

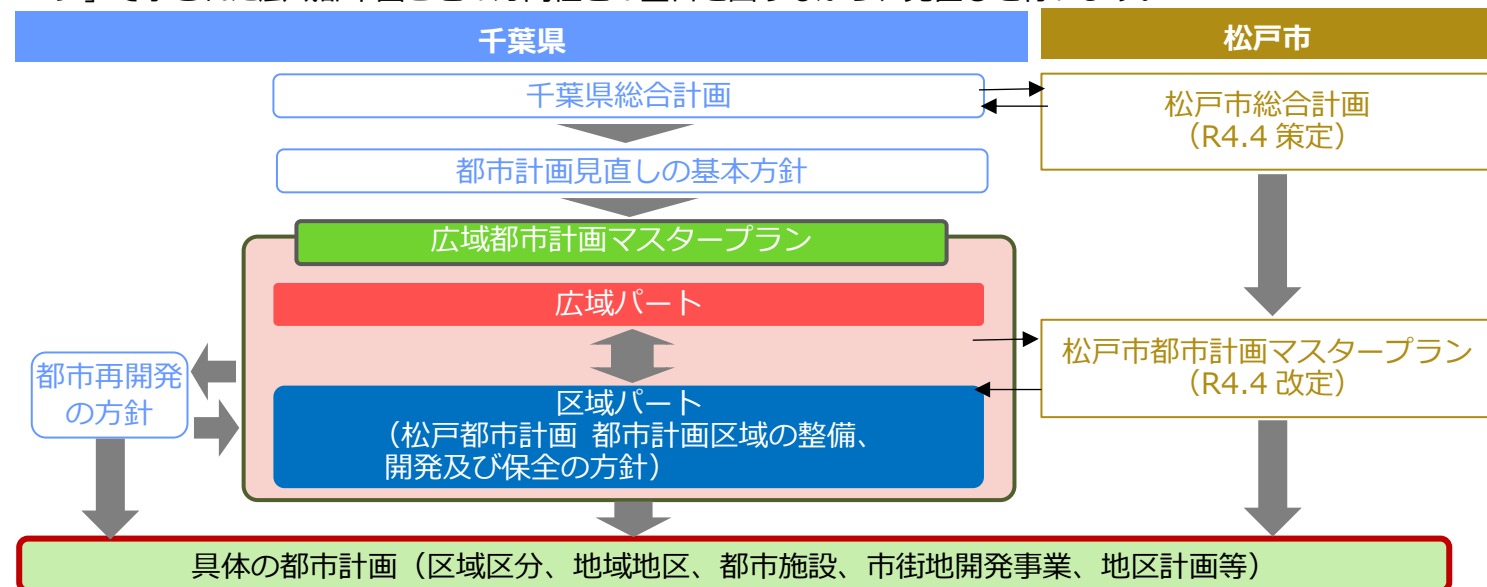
「東葛・湾岸広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の原案について ～区域パート～

1. 位置付け

「東葛・湾岸広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、広域都市計画マスタープランとする。）」は都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏毎に定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すものです。

広域都市計画マスタープランは、広域パートと区域パートで構成され、広域パートは、東葛・湾岸広域都市圏についての方針が、区域パートは、松戸市の都市計画区域についての方針がそれぞれ定められています。

区域パート（松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）は、「広域都市計画マスタープラン」で示された広域都市圏ごとの方向性との整合を図りながら、見直しを行います。



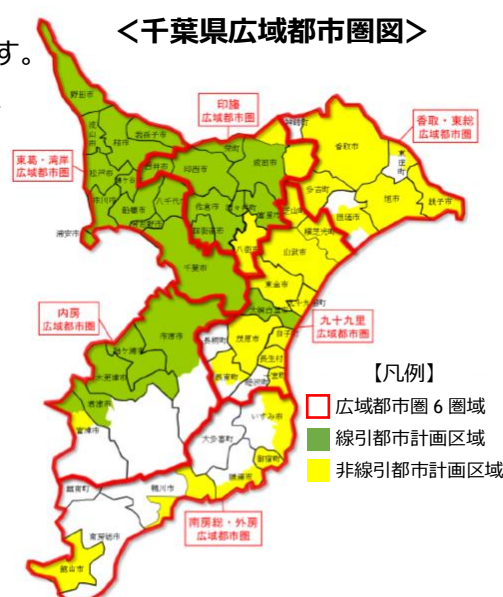
2. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは？

