

松戸市市街化調整区域の
まちづくりに係る市民意向調査
報告書

単純集計

令和 4 年 10 月
松戸市

目 次

第1章 調査の概要	2
(1) 調査の目的.....	2
(2) 調査の概要.....	2
(3) 調査の留意点.....	2
(4) 調査項目.....	3
第2章 単純集計結果	12
1. 回答者ご自身について.....	12
2. 市街化調整区域の現状等について.....	16
3. 市街化調整区域の今後のまちづくりについて.....	19
4. その他.....	22

第1章 調査の概要

(1) 調査の目的

松戸市の将来を見据えたまちづくりを考えていくにあたり、市街化調整区域の現状、課題、今後のまちづくりについて、市民の考えを把握することを目的として実施する。

(2) 調査の概要

前述の目的のため、以下のとおりアンケート調査を行った。

アンケート調査の概要

調査地域	松戸市全域	
調査対象	松戸市内の住民、約 497,800 人の中から満 18 歳以上の男女個人 (令和 4 年 7 月末日時点)	
調査方法	郵送配布、郵送または web 回収	
対象者数	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無作為抽出
	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%)
実施期間	令和 4 年 9 月 1 日～9 月 16 日	

(3) 調査の留意点

- ・回答の割合は、小数点第 2 位を四捨五入しているため、数値の合計が 100%にならない場合がある。
- ・また、複数回答可の設問の場合、すべての回答割合を合計すると 100%を超える場合がある。
- ・本文やグラフ・数表上の選択肢表記は、場合によっては語句を簡略化している。

(4) 調査項目

・調査項目は、以下のとおりである。

1 回答者自身について

- 回答者の属性…性別、年齢、職業、居住地域
- 今後も住み続けたいか、その理由

2 市街化調整区域の現状

- 区域区分、市街化調整区域の制限内容に関する認識
- 現状の土地利用についての考え
- 市街化調整区域の好ましい点、問題・課題点

3 市街化調整区域の今後のまちづくり

- 今後の望ましい土地利用の方向性
- まとまった農地や山林の見られるエリアでの望ましい土地利用
- 広域交通のアクセス性の高いエリアでの望ましい土地利用
- 鉄道駅周辺（徒歩圏内）のエリアでの望ましい土地利用

※依頼文・調査票は次ページに掲載している。

まちづくりに関するアンケート調査への ご協力をお願い ～市街化調整区域のまちづくりについて～

市民の皆様には、日ごろから市政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。
松戸市は、裏面のとおり「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つの区域に分け、計画的な土地利用を進めてきました。

特に市街化調整区域は、様々な土地利用の制限もあり、樹林地や農地等が多く残っていることが特徴です。

しかし、周辺環境も年々変化しており、市としても将来を見据えたまちづくりを考えていく必要があります。

そこで、市街化調整区域の現状、課題、今後のまちづくりについて、広く市民の皆様のお考えをお伺いするため、アンケート調査を実施することといたしました。

なお、本調査対象は令和4年7月18日現在の住民基本台帳から無作為に抽出しており、お伺いした情報は、統計的に処理し、上記の目的以外では使用しません。

大変恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解の上、ご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

令和4年9月 松戸市

【ご返送について】

ご記入していただいたアンケート調査票は、**9月16日（金）**までに、同封の返信用封筒へ封入してご返送ください。（切手は不要です。）

※インターネットで回答いただくことも可能ですので、下記の URL または QR コードよりアクセスしてご回答ください。

※インターネットで回答いただいた場合は、調査票の郵送は不要です。

■インターネットによるアンケート回答用 WEB サイト：

https://s-kantan.jp/city-matsudo-chiba-u/offer/offerList_detail.action?tempSeq=12623

■QRコード



【お問い合わせ先】 窓口：松戸市 街づくり部 都市計画課
電話：047-366-7372

市街化区域・市街化調整区域とは

都市計画において、本市は「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されています。

「市街化区域」は、道路や下水道などの都市基盤を整備し、良好なまちづくりを進めていく（市街化を促進する）区域であり、「市街化調整区域」は、建物の建築が制限され、農地や山林等の自然環境が多い（市街化を抑制する）区域です。

