

まちづくりのパネル展示 「市街化調整区域のまちづくり」

現在、松戸市では、市街化調整区域の今後のまちづくりの方向性を示す『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を進めています。

この度、市民の皆さまに市街化調整区域のまちづくりのあり方についてお伺いするため、『オープンハウス（パネル展示）』を開催させていただくこととなりました。

「オープンハウスの実施概要」

開催期間	令和5年（2023年）2月9日（木）～13日（月）の5日間 10:00～16:00
開催場所	アートスポットまつど（KITEMITE MATSUDO 9F）

『オープンハウス』とは…

○オープンハウスとは、説明パネル等の展示を行い、来場者の方々に自由にご覧いただくことで、広く周知を図り、ご意見をお伺いするための場（機会）です。

○どなたでもご自由に参加いただくことができ、今回は「市街化調整区域のまちづくり」について、意見をすることができます。



「パネル展示の内容」

1. 市街化調整区域の土地利用方針について

2. 松戸市の市街化調整区域の位置と概要

- | | |
|----------|-------------|
| ① 幸田地区 | ② 根木内地区 |
| ③ 千駄堀地区 | ④ 金ヶ作地区 |
| ⑤ 六実地区 | ⑥ 五香西地区 |
| ⑦ 串崎新田地区 | ⑧ 高塚新田地区 |
| ⑨ 紙敷地区 | ⑩ 大橋・和名ヶ谷地区 |
| ⑪ 矢切地区 | ⑫ 旭町地区 |

3. 参考図面

- ・都市計画図
- ・航空写真



【松戸市の市街化調整区域の位置図】

最後に「アンケート調査」をご用意しております。ご協力をお願いいたします。

1. 市街化調整区域の土地利用方針について

(1) 市街化調整区域の土地利用方針とは…

松戸市の市街化調整区域における“良好な生活環境の維持”と“地域の活性化”を図るため、ふさわしい土地利用の方向性を示すものです。

(2) 市街化調整区域の土地利用の方向性

「松戸市都市計画マスタープラン（令和4年4月改定）」では、市街化調整区域の土地利用の方向性として、4つの基本原則を明記しています。

－ 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』とは…

○「市街化調整区域」とは、「市街化を抑制すべき区域」です。

○松戸市内では、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。

○一方、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を「市街化区域」と言います。

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】



【市街化区域と市街化調整区域のイメージ図】

1. 市街化調整区域の土地利用方針について

(3) 市街化調整区域の土地利用方針策定の必要性

市街化調整区域の特性や取り巻く環境の変化を踏まえ、良好な生活環境の維持や地域の活性化を図るため、各地区の状況に応じた土地利用の推進を図る必要があります。

「特 性」

- 低地などに広がる一団の農地
- 市民主体の活動等により保全される樹林地
- 江戸川や国分川等の河川敷
- 農地から土地利用転換が進む
- 開発ポテンシャルが高い地区の存在 など

「取り巻く環境の変化」

■ 「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

外環道の開通により、広域交通利便性が向上



■ 「北千葉道路の一部区間の事業化」

- 北千葉道路の未開通区間のうち市川・松戸の3.5kmについて、令和3年度新規事業化が決定

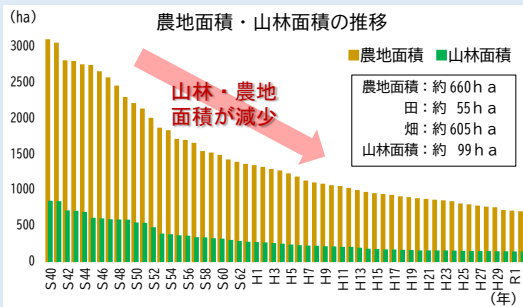


北千葉道路の整備により、成田方面の交通アクセスが向上

【東京外かく環状道路と北千葉道路の位置図（首都国道事務所HP）】

■ 「みどり・農地の減少」

- 農業従事者の高齢化や後継者不足を要因に、市内の山林・農地が減少

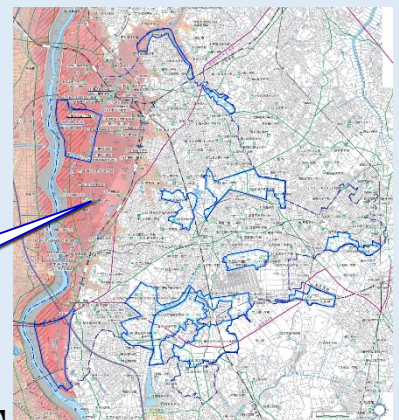


【松戸市資料】

■ 「浸水想定区域の公表」

- 江戸川及び中小河川について、想定最大規模（年超過率1/1000程度）での浸水想定区域が公表

江戸川沿いでは浸水深が5m以上



【松戸市ハザードマップ】

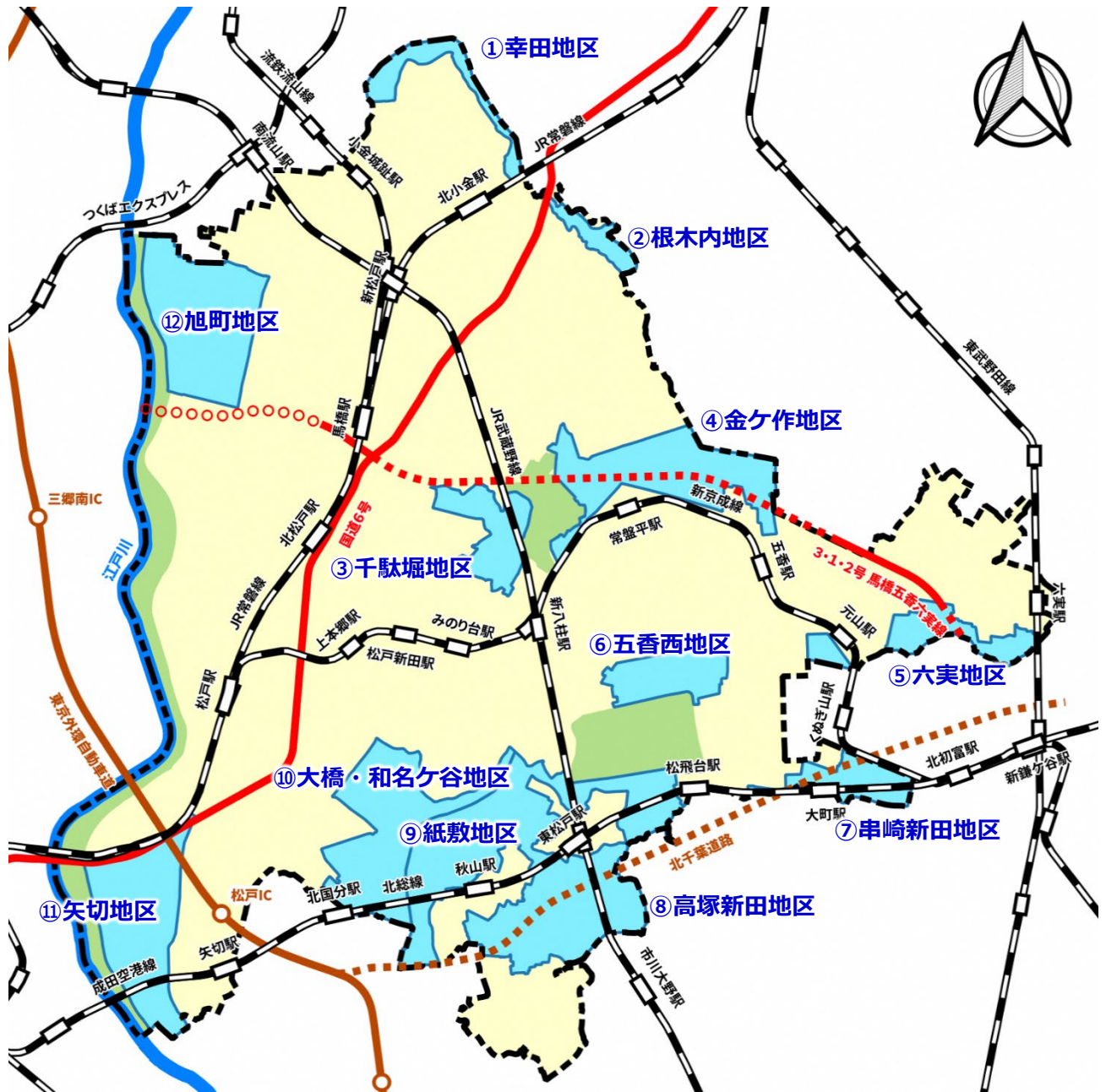
(4) 市街化調整区域の土地利用方針策定の進め方

市街化調整区域の土地利用方針の策定にあたっては、地区ごとの土地利用状況等の現況調査を行うほか、アンケート調査やオープンハウス、ヒアリング調査などを実施し、市民の皆さまや民間事業者の意向を取り入れながら検討を進めていきます。

2. 市街化調整区域の位置と概要

《松戸市の市街化調整区域の位置図》

○本市の市街化調整区域は、大きく12のエリアに区分されます。



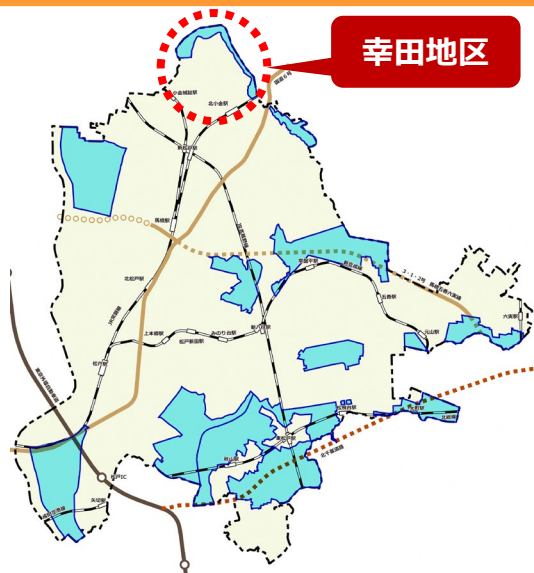
■市街化調整区域（12地区）の概要

①幸田地区	約43ha	④金ヶ作地区	約146ha	⑦串崎新田地区	約49ha	⑩大橋・和名ヶ谷地区	約164ha
②根木内地区	約23ha	⑤六実地区	約50ha	⑧高塚新田地区	約159ha	⑪矢切地区	約160ha
③千駄堀地区	約68ha	⑥五香西地区	約61ha	⑨紙敷地区	約216ha	⑫旭町地区	約171ha

