

「第149回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和4年10月21日（金）
9時30分から11時48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（14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

岡田 純 勢田 昌功 中山 政明 西村 幸夫 福川 裕一

・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治 長島 博之

②欠席委員（3名）

・学識経験者

秋田 典子 椿 唯司

・関係行政機関の職員及び住民の代表

木村 義人

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

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、中野課長補佐
他7名

②議案第1号

・建設部

菊池審議監

・下水道整備課

真嶋課長、宇野課長補佐、角田課長補佐、他5名

・街づくり部

本多審議監、齋藤審議監

・公園緑地課

布施課長、霜田課長補佐、原山課長補佐

③議案第2号・議案第3号

・街づくり部

本多審議監、齋藤審議監

・みどりと花の課

三末課長、木村課長補佐 他3名

・公園緑地課

布施課長、霜田課長補佐、原山課長補佐 他1名

・農政課

加藤課長 他1名

・農業委員会

岡野事務局長、榊課長補佐

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐 他4名

③議案第4号

- ・街づくり部 本多審議監
- ・都市計画課 湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐 他4名

(3) 傍聴者等

傍聴者1名

4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号「松戸都市計画下水道の変更について」

下水道整備課

- (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」

- (3) 議案第3号「特定生産緑地の指定について」

みどりと花の課

- (4) 議案第4号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策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 (9:30)

- (2) 市長挨拶（代理：本多審議監挨拶） (9:31)

- (3) 事務局報告 (9:34)

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） (9:35)

- (5) 事務局議題概要説明 (9:36)

- (6) 公開の確認 (9:37)

公開することに決定

- (7) 傍聴の報告 (9:38)

傍聴の申出 1名

- (8) 審議開始 (9:40)

- (9) 議案第1号 説明 (9:40)

議案第1号「松戸都市計画下水道の変更について」

- (10) 議案第1号 質疑 (9:50)

- (11) 議案第2号 説明 (9:53)

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 (10:12)

- (13) 議案第3号 説明 (10:13)

議案第3号「特定生産緑地の指定について」

- (14) 議案第3号 質疑 (10:25)

- (15) 議案第4号 説明 (10:41)

議案第4号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」

- (16) 議案第4号 質疑 (11:04)

- (17) 閉会（議長 福川会長） (11:48)

6 配 布 資 料

- ・ 次第
- ・ 議案書一式
- ・ 席次表
- ・ 松戸市都市計画審議会委員名簿

7 議 事 概 要

議案第1号「松戸都市計画下水道の変更について」

【説明要旨】

下水道整備 真嶋課長

下水道整備課、課長の真嶋と申します。本日はよろしくお願ひいたします。着座にて説明させていただきます。

議案第1号、松戸都市計画下水道の変更についてご説明いたします。お手元の資料はスクリーンと同じものになっております。付議書と併せまして、ご覧くださいますよう、よろしくお願ひいたします。

それでは1ページをご覧ください。

はじめに、本市の下水道計画についてご説明いたします。

こちらは、千葉県の流域下水道計画図となっております。千葉県には、県が管理する三つの流域下水道があり、図に示す黄色の区域が江戸川左岸流域、緑色の区域が手賀沼流域、ピンク色の区域が印旛沼流域でございます。

本市は、赤枠で示しているとおり、江戸川左岸流域と手賀沼流域の二つの区域に分けられ、それぞれ流域下水道の終末処理場において、汚水を処理する計画となっております。

2ページをご覧ください。

続きまして、本市の下水道整備状況についてご説明いたします。

都市計画区域、6,133ヘクタールのうち、江戸川河川敷と八柱霊園を除いた5,720ヘクタールが、本市の下水道全体計画区域でございます。赤線を境としまして、西側が江戸川左岸処理区、東側が手賀沼処理区となっております。令和3年度末時点では、図に示す灰色の区域、約4,032ヘクタールが下水道の整備が完了した区域となっております。整備率は、全体計画面積に対して約70.5%、市街化区域面積に対しては約90.7%となっており、行政人口に対する人口普及率は約87.8%でございます。

本市の下水道事業としましては、高塚新田地区を除く市街化区域においては、令和6年度末の整備完了を目標に事業を進めているところでございます。

次に、3ページをご覧ください。

幸谷中継ポンプ場の都市計画決定位置についてご説明いたします。本市には3ヶ所のポンプ場がございます。幸谷中継ポンプ場の位置は、図に示す新松戸1丁目の下山公園に近接した民有地内の三角地90平米を、昭和63年3月16日に都市計画決定しております。

4ページ目をご覧ください。

幸谷中継ポンプ場の整備位置についてご説明いたします。3ページ目でご説明しましたとおり、幸谷中継ポンプ場の位置については、昭和63年3月16日に都市計画決定しております。

都市計画決定にあたっては、当時、地権者様の内諾を得た上で手続きを進めておりましたが、事業着手の段階でご親族の反対によりポンプ場築造の承諾を得ることができませんでした。

このため、暫定措置として、都市計画決定位置近隣の下山公園内にポンプ場を整備することとし、平成元年7月1日から整備に着手、平成2年6月1日から供用開始しております。現在、稼働しているポンプ場は、下山公園内の植樹スペース内に地上出入口である上屋を設け、地下にポンプ施設を整備しております。これまで暫定措置としての位置付けでありましたことから、

現状のポンプ場の位置と当初計画の都市計画決定位置に違いが生じている状況でございます。

5ページをご覧ください。

幸谷中継ポンプ場の機能についてご説明いたします。幸谷中継ポンプ場には、図に示す赤色の区域、概ねJR北小金駅から新松戸駅までの区域約92ヘクタールの汚水が流入しております。流入してきた汚水は新坂川を超えるために、図の緑色の線で示す圧送管を経て、新松戸第1号汚水幹線に接続しております。

次に6ページをご覧ください。

都市計画決定位置の変更理由についてご説明いたします。幸谷中継ポンプ場は、暫定措置として下山公園内にポンプ場を整備し、これまで運用しておりましたが、供用開始から30年以上が経過し、老朽化に伴って、今後、大規模な施設改修を行う必要がございます。

この度、施工性や経済性、周辺環境への負担軽減等について検討した結果、現在の都市計画決定位置にポンプ場を再整備するのではなく、下山公園内に暫定整備した既存施設を活用することが最適であると判断したところでございます。以上の理由により、幸谷中継ポンプ場の都市計画決定位置を下山公園内の既存施設の位置に変更するものでございます。

7ページをご覧ください。

都市計画決定の手続きに係るこれまでの状況についてご報告いたします。この度ご審議いただく変更案につきましては、令和4年6月17日に千葉県と事前協議を行い、7月27日に千葉県より異存なしとの回答をいただいております。変更案については、7月1日から2週間、概要縦覧を行ったところ、縦覧期間中に意見書や縦覧者、公述の申出はございませんでしたので、8月27日に予定しておりました公聴会は中止となっております。

また、9月1日から2週間、案の縦覧を行ったところ、縦覧期間中に意見書や縦覧者はございませんでした。

8ページをご覧ください。

都市計画決定の手続きに係る今後の予定についてでございます。本日の松戸市都市計画審議会（以下、「都市計画審議会」）におきまして最終審議いただき、可決の答申をいただけた場合、11月上旬に都市計画法第19条第3項の規定による千葉県との法定協議を行い、その回答を受けまして、11月下旬を目途に、都市計画決定の告示をする予定でございます。

以上、議案第1号、松戸都市計画下水道の変更についてご説明とさせていただきます。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

福川会長

どうもありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見ご質問がございましたらよろしく願いいたします。いかがですか。

ご意見ご質問が無さそうでありますので、議案第1号松戸都市計画下水道の変更について、採決させていただきます。賛成の方、挙手をお願いいたします。

委員一同

全会一致

福川会長

全会一致のようですね。それでは議案第1号は全会一致で可決いたしました。それでは、議

案第1号を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

～担当者入れ替え～

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 三末課長

みどりと花の課の三末です。よろしくお願いいいたします。

それでは、第2号議案松戸都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明いたします。議案書に併せて配布しております、A4横の資料にてご説明させていただきます。

2ページをご覧ください。

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169.31ヘクタールを生産緑地地区に指定しました。その後、買取り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等があり、令和4年4月1日現在の生産緑地地区は、522地区、約123.42ヘクタールとなっております。次のスライドです。

本日ご審議いただく61地区の変更箇所の位置図でございます。黄色い点の箇所は廃止または一部廃止の箇所、赤い点は追加または一部追加の箇所、黒い点は地積更正の箇所、緑色の点は錯誤の箇所となります。

この度の変更理由につきましては、4ページになります。

買取りの申出による行為制限の解除に伴う廃止が32地区、公共施設等設置による廃止が2地区、生産緑地地区の追加が3地区、一部廃止に伴う地区の分割が2地区、測量実施による面積の変更22地区、生産緑地地区の形状に錯誤があるため変更するものが4地区となっており、この中には地区が重複するものも含まれますので、最終的には61地区が変更となるものです。

