

## 「第151回 松戸市都市計画審議会」議事録

- 1 開催日時 令和5年5月23日（火）  
10時00分から12時00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（13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  
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  
西山 昌克
    - ② 欠席委員（4名）
      - ・学識経験者  
秋田 典子 椿 唯司
      - ・関係行政機関の職員及び住民の代表  
恩田 忠治 右田 和実
    - 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
      - ・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5名
    - ②議案第1号
      - ・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4名
      - ・商工振興課 企業立地担当室 小林室長、他2名
  - (3) 傍聴者等  
非公開のため、傍聴者なし。

## 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) 市長挨拶(代理: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) 非公開の確認・・・・・・・・(10:25)  
非公開に決定
- (7) 審議開始・・・・・・・・(10:28)
- (8) 議案第1号 説明・・・・・・・・(10:28)  
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」
- (9) 議案第1号 質疑・・・・・・・・(10:48)
- (10) 次回審議会一部非公開の確認・・・・・・・・(11:55)  
一部非公開に決定(今回議案の継続議案について非公開に決定。その他の議案については原則公開。)
- (11) 閉会(議長 福川会長)・・・・・・・・(12:00)

## 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

### 【公開・非公開の確認】

#### 【説明要旨】

##### 都市計画課

それでは、本日の審議会の議案の概要についてご説明いたします。お手元の次第をご覧ください。まず、議案でございます。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」の1件でございます。

続きまして、議案書をご覧ください。議案第1号につきましては、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の第5回目の審議となります。「オープンハウスの結果」、「取り巻く環境の整理」の他、「調整区域の土地利用の基本的な考え方」、「地権者アンケート」、「整備・保全手法の整理」について説明するものでございます。

今回は、これまでの現状分析等の説明の他に、検討段階ではございますが、市街化調整区域の方向性につきまして、市の考え方を説明いたしますので非公開とさせていただきたいと考えております。概要の説明としては以上となります。

##### 会長

どうもありがとうございました。以上が、事務局が説明したとおりの議案になります。

今、事務局から、非公開という提案がありました。理由といたしましては、今日説明する資料の中に、検討段階ではあるが、積極的に開示しないほうが良いデータが内容に入っており、公開することによって、様々なことが起きてしまう可能性があるというところだと思えます。但し、決定するのはこの審議会でありますので、皆様の挙手で決めたいと思えます。

まず、私の感想を言いますと、私が勉強してきた高度成長期時代では、何か開発があると直ぐに土地の買い占めが始まることを経験してきました。今回も似たような事例だと思えますので、そのような危惧はしています。そうは言いますが、あくまでも公開が原則だという意見もございますので、ご意見を伺ってから決をとりたいと考えております。

ご意見ある方は挙手をお願いします。

##### 委員

何点か確認したいのですが、公開しないとなった場合、今日配布された資料や議事録の取り扱いはどうなるのか、教えてください。

##### 都市計画課

資料と議事録については、非公開となった場合は、直ちに公開はしません。タイミングは会長にも相談したいのですが、都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）が成案化した際など、公開できるとなれば、資料と議事録については、原則公開すると考えております。

## 会長

最終的には公開すると。ただ、公開するタイミングについては、少し遅れるだろうということですね。

## 委員

他市でも都市計画審議会の中で議論していると思いますが、他市の状況はどうですか。公開しているのか、非公開にしているのか。

## 都市計画課

全ての自治体を調べたわけではありませんので、どちらが多いかということは答えられないのですが、都市計画マスタープランにしても、市街化調整区域の土地利用にしても、多くの自治体では、都市計画審議会とは別に小委員会や外部委員会を立ち上げて、その中で議論していく。その場合は、非公開になっている場合が多いと思っております。ある程度素案ができあがった時点で、それを都計審に諮っています。このようなやり方をしている自治体が多いという認識です。松戸市については、この都市計画審議会の中で議論していくと決めましたので、内容によっては、非公開として取り扱わなければいけないものもあるのかなと思っております。以上です。

## 委員

最後にシンプルに回答していただきたいのですが、他市では、都市計画審議会を公開しているところもありますか。

## 会長

普通は公開していると思います。

## 委員

他市は、都市計画審議会を公開している場合もあるし、非公開にしている場合もあるという認識で良いですね。

## 会長

原則非公開としている自治体はないでしょう。

## 都市計画課

原則公開すると、松戸市でも運用はしています。実際、千葉県の都市計画審議会でも、非公開とした事例も把握しております。その他、他市でも、内容によっては非公開とする場合があるということは認識しております。なので、内容によるのかなと考えております。

## 委員

都市計画審議会は原則公開だが、今回は非公開にしたいという提案ですよね。私の質問は、他市の同じような都市計画審議会で、公開だったものが非公開になったりしたものはありますかという話なのですが、全ての都市計画審議会において非公開にしなければならないというものではないという事は理解しました。以上です。

## 会長

松戸市は標準的な運用をしていると思います。公開が原則であり、他市も同じだと思います。議題によっては非公開にするという規定もあると思うので、それに従っていると思います。

他にご意見ありますか。

## 委員

今回、非公開にしたいということですが、これまでに150回都市計画審議会が行われてきたと思いますが、その中で非公開にしたことはあるのでしょうか。

## 都市計画課

松戸市では初めてご提案することになります。

## 委員

都市計画マスタープランで確認しますと、以前にも資料として出していただいたと思いますが、都市計画マスタープランの37ページに市街化調整区域のマスタープランについて出ていますが、その中で、これまでの市街化区域と市街化調整区域を制定した経緯が書いてあり、一度、人口抑制を図るため、市街化区域から市街化調整区域に編入するといった逆線引きをしています。二回目は、北総線沿線等を市街化区域へ編入するといったこともありました。今回と同じような事例が公開で行われてきています。そうすると、なぜ今回だけ非公開するのかという理由がわからないのですが、そこはどのように説明されるのでしょうか。

## 都市計画課

今回は方針を議論していく段階であり、決まっている内容ではありません。意思決定の過程をこの都市計画審議会でも議論していきたいと考えております。この後、議案を説明していきますが、細かなルール作りというのにも必要になってくるので、未確定な情報を時期尚早に公にして混乱を招くことを避けることや委員の皆様の率直な意見を促すためにも、今回の都市計画審議会は非公開にすることを提案させていただきたいと考えております。

## 会長

方針が決まって、決定する際には、もちろん公開すると思います。今は、案を作成する段階なので、色々なことが起きてしまっただけは困るところですね。

## 委員

これまでも方針を検討していくということで、都市計画マスタープランも含めて、色々決めてきたと思います。今の状況とこれまでがどう違うのか説明が足りないと思います。

それから2点目の説明にあった、率直な意見が出るかどうかは関係ないと思います。これまでもずっと公開で議論していたので、そこは理由にはならないと思います。ですので、非公開には反対です。

