

松戸市都市計画マスタープラン (市街化調整区域編)

～市街化調整区域の土地利用方針～

案

令和6年〇月

松戸市

(空白ページ)

目次

1. 市街化調整区域の土地利用方針とは.....	1
(1) 策定の背景と目的.....	1
(2) 計画の対象区域.....	2
(3) 計画の位置づけ.....	3
(4) 目標年次.....	3
2. 本市における市街化調整区域の概要.....	4
(1) 市街化調整区域の概要と変遷.....	4
(2) 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方.....	5
3. 上位関連計画等における市街化調整区域の位置づけ.....	6
4. 本市を取り巻く社会経済情勢等の変化.....	9
5. 市街化調整区域を取り巻く状況.....	11
(1) 人口.....	11
(2) 土地利用.....	12
(3) みどり.....	14
(4) 交通網.....	19
(5) 開発動向.....	20
(6) 災害ハザード.....	21
(7) 産業.....	23
(8) 財政.....	24
(9) 地区別の概況.....	25
6. 市民意向の把握.....	32
(1) 市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）.....	32
(2) 土地所有者意向調査.....	37
7. 企業ニーズの把握.....	40
8. 市街化調整区域の課題.....	42
9. 市街化調整区域の土地利用方針.....	44
(1) 市街化調整区域の土地利用方針.....	44
(2) 地区別の土地利用方針.....	47
10. 市街化調整区域における土地利用の実現化方策.....	54
資料編.....	60
(1) 策定体制・検討経緯.....	60
(2) 用語集.....	60

(空白ページ)

1. 市街化調整区域の土地利用方針とは

(1) 策定の背景と目的

本市は、都市づくりの基本的な考え方や方針を示す「松戸市都市計画マスタープラン」を令和4年4月に改定しました。その中で、市街化調整区域の土地利用については、4つの基本原則を記載し、一定の方向性を示していますが、本市の市街化調整区域の各地区には、特性や取り巻く環境について様々な顔を持っていることから、その地区に応じた方針を示す必要があります。

本市の市街化調整区域は、農地や樹林地、江戸川河川敷等のまとまった自然的土地利用が広がり、市民に潤いとやすらぎを与える貴重な空間となっています。農業の面では、「矢切ねぎ」「あじさいねぎ」が、本市を代表するブランド農産物となっているとともに、近年では、県内でも有数の生産量を誇る「えだまめ」のブランド化に取り組んでおり、更なる生産量の増加に繋がっているほか、梨やほうれんそう、キャベツ等様々な農産物が生産されています。

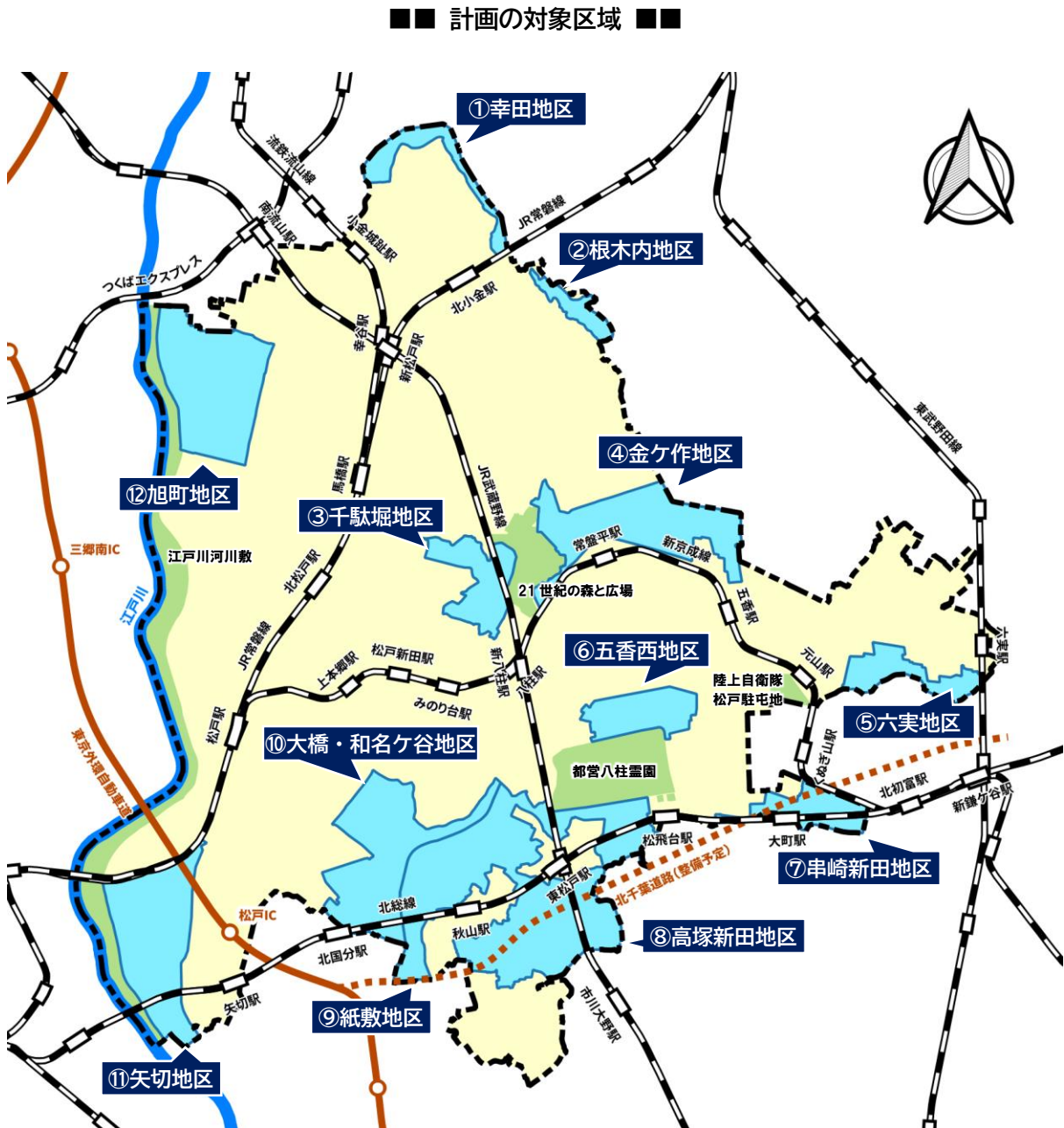
その一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、農地が減少し、土地利用が混在化している区域もあるほか、都心に近接しているという立地特性に加え、北千葉道路の一部区間の事業化の決定や東京外かく環状道路千葉県区間の開通等、広域幹線道路の整備によって人や物の円滑な移動が促進され、本市の土地利用のポテンシャルが高まってきている現状にあります。

このようなことから、貴重な自然的環境の維持や農業の発展を含めた持続可能なまちの実現に向けて、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、「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）」を策定します。

(2) 計画の対象区域

本市の都市計画区域は約 6,133ha であり、そのうち市街化区域が約 4,444ha (72.5%)、市街化調整区域が約 1,689ha (27.5%) となっています。

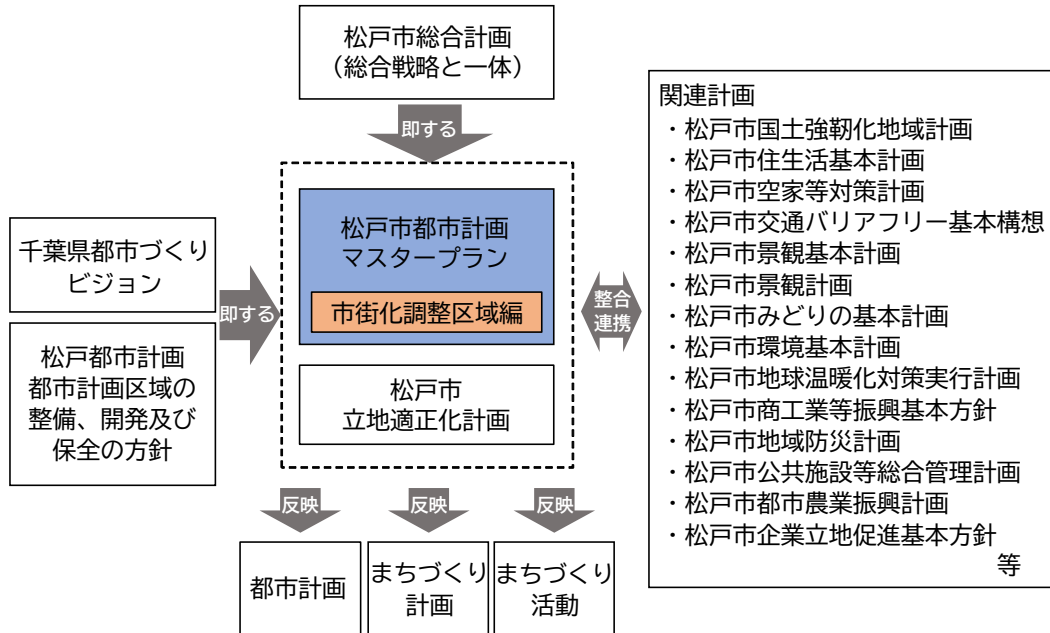
本計画の対象区域は、市街化調整区域のうち、江戸川河川敷、都立八柱霊園、21 世紀の森と広場、陸上自衛隊松戸駐屯地を除く区域とし、下図に示す 12 のエリアに区分します。



(3) 計画の位置づけ

本計画は、「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付けます。

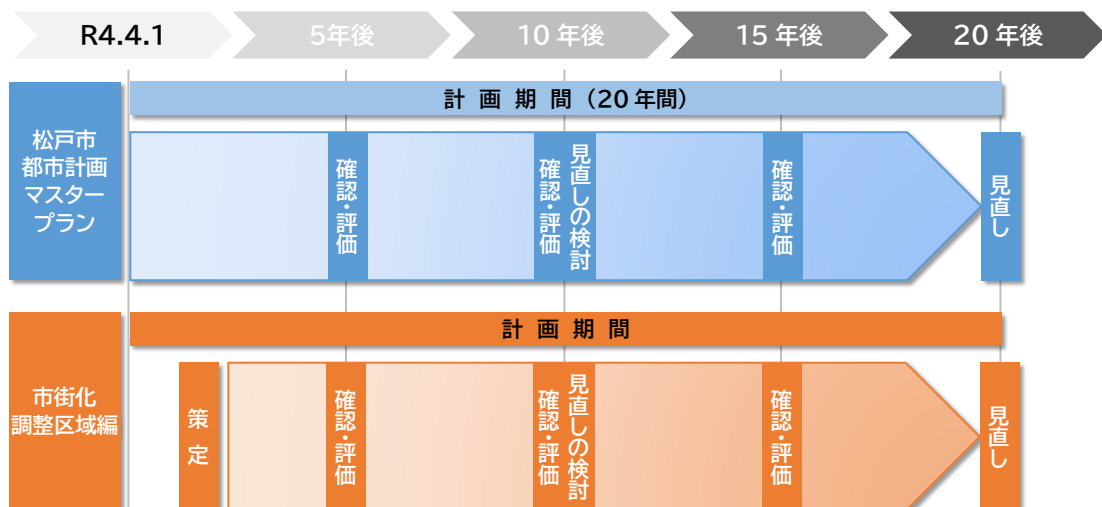
また、「松戸市都市計画マスタープラン」の一部として、様々な特性を持つ市街化調整区域の土地利用の方向性を明らかにするものであり、個別関連計画への反映・整合を図っていきます。



(4) 目標年次

本計画の目標年次は「松戸市都市計画マスタープラン」と同様に、令和4(2022)年度から概ね20年後とします。

なお、総合計画の状況及び社会経済情勢の変化などを踏まえ、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」の見直しも含め、柔軟に対応していきます。



2. 本市における市街化調整区域の概要

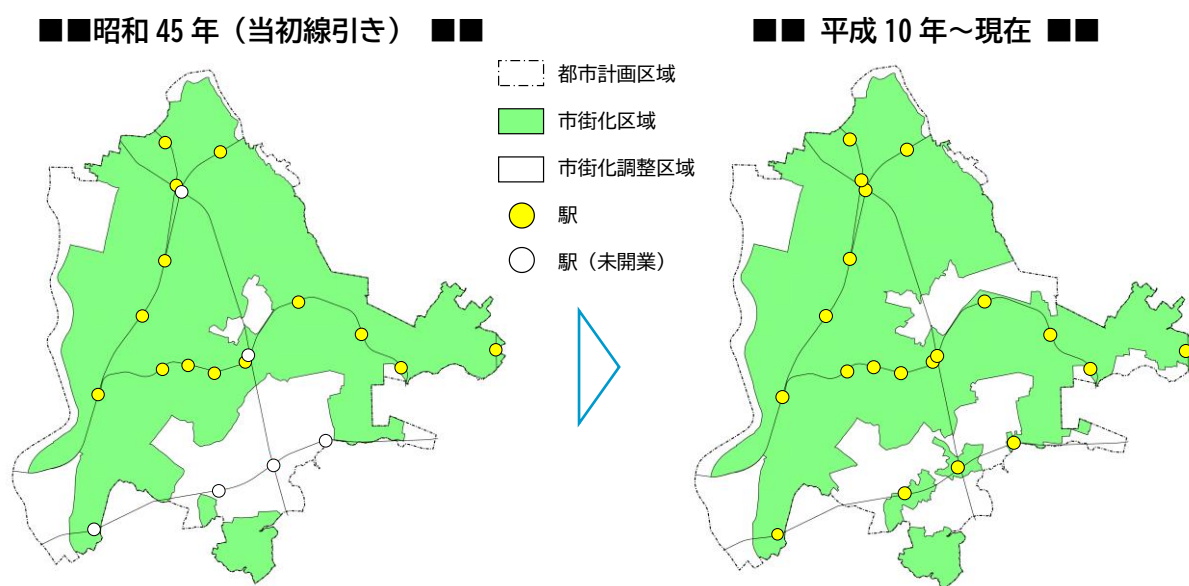
(1) 市街化調整区域の概要と変遷

本計画が対象としている「市街化調整区域」とは、都市計画法第7条第3項において定められた“市街化を抑制すべき区域”のことであり、原則として建築行為や開発行為が制限され、一般的に以下の役割を持つものと考えられています。

- 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的環境等の保全を図る区域
- 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等が許容される区域
- 地域住民の利便性の確保のためなど、公共公益上必要な建築物等の建築が許容される区域

本市では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、千葉県 の定めにより昭和45年に「区域区分(市街化区域・市街化調整区域)」が決定され、それ以降、土地区画整理事業の実施や土地利用の現状等を鑑み、区域区分の変更を複数回行ってきました。

また本市の人口については、松戸市統計書によると当初線引き時の昭和45年には、約25.4万人でしたが、令和5年には約49.8万人と約2倍に増加しています。

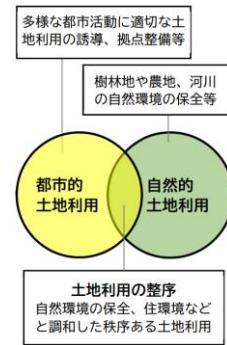


変更年	都市計画区域	市街化区域(割合)	市街化調整区域(割合)
昭和45年	約6,120ha	約4,592ha(75.0%)	約1,528ha(25.0%)
昭和48年	約6,120ha	約4,545ha(74.3%)	約1,575ha(25.7%)
昭和53年	約6,120ha	約4,337ha(70.9%)	約1,783ha(29.1%)
昭和60年	約6,120ha	約4,443ha(72.6%)	約1,677ha(27.4%)
平成3年	約6,133ha	約4,443ha(72.4%)	約1,690ha(27.6%)
平成10年	約6,133ha	約4,444ha(72.5%)	約1,689ha(27.5%)

(2) 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方

「松戸市都市計画マスタープラン」では土地利用の基本的な考え方として以下の9項目を示しており、無秩序な市街化の抑制や既成市街地の維持・改善、自然的土地利用と都市的土地利用の相互調整を図ることを方針としています。

- 暮らしやすく持続可能な土地利用の実現
- 住環境や産業振興の調和した都市的土地利用の促進
- 豊かな暮らしを支える自然的土地利用の保全
- 土地利用の整序
- 広域交通体系の構築に対応した土地利用
- 都市の防災・減災に係る土地利用
- 新たな社会状況の変化に対応した土地利用
- 市街地環境の適切な維持・改善
- 市街化調整区域における土地利用



また、市街化調整区域全体の土地利用の方向性として以下の4つの基本原則を示しています。

- 農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、住民に潤いとやすらぎを与える貴重な空間であり、すぐれた自然風景を維持し、都市環境にも大きな役割を果たしているため、その保全を基本としながら、各地区が持つ様々な特性や取り巻く環境の変化による新たな外的要因など、本市における各地区の状況を考慮したうえで、その地区に応じた土地利用の考え方や方針を別途「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン」策定の中で検討します。
- 災害リスクの高い区域（浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）では市街化の抑制を基本とします。※1
- 開発（都市的土地利用）を検討する場合は、区域区分を定めた都市計画区域であることを十分認識し、無秩序な土地利用や開発行為の容認とならないよう、市街化区域への編入を基本とします。※2
- 市街化区域への編入は、地域の実態や課題を踏まえた本市の政策に寄与する計画的な市街地整備が具体化した必要最小限の区域について、地域の合意形成や農林漁業との必要な調整を図りつつ行うこととします。

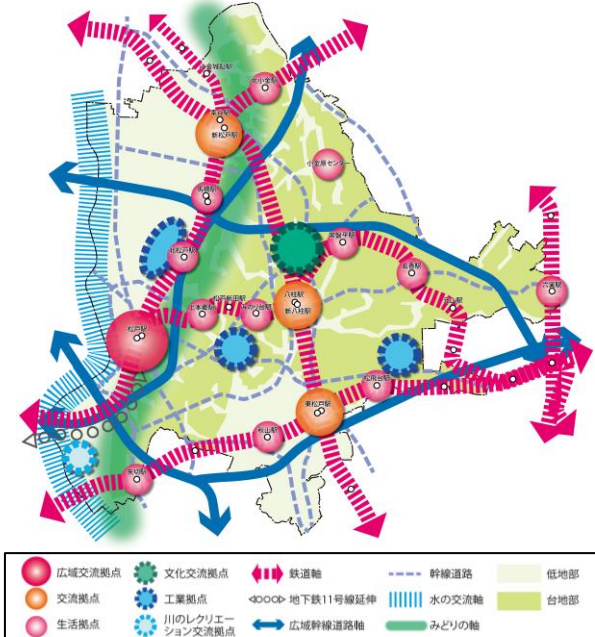
◆想定される松戸市の政策

- ・ 鉄道駅中心の集約型都市構造
- ・ 広域幹線道路網整備に対応した産業集積促進 等

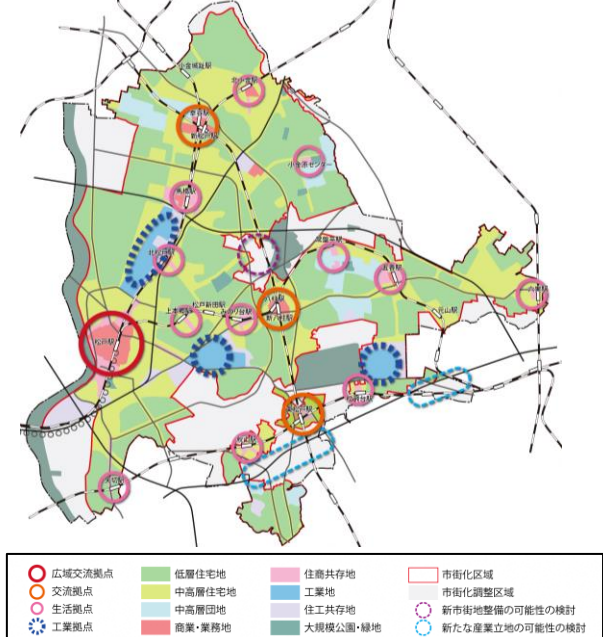
※1 開発する場合は、その対策を十分に検討することが必要です。

※2 様々な条件等を満たした場合に検討される市街化区域編入以外の手法による開発においても、秩序のある開発が必要となります。

■■ 将来都市構造図 ■■



■■ 土地利用方針図 ■■



資料：松戸市都市計画マスタープラン

3. 上位関連計画等における市街化調整区域の位置づけ

上位関連計画における市街化調整区域に関連する記載は以下のとおりです。

① 千葉県都市づくりビジョン【令和5年6月 千葉県】

<都市づくりの目標と方向性>

- 【構造】地域の個性を生かしたコンパクトな都市
 - 【安全安心】災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市
 - 【暮らし】多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市
 - 【産業】地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市
 - 【環境】環境と景観に配慮したエコな都市
 - 【マネジメント】経営的視点に立った効率的で持続可能な都市
- 拠点をつなぐネットワークづくり
 - ⇒首都圏の各都県とを結ぶ圏央道や、外環道と成田空港を最短で結ぶ北千葉道路、各都市・地域間を結ぶ広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進し、湾岸地域や県北西地域のポテンシャルを十分に発揮させる
 - 多様な産業が成長する都市づくり
 - ⇒既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指す
 - 身近な緑や景観を守り育む都市づくり
 - ⇒地域の個性や特性を生かした質の高い空間形成による景観資産の創出などを図る

② 松戸都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針【平成28年3月 千葉県】

<松戸都市計画区域における基本理念>

- 貴重な景観資源である河川や樹林地等の自然環境や歴史資源を保全・活用
- 交流拠点の育成・整備や産業活動のための環境整備推進、戦略的な企業誘致による産業の集積を促進

<市街化調整区域の土地利用の方針>

- 農地、樹林地等の自然的な土地利用の保全が基本
- 浸水想定区域に指定されている地区
 - ⇒市街化を抑制
- 急傾斜地など土砂災害の恐れがある区域
 - ⇒開発行為の制限等を図り、安全性を確保
- 本都市計画区域南部の矢切地区
 - ⇒低地部の農地、江戸川・坂川等の特徴的な景観や観光資源の保全活用、市内外の人々が交流できる拠点の形成
- 計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区
 - ⇒農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入

③ 松戸市総合計画【令和4年4月 松戸市】

<都市づくりの考え方>

- 駅周辺等は都市機能の維持・拡充。居心地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくり
- 新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成
- 水・みどり・歴史資源の保全・活用を官民連携で取り組むことによる、潤い豊かで快適な都市づくり

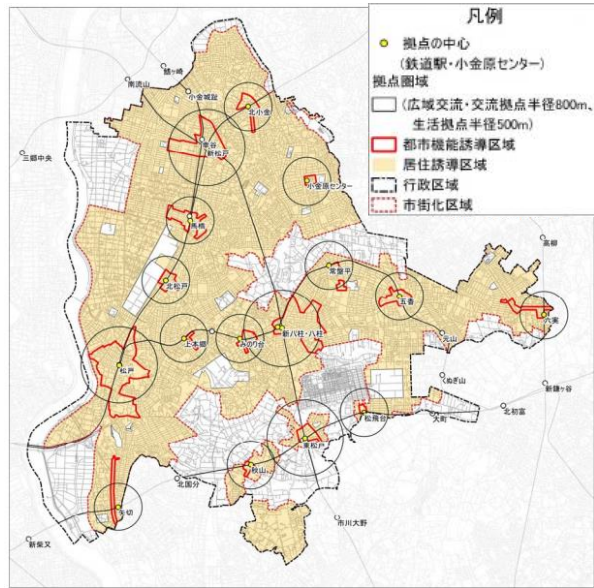
<施策展開の方向>

- 新駅の設置も含めた新市街地整備の検討（千駄堀地区）
- 21世紀の森と広場の魅力向上
- 企業誘致の推進
- 都市農地の多様な機能の発揮

④ 松戸市立地適正化計画 [平成 30 年 3 月 松戸市]

<都市機能誘導区域・居住誘導区域>

- 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の基礎が形成されている現状から、一部を除く駅周辺等に都市機能誘導区域を、市街化区域の概ね全域を居住誘導区域として設定
- 駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討し、居住誘導区域へ適宜編入



⑤松戸市景観基本計画[平成 21 年 3 月 松戸市]・松戸市景観計画[平成 23 年 3 月 松戸市]

<基本理念>景観づくりを通じて新たな生活文化を創造し、人のやさしさと心の安らぎを感じる地域社会を実現する。

<基本方針>

- みどり豊かな景観を守り、育てよう
- 歴史に培われた文化を大切に、品格の景観づくりを考えよう
- 芸術・創造性の豊かな景観づくりを考えよう
- 地域への愛着と思いやりのある景観づくりのルールをつくろう
- 市民一人ひとりが暮らしと営みの中で担い手となり、協働して景観をつくっていこう
- 景観を市民の共有財産として次世代に継承しよう

<みどりの交流景観拠点>

【矢切農地一帯】

- 斜面林、農地、河川が作る広大な景観を守り育てる
- 河川敷から斜面林までの空間の一体感を創出する
- 斜面林の景観を阻害しないようなルールを検討する

【旭町農地一帯】

- 遊休農地を解消し、農地の緑を継承する
- 自然や土とふれあえる環境づくりを目指す

<市街化調整区域に広がる農の景観要素への配慮>

- 低地部の市街化調整区域に広がる農地の景観は、斜面林や水辺と一体的にゆとりある景観を形成しています。このような地域では、建築物や工作物の配置、外環、色彩などに人工的な印象を和らげる工夫など緑豊かな景観との調和に配慮が必要です。

<景観づくり方針図>



⑥ 松戸市みどりの基本計画 [令和4年4月 松戸市]

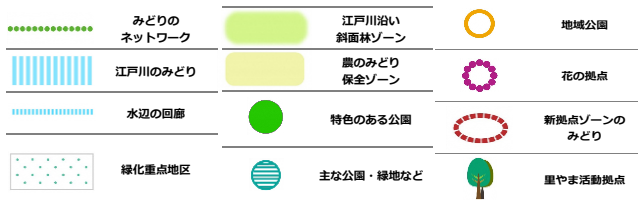
<基本方針1>暮らしを支えるみどりを築く

- 矢切の渡し公園の整備
- 樹林地（矢切、千駄堀、金ヶ作等）の保全
- 市街化調整区域内農地の保全（遊休農地の解消、耕作放棄地を減らすため、農地銀行活用による農地の利用集積等）

<みどりの配置方針>

<基本方針2>ワンランク上のみどりをつくる

- フォレストマネジメントの仕組みづくりを検討する



⑦ 松戸市都市農業振興計画 [平成31年3月 松戸市]

<基本方針2 都市農地の保全>

～市街化調整区域内農地の対策～

- 遊休農地の解消を図る
- 遊休農地の予備群である耕作放棄地を減らすため、農地の利用集積を推進する
- まとまって存在する農地の転用について、本市関係計画と連携を図り、慎重に検討する

