

市街化調整区域の土地利用に関する整理

【土地利用現況調査（地域別カルテ）】

■「多様な特性を有する 12 地区があり、いずれの地区も自然的土地利用が減少」

：本市の市街化調整区域は、自然的土地利用の多い（1）幸田、（11）矢切地区、都市的土地利用の多い（2）根木内、（4）金ケ作地区など、特性の異なる 12 地区に大別。いずれの地区も自然的土地利用が減少しており、特に（3）千駄堀、（11）矢切地区では農地の減少幅が大きい。

■「農地・山林や河川・公園等の豊かな自然環境」

：（1）幸田、（3）千駄堀地区の樹林地や（11）矢切地区の一団の農地、21 世紀の森と広場や根木内歴史公園、江戸川・坂川など、都心に近接しつつも豊かな自然環境が残る。

■「鉄道駅に近い場所では、住宅・店舗等の都市的土地利用が進む」

：鉄道駅の徒歩圏に位置する（4）金ケ作、（5）六実、（8）高塚新田、（9）紙敷、（10）大橋・和名ケ谷地区では、市街化区域と連たんして住宅や店舗等の立地が多く見られ、これらと農地が混在。

■「鉄道駅から離れた場所では、駐車場・資機材置場や福祉施設が多い」

：（2）根木内、（9）紙敷地区の国分川沿い、（12）旭町地区の南側等では、駐車場・資機材置場等の土地利用や福祉施設が多く見られ、これらと農地が混在。

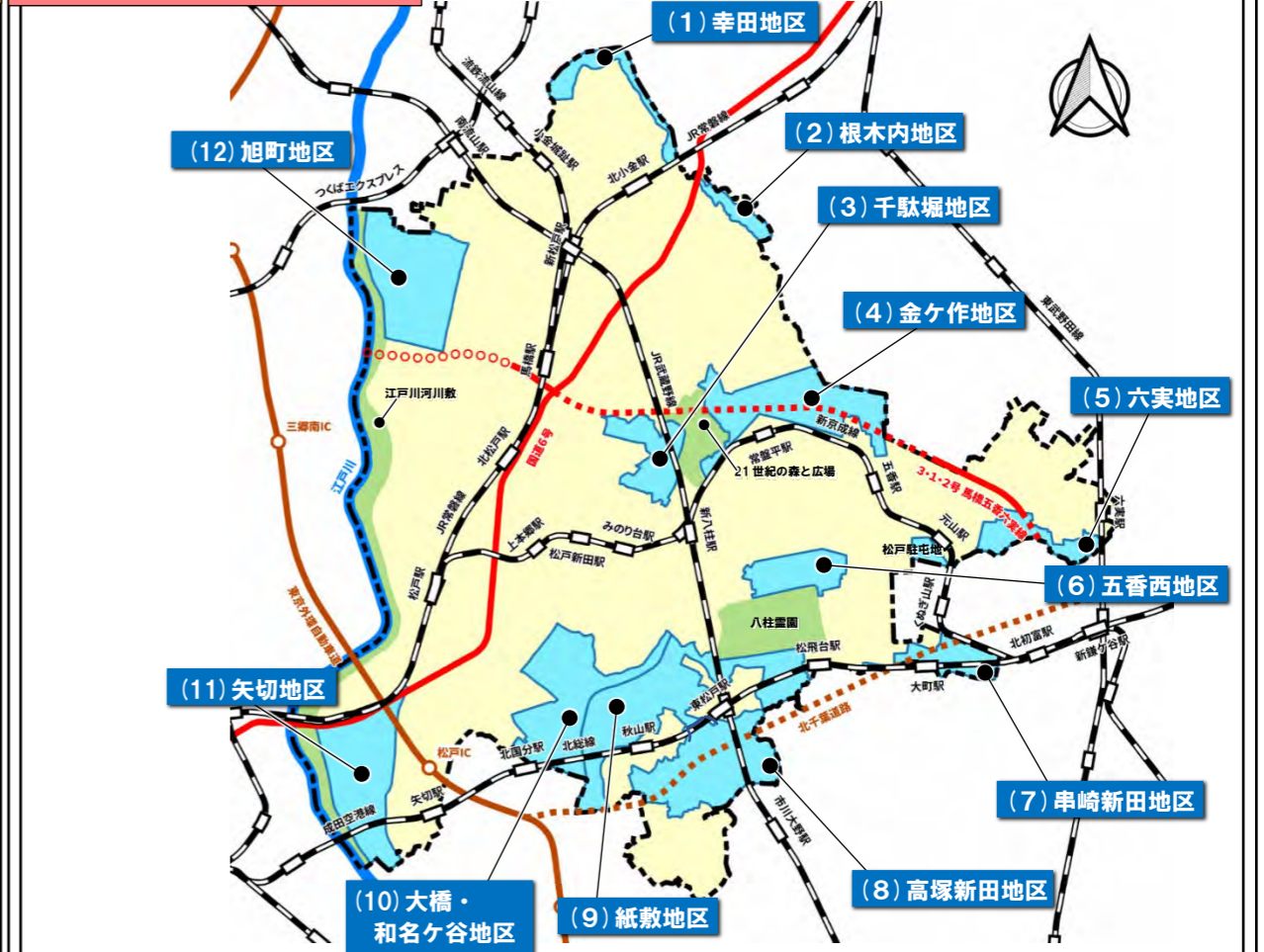
■「広域交通アクセス性が高いエリアの存在」

：（7）串崎新田、（8）高塚新田地区は、北千葉道路沿道、（11）矢切地区は東京外かく環状道路沿道に位置しており、広域交通アクセス性が高い。（12）旭町地区では、隣接する流山市側で住宅系や商業系の開発が進む。

■「浸水想定区域（5m以上）エリアの存在」

：（11）矢切、（12）旭町地区では、ほぼ全域が浸水想定区域に位置。安全上・避難上の対策が必要。

市街化調整区域 位置図



【市民アンケート調査】

■「現状の土地利用は『良くない』」

：（7）串崎新田、（11）矢切、（12）旭町地区では、約 5 割近くが現状の土地利用は「良くない」と回答。

■「『ゴミ等の不法投棄』や『手入れの行き届かない農地や荒れた山林』が課題」

