

松戸市都市計画マスタープラン  
(市街化調整区域編)  
【概要版】

～市街化調整区域の土地利用方針～

最終案

令和6年〇月  
松戸市

# 目次

1. 市街化調整区域の土地利用方針とは .....	1
■計画策定の目的 .....	1
■計画の対象区域 .....	1
■計画の位置づけ .....	1
■目標年次 .....	1
2. 本市における市街化調整区域の概要 .....	2
3. 上位関連計画等における市街化調整区域の位置づけ .....	3
4. 本市を取り巻く社会経済情勢等の変化 .....	4
5. 市街化調整区域を取り巻く状況 .....	4
■人口 .....	4
■土地利用 .....	5
■みどり .....	5
■交通網 .....	6
■災害ハザード .....	6
■産業 .....	6
6. 市民意向の把握 .....	7
■市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示） .....	7
■土地所有者意向調査 .....	7
7. 企業ニーズの把握 .....	7
8. 市街化調整区域の課題 .....	8
9. 市街化調整区域の土地利用方針 .....	9
■市街化調整区域の土地利用方針 .....	9
■地区別の土地利用方針 .....	10
10. 市街化調整区域における土地利用の実現化方策 .....	14

## ■計画策定の目的

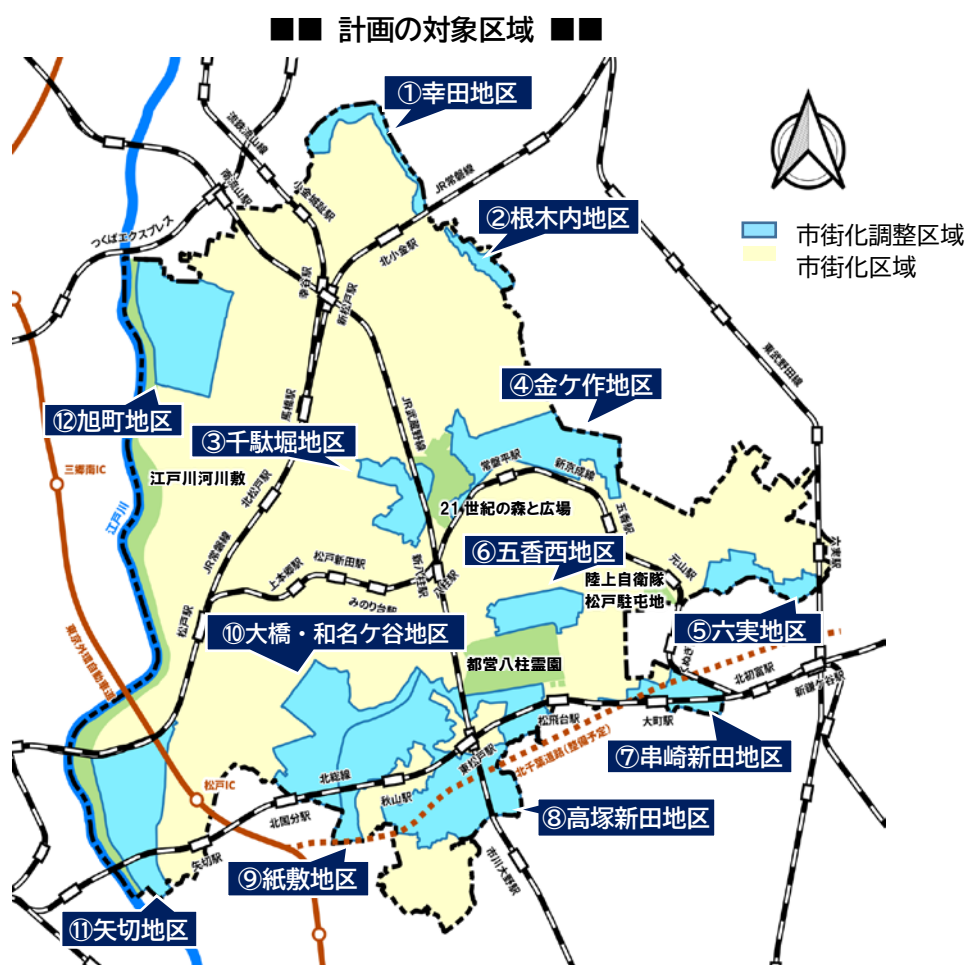
P1

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）」を策定します。

## ■計画の対象区域

P2

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、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区域とし、下図に示す12のエリアに区分します。



