

「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1号

「松戸都市計画生産緑地地区の変更について」

【説明要旨】みどりと花の課 三末課長

みどりと花の課の三末です。よろしくお願ひいたします。

それでは、第1号議案「松戸都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご説明させていただきます。

始めに生産緑地の制度について、説明いたします。生産緑地制度は、都市農地が持つ緑地機能を積極的に評価し、都市計画という仕組みの中で保全を図ることにより、農と調和した良好な都市環境を保全するための制度であり、生産緑地地区に指定がされますと、所有者は生産緑地を農地として保全することで、相続税の納税猶予等の税制上の特例措置を受けることができ、営農を続けやすい環境の確保が可能となるものです。

ただし、平成3年の法改正時には、宅地化する農地と保全する農地を明確化し、積極的に住宅・宅地供給を促進するために行われた側面もございますので、30年が経過した現在、結果として生産緑地地区は農地として守られてきた反面、市街化区域内の生産緑地以外の農地は激減することとなりました。

そこで、これ以上の都市農地の減少に歯止めをかけるために、平成29年6月に、国では生産緑地法やその関連法を改正し、新たに特定生産緑地制度を設けるなど、都市農地を都市の緑として積極的に保全し活用できるような方向性を改めて示したというところが、近年の制度上の変化であり、この数年はその変化が都市計画変更の内容にも表れているというのが、現在の状況でございます。

なお、生産緑地地区の都市計画変更につきましては、毎年1回、秋口のこの時期に行っております。2ページです。松戸市の生産緑地地区の推移です。

松戸市では、平成3年の「生産緑地法」の改正により、平成4年11月に都市計画変更を行い、市街化区域内の農地約169.31haを生産緑地地区に指定しました。

その後、「買取の申出による行為制限の解除」に伴う生産緑地地区の廃止や生産緑地地区の一団化等による追加などがあり、令和5年4月1日現在の生産緑地地区は、506地区、約118.59haとなっております。

次のページです。変更内容の説明の前に、生産緑地地区における買取申出から生産緑地地区の廃止に至る都市計画変更手続きの流れについてご説明いたします。

生産緑地地区につきましては、一度指定を行いますと、主に公共施設等の用地として利用される場合のほかは、昨年まではスライドの黄色で示している部分、主たる「農業従事者が死亡した場合」や「農業に従事できなくなる病気や怪我を負った場合」に、買取の申出を行うことができるようになっておりました。しかし現在では、平成4年の当初指定から30年を経過した生産緑地地区が出てきたことにより、赤色で示している「指定後30年を経過した生産緑地地区」についても、いつでも買取の申出が可能となっております。これにつきましては、昨年までの松戸市都市計画審議会の間でもご説明させていただいたとおり、平成29年の生産緑地法の改正により、新たに特定生産緑地制度ができたことにより、当初より30年を経過した生産緑地地区のうち、特定生産緑地への移行を望まなかった生産緑地の所有者が買取の申出ができる対象となっており、今年度の変更から本条件が適用されているものです。よって、この後のスライドでも説明させていただきますが、本条件の適用により、

今年度の買取申出希望の件数は、これまで以上の数値となっております。

市は、申出を受けたのち、県や企業局など公共団体等への買取希望の照会や、農地のまま取得する方がいないか農業従事者へのあっせん等を行います。

しかし、申出を受理してから3ヶ月の間に、買取希望が無く、あっせんが不調となった場合は、生産緑地地区内の「行為制限」が解除され、建築物の新築等の行為が可能な状態となります。

この行為制限の解除により、生産緑地としての機能が失われることに伴い、その後の都市計画の変更手続きに進み、千葉県との協議や毎年この時期に開催される松戸市都市計画審議会等を経て、生産緑地地区が廃止されるという流れとなっております。

よって、都市計画審議会の開催時においては、今回変更案件としてあがっている生産緑地の中には、既に宅地化されている生産緑地地区もあり、都市計画の変更が後追いにならざるを得ない状況になってしまいますが、生産緑地法に基づく事務手続きでございますので、ご理解をいただきたいと思っております。

それでは、この度の変更内容になります。4ページをお願いします。

本日も審議いただく73地区の変更箇所の位置図でございます。

黄色い点の箇所が廃止または一部廃止の箇所となります。この位置図と73箇所それぞれの変更内容がお手元の第1号議案書となっております。

5ページです。この度の変更の理由につきましては、買取の申出による行為制限の解除に伴う廃止により73地区が変更となるものです。

例年であれば、ここに生産緑地地区の追加という、生産緑地地区が増えるほうの理由もあるのですが、今年度は平成24年度以来、11年ぶりに追加変更がございませんでした。これには理由がございまして、ここ数年間の松戸市都市計画審議会の場でも説明させていただきましたが、松戸市では平成29年の生産緑地法の改正に伴い、令和元年に生産緑地の下限面積を500㎡から300㎡にする条例の制定や新規の生産緑地指定を認めるなど、生産緑地の指定基準を緩和した経緯がございまして、この際、一斉に制度の周知を図り、追加指定を促したことにより、令和3年度当初の生産緑地が増加したことがございまして、この時は、追加だけで3.27haあったものですが、この時に追加指定を希望する概ねの方々の農地を拾い上げているものと考えられることから、今年度は追加の指定が無く、おそらく、来年度以降も追加指定は少ないものと考えられます。

次に6ページです。買取申出による廃止の内訳です。

主たる従事者の死亡によるものが10地区、主たる従事者の故障によるものが4地区、生産緑地指定後30年経過したことによるものが61地区となり、合計73地区が廃止もしくは一部廃止となっております。件数と地区数の違いについては、所有者が重複する場合があることによるものですが、地区数につきましては、単純に計算すると75地区になってしまいますが、ここにも重複分がございまして、7ページ、8ページで、重複分については、説明させていただきます。

7ページです。青色の線の枠と緑色の線の枠が合わせて383号生産緑地地区だったのですが、それぞれ別の所有者により、青枠の箇所が主たる農業従事者の死亡による買取申出が出されており、緑枠の箇所が指定後30年経過による買取申出が出されており、それぞれの理由によりカウントしているため、地区数が重複するということになります。

