

議案第1号

第147回松戸市都市計画審議会

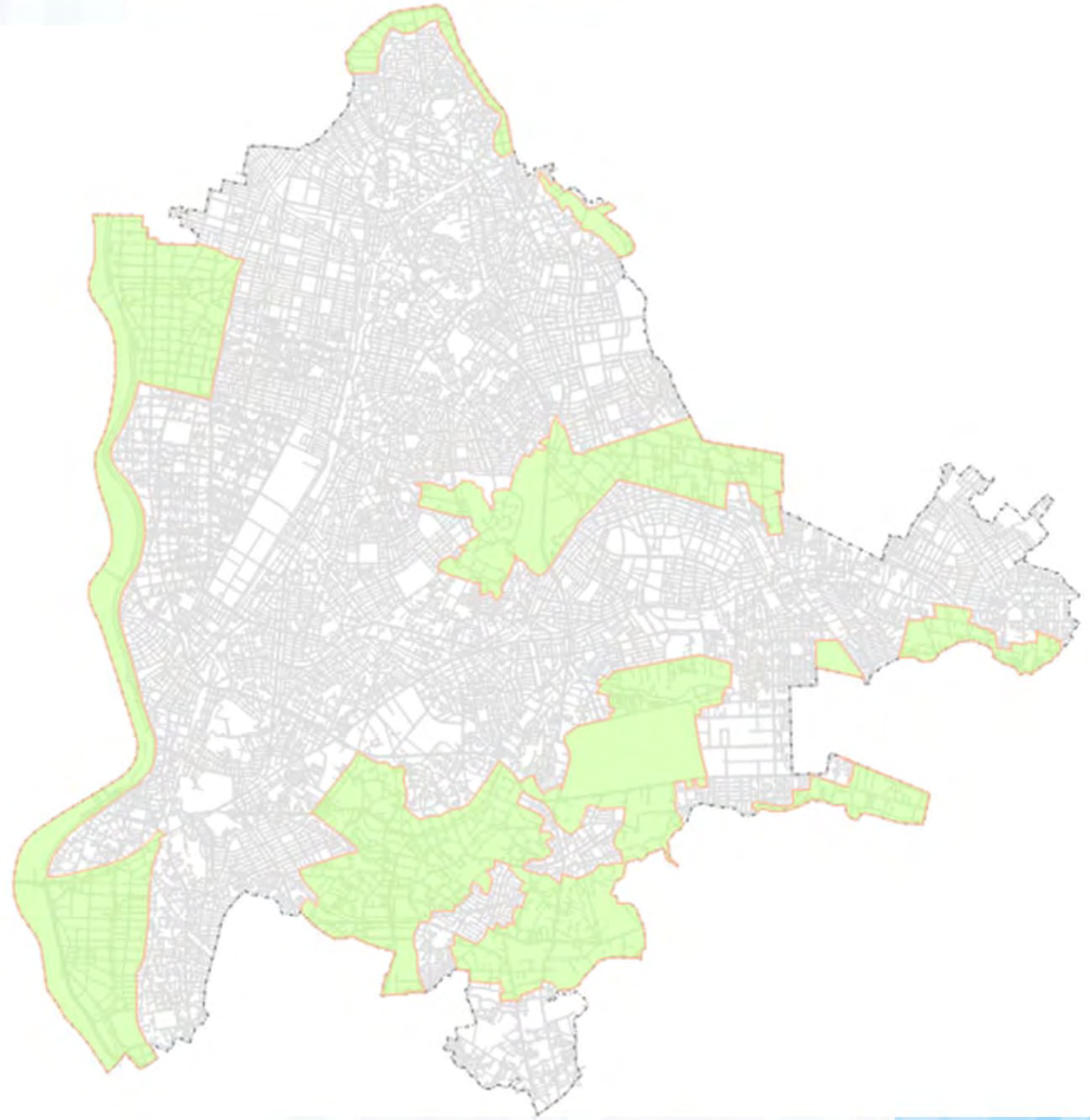
**(仮称) 市街化調整区域のマスタープラン  
策定に向けた検討について**

令和4年5月27日

# 目次

1. はじめに
2. 市街化調整区域とは
  - 1) 市街化調整区域の一般的役割
  - 2) 市街化区域及び市街化調整区域の変遷
3. 市街化調整区域のマスタープランとは  
(他市事例の紹介)
4. 策定の目的や位置づけ
  - 1) 策定の目的
  - 2) 位置づけ
  - 3) 計画期間
5. 策定体制
  - 1) 策定体制の組織図
  - 2) 庁内検討委員会の構成 (案)
  - 3) 策定への流れ (イメージ)
6. 策定スケジュール
7. その他

# 1. はじめに



# 松戸市都市計画マスタープランでの記載状況

## (2) 市街化調整区域の方針

- ① 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。
- ② さらに、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。
- ③ 一方、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。
- ④ なお、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。

■旭町の市街化調整区域



### ◆想定される松戸市の政策

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

(松戸市都市計画マスタープランより抜粋)

## 松戸市都市計画マスタープランでは4つの基本原則を明記

- ① 自然的土地利用の保全を基本としながら、各地区に応じた土地利用の考え方を、別途「（仮称）市街化調整区域のマスタープラン」策定の中で検討する。
- ② 災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とする。
- ③ 開発を検討する場合は市街化編入を基本とする。
- ④ 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う。

# 本市の市街化調整区域の概況

## 【特性】

- ・ 低地などに広がる一団の農地
- ・ 市民主体の活動等により保全される樹林地
- ・ 江戸川や国分川等の河川敷
- ・ 農業従事者の高齢化や後継者不足などの課題
- ・ 開発ポテンシャルが高い地区の存在

など

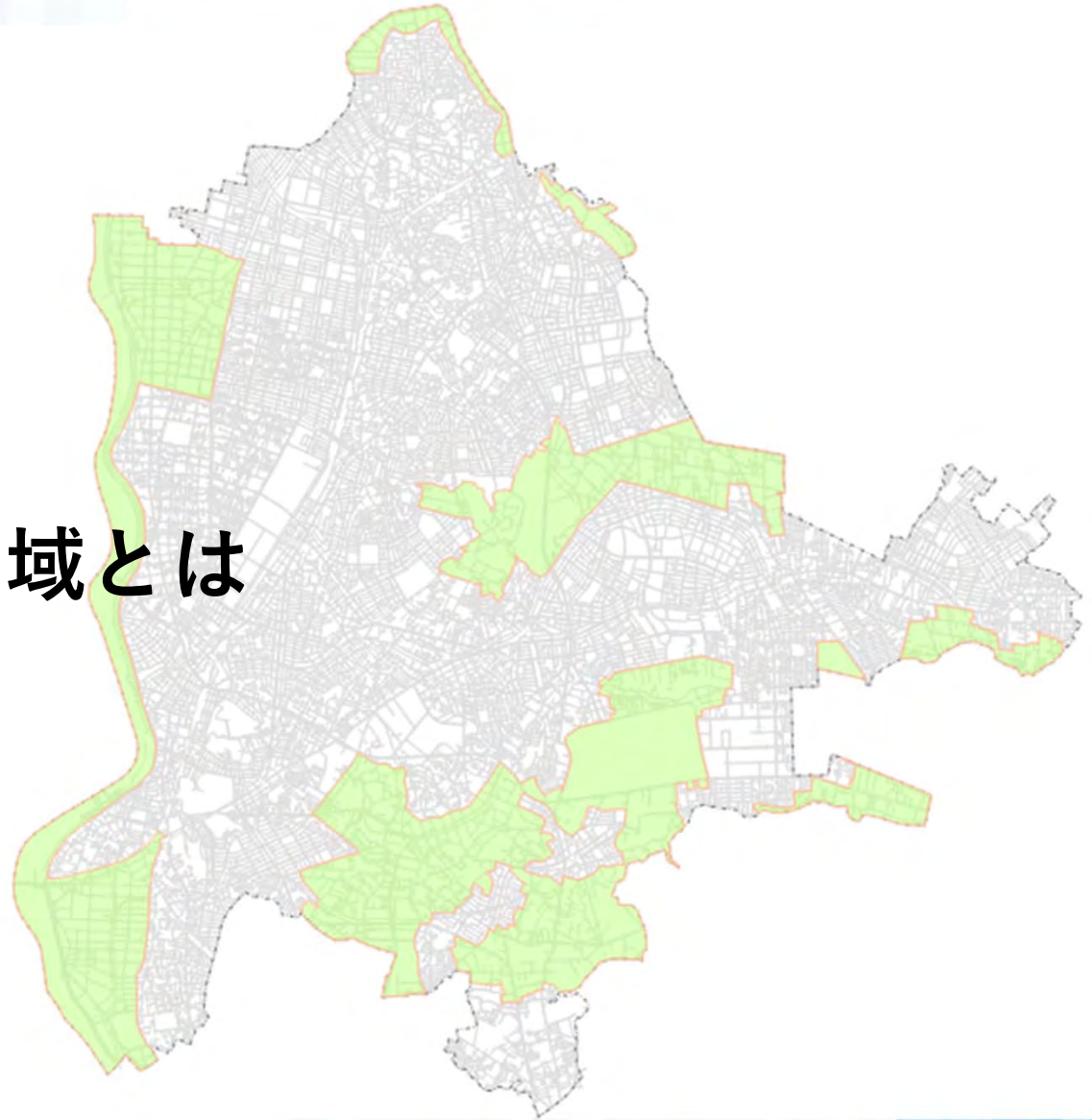
## 【取り巻く環境】

- ・ 東京外かく環状道路の開通
- ・ 北千葉道路の一部区間の事業化
- ・ 都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に転換
- ・ 想定し得る最大規模の降雨における浸水想定区域の公表

