

「第153回 松戸市都市計画審議会」議事録

1. 開催日時 令和5年11月13日（月）
10時00分から12時10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（16名）
 - ・市議会委員
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
秋田 典子 岡田 純 勢田 昌功 西村 幸夫 福川 裕一 待山 克典
山口 輝雄
 - ・関係行政機関の職員及び住民の代表
恩田 忠治 西山 昌克
 - ② 欠席委員（1名）
 - ・関係行政機関の職員及び住民の代表
右田 和実
 - ③ 会議の成立
17名の委員総数のうち16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、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6名
 - ② 議案第1号
 - ・街づくり部 小倉部長、本多審議監、保木審議監
 - ・都市計画課 湯浅課長、河村専門監、中野補佐、他6名
 - ・みどりと花の課 三末課長、木原課長補佐、木村課長補佐、
 - ・農政課 田嶋課長、他2名
 - (3) 傍聴者等
傍聴者10名 記者3名

4. 議案及び説明者

- (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:00)
- (2) 部長挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:01)
- (3) 事務局報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:04)
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)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:05)
- (5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:06)
- (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:10)
- (8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:14)
- (9) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:14)
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(10:44)
- (11) 閉会(議長 福川会長)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(12:10)

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

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。

始めに、本日の議論の位置づけについてでございますが、お手元に配布の「【参考資料】これまでの都計審での検討経過」をご覧ください。

一枚めくっていただいて、「策定に向けた検討事項及び構成」、こちらは、これまでも何度か会議の冒頭で今後の議論の進め方について説明した資料になります。

昨年5月の「1. 計画の前提」から始まり、「2. 市街化調整区域全体の現況」、「3. 地区別整理」に続いて、本年5月・8月の「4. 土地利用方針」、「5. 実現に向けて」と、これまで6回に渡る議論を経て、7回目となる本日の都市計画審議会では、これまでの検討結果を踏まえ、計画の素案を作成してまいりましたので、検討経緯を振り返りながら、策定する目的や効果なども含め、説明してまいりたいと思います。

先ずは前段として、改めて、これまでの検討の経緯などを整理し、計画素案における市街化調整区域の土地利用の考え方について、A3及びA4資料にて説明したのち、素案の説明に入ってまいります。

A3横の資料をご覧ください。こちらは、A4資料を端的にまとめたものでございます。

左、上から「まちづくりの経過」でございます。

本市は、戦後の急激な人口増加を背景に、無秩序な市街化を防止するため、昭和45年に市街化調整区域が指定され、土地区画整理事業など、計画的なまちづくりにより、50万都市へ成長するとともに、多彩なみどりが残るベッドタウンとして発展してまいりました。

2段目、指定から50年以上が経過した、「市街化調整区域の現況」でございます。

社会変化の影響を受け、みどりの減少や虫食いの土地利用の混在化などにより、好ましいとは言えない土地利用状況となっており、このままでは、更に市街化調整区域の魅力や価値が失われていく懸念がございます。

そこで、3段目、「松戸の新たな試み」でございます。

20年後の松戸の将来像を見据え、計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導を図り、適切な土地管理や資源配分を行う新たな施策に取り組むことで、地域の魅力や活力を向上させ、持続可能な都市を実現してまいります。

続けて、A4横資料にて、A3資料の詳細を説明してまいります。

本市の目指す方向性として、本市の最上位計画である「松戸市総合計画」では、「松戸の持つ魅力、潜在能力をフル活用し、良好な居住環境の整備、経済の活性化により、人口規模を維持していく」と示されております。

これを受け、令和4年度に改定した「松戸市都市計画マスタープラン」では、「松戸の個性や魅力となるブランドの構築、持続可能な都市の実現を目指す」との方向性を示したところでございます。

現在、市域面積の約3割を占める市街化調整区域は、農地や樹林地などの自然的土地利用の減少、更には不法投棄、資材置場等の増加などにより土地利用の混在化が進み、地域の活力や将来性を感じにくい状況となっています。

松戸の魅力や価値を向上させ、持続可能なまちづくりを実現するには、本市の強みである多彩なみどりを保全するとともに、計画的な土地利用を促進するなど、様々な施策を展開することで、地域活性化の好循環につなげていくことが必要でございます。

2ページをご覧ください。

本市の市街化調整区域の弱みとしまして、農地・山林の減少が挙げられます。

農業従事者の高齢化や後継者不足、維持管理費の増大などを背景として、農地面積や山林面積は減少傾向にあり、良好な景観や環境が失われつつあります。

また、市民アンケートでは、手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えていると感じている市民が多いという結果となりました。

弱みの二つ目としまして、土地利用の混在化が挙げられます。

都市計画法上で開発が認められる施設の立地や駐車場、資材置き場など建築を伴わない土地利用転換の増加などによる無秩序な土地利用転換は、生活環境や景観を悪化させる要因となり、今後、更に土地利用の混在化が進む恐れがございます。

4ページをご覧ください。

外部環境となる“脅威”としまして、厳しい農業経営環境が挙げられます。土地所有者意向調査結果では、厳しい農業経営環境が浮き彫りとなっており、現状のままでは、農地が更に減少する懸念があります。

5ページをご覧ください。

その他の脅威としまして、開発圧力の増加、生活環境や景観の悪化、人口減少、災害リスクへの対応などが考えられ、土地利用の更なる混在化や活性化が失われる懸念があります。

6ページをご覧ください。

一方で、本市の市街化調整区域の強みとしましては、都心に至近の位置にありながら、多彩なみどりが存在し、これが本市の大きな特長のひとつとなっています。

7ページをご覧ください。

その他の強みとしまして、活発な市民活動や残されている原風景などの存在など、みどりは都市に潤いとやすらぎを与え、コミュニティの場の形成など都市環境にも大きな役割を果たしています。

8ページをご覧ください。

外部環境となる機会としましては、国の大きな動きとして、CO₂排出量削減のための取り組みや都市農地の位置づけの変化といった自然的環境などの保全ニーズは高まりを見せており、本市の豊かな自然的環境を活かした取り組みのより一層の強化が求められています。

9ページをご覧ください。

また、機会の二つ目として、北千葉道路の新規事業化の決定や東京外かく環状道路の開通などにより、本市の立地ポテンシャルは高まっており、市内工業地地価は上昇傾向となっています。

市民アンケート調査結果では、今後の土地利用の方向性として、「保全」と「開発」に分けたメリハリのある土地利用の検討が求められています。

10ページをご覧ください。

現状のまま推移し何も手を打たなければ、更なるみどりの減少や土地利用の混在化により、良好な環境や景観が喪失し、市街化調整区域の状況は増々悪化することが懸念されます。

松戸の個性や魅力となるブランドを構築し、選ばれる魅力ある都市として発展させ、持続可能なまちづくりを実現するために、これまでの現状分析から、強みを更に伸ばし弱みを解決していくため、市街化の抑制やみどりの保全など、市街化調整区域の基本的な考え方を主軸としながら、計画的な施策を展開してまいります。

具体的には、「①計画的な土地利用の促進」として、農業支援策の充実やフォレストマネジメントなど新たな施策に取り組むとともに、土地利用の緩和・誘導を図り、より良い環境づくりを目指します。

「②土地利用の規制強化」として、新たな検討となる資材置き場等の規制・誘導手法の検討を進めるとともに、景観条例の改定を見据えた良好な景観形成の取り組みを進めるなど、土地利用の規制を更に強化し、良好な環境を守ってまいります。

この2つの軸を両輪として取り組むことで、更なる保全・農業振興施策を推進し、新たな社会ニーズに対応した計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導を図り、松戸の魅力・価値を向上させ、地域活性化の好循環に繋げてまいります。

