

議案第5号

第148回松戸市都市計画審議会

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

令和4年8月4日

# 策定に向けた検討事項及び構成（案）

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

- 現況等の整理
- 課題

## 3. 地区別整理

- 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

- 基本的な考え方
- 土地利用方針図

# 目次

## 1. 関連計画の整理

- 1) 松戸市総合計画
- 2) 松戸都市計画  
都市計画区域の整備・開発及び保全の方針
- 3) 松戸市立地適正化計画
- 4) 松戸市みどりの基本計画
- 5) 農業や産業に関する計画

## 2. 区域区分の考え方の整理

- 1) 都市計画運用指針
- 2) 千葉県都市計画見直しの基本方針

## 3. 近隣市の状況

- 1) 都市計画図
- 2) 土地利用方針図
- 3) 土地利用現況 (H28)
- 4) 地形

## 4. 市街化調整区域の土地利用状況

- 1) 市街化調整区域の土地利用構成
- 2) 開発許可条件
- 3) 開発動向

## 5. 取り巻く環境の変化・市の取り組み

- 1) みどり資源
- 2) みどりの現状・施策
- 3) 農業の現状・施策
- 4) 災害ハザードエリアでの開発の厳格化
- 5) 洪水浸水想定区域の公表
- 6) 内水ハザードマップの公表
- 7) 土砂災害警戒区域等
- 8) 都市計画道路の整備状況
- 9) 北千葉道路の新規事業化
- 10) 東京外かく環状道路の開通
- 11) 産業の現状・施策

## 6. 市民アンケート調査

## 7. 企業ヒアリング

# 1. 関連計画の整理

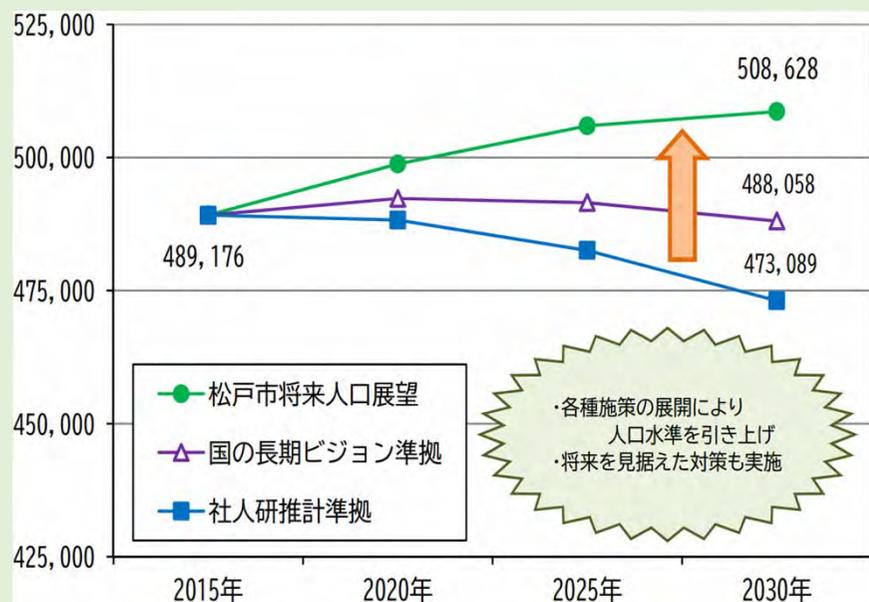
※市街化調整区域に関連する部分を抜粋

- 1) 松戸市総合計画
- 2) 松戸都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針
- 3) 松戸市立地適正化計画
- 4) みどりの基本計画
- 5) 農業や産業に関する計画

# 1) 松戸市総合計画 (R4年3月)

## 将来人口の展望

2022年から2030年までの8年間で地域における活力の源泉である、人口を50万人規模で維持



出典：松戸市総合計画

## 都市づくりの考え方

- ・ 駅周辺等は都市機能の維持・拡充。居心地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくり
- ・ 新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成
- ・ 水・みどり・歴史資源の保全・活用を官民連携で取り組むことによる、潤い豊かで快適な都市づくり

## 施策展開の方向

- ・ 新駅の設置も含めた新市街地整備の検討（千駄堀地区）
- ・ 21世紀の森と広場の魅力向上
- ・ 企業誘致の推進
- ・ 都市農地の多様な機能の発揮

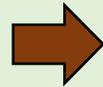
## 2)松戸都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針

(H28年3月)

### ③市街化調整区域の土地利用の方針

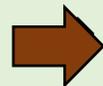
・農地、樹林地等の自然的な土地利用の保全が基本

・浸水想定区域に指定  
されている地区



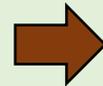
市街化を抑制

・急傾斜地など土砂災害の  
恐れがある地区



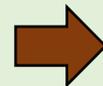
開発行為の制限等を図り、  
安全性を確保

・本区域南部の矢切地区



低地部の農地、江戸川・坂川等の  
特徴的な景観や観光資源の保全活用、  
市内外の人々が交流できる拠点の形成

・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

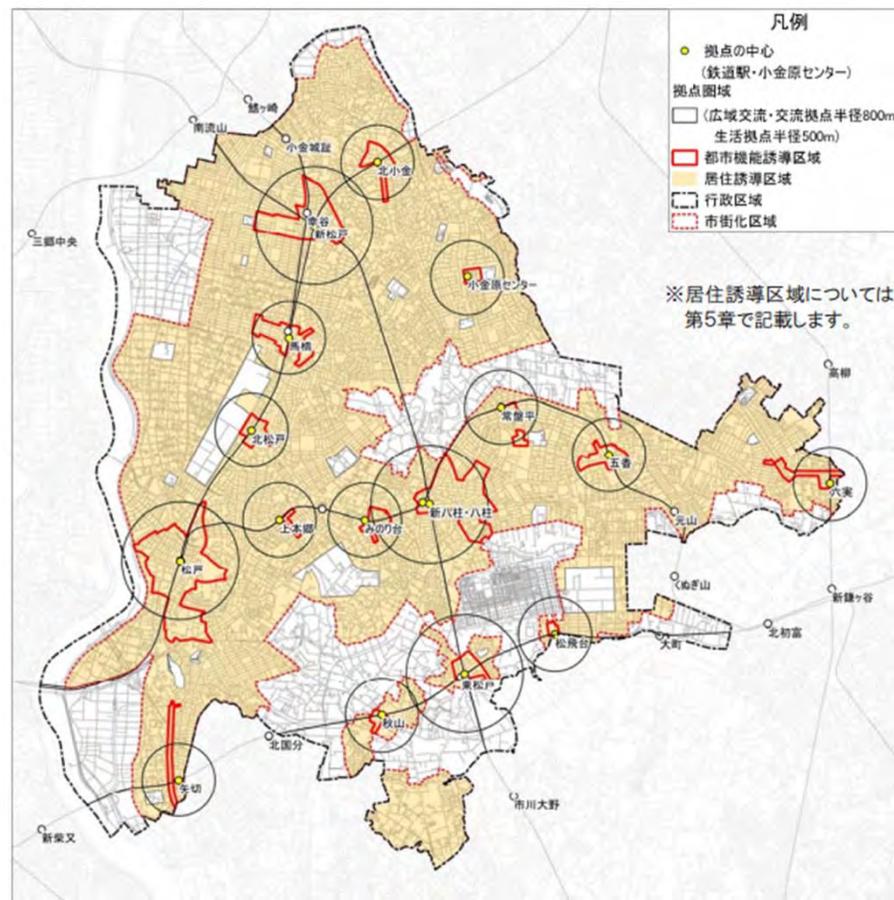
### 3) 松戸市立地適正化計画 (H30年3月)

松戸市では、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の基礎が形成されている現状から、市街化区域の概ね全域を居住誘導区域としている。

駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合



居住誘導区域	居住誘導区域へ適宜編入
都市機能誘導区域	必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討



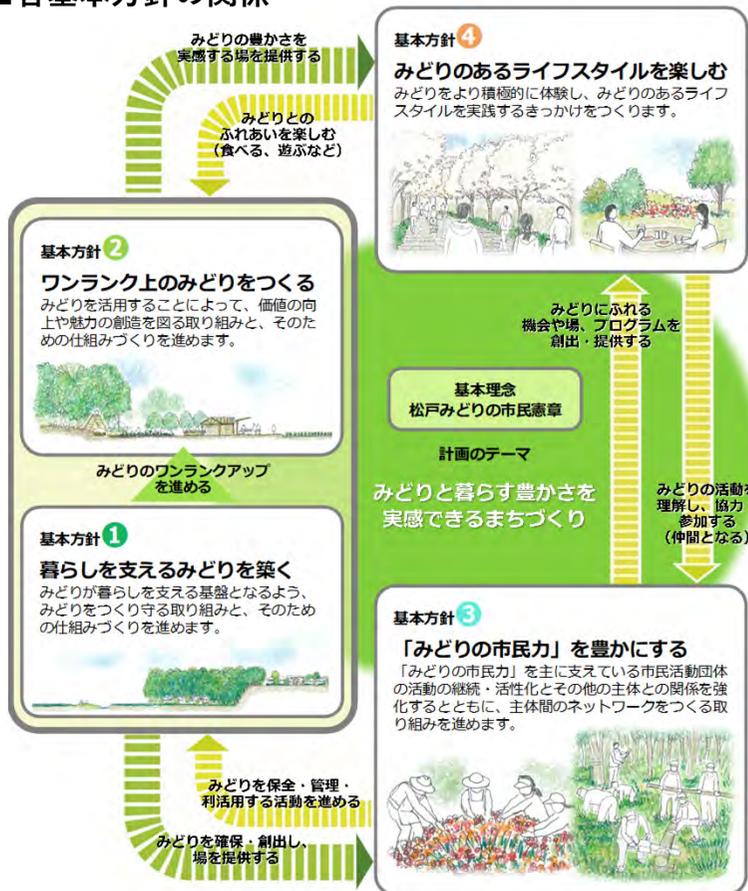
出典：松戸市立地適正化計画

# 4) 松戸市みどりの基本計画 (R4年4月)

## 計画のテーマ

みどりと暮らす。松戸に暮らす。豊かに暮らす。～みどりと暮らす豊かさを実感できるまちづくり～

### ■各基本方針の関係



### ■みどりの配置方針図



## 5) 農業や産業に関する計画

### ①松戸市都市農業振興計画（H31年3月）

#### 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。
- ・まとめて存在する農地の転用について、本市関係計画と連携を図り、慎重に検討する。

#### 施策（1）農地の利用促進

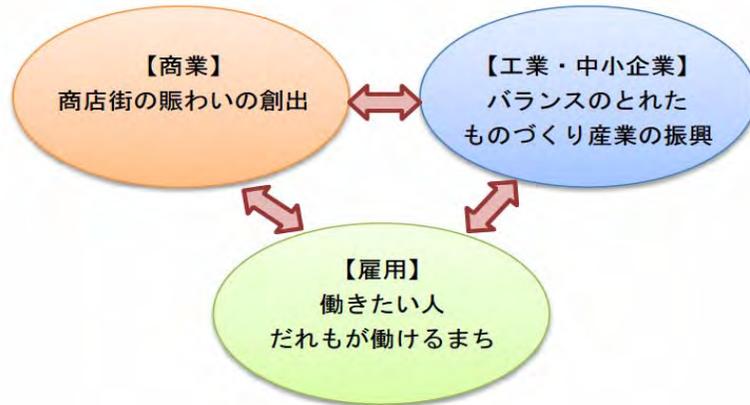
##### ①農地の流動化・集積の促進（対象地区：市街化調整区域内農地）

意欲的な農業者に対して、農業委員及び農地利用最適化推進委員と連携を図り、農地銀行を活用することで、農地の流動化に取り組み、地域の中心的農業者への農用地利用集積を促進する。

