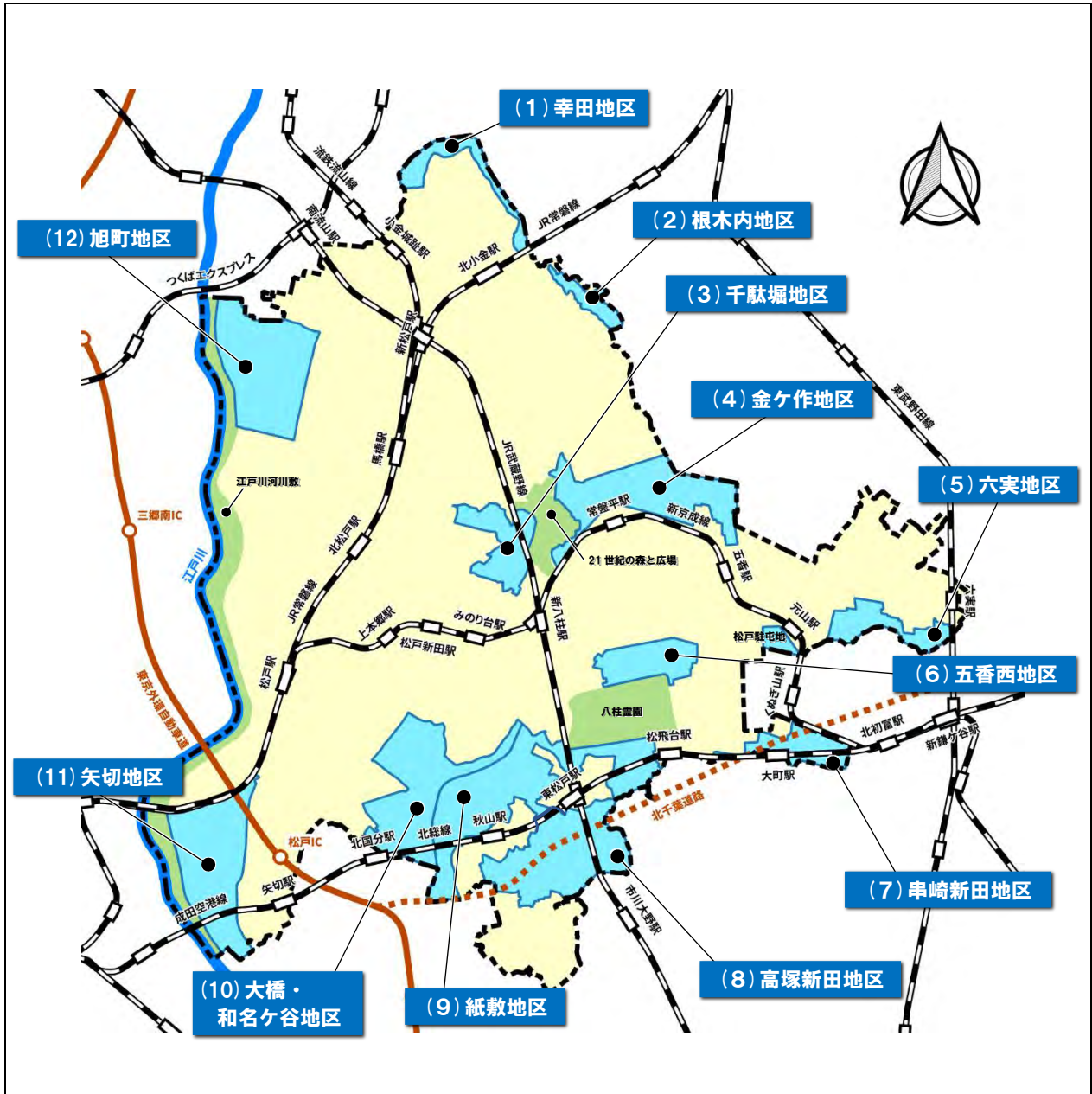


# 松戸市都市計画マスタープラン (市街化調整区域編) 地区別整理

## ■市街化調整区域の位置図



## (1) 幸田地区 (面積：約 43.2ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の北部で流山市との市境に位置しており、流山市側と連たんして農地が多く見られ、坂川、富士川等が流れる、自然環境の豊かな地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和3年時点で69人であり、平成23年より16人増加
- ・令和3年の老年人口比率は約68%であり、平成23年より約36ポイントと大幅に増加

#### 【土地利用】

- ・まとまりのある一団の農地が分布し、区域西側では農地と文教・厚生用地（運動場、福祉施設等）が混在
- ・令和3年時点で、「畑」が約45%で最も多く、次いで「文教・厚生用地」約16%、「水面・その他自然地」約13%
- ・平成23年と比べて「田」や「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」などが減少し、「畑」や「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の東側などの一部を除き、概ねバス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約64.4%

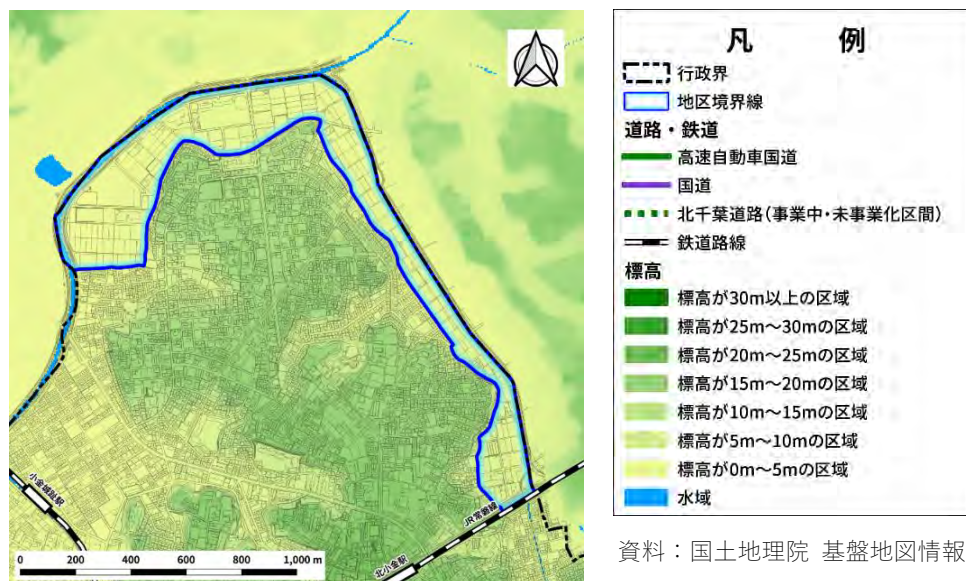
#### 【開発動向】

- ・平成24年の2件以外は年間0件と少ない
- ・内訳は住宅系と商業・業務系となっている

#### 【災害ハザード】

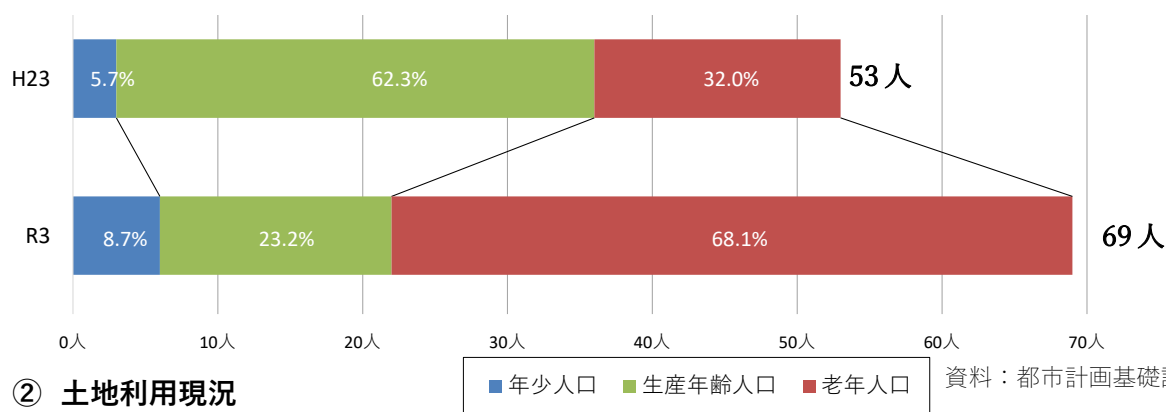
- ・坂川や富士川沿いであり、ほぼ全域が江戸川浸水想定区域で、浸水深は3.0～5.0mが多い
- ・内水氾濫浸水想定は北側と東側の一部であり、浸水深は0.5m未滿が多い
- ・地区の西側に土砂災害警戒区域等が指定されている

図 標高図



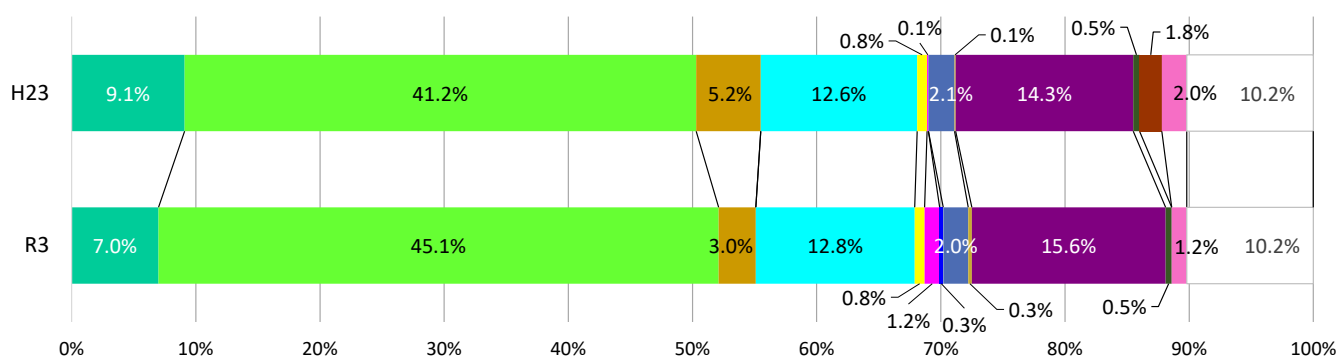
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

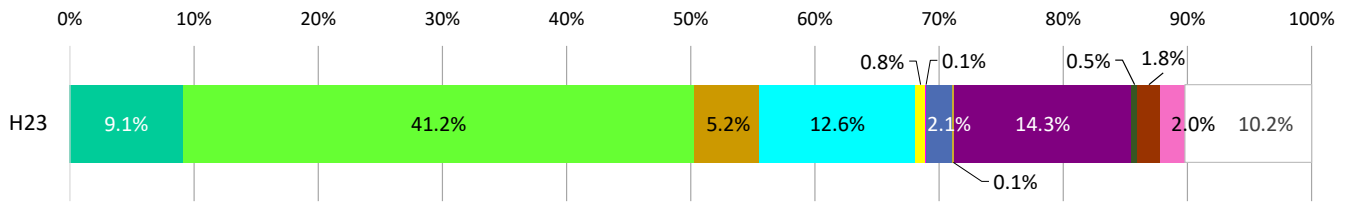


■ 田	■ 畑
■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	■ 山林
■ 水面、その他自然地	■ 住宅用地
■ 商業用地	■ 工業用地
■ 運輸・交通施設用地	■ 公共施設用地
■ 文教・厚生用地	■ オープンスペース (公園、広場等)
■ その他土地利用 (未建築宅地、用途改変中の土地等)	■ 屋外利用地 (駐車場、資材置き場)
□ 道路用地	

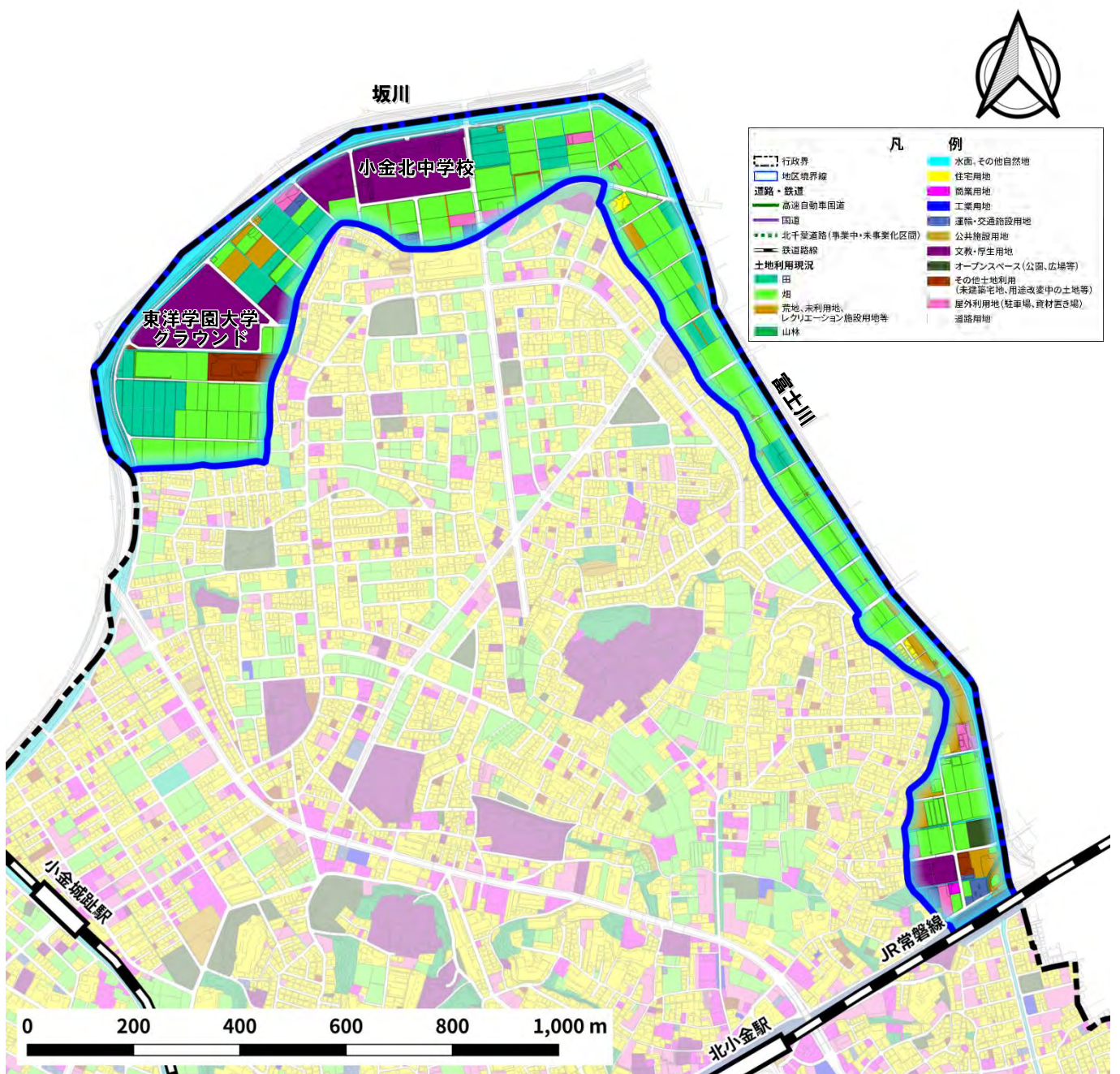
地目	割合		
	H23	R3	差
田	9.1 %	7.0 %	▲ 2.1
畑	41.2 %	45.1 %	▲ 3.9
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	5.2 %	3.0 %	▲ 2.2
山林	0.0 %	0.0 %	0.0
水面、その他自然地	12.6 %	12.8 %	0.2
住宅用地	0.8 %	0.8 %	0.0
商業用地	0.1 %	1.2 %	▲ 1.1
工業用地	0.0 %	0.3 %	▲ 0.3
運輸・交通施設用地	2.1 %	2.0 %	▲ 0.1
公共施設用地	0.1 %	0.3 %	▲ 0.2
文教・厚生用地	14.3 %	15.6 %	▲ 1.3
オープンスペース (公園、広場等)	0.5 %	0.5 %	0.0
その他土地利用 (未建築宅地、用途改変中の土地等)	1.8 %	0.0 %	▲ 1.8
屋外利用地 (駐車場、資材置き場)	2.0 %	1.2 %	▲ 0.8
道路用地	10.2 %	10.2 %	0.0
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)



- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
- 道路用地
- 山林
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)

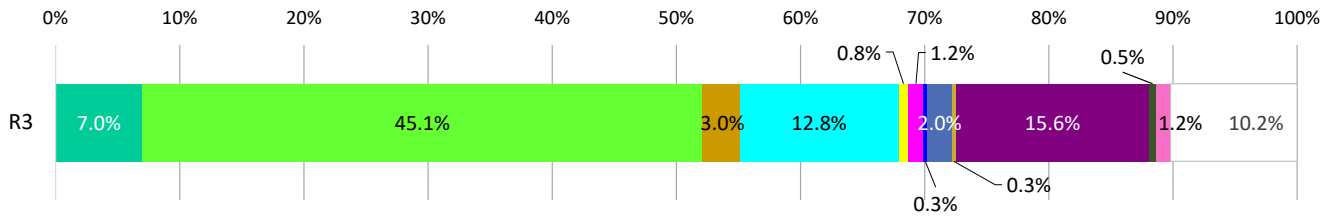


凡 例

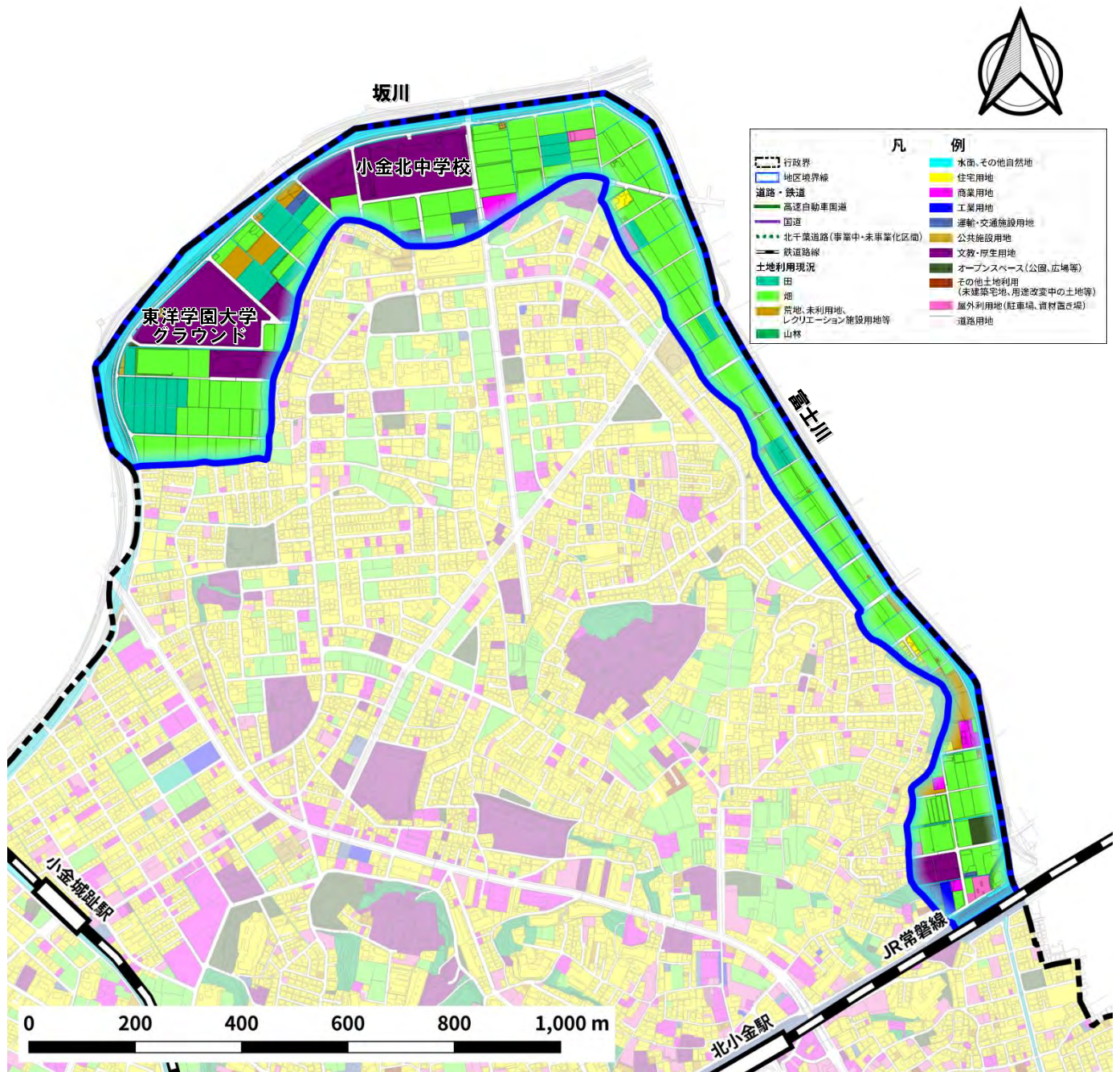
行政界	例
地区境界線	水面、その他自然地
道路・鉄道	住宅用地
高速自動車国道	商業用地
国道	工業用地
北千葉道路(事業中・未事業化区間)	運輸・交通施設用地
鉄道路線	公共施設用地
土地利用現況	文教・厚生用地
田	オープンスペース(公園、広場等)
畑	その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	屋外利用地(駐車場、資材置き場)
山林	道路用地

資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)



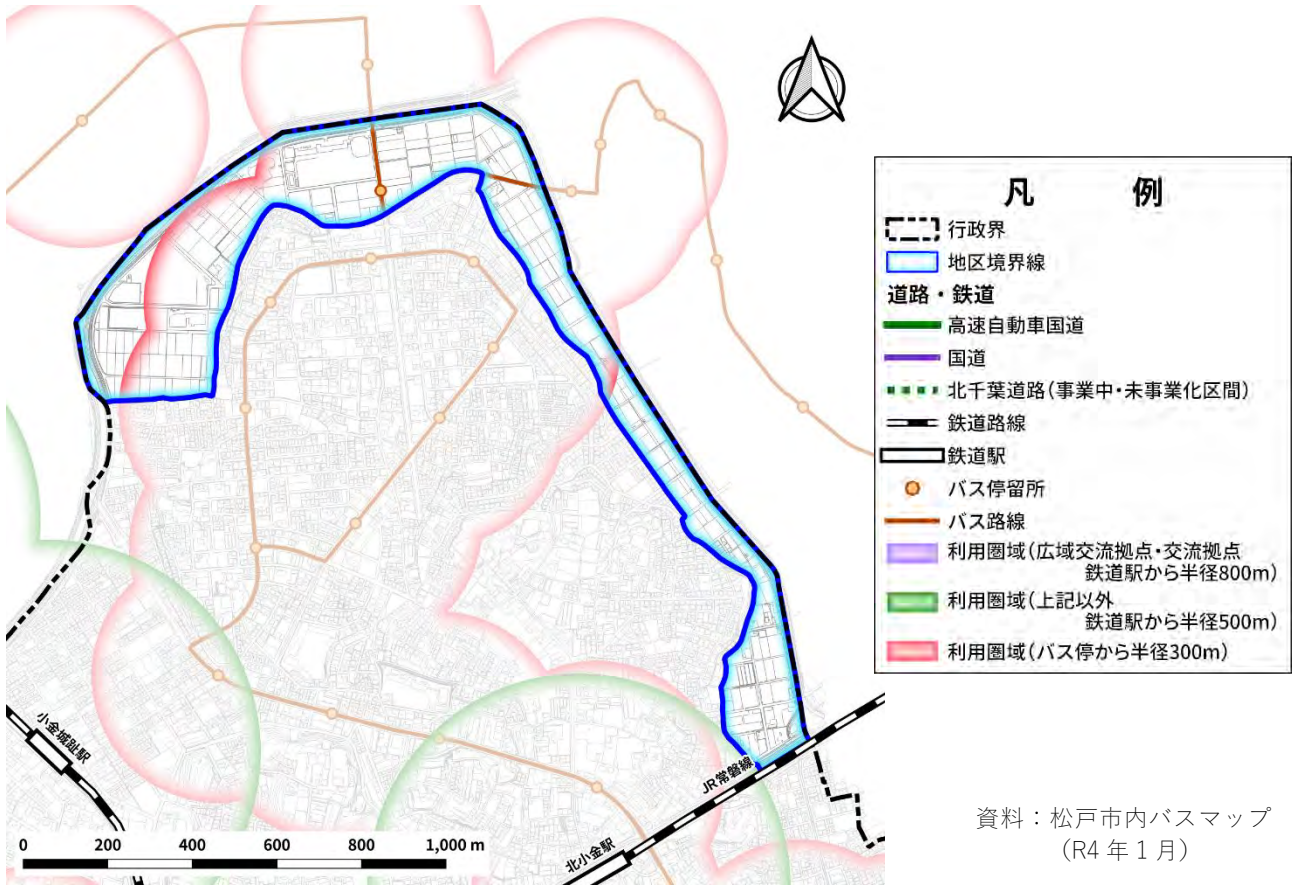
- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

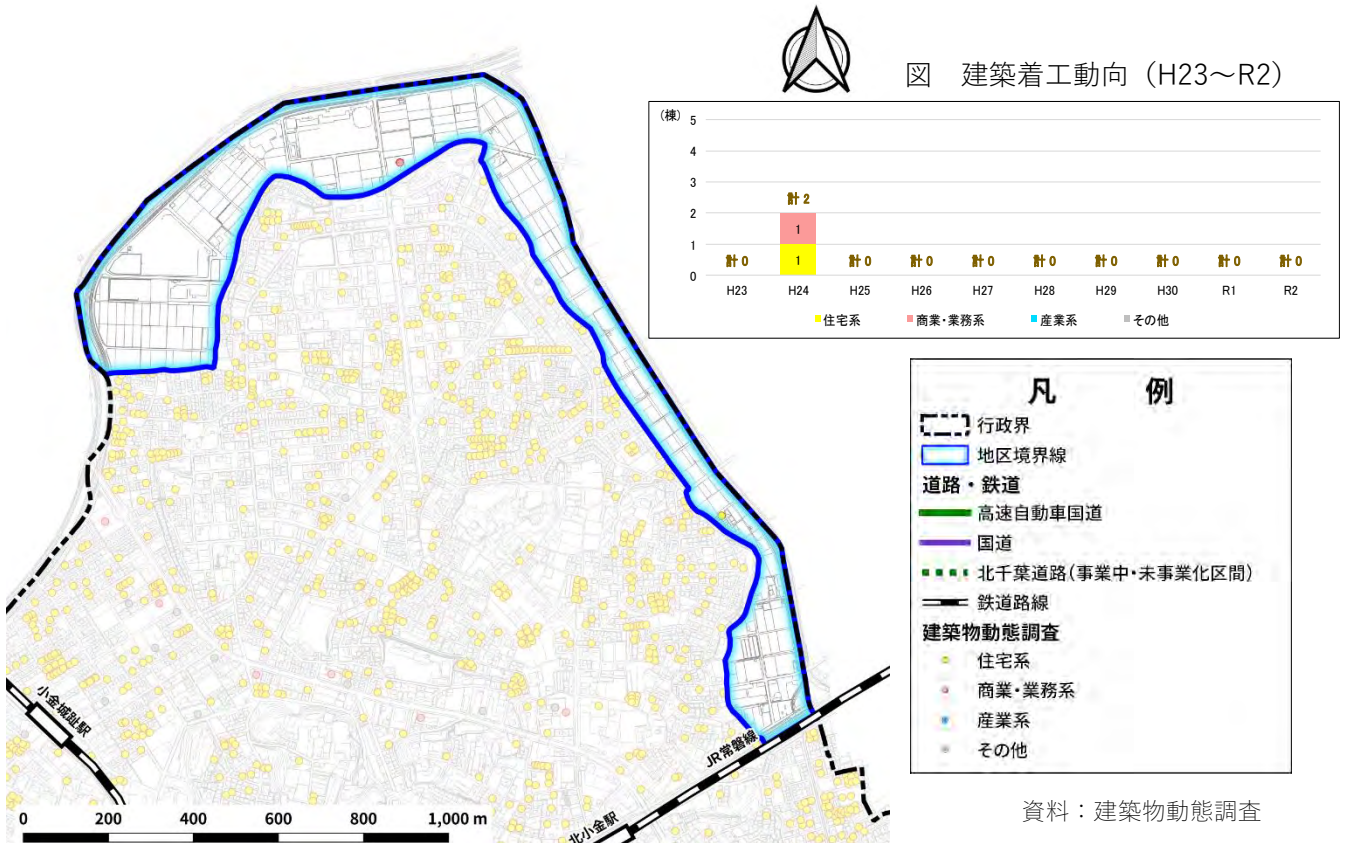
### ③交通網

図 公共交通網



### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)



### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

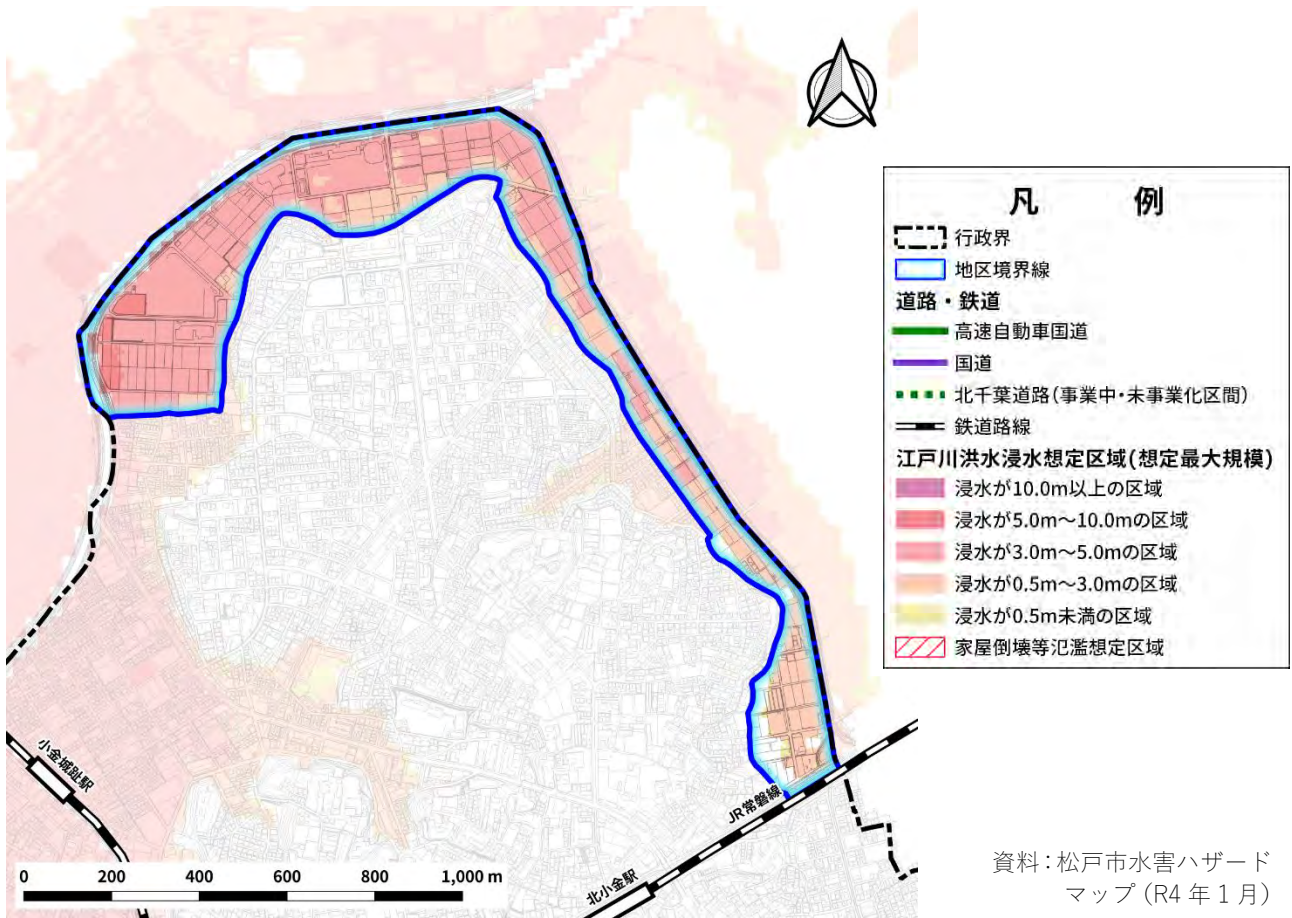
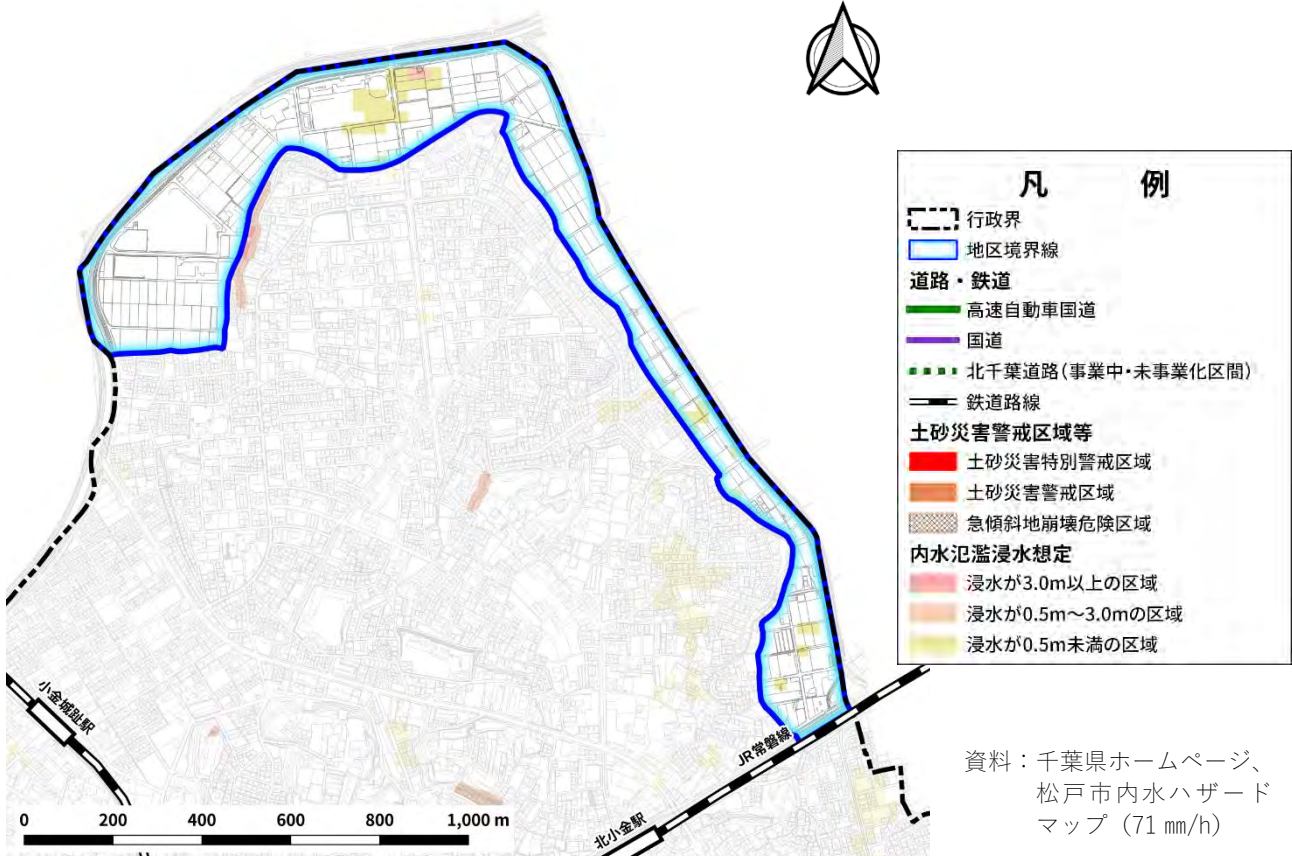


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (2) 根木内地区 (面積：約 22.7ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の北部で柏市との市境に位置しており、根木内歴史公園（根木内城跡）や上富士川があり、農地や福祉施設等が混在する地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和3年時点で314人であり、平成23年より25人減少
- ・令和3年の老年人口比率は約59%であり、平成23年より約8ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・文教・厚生用地（福祉施設）や農地、屋外利用地（資材置き場等）の混在が見られる
- ・令和3年時点で、「商業用地」が約14%で最も多く、次いで「畑」14%弱、「屋外利用地」約13%
- ・平成23年と比べて「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」や「商業用地」などが減少し、「畑」や「屋外利用地（駐車場、資材置き場）」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の西側はバス停徒歩圏に含まれるが、東側は徒歩圏外
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約46.8%

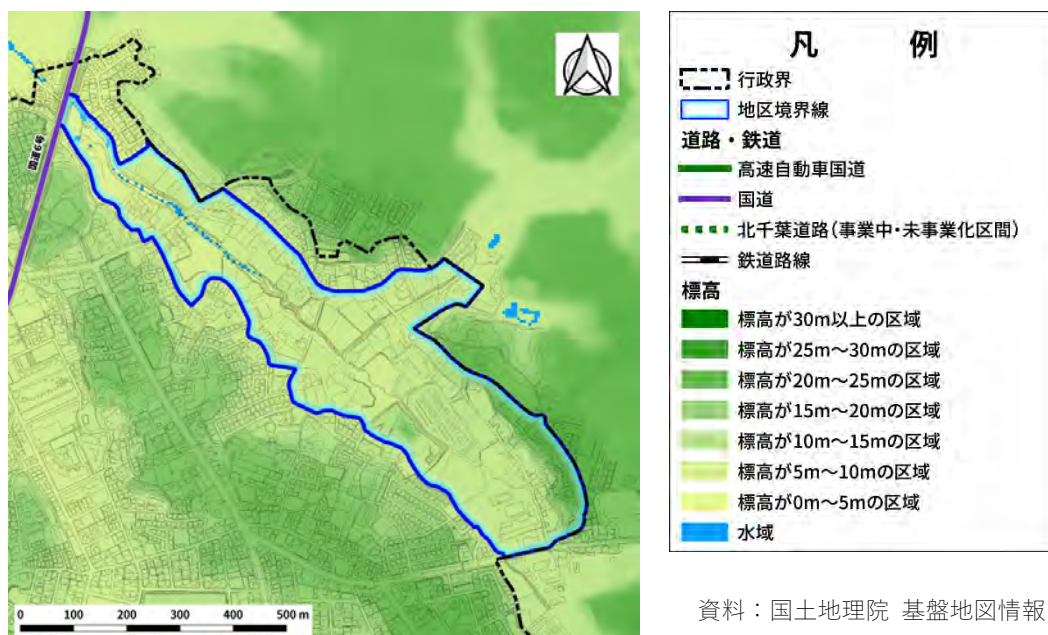
#### 【開発動向】

- ・年間0～3件と少ない
- ・内訳は住宅系が多く、着工箇所は北側・南側に点在している

#### 【災害ハザード】

- ・江戸川の洪水浸水想定区域は指定されていない
- ・内水氾濫浸水想定は中央部と南側の一部であり、浸水深は0.5m未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

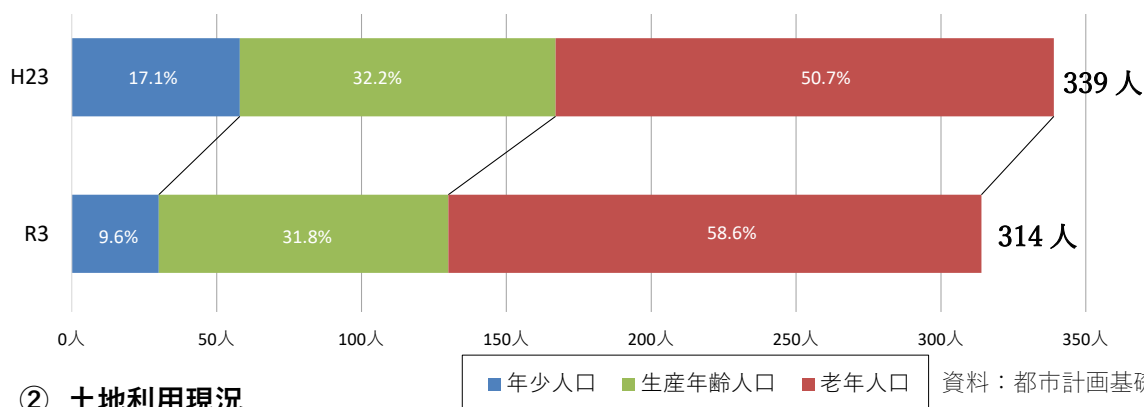
図 標高図





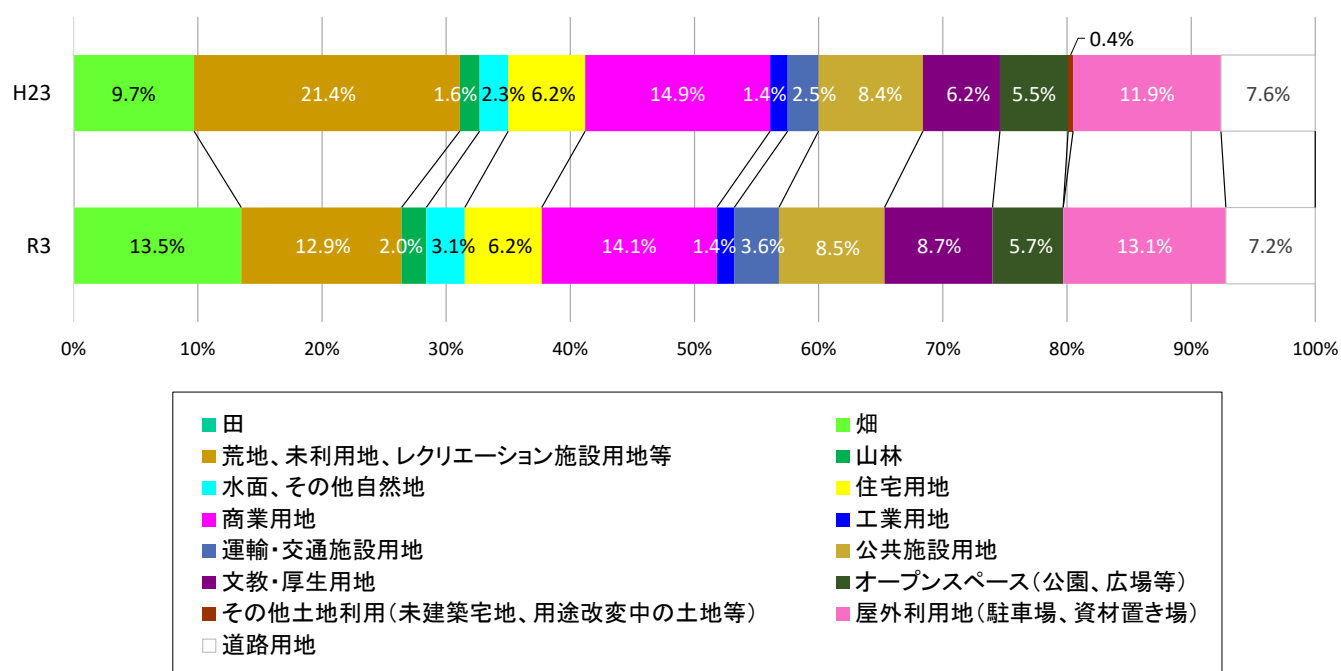
## ① 人口

☒ 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

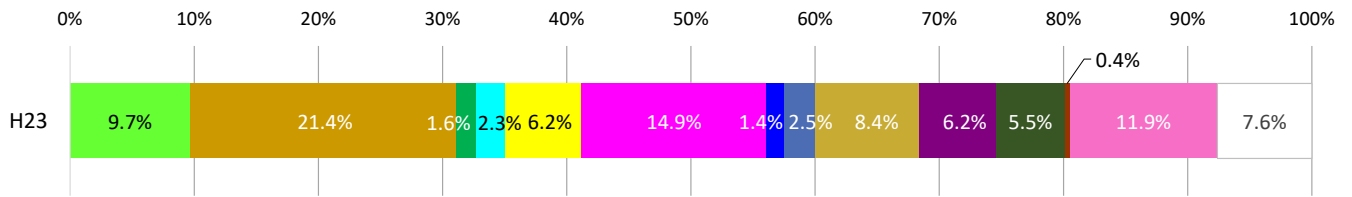
☒ 土地利用構成比の推移



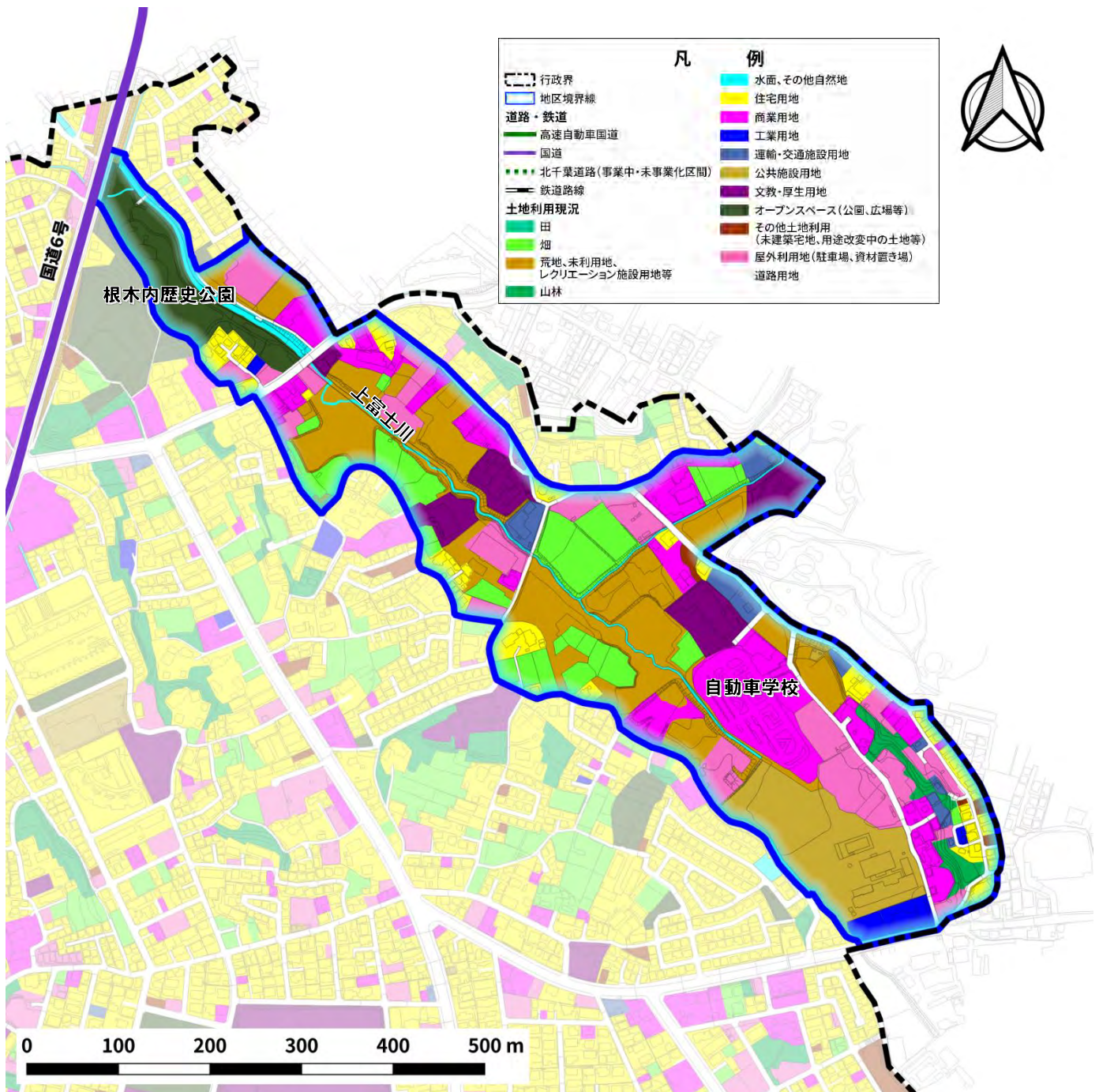
地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	9.7 %	13.5 %	3.8
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	21.4 %	12.9 %	▲ 8.5
山林	1.6 %	2.0 %	0.4
水面、その他自然地	2.3 %	3.1 %	0.8
住宅用地	6.2 %	6.2 %	0.0
商業用地	14.9 %	14.1 %	▲ 0.8
工業用地	1.4 %	1.4 %	0.0
運輸・交通施設用地	2.5 %	3.6 %	1.1
公共施設用地	8.4 %	8.5 %	0.1
文教・厚生用地	6.2 %	8.7 %	2.5
オープンスペース(公園、広場等)	5.5 %	5.7 %	0.2
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.4 %	0.0 %	▲ 0.4
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	11.9 %	13.1 %	1.2
道路用地	7.6 %	7.2 %	▲ 0.4
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)