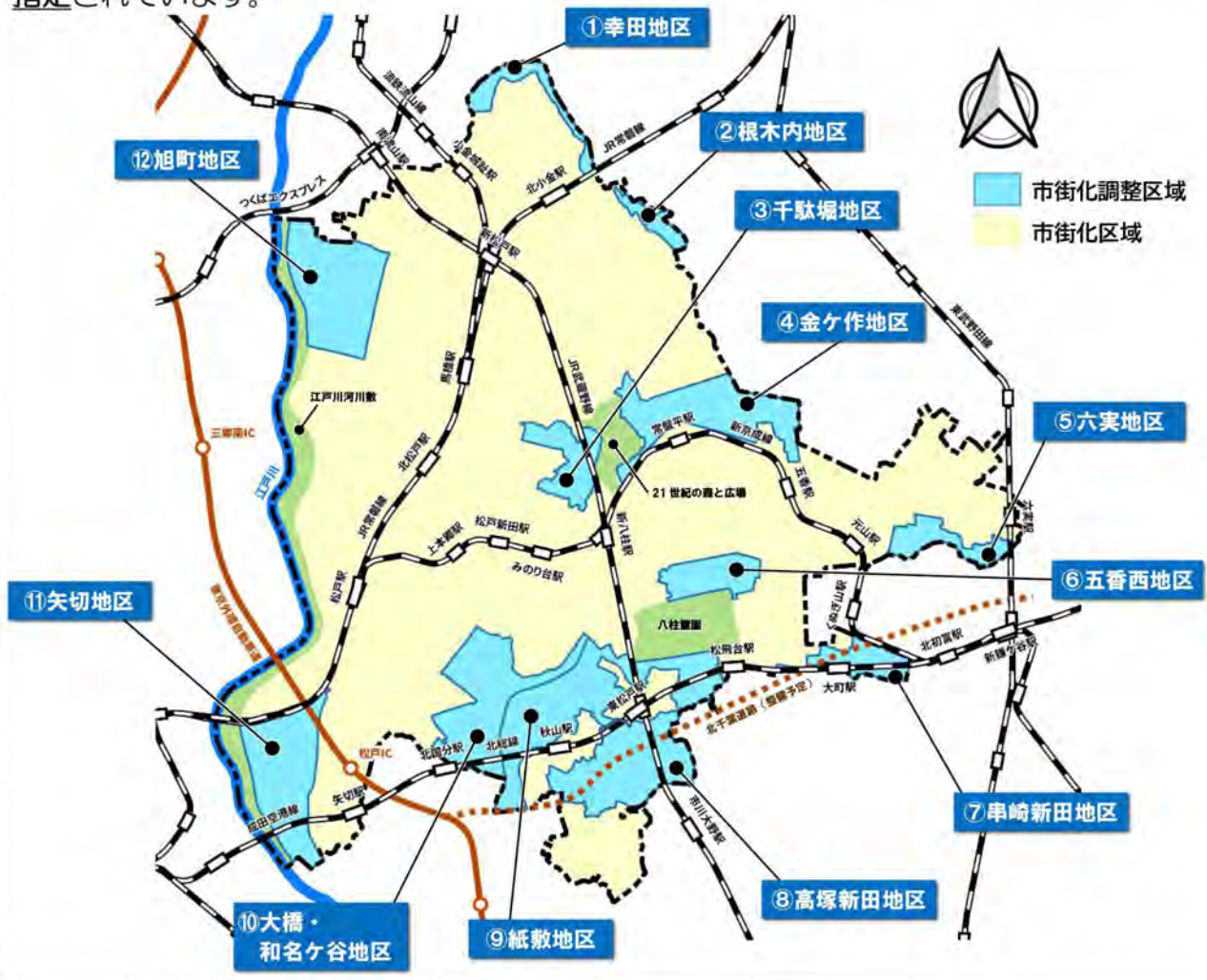
市街化調整区域の現状

本市の市街化調整区域は、大きく 12 のエリアに分けられ、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。

また、平成 30 年 6 月に東京外かく環状道路千葉県区間の開通（松戸 IC が設置）により、本市から各高速道路へのアクセスが飛躍的に向上したほか、本市南部において、東京外かく環状道路と成田空港を結ぶ北千葉道路が計画されています。

本市の市街化調整区域の位置図

本市の市街化調整区域は、市域の外縁部等において、地区特性の異なる 12 のエリアが指定されています。



まちづくりに関するアンケート調査票

～市街化調整区域のまちづくりについて～

アンケート回答に要する時間は、5分程度です。

こちらの用紙に直接ご記入頂き、同梱の返信用封筒にてご返送をお願いいたします。

※インターネットで回答いただく場合は、調査票（本紙）の郵送は不要です。

【ご記入にあたってのお願い事項】

○封書の宛名のご本人様のご記入をお願いいたします。

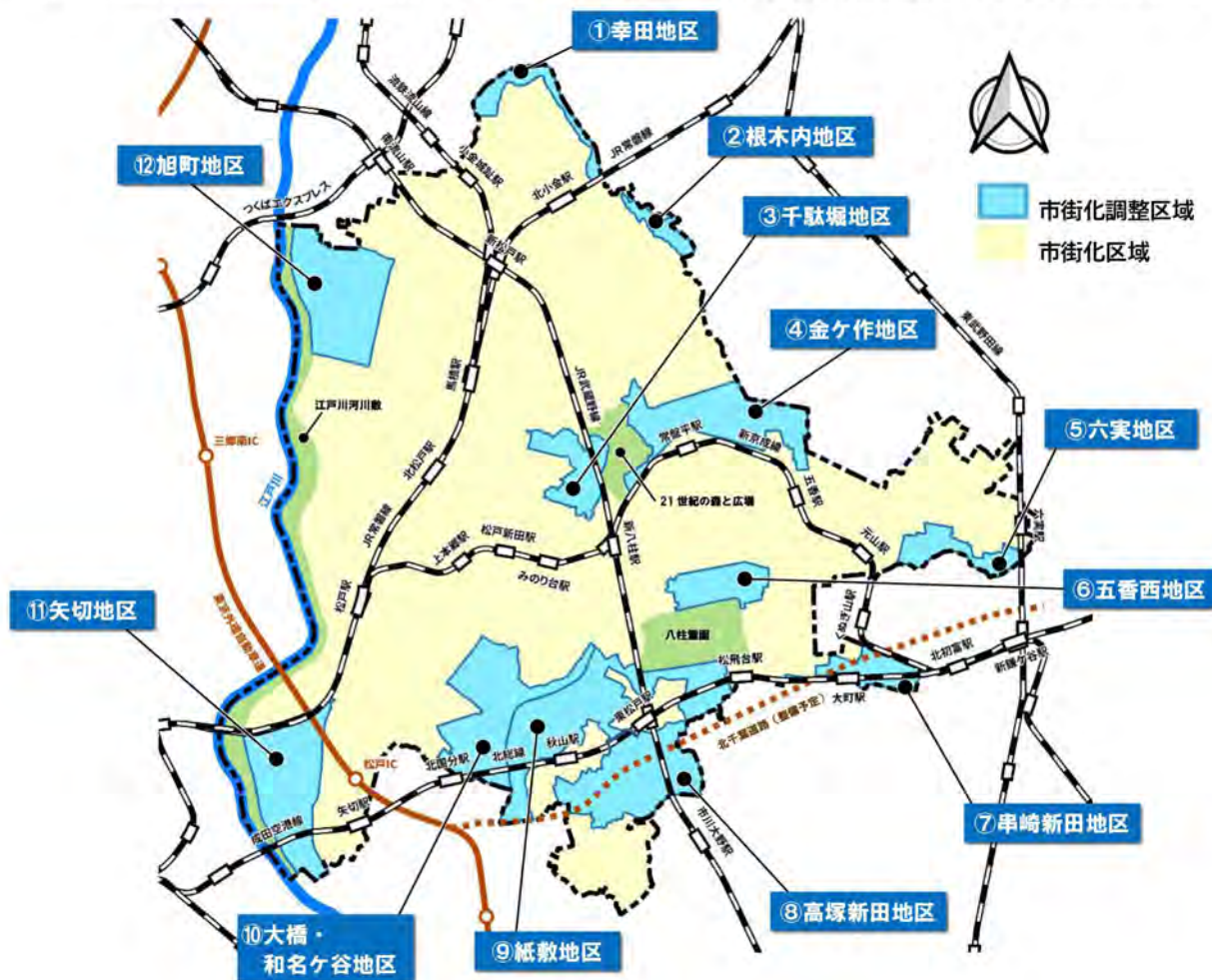
※宛名ご本人がご回答できない場合は、ご家族の方や介助者の方などがご本人の立場で（ご本人の意見に沿って）お答えください。

○設問に従って、該当するものを本調査票に直接ご記入ください。また、回答数を設定しているものがありますのでご注意ください。

○「その他」を選択される場合は、（ ）内に具体的な内容をご記入ください。

本市の市街化調整区域の位置図

本市の市街化調整区域は、市域の外縁部等において地区特性の異なる12のエリアが指定されています。



1 回答者ご自身についてお伺いします。

■問1-1 あなたの性別は、次のどれに当てはまりますか。(1つ回答)

- | | | | |
|------|------|--------|----------|
| 1. 男 | 2. 女 | 3. その他 | 4. 回答しない |
|------|------|--------|----------|

■問1-2 あなたの年齢は、次のどれに当てはまりますか。(1つ回答)