11ページをご覧ください。

令和4年度に改定した松戸市都市計画マスタープランに記載する4つの市街化調整区域の土地利用の方向性を原則として、これまでの検討結果を踏まえ、本日、松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の素案をお示しいたします。この計画素案は、一律的に規制や開発を行うのではなく、自然的環境に配慮し、地区の特性などを踏まえたうえで、地域活性化に資する計画的な土地活用が図られるよう、保全・整備手法まで示すものであり、松戸市都市計画マスタープランの位置づけのみでは実現することができなかった機運の高まりや、基盤整備状況等に応じた計画的な土地利用の検討が可能となるものと考えております。

それでは、計画本編の説明に入ります。ページ数が多いため、概要版を中心に一部本編をご覧くださいながら説明を進めてまいります。

概要版、1ページをご覧ください。本編1ページから3ページに該当する部分になります。

「(1) 松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の概要」でございます。

策定の目的としましては、「持続可能なまちの実現に向けて、市街化の抑制やみどりの保全など市街化調整区域の基本的な考え方を主軸としつつ、各地区に応じた土地利用の考え方を示し、計画的に施策を展開していくため」、計画を策定するものであり、対象区域は記載の12地区、目標年次は松戸市都市計画マスタープラン本編と同様に、令和4年度から概ね20年後を設定しています。

2ページをご覧ください。本編5ページに該当する部分になります。

「(2) 市街化調整区域の位置づけ」でございます。

昨年改定した松戸市都市計画マスタープランにおける、市街化調整区域全体の土地利用の方向性、4つの基本原則について記載しています。

3ページをご覧ください。本編9ページから10ページに該当する部分になります。

「(3) 社会経済情勢」でございます。

人口減少・少子高齢化、持続可能なまちの実現などについて整理しています。

4ページをご覧ください。本編11ページから13ページに該当する部分になります。

6ページまでが「(4) 市街化調整区域を取り巻く状況」になります。人口は減少し、少子高齢化が進行しています。

また、土地利用については、平成23年から令和3年までの約10年間で、田や畑・山林などの自然的土地利用が減少しています。

5ページをご覧ください。本編14ページから18ページに該当する部分になります。

多彩なみどりが残っている一方、農地・樹林地は減少傾向にあります。

6ページをご覧ください。本編19ページ、21ページから23ページに該当する部分になります。

災害ハザードとして、浸水深5m以上の区域が存在しています。産業については、工業団地に空きが少なく、新たな産業の誘致が困難な状況です。

7ページをご覧ください。本編32ページから41ページに該当する部分になります。

「(5) 市民意向の把握」、「(6) 企業ニーズの把握」でございます。市民アンケート・オープンハウスでは、土地利用の方向性について、周辺環境に配慮した上でエリアに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た方が多くなっています。

また、土地所有者意向調査の結果につきましては、前回の都市計画審議会では集計中のため速報値のお知らせとなりましたが、この度取りまとめが完了しましたので、自由意見を含めた報告書をお配りしております。詳細は後ほどご覧ください。

8ページをご覧ください。本編42ページから43ページに該当する部分になります。

「(7) 市街化調整区域の課題」でございます。課題を「みどり」、「景観や生活環境」、「計画的な土地利用」、「災害リスク」の4つに分類しました。

みどりに関しては、農地・樹林地の減少や農業従事者・樹林地保有者等の財政的負担。景観や生活環境に関しては、無秩序な土地利用転換の発生や地域活力の低下。計画的な土地利用に関しては、交通利便性や地域特性を生かした新たな土地利用の高まり。災害リスクに関しては、頻発・激甚化する自然災害について。それぞれ課題を整理しています。

9ページから12ページに、大きく4つの課題に対する「(8) 市街化調整区域の土地利用方針」を記載しています。詳細は本編にて説明してまいります。

本編の44ページをご覧ください。

令和4年4月に改定した「松戸市都市計画マスタープラン」に明記している4つの基本原則を踏まえつつ、市街化調整区域の抱える課題から、4つの方針をお示しします。土地利用方針の考え方としましては、みどりの保全や周辺環境との調和といった考え方を軸にしつつ、一律的に規制や開発を行うのではなく、自然環境に配慮したうえで、立地ポテンシャルを生かし、地域活性化に資する計画的な土地活用が図られるよう方針を定めるものでございます。

本編45ページをご覧ください。

市街化調整区域の趣旨を鑑み、「方針1：みどり（農地・樹林地等）の保全・活用」を方針の始めとして掲げました。松戸市都市農業振興計画や松戸しみどりの基本計画に基づき、無秩序な土地利用や耕作放棄等による農地の荒廃の防止、樹林地の適切な維持管理などにより、みどりの保全を図ります。

農地に関しては、農地の利用集積を推進するとともに、農産物直売所などの立地促進や、農産物のブランド化など、都市農業の活性化に資する取り組みを推進すること。樹林地に関しては、これまで同様、樹林地の利活用や所有者を支援する取り組みを進めるとともに、フォレストマネジメントの仕組みや樹林地の公有化などを検討してまいります。

「方針2：周辺環境と調和した適切な土地利用」としましては、管理不十分な資材置場等の規制・誘導手法の検討に加え、緑化の誘導など周辺環境や景観などとの調和を図る土地利用を推進します。このほか、開発許可制度の適切な運用により、生活環境の維持・充実を図ってまいります。

「方針3：立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用」としましては、立地ポテンシャルの高い鉄道駅周辺では住宅・商業・業務系、広域幹線道路周辺においては産業系など、立地特性や社会ニーズ等を踏まえ、地域活性化に資する都市的土地利用の可能性を検討してまいります。

都市的土地利用を推進するにあたっては、無秩序な開発の進行を抑制し、周辺環境と調和した良好なまちづくりを実現するため、土地区画整理事業等による市街化区域への編入を原則とします。ただし、浸水想定区域やみどりの豊かな地域など、市街化調整区域の性格を維持しつつ、限定的な開発を検討する場合は、例外的に地区計画制度を活用することとします。また、地区計画制度を活用する際は、無秩序な開発を誘発しないよう、市街化調整区域における地区計画の考え方（ガイドライン）に適合し、妥当と判断されたものに限定し、運用してまいります。

このほか、将来的な社会情勢の変化や基盤整備の進捗に併せ、地域振興に寄与する施設の立地など、本市の将来的発展に資するものとして政策的に整備・開発が必要となった場合は、必要に応じて本計画等に位置づけたうえで適切な土地利用の実現に向け検討してまいります。

本編46ページをご覧ください。

都市的土地利用の可能性を検討すべき地区の抽出条件としましては、これまで都市計画審議会において説明してまいりましたとおり、駅周辺であり駅前広場等の基盤整備がなされている、もしくは今後整備する見込みがあることや整備された、もしくは整備される見込みのある広域幹線道路周辺であることとしています。

「方針4：災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現」としましては、浸水想定区域など、災害リスクの高いエリアにおいて新たな居住を抑制するとともに、土地利用を検討する際は、その災害リスクに対応した十分な対策を検討してまいります。

本編47ページをご覧ください。

ここからは12地区の方針を図とともに記載しています。市街化調整区域の趣旨を鑑み、どの地区においても、「農地等の自然的環境の保全」を方針として示しています。

各地区の方針としまして、①幸田地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」に加え、坂川・富士川など、水辺環境を生かした魅力づくりに取り組んでまいります。②根木内地区は、「自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」に加え、根木内歴史公園の歴史資産や自然的環境を生かした管理運営を推進してまいります。

本編48ページをご覧ください。

③千駄堀地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」のほか、松戸市都市計画マスタープランにも記載のある「新駅設置も含めた新市街地整備の可能性の検討」として、53ページの凡例のとおり黄色に着色し、位置付けを行っています。

④金ケ作地区、49ページ⑤六実地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」を基本としつつ、駅徒歩圏のエリアが含まれるとともに、広域幹線道路の計画もあることから、インフラ整備状況を踏まえ、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討してまいります。

⑥五香西地区は、「農地等の自然的環境の保全・生活環境の維持」を方針として、周辺環境や景観などとの調和を図ります。

本編50ページをご覧ください。

⑦串崎新田地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」のほか、青色で着色した北千葉道路の沿道周辺エリアを「北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討」として位置付けし、周辺環境や景観との調和を図りながら、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設など、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、地域経済の活性化や雇用の創出を図ってまいります。