8ページも概ね同様の理由であり、それぞれ別の所有者により、青枠の箇所が主たる農業従事者の死亡による買取申出が出されており、また緑枠の箇所が指定後30年経過による買取申出が出されており、それぞれの理由によりカウントしておりますので、こちらも重複するということになりま

す。

ただし、8ページのケースでは、686号生産緑地地区は、廃止の2つのエリアの間に、農地が残っておりますので、生産緑地地区としては存続しております。

6ページに戻ります。ここにある内訳をもう一度ご覧ください。

重複を含めた75地区のうち、61地区が生産緑地指定後30年経過していることが、買取申出の理由となっております。これが、先ほど3ページの買取申出のフローで説明させていただいた、今回の松戸市都市審議会から初めて変更理由として適用されることとなったものによるものです。

指定から30年が経過したことにより、生産緑地の所有者がそのまま税制上の特例措置を受けるために、特定生産緑地へ移行することを選択したことにより、昨年11月に約90.5haの特定生産緑地が指定されました。この時に、後継者問題等の所有者それぞれの事情がある中で、特定生産緑地の指定を見送られた方々もいらっしゃいました。その生産緑地の面積が約12haあったのですが、そのうち約半分にあたる6.2haがこの61地区の面積の合計となります。

特定生産緑地の指定を受けなかった生産緑地地区の約半分が今回の変更により廃止されるということになります。この数値が、かねてより問題となっていた、生産緑地の2022年問題となっていた部分であり、市街化区域内の多くの農地がこのタイミングで宅地化され、不動産価値にも影響を及ぼすのではないかと言われていた部分です。幸いと言って良いのかわかりませんが、この2022年問題が危惧された頃は、特定生産緑地の移行する生産緑地は7割程度しかなく、もっと多くの農地が宅地化されるのではないかとという専門家の推測もありましたが、松戸市においては、30年が経過する生産緑地のうち、約88%が特定生産緑地に移行しており、全国平均で約89%、千葉県平均が約86%、近隣市、例えば柏市では86%、市川市で約91%などとなっており、当初の推測よりは農地が残されたのではないかと考えております。参考にはなりますが、国交省調査の数値データになりますが、東京都の特定生産緑地への移行は約94%という高い数値が出ております。都心の多く生産緑地所有が営農希望意思表示である特定生産緑地への指定を受けたということは、都市における農地のニーズ、例えば、消費地が身近になることが優位に働いているかもしれません。このあたりは、委員の皆様にもご意見を頂戴できればと思います。

以上が、生産緑地地区変更の内容説明となります。

9ページです。このスライドは、ここまでご説明させていただいた生産緑地地区の変更内容を集計したものでございます。

今回の変更につきましては、73地区を変更し、その全てが廃止もしくは一部廃止であり、廃止面積が約9.28haで、変更後は、466地区で、合計約109.31haとなるものです。

最後に、都市計画の変更の経過と今後の予定についてご説明いたします。

都市計画法第17条第1項を準用する、法21条第2項に基づく案の縦覧につきましては、広報まつど7月15日号でお知らせし、令和5年7月24日から8月7日まで行いまして、縦覧者・意見書提出者はともに0名でした。

今後につきましては、本日の都市計画審議会において、ご審議をいただき、ご賛同をいただければ、千葉県知事に対し、法定協議に入らせていただきます。順調に進めば、10月上旬には都市計画の変更の決定告示となります。

以上が、松戸都市計画生産緑地地区の変更についての説明となります。

福川会長

ありがとうございました。

ただいまのご説明について、ご意見ご質問はございますか。

関根委員

関根です。松戸市の場合は、約 88%が特定生産緑地への移行がされましたが、これは10年後にまた期限となるので、10年後どうなるのかというところを注視しないといけないところという理解でよろしいでしょうか。

三末課長

お答えします。特定生産緑地の制度につきましては、10年更新となっておりますので、そのタイミングで農地所有者が判断に迫られることになると思います。

今回初めて30年経過した中で、特定生産緑地移行の手続きというのが生じたのですが、昨年度も制度の周知というところをメインにやっていたので、今度の10年後というタイミングに向けても、念入りの制度の周知というところを進めて、理解のあるところで、特定生産緑地の継続をしていただければと思っております。

関根委員

今の言葉が大事で、担当課としては、生産緑地制度が10年後になっても制度を周知していきたいと言っていたので、引き続き頑張ってもらいたいと思います。ありがとうございます。

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。

ミール委員

共産党のミールです。1つ確認ですが、6ページの廃止の内訳というところで、農業従事者の死亡や故障、生産緑地の指定から30年の経過ということなのですが、この方々は農家だと思いますが、土地を手放すということで、農業を辞めるという方が多いのでしょうか。分かる範囲でお答えください。

三末課長

今回出ている73地区の中で、5月までの段階で、現地で宅地などの造成が確認できている地区数は8地区ございました。それ以外については確認ができておりません。

もう1つの視点として、指定から30年を経過した生産緑地地区が51件の解除があるのですが、そのうちの約半数がお持ちの生産緑地の全てをこのタイミングで廃止しております。裏を返せば、半分の方は、お持ちになっている生産緑地のうち一部を廃止したというところがございます。そういったことを考えますと、半分程度の方は農業を辞めて、これから宅地化が進むのではないかとこのころが想定できます。

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。

待山委員

商工会議所の待山です。この問題というのは、農業経営における後継者不足の問題と税法で言えば納税猶予の問題が絡んできておりますので、このあたりのことを含めて、将来どのようになるのか、市で考えていただければ、ある程度予想がつくような問題だと思いますので、所有者のアンケートを取っていただいて、将来に備えていただきたいと、私は考えております。よろしくお願いいたします。

福川会長

ありがとうございました。何かお答えがあれば。

三末課長

昨年、30年という中で、特定生産緑地へ移行する際にも事前にアンケート調査等を行いました。おそらく、今後も移行というあたりについては、アンケート調査等も踏まえて進めていくことになると思います。以上です。

