

1. 松戸の魅力・価値の向上（持続可能なまちづくりの実現）

松戸市の目指すべき将来の方向（松戸市総合計画）

- 松戸の持つ魅力、潜在能力をフル活用し、良好な居住環境の整備、経済の活性化により、人口規模を維持していく

暮らしやすく持続可能な土地利用の実現（松戸市都市計画マスタープラン）

- 松戸の個性や魅力となるブランドを構築し、子育て世帯のファミリー層から選ばれる魅力ある都市として発展させ、まちの収入や税収の増加につながることで、持続可能な都市の実現を目指す

持続可能なまちづくりの実現

- 市域面積の約3割を占める市街化調整区域は、河川や樹林地、農地等の自然的環境が保全されている一方、宅地化の進行などに伴う農地や樹林地などの自然的土地利用の減少、さらには不法投棄や荒れた農地・樹林地、資材置場の増加などにより、土地利用が混在し、地域の活力や将来性を感じにくい現状となっている
- 松戸の魅力・価値が向上し、持続可能なまちづくりを実現するには、更新時期が到来した既成市街地のリニューアルを進めるとともに、本市の強みである多彩なみどりの保全に加え、立地ポテンシャルを活かした計画的な土地利用など、松戸の持つ魅力や潜在能力をフル活用し、様々な施策を展開することで地域活性化の好循環につながる必要がある

「地域活性化の好循環イメージ」



農業、景観

みどり施策



観光、交流

雇用、技術

産業誘致

賑わい創出



図 高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の立地イメージ

住環境

人口、所得

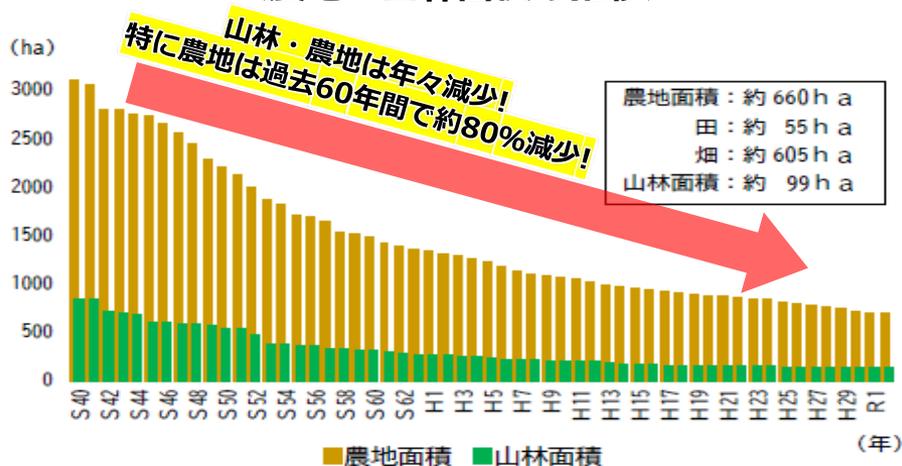


2. 松戸市の市街化調整区域〈弱み①〉

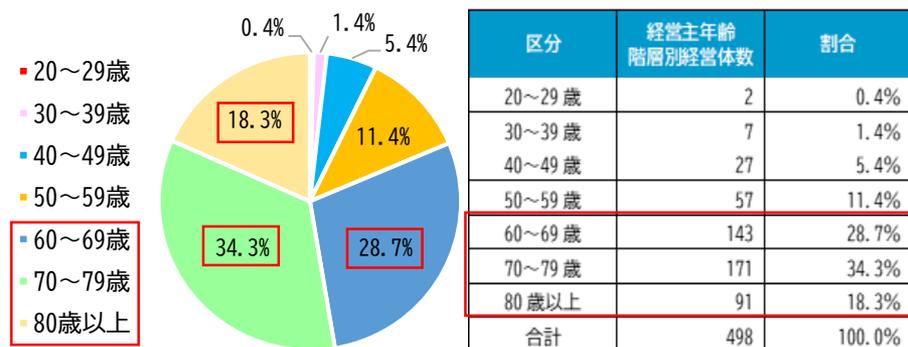
農地・山林の減少

- 農業従事者の高齢化や後継者不足、維持管理費の負担増などを背景に、農地面積や山林面積は減少傾向にあり、手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えていると感じている市民が多い

