

第156回松戸市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和6年5月31日（金）

10時00分から11時30分まで

2. 開催場所 松戸市役所 議会棟3階 特別委員会室

3. 出席者

（1）松戸市都市計画審議会委員

①出席委員（13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

秋田 典子 岡田 純 勢田 昌功 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

②欠席委員（4名）

・学識経験者

田嶋 幸浩 西村 幸夫

・関係行政機関の職員及び住民の代表

西村 幸夫 西山 昌克

③会議の成立

17名の委員総数のうち13名の出席により成立

（2）事務局及び議案関係課

①事務局

・都市計画課 湯浅課長 中野課長補佐 小泉課長補佐
嶋根課長補佐 他8名

②議案第1号

・都市計画課 湯浅課長 中野課長補佐 小泉課長補佐
嶋根課長補佐 他8名

③傍聴者等

傍聴者 13名

4. 議案及び説明者

（1）議案第1号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」

都市計画課

5. 議 事 の 経 過

- (1) 開催・・・・・・・・・・・・・・・・(10:00)
- (2) 事務局報告・・・・・・・・・・・・(10:03)
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人の紹介
- (3) 開会(議長 福川会長)・・・・・・(10:04)
- (4) 事務局議事概要説明・・・・・・・・(10:05)
- (5) 公開・非公開の確認・・・・・・・・(10:07)
公開することに決定
- (6) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・(10:08)
- (7) 審議開始・・・・・・・・・・・・(10:09)
- (8) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・(10:09)
議案第1号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」
- (9) 議案第1号 質疑・・・・・・・・・・・・(10:26)
- (10) 閉会(議長 福川会長)・・・・・・(11:30)

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 「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」

【説明要旨】都市計画課 湯浅課長

都市計画課でございます。よろしくお願いいたします。

まず初めに、令和 4 年度から、本審議会にて検討を進めてまいりました「松戸市都市計画マスタープラン（調整区域編）」でございますが、委員の皆様より 2 年間にわたりご尽力いただきまして、おかげさまでもちまして、この 4 月に、策定・公表の運びとなりました。

まず初めに厚く御礼を申し上げたいと思います。誠にありがとうございました。

今年度からは、調整区域編の土地利用方針 3 に示す「地区計画の活用にあたっては、今後市が定める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ります。」という記載に基づきまして、地区計画ガイドラインの策定に着手してまいります。

本日の審議会の狙いといましては、2 つございます。

まず 1 点目、調整区域編の内容を振り返りつつ、地区計画とは、ガイドラインとはについて、他市の事例を紹介しながらご説明させていただいて、ガイドラインのでき上がり、アウトプットを共有すること。

2 点目として、これらを踏まえまして、委員の皆様から自由なご意見をいただいたり、思いなどお聞きして、たたき台策定の参考としたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、議案第 1 号「市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて」を資料に沿って説明してまいります。1 枚めくっていただきまして、本日の目次とそのあと 1 ページ目をお願いします。

調整区域の土地利用方針から振り返っていきたいと思います。

令和 4 年度に改定いたしました都市マスでは、調整区域の土地利用の方向性として、「自然的土地利用の保全を基本としながら、各地区に応じた土地利用の考え方を検討します」「災害リスクの高い区域は市街化の抑制を基本とします」「開発を検討する場合は、市街化編入を基本とします」「市街化編入は、市の政策に寄与し、市街地整備が具体化した最小限の区域で行います」の 4 つの基本原則をお示しいたしました。

これら基本原則を前提として、令和 6 年 4 月に策定いたしました調整区域編では、調整区域の課題として、①みどり、②景観や生活環境、③計画的な土地利用、④災害リスクの 4 つを抽出し、これらの課題解決に向けて、調整区域における 4 つの土地利用方針をお示ししております。

2 ページをご覧ください。

方針 1 として「みどりの保全活用」、方針 2 「周辺環境と調和した適切な土地利用の形成」、3 ページ、方針 3 「立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用」、方針 4 「災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現」。

この方針 3 におきまして、鉄道駅周辺では住宅・商業・業務系、広域幹線道路等の周辺では産業系の土地利用を基本とし、整備手法として、土地区画整理事業等による市街化編入を原則としますが、浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、調整区域の性格を維持しながら限定的に開発を検討する必要がある場合には、例外的に地区計画の活用を認め、地区計画の活用にあたっては、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る、としております。

4 ページをお願いいたします。

都市的土地利用を検討すべき地区の抽出条件といたしましては、都市マスに示す拠点の 16 の鉄道駅周辺であることや、広域幹線道路等の周辺であること、災害リスクの高いエリアについては、新たな居住を抑制することとし、この 3 つの条件をもとに地区の抽出を行いました。

5 ページです。

方針 3 及び抽出条件を踏まえまして、「都市的土地利用の可能性を検討する地区」、「既存の自然環境や生活環境の維持充実を図る地区」の 2 つの項目で分類し、さらに、「洪水浸水想定区域に全域含まれる」、「一部含まれる」、「含まれない」で調整区域 12 地区を分類いたしました。

そして、都市的土地利用の可能性を検討する地区としては、一番左の 5 地区、千駄堀地区、串崎新田地区、高塚新田地区、紙敷地区、矢切地区としております。

6 ページをお願いします。

調整区域の土地利用方針図でございます。全域をみどりの保全や周辺環境との調和を図るエリアとしながら、限定的に抽出した 5 地区について、産業系は青色、住宅・商業・業務系は黄色にて着色しております。

7 ページをお願いします。

5 地区の土地利用方針について整理したものです。

8 ページをお願いします。

これまでの振り返りを踏まえまして、8 ページでは、5 地区の基本的な整備手法について整理いたしました。串崎新田地区、高塚新田地区、紙敷地区は基本原則である土地区画整理事業等による市街化編入を前提とした検討をする地区として、矢切地区は一段の農地が広がる中で、全域が浸水想定区域であること等を考慮し、調整区域の性格を残したまま、限定的に都市的土地利用を検討する必要があることから、地区計画の活用を前提に検討するものと考えております。

