

「第 141 回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和3年5月24日（月）
10時00分から11時57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（17名）

・市議会議員

市川 恵一 城所 正美 杉山 由祥 鈴木 大介 鈴木 智明 増田 薫 ミール 計恵

・学識経験者

秋田 典子 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 恩田 忠治 元吉 博保

②会議の成立

17名の委員総数のうち17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

・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、高水課長補佐 他4名

(3) 傍聴者

4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の改定に向けた検討について」
(市街化調整区域の土地利用について)
(地域別の整理) 都市計画課

5 議事の経過

- (1) 開催 (10:00)
- (2) 新委員の紹介 (10:03)
- (3) 部長挨拶 (10:04)
- (4) 事務局報告 (10:06)
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人の紹介
- (5) 開会(議長 福川会長) (10:07)
- (6) 事務局議題概要説明 (10:08)
- (7) 公開の確認 (10:09)
公開することに決定
- (8) 傍聴の報告 (10:09)
傍聴の申出 4名
- (9) 審議開始 (10:10)
- (10) 議案第1号 説明 (10:11)
議案第1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」
(市街化調整区域の土地利用について)
- (11) 議案第1号 質疑 (10:26)
議案第1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」
(市街化調整区域の土地利用について)
- (12) 議案第1号 説明 (11:10)
議案第1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」
(地域別の整理)
- (13) 議案第1号 質疑 (11:27)
議案第1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」
(地域別の整理)
- (14) 閉会(議長 福川会長) (11:57)

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

議案第1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」 (市街化調整区域の土地利用について) (地域別の整理)

【説明要旨】

都市計画課 湯浅課長

議案第1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、資料のご説明をさせていただきます。本日は、「市街化調整区域の土地利用について」と「地域別の整理について」の2点につきまして、ご議論頂きたく存じます。

最初に1点目、「市街化調整区域の土地利用について」からご説明いたします。始めに本市における市街化調整区域の現況について。

3ページをお願い致します。区域区分について、でございます。本市では、無秩序な市街化を防止し、計画的な土地利用を行うため市街化区域と市街化調整区域に区分しております。市街化区域とは、既に市街化を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域でございます。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制するべき区域となります。この区域区分は県が定めることとなっております。本市の区域区分は昭和45年に決定致しました。これ以降、急激な人口増加を抑制するため、昭和48年、昭和53年に市街化区域から市街化調整区域へ変更する、いわゆる逆線引きを行っております。

また、昭和60年には、北総3地区の開発を行うため、市街化編入をする等、人口動向や市街地開発の状況により見直しが行われ、現在では、市域全体の内、市街化区域が約7割、市街化調整区域が約3割を占めております。

4ページ、市街化調整区域の土地利用構成比について、でございます。平成28年の構成比では、畑が1番多くを占め、2番目に河川、河川敷等、3番目に住宅用地と続いております。平成の約30年間の推移を見ますと、田や畑、山林等の自然的土地利用の減少が見て取れる一方で、住宅用地の変化はそれほどございません。農用地の保全という意味では課題はございますが、住宅地が市街化調整区域へ広がっていく、いわゆるスプロール化の進展は見られないものと思われま

5ページ、市街化調整区域の各地区における現況について。

市内の3割を占める市街化調整区域の現況でございますが、一団の農地が広がる矢切地区や旭町地区のような地域の他に、金ヶ作地区や六実地区のような樹林地や農地と住宅地が混在する地域がある等、地域ごとに様々な特徴がございます。

6ページ、ここまでのまとめでございます。1点目、市街化区域や市街化調整区域の区分の見直しは、人口動向や市街地開発の状況等に応じて見直しが行われてきました。2点目、市街化調整区域の土地利用の変化を見ると、田や畑、山林等の自然的土地利用が減少傾向にあり、商業用地や屋外利用地、駐車場、資材置き場等の都市的土地利用は増加傾向にあります。3点目、各地区における市街化調整区域の土地利用は、まとまった農地が保全されている地区や、住宅や福祉施設等が混在している地区もあり、様々な土地利用がなされております。4点目、それぞれの地域の特性を踏まえた土地利用を考えていくことが重要です。

続きまして、農地の動向について、ご説明いたします。8ページ、農地の減少について。市内には677haの農地面積があり、その内7割となる477haが市街化調整区域にございます。農

業従事者の高齢化や後継者不足、相続等の理由により、農地面積は減少傾向となっております。

9 ページ、都市農業振興計画の策定について、でございます。農業従事者の高齢化や後継者不足、農地面積の減少が続く中、国において、都市農業振興基本計画が策定され、都市農地の位置付けが宅地化すべきものから、都市にあるべきものに転換したことを踏まえまして、本市では平成31年に都市農業振興計画を策定致しました。都市を形成する上で、農地は重要な役割であるとし、4つの基本方針に沿って、今後の都市農業の振興に努めていくものでございます。

続きまして、みどり資源の現況について、ご説明いたします。11 ページ、みどり資源の存在について。本市は、都心の近くにありながらみどりが多く、周辺の都市に比べて緑被率が高いことが特長でございます。これは、松戸の強みとして、市民にも比較的高く評価されていることが、市民調査からも見て取れます。

12 ページ、緑被率、樹林地の減少について。本市には、多様なみどりが展開しているものの、近年のデータの推移を見ますと、緑被率は減少傾向にあります。また、山林面積につきましても、減少傾向は鈍化しているものの、今後、みどりを保全し続けていくことが課題として考えられます。

13 ページ、みどりに関する本市の取り組みの1例として、松戸市みどりの基本計画がございませう。この計画は平成10年に策定し、その後、中間見直しによる改定が行われ、現在は更なる見直しに向けて検討が行われております。新たな松戸市みどりの基本計画では、国においてグリーンインフラの考え方が提唱されている中、みどりの多面的な機能を活かしたまちづくりの検討や、貴重なみどりの確実な保全等を課題として捉え、市民、企業、行政の3者が一体となって、松戸のみどりを育てていくよう、基本理念が示されております。

14 ページ、松戸市景観計画について。本市は自然、歴史、文化的景観資源を市内随所に有することから、松戸市全域を景観計画の区域として定めております。斜面林のみどりや河川の水辺等、地域の景観要素や眺望景観等に配慮しながら、景観形成の方針を定めております。

続きまして、駅中心のまちづくりの推進について、ご説明いたします。16 ページ、本市は、駅周辺に商業や医療施設等の集積が見られる等、駅中心のまちづくりを推進しております。平成30年には立地適正化計画を策定し、優れた鉄道ネットワークを生かしたコンパクトシティの推進を目指しております。

続きまして、産業の動向について、ご説明いたします。18 ページ、工業の動向について。本市は、製造業の割合が高く、1haあたりの製造品出荷額、付加価値額ともに、他市に比べ高くなっております。しかしながら、事業所数や従業員数、製造品出荷額は減少傾向であり、課題となっております。

19 ページ、工業団地の現況について。事業所数等の減少理由としましては、工業団地の中で、物流施設等への土地利用転換が増えていることが考えられます。また、工業団地内に遊休地がほとんど無いこともあり、研究所等の新たな産業誘致が困難な状況となっております。

20 ページ、広域幹線道路ネットワークの形成について。産業の発展にも大きく影響して参ります、道路ネットワークの動向としましては、東京外かく環状道路（以下、「外環」という。）や一般国道464号北千葉道路（以下、「北千葉道路」という。）の整備がございませう。平成30年に外環が開通し、常磐自動車道や東関東自動車道等、4つの放射道路と接続したことにより、広域交通の利便性が大きく向上しました。北千葉道路は、国による新規事業化が決定し、今後の整備が期待されております。このように、本市の広域交通の利便性は、今後も更に向上して参ります。

続きまして、水害対策の動向について、ご説明いたします。22 ページ、水害発生の危険性の増大について。近年、集中豪雨の発生件数が増加し、日本を直撃する台風による、大規模な被害が各