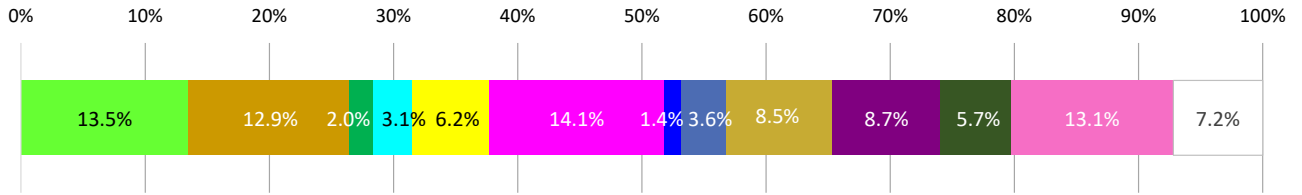


- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| ■ 田                        | ■ 畑                |
| ■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等    | ■ 山林               |
| ■ 水面、その他自然地                | ■ 住宅用地             |
| ■ 商業用地                     | ■ 工業用地             |
| ■ 運輸・交通施設用地                | ■ 公共施設用地           |
| ■ 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) | ■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場) |
| □ 道路用地                     |                    |

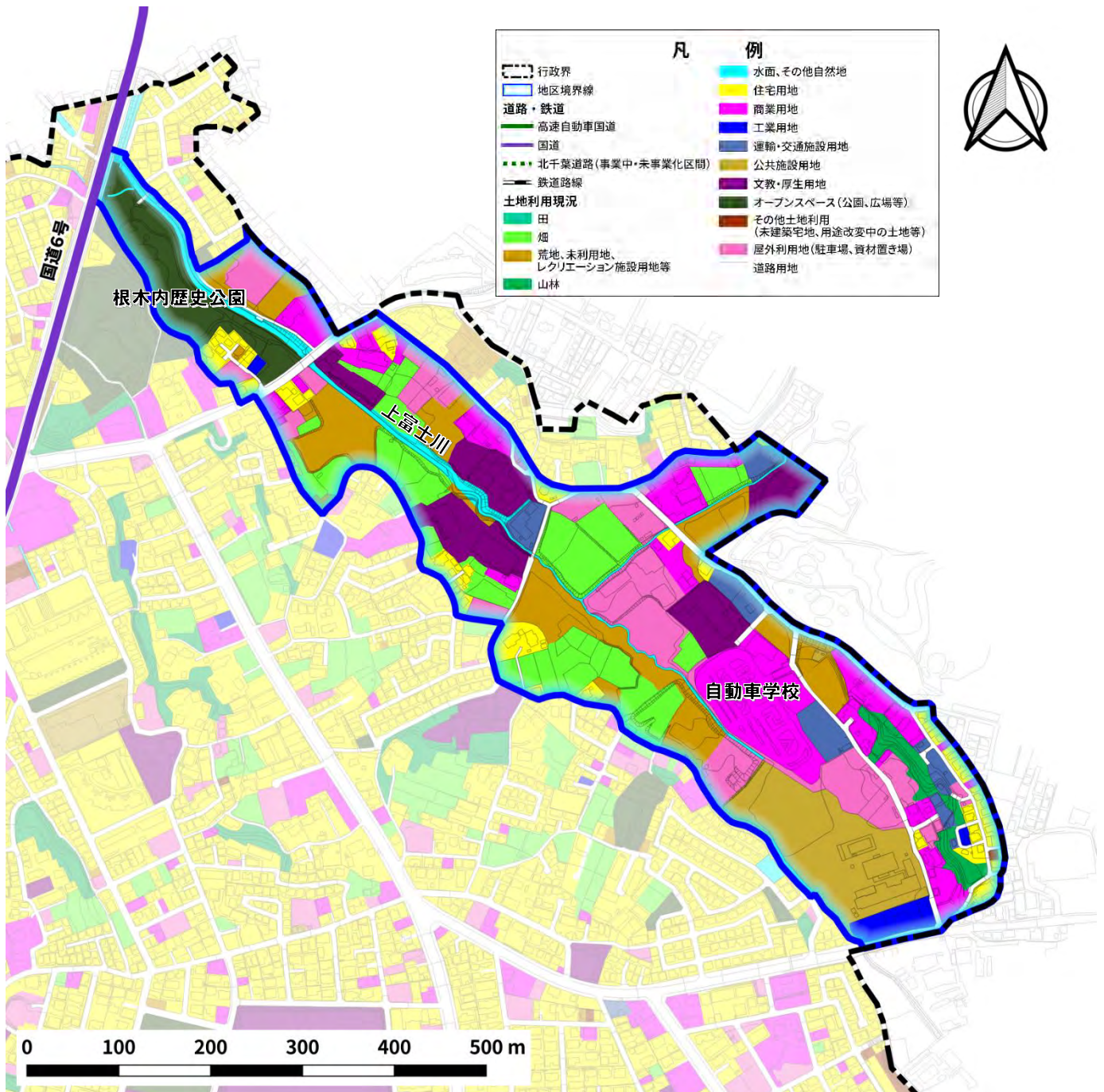


資料：都市計画基礎調査 (H23)

土地利用現況 (R3)



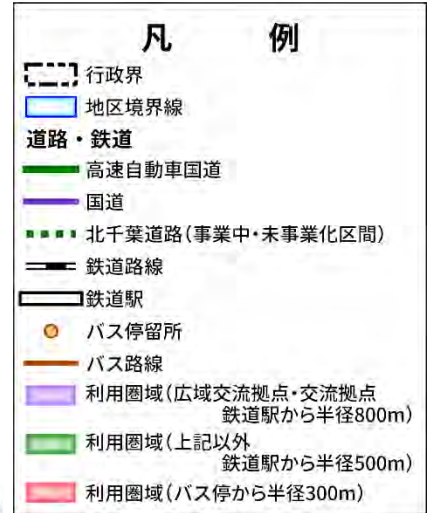
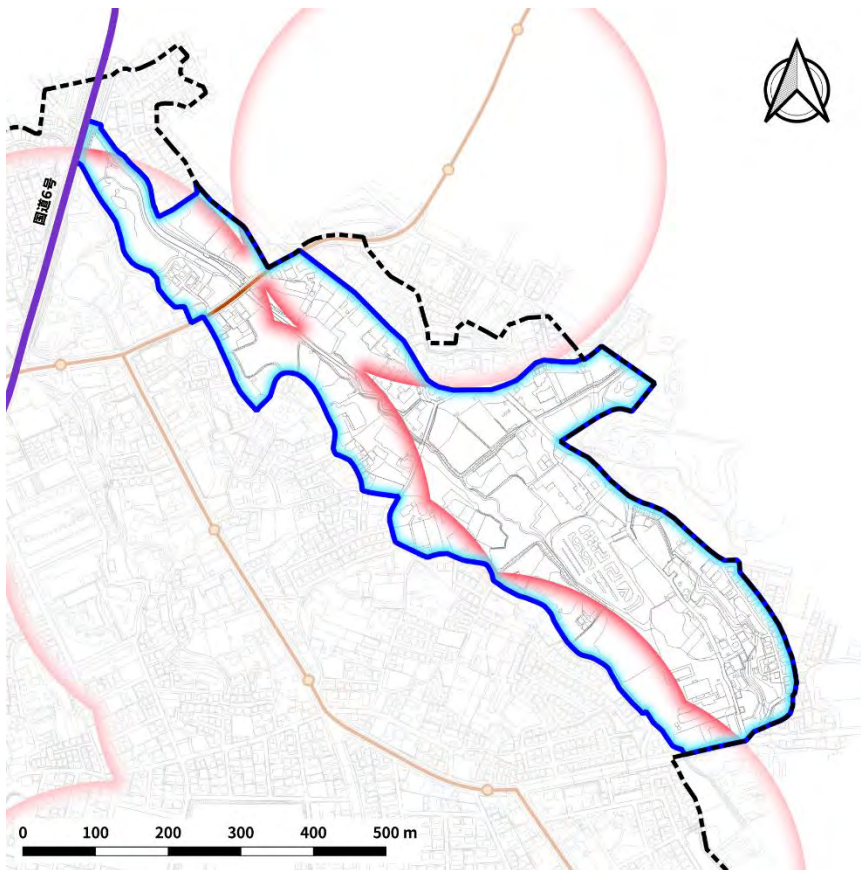
- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

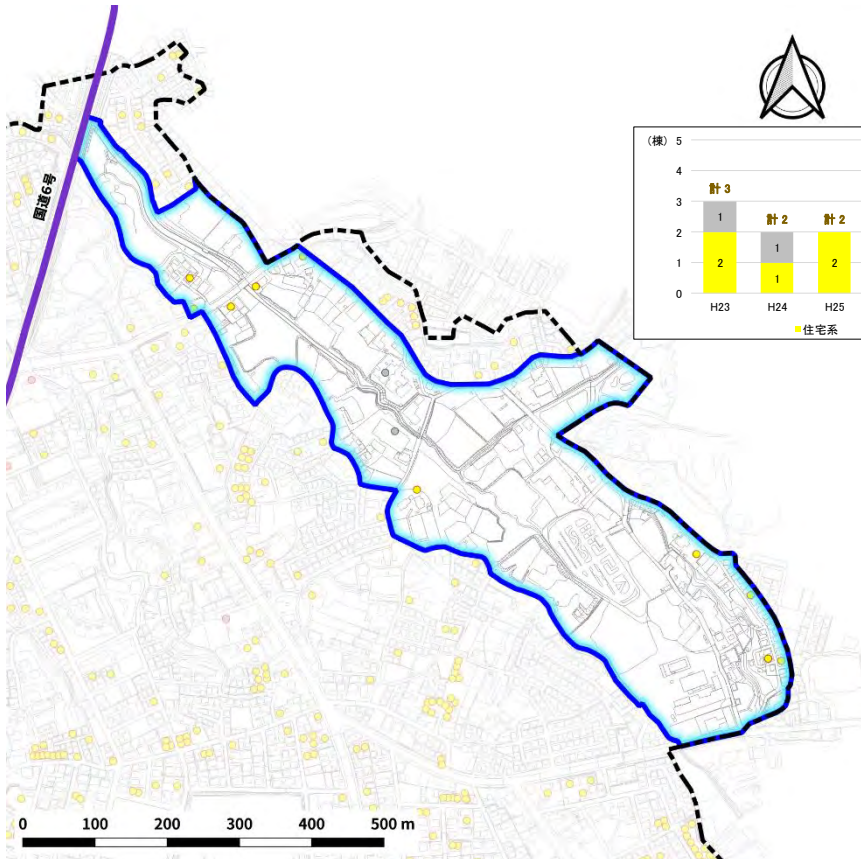
☒ 公共交通網



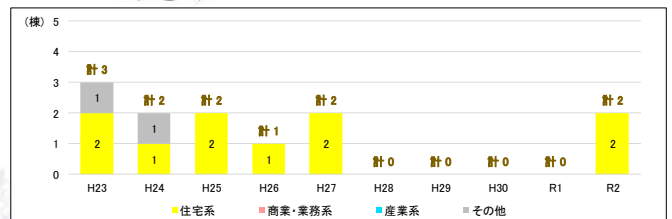
資料：松戸市内バスマップ  
(R4年1月)

### ④開発動向

☒ 建築着工箇所 (H23~R2)



☒ 建築着工動向 (H23~R2)



#### 凡 例



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

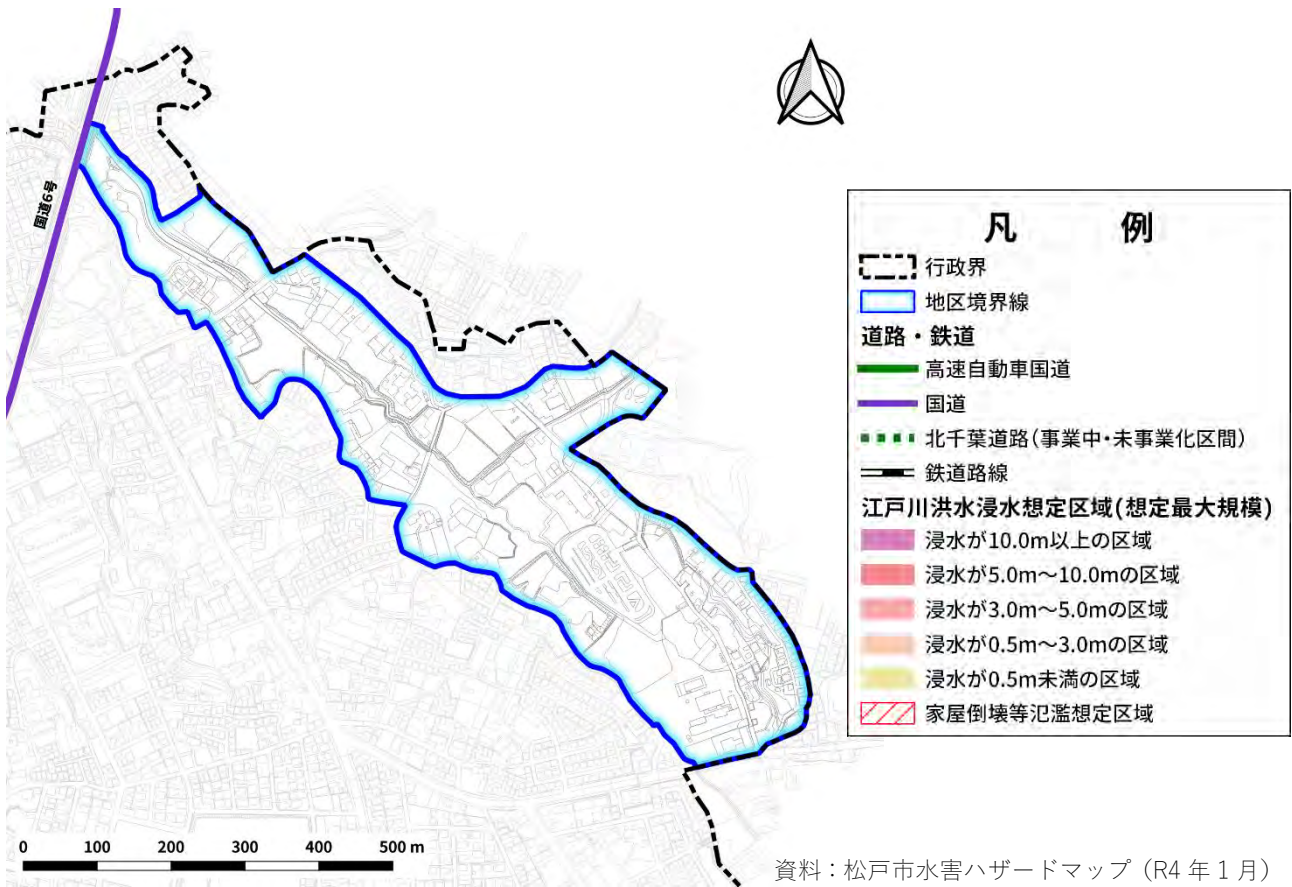
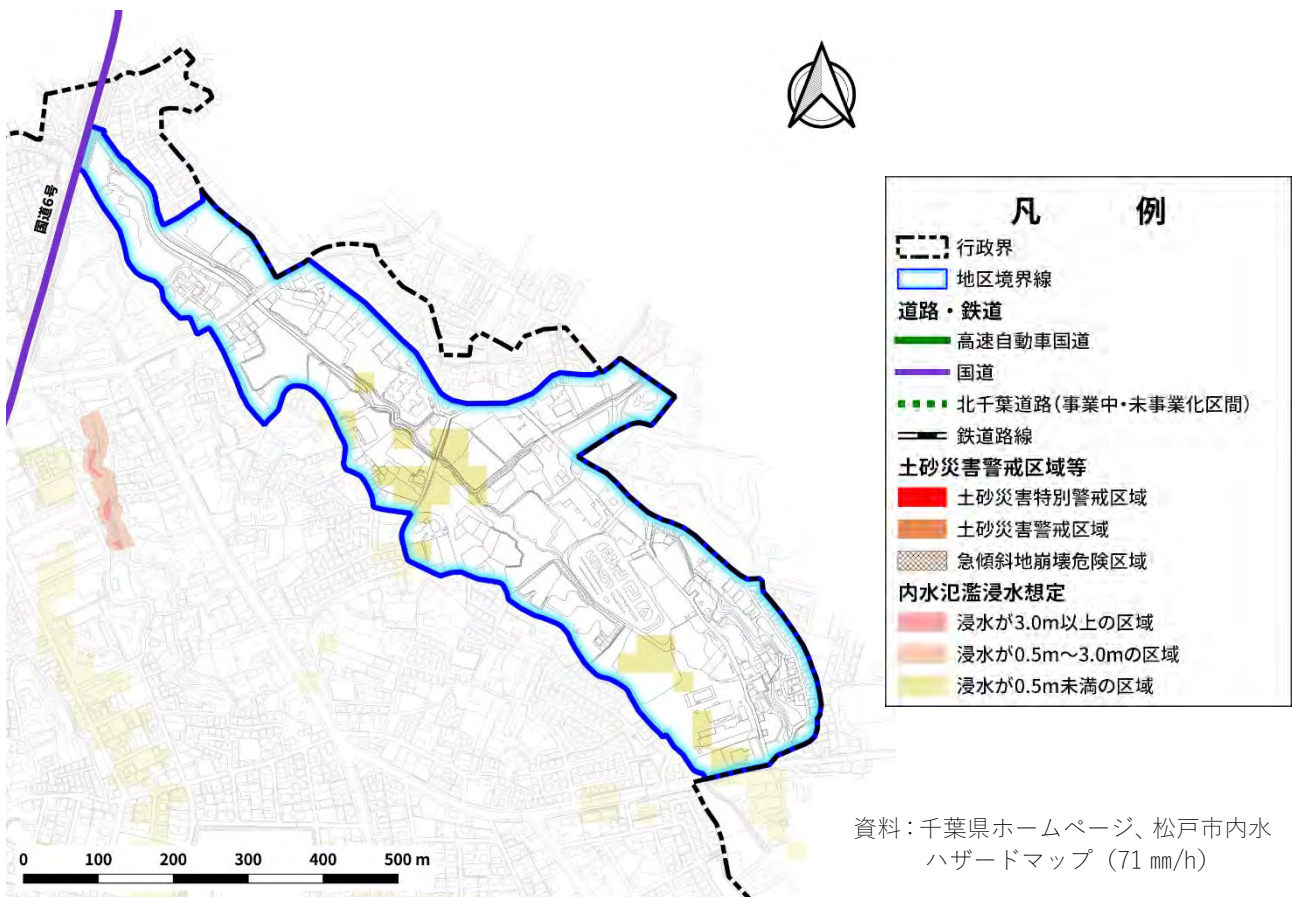


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



### (3) 千駄堀地区 (面積：約 67.9ha)

#### 1) 地区の概況

- ・市の中央部に位置し、21世紀の森と広場と連続して樹林地が多く分布しており、市立総合医療センターの立地により、関連する都市的土地利用も見られる地区

#### 2) 現状の総括

##### 【人口】

- ・令和3年時点で713人であり、平成23年より107人減少
- ・令和3年の老年人口比率は約40%であり、平成23年より約10ポイント増加

##### 【土地利用】

- ・地区北側では市立総合医療センターが開設し、周辺では文教・厚生用地（福祉施設）や屋外利用地（駐車場等）が増加、それ以外は農地・山林が多く、住宅用地は比較的まとまっている
- ・令和3年時点で、「畑」が約27%で最も多く、次いで「山林」約26%、「住宅用地」約16%
- ・平成23年と比べて「畑」や「山林」などが減少し、「文教・厚生用地」や「屋外利用地（駐車場、資材置き場）」などが増加

##### 【交通網】

- ・地区の北西側と南側はバス停徒歩圏内、南側の一部は新八柱駅の徒歩圏内
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約58.8%

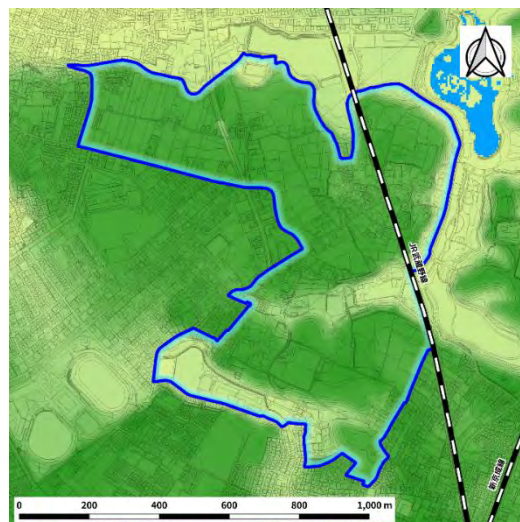
##### 【開発動向】

- ・年間0~7件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系の着工も見られる
- ・市立総合医療センターの開設により、その付近に商業・業務系（薬局）が増加

##### 【災害ハザード】

- ・江戸川の浸水想定区域は指定されていない
- ・内水氾濫浸水想定は北側と南側の一部であり、浸水深は0.5m未満が多い
- ・地区の北側や東側に、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている
- ・地区の北側で一部急傾斜地崩壊危険区域が指定されている

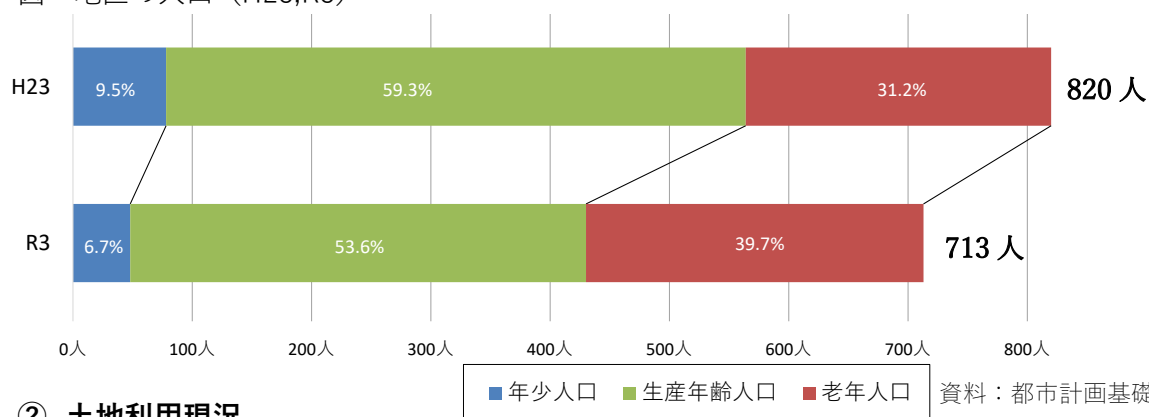
図 標高図



資料：国土地理院 基盤地図情報

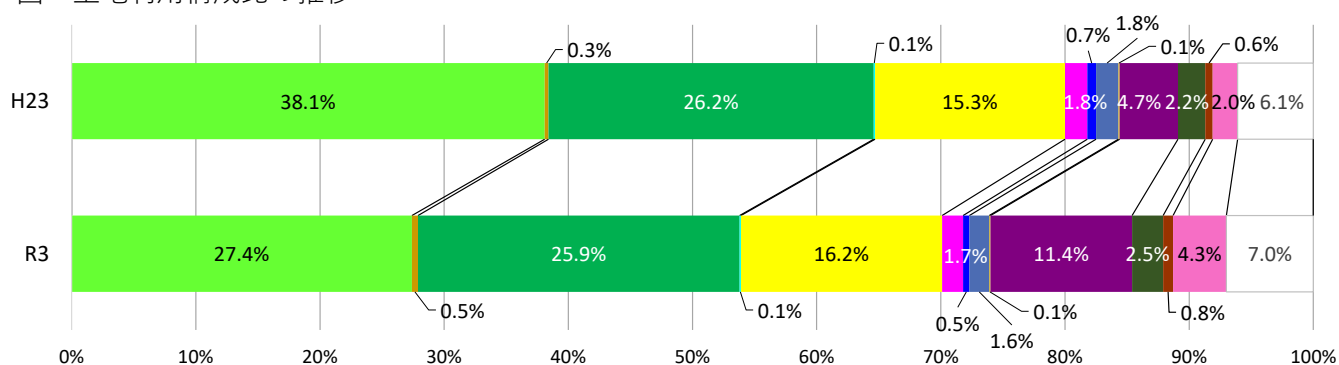
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

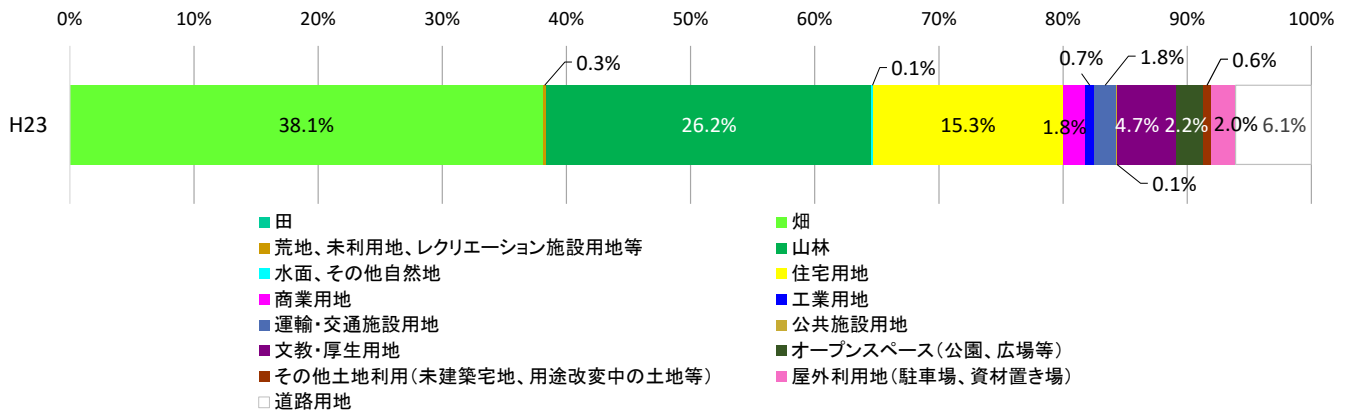


■ 田	■ 畑
■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	■ 山林
■ 水面、その他自然地	■ 住宅用地
■ 商業用地	■ 工業用地
■ 運輸・交通施設用地	■ 公共施設用地
■ 文教・厚生用地	■ オープンスペース(公園、広場等)
■ その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)	■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
□ 道路用地	

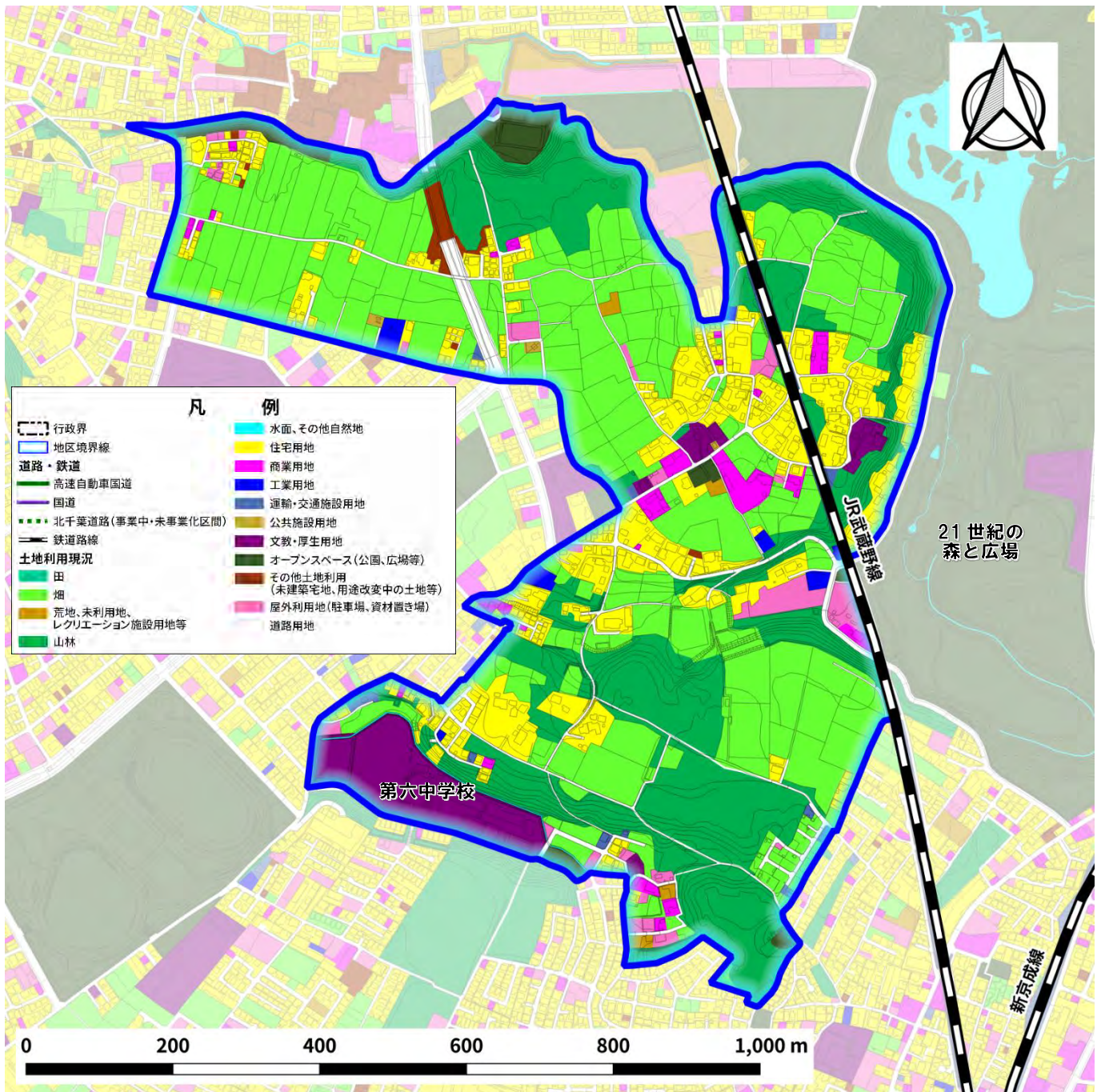
地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	38.1 %	27.4 %	▲ 10.7
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	0.3 %	0.5 %	0.2
山林	26.2 %	25.9 %	▲ 0.3
水面、その他自然地	0.1 %	0.1 %	0.0
住宅用地	15.3 %	16.2 %	0.9
商業用地	1.8 %	1.7 %	▲ 0.1
工業用地	0.7 %	0.5 %	▲ 0.2
運輸・交通施設用地	1.8 %	1.6 %	▲ 0.2
公共施設用地	0.1 %	0.1 %	0.0
文教・厚生用地	4.7 %	11.4 %	6.7
オープンスペース(公園、広場等)	2.2 %	2.5 %	0.3
その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)	0.6 %	0.8 %	0.2
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	2.0 %	4.3 %	2.3
道路用地	6.1 %	7.0 %	0.9
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)



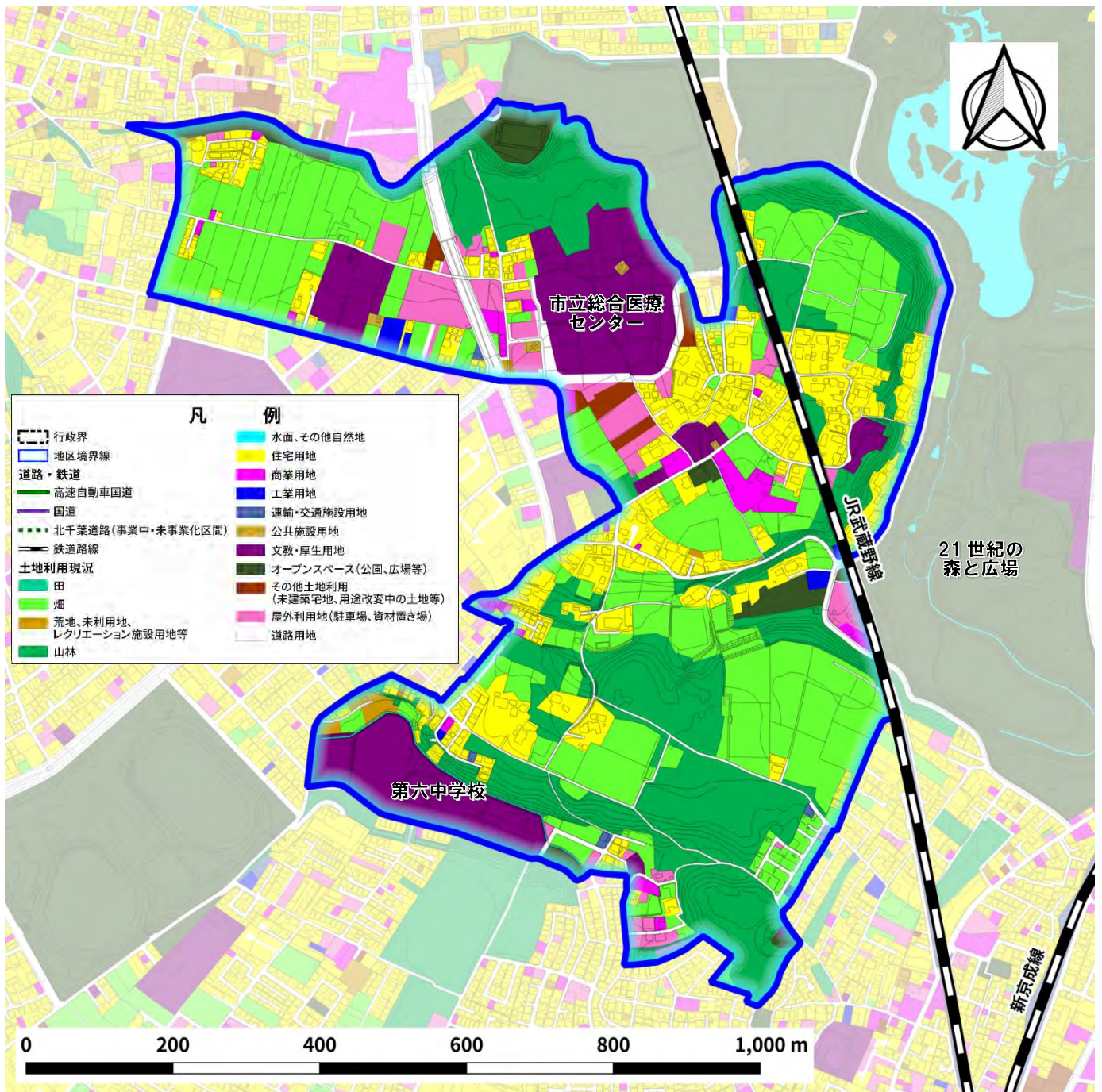
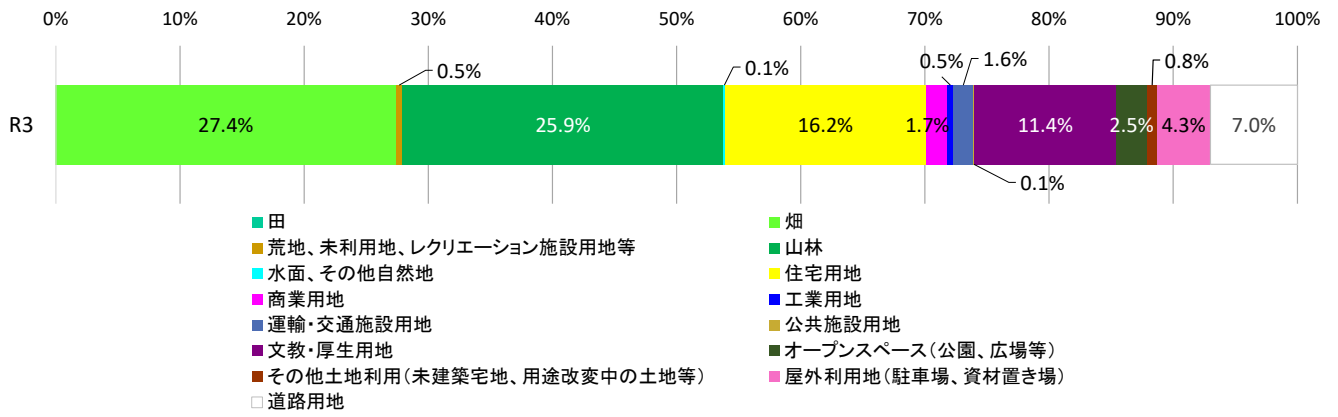
- 田
- 畑
- 山林
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)



資料：都市計画基礎調査 (H23)



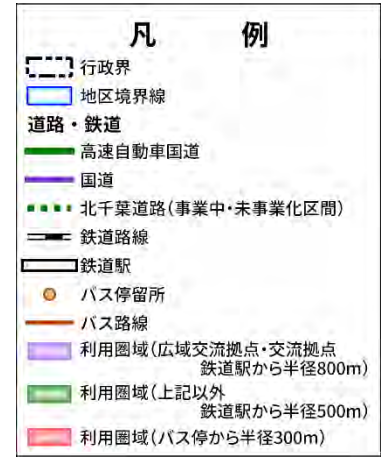
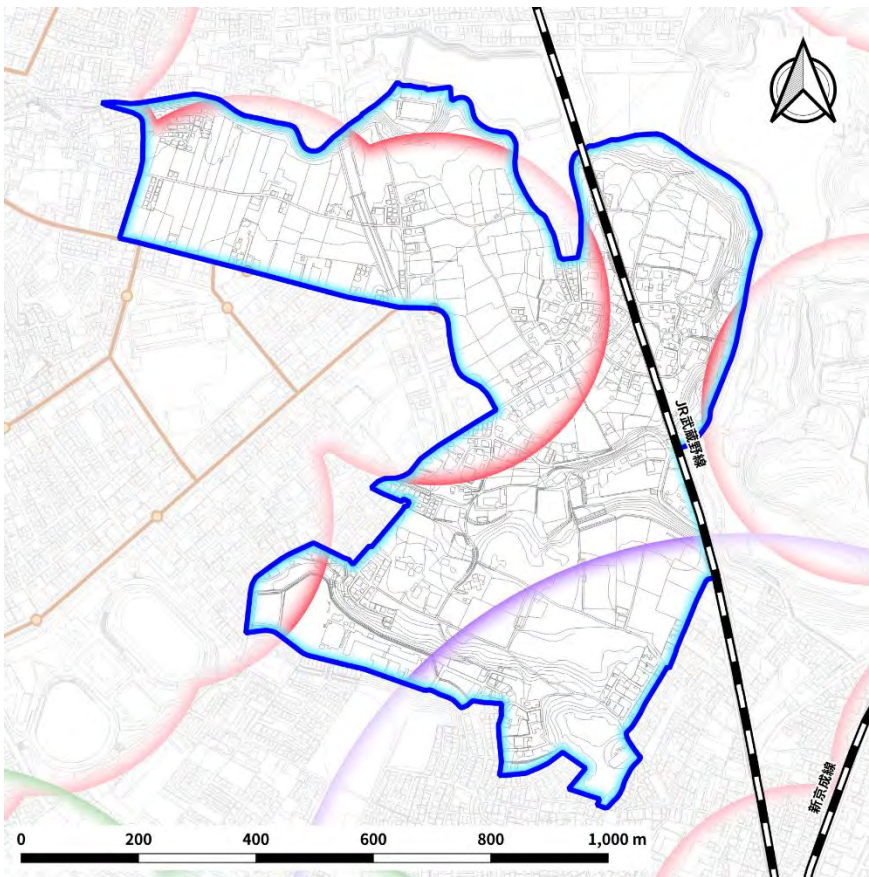
図 土地利用現況 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

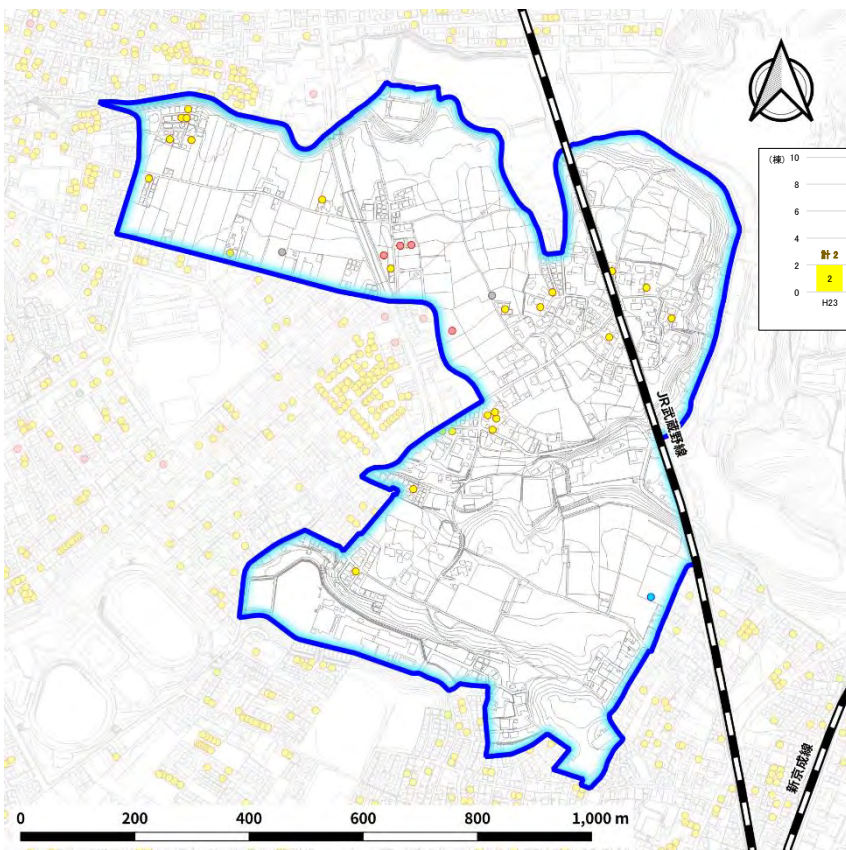
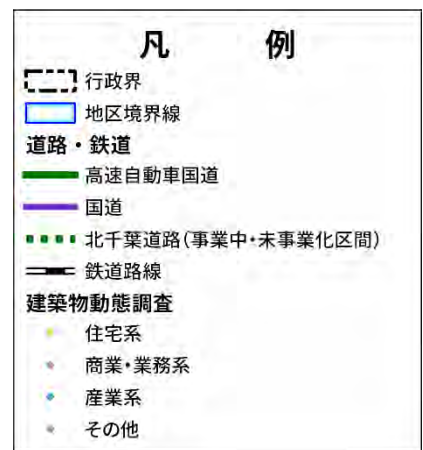
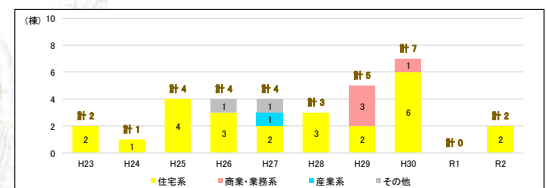


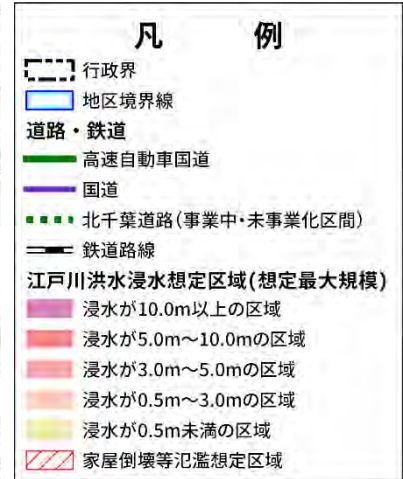
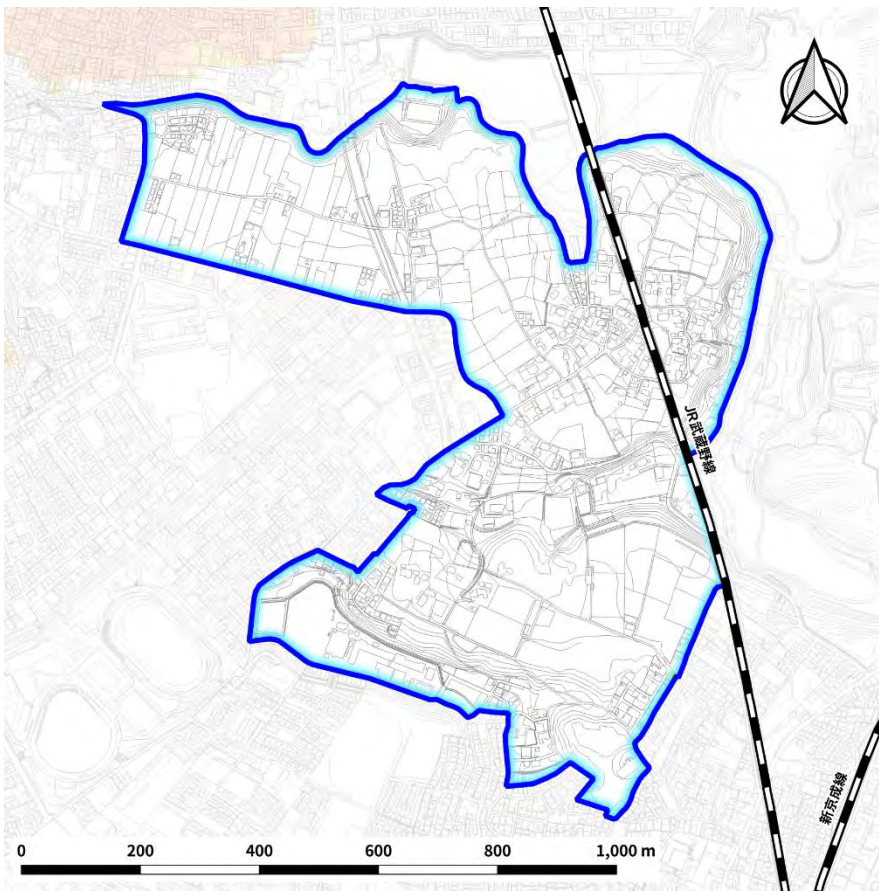
図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

