

山武市松尾地区交流拠点等整備構想

令和6年3月

目次

1. はじめに	1
1. 1 整備構想の背景と目的	1
1. 2 整備構想の位置づけ	2
1. 3 山武市都市計画マスタープランでの対象エリアの位置づけ	3
2. 松尾地区の現状と課題	4
3. 整備方針	7
4. 整備内容の検討・整理	8
4. 1 松尾台工業団地における整備内容の検討・整理	8
4. 2 松尾工業団地における整備内容の検討・整理	10
4. 3 幹線道路沿道地区における整備内容の検討・整理	11
4. 4 JR 松尾駅周辺地区における整備内容の検討・整理	13
4. 5 その他の地区（集落拠点地区）における整備内容の検討・整理	15
4. 6 社会福祉施策の充実に係る提案	16
5. 松尾地区周辺の交通網	18
6. 松尾地区 交流拠点等整備構想図	19
7. 松尾地区 生活利便施設誘致候補適地の検討	20

巻末資料 一松尾地区の現状一

1. 人口と世帯数の推移	資料-1
2. 産業の状況	資料-4
2-1 産業構造	資料-4
2-2 農業の状況	資料-5
2-3 工業の状況	資料-6
2-4 商業の状況	資料-7
3. 財政状況	資料-8
4. 日常生活圏	資料-9
5. 道路網・公共交通・移動実態	資料-19
5-1 道路網	資料-19
5-2 公共交通	資料-20
5-3 通勤圏・買物圏	資料-22
6. 土地利用規制の状況	資料-23
6-1 土地利用状況	資料-23
6-2 農振農用地区域	資料-24
6-3 都市計画決定状況	資料-25
6-4 下水道	資料-27
6-5 宅地開発	資料-28
7. 駅周辺と工業団地周辺の土地利用状況	資料-29
7-1 JR 松尾駅周辺の状況	資料-29
7-2 松尾台工業団地の状況	資料-30
7-3 松尾工業団地の状況	資料-31

1. はじめに

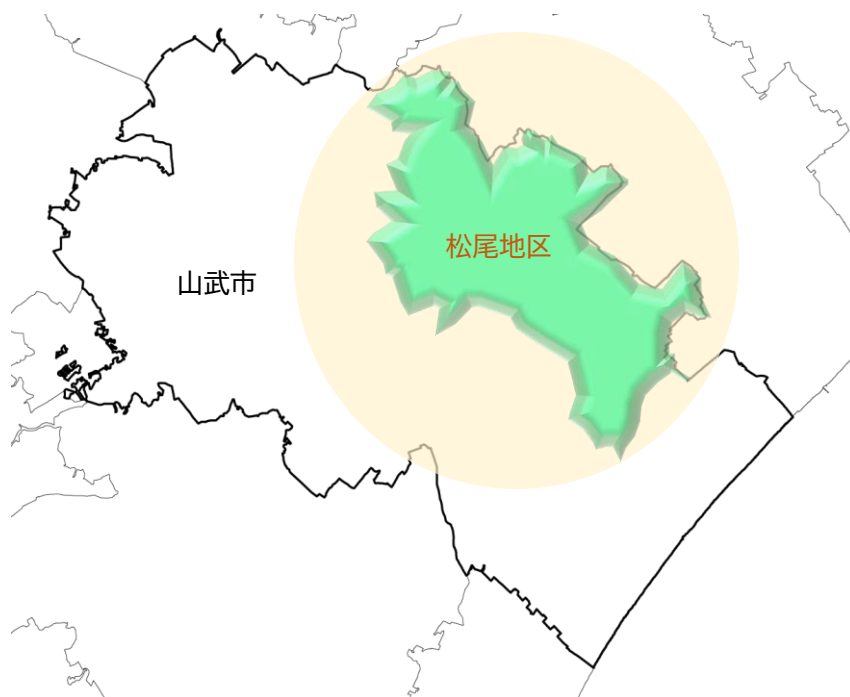
1. 1 整備構想の背景と目的

山武市は、千葉県の東部に位置し、県都千葉市や成田国際空港まで約 10～30km、東京都心へは約 50～70km の位置にあります。

2006 年（平成 18 年）に山武郡成東町、山武町、蓮沼村、松尾町の合併により誕生した都市ですが、松尾町地域（以下、「松尾地区」という。）の人口が減少し続けていることから、2022 年（令和 4 年）4 月に「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法」の施行により、松尾地区が『過疎地域』として公示されました。これを受け、本市では「山武市過疎地域持続的発展計画（令和 4 年 9 月策定）」を策定し、本市が持つ恵まれた自然環境や、成田国際空港の更なる機能強化により産業の新興が見込まれる状況を活かし、人口減少対策と持続可能な社会基盤の構築を図っていくものとしています。

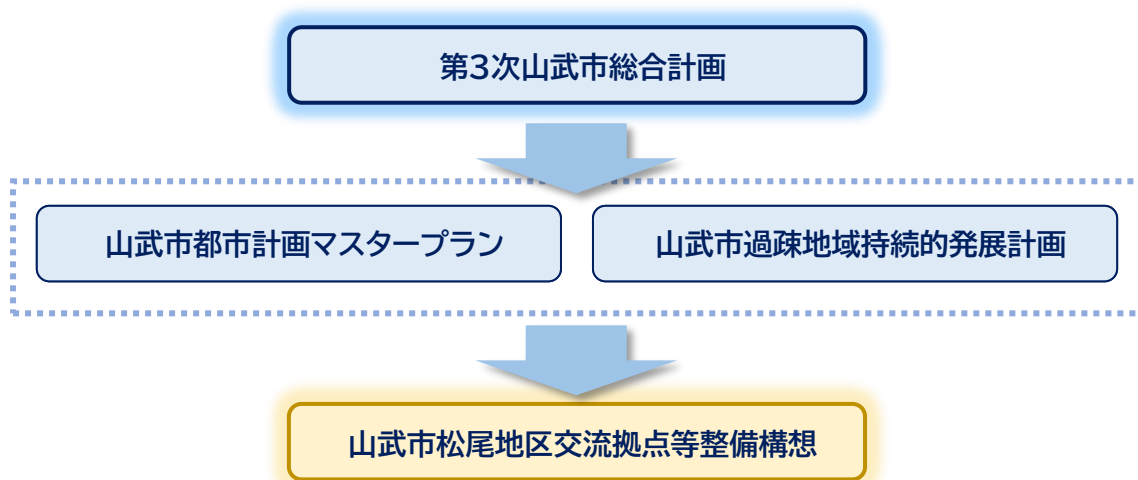
また、松尾地区周辺では圏央道の全面開通なども予定されており、交流人口の拡大や新たな産業の創出、観光振興といった地域の活性化が期待されています。

本構想は、山武市過疎地域持続的発展計画で示されている『持続可能で魅力あるまちづくり』を実現するため、都市機能や公共サービスが一定程度集積した日常生活の利便性の向上とコミュニティ・子育て環境等の充実を図るべき拠点地区（以下、「交流拠点」という。）等において必要な都市機能の誘致や居住を誘導するための指針となるものです。



1. 2 整備構想の位置づけ

本構想は、上位計画である「第3次山武市総合計画（令和5年3月策定）」や「山武市都市計画マスタープラン（平成22年策定・令和3年6月改定）」のほか、関連計画との整合・連携を図り、将来的な土地利用を含めたまちづくりを進めるための施策を整理します。



1. 3 山武市都市計画マスタープランでの対象エリアの位置づけ

松尾地域交流拠点とは市の中心部よりやや東側に位置し、都市計画マスタープランにおいて、本市に4つある地域交流拠点の1つとして位置づけられ、農地や森林等、自然との調和に配慮しつつ、地域特性に応じた土地利用を目指すこととしています。

松尾横芝インターチェンジ周辺及び接続する幹線道路沿道においては、成田国際空港への近接性や広域交通へのアクセス性を活かした物流産業や新しい産業も創造する拠点づくりを推進していきます。

また、既存の松尾工業団地及び松尾台工業団地において産業用地の拡張を検証し、良好な操業環境の維持・向上を図ります。

JR 松尾駅周辺においては、地区の実情を踏まえ、地区関係者との協働により、整備のあり方、計画及び手法等を検討するとともに、総合的かつ継続的な実施に向けた取り組みを推進していきます。



凡 例		
【土地利用ゾーニング】	【交流拠点】	【都市連携軸】
丘陵ゾーン	地域交流拠点	都市連携軸
市街地ゾーン	海浜・リゾート交流拠点	【地域交流ネットワーク】
田園ゾーン	地域資源創造拠点	地域交流ネットワーク
海浜・リゾートゾーン	産業交流拠点	【都市の骨格となる道路】
	産業拠点	自動車専用道路
	行政拠点	広域幹線道路
		幹線道路

出典：山武市都市計画マスタープラン

2. 松尾地区の現状と課題

今後、松尾地区でどのようなまちづくりを推進すべきかを検討するため、松尾地区におけるまちづくりの現状と課題を整理します。

課題 1: 就業場所の確保

◆現状

- ・農業、工業、商業の従業者数は全てにおいて減少傾向にあります。
- ・山武市全体では、45.6%が山武市内で就業し、残り 54.4%が他市町村に就業しており、主に東金市、千葉市、八街市、成田市が就業地として多い状況です。
- ・工業団地内には分譲予定地がなく、地域産業活性化に繋がる企業誘致のための用地が不足しています。

◆課題

- ・全ての産業において、就業者数が減少傾向にあることから、今後多くの企業において事業が成り立たなくなる恐れや、健全な地域社会の維持が困難になる可能性があります。
- ・市周辺では、圏央道の全面開通や成田国際空港の更なる機能強化などが予定され、交流人口の拡大、新たな産業の創出といった地域の活性化が期待されており、こうした機会を活かしたまちづくりとインフラ整備が必要となります。

①松尾台工業団地

- ・市有地である「松尾運動公園」を種地とした、企業を誘致するための用地の確保に向けた検討、用途地域（※）の見直しによる工業地域の拡張等、就業の場を確保することが課題です。

②松尾工業団地

- ・地区計画の見直しや既存の工業団地の用地拡張等、就業の場を確保することが課題です。

【課題整理】 地域活性化の鍵となる企業誘致および既存企業の用地拡張に向けた検討・整備

（※）用途地域：良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途、建ぺい率、容積率及び高さ等の規制を定める地域をいう。住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分される。

課題 2:生活利便施設の誘致促進

◆現状

- ・松尾地区内の生活利便施設の立地密度が高いのは JR 松尾駅周辺のみであり、それ以外の区域では、生活利便施設の立地は少なく、山武市全体においても買い物をする人の約 7 割が市外へと外出している状況です。

◆課題

- ・松尾地区内に生活利便施設を誘致し、市内または地区内に生活圏域を形成することが課題です。
- ・生活利便施設の誘致推進のため、必要な生活利便施設や求められている機能の整理、誘致のための用地確保、土地利用の規制等、誘致方法を検討する必要があります。

【課題整理】地区住民のニーズに沿った生活利便施設の誘致（配置）検討

課題 3:移住・定住促進

◆現状

- ・JR 松尾駅周辺は生活利便施設の立地密度は高いが、施設数では充足しているとは言い難い状況です。
- ・JR 松尾駅周辺及び国道 126 号沿線に空き家・空き地が点在しています。
- ・遊具を配置した公園が皆無であり、まちづくりアンケート結果では子育て世代を中心に、公園設置要望が寄せられています。
- ・田、畑、放牧地の土地利用が高く、国道 126 号沿線や JR 松尾駅周辺は住宅系、商業系、工業系の土地利用となっています。
- ・用途地域を除くエリアが農業地域、農用地区域に指定されており、田、畑、放牧地の用地が多く、市街地としては未形成の状況です。

◆課題

- ・移住・定住促進を図るため、JR 松尾駅北側については既存市街地の住環境、子育て環境の整備を行い、JR 松尾駅南側においては、用途地域を指定し、市街地形成のための宅地造成を行うことを検討していく必要があります。

【課題整理】既存の地域資源や用途地域の見直しによる住環境、子育て環境の向上

課題 4: 社会福祉施策の充実

◆現状

- ・地区内の医療機関・福祉施設は概ね充足している状況です。

◆課題

- ・今後より進行する少子高齢化を見据え、住民の外出支援、地域に密着した医療、福祉の提供を検討する必要があります。

【課題整理】より地域に密着したコンパクトな行政サービスの検討

課題 5: 公共交通の利用促進

◆現状

- ・鉄道の利用者は減少傾向にあるものの、基幹バス、路線バス、空港シャトルバス、乗合タクシー等の利用者は横ばいの推移ながら微増傾向にあります。
- ・地区内は公共交通空白地域が目立ち、交通拠点として機能を持つ施設が少ない状況です。

◆課題

- ・企業誘致とともに交通結節点（交通拠点）の強化を図り、公共交通の利用を促進します。
- ・交通弱者にとって移動しやすい、利用しやすい公共交通の整備を検討する必要があります。
- ・コロナウイルス感染拡大後の市民の移動パターンの変化を把握し、適切な公共交通サービスを提供し、維持確保を図ることが必要です。

【課題整理】地域性に沿った持続可能な公共交通の検討

3. 整備方針

山武市過疎地域持続的発展計画に即した「地域特性に応じたまちづくり」を実現するため、都市の将来像との整合を図りながら、交流拠点において不足する機能を確保するための整備を行います。なお、不足する機能が交流拠点内で確保できない場合は、交流拠点外において必要最低限で機能を確保することとし、それらの機能は交流拠点と公共交通等で繋がりを持たせることを目指します。

【整備方針】

**地域特性、ニーズに沿った交流拠点整備を通した
地域活性化の実現**

～少子高齢化を見据えた活発な交流の場の整備～

4. 整備内容の検討・整理

4. 1 松尾台工業団地における整備内容の検討・整理

・松尾運動公園の土地利用変更に向けた検討

近接する松尾運動公園敷地を、企業を誘致するための用地として活用することを目指し、当該敷地の土地利用規制を緩和し、工業用地への転換を図ります。

また、松尾運動公園以外の近隣の遊休地の実態把握、利活用に向けた研究等を行い、産業拠点として松尾台工業団地の活性化を図ります。

・ 空港近接立地を生かした企業誘致に向けた検討

上記の検討事項と並行し、成田国際空港との好アクセス性を打ち出した「空港近接工業団地」としての企業誘致の取り組み、操業環境の整備を図ります。

※成田空港周辺の地域づくりについては、千葉県「成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」」に詳細記載。（千葉県ウェブサイトにて公表）

・周辺住環境の維持

木戸川の防災整備を進める等、地域の防災性の向上、住環境の維持、自然との調和を念頭に置いた工業団地と周辺の一帯的な地域づくりを推進します。

＜参考＞

・近年の公園廃止、他用途転用の動き

①みらさか交流公園（広島県三次市）

公園を廃止し、産業団地に転用する方針を決定。(2022年9月中国新聞記事より)

②湖南省高松公園（滋賀県湖南市）

公園を廃止し、企業用地（製造業）としての売却を決定。市民の働く場の確保、産業活性化を目指すことを掲げる。（2023 年 8 月 市公式ウェブサイトより）



■ 松尾台工業団地 整備構想図

【工業団地の機能拡充】

産業用地への利活用検討

工業団地の拡幅を図るため、用途地域への編入を含めた土地利用の展開を図る。

土地利用実態の把握

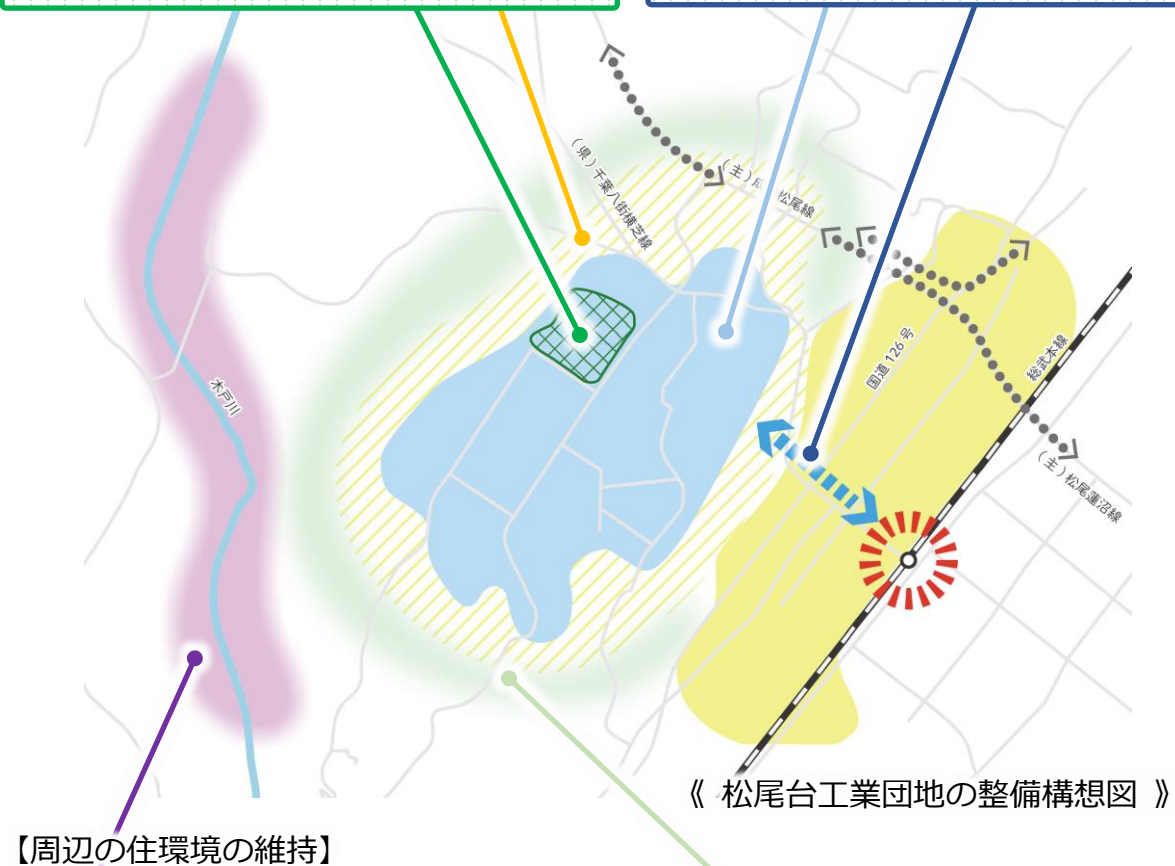
土地利用の実態を把握し、遊休地の有効活用や新たな企業誘致確保に向けた検討を進める。

企業誘致用地の創出検討

公園用地をはじめとした新たな企業誘致候補地の創出を図る。

松尾地域交流拠点の中心部との連携

日常的な人の流れを促進し、地域のにぎわい増加や一体感の形成を図る。



【周辺の住環境の維持】

周辺地域の防災性向上

工業団地の機能拡充とともに木戸川の防災整備を進め、地域の防災性の向上を図る。

周辺住環境への配慮

工業団地の機能拡充とともに、周辺の住環境の維持や自然との調和を図る。

拠点連携軸

広域な幹線道路である高速道路や銚子方面との連携を促進し、地域間の交流を促す。

4. 2 松尾工業団地における整備内容の検討・整理

・工業団地外への企業誘致用地拡張の検討

農地や山林が点在していることから、周辺の土地利用規制の緩和を目指し、工業用地の確保を図ります。

同時に、松尾台工業団地同様、成田国際空港との好アクセス性を打ち出した「空港近接工業団地」としての企業誘致の取り組み、操業環境の整備も必要となります。

※成田空港周辺の地域づくりについては、千葉県「成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」」に詳細記載。（千葉県ウェブサイトにて公表）

<参考>

・有効となり得る千葉県の施策「新たな産業用地の確保策」

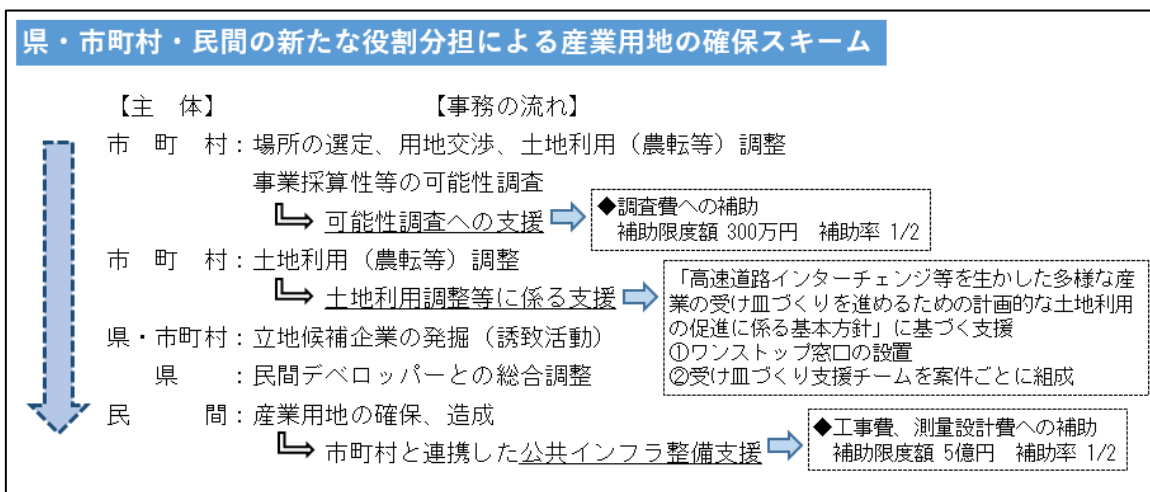
千葉県では、企業立地の受け皿となる産業用地の確保を図るため、県・市町村・民間が持つ強みを活かした「新たな産業用地の確保策」を策定し、令和元年度から取り組みを進めています。県として、本スキームにより、整備計画の構想段階から造成・分譲まで継続した支援を行うことにより、産業用地の確保を進めています。

