

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

～ これまでの検討経過 ～

令和6年2月9日

位置づけと定義

都市計画マスタープランとは・・・

本市の将来のあるべき姿や目標、今後の都市づくりの考え方や方針を定めるものです。

本市には、「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つの区域があります。

市街化区域とは・・・

既に市街地を形成している区域や今後、**優先的・計画的に市街化すべき区域**です。

市街化調整区域とは・・・

市街化を抑制すべき区域です。
市内では、市域の外縁部などを中心に、**農地や山林などの自然的土地利用が多い区域に指定され、建物の建築が制限**されています。



【市街化区域と市街化調整区域のイメージ図】

都市計画区域 約6,133ha	
市街化区域 約4,444ha (72.5%)	市街化調整区域 約1,689ha (27.5%)

【松戸市の市街化区域と市街化調整区域の面積】

都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）とは・・・

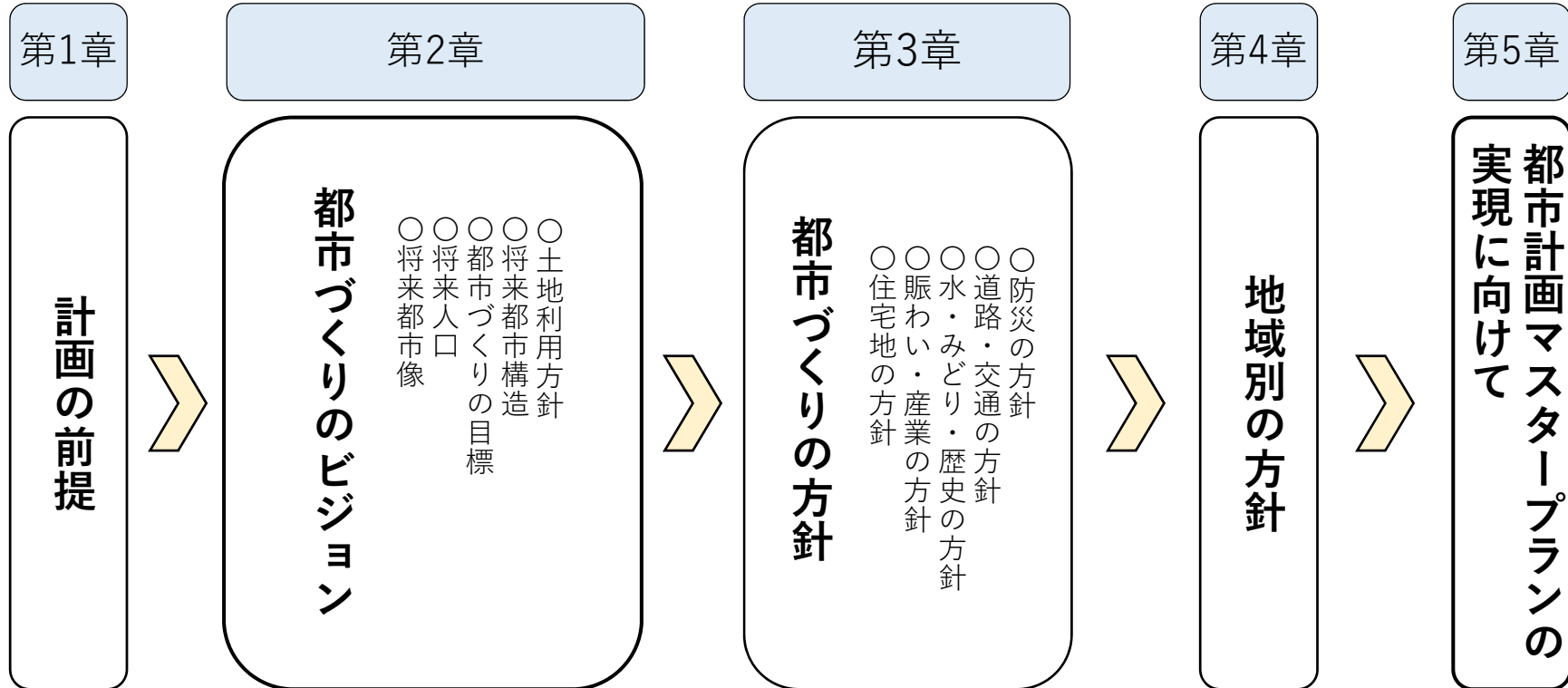
本市の市街化調整区域について、その特性や取り巻く環境の変化を踏まえ、市街化調整区域におけるふさわしい土地利用の方向性を示すものです。

都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

R2.11.16 第137回都市計画審議会

R3.2.5 第138回都市計画審議会
R3.3.30 第139回都市計画審議会

R3.8.23 第142回都市計画審議会



R3.5.24 第141回都市計画審議会
R3.8.23 第142回都市計画審議会

R3.4.27 第140回都市計画審議会
R3.5.24 第141回都市計画審議会

R3.10.15 第143回都市計画審議会・・・全体構成（案）

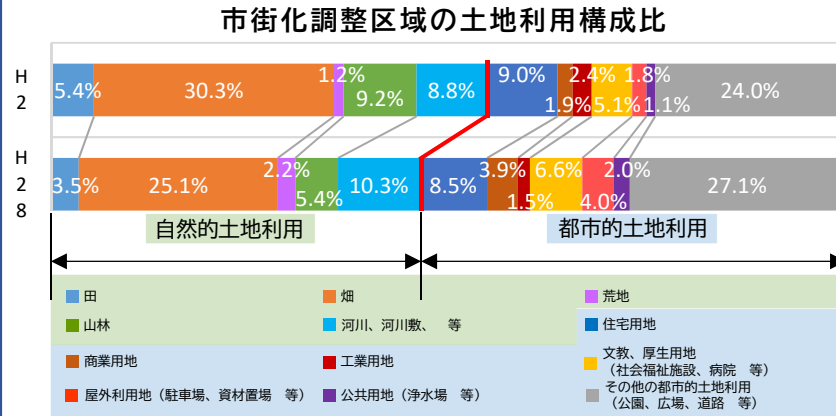
R3.11.18 第144回都市計画審議会・・・パブリックコメント（案）

R4.2.15 第145回都市計画審議会・・・パブリックコメント実施結果の報告、修正（案）、概要版（修正案）

R4.3.28 第146回都市計画審議会・・・最終審議

都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

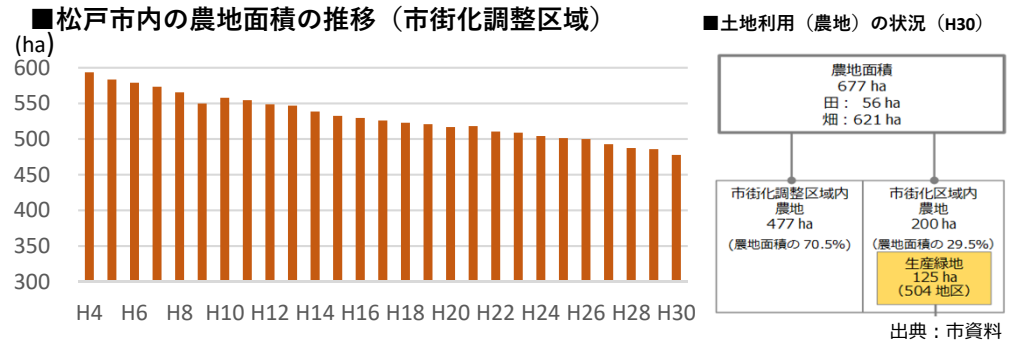
本市における市街化調整区域の現状



現状のまとめ

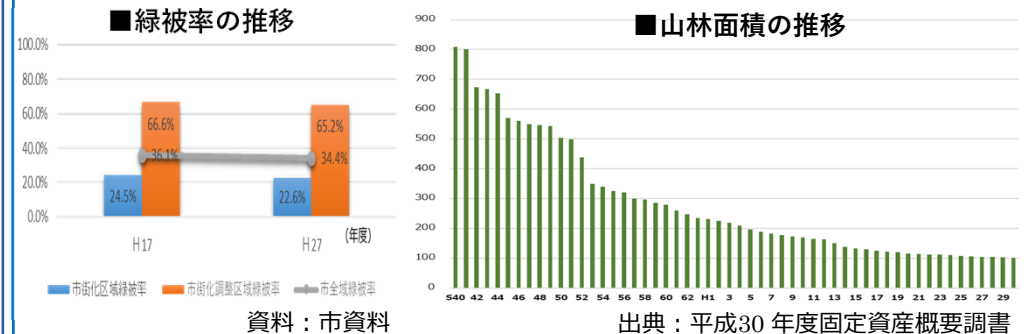
- ◆ 市街化区域や市街化調整区域の区分の見直しは、人口動向や市街地開発の状況等に応じて見直しが行われてきた。
- ◆ 市街化調整区域の土地利用の変化をみると、田や畑、山林などの自然的土地利用が減少傾向にあり、商業用地や屋外利用地などの都市的土地利用は増加傾向にある。
- ◆ 各地区における市街化調整区域の土地利用は、まとまった農地が保全されている地区や、住宅や福祉施設等が混在している地区もあり、様々な土地利用がなされている。
- ◆ それぞれの地域の特性を踏まえた土地利用を考えていくことが重要である。

農地の動向



- ◆ 国において、都市農業振興基本計画が策定されたことを踏まえ、松戸市では平成31年3月に都市農業振興計画を策定した。都市を形成する上で農地を重要な役割を果たすものと捉え、今後の都市農業の多様な機能を発揮することを目的としている。

みどり資源の現状



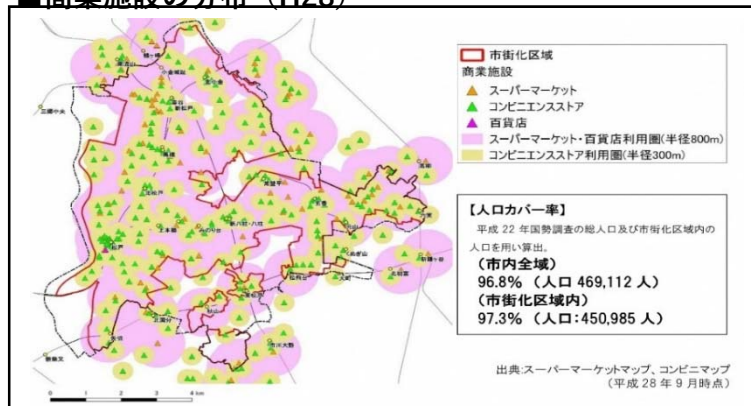
- ◆ 本市には多様なみどりが展開しているが、農地や草地などの減少により、緑被率は減少傾向にある。
- ◆ 市内の樹林地（山林）面積も、鈍化したとはいえ年々減少傾向が続いている。