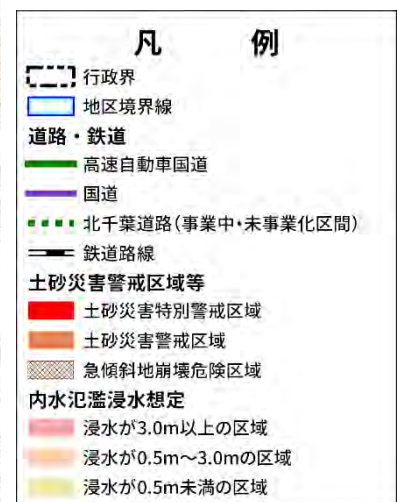
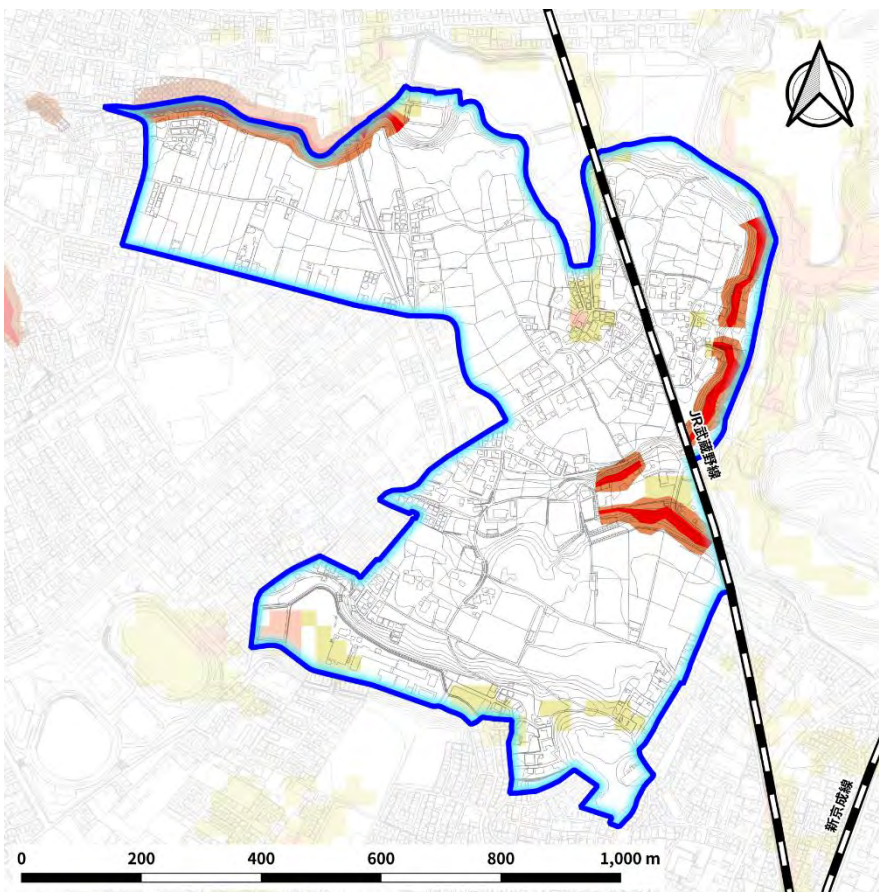
### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）



資料：松戸市水害ハザードマップ（R4年1月）

図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



資料：千葉県ホームページ、松戸市内水ハザードマップ（71 mm/h）

## (4) 金ヶ作地区 (面積：約 146.2ha)

### 1) 地区の概況

- ・ 柏市との市境と 21 世紀の森と広場の間に位置し、常盤平駅の徒歩圏内に存在し、農地・樹林地と住宅等との混在が見られる地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・ 令和 3 年時点で 3,457 人であり、平成 23 年より 165 人減少
- ・ 令和 3 年の老年人口比率は約 43% であり、平成 23 年より約 7 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・ 農地・山林と住宅用地が混在し、文教・厚生用地（小・中学校や森のホール 21 等）も多く見られる
- ・ 令和 3 年時点で、「畑」が約 20% で最も多く、次いで「住宅用地」約 19%、「文教・厚生用地」約 16%
- ・ 平成 23 年と比べて「畑」や「屋外利用地（駐車場、資材置き場）」などが減少し、「商業用地」や「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・ 地区の西側及び東側は鉄道・バス停徒歩圏内に含まれる
- ・ 公共交通の徒歩圏カバー率は約 62.7%

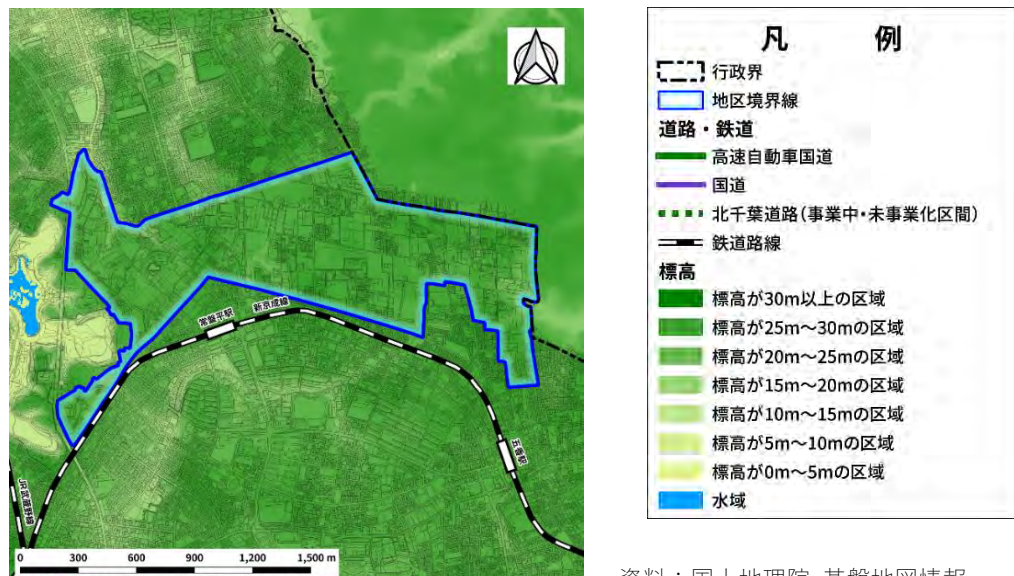
#### 【開発動向】

- ・ 平成 24 年、平成 25 年は年間 30 件以上と多く、それ以外でも年間 5~16 件である
- ・ 内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系等も見られる
- ・ 商業施設は県道付近に新たに建てられている

#### 【災害ハザード】

- ・ 江戸川の浸水想定区域は指定されていない
- ・ 内水氾濫浸水想定は各所に点在しており、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・ 土砂災害警戒区域等は指定されていない

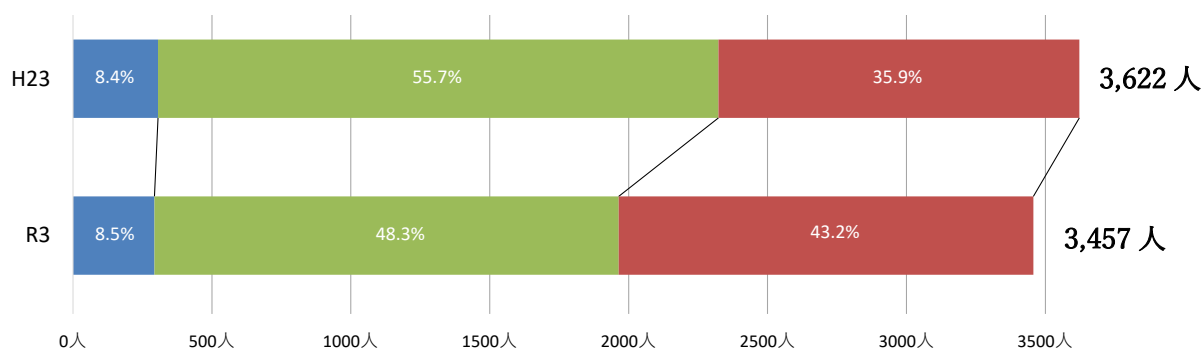
図 標高図



資料：国土地理院 基盤地図情報

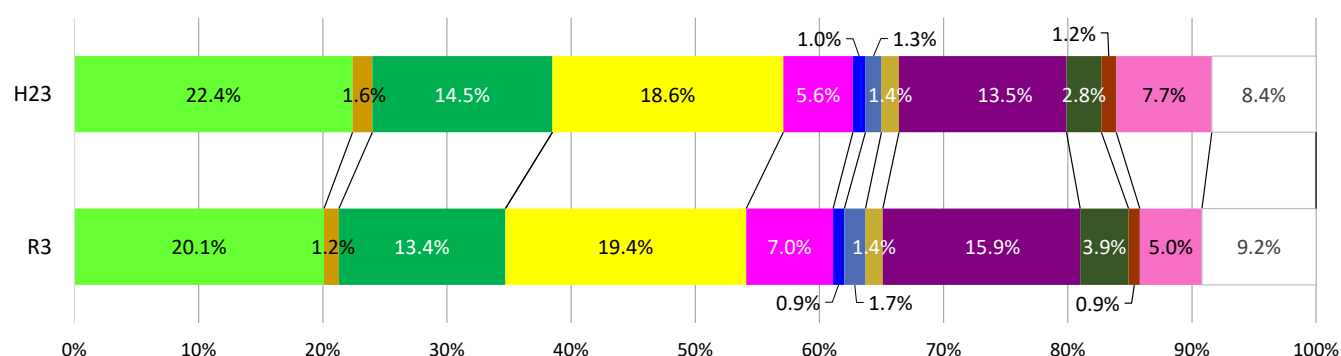
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

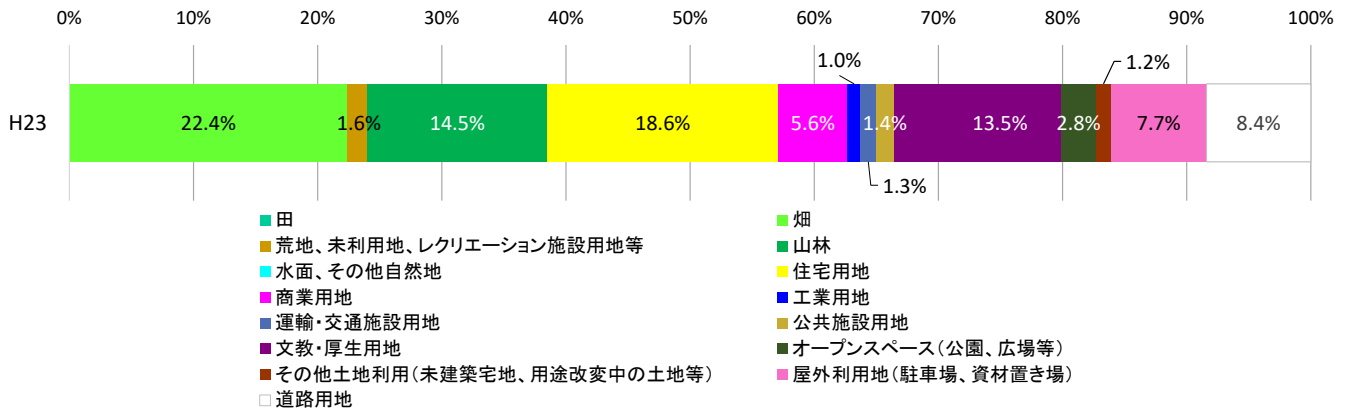


■ 田	■ 畑
■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	■ 山林
■ 水面、その他自然地	■ 住宅用地
■ 商業用地	■ 工業用地
■ 運輸・交通施設用地	■ 公共施設用地
■ 文教・厚生用地	■ オープンスペース(公園、広場等)
■ その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
□ 道路用地	

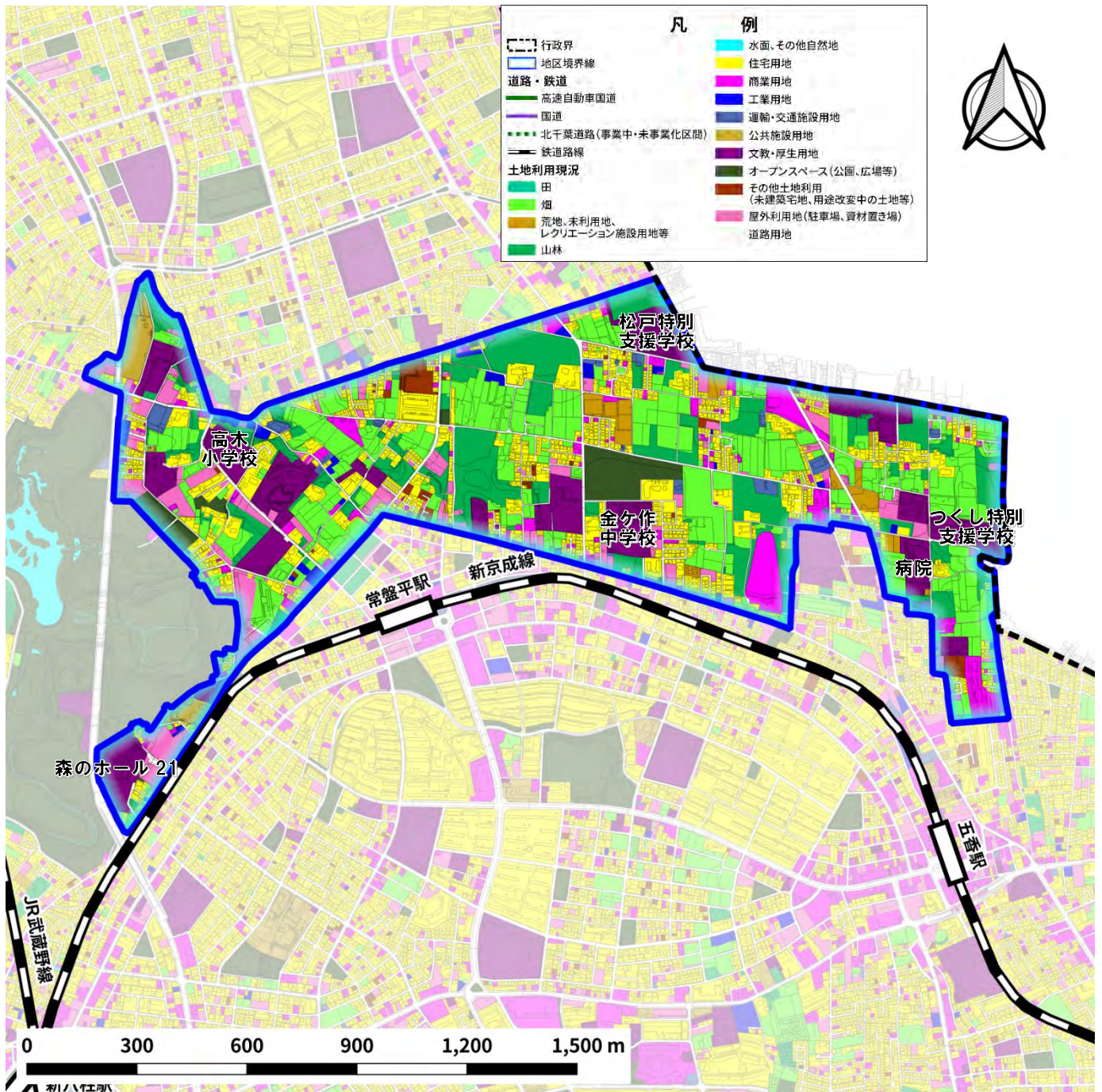
地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	22.4 %	20.1 %	▲ 2.3
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	1.6 %	1.2 %	▲ 0.4
山林	14.5 %	13.4 %	▲ 1.1
水面、その他自然地	0.0 %	0.0 %	0.0
住宅用地	18.6 %	19.4 %	0.8
商業用地	5.6 %	7.0 %	1.4
工業用地	1.0 %	0.9 %	▲ 0.1
運輸・交通施設用地	1.3 %	1.7 %	0.4
公共施設用地	1.4 %	1.4 %	0.0
文教・厚生用地	13.5 %	15.9 %	2.4
オープンスペース(公園、広場等)	2.8 %	3.9 %	1.1
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	1.2 %	0.9 %	▲ 0.3
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	7.7 %	5.0 %	▲ 2.7
道路用地	8.4 %	9.2 %	0.8
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)

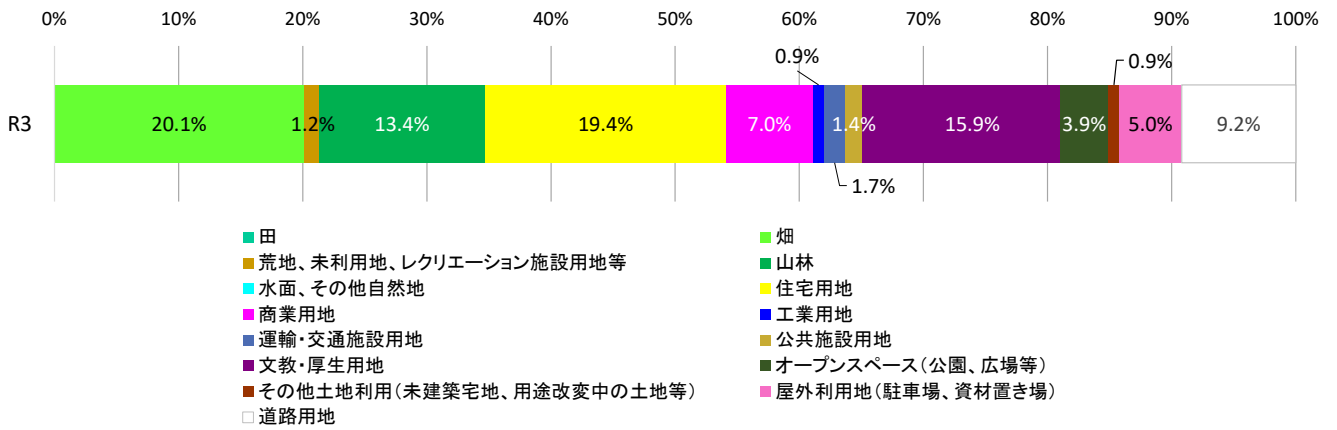


- 田
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 道路用地
- 畑
- 山林
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)

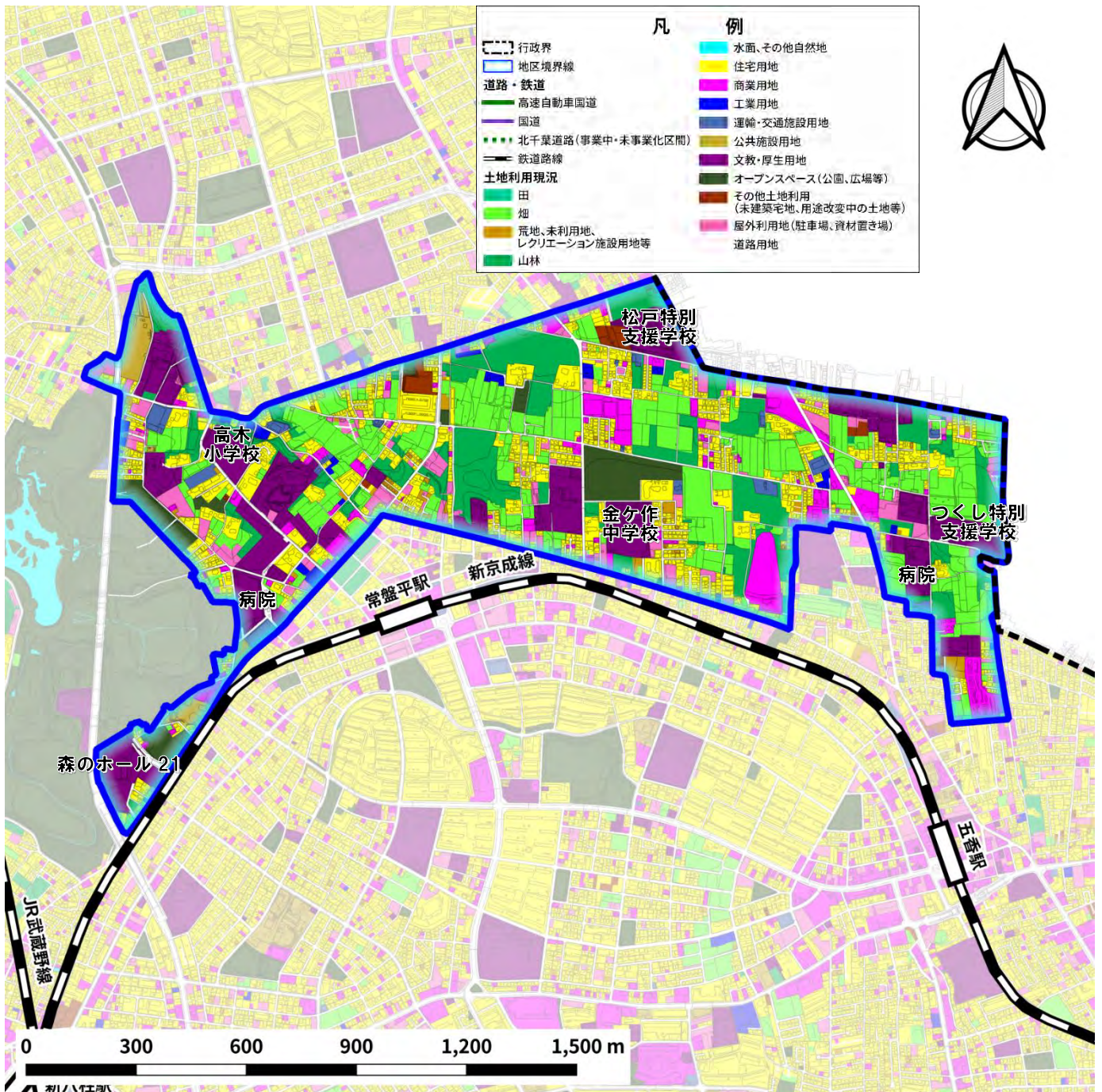


資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)



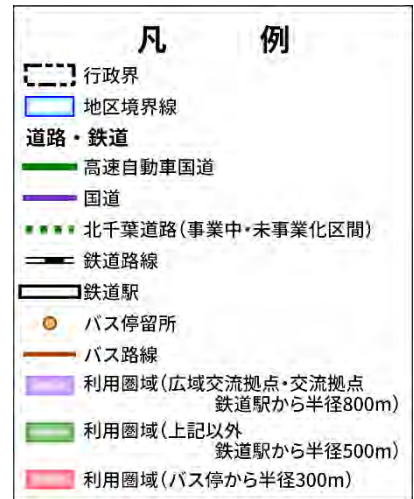
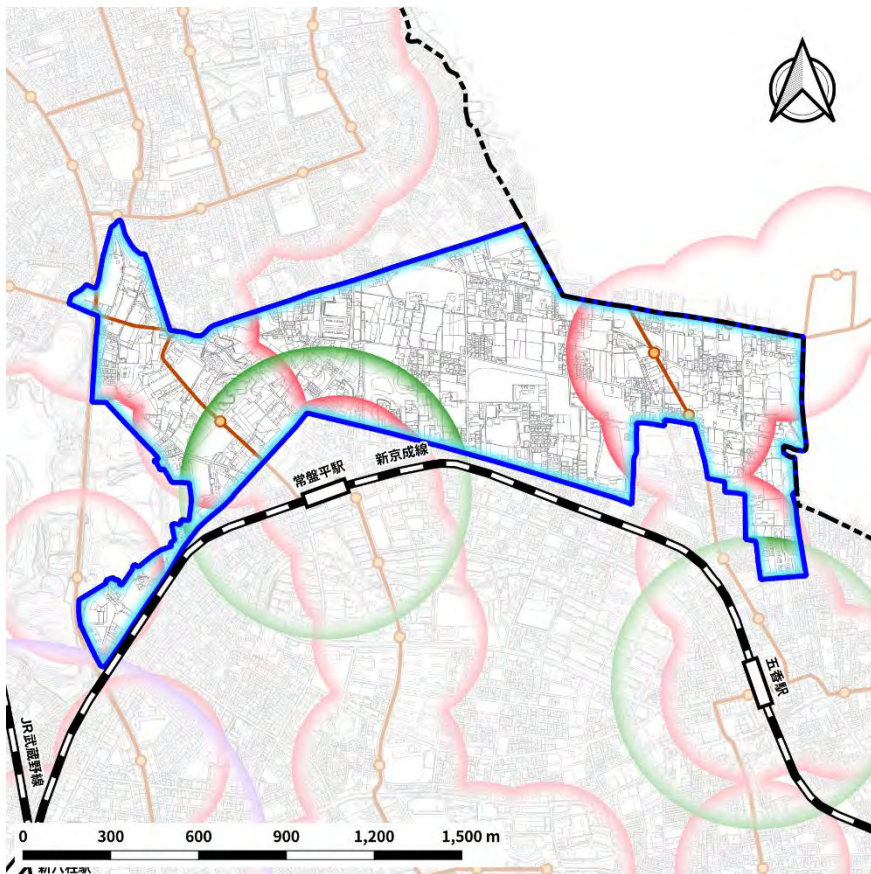
- 田
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 道路用地
- 畑
- 山林
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

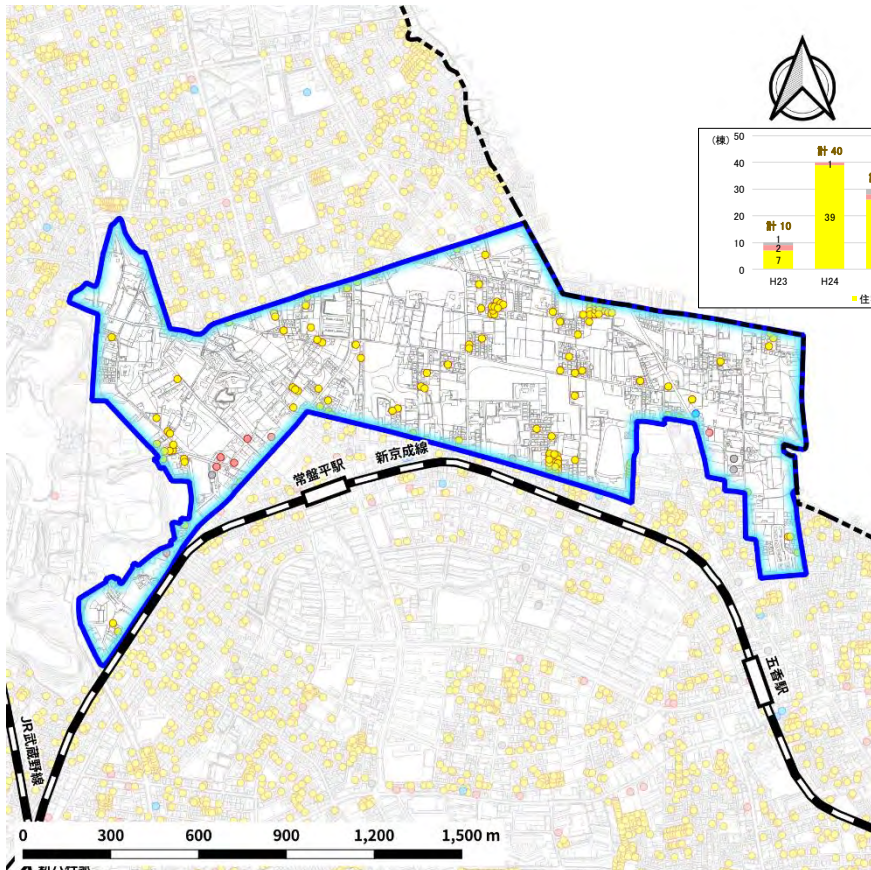
☒ 公共交通網



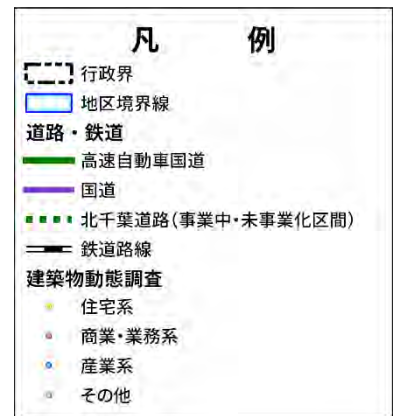
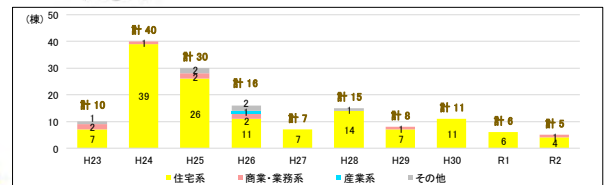
資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

☒ 建築着工箇所 (H23~R2)



☒ 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査



### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

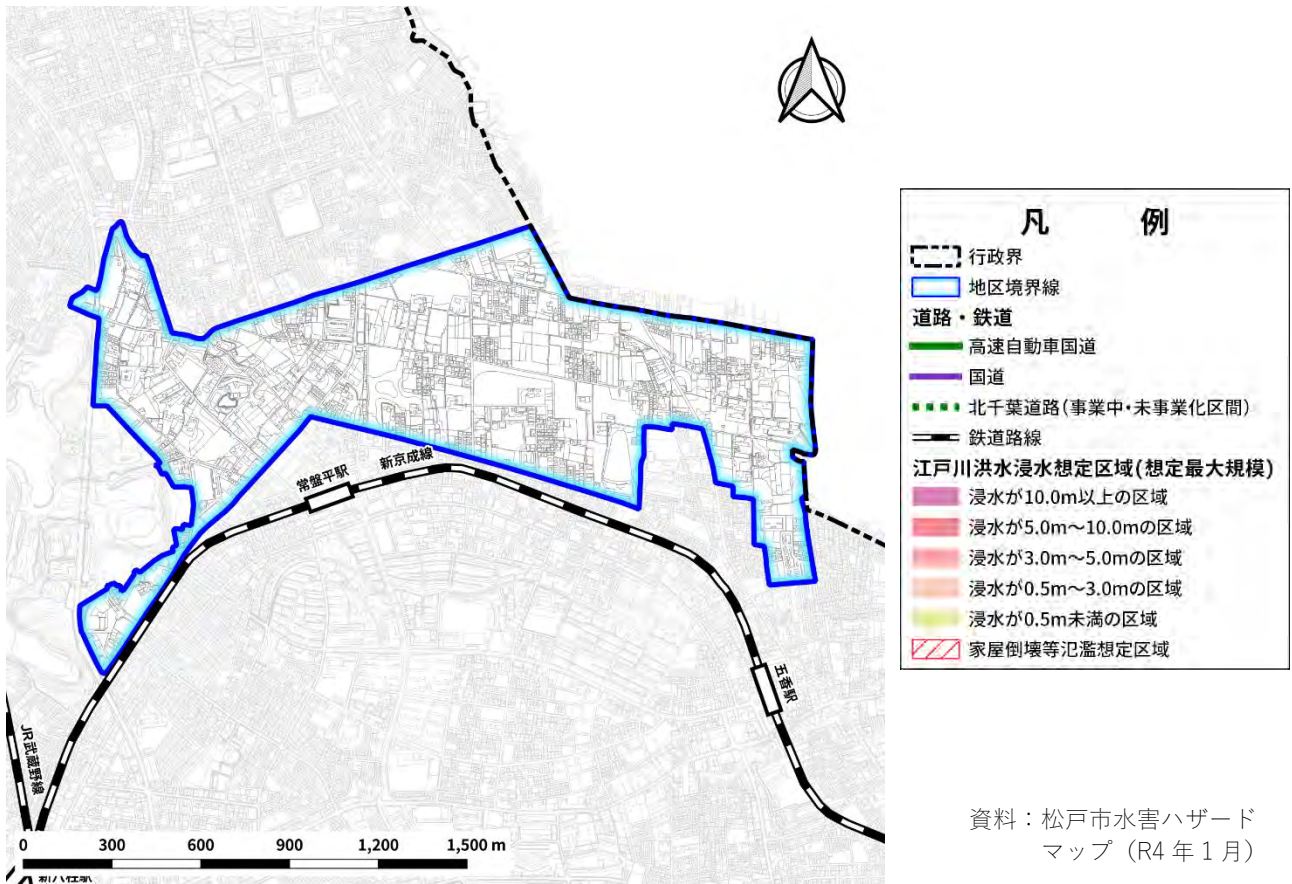
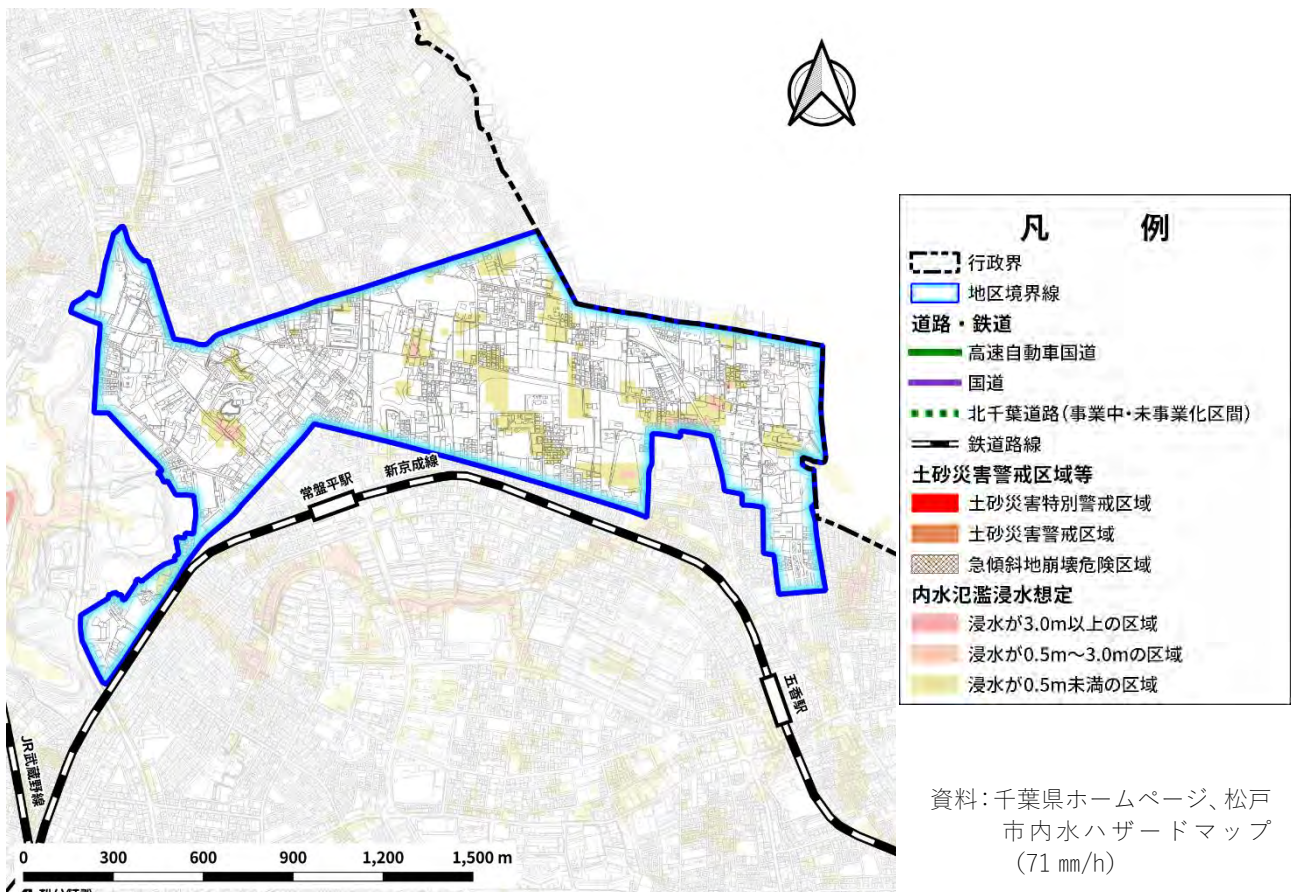


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (5) 六実地区 (面積：約 49.9ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の東側で鎌ヶ谷市との市境に位置し、一部六実駅の徒歩圏内に含まれ、農地と住宅等との混在が見られる地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 1,193 人であり、平成 23 年より 168 人減少
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 41%であり、平成 23 年より約 9 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・農地が広く分布し、住宅が混在して立地
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 54%で最も多く、次いで「住宅用地」約 22%、「道路用地」約 8%
- ・平成 23 年と比べて「畑」や「水面、その他自然地」などが減少し、「住宅用地」や「その他土地利用（未建築宅地、用途変更中の土地等）」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の北側はバス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 39.4%

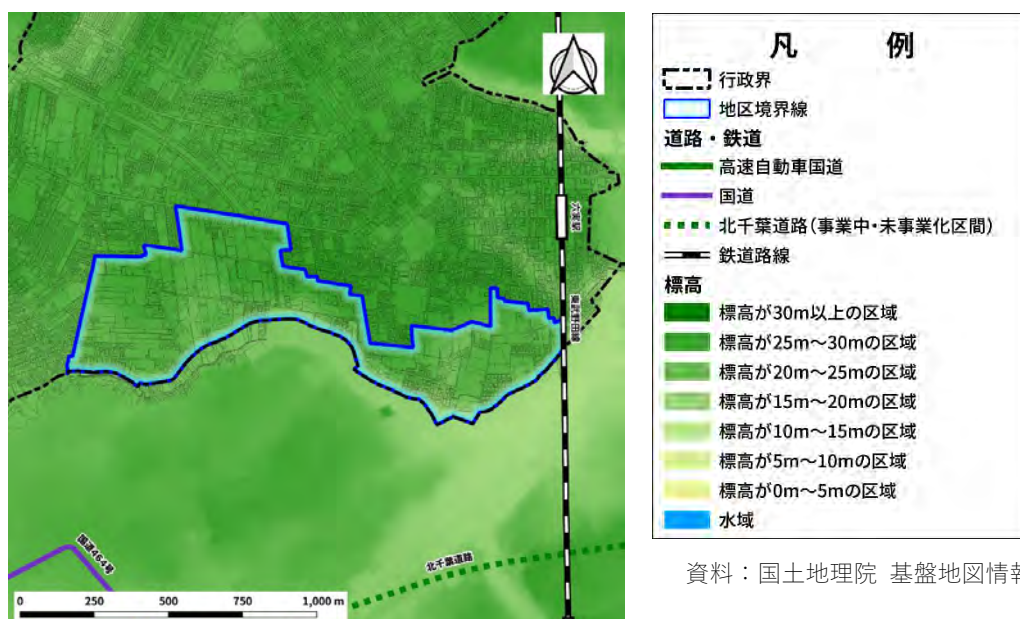
#### 【開発動向】

- ・平成 24 年、平成 26 年、平成 27 年は年間 9~16 件であるが、それ以外では年間 1~6 件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系等も見られる

#### 【災害ハザード】

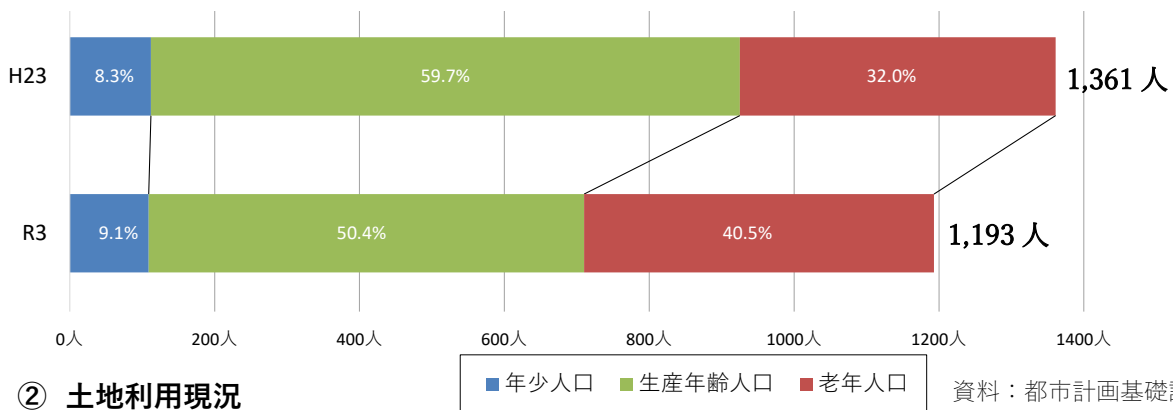
- ・江戸川の浸水想定区域は指定されていない
- ・内水氾濫浸水想定は各所に点在しており、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

図 標高図



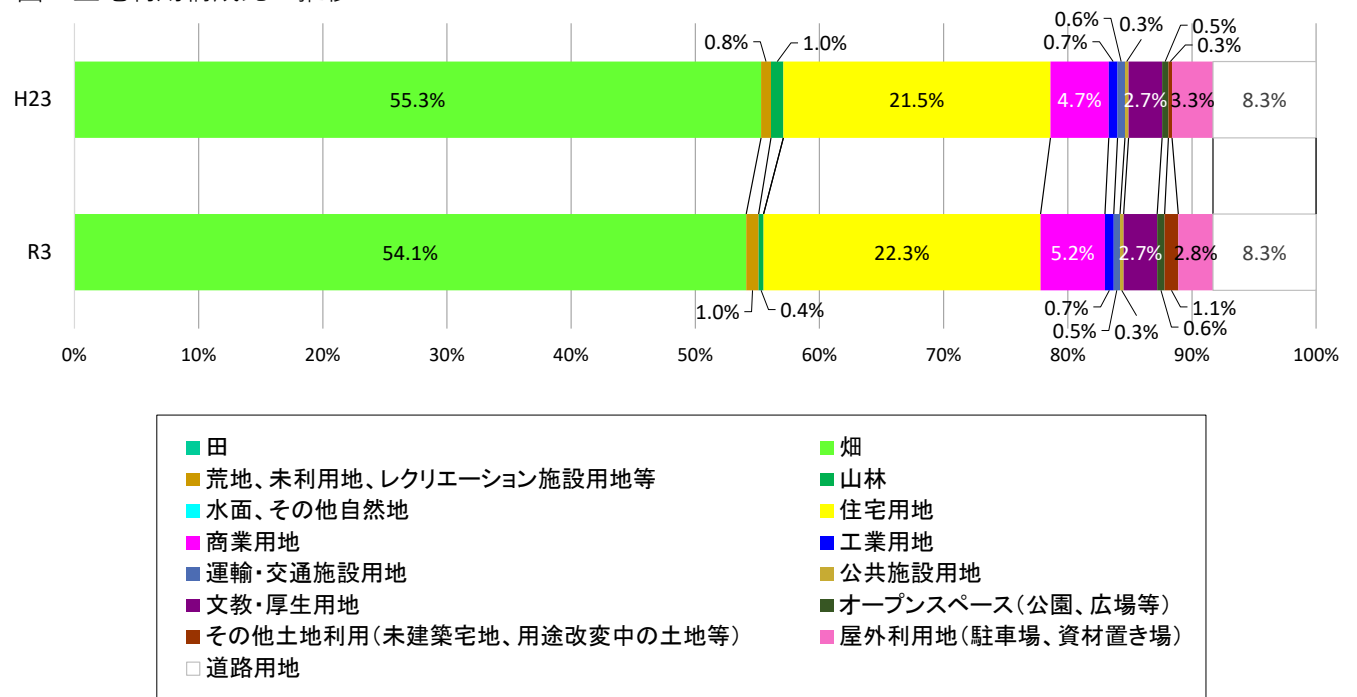
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

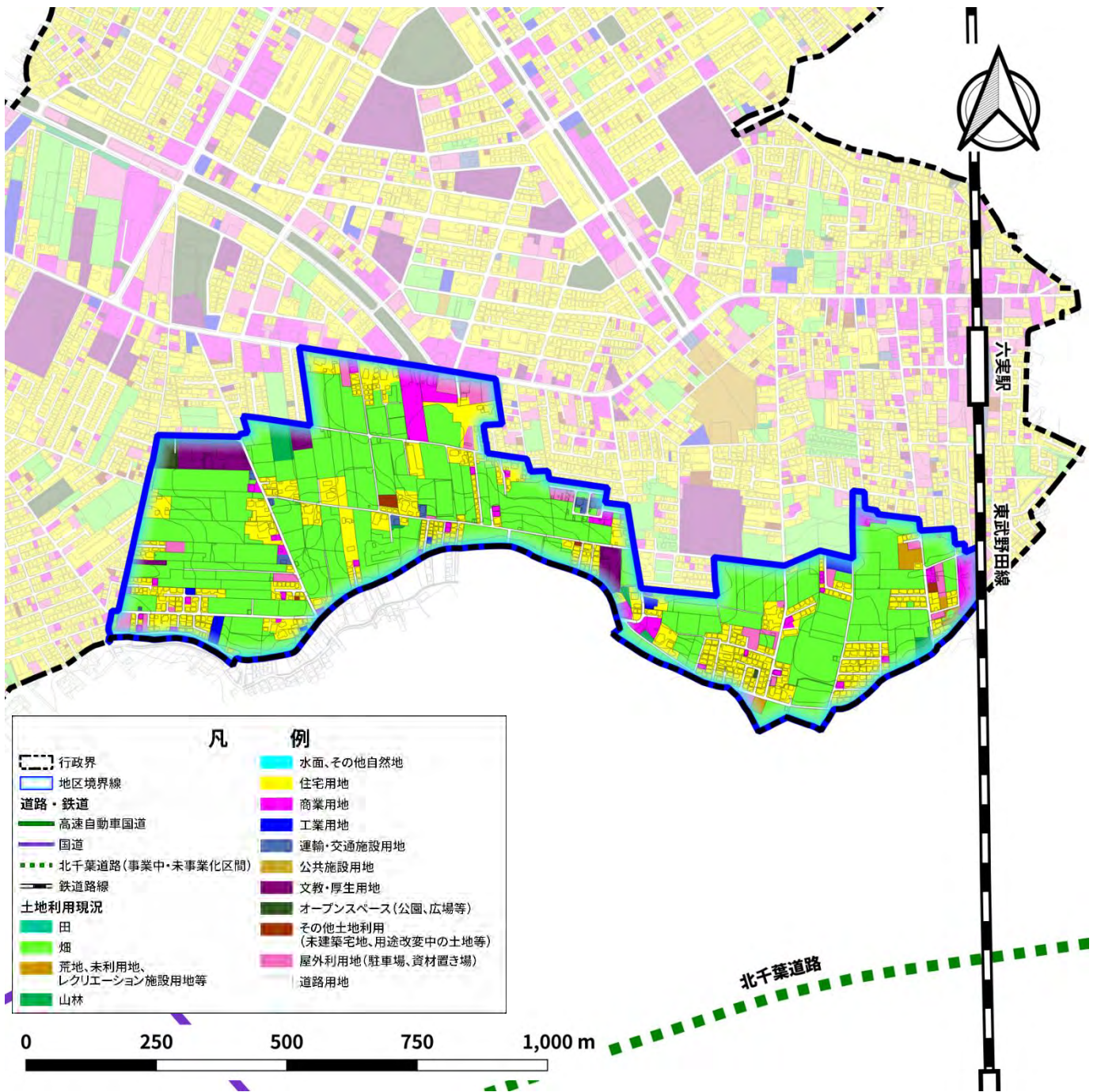
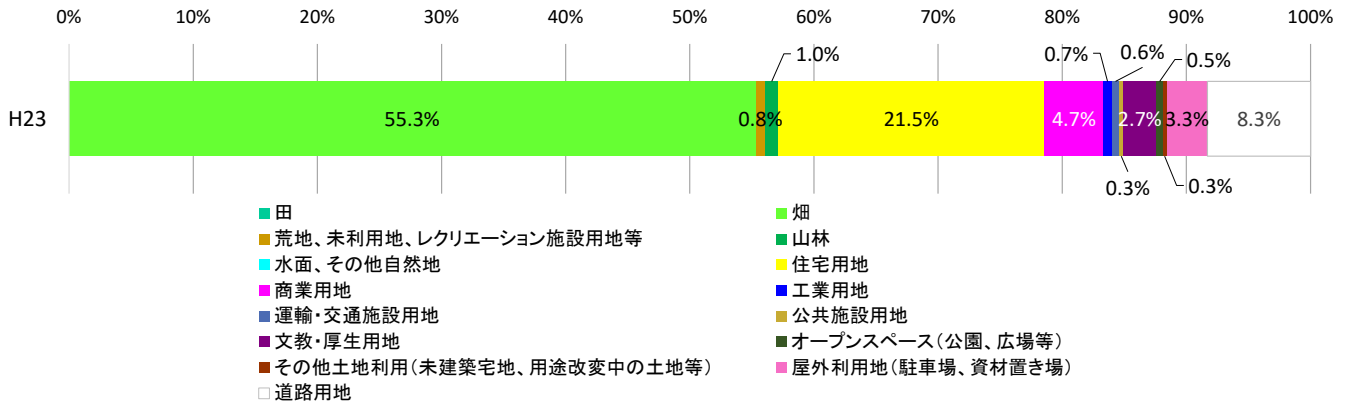
図 土地利用構成比の推移



地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	55.3 %	54.1 %	▲ 1.2
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	0.8 %	1.0 %	0.2
山林	1.0 %	0.4 %	▲ 0.6
水面、その他自然地	0.0 %	0.0 %	0.0
住宅用地	21.5 %	22.3 %	0.8
商業用地	4.7 %	5.2 %	0.5
工業用地	0.7 %	0.7 %	0.0
運輸・交通施設用地	0.6 %	0.5 %	▲ 0.1
公共施設用地	0.3 %	0.3 %	0.0
文教・厚生用地	2.7 %	2.7 %	0.0
オープンスペース(公園、広場等)	0.5 %	0.6 %	0.1
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.3 %	1.1 %	0.8
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	3.3 %	2.8 %	▲ 0.5
道路用地	8.3 %	8.3 %	0.0
合計	100.0 %	100.0 %	