⑧高塚新田地区は、梨園等の農地が広がっており、そうした「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」に加え、青色で着色した北千葉道路の沿道周辺エリアについては、串崎新田地区同様、「北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討」として位置付けています。また、北総線の駅から至近に市街化調整区域が広がっていることもあり、黄色で着色した駅徒歩圏エリアを「東松戸駅や秋山駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討」として位置付けし、駅周辺にふさわしい都市基盤の整備や生活環境の充実により、地域活性化を図ってまいります。

本編51ページをご覧ください。

⑨紙敷地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」のほか、高塚新田地区同様、駅から至近に市街化調整区域が広がっていることから、黄色で着色した駅徒歩圏エリアについては、「東松戸駅や秋山駅、松飛台駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討」として位置付けています。

⑩大橋・和名ケ谷地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」に加え、国分川沿いの良好な河川景観の保全などを図ってまいります。

本編52ページをご覧ください。

⑪矢切地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」を基本とし、スポット的にみどりで着色している矢切の渡し公園周辺については、「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」として位置付けています。なお、このエリアは松戸市都市計画マスタープランにおきましても、「川のレクリエーション交流拠点」の位置付けがございます。次に、国道6号に接するエリア、青色で着色したエリアを「国道6号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的な土地利用の検討」として位置づけし、地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する計画的な土地利用を許容することなどで、地域の活性化を図ってまいります。

⑫旭町地区は、「農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持」を基本としつつ、広域幹線道路等の整備状況を踏まえ、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討してまいります。

本編53ページをご覧ください。市街化調整区域全体の土地利用方針図でございます。

概要版に戻っていただき、13ページをご覧ください。本編54ページから55ページに該当する部分になります。

15ページまで、「(9) 土地利用の実現化方策」となります。

農業振興・農地の保全として、遊休農地や耕作放棄地の解消に向けて、農地の流動化・集約化や市内農産物のブランド化と6次産業化、生産性向上を図るための農業用機械の購入費や施設園芸などに対する支援など、効率的で安定的な農業経営の推進を図ります。

そのほか、直売所の設置や松戸産農産物を使用した加工品の開発、飲食店等の商工業者との連携を支援するなど、販路拡大施策の展開、市民農園や体験農園の利活用、農業後継者や新規就農者に対し安定した農業生産に向けた技術支援など、多様な担い手の確保に努めます。

このように、農地の保全については「後継者不足を解消するための新規就農者への支援などの施策」や「今現在農業を営んでいる方への農業用資材の購入支援など持続的な経営のため施策」、「遊休農地解消のための遊休農地整地費用の支援、農地の集約化などの施策」が重要であると考えています。

14ページをご覧ください。本編56ページから57ページに該当する部分になります。

樹林地の保全施策としましては、良好な自然的環境を形成している緑地に対して「特別緑地保全地区」を定めることで建築行為や開発行為を規制、「保全樹林地地区」・「特別保全樹林地地区」を指定することで土地所有者が負担する維持管理費用の一部を助成、市民緑地制度の活用や子どもたちの遊びや学びの場、地域のコミュニティの場など地域に貢献できる居場所となる魅力ある樹林地を増やしていくための里山保全活動の推進など、樹林地の維持管理のための森林環境譲与税等の活用も検討していきます。

また、所有者が樹林地を所有し続けることができるように、樹林地が地域に貢献することで所有者のインセンティブにもつながる、新たなフォレストマネジメントの仕組みづくりや松戸市緑地保全基金を活用した樹林地の公有化などを検討していきます。

15ページをご覧ください。本編58ページから59ページに該当する部分になります。

都市的土地利用の検討を行う際の手法について、開発許可制度の運用と制度の中の一つである市街化調整区域の地区計画制度について触れるとともに、開発を行うときの軸となる市街化区域への編入、その他として各種土地利用に対しての適切な対応について記載しています。

なお、方針3でも説明したとおり、市街化調整区域の理念、性格を維持しながら、計画的に面的な土地利用を検討する必要がある場合については、地区計画制度を活用してまいります。

地区計画制度の導入にあたっては、対象区域、建物用途、高さ、周辺環境や景観への配慮などといったルールを定めた市街化調整区域の地区計画の考え方（ガイドライン）を定めることで、市街化調整区域の性格を維持しながら、周辺環境との統一性を確保してまいります。

運用にあたっては、土地所有者等が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」を活用することを想定しています。

また、都市的土地利用を検討する場合は市街化区域への編入を基本とし、駅周辺での商業施設や住宅の立地、広域幹線道路周辺での産業地の誘導など、市街地整備が具体化している最小限の区域について行うこととします。

以上で、資料の説明を終わりますが、今後のスケジュールとしましては、本日の都市計画審議会にて議論していただいたのちに、素案に修正を加え、広く市民の皆様からご意見を頂戴するパブリックコメントの実施を予定しており、今年度中の計画策定を目指しています。

それでは、ご議論の程よろしくお願ひ申し上げます。

福川会長

どうもありがとうございました。それでは、ただいまのご説明について、ご意見やご質問をよろしくお願ひします。

関根委員

関根です。パブリックコメントをしていくというお話がありましたが、現況の市街化調整区域の在り方が変わるかもしれない重大な局面に入っているわけですが、福川会長に聞きたいのですが、市長の出席は求めていますか。

福川会長

私の方からは特に求めておりません。

関根委員

重大な局面だと思ひますが、なぜ市長は出席しないのでしょうか。

湯浅課長

この場は都市計画審議会ということで、そもそも、市長の諮問に依じて、都市計画に関する事項について調査・審議することを目的に設置されたものです。市長の諮問機関ですので、市長が委嘱して皆様に委員になってもらっており、議論をしていただひています。そして、この都市計画審議会の総意として、最終的には答申という形で市長に伝えるものだと思ひております。

関根委員

質問に答えていないです。市長に出席を求めたのですか。過去の都市計画審議会を見てみると、市長が出席している都市計画審議会もあります。その質問に答えてください。

福川会長

都市計画審議会には市長が出席する必要はないと思ひますが。

関根委員

過去に市長が出席している都市計画審議会を確認しているのですが、なぜ今回の都市計画審議会は出席しないのですか。

湯浅課長

会議の開催要件としては、17名の委員のうち、過半数の委員の出席となっております。市長の出席については、会議開催の要件にならないのかなと思ひております。

確かに、都市計画審議会というのは、住民の生活に大きな影響を及ぼすもの、重要な決定をするところであり、行政の判断で決められるものではないので、学識経験者の方や議員の皆様などの色々な分野から来ていただいた方に十分な審議をしていただいた上で、市が都市計画決定するものだと思ひ

っております。

関根委員

過去にも、重大な局面で市長が出席していることがあります。重大な局面であるからこそ、市長が出席すべきだったと思います。

質問をしていきます。

53ページの産業系のところで、青い箇所が産業系になっていると思います。具体的に言うと、⑦、⑧、⑩が産業系になっています。産業系のところを読むと、許容という表現があるのですが、この許容といった表現については、理解の仕方としては、58ページの開発許可制度のことについて指していますか。

それから、⑦、⑧については、許容・誘導と書かれています。一方で⑩を見ると、許容・誘導ではなく許容となっています。なぜ、矢切地区だけ誘導が抜けているのですか。

この2つについて教えてください。

湯浅課長

許容と誘導の違いとしては、市が積極的に関わる意味合いとして誘導と表現しています。それに対して、市街化調整区域としての性質を残しつつ、極めて限定的に開発をするという意味合いで許容という表現をしております。他市の計画においても、許容や誘導といった言葉を使っていますし、土地の転換といった表現も多く使われています。

色々な開発を検討していく場合、都市的土地利用を検討する場合は市街化編入を原則として、今回触れているのは、市街化調整区域の地区計画の制度を活用する。そういったものも念頭にはございます。

