

## 「第147回 松戸市都市計画審議会」議事録

1 開催日時 令和4年5月27日（金）  
14時00分から15時06分まで

2 開催場所 松戸市役所新館5階 市民サロン

### 3 出席者

#### (1) 松戸市都市計画審議会委員

##### ①出席委員（11名）

###### ・市議会議員

城所 正美 杉山 由祥 鈴木 智明 中川 英孝 増田 薫 ミール 計恵

###### ・学識経験者

金尾 健司 西村 幸夫 福川 裕一

###### ・関係行政機関の職員及び住民の代表

土屋 裕二 長島 博之

##### ②欠席委員（6名）

###### ・市議会議員

鈴木 大介

###### ・学識経験者

秋田 典子 椿 唯司 中山 政明 橋本 孝司

###### ・関係行政機関の職員及び住民の代表

恩田 忠治

##### ③会議の成立

17名の委員総数のうち11名の出席により成立

#### (2) 事務局及び議案関係課

##### ①事務局

・街づくり部

福田部長、本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、勝間課長補佐、中野課長補佐  
他7名

##### ②議案第1号

・街づくり部

福田部長、本多審議監

・都市計画課

湯浅課長、河村専門監、中野課長補佐 他4名

#### (3) 傍聴者等

2名

#### 4 議題及び説明者

- (1) 議案第1号「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン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) ..... (14:05)
- (3) 事務局報告 ..... (14:05)  
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) ..... (14:06)
- (5) 事務局議題概要説明 ..... (14:06)
- (6) 公開の確認 ..... (14:07)  
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告 ..... (14:07)  
傍聴の申出 2名
- (8) 審議開始 ..... (14:08)
- (9) 議案第1号 説明 ..... (14:08)  
議案第1号「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定に向けた検討について」
- (10) 議案第1号 質疑 ..... (14:38)
- (11) 閉会(議長 福川会長) ..... (15:06)

#### 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

### 【説明要旨】

#### 都市計画課 湯浅課長

都市計画課長の湯浅でございます。本日はどうぞよろしくお願いたします。

始めに、前回3月開催の松戸市都市計画審議会におきまして、賛成多数により「松戸市都市計画マスタープランの改定案」が可決いたしました。22年ぶりの改定に至りまして、この4月に公表する運びとなりました。現在、製本作業中ではございますが、いち早くホームページの方で、公開させていただいております。改めまして、ご尽力いただきました委員の皆様へ、感謝申し上げます。本当にありがとうございました。

それでは、議案第1号「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定に向けた検討について」都市計画課よりご説明させていただきます。

本議案につきましては、松戸市都市計画マスタープラン36ページから38ページの記載に基づく、(仮称)市街化調整区域のマスタープランの策定に向けた検討の、第1回目の議論の場となるものでございます。

2ページ、本日は、こちらの目次に沿って進めて参りますが、そもそも「市街化調整区域とは」といったような振り返りを含めご説明させていただき、検討の進め方等々について、ご意見をいただければと考えております。

始めに、松戸市都市計画マスタープランにおける、市街化調整区域の土地利用方針に関する記載について説明させていただきます。

4ページ、松戸市都市計画マスタープラン36ページから37ページには、市街化調整区域の土地利用方針としまして、段落ごとに4つの基本原則を明記いたしました。

5ページ、4つの基本原則を簡潔に申し上げますと、1点目、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、別途(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定の中で検討する。2点目、災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とする。3点目、開発を検討する場合は市街化編入を基本とする。4点目、市街化編入は市の政策に寄与し、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備が具体化した必要最小限の区域で行う。といった内容となっております。

6ページ、本市の市街化調整区域の概況と(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定の必要性について、でございます。

本市の市街化調整区域は、低地などに広がる一団の農地、市民主体の活動等により保全される樹林地、江戸川や国分川等の河川敷、農業従事者の高齢化や後継者不足等の課題、開発ポテンシャルが高い地区の存在等、各地区、様々な特性を持つものと考えております。

また、東京外かく環状道路の開通、北千葉道路の一部区間の事業化、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に転換、想定し得る最大規模の降雨における浸水想定区域の公表等、市街化調整区域を取り巻く環境も日々変化しております。

松戸市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域全体に対する基本的な方針をお示しいたしましたが、本市の市街化調整区域は、このように一様ではなく、様々な特性や環境の変化を踏まえ、各地区の現況や課題、地元地権者の置かれている状況等を把握したうえで、その地区に応じた方針を(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定の中で検討していく必要があると考えております。

次に、法令の条文や上位計画での記載等から、改めまして「市街化調整区域とは？」について、ご説明いたします。

8 ページ、まず市街化区域と市街化調整区域を定める理由について、でございます。

都市計画法第7条において、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、区域区分を定めることができる。

ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとして規定されております。本市は、その第1号において規定される首都圏整備法第2条第4項による近郊整備地帯に該当するため、市街化区域と市街化調整区域に区分する、区域区分を定めております。