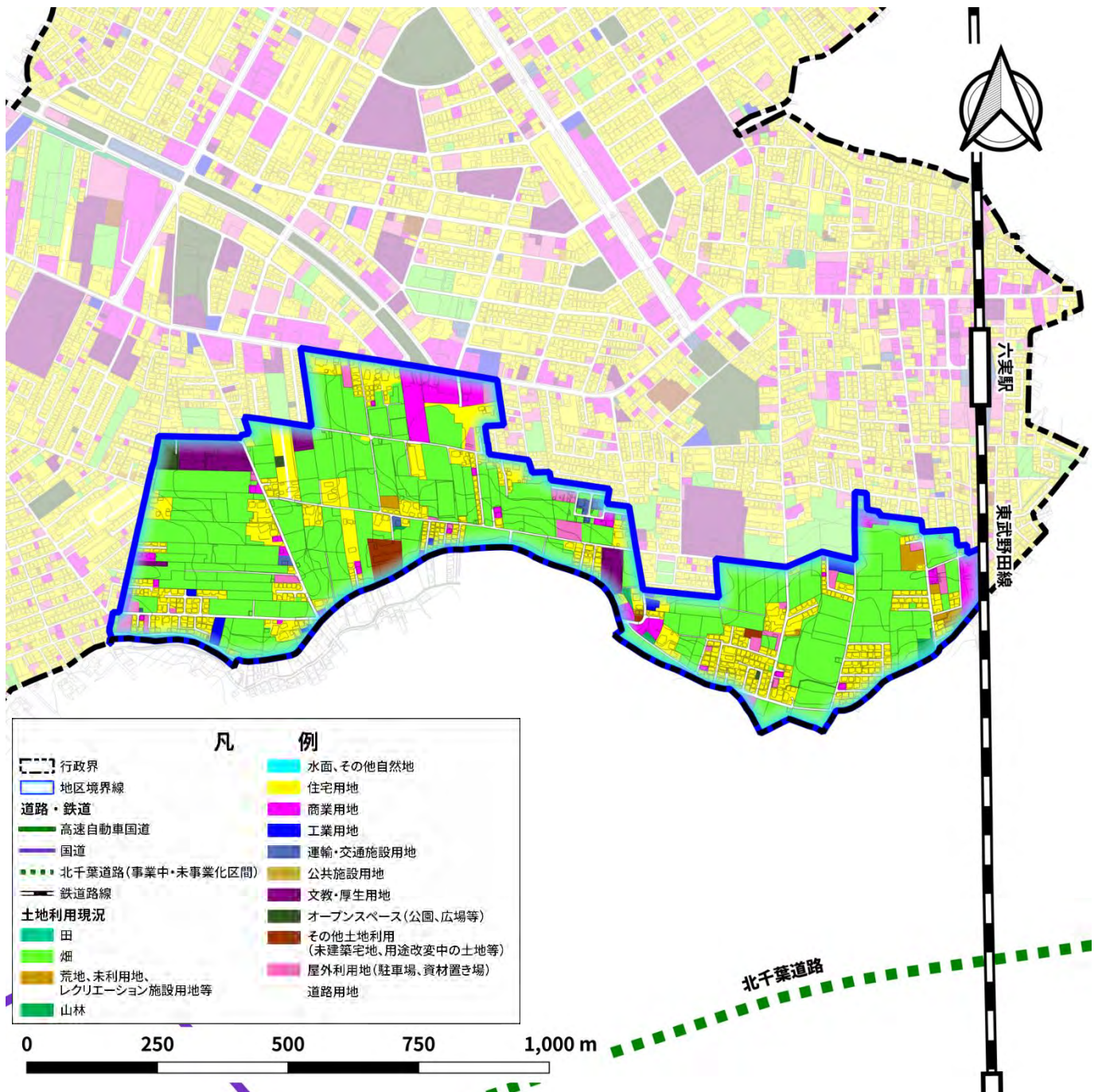
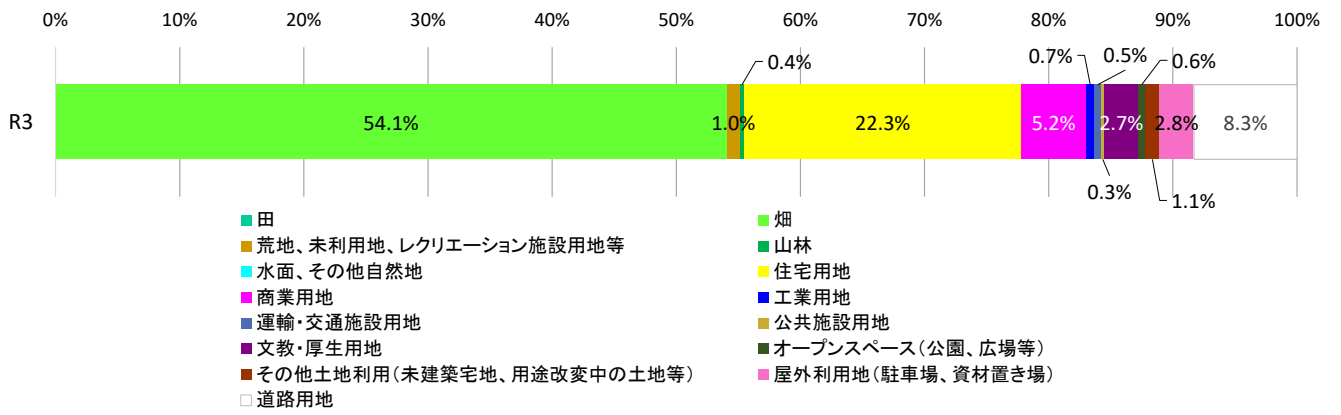
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)



資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)

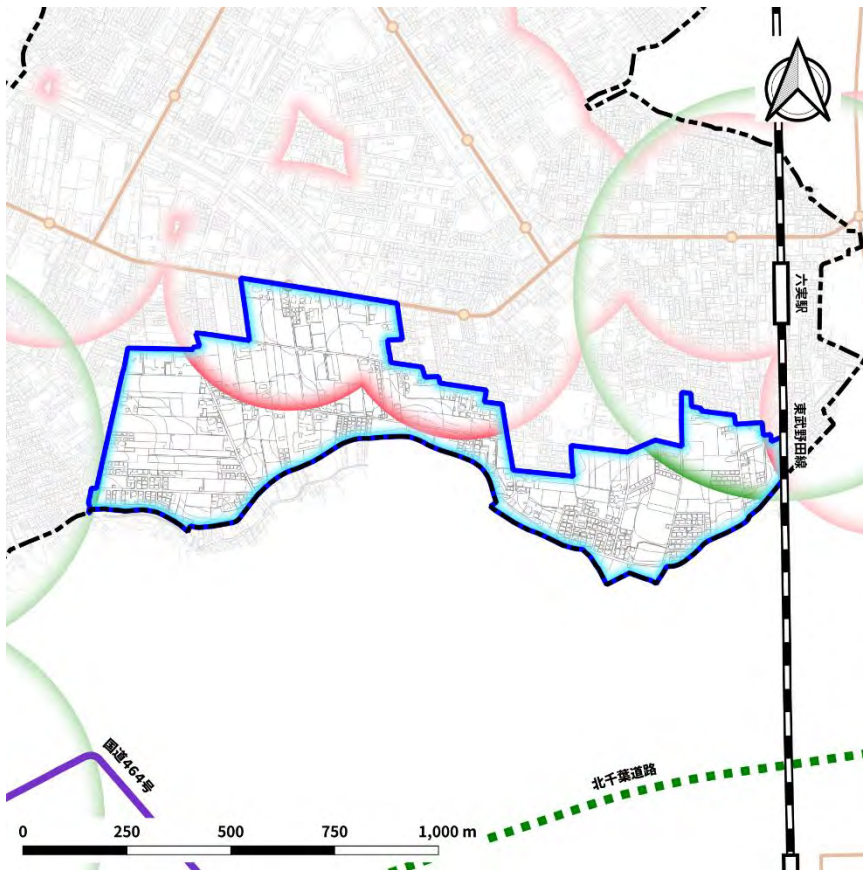


凡 例	
行政界	水面、その他自然地
地区境界線	住宅用地
道路・鉄道	商業用地
高速自動車国道	工業用地
国道	運輸・交通施設用地
北千葉道路(事業中・未事業化区間)	公共施設用地
鉄道路線	文教・厚生用地
土地利用現況	オープンスペース(公園、広場等)
田	その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
畑	屋外利用地(駐車場、資材置き場)
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	道路用地
山林	

資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ  
(R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

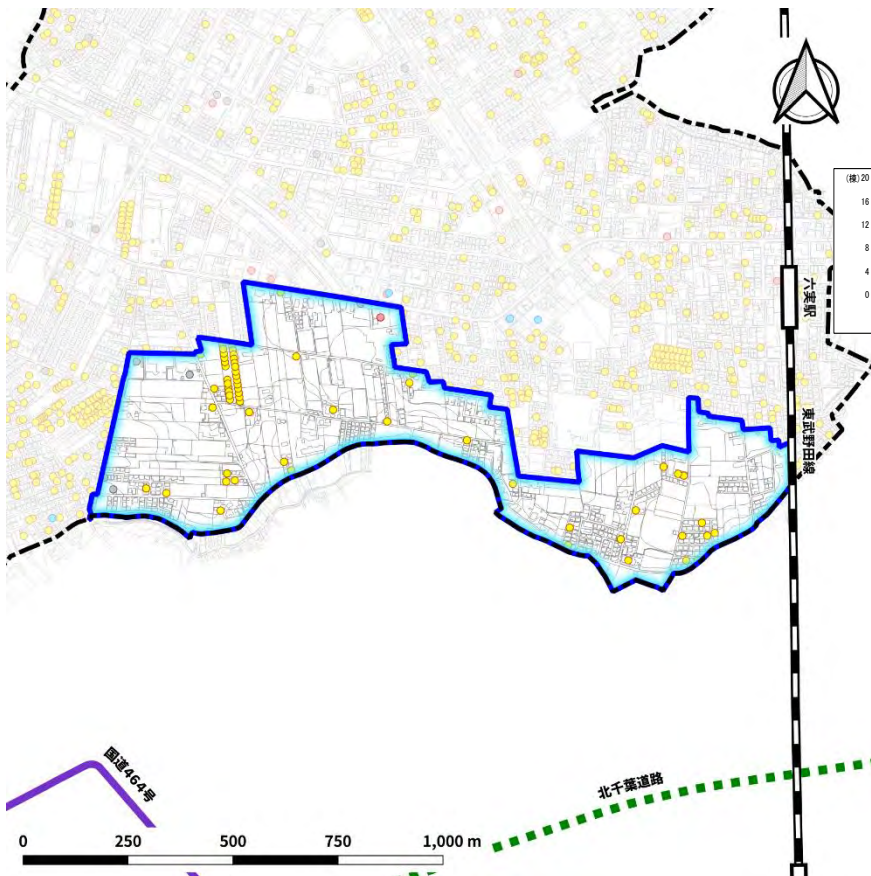
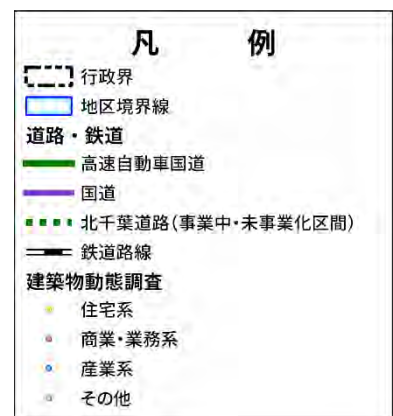
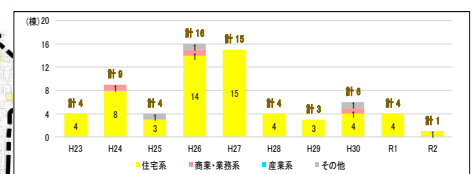


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

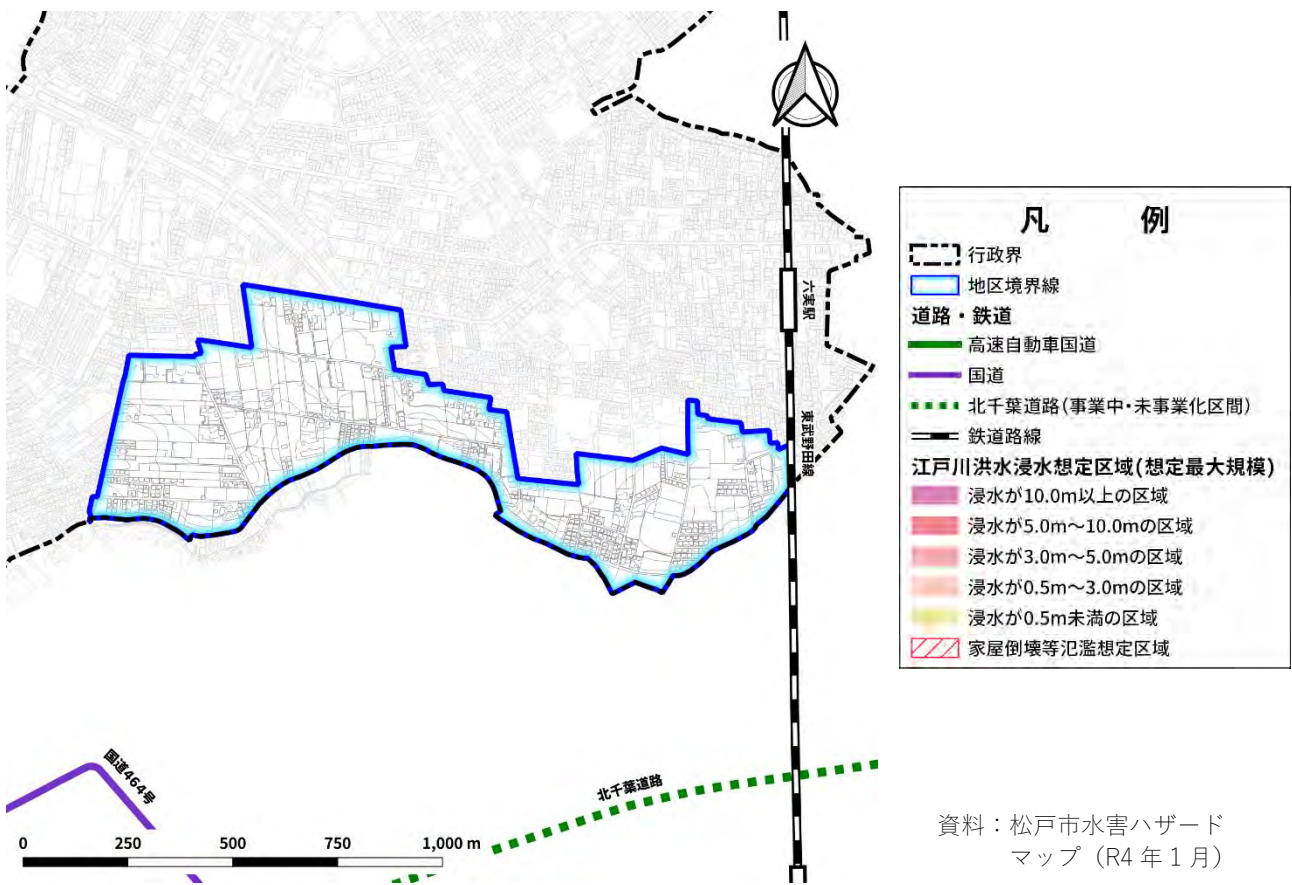
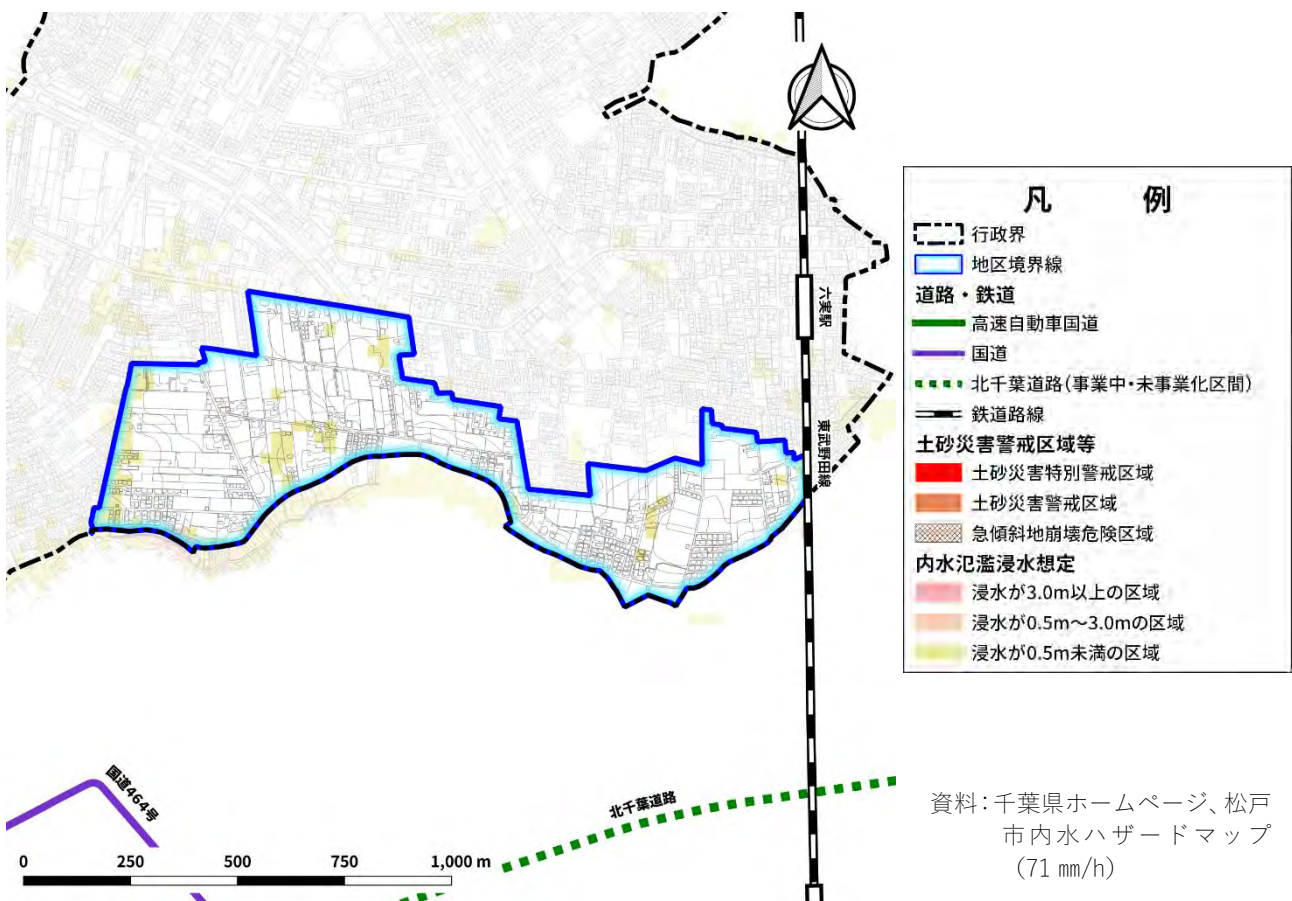


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (6) 五香西地区 (面積：約 60.6ha)

### 1) 地区の概況

- ・八柱霊園の北側に位置し、農地や霊園、学校や病院が混在して立地する地区
- ・北側及び南東側は標高 20~30mだが、河川沿いは 10m程度と、地区内の標高差が大きい

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 639 人であり、平成 23 年より 118 人増加
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 33%であり、平成 23 年より約 1 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・農地が広く分布し、オープンスペース（霊園）や文教・厚生用地（中学校・高校、病院等）が混在
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 32%で最も多く、次いで「文教・厚生用地」約 20%、「オープンスペース（公園、広場等）」約 10%
- ・平成 23 年と比べて「畑」や「荒地・未利用地、レクリエーション施設用地等」などが減少し、「住宅用地」や「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・ほぼ全域が鉄道・バス停徒歩圏外
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 12.1%

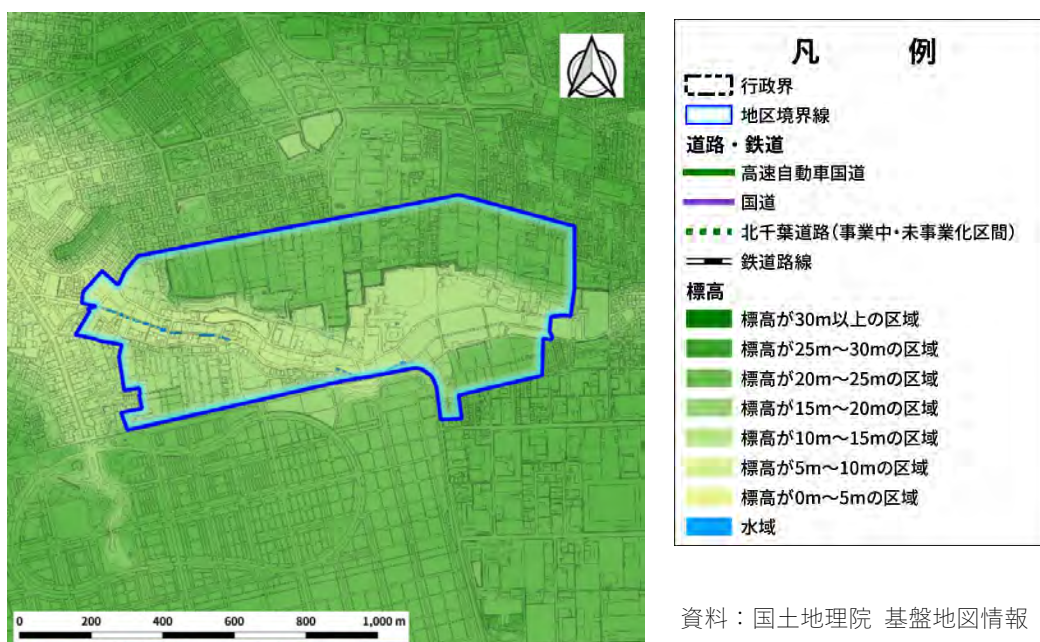
#### 【開発動向】

- ・平成 26 年は 41 件と多いが、それ以外では年間 2~4 件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系等も見られる

#### 【災害ハザード】

- ・地区の西側の春木川沿いが中小河川浸水想定区域に指定され、浸水深は 0.5~3.0m が多い
- ・内水氾濫浸水想定は春木川沿いの低地部で広く見られ、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

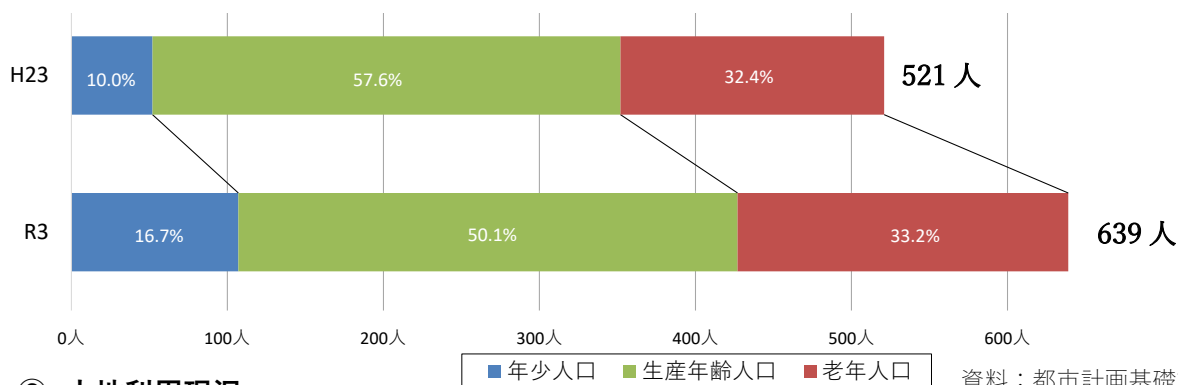
図 標高図





## ① 人口

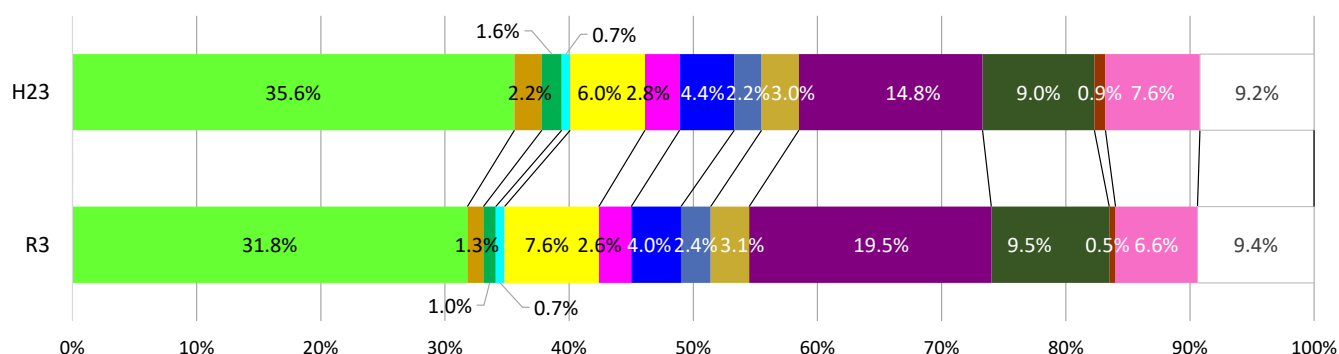
図 地区の人口 (H23,R3)



資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

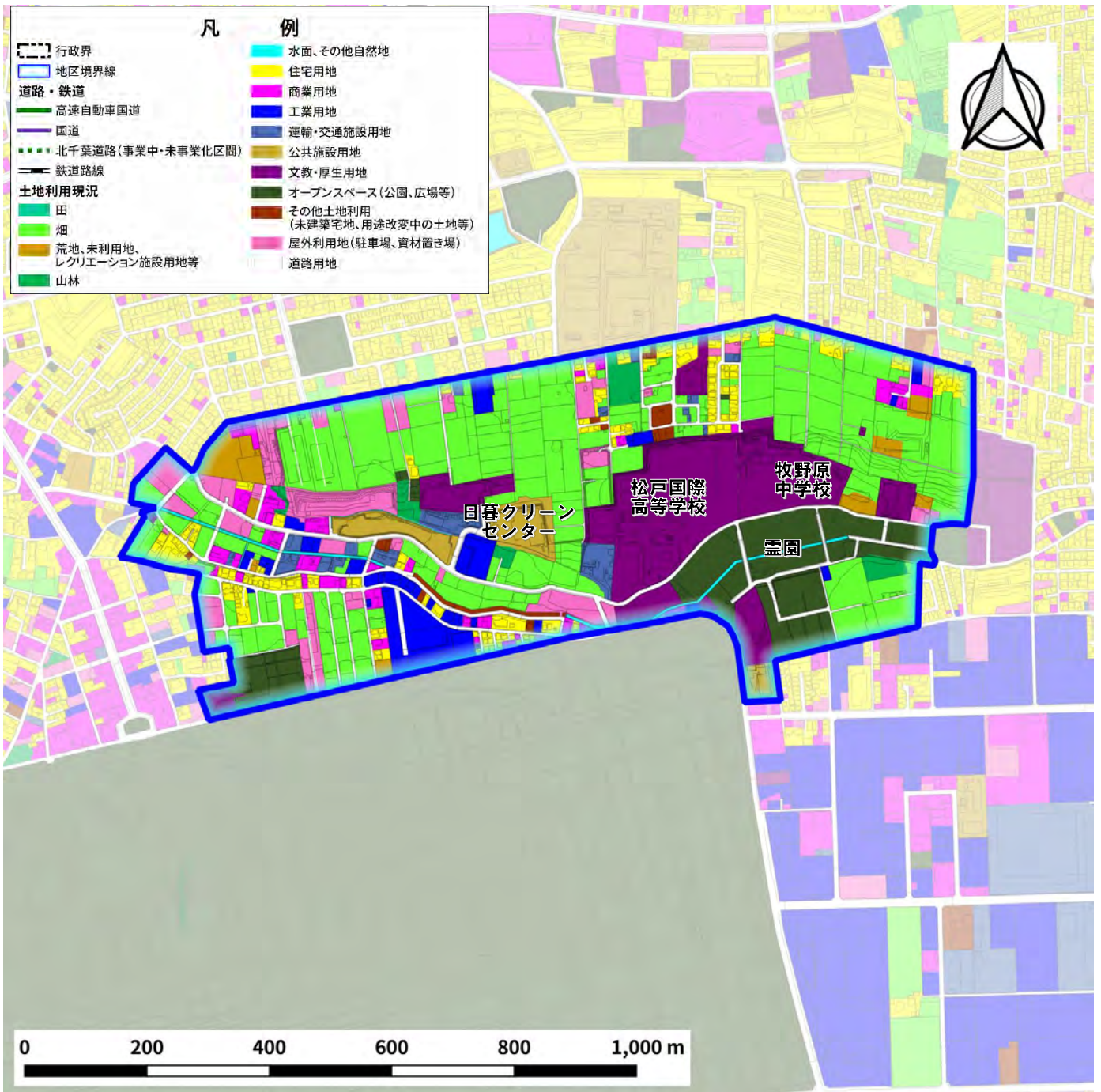
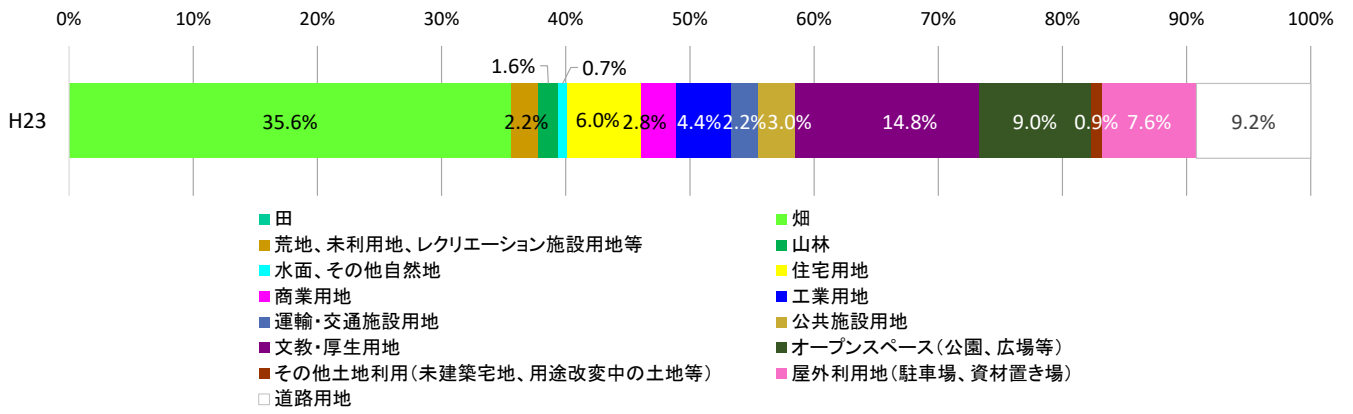


- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地

地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	35.6 %	31.8 %	▲ 3.8
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	2.2 %	1.3 %	▲ 0.9
山林	1.6 %	1.0 %	▲ 0.6
水面、その他自然地	0.7 %	0.7 %	0.0
住宅用地	6.0 %	7.6 %	1.6
商業用地	2.8 %	2.6 %	▲ 0.2
工業用地	4.4 %	4.0 %	▲ 0.4
運輸・交通施設用地	2.2 %	2.4 %	0.2
公共施設用地	3.0 %	3.1 %	0.1
文教・厚生用地	14.8 %	19.5 %	4.7
オープンスペース(公園、広場等)	9.0 %	9.5 %	0.5
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.9 %	0.5 %	▲ 0.4
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	7.6 %	6.6 %	▲ 1.0
道路用地	9.2 %	9.4 %	0.2
合計	100.0 %	100.0 %	

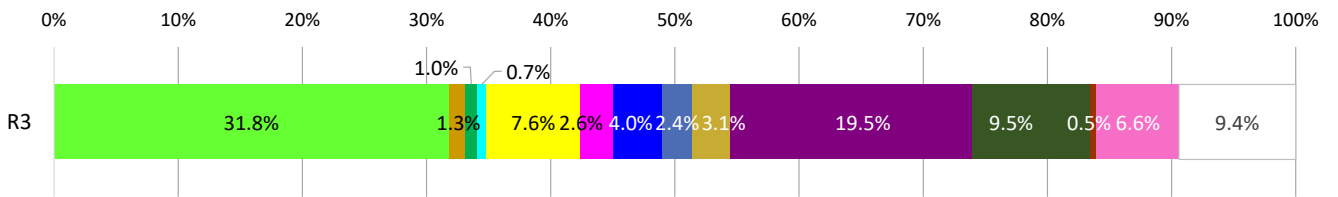
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)

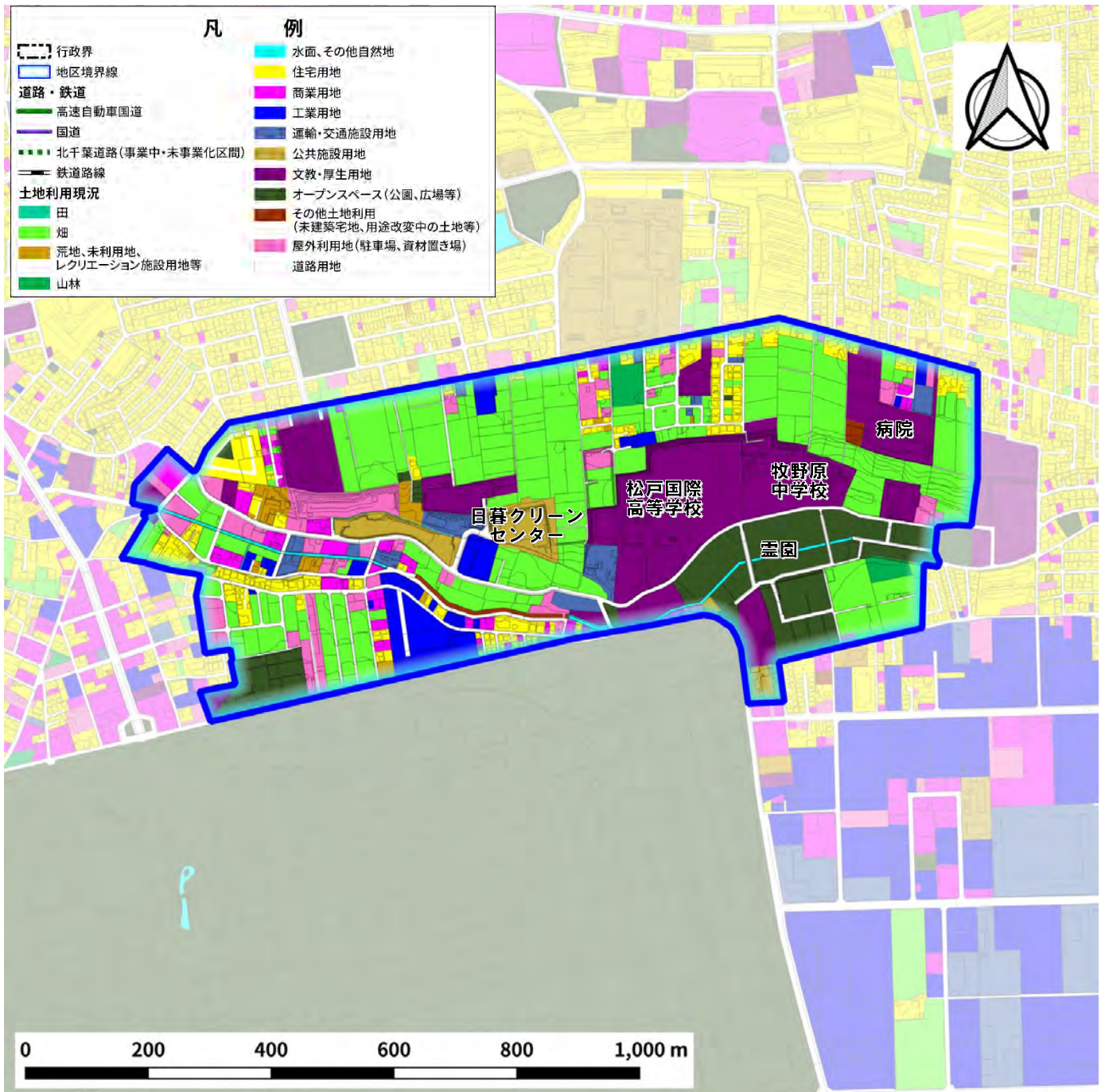


資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)



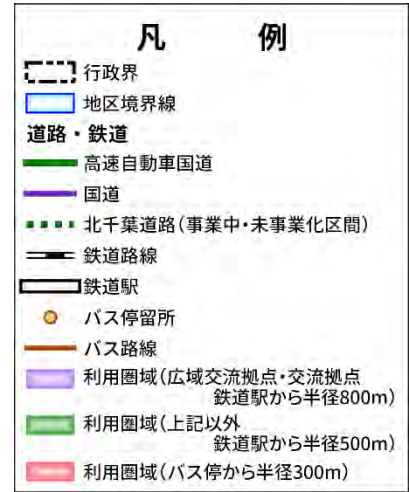
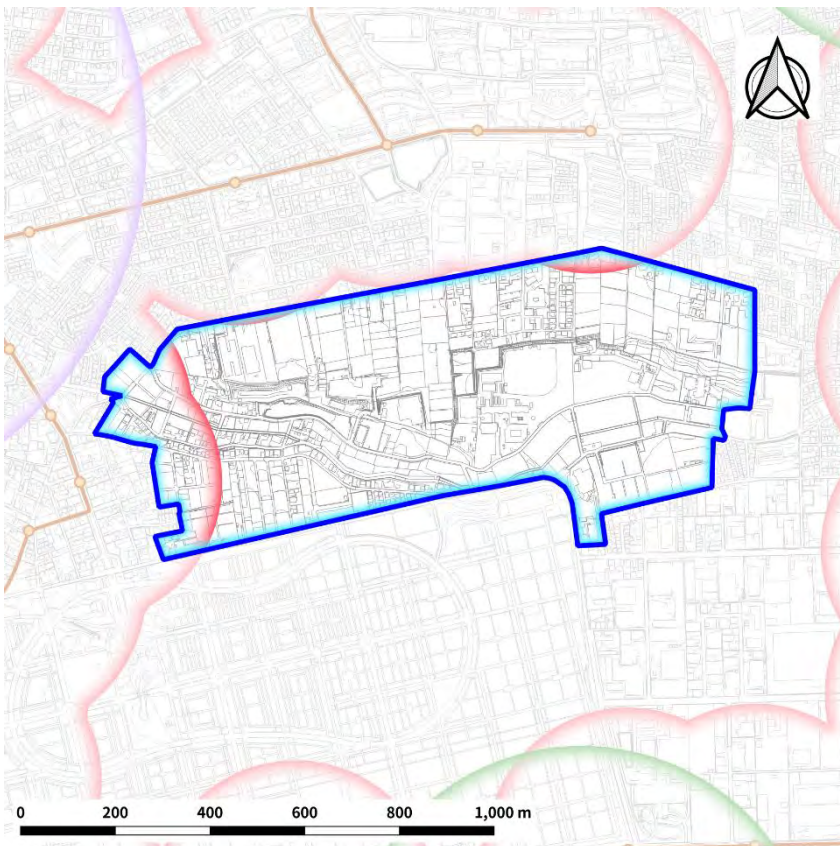
- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ  
(R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

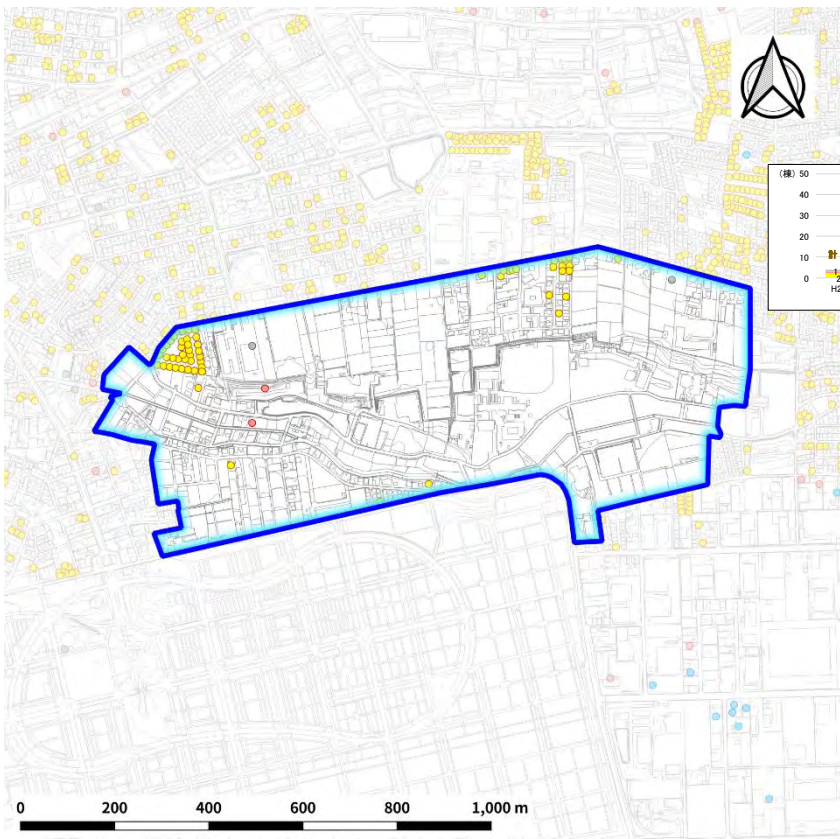
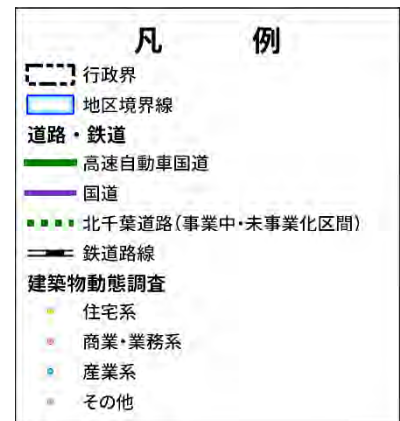
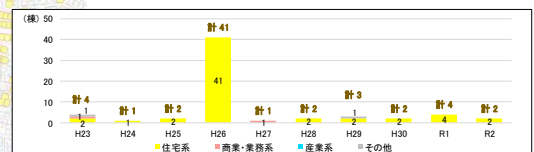


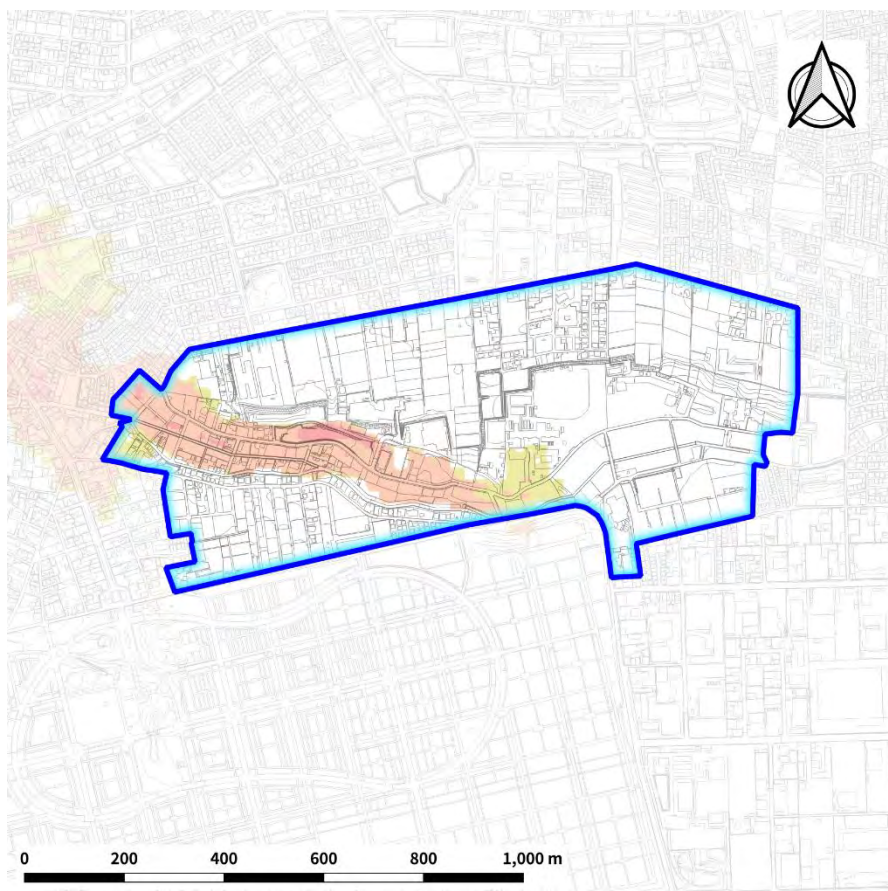
図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

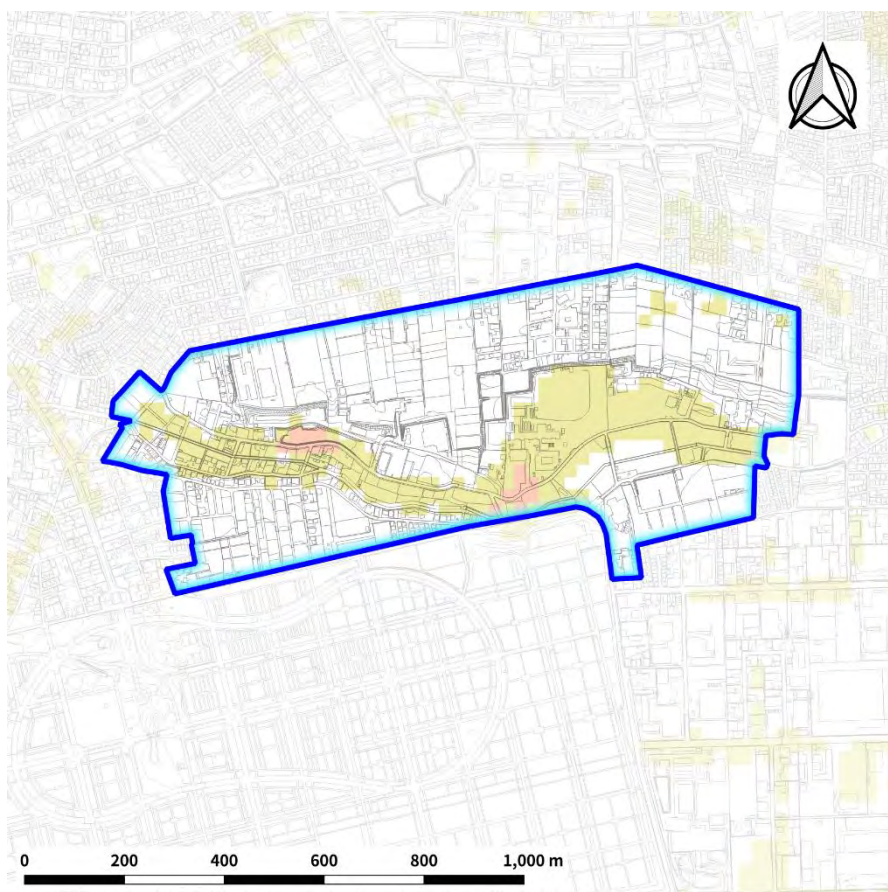
### ⑤災害ハザード

図 中小河川洪水浸水想定区域（想定最大規模）



資料：松戸市水害ハザードマップ（R4年1月）

図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



資料：千葉県ホームページ、松戸市内水ハザードマップ（71 mm/h）

## (7) 串崎新田地区 (面積：約 48.9ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の南東部で、鎌ヶ谷市・市川市との市境に位置し、北千葉道路が計画されている他、大町駅の徒歩圏に含まれ、農地と住宅が混在する地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和3年時点で643人であり、平成23年より64人減少
- ・令和3年の老年人口比率は約39%であり、平成23年より約11ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・農地を主体とする中で、住宅用地や工業用地等が混在して立地
- ・令和3年時点で、「畑」が約34%で最も多く、次いで「住宅用地」約14%、「道路用地」約9%
- ・平成23年と比べて「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」や「屋外利用地（駐車場、資材置き場）」などが減少し、「商業用地」や「オープンスペース（公園、広場等）」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の中央部は鉄道・バス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約57.5%