都市計画法第6条の2に基づき、**都道府県が都市計画区域ごとに定める都市計画の基本的な方針**です。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」には、都市計画法第6条の2に基づき、以下の3つを定めます。

- ① 都市計画の目標
- ② 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- ③ 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

なお、千葉県や市町村が都市計画区域において定める都市計画は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即したものでなければなりません。



3. 今回の見直しについて

(1) 目的

今回の見直しは、概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢の変化を踏まえた、**10年振りの千葉県内一斉見直し**です。

見直しにあたっては、千葉県が「**都市計画見直しの基本方針**」を示し、それに基づき検討を進めます。

＜都市計画見直しの基本的な考え方 ～千葉県都市計画見直しの基本方針（R6.3）より～＞

① 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置づけ、合理的な土地利用の規制・誘導を図る

② 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する

③ 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の機能強化や広域幹線道路の整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る

④ 頻発化・激甚化する自然災害への対応

災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る

⑤ 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

多面的機能を有する森林・農地・公園等の整備・保全と活用を図る

(2) 目標年次

今回の見直しは当初決定から数えて第7回となり、**都市計画決定は令和8年度に予定**しています。**計画の目標年次は、概ね10年後の令和17年**です。

	都市計画決定年月日	目標年次
当初決定	昭和45年7月31日（1970年）	昭和55年（1980年）
第1回見直し	昭和53年3月31日（1978年）	昭和60年（1985年）
第2回見直し	昭和60年6月28日（1985年）	平成2年（1990年）
第3回見直し	平成3年3月26日（1991年）	平成12年（2000年）
第4回見直し	平成13年3月30日（2001年）	平成22年（2010年）
第5回見直し	平成19年3月20日（2007年）	平成27年（2015年）
第6回見直し	平成28年3月4日（2016年）	平成37年（2025年）
第7回見直し	令和8年度予定（2026年）	令和17年（2035年）

(3) 市の役割

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の**策定主体は千葉県**であり、**千葉県にて都市計画決定**を行います。松戸市は、千葉県との協議・調整のもと、**見直し原案の作成**を行います。

「東葛・湾岸広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の原案について ～区域パート～

4. 変更原案の概要 ※主な変更及び新規追加部分から抜粋（赤字が変更箇所）

土地利用

- 北松戸、稔台、松飛台の工業団地とその周辺等については、産業構造の転換等も考慮しながら、付加価値の高い製品の製造業の誘導・集積を図り、生産・研究開発機能等の維持・充実に努める地区とし、本区域の工業地として配置する。（新旧 P15 L19）
- 松戸駅周辺地区は、都市再生緊急整備地域の指定を受けており、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能、行政機能、文化機能及び居住機能の集積を図る地区として、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図る。（新旧 P18 L3）
- 新松戸駅周辺地区、新八柱・八柱駅周辺地区、東松戸駅周辺地区、北小金駅周辺地区、常盤平駅周辺地区及び六実駅周辺地区は、商業・業務機能等の集積を図る地区として、地区の特性に応じた高度利用を図る。（新旧 P18 L7）
- 松戸地区、馬橋・北松戸地区、北小金・新松戸地区、常盤平地区及び六実地区等は、都市基盤施設の充実やオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。
また、稔台・八柱地区、小金原地区等についても、都市基盤施設等の適切な改善や新たな魅力づくりに努める。
防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、松戸市空き家等対策計画に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。（新旧 P19 L3）
- 矢切・栗山地区の斜面緑地、幸谷地区の樹林地については、特別緑地保全地区に指定しており、樹林地の確実な保全を図る。（新旧 P19 L17）
- 北千葉道路の沿道周辺地区においては、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能等、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図る。（新旧 P21 L13）
- 東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏においては、その立地特性を生かし、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図る。（新旧 P21 L17）
- 国道 6 号及び外環道に近接した地区においては、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、産業振興に資する土地利用を許容するなど、地域の活性化を図る。（新旧 P21 L20）
- 21 世紀の森と広場周辺においては、周辺の自然的環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら新駅設置を含めた計画的な新市街地整備を図る。（新旧 P22 L2）