〈農地・山林面積の推移〉



〈経営主年齢階層別経営体数〉



資料：2020年農林業センサス

市街化調整区域の悪いところ (R4 市民アンケート調査)



市街化調整区域の農地や山林などは減少し、良質な生活環境・景観は失われつつある

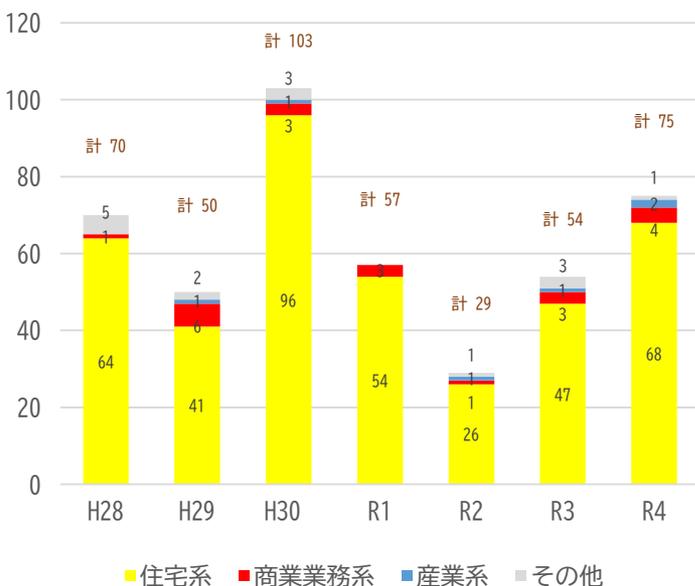
3. 松戸市の市街化調整区域 〈弱み②〉

土地利用の混在化

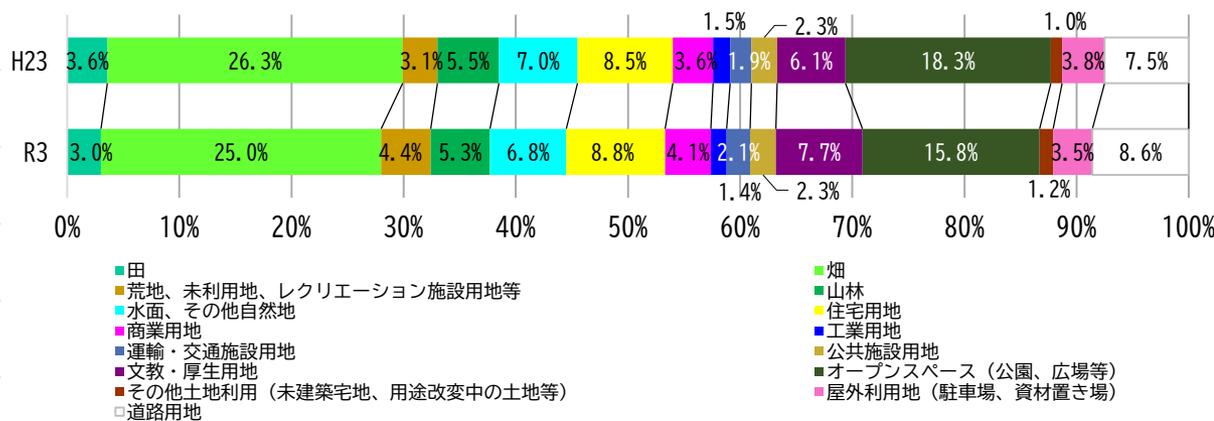
- 都市計画法上開発が認められる施設の立地や駐車場、資材置場など建築を伴わない土地利用転換の増加などにより、土地利用が混在化している地域がある