千駄堀地区は、都市マスでの位置付けを踏襲して、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討することとしています。

9 ページです。

ここからは調整区域の地区計画ガイドラインについて説明します。本来、調整区域は開発が制限されている区域ですが、例えば調整区域が指定される以前からその地域にお住いの農家など、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるように、下段に示す都市計画法第34条第1号から14号までに該当する場合に、例外的・限定的に開発が認められています。

調整区域における地区計画制度の活用とは、この中の第10号「地区計画等に沿った施設」に該当する場合に、調整区域のまま開発を許可するものでございます。

10 ページをお願いします。

地区計画とは、住民が主体となって地区独自の都市づくりのルールをきめ細かく定めるもので、建築物の用途や高さ、壁面の位置、敷地面積の最低限度、建築物の形態意匠、色彩などを定めることにより、地区の特性に応じた一体的で良好な環境整備、開発、保全につなげることができます。

地区計画の構成は、①地区計画の目標、②区域の整備、開発及び保全に関する方針、③地区整備計画となっておりまして、下段に①地区計画の目標の例として、市街化区域ではございますが紙敷地区の目標を紹介しております。

11 ページをお願いします。

地区計画を構成する、②の区域の整備、開発及び保全に関する方針は、地区計画の目標達成のため、「土地利用の方針」、「地区施設の整備方針」、「建築物等の整備の方針」、「その他の方針」を定め、イメージ図のように、地区計画該当区域について、各視点からの方針を示してまいります。

12 ページをお願いします。

③の地区整備計画は、例えば、建築物の用途や高さの制限、緑化率や敷地面積の最低限度などについて、具体的な数値を示すものです。

13 ページをお願いします。

調整区域の地区計画ガイドラインとは、都市計画法第34条第10号の適用にあたっての基本的な考え方や技術的な基準を整理し取りまとめるものです。調整区域編は、調整区域の土地利用について大きな方針を示すものであって、具体的な基準を示したものではありません。

地区計画制度の活用にあたっては、基本的に都市計画提案制度の活用を想定していることから、土地所有者等からの提案に対し、都市計画に位置づけるかどうか判断するための指針が必要となり、この指針がガイドラインとなります。

ガイドラインの策定にあたっては、調整区域編での位置付けに基づき、目標と

方針を示し、その実現のため、地区整備計画で定める各種基準を示すことになります。

14ページをお願いします。

14、15ページに、ガイドラインをイメージしやすいように、他市事例を紹介しております。地区計画では地区の目標・方針を定め、地区整備計画で建築物などのルールを定め、その他として緑地の保全などについて定めますが、ガイドラインは、一般的には概ね10ページから20ページ前後の構成となっております。行政が地区計画制度の活用にあたって、内容の良し悪しを判断する基準・条件・ルールとなるものです。

別添でお配りしております白井市の運用基準をご覧ください。

1ページに運用基準策定の目的、2ページに地区計画の種類の説明がございます。調整区域に地区計画を認める場合、場所によって理由や基準が異なります。これらの目的を示したものが類型となります。

白井市では4つの類型を設定しています。これらの類型ごとに具体的な基準を定めており、例えば、5ページの表の3段目、設定できる区域及び規模が上位計画に位置付けがある区域で、原則3ヘクタール以上。中段より下の容積率及び建蔽率の最高限度、こちらを200%以下及び60%以下にするなどしております。

12ページには、それぞれ類型の場所を図示しております。

次に、我孫子市のガイドラインをご覧ください。

例えば、4ページに類型別の基準とありますが、ほとんどが必要に応じ適切に定めるとしており、具体的な基準の記載がございません。

2市の事例をご紹介いたしましたが、ガイドラインの構成は、実ほどの自治体も同じような構成になりますが、具体的な記載事項についてはがっちりとした決まりはなく、各自治体様々であるということをご紹介させていただきました。

パワーポイントの資料に戻っていただきまして、16ページをお願いします。

16ページ、地区計画策定までのフローをお示ししております。上からこの4月に策定いたしました調整区域編を受けまして、現在、調整区域の地区計画ガイドラインの策定に着手したところです。

今後、このガイドラインが策定されますと、土地所有者等から都市計画提案制度に基づく地区計画が提案されてくると思います。この提案内容をガイドラインに照らし合わせて、計画の是非を判断いたします。

認められる場合は、左側の矢印、公聴会の開催や案の縦覧など、都市計画手続きを行って、都市計画審議会の議を経まして地区計画を都市計画決定することができます。ここまできて初めて都市計画法第34条第10号に基づく開発許可を受け、農地転用などの手続きを経て、ようやく事業の実施となります。

逆に認められない場合は、右側の矢印、都市計画審議会に市の意見を付して、ご意見を伺います。そのあと、都市計画の決定をしない理由を、提案者に通知することになります。

最後に17ページをお願いします。

事業実施までの想定スケジュールをお示ししております。まず、今年度から調整区域における地区計画運用基準・ガイドラインの策定に向け検討を進めてまいります。

ガイドライン策定以降、地権者や事業者からの相談等の後、都市計画の提案を受け、記載のとおり様々な協議や確認の後に、提案された都市計画がガイドラインに合致し認めることができるものであれば、都市計画手続きに着手していくこととなります。

地区計画の都市計画決定後、開発許可と併せ、農地転用許可を受けたうえで事業の実施となります。

資料の説明は以上でございます。

冒頭に申し上げましたが、本日の審議会の狙いとしましては、まず1点目、繰り返しになりますが、調整区域編の内容を振り返りつつ、地区計画とは、ガイドラインとは等について他市の事例を交えて説明させていただきました。ガイドラインのでき上がり、アウトプットを共有していただきたいということです。2点目、これらを踏まえて、委員の皆様から自由なご意見などをお伺いして、たたき台作成の参考としたいと思います。

