

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5年2月6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

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

- 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 市民意向調査 (市民アンケート調査結果 & オープンハウス開催のお知らせ)

---

2 企業ニーズ調査結果

---

3 課題の整理

---

# 1 市民意向調査

---

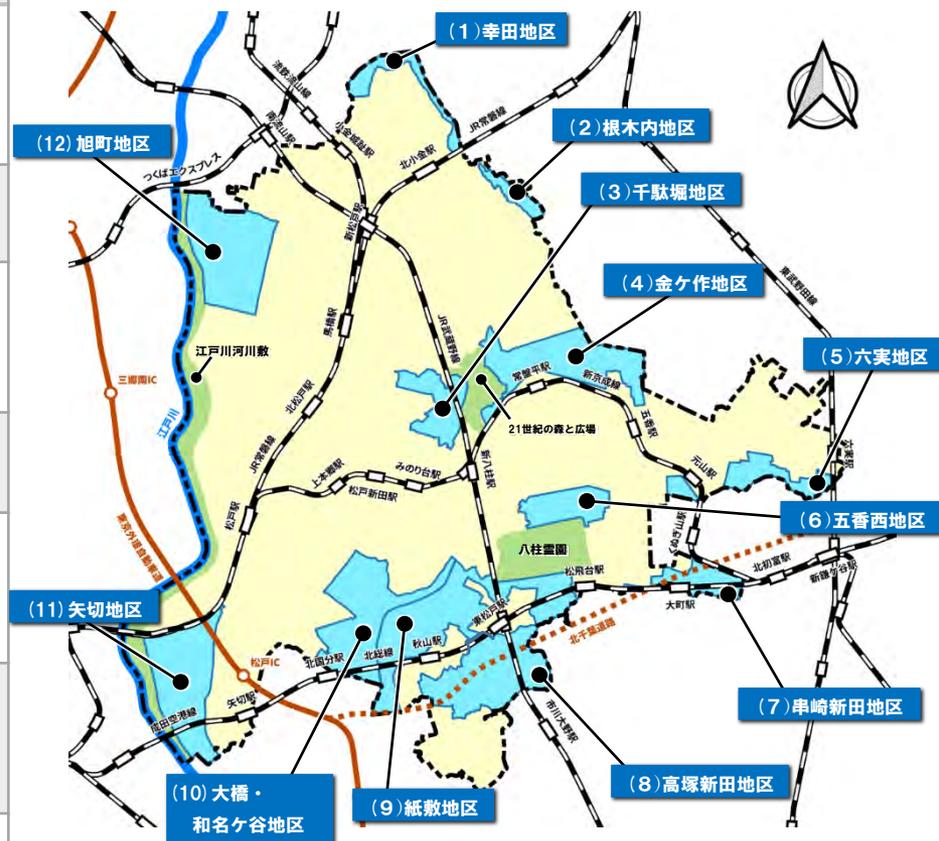
- ・ 市民アンケート調査結果
- ・ オープンハウス（パネル展示）開催のお知らせ

# (1) 市民アンケート調査

# 実施概要

調査地域	松戸市全域
調査対象	松戸市内の住民、約497,800人の中から満18歳以上の男女個人 (令和4年7月末日時点)
調査方法	郵送配布、郵送またはweb回収
対象者数	3,000人 市街化区域 : 1,500人 市街化調整区域 : 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 (郵送 : 850人、web : 238人)
有効回収率	36.3% (郵送 : 28.3%、web : 7.9%)
実施期間	令和4年9月1日～9月16日