など

市街化調整区域の様々な特性や取り巻く環境の変化など、各地区の状況を考慮したうえで、市街化調整区域のマスタープランを策定していく。

## 2. 市街化調整区域とは



## 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）を定める理由

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
  - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯 ←松戸市該当

（都市計画法第7条第1項第1号より抜粋）



## 市街化調整区域とは

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画法第7条第3項より)

### 10 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針

#### (2) 土地利用の原則

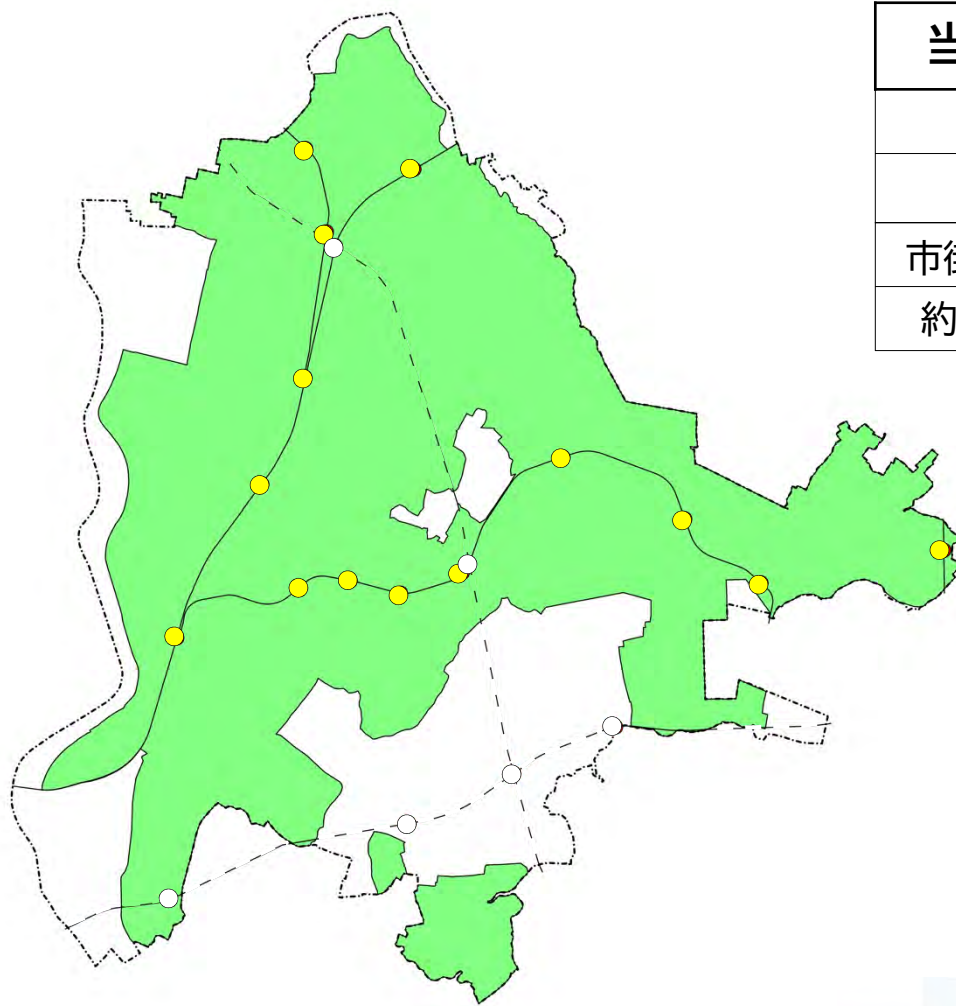
市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であり、都市機能・居住機能の集約化の観点からも、都市的土地利用は引き続き抑制していくが、地域の振興、都市機能の増進などに著しく寄与するものについては、流域の治水安全度、周辺の自然環境に十分配慮しつつ、適正な利用を認めるものとする。

(第5次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画より)

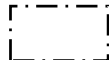




## 1) 市街化調整区域の一般的役割

- ・ 無秩序な土地利用や開発を抑制し、都市に潤いを与える自然環境等の保全を図る区域
- ・ 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

## 2) 市街化区域及び市街化調整区域の変遷



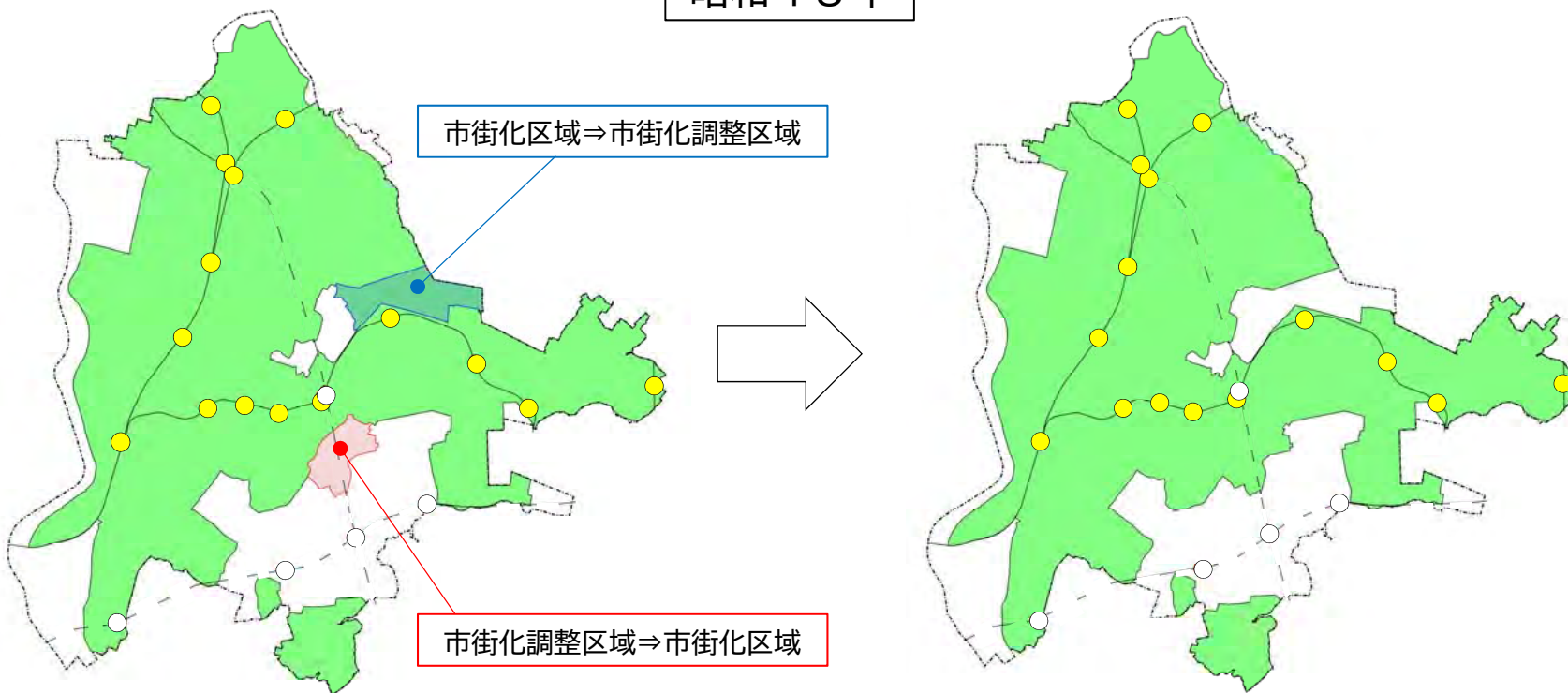
当初線引き	昭和45年7月31日
都市計画区域面積	
約6,120 ha	
市街化区域面積 (割合)	市街化調整区域 (割合)
約4,592 ha (75.0%)	約1,528 ha (25.0%)

-  都市計画区域
-  市街化区域
-  市街化調整区域
-  駅
-  駅 (未開業)

