

第160回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和7年3月26日(水)

10時00分から11時52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、伊東 英一、二階堂 剛、原 裕二、ミール 計恵、
深山 能一

・学識経験者

秋田 典子、岡田 純、西村 幸夫、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、西山 昌克、堀江 孝央

②欠席委員(3名)

・市議会議員

市川 恵一

・学識経験者

勢田 昌功、田嶋 幸浩

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 小倉部長

・都市計画課 湯浅課長、中野課長補佐、小泉課長補佐、嶋根課長補佐
他4名

②議案第1号

・都市計画課 湯浅課長、中野課長補佐、小泉課長補佐、嶋根課長補佐
他4名

③議案第2号

・街づくり課 柳下課長、中口室長、飯田課長補佐 他2名

④議案第3号

・都市計画課 湯浅課長、中野課長補佐、小泉課長補佐、嶋根課長補佐
他4名

⑤議案第4号

・都市計画課 湯浅課長、中野課長補佐、小泉課長補佐、嶋根課長補佐
他4名

⑥傍聴者等

傍聴者 11名、記者 1名

4. 議案及び説明者

- (1) 議案第1号 松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて(報告) 都市計画課
- (2) 議案第2号 松戸都市計画都市再開発の方針の変更について(報告) 街づくり課
- (3) 議案第3号 松戸市立地適正化計画の見直しについて(報告) 都市計画課
- (4) 議案第4号 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について 都市計画課

5. 議事の経過

- (1) 開催 (10:00)
- (2) 部長挨拶 (10:02)
- (3) 事務局報告 (10:03)
- 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) (10:04)
- (5) 事務局議事概要説明 (10:05)
- (6) 公開・非公開の確認 (10:07)
- 公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 (10:08)
- (8) 審議開始 (10:10)
- (9) 議案第1・2号 説明 (10:10)
- 議案第1号「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて(報告)」
- 議案第2号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について(報告)」
- (10) 議案第1・2号 質疑 (10:28)
- (11) 議案第3号 説明 (10:49)
- 議案第3号「松戸市立地適正化計画の見直しについて(報告)」
- (12) 議案第3号 質疑 (10:58)
- (13) 休憩・担当者入替え (11:09)

- (14) 議案第4号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・(11:14)
議案第4号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について」
- (15) 議案第4号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・(11:28)
- (16) 閉会(議長 福川会長) ・・・・・・・・・・・・(11:52)

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 松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直し
について（報告）

議案第 2 号 松戸都市計画都市再開発の方針の変更について（報告）

【説明要旨】都市計画課 湯浅課長

都市計画課の湯浅でございます。よろしくお願いします。

議案第 1 号「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直し
について」及び議案第 2 号「松戸都市計画都市再開発の方針の変更について」、
関連がございますので、一括して説明します。

説明はパワポ資料にて進めて参りますが、現行の両方針を参考資料として配
布していますので、必要に応じてご覧ください。

この 2 つの方針については、千葉県が策定し、都市計画決定するものですが、
概ね 10 年に一度、県内一斉見直しが実施されます。現行の方針は平成 27 年度
に策定されたもので、現在、千葉県により、令和 5 年度から見直しの検討が進め
られています。

見直しにあたり、千葉県では、都市計画法第 15 条の 2 第 2 項「都道府県は、
都市計画の案を作成しようとするときは、関係市町村に対し、資料の提出その他
必要な協力を求めることができる。」に基づき、県内各市町村に、関係資料や市
町村原案の提出を求め、検討を進めることとしています。

本市においては、千葉県の求めに応じて、令和 6 年度から 2 カ年にて、都市計
画見直しのための前提条件の整理や、千葉県との協議を踏まえた市町村原案の
取りまとめ、千葉県の依頼に応じた資料作成等を行っています。

現在の予定では、令和 7 年度には、千葉県が都市計画変更の手続きに入り、案
の概要の縦覧、公聴会、案の縦覧を経て、年度内には千葉県の都市計画審議会に
て最終審議が行われ、決定及び告示の流れとなると聞き及んでいます。

千葉県の都市計画審議会における最終審議の前に、千葉県から本市へ意見照
会があり、その際、松戸市の都市計画審議会にご意見を伺うこととなりますので、
本日は、その事前説明として、本市の現在の取り組み状況を報告するものです。

なお、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、整備・開発・保全の
頭文字を取って、「整・開・保」と呼ばれていますので、本日の説明では、以降、
省略して「整・開・保」と呼ばさせていただきます。

1 枚めくっていただいて、始めに「各方針の位置づけ」について説明します。

「整・開・保」・「都市再開発の方針」は、ともに県内の各都市計画区域におけ
る方針をひとまとめにして、千葉県にて都市計画決定するものです。

「整・開・保」は、千葉県の上位計画である「千葉県総合計画」、「都市計画見

直しの基本方針」に即する必要があります。

「都市計画見直しの基本方針」とは、今回の見直しに先立ち、令和 6 年 3 月に広域都市計画マスタープランの策定や各種土地利用（区域区分、地域地区、地区計画等）、都市施設（道路、公園、下水道等）、市街地開発事業等の都市計画見直しにあたっての指針となる基本的事項として、千葉県により示されています。

「都市再開発の方針」、「松戸市都市計画マスタープラン」は「広域都市計画マスタープラン」に即して定められるものであり、区域区分や用途地域、都市施設、市街地開発事業等の具体的な都市計画は、これらの計画に基づき検討します。

1 枚めくっていただいて、それではここから、議案第 1 号「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しについて」、都市計画課から説明します。

1 枚めくっていただいて、こちらの目次に沿って説明して参ります。

1 ページ、「1. 整・開・保」とは、都市計画法第 6 条の 2 に基づき、都道府県が都市計画区域ごとに定める都市計画の基本的な方針です。

「整・開・保」に定める内容は、

一つ目「都市計画の目標」、二つ目「区域区分（市街化区域と調整区域の区分）の決定の有無及びその決定の方針」、三つ目「土地利用・都市施設、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」となっています。

千葉県では、（右下）図に示すように、現在 47 の都市計画区域が指定されており、都市計画区域ごとに、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針が示されています。

なお、本市では市全域が「松戸都市計画区域」に指定されています。

2 ページ目、「2. 今回の見直しについて（1）目的」について。

「整・開・保」は昭和 45 年 7 月に当初決定が行われ、現行の方針は平成 27 年度に見直し、今回は約 10 年ぶりとなる 7 回目の千葉県内一斉見直しとなります。

見直しにあたっては、千葉県にて示される「都市計画見直しの基本方針」に基づき、検討が進められます。

この「基本方針」においては、1 つ目「広域的な視点に立ったマスタープランの策定」、2 つ目「人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換」、3 つ目「社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興」、4 つ目「激甚化・頻発化する自然災害への対応」、5 つ目「自然環境の保全と質の高い生活環境の整備」の基本的な考え方が示されています。