地で多発しております。想定を超える浸水被害が多発しているため、対応を図るべく、平成27年に水防法が改正されております。

都市計画の面においても、令和2年6月に都市計画法が改正され、浸水ハザードエリア等について、市街化調整区域における住宅等の開発許可の厳格化が規定されました。

23ページ、浸水想定区域の公表について。江戸川をはじめ、坂川、新坂川、真間川につきましては、国や県により、浸水想定区域が公表されており、本市では内水ハザードマップを公表しております。

以上が、市街化調整区域の現況と、本市を取り巻く様々な動向の説明となります。ここまでの説明を踏まえまして、本市の市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方のたたき台を、お示し致します。

25ページ、基本的な考え方。1点目、農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、住民に潤いと安らぎを与える貴重な空間であり、優れた自然風景を維持し、都市環境にも大きな役割を果たしているため、その保全を基本と致します。

2点目、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い区域では、市街化を抑制いたします。

3点目、都市的土地利用としての開発行為を検討する場合は、区域区分を定めた都市計画区域であることを十分認識し、無秩序な土地利用や開発行為の容認とならないよう、市街化区域への編入を原則と致します。

4点目、市街化区域への編入は、地域の実態や課題を踏まえた松戸市の政策に寄与する計画的な市街地整備が具体化した必要最小限の区域について、地域の合意形成や農林漁業との必要な調整を図りつつ行うこととします。想定される松戸市の政策と致しましては、鉄道駅中心の集約型都市構造形成や広域道路網整備に対応した産業集積促進等が考えられます。

以上、4つの基本的な考え方をたたき台とし、本審議会や市民意見を踏まえ、本市の市街化調整区域における土地利用方針として、次期都市計画マスタープランへお示しして参りたいと考えております。なお、地域特性に応じた土地利用実現方策の詳細な方針につきましては、都市計画マスタープラン改定後に、市街化調整区域のマスタープランの策定により、示して参りたいと考えております。

最後に、市街化調整区域のマスタープランの策定に向けて、想定される検討内容をお示し致します。

27ページ、市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用実現のための、市街化調整区域マスタープランの策定に向けた検討のたたき台について。策定までに想定される検討内容でございますが、地域特性に応じた土地利用実現方策の詳細な方針を示すためには、各地区の土地利用の実態や課題を踏まえた上で、望ましい土地利用を検討する必要があります。そのため、地区ごとの詳細な現状把握や分析を行い、アンケート調査やワークショップの実施等による市民の意向を把握する必要があります。その中で、地区ごとの土地利用区分の設定や、実現方策を検討していくことが考えられます。

また、策定するにあたり、有識者や市民等で構成された、新たな検討委員会の設置も想定されます。市役所内部におきましても、関係部署と連携を図りつつ、庁内検討会等での検討が必要になってくると思われます。市街化調整区域マスタープランの策定に向け、新たな検討体制を構築し、様々な検討を行い、当然でございますが、本審議会でも議論を重ねながらの策定を目指して参る考えでございます。

以上、市街化調整区域の土地利用について、資料の説明となります。ご議論の程、よろしくお願い申し上げます。

福川会長

ご説明ありがとうございました。では、議論をしていきたいと思います。先程も申し上げましたけれども、何かを決定するというものではありませんので、ぜひ様々なご意見、ご質問を出して頂きたいと思います。

西村委員

西村です。全体として、市街化調整区域がどうやって出来てきたかということを考えてみるとですね。人口が急増している時に、市街地にどれくらい人が住めるかということで、将来の推定の人口と、そこでの密度を考えて、どこら辺まで市街化するかということ、昭和40年代にかなり議論したのです。ということにより出来てきたということだから、基本的には人口が伸びている時に、どこまで市街化を増やしていけるかと。それはある意味、市街地が農地を食い潰してでも、人を住まわせないといけないという状況があって、出来たわけですね。ところが、全体の状況が全く変わってきていて、人口があまり伸びない時にどうするか、という問題なのです。なおかつ、そういうふうに伸びてきた時に、市の負担でやったことは、本来だったら人が住めるはずがないところ、つまり浸水想定区域等ですね。非常に問題があるところでも、人口が伸びるのでやむを得ないから、そういうところも市街化区域内に入れてきたという歴史があるわけですね。全体としては市街化区域が広がって、本来、人が住めないところまで伸びているのだけれど、これを今の時代にどう考えるかということが、今すごく問われているということなのです。

全国的なことを言うと、やはり危ないところに住む人達をなるべく安全なところに、という非常に大きな流れがあるわけです。おそらく松戸市でも、浸水想定区域の中にも人がたくさん住んでおられると思います。ただ、既に市街化をしているところをまた市街化調整区域にしるというのは問題だけれども、浸水想定区域であまり人が住んでいないところまで、今、市街化区域に編入するというのは、大きな流れから言うと非常に不自然だと思います。それともう一つはコンパクトシティで、特に松戸は駅の周辺にきちんとしたインフラが整っているわけだから、やはり密度を駅周辺に誘導していくということが非常に大きな流れなので、そこに対してどういうことが貢献できるかという両面を考えていかないと、と思います。それで見た時に、ここには人口推計のことは全然出てこないのです。人口があまり伸びないから書いてないのかもしれないけれど、先程言いましたように、基本的に人口をどこに住まわせるかということがベースなので、まずそこで、今のところの受け皿で問題ないのだということがきちんと書いてあって、そしてそれからこういうことを議論するのではと思います。それはあまり人口に変化がないから書いてないのしょうけれど、やはり明らかにすべきではないかと思います。

それからもう一点、これは県決定ですので、県がどう考えるのか、それに対して松戸市では

どう考えるのかということがあるので、その辺の県のスタンスと基本的なたたき台で考えているというものとは、どういうふうな立場にあるのかということをお教え頂きたいです。その二点です。

福川会長

ありがとうございました。原則に則った質問、意見でした。では、まずは人口フレームからご説明をお願いします。

都市計画課 湯浅課長

まず人口フレームについてなのですが、平成27年に策定されました人口ビジョンにおきまして、将来人口の展望として、2060年まで、現在の水準である50万人程度で維持と記載されております。それを踏まえながら、今回都市計画マスタープランの改定作業を進めているところでございます。人口の考え方につきましては、総合政策部の方と連携を取りながら進めて参りますけれども、現時点でこの考え方で大きな変更は今のところ想定しておりません。

それから、市街化調整区域の県の考え方というところなのですが、今回4つの方針をお示しさせて頂きましたが、市街化編入を原則とさせて頂くと書かせて頂いております。これは県の方で、住宅地に関しては新たな住宅地整備は行わないけれども、駅徒歩圏であるとか地域拠点であるとか、公共公益施設、商業施設等の住宅地形成については、都市構造の集約を図る必要があるからという場合であったり、新たな広域道路の整備に合わせて、その沿道等において地域の振興に資する工業団地等を誘導する場合については、市街化編入を一番に考えて、開発を行っていく。こういった考え方に沿って、市街化区域へ編入をするという考え方を示させて頂いております。以上でございます。

福川会長

人口フレームから見た時に、必要な市街化区域の面積というのは、大体計算されたりはしていますか。

都市計画課 湯浅課長

それは、しておりません。

福川会長

どうぞ、今のお話で2つ要点がありましたけれども、ご意見ご質問お出しください。

ミール委員

日本共産党のミール計恵です。よろしく申し上げます。疑問点で、そもそもなぜこの改定を

するのか。市街化調整区域を市街化区域に編入していくという、その必要性ですよね。福川会長がおっしゃったように、人口がそれほど増えていない中で、市街化を進めていく必要性が本当にあるのかどうか。一方で、25ページの考え方のところでは、農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は必要だと、保全を基本とするといいながら、でも市街化していく、というところのその根拠。そこがあまり見えないのです。それを1点ぜひ教えて頂きたい。ということで、人口が増えていくから市街化するとか、市街化区域を増やしていく必要があるのだ、というところがあればわかるのですけれども、そこが見えません。