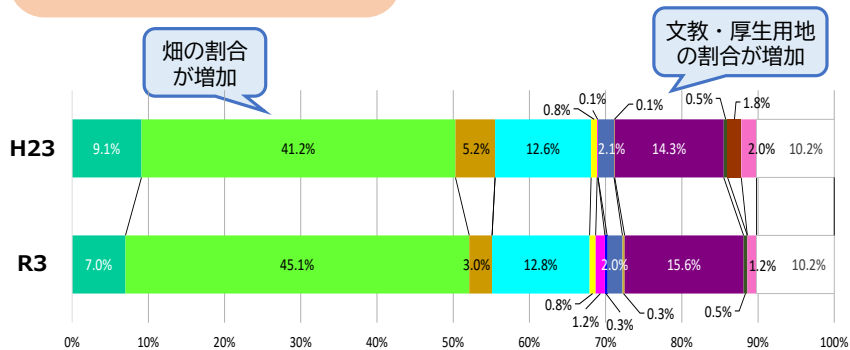
① 幸田地区 (約43ha)

(1) 地区の概況

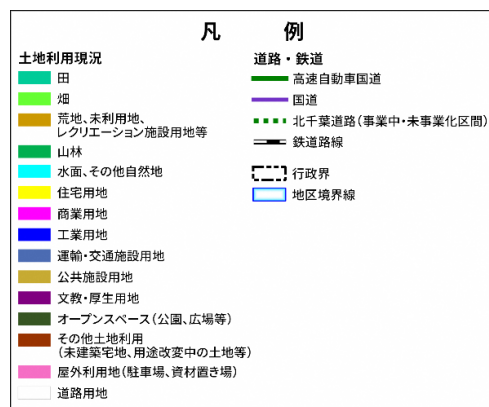
- 市の北部、流山市との市境に位置しています
- 地区内には、坂川、富士川が流れています
- 地区内には、まとまった農地が存在し、地区の西側には文教・厚生用地（中学校・グラウンド等）が立地しています
- 地区人口は増加していますが、他の地区と比較すると、老年人口の割合が高くなっています
- 江戸川洪水浸水想定区域がほぼ全域に広がっています



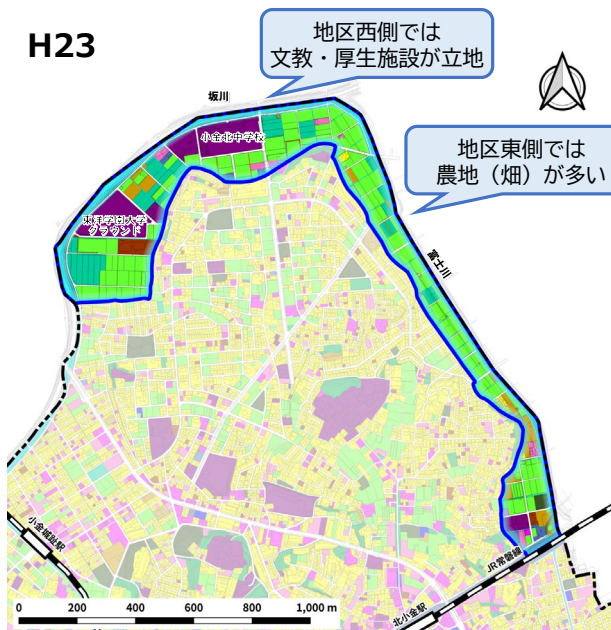
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】



H23



【資料：都市計画基礎調査 (H23)】

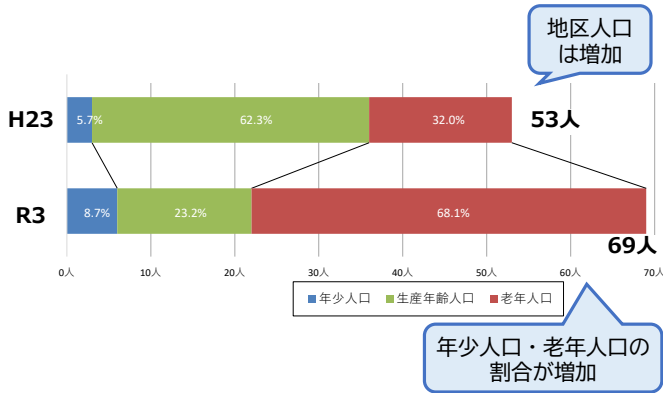
R3



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

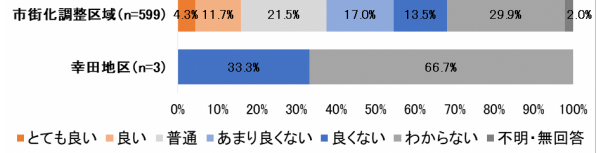
① 幸田地区 (約43ha)

(3) 地区の人口

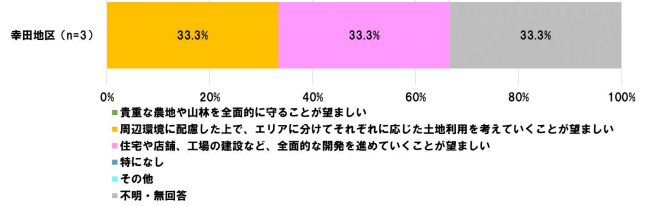


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



坂川



農地



農地



富士川

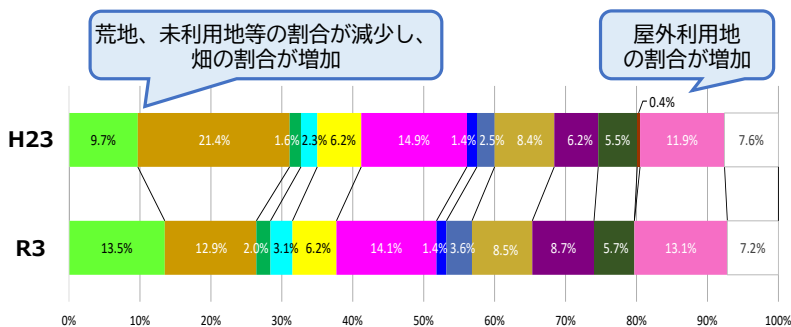
②根木内地区 (約23ha)

(1) 地区の概況

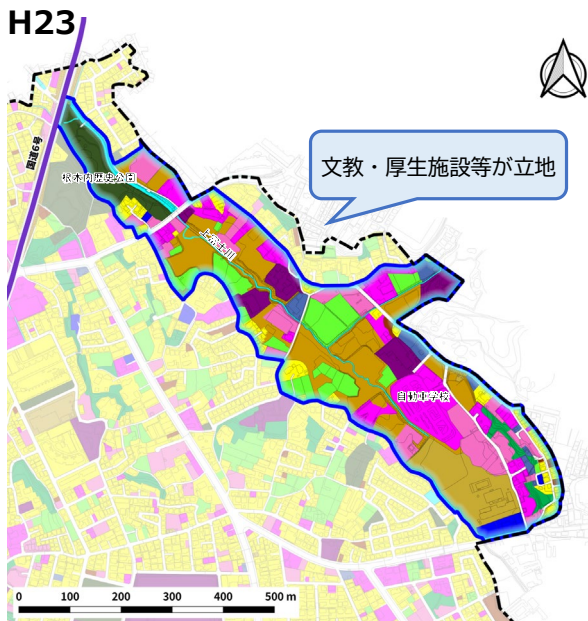
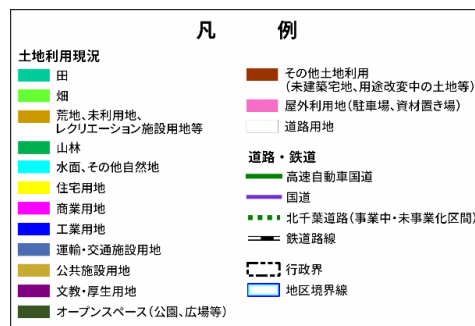
- 市の北部、流山市との市境に位置しています
- 地区内に上富士川が流れ、西側には根木内歴史公園が位置しています
- 地区内には、農地と文教・厚生用地（福祉施設）、屋外利用地（資材置場等）等がみられます
- 他の地区と比較すると、農地の割合が低くなっています



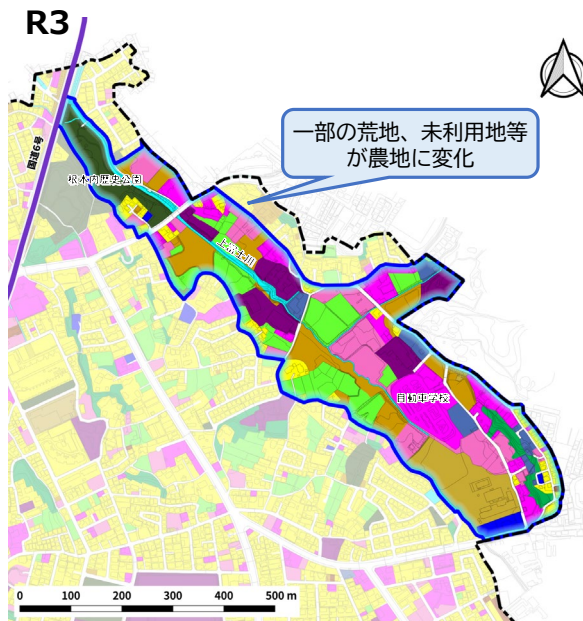
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査（H23・R3）】



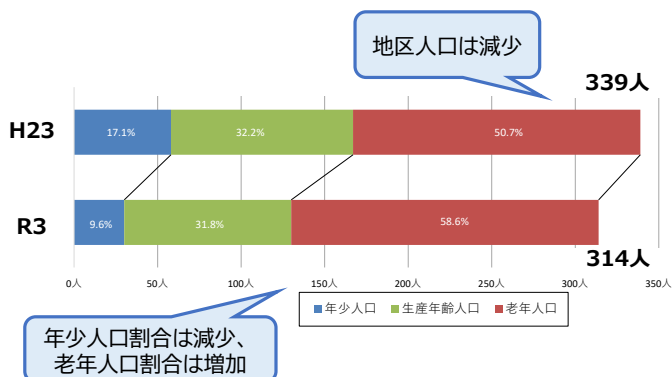
【資料：都市計画基礎調査（H23）】



【資料：都市計画基礎調査（R3）】

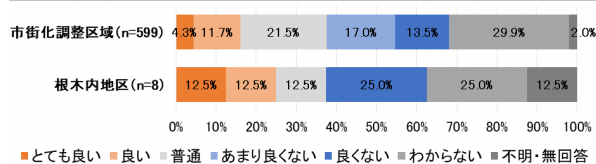
②根木内地区 (約23ha)