本日何かを決めるということではありませんので、できるだけ多くのご意見、ご助言をいただければありがたいと思います。

以上です。

福川会長

はい。説明どうもありがとうございました。

それでは質疑に入りますが、今事務局から説明があったことが今日の狙いですので、よろしくお願いいたします。

次回の都市計画審議会が8月ですが、この時はおそらく、これ以外の話が満載のため、今日ぜひ色々なご意見を出していただいて、この後、市の方でたたき台を作成することになり、またこの場で諮られることになると思いますので、意見が反映されるよう建設的な意見が出ると良いと思います。

あるいは制度が多少複雑ですので、その辺どうなっているのかということも含めて、色々なご質問も同時に出していただければと思います。

それでは、どなたからでもご意見ご質問をお出してください。多少複雑なところもあるので、専門家の方から何かあれば。

秋田委員

14ページ、15ページに他市の定めるガイドラインの基準を明示していただいているのですが、比較的真面目に作っている白井市と富里市に対して、かなりざっくりしている我孫子市と流山市がありますが、松戸市の場合は、ここまで様々な経緯があったことから、やはり白井市と富里市のように、きちんと内容まで作っていくことが重要だと思っています。

それから高さが何メートルかなどというところに目がいきがちになりますが、一番重要なところは、白井市で例えると、3つ目のところにある「地区計画の目標・土地利用の方針」というところで、ここにこの場所がどういうものを目指すのかということをもっと詳しく書き込んでも良いと思います。かなり抽象的に書かれていますが、例えば都内の地区計画であれば、もっと細かく書き込んでいけるものもたくさんありますので、ここは見落とされがちですが、私は一番重要なところだと思っていますので、ここに対していろいろご意見いただくことが重要だと思っています。

福川会長

どうもありがとうございます。

ちょっと補足すると、まず地区計画は、前回までに決めた調整区域編の中に書かれているいくつかの原則が基にありますけれども、それが大前提。その大前提のうえで、今ご紹介いただいた白井市の運用基準5ページの別表1があり、地区計画の具体的な内容はこの表のとおりですので、これがある程度具体的にわかるようなガイドラインを作っていく必要があるということだと思います。

我孫子市、白井市の「地区計画の目標・土地利用の方針」の例は随分簡単ですけど、いくらいっぱい書いても構いませんので、別にこのように3行である必要はありませんので、その辺も含めて、いろいろご意見をいただければと思います。

それではどうぞ、ご質問を含めてご意見をお出してください。

ミール委員

共産党のミールです。

まず質問ですが、16ページに市街化調整区域の地区計画ガイドラインや地区計画策定までの流れが出ています。これまでの、例えば都市マスや都市マスの調整区域編では、大体2年間という期間が目安として示されていました。でも今回これに期間は書かれていないです。そこで地区計画ガイドラインの策定までの期間は、目安として持っていらっしゃるのかということがまず1点。

あと、同じくこの16ページの中で、例えば認められる場合に、提案された地

区計画を都市計画に位置付けることが必要と判断して、公聴会の開催とありますが、例えば白井市では、市民、住民説明、近隣住民等への説明等とありまして、やはり近隣の景観とか環境を重視すると書いてあるので、市民説明とか近隣住民説明は必要じゃないかと思いますが、その点はいかがかというのが2点目。

3点目に、その反対で右側に認められない場合の記載がありますが、これは誰が判断するのかということです。この場合、都市計画決定は行わないとありますが、そもそも採決しないのか。市が、地区計画として認められないと判断した場合は、審議会には諮るけれども採決は行わないということなのか。

とりあえずこの3点を説明いただきたいと思います。

福川会長

はい。市の方からお願いします。

湯浅課長

事務局からお答えします。

まず1点目、期間ですけれども、資料の9ページです。繰り返しの説明になりますが、基本的に調整区域は建築制限がかかっており、34条の1号から14号に該当する場合には、例外的に建てることができます。

この10号を適用するにあたっては、16ページに示すフローのとおり、提案が出てからということになりますので、いつまでに、何年度までに決めるのかという考え方ではありません。

通常の都市計画決定手続きについては、1年程度、案の縦覧をしたり意見が出れば公聴会を開いたりしますので、都市計画決定手続きとしては、半年以上1年程度はかかると考えています。

福川会長

ミール委員の質問は、ガイドライン策定までの期間についてかと思います。

湯浅課長

現段階のスケジュールとしては、調整区域編で整理した課題なども考慮しますと、できるだけ速やかに策定したいと思っておりまして、今年度中には示したいと思っています。こちらについては、今日、進め方についても皆さんからご意見をいただければと思っています。

あと、住民説明について、これはガイドラインの中に盛り込むという話でしょうか。

福川会長

白井市の10ページに記載されている内容も含めて、これは全部法律で決まっている手続きですので、地区計画の場合は2回、こういう説明会と公聴会のような意見を聞くことを2回やらなければならないので、それは全くそのとおりで、白井市はそれに準じて書かれていますし、松戸市もそれをやらなくてはいけないということです。

湯浅課長

ありがとうございます。

3つ目が16ページの右側に記載されている部分で、まず、ガイドラインに適合しているかどうかというところで、行政の方で適合していないということであれば、都市計画審議会に意見を伺います。

もしその中で、提案者側で修正が可能だということであれば、左側の流れに移ることもあると思います。

それで、意見を付して聞いて、それは妥当だということであれば、最終的に市の判断になりますが、都市計画決定はしないという通知をすることになります。

ミール委員

確認ですけど、期間としては今年度中にできるだけ速やかにということを目指しているということですね。

2つ目の市民説明は、会長から説明がありましたけど、法律に定められているので、最低2回は説明会があるということで良いのでしょうか。

ただ、白井市の10ページを見ると、白井市のまちづくり条例と書いてありますが、これとは別に法律があるということでしょうか。条例と法律と、その辺の関係性はどうなっているのでしょうか。