福川会長

確認すると、許容と表現している場合と許容・誘導と表現している場合には、意味合いが違うということですね。

関根委員

そうすると、矢切地区だけ誘導という言葉が無いので、なぜ誘導という言葉抜いたのかということをご教示いただけますか。

あと、市街化調整区域の許容については、開発許可制度の地区計画も含まれることであって、矢切地区には物流倉庫の問題が上がっている中で、地区計画で認めるといった話の中には、物流倉庫もあり得るかどうかについても教示いただけますか。

湯浅課長

まず、矢切地区は浸水想定区域であり、まとまった農地もあることから、市街化調整区域における地区計画の可能性はあるかなと思っております。

物流倉庫があり得るのかということについては、方針としましては、現時点においては、特定の施設を想定した方針にはなっておりませんが、どのような施設であっても課題はあるかなと思っておりますが、物

流施設を否定するものではないです。現時点で、特定の施設の可否を判断するものではありません。

関根委員

これは問題で、9月の議会で市役所の認識を明らかにしていましたが、これまでも、矢切地区においては、物流倉庫側と地権者で契約を締結していることについて認識をしていることを示しています。一般的な話だと、市が土地の開発の方向性を示した後で、民間が地権者と話を進めていくことはあり得ると思いますが、今回の話は逆で、市が方向性を示す前に特定の事業者が地権者と話を進めていて、その後今回の話になっていると思いますが、地区計画を認めてしまうと、既に契約を交わしてしまっている、坪単価8万円という話も出ていますが、そうすると産業系の他の事業者が手を挙げたときに、参入ができないのではないですか。今回、地区計画を認めると、言い過ぎかもしれませんが、特定の事業者に対して、便宜を図るようなことに繋がらないですか。行政の公平性というのはどう考えていますか。

湯浅課長

今回の説明の冒頭で、これまでの都市計画審議会での検討経過というのをお見せしましたが、矢切地区に特化してこの計画を策定したのではなくて、A4横のパワーポイントでもご説明させていただいたとおり、市街化調整区域全体の現状というのは、これまで何度もご説明させていただいたとおりで、20年後の将来を見据えた時に、このまま何もしないというわけにはいかないといった中で、これまでこういった進め方をお示しして、一つ一つ議論を重ねてきた中で、基本はみどりの保全の推進になるが、都市的土地利用を検討する場合には、広域幹線道路周辺については産業系、駅周辺については住宅・商業・業務系として整理してきた中の方針となっておりますので、都市計画的見地からの議論の積み重ねで出てきたものだと認識しております。

関根委員

その認識が違って、議論を重ねた上で地区計画を許容するという議論は、私の認識では、この都市計画審議会ではできていないですし、私はこの間、柏の道の駅を視察してきました。沼南にある道の駅の来場者数は130万人で、柏市民の利用率が25%で、柏市民以外が75%。松戸市民も10%利用しています。売上高が13億円。例えば、道の駅の場合、地区計画をしなくても出来ますよね。議論を重ねたと言いますが、例えば道の駅はどうかなど、地区計画を認めない方法での方策はないのかといったことを、この都市計画審議会では全く議論していない。それなのに、都市計画審議会でも議論を重ねて地区計画を認めることになったというのは、プロセスがあまりにも飛躍しすぎていると感じています。且つ、一般的な開発というのは、市が方向を示してから事業者が地権者と話し合うのが一般的です。けれども、今回の場合は逆に重なっているから、事業者が先に地権者に入り込んでしまって、行政が後追いになってしまっているから、より一層、透明性やプロセスが大事になってきます。そういった透明性やプロセスを吹飛ばしていると感じていて、さきほど、この内容でパブリックコメントをしようと言っていたんですが、これは認められないと思っています。これをパブリックコメントしてしまうと、先ほど述べた問題点を認めたことになってしまうから、この文言を修正してもらわなければ、パブリックコメントをすることはおかしいなと思っています。以上です。

福川会長

ありがとうございました。今の意見に対し、他の委員の方いかがでしょうか。
ご意見やご質問をお願いします。

原委員

ご説明ありがとうございました。この方針案については、概ね良いのではないかなと思っておりませんが、私も⑩の矢切地区だけが問題なのかなと思っております。

切り口は少し違いますが、基本的には市街化調整区域編なので、松戸市都市計画マスタープランを基本として、今回市街化調整区域のことについて議論することになっていると思いますが、松戸市都市計画マスタープランの86ページのところに矢切地区を将来どうするかというところで、同じような地図が出ています。ここには地下鉄11号線の延伸の図が載っています。くっきりと、今話している市街化調整区域の中に点線で地下鉄11号線があります。私も9月議会において、市に地下鉄11号線の延伸はあきらめていないのかという話をしました。諦めていませんという答えでした。葛飾区と共同で、誘致に向けた活動を松戸市もしていて、それに対して公金も投入しています。そういった中で、松戸市都市計画マスタープランには記載されているのに、市街化調整区域編には地下鉄11号線の延伸という言葉が一切ないというのは、おかしいと思っております。松戸市都市計画マスタープランと一緒に進めていくのに違うことを書いてはいけませんから、地下鉄11号線の延伸という言葉が抜けている理由を教えてください。

福川会長

地下鉄11号線に関して、他の委員の方でご意見ある方はいらっしゃいますか。よろしいでしょうか。

湯浅課長

松戸市都市計画マスタープランの86ページに点線が載っているということですが、前回の都市計画審議会でもお答えさせていただきましたが、点線で書かれているところについては具体的なルートを示したのではなくて、市として地下鉄11号線の延伸を関係機関に要請すると松戸市都市計画マスタープランにも書かれていますが、ルートがそこで確定したというものではありませんので、現時点でルートや具体的な駅の位置など、具体化されていない現状では、地下鉄11号線の区域を設定して具体的な方針を示すことができないというところです。

原委員

質問の意図としては、この地図において具体的にどこを通るかという話ではなくて、地下鉄11号線の延伸についての記述がないというのが、どうなのかというところであり、決まっていないから載せる必要がないということであれば、③の千駄堀地区のところを見ていただくと、新駅設置も含めた新市街地の可能性を検討しますと記載されており、新駅の話が出てきています。逆に言うと、千駄堀地区は広いですが、市街化調整区域の中に設置するというのは決定しているのですか。

湯浅課長

千駄堀地区とは基盤整備の状況が違うと思います。既に武蔵野線が通っており、担当課においては地元との勉強会もやっていると聞いております。矢切地区とは状況が違うと考えております。

福川会長

私も、既に武蔵野線が通っているところとどこを通るかわからない地下鉄11号線の話を一色淡にするのはおかしいと思います。

原委員

矢切地区のどこを通るかというのを問題にしているのではなくて、皆様の税金を使い、誘致に向けて動いています。東京の区と一緒に、税金を使って動いているということは責任が伴うと思います。そうした中で、今回のパブリックコメントの案を見ますと、国道6号線の周辺に青い枠が広がっています。そこはまさに、松戸市都市計画マスタープランの図によると、地下鉄11号線が通るところと重なっているわけですね。ここを開発するとすると、松戸市は地下鉄11号線の延伸を目指しているわけですから、重なった場合に、ダブルスタンダードなことを市がやっているのではないかと。例えば、開発が終わった後に地下鉄11号線が通るとなったらどうするのかといったところです。皆さんの意見もお伺いしたいのですが、地下鉄11号線が延伸する可能性があるのであれば、松戸市が購入するなりしておいて、その中で土地利用の検討を進めていくということであればわかるのですが、仮に物流倉庫が建った場合には、地下鉄11号線の延伸ができなくなってしまうのではないかと思います。少なくともそのあたりの可能性を含めたことは書いておいた方が良いのではないかと思います。