例年よりも変更理由や箇所が多くなっていることにつきましては、本日、次の議案となっております、特定生産緑地の指定に関係しているもので、後程ご説明いたします。

まず、買取り申出による行為制限の解除に伴う廃止です。

6ページをご覧ください。

このスライドで、買取りの申出から生産緑地地区の廃止に至る都市計画変更手続きの流れについてご説明いたします。

生産緑地地区につきましては、一度指定を行いますと、主に公共施設等の用地として利用される場合のほかは、主たる農業従事者が死亡した場合や、農業に従事できなくなる病気やけがを負った場合、または、生産緑地指定後30年が経過した場合に限り、買取りの申出を行うことができるようになっております。市は申出を受けた後、県や企業局など公共団体等への買取り希望の照会や、農地のまま取得する方がいないか、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ヶ月の間に買取り希望がなく、あっせんが不調となった場合は、生産緑地地区内の行為制限が解除され、建築物の新築等の行為が可能な状態となります。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、その後の都市計画の変更手続きに進み、千葉県との協議や、毎年この時期の都市計画審議会等を経て、生産緑地地区が廃止されるという流れになっております。

よって、都市計画審議会の開催時においては、既に宅地化されている生産緑地地区もあり、都市計画の変更が後追いにならざるを得ない状況になってしまいますが、生産緑地法に基づく事務手続きでございますので、ご理解いただきたいと思います。

7ページです。

まず、今ご説明した、買取り申出による行為制限の解除に伴う廃止の32地区についてです。8ページになります。

こちらは32地区の買取り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14地区、主たる従事者の故障によるものが18地区となり、合計が32地区となっております。件数と地区数の数字の違いについては、所有者が重複する場合がありますことによるものです。

次の変更理由、9ページです。

公共施設等の用に寄与したことによる廃止の内容についてご説明いたします。今回は2地区が公共施設等の設置による廃止となっております。

10ページです。

公共施設等の設置による廃止の1件目は、公共緑地の設置によるものです。左の拡大図がわかりやすいかと思えます。

第158号生産緑地地区については、市が平成7年に土地所有者から借地を行い、青い線で囲われている部分について平成9年から公共緑地として整備し、維持管理を行っておりましたが、指定後30年が経過し、土地所有者との協議の中で、今後も公共緑地として借地することに同意をいただきましたので、この度廃止とするものです。

11ページです。

次に2件目、こちらの第252号生産緑地地区につきましては、21世紀の森と広場の駐車場の設置による一部廃止となっております。こちらは生産緑地として指定したものの、その後、相続が発生した際、黄色の部分が物納用地として、平成7年に財務省の所管となった経過があり、その財務省と駐車場用地として借地契約を結んでおります。契約時に公共施設の設置に伴う廃止手続きをとっておけばよかったですのですが、事務処理がなされていなかったものです。この度、財務省からもあるべき姿にして欲しいとの要請があったことから、事務手続きが大変遅れてしまいましたが、公共施設設置による廃止とするものです。

次に12ページ。

変更理由の内訳、次は生産緑地地区の追加となります。こちらは、緑地機能の増進により、都市環境の向上に資すると認められる農地について、生産緑地地区へ追加するものです。

追加は3地区となります。1件目は第82号生産緑地地区です。もともとあった、青い線で囲われている部分が生産緑地でしたが、その生産緑地に接している農地、赤く塗られた部分を生産緑地として追加指定をするものです。

14ページ。

次の案件、こちらは第307号生産緑地地区となります。こちらについても、青い線で囲ってある部分が元々の生産緑地だったのですが、その間にある赤く塗られている農地をこの度追加指定するものです。

15ページです。

こちらは、第347号生産緑地地区になります。こちらについても、既存の生産緑地に接している赤く塗られている農地を今回、追加指定するものです。

16ページになります。

変更理由、次は一部廃止に伴う地区の分割の内容についてご説明いたします。2地区ございます。

17ページです。

1件目、変更前は青い線で囲まれた部分が第159号生産緑地地区として、1団の生産緑地となっておりましたが、①の筆について買取りの申出があったことにより、②と③に地区が分断されるため、分割し、新たに②の部分が第725号生産緑地地区となるものです。

続きまして18ページです。

2件目です。変更前は青い線で囲まれた部分が第318号生産緑地として、1団の生産緑地となっておりましたが、①の筆について買取りの申出があったことにより、②と③に地区が分断されるため、分割し、新たに②の部分を第726号生産緑地地区としたものです。

以上2件が一部廃止による地区の分割となります。

次、19ページです。

変更理由が測量実施による面積の変更によるものです。その下に、生産緑地地区の形状に錯誤があるための変更と二つございます。

昨年までの都市計画変更の理由にはなかったものです。なぜ、今年こうした理由による変更が合わせて26件も出てきたのかと申しますと、次の議案でお諮りする特定生産緑地の指定に大きく関係しております。

特定生産緑地の手続きの際に、それぞれの現地確認を行った際、境界が不明確になっているケースや都市計画の線と現地の形状が合わないケースがあったため、今回の特定生産緑地の指定に合わせて是正することとなったものです。

まず、測量実施による面積の変更についてです。

20ページです。

件数が多いので、事例を挙げてご説明させていただきます。

測量実施による面積の変更、22地区の内の1件です。第632号生産緑地地区ですが、現地確認の際に、右側に建物の影がわかると思いますが、これは農業用の施設となっておりますが、固定資産税の課税に際し、分筆を要することとなったため、生産緑地所有者に測量のお願いをしたところ、当初の指定面積との差異が生じたため、修正をしております。

この事例に見られるような測量による面積の変更が、今回、面積が増えた地区が14件、合わせて0.3ヘクタール。減ったところが8件、合わせて0.21ヘクタールとなっております。

次に、生産緑地地区の形状に錯誤があるための変更の内容についてです。

22ページをご覧ください。

現地確認による是正、生産緑地地区の形状に錯誤があるための変更につきましては、4地区ございます。

こちらにつきましても、事例を挙げてご説明いたします。元々は青い線で囲まれた部分が計画線だったのですが、現地確認の際、形状が農地の区域と計画線で明らかに違っておりましたので調査したところ、計画線の間違いが判明し、当初の指定区域に錯誤があったものとして変更としたものです。こうしたケースが、この度3地区、また、測量により公図の変更登記がされていたものが1地区、合わせて4地区が錯誤による変更となっております。

以上が、この度の生産緑地地区の変更の内容説明となります。

23ページです。

このスライドは、ここまでご説明していただいた生産緑地地区の変更内容を数字にしたものでございます。今回の変更につきましては、61地区を変更し、追加面積が約0.43ヘクタール、廃止面積が約5.26ヘクタールで、増減面積としては昨年度と比較し、約4.83ヘクタールの減少となり、変更後は506地区で合計約118.59ヘクタールとなるものです。

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。

最後のページ、24ページです。

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9月15日号でお知らせし、令和4年10月5日から10月19日まで行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はございませんでした。

なお、今後につきましては、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。

以上が、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説明となります。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

福川会長

どうもありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見ご質問がございましたらお出してください。いかがですか。毎年この時期の都市計画審議会に出てくる議題ですけれども、次の議案の特定生産緑地のことがあるので、今回は少し様相が変わっておりました。何かご意見ご質問がありましたら、どうぞお願いいたします。

ミール委員

共産党のミール計恵です。よろしくようお願いいたします。

まず1点お伺いしたいのですが、また今回も廃止が多いということで非常に残念であるのですが、廃止される中で、常磐線の西側の地域が多いのかなと思うのですけれども。私は6月議会で公園が少ない地域があるということで、もし生産緑地の買取り等ができれば、これを利用して公園を作ってほしいなということもありまして、お話をしたと思うのです。市のほうから、生産緑地や借地等を活用して公園が少ない地域には公園を整備していきたいという答えがあったと思うのですが、今回の生産緑地を廃止するという時に、市のほうで公園用地としての働きかけというのはあったのでしょうか。

みどりと花の課 三末課長

お答えいたします。先程の資料の6ページの中で、買取りの申出から行為制限解除までの流れをご説明させていただきました。この中で、行政内の関係課にも、全て情報は共有させていただいておりますので、情報は公園緑地課のほうでも承知してございます。

公園緑地課 布施課長

公園緑地課の布施でございます。着座のまま、ご説明させていただきます。

みどりと花の課のほうで買取り申出の申請があった後に、こちらのほうで照会を受けまして、その案件ごとに現地の位置や土地の内容等について、照会の内容を吟味いたしまして取得すべきかどうか等、近隣の土地利用状況等を踏まえて、都度都度に検討はいたしておるところ