<施策(1) 農地の利用促進>

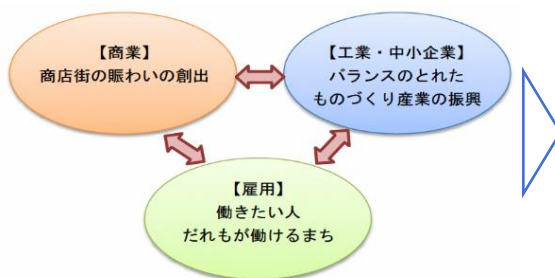
～①農地の流動化・集積の促進（対象地区：市街化調整区域内農地）～

意欲的な農業者に対して、農業委員及び農地利用最適化推進委員と連携を図り、農地銀行を活用することで、農地の流動化に取り組み、地域の中心的農業者への農用地利用集積を促進する

⑧ 松戸市商工業等振興基本方針 [平成25年3月 松戸市]

<基本理念>

地域経済を支える産業活動の活性化 ～市民の暮らしを支える商工業等の振興～



【工業・中小企業振興方針】

I. バランスある産業構造の形成

事業所経営の支援、新産業の振興支援

II. 企業誘致の推進

企業誘致支援策の充実等

III. 工業団地のあり方

工業団地への立地支援等

⑨ 松戸市企業立地促進基本方針 [平成26年3月 松戸市]

<基本的な方向性>

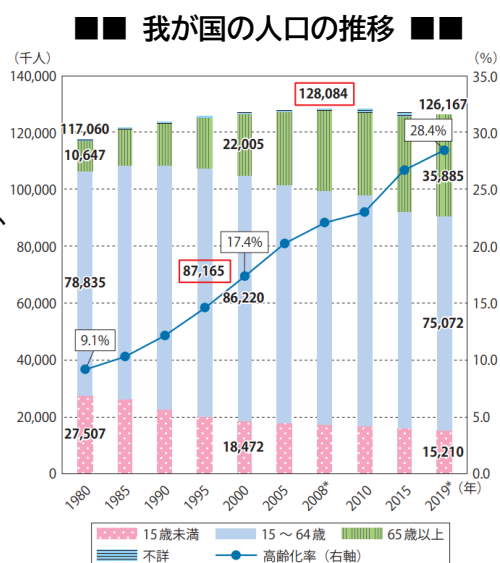
- 雇用の拡大及び税収の確保
- 市内への新規立地の促進、既存企業の更なる成長のための環境づくり
- ものづくり関連産業、食品関連産業、バイオ・ライフサイエンス関連産業及びIT・エレクトロニクス関連産業のほか、雇用創出効果の大きな業種・施設を中心に誘致活動を行う

4. 本市を取り巻く社会経済情勢等の変化

● 人口減少・少子高齢化の進行 ●

日本の総人口は平成 20 年（2008 年）をピークに減少に転じており、65 歳以上が総人口に占める割合（高齢化率）は昭和 55 年（1980）年以降上昇が続いています。

本市においては人口 50 万人規模を維持していますが、15 歳未満の年少人口及び 15 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口は減少しており、地域コミュニティの維持が課題となることが予想されます。



● 持続可能なまちの実現 ●

少子高齢化や人口減少が進む中、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正とあわせて、地域の活力を維持するとともに医療・福祉・商業などの生活機能を確保し公共交通と連携させたコンパクトなまちづくりが国の政策として進められています。

本市においても平成 30 年に松戸市立地適正化計画を策定し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進してきました。

コンパクトなまちづくりの推進は、人口減少・少子高齢化に伴う社会保障・公共サービスの重要性の高まりや公共施設・都市施設の老朽化などによる地方財政圧迫への対応としても有用であり、このような社会情勢の変化に応じた財政運営が今後は更に求められます。

● 都市農地の位置づけ ●

これまで都市における農地は人口増加を背景として宅地化が推進されてきましたが、平成 28 年に農林水産省が策定した都市農業振興基本計画の中で、都市農地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを大きく転換しました。これにより農地・農業が担う役割として、農産物の供給のほか、都市の中の貴重な緑地や防災機能としての役割など、農地の有する多面的機能の重要性が再認識されています。

● 脱炭素社会・循環型社会の推進と生物多様性の保全 ●

平成 27 年（2015 年）に開催された国連持続可能な開発サミットにおいて採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」にはじまり、CO2 排出量実質ゼロを目指す脱炭素社会の推進や、限りある資源を効率的に利用し環境負荷低減を図る循環型社会の推進、自然的環境が有する多様な機能を生かしたグリーンインフラの整備や生物多様性の保全など、環境を重視する国内外の動きが加速しています。

本市は都心に至近の位置にありながら、まとまった農地や樹林地などの豊かな自然的環境を有していることから、これらを生かした取組みのより一層の強化が求められています。

● 安全・安心への関心の高まり ●

近年、台風や集中豪雨などの自然災害が頻発・激甚化しているほか、首都直下型地震が今後 30 年以内に 70%程度の確率で発生する予測となっているなど、市民の防災や安全・安心への関心の高まりを見せています。まちづくりを行う上でも、そうした災害リスクの観点を踏まえた検討が求められています。

● 交通利便性向上による企業立地のポテンシャルの高まり ●

本市は千葉県内の「東葛・湾岸ゾーン」に位置しており、東京に隣接し成田空港・東京国際空港へのアクセスに優れ、企業や大学、研究機関が集積する産業基盤の充実した地域となっています。県では、交通利便性を生かした企業誘致を推進しており、県内外の交流・連携の強化を図るため北千葉道路をはじめとした広域幹線道路網の整備を促進しています。

本市においても、東京外かく環状道路の千葉県区間の開通や北千葉道路の新規事業化などによる交通利便性向上により、市内の企業立地のポテンシャルは高まっています。また、市内の工業団地には企業の新規立地に適したまとまった未利用地が不足しており、企業ニーズに対応できる事業用地の確保が求められています。

■■ 県内のゾーン区分 ■■



資料：千葉県総合計画

5. 市街化調整区域を取り巻く状況

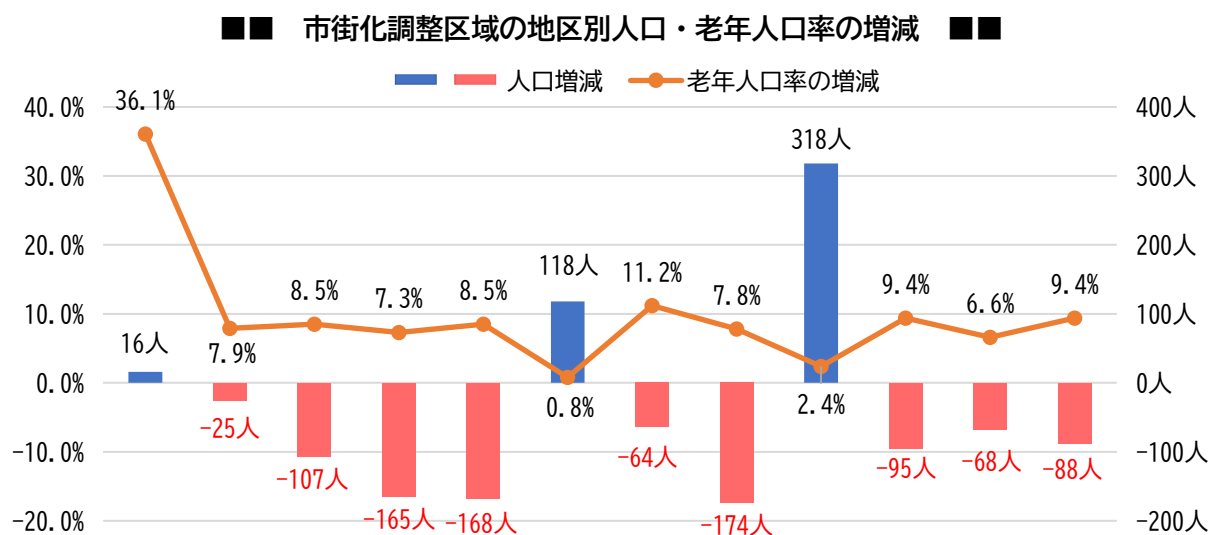
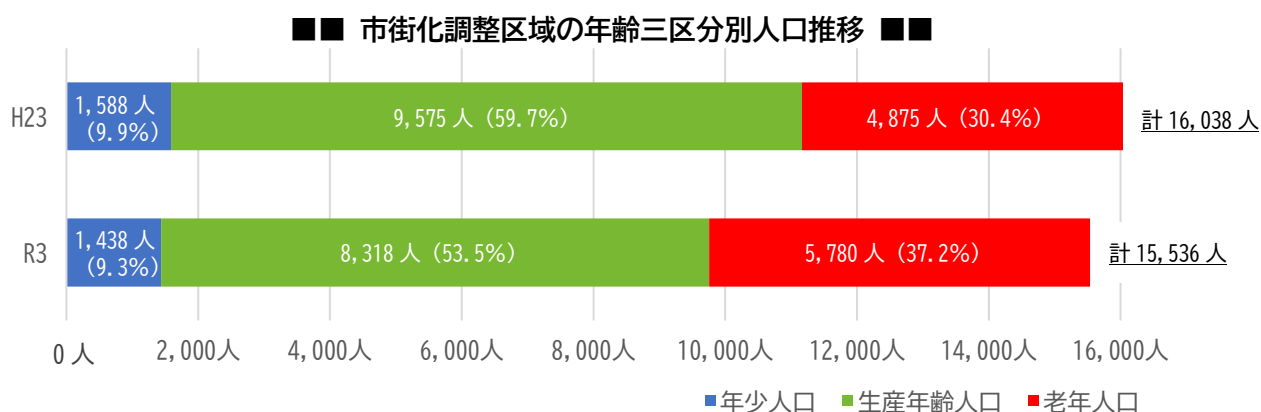
(1) 人口

令和3年の市街化調整区域の人口は15,536人となっており、平成23年の16,038人と比較すると502人減少しています。

年齢三区分別では、年少人口が1,438人(9.3%)、生産年齢人口が8,318人(53.5%)、老年人口が5,780人(37.2%)となっており、平成23年と比較して年少人口・生産年齢人口が減少し、老年人口が増加しています。

地区別の人口で見ると、紙敷地区(318人増)が最も増加しており、次いで五香西地区(118人増)、幸田地区(16人増)と続いています。

一方、それ以外の地区については、人口が減少しており、特に高塚新田地区(174人減)、六実地区(168人減)、金ヶ作地区(165人減)の減少幅が大きくなっています。



	幸田	根木内	千駄堀	金ヶ作	六実	五香西	串崎新田	高塚新田	紙敷	大橋・和名ヶ谷	矢切	旭町
H23人口(人)	53	339	820	3,622	1,361	521	707	1,391	2,981	2,712	556	975
R3人口(人)	69	314	713	3,457	1,193	639	643	1,217	3,299	2,617	488	887
H23老年人口率	32.0%	50.7%	31.2%	35.9%	32.0%	32.4%	28.0%	29.2%	24.8%	25.6%	30.9%	33.1%
R3老年人口率	68.1%	58.6%	39.7%	43.2%	40.5%	33.2%	39.2%	37.0%	27.2%	35.0%	37.5%	42.5%

資料：都市計画基礎調査

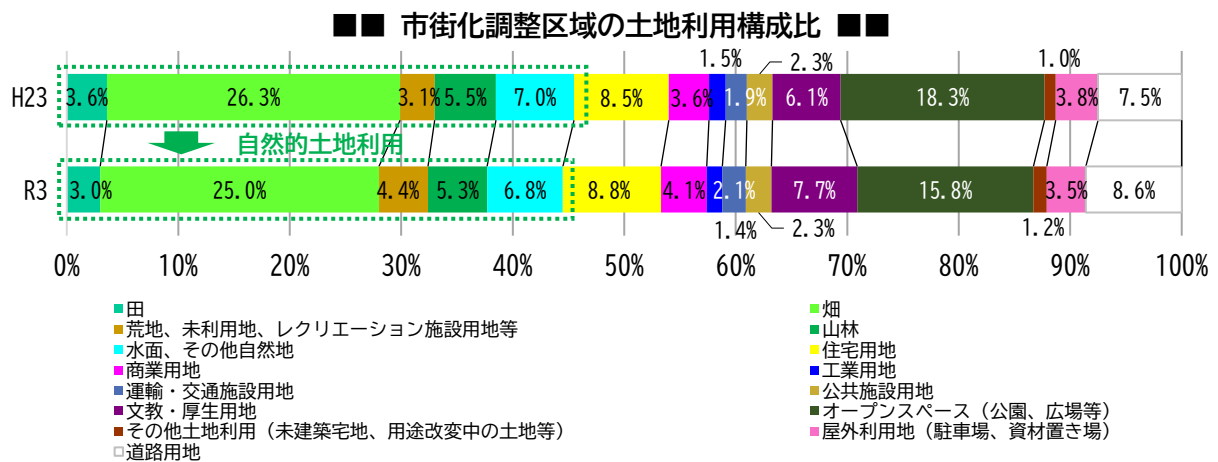
(2) 土地利用

令和3年の市街化調整区域の土地利用構成比は、畑(25.0%)が最も高く、次いでオープンスペース(15.8%)、住宅用地(8.8%)、道路用地(8.6%)、文教・厚生用地(7.7%)、水面、その他自然地(6.8%)、山林(5.3%)、荒地、未利用地等(4.4%)、商業用地(4.1%)の順になっています。

平成23年の市街化調整区域の土地利用と比較すると、約10年間で田や畑、山林などの自然的土地利用が減少しているのに対し、文教・厚生用地の割合が最も増えています。

地区別で見ると、農地(田・畑)の割合は六実地区(54.1%)が最も高く、次いで幸田地区(52.1%)、矢切地区(51.9%)、旭町地区(48.5%)の順となっており、平成23年との比較では千駄堀地区の減少率が最も高くなっています。

また、荒地の割合は根木内地区(12.9%)、山林は千駄堀地区(25.9%)、住宅用地は六実地区(22.3%)、文教・厚生用地は五香西地区(19.5%)がそれぞれ最も高くなっています。



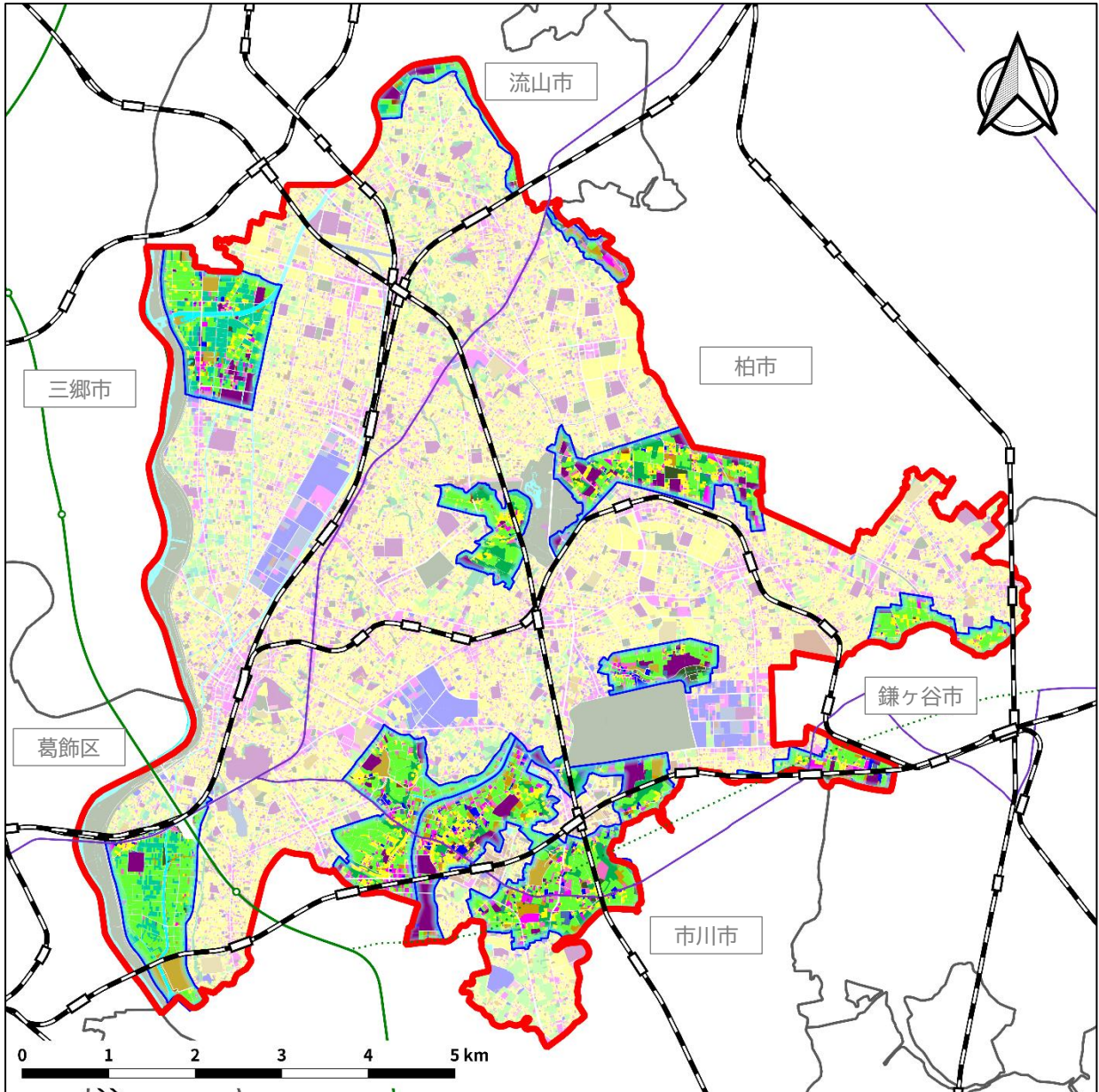
地区別土地利用構成比 (令和3年)

※()は平成23年都市計画基礎調査との増減値

	農地(田・畑)	荒地	山林	住宅用地	商業用地	文教・厚生用地	屋外利用地	その他
幸田	52.1%	3.0%	0.0%	0.8%	1.2%	15.6%	1.2%	26.1%
	(1.8%増)	(2.2%減)			(1.1%増)	(1.3%増)	(0.8%減)	(2.4%増)
根木内	13.5%	12.9%	2.0%	6.2%	14.1%	8.7%	13.1%	29.5%
	(3.8%増)	(8.5%減)	(0.4%増)		(0.8%減)	(2.5%増)	(1.2%増)	(1.4%増)
千駄堀	27.4%	0.5%	25.9%	16.2%	1.7%	11.4%	4.3%	12.6%
	(10.7%減)	(0.2%増)	(0.3%減)	(0.9%増)	(0.1%減)	(6.7%増)	(2.3%増)	(1.0%増)
金ヶ作	20.1%	1.2%	13.4%	19.4%	7.0%	15.9%	5.0%	18.0%
	(2.3%減)	(0.4%減)	(1.1%減)	(0.8%増)	(1.4%増)	(2.4%増)	(2.7%減)	(1.9%増)
六実	54.1%	1.0%	0.4%	22.3%	5.2%	2.7%	2.8%	11.5%
	(1.2%減)	(0.2%増)	(0.6%減)	(0.8%増)	(0.5%増)		(0.5%減)	(3.5%減)
五香西	31.8%	1.3%	1.0%	7.6%	2.6%	19.5%	6.6%	29.6%
	(3.8%減)	(0.9%減)	(0.6%減)	(1.6%増)	(0.2%減)	(4.7%増)	(1.0%減)	(0.2%増)
串崎新田	34.2%	6.0%	1.7%	13.8%	8.4%	6.2%	6.0%	23.7%
	(1.5%増)	(1.1%減)	(0.1%増)	(0.3%減)	(0.6%増)		(0.9%減)	(0.1%増)
高塚新田	37.3%	3.6%	13.1%	10.1%	9.1%	2.2%	5.3%	16.6%
	(1.4%減)	(1.5%減)	(0.5%減)	(0.7%増)	(2.3%増)	(0.7%増)	(0.2%減)	(0.1%減)
紙敷	23.7%	4.3%	8.5%	12.7%	6.8%	18.8%	4.9%	20.3%
	(0.5%減)	(2.5%減)	(0.1%減)	(0.5%増)	(0.9%増)	(0.9%増)	(0.4%減)	(1.2%増)
大橋・和名ヶ谷	37.5%	2.1%	5.7%	13.2%	5.9%	6.7%	6.3%	22.6%
	(2.9%減)	(1.9%減)	(0.6%減)	(0.5%増)	(0.8%増)	(2.8%増)	(0.1%増)	(1.2%増)
矢切	51.9%	6.2%	0.4%	3.5%	0.8%	3.0%	2.0%	32.2%
	(5.1%減)	(2.9%増)	(0.3%増)	(0.2%増)	(0.6%減)	(0.5%増)	(0.4%増)	(0.2%増)
旭町	48.5%	0.9%	0.0%	7.6%	3.3%	7.5%	2.8%	29.4%
	(1.6%減)	(0.3%減)		(0.1%増)	(0.2%増)	(0.4%増)	(0.1%増)	(1.5%増)

資料：都市計画基礎調査

■■ 土地利用現況図（令和3年） ■■



行政界	田	商業用地	その他土地利用 (未建築宅地、用途変更中の土地等)
地区境界線	畑	工業用地	屋外利用地(駐車場、資材置き場)
道路・鉄道	荒地、未利用地、 レクリエーション施設用地等	運輸・交通施設用地	道路用地
高速自動車国道	山林	公共施設用地	
国道	水面、その他自然地	文教・厚生用地	
北千葉道路(事業中・未事業化区間)	住宅用地	オープンスペース(公園、広場等)	
鉄道路線			

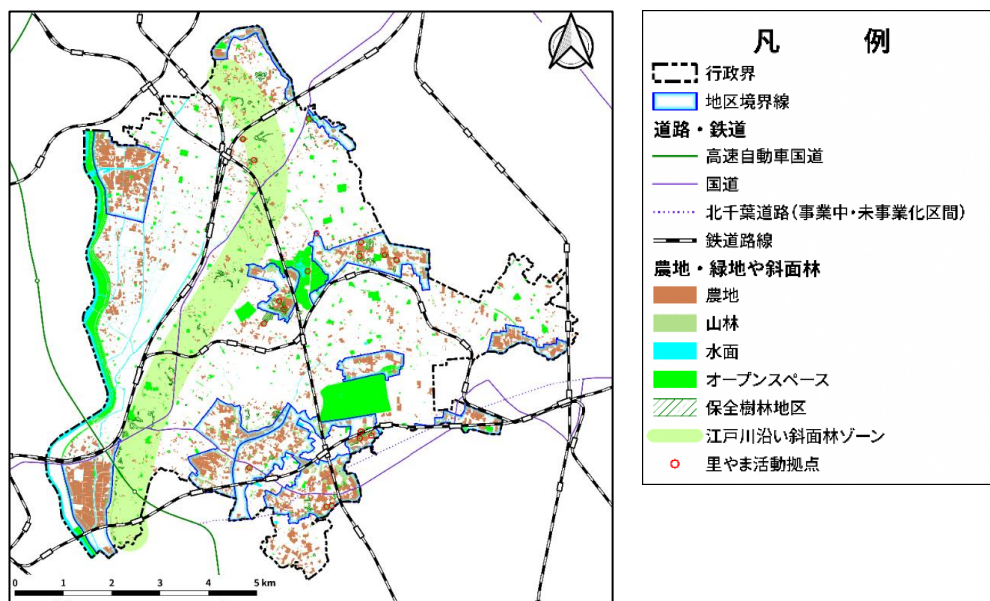
資料：都市計画基礎調査

(3) みどり

本市のみどりは、21世紀の森と広場や根木内歴史公園などの多様な公園をはじめ、市域の西端を流れる江戸川とその河川敷と堤防の草地、江戸川沿いの低地に広がる農地、東側の下総台地上の樹林地や農地、台地の西側と江戸川沿いの低地の境に点在する斜面林、国分川や坂川などの中小河川沿いの農地などが特徴となっており、多彩なみどりが存在しています。

その農地や樹林地、河川、公園などの自然的な土地利用は、市域の約4分の1を占め、まちの豊かな表情を生み出していますが、樹林地や農地の転用などにより市内の緑被率は低下傾向にあります。

■■ みどりの状況 ■■

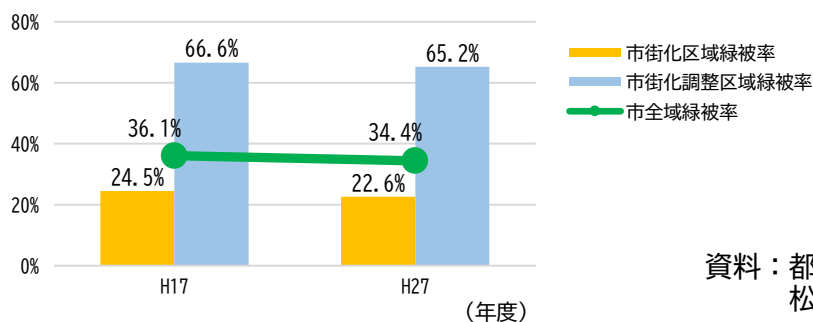


■■ 緑被の現況 (緑被 1㎡以上) ■■

区域	市街化区域		市街化調整区域		市全域		
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	
緑被	樹林地	654.39	14.7	326.70	19.3	981.09	16.0
	草地	128.74	2.9	222.89	13.2	351.63	5.7
	農地	203.14	4.6	464.71	27.5	667.85	10.9
	河川・池	19.26	0.4	87.10	5.2	106.36	1.7
	小計	1,005.53	(緑被率) 22.6	1,101.40	(緑被率) 65.2	2,106.92	(緑被率) 34.4
緑被以外	3,438.47	77.4	587.60	34.8	4,026.08	65.6	
合計	4,444.00	100.0	1,689.00	100.0	6,133.00	100.0	

※樹林地：樹木、樹林に覆われた部分（農地を除く）
 ※草地：公園、道路、施設の敷地等にある草に覆われた部分（農地を除く）
 ※農地：田、畑、果樹園、農業用施設等となっている部分
 ※河川・池：河川、池等の自然水面と認められた部分

