

## 「第154回 松戸市都市計画審議会」議事録

1. 開催日時 令和6年2月9日（金）  
14時00分から15時45分まで
2. 開催場所 中央保健福祉センター 2階 集団指導室
3. 出席者
  - (1) 松戸市都市計画審議会委員
    - ① 出席委員（14名）
      - ・市議会議員  
石塚 裕 市川 恵一 伊東 英一 関根 ジロー 原 裕二 ミール 計恵  
深山 能一
      - ・学識経験者  
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 右田 和実
    - ② 欠席委員（3名）
      - ・学識経験者  
秋田 典子 山口 輝雄
      - ・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14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6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6名
  - (3) 傍聴者等  
傍聴者10名 記者2名
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 00)
- (2) 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 : 04)
- (5) 事務局議事概要説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 05)
- (6) 公開・非公開の確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 06)  
公開することに決定
- (7) 傍聴の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 06)
- (8) 審議開始・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 13)
- (9) 議案第1号 説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 13)  
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」
- (10) 議案第1号 質疑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (14 : 35)
- (11) 閉会 (議長 福川会長)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ (15 : 45)

## 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 湯浅課長

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。

A4横の資料をご覧ください。

本日は、昨年11月の松戸市都市計画審議会での議論やパブリックコメント手続きの実施結果を踏まえ、パブリックコメント案に修正を加えた案をお示しいたしますが、始めに、これまでの検討経過について、改めて振り返ってみたいと思います。

1ページ、「位置づけと定義」でございます。

都市計画マスタープランとは、本市の将来のあるべき姿や目標、今後の都市づくりの考え方や方針を定めるものであって、この「市街化調整区域編」は、都市計画マスタープランの一部として、その特性や取り巻く環境の変化を踏まえ、市街化調整区域における、ふさわしい土地利用の方向性を示すものです。

2ページ、令和4年に改定しました松戸市都市計画マスタープラン本編の本審議会での検討経過です。令和2年11月16日から令和4年3月28日まで、10回におよぶ議論のなかで、市街化調整区域の土地利用方針についても議論を重ね、ご意見を賜ってまいりました。

3ページから6ページまで、松戸市都市計画マスタープラン本編の改定に向けた検討の中で使用した、市街化調整区域の土地利用方針に係る資料について、抜粋して紹介します。

3ページ、市街化調整区域における土地利用構成や農地の動向、みどり資源の現状などについて議論しました。

4ページ、駅中心のまちづくりの推進について、平成30年3月に策定しました立地適正化計画について触れ、本市における都市機能各施設の分布状況などについて議論しました。

5ページ、産業の動向について、工業指標の推移や製造品出荷額と付加価値額における近隣市との比較などに触れるとともに、外環道や北千葉道路の整備における広域交通の利便性向上について議論しました。

6ページ、水害対策の動向について、国や県により公表され、本市もエリアに含まれる、想定最大規模での浸水想定区域について議論しました。

7ページ、様々な観点からの整理を行い、10回に渡る議論を経て、松戸市都市計画マスタープラン本編において、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方をお示ししました。この基本的な考え方は、現在検討を進めている『市街化調整区域編』におきまして、「市街化調整区域の土地利用の方向性4つの基本原則」として明記しています。

8ページ、松戸市都市計画マスタープラン本編に示した「将来都市構造図」と「土地利用方針図」です。千駄堀地区では新駅の設置を含めた市街地整備の可能性の検討について、北千葉道路沿道地域では新たな産業施設の立地誘導の検討について、矢切地区では川のレクリエーション交流拠点や地下鉄11号線について、それぞれ記載しています。

9ページ以降、「市街化調整区域編」に係る本審議会での検討経過です。「市街化調整区域編」の策定

に向けた検討」では、松戸市都市計画マスタープラン本編での検討を基本的な考え方として踏まえたうえで、令和4年5月27日の本審議会にて「計画の前提」をテーマに検討が始まりました。

その後、市街化調整区域全体の現況や地区別の整理、土地利用方針、実現化方策などについて、本日も含め合計8回に渡り検討を進めてまいりました。

10ページ以降、検討にあたって使用した資料について、抜粋して紹介します。10ページ、第147回松戸市都市計画審議会では、「市街化区域及び市街化調整区域の変遷」について議論しました。本市では、昭和45年に初めて線引きが行われ、その後、数度に渡る見直しのうえ、現在の市街化区域、市街化調整区域の姿となっています。

11ページ、第148回、第149回、第150回の松戸市都市計画審議会では、「市民アンケート」「企業ニーズ調査」について議論しました。

「市民アンケート」は、令和4年9月、市街化区域・市街化調整区域、それぞれ1,500人ずつ、合計3,000人を無作為にて抽出して実施し、有効回収数は1,088人でした。一例として、「市街化調整区域の良い所」についての設問に対しては、河川や農地・緑地があり、自然を感じられるとの回答が多く、一方「悪い所」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との回答が多い結果となりました。

また、「市街化調整区域の土地利用の方向性」につきましても、周辺環境に配慮したうえで、エリアに応じた土地利用を考えていくことが望ましいとの回答が大多数を占める結果となりました。

「企業ニーズ調査」は、不動産デベロッパー、ゼネコン、物流系企業、農業系企業といった様々なジャンルの企業に対しヒアリングを行い、結果としては、農業・住宅・商業・産業など、ジャンルを問わず、本市に対する立地ニーズが高いことを把握することができました。

12ページ、第149回松戸市都市計画審議会では、12地区に分類したそれぞれの地区について、人口や土地利用・交通網・開発動向・災害ハザードなど、地区の詳細な現況を整理した「地区別カルテ」をお示しし、インフラ整備や災害ハザードの重要性、現実的な農業従事者の声などについて、ご意見を頂きました。

13ページから14ページまで、第150回松戸市都市計画審議会では、令和4年度に行ってきた検討結果を、「中間とりまとめ」という形で報告しました。

14ページ、中間とりまとめのひとつとして、これまでの検討から導き出された各地区が抱える現状や課題、地区としてのポテンシャルなどについて整理しました。

15ページ、令和5年2月に開催したオープンハウス・パネル展示では、様々な年代の213名の方にご来場していただきました。アンケート結果の一例を挙げますと、市民アンケートの結果と同様に、「市街化調整区域の良い所」についての設問に対しては、河川や農地・緑地があり、自然を感じられるとの回答が多く、一方「悪い所」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との回答が多い結果となりました。