市街化編入・※逆線引き箇所図

昭和48年

昭和48年 全体図



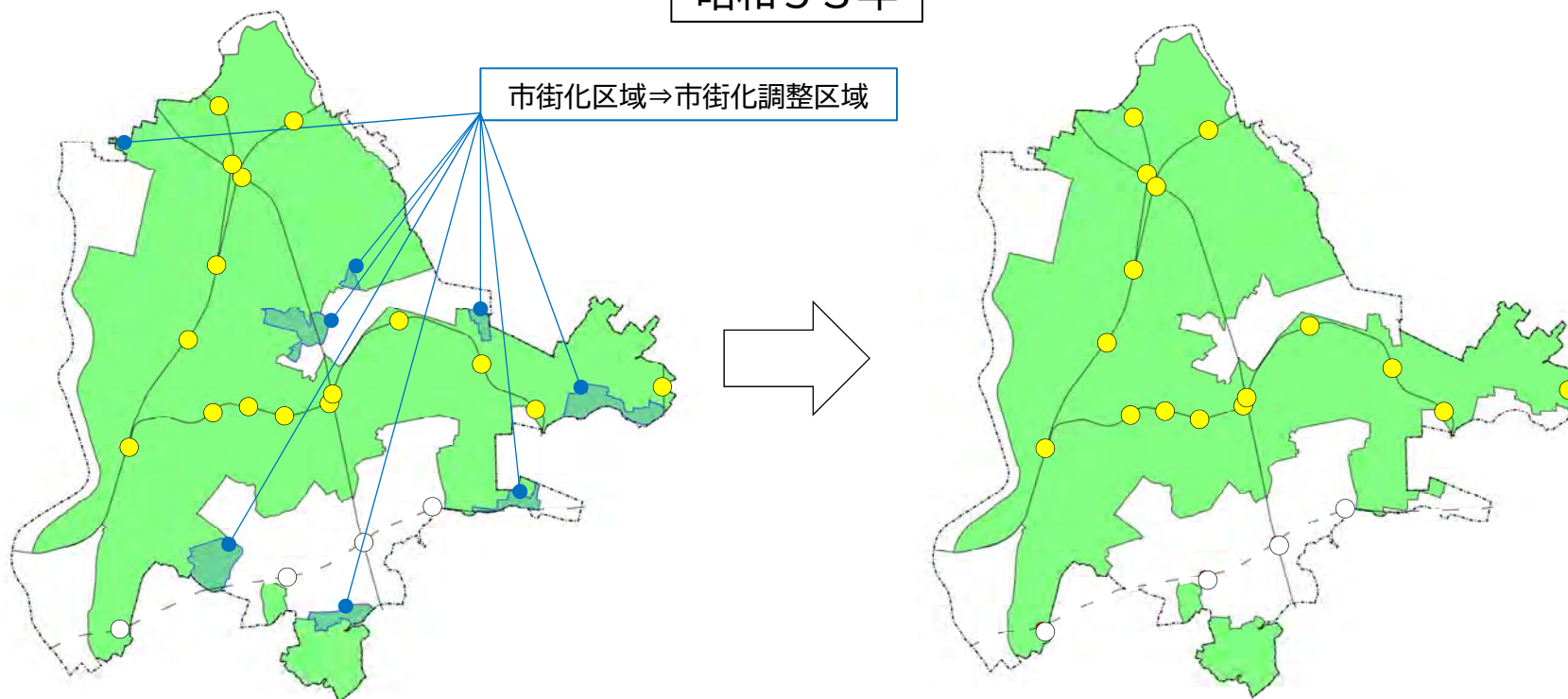
都市計画区域面積	市街化区域面積 (割合)	市街化調整区域 (割合)
約6,120 ha	約4,545 ha (74.3%)	約1,575 ha (25.7%)

※逆線引き： 市街化区域から市街化調整区域へ変更すること

逆線引き箇所図

昭和53年

昭和53年 全体図

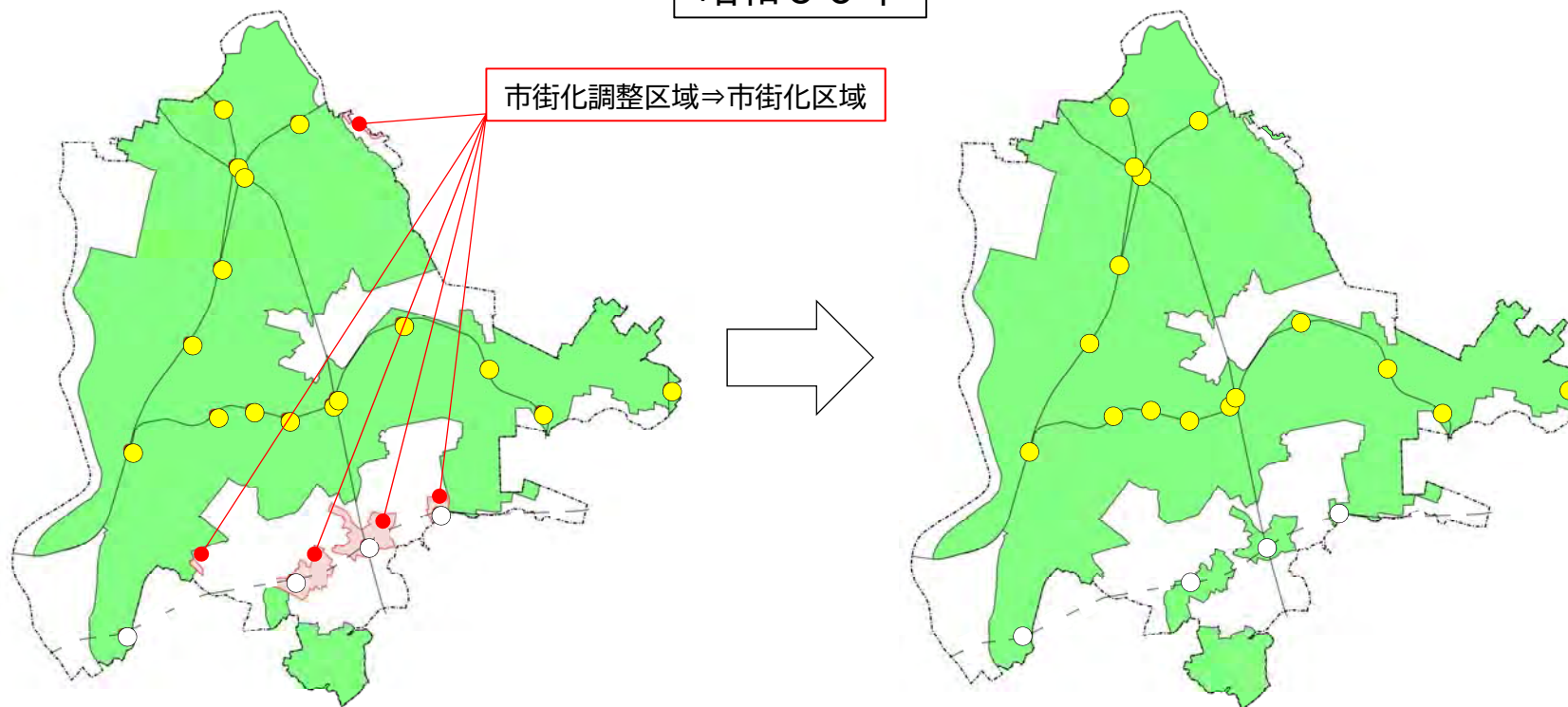


都市計画区域面積	市街化区域面積 (割合)	市街化調整区域 (割合)
約6,120 ha	約4,337 ha (70.9%)	約1,783 ha (29.1%)