〈建築着工件数の推移〉

市街化調整区域



〈市街化調整区域の土地利用構成比〉



田畑、山林の面積が減少し、荒地や住宅、商業施設、文教・教育施設等の面積が増加！



文教・厚生施設の立地や駐車場、資材置場の増加などにより、土地利用の混在化が進むおそれ



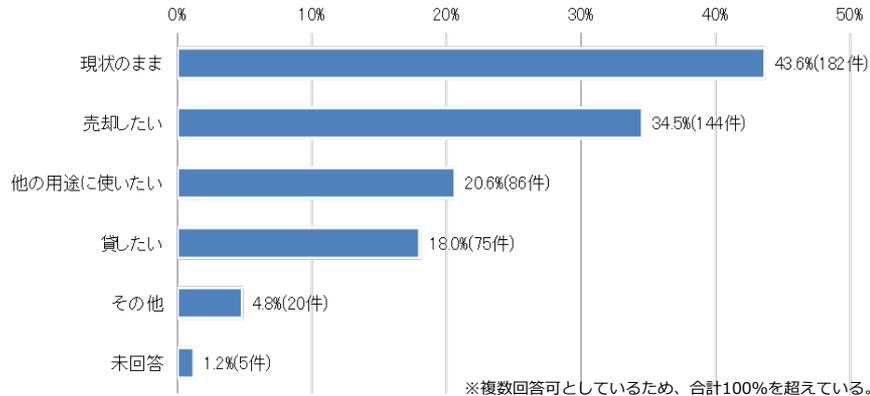
無秩序な開発は、周辺環境と調和が図られず、生活環境や景観を悪化させる要因となる

4. 松戸市の市街化調整区域〈脅威①〉

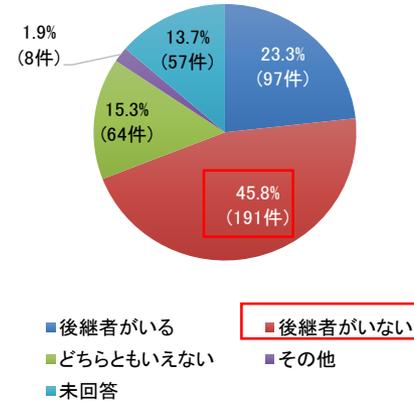
厳しい農業経営環境

- 市街化調整区域の土地所有者に意向調査実施（R5） [回収率：41.4%（827人／2,000人）]

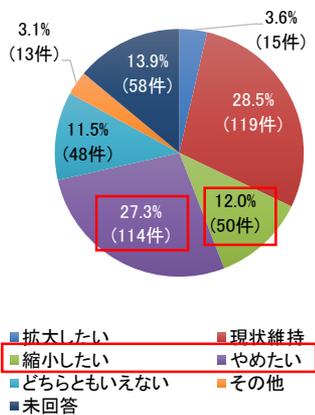
①概ね10年後の土地利用の希望（農地を所有の方）



②耕作を続ける人（後継者など）の存在（農地を所有の方）

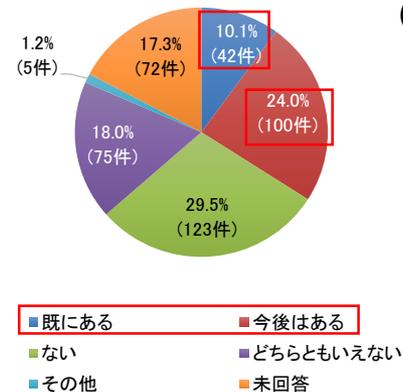


③概ね10年後の農地面積について（農地を所有の方）



農業従事者の経営意欲が低下！

④現在または今後10年間の荒地の有無（農地を所有の方）



- 農業経営に関して、「後継者がいない」が約46%
- 10年後の農業経営について、「縮小したい・辞めたい」が約40%

現状のままでは、市街化調整区域の農地が更に減少してしまう…

5. 松戸市の市街化調整区域〈脅威②〉

開発圧力の増加・無秩序な土地利用転換の発生

- 都心に近接している本市にあつては、様々な用途において開発圧力が高い
- 市街化調整区域は原則市街化を抑制する区域となっているが、例外的に開発許可制度の中で建築が可能な施設もあることから、現状のまま推移した場合、**無秩序な土地利用転換が発生するおそれがある**

