

松戸市都市計画マスタープラン  
(市街化調整区域編)の策定に  
向けた検討について

令和5年5月23日

# 策定に向けた検討事項及び構成（案）

R4.5.27 第147回都市計画審議会

- 目的、位置づけ
- 計画期間
- 区域区分の変遷

## 1. 計画の前提

R4.10.21 第149回都市計画審議会  
R5.2.6 第150回都市計画審議会

- 現況等の整理
- 市民意向調査
- 企業ニーズ調査（結果）
- 課題の整理

## 3. 地区別整理

- 今後の取り組み

## 5. 実現に向けて

## 2. 市街化調整区域全体の現況

- 関連計画等の整理
- 市街化調整区域の土地利用状況
- 市民アンケート調査
- 企業ニーズ調査

R4.8.4 第148回都市計画審議会

## 4. 土地利用方針

- オープンハウス（パネル展示）結果
- 取り巻く環境の整理（農業・産業等）
- 基本的な考え方
- 地権者アンケート
- 整備・保全手法の整理
- 土地利用方針図

R5.5.23 第151回都市計画審議会

# 目次

- 1 オープンハウス（パネル展示）結果
- 2 取り巻く環境の整理（農業・産業等）
- 3 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方
- 4 地権者アンケート
- 5 整備・保全手法の整理

# 1 オープンハウス（パネル展示）結果

---

# (1) オープンハウス（パネル展示）実施概要

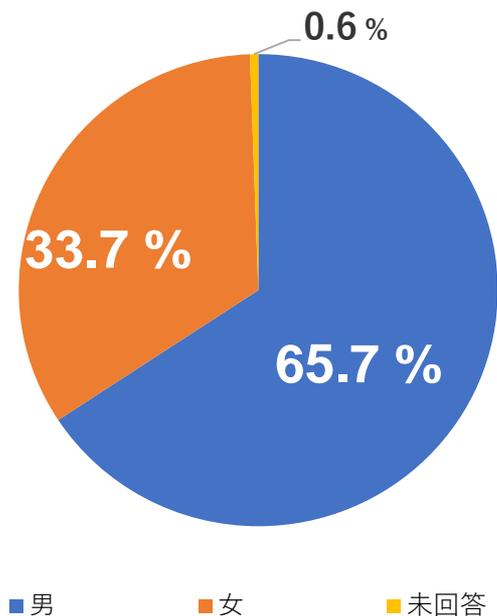
開催目的	市民参加の機会を増やし、市街化調整区域の土地利用方針検討のさらなる周知と市民意向の把握を行うため
開催日時	2023年2月9日(木)～2月13日(月) 10時～16時
場 所	アートスポットまつど (KITEMITE MATSUDO 9F)
対象者	市内外問わず誰でも来場可
来場者数	213人（アンケート回答者数 178人）
展示内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ オープンハウスについて</li><li>・ 松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）とは</li><li>・ 松戸市の市街化調整区域の位置と概要</li><li>・ 調整区域の各地区の現況及アンケート結果概要</li><li>・ 意見募集パネル</li></ul>

## (2) 実施結果

### 問1 性別について

#### 【回答者の内訳】

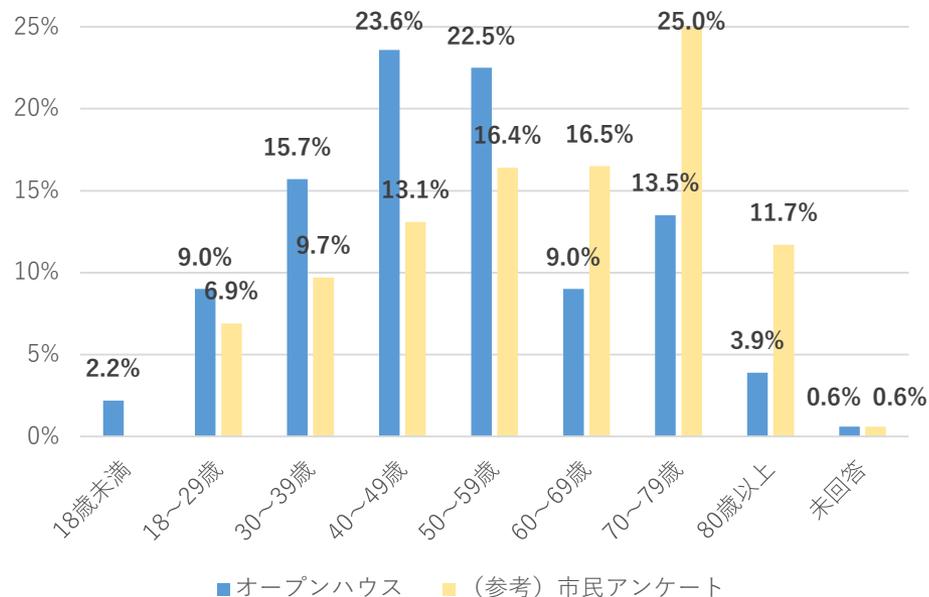
- 回答者の性別は、「男性」が約66%、「女性」が約34%となっている。



### 問2 年齢について

#### 【回答者の内訳】

- 回答者の年齢は、「40歳代」が約24%、「50歳代」が約23%と多くなっており、市民意向調査と比較すると年齢層は若くなっている。

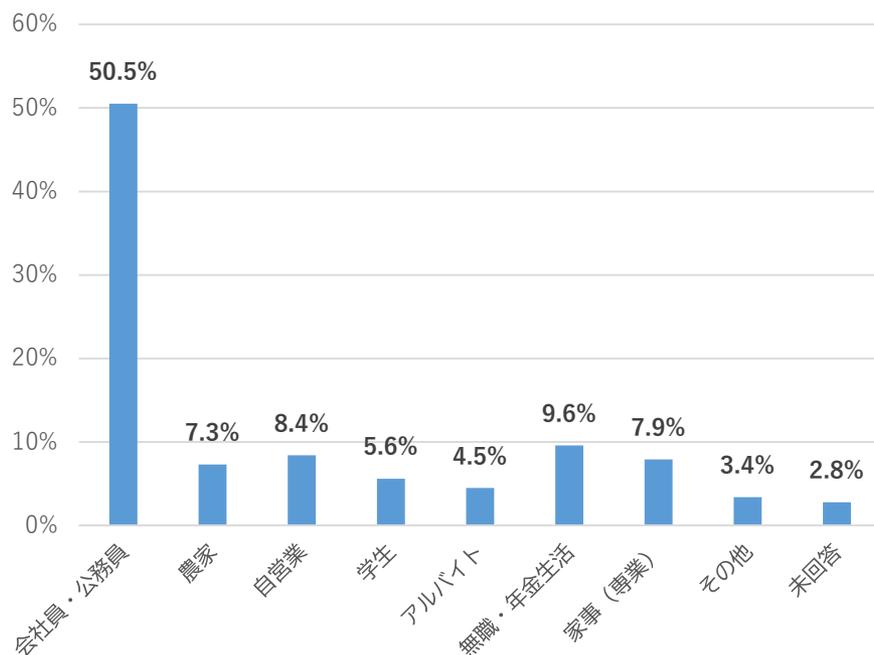


## (2) 実施結果

### 問3 職業について

#### 【回答者の内訳】

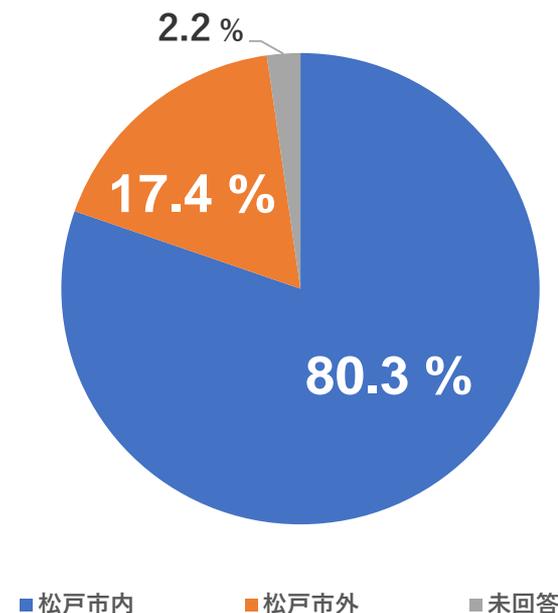
- 回答者の職業は、「会社員・公務員」が約51%と多くなっている。



### 問4 居住地について

#### 【回答者の内訳】

- 回答者の居住地は、「市内」が約80%、「市外」が約17%となっている。

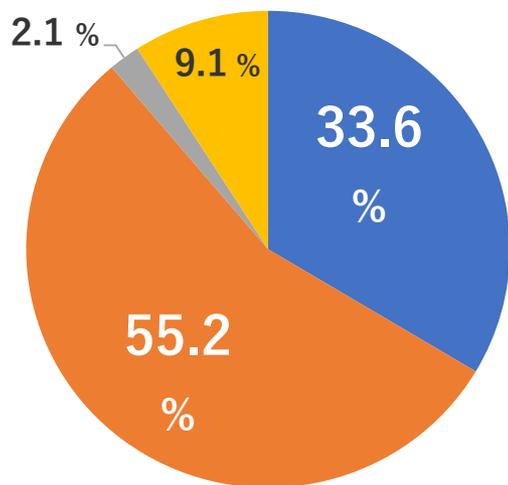


## (2) 実施結果

### 問4 お住まいの地区について

#### 【回答者の内訳】

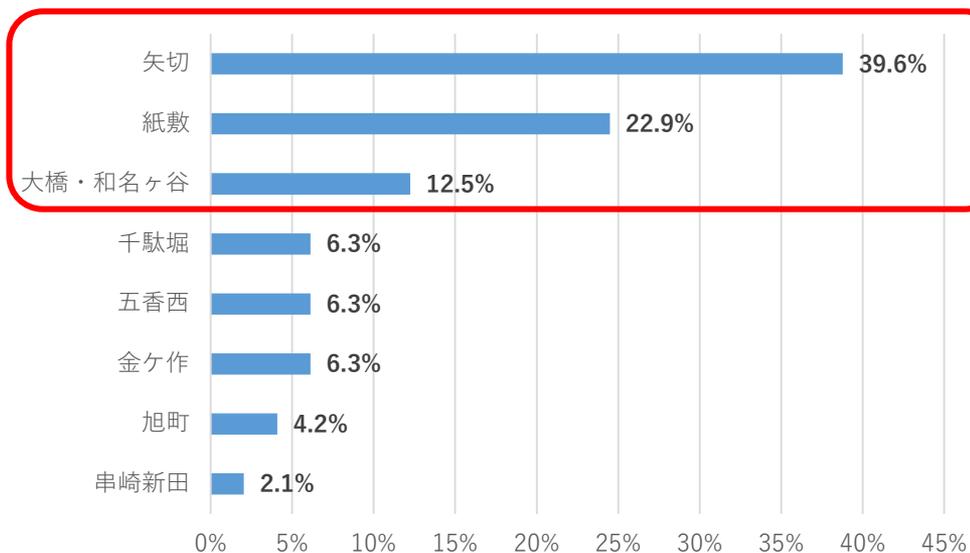
- 市内に住んでいる回答者の居住地域は「市街化区域」が約55%、「市街化調整区域」が約34%となっている。