福川会長

まちづくり条例に相当するものが松戸市にあるのか、という質問ですが。

湯浅課長

相当するものはないと思われます。

福川会長

白井市では、昔いろいろな開発をする場合の指導要綱というのがありまして、例えば側溝をどうするとか結構細かいことが書いてありまして、指導要綱では駄目だということで条例に変えていました。白井市は、法律に書いてあることを

含めて全部まちづくり条例で定めており、色々な手続きについても併せて条例で定め、白井市版の都市計画法みたいなものを作っている。

ただ、この辺の手続きについては特に法律等を変えるようなものではない。

湯浅課長

すいません。

10ページのところの右側の開発行為の表のお話でしょうか。

福川会長

そうですね。まちづくり条例って書いてある。

湯浅課長

松戸市では、「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」がこれに該当します。

福川会長

松戸市では、「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」がこれに当たるということで、名前が違うということです。

ミール委員

最後の判断は誰がするのかについて、わかりにくかったのですが、市がするというので意見をつけて審議会に付して、これをこうすればいいんじゃないという意見が出て、それを修正すれば、改めて都市計画決定を行うということになるのですか。これが修正されない限りは、採決はされない、都市計画決定はされないという考え。だからつまり、判断は市がするという事でよろしいですか。

湯浅課長

はい。

福川会長

駄目な場合はそうなりますね。

ミール委員

質問は終わったので、意見は後で言います。

福川会長

そうですね。他の方で、できるだけ質問を先に聞いてから意見を伺う方が良いかと思います。ご質問がある方がいらっしゃったらどうぞ。ご質問ではなく、提案でもよろしいですが。

待山委員

商工会議所の待山でございます。質問をさせていただきます。

隣接する場所、松戸市は独立しているわけではないので、必ず他市に隣接しておりますけれども、その他市の隣接しているところの用途といいますか、そういうものに影響するかどうか、影響されるかどうか。

例えば固定資産評価の場合は、隣接する地域、例えば市川市の固定資産評価というものと松戸の同じような場所の固定資産評価を調整していると思います。

これは市同士で話し合っているものであるとすれば、このような地区計画ガイドラインを作成する場合も、例えば近隣の市川市とか流山市、鎌ヶ谷市と何か協議をしたりするものかどうかということをお教えいただきたいと思います。

湯浅課長

今回の調整区域編の位置付けの中では、協議をするというところまでは想定してはいません。というのは、資料6ページに方針図を載せておりますけれども、調整区域の現状を12地区に分類して、基本的には全域を保全ということで位置付けをする中で、色付けをした箇所については、今後の20年において、優先的に都市的土地利用を検討しますという位置付けをさせていただいた中で、8ページで位置付けした5地区について、整備手法を、基本的には区画整理によるきちんとした市街地整備をした上で市街化編入をすることを原則としつつ、矢切地区のように、江戸川・矢切の渡しの歴史文化、観光資源、まとまりのある農地があるとか、洪水リスクが見られる地区であるために、調整区域のまま限定的に都市的土地利用を検討する必要がある、開発する場合は調整区域の地区計画制度の活用を前提に検討を進めるというように記載させていただいておりますけれども、今回、現段階では、矢切地区に関わる類型のみのガイドラインということになりますので、市街化を促進すべきではなく、かつ、限定的に開発を行うべき事由が認められる場合以外は、当面矢切地区を優先的にやっていくということで、特に現段階では、他自治体との連携等は、そこまでは考えておりません。

福川会長

地区計画を作る時に、隣接する市と接しているところで道路とかがある場合、調整することもあるかもしれないが、原則はないのでは。

湯浅課長

可能性としては、北千葉道路沿道ならあるのでは。

秋田委員

流山市と接する地区についても、道路は繋がっていないですが、そうした調整はしていませんよね。北千葉道路のような場合はやるだろうけど。

福川委員

他市と繋がっている道路では調整が必要ですけども、今想定されている地区計画の範囲ではそういうことはないということです。

あと重大なことを言うのを忘れていましたけれども、今回、地区計画ガイドラインを作る必要のある場所は、矢切地区だけになります。

他の地区は、すべて既存の制度の中で、地区計画を作る場合は、今の制度の中で全部対応できますので、今回、これから地区計画ガイドラインを作ろうとしている場所は、結果的に矢切地区だけですので、そこも含めて、ご意見やご質問をお願いします。

原委員

無所属の議員の原です。

ようやくここで何を話すべきか、矢切地区の具体的には地区計画、その先にはガイドラインを決めていくということが、今はっきりしたので安心しました。

それで具体的にどう進めていくかですが、当たり前の話ですけども、調整区域編ができ上がっていますので、この方針に従って、当然進めていくべきだろうと思っています。

ですので、方針に書かれている農地等の自然的環境の調和だとか、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だとか、これを踏まえつつ、最後の3番目、産業をどうやって容認していくかっていうところに書かれている内容ですね。農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調整など、周辺地域に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行った上で、産業振興に資する計画的な土地利用を許容するということが方針に書かれていますので、例えば、周辺道路への交通負荷ですね。ここはどういうふうに、どのぐらい交通負荷を与えたらどうなのかみたいな、こういったところを具体的にガイドラインで決めていけるのだろうなと、個人的には思っていますが、それで良いですか。

方針があるので、この方針を具現化していく作業がガイドラインの策定なの

かなというふうに、個人的には思っています。

福川会長

そのとおりです。

7 ページの下のところに、矢切地区に関して方針が書いてあります。

今、読み上げていただきましたが、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という方針が調整区域編の中に書いてありますから、当然、今度作るガイドラインでも踏襲されていき、実際の地区計画の方針の中にも、それを反映した内容が入らなければいけないということだと思いますが、それでいいですね。