市街化編入箇所図

昭和60年

昭和60年 全体図

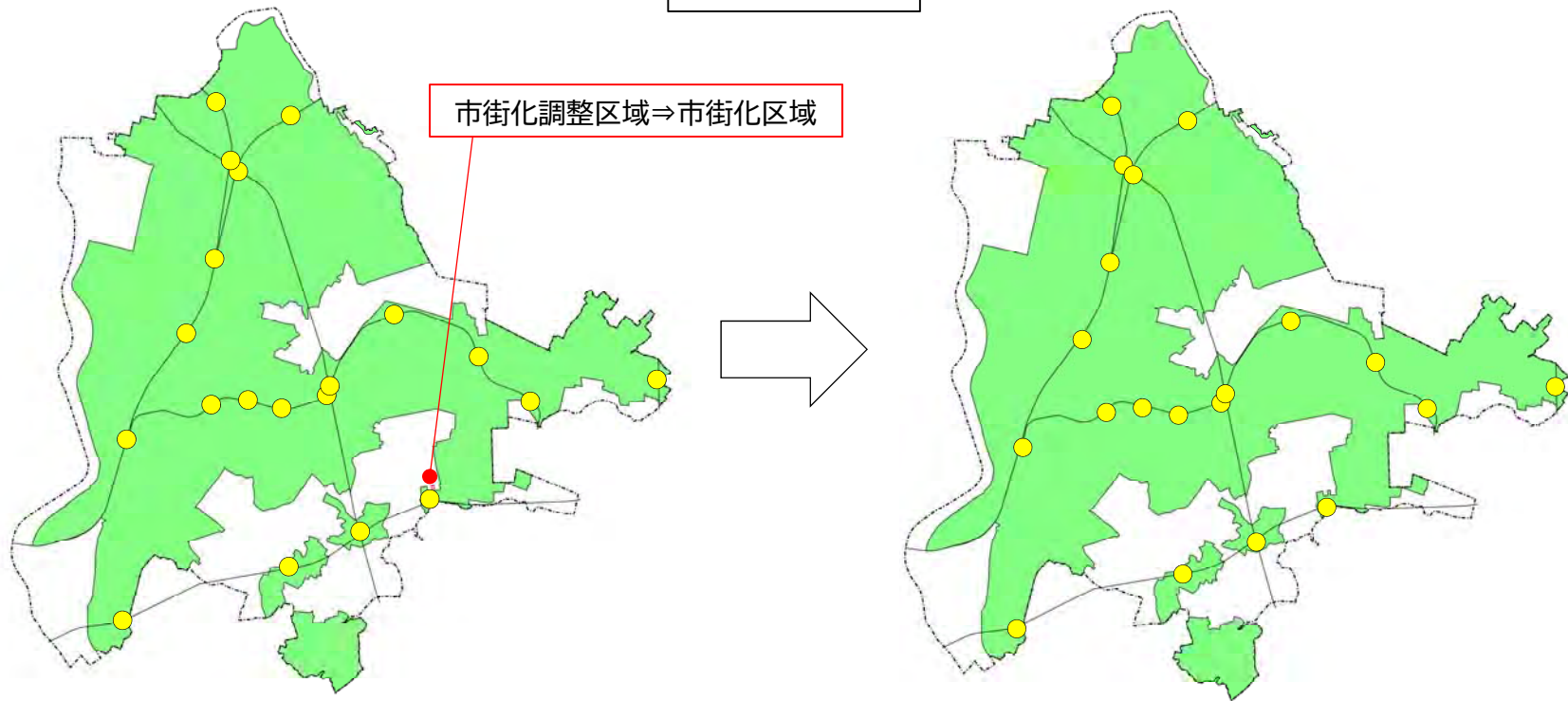


都市計画区域面積	市街化区域面積（割合）	市街化調整区域（割合）
約6,120 ha	約4,443 ha（72.6%）	約1,677 ha（27.4%）

市街化編入箇所図

平成3年

平成3年 全体図

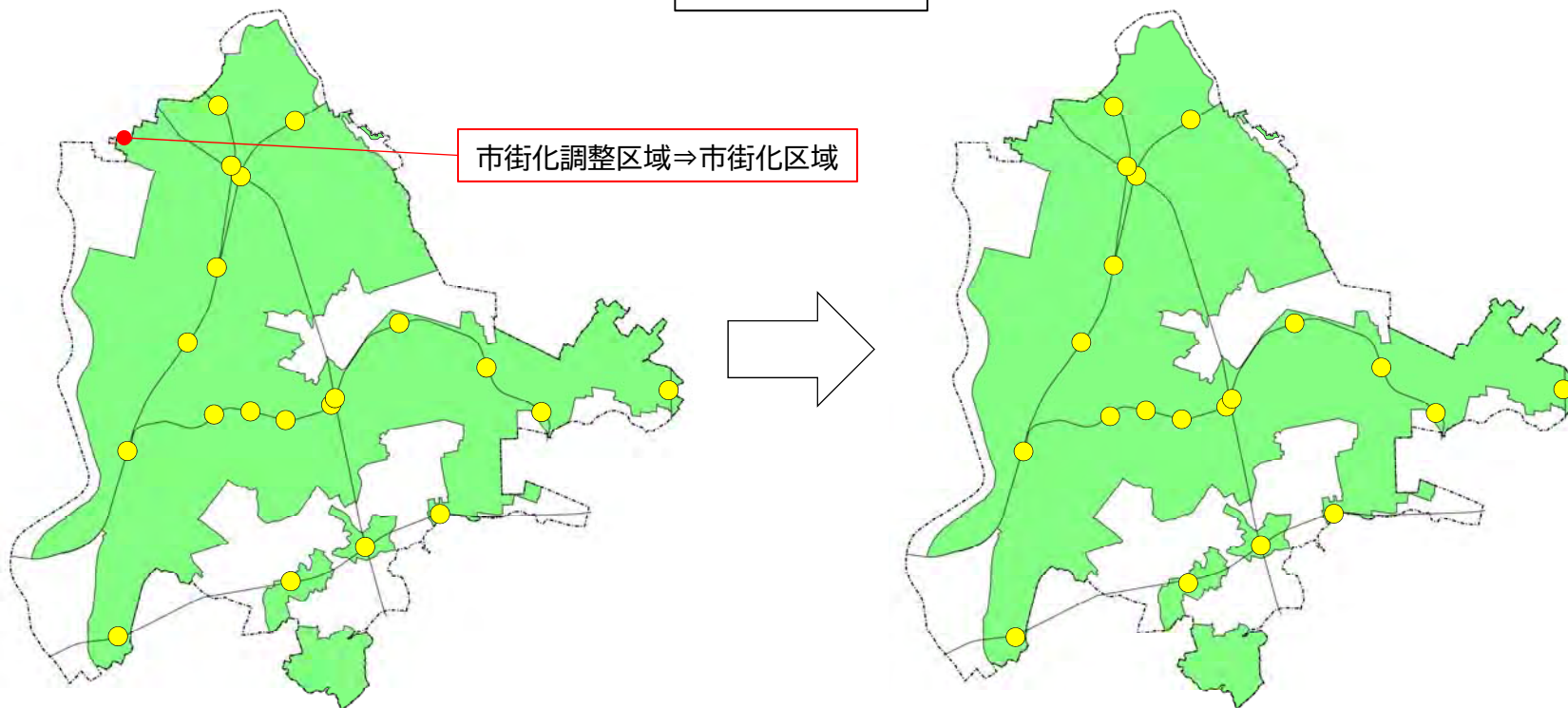


都市計画区域面積	市街化区域面積 (割合)	市街化調整区域 (割合)
約6,133 ha	約4,443 ha (72.4%)	約1,690 ha (27.6%)

市街化編入箇所図

平成10年

平成10年 全体図



都市計画区域面積	市街化区域面積 (割合)	市街化調整区域 (割合)
約6,133 ha	約4,444 ha (72.5%)	約1,689 ha (27.5%)





3. 市街化調整区域のマスタープランとは  
他市事例の紹介



## 事例 1) 千葉県市川市

名称：市街化調整区域の土地利用方針（H29.6月）

策定目的：市川市都市計画マスタープランを補完し、市街化調整区域の活用と保全の考え方を明らかにするため。

土地利用の基本的な方針：

- ① 住居系開発により活用する地域
- ② 非住居系開発により活用する地域
- ③ 良好な環境を保全する地域

方針を3パターンに分け、各地区をいずれかのパターンにエリア分けし、各地区ごとに方針を示している。

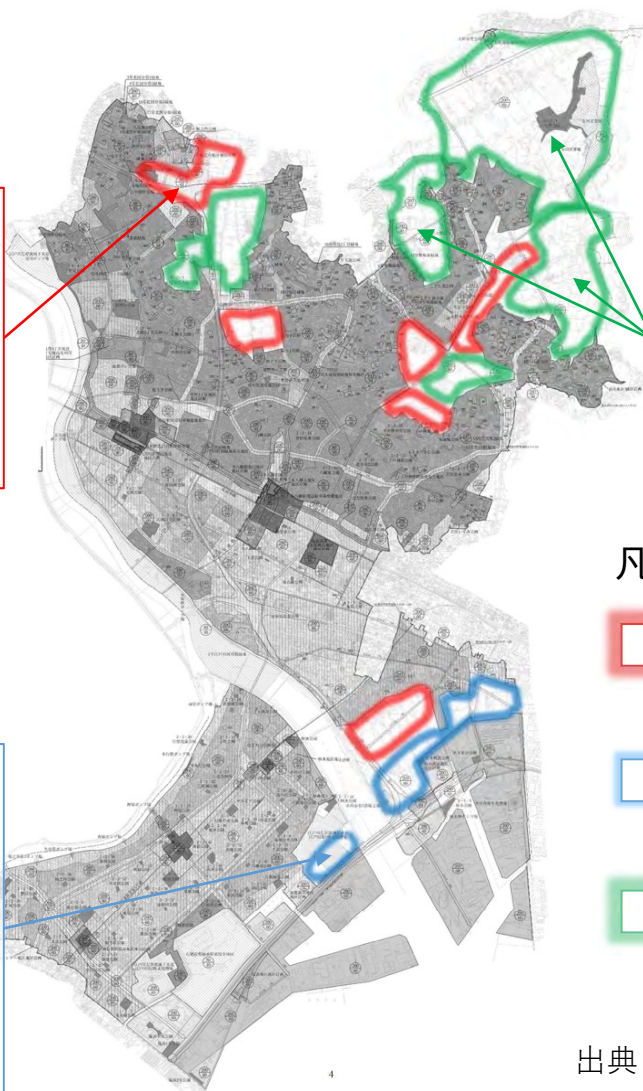
## ■地区ごとの土地利用方針図

### [堀之内地区]

- ① 一定の条件により住宅開発を誘導する地域  
→道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

### [本行徳・下妙典地区]

- ② 広域交通インフラを活用した工業・流通業務系開発を誘導する地域  
→公共施設としての活用の他、外環道路等の整備を踏まえ、周辺と一体となった工業・流通業務系の土地利用を誘導する



### [大町、大野町、柏井町地区]

- ③ 将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
→優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

### 凡例

- ① 一定の条件により優良な住宅開発等を誘導する地域
- ② 広域交通インフラを活用した工業・流通業務系開発を誘導する地域
- ③ 将来に亘り、緑地や農地を保全すべき地域

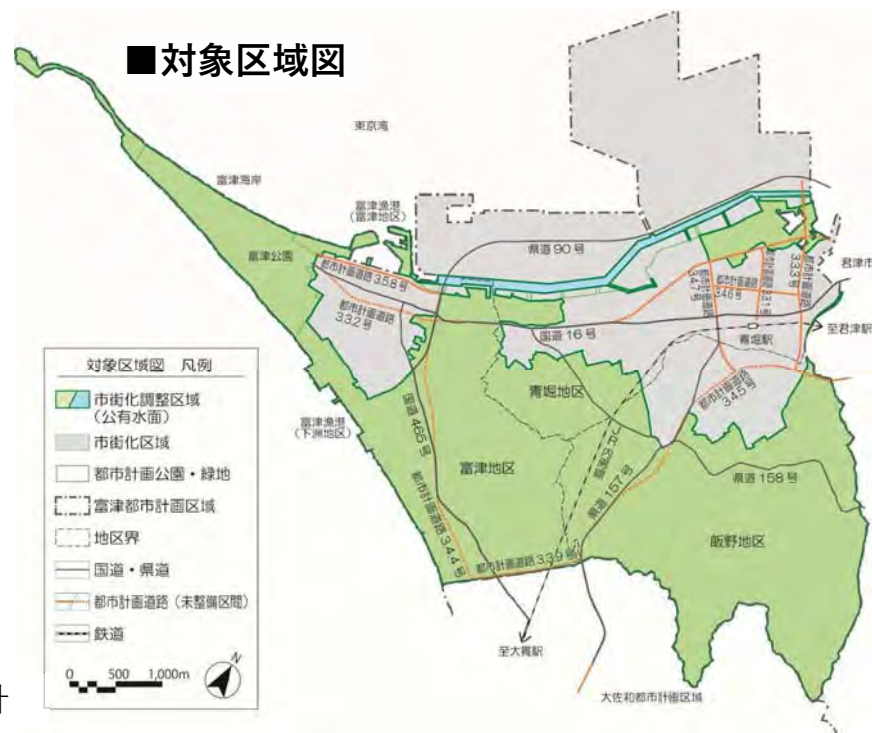
出典：市川市市街化調整区域の土地利用方針より一部の地区のみ抜粋して作成

## 事例 2) 千葉県富津市

名称：市街化調整区域における土地利用方針（H28.3月）

策定目的：市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため。

対象区域を5つのゾーンに区分し、それぞれ誘導する区域と誘導の考え方を示している。



出典：富津市市街化調整区域における土地利用方針

## ゾーン別の土地利用方針：

### ① 複合機能誘導ゾーン

住宅、商業施設、観光施設などの立地を地区計画制度の活用等により計画的に誘導し、持続可能な地域振興を図る。

### ② 住環境整備誘導ゾーン

市街化区域と一体性をもち、今後住宅地としての要請が見込まれる区域について、建物用途の混在を防止するため、地区計画制度の活用等により、住宅等の立地を適切に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。