また、「市街化調整区域の土地利用の方向性」につきましても、周辺環境に配慮したうえで、エリアに応じた土地利用を考えていくことが望ましいとの回答が大多数を占める結果となりました。

16ページから20ページまで、第151回松戸市都市計画審議会では、市街化調整区域を取り巻く環境について整理し、議論しました。使用した資料について、抜粋して紹介します

16ページが農業の現状、17ページが土地利用の現状、18ページが産業の現状、19ページが税収の状況、20ページが広域幹線道路の整備について。

21ページ、第150回、第151回の松戸市都市計画審議会では、優先的に都市的土地利用を検討すべき地区について、縦軸に洪水浸水想定区域、横軸に基盤整備状況を踏まえ分類しました。赤枠で囲まれた地区が、基盤整備が整っている、または整う見込み、地元と検討中である地区で、優先度の高い地区として分類しています。

22ページ、第151回、第152回の松戸市都市計画審議会では、「土地所有者意向調査」について議論しました。令和5年6月から7月にかけて、市街化調整区域に土地を所有している権利者のうち、登記簿の情報に基づき、2,000名を対象に意向調査を行い、有効回収数は873名となりました。一例として、「概ね10年後の土地利用」についての設問に対しては、「現状のまま」との回答が一番多かったものの、田畑・果樹園を所有している方は、他の用途と比較して「売却したい」との割合が高い結果となりました。

また、農業を続ける、農地を保全するための施策としては、農業従事者の育成・確保との回答が最も多く、まちづくりの方向性としては、道路等のインフラ整備、メリハリのある計画的な土地利用を望む声が多い結果となりました。

23ページから27ページまで、昨年11月の第153回の松戸市都市計画審議会では、これまでの検討経過を踏まえ作成した素案について議論しました。

23ページ、市街化調整区域の現状について、強み・弱み・機会・脅威の観点から整理し、24ページ、市街化調整区域の現状を踏まえ、課題として、1つ目、みどりに関して、農地・樹林地の減少、農業従事者、樹林と保有者等の経済的負担、2つ目、景観や生活環境に関して、無秩序な土地利用転換の増加、地域活力の低下、3つ目、計画的な土地利用に関して、交通利便性や地域特性を生かした新たな土地利用の高まり、4つ目、災害リスクに関して、頻発・激甚化する自然災害の4つの課題を抽出し、25ページ、抽出した4つの課題に対し、松戸市都市計画マスタープランで示す基本原則を踏まえ、市街化調整区域の土地利用方針として、1つ目、みどり（農地・樹林地等）の保全・活用、2つ目、周辺環境と調和した適切な土地利用の形成、3つ目、立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用、4つ目、災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現の4つの方針をお示ししました。

26ページ、4つの土地利用方針に基づいた、地区別の土地利用方針図となります。自然的土地利用の保全を主軸に、市街化調整区域の全域を、みどりの保全や周辺環境との調和等を図るエリアとすることを基本とし、みどりの保全や周辺環境との調和等に配慮しつつ、立地ポテンシャルを生かした土地利用を検討するエリア、地域資源を活用しレクリエーション拠点を形成するエリアを位置づけました。

27ページ、昨年11月の第153回松戸市都市計画審議会では、本市の市街化調整区域が置かれている現状について、このまま推移し、何も手を打たなければ、更なるみどりの減少や土地利用の混在化により、良好な環境や景観が喪失し、市街化調整区域の状況は増々悪化することが懸念されることから、市街化の抑制やみどりの保全など、市街化調整区域の基本的な考え方を主軸としながら、計画的な施策を展開していくこととして、パブリックコメント（案）をお示しいたしました。

具体的には、①計画的な土地利用の促進、②土地利用の規制強化の2つの軸を両輪として取り組むことで、更なるみどりの保全・農業振興施策を推進し、新たな社会ニーズに対応した、計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導を図り、松戸の魅力・価値を向上させ、地域活性化の好循環に繋げていくこととするものです。

以上の検討経過を踏まえ、令和5年12月15日から令和6年1月15日までの期間、パブリック

コメント手続きを実施しましたので、本日は、その結果報告と昨年11月の松戸市都市計画審議会での議論やパブリックコメント手続きの結果を踏まえた修正案をお示し、これについて議論していただきたいと考えております。

続きまして、パブリックコメント手続きの実施結果を説明いたします。

パブリックコメント案に対するご意見と、ご意見に対する市の考え方(案)を一覧にした資料をご覧ください。計画策定後、市ホームページに公表する書式で作成しています。

まず、手続きの概要でございますが、令和5年12月15日から令和6年1月15日までの期間、187名の方から、289件のご意見を頂きました。意見提出者の内訳としましては、市内167名、市外16名、不明4名となっています。

1ページの表は、本編各項目のどの部分に対するものか、意見提出者の指定項目に基づいて分類した件数となっており、土地利用方針に係るご意見が多くなっています。「その他」については、該当箇所の指定がないご意見で、この中には計画全体に対するご意見も含んでいます。

件数が多いため、主なご意見の概要と、それに対する市の考え方(案)をご紹介します。

A4横の資料、意見(例)をご覧ください。左側がご意見の概要、右側に市の考え方(案)を記載しています。

1つ目、「計画・土地利用方針に賛成・反対」、「土地利用の選択肢を広げて欲しい」とのご意見に対する市の考え方(案)として、市街化調整区域の土地利用方針については、各地区における取り巻く環境や土地利用状況、基盤整備状況等を総合的に勘案し、都市計画審議会等の議論を踏まえ、一律的に規制や都市的土地利用への転換を行うのではなく、みどりの保全を基本としつつ、地域活性化に資する計画的な土地利用が図られるよう方針として示しました、としています。

2つ目、計画案に物流施設など個別の施設を想定した記載はありませんが、多かつたご意見としてご紹介します。「物流施設は反対だ。」「物流施設など開発すべきだ。」のご意見に対する市の考え方(案)として、みどりの保全を基本としつつ、地域活性化に資する計画的な土地利用が図られるよう方針として示していますが、具体的な個別の施設計画を示すものではなく、本市の20年後の将来像を見据えたまちづくりの大きな方向性を示すもの。具体的な土地利用については、本計画(案)の方針を踏まえ、自然的環境や周辺環境に配慮するなど、様々な観点から検討していく必要があると考えています、としています。

3つ目、「農業施策の充実が必要だ。」のご意見に対する市の考え方(案)として、農業については、松戸市都市農業振興計画に基づき、農地の流動化や集約化、効率的で安定的な農業経営の推進、多様な担い手の確保など、様々な方策を検討しながら農業振興施策に取り組んでまいります、としています。