## ②松戸市商工業等振興基本方針（H25年3月）

### 基本理念

地域経済を支える産業活動の活性化～市民の暮らしを支える商工業等の振興～



### 【工業・中小企業振興方針】

- I. バランスある産業構造の形成  
事業所経営の支援、新産業の振興支援
- II. 企業誘致の推進  
企業誘致支援策の充実等
- III. 工業団地のあり方  
工業団地への立地支援等

## ③松戸市企業立地促進基本方針（H26年3月）

### 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



## 2. 区域区分の考え方の整理

- 1) 都市計画運用指針
- 2) 千葉県都市計画見直しの基本方針

# 1) 都市計画運用指針 (R4年4月)

## ■ 区域区分の考え方

以下の3点から行うことが望ましい。

### 1) 市街地の拡大・縮小の可能性

- ・ 人口及び産業の動向及び必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して検討
- ・ 市街地が拡大傾向にある地域等は、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかを考慮

### 2) 良好な環境を有する市街地の形成

- ・ まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要な場合、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制・誘導のみで足りるかを検討

### 3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

- ・ 市街地の縁辺部や外部に、緑地や自然資源が存する場合、土地利用の保全が、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮

# 1) 都市計画運用指針 (R4年4月)

## ■市街化区域の規模要件

既成市街地周辺部として市街化編入する区域	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 既成市街地に連続している</li><li>・ 現に相当程度宅地化している区域</li><li>・ 概ね10年で既成市街地になることが見込まれる</li></ul>
既成市街地と連続する新市街地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地区画整理事業の着手が確実である区域</li><li>・ 地方公共団体や民間開発事業者の計画開発事業が確実な区域</li><li>・ 幹線道路の沿道で基盤整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域</li></ul>
既成市街地と連続しない新市街地(飛び地)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 概ね50ha以上</li><li>・ 周辺における農業等の土地利用に支障のない区域</li></ul> <p>以下の場合、20ha以上を目途として市街化区域を設定可能</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ IC、新駅、大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地</li><li>・ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地</li><li>・ 計画的市街地整備が確実にされる区域</li></ul> <p>( 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地 役場、旧役場周辺の既成市街地 人口減少や産業停滞等により活性化が特に必要な地域 )</p>

## 2) 千葉県都市計画見直しの基本方針（H26年7月）

### ■市街化区域への編入の考え方

- 1) 新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。
- 2) 市街化区域への編入は、県・市町村の上位計画に整合し、かつ以下の場合などに限り、市街地整備の計画が具体化している必要最小限の区域について、行うことができる。
  - ・ 駅徒歩圏や地域拠点などにおいて、公共公益施設、商業施設等の立地や住宅地の形成など都市構造の集約化を図る必要がある場合
  - ・ 新たな広域道路等の整備に合わせ、その沿道等において、地域振興に資する工業団地や物流基地などを誘導する必要がある場合
- 3) 良好な市街地環境の整備・保全を図るため、既定の市街化区域に接する既存の市街地や集落地等を市街化区域に編入しようとする場合には、その必要性、既定の市街化区域内の整備状況、地区計画の導入等を十分に勘案した上で、必要な見直しを行う。
- 4) 計画的な市街地整備を行うものとして、市街化区域に編入しようとする地区は、即時編入にこだわることなく、保留人口フレーム制度を活用する。



## 3. 近隣市の状況

- 1) 都市計画図
- 2) 土地利用方針図
- 3) 土地利用現況 (H28)
- 4) 地形

# 1) 都市計画図

◆本市の市街化調整区域は、隣接市も含めて、市街化区域に囲まれた区域が複数あり、また、近隣市の用途地域と連坦している区域も多い。

◆北千葉道路の沿道の多くは、本市・市川市・鎌ヶ谷市の市街化調整区域にまたがって分布しており、周辺地域と土地利用の調和が重要である。





## 2) 土地利用方針図

### ■ 流山市 (R2.3流山市都市計画マスタープラン)

#### ① 木地区【市街化区域】

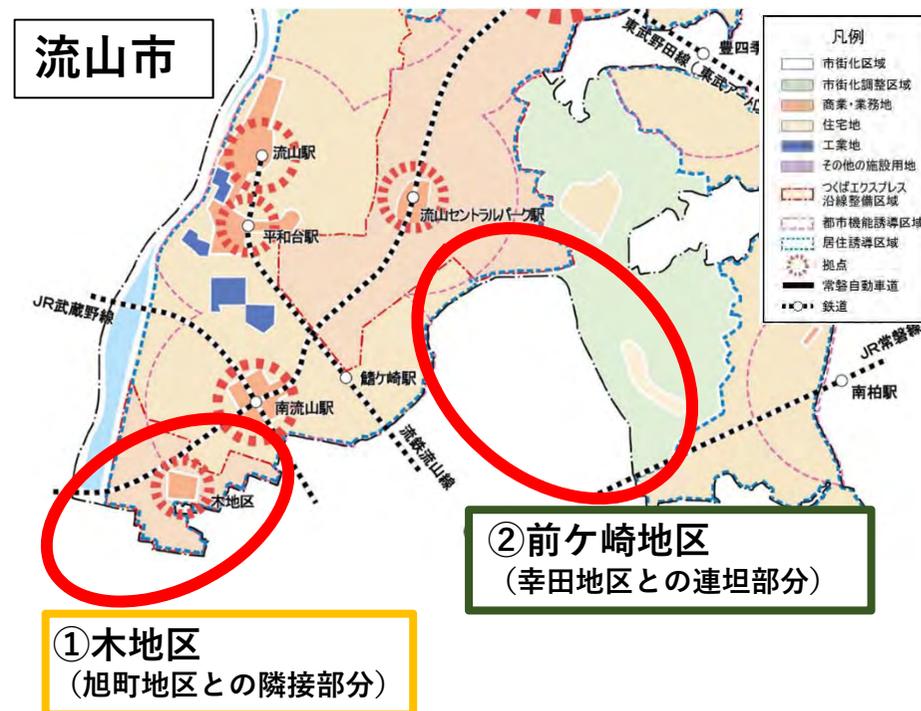
(旭町地区との隣接部分)

- ・ 良質な住宅地の保全及び誘導

#### ② 前ヶ崎地区【市街化調整区域】

(幸田地区との連坦部分)

- ・ 坂川及び富士川沿いは、自然環境を保全
- ・ 思井～芝崎、古間木～野々下地区の緑は、連続性のある特徴的な緑として一体的に保全



## 2) 土地利用方針図

### ■ 鎌ヶ谷市 (H15.3鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン)

#### ① 西部地区(北側)

【市街化調整区域】

(六実地区との連坦部分)

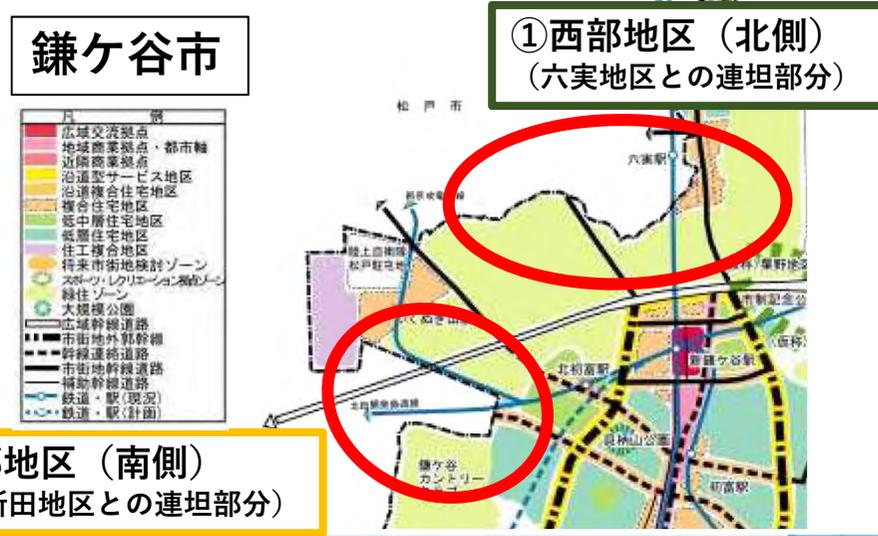
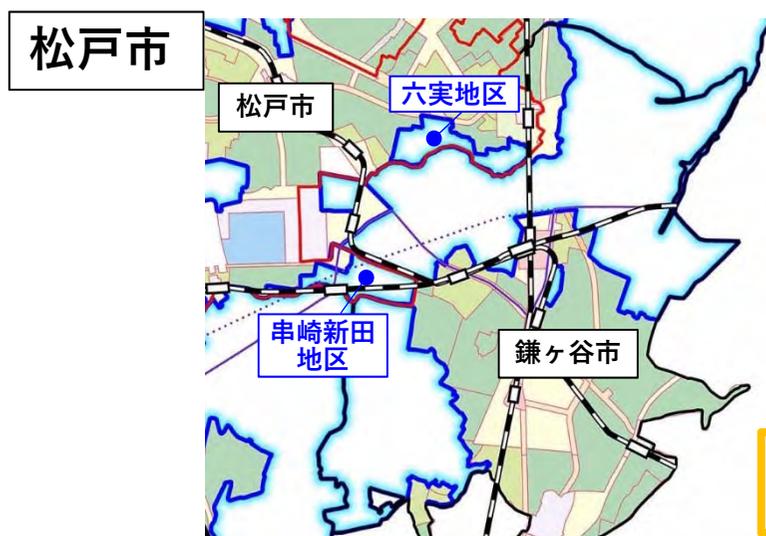
- ・ 優良な農地空間の保全 (緑住ゾーン)

#### ② 西部地区(南側)

【市街化調整区域】

(串崎新田地区との連坦部分)

- ・ 優良な農地空間の保全 (緑住ゾーン)
- ・ 北千葉鎌ヶ谷線 (北千葉道路) 沿線  
→ 市民生活に必要な施設立地の検討、  
自然環境と調和した良好な環境形成



## 2) 土地利用方針図

### ■市川市 (H29.6市街化調整区域の土地利用方針)

#### ①堀之内地区

【市街化調整区域、一部市街化区域】  
(大橋・和名ヶ谷、紙敷地区との連坦部分)

- ・一定の条件により住宅開発を誘導

#### ②国分川調整池周辺地区

【市街化調整区域】  
(紙敷地区との連坦部分)

- ・将来にわたり緑地・農地を保全

#### ③北西部地域(西側)

【市街化調整区域】  
(矢切地区との連坦部分)

- ・斜面緑地等、良好な自然環境の保全
- ・良好な水辺空間としての活用

#### 松戸市



#### 市川市

①堀之内地区  
(大橋・和名ヶ谷地区、紙敷地区との連坦部分)

②国分川調整池周辺地区  
(大橋・和名ヶ谷地区、紙敷地区との連坦部分)

【国分地区】  
③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域  
→優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

③北西部地域  
(矢切地区との連坦部分)

## 2) 土地利用方針図

### ■市川市 (H29.6市街化調整区域の土地利用方針)

#### ④大町、大野町、柏井町地区

##### 【市街化調整区域】

(高塚新田地区との連坦部分)

- ・将来にわたり緑地・農地を保全

#### 松戸市



#### 市川市



## 2) 土地利用方針図

### ■ 柏市 (H30.4柏市都市計画マスタープラン)

#### 南部1地区【市街化区域】

(金ヶ作地区との隣接部分)

- ・ 快適な住環境の確保、  
良好な住環境の維持  
(一般住宅地・低層住宅地)

#### 南部2地区

【市街化区域、一部市街化調整区域】

(根木内地区との隣接部分)