## ■計画の位置づけ

P3

本計画は、「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、個別関連計画への反映・整合を図っていきます。

## ■目標年次

P3

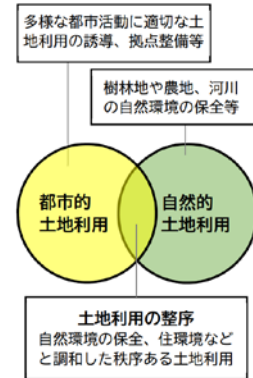
本計画の目標年次は「松戸市都市計画マスタープラン」と同様に、令和4年（2022年）度から概ね20年後とします。

## 2. 本市における市街化調整区域の概要

本編 P4~P5

「松戸市都市計画マスタープラン」では、市全体の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



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

- 農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、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。※1
- 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。※2
- 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。

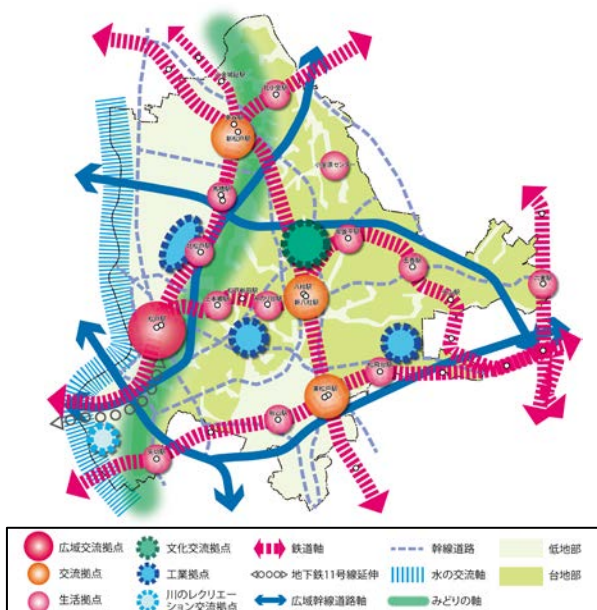
◆想定される松戸市の政策

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

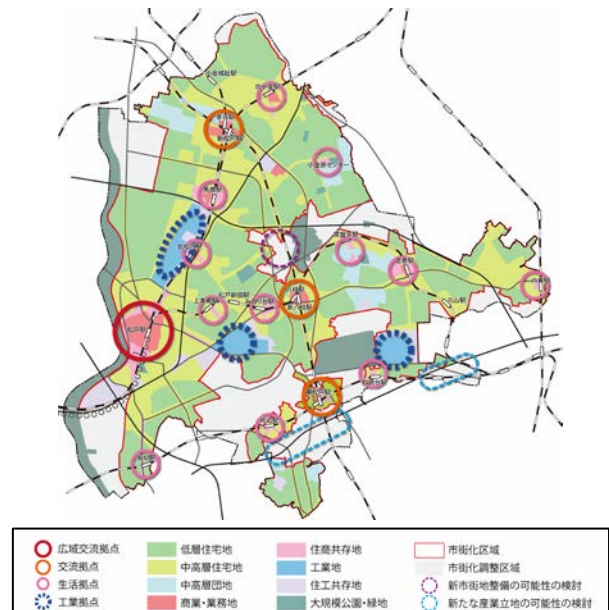
※1 開発する場合は、その対策を十分に検討することが必要です。

※2 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となります。

### ■■ 将来都市構造図 ■■



### ■■ 土地利用方針図 ■■



資料：松戸市都市計画マスタープラン

### 3. 上位関連計画等における市街化調整区域の位置づけ 本編 P6～P8

上位関連計画における市街化調整区域に関連する記載は以下のとおりです。

#### 千葉県都市づくりビジョン [令和5年(2023年)6月 千葉県]

<都市づくりの目標と方向性>

- 拠点をつなぐネットワークづくり ● 多様な産業が成長する都市づくり
- 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

#### 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(2016年)3月 千葉県]

<松戸都市計画区域における基本理念>

- 貴重な景観資源である河川や樹林地等の自然環境や歴史資源を保全・活用
- 交流拠点の育成・整備や産業活動のための環境整備推進、戦略的な企業誘致による産業の集積を促進

<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
- 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

#### 松戸市総合計画 [令和4年(2022年)4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 ● 経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成
- 潤い豊かで快適な都市づくり