9 ページ、市街化調整区域とは都市計画法第7条第3項において、市街化を抑制すべき区域とされております。

また、第5次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画では、土地利用の原則として、都市計画法の条文同様、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、都市機能・居住機能の集約化の観点からも都市的土地利用は引き続き抑制していくものとしておりますが、地域の振興、都市機能の増進等に寄与するものにつきましては、流域の治水安全度、周辺の自然環境に十分配慮しつつ、適正な利用を認めるものとしております。

10 ページ、法令等で示されたものの他、市街化調整区域は、一般的に次の3つの役割を持つものと考えられております。1 点目、無秩序な土地利用や開発を抑制し、都市に潤いを与える自然環境等の保全を図る区域、2 点目、地域の合意形成や農林漁業との適正な調整を図りつつ、社会経済情勢の変化への対応等のため一定の計画的な開発等が許容される区域、3 点目、地域住民の利便性の確保のため等、公共公益上、必要な建築物等の建築が許容される区域。

11 ページ以降、本市の市街化区域及び市街化調整区域の変遷について、ご説明いたします。

本市の区域区分につきましては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るべく、千葉県の定めにより、昭和45年に決定いたしました。

12 ページ、その後、最初に区域区分の変更が行われたのが、昭和48年でございます。

昭和48年には、左側の図でお示ししている赤いエリアと青いエリアをそれぞれ変更いたしました。

赤いエリアは河原塚地区で、土地区画整理事業を実施する予定の地区及び既成の市街地と認められる地区を市街化区域に編入いたしました。

青いエリアは金ケ作地区で、土地区画整理事業を実施する予定の地区として、昭和45年当初に市街化区域に編入いたしましたが、その後、土地区画整理事業の進展がなく、現況においても都市的未利用地が多いため、市街化区域から市街化調整区域に変更する、いわゆる逆線引きを行いました。これらの変更を行いました結果が、右側の図となっております。

13 ページ、昭和53年では、市内複数の地区において、市街化区域から市街化調整区域へ変更しております。

主な地区といたしましては、八ヶ崎や金ケ作、串崎新田や高塚新田地区等でございます。

これらの地区で逆線引きを実施した経緯といたしましては、当時の本市の都市施設整備状況は、急激な人口増加に伴い、小・中学校の不足や、都市河川・供給処理施設の整備等、様々な課題を抱えており、都市施設等の重点的な整備を図る必要がございました。

その結果、既定の市街化区域のうち、優先的・計画的に整備すべき新市街地につきまして、整備計画・整備手法・市街化の動向等を検討した結果、昭和60年の計画人口を約42万人から47万人とし、急激に増加する社会人口を抑制するため、当時、まだ整備の見通しが明確でなく、か

つ、農地や山林が多く市街化の動向が比較的みられなかった、7地区で逆線引きを実施し、市街化区域内の都市施設の整備を推進した計画的な街づくりを進めて参りました。

続いて14ページ、昭和60年では、赤いエリアを市街化区域へ編入いたしました。

大きな変化といたしましては、北総線沿いの紙敷、秋山、関台の3地区がございます。

こちらの3地区につきましては、北総線の開通に伴う新駅周辺で、計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域として、市街化区域へ編入いたしました。

他には、3地区から少し西側の大橋地区、本市北部に位置する根木内地区につきましては、開発行為等により、隣接する市街化区域と一体となった既成市街地として、市街化区域へ編入いたしました。そのほか、千駄堀、五香六実、高塚新田、小金、大橋の5地区につきましても、境界整理をいたしました。

15ページ、平成3年では、関台地区において、組合施行による土地区画整理事業が予定されていたため、市街化区域へ編入いたしました。

また、同年に、第3回線引き見直しを行い、それまで6,120haであった市域面積を、国土地理院の精査により、6,133haといたしました。

続いて16ページ、平成10年には、常磐新線敷設に伴う関連区画整理事業区域の一部として、小金出作地区を市街化区域へ編入いたしました。このような変遷を経て、現在に至っております。

次に、市街化調整区域のマスタープランとはどのようなものか、イメージしやすいよう、他市の事例をいくつかご紹介させていただきます。

18ページ、まずお隣の市川市の事例をご紹介します。

市川市では、平成29年に「市街化調整区域の土地利用方針」を策定しています。

策定の目的といたしましては、松戸市都市計画マスタープランを補完し、市街化調整区域の活用と保全の考え方を明らかにするためとしています。市川市では、土地利用の基本的な方針を中央の点線四角にある3つのパターンに分け、市街化調整区域の各地区を、そのいずれかのパターンにエリア分けし、地区ごとに方針を示しています。

19ページが、その土地利用方針図でございますが、3つのパターンが赤・青・緑で色分けされ、それぞれ方針を示しています。

市川市の特徴といたしましては、住宅開発等を誘導する地域、工業・流通業務系開発を誘導する地域、緑地や農地を保全すべき地域といった、開発と保全の両方の方針を、地区ごとにエリア分けしながら図示している点が挙げられます。