■市街化調整区域の位置図

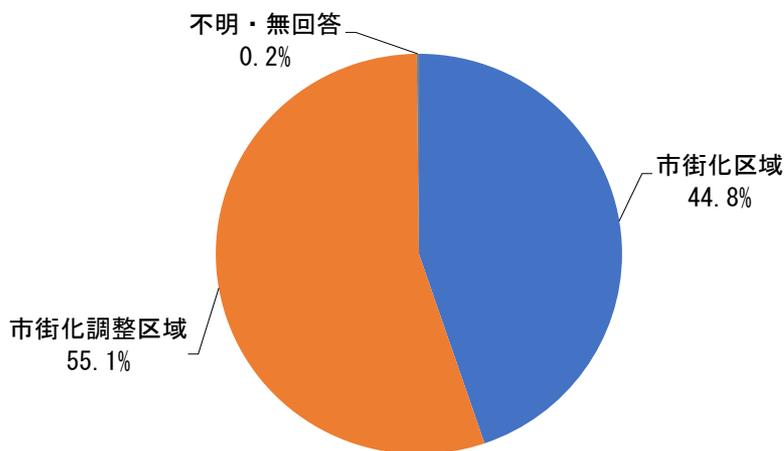


## (2) 調査結果

### 問1-4 あなたのお住まいの地域は、どちらになりますか。【単純集計】

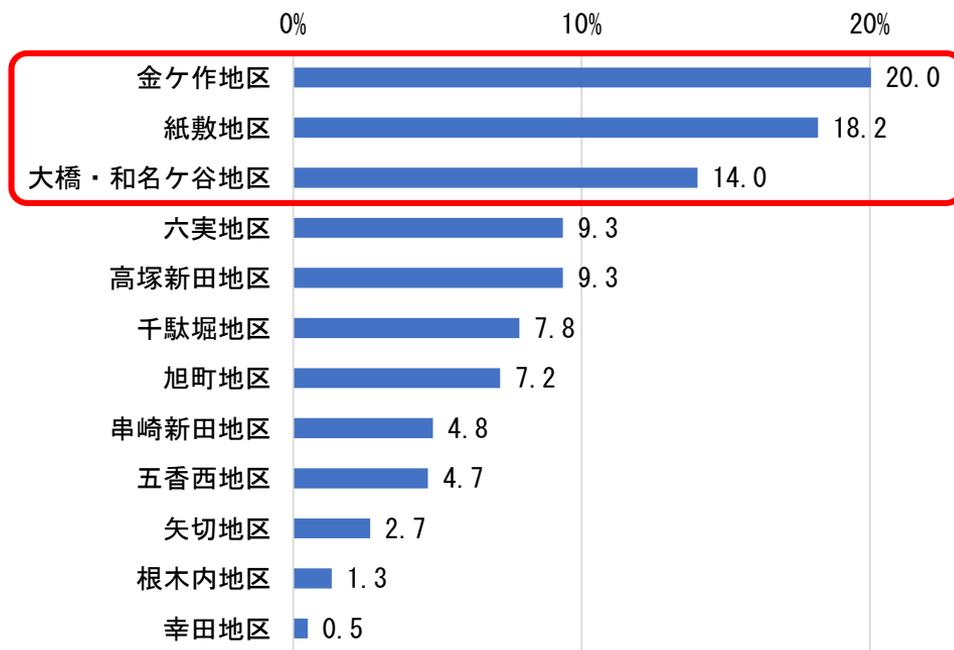
#### 【回答者の内訳】

- 回答者の居住地は、「市街化区域」が44.8%、「市街化調整区域」が55.1%となっている。



#### 【市街化調整区域の内訳】

- 市街化調整区域の回答者の内訳は、「金ヶ作地区」が20.0%で最も多く、次いで「紙敷地区」が18.2%、「大橋・和名ヶ谷地区」が14.0%となっている。

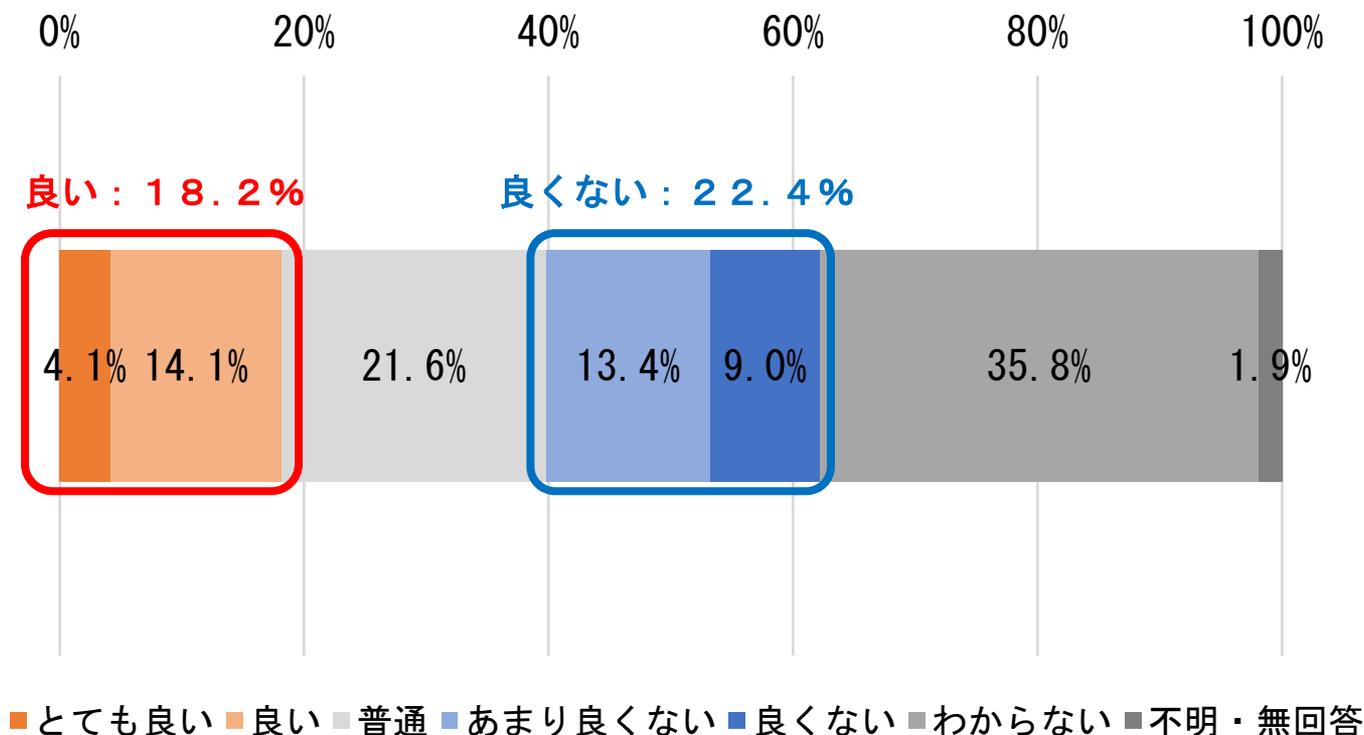


## (2) 調査結果

### 問2-3 市街化調整区域の現状の土地利用について、どのようにお考えですか？

