

「第152回 松戸市都市計画審議会」議事録

1. 開催日時 令和5年8月21日（月）
14時00分から16時50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7名
 - ② 議案第1号
 - ・街づくり部 小倉部長、本多審議監
 - ・みどりと花の課 三末課長、木村補佐 他2名
 - ・農政課 田嶋課長、他2名
 - ③ 議案第2号、議案第3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、中野補佐、他7名
 - ・みどりと花の課 三末課長、木村補佐 他2名
 - ・農政課 田嶋課長、他2名
 - (3) 傍聴者等
 - ① 議案第1号、議案第2号
傍聴者8名 記者2名
 - ② 議案第3号
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「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」
みどりと花の課
- (2) 議案第2号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の構成案及び地権者アンケート結果（速報版）について」
都市計画課
- (3) 議案第3号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の策定に向けた検討について」
都市計画課

5. 議事の経過

- (1) 開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：00）
- (2) 市長挨拶（代理：部長挨拶）・・・・・・・・・・・・・・・・（14：01）
- (3) 事務局報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：03）
委員の出欠状況及び会議の成立 議事録署名人の紹介
- (4) 開会（議長 福川会長）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：05）
- (5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：06）
- (6) 公開・非公開の確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：08）
議案第1号及び第2号は公開に決定
※議案第3号は第151回審議会にて非公開と決定済
- (7) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：09）
- (8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：12）
- (9) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：12）
議案第1号「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」
- (10) 議案第1号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：27）
- (11) 議案第1号 採決・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：45）
- (12) 議案第2号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（14：50）
議案第2号「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の構成案及び地権者アンケート結果（速報版）について」
- (13) 議案第2号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（15：15）
- (14) 議案第3号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（15：50）
議案第3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」
- (15) 議案第3号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（16：05）
- (16) 閉会（議長 福川会長）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（16：50）

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3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3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」「市街化調整区域の土地利用方針（たたき台）について」説明いたします。

1枚めくっていただいて、1ページをご覧ください。「(1)調整区域の土地利用方針」の考え方についてでございます。

本市の市街化調整区域は、東京に隣接しながらも、多様な自然環境が保全されるなど、都市環境にも大きな役割を果たしております。

一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、農地や樹林地などが減少し、土地利用が混在する地区もあるなど、地域の活力や将来性を感じにくい現状となっております。現状のまま推移した場合、農地等みどりが更に減少するとともに、土地利用の混在化が進行する懸念がございます。

このため、市街化調整区域の役割を維持しつつ、農地・山林等の適切な管理や活用を進めていくとともに、立地条件や地区特性に併せ、メリハリのある土地利用の整序・誘導を図ることが必要となつてきております。

これらのことから、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たうえで、市街化調整区域の土地利用方針として、記載の大きく4つの方針をお示ししたいと考えております。

土地利用方針の考え方としては、みどり資源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。

2ページ、3ページをご覧ください。4つの方針の詳細を記載しております。

「方針1 みどり資源の保全・活用」として、市街化調整区域の趣旨を鑑み、方針の始めとして掲げます。都市農業振興計画や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荒廃の防止、樹林地の適切な維持管理などにより、みどり資源の保全を図ってまいります。

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 自然環境と生活環境との調和」としましては、既存の自然環境や既に立地している住宅等の生活環境が悪化することなく、調和の取れた環境となるよう、農業振興施策や開発許可制度を活用することとします。また、管理不十分な資材置場等の土地利用を抑制するため、周辺環境などと調和を図りながら、安全で快適な新しい景観の創出に貢献する土地利用を推進してまいります。

「方針3 立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用の推進」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・商業系、広域幹線道路周辺地区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たうえで、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

街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いたします。ただし、浸水想定区域やみどり資源の豊かな地区など、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、運用してまいりたいと考えております。

「方針４ 災害リスクや都市構造に配慮した良好なまちづくりの実現」としましては、浸水想定区域等、災害リスクの高いエリアにおいて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することや、将来的な社会情勢の変化や基盤整備の進捗に併せ、本計画の見直しを含めた適切な土地利用を検討してまいります。

４ページをお開きください。ここからは「(２) 地区別の土地利用方針」を示しております。

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、これまで本審議会において説明させていただいておりますが、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おります。なお、土地利用を検討する場合は、災害リスクに対応した十分な対策を検討することが必要となってまいります。