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 18～29歳 | 2. 30～39歳 | 3. 40～49歳 |
| 4. 50～59歳 | 5. 60～69歳 | 6. 70～79歳 |
| 7. 80歳以上 | | |

■問1-3 あなたの職業は、次のどれに当てはまりますか。(1つ回答)

- | | | |
|--------------|----------------------|-------------------|
| 1. 会社員 | 2. 公務員(教員、団体職員などを含む) | 3. 農家 |
| 4. 自営業(農家以外) | 5. 学生 | 6. アルバイトやパート、契約社員 |
| 7. 無職・年金生活 | 8. 家事(専業) | 9. その他() |

■問1-4 あなたのお住まいの地域は、どちらになりますか。(記入式)

お住まいの町名をお書きください(例:根本、新松戸一丁目など)
()

■問1-5 現在お住まいの地域に今後も住み続けたいと思いますか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| 1. 住み続けたい | →問1-6 に進んでください。 |
| 2. 別の場所に引っ越したい(具体的な場所:) | →問1-7 に進んでください。 |
| 3. どちらとも言えない | →問2-1 に進んでください。 |

- 問 1-6 問 1-5 で「1. 住み続けたい」と回答した方にお尋ねします。現在お住まいの地域に今後も住み続けたい理由をお答えください。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | |
|--------------|---|
| 1. 住み慣れている | |
| 2. 交通の便が良い | |
| 3. 買い物がしやすい | |
| 4. 自然に恵まれている | |
| 5. その他(|) |

- 問 1-7 問 1-5 で「2. 別の場所に引っ越したい」と回答した方にお尋ねします。別の場所に引っ越したい理由をお答えください。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | |
|-------------|---|
| 1. 住み慣れていない | |
| 2. 交通の便が悪い | |
| 3. 買い物がしづらい | |
| 4. 自然が少ない | |
| 5. その他(|) |

2 市街化調整区域の現状等についてお伺いします。

- 問 2-1 本市が「市街化区域」と「市街化調整区域」に分かれていることをご存知ですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | |
|----------|---------|
| 1. 知っている | 2. 知らない |
|----------|---------|

- 問 2-2 「市街化調整区域」とは、都市計画法に規定される『市街化を抑制すべき区域』のことであり、開発行為や戸建て住宅の建築等について一定の制限を設けています。市街化調整区域の土地利用や建物利用の制限内容についてご存知ですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1. 制限の内容についてよく知っている | 2. 制限の内容について概ね知っている |
| 3. 制限があることは知っている | 4. 全く知らない |

- 問 2-3 市街化調整区域の現状の土地利用についてどのようにお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

- | | | |
|------------|---------|----------|
| 1. とても良い | 2. 良い | 3. 普通 |
| 4. あまり良くない | 5. 良くない | 6. わからない |

■問2-4 市街化調整区域について、どのような点が好ましいとお考えですか。
当てはまるもの全てに○を付けてください。(複数回答可)

1. 河川や農地・緑地があり、自然を感じられる
2. 開放的でゆとりのある空間が心地よく、憩いの場となっている
3. 小さな店舗など、日常の暮らしに必要な施設が充実している
4. 鉄道やバスなど公共交通機関が利用しやすい
5. 自動車交通の利便性が高い
6. 歴史資源や文化資源が多く残っている
7. 広がりのある空間が、災害時の避難場所に利用できる
8. 特になし
9. その他()

■問2-5 市街化調整区域について、どのような点に問題・課題があるとお考えですか。
当てはまるもの全てに○を付けてください。(複数回答可)

1. 農地や山林が減少している
2. 手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている
3. 老人ホームなどの福祉施設が増えている
4. 墓地や資材置場、平面駐車場などが増えている
5. 小さな店舗など、日常の暮らしに必要な施設が不足している
6. 幅の狭い道路や行き止まり道路が多い
7. 空き家が増えている
8. ゴミなどの不法投棄が目立つ
9. 歴史資源や文化資源が活かされていない
10. 特になし
11. その他()

3 市街化調整区域の今後のまちづくりについてお伺いします。

■問3-1 市街化調整区域について、今後の土地利用のあり方として、どのような方向性が望ましいと思いますか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

1. 現在の農地や山林を全面的に守ることが望ましい
2. 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考えていくことが望ましい →問3-2 に進んでください。
3. 住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい
4. 特になし
5. その他 ()
→問3-2 に進んでください。

■問3-2 問3-1で、「2. 周辺環境に配慮した上で、地区などのエリアに分けて土地利用を考えていくことが望ましい」、「5. その他」と回答した方にお尋ねします。

次の(1)～(3)について、市街化調整区域のうち特徴をもつエリアについて、それぞれのどのような土地利用が望ましいとお考えですか。

(1) まとまった農地や山林が見られるエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

1. 現在の農地や山林を守ることが望ましい
2. 周辺環境に配慮した上で「農地や山林を守るエリア」と「開発を進めるエリア」を分けることが望ましい
3. 住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい
4. 特になし
5. その他 ()

(2) 広域交通のアクセス性の高いエリア (東京外かく環状道路のIC周辺や今後整備が計画されている北千葉道路の沿道など) について、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

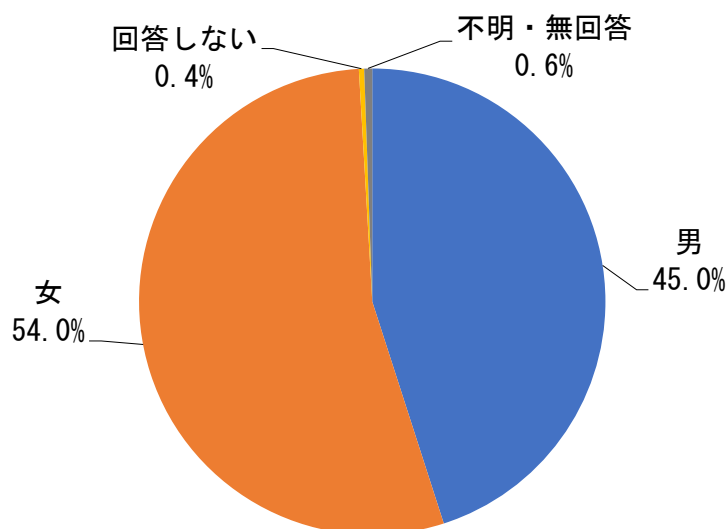
1. 現在の農地や山林を守ることが望ましい
2. 周辺環境に配慮した上で「農地や山林を守るエリア」と「開発を進めるエリア」を分けることが望ましい
3. 住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい
4. 特になし
5. その他 ()