□産業用地可能性調査事業：事業採算性の検証等に係る支援

補助限度額：300万円 / 補助率：2分の1

□産業用地整備事業：道路等の公共施設整備に係る支援

補助限度額：5億円 / 補助率：2分の1



出典：千葉県ウェブサイト

4. 3 幹線道路沿道地区における整備内容の検討・整理

・土地利用規制状況の見直し

今後の地域活性化に向け、土地利用規制緩和等の見直しやルール作りの検討が必要となります。

地区内で不足している生活利便施設を誘致するため、幹線道路の整備状況を踏まえた誘致適地を設定し、その受け皿確保に向けて関係機関との協議調整を進めていくことが必要です。

また、今後松尾地区にとって、より産業交流拠点となることが想定される「松尾横芝インターチェンジ周辺」と幹線道路沿道において、企業誘致に向けた土地利用規制の緩和について検討していきます。

・周辺住環境の維持

木戸川の防災整備を進める等、地域の防災性の向上、住環境の維持、自然との調和を念頭に置いた工業団地と周辺の一帯的な地域づくりを図ります。

・周辺道路および流末水路等の基盤整備に係る検討

排水機能の向上が課題となっている本地区において、将来的な移住・定住の促進を見据えた際、より暮らしやすい環境を整備することが必要です。

先進自治体の取り組み等を参考とし、主に流末水路（排水路）の機能向上を目指した排水路整備事業および雨水排水整備事業の推進等、排水機能の整備を図ります。

<有効と考えられる具体的な取り組み例>

- ・ 地形測量、地質調査
- ・ 調節池予備検討、設計
- ・ 田んぼダムの整備 等



農林水産省による「田んぼダム」の紹介
出典：農林水産省ウェブサイト

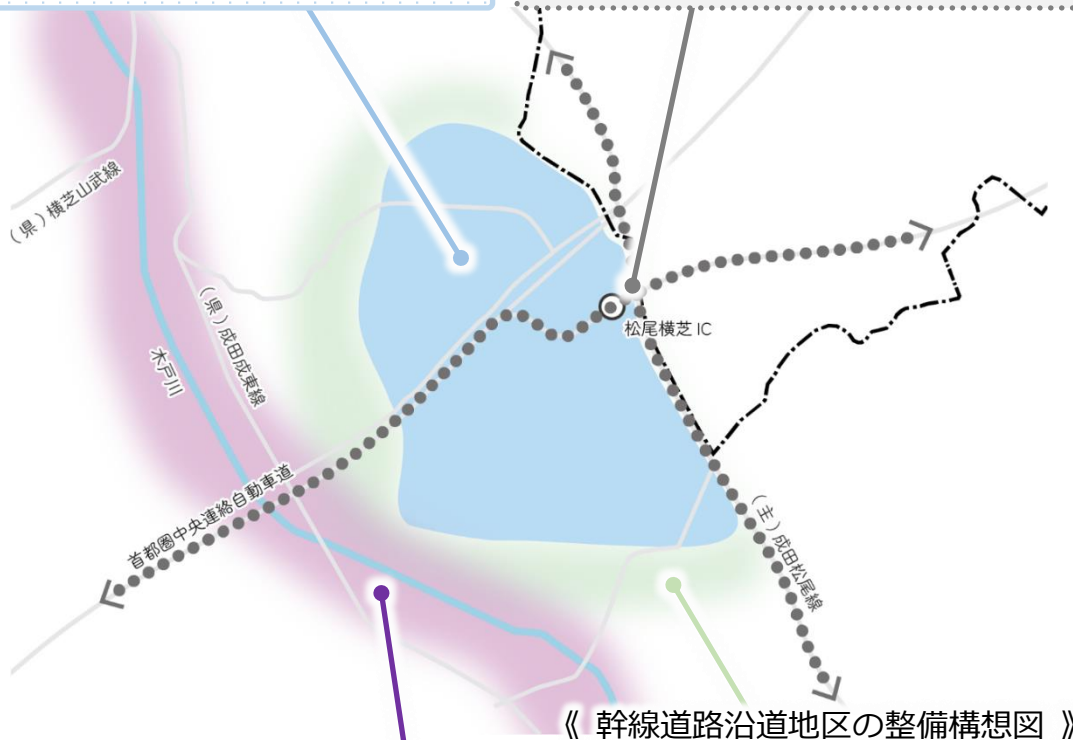
■ 幹線道路沿道地区 整備構想図

土地利用規制の見直し

用途地域への編入等、土地利用規制の見直しの検討や土地利用方針の検討を推進する。

拠点連携軸

広域な幹線道路の計画的な維持・管理と道路の接続性を向上させ、にぎわいの強化を図る。



周辺地域の防災性向上

幹線道路周辺の整備とともに木戸川の防災整備を進め、地域の防災性の向上を図る。

周辺住環境への配慮

幹線道路周辺の整備とともに、周辺の住環境の維持や自然との調和を図る。

4. 4 JR 松尾駅周辺地区における整備内容の検討・整理

4. 4. 1 JR 松尾駅北側

・住環境の保全および向上のための空き家・空き地の活用検討

JR 松尾駅北側にみられる空き家・空き地の適正管理と利活用により、公共施設の集積がみられる地区を中心に、移住・定住促進を図ります。



JR 松尾駅北側にみられる
空き家の状況（巻末資料抜粋）

先進自治体の取り組み事例等の研究により、移住・定住や創業の場の選択肢としての「空き家」を掲げ、利活用だけでなく、地域資源として空き家の魅力を発信する等、多角的な検討の推進を図ります。



ひょうごの空き家を活用した移住・
起業のしおり（R5 年度・7 月）
出典：兵庫県ウェブサイト

4. 4. 2 JR 松尾駅南側

・農業振興地域等の土地利用規制状況の見直し

JR 松尾駅南側の土地利用の状況は、多くが農業地域、農用地区域に指定されており、限られた土地において建築等を行うこととなります。

こうした状況を受け、移住・定住促進のため、計画的な土地利用の誘導を図るとともに、用途地域の指定の検討を行い、開発行為等による宅地、生活利便施設の創出を図ります。

・交通拠点および公共施設の創出に向けた土地利用状況の見直し

JR 松尾駅南側を松尾地区の交通拠点と位置づけ、千葉・成田市街地への移動、成田国際空港への通勤等、既存の輸送力を維持確保すると同時に、タクシー、路線バス等その他の公共交通への乗換え・乗り継ぎが可能となる空間形成を図ります。

JR 松尾駅と空港シャトルバスのバス停の近接性を活かしつつ、本地区の「玄関口」としての機能性向上を図ります。

・民間活力の活用による市街地形成の推進

駅前地区としての整備、美観、にぎわいをみせるため、経験豊かな民間事業者の知恵と工夫を導入し、地域の活性化に向けた公民連携型プロジェクトの可能性の検討を推進します。

その一方、推進体制の構築、地権者等地元側との合意形成等の手続き上の課題を事前に把握し、実現性について慎重に検討することも重要となります。



JR 松尾駅南 空港シャトルバス利用者駐車場の現在の様子

4. 4. 3 JR 松尾駅周辺

・新規公園創設に向けた検討

子育て世代を中心としたニーズを踏まえ、児童福祉施設や松尾公民館の事業等と連携し身近な公園の創設を図ります。

・公共施設の複合化

公共施設の空きスペースの有効活用や適正配置が求められています。

そのためには、施設の集約化・複合化を進め、施設の利用率・稼働率の向上を図るとともに、市民サービス、施設サービス水準の維持向上を図ります。

<有効と考えられる具体的な取り組み例>

- ・本地区への移住希望者のライフスタイル、勤務地、地域へのニーズの把握（調査）
- ・成田市方面からの観光客を取り込むための移動手段の確保に向けた検討
- ・パークアンドライドの周知促進によるシャトルバス駐車場を含めたバス停の有効活用（待合スペースの充実等ハード面も含めた整備検討）
- ・山武市基幹バスとの乗り継ぎ検討
- ・駅周辺における公園、広場の整備による交流の場の創出の検討 等

4. 5 その他の地区（集落拠点地区）における整備内容の検討・整理

・松尾地区内をコンパクトに移動できる公共交通の整備

幹線道路沿道、JR 松尾駅周辺以外の地区においては、商業施設や医療施設等、生活利便施設の空白地が点在し、コンパクトな地域での買い物、通院等の実現が困難となっています。

また、大型商業施設等の交通拠点機能を持つ施設が少ないことから交通拠点の整備に係る検討、拠点と空白地をつなぎ地区内全域をスムーズに移動できるよう、地域の実態に即した公共交通の整備を推進します。

4. 6 社会福祉施策の充実に係る提案

・社会福祉施策の充実

少子高齢化の進行が著しい本地区において、子育て環境の整備は、今後の地域の活性化につながる重要項目となります。過疎地域という立地状況をカバーしながら育児と仕事の両立を果たせる支援が、今後一層行政に求められると予想されます。

このため、ソフト面の取り組みとして事例に示す「子どものそばで働ける」就労環境、また、行政と住民の連携による「子育ての場」の創出等の検討が必要となります。

また、ハード面の整備としては、現状の行政サービス機関を段階的に集約し、事例に示すような「小さな拠点」とも言えるコンパクトで利便性の高い施設を創出することが必要となります。

あらゆる世代の住民にとって利便性が高く、交流拠点となり得る「場づくり」の形成を図ります。

(1) 子育て関連の先進事例

千葉県流山市 子どものそばで働けるまちづくり「シェア型サテライトオフィス Trist」

「Trist（トリスト）」は、地域、仕事、家族とを緩やかにつなげる「Trinity Life Style」を実現させることを掲げ、職住近接を目指して流山市に作られたサテライトオフィスです。流山市をベースに行政とともに企業が立ち上げた事業であり、女性創業者の育成にも力を入れた取り組みを実施しています。



出典：内閣府ウェブサイト/ながれやま Style ウェブサイト

（２）社会福祉関連施設の集約等に係る先進事例

国土交通省による「小さな拠点」づくりの推進

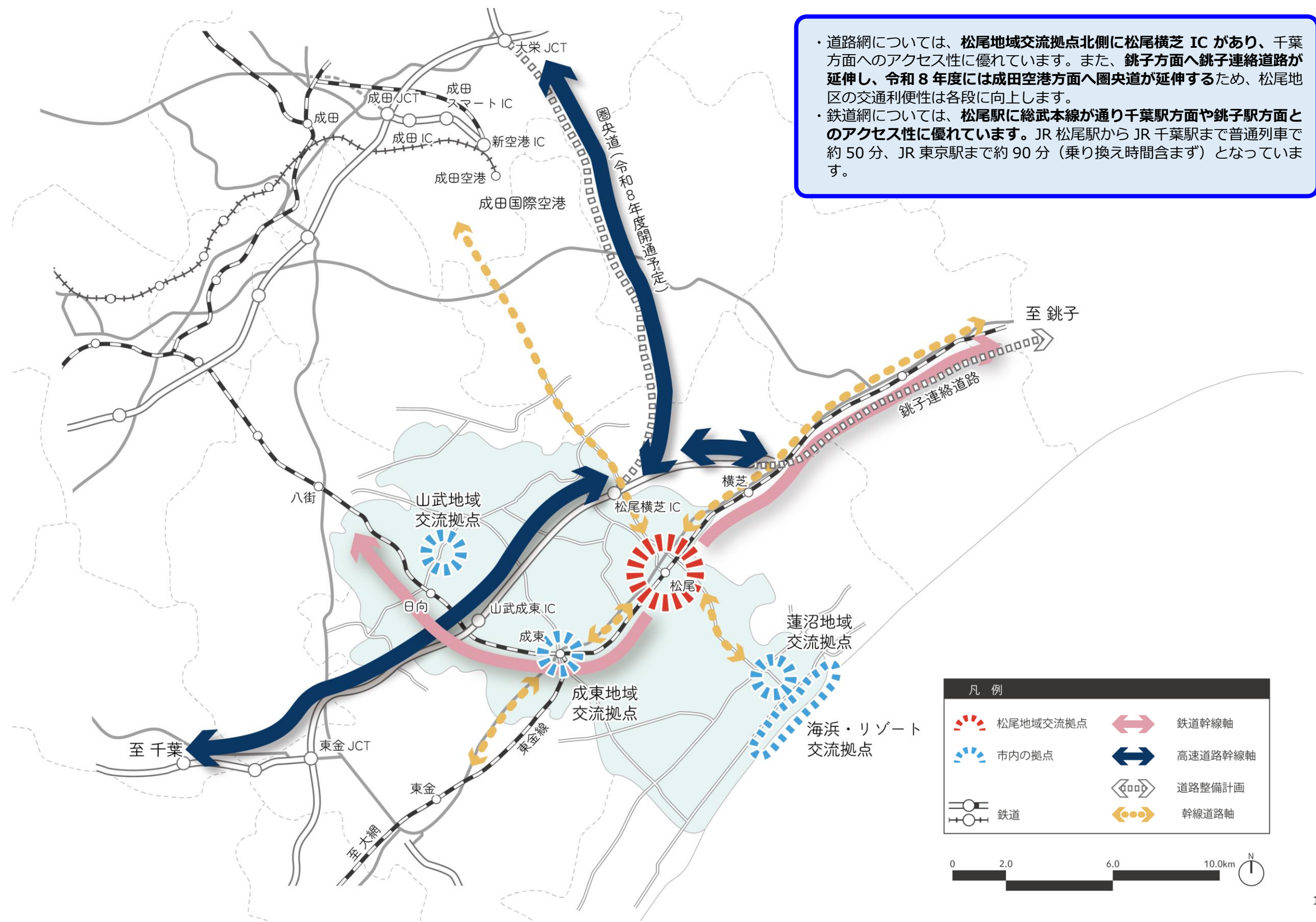
過疎地域などの集落で不足する日常生活に必要なサービス、コミュニティ機能低下といった状況に対し、地域の再生を目指す新たな取り組みとして、暮らしの安心と希望をつなぐ「小さな拠点」づくりが広がりを見せています。これは、小学校区など複数の集落が集まる地域（集落地域）において、買い物や医療・福祉など複数の生活サービスを歩いて動ける範囲に集め、各集落との交通手段を確保することにより、高齢者などであっても一度に用事を済ませることの出来る生活拠点をづくり、地域の生活サービスを維持していく取り組みです。

「小さな拠点」づくりの取り組みイメージ



出典：内閣官房・内閣府総合サイト（地方創生）

5. 松尾地区周辺の交通網



6. 松尾地区 交流拠点等整備構想図

【開発候補地①：企業誘致用地の創出検討】
敷地規模：約 4.0ha(仮)
土地規制状況：第一種住居地域

候補地の状況

【課題】

- 用途地域による企業誘致に不向きな土地利用規制がある
- 松尾運動公園の土地利用変更

【周辺での検討事項】

- 企業誘致に伴い用途地域の見直しを検討
- 産業機能の誘致とともに周辺環境との調和を図る

【開発候補地②：大規模小売店舗誘致に係る最有力候補地】
敷地規模：約 6.0ha(仮)
土地規制状況：農用地区域

候補地の状況

【課題】

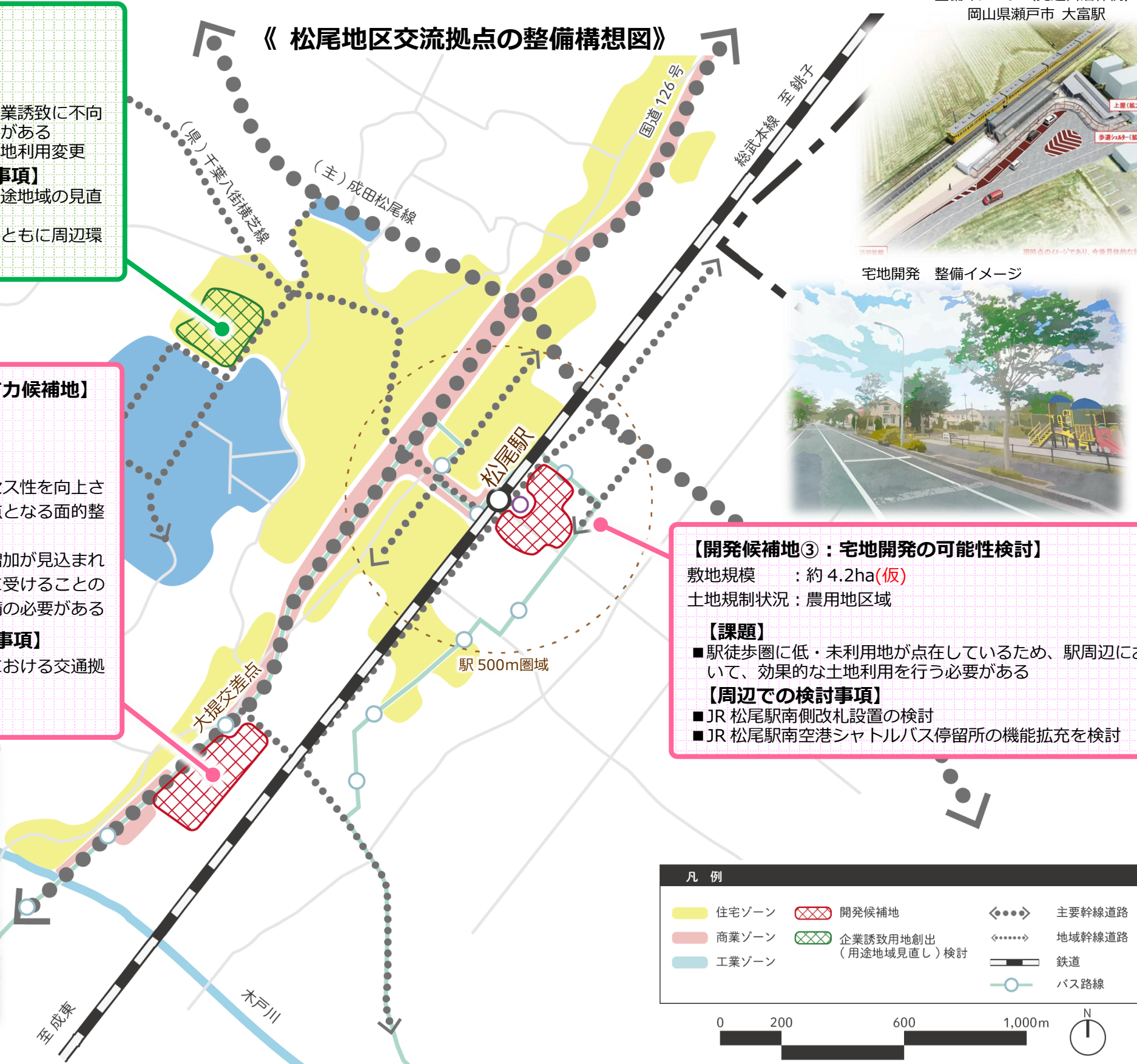
- 店舗までのアクセス性を向上させるため交通拠点となる面的整備の必要がある
- 店舗誘致により増加が見込まれる交通量を適切に受け入れることのできる交差点整備の必要がある