■ 市街化調整区域 ■ 市街化区域 ■ どちらかわからない ■ 未回答

#### 【市街化調整区域の内訳】

- 市街化調整区域の回答者の内訳は、「矢切地区」が約40%で最も多く、次いで「紙敷地区」が約23%、「大橋・和名ヶ谷地区」が約13%となっている。

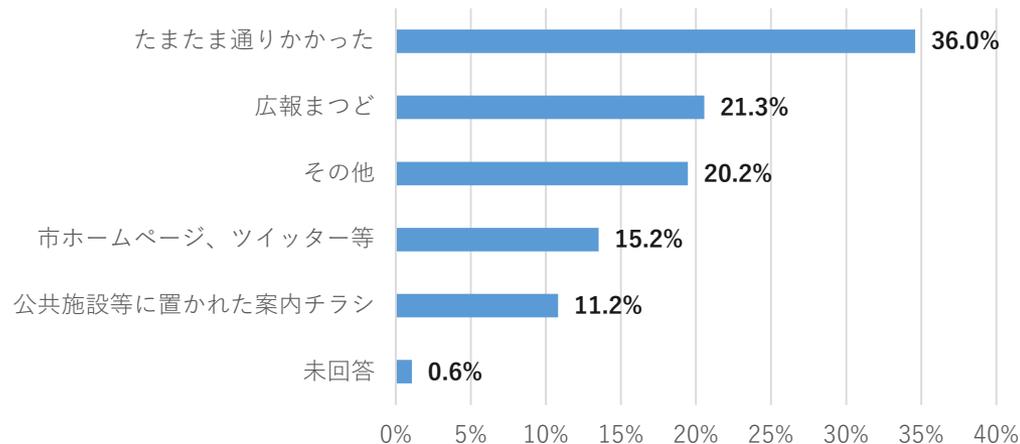


## (2) 実施結果

### 問5 オープンハウス開催を知ったきっかけ

#### 【回答者の内訳】

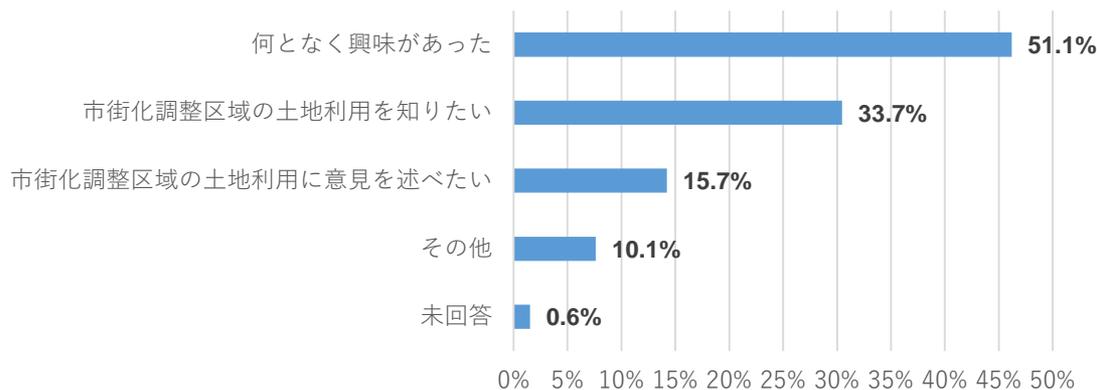
- オープンハウス開催を知ったきっかけは、「たまたま通りかかった」という方が36%で最も多い。