湯浅課長

はい。

福川会長

他にいかがでしょうか。

どうぞ今日いっぱい出していただかないと困るので、どうぞ。

関根委員

関根です。

説明資料の 8 ページのところですけど、この 8 ページの下半分、類型を分けてもらっているもの、鉄道駅周辺と北千葉道路沿線、国道 6 号線・新市街地の可能性と 3 つに分かれて、今日はこの真ん中の矢切地区のガイドラインを作っていくということですけども、それを議論することは否定しないですけど、一方で、両側の鉄道駅周辺だとか新市街地整備の可能性については、これはまたどこかの場で議論していくのか、しないのか。

というのは、今回の矢切地区のことについては、最後のページでスケジュールを伴って、令和 6 年にガイドラインは 1 年以内に作りたいといった話がミール委員の時にありましたが、この矢切地区だけスケジュール感を持って、どんどん進めていきたいというふうに聞こえてきて、その他のところはもうどうするのだろうって素朴な疑問があるのですが、そこをまずお答えください。

湯浅課長

先ほど会長からもありましたが、ガイドラインというのは、改めて地区別の方針を検討しようというものではなくて、あくまでも 16 ページの地区計画を策定するスキームの中で、現在足りてないものということです。

例えば串崎新田地区や高塚新田地区、紙敷地区は、原則、区画整理による市街地整備で市街化編入していこうというもので、方針としては、7ページに各地区の方針を書いているので申し上げますが、調整区域編策定の中で検討した時に、それぞれの地区の方針はすでに示してある中で、そういった方針に基づいて市街地整備をする場合には、区画整理というスキームでやっていただくということで、既存のスキームはできていますので、もうそれでやっていただく。

それで、地域計画を活用するにあたってのスキームで足りない部分であるガイドライン・基準というものを考えていこうという話になっています。

福川会長

だから8ページの下に繋がっていますが、このうち⑦、⑧、⑨の地区に関しては、新しい制度を作る必要はなく、今までの制度を使いながらやっていくことができますので、新たに対応する必要はない。

ただ、⑪の矢切地区に関してだけは、地区計画のガイドラインを決めておかないと調整区域編で決めたことが実行できませんので、市の意向では、できれば年度内にこれが使えるようにしたいということで、今やっているということです。

関根委員

だから、そこが僕から見ると恣意的に、言い方がきついかもしれないですけど、他のところについては、市街化編入によって検討を進めるとか書いてあるわけですから、そういったことについてはスケジュール感を伴った議論をせずに、この矢切だけやっていくというのは、何かちょっと恣意的にやられているのかなと思います。

それから14・15ページのところでガイドラインの例を出していただいているのですが、ここの類型で出してもらっている例がインターチェンジ周辺開発誘導型とかインターチェンジ活用型とか、あたかもインターチェンジ活用型等々の、そういった方向の例示をされていて、その類型というのは他にもいっぱいあるわけで、このインターチェンジ周辺型というのを持ってくるのが、これについてもちょっと恣意的には感じます。

我孫子市の例を執行部が出されましたけれども、我孫子の方で4・5ページを見てもらうと、4ページは交流拠点施設誘導型、5ページは産業拠点施設誘導型ですけど、この矢切地区も交流拠点施設誘導型と言えるのかなと思うのですが、そこで質問ですが、執行部としては、この矢切地区のガイドラインを作るにあたって、インターチェンジ周辺開発誘導型だということでご提案されたいのか、そもそもそこについても審議会で議論をして欲しいのか、どちらでしょうか。

湯浅課長

冒頭の説明で申し上げたとおり、今日決め打ちでお話しするつもりはありませんので、むしろこういった形で類型を作っていったらいいのかということも含めて、ご意見いただければありがたいと思います。

福川会長

ちょっと僕も質問したいのですが、当面ガイドラインの対象になるのは、調整区域の地区計画は、矢切地区しかないわけですね。松戸市の場合は。

そうすると他市は複数箇所あって、それぞれについていくつかに分類して、何とか型とやっているけど、松戸でこれを作る場合は、何とか型という分類をする必要はないのか。

湯浅課長

何らかの型を作る必要はあるかと思います。

今の時点では、調整区域編を議論した中で整理していくと矢切ということになります。他の地区で、市街化を促進すべきでなく、かつ限定的に開発を行うべき事案が認められる場合が生じた時、あるいは、今回の優先度としては上がってきてない他の地区でインフラ整備がなされた時には、優先度も上がってくるわけで、その時にはきちんと調整区域編に位置付けた上で、開発手法も含めて検討する必要があると思っていますので、今後追加ということは当然あるのかなと思っています。

関根委員

今ちょっと答弁で安心したのは、その類型について、インターチェンジを決め打ちで市は考えているのではなくて、そこも含めて審議会で議論してもらいたいということが聞かれたので、まず安心しました。

それから最後に、ガイドラインの書きぶりですけど、原委員からもありましたけど、調整区域編で書かれた矢切の部分の文言が、今後ガイドラインに反映していく上で大きな方針だということで、これも安心したのですけれども、そこでガイドラインにどこまで書けるかというところが気になるのですが。

例えば、この説明資料で7ページ目の下の矢切のところで、この文章の方針に周辺道路の交通負荷ということを書いています。

例えばこの周辺道路の交通負荷ということについてガイドラインに書く際に、具体的な表現、例えば交通負荷を軽減するために国道6号線からの停止信号を作るとか、右折レーンを作るとか、そういった具体的な交通負荷の軽減の内容まで書き込めるものなのか、そうじゃないのか、そこら辺をちょっと教えてください