【周辺での検討事項】

- 大提交差点周辺における交通拠点の整備検討

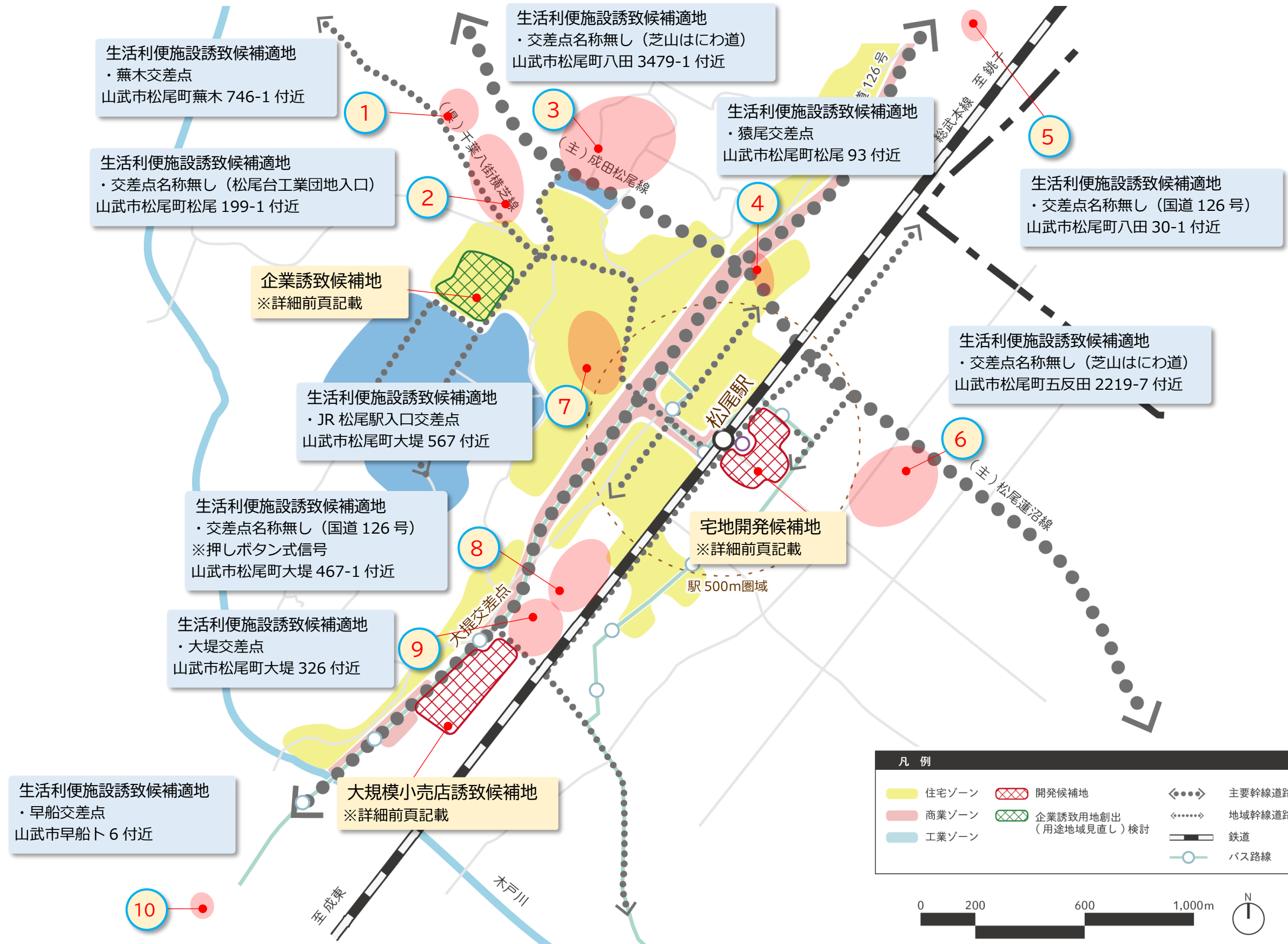


大規模小売店舗 整備イメージ



7. 松尾地区 生活利便施設誘致候補適地の検討

《 松尾地区 生活利便施設誘致候補適地の検討 》



◆生活利便施設誘致促進に向けた候補適地 10 箇所選定

中型以上の商業施設を想定し、以下の条件で適地を選定

- ①主要道路沿道交差点に近接していること
- ②現状で空地になっており約 4～5ha の面積を有すること

※一部上記条件（主に面積において）を満たさない適地も含め選定。

※掲載の写真は GoogleMap のストリートビューからのキャプチャ画像を使用。

生活利便施設誘致候補適地①

・蕪木交差点

山武市松尾町蕪木 746-1 付近

候補地の概算面積：約 2.0ha

土地利用状況：畑・住宅用地



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地②

・交差点名称無し(松尾台工業団地入口)

山武市松尾町松尾 199-1 付近

候補地の概算面積：約 6.4ha

土地利用状況：畑・山林



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地③

・交差点名称無し(芝山はにわ道)

山武市松尾町八田 3479-1 付近

候補地の概算面積：約 24.0ha

土地利用状況：山林



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地④

・猿尾交差点

山武市松尾町松尾 93 付近

候補地の概算面積：約 0.5ha

土地利用状況：住宅用地



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑤

・交差点名称無し(国道 126 号)

山武市松尾町八田 30-1 付近

候補地の概算面積：約 0.4ha

土地利用状況：商業用地



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑥

・交差点名称無し(芝山はにわ道)

山武市松尾町五反田 2219-7 付近

候補地の概算面積：約 18.1ha

土地利用状況：田、畑



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑦

・JR 松尾駅入口交差点

※交差点からやや離れた場所として選定

山武市松尾町大堤 567 付近

候補地の概算面積：約 6.3ha

土地利用状況：山林



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑧

・交差点名称無し(国道 126 号)

※押しボタン式信号

山武市松尾町大堤 467-1 付近

候補地の概算面積：約 2.8ha

土地利用状況：田



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑨

(大堤交差点)

山武市松尾町大堤 326 付近

候補地の概算面積：約 3.5ha

土地利用状況：田



候補地の状況

生活利便施設誘致候補適地⑩

(早船交差点)

山武市早船ト 6 付近

候補地の概算面積：約 0.2ha

土地利用状況：住宅用地



候補地の状況

※候補地⑧⑨は隣接のため、
合計した面積は約 6.3ha となる

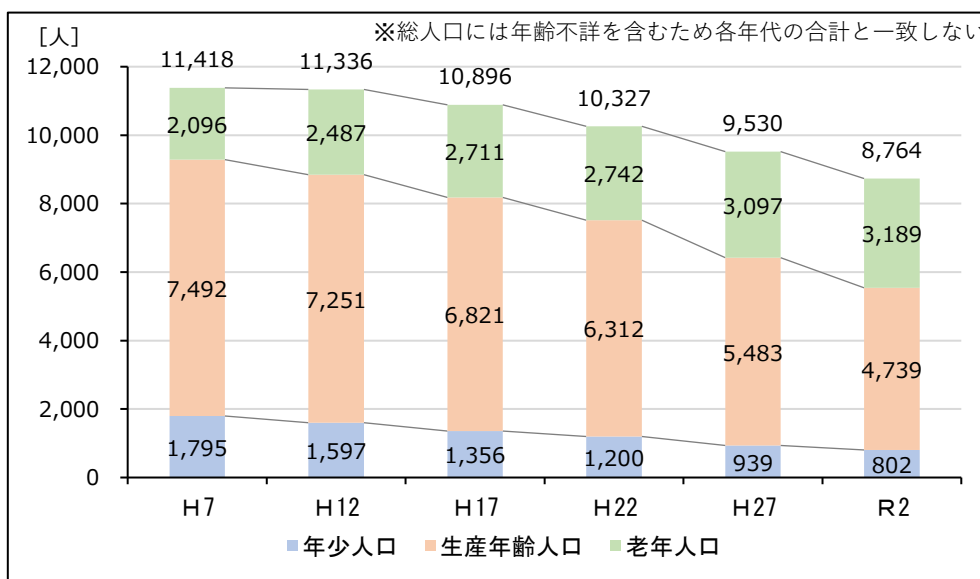
巻末資料

松尾地区の現状

1. 人口と世帯数の推移

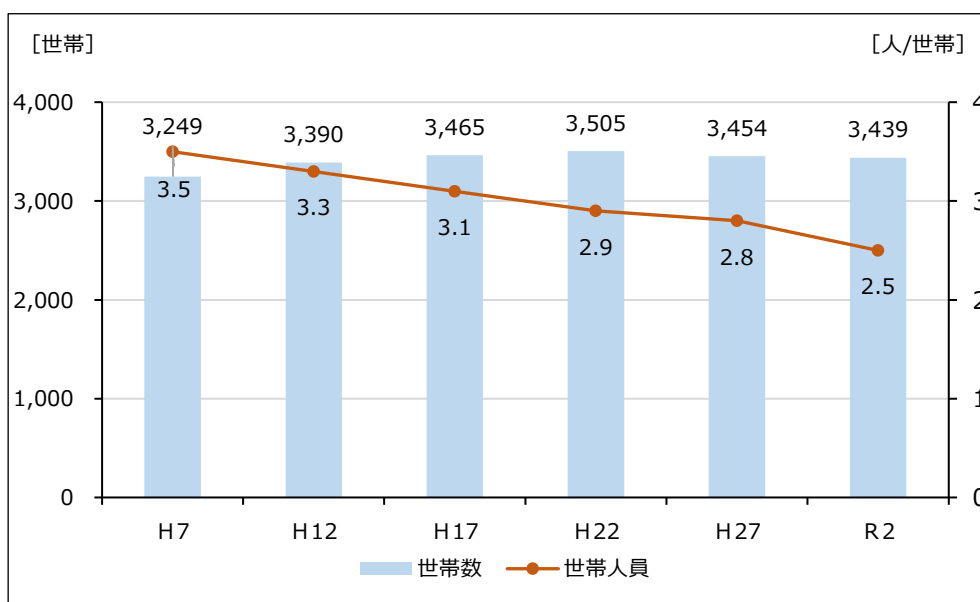
松尾地区の総人口は年々減少しており、2020 年（令和 2 年）時点では 8,764 人となっています。一方で、65 歳以上の人口（老年人口）は年々増加しており、少子高齢化の進行が顕著な状況です。

また、世帯数はほぼ横ばいで推移していますが、1 世帯当たりの人員は減少し、2020 年（令和 2 年）時点で 2.5 人となっています。



松尾地区の総人口推移

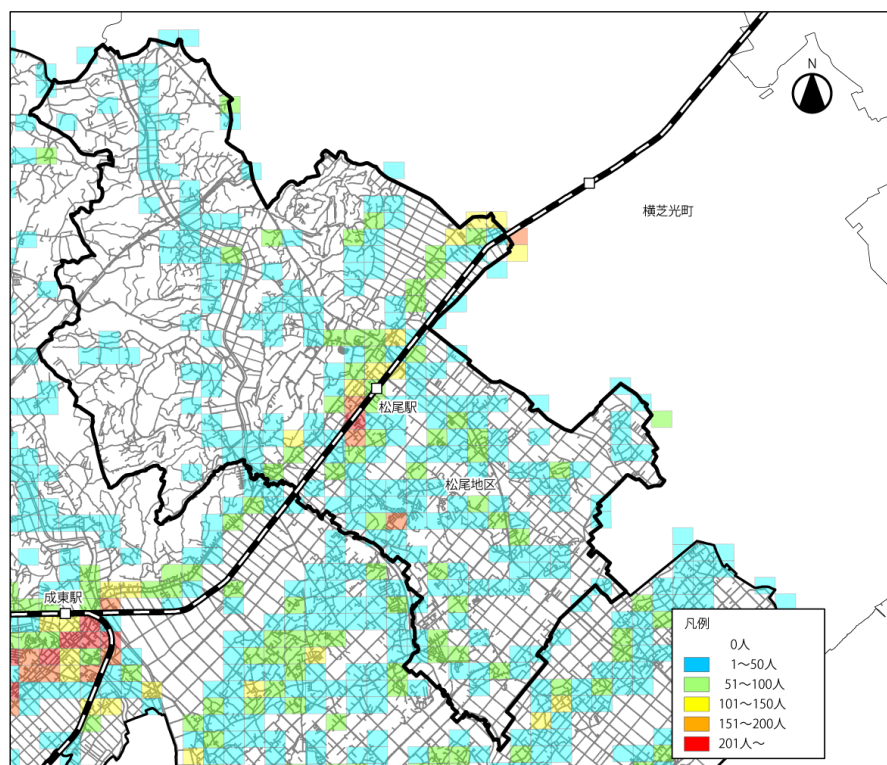
出典：各年国勢調査



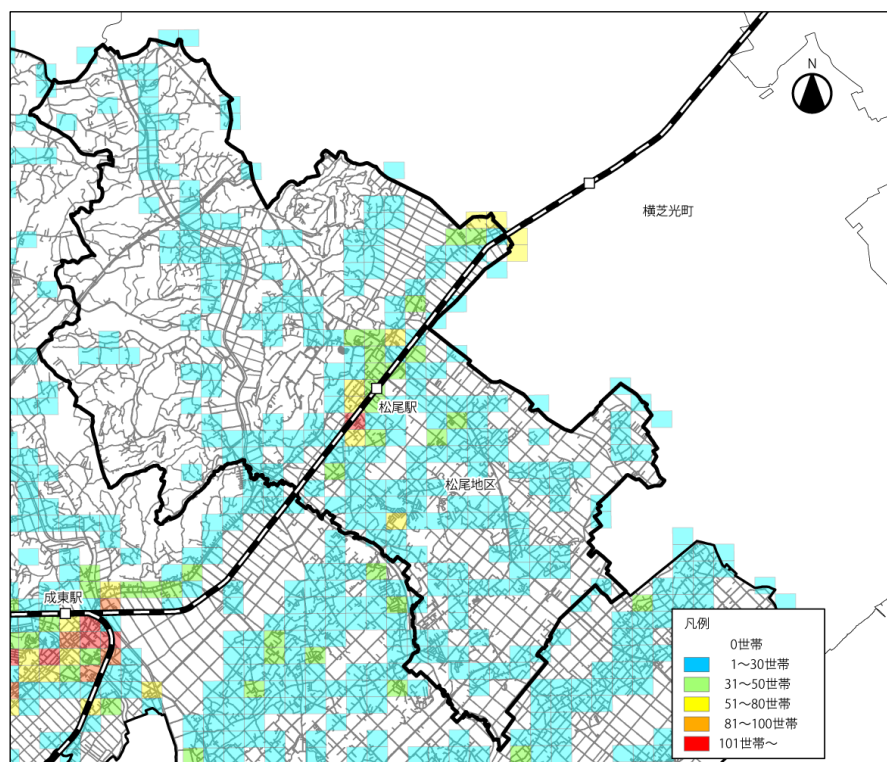
松尾地区の世帯数推移

出典：各年国勢調査

人口密度は、ＪＲ松尾駅周辺に人口集中があり、人口密度が高い状況です。

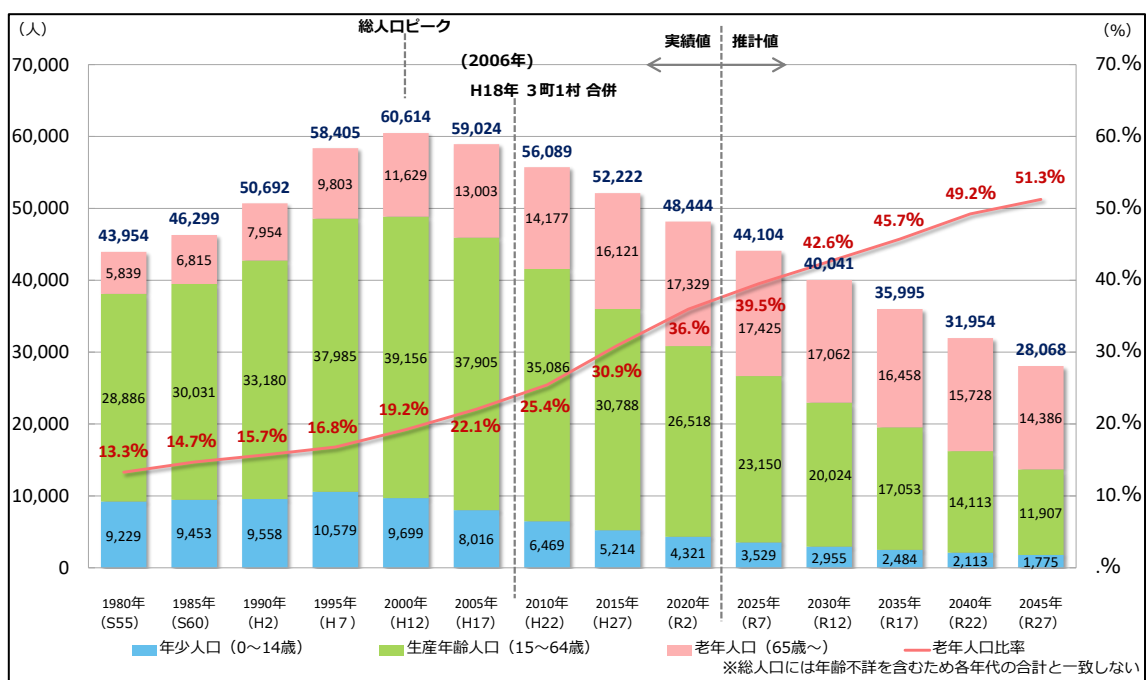


人口（2020年（令和2年））：250mメッシュ



世帯（2020年（令和2年））：250mメッシュ

山武市全域の人口では、総人口は2000年（平成12年）をピークに減少しており、2020年（令和2年）時点で48,444人となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、2045年（令和27年）には総人口は28,068人となり、老年人口比率は51.3%と2人に1人が高齢者になると予測されています。



山武市の人口推移

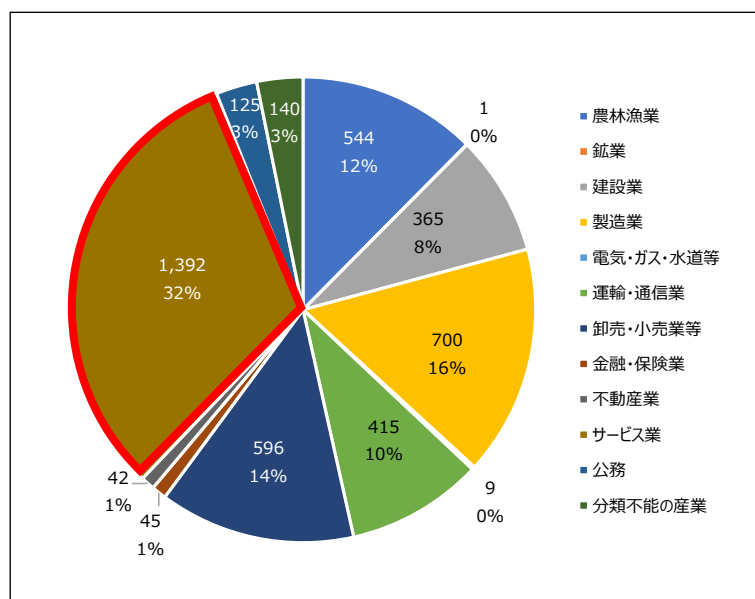
出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

2. 産業の状況

2-1. 産業構造

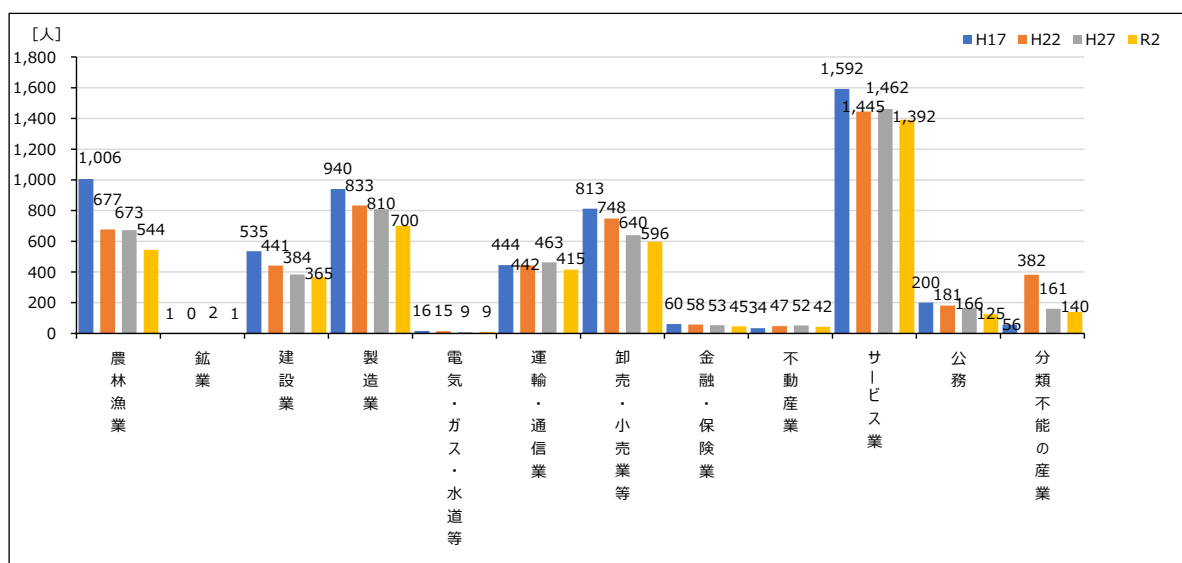
松尾地区の産業大分類別就業者数の構成は、サービス業が最も多く、全産業のうち 32% を占めており、次いで製造業、卸売・小売業等が多い状況にあります。

