

議案第2号

第152回松戸市都市計画審議会

松戸市都市計画マスタープラン (市街化調整区域編)

～市街化調整区域の土地利用方針～

構成案

令和5年8月

松戸市

(空白ページ)

内容

1. 市街化調整区域の土地利用方針とは.....	1
(1) 策定の背景と目的.....	1
(2) 計画の対象区域.....	2
(3) 計画の位置づけ.....	3
(4) 目標年次.....	3
2. 本市における市街化調整区域の概要.....	4
(1) 市街化調整区域とは.....	4
(2) 市街化調整区域の変遷.....	4
(3) 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方.....	5
3. 上位関連計画等の整理・経済社会情勢の変化等.....	6
(1) 上位関連計画等の整理.....	6
(2) 本市を取り巻く経済社会情勢等の変化.....	8
(3) みどり・農業の現状.....	10
(4) 産業の現状.....	12
4. 市街化調整区域の現況と取り巻く環境.....	13
(1) 人口.....	13
(2) 土地利用.....	14
(3) みどり資源.....	16
(4) 歴史資源・レクリエーション施設等.....	19
(5) 交通網.....	20
(6) 開発動向.....	21
(7) 災害ハザード.....	22
(8) 地区別の概況.....	24
5. 市民意向の把握.....	31
(1) 市民意向調査.....	31
(2) 土地所有者意向調査.....	36
6. 企業ニーズの把握.....	37
(1) 企業ニーズ調査.....	37
7. 市街化調整区域の課題.....	39
(1) 市街化調整区域の課題.....	39
8. 市街化調整区域の土地利用方針.....	41
9. 土地利用の実現化方策.....	42
資料編.....	43
(1) 地区別の状況.....	43
(2) 市民意向・企業ニーズ調査の結果.....	43
(3) 策定体制・検討経緯.....	43
(4) 用語集.....	43

(空白ページ)

1. 市街化調整区域の土地利用方針とは

(1) 策定の背景と目的

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

本市は、昭和45年に初めて市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分が指定されました。当時は市街化が進み人口が定着している区域を中心に市街化区域に指定し、その後、複数回の区域区分の変更を経て、現在の指定となっています。

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

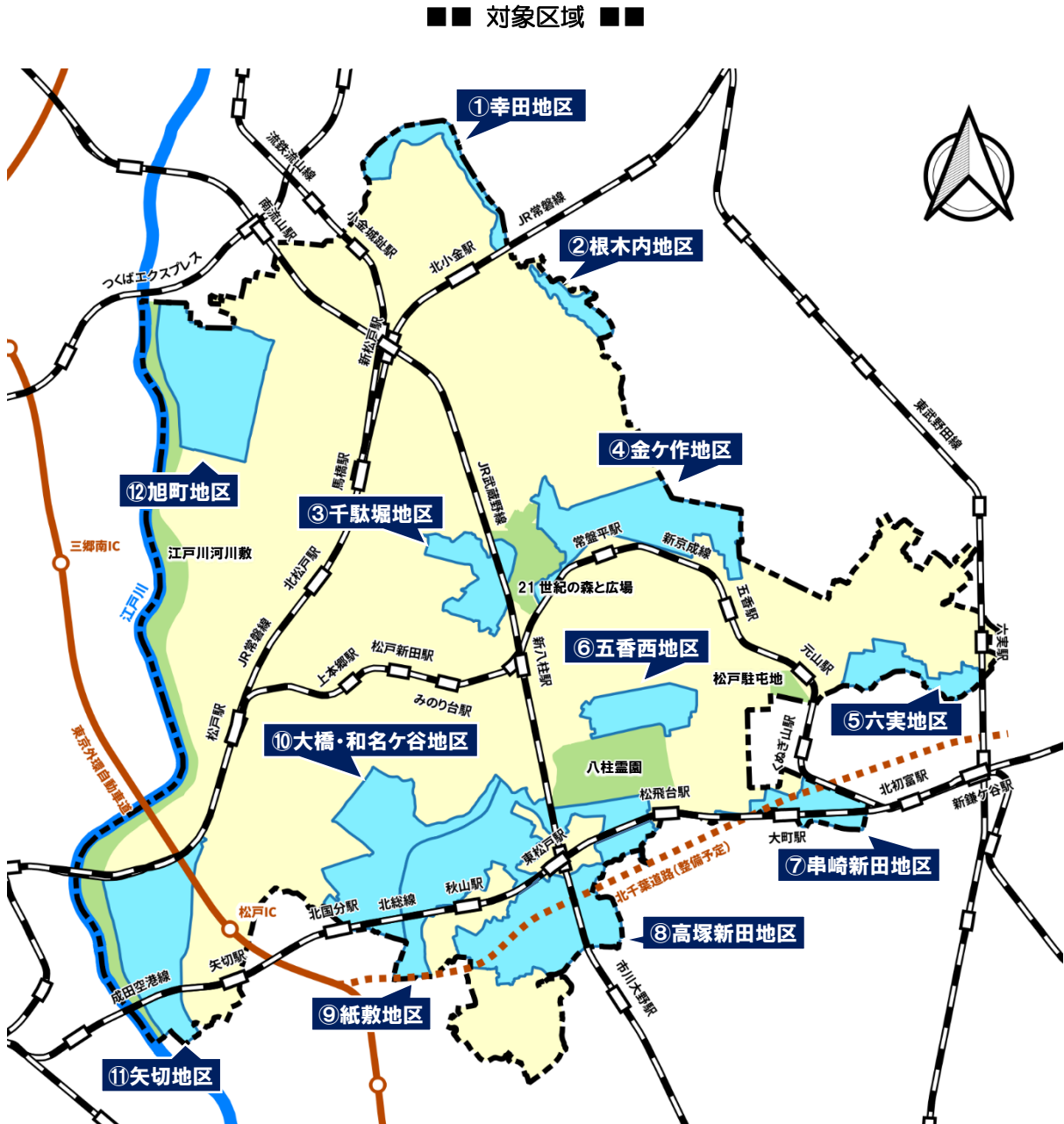
一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、農地が減少し、土地利用が混在化している区域もあります。また、都心に近接しているという立地特性に加え、北千葉道路の一部区間の事業化の決定や東京外かく環状道路千葉県区間の開通等、広域幹線道路の整備によって人や物の円滑な移動が促進され、本市としての土地利用のポテンシャルが高まってきている現状もあります。

このようなことから、貴重な自然環境の維持や農業の発展を含めた持続可能なまちづくりの実現に向けて、市街化の抑制やみどり資源の保全など市街化調整区域の基本的な考え方を主軸としつつ、各地区に応じた土地利用の考え方を示し、計画的に施策を展開していくため『市街化調整区域の土地利用方針』を策定します。

(2) 計画の対象区域

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

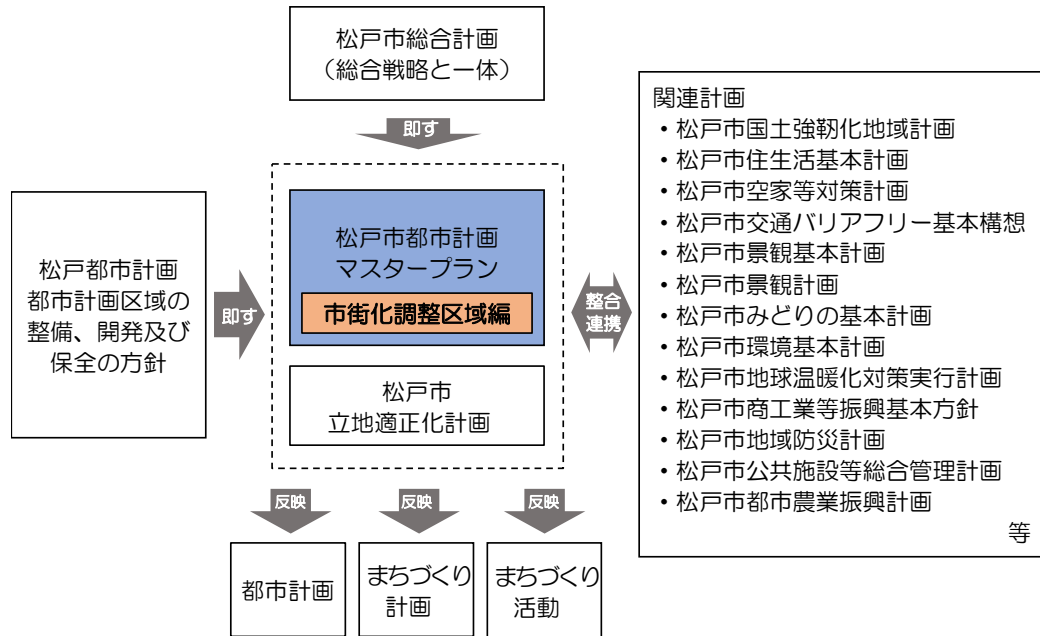
本計画の対象区域は、市街化調整区域のうち、江戸川河川敷、八柱霊園、21 世紀の森と広場、松戸駐屯地を除く区域とし、12 のエリア地区区分とします。



(3) 計画の位置づけ

本計画は、「松戸市総合計画」等の上位計画に即し、「松戸市都市計画マスタープラン」の土地利用方針を補完するものとして位置付けます。

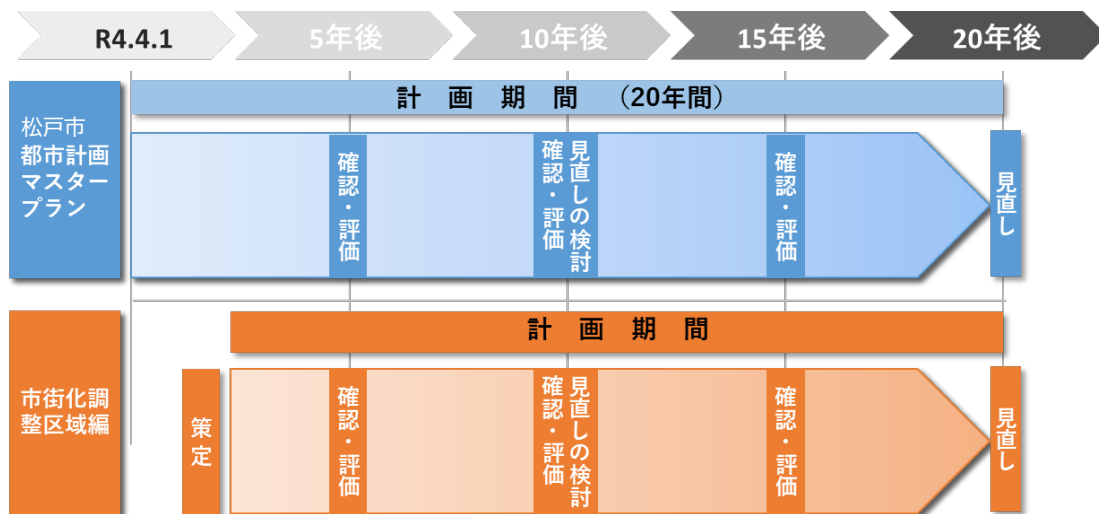
「松戸市都市計画マスタープラン」の一部として、様々な特性を持つ本市の市街化調整区域の土地利用の方向性を明らかにするものであり、まちづくり計画などの個別関連計画への反映・整合を図っていきます。



(4) 目標年次

本計画は、「松戸市都市計画マスタープラン」を補完するものであることから、目標年次は「松戸市都市計画マスタープラン」と同様に令和 4（2022）年度から概ね 20 年後とします。

なお、総合計画の状況及び社会経済情勢の変化などを踏まえ、見直しが必要となった場合には、「松戸市都市計画マスタープラン」の見直しも含め、柔軟に対応していきます。



2. 本市における市街化調整区域の概要

(1) 市街化調整区域とは

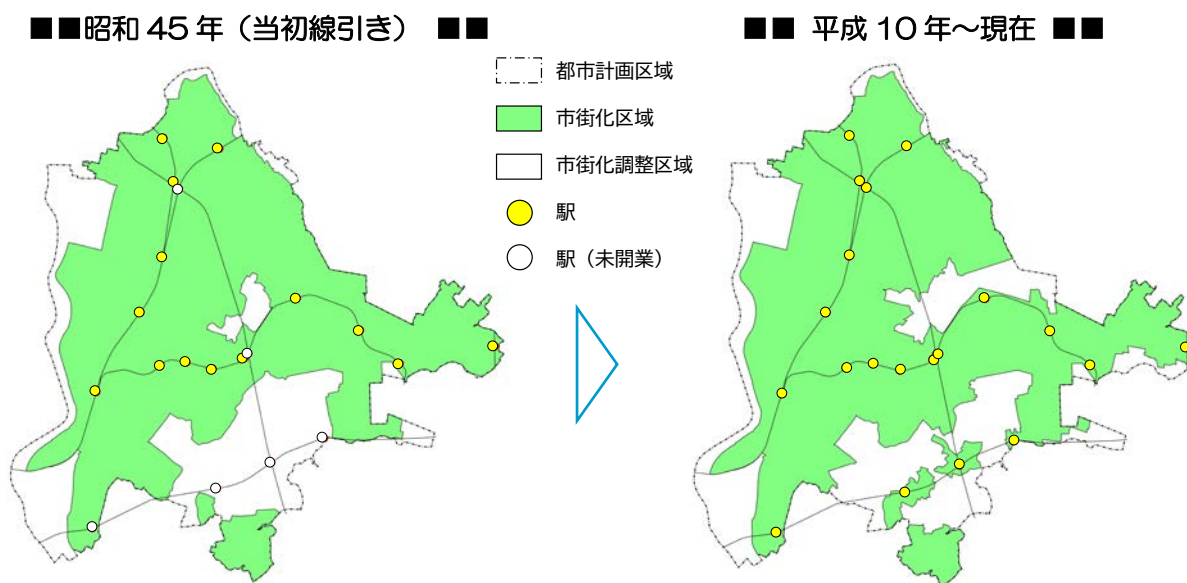
本市では、良好な都市環境形成の観点から、千葉県により「区域区分（市街化区域・市街化調整区域）」が定められています。

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

- 無秩序な土地利用や開発を抑制し、都市に潤いを与える自然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) 市街化調整区域の変遷

本市の「市街化区域」及び「市街化調整区域」は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、千葉県の定めにより昭和45年に決定されました。以降、土地区画整理事業の実施や土地利用の現状等を鑑み、区域区分の変更を複数回行い、計画的なまちづくりを進めてきました。

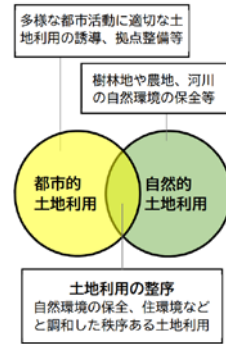


変更年	都市計画区域	市街化区域（割合）	市街化調整区域（割合）
昭和45年	約6,120ha	約4,592ha（75.0%）	約1,528ha（25.0%）
昭和48年	約6,120ha	約4,545ha（74.3%）	約1,575ha（25.7%）
昭和53年	約6,120ha	約4,337ha（70.9%）	約1,783ha（29.1%）
昭和60年	約6,120ha	約4,443ha（72.6%）	約1,677ha（27.4%）
平成3年	約6,133ha	約4,443ha（72.4%）	約1,690ha（27.6%）
平成10年	約6,133ha	約4,444ha（72.5%）	約1,689ha（27.5%）

(3) 市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方

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

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



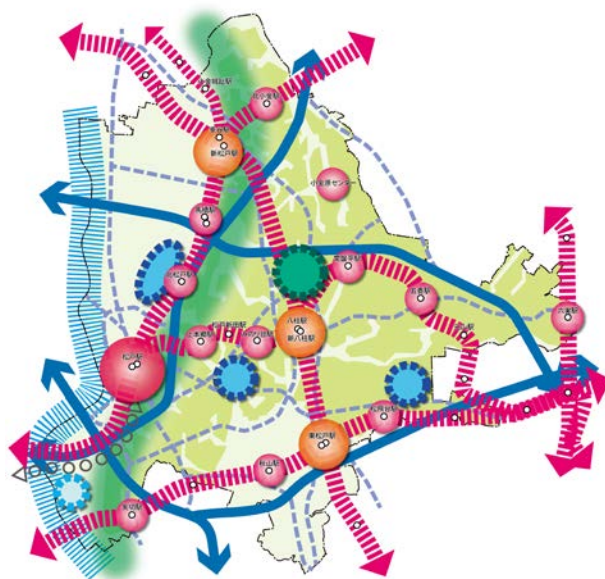
市街化調整区域全体の土地利用の方向性としては、以下の4つの基本原則を明記しています。

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

◆想定される松戸市の政策

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

■■ 将来都市構造図 ■■



■■ 土地利用方針図 ■■



3. 上位関連計画等の整理・経済社会情勢の変化等

(1) 上位関連計画等の整理

上位関連計画における市街化調整区域に関連する記載等は以下のとおりです。

① 松戸市総合計画 [令和4年3月 松戸市]

<都市づくりの考え方>

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

<施策展開の方向>

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

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

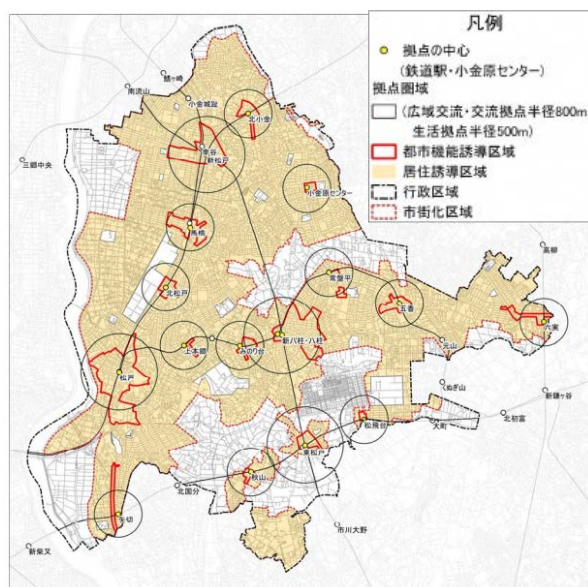
<市街化調整区域の土地利用の方針>

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

③ 松戸市立地適正化計画 [平成30年3月 松戸市]

