

（1）松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）の概要

①目的

- 持続可能なまちの実現に向けて、市街化の抑制やみどり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、『松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）』を策定

②計画の対象区域

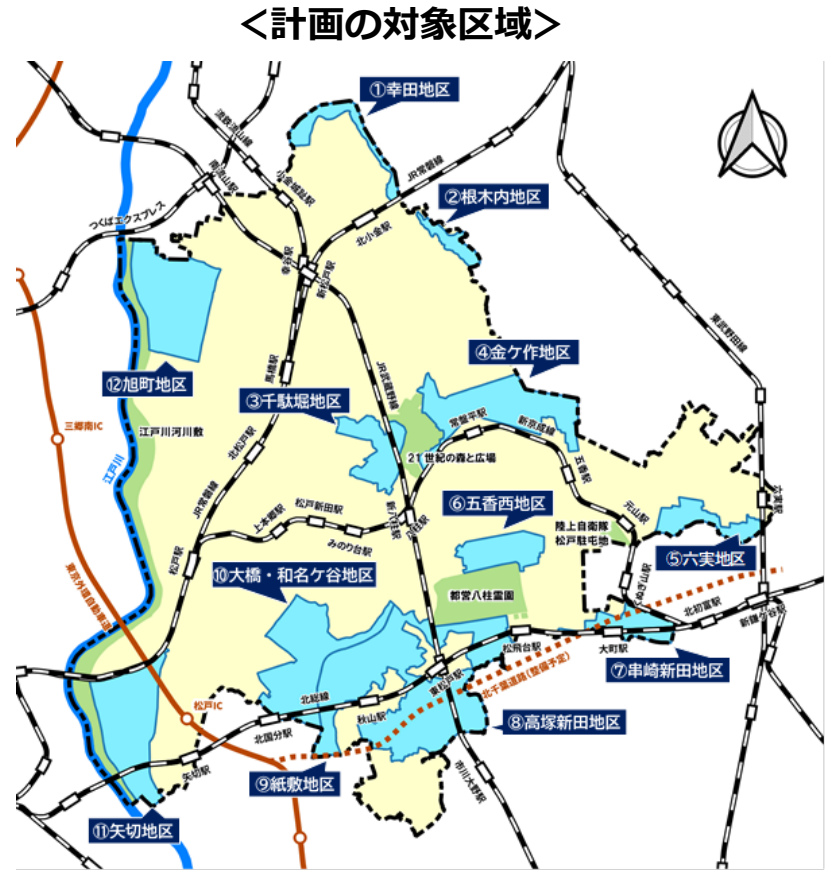
- 市街化調整区域のうち、江戸川河川敷、都立八柱霊園、21世紀の森と広場、陸上自衛隊松戸駐屯地を除く12のエリア

③計画の位置づけ

- 本計画は、「松戸市都市計画マスタープラン」の一部として、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

④目標年次

- 「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年後を設定



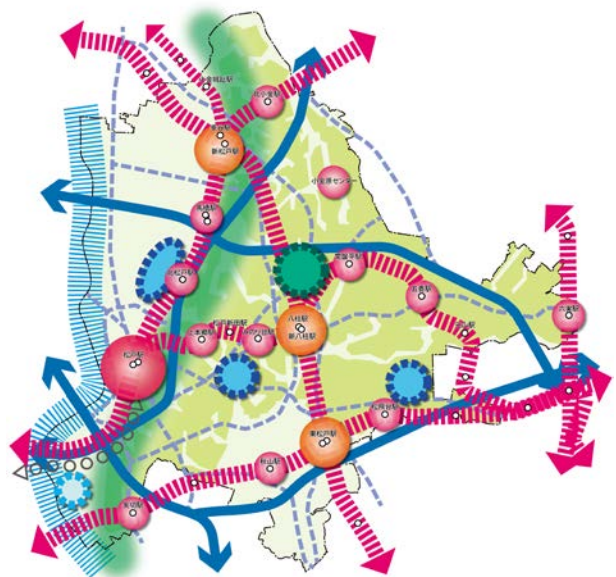
（２）市街化調整区域の位置付け

【松戸市都市計画マスタープラン】

『市街化調整区域全体の土地利用の方向性』

- ① 農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用の保全を基本とし、地区に応じた土地利用の考え方や方針を検討
- ② 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
（※開発する場合は、その対策を十分に検討することが必要）
- ③ 開発（都市的土地利用）を検討する場合は、市街化区域への編入を基本
（※様々な条件等を満たした場合に検討される市街化区域編入以外の手法による開発においても、秩序のある開発が必要）
- ④ 市街化区域への編入は、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