また、山武市の産業大分類別就業者数の推移は、いずれの産業においても減少傾向にあります。



松尾地区の産業大分類別就業者数の構成（2020 年（令和 2 年））

出典：令和 2 年国勢調査

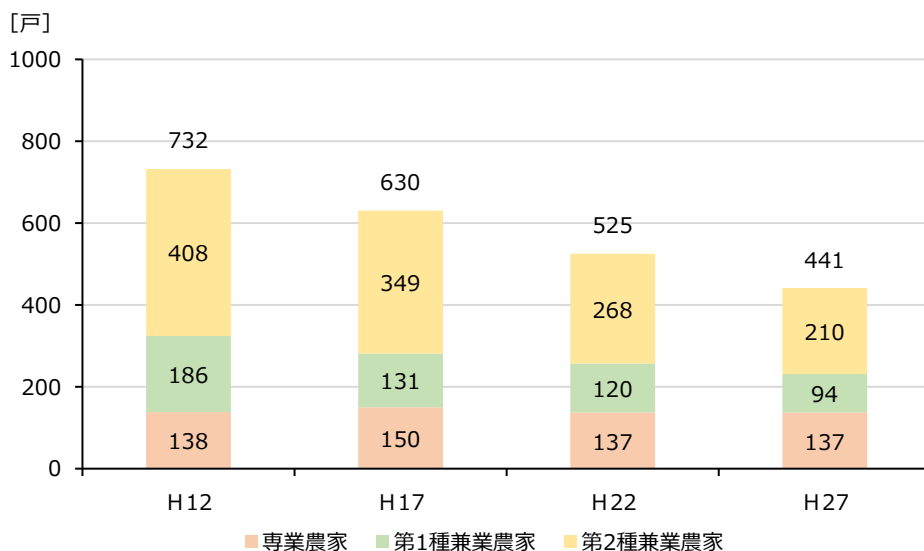


産業大分類別就業者数の推移

出典：各年国勢調査

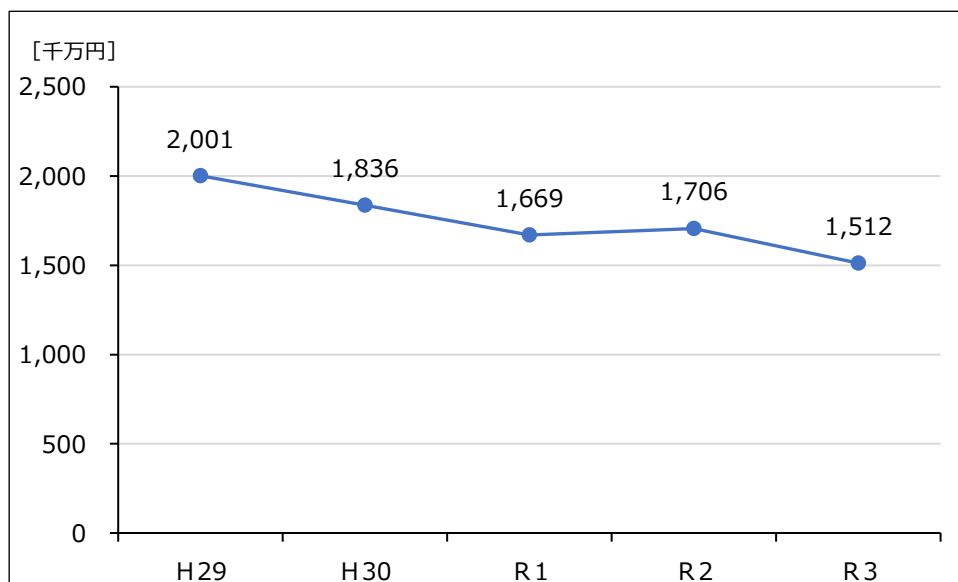
2-2. 農業の状況

松尾地区の総農家数は減少傾向にあります。2015年（平成27年）には、500戸を下回る状況にあります。山武市は、農業も基幹産業としておりますが、市全体の農業産出額も同様に減少傾向にあります。



松尾地区の専兼業別農家数の推移

出典：各年農林業センサス



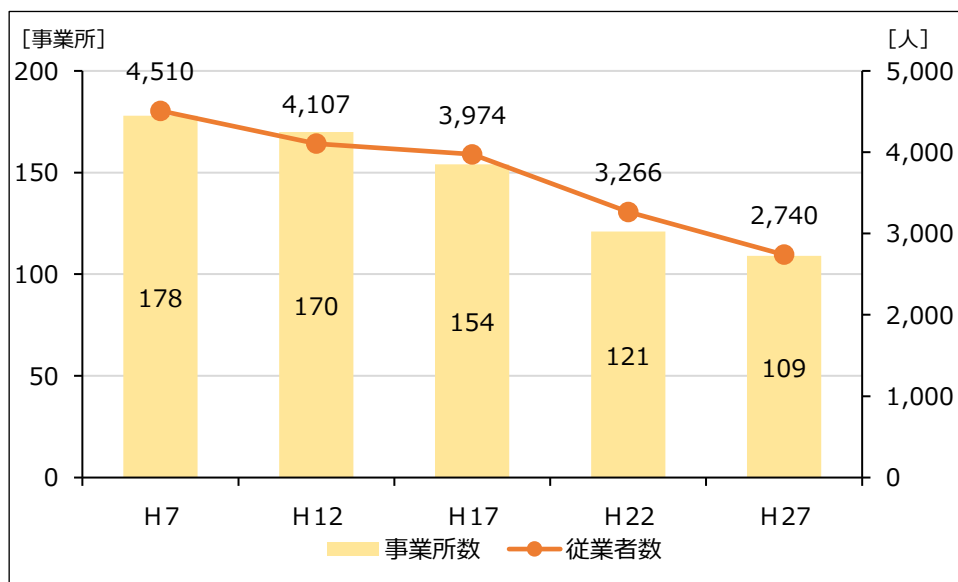
山武市の農業産出額の推移

出典：各年農林業センサス

2-3. 工業の状況

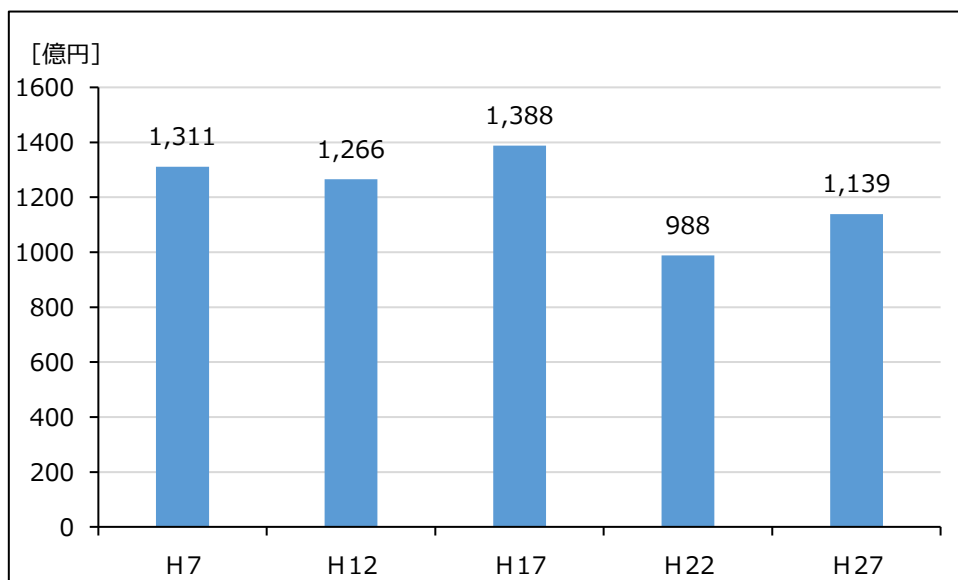
山武市の事業所数、従業者数は減少傾向にあり、1995年（平成7年）から2015年（平成27年）にかけて約4割減少しています。

製造品出荷額等は2008年（平成20年）のリーマンショック後、2010年（平成22年）は大きく減少しましたが、2015年（平成27年）には1,139億円まで回復しています。



山武市の事業所数・従業者数の推移

出典：各年経済センサス活動調査

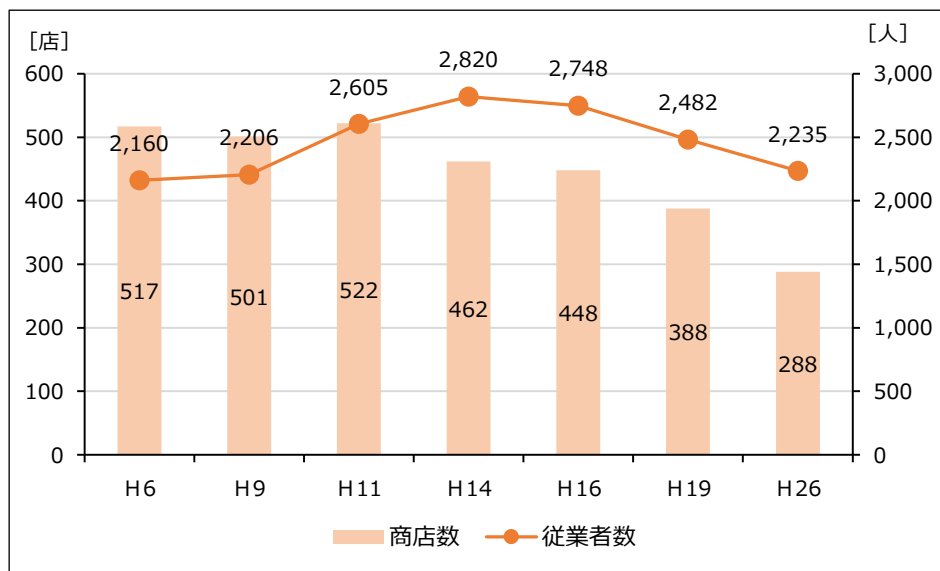


山武市の製造品出荷額等の推移

出典：各年経済センサス活動調査

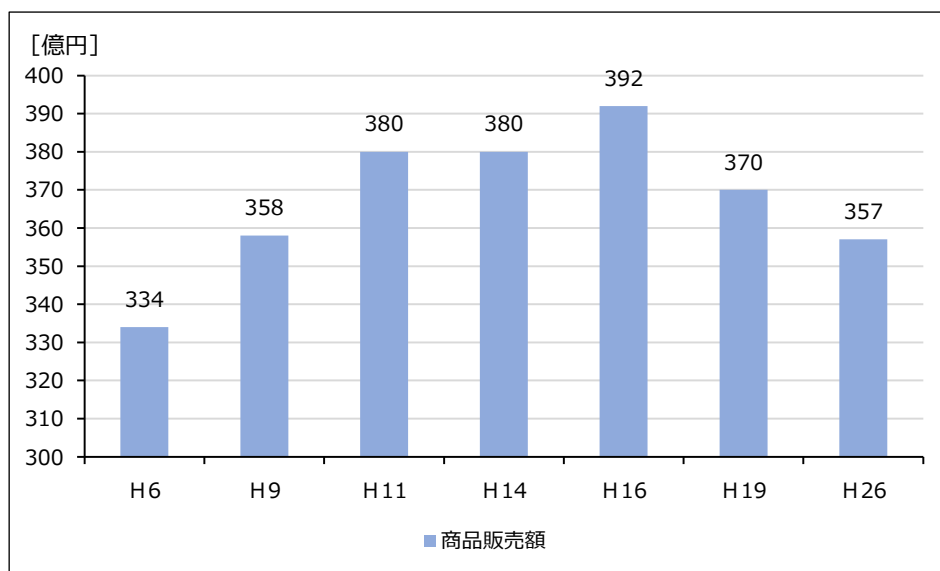
2-4. 商業の状況

小売業の店舗数は、1999年（平成11年）以降減少しており、2014年（平成26年）には288店舗に減少しています。従業者数においても2002年（平成14年）以降減少しています。商品販売額も同様に2004年（平成16年）以降減少しています。



山武市の小売業の店舗数・従業者数の推移

出典：各年商業統計

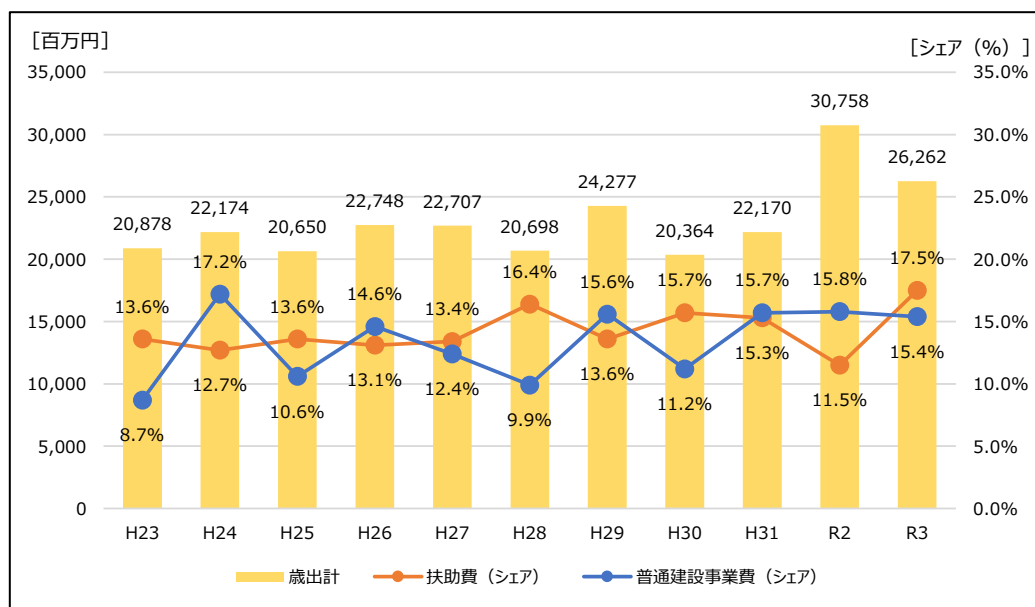


山武市の小売業の商品販売額の推移

出典：各年商業統計

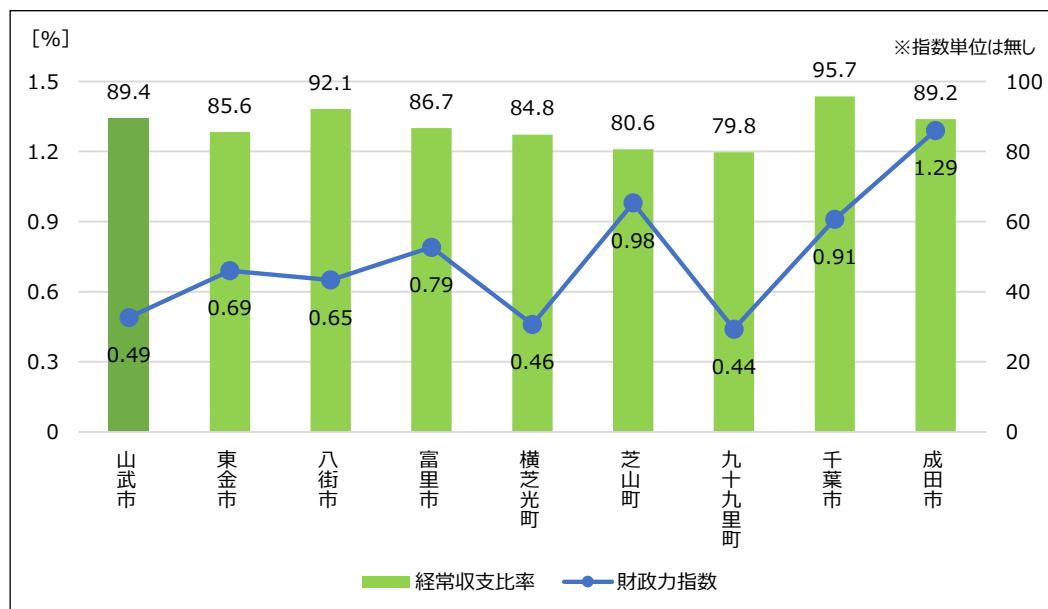
3. 財政状況

山武市の歳出の推移は、歳出総額においては2020年（令和2年）と2021年（令和3年）を除き200～240億円前後で推移しています。



山武市の歳出の推移と内訳

出典：市町村決算カード



山武市の財政力指数と経常収支比率（令和3年度）

出典：市町村決算カード

※財政力指数：財政の強弱を示すための指標⇒高いほど財政力が強い

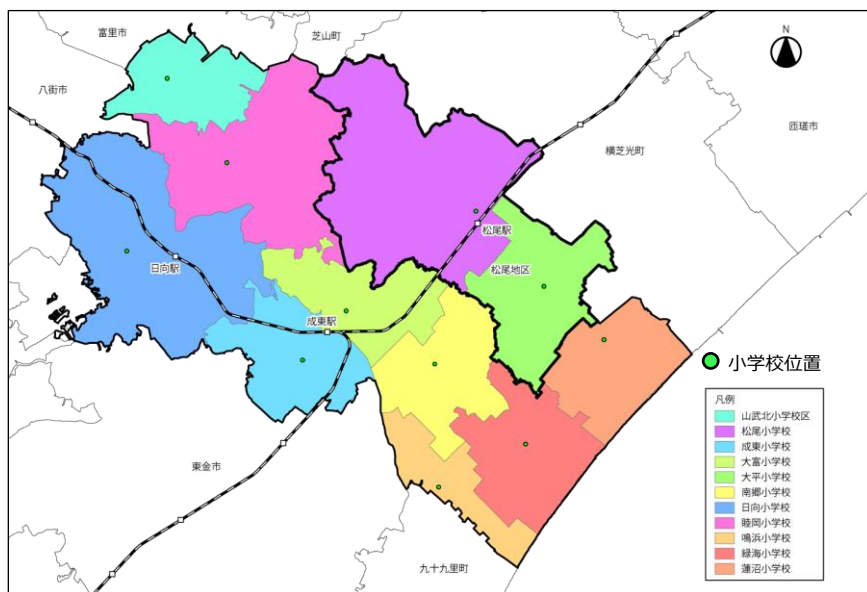
※経常収支比率：財政の弾力性（ゆとり）を示すための指標⇒低いほど財政にゆとりがある

4. 日常生活圏

①小・中学校区

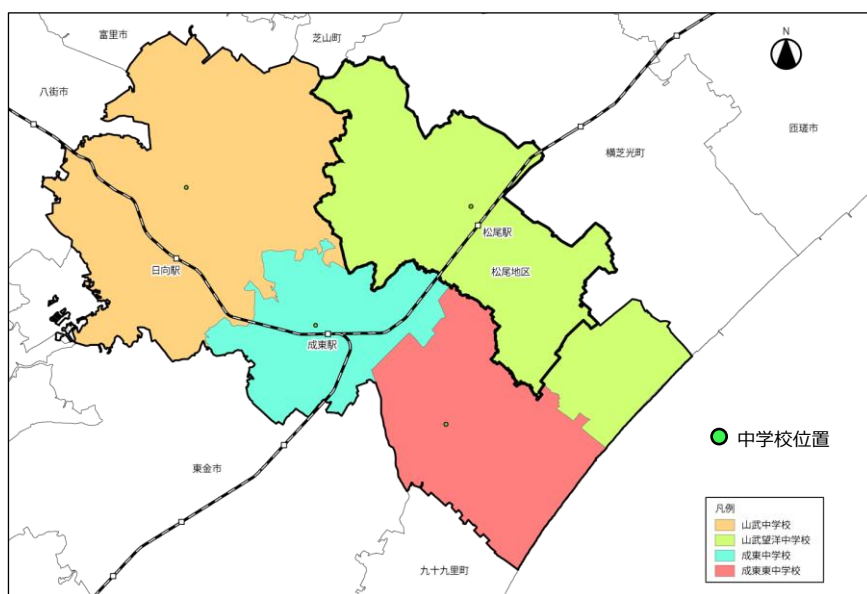
山武市の小学校区は11校区で構成されています。松尾地区は、松尾小学校、大平小学校の2校区で構成されています。