3 ページ、「（2）目標年次」は、令和 7 年度の都市計画決定、その 10 年後である令和 17 年と設定されています。

「（3）市の役割」について。

冒頭に申し上げた通り、見直しにあたって千葉県では、都市計画法第 15 条の 2 第 2 項に基づき、県内各市町村に係る資料や市町村原案の提出を求め、市町村間や関係機関との協議及び調整を行い、方針案を策定し、千葉県にて都市計画決定を行うものです。

本市においては、「松戸都市計画区域」について、千葉県の求めに応じて、都市計画見直しのための前提条件の整理や、千葉県との協議を踏まえた市町村原案の取りまとめ、千葉県の依頼に応じた資料作成等を行ってるところであり、次ページから、その見直し案の抜粋を説明して参ります。

なお、案は千葉県が作成した「見直しマニュアル」に則り、本市の都市計画マスタープランなどを踏まえ、千葉県との協議のうえ検討作業中の現時点の案であり、今後さらなる精査が必要となるものであることをご承知おき願います。

4 ページ、「3. 見直し案（概要）（1）（2）」については、1 ページ「整・開・保」に定める内容一つ目「都市計画の目標」に該当するものです。

「（1）都市づくりの基本理念」には、「松戸市総合計画」及び「松戸市都市計画マスタープラン」に示す将来都市像「多世代がともにいきいきと思ひ思いに暮らすことができるまち」を実現するための 5 つの目標を掲げています。

「（2）地域毎の市街地像」では、各駅周辺の生活圏の地域特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点となる核の形成を目指すとともに各拠点間のネットワークを強化し、各地域の核を連携することで地域特性を生かしたコンパクトシティの構築を推進するものとし、「松戸市都市計画マスタープラン」における各地域の位置づけごとに地域の将来像を示します。

5 ページ、「3. 見直し案（概要）（3）（4）」については、1 ページ「整・開・保」に定める内容二つ目「区域区分の決定の有無及びその決定の方針」に該当するものです。

「（3）区域区分の決定の有無」では引き続き、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分を継続するものとしめます。

「（4）区域区分の方針」、人口及び産業規模については、令和 2 年は実績値、令和 17 年は千葉県より示された推計値としています。

本市においては、引き続き区域区分を継続するものとしていますが、変更を検討する場合においては、これらの数値が根拠として必要となるものです。

6 ページ、「（5）主要な都市計画の決定の方針」については、1 ページ「整・開・保」に定める内容三つ目「土地利用・都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」に該当するものです。

①から④に記載の方針は、2 ページ千葉県が示す「都市計画見直しの基本方針」を引用したうえで、本市の都市計画マスタープランなどを踏まえ、本市の実情に応じた基本方針を示しています。

続きまして7ページ、「4. 今後のスケジュール」について。

令和6年度、本日は、現在、千葉県において進められている見直し作業と、今後進められる都市計画決定手続きにあたって、本市の現在の取り組み状況を報告しました。

現在、千葉県から示されている今後のスケジュールとしては、令和7年度早々に、縦覧等により住民からのご意見を伺い、それを踏まえて原案を修正し、市から千葉県へ案の申し出を行います。

その後、案の概要縦覧、必要に応じ公聴会の開催、案の縦覧が行なわれた後、千葉県から松戸市へ意見照会を受ける予定となっています。

意見照会に際しましては、松戸市の都市計画審議会からご意見をいただき、千葉県へ回答することを予定しています。

議案第2号「都市再開発の方針」の都市計画決定手続きについても、同様に進められる予定です。

なお、現時点でのスケジュールですので、千葉県の手続きの進捗状況次第では変更となる可能性があります。

以上、議案第1号の説明を終わります。

【説明要旨】街づくり課 柳下課長

議案第2号、「松戸都市計画都市再開発の方針」の変更につきまして、街づくり課から説明いたします。

はじめに、「都市再開発の方針とは何か」ということですが、本方針につきましては、都市計画法および都市再開発法に規定されており、「市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープラン」として定めるものとございます。

位置づけとしましては、「整備・開発・保全の方針」などと共に、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられております。

なお、本方針は、先ほど都市計画課から説明がありましたように、「整備・開発・保全の方針」と同様に千葉県が定める都市計画であり、市としましては、県の都市計画手続きに先立ち、原案を作成することとなっております。

また、手続きスケジュールにつきましては、「整備・開発・保全の方針」と同じ流れで一緒に進められていくこととなります。

次に、都市再開発の方針で定める主な内容ですが、「1号市街地」、「2項地区」、「誘導地区」という3種類の地区を定めることとされております。

1号市街地につきましては、目標年次をおおむね20年とし、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとございます。

2 項地区につきましては、目標年次をおおむね 10 年とし、1 号市街地の中でも特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を定めるものでございます。

誘導地区につきましては、目標年次をおおむね 15 年とし、2 項地区には至らないものの再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を定めるものでございます。

次に、松戸都市計画区域における本方針の見直し経過でございますが、昭和 60 年の当初決定以降、これまでに 4 回の見直しを行ってまいりました。

直近では平成 27 年度に「整備・開発・保全の方針」と併せて見直しを行っており、今回は 5 回目の変更となります。

続きまして、今回の変更内容について説明いたします。

まず、1 号市街地についてでございます。1 号市街地は先ほどご説明しましたとおり、20 年を目標年次に設定しており、図面では黄色のエリアとなります。

今回の変更におきましては、令和元年 8 月に事業認可され施行中であり「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」の事業区域につきまして、1 号市街地の区域に含めるため、現在指定している北小金・新松戸地区を拡大するものでございます。

次に、2 項地区と誘導地区の各地区の変更点でございます。

現在、2 項地区として 3 地区、誘導地区として 2 地区を指定しているところでございますが、今回、2 項地区については 3 地区の追加と 1 地区の区域変更、誘導地区については 1 地区の区域変更を行うこととしております。

地区ごとの具体的な変更内容につきましては、このあとに個別に説明いたします。

まず、松戸駅周辺地区でございます。

本地区につきましては、令和 3 年 9 月の都市再生緊急整備地域指定に伴い、緊急整備地域の区域が 2 項地区に含まれるよう、区域を拡大するものでございます。

図面の赤線で囲われた範囲が 2 項地区の区域でございますが、その中で駅東口の斜線で示した部分が、今回拡大する範囲でございます。

次に、北小金駅周辺でございますが、現在、駅南口を 2 項地区、北口を誘導地区に指定しております。

この中で、北口の一部の区域につきまして地元地権者組織が発足し、まちづくり機運の高まりが見られるため、現在、誘導地区の「北小金駅周辺北口地区」の一部である当該区域を 2 項地区に格上げし、「北小金駅周辺北口駅前地区」として新たに指定することとしております。

図面のピンクの線で囲われた範囲が誘導地区の区域で、現在は斜線で示した

部分も誘導地区に含まれておりますが、これを新たに2項地区に格上げするというものでございます。

次に、新松戸駅東側地区でございます。

本地区につきましては、「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」の事業区域につきまして、先ほどご説明しました1号市街地の拡大とあわせ、2項地区としても新たに指定するものでございます。