<将来都市構造図>



● 広域交流拠点	● 文化交流拠点	⇄ 鉄道軸	--- 幹線道路	□ 低地部
● 交流拠点	● 工業拠点	⓪ 地下鉄11号線延伸	水の交流軸	□ 台地部
● 生活拠点	● 川のレクリエーション交流拠点	⇄ 広域幹線道路軸	— みどりの軸	

<土地利用方針図>



○ 広域交流拠点	■ 低層住宅地	■ 住商共存地	□ 市街化区域
○ 交流拠点	■ 中高層住宅地	■ 工業地	□ 市街化調整区域
○ 生活拠点	■ 中高層団地	■ 住工共存地	○ 新市街地整備の可能性の検討
● 工業拠点	■ 商業・業務地	■ 大規模公園・緑地	○ 新たな産業立地の可能性の検討

（3）社会経済情勢

①人口減少・少子高齢化の進行

- 年少人口及び生産年齢人口は減少、地域コミュニティの維持が課題

②持続可能なまちの実現

- 立地適正化計画を策定し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進

③都市農地の位置づけ

- 都市農業振興基本計画において、都市農地は都市に「あるべきもの」と位置付け
- 農地の有する多面的機能の重要性が再認識

④脱炭素社会・循環型社会の推進と 生物多様性の確保

- 環境を重視する国内外の動きの加速化

⑤安全・安心への関心の高まり

- 自然災害の頻発・激甚化
- 首都直下型地震発生の可能性
- 市民の防災や安全・安心への関心の高まり

⑥交通利便性向上による企業立地のポテンシャルの高まり

- 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とそれに伴う市内の企業立地のポテンシャルの高まり

<北千葉道路>



<東京外かく環状道路>

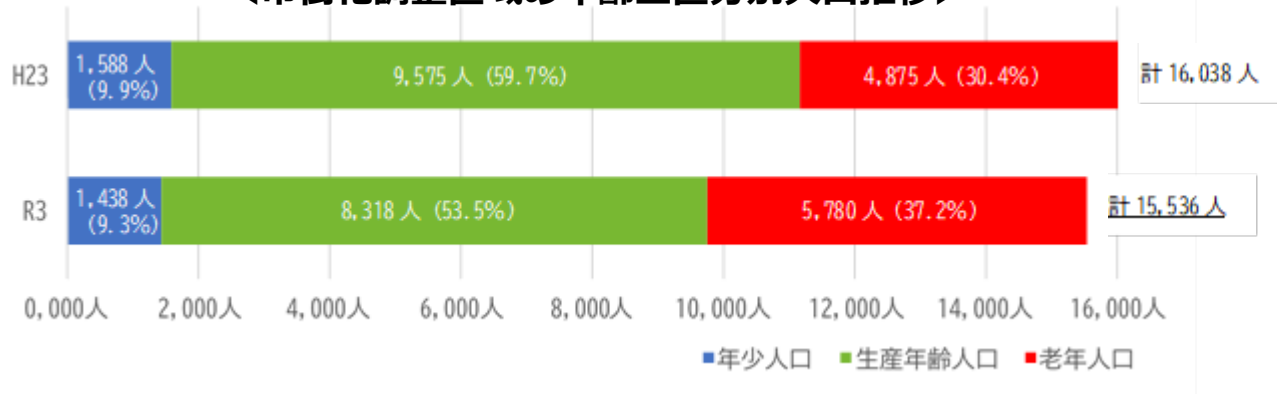


（４）市街化調整区域を取り巻く状況

①人口

- 市街化調整区域の人口は減少／少子高齢化が進行

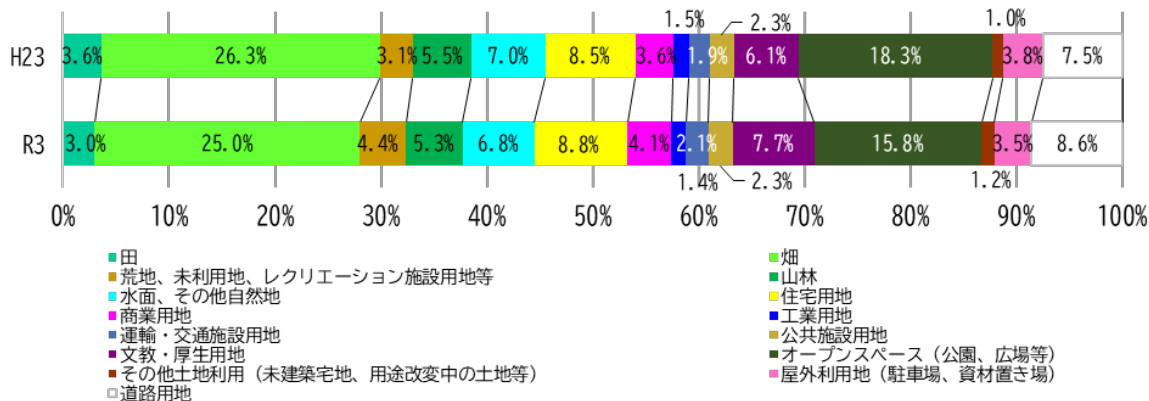
<市街化調整区域の年齢三区分別人口推移>



②土地利用

- 約10年間で田や畑、山林などの自然的土地利用が減少

<市街化調整区域の土地利用構成比の推移>



③みどり

- 21世紀の森と広場や江戸川をはじめ、斜面林などの樹林地や低地部に広がる農地など、多彩なみどりが存在
- 市域の約1/4が自然的土地利用、市内の農地の約7割が市街化調整区域内に位置
- 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、農業産出額も停滞
- 里やま保全活動など市民との協働による樹林地保全・活用が進められているが、樹林地の面積は減少傾向
- 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
- 21世紀の森と広場や都立八柱霊園の他、根木内歴史公園や矢切の渡し等の歴史資源、レクリエーション施設が立地

