

## 「第150回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和5年2月6日（月）  
14時00分から15時20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

石塚 裕 市川 恵一 伊東 英一 関根 ジロー 原 裕二 ミール 計恵  
深山 能一

###### ・学識経験者

岡田 純 勢田 昌功 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 木村 義人 長島 博之

##### ②欠席委員（2名）

###### ・学識経験者

秋田 典子 椿 唯司

##### 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、中野課長補佐  
他7名

##### ②議案第1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、中野課長補佐 他4名

#### (3) 傍聴者等

傍聴者10名 記者1名

#### 4 議題及び説明者

- (1) 議案第1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 ..... (14:00)
- (2) 市長挨拶（代理：部長挨拶） ..... (14:03)
- (3) 事務局報告 ..... (14:06)  
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人の紹介
- (4) 開会（議長 福川会長） ..... (14:07)
- (5) 事務局議題概要説明 ..... (14:08)
- (6) 公開の確認 ..... (14:09)  
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 ..... (14:10)  
傍聴の申出 10名
- (8) 審議開始 ..... (14:12)
- (9) 議案第1号 説明 ..... (14:12)  
議案第1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」
- (10) 議案第1号 質疑 ..... (14:35)
- (11) 閉会（議長 福川会長） ..... (15:20)

#### 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

### 【説明要旨】

#### 都市計画課 湯浅課長

都市計画課より、議案第1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」、説明いたします。

A4 横のパワーポイントの資料、2 ページをお開きください。前方のスライドと同じものになっております。本日の議論の位置づけでございますが、昨年5月の「1. 計画の前提」から始まり、8月の「2. 市街化調整区域全体の現況」、10月の「3. 地区別整理のうち、現況等の整理」に続きまして、今回は4回目として「3. 地区別整理のうち、赤字で記載した項目」について、3 ページの目次に沿って説明してまいります。

3 ページをお開きください。パワーポイントの資料では、目次1と2を説明した後、3についてはA3 横の資料で説明してまいります。

4 ページをお開きください。1. 市民意向調査について。市民アンケート調査結果につきましては、前回、10月の松戸市都市計画審議会（以下、「審議会。」）で速報としてご報告いたしました。今回はそこから更に細かく集計と分析をした結果をお伝えいたします。

5 ページ、市民アンケート調査の実施概要についてでございます。こちらに記載の通り、令和4年9月1日から9月16日までの期間、市街化区域にお住まいの方1,500人、市街化調整区域（以下、「調整区域。」）にお住まいの方1,500人にアンケートを実施し、1,088人から回答を得られました。有効回答率36.3%でございました。

6 ページをお開きください。左側にある回答者の内訳でございます。居住地域は、調整区域の方が55.1%、市街化区域の方が44.8%となり、調整区域にお住まいの方からの回答が多い結果となりました。右側、調整区域の内訳としましては、金ケ作地区から最も多く回答を得られております。

7 ページをお開きください。現状の土地利用の良し悪しについては、「わからない」が35.8%、「とても良い/良い」が18.2%、「あまり良くない/良くない」が22.4%という結果となりました。

8 ページをお開きください。こちらのグラフは、先ほどの現状の良し悪しに関する回答を、市街化区域と調整区域別で、調整区域では更に12の地区別で分けた回答割合を表しております。この結果、市街化区域に住んでいる方より、調整区域に住んでいるの方が「良くない」と回答した割合が高く、課題意識が高いことが分かりました。また、地区別では、特に串崎新田、矢切、旭町地区で約5割の方が「良くない」と回答しております。

9 ページをお開きください。調整区域の中で、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。

10 ページをお開きください。問題・課題と思う点につきましては、「手入れの行き届か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」が多い結果となりました。

11 ページをお開きください。10 ページの問題・課題と思う点の設問結果を地区別で見ますと、「手入れのされてない農地や荒れた山林が増えている」を示すオレンジ色のバーは、串崎新田地区や大橋・和名ケ谷地区で多く、「狭い道路や行き止まりが多い」を示す紫色のバーは、金ケ作地区や六実地区で多く、「不法投棄が目立つ」ことを示す濃い緑色のバーは、根木内地区や旭町

地区で比較的多い結果となっております。

12 ページをお開きください。今後の土地利用につきましては、約 6 割の方が「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用が望ましい」と回答しております。

13 ページをお開きください。細かく見ていきますと、市街化区域に住んでいる方より、調整区域に住んでいる方のほうが「全面的な開発を進める」という意見が多く、地区別では、幹線道路沿道に位置する矢切地区や旭町地区で「全面的な開発を進める」声が比較的多い結果となっております。

14 ページをお開きください。こちらは、まとまった農地や山林が見られるエリアで望まれる土地利用の設問結果でございます。13 ページの問いと比較しますと、全体的に「みどりを守ることを望む割合」と「全面的な開発を望む割合」が増加しているものの、オレンジ色のバーが示す「エリアを分けた土地利用を望む割合」が最も多い結果となっております。

15 ページをお開きください。こちらは、広域交通のアクセス性の高いエリアでの土地利用をお聞きした結果でございます。14 ページのまとまった農地や山林が見られるエリアに比べ、緑色のバーが示す保全系の考えの伸びは緩やかとなり、ピンク色で示す開発系の考えが全体的に増加しております。

16 ページをお開きください。こちらは、鉄道駅周辺のエリアでの土地利用をお聞きした結果でございます。緑色のバーの伸びは 15 ページとほぼ変化はございませんが、ピンク色の開発系の割合が更に増加した結果となりました。