4つ目、「矢切地区の土地利用については、農地や景観、災害などに配慮すべきだ。」のご意見に対する市の考え方(案)として、矢切地区の国道6号及び外環道周辺について土地利用を検討する場合は、地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行うことが重要であると考えています、としています。

5つ目「資材置き場が点在し、課題となっている。」のご意見に対する市の考え方(案)として、市街化調整区域の周辺環境と調和した適切な土地利用の形成については、関係機関とも連携を図りながら、都市計画法や建築基準法等の法令の運用のほか、資材置き場などの適正な規制・誘導、景観法

等に基づく制度・手法の活用の可能性について検討してまいりたいと考えています、としています。

6つ目、「矢切の渡し公園の今後の計画について」とのご意見に対する市の考え方（案）として、広場や築山（つきやま）などの基盤造成、駐車場や園路の整備、給水設備の整備、外周道路の整備などを行い、今後の整備については、地域の皆さまのご意見を伺いながら、公園のあり方について検討してまいりたいと考えています、としています。

7つ目、パブリックコメントの手続きについて、「期間を長くすべき。意見提出者を市内に限定すべきではない。」のご意見に対する市の考え方（案）として、松戸市パブリックコメント手続実施要綱に基づき、適切に運用・実施しています、としています。

8つ目、「説明会を開催するなど、市民の声を聞いてほしい。」のご意見に対する市の考え方（案）として、市民アンケート・オープンハウス・企業ニーズ・土地所有者アンケートについてご紹介し、様々な手法により市民や関係者の意向把握に努めてまいりました、としています。

9つ目、「文章やグラフ、図などをみやすいように。情報の追加。」のご意見に対する市の考え方（案）として、グラフやページのバランス、図の凡例、関連計画についての情報の追加をご提案いただき、ご意見を踏まえて適宜修正する、としています。

以上、パブリックコメント手続きの実施結果報告となります。

続きまして、これらご意見を踏まえ、また、昨年11月の松戸市都市計画審議会での議論を踏まえ、修正案を作成してまいりましたので、修正箇所について説明します。

パブコメ意見による本編修正箇所（案）をご覧ください。

主な修正箇所は13か所、本編ページ数、ご意見の概要、修正の概要を記載しています。

冒頭に、これまでの松戸市都市計画審議会での検討経過をお伝えしましたが、松戸市都市計画マスタープランでの検討を含む17回の議論から大きく方向転換するような修正はありませんでした。

修正内容は記載のとおり、文言の追記や図の修正、情報の追加等、より分かりやすい、より見やすい文面・図面となるよう修正を行っています。

また、昨年11月の松戸市都市計画審議会でのご意見を踏まえ、本編52ページ矢切地区の方針の内容に、地下鉄11号線の延伸について加筆しています。そのほか、資料編、策定体制や用語集を加えました。

以上で、資料の説明を終わります。

今後のスケジュールとしましては、本日の松戸市都市計画審議会にて議論していただいたのちに、必要に応じて修正を加え、3月に開催を予定しています。次回の松戸市都市計画審議会にて、最終案を提案し、本審議会としての答申を頂きたいと考えています。

それでは、ご議論の程よろしくお願い申し上げます。

## 福川会長

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明について、ご意見やご質問をよろしく申し上げます。

## ミール委員

共産党のミールです。よろしくお願いいたします。

今の説明の中で、パブリックコメント案に対する意見の修正案というところですが、意見（例）

の8番目、説明会を開催するなどの市民の声を聞いて欲しいとの意見がありました。私は、全ての意見を読みましたが、市民の声についての意見は複数あったと思います。例えば、No.167、次のページになりますが、物流施設建設に賛成か否かという話ではなく、矢切農地に関する問題を広く市民に周知し、農家の後継者不足問題の解決策を精力的に模索しながら、コンサルティング会社を入れて、松戸市の魅力向上の観点から、一般市民も交えて話し合うような場所を設けていただけないでしょうかといった、具体的で建設的な意見が出ています。そういった意見に対して、市民意見を聞いています、アンケートを行っています、オープンハウスを行っています、地権者アンケートを行っていますなどのこれだけの答えは、あまりにも冷たいかなと思います。意見を聞いてくれというだけではなく、市民との意見交換の場、そこでアイデアを出していこうといった、ただ反対というだけではなく、前向きな意見、コンサルティング会社を入れて松戸市の魅力を探していこうといった具体的な提案が市民から出ているというのは、もう少し大切にいただいても良いのかなと思いました。それについて、お聞きしたいです。

### 湯浅課長

事務局からお答えします。

冒頭の説明でこれまでの検討経過をお話しさせていただいたのですが、我々としては、松戸市都市計画審議会で議論していくにあたって、必要な検討材料というのは、松戸市都市計画マスタープランの検討を含めて17回、そこで十分出してきたつもりではあります。その中で、オープンハウスや市民アンケート、地権者アンケートなど、様々なことを行ってまいりまして、我々としては十分耳を傾けてきたつもりです。

本計画の性質ですが、本計画を策定した後、一律的な規制や開発を行うのではなく、自然的環境に配慮し、地区の特性などを踏まえた上で、地域活性化に資する計画的な土地活用が図れるように、保全整備手法を示すもので、本計画を策定した後、松戸市都市計画マスタープランの位置付けだけでは実現できなかった、機運の高まりや基盤整備状況をもとにした計画的な土地利用が可能となるものと考えております。従いまして、本計画は20年後の将来像を見据えた方針になりますので、ミール委員におっしゃっていただいたのは、より具体的なものになりますので、本計画の方針を踏まえて、様々な観点から検討すべきものと考えております。

以上となります。

### ミール委員

様々な観点から検討するというのはそうだと思いますが、そこに市民も参加させて欲しいという意見であったので、ぜひ検討していただきたいと要望しておきます。

もう1点ですが、修正箇所案の1番、平成3年、他の変更年と年を合わせたほうが見栄えが良いと思うとあります。これは揃えるということになると思いますが、少し観点が違いますが、変更案の4ページに本市における市街化調整区域の概要と変遷とありますが、元号が昭和と平成があり、何年なのかというところがわからないので、他のページでは西暦でも書いている箇所もあるのでぜひ西暦で統一して欲しいと思います。前から会派として言っているのですが、いちいち変換しなければいけない、わかりにくいというがあるので、西暦に統一して欲しいと思います。それは可能でしょうか。