■■ 緑被率の推移 ■■



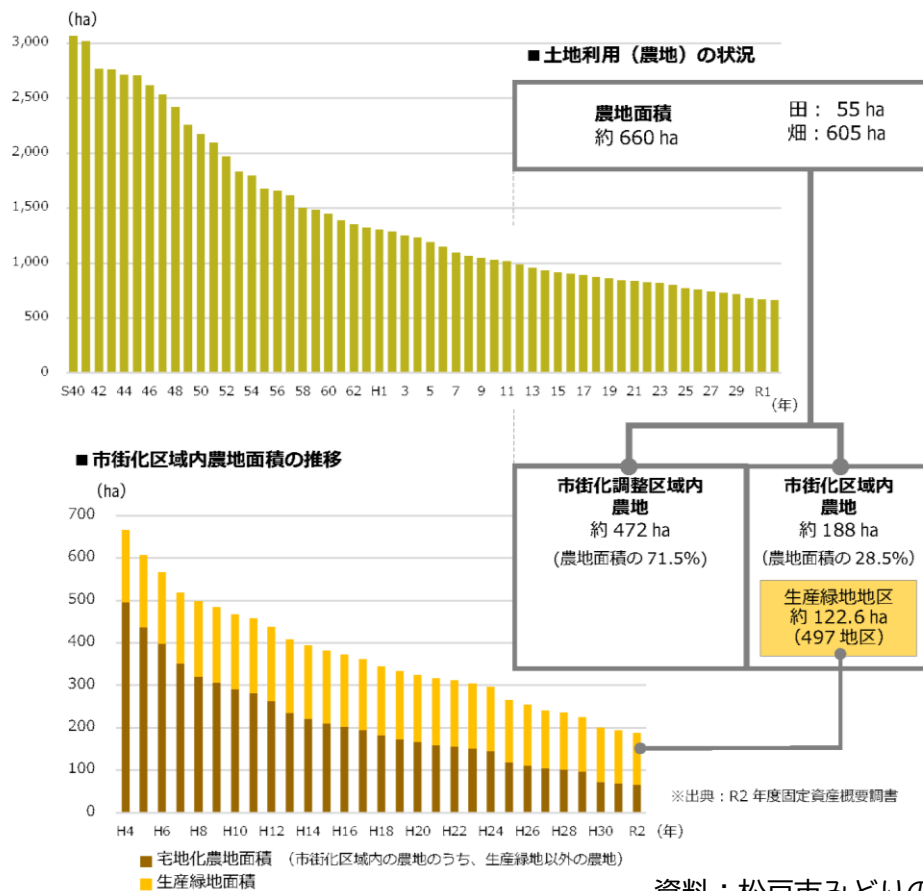
資料：都市計画基礎調査、
松戸市みどりの基本計画

① 農業

本市では、都心に近接しているという立地特性を背景に都市型の近郊農業として、市街化調整区域内農地と市街化区域内農地の両方の農地において都市農業が展開され、耕地面積あたりに対して農業産出額が高い高付加価値な農業経営が行われています。一方、農業従事者の高齢化や後継者不足などに加え、生産緑地地区の指定解除等により、農地面積、農家数は年々減少し、農業産出額も停滞していますが、市内の農地の約7割が市街化調整区域内に位置しているなかで、中でも旭町地区や矢切地区などでは、現在もまとまった農地が残されています。

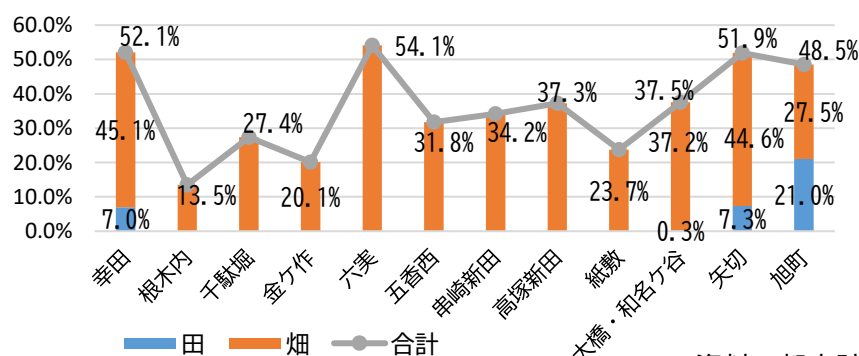
令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の農地（田・畑）の土地利用構成比は、全体で28.0%となっており、地区別で見ると、六実地区（54.1%）、幸田地区（52.1%）、矢切地区（51.9%）、旭町地区（48.5%）の順で高く、田については、旭町地区（21.0%）が最も高くなっています。平成23年との比較では千駄堀地区の減少率が10.7%と最も高くなっており、農地全体の減少率は1.9%となっています。

農地面積の推移



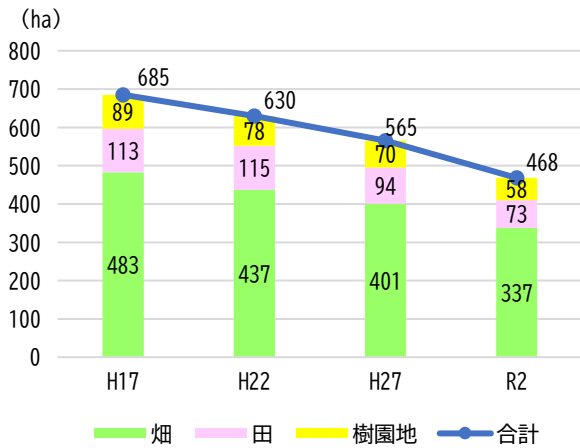
資料：松戸市みどりの基本計画

地区別の農地（田・畑）割合

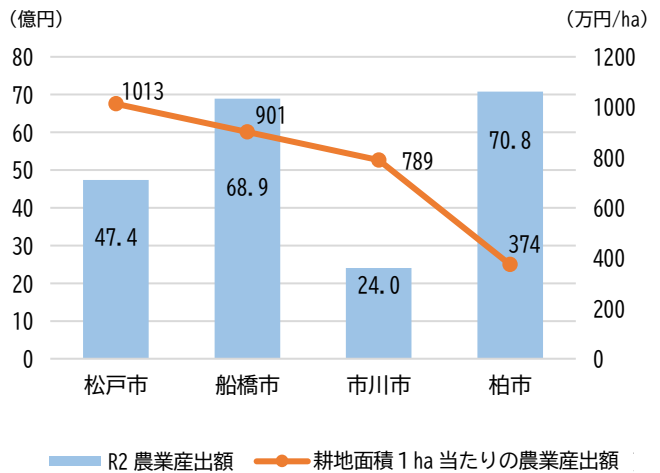


資料：都市計画基礎調査

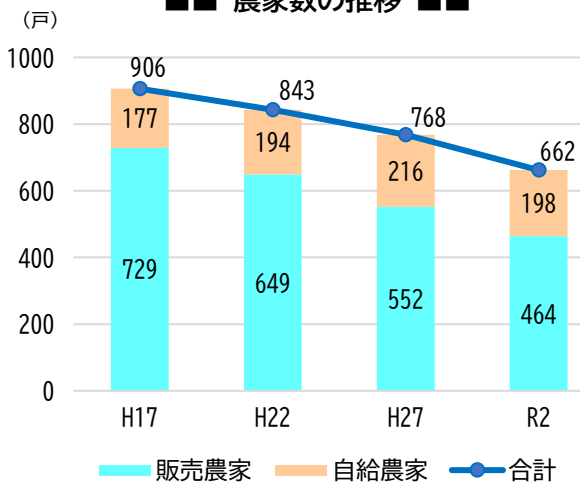
■■ 耕地面積の推移 ■■



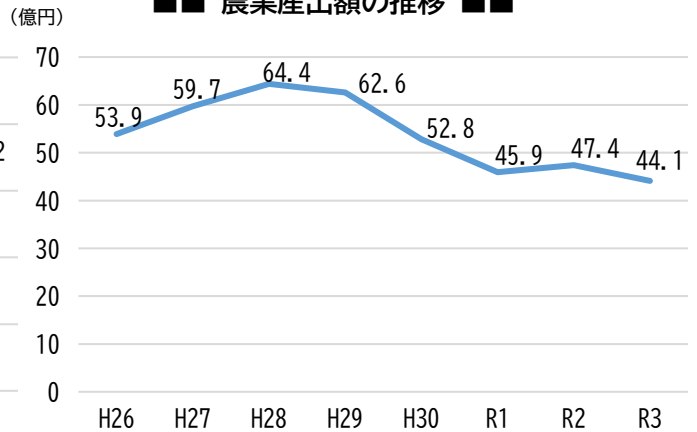
■■ 耕地面積あたりの農業産出額 ■■



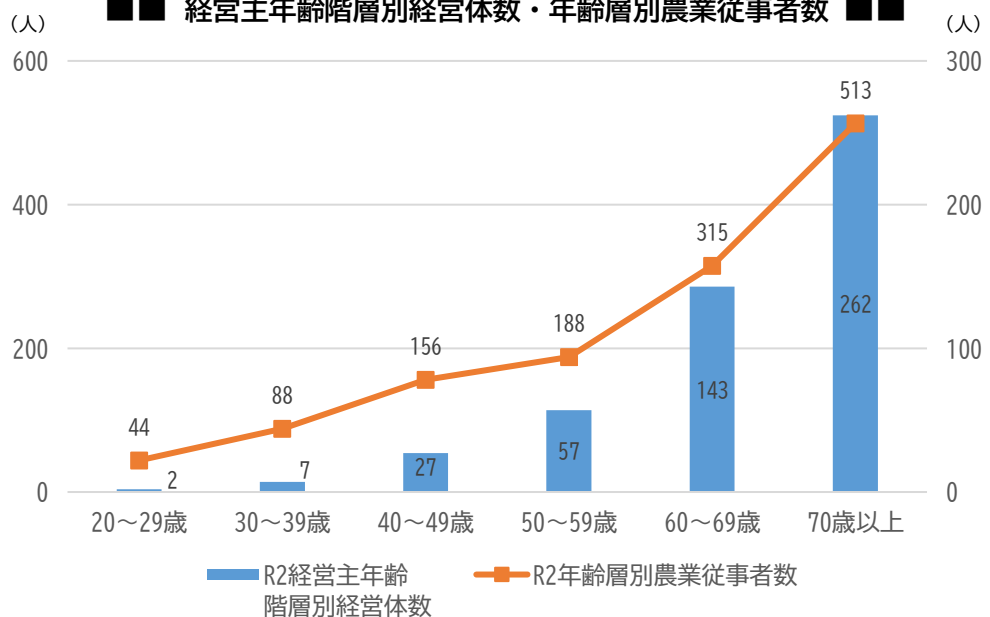
■■ 農家数の推移 ■■



■■ 農業産出額の推移 ■■



■■ 経営主年齢階層別経営体数・年齢層別農業従事者数 ■■



資料：農林業センサス、市資料

② 樹林地（山林）

本市の樹林地は、低地と台地の境に見られる斜面林や台地上の平地林、社寺林などが特徴となっていますが、樹林地の面積は減少傾向となっています。

令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の土地利用構成比は山林が全体の5.3%となっており、地区別で見ると、千駄堀地区（25.9%）が最も高く、次に金ヶ作地区（13.4%）、高塚新田地区（13.1%）と続いています。矢切地区、幸田地区では斜面林を見ることができ、千駄堀地区、金ヶ作地区などにも樹林地が残されています。

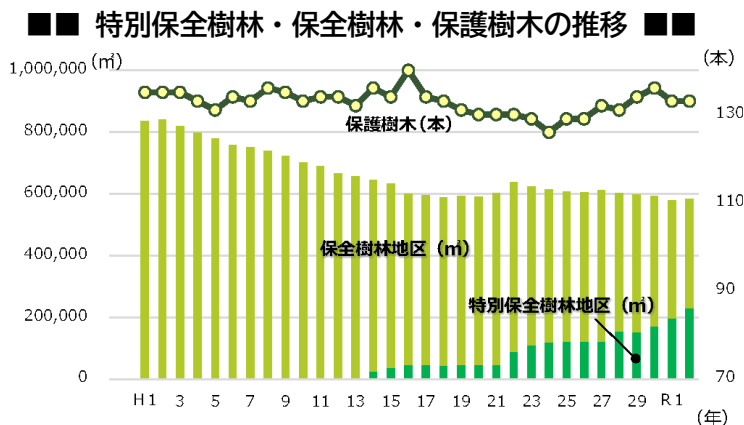
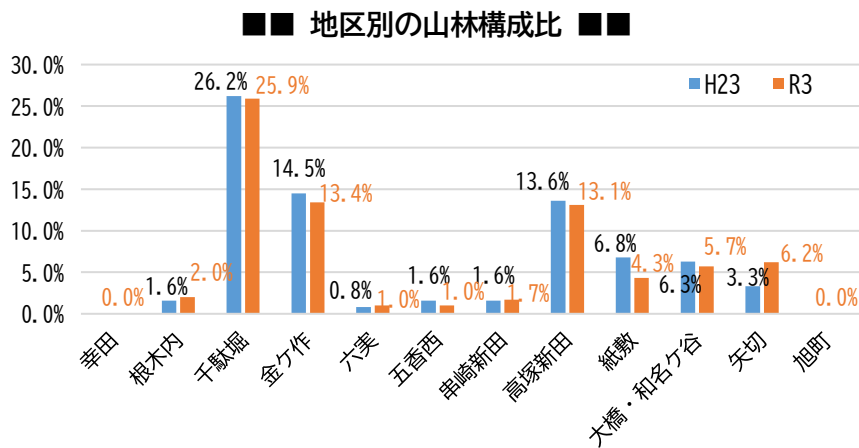
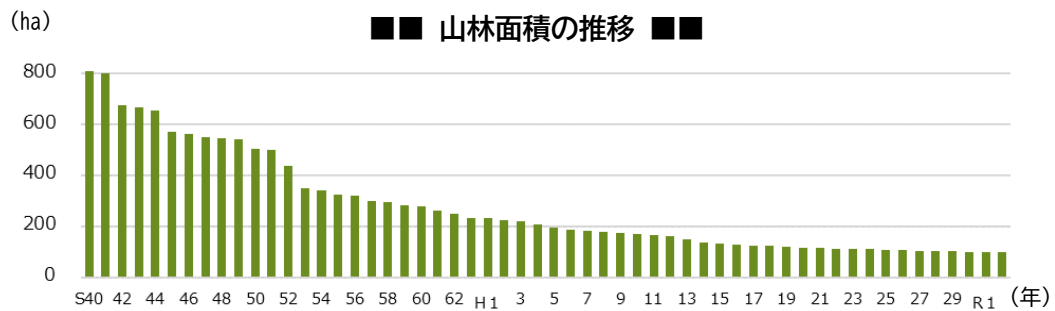
現在、オープンフォレストなどの里やま保全活動など市民との協働による樹林地の保全・活用が進められているほか、まとまった樹林地を保全していくために、特別緑地保全地区や保全樹林地等々の制度を活用しています。



千駄堀の樹林地



金ヶ作の樹林地

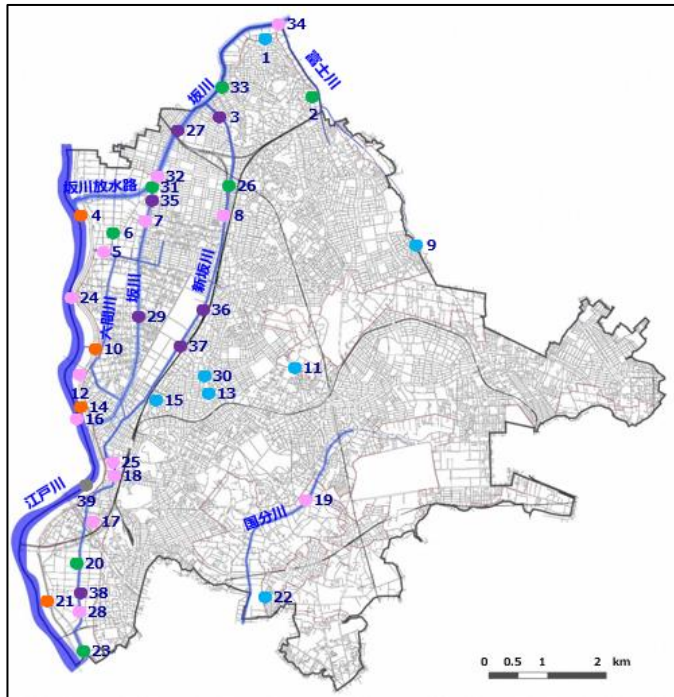


資料：都市計画基礎調査、松戸市みどりの基本計画

③ 水資源

江戸川や坂川、新坂川、国分川などの河川や台地からの湧水などの様々な水資源があり、河川沿いなどには、遊歩道や親水広場が整備されています。

■■ 河川、湧水、親水広場等分布 ■■



1. 幸田（こうで）湧水
2. 富士川親水広場
3. 新松戸親水護岸
4. 川の一里塚（主水新田）
5. 六間川桜並木
6. 旭町水辺広場
7. 坂川親水プロムナード
8. 新坂川緑道
9. 大清水（おおしみず）湧水
10. 川の一里塚（古ヶ崎）
11. 千駄堀湧水広場
12. 江戸川松戸フラワーライン
13. 宮ノ下湧水
14. 川の一里塚（樋野口）
15. 竹ヶ花雷電湧水
16. ふれあい松戸川
17. 小山親水水路
18. 坂川中流部カワツザクラ並木
19. 国分川サクラ並木
20. 坂川親水広場
21. 川の一里塚（矢切）
22. 秋山湧水
23. 柳原親水広場
24. 水辺の健康エコロード
25. 春雨橋親水広場
26. 新松戸親水施設
27. 横須賀親水施設
28. 坂川・四季の道休憩施設
29. 栄町多目的護岸
30. 上本郷湧水
31. 坂川分派親水緑地
32. 坂川放水路・桜桃並木
33. 大金平親水緑地
34. 坂川・富士川遊歩道
35. 新松戸多目的護岸
36. 中根親水護岸
37. 北松戸親水護岸
38. 坂川緑化護岸
39. 松戸緊急船着場

凡例

- | | |
|---|---|
| ● 川の一里塚 | ● 湧水 |
| ● 広場・緑地 | ● 散策路 |
| ● 親水護岸 | ● その他 |



坂川親水広場



国分川

資料：松戸市みどりの基本計画

④ 歴史資源・レクリエーション施設等

市街化調整区域には、21世紀の森と広場や都立八柱霊園のほか、根木内歴史公園や矢切の渡し等の歴史資源があります。

このほか、和名ヶ谷スポーツセンターや東部スポーツパークなどのスポーツ施設も有しており、市民の健康増進の場となっています。



21世紀の森と広場



根木内歴史公園



矢切の渡し



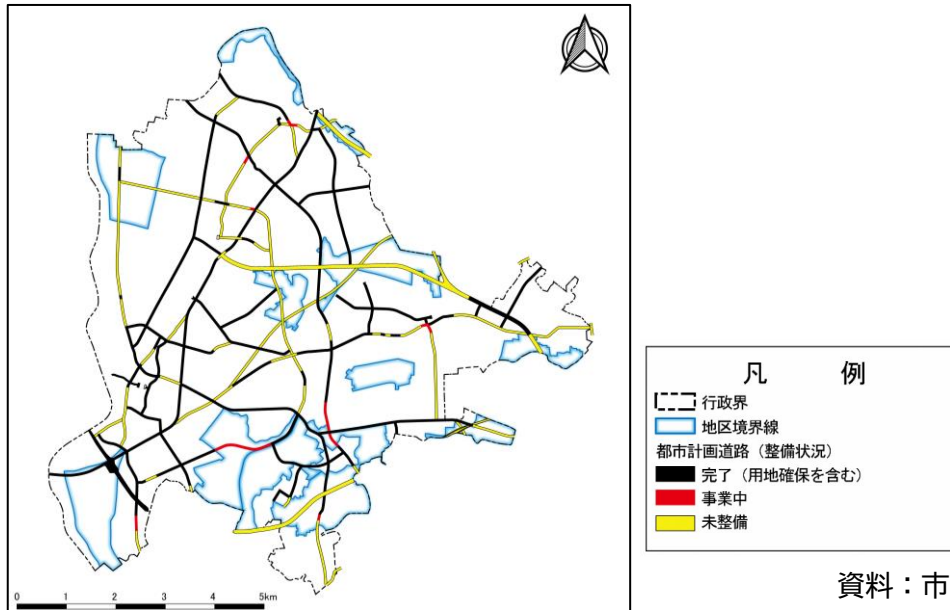
東部スポーツパーク

(4) 交通網

市内の都市計画道路の整備率は、令和4年度末時点で約60%です。なお、市街化調整区域では、松戸都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線など一部事業中の路線がありますが、未整備の路線も多い状況です。

一方で、広域幹線交通網の強化が進められており、東京外かく環状道路の千葉県区間が平成30年に開通するとともに、令和3年度には北千葉道路の市川・松戸区間の約3.5kmについて新規事業化が決定されました。

■■ 都市計画道路の整備状況（令和5年3月時点）■■



■■ 北千葉道路位置図 ■■



■■ 東京外かく環状道路の開通区間 ■■



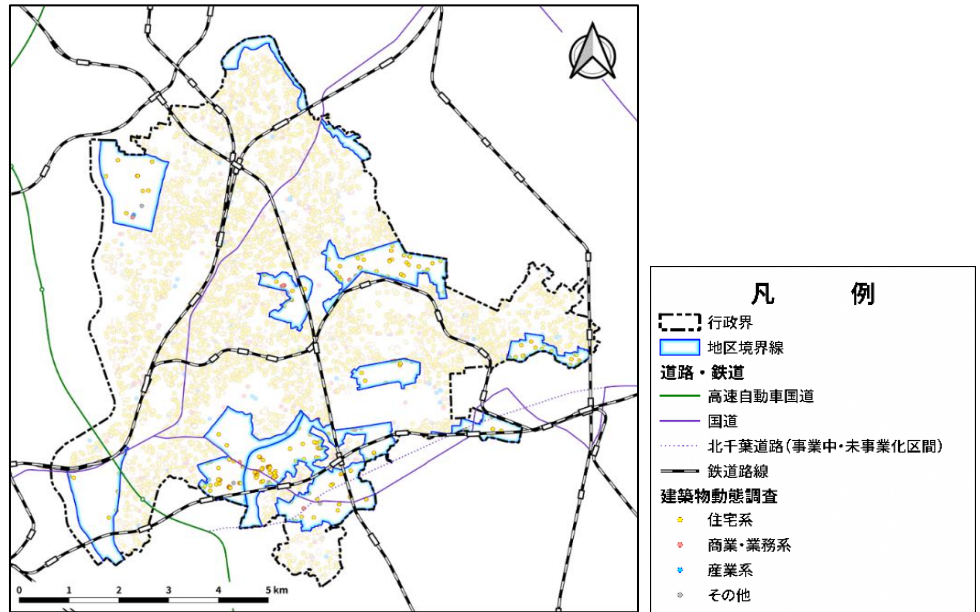
■■ 北千葉道路の事業状況 ■■



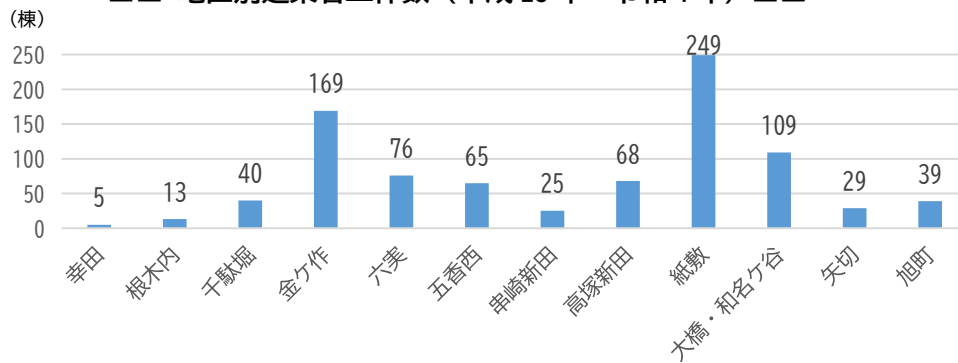
(5) 開発動向

平成 23 年から令和 4 年にかけての建築着工動向を見ると、市街化調整区域では紙敷地区（249 件）、金ヶ作地区（169 件）、大橋・和名ヶ谷地区（109 件）の順で建築着工件数が多く、特に住宅系の建築が中心となっています。

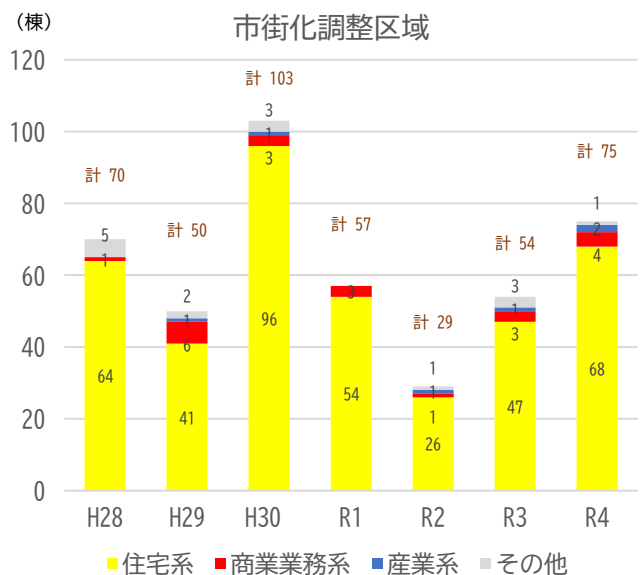
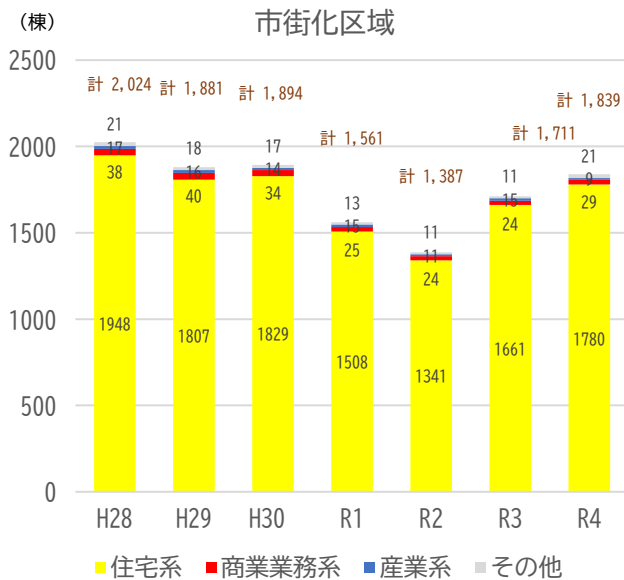
■■ 建築着工位置図 ■■