なのですけれども、どうしても土地を買うとなると、多額の財源も必要でございますので、慎重に吟味をして、今回は買取りには至らなかったという話でございます。以上です。

福川会長

事例としてはなかったということですね。

ミール委員

検討はされたけれども、多額の費用がかかるから諦めたということですかね。必要性は感じていたけれども、お金がないので諦めたということですかね。

公園緑地課 布施課長

公園緑地課の布施でございます。

今、ミール委員がおっしゃったとおりで、買えるのであればぜひ買いたいという意向は生産緑地については抱いておるところですが、十分に吟味した結果、今回は残念ながら見送ったという状況でございます。

福川会長

どうもありがとうございました。他にいかがですか。

10ページの例は公園緑地になったわけではないのですが、一応、今の様な主旨にて動いたという認識でよろしいでしょうか。

みどりと花の課 三末課長

ここの生産緑地については今後も公共緑地として使っていくということで、土地の所有者とはお話しております。

福川会長

他にいかがでしょうか。この件もこれ以上ご意見が無いようですね。議決事項になりますので、賛成の方、挙手をお願いいたします。

委員一同

全会一致

福川会長

全会一致のようですね。それでは議案第2号は全会一致で可決いたしました。それでは、議案第2号を終了させていただきます。

議案第3号「特定生産緑地の指定について」

【説明要旨】

みどりと花の課 三末課長

第3号議案特定生産緑地の指定につきまして、引き続き、みどりと花の課よりご説明させていただきます。

お手元の議案書、並びに、A3横の説明資料にてご説明いたします。

まず、こちらの議案書は初めての形になると思いますので、議案書の見方についてご説明いたします。

次のスライドをお願いします。

表紙をめくっていただきますと、18ページに渡って一覧表がございます。左から、地区の番号、地区名、指定対象となる現状の生産緑地の面積、そして、次の欄にはすでに指定されている区域とありますが、この欄は、今回、特定生産緑地の指定は初めてになりますので、すでに指定されている面積はすべて0となっております。その右側が、今回指定する特定生産緑地の面積となります。その右側には申出基準日とありますが、これは、本市においては当初の指定が平成4年11月24日であったことから、それから30年が経過する令和4年11月24日の日付が書かれております。備考欄を挟みまして、一番右側の欄に図面番号とあります。この図面が一覧表の後ろにあります、特定生産緑地指定図の図面番号とリンクします。

次に、その指定図のほうをご覧ください。表紙には市の全域図があり、それを1から30までメッシュで区切っており、次ページ以降にそれぞれの指定図がございます。

次のスライドをお願いします。2枚めくっていただけますでしょうか。

指定図の2をご覧ください。右側中段に図郭番号30分の2とあります。その下に凡例がございます。赤の枠線が、現在の生産緑地地区の区域を示しております。その中で、青く塗られている区域が、今回指定する特定生産緑地の区域となります。

スライドのほうに拡大図を用意しております。見ていただきますとわかりますとおり、一つの地区に全部を特定生産緑地にするケースと、一部を特定とするケース、地区全部を指定しないケースがございます。

議案書の見方は以上となります。

内容の説明につきましては、A3横の説明資料にて説明させていただきます。

特定生産緑地は、当初指定から30年が経過する生産緑地のうち、以降もその保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で、特に有効であると認められるものを指定するものです。都市計画上は、あくまで生産緑地地区であり、その生産緑地地区の中から生産緑地法に基づき、都市計画審議会の意見をお伺いし、特定生産緑地を指定することとなっております。特定生産緑地に指定されますと、これまでどおり、税制の特例措置により相続が発生した際に、後を継ぐ方が終身営農による納税猶予を受けることができ、また、固定資産税は農地課税となり、生産緑地以外の農地が宅地並み課税になることを考えますと、農家さんにおきましては、農業を継続する上での大きなメリットとなります。

また税制以外では、これまで、主たる従事者の死亡や故障があった場合を除くと、30年が経過しない限り、買取りの申出ができなかったものが、特定生産緑地につきましては、指定以降は10年ごとに所有者の同意を得て、繰り返し延長ができるという制度でございます。

では、今回特定生産緑地に指定しない生産緑地がどうなるのかといいますと、都市計画上は

生産緑地のままであり、所有者は農地として管理しなければいけないことはもちろんですが、税制の特例措置がなくなり、相続税の納税猶予につきましても、既に適用を受けている方だけが継続でき、そのあとを継ぐ方には適用がされなくなります。また、固定資産税につきましても、段階的に5年をかけ宅地並みの課税となります。ただし、特定生産緑地の指定を受けない方は、主たる従事者の死亡等の理由がなくても、いつでも買い取りの申出が可能となっておりますので、今日ここまで、市への問い合わせ状況を鑑みますと、特定生産緑地の指定を受けない方は30年経過後の土地利用につきましても、既にお決めになっている方も多いものと思われま

す。

次に、この度の特定生産緑地の指定に至る経過について、簡潔にご説明いたします。

都市計画審議会での説明だけをとりますと、このA3の資料だけで収まってしまいますが、今日に至る過程は昨年までのこの場でもお話しさせていただいているとおり、平成29年の生産緑地法の改正まで遡ります。

資料の右側になります。

以降、所有者への制度の周知、ここが一番大事だったのですけれども、そこから始まりまして、条例の制定等による指定基準の緩和、関係課との協議や現地調査等、関係機関のご協力をいただきながら、今日まで約5年をかけての作業を行ってまいりました。その終着点として、本日の都市計画審議会にお諮りさせていただいております。

こうした手続きを経まして、指定に至った数字、結果が資料の左下の総括表の記載のとおりとなっております。

令和4年当初の522地区、約123.42ヘクタールの生産緑地地区の内、対象となる30年が経過する生産緑地地区は470地区、約107.15ヘクタールとなっております、更にその内、この度特定生産緑地の指定を受ける生産緑地地区は、395地区、約91.09ヘクタールとなるものです。ここにある数値を補足させていただきますと、まず、現在の面積123.42ヘクタールから、今回の指定対象の分母となる107.15ヘクタールを引くと、16.27ヘクタールという数値が出てきます。この16.27ヘクタールにつきましても、次の特定生産緑地の指定のタイミングが、令和9年以降となっている生産緑地の面積でございます。

更に、直近で令和9年に特定生産緑地の指定対象となる面積は、このうち約5ヘクタールとなっております。

次に、今回の指定対象面積約107.15ヘクタールから、特定生産緑地に移行する91.09ヘクタールを引きますと、16.06ヘクタールという数値が出てきます。この16.06ヘクタールについては、いつでも買い取りの申出が可能であり、固定資産税等の税制の特例措置が受けられなくなりますので、おそらく遠くない時期に宅地等への土地利用の変更が想定できる面積となります。

次に、今回の特定生産緑地に移行する91.09ヘクタールを、指定対象面積107.15ヘクタールで割り返しますと、特定生産緑地へ移行する割合、言い換えますと、今後10年は農地として守られる生産緑地の割合が出てきます。この数字が約85%という数値で、これが他の市と比較する場合に使われる数字となります。松戸市ではこの数字が約85%となっております。近隣他市の状況を見ますと、8月の調査段階で柏市が87%、流山市が79%、千葉県平均にしますと86%となっております。松戸市はおおよそ平均の数値となっております。また、ここにある107.15ヘクタールにつきましても、2号議案で廃止対象となっている面積も含まれておりますので、先程の約85%という数字については、最終的には若干上がることとなります。また、申出基準日までは、相続の発生等のやむを得ない事情が生じた場合については取り消しが可能と

なっておりますので、特定生産緑地指定面積、この度お示ししている91.09ヘクタールの数値は、申出基準日までに減ずる可能性があるということをご承知おきいただきたいと思います。こうした扱いにつきましては、国や県との情報交換の中でも想定されているものでございますので、事務手続き上の問題はないとの見解をいただいております。

以上が3号議案の説明となります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

福川会長

どうもありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見ご質問がございましたらよろしくお願いいたします。

この議題の扱い方ですけれども、1号議案、2号議案は都市計画審議会の決定ということで、挙手をして決定していただきましたが、特定生産緑地の指定については、それ自体を生産緑地のように都市計画決定するものではないようです。ないのですが、生産緑地法において、指定しようとするときは、あらかじめ市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないという項目がありますので、本日の都市計画審議会でその意見を聞かれているということになります。

従いまして、これからのご意見ご質問が終了いたしましたら、採決させていただきますので、よろしくお願いいたします。そのことも踏まえて、ただいまの説明について、ご意見ご質問ございましたらよろしくお願いいたします。

ミール委員

共産党のミールです。

1点基本的なことなのですけれども、1の特定生産緑地の説明文の下から2行目の優遇措置なのですが、固定資産税の軽減というのはわかるのですけれども、相続税が猶予されるということは、例えば、父親が亡くなって受けた相続税が猶予され、また更に相続が発生した場合というのは、2回とも猶予され、最後は全部払う形になるのですか。

福川会長

はい。お願いします。

みどりと花の課 三末課長

お答えいたします。

特定生産緑地で10年ごとに更新し続ける限り、その時の従事者が亡くなった場合、また次の方が農業を続けるということであれば、納税猶予はずっと続きます。なので、どこかで清算するということはございません。