：（1）幸田、（2）根木内、（3）千駄堀、（7）串崎新田、（12）旭町地区では不法投棄、それ以外では荒れた農地・山林等が課題と回答。

■「『幅員の狭い道路や行き止まり道路が多い』が課題」

：鉄道駅から近い（4）金ケ作、（5）六実、（9）紙敷、（10）大橋・和名ケ谷地区では、生活道路の整備状況について課題と回答。

■「今後の土地利用のあり方としては、『エリアに分けた土地利用を望む』」

：今後の市街化調整区域の土地利用のあり方としては、約 6 割近くが「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」と回答。各地区においても大多数に該当する。
鉄道駅から近い（7）串崎新田、（8）高塚新田、（9）紙敷地区や、広域交通アクセス性が高い（11）矢切、（12）旭町地区では、全面的な開発を望む意見も一定程度見られる。

【企業ヒアリング結果】

■「松戸市は企業立地のニーズが高い」

：都心への近接性や雇用確保や集客が見込める人口集積、交通アクセス性などから、企業立地ニーズが高い。

■「北千葉道路沿道や東京外かく環状道路 I C 周辺エリアについて関心が高い」

：企業立地の関心の高い地区として、（7）串崎新田、（8）高塚新田、（9）紙敷、（10）大橋・和名ケ谷、（11）矢切、（12）旭町地区。その内、特に関心が高い地区として（8）高塚新田、（11）矢切地区が挙げられた。

■「幹線道路や鉄道駅へのアクセス性を重視」

：大型トレーラーの走行が可能な広幅員のアクセス道路の整備や、雇用確保のため鉄道駅周辺での立地を希望する企業が多い。

■「整形・まとまった用地確保を希望」

：産業系（物流・工業）及び農業系開発にあたり、まとまった用地確保を希望する企業が多い。

■「産業間の連携・調和に対する関心は高い」

：農業と連携した物流施設や農地と調和した住宅建設など、産業間の連携・調和に対する関心は高い。

■「浸水想定区域での開発の可能性」

：浸水想定区域では災害リスクが高いことから懸念事項にはなるが、一定の対策をすることで開発意向を示す企業も多い。（各社開発実績あり） 農業系企業にとっても懸念事項のひとつ。