■■ 地区別建築着工件数（平成 23 年～令和 4 年） ■■



■■ 建築着工件数の推移 ■■



資料：建築動態調査

(6) 災害ハザード

① 洪水浸水

江戸川、中小河川（坂川・坂川放水路・新坂川・利根運河・真間川）については、年超過確率 1/1000 程度とされる想定最大規模での浸水想定区域が公表されています。

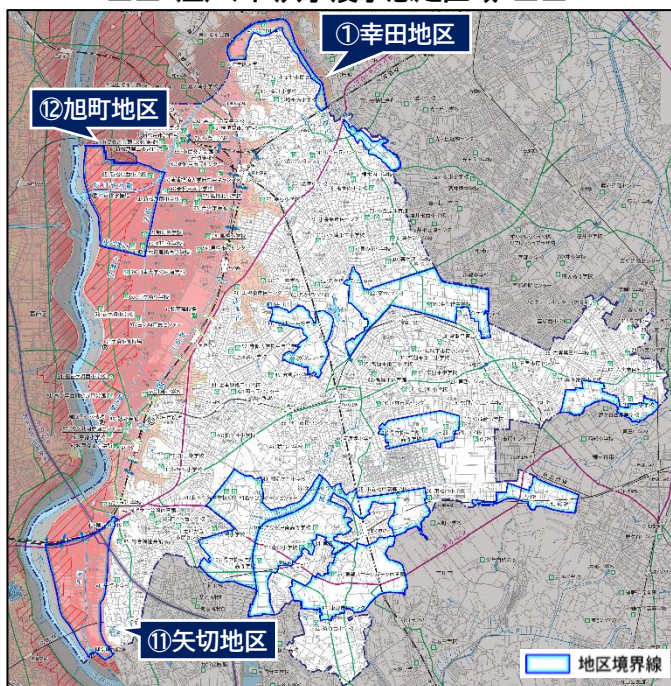
市内西側の江戸川沿い、南側の国分川沿い等が、浸水する危険性が高くなっており、江戸川に近い矢切地区、旭町地区、幸田地区等では浸水深 5m以上の区域が含まれています。

凡例		浸水した場合に想定される浸水の深さ
	■	浸水が10m以上の区域
	■	浸水が5m～10mの区域
	■	浸水が3m～5mの区域
	■	浸水が0.5m～3mの区域
	■	浸水が0.5m未満の区域
	■	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） 木造家屋が倒壊するような堤防決壊等に伴う氾濫流が発生するおそれがあることから、早期の立退き避難が必要。

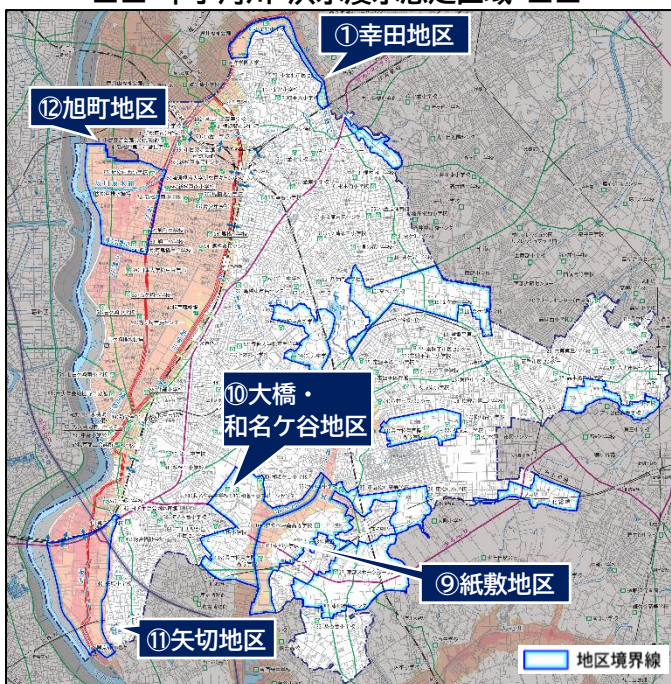
	収容避難所（指定避難所）	下線がついている施設は垂直避難場所を兼ねます。
	垂直避難場所	■ 国道
	隣接市の避難所	■ 県道
	鉄道（JR）	■ 自動車専用道路
	鉄道（私鉄）	■ 歩道橋
	アンダーパス	■ 陸橋（車）
	江戸川に面する排水機場	
	河川等の水域、大規模な調整池	
	江戸川の河川敷	

資料：松戸市水害ハザードマップ

■■ 江戸川 洪水浸水想定区域 ■■



■■ 中小河川 洪水浸水想定区域 ■■



▶▶▶ 災害ハザードエリアにおける開発の厳格化 ◀◀◀

近年頻発する自然災害…

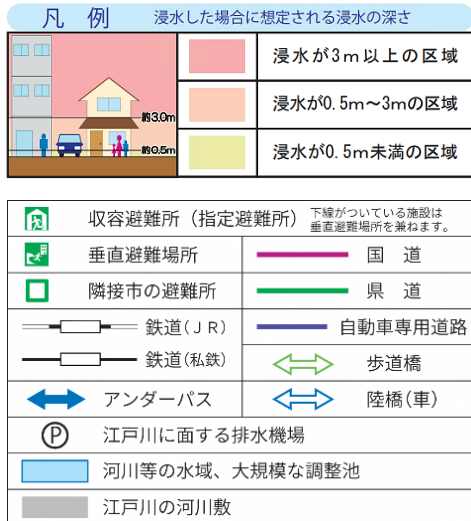


都市計画法によって災害ハザードエリアでの開発の厳格化が進んでいます。

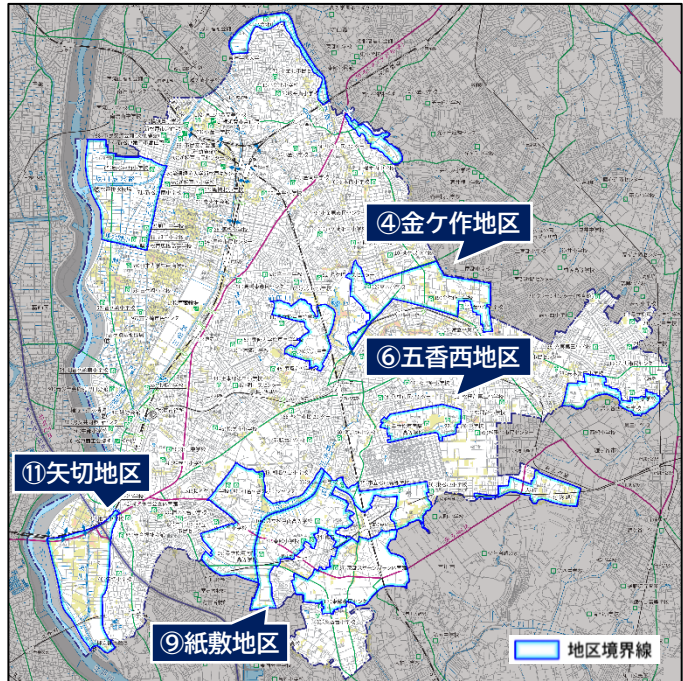
災害レッドゾーンでは、住宅等に加え、自己の業務用施設の開発が原則禁止、浸水ハザードエリア等では、市街化調整区域における住宅等の開発許可が厳格化されてきています。

② 内水

内水による浸水では、市内西側が浸水の危険性が高くなっていますが、浸水エリアを含む矢切地区、金ヶ作地区、五香西地区、紙敷地区等の浸水深は主に 0.5m未滿と想定されています。



■■ 内水氾濫浸水想定図 ■■

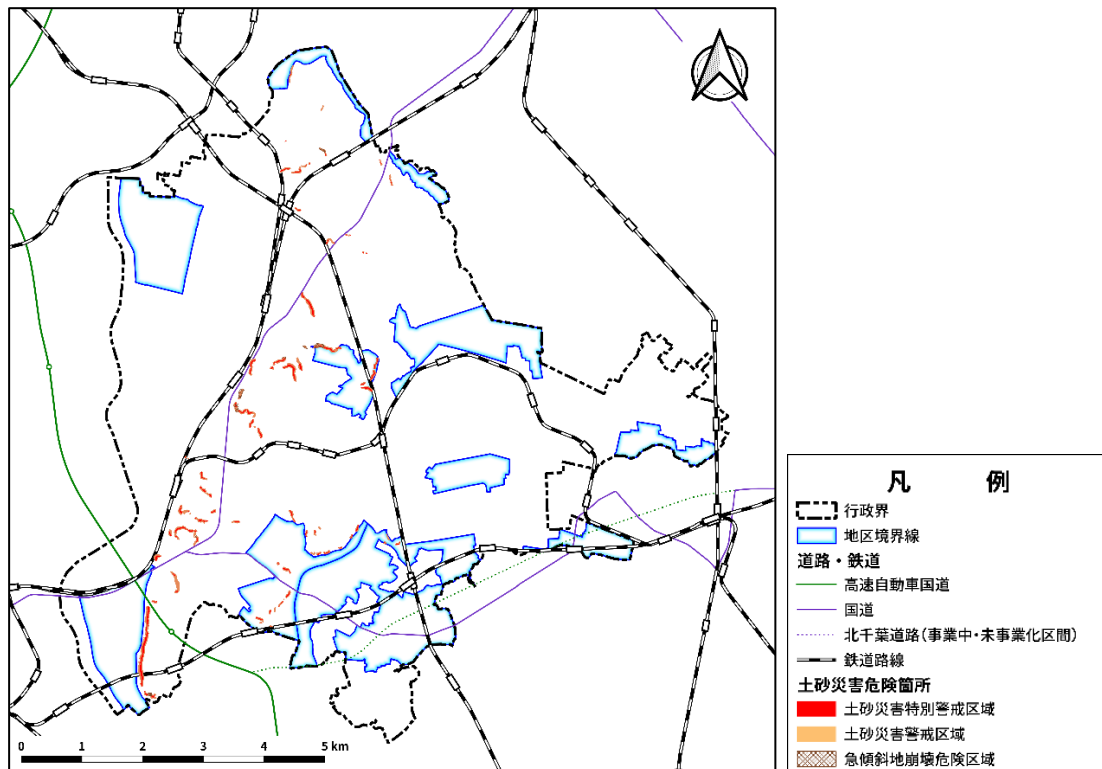


資料：松戸市水害ハザードマップ (71mm/h)

③ 土砂災害

令和5年6月現在、73箇所が土砂災害防止法による土砂災害警戒区域に指定され、うち69箇所が土砂災害特別警戒区域となっているほか、急傾斜地崩壊危険区域は8箇所が指定されています。市街化調整区域では、市内南部の大橋・和名ヶ谷地区などに一部危険箇所が含まれています。

■■ 土砂災害警戒区域等 ■■



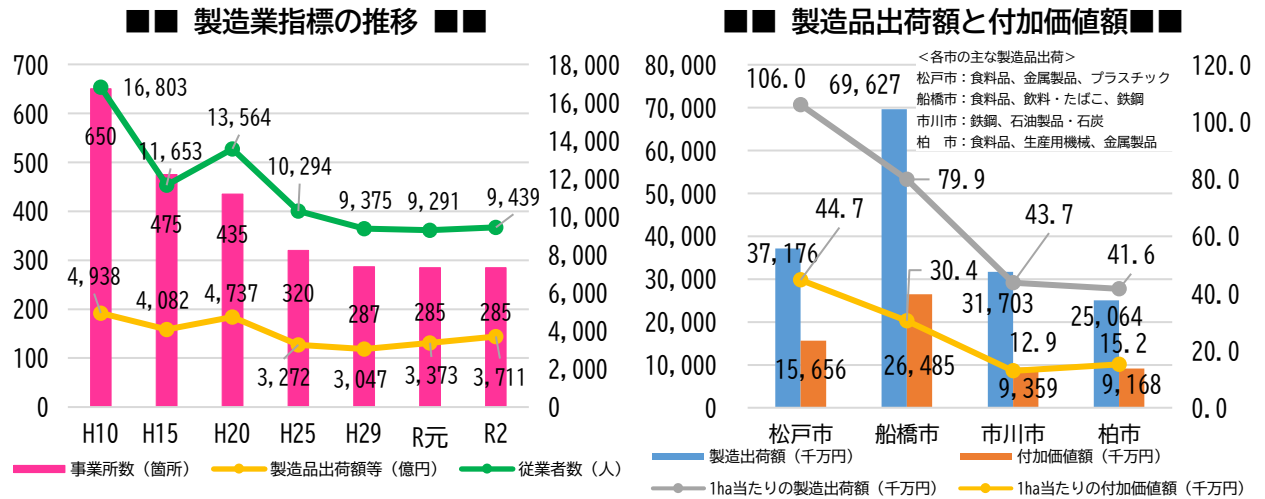
(7) 産業

市内の製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額は減少傾向となっています。

近隣市との比較では、1haあたりの製造品出荷額、付加価値額ともに本市は高水準となっており、少ない産業用地の中で効率的に生産が行われています。

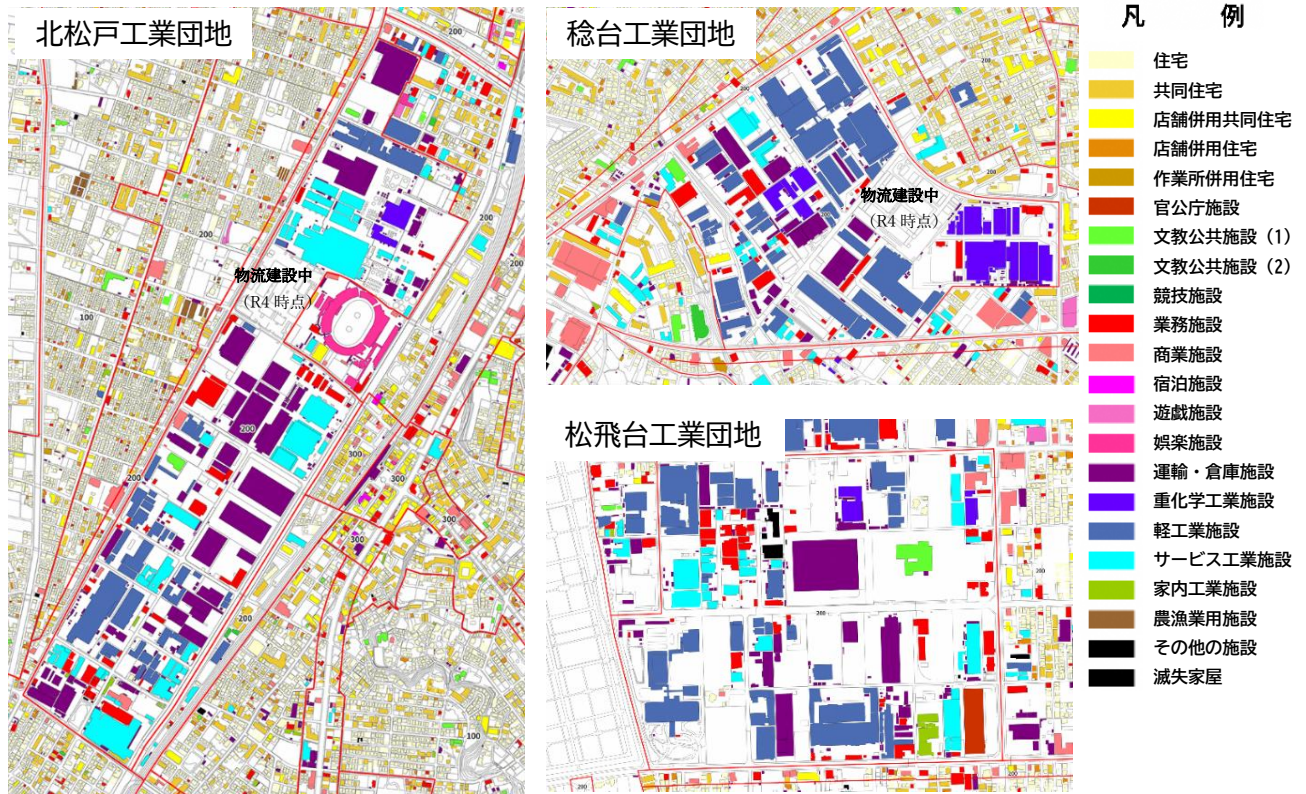
市内には北松戸・稔台・松飛台の3か所の工業団地がありますが、まとまった産業用地の空きが少なく、団地内への新たな産業の誘致が困難な状況にあります。

近年では、東京外かく環状道路千葉県区間の開通などを背景に、工業地地価は上昇傾向にあるとともに、工業団地内の土地利用として物流施設への転換が多くなっています。



資料：令和3年経済センサス活動調査、令和3年度都市計画現況調査

■■ 工業団地の建物用途 (令和3年) ■■



資料：都市計画基礎調査

(8) 財政

本市の財政状況は、近隣自治体と比較して税収の伸びが緩やかとなっています。固定資産税等の税収増加が期待される再開発事業や土地区画整理事業等を実施している自治体では、土地や地域の価値が向上しており、税収に差が生じてきている状況です。

本市において、持続可能なまちを実現するためには、人口減少及び少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した財政運営が求められるとともに、更新時期を迎えた既成市街地のリニューアルを含め、時代に即した土地の有効活用が必要となっています。

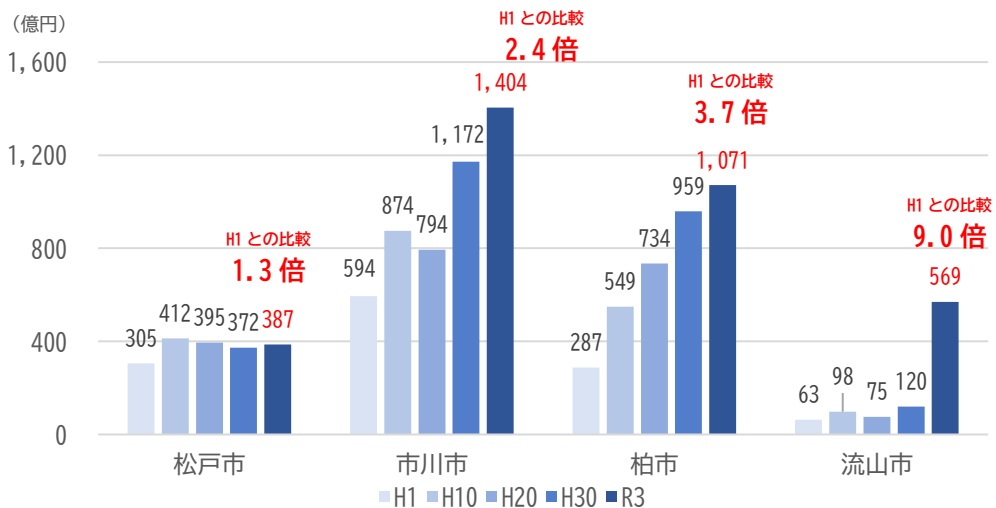
■■ 税収合計の推移 ■■

(単位：千円)

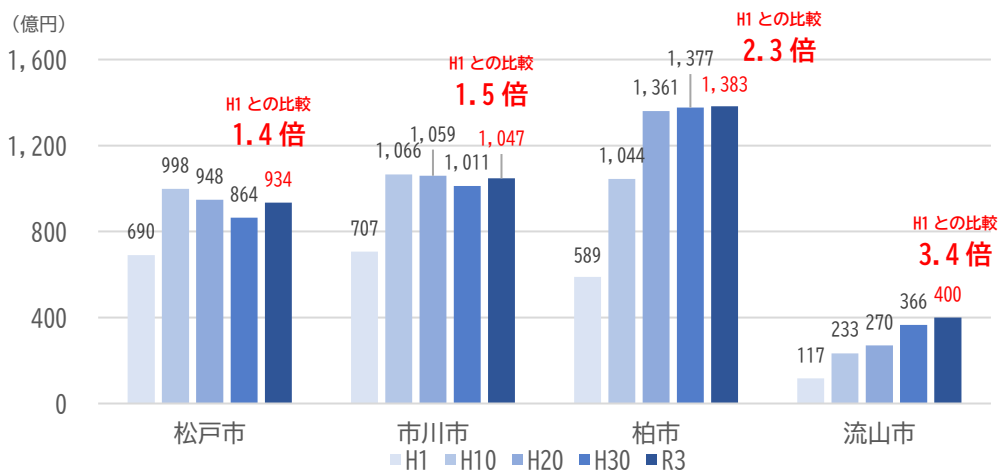
	H25	H30	R2	R2 — H25	財政力指数
松戸市	67,175,855	69,069,424	70,433,573	3,257,718	0.90
市川市	78,443,381	84,062,055	86,562,771	8,119,390	1.09
柏市	62,879,143	68,028,465	69,218,634	6,339,491	0.96
流山市	23,622,038	27,679,604	30,370,264	6,748,226	0.95

■■ 固定資産税評価決定額の推移 ■■

工場・倉庫・市場（固定資産税・家屋・非木造）



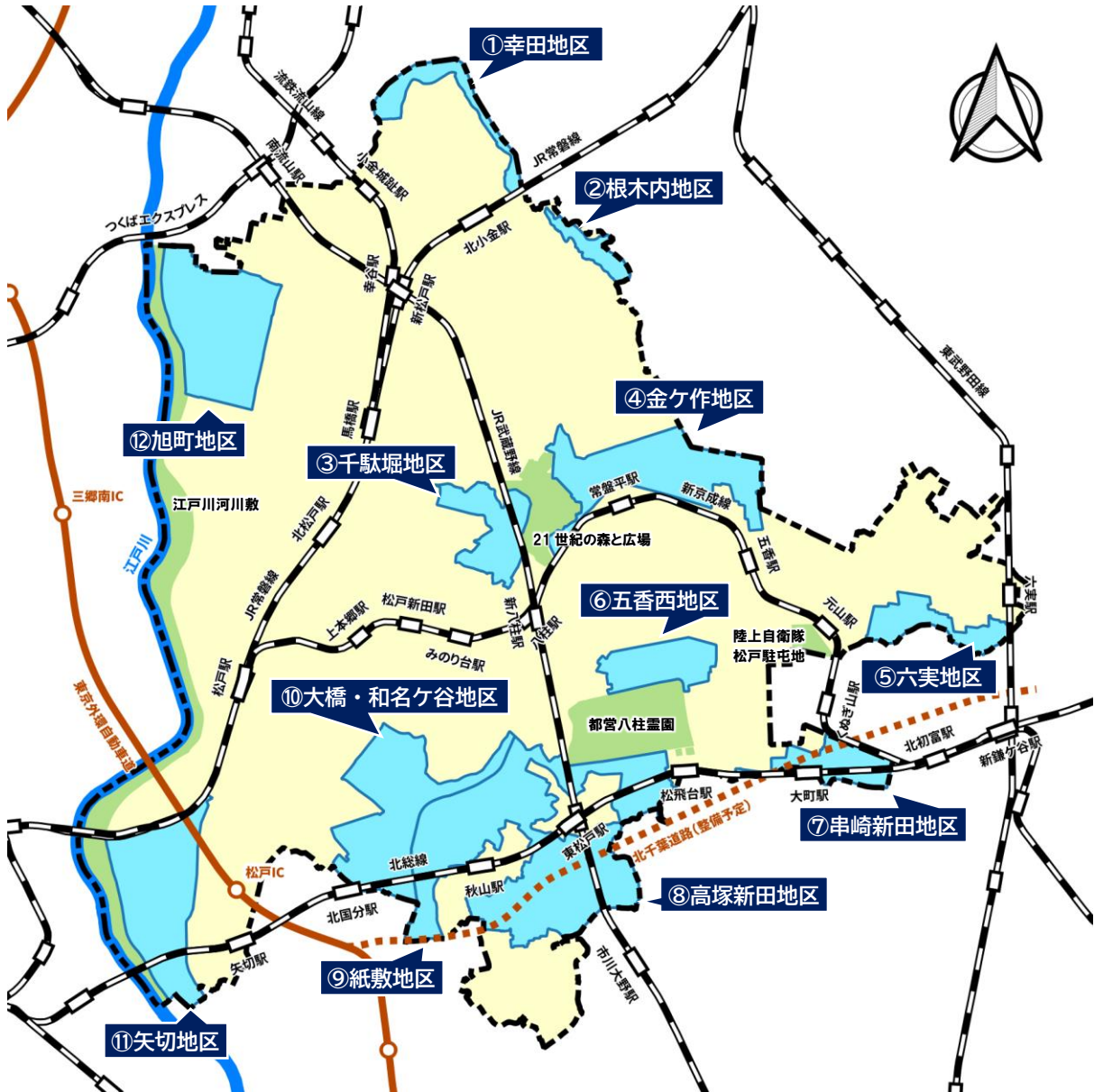
事務所・店舗・百貨店・銀行評価額（固定資産税・家屋・非木造）



資料：市資料

(9) 地区別の概況

本市の市街化調整区域は、下図のとおり、大きく12の地区に分けられます。その中には「農地や樹林地の多い地区」や「住宅と農地が混在する地区」、「社会福祉施設が立地する地区」など、様々な特性が見られます。



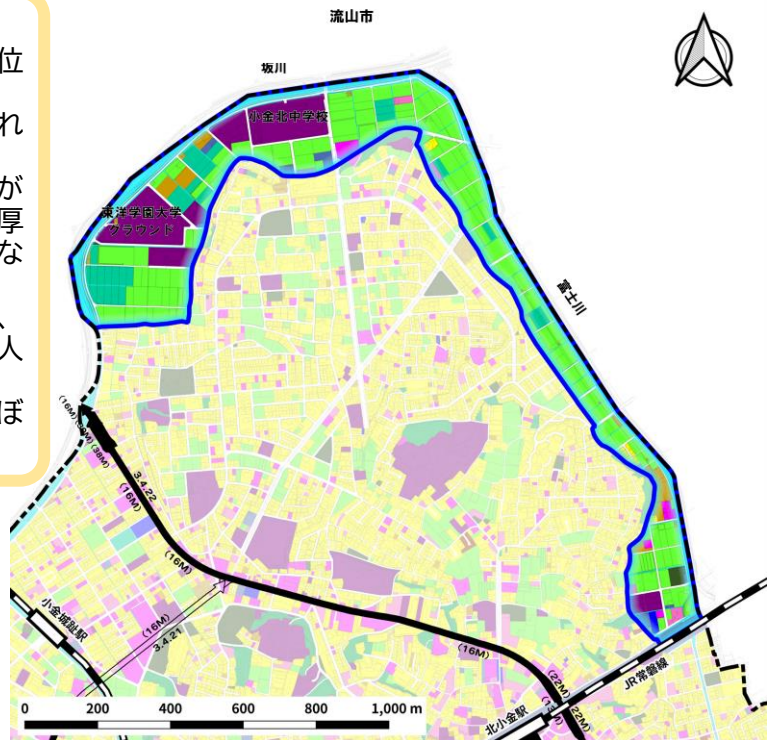
①幸田地区（約 43ha）

地区概況

- 市の北部、流山市との市境に位置しています。
- 地区内には、坂川、富士川が流れています。
- 地区内には、まとまった農地が存在し、地区の西側には文教・厚生用地（中学校・介護施設等）などがみられます。
- 地区人口は増加していますが、他の地区と比較すると、老年人口の割合が高くなっています。
- 江戸川洪水浸水想定区域がほぼ全域に広がっています。