第2章 単純集計結果

1. 回答者ご自身について

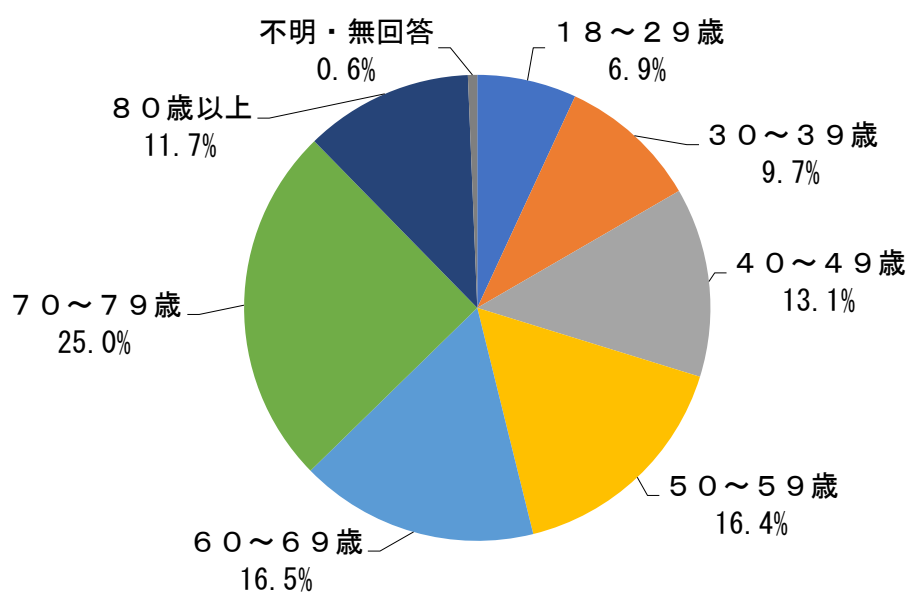
問1-1 あなたの性別は、次のどれに当てはまりますか。（1つ回答）

回答者の性別は、「男性」が45.0%、「女性」が54.0%となっている。



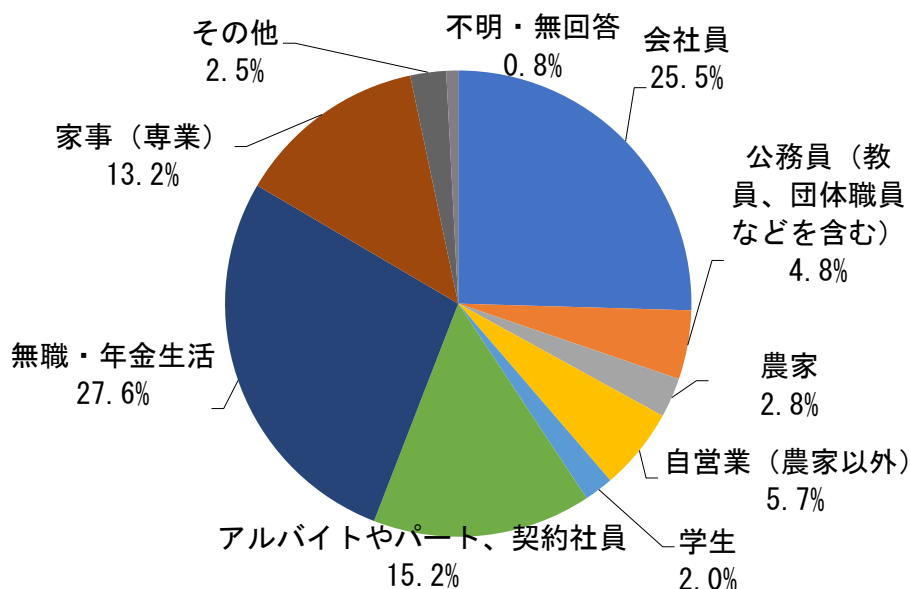
問1-2 あなたの年齢は、次のどれに当てはまりますか。（1つ回答）

回答者の年齢は、「70～79歳」が25.0%で最も多く、次いで「60～69歳」が16.5%、「50～59歳」が16.4%となっている。



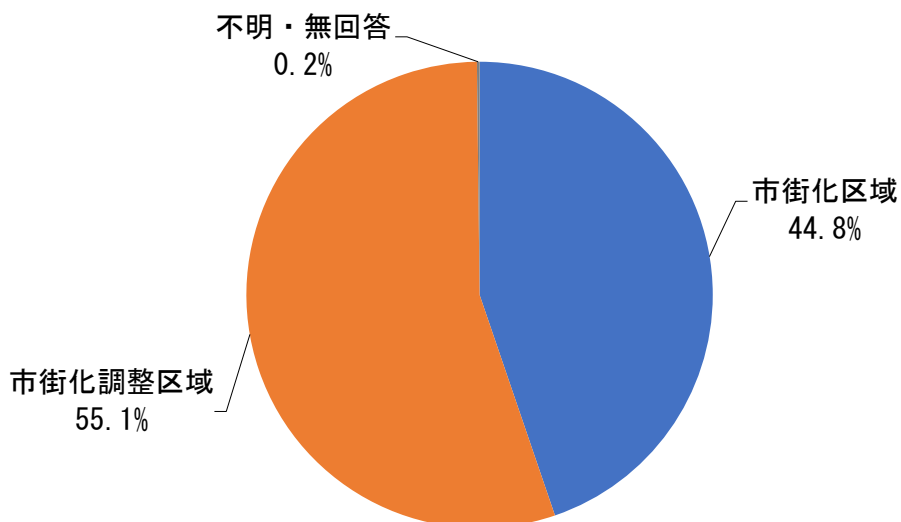
問1-3 あなたの職業は、次のどれに当てはまりますか。（1つ回答）

回答者の職業は、「無職・年金生活」が27.6%で最も多く、次いで「会社員」が25.5%、「アルバイトやパート、契約社員」が15.2%となっている。



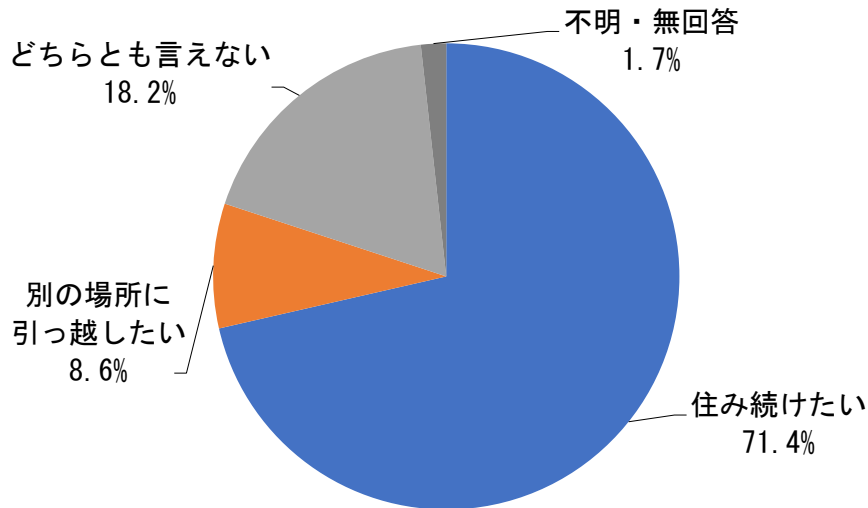
問1-4 あなたのお住まいの地域は、どちらになりますか。（記入式）

回答者の居住地は、「市街化区域」が44.8%、「市街化調整区域」が55.1%となっている。



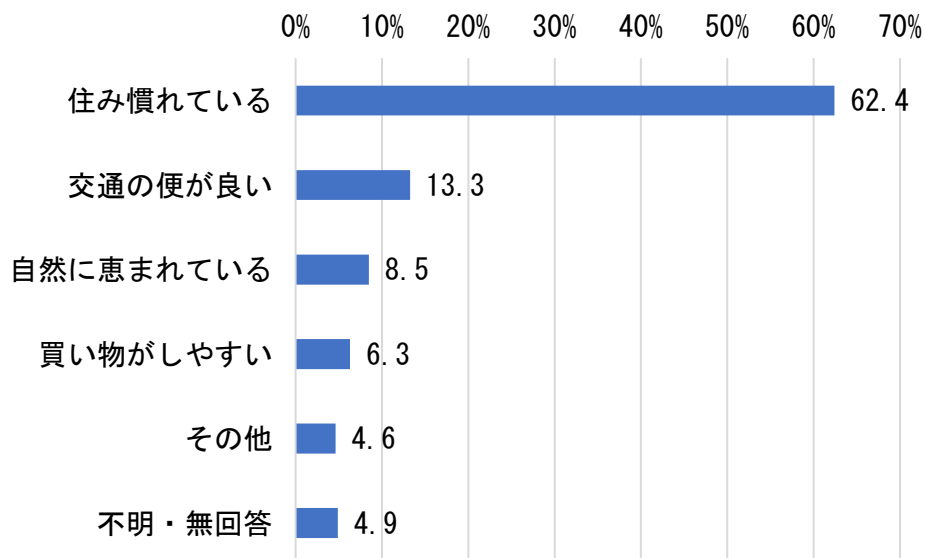