次に、常盤平駅周辺地区でございます。

本地域は、昭和30年代に建設されたUR団地が立地している地域で、現在は、1号市街地のみの指定となっております。

今回の変更におきましては、駅周辺で、UR都市機構による団地再生と併せ、今年度に「常盤平地域のまちづくり方針」を策定し、今後、さまざまな取組を進めていくことから、これを踏まえ、南口駅前のエリアを新たに「常盤平駅周辺地区」として2項地区に指定することとしております。

2項地区、誘導地区の変更内容につきましては、以上でございます。

こちらで議案第2号の説明を終わります。

福川会長

説明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質問を伺いたいと思います。

ただ今の議案は県が決定するものですので、それを踏まえて確認したい事項があればご発言をお願いします。

ミール委員

第1号議案の「整・開・保」の見直しについて、千葉県で予定している見直し作業によって実施されるものであると思いますが、何点か気になることがあります。

まず1点目に、千葉県の都市計画決定予定が令和7年度にされるということですが、それであれば市での検討や手続きもかなり進んでいるのではないかと思います。

そこで、現時点での進捗状況ですが、今までどのような作業をして、今どうなっているのか、市の計画案はいつ頃までに決まるのかなどを確認させてください。

湯浅課長

千葉県では、令和5年度から着手していて、市では令和6年度より県の求めに応じて資料の作成を行っています。現在は、資料にも記載いたしました内容に

ついて、県ともやり取りをしながら市町村原案の作成を進めている状況です。

スケジュールとしては、県では令和 7 年度には都市計画決定の手続きに入りたいとのことですので、案の概要の縦覧や公聴会など法で定められた都市計画決定の手続きに沿って、令和 7 年度中には都市計画決定が行われるという流れです。

ミール委員

今の説明によると、ある程度検討が進んでいるのかなと思いました。

ここで確認したいのは、6 ページに記載の見直し案の概要が主な方針だと思いますが、それは平成 28 年策定のこれまでの「整・開・保」の方針と大きく異なる点はあるのでしょうか。

ここは変更したとか、ここは重点的に付け加えたなどがあれば、教えてください。

湯浅課長

基本的な考え方については、大きく変更する部分はないと思っています。

時点修正が主な変更内容だと思っており、例えば都市計画道路の外環道は完成していますし、今後は北千葉道路となりますが、そうした部分の時点修正等になります。

その他大きな点としては、県で策定する広域マスタープランです。

これは新しい考え方で、詳細はお答えできる段階ではありませんが、千葉県内を広域都市圏ごとに 6 つに分け、広域的視点でマスタープランを定めると聞いていまして、本市は東葛湾岸広域都市圏に属しているということです。本市の他には、柏市、流山市、野田市、我孫子市、鎌ヶ谷市、市川市、船橋市、八千代市、習志野市、千葉市が同じ都市圏です。この点が大きな違いかと思います。

福川会長

その広域マスタープランというのは、この「整・開・保」とどういった関係性ですか。

湯浅課長

1 ページの位置づけのところで示しておりますが、広域マスタープランの下に「整・開・保」がぶら下がるイメージです。

ミール委員

広域というと、松戸市では新焼却施設が広域化を検討されたりしていますが、

人口も減少するなどがあって、国の流れも広い地域を対象に開発を計画していく流れであることはわかりました。これが良いのか悪いのかは別として、こうした新たな計画が策定途中だと確認できました。

それから、次の立地適正化計画の説明の中であるかと思いますが、2ページや4ページでコンパクトシティの推進の必要性が言われていると思いますが、松戸市で今以上にコンパクトシティを進めていくのか、どこかを縮小するのか、今のあり方を活かしていく方針なのかかわからないので教えてください。

例えば、栄町西などは8年ほど前にも大きな水害がありましたが、そうした地域は開発しないようにするのか、そうでないならどのように進めていくのかというところの確認です。

湯浅課長

この後の立地適正化計画の話に重複するかと思いますが、本市は総合計画においても今後50万人規模を維持していく方針で、都市計画マスタープランでもそれを前提としたまちづくりを考えています。

その中で、立地適正化計画では松戸駅周辺を広域交流拠点、新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅周辺を交流拠点と位置づけて、その他生活拠点となる各駅周辺は生活機能を維持していくための福祉や医療、商業等の生活機能を集約していくという位置づけをしているところです。

地方と比べて極端に人口が減少していない中で、なぜその必要があるかという意見もありますが、将来的に各地域に不足している施設がないか、人口動向がどうかなどを、立地適正化計画では5年ごとに見直すこととなっているので、議案第3号でこの後説明させていただきますが、定点的な評価は必要だと思っており、分析していくことは必要だと思っていますので、こうした掲載をしています。

ミール委員

今の説明では、人口は減っていないが将来的には人口減少は否定できないので、それを見据えた記載ということですね。

それは次の議案でやと思いますが、50万人規模の維持はどのくらいまで維持ができると考えているのか確認したいのですが、イメージはありますか。

10年後なのか、50年後も維持するのか、県は10年後の令和17年までは維持と言っていますが、市の見解はいかがですか。

湯浅課長

令和4年4月に都市計画マスタープランを改定しましたが、上位計画である

総合計画と整合を図って 20 年後の将来像として 50 万人規模を維持すると記載させていただきましたが、当然、状況の変化があれば計画の修正等も考えられます。

ミール委員

わかりました。それ以降はなかなか推計が難しくて、減少していくということは考えたうえでの計画にさせていただきたいなと。どんどん開発を進めていくのではなく、「整・開・保」の保が本当に弱いなと思うので、そこはお願いしたいと思います。

それから再開発のほうで 2 点あるのですが、これも開発していこうという意気込みなのかなと思いますが、ただ、ちょっとわかりにくいなと思います。例えば 2 ページの「1 号市街地」「2 項地区」「誘導地区」と、単位がバラバラで、優先度といいますかイメージがわからないんですよね。例えば 1 号市街地は一番最初に市街化していくんだよ、2 号はその次だよというのであれば分かるのですが、なぜこのようにわかりにくい表現をするのか、その辺を説明できるのであればお願いします。

福川会長

1 号市街地が幅広く指定してあって、その中で再開発の機運が高まっているのが 2 項地区。誘導地区はその中間にあるところで、2 項地区までには至っていないけれど、次の再開発地区として進んでいるところ、という様に見れば、だいたいの階層構造は分かるのではないかと思います。

ミール委員

よくわかりました。最後に 1 点だけ。いくつかの地区を 2 項地区に格上げすることによって、その地区とか地権者にメリットとかデメリットがあるのでしょうか。

柳下課長

地権者さんのメリットということですが、この地区で再開発を行っていきたいと位置づけて、賑わいを創出していきたいということでございます。ですので再開発事業になったときに、こちらに位置づけないと制度的に国の補助金がもらえませんので、その点のメリットはあると思います。