## 湯浅課長

見やすい、読みやすいものになるようにしたいと思います。

## ミール委員

ありがとうございました。細かい部分はそれだけです。  
本編の内容については、今お話ししても良いですか。

## 福川会長

今のご意見に対し、他の委員からご質問などなければ、続けてどうぞ。

## ミール委員

パブリックコメントの意見を読み、非常に感銘を受けました。賛成の方も反対の方もいますが、市民の皆さん一人一人が真剣に両面から考えていて、反対の方も具体的な提案、コンサルティング会社を入れて魅力を引き出したらどうかなど、A4の資料にしたら何ページになるのだろうかといったほどたくさん書いている方もおり、非常に勉強になりました。

そうであれば、これらの意見を取り入れて欲しいと思いますが、残念ながら、どういった修正がされたのかというところは、だいたいいつもそうなのですが、基本的には説明の追加などに留まっているというところで、それは非常に残念だなと思っております。

次回が最終の採決ということで、本日の松戸市都市計画審議会で要望を言っておかなければ反映される可能性が無くなってしまいますので、要望などを言いたいと思います。共産党を代表しての意見となります。

始めに、結論としましては、次回の松戸市都市計画審議会で採決はされますが、現状のままでは賛成しがたいなと思います。

理由は3点ございます。

1つ目は、市街化調整区域はみどりの保全、自然的土地利用が基本となっているのにも関わらず、各地区の土地利用方針には農地や緑地の保全については、接頭語的には入っておりますが、具体的には何もなく、あくまでも開発があつて残りが保全となっており、自然的土地利用は必然的に減少することが前提となっております。

2つ目、提案されている開発手法として、矢切地区では地区計画、既存の開発許可制度で進めていくとのことですが、これは企業主導で非民主的であるという点です。ガイドラインなど、都市計画法より下位の規則で開発規制が緩和されてしまう可能性があるという点が問題だと思います。

3つ目、農政の無策、大元は国になりますが、無策によって農業では食べていけない、高齢化などにより農業離れが進み、その結果、耕作放棄地が増えた、そのことによって開発を進めよう。また、北千葉道路や外環道ができたことで、企業の開発意欲が高まっているなど、まちづくりが先にあるのではなく、耕作放棄地や道路ありきのまちづくりになっているという点です。

以上この3つの観点から賛成しがたいと考えています。

それぞれ詳細を述べると、1つ目の市街化調整区域はみどりの保全を基本としておりますが、資

料に記載されているとおり、松戸市のみどりは減少し続けています。これ以上の市街化調整区域の市街化というのは、地球温暖化、降雨災害の激甚化を加速させ、更に生活からみどりが無くなるというのは、潤いを奪っていくのではないのでしょうか。なので、自然的土地利用の減少が前提の本計画には反対します。

2つ目の詳細ですが、都市計画法に基づく案とのことですが、矢切地区では今後の開発を開発許可制度の中の地区計画という方法で行おうとしています。しかし、この地区計画の策定には事業者や地権者しか参加できず、非民主的であり企業利益に偏る可能性があるという大きな問題があります。例えば、近隣市である柏市では、地区計画を使い、市街化調整区域で高さ31mのデータセンターが4棟建設されます。隣接する市街化区域では10mに制限されていますので、地域の都市計画的な秩序を踏みにじるものとなっております。このように、都市計画法で定められているものがガイドラインなどで崩されることに懸念があります。

3つ目になりますが、パブリックコメントの賛成意見は、主に地権者や農家からになっており、高齢化や後継者不足によって農家を続けられないから早く開発可能にして欲しいというのが多かったです。一方で、反対意見は矢切地区に関してのものが多く、内容は多岐に渡りましたが、多くは、食糧自給率や環境保全、気候危機、災害対応、景観、食の安全の観点から農地を保全すべきというものでした。保全を希望する方の多くが農政の充実を訴えていました。政策としては大きく3つ、1つ目が農地銀行の活用、2つ目が担い手育成、3つ目が欧米諸国並みの農家への補助金でした。他にも有機農業で給食を提供することや食の安全、自給自足の拠点など、市民から矢切農地を守るためのアイデアは色々ありました。一方、農家の方は、高齢化や後継者不足によって農業を続けられない、食べていけない、だから売るしかないというようなものを売却の理由に挙げています。そうであれば、ここの部分を市がやれば良いのではないかと思います。前回の松戸市都市計画審議会でも伊東委員がやる気のある農家を市が支えていくべきではないかとおっしゃっていたと思います。あらゆる農業政策を行って、この状況をなんとかして変えていくような政策が必要なのではないかと思っております。長くなりましたが、国も平成28年に都市農業振興基本計画を策定し、都市農地を宅地化するべきものからあるべきものへと、位置付けを大きく変更しています。松戸市が、あるべき都市農地を開発する方針を示すことは、国の大きな方針に反するのではないのでしょうか。それであれば、松戸市が農業の担い手を増やして、若者が農業をやりたいと思える、生業にすることができるような環境を作り、都市農地を守る政策を打っていくべきではないのでしょうか。私はそのように思います。今回の計画というのは、50年守った都市計画を変更するという非常に重大なことであり、前回の松戸市都市計画審議会でも秋田委員もおっしゃっていましたが、重大な決定をしているという重みを各委員がしっかり受け止めて判断をするべきかだと思っております。開発意欲といった企業の利益ではなくて、より大きな目で、食料自給率、気候危機、地震や洪水などの自然災害、生物多様性の保全、景観、地球温暖化防止などの市民の安全や環境に甚大な影響を与える様々な社会情勢こそ考慮して、慎重に判断してもらいたいということを市に求め、各委員にも求め、市にはこれらを考慮した計画の修正を求めて、私の意見といたします。以上です。

## 福川会長

ありがとうございました。

3つの意見を出してもらったのですが、2つ目の地区計画については、ミール委員は非民主的だ

という意見をおっしゃっていましたが、これについてはいかがでしょうか。

### 湯浅課長

計画案の中で、整備手法として都市的土地利用を検討する場合は、土地区画整理事業などによる市街化編入を原則として考えているのですが、よく話題に挙がる矢切地区については、浸水想定区域であり、まとまった農地もあることから、市街化調整区域における地区計画の活用の可能性も踏まえた上で、検討するものと考えております。