生活環境・景観の悪化

- 無秩序な土地利用転換により、**生活環境や景観が悪化する懸念がある**

人口減少及び少子高齢化の進行

- 人口減少及び少子高齢化の進行などにより、**地域コミュニティの維持が課題**となっている

地域活力の低下

- 農業従事者の高齢化や後継者不足などによる農業の衰退、荒地の増加、人口流出等により、**地域活力の低下が懸念される**

災害リスクへの対応

- 市街化調整区域内には、浸水想定区域などの**災害リスクの高いエリアが存在**

**計画的な土地利用がなされず、土地利用がさらに混在する懸念…
地域コミュニティが維持されず、活性化が失われる懸念・・・**

6. 松戸市の市街化調整区域 〈強み①〉

市街化調整区域の多彩なみどり

- みどりが減少する中、河川や樹林地、農地、レクリエーション施設など、**多彩なみどりが存在**



江戸川



樹林地



21世紀の森と広場



矢切の渡し



国分川



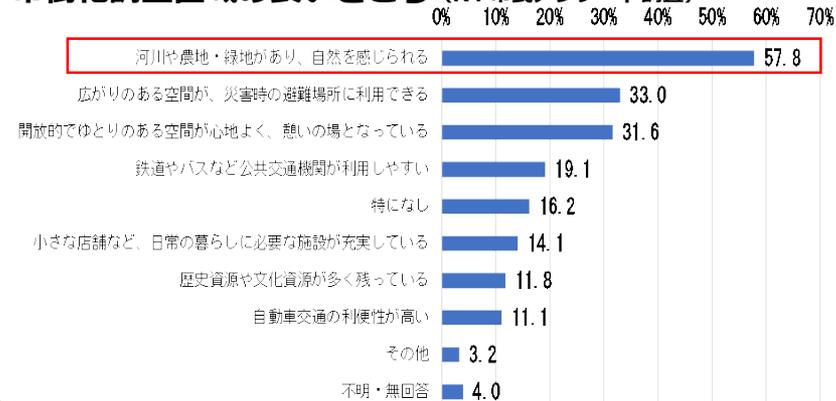
根木内歴史公園



農地



市街化調整区域の良いところ (R4 市民アンケート調査)



都心に至近の位置にありながら、多彩なみどりが存在し、本市の特長となっている

7. 松戸市の市街化調整区域 〈強み②〉

市民活動・コミュニティの場の形成

- 樹林地の保全活動や花壇づくり活動、公園の管理や運営に携わる活動など、**みどりに対する市民の活動は市内全域に広がっている。**
- みどりのある快適でうるおいのあるまちづくりを進めるために欠かせない活動であるとともに、**コミュニティの場の役割もある。**



花づくり体験講座



里やまボランティア入門講座



ゆとりある空間や昔ながらの風景の存在

- 市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、ゆとりある空間や昔ながらの風景が残っている
- 景観、健康、教育、観光、環境、防災、産業等の多面的な価値を潜在的に有している