都市施設（交通）

- 広域交通体系の整備と地域交通体系の整備を積極的に進めるとともに、道路ネットワークの更なる向上、市内交通の円滑化に努める。（新旧 P24 L3）
- 公共交通の利便性向上を図るとともに、公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立に努める。（新旧 P24 L5）
- 市街地における安全で快適な歩行者空間の確保のため、歩道のバリアフリー化、自転車の走行空間の整備等の推進を図る。（新旧 P24 L8）
- 鉄道等との結節を強化するための駅前広場及び駅前線の整備を図るとともに、駐車施設の確保及び駐輪場の整備を促進し、道路環境の向上を図る。（新旧 P24 L10）
- 【鉄道、バス】日常的な移動を支えるため、既存の公共交通については維持に努め、公共交通の利便性が低い地域においては、地域の実情を踏まえながら、新たな移動手段の導入検討や A・I・C・T 等の活用方法を検討し利便性の向上に努める。（新旧 P25 L1）

都市施設（下水道・河川）

- 汚水については、本区域の大半は東京湾流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画に、東端に位置する六実地区等は利根川流域別下水道整備総合計画に基づき、手賀沼流域下水道全体計画に、各々十分な整合を図りながら流域関連公共下水道として整備を行うものとする。（新旧 P29 L9）
- 江戸川左岸流域下水道については、市街化区域に重点をおいて汚水幹線及び枝線の整備を進めており、手賀沼流域下水道については、市街化区域の整備がほぼ完了している。（新旧 P30 L18）
- 市街化調整区域については、市街化区域の整備進捗状況に併せ、追って整備を進める。（新旧 P31 L2）
- 単独処理区である金ケ作処理区は、将来廃止する計画であり、江戸川左岸流域下水道への編入を見据え、分流化の整備を進める。なお、市街化調整区域については、市街化区域の整備進捗状況に併せ、追って整備を進める。（新旧 P30 L21）
- 今後も継続的に市街化に対応した河川整備を積極的に推進し、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。（新旧 P29 L22）

都市施設（その他）

- 【ごみ処理施設】廃棄物の減量、再資源化を推進するとともに、既存施設の維持・改善により施設の長寿命化を図る。また、施設の老朽化に合わせて計画的に新たな施設の整備を図る。（新旧 P33 L7）

市街地開発事業

- 相模台地区については、法務省総合庁舎跡地、相模台住宅（国家公務員宿舎）跡地等の国有地を活用し、土地区画整理事業により公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図り、災害対応拠点および賑わい交流拠点の形成を図る。（新旧 P34 L11）
- 北小金駅周辺北口地区及び北小金駅周辺北口駅前地区は、適切な市街地開発事業等により土地の高度利用や駅前広場等の都市基盤施設の整備、商業機能等の拡充を図るとともに、寺社の参道に配慮した駅北口方面の顔づくりを推進し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。（新旧 P34 L20）
- 【馬橋駅周辺地区】東口は、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設の整備にあわせて土地の高度利用を図る等、必要に応じて適切な市街地開発事業等により良好な市街地の整備を図る。（新旧 P35 L2）
- 【常盤平駅周辺地区】良好な景観の誘導及び生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを旨とし、駅南側周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上を図るとともに、団地の防災性の向上など再生・再構築を図る。（新旧 P35 L6）
- 【新松戸駅東側地区】広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点として、土地区画整理事業を推進し、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、防災性の向上を図る。（新旧 P35 L14）

自然的環境

- 特別緑地保全地区や生産緑地地区の他、法や条例に基づく制度により、市内に残された樹林地などの貴重な緑の保全や、新たな緑の創出に努める。（新旧 P40 L14）