### ③ 自然環境共生ゾーン

既存集落の形態を活かしつつ、自然・田園環境と調和した環境の保全を図る。また、地区計画制度の活用等により、生活道路の整備や生活利便施設等の立地を促進し、生活環境の向上・改善を図る。

### ④ 自然環境保全ゾーン

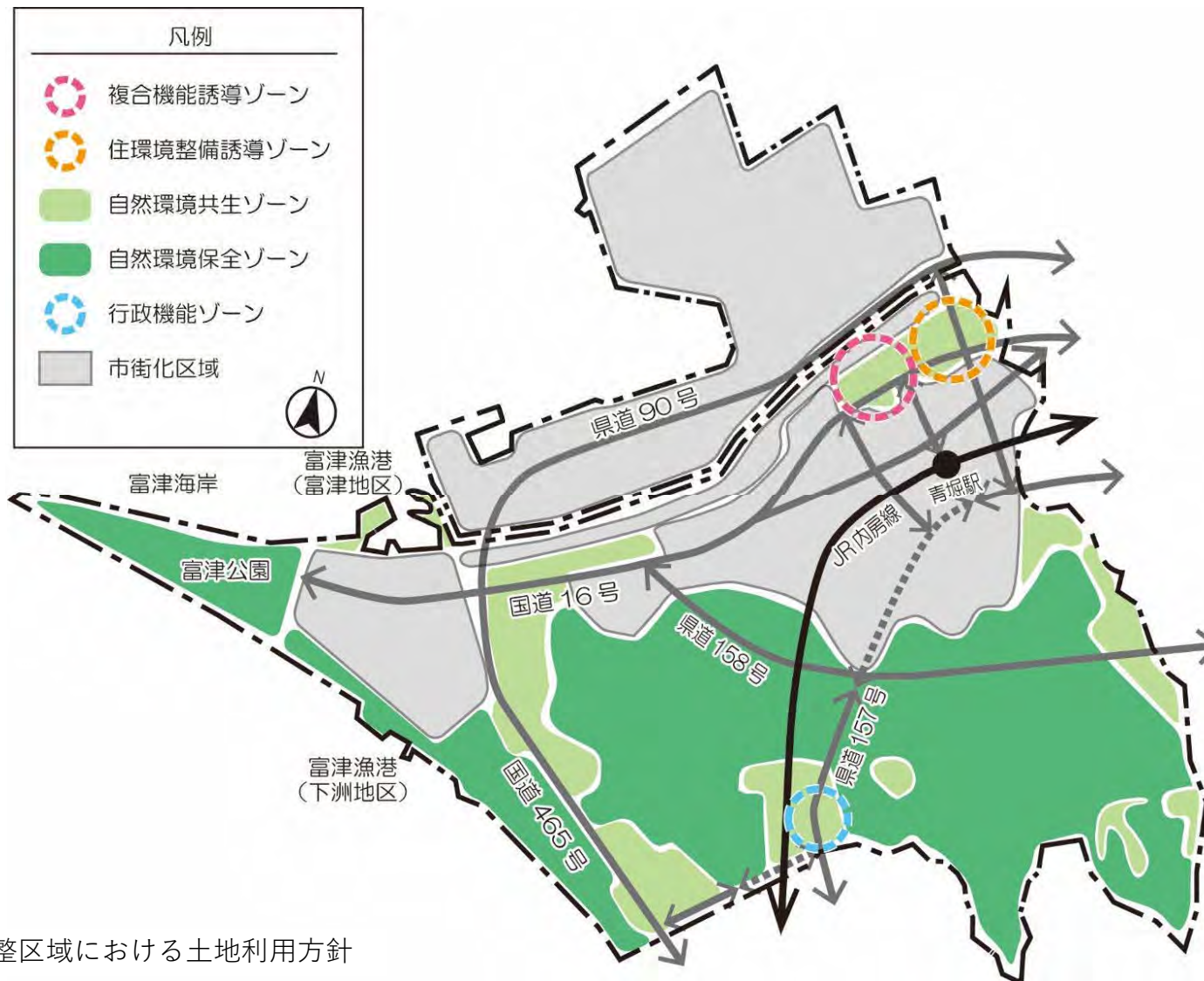
優良農地等について今後も保全を図る。また、海岸地区は今後も維持・保全に努めるとともに、観光、レクリエーションの資源として有効活用を図る。

### ⑤ 行政機能ゾーン

市街化調整区域内に行政機能が集約している区域について、行政機能を維持・向上するとともに、周辺と調和した環境の保全を図る。

## 土地利用誘導の考え方

## ■土地利用概念図



出典：富津市市街化調整区域における土地利用方針

## 事例 3) 東京都八王子市

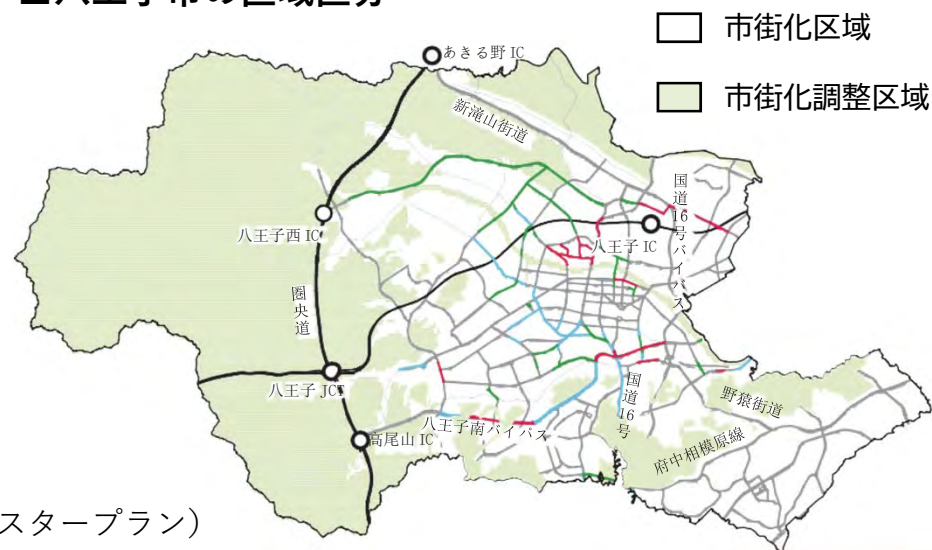
名称： 八王子市市街化調整区域基本方針  
～市街化調整区域のあるべき姿の実現に向けて～ (H23. 9月)

策定目的：土地利用の特性を把握した上で、今後の市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と、これを具体化するための施策の方向性を示すこと。

土地利用の枠組みを3パターンに分け、活用系の土地利用区域は評価を行いながら優先する区域を抽出している。

※土地利用方針図等はない

■八王子市の区域区分



出典：都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープラン）

## 【土地利用の考え方】

考え方①：  
貴重な自然、市の魅力を高める  
資源としての保全

考え方②：  
不適切な土地利用の抑制と必要  
な土地利用の適正な誘導

考え方③：  
市産業の活性化につながると考  
えられる区域の活用



## 【土地利用の枠組み】

①特に保全の優先度が高い区域  
(保全系の土地利用の区域)

②保全に向けて土地利用を適正  
に規制・誘導する区域  
(保全系の土地利用の区域)

③活用すべき区域及び  
活用の可能性を検討する区域  
(活用系の土地利用の区域)