### 問6 オープンハウスに来てみようと思った理由

#### 【回答者の内訳】

- オープンハウスに来てみようと思った理由は、「何となく興味があった」という方が約51%で最も多い。

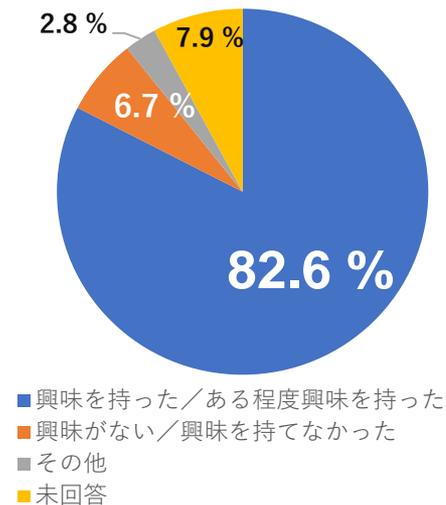


## (2) 実施結果

### 問7 パネル全体を通して、まちづくりに興味を持ったか

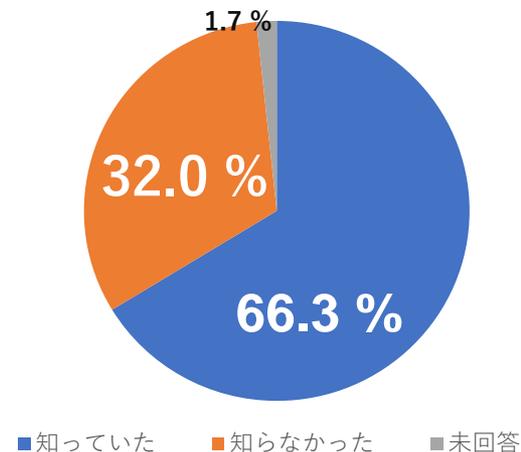
#### 【まちづくりへの興味について】

- 「興味をもった」が約83%となっているのに対し、「興味がない／興味を持てなかった」は約7%であった。



### 問8 市街化区域と市街化調整区域に分かれていることを知っていたか

- 「知っていた」が約66%となっているのに対し、「知らなかった」は32%であった。

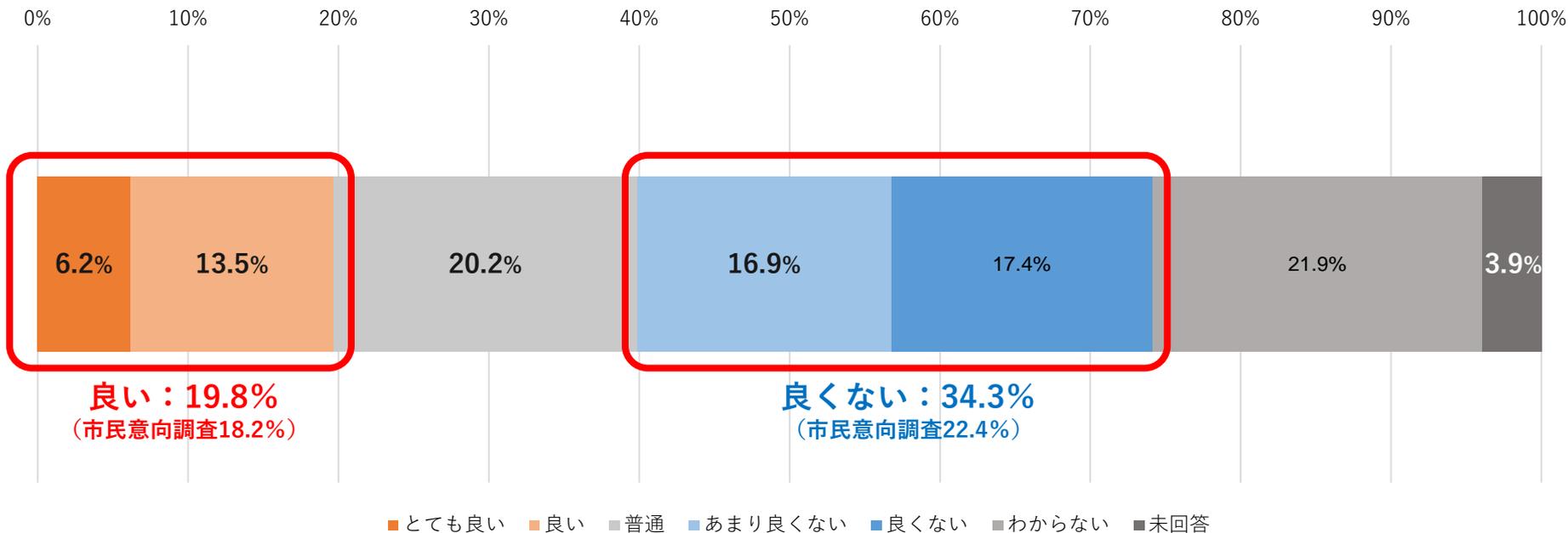


## (2) 実施結果

### 問9 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？

#### 【市街化調整区域の現状の土地利用について】

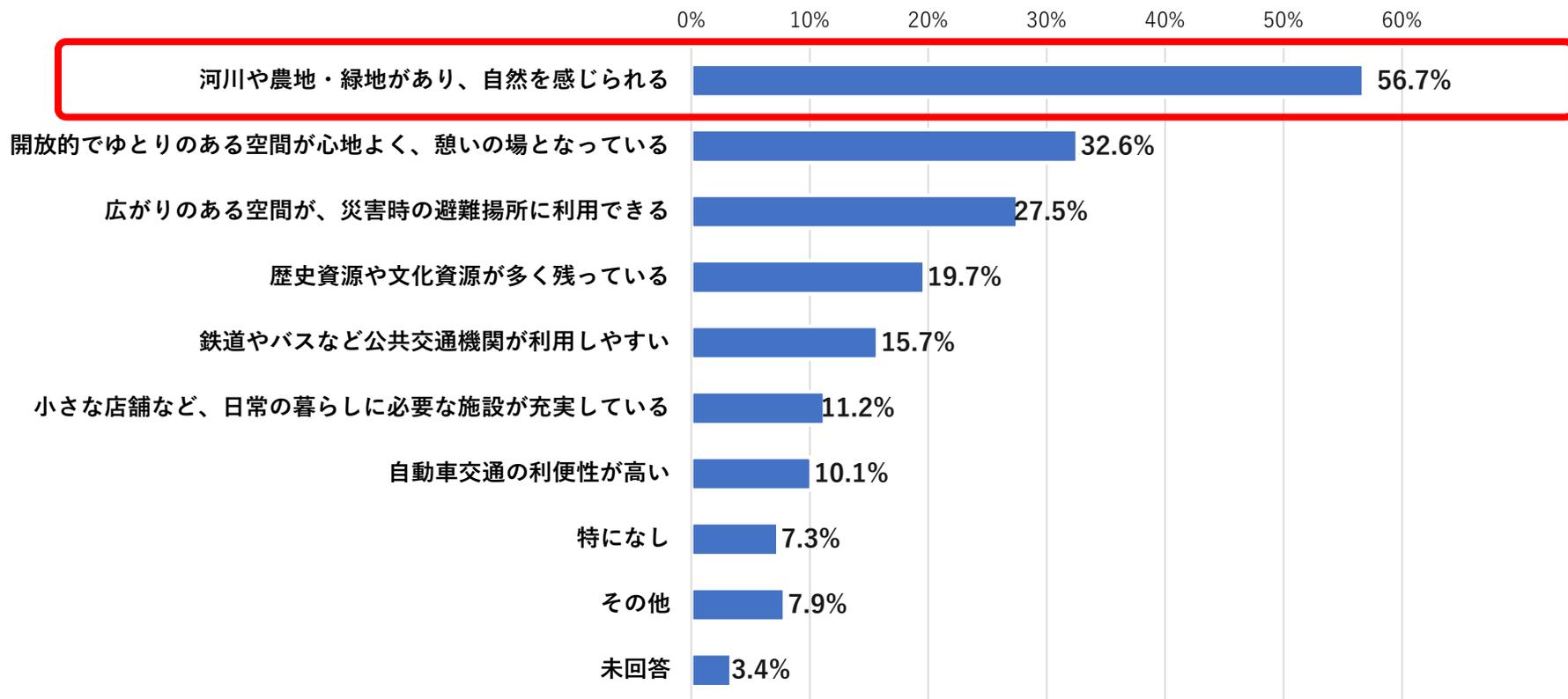
- 「良い（とても良い／良い）」が約20%、「良くない（あまり良くない／良くない）」が約34%となっており、市民意向調査より「良くない」と回答した方が多くなっている。



## (2) 実施結果

### 問 1 0 市街化調整区域の現状の好ましい点

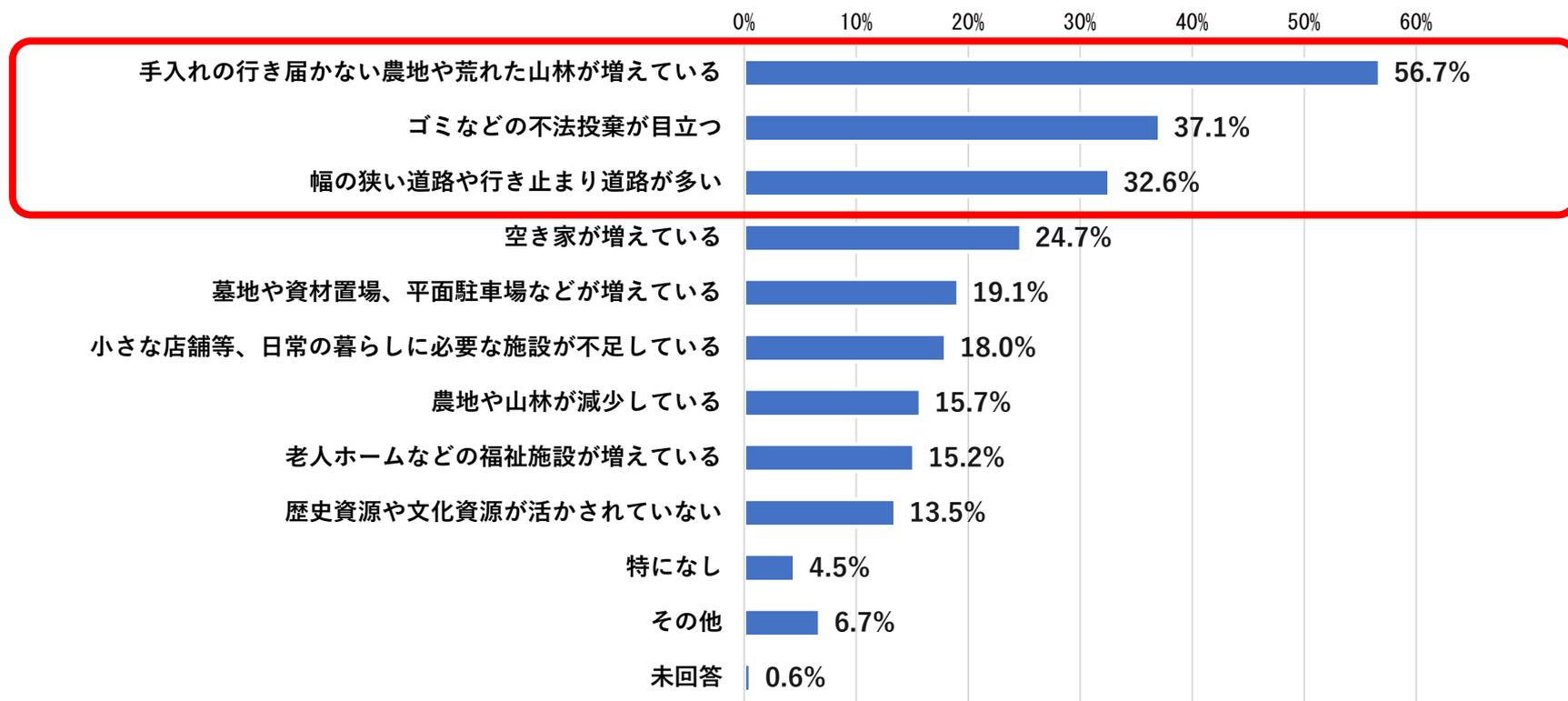
- 市街化調整区域の好ましい点は「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」が約57%で最も多くなっており、市民意向調査と同様の結果となった。



## (2) 実施結果

### 問 1 1 市街化調整区域の問題・課題

- 市街化調整区域の問題・課題は、「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」が約57%で最も多くなっており、市民意向調査の結果（38.2%）より大幅に増えている。次いで「ゴミなどの不法投棄が目立つ」が約37%、「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」約33%となっている。

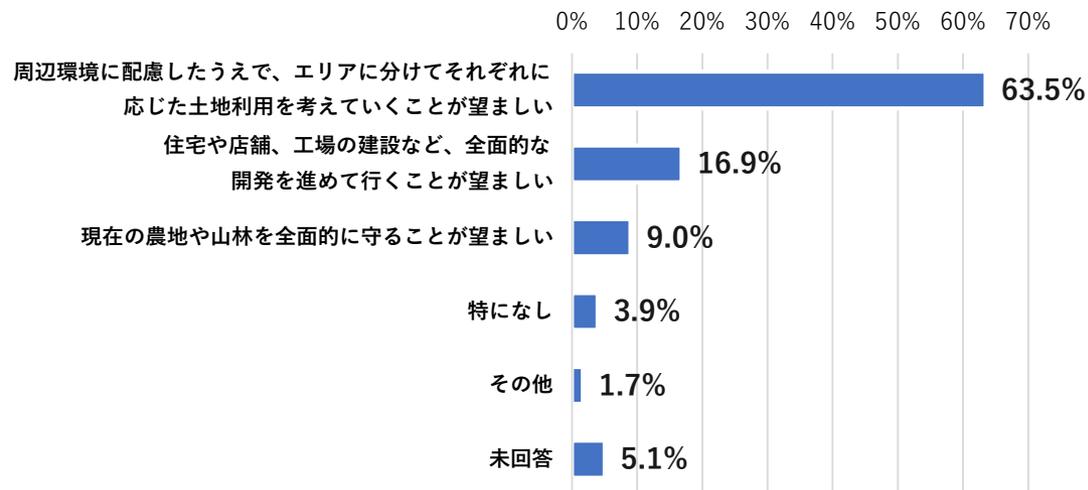


## (2) 実施結果

### 問12 市街化調整区域の土地利用について

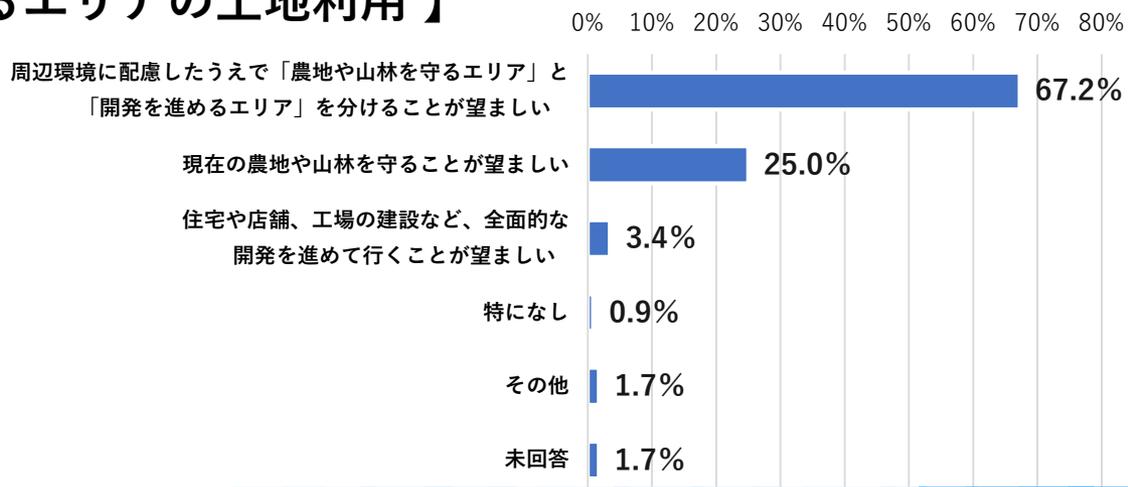
- 「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が約64% (59.7%)で最も多く、次いで「全面的な開発」が約17% (8.1%)、「全面的に守る」が9% (14.4%)となっており、市民意向調査より開発志向は強い。