20ページ、続きまして、富津市の事例をご紹介します。

富津市では、平成28年に「市街化調整区域における土地利用方針」を策定しています。

策定の目的といたしましては、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るためとしています。富津市では、市街化調整区域を5つのゾーンに区分し、それぞれ誘導する区域と誘導の考え方を示しているといった特徴がございます。

21ページ、5つのゾーンの土地利用方針でございます。22ページの土地利用概念図をご覧くださいながらご説明いたします。

22ページ、市街化調整区域の大半は緑と黄緑色に塗られておりまして、これらは③自然環境共生ゾーンと、④自然環境保全ゾーンとなっています。一方、ピンク、オレンジ、水色の点線の円が図示されている箇所は、住宅や商業・観光施設に加え、行政機能等といった都市的土地利用の可能性のある位置を図示しています。

富津市では⑤行政機能ゾーンが市内南側にあり、こちらのゾーンには、市役所や消防防災センター、郵便局が立地しており、これらが集積する区域を中心にゾーン分けがされております。

23 ページ、続きまして、八王子市の事例をご紹介します。

八王子市では、平成 23 年に「八王子市市街化調整区域基本方針～市街化調整区域のあるべき姿の実現に向けて～」を策定しています。

策定の目的といたしましては、土地利用の特性を把握した上で、今後の市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と、これを具体化するための施策の方向性を示すこととしています。

八王子市では、図の緑色の箇所が市街化調整区域となっています。特徴といたしましては、土地利用の考え方から、土地利用の枠組みを 3 パターンに分け、土地利用活用を行っていく区域は、評価基準を設けながら優先する区域を抽出しています。

なお、八王子市におきましては、先ほどご紹介いたしました 2 市のように土地利用の方針を示した図等はありません。24 ページ、図の左側にございますのが、土地利用を考えるうえでの 3 つの考え方でございます。これらの考え方は、緑地や農地の減少、耕作放棄地の増加、現行制度の限界に起因する自然環境を損ねる施設立地等といった、市街化調整区域に顕在化している土地利用上の諸問題への対処に対する考え方として整理しています。

考え方①貴重な自然を保全する視点から、良好な自然環境が残る区域については、環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。考え方②コンパクトでまとまりのある都市づくりを実現する視点から、暮らしの場としての機能確保に十分配慮しながら土地利用コントロールの仕組みを新たに設ける。考え方③市産業の活性化に繋がると考えられる区域については、必要最小限の範囲で計画的にまちづくりを行うことを前提に、活用を図る。それぞれの考え方から、図の右側の「保全系の土地利用の区域」と「活用系の土地利用の区域」を設定しています。

この中で、紫色の枠③で囲われている活用系の土地利用の区域について、区域を抽出するための優先度評価をまとめています。

25 ページ、抽出区域と優先度評価の一覧でございます。主に、インターチェンジや街道・国道周辺での活用が検討されています。

3 つの土地利用区分を表したイメージ図が下の図でございます。こちらの図からもわかりますように、八王子市では、具体的なエリアを図示するのではなく、あくまでもイメージとして市街化調整区域を 3 つに土地利用区分しています。

以上、ご紹介させて頂きましたように、策定目的や方針の示し方、図の有無や図示方法、検討するエリアを特定のエリアのみとするのか、市街化調整区域全域とするのか等、市によって様々でございます。こうしなければならないといった決まったフォーマットはございませんが、他市の事例も参考にしながら、本市にふさわしい計画の策定を目指し、本都市計画審議会で議論して参りたいと考えております。

ここからは、本市における策定目的や位置づけ等をご説明いたします。

27 ページ、本市における策定の目的でございます。6 ページの説明と重複する部分がございますが、背景といたしまして、「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の土地利用につきましては、基本原則を明記し、一定の方向性を示しておりますが、市街化調整区域の各地区には、様々な特性や取り巻く環境において異なる顔を持っております。

近年、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりが求められ、本市におきましても鉄道駅を中心としたコンパクトなまちづくりを目指している中、無秩序に市街地を拡大するものではなく、本市の財政状況や土地利用状況等を考慮しながら、自然的土地利用の保全を

基本としたうえで、都市の成長や活性化につながる本市の政策に寄与する計画的な市街地整備が必要であると考えられます。

しかしながら、松戸市都市計画マスタープランの基本原則だけでは、市街化調整区域における都市的土地利用計画等の個別計画の策定が困難であるため、市全体の状況を見ながら、限定的に市街地整備を検討する必要があると考えております。

このようなことから、目的といたしまして、「市街化調整区域における地域の活性化と良好な生活環境の維持を図るため、ふさわしい土地利用の方向性を明らかにすること」といたします。