市民から、公開を求める要望はありませんでしたか。

## 都市計画課

先日、要望書は受理しています。

## 委員

市民の声というのは、どのようにお考えですか。

## 都市計画課

真摯に受け止めています。それだけ重要な議案を扱っている審議会だと認識しています。

## 会長

他にいかがでしょうか。非公開にした方がよいという立場の方のご意見があれば、伺ってちょうどいいかと思います。

公開非公開については、この場で決めていきたいと思います。

## 委員

今回非公開とした場合、次回はどうなるのでしょうか。8月の都市計画審議会では、具体的な利用方法についてお示しになるということをお伺っていますが。

## 都市計画課

この後お話をしようと考えておりましたが、今回の議論で方針が決定するというわけではないので、今回頂いたご意見を踏まえて、今のところ予定している8月の都市計画審議会ではさらに深掘した形にしたいと考えております。仮に、今回の都市計画審議会が非公開となれば、次回も非公開のご提案はさせていただきますが、最終的には審議会で決めていただければと思います。

## 会長

次回の都市計画審議会は、今回の議題の続きであり、より具体的な内容が出てくると思うので、今回非公開なら次回も非公開にしたいというお話でありました。今回の都市計画審議会を公開にすれば、次回も公開になるかもしれません。

## 委員

重要な議題だと思いますので、活発な意見交換をするためにも非公開とすべきかと思います。尚且つ、もし非公開となれば、我々はインターネットやSNS等の発信する材料を持っていますが、今回の議題の重要性を考えれば、ネット配信も自重すべきだと思いますが、いかがでしょうか。

## 会長

他にご意見があれば。

## 委員

そうなってしまうと、市民が蚊帳の外になってしまうと思います。市民アンケートもしたのにこの先どうするのかという一番肝心の部分を知らせないというのは理解できません。市民のためのまちづくりなわけですから、市民に一切伝えずにどのようにして市民の意見を取り入れていくのでしょうか。

## 都市計画課

全て市が決めているのではないかという疑念を抱かれているのでありましたら、この都市計画審議会というのは、市民の代表である市議会議員や関係行政機関の職員、学識経験者、そして住民の代表にて構成されていますので、方針が決まるまでは代表の方々と議論をしていただいて、ある程度方針が固まりましたら、都市計画審議会は原則公開だという認識もしておりますので、公開したいと考えております。

## 委員

固まった段階では意見が言えません。資料も公開しないということでは蚊帳の外ではないでしょうか。都市計画審議会には市議会議員は7名しかおらず、私達の意見が全ての市民の代表の意見というわけではないので、それだけで市民も参加しているというのは乱暴な考えではないですか。

## 会長

他にございますか。

ではここで決をとります。非公開とすることに賛成の方は挙手をお願いします。

～賛成多数～

## 会長

ありがとうございました。賛成多数ですので、非公開ということで決定します。

## 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

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。

2ページ、本日の議論の位置づけでございます。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概況」、10月及び本年2月の「3.地区別整理」に続きまして、今回は5回目として「4.土地利用方針のうち、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参ります。

3ページ、本日の「目次」でございます。

4ページ、「1 オープンハウス（パネル展示）結果」について。本年2月に実施したオープンハウスの結果について、ご報告いたします。

5ページ、始めに「(1) オープンハウス（パネル展示）」の実施概要について。都市計画マスタープランの改定時と同様、市民参加の機会を増やし、市街化調整区域の土地利用方針検討のさらなる周知と、市民意向の把握を行うべく、記載の日程、場所においてパネル展示を開催し、5日間で213人にご来場いただきました。

6ページ、「(2) 実施結果」について。「問1 性別」について、男性が65.7%、女性が33.7%でございました。「問2 年齢」について、40歳代が23.6%、50歳代が22.5%と多くなっており、昨年9月の市民アンケートと比較すると、年齢層は若くなっております。

7ページをお開きください。「問3 職業」について、会社員・公務員が50.5%と最も多く、「問4 居住地」については、市内在住者が80.3%となっております。

8ページをお開きください。「問4 お住まいの地区」について、左側、市内に住んでいる回答者の居住地域は、市街化調整区域の方が33.6%、市街化区域の方が55.2%となり、右側、市街化調整区域にお住まいの方の内、矢切地区からの回答が最も多くなっております。

9ページをお開きください。「問5 オープンハウスを知ったきっかけ」については、「たまたま通りかかった」という方が36%と最も多くなっております。「問6 オープンハウスに来てみようと思った理由」については、「何となく興味があった」という方が51.1%となっております。

10ページをお開きください。「問7 パネル全体を通して、まちづくりに興味を持ったか」については、興味を持った方が82.6%となっており、「問8 市街化区域と調整区域に分かれていることを知っていたか」については、知っている方が66.3%となっております。

11ページをお開きください。「問9 調整区域の現状の土地利用について、どのようにお考えですか」については、「わからない」が20.2%、「とても良い/良い」が19.8%、「あまり良くない/良くない」が34.3%という結果となり、昨年9月の市民アンケートと比較すると、「良くない」と回答した方の割合が増えています。

12ページをお開きください。「問10 調整区域の好ましい点」については、「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」が56.7%という結果となりました。

13ページをお開きください。「問11 調整区域の問題・課題」については、「手入れの行き届

かない農地や荒れた山林が増えている」が56.7%、「ゴミなどの不法投棄が目立つ」が37.1%、「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」が32.6%という結果となりました。

14ページをお開きください。「問12 調整区域の土地利用」については、「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が63.5%、「全面的な開発」が16.9%、「全面的に守る」が9.0%という結果となっており、昨年9月の市民アンケートと比較すると、開発したいという意向が強くなっております。まとまった農地や山林が見られるエリアの土地利用については、「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が67.2%、「全面的に守る」が25%、「全面的な開発」が3.4%となっております。

15ページをお開きください。広域交通のアクセス性の高いエリアの土地利用については、「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が59.5%、「全面的な開発」が31.9%、「全面的に守る」が3.4%、鉄道駅周辺のエリアの土地利用は、「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が46.6%、「全面的な開発」が44%、「全面的に守る」が3.4%となっております。

16ページ、続きまして、「2.取り巻く環境の整理（農業・産業等）」について、説明いたします。

17ページ、「(1) 農業の現状」について。市内の農地は約7割が市街化調整区域に存在しており、近隣市と比較して、耕地面積に対する農業算出額が高い、高付加価値な農業経営を行っている特長がございます。その一方で、農業従事者の高齢化や、後継者不足などの理由により、右上の棒グラフのとおり、農地面積は年々減少しております。左下の表をご覧ください。2020年農林業センサスによると、経営主年齢70歳以上の経営体は52.6%、70歳以上の従業者は42.9%となっております。また、右下の円グラフのとおり、農業後継者はいないと回答した方は44.6%、10年後の経営耕地面積については、縮小と回答した方が56.3%と最も多くなっております。