※ ( ) 内の%は市民意向調査結果



### 【まとまった農地や山林が見られるエリアの土地利用】

- 「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が約67%で最も多く、次いで「現在の農地や山林を守る」が25%、「全面的に開発」が約3%となっており、保全したいという割合が高まっている。

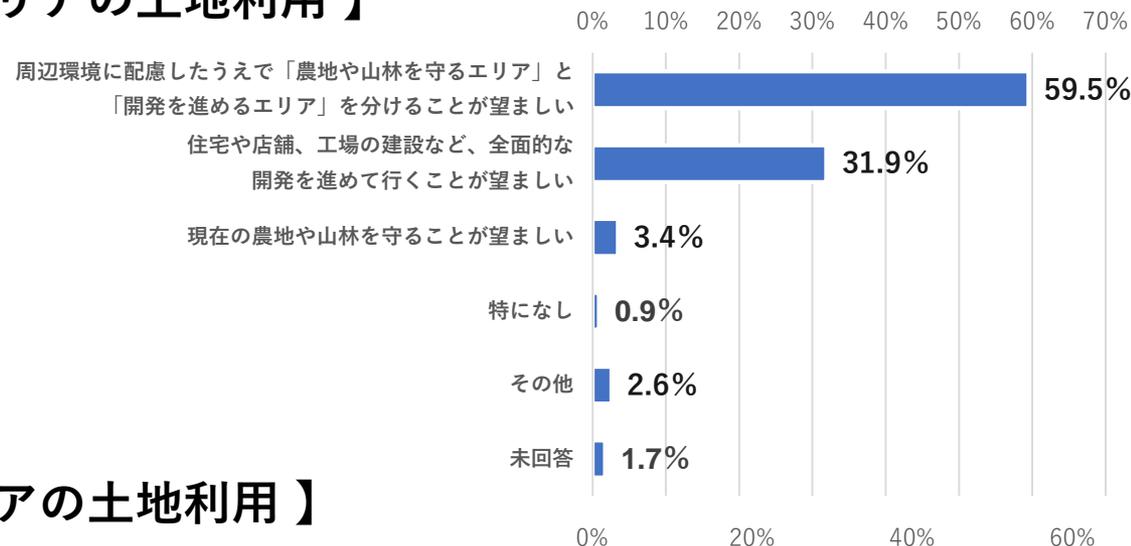


## (2) 実施結果

### 問12 市街化調整区域の土地利用について

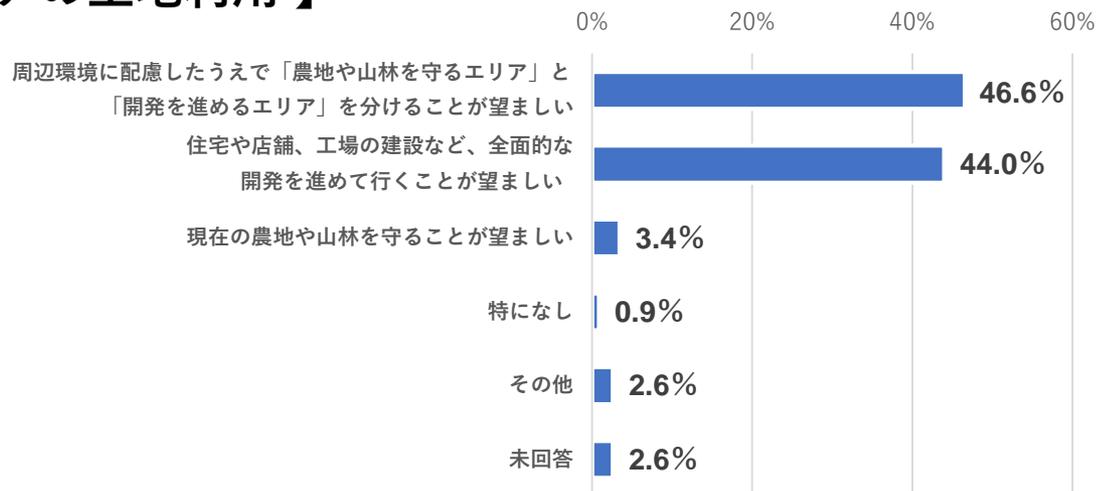
#### 【広域交通のアクセス性の高いエリアの土地利用】

- 「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が約60%で最も多く、次いで「全面的な開発」約32%、「現在の農地や山林を守る」が約3%となっており、開発志向が強くなっている。



#### 【鉄道駅周辺（徒歩圏内）のエリアの土地利用】

- 「エリアに分けて考えていくことが望ましい」が約47%で最も多く、次いで「全面的な開発」が44%、「現在の農地や山林を守る」が約3%となっており、全面的な開発を望む声が強くなっている。



## 2 取り巻く環境の整理（農業・産業等）

---

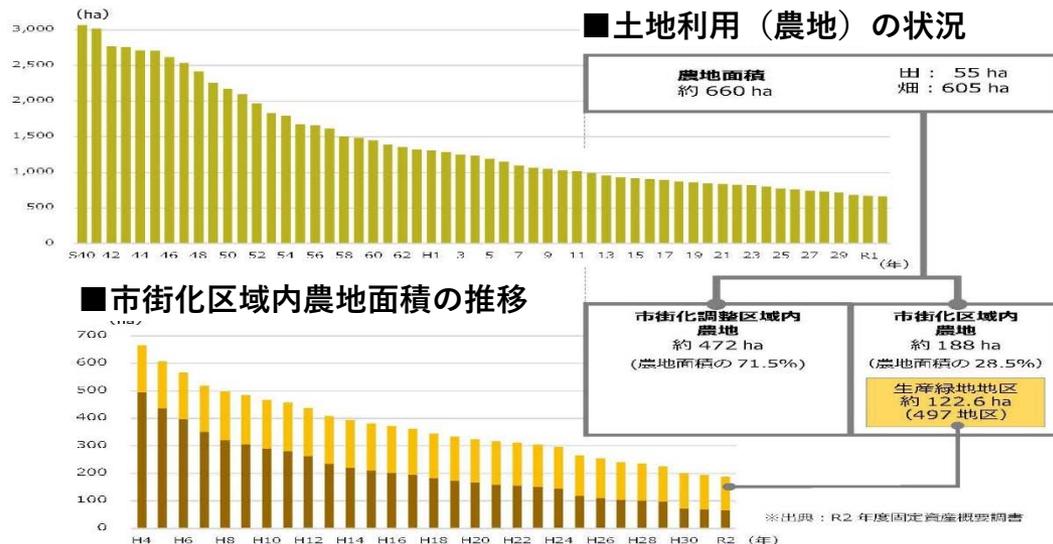
# (1) 農業の現状

- 近隣市と比較して耕地面積あたりの農業産出額が高く、高付加価値な農業経営が行われている
- 市内の農地は約7割が市街化調整区域に存在しているが、農地面積は減少傾向となっている
- 従事者の高齢化や後継者不足などを背景に経営耕地面積は縮小していくことが危惧される

## ■ 耕地面積あたりの農業産出額



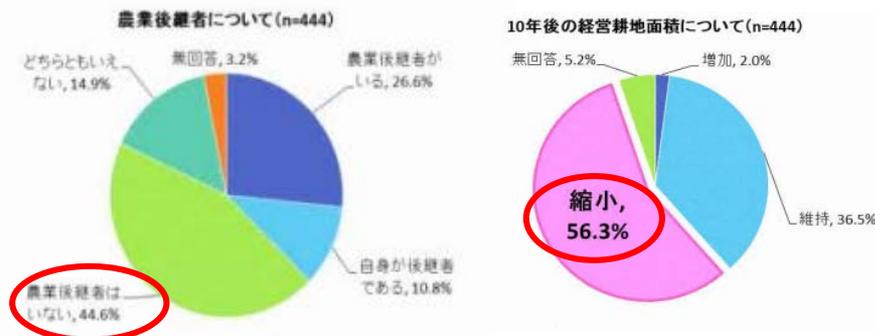
## ■ 農地面積の推移



## ■ 経営主年齢階層別経営体数及び基幹的農業従事者数

区分	経営主年齢階層別経営体数	割合	基幹的農業従事者数	割合
20～29歳	2	0.4%	15	1.5%
30～39歳	7	1.4%	48	4.8%
40～49歳	27	5.4%	116	11.5%
50～59歳	57	11.4%	136	13.5%
60～69歳	143	28.7%	262	25.9%
70～79歳	171	34.3%	292	28.9%
80歳以上	91	18.3%	141	14.0%
合計	498	100.0%	1,010	100.0%

経営主年齢70歳以上の経営体 52.6%  
70歳以上の従業者 42.9%



資料：2020年農林業センサス

※都市農業に関する農業者アンケート調査結果より

# (2) 土地利用の現状

## ○市街化調整区域の現状

### 【みどり・農地の減少】

市内の農地やみどりは減少傾向となっている一方、地区によっては、荒地、資材置き場等が増加している



### 【都市的土地利用の増加】

都市計画法上で市街化調整区域に建築可能な施設（社会福祉施設、既存宅地での住宅建築等）が増加しており、建築着工件数は毎年50～70件程度で推移



- ・ 農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、農地などの自然的土地利用が減少し、不法投棄や荒れた農地・山林、資材置き場の増加などにより、**現状の土地利用に対する市民からの評価は低く、地域の活力や将来性を感じにくくなっている**  
 ⇒ 現状のまま推移した場合、**農地等が減少するとともに、土地利用が混在する懸念がある**