ミール委員

その時の自分の相続税が猶予されて、その次の代は無くなるということですか。

みどりと花の課 三末課長

いえ、納税猶予は、続きます。農業を続けるということであれば、その次の世代の方も納税

猶予を受けることが可能です。

みどりと花の課 井上主任主事

補足させていただきます。

まず、相続を受けた際に、相続税を支払うかどうかという選択をする中で、生産緑地を担保することで、その相続税分を猶予していただける制度がございます、それが生産緑地を指定することによる納税の猶予にあたります。この納税の猶予を受けた方が死亡される場合、永年耕作を条件としておりますので、納税猶予を受けた方が、死亡されるまで猶予されますので、猶予を受けた方が亡くなった場合は、先代の納税分が免除される制度になります。

福川会長

よろしいでしょうか。

ミール委員

はい。

福川会長

他にご意見、ご質問ありましたらどうぞ。

ミール委員

意見なのですが、毎回言っているのですけれど、生産緑地がどんどん減っているというところで、この減少を止めるための抜本的な対策の検討というのは、行われているのかというところでは、毎年毎年減ってきていて、この先増えることはないのかなというふうに思うのですが、それをどうやって止めるのかというところの検討を始めているのか、その辺を教えてくださいたいと思います。

みどりと花の課 三末課長

お答えいたします。

この場につきましては、都市計画審議会ということで、あくまでもその部分でのお話をせざるを得ないのですが、この生産緑地制度というところで、市街化区域内の農地を営農してくださる方は守っていきますという制度となっておりますので、私のほうからはこれからも生産緑地制度を積極的に周知して、活用していただくというところしか申し上げづらいというところではあります。

福川会長

そうですね。先程の説明資料の、右ページの下半分にある作業は大変だったと思いますが、それを着実にやっておられるというところですね。

他、いかがですか。

杉山委員

杉山です。

この経過記録を見てですね、非常に丁寧に対応していただいたところに感謝申し上げたいと思います。お疲れ様でございました。少し都市計画とずれるかもしれないのですが、この経過の中で、都市農地の賃借の円滑化に関する法律（以下、「円滑化法」）というのも改正されています。この新しく指定される特定生産緑地の中で、そういったものが活用されるというのが、相談が来ているのか、実態としてどのようになっているのか、もしわかれば教えてください。

福川会長

いかがでしょうか。

農業委員会 岡野局長

農業委員会の岡野でございます。

円滑化法について、特定生産緑地についての申し込みは今までございません。ただ、実績としては、今までの生産緑地の制度の中で、円滑化法の案件は1件ございます。以上です。

杉山委員

少し少ないとは思いますが、先程のお話の続きになるのですけれども、地権者イコール耕作者に限定されていたものが、それが円滑化法で、他者も耕作できますよというふうになっていたので、そういった耕作者の確保というのが、生産緑地の確保というものに繋がっていくので、積極的にそういったものはやっていただきたいなと思うのですが、やってくれる人がいないとしょうがないので、わかりました。

福川会長

呼びかけるとかになってしまいますね。

生産緑地については、減らないほうが良いと思っている方が多いとは思いますが、今後も手続き以外で農業をやる人を増やす色々な努力はしていただきたいと思います。

他に、ご意見ご質問ある方いらっしゃいますでしょうか。よろしいですか。

どうもありがとうございました。それでは、議案第3号について質疑を打ち切り、先程申し上げたとおり、採決をさせていただきたいと思います。賛成の方、挙手をお願いいたします。

委員一同

全会一致

福川会長

全会一致のようですね。議案第3号は全会一致で可決いたしました。それでは、議案第3号を終了させていただきます。

～換気・休憩～

議案第4号「松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)の策定に向けた検討について」

【説明要旨】

都市計画課 湯浅課長

それでは、議案第4号松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)の策定に向けた検討について、都市計画課から説明させていただきます。

まずはじめに、A4横パワーポイントの資料をご覧ください。

2ページをお開きください。

本日の議論の位置付けでございますが、今回は真ん中の上、赤字でお示ししました、3. 地区別整理につきまして、資料3ページの目次に沿いまして、説明してまいります。

では5ページをお開きください。地区分類についてでございます。

この全体図の内、青色と緑色の部分が本市の市街化調整区域(以下、「調整区域」)でございます。緑色の部分につきましては、21世紀の森と広場や八柱霊園なので土地利用が確定しているため、検討の対象地区としましては、青色部分を上から時計回りに番号を振り、12地区に分類いたしました。

地区別の状況につきまして、別冊のA4縦の資料でご説明をさせていただきます。

それでは、2ページをお開きください。

はじめに資料の構成をご説明いたします。まずは幸田地区になっておりますが、最初に、片括弧の1「地区の概況」、片括弧の2「現状の総括」をまとめております。続いて2ページの一
番下に標高図、3ページに①人口、②土地利用現況、そして4ページに平成23年の土地利用現況図、5ページに令和3年の土地利用現況図、そして6ページに③交通網、④開発動向、7ページに⑤災害ハザードと、各地区ともこのような構成となっております。12地区ございますので、各地区要点を絞ってご説明させていただきます。

それでは2ページお戻りいただけますでしょうか。

はじめに(1) 幸田地区でございます。こちらは流山市との市境に位置しており、坂川や富士川等が流れる、自然環境の豊かな地区となっております。

4ページ、5ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、土地利用に大きな変化は見られません。令和3年では、田畑の割合が50%を超えており、農地が広がっている現状がご覧いただけます。

6ページをお願いいたします。

開発動向では、建築着工がほぼないこと、7ページの災害ハザードでは、浸水想定区域がほぼ全域なこと等が見受けられます。

続きまして8ページ、(2) 根木内地区でございます。

柏市との市境に位置しておりまして、根木内歴史公園や、上富士川がある他、農地や福祉施設等が混在する地区となっております。

10ページ、11ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、荒れ地、未利用地等が減少し、福祉施設が含まれる文教・厚生用地や屋外利用地等が増えている傾向がございます。令和3年では、自動車学校や福祉施設、資材置き場等、様々な土地が混在しており、畑の割合は13.5%となっております。

13ページをお願いいたします。

13ページの災害ハザードでは、内水氾濫の浸水想定が地区中央部と南側に少し見受けられま

す。

続きまして、14ページをお願いします。

(3) 千駄堀区でございます。市の中央部に位置し、21世紀の森と広場が隣接することや、最近では松戸市立総合医療センター（以下、「医療センター」）ができ、都市的土地利用も見られる地区となっております。

16ページ、17ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、病院ができたことで畑が減り、薬局や駐車場が増加いたしました。

18ページをお願いします。

18ページ、開発動向では、医療センター周辺での商業施設や住宅の開発が見受けられます。

19ページ、災害ハザードでは、比較的高低差のある地区であり、土砂災害特別警戒区域等の危険箇所が一部含まれております。

続きまして20ページをお願いいたします。

(4) 金ケ作地区でございます。21世紀の森と広場の東側に位置してございまして、常盤平駅の北側の地区となります。

22ページ、23ページをお願いいたします。

この地区の特徴といたしましては、農地や山林と住宅用地が混在しており、学校や病院等が多く見受けられます。土地利用の割合としましても、畑が最も多く、住宅用地、文教・厚生用地の順となっております。平成23年との比較では、農地や山林が減少しているのに対し、住宅用地、商業用地、文教・厚生用地の割合が増えております。

24ページをお願いします。

24ページ、交通網では、地区の西側や東側が徒歩圏域に含まれており、徒歩圏カバー率は約6割となっております。開発動向では、住宅の開発や商業施設の開発が見受けられます。

続きまして、26ページをお願いします。

(5) 六実地区でございます。市の東側で鎌ヶ谷市との市境に位置しており、農地と住宅等々の混在が見られる地区となっております。

28ページ、29ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、土地利用に大きな変化は見られません。令和3年では、畑が約5割、住宅用地が約2割となっております。

30ページをお願いいたします。

交通網では、一部、六実駅から徒歩圏内の区域を含んでおります。開発動向では、住宅の開発が中心となっております。

31ページ、災害ハザードでは、内水氾濫の浸水想定が各所に分布しております。

続きまして、32ページ。

(6) 五香西地区でございます。八柱霊園の北側に位置し、農地や霊園、学校や病院が混在する地区で、地区の北と南で標高差が大きい特徴がございます。

34ページ35ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、農地が減少しているのに対し、住宅用地、文教・厚生用地が増加しております。

36ページをお願いします。

36ページ、交通網では、駅から離れていること等から、公共交通の徒歩圏カバー率は非常に低くなっております。

37ページ、災害ハザードでは、地区内を流れる川沿いが中小河川の浸水想定区域に指定されており、内水氾濫の浸水想定も同じく川沿いで分布しております。

続きまして38ページ。

(7) 串崎新田地区でございます。市の南東部で、鎌ヶ谷市と市川市との市境に位置し、北千葉道路が通る地区でございます。

40ページ、41ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、土地利用に大きな変化は見られません。令和3年では、畑が約3割で、その次に住宅用地が多くなっております。