５ページから９ページまで、１２地区の方針を図とともに記載してございます。

調整区域の趣旨を鑑み、どの地区においても第一に「農地等の自然環境の保全」を方針として示しております。

各地区の方針としましては、５ページ。

①幸田地区は、「自然環境の保全や既存生活環境の維持」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、「自然環境の保全や既存生活環境の維持」に加え、上富士川や親水空間の整備、根木内歴史公園の歴史資産や自然環境を生かした公園管理・運営を推進してまいります。

③千駄堀地区は、「農地や樹林地等自然環境の保全や既存生活環境の維持」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を検討」してまいります。

６ページ、④金ケ作地区、⑤六実地区、⑥五香西地区につきましては、「自然環境の保全・生活環境の維持」といった方針を基本とし、金ケ作地区及び六実地区においては、駅としての拠点整備や広域幹線道路等の整備の見込みがたった場合には、地区の状況に応じて、都市的土地利用も検討してまいります。

７ページ、⑦串崎新田地区は、「農地等の保全と既存生活環境の維持」のほか、地区内に北千葉道路が計画されていることから、「北千葉道路沿道における産業系土地利用」を許容・誘導し、雇用創出や地域経済の活性化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「農地や樹林地の保全や既存生活環境の維持」に加え、地区内に北千葉道路が計画されていることから「北千葉道路沿道における産業系土地利用」、また、東松戸駅や秋山駅の徒歩圏が含まれることから、そうしたエリアについては、「住宅・商業系土地利用」を許容・誘導し、雇用創出や地域経済の活性化を図ってまいります。

８ページ、⑨紙敷地区は、「農地等の保全と既存生活環境の維持」のほか、東松戸駅や秋山駅、松

飛台駅周辺の徒歩圏については、「住宅・商業系土地利用」を許容・誘導し、駅周辺に相応しい生活環境の充実を図ってまいります。

⑩大橋・和名ヶ谷地区は、「自然環境の保全や既存生活環境の維持」に加え、「国分川沿いの良好な河川景観の保全」や「都市計画道路の整備推進及び沿道の適切な土地利用」などを図ってまいります。

9ページ、⑪矢切地区は、「農地等自然環境の保全・活用」といった方針を基本とし、「自然資源や矢切の渡しなどの歴史資源を生かしたレクリエーション拠点の形成」、また、国道6号及び外環道沿道については、立地ポテンシャルを生かし、「産業振興に資する施設の立地を許容」し、地域の魅力向上や活性化を図ってまいります。

⑫旭町地区は、「自然環境の保全や既存生活環境の維持」を方針に掲げておりますが、都市計画道路の整備見込みを踏まえ、流山街道沿道の計画的な土地利用を検討してまいります。

10ページは、地区別の土地利用方針を市全域として示したものでございます。

11ページから13ページに、土地利用を実現するための手法を示しております。

11ページ、「①農業振興・農地の保全」として、農地の集約化や遊休農地の解消施策の展開、ブランド化や6次産業化、販路拡大施策の展開、新規就農者の参入促進、農業従事者の確保・育成等の取り組みについて。

11ページから12ページ、「②みどりの保全」として、特別緑地保全地区や保全樹林地地区の指定を引き続き進めること、市民緑地制度やフォレストマネジメントの仕組みづくり・樹林地の公有化を検討することなど。

12ページ、「③開発許可制度の適切な運用」として、既存の開発許可制度を引き続き適切に運用していくことに加え、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いくこと。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たいと考えております。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おります。

13ページ、「④都市的土地利用の検討」として、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等、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。

「⑤その他」として、生活環境の悪化を招く可能性のある資材置き場等の土地利用について、適正な規制や誘導が行われる様な取り組みを検討すること。

以上のような、望ましい土地利用の実現に向けた具体的な取り組みを示してまいりたいと考えております。

以上で、議案第3号の説明を終わりますが、記載内容は現時点でのたたき台として、地区別の土地利用方針や実現化方策等、次回の松戸市都市計画審議会までに更に充実した内容にしてまいりたいと考えております。

より分かり易く、より良い方針となるよう、土地利用方針や実現化方策につきまして、ご議論の程よろしくお願い申し上げます。以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。それでは、議案第3号について、ご意見やご質問をお出しただければと思います。