福川会長

ありがとうございます。秋田委員、何か補足はありますか。大丈夫ですか。

とても分かりにくいですよ、ね、「整・開・保」とか。昔はマスタープランといえ
ばこれしかなかったのです。市が決めるマスタープランというのは法律に定め
られていなかったのですが、バブルの頃にそれではいけないということで、市で
マスタープランを作るということになって、それについて我々は検討を始めて
もう5年も経っているわけです。

市町村のマスタープランが法律に位置づけられたことによって、「整・開・保」
というのは急に影が薄くなりました。ここにあるように、方針と広域的な調整を
図るために作られたものですから、元々色濃い影があったわけではないんです
ね。特に都市計画区域が複数の自治体を跨っている場合にはよくわかるのです
が、松戸は独立した都市計画区域になっています。ただ、制度的な構造としては
広域的な調整を県が図るために県が決めるという設えになっているということ
で、秋田委員、いいですかね。

秋田委員

補足しますと、神奈川県もそうなのですが、人口の多い自治体がたくさんある
県では、一つの自治体が一つの都市計画区域となっているので、広域にしようと
いう動きがあります。今回、千葉県においても広域マスタープランを作ろうとい
う話なんですけど、本来、都市計画区域というものは自治体を跨って作られるべ
きものなのですが、そうになっている地方の自治体と仕事をしていると、実はそれ
が非常に足枷になっていて、広域都市計画区域を離脱する仕事を私自身やった
ことがあります。

今回、新しく設けられる広域のマスタープランというのは、そんなに拘束力は
ないものだと思うのですが、あまり説明はなかったのですが、5ページにあるフ
レームというもの、これもわかりにくいのですが、今後これ位この地域が発展し
ますという時にこのフレームを、この広域の中で分け合うことになります。

今までは千葉県の中で松戸市がこれだけ発展しますと言ってフレームをもら
っていたわけですが、これからは広域の中でフレームをどう配分するかという
ことになります。松戸が入る広域というのは、どこも比較的成長しているところ
なので、そういうところには多く配分して、房総のほうには少なめに配分という
ことになるのではないかと思います。

ミール委員

配分というのは、何を配分するのでしょうか。

秋田委員

5ページに書かれている人口のことです。うちの市はこれだけ成長しますと

ということで、人口や生産の規模が配分されるわけです。そのあり方が少しだけ変わるんじゃないかなと思います。

福川会長

あと、再開発方針のほうは、ちゃんと2項地区を設定しておかないと、住民の方が再開発をしようと思っても足枷になりますので、注意深く市のほうで注視されていると思います。

ほかはよろしいですか。これについては、市の原案を作成したときに、また出てくると思います。

それでは次に行きます。いわゆる立適と呼ばれる、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3号 松戸市立地適正化計画の見直しについて（報告）

【説明要旨】 都市計画課 湯浅課長

都市計画課より、議案第3号「松戸市立地適正化計画の見直しについて」、説明します。

平成30年3月に策定した現行の「松戸市立地適正化計画」について、令和7年度末を目途に、令和6年度から2か年で見直し作業に着手したところです。

見直しにあたっては、今後、都市計画審議会のご意見を伺いながら作業を進めていく考えであり、本日は、その始めの概要報告として、「立地適正化計画が法律に位置づけられた背景」、「どのような計画か?」、「今回の見直しのポイントとは?」、「見直しスケジュール」について説明します。

1枚めくっていただいて、こちらの目次に沿って説明して参ります。

1ページ、「1. 立地適正化計画の策定に至る背景」について。

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、地方部では人口減少が、都市部では高齢者人口の増加が、大きな課題として捉えられています。

このような状況の中、国においては平成26年6月に閣議決定された、いわゆる「骨太の方針」と「成長戦略」の中で、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ました。

記載のとおり、様々な視点から「コンパクトプラスネットワーク」の有効性が示され、これを受けて平成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づけられました。

このような国の流れを受けまして、本市においても、平成30年3月に立地適

正化計画を策定したものです。

2 ページ、「2. 立地適正化計画とは」、市町村が都市全体を俯瞰し、人が生活する上で必要な居住機能や、福祉・医療・商業などの都市機能の立地と、拠点間をつなぐ公共交通に関する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部とみなされるものです。

このような性格を持つ計画であることから、都市計画の上位計画であり、議案第1号で説明した「整・開・保」に即するとともに、様々な関連分野の計画と連携・調和を図るものとされています。

この立地適正化計画に記載すべき内容として、記載の8項目がありますが、それぞれの考え方を次ページから説明して参ります。

なお、現行計画の概要版を手元に配布していますので、併せてご覧ください。

3 ページ、記載すべき内容「①立地適正化計画の区域」は、都市計画区域全体とすることが基本であることから、本市においては市域全体が対象区域となります。

概略図に示すように、市街化区域の中に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めます。詳細はそれぞれ後ほど説明します。

記載すべき内容「②立地適正化計画に関する基本方針」は、概要版2ページ上段に示していますが、現状と課題を整理し、目指すべき都市像を設定します。

さらに、コンパクトプラスネットワークの構築のため、人口密度の維持、生活サービス機能の配置、更にはそれらを結ぶ公共交通の充実のための施策などを実現するための基本的な方向性・考え方を示します。

4 ページ、記載すべき内容「③都市機能誘導区域」は、概要版3ページ、図中の赤い線で囲まれた区域になりますが、これは都市の中心拠点や生活拠点に定める区域で、医療・福祉・商業などの都市機能の誘導・集約を図るべき区域です。

記載すべき内容「④誘導施設」は、概要版4ページに示していますが、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに定める都市機能増進施設を指します。

国のマニュアルで示す誘導施設として定めることが想定される施設は、パワポ4ページ下段の記載のとおりであり、本市で現在定めている誘導施設は概要版のとおりです。

5 ページ、記載すべき内容「⑤居住誘導区域」は、概要版3ページ、オレンジ色で着色された区域ですが、人口密度を一定に保ち、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するよう居住を誘導すべき区域となります。

なお、先ほどの都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に定めることとなっています。

記載すべき内容「⑥防災指針」については、現行計画では定めていません。後ほど説明して参りますが、今回の見直しでこの項目を追加する予定としていま

す。

防災指針には、誘導区域内に災害ハザードエリアがある場合、適切な防災・減災対策を示すことになります。

6 ページ、記載すべき内容「⑦誘導施策」について、現行計画の内容は記載のとおりとなりますが、都市機能や居住誘導を図るために必要な施策として、公共交通を含めたそれぞれの観点から基本方針に応じた施策を定めています。

記載すべき内容「⑧目標値の設定・評価方法」は、施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定し、目標及び目標達成により期待される効果を定量化することで、立地適正化計画を客観的かつ定量的な分析、評価のもとでPDCA サイクルが適切に機能する計画としています。