28 ページ、本方針の位置づけでございます。

図にお示しさせていただいたとおり、本方針は、松戸市総合計画等の上位計画に即し、松戸市都市計画マスタープランの土地利用方針を補完するものとして位置づけます。また、松戸市都市計画マスタープランの一部として、様々な特性を持つ本市の市街化調整区域の土地利用の方向性を明らかにするものであり、本市のまちづくり計画等の個別関連計画に反映を図るものでございます。

このことから「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン」から「松戸市都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)」と名称を改め、策定に向けて検討を進めて参りたいと考えております。

29 ページ、計画期間でございます。位置づけでも述べましたとおり、本方針は、松戸市都市計画マスタープランを補完するものであることから、計画期間は策定時から松戸市都市計画マスタープランの目標年次までといたします。

なお、本方針は総合計画の状況及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、見直しが必要となった場合には、松戸市都市計画マスタープランと合わせて見直しを行って参ります。

次に、策定体制についてご説明いたします。31 ページ、策定体制の組織図でございます。

都市計画・農業・経済分野等の専門家から、必要に応じてアドバイスをいただき、庁内検討委員会において、適宜、会議等を開催しながら、策定に向けた検討を進め、松戸市都市計画マスタープラン改定における検討と同様に、引き続き松戸市都市計画審議会において議論をしながら、策定していく予定でございます。

32 ページ、庁内検討委員会の構成でございます。松戸市都市計画マスタープラン改定時の庁内検討委員会を軸に、特に調整・連携を図る必要性の高い庁内各課で構成する予定でございます。このほか、必要に応じ、構成員以外の関係部署とも、適宜、調整・連携を図りながら、進めて参ります。

33 ページ、策定への流れのイメージについてでございます。本都市計画審議会後に立ち上げます、庁内検討委員会の中には、さらに具体の検討を進める検討部会、作業部会を設け、有識者からも、適宜アドバイスをいただきながら素案の検討、作成を行って参ります。

また、それらの検討の際には、市民アンケート等の市民意見等の聴取を行うことはもちろん、適宜、松戸市都市計画審議会の委員の皆様へ、報告を行いながら進めていく予定でございます。

次に、今後の策定に向けた検討スケジュールについて、ご説明いたします。

35 ページ、策定に向けた検討スケジュールでございます。令和4年度の検討事項としましては、本市の市街化調整区域は、地区ごとで特性や取り巻く環境が異なりますことから、市街化調整区域の各地区における現状分析や課題の把握を行いながら、市街化調整区域に関しての市民アンケートや企業ニーズ調査を行い、分析を行って参ります。

令和5年度以降につきましては、その分析結果等を基に、計画案を策定するため、実現に向け

たスキームの検討を行いながら、地権者アンケートを行い、各エリアの方針を検討していき、最終的には松戸市都市計画審議会で答申をいただいたうえで、策定して参りたいと考えております。

庁内検討委員会につきましては、本都市計画審議会開催後、直ちに第 1 回庁内検討委員会を開催し、庁内各部と連携を図って参ります。

36 ページ、今年度の調査・検討内容について、ご説明いたします。主な調査・検討内容といたしましては、都市計画制度をはじめとする各種法制度とともに、市街化調整区域に係る整備制度やその経緯の整理、千葉県の上位関連計画、本市の総合計画及びその他、関連計画等における市街化調整区域の考え方や近年の社会動向について、把握・整理・調査・検討を行う予定でございます。

37 ページ、市街化調整区域の状況整理といたしまして、地区別に人口世帯、土地利用・建物現況、基盤施設整備状況、交通網、都市機能、各種ハザード及び土地利用規制等について、状況整理を行う予定でございます。

38 ページ、市街化区域と市街化調整区域の市民を対象とし、3,000 件程度のアンケート調査を想定した市民意向調査や、市街化調整区域における土地利用の市場性やニーズを把握するため、企業ニーズ調査を実施することを考えております。

39 ページ、市民意向調査の事例をご紹介します。

「八王子市市街化調整区域基本方針」を策定した際の市民アンケート調査の結果の概要でございます。

一般市民 2,000 人と市街化調整区域の土地所有者 1,000 人の計 3,000 人を対象として、市街化調整区域の土地利用のあり方について、市街化調整区域に建てられる施設別の土地利用に対する考え方、交通利便性が高まる地域の活用を図るべき土地利用の方向性について等、市民と土地所有者ごとにアンケートの回答結果を得ることで、市民が考えていることや所有者が考えていることの共通点や相違点等を分析しています。

これら現況整理、市民意向調査や企業ニーズ調査を踏まえたうえで、令和 5 年度以降の方針の策定に向け、令和 4 年度は検討を進めて参ります。

最後に、その他といたしまして、今後の松戸市都市計画審議会の運営について確認させていただきます。

41 ページ、松戸市都市計画審議会の公開・非公開について、でございます。これまででも会議は原則公開とし、毎回会議の始めに公開の可否を確認したうえで開催しておりまして、今後も公開を原則とすることに変わりはございませんが、改めて確認させていただきたいと思っております。