福川会長

いつできるかわからないものを、どれだけ計画に盛り込むかという話だと思えます。他の委員の方はどう思いますか。そこまでやるべきでしょうか。

伊東委員

伊東です。地下鉄11号線の延伸の話については、20年以上前から松戸市に地下鉄11号線がきますという、当時の記憶では、国道6号線の下を通り、矢切地区に駅ができるといった話があって、矢切地区には開発するエリアが広がるといった夢のような話を聞いたことがあります。普通に考えると、どのように地下鉄11号線がくるのかというのはルートが決まっていないうえ、何とも言えないのではないかとといった感じがしています。但し、大元に文言が入っているのであれば、市街化調整区域編の中にも一言添えるような文章が入っていてもおかしくはないのかなと思います。

その話とは別に幾つか話をさせていただきたいのですが、それぞれの地域の中で、私が前にも話をしたように、松戸市が将来的に持続可能な都市としていくには、これまで松戸市を引っ張っていただいた大規模団地が高齢化してきていて、現在は年金受給の状態になっていて、松戸市の税収という部分では厳しくなっているという部分があります。そうした時に、若い世代を呼び込んでいくのが必要だろうというのを考えていったときに、呼び込むためにどのようなところにポテンシャルがあるのかと考えたところ、東松戸駅の地域をしっかりと考えていくべきだということを以前も話を

しました。今回、その部分が盛り込まれているというところについては、一定の評価をいたします。併せて、北千葉道路が開通する部分、高速道路が通ると地域が変わってくる。現に、松戸市においても、松戸インターチェンジができただけで、利便性が大きく変わっています。そこを睨んだ上で、そこについて記載されているということに関して、私は概ね了解をしています。

ただ、気になるのは、矢切地区の問題でありまして、私が話を聞いた限りでは、ある農家の方のお話ですが、積極的に農業を進めていきたいというお話を頂きました。そうした時に、今後の農業の在り方として、どういうことが必要かということについて話を聞いたときに、事業の拡大、現状の小規模な状態ではついていない、大規模化、集約化して、機械化することを今の農業は求められているというお話でありました。そういうような形で進めていった中で、現状休耕地となっているところを、仮に今後農地として復活できるのかと聞いたときに、1年あれば十分に復活できるということ、その方はおっしゃっていました。その方の熱意からすると、できるのだろうなと思っています。

そうした時に課題となるのが幾つかあります。

1つは、耕作放棄地となっている農地をお借りするとなった時に、借地料を支払いながら耕作をする、それが10年20年と続いていき、その後、元の地権者にお返しするとなった時に、元々100あった土地が50になってしまうなど、長年土地を借りていると、法律はよくわかりませんが、土地が減ってしまうと。確かに、一般住宅において、借地で住宅を建てた時に、10年後20年後、支払った借地料が土地代に近くなった時に、借りていた人のものになると記憶しております。農地法においても、同様のことが起きるのかどうかということをおっしゃいました。そうすると、地権者の方は、先祖が守ってきた大切な土地が減ってしまうことに大きな抵抗があるというお話を聞きました。

2点目としましては、農地バンクなどを利用し、土地をうまくやり取りするような仕組みはありますが、それ自身がしっかりと機能しているとは言えないのではないかなというようにお話をうかがいました。私が更に気になるところは、残念ながら現在耕作放棄地となっているところを、農業を継続したいという方が購入希望を出したとしても、地権者から見ると、事業者が一定の金額で土地を購入したいと希望していて、農業を続けたいと希望されている方は農地としての金額で購入したいとなった時に、一般的に事業者側の金額の方が遥かに高くなります。そうすると、以前も話が出ましたが、先祖代々の土地をどうしても手放すのだから、少しでも高く売りたいという地権者の気持ちはすごくわかります。そうすると、事業者側に売ることになります。農業の方が続けられなくなってしまうといった実情があると思います。ただ、農業を続けるという方がいらっしゃるのであれば、松戸市として、農地を守るべきという話が弱みにもありましたので、そういう制度を作っていくかと思えないのかなと思っています。その内容というのは、事業者と農地を継続したいという方の両方から購入希望があった場合、農地を続けたいと言う方が優先的に購入できるような制度。農業委員会などがどういう形でできるかわかりませんが、そういう制度も考えていくべき内容ではないのかなと思っています。

ですので、今までの話を踏まえて、3点お聞きします。

1つ目は、農地をお貸した場合には、長期間貸すような形になった際、最終的に地権者へ土地を戻すとなった時、土地の面積が減ってしまうのか。

2点目としては、土地のやり取りをしている農地バンクといった制度がありますが、それがしっかりと機能しているのかどうか。

3点目としては、事業者の購入希望と農業を続けたい購入希望の場合、優先的な制度ができるのか

どうか。ないのであれば、条例を制定するなど、市が考えていくべきではないのかと思います。農業を続けたい方を守っていく制度を作っていくべきだと思います。

以上、3点についてお願いいたします。

福川会長

非常に具体的なお意見をありがとうございます。

その前に、地下鉄11号線の話については、何も触れていないのも変ですが、地下鉄11号線をどのように配慮して、松戸市都市計画マスタープランを改定したのかということは書いた方が良いでしょう。市のご意見はどうですか。

湯浅課長

地下鉄11号線については、改めて検討させていただきます。

福川会長

今、具体的なお意見がありました。核心をついたご意見で、ここは都市計画審議会ですが、都市計画審議会ではやりきれないところがたくさんあります。それこそ、松戸市の農業、産業の話をきちんとやっていかないといけないと思います。

借地についてなど、具体的な質問がありましたので、手短かに答えられる範囲でお願いします。

秋田委員

1点目に関しては、私は色々な都市農業の委員をやっているのですが、平成30年に今のご質問にあったようなことはなく、農家の方が心配なく土地をお貸しいただけるようにということで、都市農地の貸借の円滑化に関する法律というものができまして、住宅の貸借と同じように、貸した人が安心して貸してきちんと戻ってくるような法律が整備されています。以上です。

伊東委員

100貸した土地が100で返ってくるようなことですか。

秋田委員

そのように法律は整備されているので、安心してお貸しできるようになっています。

湯浅課長

2点目についてですが、令和4年度では、新規が3ha、更新を含めると5.8ha、目標値が2haと聞いております。

山口委員

先月の農業委員会で、農地銀行というのがありまして、矢切地区から2箇所出されました。見てみると、矢切地区というのは土地が細かくなっています。私から言わせると、もっと広く耕地整理などをすると、仕事がやりやすくなるのではないかなと思います。

後、土地の売買ですが、農地だと安い、宅地だと高いとなると、誰でも欲だから高い方に売ります。農地を守ろうというのはあるかもしれませんが、農地だとはっきり言ってお金になりません。一般の産業と比べると。田んぼをやっても、今は皆お米を食べないし、大変な時代です。農家は。

福川会長

市からは何か追加でございますか。

田嶋課長

農地銀行については、農業委員会からは、色々活用されていると話にあったと思いますが、活用はされていますが、伊東委員がおっしゃるように、農家の方全員に周知が届いているかと言われると、少し足りていないのかなと思います。色々なイベントや農家が集まる集会に出向いて、周知を徹底することによって、活用してもらえそうな形で進めるべきであると考えております。

福川会長

3つ目についてはいかがですか。

湯浅課長

市街化区域であれば、生産緑地があり、買取申出が出された場合、行為制限が解除される前に農業関係者への斡旋といった手続きがございますが、伊東委員がおっしゃった市街化調整区域での制度というのは、現時点ではないと認識しております。