松戸市 市街化調整区域（12地区）の現況や課題

（1）幸田地区

- ・土地利用の大きな変化はなし
- ・比較的まとまった農地
- ・ほぼ全域が浸水想定区域（浸水深3～5m）
- ・土砂災害警戒区域等の存在
- ・市民意向調査「ごみなどの不法投棄が目立つ」

（12）旭町地区

- ・自然的土地利用の減少（運輸施設用地、屋外利用地等の増加）
- ・まとまった農地と、駐車場や資材置場、商業用地の混在
- ・ほぼ全域が浸水想定区域（浸水深5～10m）
- ・隣接する流山市の開発
- ・市民意向調査「現状の土地利用は良くない」が約5割
- ・市民意向調査「ごみなどの不法投棄が目立つ」
- ・企業ヒアリング「関心の高い地区」

（11）矢切地区

- ・自然的土地利用の減少（荒地等の増加）
- ・ほぼ全域が浸水想定区域（浸水深5～10m）
- ・東京外かく環状道路の開通
- ・市民意向調査「現状の土地利用は良くない」が約5割
- ・市民意向調査「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」
- ・企業ヒアリング「特に関心の高い地区」

（10）大橋・和名ヶ谷地区

- ・自然的土地利用の減少（福祉施設等の増加）
- ・まとまった農地、住宅等の土地利用の混在
- ・東側は浸水想定区域（浸水深0.5～3m）
- ・土砂災害警戒区域等の存在
- ・一部、北国分駅から徒歩圏内
- ・逆線引き箇所（S53）
- ・市民意向調査「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」
- ・企業ヒアリング「関心の高い地区」

（9）紙敷地区

- ・自然的土地利用の減少（文教施設、福祉施設等が多い）
- ・住宅の着工件数が比較的多い
- ・北西側は、浸水想定区域（浸水深0.5～3m）
- ・土砂災害警戒区域等の存在
- ・多くが東松戸・秋山・松飛台駅から徒歩圏内
- ・北千葉道路付近
- ・市民意向調査「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」
- ・企業ヒアリング「関心の高い地区」

（2）根木内地区

- ・自然的土地利用の減少（福祉施設等の増加）
- ・農地や福祉施設など土地利用の混在
- ・根木内歴史公園や自動車学校等、土地利用が比較的確定
- ・市民意向調査「ごみなどの不法投棄が目立つ」

（3）千駄堀地区

- ・自然的土地利用の減少（病院、駐車場等の増加）
- ・21世紀の森と広場と連続した樹林地
- ・土砂災害警戒区域等の存在
- ・逆線引き箇所（S53）
- ・市民意向調査「ごみなどの不法投棄が目立つ」

（4）金ヶ作地区

- ・自然的土地利用の減少（住宅用地、厚生用地が多い）
- ・農地、樹林地、住宅等が混在、商業や住宅用地の増加
- ・一部、常盤平駅から徒歩圏内
- ・逆線引き箇所（S48、53）
- ・市民意向調査「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」

（5）六実地区

- ・自然的土地利用の減少（住宅用地が比較的多い）
- ・まとまった農地と住宅等の土地利用の混在
- ・一部、六実駅から徒歩圏内
- ・逆線引き箇所（S53）
- ・市民意向調査「幅の狭い道路や行き止まり道路が多い」