7 ページ、「3. 今回の見直しについて」、ポイントは大きく二つです。

1 つ目は、法に基づく見直しです。

都市再生特別措置法第 84 条において、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、必要に応じ計画を見直すこととされています。当初策定したすべての内容について、見直しの必要性を検証し、変更すべきところは変更して参ります。

2 つ目は、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、立地適正化計画に防災指針の記載が義務付けられたことから、新たに防災指針を作成し、立地適正化計画の中に位置づけて参ります。なお、当然のことですが、国土強靱化地域計画や地域防災計画など、既に定められている防災関係計画と十分な整合を図りながら進めて参ります。

8 ページ、「4. 今後のスケジュール（予定）」について。

現在、見直しにあたり、庁内検討会議を設置して検討を進めています。この中で内容の精査を行い、令和 7 年度中には案を作成し、法で定められているとおり、都市計画審議会のご意見を伺い、令和 7 年度末には成案化を目指して参りたいと考えています。

なお、今後、都市計画審議会において、見直し案について、ご意見をいただくに際しては、現行計画から見直した内容や、新たに追加した防災指針の内容などを詳細に説明させていただくことを予定しています。

以上、議案第 3 号の説明を終わります。

福川会長

それでは、ただ今の説明につきまして確認したいことがありましたら、どうぞ発言ください。

ミール委員

立地適正化計画の見直しということで、現時点で市のほうで検討を進められていて、今回、中間の報告だと理解いたしました。今回、新たに防災指針が追加されたということで、それ以外は今までと同様だと思うのですが、どういうところにポイントを置いて見直すのか、防災以外のところで、松戸市ではこうしていくんだというところを教えてくださいませんか。

例えば6ページの誘導施策ということで、都市機能や居住機能の誘導を図っていくということですが、基本方針②のさらなる人口流入のための子育て機能の充実とありますが、松戸駅周辺などはどんどんマンションが建っていて、学校が足りなくなるとか保育園などもそうですが、人口の流入だけを求めてしまうと、それ以外の施設が足りなくなること考えられます。例えば松戸駅周辺は人口流入を抑制するなどメリハリをつけるなどの考えもあると思うのですが、その辺の考えはいかがでしょうか。

湯浅課長

先ほど申し上げた通りですが、二つポイントを述べさせていただきました。防災指針の他には5年ごとに見直しを行うといったところで、地区ごとに福祉施設や子育て施設など、生活サービス機能というものが将来的に不足したり、公共交通の必要性が、より高まったりする可能性があったりとか、そういったことを人口や土地利用の状況、財政状況、災害リスクの現状など、それらを現時点で詳細に分析して、将来に向けた課題の抽出ですとか把握を行うことは必要だと考えています。そういった時点修正が主なものになるのかなと思っています。

ミール委員

では、基本的な方針というのは変わらないということですね。令和6年度のスケジュールでは現況の課題と整理を一番最初に行われているようですが、松戸市における立地適正化における課題というのはどのようなものが挙げられたのでしょうか。

湯浅課長

現在、現状の整理を行っているところで、お答えできる状況にはございません。今後、改めてご意見を伺う際には、お答えできるようにいたします。

ミール委員

しかし、令和6年度の最初に現況と課題を整理して、防災指針の追加などをやっているのではないですか。整理まで至っていなくても、こんな課題がありまし

たぐりは言えないのですか。課題もわからなくて見直しをしているというのは納得がいかないというか、課題がないのなら見直す必要もないのではないかと思います。なぜ見直しを行う必要があるのかということを説明していただきたい。

福川会長

8 ページのスケジュールを見ると、相当進んでいるように見えるけど、そうなんでしょうか。

湯浅課長

時点修正が主なものであると説明させていただきましたが、防災指針というものが、非常に大きな追加事項であると思っています。基本的に現行計画では、災害レッドゾーンと工業専用地域などを除いた市街化区域を居住誘導区域としています。その中で浸水想定区域に約 11 万人が居住していて、松戸市の広域交流拠点である松戸駅周辺も浸水想定区域であることから、そのような場所を居住誘導区域に含めるのかという議論もあろうかと思っています。

平成 30 年に策定した際は、現実的に 11 万人が居住していることと、都市機能が集約されていることなどから現行の居住誘導区域を設定させていただきました。今回の見直しの中で浸水想定区域を含めるのかというご意見があらうかと思っています。その中で、防災指針でしっかりと、当然ですが国土強靱化地域計画や地域防災計画と整合を図りながら、立地適正化計画の中に位置づけることで、安心安全に暮らせるまちづくりを実現できるのかということを検討してまいります。

福川会長

それが一番の課題であるということですね。

ミール委員

ありがとうございます。一番の課題としては浸水想定区域に松戸駅周辺も含まれていて、それをどうするのかということはわかりました。確かにそこを居住誘導区域に含めないというわけにもいけないので、大きな課題だなと思います。

福川会長

他の方、ご意見いかがですか。はいどうぞ。

原委員

代表質問でも言ったのですが、松戸市が10年くらい前に3年齢区分別の地域ごとの人口の推計がどうなるのかというを出していて、今回また公共施設再編で同じように出してきました。この10年間で、その推計がだいぶ変わっていて、例えば、前は東松戸駅周辺というのは年少人口であり生産年齢人口も全て増えるという予測が、今回の予測では変わっていて、もう減少に転じると。逆に松戸駅周辺は3世代とも人口が増えるように推計が変わっています。そうすると、本計画で定める誘導施設についても、人口がどうなっていくのか、しかも3年齢区分別でどうなるのかということを併せて計画していかないと駄目なんじゃないかと思うのですが、今回の見直しにおいて人口予測などはしないのでしょうか。

湯浅課長

当然のことながら、人口動向や土地利用状況など現況把握は行います。現行計画においても人口密度や年少人口や高齢者人口の増減率の調査は行っております。同様に今回の見直しにあたっても当然考慮して検討してまいります。

福川会長

当然ですよ。よろしくお願いします。他にありますか。よろしいですか。防災指針の検討というのは、なかなか難物だと思いますが、よろしくお願いします。では、議案第3号を終了します。5分休憩します。

(5分間の休憩)

福川会長

それでは再開したいと思います。議案第4号、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの説明をお願いします。

議案第4号 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について

【説明要旨】 都市計画課 湯浅課長

都市計画課より、議案第4号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定」について説明します。

資料は、A4ヨコ・パワポ資料、A4タテ・『ガイドライン（案）』を配布しています。

A4 ヨコ・パワポ資料をご用意ください。

1 枚めくっていただいて、こちらの目次に沿って説明を進めて参ります。

「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について」は、昨年 5 月、11 月、本年 2 月の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が、本日は、これまでの検討経過を踏まえ作成したガイドライン（案）をお示しします。

先ずは、改めて上位計画である都市計画マスタープラン及び調整区域編における位置づけ、ガイドライン策定に至る経緯などから振り返ってみたいと思います。

次に、本日お示しするガイドライン（案）の特徴や目的などに触れ、最後に、ガイドライン公表後から実際の事業実施までに想定されるスケジュール感について説明して参ります。