福川会長

市街化調整区域を市街化区域に編入するとは書いていなくて。逆はあり得るということが書かれていると思いますが。ただし、編入する必要がある場合は、こういう条件であるということだと思いますけれど。何か誤解を解くことがあれば。

都市計画課 湯浅課長

はい。大原則として、この趣旨に則って、市街化調整区域は保全を原則とするということ。まず、それは大前提として謳わせて頂きたいと思います。今、会長からもありましたように、資料の方にも書かせて頂いておりますが、松戸市の施策に即した形で、計画的に市街地整備を行う必要性を、今十分に検討して、例示させて頂いたのは、広域幹線道路沿線であるとか、駅周辺の集約化を図る必要がある場合等については、十分検討をして、市街化編入を前提に考えて、進めていくという趣旨でございまして、開発を進めていくというような考えではございません。

福川会長

はい、どうぞ。

ミール委員

関連して、今、課長がおっしゃられた広域道路の整備に対応した鉄道駅中心の集約型都市構造形成、こういったことが市の方では想定されているということなのですかね。そのための市街化区域への編入。例えばこの鉄道駅中心の集約型都市構造形成、あるいは広域道路網整備に対応した産業集積促進というのは、具体的にどういうところなのですか。具体的にイメージできないと、その先の議論というのはなかなかできないと思うのですね。具体的にこれが必要だからということで、この二つが出てきたと思うのですけれど、具体的にあるのでしょうか。

都市計画課 湯浅課長

資料の方でもお示しさせて頂いた通り、松戸市では広域幹線道路として外環が開通し、今後、北千葉道路の開通が、将来、想望されているところであります。北千葉道路につきましては、

東部地域を通過するというところで、東部地域は市街化調整区域が多くかかっている地区でございますし、松戸市の発展のため産業誘致等の必要性があれば、当然そちらを検討していくというような考え方は必要であろうかなというふうに思っております。

鉄道の方は、特に北総線の3駅の駅周辺で、東松戸駅で言いますと、区画整理を実施して、住民が大変増えてきている状況でございます。また、その駅の近傍には、市街化調整区域も残っておりますので、そちらを住宅地として開発していくのかどうかというのも検討の一つにはなるかと思えます。以上となります。

福川会長

具体的なことで、よろしいでしょうか。

ミール委員

はい。ありがとうございました。

福川会長

どうぞ他の方のご意見はいかがでしょうか。どんどん出して頂きたいと思えます。

城所委員

城所でございます。4ページのところを見ますと、荒地というのが平成2年では1.2%で、平成28年には2.2%に増えておりますけれども、この荒地というのは今後どのようにしていくのか、何かございますでしょうか。

福川会長

はい。まず荒地とはどういうものなのでしょうか。

都市計画課 湯浅課長

荒地の中には、耕作放棄地も含まれておりまして、こちらは市街化調整区域のマスタープランで検討していかなければいけないことだと思っているのですけれども、どうやって営農を続けていくのかであるとか、あるいは農家の視点に立って、荒地にさせない施策をどうやってみっていくのかというのをきちんともっと深めて、検討していく必要はあるかと思えます。

城所委員

先程、人口の話もありましたけれども、高齢化がどこでも非常に問題になっておりまして、農業従事者の高齢化であるとか、後継者不足で資材置き場になる等、ということがあろうかと思うのですけれども、農業従事者にも限界、限度があろうかと思ひまして。やはり、やりたいけれども出来ない、という部分があるかと思ひますので、土地利用の本質からは外れてしまう

かもしれませんが、政策的には一緒に考えていかないと、やはり畑や田んぼ等が減少するということは見えておりますので、その辺を同時並行で、もし荒地部分を増やさないという施策というのが入るのであれば、そういうふうに検討して頂きたいと思っております。地域ごとに、様々な検討をするという話が出てきておりますけれども、その辺をしっかりとお願いしたいと思っております。以上です。

福川会長

ありがとうございました。地域ごとの具体的な検討は、次の大方針を決めた後、市街化調整区域のマスタープランを検討したい、ということでした。

どうぞ、ご意見がありましたらお願い致します。

秋田委員

秋田です。よろしくお願いいたします。

千葉県の人ロフレームを確認していました。基本的には千葉県全体では人口が減るので、松戸は少々状況が違うかもしれませんが、新たな人口フレームというのはかなり厳しい状況で、市街化調整区域の市街化は原則として行わない、ということが千葉県の方針として明記されております。

それから、市街化調整区域に関しては、今市街化調整区域というだけでまとめられているのですけれども、地区別の方で見れば、すぐわかるのですけれども、地形的にリスクが高い所とそうではない所とがございますので、全く同じように市街化調整区域を一色で考えるのではなくて、やはりハザードとの関係の中から、土地利用のあり方を段取るべきだと思っております。

それから、特にハザードエリアになっている市街化調整区域に関しては、やはり居住ではなくて、農的土地利用みたいなことを検討するべきだと思うのですけれども、その場合、先程ご指摘があったように、なかなか農業を続けられないという方がいらっしゃる場合には、やはり担い手の育成など、そういう施策との連携というのが非常に重要になってくると思います。

一方で、先程、西村委員から人口の話がありましたけれども、別の回で、「住宅」分野の時にあったと思いますが、かなり市街化区域内にも空き家、空き地があるという状況もございますので、そういう所と連携する必要があるというふうに考えております。

それからもう一つ、22ページに水害の話があったのですが、令和2年6月に都市計画法が改正されて、ハザードエリアの住宅の開発が厳格化されたということがあるので、この部分に関しては、気候変動で法改正が非常に急ピッチで進んでおまして、更に、令和3年4月28日、先月ですね。いわゆる流域治水関連法案ということで、9法案の改正がなされて、都市計画法も変わっていますし、都市緑地法も変わっています。その中で、例えばですね、特別緑地保全地区、松戸市の中にも関さんの森とか矢切の斜面林等かかっているのですが、それを水害の予防のためにも指定してもいいというふうに法律も改正されております。ですので、

25ページの、たたき台という所に、農地、河川等の潤いとか色々書いているのですけれども、それだけではなくて、風景がいいだけではなくて、グリーンインフラとしての機能も果たしているということも非常に重要で、例えば、今申し上げましたように、特別緑地保全地区等に指定して、みどりを守っていくという可能性も増えましたので、その辺りは記載して頂けるとういかなと思います。

福川会長

的確なご指摘ありがとうございました。更に、ご意見いかがでしょうか。

金尾委員

金尾です。西村委員、秋田委員からハザードエリアの話がありました。江戸川・坂川の浸水想定区域なのですけれども、江戸川に関しては、最大で2階まで浸水するような水深が1週間継続する。それから、江戸川沿いには、家屋倒壊等氾濫想定区域も指定されておりますので、氾濫が生じた場合には、家屋が浸水するという区域です。ですので、全国的にみても、リスクが高い部類に入るのではないかと思いますので、これまでに市街化されているところは仕方がないので、しっかりと対策を取って頂くことになるかと思いますが、これからの市街化は、方針にも書いてありますが、厳しくしていく必要があるのではないかと思います。

福川会長

先程、西村委員から都市計画の市街化調整区域、市街化区域の区分の根幹は、増える人口をどう的確に誘導していくか、というところにあったということでした。同時に、おそらく市街化調整区域というのは、昔から都市計画にある一種のグリーンベルト、市街地の周りを出来るだけ緑地で囲んで、しかもその緑地が出来るだけ市街地の中に介入して、市民の方が出来るだけ、容易に周辺の農地や緑地にアクセスできるというそういう側面も強調されていたかと思います。そういうのんびりした話ではなくて、市街化区域をどうコントロールするかということが緊急の課題となっていましたので。その辺りは、この資料の中にもある松戸市みどりの基本計画等のその他の中で、確認されてきたことではないかと思います。