福川会長

ありがとうございます。アンケートだけではなく、緑地として保全される手を打ちたいですね。他にいかがでしょうか。

石塚委員

石塚です。1点確認させてください。松戸市において、特定生産緑地へ移行したのが約88%ということでしたが、個人的には高いのかなと思います。約88%の方が特定生産緑地へ移行できたのは、先ほどの関根委員への回答の中で、周知が徹底できたからとありましたが、どのようなことをされたのでしょうか。答えられる範囲でお答えください。

三末課長

特定生産緑地の制度が、平成29年の法改正のタイミングになりますが、それ以降、JAにもご協力いただき説明会の場を設けました。また、生産緑地所有の方に文書を発送し、周知を行ったりしていました。その中で、所有者本人も生産緑地制度をよくご存知ない中で、これまで進めてきたということもわかりましたので、丁寧な説明で対応してまいりました。

福川会長

ありがとうございます。
他にいかがでしょうか。

秋田委員

いくつか、気になった点がありましたので、確認させてください。

生産緑地法は、基本的には農地として使用しなければいけないという使用制限がある代わりに、固定資産税が軽減されるということが特徴です。ですが、今回解除した案件の中に、既に住宅が建っているのではないかとされるものが何件ありました。基本的に、生産緑地に係る都市計画決定は年に1回なので、タイムラグが生じるというものがあるのですが、1年程度のものとは限定されると思います。私は日本都市計画学会の理事で、都市計画の立場から発言しているのですが、生産緑地が宅地になっている場合は、生産緑地法の違反ということで、懲役6カ月以下あるいは30万円以下の罰金となりますし、原状回復の命令を行わなければならないということになっております。そもそも、所有者が、自分の土地が生産緑地に指定されていると気づかずにやっつけてしまっている例もありますので、必ずしもこれが悪いということではないのですが、宅地になっている部分について、適切に固定資産税が課されていたのかどうか確認をした上で、次の作業に進めていただければと思います。

福川会長

どうもありがとうございました。

三末課長

委員がおっしゃるとおりでございますので、適切に対応してまいります。

福川会長

他にいかがでしょうか。

ミール委員

先ほど、福川会長から宅地化されなくて緑地化されて欲しいというのがありましたが、私もまさにそう思っていて、例えば、一般質問でも何回も取り上げている、公園が足りないという問題があって、公園緑地課の答弁では、今後生産緑地なども場合によっては利用しながら整備していきたいと答弁されています。ただ、これを見ても、全部買取申出はしないで宅地化されているような状況だと思えますが、そのあたりは本気で生産緑地を緑地や公園などの緑の空間として残すことが必要だと思います。洪水の激甚化とか言われていますから。そういう視点での市の姿勢を教えてくださいたいです。

三末課長

公園ということなので、本来公園緑地課からお答えする内容かもしれませんが、みどりと花の課では、みどりの基本計画を扱っておりますので、その中でお答えできる範囲でお答えします。

生産緑地というのは、市街化区域内でまとまった面積を有していて、公園候補地になり得るものとして考えておりますので、昨年4月に公表したみどりの基本計画でも記載させていただきましたが、今後、公園整備のガイドラインを策定し、計画的な公園整備を図っていく中で、生産緑地の活用を検討していくこととなっております。私からお答えできるのは以上になります。

ミール委員

ありがとうございます。

そうするとまずは、公園整備のガイドラインができてから、そうなるということでしょうか。もし

なった場合は、買取希望というのも3カ月しかないので、事前の調整を市でやっていただくとか、こちらでもやれることがあればやっていきたいのですが。例えば、生産緑地でも、本当に農業をやっているのかなと見えるところもちらほらあるのですが、そういうところをきちんと把握して、しっかりと農業をやっているかどうか確認していただいて、もしそうでないのであれば公園としてどうですかと働きかけていただくとか。そういうこともできるのかなと思いますが、そのあたりはどうですか。

三末課長

まず、3カ月の間にというところのお話なのですが、現実的に買収の申出が出て3カ月の間に地権者の方と用地交渉するというのは、かなりタイトになりますので、現実的には難しいものだと思います。ですから、公園の整備ガイドラインの話をさせていただいたのですが、その時に、どの地区に整備するといった、踏み込んだ内容が記載されると思いますので、そういったところについては、買収の申出が無くとも、そのエリアに生産緑地のようなまとまった土地があれば、事前に地権者の方と交渉して、将来的な意向を確認するといった作業は出てくるものと考えております。

福川会長

どうもありがとうございました。

他にいかがでしょうか。

秋田委員

今の補足になりますが、実際に東京都世田谷区などでは、生産緑地に対し、事前に都市公園として都市計画決定をするといった、事前に地権者の方と相談して公園を整備するといったことも行っております。

先ほどお話にあった、東京都の特定生産緑地の指定率が高いという話ですが、私自身も関わっていたのですが、東京都が各自治体の生産緑地担当者を集めて、できるだけ多くの特定生産緑地の確保のために、相当東京都からの働きかけがあったということが背景にありました。以上になります。

福川会長

どうもありがとうございました。

他にいかがでしょうか。この件もこれ以上ご意見が無いようですね。議決事項になりますので、採決させていただきます。

市の提案に対し、賛成の方、挙手をお願いいたします。

委員一同

全会一致

福川会長

全会一致のようですね。それでは議案第1号は全会一致で可決いたしました。

それでは、議案第1号を終了させていただきます。

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」

【説明要旨】都市計画課 湯浅課長

都市計画課より、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」説明いたします。始めに、概要版にて、地権者アンケート結果（速報版）から説明いたします。

1 ページをご覧ください。「(1) 意向調査の実施概要」についてでございます。

市街化調整区域の土地利用方針の検討にあたり、地権者が考える市街化調整区域の現状認識や課題、方向性等を把握することを目的として、千駄堀地区を除く11の市街化調整区域の地権者2,000人を対象に、6月29日から7月17日まで意向調査を実施いたしました。対象者は、登記簿の情報を基に抽出し、郵送配付した調査書の返送又はWeb回答にてアンケートを実施。有効回収数873人、回収率は43.7%となりました。