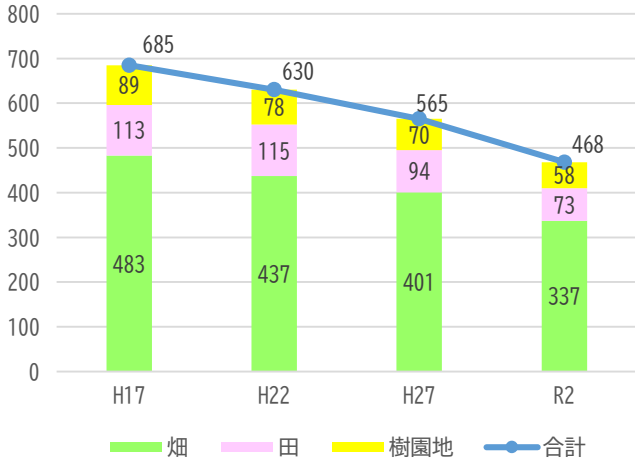


千駄堀の斜面林

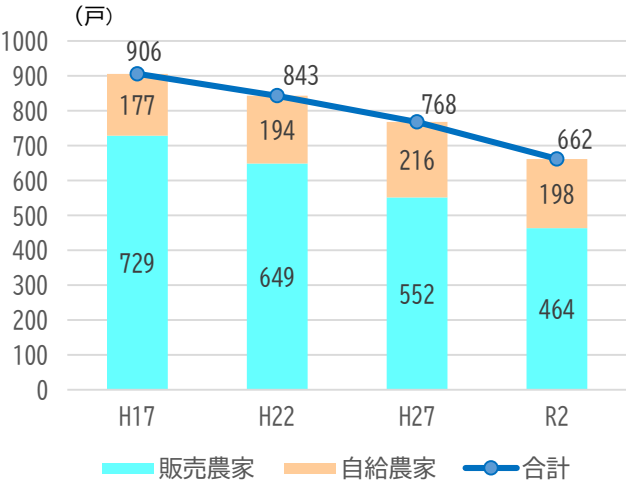


金ヶ作の樹林地

<耕地面積の推移>



<農家数の推移>



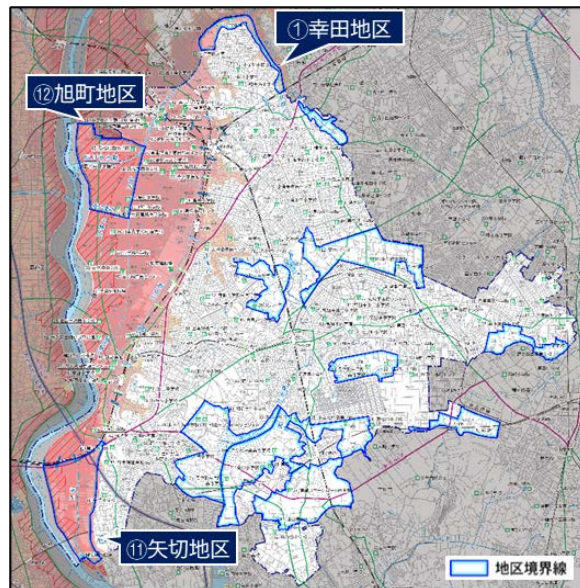
④交通網

- 東京外かく環状道路の千葉県区間が開通
- 北千葉道路の市川・松戸区間の約3.5kmについて新規事業化が決定

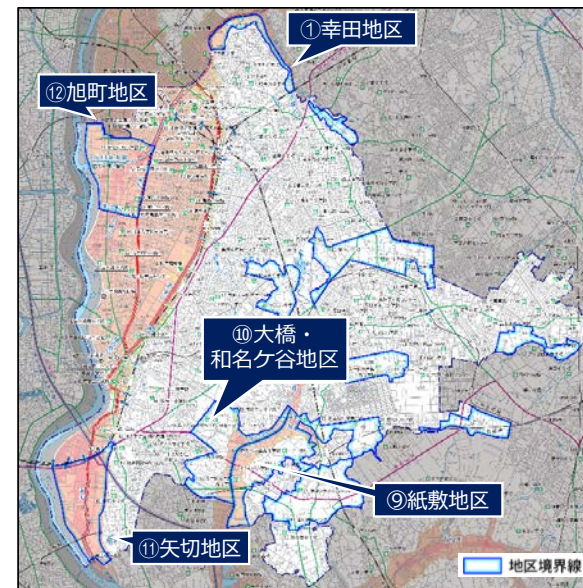
⑤災害ハザード

- 洪水浸水：江戸川に近い矢切地区、旭町地区、幸田地区等に含まれる浸水深5m以上の区域
- 内水：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
- 土砂災害：市街化調整区域では、大橋・和名ヶ谷地区などに一部危険箇所が存在

<江戸川 洪水浸水想定区域>



<中小河川 洪水浸水想定区域>



⑥産業

- 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
- 市内の北松戸・稔台・松飛台の3か所の工業団地は空きが少なく、新たな産業の誘致が困難

（５）市民意向の把握

①令和４年度 市民アンケート調査／オープンハウス（パネル展示）

- 市街化調整区域の良いところ：河川や農地・緑地があり、自然を感じられる、広がりのある空間が災害時の避難場所に利用できる、開放的で心地よく、憩いの場となっている
- 市街化調整区域の悪いところ：手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている、道路環境が良くない、ゴミの不法投棄が目立つ
- 市街化調整区域の土地利用の方向性：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

②令和５年度 土地所有者意向調査

- 後継者について：約46%が後継者がいないと回答
- 今後10年で荒地になりそうな土地について：将来に向けて荒地になりそうな土地があると回答した割合が若干高くなっている
- 概ね10年後の農地面積について：「拡大したい」「現状維持」との回答よりも、「縮小したい」「やめたい」と回答した人の割合のほうが高い
- 地域のまちづくりの方向性：「インフラの整備」や「メリハリのある土地利用」を求める回答が多い

（６）企業ニーズの把握

- 農業：自然に触れることができる公園や体験農園等のニーズあり、食や農に投資したい企業は多い
- 住宅：駅徒歩圏内は一戸建てやマンションの需要あり