また、中学校区は4校区で構成されており、松尾地区は山武望洋中学校に該当します。



山武市の小学校区

出典：国土数値情報

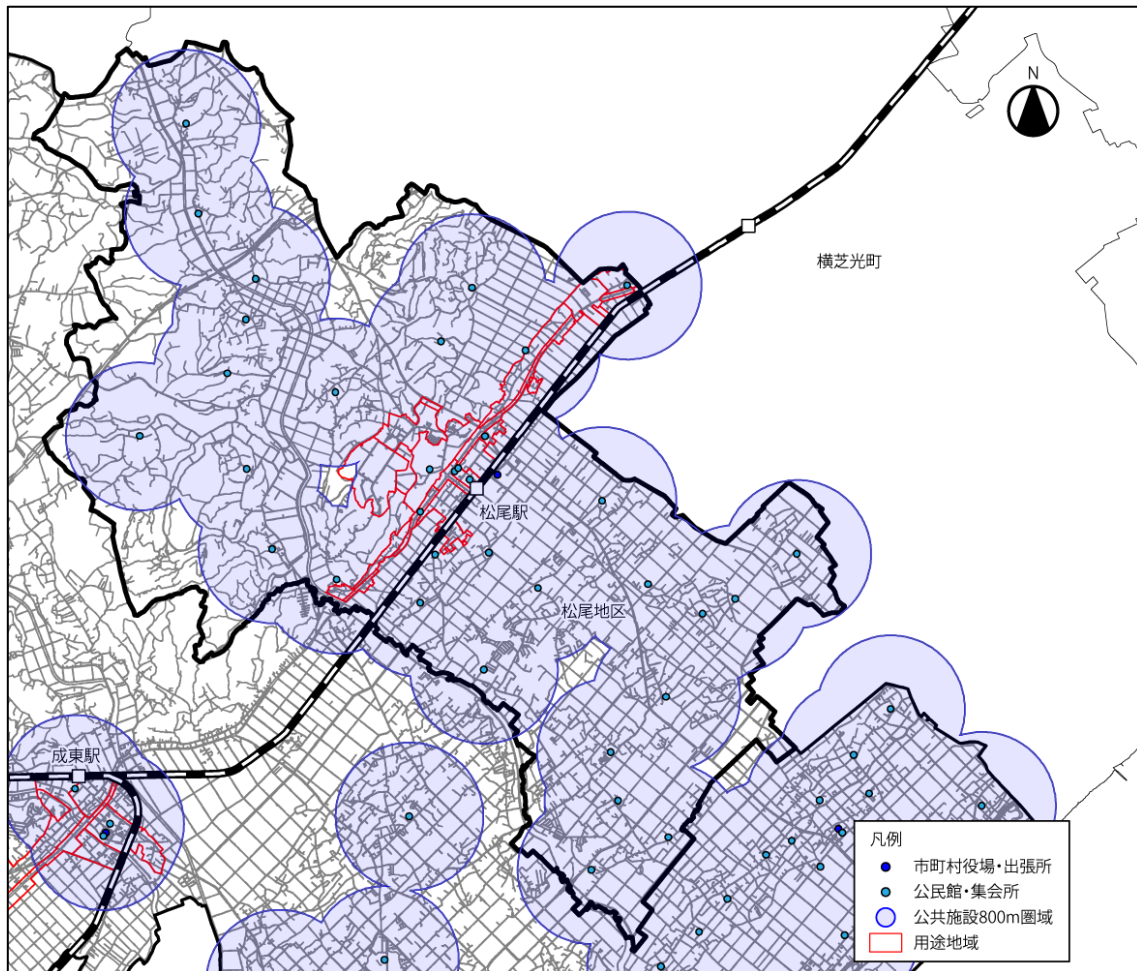


山武市の中学校区

出典：国土数値情報

②公共施設

JR 松尾駅周辺には行政手続きを行える出張所があります。地区内の公共施設は、公民館や集会所を含め概ね全域に立地しており、用途地域内への立地もみられます。



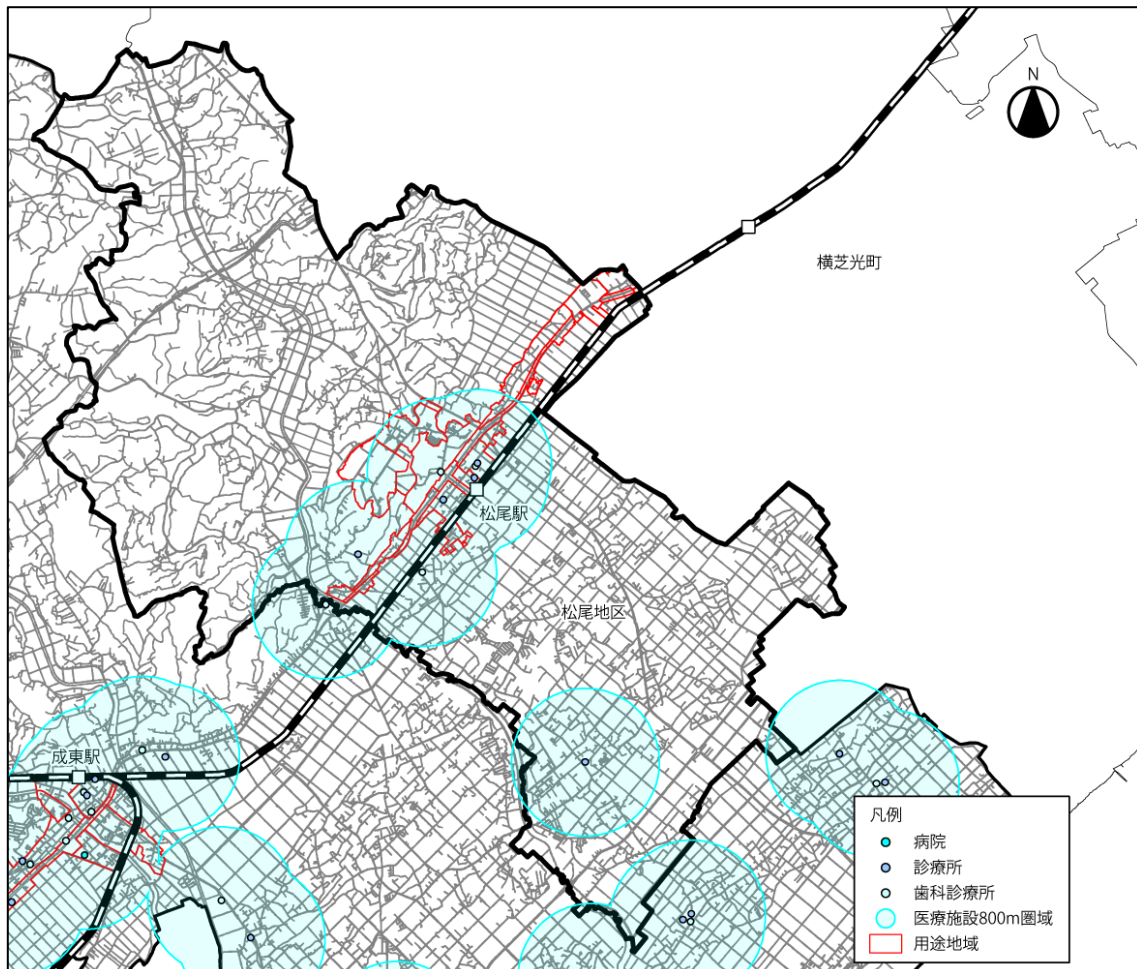
松尾地区の公共施設立地状況

出典：国土数値情報、山武市資料

③医療施設

JR 松尾駅周辺に診療所や歯科診療所が立地していますが、地区全体でみると、空白地も見受けられます。病院は、松尾地区内には立地していません。

(※国土数値情報で公開する医療法に基づく「病院」「(一般)診療所」「歯科診療所」によって整理しています。)

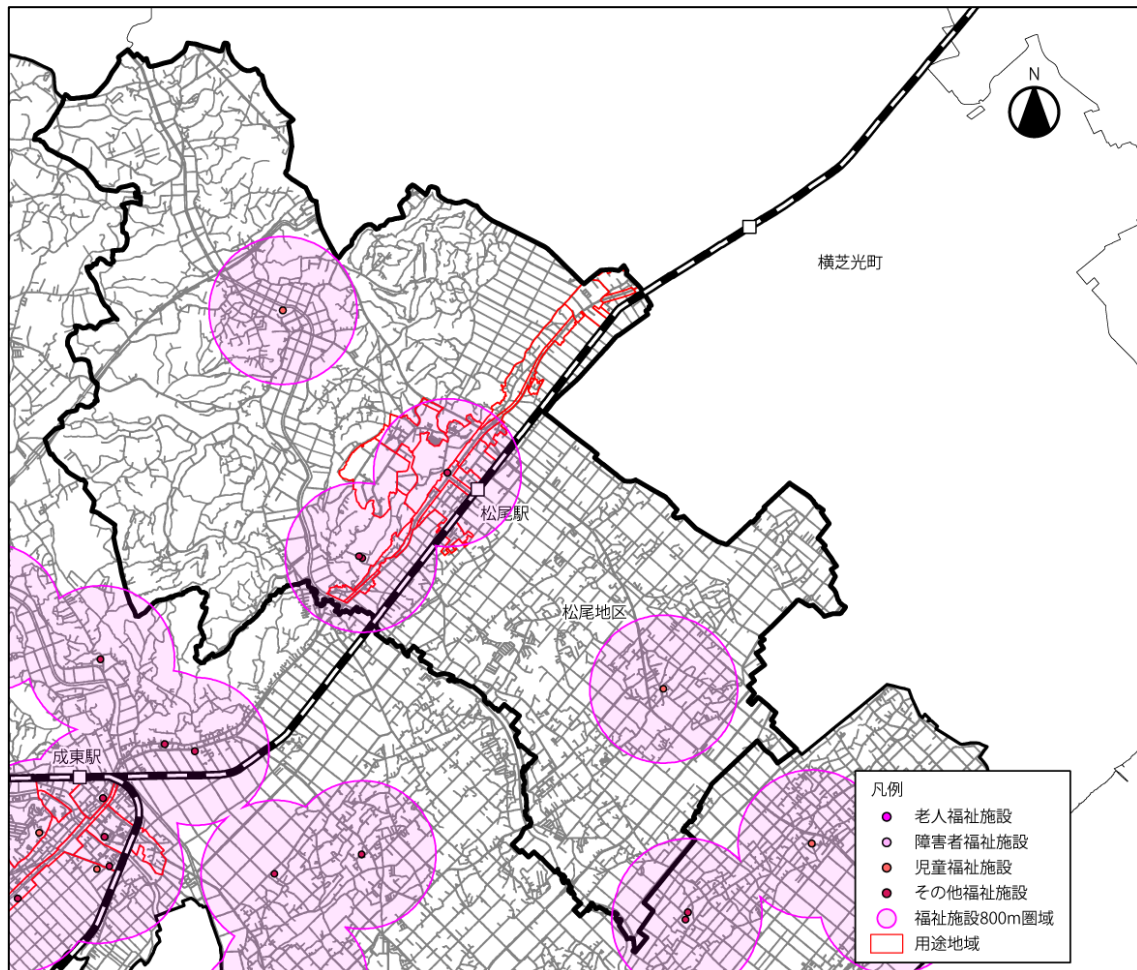


松尾地区の医療施設立地状況

出典：国土数値情報

④福祉施設

地区内には、まつおこども園、おおひらこども園の2つのこども園が立地しています。福祉施設はほぼ市域全域に立地していますが、用途地域内の立地は少ない状況です。

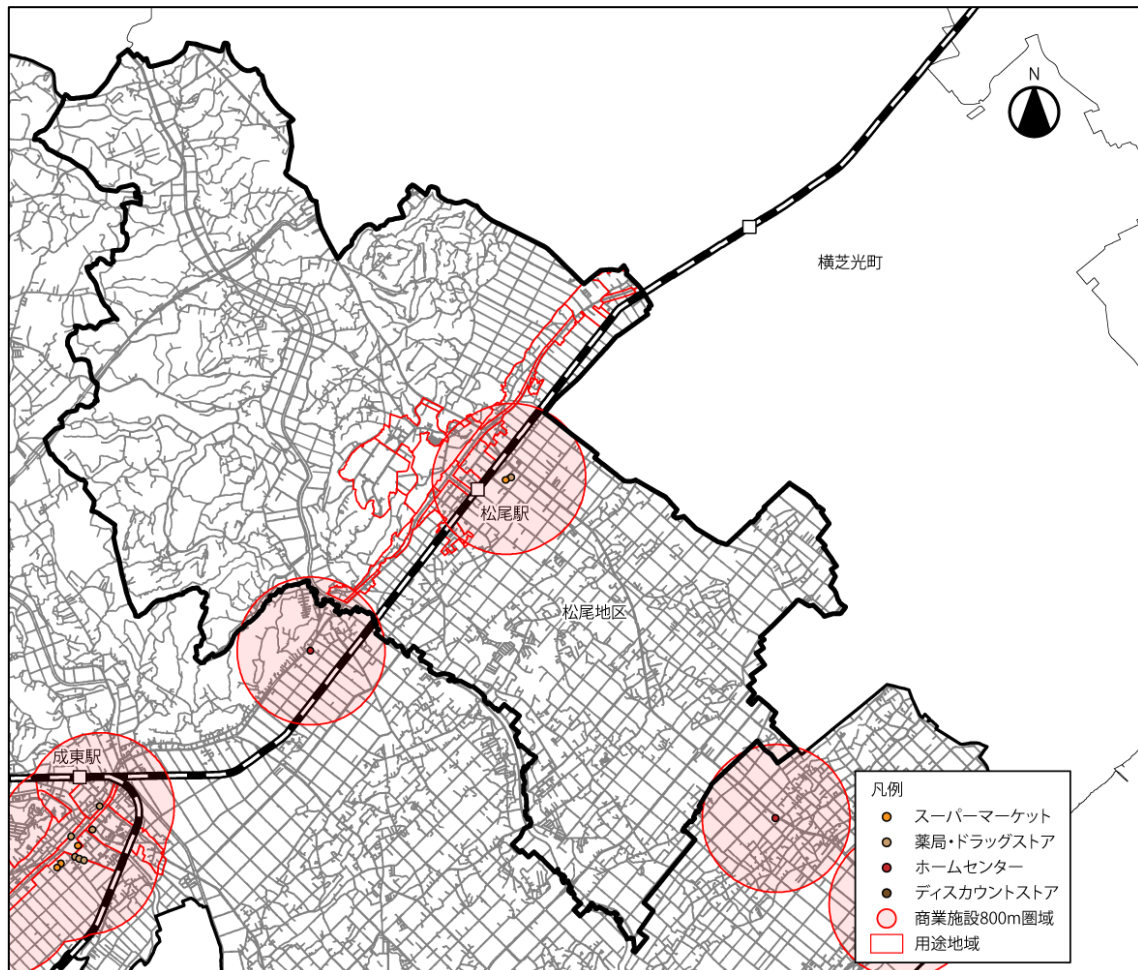


松尾地区の福祉施設立地状況

出典：国土数値情報

⑤商業施設

地区内の主要商業施設は、JR 松尾駅周辺の用途地域外にスーパーマーケット、薬局・ドラッグストアが各 1 箇所立地していますが、地区全体でみると立地数が少ない状況です。