都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

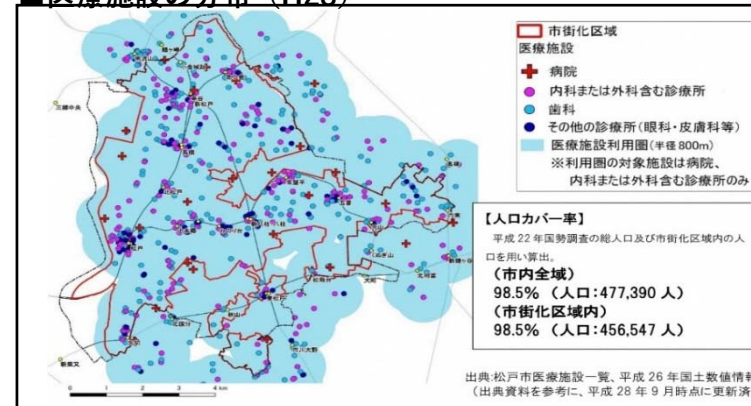
駅中心のまちづくりの推進

- ◆ 本市には、多くの鉄道駅がありその周辺に商業・医療等の集積がみられる。
- ◆ 平成30年3月に立地適正化計画を策定し、優れた鉄道ネットワークを生かしたコンパクトシティの推進を目指している。

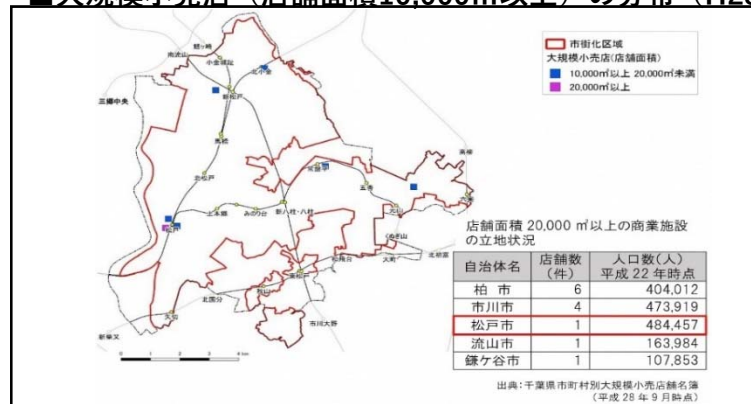
■商業施設の分布 (H28)



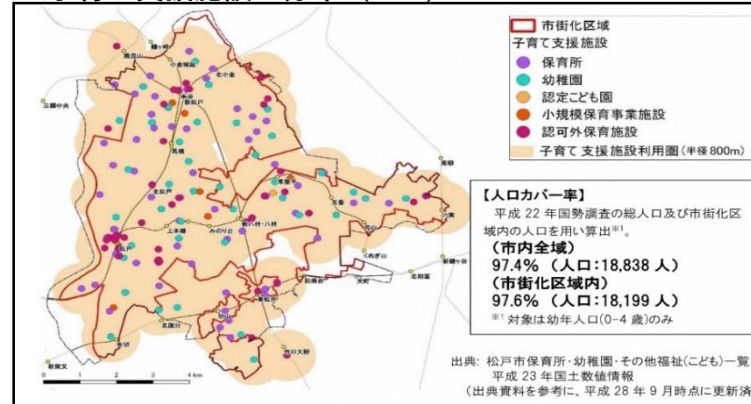
■医療施設の分布 (H28)



■大規模小売店(店舗面積10,000㎡以上)の分布 (H28)



■子育て支援施設の分布 (H28)

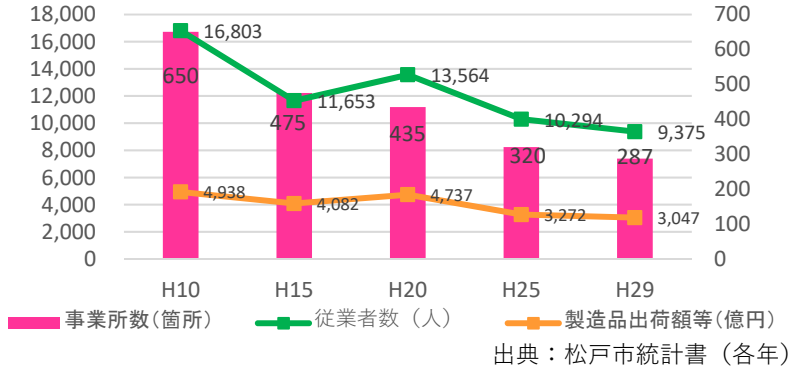


出典:松戸市立地適正化計画 (H30)

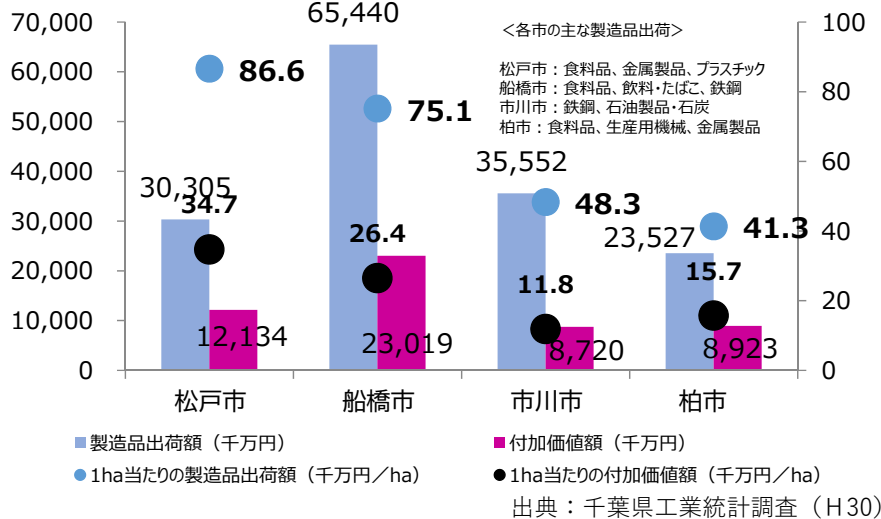
都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

産業の動向

■工業指標の推移



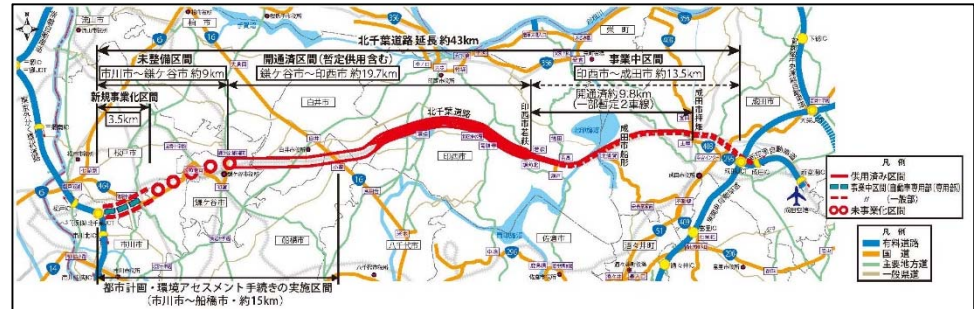
■製造品出荷額と付加価値額における近隣市との比較



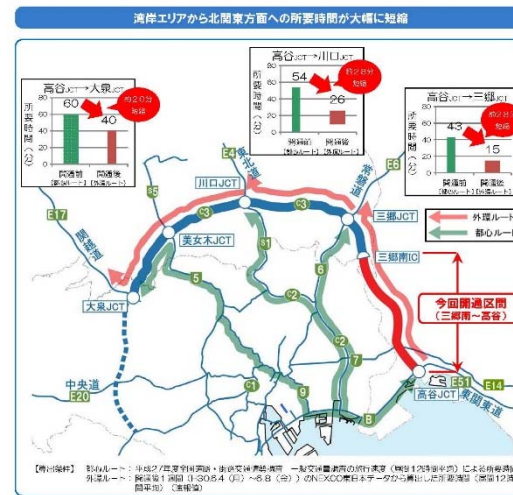
- ◆ 製造業の割合が高いのが特徴であるが、事業所数や従業者数、製造品出荷額が減少する傾向にある。
- ◆ 製造品出荷額、付加価値額において近隣市と比較すると、1ヘクタールあたりの製造品出荷額、付加価値額ともに松戸市は高水準である。

- ◆ 北千葉道路の外かく環状道路から国道16号の約15km区間のうち、外かく環状道路からの約3.5km区間について、国による新規事業化が決定した。
- ◆ 外かく環状道路の開通や北千葉道路の整備により、松戸の広域交通の利便性はさらに向上する。

■北千葉道路 整備区間



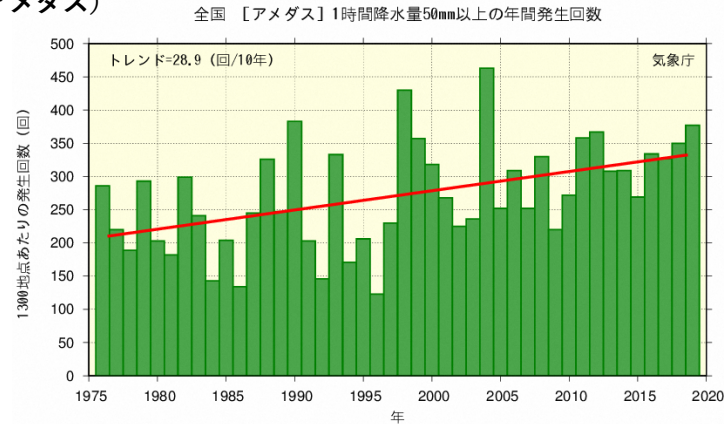
■東京外かく環状道路 開通区間



都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

水害対策の動向

■全国の1時間降水量50mm以上の年間発生回数 (アメダス)