42ページ、交通網では、大町駅やくぬぎ山駅の徒歩圏に一部含まれております。開発動向では、年間0件から5件と少なく、それらはいずれも住宅系となっております。

44ページをお願いします。

(8) 高塚新田地区でございます。

市の南部で市川市との市境に位置し、北千葉道路が計画されております。また、農地や樹林地、住宅等との混在が進む地区となっております。

46ページ、47ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、住宅用地、商業者の割合が増えています。令和3年では、畑が最も多く、次いで山林となっております。

48ページをお願いします。

交通網では、秋山駅や東松戸駅が近いこと等から、徒歩圏カバー率は約9割となっております。開発動向では、年間件数はさほど多くはございませんが、住宅系の他、商業・業務系や産業系等も見受けられます。

続きまして50ページ。

(9) 紙敷地区でございます。国分川の東側に位置し、高塚新田地区と同様に東松戸駅や秋山駅の徒歩圏に含まれるエリアも多い、都市的土地利用が多く見られる地区でございます。

52ページ、53ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、畑や荒地、未利用地等が減少し、商業用地や文教・厚生用地が増えております。土地利用を見ますと、国道464号の沿道や秋山駅、東松戸駅に近い立地の場所において、住宅用地や商業用地が多く見受けられます。

54ページをお願いします。

開発動向では、住宅の着工件数が多くみられます。

55ページ、災害ハザードでは、国分川沿いが中小河川の浸水想定区域に指定されており、浸水深が、0.5メートルから3メートルまでの区域が多くございます。

続きまして、56ページ、(10)大橋・和名ヶ谷地区でございます。

国分川の西側に位置し、北国分駅の徒歩圏に含まれ、農地や樹林地とともに、住宅等の都市的土地利用の比率の高い地区となっております。

58ページ、59ページをお願いいたします。

土地利用を見ますと、北側に学校や病院等があり、南西側に農地や住宅地、商業用地が混在しております。

60ページの交通網では、地区の大部分が鉄道やバス停の徒歩圏に含まれているためカバー率も約8割でございます。

61ページ、災害ハザードでは、国分川沿いが中小河川の浸水想定区域に指定されており、

0.5メートルから、3メートルの浸水深となっております。また、土砂災害警戒区域等が指定されている箇所もございます。

続きまして、62ページ。

(1)矢切地区でございます。江戸川沿いに位置し、まとまりのある農地が分布する他、東京外かく環状道路（以下、「外環道」）の開通により、利便性が高まっている地区となっております。

64ページ、65ページをお願いいたします。

平成23年との比較では、北部で農地等が減少し、荒れ地等が増加しており、国道6号沿道では、屋外利用地が増えております。

66ページをお願いします。

開発動向では、年間で1件から6件とさほど多くはございません。

67ページ、災害ハザードでは、低地部かつ江戸川沿いということもありまして、ほぼ全域が江戸川の浸水想定区域となっており、5メートルから10メートルの浸水深となっております。

続きまして68ページ、(2)旭町地区でございます。

江戸川沿いで、市の北西部に位置しております。北側が開発の進む流山市の木地区と隣接しており、まとまりのある農地が分布する地区でございます。

70ページ、71ページをお願いいたします。

令和3年では、農地が50%近くを占めている一方、流山街道沿いや地区の南側では、駐車場や資材置き場が多く見られます。

73ページをお願いします。

災害ハザードでは、ほぼ全域が江戸川の浸水想定区域でありまして、5メートルから10メートルの浸水深となっております。

最後に、74ページ。

その他の地区になります。八柱霊園の南側にある2ヶ所、自衛隊松戸駐屯地、21世紀の森と広場や八柱霊園、江戸川河川敷について整理しております。

以上が、地区別の状況の説明となります。

次に、目次の3にあります、市民アンケート結果の速報について、こちらもA4縦、別冊の報告書にて、報告をさせていただきたいと思っております。今回は速報値になります。詳細な分析結果、例えば、調整区域にお住まいの方と市街化区域に住まい方との違い等、詳細な分析や自由意見の取りまとめにつきましては、次回の都市計画審議会でご報告させていただきたいと思っております。

それでは報告書の2ページをお開きください。

本調査は、調整区域の現状と課題、今後のまちづくりについて、市民の皆様の考えを把握することを目的として実施いたしました。本調査の実施期間は、9月1日から16日まで、約2週間。調査地域は市全域で、調査対象は松戸市在住の18歳以上の住民3,000人でございます。3,000人の内訳といたしましては、市街化区域1,500人、調整区域1,500人でございます。回収結果につきましては、郵送によるものが850件、WEB回答によるものが238件の合計1,088件、回収率は36.3%でございました。

報告書の4ページから11ページまでが調査で使用した依頼文と調査票となっております。

12ページ以降が回答結果になりますが、12ページから15ページが基本的な年齢や職種、お住まいに関する設問の回答結果でございます。

13ページをお願いいたします。

13ページの間1-4でお住まいの地域を聞いたところ、調整区域にお住まいの方からの回答がやや多い結果となりました。

16ページから18ページが、調整区域の現状についての設問の回答結果となります。

16ページをお願いいたします。

16ページの間2-1「市街化区域と調整区域に分かれていること」、問2-2「調整区域の土地利用には制限があること」を知っている割合が多い結果となりました。

17ページをお願いいたします。

問2-3、「現状の土地利用の善し悪しについて」は、わからないが35.8%、とてもよい・よいが18.2%、あまり良くない・よくないが22.4%という結果となりました。

問2-4「良いと思う点に関する設問」につきましては、自然を感じられるとの回答が約6割と、最も多くなっております。

18ページ、問2-5「問題・課題と思う点」につきましては、手入れがされていない農地や荒れた山林が増えていること、道路が狭かったり、行き止まりが多いこと、不法投棄が目立つこと等が多い結果となりました。

19ページから21ページが、今後のまちづくりに関する設問の回答結果となります。

19ページをお願いいたします。

問3-1では、約6割の方が周辺環境に配慮した上で、エリアを分けて、それぞれに応じた土地利用を考えていくことが望ましいと回答しております。

20ページ、21ページでは、問3-1で、周辺環境に配慮した上で、エリアを分けてそれぞれに応じた土地利用を考えていくのが望ましいと回答した方を対象に、まとまった農地や山林が見られるエリア、広域交通のアクセスが高いエリア、駅周辺での土地利用等について、それぞれどのような土地利用が望ましいかをお伺いしております。21ページの間3-2以降、いずれの設問でも、保全するエリアと開発するエリアに分けたメリハリのある土地利用を望む声が多い結果となっております。

最後に22ページの自由意見につきましては現在集計しておりますので、次回以降改めて、報告させていただきたいと思っております。以上、市民アンケート結果の速報について報告となります。

では最後に、A4のパワーポイントの資料に戻っていただきまして、9ページをお願いいたします。

本日の議論のテーマについてでございます。これまで、調整区域に関する議論として、5月の都市計画審議会では、松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）「以下、（調整区域編）」を策定する必要性、目的、位置付けの確認、本市の線引きの変遷、他市事例の紹介等、そして8月の都市計画審議会では、関連計画の整備、取り巻く環境、隣接する近隣市の土地利用状況等について議論してまいりました。本日は、地区ごとの特徴や土地利用現況を皆様にご覧いただきまして、速報値ではありますが、市民アンケート調査結果を報告させていただきました。

この後、企業ニーズ調査でありますとか地権者アンケート調査の予定を残しているものの、本日までの都市計画審議会において、各地区の課題、懸念事項等を議論するために必要な基礎的な情報については概ね揃ってきたのかなというふうに考えております。このアンケート結果でも、調整区域の今後の土地利用について、保全と開発のメリハリのある土地利用を望む声が

多かったこと。また、他市の事例でも、保全と開発の両方の都市利用方針があることを踏まえまして、今後、事務局で課題、懸念事項を整理していくための前段階としまして、保全と開発の両方の視点を含めまして、様々な視点から、今日は委員の皆様のご意見を頂戴したいというように考えております。

以上、議案第4号松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について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。最後にお話があったとおり、これについては議決事項ではありません。意見を出し合う回にしたいと思っておりますので、今日も含めて、これまでの資料を基に、この調整区域編の考え方について、あるいは方向性について、自由にご意見を出していただければと思います。

また、地区別の資料をかなり細かく見てまいりましたので、全体的な話というよりも地区別について、まず、ご意見ご質問があったら、お出しいただくところから始めましょうか。どうぞよろしく願いいたします。