問1-5 現在お住まいの地域に今後も住み続けたいと思いますか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「住み続けたい」が71.4%、「別の場所に引っ越したい」が8.6%、「どちらとも言えない」が18.2%となっている。



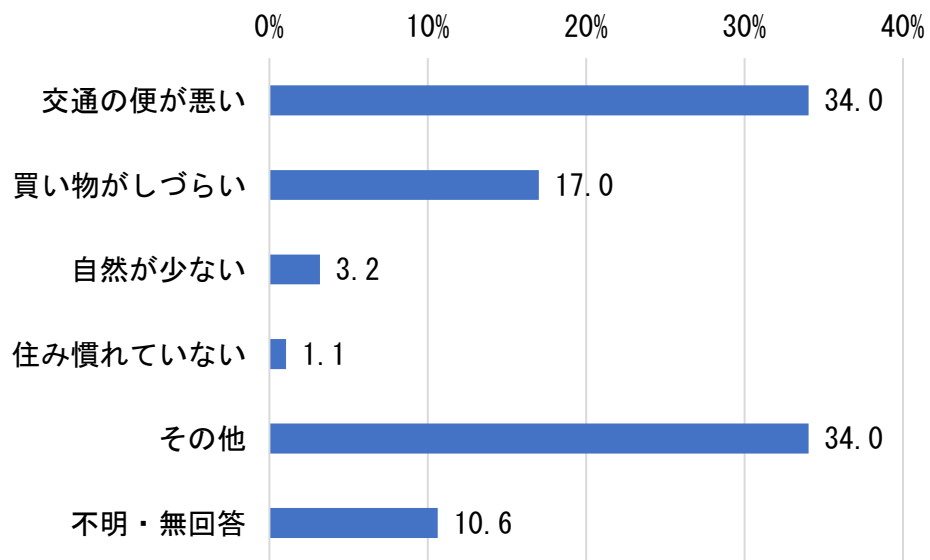
問1-6 問1-5で「1. 住み続けたい」と回答した方にお尋ねします。現在お住まいの地域に今後も住み続けたい理由をお答えください。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「住み慣れている」が62.4%で最も多く、次いで「交通の便が良い」が13.3%、「自然に恵まれている」が8.5%となっている。



**問1-7 問1-5で「2. 別の場所に引っ越したい」と回答した方にお尋ねします。
別の場所に引っ越したい理由をお答えください。当てはまるもの1つに○
を付けてください。（1つ回答）**

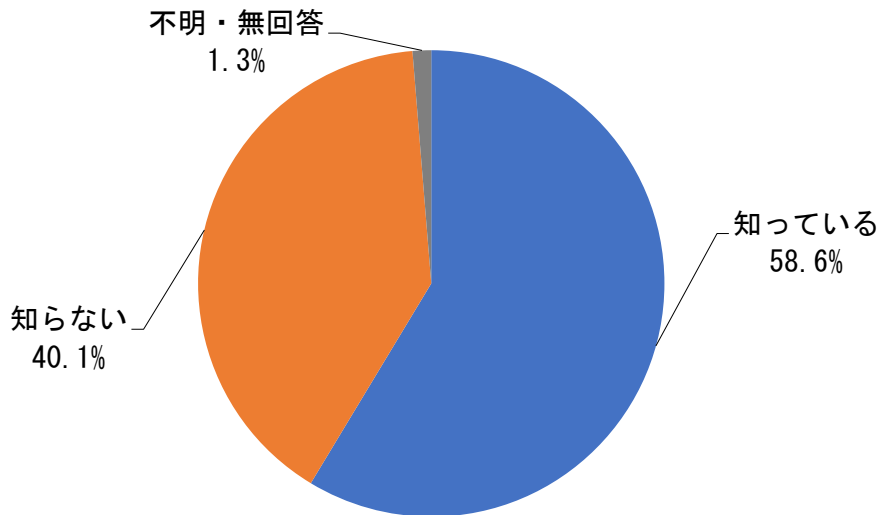
回答者の意見は、「交通の便が悪い」と「その他」がそれぞれ34.0%で最も多く、次いで「買い物がしづらい」が17.0%、「自然が少ない」が3.2%となっている。