(3) 地区の人口

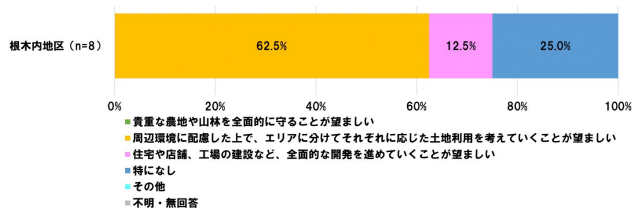


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■現状の土地利用について



■今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



根木内歴史公園



上富士川



福祉施設と農地

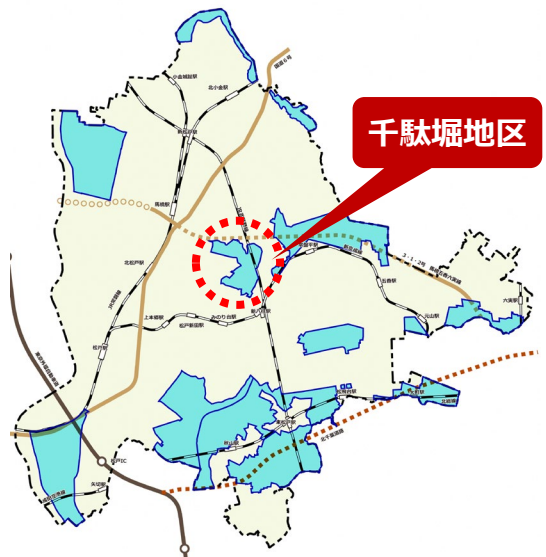


根木内歴史公園

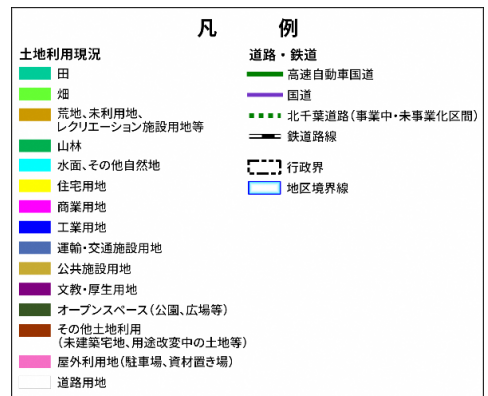
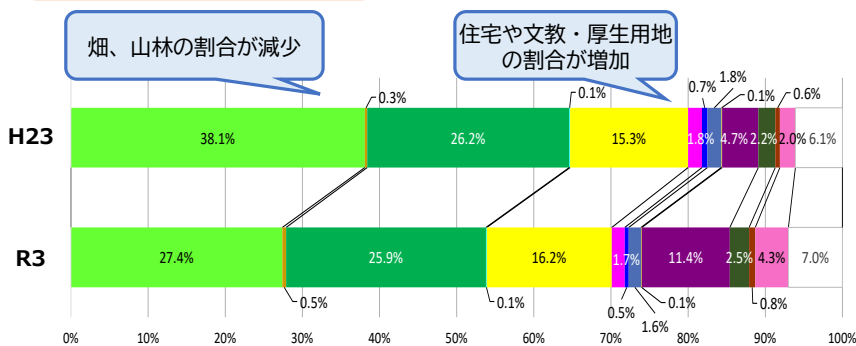
③千駄堀地区 (約68ha)

(1) 地区の概況

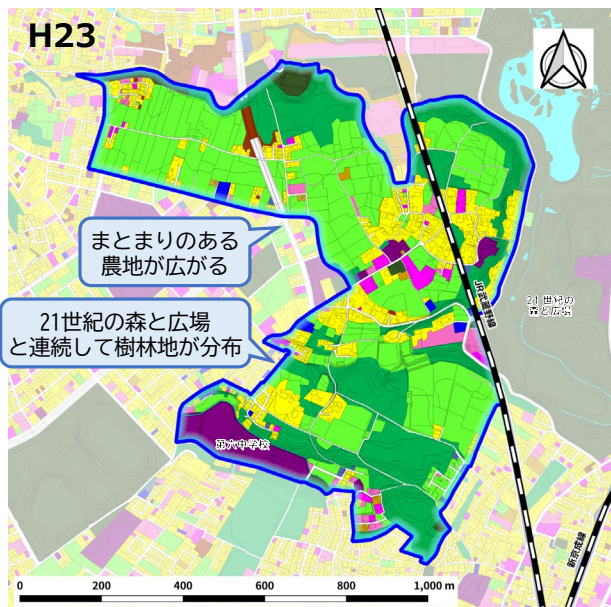
- 市の中央部に位置しています
- 地区内には、「21世紀の森と広場」と連続した樹林地が多く存在しています
- 「市立総合医療センター」が立地し、周辺には薬局などの施設が増加しています
- 他の地区と比較すると、山林の割合が高くなっています



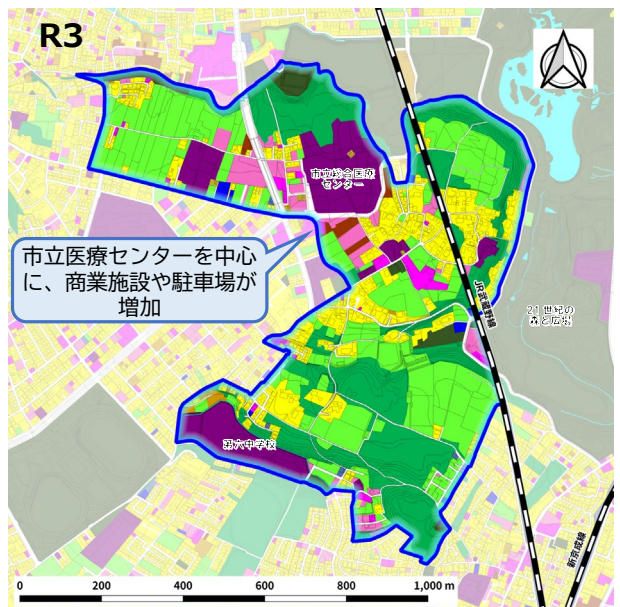
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】



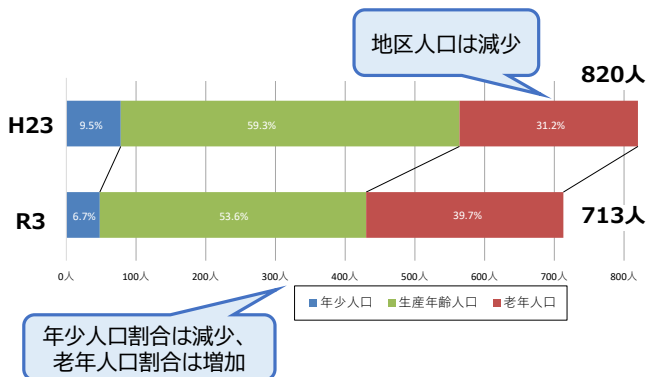
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

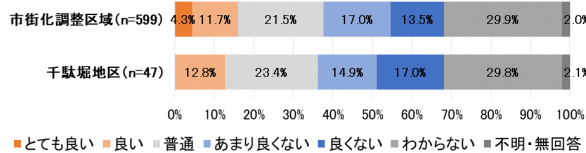
③千駄堀地区 (約68ha)

(3) 地区の人口

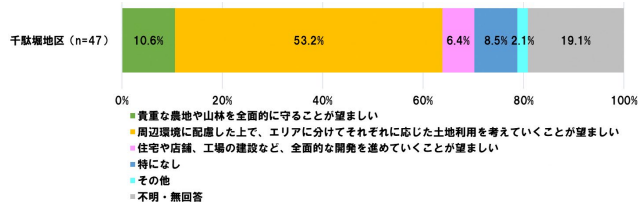


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■現状の土地利用について



■今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



市立総合医療センター



農地



農地



斜面林

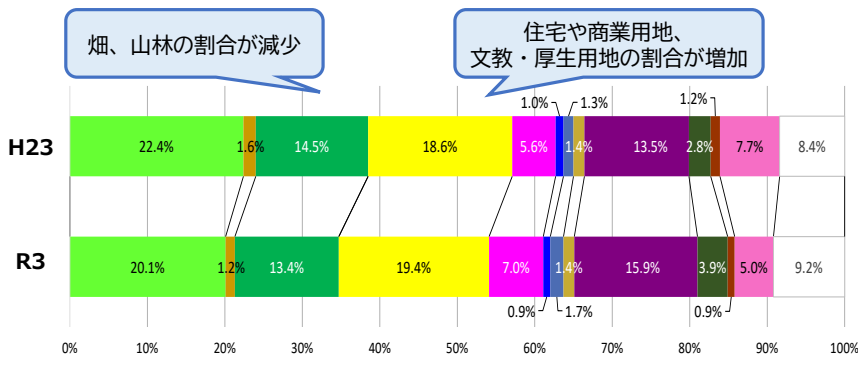
④金ケ作地区 (約146ha)

(1) 地区の概況

- 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

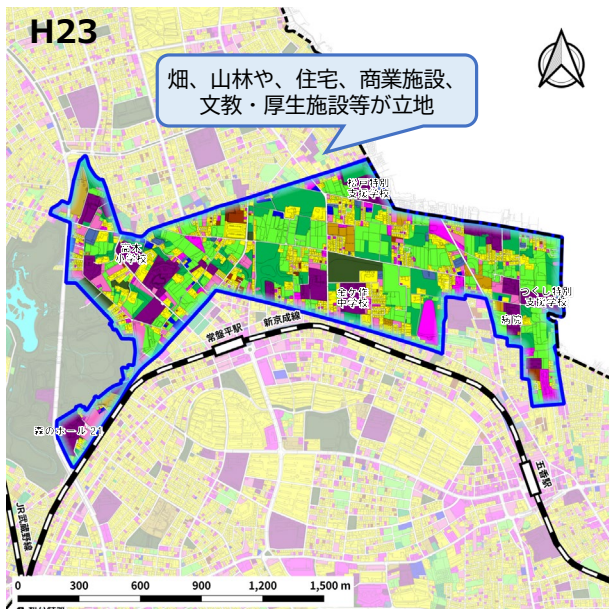


(2) 土地利用状況

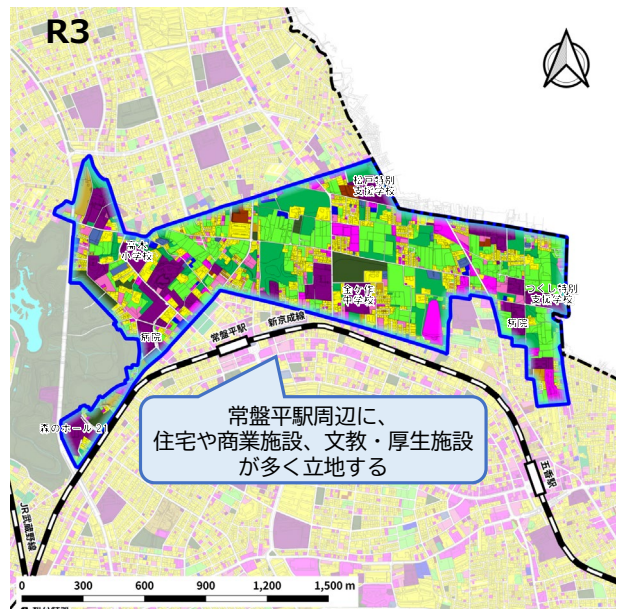


【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】

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



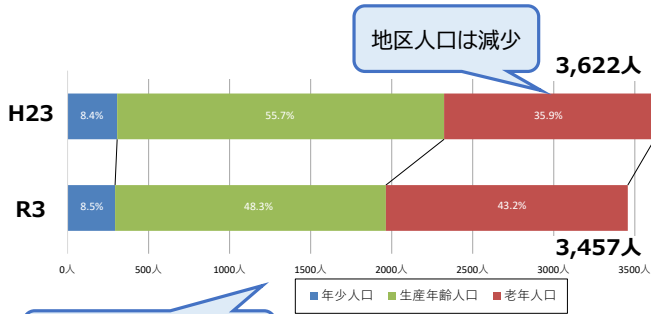
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