い。

湯浅課長

まず、ご説明申し上げたとおり、ガイドラインは地区計画に定めることができる対象区域、面積規模、地区整備計画で定めている項目についての基準を記載することになりますが、それ以外の記載内容としましては、地区計画を定める基本的な考え方として、上位計画に即すということや災害リスクへの対応等の条件を記載することができると考えていますが、どこまで記載するのかということも含めて、今日、ご意見を伺って、たたき台の作成に繋げていきたいなと思っています。

関根委員

要は、それはどこまで書けるかはわからないけど、意見はもらいたいという話ですか。なるほどね。

そうしたら今の部分に関連してガイドラインに盛り込んでもらいたい話について言いますと、まさに周辺道路、交通負荷については、国道6号の負荷が大変心配なので、やはり右折レーンだとか右折信号、これは必ず作ってもらう必要があるのかなと思います。

それから7ページのところで書いてあるものについては載せてもらいたいのですが、7ページの矢切地区のところ、ここに載ってないものについていくつかちょっと申し上げたいのですが、1つ目が景観への配慮、これが載ってない。

それから日当たりの問題、周辺の農地に対する日当たりの問題ですね。

それから、あと水害対策についてもここに載ってない。

それから、近隣に住居もあるので騒音対策、これも載ってない。

それからあと、周辺農地への環境配慮することを目的にした上下水道整備についても載ってない。

最後に、これはもう私が前から言っていますけど、調整区域編の成案前に地権者と契約を交わした事業者の扱い。個人的にはそれは排除すべきだと思うのですが、そういったことも載せていく必要があるのではないかなと思います。以上になります。

福川会長

今おっしゃった項目のいくつかは、7ページの方針の中に入っていますけれども。

関根委員

入っているものも入っていないものもありますが、意見として受け取ってもらいたいと思います。

福川会長

他に、どうぞ。お出してください。

ミール委員

今の議論を聞いていて、改めて1つだけ確認と、あとは意見を言いたいのですが、今回は矢切地区ということで、地区計画のガイドラインの対象は矢切地区だということはわかりました。

その中で類型を、例えば産業系やレクリエーション系という土地利用方針、6ページでいうと矢切の青い部分と緑の部分の類型、あとはその他の保全手法を行う部分の3つの類型を作るっていうイメージでよろしいですか。

関根委員

違う。矢切の青いところの類型を議論していきたいということ。

ミール委員

青いところだけの類型ですか。今、理解しました。

その他のことについて、全体的に言いたいのですが、まず、地区計画のガイドラインの4市の事例をいただいた中で見ると、まず1点、緑化率というのが富里市だけ入っています。3%以上という。みどりを地区計画の中にどれだけ入れるかということだと思いますが、これはぜひ入れていただきたいです。

あと容積率とか建蔽率は、どれも200%以下と60%以下ということで同じなので、そのあたりになると思います。

先ほど秋田委員が指摘された我孫子市は、結構その内容がざっくりしていて、ほとんど必要に応じ適切に定めるとしていて、ガイドラインを作った意味があるのかと思ってしまいますが、類型の前に3ページのところで地区計画に含めない地域というものが11項目に渡ってしっかりと書いてあります。

例えば7番では、砂防指定地、地すべり防止区域、河川の氾濫地域その他の湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域などは含めないと具体的に出しています。

9番では、矢切も該当すると思われる国・県・市指定の史跡や名勝、天然記念物に係る地域も含めないとしています。

そういう意味では、我孫子市はざっくりしているようで守っているのではな

いかというふうに思いました。ですから、そういうところもちゃんと参考にしていただいて、ここは行いませんということをちゃんと挙げていただくことも重要かなと思います。

それから目標方針。先ほど秋田委員が、ここは最も重要じゃないかと言われたところですが、例えば巨大な物流倉庫群が出来ている流山市を見ると、4ページに周辺の自然環境や既存集落と調和を図りながら、産業・流通系施設としての良好な景観や自然的環境の形成を図るというように、いかにも自然を守る、既存集落との調和を図ると言いながら、あんなに大きな物流倉庫ができてしまっているので、やはりもっと具体化をする。これだけでは、景観や自然は守れない、いかようにもできてしまうというところです。

この方針で示すのか、その下の建築物等の高さの最高限度が31Mとなっていますけど、マンションに例えると7階から10階に相当する高さらしいです。相当な高さができてしまう。

だから、方針も大事ですけども、この数値もここまで認めないでなるべく低めにする。それがやはり景観とか周囲との調和に資すると思うので、そういう数字的なところも、できるだけ低めに。事業者にしたら、できるだけ高い方が良いでしょうが、自然環境や景観を守るという意味では、低めに設定していただきたいと思います。

それから、あと最後、産業的な利用を許容していくという矢切の方針が示されていますけど、これも秋田委員が前回おっしゃられたとおり、産業の中には農業が入っているということなので、ぜひ、農業に限定する、農業的な施設などにするというガイドラインを作っていただきたいというのが意見です。

福川会長

どうもありがとうございました。具体的な提案でした。

ちょっともう少しご意見を。

勢田委員

いいですか、すいません。

今までの議論の中で、いろいろガイドラインのイメージが、私も大分見えてきたのですが、ちょっと最後モヤモヤしているのは、そもそもの地区計画がどんなもので、どういうところまで書かれているのかっていうイメージが、正直私まだ勉強不足でなくて、作るもののイメージができると、1つのガイドラインでどこまでどういうふうを書くべきなのかという議論が、さらに違う視点で言えると思うので、何かそういう機会をいただけたらと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。

どうも都市計画の議論というのは、何をしているのかよくわからないことがあって、地区計画を作って何がくるかとか、逆に何かを作るために地区計画を作る場合も両方あるので、そのバランスは十分取りながらやらないといけない。ぜひ、この地区をどういう施設を作り、どういう作り方をしていったら良いかという目標を含めて議論していただけたら、地区計画の内容も方針もはっきりしてくると思います。