#### 【市街化調整区域の現状の土地利用について（単純集計）】

- 「わからない」が35.8%で最も多く、「良い（とても良い／良い）」が18.2%、「良くない（あまり良くない／良くない）」が22.4%となっている。



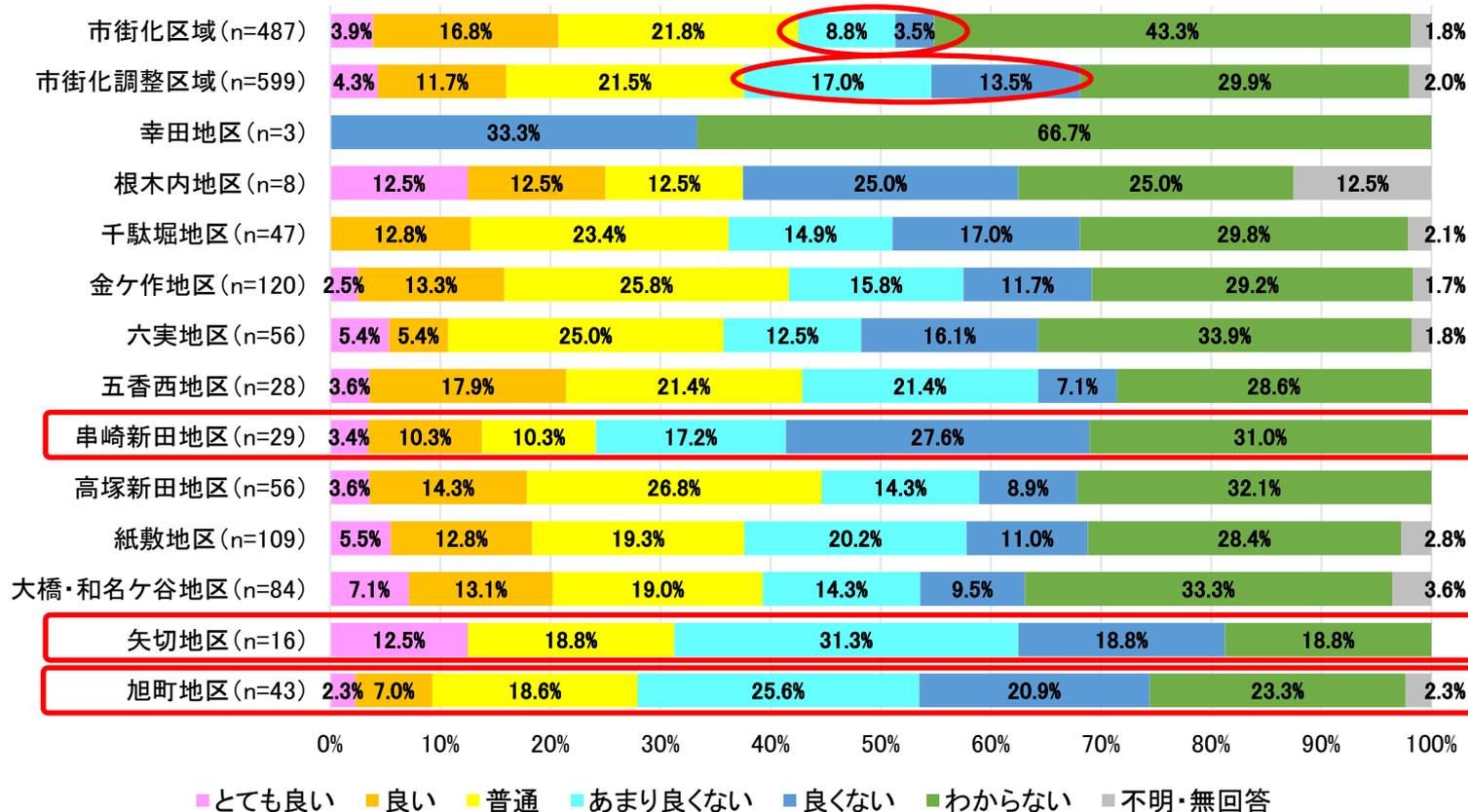
## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問2-3 市街化調整区域の現状の土地利用について、どのようにお考えですか？

#### 【市街化調整区域の現状の土地利用について（クロス集計）】

- 市街化区域に住んでいる方より、市街化調整区域に住んでいる方が「良くない（あまり良くない／良くない）」と回答した割合が高い。
- 区域別では、「良い（とても良い／良い）」が「良くない）」を上回る地区はなく、特に、矢切地区、旭町地区、串崎新田地区では、約5割近くが概ね「良くない」と回答している。