いくつか論点があるわけですが、説明が大変コンパクトだったので、まだ時間がありますので、どうぞご意見、あるいは討論をお願いします。

杉山委員

杉山です。よろしくお願いいいたします。ざっくりと、市街化調整区域のマスタープランを作るということで、今までなかった部分、新しいことをやられるということで、そのこと自体は評価したいと思います。その上で、先程西村委員からも冒頭にありましたけれども、昭和40年代くらいに作られた当時の都市計画というのが、ある程度そういう想定に基づいて作られたものだから、今の都市計画にもそれがあのではないかというような話がありましたけれども、

それはまさにその通りだと思います。その一方で、前期の都市計画マスタープランで成しえなかったことが、きちんとレビューできているかどうか。当然何十年も経っているのですから、状況の変化があるので、地区ごとに出来ている、出来ていないというバラつきがかなり出来ていて、そこは見直していかないといけないだろうというふうに思っております。

先程からの議論だと、どちらかという浸水想定区域の住居をどうするのかというところだと思いますが、だとしたら、そこを長い時間かけて、住居を増やさずに、何某かの土地利用にしていくというところがあれば。ただ、人口フレームを維持する場合には、どこかには必ず街を作っておかなければいけない、もしくは、駅前の効率化を進めていかないといけない、というところなのだと思います。私は、東部地域は、歩いてみればわかるのですけれども、現実的に市街化調整区域の中の市街化区域じゃないのか、というような既存宅地が山程ある。そこは、ちゃんと市街化にしていかないといけないと思っていますし、やはり駅から離れて、歩いて数分という所で市街化調整区域が現実にあるし。逆に、市境の市川市側で、同じ街並みだけれど急激に、道路のこちら側の松戸市側は市街化調整区域で、市川市側は市街化区域になって、ここの住宅の売買というのは、かなり格差があるという現状があったりして。そういったところというのは、既に市街化するしないに関わらず、市街化になっているので、きちんとそこは対応するべきなのではないか、というふうに思うのが、まず1点です。

もう1点は、都市計画税のあり方です。都市計画税は、松戸市は市街化区域の中で、都市計画税を頂いているわけなのですが、この資料の中にありますけれども、市街化調整区域の土地利用構成比というのが4ページにあります。もう半分以上は都市的土地利用として供されている、という現実があると思います。もちろん、細かく見ていったら、ほとんど公園や広場、道路等であったり、公共用地みたいなものでの利用が増えているのかと思いますが、先程からみどりを保全するという大原則は構わないのですけれども、それをやるためには当然財源が必要なわけですね。もし、今までの都市的な利用のインフラというのは、例えば、公共下水道とか道路であるとか公園であるとか、そういうものが中心だったと思うのですが、そういったものが都市的土地利用であるならば、そういうものが増える市街化調整区域から都市計画税を徴収するという考え方があってもいいのではないかと思いますし、他の自治体では実際にやられていると考えています。その辺をどう整理するのかということをお願いしたいと思います。

福川会長

回答を求めますか、ご意見を求めますか。

杉山委員

もし、他の事例があるのでしたら。

福川会長

まず、市の方から何かございますか。

都市計画課 湯浅課長

都市計画税のお話ですけれども、委員のおっしゃる通り、例えば下水道整備の受益者としての負担を考えることは大切な視点であると思いますし、そういった意味でも、都市的土地利用をする場合は、市街化編入を原則とするとお話をさせて頂きましたけれども、市街化編入して、都市計画税を負担して頂くようにするという考えもあるのかなというふうに考えます。市街化調整区域のみどりの話が出ましたけれども、市街化調整区域を考える上で、農地を保全していくために、農業を営まれている方だけに負担を強いるのではなく、市全体で考えていく必要があるのかなというふうにも考えております。以上でございます。

杉山委員

今、農業の話がありましたけれども、前々から言っておりますが、市街化調整区域内で営んでいる農業というものに非常に中途半端なものがあって、本気で農業をやるのであれば、農業振興地域等に指定した方が良いと思うのです。ただ、どうしたってその土地の持ち主の意向というものが強く働くものでありますでしょうし、将来もあるでしょうから、前々からお話をしておりますが、やはり農業だけのものに限らず、市街化調整区域に住んでいる人の意見をどうやって吸い上げていくかというのを、アンケート調査なりをきちんとやった方がいいと思っています。ですので、その辺をきちんと意見を吸い上げて頂きたいと思っていますし、市街化調整区域というものを持っていて、市街化調整区域の中で農業をやっているのは県内でも4市。農業振興地域を持たない、それで市街化調整区域で農業をやっている市というものが。ですので、これが見直すチャンスなのではないかと思っているので、そこをもう少しきちんと吸い上げていった方がいいかなと。

福川会長

4市というのは、全国ですか。

杉山委員

千葉県です。農業振興地域をもたないところで、浦安、松戸、鎌ヶ谷、確か県のホームページに載っています。浦安はそもそも市街化調整区域がない、農地面積がゼロですので、そこは特殊事例です。やはり現場だと、農業振興地域でもらう補助金と、市街化調整区域でもらう補助金では、全然額も違うし、種類も違うはずなのです。ただやはり今までは、市街化調整区域というものが制度としてありまして、ある意味では、土地利用はそっちの方が柔軟な部分があるから、そうされてきたのだと思うのですけれども、もし本当に人口が減るのであれば、土地利用の制限をかけるという話があるのであれば、きちんと検討すべきだと思います。

福川会長

1968年に、前の都市計画法が出来てから、既に50年近く経ちまして、区域区分制度というのは色々な形で、多様になってきてしまっています。特に市街化調整区域の内部はそのころ設定したものの中が、色々な形に変わっているということで。それについて、きちんと腰を据えて、基本方針は決めた上で、市街化調整区域マスタープランを考えるという方針が、今出ているわけですね。そういうところも杉山委員がご指摘されたところだと思います。

他にいかがでしょうか。

秋田委員

東部地域に関しては、杉山委員と全く同じ意見で、既に市街化区域と市街化調整区域の境界が、ほとんどわからないというところが実態なのです。先程、市街化調整区域とって、十把一絡げにするのではないと言ったのはそういうことで、きっちり農地としてやっていった方がいいという、そういった所では、特別緑地保全地区、あるいは担い手をどうするか等、そういうふうな方向性を持っていた方がいいところと、市街化区域と市街化調整区域がごちゃごちゃでどっちがどっちかわからなくなっていて、むしろ適切に住宅地というか市街地として、環境整備を図っていった方がいい場所があつて。それを一つに農業やりましようと言ったら、やはり少々おかしいので、その辺をきちんとどういう方向性にするか、市街化調整区域なのか、2種類でもいいから、少し分けて考えた方がいいですよ、というのが私の意見です。

西村委員

私もそう思うのですけれども、おそらく議論として、市街化調整区域のマスタープランというのを切り分けて議論すると、そういう市街化調整区域として一色になるので、本来ならばそれぞれの地区の将来像があつて、その中の市街化調整区域がどういう役割を果たすかという議論があつて、それが集約されて市街化調整区域全体になるわけですね。ですから、議論の分け方として、地区別と市街化調整区域を別に議論してしまうから、なかなかその辺がうまくいかないわけで、本来ならば、地区別で、どういう生活が、今後その地域にあり得るのか。その中で市街化調整区域がどういう役割を果たすのか、というのがあつて。それを市として総合するとこうなる、という議論が1つ必要だと思います。ですから、あまりマスタープランだけというような議論はしない方がいいのではないかなということが1つです。

それから、もう1つ。この問題は、首都圏から20km圏内特有の問題なのです。つまり、これより都心だと市街化調整区域がそもそもないから。それより外側だと、白地区域があつて、あまり線引きがクリティカルなものにならない。ですから、ある意味クリティカルな問題になるということは、両方あることがプラスになるような都市政策をやらないと、非常に厳しい制限の差があるわけです、線引きの違い等で。それが都市として非常に重要なのだということが、うまく出てこない、その辺の説得力がないので、そこのところですよ。だからマスタープランをやるということなのだと思いますが。やはり地区別のビジョンとうまく重なることで、