## ○地区別の状況

	面積	人口	人口密度	建築着工件数 (H23～R2)	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
1 幸田	43.2ha	69人 (16人増)	1.6人/ha	2	52.1% (1.8%減)	3.0% (2.2%減)	0.0%	0.8%	1.2% (1.1%増)	15.6% (1.3%増)	1.2% (0.8%減)
2 根木内	22.7ha	314人 (25人減)	13.8人/ha	12	13.5% (3.8%増)	12.9% (8.5%減)	2.0% (0.4%増)	6.2%	14.1% (0.8%減)	8.7% (2.5%増)	13.1% (1.2%増)
3 千駄堀	67.9ha	713人 (107人減)	10.5人/ha	32	27.4% (10.7%減)	0.5% (0.2%増)	25.9% (0.3%減)	16.2% (0.9%増)	1.7% (0.1%減)	11.4% (6.7%増)	4.3% (2.3%増)
4 金ヶ作	146.2ha	3,457人 (165人減)	23.6人/ha	148	20.1% (2.3%減)	1.2% (0.4%減)	13.4% (1.1%減)	19.4% (0.8%増)	7.0% (1.4%増)	15.9% (2.4%増)	5.0% (2.7%減)
5 六実	49.9ha	1,193人 (168人減)	23.9人/ha	66	54.1% (1.2%減)	1.0% (0.2%増)	0.4% (0.6%減)	22.3% (0.8%増)	5.2% (0.5%増)	2.7%	2.8% (0.5%減)
6 五香西	60.6ha	639人 (118人増)	10.5人/ha	62	31.8% (3.8%減)	1.3% (0.9%減)	1% (0.6%減)	7.6% (1.6%増)	2.6% (0.2%減)	19.5% (4.7%増)	6.6% (1.0%減)
7 串崎新田	48.9ha	643人 (64人減)	13.1人/ha	16	34.2% (1.5%増)	6.0% (1.1%減)	1.7% (0.1%増)	13.8% (0.3%減)	8.4% (0.6%増)	6.2%	6.0% (0.9%減)
8 高塚新田	159.1ha	1,217人 (174人減)	7.6人/ha	54	37.3% (1.4%減)	3.6% (1.5%減)	13.1% (0.5%減)	10.1% (0.7%増)	9.1% (2.3%増)	2.2% (0.7%増)	5.3% (0.2%減)
9 紙敷	215.5ha	3,299人 (318人増)	15.3人/ha	212	23.7% (0.5%減)	4.3% (2.5%減)	8.5% (0.1%減)	12.7% (0.5%増)	6.8% (0.9%増)	18.8% (0.9%増)	4.9% (0.4%減)
10 大橋・和名ヶ谷	163.9ha	2,617人 (95人減)	16.0人/ha	97	37.5% (2.9%減)	2.1% (1.9%減)	5.7% (0.6%減)	13.2% (0.5%増)	5.9% (0.8%増)	6.7% (2.8%増)	6.3% (0.1%増)
11 矢切	159.9ha	488人 (68人減)	3.1人/ha	24	51.9% (5.1%減)	6.2% (2.9%増)	0.4% (0.3%増)	3.5% (0.2%増)	0.8% (0.6%減)	3.0% (0.5%増)	2.0% (0.4%増)
12 旭町	170.9ha	887人 (88人減)	5.2人/ha	33	48.5% (1.6%減)	0.9% (0.3%減)	0.0%	7.6% (0.1%増)	3.3% (0.2%増)	7.5% (0.4%増)	2.8% (0.1%増)

( ) 内はH23年との増減

# (3) 農業関連計画

## 松戸市都市農業振興計画（H31年3月）

### 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。
- ・まとめ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。

## (4) 農業関連指針

### 松戸市農業委員会農地等の利用の最適化の推進に関する指針（令和5年4月）

#### 遊休農地の発生防止・解消の具体的な推進方法

##### ①農地の利用状況調査と利用意向調査の実施

利用状況調査・利用意向調査を毎年実施するとともに、農地の適正な利用の確認に関する現場活動は適宜実施する

##### ②農地銀行との連携

農家の意向を踏まえ、農業事業者への貸し付け手続きを農地銀行を介して行う

#### 担い手への農地利用の集積・集約化に向けた具体的な推進方法

##### ①他機関との連携

他機関と連携し、農地の出し手と受け手の意向を踏まえたマッチングを行う

##### ②農地の利用調整と利用権設定

担い手の意向を踏まえた農地の集約化のための利用調整・交換と利用権の再設定を推進する

##### ③認定農業者を増やす取り組み

認定農業者制度を周知し、認定農業者を増やす

## (5) 農業施策

### ○都市農地の保全

- 市街化調整区域の農地の利用の促進と保全  
(例：農地銀行の活用による新規の農用地賃借の推進、農地パトロールの実施 等)
- 地産地消や農産物のブランド化の推進  
(例：矢切ねぎ、あじさいねぎ、まつどの梨、松戸えだまめ 等)
- 農と触れ合う場の増加を目的とした、市民農園や体験農園の利用促進  
(例：体験型・観光型オーナー農園の実施、観光農園の収穫体験の参加者募集協力 等)

■市内の農地



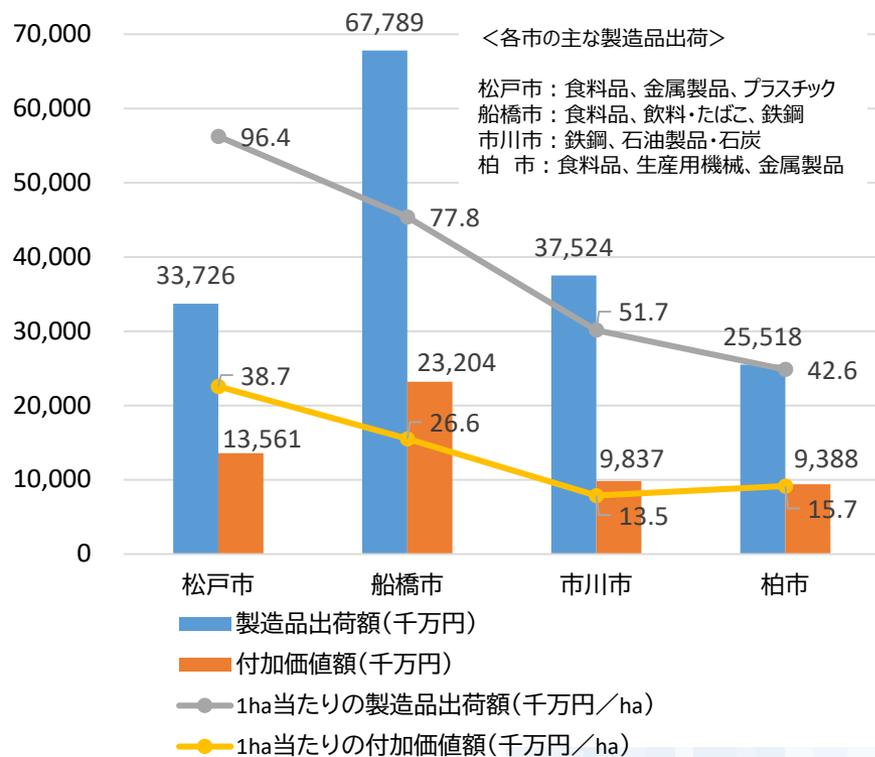
■体験型オーナー農園



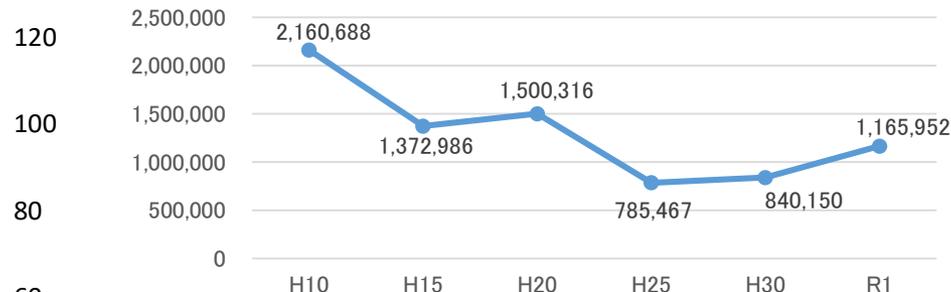
# (6) 産業の現状

- 1ha当たりの製造品出荷額、付加価値額は周辺都市と比べて高水準で、少ない産業用地の中で効率的に生産が行われている
- 製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額、工業投資額は、減少傾向にある
- 市内工業団地の土地利用として、物流施設への転換が図られている傾向がある
- 市内への立地ニーズは高まっており、ここ数年工業地の地価は毎年10%前後伸びている

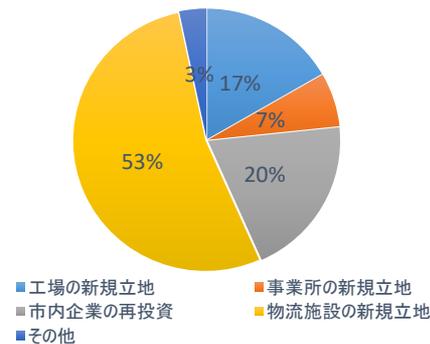
■ 製造品出荷額と付加価値額における周辺都市との比較



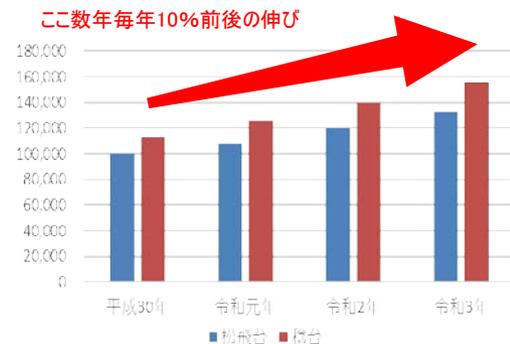
■ 工業投資額の推移(万円)