④ 金ヶ作地区 (約146ha)

(3) 地区の人口

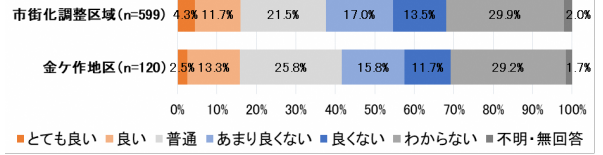


地区人口は減少

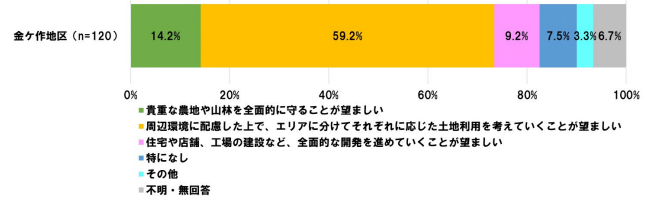
老年人口割合は増加

(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



金ヶ作自然公園



農地



住宅と農地



病院

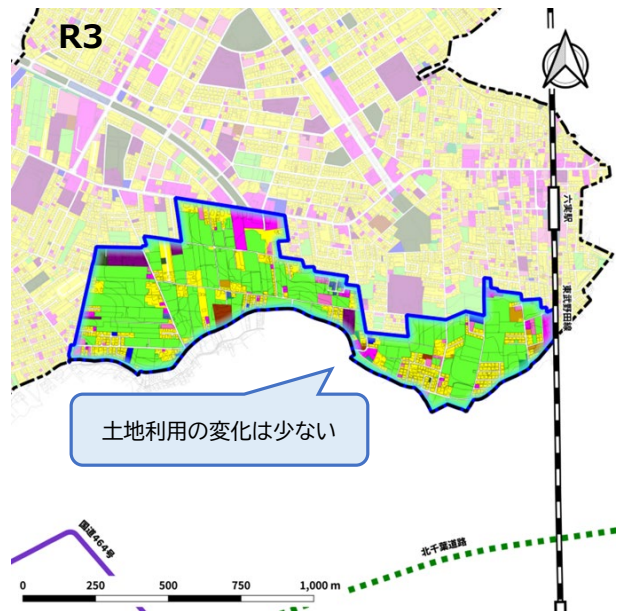
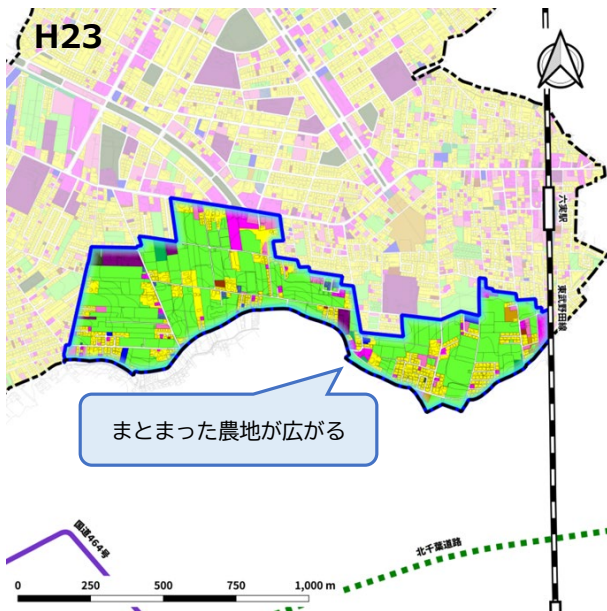
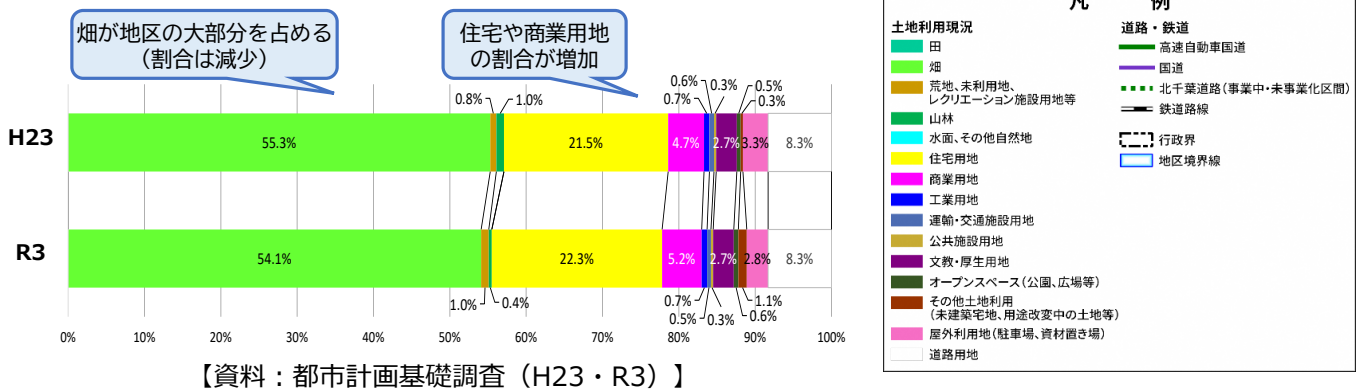
⑤ 六実地区 (約50ha)

(1) 地区の概況

- 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

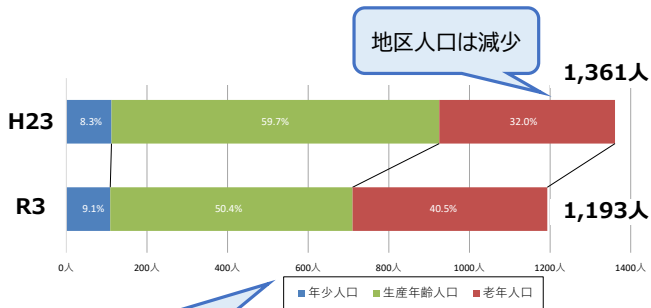


(2) 土地利用状況



⑤ 六実地区 (約50ha)

(3) 地区の人口

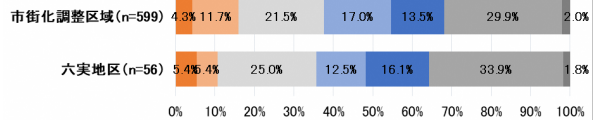


地区人口は減少

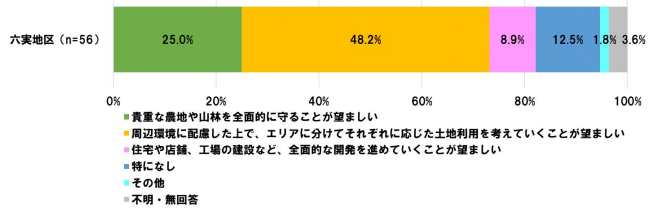
老年人口割合は増加

(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



農地



住宅と農地



学校と農地



農地

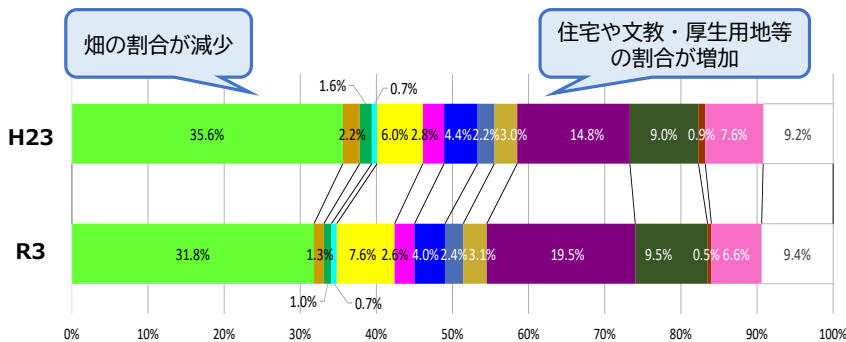
⑥五香西地区 (約61ha)

(1) 地区の概況

- 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、他の地区と比較すると、年少人口の割合が高くなっています