福川会長

それについては、伊東委員が議会で頑張って作るしかありませんね。

伊東委員

都市計画審議会の域を超えてしまったところまで聞いてしまったので、お答えがしっかりと無かったのかなと思いますが、私としては、農地を残すという部分の中で、より高い方という話がありました。お気持ちはよくわかります。例えば、住宅地の中で、昔ながらの地主で非常に大きな邸宅があったとして、そこはあくまでも第一種住居地域ですので、住宅地として売る、もしくは相続などで問題が起きたときに、本来であれば、マンションなどを建てて事業をしたいとなっても、第一種住居地域なので、当然のごとく普通の戸建てになるような、土地はあるけれども、市の規制によってそうになってしまう。それぞれの地主が規制に合わせて我慢をするというのが、いわゆる都市計画マスタープランではないのかと思っております。そうした時に、農家のお気持ちもわかりますが、松戸市としてはこの地域を農地として残すと方針を示しているのであれば、事業者と農家のそれぞれから買い取り希望があった場合には、農家を優先するような制度を作っていただく。地主からすれば、結局安くでしか売れないじゃないかと、ご納得いただけないかもしれませんが、松戸市としては、農地を守る、緑地を守るといった部分で、そのような制度を作ることが、緑を守る。ひいては、市全体の緑を守るといったところに資するのではないかなというところを考えております。この話については、都市計画審議会の域を超えていると思いますし、今後の取り組みについては、松戸市でどう考えていく

のか、問題提起をさせていただきたく、話をさせてもらいました。

福川会長

今の指摘は重要で、都市計画法での議論を超えている非常に重要なポイントですので。ご発言、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

深山委員

深山です。秋田委員に先ほどのことについて教えていただきたいのですが、貸した農地が戻ってくるといった法律についてですが、耕作権についても消滅しているという認識でよろしいでしょうか。例えば、普通の土地であれば、借りた土地を地主に戻す場合、建物を含めると、借地借家法により、貸す側と借りる側が、昔では7対3や6対4と言われていて、今は5対5ということもありますが、秋田委員がおっしゃっているのは、お金が発生しないで100%戻ってくるといったことでしょうか。個人的な関係も含めて。

秋田委員

個人的な関係まではわかりませんが、これは法律に定められているものですので、法律に沿って実施されることとなります。伊東委員からご質問を頂いたように、農家が貸す時に不安になるということは、国全体でも問題になっていて、それに対応するためにわざわざ法律を作っているのです、法律に基づいて実施することになっています。これは、耕作する人が借りるということが前提となっていて、事業計画も策定して行われますので、農地が農地のままきちんと借りることができ、農業を行うことができるといった形になっています。所有者はそのままです。これは法律に基づいているものなので、個人的な関係とかは関係なく、法律に基づいて実施されるものになっております。私も細かいところまでは存じ上げていないのですが、いずれにしてもそのような課題があって、国が対応したというような状況になっております。

福川会長

これ以上のことは、弁護士にでも聞かないとわからないかもしれませんね。

他にいかがでしょうか。

待山委員

いつもそうですが、矢切地区と倉庫の話で全然進まなくなってしまう。であれば、この話だけで一回集まった方がよいのではないかとということもあります。

私は、この松戸市都市計画マスタープランは大賛成です。商工会議所の立場から言わせていただくと、全国に370万の中小企業があって、今後、必要な数は半分で十分ではないと言われております。松戸市の事業所は1万7千社であり、同様に50万人都市には東大阪市があります。東大阪市は3万4千の事業所があります。江東区では2万5千の事業所があります。松戸市は同じ50万人都市であるにもかかわらず、1万7千社しかない。これは過去の話であって、外環道ができ、北千葉道路ができれば、企業としても入ってきたいと思うところはあると思います。せっかく良いチャンスでありま

すので、事業所を集めて、間違いなく人口は減っていき、事業所も減れば税収も落ちる。松戸市としてどうしていくかというところで、税収があれば良いという話でもありませんが、最低限維持するには税収も考えなければならない。そういうことも考えた上で、市が作成している松戸市都市計画マスタープランについて話を進めていきたいのですが、矢切地区をどうにかしないと。何かおかしい方向に動いてしまっているというのは、特定の業者が入り込んでしまっているらしいというのは、私も聞いたことがあります。らしいとしかわからないですが。本当にやっているのであれば、市が行政指導をするなどをしないと話が全然進まないの、ぜひその辺りを解決していただいて、この松戸市都市計画マスタープランを進めていく方向でやっていただきたいというのが意見です。

福川会長

ありがとうございました。本日お配りしてある意向調査の報告書の中に、私は契約をしましたと書いているものもありましたので、その事実はあるのだらうと思います。それ自体が違反ではないかもしれませんが、社会的規範を外れているなどの問題はあるかもしれません。

他の方、いかがでしょうか。

市川委員

市川です。よろしくお願いいたします。

私も松戸市都市計画マスタープラン市街化調整区域編は賛成だと考えております。というのも、昭和45年からこの市街化調整区域は何もされていないような状況であったと思いますので、それが故に今問題となっている矢切耕地とその他の市街化調整区域は荒れてきているのではないかと思います。逆に農家を守れていないのかなという思いもありますので、ある程度、開発ができる場所を方針として決めていくことについては、今後のみどりを守ることも良いことではないかなと思いますので、このような方針で進めていただければ良いなと思います。松戸市も良い方向に進むでしょうし、市街化区域が増えてくれば財政も良くなる、農地を持っている地権者についても自由度が増すということで、今後農家をやっていく上でも、非常にやりがいがあるのではないかと思います。お互いにウィンウィンになるような方向での松戸市都市計画マスタープランは良いと思います。

ただし、このようなことをやっていく上では、農家を続けたい人は相当数いると思いますので、しっかりと農地をできる場所を残してもらって、そこでできるような、伊東委員がおっしゃっていたような方策を練っていただいて、色々なことを考えていただければ、この方向で進めていってほしいなと思います。以上でございます。

福川会長

市役所にも期待しますが、松戸市議会にも期待をしておりますので、よろしくお願いいたします。

他にいかがでしょうか。

山口委員

農地を守るというのは、収益に関係があると思います。農家をやってお金にならない、そうなると後継者もやらない。後継者がやって、ゆとりがある農業にしないと農地の保全というのはできないと

思います。

それともう1点。みどりを守る、樹林地ですが、昔、ガスや石油が無かったころは、焚火をしてご飯を炊いていた、そのような時代は林が綺麗でした。今はそういうこともなくなったので、木を植えておくと荒れ放題になり、そこにごみが捨てられたりします。なので、林は無くしてしまった方が良く、そうすると樹林地が減っていってしまう。みどりが無くなってしまいます。市としても、樹林地に対して補助金を出すなど、柏市では補助金を出して綺麗にしています。そのような施策をしてもらいたいと思います。

福川会長

今、市の方でフォレストマネジメントといったものを持ち出されていると思いますが、補足はありますか。新しい施策としてお出ししていますが。新しくフォレストマネジメントというものが出されていて、意欲的にやられていることだと思いますし、A4の総括的なパワーポイントの10ページには樹林地保全施策を展開すると大きく書いてありますので、これの具体化を期待したいと思います。

三末課長

みどりと花の課です。

樹林地の保全について担当しております。案に書かれているとおりではありますが、松戸市は都心から近いといった立地条件の中で、首都圏の住宅都市として発展してきた中で、多くの樹林地を失ってきております。それでも、市内には少ないながらも樹林地は残されております。これまでも、特別緑地保全地区の指定や市の条例による助成金、里やまボランティアの支援というところを進めておりますが、昨年の春にみどりの基本計画を改定いたしました。その中で、改めて樹林地の必要性というのをとらえて、この松戸市都市計画マスタープランの策定というのをきっかけに、一層進めていきたいと思っております。

福川会長

ありがとうございました。具体的な実行をよろしく願いいたします。

他にいかがでしょうか。

秋田委員

秋田です。よろしく願いいたします。

こちらの計画について、他の計画との整合性といったところで気になっているところがあります。

1つは、みどりの基本計画の中では、農地の方針について書けるはずですので、どのように書いてあるのかというところ。それから、立地適正化計画というものが、今のまちづくりの中で重要なポジションを占めておりますので、その中に何が書いてあるのかというところ。それから、今回の市街化調整区域編の土地利用方針の整合が取れているかどうかを確認していただきたいなと思いました。