1 ページ、「1 市街化調整区域の土地利用方針（1）都市的土地利用に関する考え方」として、都市計画マスタープラン及び調整区域編での都市的土地利用の方針を踏まえ、計画に位置付けた 5 地区の基本的な整備手法の考え方を整理しました。

都市マス及び調整区域編では、開発を検討する場合の整備手法について、大きく 3 つの原則を示しています。

- ①土地区画整理事業等による市街化区域への編入を基本とする。
- ②災害リスクの高い区域では、市街化の抑制を基本とする。
- ③浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、調整区域の性格を維持しながら、限定的に面的な開発を検討していく必要がある場合には、例外的に地区計画制度の活用を認めていく。

この原則に基づき、（左下）鉄道駅周辺及び北千葉道路沿道の 3 地区は、土地区画整理事業等による市街化編入を前提とした検討を進める地区とし、（右下）千駄堀地区は、都市マスでの位置づけを踏襲し、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討することとしています。

（中下）矢切地区の国道 6 号・外環道に近接するエリアは、一団の農地が広がりつつ、全域が浸水想定区域であること等を考慮し、調整区域の性格を残したまま限定的に都市的土地利用を検討する必要があることから、地区計画制度の活用を検討することとしました。

以上の考え方の整理から、現時点において調整区域における地区計画制度の活用を検討する地区は矢切地区のみであり、活用を検討するうえで未整備である地権者や事業者から都市計画提案を受けるための基本事項や最低限のルールとなる「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」が必要となるものです。

令和 6 年度当初よりガイドラインの策定に着手、令和 7 年 3 月までに都市計

画審議会からご意見を伺い、本年 4 月以降の公表を目指し、策定に向け取り組んでいるところです。

なお、今後の基盤整備状況や社会経済情勢など取り巻く環境変化等があった場合には、どの地区においても調整区域における地区計画制度の活用を検討する可能性はあるものと考えており、その場合には、上位計画に位置付けたうえで、ガイドラインに新たな類型を追加するのか等を検討していくことになる想定しています。

2 ページ、「2. 矢切地区の土地利用方針（1）矢切地区の土地利用方針図」について。

調整区域編では、矢切地区全体について、農地やみどりの保全、自然的環境の調和を基調としつつ、国道 6 号及び外環道に近接したエリアについては『産業振興に資する計画的な土地利用を許容するエリア』、矢切の渡し周辺については『水・みどり・歴史などの地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成』として位置付け、地域の活性化を図ることとしています。

3 ページ、「（2）ガイドラインの基本的な考え方・方向性」について。

これまで、都市計画審議会にご意見を伺いながらガイドラインの検討を進めて参りましたが、本日、A4 タテ・「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（案）」をお示しします。

このガイドライン（案）は、都市マス及び調整区域編に示した土地利用方針を色濃く反映した内容となっているものと考えており、特徴・ポイントは大きく 2 つございます。

4 ページ、「3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン（案）（1）地区計画策定における基本事項〈共通事項〉（2）〈計画内容について〉」、ガイドライン（案）の 3 ページから 4 ページの抜粋です。

〈共通事項〉では、「無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、営農環境や自然環境・景観との調和等の観点から総合的に検討し、妥当と認められるものであること。」、「提案される計画については、専門家等からの意見聴取を経て、市が認めた計画について許容するものとする。」といった、広がる原風景・景観との調和を優先的配慮事項とすることを記載しています。

〈計画内容〉では、「災害リスクに対応し、防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を配置するなど、必要に応じて災害防止のための具体的な措置を講じること。」、「地区周辺の景観への配慮について検討資料を提出すること。」、「地区計画の区域内の道路は、区域内の交通を支障なく処理し、開発に起因し発生する交通によって区域外の道路の機能が損なわれることのないよう計画すること。」などの事項を含め、地域への影響などについて

て配慮する条件を示しています。

5 ページ、「(3) 具体的な運用基準」は、ガイドライン (案) の 7 ページから 8 ページの抜粋です。

【決定に必要な規模】として、いわゆるバラ建ちを防止し、産業振興に資する計画的な土地利用を図るための最低限必要な相応の広さと規模を設定し、

【建築物等の用途の制限】では、立地可能な建築物の用途は、本市の可能性を広げるとともに地域の活性化を図るため、広域幹線道路沿いという都市計画的な視点も考慮しながら幅広い業種を設定しています。

そのほか、地区計画の目標、土地利用の方針、高さの最高限度、形態・意匠、緑化率、かき・柵の構造の制限において、3 ページで説明した大きなポイント 2 つを反映した表現となっているものと考えています。

【土地利用等に関する配慮事項】においても、矢切地区の自然的環境の特性から、景観との調和や保全を配慮事項として考え、みどりを多く確保するよう緑化率を 6 % 以上に設定しています。

また、地域貢献として普段から地域に開放された空間を確保するよう求めるとともに、当該区域が浸水想定区域であることから、建築物等においては、地域住民が垂直避難できるような対応など災害リスクに対応した空間を確保することを求めています。

更に、周辺が農地であることから、建物と農地の間に緩衝機能を有する緑地などを確保するよう求めるものとなりました。

なお、本日お示ししているガイドライン (案) は、これまでの検討経過を総合的に勘案したうえで、前回 2 月の都市計画審議会にてお示しした (素案) からの変更点はございません。

前回 2 月の審議会において頂戴したご意見の主なものとしては、語句の表現について、建築物等の高さの最高限度についてなどがございました。

特に、建築物等の高さの最高限度について、具体的な数値を入れるべきでは、とのご意見ついて議論がありましたが、①「何mが良くて何mがダメということは様々なご意見がある中で意見集約が困難」であること、②「建蔽率 60% 以下・容積率 200% 以下という数値は、本市の工業系の用途地域で定められる数値を参考に設定したものであり、工業系の用途地域の現状からも、極端な高さの建築物となることは考えられない」こと、③「仮に 31m 以内とした場合に、上限となる 31m の建築物に誘導してしまう懸念がある」ことなど、これまでいただいた様々なご意見などを考慮し、総合的に勘案したところ、ガイドラインの記載としては、2 月にお示しした (素案) のとおり、具体的な数値ではなく、高さを決定する上での考え方を記載することと判断しました。

なお、高さを決定するにあたっては、4 ページで説明したように、提案される

計画については、専門家等からの意見聴取を経ること、広がる原風景・景観との調和を優先的配慮事項とすることなど、様々なフィルターを通過したうえで、最終的には都市計画審議会の議を経て地区計画が都市計画決定され、決定時には具体的な数値を設定することになります。

最後に6ページ、「(4) 事業実施までの想定スケジュール」について。

ガイドライン策定以降、仮に、地権者や事業者からの相談を経て、都市計画提案があった場合に想定される、事業実施までのスケジュール感について説明します。

都市計画の提案を受けた場合、記載の通り、様々な協議や確認の後に、提案された計画がガイドラインに合致し、認めることができるものであれば、都市計画の手続きに着手していくこととなります。