18ページ、「(2) 調整区域の土地利用の現状」について。市内の農地やみどりは減少傾向となる一方、地区によっては荒地や資材置き場が増加しております。また、都市計画法上で市街化調整区域に建築可能な施設が増加しております。こうした状況から、現状の土地利用に対する市民からの評価は低く、地域の活力や将来性を感じにくくなっており、現状のまま推移した場合、更に農地等が減少するとともに、土地利用が混在する懸念がございます。下の表は、地区別の状況を示したものです。地区別の状況を見ても、多くの地区において、緑色で塗られた農地が減少し、文教厚生用地や住宅用地など、都市的土地利用が増加していることが分かります。

19ページ、「(3) 農業関連計画」について。「松戸市都市農業振興計画」では、市街化調整区域の農地対策として、遊休農地の解消を図る、遊休農地の予備軍である耕作放棄地を減らすため、農地の利用集積を推進する、まとまって存在する農地の転用について、本市関係計画と連携を図り、慎重に検討することとしております。

20ページ、「(4) 農業関連指針」について。「松戸市農業委員会農地等の利用の最適化の推進に関する指針」では、遊休農地の発生防止・解消の具体的な推進方法や、担い手への農地利用の集積・集約化に向けた具体的な推進方法が掲げられております。

21ページ、「(5) 農業施策」について。市では、都市農地を保全する施策として、農地銀行の活用による新規の農用地賃借の推進や農産物のブランド化、農と触れ合う場の増加を目的とした、市民農園や体験農園の利用促進などの取り組みを行っております。

22ページ、「(6) 産業の現状」について。1haあたりの製造品出荷額や付加価値額は周辺都市と比べて高水準で、少ない産業用地の中で効率的に生産が行われています。一方、製造業の各指標は減少傾向にあり、市内工業団地には物流施設が増えております。また、外環松戸インター開通などにより、市内への企業立地ニーズは高まっており、右下棒グラフのとおり、工業地の地価は毎年10%以上伸びております。

23ページ、「(7) 工業団地の状況」について。市内に北松戸、稔台、松飛台の3か所がございますが、いずれもまとまった産業用地の空きが少なく、企業の立地ニーズが高まっている現状でありながら、新たな産業誘致が困難な状況となっております。

24ページ、「(8) 税収状況」について。近隣市と比較して、税収合計の伸びは緩やかであり、財政力指数は0.9となっております。また、固定資産税評価決定額推移でみると、令和3年の工場・倉庫等の評価決定額は387億円、事務所・店舗等の評価決定額は934億円となっており、近隣市と比較しても伸びが見られない状況です。駅周辺の再開発や区画整理事業、産業用地創出などを行ってきた自治体との差が出ているものと考えられます。

25ページ、「(9) 広域幹線道路の整備」状況について。外環松戸インター開通などにより、本市の立地ポテンシャルは高まっております。また、広域幹線道路周辺には、立地条件を生かした土地利用や産業集積が進むべき拠点ではありますが、市街化調整区域が広がっており、開発が抑制されている状況です。

26ページ、「(10) 企業ニーズ」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、都心へ近接している本市においては、まとまった用地があれば、様々な企業の立地ニーズがあり、特に、産業系のニーズが高まっております。

27ページ、「(11) 産業施策」について。市の取り組みとして、既存工業団地の維持・充実として、新規企業への立地支援、既存工場の生産性向上のための支援などに取り組んでいます。また、市内において、新規立地に適した産業用地の空きがない現状を踏まえ、広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討として、北千葉道路沿道地域等における成長産業・先端産業等の立地誘導の可能性を検討しております。

28ページ、「(12) 調整区域活用の必要性」について。都市計画マスタープランでは、土地利用の基本的な考え方として、松戸の個性や魅力となるブランドを構築し、子育て世帯のファミリー層等から選ばれる魅力ある都市として発展させ、まちの収入や税収の増加につなげることで、持続可能な都市の実現を目指すこととしております。この持続可能な都市を実現していくためには、更新時期が到来した既成市街地のリニューアル、例えば松戸駅周辺市街地の再生などに優先的に取り組んでいくことはもちろんのこと、同時に立地ポテンシャルを生かした計画的な市街化調整区域の活用も必要であると考えております。効果としては、生活環境の向上、農地や景観の保全、人口や税収、雇用増加等が期待され、地域活性化に寄与するものと考えております。

29ページ、続きまして、「3. 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方」について、説明いたします。

30ページ、「(1) 基本的な考え方」について。立地条件や地区特性に応じた、計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導が必要であり、鉄道駅周辺は住宅・商業系、広域幹線道路等周辺では産業系土地利用を基本に検討しつつ、農業振興施策や開発許可制度などを活用し、既存の自然的環境や生活環境の維持・充実を図ってまいりたいと考えております。今回は、2月の都市計画審議

会にてお示したこの地区分類から、基盤整備状況を踏まえ、更に細分化してまいります。

31ページ、「(2) 基盤整備状況を踏まえた各地区の分類」について。別冊【参考資料】「各地区の土地利用状況や基盤整備状況の整理」を踏まえ、更に細分化した表でございます。赤枠で囲まれた地区が、基盤整備が整っている、又は、整う見込み、地元と検討中である地区であり、優先的に都市的土地利用を検討する必要がある地区と考えられます。

32ページ、「(3) 都市的土地利用検討の優先度が高い地区の考え方」について。31ページのカテゴリ表の赤枠で囲まれた5地区について、鉄道駅周辺は住宅・商業系、幹線道路沿道周辺は産業系といった基本的な考え方をもとに、現状の基盤整備状況を踏まえ、地区別の考え方を整理いたしました。

33ページ、「(4) 都市的土地利用検討エリア」について。32ページの考え方を踏まえ、対象エリアをイメージしやすいように、図示したものです。

34ページ、続きまして、「4 地権者アンケート」について、説明します。

35ページ、「(1) 地権者アンケート」の実施概要について。地権者が考える市街化調整区域の現状認識や課題、土地利用の方向性等を把握することを目的に、記載のとおり2000人の地権者を対象に意向調査を実施したいと考えております。

36ページ、「(2) 主な設問(案)」について。設問は、記載の内容を想定しており、所有状況、農地の利用状況、現状の土地利用及び課題について、それぞれ調査したいと考えております。