- 商業：大規模商業施設は下火傾向、ロードサイド型のホームセンター、スーパー等の需要あり
- 産業：都心への近接性を生かした施設（工場、物流施設、データセンター等）のニーズあり、北千葉道路沿道は研究開発用地としても生かすことができる
- 関心の高いエリア：北千葉道路沿道、東京外かく環状道路IC周辺

（７）市街化調整区域の課題

- 社会経済情勢や市街化調整区域を取り巻く状況、市民意向の把握、企業ニーズ調査等より、市街化調整区域の課題を整理

<みどりに関して>

①農地・樹林地の減少

- 農業従事者の高齢化や後継者不足とそれに伴う耕作放棄による農地の荒廃などにより、農地面積・農業従事者ともに減少
- 樹林地の土地の所有者や里やま保全活動を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の面積は減少

②農業従事者、樹林地保有者等の財政的負担

- 農地や樹林地の維持・管理コストが農業従事者や樹林地管理者にとって大きな負担

<景観や生活環境に関して>

①無秩序な土地利用転換の増加

- 建築行為を伴わない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、良好な景観や生活環境を阻害

②地域活力の低下

- 少子高齢化の進行などによる人口減少に伴い、地域コミュニティや地域活力の低下が懸念

<計画的な土地利用に関して>

①交通利便性や地域特性を生かした新たな土地利用の高まり

- 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る広域アクセス性向上への期待により、本市の市街化調整区域では、企業等の立地ポテンシャルが向上

<災害リスクに関して>

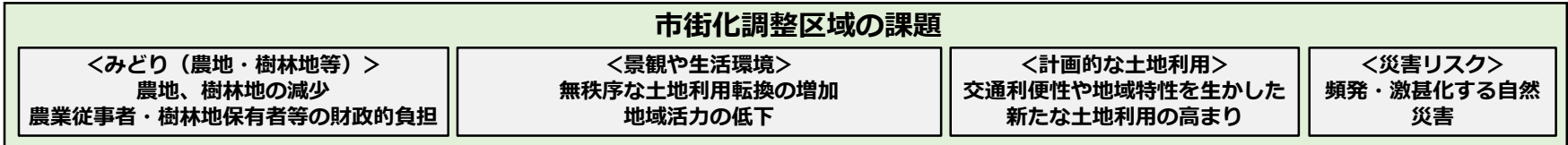
①頻発・激甚化する自然災害

- 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

（８）市街化調整区域の土地利用方針

- 「松戸市都市計画マスタープラン」に掲げる、市街化調整区域の土地利用の方向性（４つの基本原則）を踏まえつつ、市街化調整区域の課題に対応する土地利用方針として、「①みどり（農地・樹林地等）の保全・活用」、「②周辺環境と調和した適切な土地利用の形成」、「③立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用」、「④災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現」の４つを設定

