

**市街化調整区域の
土地利用方針
(たたき台)**

**令和5年8月
松戸市**

(空白ページ)

■市街化調整区域の土地利用方針

(1) 市街化調整区域の土地利用方針

本市の市街化調整区域には、都市に潤いややすらぎを与える貴重な河川や樹林地、農地等のみどりがあり、東京に隣接しているにもかかわらず、そうした自然的環境が保全され、都市環境にも大きな役割を果たしています。一方、農業従事者の高齢化や後継者不足、宅地化などで、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、資材置場が増加するなど、地域の活力や将来性を感じにくい状況となっています。現状のまま推移した場合、農地等が減少するとともに、土地利用が更に混在していく懸念があります。

このため、市街化調整区域としての役割を維持しつつ、農地・山林等の適切な管理や活用を進めていくとともに、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・誘導を図ることが必要となっています。

こうした土地利用を推進することにより、農地・山林等が適切に管理され、地域としての価値が向上し、地域活性化にも資するという好循環が生じることが期待されます。

また、市民アンケート調査やオープンハウス（パネル展示）などの市民の意見として、現状の土地利用についての評価が低く、今後の土地利用のあり方としては、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望む声が多くなりました。

このほか、地権者アンケート結果については、農地を所有している地権者は、後継者や労働力確保が難しいといったことなどから、売却や賃貸、他の用途へ使用したいといった意見も比較的多いほか、今後の土地利用として、駅や広域幹線道路等の周辺では、開発を望む意見も多くなりました。

これらのことから、「松戸市都市計画マスタープラン」に掲げる4つの基本原則を踏まえた上で、市街化調整区域の土地利用方針として、4つの方針を定めます。

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
--	---	---	--



市街化調整区域の土地利用方針

【方針1】 みどり資源の保全・活用	【方針2】 自然環境と生活環境との調和
【方針3】 立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用の推進	【方針4】 災害リスクや都市構造に配慮した良好なまちづくりの実現

【方針1】みどり資源の保全・活用

- 都市農業振興計画やみどりの基本計画に基づき、農業振興施策や自然保全施策等を活用し、無秩序な土地利用や耕作放棄等による農地の荒廃を防止するほか、樹林地の適切な維持管理推進など、みどり資源の保全を図っていきます。
- 農地利用集積を推進し、農地の利用促進・保全を図っていきます。また、体験型農園や農産物直売所の立地促進など、農産物のブランド化や都市農業の活性化に資する取り組みを推進します。
- 都市緑地法や松戸市緑の条例などの法令に基づく保全制度を活用し、貴重なみどり資源の保全に努めます。また、市民との協働による里やま保全を推進するとともに、オープンフォレストに代表されるような樹林地の利活用や樹林地所有者を支援する取り組みを進めていきます。
- フォレスト・マネジメントの仕組みを構築するとともに、松戸市緑地保全基金等の財源を活用した樹林地の公有地化を検討していきます。
- 自然や歴史資源を活用した散策路や広場を整備するとともに、市民の健康増進等に資するレクリエーション空間の確保に努めます。

【方針2】自然環境と生活環境との調和

- 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・充実を図っていきます。
- 周辺住民の安全性や生活環境の悪化を招く可能性のある管理不十分な資材置場等の土地利用を抑制するため、敷地内緑化や建築物の建築を伴わない土地利用に対する緑化の誘導など、周辺環境や景観などとの調和を図りながら、安全で快適な新しい景観の創出に貢献する土地利用を推進していきます。

【方針3】立地ポテンシャルを生かした計画的な土地利用の推進

- 自然的土地利用を基本としながらも、立地ポテンシャルの高い鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区においては、立地特性や社会ニーズ等を踏まえたうえで、地域活性化に資する都市的土地利用の可能性を検討していきます。
- 都市的土地利用の推進にあたっては、無秩序な開発の進行を抑制し、必要最低限度の開発を進めるとともに、都市とみどりが調和した良好なまちづくりを実現します。そのためには、土地区画整理事業等による市街化区域への編入を原則とし、浸水想定区域やみどり資源の豊かな地域等、限定的に面的な開発を検討していく必要がある場合は、例外的に地区計画制度を活用します。なお、地区計画を行う際は、市街化調整区域における地区計画の考え方（ガイドライン）に適合し、妥当と判断されたものに限りです。
- 県の方針等も踏まえ、鉄道駅周辺では住宅・商業系の土地利用、広域幹線道路等の周辺では産業系の土地利用を基本に、計画的かつ弾力的な土地利用を検討していきます。

