

山武市松尾地区交流拠点等整備構想【概要版】

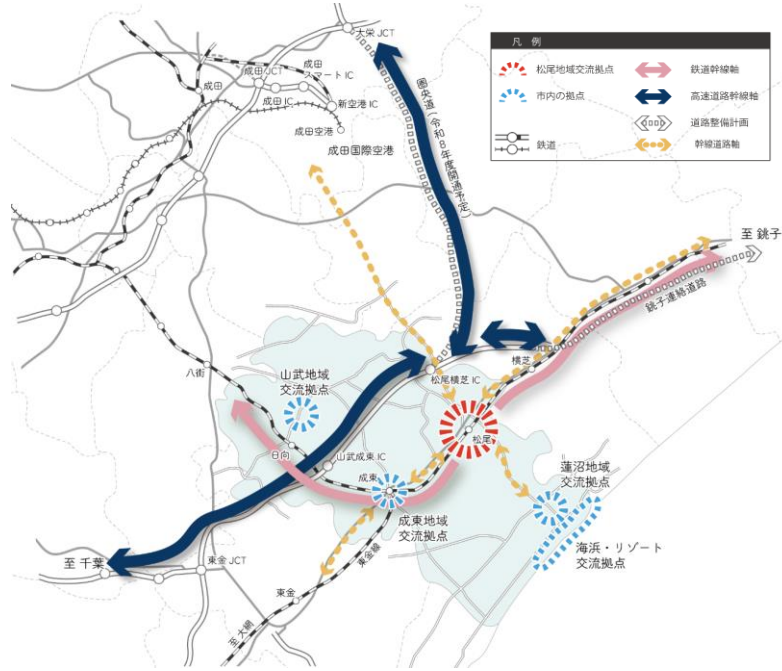
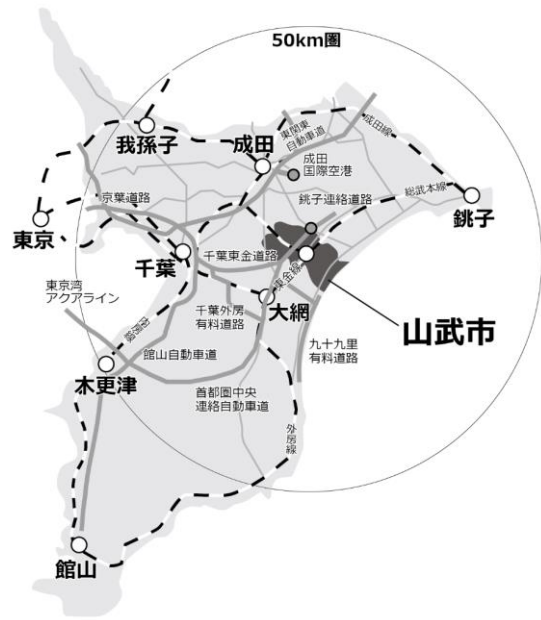
1. 整備構想の背景と目的

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 10～30 km、東京都心へは約 50～70 kmの位置にあります。

2006 年（平成 18 年）に 4 町村の合併により誕生した都市ですが、令和 4 年 4 月に松尾地区（旧松尾町）が『過疎地域』として公示され、これを受け、同年 9 月に山武市過疎地域持続的発展計画（以下、「発展計画」）を策定し、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、松尾地区周辺では今後、成田国際空港の更なる機能強化や圏央道の全面開通なども予定され、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。

山武市松尾地区交流拠点等整備構想は、発展計画で示した「持続可能で魅力あるまちづくり」を実現するため、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」）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。



【松尾地区周辺の交通網】

＜道路網＞

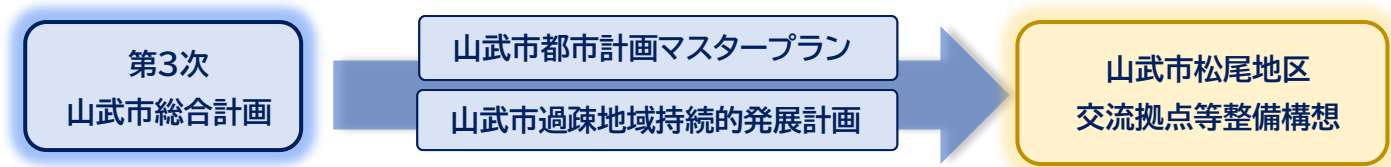
- ・松尾地域交流拠点北側に松尾横芝 IC があり、千葉方面へのアクセス性良好。
- ・銚子方面へ銚子連絡道路が延伸し、令和 8 年度には成田空港方面へ圏央道が延伸予定。