調整区域の地区計画の都市計画決定にあたっては、法定縦覧などの都市計画の手続きを踏んだうえで、都市計画審議会での議を経て決定します。

都市計画決定後、開発許可と併せ、農地転用許可を受けたうえで、ようやく事業の実施となりますので、事業の着手に至るまで相応の期間を要することになります。

これまで都市計画審議会の中でお伝えしているように、事務局としては、この3月までに都市計画審議会からご意見を伺い、本年4月以降にガイドラインを公表して参りたいと考えています。

以上で議案第4号の説明を終わります。

福川会長

説明ありがとうございました。今説明があったように、1年かけてご意見を伺いながら本日となりました。今、4月以降に公表したいと説明がありましたので、本件につきましては今回で区切りをつけたいと思います。これまでの議論を経た中での案ですので、ご意見の表明をお願いしたいと思います。

ミール委員

意見の表明の前に、1点確認をさせてください。最初の素案は高さを31mまでの高さ制限がありました。それが無くなったわけです。なぜ31mだったかというのが疑問だったので、高さ制限の歴史を調べてみました。1919年に制定された市街地建築物法において、住居地域65尺20m、住居地域以外100尺31mが規定されたのが最初ようです。その後、1950年に建築基準法に引き継がれて、1970年に撤廃されるまで適用されました。そういう経緯から31mというが出てきていると思うのですが、そこで質問なんです、31mを書かないと、31mを超える建物は建つのですか。建つ可能性があるのかないのかだけ確認させ

てください。

湯浅課長

可能性があるかないかと言われれば、提案として可能性はあります。ただし、案の 9 ページに示す通り、さまざまな検討を経て案として採用されるか、最終的に都市計画審議会において上位計画、都市計画マスタープランや、調整区域編の方針に沿った内容であるかを十分検討したうえで高さが決定されていくので、提案としてはあり得ると思っています。

ミール委員

31m 超えてもできるということですね。

福川会長

それは地区計画で決めることになります。今やっているのは地区計画のガイドラインですから。

ミール委員

建築基準法とか色々あると思うのですが、そういう規定の中で 31m を超えることはあり得るということですよ。

福川会長

地区計画をそのように決めればですよ。決めるのはまだ後ですし、それから容積率 200%、建蔽率 60% ですので、仮に建蔽率を 40% 使ったとしても 5 階までしか建ちませんし、30% ならば 6、7 階建てになると。この容積率と建蔽率からは、そんなに高い建物が建つということは合理的には考えにくいと思います。

ミール委員

合理的にはできないであろうとのことなんですが、やっぱり数字を示さないというのは不安に感じます。なんのために地区計画ガイドラインを決めるのかということを考えると、自然的土地利用を基本とする市街化調整区域を開発する場合に、無秩序には建てられないよという規制だと思うのですよね。その数字が無いということで、最大限の高さを提案してくる可能性はあると思います。

そんなことないですよ、専門家がチェックするから大丈夫だから信じろと言われても、なかなか信じられないということがあるので、私は数字を出さないのは問題だと思います。

ですから高さも 31m ではなくて 20m くらいにして、本気で周辺的环境や景観

を守ろうと思うのであれば、そのための地区計画ガイドラインだということであれば、「整・開・保」の保もちゃんとやろうという所を示すべきだと思います。

前は、この高さについて意見は言いませんでした。でもやっぱり必要じゃないかと思います。本当は環境を守ってほしい、建ててほしくないという思いがあります。これは前回は言いましたが、松戸駅周辺まちづくり委員会から矢切地区の保全整備計画を作りなさいという答申がなされましたけど、それについては全く手つかずなんです。この件については代表質問でも言及しましたが、進んでいないんですよね。その一方で開発の機運が高まっているので開発の方向にはどんどん進んでいくことには、大いに疑問を抱かざるを得ません。

そこで会長が最初に今日で示しましょうとおっしゃいましたが、私はこのままでは将来の松戸市のまちづくりに禍根を残すのではないかと、農地保全等そういう思いがありますので、少なくとも今日は決めないでほしいと思います。継続審査を希望します。

福川会長

他の方、ご意見をどうぞ。

伊東委員

今のミール委員の話を聞いて、逆にいつまでだらだら引っ張るんだっていうのが正直な感想です。今まで議論を重ねていく中で、私も農地を守りたい、そして農業を進めていく方を支援したいという、この思いについては一緒です。

ただ、農地を持っていらっしゃる方でも跡継ぎの問題とかがあって、非常に保全、維持していくのが難しいんだと、先祖代々その農地を守ってきたからこそ、否応なく手放すときにはそれなりの評価をしてほしい、というお話がありました。そのお気持ちも非常によくわかる中で、このガイドラインとしては、いわゆるなんでもありではなくて、どのような形で矢切耕地を保全していくのかという議論を重ねた中で、さまざまな規制を検討し進めてまいりました。

単にミール委員のおっしゃった 31mが入ったから、これで何にも問題がないのかと言ったら、全くそうではないと思います。そういう意味からすると、さまざまな規制、特に心配されている中で都市計画審議会が通るかという部分を見ても、場合によってはこういう建物では都市計画審議会としては納得がいかないと、無理だよ、ということもあり得るわけです。そういう意味からすれば、これまで重ねてきた議論をこのようにまとめていただいた、そして一つの形として出して進めようとしている、私はこの案をここでしっかり決めて公表していくべきだと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。他の方がでしょうか。

西村委員

高さの議論になっていますけど、4ページの地区計画における基本事項に書いてある部分ですが、ここに書いてあるのは地区施設の整備は事業者が全部行うと書いてあるんです。これはどういうことかという、道路、公園、緑地、雨水貯留施設、避難施設・避難路など、全部事業者がやれと言っているんですね。これってなかなか凄いことで、これをやって、なおかつそこに施設を建てるということです。さらに10haから20haないといけないと言っているので、そういう意味では非常にハードルが高い要求をしているわけです。

なので、私はよくここまで作ったなと感じています。高さについてはその一部なので、これだけのことを全部やって、なおかつ建てるものに手を挙げる事業者はそれなりのことを考えるんだと思います。その段階で議論をすればいいので、数値としては我々が納得できるものに落ち着くのかなと思います。

福川会長

他の方がでしょうか。

秋田委員

私も西村委員の意見に同感です。先ほどあまり関係ないと思ったかもしれませんが、**「整・開・保」**の見直しの中で私が気にしていた**フレーム**という産業が増えますよとか人口が増えますよというのが、広域で来た時に、松戸市も市街化調整区域を市街化区域にして産業を立地できるという可能性が出てくると思うのです。その線引きを変更して開発するのと、このようにきめ細やかにやるのだったら、こちらのほうがよほどいいものができると思います。