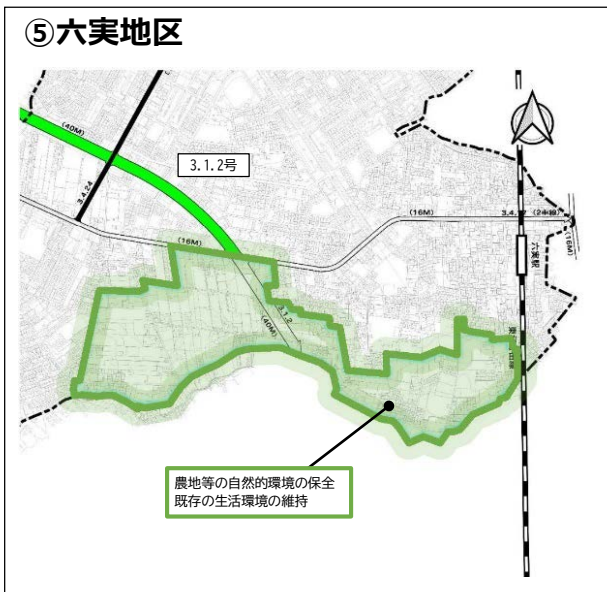
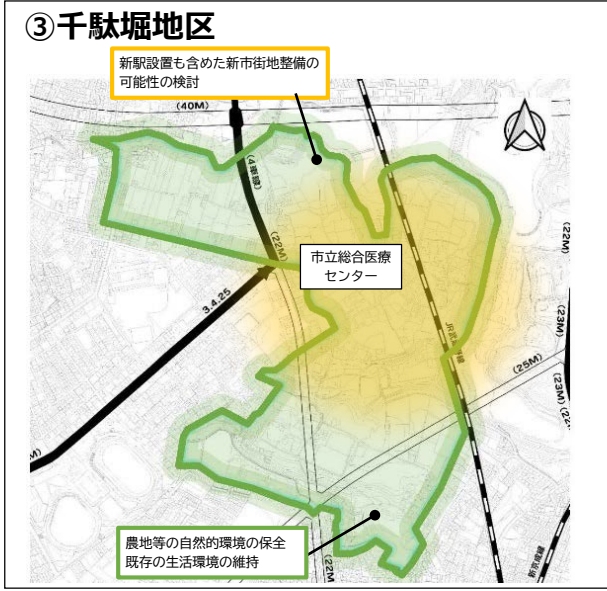
市街化調整区域の土地利用の方向性（４つの基本原則）	
原則 1	自然的土地利用の保全を基本としながら、各地区に応じた土地利用の考え方を検討します
原則 2	災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とします
原則 3	開発を検討する場合は、市街化編入を基本とします
原則 4	市街化編入は、市の政策に寄与し、市街地整備が具体化した最小限の区域で行います