17 ページをお開きください。自由意見の結果一覧でございますが、全体としては「緑や自然の保全・活用」「都市基盤の整備など住民生活」に関する意見、要望が多くなっております。また、細かな意見内容につきましては、別にお配りしております報告書でご確認いただければと思っておりますが、市街化区域に住んでいる方は「緑や自然の保全」「都市基盤の整備」に関する意見、要望が多くなっているのに対し、調整区域に住んでいる方は「都市基盤の整備」「調整区域の規制緩和」「エリア特性に応じて開発」に関する意見、要望が多くなっております。

ここまでが、アンケート調査結果の分析報告になります。

18 ページをお開きください。オープンハウス開催のお知らせでございます。都市計画マスタープラン改定時と同様に、市民参加の機会を増やし、調整区域の土地利用方針検討の更なる周知と市民意向の把握を行うべく、記載の日程でパネル展示を開催する予定でございます。展示パネルの内容としましては、これまでの議論内容をまとめたものとし、来場者に自由に閲覧してもらう形式をとります。開催結果につきましては、今後の審議会でご報告させていただきます。

19 ページ。昨年末に行いました企業ニーズ調査について、結果を報告させていただきます。

20 ページをお開きください。企業ニーズ調査の実施概要でございます。本市の都市農業の発展に寄与する有効な施策や立地ポテンシャル、進出の可能性等を把握すべく、昨年 11 月から 12 月にかけて、記載の 11 社に対し調整区域の土地利用に関するヒアリング調査を実施いたしました。

21 ページをお開きください。1) 松戸市の強みと弱みについてでございます。強みといたしましては、都心への近接性をあげる企業が多く、このほか、雇用確保のしやすさや交通アクセス性の良さ、豊かな緑資源等が挙げられております。一方、弱みといたしましては、渋滞や道路の狭さ等の道路が弱いといった意見のほか、街の若さ・活気が足りないことや農地面積の減少、土地利用の混在化等が挙げられております。

22 ページをお開きください。2) 東京外かく環状道路（以下、「外環道。」）と北千葉道路の整

備効果についてでございます。外環道につきましては、周辺へのアクセス性向上や混雑緩和等が挙げられ、都心への近接性を生かした産業施設等、強い企業立地ニーズがあるとの声がございました。北千葉道路につきましては、成田との広域的なアクセス向上が見込まれ、外環道とのつながりにより、さらなるポテンシャル向上が期待できるといった声がございました。3) 駅周辺の調整区域の評価につきましては、徒歩圏内の住宅系ニーズのほか、通勤可能エリアでは産業系のニーズもあるといった声がございました。

23 ページをお開きください。4) 企業の立地ニーズについて、住宅系、商業系、産業系、農業系の結果をまとめておりますが、まとまった敷地があれば様々な産業の企業立地ニーズがあるとの声がございました。

24 ページをお開きください。5) 災害リスクにつきましては、懸念事項の1つと感じる企業もある一方、盛り土等の一定の対策を講じることで開発意向を示す企業もございました。6) 農業の発展に寄与する取り組みにつきましては、農業と産業をミックスした農業型まちづくりの推進や体験農園による農地・自然環境の保全、企業ネットワークを通じたマッチング、加工品等による収益化等が挙げられております。

25 ページをお開きください。7) 調整区域でのまちづくりのポイントにつきましては、アクセス網の整備や周辺環境への配慮、人と自然が調和したまちづくりが重要等の意見がございました。8) 関心の高い地区としましては、北千葉道路沿道や外環インター周辺エリアを挙げる企業が多くなっております。

26 ページをお開きください。9) 企業立地にあたっての参画条件としましては、まとまった用地があることや敷地形状が整形であることのほか、十分な幅員の道路整備を求める声がございました。10) 農業と産業の連携の可能性に関しては、実例を含めお伺いしましたところ、あまり事例は多くないようですが、産業間の連携や調和への関心は高くなっております。最後に、11) 事業参画の可能性につきましては、多くの事業者が事業参画の可能性があると回答がございました。以上、企業ニーズ調査結果となります。

3. 課題の整理の説明につきましては、A3 横の資料をご覧ください。全4ページからなるこちらの資料は、昨年5月からスタートしたこれまでの議論の中間報告として、取りまとめて整理したものでございます。

1 ページ。始めに調整区域の土地利用現況と市民アンケート・企業ヒアリングの結果を整理いたしました。

左上、土地利用現況詳細について。それぞれ多様な特性を有しておりますが、いずれの地区も自然的土地利用が減少しております。自然環境としましては、農地・山林や河川・公園等、都心に近接しつつも豊かな自然環境が残っております。一方、鉄道駅に近い金ヶ作地区や六実地区等では、住宅・店舗等の都市的土地利用が進むとともに、駅から離れた根木内地区や紙敷地区等においても、駐車場や資機材置き場、福祉施設が多くなっており、これらの施設と農地が混在している状況となっております。このほか、北千葉道路や外環道等の広域アクセス性に優れた串崎新田地区や高塚新田地区、矢切地区、旭町地区がある一方、浸水想定区域が5m以上の地区が存在する等、それぞれの地区でさまざまな特性をもっております。

左下の市民アンケート結果について。現状の調整区域の土地利用は良くないと回答した方が多くなっております。課題としては、「ゴミ等の不法投棄」や「手入れの行き届かない農地や荒れた山林」と回答した方が多い地区がある一方、金ヶ作地区や六実地区等においては「幅員の狭い道路や行き止まり道路が多い」と回答した方が多くなっており、地区によって課題の捉え方も