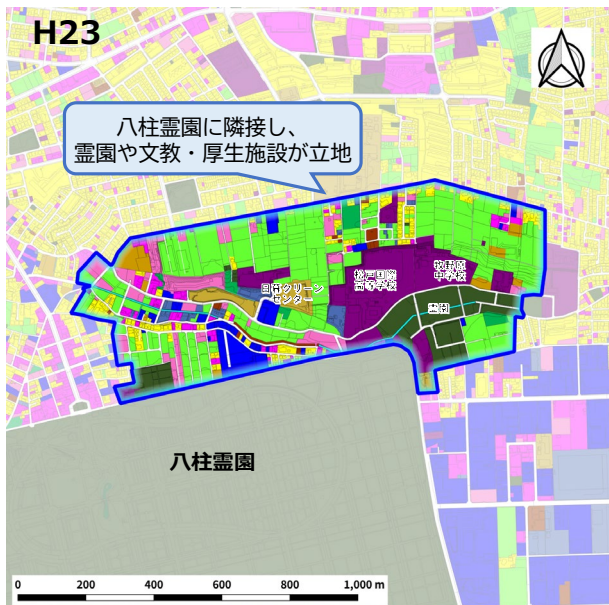


(2) 土地利用状況

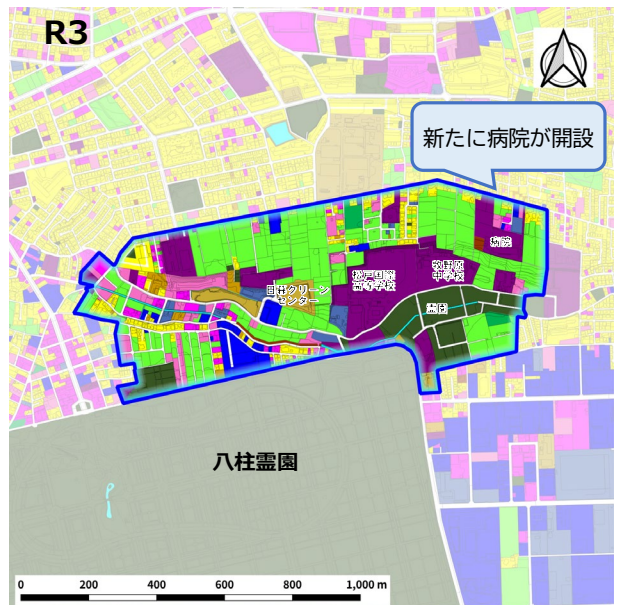


【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】

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



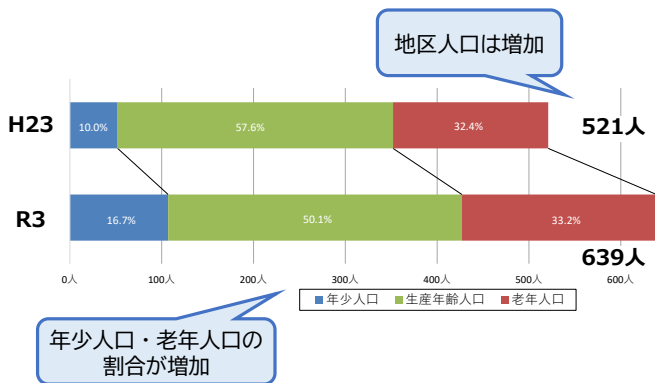
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

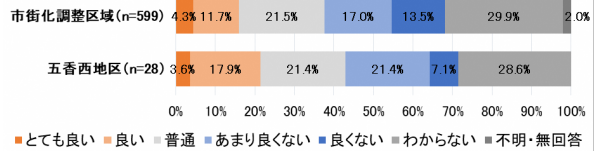
⑥五香西地区 (約61ha)

(3) 地区の人口

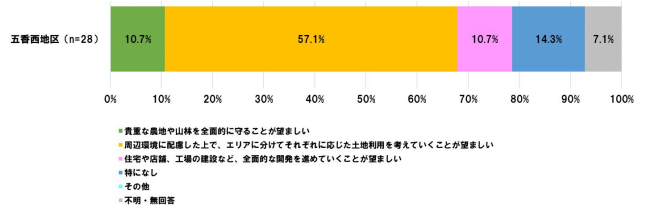


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■現状の土地利用について



■今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



松戸国際高等学校



農地



住宅地

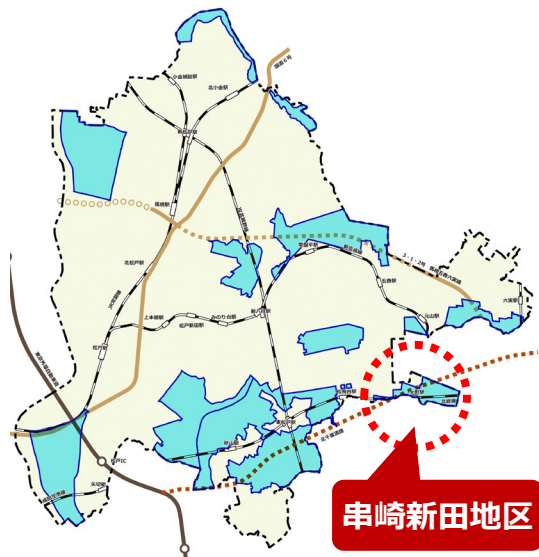


霊園

⑦ 串崎新田地区 (約49ha)

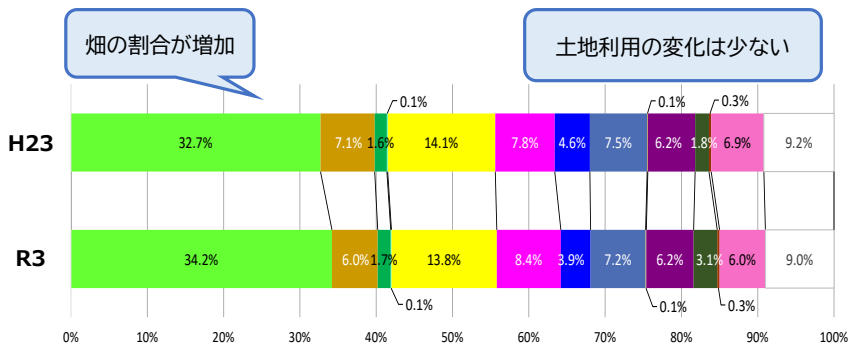
(1) 地区の概況

- 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

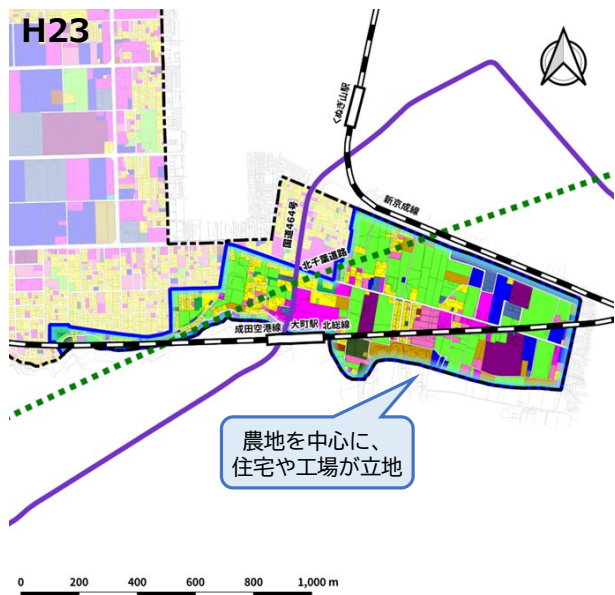
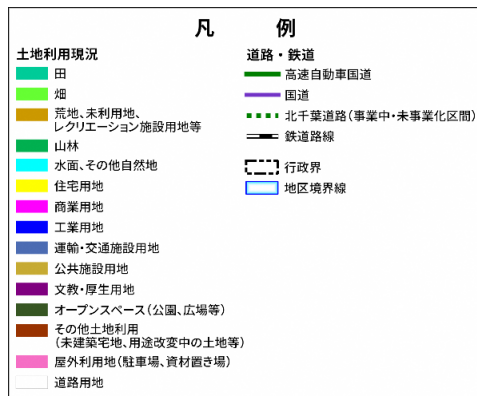


串崎新田地区

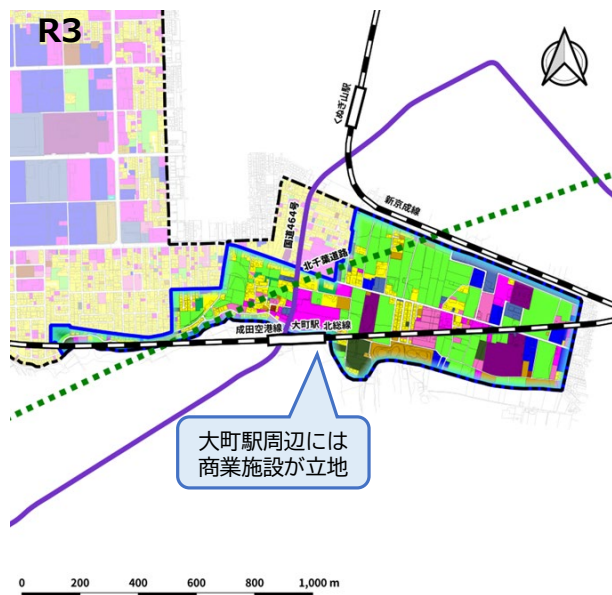
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】



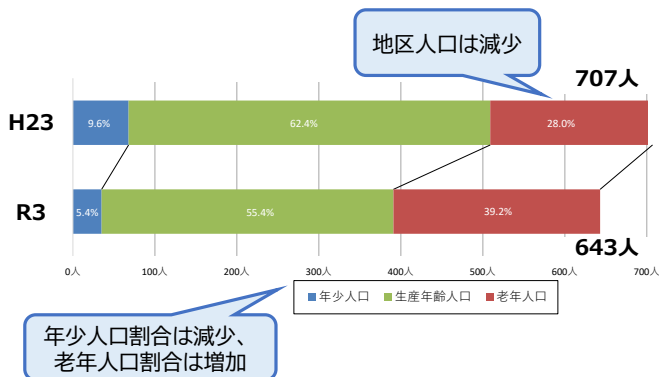
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

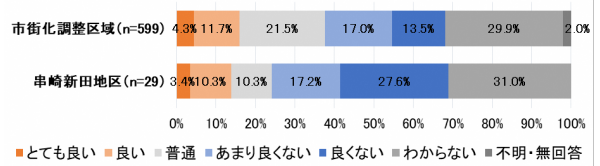
⑦ 串崎新田地区 (約49ha)

(3) 地区の人口

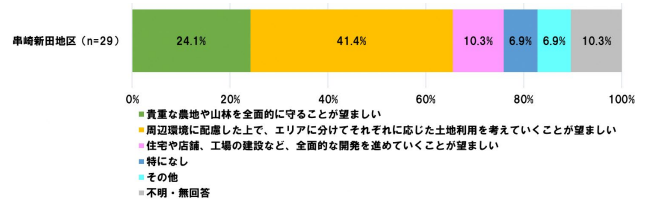


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



大町駅周辺



北総線沿線の農地



北総線沿線の農地

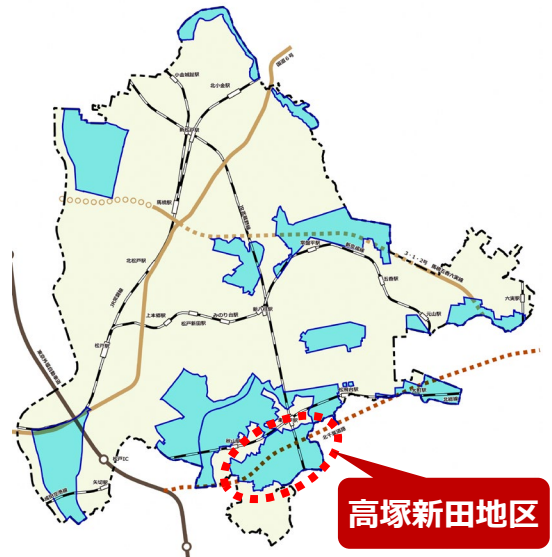


国道464号

⑧ 高塚新田地区 (約159ha)