うまくクリアできるのではないかと思います。ぜひその辺、うまくやって頂きたいと思います。

福川会長

再び的確なご意見ありがとうございます。後半でやる地域別計画が本当は重要だということですね。どうしても、マスタープランの議論をしていると、地域別が後ろの方に、ちょこちょこっとやることになってしまいがちなのですが、本来はそうでなくて、地域別の方針を積み重ねて全体になるという方向も持たなければいけない、ということだろうと思います。

つまり、市街化調整区域の土地利用を考えるということは、決して市街化調整区域だけを考えればいいという話ではない、という当たり前のことに当然なっていくわけで。マスタープランを作る場合も、そこは十分認識する必要がある、という話だと思います。

非常に素朴なことを、専門家である私が聞いてはいけないのですが、4ページと5ページのところを見て頂いて、4ページは土地利用構成比率で、5ページに地図が書いてあるわけですが、少しお伺いしたいのは、21世紀の森と広場という非常に素晴らしい公園が松戸市にはあるわけですが、土地利用構成比だと、21世紀の森と広場はグレーに入っているわけですか。初歩的な質問ですみませんが。

都市計画課 湯浅課長

はい、会長がおっしゃる通り、一番右側のグレーのところ。元々出来るまでは、山林として入れられていたものが、公園として整備されたことによって、グレーのところに入ってきています。

福川会長

山林がごそっと減って、グレーのところのがばっと増えているので。その中には、山林が公園化したものが入っているということですね。こういうのは実態と少しそぐわないこともあるから、この辺は注意していく必要があるのかなという気が致します。だからと言って、十分に市街化調整区域でみどりを守られていると言うつもりはありませんけれども。

いかがでしょうか、11時になりました。あと、どうしてもということがあれば。

ミール委員

最後に1点、先程の課長に頂いた答弁の件で、確認したいというか疑問に思った点がありまして、25ページの基本的な考え方のたたき台で、具体的にどういうところをイメージしているのかという、想定される松戸市の政策という所でお答え頂きました。上の、鉄道駅中心の集約型というところはわかりました。3駅周辺が、まさに東部地域が、具体的にイメージできたのです。ただ下の方の、広域道路網整備のところは、北千葉道路の開発が計画されていて、その周辺なのだということ、国だとか市が示している16ページの立地適正化計画や鉄道駅を中心としたコンパクトシティの推進と少し離れてしまうのではないかと思うのです。どういうこと

をやろうとしているのかと疑問に思っているのですが、そこを少しご説明お願いします。

都市計画課 湯浅課長

はい、一例としてお示させて頂いたところではあるのですが、今後、市政運営を進めていく中で、より具体化してくるかとは思いますが、その際には十分検討してというような話になってくるのですけれども、財政状況であるとか、今後検討させて頂くようなかたちになるかと思っています。市街化調整区域のマスタープランの方で、詳細については、都市的土地利用をする区域と保全する区域をなるべく明確化できるようなかたちで、検討できればいいかなというふうに思っております。

福川会長

一番問題になるのは、北千葉道路沿線だとは思っているのですが、あまり松戸市に掛かっているわけではないので。それも市街化調整区域のマスタープランの中での検討になるのではないかと思います。

今まで色々議論してきましたけれど、市街化区域と市街化調整区域の問題というのは松戸市のマスタープランの中でもかなり大きなポイントでありまして。幸い今日は1時間ではありましたが、かなり全ての論点は出たと思いますので。基本方針としては、25ページにまとめられたものを全体方針として、多様な市街化調整区域があるので、それぞれについては個別に検討するような方向性については、それほど大きな異議はなかったかなというふうには判断致しますけれども、いいですかね。

はい、どうもありがとうございました。ただ、今後も考えることがいっぱいあると。それでは、ここで休憩にして、換気をお願いしたいと思います。

～休憩・換気～

都市計画課 湯浅課長

2点目となります「地域別の整理」について、資料の方は、A3縦の配布資料に細かく記載させて頂いておりますので、こちらの資料をご覧頂きながら、ご説明したいと思います。

6月下旬から7月上旬にかけて、都市計画マスタープラン改定に係る、これまでの検討内容を市民の皆様へ公開する、オープンハウス形式での説明会を開催する予定でございます。

今回お配りしました資料は、このオープンハウスで、来場者の皆様にご覧頂くパネルを想定しまして資料を作成しております。

オープンハウス当日は、拡大してパネルとして展示して、来場者の皆様にご覧頂きながら、地域の課題等、ご意見やご質問を頂きたいと考えております。

1ページをお願い致します。地域別方針の作成に向けた検討について、でございます。

市内の各地域では、それぞれ様々な特徴を有しており、今後は地域住民との連携による地域主体のまちづくりが、より大切になってくることが考えられます。そこで、下の7つの地域割

り図にお示ししましたとおり、松戸市町会・自治会連合会の地区会の区分であります15の地域設定を基本に、駅を中心としたまちづくりを行うべく、7つの地域に分類しまして、それぞれの地域において整理することと致しました。

2ページをお願い致します。こちらは、市域全体の地形を示しております。本市の地形と致しましては、東側の台地部や、西側の低地部、その間の斜面林と様々な要素から構成されており、特徴的な地域を形成しております。

3ページをお願い致します。3ページからが、各地域別の整理となっております。各地域2ページずつの構成となっております。

始めに、本庁・明地域のご説明をさせていただきます。この地域は、JRの松戸駅や北松戸駅、新京成線の上本郷駅やみのり台駅を含む地域となっております。特徴としましては、江戸川沿いの低地部と東側の台地部により構成されておまして、松戸駅周辺では、宿場町として発展してきた歴史がございます。

当該地域は、松戸の“顔”としての松戸駅周辺市街地の魅力づくりが求められるとともに、駅周辺生活拠点等の機能の集積と歩行環境の改善や、地域内に存在する北松戸と稔台の2つの工業団地の維持・活性化、慢性的な交通渋滞への対応、更にJR常磐線の西側が浸水想定区域となっていることから、水害や震災への対応等が現況と課題として挙げられております。

続いて、4ページをお願い致します。当該地域における過去及び現在を比較できるように、大正時代の地形図と現在の地形図をお示しすると共に、平成30年に実施致しましたアンケート調査のうち、当該地域における意見のみを抽出し、整理したものを記載しております。

アンケート調査結果における当該地域の主なものといたしましては、松戸の“顔”、松戸駅周辺の魅力を高めるまちづくり、京成線各駅周辺の機能集積・基盤改善、交通渋滞箇所等の改善、松戸駅と周辺地域を結ぶ公共交通の充実、河川・みどり・歴史を活かした魅力づくりが挙げられます。

続きまして、5ページをお願い致します。矢切地域でございます。こちらの地域は、北総線の矢切駅を含む地域となります。特徴と致しましては、地域西側の江戸川沿いの低地部と斜面林を境に、東側の台地部とで構成されており、平成30年には松戸市で初のインターチェンジとなる外環の松戸インターが設けられました。当該地域では、矢切駅周辺の賑わいの創出を望む声や、自然環境を生かした観光資源のネットワーク形成、基盤未整備市街地の住環境の改善等が現況と課題として挙げられます。

更に、当該地域も本町・明地域と同様に、江戸川沿いの低地部が浸水想定区域になっており、水害への対応も課題の一つとなっております。なお低地部には、一団の農地が広がっており、優良な景観を形成しておりますが、農業従事者の高齢化や、後継者不足等の進展も課題となっております。

6ページをお願い致します。アンケート調査結果における当該地域の主なものと致しましては、交通環境の改善、住環境の改善、矢切の農地や自然の保全、矢切の渡し周辺の整備が挙げられます。