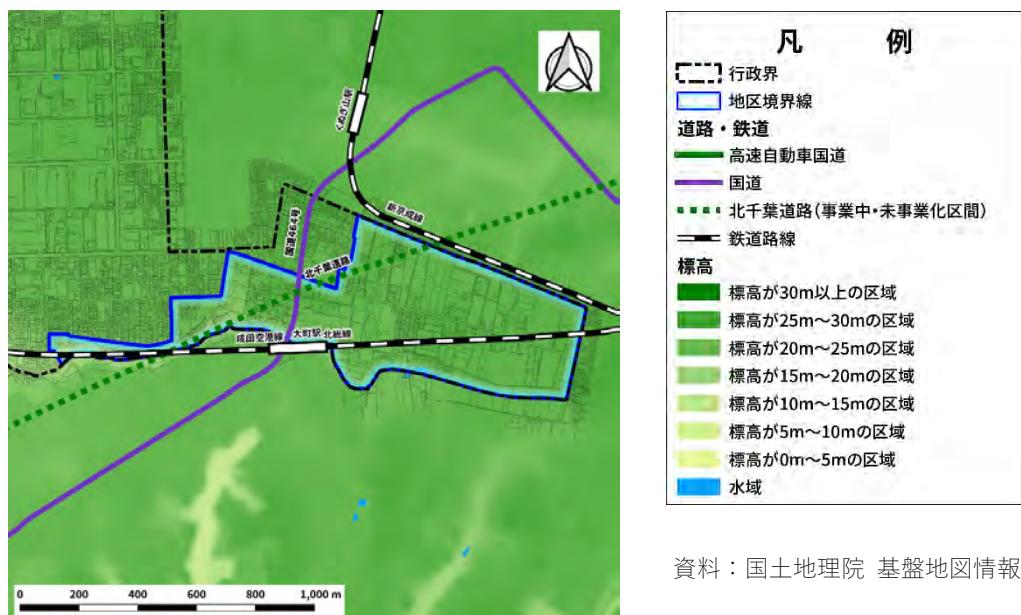
#### 【開発動向】

- ・年間0～5件と少ない
- ・内訳は全て住宅系である

#### 【災害ハザード】

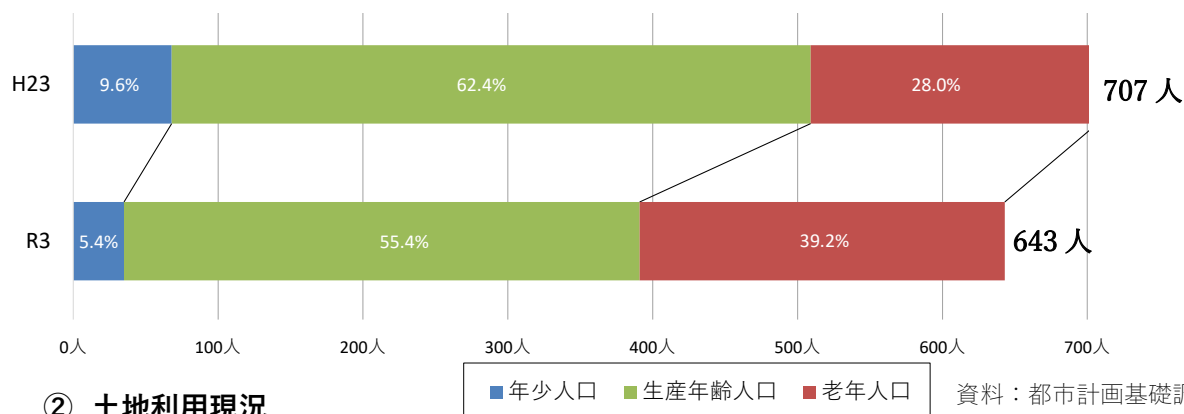
- ・江戸川の浸水想定区域は指定されていない
- ・内水氾濫浸水想定は西側で多く見られ、浸水深は0.5m未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

図 標高図



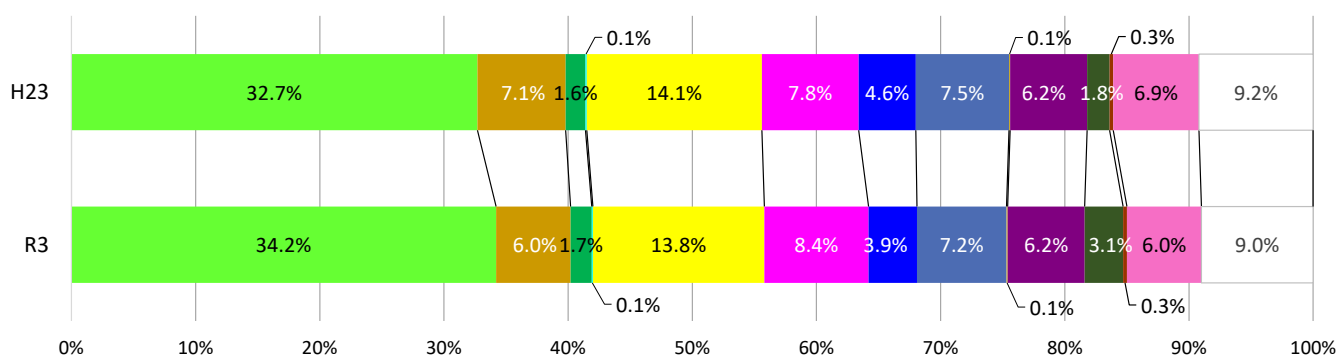
## ① 人口

☒ 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

☒ 土地利用構成比の推移

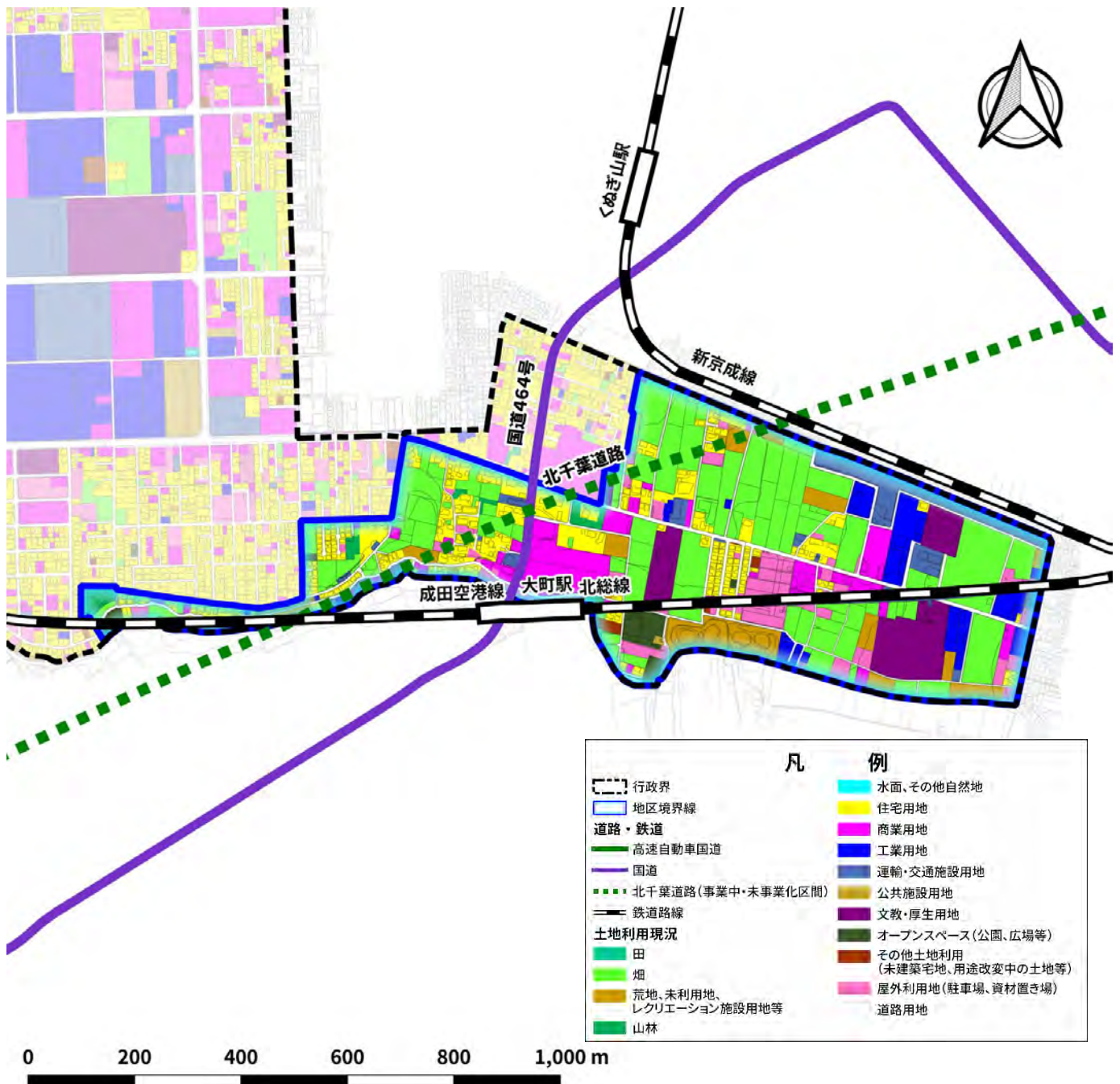
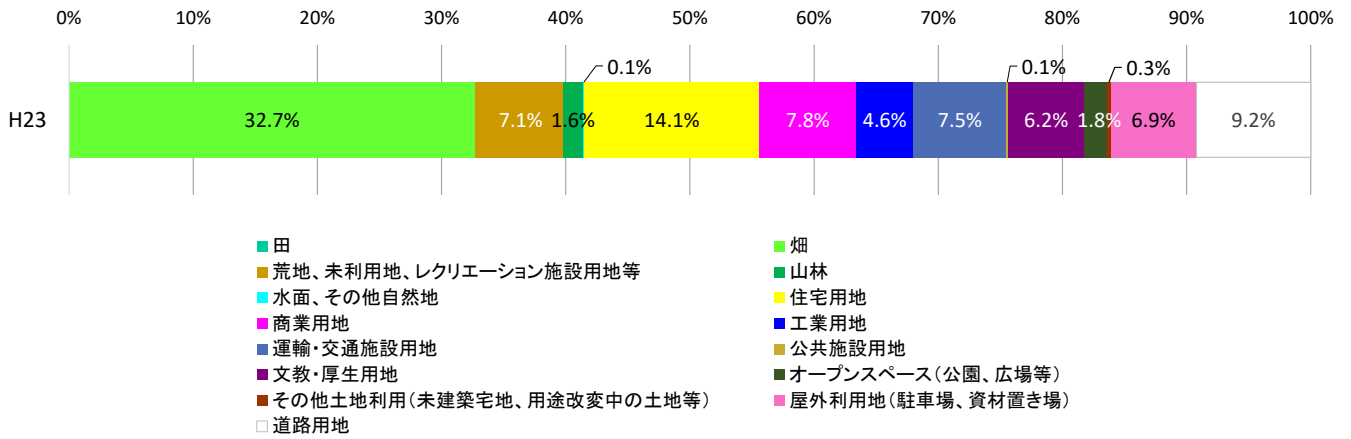


- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地

地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	32.7 %	34.2 %	▲ 1.5
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	7.1 %	6.0 %	▲ 1.1
山林	1.6 %	1.7 %	▲ 0.1
水面、その他自然地	0.1 %	0.1 %	0.0
住宅用地	14.1 %	13.8 %	▲ 0.3
商業用地	7.8 %	8.4 %	▲ 0.6
工業用地	4.6 %	3.9 %	▲ 0.7
運輸・交通施設用地	7.5 %	7.2 %	▲ 0.3
公共施設用地	0.1 %	0.1 %	0.0
文教・厚生用地	6.2 %	6.2 %	0.0
オープンスペース(公園、広場等)	1.8 %	3.1 %	▲ 1.3
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.3 %	0.3 %	0.0
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	6.9 %	6.0 %	▲ 0.9
道路用地	9.2 %	9.0 %	▲ 0.2
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

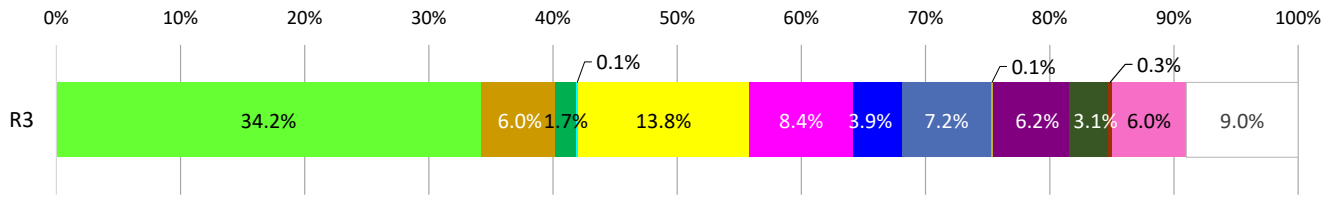
図 土地利用現況 (H23)



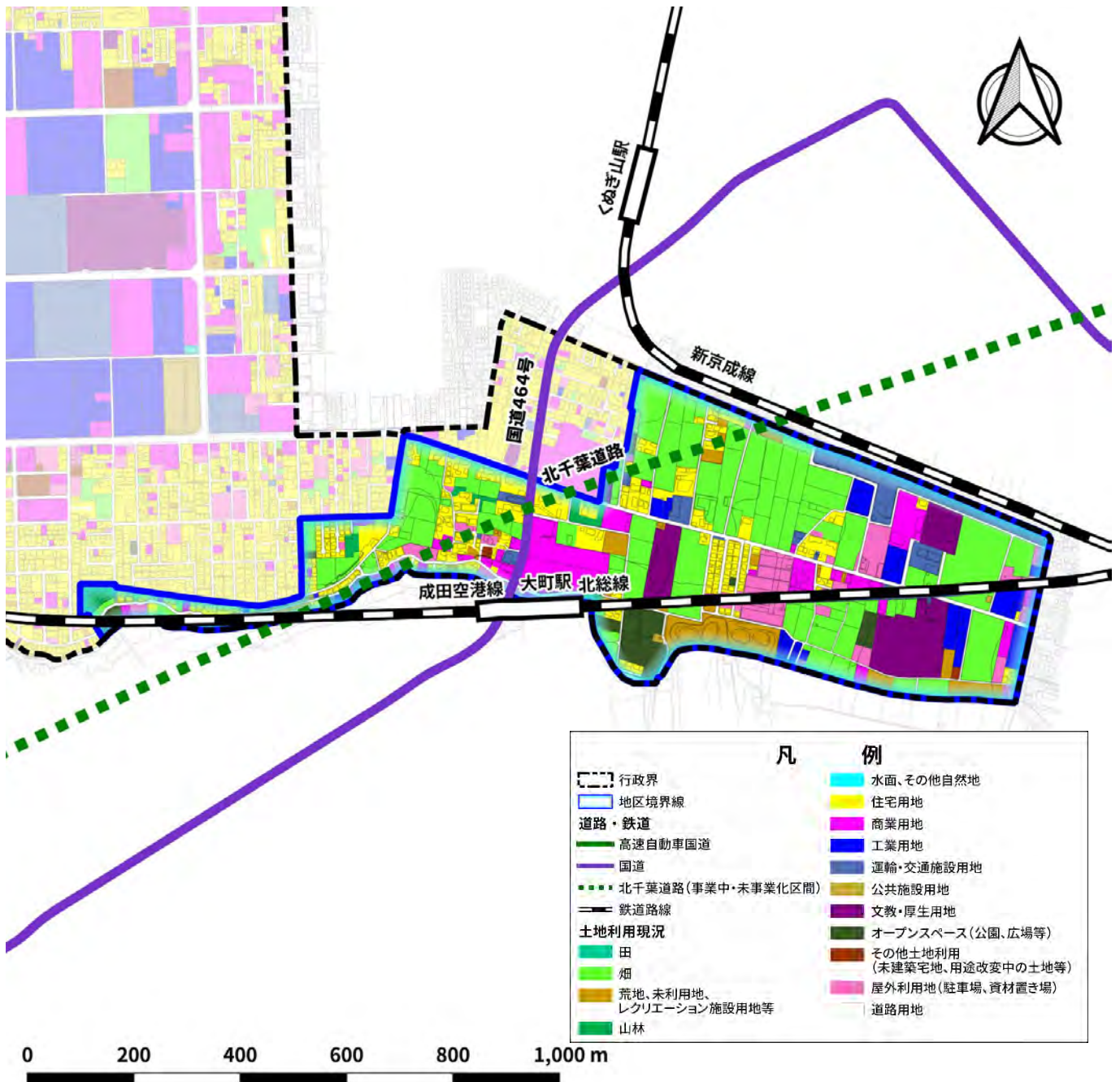
資料：都市計画基礎調査 (H23)



図 土地利用現況 (R3)



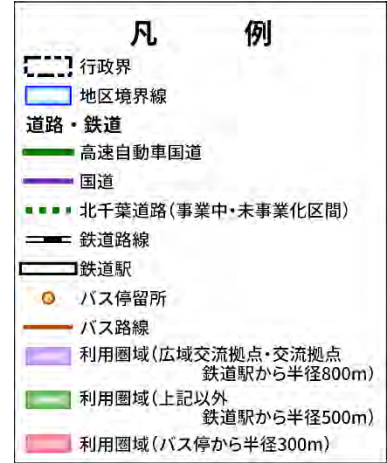
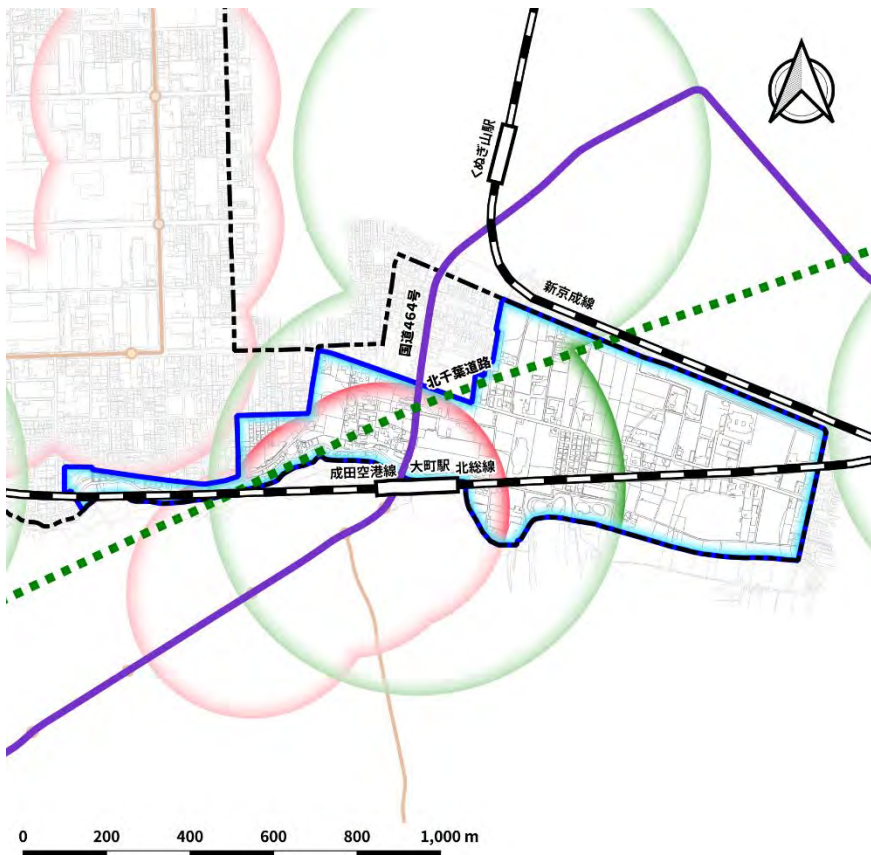
- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

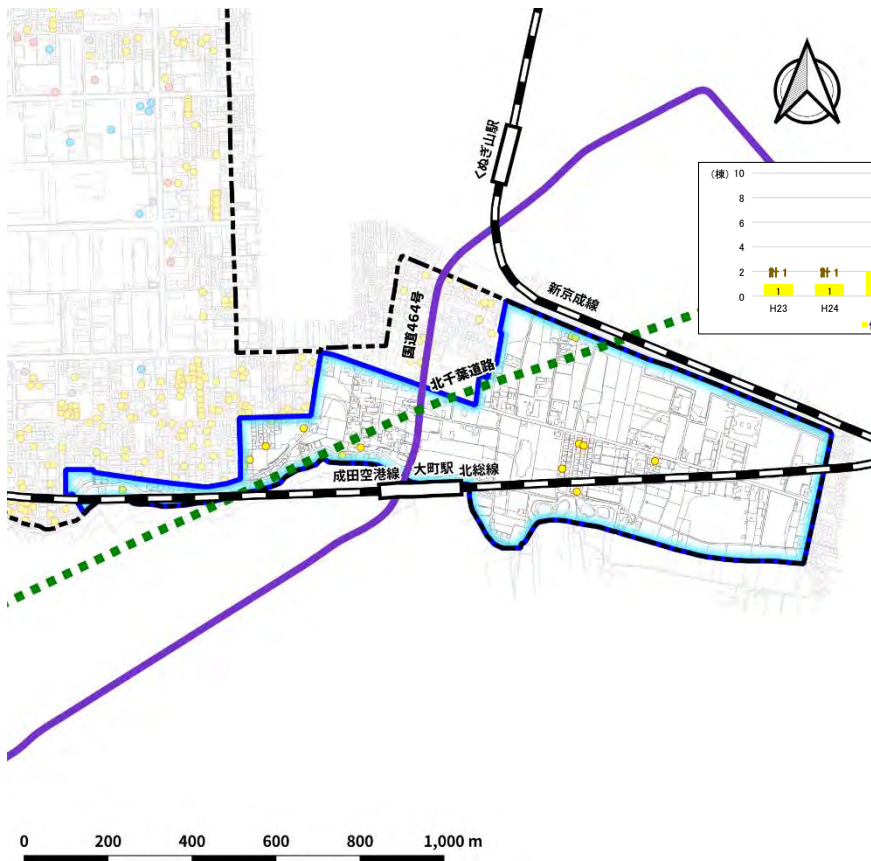
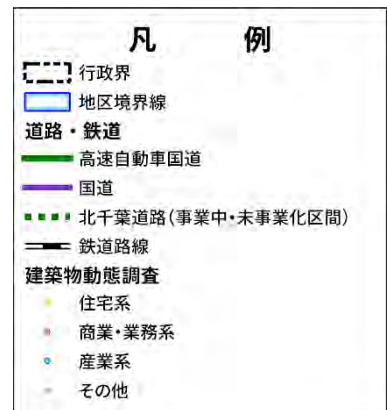
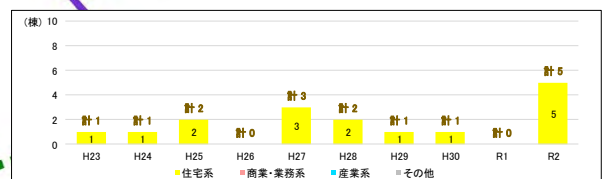


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

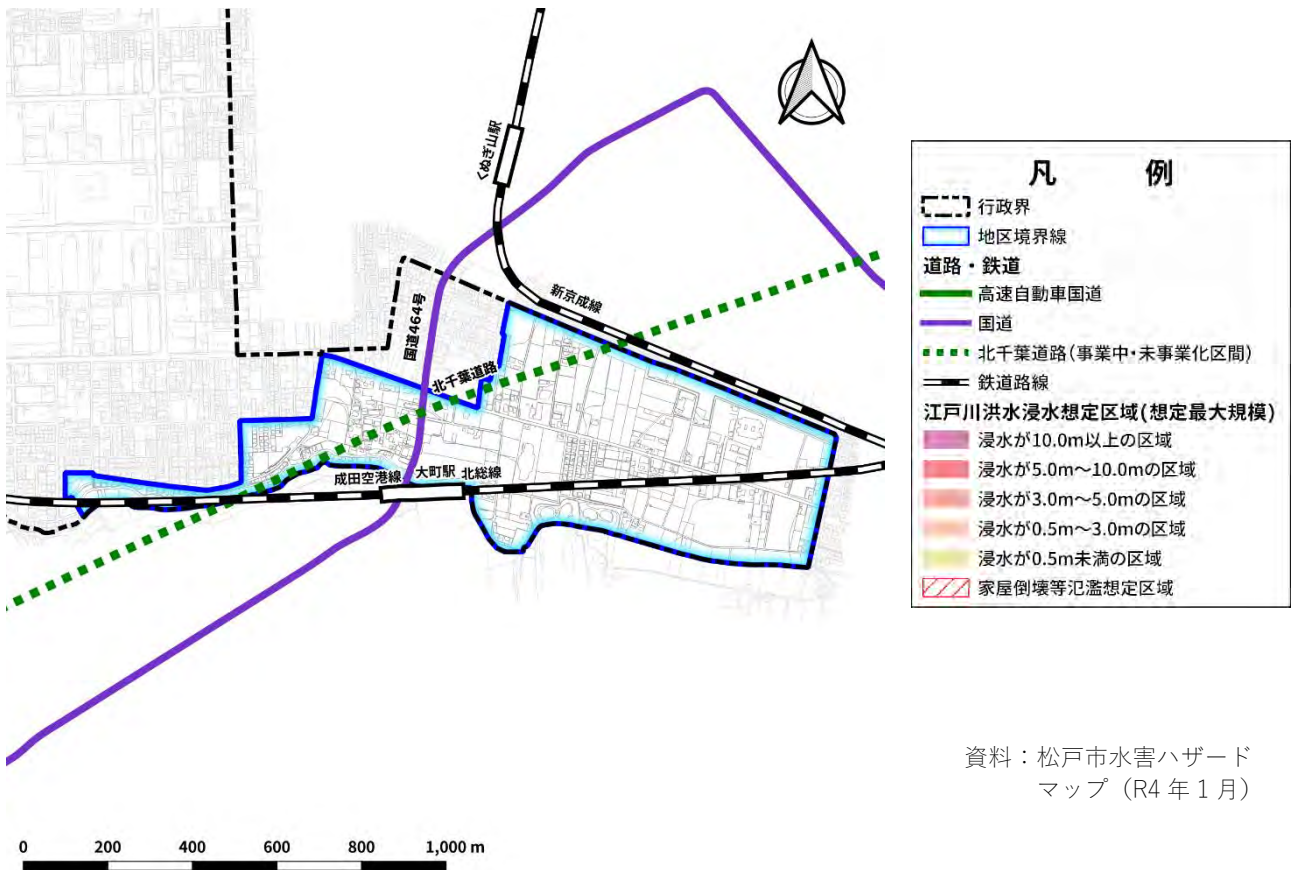
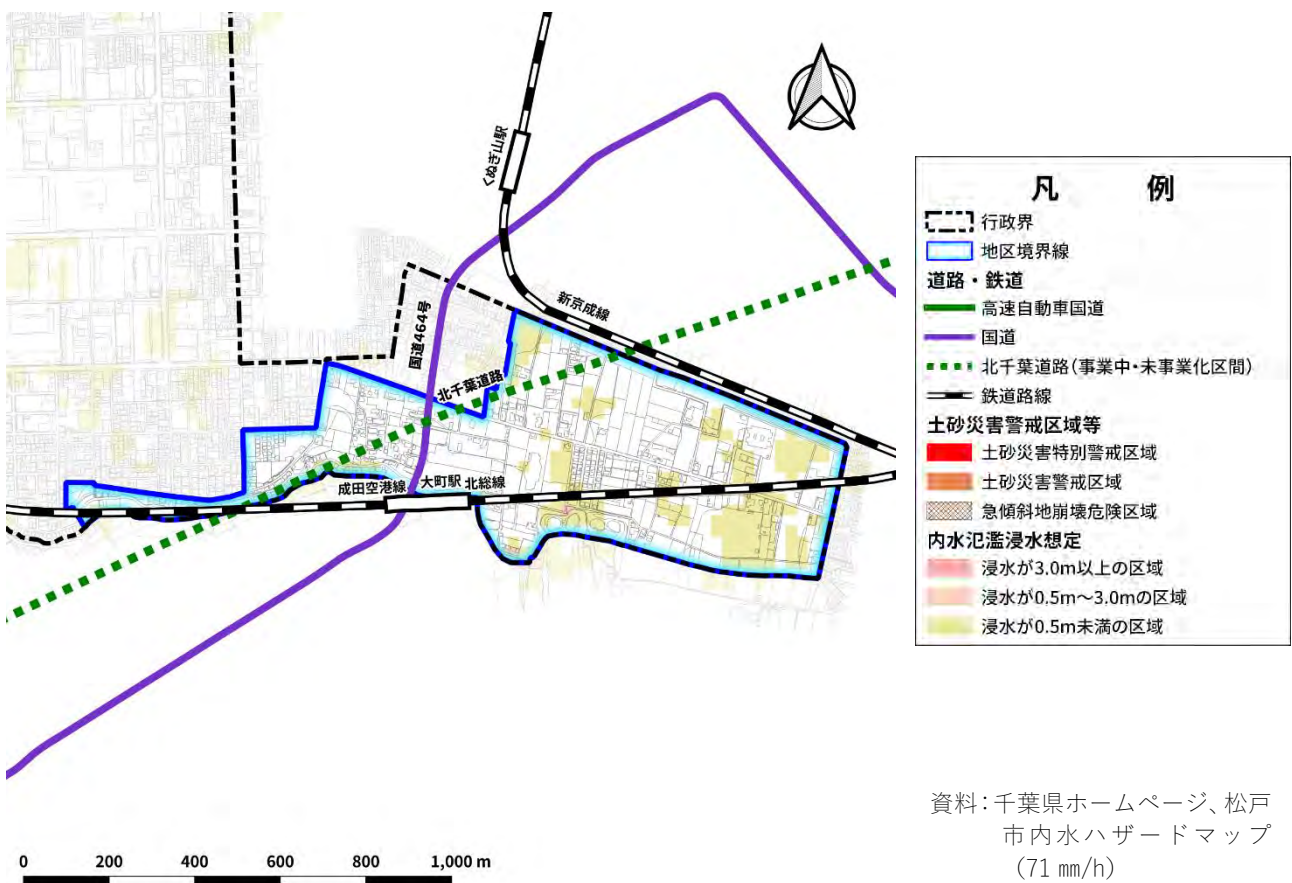


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (8) 高塚新田地区 (面積：約 159.1ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の南部で市川市との市境に位置し、北千葉道路が計画されており、農地・樹林地と住宅等との混在が進む地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 1,217 人であり、平成 23 年より 174 人減少
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 37% であり、平成 23 年より約 8 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・農地・山林を主体とする中で、住宅用地や商業用地が混在して立地している
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 37% で最も多く、次いで「山林」約 13%、「住宅用地」約 10%
- ・平成 23 年と比べて「畑」や「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」などが減少し、「住宅用地」や「商業用地」、「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・武蔵野線沿線の一部を除き、鉄道・バス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 92.1%

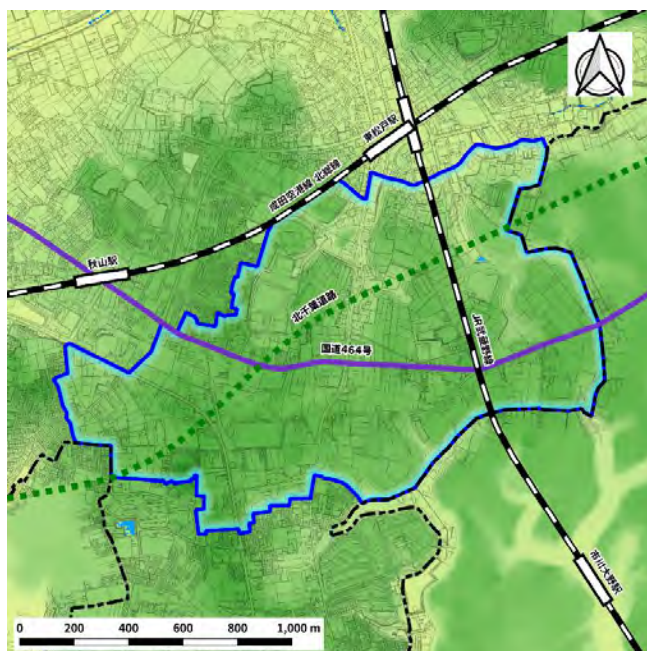
#### 【開発動向】

- ・平成 26 年、平成 30 年は年間 8~15 件と比較的多いが、それ以外は年間 1~6 件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系等も見られる

#### 【災害ハザード】

- ・江戸川の浸水想定区域は指定されていない
- ・内水氾濫浸水想定は主要地方道市川・柏線沿いなどに一部あり、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

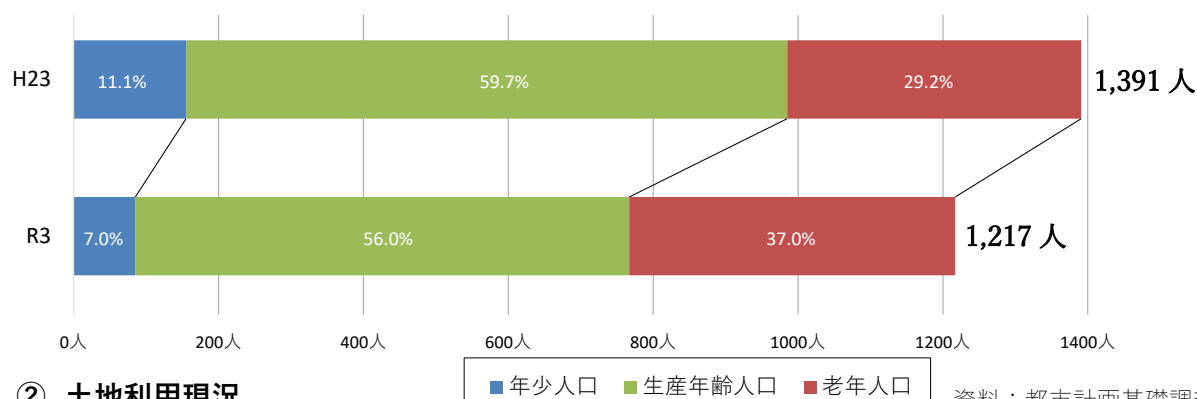
図 標高図



資料：国土地理院 基盤地図情報

## ① 人口

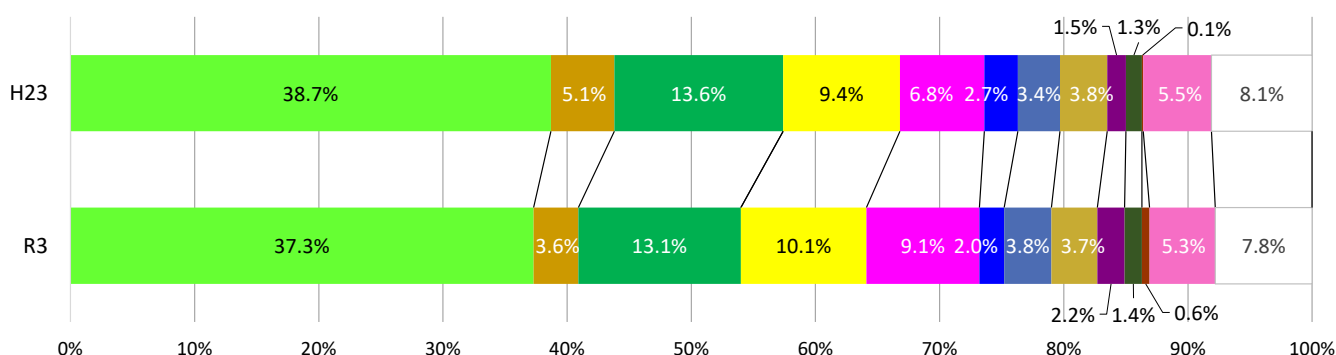
図 地区の人口 (H23,R3)



資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

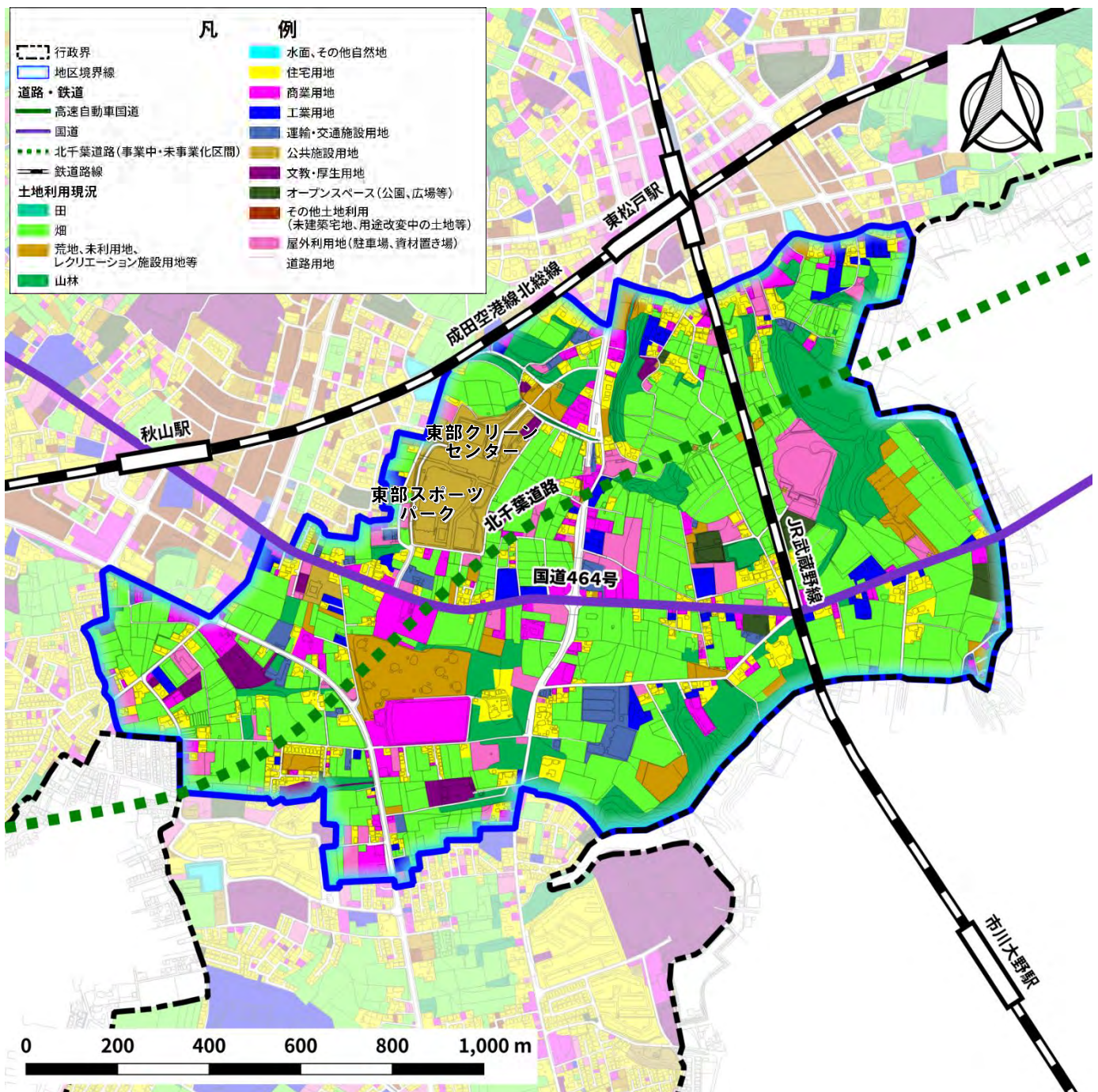
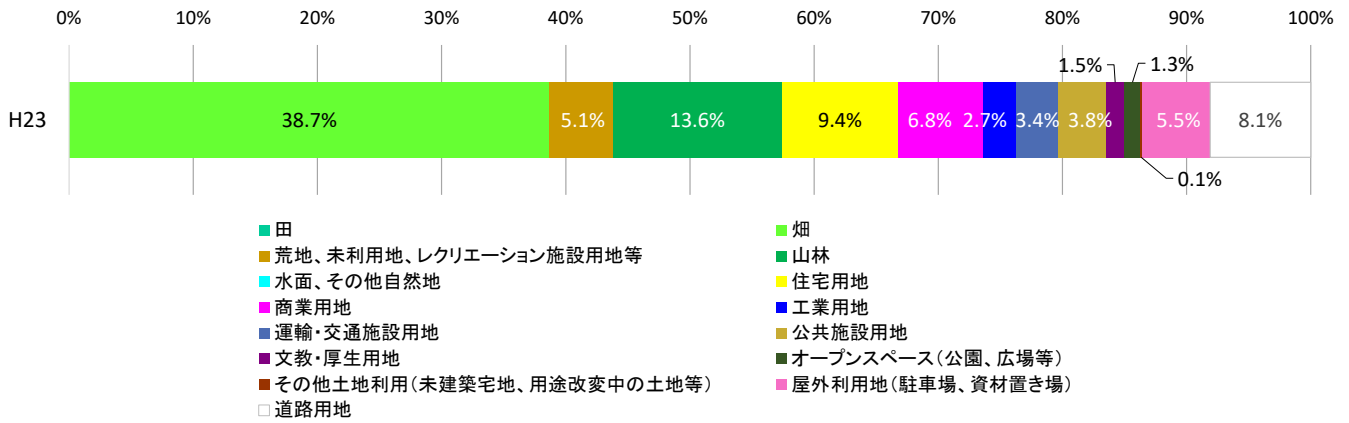


- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 道路用地
- 山林
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)

地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	38.7 %	37.3 %	▲ 1.4
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	5.1 %	3.6 %	▲ 1.5
山林	13.6 %	13.1 %	▲ 0.5
水面、その他自然地	0.0 %	0.0 %	0.0
住宅用地	9.4 %	10.1 %	0.7
商業用地	6.8 %	9.1 %	2.3
工業用地	2.7 %	2.0 %	▲ 0.7
運輸・交通施設用地	3.4 %	3.8 %	0.4
公共施設用地	3.8 %	3.7 %	▲ 0.1
文教・厚生用地	1.5 %	2.2 %	0.7
オープンスペース(公園、広場等)	1.3 %	1.4 %	0.1
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.1 %	0.6 %	0.5
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	5.5 %	5.3 %	▲ 0.2
道路用地	8.1 %	7.8 %	▲ 0.3
合計	100.0 %	100.0 %	

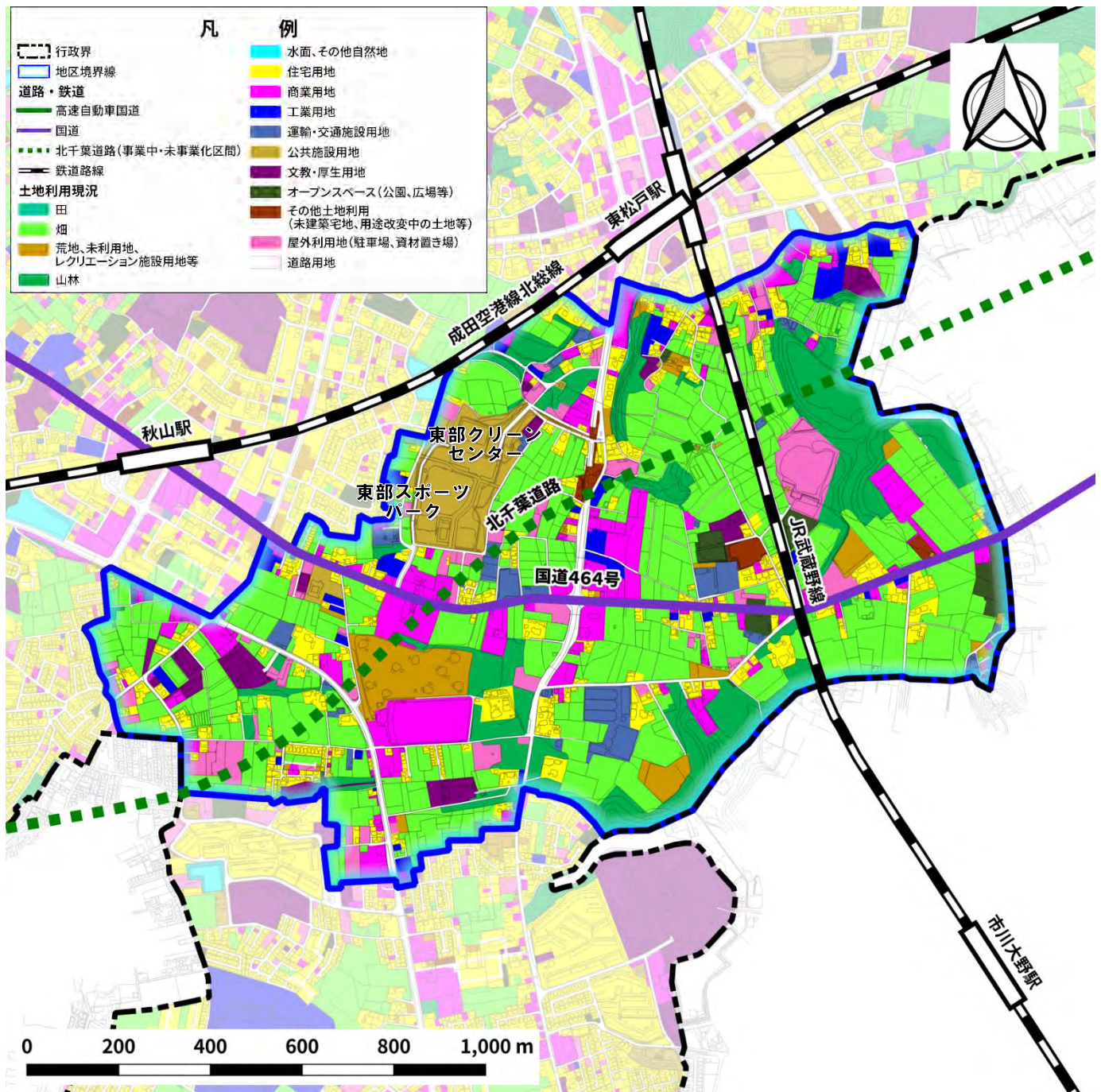
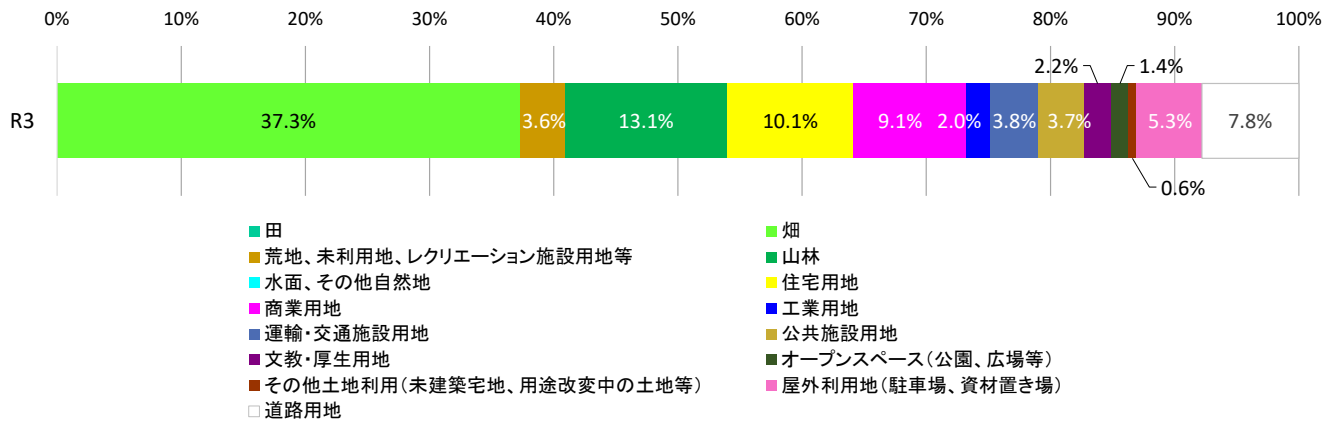
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)