- ・ 安心で快適な住環境の創出  
(一般住宅地)
- ・ 市街化区域と連携した都市機能の維持  
(田園集落地域)

#### 松戸市



#### 柏市



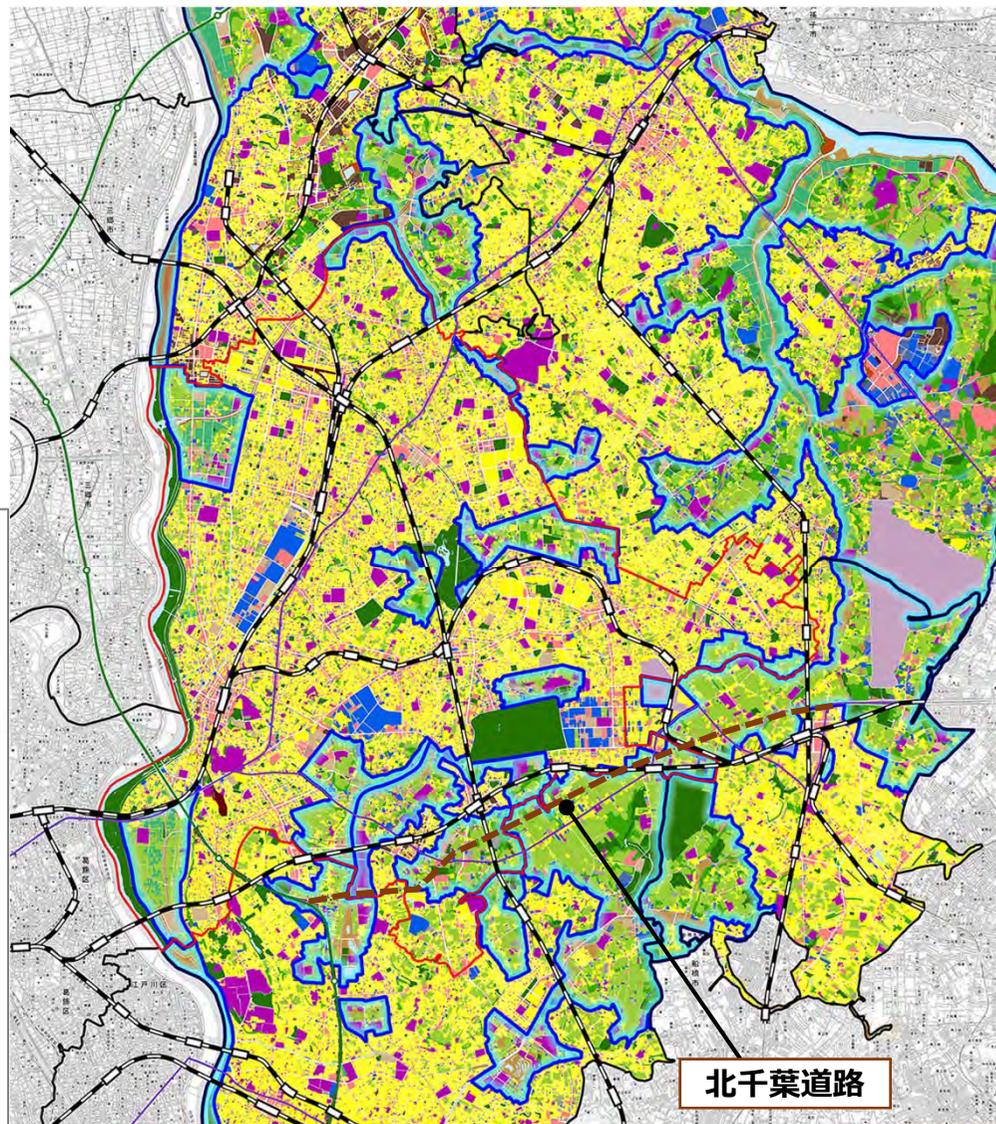
※ 調整用ページ ※

### 3) 土地利用現況 (H28)

- ◆市境において、自然的土地利用と都市的土地利用が接していたり、田畑が一体的に広がる等、様々な土地利用が見られる
- ◆北千葉道路の沿道では、本市・市川市・鎌ヶ谷市にまたがって農地と住宅用地が分布

■松戸市の土地利用現況

項目	割合
田	1.1%
畑	10.6%
採草放牧地	0.0%
荒地、耕作放棄地、低湿地	0.8%
山林	2.5%
河川、水面、水路	2.3%
海浜、河川敷	0.4%
住宅用地	33.8%
商業用地	7.5%
工業用地	2.8%
運輸施設用地	0.9%
公共用地	1.4%
文教・厚生用地	5.6%
オープン施設用地	7.0%
その他の空き地、未舗装地	0.8%
用途変更中土地	0.5%
屋外利用地	5.1%
防衛用地	0.2%
道路用地	15.3%
鉄道	1.4%
合計	100.0%



## 4) 地形

◆本市の地形は、東側が標高25mから30m前後の台地と、西側が江戸川沿いの標高4m前後の低地からなっており、その境に斜面林が形成され、本市の特徴となっている。

### 市街化調整区域の位置と地形の関係

#### 低地部：

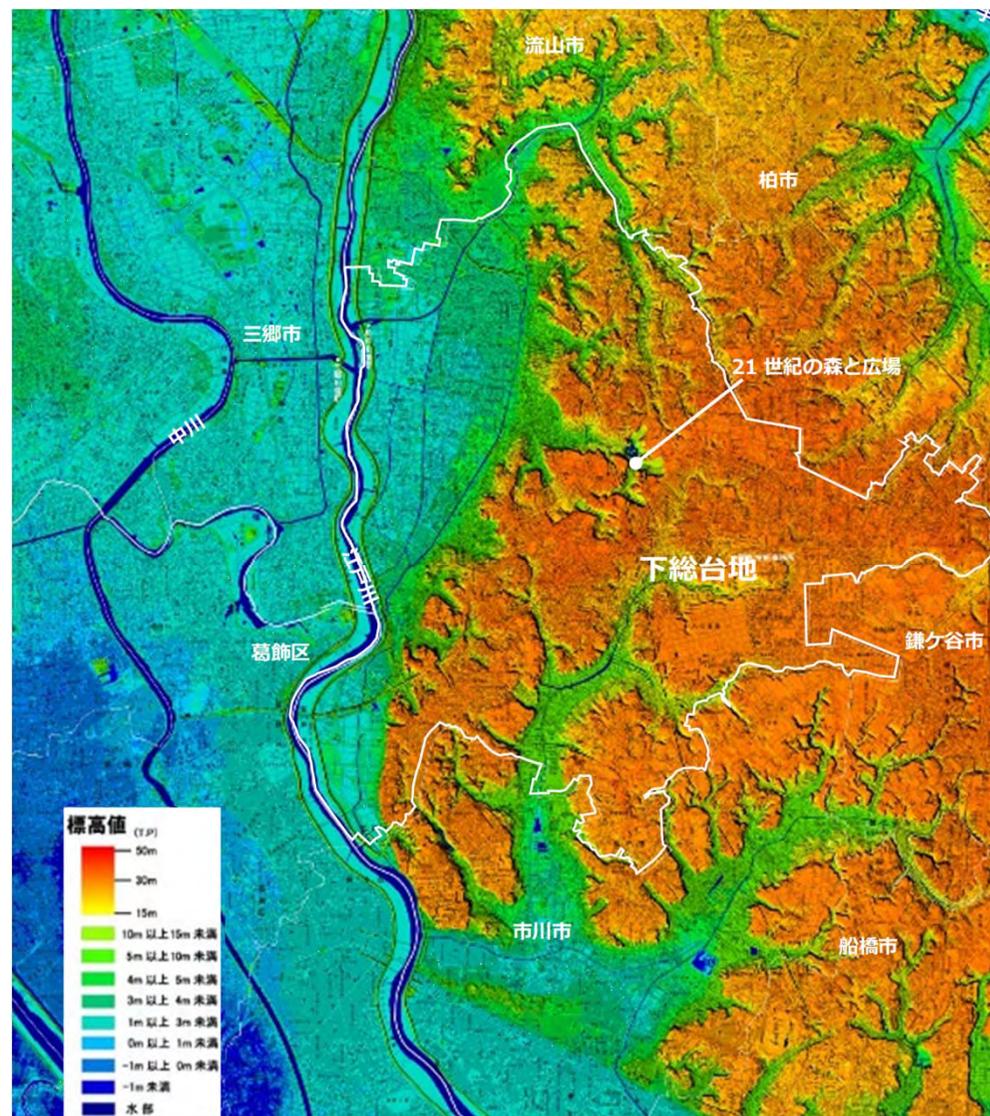
- 幸田地区
- 根木内地区
- 旭町地区
- 矢切地区
- 五香西地区
- 大橋・和名ヶ谷地区
- 紙敷地区

#### 台地部：

- 千駄堀地区
- 金ヶ作地区
- 六実地区
- 串崎新田地区
- 高塚新田地区

江戸川、坂川、国分川等の川沿いに比較的多く市街化調整区域が分布している。

### ■地形





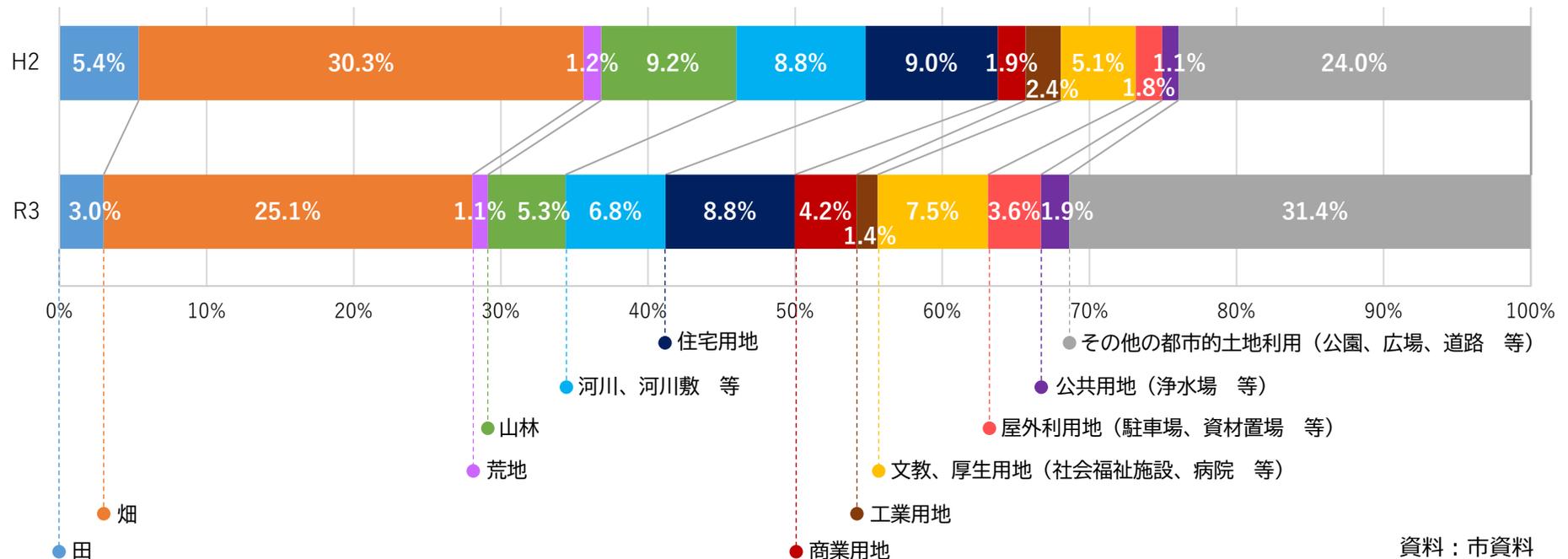
## 4. 市街化調整区域の土地利用状況

- 1) 市街化調整区域の土地利用構成
- 2) 開発許可条件
- 3) 開発動向

# 1) 市街化調整区域の土地利用構成

- ◆ 令和3年の市街化調整区域の土地利用構成比では、畑（25.1%）が最も多く、次いで、住宅用地（8.8%）、文教、厚生用地（7.5%）、河川、河川敷等（6.8%）、山林（5.3%）、商業用地（4.2%）の順に多くなっている。
- ◆ 近年の市街化調整区域の土地利用を比較すると、田や畑、山林などの自然的土地利用は減少している。また、住宅用地については、大きな変動は見られない。