事業手法については、事業主体、具体的な整備計画も含め、実施計画の中で検討が進められていくものと考えております。

また、都市計画制度としての地区計画については、都市計画決定手続きが必要であり、その都度、松戸市都市計画審議会に諮っていくものだと考えております。

### 福川会長

松戸市都市計画マスタープランでは、58ページ、59ページにある話だと思いますが、地区計画は市街化調整区域としては消さないで、市街化調整区域のままでも一部で開発ができるように検討するということだと思います。松戸市の場合は、現在、方針が示されていないので市街化調整区域では地区計画ができませんが、法律にあることを使用し、来年度以降策定していく。その検討の中には松戸市都市計画審議会も入れるということですね。

### 湯浅課長

計画案にも記載をしておりますが、地区計画制度の活用にあたっては松戸市都市計画マスタープランの方針に沿った地区計画になるように、逸脱しないように、対象区域や建物用途、周辺環境や景観への配慮などのルールを定めた地区計画のガイドラインを定めることにより、市街化調整区域としての性格を維持しながら周辺環境との統一性を確保していく必要があります。この案が成案化した後に、速やかに作成したいと考えておりますが、その際は松戸市都市計画審議会の意見を聞きながらと考えております。現時点ではお示しできるスケジュールというのは作成できていないのですが、来年度の松戸市都市計画審議会において、まずは地区計画のガイドラインとはどのようなものなのかというお話しから、来年度、スケジュールをお示ししたいと考えております。

### 福川会長

他にいかがでしょうか。

### 原委員

政策実現フォーラムの原です。

ガイドラインについて話が出たので発言させていただきます。

まず、今回のパブリックコメントにおいて、多くのご意見が集まったようで良かったと思っています。

ただ中身を見ると、物流施設の件が多く書いてあるのですが、これは具体的な内容というのを市民の皆さんが懸念されて言っているのですが、実際は、この計画というのは大元となる大きな計画

になり、個別具体については記載がされていないので、市民の皆さんの意識と進めようとしている計画の内容が合っていないのかなと思います。

松戸市として、この松戸市都市計画審議会もそうなのですが、しっかりと個別具体の計画については、まずはガイドラインを策定するときに話し合っていくと、これから決まっていくのだというところを把握して、市として市民に伝えるという努力をすべきだと思っているのですが、そういう意味では、説明会などで今後の進め方について、個別具体の計画はこれから検討していくことを示すべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

パブリックコメントを見ると、物流施設に関係した意見がかなり多いと思いますが、今の段階では、個別具体のことを言われても、ここに記載されているように答えられないのですよね。そのあたりがずれていると思うので、今後の決め方、個別具体の施設や内容については、これから検討していくのを市民の皆さんに示すべきではないかと思っているのですが。

### 湯浅課長

委員がおっしゃるとおり、市民に理解してもらっていないということに関しては反省点だと思いますので、何らかの形で分かりやすく説明できるような方法というのは考えたいと思います。

### 福川会長

例えば、52ページに矢切地区の方針について記載されておりますが、3つ目の方針が今の話に該当すると思います。立地特性を生かしてというのもあると思いますが、地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和などの周辺環境へ配慮する、それから浸水リスクへの対策など、更に産業振興に資する、この産業というのは農業も含まれていると思います、松戸市がベッドタウンから積極的にクリエイティブな産業の中核になるということが、地区計画などの前提になっていることと私は理解しております。

### 原委員

具体的なことについては、これから決めていくということはわかりましたが、特に地区計画、今までも既存の法律の中で開発できたものもあったと思いますが、それにプラスして、今回の松戸市都市計画マスタープランで地区計画による開発を地域によっては検討するということが今回変わったところだと思っています。

そういった意味で、矢切地区の何が問題になっているかということ、一部の民間企業がすでに地権者と売買契約を締結しているという事実がある中で、この松戸市都市計画マスタープランを進める状態になっているところが懸念になっていると思います。それがなければ非常に良い計画だと思っています。地区計画で開発を認めていこうとした場合、一部の売買契約があることで、今回さらに売買契約が進んでしまうのではないのでしょうか。今でも、法律上、地目が雑種地であれば自由に売買できてしまいます。今回、この計画が公表され、さらに売買契約が進んでしまった場合、そのリスクが少し高まると思いますが、他の用途の地区計画をやろうとするときに足枷になるのではないかと考えております。例えば、民間企業が一部の土地を買ってしまった状態で、ガイドライン検討の中で他の用途の方が良いのではないかとなった時に、売買が進んでしまっていると、用途の広がりというところから見ると足枷となり、ふたを開けてみたら、現状の状態が進んでしまうのでは

ないかというリスクがあると思います。そのあたりはどのように認識をしていますか。

### 湯浅課長

そのあたりは難しい問題で、動向までは読み切れないところがあるので、認識についてはお答えしづらい部分があるのですが、繰り返しにはなってしまうのですが、市街化調整区域はこれまで一律の規制や開発許可制度での運用でありましたが、本計画を策定することによって、基盤整備状況や機運の高まりなどの機会を捉えて、土地利用検討の選択肢が広がるものと考えておりますので、20年後の将来像を見据えた計画になりますから、特に矢切地区などでは、経済振興に資するという言葉を使わせてもらっていますが、税金などでより高い効果を期待される施設の立地が考えられます。当該地区の全域が浸水想定区域でもあることを踏まえ、ある程度の高さが取れる施設や農業と連携した施設など、様々な可能性は考えられます。

### 原委員

地権者と企業との売買契約というのは、民民の契約になるため、市は何も言えないというのもわかります。そこが難しいということはわかります。

しかし、開発を認めるという計画を進めることによって、売買契約を後押しする形というのはどうなのかなと思っており、そこに懸念があるということを心配しています。そのあたりをよく考えて、本計画案に賛成するか考えていきたいと思います。

### 福川会長

前の松戸市都市計画マスタープランにも、市街化調整区域だとしても将来土地利用を検討すると書いてありますので、そういったものが引き金にならないようにしたいですね。

他にいかがでしょうか。

### 関根委員

立憲民主党の関根です。

パブリックコメントの1ページ目、No.1の市の考え方、12か所の市街化調整区域について、みどりの保全を基本としつつ、地域活性化に資する計画的な土地利用が図られるように議論していきましょうといった大きな方向性については、特段の異議はありません。その次の矢切地区の話についても、ここに書かれているように、地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策などの方向性についてもそんなに問題ないかなと思っております。矢切地区についての記載は、本編案の52ページに記載されていることがパブリックコメントに対する回答に記載されているものになっていると思います。