#### 松戸市景観基本計画 [平成21年(2009年)3月 松戸市]

#### 松戸市景観計画 [平成23年(2011年)3月 松戸市]

<市街化調整区域に広がる農の景観要素への配慮>

- 低地部の市街化調整区域に広がる農地等の地域では、建築物や工作物の配置、外観、色彩などに人工的な印象を和らげる工夫など緑豊かな景観との調和に配慮

#### 松戸しみどりの基本計画 [令和4年(2022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

#### 松戸市都市農業振興計画 [平成31年(2019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

#### 松戸市企業立地促進基本方針 [平成26年(2014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

## 4. 本市を取り巻く社会経済情勢の変化

本編 P9～P10

### ● 人口減少・少子高齢化の進行 ●

- ・人口 50 万人規模を維持していますが、生産年齢人口は減少しており、地域コミュニティの維持が課題

### ● 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

### ● 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「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけを転換
- ・農地の有する多面的機能の重要性を再認識

### ● 脱炭素社会・循環型社会の推進と生物多様性の保全 ●

- ・SDGs（持続可能な開発目標）にはじまり、環境を重視する国内外の動きが加速

### ● 安全・安心への関心の高まり ●

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

### ● 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により、市内の企業立地のポテンシャルの高まり

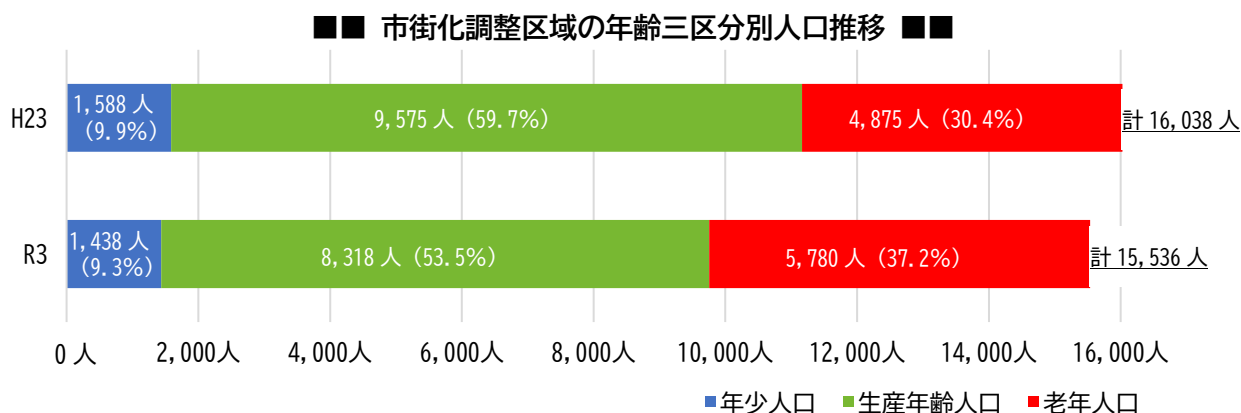
## 5. 市街化調整区域を取り巻く状況

本編 P11～P31

### ■人口

P11

- ・令和 3 年(2021 年)の市街化調整区域の人口は、平成 23 年(2011 年)と比較すると減少
- ・年齢三区分別では、平成 23 年(2011 年)と比較すると老年人口が増加し少子高齢化が進行

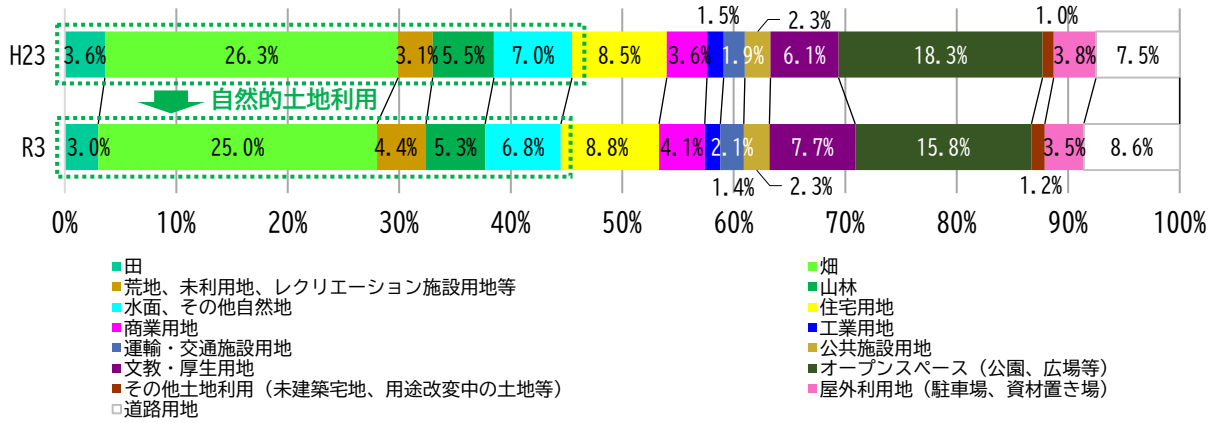


## ■土地利用

P12

- ・平成 23 年（2011 年）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、文教・厚生用地の割合が増加