37ページ、最後に、「5 整備・保全手法の整理」について、説明します。

38ページ、「(1) 都市的土地利用の場合の整備手法」について。一般的には土地区画整理事業による市街化編入が考えられます。このほか、開発許可制度では、右下の表に記載している都市計画法第34条の1から14号の中で、既存宅地での住宅建築、福祉施設などの建築が可能となっておりますが、赤枠で囲まれている10号では、地区独自のルールとして地区計画を都市計画決定して、市街化調整区域のまま、一定のルールを設けたうえで、面的に開発を行う手法もございます。

39ページ、「(2) 都市的土地利用の場合の整備手法の比較」について。土地区画整理事業は地権者の全員同意がなくても事業が進められる一方、手続きやスキームが複雑であり、地区計画による開発行為より事業期間が長くなります。これに対して、市街化調整区域地区計画による開発行為では、土地区画整理事業と比較して、開発事業者のみでの運営であるため比較的短期で事業が可能となります。ただし、地権者の100%同意が必要であるうえ、開発事業者がリスクを負うことから、進出企業の見込みがないと、事業に着手しないなどの懸念点がございます。

40ページ、「(3) 都市的土地利用の場合の他市事例」について。近隣市での土地区画整理事業による市街化区域編入の事例でございます。

41ページ、市街化調整区域の地区計画による開発行為の事例となります。

42ページ、「(4) 保全手法」について。一般的に考えられる保全手法を整理いたしました。農用地や特別緑地保全地区の指定が、特に規制が強い手法となりますが、私権の制限を伴うため、指定には高いハードルがあるものと想定されます。

43ページ、「(5) 保全手法の他市事例」について。特徴的な取り組みを行っている自治体としては、みどり税を導入している横浜市や、農地と住宅が共生する土地区画整理事業を実施している日野市などがあげられます。このほか、羽生市や浜田市のように、市主導で農業団地を整備し、先端農業を誘致している事例もございます。また、現在検討段階ではありますが、吉川市では、農地

保全エリア、農業拠点エリア、将来開発検討エリアの3つに分けて、まちづくりの検討が進められております。

44ページ、「(6) その他」として、資材置場等の規制をしている、他市の事例をご紹介します。千葉県では、千葉県金属スクラップヤード等適正化条例の制定を目指しているほか、千葉市や袖ヶ浦市では、再生資源物の屋外保管に関する条例を制定しております。これらは、規制対象物を保管する事業を行う場合に許可制とするものですが、立地自体を規制するものではありません。

以上で、資料の説明を終わりますが、今回はオープンハウスの結果及び取り巻く環境を整理したうえで、市の基本的な考え方や、整備・保全手法についてお示しさせていただきました。

現在検討している都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）は、実施計画という性格ではなく、20年後の将来のまちづくりの基本的な考え方や方向性を示すもので、具体的な事業については、必要に応じて、それぞれの地区における個別計画を策定し、事業内容や事業手法をはじめ、地元との合意形成、スケジュール等を検討し立案していくものと考えており、土地利用を転換するためには、様々な制約条件があり、相応の時間を要すものと考えております。

今後につきましては、地権者アンケートを踏まえたうえで、地区別の方向性をお示しすることを想定しておりますが、本日は、20年後の将来像を見据えた中で、まちづくりをどうしていくかという視点を踏まえ、各地区の考え方、保全や整備手法、今後の進め方等について、ご意見をお伺いしたいと考えており、都市計画の変更につきましては、その都度都市計画審議会に諮ってまいります。

ご議論のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 会長

ありがとうございました。

まず、都市計画マスタープランの前提の中で動いていることは確認して欲しいと思います。都市計画マスタープランの36ページに市街化調整区域の方針の記載があり、原則4つ書いてあります。読み上げますと、「原則1 自然的土地利用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する」、「原則2 災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とする」、「原則3 開発を検討する場合は市街化編入を基本とする」、「原則4 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う」とあります。これが親の都市計画マスタープランに書かれているので、これを前提としたうえで、市街化調整区域編の作成を行っていることを思い出していただきたいと思います。

さて、今回全面的な整理が出てきましたが、ご意見ご質問はありますか。

## 委員

資料の確認ですが、30ページにおいて、産業系の土地利用を基本として検討すると記載されていますが、33ページの方向性のところでは「開発を進めるエリア」とあるが、産業系や開発という語句の意味合いというのは、43ページで他市事例が紹介されていますが、保全手法というのは、農業関連施設についても産業系や開発の範疇でしょうか。

## 都市計画課

例えば43ページに記載されているアグリサイエンスバレーは農を生かす形で、農地だけでなく、生産加工、流通販売までの設備を整備する計画です。今考えているのは、全面的な開発や保全をするというわけではなく、エリアに分けて保全すべきところと開発すべきところを分けるという考えです。常総市の例ですと、開発と農の調和を図った計画だと認識しております。そういったメリハリの持った土地利用を考えていくということで、そのような方向性に向かうためには、どのような条件が必要になってくるかということも含めてご意見をいただけますと、次の都市計画審議会の資料作成の助けになりますので、是非ともご意見をいただければと思います。

## 会長

農業系の施設は当然入るということですね。

## 委員

43ページの事例についてですが、このような事例の所は市街化調整区域のままですか。市街化区域に編入しないとできないのでしょうか。

## 都市計画課

市街化調整区域のままだと思います。

## 委員

産業系の開発の意味合いの中に、農業関連の施設も入っているということ。その場合は、市街化調整区域のままで良いということはわかりました。

31ページの表中、赤枠の意味合いは何でしょうか。

## 都市計画課

こちらは、令和5年2月の都市計画審議会にて示したものですが、今回は基盤整備状況、道路や駅が整っている又は見込みがあるか、現に地元に入って検討しているかということでさらに細分化したものです。都市的土地利用を検討するにあたっては、都市計画マスタープランにて検討していきますので、都市計画マスタープランの計画年次である、概ね20年を見据えた中で優先度が高い地区と考えて分類しました。

## 委員

赤枠の部分は優先度が高い地区というのが市の意向ということですか。優先度が高いかどうかについても、この都市計画審議会で諮るのではなく、市からこの資料を投げてもらって、この前提の上で議論しなくていけないのですか。例えば、洪水浸水想定区域の一部、あるいは、全部とありますが、これは本当に赤枠にはめて良いのかという議論もあるかなと思うのですが。

## 会長

この赤枠をどうするかという意見は言っただいて良いと思います。

## 委員

市としては赤枠で考えているということで受け止めます。

## 都市計画課

例えば、洪水浸水想定区域の優先度が高くて良いのかという意見もあります。その中で、国の指針などからも、浸水想定区域に住宅系の開発は望ましくないという考えもあります。であるならば、どのような都市的土地利用が可能なのかというご意見を都市計画審議会に出してもらえると、次の都市計画審議会に進めると思いますので、そういった視点でご意見をいただきたいと思います。