【方針4】 災害リスクや都市構造に配慮した良好なまちづくりの実現

- 近年頻発・激甚化する自然災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおいては、新たな居住を抑制するとともに、地区の状況に応じて土地利用を検討する場合は、災害リスクに対応した十分な対策を検討します。
- 社会情勢の変化や道路等の整備状況を踏まえ、本市の将来的発展に資するものとして政策的に整備・開発等が今後必要となった地区などについては、松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）等に位置づけたうえで、適切な土地利用を含め良好なまちづくりの実現について検討します。

(2) 地区別の土地利用方針

都市計画マスタープランに掲げる4つの基本原則、本計画の市街化調整区域の4つの方針を前提とし、駅や広域幹線道路等の基盤整備状況や土地利用状況等を踏まえ、地区の特性に応じた土地利用を図っていくため、地区別に土地利用方針を定めます。

都市的土地利用の可能性を検討すべき地区の抽出条件

【駅周辺】

- 都市計画マスタープランに示す16の鉄道駅周辺等の拠点であること。
- 駅前広場等の基盤整備がなされ、駅前にふさわしい拠点として整備されていること。または、市街地整備事業等により今後整備できる見込みがあること。
- 駅周辺に商業系の用途地域が指定してあること。または、市街地整備事業等により今後指定できる見込みがあること。

※徒歩圏

- 広域交流拠点及び交流拠点の各駅については、一般的な徒歩利用圏内として、駅から半径800m圏内を基本とします。
- 生活拠点の各駅については、高齢者の一般的な徒歩利用圏内として、駅から半径500m圏内を基本とします。

【広域幹線道路等周辺】

- 都市計画マスタープランに示す広域幹線道路等であること。
広域幹線道路等：都市計画道路3・4・10号（国道6号）
都市計画道路3・1・1号（東京外かく環状道路）
都市計画道路3・1・3号、3・1・4号（北千葉道路）
都市計画道路3・1・2号
都市計画道路3・4・11号（流山街道）
- 広域幹線道路等がすでに整備されていること。または、整備される見込みがあるもの。

【災害ハザード】

- 災害リスクの高いエリアにおいては、新たな居住を抑制すること。
- 土地利用を検討する場合は、災害リスクに対応した十分な対策を検討すること。

①幸田地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

坂川・富士川沿いには耕地整理された一団の農地等が広がっており、農業振興施策により、自然環境の保全・活用を図っていきます。また、坂川・富士川などの水辺環境を生かした魅力づくりにも取り組んでいきます。

このほか、既存住宅や介護施設などが立地していることから、生活環境の維持・充実を図ります。

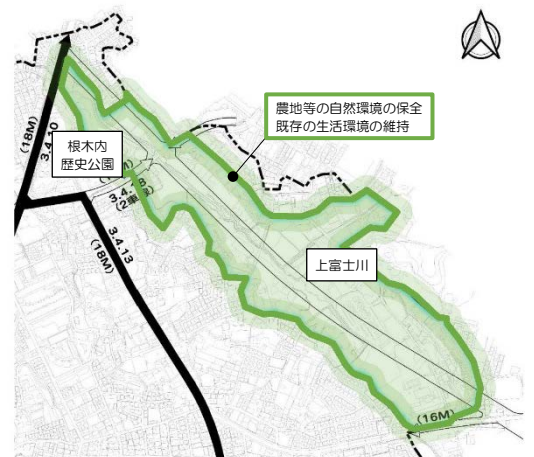


②根木内地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

上富士川や根木内歴史公園等の地域資源を有しており、こうした資源の保全・活用を図っていくとともに、上富士川の整備や親水空間の整備、根木内歴史公園の歴史遺産や豊かな自然環境を生かした公園管理運営を推進していきます。