2 ページ、「(2) 調査項目」についてでございます。

「1. 所有状況について」、回答者の属性や所有地の場所・面積、土地利用状況、今後の土地利用に関する意向確認等、更に農地を持っている方については、「2. 農地の利用状況について」、現在の土地利用状況や課題、今後期待する施策等に関する設問を設けました。

「1. 所有状況について」「2. 農地の利用状況について」が全地区共通の質問項目でございます。串崎新田・高塚新田・紙敷・矢切地区では、「3. 今後の土地利用及び課題について」、北千葉道路や国道6号に隣接する沿道及び駅周辺の土地利用方針についてもお聞きしております。

3 ページ、「(3) 各地区の回収状況」についてでございます。

松戸市都市計画マスタープラン改定にあたって平成30年に実施した市民意向調査の回収率が29.5%、昨年9月に実施した調整区域に関わる市民意向調査の回収率が36.3%。それらと比較すると、多くの地区で高い回収率となりました。

4 ページ以降が、「(4) 調査結果」となります。

「問1-①属性」は、回答した地権者の9割近くが個人であり、そのうち60歳以上の方の割合が7割を超えています。

5 ページ、「問2-土地所有状況について」、「②所有する土地の面積」、「③賃借状況」について、お聞きした結果でございます。所有している面積は「200㎡未満」が21.4%と最も割合が高く、「貸していない」が63.2%となっています。

6 ページ、「④土地の利用状況」について、お聞きした結果でございます。

土地利用状況では、「住宅・事務所」「田畑・果樹園」「駐車場・資材置場・空き地」の順で回答が多くなっています。地区別では、幸田地区、矢切地区、旭町地区においては、田畑・果樹園の割合が高く、山林は金ヶ作地区、大橋・和名ヶ谷地区において割合が高くなっています。

7 ページ、土地利用状況の項目別に、概ね10年後の土地利用の希望をお聞きした結果でございます。

全ての項目で「現状のまま」との回答が最も多く、次いでほとんどの項目で「売却したい」や「他の用途にしたい」が多くなっております。田畑・果樹園では、「現状のまま」が約43%、「売却したい」が約36%、「住宅・事業所」や「駐車場・資材置場・空き地」と比べるとその差は少な

く、また「他の用途に使いたい」や「貸したい」と回答した割合も比較的高くなっております。

8ページをご覧ください。

7ページの概ね10年後の土地利用の希望について、田畑・果樹園を地区別でまとめました。全体では「現状のまま」と回答した方が42.9%となっているのに対し、矢切地区、旭町地区では3割以下となっています。

9ページ、同じく、住宅・事業所を地区別でまとめました。

全体では「現状のまま」と回答した方は8割となっていますが、串崎新田地区では「売却したい」が4割近くとなっています。

10ページ、「田畑・果樹園」と回答した方を対象に「問3-(1) 農業経営の形態」について、お聞きした結果でございます。

串崎新田地区や高塚新田地区、大橋・和名ヶ谷地区は、農業の売上が中心の農家（専業農家・第1種兼業農家）の割合が比較的高くなっています。

11ページ、「問3-(2) 後継者の有無」について、お聞きした結果でございます。

「後継者がいない」と答えた割合が半数近くにのぼっています。地区別では、幸田地区、高塚新田地区、紙敷地区、矢切地区において、半数以上の方が「後継者がいない」と回答しています。

12ページ、「問3-(3) 概ね10年後の農地面積」について、お聞きした結果でございます。

「拡大や現状維持」が約3割であるのに対して、「縮小」「やめたい」と回答した方が約4割となっています。地区別では、矢切地区、高塚新田地区において「やめたい」と回答した方が多くなっています。

13ページ、「問3-(4) 荒地になりそうな土地の有無」について、お聞きした結果でございます。「すでにある」又は「今後はある」と答えた方が約33%と、「ない」と回答した割合を上回っています。地区別で見ると「すでにある」「今後はある」と答えた方は、根木内地区、六実地区、矢切地区に多くなっています。

14ページ、「問3-(5) 農業を続けていくための課題」について、お聞きした結果でございます。

「後継者や労働力確保」と回答した方が4割を超えています。

15ページ、農業を続けるために必要な施策についてお聞きした結果でございます。

「農業従事者の育成」が最も多くなっており、次に「税負担の軽減」が続いています。

16ページ、「問4-(1) 地区のまちの課題」について、お聞きした結果でございます。

「インフラ整備が整っていない」と回答した方が多く、そのほか「店舗が少ない」「資材置場が増えている」「交通の便が悪い」「土地利用が混在」「農地・山林が荒れている」等が多くなっています。

17ページ、「問4-(2) 地区のまちづくりの方向性」についてお聞きした結果でございます。

「インフラ整備」や「メリハリのある土地利用」などを求める声が多くなっています。

最後に18ページ、「問4-(3) 個別の地区のまちの方向性」について、駅周辺及び広域幹線道路など個別の方向性をお聞きした結果でございます。

串崎新田地区の北千葉道路沿道のまちづくりについては、「産業を中心としたまちづくりを検討した方が良い」が26.1%、「未回答」が23.9%、「現在の環境を維持した方が良い」が19.6%と続いています。

高塚新田地区の北千葉道路沿道のまちづくりについては、「産業を中心としたまちづくりを検討

した方が良い」が44.7%、駅周辺のまちづくりについては、「住宅・商業系を中心としたまちづくりを検討した方が良い」が58.3%とそれぞれ最も多くなっています。

紙敷地区の駅周辺のまちづくりについては、「住宅・商業系を中心としたまちづくりを検討した方が良い」と回答した方は57.1%となっており、「現状の環境を維持した方が良い」の18.3%や「自然環境を保全した方が良い」の10.5%を大きく上回っています。

矢切地区の国道6号や外環道周辺のまちづくりについては、「産業を中心としたまちづくりを検討した方が良い」と回答した方が66.7%となっており、期待する施設としては、物流施設が最も多く、次に道の駅等の地域振興施設、観光農園、植物工場と続いています。