図 市街化調整区域における土地利用の考え方と枠組み

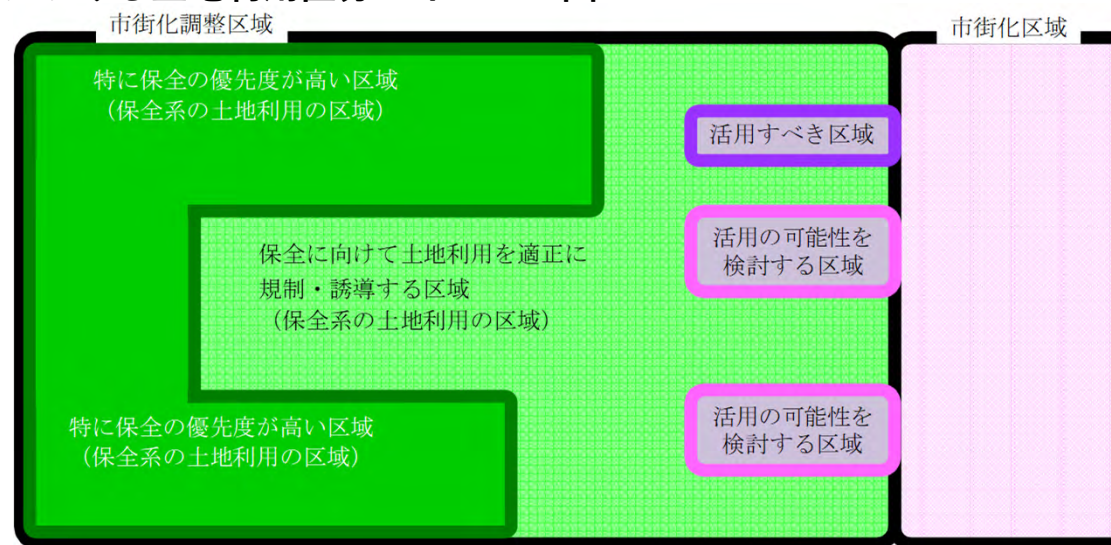
出典：八王子市市街化調整区域基本方針より作成



## 区域抽出及び優先度評価の結果

抽出区域	優先度評価
ア) 八王子西IC東拠点	活用すべき区域
イ) 八王子西IC西拠点	活用の可能性を検討する区域
ウ) 新滝山街道沿道	今後活用の可能性を検討する区域
エ) 国道16号沿道	今後活用の可能性を検討する区域