異なっていることが分かります。今後の土地利用としましては、「エリアに分けた土地利用を望む」声が多くなっており、特に鉄道駅周辺や広域アクセス性の優れたエリアにおいて、開発を望む声が強くなっております。

右下の企業ヒアリング結果について。都心への近接性や雇用確保、集客が見込まれる本市は様々な企業の立地ニーズがあり、特に北千葉道路沿道や外環道周辺エリアの関心が高くなっております。

2 ページをお開きください。地区別の現況及び課題を整理いたしました。調整区域を 12 地区に分類しておりますが、農地に特化した地区や住宅と農地が混在する地区、社会福祉施設が多く立地する地区、駅周辺や広域幹線道路沿道等でポテンシャルの高い地区等、様々な特性をもった地区があり、こうした特性に加え、災害リスクや市民意向調査、企業ヒアリングの結果等について地区別に整理したものといたします。

3 ページをお開きください。様々な特性や課題を持った地区がある中、都市計画的手法を活用した課題解決の一つとして、都市的土地利用への転換が考えられますが、その整理をいたしました。

左上、前提として、千葉県の市街化編入の考え方としては、新たな住宅地開発を原則行わないとしつつも、駅徒歩圏の住宅・商業系市街地整備や広域道路沿道等の産業系市街地整備につきましては、必要最小限の区域について行うことができるとしております。

右上、県では、高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針を策定し、産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進しております。

左下、整理として、本市を取り巻く環境につきましては、北千葉道路の新規事業化や外環道の開通等により、本市のポテンシャルは向上しております。一方、浸水想定区域が公表され、ほぼ全域が浸水深 5m 以上の区域を含んでいる地区も存在しております。また、市内の山林や農地は減少しており、農地を維持するうえでは、農業従事者の高齢化や後継者不足が課題となっております。

右、上位計画での位置づけについてでございます。松戸都市計画都市計画区域の整備・開発及び保全の方針では、調整区域の土地利用方針として、「優良な農地との健全な調和」「災害防止の観点から必要な市街化の抑制」「自然環境形成の観点から必要な保全」「秩序ある都市的土地利用の実現」を方針に掲げております。松戸市総合計画では、都市づくりの考え方として「駅周辺での都市機能の維持・充実」「新たな産業の誘致や雇用の創出」「水・みどり・歴史資源の保全・活用」等を記載しております。松戸市都市計画マスタープランでは、調整区域の方針として記載の 4 つの方針を明記しており、土地利用の方針として、北千葉道路沿道を「新たな産業立地の可能性の検討」千駄堀地区を「新市街地整備の可能性の検討」とそれぞれ位置づけしております。

4 ページをお開きください。これまでの整理を踏まえまして、各地区を 6 つに分類いたしました。調整区域の課題の整理として、いずれの地区も自然的土地利用が減り、不法投棄や荒れた農地・山林、資機材置場等の増加により、現状の土地利用への市民からの評価は低く、地域の活力や将来性を感じにくい現状となっております。この現状で推移した場合、農地等がさらに減少していくとともに、土地利用の混在化が進行していく懸念がございます。このため、農地・山林等の適切な管理や活用と併せ、立地条件や地区特性に応じて、計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導が必要となります。こうしたことから、各地区の方向性を検討するための前段として、今回は各地区をいくつかのグループに分類し、今後、保全が必要なエリア、調和を図っていくエ

リア、開発の可否を含め土地利用を検討していくエリア等について、より深掘して検討を行っていきべきと考えております。

各地区の分類といたしましては、洪水浸水想定区域が全域の地区と一部の地区、含まれない地区に3分類したうえで、県の方針等から住宅・商業系や産業系の土地利用転換が考えられる駅周辺及び広域幹線道路等の周辺かそうでないかを分けております。

右、ふさわしい土地利用の方向性の検討といたしまして、これまでの整理等を踏まえ、自然的土地利用を基本としながらも、鉄道駅周辺及び広域幹線道路等周辺地区においては、都市的土地利用の可能性を検討するとともに、概ね20年後の将来像を示した松戸市都市計画マスタープラン（以下、「都市マス。」）において、鉄道駅や広域幹線道路等の整備構想の記載のない地区においては、農業振興施策や開発許可制度等を活用し、既存の自然的環境や生活環境の維持・充実に図っていくことが基本になるものと考えております。なお、検討にあたっては、駅前広場や幹線道路等の基盤整備が整っているか、または整備される見込みがあるか、このほか、県の方針や上位計画の位置づけ、アンケート結果、土地利用状況、課題等を総合的に勘案して検討する必要があります。また、浸水想定区域に指定されている区域もあることから、そうした地区については、地区の状況に応じて土地利用を転換する場合は、その対策を十分に検討する必要があります。

今回の審議会では、各地区の分類及び土地利用の方向性の考え方等についてご意見をお伺いしたいと考えております。今後につきましては、審議会でご頂いたご意見を踏まえ、5月の審議会にて地権者アンケートを実施するエリアの絞りこみを行うとともに、地区別の方向性を検討してまいりたいと考えております。

以上、資料の説明を終わります。

## 福川会長

どうもありがとうございました。本日の議題は特に結論を出す必要はありませんので、色々なご意見をお出しいただければと思います。また、市議会議員の委員の方が入れ替わっておりますので、どうぞご発言をお願いいたします。

それから、この市街化調整区域編のマスタープランですが、最初に整理がありましたように、今日は4回目になります。昨年5月から始まって、2年の予定で行っているのが大体折り返し地点まで来て、全体調査みたいなことをやられて、何か方針のようなものが少し見えてきている状態になっています。