<都市機能誘導区域・居住誘導区域>

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



④ 松戸市みどりの基本計画 [令和4年4月 松戸市]

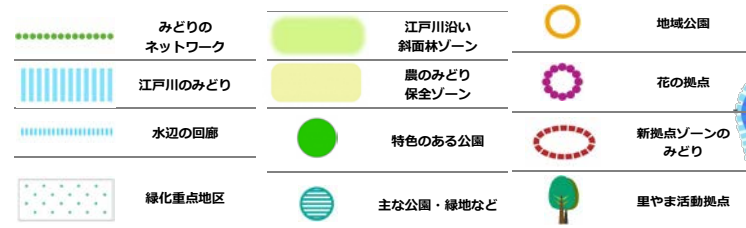
<基本方針1>暮らしを支えるみどりを築く

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

<基本方針2>ワンランク上のみどりをつくる

- フォレストマネジメントの仕組みづくりを検討する。

<みどりの配置方針>



⑤ 松戸市都市農業振興計画 [平成31年3月 松戸市]

<基本方針2 都市農地の保全>

～市街化調整区域内農地の対策～

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

<施策(1) 農地の利用促進>

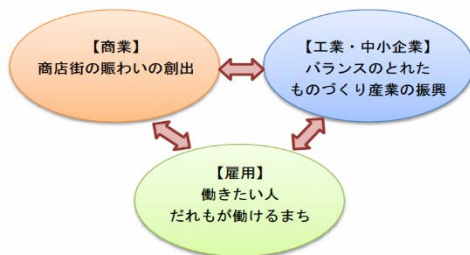
～①農地の流動化・集積の促進（対象地区：市街化調整区域内農地）～

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

⑥ 松戸市商工業等振興基本方針 [平成25年3月 松戸市]

<基本理念>

地域経済を支える産業活動の活性化 ～市民の暮らしを支える商工業等の振興～



- 【工業・中小企業振興方針】**
- I. バランスある産業構造の形成
事業所経営の支援、新産業の振興支援
 - II. 企業誘致の推進
企業誘致支援策の充実等
 - III. 工業団地のあり方
工業団地への立地支援等

⑦ 松戸市企業立地促進基本方針 [平成26年3月 松戸市]

<基本的な方向性>

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

(2) 本市を取り巻く経済社会情勢等の変化

● 少子高齢化・人口減少 ●

本市は人口約50万人規模を維持しておりますが、年少人口及び生産年齢人口は減少しており、今後も少子高齢化がさらに進行していく場合には、地域コミュニティの維持が課題になることが予想されます。

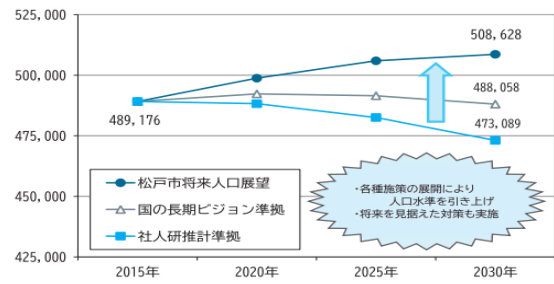
このため、地域コミュニティを維持するためには、都市の魅力向上や子育てしやすい環境づくりなどにより、人口規模の維持及び若年層の転入促進を図っていくことが必要となってきています。

■■ 年齢3区分別人口の推移 ■■



資料：都市計画マスタープラン

■■ 将来人口の展望 ■■



資料：松戸市総合計画

● 財政需要に対応した持続可能なまちの実現 ●

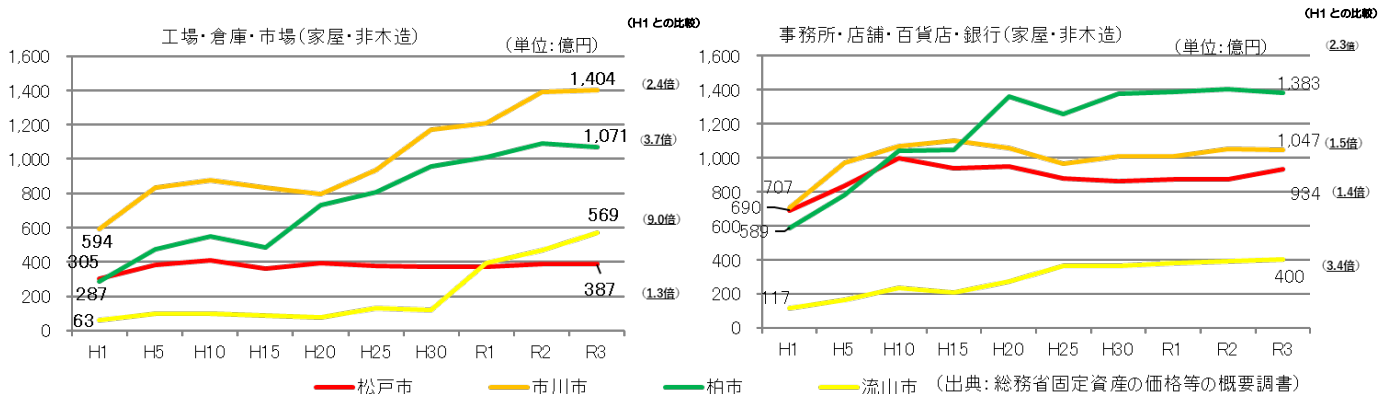
本市の財政状況は、近隣自治体と比較して、税収の伸びは緩やかであり、固定資産税等において、再開発や区画整理事業等を行ってきた自治体との差が出てきており、更新時期を迎えた既成市街地のリニューアル等を含めた、土地の有効活用が必要となっています。

こうした中、持続可能なまちを実現するためには、人口減少及び少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した財政運営が求められるとともに、立地適正化計画を踏まえ、コンパクトな街づくりが重要となってきています。

■■ 税収合計の推移 ■■

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

■■ 固定資産税評価決定額の推移 ■■



資料：都市計画審議会資料

● **自然環境に対する関心の高まり、脱炭素社会・循環型社会の推進** ●

本市は、都心に至近の位置にありながら、まとまったみどり・農地など豊かな自然環境が残されており、景観的にも魅力あふれる都市づくりが求められるとともに、脱炭素社会や循環型社会の実現に向けた取組について、より一層の強化が求められています。

また、農業への関心の高まりを踏まえ、農業振興を視野に入れた土地利用を考えることも必要となってきています。

● **持続可能なまちづくり（SDGs）への関心の高まり** ●

2015年9月の国連サミットにおいて「SDGs（持続可能な開発目標）」が採択されたことを受け、誰一人残さない、持続可能な社会の実現に向けた取組が進められています。

バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進や地球温暖化対策など、全ての人々が分け隔てなく共生し、個性の発揮により誰もが活躍することができる社会環境の形成に向けた取組の推進が求められています。



出典：SDGs について

● **安全・安心への関心の高まり** ●

近年、台風や集中豪雨などの自然災害が多発化・激甚化しているほか、首都直下型地震が今後30年以内に70%程度の確立で発生する予測であることを受け、市民の防災や安全・安心に関するニーズは高まりを見せており、そうした災害リスクの観点等を踏まえたうえでの、街づくりが求められています。

● **地域活性化の必要性** ●

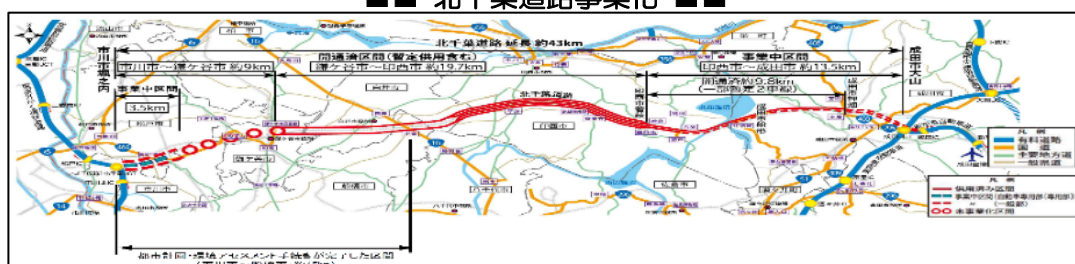
みどり・農地については、土地利用転換などによる減少が進んでおり、保全を図るためには、農業振興などにより、その担い手への支援を充実させることが必要です。加えて、持続可能なまちを実現するためには、市全体の活力や魅力を向上し、地域を活性化させていくことも必要となってきています。

● **交通利便性向上による立地ポテンシャルの高まり** ●

都心に近接しているという点に加え、東京外かく環状道路の千葉県区間の開通や北千葉道路の新規事業化などによる交通利便性向上により、本市の立地ポテンシャルは高まっています。

一方、市内の工業団地には企業の新規立地に適したまとまった未利用地がなく、企業ニーズに対応できる事業用地の確保が求められています。

■■ **北千葉道路事業化** ■■



(3) みどり・農業の現状

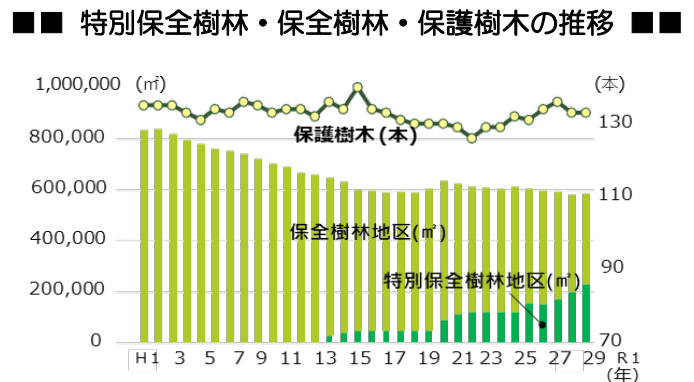
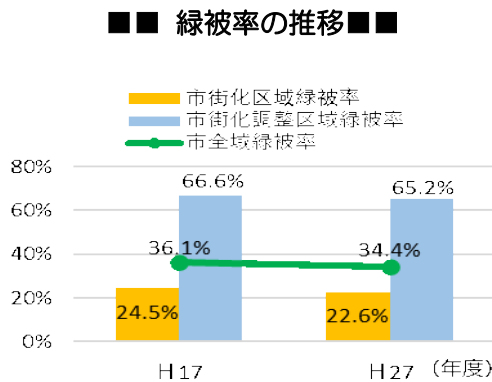
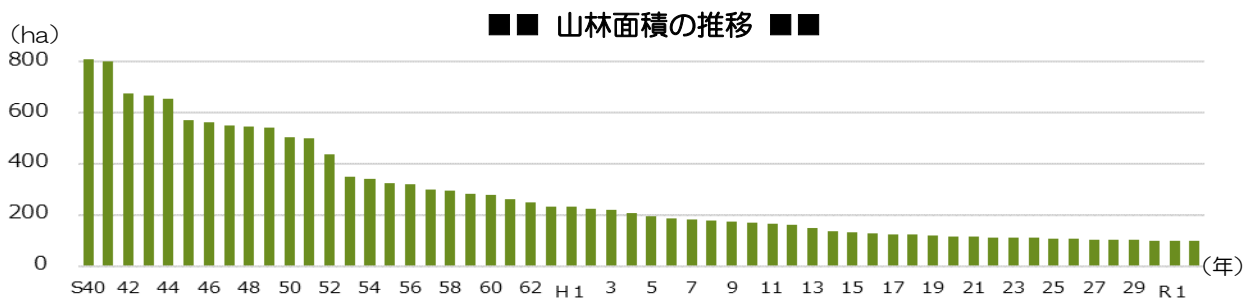
本市には、江戸川や21世紀の森と広場をはじめ、斜面林などの樹林地や低地部に広がる農地など、多彩なみどり資源が存在します。また、農地や樹林地、河川、公園などの自然的な土地利用は、市域の約4分の1を占めていて、豊かなまちの表情を生み出しています。

① みどり

本市のみどりは、市域の西端を流れる江戸川とその河川敷と堤防の草地、江戸川沿いの低地に広がる農地と、東側の下総台地上の平地林や農地、また台地の西側と江戸川沿いの低地の境に、点在する斜面林や、国分川や坂川などの中小河川と河川沿いの農地のみどりが特徴となっています。

また、里やま保全活動、花いっぱい運動など市民との協働によるみどり資源の保全・活用が進められているほか、特別緑地保全地区が3地区に指定され、保全樹林地等々の制度も活用されています。

一方、山林や農地などの減少により、緑被率は低下する傾向にあり、特に市街化区域内の緑被率が低下しています。



■■ 緑被の現況 (緑被 1㎡以上)

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

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

※出典：松戸市緑被現況調査 (H28.3)

資料：都市計画基礎調査、松戸市みどりの基本計画

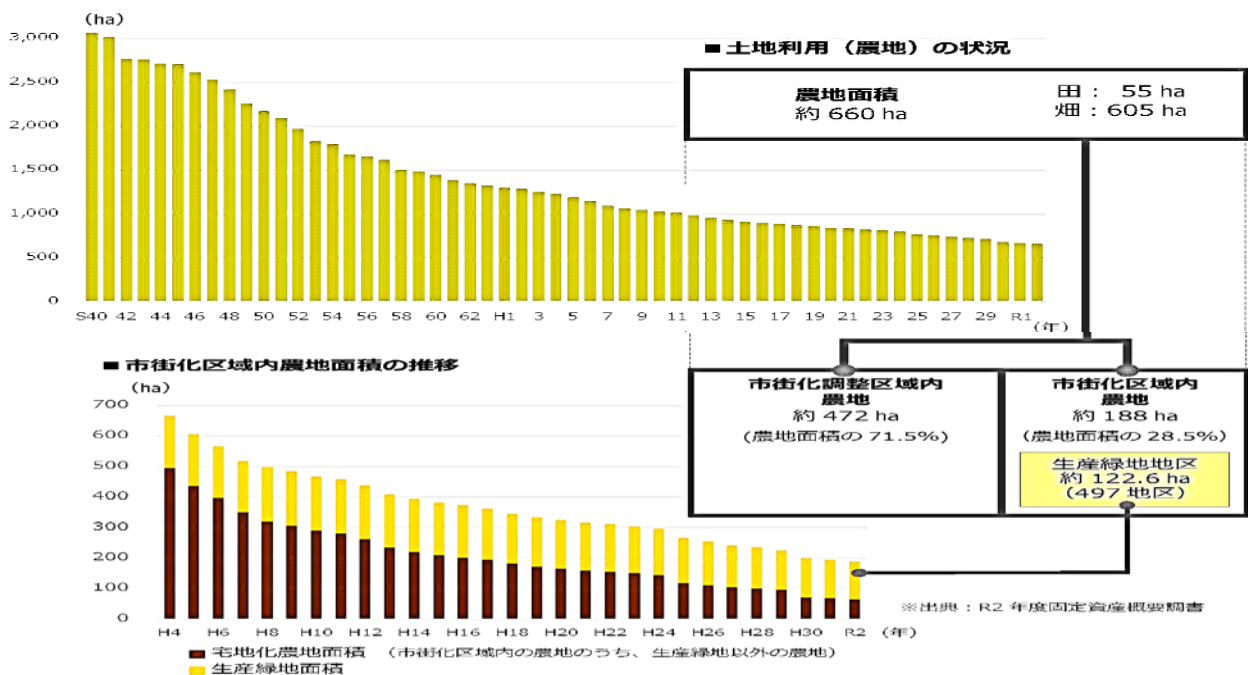
② 農業

平成28年の都市農業振興基本計画の中で、都市農地は都市に「あるべきもの」と位置付けられ、農業が担う役割である農産物の供給のほか、都市の中の貴重な緑地や防災機能など、都市農業の有する多面的機能の重要性が再認識されています。

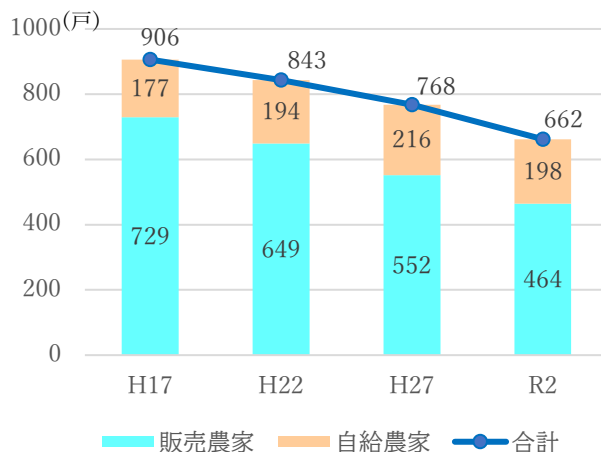
本市では、大消費地に近い立地条件を背景に都市型の近郊農業として、市街化調整区域内農地と市街化区域内農地の両方の農地において都市農業が展開され、耕地面積あたりに対して農業産出額が高い高付加価値な農業経営が行われております。