かなりきめ細かく検討してくださってますし、むしろこの**「整・開・保」**のほうがリスクがあるなと思っているくらいです。松戸市はこのようなやり方でやると決められたので、とてもいいなと思っています。

ひとつだけ、なかなかこの地区計画に入れるのが難しいことで、あったらいいなと思うことは、地区周辺への景観への配慮ということです。あと地区周辺とか地区への貢献みたいなものですね。具体的には支援学校との連携とか、その農業の支援とか、そんなことがちょっと地区計画に盛り込むことが難しいのですが、何か地区への貢献みたいなことを、どこかに入れられたらいいなと思います。特に支援学校との連携について、どこかにうまく入らないかなということがちょっと気になっています。

福川会長

他にいかがでしょうか。

二階堂委員

私も高さは前回 31m にこだわっていましたが、その後いろいろとガイドラインを確認したり会派で話をしたりしたのですが、やはり矢切地区について配慮したということで、営農環境、自然環境、景観の調和の観点から総合的に検討して妥当と認められることとか、先ほど言われた通り、いろいろなものをやろうとする側が全部費用をもってやらなければならないような事も書かれているし、それからこれはあくまでガイドラインですけれども、上位計画とか都市マスなどで厳しく規制されるわけですから、そしてまた最終的にこの審議会で確認することになっていますから、そういう意味で私はこの案で、前回数字で異論がありましたけれども、私としては納得してですね、数字がなくてもこれがあればかなり規制できるのかなと思いますので、賛成いたします。

福川会長

他の方は。

原委員

この後の流れがよくわかっていないのですが、採決はするのでしょうか。

福川会長

正直、まだ迷っています。特にミール委員はご異論があるということですので全会一致で決めることは難しそうですので、60% くらいは採決かなと思っています。いかがでしょうか。その点も含めてご意見をどうぞ。

原委員

採決があるということなので、賛否を明らかにしなくてはいけないとなると、ちょっと言わせていただきますが、結論から言うと今回のガイドラインで概ねいいのかなと思います。ただし、ずっと前から言ってますが、今この地区については物流倉庫の建築の噂と言いますか、実際に契約をしている中で、今、地区計画のガイドラインを作るということ自体は、正直なところ反対です。今作るというタイミングがですね。ただし、この都市計画審議会ということを考えたときに、市長からの諮問された事項を話し合う、つまり地区計画のガイドラインを作るとか作らないとかという話を、本来ここですてはいけないわけで、そもそも作る前提で、もし作るのであればこういうガイドラインだよというのが使命として

来てるのだと思っているので、そこは納得して、地区計画のガイドラインを本来であれば今作るのはいかがでしょうかと思うのですが、そういう機関ですのでやらなければならない、というのが一つ。

それと、この地区計画ガイドラインがあって、これを通ったものが全て成案化していくというわけではなくて、募集要項みたいなものかなと思ってまして、もし提案するのならこのガイドラインをくぐり抜けて提案するということで、提案したものが、例えば先ほどから 31m という高さもあるけれど、それはそれで、この都計審で話し合っていて決めていくということですので、そこも二つ目として地区計画ガイドラインを通ったものが、すべて成案化していくということではないというのも確認できていますので、これが二つ目。

あと三つ目はですね、今回の地区計画の中身について言いますと、私個人としては国道 6 号線からの、東京から柏方面に向けての右折レーンですね。ここは最大のネックであろうと思っていました。ここも提案する側が全て費用負担するということですので、正直言ってこれはかなり厳しいことだと思いますので、中身としてもこれが盛り込まれましたので、概ね納得しています。正直なところを言うと、物流倉庫もなかなか来にくいかなと思っています。

個人的には東京に一番近い場所ですので、そんな中で農業が守られているということもありますので、正直言って物流倉庫がベストなものかといえば、そうではないという意見は変わらないのですが、そういうことを総合的に判断すると今回の地区計画のガイドラインは概ね妥当かなと思っています。

福川会長

どうもありがとうございました。他にご意見はありますか。

深山委員

今まで参加させていただく中で、西村委員のおっしゃられたガイドライン案の基本事項、これはかなり厳しいものだと思います。ですから逆に言うところのガイドラインが公表されて、それぞれの企業さんがどのような形でこのガイドラインをクリアしていくのか、あるいは審議会で検討するに値するようなものが出てくるのかというのが、かなり難しいなという気がしています。しかしながら、色々な議論の中で、調整区域の中のルールを守っていくという地区計画のガイドラインということで、これができて一歩前進したのかなという気がします。ぜひともこのガイドラインを決定していただき、公表していただきたいというのが一つ。

それからミール委員や原委員から難しいことを踏まえてお話をされたことがあるかと思いますが、審議会というのは市長からの諮問機関であると理解して

いますので、賛否をとるというよりも、今、議論してきた流れの中で、みなさんが大体良いのではないかということであれば、私はそれで答申していくということで良いのではないかと思います。そしてその附則の中でこういう意見がありましたとすれば良いのではないかと思います。

福川会長

ありがとうございました。他に、よろしいですか。

はい、どうもありがとうございました。ガイドラインを作るということは調整区域のマスタープランの中で決めたんですよね。ですから、今それに沿ってやっているということです。

さて、どうやって決めようかなと迷っているのですが、今、概ね発言された方々からは賛成のご意見をいただきましたので、どうしましょうか、決を採るかどうかな悩んでいたのですが、今、深山委員がおっしゃったようにそこまでやらなくてもいいのかなと。制度的にはこれは市が決めるガイドラインですので、都市計画審議会が決めなければいけないということは一切ないのですが、都市計画審議会がちゃんと関与しているということを表明するために、1年にわたって意見を聴いて反映しているわけですが、今のご発言の様子から考えて、あとは行政のほうにお任せするということによってよろしいでしょうか。それとも、どうしてもとおっしゃる方がいれば決を採るということもあると思いますが。

よろしいですね。はい、それでは事務局のほうに今までの意見を踏まえて、前回と変わっていないのですが、しっかりとガイドラインを決めていただくことをお願いしたいと思います。

これ、実は都市計画マスタープランを作る時から始まりまして、5年前に当審議会で着手いたしました。マスタープランでは市街化調整区域のことについては市街化調整区域のマスタープランに委ねると3年前に決めました。そしてそれを2年間やって、そしてそれに従って調整区域に関しては地区計画のガイドラインを決めるということで、今日ここまで来ました。これでやっとマスタープランはひと段落ということになりました。どうもありがとうございました。なお、今ずっとご意見がありましたように、矢切のあの地区をガイドラインや調整区域のマスタープランで書かれているような形で、望ましい方向に何か作っていくことは、たぶん地区計画を定めただけではできないことですので、ぜひ市のほう、あるいは皆さんのほうで、もし施設を作るとすれば本当にここに望ましいものになるように、色々な努力が必要だと思いますので、どうぞその辺は、落着ではないということをお願いいたします。

はい、それではどうもありがとうございました。4号議案はこれで終了といたします。