（6）五香西地区

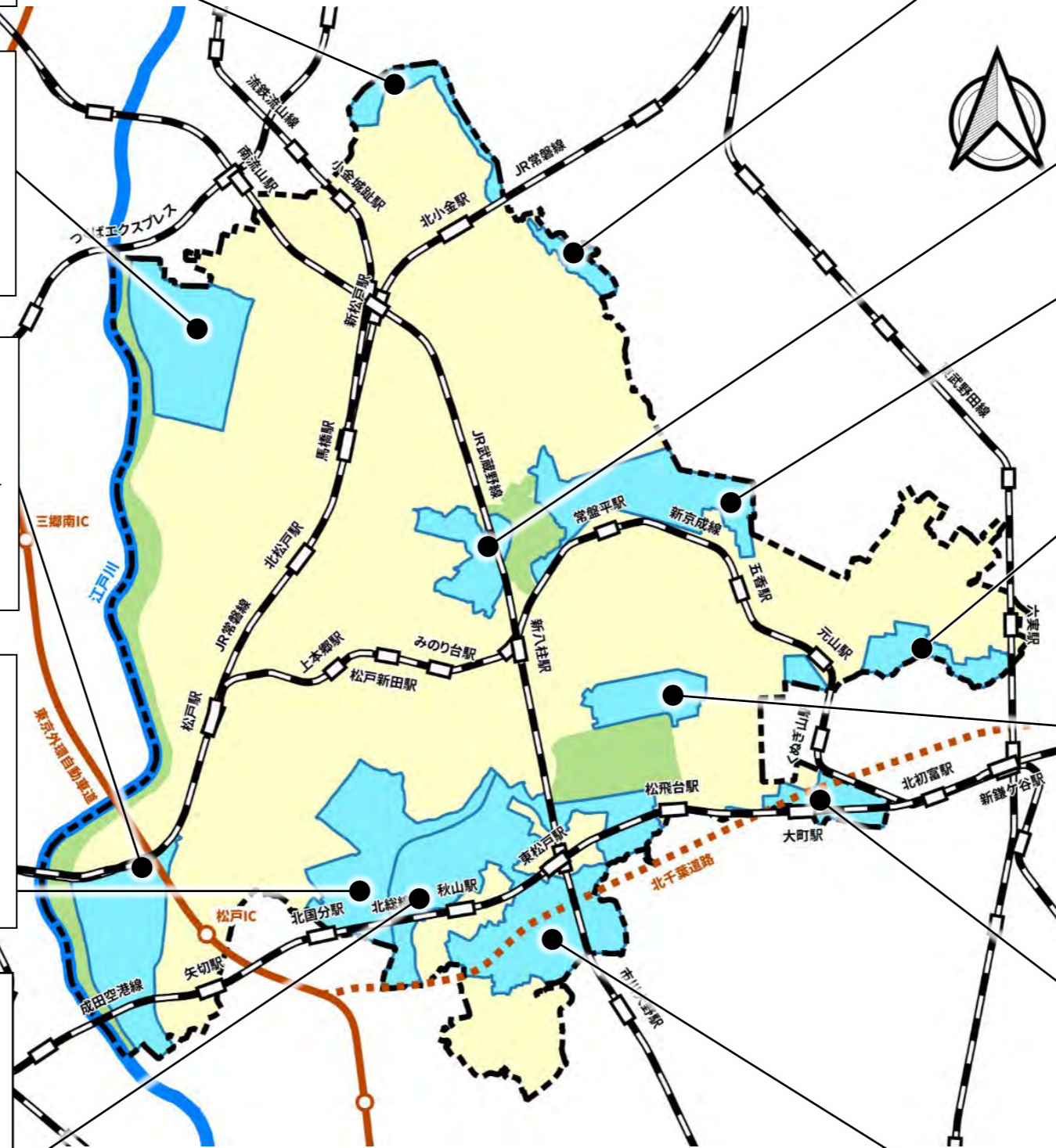
- ・自然的土地利用の減少（住宅用地、福祉施設の増加）
- ・農地、学校、福祉施設等が混在
- ・地区内の標高差
- ・一部浸水想定区域（浸水深0.5～3m）
- ・市民意向調査「老人ホームなどの福祉施設が増えている」

（7）串崎新田地区

- ・土地利用の大きな変化はなし
- ・農地、住宅、工業用地等が混在
- ・大部分が大町駅から徒歩圏内
- ・北千葉道路付近
- ・逆線引き箇所（S53）
- ・市民意向調査「現状の土地利用は良くない」が約5割
- ・市民意向調査「ごみなどの不法投棄が目立つ」
- ・企業ヒアリング「関心の高い地区」