続きまして、7ページをお願い致します。新松戸・馬橋地域でございます。こちらはJRの新松戸駅、馬橋駅を含む地域となっております。特徴といたしまして、江戸川沿いの低地部と、武蔵野線東側の台地部により構成されており、現在は新松戸駅東側にて、区画整理事業が進められております。なお、江戸川沿いの低地部は浸水想定区域となっております。当該地域では、基盤整備された市街地が広がっている一方、大規模マンションの高経年化の進展や、駅周辺拠

点の基盤整備と魅力づくりを望む声の存在、江戸川、坂川、新坂川等、豊かな水の資源や歴史的資源の存在、更に浸水想定区域や木造建築物が建ち並ぶ場所の存在による水害や震災への対応等が、現況と課題として挙げられます。

8ページをお願い致します。アンケート調査結果における当該地域の主なものと致しまして、新松戸駅周辺の機能集積や魅力づくり・東口の整備、馬橋駅周辺の機能集積や魅力づくり・東口の整備、常磐線による東西分断の改善、江戸川や坂川・新坂川を活用した魅力づくり、危険な道路や歩きにくい道路の改善が挙げられます。

9ページをお願い致します。小金・小金原地域となります。この地域は、JR北小金駅を含む地域となっております。特徴としまして、起伏に富んだ台地部と、河川周辺の低地部とで構成されており、小金地区は江戸時代には宿場町として発展してきた地域となります。こちらの地域につきましても、低地部については浸水想定区域となっております。当該地域では、北小金駅南口の一部において、松戸市で唯一、再開発事業が行われておりますが、駅北口は、アクセス道路が未整備であったり、賑わいづくりを望む声もあります。

また、豊かな水・みどり資源や歴史的資源の存在、URにより整備された小金原地区に広がる小金原団地の存在、小金地区北部に位置する幸田地区等における商業施設の不足、更に浸水想定区域における水害への対応等が、当該地区における現況と課題として挙げられます。

10ページをお願いします。アンケート調査結果における、当該地区の主なものと致しましては、小金原地域の買い物や移動の不便さへの対応、危険な道路や歩きにくい道路の改善、北小金駅周辺の道路基盤等の整備、テラスモール松戸の適切な受け止めが挙げられます。

続きまして、11ページをお願いします。こちらは、常盤平・五香松飛台地域となります。この地域は、JR武蔵野線の新八柱駅や新京成線の八柱駅、常盤平駅、五香駅を含む地域となっております。特徴としましては、全体的に台地が広がっており、昭和30年の新京成線の開通に伴い、首都圏の人口急増を背景に開発が進められた地域となります。また、松飛台工業団地や、本市の顔としても認識されている21世紀の森と広場も有する地域となっており、様々な特徴があります。当該地域では、高経年化が進む常盤平団地や牧の原団地の再生、駅周辺の充実や魅力づくりを望む声の存在、本市の工業拠点の一つである松飛台工業団地の維持・活性化、21世紀の森と広場をはじめとする豊かなみどり資源の存在、地域南部に計画されている北千葉道路の存在、千駄堀地区におけるJR武蔵野線の新駅設置の検討等が、現況と課題として挙げられます。

12ページをお願いします。アンケート調査結果における、当該地区の主なものといたしましては、21世紀の森と広場の十分な利活用、常盤平団地の高経年化への対応・環境の改善、主要施設へのアクセスの改善、危険な道路や歩きにくい道路、渋滞箇所の改善、駅周辺の機能集積・魅力づくり、新駅の設置が挙げられます。

続いて、13ページをお願いします。六実六高台地域となります。この地域は、東武野田線の六実駅を含む地域となっております。特徴としましては、標高の図をご覧頂くと分かり易くなっておりますが、地形はほぼ平坦な地形で構成されており、昭和40年代の区画整理事業の実施に伴い、市街化された地域となります。当該地域では、六実駅周辺におけるアクセス道路や、駅前広場等の基盤整備と、商業機能の充実、住環境の保全や改善、バス交通の充実や、地域南側に計画されている北千葉道路と接続する都市計画道路3・1・2号の整備、桜並木をはじめとする豊かなみどり資源の存在等が、現況と課題として挙げられます。

14ページをお願いします。アンケート調査結果における、当該地区の主なものと致しまし

ては、六実駅周辺の基盤整備と機能集積、危険な道路や歩きにくい道路・渋滞箇所の改善、公共交通等による市内の移動のし易さの改善が挙げられます。

続いて、15ページをお願いします。最後に、東部地域となります。この地域は、北総鉄道の秋山駅、東松戸駅、松飛台駅を含む地域となっております。特徴としましては、国分川周辺では低地部となっておりますが、概ね台地状の地形で構成されており、北総線の開通に伴い、市街化が大きく進んできた地域となります。当該地域では、駅周辺において区画整理事業が進められてきましたが、まだ商業施設等の集積が十分とは言えないため、更なる機能の充実と魅力づくりが求められています。

更に、地域を東西に横断するように北千葉道路が計画されており、周辺の都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線や都市計画道路3・3・6号三矢小台主水新田線の整備により、幹線道路ネットワークの形成を進めて参ります。

また、当該地域には市街化調整区域が多く、八柱霊園も位置していることから、豊かなみどり資源も存在していますが、国分川沿いの低地部が浸水想定区域になっている等、水害への対応も求められます。

16ページをお願い致します。アンケート調査結果における当該地区の主なものと致しましては、東松戸駅・秋山駅周辺の機能集積・魅力づくり、危険な道路や歩きにくい道路の改善、道路ネットワークの整備、公共施設の充実が挙げられます。

以上、「地域別の整理」についての説明となります。

今後、オープンハウスで市民の皆様が日頃思っている地域の課題等の意見を伺い、方針づくりに役立てていきたいと考えております。

本日は、委員の皆様から、追加したい課題や課題に対する方策等、意見を頂けたらと考えております。よろしくお願いいたします。

福川会長

ありがとうございました。松戸市全部を見ながら話をしてきましたが、こうやって地域別に見ると、実に多様で個性に富んだ地域が、特に豊かな地形があると認識致しました。これをもう一度整理し、オープンハウスにて意見を頂戴した上で手を加えて、これから地域別方針を書いていくことになろうかと思えます。それでは皆様、ご意見ご質問等お願い致します。

秋田委員

人口の推移と高齢化率の推移が、各地区の中で書いてありますが、それぞれの地区によって最大の数字が違っているので、各地区の違いが若干分かりづらくなっていて、全体の個性が見えるようなものが欲しいと思っています。それがあって、各地区の話を深めていけるかなと思いますので、基本的な情報に関しては、全地区を一覧で見られるような資料があると良いと思いますので、もし可能であれば作って頂ければと思っています。

ここに書いてあることは、その通りだと思うことですので、これからオープンハウスでますます充実させて頂き、それを反映することができればと思います。

福川会長

ありがとうございました。今の人口等が比較しづらいというのは、地域別のパネルとは別に全体を比較できるものを用意する等、考えて頂ければと思います。他にいかがでしょうか。

増田委員

増田です。よろしくお願いします。こう見ると松戸市というのは広いし、多様だなというふうに思うのです。まとめていくのは結構な大変さだなと思って見ていました。市民の人達からオープンハウスで意見を頂く際に、私は、イメージというか理想的には少し、キャッチボールというか、市民としても、まちづくりとしてのベースとなるようなところを勉強しているわけでもないでしょうし、そういうところをお互いに学びながらキャッチボールできるのが理想かなと思って見ていました。自分達が住んでいるところの魅力というのが、外から見たらどう見えるのかということも、住んでいる人には分かりにくい面もありますし、市民の意見を聞くのはとても大事だし、それはやって頂きたいのですが、逆に言うと、松戸市の方の意志といえますか、まちづくりに臨む、なんと言いますか、大上段で言えば哲学的なものがあった方が本当は、キャッチボールした時にすごく豊かになっていくのではないかなというふうに思います。とても大変なのですが、少し考えてもらえないかなと思いました。意見です。以上です。