今後、地区別にもっと詳細に詰めたり、或いは、調整区域を市街化区域へ編入するためにどういう手段でやるのかという、非常に難しい問題があると思います。そういう議論が、次の1年間行われるものと思っています。

1点確認しておいていただきたいのは、先ほどのA3の資料にありましたけれども、3枚目ですね、調整区域のマスタープランは全くフリーハンドで始まっているわけではなくて、この3ページの中にありますように、特に本審議会でご定めたものでいうと、右側の枠の上位計画への位置付けの中の都市マスがありまして、そこに4つの調整区域の方針があります。この方針に従って行っているものですので、その辺はぜひ念頭に置いて、ご議論いただければと思います。

それでは、どうぞどこからでも結構ですので、ご意見を出してください。

## 関根委員

関根です。

市民アンケートについて。このデータの出し方や取りまとめについて少し聞きたいのですが、とりわけ、最後にご説明いただいた調整区域の土地利用に関する現況や課題の中に、市民意向調査も書かれていて、1つの考えないといけない要素として、市役所として表現しているように見えるので、だからこそ、市民意向調査の内容について確認をしたいのですが、まず、今ご説明いただいた後ろの方に市民調査の報告書が挟まれていて、ここに色々なアンケート項目が書いてあるのですが、そもそも、市街化区域や調整区域の説明が5ページにさらっと書いてあるのですが、これだと説明が市民に全然足らないのかなと思っています。というのは、調整区域を市街化区域にしたら税金が上がるわけですよね。そういった、税金が上がるというようなことについて、答えている人たちは理解して答えているのですかね。要は、開発した方が良いというアンケートだったりするということを書いてあるけれど、要はそうなると、ちょっと税金が上がってしまうわけで、それを理解した上での話なのかどうか。そのことについて、なぜアンケートにもう少し詳しい説明をしなかったのか、そこはちょっとわからないのが1点。

それから、アンケート結果について。10人未満は割合が大きく反映され分析は困難のため、10人以上の結果で分析とあるが、10人以上で、例えば、矢切であれば16人とかのケースがありますよね。10人未満と10人以上で、なぜ10人を超えたらこれは反映したのかちょっとよくわからないです。例えば、最後のA3の2ページのところで、例えば、「矢切では市民意向調査現状の土地利用は良くない」が5割と書いてあるが、これを答えているのが16人しかいないわけで、そんな少ない数をこんなに真っ赤で書きちゃうというのは、客観性があるのかと思ってしまう。まずはこの2点について教えてもらえますか。

## 福川会長

説明できますか。調整区域と市街化区域について、アンケートをする際に説明が不足しているのではないかとのことですが。

## 都市計画課 湯浅課長

都市計画課です。2点ご質問いただきましたので、合わせた形でお答えさせていただきたいのですが、まず今回の市民アンケートの趣旨としましては、全域を対象にして市街化区域に住んでいる方、調整区域に住んでいる方も同じように、調整区域について率直にどういうふう考えているのか、基本的な部分をお伺いするという目的で行ったものでございます。

確かに16人という人数だけ見ると、少ないかもしれませんが、この審議会で調整区域の土地利用方針を考えていく上では、まず、市民アンケートもそうですけれども、企業ニーズ調査にしても、まずは市の政策であるとか長期計画の状況、基盤整備の状況でありますとか、土地利用の現況を総合的に勘案して、まず都市計画的見地からどうかということを考えていくべきであるというふうに思っております。その上で、こういった市民アンケート調査については、それを参考にした上で、方向性を検討していく必要があるかなと思っておりますので、市民アンケート調査だけでは、市民の周知といった意味では、もっと多く、多くの市民の方に知っていただくために、オープンハウスという手法を用いて周知を図ってまいりたいと考えておりますので、そこでも市民の皆様の考え方というのは聞かせていただければなと思っております。以上です。



## 関根委員

一生懸命ご答弁いただいたのですが、質問はもう明確で、アンケートを取る時に調整区域を編入したら税金が上がってしまうという情報というのは重大な情報だと思う。そういった説明が全くない中で、前段で質問をされたら、それならば開発した方が良くとなりがちなアンケートになってしまうと僕は思っている。なぜ、フェアな、公平な説明を入れなかったのか疑問。

それと、10人未満はアンケートとして取り扱わず、16人とか13人はアンケートとして入れるというのは、どういう根拠で捉えればいいですか。十数人も少なすぎるだろうと思ってしまう。少ないものについて、課題だということで真っ赤に書かれてしまうと、公平性があるのかなと思ってしまう。再答弁してもらってよろしいですか。

## 都市計画課 湯浅課長

一般的に、10人未満ですと母数が少なすぎるということで、より個の意見が影響されやすいということで、そういった観点から10人未満と10人以上ということで分けさせてもらっています。

## 関根委員

わかりましたけれど、16人も少ないと思っていて、できれば、市民アンケートの結果を盛り込むのであれば少ないと思っていて、母数を増やすような努力を今後していく考えがあるのかどうか。とりわけ、今回聞いているのは住民の方に聞いているのですよね。そこで、例えば、農業を生業にしている人や、その土地で仕事をしている人達には聞いていないのですよね。母数が今回少なすぎるので、そこで働いている人たちに意見を聞くとかというようなことが、今後あり得るのかどうかを聞きたいです。

## 都市計画課 湯浅課長

市民アンケートにつきましては、市内の住まいの方から無作為で抽出したのですが、今関根委員がおっしゃられたように、開催を予定しておりますオープンハウスでは、お住まいの方に限らず、関心のある方に来ていただける説明会ですので、そういった方の意見も十分に聞きながら、取りまとめたと思います。