■ 工業団地における立地状況



■ 工業地地価推移



資料：2020年工業統計調査  
令和2年都市計画現況調査

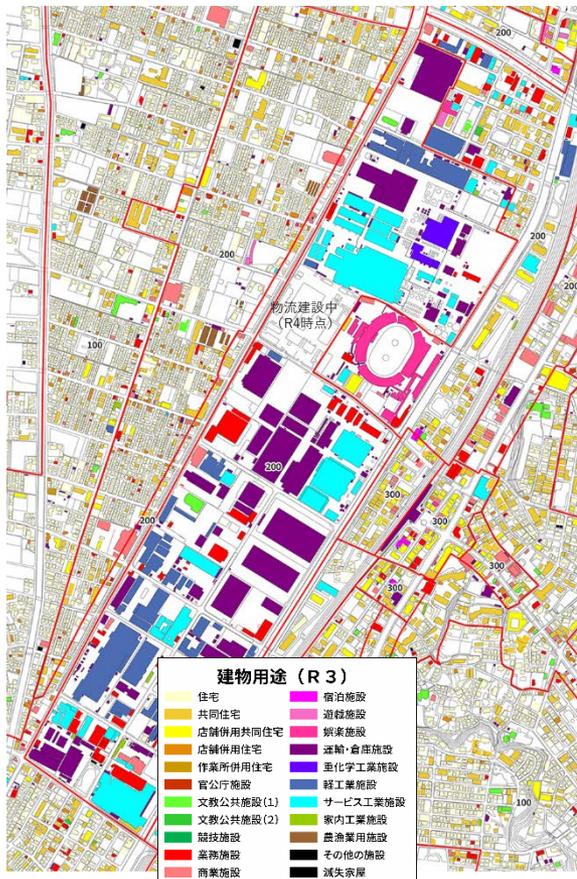
# (7) 工業団地の状況

## ○既存工業団地の状況

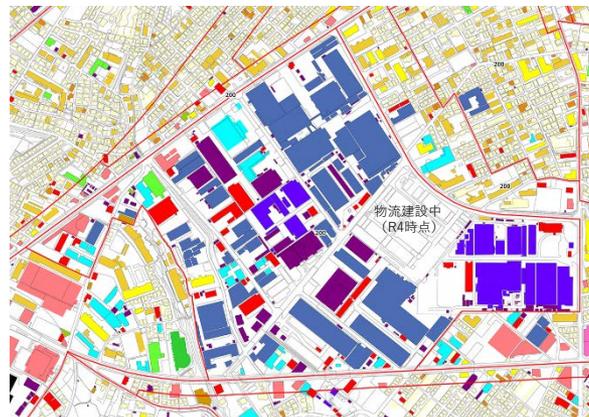
R4.8.4都市計画審議会資料

- 工業団地にはまとまった産業用地の空きが少なく、新たな産業の誘致が困難

■北松戸工業団地の建物用途 (R3)



■稔台工業団地の建物用途 (R3)



■松飛台工業団地の建物用途 (R3)



資料：都市計画基礎調査 (R3)

# (8) 税収状況

## ○税収合計の推移

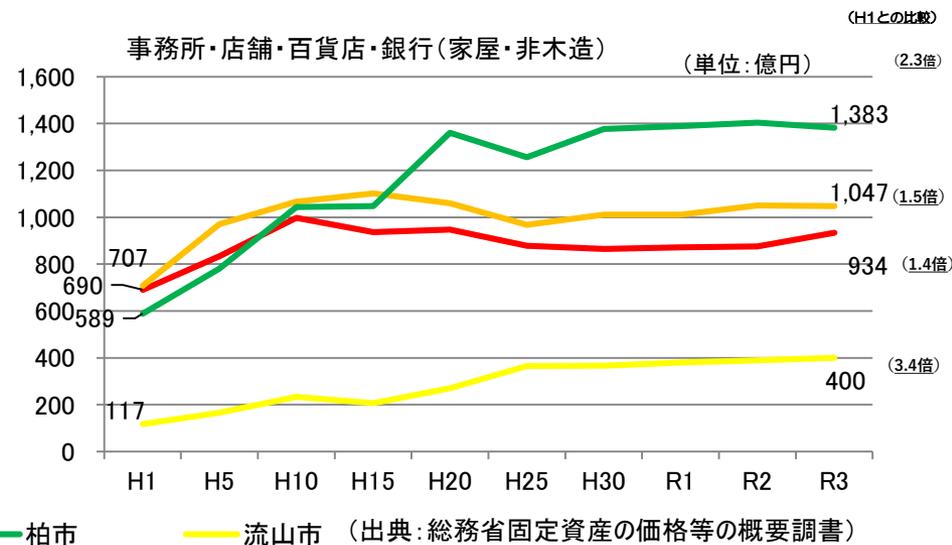
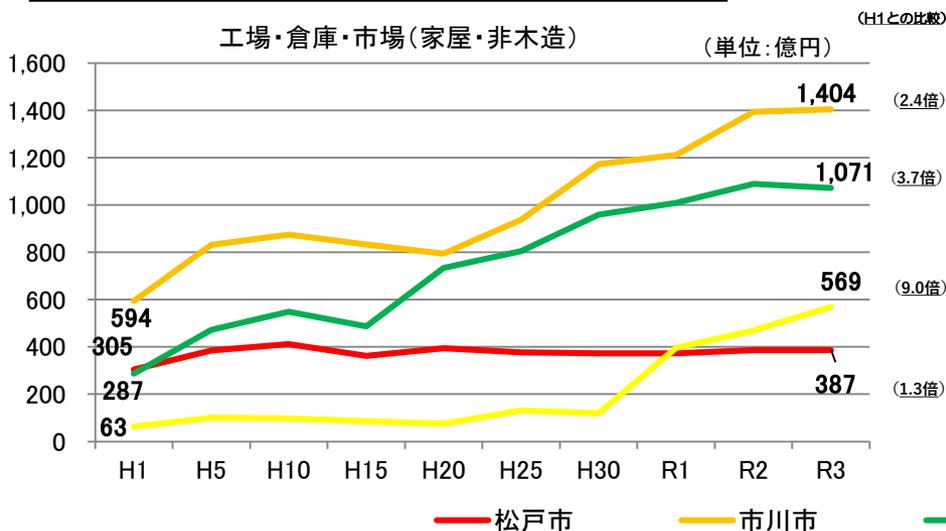
(単位：千円)

	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

- 近隣市と比較して税収合計の伸びは緩やか
- 財政力指数は0.90となっている

(出典：千葉県市町村税の概要及び総務省決算カード)

## ○固定資産税評価決定額推移

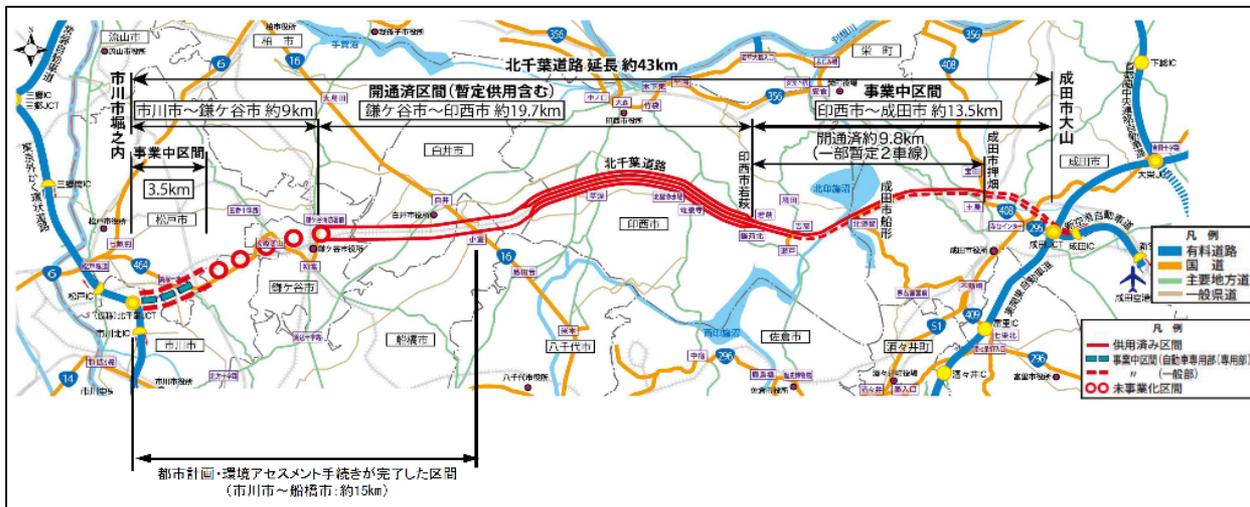


- R3年の事務所・店舗等の評価決定額は934億円、工場・倉庫等の評価決定額は387億円となっており、近隣市と比較して伸びは見られない
- 駅周辺の再開発や区画整理事業、産業用地創出を行ってきた自治体との差が出ている

# (9) 広域幹線道路の整備

- 北千葉道路の新規事業化決定や東京外かく環状道路の開通により、松戸市の立地ポテンシャルが高まっている
- 広域幹線道路周辺は、立地条件を生かした土地利用や産業集積が進むべき拠点であるが、市街化調整区域が広がっており開発が抑制されている

## 「北千葉道路の新規事業化」



- ◆ 北千葉道路の未開通区間である市川市～鎌ヶ谷市間の約9kmのうち市川・松戸の3.5kmについて、令和3年度新規事業化が決定。

## 「東京外かく環状道路の開通」



- ◆ 平成30年6月に三郷南IC～高谷JCTの区間が開通。

# (10) 企業ニーズ

## 住宅



- 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

## 商業



- 大きな商業施設は厳しい
  - 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主流となり、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）

## 産業



- 都心への近接性を生かした施設（工場、物流施設、DC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：
  - 20～30ha程度でも需要あり
- 物流施設：
  - 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（DC）：
  - 都心と印西市を繋ぐ中継点としてのニーズあり

## 農業



- 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がある
- 野菜の加工工場のような施設のニーズがある
- 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

## 災害リスク (浸水想定)



- 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
  - 嵩上げ、盛り土 等

## まちづくりの ポイント



- 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
- 緑を残すなど、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

## 関心の高い エリア・地区



- 関心の高いエリア・地区：
  - 北千葉道路沿道
  - 東京外かく環状道路IC周辺
  - 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
  - 串崎新田地区

## 参画条件



- 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：
  - 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

# (11) 産業施策

## ○既存工業団地の維持・充実

### ●新規立地企業への支援

(企業立地促進補助金、中小企業等経営強化法・地域未来投資促進法を活用した税制優遇)

### ●工業エリア（遊休地等）の有効活用

(企業立地促進産業用地承継奨励金、中小企業等経営強化法・地域未来投資促進法を活用した税制優遇)