福川会長

ありがとうございました。前回もあったのですが、松戸市全体の分野別の方針を議論してきたわけですが、分野別の方針と、地域別の課題の関連が詳しく分からないということですかね。けれど、なかなか技術的に難しいのですけれども、そういうご意見だろうと思います。前回にも指摘がありましたね。どうぞ他にもご意見を。もちろん、個別の地域の中で、ここが変だという意見でも構いません。どうぞお聞かせください。事例として、重要だと思っております。

ミール委員

共産党のミールです。よろしくお願いします。最初に福川会長がおっしゃられたように、方針が無いということが、やはり問題だなと思います。これまでの都市計画マスタープランは、現況と課題があって、市民意見、アンケート結果があって、今度の取り組み、基本方針がちゃんとあるのです。それは当然だと思います。これから作っていきますということかもしれないのですけれども、基本方針をこうやっていくというのが無いと、市民も意見を言いにくい、言いにくいというか出しにくいのではと思います。今後のスケジュールを見ても、オープンハウスをこの後やって、8月にその意見を整理して、11月に改定案が出来てということで、地域の方針をどこで出されるのかと、もうあまり時間が無いのではと思うのです。だから、それは早急に出して頂いた方が良いのかなというふうに思った点が一点です。

あと、そもそも現行の方では11地域に分かれていて、それが7つになってしまっていて、かなり大まかな現況と課題になってしまっているのです。全然、本町・明地域でも違うのに、それがひとまとめになってしまっているのです。すごく薄い感じになってしまっているなというのが凄くあります。今までの地域は11あって、それぞれの課題、意見等がA4で2ページなり2ページ半くらいあります。それが本町・明地域、3つの地域が一緒になって、これしか無いというところで、これはどうなのだろうかというところなんです。もう少し工夫して書いて頂きたいなというところがあります。個別の要望等も色々あるのですけれども、そもそもあまり書かれていないので、基本は現行に基づいてというところで、こちらをよく読むと、とてもいいのですね。市民に寄り添っている感じは分かるので、ぜひこれを元にやってほしいという希望です。

福川会長

どうもありがとうございました。現行の都市計画マスタープランと違う区割りにしたことについては、なにかご説明はありますか。

都市計画課 湯浅課長

先程の市街化調整区域のところでも少しお話させて頂いたのですが、今後のまちづくりの視点として、駅周辺を拠点としたまちづくりを考えておりまして、この区割りというのが、確かに本町・明地域は少々広いですが、松戸駅を拠点として利用されるということで、あと例えば新松戸・馬橋地域ですと、新松戸駅であったり、そのような観点で、便宜上7つに区割りをさせて頂いたところでございます。

福川会長

現行の都市計画マスタープランの区割りの方がいいですか。

ミール委員

いいですね。駅でしたら3つも4つもありますし、そうしたら逆に、4つに分けてもいいですし、その理由は説得力が無いなと思います。松戸駅に集約しているということですが、それぞれの地域の特色を生かしていくという地域別の検討には、少々不十分だと思います。

福川会長

どうしても密度が、松戸駅周辺はものすごくたくさんあるし、駅周辺部は、密度が低くなるという、それはある意味しょうがないと思いますが。はい、どうぞ。

鈴木（大）委員

お疲れ様です。鈴木です。3点だけ、地域別だと色々言いたいことが出てきてしまいますけれど、3点に集約して意見を、回答する必要は無いのですが。本町・明地域の、3ページの現況と課題の中の「江戸川・坂川などの自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道沿いの寺社、古民家などの歴史的資源が豊富で、まちの魅力づくりに生かしていくことが考えられます。」というところですが、先日、松龍寺で今、建設部の方で、橋りょうの長寿命化計画で整備をしている為に、どうしても補助金の関係で画一的な橋の整備になってしまうというのを、市民から意見を頂いていて。その坂川沿いというのは歴史的景観が素晴らしいですし、旧水戸街道も素晴らしく、松龍寺から、常磐線が通ってしまっていますが、戸定邸までの一体が、実は戸定邸だったという話も一説としてあるので、なかなか歴史を活かす、魅力的なまちづくりに活かしていくというのが名目だけになりがちで、予算化というのは難しいのですが、人口減少において、みどりや歴史がこれからますます価値を持ち始める中で、公平性という概念を超えて、そういうものはしっかりとお金をつけて、守っていくべきだなと個人的には思っているのが一点です。

2点目ですが、東部地域ですね。これもまた言いたいことがたくさんあるのですが、1点だけ。先程、秋田委員と、杉山委員が言っていたことは、当然やって頂きたいというのと、あともう1点ですね、15ページの中に、旧齋藤邸をどうにか入れて頂けないかなと思ってい

て、それとこれも検討して頂きたいのですが、国分川添いの自然環境と、そこら辺の市街化調整区域は、先程からお話がありましたように駅周辺であるにも関わらず、どこまでメリハリをつけて市街化区域と分けていくのかという中で、八柱霊園だったり、国分川だったり、旧齋藤邸だったり、そういった歴史的価値があるものと自然というもの、ここをやはり基準として、都市計画にメリハリをつけていってほしいなというのが、東部地域で一点です。

最後の一点が16ページですけれども、「平成30年に行った都市計画マスタープラン改定における市民アンケート等の結果」に、「東松戸駅・秋山駅周辺の機能集積、魅力づくり」と書いてありますけれども、まさしくそうだと思っていて、東松戸と秋山に、基本的に若い世代の人口が集中し始めている中で、支所に関しては移転が決まりましたけれど、スポーツパークを始めとする、市民センターも市川市寄りにあるのですね。こういったものをどうしていくのかということ、この提案の中でしっかりと揉んでいってほしいなと思っております。細かい話は色々出てくると思うのですが、歴史と水辺というのはこれから本当に、人口減少の中で、大きな価値を持ち始めると思うので、そういったものに配慮した、メリハリのある都市計画をお願いしたいと思います。以上です。

福川会長

ありがとうございました。新旧と並べている地図ですね。あまり書き込まない方が良く思うけれど、古い地図の中にそういう情報を、分かるようにしても良いかもしれませんね。ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

市川委員

市川です。よろしくお願ひ致します。細かいところで大変申し訳ないのですが、オープンハウスの中でお示しするという点で、誤字、脱字も含めて、もう少し読みやすくした方が良くかなという話ですけれども、まず、地元であります小金原地域の10ページですね。アンケート結果のところで、下から2つ目のところに、「幸谷小～国道6号の道路が狭くて危険なため一方」と書いてあって、その先がよく意味が分からないので、そのあたりを付け足すのか、取るかをして頂きたいと思ひます。それから、小金原地区の1枚戻りまして9ページですが、現況と課題の中に、4番目に「身近な買い物環境の充実」というふうに書いてあって、その説明書きの中には、非常に不便だということが書いてあるのですね、幸田地区が。少々表題の部分と中身の意味が全然合わないで、その辺が分かりやすい説明にして頂けたらなと思ひます。それから、全体を通してのことですけれども、人口のグラフがありますよね。市全体というグラフの色が、各地域で、全然別々の色になっている。これは、確かに3色、4色使っているという形ではあるかと思うのですが、先程から見比べていると、いきなり市の色が違ってきて、比較するに当たっても、見づらいのではと思うので、例えば市の色は黒なら黒、グレーならグレーにして頂いて、地域の色は別の色にして頂いた方が、分かりやすいのかなと思ひますので、意見として申し上げたいと思ひます。以上です。