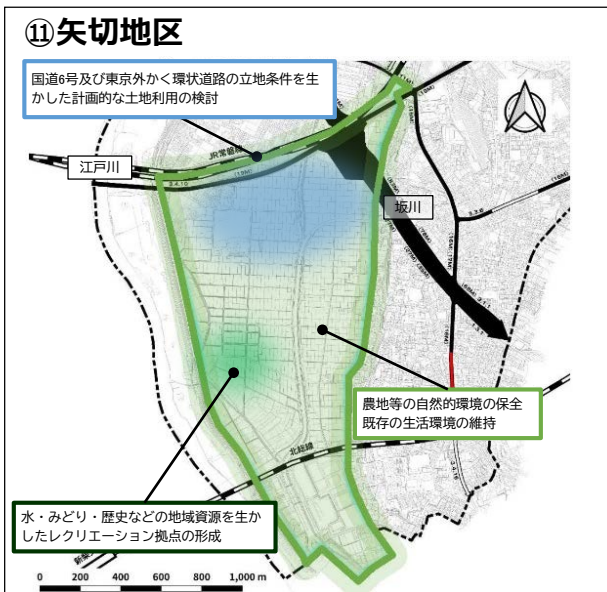
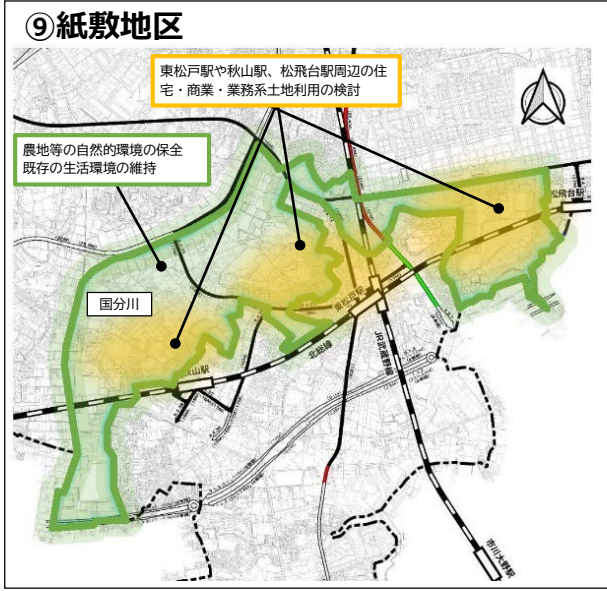
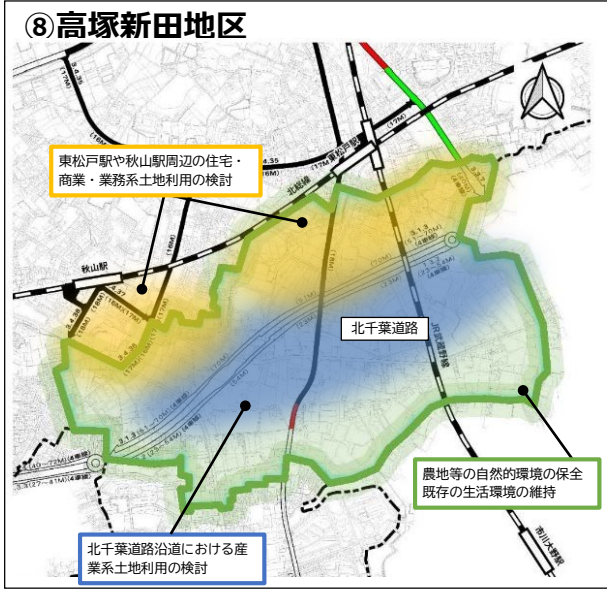
◆◆ 市街化調整区域の土地利用方針 ◆◆

<p style="text-align: center;">【方針 1】</p> <p>みどり（農地・樹林地等）の保全・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 農業振興施策や樹林地保全施策等の活用／樹林地の適切な維持管理の推進 ● 農地利用集積の推進／体験型農園や農産物直売所の立地促進、農産物のブランド化 ● 緑地や樹林地の保全制度の活用／市民との協働による里やま保全の推進／樹林地の利活用や樹林地所有者を支援する取組の推進 ● フォレスト・マネジメントの仕組みの構築／松戸市緑地保全基金等を活用した樹林地の公有地化検討 	<p style="text-align: center;">【方針 2】</p> <p>周辺環境と調和した適切な土地利用の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の建築を伴わない土地利用に対する緑化の誘導 ● 周辺環境と調和のとれた景観形成 ● 開発許可制度の適切な運用 	<p style="text-align: center;">【方針 3】</p> <p>立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区における地域活性化に資する都市的土地利用の検討 ● 鉄道駅周辺では住宅・商業・業務系土地利用、広域幹線道路等の周辺では産業系土地利用の検討 	<p style="text-align: center;">【方針 4】</p> <p>災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの高いエリアでの新たな居住の抑制 ● （土地利用を検討する場合）災害リスクに対応した十分な対策検討
--	--	--	--