西村委員

西村です。地区別だということなので、一つ確認のために伺いたいのですが、大変精密な調査をやっているということで、それぞれの地区の状況がだいぶわかってきたと思えますけれども、例えば、高塚新田や紙敷地区のところでは、駅の近くで開発が進んでいるというところで、現状でも東松戸駅や秋山駅周辺は、市街化区域も設定されているわけですよね。この線引きの形が不思議な形をしているわけですよね。駅からある程度の距離というわけでもなく。これはどういう経緯でこういう線引きになっているのかとお伺いしたところ、土地区画整理を実施したところは市街化区域になっていて、市街化区域になっていないのはその違いだと、インフラ整備の状況だということですが、それでよろしいのでしょうか。線引きの根拠というのは。

福川会長

(8)高塚新田地区と(9)紙敷地区のところですね。どのような経過なのでしょう。

都市計画課 湯浅課長

金ケ作地区等では、過去、逆線引きをしてきたというような経緯もありますが、紙敷地区、秋山地区、高塚新田地区につきましては、これまでの開発許可制度の中で宅地が増えてきたという経緯がございますが、やはり、北総3駅周辺については、土地区画整理をやったところについては市街化編入をしてというような、西村委員がおっしゃるとおりでございます。

西村委員

ということは、ある意味、駅の近くである程度の利便性が高く、先程の市民アンケートでもメリハリをつけるべきだというご意見があるけれども、ある程度は、インフラが整わないと。インフラが整わないまま軽々に線引きを変えると、そのような問題も起きてくるということもあるのですね。そのような理解でよろしいのでしょうか。

都市計画課 湯浅課長

西村委員がおっしゃるとおりで、一見すると市街化区域と変わらないような地区に見受けられるところもあるかと思いますが、ただ市街化編入するには、下水道でありますとか道路でありますとか、あるいは公園等の都市施設等も含めて、そういった基盤整備が整った上で、市街化編入していくことが望ましいので、課題としては、その辺のところになってくるの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。

関連して質問をしたいのですが、例えば紙敷地区の54ページの開発動向を見ると、秋山駅のところに住宅系を示す黄色い点が点々とあるわけですが、この辺は市街化調整区域にも関わらず、こんなに黄色い点がいっぱいあるというのは、どういう仕組みになっているのか、わかれば教えていただけますか。

都市計画課 湯浅課長

開発動向を見てみますと、保育園でありますとか、老人ホーム、道路沿いのドライブイン施設を持ったコンビニみたいなもの、そういったものが増えている動向が見受けられます。

福川会長

調整区域でも建てられるものが建っているということですね。わかりました。

どうぞ、ご意見ご質問がありましたら。

増田委員

増田です。よろしく申し上げます。

今で言うと、あの辺ですと圧倒的に住宅だなという感じですよ。もちろん、コンビニ等も増えてはおりますけれどもね。それを今思ったところです。私からは、この報告書の、今回は1,500人ずつ市街化区域と調整区域でやったということですが、それぞれがどのぐらいの回答だったというのはどこかに書いてありましたか。そこがわからなかったのですけれど、それぞれの回答ですね。前回の時にこれを言えばよかったですけれども、市民からの意見で、1,500人ずつアンケートをすることの市街化区域の人口比と調整区域の人口比でいうと、圧倒的に調整区域のひとのほうが、密度として高くなるというのは世論としてどうなのかと意見がありました。そこについて、もう一度説明していただいてよろしいでしょうか。

都市計画課 湯浅課長

今回のアンケートにつきましては、松戸市民が、調整区域に対してどのように考えているのかということ、広く知りたいということで、このような形でやらせていただきました。増田委員がおっしゃるとおり、調整区域に住んでいる方が圧倒的に少ないということで、同じ1,500人ですと、調整区域の割合のほうが濃くなるのではないかということだと思っておりますけれども、ただ調整区域につきましても、12地区に今回分類させていただきましたが、それぞれ、地区ごとの比率も見ながら、地区ごとに、ある程度集計が取れるような形でやらせてもら

っているので、そういった意味も含めて、調整区域のほうが濃くなっているような印象を持たれるのかもしれませんが。

増田委員

わかりました。この結果もそうなのですが、今後、例えば、企業ニーズ調査とか地権者アンケートとかいうことを行っていくことになりますが、例えば、いつかの時に市の意思が必要で、それがすごく大事ではないかといった話をさせてもらったのですが、アンケートによって、ここはこんなに空いていたらもったいない、便利なところなのだから開発したほうが良いのではないかといった意見が多くなった時、どのようになってしまうのか。そこに市の意思があるのかといったところが不安になるというか、松戸市は緑が多いようでも、千葉県で見たら都市化がすごく進んでいる地域だから、多分、緑被率は全然下のほうだし、どうやって保全していくのか市が考えていかなければいけないと思うので、アンケートはあくまでも目安といいますか、私は不安なところです。なので、市の意思について、そのあたりはどうでしょう。

都市計画課 湯浅課長

増田委員がおっしゃりたいのは、おそらく、ある特定の方の意見だけで用途を変えてしまっているのかということですか。市の意思がどこら辺から入ってくるのかということですか。

増田委員

はい。

都市計画課 湯浅課長

今回、3回目の審議になりますけれど、方向性を出していくために、一つ一つ積み上げていきたいというふうに思っております、説明の中でも申し上げたとおり、まだ100%ではないのですけれども、ある程度方向性や課題、懸念事項を洗い出していくための材料は揃ってきたかなというふうに思っておりますので、今後、都市計画審議会の流れとしては、次回以降、その課題、懸念事項を整理して、この課題から方向性というのが見えてくると思っておりますので、ぜひ、今日は委員の皆様が考える課題、懸念事項がありましたら、どんどんおっしゃっていただいて、今後、事務局のほうで整理していきたいなと思っておりますので、今日はよろしくをお願いします。

福川会長

市の意思というのは、基本的には議会が決めるというものだと思いますが、松戸市都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」）は決めておりますので、調整区域の基本方針は既に立っております。その上で、個別の事情に応じて何か変えることがあれば、あるいは更に個別に決めることがあれば決めようということで、この審議をしていると。都市計画と言えば、市の意思というのは、もちろん議会が一番大きいのでしょうかけれども、この都市計画審議会にも意思を決定する役割がありますので、ぜひ議論のほうをよろしく願いいたします。

増田委員が一番はじめにおっしゃった住宅のところですが、私の印象では、図の色で言えば紫色になっている公共施設や福祉施設が増えているなというところですね。特に紫色が多いですね。そのあたりは、もう一度よく見ていただければと思います。

今日は自由に意見を出す日ですので、できる限り多くの方に意見を聞きたいと思います。

中川委員

中川です。少しお話をさせていただきたいと思います。

今回の調整区域の見直し策定について、ちょっと基本的なお話をさせていただきたいと思うのですが、皆さんのほうで提案されているのが、12地区の分類をされて、今後どうやっていこうかということの方針を決めているわけですけれども、策定にあたり、どのような要点を捉えているのかなということで、私の思いをお話させていただきたいと思います。たくさんありますから、当然12地区それぞれ立場上、色々な問題があるかと思いますが、ちょっと多くありますが、3点程に要点を絞って、お話をさせていただきたいと思います。

まず1点は、矢切地区あるいは紙敷地区に値すると思うのですが、矢切インターの完成に伴って、私は基本的にインターに接続するということは、当然、圏内の規制緩和を含めた、いわゆる開発方針を具体的に松戸市としてどうあるべきなのかということを立てるべきだと思っていて、ずっとそういうことを主張してきました。そういうことも含めて、今回の調整区域の見直しの中で、この1キロメートル圏内の規制緩和、どのように捉えて要点としてやっていくのか。これが1点。

それから、北千葉道路。これもご承知のように、インターが松戸市域に2ヶ所できる計画になっているようであります。そうしますと、この辺の開発を、調整区域の紙敷地区について、どのように要点として捉えているのか、この点についても考える必要があるのではないかなというふうに思います。

もう1点は、栄町地域。これにつきましてお話をさせていただきますと、ご承知のとおり、新松戸地域は16棟のマンションがあります。そして、その16棟のマンションの中には、昭和53年に建てた建物、40年を過ぎているような建物がどんどんかなり築年数が経っているということも含めて、今後のまちづくりとして大変重要な問題だろうというふうに思います。そういう中で、今回は新松戸駅に快速電車を停車させようとする議論もあるようであります。そうすると、当然、この調整区域である旭町地区、いわゆる流山で言えば木地区。あの辺も含めて近隣になるところが、バックヤードとして、新松戸が再生するためにも、団地やマンション群が再生するためにも、私は必要でないのではないのかと思っておりますけれども、この辺の要点としての捉え方、いわゆる快速停車という一つのポイントを捉えた時に、調整区域の見直しの中で考える必要があるのではないかと、このような思いがいたしますので、この辺りをどのように考えていくのかということだと思えます。