一方、農業従事者の高齢化や後継者不足などに加え、生産緑地地区の指定解除等により、農地面積、農家数は年々減少しています。

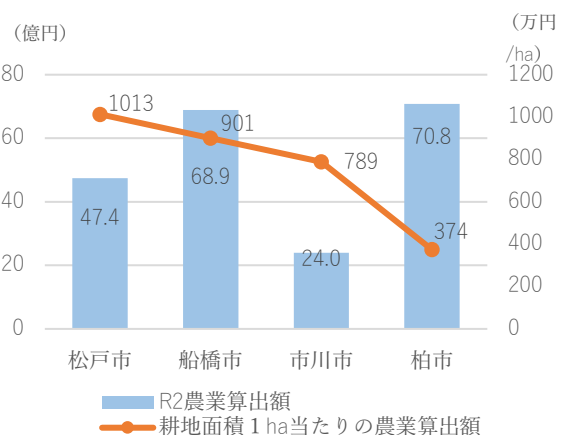
■■ 農地面積の推移 ■■



■■ 農家数の推移 ■■



■■ 耕地面積あたりの農業産出額 ■■



資料：農林業センサス、市資料

(4) 産業の現状

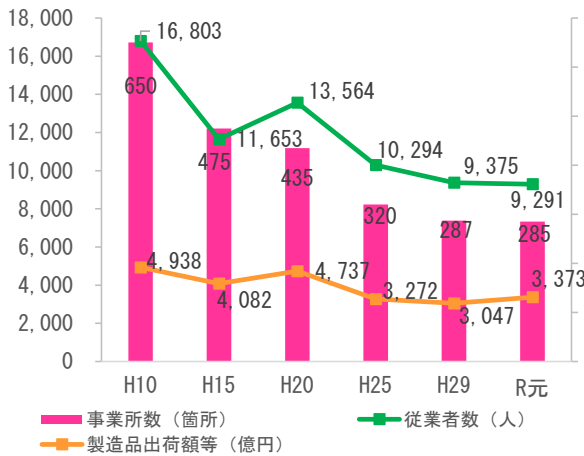
市内の製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額は減少傾向となっています。

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

市内には北松戸・稔台・松飛台の3か所の工業団地がありますが、まとまった産業用地の空きが少なくなっており、新たな産業の誘致が難しくなってきました。

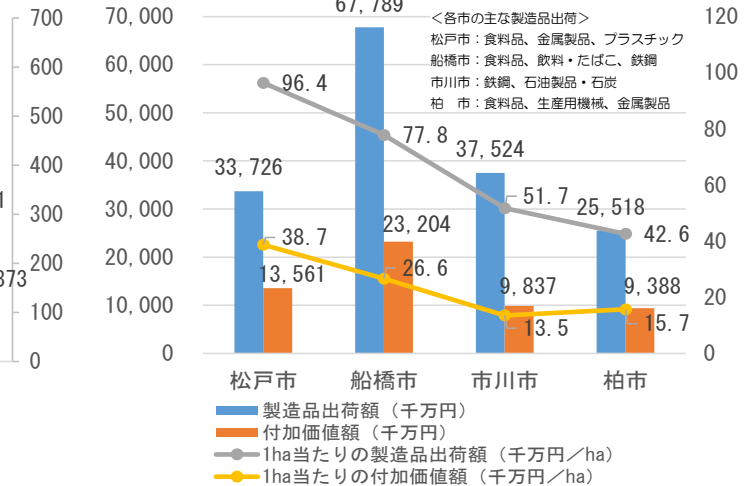
近年では、東京外かく環状道路千葉県区間の開通などを背景に、工業地地価は上昇傾向にあるとともに、工業団地内の土地利用として「物流施設」への転換が多くなっています。

■■ 製造業指標の推移 ■■



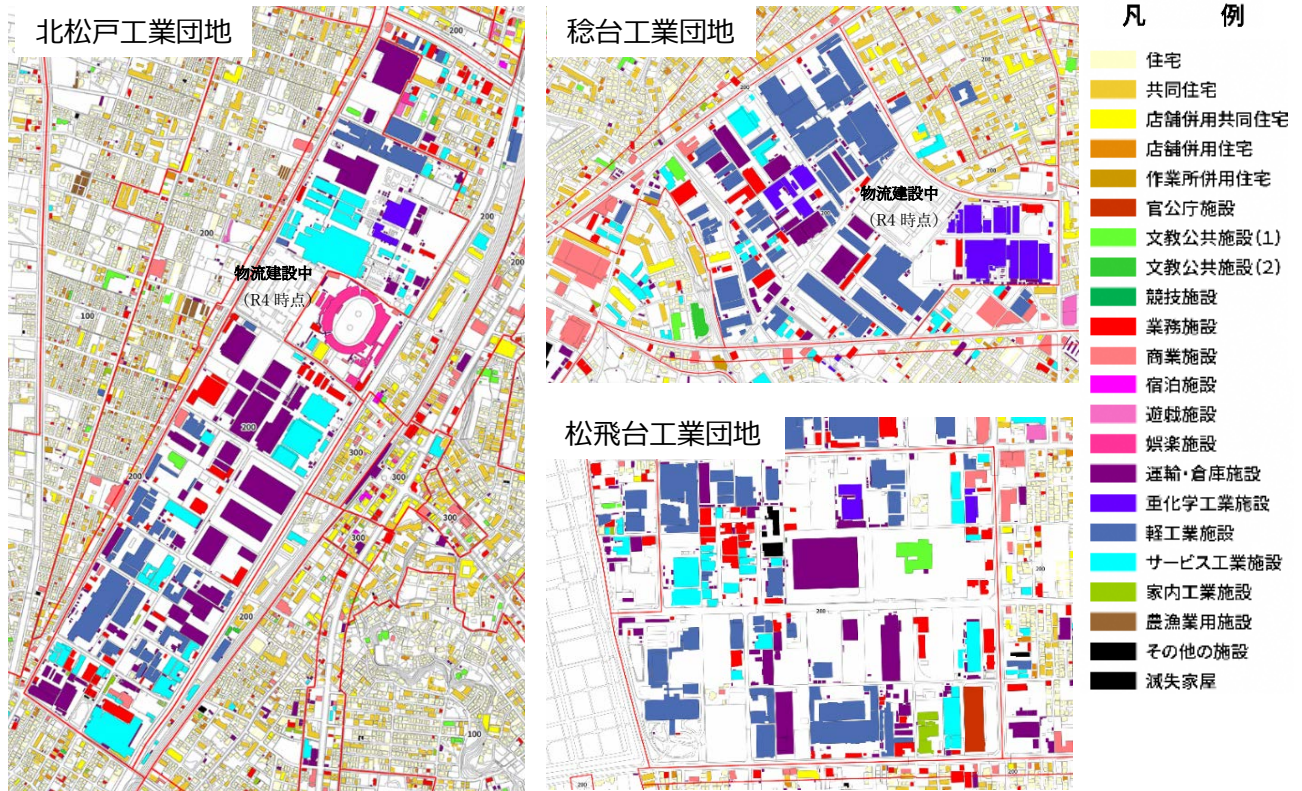
資料：松戸市統計書

■■ 製造品出荷額と付加価値額 ■■



資料：2020年工業統計調査、令和2年都市計画現況調査

■■ 工業団地の建物用途 (令和3年) ■■



資料：都市計画基礎調査

4. 市街化調整区域の現況と取り巻く環境

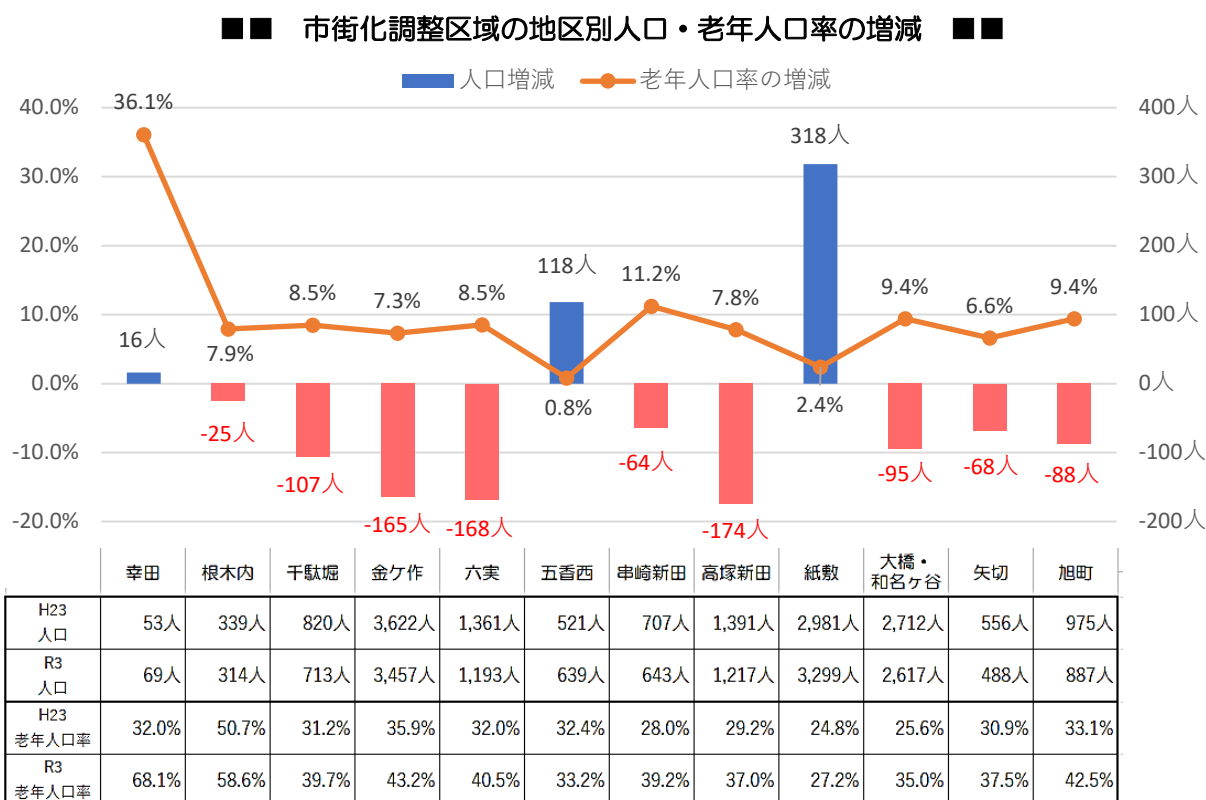
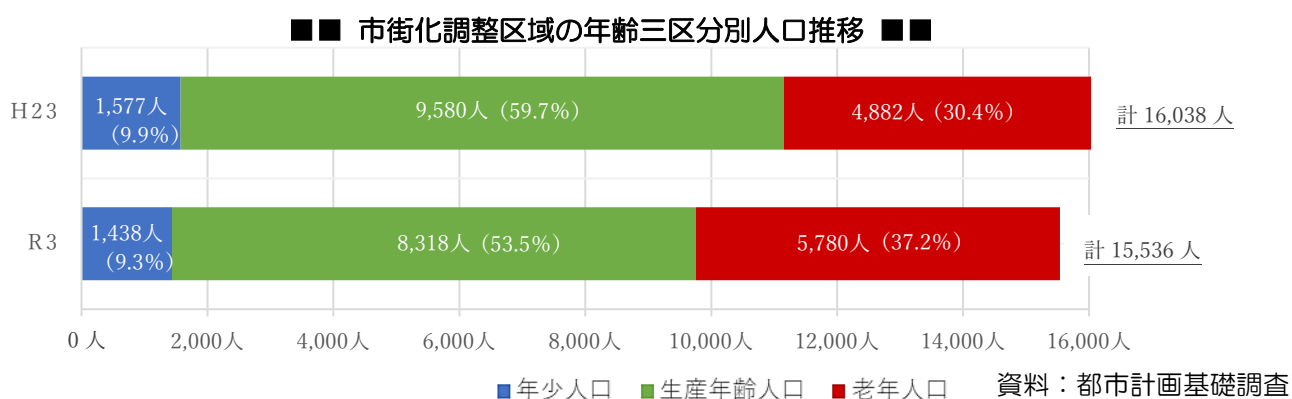
(1) 人口

令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の人口は15,536人となっており、平成23年の16,038人と比較すると502人減少しています。

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

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

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



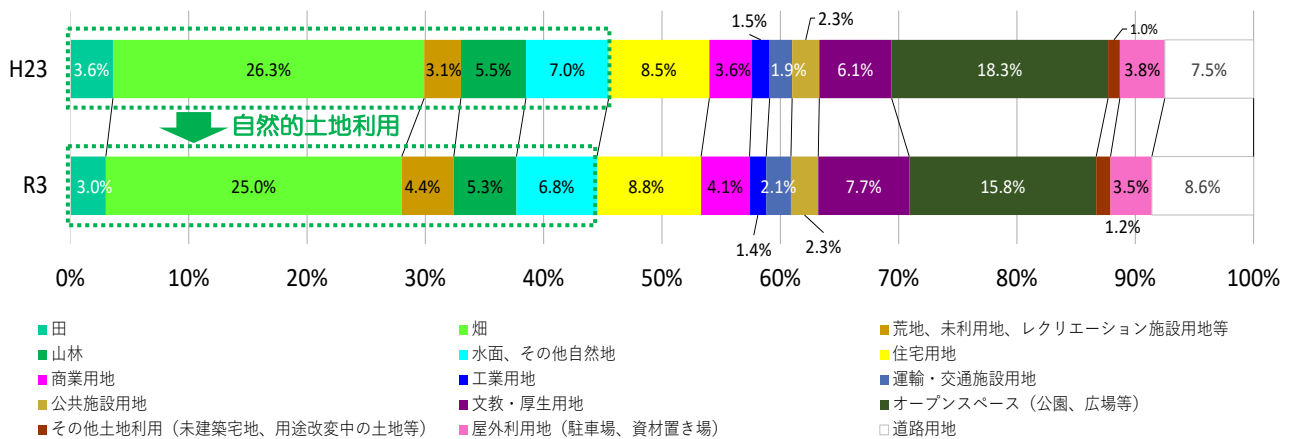
(2) 土地利用

令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の土地利用構成比は、畑（25.0%）が最も多く、次いでオープンスペース（15.8%）、住宅用地（8.8%）、道路用地（8.6%）、文教・厚生用地（7.7%）、水面・その他自然地（6.8%）、山林（5.3%）、荒地・未利用地等（4.4%）、商業用地（4.1%）の順に多くなっています。

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

地区別で見ると、農地（田・畑）は六実地区（54.1%）、荒地は根木内地区（12.9%）、山林は千駄堀地区（25.9%）、住宅用地は六実地区（22.3%）、商業用地は根木内地区（14.1%）、文教厚生用地は五香西地区（19.5%）、屋外利用地は根木内地区（13.1%）がそれぞれ最も高くなっています。

■■ 市街化調整区域の土地利用構成比 ■■

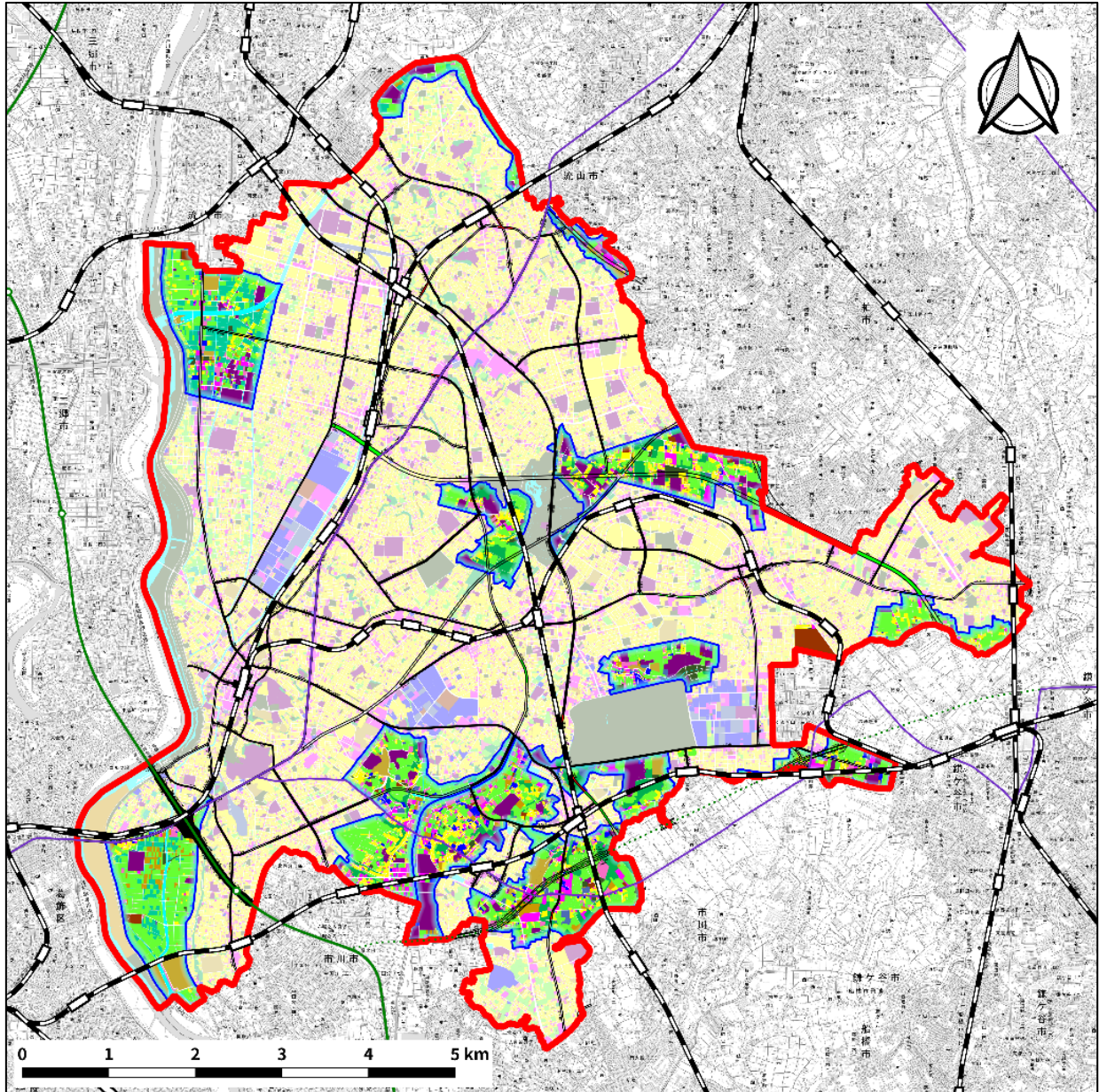


■■ 地区別土地利用構成比（令和3年） ■■

	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
幸田	52.1% (1.8%増)	3.0% (2.2%減)	0.0%	0.8%	1.2% (1.1%増)	15.6% (1.3%増)	1.2% (0.8%減)
根木内	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)
千駄堀	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)
金ヶ作	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)
六実	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)
五香西	31.8% (3.8%減)	1.3% (0.9%減)	1.0% (0.6%減)	7.6% (1.6%増)	2.6% (0.2%減)	19.5% (4.7%増)	6.6% (1.0%減)
串崎新田	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)
高塚新田	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)
紙敷	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)
大橋・和名ヶ谷	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)
矢切	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)
旭町	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)