このほか、既存宅地や介護施設など生活環境の維持・充実を図ります。



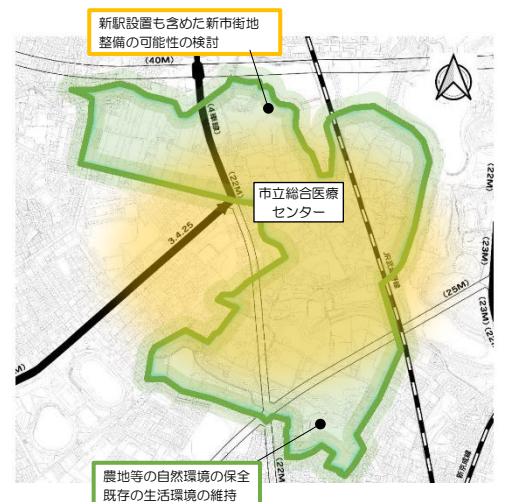
③千駄堀地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

農地や樹林地、住宅等が立地しており、農業振興施策や樹林地保全施策、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、調和を図ります。

【方針】新駅設置も含めた新市街地整備の可能性の検討

21世紀の森と広場等のみどり豊かな環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅設置も含めた新市街地整備の可能性を検討します。



④金ヶ作地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

農地や樹林地、住宅等が立地しており、農業振興施策や樹林地保全施策、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、調和を図ります。

また、「囲いの山」などの樹林地が存在していることから、里やま保全活動を通じて、樹林地の保全・活用に取り組んでいきます。

そのほか、常盤平駅や五香駅の徒歩圏である地区については、駅前広場等の駅としての拠点整備、都市計画道路3・1・2号周辺については、広域幹線道路等の整備といったそれぞれインフラ整備の見込みが立った場合には、地区の状況に応じて、都市的土地利用について検討します。

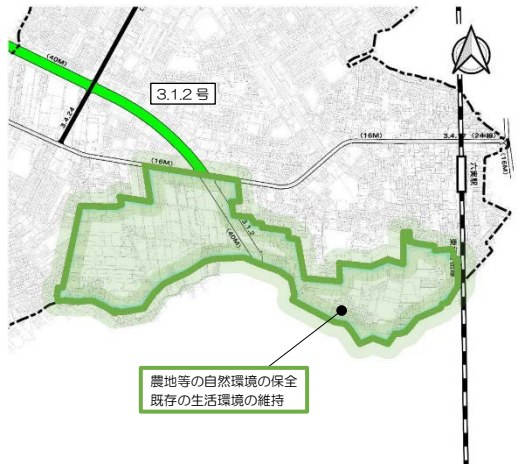


⑤六実地区

【方針】農地等の自然環境の調和・保全と生活環境の維持

農地や住宅等が立地しており、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、調和を図ります。

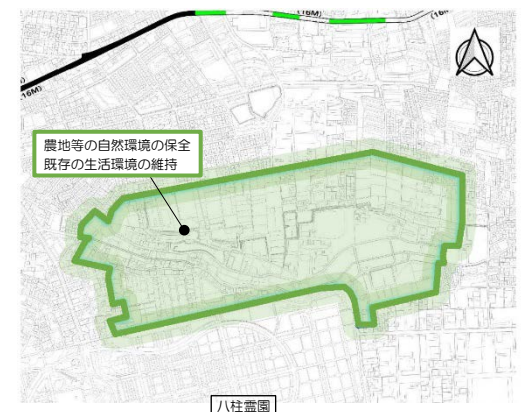
また、六実駅の徒歩圏である地区については、駅前広場等の駅としての拠点整備、都市計画道路3・1・2号周辺については、広域幹線道路等の整備といったそれぞれインフラ整備の見込みが立った場合には、地区の状況に応じて、都市的土地利用について検討します。