以上、土地所有者の意向調査に関する説明を終わります。

続きまして、構成案について、説明いたします。構成案をお手元にご用意いただきまして、1枚めくって、目次をご覧ください。

本審議会において、これまで5回に渡り、市街化調整区域の役割、本市の線引きの変遷、上位関連計画等の整理、取り巻く社会情勢や環境の整理、土地利用の現況、市民意向や企業ニーズの把握などを議題としてまいりましたが、様々な協議を経た結果を踏まえまして、本日は本計画の構成案をお示しいたします。それぞれの項目の概要について、説明いたしますが、あくまでも構成案となりますので、本日の都市計画審議会で頂いたご意見等を踏まえ、更に内容を充実させてまいりたいと考えております。

それでは、1ページをお開きください。始めに、「1. 調整区域の土地利用方針とは」「(1) 策定の背景と目的」についてでございます。

本市の市街化調整区域には、農地や樹林地等、まとまった自然的土地利用が広がっており、市民に潤いとやすらぎを与える貴重な空間となっております。

一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足により農地が減少傾向にあり、土地利用の混在化が進行している区域もございます。更に、立地特性や、広域幹線道路の整備による立地ポテンシャルの高まりなどを受け、持続可能なまちづくりの実現に向けた、計画的な施策の展開が求められております。

このような背景から、令和4年に改定した「松戸市都市計画マスタープラン」では、市街化調整区域の土地利用について、4つの基本原則を示しながら、特性や取り巻く環境が異なる各地区に応じた方針を示すこととしております。

本計画においては、貴重な自然環境の維持や農業の発展を含めた持続可能なまちづくりの実現に向け、市街化の抑制やみどり資源の保全などを基本的な考え方の主軸としつつ、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「市街化調整区域の土地利用方針」を策定するものでございます。

2ページをお開きください。「(2) 計画の対象区域」についてでございます。

本計画では、調整区域のうち、21世紀の森と広場や江戸川河川敷、八柱霊園などを除く、12のエリアを対象に区分しております。

3ページをご覧ください。「(3) 計画の位置づけ」についてでございます。

本計画は、「松戸市都市計画マスタープラン」の一部として、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。従いまして、「(4) 目標年次」は、松戸市都市計画マスタープランと同様に、令和4年度から概ね20年後としております。

4ページをお開きください。「2. 本市における市街化調整区域の概要」「(1) 市街化調整区域

とは」として、一般的に考えられる市街化調整区域の役割を記載しております。

「(2) 市街化調整区域の変遷」でございますが、昭和45年に区域区分が指定されて以降、複数回の変更を経て、現在の区域区分、都市計画区域6,133haに対して、市街化区域4,444ha、72.5%、市街化調整区域1,689ha、27.5%となっております。

5ページをご覧ください。「(3) 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方」として、松戸市都市計画マスタープランでの記載を紹介しております。中段が4つの基本原則でございます。

6ページをお開きください。「3. 上位関連計画等の整理と経済社会情勢の変化等」、「(1) 上位関連計画等の整理」として、①松戸市総合計画、②松戸市都市計画都市計画区域の整備・開発及び保全の方針、③松戸市立地適正化計画のほか、7ページにも関連計画での記載を紹介しております。

8ページ、9ページをご覧ください。「(2) 本市を取り巻く経済社会情勢等の変化」として、人口推移、財政状況、持続可能なまちづくりの実現、自然環境やSDGS等への関心の高まりなど、本市を取り巻く経済社会情勢等の変化について、まとめております。

10ページ、11ページをご覧ください。「(3) みどり・農業の現状」として、10ページに「①みどり」、11ページに「②農業」について、山林面積や緑被率の推移、農地面積、農家数の推移を各種グラフ等にて図示しております。山林面積、農地面積、農家数など、いずれも減少傾向となっております。

12ページをお開きください。「(4) 産業の現状」についてでございます。

本市の製造業は、少ない産業用地の中で効率的な生産が行われておりますが、市内3か所の工業団地ではまとまった用地の空きが無く、新たな産業の誘致が難しくなっている現状がございます。

13ページから30ページまでが「4. 調整区域の現況と取り巻く環境」について記載しております。

13ページ、「(1) 人口」については、平成23年と令和3年との比較では、市街化調整区域の人口は502人減少しており、年齢3区分別で見ると、年少人口・生産年齢人口の割合が減少し、老年人口が増加傾向にあります。

14ページ、15ページをご覧ください。「(2) 土地利用」についてでございます。

田畑や山林などの自然的土地利用が減少し、住宅用地や商業用地、文教・厚生用地などが増加しております。

16ページをお開きください。「(3) みどり資源」「①みどり資源」についてでございます。

市街化調整区域にはみどり資源が多く残されており、市街化調整区域の山林の土地利用構成比は、全体で5.3%となっており、千駄堀地区(25.9%)が最も多く、次いで金ヶ作地区(13.4%)、高塚新田地区(13.1%)と続いております。

17ページをご覧ください。「②農業」についてでございます。

市内の農地のうち、約7割が市街化調整区域に存在しておりますが、農業従事者の高齢化や後継者不足により農地が減少傾向にあり、農業産出額も停滞しております。市街化調整区域の土地利用構成比としては、全体で28%、地区別で見ると、六実地区、幸田地区、矢切地区、旭町地区の順で割合が高くなっております。

18ページをお開きください。「③水資源」についてでございます。

江戸川や坂川などの河川、台地からの湧水など様々な水資源が存在し、河川沿いには遊歩道や親水広場が整備され、市民の生活に潤いとやすらぎを与えております。

19ページをご覧ください。「(4) 歴史資源・レクリエーション施設等」についてでございます。市街化区域には、21世紀の森と広場や八柱霊園、根木内歴史公園などのほか、東部スポーツパークなどのスポーツ施設も有しております。