## 関根委員

アトスポットについては良い取り組みだと思いますが、調整区域とかの土地で農業を中心として仕事をされている方にとっては、今回の話はものすごく重要な、生活の生業に関する重要な話になってしまうわけですよ。そういう人たちに話を直接聞く努力はしないで、違うことをやっているということは、その土地で農業を中心として生業にしている人達の意見が聞けないというのは、問題があるのではないかと思うのですが、少しそういう努力はしてもらいたいなというふうに思っています。

最後にします。資料の書き方なのですが、例えば、15ページの広域交通アクセス性の高いエリアの土地利用と書いてあるところに、増加率と書いてあるのですが、増加率というのは何かと比較しているのですかね。色々なところに増加率と書いてあるのですが。

## 都市計画課 湯浅課長

例えばですけれども、15 ページですと、14 ページの各種バーからの増加というイメージです。

## 関根委員

増加という表現というのは、例えば、過去にこのようなアンケートをして、過去のアンケートと比べて増加しているとかなら増加というのはわかるが、この 15 ページの増加率というのは、何と何を比較して増加しているのですか。

## 都市計画課 湯浅課長

例えば、15 ページのところかというと、特に緑色のバーでありますとか、ピンク色のバー、14 ページのバーと比較して増加しているといったような表現です。

## 関根委員

けれどこれは増加率とは言わないです。市民アンケートにおいてそもそもアンケートの投げかけ方。それから、出てきたアンケート結果の 10 人以下は駄目で 10 人以上は OK というのがよくわからない。それから、この途中途中で出てくる増加率というのも少しよくわからない。なので、この市民の話を聞くという、今後の調整区域のあり方についての 1 つの指標として市民の声を聞くという意味では、このアンケートというのは一定の評価があると思うのですが、かなり足りない部分があって、本当に議論するにあたっての、本当に参考の参考の参考にしかならないと受け取りました。今の質問と答弁のやりとりを通して、その僕の思いは変わらなくて、本当にこの市民アンケートの位置付けというのは、本当に参考の参考の参考にしなければならないなというふうに思いましたということをお伝えして、以上にします。

## 福川会長

どうもありがとうございました。

## 都市計画課 湯浅課長

会長よろしいでしょうか。

関根委員のご質問の中で、実際に調整区域で働かれています方、農業をやられている方のご意見はというお話がありましたけれども、今後、地権者アンケートのほうもやらせていただく予定です。

## 関根委員

地権者アンケートが続くということでしょうか。

## 都市計画課 湯浅課長

はい。それもやります。

## 関根委員

なるほど、それもやりますということですね。わかりました。以上です。

## 福川会長

どうもありがとうございました。

今回のアンケートは、そういう意味では、全体的な市民の方の感想を参考に。そういう意味では参考の参考とは思いますがね。

## 関根委員

できれば、このようなところに、地権者アンケートをやりますみたいなことが書いてあればそういう位置付けなのだなということがわかるが、これだけ見せられてしまうと、これからこれで議論を進めなければいけないのだなと受け取ってしまったので。そうではないということですね。

## 福川会長

他にいかがですか。今日は討論の場です。中での討論もありですので。市への質問だけではなく、どうぞ意見を出しあってください。

## 原委員

原と申します。

討論の場ということなので、自分の思いというか考えを。今回はですね、アンケートと呼ぶにはどうかという話で、アンケートの結果が出ていて、今後、これだけではやはり、貴重な調整区域をどうするかという決定には、これだけの資料では多分決められないなというふうに思っています。そこで、例えば、基本的には調整区域というのは農地であって、それを守っていくのだからということは大きな方針だと思いますので、松戸市の農業委員会であるとか、農政課とかそういうところを、今後、都市計画課さんだけではなくて呼んでですね、そちらの面からもどういうふうに考えているのかというような意見もぜひ聞きたいなと。

併せて、企業ヒアリングというのを加えて。どちらかというと、こちらは開発系なのかなと思うのですが、その企業ヒアリングのもっと具体的な内容ですね、どこの地区にどのような企業ニーズがあって、その内容についても、もしよければ今後明らかにしていただけたらと思います。どこまで明らかにできるか問題があるかもしれませんが。要は、これだけの資料、先ほど関根委員が言った通りに、これだけの資料で進めていくというのは、とにかく無理がある。色々な面でもっと関係者を呼んで、両方の面から話を聞いていきたいなというふうに思っています。

## 福川会長

ありがとうございました。他の方いかがですか。

## 関根委員

原委員の農業委員会の運営の方を呼んでという話については、そういう方向でやっていただけるのかと答えを貰っていない。

## 都市計画課 湯浅課長

今回、頂いたご意見につきましては、戻りまして、検討して、会長と相談しながら次回に繋げていきたいと思っております。

企業アンケートにつきましては、企業名を公表しないということで詳細なヒアリングをやらせていただいているところがあるので、どこまで出せるのかというところは、こちらも検討させていただかなければいけないので。出せるものがあれば出したいというふうに考えています。

### 福川会長

この企業の中には、住宅系のディベロッパーもあれば商業系もある。或いは、農業の方がいらっしゃる。このまとめについては両方入っているからね、わかりにくいといえどもわかりにくい。それは我々も読み解く努力しながら。

### 原委員

今のところで、農業委員会さんの方は入っていらっしゃるのわかるのですが、自分の思いとしては、農政課の方は基本的には農地を守っていくという考えでやられているじゃないですか。同じ松戸市の中で。なので、都市計画課さんだけの話ではなくて、松戸市の中で、一方で農地を守っていくのだという人たちの意見がどうなっているのか、それを聞きたいということなので。