■■ 市街化調整区域の土地利用構成比 ■■

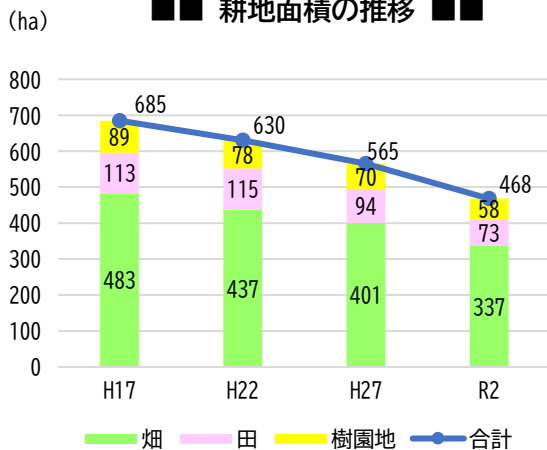


## ■みどり

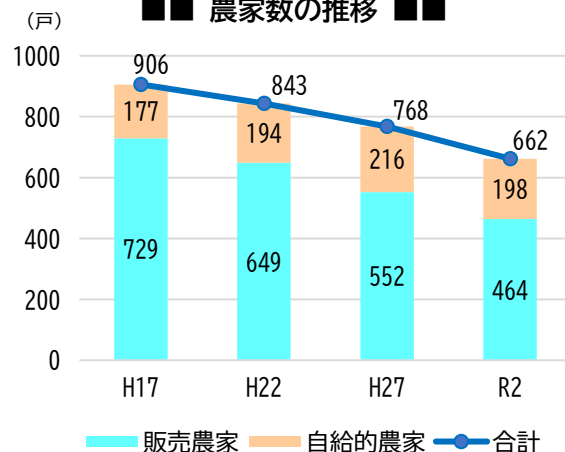
P14

- ・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 が自然的な土地利用であるが、樹林地や農地の転用などにより緑被率は低下傾向
- ・都心に近接しているという立地特性から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展開
- ・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
- ・市内の農地の約 7 割が市街化調整区域内に位置し、旭町地区や矢切地区などでは、まとまった農地が残存
- ・樹林地の面積は減少傾向だが、里やま保全活動など市民との協働による樹林地の保全・活用等を推進
- ・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、根木内歴史公園や矢切の渡し等の歴史資源、和名ヶ谷スポーツセンターや東部スポーツパーク等のスポーツ施設が立地

■■ 耕地面積の推移 ■■



■■ 農家数の推移 ■■



- ・平成 30 年（2018 年）に東京外かく環状道路の千葉県区間が開通
- ・令和 3 年（2021 年）度に北千葉道路の市川・松戸区間の約 3.5km について新規事業化が決定