## 委員

33ページの赤丸の意味合いとしては、ここを開発したいということですか。

## 都市計画課

33ページは、31ページで整理した表から、32ページの優先度が高い地区を5地区として、それぞれの土地利用の考え方をわかりやすいように図示したものです。円の大きさや位置については、今後、各地区の議論を深めていく中でどうしたら良いのか。他市ではICから1kmや2kmなど、ガイドラインを設けて検討しています。松戸市でも同じようにガイドライン、ルールを検討していきたいので、その辺りも意見をいただきたいと考えています。

## 委員

31ページ、33ページには、赤い枠や赤い線で市の思いがあるが、それに捉われず議論して欲しいということは理解しました。

地権者アンケートをされることは良いことだと思いますが、今後、その土地で農業を生業にしている人への意見は聞くことはありますか。地権者だけではなく、その土地を生業にしている方が多くいて、この都市計画審議会ですべてを決めていくということは、土地利用者の人たちへの影響は大きいと思いますが、今後考えているのですか。

## 都市計画課

今回は地権者にアンケートを行うが、今後については、アンケートという形は考えておりませんが、仮に検討している案が成案化して策定された後、事業を進める場合には、当然のことながら、地権者やその他関係者と協議が必要になるため、話しをする機会はあると思います。

## 委員

そこは大事にして欲しいです。

ここからは意見になりますが、とりわけ矢切地区については、かねてから報道があるとおり、物流倉庫の話があつて、2021年11月の報道にあつたとおり、物流施設反対の署名が1000程度集まって、松戸市に提出されています。理由はというと、都市部に残った大規模農地として大事にして欲しいとか、寅さんの柴又から見える矢切耕地の景観を大事にして欲しいとかそういった意見があります。その中で物流倉庫に反対するのは理解できます。ただ、物流倉庫が良いとかだめとか100対

0の議論ではなく、農業の担い手がないこと、これ以上農業を続けていけないなどの現状もあるから、物流倉庫にするかしないかという議論ではなくて、矢切地区でどういったものなら合意が取れるのか、皆で落としどころを見つけて進めていかなくてはいけない。そういった意味で、ご提案いただいた43ページにあるような農業関連施設も産業系の開発の範疇に入っている且つ市街化調整区域のままでする、担い手不足も解消できる可能性が高いと思います。矢切地区については、皆が良いと言える方向で進めて欲しいと思います。意見です。

## 会長

ありがとうございました。他にご意見はありますか

## 委員

たくさん言いたいことはありますが簡潔にお話します。

今回の資料の確認ですが、参考資料はこれまでの地区の特徴を記載していると思いますが、これは全地区のうち一部だと思いますがその主旨は何でしょうか。

## 都市計画課

本編31ページの地区分類を行うにあたって、基盤整備状況が分類の肝となっています。この資料は昨年度の都市計画審議会でも見せているものですが、今回は特に基盤整備の状況を伝えるため、あえて別冊にしたものです。

## 委員

わかりました。全体としてみると、市街化調整区域があつて、優先的に検討する地区が5地区あつて、千駄堀以外は南の方、北千葉道路や外環道路があるということが特徴的だと思います。それは県の方針で、幹線道路や駅周辺は産業系や商業・住宅系を誘導しようという方針に基づいたものだという事は理解しました。

その上で、全部の地域に対して言及はできませんが、特に矢切地区について聞きたいと思います。矢切地区は約100haの農地が広がる、都市近郊でもまとまった農地が残る貴重な地区だと思います。それを開発の方向に舵をきる、それはとても残念なことです。その中で確認したいのは、第150回の都市計画審議会の時だと思いますが、その資料には、矢切地区は全体を赤丸で囲んであったのですが、今回は北の方だけ、上矢切だけですが、これは何か意味があるのでしょうか。

## 都市計画課

先ほどの委員への答えと同じになりますが、定性的な事実から都市的土地利用検討が必要な地区として幹線道路周辺で丸を書いています、丸の大きさについては限定したものではありません。

少し話がずれますが、先ほど委員からも話がありましたが、市街化区域編入以外の方法でという話もあり、手法としては土地区画整理事業や地区計画でとていいましたが、仮に地区計画を進めていく場合にはルールづくりが必要になります。実際、他市でも地区計画のガイドラインを作っており、そのガイドライン検討にあたっては丸の大きさをどうするかということもあります。何度も申し上げておるとおり、全部保全する、全部開発するというふうには考えておりません。矢切地区は自然農地が

多くあり、松戸の魅力のひとつなので保全もしていかなければならないとの考えもあります。そういった中で、自然環境との調和を図る上で幹線道路からどのくらいが許容範囲なのか、都市的土地利用を許容するのにどんな施設が相応しいのか。大きさや高さ、緑化率、緩衝帯などのことを、次回以降、深掘りして資料を作っていきたいので、そういったことをここで意見いただきたいと思っています。

## 委員

丸の大きさは意味があるのかという質問だったのですが、丸の大きさは確定ではないということで了解しました。なぜ確認したかという、以前の資料より丸が小さくなっており、上矢切に物流の計画があるからそれを念頭にしたのかと思いましたが、そうではないということでしょうか。

## 都市計画課

今まで説明したとおりです。仮に物流施設の場合でも色々な意見があります。洪水浸水想定区域に含まれているということで、建物の高さがとれる、垂直避難ができる施設が良いとなるなら物流施設というのも一つの意見としてあるかもしれません。あるいは、物流施設だと経済効果がそれほど見込めない、働く方や税収効果、産業集積による相乗効果が足りないなら別の施設が良いとか、それぞれ委員さんの中で意見があると思うので、そういった意見ももらえると。物流施設を作りたくてこの丸を付けたわけではないので。

## 会長

前回資料でも丸は小さい様に思いますが。

## 委員

今後検討ということで理解しました。

今回の都市計画審議会の肝となる、今後の方針についてですが、32ページの都市的土地利用の検討の優先度が高い地区の考え方が、これから検討する肝心なところであり、方針をどうしていくかというところを話し合っていくのだらうなと思っております。これを見るとわかりやすいですが、よくみると5地区のうち矢切地区以外は「農地樹林地等の自然的環境や生活環境の維持充実」と書かれています。矢切地区はそれが抜けています。松戸市の農地約660haの内矢切地区は約100ha、これだけまとまった農地がありながら、矢切地区に農地樹林地、自然環境を残してくと書かないのはなぜなのでしょう。