52ページの矢切地区への記載内容の意味合いについての確認ですが、パブリックコメントの121ページの下段から引用させると、松戸市の道の駅に関する記載がありますが、これに対する市の回答として、松戸市による道の駅の整備については、今後のまちづくりをするうえでの参考とさせていただきますと回答しています。124ページには、農業系の土地利用を排除するものではありませんと記載があります。とすると、本編案の52ページにある矢切地区に関する記載内容については、物流施設というのも決まっておらず、可能性として、市による道の駅整備というの

も否定されていない且つ農業系土地利用についても否定されていません。そこについては、今後のガイドラインにて議論していくという認識でよろしいでしょうか。

#### 湯浅課長

これまで申し上げたとおりです。

#### 関根委員

それを踏まえ、矢切地区について質問したいのですが、なぜ矢切地区の質問をしたいかという  
と、原委員の話とも被りますが、パブリックコメントの129ページの2番目にも記載がありますが、一般的には市が土地利用計画を決めてから事業者や地権者が売買契約などに進むものですが、今回は逆で、事業者と地権者の契約が先行しており、松戸市がそれを後追いするような状況に見えてしまう状態なので、矢切地区については質問をせざるを得ないと思っています。そのような状況の中で質問をしたい観点は、行政の公平性や民間事業者の競争性の担保についてですが、128ページの上段に、この契約を松戸市は把握していますかといった意見に対して、松戸市は把握していると答えています。把握しているというのは、土地をいくらで買うか、違約金はいくらであるかという話まで把握しているのでしょうか。

#### 湯浅課長

128ページの回答に記載のとおり、議会でも答弁しておりますが、土地取引に関する状況について、一定規模以上の土地取引については、国土利用計画法に基づく土地売買契約等に伴う権利取得者からの届出によって、平成30年2月に把握しております。

#### 関根委員

それには契約金がいくらなのか、どの程度の規模なのか、違約金があるかどうかなどの記載がありますか。

#### 湯浅課長

届け出の詳細についてはここで答えるべきではないと思います。

#### 関根委員

把握しているかどうかについて聞いています。届出の中に、そのような記載項目があるかどうかをお答えいただきたいのですが。

行政の公平性や民間事業者の競争性の担保の観点から、市として知っておいた方が良いと思います。

知っているかどうかは別として、126ページの下段で違約金の話題になっています。自分が一部の地権者に聞いた話では、違約金が発生するということでありました。違約金が発生すると、契約を進めないと違約金が発生してしまうから、先行した事業者に優位性があると一般的には思われると思いますが、そのようには思われませんか。

## 福川会長

関根委員のご懸念はわかりますが、ここでする話ではないと思います。

## 関根委員

私の懸念はわかったというお話ではありますが、これは私だけの意見ではなく、パブリックコメントでも意見として出ています。且つ、パブリックコメントの126ページの2番目にあるもので、11月16日の松戸市都市計画審議会での話題が出ておりまして、私や原委員、ミール委員ではなく、他の有識者の方が、矢切地区については問題があるということについては、そもそも市街化調整区域の中で土地利用が変更されることを前提に契約することは事実なのかと、そこについては別途議論をしていただきたい、それから、特定の事業者は入り込んでしまっているらしいということについては私も聞いたことがあります、本当にやっているのであれば市が行政指導するなどをしなければ話が進まないといった意見が出ています。この意見に対して市はどのように答えているかという、松戸市都市計画審議会等の議論を踏まえてと記載しています。私や原委員、ミール委員ではない委員がこのような意見を言っているのにも関わらず、松戸市都市計画審議会での議論を踏まえてというのは、なにかアクションをしないと答えになっていないと思いますが、どのように思いますか。

## 湯浅課長

前回の松戸市都市計画審議会でも、後追いの計画ではないかというご指摘をもらっておりますが、そのように思われてしまうということは、非常に残念だと思います。

この取り組みについては、昨年度9月の決算審査特別委員会において、ある委員から都市計画の理念として、一定の私権に制限をかけることへの重みに対してどのように考えますかと聞かれたときに答えさせていただいた内容をそのまま申し上げますと、市街化調整区域とは、都市計画法において市街化を抑制すべき区域であると書かれています。国の解釈では、自然環境を保全するため市街化を抑制すべき区域、それから開発予備群だが当面抑制するといった区域の双方の性格を有するものと解されており、また一般的な役割として解されているのが、無秩序な土地利用の開発を抑制し、都市に潤いを与える自然環境等の保全を図る区域、2つ目として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などのため一定の計画的な開発が許容される区域、地域住民の利便性の確保のためなど公共公益上必要な施設の建築は許容される区域等が挙げられています。また、都市計画法第2条に都市計画の基本理念について謳われており、都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びにこのためには適正な制限のもとに、土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めることとするとあるように、都市計画の目標が健康で文化的な都市生活と機能的な都市生活の双方を確保することであり、この目的のためには、土地利用を個人の恣意に委ねられるものではなく、適正な制限を課すことによって、合理的な土地利用が図られなければならないものと解されているということをお話ししており、そういった前提を踏まえた上で、冒頭の検討結果の説明に戻ってしまいますが、冒頭の検討結果を踏まえて出したものであるため、恣意的な考えをもって定めた計画ではないということは、説明でご理解してもらえたと思っております。回答になっていなかったら、申し訳ございません。

## 関根委員

市の思いはありますが、客観的に市民がみたら、今の説明で納得いかない人が多いと思います。今の説明をされたからといって、先行して仮契約をしている事業者による行政の公平性や事業者間の競争性の担保の説明になっているとは思いませんでした。

最後の質問ですが、今回諮問したのは市長だと思います。私が行政の公平性や民間事業者間の担保について、どのように考えているのか市長に聞きたいです。今日はなぜ市長はいらっしゃらないのですか。前回、前々回の松戸市都市計画審議会の日には市長が何をしていたか、市長日誌を確認したところ、市役所内で担当課と打合せをしていました。私はこのような重要な質問を市長に質問したいのですが、市役所内にいるのに松戸市都市計画審議会に出てこないのはいかがでしょうか。本日はなぜ市長が出席をしていないのですか。

それに関連して、パブリックコメントの118ページの一番下、事実かどうか確認をされておりますが、2017年に物流センター構想があがった際、地権者との契約を進めた不動産会社幹部が市長の後援会なのかという質問に対しては、市長しか答えられないと思います。是非市長に答えてもらいたいのですが、これを市長に確認せずに3月を迎えるのでしょうか。