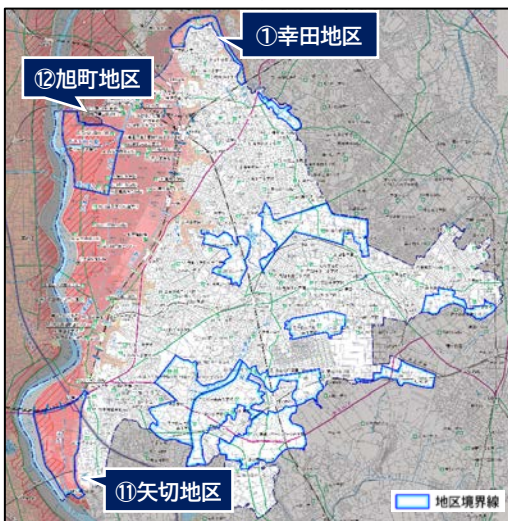
東京外かく環状道路の開通区間



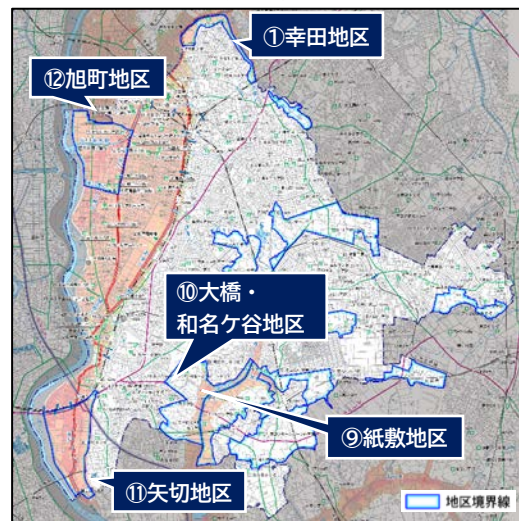
北千葉道路位置図

- ・洪水浸水：江戸川に近い矢切地区、旭町地区、幸田地区等の一部は浸水深 5m 以上の区域
- ・内 水：矢切地区、金ケ作地区、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：大橋・和名ケ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



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(氾濫流)	水溜りや家屋が倒壊するおそれがあることから、早期の立退き避難が必要。
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	家屋(木造・非木造ともに)が倒壊するおそれがあることから、早期の立退き避難が必要。

	収容避難所(指定避難所)	下線がついている施設は垂直避難場所を兼ねます。
	垂直避難場所	
	隣接市の避難所	
	国道	
	県道	
	鉄道(JR)	
	鉄道(私鉄)	
	自動車専用道路	
	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

- ・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



## 6. 市民意向の把握

本編 P32～P39

### ■市民アンケート調査、オープンハウス（パネル展示）

P32～P36

主な質問事項	主な意見・結果
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」
市街化調整区域の良くないところ	「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」、「ゴミなど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」

### ■土地所有者意向調査

P37～P39

主な質問事項	主な意見・結果
後継者について※	約46%が「後継者がいない」
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」との回答が「ない」と回答した人の割合より若干高い
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

※土地利用の状況について、田畑・果樹園と回答した人を対象としている

## 7. 企業ニーズの把握

本編 P40～P41

分野	結果
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、産業と農業をミックスして考える必要あり
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
災害リスク	浸水想定は懸念事項の1つ
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

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4つの視点で整理しました。

### ①みどりに関して



#### ● 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傾向
- ・ 樹林地の土地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

#### ● 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

### ②景観や生活環境に関して



#### ● 無秩序な土地利用転換の増加 ●

- ・ 建築行為を伴わない資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、良好な景観や生活環境を阻害

#### ● 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

### ③計画的な土地利用に関して



#### ● 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り、広域アクセス性向上が期待されている中、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
- ・ 地域特性を生かした計画的な土地利用の検討が必要

### ④災害リスクに関して



#### ● 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、災害発生の危険性がある区域での開発許可が厳格化
- ・ 災害発生の危険性の高い地域が存在していることから、計画的な土地利用を検討する場合には、災害防止対策の観点についても十分に考慮することが必要

市街化調整区域の土地利用方針

P44

「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

R4 松戸市都市計画マスタープランより

市街化調整区域の課題	
<b>①みどり（農地・樹林地等）</b> ・農地・樹林地の減少 ・農業従事者・樹林地保有者等の経済的負担	<b>③計画的な土地利用</b> ・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
<b>②景観や生活環境</b> ・無秩序な土地利用転換の増加 ・地域活力の低下	<b>④災害リスク</b> ・頻発・激甚化する自然災害