市街化調整区域の土地利用構成比



## 2) 開発許可条件

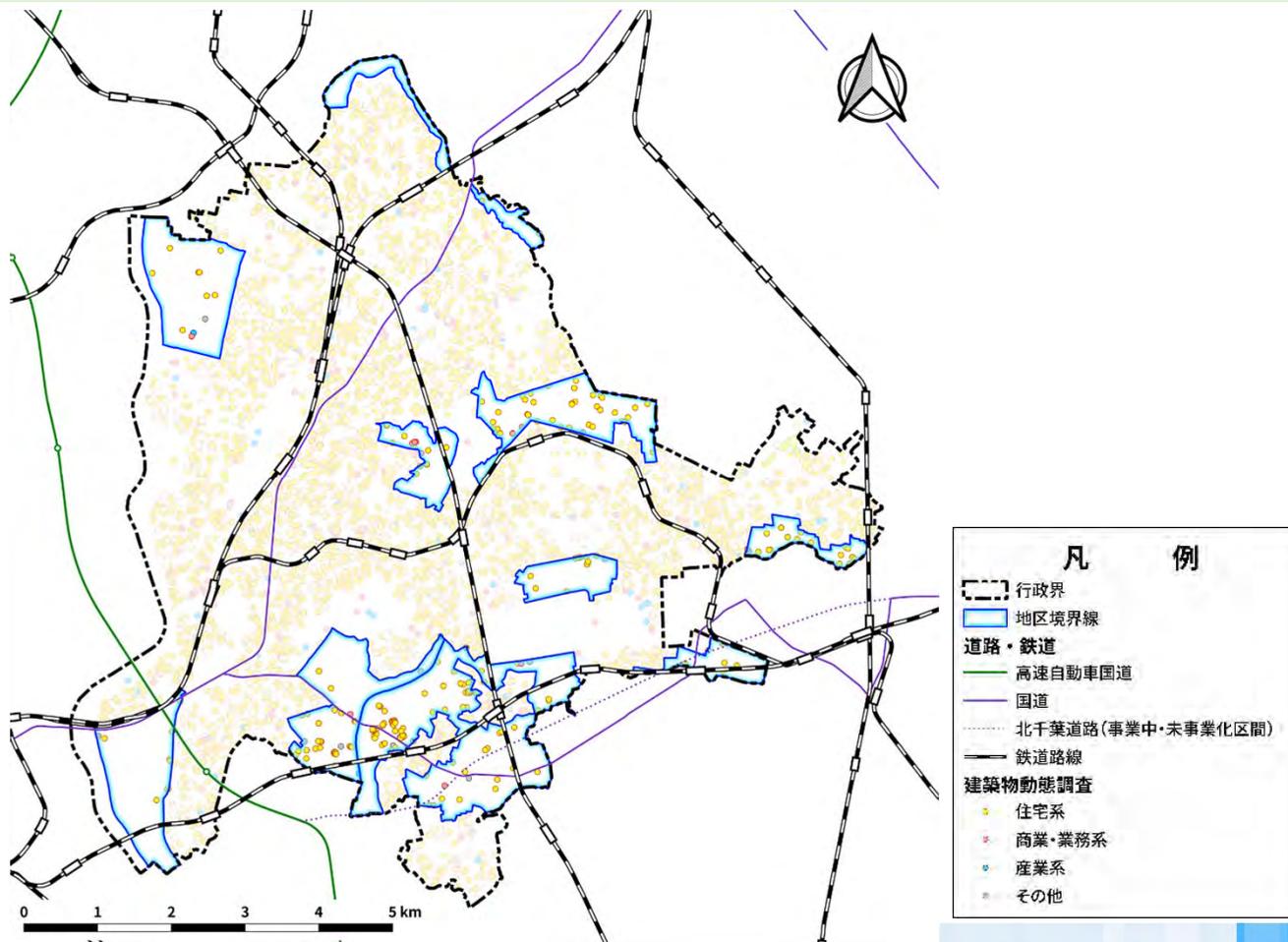
### ■法34条立地基準の主な内容

都市計画法	内容
1号	周辺の地域において居住している者が利用するための公益上必要な建築物及びこれらの者の日常生活に必要な店舗等
2号	鉱物資源、観光資源の有効利用のための建築物等
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
4号	農業・林業・漁業のための建築物等
5号	特定農村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき、所有権移転等促進計画で設定され、又は移転された同法の権利に係る土地において、所有権移転等促進計画に定める利用目的上の施設
6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為
7号	市街化調整区域内の既存工場と密接に関連する建築物等
8号	危険物の貯蔵・処理に供する建築物
9号	道路管理施設、ドライブイン、給油所／火薬類の製造所
10号	市街化調整区域内の地区計画に定められたもの
11号	市街化区域に隣接・近接し、概ね50以上の建築物が連たんする区域のうち、関係権利者からの申し出に基づき市長が指定した区域での開発行為
12号	市街化を促進する恐れがなく、市街化区域内での実施が困難又は不適当な開発行為のうち、条例で定めるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・線引き前から所有する土地で、親族が新たに建築する自己用の専用住宅</li> <li>・既存集落内の土地のうち、線引き前から所有する土地で建築する自己用の専用住宅</li> <li>・適法に建築された専用住宅の増築・改築等</li> <li>・線引き前に建築物の建築を目的として造成され、かつ給水施設・排水施設等が整備されている土地で建築する自己用の専用住宅</li> <li>・線引き前から既に宅地である土地での、所定の用途の建築物 等</li> </ul>
13号	線引き日時点において当該土地の権利を有しており、線引き日から6か月以内に届出されかつ5年以内に行われる開発行為で、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物
14号	上記以外で市街化を促進する恐れがなく、開発審査会の議を経たもの