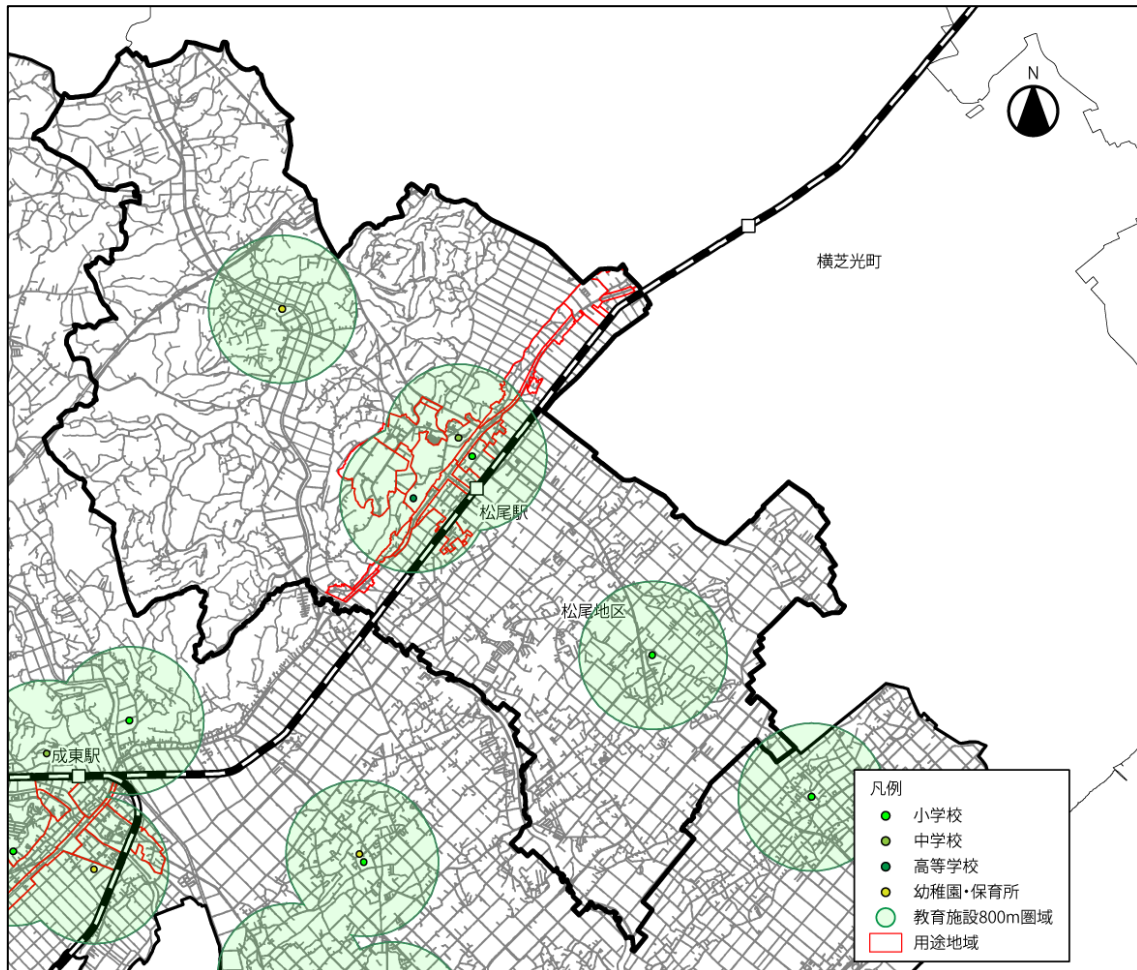


松尾地区の商業施設立地状況

出典：国土数値情報

⑥教育施設

JR 松尾駅周辺に小学校、中学校、高等学校が集中しており、いずれも用途地域内に立地しています。

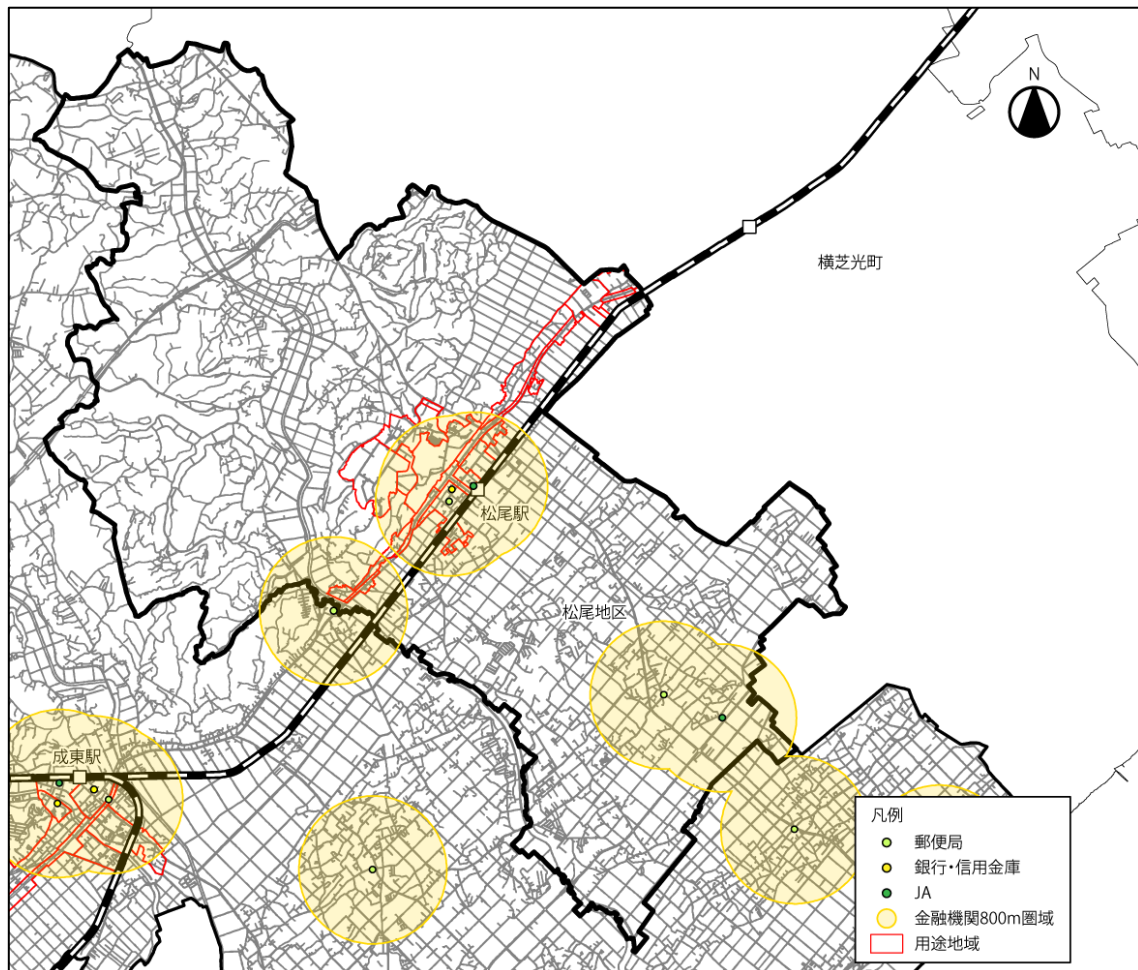


松尾地区の教育施設立地状況

出典：国土数値情報

⑦金融施設

JR 松尾駅周辺の用途地域内及び線路以南には金融施設の立地がみられます。それ以外の区域では、立地がない状況です。

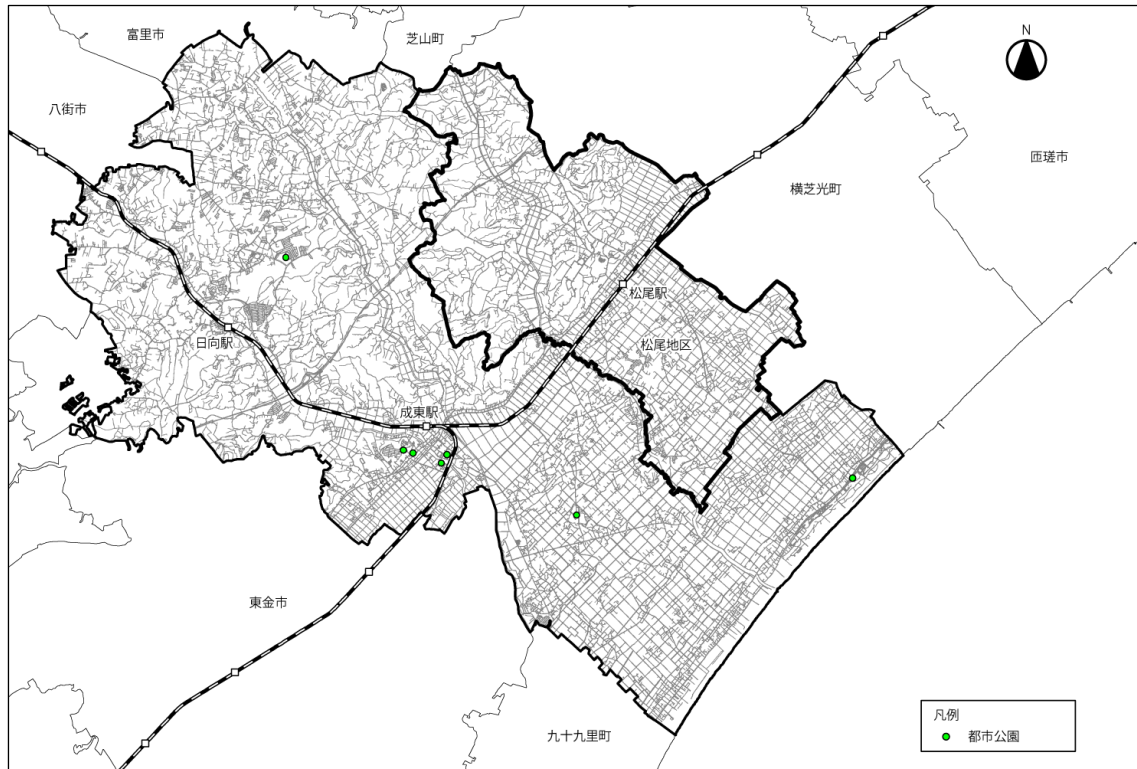


松尾地区の金融施設立地状況

出典：国土数値情報

⑧都市公園

松尾地区内には都市公園が立地しておらず、まちづくりアンケートの結果からも公園設置を望む意見が寄せられています。



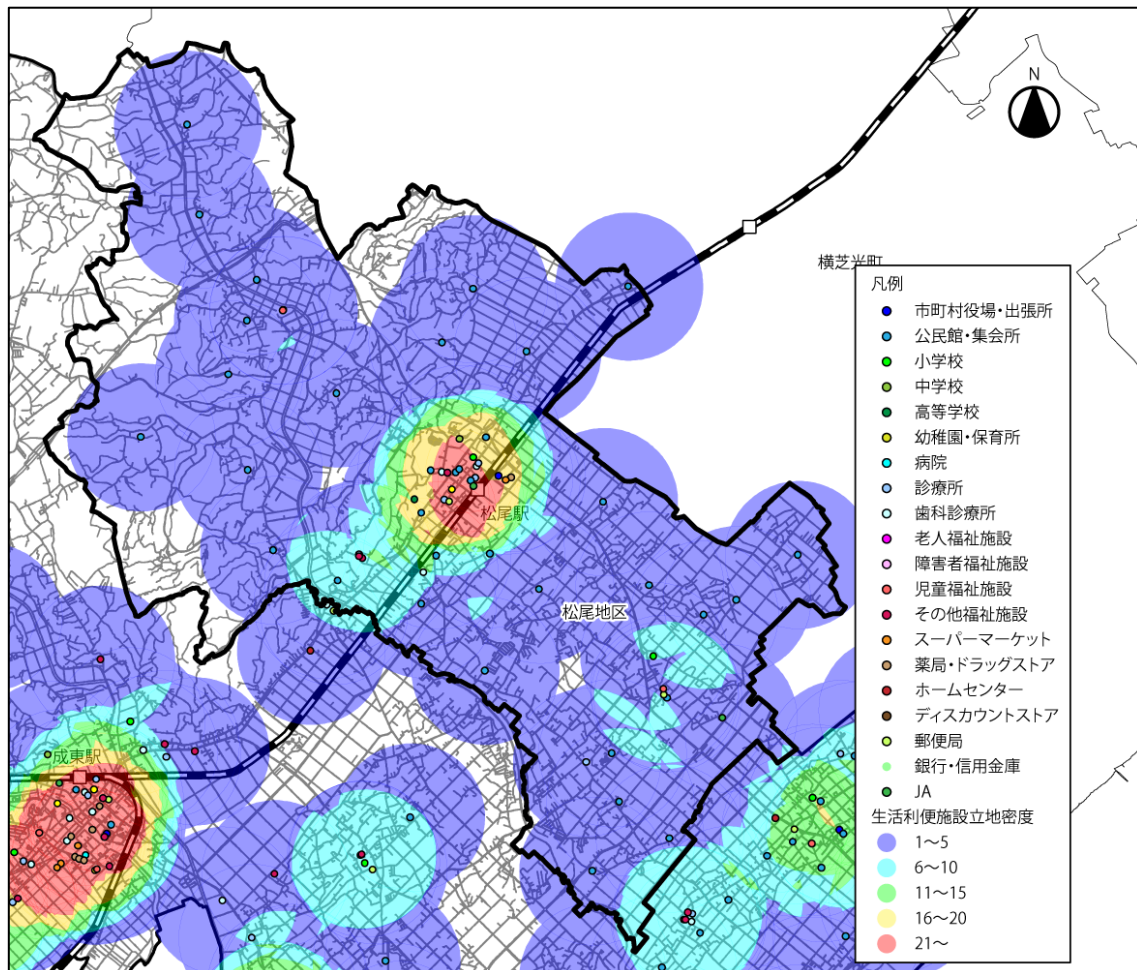
山武市の都市公園立地状況

年度	No.	性別	年齢	地域	問64. 今後の山武市のまちづくりに関するご意見がありましたらご記入ください
R4	105	男	30歳代	松尾	山武市は公園が少ない。せめて地域単位で1つは遊具のある公園がほしい。
R4	648	女	30歳代	松尾	松尾地域に遊具のある公園もなく地域の中心部に公園が全くないので、外で遊んでいる子が減っています。さんぶの森公園しかない現状では自転車でも行けず、学校も休日の開放をされていないので、子供の運動不足が気になります。
R4	989	女	30歳代	松尾	松尾町に公園がありません。なければ子供がいる人は離れていくと思います。小学生も遊ぶ所がなく、洗心館も活用されていません。もっと子供達が住みやすいまちづくりをしてほしいです。未来の子供達の為に。
R4	1127	女	30歳代	松尾	子供が放課後遊べるような場がほしい。学区内に公園がなく、気軽に遊べない。
R3	1154	女	30歳代	松尾	子供を遊ばせる場所が少ない(家の近く)。このせいか、外に出て遊ぶ事があまりない(自分達で)。昔、子供の時に遊んでいた公園は老朽化の為に使えない。
R2	62	男	30歳代	松尾	子供達が遊べる公園を造ってほしい。
R3	205	男	40歳代	松尾	松尾在住ですが、駅周辺を活性化してほしい。とても不便です。公園等もありません。
R2	4	女	40歳代	松尾	・若者が遊べる場所を充実させてほしい(公園とかスケボーパーク、海岸の整備等)。・家畜団地を造り、排水や悪臭を改善してほしい(循環型酪農の推進等)。それが無理なら、汚水が流されている用水路に蓋をしてほしい。・減災のためにも、放置されている山林の整備をしてほしい。住民の声を直接市政に伝えられる機会を設けてほしい。
R2	525	女	40歳代	松尾	松尾町には公園がありません。子供達はどこで遊ぶのですか。小学校に大きな駐車場を造るのではなく、公園を造って下さい。
R2	577	女	40歳代	松尾	子供が少なく、学校内への立ち入りができないので(放課後、夏休み等)、子供を遊ばせる事ができない。公園もなく、こんな環境では子供ができない。市外への転出を検討中。
R1	194	女	40歳代	松尾	魅力的な公園を本当に大平地区に造ってほしいです。学校(放課後や休日)の校庭も活用できないし、子供達が、思い切り、楽しく、身体を動かせる公園です。きっと何年後には、その周りに家も建ち、賑やかなまちづくりの一歩になると思います。あと、車がなくても生活できる環境です。

H30～R4のまちづくりアンケート結果において『自由意見』内に「公園」というワードが含まれた意見を抽出した結果
※30～40歳代を子育て世代と想定し抽出(20歳代の意見は無し)

⑨公益施設・生活利便施設の立地状況

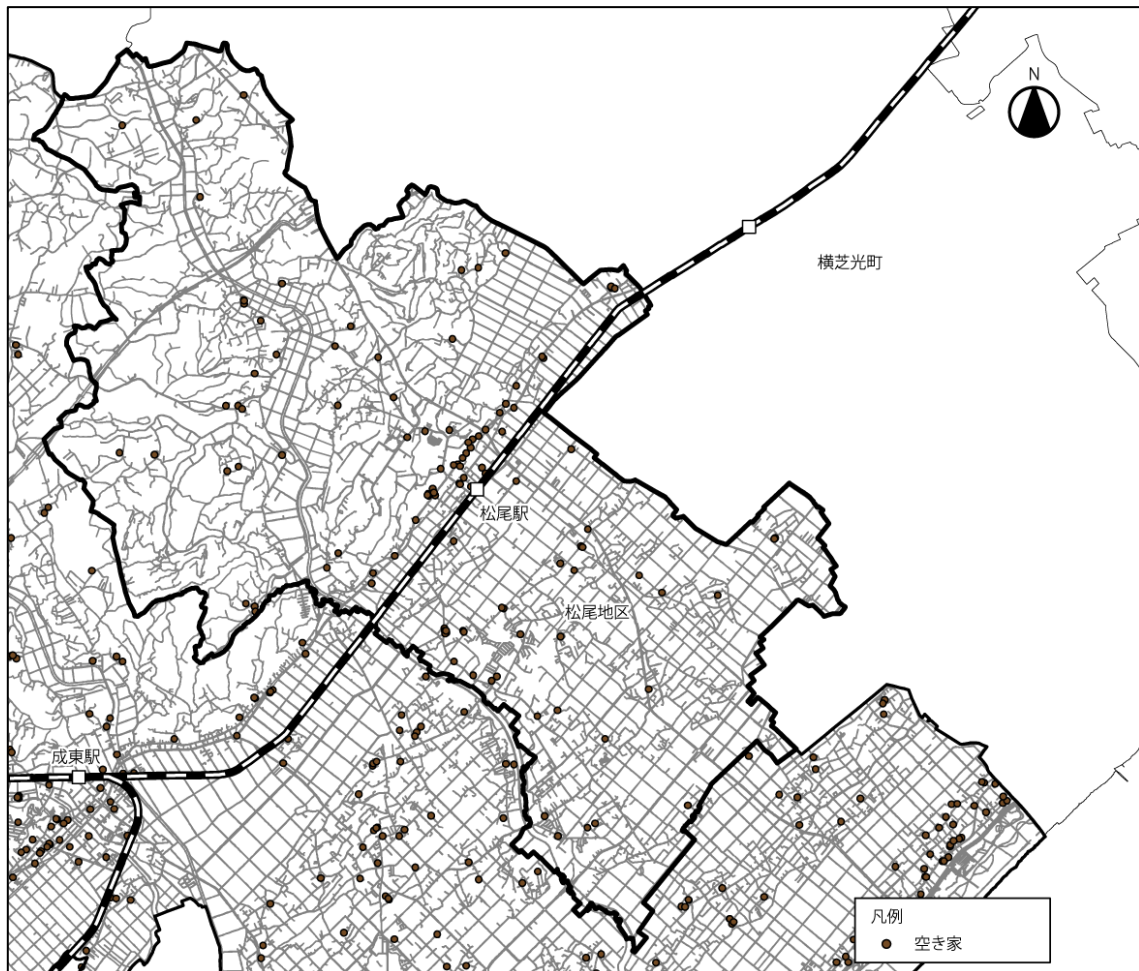
松尾地区内の生活利便施設の立地密度は JR 松尾駅北側の駅周辺が高く、それ以外では生活利便施設の立地密度が低くなっています。



松尾地区の生活利便施設立地密度

⑩空き家等の実態

地区内には空き家が点在しています。特に国道 126 号沿線及び JR 松尾駅周辺に空き家が集中してみられます。



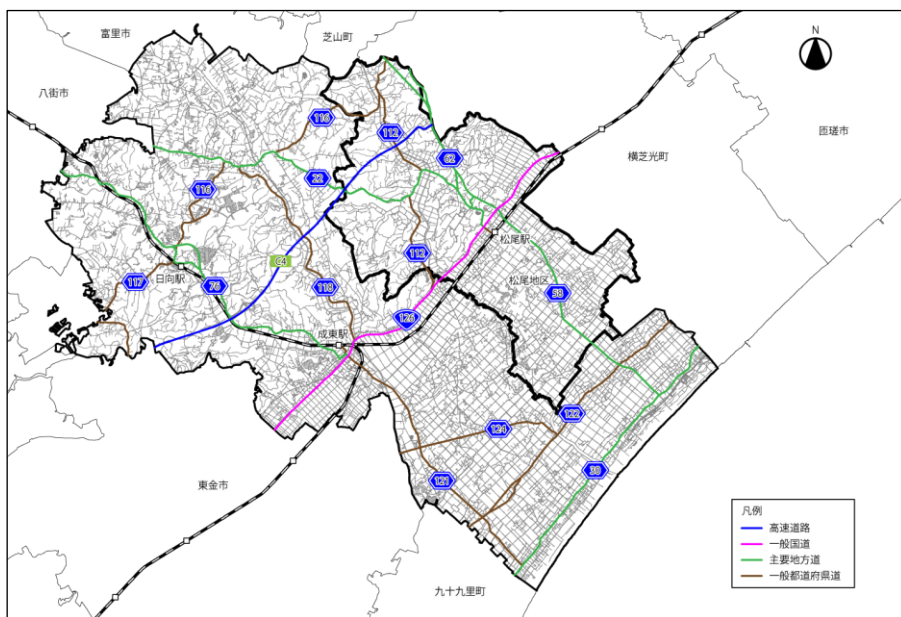
松尾地区の空き家分布図

出典：山武市資料

5. 道路網・公共交通・移動実態

5-1. 道路網

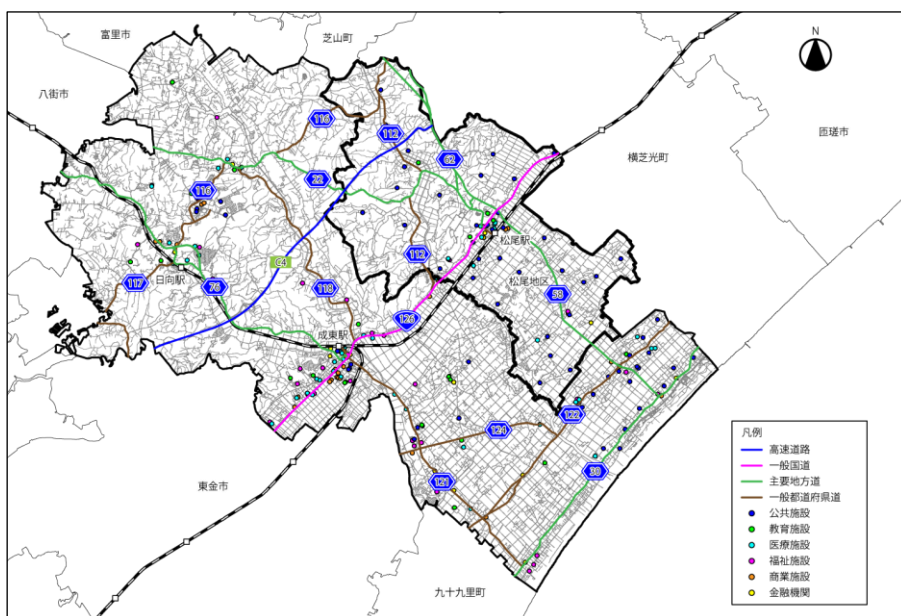
松尾地区内の主要な道路網は、千葉市と銚子市を結ぶ国道 126 号を軸に主要地方道及び一般県道がはしご状に道路網を形成しています。



山武市の主要道路網図

出典：全国道路・街路交通情勢調査

松尾地区の生活利便施設は、国道 126 号沿線や JR 松尾駅周辺に集中して立地しています。



山武市の幹線道路と生活利便施設の立地状況

5-2. 公共交通

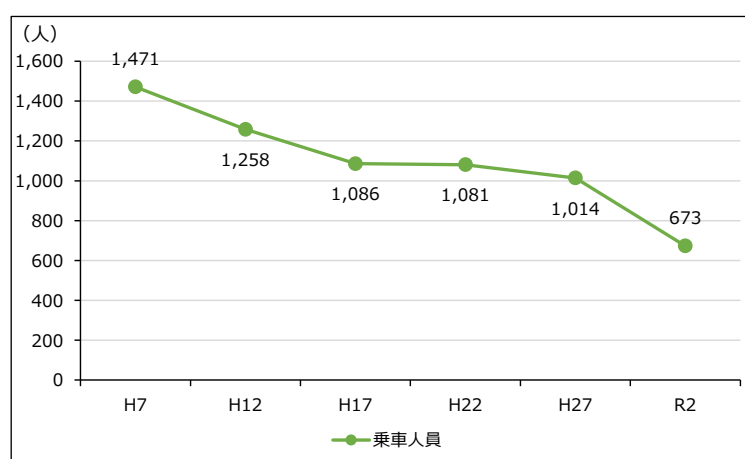
松尾地区内には、基幹バス（さんバス）、空港シャトルバス、芝山ふれあいバスが運行されています。公共交通空白地域は、地区内の人口が多い横芝光町境や地区南側などに確認されます。

市内バスの利用者数

		H26	H27	H28	H29	H30	単位
さんバス		41,369	41,679	43,571	47,723	46,902	人/年
路線バス	千葉線	916,947	829,149	805,004	797,642	864,222	人/年
	海岸線	28,020	27,153	25,995	22,056	16,667	人/年
	八街線	46,269	46,681	47,841	46,681	46,714	人/年
空港シャトルバス		9.6	9.8	9.4	9.7	9.5	万人/年
乗合タクシー		51,036	48,271	46,327	46,670	47,744	人/年
芝山ふれあいバス		15,906	18,301	19,694	20,661	20,101	人/年

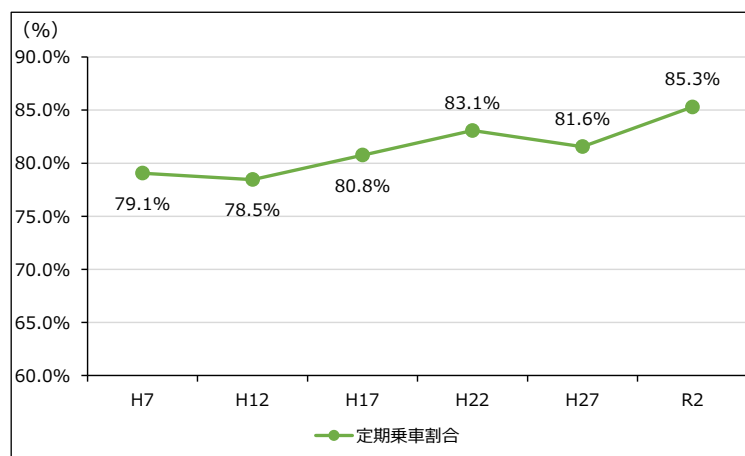
出典：山武市都市計画マスタープラン、芝山町資料

松尾地区内には JR 松尾駅があり、1995 年（平成 7 年）からの乗車人員推移は、減少傾向にあります。2020 年（令和 2 年）には 673 人/日となっています。利用者の 85.3%が定期乗車となっており、通勤・通学者の割合が多い状況がうかがえます。