松戸市都市計画審議会議事運営規則第 4 条において、「審議会の会議は公開とする。ただし、審議会において会議を公開しないと決定したときは、この限りではない。」と規定されております。

また、松戸市情報公開条例第 32 条において、「非開示情報が含まれる事項について審査、審議、調査等を行う場合は会議を公開しないことができる。」と規定されております。

42 ページ、非開示情報につきましては、松戸市情報公開条例第 7 条に規定されております。

市街化調整区域編の策定に向けた検討におきましては、地権者等の個人情報に関わるものを扱う場合、また検討段階の情報を尚早な時期に公にすることにより、市民の間に混乱を生じさせるおそれが多い場合、土地の売買に関して投機を助長する等、特定の者に不当に利益を与え、又は不利益を及ぼすおそれが多い場合等、議論の内容によっては、全部又は一部非公開で松戸

市都市計画審議会を行うことも想定しております。

非公開事項のある松戸市都市計画審議会を開催した際には、委員の皆様におかれましても、審議内容の情報の取扱いについては、十分ご注意くださいようよろしくお願い申し上げます。

以上、議案第1号「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン策定に向けた検討について」の説明を終わります。

## 福川会長

ありがとうございました。みなさんと、同じ議論をするにあたって、同じスタートラインにたつということで、共有すべき情報を、少し時間をとって、説明していただきました。

最後の公開非公開についてですが、万が一、非公開とする場合は、その松戸市都市計画審議会の事前説明の時等に、委員の皆様にしちんとその辺の予定をお伝えいただくように、事務局をお願いいたします。突然、非公開の案件と決めないようにしたいと思います。それから、先ほどもありましたけれども、非公開で行う場合、その審議の内容について、委員の皆様には、情報の取扱いに注意していただきたいと思います。それでは、本日は説明していただいた内容についての質疑やご意見をいただく議事でございます。今の説明について、ご意見ご質問がありましたら、お出してください。どうでしょうか、順番にいきますか。まずご質問からにしましょう。ご意見でもいいですけれど、全部で7章ありましたので、第1章から順番にお聞きして、最後に全体について、ご意見ご質問をいただきたいと思います。

一番うへの「はじめに」は、何かご意見ご質問はありますか。これからやる市街化調整区域のマスタープランは、ここに掲げた松戸市都市計画マスタープランにある原則をはみ出る部分ではありませんので、これを原則にして、色々な検討をしていくということになります。ないということで、よろしいですか。

では2番目に、市街化調整区域の制度上の説明なのですが、これに関してご意見やご質問等ありましたら。私もわかる範囲ではお答えします。

都市計画法が最初に作られたときの目玉のようなもので、現在も実際この制度は維持されております。大体もうご存じですかね。はい、どうぞ。

## ミール委員

日本共産党のミールです。よろしくお願いいたします。

6ページの特性のところ、本市の市街化調整区域の概況の特性のところ、低地等に広がる一団の農地等、色々あるのですけれど。これは多分、栄町や旭町ですかね、あのあたりかなとか。その下の市民主体の活動等により保全される樹林地は、関さんの森のあたりかなとか。江戸川は書かれていますけれど、一番下の開発ポテンシャルが高い地区の存在というのは、具体的にはどのあたりをイメージしているのか、教えていただきたいなと思いました。

## 都市計画課 湯浅課長

事務局からお答えいたします。まずこちらについては、もう既にできあがっている松戸市都市計画マスタープランの記載になりますので、その中で、議論してきた中では、方針図の方に図示されている部分としては、北千葉道路沿道については図示させていただいております。

## 福川会長

ということだそうです。

## 都市計画課 湯浅課長

東部地区ですね。

## 福川会長

そういうイメージだそうです。他にいかがですか。今は第1章の質疑ですね。

では、第2章の市街化調整区域の制度上のこと、県に上位計画がありますので、県の方針というのが入ってくるのですね。これに関しては、県にご確認いただいているということで、よろしいでしょうか。

## 都市計画課 湯浅課長

はい。

## 福川会長

はい、それではですね。特に大変興味深い資料だと思うのですが、11ページから16ページまで、松戸市の市街化区域と市街化調整区域の変遷がわかりやすく示されておりますので、これは、我々が見てもおもしろい資料だなというふうに思います。これに関して、なにかご質問等ありますか。質問することもありますかね、事実ですもんね。時代の状況の中で、市街化区域が減ったり増えたりしてきたというのが、よくわかりますね。

## ミール委員

この図、今会長がおっしゃられたように、すごくわかりやすく、すばらしいと思ったのですが、これまでも、こういうふうに市街化区域が市街化調整区域になったり、その逆があったりということが行われてきた、ということだと思うのですが、今回改めて市街化調整区域のマスタープランをあえて作る趣旨というのは、どこにあるのでしょうか。これまでできてきたのに、少しそこが素朴に疑問に思いました。