() 内は平成23年との増減

■■ 土地利用現況図（令和3年） ■■



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

資料：都市計画基礎調査

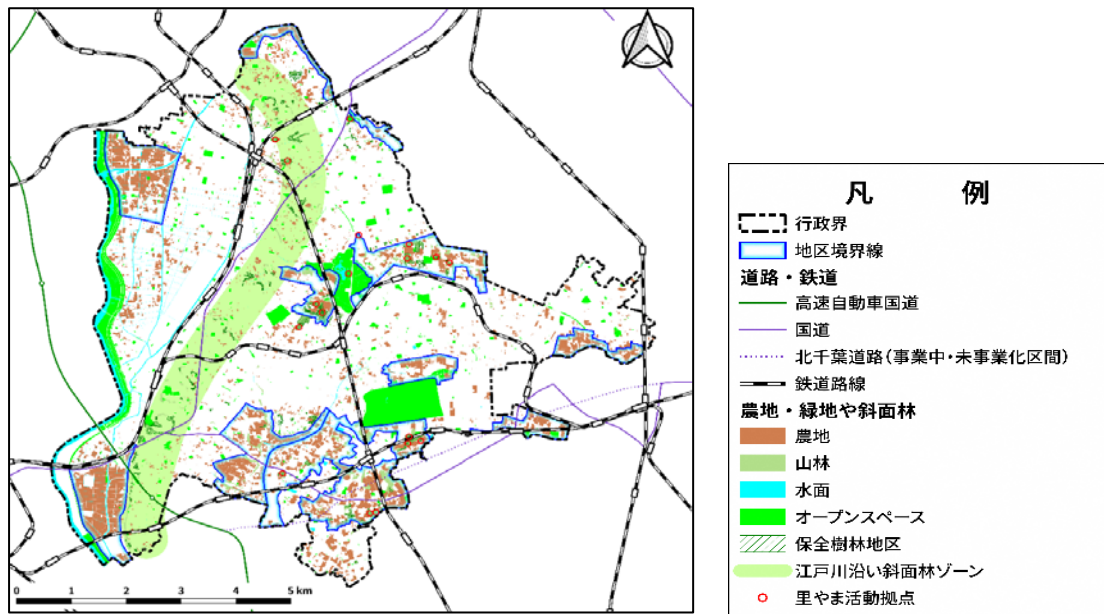
(3) みどり資源

① みどり資源

農地の7割が市街化調整区域内に位置しており、中でも旭町地区や矢切地区などでは、まとまった農地が残されています。矢切地区、幸田地区では斜面林を見ることができ、千駄堀地区、金ケ作地区などには樹林地が残されています。

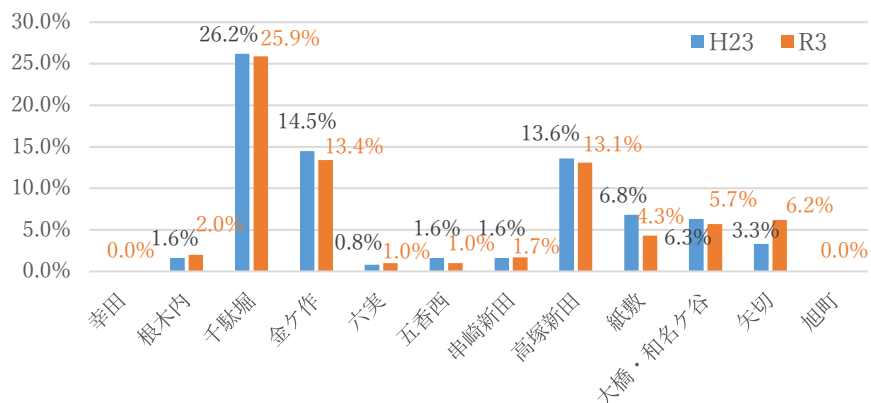
令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の山林の土地利用構成比は、全体で5.3%となっており、地区別で見ると、千駄堀地区(25.9%)が最も多く、次に金ケ作地区(13.4%)、高塚新田地区(13.1%)と続いています。

■■ 農地・緑地・斜面林等 ■■



資料：都市計画基礎調査、松戸市みどりの基本計画

■■ 地区別の山林構成比 ■■



資料：都市計画基礎調査



千駄堀の斜面林



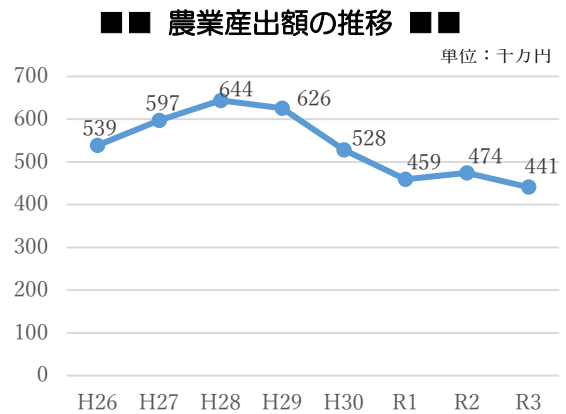
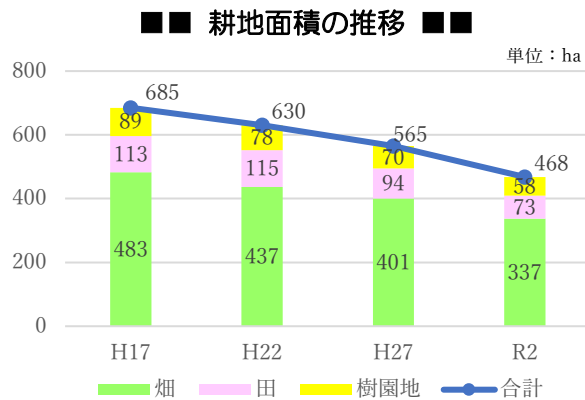
金ケ作の樹林地

② 農業

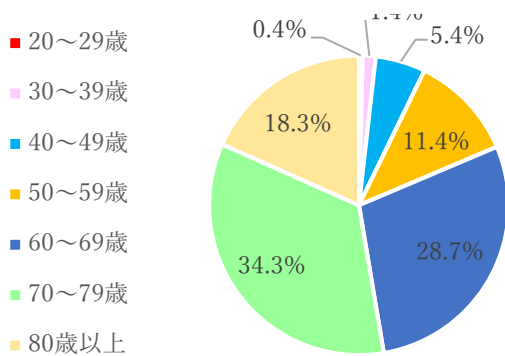
市内の農地のうち、約7割が市街化調整区域に存在しておりますが、農業従事者の高齢化や後継者不足などの理由により、耕地面積の減少が続いており、農業産出額も停滞しています。

令和3年の都市計画基礎調査によると、市街化調整区域の農地（田・畑）の土地利用構成比は、全体で28%となっており、地区別で見ると、六実地区（54.1%）、幸田地区（52.1%）、矢切地区（51.9%）、旭町地区（48.5%）の順で高く、田については、旭町地区（21.0%）が最も高くなっています。

一方、平成23年との比較では千駄堀地区の減少率が10.7%と最も高くなっており、農地全体の減少率は1.9%となっています。

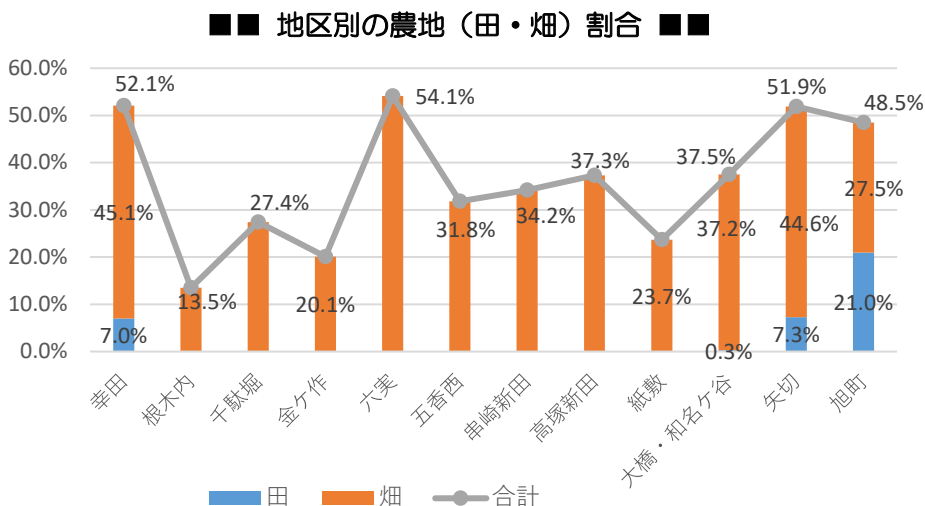


■■ 経営主年齢階層別経営体数 ■■



区分	経営主年齢階層別経営体数	割合
20～29歳	2	0.4%
30～39歳	7	1.4%
40～49歳	27	5.4%
50～59歳	57	11.4%
60～69歳	143	28.7%
70～79歳	171	34.3%
80歳以上	91	18.3%
合計	498	100.0%

資料：農林業センサス、市資料

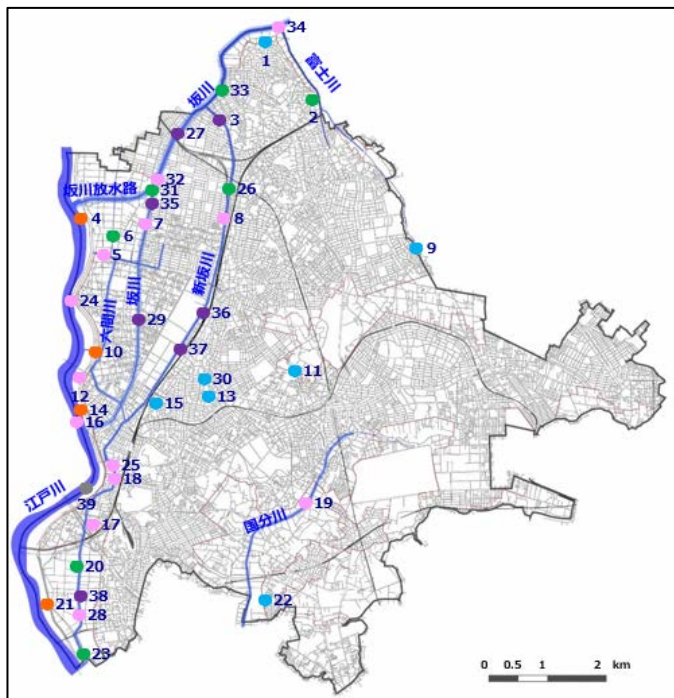


資料：都市計画基礎調査（令和3年）

③ 水資源

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

■■ 河川、湧水、親水広場等分布 ■■



凡 例

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

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

資料：みどりの基本計画



坂川親水公園



国分川

(4) 歴史資源・レクリエーション施設等

市街化調整区域には、21世紀の森と広場や八柱霊園のほか、根木内歴史公園や矢切の渡し等の歴史資源があります。

このほか、和名ヶ谷スポーツセンターや東部スポーツパーク、千駄堀多目的スポーツ広場などのスポーツ施設も有しており、市民の健康増進の場となっております。



21世紀の森と広場



根木内歴史公園



千駄堀多目的スポーツ広場



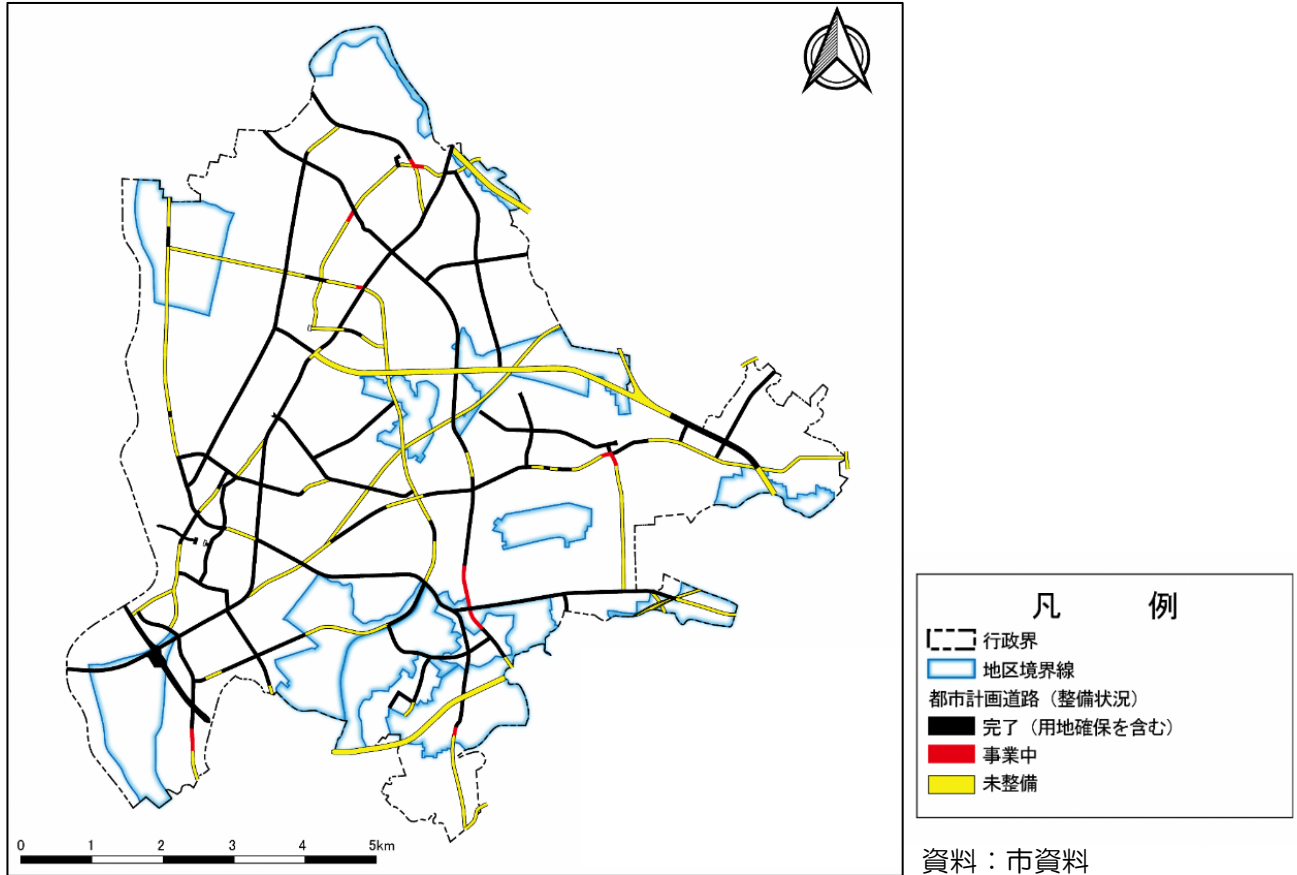
東部スポーツパーク

(5) 交通網

市内の都市計画道路の整備率は、令和3年度末時点で約60%となっており、県内の平均整備率（令和3年3月時点で約57%）より高くなっています。

市街化調整区域では、横須賀紙敷線など一部事業中の路線もありますが、未整備の路線も多くなっています。

■■ 都市計画道路の整備状況（令和4年3月時点） ■■



▶▶▶ 広域道路整備による、利便性の向上 ◀◀◀



北千葉道路の新規事業化

市川・松戸区間の約3.5kmについて、令和3年度に新規事業化が決定されました。それに伴って、国による調査・設計作業等が進められている状況です。

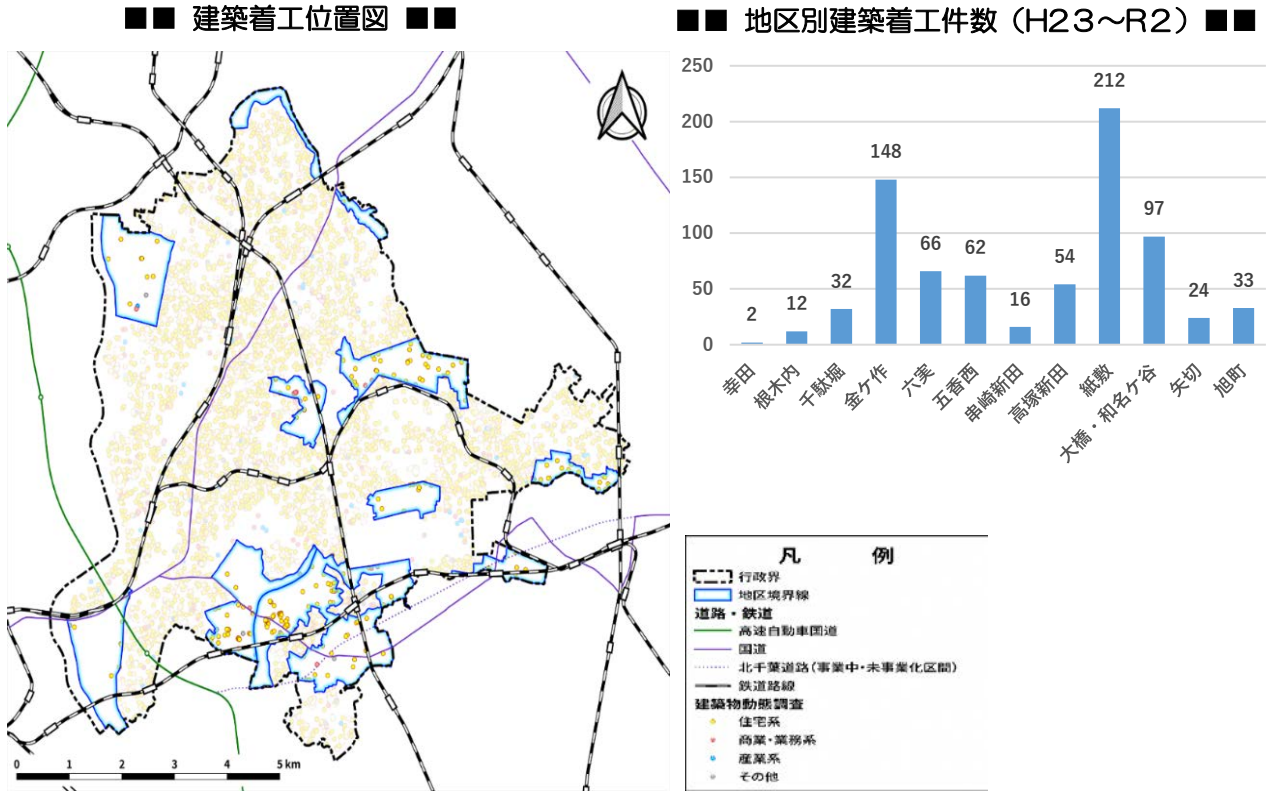
東京外かく環状道路（千葉県区間）の開通

東京外かく環状道路とは、都心から半径約15kmの地域を結ぶ、全体延長約85kmの幹線道路のことで、平成30年6月2日に、三郷南IC～高谷JCTの区間が開通しました。