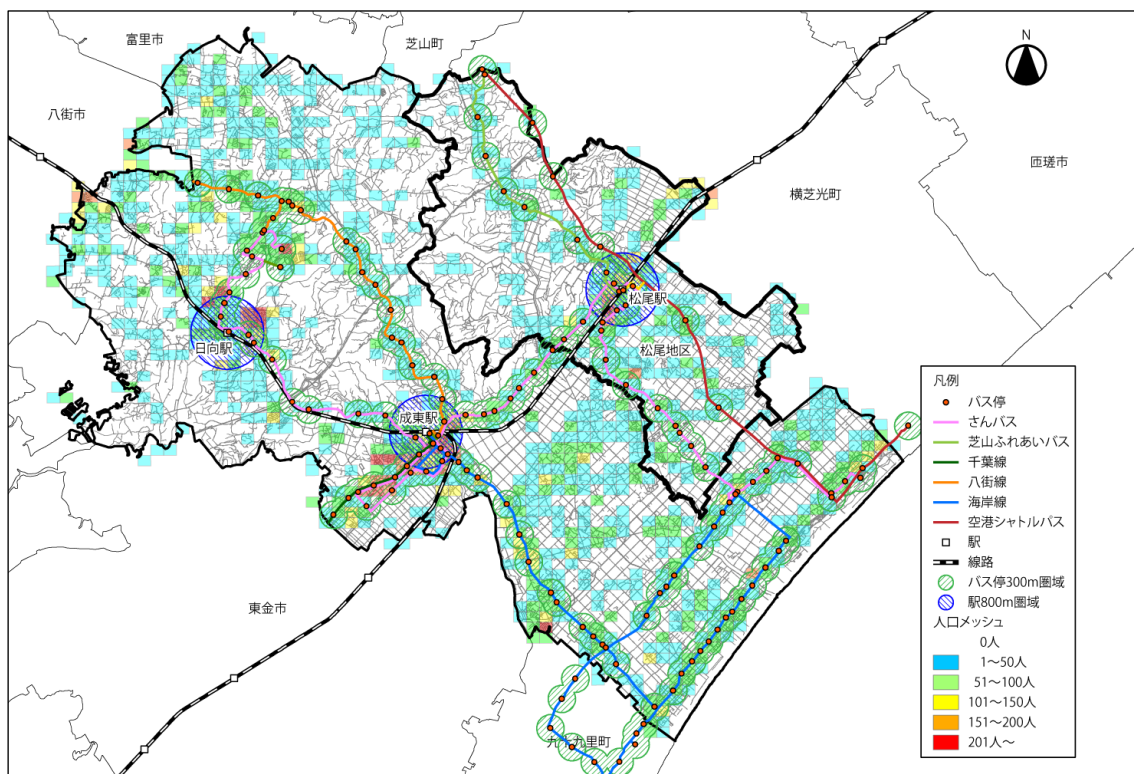
1 日当たりの乗車人員の推移 (JR 松尾駅)

出典：各年千葉県統計年鑑

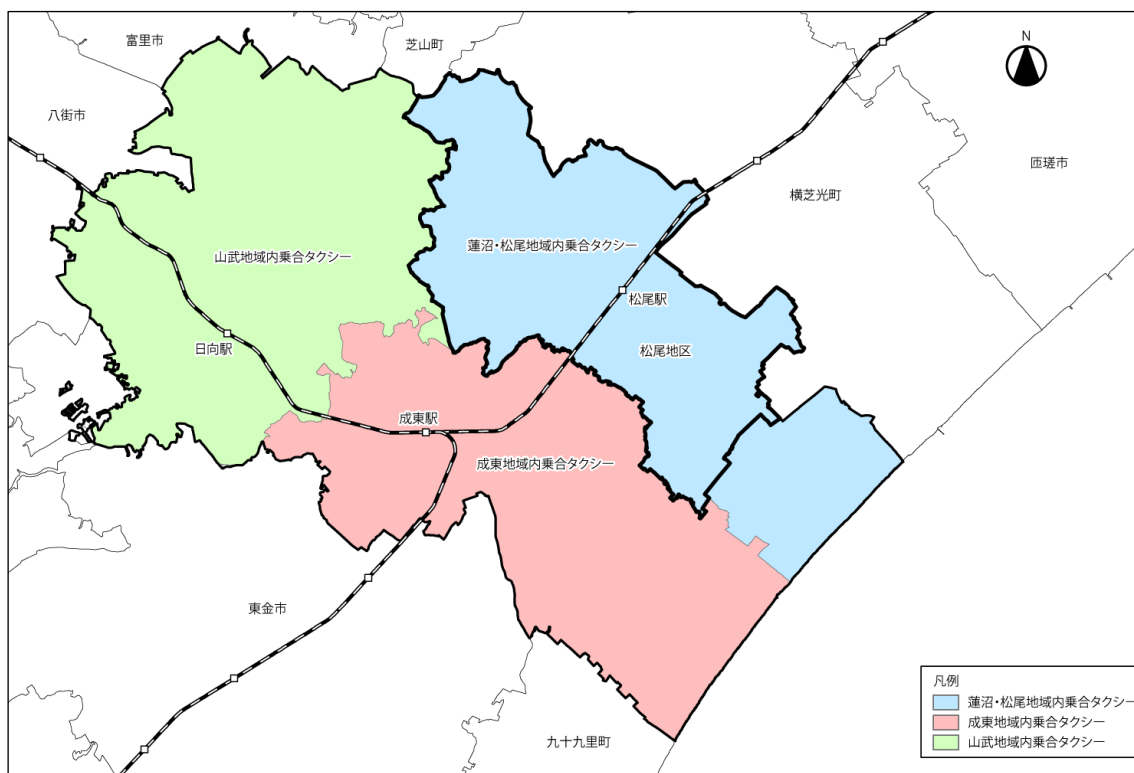


1 日当たりの定期乗車人員の割合の推移 (JR 松尾駅)

出典：各年千葉県統計年鑑



山武市の公共交通配置状況



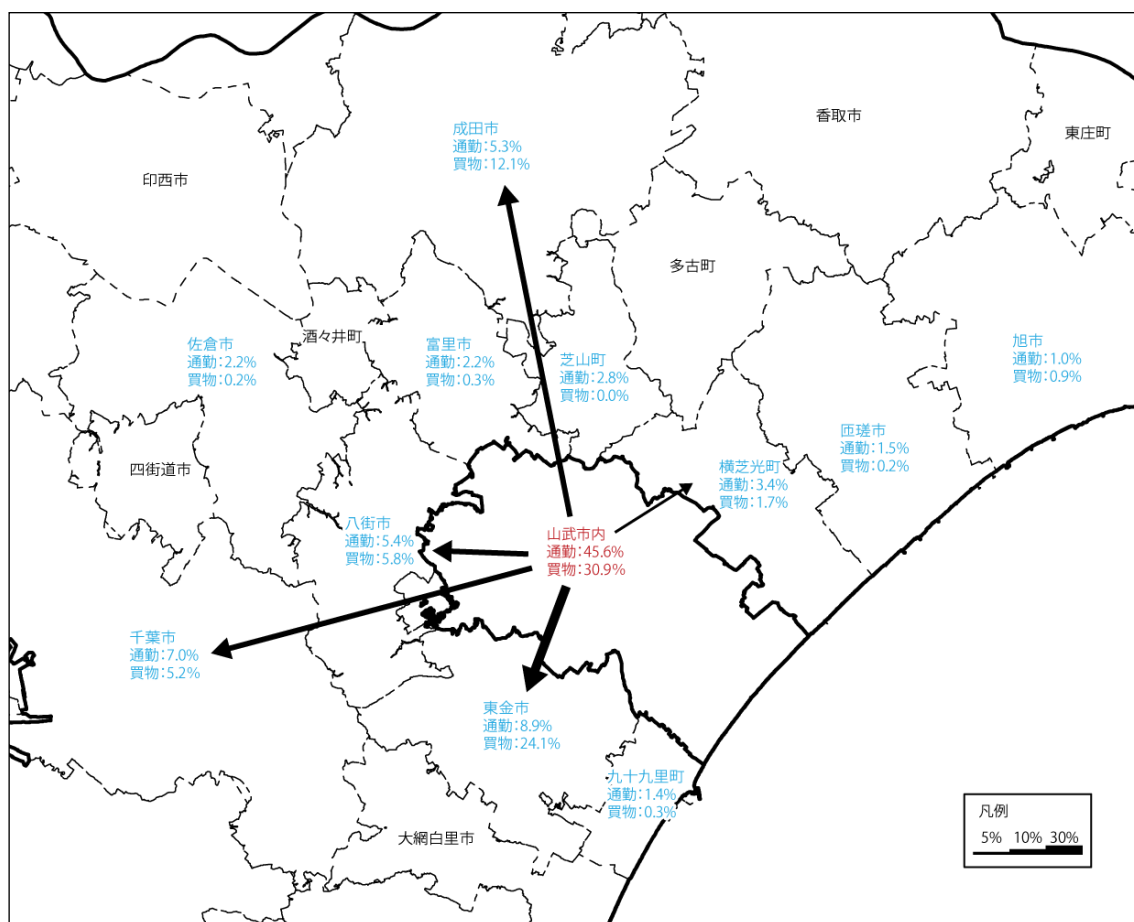
山武市の乗合タクシー運行範囲図

出典：国土数値情報

5-3. 通勤圏・買物圏

山武市内での通勤は45.6%であり、半数以上は市外へ通勤しています。特に近隣の東金市、千葉市、八街市、成田市への通勤が目立つ状況です。

また、買い物をする人の約7割が市外に外出しており、東金市、成田市への依存度が高く、市内購買率は約3割にとどまっています。



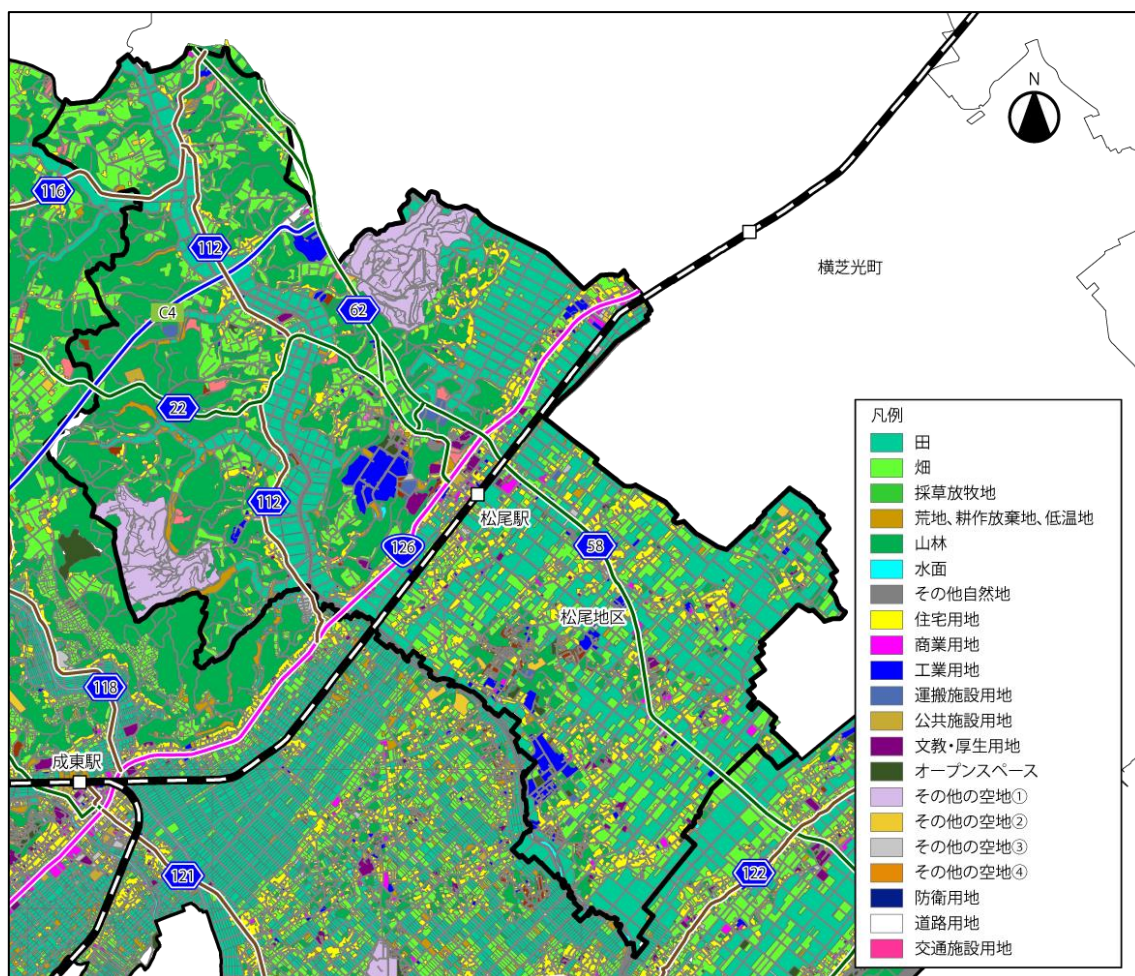
山武市の通勤圏、買物圏

出典：R2 国勢調査、平成30年度消費者購買動向調査（千葉県の商圏）

6. 土地利用規制の状況

6-1. 土地利用状況

松尾地区の土地利用は、国道 126 号沿線に住宅用地や商業用地が形成されています。また主要地方道沿線に住宅用地が形成され、その周辺には田・畑・放牧地が多く形成されています。

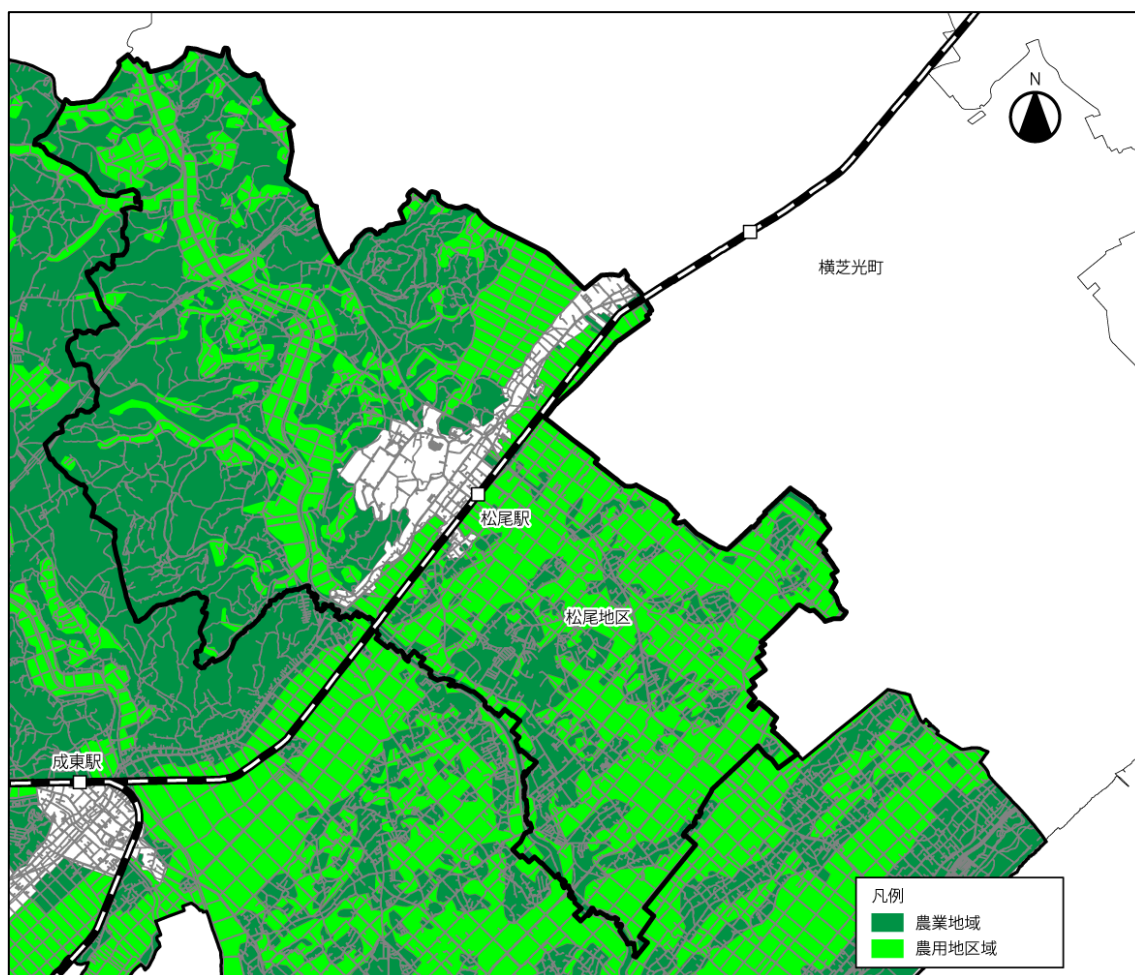


松尾地区の土地利用現況図

出典：国土数値情報

6-2. 農振農用地区域

松尾地区における用途地域を除くエリアが農業地域、農用地区域に指定されています。



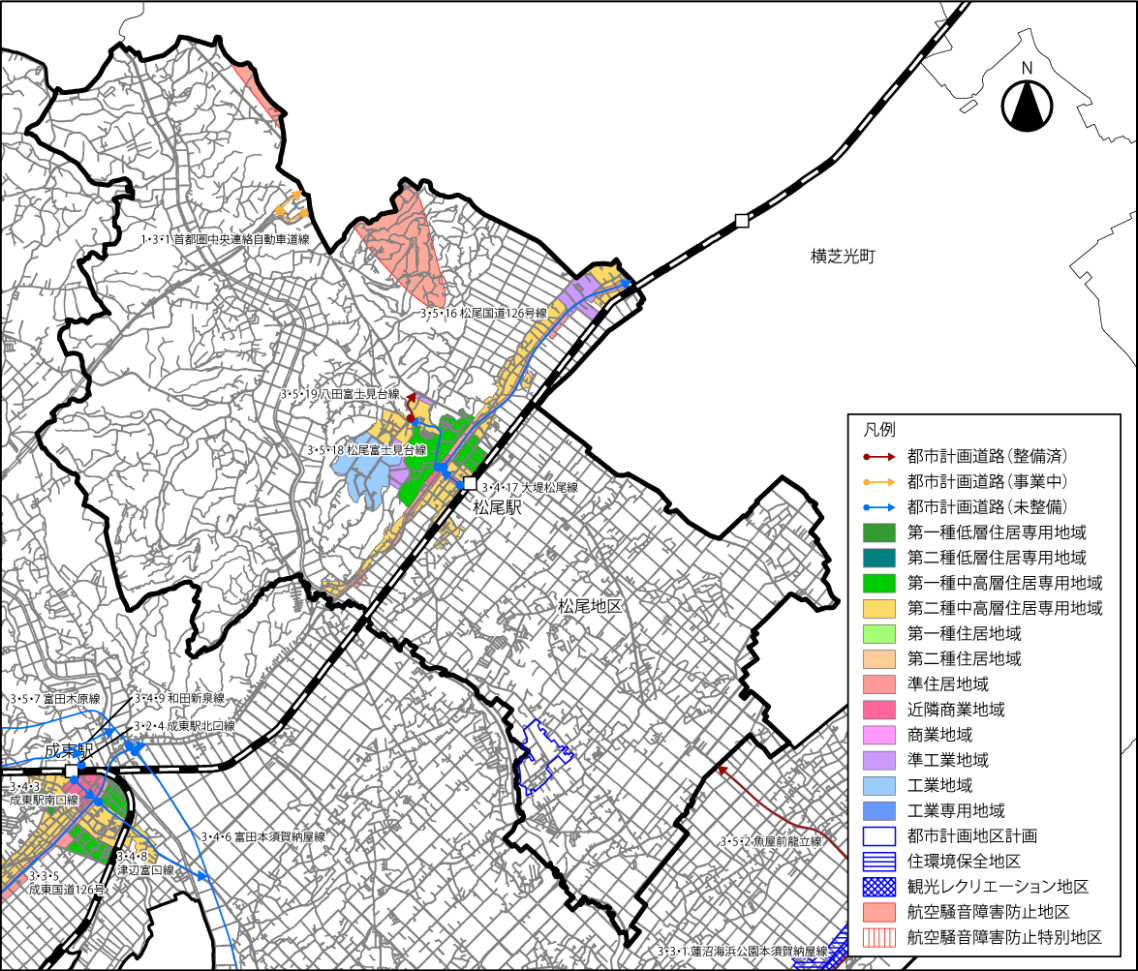
松尾地区の農振農用地区域の状況

出典：国土数値情報

6-3. 都市計画決定状況

松尾地区は、JR 松尾駅周辺や国道 126 号沿線に住居系や工業系の用途地域が指定されています。

都市計画道路は 5 路線が都市計画決定され、地区内の都市計画道路の整備状況は、3・5・19 八田富士見台線を除き、未整備となっています。

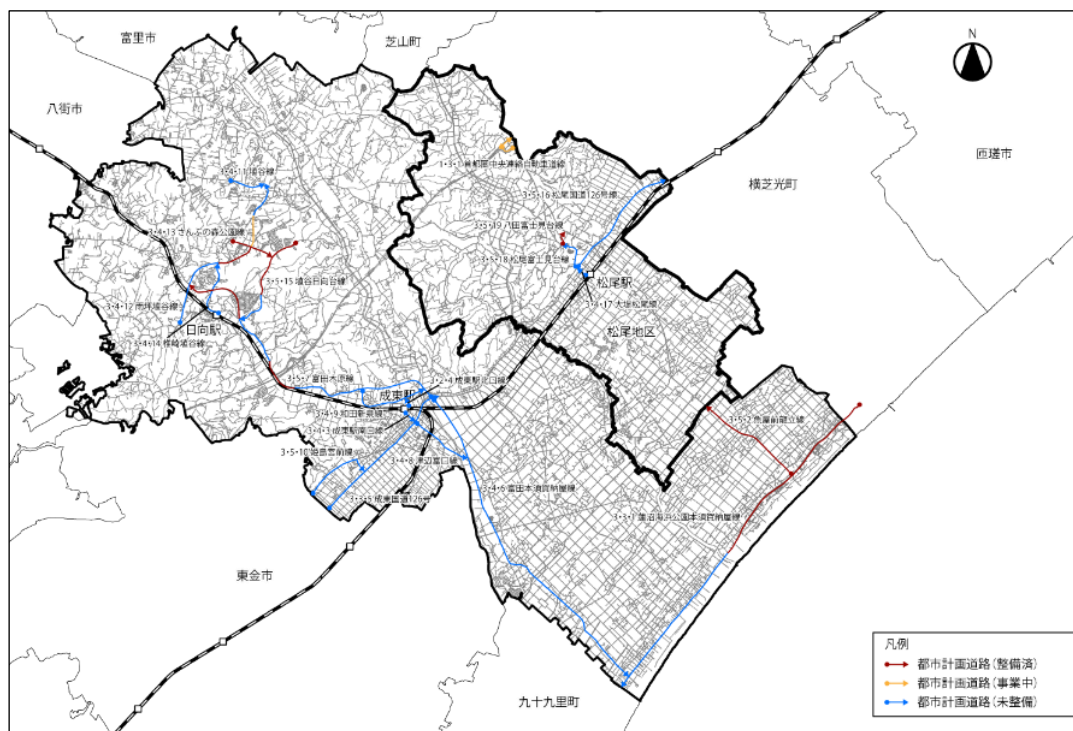


松尾地区の都市計画決定状況

出典：国土数値情報

番号	路線名	区域延長 (km)	構造			改良済延長 (km)	整備率
			構造形式	車線	幅員		
1・3・1	首都圏中央連絡自動車道線	0.36	掘割式	4車線	22m	0.00	0.0%
3・4・17	大堤松尾線	0.30	地表式	2車線	16m	0.00	0.0%
3・5・16	松尾国道126号線	3.04	地表式	2車線	15m	0.00	0.0%
3・5・18	松尾富士見台線	0.83	地表式	2車線	14m	0.00	0.0%
3・5・19	八田富士見台線	0.38	地表式	2車線	14m	0.38	100.0%