＜鉄道網＞

- ・松尾駅に総武本線が通り千葉駅方面や銚子駅方面とのアクセス性良好。
- ・JR 松尾駅から JR 千葉駅まで約 50 分、JR 東京駅まで約 90 分。

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」や「山武市都市計画マスタープラン」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。



3. 山武市都市計画マスタープランでの松尾地区の位置づけ

松尾地域交流拠点は、本市に 4 つある地域交流拠点（山武、成東、蓮沼、松尾）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。

4. 松尾地区の現状と課題

課題 1 就業場所の確保

- ◇現状
 - ・全ての産業における従業者数の減少
 - ・市全体の半数以上が他市町村へ就業
 - ・企業を誘致するための用地不足
- ◇課題
 - ・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

課題 2 生活利便施設の誘致促進

- ◇現状
 - ・生活利便施設の立地密度は JR 松尾駅周辺以外の区域では低い
 - ・市全体の約 7 割が買い物等で市外へ外出
- ◇課題
 - ・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 松尾駅周辺及び幹線道路沿いの空き家・空き地の点在
 - ・遊具のある公園が皆無
 - ・農振農用地区域が多く、市街地未形成
- ◇課題
 - ・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
 - ・医療機関、福祉施設は概ね充足
- ◇課題
 - ・より地域に密着したコンパクトな行政サービス（更なる住民の外出支援、地域密着医療・福祉の提供）の検討

課題 5 公共交通の利用促進

- ◇現状
 - ・地区内の公共交通空白地域の点在
 - ・交通拠点機能をもつ施設の不足
- ◇課題
 - ・地域性に沿った持続可能な公共交通の検討



5. 整備方針

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。

地域特性、ニーズに沿った交流拠点整備を通じ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～

6.整備内容の検討・整理

1 松尾台工業団地

・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

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。

・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。



2 松尾工業団地

・工業団地外への企業誘致用地拡張の検討

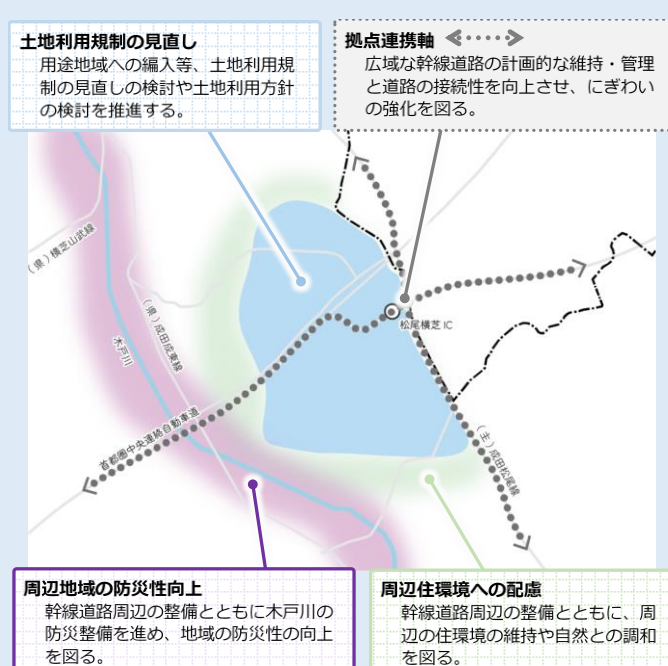
農地や山林が点在していることから、周辺の土地利用規制の緩和を目指し、工業用地の確保を図ります。また、松尾台工業団地同様、「空港近接工業団地」としての企業誘致の取り組み、操業環境の整備を図ります。

3 幹線道路沿道地区

・土地利用規制状況の見直し

地区内で不足している生活利便施設を誘致するための受け皿確保に向け、関係機関との協議調整を進め、土地利用規制緩和等の見直しやルール作りの検討を進めていきます。

また、産業交流拠点となることが想定される「松尾横芝 IC 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。



4 JR 松尾駅周辺地区

(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。

(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。

併せて、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していきます。

(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。

5 その他の地区（集落拠点地区）

・松尾地区内をコンパクトに移動できる公共交通の整備

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。

7.松尾地区交流拠点の整備構想図

【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

【開発候補地③：宅地開発の可能性検討】

敷地規模：約 4.2ha(仮)
土地規制状況：農用地区域

【課題】

- 駅徒歩圏に低・未利用地が点在しているため、駅周辺において、効果的な土地利用を行う必要がある

【周辺での検討事項】

- JR 松尾駅南側改札設置の検討
- JR 松尾駅南空港シャトルバス停留所の機能拡充を検討



大規模小売店舗 整備イメージ

整備イメージ（先進自治体例）
岡山県瀬戸市 大富駅



宅地開発 整備イメージ