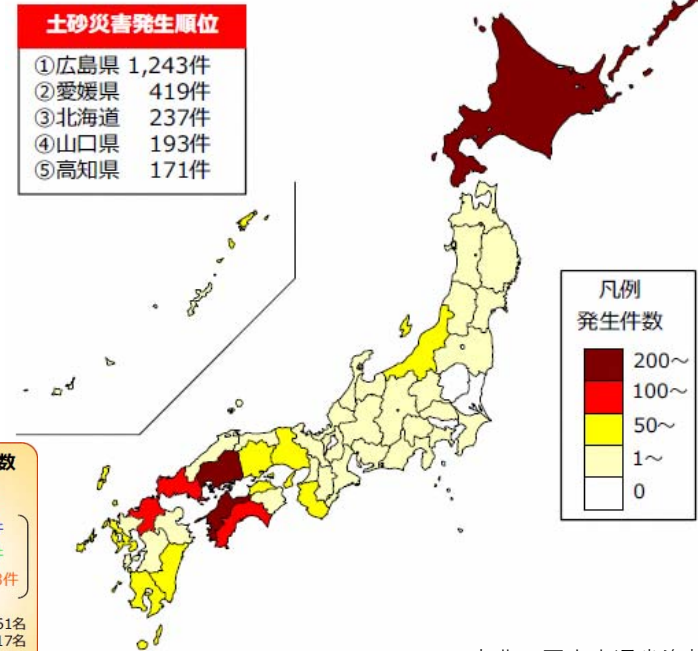
出典：気象庁HP

■風水害による被害の状況



出典：平成30年版 消防白書

■平成30年 全国の土砂災害の発生状況



土砂災害発生件数
3,459件

- 土石流等：985件
- 地すべり：131件
- がけ崩れ：2,343件

【被害状況】

- 人的被害：死者 161名
- ：負傷者 117名
- 人家被害：全壊 415戸
- ：半壊 566戸
- ：一部損壊 524戸

出典：国土交通省資料

- ◆ 近年、集中豪雨の発生件数が増加し、日本を直撃する台風による大規模な被害も多発している。
- ◆ 想定を超える浸水被害が多発しているため、対応を図るべく、平成27年5月に水防法が改正された。
- ◆ 令和2年6月には、都市計画法が改正され、浸水ハザードエリア等について、市街化調整区域における住宅等の開発許可の厳格化が規定された。
- ◆ 江戸川、坂川・新坂川、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国や県により公表され、松戸市では内水ハザードマップが公表されている。

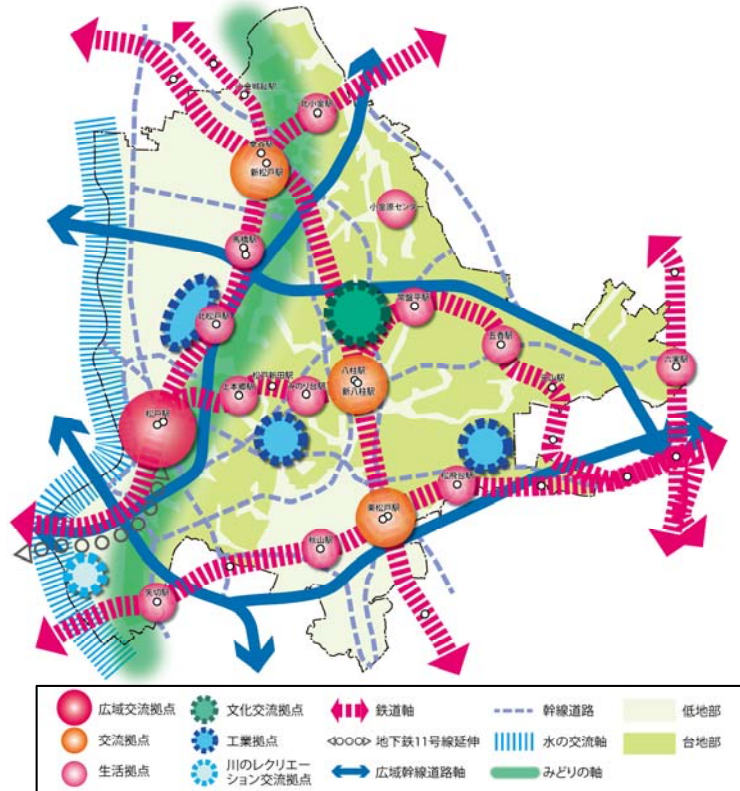
都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

市街化調整区域における土地利用の基本的考え方

- ◆ 農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、住民にうるお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、その保全を基本とする。
- ◆ 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）では市街化を抑制する。
- ◆ 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原則とする。
- ◆ 市街化区域への編入は、地域の実態や課題を踏まえた松戸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する。
 - ※ 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
 - ※ 詳細な方針については、都市計画マスタープラン改定後、市街化調整区域のマスタープランを策定予定

都市計画マスタープラン策定に係る 都市計画審議会での議論について

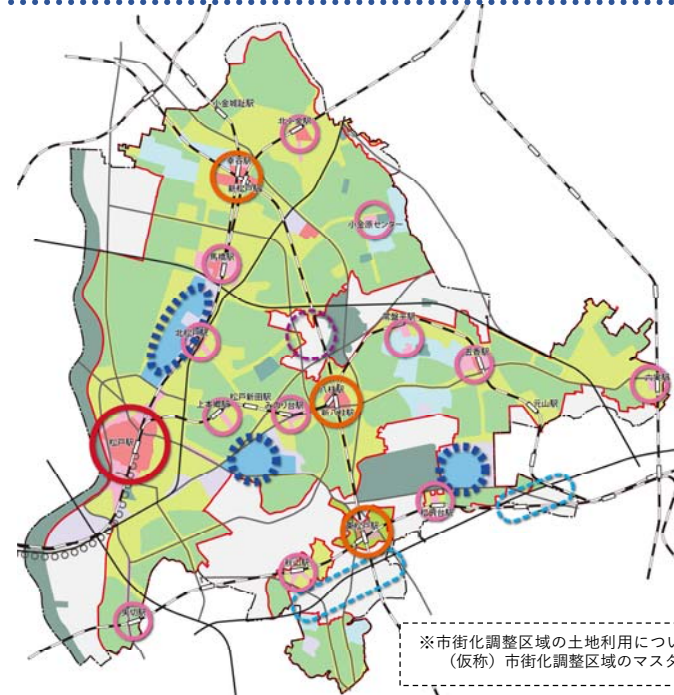
将来都市構造図



市街化調整区域の土地利用に係る事項

- ◆ 川のレクリエーション交流拠点
(既存の豊かなみどりと水の広がりを生かした「川のレクリエーション交流拠点」の整備育成を図る)
- ◆ 地下鉄11号線延伸

土地利用方針図



※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途(仮称)市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。

市街化調整区域の土地利用に係る事項

- ◆ 新市街地整備の可能性の検討
【千駄堀地区】
- ◆ 新たな産業立地の可能性の検討
【北千葉道路周辺】

都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）に係る 都市計画審議会での議論について

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

R5.5.23 第151回都市計画審議会
R5.8.21 第152回都市計画審議会

- 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

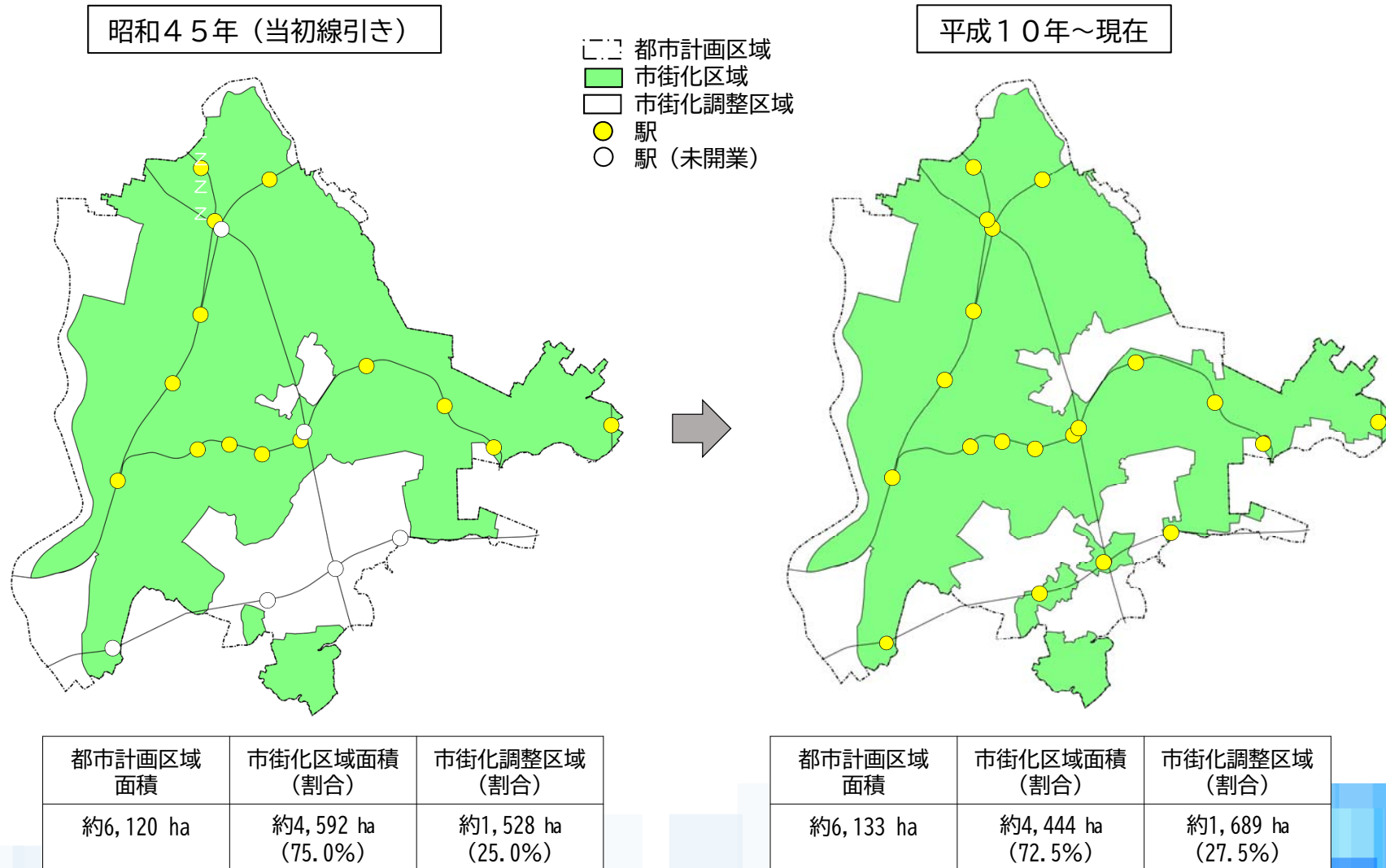
- オープンハウス（パネル展示）結果
- 取り巻く環境の整理（農業・産業等）
- 基本的な考え方
- 地権者アンケート
- 整備・保全手法の整理
- 土地利用方針図