（8）高塚新田地区

- ・自然的土地利用の減少（商業用地の増加）
- ・農地、樹林地、住宅等が混在
- ・北側は東松戸・秋山駅から徒歩圏内
- ・北千葉道路付近
- ・逆線引き箇所（S53）
- ・市民意向調査「墓地や資材置場、平面駐車場などが増えている」
- ・企業ヒアリング「特に関心の高い地区」



都市計画手法を活用した課題解決（都市的土地利用への転換）の整理

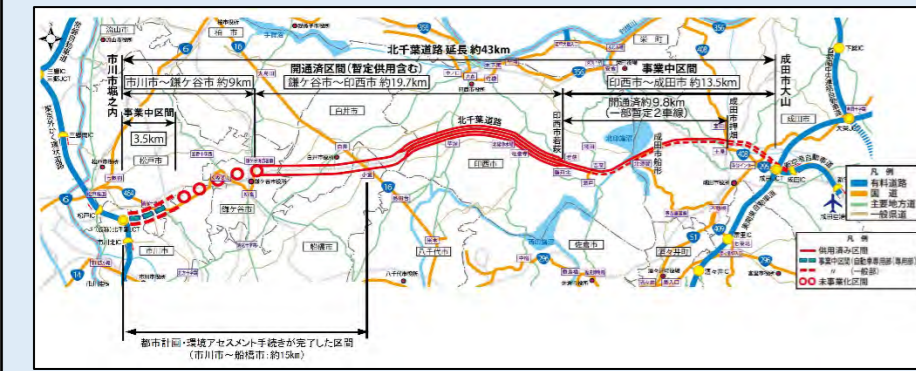
【前提】

- 『都市計画見直しの基本方針（平成 26 年 7 月）（千葉県）』
 <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、
 - ・ 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（⇒住宅・商業系の市街地整備）
 - ・ 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（⇒産業系の市街地整備）
 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。

【整理】

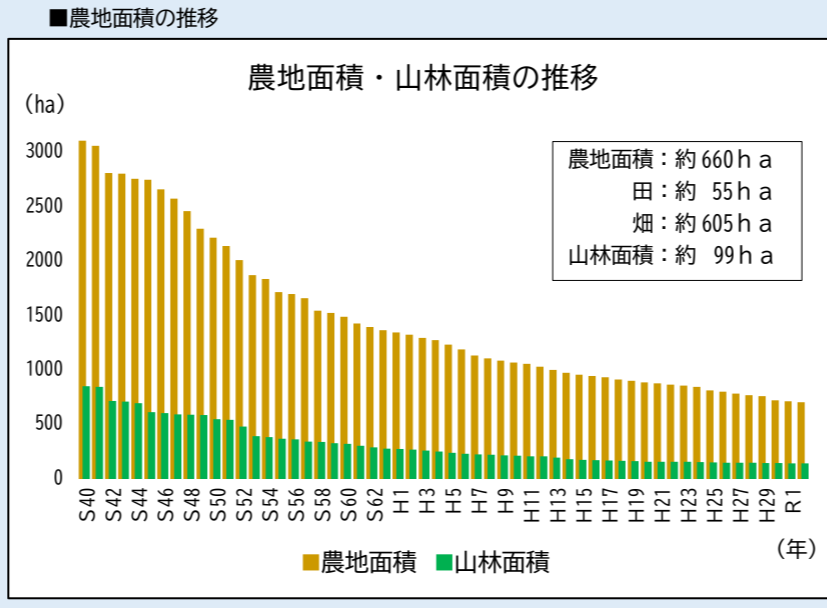
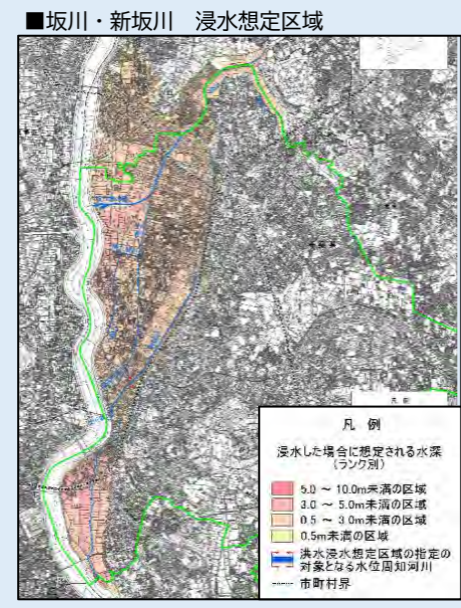
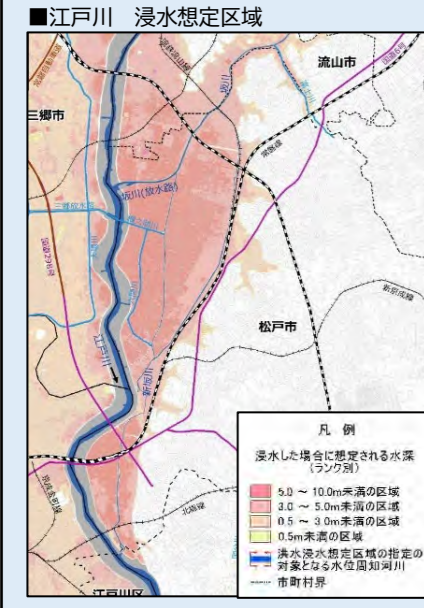
【本市を取り巻く環境の変化】