もう少し大きな話をさせていただきたいと思います。この令和4年度から松戸市総合計画（以下、「総合計画」）がスタートいたしました。総合計画の中で、当然、指標を立てて、政策目標を掲げて、そのようなまちにしていこうというような、我々の行政のバイブルだというふうに思うのですが、そのバイブルである総合計画に対して、この調整区域を始め、調整区域編がどのような役割をなすのか、どういう位置付けをするのか、当然これも都市計画だけではなかなか成し得ない話だと思いますので、我々都市計画審議会として、そうしたものを尊重して議論すること私は必要だと思いますので、当然、調整区域としての役割をしっかりとその位置付けは少し明示していただいた中で、議論していただかなければ、これはいい、あれはいい、開発すべきではない、そういう上辺だけの議論ではなくて、松戸市にとって、先程申し上げましたけれど、この、例えば、金ヶ作地区にしても、常盤平団地の再生、このようなこ

とを考えなくてはいけない時代に来ているわけで、こういうものを考えたときに、金ケ作地区の調整区域の役割をどうするのかということも、私は必要だと思っておりますので、ぜひ、そのような総合的な観点から、こういう議論を、私は進めていかなければと思います。どうも針の穴をつつくような話になっている、そんな感じに捉えてしょうがないものですので、ぜひ今後、都市計画審議会の進め方も含めて、進めていただきたいなという要望も含めて、大きな話をさせていただきました。

私が申し上げた3点について、どのような考えを持っておられるのか、あるいはこのようなことも考えなければならないというようなことがありましたら、個々の細かいことについては結構ですので、少しお話いただければいいと思います。よろしくお願いします。

都市計画課 湯浅課長

総合計画の話が出ましたので、総合計画は松戸市の最上位計画になりますけれども、それに即した形で、今年の4月にマスタープランを改定してきたところでございます。まちづくりの方向性、端的に申し上げますと、松戸の魅力でありますとか、それから潜在能力というものをフル活用して、魅力の向上と経済や人を活性化させていく。そして、人口減少社会と言われて中、概ね50万人規模の人口を維持していくというようなまちづくりの方向性という観点からすると、あらゆる松戸の潜在能力を生かしてということで、中川委員がおっしゃられたように、市街化区域の中でも、団地の再生でありますとか、高経年マンションのリニューアルでありますとか、それも含めて、調整区域の中でも、松戸の活性化、魅力を向上させていくために、調整区域の土地利用についても、もっと詳しくこの調整区域編のほうで見ていこうと。そのようなイメージを持って作ってまいりたいというふうに思っております。以上です。

福川会長

市の見解が出てきましたけれども、他の方はいかがでしょうか。ここは委員同士の討論が中心の場所でもありますので、市への質問だけではなくご意見がありましたらどうぞ。

城所委員

城所でございます。

少し感じたことは、このアンケートを見ましても、環境を守って配慮して等、色々書かれているのですが、何で市街化区域と調整区域が分かれているのか、土地にも歴史があるかと思えます。場所によって違いますし、災害のそういったこともあろうかと思えますので、そういった部分も、この中では災害ハザードのところ書かれているのですが、そういったものも、少し土地の歴史を入れるような形をしたアンケートや説明等を入れていただいて、これは必要なのだという部分、何を守っていくのかということで、もう少し市民にわかりやすいような内容を書きいただけたらと思う形でございますので、よろしくお願いします。意見でございます。

福川会長

どうもありがとうございました。この分析のところ、例えば、この前のマスタープランでは、古い地図を入れたところが非常に好評だったそうですね。

他にいかがでしょうか。学識経験者の方も意見がありましたら。

杉山委員

杉山です。

まずアンケートのほうに関しては、あくまでもまだ単純集計なので、これを見て何かを導き出すというものには至ってないと思うので、次回、クロス集計をもう少し精査していただいたものを期待したいなと思っています。

先程、このアンケートが市街化調整区域に偏っているのではないかという意見があったのですが、私はそれでいいと思っております。あくまでも、我々は都市計画を審議する立場なのですけれども、人の土地に絵を描く、人の土地に制限をかける権限を持っている私達ですので、やはり地権者さん、住んでいる方の意見をきちんと聞くというステップを踏むということは大事なことだと思っております。ぜひ、市街化調整区域にお住まいの方の意見というのを重要視していただきたいと思っております。なので、クロス集計の時には、市街化区域にお住まいの方達の中でどのような選択をした方がどのくらいの割合でいたのか、ということが多分出せるはずなので、そういった分け方を期待したいなと思っております。

あと、この地区別の計画に関しては、先程中川委員がおっしゃったとおり、12地区それぞれに課題があるので、一概に全部これがこれだというのはなかなか難しい部分もあると思うのですが、非常にポイントになるなと思うのは、やはり東部地区。立地適正化計画における交流拠点に位置付けられている東松戸駅周辺を含めて、かなり多くの部分はその半径の間に調整区域が含まれている。更には、北千葉道路の開通ということを考えて、この北千葉道路が果たす役割を考えたときには、やはりこの見直しというのはどう考えても必須になってくる。ここはあまり難しくないかなというふうに思うのですが、一番難しいのは矢切地区と旭町地区というところで、特に、分析していただく中の災害ハザードの部分が非常に重要になってくるかなと思っております。昨日も旭町地区の農家の方とお話をさせていただいて、今この見直しはどうなっているのですかと聞かれました。結局のところ、農地を守ってくれと言っても、先程も言いましたけれど、やる側から見てみれば、もう次の世代に継がせられないという状況だという声が非常に多いわけです。これが現実の中で、果たして農業をやっていってくれと、我々が言えるような都市計画になっているのがどうかというところを、もう少しきちんと声を拾い上げていただいた上で考えていきたいなというふうに思っております。

まちをつくると言っても、この災害ハザードが真っ赤になっているところに、本当にまちをつくれるのかといった、法律的な問題も出てきてしまうと思います。そういった問題を抱えながらも、やはり現実の問題として、地権者さんはもうやっていけないという現実があるので、そこを調整するのは難しそうだなと、この2地区に関しては非常に思っております。以上です。

福川会長

率直な分かりやすいご意見をありがとうございました。他にいかがですか。

増田委員

杉山委員の意見もすごくわかるところで、本当に継がせられないと言っている農家さんは確かに多くて。だけど一方で、農地としてはどうにか残せないかなと思っている方もいらっしゃるのですよね。そういうところに松戸市がどういう印象を働かせるのかというところを、すご

く気にしているところで、ある農家さんと話すと、例えば、こんな時代に参入したいと考えている者も世の中にいるものだから、そういう人が本当に参入しやすいようにしてもらえないものかと言われたりする。都市計画審議会の中というか、農政課等の色々なところと、もっと連携というか話し合っていくべきなのですけれども、農業とか緑地等、色々な見方があるのだけれども、それが農家さんの意思、確かに地権者の意思というのものもあるのですけれども、今は残念ながら、例えば、フランスのように、農家さんが公務員扱いみたいな感じになっているわけではないので、そこがすごく日本では難しいなと思うところではあるのですけれどもね。ただ、若い人で、やっていきたいという方も中にはいるので、どのようにしてそこを盛り上げていこうとしているのか。そこはそういうことなら仕方ないから市街化していこうというふうに、どこかで切り替えるのかとか等というのが、気がかりだなと思っております。ただの意見ですけれども。

福川会長

重要なご意見だと思います。

鈴木（大）委員

あくまで意見なのですけれども、52ページ、東部地区がこれからどうしていくのかという重要な要素になる中で、国道と北千葉道路の予定の線が入っていると思うのですが、都市計画道路に関しても、載せるともう少しわかりやすくなるのではないかなと個人的には思いました。国道464号とどの都市計画道路がぶつかってというのがわかると、ここの調整区域はこうじゃなきゃ駄目だよ等。先程インフラの話があったと思うのですけれども、都市計画道路も重要な要素だと思うので、載せられるのであれば載せたほうがいいのではないかなと思いました。以上です。

福川会長

ご意見ありがとうございます。作業が増えてしまいますが。先程の歴史の話と都市計画道路の話はありますね。

今日はまとめるということはありませんので、違うご意見でもいいので、お出しただければと思います。勢田委員いかがですか。災害関係から何かありますか。

勢田委員

勢田です。

市として、ここに書いてあるように、12地区という市街化調整区域全体の中で、松戸市としてどう思っているのかというところは、一旦しっかりと整理して方針を持つべきだと思います。ただ、今後の議論として、色々な委員が言っておりますが、12地区、それぞれが開発ポテンシャルも違いますし、ハザードのリスクも違いますし、更には、おそらく今後の作業として企業調査をされるとのことなので、誘致の優先度みたいなのも違うと思うので、今後の検討としては、具体的に12ヶ所を同じようなレベルで議論を進めていくのか、ある程度議論した段階で、今色々お話が出ている松戸市の東部地区には大きなインターチェンジができて、大きくまちづくりが変わろうとしているようなポテンシャルが高い地域は、分けてしっかり議論をしていくのか、その辺りはよく考えていかれたほうが非常に効率的なのかなと思います。