⑥五香西地区

【方針】農地等の自然環境の調和・保全と生活環境の維持

農地と住宅、介護施設が点在しており、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、調和を図ります。



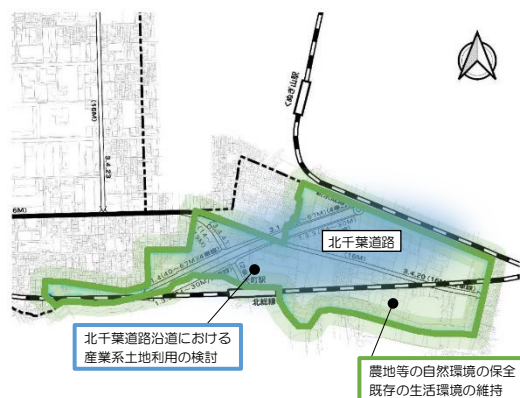
⑦串崎新田地区

【方針】農地等の自然環境の調和・保全と生活環境の維持

農地や住宅等が立地しており、農業振興施策や開発許可制度などを活用し、既存の自然環境や生活環境の維持・充実、調和を図ります。

【方針】北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

北千葉道路沿道については、道路の整備を見据え、農地等の自然環境との調和、景観に配慮しつつ、計画的な産業系（先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等）土地利用を許容・誘導し、雇用創出や地域経済の活性化を図ります。



⑧高塚新田地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

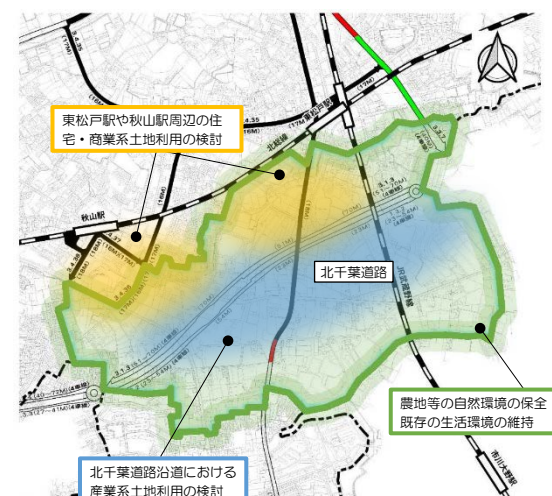
梨園等の農地や樹林地、住宅などが立地しており、農業振興施策や樹林地保全施策、開発許可制度などを活用し、既存の自然環境や生活環境の維持・充実、調和を図ります。

【方針】東松戸駅や秋山駅周辺の住宅・商業系土地利用の検討

東松戸駅、秋山駅の徒歩圏については、周辺環境との調和を図りながら、計画的な住宅・商業系土地利用を許容・誘導し、駅周辺にふさわしい生活環境の充実を図ります。

【方針】北千葉道路沿道における産業系土地利用の検討

北千葉道路沿道については、農地等の自然環境との調和、景観に配慮しつつ、計画的な産業系（先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能を備えた施設等）土地利用を許容・誘導し、雇用創出や地域経済の活性化を図ります。



⑨紙敷地区

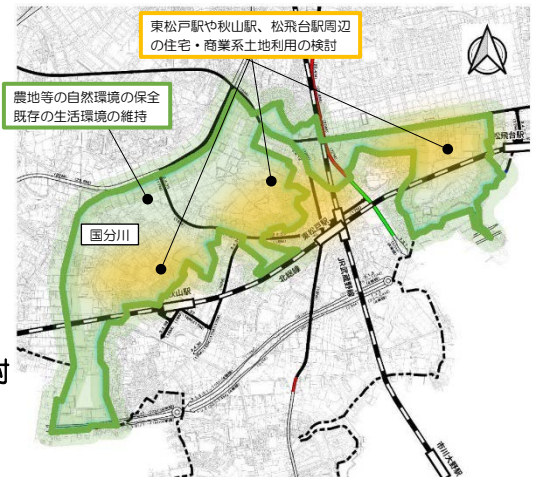
【方針】 農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

農地や樹林地、住宅、資材置場などが立地しており、農業振興施策や樹林地保全施策、開発許可制度などを活用し、既存の自然環境や生活環境の維持・充実、調和を図ります。

また、国分川沿いについては、快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます。

【方針】 東松戸駅や秋山駅、松飛台駅周辺の住宅・商業系土地利用の検討

東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏内については、周辺環境との調和を図りながら、計画的な住宅・商業系土地利用を許容・誘導し、駅周辺にふさわしい生活環境の充実を図ります。