### 3) 開発動向

#### ① 建築着工動向 (H28~R2)

◆ 建築着工動向の推移を見ると、市街化調整区域では全体的に件数が少ないものの、紙敷地区、金ヶ作地区、六実地区等で住宅の建築が見られる。



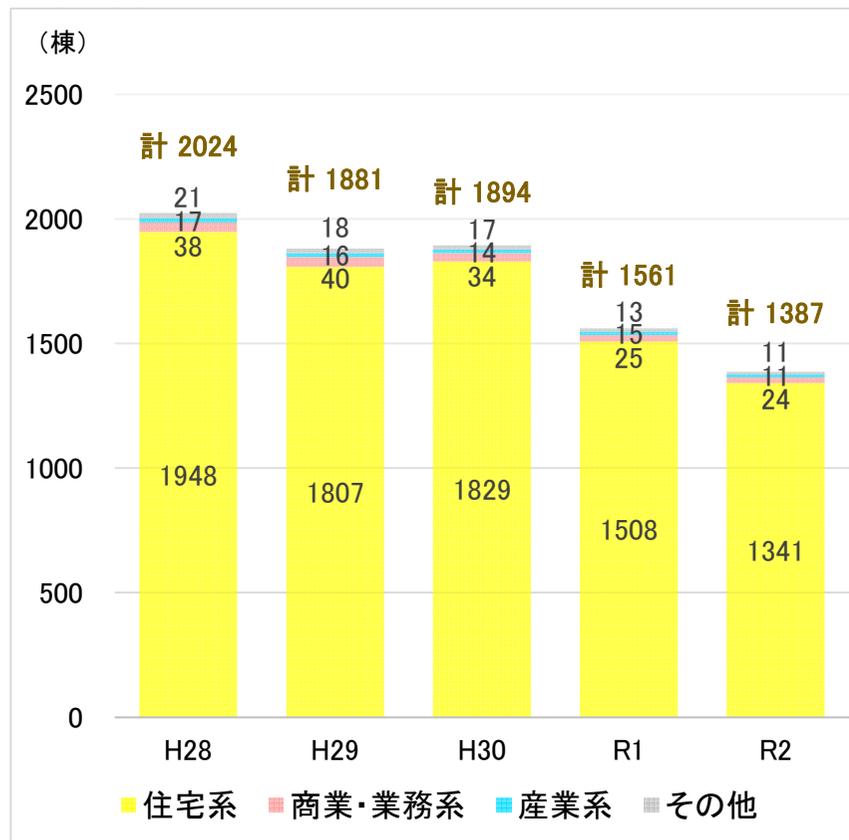
資料：建築動態調査

# 3) 開発動向

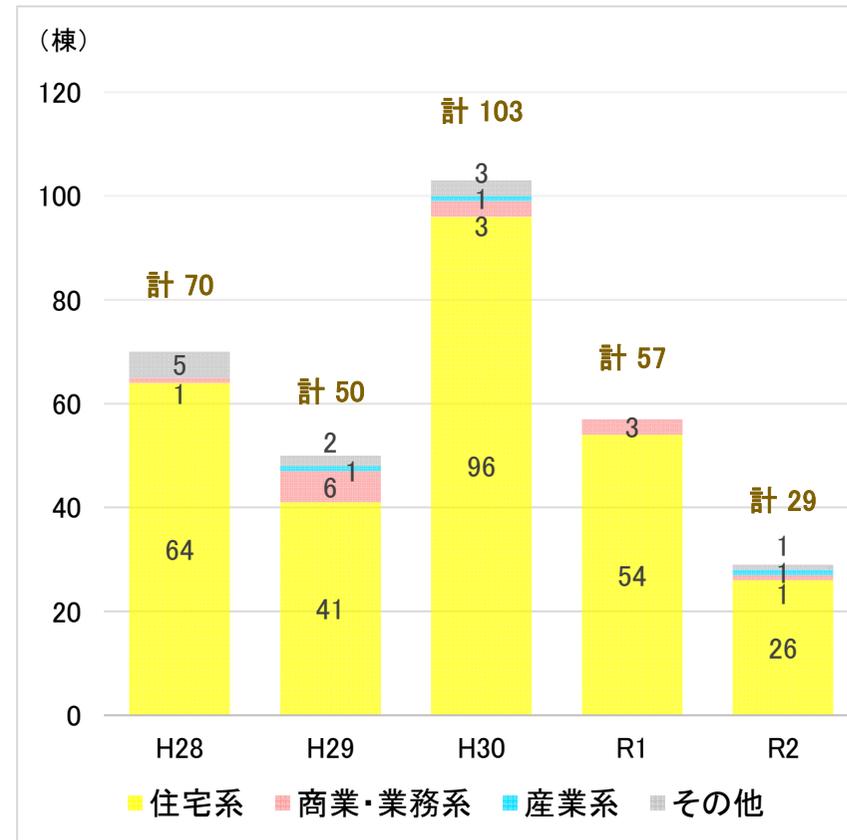
## 建築着工動向（件数）の推移

◆市街化調整区域では、年間50～70件程度で推移しており、市街化区域の2～5%程度と大幅に少ない。内訳は、住宅系が大部分を占める。

■市街化区域



■市街化調整区域



資料：建築動態調査

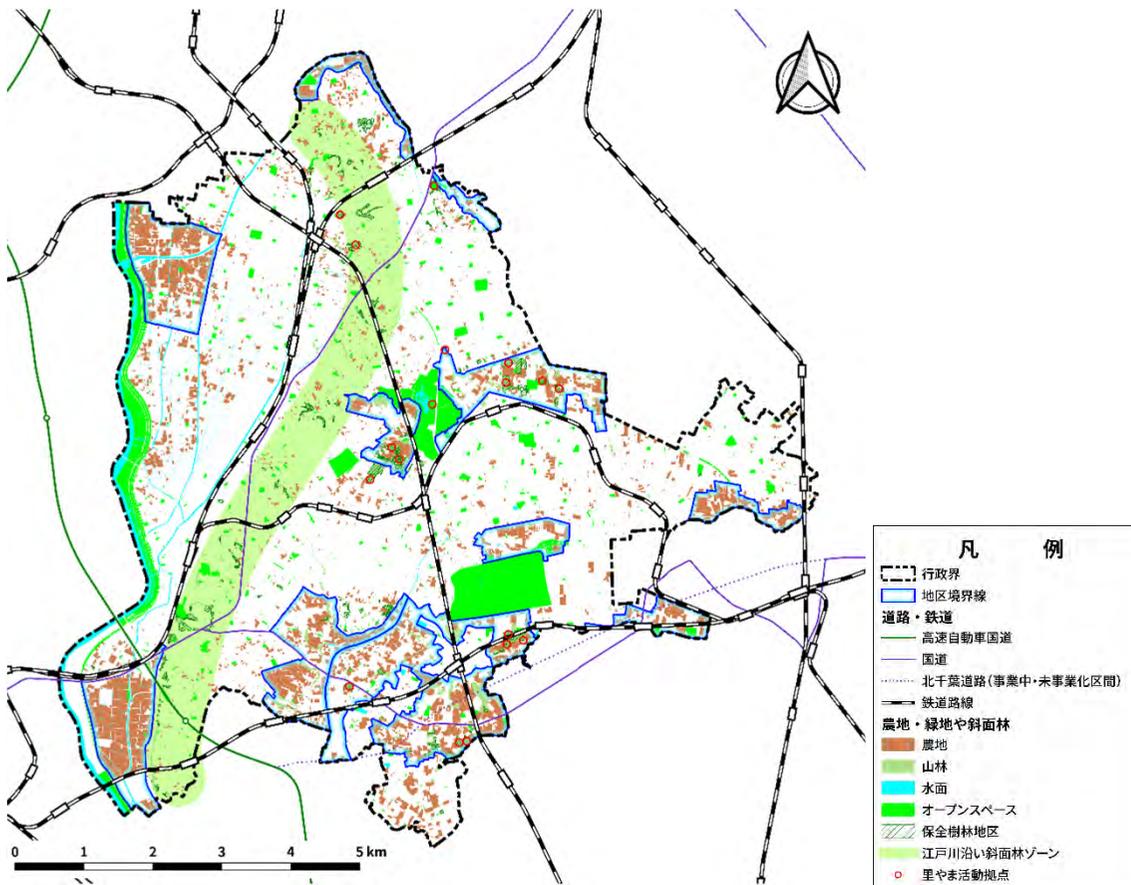
## 5. 取り巻く環境の変化・市の取り組み

- 1) みどり資源
- 2) みどりの現状・施策
- 3) 農業の現状・施策
- 4) 災害ハザードエリアでの開発の厳格化
- 5) 洪水浸水想定区域の公表
- 6) 内水ハザードマップの公表
- 7) 土砂災害警戒区域等
- 8) 都市計画道路の整備状況
- 9) 北千葉道路の新規事業化
- 10) 東京外かく環状道路の開通
- 11) 産業の現状・施策

# 1) みどり資源

- ◆市街化調整区域のうち、矢切地区、幸田地区では斜面林を見ることができるほか、21世紀の森と広場や千駄堀地区、金ヶ作地区などには樹林地が残されている。
- ◆旭町地区、矢切地区等では、まとまった農地が残されている。

■農地・緑地や斜面林



幸田の斜面林と農地



矢切・栗山の斜面林

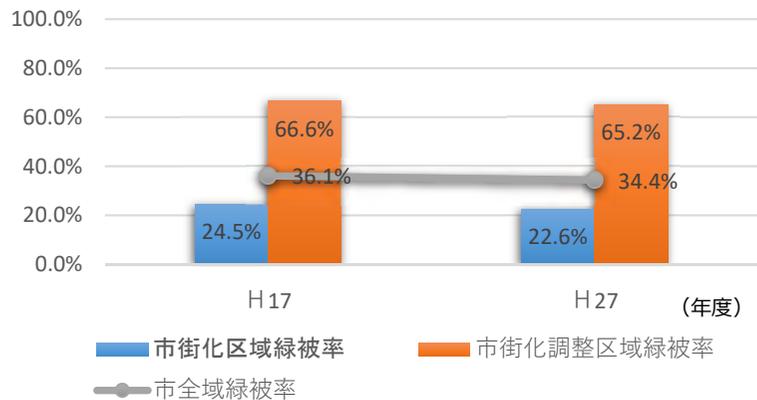
資料：都市計画基礎調査、松戸市みどりの基本計画、まつど森ずかん

## 2) みどりの現状・施策

### ① みどりの現状

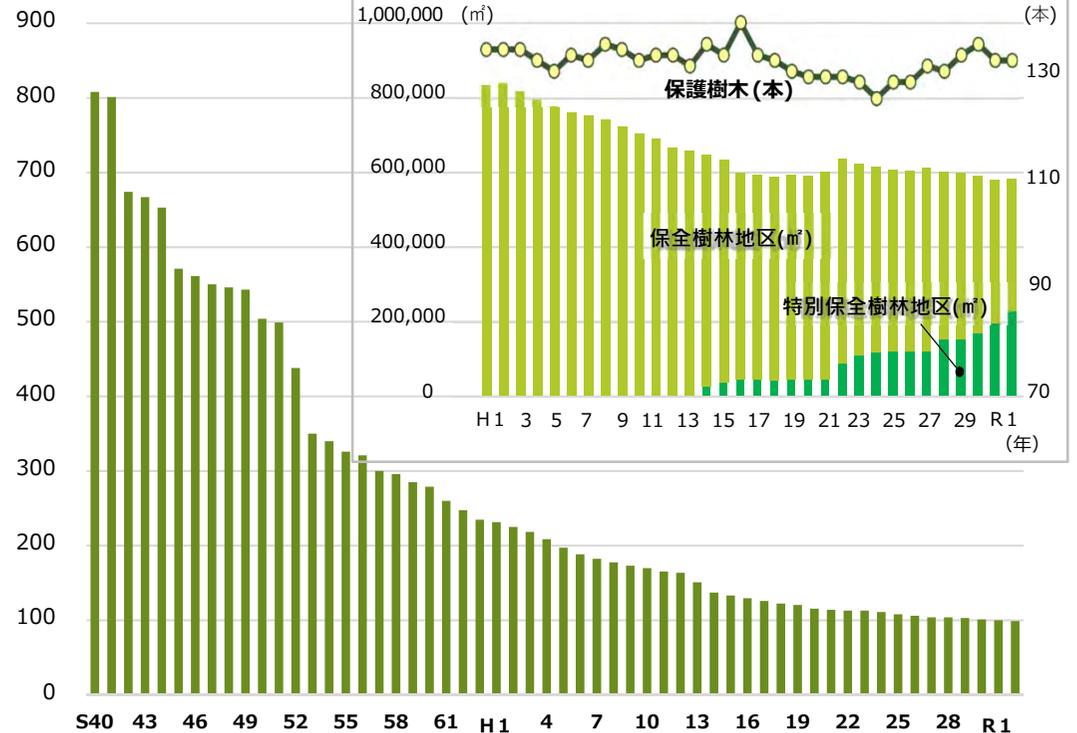
◆市内の緑被率、山林面積の推移は減少傾向となっている。

■緑被率の推移



資料：都市計画審議会資料

■山林面積の推移



資料：松戸市みどりの基本計画

## 2) みどりの現状・施策

### ②みどりの施策

#### ○樹林地等の保全

- **特別緑地保全地区の指定**

(特別緑地保全地区の指定対象の拡大の検討)

- **緑地管理協定の締結**

(市が所有者にかわって越境枝の切除や枯損木の伐採などの維持官営を行う協定を締結)

- **保全樹林地地区・特別保全樹林地地区の指定**

(樹林地の減少に歯止めをかけるため、保全樹林地地区の指定に努める)

- **市民緑地制度の活用**

- **里やま保全活動の推進、オープンフォレストの継続・拡充**

■ オープンフォレスト (森を生かした活動)



■ 囲い山の森 (金ヶ作)



# 3) 農業の現状・施策

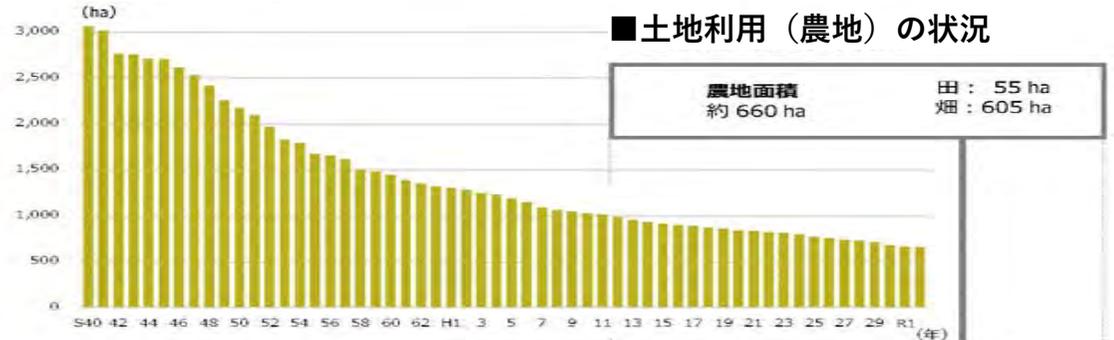
## ① 農業の現状

- ◆ 近隣市と比較して、耕地面積に対する農業産出額が高い高付加価値な農業経営を行っている。
- ◆ 市内の農地のうち、約7割が市街化調整区域に存在している。
- ◆ 農業従事者の高齢化や後継者不足などの理由により、農地面積の減少が続いている。

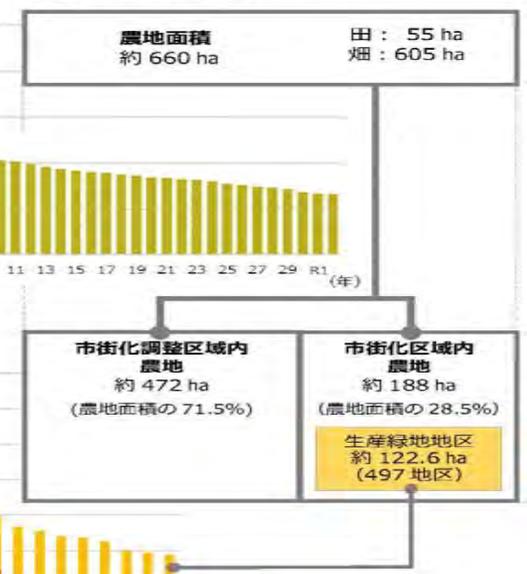
■ 耕地面積あたりの農業産出額



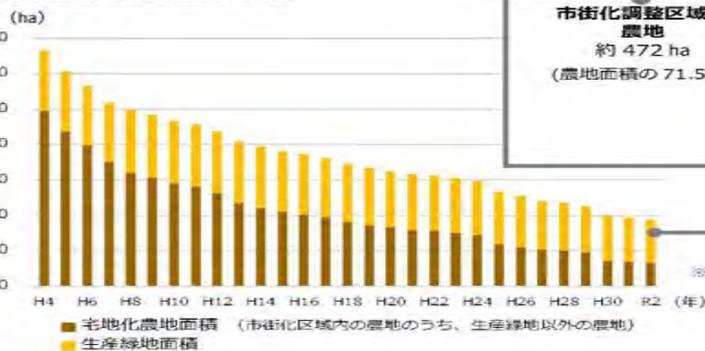
■ 農地面積の推移



■ 土地利用（農地）の状況



■ 市街化区域内農地面積の推移



資料：市資料

# 3) 農業の現状・施策

## ② 農業の施策

### ○都市農地の保全

- 各種法制度を活用した市街化区域内農地の保全や有効活用  
(各種法制度：生産緑地制度、都市農地の貸借円滑化法 等)
- 市街化調整区域の農地の利用の促進と保全  
(例：農地銀行の活用による新規の農用地賃借の推進、農地パトロールの実施 等)
- 地産地消や農産物のブランド化の推進  
(例：矢切ねぎ、あじさいねぎ、まつどの梨、松戸えだまめ 等)
- 農と触れ合う場の増加を目的とした、市民農園や体験農園の利用促進  
(例：体験型・観光型オーナー農園の実施、観光農園の収穫体験の参加者募集協力 等)