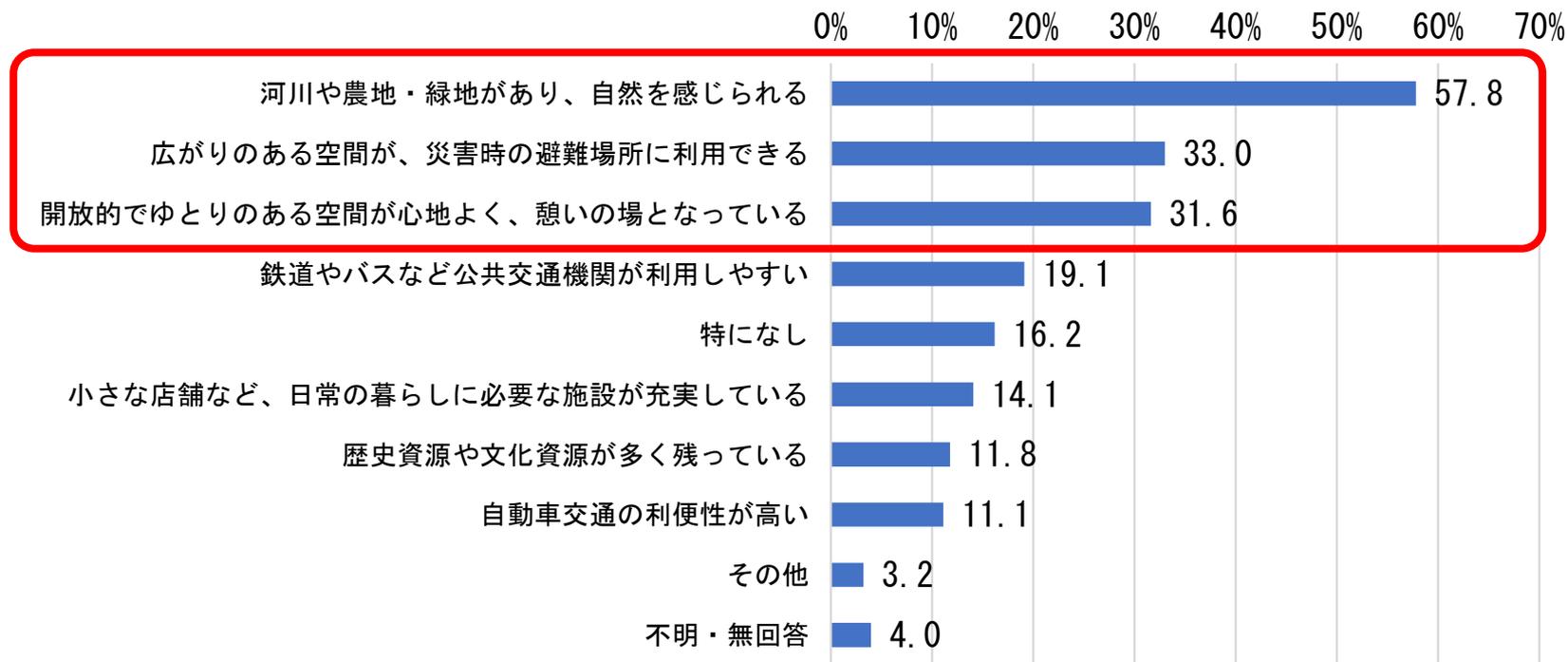


## (2) 調査結果

問2-4 市街化調整区域について、どのような点が好ましいとお考えですか。

### 【市街化調整区域の好ましい点（単純集計）】

- 「河川や農地・緑地があり、自然を感じられる」が57.8%で最も多く、次いで「広がりのある空間が、災害時の避難場所に利用できる」が33.0%、「開放的でゆとりのある空間が心地よく、憩いの場となっている」が31.6%となっている。

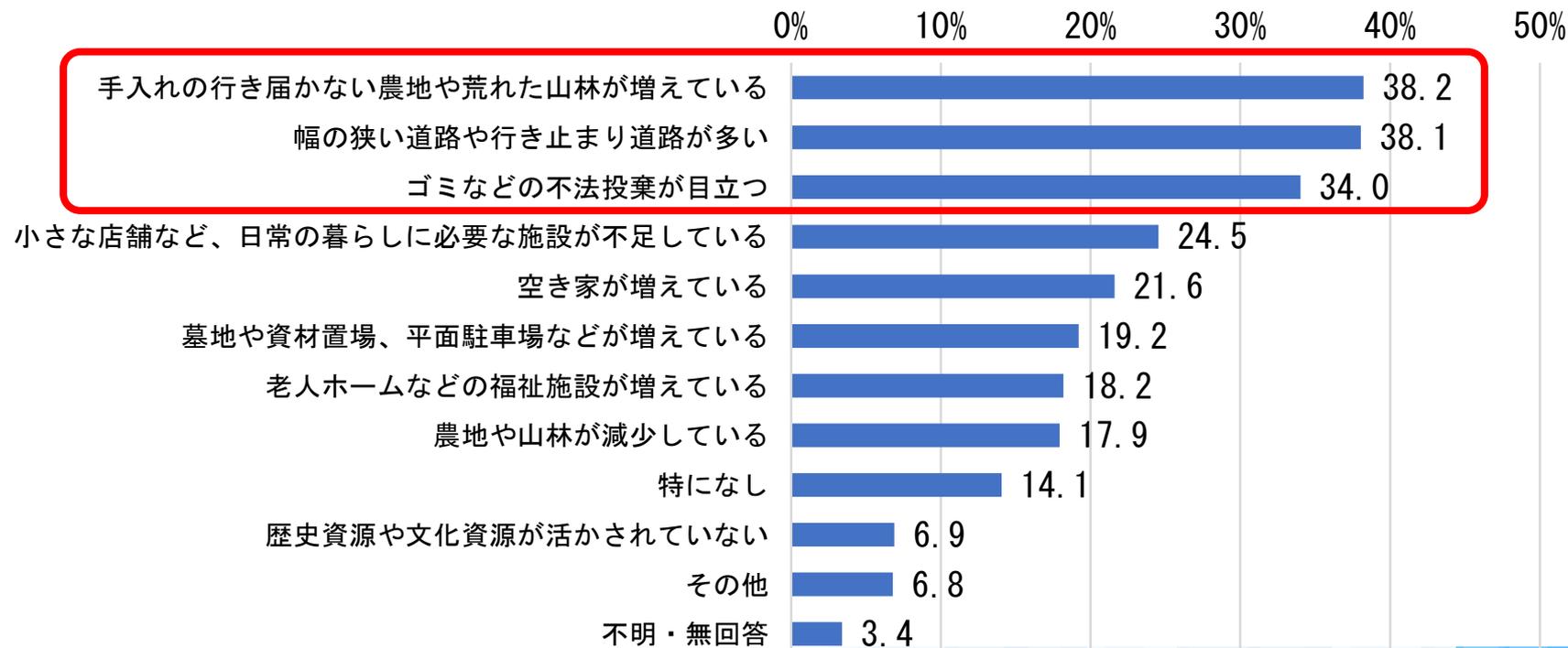


## (2) 調査結果

問2-5 市街化調整区域について、どのような点に問題・課題があるとお考えですか。

### 【市街化調整区域の問題・課題点（単純集計）】

- 「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」が38.2%で最も多く、次いで「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」が38.1%、「ゴミなどの不法投棄が目立つ」が34.0%となっている。