### 福川会長

都市計画課も農地を守ると思いますが。

### 原委員

そうではあるのですが、特に農地を守るのだと、農地を保全していくのだという方針を固めていらっしゃるわけですから。そちらの方の意見を聞きたいなというふうに思っています。

### 福川会長

その辺は、これから皆さんの意見を聞きながら。これからもまた1年ありますのでね。他にいかがでしょうか。

### 深山委員

深山と申します。

少しよくわからないというか、これは都市計画法に基づいた審議会ですよ。それで、例えば、農政課の方の農地法とか含めたそういう方々を呼んで、色々なことをサジェスションしてもらいたいということに関して、間違えていたら申し訳ないのですが、教えていただきたいのですが、少し違うのではないかという気がするのです。やはり、都市計画法で松戸市の土地利用をしっかりと考えていく。その前提の中に、もちろん農業もあるし、宅地化もあるし、色々な考え方があって、でもそれを都市計画法のこの審議会の中で松戸市全体の土地利用をしっかりと考える中で、それをここでやっている中で、こういう大枠のアンケート、それからもっと細かなアンケートをしていく。そういう方向性の中で物事を考える中で、農政課を呼んでどうかというのは少し違うのではないかと思うのですよ。農政課の方は、農地法に基づいた中での事業の具体化を一生懸命やっているわけで。審議会というのは、その全体のバランスの中で、松戸市の土地利用をどう考えていくのかということを考えるべき場所なんじゃないかなという気がするのですよ。それを教えていただきたいなというふうに思うのですけれど。

## 福川会長

都市計画ですので、特に都市計画のマスタープランというのは、僕の言い方で言うと、松戸市の土地をどう利用するかについての一種の憲法みたいな役割を果たしているのですよね。そういう意味では、やはり、都市計画というのは、色々な分野を踏み込んでいって、経済も農業も全部見込んだ上で判断していくものですから、その中の一環として、農業関係の方の色々な情報を得るといえるのは間違いじゃないと思いますけれど。いかがですか。

## 深山委員

すいません。ありがとうございます。

そうしますとね、農業だけではなくて、経済はどういうふうにしていくのだと思うのですね。そういうことも踏まえて考えていくということにしないと、やはり、この審議会で偏った方向性が出てくるのではないかなという気がするのですよ。

## 福川会長

ですから、これも盛んに企業の立地が出てきますけれども、これはどちらかというと経済政策の方ですよね。それも勘案しながら。農業も勘案しながら。或いは、自然保護を勘案しながら。或いは、さらに道路系のような、河川とかそういう問題も考えながらという。全部を全部、情報を収集したら際限ないのですけれども、それは我々の能力と想像力で判断しているということなのではないでしょうか。必要な情報は得るといえることだと思います。原委員はそれでよろしいですか。

## 原委員

もう少し、とにかく情報が欲しいというのが一番言いたいところで、このアンケートだけで少なくとも進めていくのは厳しいということをお願いしたいです。

## 福川会長

今日がアンケートの結果を発表する審議会だったので、アンケートが中心になっていますが、既に客観的な色々な情報の整理は過去の審議会で行っておりまして、それを踏まえて今日はアンケートということなんです。

この後さらに、地区別にもう少し細かく見ていくということになると思いますけれども、今日のアンケートだけで判断しようとしているわけではないので、そこは少しご理解いただければと思います。

## 関根委員

今、深山委員のお話はすごくそうだなと思っておりまして、農業関係だけではなくて、経済的な視点で見ていくというのは大事だなと思いました。

それに加えて、今、岸田政権が食料の安全保障をしていくという話をしていて、来年度中に大綱の詳細を出すみたいな話が出ているのですよね。なので、国策の方についても情報収集していただいて、そういったことについても踏まえた上での議論をこの1年間でやっていけたらいいなと思いますので。お願いします。

## 福川会長

他の方がいいでしょうか。

## ミール委員

共産党のミールです。

私も意見をいくつか言わせていただきたいと思います。

やはり、原委員とか関根委員の指摘があった通り、これだけでは決められないよねという話で、地権者アンケートの前に企業ニーズ調査が出るというところからして、開発の方向に進められようとしているのかなというのは感じるのですね。特に調整区域の中でも、市民アンケートでは、色々、荒れたところが増えているとか、農地の中に資材置き場なんか混在していて、土地利用としてどうなのだろうかという、その問題点が出ているのはわかるのですけれども、それは、そもそもやはり、農地をやっていけないような状況、後継者がいないみたいなそういうところを置き去りにしてきたというか、中々具体的な効果的な対策を打ってこなかったという、国の政策もそうなのでしょうけれど、松戸市としての政策の無さというところも、この荒れた農地、後継者不足という問題を引き起こしているというふうに思うのですね。なので、荒れているから開発していくのだということではなくて、やはり、今関根委員も言われた通り、国も食料安全保障というふうに、ようやくやり始めたということで、それが具体的にどういうものか、すいません私はすぐわからないのですけれども、国の日本の食料自給率はわずか 38%ということで、すごい大問題だと思うのですよね。もし、輸入が止まってしまったら、一気に国民が飢えてしまう。そういうような状況の中で、やはり、農業というのは非常に重要で、しかも、既に松戸市には貴重な広大な矢切の農地であるとか、或いは、旭町の調整区域の農地だとかというのが残っているというところで、それをどういうふうに守っていけるのかというところを、農政課も含めて真剣に考えていきたいなというも私も思っています。