■市内の農地



■体験型オーナー農園



## 4) 災害ハザードエリアでの開発の厳格化

- ◆近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市計画法改正（令和4年4月1日施行）により災害ハザードエリアでの開発が厳格化
- ◆災害レッドゾーンでは、住宅等に加え、自己の業務用施設の開発を原則禁止
- ◆浸水ハザードエリア等は、市街化調整区域における住宅等の開発許可の厳格化

### ◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し)

#### <災害レッドゾーン>

-都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

#### <浸水ハザードエリア等>

-**市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策等を許可の条件とする）

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

資料：国土交通省資料

### ■災害レッドゾーン

区域の名称	根拠法令
災害危険区域	建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項
浸水被害防止区域*	特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項

### ■災害イエローゾーン

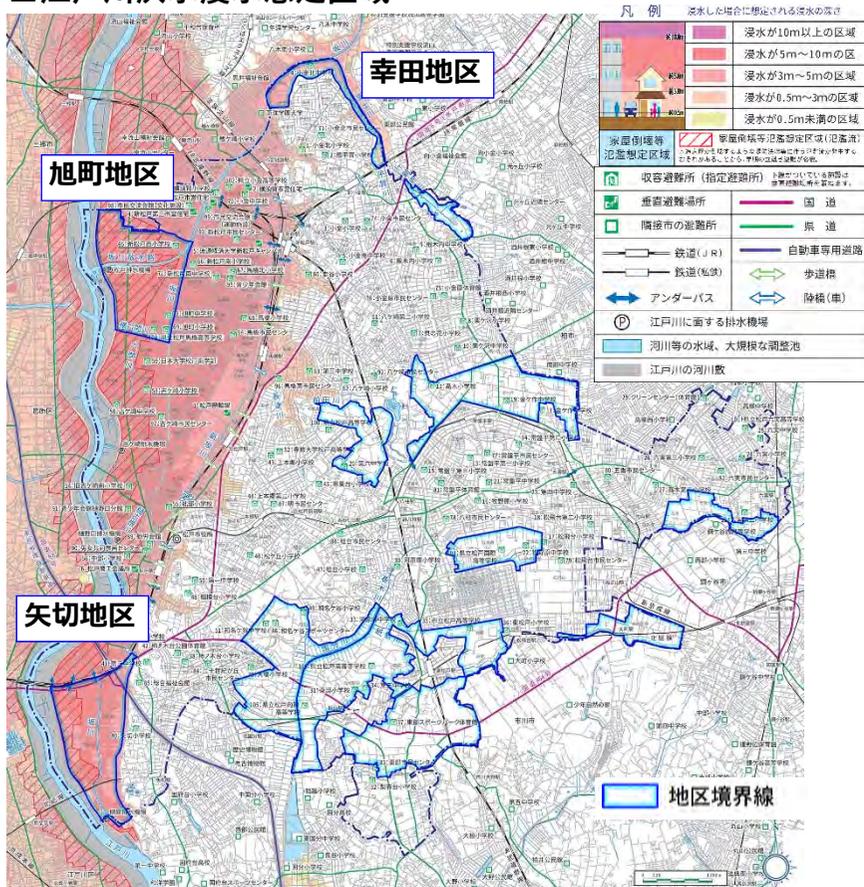
区域の名称	根拠法令
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項
浸水想定区域 (洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害を生ずるおそれがある土地の区域に限る。)	水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号
溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域	都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号ロ

資料：千葉県ホームページ

# 5) 洪水浸水想定区域の公表

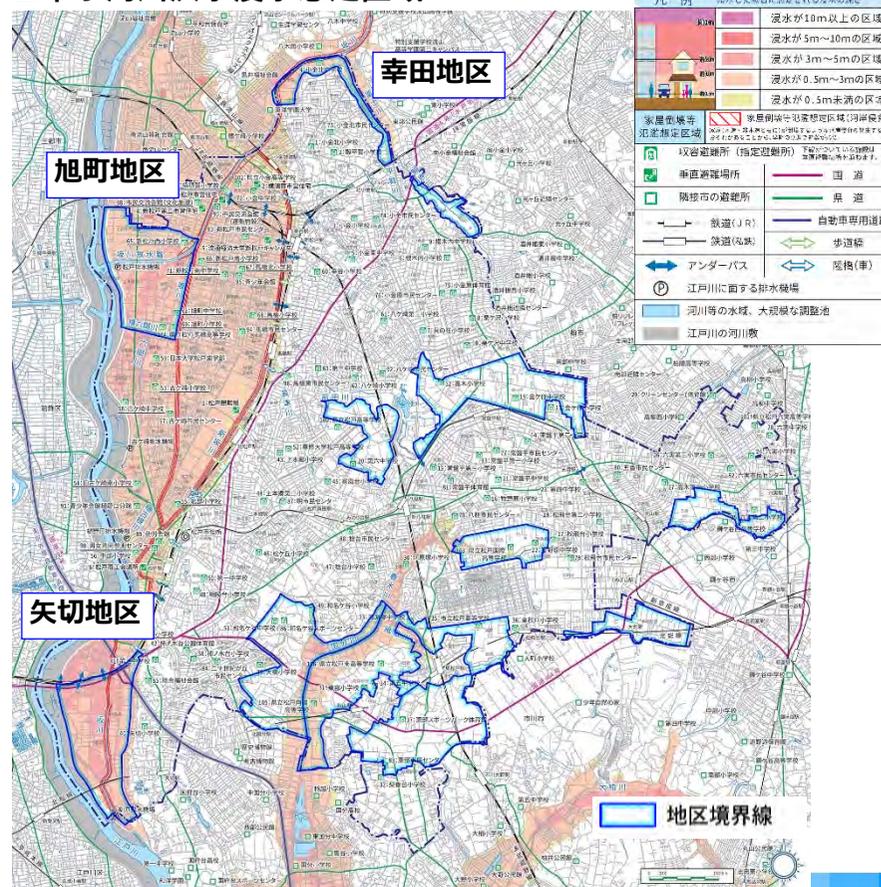
- ◆江戸川、中小河川（坂川・坂川放水路・新坂川・利根運河・真間川）については、年超過確率1/1000程度とされる想定最大規模での浸水想定区域が公表されている。
- ◆矢切地区、旭町地区、幸田地区等で、浸水深5 m以上の区域が多く見られる。

■江戸川洪水浸水想定区域



資料：松戸市ハザードマップ

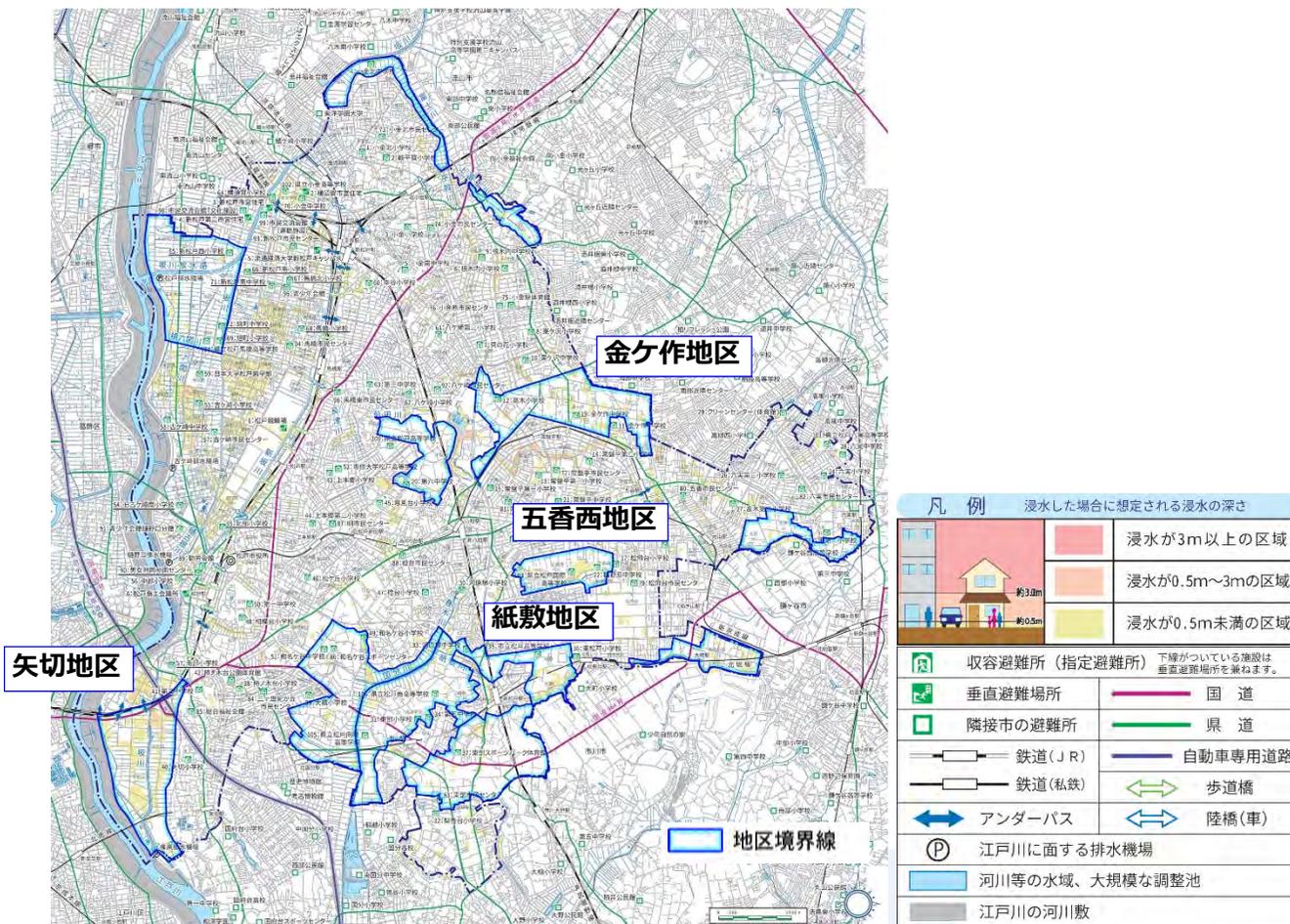
■中小河川洪水浸水想定区域



# 6) 内水ハザードマップの公表

- ◆松戸市では内水ハザードマップが公表されている。
- ◆市街化調整区域では、矢切地区、金ヶ作地区、五香西地区、紙敷地区等で、浸水0.5m未満の区域が見られる。