## 福川会長

事務局から答えますか。

## 都市計画課 湯浅課長

先程の説明のとおりになってしまうのですが、まず松戸市都市計画マスタープランの中で、都市計画を考える際には、まずは市街化区域内を行政としてどうマネジメントしていくか、ということが課題になってくると思います。しかしながら、一方で、松戸の活力を維持して、松戸の魅力を高めるといったところで持続可能な都市としていくためには、自然的土地利用の保全を基本としながらも、戦略的に市街化調整区域の土地利用を考えて、市街化調整区域の在り方を整理して途中で、その中で土地利用として保全であったり開発であったりということが、結果として出てくるものと考えております。そういったことを市街化調整区域のマスタープランで検討していくものと考えております。方向性だとか、各地区の役割についても、委員の皆様と

一緒にこれから考えていければなというふうに考えております。

### ミール委員

少し聞いている趣旨が違うかなと思います。会長はおわかりかと思います。

### 福川会長

今のミール委員と事務局の問答に関して、他の委員の方からご感想なりご意見なり、何かありましたら。

この制度ができてから、最初 1970 年頃、昭和 45 年頃に決めて 50 年近くやってきて、もちろんその間、手続きに則って、区域区分の変更が行われてきたわけですが、50 年経ってみて、最初にこの都市計画法ができた時は、とにかく都市が膨張している時代でしたので、今は、逆都市化の時代に入っているのです、その辺も含めて、少し方針を考えた方がいいだろうということだろうと私は解釈しています。だからもちろん、松戸市都市計画マスタープランの中で全部できたらよかったですけれども、松戸市都市計画マスタープラン自体は、他の色々な項目もありましたので、区域区分に関しては特出しして、改めて 2 年ほどかけて方針をかためようということではあると思いますが、このような説明でよろしいでしょうか。

### 杉山委員

ありがとうございます。この変遷を見ていて、すごく興味深いなと思いました。結構、逆線引きをやってきたのだなと思いました。話は聞いていたのですけれども、こんなにたくさんやっていたのだなという思いはあるのですけれども、線引きした時の基準とか、逆線引きをする基準というのはなにかあるのですか。それはなぜかという、今回のこの松戸市都市計画マスタープランの市街化調整区域のマスタープランを作るにあたって、逆線引きも考えるものなのですか。松戸市都市計画マスタープランを作った直後なので、あまりそこって想定はできないのだろうなと思いつつも、でも議論によってはそういうこともあり得るということではよろしいでしょうか。

### 福川会長

事務局からお答えいただけますか。

### 都市計画課 湯浅課長

はい。松戸市都市計画マスタープランの中で、主要駅を中心として都市機能を集約させて、コンパクトなまちづくりを進めていくという中で、現在、約 50 万人の人口がいて、松戸市総合計画でも将来人口 50 万人想定しているということなのですが、このまま現状を維持していくということであれば、20 年後を見据えたところで維持していくところを想定していくということであれば、逆線引きというのは、なかなか考えられないのかなと思いますけれども、今後 50 年、数十年経った時に、更に人口減少が進んでいくということになれば、そういったことも当然視野に入れてくることになるのかなというふうには思います。

### 福川会長

よろしいですか。

## 杉山委員

逆線引きする時って、どうしてそういう声が出るのですか。逆に税金が安くなるからというものもあるかもしれないのですけれど、むしろ所有者からしたら自由度が減る制度になるわけですよ。逆線引きが起こる基準というか、そういう議論が盛り上がる機会というのは何だったのだろうなど、単純に興味があり、知りたかったのですけれども。

## 福川会長

僕らが聞いている限りでは、やはり土地区画整理事業等の計画的な事業を前提にして、市街化区域になっていたけれども、それができないことが明らかになったということがひとつ、形式的な理由ではありますよね。それからあまり出てこないけれども、立地適正化計画を松戸市都市計画マスタープランの改定より前に作ってしまって、通常であれば、逆線引き的な、二重線引きといいますが、それをやるものなのですから、松戸市はそれをやらなかったのですよね。そういうことを含めると、当面、減ることはないと思いますけれども、ただ、その可能性は、松戸市都市計画マスタープランの方針の中では排除しないというようなスタンスでございます。