- 「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 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。
- 「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。



- 「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。
矢切、旭町地区で浸水深 5m 以上。

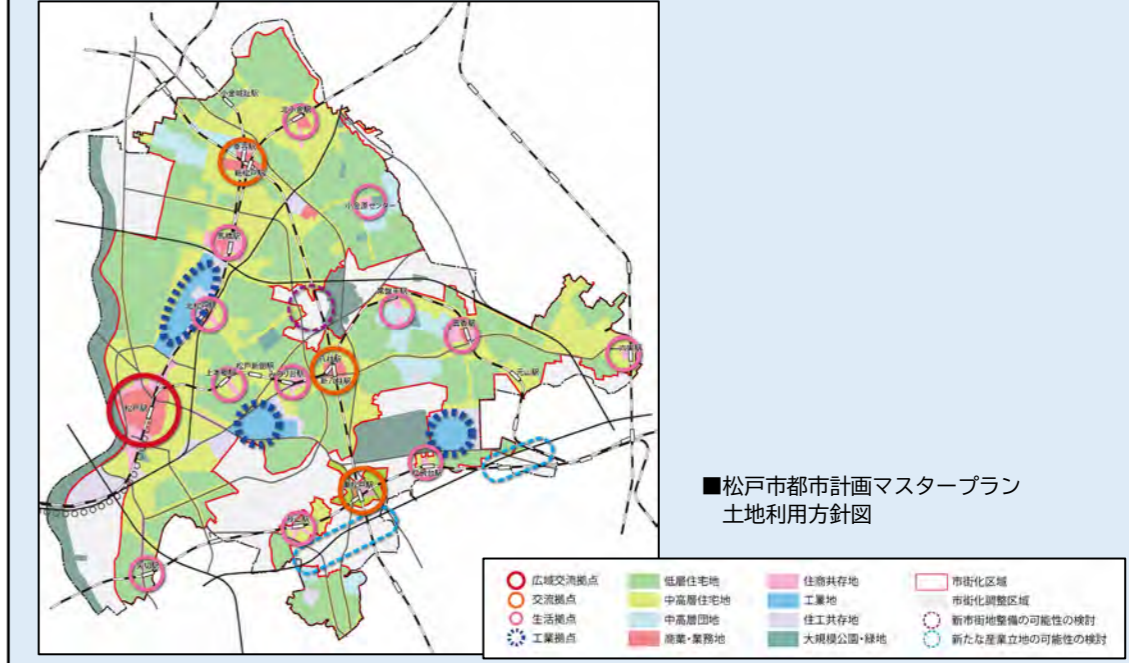
- 「みどり・農地の減少」
千駄堀、金ヶ作地区では樹林地が、**旭町、矢切地区**では農地が多く残されているが、市内の山林・農地面積は減少。（農業従事者の高齢化や後継者不足が要因）