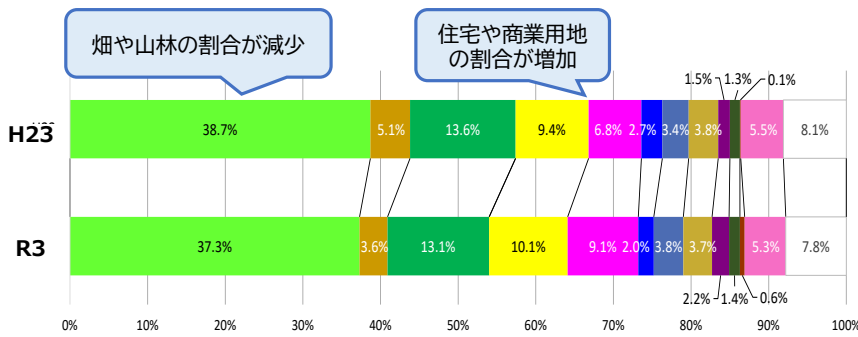
(1) 地区の概況

- 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



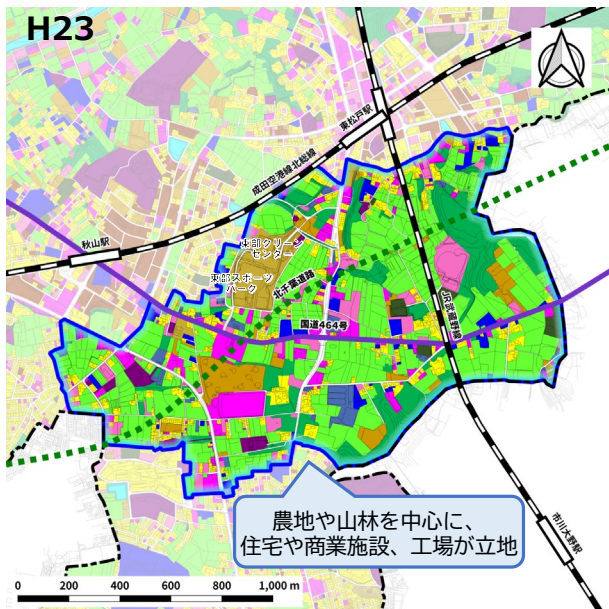
高塚新田地区

(2) 土地利用状況

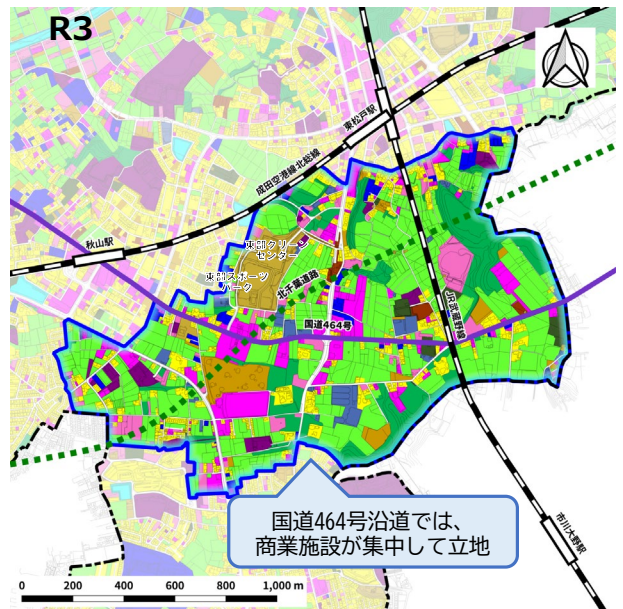


【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】

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



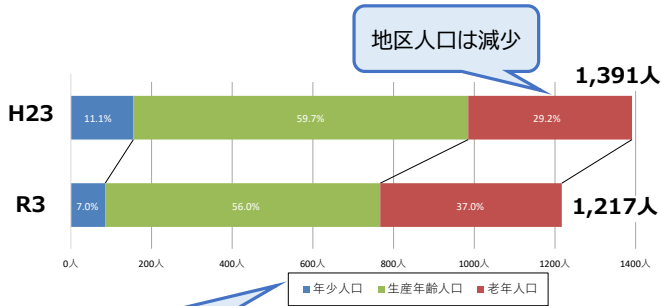
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

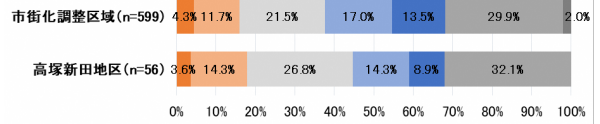
⑧ 高塚新田地区 (約159ha)

(3) 地区の人口

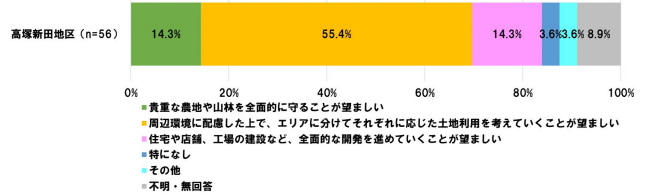


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



国道464号



観光農園



ゴルフ場



農地

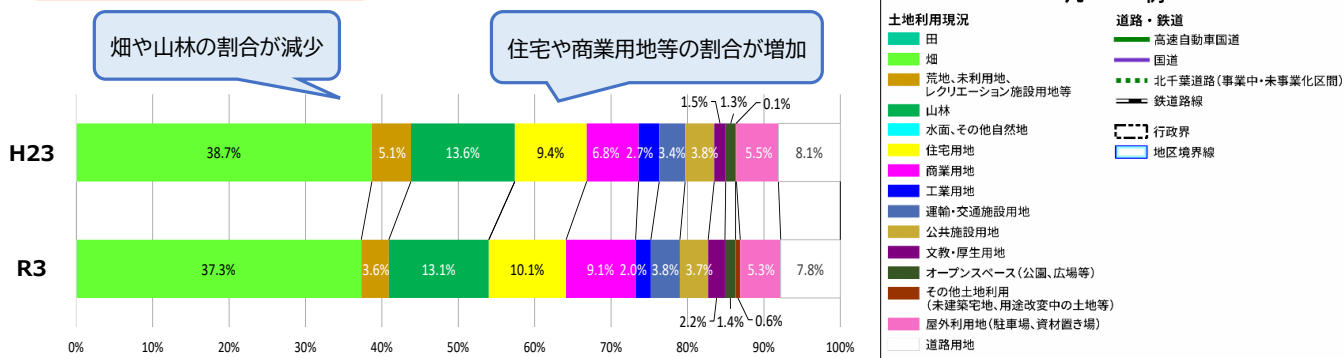
⑨ 紙敷地区 (約216ha)

(1) 地区の概況

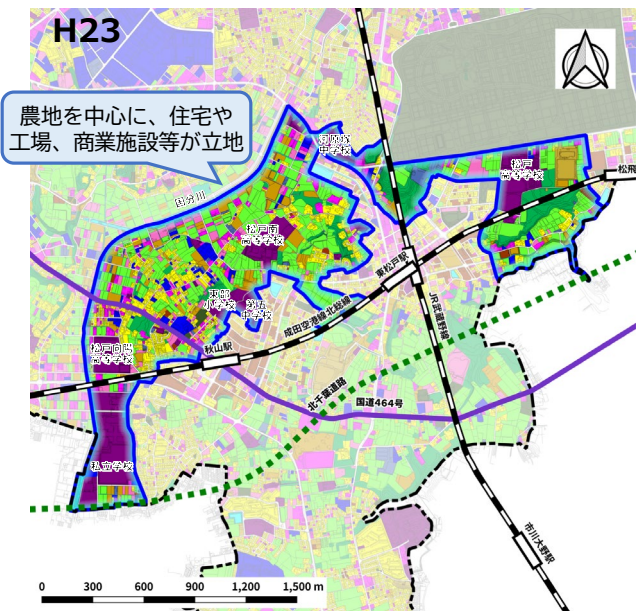
- 市の南部、市川市の市境に位置しています
- 本地区は、武蔵野線・北総線の東松戸駅、北総線秋山駅、松飛台駅の徒歩圏を含んでいます
- 地区西側には国分川が流れており、農地を中心に住宅や工場、商業施設等が立地しています
- 地区の一部で、今後、北千葉道路が整備予定です
- 地区人口は増加しており、他の地区と比較すると、生産年齢人口の割合が高くなっています



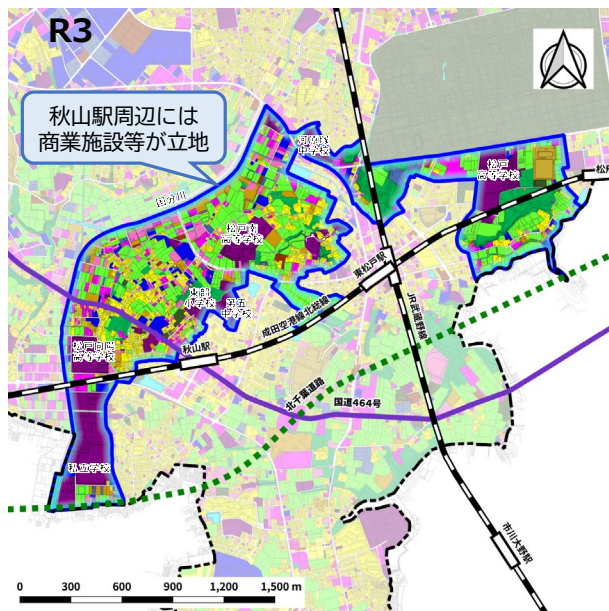
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】



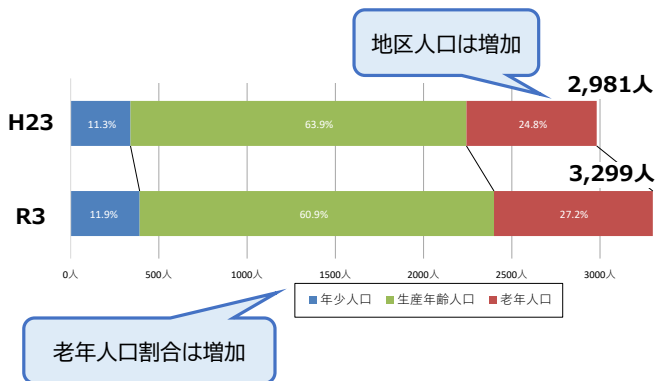
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