2. 市街化調整区域の現状等について

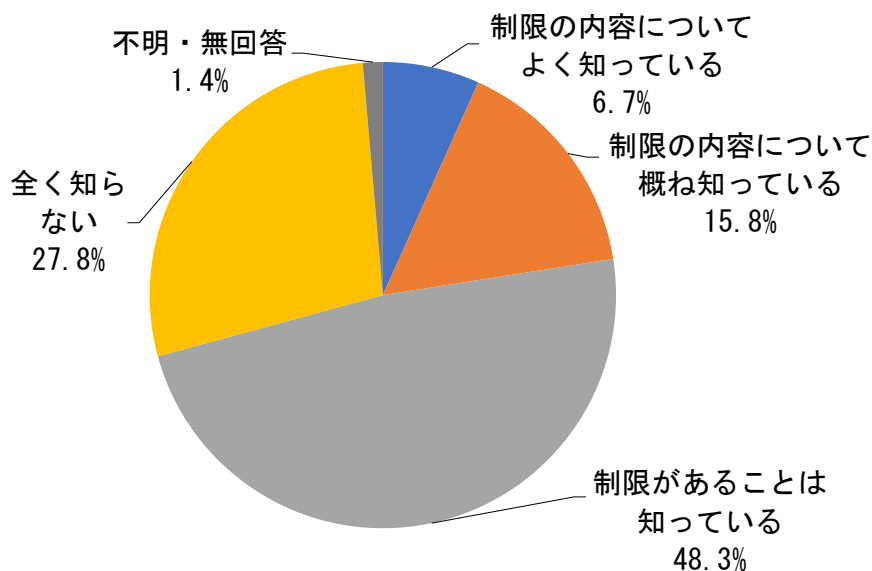
問2-1 本市が「市街化区域」と「市街化調整区域」に分かれていることをご存知ですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者のうち、「知っている」と回答した人は58.6%、「知らない」と回答した人は40.1%となっている。



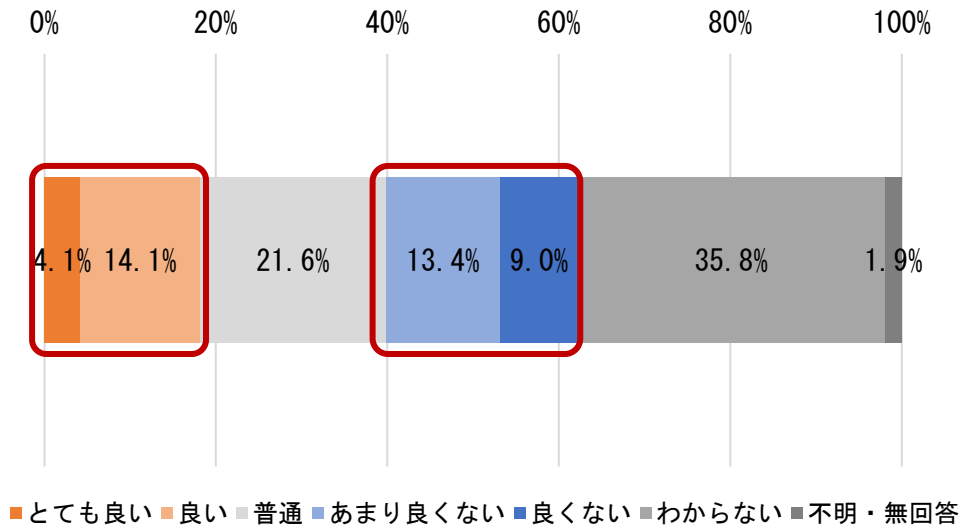
問2-2 「市街化調整区域」とは、都市計画法に規定される『市街化を抑制すべき区域』のことであり、開発行為や戸建て住宅の建築等について一定の制限を設けています。市街化調整区域の土地利用や建物利用の制限内容についてご存知ですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「制限があることは知っている」は48.3%で最も多く、次いで「全く知らない」が27.8%、「制限の内容について概ね知っている」は15.8%となっている。



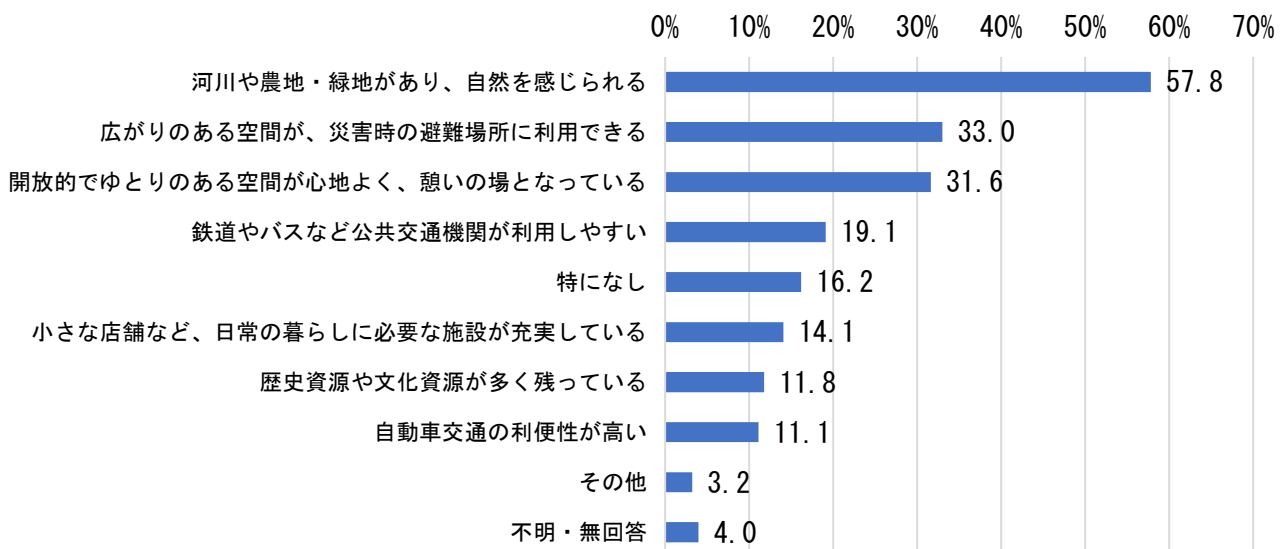
問2-3 市街化調整区域の現状の土地利用についてどのようにお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「わからない」が35.8%で最も多く、「とても良い／良い」を合わせて概ね「良い」が18.2%、「あまり良くない／良くない」を合わせて概ね「良くない」が22.4%となっている。