坂川



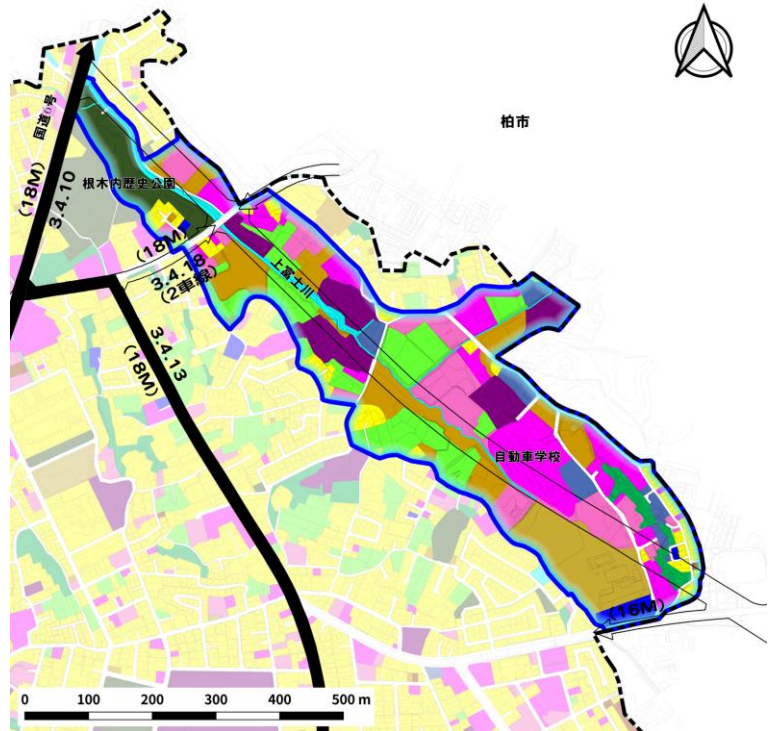
②根木内地区（約 23ha）

地区概況

- 市の北部、柏市との市境に位置しています。
- 地区内に上富士川が流れ、西側には根木内歴史公園が位置しています。
- 地区内には、農地と文教・厚生用地（介護施設等）、屋外利用地（資材置場等）などがみられます。
- 他の地区と比較すると、農地の割合が低くなっています。



介護施設と農地



行政界		土地利用現況	
行政界	田	住宅用地	文教・厚生用地
地区境界線	畑	商業用地	オープンスペース(公園、広場等)
都市計画道路(整備状況)	荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	工業用地	その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
事業中	山林	運輸・交通施設用地	屋外利用地(駐車場、資材置き場)
用地確保	水面、その他自然地	公共施設用地	道路用地
未整備			

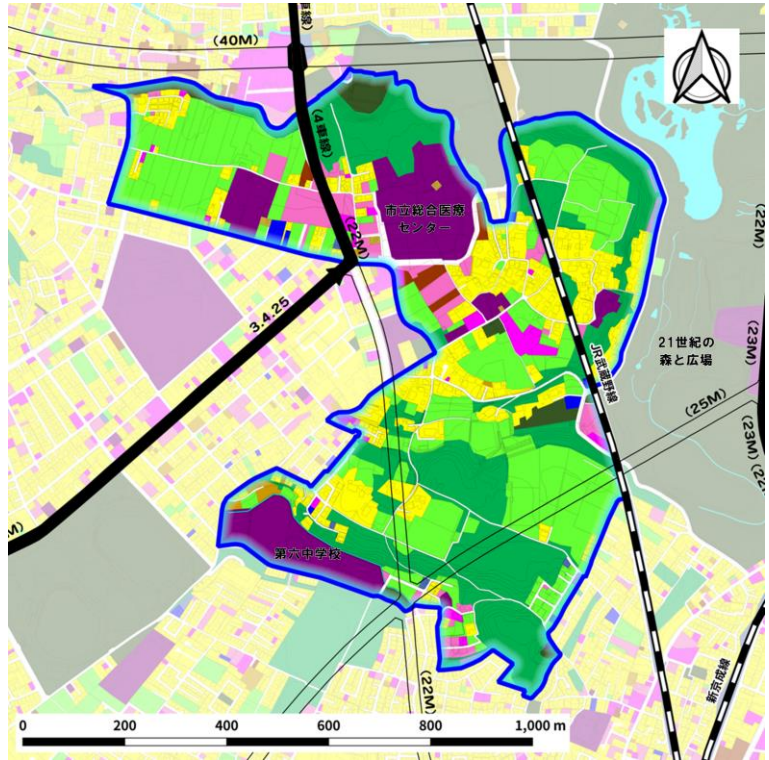
③千駄堀地区（約 68ha）

地区概況

- 市の中央部に位置しています。
- 地区内には、「21世紀の森と広場」と連続した山林が多く存在しています。
- 「市立総合医療センター」が立地し、周辺には薬局などの施設が増加しています。
- 他の地区と比較すると、山林の割合が高くなっています。



斜面林



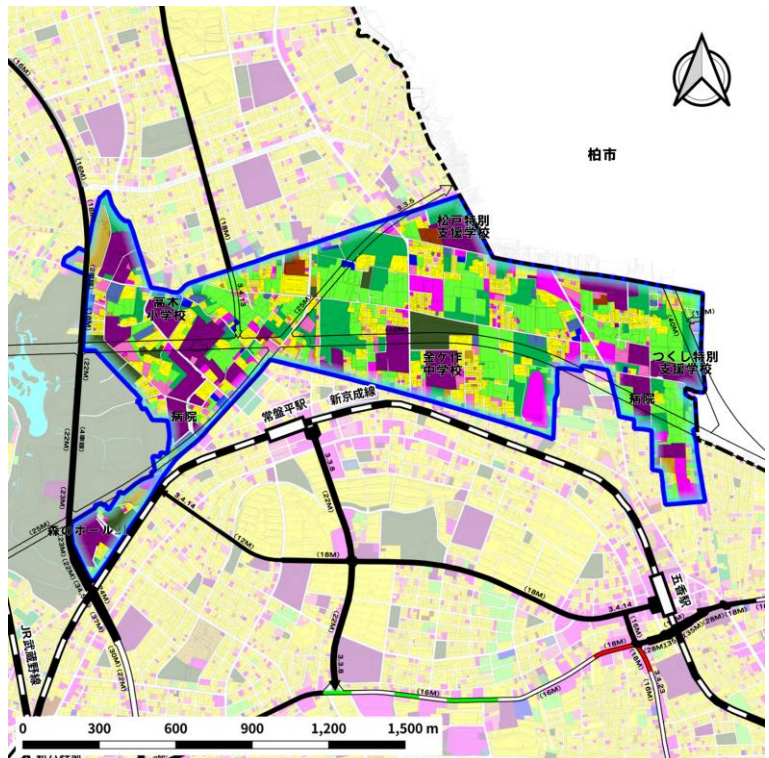
④金ヶ作地区（約 146ha）

地区概況

- 市の東部、柏市との市境に位置しています。
- 本地区は、新京成線常盤平駅と五香駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区内には、農地や山林、住宅、文教・厚生用地（学校、病院等）などがみられます。
- 他の地区と比較すると、人口が多くなっています。



金ヶ作自然公園



行政界		土地利用現況					
	行政界		田		住宅用地		文教・厚生用地
	地区境界線		畑		商業用地		オープンスペース(公園、広場等)
	都市計画道路(整備状況)		荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等		工業用地		その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
	完了		山林		運輸・交通施設用地		屋外利用地(駐車場、資材置き場)
	事業中		水面、その他自然地		公共施設用地		道路用地
	用地確保						
	未整備						

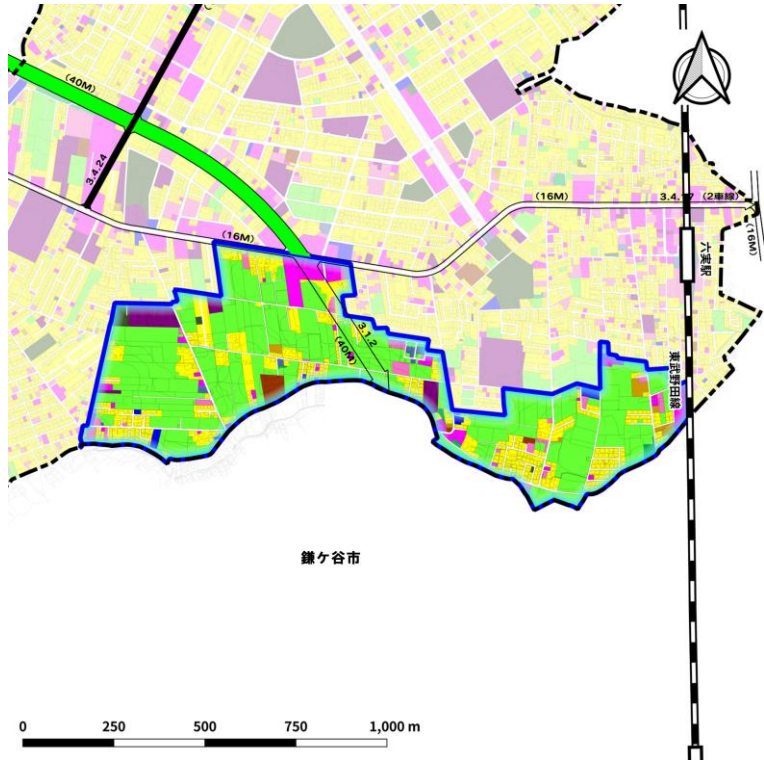
⑤六実地区（約 50ha）

地区概況

- 市の東部、鎌ヶ谷市との市境に位置しています。
- 本地区は、東武野田線六実駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区内には、まとまりのある農地や住宅などがみられます。
- 他の地区と比較すると、農地と住宅の割合が高くなっています。



住宅と農地



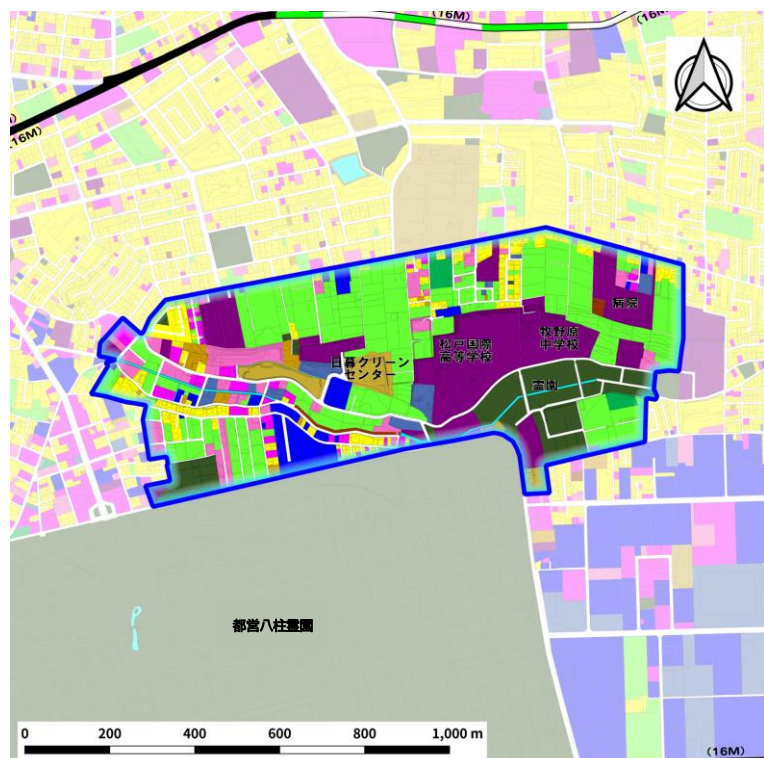
⑥五香西地区（約 61ha）

地区概況

- 市の南東部、都営八柱霊園の北側に位置しています。
- 地区内には、農地や霊園、住宅、文教・厚生用地（学校、病院）等がみられます。
- 他の地区と比較すると、文教・厚生用地（学校、病院等）の割合が高くなっています。
- 地区の人口は増加しています。



住宅地



行政界		土地利用現況					
	行政界		田		住宅用地		文教・厚生用地
	地区境界線		畑		商業用地		オープンスペース(公園、広場等)
	都市計画道路(整備状況)		荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等		工業用地		その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
	事業中		山林		運輸・交通施設用地		屋外利用地(駐車場、資材置き場)
	用地確保		水面、その他自然地		公共施設用地		道路用地
	未整備						

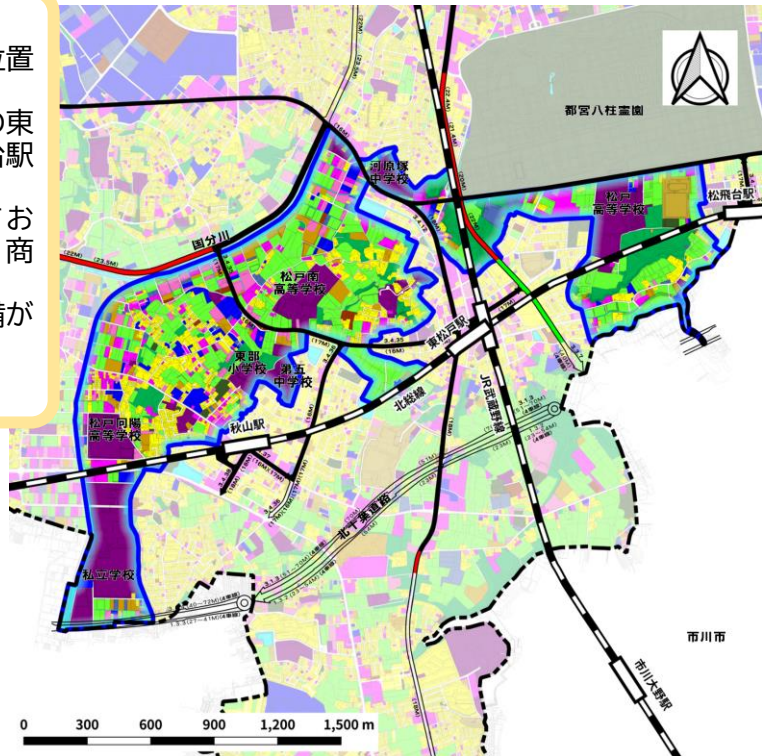
⑨紙敷地区（約 216ha）

地区概況

- 市の南部、市川市との市境に位置しています。
- 本地区は、武蔵野線・北総線の東松戸駅、北総線秋山駅、松飛台駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区西側には国分川が流れており、農地を中心に住宅や工場、商業施設などが立地しています。
- 地区内では、北千葉道路の整備が進められています。
- 地区の人口は増加しています。



住宅地と商業施設



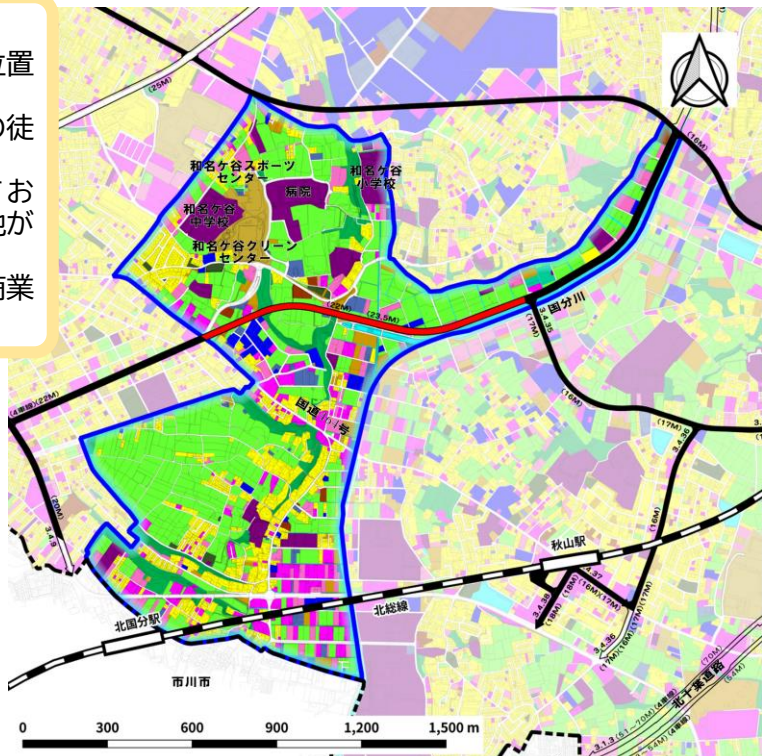
⑩大橋・和名ヶ谷地区（約 164ha）

地区概況

- 市の南部、市川市との市境に位置しています。
- 本地区は、北総線の北国分駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区東側には国分川が流れており、地区内の土地利用は、農地が中心となっています。
- 国道 464 号沿道には、住宅や商業施設などが立地しています。



農地



行政界		土地利用現況					
	行政界		田		住宅用地		文教・厚生用地
	地区境界線		畑		商業用地		オープンスペース(公園、広場等)
	都市計画道路(整備状況)		荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等		工業用地		その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
	完了		山林		運輸・交通施設用地		屋外利用地(駐車場、資材置き場)
	事業中		水面、その他自然地		公共施設用地		道路用地
	用地確保						
	未整備						

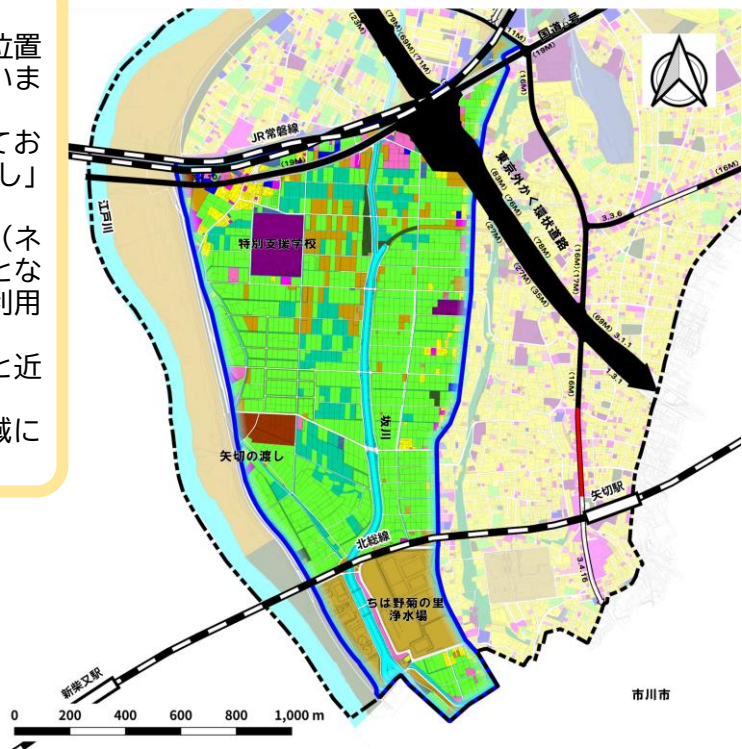
⑪矢切地区（約 160ha）

地区概況

- 市の南西部、市川市との市境に位置し、地区内には、坂川が流れています。
- 地区の西側には江戸川が流れており、観光名所である「矢切の渡し」があります。
- 地区内は、まとまりのある農地（ネギ畑等）を中心とした土地利用となっていますが、近年、荒地、未利用地などが増えています。
- 東京外かく環状道路、国道 6 号と近接しています。
- 江戸川洪水浸水想定区域が全域に広がっています。



学校と農地



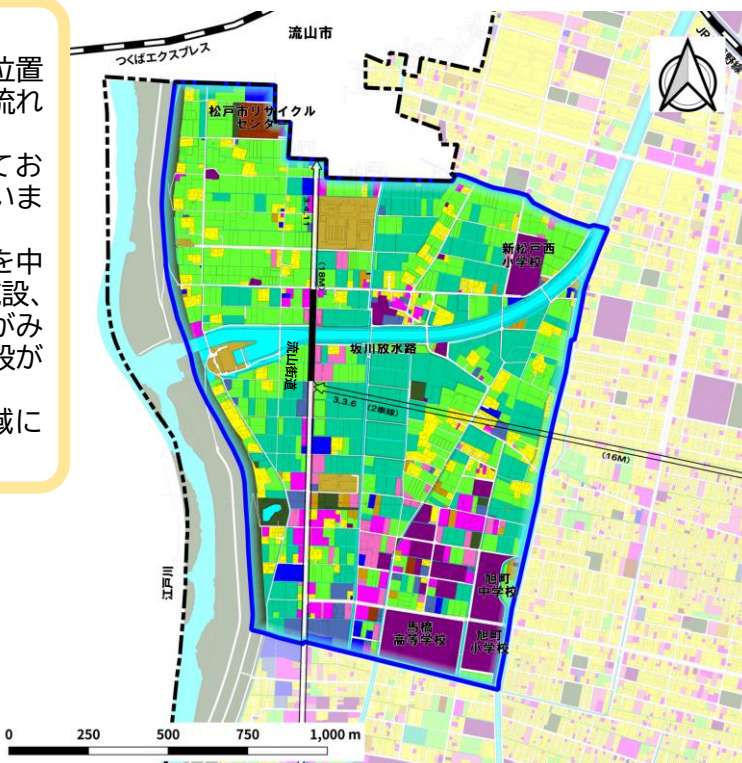
⑫旭町地区（約 171ha）

地区概況

- 市の北西部、流山市との市境に位置し、地区内には、坂川放水路が流れています。
- 地区の西側には江戸川が流れており、豊かな自然的環境を有しています。
- 地区内は、まとまりのある農地を中心に、住宅や工場、文教・厚生施設、屋外利用地（資材置場等）などがみられ、流山街道沿道では商業施設が立地しています。
- 江戸川洪水浸水想定区域が全域に広がっています。



流山街道



行政界		土地利用現況	
	行政界		田
	地区境界線		畑
	都市計画道路（整備状況）		荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
	完了		山林
	事業中		水面、その他自然地
	用地確保		住宅用地
	未整備		商業用地
			工業用地
			文教・厚生用地
			オープンスペース（公園、広場等）
			その他土地利用（未建築宅地、用途変更中の土地等）
			運輸・交通施設用地
			公共施設用地
			屋外利用地（駐車場、資材置き場）
			道路用地

6. 市民意向の把握

市街化調整区域の現状・課題・今後のまちづくり等について広く市民の皆さまの意向を把握するため、令和4年度に市民アンケート調査とオープンハウス（パネル展示）、令和5年度に土地所有者意向調査を実施しました。

（1）市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）

①実施概要

市民を対象とした市民アンケート調査及び自由来場によるオープンハウス（パネル展示）において、市街化調整区域の土地利用について広く意見を伺いました。

— 市民アンケート調査 —

- 実施期間 : 令和4年9月1日（木）～9月16日（金）
- 調査地域 : 松戸市全域
- 調査対象 : 松戸市民約497,800人の中から満18歳以上の個人
- 調査方法 : 郵送配布、郵送またはweb回収
- 調査者数 : 3,000人（市街化区域：1,500人、市街化調整区域：1,500人）
- 抽出方法 : 住民基本台帳に基づく抽出
- 有効回収数 : 1,088人（郵送：850人、web：238人）
- 有効回収率 : 36.3%（郵送：28.3%、web：7.9%）

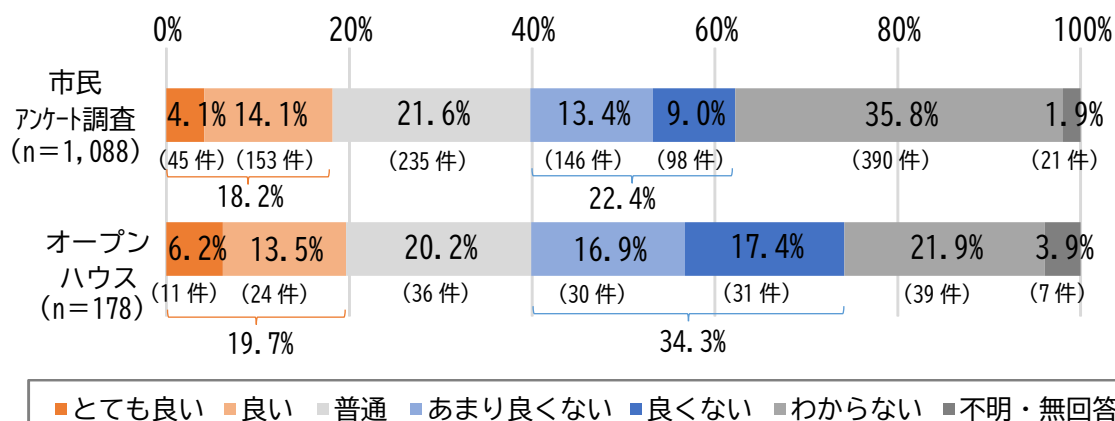
— オープンハウス（パネル展示） —

- 開催日時 : 令和5年2月9日（木）～2月13日（月）
10時～16時
- 場所 : アートスポットまつど（KITE MITE MATSUDO 9F）
- 対象者 : 市内外問わず誰でも来場可
- 来場者数 : 213人（アンケート回答者数178人）
- 展示内容 : ・オープンハウスについて
・松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）とは
・松戸市の市街化調整区域の位置と概要
・市街化調整区域の各地区の現況及び市民アンケート調査結果概要
・意見募集パネル