それでは、今のお話は審議をしていく中で詳しく説明していただいたり、調べていただいたりしていただければと思います。

それでは第3章で、他市の事例のご紹介がありました。ここに関してはいかがでしょうか。

## 杉山委員

質問というか意見になってしまうのですが、他市の事例をどうこう言う話ではなくて、ただひとつ、検討事項の中にきちんと入れておいていただきたいというのが、隣接市の市街化調整区域のプランと、松戸市の市街化調整区域のプランをなるべく合わせていくという視点で、情報提供していただきたいなというふうに思っています。例えばわかりやすいところだと、市川市の事例が出ているのですけれども、多分これ、古い土地利用方針ではないのかなというふうに思うのです。現実問題、保全するところと書いてあるところに思い切り北千葉道路がかかってしまっているんで、これはもう変えていくのですよね、市川市側としては。だからそういうものが、隣接しているところと道一本挟んで、全く違っていると、松戸市側は厳しすぎるというのが結構あるのですよね。そういうのをなるべく合わせられるような、隣接市との情報提供をしたうえで、こういう議論をしてもらいたいなというふうに思っています。これは柏市側もそうだし、流山市側もそうなのです。いきなり松戸市だけでズバっと切っていて、道の反対側にいきなりすごく住宅が建っているのに、こっちはもう閑散としているというのはよくあるので。そこもきちんと情報提供していただいて、隣接市のところなるべく合わせるような形でやらないと、あまりいい街並みになっていかないなと思うので、そこは情報提供していただきたいなというふうに思っています。

## 福川会長

わかりました。それはその通りだと思います。市川市のものは古いですか。

## 杉山委員

古くないですか。北千葉道路が思いっきりかかっていますよね。

## 西村委員

ちょうどギリギリのところ北千葉道路が通ることになっていて、そこに関しては、部分的に少し改定しようかという感じが出ています。特に農地、梨畑が多いところですね。梨畑の中央に北千葉道路が通って、特に北側に梨畑がとり残されて、でも所有者は南側に住んでいるということで、耕作上、非常に不便である。ということが出てきていて、そこは個別に対応しようということになっています。基本的に、北部のこの辺は市街化調整区域であることに変わりはない。部分的に見た時に、微調整をするという感じであります。

## 福川会長

ありがとうございます。この第3章はもういいですか。

それから第4章の策定の目的や位置づけに入ります。既にミール委員からご質問があったので、繰り返しになります。松戸市都市計画マスタープランを補完する、あるいは補強するものということですね。

## ミール委員

はい。まず28ページの位置づけのところ、今回の（仮称）市街化調整区域のマスタープランとなっていますけれど、松戸市都市計画マスタープランの中に四角で囲って、市街化調整区域編となっているので、少々わからないのですが、松戸市都市計画マスタープランがあって、もう一つ、市街化調整区域編というのがあるのか、松戸市都市計画マスタープランの中にこれを組み込んでいくのか、その辺がよくわからないので説明していただければと思います。

## 福川会長

はい、お願いします。青い枠の中に赤い枠があるので、そういうことだと思いますが。

## 都市計画課 湯浅課長

一言でいうと、別冊という形になります。

## ミール委員

わかりました。松戸市都市計画マスタープラン、市街化調整区域編というふうになるということですね。

## 都市計画課 湯浅課長

他の各市、先程ご紹介しました通り、市街化調整区域のマスタープランという名称は使ってないのです。それぞれ言い方が、名称の付け方が各市で異なるのですけれど、ほとんどの他市でも、やはり都市計画マスタープランを補完するものという位置づけでなっているところがほとんどかなという認識であります。

## ミール委員

はい、わかりました。それでもう一つあるのですが、33ページ策定への流れ（イメージ）というところで、松戸市都市計画審議会が素案の検討のピンクの点線で囲われたところと、矢印で、報告意見だけになっていますけれど、これはできたものを検討するというイメージなのです。

かね。つまり、これは今までの松戸市都市計画マスタープランの作ってきたやり方と同じということなのか、違うのか、その辺のイメージをもう少し詳しく教えていただきたいと思います。

#### 都市計画課 湯浅課長

イメージとしては、松戸市都市計画マスタープランを策定した時と同じイメージで考えています。といいますのは、たたき台がないと委員の皆様も議論のしようがないかなと思いますので、行政案というものを、こういった体制でまずは作らせていただいて、それをたたきにして、もんでいただければと考えております。

#### ミール委員

わかりました、ありがとうございます。了解です。

あともう一点、市民意見等というところなのですが、市民アンケート、企業ニーズ調査、パブリックコメントとしかない。一応「など」とはなっていますけれど、多分これくらいなのかなというところで、これは意見なのですけれど、やはり市民に直接説明をして、市民からの意見を求める、あるいは市民への説明を市の執行部がしっかりとして、そこからの意見や疑問を吸い上げて、それを反映させていくということができるだけ早い段階でやっていただきたいのです。もうできてしまってから、どうですかと投げても、もうほとんど変わらないことが、パブリックコメントもそうですけれど、反映されないのですよね。ですから、これはもう早い段階で、ぜひ市民への説明、市街化調整区域を再検討しますよと、皆さんの意見をくださいということで、例えば地域ごとに、最初の松戸市都市計画マスタープランの策定の時は、何回も色々な地域で説明会をやったと思うのですけれど、そのような感じで、それぞれ特性があると思うのですよ。例えば矢切だったら、矢切の耕地の問題で、地権者は早く開発できるようにしてほしいという声がある一方で、残してほしいという声もある。だから、地域によって全然、思いとか持っている課題が違うと思うので、ぜひ各地域で説明会をして、市民の声を吸い上げる。そしてそれを反映させるということをやっていただきたいと思うのですけれど、どうでしょうか。その辺のお考えは。