矢切耕地



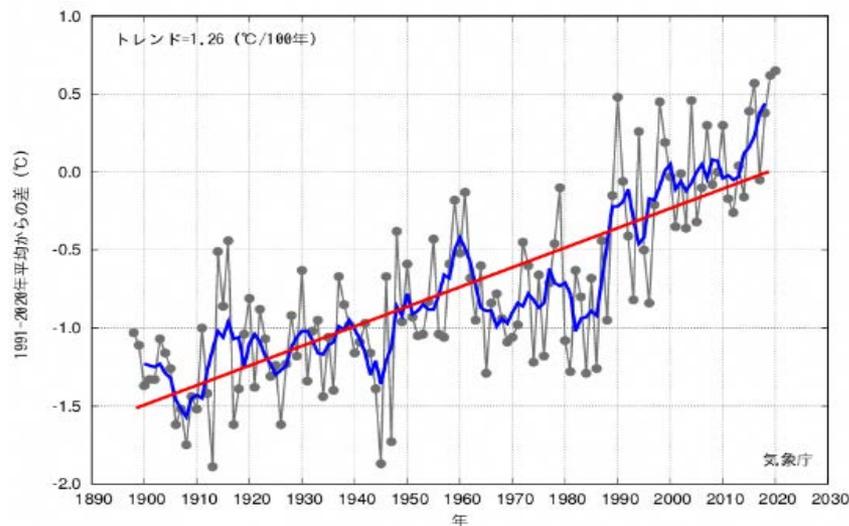
金ヶ作の農地・樹林地

みどりは、都市に潤いややすらぎを与え、コミュニティの場の形成など、都市環境にも大きな役割を果たしている

8. 松戸市の市街化調整区域〈機会①〉

CO₂ 排出削減のための取り組み

- 日本の年平均気温は、100年あたり約1.26℃の割合で上昇している。地球温暖化による気候変動の影響により大規模災害の発生等が懸念されることから、エネルギー消費やCO₂ 排出削減のための取り組みがより一層求められている。
- 温室効果ガス排出削減に資する公共交通の利用促進、ヒートアイランド現象の緩和に有効な施設整備、緑化推進等が重要になっている。



都市農地の位置づけ

- 平成28年に農林水産省が策定した都市農業振興基本計画の中で、都市農地は都市に「あるべきもの」と位置付けを大きく転換しました。これにより農地・農業が担う役割として、農産物の供給のほか、地産地消の推進や都市の中の貴重な緑地や防災機能としての役割など、農地の有する多面的機能の重要性が再認識されている。



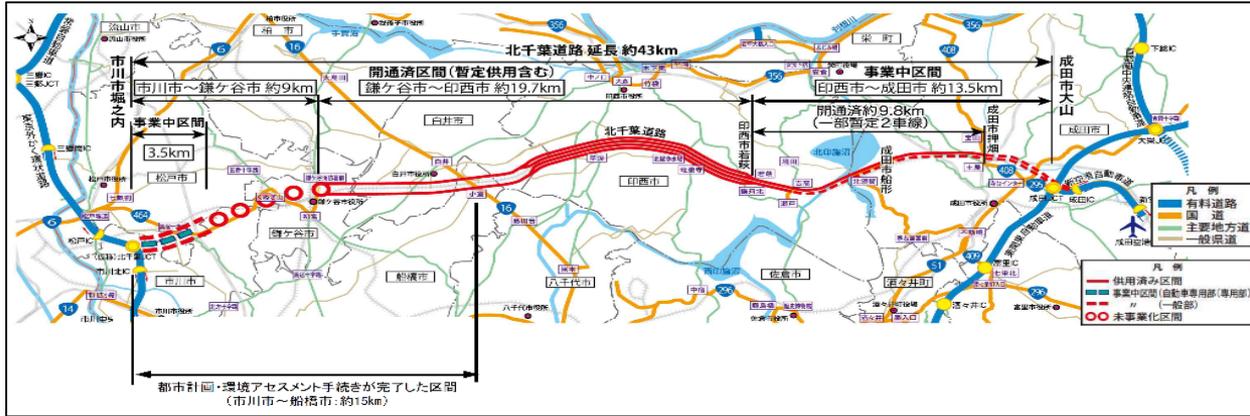
自然的環境などの保全ニーズは高まりを見せており、都心に至近の位置にありながら本市の豊かな自然的環境を生かした取り組みのより一層の強化が求められている