20ページをお開きください。「(5) 交通網」についてでございます。

都市計画道路の整備状況のほか、広域幹線道路による利便性の向上について記載しております。

21ページをご覧ください。「(6) 開発動向」についてでございます。

紙敷地区、金ヶ作地区、大橋・和名ヶ谷地区の建築着工件数が多く、住宅系の建築が中心となっております。

22ページ、23ページをご覧ください。「(7) 災害ハザード」について、22ページに「①洪水浸水」、23ページに「②内水」「③土砂災害」について記載しております。常磐線西側の地区は、江戸川の氾濫などによる浸水想定区域となっており、中には浸水深5メートルを超える地区もございます。

24ページから30ページまでは、「(8) 地区別の概況」として、地区ごとの概況と土地利用状況、基盤整備状況などを記載しております。昨年10月の第149回松戸市都市計画審議会資料のような詳細な地区別カルテについては、巻末に資料編として掲載する予定で考えております。

31ページから35ページまで、「5. 市民意向の把握」「(1) 市民意向調査」として、昨年度実施した市民アンケートやオープンハウスの結果を紹介しております。

36ページに、本年6月29日から7月17日まで実施した「(2) 土地所有者意向調査」の結果を紹介いたします。

37ページから38ページまでは、「6. 企業ニーズの把握」「(1) 企業ニーズ調査」として、昨年度実施した企業ニーズ調査の結果をまとめております。

39ページ、40ページをご覧ください。これまでの様々な角度からの現状分析や本審議会での議論を踏まえると、「7. 調整区域の課題」として、大きく6つの課題が考えられます。

39ページ、一つ目、「農地、樹林地の適正な維持・管理」として、農地の減少と耕作放棄による農地の荒廃、資機材置場、駐車場等への転用増加、維持管理費の負担などによる樹林地の減少などにより、みどり資源が減少しており、適正な維持・管理が求められていること。

二つ目、「無秩序な土地利用転換の抑制、良好な景観形成」として、建築行為を伴わない資機材置場や駐車場への転換等、無秩序な土地利用転換が増え、良好な景観が損なわれる懸念があること。

三つ目、「生活環境の維持・充実、周辺環境との調和」として、農地、住宅、介護施設などが混在している箇所が多くみられ、調和が図られていないこと。

40ページ、四つ目、「交通利便性や地域特性を生かした柔軟な土地利用」として、立地ポテンシャルが高まっている中、個別開発等により無秩序な土地利用の進行が懸念されること。

五つ目、「災害リスクのある区域での災害防止対策」として、市街化調整区域内には、多くの災害リスクの高い地域が存在しており、土地利用を検討する場合は、災害防止対策の観点についても十分に考慮する必要があること。

最後に六つ目、「財政需要に対応した新たな財源確保」として、社会情勢の変化に対応した財政運営が求められている中、貴重な農地・みどりを保全していくためには、これまで以上の支援とそれを行うための財源確保が必要であること。

こうした課題を受け、その後のページでは、「8. 市街化調整区域の土地利用方針」、「9. 土地利

用の実現化方策」を、最後に資料編として、地区別カルテや意向調査などの詳細を、それぞれ記載していく考えてございます。

以上、構成案に関する説明となり、議案第2号の説明を終わりますが、これまで協議いただきました内容を踏まえ、構成案について加筆修正や新たな視点での分析等が必要な個所などがありましたら、ご教示くださいますようお願いいたします。

福川会長

ありがとうございます。この議案についてご意見ご質問を頂きますが、地区別方向性などの具体的な土地利用方針については議案第3号で議論することといたしますので、組み立てや地権者アンケートの説明についてご意見ご質問がある方はお出しいただければと思います。

関根委員

関根です。大きく2つあります。

まず、資料の確認として、土地所有者の意向調査については参考になると思います。一方で、農業の観点でいうと、国の大きな方向性として、農地を保全するためには、農業ができない方がいらっしやったら、農業のやる気がある人に土地を貸したり買ってもらったりする方向性を強めようという大きな国の流れがあると思います。そういう意味で言うと、地権者調査は参考になるが、現在市街化調整区域で農業に従事している地権者以外の人に意向を聞く必要もあると思いますが、今後どうされるのか、教えていただきたいです。

もう1つ、資料の確認になりますが、アンケート速報値の資料2ページ、(4)調査項目の今後の土地利用及び課題についてというところで、下から2行目、⑦串崎新田地区から⑩矢切地区までは、今後のまちづくりについての方向性を聞いているが、なぜその4地区だけ聞いているのかを教えてください。更には、矢切地区はさらに突っ込んでいて、83ページに産業系を中心としたまちづくりを検討したほうが良いかと、期待する施設まで聞いているが、矢切地区にしか聞いていないのはなぜですか。お答えください。

湯浅課長

1点目、土地を借りて農業をしている人への意見を聞くべきではないかということだと思いますが、今回はそういう方々に対してのアンケートは行っておりません。地権者アンケートにつきましては、このアンケートの結果をもってそのまま土地利用方針を考えるものではなく、参考の材料の1つとして捉えております。仮に、今後本計画が策定された場合、これは20年後の基本的な考え方や方向性を示すものになりますので、位置づけをしたからといってすぐに事業開始するものではないので、仮に、事業が具体化していくようであれば、その過程の中で借りている方などの関係者に十分に話はしていくことになるかと考えております。

2点目、なぜ4地区かというところですが、2月の松戸市都市計画審議会の中でも地区分類をさせていただきました。軸としては、インフラ整備が整っているところや浸水想定区域であるかないかで地区分類をした時に、今後20年後の将来を見据えた中で、優先的に都市的土地利用を検討する地区として、千駄堀地区、串崎新田地区、高塚新田地区、紙敷地区、矢切地区の5地区を挙げましたが、千駄堀地区については新駅設置に伴うまちづくりということで、担当課が地元に入って話をしているので、千駄堀地区は除外した4地区に対し、この項目を聞いたということです。

もう一つ、矢切地区にだけ具体的な施設を聞いたのは、この松戸市都市計画審議会でもこれまでに幾度も話題にのぼっているため、参考までに地権者の方の考えを聞くために設けた設問になります。以上でございます。