R5.5.23 第151回都市計画審議会
R5.8.21 第152回都市計画審議会

OR5.11.13 第153回都市計画審議会・・・パブリックコメント（案）

第147回 (R4.5) 松戸市都市計画審議会

市街化区域及び市街化調整区域の変遷



第148回 (R4.8) 第149回 (R4.10) 第150回 (R5.2)

松戸市都市計画審議会

市民アンケート調査

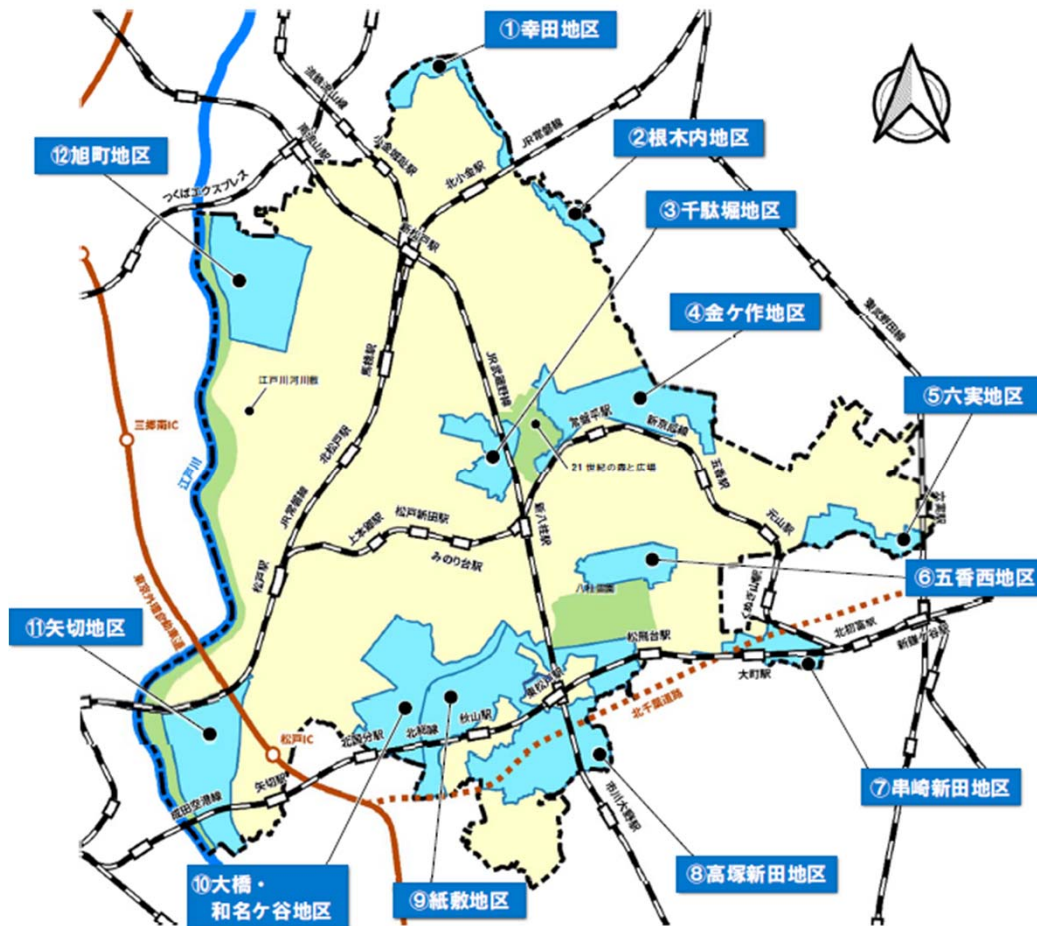
調査地域	松戸市全域
調査対象	松戸市住民から満18歳以上の個人
対象者数	3,000人 (市街化区域・調整区域各1,500人)
抽出方法	住民基本台帳に基づく無作為抽出
有効回収数	1,088人
調査結果	<p>○調整区域の良いところ： 河川や農地・緑地があり、自然を感じられる、広がりのある空間が災害時の避難場所に利用できる。</p> <p>○調整区域の悪いところ（課題）： 手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている、道路環境が良くない、不法投棄が目立つ</p> <p>○調整区域の土地利用の方向性： 周辺環境に配慮したうえで、エリアに応じた土地利用を考えていくことが望ましい。</p>

企業ニーズ調査

調査対象	市街化調整区域 (12地区)
対象企業	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
調査結果	<p>○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</p> <p>○住宅： 駅徒歩圏内は一戸建てやマンションの需要あり</p> <p>○商業： 大規模商業施設は下火傾向、ロードサイド型ホームセンター、スーパー等の需要あり</p> <p>○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）のニーズあり、北千葉道路沿道は研究開発用地として生かせる</p>

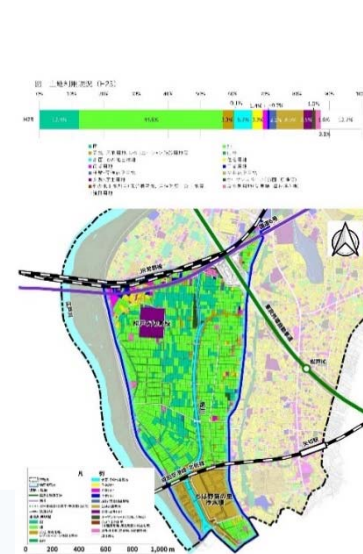
第149回 (R4.10) 松戸市都市計画審議会

地区分類について ⇒ 地区別カルテにて整理



カルテ項目

- …以下項目について、地区別に整理
- ・人口(H23、R3)
- ・土地利用(H23、R3)
- ・交通網
- ・開発動向(H23～R2建築着工箇所)
- ・災害ハザード(江戸川洪水浸水想定区域等)



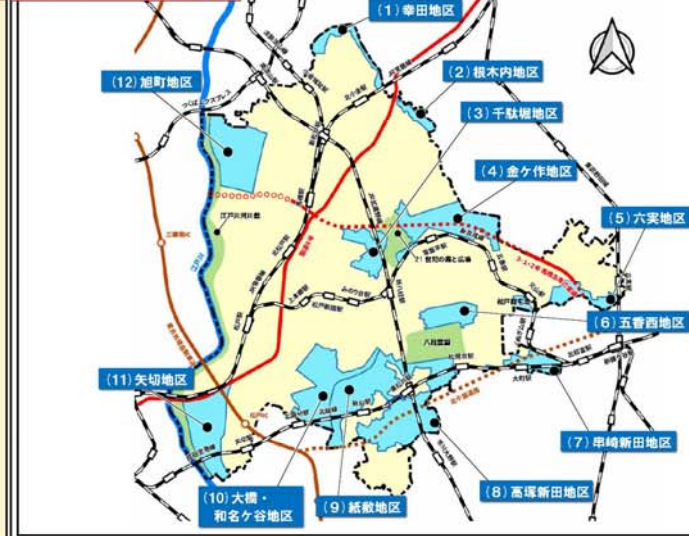
第150回 (R5.2) 松戸市都市計画審議会

中間とりまとめ ～土地利用に関する整理～

【土地利用現況調査 (地域別カルテ)】

- 「多様な特性を有する 12 地区があり、いずれの地区も自然的土地利用が減少」
: 本市の市街化調整区域は、自然的土地利用の多い (1) 幸田、(11) 矢切地区、都市的土地利用の多い (2) 根木内、(4) 金ケ作地区など、特性の異なる 12 地区に大別。いずれの地区も自然的土地利用が減少しており、特に (3) 千駄堀、(11) 矢切地区では農地の減少幅が大きい。
- 「農地・山林や河川・公園等の豊かな自然環境」
: (1) 幸田、(3) 千駄堀地区の樹林地や (11) 矢切地区の一回の農地、21 世紀の森と広場や根木内歴史公園、江戸川・坂川など、都心に近接しつつも豊かな自然環境が残る。
- 「鉄道駅に近い場所では、住宅・店舗等の都市的土地利用が進む」
: 鉄道駅の徒歩圏に位置する (4) 金ケ作、(5) 六実、(8) 高塚新田、(9) 紙敷、(10) 大橋・和名ヶ谷地区では、市街化区域と連たんして住宅や店舗等の立地が多く見られ、これらと農地が混在。
- 「鉄道駅から離れた場所では、駐車場・資機材置場や福祉施設が多い」
: (2) 根木内、(9) 紙敷地区の国分川沿い、(12) 旭町地区の南側等では、駐車場・資機材置場等の土地利用や福祉施設が多く見られ、これらと農地が混在。
- 「広域交通アクセス性が高いエリアの存在」
: (7) 串崎新田、(8) 高塚新田地区は、北千葉道路沿道、(11) 矢切地区は東京外かく環状道路沿道に位置しており、広域交通アクセス性が高い。(12) 旭町地区では、隣接する流山市側で住宅系や商業系の開発が進む。
- 「浸水想定区域 (5m以上) エリアの存在」
: (11) 矢切、(12) 旭町地区では、ほぼ全域が浸水想定区域に位置。安全上・避難上の対策が必要。