## 会長

32ページの土地利用の考え方のところ、なぜ矢切地区だけ「農地樹林地等の自然的環境や生活環境の維持充実」を書いていないのかというところですね。

## 都市計画課

方針の中でも自然的資源の保全と活用、特にあれだけまとまった農地があるところは他にないので、市の魅力の1つであることは認識しています。市の魅力を高める自然的資源の活用と書かせてもらいました。今後方針を文章として書いていく中で、そのようなご意見があるようであれば、そこは

他の地区と合わせた表現にすることも検討の1つにはなると思います。

## 委員

なぜ矢切だけ落としたのかということが聞きたいのです。矢切地区は一番まとまって、100ha近くの農地があるにもかかわらず、農地ではなくレクリエーションや自然的資源の活用だとかの記載がありますが、農地として守ることをなぜ書かないのでしょうか。なぜそういうことを言っているかという、平成31年3月28日に（仮称）矢切の渡し公園計画の策定について、松戸駅周辺まちづくり委員会から答申が出ています。この中でも矢切の農地はすばらしい、松戸のみならず首都圏近郊エリアにおいても極めて貴重な存在であること、歴史文化自然環境などの多面的な価値を持つなど、松戸市としての魅力やアイデンティティを象徴する財産としてとらえるべきものと考えますとはっきり書いています。この価値を未来に繋げて維持継承するためには、行政の積極的な関わりが求められると前段で書いてあります。答申でも、矢切耕地全体のあるべき将来像について、開発の意欲が高まっているが、矢切耕地の魅力、価値の維持向上に向けた保全整備計画を策定されたいとあります。それはどうなったのでしょうか。どちらも市長の諮問機関だと思いますが、それを無視して、開発を進めるが整備保全は一向に進んでいない、気配がない、これをおかしいと思いますがどうでしょうか。

## 都市計画課

農地については、先ほどから言っているとおり、開発だけを進めるとは言っていないつもりです。魅力を高める上で農地の保全は重要な課題と思っております。都市計画マスタープランでも調整区域の農地については、農地銀行制度の活用や担い手の育成等により、農地の利用を促進し保全を図ると記載されています。

それに基づいて、担当部局からも農地保全の取組みを進めていると聞いています。とはいうものの、後継者不足や担い手不足などの課題解消には至っていないとのことです。

では、どうすればさらに1歩進めて農地を保全していけるのか、そのようなご意見をいただきたいのです。ぜひ保全手法についても、他市の事例を参考にして、松戸市においてはどんな保全活用方法があるのかというのをご議論していただきたいと考えています。

## 会長

矢切地区の部分になぜ農地の記載が落ちたのかということですがいかがでしょうか。

## 都市計画課

我々のイメージですと、矢切地区はすでに農地があるので、さらに保全を進めるような意味合いでこのような記載をしております。他にどのような表現が適切というところを踏まえて、ご意見をいただきたいと思っております。

## 会長

他は同じ文言ですが、矢切は特に自然も含めて重要だから、農地という言葉は落ちてしまったが、あえて魅力を高めるといった表現に変えたということですね。

## 委員

全く納得できないですがこれ以上言っても仕方がないと思います。ただ、おかしいとは思いますが。

次に物流の計画がある中で、仮契約をしている地権者もいるという状況だと思います。そういった中で、矢切地区以外の地区も検討しているということですが、この都市計画審議会で検討を進めるということは物流施設ができる可能性があるということでしょうか。

## 会長

恐らく赤丸についてどうするか、地区計画運用基準はこれからで、その中には用途や景観が入ってくると思います。その議論は重要なポイントで、次回の都市計画審議会で出てくると思います。そこまでに建設的な意見になるように、ここで意見を言っていただくのが良いと思います。

## 委員

これから検討ということですが、景観を壊すから物流施設はありえないと思っています。農的利用はありかと思いますが、農地として残して欲しいです。生物多様性も含めて、自然的な景観、自然的な利用、なるべく自然に近い状況にして欲しいです。松戸市は農地が減っています。行政が農地を残すことに関わって欲しいと思います。

農地として残すには担い手不足や高齢化等の課題がありますが、ではどうするのかというところで、松戸市都市農業振興計画が策定されました。同じタイミングでまちづくり委員会からも答申も出ています。そこでも農業活性化と書いてありますが、どれだけ、この基本方針の都市農地の保全ができていのでしょうか。市街化調整区域の農地への対策ができていのでしょうか。資料には、遊休農地の解消を図る、遊休農地の予備軍である耕作放棄地を減らすため農地の利用集積を推進するなどの記載があります。今回の都市計画審議会には農政課はいませんが、どのくらい進んでいるのでしょうか。17ページにこれだけ農地が減っていると記載がありますが、この施策はどれだけ実行していてどれだけ効果があるのでしょうか。今農政課はいませんが農地銀行はどのくらい進んでいるのでしょうか。17ページでこれだけ減っていると記載されていますが、この施策はどれだけ実行していて、どれだけ効果があるのでしょうか。数字とかお持ちでしょうか。

## 都市計画課

数字として持ち合わせていないのですが、都市計画マスタープランの中で農地銀行についての記載がありますが、年間2haを目標としていると聞いています。令和4年度は新規で3haの実績はありますが、今後の農地の利用集積で交換分合までは踏み込めていないと聞いています。

## 委員

2haでは少ないと思います。無くなる大きさに比べて、解消するには足りない数字だと実感します。だから減っているのだと思います。

さらに、施策（１）に農地の利用促進とありますが、意欲的な農業者もいらっしやると思います。ぜひ、そのような方々をサポートして欲しいと思います。農業も機械化が進んでいますし、少ない人手でも大きな耕作はできるらしいので。担い手がいない人から借りる、もしくは買うことをやって欲しいです。そちらの進捗は知っていますか。

## 都市計画課

進捗ではないですが、本日の資料作成にあたって、農政課や農業委員会と連携して検討していますことを付け加えさせていただきます。

## 委員

５地区の考え方として、３２ページでは、千駄堀地区は住宅商業、串崎新田地区は産業となっているので、広域幹線道路周辺は産業系という方針だと思われるが、矢切地区には農地については直接的な記載はないが農地はあるという考えで良いのでしょうか。「農地樹林地等の自然的環境や生活環境の維持充実」とは書いていませんが、当然ということによろしいか。それと産業系が両方あるイメージで、産業系は今後の検討課題ということが良いですか。

## 会長

先ほどもありましたが、産業系にはアグリ関係も入る。景観も考慮するし、具体的な手法はこれからということですが、農地については文章として配慮したほうが良いということですね。

他にご意見ございますか。

## 委員

話題の場所の近くに住んでいますが、委員の皆様も心配しているのだなと感じました。今日の議題については、執行部でまとめてもらった大枠の流れの中で良いのではないかと考えています。