### ●既存工場の生産性向上のための支援

(上記施策に加えて、中小企業設備投資補助金)

### ●雇用に対する支援

(市内企業と求職者のマッチングを図るための合同企業説明会開催、  
企業立地促進補助金)



## ○広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討

### ●北千葉道路沿道地域等における成長産業・先端産業等の立地誘導の可能性を検討

(産業用地創出についての検討、産業用地活用可能性に関する調査実施)

# (12) 市街化調整区域活用の必要性

## ○土地利用の基本的な考え方（R4.4 松戸市都市計画マスタープラン）

### 暮らしやすく持続可能な土地利用の実現

松戸の個性や魅力となるブランドを構築し、子育て世帯のファミリー層等から選ばれる魅力ある都市として発展させ、まちの収入や税収の増加に繋げることで、持続可能な都市の実現を目指す

■持続可能な都市を実現していくためには、

#### ・更新時期が到来した既成市街地のリニューアル

- 松戸駅周辺市街地の再生(都市再生緊急整備地域の指定、新拠点ゾーンの土地区画整理事業)
- 駅周辺市街地の再生(新松戸駅東側地区土地区画整理事業、北小金駅南口東地区の市街地再開発事業)
- UR賃貸住宅のストック活用と再生(UR都市機構との包括協定に基づく連携)

#### ・立地ポテンシャルを生かした計画的な市街化調整区域の活用

## ○効果

- 計画的な土地利用の実現（生活環境と自然環境が調和した土地利用）
- 生活環境の向上
- 農地や景観の保全
- 人口増加（新市街地整備による定住・交流人口の増加）
- 税収増加（固定資産税、個人・法人市民税、事業所税、都市計画税等の増加）
- 雇用増加（企業進出に伴う雇用機会の創出）
- 地域の活性化（建設投資及び操業開始後の経済波及効果等）

### 3 市街化調整区域の土地利用の 基本的な考え方

---

# (1) 基本的な考え方

## ○基本的な考え方

市街化調整区域の性格を維持しつつも、農地・山林等の適切な管理や活用と合わせ、立地条件や地区特性に応じた計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導が必要



- 自然的土地利用を基本としながらも、鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺の地区においては、都市的土地利用の可能性を検討する
- 県の方針などを踏まえ、鉄道駅周辺では住宅・商業系の土地利用、広域幹線道路等の周辺では産業系の土地利用を基本として検討する
- 農業振興施策や開発許可制度などを活用し、既存の自然的環境や生活環境の維持・充実を図っていく

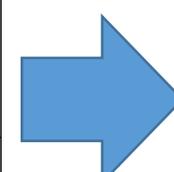
## ○地区分類

	駅周辺および広域幹線道路等周辺	駅周辺および広域幹線道路等周辺 以外
洪水浸水想定区域外	<ul style="list-style-type: none"><li>・③千駄堀地区（新駅構想、3・1・2号）</li><li>・④金ヶ作地区（常盤平駅、五香駅、3・1・2号）</li><li>・⑤六実地区（六実駅、3・1・2号）</li><li>・⑦串崎新田地区（北千葉道路）</li><li>・⑧高塚新田地区（北総3駅、北千葉道路）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・②根木内地区</li></ul>
洪水浸水想定区域一部	<ul style="list-style-type: none"><li>・⑨紙敷地区（北総3駅）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・⑥五香西地区</li><li>・⑩大橋・和名ヶ谷地区</li></ul>
洪水浸水想定区域全域	<ul style="list-style-type: none"><li>・⑪矢切地区（外環自動車道、国道6号）</li><li>・⑫旭町地区（3・4・11号（流山街道））</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・①幸田地区</li></ul>

各地区的土地利用状況や、駅前広場や幹線道路などの基盤整備状況を整理（⇒別冊【参考資料】）

## (2) 基盤整備状況を踏まえた各地区の分類

	駅周辺及び広域幹線道路等周辺				左記以外	駅周辺及び 広域幹線道路等周辺 以外
	基盤整備有（事業化区間含む）		整備見込みあり、 または、 現在、地元と検討中である地区			
	駅周辺	広域道路等	駅周辺	広域道路等		
洪水浸水 想定区域 外	⑧高塚新田地区 (北総3駅,北千葉道路)		③千駄堀地区 (新駅構想)	⑦串崎新田地区 (北千葉道路)	④金ヶ作地区 (常盤平-五香駅、 3-1-2号) ⑤六実地区 (六実駅、 3-1-2号)	②根木内地区
洪水浸水 想定区域 一部	⑨紙敷地区 (北総3駅)					⑥五香西地区 ⑩大橋・和名ヶ谷地 区
洪水浸水 想定区域 全城	⑪矢切地区 (外環自動車道,国道 6号)				⑫旭町地区 (3-4-11号(流山街 道))	①幸田地区



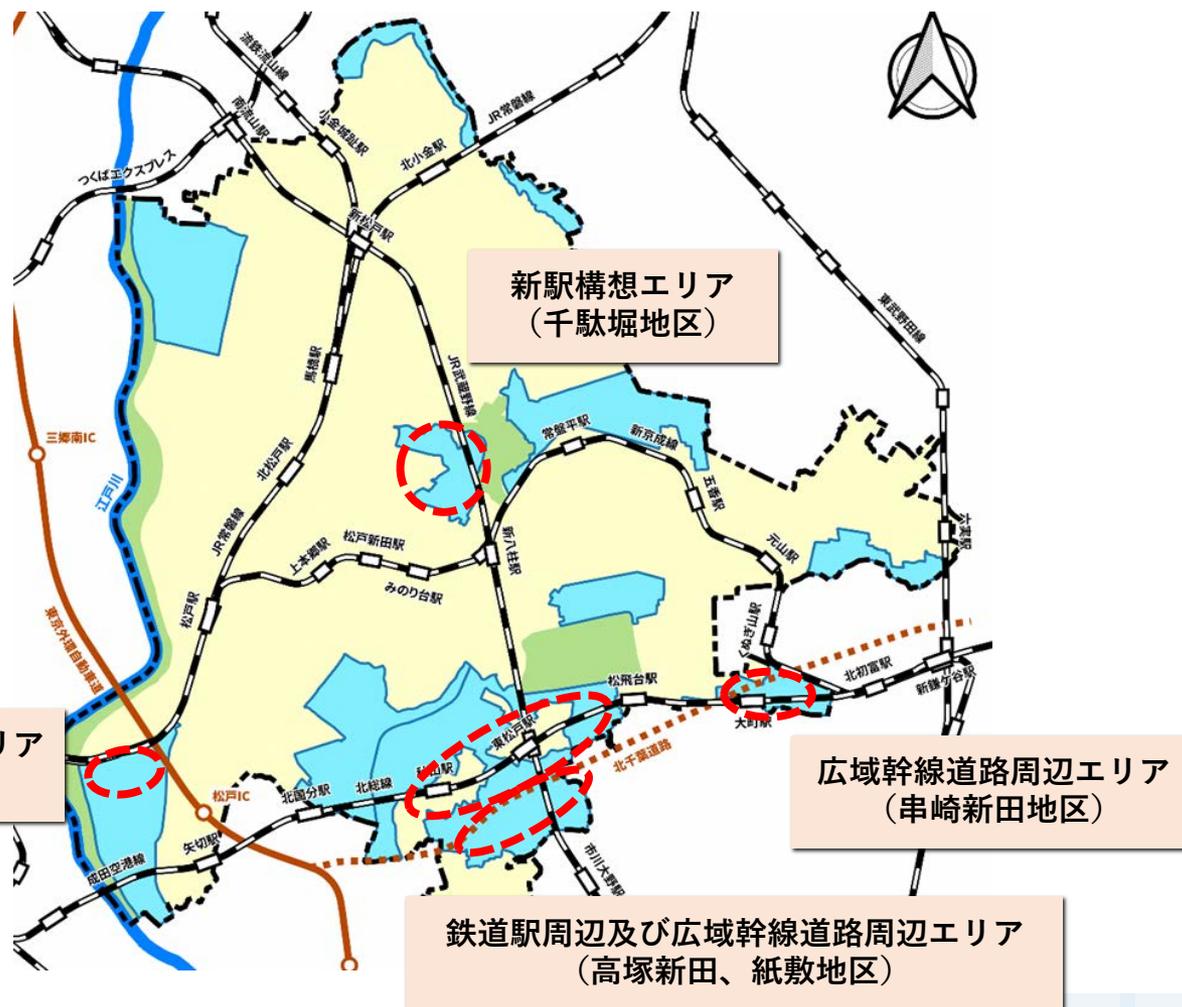
地権者アンケートの実施  
(千駄堀地区については、現在、地元と検討中であるため実施しない)

### (3) 都市的土地利用検討の優先度が高い地区の考え方

地区名	土地利用の考え方
③千駄堀地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・新駅設置等の検討にあわせた計画的な住宅・商業系土地利用の検討</li><li>・農地・樹林地等の自然的環境や生活環境の維持・充実</li></ul>
⑦串崎新田地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・広域幹線道路等の立地条件を生かした計画的な産業系土地利用の検討</li><li>・農地等の自然的環境や生活環境の維持・充実</li></ul>
⑧高塚新田地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・駅や広域幹線道路等の立地条件を生かした計画的な住宅・商業系及び産業系土地利用の検討</li><li>・農地・樹林地等の自然的環境や生活環境の維持・充実</li></ul>
⑨紙敷地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・駅周辺等の立地条件を生かした計画的な住宅・商業系土地利用の検討</li><li>・農地・樹林地等の自然的環境や生活環境の維持・充実</li></ul>
⑪矢切地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・広域幹線道路等の立地条件を生かした計画的な産業系土地利用の検討</li><li>・レクリエーション・観光機能の形成</li><li>・市の魅力を高める自然的資源としての保全・活用</li></ul>

# (4) 都市的土地利用検討エリア

【方向性】 周辺環境に配慮することを前提に、「緑を守るエリア」「開発を進めるエリア」を分けて土地利用を検討



## 4 地権者アンケート

---

# (1) 地権者アンケート実施概要

<b>目的</b>	市街化調整区域の土地利用方針の検討にあたり、地権者が考える市街化調整区域の現状認識や課題、方向性等を把握することを目的にアンケートを実施
<b>時期</b>	6月調査実施予定（郵送配布・郵送又はWEB回答）
<b>対象者</b>	対象地区に土地を所有している地権者2,000人
<b>調査項目 （案）</b>	(1) 現況及び将来の土地利用について (2) 対象地区の課題及び今後のまちづくり（方向性）について