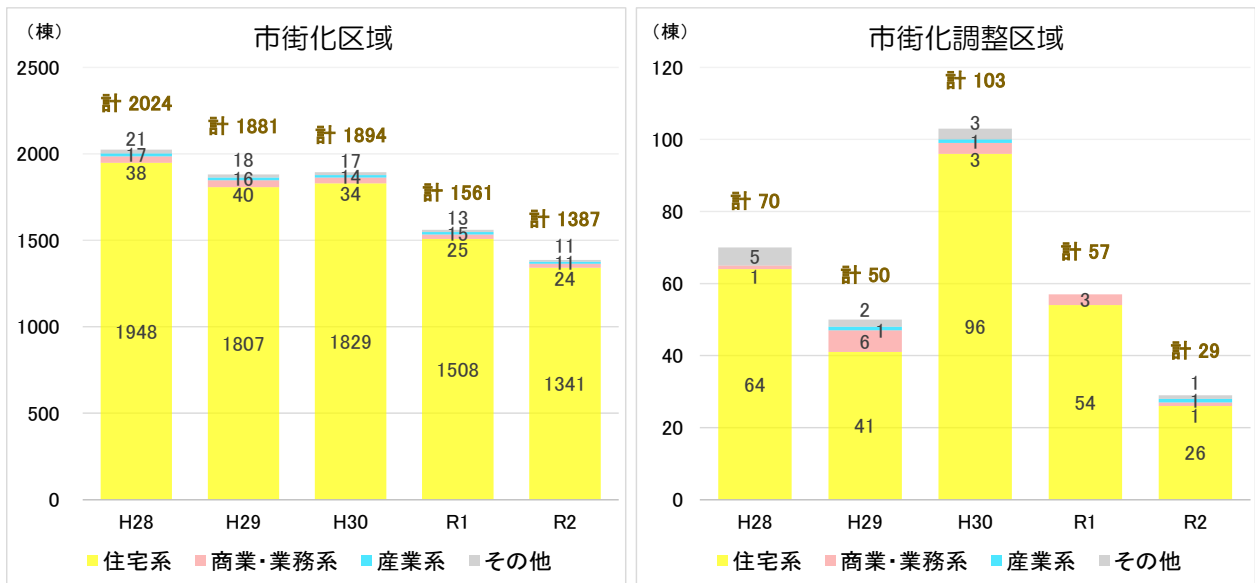


(6) 開発動向

平成23年から令和2年にかけての建築着工動向を見ると、市街化調整区域では紙敷地区(212件)、金ヶ作地区(148件)、大橋・和名ヶ谷地区(97件)の順で建築着工件数が多く、特に住宅系の建築が中心となっております。



■■ 建築着工件数の推移 ■■



資料：建築動態調査

(7) 災害ハザード

①洪水浸水

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

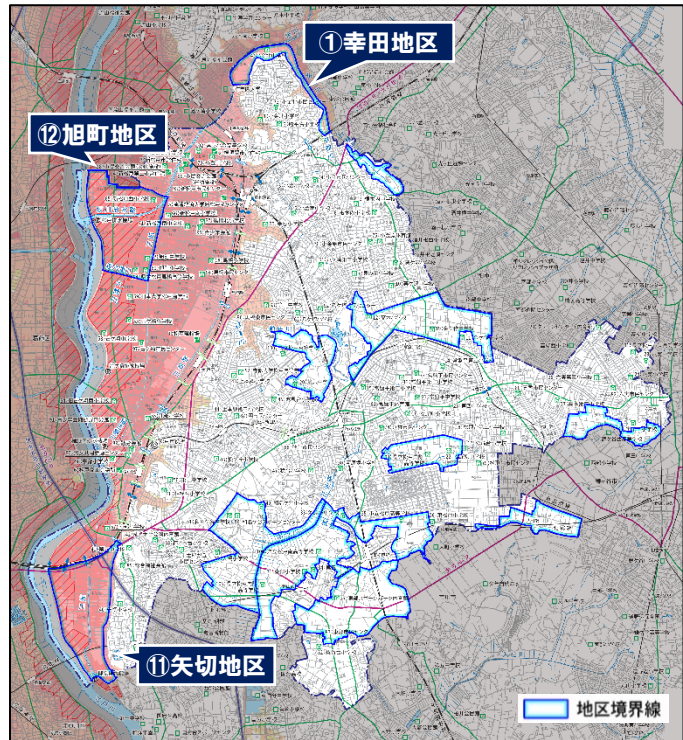
市内西側の江戸川沿い、南側の国分川沿い等が、浸水する危険性が高くなっており、中でも江戸川に近い矢切地区、旭町地区、幸田地区等では浸水深5m以上の区域が含まれています。

凡例		浸水した場合に想定される浸水の深さ
		浸水が10m以上の区域
		浸水が5m~10mの区域
		浸水が3m~5mの区域
		浸水が0.5m~3mの区域
		浸水が0.5m未満の区域
		家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) 河川(本流・支本流)等に1が溜結する上り流車道等の発生する恐れがあることから、早期の立退きが必要。

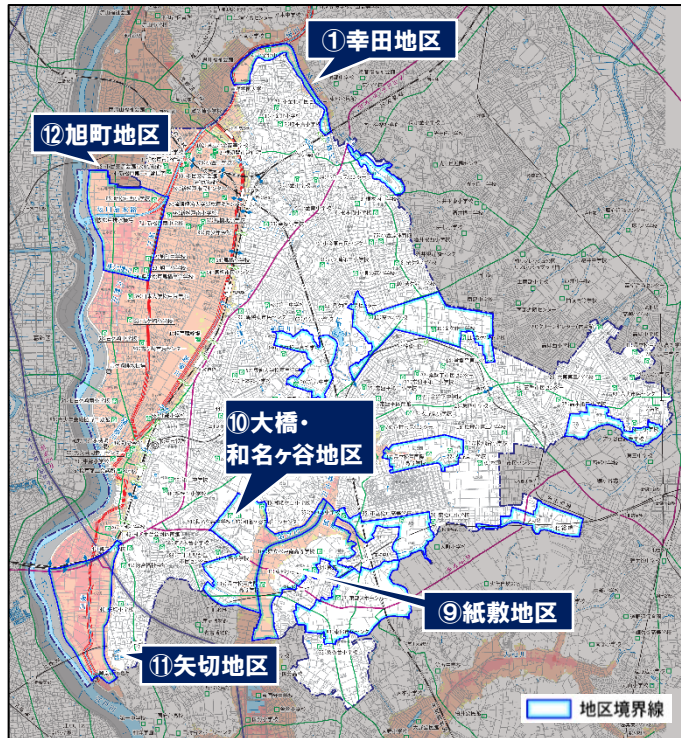
	収容避難所(指定避難所)	下線がついている箇所は重要避難所を指します。
	垂直避難場所	— 国道
	隣接市の避難所	— 県道
	鉄道(JR)	— 自動車専用道路
	鉄道(私鉄)	— 歩道橋
	アンダーパス	— 陸橋(車)
	江戸川に面する排水機場	
	河川等の水域、大規模な調整池	
	江戸川の河川敷	

資料：松戸市水害ハザードマップ

■■ 江戸川 洪水浸水想定区域 ■■



■■ 中小河川 洪水浸水想定区域 ■■



▶▶▶ 災害ハザードエリアにおける開発の厳格化 ◀◀◀

近年頻発する自然災害…

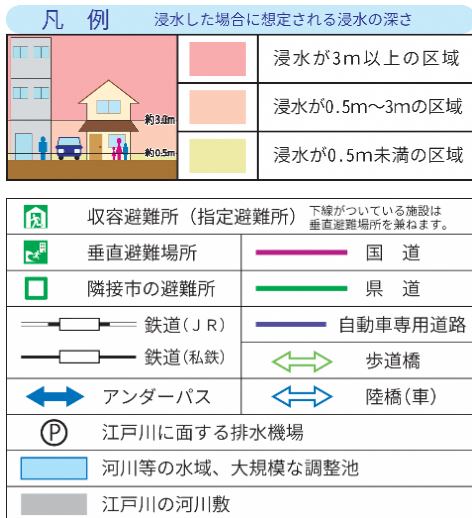


都市計画法によって災害ハザードエリアでの開発の厳格化が進んでいます。

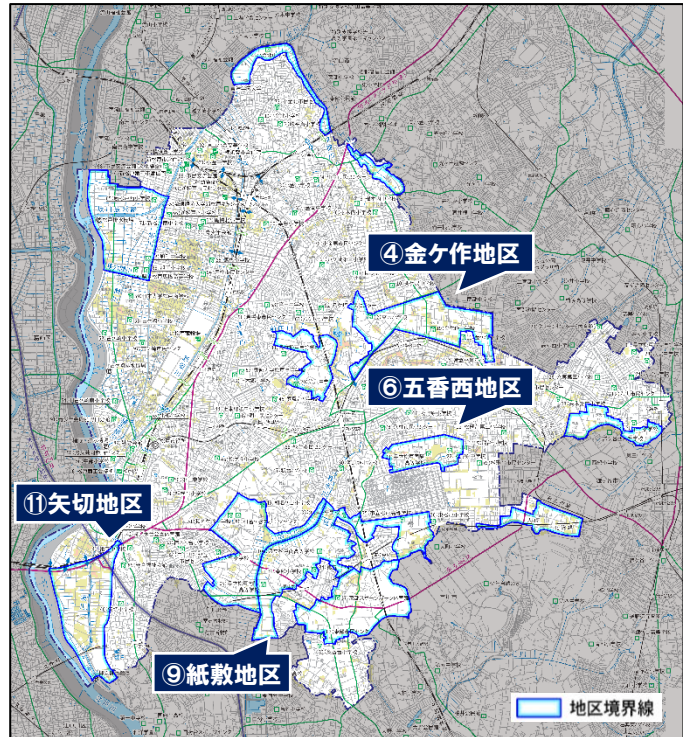
災害レッドゾーンでは、住宅等に加え、自己の業務用施設の開発が原則禁止、津波ハザードエリア等では、市街化調整区域における住宅等の開発許可が厳格化されてきています。

②内水

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



■■ 内水氾濫浸水想定図 ■■



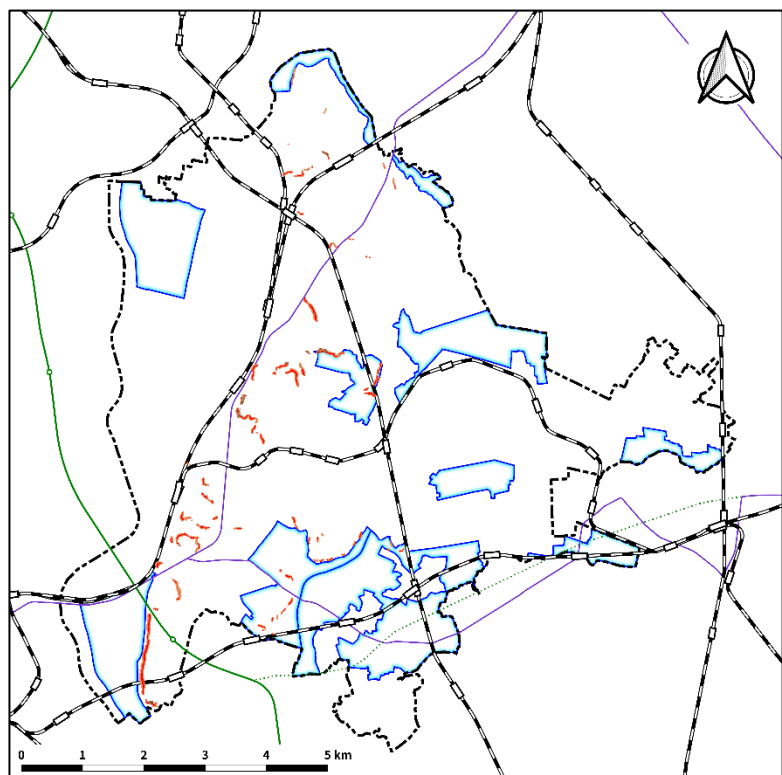
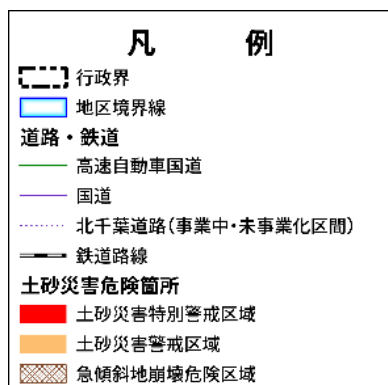
資料：松戸市水害ハザードマップ (71mm/h)

③土砂災害

令和5年6月現在、73箇所が土砂災害防止法による土砂災害警戒区域に指定され、うち69箇所が土砂災害特別警戒区域となっています。急傾斜地崩壊危険区域は8箇所が指定されています。