## 湯浅課長

前回の松戸市都市計画審議会でも関根委員から同様の質問を頂いておりますが、その時と同じ答えにはなってしまいますが、松戸市都市計画審議会の設置目的は、市長の諮問に応じて都市計画に関することを調査審議するものとされており、例えば、市議会のように執行部に対し、チェック機能を果たすという意味での質疑というものより、行政の判断だけではなく、学識経験者や市議会議員、市民の代表の方などの様々な方からより良い松戸市の都市としての将来像を審議していただく場であり、松戸市都市計画審議会として考えをとりまとめて市長へ答申を頂くといったような会であると私は認識しています。

## 福川会長

他にいかがでしょうか。

## 待山委員

商工会議所の待山です。

本日の議論は松戸市都市計画マスタープランの市街化調整区域編の中でどうするかという話だと思っております。いつも矢切地区は人気があるなと思いますが、私が思うに、松戸市がよくなるために開発をするかしないかではなく、企業の利益の話は当然ついてくるとは思います。それよりも、例えば、鎌ヶ谷市や流山市の会議所や市長と話す、これからは行政間競争だという話になります。人口が減っていくのは目にみえている中で、松戸市が人口を増やすために魅力あるまちづくりをしていく必要があります。この松戸市都市計画マスタープランの原点は魅力あるまちづくりするにはどうしたら良いかという話だと思います。

先ほど矢切地区の話をしていたと思いますが、自分は会計事務所もやっておりますが、関根委員からの先ほどのご指摘の中で、業者と契約があったという話がありましたが、そこに金額が入って



いるかどうかはわかりませんが、停止条件付き契約であるにしろ、金額が入っていた契約をした方が亡くなった場合は、本来土地だけ持っていれば相続税も安くなりますが、高額な金額で契約を締結した結果、高額な契約金に対して相続税がかかる可能性があるのが怖いと感じております。本当にそのような話があるのであれば、止めてあげた方が良くと理解しております。

最後に、これだけ読みやすく丁寧な資料を作ってくれた市に感謝申し上げます。

ありがとうございました。以上でございます。

## 福川会長

進めるために注意が必要だということですね。

他にいかがでしょうか。

## 西村委員

西村です。

市街化調整区域の見直しに関しては、矢切地区以外は明確な論理があって、交通拠点の周辺で基盤整備ができていないところは市街化調整区域になっており、土地区画整理事業がメインとなっている基盤整備を行えば駅の近くだから区域区分の見直しをしますということがはっきりしているので、すごく明確だと思います。もう一つは、北千葉道路沿道です。市川市とも調整が必要になると思います、いずれにしても土地利用が変わるので、土地利用の変更の検討を計画的にしていると思います。

そこと状況が違うのが矢切地区。浸水想定区域なので、基本的には市街化にする発想がないところ。危ないので。ただ、先ほど会長もおっしゃったように、過去に、この用途が見直されるかもしれないというのを行政が言っているのですから。そしてそれは、基本的には大きな道路沿い、国道6号線や外環道といった幹線道路沿いは見直しがあっても良いということだと思います。

しかし、非常に良い農地が残っているので、農地を残すことは基本だと思います。非常に重要なところだと思いますが、先ほどのように、土地区画整理事業を実施して市街化編入をするというわけにいかないと思います。他のところとは状況が違うので。ただ、周りに非常に良好な農地があるのであれば、その農地とうまくマッチし、産業振興に資する、そしてそれがあることによってもっと地域が安全になるようなものがあるとすれば、このような地区の在り方としてありだと思います。

これらの実現のためには、市街化編入ではなく、市街化調整区域の中の地区計画ということで行政がコントロールしていくということだと思います。流通施設が魅力的であり、ここにあるべきかと言われると、個人的には、松戸市に相応しいもっと良い施設があるのではないかと思います。そのような議論を次の地区計画の中でしっかりと議論していく必要があると思います。そういう方向を決めていくものだと思います。今、次の土地利用がなんとなく流通施設になりそうだから後追いつけるのではなく、むしろ、市としてはもっと魅力的なもの、且つこの地域にとって安全で地域の人からも感謝され、なお且つその施設が市街化調整区域として農地保全にも資するようなものであれば、お互いに良いと思います。そのような議論が、次の地区計画の時にしてもらえればと思います。そういったメッセージが伝わるかどうか、そのあたりのギャップがパブリックコメントの時にあったのが不安かなと思います。

## 福川会長

ありがとうございます。  
他にいかがでしょうか。

## 深山委員

議員の深山と申します。

今回の松戸市都市計画審議会の目的というのは、私も最初から話をさせていただいておりますが、市街化区域の中には様々な用途地域があるが、市街化調整区域の中には全くなく、一辺倒の規制のみという流れの中で、時代の流れの中で歪が出てきています。松戸市の将来あるべき姿として、市街化調整区域の中で色分けをすることが必要なのではないかという持論があります。それが、松戸市が抱える財政的な課題も含めて、解決をしていく一つの手法として、市街化調整区域の中を色分けすべきだろうということで、参加させてもらっています。

今回のステージの中での議論というのは、執行部が提案されてきた案は松戸市都市計画審議会で議論してきた大枠のものを踏襲されているものだと思っておりますので、私としてはこの枠組みを遂行していきたいと考えております。

とりわけ、矢切地区の話が毎回出てまいりました。ある意味、ガイドラインを決めていく流れの中で、きちんと議論をして、どういうものが松戸市にとっては必要なのか、あるいは地権者意向も大切にしていかなければならないですが、そのあたりを総合的に把握した中で、窓口を広げる一つの軸を作りながら、ガイドラインについて話し合っていければよいと思います。次回の3月の松戸市都市計画審議会で決めたいということだと思っておりますので、大枠のスキームの中で計画を認めさせていただいて、その次に、松戸市にとって、地域の地権者にとって何が良いのかということも含めて、ガイドラインを狭めるのではなくて、広げた選択肢を取れるようなガイドラインとして、より良い方向へ持っていければ良いのではと思います。

あと、先ほど原委員がおっしゃっていたタイムスケジュール的なもの話では、3月に決まりますが、ガイドラインをこれから決めるということについては、市民の皆さんに分かりやすく説明をしていただいたほうが良いかなと思います。以上です。

## 福川会長

ありがとうございました。

簡単に解説をすると、まずは市街化調整区域とは何かというところで、1968年に都市計画法が改正され線引き制度が始まりましたが、その前には色々な案があり、現在の市街化調整区域を2つに分けて、市街化の予備軍と自然を守るところに分けるという話もありました。しかしできたのは、2つを一緒にしたものでありました。それが現在問題を起こしているという側面はあります。