◆◆ 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

P47～P53

市街化調整区域の4つの土地利用方針に加え、鉄道駅や広域幹線道路等の基盤整備状況、土地利用状況等を踏まえた上で、地区別の土地利用方針を以下のとおり定めます。

### ① 幸田地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます

自然的環境の保全や親水性の向上など、魅力的な水辺環境づくりに取り組んでいきます

開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などの調和を図ります

### ② 根木内地区

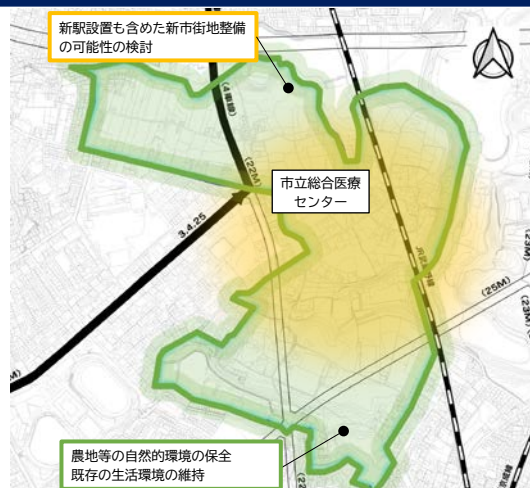


#### 【方針】 自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

根木内歴史公園の歴史遺産や豊かな自然的環境を生かした管理運営を推進していきます

開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などの調和を図ります

### ③ 千駄堀地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます

開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などの調和を図ります

#### 【方針】 新駅設置も含めた新市街地整備の可能性の検討

地元の意向を踏まえながら、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討します

### ④ 金ヶ作地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます

開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などの調和を図ります

駅前広場や道路整備等のインフラ整備状況を踏まえ、周辺環境への配慮のうえで、地区の状況に応じて計画的な土地利用を検討していきます

### ⑤ 六実地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります  
 駅前広場や道路整備等のインフラ整備状況を踏まえ、周辺環境への配慮のうえで、地区の状況に応じて計画的な土地利用を検討していきます

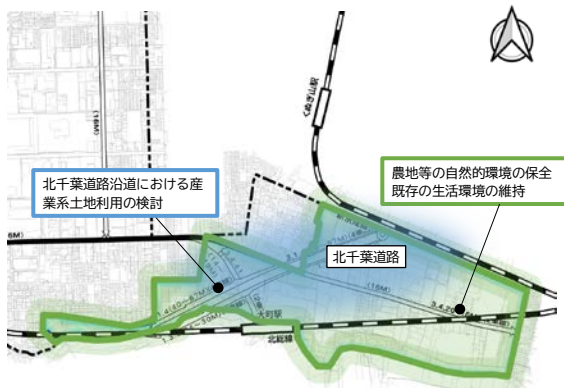
### ⑥ 五香西地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります

### ⑦ 串崎新田地区



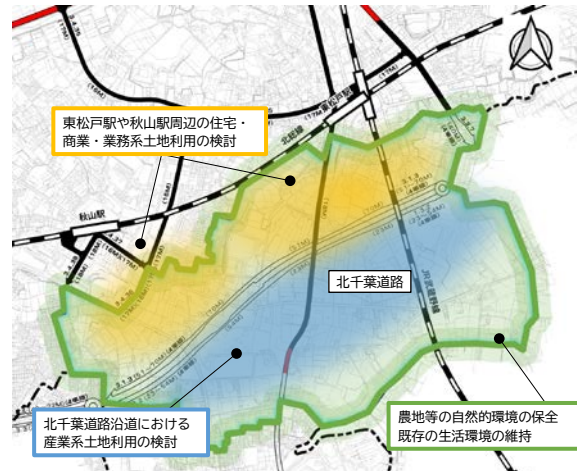
#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策と道路計画を総合的に勘案したなかで、農地の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります

#### 【方針】 北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

北千葉道路の沿道周辺のエリアについては、周辺環境や景観との調和に配慮しながら、その立地特性を生かし、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を進めることで、地域経済の活性化や雇用の創出を図ります

### ⑧ 高塚新田地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策や樹林地保全施策と道路計画を総合的に勘案したなかで、自然的環境の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります

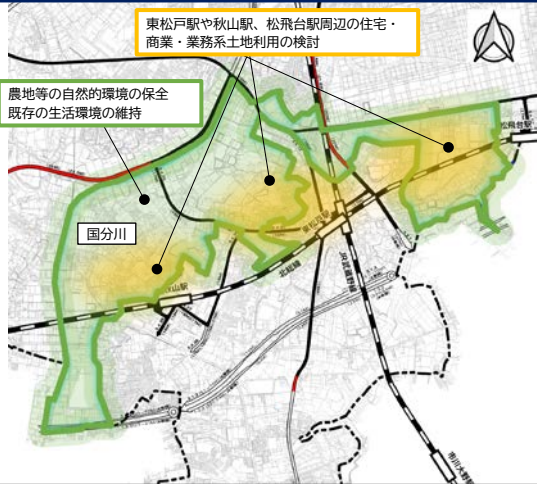
#### 【方針】 東松戸駅や秋山駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討

土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を進めることで、地域の活性化を図ります

#### 【方針】 北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を進めることで、地域経済の活性化や雇用の創出を図ります

### ⑨ 紙敷地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策や樹林地保全施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります  
 快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます。