市街化調整区域 位置図



【市民アンケート調査】

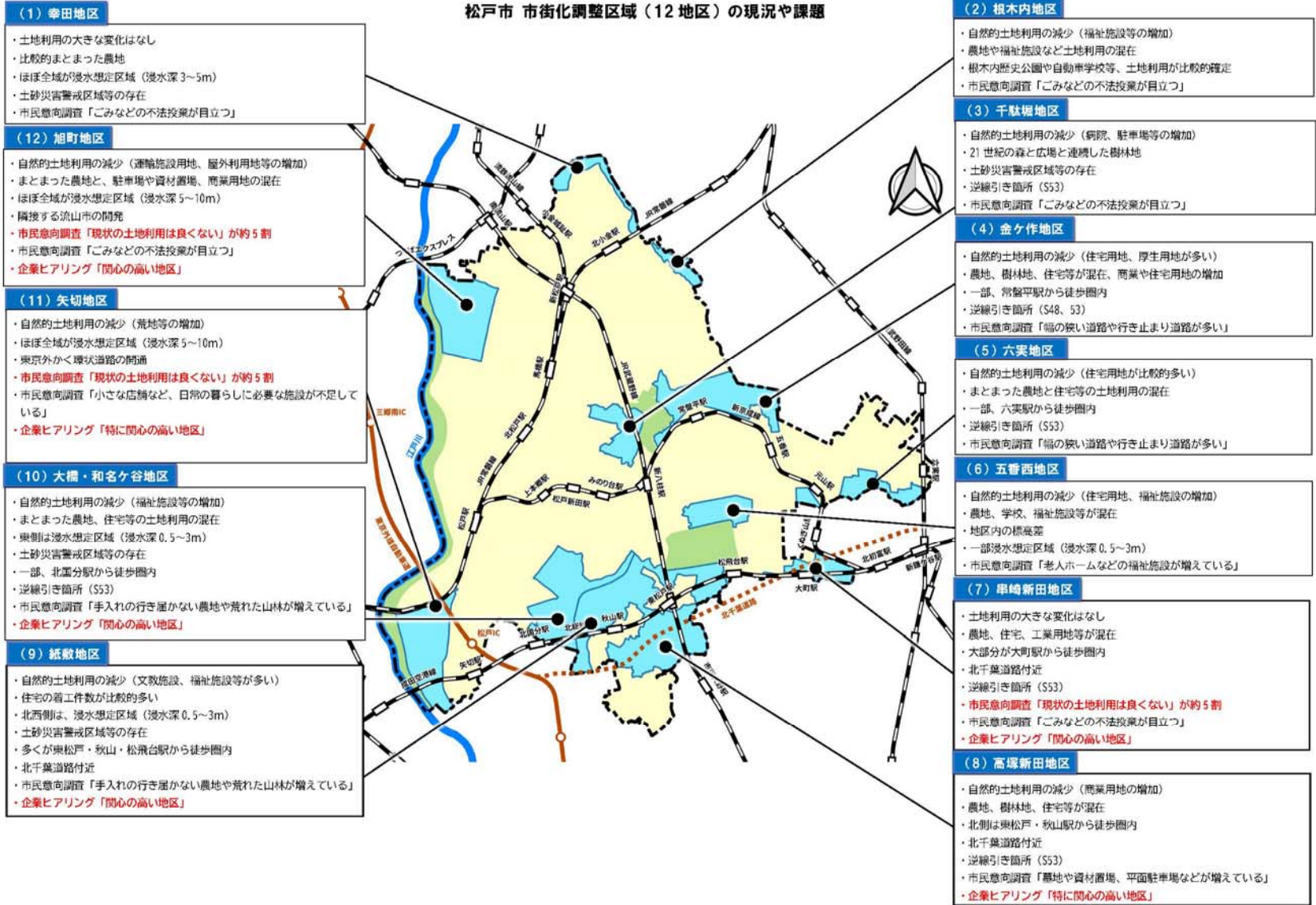
- 「現状の土地利用は『良くない』」
: (7) 串崎新田、(11) 矢切、(12) 旭町地区では、約 5 割近くが現状の土地利用は「良くない」と回答。
- 「『ゴミ等の不法投棄』や『手入れの行き届かない農地や荒れた山林』が課題」
: (1) 幸田、(2) 根木内、(3) 千駄堀、(7) 串崎新田、(12) 旭町地区では不法投棄、それ以外では荒れた農地・山林等が課題と回答。
- 「『幅員の狭い道路や行き止まり道路が多い』が課題」
: 鉄道駅から近い (4) 金ケ作、(5) 六実、(9) 紙敷、(10) 大橋・和名ヶ谷地区では、生活道路の整備状況について課題と回答。
- 「今後の土地利用のあり方としては、『エリアに分けた土地利用を望む』」
: 今後の市街化調整区域の土地利用のあり方としては、約 6 割近くが「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」と回答。各地区においても大多数に該当する。
鉄道駅から近い (7) 串崎新田、(8) 高塚新田、(9) 紙敷地区や、広域交通アクセス性が高い (11) 矢切、(12) 旭町地区では、全面的な開発を望む意見も一定程度見られる。

【企業ヒアリング結果】

- 「松戸市は企業立地のニーズが高い」
: 都心への近接性や雇用確保や集客が見込める人口集積、交通アクセス性などから、企業立地ニーズが高い。
- 「北千葉道路沿道や東京外かく環状道路 I C 周辺エリアについて関心が高い」
: 企業立地の関心の高い地区として、(7) 串崎新田、(8) 高塚新田、(9) 紙敷、(10) 大橋・和名ヶ谷、(11) 矢切、(12) 旭町地区。その内、特に関心が高い地区として (8) 高塚新田、(11) 矢切地区が挙げられた。
- 「幹線道路や鉄道駅へのアクセス性を重視」
: 大型トレーラーの走行が可能な幅員のアクセス道路の整備や、雇用確保のため鉄道駅周辺での立地を希望する企業が多い。
- 「整形・まとまった用地確保を希望」
: 産業系 (物流・工業) 及び農業系開発にあたり、まとまった用地確保を希望する企業が多い。
- 「産業間の連携・調和に対する関心は高い」
: 農業と連携した物流施設や農地と調和した住宅建設など、産業間の連携・調和に対する関心は高い。
- 「浸水想定区域での開発の可能性」
: 浸水想定区域では災害リスクが高いことから懸念事項にはなるが、一定の対策をすることで開発意向を示す企業も多い。(各社開発実績あり) 農業系企業にとっても懸念事項のひとつ。

中間とりまとめ ～地区別現況や課題～

松戸市 市街化調整区域（12地区）の現況や課題



第150回（R5.2）第151回（R5.5）松戸市都市計画審議会

オープンハウス（パネル展示）

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">・ 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アンケート結果概要・ 意見募集パネル
アンケート結果	<p>○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。</p> <p>○調整区域の悪いところ（課題）： 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、不法投棄が目立つ</p> <p>○調整区域の土地利用の方向性： 周辺環境に配慮したうえで、エリアに応じた土地利用を考えていくことが望ましい</p>