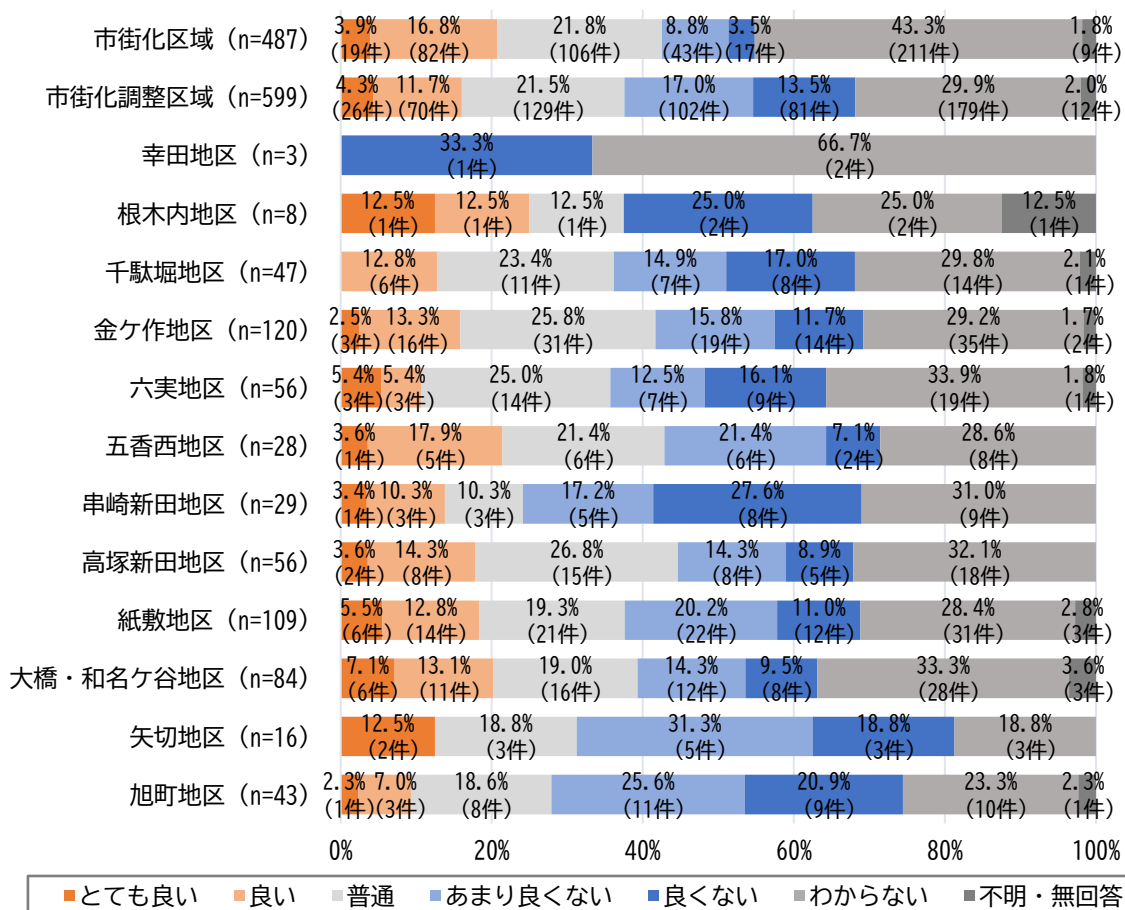


②結果概要

—市街化調整区域の現状の土地利用—



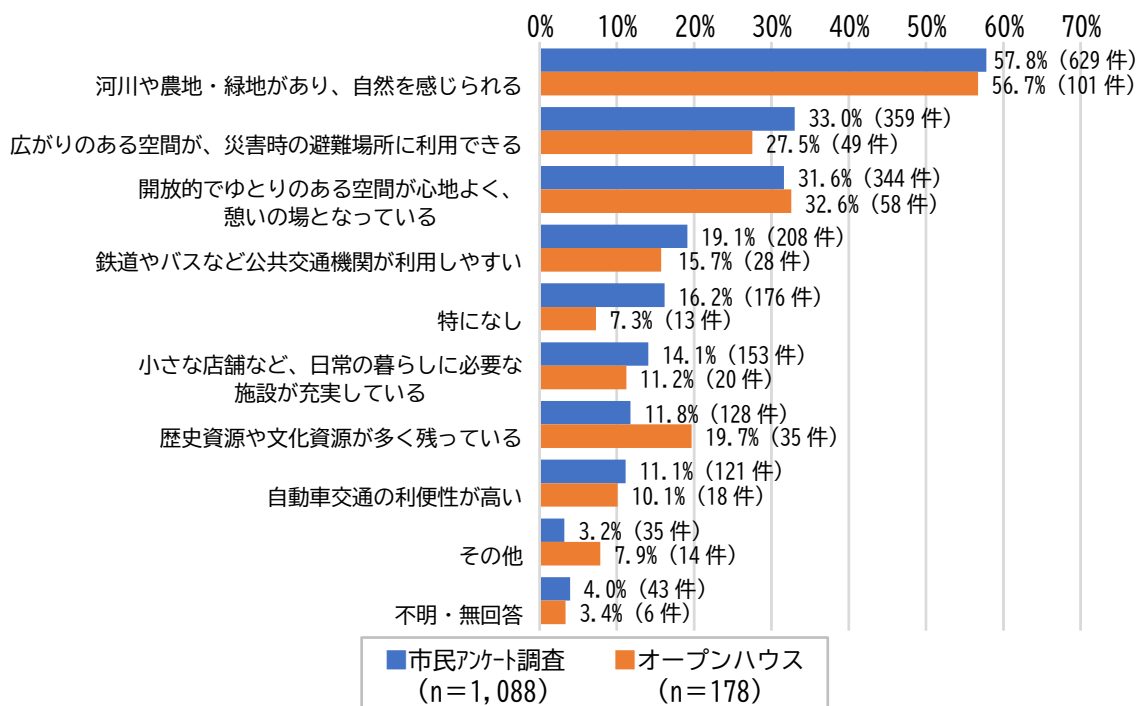
—地区別結果（市民アンケート調査）—



*市民アンケート調査では、「良い（とても良い/良い）」が18.2%、「良くない（あまり良くない/良くない）」が22.4%、「わからない」が35.8%となっており、市街化区域に住んでいる方より、市街化調整区域に住んでいる方のほうが「良くない」と回答した割合が高くなっています。地区別では、「良い」が「良くない」を上回った地区はなく、特に串崎新田地区、矢切地区、旭町地区では、5割近くの方が、「良くない」と回答しています。

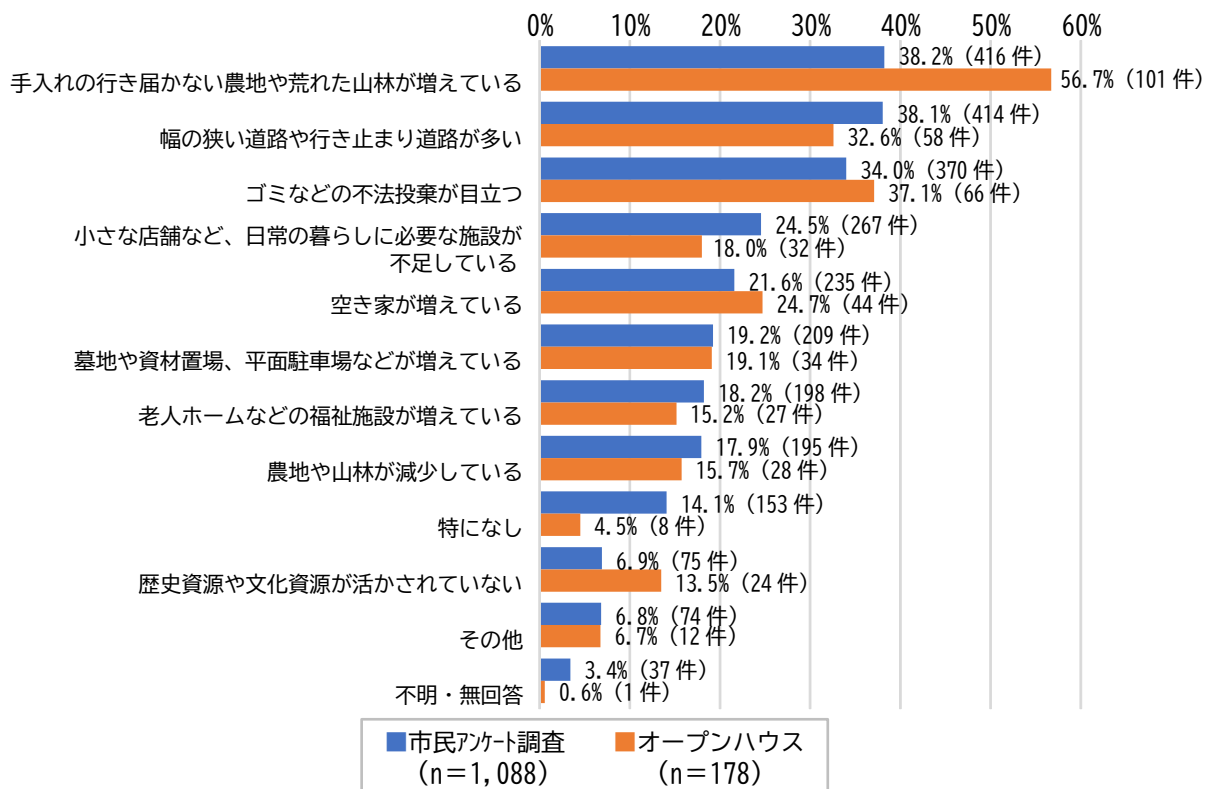
*オープンハウス（パネル展示）では、「良い」が19.7%、「良くない」が34.3%、「わからない」が21.9%となっており、市民アンケート調査と比較して「良くない」と回答した方が増えています。

—市街化調整区域の良いところ—



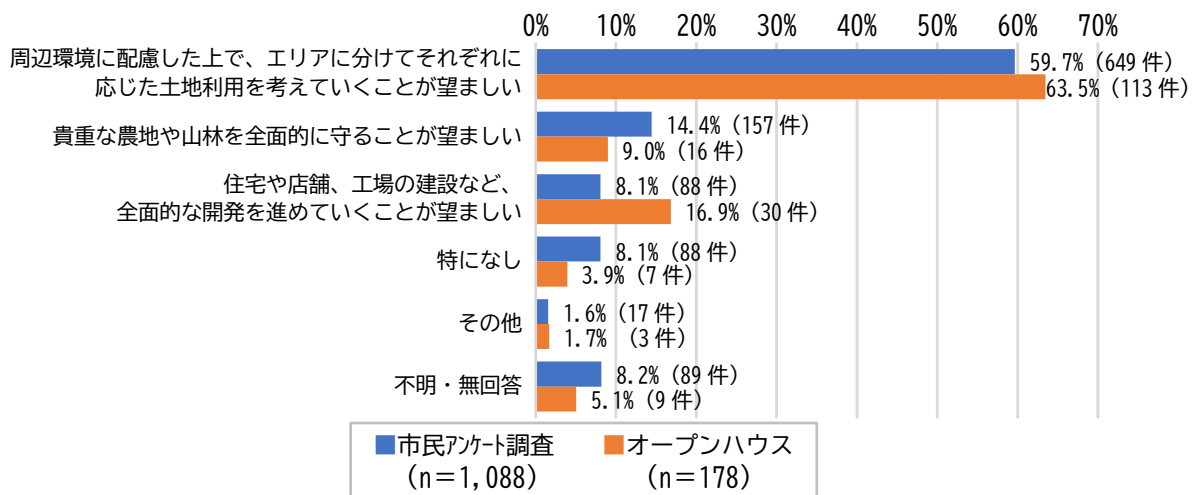
*市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）ともに「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」と回答した方が多くなっています。

—市街化調整区域の良くないところ—



*市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）を比べると、上位の項目は、順位は異なりますが同じ項目となっています。オープンハウス（パネル展示）では、「手入れの行き届かない農地や荒れた農地が増えている」と回答した方が5割以上と多くなっています。

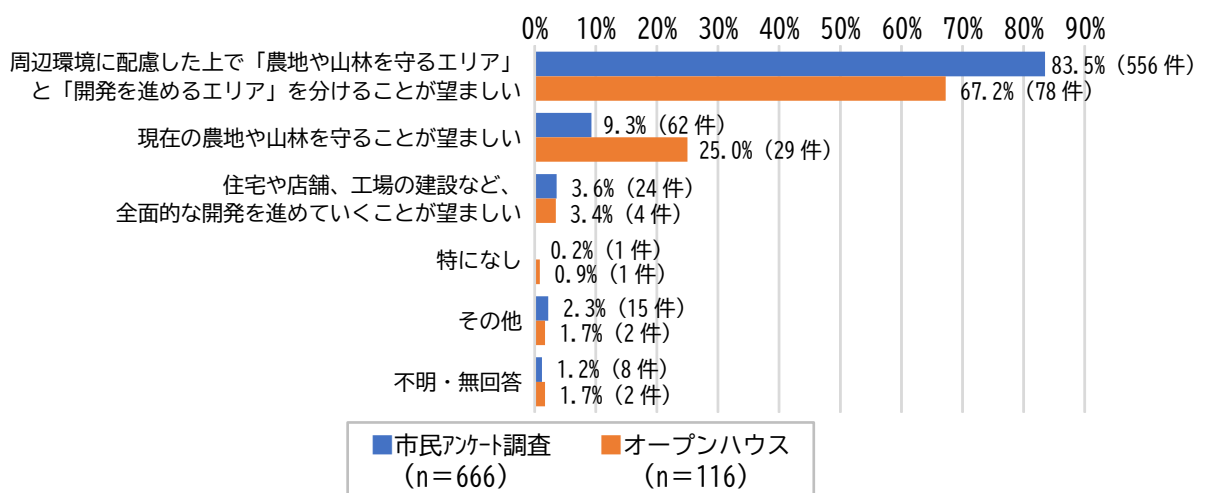
—今後の市街化調整区域の方向性について—



*市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）ともに、本市の市街化区域の方向性は、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多くなっています。次いで、市民アンケート調査では「貴重な農地や山林を守る」が多く、オープンハウス（パネル展示）では「全面的な開発を進める」が多くなっています。

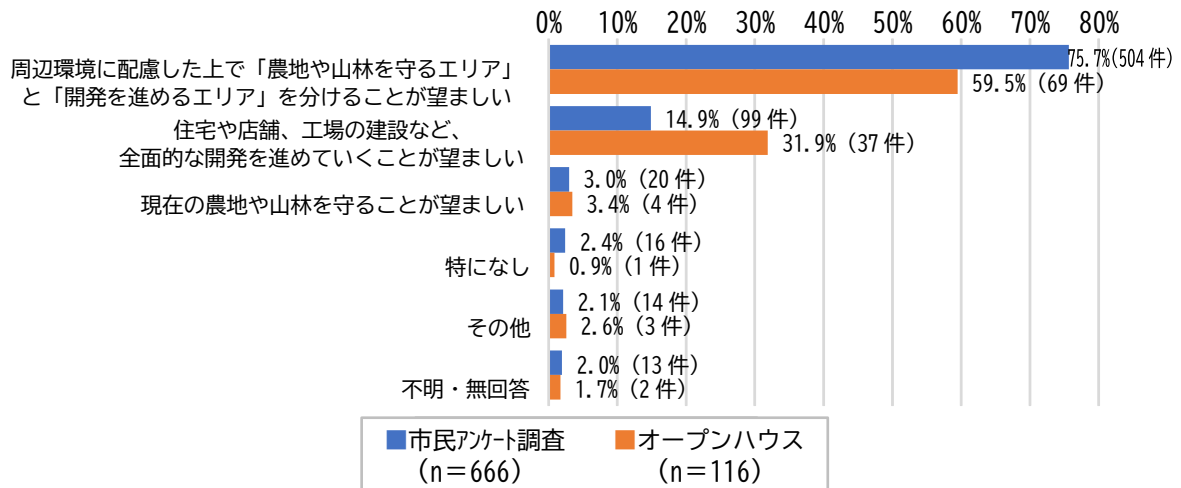
上記の「今後の市街化調整区域の方向性」の問で、「エリアに分けて土地利用を考えていくこと」と「その他」を選択した方（市民アンケート調査（n=666）、オープンハウス（n=116））に「農地や山林のあるエリア」「広域交通のアクセス性が高いエリア」「鉄道駅周辺のエリア」についての土地利用をお聞きしました。

—まとまった農地・山林のあるエリア 望ましい土地利用—



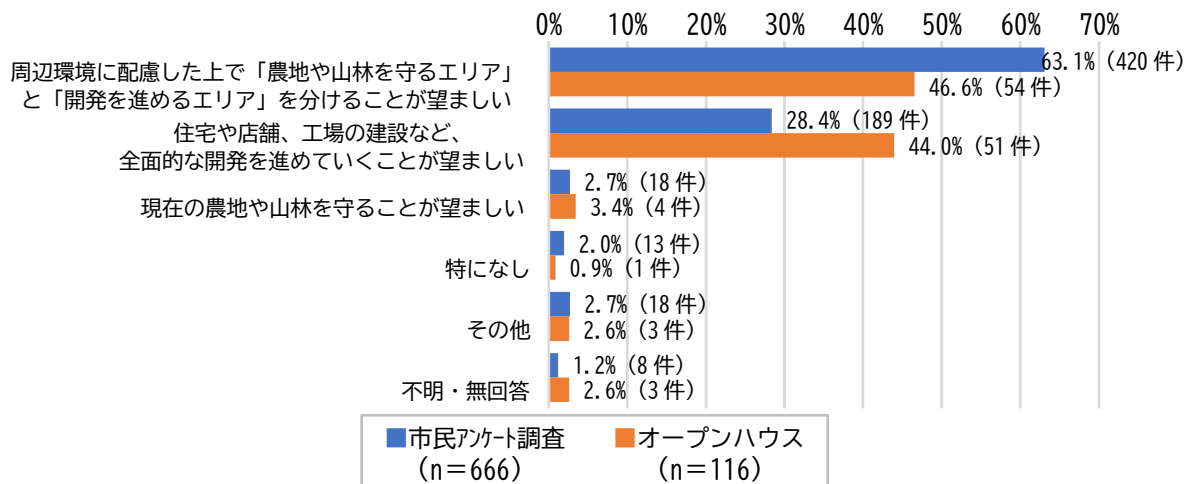
*市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）ともに、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「農地や山林を守る」が多くなっています。

—広域交通のアクセス性が高いエリア 望ましい土地利用—



*市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）ともに、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「全面的な開発を進める」が多くなっています。

—鉄道駅周辺のエリア 望ましい土地利用—



*市民アンケート調査では、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「全面的な開発を進める」が多くなっています。

*オープンハウス（パネル展示）では、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」と「全面的な開発を進める」がほぼ同じ割合となっています。

(2) 土地所有者意向調査

①実施概要

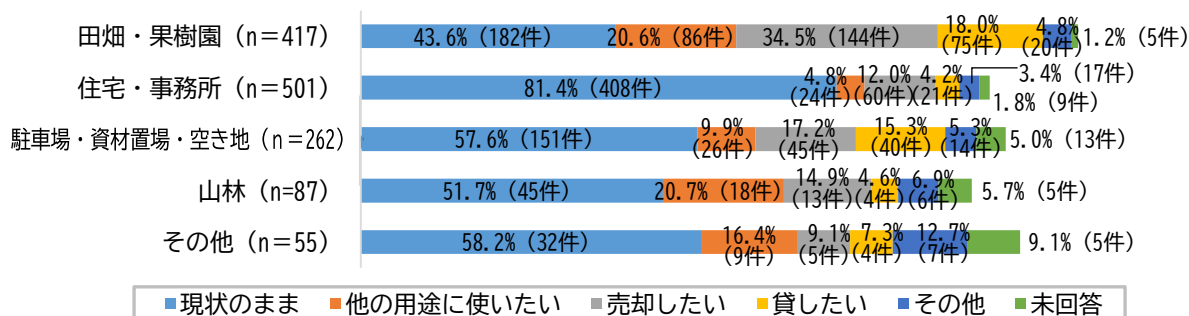
市街化調整区域内に土地を所有している方を対象としてアンケート調査を行い、市街化調整区域の土地利用に対する考えや、所有する土地の今後の活用意向等について意見を伺いました。

— 土地所有者意向調査（アンケート） —

- 実施期間 : 令和5年6月29日(木)～7月17日(月)
- 調査地域 : 松戸市市街化調整区域
- 調査対象 : 調査地域に土地を有する約8,000人の中から抽出
- 調査方法 : 郵送配布、郵送またはweb回収
- 調査者数 : 2,000人
- 抽出方法 : 登記情報に基づく抽出
- 有効回収数 : 827人(郵送:687人、web:140人)
- 有効回収率 : 41.4%(郵送:83.1%、web:16.9%)

②結果概要

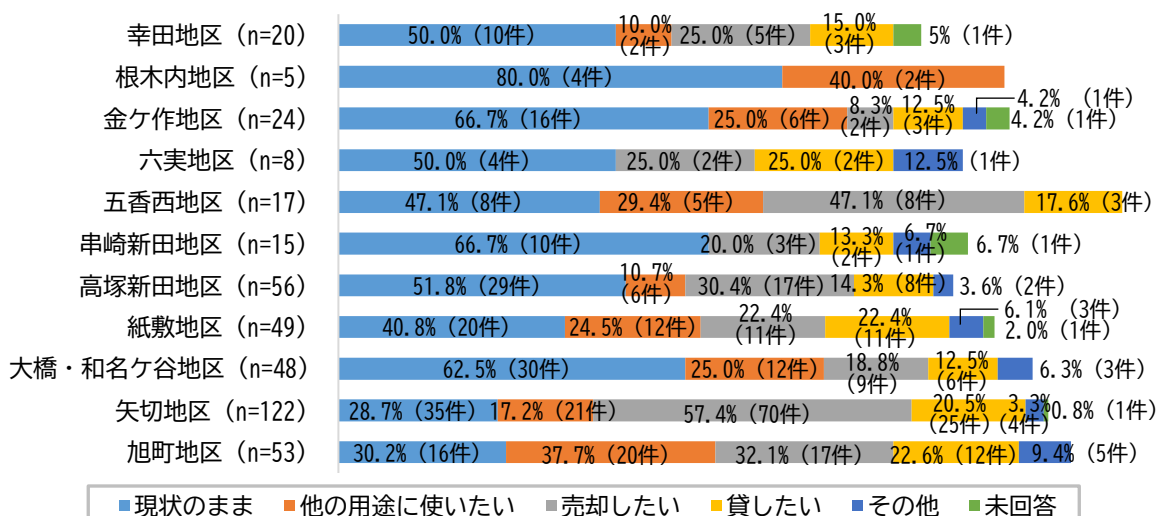
— 概ね10年後の土地利用の希望 —



(注: nの回答人数を分母とし、複数回答項目を積み上げグラフで標記したため100%を超えています)

- * 全ての項目で「現状のまま」が一番多く、次いで「売却したい」や「他の用途に使用したい」が多くなっています。
- * 田畑・果樹園は、他の用途と比較して「現状のまま」と回答した方が低くなっている一方で、「売却したい」の割合が高い状況です。

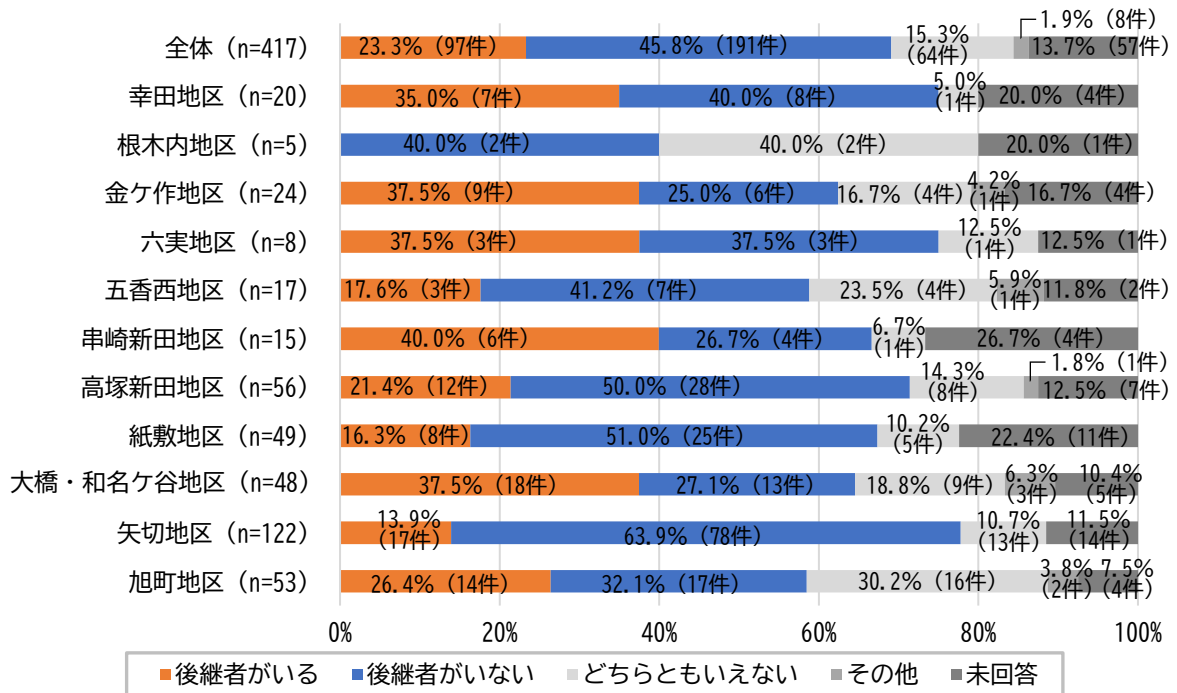
— 概ね10年後の土地利用の希望（田畑・果樹園） —



(注: nの回答人数を分母とし、複数回答項目を積み上げグラフで標記したため100%を超えています)