委員

大きく3つありまして、本日の議案第1号では生産緑地が微減しておりますということとでしたが、10年後もどうなるかわかりませんという状況の中で、担当課は保全していきたいと明確にしております。

一方で、市街化調整区域の話では、串崎新田地区や高塚新田地区、紙敷地区、矢切地区の一部を産業系開発の検討をするように見えます。そうすると、農地が減ってしまうと思いますが、今日、農政課の方が来ているので、農政課としては農地を減らすことについてどう考えているか聞きたいと思っています。

2つ目、執行部からの色々な資料が提供された中で、前々回、開発の誘導事例はこういう例があるという紹介いただいて、この間に視察も行っており、我孫子市や羽生市にも行ってきました。これらの市では、市内の市街化調整区域の中でこのエリアは産業系として物流施設を含めた開発をしていきます、ここは農に資する開発をするとセグメント分けをしていました。それでは、松戸市では農に資する開発はどこなのかということをお教えください。

3つ目、方針が書いてある部分で、緑色の方針、黄色の方針、青の方針で書かれているが、色の違いは何になるのかお教えください。

農政課

農政課です。1つめの質問になりますが、産業系の開発が進むと農地が減少していくというところではありますが、農政課としては農地、農家、農業を維持していくことが根底にありますので、今後も継続を考えている農家に対しては、後継者不足や労働力確保などの色々と課題がありますが、こちらについても機械化や婚活、新規就農者のやりやすい環境づくりを進めております。ただ、農地が減ることをおさえることについては、難しいのかなというのが現状でございます。

都市計画課

都市計画課より、2点目と3点目について。市街化調整区域については、全域で農地や樹林地保全などが基本となっております。委員からご質問があった、農に資する開発は全地区対象と考えております。その中で、以前分類したとおり、インフラ整備が整っているところもしくは整う見込があるところについては、周辺と調和した必要最小限の形で都市的土地利用を検討する考えです。

色については、質問の主旨にあっているかというところではありますが、議案第3号資料の10ページに色分けの説明が載っていますが、このことで良いですか。

会長

10ページに凡例が4つ並んでおりますが。

委員

色については大丈夫です。

我孫子市や羽生市以外にも、栃木県などにも行ってきました。そこで農政課の話を知ると、農政課としては市街化調整区域の農地を守るのが仕事であり、できる限り開発がないようにする立場ですと言っていました。そこまで言って欲しかった思いはあります。

2つ目、農に資する開発は全域が対象ということだが、農に資する開発について、議案第2号の37ページ、38ページには、企業ニーズの調査に農業関係企業も2社手を挙げていているので、こういったところでニーズがあると記載されています。こういった農業系企業の開発の対象が全区域ということで良いですか。

都市計画課

委員がおっしゃる農業に資する開発は市街化調整区域のままでできる開発行為の話という認識で良いですか。

委員

そう。

都市計画課

基本はみどり資源の保全になるので全域で考えてはおりますが、企業ニーズ調査を実施した時の話の中では、ある程度商業ベースに乗せるにはまとまった土地が必要という話だというお話もありましたので、現実問題として事業者がどこでやるかについては言及しておりません。

委員

この質問の主旨は、市街化調整区域を産業系、例えば物流施設を建てたい場合、地権者に提示する買い取り額は高くなります。同時に農業に資する企業が同じ土地を買いたい場合、物流業者が提示する額にはかなわないです。何が言いたいかと言うと、先に農業に資する開発を検討しますと言ってくれないと、同じタイミングでやりますという話になった場合、産業系が勝つに決まっています。その検討はされないのですか。

都市計画課

今回示している土地利用方針については、今回初めて出てきた考え方ではなく、令和5年の2月と5月に開催した松戸市都市計画審議会で示したインフラ整備状況等から地区分類をし、その中で広域幹線道路周辺は産業系の土地利用、駅周辺は住宅・商業系の土地利用から導き出したものですので、今回の松戸市都市計画審議会はそれをベースにして示させていただいております。

委員

1つの意見と1つの質問ですが、意見としては、全エリアが農に資する開発ですと言っているが、先に産業系開発を認めてしまったら、そちらの方が買う、借りる時の提示金額が高くなるので、産業系の開発になるのは自然な流れになります。そうならないためにも、まずは農業系開発で検討してそ