市街化調整区域では、市内南部の大橋・和名ヶ谷地区などに一部危険箇所が含まれています。

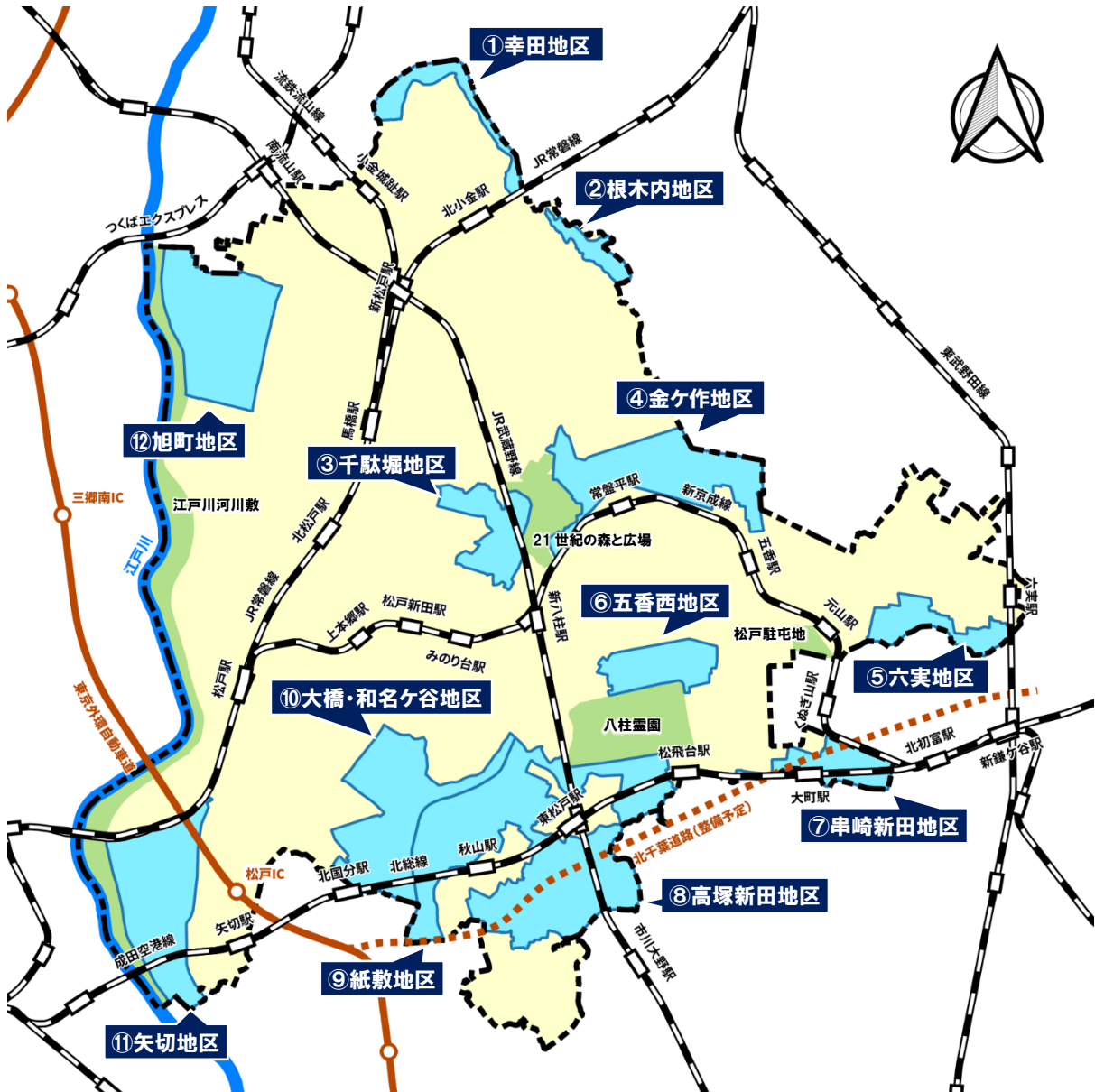
■■ 土砂災害警戒区域等 ■■



(8) 地区別の概況

地区別の詳細については、資料編p●へ

本市の市街化調整区域は、大きく12の地区に分けられ、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。



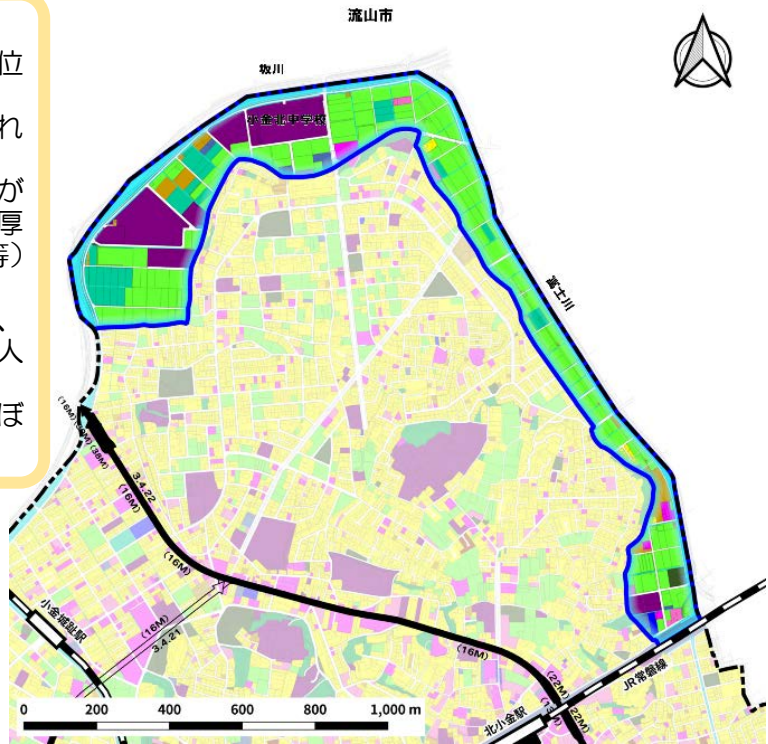
①幸田地区（約 43ha）

地区概況

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



坂川



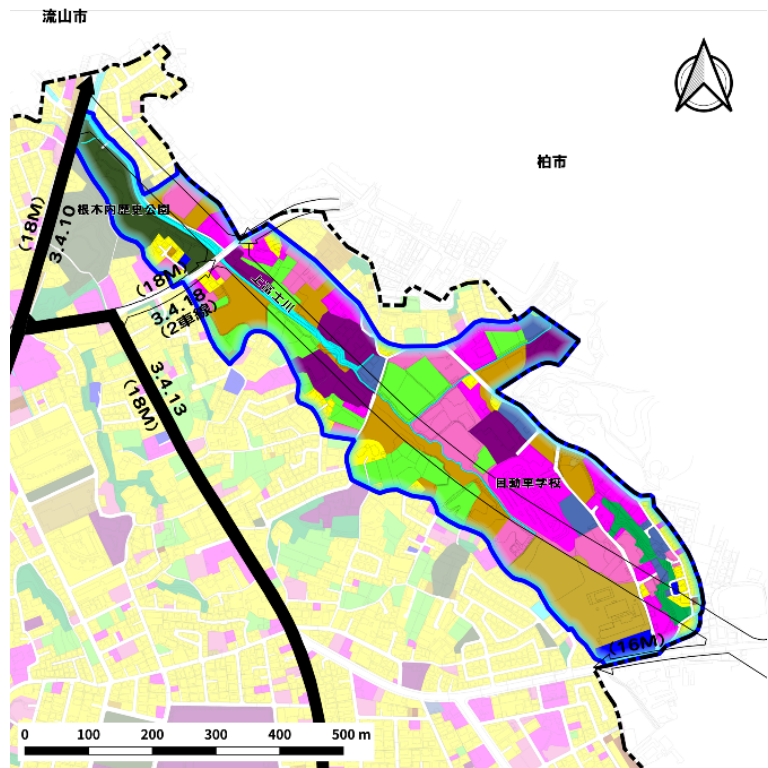
②根木内地区（約 23ha）

地区概況

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



福祉施設と農地

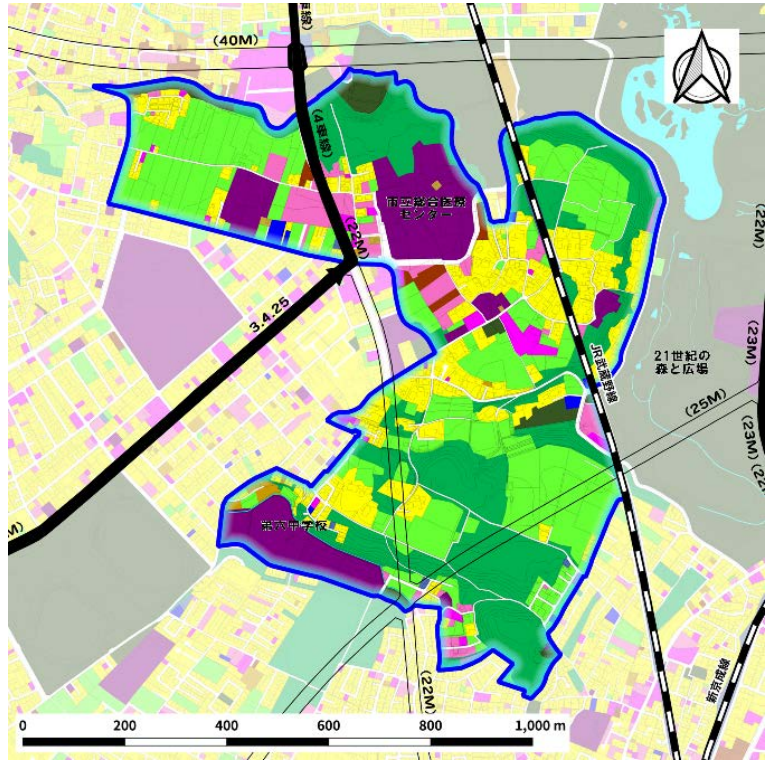


行政界		土地利用現況					
	行政界		田		住宅用地		文教・厚生用地
	地区境界線		畑		商業用地		オープンスペース(公園、広場等)
	都市計画道路(整備状況)		荒地、未利用地、レクリエーション施設用地等		工業用地		その他土地利用(未建築宅地、用途変更中の土地等)
	事業中		山林		運輸・交通施設用地		屋外利用地(駐車場、資材置き場)
	用地確保		水面、その他自然地		公共施設用地		道路用地
	未整備						

③千駄堀地区（約 68ha）

地区概況

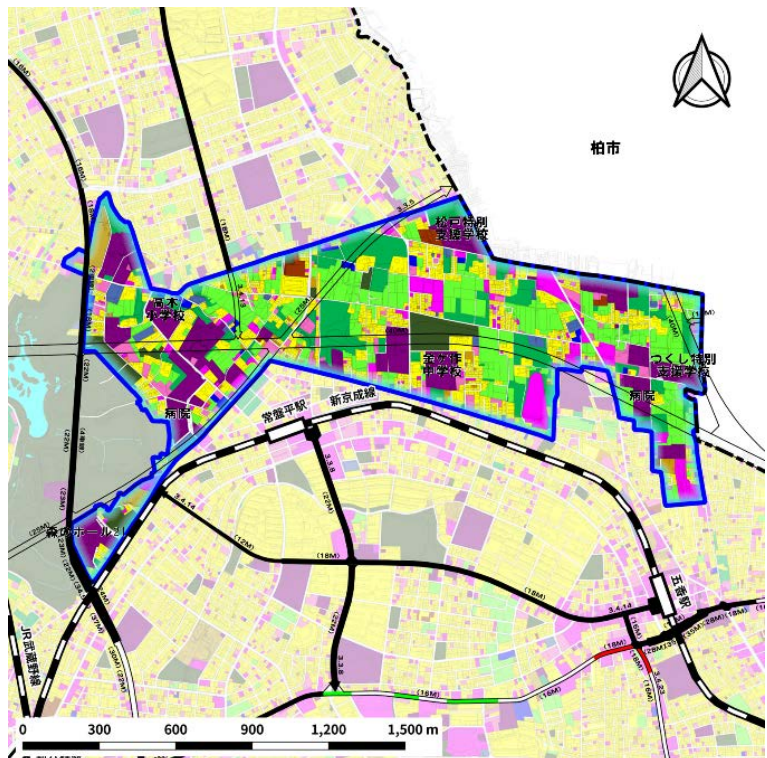
- 市の中央部に位置しています。
- 地区内には、「21世紀の森と広場」と連続した樹林地が多く存在しています。
- 「市立総合医療センター」が立地し、周辺には薬局などの施設が増加しています。
- 他の地区と比較すると、山林の割合が高くなっています。



④金ヶ作地区（約 146ha）

地区概況

- 市の東部、柏市との市境に位置しています。
- 本地区は、新京成線常盤平駅と五香駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区内には、農地や樹林地、住宅、文教施設等がみられます。
- 他の地区と比較すると、人口が多くなっています。



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

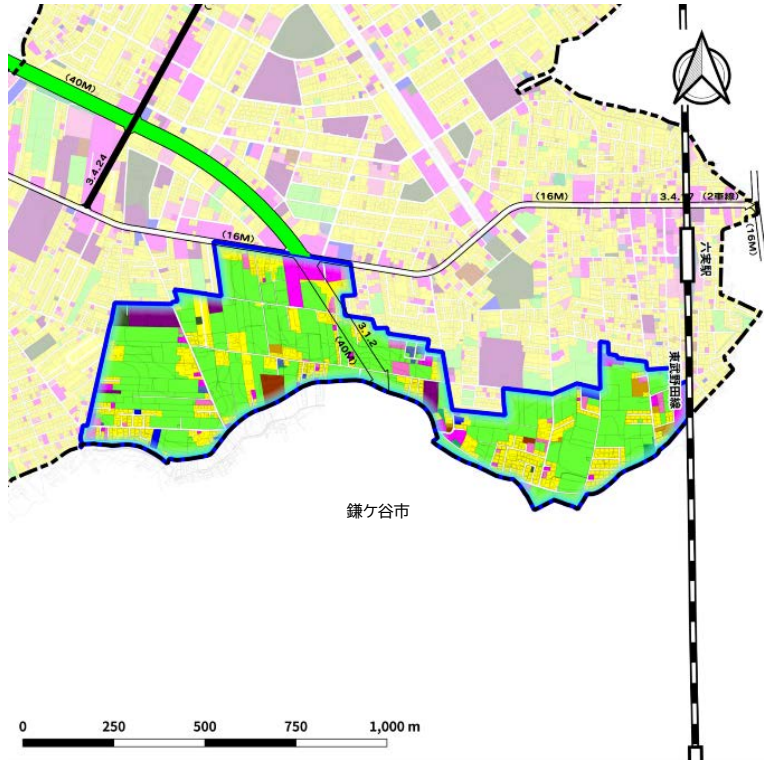
⑤六実地区（約 50ha）

地区概況

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



住宅と農地



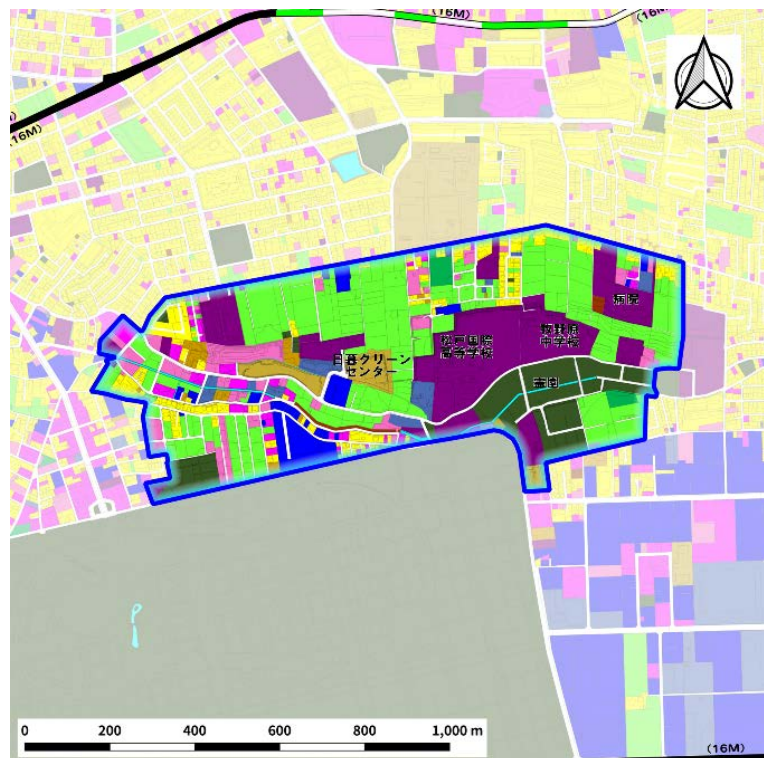
⑥五香西地区（約 61ha）

地区概況

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



住宅地



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

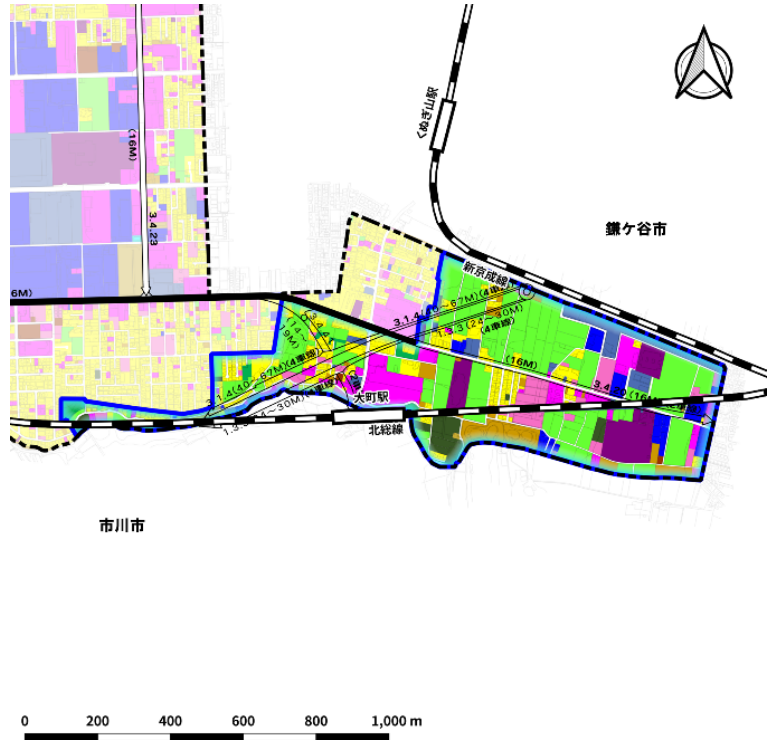
⑦串崎新田地区 (約 49ha)

地区概況

- 市の南東部、鎌ヶ谷市と市川市の市境に位置しています。
- 本地区は、北総線大町駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区内には、まとまりのある農地が広がり、住宅や工場等が立地しています。
- 地区内には、北千葉道路が計画されています。



北総線沿線の農地



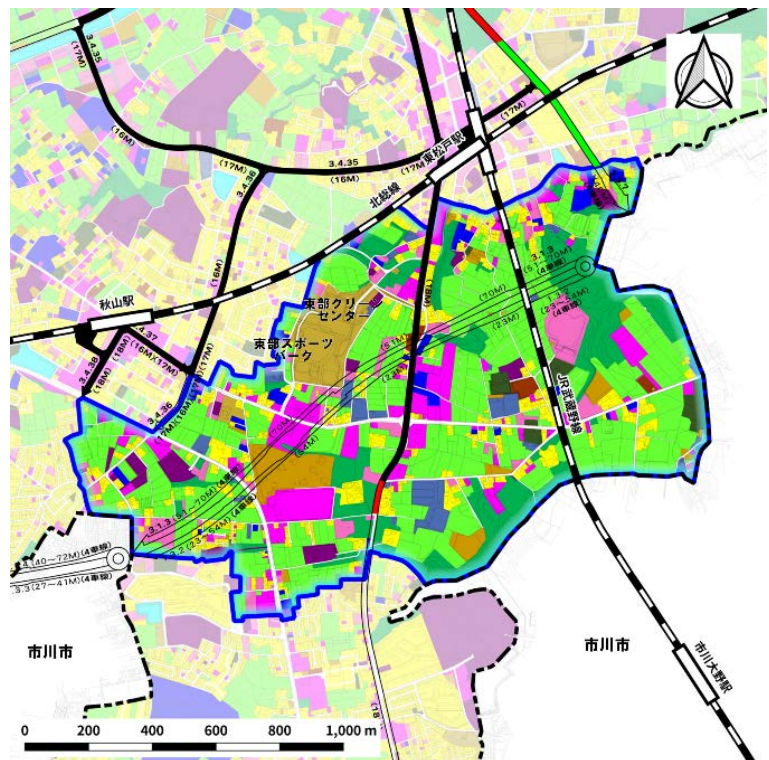
⑧高塚新田地区 (約 159ha)