- 『新たな広域道路の沿道等に係る土地利用の検討』
 <高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針（令和 2 年 9 月）（千葉県）>
 - ・ インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において、農林水産業との健全な調和を図り、秩序ある計画的産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

【上位計画での位置づけ】

- 『松戸都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針』
 都市づくりの基本方針として、「広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導」に関する方針を設定。また、市街化調整区域の土地利用方針として、「優良な農地との健全な調和」や「災害防止の観点から必要な市街化の抑制」、「自然環境形成の観点から必要な保全」、「秩序ある都市的土地利用の実現」に関する方針を設定。
- 『松戸市総合計画』
 2030 年まで人口を 50 万人規模で維持することを目標に、都市づくりの考え方として、「駅周辺での都市機能の維持・拡充」、「新たな産業の誘致や雇用の創出」、「水・みどり・歴史資源の保全・活用」等を設定。特に、**千駄堀地区**では、新駅の設置も含めた新市街地整備の検討を位置づけ。
- 『松戸市都市計画マスタープラン』
 市街化調整区域の方針として、以下の 4 つの方針を明記
 - 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、別途「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン」策定の中で検討する。
 - ② 災害リスクの高い区域は、市街化の抑制を基本とする。
 - ③ 開発を検討する場合は市街化編入を基本とする。
 - 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う。
 更に、土地利用方針として、北千葉道路沿道を『新たな産業立地の可能性の検討』、千駄堀地区を『新市街地整備の可能性の検討』と位置づけ。



各地区の分類

【市街化調整区域の課題の整理】

■ 「市街化調整区域の現状」

- ・ 農業従事者の高齢化や後継者不足、宅地化などにより、いずれの地区も農地や樹林地などの**自然的土地利用が減少**し、**不法投棄や荒れた農地・山林、資材置場の増加**などにより、**現状の土地利用への市民からの評価は低く**、地域の活力や将来性を感じにくい現状となっている。
- ・ 現状のまま推移した場合、**農地等が減少するとともに、土地利用が混在していく懸念**がある。

■ 「立地条件や地区特性に応じた計画的な土地利用の整序・誘導」

- ・ 市街化調整区域の性格を維持しつつも、**農地・山林等の適切な管理や活用と合わせ、立地条件や地区特性に応じた計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導が必要**である。

【各地区の分類】

	駅周辺および広域幹線道路等周辺	駅周辺および広域幹線道路等周辺 以外	ふさわしい土地利用の方向性の検討
洪水浸水想定区域 外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千駄堀地区（新駅構想、3・1・2号） ・ 六実地区（六実駅、3・1・2号） ・ 金ヶ作地区（常盤平駅、五香駅、3・1・2号） ・ 串崎新田地区（北千葉道路） ・ 高塚新田地区（北総3駅、北千葉道路） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 根木内地区 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然的土地利用を基本としながらも、鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺の地区においては、都市的土地利用の可能性を検討する。 ・ 県の方針などにより、鉄道駅周辺においては住宅・商業系の土地利用、広域幹線道路等の周辺においては産業系の土地利用を基本として検討する。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 駅前広場や幹線道路が整っている、もしくは整備される見込みがあるかを考慮して検討していく。 ➢ 県の方針、上位計画の位置づけ、企業ニーズ調査、市民アンケート、地権者アンケートなどの結果、現状の土地利用や検討状況などを総合的に勘案して検討していく。 ➢ 浸水想定区域に指定されている地区は、地区の状況に応じて、市街化の抑制を基本としつつ、土地利用を転換する場合は、その対策を十分に検討する。 ・ 農業振興施策や開発許可制度などを活用し、既存の自然的環境や生活環境の維持・充実を図っていく。
洪水浸水想定区域 一部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 紙敷地区（北総3駅） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 五香西地区 ・ 大橋・和名ヶ谷地区 	
洪水浸水想定区域 全域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 矢切地区（外環自動車道、国道6号） ・ 旭町地区（3・4・11号（流山街道）） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幸田地区 	