資料：都市計画基礎調査 (H23)

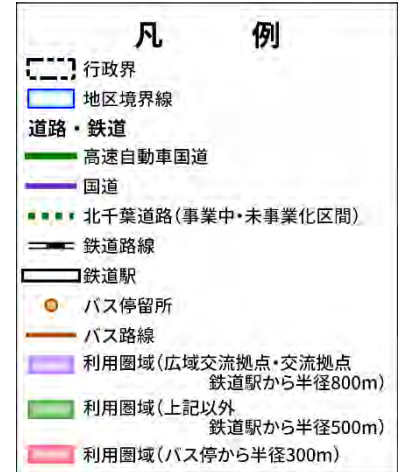
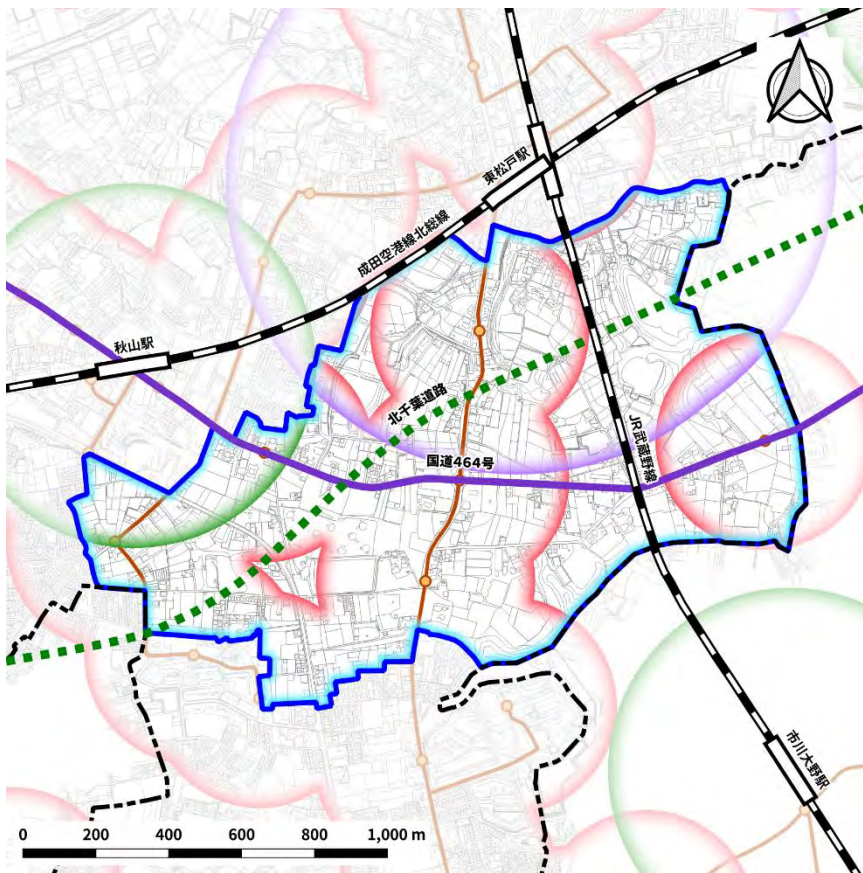
図 土地利用現況 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

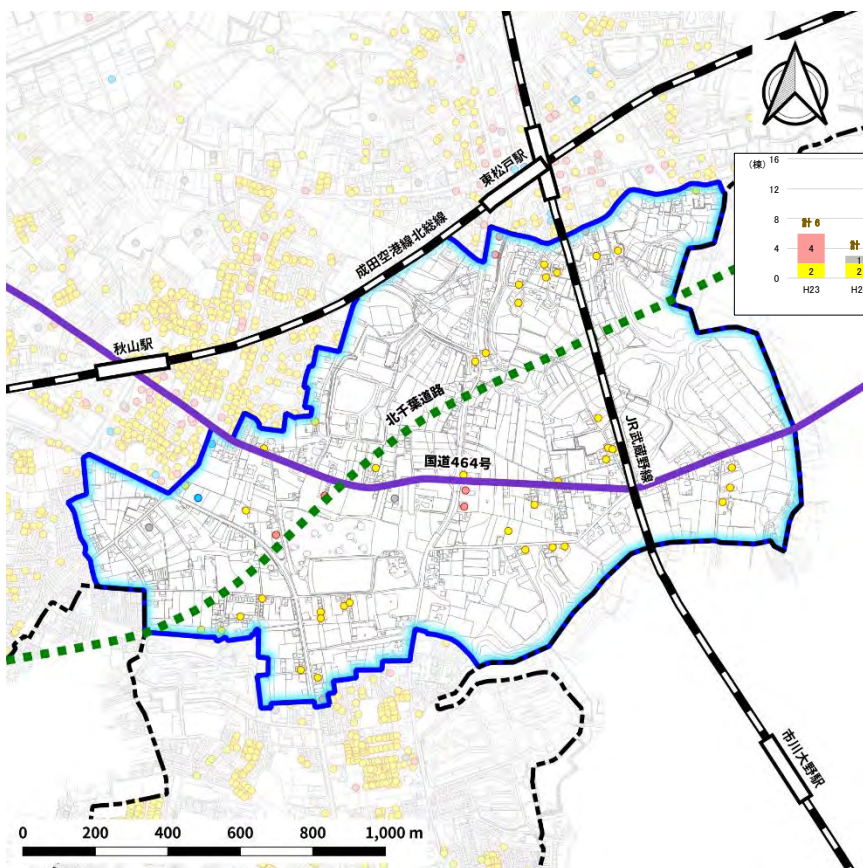
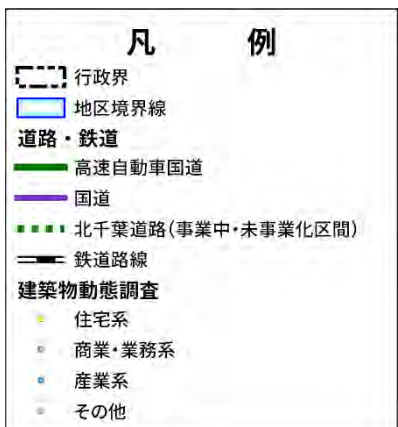
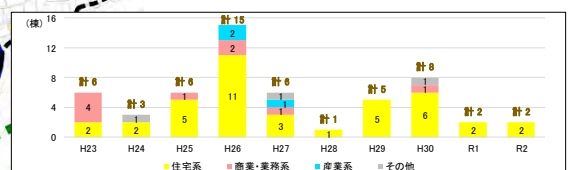


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査



### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

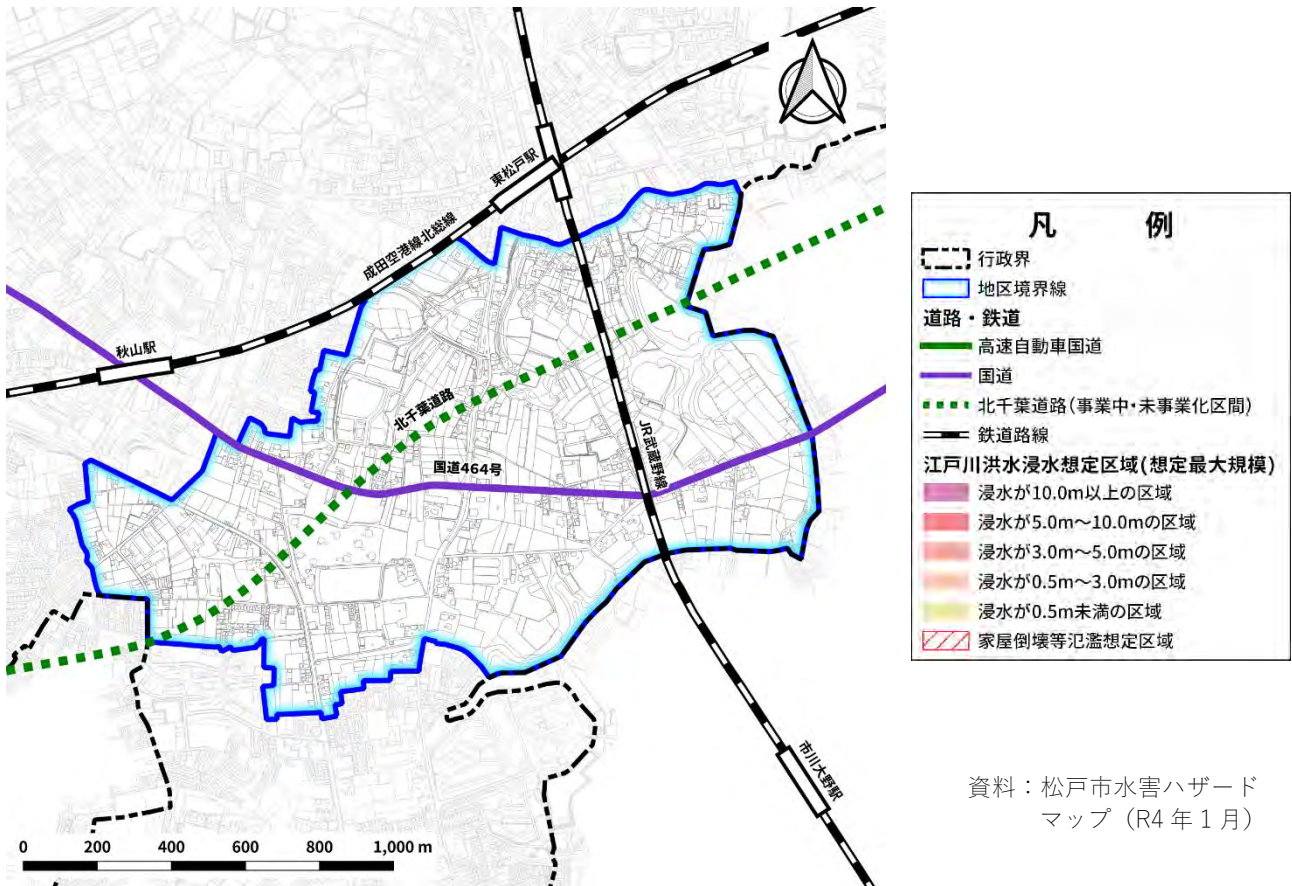
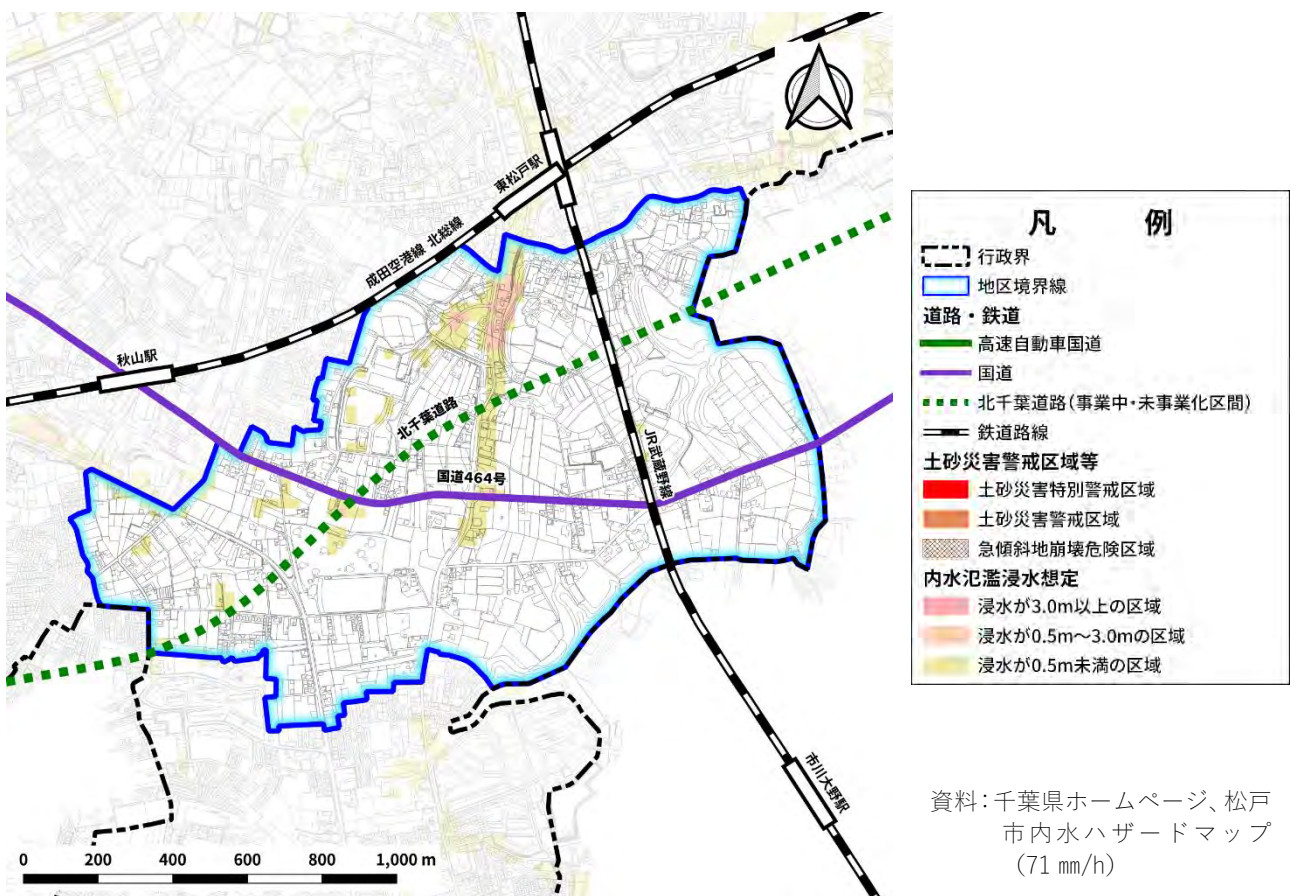


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (9) 紙敷地区 (面積：約 215.5ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の南部で、国分川の東側に位置し、東松戸駅・秋山駅等の徒歩圏に含まれるエリアも多く、農地・樹林地とともに、住宅等の都市的土地利用の比率も高い地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 3,299 人であり、平成 23 年より 318 人増加
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 27% であり、平成 23 年より約 2 ポイント増加しているものの、他地区に比べて人口構成が若い

#### 【土地利用】

- ・農地と住宅用地等が混在し、文教・厚生用地（中学校や高校等）も多い
- ・国道 464 号の沿道や秋山駅、東松戸駅に近い立地の場所では、住宅用地や商業用地等の都市的土地利用が多く見られる
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 24% で最も多く、次いで「文教・厚生用地」約 19%、「住宅用地」約 13%
- ・平成 23 年と比べて「畑」や「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」などが減少し、「商業用地」や「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の北西側の一部を除き、大部分は鉄道・バス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 75.7%

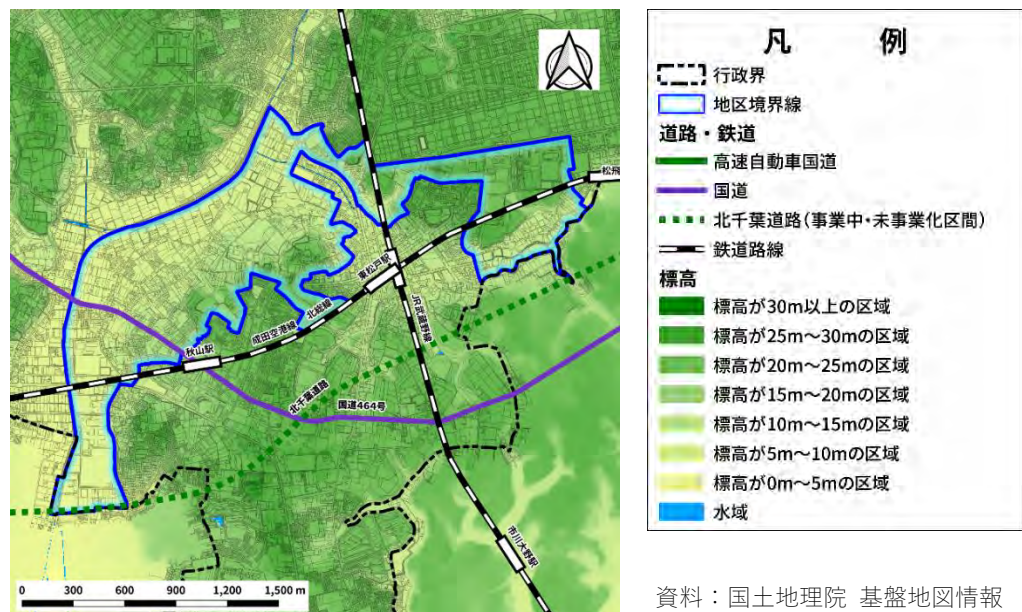
#### 【開発動向】

- ・平成 23 年、平成 24 年、平成 28 年は年間 40 件前後、それ以外でも令和元年までは年間 10~20 件あり、令和 2 年では 5 件に減少
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系等も見られる
- ・住宅は数棟まとまって建てられたものが多く、国道 464 号付近に多く見られる

#### 【災害ハザード】

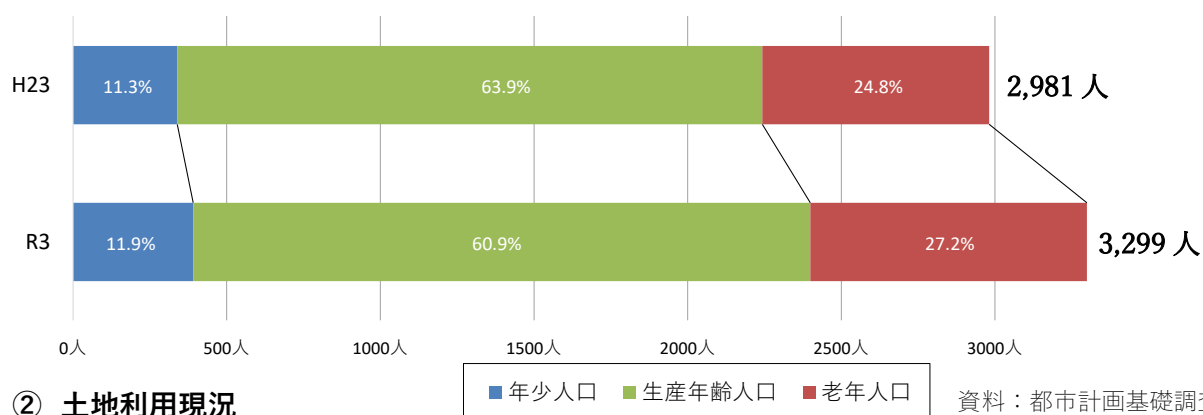
- ・地区の北~西側、国分川沿いが浸水想定区域で、浸水深は 0.5~3.0m が多い
- ・内水氾濫浸水想定は国分川沿いや紙敷川沿いの一部であり、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・JR 武蔵野線付近に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている

図 標高図



## ① 人口

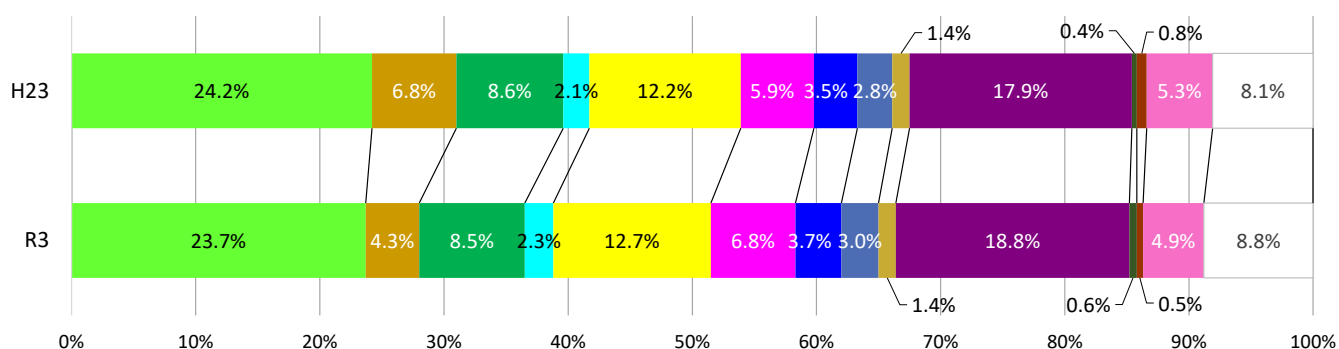
図 地区の人口 (H23,R3)



資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

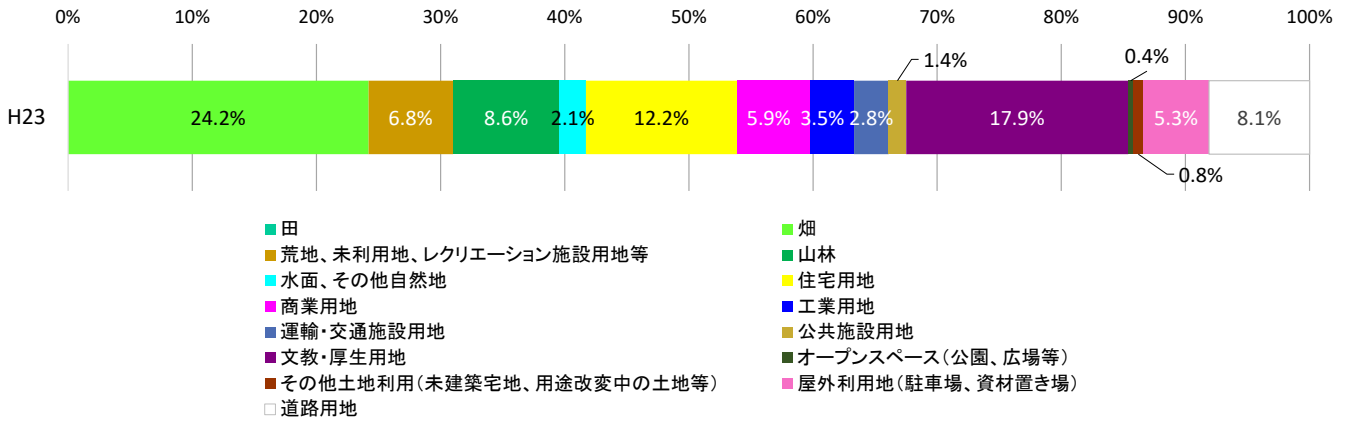


- 田
- 畑
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地

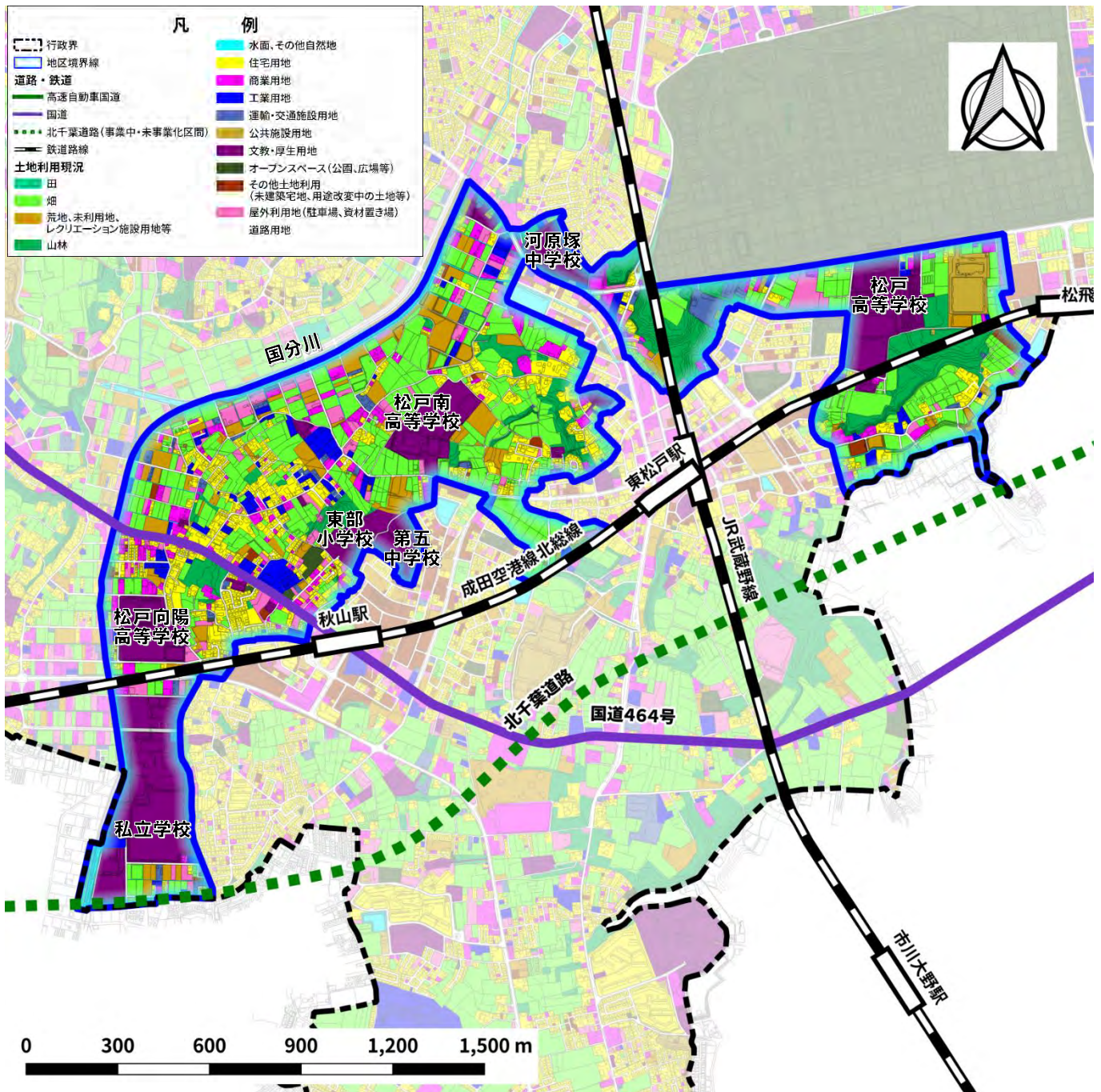
地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.0 %	0.0 %	0.0
畑	24.2 %	23.7 %	▲ 0.5
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	6.8 %	4.3 %	▲ 2.5
山林	8.6 %	8.5 %	▲ 0.1
水面、その他自然地	2.1 %	2.3 %	0.2
住宅用地	12.2 %	12.7 %	0.5
商業用地	5.9 %	6.8 %	0.9
工業用地	3.5 %	3.7 %	0.2
運輸・交通施設用地	2.8 %	3.0 %	0.2
公共施設用地	1.4 %	1.4 %	0.0
文教・厚生用地	17.9 %	18.8 %	0.9
オープンスペース(公園、広場等)	0.4 %	0.6 %	0.2
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.8 %	0.5 %	▲ 0.3
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	5.3 %	4.9 %	▲ 0.4
道路用地	8.1 %	8.8 %	0.7
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)

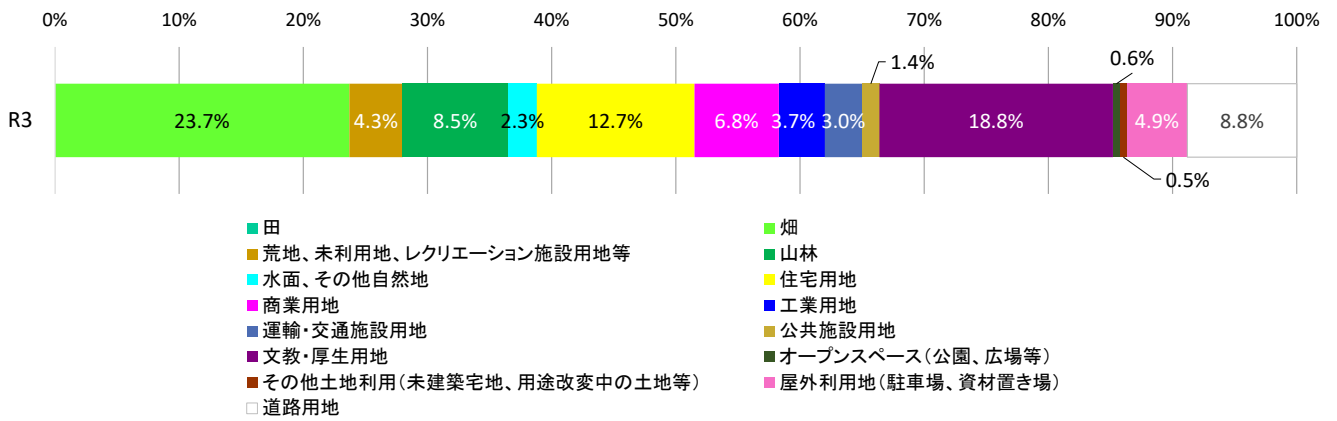


- 田
- 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等
- 水面、その他自然地
- 商業用地
- 運輸・交通施設用地
- 文教・厚生用地
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 道路用地
- 畑
- 山林
- 住宅用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)

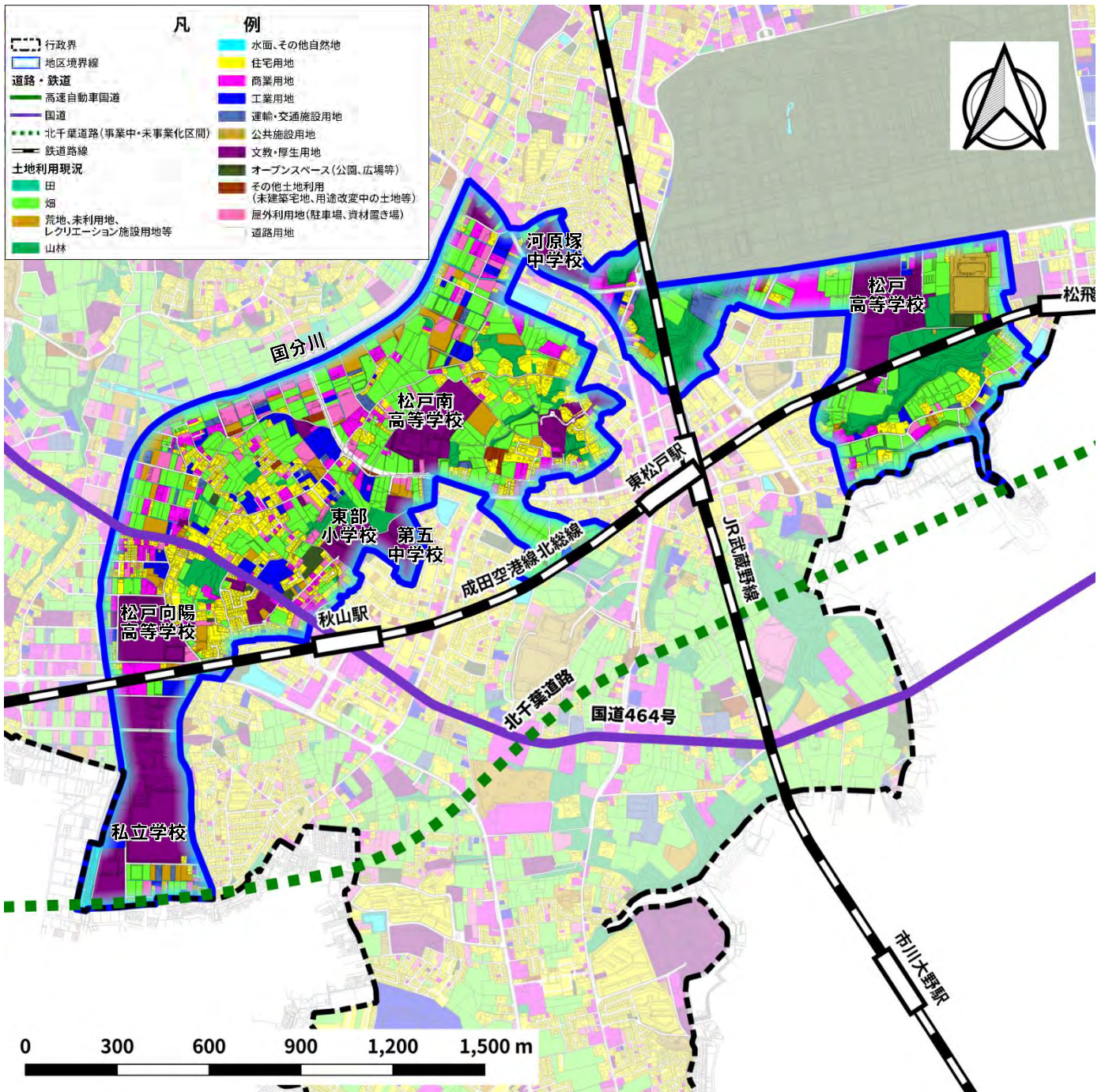


資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)



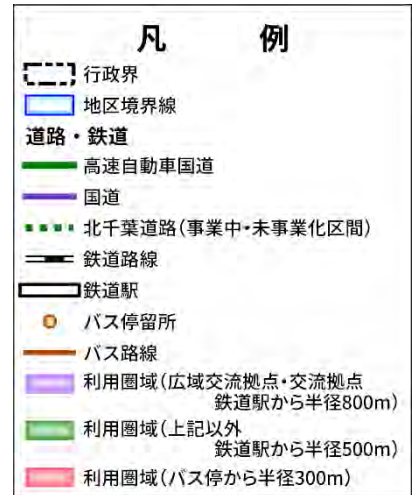
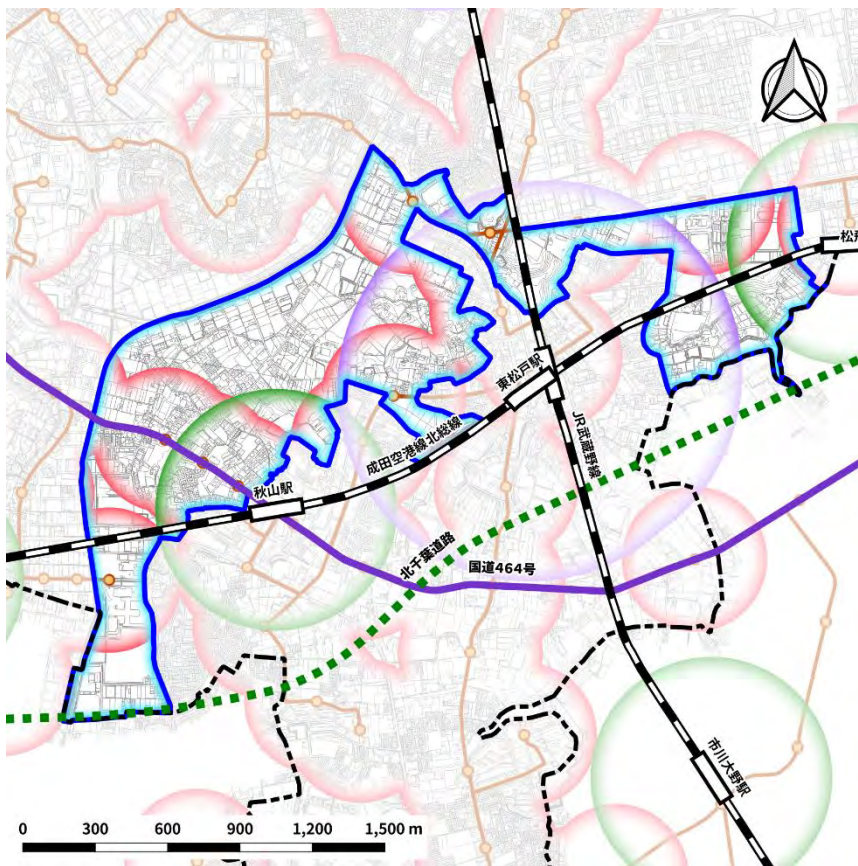
- 田
- 畑
- 山林
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途改変中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

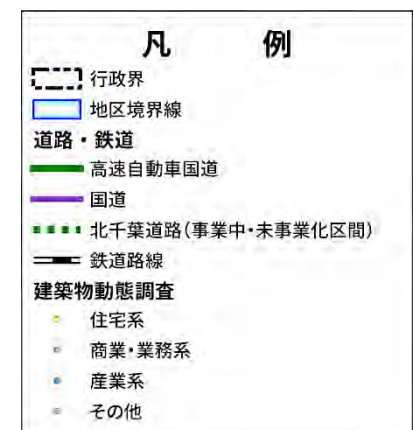
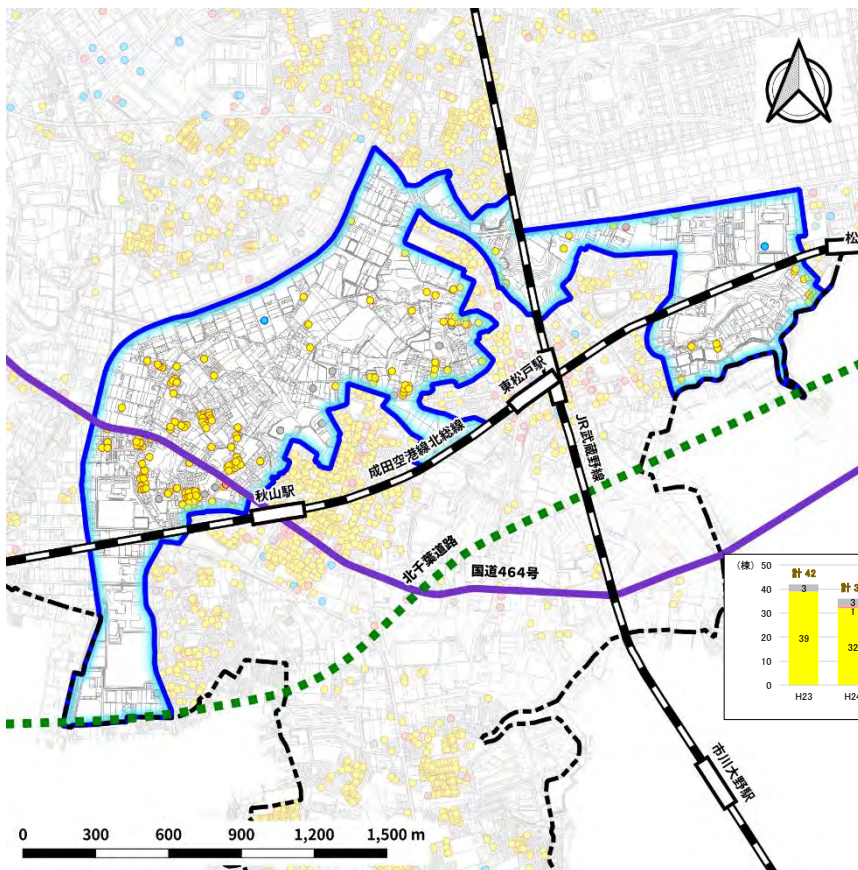
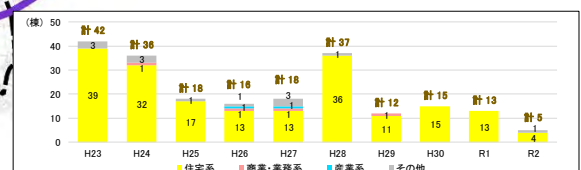


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 中小河川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

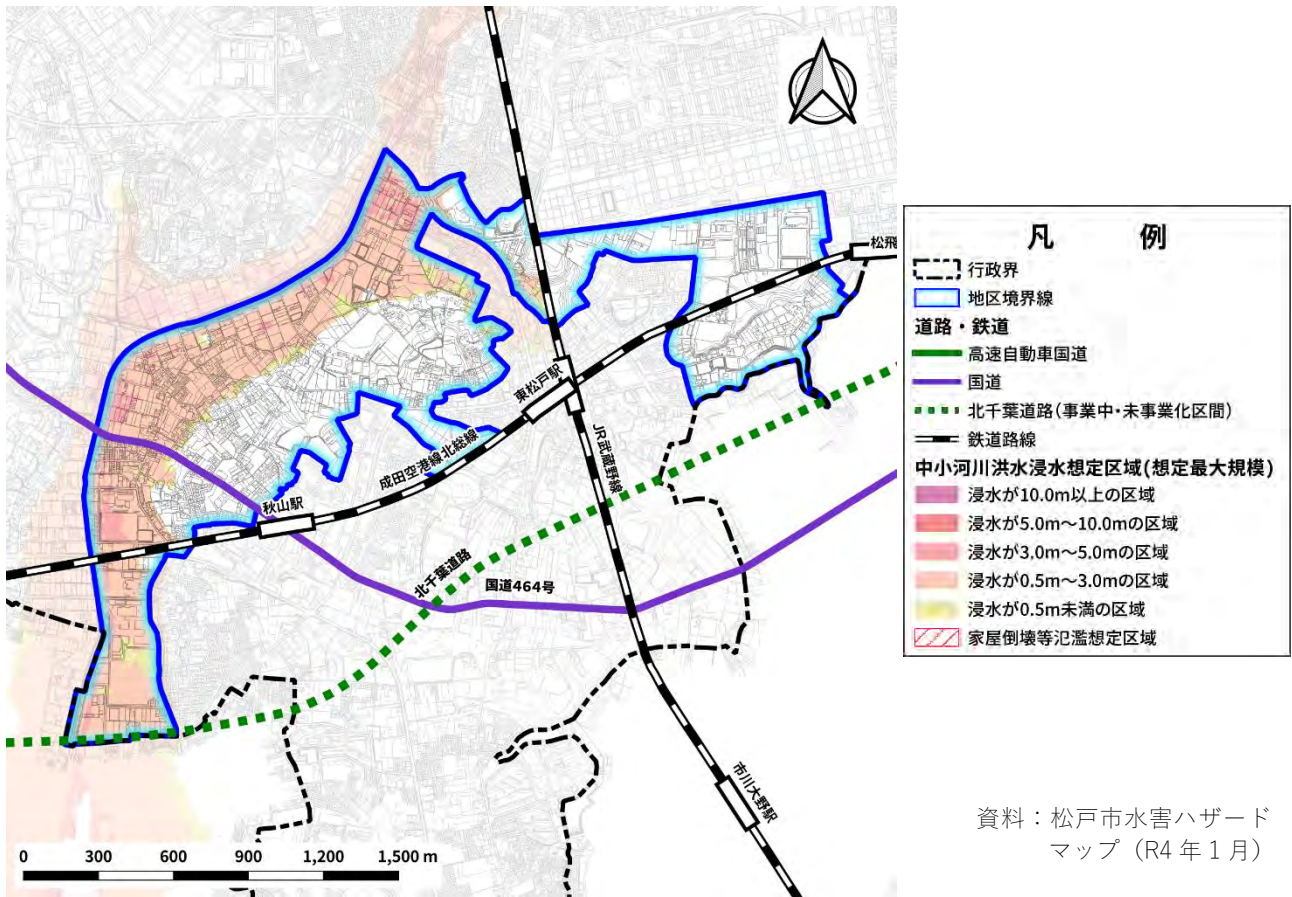
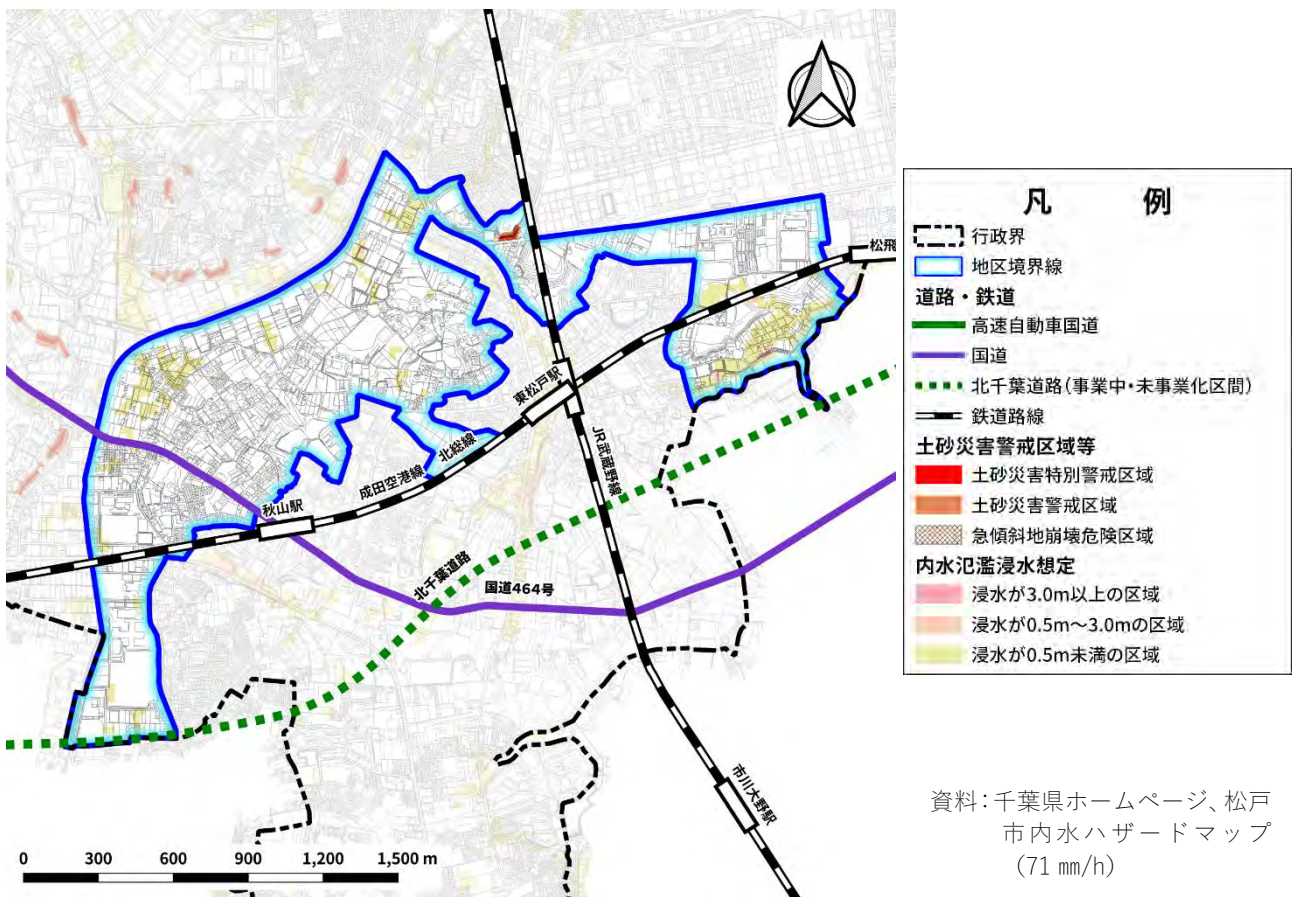


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (10) 大橋・和名ヶ谷地区 (面積：約 163.9ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の南部で市川市との市境かつ国分川の西側に位置し、北国分駅の徒歩圏に含まれ、農地・樹林地とともに、住宅等の都市的土地利用の比率も高い地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和3年時点で2,617人であり、平成23年より95人減少
- ・令和3年の老年人口比率は約35%であり、平成23年より約9ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・北側は農地や文教・厚生用地（小・中学校や病院等）があり、南西側は農地や住宅用地、商業用地が混在
- ・国道464号沿道や北国分駅に近い場所では、都市的土地利用が多く見られる
- ・令和3年時点で、「畑」が約37%で最も多く、次いで「住宅用地」約13%、「道路用地」約12%
- ・平成23年と比べて「畑」や「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」などが減少し、「商業用地」や「文教・厚生用地」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の大部分は鉄道・バス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約80.7%