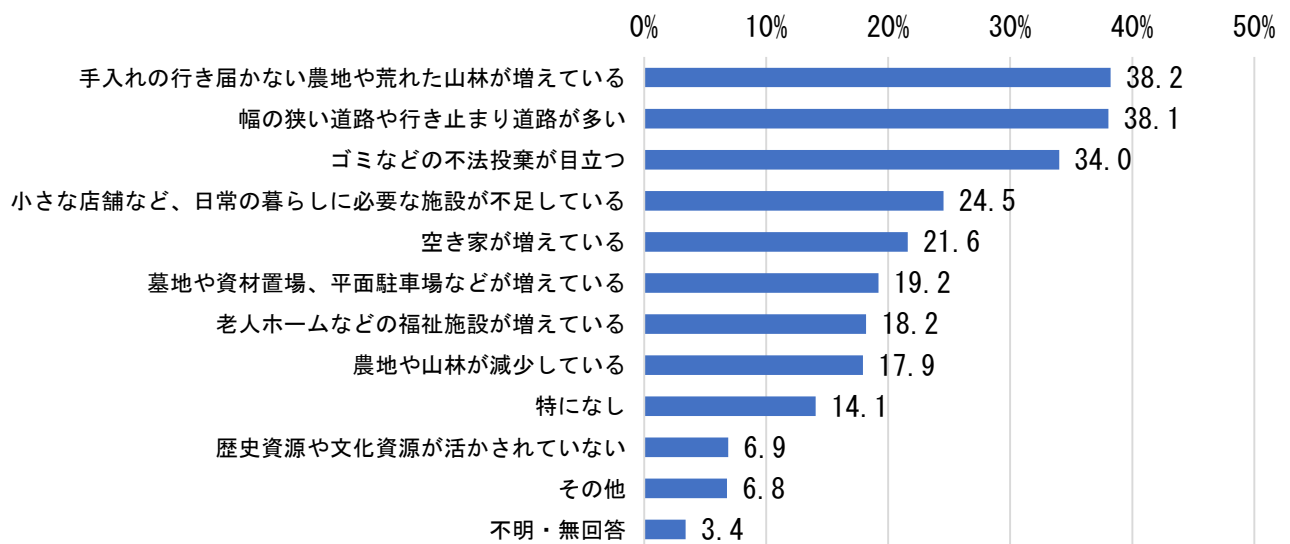
問2-4 市街化調整区域について、どのような点が好ましいとお考えですか。当てはまるもの全てに○を付けてください。（複数回答可）

回答者の意見は、「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」が57.8%で最も多く、次いで「広がりのある空間が、災害時の避難場所に利用できる」が33.0%、「開放的でゆとりのある空間が心地よく、憩いの場となっている」が31.6%となっている。



問 2 - 5 市街化調整区域について、どのような点に問題・課題があるとお考えですか。当てはまるもの全てに○を付けてください。（複数回答可）

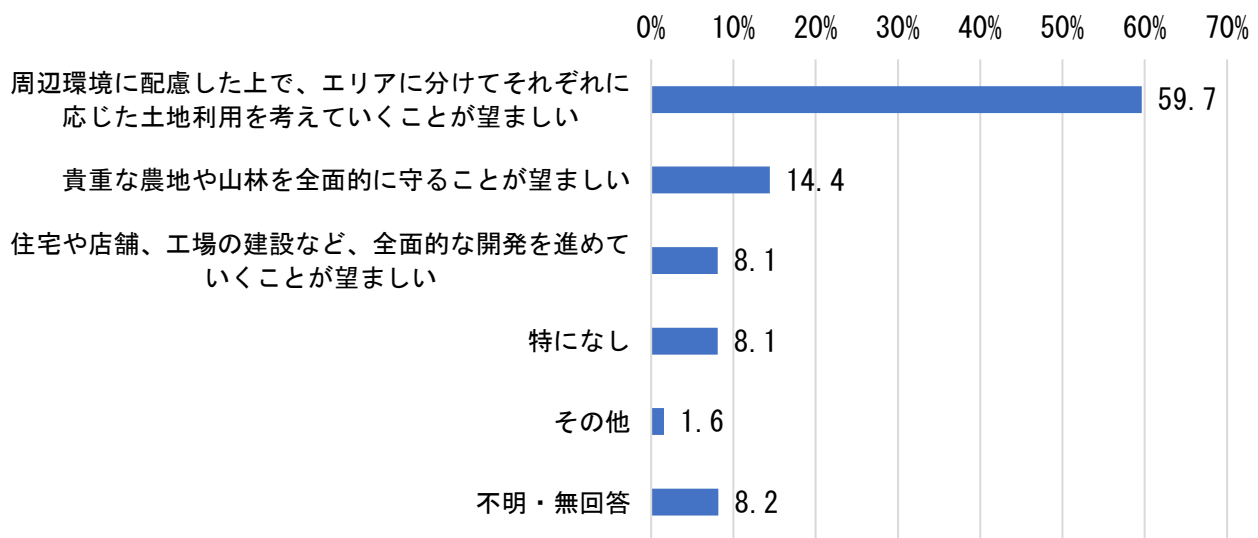
回答者の意見は、「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」が 38.2%で最も多く、次いで「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」が 38.1%、「ゴミなどの不法投棄が目立つ」が 34.0%となっている。



3. 市街化調整区域の今後のまちづくりについて

**問3-1 市街化調整区域について、今後の土地利用のあり方として、どのような方向性が望ましいと思いますか。当てはまるもの1つに○を付けてください。
(1つ回答)**

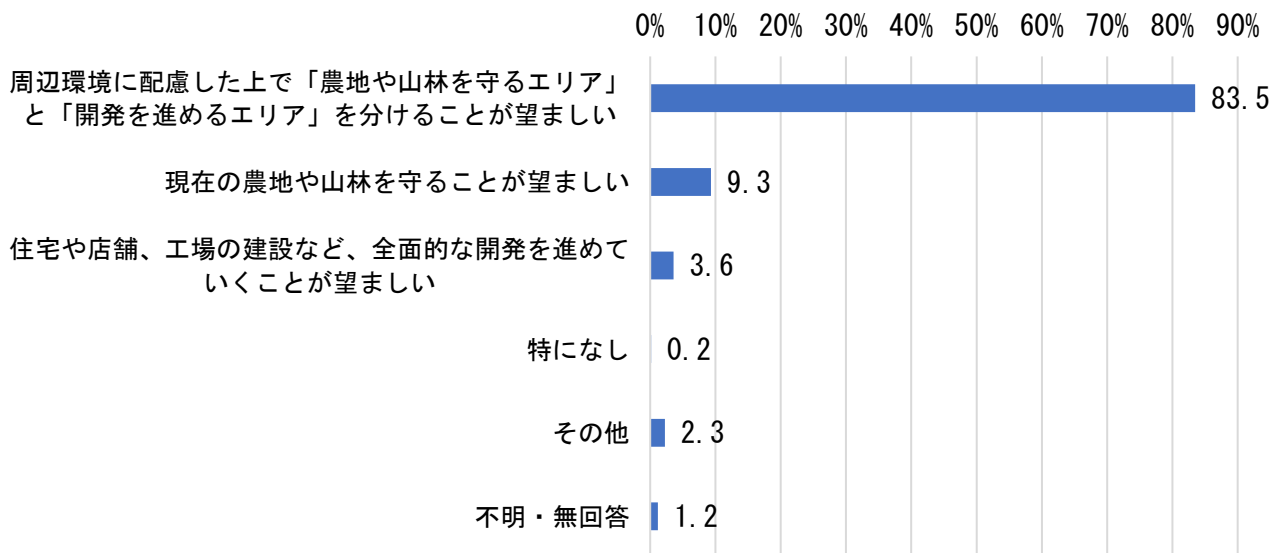
回答者の意見は、「周辺環境に配慮した上で、エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用を考えていくことが望ましい」が59.7%で最も多く、次いで「貴重な農地や山林を全面的に守ることが望ましい」が14.4%、「住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発をすすめていくことが望ましい」と「特になし」がそれぞれ8.1%となっている。