伊東委員

よろしいですか。すいません伊東です。1点だけお聞きします。

今の議論がある中での7ページの矢切の方針の中で、いわゆる産業系に資する計画的な土地利用ということを前提に、地域の農業振興との共存というものがあります。

何かこの地区計画作るにあたって、この地域の農業との共存、何か具体的なものか何か示せるものがあるならば、お示しいただきたい。なければ、これからですということ結構です。

福川会長

これからですね。

伊東委員

これからですね。わかりました。

福川会長

地区計画のガイドラインとしては、もちろん方針にもありますが、地区計画そのもののものでは、建物等の用途の制限というのがありますから、このところにもう少し具体的に書いていくということになります。

はい、他にどうぞ。

深山委員

はい、深山です。

2年間、こういう形で議論してきて、3月に方針が決まったのですが、方針に沿って今回はガイドラインを決めていくということかと思っています。

そこで2点だけ。やはり決めた以上は、なるべく速やかにガイドラインを、今年度中という話でしたけれども、色々な議論をしていただいて、時間をかけず

に決めていっていただくのが一番良いかなと、個人的にお願いをしたいなと思います。

それから2点目です。矢切地区のガイドラインを決めていく中で、この方針に則って決めていくという形は当然だと思います。産業振興に資する計画的な土地利用を容認するというような流れの中で幅広く、もうすでにこの2年間のモニタリングをして、こういうところがやってもいいよねという案が、各企業から出ているので、そういう意味ではガイドラインの幅を持たせて、色々な企業さん、あるいは連携の中で手を挙げていただくというのが必要なんじゃないかと思います。

例えば関根委員がおっしゃった、今問題になっているようなところを排除してということに関しては、私はいかがなものかなと思います。幅広いガイドラインで進めることが肝要ではないかなと思います。

福川会長

今日は、討議も結構なのですが、たくさん意見を出す機会にしたいと思いますので、ご意見をどうぞ。

産業振興に資する計画という、これ自体も松戸の産業振興というのをどう考えていくか、東京に近い緑地の多い田園都市において、どういう産業を松戸が担っていくのかというあたりを考えながらの産業振興であってほしいと思いますが、そういう意見も含めてお出してください。

市川委員

市川と申します。

今日、ガイドラインに向けて意見を言ってくれということで、次のたたき台のための意見ということでお話しさせていただきますと、今回、他市の事例を出していただいています、やはり我孫子市はかなり緩い内容。一方、極端に流山市はガチガチに物流施設ぐらいしか立地できないような内容になっていて、また白井市や富里市はどちらでもない内容に見えます。

松戸市としては、白井市や富里市あたりを基準に、調整区域編の方針に従ったものを組み込んでいただいたら、たたき台としては良いのではないかと思います。

福川会長

白井市や富里市よりも松戸は都市化が進んでいるところなので、その辺の状況が違うかもしれません。

秋田委員

私も市川委員とほとんど同じ意見だったのですが、流山は少し特定しすぎている感じなので、深山委員もおっしゃっていましたが、もう少し幅広くということであれば、様々な可能性を残して書いたほうが良いということと、あとはこの産業振興ですけど、時代の変化が速いので、これまでは良かったかもしれませんがこれからは違うということもたくさんあるので、松戸の新しい未来を作ってくれるような、そういう産業を私は期待したい。私の大学もございますし、農業もどんどん新しくなっていますし、産業の可能性を狭めないようにしていただきたいと考えております。

あと関根委員から質問があったことで私も確認ですけれども、7ページに書いてある地域の農業振興との共存とか道路の交通負荷とか景観との調和ということについて、例えば景観でいうと、松戸市の中に景観審議会、私も昔委員長をやっていましたけれど、これにかかるのかなと。地区計画が決まって、開発が出た後にかかるのかとか、そのあたりの手順がわからなかったのも、例えば交通負荷などは本来的にはアセス等の手続きがあるのですが、その辺をどう確認するのかということをお教えください。

福川会長

僕もちょっとよくわからない。景観とどう調和を図るのか。一緒に考えなきゃいけない。

湯浅課長

実は今、景観計画の改定を予定しており、去年から取り組んでいまして、3ヵ年かけて改定に取り組む予定で考えています。

その中で当然、矢切地区の景観についても考えていかなければならないので、ここは都計審と景観審と連携を図っていく必要があるのですが、具体的にどうという話はできません。改定作業の中で考えなければいけないと思っています。

秋田委員

例えば、ご意見のあった眺望でいうと、もうがっちり高さというのが被ってくるので、景観とどう調整するのかというのが意外と重要なかなと思っています。

福川会長

私も今回、高さなどは景観の観点からかなり重要なかなと思います。

なお景観法の中には景観地区という制度があり、これはほとんど地区計画と類似の制度ですので、十分調整をやれば効果的なものになるかなと思います。

他にどうぞ。ここで言うておかないと、ということはありませんか。

1点、都市計画審議会の中で、このガイドラインを都市計画審議会自らで議決して決めるのか、あるいはガイドラインは行政が考えていただいて、そのガイドラインを作るための方針や条件みたいなものを、この審議会で決めるのか、まだちょっと決まっていなくてあります。

事務局に聞きたいのですが、例えば、挙げていただいた4つの市は、このガイドラインをどうやって決めているのですか。都市計画審議会が決めているものもあるし、そうでないものもあるということですか。

湯浅課長

様々です。都市計画審議会で決めているところもあるようですが、基本的には16ページのフローに示したように、地区計画は最終的には都市計画決定が必要なので、都市計画審議会の議を経ることになります。

この都市計画審議会に上げる前の行政側の審査基準なので、ある委員さんから聞かれたことですが、都市計画審議会でガイドラインをガチガチに決めてしまうと、地区計画を決定する際の都市計画審議会でガイドラインを通ってきたものについて反対できなくなってしまうのではないかということも言われてまして、その辺も委員の皆さん、どうお考えなのかということをお聞きしたところです。