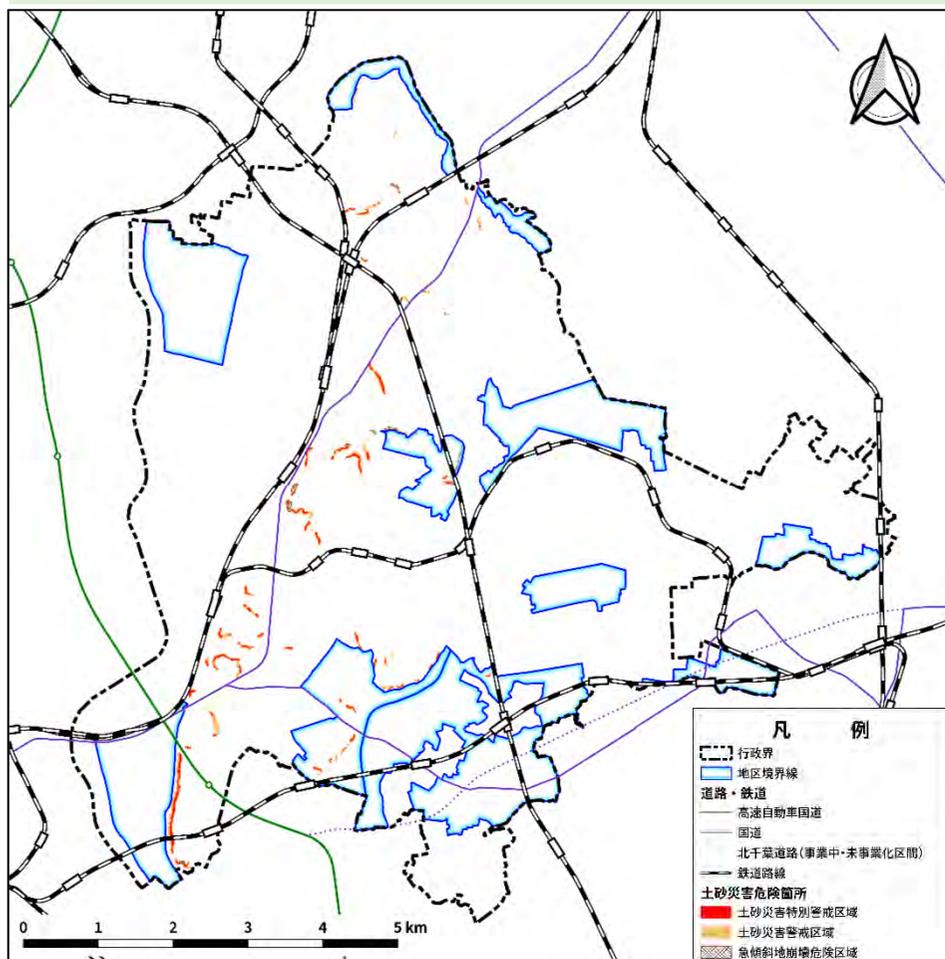
■内水氾濫浸水想定図



資料：松戸市内水ハザードマップ (71mm/h)

# 7) 土砂災害警戒区域等

- ◆令和4年6月現在、73か所が土砂災害防止法による土砂災害警戒区域に指定され、うち69箇所が土砂災害特別警戒区域
- ◆急傾斜地崩壊危険区域は8箇所が指定



(急傾斜地崩壊危険区域指定基準)

次の各号に該当するがけについて、知事が必要と認めるもの。

- ① 急傾斜地の勾配が30°以上のがけ
- ② 急傾斜地の高さが5m以上のがけ
- ③ 急傾斜地の崩壊により、危害が生ずるおそれのある人家が5戸以上あるもの、又は5戸未満であっても、官公署・学校・病院・旅館等に危害を生ずるおそれのあるもの。

## ■急傾斜地崩壊危険区域

地区名	所在地	指定面積 (平方メートル)	指定年月日
上本郷	上本郷	7,856.55	昭和52年10月18日
中和倉	中和倉	10,808.78	昭和58年5月4日
栗山	栗山	2,861.81	昭和58年5月4日
花台	上本郷	3,788.43	昭和58年5月4日
新作	新作	1,374.62	昭和61年3月7日
赤発毛	赤発毛	1,038.50	昭和61年7月25日
大金平	大金平	2,578.94	昭和62年4月10日
中和倉2	中和倉	1,366.72	平成元年10月31日
計8箇所		31,674.35	

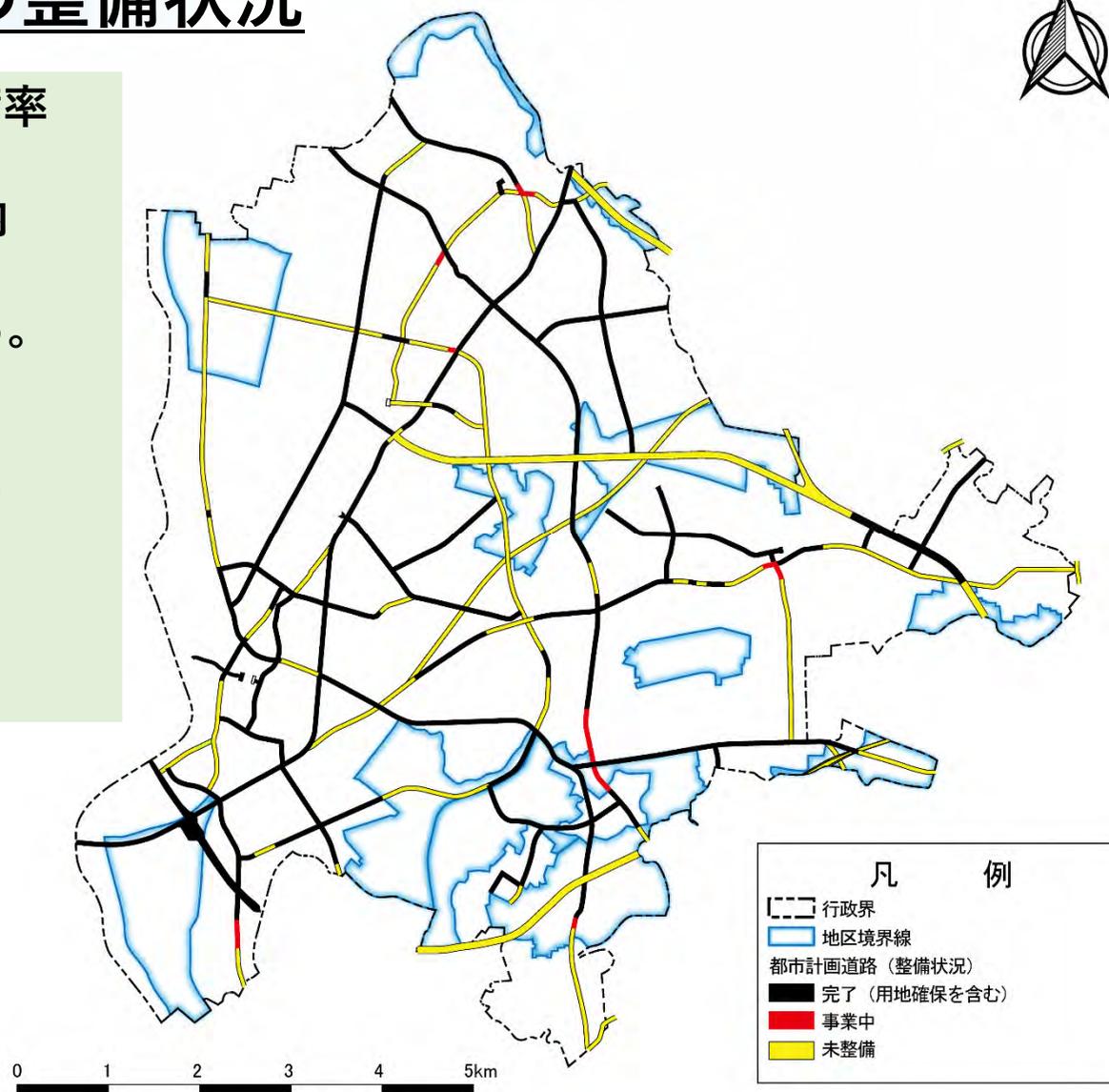
資料：千葉県ホームページ

## 8) 都市計画道路の整備状況



◆市内の都市計画道路の整備率は、令和2年度末時点で約60%となっており、県内の平均整備率（R3年3月時点で約57%）より高くなっている。

◆市街化調整区域では、横須賀紙敷線など事業中の路線もあるが、未整備の路線も多く見られる。



資料：市資料（令和4年3月時点）

# 9) 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では、早期事業化に向けて国・県、沿線市による検討が進められており、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、松戸の広域交通の利便性はさらに向上する。

■位置図



■整備区間



写真1：白井市谷田付近（平成29年2月）  
資料：千葉県資料



写真2：印西市若萩付近（平成31年2月）



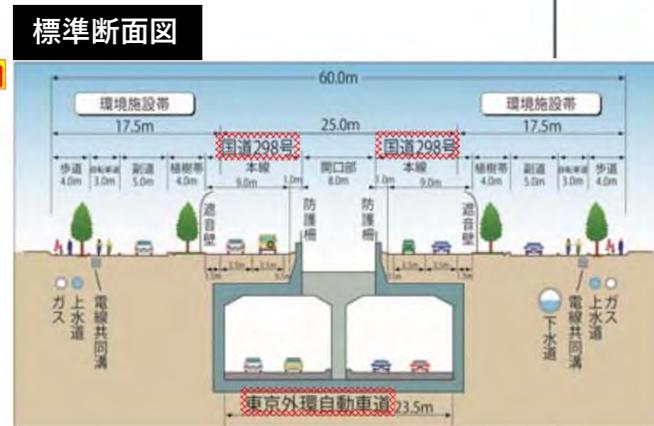
写真3：成田市押畑付近（平成31年3月）



写真4：成田市船形～押畑間開通式（平成31年3月3日）

# 10) 東京外かく環状道路の開通

- ◆ 都心から半径約15kmの地域を結ぶ、全体延長約85kmの幹線道路であり、首都圏の交通混雑の緩和と都市間の円滑な交通ネットワークの実現を目的としている。
- ◆ 平成30年6月2日に、三郷南IC～高谷JCTの区間が開通されたことにより、外環の約6割が完成し、4つの放射道路が接続した。これにより、千葉湾岸エリアから関東各地に、都心を通ることなくアクセス可能となった。