## (2) 主な設問 (案)

### 1. 所有状況について

- 地権者の住まい（市内（地区外、地区内）、市外）
- 所有している土地の面積
- 土地の利用状況（住宅、事業所、田畑、山林、果樹園、駐車場、資材置場、空き地等）

### 2. 農地の利用状況について

- 今後の経営耕地面積について
- 今後耕作放棄地になりそうな土地はありますか
- 後継者について

### 3. 今後の土地利用及び課題について

- 将来の土地利用について
- 地区の土地利用の方向性について
- 地区の土地の課題について
- 今後の市街化調整区域のまちづくりについて

## 5 整備・保全手法の整理

---

# (1) 整備手法 (都市的土地利用)

## 土地区画整理事業による市街化区域への編入

- 土地区画整理事業とは、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
- 市街化区域への編入は、鉄道駅周辺での商業施設等の立地や住宅地の形成、新たな広域道路等の周辺での工業団地などの誘導に限り、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について行うことが可能

## 開発許可制度

- 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、市街化調整区域において許可し得る開発行為は都市計画法第34条各号において限定

⇒ **既存宅地での建築、福祉施設、ドライブインなど**

- 都市計画法第34条第10号による開発許可  
⇒ 建築物の建て方等の地区独自のルールである「地区計画」を都市計画として決定

都市計画法	内容
1号	周辺の地域において居住している者が利用するための公益上必要な建築物及びこれらの者の日常生活に必要な店舗等
2号	鉱物資源、観光資源の有効利用のための建築物等
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
4号	農業・林業・漁業のための建築物等
5号	特定農村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき、所有権移転等促進計画で設定され、又は移転された同法の権利に係る土地において、所有権移転等促進計画に定める利用目的上の施設
6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為
7号	市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する建築物等
8号	危険物の貯蔵・処理に供する建築物
9号	道路管理施設、ドライブイン、給油所／火薬類の製造所
10号	市街化調整区域内の地区計画に定められたもの
11号	市街化区域に隣接・近接し、概ね50以上の建築物が連たんする区域のうち、関係権利者からの申し出に基づき市長が指定した区域での開発行為
12号	市街化を促進する恐れがなく、市街化区域内での実施が困難又は不適当な開発行為のうち、条例で定めるもの ・線引き前から所有する土地で、親族が新たに建築する自己用の専用住宅 ・既存集落内の土地のうち、線引き前から所有する土地で建築する自己用の専用住宅 ・適法に建築された専用住宅の増築・改築等 ・線引き前に建築物の建築を目的として造成され、かつ給水施設・排水施設等が整備されている土地で建築する自己用の専用住宅 ・線引き前から既に宅地である土地での、所定の用途の建築物 等
13号	線引き日時点において当該土地の権利を有しており、線引き日から6か月以内に届出されかつ5年以内に行われる開発行為で、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物
14号	上記以外で市街化を促進する恐れがなく、開発審査会の議を経たもの

## (2) 整備手法比較 (都市的土地利用)

	組合施行による土地区画整理事業	調整区域地区計画による開発行為
事業期間	事業立ち上げに様々な法令手続きがあるため、一般的に事業期間は開発行為に比べ長い	土地区画整理事業と比較して法令手続きが少なく、民間事業者の自己資金のみでの事業運営となるため、一般的に短期での事業化が可能
地権者同意	2/3以上の同意必要	100%の同意必要
公的支援	比較的充実している	支援策は少ない
手続き	複雑	比較的簡単
事業リスク	組合(事業者(業務代行者))がリスクを負う 事業費増大や保留地価格下落が生じると事業が成立しない可能性がある	開発事業者がリスクを負うため、進出企業の見込みや開発許可の見通しがないと、事業に着手しない
特徴	開発行為と比較して事業の流れが読みづらく、手法が複雑で専門知識も必要なため、仕組みを地権者に理解してもらうことが難しい 開発に対し、公共性は担保される	手続きの流れが理解しやすい一方、土地の権利関係・地権者の意向や開発条件等が複雑な箇所を避け、開発が可能なエリアから開発が行われやすい (100%同意が得られない場合、事業化できないケースもある)
その他	権利者の土地を換地として残すことが可能 業務代行方式の組合施行により事業を行うケースが多く、事業化にあたり、組合の負担を軽減し、民間事業者の資金やノウハウの導入が可能	市街化調整区域の性格を維持しつつも、インター周辺等の立地特性を踏まえ、周辺環境と調和した計画的な土地利用を誘導するため、運用するケースが多く、 <b>運用には別途ガイドライン(県内では線引きしている25自治体中、18自治体が作成済)が必要</b>

# (3) 他市事例 (都市的土地利用)

## ・土地区画整理事業による市街化区域編入

自治体名	概要	施行主体	地区計画	規模	市街化 編入時期
習志野市	住宅,複合商業等 (幕張本郷駅周辺)	約200名の地権者が組合を設立 組合施行→業務代行者 竹中土木・野村不動産 共同企業体 (予定)	【地区計画未定】	約43ha	R5.3
船橋市	医療,商業,住宅等 (東葉高速線 新駅周辺)	地権者により組合設立 組合施行→業務代行者 (株)フジタ	【地区計画策定中】 健康と医療をテーマとしたふなばしメディカルタウン構想が策定され、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業により、健康維持や予防医学等の考え方を活かした新たなまちづくりの実現	約42.3ha	R4.3
柏市	物流施設,研究開発等 (柏IC周辺)	組合施行→業務代行者 (株)アーバンプランテック	【地区計画あり】 地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する流通業務及び研究開発機能等を持つ拠点の形成	約30.5ha	R1.9
常総市	食品加工,物流施設,道の駅等 (常総IC周辺)	組合施行→業務代行者 戸田建設(株)	【地区計画あり】 産業系土地利用の高まり・MPにて新たな産業機能集積を進める地区・農業振興の核となるアグリサイエンスバレー構想地⇒参入企業の良い操業環境を図ると共に、周辺環境との調和を踏まえた良好な産業拠点を形成	約45ha	H29.12

# (3) 他市事例 (都市的土地利用)

## ・市街化調整区域の地区計画による開発行為

自治体名	概要	施行主体	地区計画	規模	地区計画決定時期
千葉市	工業団地 (高田IC周辺)	事業者：エム・ケー(株)	工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全していく。	約25.9ha	H29.8
我孫子市	観光振興施設 (手賀沼周辺)	事業者 (アンテナショップ 跡地活用事業) ：未定	手賀沼を有効利用するために必要な観光施設を誘導していく地区 ⇒不良な街区の形成を未然に防止するとともに、手賀沼の観光振興にふさわしい、魅力とにぎわいのある良好なまちなみの形成を図る。	約3.1ha	H29.6
木更津市	スポーツ振興施設 (中学校跡地)	事業者：ローヴァーズ(株) (市が事業者を公募)	中郷中学校跡地の活用について、地域振興に寄与する施設の誘導を図る。	約2.0ha	R2.8
流山市	物流施設 (流山IC周辺)	事業者：(有)流山ロジスティック 日本GLP(株) DPL 流山総合開発	交通の利便性を活かした物流業務施設等の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標とする。	約91ha	H27.7 ～ H31.1

## (4) 保全手法

### 農業振興地域の整備に関する法律に基づく制度

- 農業振興地域整備計画で農地として利用すべき土地として「農用地」を指定
- 農用地区域では、原則農地転用は禁止される

### 農地銀行活用による農地の利用集積

### 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を定め、建築行為や開発行為を規制  
⇒市内では3地区（矢切・栗山・幸谷）指定

### 保全樹林地区・特別保全樹林地区の指定

- 所有者が負担する維持管理の一部を助成

### 市民緑地制度の活用

## (5) 他市事例 (保全手法)

### みどり税の導入 (神奈川県横浜市)

- 市内の緑の保全・創出・維持管理等を目的に導入し、樹林地の買い取りや、緑の創出などに活用

### 農を生かしたまちづくり (東京都日野市)

- 農地と住宅が共生する土地区画整理事業を実施し、農と住の共生に配慮したまちづくりを進めるため地区計画を策定

### 農業団地 (埼玉県羽生市)

- 約24haの農業版工業団地、観光農園や6次産業化の拠点、AIを導入した次世代農業の拠点を誘致
- 野菜や果樹など収益性の高い作物を生産する企業が集積



### 農業団地 (島根県浜田市)

- 遊休農地化していた土地を市が取得し、先進農業の拠点として30haの農業団地を整備
- 観光農園を併設し、交流型農業へと発展

### 農業パーク基本構想 (埼玉県吉川市)

- 農地保全エリア、農業拠点エリア、将来開発検討エリアの3つに分けてまちづくりを検討
- コンセプト「都市と農・商工のふれあいによる新たな価値と魅力の創出」

### アグリサイエンスバレー (茨城県常総市)

- 農地を集約化し、大区画化すると同時に、生産・加工・流通・販売まで一貫通貫した施設を整備
- 農業6次産業化による地域活性化を目指すまちづくり

## (6) その他

### 川口市資材置場の設置等の規制に関する条例

- 資材置場を設置する際は許可を受けなければならない
- 罰則規定あり

### 坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱

- 資材置場を設置する際は許可を受けなければならない

### 千葉市再生資源物の屋外保管に関する条例

### 袖ヶ浦市再生資源物の屋外保管に関する条例

- 再生資源物の屋外保管事業場を設置する場合は許可を受けなければならない

### 千葉県特定自動車部品のヤード内保管等の適正化に関する条例（ヤード適正化条例）

- 自動車部品の保管・分離を行おうとする場合は、着手する前に届出必要
- 油などのしみ出し防止の措置義務
- 条例に違反した場合は、最高で1年の懲役刑が科せられる

### （仮称）千葉県金属スクラップヤード等適正化条例※条例制定に向け3～4月にかけてパブコメ実施

- 屋外において規制対象物（使用済みの物品等のうち金属又はプラスチックが使用されているもの）を保管する事業を行おうとする場合は、事業許可の取得を義務付ける