後はですね、今後の全体の流れでいくと、先ほど会長がおっしゃられたように、大体折り返し地点に来たということで、これから方向性を出していくということで非常に重要な段階にくるというふうに思うのですが、5月ぐらいに地権者アンケートをやるということをお聞きしたのですけれども、それを踏まえた上で、今後の取り組みということが次回話されるというふうに思うのですけれども、この今後の取り組みというのは、質問なのですが、具体的にどういうことなのかね。ここの項目はあまり書いてないので、それは質問で。教えていただければと思います。

## 都市計画課 湯浅課長

今後ですけれども、これまで、去年の5月8月10月と今回と、色々な上位計画の各種整理でありますとか、土地利用現況調査でありますとか、色々な方面から整理してきて、今回の企業ニーズ調査の結果でありますとか、市民アンケート調査の詳細でありますとか、そういった方向性を検討するための土台となるデータみたいのものは一通り揃ったのかなと思っているのですね。先ほど、原委員にはまだ全然足りないと言われてしまいましたけれども。その中で、次回以降については、12地区ありますけれども、個別な地区ごとの方針というものをある程度、事務局案として提示して、1度に12地区はできないと思いますので、いくつかに分けた形で、その方針というものの議論を進めていきたいと思っています。

## ミール委員

わかりました。ありがとうございました。

このパワーポイントの表の2ページ目のところを申し上げたのですが、1、2、3、4と上下で順番になっているのですね。すみません。次に今後の取り組みかなと思ったのですが。これは最後の段階ということですね。そこに行くまでに、各地区、12地区をどうするかということの案を示していただいて議論していくということになるのですかね。

それで、今の説明でいくと、A3の資料に、今後、ふさわしい土地利用の方向性の検討ということで、地区が左側の表であって、ピンクのところの8地区が該当してくるのかなというふうには思っているのですが、この辺の地区が検討されるということは、全地区をやるということではないと思うのですが、その辺もまだ決まってない感じですか。

## 都市計画課 湯浅課長

最終的には全地区の方針というのは示していくつもりでいますので、特に駅周辺でありますとか、広域幹線道路周辺の既にインフラがもう整備されたところ、或いは、される予定のあるところについては特に重要視していきまして、都市計画的見地から見て、何も検討しないとは言いきれませんので。少なくとも、この6分類をして都市的土地利用を検討する土台にはなっているのかなと思っています。緑色の地区につきましては、この調整区域の検討なのですが、正式名称は都市計画マスタープラン、括弧で調整区域編とありますように、都市マスは概ね20年後の将来像を示す計画でありますので、20年の計画の中で、都市マスの中にも書いてありますけれど、新たな駅でありますとか、新たな広域幹線道路の幹線道路整備等の構想の記載がない地区につきましては、ここにも書いてあります通り、農業振興施策でありますとか、開発許可制度を活用して既存の自然的環境、生活の維持充実を図っていくような考えをします。

## ミール委員

わかりました。ありがとうございます。

最後に、同じくA3の4ページの調整区域の課題の整理、一番上の青い枠の中の2つ目なのですが、農地山林等の適切な管理や活用と併せて、立地条件や地区特性に応じた計画的にメリハリのある土地利用整備が必要とある。読んでみると何となくわかるのですが、具体的には、その調整区域の中で、市街化区域と調整区域を分けるのだということなのか。それとも別の方法なのか。その辺をもう少し具体的に説明していただきたいと思います。

## 福川会長

それは決まっていますか。

## 都市計画課 湯浅課長

今回検討するにあたって、どうしても開発か保全かみたいな、0か100のような議論ではなくて、メリハリを持った複合的な土地利用というのでも検討すべきだというふうに思っております。

## ミール委員

具体的には。

## 福川会長

もう少しきめ細かくということですか。

## 都市計画課 湯浅課長

ある地区について、この地区は開発だ、この地区は保全だとかということではなくて、その地区の中でも都市的土地利用を検討すべきエリアがあるのかどうかということから検討したいと思っております。0か100というような考えではないということをお伝えしたい。

## 福川会長

それについては、もう少し具体的に議論しましょう。

私から見て左の席の方。専門家の方からのご意見があったら。

## 西村委員

今議論になっている、A3の資料の4ページ。これが恐らく、今のところの基本的な方針ということで。つまり、浸水があるか無いか、駅周辺か幹線道路に近いかどうかで6つに分けて、それぞれのところで少しずつ施策が変わってくると。基本的にはその右側にあるように、それほど大きく今の線引きを見直すということはないというふうに謳っているわけですよ。ですから、微調整をやると。微調整の時に、この6つの分類をベースにしながら微調整をやって、恐らく、駅が近いけれどもそもそも調整区域になっているというところは、それなりのバックグラウンドがあつてなっているの、例えば、土地区画整理（以下、「区画整理」）ができなかったとかですね、本当に区画整理を行ったり、何かインフラの整備みたいなことが線引きの見直しでできるのかとか、そういうことを少しずつ見直ししながら、実際の線引きの見直しができるかどうかということを考えていくことになるのではないかと思います。ですから、その意味で、この4ページにあるような感じでアンケートや現況をまとめたというのが今日の報告ではないのかと思うのです。私は、そのことに関しては、もちろんアンケートの仕方とかありますけども、大枠をここまで進んできて、この後やるということに関しては、確かに順序立てて議論してくれているので、それほどおかしいことではないのかなと。現実的に、この後のアンケートの中で、先ほど言いましたように、区画整理を本当にやる気があるのかとかですね、自分たちの土地を出すのかとか、税金がかかっていいのかというようなこともきちんと情報を共有して、そして議論を進めていくということが、恐らく、次のステップになっていくのかなと思いますので、そのところはきちんとやっていただきたいというふうに思います。以上です。