#### 【方針】 東松戸駅や秋山駅、松飛台駅周辺の住宅・商業・業務系土地利用の検討

土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を進めることで、地域の活性化を図ります

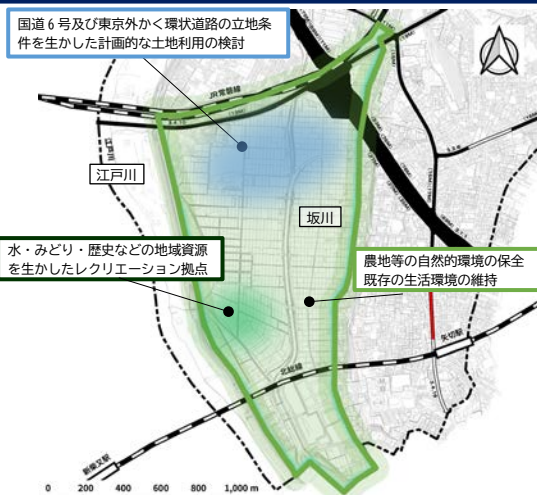
### ⑩ 大橋・和名ヶ谷地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じることで、自然的環境の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります  
 快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます

### ⑪ 矢切地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の調和・保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じることで、農地の保全・活用を図ります  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります

#### 【方針】 水・みどり・歴史などの地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成

地域資源を生かした快適な回遊空間やレクリエーション拠点を形成するとともに、地域の魅力を高める土地利用の推進を図ります

#### 【方針】 国道6号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的な土地利用の検討

地域の農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する計画的な土地利用を許容することなどで、地域の活性化を図ります  
 なお、地下鉄11号線の延伸等の社会情勢の変化には、地区の状況に応じた計画的な土地利用を検討します

