域のマスタープランを、これと一緒に都市計画マスタープランとしてあげてもらいたかった、というのが想いとしてあります。今回この中で関連計画等、これからまちづくりとかやっていく中で、特に東松戸は、これから大きく開発されていく中で、そういったものが決まらないうち、やはりまちづくりも遅れてしまうということもあるので、是非そういった審議を皆様で早く行っていただいて、まちづくりを早急にまた開発していけるように、是非進めていただきたいと思いますので、よろしくお願いいいたします。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。

それでは、まだ修正の期間がありますので、今いただいたご意見で修正できるところはしてい

くということですね。基本的な方針は、そういうわけで。都市計画マスタープランですので、ここで全部書き込む、あるいはある部分をあまり細かく議論していると、全体を見失うということもあって、例えば市街化調整区域と都市計画マスタープランは基本方針を示したうえで、個別具体的なことは、以降の検討に回すというような措置をとったということになったと思います。

この間、市の総合計画との関連で、色々時間も延びながら、しかし、おかげさまでゆっくり議論できるということはあったのですけれども、ここまで来ましたので、あと最後の仕上げを、私と事務局で少しやらしていただきたいと思います。そういうわけで、先ほども説明がありましたが、次回は最後の採決ということになりますので、またその時はよろしく願いいたします。

今日はありがとうございました。ここで、この議案第5号も終わりにいたします。

以上を持ちまして、第145回都市計画審議会を終了いたします。