それから2つ目ですが、市街化調整区域という制度ができたのが、1968年。それから、松戸市が取り入れたのが1970年です。50年間何もしていないというお話がありましたが、一方でこの50年という長い間、この土地利用を守ってきた松戸市の非常に貴重な財産だとも考えております。

ですので、市街化調整区域というのは農地やみどりを保全したり、あるいは災害を防止したりと法律上設定をされていて、それを松戸市は50年間守ってきたということに対して、一定の敬意を表して、それをどう継承していく必要があるのかというのを考える必要があると思います。

それから農地に関しては、特に矢切地区については細分化されていて、中々使いづらいというのが課題かなと考えております。本来であれば、圃場整備というものを行って、大規模化して、農業振興地域内の農用地になれば、農地除外の時に農業委員会で議論をしてできる、できないと判断することができる状況なのですが、その段階に松戸市の農地はないということで、そのあたりをどうするかということは都市計画で議論することができないのですけれども、そのあたりが関わってきているのかなと思います。

最後に、最近の国の議論の中では、グリーントランスフォーメーションと言って、さきほど話にもありましたが、みどりを中心にまちの魅力を高めていくといった方向の検討がされています。以上です。

福川会長

ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。

ミール委員

共産党のミールです。

様々な議論を聞いていて、委員が変わられて色々な方から意見が出て、とても参考になりました。特に農業委員会の会長のお話しは、農家の意見をよく反映しているのかなというところで、農業を続けていくということの大変さというのが伝わってきました。だからこそ、後継者もおらず、自身も高齢化して続けられないといったところで、耕作放棄地も増えてしまっているというところが、実感としてわかりました。ありがとうございます。

こういった状況の中で、もちろん農地だけではないですが、市街化調整区域の検討が改めてされているのかなと思っております。

どうしても矢切の耕地、私も市民の皆さん農家の皆さんと守りたいといった運動もしておりますので、どうしてもそこに注目してしまうのですが、矢切地区について、言わせていただきたいと思えます。

それ以外のところでは、北千葉道路周辺の計画ということですが、私は党の立場からも北千葉道路の計画には反対です。市民の皆様は欲しいと思っている方が多いかもしれませんが、あえて、人口減少社会の中で、道路だけをどんどん作っていくというのはいかがなものかと。しかも、北千葉道路は、当初の計画では一般道だけでしたが、それがいつの間にか高速道路までできて、土地も必要になりますし、予算もどんどん増えていくところで、私は疑問だなと思います。先ほど、外環道ができて利便性が上がったと、確かに便利になりました。ですが、地域が活性化するかと言われれば、矢切駅の前の商店街なんかはシャッターが閉まっているところが多いですし、決して、高速道路が通ったから地域が活性化するというのはイコールではないと考えております。ですから、今後、高塚新田のあたりは産業系の誘致というのは、北千葉道路が前提であれば、そういう方向なのかなとしか思えないです。

矢切地区については、レクリエーション拠点、公園だけが未だ活用方法を検討中の矢切の渡し公園が、これまで、周辺の道路も含めて4億円程度投入されて、道路整備に伴って出てきた土を盛った高い山と周辺に綺麗な道路と駐車場が整備されている、誰がここに遊びに来るのだろうかという公園ができています。その一方で、公園不足地域というものあって、栄町の西であるとか、古ヶ崎では公園が足りないということで、困っているのに予算が中々無いということで中々できない、ガイドラインすらできていないといった状況があります。

レクリエーション拠点ですが、この公園だけではなく、この周辺も含めて開発を進めていく予定なのかどうか、確認をしたいのですが、確か、松戸駅周辺まちづくり委員会では、公園だけではなく、周辺も含めて、面積も出ていたと思いますが、そのあたりいかがでしょうか。

湯浅課長

今後につきましては、担当課から聞き及んでいるところにはなりますが、今こうして松戸市都市計画マスタープランも策定途中でありますし、他の計画や上位計画と整合性に留意して、市民や議員の皆様のご意見を伺いながら、方向性を判断していきたいと聞いております。

福川会長

私の記憶では、駅前の整備と連動して、そのころは水陸両用バスといった話もありましたが、都市的な公園ができるようなイメージで、都市計画審議会でも話をしたような経過もありました。ただ、今の議論の中で、考え方を変える必要があるかもしれませんが、今の回答のように、元々の計画のようにおすすめということは無くなりつつあるということですね。

ミール委員

レクリエーション拠点は未定であり、今後検討していくということによろしいでしょうか。計画としては、公園以外にも何か作っていくという方向性ではあるかどうか、そこだけ確認させてください。

湯浅課長

52ページの矢切地区で方向性を示したとおり、水・みどり・歴史を生かしたレクリエーション拠点の形成といった方向性で考えております。

ミール委員

わかりました。

最後に、物流倉庫が建つのではないかと危惧している、国道6号線のあたりですが、農家の方は土地を売る仮契約をしているという話です。その理由としては、農業では食べていけない、米を作っても皆さんが食べてくれないといった話が山口委員からもお話しがありましたが、そういう実態があります。市はどうするのかといったところ、そうは言っても市街化調整区域は自然的な土地利用をするところ、市街化を抑制するということで、市が示した方針がA4横の資料の10ページ。そこでは、土地利用施策としては、農業支援策の充実や農地の集約化、農地バンクの活用、森林環境贈与税の活用、これはぜひとも進めていただきたいです。こういうものが出ています。これというのは、農

地バンクの今年度は2件あったとありましたが、こういうのがあっても、後継者は減っていくといった状況であったということは、都市計画とは外れてしまうかもしれませんが、農地が減ってしまったらこういうのも活用できなくなります。その辺はどうでしょうか。まず農地を守って、こういう政策を更に充実させていくというようなお考えはないのでしょうか。

湯浅課長

A4 横の資料については、冒頭で説明させていただいたとおり、何を主軸にといたところですが、市街化調整区域に基本的な考え方、これをベースにしています。まずは、そちらを考えることが大切だと考えております。ミール委員のおっしゃる開発については、0か100かでは考えておりません。メリハリのある土地利用ということで、10ページに掲げているとおり、計画的な土地利用、農業支援策もそうですし、産業であったり、観光であったり、そういった地域活性化に資する施設。これについては、何度もご説明しているとおり、インフラ整備ですとか浸水想定を配慮する中で、地区分類をさせていただきましたが、それによって優先的に考えるところを抽出してやっというということで、メリハリのある土地利用、規制強化、新たに資材置場の規制を強化するなどして、その両輪で好循環を生み出そうと、そういった中身の計画だと思っております。

ミール委員

おっしゃっていることはわかりますが、物流倉庫が建つか建たないかという話ではない、それ以外の指標もあるという話だと思いますが、私としては、松戸市都市計画マスタープランの7ページにある色々な計画の1つである、松戸市の景観基本計画の中にも、矢切地区は農地一体がみどりの景観交流拠点であり、斜面林、農地、河川が作る広大な景観を守り育てる、河川敷から斜面林までの空間の一体感を創出する、斜面林の景観を阻害しないようなルールを作ると記載されており、一体が大事な景観だと、松戸市景観基本計画に書かれているわけです。これをしっかりと守っていただきたい。それから、ここは浸水地域になります。色々な点から開発には適していない、そういう地域ではないのかと思いますが、それについては対策をしてといった抜け道があると思いますが、そこまでしてここを開発したいといった理由というのは何でしょうか。0か100ではないと言いますが、産業系の土地利用を検討していくと記載していますから。これを見たら、産業系のものでできていくのだと思いますが、なぜ矢切地区だけ他の地域とは違う方向性が示されているのか、疑問です。

福川会長

まず、産業には農業も入っているということを確認しておきます。それから、矢切地区だけ議論が出てくるというのは、それだけ色々な意味で重要になっていて、そこに配慮した書き方になっていると思いますが。

他にいかがでしょうか。

西村委員

西村です。

ここまでの全体の流れですが、市としては慎重に色々なことをやってこられたと思います。なおかつ、松戸市都市計画マスタープランの原則というのをあまり曲げずに市街化調整区域の方針を立て