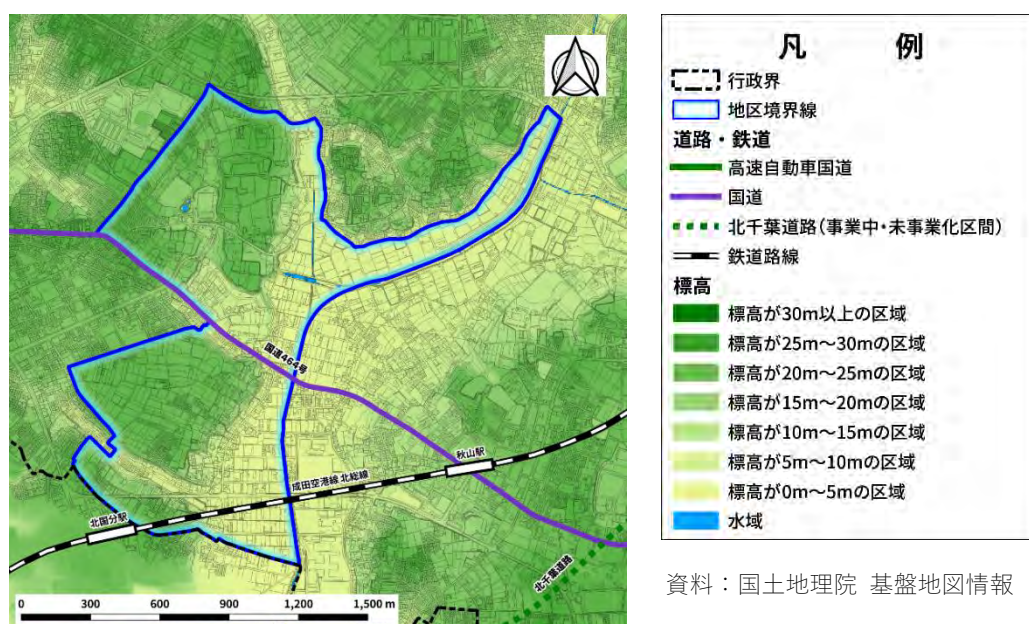
#### 【開発動向】

- ・平成24年、平成25年、令和元年は年間14~20件と多く、それ以外は年間10件以下である
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系等も見られる
- ・商業施設は国道464号沿道に新たに建てられている

#### 【災害ハザード】

- ・地区の東側、国分川沿いが浸水想定区域で、浸水深は0.5~3.0mが多い
- ・内水氾濫浸水想定は国分川沿い等の一部であり、浸水深は0.5m未満が多い
- ・地区の広範に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されている

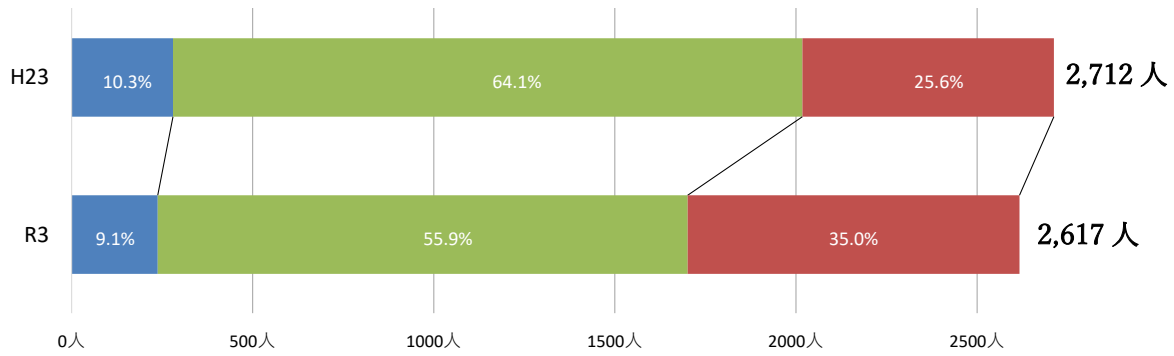
図 標高図





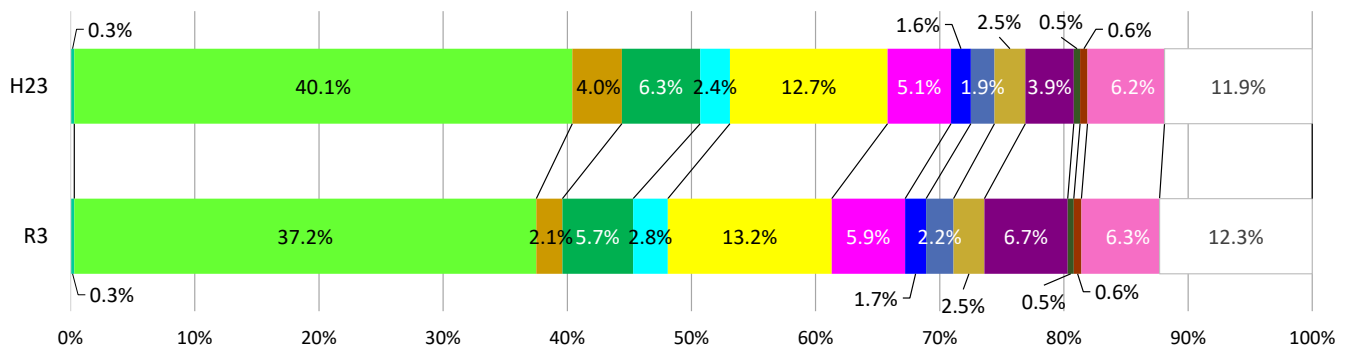
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移



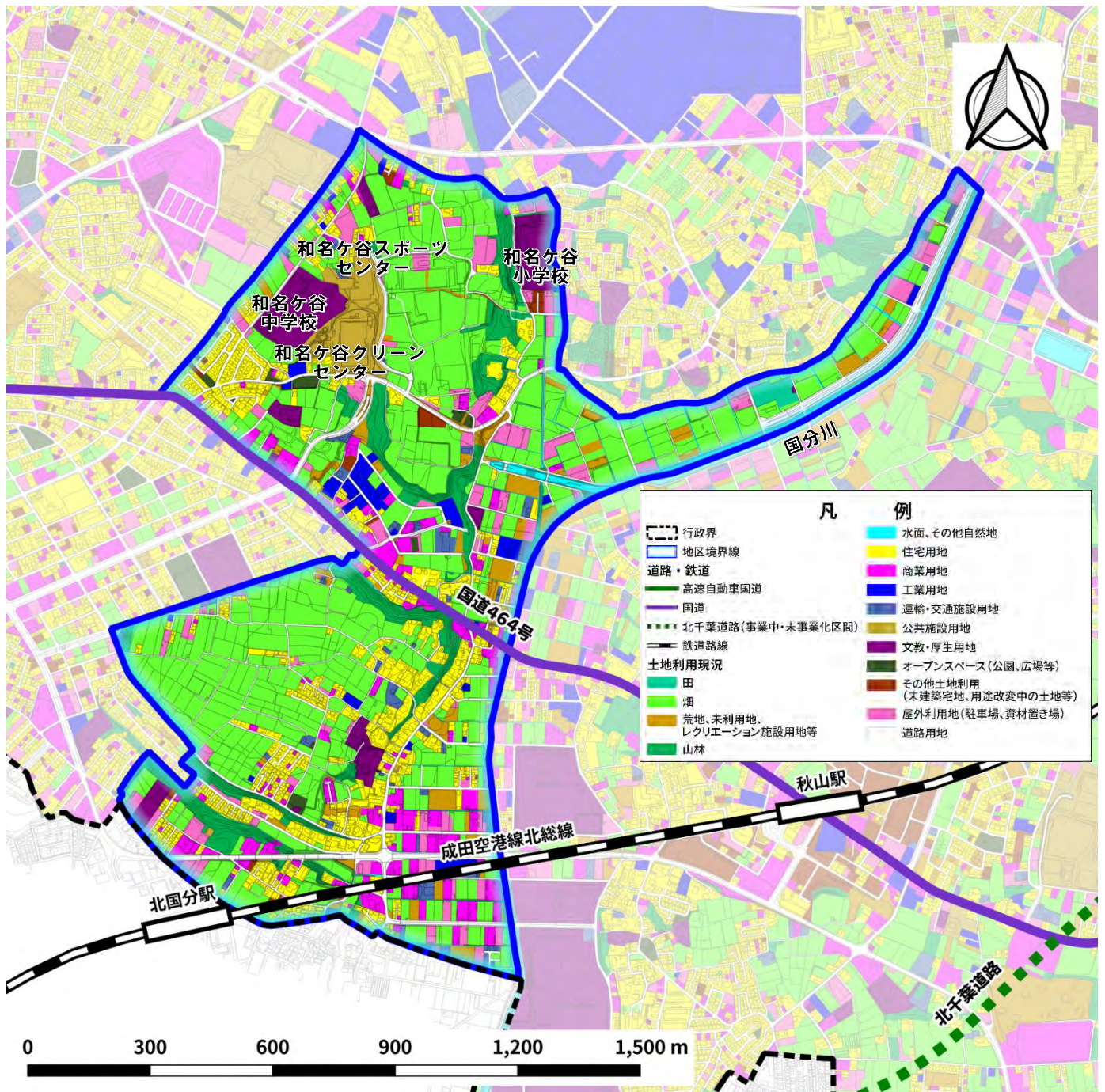
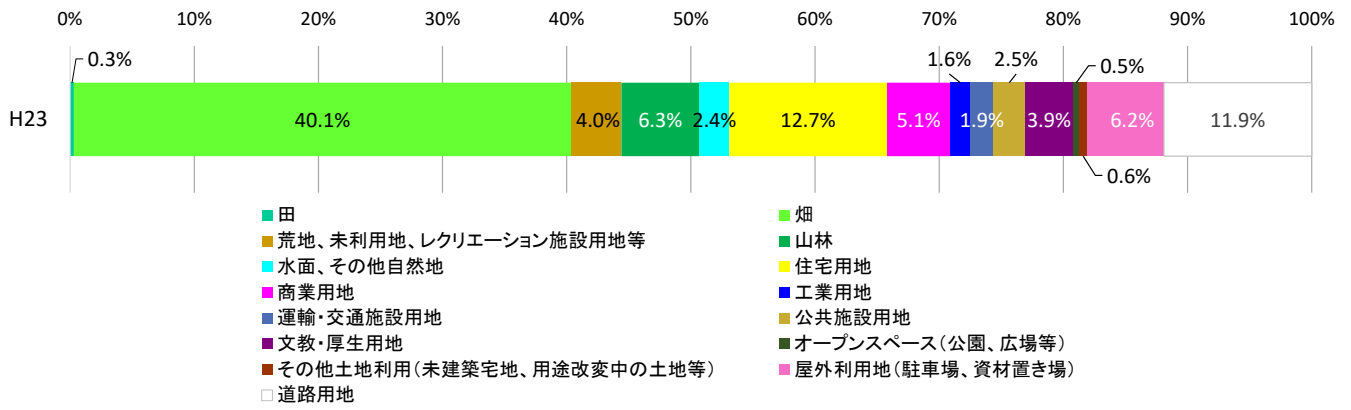
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

■ 田	■ 畑
■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	■ 山林
■ 水面、その他自然地	■ 住宅用地
■ 商業用地	■ 工業用地
■ 運輸・交通施設用地	■ 公共施設用地
■ 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)	■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
□ 道路用地	

地目	割合		
	H23	R3	差
田	0.3 %	0.3 %	0.0
畑	40.1 %	37.2 %	▲ 2.9
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	4.0 %	2.1 %	▲ 1.9
山林	6.3 %	5.7 %	▲ 0.6
水面、その他自然地	2.4 %	2.8 %	0.4
住宅用地	12.7 %	13.2 %	0.5
商業用地	5.1 %	5.9 %	0.8
工業用地	1.6 %	1.7 %	0.1
運輸・交通施設用地	1.9 %	2.2 %	0.3
公共施設用地	2.5 %	2.5 %	0.0
文教・厚生用地	3.9 %	6.7 %	2.8
オープンスペース(公園、広場等)	0.5 %	0.5 %	0.0
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.6 %	0.6 %	0.0
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	6.2 %	6.3 %	0.1
道路用地	11.9 %	12.3 %	0.4
合計	100.0 %	100.0 %	

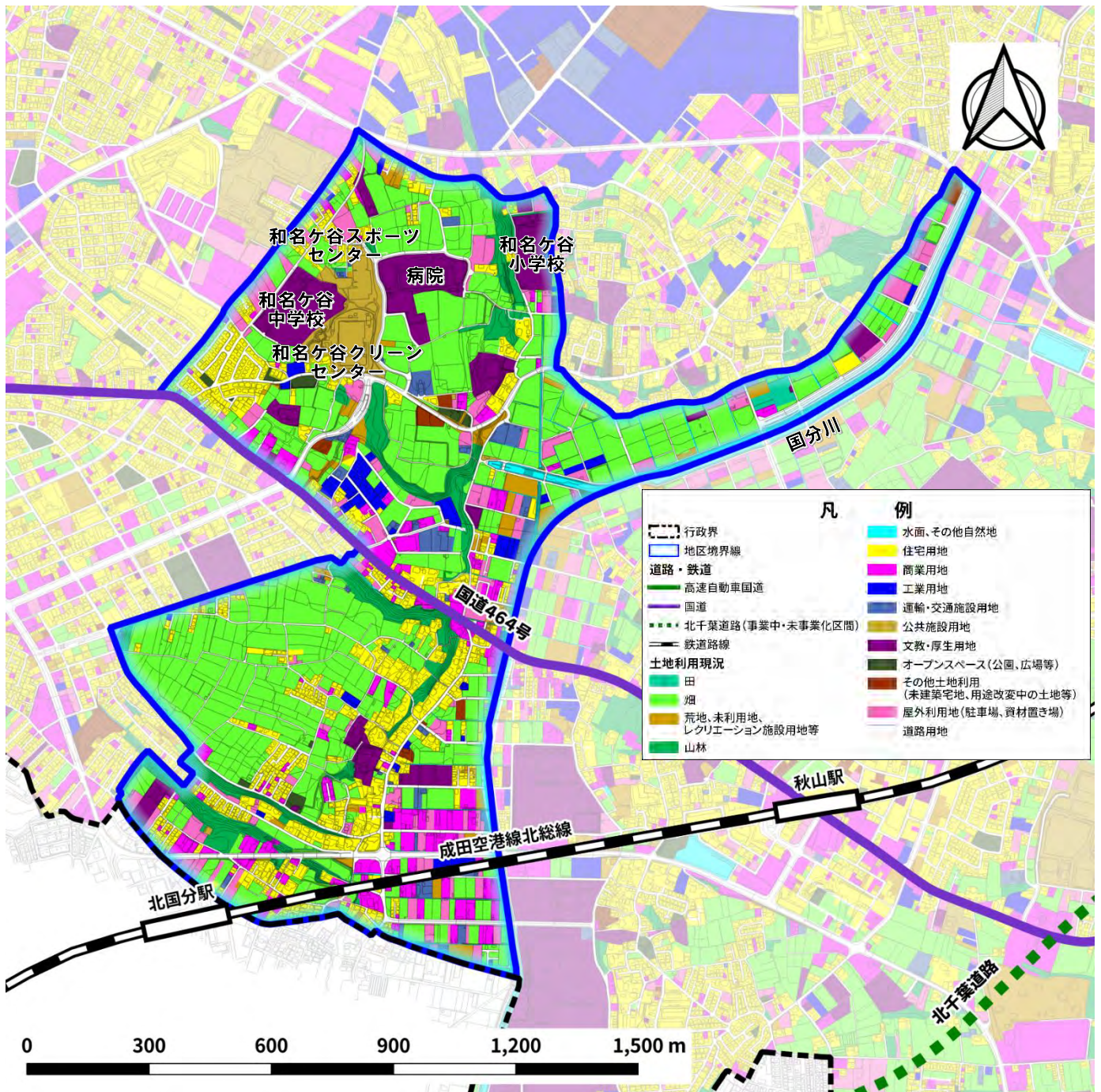
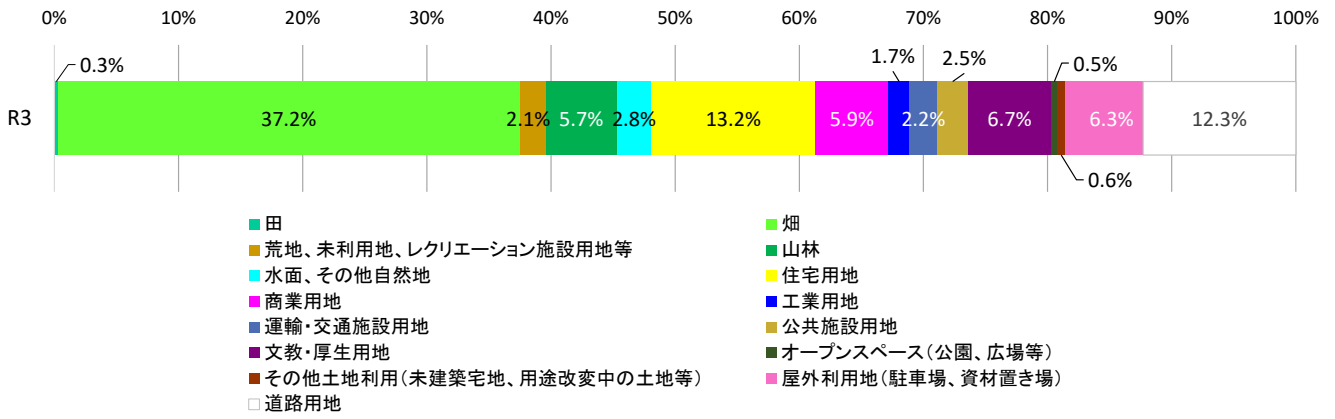
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)



資料：都市計画基礎調査 (H23)

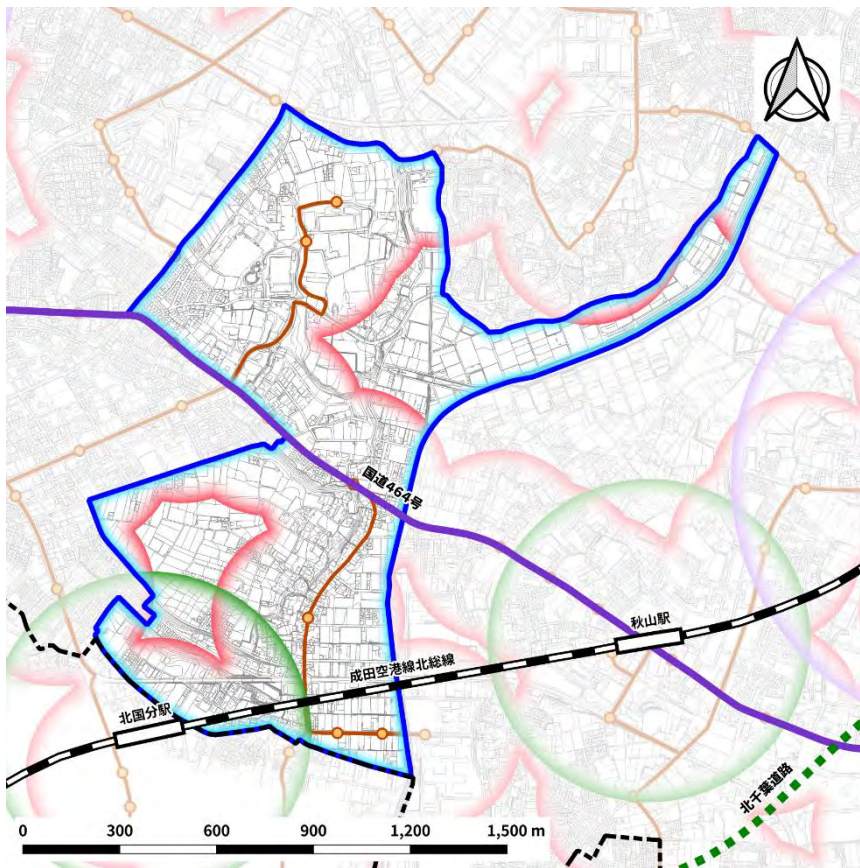
図 土地利用現況 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

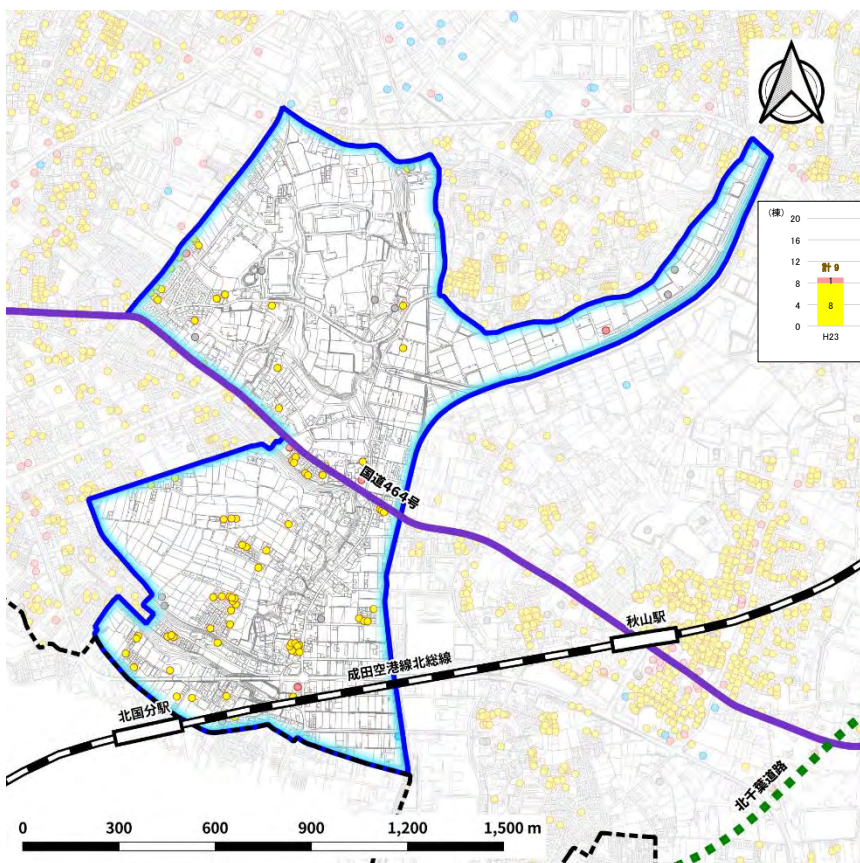
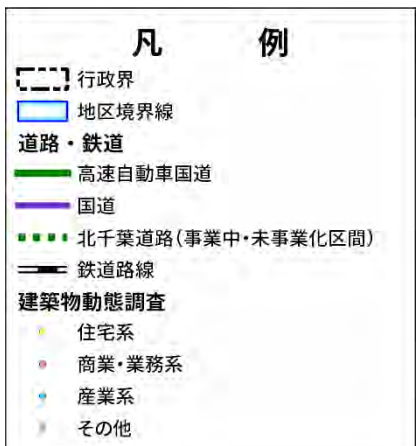
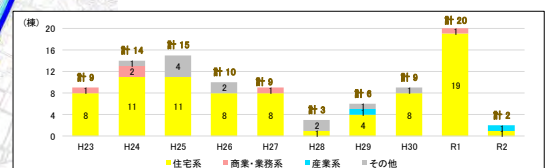


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 中小河川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

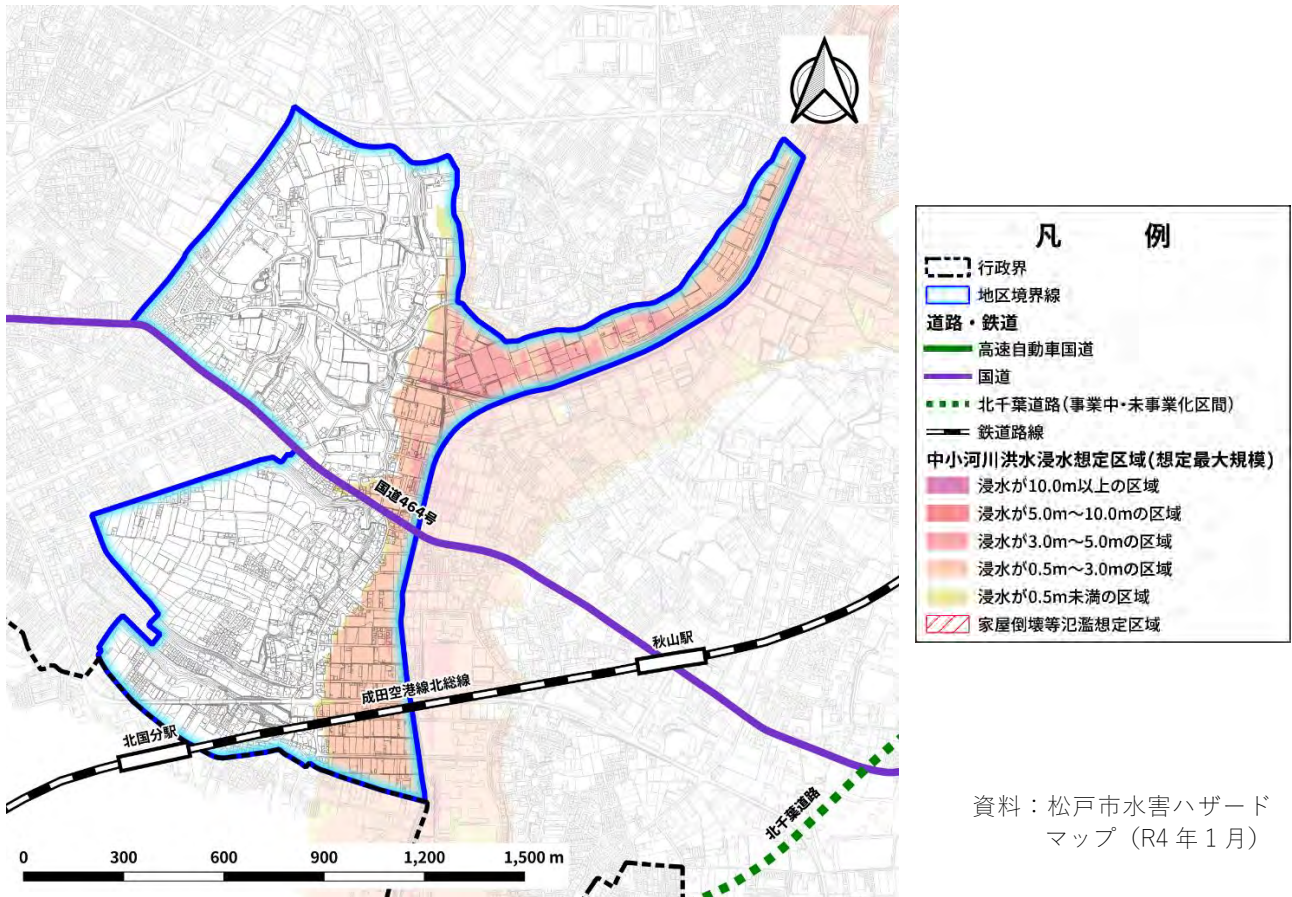
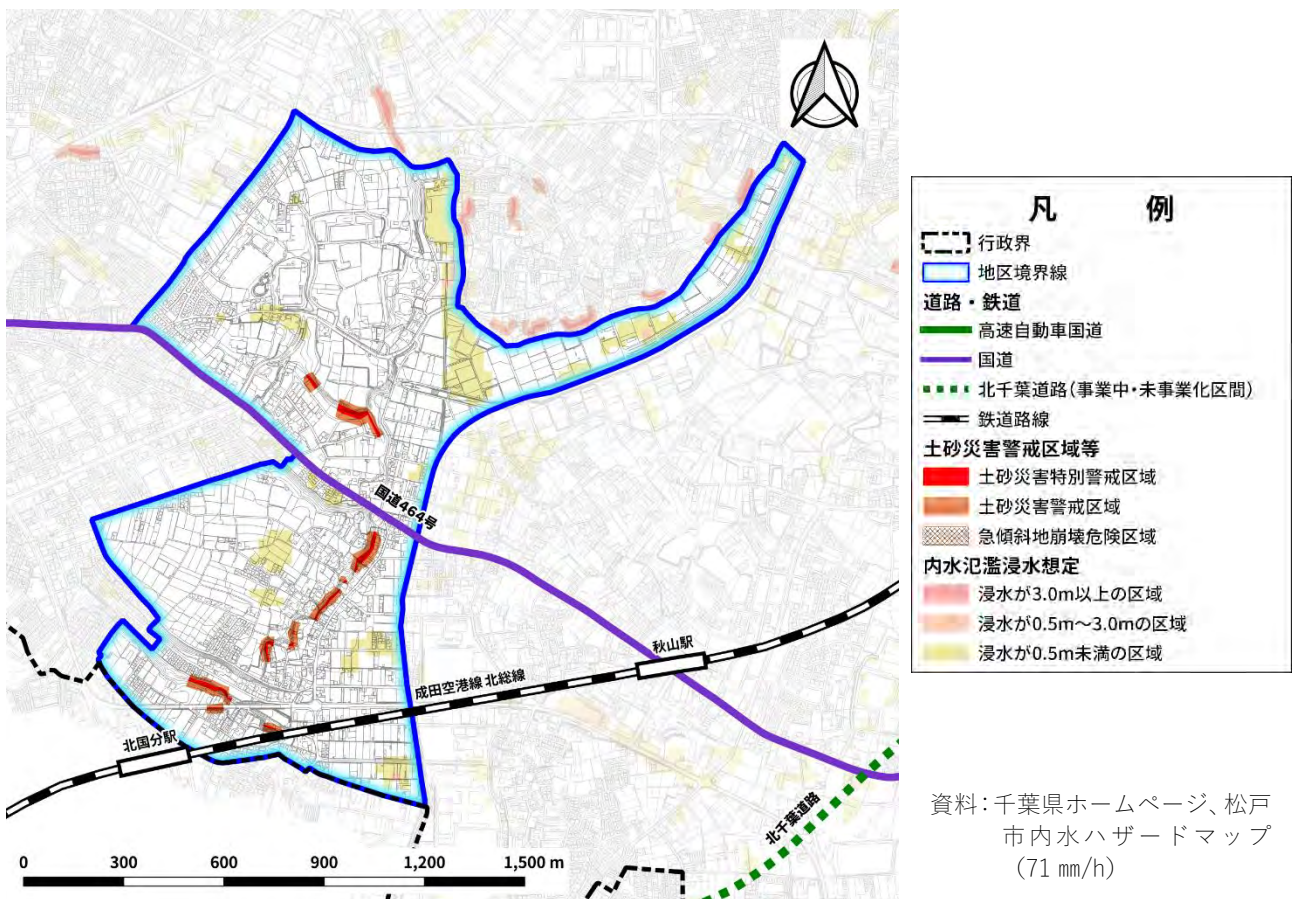


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (1 1) 矢切地区 (面積：約 159.9ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の南西部で、江戸川河川敷沿いに位置し、矢切の渡しがある他、まとまりのある農地が分布し、特産の矢切ねぎが生産されている、自然環境の豊かな地区
- ・東京外かく環状道路の開通により、利便性が高まっている

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 488 人であり、平成 23 年より 68 人減少
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 38% であり、平成 23 年より約 7 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・まとまりのある一団の農地が広く分布し、外縁部に住宅用地が見られる
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 45% で最も多く、次いで「道路用地」約 12%、「公共施設用地」約 9%
- ・平成 23 年と比べて「田」や「商業用地」、「道路用地」などが減少し、「荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等」や「その他土地利用 (未建築宅地、用途変更中の土地等)」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の北側～西側の一部を除き、鉄道・バス停徒歩圏外
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 28.6%

#### 【開発動向】

- ・年間 1～6 件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系も見られる

#### 【災害ハザード】

- ・江戸川に近く、ほぼ全域が浸水想定区域で、浸水深は 5.0～10.0m が多い
- ・西側は家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている
- ・内水氾濫浸水想定は地区の広範に渡り見られ、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

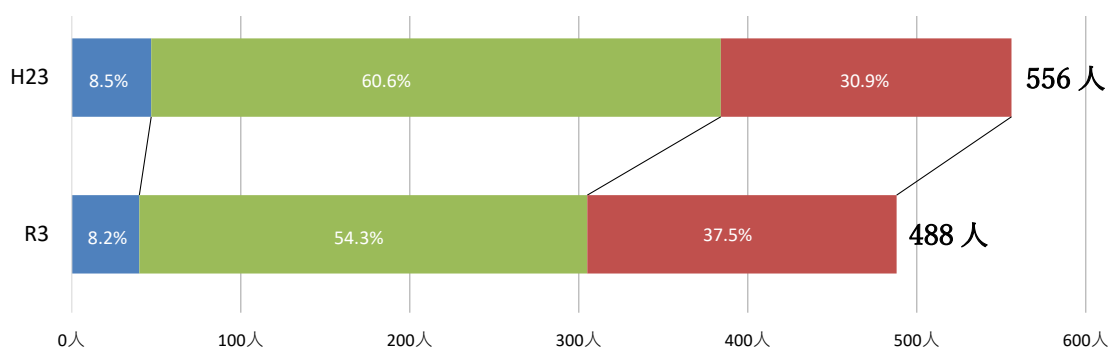
図 標高図



資料：国土地理院 基盤地図情報

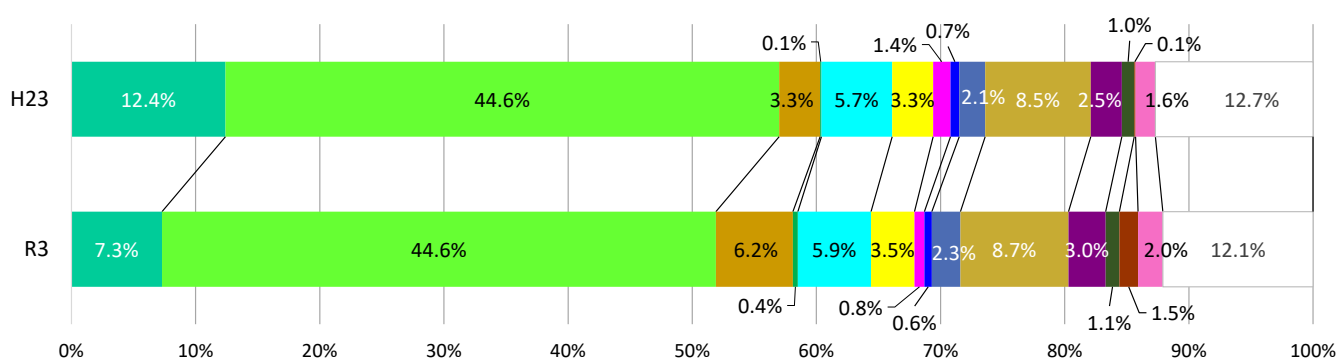
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)

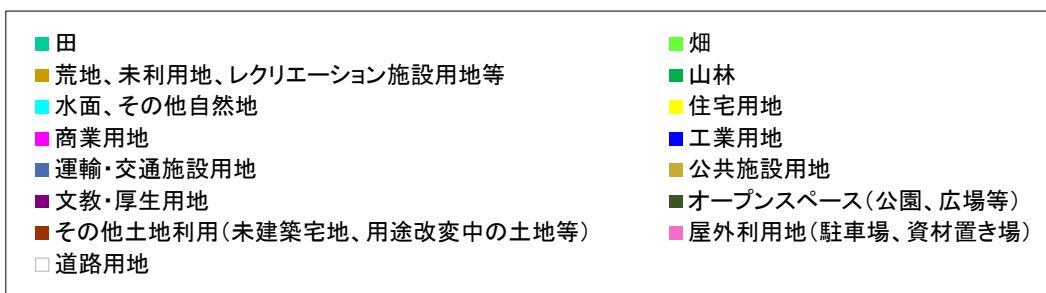


## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移



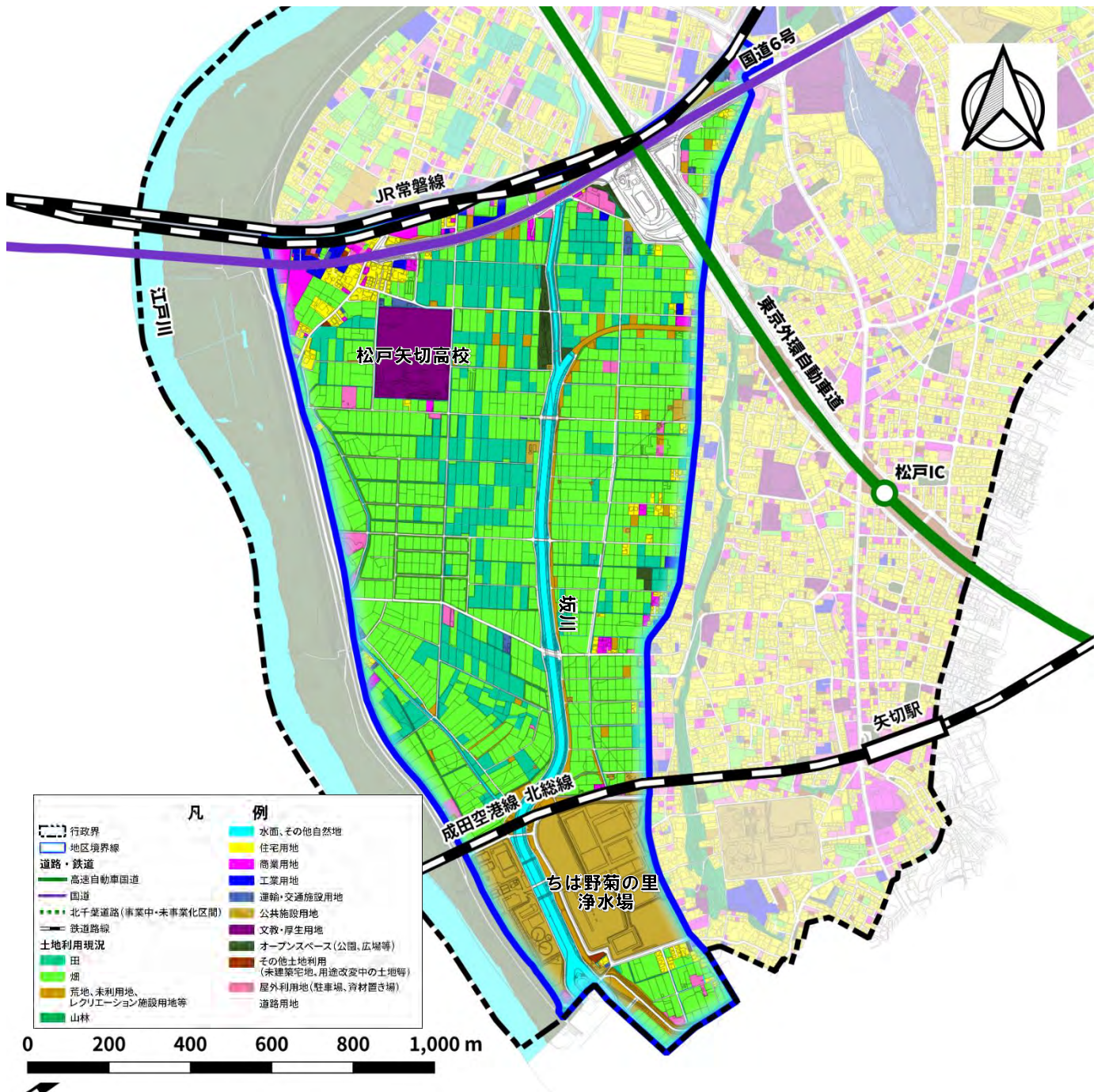
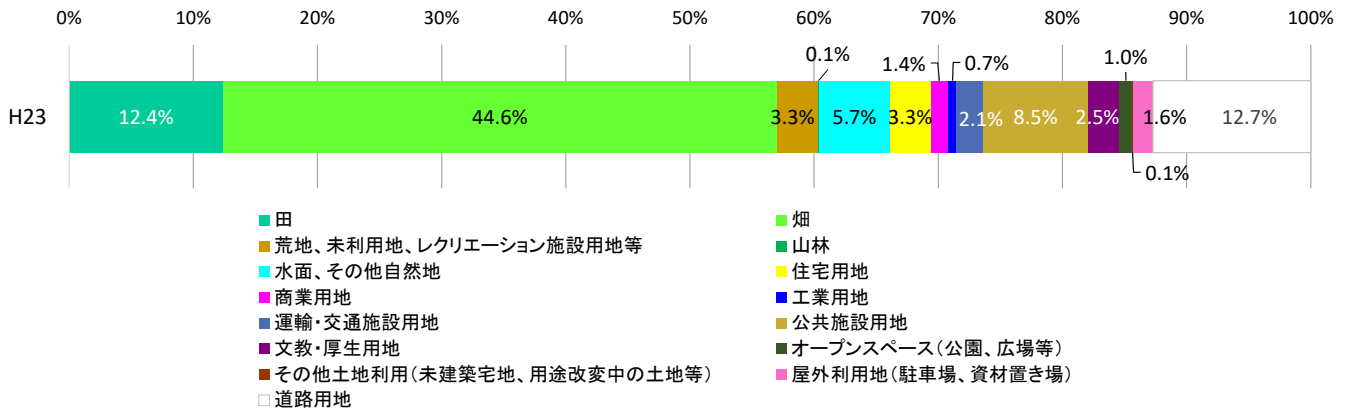
資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)



地目	割合		
	H23	R3	差
田	12.4 %	7.3 %	▲ 5.1
畑	44.6 %	44.6 %	0.0
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	3.3 %	6.2 %	2.9
山林	0.1 %	0.4 %	0.3
水面、その他自然地	5.7 %	5.9 %	0.2
住宅用地	3.3 %	3.5 %	0.2
商業用地	1.4 %	0.8 %	▲ 0.6
工業用地	0.7 %	0.6 %	▲ 0.1
運輸・交通施設用地	2.1 %	2.3 %	0.2
公共施設用地	8.5 %	8.7 %	0.2
文教・厚生用地	2.5 %	3.0 %	0.5
オープンスペース(公園、広場等)	1.0 %	1.1 %	0.1
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.1 %	1.5 %	1.4
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	1.6 %	2.0 %	0.4
道路用地	12.7 %	12.1 %	▲ 0.6
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

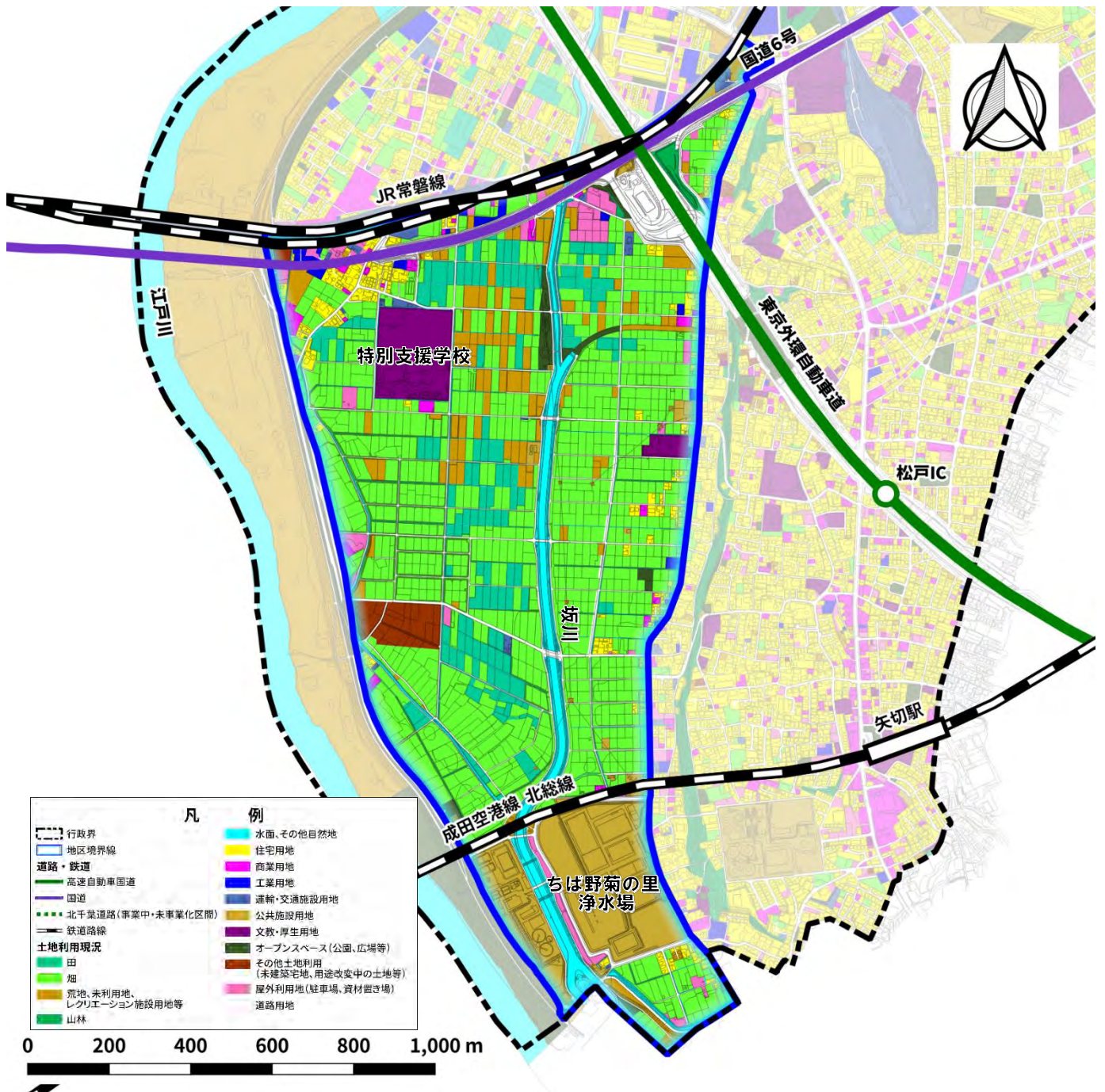
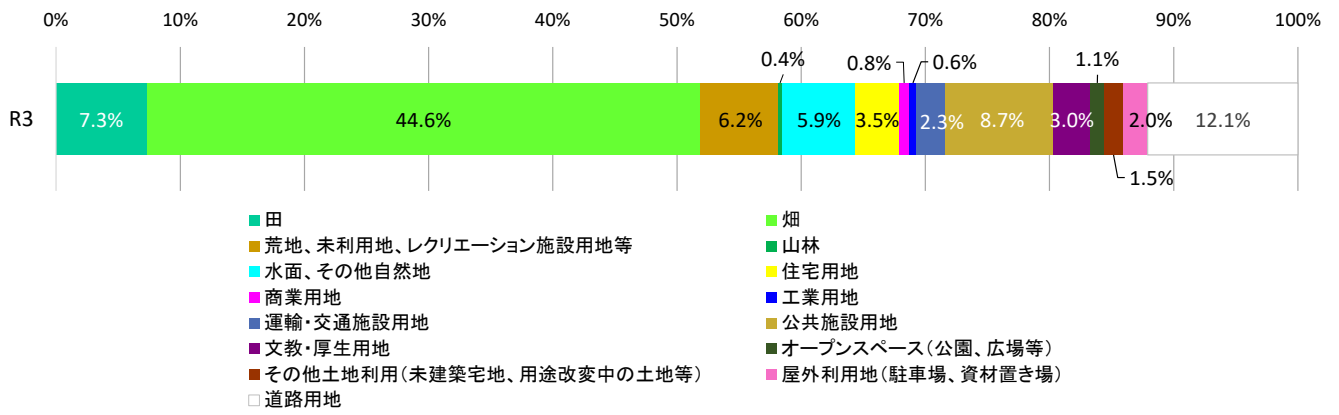
図 土地利用現況 (H23)



資料：都市計画基礎調査 (H23)