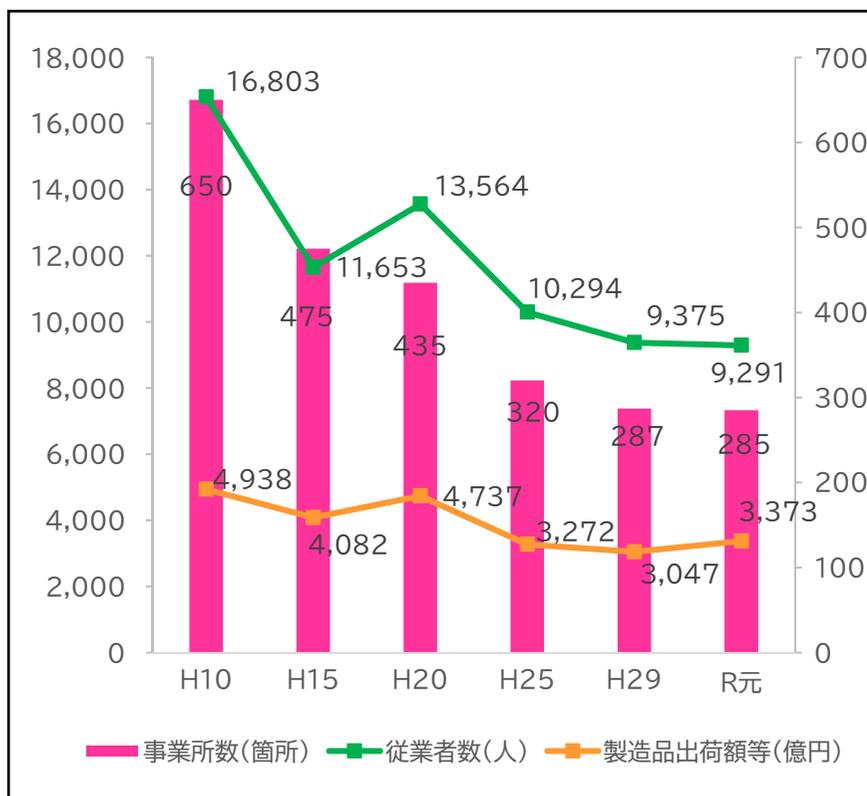
出典：千葉県HP

# 11) 産業の現状・施策

## ① 産業の現状

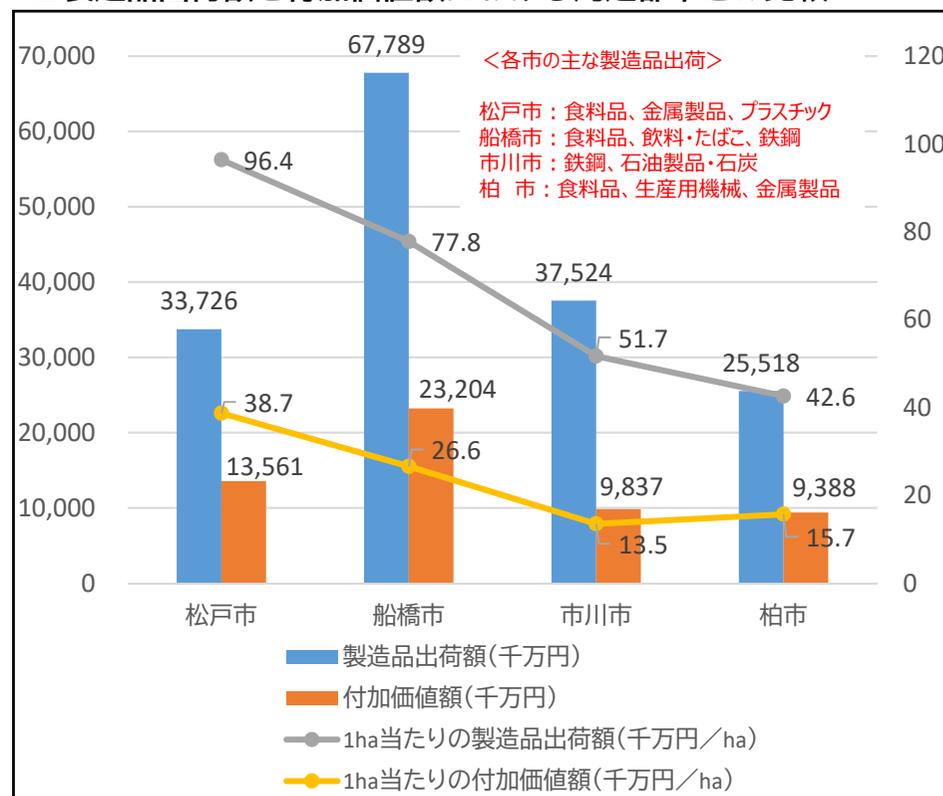
- ◆ 製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額は減少傾向にある。
- ◆ 近隣市との比較では、1ヘクタールあたりの製造品出荷額、付加価値額ともに松戸市は高水準で、少ない産業用地の中で効率的に生産が行われている。

■ 製造業指標の推移



資料：松戸市統計書

■ 製造品出荷額と付加価値額における周辺都市との比較

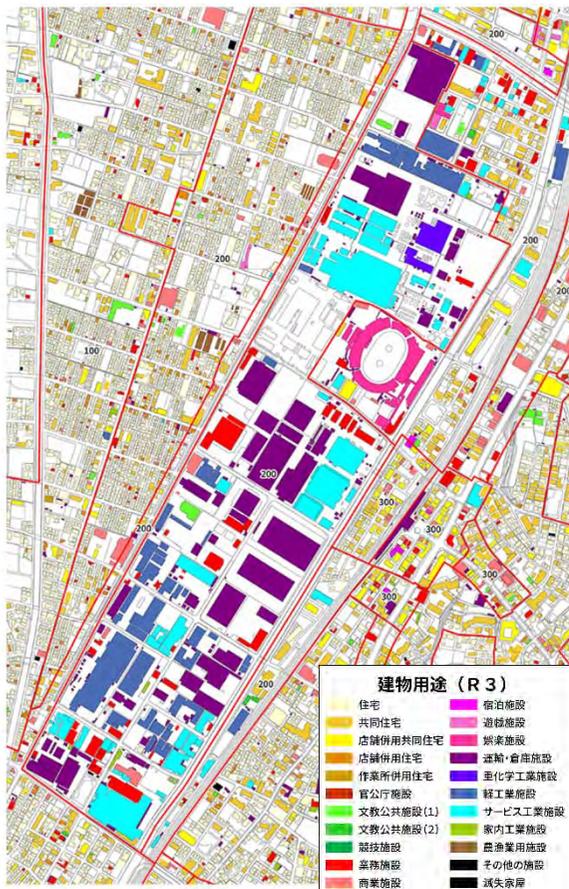


資料：2020年工業統計調査  
令和2年都市計画現況調査

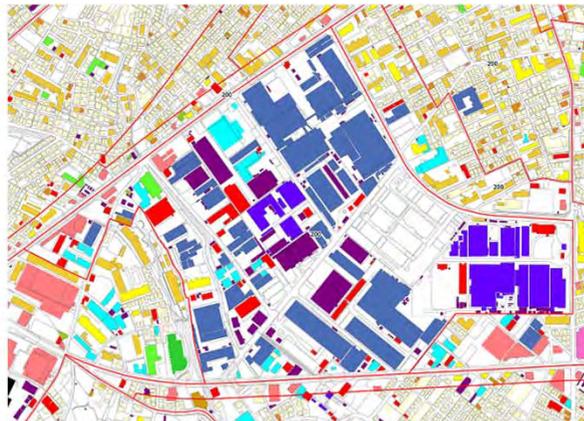
## ②工業団地に空きが少ない

- ◆工業団地には纏まった産業用地の空きが少なく、新たな産業の誘致が困難。
- ◆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。
- ◆東京外かく環状道路松戸ICの開通などを背景に、工業地地価は上昇傾向にある。

■北松戸工業団地の建物用途 (R3)



■稔台工業団地の建物用途 (R3)

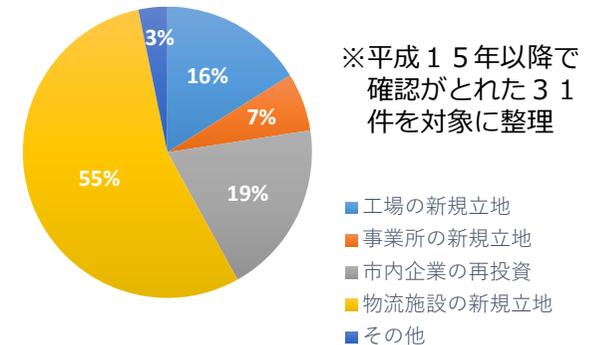


■松飛台工業団地の建物用途 (R3)

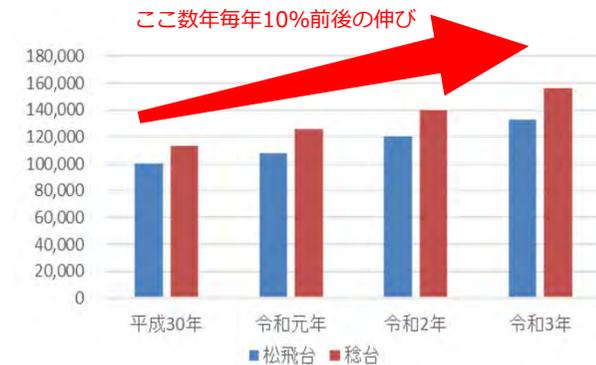


資料：都市計画基礎調査 (R3)

■工業団地における立地状況



■工業地地価推移



資料：市資料

### ③産業の施策

#### ○既存工業団地の維持・充実

##### ● **新規立地企業への支援**

(企業立地促進補助金、中小企業等経営強化法・地域未来投資促進法を活用した税制優遇)

##### ● **工業エリア（遊休地等）の有効活用**

(企業立地促進産業用地承継奨励金、中小企業等経営強化法・地域未来投資促進法を活用した税制優遇)

##### ● **既存工場の生産性向上のための支援**

(上記施策に加えて、中小企業設備投資補助金)

##### ● **雇用に対する支援**

(企業立地促進補助金、市内企業と求職者のマッチングを図るため、合同企業説明会開催)



#### ○広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討

##### ● **北千葉道路沿道地域等における成長産業・先端産業等の立地誘導の可能性を検討**

(産業用地創出についての検討、産業用地活用可能性に関する調査実施)



## 6. 市民アンケート調査

# アンケート調査概要

目的	市街化調整区域の土地利用方針の検討にあたり、市民が考える市街化調整区域の現状認識や課題点等を把握
時期	8～9月の調査実施 (郵送配布・郵送又はWEB回答)
対象者	市街化区域住民 1,500名 市街化調整区域住民 1,500名
調査項目 (案)	(1) 市街化調整区域の現状等 (市街化調整区域の土地利用や建物利用の制限内容、好ましい点・問題点 等)  (2) 市街化調整区域の今後のまちづくりについて (土地利用の方向性 等)

# 主な設問（案）

## 1. 回答者ご自身について

- あなたの職業は次のどれに当てはまりますか。（会社員、農家、自営業、学生 等）
- あなたのお住まいの地域は次のどれに当てはまりますか。  
（1.市街化区域 2.市街化調整区域（①旭町地区 ②幸田地区 ③根木内地区 等））
- 現在お住まいの地域に今後も住み続けたいと思いますか。

## 2. 市街化調整区域の現状について

- 「市街化区域」と「市街化調整区域」に分かれていることをご存知ですか。
- 市街化調整区域の土地利用や建物利用の制限内容についてご存知ですか。
- 現状の土地利用についてどのようにお考えですか。
- どのような点が好ましいとお考えですか。
- どのような点に問題・課題があるとお考えですか。

## 3. 市街化調整区域の今後のまちづくりについて

- 今後の土地利用のあり方として、どのような方向性が望ましいと思いますか。
- まとまった農地や山林が見られるエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。
- 広域交通のアクセス性の高いエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。
- 鉄道駅周辺（徒歩圏内）のエリアについて、どのような土地利用が望ましいとお考えですか。



## 7. 企業ヒアリング

## 企業ヒアリングの実施概要

目的	市街化調整区域の土地利用方針の検討にあたり、企業から見た本市の都市農業の発展に寄与する有効な施策や、住宅・商業・産業系等の立地ポテンシャルや具体の進出可能性等を把握
時期	11月の調査実施（対面によるヒアリング調査）を予定
対象者	市内や周辺地域で事業実績がある、又は市街化調整区域において事業実績のある企業等を中心に10社程度を想定 ①農業系 ②流通・業務系、製造業系企業 ③住宅系・商業系企業
調査項目 (案)	(1) 松戸市の魅力（松戸市の魅力、交通アクセス条件の評価 等） (2) 市街化調整区域内の有効な農業施策や施設立地の可能性 （立地評価、進出ニーズ、まちづくりに係る意見、アドバイス 等） (3) 望ましい行政支援