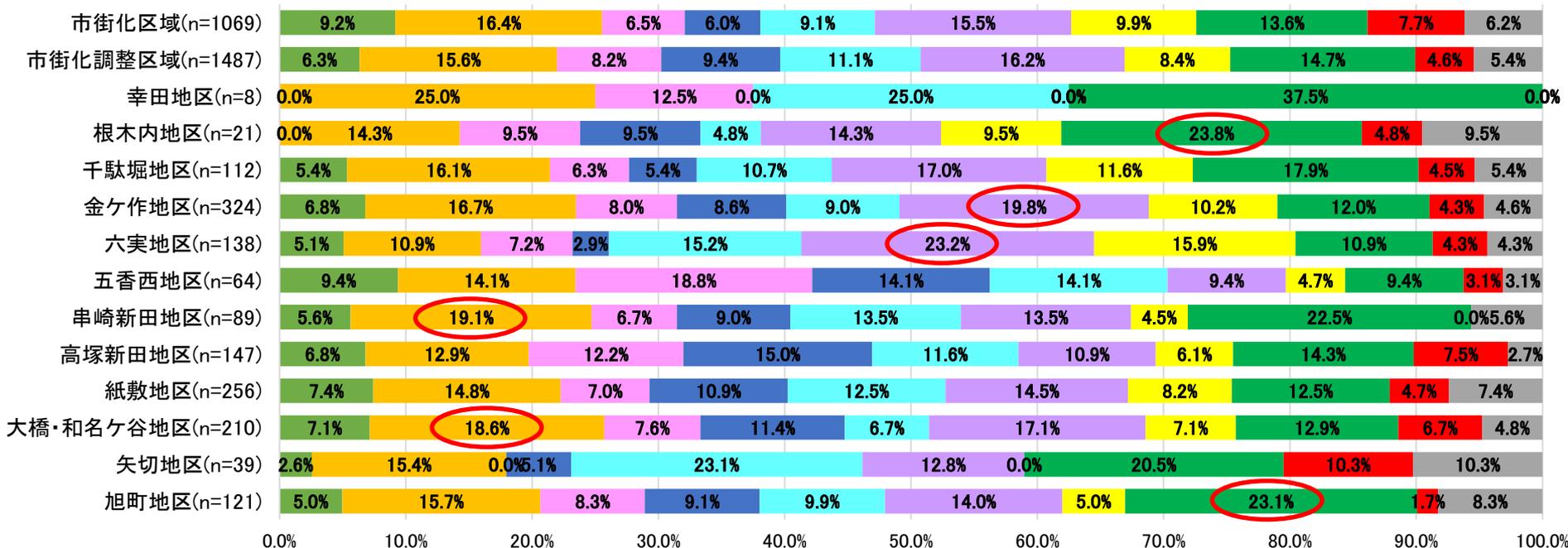
## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問2-5 市街化調整区域について、どのような点に問題・課題があるとお考えですか。

#### 【市街化調整区域の問題・課題点（クロス集計）】

- 地区別では、串崎新田地区や大橋・和名ヶ谷地区で「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」、六実地区や金ヶ作地区で「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」、根木内地区や旭町地区で「ゴミなどの不法投棄が目立つ」が比較的多い。



- 農地や山林が減少している
- 老人ホームなどの福祉施設が増えている
- 小さな店舗など、日常の暮らしに必要な施設が不足している
- 空き家が増えている
- 特になし

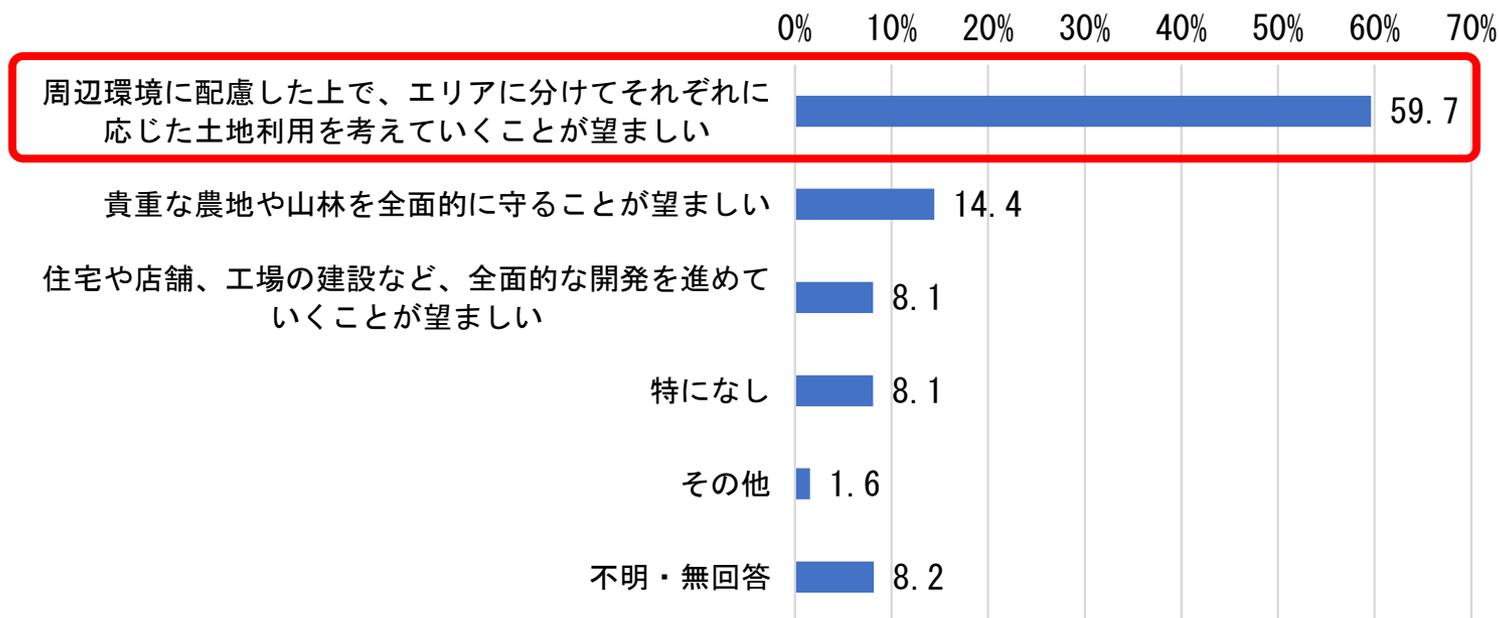
- 手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている
- 墓地や資材置場、平面駐車場が増えている
- 幅の狭い道路や行き止まり道路が多い
- ゴミなどの不法投棄が目立つ
- その他

## (2) 調査結果

問3-1 市街化調整区域について、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。

### 【市街化調整区域の今後のまちづくり（単純集計）】

- 「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」が59.7%で最も多く、次いで「貴重な農地や山林を全面的に守ることが望ましい」が14.4%、「住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい」と「特になし」がそれぞれ8.1%となっている。