問3-2 問3-1で、「2. 周辺環境に配慮した上で、地区などのエリアに分けて土地利用を考えていくことが望ましい」、「5. その他」と回答した方にお尋ねします。次の(1)～(3)について、市街化調整区域のうち特徴をもつエリアについて、それぞれどのような土地利用が望ましいとお考えですか。

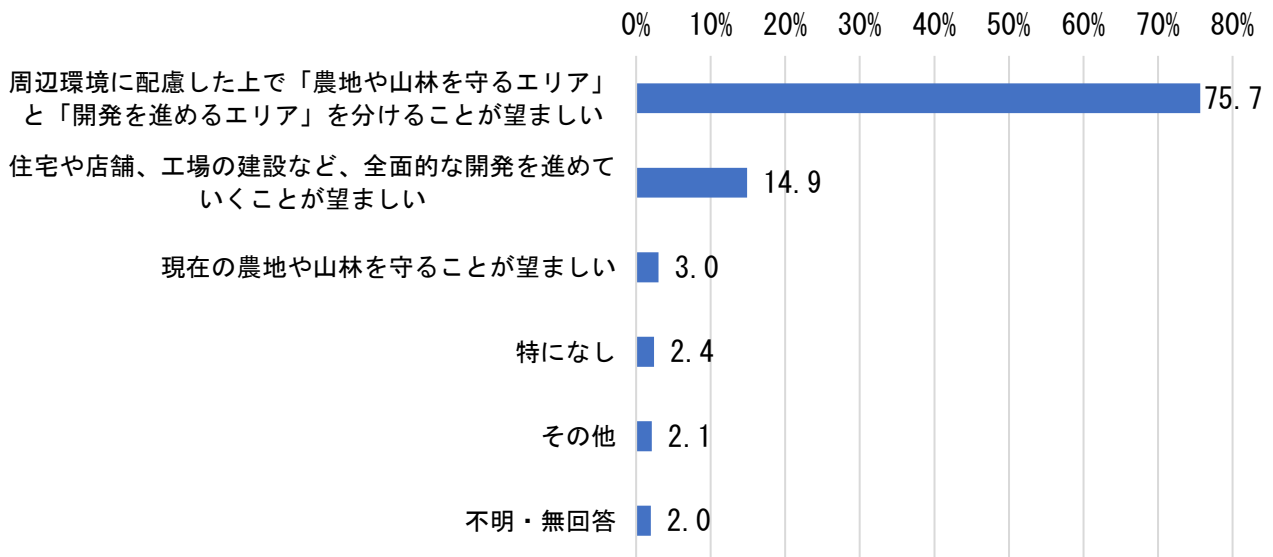
(1) まとまった農地や山林が見られるエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。(1つ回答)

回答者の意見は、「周辺環境に配慮した上で『農地や山林を守るエリア』と『開発を進めるエリア』を分けることが望ましい」が83.5%と最も多く、次いで「現在の農地や山林を守ることが望ましい」が9.3%、「住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい」が3.6%となっている。



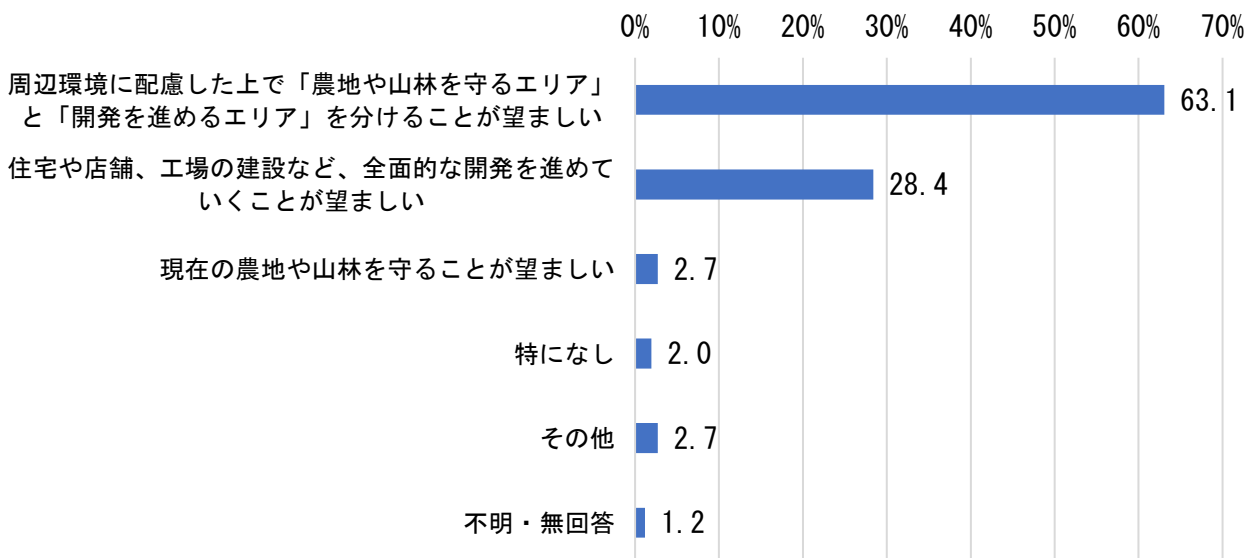
(2) 広域交通のアクセス性の高いエリア（東京外かく環状道路のIC周辺や今後整備が計画されている北千葉道路の沿道など）について、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「周辺環境に配慮した上で『農地や山林を守るエリア』と『開発を進めるエリア』を分けることが望ましい」が75.7%と最も多く、次いで「住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい」が14.9%、「現在の農地や山林を守ることが望ましい」が3.0%となっている。



(3) 鉄道駅周辺（徒歩圏内）のエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。当てはまるもの1つに○を付けてください。（1つ回答）

回答者の意見は、「周辺環境に配慮した上で『農地や山林を守るエリア』と『開発を進めるエリア』を分けることが望ましい」が63.1%と最も多く、次いで「住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい」が28.4%、「現在の農地や山林を守ることが望ましい」と「その他」がそれぞれ2.7%となっている。



4. その他

その他、市街化調整区域のまちづくりについて、ご意見やご要望などがございましたら、ご自由にお書きください。

※集計中