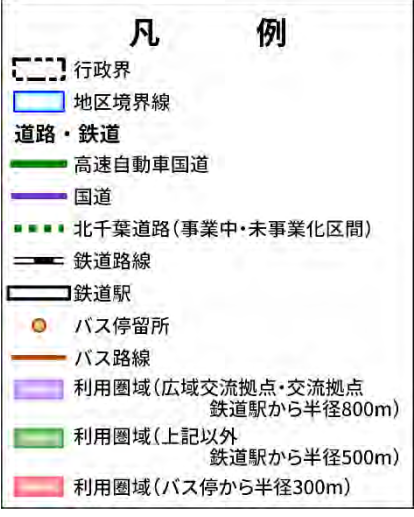
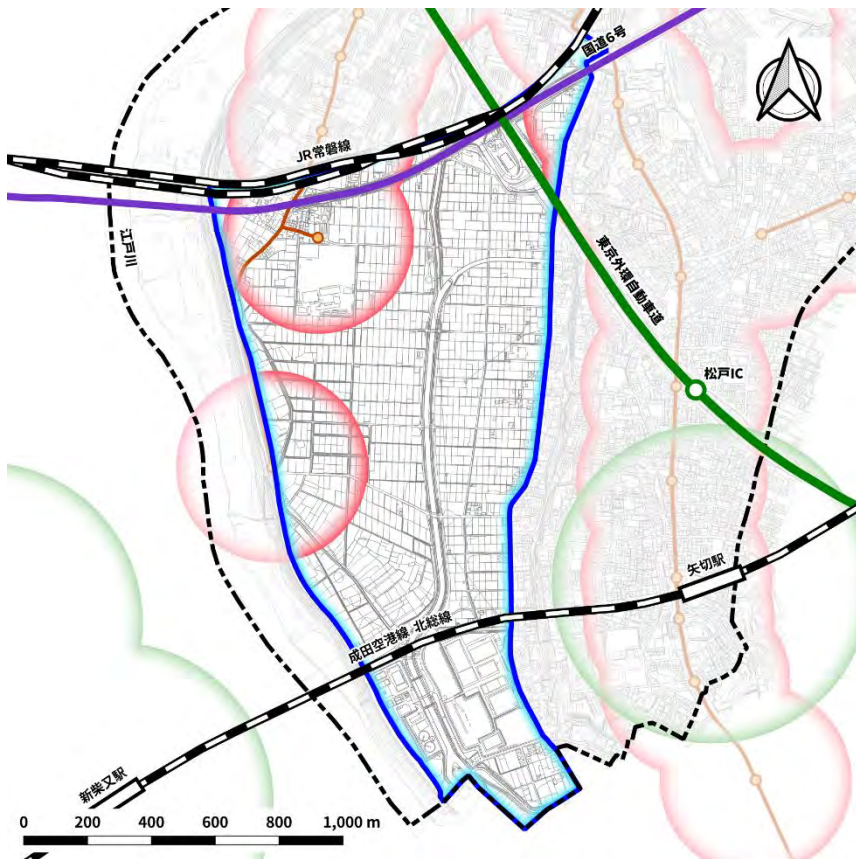
図 土地利用現況 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ (R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23~R2)

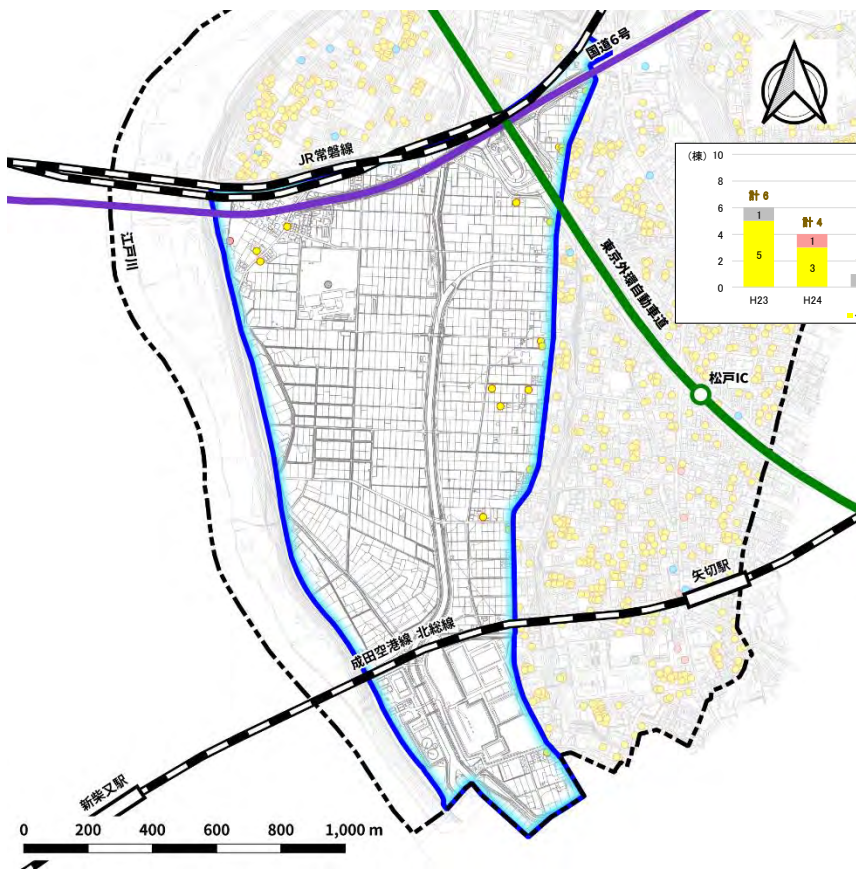
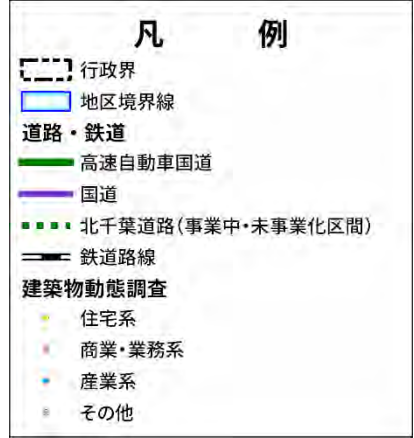
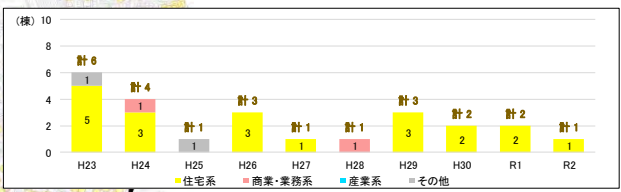


図 建築着工動向 (H23~R2)



資料：建築物動態調査

### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

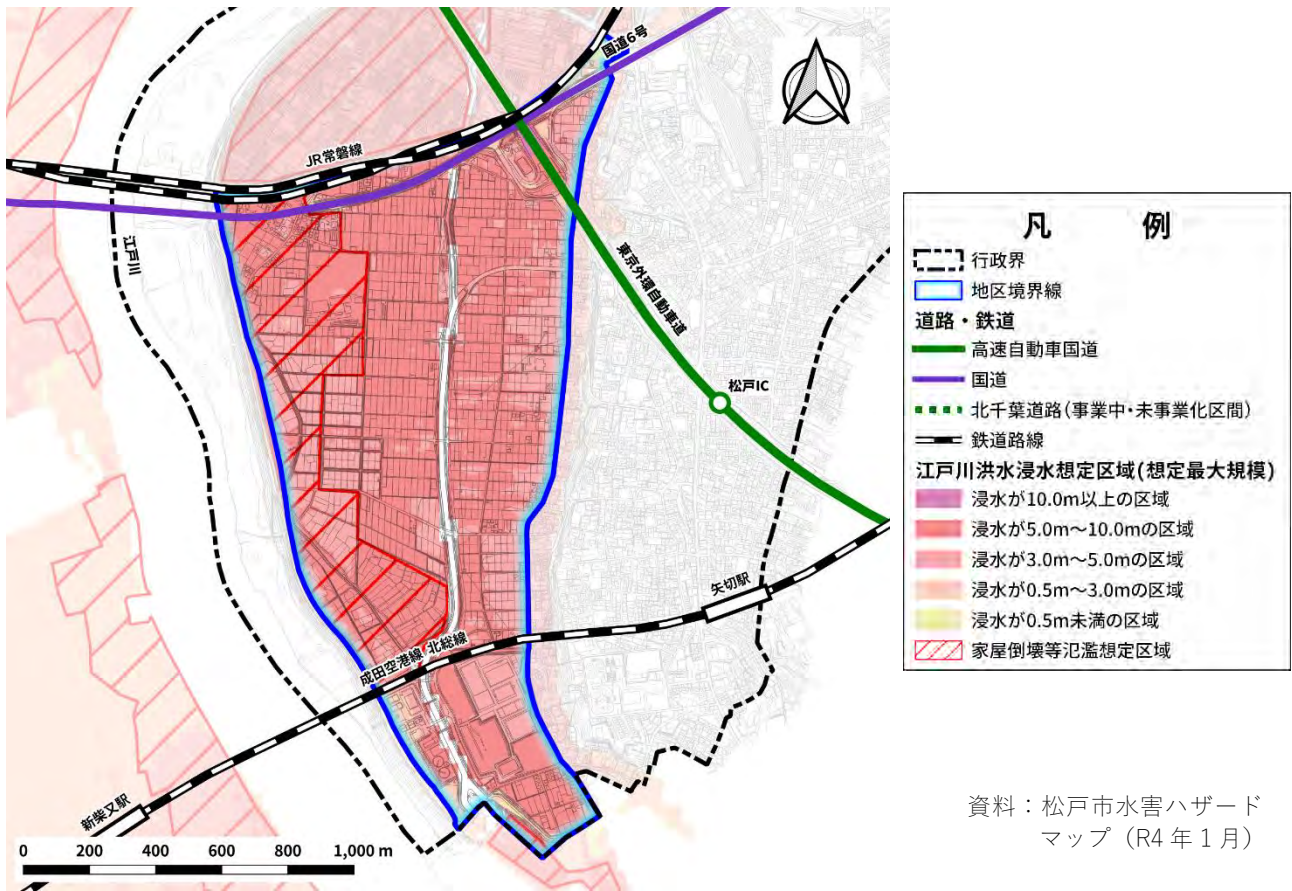
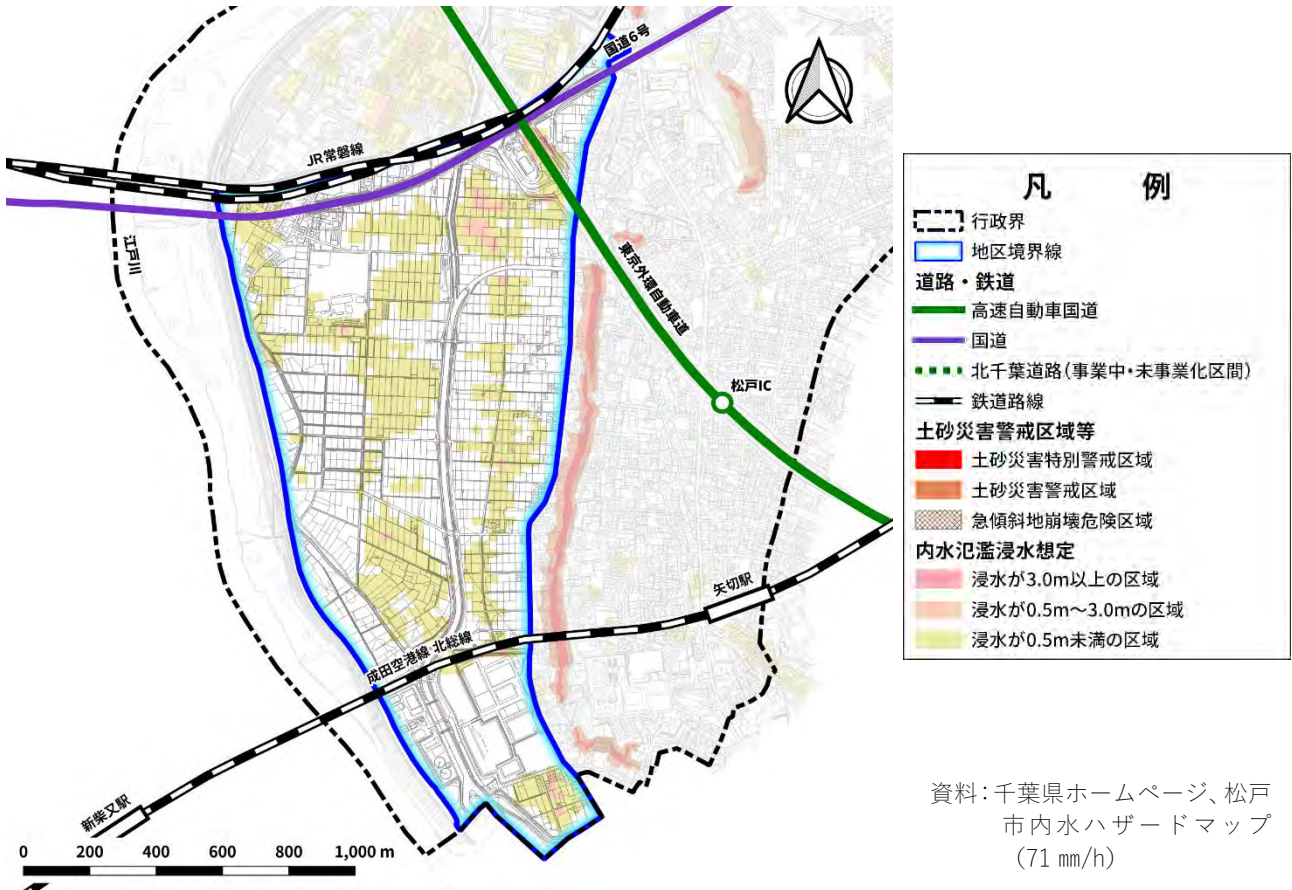


図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



## (1 2) 旭町地区 (面積：約 170.9ha)

### 1) 地区の概況

- ・市の北西部で、開発が進む流山市木地区と隣接して位置しており、江戸川河川敷沿いで坂川放水路が通る中、比較的まとまりのある農地が分布する地区

### 2) 現状の総括

#### 【人口】

- ・令和 3 年時点で 887 人であり、平成 23 年より 88 人減少
- ・令和 3 年の老年人口比率は約 43% であり、平成 23 年より約 10 ポイント増加

#### 【土地利用】

- ・一団の農地が広く分布し、住宅用地が混在して立地
- ・南側では商業用地や屋外利用地（資材置場）も目立つほか、文教・厚生用地（小・中学校、高校等）がある
- ・令和 3 年時点で、「畑」が約 28% で最も多く、次いで「田」約 21%、「道路用地」約 9%
- ・平成 23 年と比べて「田」や「公共施設用地」などが減少し、「運輸・交通施設用地」や「その他土地利用（未建築宅地、用途変更中の土地等）」などが増加

#### 【交通網】

- ・地区の南側と流山街道の沿道は、バス停徒歩圏に含まれる
- ・公共交通の徒歩圏カバー率は約 54.4%

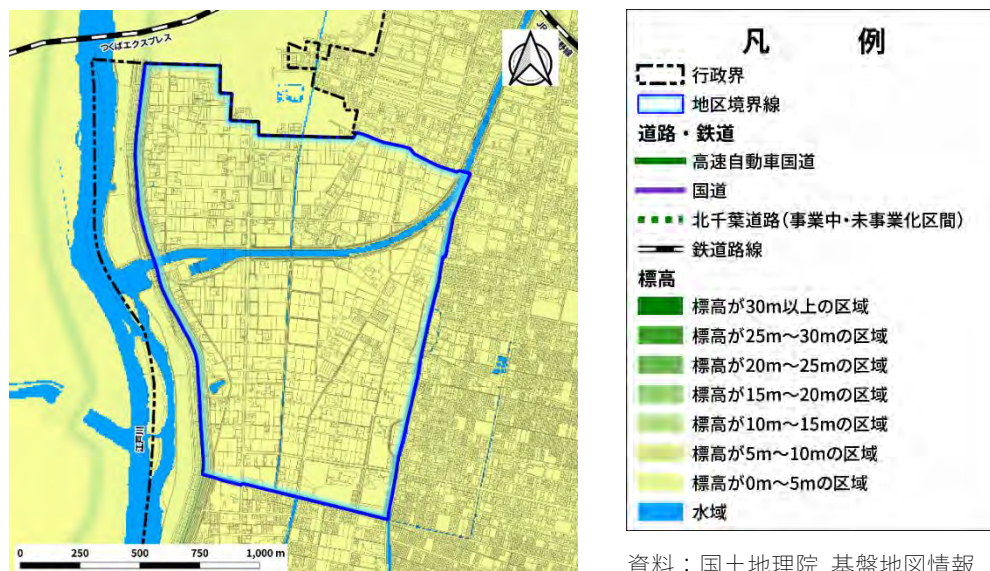
#### 【開発動向】

- ・平成 23 年は 13 件と比較的多いが、それ以外は年間 0~5 件と少ない
- ・内訳は住宅系が多いが、商業・業務系や産業系等も見られる

#### 【災害ハザード】

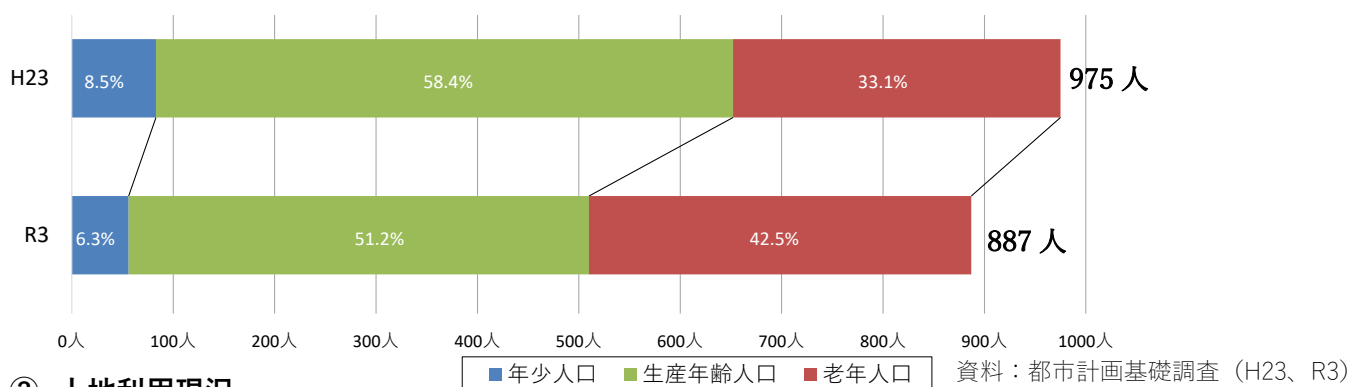
- ・江戸川に近く、ほぼ全域が浸水想定区域で、浸水深は 5.0~10.0m が多い
- ・地区の大部分は家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている
- ・内水氾濫浸水想定は南西側等の一部であり、浸水深は 0.5m 未満が多い
- ・土砂災害警戒区域等は指定されていない

図 標高図



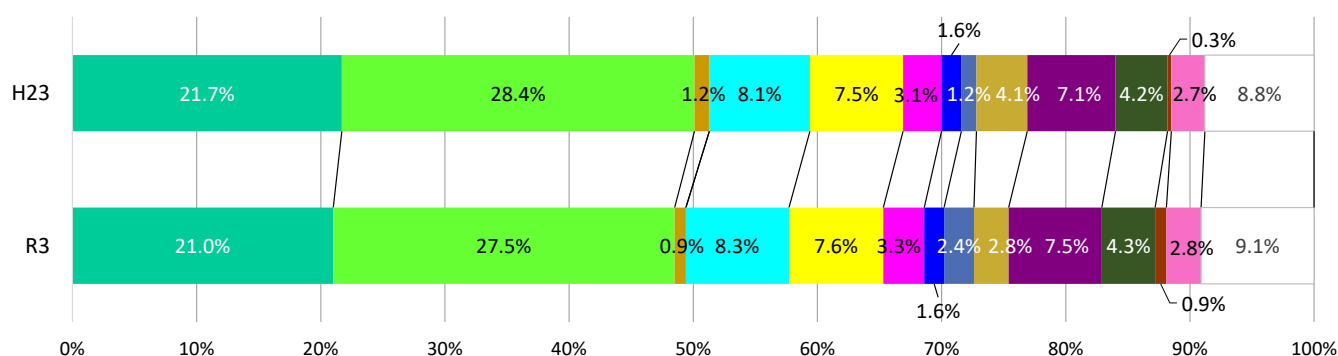
## ① 人口

図 地区の人口 (H23,R3)



## ② 土地利用現況

図 土地利用構成比の推移

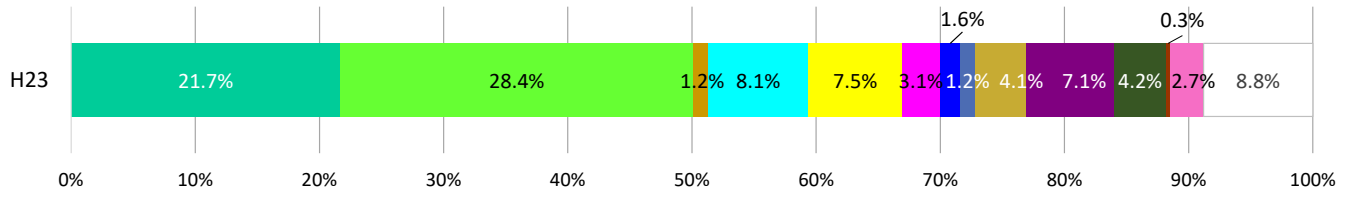


■ 田	■ 畑
■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	■ 山林
■ 水面、その他自然地	■ 住宅用地
■ 商業用地	■ 工業用地
■ 運輸・交通施設用地	■ 公共施設用地
■ 文教・厚生用地	■ オープンスペース(公園、広場等)
■ その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
□ 道路用地	

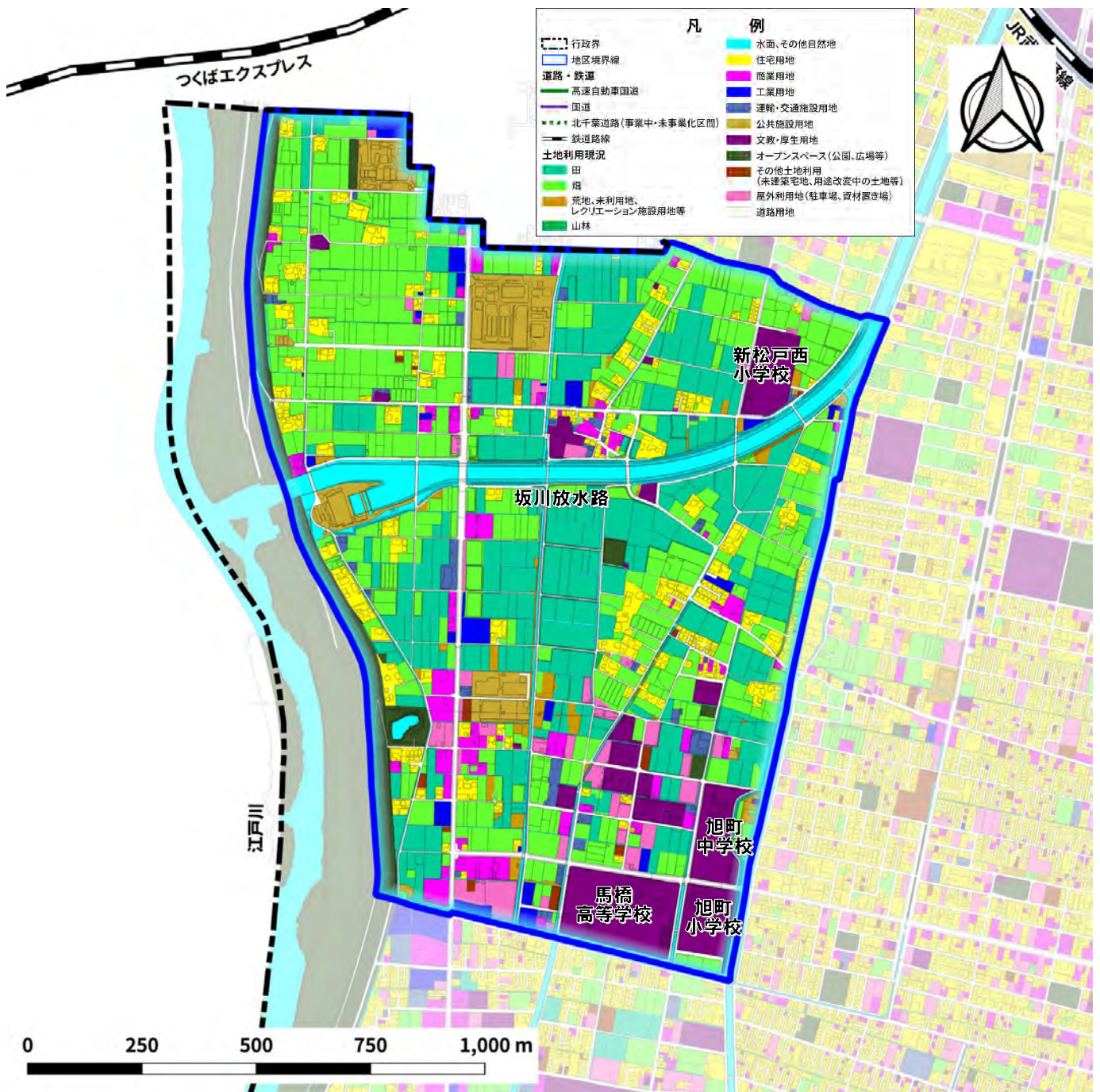
地目	割合		
	H23	R3	差
田	21.7 %	21.0 %	▲ 0.7
畑	28.4 %	27.5 %	▲ 0.9
荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等	1.2 %	0.9 %	▲ 0.3
山林	0.0 %	0.0 %	0.0
水面、その他自然地	8.1 %	8.3 %	0.2
住宅用地	7.5 %	7.6 %	0.1
商業用地	3.1 %	3.3 %	0.2
工業用地	1.6 %	1.6 %	0.0
運輸・交通施設用地	1.2 %	2.4 %	1.2
公共施設用地	4.1 %	2.8 %	▲ 1.3
文教・厚生用地	7.1 %	7.5 %	0.4
オープンスペース(公園、広場等)	4.2 %	4.3 %	0.1
その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)	0.3 %	0.9 %	0.6
屋外利用地(駐車場、資材置き場)	2.7 %	2.8 %	0.1
道路用地	8.8 %	9.1 %	0.3
合計	100.0 %	100.0 %	

資料：都市計画基礎調査 (H23、R3)

図 土地利用現況 (H23)

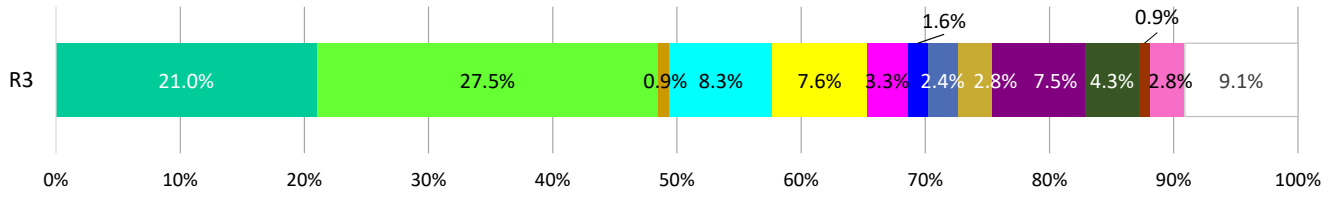


- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| ■ 田                        | ■ 畑                |
| ■ 荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等    | ■ 山林               |
| ■ 水面、その他自然地                | ■ 住宅用地             |
| ■ 商業用地                     | ■ 工業用地             |
| ■ 運輸・交通施設用地                | ■ 公共施設用地           |
| ■ 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) | ■ 屋外利用地(駐車場、資材置き場) |
| □ 道路用地                     |                    |

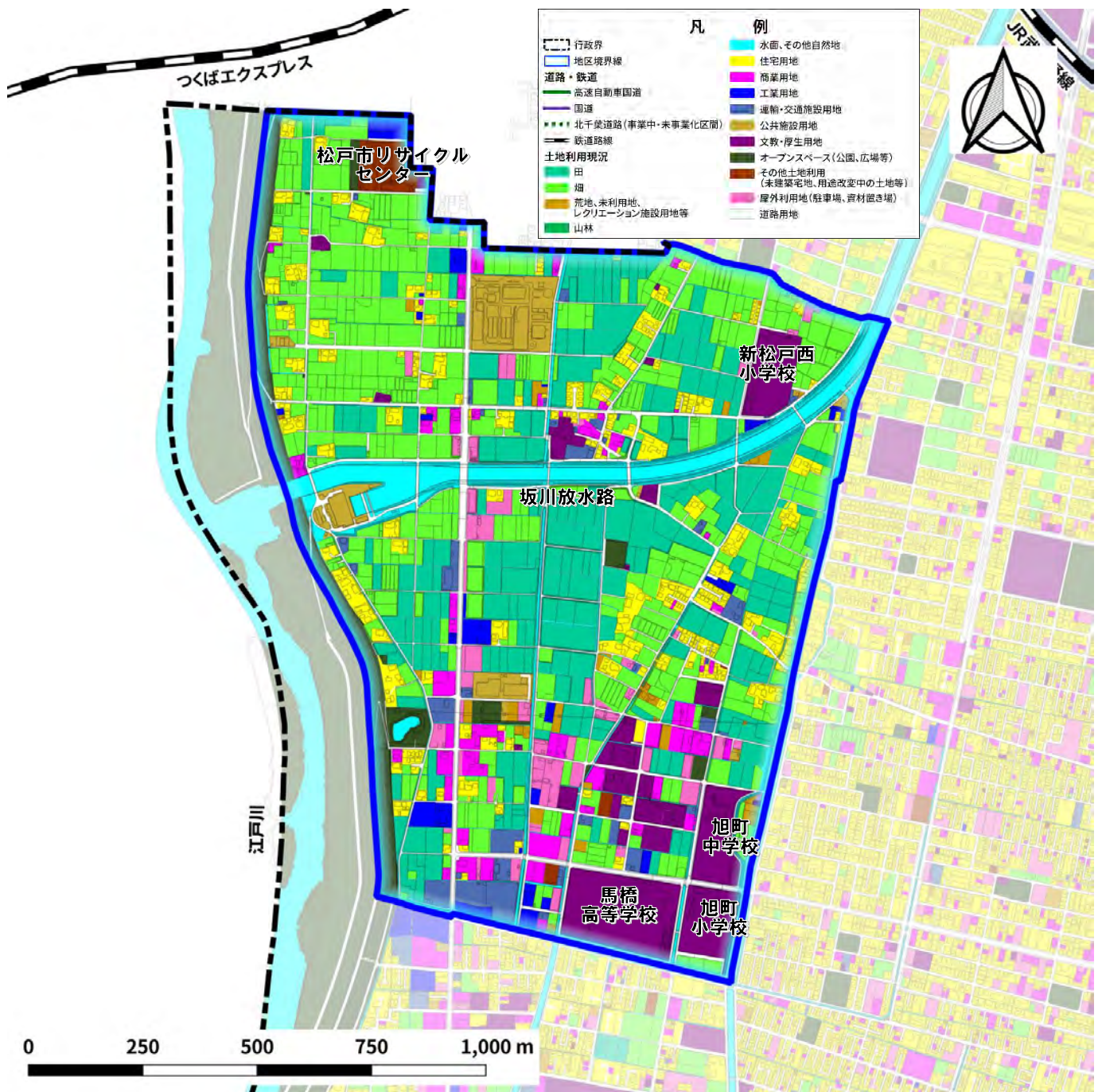


資料：都市計画基礎調査 (H23)

図 土地利用現況 (R3)



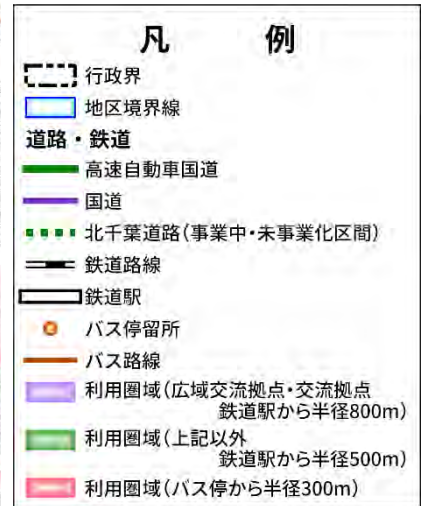
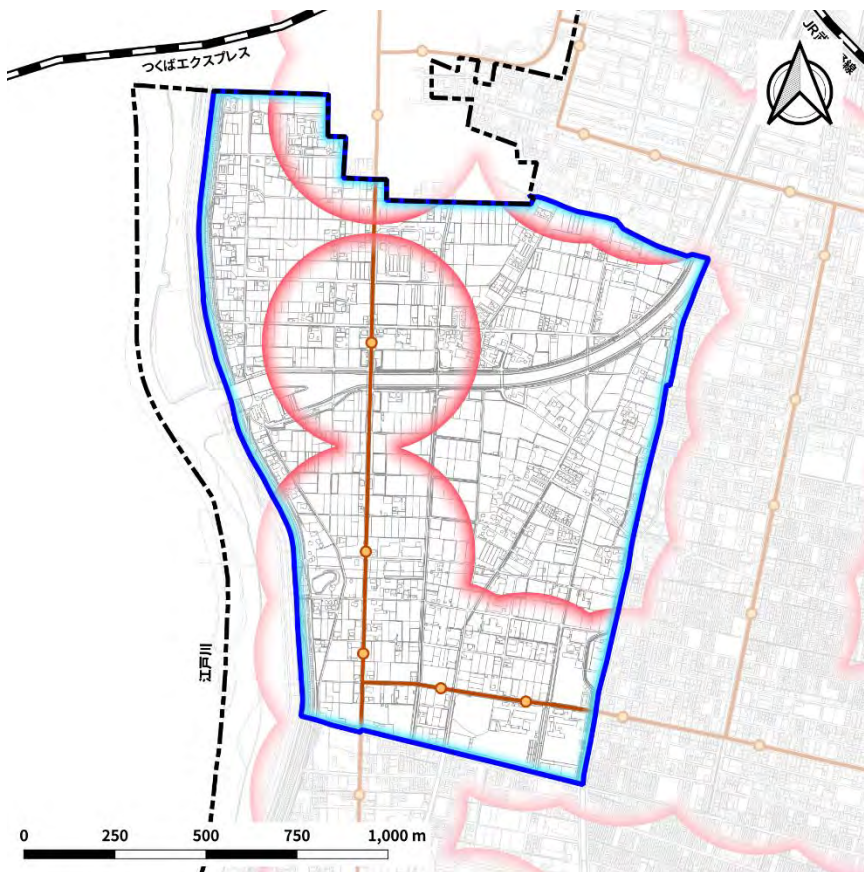
- 田
- 畑
- 山林
- 水面、その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸・交通施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース(公園、広場等)
- その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
- 屋外利用地(駐車場、資材置き場)
- 道路用地



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### ③交通網

図 公共交通網



資料：松戸市内バスマップ  
(R4年1月)

### ④開発動向

図 建築着工箇所 (H23～R2)

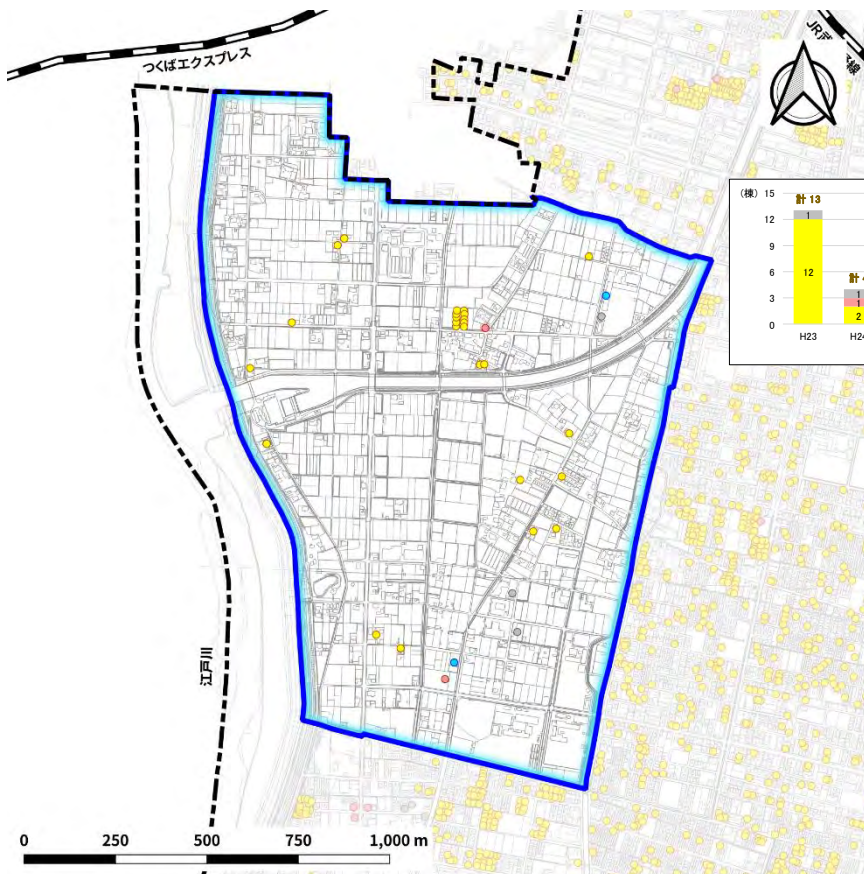
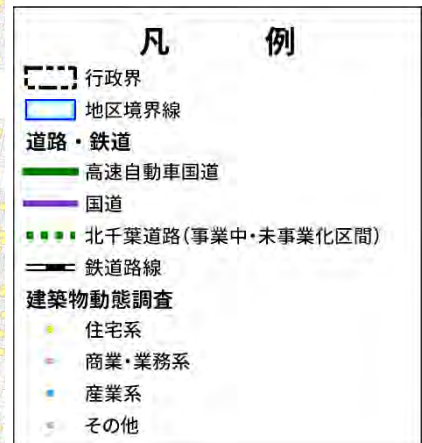
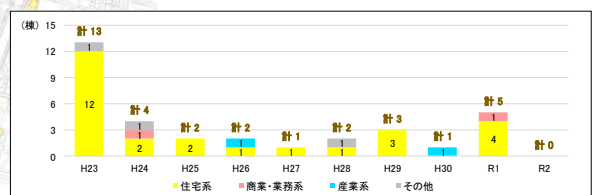


図 建築着工動向 (H23～R2)

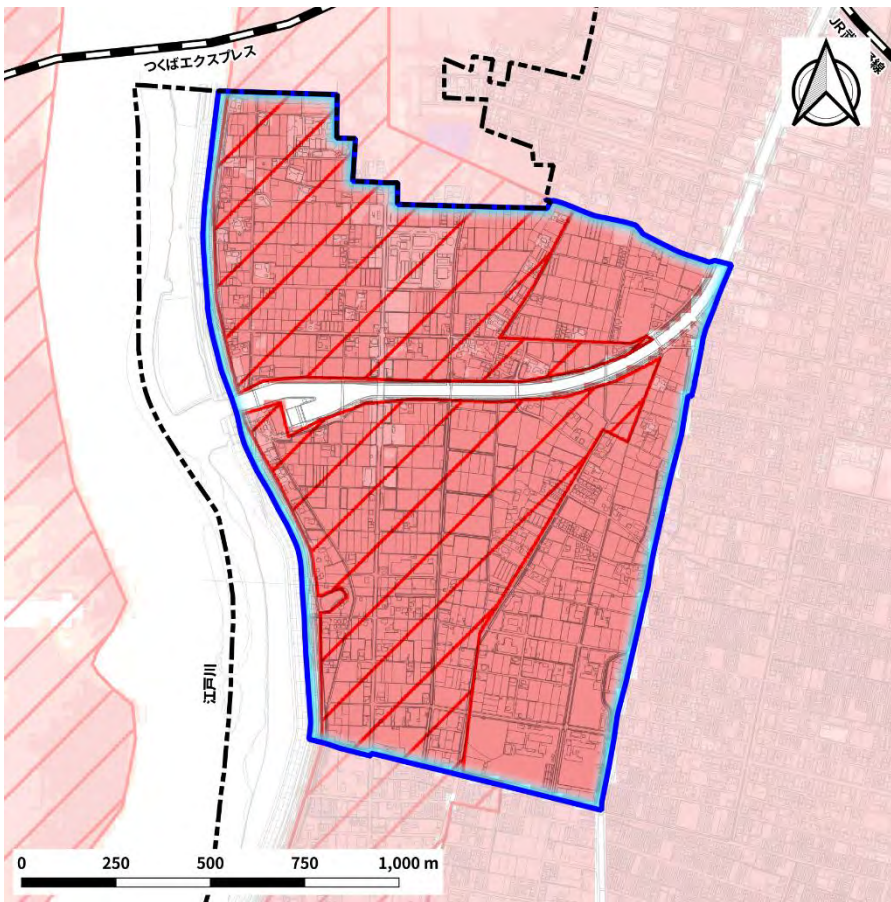


資料：建築物動態調査



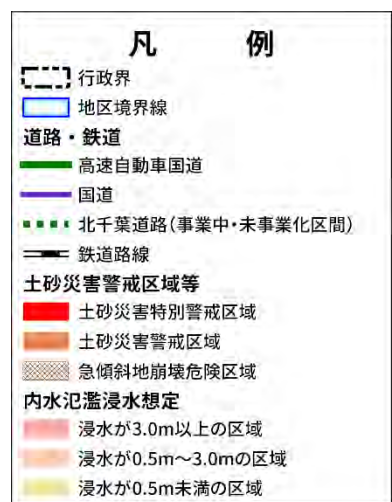
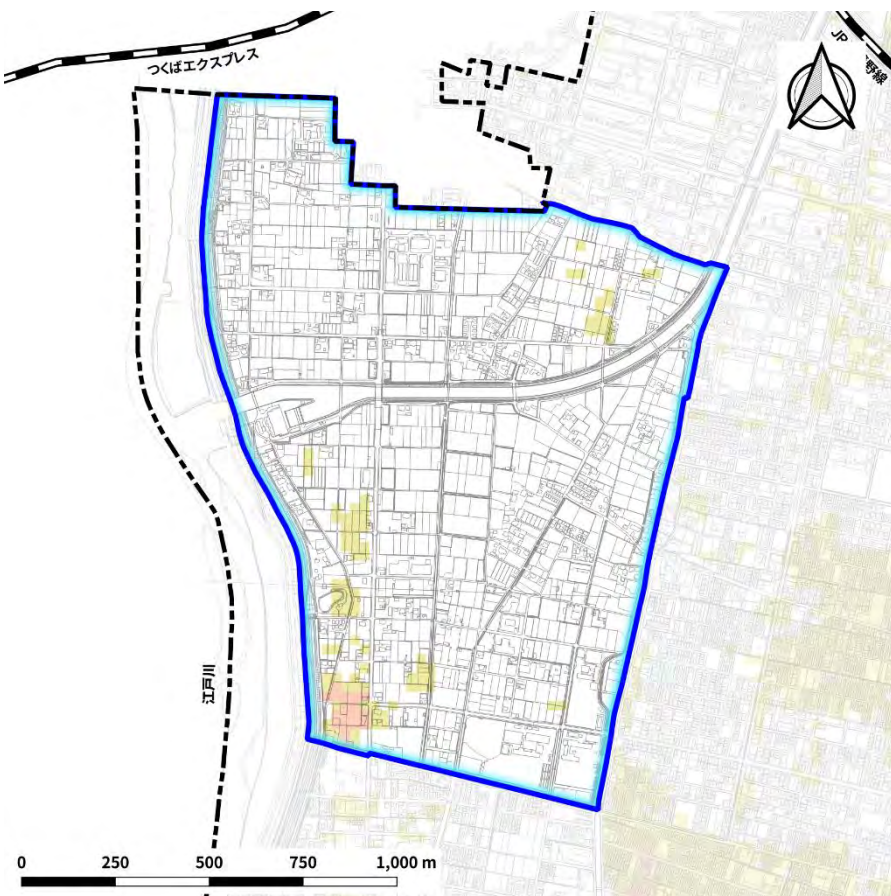
### ⑤災害ハザード

図 江戸川洪水浸水想定区域（想定最大規模）



資料：松戸市水害ハザードマップ（R4年1月）

図 内水氾濫浸水想定、土砂災害警戒区域等



資料：千葉県ホームページ、松戸市内水ハザードマップ（71 mm/h）

## (13) その他の地区

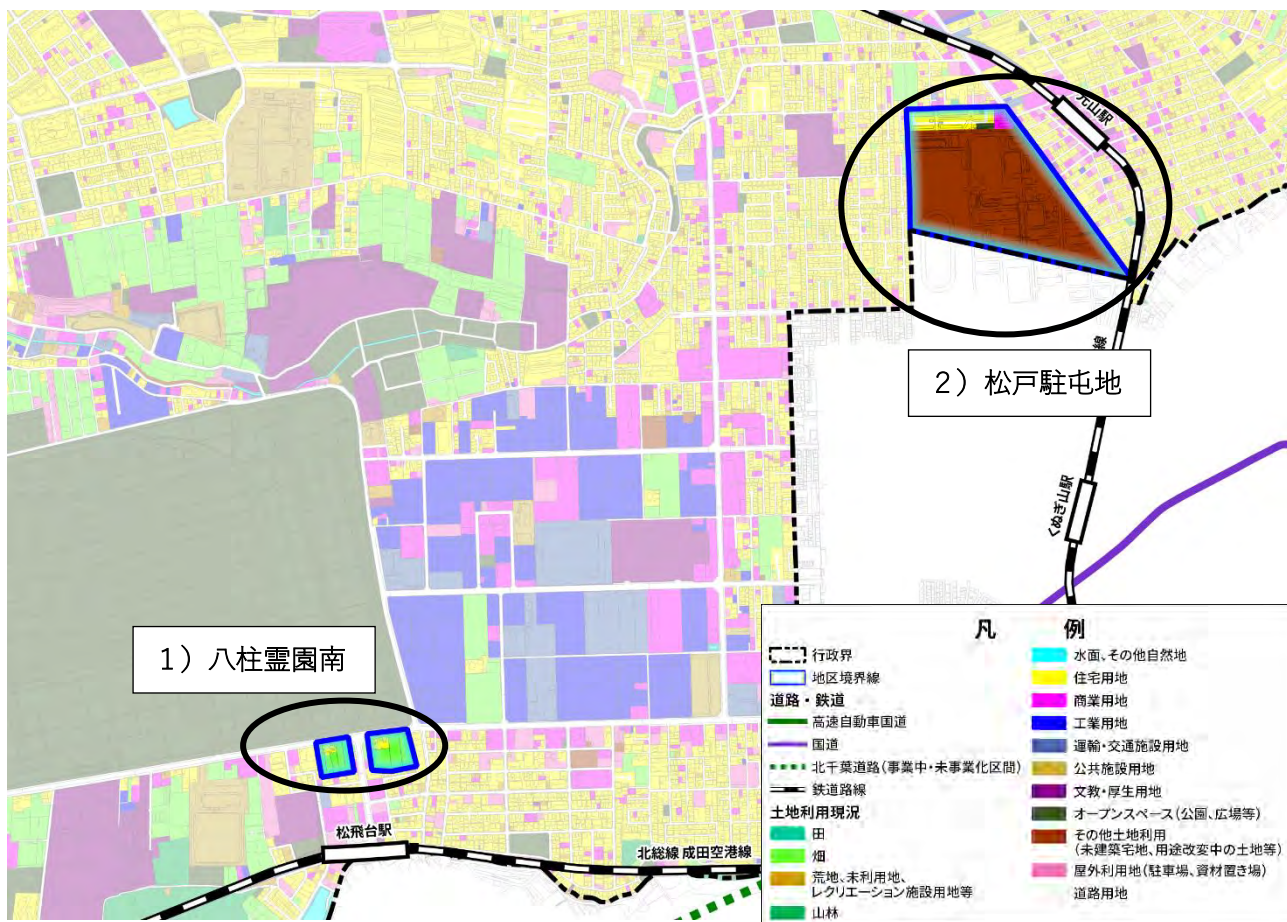
### 1) 八柱霊園南

- ・松飛台駅周辺の土地区画整理事業区域外の土地（面積約 1.3ha）で、沿道に一部住宅地が立地するほか、畑が広がっている。
- ・北側が八柱霊園で土地利用が確立しており、市街化区域に囲まれた地区となっている。

### 2) 松戸駐屯地

- ・陸上自衛隊松戸駐屯地が位置する土地（面積約 11.5ha）で、近年北部の土地で戸建住宅地となっている。

図 土地利用現況 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

### 3) その他

- ・市街化調整区域のその他の地区としては、江戸川河川敷、21世紀の森と広場、八柱霊園があり、土地利用としてはそれぞれ確立している。