⑩大橋・和名ヶ谷地区

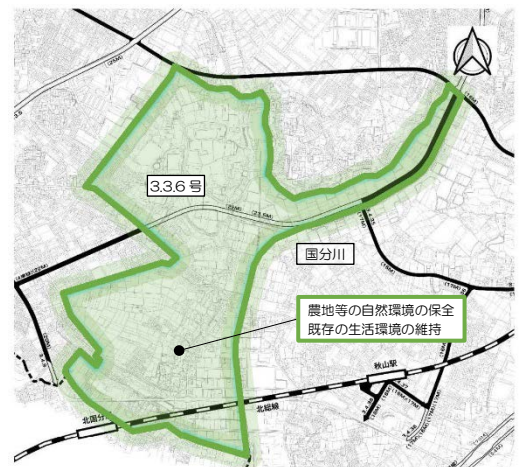
【方針】 農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

国分川沿いや大橋地区を中心に農地が広がっていることから、農業振興施策により、農地の保全を図ります。

また、住宅や資材置き場なども立地していることから、生活環境の維持・充実、調和を図ります。

国分川沿いについては、快適に歩ける散策路を適切に維持管理するなど、良好な河川景観の保全に努めます。

このほか、利便性向上を図るため、松戸都市計画道路3・3・6号の整備を推進するとともに、開発許可制度の活用などにより、適切な沿道利用を図ります。



⑪矢切地区

【方針】農地・河川等の自然環境の調和・保全

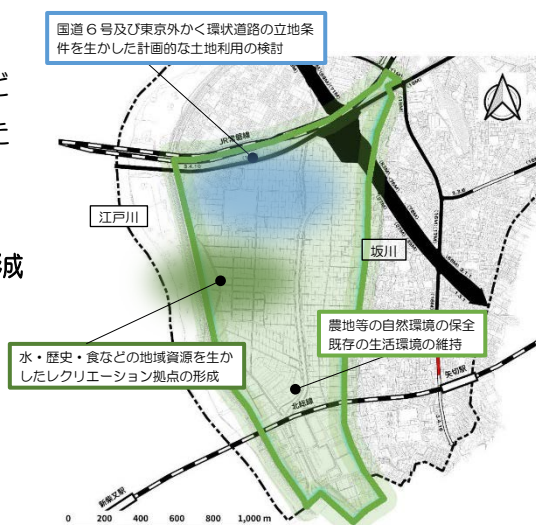
農業振興施策を活用し、まとまった農地や江戸川、坂川など市の魅力を高める自然的資源を保全・活用し、周囲と調和した景観・環境の維持を図ります。

【方針】水・歴史・食などの地域資源を生かしたレクリエーション拠点の形成

江戸川や矢切の渡しなどの、歴史・文化・観光の資源や一団の農地が広がるなど豊かな自然を有していることから、こうした水・歴史・食などの地域資源や矢切の渡し公園をはじめとするオープンスペースを活用し、快適な回遊空間づくりのために、レクリエーション拠点の形成を図り、地域の魅力の向上を図ります。

【方針】国道6号及び東京外かく環状道路の立地条件を生かした計画的な土地利用の検討

地域の農業振興と共存・共栄を図りながら、景観に配慮しつつ国道6号や東京外かく環状道路沿道の立地条件を生かし、十分な防災対策をしたうえで、産業振興に資する施設の立地を許容し、地区の活性化を図ります。



⑫旭町地区

【方針】農地等の自然環境の保全と既存の生活環境の維持

まとまった一団の農地や江戸川の水辺環境の保全のため、農業振興施策や開発許可制度などを活用し、既存の自然環境や生活環境の維持・充実、調和を図ります。

また、都市計画道路3・4・11号（流山街道）周辺については、広域幹線道路等の整備の見込みが立った場合には、地区の状況に応じて、災害防止等の観点を踏まえ、沿道利用も含め、計画的な土地利用について検討します。



■土地利用の実現化方策

市街化調整区域における土地利用の実現手法

市街化調整区域における、農地や緑地等のみどりの保全や秩序ある都市的土地利用を実現するため、以下のような各種制度を活用していきます。

また、必要に応じて、各地区の周辺も含めて具体的な将来像やまちづくりビジョンなどを設定し、実現化するための内容や必要となる要素の整理など、それぞれの地区の状況に応じて、個別計画の策定を検討します。