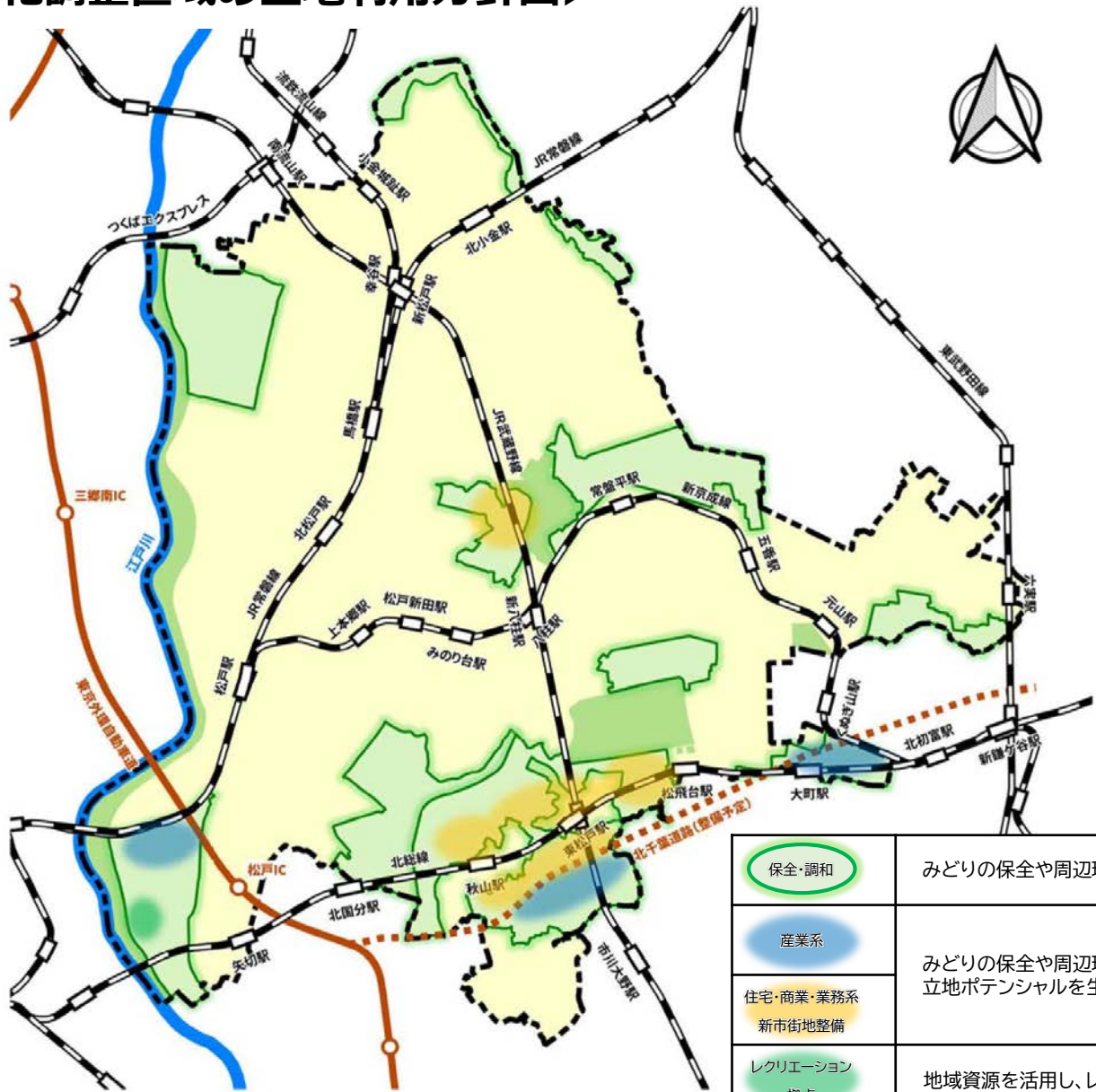
<地区別の土地利用方針1/2>



<地区別の土地利用方針2/2>



<市街化調整区域の土地利用方針図>



（9）土地利用の実現化方策

① 農業振興・農地の保全

● 遊休農地や耕作放棄地の解消に向けての農地の流動化・集約化

- 農業委員や農地利用最適化推進委員とも連携を図り、農地の流動化、利用集積を促進します。

● ブランド化の確立と農業の6次産業化

- 市内で生産された農産物の販路拡大及び安定供給を図り、効率的かつ安定的な農業経営基盤の強化に役立てるため、市内農産物のブランド化（高付加価値化）や農業の6次産業化について、支援育成に取り組みます。

● 効率的で安定的な農業経営の推進

- 高所得農業を目指し、都市近郊の立地を生かした生産技術・販売・経営管理の指導体制を強化するとともに、環境保全型農業を推進していくほか、生産性向上を図るための農業用機械の購入費や施設園芸などに対する支援などを行います。
- 農業機械の共同利用や作業の省力化・協業化などを推進することで、経営の安定化を図ります。

● 直売所の設置等販路拡大施策の展開

- 市場出荷や直売などを通じて安全・安心な農産物を供給するほか、松戸産農産物を使用した加工品の開発や、飲食店等の商工業者との連携を支援するなど、販路の拡大を目指します。

● 市民農園、体験農園等としての利活用

- 市民が気軽に農作業体験ができる市民農園や体験農園などの利用を促進し、農業体験・学習、交流の場という農地の多様な機能の発揮を目指します。

● 多様な担い手の確保

- 農業後継者や新規就農者に対し、安定した農業生産に向けた技術支援など、サポート体制を強化していきます。
- 農業経営体の法人化により経営継承や産業としての農業が促進されることが期待されるため、法人化の支援を実施します。