都市計画審議会の中で諮るのは、その先を危惧しているからだと思いますが、まず、現状の中で、優先すべき地区が提案されて、３２ページに記載されている５つの地区の優先度が高いということについて賛同します。

矢切地区の文章の話がありましたが、レクリエーション、観光機能の形成については、市のほうで川のレクリエーション交流拠点が位置づけられていますし、今までの議会や行政の動きと、この表現が出てくるのも納得できます。市の魅力を高める自然的資源としての保全活用については、自然的資源の活用の中には農地樹林地も入っていると認識もしていますし、矢切の斜面林も特別緑地保全地区の指定がされています。そのような自然がある中で、このような文章になっていると認識しておりますので、なぜ農地の記載がないとかではなく、そういうものを含めて記載されているのだなと理解しています。

５つの地区では、とりわけ矢切地区がクローズアップされていますが、外環道路の立地条件の点からも、色々な土地利用を検討することはふさわしいのではないのでしょうか。

２８ページの土地利用の基本的な考え方のところ、持続可能な都市の実現を目指す中で、現状として税収が少ないとか生産人口が減少しているなどの課題があって、それに対して、既成市街地リニューアルも一つの大きなポイントだと思います。もう一つは、市街化調整区域の土地を生かす中で財

源を確保することはとても大事なことだと思っております。

矢切地区の話があがっていますが、10年、20年前に土地利用の審議をしてこなかったツケだと思っております。しっかりと、土地利用の形について、松戸市としてどうしていくか考えていただいて、地権者や耕作者と意見を交わしていただいて、全体をどうするというのではなく、エリアごとの中でどう分けていくかも含めて考える必要があると思います。それが、今置かれている立場の責任を果たしていくことになるのではないかと思います。私個人としては、物流施設が良いかはわかりませんが、環境に配慮する手法もあるので、色々な形で環境に配慮した建物や周辺整備も技術的には可能だと思います。洪水浸水想定区域に指定されているということで、これは3年前に国からの指定がありましたが、現実的な問題として、矢切地区だけではないですが、すでに浸水地区には住宅があるという現状もあります。それも踏まえて、これからの土地利用を検討していく中で、進出してくる企業や開発の計画に対策をするということは十分可能かなと思います。そういう意味では、これまで検討して取りまとめいただいた案を基軸にしながら地権者アンケートをしていただき、より現状を把握しながら進めて欲しいと思います。

## 会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

## 委員

議会か審議会かわからなくなっているのでひとこと言いたいと思います。

前回から都市計画審議会に参加していますが、前回よりさらに以前の資料を見させていただいたのですが、漠然としてよくわかりませんでした。ただ、今回の資料を拝見すると、方向性がはっきりしていて見やすいと思います。

これからの日本、松戸市で、人口減少、税収減は当たり前です。近隣でいえば、流山市は人口が増えています。松戸市が人口を増やす努力をしていないとは言いませんが、魅力のある松戸市というのを作っていないと、人口が減って税収が減っていくといった、どうしようもない状況に陥ってしまいますので、魅力のあるまちづくりの中で、地域経済の発展の中で、開発はしていただかないといけません。乱開発ではなくてバランスのとれた開発を行うにはどうしたら良いのかというところ。委員がおっしゃったように、開発だけではなくて、バランスをもって、地域別の中でもどうやっていくかというところを考えていただければ、緑を無くす方向ではなくなると思いますので、そのあたりを、執行部の皆様には良く考えていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

## 会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

## 委員

意見に賛同します。付け加えさせていただきますと、緑を守る意見が多いと思いますが、見る視点からしたら緑を守ることは大事だと思います。しかしながら、この資料を見ると地権者、つまり農家が減っている、担い手もいないといった様々な事情がたくさんありますので、これから行う地権者アンケート、つまり農家が多いと思いますが、その意見をより多く聞いてもらって、頂いた意見を取り

入れた方針がいいなと思います。

また、矢切地区は全域洪水浸水想定区域で、開発に問題があるという話もありますが、先ほど都市計画課もおっしゃっていましたが、こういう地域だからこそ、階数があるもので避難できるようなものは大事だと思います。その開発の中で貯水池や洪水を防ぐ設備もできると思います。他の農地を守るためにも、必要だと思います。

31ページの赤枠以外の話ですが、ここに含まれなかった金ヶ作地区は駅から5分以内に調整区域があるといった場所になっています。このような場所が優先になっていないのはどうなのかなと思いますので、意見になりますが、このような場所は優先地区にして欲しいと思います。

## 会長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

## 委員

30ページから31ページについて言いますと、基盤整備があるかどうか、駅の周辺かどうかといった点で、縦軸は細かく分けて作業をしていただいたと思います。ただ、横軸については、事務局から発言がありませんでした。つまり、浸水想定区域の外か一部かもしくは全域。これについては、状況はかなり違ってくると思いますし、尚且つ、浸水想定区域の中でも、深さによっても対応策が違ってくると思います。横軸をどう分けてどういう対策があるのかというところをセットで考えないといけないと思います。今のところ、縦軸に分けているだけなので、その作業が抜けているのではないのでしょうか。他市事例もありますが、その中でも浸水想定区域で状況が似ているところがあるのか見ていかないといけないと思います。状況が違うところを参考にしても良くないと思いますので、いずれにしても、浸水の想定に対してどのような対策があるのか、その中にはプラスもマイナスもあると思います。色々な開発を誘導するということはリスクも伴うということにもなるので、対策になるものばかりではないので、そこを分析して対応策を考えていただかないといけません。都市計画マスタープランの柱のひとつでもあるので。

## 会長

整備ありと見込みに分けて、駅周辺と広域幹線道路で分けているが、別の軸が横軸に必要ということでしょうか。

## 委員

横軸はあるのですが、赤枠を決める際に、横軸についてあまり検討がされていないと言うことです。縦軸だけでなく、横軸も考えて欲しいと思います。

## 会長

この分類は重要ですね。それも検討していくということをお願いします。

## 委員

委員がおっしゃったように、横軸の議論は必要だと思います。防災の議論もあると思いますので、

手法も含めて踏み込んで議論しないといけないと思います。

私自身としては、全体としては、市街化調整区域の課題がまとめてあって良いと思います。19ページの市街化調整区域の現状として、優れた緑の空間として残されている部分もあるとは思いますが、地域の課題があるということを確認いただいて、議論の中で解消できる案で示していただけたらと思います。