地区概況

- 市の南部、市川市の市境に位置しています。
- 本地区は、武蔵野線・北総線の東松戸駅、北総線秋山駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区内は、農地や山林を中心とした土地利用であり、国道464号沿道には、住宅や商業施設等の立地がみられます。
- 地区内では、今後、北千葉道路が整備予定です。



国道 464 号



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

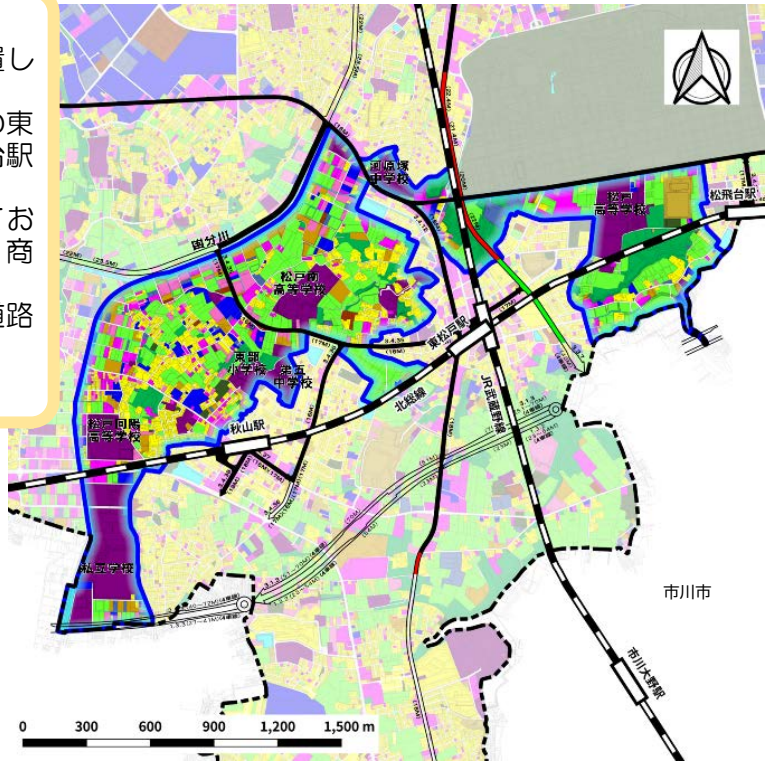
⑨紙敷地区（約 216ha）

地区概況

- 市の南部、市川市の市境に位置しています。
- 本地区は、武蔵野線・北総線の東松戸駅、北総線秋山駅、松飛台駅の徒歩圏を含んでいます。
- 地区西側には国分川が流れており、農地を中心に住宅や工場、商業施設等が立地しています。
- 地区の一部で、今後、北千葉道路が整備予定です。
- 地区の人口は増加しています。



住宅地と商業施設



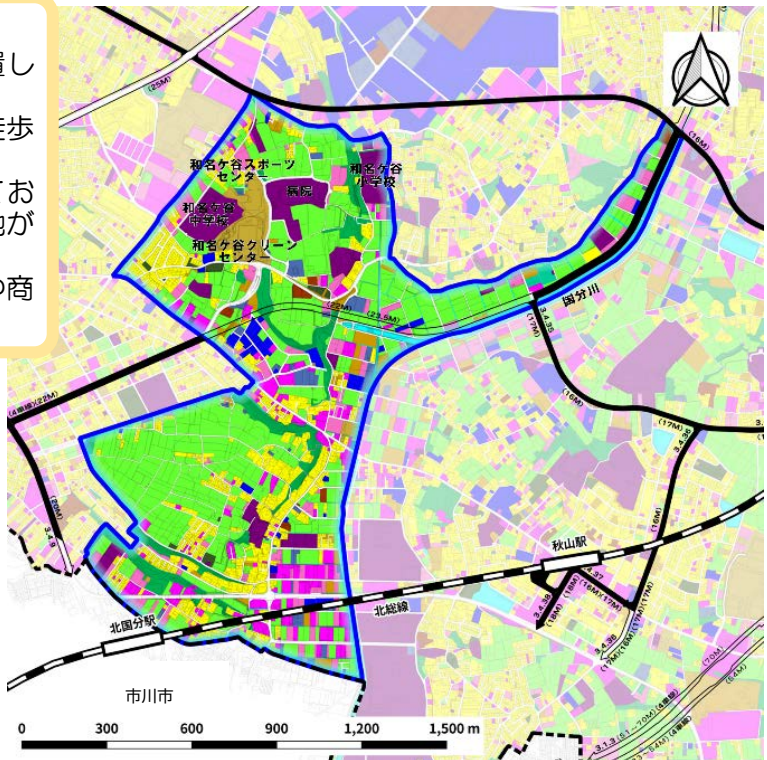
⑩大橋・和名ヶ谷地区（約 164ha）

地区概況

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



農地



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

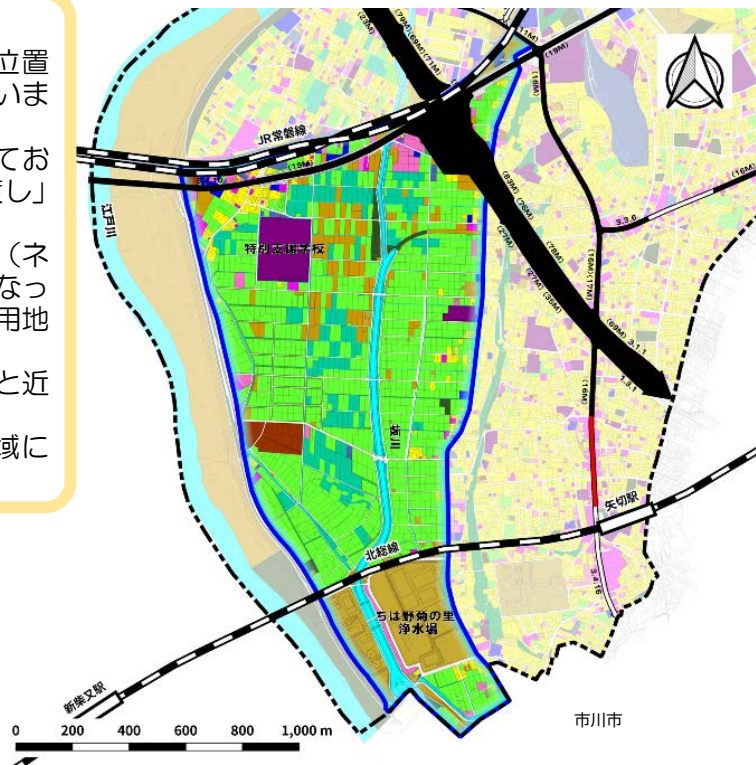
⑪矢切地区（約160ha）

地区概況

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



学校と農地



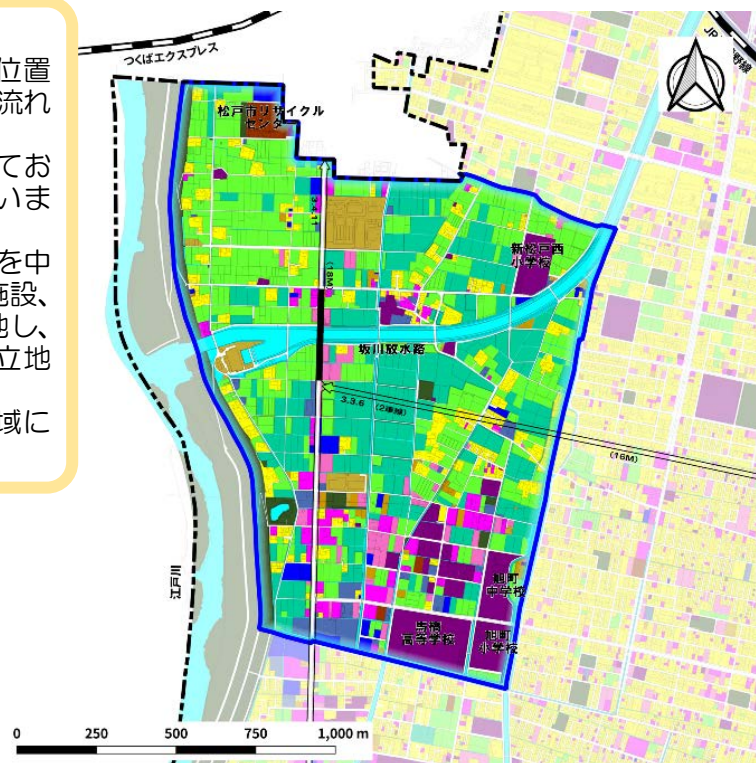
⑫旭町地区（約171ha）

地区概況

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



流山街道



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

5. 市民意向の把握

市街化調整区域の現状・課題・今後のまちづくり等について広く考えを収集するため、市民及び市街化調整区域内の土地所有者を対象としたアンケート調査を、それぞれ令和4年度・令和5年度に実施しました。

あわせて、本計画の検討過程における周知と意向把握のため令和4年度にオープンハウス（パネル展示）を行い、同時にアンケートを実施しました。

（1）市民意向調査

①実施概要

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

— 令和4年 アンケート —

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

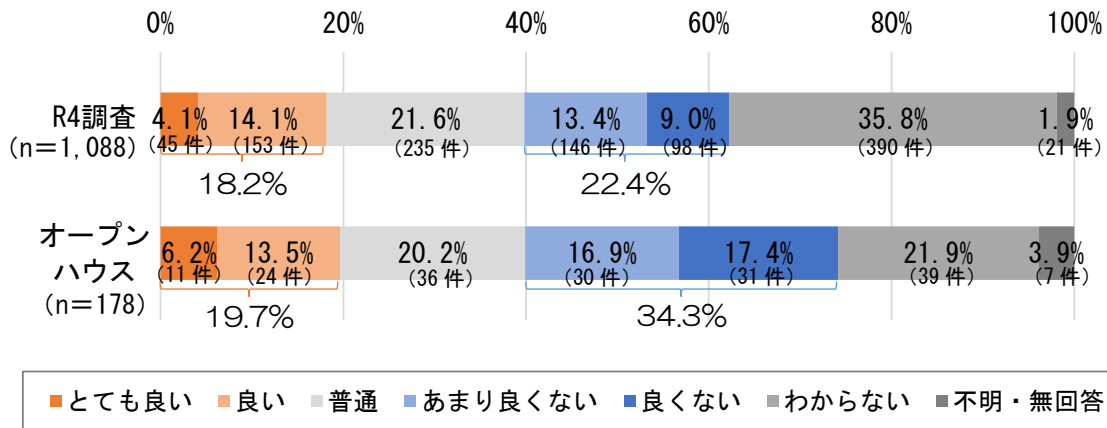
— オープンハウス —

- 開催日時 : 令和5年2月9日（木）～2月13日（月）
10時～16時
- 場所 : アートスポットまつど
(KITEMITEMATSUDO9F)
- 対象者 : 市内外問わず誰でも来場可
- 来場者数 : 213 人（アンケート回答者数 178 人）
- 展示内容 : ・オープンハウスについて
 - ・松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）とは
 - ・松戸市の市街化調整区域の位置と概要
 - ・調整区域の各地区の現況及びアンケート結果概要
 - ・意見募集パネル

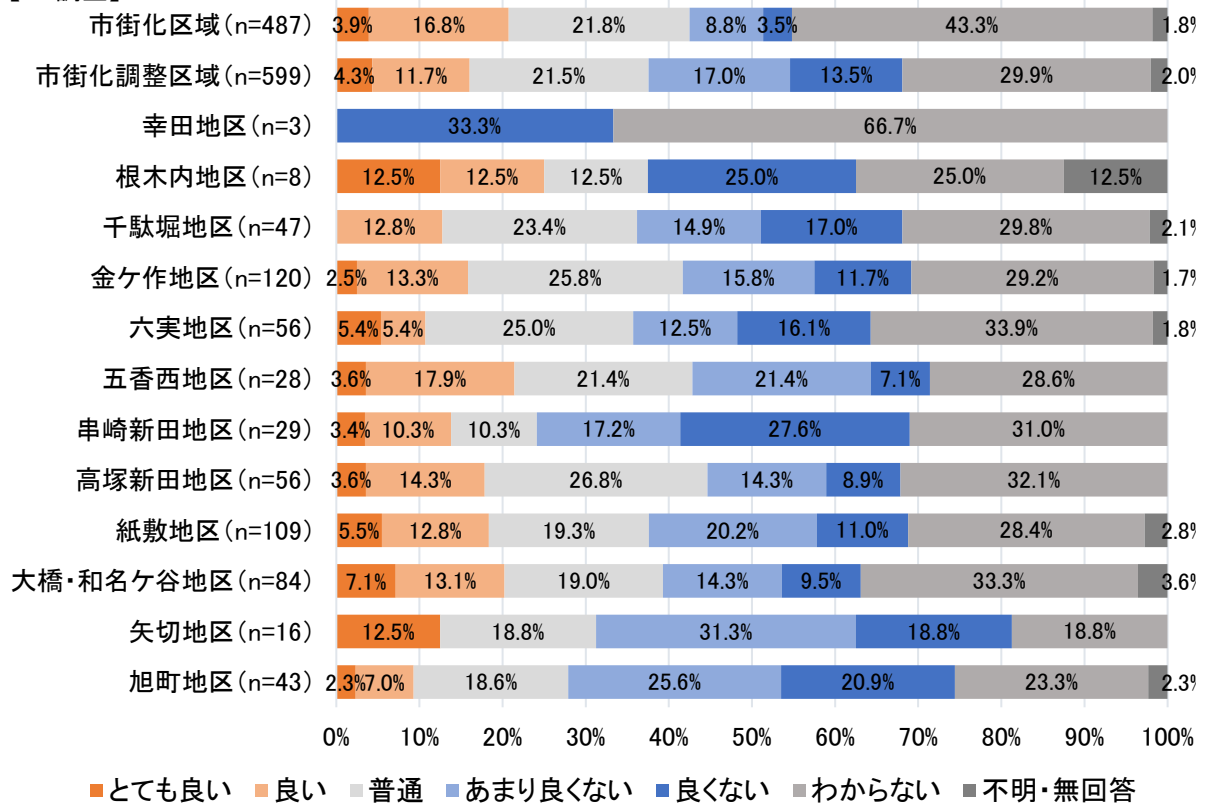


②結果概要

—市街化調整区域の現状の土地利用—



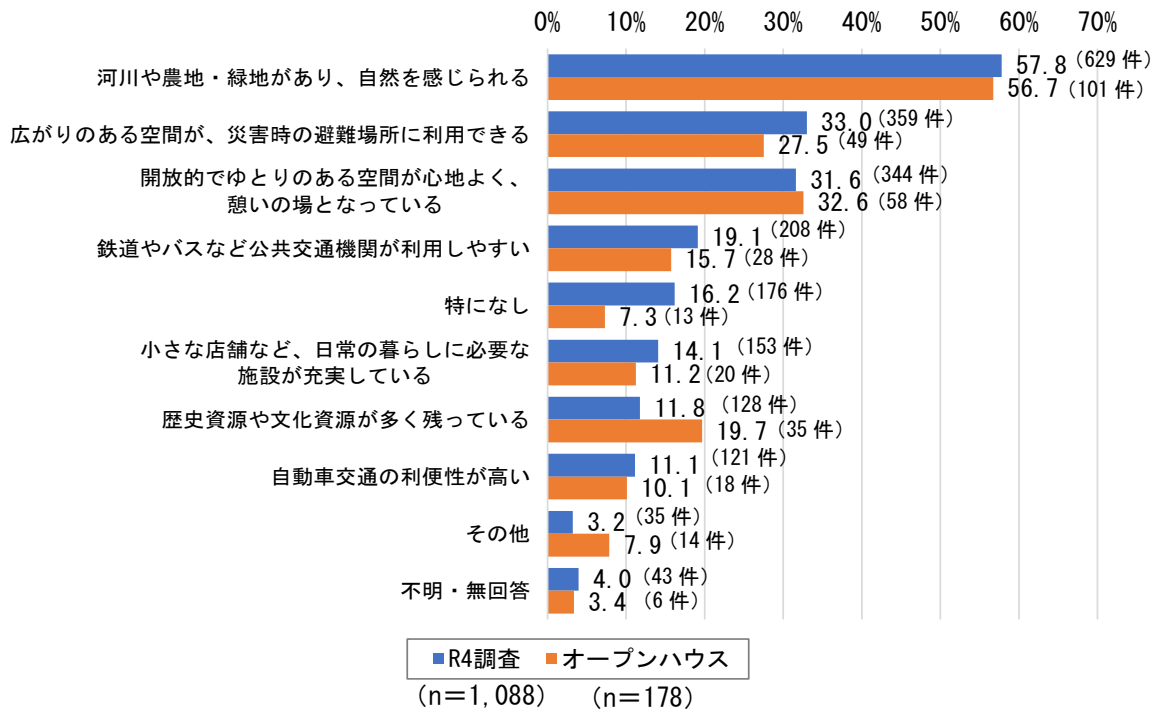
【R4 調査】



*R4 調査では、18.2%が「良い（とても良い／良い）」、22.4%が「良くない（あまり良くない／良くない）」、35.8%が「わからない」となっており、市街化区域に住んでいる方より、市街化調整区域に住んでいる方のほうが「良くない」と回答した割合が高くなっています。地区別では、「良い」が「良くない」を上回った地区はなく、特に串崎新田地区、矢切地区、旭町地区では、約5割近くの方が、「良くない」と回答しています。