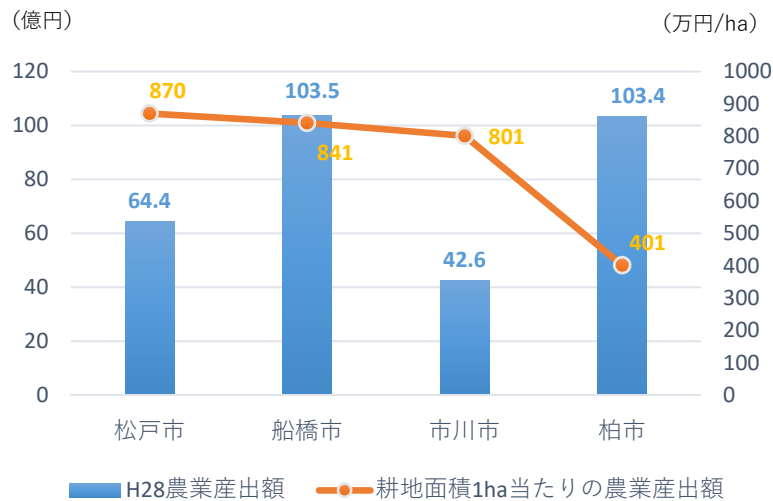


第151回 (R5.5) 松戸市都市計画審議会

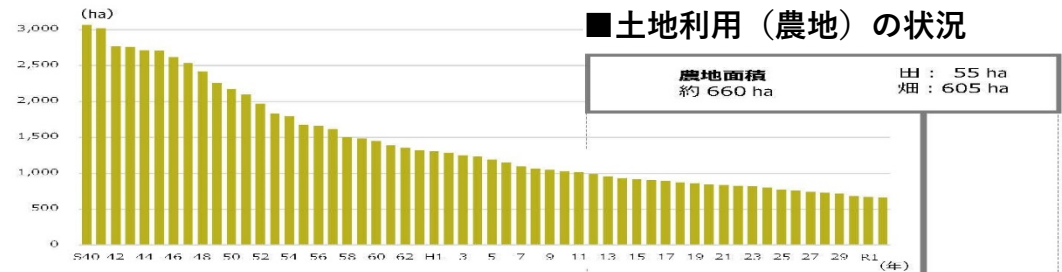
取り巻く環境の整理 ～農業の現状～

- 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

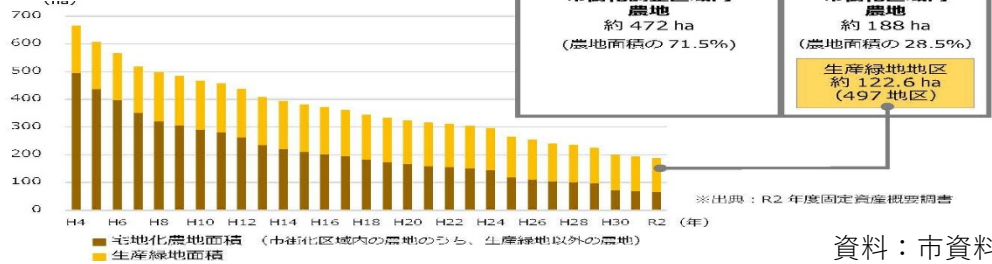


■農地面積の推移



■土地利用 (農地) の状況

■市街化区域内農地面積の推移

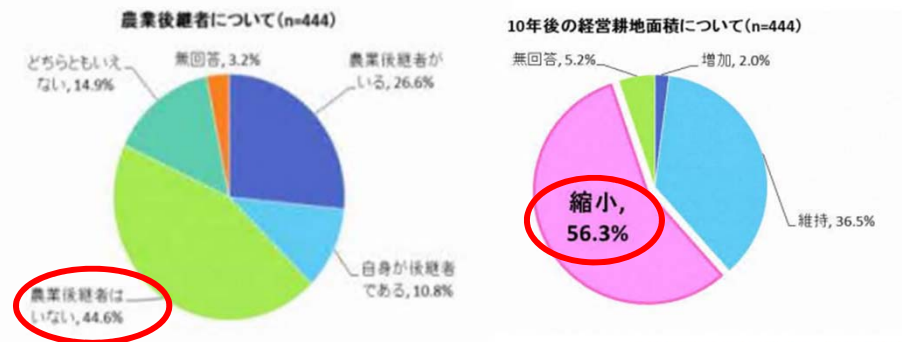


■経営主年齢階層別経営体数及び基幹的農業従事者数

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



取り巻く環境の整理 ～土地利用の現状～

【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

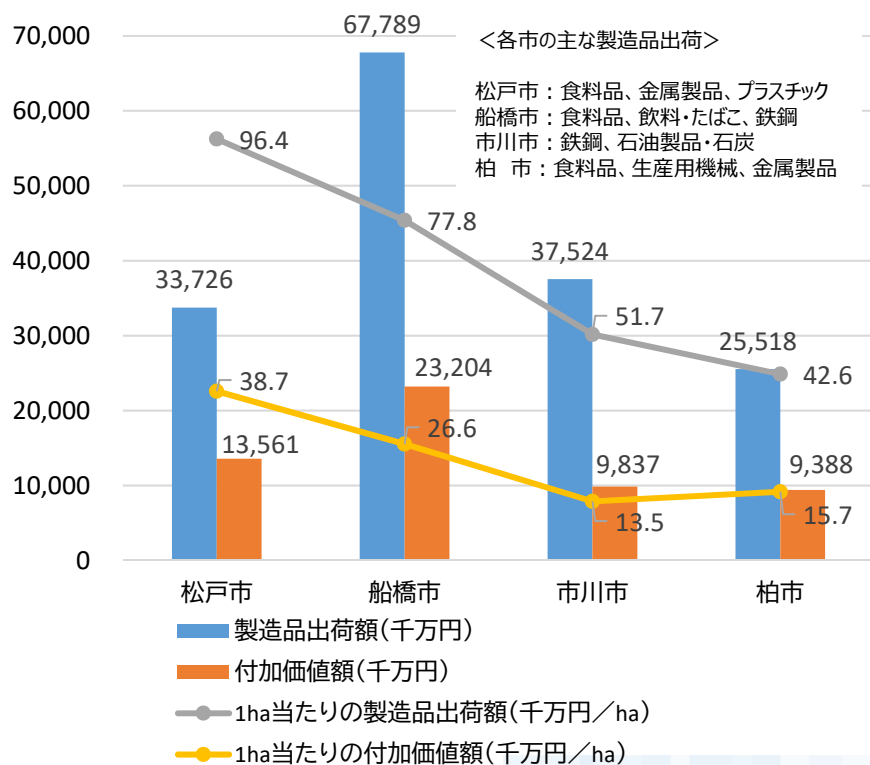
	面積	人口	人口密度	建築着工件数 (H23～R2)	農地(田・畑)	荒地	山林	住宅用地	商業用地	文教厚生用地	屋外利用地
1 幸田	43.2ha	69人 (16人増)	1.6人/ha	2	52.1% (1.8%減)	3.0% (2.2%減)	0.0%	0.8%	1.2% (1.1%増)	15.6% (1.3%増)	1.2% (0.8%減)
2 根木内	22.7ha	314人 (25人減)	13.8人/ha	12	13.5% (3.8%増)	12.9% (8.5%減)	2.0% (0.4%増)	6.2%	14.1% (0.8%減)	8.7% (2.5%増)	13.1% (1.2%増)
3 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

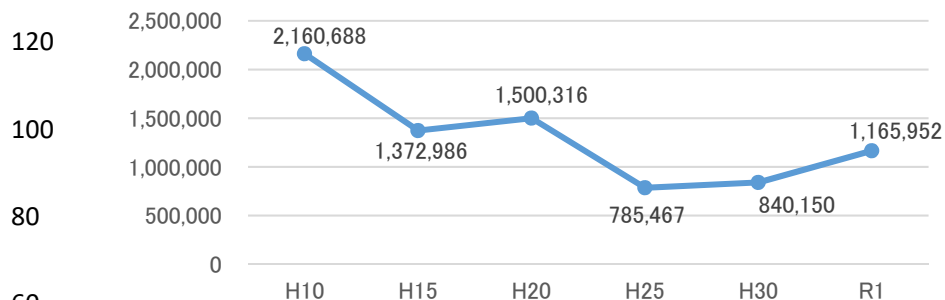
取り巻く環境の整理 ～産業の現状～

- 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

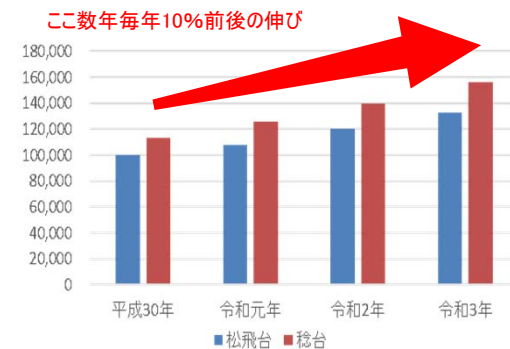
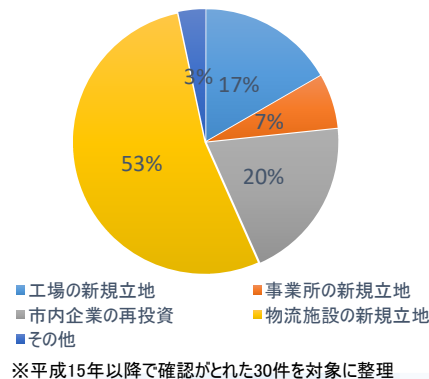
■ 製造品出荷額と付加価値額における周辺都市との比較



■ 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

取り巻く環境の整理 ～税収状況～

○税収合計の推移

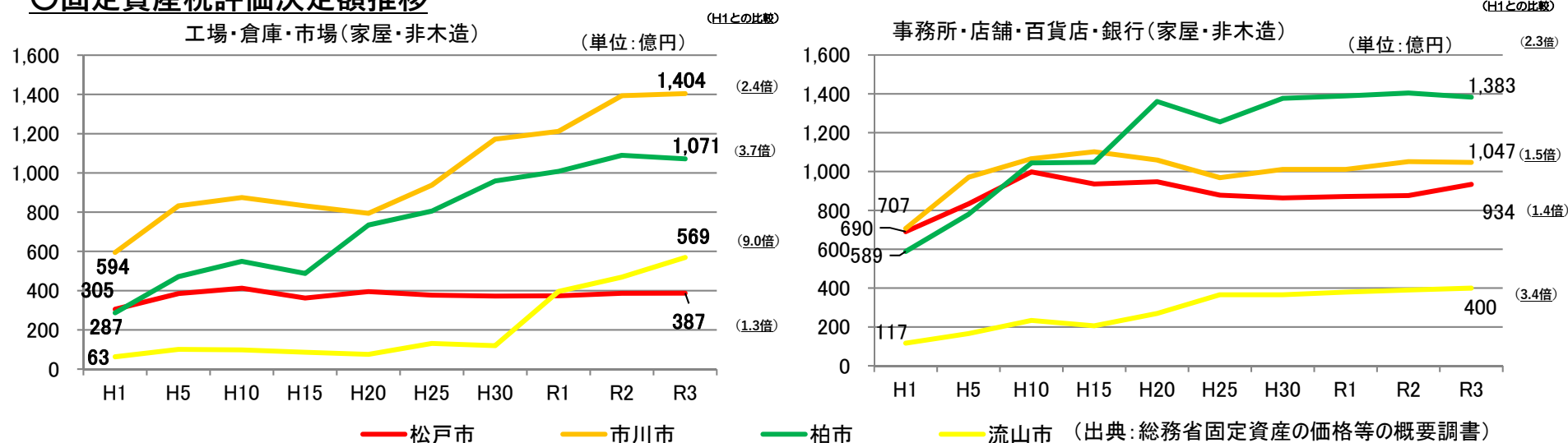
(単位：千円)

	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

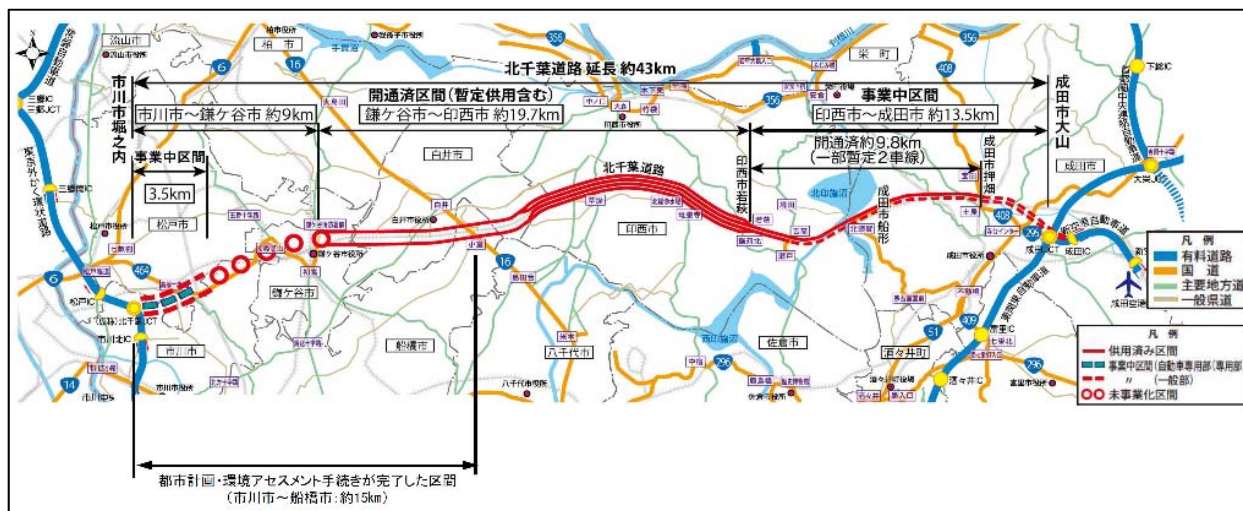


- R3年の事務所・店舗等の評価決定額は934億円、工場・倉庫等の評価決定額は387億円となっており、近隣市と比較して伸びは見られない
- 駅周辺の再開発や区画整理事業、産業用地創出を行ってきた自治体との差が出ている