## ■市街化調整区域における土地利用区分のイメージ図



出典：八王子市市街化  
調整区域基本方針

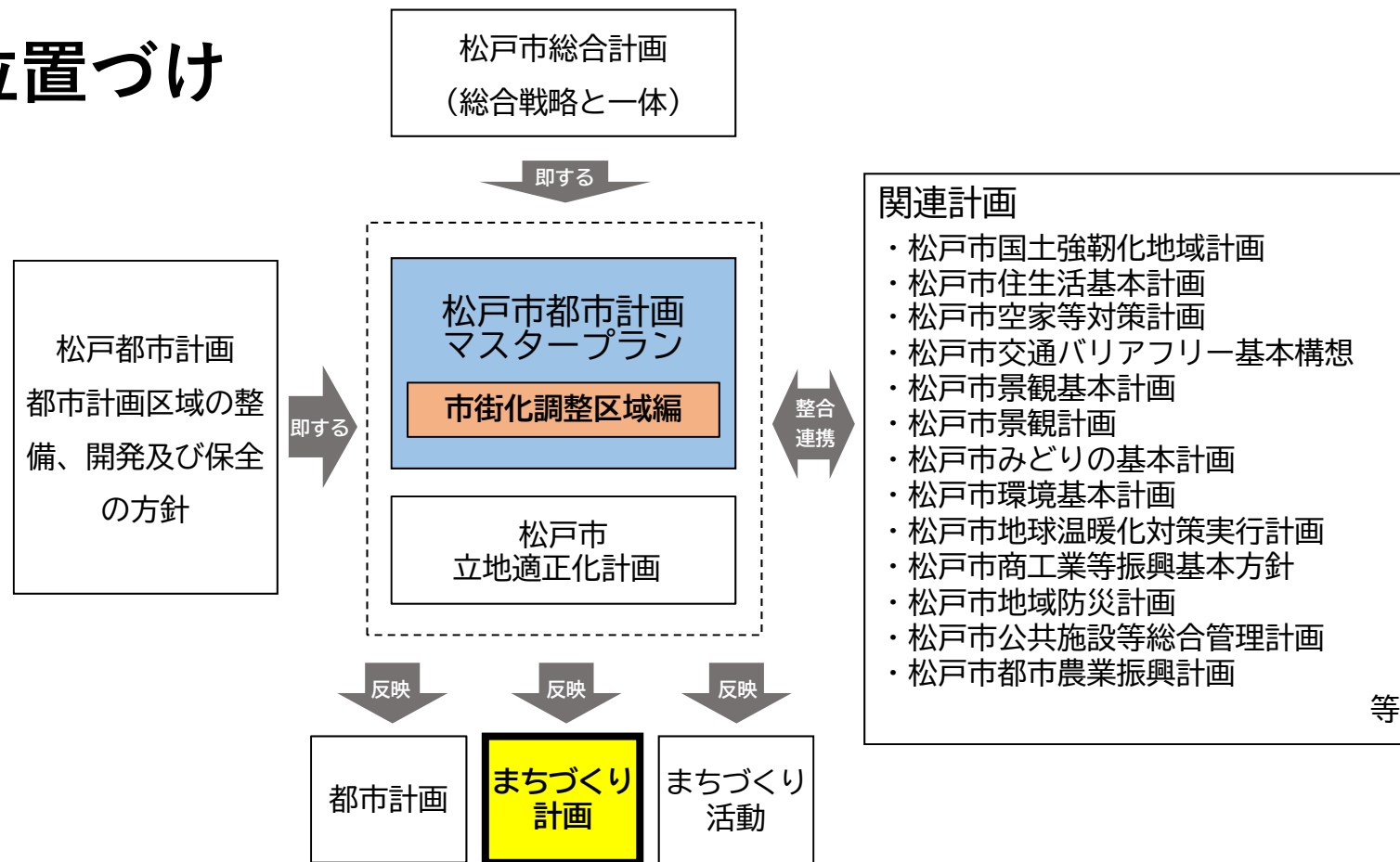
## 4. 策定の目的や位置づけ



## 1) 策定の目的

市街化調整区域における地域の活性化と良好な生活環境の維持を図るため、ふさわしい土地利用の方向性を明らかにすることを目的とする。

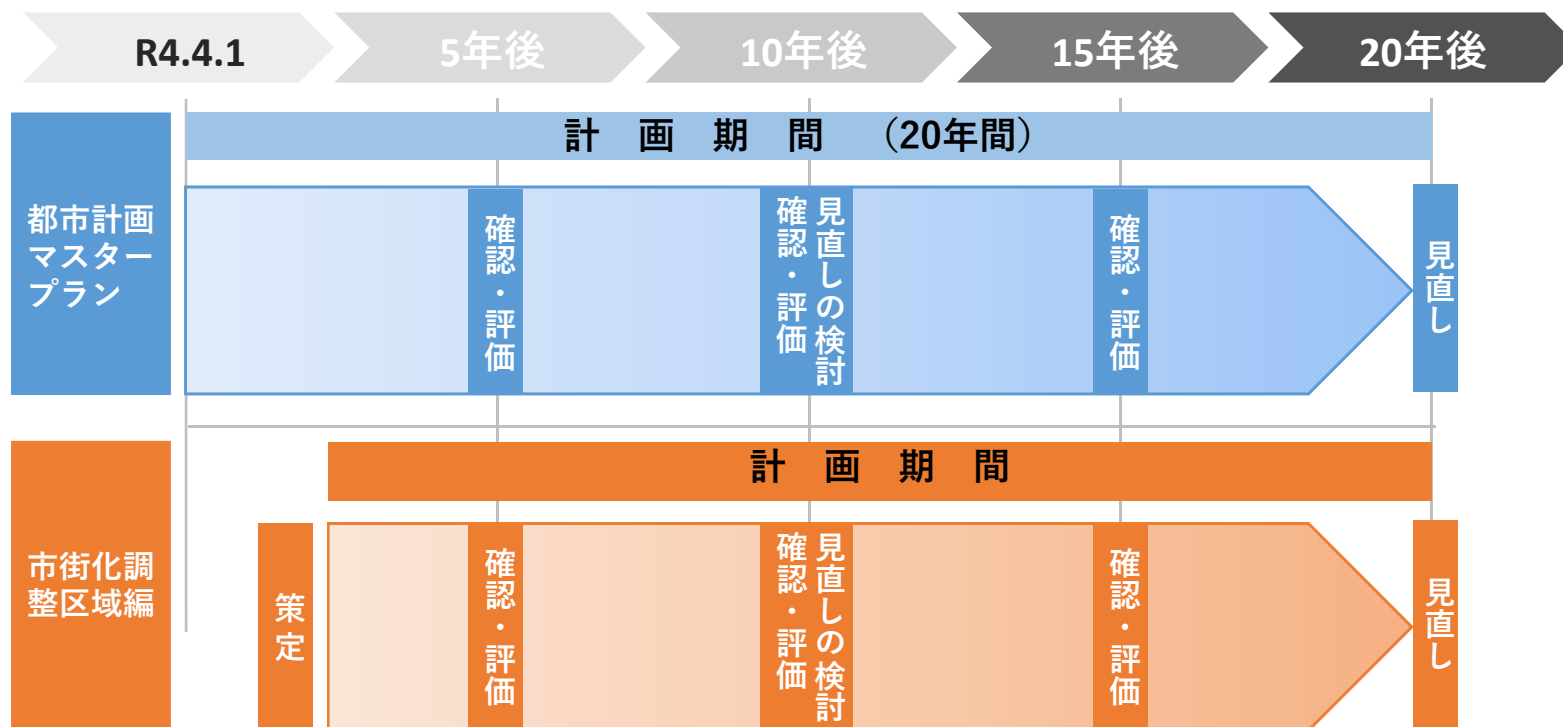
## 2) 位置づけ



本方針は、松戸市総合計画等の上位計画に即し、松戸市都市計画マスタープランの一部として位置づける。

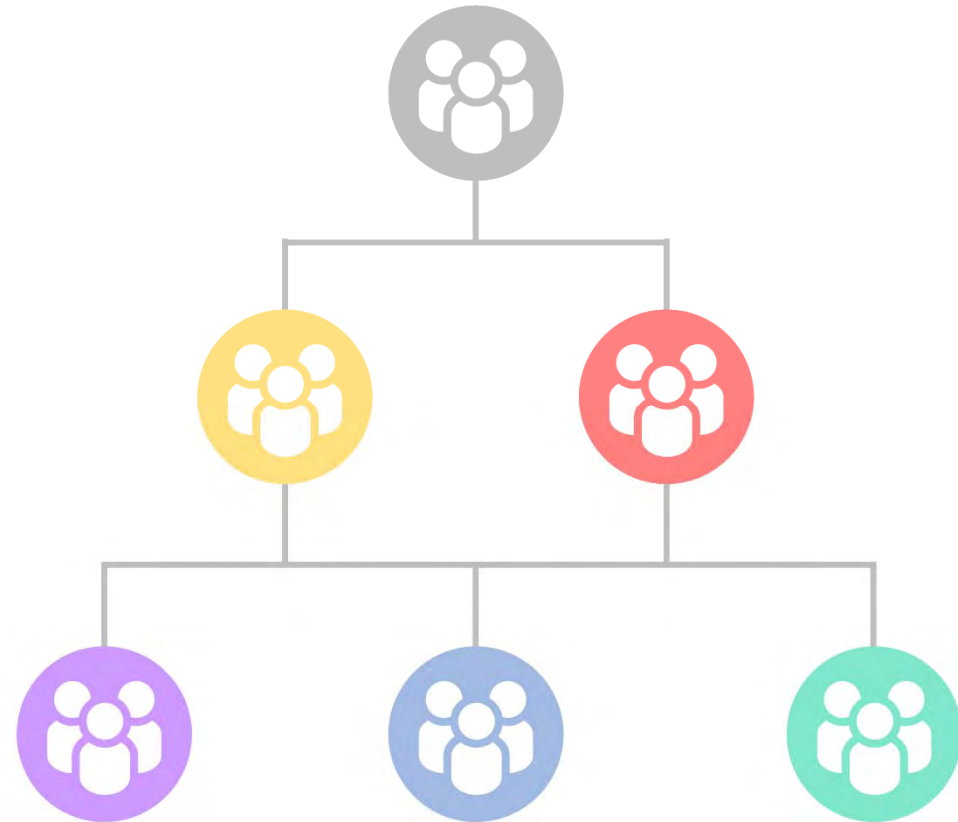
※名称を「松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）」と改め、策定を目指していく。

### 3) 計画期間

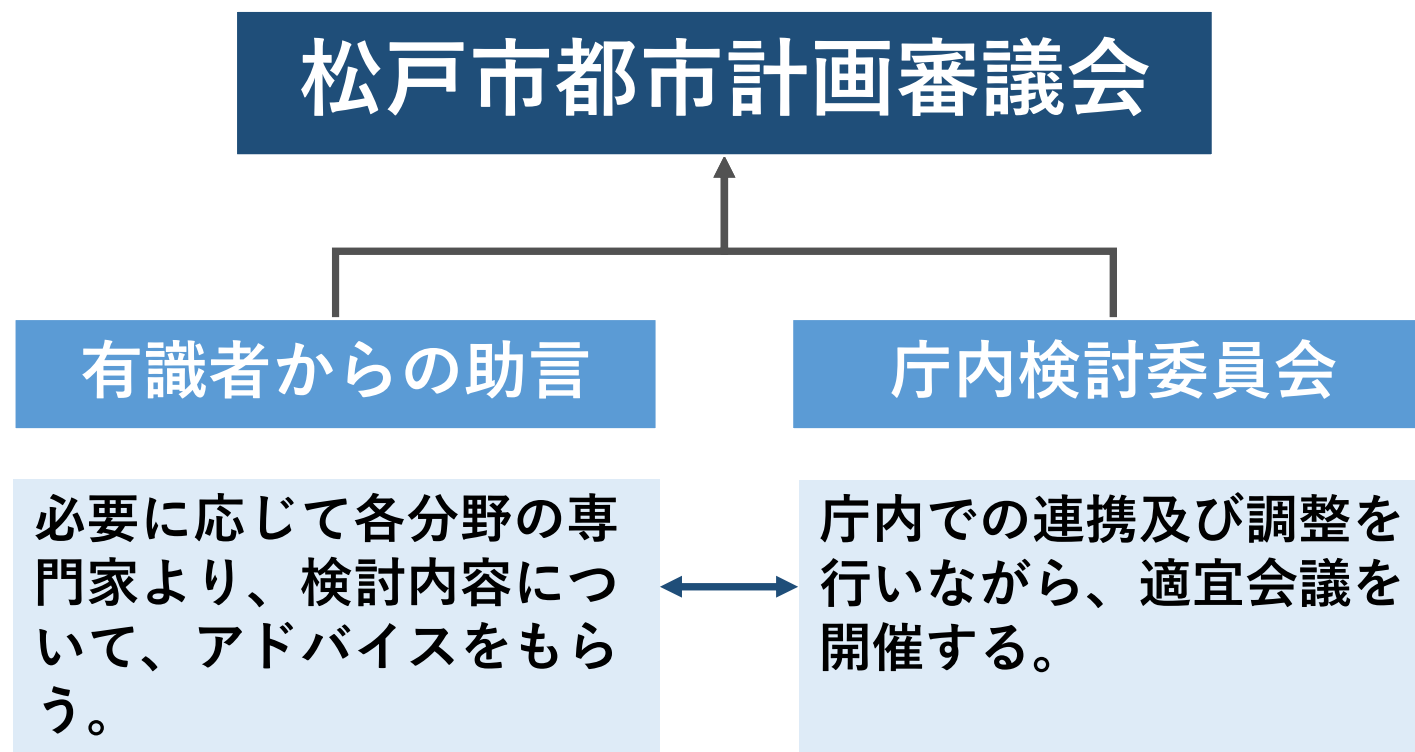


計画期間は、策定時から松戸市都市計画マスタープランの目標年次までとする。  
※総合計画の状況及び社会経済情勢の変化などを踏まえ、見直しが必要となった場合には、都市計画マスタープランと合わせて見直しを行う。

## 5. 策定体制



## 1) 策定体制の組織図



## 2) 庁内検討委員会の構成（案）

### ○庁内検討委員会

- ・街づくり部・総務部・総合政策部・財務部・経済振興部・建設部

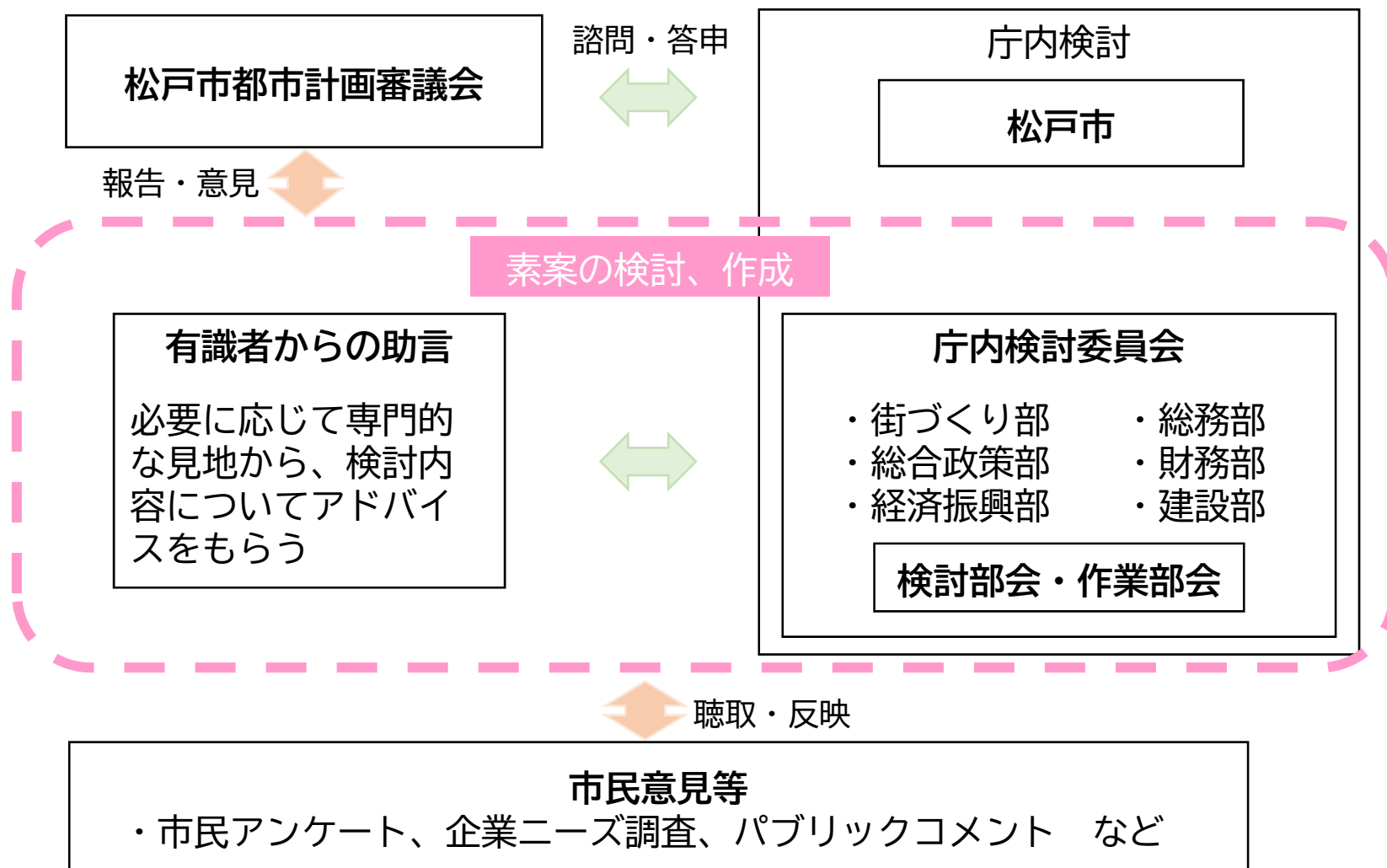
### ○検討部会（調査・検討を行うために設置する付属組織）

- |                 |        |               |         |
|-----------------|--------|---------------|---------|
| ・都市計画課          | ・公園緑地課 | ・財政課          | ・建設総務課  |
| ・街づくり課          | ・住宅政策課 | ・商工振興課        | ・河川清流課  |
| ・みどりと花の課        | ・危機管理課 | ・農政課          | ・下水道整備課 |
| ・松戸駅周辺整備<br>振興課 | ・政策推進課 | ・農業委員会<br>事務局 |         |