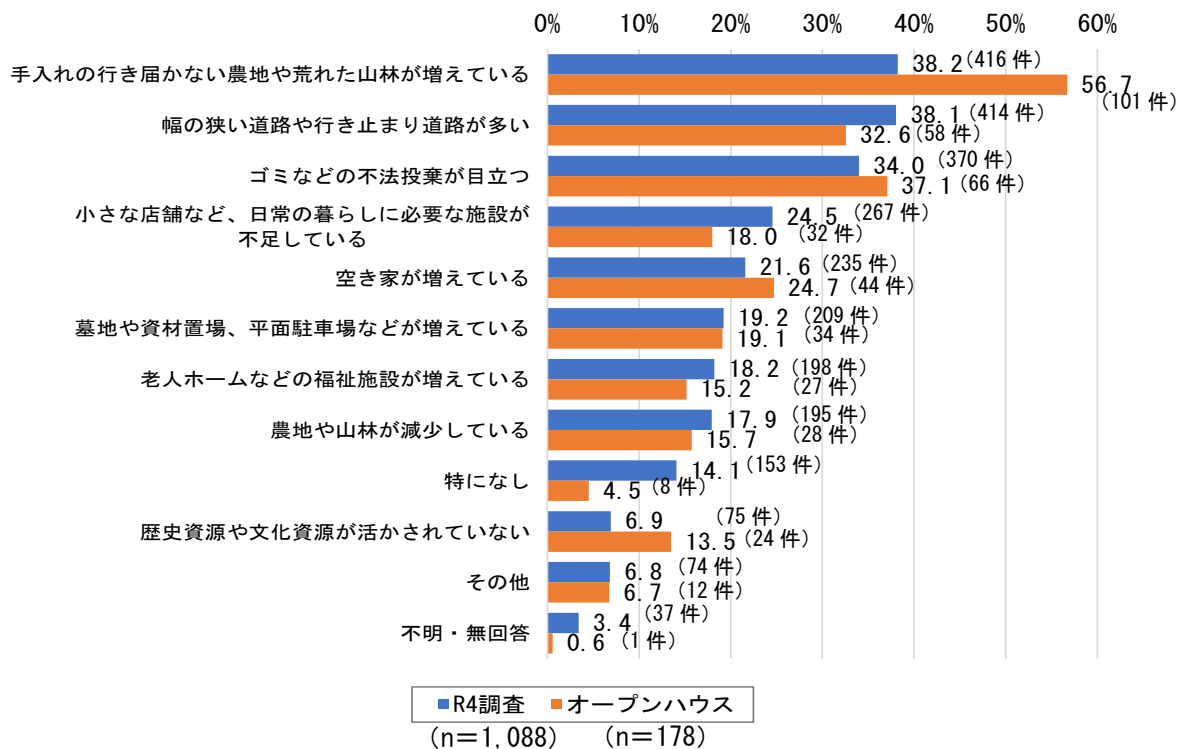
*オープンハウスでは、19.7%が「良い」、34.3%が「良くない」、21.9%が「わからない」となっており、R4調査と比較して「良くない」と回答した方が増えています。

—市街化調整区域の良いところ—



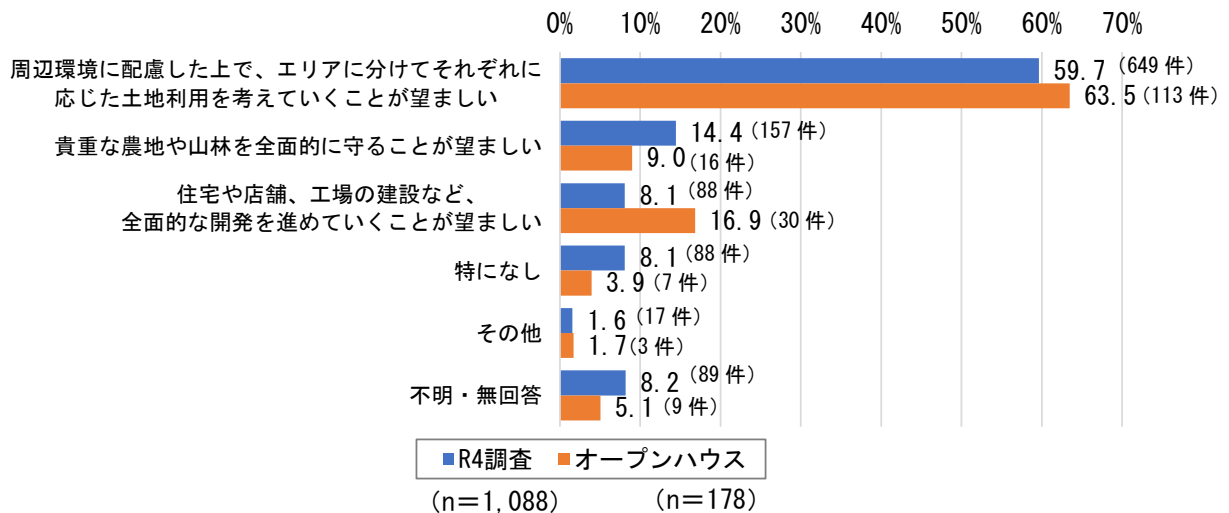
*R4 調査、オープンハウスを比べると、上位の項目は、順位は異なりますが同じ項目になっており、特に「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」と回答した方が多くなっています。

—市街化調整区域の良くないところ—



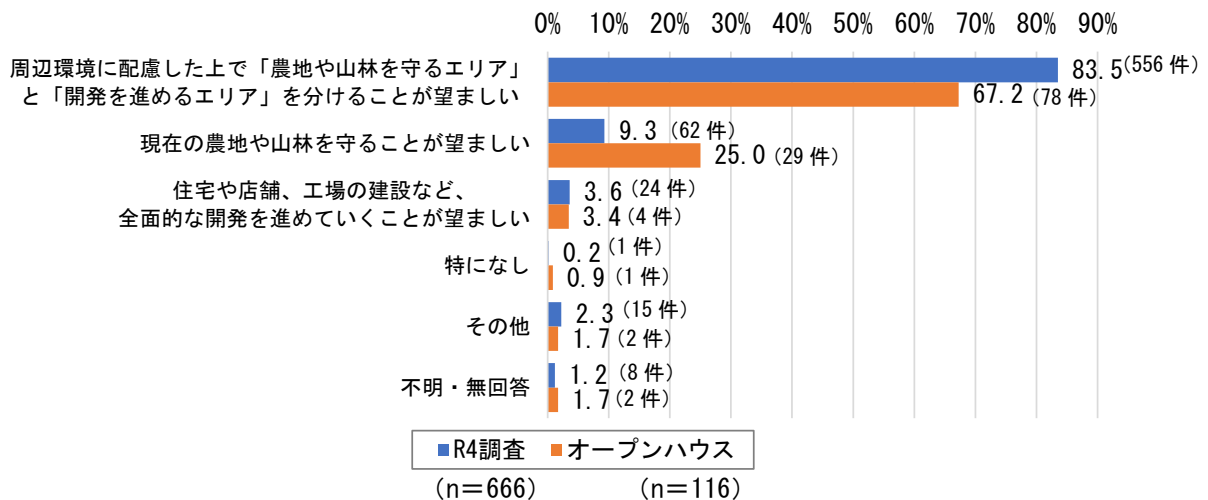
*R4 調査、オープンハウスを比べると、上位の項目は、順位は異なりますが同じ項目となっています。オープンハウスでは、「手入れの行き届かない農地や荒れた農地が増えている」と回答した方が5割以上となるなど多くなっています。

—今後の市街化調整区域の方向性について—



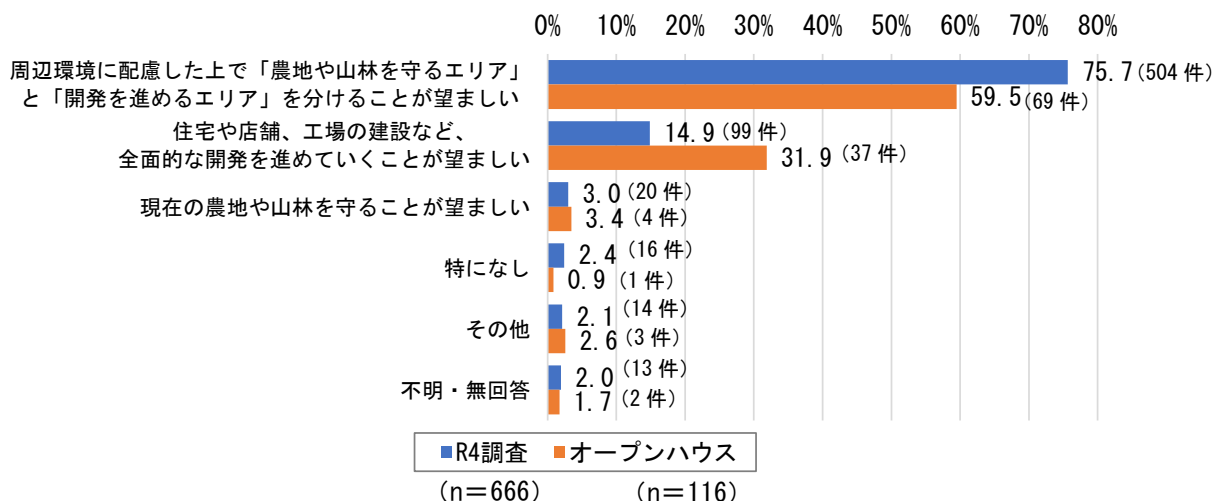
*R4 調査、オープンハウスともに、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多くなっています。次いで、R4 調査では「貴重な農地や山林を守る」が多く、オープンハウスでは「全面的な開発を進める」が多くなっています。

—まとまった農地・山林のあるエリア 望ましい土地利用—



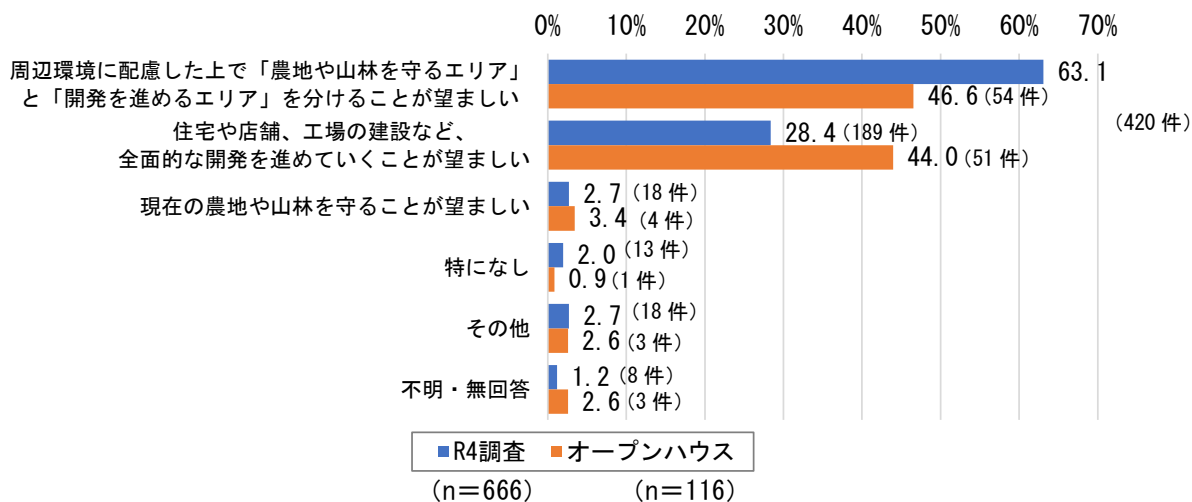
*R4 調査、オープンハウスともに、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「農地や山林を守る」が多くなっています。

—広域交通のアクセス性が高いエリア 望ましい土地利用—



*R4 調査、オープンハウスともに、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「全面的な開発を進める」が多くなっています。

—鉄道駅周辺のエリア 望ましい土地利用—



*R4 調査では、「エリアに分けてそれぞれに応じた土地利用」が多く、次いで「全面的な開発を進める」が多くなっています。

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

(2) 土地所有者意向調査

①実施概要

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

— 令和5年 アンケート —

- 調査地域 : 松戸市全市街化調整区域
- 調査対象 : 調査地域に土地を有する約 8,000 人の中から抽出
- 調査方法 : 郵送配布、郵送または web 回収
- 調査者数 : 2,000 人
- 抽出方法 : 登記情報に基づく抽出
- 有効回収数 : 〇人
- 有効回収率 : 〇%
- 実施期間 : 令和5年6月29日(木)～7月17日(月)

②結果概要

集計中

6. 企業ニーズの把握




(1) 企業ニーズ調査






①実施概要

ゼネコン、物流系企業等を対象とした企業ニーズ調査において、市街化調整区域の課題やまちづくりの方向性等について、事業者目線での意見を伺いました。

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

②結果概要

<p>—農業—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 自然に触れることができる公園や体験農園等、都心部から自然を求めるニーズあり* 野菜の加工工場のような施設のニーズあり* 体験農園の需要あり（ただし、基本賃借）* 食や農に投資したい企業は多い* 産業と農業をミックスして考える必要あり* 農業を軸としたまちづくりを進める場合、一団の敷地が必要
<p>—住宅—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 駅徒歩10～15分圏内は需要あり* 住宅は戸建てやマンションの需要あり* 特にマンションは駅近くが良い
<p>—商業—</p> 	<ul style="list-style-type: none">* 大きな商業施設は厳しい<ul style="list-style-type: none">→交通渋滞を引き起こしてしまう→大型のショッピングモールは下火傾向→ネットでの買い物主流となり、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）

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

7. 市街化調整区域の課題

(1) 市街化調整区域の課題

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」であることから、本市の都市環境に大きな役割を果たしている豊かな自然環境や営農環境、景観等の保全について、重視していくことが必要です。

本市には、江戸川や坂川、湧水などの水資源をはじめ、矢切耕地や矢切の渡し、根木内歴史公園、21世紀の森と広場、八柱霊園等、市街化調整区域には多くのみどり・歴史資源がありますが、資源の活用及び回遊性の確保、維持・継承が課題となっています。また、地域固有の文化や歴史、自然などの地域特性を活かした、魅力ある景観の創出が求められています。

基本方針の策定にあたり、これらの市街化調整区域の現況や取り巻く環境、市民アンケート調査やオープンハウスなどの市民意向調査、企業ニーズ調査などを踏まえ、課題を以下のとおり整理します。

● 農地、樹林地の適正な維持・管理 ●

農地は農産物を生産する重要な土地利用であるとともに、自然環境や良好な景観を形成し、また、保水など環境や防災面においても役割を果たす多面的な機能を有しています。

一方で、農業従事者の高齢化、後継者不足等を背景に、農地面積、農業従事者ともに減少傾向を示しており、耕作放棄による農地の荒廃や資機材置場、駐車場等への転用が増加しています。

また、樹林地についても自然と触れ合えるなど多様なレクリエーションの場となるほか、ヒートアイランドを緩和するなどの様々な役割がありますが、所有者や里やま保全活動している方々の高齢化や相続時における税負担、維持管理費の負担などにより樹林地が減少しています。

農地や樹林地等を良好な状態のまま維持するため、維持・管理に関する地権者への支援が求められています。

● 無秩序な土地利用転換の抑制、良好な景観形成 ●

市街化調整区域においては、農地、樹林地が減少する一方、都市計画法上で建築が可能な建物の建築に加え、建築行為を伴わない資機材置場や駐車場への転換等、無秩序な土地利用転換が増えており、周辺環境との調和が図られず、良好な景観が損なわれる懸念があります。

● 生活環境の維持・充実、周辺環境との調和 ●

市街化調整区域では、道路等の都市基盤が適正に配置されないままに住宅等の立地が進んでしまい、生活基盤が不十分な地域も見られ、地域の状況に応じた適切な土地利用の規制・誘導が必要となっています。

また、農地、住宅、介護施設、資機材置場、駐車場等、自然的土地利用と都市的土地利用が混在している箇所が多く見られ、調和が図られていない状況であり、市民の満足度や地域に対する印象が悪くなってしまう傾向があります。

あわせて、少子高齢化の進展等による人口減少が懸念されているため、無秩序な土地利用を抑制し、周辺環境との調和を図りながら、地域コミュニティや活力を維持することが必要です。

● 交通利便性や地域特性を生かした柔軟な土地利用 ●

鉄道駅周辺や広域幹線道路周辺など、交通利便性の高い地区やその周辺に位置する市街化調整区域は、その地域特性を生かした土地利用を図ることが考えられます。

東京外かく環状道路千葉県区間の開通や北千葉道路の新規事業化等により、広域アクセス性向上が期待されている中、本市の立地ポテンシャルは高まっており、交流人口の増加や賑わいの創出、先端・成長産業等の集積による地域活力の向上などの契機と捉えられる一方で、個別開発等による無秩序な土地利用の進行や用途の混在が懸念されます。

● 災害リスクのある区域での災害防止対策 ●

市街化調整区域には、災害発生の危険性の高い地域が多く存在しておりますが、近年頻発・激甚化する自然災害を背景に災害の危険性がある区域での開発許可が厳格化されたことを踏まえ、土地利用のありかたを検討する場合は、災害防止対策の観点についても十分に考慮する必要があります。

● 財政需要に対応した新たな財源確保 ●

本市の財政状況を見ると、近隣自治体と比較して財政力指数は0.9にとどまっている中、老年人口増加による社会保障費の増加が見込まれる一方、生産年齢人口の減少などにより、社会経済情勢の変化に対応した財政運営とともに、都市経営の効率化が求められています。

こうした状況の中、貴重な農地・みどりを保全していくためには、従来の支援に加え、これまで以上の支援と必要な財源確保が求められています。

8. 市街化調整区域の土地利用方針

9. 土地利用の実現化方策

資料編

(1) 地区別の状況

(地区別カルテより作成)

(2) 市民意向・企業ニーズ調査の結果

(アンケート等の結果詳細など)

(3) 策定体制・検討経緯

(都市計画審議会等の実施状況など)

(4) 用語集