福川会長

もうあまり時間がないけれども、それについてご意見があれば。それを踏まえてやり方を決めたいと思いますけど、いかがですか。

深山委員

そういう意味では幅広くやってもらって、色々な事例があって、本当にファジーな表現に対していろいろ意見がありましたので、それは厳しいかなと思いますが、ある程度幅を持たせた中でのガイドラインという意識をしていった方が良いのではないかなと思います。

福川会長

ガイドラインは地区計画を認めるかどうかの判断基準となると、どうしても何メートルとかを書かざるを得ないと思います。

その何メートルとかを都市計画審議会の決定としてやるのか、あるいはここは方針だけ出してあとは行政にお任せして、実際に地区計画が出てきたときの判断というのはガイドラインだけではなく、我々がその時考えた意見に基づい

て裁量的に意見するかという選択になるかと思う。

特にご意見がなければ、その辺はまた検討させていただくがよろしいでしょうか。それでは、何がベストな方法かは、これから検討していただいて。

秋田委員

いや、ガイドラインは決めて良いと思いますが、やっぱり個別に出てくる提案については、ガイドラインに合っていれば良いというものだけではないと思いますので、それは裁量的に判断してよいのではないのでしょうか。

福川会長

ガイドラインを決めたとしても、そういう判断もあるという意見ですね。他にいかがですか。

原委員

今は基本的なガイドラインに限った話し合いをされているということですが、それではなくてスケジュールのことでお伺いしたいことがありますて、今じゃないということであれば後でします。

福川会長

それでは、他にどうですか。このガイドラインや運用基準については。

ミール委員

あまりガチガチに決めてしまうと、というところで話がありましたけど、ある程度は決めないと、やはり何のためのガイドラインなのかとなってしまうので、農的なところでの限定はしたほうが良いのではないかなと思います。

福川会長

はい、他にいかがでしょう。

特になければ、市でたたき台を作っていただき、その決め方について、考え方をまとめさせていただきたいと思います。

それでは、この件はいいということでしたら、原委員に。

原委員

はい、すいません無所属の原です。

今回、ガイドラインを決めていくということは、当然必要なことなので反対でも何でもないですし、決めていかなければいけないと思うのですが、調整区域編

ができて、次にこのガイドラインだけを話し合うっていうことに違和感を覚えていまして。何で急にガイドラインだけを決めていくことに、しかも1年間かけて、ここに議論を集中させていくのかというところが少々疑問です。

というのは、一番最初にこの調整区域編を決めていく時に、市民アンケートを取っているわけです、調整区域に対して。そこで市民の方から言われているのは、結局、農地や資材置き場が散見して、要はバラバラになっている。みどりを守ると言いながらもバラバラになっていると、ここが問題だというアンケート調査が一番多く回答があったわけです。

そうすると、今はそのガイドラインというのは産業の開発のところのガイドラインですけれども、調整区域の多くは今回の開発じゃないところ、既存の地区で例えば旭町地区であるとか、今回手をつけないでそのままだというところの面積の方が大きいわけです。

市民アンケートによって出てきた問題を抱えている地区について、何かしらの手を打っていくことを審議会でも議論すべきではないかなと。それが市民アンケートに応えることなのではないかなと思っています。その話し合いも進めていくべきではないかなと思っているのですが。

福川会長

わかりました。正論ですね。

原委員

まず、それでちょっといいでしょうか。

もしそうであれば、提案ですけれども、これは私が議会でも言ったのですが、例えばいわゆる残土条例です。土壤汚染に係るものですが、これが近隣では松戸市だけ独自のものを持ってなくて、県の条例に従っているというところがあって、県の条例というのは3,000㎡以上に限定されている。ところが、そういった資材置き場にするとかであっても、3,000㎡でほとんど引っかかってこない。それ以下の小さい部分が多い。

具体的にいうと、去年、全部で農地転用が569件去年あり、8割が資材置き場・駐車場の利用用途だということですから、3,000㎡を超えた土地というのは1件もなく、つまり県の許可案件というのは一切なかった。これが現状なわけです。これをそのまま放置していくと、小口であるものの、農地が減って資材置き場とかいろいろなものが散見されているような状況になってしまいます。それに対して市も前向きな検討していくと、都市計画審議会の審議を検討しながらみたいなことを市が答えており、市も期待されていると思いますので、ぜひ話し合いを進めていただけたらと思っています。

福川会長

ありがとうございます。何かありますか。

湯浅課長

都市計画審議会で行き扱う事項とは何か、ということになってしまひますが、基本的には都市計画変更・決定に関わることで、なぜこの調整区域の話をしてきたかという、まず都市マスが初めにあって、都市マスというのは各種都市計画決定・変更の根拠となるものとなるので、直接的にその都市計画変更・決定に関わることはないですけれども、この都市計画審議会で行ってきました。

その一部となる調整区域編を、都市マスなので行ってきたということになりますが、例えば残土条例ということでご紹介いただきましたけれども、条例は条例で市と市議会とで検討していくべきものなのかなと思います。

福川会長

でも、まちづくり全般を話し合うのも都市計画審議会ですので、あまり間口を狭くしたくないと思います。ただ、残土条例を審議できるかどうかという、それはどうかと。

原委員

例えば、そういうものもあるよということです。

要は、調整区域の大部分を占めているところについて、今、市民から問題だよと、資材置き場とかそういうのに散見されるようになっているところに対して、何らかの審議というか検討というか、それもしたほうがいいのではないかと、いうことを一番言いたい。

福川会長

はい、他にいかがですか。

なければ議案第1号、終了してよろしいですか。

それでは、ここで質疑を打ち切り、議案第1号を終了いたします。本日の議案は以上ですので、これで終了いたします。