れがだめなら次にしないとおかしいと思います。

最後に質問です。9ページの矢切地区の方針の書きっぷりが突っ込みすぎていると思います。問題だと思う文言を読むと、「産業振興に資する施設の立地を許容し」と書いてあるが、許容という言葉は今までダメだったものをオッケーにするということです。そうすると、今までダメだった物流施設をオッケーにしますというのが許容という言葉の意味になります。そうすると先ほどの意見表明と繋がってきて、産業系をオッケーにするといったら、産業系のいい値段での提示がされてしまうので、農業企業が入ってこられなくなります。その議論が飛び越えてしまっていると思います。先ほど委員からもお話がありましたが、矢切地区は地下鉄用地であり景観の視点もあり、地権者の一部は反対しています。色々な議論を要するところなのに、それらをすっ飛ばして産業系開発を許容するというのを市が言うてしまうのでは、かなり突っ込んでいると思います。許容という表現で良いかについては、委員は今日初めて見るものになるので、今日決まるようなものでもなく、次回以降もこのことについては議論する時間を設けているという理解で良いですか。

都市計画課

議論の進め方については、事務局というより松戸市都市計画審議会の中でご議論していただきたいと思います。

許容という言葉を使った理由としては、何度も申し上げたいのですが、矢切地区の地理的状況や基盤整備状況を踏まえると産業系土地利用のニーズは高いと思っておりませんが、物流施設ありきというか、物流施設を念頭に置いたものではないです。そこについては、はっきりと申し上げたいと思います。

しかし、税金や雇用面において、より高い効果をもたらす施設の立地が考えられます。あるいは、当該地区が浸水想定区域であることを踏まえると、ある程度高さがとれる物流施設というのも考えられますあるいは、農業と連携した、例えば道の駅など、様々な施設が考えられます。物流施設が良い悪いという議論ではなく、どんな施設なら周辺環境と調和した形で産業系の土地利用が図られるかというご意見をいただくと次に進みやすいと思っております。

例えば、北千葉沿道だと市がある程度積極的に関わるので、許容誘導という表現にさせてもらいましたけれども、矢切地区については、浸水想定区域であり、みどり資源が豊かであり、市街化調整区域としての性質を残しながら、極めて限定的に開発すべきという意味合いで許容という表現にしております。

委員から、飛躍しすぎているという意見を頂きましたが、他市の同様の計画を見ても許容という表現は一般的に使われているものになるので、このような表現方法にさせてもらいましたが、適切な表現があればご意見いただきたいと思います。

委員

まず税金の話をして、確かに市街化調整区域に物流施設を地区計画などで認めたら税金にはなります。一方で、市街化区域に物流施設が建った場合、その税金は2倍以上になります。市街化調整区域では都市計画税は取れません。一方の視点で考えるのが恣意的だということではないのですか。色々な面で見るとはいいかと思いますが。

委員

地権者から言わせると、土地は高く売れた方が良いです。生活も豊かになります。先祖代々農地で守ってきた土地が少しでも高く売れた方が、地権者のためにもなります。代々農業をやってきて、高齢でも農業をやっているのです。矢切地区も地権者の考えを取り入れていった方が良いと思います。

委員

地権者の意向は大事な視点だと思います。一方で、現状、この地区は市街化調整区域に指定されているので、施設は建たないです。建たないものに対し、地権者が高く売れるからといって建てようが良いのかという議論だと思っていて、そこが悩ましいところです。地権者を守っていかなくてはいけない。一方で農業を守っていく区域に指定されているのだから、ここで認めるかどうかという議論になっていくと思います。私の立場では農業を守っていく地区にするべきだと思っています。ただ、開発についても農業に資する開発は良いとも思っています。地権者がもう農業をできないと言っているのであれば、その声は大事だからです。物流施設も高い金額で買ってくれるからというものもあると思いますが、そうではなくて、農に資する企業に参入してもらい、ある程度の金額でやってもらう方法がないかと思っています。我孫子市や羽生市がそのようなやり方をやっていました。それを勉強してきて、松戸市ではできないのかなと思っています。

最後に一つだけ。9ページの矢切地区の許容といった表現については飛躍しすぎと思っているので、今後の松戸市都市計画審議会で議論していきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