#### 都市計画課 湯浅課長

今現在としては、このような紹介をさせていただいているところではありますけれども、1年目で取り掛かる我々の仕事として、まず現況分析が一番であるかなと思っています。その中に、市民意見も含めての現況分析になると思うのですけれども、その中で、最も適切な市民意見の聴取の仕方というのも含めて、考えていければなというふうに考えております。今現時点でのご紹介としては、ここまですになります。

#### ミール委員

意見として、私の意見は採用されそうですか。

#### 都市計画課 湯浅課長

今、この場で意見を採用する、しないは申し上げられないです。検討します。

#### 福川会長

ミール委員のご意見は、地区別でもきちんと聴取した方がいいのではないかという意見でし

た。どうもありがとうございました。

もう第5章まで入ってしまいまして、全部いってしまいましたけれど、全体に関して、ご意見ご質問がありましたらどうぞ。

### 杉山委員

最後までいってしまったので、あれなのですけれど、市民アンケートというざっくりとした内容になっていて、市民意見調査の事例では、きちんと所有者と一般に分けているので、そう考えていただいているのかなと思うのですけれど、やはり大事なのは、僕は所有者さんの意見が大事だと思っているので、きちんとそこをまずは聞いてもらいたいなと思っています。やはり結局、土地を持っている人がそこにいるわけですから、その人の意見というのを全く無視して、いきなり市民の意見というわけではないと思いますので、そこはきちんとやっていただきたいなど。これは意見です。以上です。

### 福川会長

はい、ご意見ありがとうございました。他にご意見ありますか。

### 鈴木（智）委員

一点だけ意見になるのですが、32 ページのところ、庁内検討委員会の構成とあるのですが、その部分で、37 ページの市街化調整区域の状況整理というところで、4 番目で交通網というのが入っているのですね。それで、市街化調整区域というのは、今、高齢化で人が減っていて、路線バスのこととか、段々本数が減ってきたりとか、そういう課題が出てきているので、この庁内検討委員会のほうに、交通政策課とか、そういった方にも入っていただきたいなと思って、そういう視点でも検討いただきたいなというふうに思っています。以上です。

### 都市計画課 湯浅課長

こちらのほうに、特に関係の深い、調整・連携が必要だと思われる所属をピックアップしてさせていただきます。必要に応じまして、適宜、関係部署と連携・調整を図っていくつもりでおります。参考にさせていただきたいと思います。

### 福川会長

はい、それでは増田委員どうぞ。

### 増田委員

先ほどの杉山委員の意見ももちろんそうなのですが、難しいのですけれど、都市計画課として、あるいは松戸市として、所有者さんの意見だけでもないですね。都市計画としてどうなのかという視点もそうですし、それをここで話し合っていくのしょうけれども、そこらへんは、部分部分にならないで、部分も大事なのですけれど、全体はどうなのだろうということがここで話し合われたらいいのではないかなと思います。以上です。

### 福川会長

ごもっともです。他にいかがでしょうか。

## 金尾委員

27 ページの策定の目的のところなのですからけれども、10 ページに市街化調整区域の一般的役割が書いてありまして、それと 27 ページを見比べると、27 ページの策定の目的の中に、自然環境の保全というのをやはり入れておいた方がいいのではないかなというふうに思います。地域の活性化、良好な生活環境の維持とありますけれども、自然環境の保全もぜひ。意見です。以上です。

## 福川会長

そうですね。どうでしょうか。

## 都市計画課 湯浅課長

こちらに目的を書かせていただいていたところなのですからけれども、ここで確定をするというつもりで出したわけではなくてですね。まずは案という形で、出させていただいたという思いがあります。この松戸市都市計画審議会の中で、議論を進めていく中で、松戸市としての市街化調整区域の持つ役割ですとか目的だとかということを明確化していければいいなと思っております。今いただいた貴重なご意見も踏まえまして、今後も検討していきたいなと思っております。以上です。

## 福川会長

少々弁護すると、きっとこっちは良好な生活環境の方に入っていたのですよね。2 本柱なのですね。少し強調した方が本当はいいのかもしれないですね。金尾委員のご意見から災害のことを考えると、この 2 本柱だけでは、少し力不足かもしれないですね。

他にいかがでしょうか。なければ、今日は、皆さんがスタートラインに一緒に立ったということで、次回から実質的な審議をお願いしたいと思います。一年目は、色々な調査の結果をみんな理解するということになるかと思えます。どうかよろしく願いいたします。

他にご意見がないようですので、ここで審議を打ち切りたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは傍聴人におかれましては、ご清聴いただきまして、ありがとうございました。松戸市都市計画審議会資料を事務局へ返却いただき、退室をお願いいたします。

以上を持ちまして、第 147 回松戸市都市計画審議会を終了いたします。