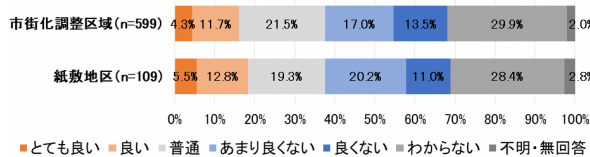
⑨ 紙敷地区 (約216ha)

(3) 地区の人口

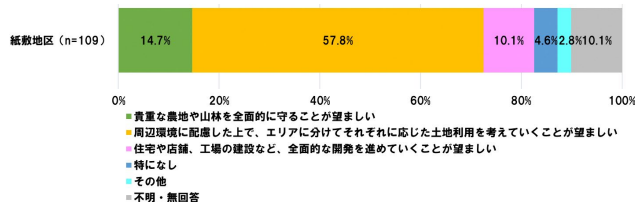


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



農地



国分川



農地と樹林地



住宅地と商業施設

⑩大橋・和名ヶ谷地区 (約164ha)

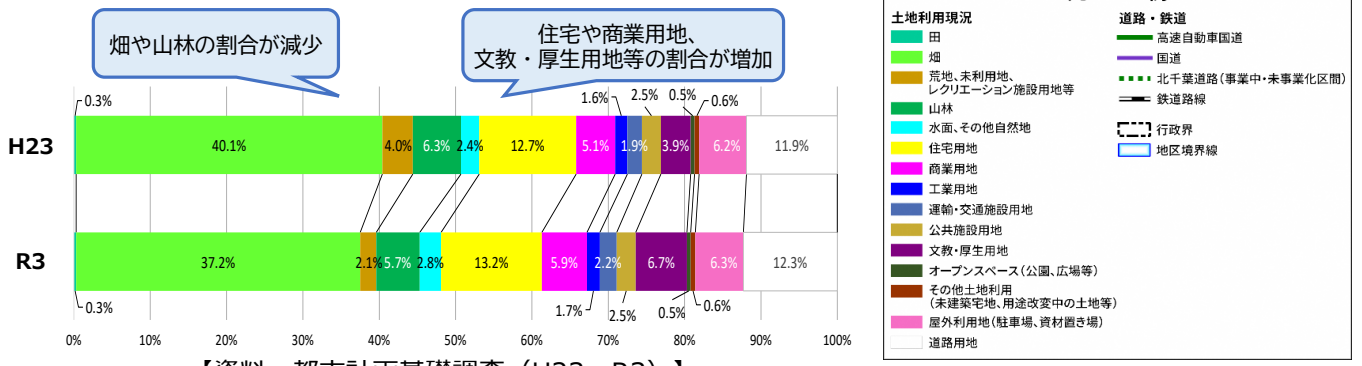
(1) 地区の概況

- 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

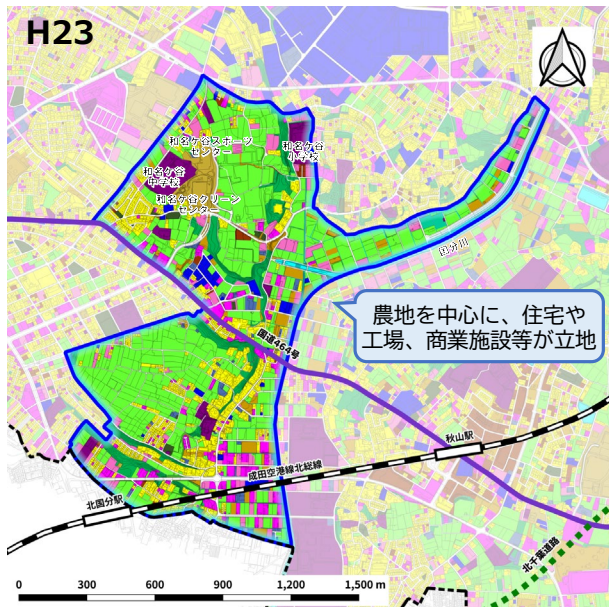


大橋・和名ヶ谷地区

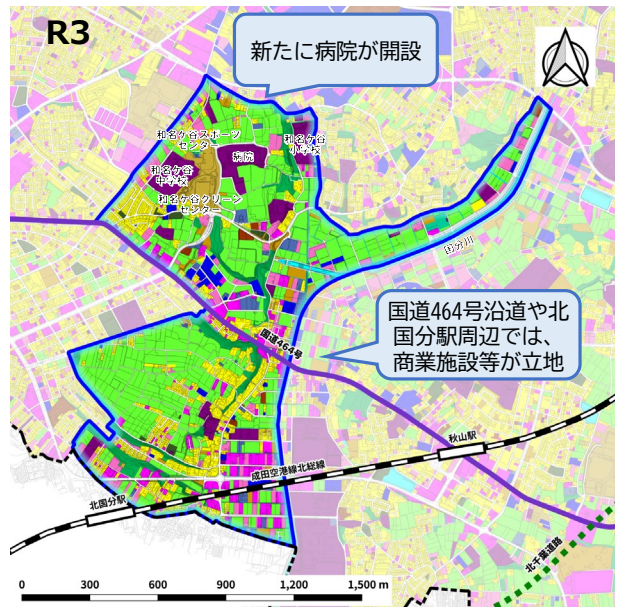
(2) 土地利用状況



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】



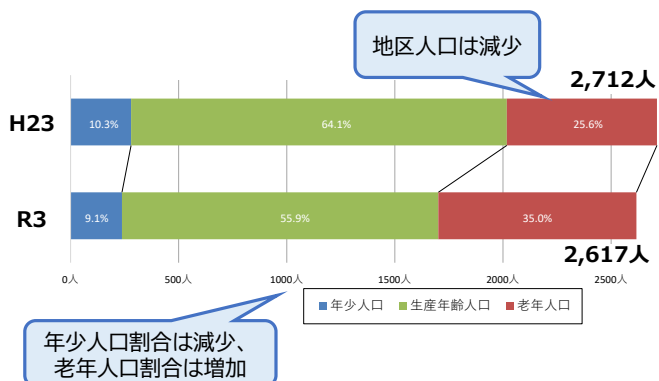
【資料：都市計画基礎調査 (H23)】



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

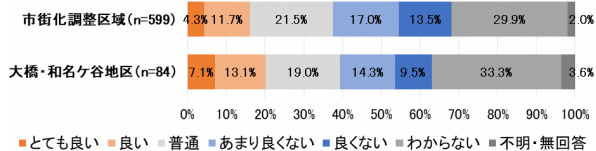
⑩大橋・和名ヶ谷地区 (約164ha)

(3) 地区の人口

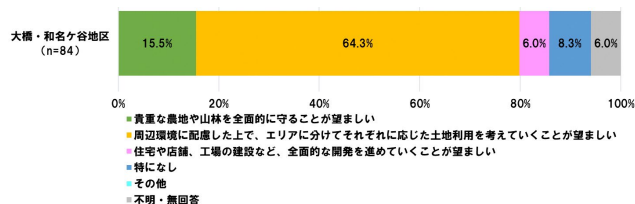


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■現状の土地利用について



■今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



病院



農地



農地



住宅地

⑪ 矢切地区 (約160ha)

(1) 地区の概況

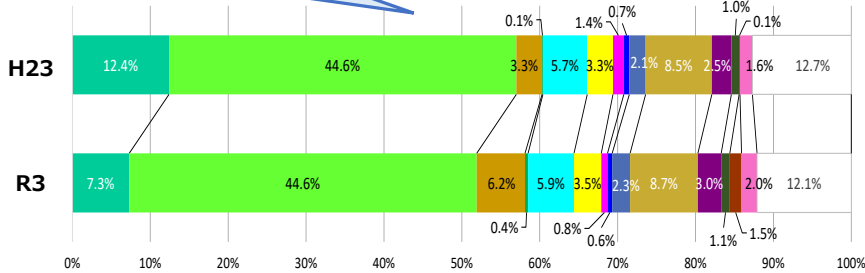
- 市の南西部、市川市の市境に位置し、地区内には、坂川が流れています
- 地区の西側には江戸川が流れており、観光名所である「矢切の渡し」があります
- 地区内は、まとまりのある農地（ネギ畑）を中心とした土地利用となっていますが、近年、荒地、未利用地等が増えています
- 東京外環自動車道、国道6号と近接しています
- 江戸川洪水浸水想定区域が全域に広がっています