## 会長

ありがとうございました。技術的な対応を含めてということですね。

## 委員

説明、ありがとうございました。

30ページの市の基本的な考え方で、青文字の部分、メリハリのある土地利用の誘導が必要と記載されていますが、その通りだと思います。

アンケートを見てみても、市街化調整区域の中でも、荒地が増えているなどの問題があると出ているので、単純に線引きの話だけではなく、市街化調整区域のままであっても手をつくすことが必要になるし、それについてもこれから意見を言いたいと思います。そういった意味では、メリハリをつけるためには地区ごとの特性を知ることは重要だと思っております。18ページの市街化調整区域の土地利用の現状について、農地が多いが減っている状況とのことですが、地区ごとで農業の状況がどうなっているか詳しく知りたいと思います。松戸の農業は効率的だという特徴をあげていますが、つまり、土地の面積に対して生産額が大きいということですが、この地区ではどういう状況なのか、どの地区では生産性が上がっているかなどの詳しいデータを頂けたらなと思っております。

それから、開発の考え方でいうと、30ページ、31ページの赤枠について、地区の特性を知るという意味では、ここが肝だと思います。30ページの赤枠から31ページになると赤枠の数が減っています。この外れたところ、委員がおっしゃっていた金ヶ作地区は駅に近いのに31ページだと外れているのがわかりません。また、旭町地区についても広域幹線道路周辺として載っていると思いますが、31ページだと赤枠外になっています。旭町地区については、隣の流山市では流山街道周辺を開発はできていて、松戸はなぜできないのかという市民の意見もあります。30ページから31ページへ絞られた理由がもう少し欲しいところです。

さらに31ページ、千駄堀地区や矢切地区の駅に関わる場所について、資料を見て意外でした。矢切地区にある地下鉄半蔵門線については、一応、毎年貴重な税金を使って市長が誘致に向け葛飾区と組んで陳情に行っています。そういうことが載っていないことが不思議です。千駄堀地区には新駅構想がありますが、具体的にあまり聞かされていません。議会では新松戸の区画整理や新拠点ゾーンの話があり、優先度としては千駄堀地区の新駅構想については後退する認識でいます。言いたいのは、この31ページの精査がこれで合っているのか考えた方が良いと思います。30ページから31ページの絞り込みが本当に合っているのか、別の機会でもいいので、もう少し詳しいデータを出していただいて議論した方が良いのではと思います。

## 会長

今日ここでの回答は不要ということで了解しました。

## 都市計画課

各地区の特徴については、昨年度の都市計画審議会でも地区別カルテを作り現況図として示したものがありますが、それに加えて、農業の話も含めて改めて検討したいと思います。

基盤整備については、金ヶ作地区や六実地区で想定しているのは、常盤平駅や五香駅、六実駅のまちづくりを進める中で、駅中心のまちづくりとして住宅商業系を考えていった場合、流入人口や交通量増加を考えると駅前広場の整備が重要になります。ただ、駅前広場については、常盤平駅北口にはなく六実駅もありません。そのような状況があり、今回赤枠から外したものです。

千駄堀地区と地下鉄11号線の違いについてですが、千駄堀地区は市が地元に入っていますが、地下鉄11号線は市として要望はしていますが、具体的には何もない状況です。

旭町地区は流山街道、つまり都市計画道路3・4・11号が未整備であり、整備目途もたっておりません。そのため外しております。

## 委員

今の話によると地区ごとに特性が違うと思うので、今のような議論を繰り返してもした方がよいのではないかということです。そういう意味では、30ページから31ページで漏れた理由をもう少し議論した方がよいと思います。

## 会長

30ページから31ページのところについては、この議論の肝になりますから、簡単な表だけでなく、分析を加えて理由も書いて欲しいということですね。

## 委員

31ページの横軸についての理由がなかったということに関して、私も非常に重要なところだと考えており、浸水想定区域では住宅を貼り付けることは現実的ではないと思います。

赤枠については、優先度が高いのは縦軸では左側、横軸は上段が高いと思います。そうすると、高塚新田地区が1番、次は紙敷地区、千駄堀地区、串崎新田地区が2番目になり、矢切地区は3番目になると捉えております。そうであれば、優先度が高い地区を見ていく。矢切地区については意見が色々あり、そちらに話が引っ張られますが、優先度が高い地区を見ていかなければいけない。

33ページを見ると、紙敷地区や高塚新田地区では北千葉道路が動き出しています。地下鉄11号線は動きがないということでしたが、北千葉道路は大きな動きがある中で、まさに20年後に道路が開通している可能性が高いと思っております。その時、松戸市はどうなるのでしょうか。現在、東松戸駅周辺は人口が増えています。北千葉道路の影響で東松戸駅周辺が松戸市を牽引する人口増の核になるのではと思います。そこをどう整備していくのかということは見えていく必要があると思います。その方針に力を入れる必要があると思います。

## 会長

他にいかがでしょうか。

市街化調整区域、特に線引きの話については、色々な政策にまたがっていて、委員が指摘したとお

り、農業政策との連携が図られないと、都市計画審議会だけでは取り扱うのは厳しいと思います。農業をどうするか、今までの計画でやっている以上の対応がされないと、我々も判断できない。あるいは、逆に欲しいことなど、要望を強く言った上で判断するとかになっていくのではないかと思います。それらを踏まえ、肝は30ページから33ページになるので、ここを充実させていく必要があると思います。

地区別カルテについては、一度詳細なものを出していただいておりますが、改めて、特徴などどこに入るか検討する必要がありますね。

今回、農業委員会や秋田先生の意見が聞けなかったのは残念なことです。次回は出席をお願いしたいところです。

それでは、ここで質疑を打ち切りまして、議案第1号を終了いたします。審議会冒頭にて、今回の議題は非公開となりましたので、資料の取り扱いには注意していただければと思います。ありがとうございました。

## 【次回審議会について】

### 会長

ここで、8月に開催が予定されている第152回松戸市都市計画審議会の公開非公開について、ご意見を伺いたいと思います。

8月に諮られる議題については、今回の内容をさらに深掘りしたものになると思いますが、このことについて、事務局から説明をお願いします。

### 都市計画課

ありがとうございます。

第152回松戸市都市計画審議会へ付議予定となっております、「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」でございますが、今回の審議内容を引き続き取り扱うため、今回と同様に会議を非公開にしたいと考えております。

なお、第152回松戸市都市計画審議会に諮問・付議された、他の議案につきましては、原則公開となりますが、次回の都市計画審議会の場にて、改めて確認させていただきます。

### 会長

ご意見ある方はいらっしゃいますか。

### 委員

公開が原則なので公開することを求めたいと思います。

### 会長

どちらの考えもあるかと思いますが、非公開に同意される方は挙手をお願いします。

～賛成多数～

### 会長

では次回も非公開ということで決定します。

以上をもちまして、第151回松戸市都市計画審議会を終了いたします。