## 福川会長

他にいかがですか。

## 勢田委員

勢田でございます。

1点だけ。専門的なところからということで、浸水想定区域の話で色々苦労されておまして、アンケートの中でも、一定の対策をすれば、色々浸水対策についてはという文言の言葉もありますけれど、いわゆる、今後の土地の利用の使い方ということで、企業とかそういうところが入ってくるところというのを想定したときには、その企業が、いわゆる、そういう浸水に対するリス



クというものも独自でカバーされているところが多いですけれども、例えば、本当に住居とか商業地区とか、いわゆる、広く一般の方々が使われるような土地利用という形のことを考えたときには、それは各個人にそういう対策を講じるということは非常に難しく、やはり、行政としてそこについてはどういう対策を講じて、どういうスタンスで臨んでいくかというところを頭に入れながら、今後議論を深めていただかないと、中々そこは現実的には限界があるというふうに思いますので。以上です。

#### 福川会長

どうもありがとうございます。

企業の場合も、地域があつて、自分の敷地の中だけは何とかなるかもしれないけど周りの問題が残されますね。

#### 勢田委員

それはおっしゃる通りですね。

#### 福川会長

他にいかがでしょうか。

市川委員は2度目の委員になると思いますが、ご意見無いですか。

#### 市川委員

市川と申します。よろしくお願ひいたします。

今日のこの議論はですね、いわゆる、今回の調査結果を見てどのように感じるかという。そして、自分の意見とどう向き合っていけばいいのかなというふうに思っておりますので。

特に、ここの調査自体が一般市民の方に向けたものということでしたしておりますので、先ほど関根委員が心配しておられた、固定資産税が上がるかわからないとか、そういう問題は所有者に関して非常に問題になることで、一般市民に関しては、逆に今度、固定資産税が上がるのであればどんどん開発しちゃえば良いのではないかと思う人が増えると思うのですよ。なので、その辺はこの調査で良いのかなというふうに思いますけれども。今後、その地権者の調査についてはそういうことも入れていただいて、調査をしていただけたらなというふうに思っています。

今回のこの調査結果を見ながら、少し思っていたことですがけれども、やはり、調整区域と申しましても、一概に1つの括りではできない状況だというのがわかりますね。特に荒れた地域の多いところ、畑を一生懸命やっているところとは全然違いますので。なおかつ、交通の利便性が出てきたところについては、やはり、どうしても将来この辺は開発して欲しいという思いの方がかなり増えてきている状況は読み取れると思います。ですから、13ページにある調査結果を見ますと、周辺環境に配慮した上で、エリアに分けてそれぞれを利用した土地利用を考えることが望ましいということが非常に多いという思いが多いのかなというふうに思っておりますので、我々はその辺もある程度尊重しながら、結論を出していったらいいのではないかなというふうに思っておりますので、それだけ申し上げたいと思います。

#### 福川会長

どうもありがとうございました。

一方で、松戸市の人口がどうなるかとか、緑の保全とかそういうことを含めて、やはり、バランスの取れた結論を出していく必要があると思います。

先ほど西村委員からお話がありましたように、最初に言いましたが、このA3の3ページにある都市マスの4項目というのは大前提でありますので。

それでは他にいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。次は5月になりますので。

## 深山委員

深山です。先ほどはありがとうございました。

今日の審議というか、一番大きなのは、A3の3ページ、4ページの審議になるかと思います。それで、今回のこのふわっとした全体でのアンケートの流れの中で、こういう物の見方、松戸市の土地の利用として、松戸市の調整区域の中の土地の利用として、3000人の方々のアンケートから見えてくるふわっとした大きなものが、最終的にこの4ページの各地区の分類ということで今回出てきたのだと思うのですけれども、私は事前のヒアリング、或いは、今日お話を聞いている中で、概ねこの方向性で良いのではないかというふうに思います。それを具体化して12地区になるのか、或いは、特化していくつかの地区を選考していくのかどうかというのは出てくるかなと思うのですけれども、この分類をしたことを基本にしながら、細かなところをやってかなければいけないなと思っているのですけれども、とりあえず、私自身はですね。12地区全体を全部やっていくというよりは、課題を早急に検討しなければならないような地区をもう少し皆さんと議論しながら、この調整区域内の土地利用というのを考えていった時に聞けたらいいなというふうに思っています。

色々な意味で、松戸市の全体の大きなまちの物の見方として自主財源が少ないと。或いは、まとまった土地が中々無くて工業団地の中に企業が来れない。そういうような、色々な課題がある。一方、もちろん農業もしっかりとやっていかなければいけない。そういうような、きちんとした、いわゆる、きめ細かな調整区域の土地を上手く活用させていただく中で、これは土地の所有者がいらっしゃるわけですが、そういう中で、これからの松戸市の将来性を持続していく、そういうようなまちにするための都市計画をきっちり作らせていただくような議論ができるとありがたいかなと思っていますので、色々ご指導いただければと思います。

## 福川会長

まとめていただきましてどうもありがとうございました。

12地区も、1地区が1色ということではないというようになりますので、12地区はひよっとしたら、13地区は14地区あるかもしれない。

それではいかがですか。

どうもありがとうございました。それでは、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、よろしく願いいたします。

それでは、議案第1号を終了いたします。ありがとうございました。

それでは、傍聴人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した。退室をお願いいたします。

以上を持ちまして、第150回松戸市都市計画審議会を終了いたします。