- * 「現状のまま」と回答した方は、矢切地区、旭町地区では、3割程度にとどまっています。

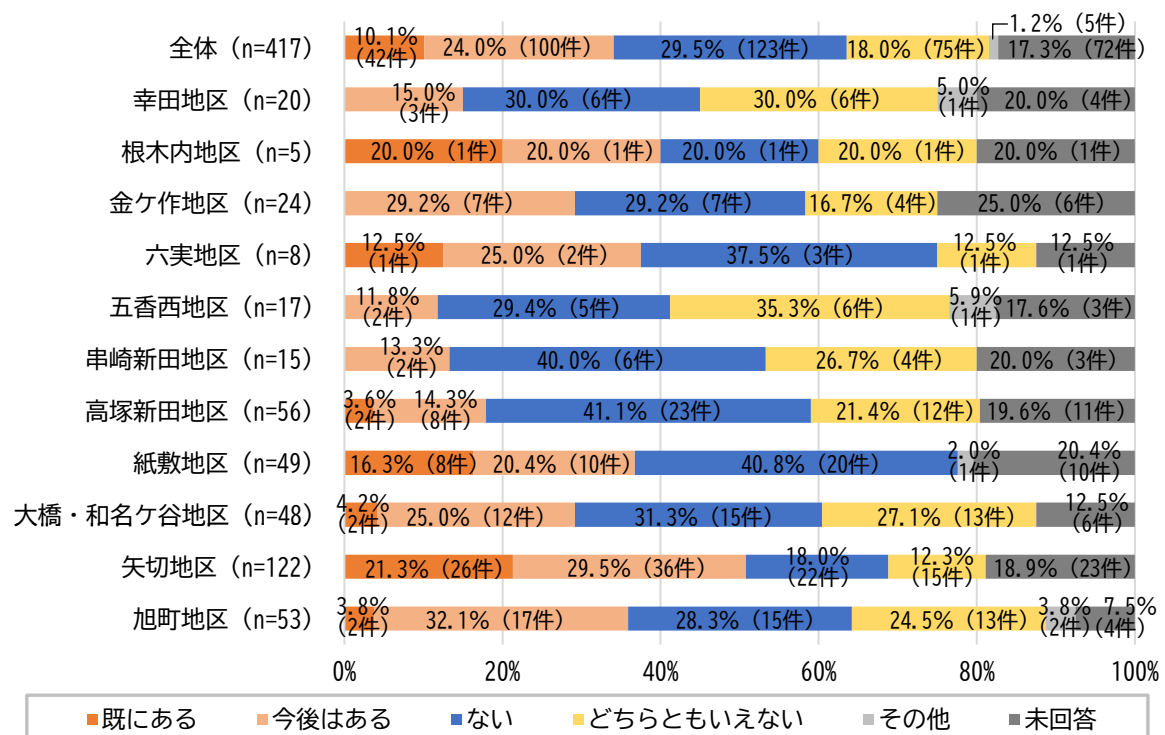
—後継者はいますか（田畑・果樹園）—



*全体では「後継者がいる」が23.3%、「後継者がいない」が45.8%、「どちらともいえない」が15.3%となっています。

*地区別で見ると、高塚新田地区、紙敷地区、矢切地区では、半数以上が「後継者がいない」と回答しています。

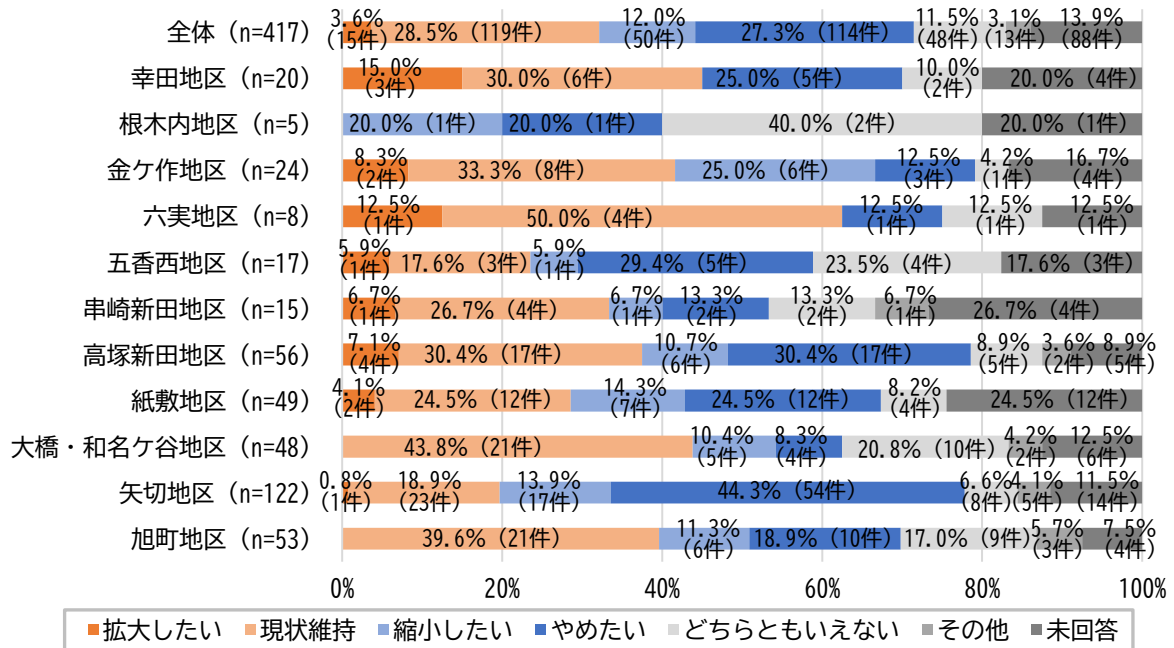
—今後10年間で荒地になりそうな土地の有無（田畑・果樹園）—



*全体では、「既にある」が10.1%、「今後はある」が24.0%、「ない」が29.5%となっており、将来に向けて荒地になりそうな土地があると回答した割合が若干高くなっています。

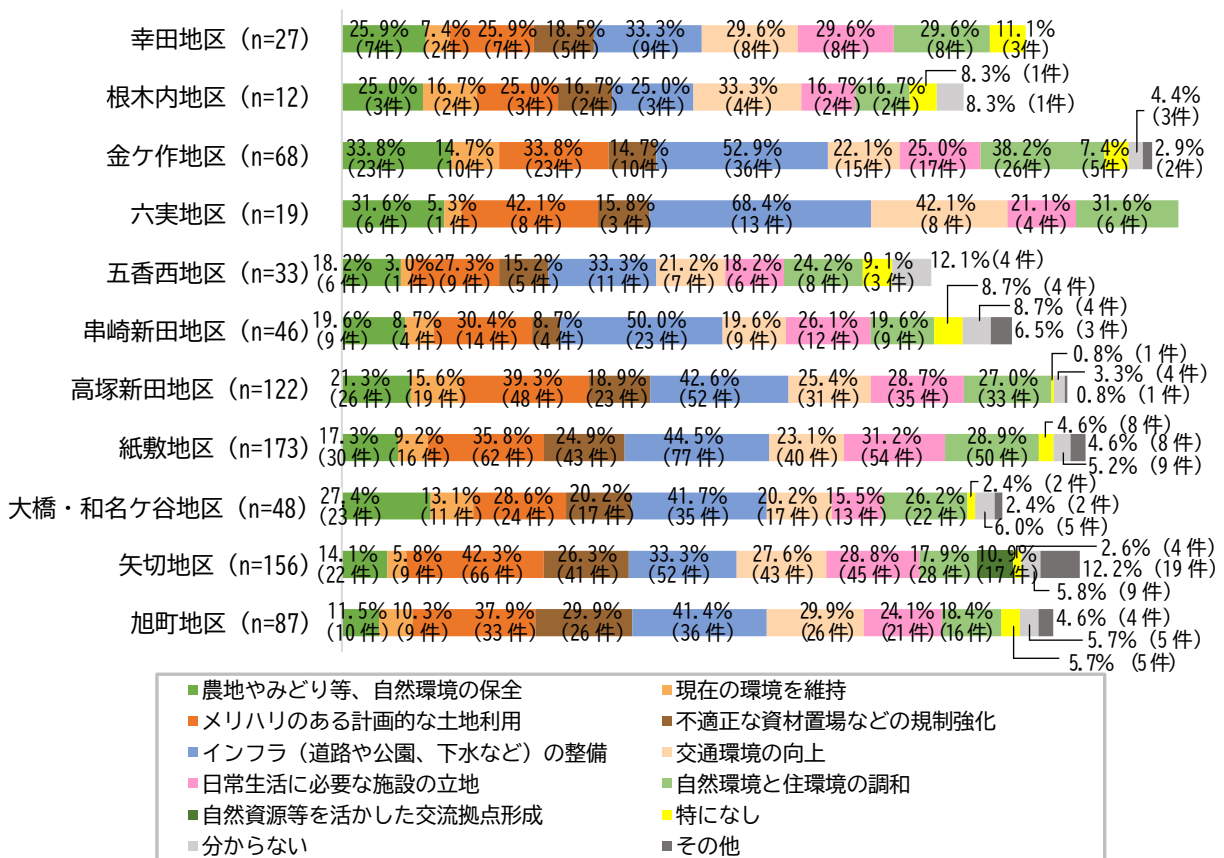
*地区別で見ると、矢切地区では半数以上が「既にある」「今後はある」と回答しています。

— 概ね 10 年後の農地面積について (田畑・果樹園) —



* 全体では「拡大したい」が3.6%、「現状維持」が28.5%、「縮小したい」が12.0%、「やめたい」が27.3%、「どちらともいえない」が11.5%となっています。
 * 「やめたい」と回答した方は、矢切地区、高塚新田地区の順で高くなっています。

— 地域のまちづくりの方向性 —



(注: nの回答人数を分母とし、複数回答項目を積み上げグラフで標記したため 100%を超えています)

* 「インフラの整備」や「メリハリのある計画的な土地利用」を求める回答が多くなっています。

7. 企業ニーズの把握




①実施概要






市街化調整区域の課題やまちづくりの方向性等について、事業者に対し立地ニーズ等に関する意見を伺いました。

— 企業ニーズ調査 —

- 実施期間 : 令和4年11月～12月
- 調査目的 : 市街化調整区域の土地利用方針の検討にあたり、企業から見た本市の都市農業の発展に寄与する有効な施策や、住宅・商業・産業系等の立地ポテンシャル、具体の進出可能性等を把握
- 調査対象範囲 : 市街化調整区域（12地区）
- 調査方法 : 対面式（企業訪問）又はWEB会議方式
- 調査企業 : 不動産デベロッパー：3社、ゼネコン：3社、物流系企業：3社、農業系企業：2社

②結果概要

<p>—農業—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 自然に触れることができる公園や体験農園等、都心部から自然を求めるニーズあり* 野菜の加工工場のような施設のニーズあり* 体験農園の需要あり（ただし、基本賃借）* 食や農に投資したい企業は多い* 産業と農業をミックスして考える必要あり* 農業を軸としたまちづくりを進める場合、一団の敷地が必要
<p>—住宅—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 駅徒歩10～15分圏内は需要あり* 住宅は一戸建てやマンションの需要あり* 特にマンションは駅近くが良い
<p>—商業—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 大きな商業施設は厳しい<ul style="list-style-type: none">→交通渋滞を引き起こしてしまう→大型のショッピングモールは下火傾向→ネットでの買い物が増え、外出機会が減少* ロードサイド型のホームセンター、スーパー等であれば需要あり* 駅近くは住宅、少し離れたエリアで商業や工業（既存住宅地に影響の少ない範囲で）

<p>—産業—</p> 	<ul style="list-style-type: none"> * 都心への近接性を生かした施設（工場、物流施設、データセンター等）のニーズあり * 駅徒歩圏で通勤可能なエリアは、雇用確保がしやすく、ニーズが高い * 北千葉道路周辺では、研究開発用地としても、生かすことができる * 工場、研究所： <ul style="list-style-type: none"> → 20～30ha 程度でも需要あり * 物流施設： <ul style="list-style-type: none"> → 需要は旺盛で単価が高い → 事業は進めやすい → 50ha 程度でも需要あり → 24h 稼働の為、周辺環境への配慮が必要 * データセンター： <ul style="list-style-type: none"> → 都心と印西市を繋ぐ中継点としてのニーズあり
<p>—災害リスク (浸水想定)—</p> 	<ul style="list-style-type: none"> * 浸水想定は懸念事項の1つ * 新市街地形成は、避難場所確保の観点から困難 * 対策を実施すれば開発可能と回答する事業者もあり <ul style="list-style-type: none"> → 高上げ、盛り土等
<p>—まちづくり のポイント—</p> 	<ul style="list-style-type: none"> * 地権者の合意形成 * 周辺住民への説明 * 行政の支援（補助金、地権者のとりまとめ、合意形成） * 開発区域から幹線道路への交通アクセス網の整備 * みどりを残すなど、近隣の既存住宅地への配慮 * 開発行為、農林調整等の迅速な対応
<p>—参画条件—</p> 	<ul style="list-style-type: none"> * まとまった用地、区画であること * 敷地形状は整形が理想 * 開発区域から周辺の幹線道路までのアクセスが重要 * 道路について： <ul style="list-style-type: none"> → 大型車が通行可能な幅員 → 大型車が安全に旋回可能な広さ → 安全に通行できる歩道の整備
<p>—関心の高い エリア・地区—</p> 	<ul style="list-style-type: none"> * 関心の高いエリア <ul style="list-style-type: none"> → 北千葉道路沿道、東京外かく環状道路 IC 周辺 * 関心の高い地区 <ul style="list-style-type: none"> → 串崎新田地区、高塚新田地区、紙敷地区 → 大橋・和名ヶ谷地区、矢切地区、旭町地区

8. 市街化調整区域の課題

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」であることから、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然的環境や営農環境、景観等の保全に努めることが必要です。

本市の市街化調整区域には、江戸川や坂川、湧水などの水資源をはじめ、矢切耕地や矢切の渡し、根木内歴史公園、21世紀の森と広場、都営八柱霊園等のみどり・歴史資源がありますが、資源の有効な活用や維持・継承が課題となっているほか、地域固有の文化や歴史、自然などの地域特性を活かした魅力ある景観の創出が求められています。

社会経済情勢や市街化調整区域を取り巻く状況、市民アンケート調査やオープンハウスなどの市民意向調査、企業ニーズ調査などを踏まえた市街化調整区域における課題を以下のとおり整理します。

①みどりに関して



● 農地・樹林地の減少 ●

農地は農産物を生産するための機能だけでなく、良好な景観を形成するなどの環境面や、保水などの防災面においても重要な役割を果たす多面的な機能を有していますが、農業従事者の高齢化や後継者不足とそれに伴う耕作放棄による農地の荒廃などにより、農地面積・農業従事者ともに減少傾向です。

樹林地は自然と触れ合えるなど多様なレクリエーションの場となるほか、ヒートアイランドを緩和するなどの役割を有していますが、土地の所有者や里やま保全活動をしている方々の高齢化や相続時における税負担、維持管理費の負担などにより樹林地の面積は減少しています。

● 農業従事者・樹林地保有者等の財政的負担 ●

農地や樹林地を適切な状態で維持・管理するためには多くのコストが必要であり、農業従事者や樹林地管理者にとって大きな負担となっています。

そのため、貴重な農地や樹林地等の自然的環境を保全していくためには、従来の支援策に加えて、維持・管理に関する更なる支援の必要性が高まっています。

②景観や生活環境に関して



● 無秩序な土地利用転換の増加 ●

市街化調整区域においては、農地、樹林地が減少する一方、都市計画法上で建築が可能な建物の建築に加え、建築行為を伴わない資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ており、周辺環境との調和が図られず、良好な景観や生活環境を損なう要因となっています。

そのため、地域の状況に応じた適切な土地利用の規制・誘導を図り、市街化調整区域の景観や生活環境を維持・保全していくことが課題となっています。

● 地域活力の低下 ●

本市では、少子高齢化の進行などによる人口減少が懸念されており、特に、都市的土地利用が制限されている市街化調整区域では、更なる地域コミュニティや地域活力の低下が懸念されています。

③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 ●

東京外かく環状道路千葉県区間の開通や北千葉道路の新規事業化等により、広域アクセス性向上が期待されている中、本市の市街化調整区域では、企業等の立地ポテンシャルが高まっています。

市街化調整区域は、無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然的環境や営農環境、景観等の保全に努めることを前提とするものの、鉄道駅周辺や広域幹線道路周辺など、交通利便性の高い地区やその周辺に位置する地区では、その地域特性を生かした計画的な土地利用の検討が必要です。

④災害リスクに関して



● 頻発・激甚化する自然災害 ●

近年、頻発・激甚化する自然災害を背景に、災害の危険性がある区域での開発許可が厳格化されました。本市の市街化調整区域には、災害発生の危険性の高い地域が存在していますが、今後、計画的な土地利用を検討する場合には、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ります。

9. 市街化調整区域の土地利用方針

(1) 市街化調整区域の土地利用方針

本市の市街化調整区域には、都市に潤いややすらぎを与える貴重な河川や樹林地、農地等の自然的環境が保全され、良好な都市環境の形成に大きな役割を果たしています。

その一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足、無秩序な宅地化の進行に伴う農地や樹林地などの自然的土地利用の減少により、不法投棄や荒れた農地・樹林地、資材置場の増加など、地域の活力や将来性を感じにくい現状となっています。

また、令和4年度、令和5年度に実施した市民意向調査等の結果では、現状の土地利用についての評価が低く、今後の土地利用のあり方について、周辺環境に配慮した上でエリアに分けてそれぞれに応じた土地利用を望む声が多く挙げられています。

そのため、市街化調整区域としての役割を維持しつつ、農地・樹林地等の適切な維持・管理や活用を促進するほか、立地条件や地区特性に応じた計画的な土地利用を推進することが必要です。これにより、地域の価値向上や活性化に資するといった好循環が生まれることも期待されます。

適切な土地利用を図るため、「松戸市都市計画マスタープラン」に掲げる「市街化調整区域の土地利用の方向性（4つの基本原則）」を踏まえ、市街化調整区域が抱える課題から、4つの土地利用方針を定めます。

市街化調整区域の土地利用の方向性（4つの基本原則）

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検討します	災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とします	開発を検討する場合は、市街化編入を基本とします	市街化編入は市の政策に寄与し、市街地整備が具体化した最小限の区域で行います
--	---------------------------	-------------------------	---------------------------------------

※ R4 松戸市都市計画マスタープラン

社会経済情勢や市街化調整区域を取り巻く状況等より課題を整理

市街化調整区域の課題

①みどり（農地・樹林地等） ・農地・樹林地の減少 ・農業従事者・樹林地保有者等の財政的負担	②景観や生活環境 ・無秩序な土地利用転換の増加 ・地域活力の低下
③計画的な土地利用 ・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災害リスク ・頻発・激甚化する自然災害

◆◆ 市街化調整区域の土地利用方針 ◆◆



【方針1】 みどり（農地・樹林地等）の保全・活用

【方針2】 周辺環境と調和した適切な土地利用の形成



【方針3】 立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用

【方針4】 災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現





【方針1】みどり（農地・樹林地等）の保全・活用

- 松戸市都市農業振興計画や松戸しみどりの基本計画に基づき、農業振興施策や樹林地保全施策等を活用し、無秩序な土地利用や耕作放棄等による農地の荒廃を防止するほか、樹林地の適切な維持管理推進など、みどりの保全を図ります。
- 農地利用集積を推進し、農地の利用促進・保全を図るほか、体験型農園や農産物直売所の立地促進、農産物のブランド化、担い手の確保など、都市農業の活性化に資する取り組みを推進します。
- 都市緑地法や松戸市緑の条例などの法令に基づく緑地や樹林地の保全制度を活用し、貴重なみどりの保全に努めます。また、市民との協働による里やま保全を推進するとともに、オープンフォレストに代表されるような樹林地の利活用や樹林地所有者を支援する取り組みを進めていきます。
- フォレスト・マネジメントの仕組みを構築するとともに、松戸市緑地保全基金等の財源を活用した樹林地の公有地化を検討していきます。
- 自然や歴史資源を活用した散策路や広場を整備するとともに、市民の健康増進等に資するレクリエーション空間の確保に努めます。



【方針2】周辺環境と調和した適切な土地利用の形成

- 周辺住民の安全性や生活環境の悪化を招く可能性のある管理不十分な資材置場等の土地利用を抑制するため、規制・誘導手法を検討します。
- 敷地内緑化や建築物の建築を伴わない土地利用に対する緑化の誘導など、周辺環境や景観などとの調和を図る土地利用を推進していきます。
- 松戸市景観計画等に基づき、周辺環境と調和のとれた景観形成を図ります。
- 開発許可制度を適切に運用し、既存のコミュニティや生活環境の維持・充実を図ります。



【方針3】立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用

- 自然的土地利用を基本としながらも、立地ポテンシャルの高い鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区においては、立地特性や社会ニーズ等を踏まえたうえで、自然的環境等に配慮しつつ、地域活性化に資する都市的土地利用を検討していきます。
- 県の方針等も踏まえ、鉄道駅周辺では住宅・商業・業務系の土地利用、広域幹線道路等の周辺では、産業系の土地利用を基本に、計画的な土地利用を検討していきます。
- 都市的土地利用の推進にあたっては、無秩序な開発の進行を抑制し、必要最低限度の開発を進めるとともに、都市とみどりが調和した良好なまちづくりを実現します。そのため、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し、浸水想定区域やみどりの豊かな地域等、市街化調整区域の性格を維持しながら、限定的に面的な開発を検討していく必要がある場合には、例外的に地区計画制度の活用を認めていきます。なお、地区計画の活用にあたっては、市街化調整区域における地区計画の考え方（ガイドライン）に適合し、妥当と判断されたものに限りです。
- 社会情勢の変化や道路等の整備状況を踏まえ、地域振興に寄与する施設の立地など、本市の将来的発展に資するものとして政策的に整備・開発等が必要となった場合については、必要に応じて本計画等に位置づけたうえで、適切な土地利用の実現に向けた検討をしていきます。

都市的土地利用を検討すべき地区の抽出条件

【駅周辺】

- ・都市計画マスタープランに示す16の鉄道駅周辺等の拠点であること。
- ・駅前広場等の基盤整備がなされ、駅前にふさわしい拠点として整備されていること。または、市街地整備事業等により今後整備される見込みがあること。
- ・駅周辺に商業系の用途地域が指定してあること。または、市街地整備事業等により今後指定される見込みがあること。

※徒歩圏

- ・広域交流拠点及び交流拠点の各駅については、一般的な徒歩利用圏内として、駅から半径800m圏内を基本とします。
- ・生活拠点の各駅については、高齢者の一般的な徒歩利用圏内として、駅から半径500m圏内を基本とします。

【広域幹線道路等周辺】

- ・都市計画マスタープランに示す広域幹線道路等であること。
広域幹線道路等：都市計画道路3・1・1号（東京外かく環状道路）
都市計画道路3・1・2号
都市計画道路3・1・3号、3・1・4号（北千葉道路）
都市計画道路3・4・10号（国道6号）
都市計画道路3・4・11号（流山街道）
- ・広域幹線道路等がすでに整備されていること。または、整備される見込みがあるもの。

【災害ハザード】

- ・災害リスクの高いエリアにおいては、新たな居住を抑制すること。
- ・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。

【方針4】 災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現



- 頻発・激甚化する自然災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアでは、新たな居住を抑制します。
- 災害リスクの高いエリアにおいて、地区の状況に応じて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防災・避難対策を検討していきます。

(2) 地区別の土地利用方針

市街化調整区域の4つの土地利用方針に加え、鉄道駅や広域幹線道路等の基盤整備状況、土地利用状況等を踏まえた上で、地区別の土地利用方針を以下のとおり定めます。

①幸田地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

坂川・富士川沿いには耕地整理された一団の農地が広がっており、近年の土地利用としても田畑の面積は増加傾向にあるなど、市街化調整区域12地区と比較し、良好な営農環境を維持しています。引き続き、農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます。

また、坂川・富士川沿いには遊歩道が整備され、みどりを身近に感じることができる空間となっていることから、自然的環境の保全や親水性の向上など、魅力的な水辺環境づくりに取り組んでいきます。

このほか、地区内には既存住宅や介護施設などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。



②根木内地区

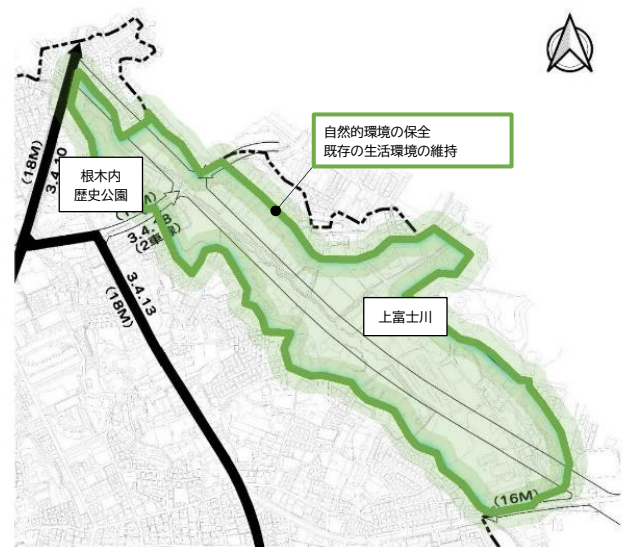
【方針】 自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

上富士川や根木内歴史公園等の地域資源を有しているなかで、国道6号と北千葉道路を結ぶ都市計画道路が計画されています。

土地利用としては、荒地が市街化調整区域12地区で最も割合が高いものの、近年は面積が減少傾向にあります。

今後の道路整備の動向も注視しながら、根木内歴史公園の歴史遺産や豊かな自然的環境を生かした管理運営を推進していきます。

このほか、地区内には既存住宅や介護施設などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。



③千駄堀地区

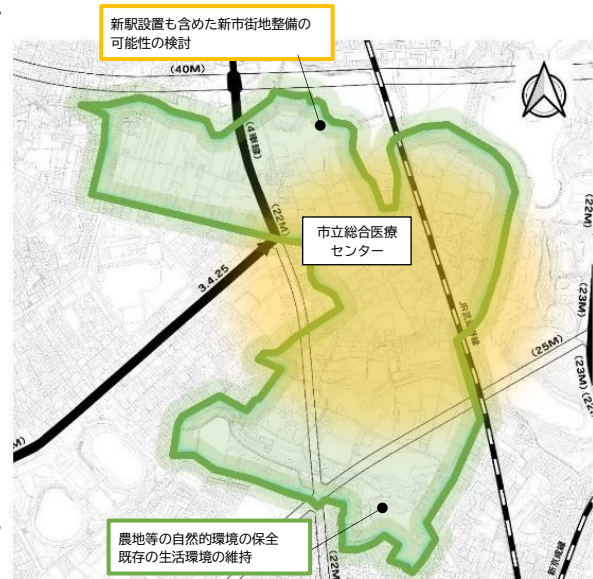
【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

松戸市の中心に位置し、農地や市内でも有数の豊かな樹林地が広がっている当地区では、農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます。

このほか、地区内には既存住宅や介護施設などの立地もみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

【方針】 新駅設置も含めた新市街地整備の可能性の検討

基幹病院として東葛北部地域を支えている市立総合医療センターが立地しているとともに、本市を代表する公園として市民に親しまれている21世紀の森と広場等のみどり豊かな環境も広がるなかで、施設の利便や周辺の自然的環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討します。



④金ヶ作地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

梨園などの農地や市街化調整区域 12 地区の中でも比較的豊かな樹林地を有する当地区では、農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます。

また、地区内には既存住宅や文教・厚生施設(学校・病院・介護施設)などの立地もみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

このほか、当地区には常盤平駅や五香駅の徒歩圏のエリアが含まれるとともに、都市計画道路 3・1・2 号の計画があることから、駅前広場や道路整備等のインフラ整備状況を踏まえ、周辺環境への配慮のうえで、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討していきます。



⑤六実地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

土地利用として、梨園が広がる等、田畑が市街化調整区域 12 地区で最も高い割合を占めています。土地利用の混在化がみられる中でも農地が広がっている当地区では、農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます。