委員

一言良いですか。アンケートの結果を見ると、矢切地区において農家をやめたいという回答の人が多いです。そこを考えると、今まで農地を守ってきて、後継者もいない、そのような状況であるのであれば、地権者がこれまで頑張ってきたのだから楽をさせてあげたいと思っているのですが、いかがでしょうか。

委員

そのとおりで、結果的に物流施設の企業しか手を上げないなら仕方はないけれども、その前に農業関連企業に参入してもらって、農家から農に資する企業にバトンを渡すような検討ができないのかなと思っています。

会長

ありがとうございました。

ここが焦点だと思います。他にいかがでしょうか。

委員

私は農地を守って欲しいと思っているが、こういった問題は全国どこでも起こっていて、農家の高齢化、後継者の問題等により農業を続けられないというのがあると思います。

ただ、先ほど委員も視察にいったとお話がありましたが、我孫子市でも農的な産業を導入している。私も調べたところ、埼玉県に見沼田んぼというものがある。都心からは20kmから30kmくらいであり、矢切地区より遠いが、約1200ha、矢切地区の約10倍の農地があって、そこを守っていく基本方針をさいたま市が策定しています。やはり、農家の高齢化、荒れ地が増えている、さいたま市においても、さいたま新都心の開発や首都高速道路の建設があり、松戸市においても外環道の建設があり、似ている部分もある。それでも守っていこうという姿勢をさいたま市がしっかりと示しています。例えば何をやっているのかというと、今までのやり方ではなく、新たな方向性の取り組みとして、見沼田んぼを活用しながら保全するといった視点でやっていて、例えば、農業体験や自然体験、環境学習、歴史教育、散策などの場として活用していこうと出しています。

それに対し、市に言いたいのですが、松戸市には緑を保全していく姿勢が市に感じられないです。もちろん、開発意欲がある、農家の高齢化により農業を続けられないといった状況もわかります。であれば、市の計画で樹林地は公有地化していこうとっているのだから、農地も買い取るなり借り受けるなりをして、公有地化して活用できないのかと思います。値段は高いと思うが、そこは頑張ってもらって。開発だけに力が入っていて、農地保全は原則になるから、頑張りますと一応書いてあるだけの様にはしか取れない。特に矢切地区については、物流施設が建つと、地域のいこいの広場にもなっている親水広場の真横に建つことになってしまいます。景観もなにもないと思います。農的な利用を市として進めて欲しいと思います。

1つ最後に。国交省からH16.3.15に「首都圏の都市環境インフラのグランドデザイン」という指針が示されており、生態系の保全など、首都圏のみどりを残しましょうという方針が示されています。そこには3つの方針がかかれていて、1つは自然環境の量の確保、2つ目は自然環境の質の維持。この中には、農業の担い手の確保、遊休農地化防止に関する支援の取り組みを進める、そこについては、まだまだ農政課の取り組みは弱いと思います。後は有機栽培などの環境保全型農業の促進。後は、首都圏全体で目標像を具体化して共有すべきとあります。まずは、自然保全のスタンスを示した上でやってほしいなと思います。開発する場合も農的な利用を。本当は田んぼが良いですが、難しいなら田んぼでなくても、貸農園など、先ほど言った取り組みを進めていただくということを、市が主体的に進め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

第3号議案の土地利用方針のたたき台ということで案が示され議論されていくのかなと思います。内容を整理させてもらおうと、この松戸市都市計画審議会の位置づけとして、今までは市街化調整区域というだけで来てしまったが、一昨年、新しい松戸市都市計画マスタープランが完成する中で、現状において、市街化調整区域の中であっても、市街化区域のように第一種住居地域や第二種住居地域、商業地域のようなエリアを市街化調整区域の中でも見定めていかないといけないのではないかと、議会の中でも話がありました。執行部の中でもそのような議論があったと思います。それを今回吸い上げてもらって、松戸市都市計画審議会の中で議論をしていると思います。市街化調整区域の中