福川会長

どうもありがとうございました。今の身近な買い物の件は、図の中に書いてある文字と、現況と課題の中の文章が違わないように見えるけれど、違いますか。

市川委員

身近な買い物環境が充実しているというふうに書いてあるのですが、そのわりには幸田は充実していないというふうに書いてあるので。

福川会長

はい。表現が体言止めになっているので、否定しているのか、肯定しているのかよく分からないということですね。これはA1サイズくらいにしますよね。そうすると例えば、アンケートも線がいっぱい引いてあって、煩雑な気がしますけれども、大きな地図の中だったら、地図の中で直接場所を書き込んだり、多分その辺の表現はこれから練られるのだと思いますので。松戸市のスタッフのデザイン能力に期待したいと思います。本当は、地域別だからね。デザイン的な話が出てきても良いですよ。でもそこまで、なかなかやりきれない。時間的な問題があると思いますけれども。はい、どうぞ。

西村委員

何度もすみません。全体的な話なのですが、2枚一組で、それぞれの地域に関して、簡潔にまとめているのは、私は良いなと思います。2点程あって、一つはそれぞれの地域の、始めのページはすごく密度が高くてよく出来ていて、なおかつ現況と課題が右下にあって、おそらくここから次のマスタープランに繋がるという意味では、非常に良くまとまっていると思います。それに比べると2枚目がやや、あまり文句を言うのもあれですけど、例えば下にアンケート結果がありますけれども、こういうアンケートを市民にすると、やはりマイナスのところばかりが出る訳ですよ。それは改善すべき大事なところなのですが、一方でやはりその地域にはそれなりの良いところがあって、そこはそれなりに伸ばしてほしいですね。これ大事にしてほしいとかありますけれども、なかなか普通のアンケートでは出てこない訳ですよ。市に注文する訳ですから。こればかり見るとマイナスのところばかり見えてくるので、本来ならば、それとバランスをとるような良いところの意見を上手く重ねて、この地域はこんな良いものがあるけれど、こんなものが問題だという、バランスを良くした方が良いと思います。それはどうしたら良いか分からないけれども、地図を大きくA1サイズ等にすれば、まだ色々なことを書ける訳ですから、もう少しその辺を工夫して、プラスの方の意見も吸い上げてほしいなと思います。上の図面は、歴史的な変遷が分かりますけれども、どう読んでいいかという人も、多分結構いらっしやると思います。その辺で、どういうふうに二つを並べて、何がこの地域の大きな変化なのかという、分かるような情報があると読み方も分かるかなと思います。

それともう一つは、駅勢圏で分けたということで、これは色々問題でもあると思いますけれども、松戸の一つの特色は、たくさん駅があって、おそらくこれを市民に投げかけると、駅を中心に色々思いが出てくると思います。駅から色々なものの議論が出来るという意味では、オープンハウスをやる中でも機能するかなと思いますけれども、だとすると例えば、駅の周辺だけは、もう少し細かい地図があって、駅の周辺のコメントというのもあると思います。全域だけでなく、中心的な、特にコンパクトシティと言っている訳だから、中心部に関してはもう少し工夫をすると良いと思いますけれども、もう余り時間が無いので言いませんが、その意味では2枚目はもう少し工夫の余地があるかなと思います。見ておりました。以上です。

福川会長

学生さんへ指導しているようですね。

杉山委員

すみません。おっしゃる通り、補足で、これは平成30年のアンケート結果なので、この意見の中に解決しているものも結構ありますね。例えば4ページの部分でいけば、市立病院の跡地はどうなるのかは、もう解決しているし、あと例えば東部地域の方でも、図書館を作ってほしいというのも、今度図書館できますと書いたりしている部分もあるので、確定している未来の部分は整理して、お示ししてあげた方が良いのではないかなと思います。これ全部載ってしまっています。あと、都市計画に関係ない意見も結構見られまして、例えばこの「ほっとルームの休日をずらしてほしい」とか、この辺とか都市計画ではないですよ。そこら辺はきちんと整理してほしいなと思います。

あと、11地域から7地域になったということで、色々な意見がありましたけれども、僕はどんどん広げて見ていった方が良くと思っています。やはり松戸市の歴史で言えば、松戸町から始まって色々な町が合併して行って松戸市が形成されて、今までその部分というのは、良いも悪いもかなり影響があった部分ですけども、ほとんどその歴史を知らない人が市民の7割、8割、9割になってきている時代の中で、そういったものを少し飛び越えて、ものを考えて貰いたいと思っています。未だに都市計画をやっていると、昔の村、町と出ますから。そこを広げるという意味では、広い視点で区域を入れた方が良くないと僕は思います。

福川会長

ありがとうございます。これは、いくらでも意見が出てきますね。それで、良いところを示した方が良くというのは、多分、上の古い地図を使うというのは、それはいいと思います。杉山さんもそういう意見だと思います。新旧地図の比較は、多分そのあたりで。あと、アンケートはもう少し何かした方が良くもしませんね。言い出せばきりが無いことが沢山あるのですが、作業は大変だと思いますけれども、デザイナーを入れてみたら。余計なことを言いました。はい、どうぞ。

杉山委員

この意見を見ていると、やはり分け方が良いのか悪いのか分からないのですが、市街化区域の意見ばかりですよ。市街化区域の市民の意見ばかりだから、先程も言ったのですが、市街化調整区域も含めて意見をお伺いすることになると思うので、そこをもう少し拾い上げてほしいなと思います。

福川会長

そうだね。色々な意見が出てきてしまいましたけれども、僕が気になったのは、前もあったけれど、全体の方針と地域別の課題を、どこかで紐づけするようなものは難しいですかね。

杉山委員

全体の1枚があって…

福川会長

もちろん全体の方針のパネルはできるのです。そこから地域別のパネルが出てくるのですが、両者の関係が、必ずしも分かりづらいかもかもしれませんね。言い出せばきりがありませんが、限られた時間の中でどこまで出来るのかということだとは思いますが。

他に、あと良いですか。これだけというご意見があったら。注文を出しておいて頂いて。

このハザードマップ系は、標高図で大体示したことになると思いますかね。そういうことですかね。

市川委員

オープンハウスの件ですけれど、後でお知らせがあるか分からなかったのですが。どこで、お知らせはどのようなふうにするのかとか、そういうことについて教えて頂ければ。

都市計画課 湯浅課長

オープンハウスですけれども、ただいまは、地域別の整理について、お示しさせていただきましたけれども、他のパネルとしましては、基本的に、こちらの審議会で議論して頂いた、都市マス改定の目的である等、松戸を取り巻く環境、これまで議論して頂いた内容を、パネルにして、市民の皆様にご意見を頂きやすいようなパネルづくりを、今目指しているところです。日程については、追って、各委員の皆様へ、資料と詳しい日時・場所のお知らせに回らせて頂こうかなと思っています。施設としては、各市民センターを想定して、施設管理者の方と今調整中ですので、調整が完了しましたら改めてお知らせしたいと思っています。よろしくお願いいたします。

福川会長

はい。ありがとうございます。それではご意見がないようでしたら。はい、どうぞ。

ミール委員

今のオープンハウスで付け足しなのですが、そのやり方なのですが、増田さんが最初に言われたように感じたのですが、市の事前の説明だと、パネルを用意して、それぞれ市の担当者が意見を聴取するというやり方だと仰っていましたが、職員が市民の皆さんの前で説明をして、そこでの質疑応答というやり方も、色々な疑問点等、課題を共有するという事は大事だと思うので、ぜひその方法をお願いしたいです。コアな1時間はその時間にする等、形態を是非、検討して頂きたいという意見です。以上です。

福川会長

ありがとうございます。会場でどう対応するかは、これから決めていかれてね。せっかくやるので、できるだけ意義のあるオープンハウスになるように、運営の仕方等も工夫して頂ければと思います。

はい。どうもありがとうございます。それでは議案第1号の地域別の整理を終了いたしますがよろしいでしょうか。それでは、傍聴人の方のご退出をお願いしますが、傍聴人におかれましては、ご清聴頂きまして、本当にありがとうございます。審議会資料を事務局へ返却頂き、退出をお願いいたします。

以上を持ちまして、第141回都市計画審議会を終了致します。