なお、本市の市街化調整区域は多くの市に近隣しているため、必要に応じて、千葉県や近隣市と調整・連携を図りながら、望ましい土地利用の実現に向けて、取り組んでいきます。

① 農業振興・農地の保全

●農業生産の向上、農地の多面的活用のための取組・施策

本市の農業生産を支える農地の保全を図るとともに、農地としての機能を維持するための仕組みとして、以下のような取組みを推進していきます。

<農地に関すること>

- ・ 利用権の設定などによる農地の流動化・集約化
- ・ ブランドの確立と6次産業化
- ・ 直売所の設置等販路拡大施策の展開
- ・ 遊休農地の解消施策の展開
- ・ 高付加価値作物への転換
- ・ 市民農園、体験農園等としての利活用

<農業従事者に関すること>

- ・ 認定農業者の育成
- ・ 新規就農者・農業法人の参入促進
- ・ 農業従事者の確保・育成

② みどりの保全

●特別緑地保全地区の指定

良好な自然的環境を形成している緑地に対して「特別緑地保全地区」を定めることで、建築行為や開発行為を規制することができます。市内では、3地区（矢切・栗山・幸谷）を特別緑地保全地区として指定し、みどりの保全に努めていて、引き続き指定を進めていき、樹林地の保全を促進していきます。

●保全樹林地地区・特別保全樹林地地区の指定

一定基準を満たす樹木・樹林地に対し「保全樹林地地区」「特別保全樹林地地区」を指定することで、土地所有者が負担する維持管理の一部に対し、助成を受けることができることから、引き続きこの制度を活用し、適正な管理を促進していきます。

●市民緑地制度の活用

地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開する制度で、条件に応じて、固定資産税や相続税等の税制措置を受けることができます。

市民に公開されている樹林地は、公園と同等の機能が期待できることから、市民緑地制度の活用を検討します。

●里やま保全活動の推進

民有の樹林地において里やま保全活動が積極的に進められています。子どもたちの遊びや学びの場、地域のコミュニティの場として機能することで、地域における樹林地の価値が高まることも期待されることから、地域に貢献できる居場所となる魅力ある森を増やしていきます。

●フォレスト・マネジメントの仕組みづくり

所有者が森を所有し続けることができるように、森が地域に貢献することで所有者のインセンティブにもつながる、新たなフォレスト・マネジメントの仕組みや松戸市緑地保全基金等の財源を活用した樹林地の公有地化などを検討していきます。

③ 開発許可制度の適切な運用

●開発許可制度の適切な運用

開発許可制度は、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度であり、引き続き適切に運用していきます。

●地区計画制度の活用

市街化調整区域の理念、性格を維持しながら、計画的に面的な土地利用を検討していく必要がある場合は、開発許可制度で認められている地区計画制度の活用を検討していきます。

導入にあたっては、本土地利用方針に即し、対象区域、建物用途、建物高さ、周辺環境や景観への配慮等のルールを定めた市街化調整区域の地区計画ガイドライン（運用基準）を定め、円滑な制度運用を図りつつ、統一性を確保していきます。

また、市街化調整区域の地区計画は、地区のきめ細かい状況や周辺環境との調和を重要視するとともに、地区内の地権者等の合意形成が必要となります。

このため、土地所有者等が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」を活用していきます。

④ 都市的土地利用の検討

●土地区画整理事業による市街化区域への編入

土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法です。

都市的土地利用を検討する場合は、市街化区域への編入を基本として、鉄道駅周辺での商業施設等の立地や住宅地の形成、新たな広域幹線道路等の周辺での産業団地の誘導など、土地区画整理事業等の市街地整備が具体化している必要最小限の区域について行うこととします。

⑤ その他

●不適切な土地利用への対応

不適切な土地利用に対しては、都市計画法や建築基準法等の法令の運用により、関係機関とも連携を図りながら、適切に対応していきます。

また、市民生活の安全の確保や景観の調和などの観点から、資材置き場などの土地利用について、適正な規制・誘導が行われる取り組みを検討していきます。

そのほか、景観法等に基づく制度・手法の活用の可能性についても検討していきます。