の土地の現実的な利用方法について、20年間を見据えてどうしていこうということが議論だと思います。私の委員としてのスタンスとしては、アンケートをとったりした中で、そういう方向で地区を定めて方針を決めていこうということが1つベースとしてあり、これを松戸市都市計画審議会で決めようとしていると思います。その次のステージとして、こういう施設ならどうかという話をすべきであって、今回とは別の議論だと思います。危惧があるというご意見があるかもしれませんが、私は地権者のことや松戸市の財政状況などの将来を見越した中で、松戸市は逼迫した状況にあるという鷹の目で見た中で、松戸市が活用させていただけるような市街化調整区域の土地利用を議論するベースとしての方針を決めるべきであって、何がどうかは次のステップだと思っております。

とりわけ、矢切地区や高塚新田地区のような社会的な変化があったところや起きそうなところについては、今までの20数年間のように、単調にこれまで市街化調整区域だというだけで決めていたものではなくて、市街化区域のバックヤードとしての土地利用としてきたので、今このような問題が起きています。それを整理するのが大きいのではないかと考えております。

矢切地区については、30年前からいろんな話がありました。その都度議論して消えていった話もあるし、農業振興地区にするかの議論もあったが、しなかったわけですね。また、この地区はこれまで水害の対策地として寄与してきた部分もあります。水系を守るため、水を集めて流していた。矢切耕地の畑などが水浸しになっても、皆さんの生活している地域を守ってきた過去何十年という流れの中で農地を守ってこられているので、委員がおっしゃったように地権者意向は強く認めるべきだと、そういうものが必要ではないかなと思います。

その中で内水が怖いとは思いますが、もしここで民間の力で治水対策をきちんとして何かできるなら、農家にも力を貸してもらい、調整区域の一部を松戸市に貢献してもらえとか、そういうものも必要になってくるのではないかなと思います。高塚新田地区にしても、地元の人に意見を聞くと、北千葉道路ができる中で、今松戸市が方向性を示してもらえたら、混乱が起こらなくてすむとおっしゃっています。金ケ作地区も逆線引きした流れのなかで、お伺いしますと、土地利用の方向性を示して選択肢広げてもらえると助かるという声もある。そういう中で議論を進めていただけるとありがたいかなと思います。

会長

そういうふうに来てきたつもりですけどね。

今日は決を採るわけではないので、できるだけ多くの方のご意見を伺った方が良いと思うのですが、いかがでしょうか。

委員

今回、松戸市都市計画マスタープラン市街化調整区域編の作成ということで、この資料を見させていただいて、まず地区別に方針が書かれている部分が具体的に書かれているのでよかったと思います。ただ、方針としてみどり資源の保全・活用の保全が第一になっていることに異論はないが、それならば第一の方針についてですが、せっかく地区別に書かれているのに同じ文言が書かれていて、地区ごとに個別の方針がないことについては違和感があります。せっかく地区別にやるのであれば、農業においても特性を記載して欲しいです。例えば、高塚新田地区は梨園も非常に有名なので、せっかく地区別に作るのであれば、農業の所も、一段踏み込んで書かれてはどうかと思っております。今日、

農政課が来ておりますが、そのあたりはどのようにお考えでしょうか。

農政課

農政課でございます。委員がおっしゃるように、確かに地区によって特性がございますので、今後、ここに記載するかどうかはわかりませんが、研究して特性を出していきたいと思っております。

会長

ありがとうございます。農業の記載が足りないということですね。
他にいかがでしょうか。

委員

1つ1つの地区については大体の方針がわかりますが、全体の計画論が見えないなと感じております。1ページに都市計画マスタープランに記載されている原則があって、その下に方針が4つあって、これがどう関連しているのかわかりづらいと思っております。おそらく、原則は市全体の市街化調整区域の考え方で、地区別でみるとインフラ整備状況によって違うということだと思います。それならそう書けば良いと思っております。議論していると、市街化調整区域は全て農地を守りますとなっているが、駅に近いところであり本来であれば市街化区域にすべきところが土地区画整理事業ができなくて市街化調整区域のままといった性格のエリアもあります。現実的に、主要駅周辺なのに市街化調整区域のままになっていて、本来であれば地権者と一緒になって土地区画整理事業を行い、市街化編入をして、道路を整備してと、なるべきところになっていないです。その区域をどうするかという問題もあって、それに関してはインフラ整備してから編入するという事なので、それが1つの方針になると思っております。それを方針として黄色で示しているのだと思うが、必ずしもそうは読めないです。なので、1ページ下の方針を具体的に。例えば、災害リスクが高いところはやらないとかインフラ整備状況との関係とかをここで書いて欲しいと思っております。