体験型オーナー農園

農園に自分だけの区画を持ち、そこで種まきから収穫まで、農家の指導を受けながら農作業体験ができます。

農地を有効に使うことができるとともに、食育や担い手育成のきっかけづくりとして期待できます。



②樹林地の保全

●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に対して「特別緑地保全地区」を定めることで、建築行為や開発行為を規制します。（※市内では、3地区（矢切・栗山・幸谷）を「特別緑地保全地区」として指定）

●保全樹林地地区・特別保全樹林地地区の指定

- 一定基準を満たす樹木・樹林地に対し、「保全樹林地地区」「特別保全樹林地地区」を指定することで、土地所有者が負担する維持管理費用の一部に対し、助成を受けることができます。

●市民緑地制度の活用

- 地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開する制度で、条件に応じて、固定資産税や相続税等の税制措置を受けることができます。

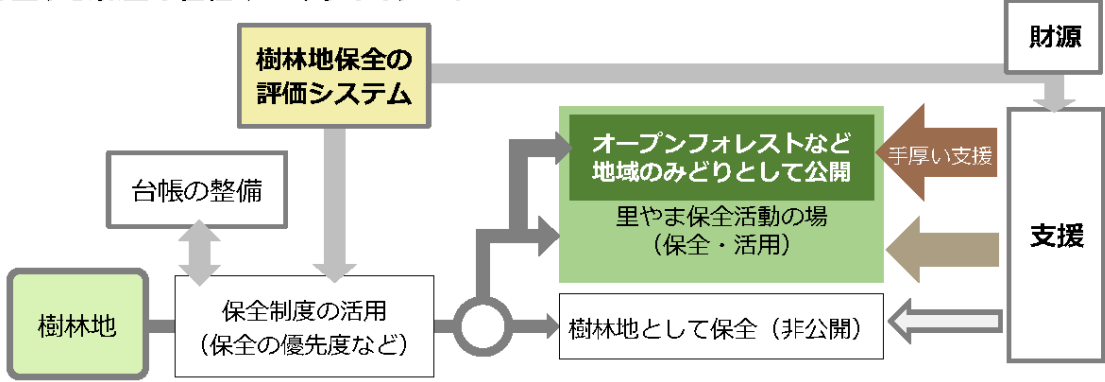
●里やま保全活動の推進

- 民有の樹林地において、「里やま保全活動」が積極的に進められています。子どもたちの遊びや学びの場、地域のコミュニティの場として機能することで、地域における樹林地の価値が高まることも期待され、地域に貢献できる居場所となる魅力ある樹林地を増やしていきます。また、樹林地の維持管理のための森林環境譲与税等の活用も検討していきます。

●フォレスト・マネジメントの仕組みづくり

- 所有者が樹林地を所有し続けることができるように、樹林地が地域に貢献することで所有者のインセンティブにもつながる、新たなフォレスト・マネジメントの仕組みや松戸市緑地保全基金財源を活用した樹林地の公有地化などを検討していきます。

■新たな里やま保全の仕組みづくりのイメージ



③ 開発許可制度の適切な運用

● 開発許可制度の適切な運用

- 開発許可制度は、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度であり、引き続き適切に運用していきます。

● 市街化調整区域における地区計画制度の活用

- 都市的土地利用を検討する場合は、市街化区域への編入を基本としますが、市街化調整区域の理念、性格を維持しながら、計画的に面的な土地利用を検討していく必要がある場合は、開発許可制度で認められている「地区計画制度」の活用を検討していきます。
- 活用にあたっては、本計画に即し、対象区域、建物用途、建物高さ、周辺環境や景観への配慮等のルールを定めた市街化調整区域の地区計画の考え方（ガイドライン）を定め、円滑な制度運用を図りつつ、統一性を確保していきます。
- また、市街化調整区域の地区計画は、地区のきめ細かい状況や周辺環境との調和を重要視するとともに、地区内の土地所有者等の合意形成が必要となります。
- このため、土地所有者等が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」を活用していきます。

④ 市街化区域への編入

● 土地区画整理事業

- 土地区画整理事業は、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です。
- 都市的土地利用を検討する場合は、市街化区域への編入を基本とし、関係機関との協議を踏まえた上で、鉄道駅周辺での商業施設等の立地や住宅地の形成、新たな広域幹線道路等の周辺での産業団地の誘導などについて、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を対象に検討を行うこととします。

⑤ その他

● 土地利用への適切な対応

- 各種土地利用に対しては、都市計画法や建築基準法等の法令の運用により、関係機関とも連携を図りながら、適切に対応していきます。
- 特に、市民生活の安全の確保や景観の調和などの観点から、資材置場などの土地利用について、適正な規制・誘導が行われる取り組みを検討していくほか、景観法等に基づく制度・手法の活用の可能性についても検討していきます。