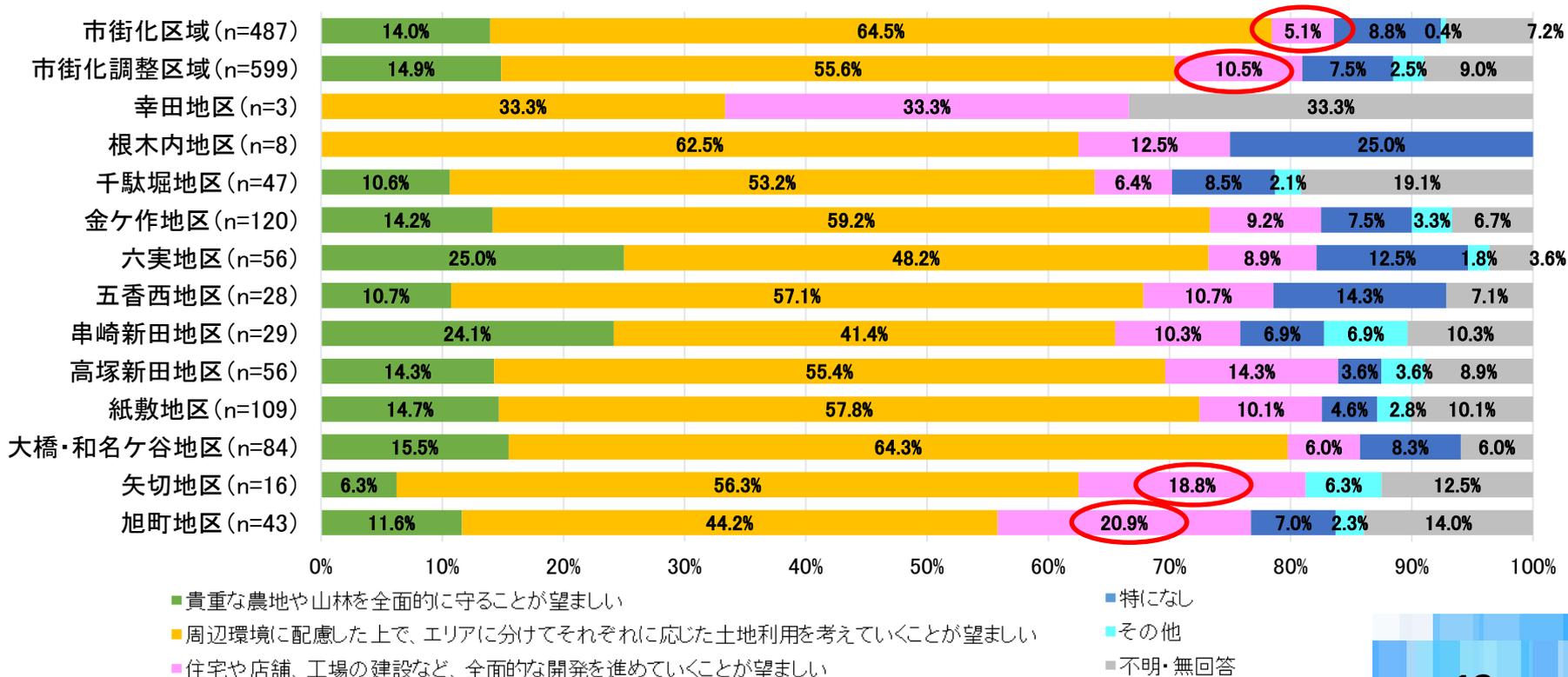
## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問3-1 市街化調整区域について、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。

#### 【市街化調整区域の今後のまちづくり（クロス集計）】

- 市街化区域に住んでいる方より、市街化調整区域に住んでいる方が「全面的に開発を進める」という意見が多い。
- 地区別では、幹線道路沿道に位置する矢切地区や旭町地区では「全面的な開発を進める」が比較的多い。



## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問3-2 (1) 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。

#### 【まとまった農地や山林が見られるエリアの土地利用（クロス集計）】

- 問3-1と比較すると、全体的にみどりを守ることを望む割合と全面的な開発を望む割合が増加しているものの、エリアを分けた土地利用を望む割合が最も多い。



- 現在の農地や山林を守ることが望ましい
- 周辺環境に配慮した上で「農地や山林を守るエリア」と「開発を進めるエリア」を分けることが望ましい
- 住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい
- 特になし
- その他
- 不明・無回答

## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問3-2(2) 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。

#### 【広域交通のアクセス性の高いエリアの土地利用（クロス集計）】

- まとまった農地や山林が見られるエリアに比べ、保全を望む考えは緩やかな増加率となり、開発を望む考えが全体的に増加している。



- 現在の農地や山林を守ることが望ましい
- 周辺環境に配慮した上で「農地や山林を守るエリア」と「開発を進めるエリア」を分けることが望ましい
- 住宅や店舗、工場の建設など、全面的な開発を進めていくことが望ましい
- 特になし
- その他
- 不明・無回答