また、地区内には既存住宅などの立地もみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

このほか、当地区には六実駅の徒歩圏のエリアが含まれるとともに都市計画道路 3・1・2 号の計画があることから、駅前広場や道路整備等のインフラ整備状況を踏まえ、周辺環境への配慮のうえで、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討していきます。

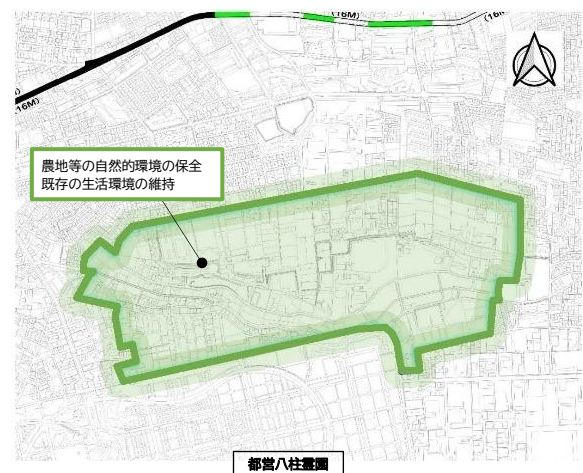


⑥五香西地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

学校やごみ処理施設なども立地し、土地利用の混在化がみられる中でも、一定の農地が広がっている当地区では、農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます。

また、人口が増加している中、地区内には既存住宅や文教・厚生施設（学校・病院・介護施設）などの立地もみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。



⑦串崎新田地区

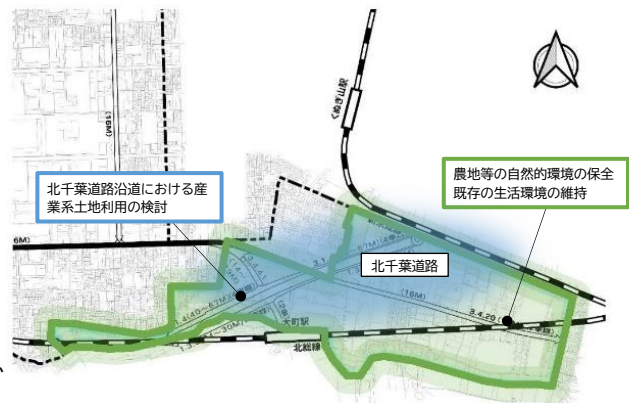
【方針】農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

鎌ヶ谷市との境に位置する当地区では、土地利用の混在化もみられる中で、一定の農地も広がっています。また、地区内には北千葉道路の整備が計画されていることから、農業振興施策と道路計画を総合的に勘案したなかで、農地の保全・活用を図っていきます。

このほか、地区内には既存住宅や介護施設などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

【方針】北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

北千葉道路の沿道周辺のエリアについては、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、その立地特性を生かし、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を進めることで、地域経済の活性化や雇用の創出を図ります。



⑧高塚新田地区

【方針】農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

駅徒歩圏に含まれるエリアを有する当地区では、衛生処理場や商業・住宅用地として利用される土地も点在する中で、梨園などの農地や市街化調整区域 12 地区の中でも比較的豊かな樹林地を有しています。

また、地区内には北千葉道路の整備が計画されていることから、農業振興施策や樹林地保全施策と道路計画を総合的に勘案したなかで、自然的環境の保全・活用を図っていきます。

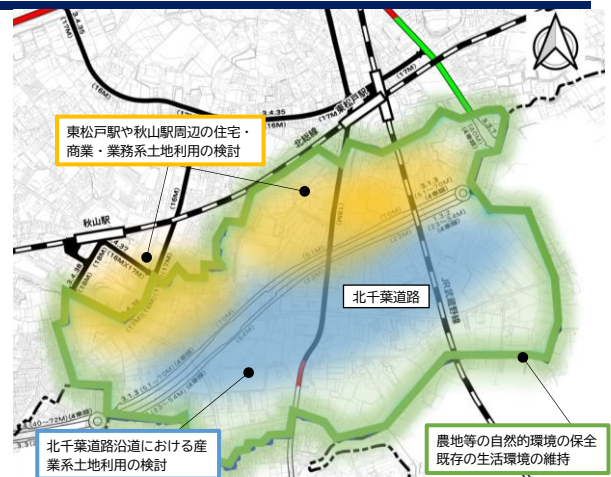
このほか、地区内には既存住宅や商業施設などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

【方針】東松戸駅や秋山駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討

東松戸駅、秋山駅の徒歩圏のエリアについては、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、その立地特性を生かし、土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を進めることで、駅周辺にふさわしい都市基盤の整備や生活環境の充実により、地域の活性化を図ります。

【方針】北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

北千葉道路の沿道周辺のエリアについては、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、その立地特性を生かし、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を進めることで、地域経済の活性化や雇用の創出を図ります。



⑨紙敷地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

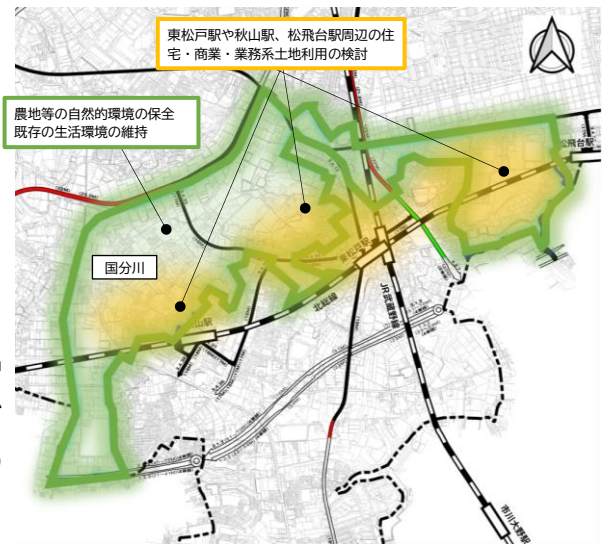
駅徒歩圏に含まれるエリアを含み、学校や商業・住宅用地として利用される土地も点在する中で、耕地整理されたエリアも一部含み、一定の農地や樹林地が広がっている当地区では、農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます。

また、市街化調整区域 12 地区で最も人口が増加しており、地区内には既存住宅や商業施設などの立地もみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

このほか、多自然護岸の整備が進められた国分川の河川沿いには、散策路が整備されており、みどりを身近に感じることができます。引き続き、快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます。

【方針】 東松戸駅や秋山駅、松飛台駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討

東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏のエリアについては、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、その立地特性を生かし、土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を進めることで、駅周辺にふさわしい都市基盤の整備や生活環境の充実により、地域の活性化を図ります。



⑩大橋・和名ヶ谷地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

耕地整理されたエリアを一部含み、国分川沿いや大橋地区を中心にまとまりのある農地が広がる当地区では、農業振興施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます。

また、地区内には既存住宅や資材置場などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

このほか、多自然護岸の整備が進められた国分川の河川沿いには、遊歩道が整備されており、みどりを身近に感じることができます。引き続き、快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます。



⑪矢切地区

【方針】 農地等の自然的環境の調和・保全と既存の生活環境の維持

当地区は、矢切ねぎなどの栽培が盛んで、耕地整理された一団の農地が広がるなど、本市を代表するみどりとなっており、農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図ります。

また、地区内には既存住宅や介護施設などの立地も一部みられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

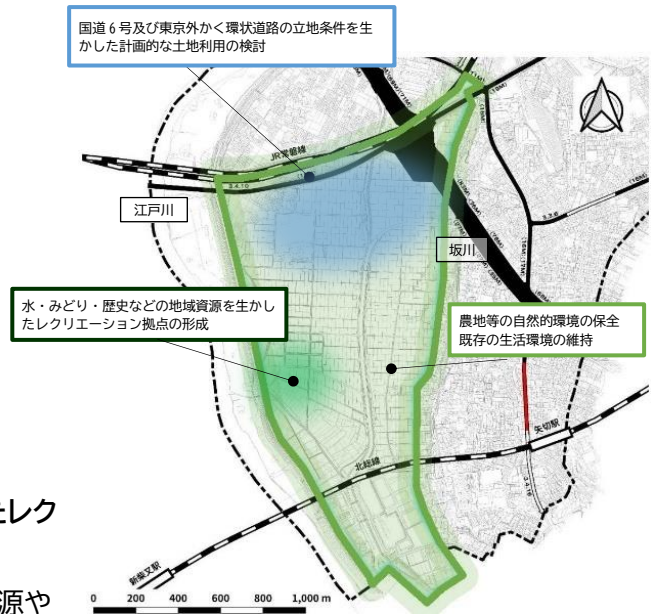
【方針】 水・みどり・歴史などの地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成

江戸川、矢切の渡しなどの歴史・文化・観光資源や矢切の渡し公園、まとまりのある農地などのオープンスペースを活用し、地域資源を生かした快適な回遊空間やレクリエーション拠点を形成するとともに、地域の魅力を高める土地利用の推進を図ります。

【方針】 国道6号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的な土地利用の検討

国道6号及び東京外かく環状道路沿道に近接したエリアについては、その立地特性を生かし、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ったうえで、産業振興に資する計画的な土地利用を許容することなどで、地域の活性化を図ります。

なお、地下鉄11号線の延伸など社会情勢の変化等が生じた場合は、周辺環境への配慮のうえで、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討していきます。



⑫旭町地区

【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

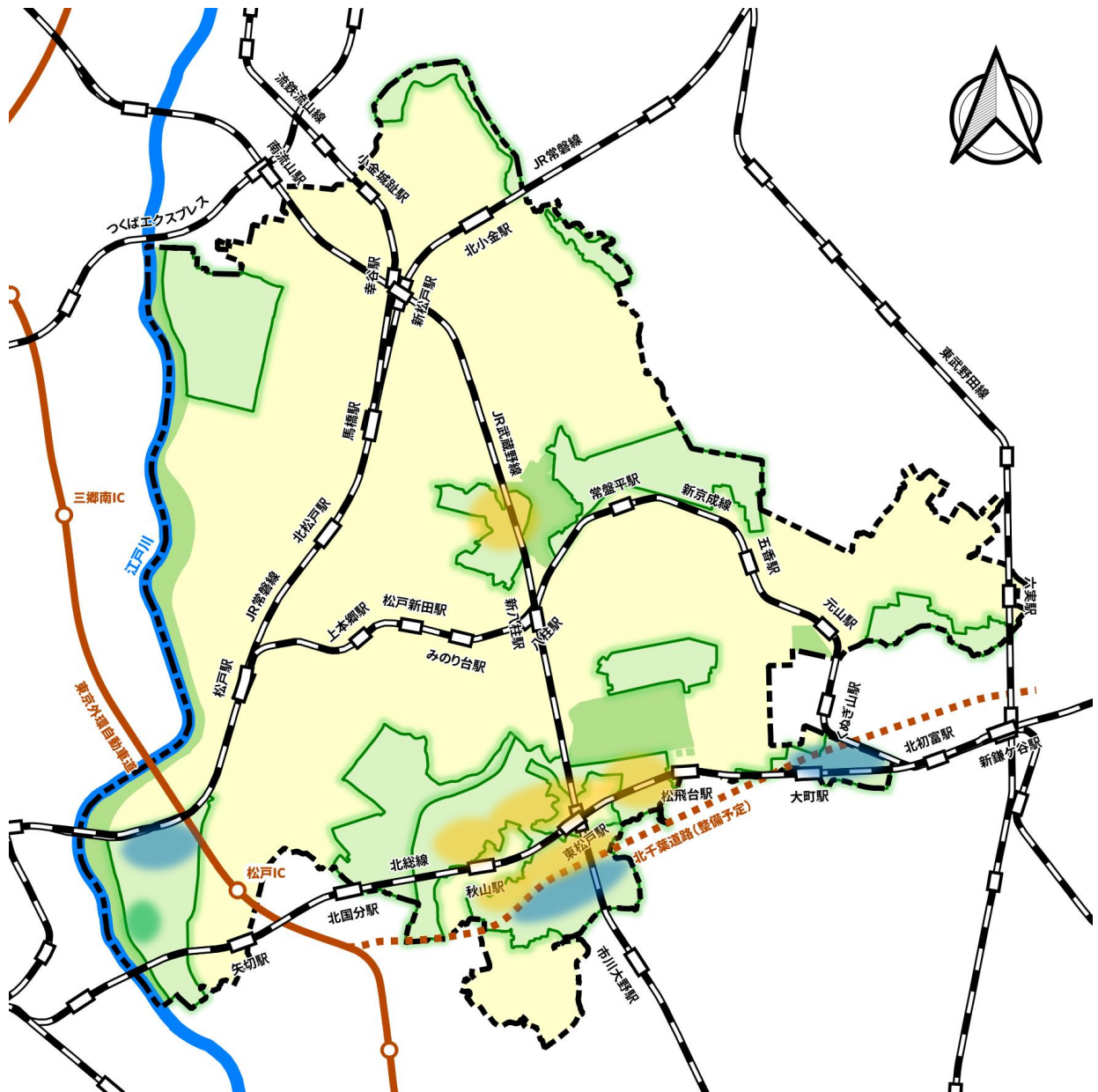
耕地整理されたエリアを一部含み、市内でも田などのまとまった一団の農地が広がっている当地区では、農業振興施策を講じ、農地の保全・活用を図っていきます。

また、ごみ処理施設などのほか、資材置場や駐車場などの屋外利用地や住宅用地として利用されるなど、土地利用の混在化がみられることから、開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります。

このほか、当地区には都市計画道路3・4・11号（流山街道）が縦貫しており、広域幹線道路等のインフラ整備状況を踏まえたうえで、浸水リスクや周辺環境などに配慮しながら、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討していきます。



■■■ 土地利用方針図 ■■■



<p>保全・調和</p>	<p>みどりの保全や周辺環境との調和等を図るエリア</p>
<p>産業系</p>	<p>みどりの保全や周辺環境との調和等に配慮しつつ、</p>
<p>住宅・商業・業務系 新市街地整備</p>	<p>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</p>
<p>レクリエーション 拠点</p>	<p>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</p>

10. 市街化調整区域における土地利用の実現化方策

市街化調整区域における、農地や樹林地等のみどりの保全や秩序ある都市的土地利用を実現するため、今後、以下に示す各種制度の活用を検討していきます。

また、必要に応じて、各地区の周辺も含めた具体的な将来像やまちづくりビジョンなどを設定し、実現化するために必要となる要素や内容の整理など、それぞれの地区の状況に応じた個別計画の策定を検討していきます。

なお、本市の市街化調整区域は多くの市に隣接しているため、必要に応じて、千葉県や隣接市との調整・連携を図りながら、望ましい土地利用の実現に向けて、取り組んでいきます。

① 農業振興・農地の保全

本市の農業生産を支える農地の保全を図るとともに、農地としての機能を維持するための仕組みとして、以下のような取組みを推進していきます。

●遊休農地や耕作放棄地の解消に向けての農地の流動化・集約化

農業者の高齢化や後継者不足などにより遊休農地が増加する一方、生産規模の拡大を望む意欲的な農業者も存在しており、農業委員や農地利用最適化推進委員とも連携を図りながら、農地バンク（農地中間管理事業）等を活用することで、農地の流動化、利用集積を促進します。

そのほか、農地パトロールを実施し、農地の有効な利用促進を図ります。

●ブランド化の確立と農業の6次産業化

市内で生産された農産物の販路拡大及び安定供給を図り、効率的かつ安定的な農業経営基盤の強化に役立てるため、市内農産物のブランド化（高付加価値化）を更に進めていきます。また、農業の6次産業化の取り組みを支援することにより、農業経営の安定と向上を図るとともに地域農業の活性化を図ります。

●効率的で安定的な農業経営の推進

高所得農業を目指し、都市近郊の立地を生かした生産技術・販売・経営管理の指導体制を強化します。

また、環境保全型農業を推進していくほか、生産性向上を図るための農業用機械の購入費や施設園芸などに対する支援などを行います。そのほか、農業機械の共同利用や作業の省力化・協業化などを推進することで、経営の安定化を図ります。

松戸産農産物シンボルマーク
「みのりちゃん」



まつどの農産物
(パンフレット「まつどの農業」)

●直売所の設置等販路拡大施策の展開

市場出荷や直売などを通じて安全・安心な農産物を供給するほか、松戸産農産物を使用した加工品の開発や、飲食店等の商工業者との連携を支援するなど、販路の拡大を目指します。



JAとうかつファーマーズマーケット「さいてて」

●市民農園、体験農園等としての利活用

農業を営んでいく上では、近隣住民の理解を得る必要があります。市民の農業への理解の醸成においては、安全・安心な農産物の供給や、農業と接する機会を増やしていくことにより、愛着を持ってもらうことで、農業への理解が生まれることが期待できます。

市民が気軽に農作業体験ができる市民農園や体験農園などの利用を促進し、農業体験・学習、交流の場という農地の多様な機能の発揮を目指します。

体験型オーナー農園

農園に自分だけの区画を持ち、そこで種まきから収穫まで、農家の指導を受けながら農作業体験ができます。

農地を有効に使うことができるとともに、食育や担い手育成のきっかけづくりとして期待できます。



●多様な担い手の確保

農地の保全・活用や農業の振興を図るためには、農業に関わる人の確保や育成が不可欠です。

地域の農業を牽引する意欲と能力のある人材や企業的経営体などの多様な担い手を確保・育成するために、農業後継者や新規就農者に対し、就農の促進と定着化を図るとともに、安定した農業生産に向けた技術支援など、サポート体制を強化していきます。

また、農業経営体の法人化により経営継承や産業としての農業が促進されることが期待されるため、本市においても、法人化の支援を実施します。

② 樹林地の保全

●特別緑地保全地区の指定

良好な自然的環境を形成している緑地に対して「特別緑地保全地区」を定めることで、建築行為や開発行為を規制することが可能です。市内では、3地区（矢切・栗山・幸谷）を「特別緑地保全地区」として指定しており、引き続き良好な緑地に対し指定を進め、樹林地の保全を促進していきます。

特別緑地保全地区

都市緑地法に基づく国の緑地保全制度であり、良好な自然的環境を形成している緑地を都市計画に定め、建築行為や開発行為を許可制により規制します。

樹林地などの緑地を担保する規制力が強い手法で、現状凍結的に保全する制度です。

矢切・栗山斜面林



江戸川沿いの台地と低地の境にある斜面林を後世に継承するため、特別緑地保全地区に指定しています。



幸谷特別緑地保全地区（関さんの森）

●保全樹林地地区・特別保全樹林地地区の指定

一定基準を満たす樹木・樹林地に対し、「保全樹林地地区」「特別保全樹林地地区」を指定することで、土地所有者が負担する維持管理費用の一部に対し、助成を受けることができることから、引き続きこの制度を活用し、適正な管理を促進していきます。

保全樹林地地区

松戸市緑の条例に基づき、概ね 300 m²以上の一団の樹林地を指定します。指定期間は 3 年以上となっています。

特別保全樹林地地区

松戸市緑の条例に基づき、うるおいと安らぎのある都市環境を形成するために保全することが必要な樹林地を指定します。指定期間は 10 年以上となっています。



特別保全樹林地地区（高塚新田）



保全樹林地地区（祖光院）

●市民緑地制度の活用

地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開する制度で、条件に応じて、固定資産税や相続税等の税制措置を受けることができます。

市民に公開されている樹林地は、公園と同等の機能が期待できることから、市民緑地制度の活用を促進していきます。

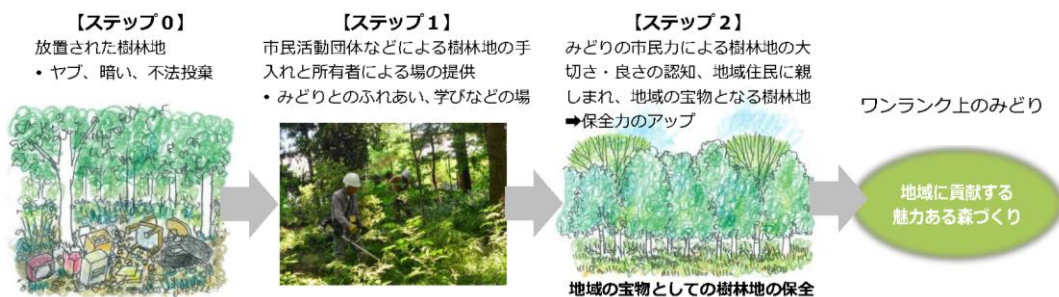
市民緑地

都市緑地法に基づく制度で、土地等の所有者との契約によって一定の期間緑地等を設置する「市民緑地契約制度」と、民間主体が認定を受けて一定期間緑地を設置・管理する「市民緑地認定制度」があります。

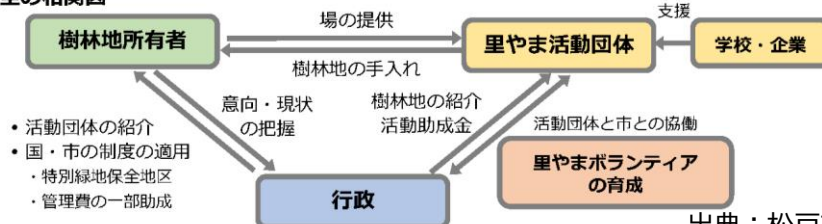
●里やま保全活動の推進

民有の樹林地において、「里やま保全活動」が積極的に進められています。子どもたちの遊びや学びの場、地域のコミュニティの場として機能することで、地域における樹林地の価値が高まることも期待され、地域に貢献できる居場所となる魅力ある樹林地を増やしていきます。また、樹林地の維持管理のための森林環境譲与税の活用も検討していきます。

■樹林地保全力アップモデル



■樹林地保全の相関図

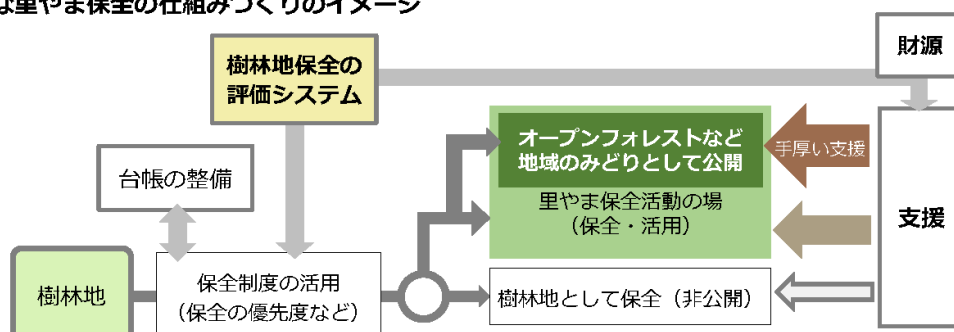


出典：松戸市みどりの基本計画

●フォレスト・マネジメントの仕組みづくり

所有者が樹林地を所有し続けることができるように、樹林地が地域に貢献することで所有者のインセンティブにもつながる、新たなフォレスト・マネジメントの仕組みや松戸市緑地保全基金の財源を活用した樹林地の公有地化などを検討していきます。

■新たな里やま保全の仕組みづくりのイメージ



出典：松戸市みどりの基本計画

③ 開発許可制度の適切な運用

● 開発許可制度の適切な運用

開発許可制度は、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度であり、引き続き適切に運用していきます。

《 都市計画法第 34 条各号の『開発許可制度』 》

第 34 条	条文趣旨	第 34 条	条文趣旨
第 1 号	主として市街化調整区域の居住者の日常生活のため必要な店舗等	第 8 号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
第 2 号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設	第 9 号	ドライブイン、ガソリンスタンド等沿道サービス施設・火薬類製造所
第 3 号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設	第 10 号	地区計画等に沿った施設
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	第 11 号	条例で指定した区域内の予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの
第 5 号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	第 12 号	条例で規定された市街化を促進するおそれがないもの
第 6 号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設	第 13 号	既得権利に関する開発行為
第 7 号	既存の工場と密接な関連を有する事業活動の効率化を図るための施設	第 14 号	開発審査会付議基準

● 市街化調整区域における地区計画制度の活用

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ますが、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していく必要がある場合は、開発許可制度で認められている「地区計画制度」の活用を検討していきます。

活用にあたっては、本計画に即し、対象区域、建物用途、建物高さ、周辺環境や景観への配慮等のルールを定めた市街化調整区域の地区計画の考え方（ガイドライン）を定め、円滑な制度運用を図りつつ、統一性を確保していきます。

また、市街化調整区域の地区計画は、地区のきめ細かい状況や周辺環境との調和を重要視するとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が必要となります。

このため、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」を活用していきます。

④ 市街化区域への編入

●土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法です。

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、関係機関との協議を踏まえたうえで、鉄道駅周辺での商業施設等の立地や住宅地の形成、新たな広域幹線道路等の周辺での産業団地の誘導などについて、土地区画整理事業等の市街地整備が具体化している必要最小限の区域を対象に検討を行うこととします。

⑤ その他

●土地利用への適切な対応

各種土地利用に対しては、都市計画法や建築基準法等の法令の運用により、関係機関とも連携を図りながら、適切に対応していきます。

特に、市民生活の安全の確保や景観の調和などの観点から、資材置場などの土地利用について、適正な規制・誘導が行われる取り組みを検討していきます。

そのほか、景観法等に基づく制度・手法の活用の可能性についても検討していきます。



▶▶ 土地利用手法の特徴 ◀◀

市街化調整区域内は、自然的土地利用の保全を原則としていますが、立地や地域産業の状況など多角的な判断のもと、限定的な範囲での土地利用を許容する場合があります。その際の手法としては主に「土地区画整理事業の実施」「地区計画制度の活用」があり、それぞれ以下のような特徴があります。

土地区画整理事業（市街化区域への編入）

特徴

- *積極的に市街化を促進する市街化区域への編入を前提とし、都市インフラの整備等を行う。
- *編入にあたっては、立地状況などの厳しい要件をクリアする必要がある。

手続きの流れ

- 基本構想・計画の策定
- 準備組合設立
- ↓
- 業務代行者の選定
- ↓
- 都市計画手続き（市街化区域への編入）
- ↓
- 組合設立認可
- ↓
- 土地区画整理事業の実施

地区計画（市街化調整区域を保持）

- *市街化調整区域の理念を踏襲しつつ、限定的に開発を行う。
- *限られた“地区”に対してルールを定めるため、地区状況に合わせたきめ細かいまちづくりができる。

- 事業者等からの相談や提案
- ↓
- 都市計画提案の事前確認
- ↓
- 都市計画手続き（地区計画の決定）
- ↓
- 開発許可、農地転用許可
- ↓
- 開発行為の実施



資料編

(1) 策定体制・検討経緯

(都市計画審議会等の実施状況など)

(2) 用語集