取り巻く環境の整理 ～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。

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 全域		⑪矢切地区 (外環自動車道, 国道6号)			②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)

駅周辺

- 都市計画マスタープランに示す16の鉄道駅周辺等の拠点であること。
- 駅前広場等の基盤整備がなされ、駅前にふさわしい拠点として整備されていること。または、市街地整備事業等により今後整備される見込みがあること。
- 駅周辺に商業系の用途地域が指定してあること。または、市街地整備事業等により今後指定される見込みがあること。

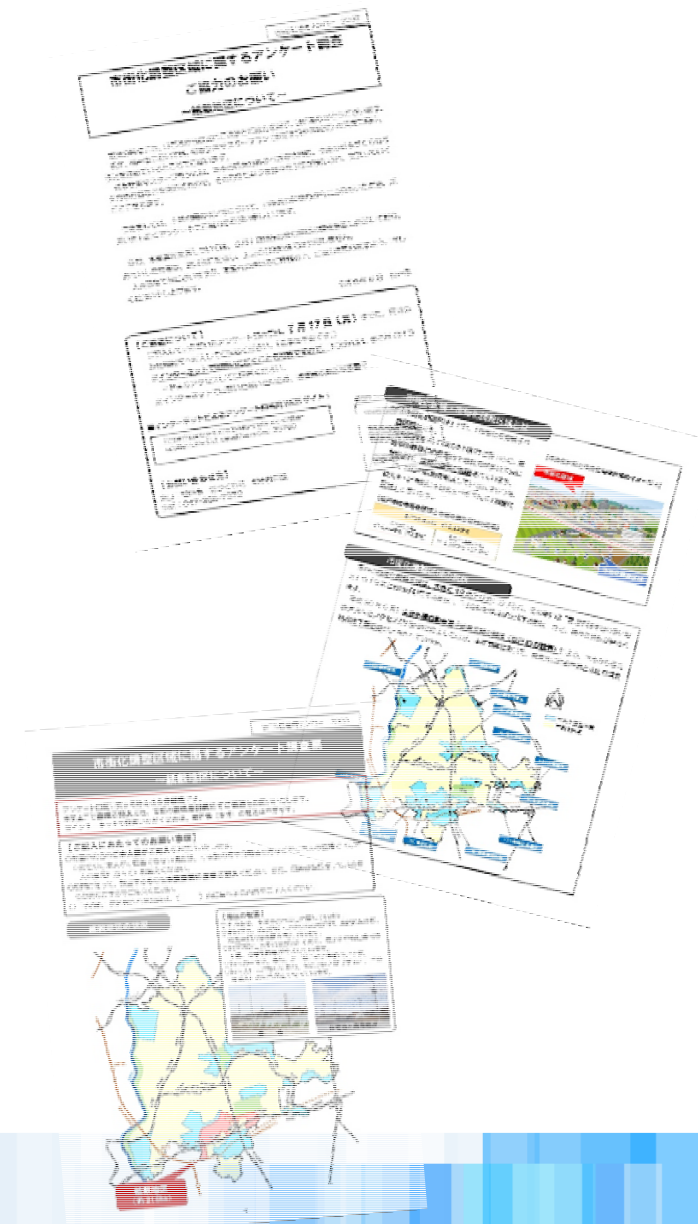
広域幹線道路周辺

- 都市計画マスタープランに示す広域幹線道路等であること。
 広域幹線道路等：都市計画道路3・1・1号（東京外かく環状道路）
 都市計画道路3・1・2号
 都市計画道路3・1・3号、3・1・4号（北千葉道路）
 都市計画道路3・4・10号（国道6号）
 都市計画道路3・4・11号（流山街道）
- 広域幹線道路等がすでに整備されていること。または、整備される見込みがあるもの。

第151回（R5.5）、第152回（R5.8）松戸市都市計画審議会

土地所有者意向調査

調査地域	市街化調整区域
調査対象	市街化調整区域に土地を所有している権利者
対象者数	2,000人
抽出方法	登記簿の情報に基づく抽出
有効回収数	873人
結果	<p>○概ね10年後の土地利用： 現状のままが一番多いが、田畑・果樹園を所有している方は他の用途と比較して「売却したい」の割合が高い。</p> <p>○営農状況： 「後継者がいない」と回答した方は約46%、「将来に向けて荒地になりそうな土地がある」と回答した方の割合が若干高くなっている。</p> <p>○農業を続けていくための課題： 後継者や労働力確保が難しい、経営が不安定</p> <p>○農業を続けるための施策 農業従事者の育成・確保、税負担の軽減</p> <p>○まちづくりの方向性： 道路等のインフラの整備、メリハリのある計画的な土地利用、自然環境と住環境の調和</p>



市街化調整区域の現状

【1】強み／Strength

①市街化調整区域の多彩なみどり

- 都心に至近の位置にありながら存在する多彩なみどりが、本市の特徴
- みどりが減少する中でも、河川や樹林地、農地、レクリエーション施設など、**多彩なみどりが存在**



江戸川

農地

樹林地

21世紀の森と広場

②市民活動・コミュニティの場の形成

- 快適でうるおいのあるまちづくりや、**コミュニティの場の役割も**
- ゆとりある空間や昔ながらの風景が残っている



花づくり体験講座

里やまボランティア入門講座

【3】機会／Opportunity

①みどりの重要性の再認識

- CO2排出削減のための取組みがより一層求められている
- **都市農地は都市に「あるべきもの」と位置づけを転換**
- **農地の有する多面的機能の重要性を再認識**

②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千葉県区間の開通により、**立地ポテンシャルが向上／市内工業地地価は毎年上昇**

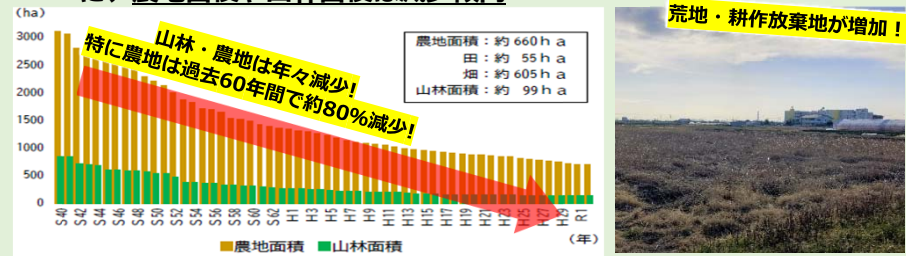
課題

- ◆ 都心至近の貴重な自然資源として、みどり環境の積極的な維持・保全が必要
- ◆ 広域幹線道路等の整備を契機に、地域の活性化に資する計画的な土地利用の検討が必要

【2】弱み／Weakness

①農地・山林の減少

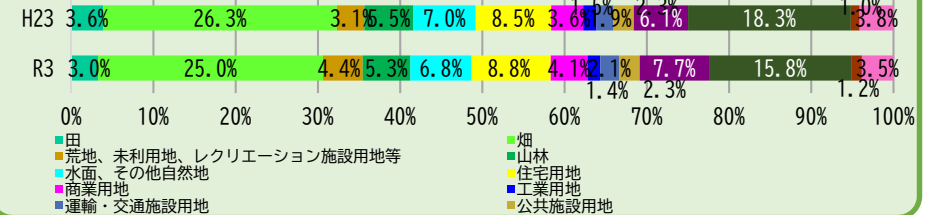
- 農業従事者の高齢化や後継者不足、維持管理費の負担増などを背景に、**農地面積や山林面積は減少傾向**



②土地利用の混在化

- 都市計画法上開発が認められる施設の立地や駐車場、資材置場など、**建築を伴わない土地利用転換の増加などにより、土地利用が混在化**

田畑、山林の面積が減少し、荒地や住宅、商業施設、文教・教育施設等の面積が増加!

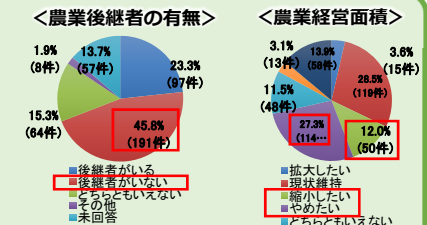


【4】脅威／Threat

農業従事者の経営意欲が低下!