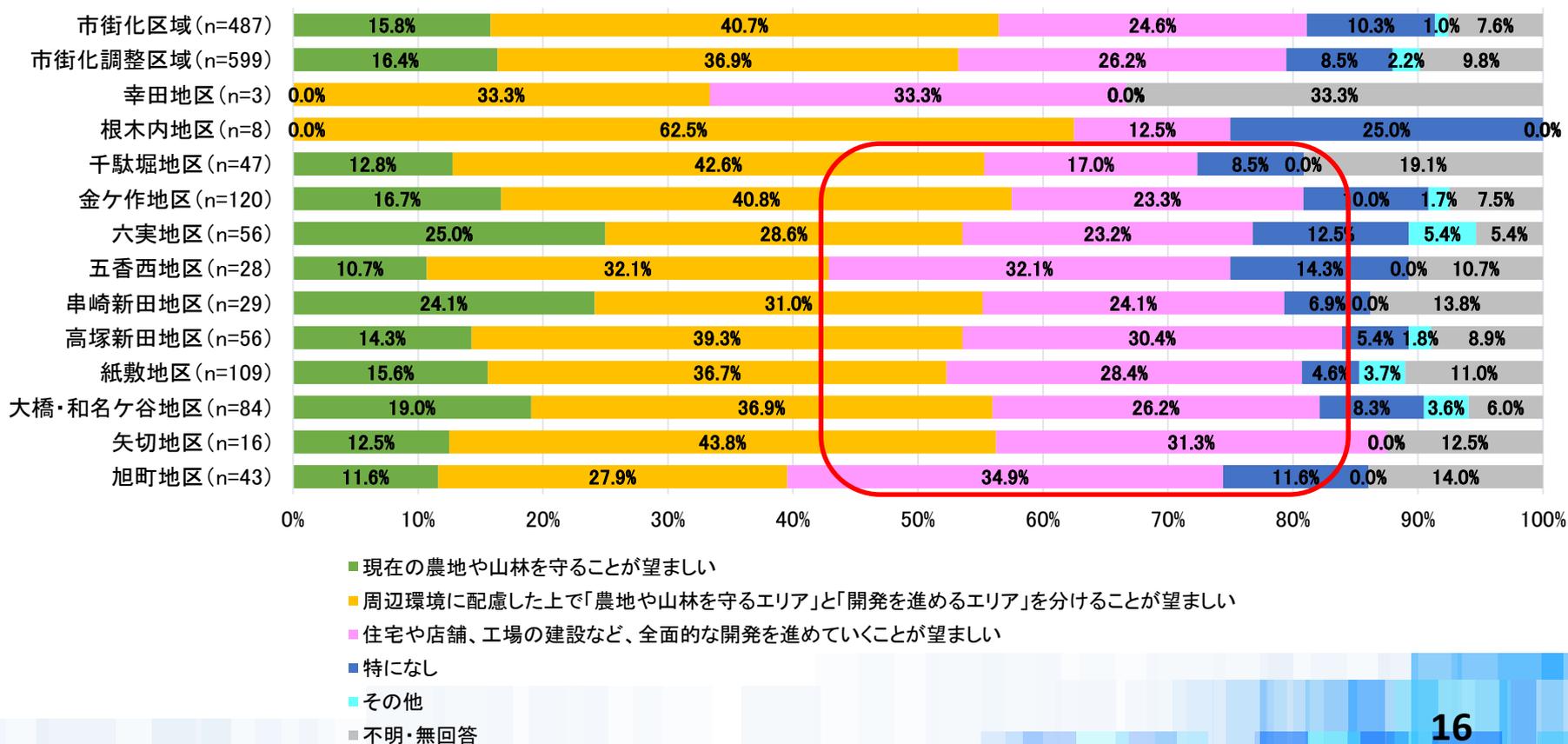
## (2) 調査結果

※回答者数10人未満の箇所は、割合が大きく反映されて分析が困難な為、主に回答数10人以上の結果で分析

### 問3-2(3) 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。

#### 【鉄道駅周辺(徒歩圏内)のエリアの土地利用(クロス集計)】

- 「現在の農地や山林を守ることが望ましい」割合は、問3-2(2)との変化はほとんど見られない一方、「全面的な開発を進めていくことが望ましい」割合がさらに増加している。



## (2) 調査結果

### 【自由意見（443件）】

- 「緑や自然の保全・活用」や「都市基盤の整備など住民生活」に関する意見、要望が多い。
- 市街化区域に住んでいる方は、「緑や自然の保全」「都市基盤の整備」に関する意見、要望が多くなっているのに対し、市街化調整区域に住んでいる方は、「都市基盤の整備」「市街化調整区域の規制緩和」「エリア特性に応じた開発」に関する意見、要望が多い。

意見の内容	件数	割合	市街化区域	割合	市街化調整区域	割合
●緑や自然の保全・活用についての意見、要望	181	40.9%	68	42.5%	113	39.9%
緑や自然の保全	45	10.2%	24	15.0%	21	7.4%
開発と自然のバランス	24	5.4%	14	8.8%	10	3.5%
エリア特性に応じた開発	38	8.6%	16	10.0%	22	7.8%
市街化調整区域の規制緩和	34	7.7%	3	1.9%	31	11.0%
農地・荒地の維持管理	21	4.7%	2	1.3%	19	6.7%
調整区域の活性化（若者対応、住宅対応）	19	4.3%	9	5.6%	10	3.5%
●環境に関する問題・課題に関する意見、要望	27	6.1%	7	4.4%	20	7.1%
資材置場や不法投棄等による環境悪化	16	3.6%	5	3.1%	11	3.9%
迷惑施設の増加	5	1.1%	1	0.6%	4	1.4%
生活利便性への悪影響	6	1.4%	1	0.6%	5	1.8%
●都市基盤の整備など住民生活に関する意見、要望	151	34.1%	46	28.8%	105	37.1%
都市基盤の整備（道路・交通、下水道など）	89	20.1%	22	13.8%	67	23.7%
住民サービス（高齢者、子ども、若者）	11	2.5%	6	3.8%	5	1.8%
店や買い物環境の充実	17	3.8%	3	1.9%	14	5.0%
公共施設（公園、図書館など）の充実	34	7.7%	15	9.4%	19	6.7%
●安心・安全な生活環境に関する要望、意見	16	3.6%	5	3.1%	11	3.9%
●行政に関する意見、要望	27	6.1%	16	10.0%	11	3.9%
●その他の意見、要望	41	9.3%	18	11.3%	23	8.1%
アンケートに関する意見、要望	8	1.8%	6	3.8%	2	0.7%
その他の意見、要望	33	7.4%	12	7.5%	21	7.4%
	443	100.0%	160	100.0%	283	100.0%

# (3) オープンハウス（パネル展示）開催のお知らせ

開催日時	2023年2月9日（木）～2月13日（月） 10:00～16:00
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
開催内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 展示パネル（約30枚）</li> <li>2. 意見募集パネル</li> <li>3. 来場者アンケート</li> </ol>

**まちづくりのパネル展示**  
～市街化調整区域のまちづくりについて～

**OPEN HOUSE**

参加 無料 事前申込 不要

2023.2.9 木 - 2.13 月 [10:00~16:00]