それから、本日のアンケートでは、ばらつき、メリハリという言葉が出ました。多分、今回のアンケートで、そのメリハリという意味で、一般市民の方々の価値基準まで聞ききれてないと思うのですが、多分それが今後の皆さん方の作業の中で、課題等のところで顕在化させていくという形になるのだと思いますけれど、災害の話も含めて、メリハリの軸をしっかり都市計画課のほうで整理されて、私としては、市全体の意向がありながらも、そのメリハリというところがポイントなのであれば、予算厳しいかもしれませんが、その軸についても、今度は地区ごとに聞いて、色々市民の意向をしっかり明らかにして、議論しやすくしていくというのが大事なかなと思います。

福川会長

ありがとうございました。メリハリというのは、質問の中にあつたというわけではなく、そういう整理をしたということね。例えば、アンケートの間3-2の中に分けることが望ましいとあって、これをメリハリと言ったということですかね。

議論のまとめ方としては、12地区に分かれているけれども、何種類かに類型化できそうですよね。そこで一旦方針みたいなのも考えて、それでまたもう一度地区に当てはめてみたらどうなるかみたいな進め方なのですかね。

西村委員

私も会長おっしゃったように、少し分けることになるのだと思いますけれども、昨年まとめたマスタープランでは、基本的に調整区域は尊重すると。大きく変えないというふうに謳ったわけなので、やはり改正は限定的なのだと思います。どこが限定的に、今のものではまずいかということになっていくと思うのです。おそらく、東部地区や旭町地区、矢切地区をどうするのかという議論になっていくのかなと思います。

ただ、その時に思うのは、例えば、北千葉道路でも外環道でもそうですけれども、沿道が将来どういうふうにあるのが、市としていいのかみたいなイメージがあまり共有されていない気がします。つまり、大規模道路だから沿道開発して市街化が進んでいくというようなものなのか、むしろ都市間道路だからインターチェンジのすぐそばのところには何かするだけなのかといった将来像ですよ。特に、住宅が建てられるというのはとても問題が多いと思うので、住宅以外のものが建ったときに、例えば、流通業の何か建った時に、どのような風景になって、そういうものは松戸として受け入れられるのかどうかみたいな議論があるのではないかなと思います。例えば、似たようなものが、流山市にも出来ているわけですよ。そのようなものがこの辺にあるということが、都市像として望ましいかどうか等、具体的なあるべき姿みたいなところを論じる必要があるのではないかなと思います。その意味では、少し具体的にそれぞれのところの作業を、こういうふうに詰めていって何かを落としていくということと、望ましい都市像みたいなところで、特に、幹線道路が出来た時に、インターチェンジ周辺をどういうふうにするかといったあたりを、周りにも似たような状況があるのだから、比較しながら考えていく必要があると思います。その意味で言うと、企業のアンケートをやっていたということですが、企業ニーズにしても、先程の農業の話がありましたけど、農的なものを農的に使うような聞き方ができないわけではないし、そもそも、先程やったように、市街化区域の中ですら農地として守っていかうとしている人達は、生産緑地として、かなりの面積あるわけですから。それよりももっと農業的基盤が整っているところなので、そういうところを可能

性として見てくれる企業にも広げて、企業ニーズ調査をやっていただけるといいかなと思います。以上です。

福川会長

ありがとうございました。

企業の立地というのは、ソフト化の時代の中で、まちの中でということもあるわけですから、必ず郊外の広々とした場所ばかりではないので。その辺は企業アンケートについては注意しなければいけないと私も思います。

それから、確かに、東部地区辺りが道路の関係で色々考えなければいけないのですが、先行事例というのは千葉県に限らずとも、東京だけでも良いのだけれど、東京周辺の幹線道路周辺でどういったことが起きるかということは、いくらでも事例があるわけですから、その辺を念頭に置きながら、具体的に議論ができるとういことです。

他にどうぞご意見があれば。

ミール委員

ミールです。

今、西村委員からとても素晴らしいご意見いただいて、その通りだと思います。その前に中川委員から質問があって、その回答がよく分からなかったので、改めて確認しつつ質問をしたいのですが、中川委員より、先程、外環道インターチェンジ周辺や北千葉道路周辺の開発の規制緩和をすべきというご意見がありまして、それについてどのように考えているかというご意見があったと思うのですが、その辺りはどのように考えていらっしゃるのか。まさに、西村委員がおっしゃったように、どういうイメージで道路周辺を開発していくかというところにも繋がっていくと思うので、ある程度、具体的に開発をするというのであれば、どのようになっていくのだろうか、私はとても心配に思っています。高塚新田地区は農地やオオタカがいるような林があったりもするので、それを壊して、どのようなものができるのかというのは、戦々恐々たる思いです。どのように規制緩和していくのか、どのようなものをつくるのかといったイメージがあるのか確認したいところであります。

都市計画課 湯浅課長

北千葉道路において現状で分かっている構造なのですが、外環道のように高速道路のようなものがあって、その下に2車線の道路がある。更に副道がある形です。外環道を見てみると、その副道を利用して工業団地を作る等というようところはあまり見受けられないと思うのです。やはり道路アクセスがしっかりしていないと、そういった工業団地みたいなのはなかなか難しいので、北千葉道路も、東部地区通る部分については、同じような構造だというふうに聞いておりますので、そうすると、その副道沿いにずらっと工業団地が立ち並ぶというようなイメージではなくて、北千葉道路にアクセスする道路を見据えた中で適地を選定していくというイメージになるのかなというふうに思います。

ミール委員

道路にアクセスするための道路というのはわかるのですが、その周辺の開発というのはどうなのでしょう。やはりマスタープランにも、その辺りが中心的になるのではないかとこのこ

とが書いてあるわけですね。想定される松戸市の政策で、広域道路整備に対応した産業集積促進と書いてあるので、やはり工業団地がくる等そういうイメージを持っていらっしゃるのかなと思うのですが、どうなのでしょう。

都市計画課 湯浅課長

それを、今後、この都市計画審議会で議論していくものと思っております。

福川会長

多分、ミール委員のご心配は、道路ができると普通の道路のように周りに色々な建物がバラバラと建ってくるのではないのかということだと思っておりますが、今の市の説明は、そういう性格の道路ではないので、仮にその道路をチャンスに何かするとしたら、おそらくそのための用地というのは、そういうバラバラではなく、適切にどこかと決める等、そういうやり方になるのではないのかとおっしゃったのですよね。おそらく、そのような考え方だと思いますが、いずれにしろ、市への質問ということですが、主旨は、ここで皆さんと議論することですので、行政の考え方もあると思いますけれども、他のご意見がありましたら、出していただければと思います。

今回は2月ですが、そこでは少し方針等の案が出てくると思います。今日は議員さんからは結構率直なご意見がありましたけど、学識経験者の方、もし何かあればご意見出していただければと思います。

ミール委員

すみません。もう一点いいですか。私が言いたいことは、メリハリも良いのですけれども、開発というところがどんどん先に進んで、やはり保全すべき農的なものへの視点というのがどうなのかなというのが、すごく心配なのです。先程の生産緑地のことでも、どんどん減ってくるという。市のほうで頑張っていただいても、なかなか増えず、減っていく一方という中で、更には、保全すべき農的な地域が、どちらかと言えば開発していこうという方向に動いているわけで、更に減ってってしまうという懸念があるわけですね。ですから、メリハリで、開発が必要だということもうしょうがないと思いますけれども、そうではなく、残すということもしっかりと残していくことを示して欲しいのです。前回言ったのですが、今でも、もうどんどん調整区域に倉庫等ができて、農的な景観というよりは、無秩序に資材置場や廃材置き場等ができていくといった状況があって、それを放置したまま開発だけを進めていくというのは、やはりどうなのかなと思います。アンケートでも、調整区域で農的な緑が多くて、自然を感じられるとおっしゃっている方が一番多いということで、やはり市民もそこに価値を見出していると思うので、それを守るためにどうしたらいいかということも、しっかりと私は示していただきたいと思っております。

福川会長

はい、どうもありがとうございました。他にいかがでしょうか。

繰り返しにはなりますが、基本は前回決めたマスタープランを土台にしているようで、そこはくれぐれもお忘れなきようお願いいたします。

あとは、万が一、調整区域を外すということになった場合、そのあとどうするのかということ

とが本来あるわけで、普通の用途地域にして普通の何かでやれるわけではないので、そこもイメージしなくてはいけない。

それから、もう一つやっぱり、農業のほうに関して言えば、やはり都市計画だけでは済まないところが出てくるので、調整区域編でどこまでいえるかわかりませんが、その辺のイメージもしっかりと持つ必要があると思います。やや都市計画の範囲を逸脱する議論にもなるかもしれませんが、ぜひ、ポジティブなご意見やご提案を出していただければと思います。

ここで質疑を打ち切りたいと思います。事務局は、今回いただいた意見を踏まえながら、方針の策定に向けて、引き続き検討を進めていただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議案第4号を終了いたします。

傍聴人の方におかれましては、ご清聴いただきましてありがとうございます。ここで退出をお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第149回松戸市都市計画審議会を終了いたします。