られて、開発するところも、基本的には松戸市都市計画マスタープランでは、拠点となるような駅の近くであり、基盤整備ができているとこに限るといっているのを言っていて、かなりの部分は市街化調整区域として残すと言ってくれているので、全体としては、慎重に、市民の声も聞きながら進めているので、やり方自体は着実にやってこられたのではないかと。大きな方針としては、このような感じで問題ないのかなという感じがしています。

矢切地区には問題があるということについては、そもそも市街化調整区域の中で土地利用が変更されることを前提に契約するようなことは本当なのかと、そこについては別途議論をしてもらいたいと思います。

それともう1つ。災害リスクがあるので、災害リスクを如何に低減するかというのは、特に江戸川に近いところは、しっかりと考えてもらいたいと思います。

大きな方向として、首都圏10km圏内、ちょうどこの辺りが市街化区域と市街化区域調整区域が入り混じっている都市の個性を持っていると。これ以上近くなるとそもそも農地がありませんし、より都心から遠くなると違う形になります。松戸市はそういう意味でアップダウンがあるので、農地の部分がそれなりに残されていて、それが都市の魅力にもなっているわけですね。さきほど、SWOT分析もしていただきましたが、そのあたりを見ると、個性として、この都市が持っている斜面林や農地というものをいかにうまく都市の魅力として守っていくのかというところが大きな課題だと思っております。我々ができるのは、土地利用として色を塗ることだけなので、先ほどから委員の方がおっしゃるように、農業側でできること、みどりを守る仕組みというのは、別のセクションで作っていただかないといけないものになりますが、それをフル活用していただいて、守るところ守るところをぜひやっていただければ、23区にはない魅力を持ちうると意味では、大きな方針を示してくれているのではないかなと思います。

福川会長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

勢田委員

勢田でございます。

今までの議論に関わらせていただいて、現時点での市街化調整区域の問題点というのはしっかりと整理された中で、今回、こういう形で踏み出して整理をしていかななくてはならないという必要性と時期になりますし、大きな方向性としても賛同させていただいております。

矢切地区については、皆様の今までの経過もありますから、今後も議論が必要かなと思います。私も防災という形の中で、災害ハザードの扱いについて、災害リスクが高いところについては、新たな居住を抑制する、いわゆる被害ポテンシャルを大きくしないということが示されているのは大きなことですし、矢切地区については、災害に対してどのように対応していくのが大事になると思うので、今後具体的な話については、しっかりと確認させていただきたいと思います。

特にその中で、土地利用を検討する際には、災害リスクに十分な対応と記載されていますが、災害リスクに対応するのは一体誰なのかと、行政なのか、民間業者が入ってくるのであれば民間業者になるのか。そこはしっかりと線引きをしていただいた中で、これから危険と示されている区域で利用検討をすすめていく議論をしていますから、その方向もよく考えていただいて、深めていただければと

思います。以上です。

福川会長

ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

深山委員

深山です。

今回、執行部から提案された内容、私も途中から参加していますが、議論が色々とでてきた中で、方向性としては私も良いのではないかなと考えております。

とりわけ、松戸市全体を俯瞰の目で見させていただくと、市街化調整区域の在り方をここでしっかりと土地利用をどうしていくかといった方向性を示していくことが大切だと思いますし、皆様もそこについては概ね了解をしているのかなと思います。

先ほど議論にありました土地利用への適切な対応の中で、土地区画整理事業と地区計画といった言葉が出てきておりますが、松戸市全体の市街化調整区域の中の都市計画の土地の在り方についての方向性を示していくのであれば、このような手法があると、全体を見た中で表現をしていくというのは大切だと思いますので、先ほどから議論にもありますように、矢切地区があるからこういう言葉を入れているのではないかということについては、色眼鏡で見ているような感じがしています。あえて言わせていただくと、そういう流れがあつて、ようやく市街化調整区域の中の土地利用を真剣に考えていかないと、非常に虫食い状態になっており、色々な弊害が出てきているのも事実です。それをしっかりとやっていかないといけないというのがあると思います。農地法にしても、色々な法律にしても、松戸市は中々難しい環境のエリアに農地があるので、それをしっかりと都市計画の方針として、その環境を整えていただくことが大切だと考えております。

それから、あえて話をしますと、地権者の意向というのは大切にすべきと考えております。そういう中で、物流倉庫がありきだから矢切地区だけ外して、市街化調整区域全体の議論をストップさせるというのは、間違っているのではないかなと思います。地権者の意向というのは大切だと思いますし、逆に言うと、そういう現象が起きているということは、しっかりとそれを受け止めて、環境を整えていくということが大切だと私は考えております。

福川会長

ご意見ありがとうございます。

このままいくと、予定ですと、今日審議頂いた素案をパブリックコメントに出すという段取りになっていますが、先ほど、パブリックコメントは反対だというご意見もありました。

関根委員

継続で審議すべきだと思っています。皆様から矢切地区については疑義も出ているので。

福川会長

確かに矢切地区については、もう少し議論したほうが良いのではないかなといった意見も出てい

ると。

現在の予定ですと、この素案をパブリックコメントに出しますということですが、パブリックコメントを形式的に行うのではなく、2月にパブリックコメントを受けて修正を行うといった都市計画審議会があると。そのあと方針といった段取りになっています。それでよいのか、あるいは個別の地区についても一度やった方がよいのかといったところで、ご意見をお聞きしたいのですが。

深山委員

私は公開すべきだと思っています。なぜなら、審議を続けてきている流れの中で、こういう形があって、概ね皆様方は良いのではないかという方向性だと思います。矢切地区だけおかしいのではないかという議論だと思いますが、それは違うのではないかなと思います。7年前、8年前にそのような話があったとはいえ、市街化調整区域の中で、どうしていくのか議論をしようという話になって、都市計画審議会の中で積み重ねてきているわけです。こういった議論があったという流れの中で、今回のプラン上はこのような審議をしたということでパブリックコメントに持っていこうという流れになっているので、私はそうすべきだと思います。

市川委員

私も、今言っていた意見のそのままで良いと思います。

それから、地下鉄11号線の件については、付け加えるなどの検討をしていただく、その上で発表していただく。

それから、矢切地区は別でという意見もありますが、別で話す内容については議会でやれば良いような内容が多いと思います。

あと1点。先ほど関根委員が後から他の事業者が参入できないではないかとおっしゃっていましたが、日頃から土地の売買契約に携わっている立場の私からしたら、契約は破棄すればよい話なのであって、はっきり言って、このようなことが決まってくれば、もっと良いものを持ってきたいという事業者はたくさんいます。この人たちはもっとお金を出すと思います。なので、参入できないという話ではないと思います。そこだけお願いします。

関根委員

これは7年前、8年前の話ではなくて、今年度行っている意向調査の報告書の117ページに、私は矢切地区に土地を所有しており、物流施設建設業者と売買契約を交わしていますと書いてあります。これをつりにするようなパブリックコメントは認めるべきではないと思うし、継続で審議したほうが良いと思っています。

福川会長

パブリックコメントは行って、市民の方のご意見を伺い、その意見を踏まえて、都市計画審議会という路線ではいかがでしょうか。

関根委員

この内容でパブリックコメントをすることについて、良しとするかどうか、決を採ってもらいたい

です。

福川会長

今日の議論を踏まえて多少修正はあるかもしれませんが、この内容でパブリックコメントをどうかについて、賛成の方は挙手をお願いします。

委員一同

賛成多数

福川会長

どうもありがとうございました。決を取ってくださいということに従いまして、決を採りましたが、市民の方の意見を聞くということにしたいと思います。

パブリックコメントの結果を受けて行う都市計画審議会はしっかりとやるということをお約束して、閉めたいと思います。それでご異議ないでしょうか。

委員一同

異議なし。

福川会長

それでは、議案第1号を終了させていただきます。

以上をもちまして、第153回松戸市都市計画審議会を終了いたします。