キイテムイテマツド  
KITEMITE MATSUDO 9F アートスポットまつど

会場へのアクセス  
JR 無精線/新井成線  
松戸駅西口より徒歩約3分

現在、松戸市では、都市づくりの基本的な方針となる、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。  
市街化調整区域（建築の制限がされ、農地等の自然環境が多い区域）のまちづくりについて、市民の皆さまにご意見を伺い、より良い計画にするため、オープンハウスを開催します。  
誰でも自由に参加できますので、多くの皆さまのご来場をお待ちしております。

<ご案内>  
ご来場の際はマスクの着用をお願いいたします。  
新型コロナウイルス感染症拡大防止のため入場制限をさせていただく場合がございます。

お問合せ 松戸市 街づくり部都市計画課 TEL: 047-366-7372

## 2 企業ニーズ調査結果

---

# (1) 企業ニーズ調査 実施概要

調査目的	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
調査対象範囲	市街化調整区域（12地区）
調査方法	対面式（企業訪問）又はWEB会議方式
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
実施期間	令和4年11月～12月

## (2) 調査結果

### 1) 松戸市の強み・弱みについて

#### 【松戸市の強み】

- 都心への近接性（消費地である首都圏に近い）
- 雇用確保や集客がしやすい人口集積
- 鉄道網の充実
- 東京外かく環状道路の開通による交通アクセス性
- 豊かな緑資源（21世紀の森と広場、河川、大規模公園、矢切等のまとまった農地） 等

#### 【松戸市の弱み】

- 市街地内の道路が脆弱（慢性的な渋滞、南北方向の幹線道路に出るまでの道路が狭い）
- 駅周辺の魅力・にぎわいの低下、住宅等が古く、まちの若さ・活気が足りない
- まとまりのある産業用地の不足
- 江戸川沿いの水害リスク
- 1戸あたりの農地面積が小さく、面積は減少傾向
- 土地利用の混在化（資材置き場等の増加） 等

## 2) 東京外かく環状道路・北千葉道路の整備効果について

### 【東京外かく環状道路】

- 千葉・埼玉・都心へのアクセス性向上
- 周辺の幹線道路の混雑緩和、輸送時間の正確性向上
- 都心への近接性を生かした産業施設等の市場性あり（工場、物流施設、データセンター 等）
- 松戸にも強い企業立地ニーズ（沿線工業地域の地価上昇）

### 【北千葉道路】

- 成田空港から都心へのアクセス向上
- 東京外かく環状道路とつながることでポテンシャルが向上 等

## 3) 鉄道駅周辺の市街化調整区域の評価について

### 【鉄道駅周辺】

- 駅徒歩10～15分圏内は、住宅系のニーズあり
- 駅から徒歩で通勤可能なエリアは、雇用確保がしやすく、産業系のニーズが高い
- 北総線の沿線は、運賃の高さが課題 等

## 4) 企業の立地ニーズについて

まとまった敷地が確保できれば、様々な産業の企業立地ニーズがある

### 【住宅系】

- 駅徒歩圏であれば、住宅のニーズがある
- 都心にアクセスしやすい場所で、駅前10分以内であれば、マンションのニーズがある

### 【商業系】

- 商業施設のニーズはあるが、インターネット通販の普及により、大型商業施設は停滞
- ロードサイド型の施設であれば可能性は高い

### 【産業系】

- 産業系のニーズは高い（工場、物流施設、データセンター 等）
- 北千葉道路周辺では、研究開発用地としても生かすことができる

### 【農業系】

- 自然に触れることができる公園や体験農園等、都心部から自然を求めるニーズがある
- 野菜の加工工場のような施設のニーズがある

## 5) 災害リスクについて

### 【浸水想定区域】

- 懸念事項の1つとする一方、立地を優先する考えも多数
- 必要に応じて盛り土での安全対策（浸水深3～5m）、BCP対策、上階への設備設置
- 一定の対策を講じることで開発意向を示す企業も多い

## 6) 農業の発展に寄与する取り組みについて

### 【農業の発展に寄与する取り組み】

- 農業振興に資する「農業型まちづくり」の推進（農業と産業をミックスしたまちづくり）
- 食と農をテーマにした取り組みの推進
- 体験農園化による農地・自然環境の保全、コミュニティ形成
- 企業ネットワークを通じた農地紹介によるマッチング
- 加工品などによる収益化

## 7) 市街化調整区域でのまちづくりのポイント

### 【市街化調整区域のまちづくりのポイント】

- 開発する敷地だけでなく、幹線道路からのアクセス網の整備
- 緑を残すなど、近隣の既存住宅地に配慮
- 農と産業を融合した土地利用など、人と自然が調和したまちづくりが重要
- 開発行為・農林調整等の迅速な対応
- 土地利用の混在化や交通環境の悪化の防止
- 埋蔵文化財の有無、液状化の可能性等の確認 等

## 8) 関心の高い地区

### 【関心の高い地区】

- 北千葉道路沿道や東京外かく環状道路 I C 周辺エリアの関心が高い  
(高塚新田地区 (9社)、矢切地区 (9社)、大橋・和名ヶ谷地区 (8社)、  
紙敷地区 (7社)、旭町地区 (6社)、串崎新田地区 (5社))

※( )内は関心を示した社数

## 9) 企業立地にあたっての参画条件

- まとまった用地・区画であること
- 敷地形状は整形が理想
- 開発する敷地だけでなく、そこから幹線道路までのアクセスが重要
- 大型車が問題なく通れる幅員の道路、トレーラーが曲がれる道路が必要 等

## 10) 農業・産業との連携可能性

- 実現している事例は少ないものの、産業間の連携・調和への関心は高い
- 実現イメージとして、施設内での農業体験やマルシェの開催、土地区画整理事業と土地改良事業の同時期実施
- 多様な農のコンテンツが集まる農業型まちづくりの推進  
(観光農園、植物工場、道の駅、クラインガルテン 等)

※クラインガルテン：ドイツ語で「小さな庭」という意味。主に滞在型市民農園のことを指す

## 11) 事業参画の可能性

- 多くの事業者が松戸市へ事業参画の可能性ありと回答

# 3 課題の整理

---

※別紙参照