今回で言えば、北総線の駅周辺というのは市街化の予備軍だったというわけです。しかし、市街化調整区域には自然を保全する部分も含まれているので、我々はそこをうまくメリハリをもって検討していくことが必要だと思います。

地区計画に関して言いますと、市街化調整区域で土地区画整理事業を行って市街化区域へ編入する場合も、地区計画を併せてやると思います。しかし、その地区計画というのは市街化区域へ編

入することを前提とした地区計画と、矢切地区のように市街化調整区域を維持するものでは、前提は違います。そこは松戸市都市計画審議会として考えなければならないと思います。

ただ、地区計画自体は、対象範囲と用途と建物の高さ、建ぺい率などを決めるだけなので、そこだけで議論しても都市計画制度の中でのコントロールには限界があります。なので、今まで議論がありましたように、積極的に具体的にどういう施設が良いか、どういう土地利用が良いかについては、地区計画を策定するだけして放置はできないので、その辺は松戸市や松戸市都市計画審議会が関与しなければいけないかと思います。

他にいかがでしょうか。

## 伊東委員

伊東です。

私からは、この案について、以前から私達公明党が一番に考えてきたことが、やる気のある農家は守りたいというところです。前回の松戸市都市計画審議会で話をした時に、そのあたりは農政課の所管だと認識をしましたので、今回の松戸市都市計画審議会の中では、市街化調整区域全体としてどうしていくかを見なければいけないかなと思っております。そうした時に、以前も申し上げましたが、今回の計画の中では、他の委員もお話ししておりましたが、これからは人口減少を迎える中で、松戸市を維持するためにチャンスをしっかり掴み取れるような、将来を見据えた計画でなければならないと思います。その中で、例えば、交通結節点や北千葉道路周辺の地域をきちんと見据えていると思います。評価させていただきたいと思います。

矢切地区については、具体的な事例があるので様々な意見が出ているのかなと思いますが、本来であれば、そのあたりを抜きにして、矢切地区はどうあるべきなのかというところを冷静に判断した上で、今後議論をしていきたいと思います。矢切地区には、元々は地下鉄11号線、新駅が作られるという話をかなり前から聞いておりました。開発のポテンシャルは持っている地域だと認識しております。それであるならば、松戸市の皆さんの財産といっても過言ではないこの地域をどうしていくかというところについては、個別の話ではなく全体として冷静に考えて方向性を見出すべきだと思います。今回の計画は押さえるべきところは押さえているかなと思います。以上となります。

## 福川会長

ありがとうございました。

他にはいかがでしょうか。

## 岡田委員

宅建協会の岡田です。

宅建協会としては、松戸市全体を発展させていけたらというのが根本にあります。待山委員のおっしゃるように、人口増加、産業を呼び込む、雇用を確保する、若い世代を増やす、子供も増やすためには、手段として計画から考えてだと思いますが、外環道や北千葉道路を利用するしかないと個人的には思います。みどりも当然残って欲しいと思いますが、現実的な話として、後継者がいないなどの深刻な問題もありますので、究極ですが、産業化する部分と農家の方が満足するような土

地を確保することができるように話し合いができればとよろしいかなと思います。以上です。

### 福川会長

他にいかがでしょうか。

### 勢田委員

勢田です。

本日、色々と聞かせていただいて、私は違う観点からお話したいと思います。

今、矢切地区について議論になっていると思います。矢切地区は浸水の可能性がある地域ということで、防災面に対してしっかりとコメントしていただいていると思いますが、今後、地区計画の議論を進める中で、その時にしっかりと考えていただきたいのが、大きな洪水があった時に浸水する恐れがある地域は、そもそもその地域が水害に強いまちづくり、浸水したとしても被害が少ないまちづくりをしなければならないと同時に、市街化調整区域では、そこで降った雨を貯留して他の地域へ流さないようにするなど、全体として水害に強い地域、最近では流域治水という言葉がありますが、保水と被害を小さくする2つの議論が必要であると思っております。地区計画検討の中で保水に関する議論がどこまでされるのかというところについて関心を持っております。ぜひ、そのような点で、地域を大規模で開発した時に、雨水貯留、その地域で降った雨をそこで留めて、河川への流出することを留めて氾濫を防ぐような機能を地区計画の中で議論していくときに、その水をどう処理するのかという視点でも、色々と検討してもらいたいかなと思います。

### 福川会長

ありがとうございました。開発した場合、保水力を無くすのではなく、逆に保水力は上げるということですね。

他にいかがでしょうか。

### 深山委員

深山です。

お話が合った貯水については、私もそう思います。私は矢切地区に住んでおりますが、前回の松戸市都市計画審議会でもお話ししましたが、内水を含めて矢切地区が松戸市全体の治水を守っている最後の砦としての歴史がありますので、住んでいる方、農業をしている方のためにも、しっかりと施設を作ることが大切だと思います。以上となります。

### 福川会長

今日は特にしっかりとした議論ができているかと思います。

ここは都市計画審議会なので、都市計画というのは、枕詞に将来を見据えたまちづくりというのがありますが、都市計画にできるのは土地利用に関することであり、産業施策などの都市的な政策については、視野に入れているが都市計画だけではできないです。このことを考えると、今起きている問題に対して言えば、これから検討する地区計画だけでも解決しないと思います。地区計画を前提としてどういう施設を持ってくるのか、それを松戸市の産業施策としてどう位置づけるか。大

きな議論から、どのような施設が良いのかなども含めて考えなければいけないと思います。

都市計画審議会は基本的な審議会ではありますが、市政の全てをカバーするわけにはいかないの  
で、事務局が市議会などとも相談して、松戸の将来を見据える上で、今回の開発を認めるのであれ  
ば、どういったものが良いのか、どのように利用するのが良いのかというところまで議論を深めて  
欲しいと思います。

### 関根委員

会長の発言には納得がいなくて、地区計画が前提というのは全く違って、地区計画と並行  
して松戸市が購入した開発というもあり得ると思います。地区計画が前提というコンセンサスは  
無いので、そこは違うと言っておきたいです。

### 福川会長

地区計画だけでは解決できないという話ですね。

他にいかがでしょうか。

特になさそうなので、議案第1号を終了させていただきます。

以上をもちまして、第154回松戸市都市計画審議会を終了いたします。