関根委員

1つ目、将来的には地権者以外も話を聞くとのことですが、個人としては、今大事な市街化調整区域をどうしていくのかという議論をしているのだから、利用者については、国では農業について農地を貸し借りすることについての方向性が強まっている中で、その意見を聞かないで市街化調整区域の農地をどうするか決めていくということについては、すごく抜けている感じがしますので、違和感があります。

2つ目、千駄堀地区については理解しました。ということは、松戸市都市計画審議会の中では、前回は議論があったと思いますが、4つの地区は優先的に開発を検討していこうという答弁だったということをおっしゃいました。

3つ目、矢切地区だけ具体的なものを聞いていることについては、前回までの松戸市都市計画審議会では、執行部側は、矢切地区だけではない、全ての地区について議論をして欲しいと言っていたのに、執行部から矢切地区だけ前に出てくるような資料が出てきてしまうと、委員には平等に議論してほしいと言うけれども、執行部側はそもそも矢切地区を特別扱いしているのではと思えて仕方がないので、これにも違和感がありました。それから、アンケートの仕方についてだが、物流施設が67.3%とのことだが、地権者の皆さんに聞いた項目というのは、この棒グラフにある物流施設から特になしの8か9の選択肢しか提示していないのですか。他の選択肢もあったのですか。

湯浅課長

関根委員がおっしゃった選択肢が全てです。

関根委員

そうすると、産業系の施設では物流施設だけではなく、例えば印西市でGoogleがデータセンターを作るとか大々的に報道されているとか、色々な施設が考えられると思います。なぜ、とりわけ問題となっている物流施設を取り上げて載せたのか答えてもらってもよろしいですか。産業系の施設は他にもあるのに、物流施設だけ載せたのかわからないです。

湯浅課長

今この設問を見ておりますが、一通り工場や研究施設も載せているので、考えられる施設を網羅しているもので、物流施設を念頭に置いて設問を設けたということはありません。

関根委員

すごく問題だと思います。この件は新聞でも報道されていますが、かねてから物流施設の事業者から地権者に、その土地を買う話がされてしまっています。だけれども、その土地は市街化調整区域なのでそのままでは物流施設は建たない。その中で、市からアンケート調査の中で、市が物流施設を選択肢の一つとして見せてしまっています。本当は建たないのに見せてしまっています。そうすると地権者はどう思いますか。市は選択肢として物流施設があると考えていると思われると思いますが、そのリスクは考えなかったのですか。

湯浅課長

矢切地区のこれまで議論してきた地理的状況や基盤整備状況等を踏まえると、産業系施設のニーズは高いと考えております。ただ、物流施設を念頭においたわけではなく、繰り返しになりますが、産業系の土地利用で考えられる施設として設問に入れただけであり、念頭に置いて設問に設けたわけではありません。

関根委員

誤解を招く調査になったのでは。地権者にそういう思いをさせた一つの調査結果にならないければよいなと思いました。以上です。

福川会長

ありがとうございました。他にご意見があればどうぞ。

ミール委員

共産党のミールです。今の関根委員の質問でもう少し確認したいのですが、私も違和感がありました。なぜなら、物流施設の選択肢は矢切地区にしかない。産業系は3つほどありましたが。なぜ質問を同じにしないのかというところを聞いてもよいですか。同じ産業系にも関わらず物流の選択肢があるところとないところがあるのはなぜかですか。

湯浅課長

例えば、北千葉道路沿道に関しては松戸市都市計画マスタープランにも記載がありますが、本社機能等のより産業集積がわかるような施設ということで記載をしています。そのようにある程度具体的な記載があるところはそれを設問として記載しており、矢切地区は具体の施設として話に出てきているので参考までに書いたということでもあります。

ミール委員

矢切地区以外は松戸市都市計画マスタープランで産業集積系と書いてあるからそういう選択肢にしたと。そういう方向性というのがある程度決まっていることということですかね。それなら矢切地区も同じく議論されているからということで方向性として可能性が高いからということになるのでしょうか。ただ、わざわざ物流施設と書かなくて良いのではと思います。

湯浅課長

方向性の話については、議案第3号の議論内容になりますので、議案第3号の内容を見ていただいてからご意見を頂ければと思います。設問としては、関根委員にもご説明したとおり、考えて設問を設けさせていただいたので、アンケート結果については参考の1つとして、事実の1つとして捉えていただければと思います。

ミール委員

物流施設という選択肢があれば、そこにチェックをしてしまうと思う。設問が恣意的だと感じました。このアンケートの設問自体が。今後どうしていくかというところについては、議案第3号で

ということなので、これ以上深くは聞きません。

このアンケートは地権者に対するアンケートということですが、地権者といっても色々いらっしゃると思いますが、例えば矢切地区であれば、矢切地区の耕地の農家の方とそれ以外の駅周辺の斜面林に張り付いているような住宅地、結構新しい宅地とかも多いと思いますが、その辺りの住民も買って住んでいると思いますが、その辺の方も対象になっているのですか。

湯浅課長

対象になっています。

福川会長

2000 件の中には、農地や住宅も関係なく抽出しているということかですか。

湯浅課長

そうです。アンケート結果の属性のところで申し上げたとおり、ほとんどが個人になりますが、個人ではない地権者の方にもアンケートは行っております。

福川会長

矢切地区の設問については興味本位かもしれないが、過去の経緯もあって具体的に聞いてみたところですね。特段、物流施設を推進しようとしたわけではないということ。

他にいかがでしょうか。

待山委員

商工会議所の待山です。経済の話に多少関わってきましたのでお話をさせていただきたいと思っております。国や県のプロジェクトで松戸市が関わっているものは北千葉道路。やはり、北千葉道路をどう活かすかというのは、将来の松戸市の税収や雇用に関わると思います。全体的な流れとして、議案第2号はよくできているものとして理解しております。