もう一つは、書きすぎているところはあると感じています。先ほどから話題になっている矢切地区であれば、2番目の方針では、地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成となっているが、それについてはどこにも載っていない。市街化調整区域の中でなにをやるかといったときに、その評価軸があれば記載をして良いが、突然ここに出てきていて、この書き方はここしかない。全体として見ると違和感があります。計画論からそれているように見える。何か書き方があるのではないかなど。現実には引きずられて書いている気がしますので、そこを変えたほうが良いと思っております。

会長

ありがとうございました。矢切の真ん中にある公園は既に都市公園になっているのですね。
他にいかがでしょうか。

委員

私が一番思うのは、市街化調整区域を1970年に決定して、多少区域の変化はありましたが、50年間続いた市街化調整区域を守ってきた方がいて、これだけ色々な議論が出ている中で、今拙速に決めて良いものなのか悩ましいところです。50年間もこの土地利用を続けてきた方々に敬意もあ

り、そういった地権者の方の主張を尊重したい。一方で、これだけ続けてきたものを今やめて良いのか悩ましいところ。50年間の重みというのをしっかりと引き継いでいくべきだと思います。抽象的な表現になってしまいますが、以上です。

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

2点ほど意見を申し上げたいと思います。

これまでの議論で金ケ作地区の駅に近いところは市街化編入をお願いしたいと主張してまいりました。この方針の中には少し記載してもらってはいるが、第一方針は保全、調和に付け足された程度な気もする。ここについては、住宅商業として黄色の方針で書いてもらえたら良かったなと思います。

それから旭町地区について。日があたっていない部分になりますが、旭町地区は流山市と隣接しておりまして、流山市はかなり市街化が進んでおり、大きな商業施設もある。流山街道沿いも商業施設が相当建っています。この地区の方針では、調和、保全に付け足し程度の記載になっている。これも黄色の方針に変えてもらえればと思います。以上です。

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

1つだけ質問をお願いします。駅前で都市的土地利用の対象になっていないところがあり、⑩大橋和名ケ谷地区の北国分駅が微妙にかかっているがここはどうなりますか。私は基本自然を残したいと思っているのですが。金ケ作地区はかかっているように見えるが、北国分駅はかかっているように見えます。

都市計画課

4ページに抽出条件を示しており、駅周辺とは松戸市都市計画マスタープランに示す16の鉄道駅周辺としており、抽出しております。

委員

16の駅に北国分駅は入っていないのですか。

都市計画課

入っていないです。抽出しているのは松戸市内の駅になるので。

会長

ありがとうございました。

具体的に議論ができてきたのは良いことだと思いますが、具体的になってくるほど、意見の食い違いは出てくるものになりますが、松戸市都市計画マスタープランの基本原則は確認する必要があります。

今回の土地利用方針で一番主張しているのは、2ページの下、方針3の2つ目の丸かと思います。この文章が、コンパクトに全体の方向を示していると思います。基本的に松戸市都市計画マスタープランで定めた原則4つを踏まえてやっていくことが第一で、都市的土地利用を行う場合は、土地区画整理事業を行うこと、その結果市街化区域に編入することです。それができる条件が整った場合に初めて都市的土地利用が可能になります。ただし、その方針だけだと、残念ながら駅前のような自然発生的に無秩序なまちができてしまったところの整理が十分にいかない可能性があるのと、先ほど委員からのご指摘だったと思います。

また、前回までに、どういう原則で行っていくかということについては類型化していたが、それをまとめている4ページで表現が分かりづらくなっている気はします。

今日で決定ではないので、担当課にてさらに検討してもらえるのだと思います。

最後に1つだけお願いになりますが、土地利用のコントロールの話をしていて、都市計画の手法しか記載していません。意見が多くあがったように、農政部局との関係もきちんと同時進行して検討しなければ、土地利用だけでは農地をコントロールできないので、農業政策として何ができるか、一緒に進めて欲しいということを、市には要望させていただきます。

それでは、ここで質疑を打ち切りまして、議案第3号を終了いたします。

以上をもちまして、第152回松戸市都市計画審議会を終了いたします。