①厳しい農業経営環境

- 農業経営に関して、「**後継者がいない**」が約46%
- 10年後の農業経営について、「**縮小したい・辞めたい**」が約40%



②開発圧力の増加・無秩序な土地利用転換・地域活力低下

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、樹林地保有者等の経済的負担

- ・ 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



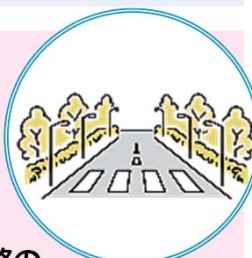
②地域活力の低下

- ・ 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>

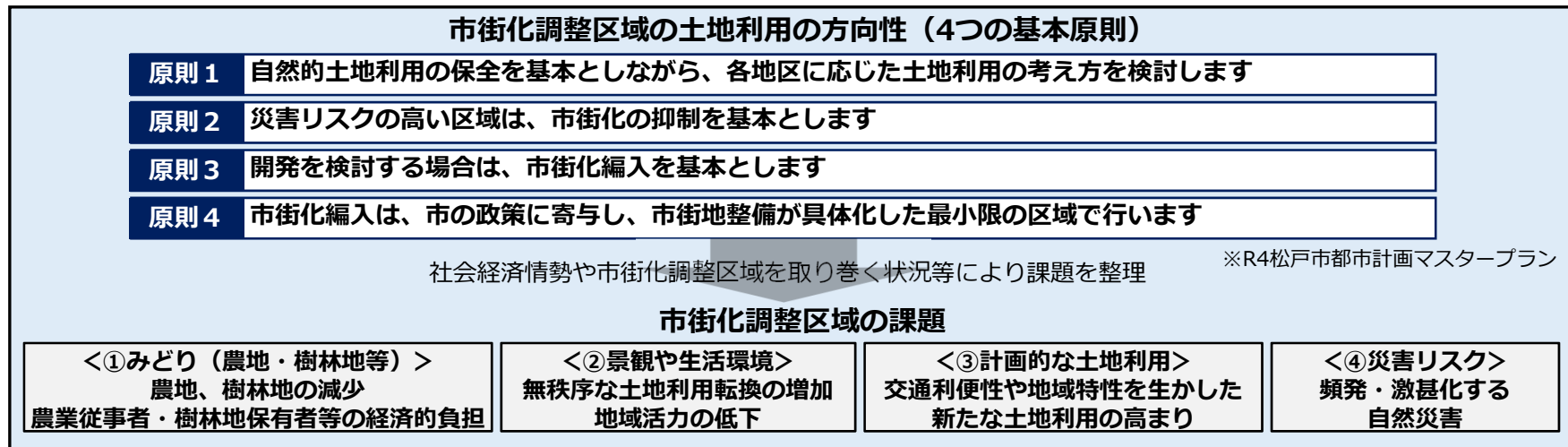
①頻発・激甚化する自然災害

- ・ 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



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方針 ◆◆

【方針1】

みどり（農地・樹林地等）の保全・活用

- ・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

【方針2】

周辺環境と調和した適切な土地利用の形成

- ・管理不十分な資材置場等の土地利用を抑制するため、規制・誘導手法の検討
- ・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

【方針3】

立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用

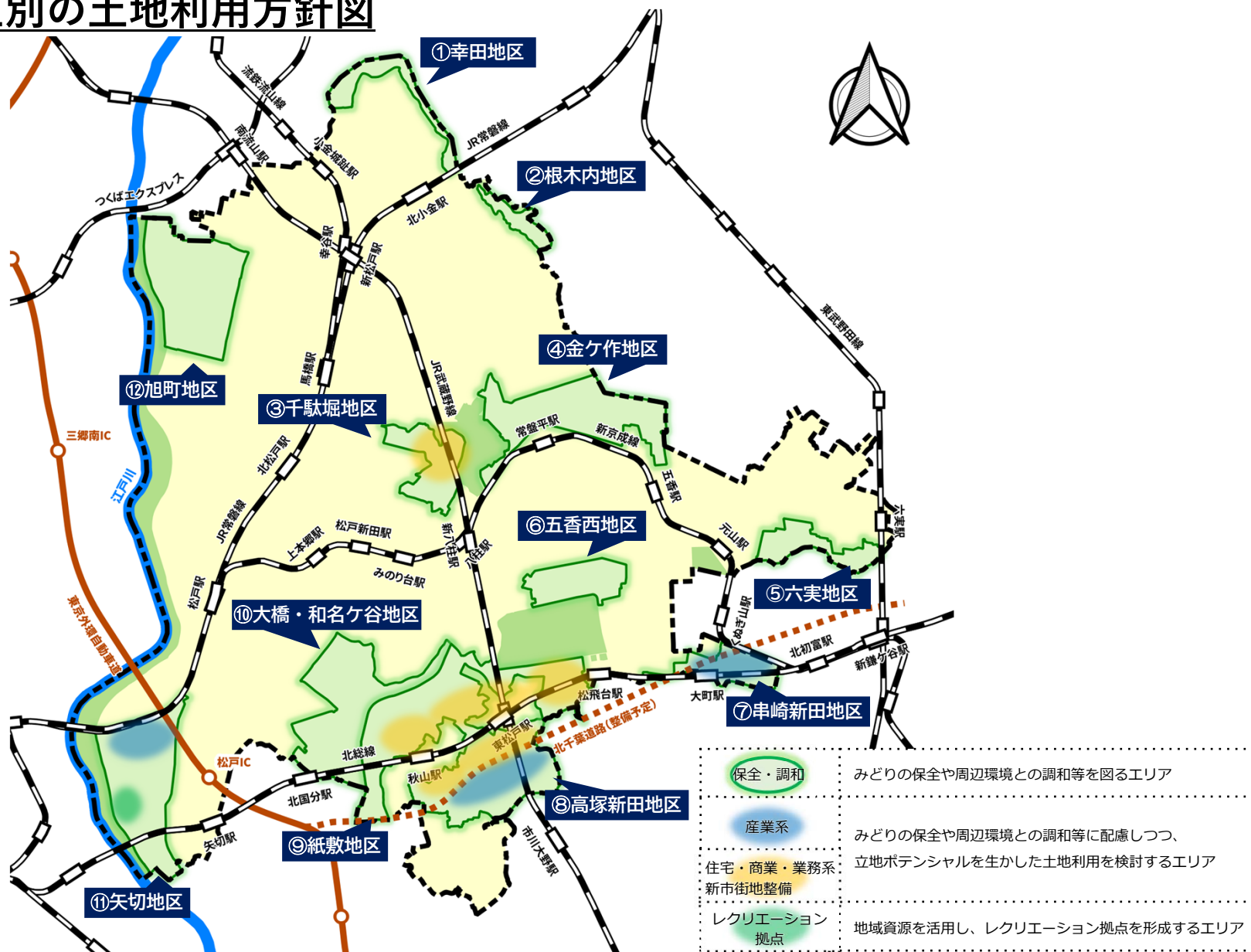
- ・鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区における地域活性化に資する都市的土地利用の検討
- ・鉄道駅周辺では住宅・商業・業務系土地利用、広域幹線道路等の周辺では産業系土地利用を基本に計画的な土地利用を検討
- ・地区計画制度の活用（ガイドラインに適合し、妥当と判断したもの）

【方針4】

災害リスクに配慮した安全なまちづくりの実現

- ・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図



市街化調整区域の土地利用の考え方

- 市街化調整区域の「持続可能なまちづくり」の実現に向けて、市街化抑制やみどり資源保全など、市街化調整区域の基本的な考え方を基本としながら、「①計画的な土地利用の促進」と「②土地利用の規制強化」の2軸を土地利用の基本方針に設定

①計画的な土地利用の促進

市街化調整区域の土地利用の緩和・誘導を図り、現状よりも良い環境をつくる

「土地利用施策」

- ① 農業支援策の充実
- ② 農地の集約化、農地バンクの活用 (R7)
- ③ 森林環境譲与税の活用
- ④ フォレストマネジメント
- ⑤ 産業用地創出 (企業誘致)、駅周辺市街地整備
- ⑥ 観光・交流の促進 等

②土地利用の規制強化

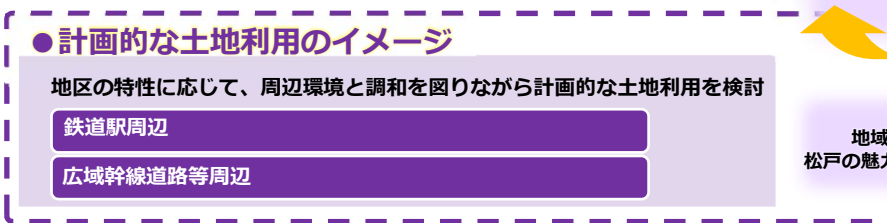
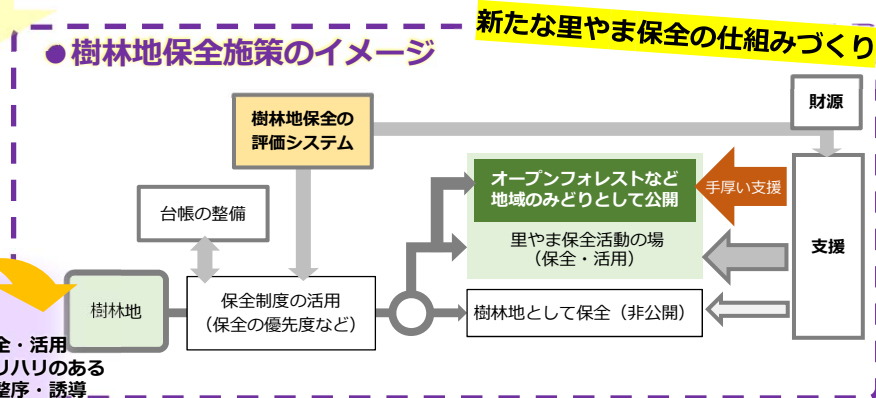
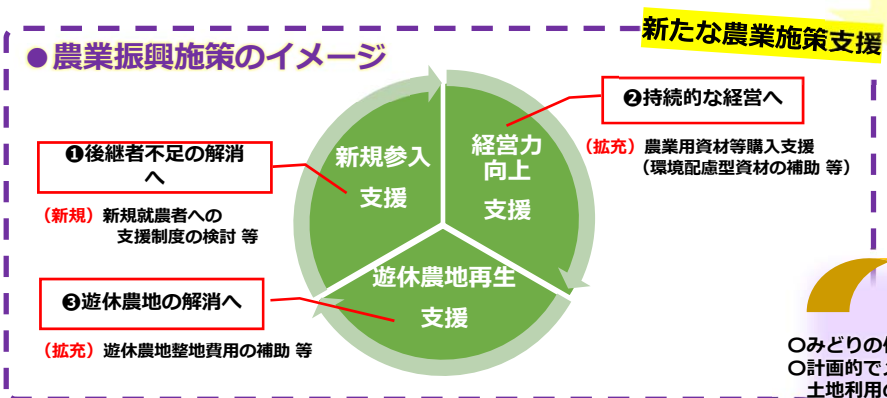
市街化調整区域の土地利用規制を更に強化し、現状の良好な環境を守る

「土地利用施策」

- ① 資材置き場等の規制・手法の検討 (R6~)
- ② 景観条例 (R8改定予定)
- ③ 農地転用の適切な運用
- ④ 開発許可制度の適切な運用
- ⑤ パトロールの徹底 等



両輪



取組

- ◆ 農業振興施策等の実施による、みどりの保全・活用の促進
- ◆ 新たな社会ニーズに対応した計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導

→ 地域の持続的発展！
地域の活性化！