その中で、質問にもあったとおり、矢切地区にはなぜ倉庫が建つのかということであると思います。これは、北千葉道路の沿線と外環のインターチェンジの話とは違いますが、市街化調整区域は12の地区に分かれている、市街化調整区域の方向性は議案第3号になると思いますが、その地域の特性を活かすためにどうしたら良いかという話の中で、市は松戸市都市計画マスタープランを作られたと思います。その特性が串崎新田から北千葉道路沿線となる松飛台工業団地をどう活かすかというところで、市は松戸市都市計画マスタープランを作っている。矢切地区はインターチェンジがある、それに基づいて流通という言葉で質問してしまったらと、私は考えております。

企業から見れば、市街化調整区域に何を作ったら良いかというのは企業経営に必要なことだと思いますので、質問内容も同じような内容になったと思いますし、私はこの松戸市都市計画マスタープラン策定を進めてもらいたいとお願い申し上げます。以上になります。

福川会長

ありがとうございました。ご意見ということで。

他にいかがでしょうか。

勢田委員

勢田でございます。5ページの基本原則、2つ目の丸に災害リスクのことが書かれておりまして、今後の議論として、この市街化調整区域についてはあらゆる可能性について議論されると思いますが、まちづくりの方向性としては、災害のリスクが高いところについては、個人のリスクだけではなくて、災害リスクの高いところを開発を考えるなら災害に強いまちづくりとした行政のスタンスも必要だと考えております。4つ目の白丸については、答えを求めるものではないですが、地域の合意形成、農林漁業の必要な調整とありますが、基本原則を守るなら良いですが、そうでない場合の可能性を議論するのであれば、災害に強い対応の方策をセットで考えていかなくてはならないということは、何かしらの形で書いた方が良いのではと思いました。以上です。

福川会長

ありがとうございました。こちらは、松戸市都市計画マスタープランに掲げた4原則になりますので、これが破られることはないだろうと考えております。

他にいかがでしょうか。

深山委員

委員の深山でございます。議案第2号の構成案に関して、概ね今までの議論を網羅されていると思いますので、構成案としては良いのではと思います。とりわけ、これからも議論が出てくるとは思います。今までの議論が網羅されていると思いますので、追加で加えることはないのかなと思います。以上です。

福川会長

ありがとうございました。ご意見ということで。

他にいかがでしょうか。

秋田委員

3ページに松戸市都市計画マスタープランの中に市街化調整区域編があるということなので、ボリュームとして多すぎる部分もあると思いますので、もう少し軽くした方が市民の皆さんも理解しやすいと思っております。特に、松戸市都市計画マスタープランに任せた方が良いのではと思ったのは、例えば8ページと9ページ。ここであれば、市街化調整区域編ということなので、市街化調整区域の話に絞れば良いので、全体的なことは本編にお任せして良いのかなと思います。

それから、構成で気になったのが13ページと21ページ。人口と建築の話になりますが、市街化調整区域は基本的に開発を抑える場所で人口が増えては困る、都市計画上は増えない前提になっていて、住宅もそんなに増えないという前提になっているので、このあたりについては評価が難しいところもあるので、あえて入れないで、本編に任せても良いのかなと思います。

12ページについても言及がありましたが、本来は本編で任せて良い部分ではないかなと思いますので、緑や農に対してどういうスタンスを取るのかということと、この土地が持っているリスクだとかにフォーカスしながら書いていただくと、より分かりやすくなるのかなと思いました。以上です。

福川会長

本編はもう出来上がっているのですが、確認はしてもらわないと。建前上は人口が増えないとされておりますが、開発が進んでしまっている実態は良いのではないですかね。

秋田委員

ただ、記載する場所がここかなというところがあります。

福川会長

他にいかがでしょうか。

原委員

市議会議員の原です。構成案については、この状態で概ね良いのではと思っております。

ただ、先ほど話に出ていた、地権者の意向調査の報告書で矢切地区の話が出ていましたが、ここには私も違和感があります。どうしてここだけなのかという話で、選択肢を見てみますと、物流施設だけが書いてあるわけではなく、想定される施設を全て網羅して書いたというお話がありましたが、そこだけ見ると違和感がありまして、矢切地区については松戸市都市計画マスタープランにも記載があるとおり、そして市のホームページにも載っておりますが、地下鉄11号線の延伸について、一部の地権者にも期待している人がいる。市としては、葛飾区と組んで延伸について陳情等を続けてらっしゃると思いますが、選択肢には考え得る施設を書いたと言いながら、なぜ鉄道や駅の話は書かなかったのか。ここにすごく違和感があります。いかがでしょうか。

湯浅課長

確かに、松戸市都市計画マスタープランには地下鉄11号線の記載がございますが、ルートや具体的な構想はまだ示されていない状況ですので、地下鉄11号線に関する区域を設定して設問として設けることは困難であったため、今回は載せておりません。以上でございます。

原委員

あまり時間をかけてやるつもりもないのですが、区域が指定されていなくても、松戸市都市計画マスタープランの地図上では間違いなく矢切地区の上を通っていると思います。尚且つ、考えうる施設を網羅したと言っているのに書いていないということについては恣意的に感じます。市の方針として延伸の話が残っているのであれば、残っているから予算をつけて誘致活動をしていると思いますが、議案第3号に繋がる部分でもありますが、矢切地区で鉄道の話が出てこないことについては違和感があります。意見です。以上です。

福川会長

意見ということで。

それでは他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ご意見がないようですので、ここで質疑を打ち切りまして、議案第2号を終了いたします。ありがとうございました。

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・和名ケ谷地区は、「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い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教えてください。

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3

7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す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きたい場合、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。問題だなど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、税収や雇用面において、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いただきましたけれども、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いただきましたが、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

まず税収の話をして、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収にはなります。一方で、市街化区域に物流施設が建った場合、その税収は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。色々な面で見るといいではないかと思えます。

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しょう。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でしょう。

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おります。

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
お願いいたします。

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
ております。

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っ
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、埼玉県に見沼た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、
見沼た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っています。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を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っています。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だ中で、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います。

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なら、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です。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います。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います。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、なるべきところがないです。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います。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います。

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います。

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ヶ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大橋和名ヶ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。金ヶ作地区はかかっていないように見えるが、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、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。