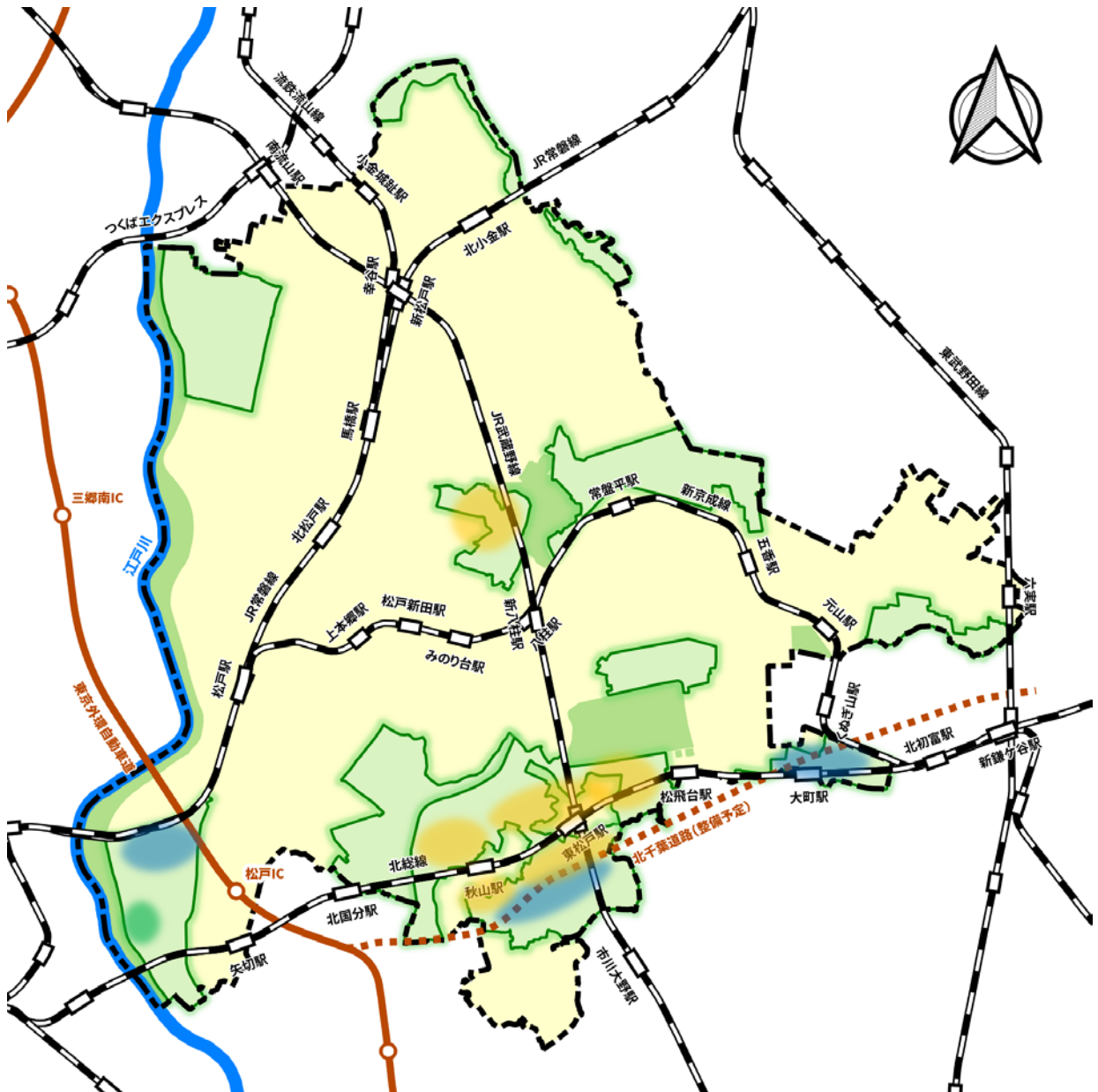
### ⑫ 旭町地区



#### 【方針】 農地等の自然的環境の保全と既存の生活環境の維持

農業振興施策を講じ、農地の保全・活用を図っていきます  
 開発許可制度などの活用や、土地利用の適切な管理誘導などにより、生活環境の維持・充実及び周辺環境や景観などとの調和を図ります  
 広域幹線道路等のインフラ整備状況を踏まえたうえで、浸水リスクや周辺環境などに配慮しながら、地区の状況に応じて計画的な土地利用を検討していきます

■■ 土地利用方針図 ■■



<p>保全・調和</p>	<p>みどりの保全や周辺環境との調和等を図るエリア</p>
<p>産業系</p>	<p>みどりの保全や周辺環境との調和等に配慮しつつ、</p>
<p>住宅・商業・業務系 新市街地整備</p>	<p>立地ポテンシャルを生かした土地利用を検討するエリア</p>
<p>レクリエーション 拠点</p>	<p>地域資源を活用し、レクリエーション拠点を形成するエリア</p>

## 10. 市街化調整区域における土地利用の実現化方策 本編 P54~P59

市街化調整区域における、農地や樹林地等のみどりの保全や秩序ある都市的土地利用を実現するため、今後、以下に示す各種制度の活用を検討していきます。

### 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、農地バンク等を活用した農地の流動化、利用集積を促進します。また、農地パトロールを実施し、農地の有効な利用促進を図ります。

#### ●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次産業化の支援に取り組みます。

#### ●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。

#### 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。



#### ●多様な担い手の確保

- ・農業後継者や新規就農者に対し、就農の促進と定着化を図るとともに、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。



## 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

- ・「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助成を受けられることができる制度の活用を促進します。

#### 保全樹林地地区

松戸市緑の条例に基づき、概ね 300 m<sup>2</sup>以上の一団の樹林地を指定。指定期間は 3 年以上。

#### 特別保全樹林地地区

松戸市緑の条例に基づき、うるおいと安らぎのある都市環境を形成するために保全することが必要な樹林地を指定。指定期間は 10 年以上。



特別保全樹林地地区 (高塚新田)



保全樹林地地区 (祖光院)

### ●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際に受けられることができる固定資産税や相続税等の税制措置の活用を促進していきます。

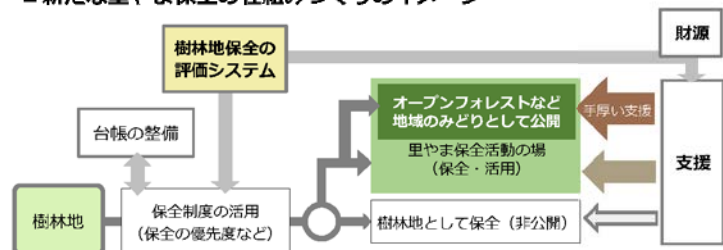
### ●里やま保全活動の推進

- ・地域における樹林地の価値を高めるため、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魅力ある民有の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の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



資料：松戸市みどりの基本計画

### 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。
- ・この市街化調整区域の地区計画においては、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

- ・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うえで、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・誘導が行われる取組を検討していきます。そのほか、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。

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～  
【概要版】  
令和6年4月

◆発行 松戸市  
〒271-8588  
千葉県松戸市根本 387 番地の 5  
TEL 047-366-1111

◆編集 松戸市 街づくり部 都市計画課

※本計画の公表後に、内容にかかわらない誤字・脱字等の軽微な修正を、ホームページ上のデータの更新によって行う場合があります。