9. 松戸市の市街化調整区域 〈機会②〉

広域幹線道路の整備

- 北千葉道路の新規事業化の決定や東京外かく環状道路の開通により、松戸市の立地ポテンシャルが高まる

〈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。

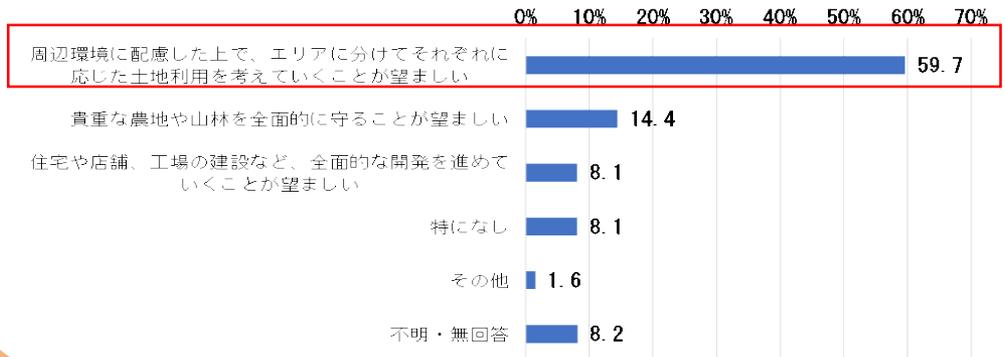
企業立地ニーズの高まり

- 市内工業地地価は上昇傾向

■ 工業地地価推移



市街化調整区域の土地利用の方向性 (R4 市民アンケート調査)



今後の土地利用の方向性として、「保全」と「開発」に分けたメリハリのある土地利用の検討が求められている

10. 市街化調整区域の土地利用の考え方 (強みを伸ばし、弱みを解決)

市街化調整区域の土地利用方針・施策

- 現状の状況が継続した場合、農地などみどりの更なる減少や土地利用の混在化により、**良好な環境や景観が悪化する懸念がある**
- 市街化調整区域の「持続可能なまちづくり」の実現に向けて、市街化抑制やみどりの保全など、**市街化調整区域の基本的な考え方を基本としながら、「①計画的な土地利用の促進」と「②土地利用の規制強化」の2軸を土地利用の基本方針に設定**

① 計画的な土地利用の促進

市街化調整区域の土地利用の緩和・誘導を図り、
現状よりも良い環境をつくる

「土地利用施策」

- ① 農業支援策の充実
- ② 農地の集約化、農地バンクの活用 (R7)
- ③ 森林環境譲与税の活用
- ④ フォレストマネジメント
- ⑤ 産業用地創出 (企業誘致)、駅周辺市街地整備
- ⑥ 観光・交流の促進 等

② 土地利用の規制強化

市街化調整区域の土地利用規制を更に強化し、
現状の良好な環境を守る

「土地利用施策」

- ① 資材置き場等の規制・手法の検討 (R6~)
- ② 景観条例 (R8改定予定)
- ③ 農地転用の適切な運用
- ④ 開発許可制度の適切な運用
- ⑤ パトロールの徹底 等



両輪

● 農業振興施策のイメージ



● 樹林地保全施策のイメージ



● 計画的な土地利用のイメージ

地区の特性に応じて、
周辺環境と調和を図りながら計画的な土地利用を検討

- 鉄道駅周辺
 - 住宅・商業系・業務系土地利用の検討
- 広域幹線道路等周辺
 - 産業系土地利用の検討

○みどりの保全・活用
○計画的でメリハリのある
土地利用の整序・誘導

地域活性化
松戸の魅力・価値向上



取組

◆ 農業振興施策等の実施による、みどりの保全・活用の促進

◆ 新たな社会ニーズに対応した計画的でメリハリのある土地利用の整序・誘導

地域の持続的発展!

地域の活性化!

1 1. 都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）策定

都市計画マスタープランの改定（R4.4）

- 市街化調整区域の土地利用方針については、4つの基本原則を記載し、一定の方向性を示しているが、本市の市街化調整区域の各地区には、特性や取り巻く環境について様々な顔を持っていることから、その地区に応じた方針を示す必要がある

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



都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）

一律的に規制や開発を行うのではなく、自然的環境に配慮し、地区の特性等を踏まえたうえで、地域活性化に資する計画的な土地活用が図られるよう、保全・整備手法まで示すもの



都市計画マスタープランの位置づけのみでは実現することができなかった、機運の高まりや基盤整備状況等に応じた計画的な土地利用の検討が可能となる