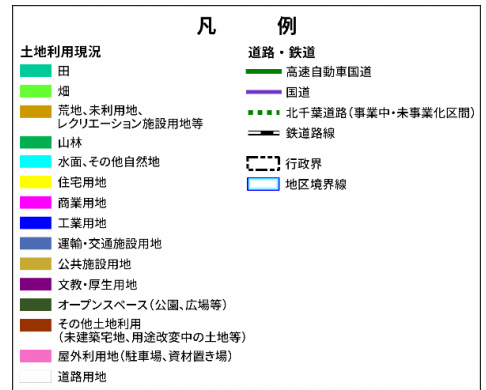
矢切地区

(2) 土地利用状況

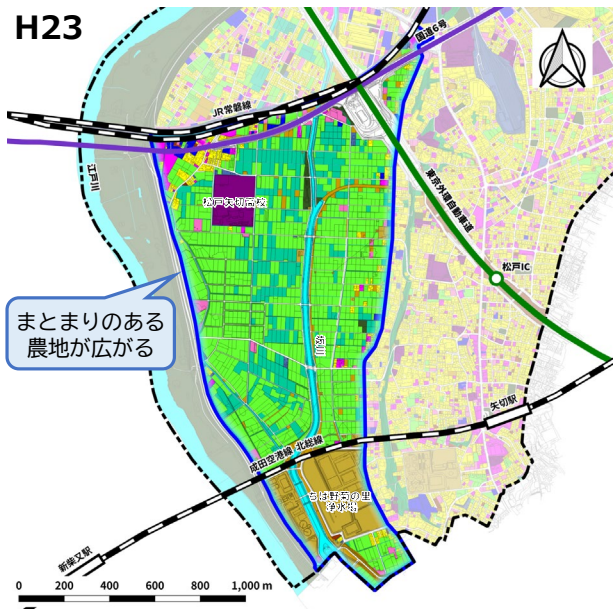
田の割合が減少し、
荒地、未利用地等の割合が増加



【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】

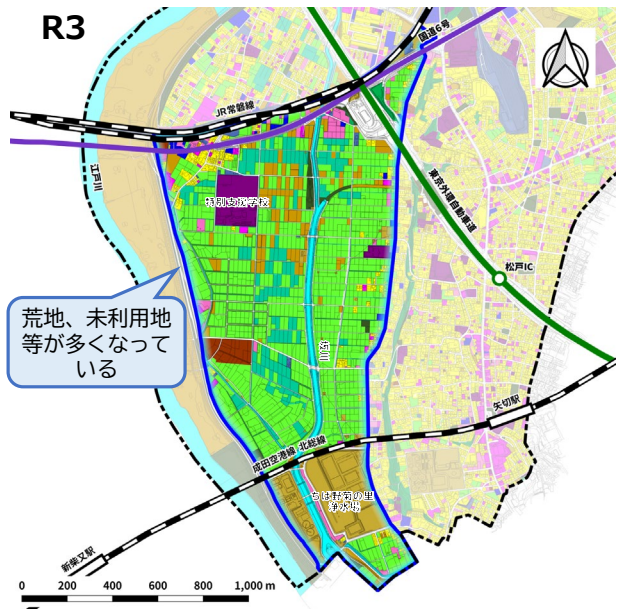


H23



【資料：都市計画基礎調査 (H23)】

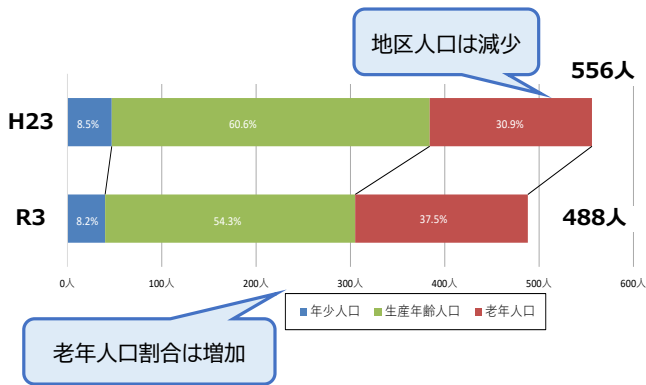
R3



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

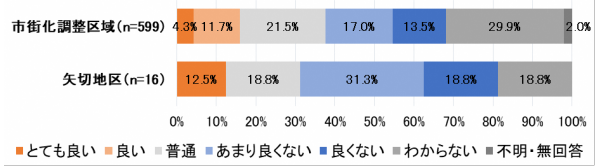
⑪ 矢切地区 (約160ha)

(3) 地区の人口

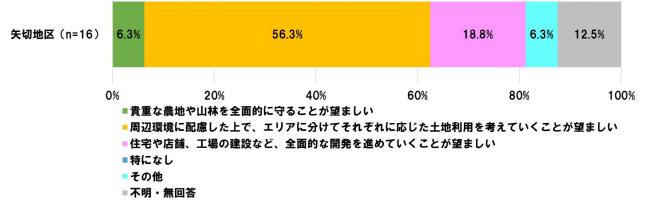


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■ 現状の土地利用について



■ 今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



学校と農地



坂 川



一団の農地

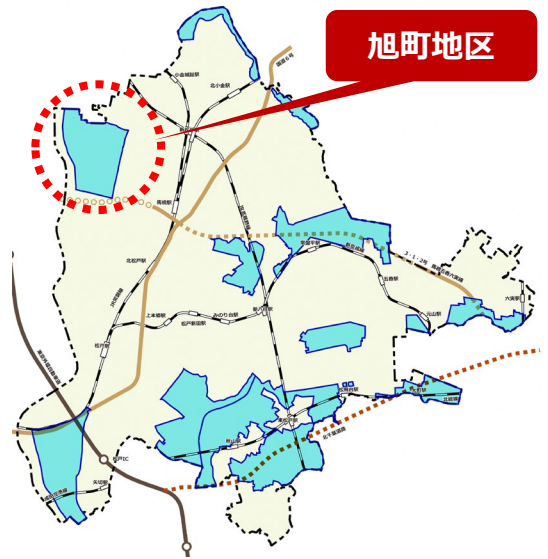


荒地・未利用地等

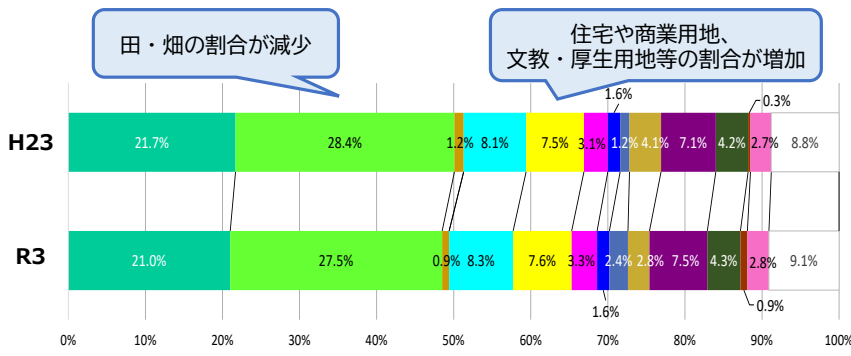
⑫旭町地区 (約171ha)

(1) 地区の概況

- 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



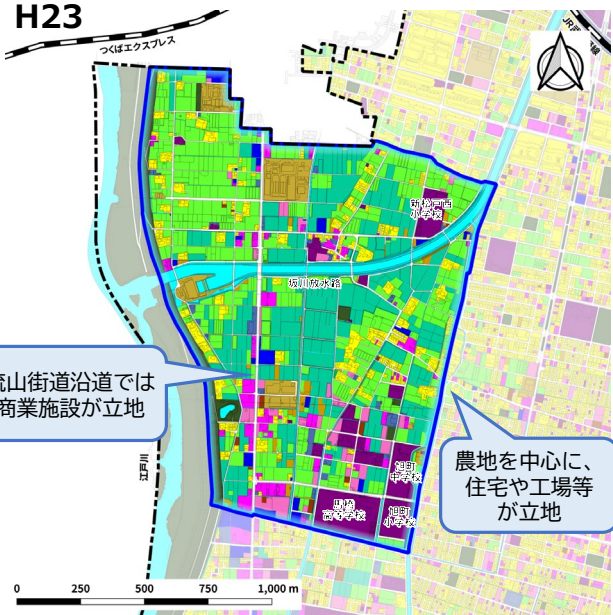
(2) 土地利用状況



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

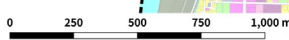
【資料：都市計画基礎調査 (H23・R3)】

H23



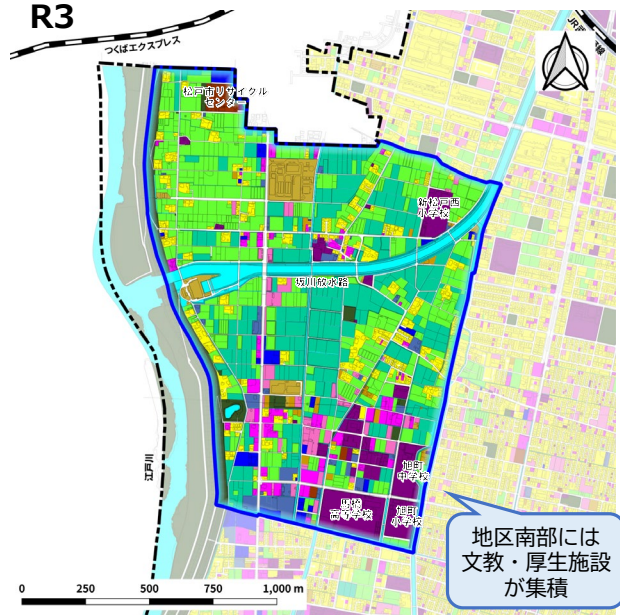
流山街道沿道では商業施設が立地

農地を中心に、住宅や工場等が立地

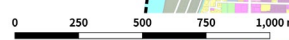


【資料：都市計画基礎調査 (H23)】

R3



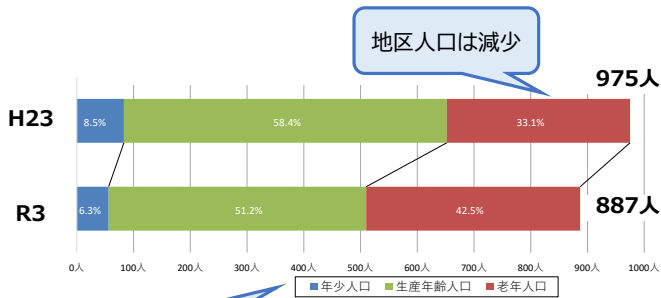
地区南部には文教・厚生施設が集積



【資料：都市計画基礎調査 (R3)】

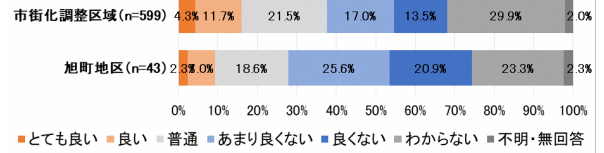
⑫旭町地区 (約171ha)

(3) 地区の人口

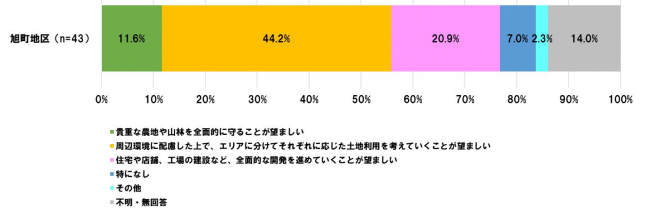


(4) 地区の意向 (アンケート調査結果)

■現状の土地利用について



■今後の土地利用の方向性について



(5) 地区の写真



農地



農地と資材置き場



流山街道



農地

まちづくりのパネル展示

「市街化調整区域のまちづくり」

－ 意見募集シート －



松戸市の市街化調整区域のまちづくりについて、皆さまのご意見をお聞かせください！

① 幸田地区

② 根木内地区

③ 千駄堀地区

④ 金ヶ作地区

まちづくりのパネル展示

「市街化調整区域のまちづくり」

－ 意見募集シート －



松戸市の市街化調整区域のまちづくりについて、皆さまのご意見をお聞かせください！

⑤ 六実地区

⑥ 五香西地区

⑦ 串崎新田地区

⑧ 高塚新田地区

まちづくりのパネル展示

「市街化調整区域のまちづくり」

－ 意見募集シート －



松戸市の市街化調整区域のまちづくりについて、皆さまのご意見をお聞かせください！

⑨紙敷地区

⑩大橋・和名ヶ谷地区

⑪矢切地区

⑫旭町地区

まちづくりのパネル展示

「市街化調整区域のまちづくり」

－ 意見募集シート －



松戸市の市街化調整区域のまちづくりについて、皆さまのご意見をお聞かせください！

◎ その他（市街化調整区域全般に関すること）