松尾地区内の都市計画道路整備状況



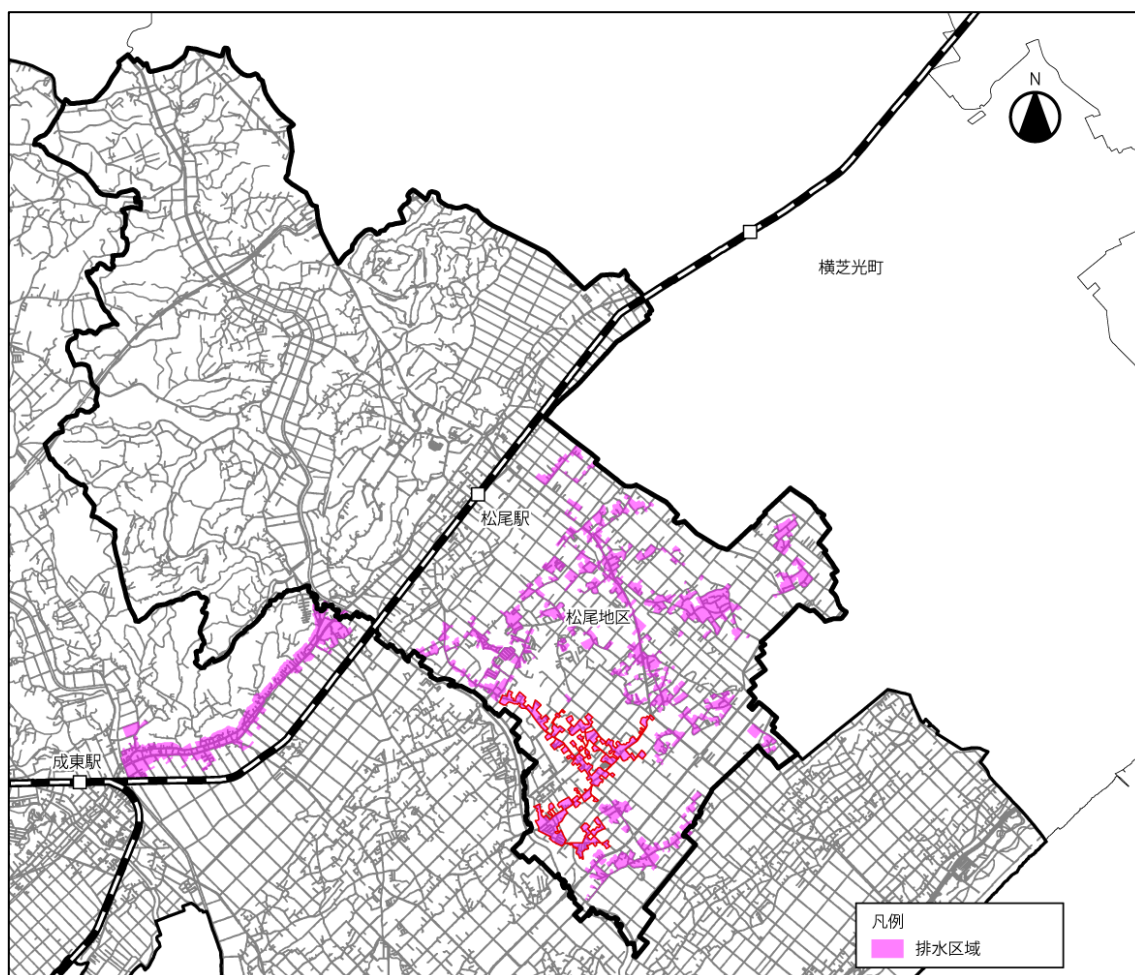
山武市の都市計画道路整備状況図

出典：さんむ都市計画図

6-4. 下水道

山武市全域において、公共下水道の計画区域はなく、合併処理浄化槽と農業集落排水による汚水処理が行われています。

松尾地区における農業集落排水の区域は、JR 線路以南の一部であり、JR 線路以北には区域が無い状況です。

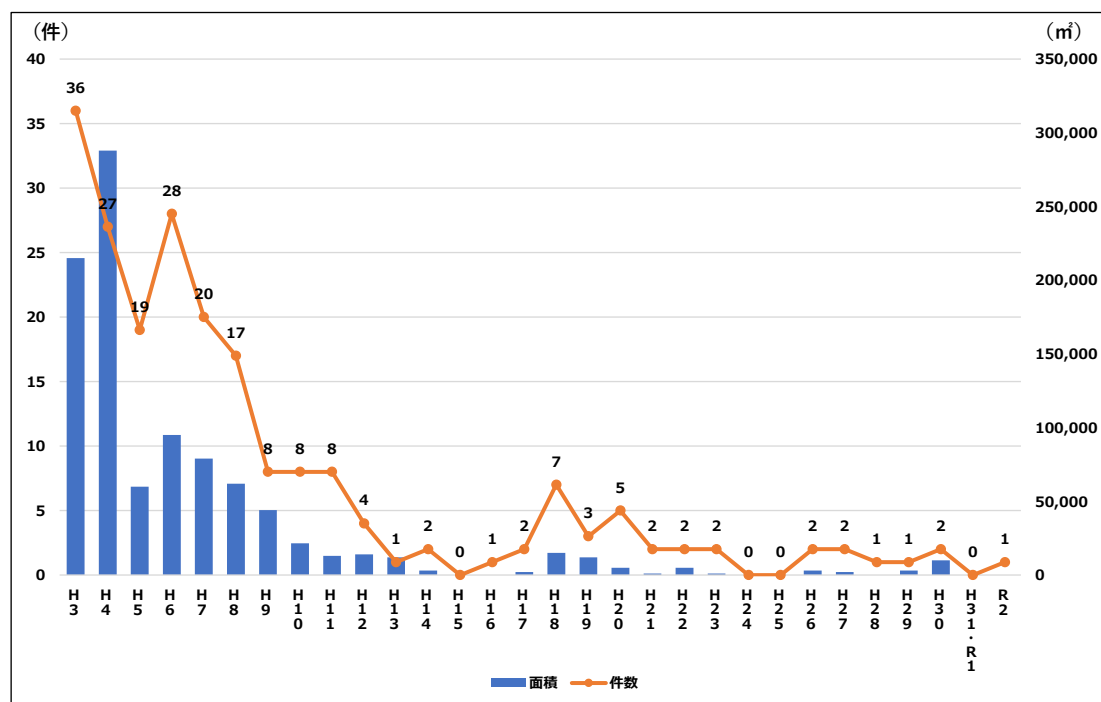


松尾地区の農業集落排水区域の状況

出典：山武市資料

6-5. 宅地開発

山武市の宅地開発は1992年（平成4年）まで活発に行われていましたが、近年は宅地開発の件数は減少しています。



山武市の宅地開発状況

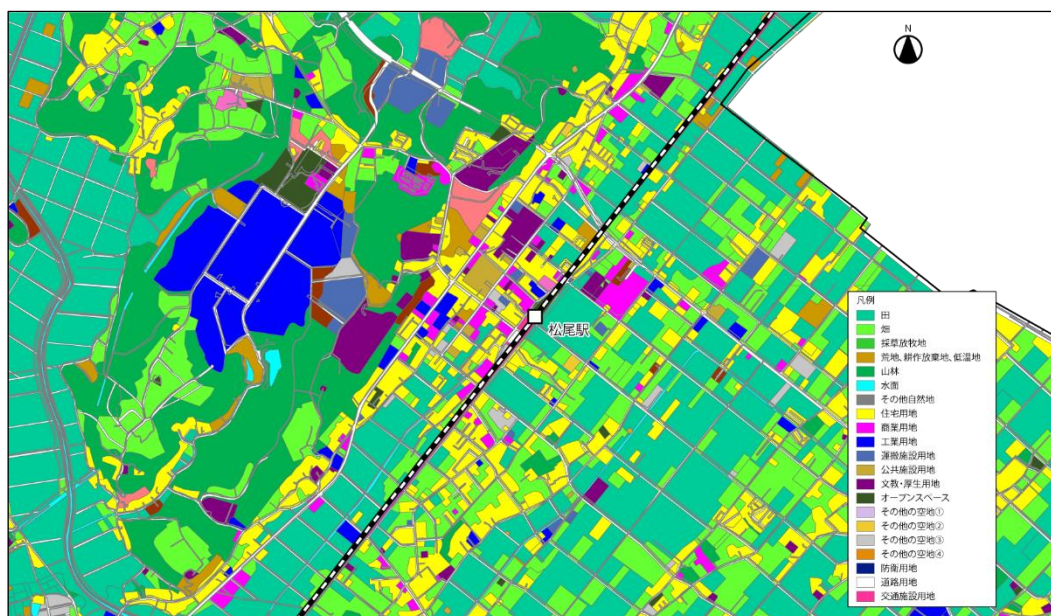
出典：山武市都市計画マスタープラン

7. 駅周辺と工業団地周辺の土地利用状況

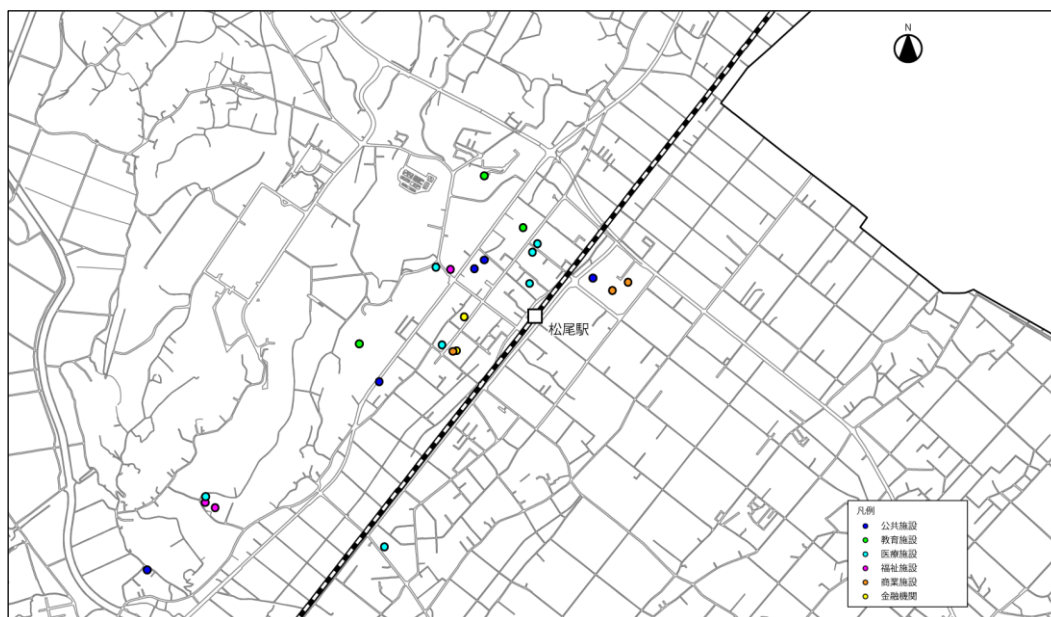
7-1. JR 松尾駅周辺の状況

JR 松尾駅周辺の土地利用は、駅北側の用途地域の指定されている区域は住宅系、商業系、工業系の土地利用となっています。

駅南側においては、一部を除き用途地域が指定されておらず、田・畑・放牧地として利用されています。



JR 松尾駅周辺の土地利用現況



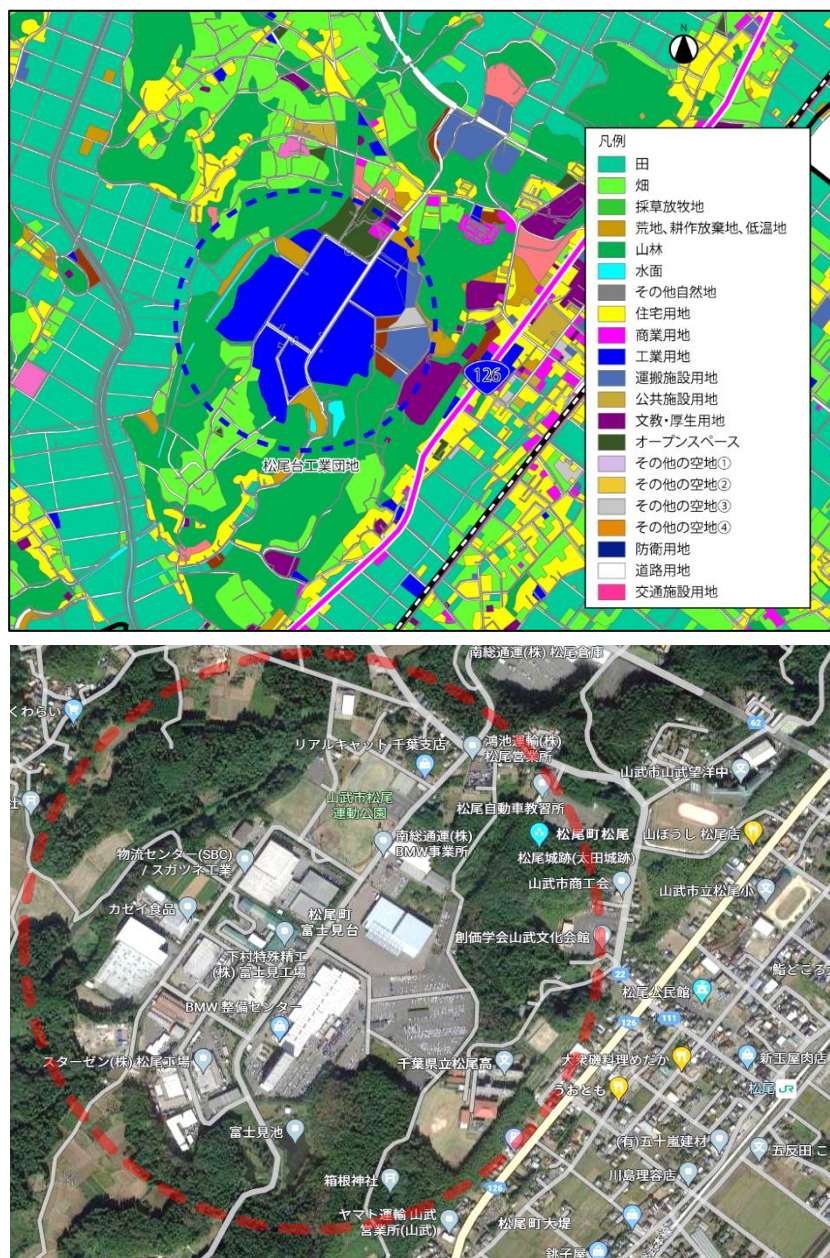
JR 松尾駅周辺の生活利便施設立地状況

出典：国土数値情報

7-2. 松尾台工業団地の状況

松尾台工業団地の用途地域は工業地域であるが、工業団地として分譲済みとなっており、新たな企業誘致に向けた敷地確保は不十分な状況です。近接する松尾運動公園の拠点としての活用が課題と言えます。

また、周辺には山林、田畑が多い状況です。周辺主要道路は、国道 126 号（幅員約 15 m）があり、概ね整備済みです。



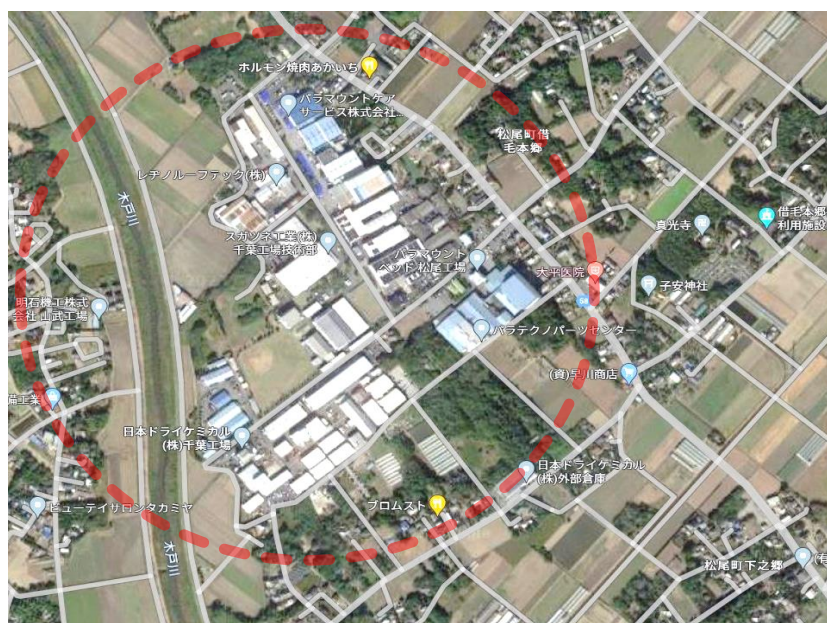
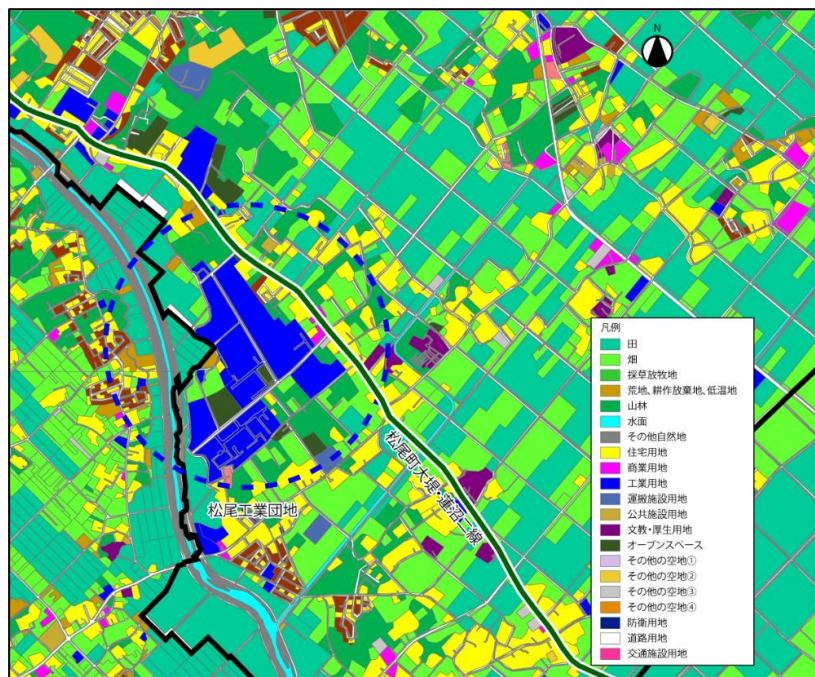
松尾台工業団地周辺の土地利用状況（上）と航空写真（下）

航空写真出典: Google Map

7-3. 松尾工業団地の状況

松尾工業団地の土地利用状況は工業用地であり、当該地は地区計画により戸建住宅等の建築を制限しています。なお、当該地も分譲済みであり、団地内には企業誘致に向けた新たな敷地確保は不十分な状況です。

一方周辺は田畑が多くあり、住宅用地も点在しています。周辺主要道路は、松尾町大堤・蓮沼二線（幅員約6～7m）があり、概ね整備済です。



松尾工業団地周辺の土地利用状況（上）と航空写真（下）

航空写真出典:Google Map