※上記のほか、必要に応じて適宜関係部署と調整・連携を図る。



### 3) 策定への流れ (イメージ)

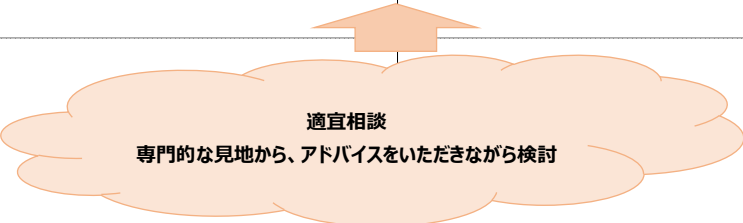


## 6. 策定スケジュール

5 May 2022

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27 ✓	28
29	30	31				

## 松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）策定に向けた 検討スケジュール（予定）

	令和3年度まで	令和4年度	令和5年度以降
<b>松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）検討事項</b>	<b>都市マス策定</b> <b>4つの基本原則を明記</b> ・調整区域は自然的土地利用の保全を基本としながら、別途、調整区域のマスタープランを策定 ・災害リスクの高い区域は市街化の抑制を基本 ・開発を検討する場合は市街化編入を基本 ・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う	全体スケジュール、構成等の整理 基本方針、関連計画等の整理 現況・課題分析 市民アンケート、企業ニーズ調査関連 中間とりまとめ	既存方策の整理 実現に向けた手法スキームの検討 地権者アンケート関連 素案の検討 バブコム 最終修正 諮問・答申 <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;">策定</span>
<b>有識者等</b>	 <p style="text-align: center;"><b>適宜相談</b> 専門的な見地から、アドバイスをいただきながら検討</p>		
<b>都市計画審議会</b>	松戸市都市計画マスタープランの改定を市長へ答申（R4.3.28）	第147回 ・市街化調整区域とは ・区域区分の歴史 ・位置づけ ・体制 ・スケジュール など アンケート内容 アンケート報告 各地区の実情報告 中間報告	方針（案）報告 バブコム結果報告 バブコム案 諮問・答申
<b>庁内検討委員会</b>	第1回 都計審後、第1回庁内検討委員会を開催 適宜開催し、必要に応じ、関係課へヒアリング		

## 今年度の調査・検討（予定）

- 市街化調整区域に関する制度の経緯と位置づけの整理  
都市計画制度をはじめとする各種法制度とともに、市街化調整区域に係る整備制度やその経緯を整理する。
- 上位関連計画等の整理  
千葉県の上位関連計画、本市の総合計画及びその他関連計画等における市街化調整区域の考え方や近年の社会動向について把握・整理する。



- 市街化調整区域の状況整理

下記の項目などにより地区別に状況を整理する。

- ① 人口世帯
- ② 土地利用、建物現況
- ③ 基盤施設整備状況
- ④ 交通網
- ⑤ 都市機能
- ⑥ 各種ハザード及び土地利用規制
- ⑦ その他関連事項



- 市民意向調査

市街化区域と市街化調整区域の市民を対象に、3,000件程度を想定したアンケート調査を実施し分析を行う。

- 企業ニーズ調査

企業ヒアリング調査を実施するなど、市街化調整区域における土地利用の市場性やニーズを把握する。

- 中間とりまとめ

# 市民意向調査の事例

(八王子市市街化調整区域基本方針  
策定時 市民アンケート調査より)

## 【対象】

市内在住の20歳以上の市民3,000人

- ・一般市民 (2,000人)
- ・市街化調整区域の土地所有者 (1,000人)

## 【回収率】

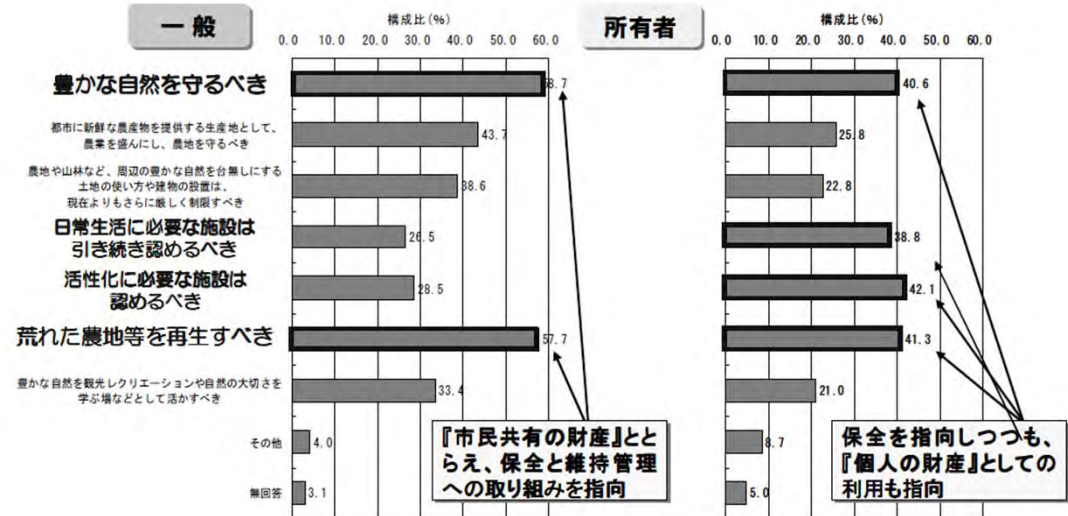
全体 52.2%

(市民 44.6%、土地所有者 67.5%)

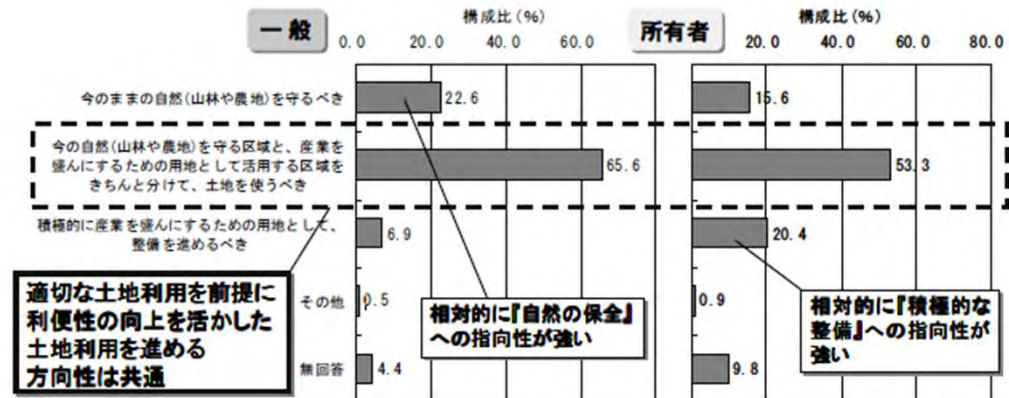
## 【内容】

- ・市街化調整区域の土地利用のあり方
- ・施設別土地利用に対する考え方
- ・活用を図るべき地域の土地利用の方向性 など

### ・市街化調整区域における土地利用のあり方について



### ・活用を図るべき地域の土地利用の方向性について





## 7. その他



## 審議会の公開・非公開について

### 松戸市都市計画審議会議事運営規則 第4条

審議会の会議は、公開とする。ただし、審議会において会議を公開しないと決定したときは、この限りでない。

### 松戸市情報公開条例 第32条（審議会等の会議の公開）

審議会等(法律又は条例の定めるところにより実施機関の附属機関として設置される審議会、委員会、協議会等及びこれらに類するものをいう。)は、法令等の規定により公開することができないとされている場合を除き、その会議を公開するものとする。ただし、次に掲げる場合は、その会議を公開しないことができる。

- (1) 非開示情報が含まれる事項について審査、審議、調査等を行う場合
- (2) 会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合

## 審議会の公開・非公開について

### 松戸市情報公開条例 第7条（公文書の開示義務）第2号、第5号 抜粋

実施機関は、開示請求があったときは、開示請求に係る公文書に次の各号のいずれかに該当する情報(以下「**非開示情報**」という。)が記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該公文書を開示しなければならない。

- (2) **個人に関する情報**(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)であって、特定の個人を識別することができるもの(他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。)又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。
- (5) 市の機関並びに国及び他の地方公共団体の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、**公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの**