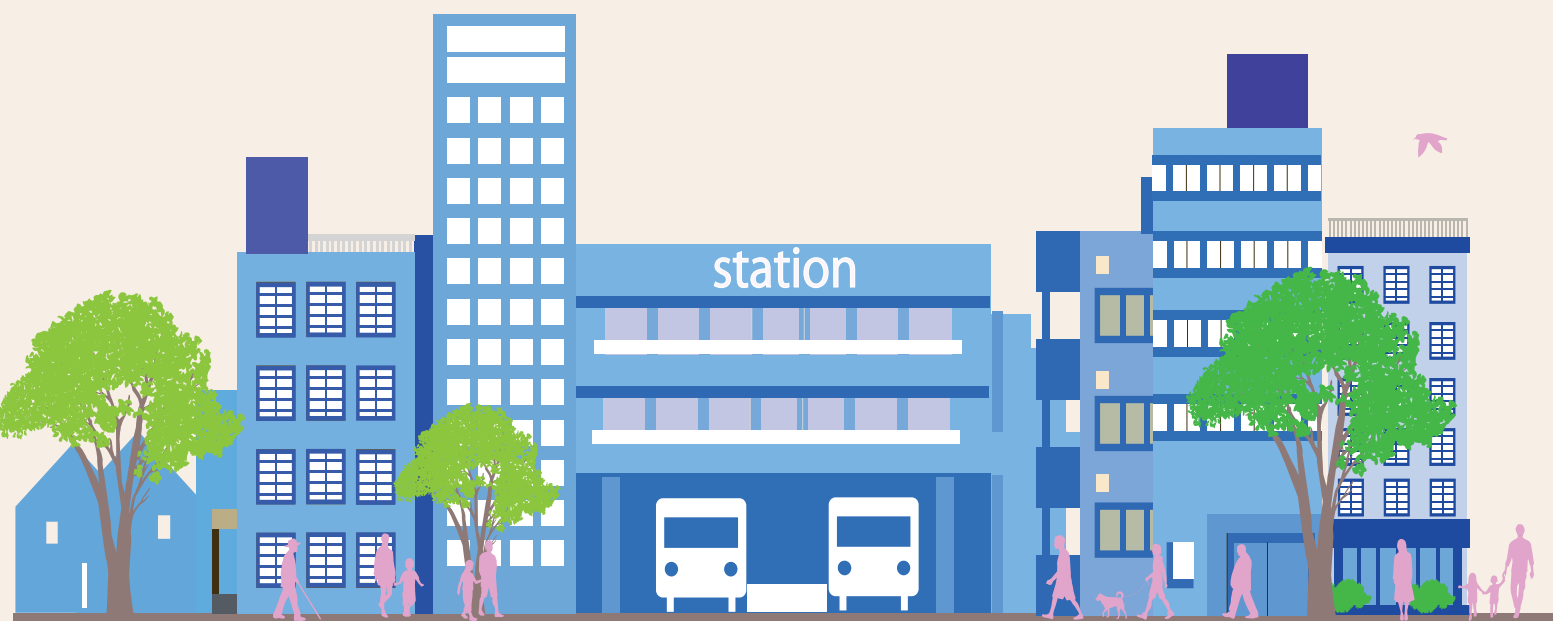
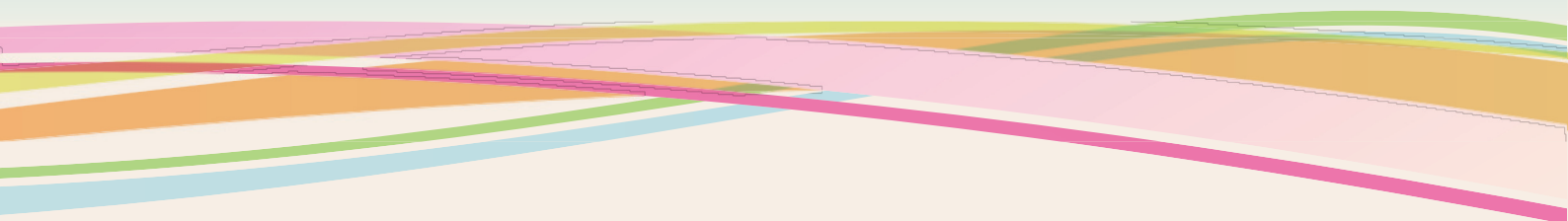


# 松戸市立地適正化計画

～魅力あふれる松戸の未来～



平成 30 年 3 月 (令和 6 年 4 月変更)

松戸市



# 松戸市立地適正化計画

～魅力あふれる松戸の未来～

松 戸 市



## ごあいさつ

日本の総人口は、平成 27 年の国勢調査で初めて減少に転じ、人口減少社会が現実的になってまいりました。

国は、人口減少社会においても持続可能な都市経営を行っていくために、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念にもとづき、平成 26 年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

一方、本市ではこうした国の取り組みに先立ち、平成 11 年に策定した「松戸市都市計画マスタープラン」の中で「鉄道駅を中心としたコンパクトな生活圏の集合体を都市の基本構造」としており、併せて平成 27 年に策定した「松戸市総合戦略」でも「多極ネットワーク型コンパクトシティ」のもと、現在と同程度の 50 万人程度の人口を維持しながら、拠点を公共交通ネットワークで結ぶコンパクトなまちづくりを目標に掲げ取り組んでまいりました。

これまでの様々な施策の効果もあり、本市では、現在人口は微増傾向で非常に高密度な市街地が形成されております。今後、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によったとしても、平成 52 年の市街化区域内の人口密度は概ね高い水準が保たれる見込みです。

しかしながら、本市においても急速な高齢化が予測されており、社会保障関係費の増加や、人口急増期に整備した公共施設の老朽化対策など、本市を取り巻く環境は今後ますます厳しくなることが予想されます。

このようなことから、今般「松戸市立地適正化計画」を策定いたしました。本計画は人口減少や少子高齢化への対応をするためにも、市内各地域の魅力的な拠点の形成と充実した住環境の維持を目指すものです。

今後は、誰もが住みなれた街で暮らし続けられる「松戸」、活力にあふれ選ばれる「松戸」を目指し、各種計画と連携しながら取り組んでまいります。

むすびに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見を頂きました松戸市都市計画審議会の委員の皆さまをはじめ、パブリックコメント(意見募集)にてご意見やご提案をいただいた市民の皆さまに心より御礼申し上げます。

平成 30 年 3 月

松戸市長 本郷谷 健次



---

# 松戸市立地適正化計画

## 目 次

---

### 第1章 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画策定の背景と目的	2
1-2 立地適正化計画の役割・効果	3
1-3 立地適正化計画で定める区域	4
1-4 本市における計画の位置づけ	5
1-5 計画期間	6
1-6 計画区域	6

### 第2章 松戸市の現状と課題

2-1 松戸市の主な現状	9
2-2 現状および将来見通しに基づく課題	24

### 第3章 まちづくりの基本方針、将来都市構造

3-1 立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針	29
3-2 将来都市構造	31

### 第4章 都市機能誘導区域、誘導施設

4-1 都市機能配置の考え方	36
4-2 誘導施設の設定	43
4-3 都市機能誘導区域設定の考え方	47
4-4 都市機能誘導区域の設定箇所	49
4-5 都市機能誘導区域外における届出制度	58

## 第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域の基本的な考え方	60
5-2 居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理	61
5-3 居住誘導区域	64
5-4 居住誘導区域外における届出制度	65

## 第6章 誘導施策

6-1 都市機能誘導に係る施策	69
6-2 居住誘導に係る施策	75
6-3 公共交通に係る施策	82

## 第7章 評価指標の設定、進行管理

7-1 計画の評価について	86
7-2 評価指標の設定	86
7-3 計画の評価、見直し	90

## 参考資料

参考-1 各拠点の状況	92
参考-2 検討経緯の概要	109





# 第1章

---

## 立地適正化計画について

- 
- 1-1 立地適正化計画策定の背景と目的
  - 1-2 立地適正化計画の役割・効果
  - 1-3 立地適正化計画で定める区域
  - 1-4 本市における計画の位置づけ
  - 1-5 計画期間
  - 1-6 計画区域
-

# 第1章 立地適正化計画について

## 1-1 立地適正化計画策定の背景と目的

本市は、東京に隣接する地理的な条件等から、高度経済成長期以降、住宅公団(現 UR)による常盤平団地及び小金原団地といった大規模団地の造成や、土地区画整理事業等による宅地開発が市内全域で進み、人口が急増しました。平成 2 年以降は急激な増加は落ち着いたものの、緩やかに増加を続け、平成 28 年時点では 48 万 6 千人に至りました。

市内全域の人口増加に伴い、中心市街地である松戸駅周辺をはじめ、各駅周辺等では多様な店舗や業務機能が立ち並び、生活利便性が確保された賑わいある市街地が形成されてきました。

このように、順調に人口が増加し、今後においても人口 50 万人規模の維持を目指して様々な施策を展開している本市ですが、一方で国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、近い将来、減少に転じることが推計されており、また、高度経済成長期の一定時期に人口が急増したこともあり、高齢化も確実に進む見通しとなっています。

また、近年周辺市での新規住宅地の開発に伴う人口流出や、周辺市への大型商業施設の出店等による松戸駅周辺の活力低下等も懸念されています。

こうした中、国では全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく、都市再生特別措置法を改正し、平成 26 年に「立地適正化計画」が制度化されました。

本制度は、商業・医療・福祉等の民間施設を含めた各種生活サービス機能や住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指すものです。

本市では、平成 27 年に「松戸市総合戦略」を策定し、その中で、4 つの基本目標を掲げるとともに、それぞれの基本目標を横断的につなぐ柱の 1 つとして、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を位置づけています。

本市立地適正化計画は、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を生かしながら、都市機能や居住の誘導等を通じて長期的視点のもとに具体化します。優れた鉄道ネットワークにより形成される駅を中心としたまちづくりを行い、増加する高齢者に対応しながら、まちの活力を将来にわたって持続させていくために策定したものです。

## 1-2 立地適正化計画の役割・効果

立地適正化計画は、都市全体の観点から都市機能や居住機能の適正立地、公共交通の充実に関する事項を整理するものであり、主に以下の役割及び効果が期待されています。

### ●立地適正化計画の意義と役割（国土交通省 HP より抜粋）

- ✓ **都市全域を見渡したマスタープラン**  
⇒一部の機能だけではなく、居住や商業・医療・福祉、公共交通等のさまざまな都市機能の維持・充実により、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの具体化版
- ✓ **都市計画と民間施設誘導の融合**  
⇒民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりを可能とする
- ✓ **市街地空洞化防止のための新たな選択肢**  
⇒居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能
- ✓ **時間軸をもったアクションプラン**  
⇒計画の達成状況を評価し(概ね5年毎)、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能
- ✓ **都市計画と公共交通の一体化**  
⇒都市の生活や居住を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める
- ✓ **都市計画と公的不動産の連携**  
⇒将来のまちのあり方を見据え、財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした公的不動産の見直しと連携する

また、本市においては、以下のような効果発現を念頭に置き、都市機能誘導区域、居住誘導区域や誘導施策等を展開します。

### ●本市における立地適正化計画策定のねらい

- (1)民間投資の誘発や国の支援制度の効果的な活用による、駅周辺等の拠点性強化
  - …都市機能誘導区域や誘導施設等を明示することによる民間投資の誘発
  - …都市機能誘導及び居住誘導に向けた国の支援制度を効果的に活用
- (2)広域性・集客性の高い施設の立地誘導や公共施設の更新による都市の魅力向上
  - …子育て支援施設等の誘導による、子育て世代の流入増を目指したまちづくりの推進
  - …大型商業施設や図書館等、広域性・集客性の高い施設の誘導・更新による、賑わいのある拠点の形成
- (3)既存住宅ストックの活用推進や駅周辺のまちの更新による人口流入
  - …大規模団地等の既存住宅ストックの活用推進
  - …駅周辺の拠点性強化と合わせた、魅力的なまちなか居住空間の創出

## 1-3 立地適正化計画で定める区域

立地適正化計画では、以下の区域を定めます。

### ● 設定する区域と関係性

#### 立地適正化計画区域

- 都市再生特別措置法第 81 条に基づく計画であり、都市全体の観点から居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン。
- 「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」を必須事項として設定する。

#### 市街化区域<sup>※1</sup>

##### 居住誘導区域

- 一定エリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう誘導すべき区域。
- 居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する。



##### 都市機能誘導区域



- 商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・維持し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

##### 誘導施設

- 都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設を定める。具体的にはスーパーマーケット、小規模保育所、銀行等。
- 誘導施設がない場合には、都市機能誘導区域は設定できない。

#### 居住誘導区域外のエリア

必要に応じて、以下のような区域設定等が可能。

- ◇居住調整区域：住宅地化を抑制するために定める区域。  
(市街化調整区域<sup>※2</sup>での指定はできない)
- ◇跡地等管理区域：跡地等の適正な管理(雑草の繁茂等の防止)を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定め、協定を締結できる。

※「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)、立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)をもとに作成

立地適正化計画は、誘導区域外への居住や都市機能の立地を規制することを目的とした計画ではありません。誘導区域内への居住や都市機能の誘導に関して、生活や事業を経営していくために良好な環境やインセンティブとなる誘導施策を定め、推進することにより、時間をかけながら緩やかに誘導を進めようとするものです。

※1 市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域をいいます。

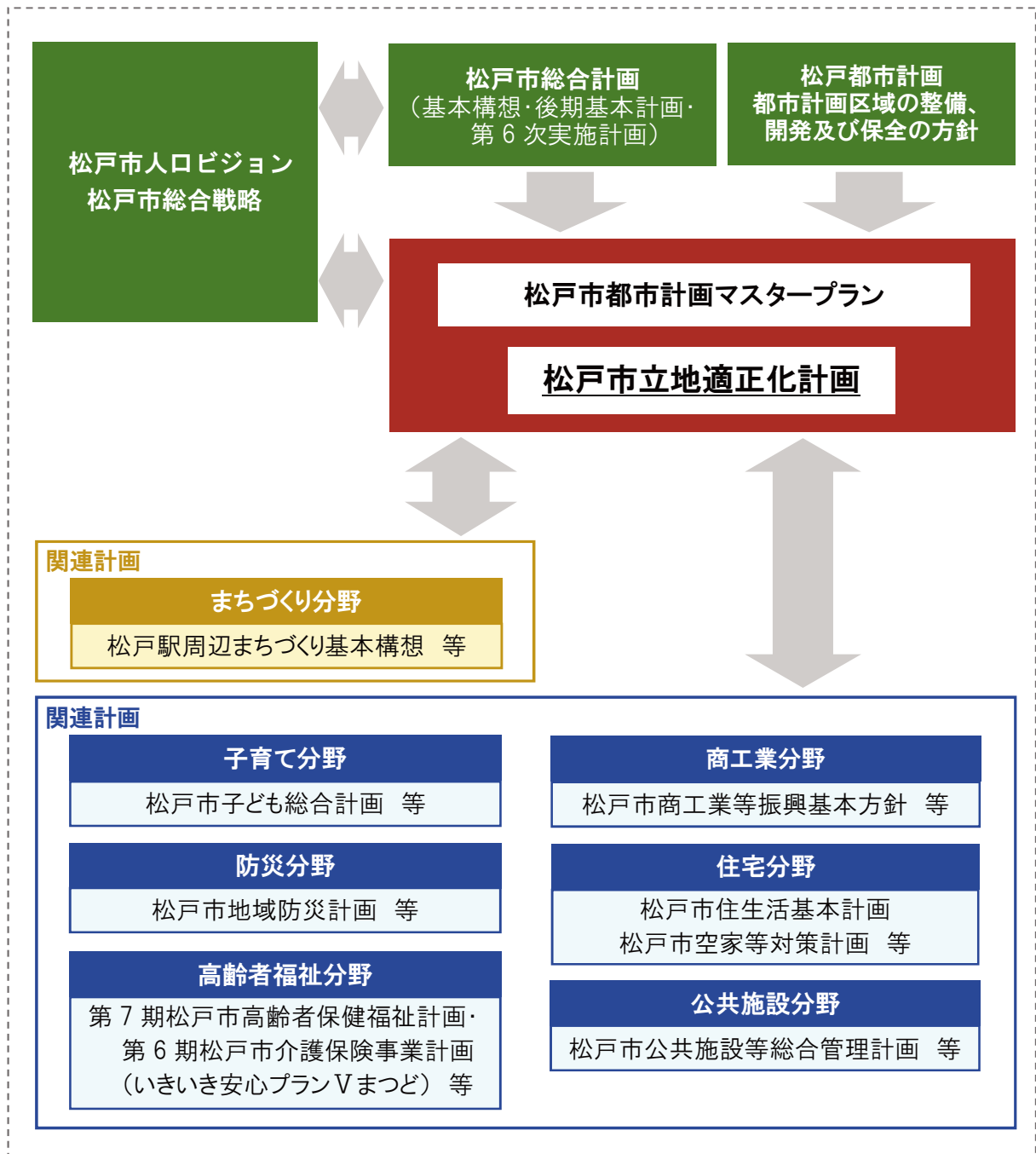
※2 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域をいいます。

## 1-4 本市における計画の位置づけ

本計画は、本市の運営に関する総合的な計画である「松戸市総合計画」と千葉県が定める「松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、各種関連計画とも整合を図りつつ、策定します。

なお、立地適正化計画を踏まえ、計画間の調和を図るべく、今後、都市計画マスタープランの改定を行います。

### ●上位・関連計画との関係性



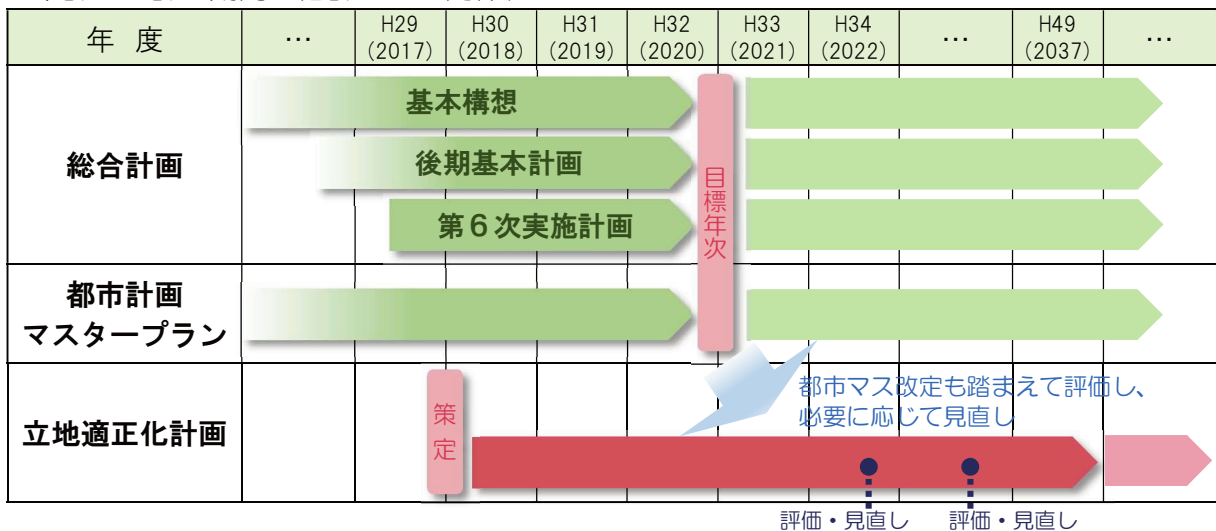
## 1-5 計画期間

本計画の目標年次は、計画策定から20年後の平成49年度(2037年度)とします。

また、概ね5年ごとに本計画に位置付けた施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

なお、本市の現行の都市計画マスタープランの計画期間は、総合計画基本構想と同様に、平成32年度(2020年度)までであり、改定を予定しているため、その内容も踏まえ、立地適正化計画の評価・見直しを行っていきます。

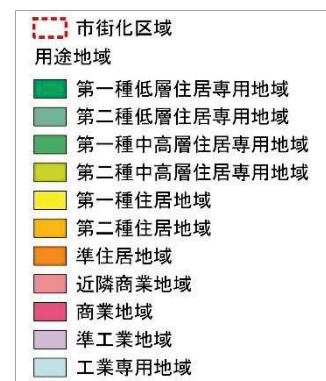
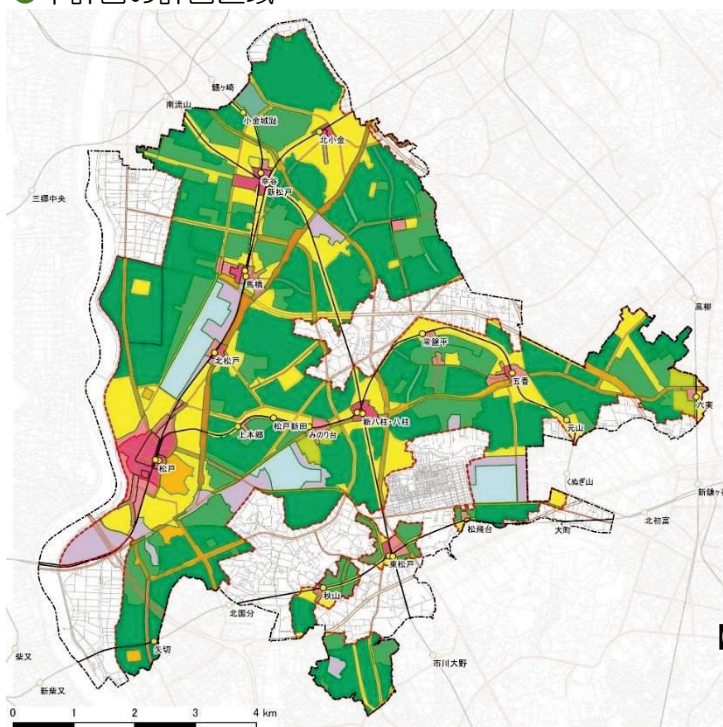
### ●本計画の計画期間と他計画との関係性



## 1-6 計画区域

本計画の計画区域は、都市計画区域全域(松戸市全域)を対象としますが、都市機能誘導区域、居住誘導区域は市街化区域内に設定します。

### ●本計画の計画区域



【松戸市立地適正化計画の対象区域】  
⇒松戸市全域(6,133ha)

# 第2章

---

## 松戸市の現状と課題

---

2-1 松戸市の主な現状

2-2 現状および将来見通しに基づく課題

---





## 第2章 松戸市の現状と課題

### 2-1 松戸市の主な現状

市街地の変遷や人口、都市機能、公共交通の状況等、松戸市の現状を示します。

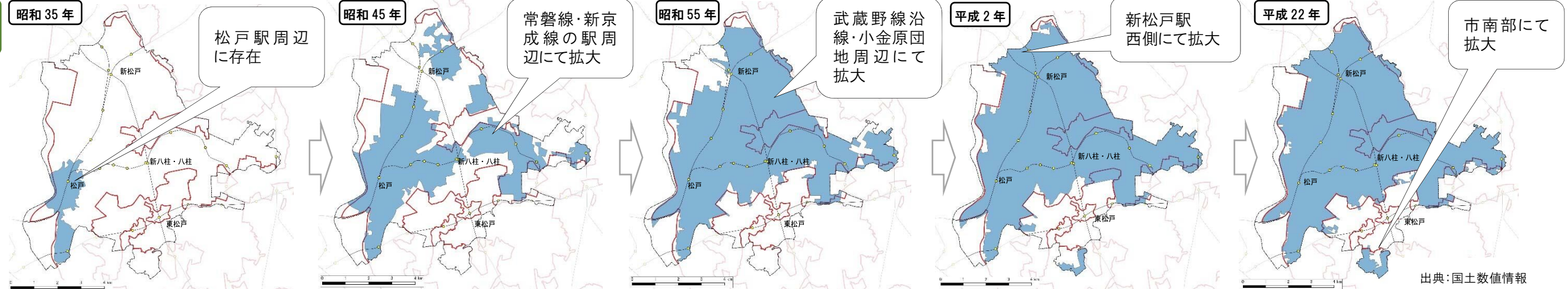
#### (1) 市街地形成の変遷

##### ① DID区域<sup>※1</sup> 変遷と時代背景

※1DID区域(人口集中地区)とは、人口密度約40人/ha以上の国勢調査基本単位区がいくつか隣接し、合わせて人口5,000人以上を有する地域をいいます。

昭和10年代	昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代	昭和50~60年代	平成以降
<p>昭和11年 常磐線 上野〜松戸間 電化開業</p> <p>昭和18年 誕生 当時の人口は、40,433人</p> <p>昭和18年 松戸町と馬橋村、高木村が合併し、県下7番目の市として「松戸市」が</p>	<p>昭和25年 松戸競輪場開設</p> <p>昭和27年 常磐線 北松戸駅 仮駅として開設</p> <p>昭和29年 小金町と合併し、現在の市域になる 人口66,051人</p>	<p>昭和30年 新京成線 松戸〜京成津田沼間 開通</p> <p>昭和35年 常盤平団地の入居開始</p> <p>昭和36年 北松戸・稔台に工業団地の造成が始まる</p> <p>昭和37年 松飛台に工業団地の造成が始まる 人口10万人突破</p> <p>流山線「幸谷駅」開設</p> <p>新国道6号線(松戸バイパス)開通</p>	<p>昭和43年 人口20万人突破</p> <p>昭和44年 小金原団地の入居開始</p> <p>昭和46年 常磐線が複数線化 営団地下鉄千代田線と相互乗り入れ開始</p> <p>すぐやる課の誕生 松戸市の名が全国的に有名になる</p> <p>昭和48年 武蔵野線 新松戸〜府中本町間 開通 「新松戸駅」開設</p> <p>人口30万人突破</p> <p>土地区画整理事業の進展がなく、都市的土地利用の少ない金ケ作 周辺を市街化調整区域へ編入</p> <p>人口急増により、学校や道路等のインフラ整備を進める</p> <p>常磐線沿線にて土地区画整理事業が盛んに行われる</p>	<p>昭和50年 牧の原・野菊野・梨香台の3つの団地が入居開始</p> <p>昭和53年 人口急増の抑制および既存の市街化区域内への基盤整備に集中する</p> <p>昭和55年 人口40万人突破</p> <p>武蔵野線 新松戸〜西船橋間 開通 「新八柱駅」が開設</p> <p>ため、市街化の見通しが低い地域(計207.3ha)を市街化調整区域へ編入</p> <p>小・中学校のプレハブ教室の解消やクリーンセンター等のインフラ整備が継続</p> <p>新松戸駅周辺で土地区画整理事業を多数実施</p> <p>人口急増に伴う都市基盤施設等の不足を解消するため、計画的なまちづくり 人口の増加が落ち着き始める</p>	<p>平成元年 人口45万人突破</p> <p>平成3年 北総線 京成高砂〜新鎌ヶ谷間 開通 「矢切駅」「秋山駅」「松飛台駅」 「東松戸駅」開設</p> <p>平成5年 市制施行50周年</p> <p>平成10年 武蔵野線「東松戸駅」が開設</p> <p>平成15年 松戸駅構内に行政サービスセンターがオープン</p> <p>平成25年 市制施行70周年 人口約48万人</p> <p>平成27年 上野東京ライン開通</p> <p>多数オープン</p> <p>戸定が丘歴史公園、21世紀の森と広場、市立博物館等、公園や公共施設が</p> <p>武蔵野線沿線や、北総線沿線にて土地区画整理事業を実施</p>

#### DID区域の変遷



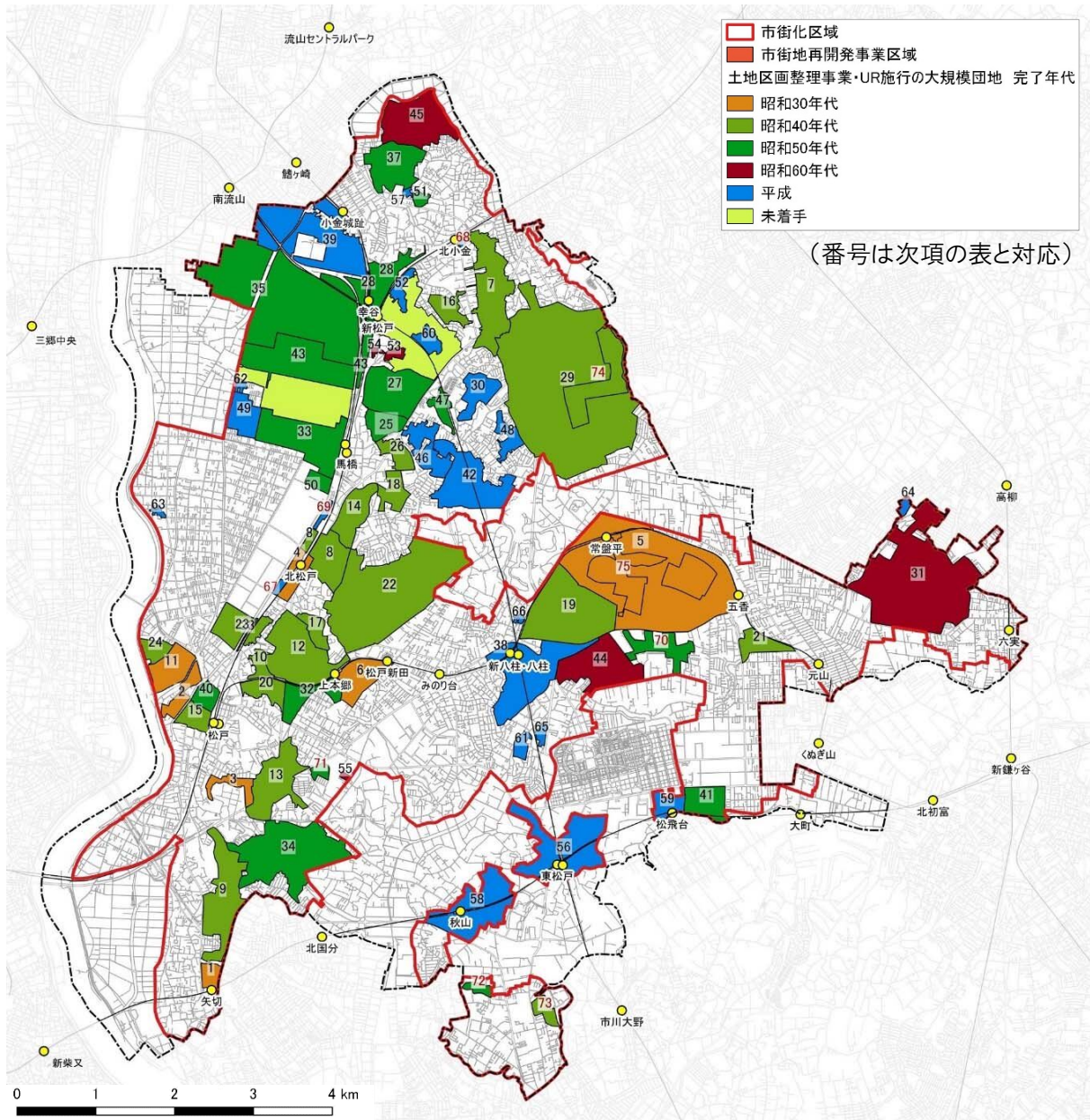
出典:国土数値情報

鉄道駅や路線の開業を受け、駅周辺や沿線で土地区画整理事業や団地開発が行われ、DID区域が徐々に拡大していきました。



## ②市街地再開発事業と土地区画整理事業、大規模団地の状況

- 市街化区域内の 4 割を超える面積にて土地区画整理事業<sup>※1</sup> が実施されており、昭和 40 年代から昭和 50 年代に各鉄道駅周辺を主として多くの宅地が供給されています。
- 市街地再開発事業<sup>※2</sup> の実績としては、北小金駅南口において、平成 6 年 3 月に事業が完了しています。
- UR 施行の団地は 9 箇所あり、昭和 40 年代から昭和 50 年代に完了したものが多く傾向にあります。



出典：都市計画基礎調査(平成 23 年)、都市再生機構ホームページ

※1 土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

※2 市街地再開発事業とは、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行う事業です。

●土地区画整理事業・UR 施行の団地一覧（番号は前頁の図と対応）

番号	地区名	施行者	施行等認可	換地処分	施行面積 (ha)
1	立身台	組合	昭和15年1月16日	昭和30年1月28日	5.3
2	平潟	組合	昭和24年3月15日	昭和32年1月29日	6.4
3	三丁目山下	組合	昭和29年7月1日	昭和32年4月2日	7.5
4	北松戸	組合	昭和30年4月12日	昭和35年3月29日	8.0
5	金ケ作	公団	昭和32年2月28日	昭和37年7月31日	169.3
6	松戸新田	組合	昭和32年7月26日	昭和37年7月3日	17.7
7	小金	組合	昭和33年10月10日	昭和43年5月14日	40.9
8	上本郷	組合	昭和33年10月10日	昭和41年3月25日	21.8
9	三矢小台	組合	昭和33年10月28日	昭和43年7月30日	40.1
10	竹ヶ花	組合	昭和33年12月9日	昭和40年9月28日	5.0
11	樋古根平	市	昭和36年3月31日	昭和39年3月31日	20.5
12	南花鳥	組合	昭和37年5月1日	昭和43年7月30日	40.9
13	七歌割	組合	昭和37年5月1日	昭和47年7月4日	29.5
14	中根新作	組合	昭和37年7月20日	昭和48年3月27日	17.9
15	松戸駅西口第一	市	昭和39年1月24日	昭和49年2月12日	9.2
16	上総内	組合	昭和39年7月22日	昭和43年4月26日	6.3
17	前田	組合	昭和39年7月23日	昭和43年7月30日	7.5
18	中和倉	組合	昭和39年10月23日	昭和56年2月24日	10.5
19	金ヶ作第二次	市	昭和39年12月3日	昭和45年2月27日	58.7
20	小根本	組合	昭和40年1月28日	昭和45年5月22日	9.8
21	五香	組合	昭和40年3月2日	昭和43年5月10日	10.4
22	上本郷第二	組合	昭和40年3月2日	昭和48年11月16日	111.6
23	花郷	組合	昭和40年7月3日	昭和44年10月31日	17.5
24	樋野口	組合	昭和40年11月2日	昭和43年7月30日	5.7
25	馬橋第一	組合	昭和41年1月28日	昭和52年4月30日	8.2
26	馬橋第二	組合	昭和41年1月28日	昭和47年12月26日	8.3
27	二三ヶ丘	組合	昭和41年1月28日	昭和50年5月27日	33.6
28	新松戸第一	組合	昭和41年2月18日	昭和50年1月14日	16.2
29	北小金	公団	昭和41年8月22日	昭和46年4月27日	230.5
30	八ヶ崎	組合	昭和42年5月13日	平成6年10月21日	13.7
31	六実高柳	組合	昭和42年5月29日	昭和60年8月2日	114.0
32	緑ヶ丘	組合	昭和43年7月23日	昭和50年11月14日	13.5
33	馬橋駅西口	市	昭和45年3月30日	昭和57年2月26日	38.7
34	二十世紀が丘	市	昭和45年3月27日	昭和56年1月23日	64.1
35	新松戸中央	組合	昭和45年12月23日	昭和54年9月21日	144.7
36	新松戸第二	組合	昭和45年12月23日	昭和52年7月12日	3.8
37	中金杉	組合	昭和46年3月1日	昭和58年2月4日	26.2
38	八柱駅周辺	市	昭和46年3月29日	平成5年2月26日	45.7
39	横須賀	組合	昭和46年5月4日	平成6年6月24日	55.8
40	松戸駅西口第二	市	昭和46年10月7日	昭和55年3月21日	6.3
41	串崎新田	組合	昭和47年3月18日	昭和51年1月13日	15.2
42	八ヶ崎中央	組合	昭和47年3月29日	平成12年10月27日	39.1
43	新松戸南部	市	昭和47年3月28日	昭和59年5月25日	45.4
44	常盤平南部	市	昭和47年3月29日	昭和62年10月2日	39.6
45	幸田	市	昭和47年9月8日	昭和61年2月14日	36.1
46	八ヶ崎第一	組合	昭和48年5月12日	平成11年9月24日	15.6
47	八ヶ崎南谷	組合	昭和48年7月26日	昭和54年4月24日	5.9
48	八ヶ崎貝の花	組合	昭和49年1月18日	平成8年8月9日	7.6
49	馬橋第三	組合	昭和49年2月5日	昭和51年11月25日	13.6
50	中根	組合	昭和49年10月1日	昭和56年2月24日	4.9
51	殿平賀第一	組合	昭和50年11月14日	昭和56年2月10日	2.5
52	新松戸東部	組合	昭和56年8月11日	平成3年1月11日	5.1
53	幸谷南第一	組合	昭和57年4月23日	昭和60年8月9日	2.3
54	幸谷南第二	組合	昭和57年4月23日	昭和60年8月9日	1.2
55	毛無山	個人	昭和60年3月26日	昭和62年1月30日	0.9
56	紙敷	組合	昭和62年1月20日	平成24年2月24日	45.7
57	殿平賀原ノ山	組合	昭和62年2月3日	平成1年9月26日	1.1
58	秋山	組合	平成1年2月28日	平成29年1月27日	38.1
59	関台	組合	平成2年5月16日	平成13年5月25日	9.1
60	二ツ木・幸谷	組合	平成4年1月28日	平成26年5月30日	5.8
61	河原塚寺ノ台	組合	平成4年10月2日	平成9年8月22日	3.9
62	西馬橋	組合	平成7年8月29日	平成9年5月30日	1.2
63	古ヶ崎	組合	平成7年11月24日	平成9年10月16日	1.3
64	高柳西部第一	公団	昭和62年5月20日	平成12年8月25日	2.2
65	河原塚宮ノ内	組合	平成17年8月2日	平成19年7月20日	0.7
66	金ヶ作陣屋前	組合	平成15年1月8日	平成16年6月25日	2.2

計:1,847.6ha

番号	団地名	施行者	完成年月日
67	アクティ北松戸	公団	平成5年8月
68	ピコティ北小金	公団	平成6年3月
69	プロムナード北松戸	公団	平成7年3月～平成10年8月
70	牧の原	公団	昭和50年7月
71	野菊野	公団	昭和50年3月
72	梨香台	公団	昭和50年8月
73	高塚団地	公団	昭和45年9月
74	小金原団地	公団	昭和44年6月
75	常盤平団地	公団	昭和37年6月

計:106.7ha

## (2)人口動向

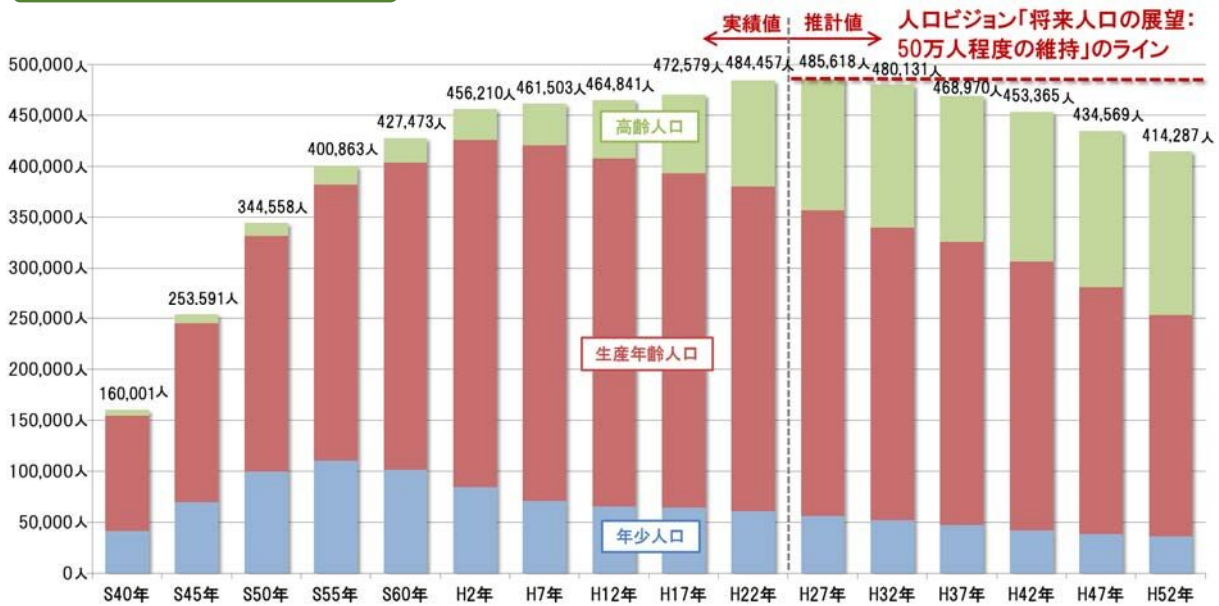
### ①市内全域の人口の推移と見通し

本市人口ビジョンでは、人口 50 万人程度を維持していくこととしていますが、本計画では、国において推奨されている国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いて、人口の現状・将来見通しの整理を行います。

- 総人口は昭和 40 年から昭和 55 年にかけて急激に増加してきましたが、近年は横ばい傾向にあります。
- 今後は人口減少に転じ、平成 52 年には 414,287 人になる推計です。(約 7 万人減少)
- また、世代ごとの人口は、年少人口<sup>※1</sup>が継続的に減少し、高齢人口<sup>※2</sup>が継続的に増加する推計です。

※1 年少人口は、15 歳未満の人口をさします。  
 ※2 高齢人口は、65 歳以上の人口をさします。

#### 総人口、年齢層別人口の推移



平成 27 年の人口は、平成 22 年の国勢調査の結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いています。そのため、平成 27 年国勢調査の結果と差が生じています。

#### 年齢層別構成比率の推移



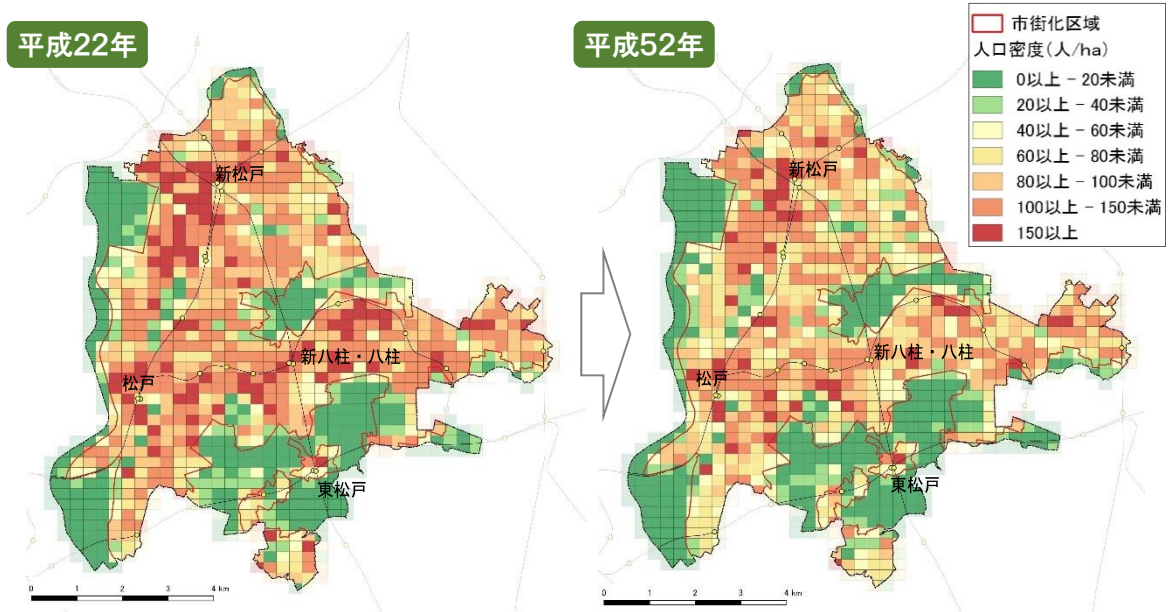
出典: 昭和 40 年～平成 22 年国勢調査、平成 27 年～平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

## ②地域ごとの人口の現状と見通し

地域ごとの人口は、人口動態をより詳細に把握するため、250mメッシュを用いて図化しています。

### 1)人口密度

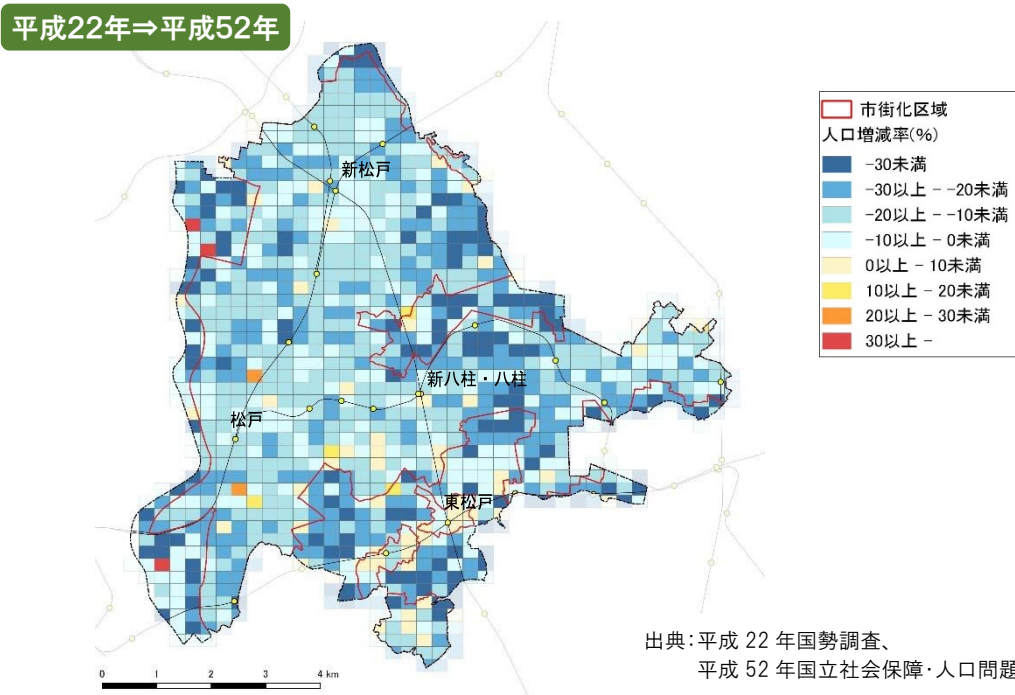
- 市内全域の人口減少傾向と共に、鉄道駅周辺以外の箇所等を主として低密度化が進む推計です。
- 一方、住宅地の一定の水準である 40人/ha 以上は市街化区域内では概ね保たれる推計です。



出典:平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

### 2)人口増減率

- 市内全域で減少傾向となる推計です。増加を示す箇所も僅かであり、特に常盤平団地・小金原団地・牧の原団地付近では、急激な人口減少が推計されています。

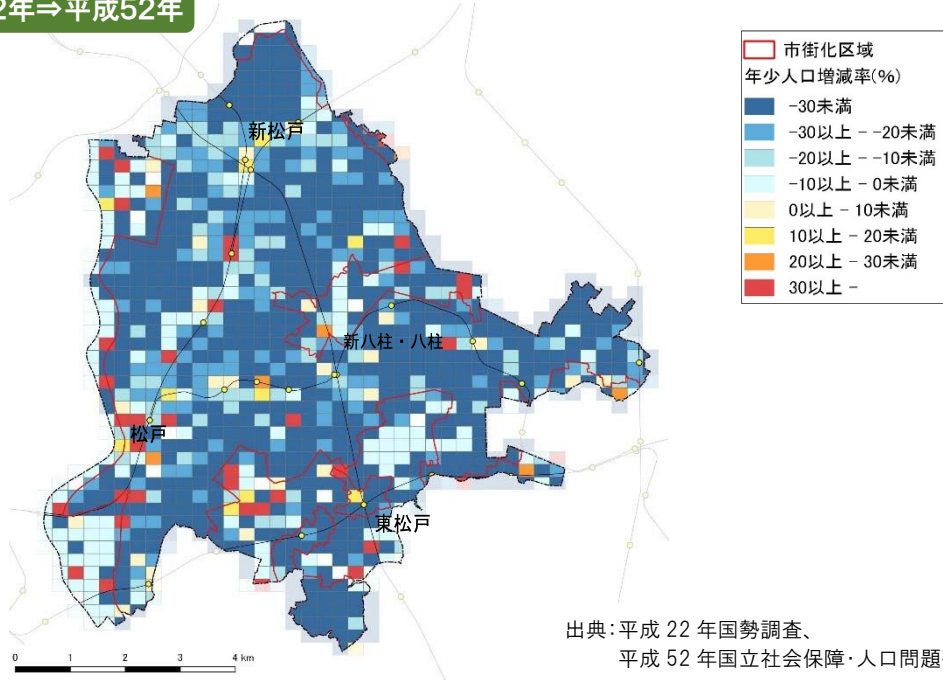


出典:平成 22 年国勢調査、  
平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

### 3)年少人口増減率

○鉄道駅付近にて微増しているほかは、市内全域で概ね減少する推計です。

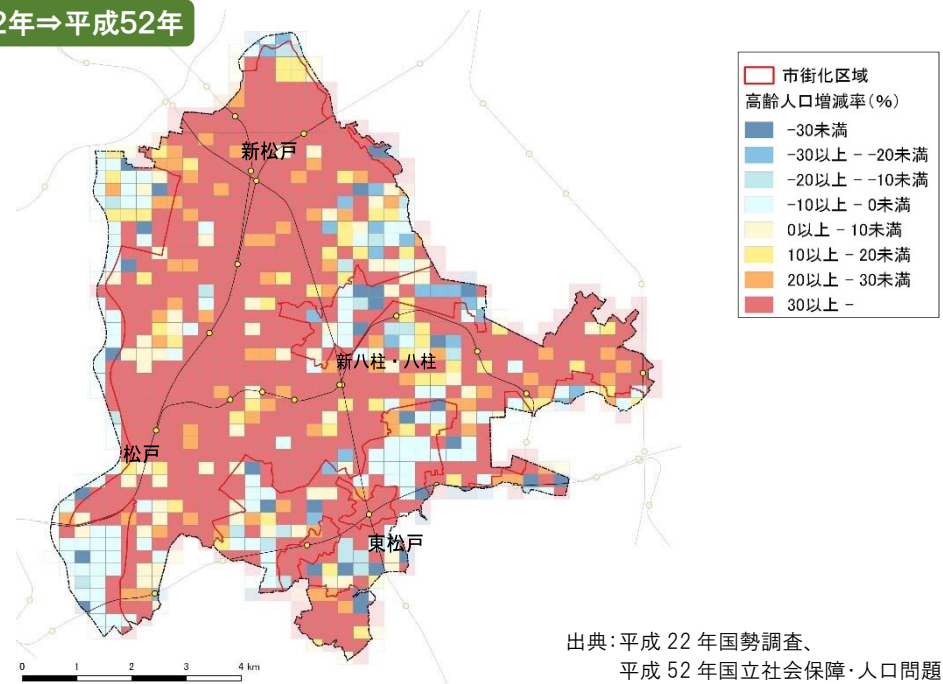
平成22年⇒平成52年



### 4)高齢人口増減率

○鉄道駅周辺で更なる増加傾向を示している一方で、常盤平団地・小金原団地・牧の原団地付近では減少に転じている傾向もみられます。

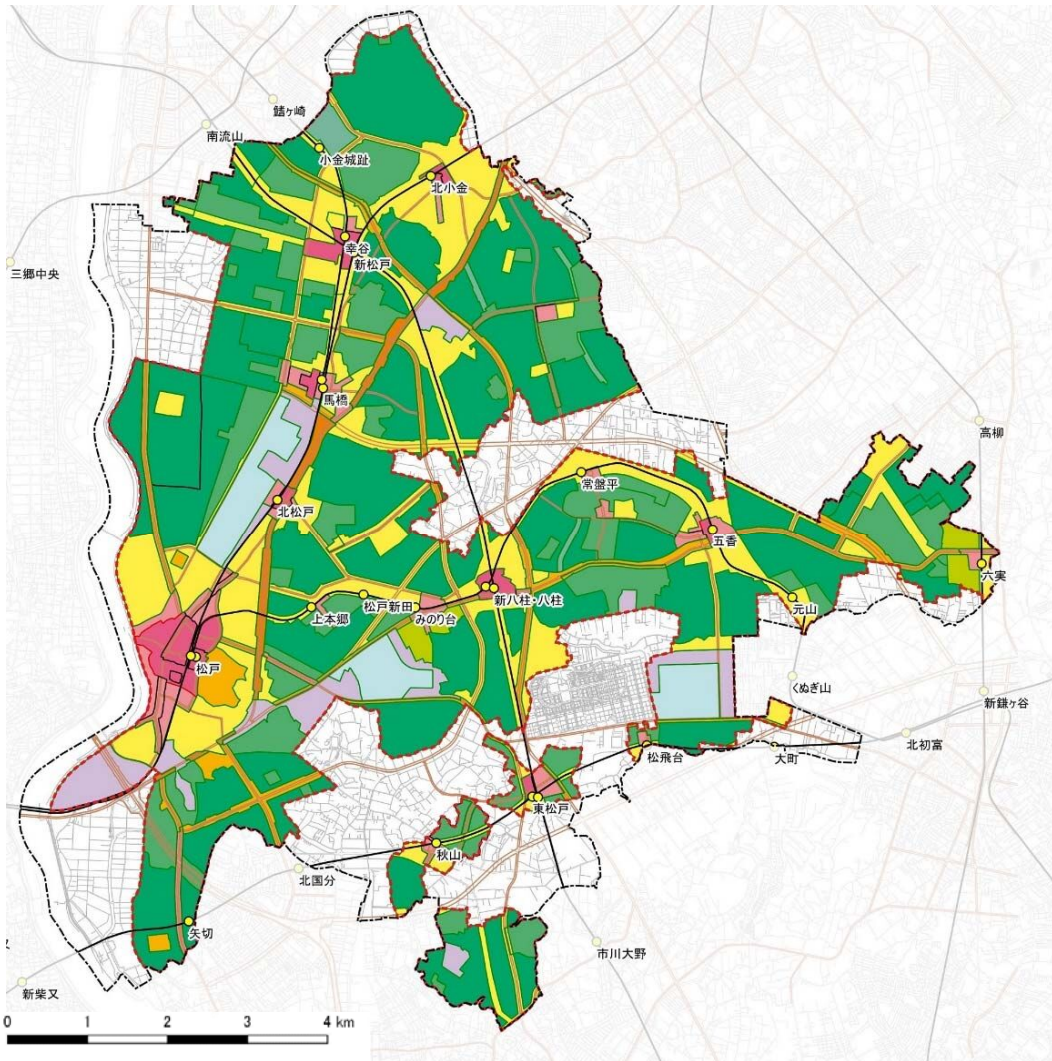
平成22年⇒平成52年



### (3)土地利用の状況

#### ①用途地域

- 昭和 11 年に都市計画法の適用を受けて以来、宅地化の進展に伴い市街化区域を徐々に拡大しました。(平成 28 年現在、市域面積 6,133ha に対し 4,444ha(72.5%))
- 住居系用途は主に第一種低層住居専用地域が指定されています。
- 商業系用途は主に駅周辺に指定されているものの、松戸新田、小金城趾、元山等指定されていない駅も存在しています。また、常盤平団地・小金原団地内では近隣商業地域が指定されています。

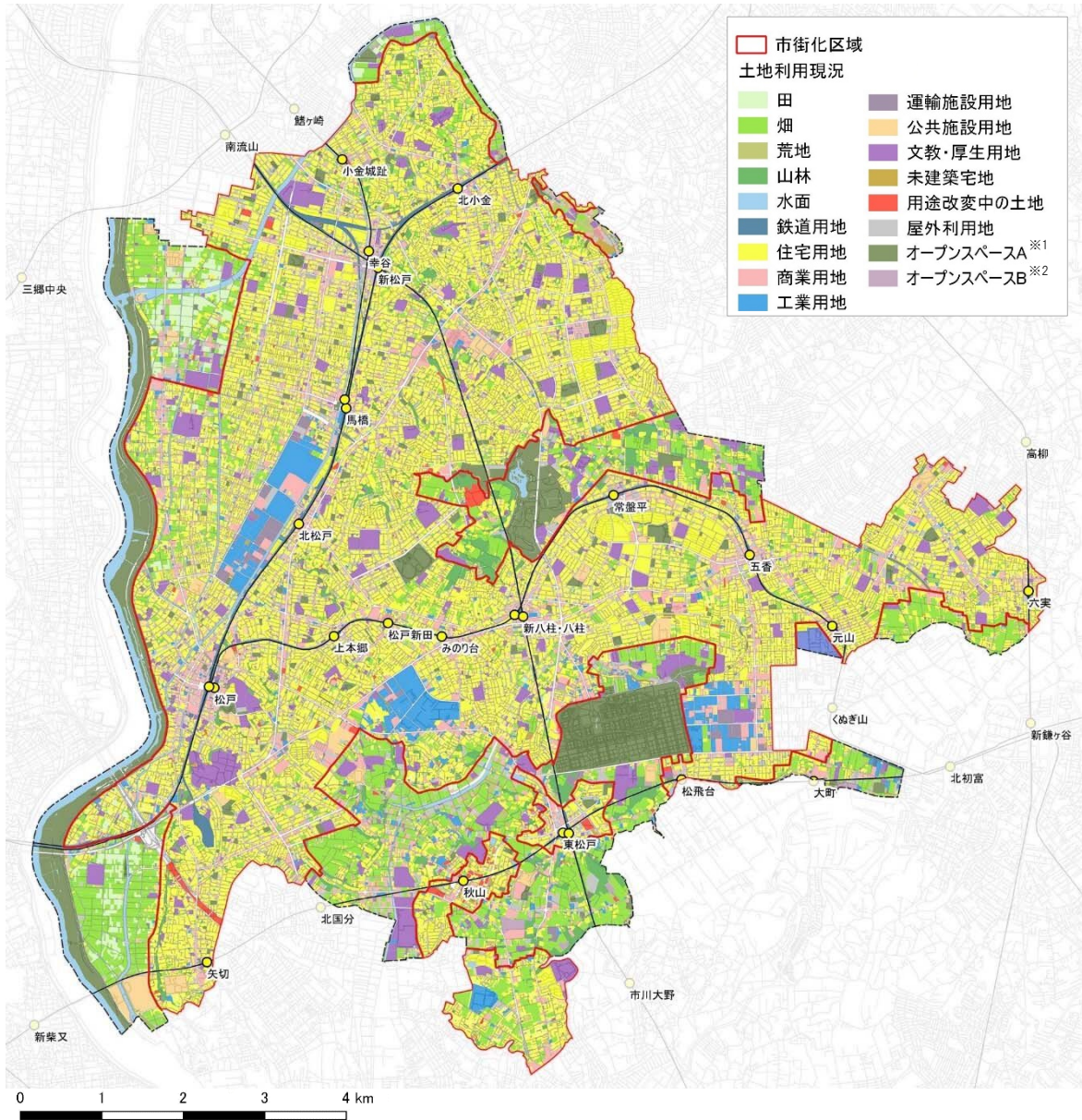


住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を守るための地域
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な住環境を守るための地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住環境を守るための地域
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域
	第二種住居地域	主に住居の環境を保護するための地域
商業系	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、住居の環境を保護するための地域
	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の、業務の利便の増進を図る地域
工業系	商業地域	主に商業等の業務の利便の増進を図る地域
	準工業地域	主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域
	工業専用地域	工業の業務の利便の増進を図る地域



## ②土地利用現況

- 都市的土地利用が約 79%を占めています。
- また、市街化区域内では、住宅用地としての土地利用が大半を占めています。



市全域		
土地利用	面積(ha)	構成比(%)
田	76.5	1.2
畑	767.0	12.4
荒地	59.2	1.0
山林	181.8	3.0
水面	193.3	3.2
自然的土地利用計	1277.8	20.8
鉄道用地	99.0	1.6
住宅用地	2452.4	39.9
商業用地	540.8	8.8
工業用地	200.8	3.3
運輸施設用地	67.3	1.1
公共施設用地	100.6	1.6
文教・厚生用地	408.7	6.7
未建築宅地	55.2	0.9
用途変更中の土地	33.8	0.6
屋外利用地	372.5	6.1
防衛用地	11.3	0.2
オープンスペースA	495.0	8.1
オープンスペースB	17.8	0.3
都市的土地利用計	4855.2	79.2
合計	6133.0	100.0

市街化区域内		
土地利用	面積(ha)	構成比(%)
田	5.6	0.1
畑	270.2	6.1
荒地	14.9	0.3
山林	74.5	1.7
水面	55.0	1.2
自然的土地利用計	420.2	9.4
鉄道用地	88.8	2.0
住宅用地	2362.7	53.0
商業用地	479.3	10.8
工業用地	176.4	4.0
運輸施設用地	46.7	1.1
公共施設用地	62.4	1.4
文教・厚生用地	286.5	6.4
未建築宅地	48.0	1.1
用途変更中の土地	26.5	0.6
屋外利用地	302.8	6.8
防衛用地	0.1	0.1
オープンスペースA	136.9	3.1
オープンスペースB	6.7	0.2
都市的土地利用計	4023.8	90.6
合計	4444.0	100.0

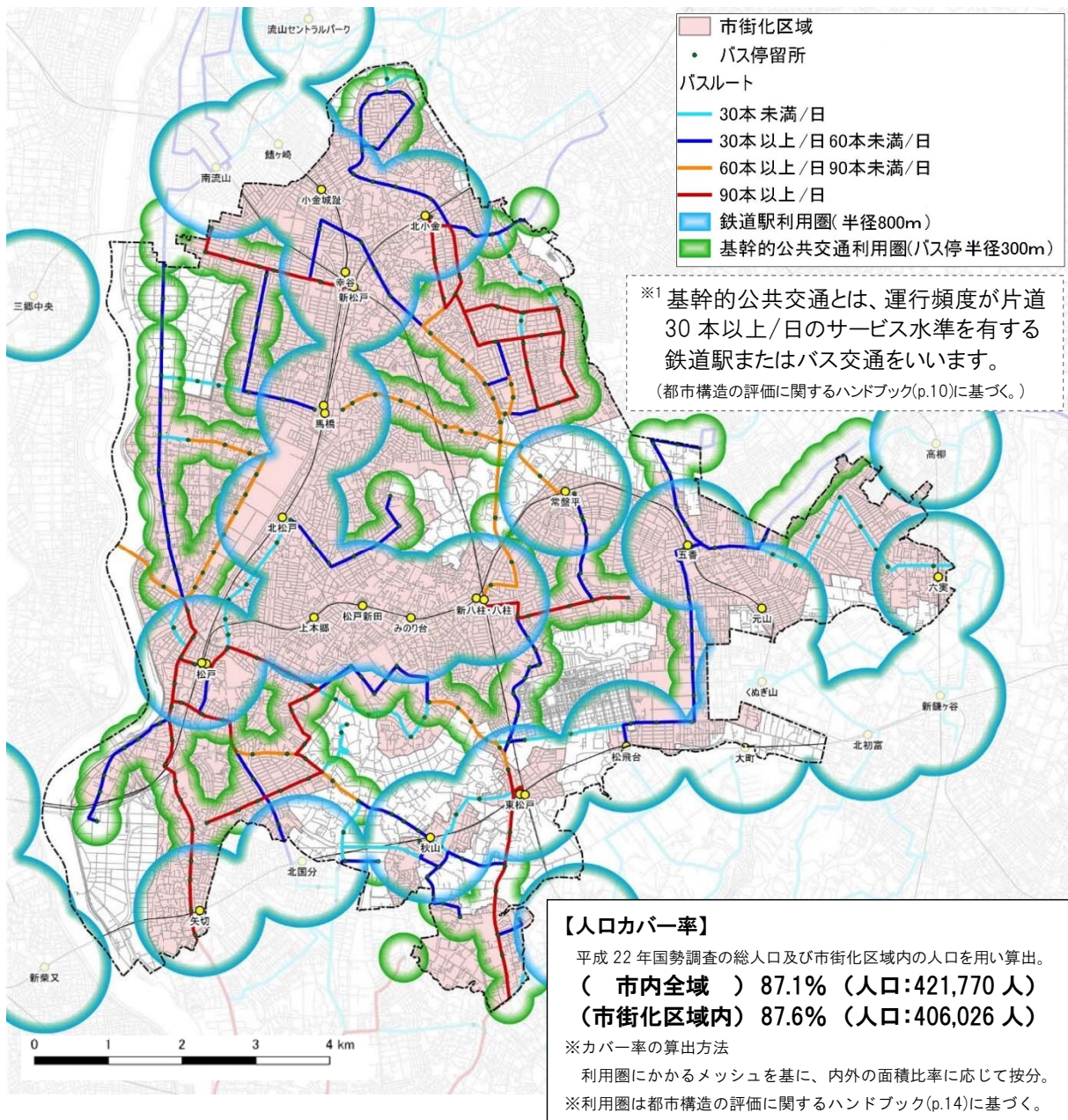
出典：都市計画基礎調査(平成 28 年)

※1 オープンスペース A  
 …公園・緑地、広場、運動場、墓園をさします。  
 ※2 オープンスペース B  
 …未利用地（建物跡地等、都市的状況の未利用地）、ゴルフ場等のレクリエーション施設用地をさします。

## (4)公共交通の状況

### ①公共交通分布状況及びカバー率(基幹的公共交通)

- 市内を通るバス路線は、京成バス(8路線 19系統)、ちばレインボーバス(1路線 5系統)、東武バスセントラル及びイースト(3路線 5系統)、松戸新京成バス(12路線 40系統)の合計 24 路線 69 系統が運行しています。また、バス停は合計 262 箇所存在しています。(平成 28 年 9 月現在)
- バス路線を基幹的公共交通<sup>※1</sup>に絞った場合における人口カバー率は、市内全域で約 87%、市街化区域内は約 88%であり、全バス路線における人口カバー率(市内全域⇒約 91%、市街化区域内⇒約 92%)とさほど変わらない値となっています。
- 一方、一定の居住者がいるにも関わらず、公共交通機関が通らないエリアがあります。
- 鉄道路線については、6 路線(常磐線、武蔵野線、新京成線、北総線、野田線、流山線)が通っています。鉄道駅は 23 駅(乗り換え駅は 5 駅)と、充実した環境にありますが、一部の駅において乗車人員数が減少傾向にあります。

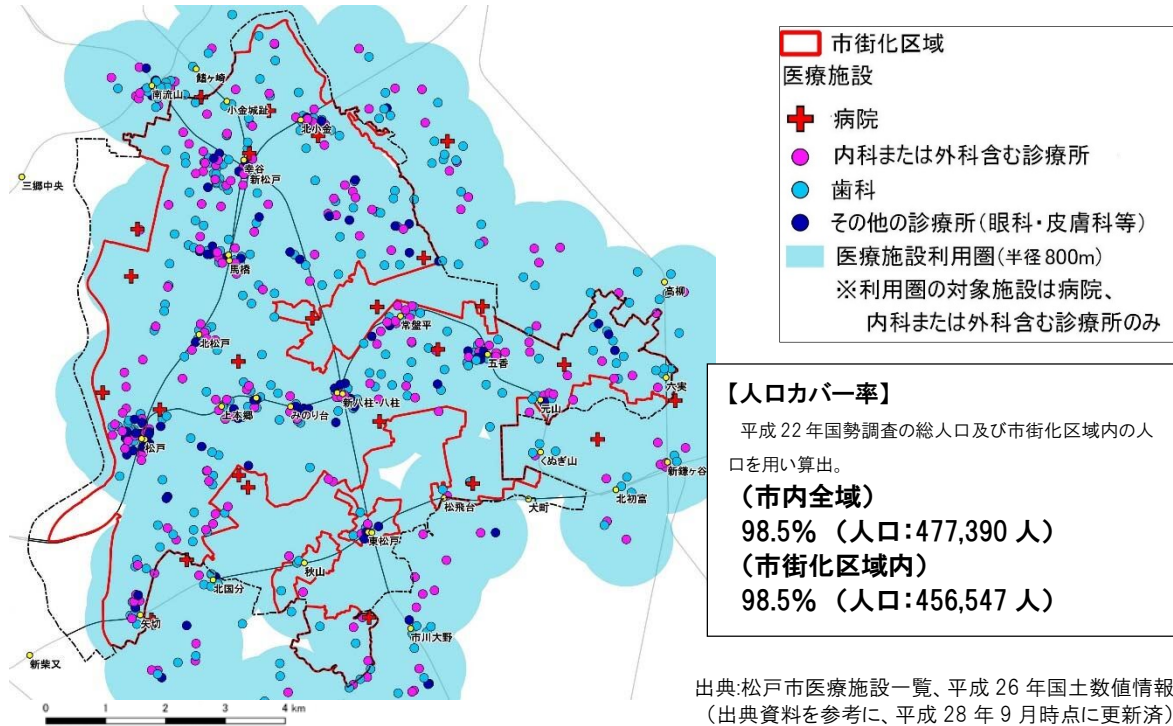


出典: 松戸新京成バス、東武バス、京成バス、ちばレインボーバス(平成 28 年 9 月時点)

## (5)都市機能の状況

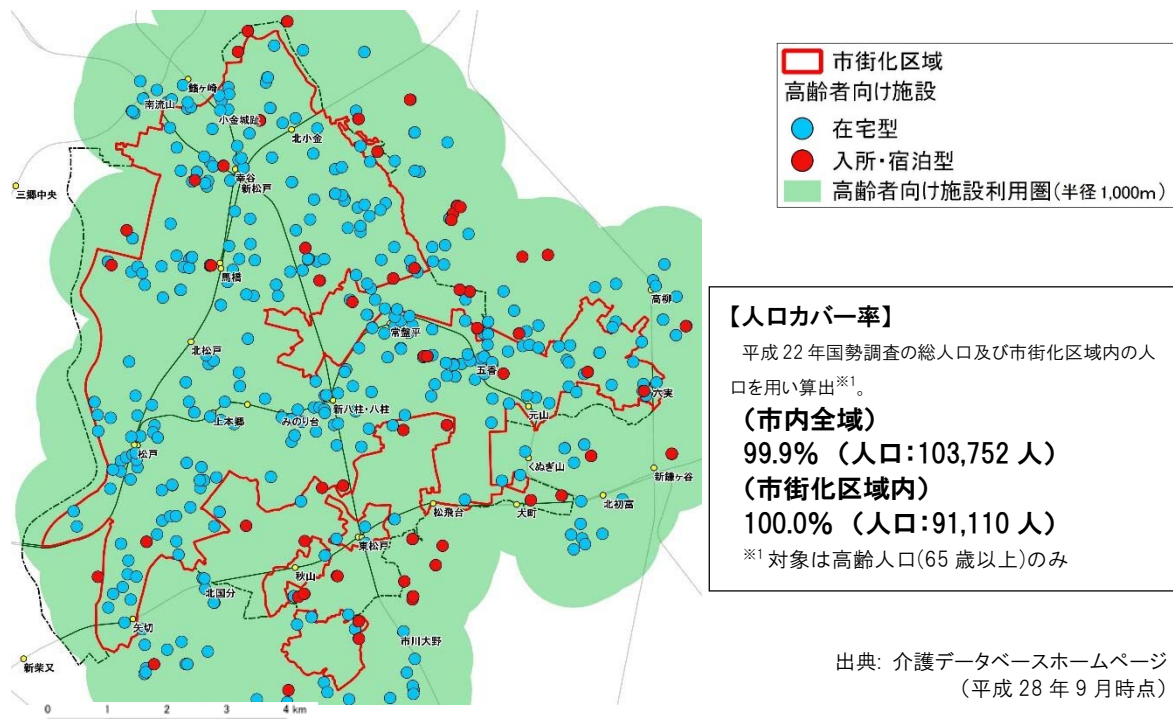
### ①医療施設

- 病院は、市内全域に分散して立地しています。
- 診療所は、鉄道駅周辺にて集中して立地しています。特に、常磐線各駅、新八柱・八柱駅、常盤平駅、五香駅にて集中して立地しています。



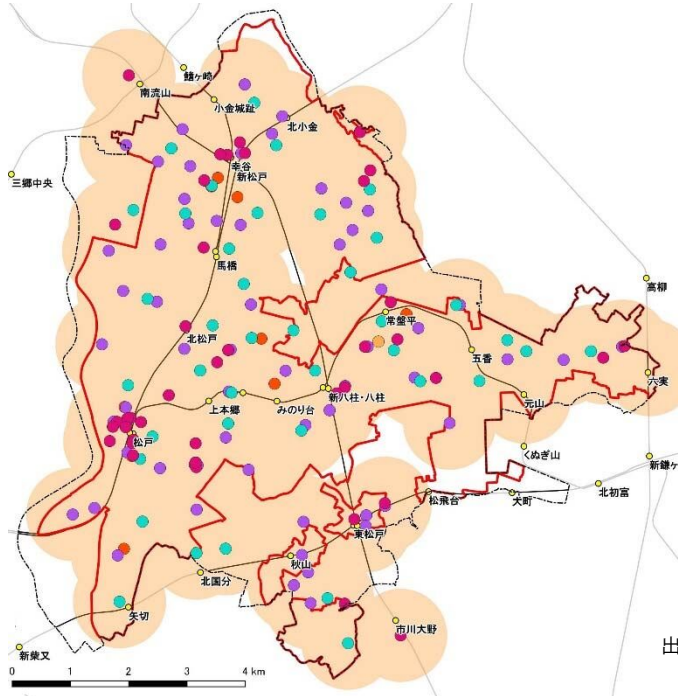
### ②高齢者向け施設

- 高齢者向け施設は、種類を問わず、市内全域で広く分布しています。特に、市街化区域内では高密度で分布しています。



### ③子育て支援施設

- 保育所・幼稚園・認定こども園等の種類を問わず、市内全域に広く分布しています。
- 特に、松戸駅及び新松戸駅周辺では、子育て支援施設が集中して立地しています。



**市街化区域**  
子育て支援施設

- 保育所
- 幼稚園
- 認定こども園
- 小規模保育事業施設
- 認可外保育施設
- 子育て支援施設利用圏(半径800m)

**【人口カバー率】**  
平成 22 年国勢調査の総人口及び市街化区域内の人口を用い算出<sup>※1</sup>。

**(市内全域)**  
97.4% (人口:18,838 人)

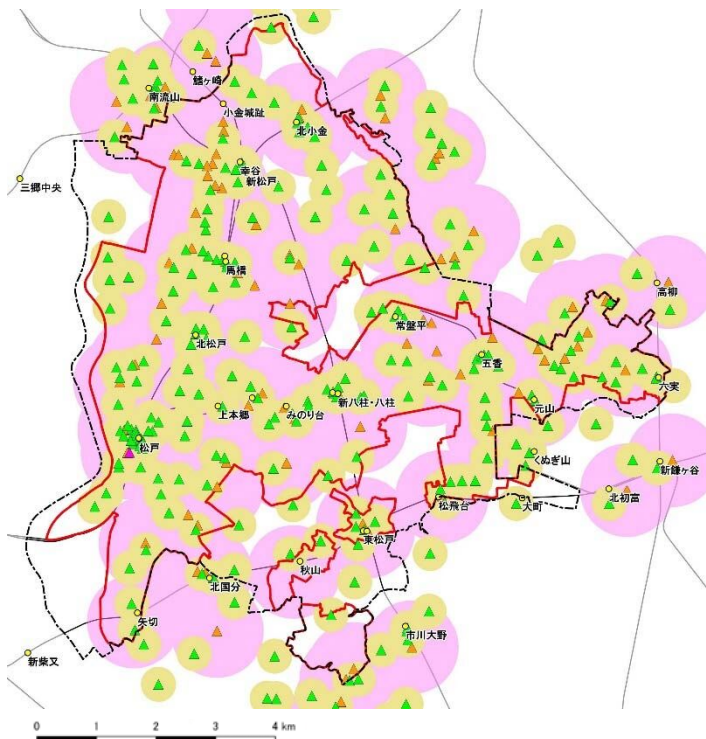
**(市街化区域内)**  
97.6% (人口:18,199 人)

<sup>※1</sup> 対象は幼年人口(0-4 歳)のみ

出典: 松戸市保育所・幼稚園・その他福祉(こども)一覧、平成 23 年国土数値情報 (出典資料を参考に、平成 28 年 9 月時点で更新済)

### ④商業施設

- 商業施設は、ほぼ市内全域をカバーしています。



**市街化区域**  
商業施設

- ▲ スーパーマーケット
- ▲ コンビニエンスストア
- ▲ 百貨店
- スーパーマーケット・百貨店利用圏(半径800m)
- コンビニエンスストア利用圏(半径300m)

**【人口カバー率】**  
平成 22 年国勢調査の総人口及び市街化区域内の人口を用い算出。

**(市内全域)**  
96.8% (人口 469,112 人)

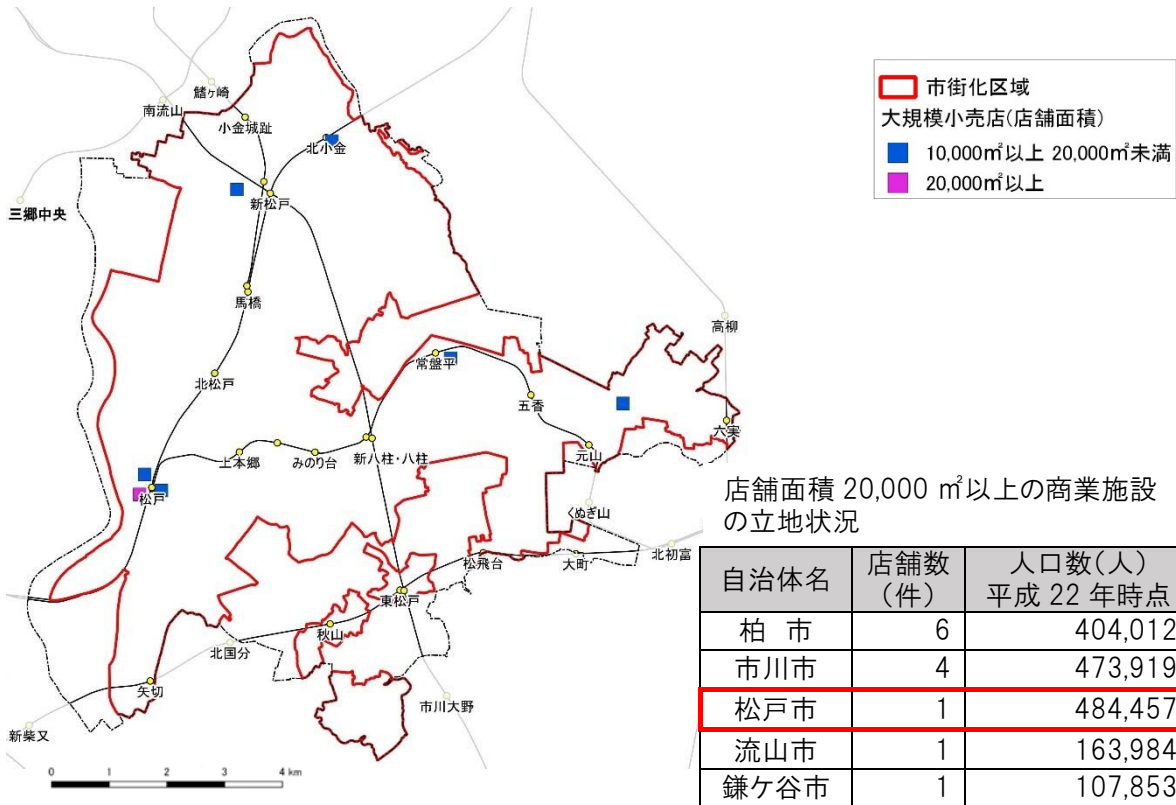
**(市街化区域内)**  
97.3% (人口:450,985 人)

出典:スーパーマーケットマップ、コンビニマップ (平成 28 年 9 月時点)

④大規模小売店(店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の商業施設)

○店舗面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の比較的大規模な商業施設は、松戸や新松戸、北小金、常盤平等の駅周辺に立地しています。

○平成 28 年 9 月時点では、店舗面積が 20,000 m<sup>2</sup>以上であるショッピングモール級の大型商業施設は市内に 1 件(伊勢丹松戸店(平成 30 年 3 月 21 日営業終了予定))立地するのみであり、人口規模や周辺市の状況と比較すると、少ないものと考えられます。

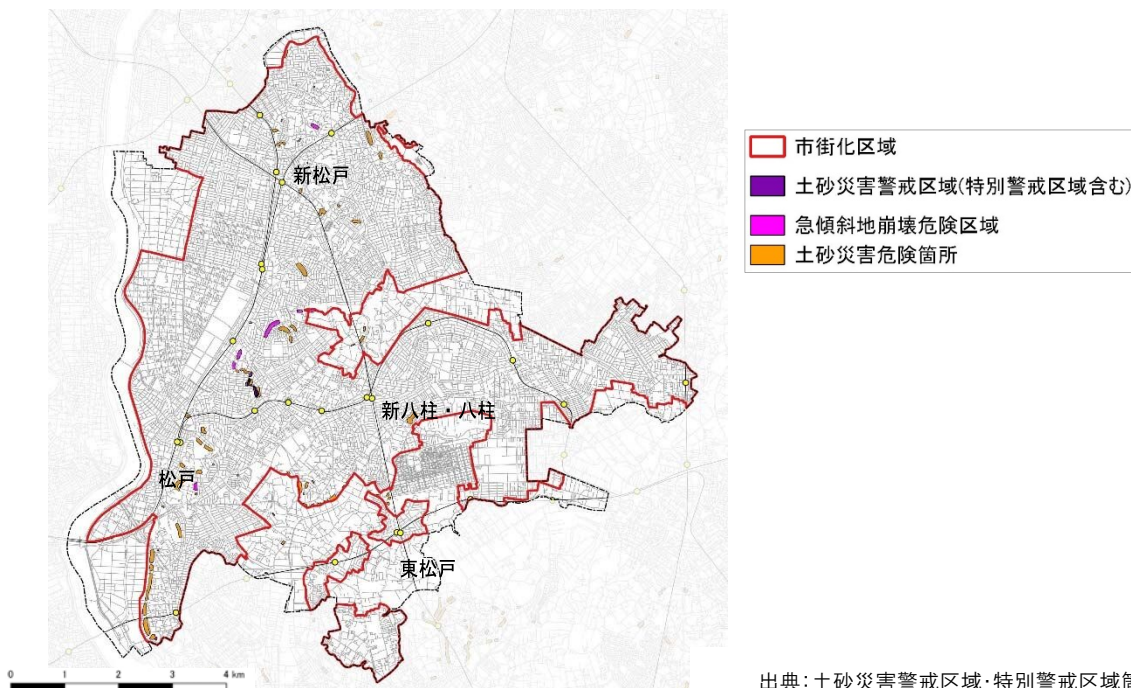


出典:千葉県市町村別大規模小売店舗名簿  
(平成 28 年 9 月時点)

## (6)災害リスクが懸念される地域

### ①土砂災害(危険箇所・警戒区域・特別警戒区域)・急傾斜地崩壊危険区域

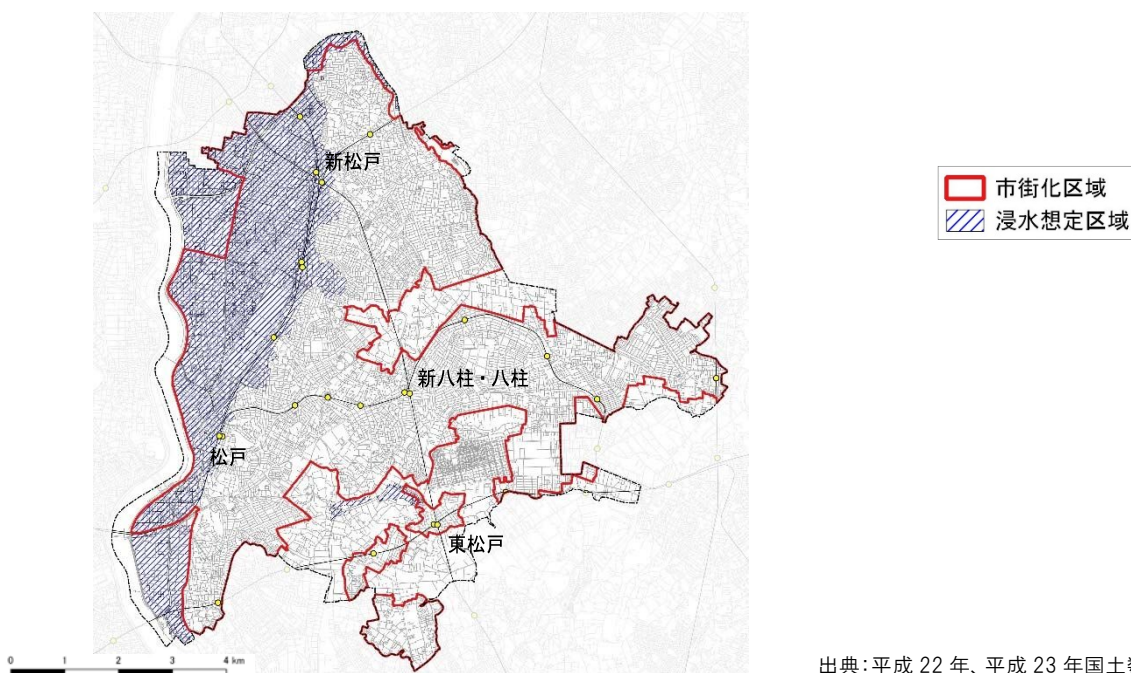
- 市内においては、土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。
- 指定されている箇所としては、長年の江戸川の流れによって形成されてきた常磐線沿線東側に連続している斜面地等を中心として指定されています。



出典：土砂災害警戒区域・特別警戒区域箇所図

### ②水防法(浸水想定区域)

- 水防法における浸水想定区域としては、江戸川の氾濫による浸水として、常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されています。
- その他、東松戸駅西側の真間川流域でも区域が指定されています。



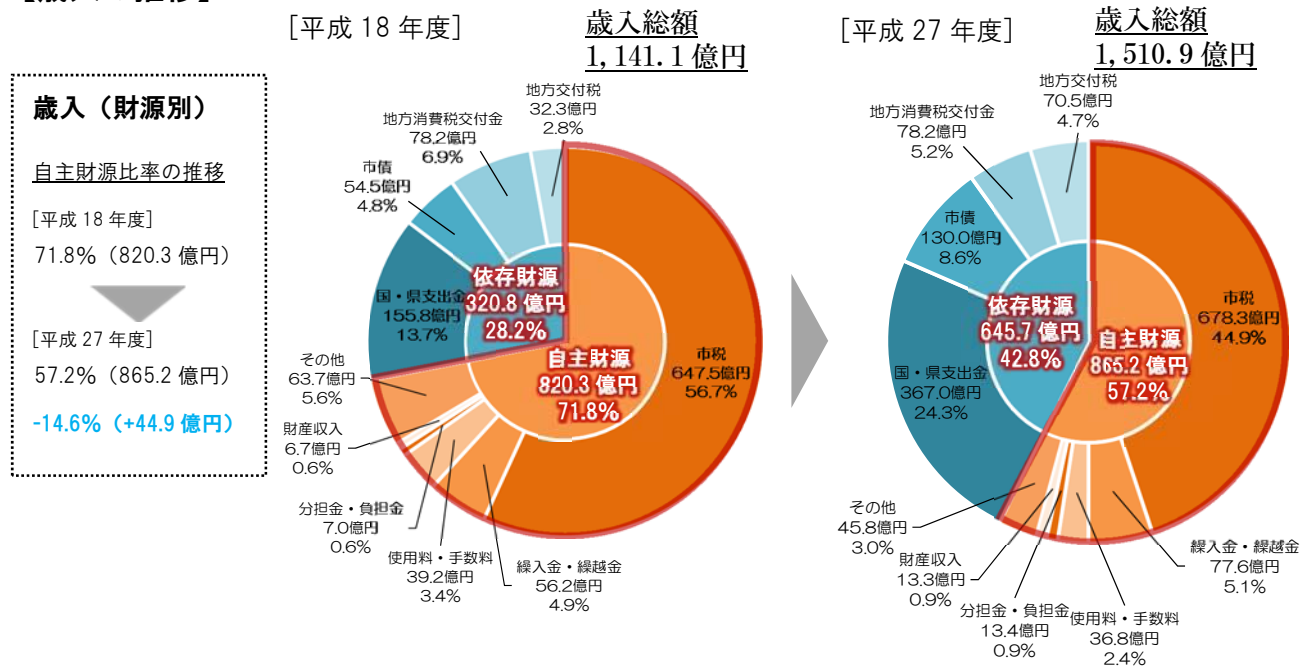
出典：平成22年、平成23年国土数値情報

## (7)財政状況

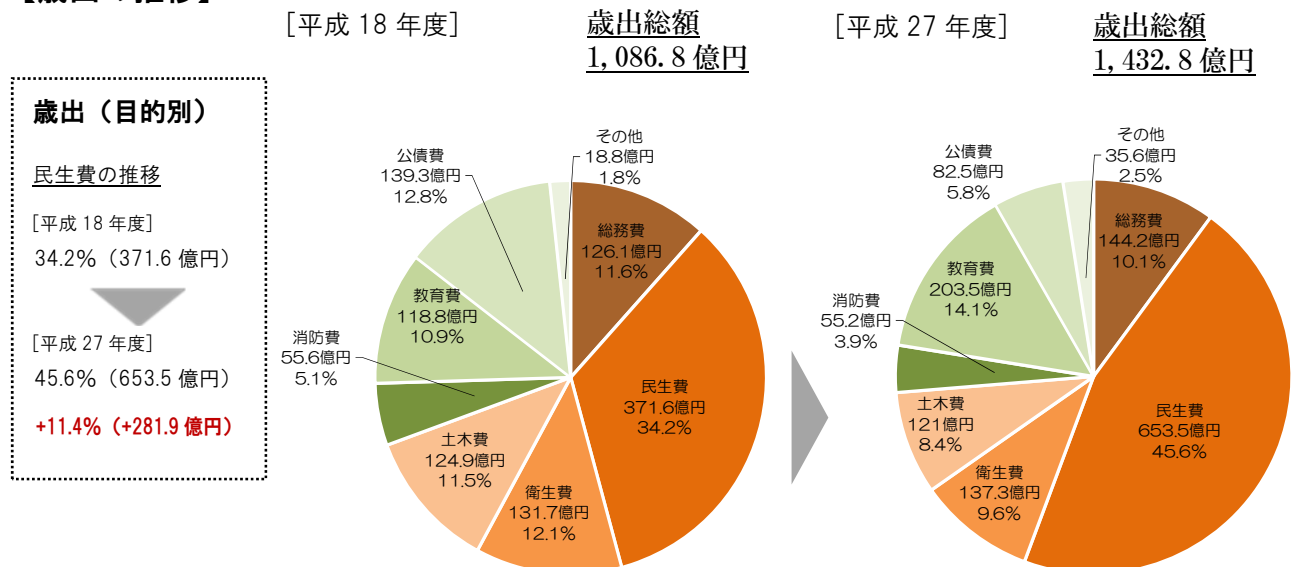
### ①歳入・歳出構造の推移

- 歳入総額における依存財源の割合・総額は増加しています。将来的な国・県からの補助金減少や、自主財源においても人口減少に伴う市税収入の減少が懸念されます。
- 歳出においては、少子高齢化等に伴い、民生費が増加傾向を示しています。
- 今後はそれらの影響に伴い、土木費のような都市基盤施設に掛けられる費用も限定されることが懸念されます。

#### 【歳入の推移】



#### 【歳出の推移】



出典：総務省 地方財政状況調査関係 決算カード

## 2-2 現状および将来見通しに基づく課題

各分野における現状の分析結果をもとに、課題を整理します。

### 現状1 市街地形成の変遷

#### 【土地区画整理事業を中心とした計画的な市街地開発】

- 土地区画整理事業により相当量の規模にて住宅地開発が実施されており、住宅地として良好な都市基盤施設が整っている箇所は、今後も十分に活用することが求められます。

課題 1・2 へ

### 現状2 人口動向

#### 【市内全域における人口減少に伴う低密度化】

- 国立社会保障・人口問題研究所推計では、市内の多くのエリアで人口減少が見込まれ、低密度化が進行する見通しです。
- 一定の時期に一斉入居した常盤平・小金原・牧の原等の大規模団地では、人口が特に大きく減少する可能性があります。
- ただし、平成 52 年時点での市街化区域内では、住宅地としての一定水準である 40 人/ha 以上の人口密度は概ねの区域で保たれる推計です。

課題 1・2・3 へ

### 現状3 土地利用の状況

#### 【市街化区域内における都市的土地利用の適正化】

- これまで、市街化区域内においては、大半の箇所にて都市的土地利用が進み、住居用地や駅周辺等における商業用地としての土地利用が形成されています。

課題 1・2 へ

### 現状4 公共交通の状況

#### 【運行本数の低い路線の存在】

- バス路線については、基幹的公共交通(運行本数が片道 30 本以上/日とした場合)が、市内全域はカバーされていません。
- 一定の居住者がいるにもかかわらず、公共交通機関が通らないエリアもあります。
- 鉄道駅は 23 駅(乗り換え駅は 5 駅)が立地し、充実した環境にありますが、一部の駅において乗車人員数が減少傾向にあります。

課題 1・3 へ

### 現状5 都市機能の状況

#### 【高密度な人口に支えられた都市機能の充実度の高さ】

- 都市機能の人口カバー率<sup>※1</sup>は、他の自治体と比較して充実度が高い状況です。
- 今後の懸念として、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計通り、人口減少傾向となった場合においては、この都市機能の高密度な立地の維持に影響を及ぼす可能性があります。
- 20,000 m<sup>2</sup>を超えるショッピングモール級の大型商業施設は市内に 1 件立地するのみであり、人口規模や周辺市の状況と比較すると、少ないものと考えられます。

【各種都市機能の人口カバー率】

(%)

対象	他自治体平均値			松戸市	
	全国	三大都市圏	地方都市圏 概ね50万人	市内全域	市街化区域のみ
医療施設	85.0	92.0	86.0	98.5	98.5
高齢者向け施設	72.0	75.0	80.0	99.9	100.0
子育て支援施設	74.0	81.0	76.0	97.4	97.6
商業施設	75.0	83.0	75.0	96.8	97.3

※1 人口カバー率とは、総人口に占める、各施設の利用圏に居住する人口の割合をいいます。

課題 1・2 へ

### 現状6 災害リスクが懸念される地域

#### 【各誘導区域を設定する際に考慮すべき区域の存在】

- 浸水想定区域及び土砂災害(危険箇所・警戒区域・特別警戒区域)・急傾斜地崩壊危険区域が存在しています。

課題 2 へ

### 現状7 財政状況

#### 【人口動向等に基づく歳入歳出構造の変化】

- 少子高齢化等に起因し、民生費が継続的に増加しています。それにより、都市基盤施設(道路、下水道等)の新規投資に掛けられる費用が将来的に減少することが懸念されます。

課題 2 へ



**課題 1 都市機能の維持・充実（現状1・2・3・4・5より）****～ 賑わい向上や生活利便性の確保を見据えた都市機能誘導 ～**

⇒本市の拠点であり、現状において生活利便性の高い鉄道駅周辺においても、今後は人口減少推計であると共に、一部の駅において乗車人員数が減少傾向にあります。それらにより、定住人口や多くの駅周辺利用者により支えられている都市機能のサービス水準の低下が懸念されます。そのため、鉄道駅周辺への人口誘導と合わせ、駅周辺の位置づけに応じて、将来にわたりまちの賑わいを保ち、生活利便性を確保するための都市機能を誘導することが求められます。

⇒特に、市内外を含めた広域的なアクセス性を有する鉄道交差駅周辺は、そのポテンシャルを生かし、市全体の賑わい向上につなげていくためにも、大型商業施設や図書館等、広域性・集客性の高い施設を誘導することが求められます。

※市民意識調査（松戸市総合計画後期基本計画進行管理のための市民意識調査）の「松戸に住み続けたくない理由」の主な要因に「買い物・娯楽を楽しめる環境が無いから」が上っており、今後、人口流入の促進や転出の抑制を図るためにも、広域性・集客性の高い施設を誘導していくことが求められます。

**課題 2 人口減少・高齢化への対策（現状1・2・3・5・6・7より）****～ 良好な都市基盤施設を生かした居住誘導と人口動向に応じた各施設の適正配置 ～**

⇒本市の総人口は、近年は横ばい傾向にあるものの、国立社会保障・人口問題研究所によると将来的に人口減少との推計になっています。中でも大きな人口減少が見込まれるようなエリアでは、これまでに整備された良好な都市基盤施設（道路、下水道等）の有効活用が図られなくなるほか、人口減少に伴う生活サービス水準の低下も懸念されるため、積極的な居住の誘導が求められます。

⇒高齢人口の増加により、高齢化率は継続的に増加する見込みです。

⇒松戸市人口ビジョン「将来人口の展望」で掲げる「2060年まで、現在の水準である50万人程度を維持」に貢献する居住の誘導が求められます。

※国立社会保障・人口問題研究所の人口推計は、松戸市人口ビジョンの人口推計値と比較し低い数値となっていますが、過去の出生率や転入出を踏まえた移動率等を前提としたものと勘案しつつ、本計画も含めた各種人口維持の施策を市内全域に打ち出すことで、可能な限り、その国立社会保障・人口問題研究所の想定にならないよう、計画を推進することを考え方の基本とします。

⇒常磐線西側を中心として、江戸川の氾濫に伴う浸水想定区域が広範囲に指定されているものの、そのエリアについては、都市基盤施設に対して、必要な投資を行ってきた経緯があり、また、既に多数の居住者もいるため、今後も暮らしの場として有効に維持・活用していくことが求められます。そのため、それらエリアでは、発災時のいかなる事態においても被害を最小限に留められるよう、国土交通省等との連携も視野にハード・ソフト両面から対策を講じていくことが求められます。

**課題 3 公共交通網の維持・拡充（現状2・4より）****～ 将来的な公共交通（バス路線）の方向性を、将来人口見通しを踏まえ検討 ～**

⇒日常生活における市民の利便性の維持・向上を図るためには、民間事業者との十分な調整を行うことを前提として、可能な限りバス路線のルート・本数の維持・拡充を図ることが求められます。

⇒また、市内全域で人口減少の見通しがあるものの、バス路線は高齢者や障害者等の交通弱者にとって重要な交通手段である上、今後高齢者が急増するエリアも見られるため、それらの交通弱者のニーズに対応した公共交通のあり方（維持・拡充・利便性の向上等）の検討も求められます。



# 第3章

---

## まちづくりの基本方針、将来都市構造

- 
- 3-1 立地適正化計画における  
まちづくりの基本方針
  - 3-2 将来都市構造
-



## 第3章 まちづくりの基本方針、将来都市構造

### 3-1 立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針

現状及び将来見通しに基づく課題への対応や、松戸市総合戦略における基本目標の実現を推進する観点から、立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針(計画のターゲット)を以下に設定します。

#### 課題(前章を抽出)

##### 課題 1 都市機能の維持・充実

～ 賑わい向上や生活利便性の確保を見据えた都市機能誘導 ～

##### 課題 2 人口減少・高齢化への対策

～ 良好な都市基盤施設を生かした居住誘導と人口動向に応じた各施設の適正配置 ～

##### 課題 3 公共交通網の維持・拡充

～ 将来的な公共交通(バス路線)の方向性を、将来人口見通しを踏まえ検討 ～

#### 4つの基本目標(松戸市総合戦略より)

##### 基本目標Ⅰ 子育て・教育・文化を軸とした都市ブランドづくり

若い世代の結婚、出産、子育ての希望をかなえるとともに、子育て世代にも魅力的な「東京に隣接した子育てしやすいまち」として選ばれるまちづくりを進める。

##### 基本目標Ⅱ 高齢者がいつまでも元気に暮らせるまちづくり

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現し、高齢者がいつまでも元気に暮らすことができるまちづくりを進める。

##### 基本目標Ⅲ まちが再生し、賑わいのあるまちづくり

多様な都市機能が集積する快適で活力ある中心拠点としての強化や、交通便利性を向上させる等の施策を実施することで、賑わいのあるまちづくりを進める。

##### 基本目標Ⅳ 経済が活性化し、安心して働けるようになるまちづくり

本市の魅力である交通の利便性(東京に隣接)を生かした産業を創出することで雇用を確保し、若者や女性が活躍できるようにするとともに、企業の稼ぐ力を支援する。

総合戦略の基本目標の実現に向け、基本方針に基づく各種施策を推進

#### まちづくりの基本方針(ターゲット)、施策の方向性(ストーリー)

##### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)①】

広域からの集客により賑わいを生み出すとともに、市民の暮らしの質を高める拠点の形成

- ✓ 集客性・利便性を高める広域交流・交流拠点の形成
- ✓ 市民の暮らしの質を高める生活拠点の形成

##### 【計画のストーリー】

○本市では、現状において日常生活に必要な都市機能は充実している一方、大型商業施設や図書館等、広域性・集客性の高い施設の立地が少ない状況にあります。そのため、本市の中心市街地である松戸駅周辺や、鉄道交差駅である新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺において、広域性・集客性の高い施設の維持や充実、拠点内の回遊性や快適性の向上に資する環境整備等を進め、広域交流拠点・交流拠点としての機能強化を図ります。

○その他の各駅周辺等の生活拠点についても、市民の日常生活に必要な施設の立地誘導により、拠点としての機能維持・充実を図ります。

##### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)②】

充実した住環境を生かした人口流入と地域人口構成バランスの健全化

- ✓ 多様な世代のニーズに対応した住環境の形成による人口流入・定住化の促進
- ✓ ハード・ソフト両面からの対策による安全な住環境の形成

##### 【計画のストーリー】

○市内全域で見込まれる人口減少や高齢化に対しては、各施設の適正配置や魅力付け、公共交通の充実等を促進し、幼少期から高齢期まで想定される多様なニーズに対応した住環境を形成<sup>※</sup>することにより、外部からの人口流入の促進および市民の定住化につなげ、将来的な人口構成バランス・地域間の人口バランスの健全化を図ります。

<sup>※</sup>今後の大幅な高齢人口の増加に対し、高齢者がいつまでも元気に暮らせるまちづくりを行うために、高齢者向け施設、医療施設の適正配置に取り組み、地域包括ケアシステムを構築します。

<sup>※</sup>現在、子育て支援施設は充実度が高く、平成28年、平成29年と連続で待機児童ゼロ(国基準)を達成しています。今後も充実度の高さを保ち、子育てしやすいまちとしての都市ブランドづくりを推進します。

○浸水想定区域に指定されている常磐線西側の地域等は、国土交通省等の関係部局と連携しながらハード・ソフト両面からの対策を講じ、誰もが安心して暮らせる住環境の形成を実現していきます。

##### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)③】

本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充

- ✓ 公共交通利用の利便性を高める駅周辺環境の整備
- ✓ 都市機能誘導・居住誘導との連動による高い水準での公共交通サービスの提供

##### 【計画のストーリー】

○本市では、鉄道6路線(常磐線・武蔵野線・新京成線・北総線・野田線・流山線)が縦横に走り、多方面へアクセスしやすい環境にあることが、居住地としての強みとなっています。今後は、駅前広場等の駅周辺整備を行い、より一層公共交通を利用しやすい環境を形成します。

○拠点地域への都市機能誘導や公共交通沿線への居住誘導により、公共交通の利用者を確保し、引き続き高い水準での公共交通サービスの提供(基幹的な公共交通路線の維持・拡充)により、「歩いて暮らせるまち」の形成につなげます。また、高齢者のニーズの多様化を見据え、一部に存在する公共交通不便地域の解消や、運行本数の少ない地域におけるバス路線の拡充に向けて、交通事業者との連携のもと必要な検討を進めます。その中でも拠点へ向かうバス路線については、アクセス性を確保し各拠点の機能強化を図るためにも、特に拡充を図っていきます。

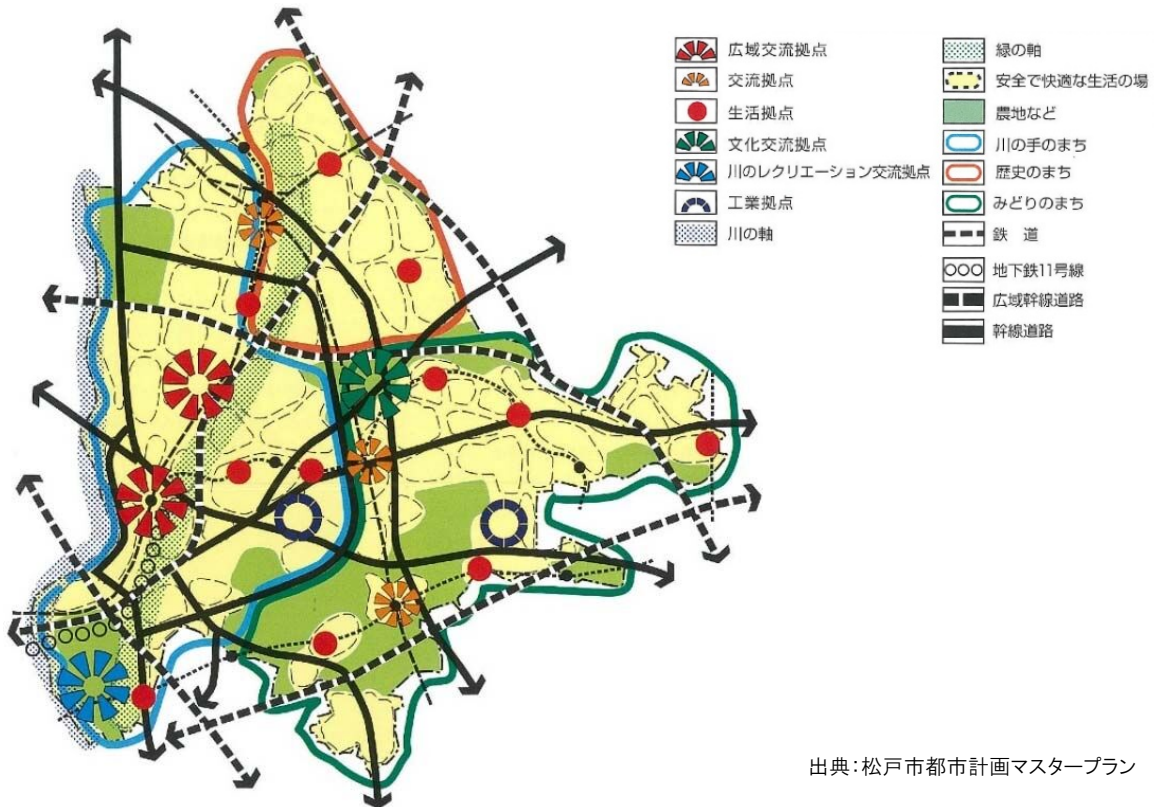


## 3-2 将来都市構造

### (1) 松戸市都市計画マスタープランにおける将来都市構造の考え方

立地適正化計画における居住誘導や都市機能誘導の検討にあたり、松戸市都市計画マスタープランにおける将来都市構造等の考え方を以下に整理します。

#### ① 拠点形成の考え方



出典：松戸市都市計画マスタープラン

今後の広域交通条件の向上、本市に対する広域的な拠点形成への期待、余暇時間の増加や情報化・高齢化等を背景に新たな産業分野が成長する可能性等に配慮して、調和のとれた土地利用を図りながら、多様な活動や広域的な交流を可能とする活力ある都市づくりを目指すこととしています。

都市機能誘導に関連する拠点としては、以下の内容が設定されています。

拠点の分類	設定箇所	拠点の特性
広域交流拠点	松戸駅周辺、北松戸駅西口周辺	商業・業務機能を有する拠点
交流拠点	新松戸駅周辺、八柱駅周辺、東松戸駅周辺	交通結節点としての利便性を生かしながら、商業・業務を中心とする拠点
生活拠点	その他の鉄道駅(馬橋駅周辺、北小金駅周辺、上本郷駅周辺、みのり台駅周辺、常盤平駅周辺、五香駅周辺、矢切駅周辺、秋山駅周辺、松飛台駅周辺、六実駅周辺)、小金原センター周辺	商業機能だけでなく、多様で身近な機能を有する拠点

## ②交通体系の考え方

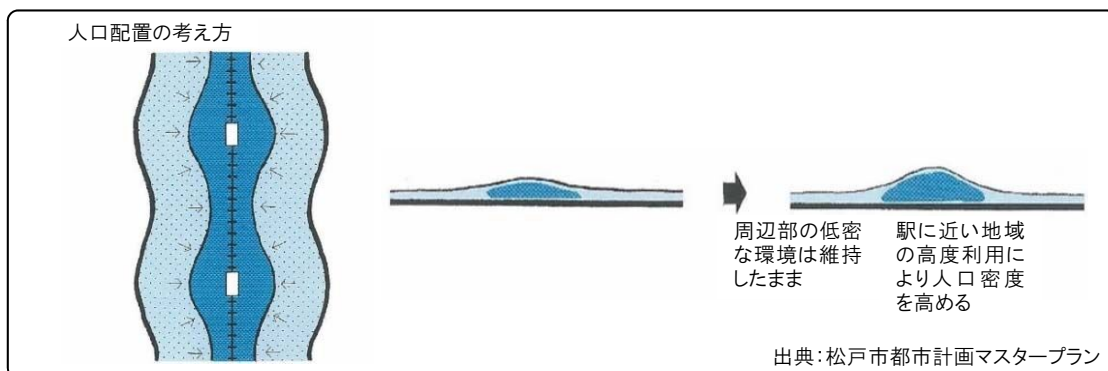


交通体系に係る基本的な考え方として、多くの鉄道と駅がある現在の交通利便性の高さを生かし、高齢社会の到来や環境・エネルギー問題に配慮して、誰もが自由に移動でき、かつ環境への負荷が小さい交通体系を確立するため、公共交通網の一層の充実を図ることとしています。

駅からの距離があり、バス交通への依存度が高い地域については、主要な駅や施設への移動をしやすいするために、高齢化や環境問題にも配慮したバス等の公共交通の充実を図るものとしています。

交通整備方針図では、公共交通機関の充実を図る箇所として、小金原方面、矢切方面、和名ヶ谷・野菊野方面、常磐線西側方面が挙げられています。

## ③人口配置の考え方



鉄道沿線を中心とした、コンパクトな生活圏の集合体を都市構造の基本構造とし、駅に近い場所は高度利用により人口密度の高い地域、駅から離れた場所は現在の低密度な環境を維持・形成していくこととしています。

○都市計画マスタープランにおける将来都市構造は、立地適正化計画で目指す「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方と合致しているため、上記の基本的な考え方は立地適正化計画においても踏襲します。



## (2)立地適正化計画により実現を目指す将来都市構造

まちづくりの基本方針や都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、本計画における将来都市構造の考え方を以下に整理します。

### 拠点設定の方向性

- 都市計画マスタープランにおいては、駅を中心としたまちの成り立ちを踏まえるとともに、優れた鉄道ネットワークを十分に生かす観点から、鉄道駅を中心に16箇所の拠点を設定しています。
- 今後、増加する高齢者に対応しながら、まちの活力を将来にわたって持続させていく上で、駅周辺等の重要性は一層高まることから、拠点設定については都市計画マスタープランでの基本的な考え方を踏襲しつつ、計画策定以降の状況変化や都市機能誘導区域の設定等により具体化することを念頭に置いて、以下のとおり設定します。
- また本計画では、北松戸駅周辺について、現在の土地利用や都市機能の集積状況等の観点から生活拠点として設定しましたが、北松戸駅西口周辺地区の土地利用転換がなされることになった場合には拠点のあり方について検討します。

拠点の分類	拠点設定箇所	拠点の特性
広域交流拠点	松戸駅周辺	大型商業・業務機能や行政機能等とともに、日常生活に必要な一通りの機能を備えた拠点
交流拠点	新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺	広域交流拠点を補完する広域性・集客性の高い施設のほか、日常生活に必要な機能を有する拠点
生活拠点	北松戸駅周辺、馬橋駅周辺、北小金駅周辺、上本郷駅周辺、みのり台駅周辺、常盤平駅周辺、五香駅周辺、矢切駅周辺、秋山駅周辺、松飛台駅周辺、六実駅周辺、小金原センター周辺	日常生活に必要な身近な生活サービス施設を備えた拠点

### 公共交通軸設定の方向性

- 市内の鉄道6路線及び、駅間や駅と大規模団地等を結ぶ路線や、運行本数が多い基幹的なバス路線(片道30本以上/日)を公共交通軸として位置づけ、将来にわたり十分なネットワーク機能を確保します。

### 人口配置の方向性

- 市街化区域内にて、将来的な人口構成バランス・地域間の人口バランスの見通しを考慮しながら、人口の適正配置を行っていきます。
- その中でも、拠点となる各駅周辺や公共交通軸沿線(市街化区域内)を主として、都市機能や居住を緩やかに誘導し、生活利便性を備えた居住密度の高い市街地を維持します。
- その他の居住地域は、現状の人口密度を維持し、生活サービスの維持・充実に努めます。

将来都市構造の考え方を整理すると、以下の通りになります。

### 立地適正化計画における将来都市構造図



※駅周辺において、まちづくりの進展により市街化区域への編入がなされた場合は、新たに拠点への位置づけを検討します。

# 第4章

---

## 都市機能誘導区域、誘導施設

- 
- 4-1 都市機能配置の考え方
  - 4-2 誘導施設の設定
  - 4-3 都市機能誘導区域設定の考え方
  - 4-4 都市機能誘導区域の設定箇所
  - 4-5 都市機能誘導区域外における届出制度
-

# 第4章 都市機能誘導区域、誘導施設

## 4-1 都市機能配置の考え方

都市機能誘導区域の設定にあたっては、現状の都市機能の立地状況や、拠点ごとの特性を踏まえた上で、拠点に求められる都市機能を整理することが求められます。

### (1) 検討対象施設

立地適正化計画作成の手引き(平成 29 年 4 月 国土交通省)では、拠点ごとに想定される機能として以下の内容が例示されています。

#### ●立地適正化計画作成の手引きに示される拠点ごとの都市機能の配置の考え方

### 6. 誘導区域等・誘導施設の検討について

【誘導施設の検討について】

- 誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。
- また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後に必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

(留意点)  
 ・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではないこと。 ※例：○○市立博物館  
 ・届け出対象を明確化するために施設の詳細(規模、種類等)を記載すること。 ※建築基準法の別表を参考にすることも考えられる。

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典:立地適正化計画作成の手引き

36

本計画においては、まちづくりの基本方針の実現の観点から、市民に日常的に利用される施設や、本市の集客性・利便性を高める施設を検討対象としました。

介護福祉・子育て・商業・医療等の連携分野所管課との調整のもと、立地適正化計画の手引きや施設の成り立ち等を考慮し、現状において本計画の検討の対象とした施設を以下に整理します。

検討対象施設については、今後各関連計画の更新や、各施設に対する需要の変化等に伴い、必要に応じて見直しを行うものとします。

●本計画での検討対象施設

機能区分	検討対象施設
行政機能	市役所(本庁舎)
	市役所(支所)
	行政サービスセンター
高齢者向け機能	地域包括支援センター
	在宅型施設
	入所・宿泊型施設
障害者向け機能	高齢者・障害者向け相談センター
子育て機能	児童館機能施設
	親子すこやかセンター
	地域子育て支援拠点(おやこ DE 広場・地域子育て支援センター)
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)
	病児・病後児保育室
	保育所(認定こども園)
商業機能	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ
	広域型商業施設(店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)
	地域型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
	生活型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満)
医療機能	コンベンションホール(ホテル併設含む)
	保健福祉センター
	病院
金融機能	診療所
	銀行等
教育・文化機能	郵便局・ATM
	図書館(本館)
	図書館(地域館)
	図書館(分館)
	市民会館
	歴史資料館・美術関連施設
	市民センター
	大学
	小・中・高等学校
幼稚園	

## (2)都市機能配置の視点

誘導施設は、検討対象施設の中から以下の2つの視点により誘導施設として位置づけるべき施設を設定します。

### 【視点1】 まちづくりの基本方針①の実現を目指す

○まちづくりの基本方針①「**広域からの集客により賑わいを生み出すとともに、市民の暮らしの質を高める拠点の形成**」に掲げた両面に主眼をおいて施設を区分

区分	考え方
<b>集客性・利便性を高め 市全体の魅力向上に繋げる施設</b>	本市の集客性を高める大型商業施設・図書館等の施設をはじめ、医療・福祉・子育てにおける相談や集いの場を提供する等して、市民の利便性を高めることで、市全体の魅力向上に繋げるために「攻め」の考えにより誘導する施設。
<b>日常生活の暮らしの質を高める 施設</b>	各世代共通して利用するコンビニエンスストア、郵便局等の日常的に利用される施設をはじめ、自宅から身近な場所での立地が求められる市民センターや診療所、高齢者向け施設等は、市民の暮らしの質を確保し、日常生活を守っていくものであるため、それら施設が有する役割が市内全域に効果的に発揮される様、「守り」の考えにより誘導する施設。

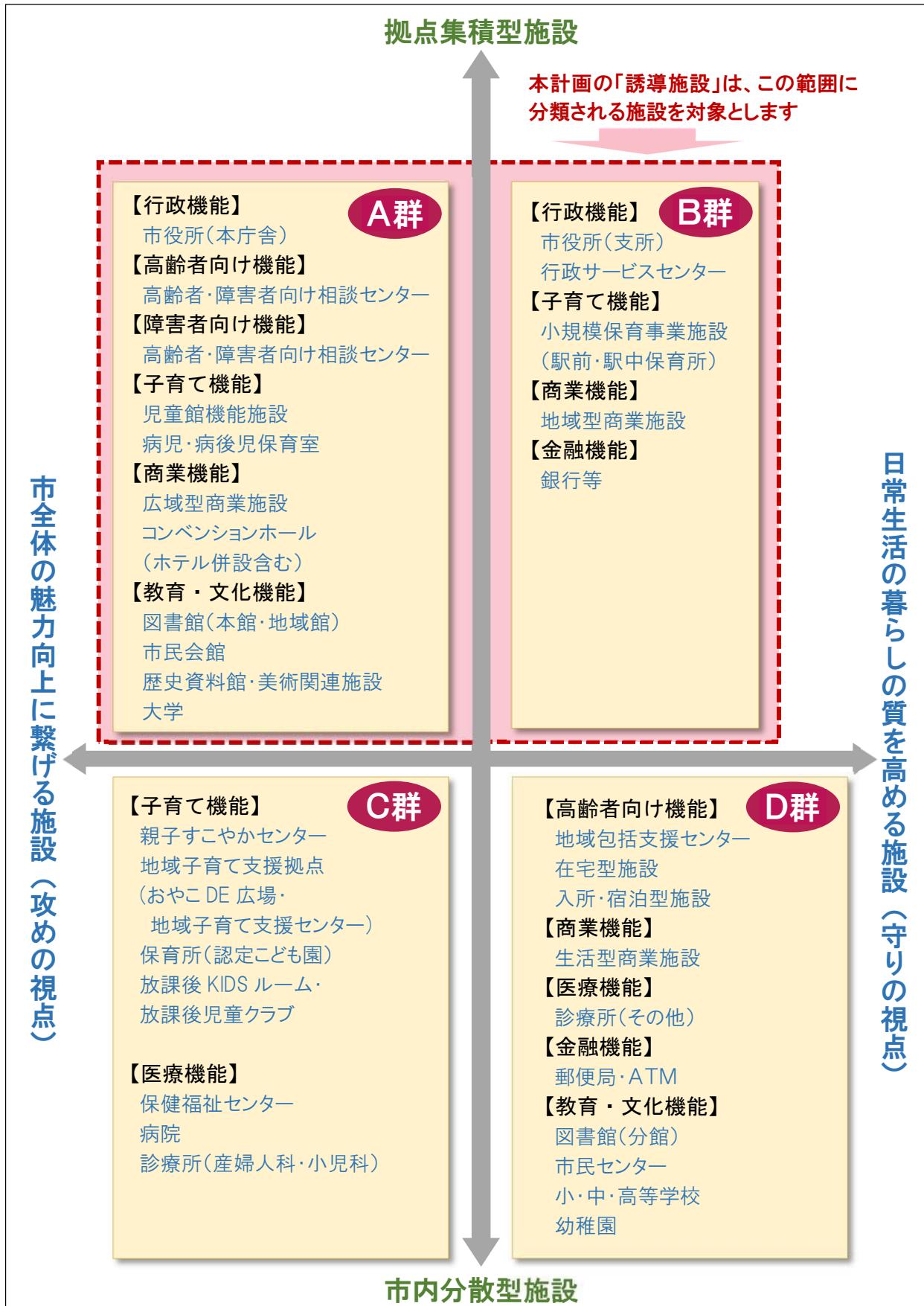
### 【視点2】 施設ごとの特性や配置の考え方を考慮する

○各施設の特性や本市における立地状況、施設所管課の考え方を踏まえ、以下の考え方のもと、施設を区分

区分	考え方
<b>拠点集積型施設</b> (拠点利用圏への集積が望ましい施設)	大型商業施設や図書館等、広域性・集客性の高い施設や、公共交通によるアクセスが容易な鉄道駅等の周辺に立地・集積していた方が利用しやすい施設については、各拠点への集積を基本とする。
<b>市内分散型施設</b> (生活に身近なエリアにバランス良く配置することが望ましい施設)	高齢者向け施設や診療所、コンビニエンスストア等、極力生活の身近に立地していることが望ましい施設については、拠点のみへの誘導は行わず、分散配置を基本とする。

前述の2つの視点を軸に表した上で、前頁に挙げた検討対象施設を以下のとおり分類します。

● 検討対象施設の分類







(3) 拠点ごとの施設誘導の方向性

拠点ごとの人口動向、機能立地状況等から、施設誘導の方向性を以下のとおり整理します。

p.39 との対応	区分	対象箇所	基本方針①	現状（人口・機能立地状況等）	施設誘導の方向性	
本計画の「誘導施設」の対象	A群	<b>広域交流拠点</b> （大型商業・業務機能や行政機能等とともに、日常生活に必要な一通りの機能を備えた拠点）	◆松戸駅周辺	<b>集客性・利便性を高める広域交流・交流拠点の形成</b>	◆松戸駅周辺は、古くより本市の中心市街地として栄え、駅西側を中心に土地区画整理事業による基盤整備が早くから進んだことにより、商業機能を中心に多様な都市機能が集積し、本市を代表する拠点形成がなされている。 ◆駅周辺は商業・業務系の土地利用の割合が高いため、都市機能誘導区域内の現在の人口密度約 99 人/ha は、下記の交流拠点と比較して低いものの、駅乗車人数は市内1位で突出しており、その交流人口に支えられ、本市の利便性を確保する上での機能は一通り立地。 ◆近年、その駅乗降客数は概ね横ばいで推移しているものの、一方で、広域型商業施設の撤退予定等に伴う拠点の求心力や活力の低下が懸念される。	◆現在有する広域交流拠点としての集客性をより高め、まちの賑わいを持続的なものとするべく、市外を含む広域からの来訪者を対象とした商業施設や教育・文化施設、行政施設の維持・充実やコンベンションホール等の施設を誘導。 ◆増加する高齢者や更なる流入が期待される子育て世代をはじめ、本市の中心地として多くの市民が暮らしやすい環境を形成するため、高齢者等を対象とした総合的な相談窓口や児童館機能施設の誘導や、地域型商業施設、銀行等の生活サービス施設を維持。
		<b>交流拠点</b> （広域交流拠点を補完する広域性・集客性の高い施設のほか、日常生活に必要な機能を有する拠点）	◆新松戸駅周辺 ◆新八柱・八柱駅周辺 ◆東松戸駅周辺		◆いずれの拠点においても、鉄道路線が交差する駅としての利便性の高さを最大限に発揮すべく、駅周辺での土地区画整理事業等の推進により計画的な都市機能とまちなか居住の誘導を図ってきており、継続的な拠点形成がなされている。 ◆3つの拠点の駅乗車人数は、松戸駅に次いで2～4位であり、また、3つ全ての駅に利便性の高いバス路線（基幹的公共交通）が乗り入れる等、交通結節点の機能も果たしており、本拠点の利用範囲は広域性を有している。 ◆都市機能誘導区域内の現在の人口密度は、新松戸駅周辺都市機能誘導区域で約 115 人/ha、新八柱・八柱駅周辺都市機能誘導区域で約 102 人/ha であり、市街化区域全域の人口密度約 101 人/ha よりも高く、駅周辺の高密度化が図られている。東松戸駅周辺都市機能誘導区域では宅地開発が途上である為、区域内の人口密度は約 93 人/ha となっている。 ◆施設立地状況を見ると、交流拠点としての機能確保が期待される行政機能、地域型商業施設（スーパーマーケット）、病児・病後児保育室等について、拠点によって立地の有無が異なっている。	◆交通結節点としての広域性を有した拠点であることより、その特性を最大限に発揮するため、拠点ごとの機能立地状況に応じて、行政機能、地域型商業施設、高齢者等を対象とした総合的な相談窓口や児童館機能施設、教育・文化施設等を維持、新規誘導。 ◆併せて、駅周辺のまちなか居住の生活スタイルを提供できる住環境も特に有した拠点のため、それらに関心の高い子育て世帯等に向けて、駅前、駅中保育所等の機能を充実。
		<b>生活拠点</b> （日常生活に必要な身近な生活サービス施設を備えた拠点）	◆北松戸駅周辺 ◆馬橋駅周辺 ◆北小金駅周辺 ◆上本郷駅周辺 ◆みのり台駅周辺 ◆常盤平駅周辺 ◆五香駅周辺 ◆矢切駅周辺 ◆秋山駅周辺 ◆松飛台駅周辺 ◆六実駅周辺 ◆小金原センター周辺		<b>市民の暮らしの質を高める生活拠点の形成</b>	◆上記の拠点を含め、都市機能誘導区域内は、利便性が高く、若者世代や子育て世代の継続的な流入が期待できるエリアのため、高齢人口比率は、市内全域の割合(21.4%)よりも低い状況にある。 ◆一方、近年において土地区画整理事業が進んだ北総線の秋山駅周辺都市機能誘導区域、松飛台駅周辺都市機能誘導区域の年少人口比率は、市内全域の割合(12.5%)よりも高い状況にある。 ◆施設立地状況を見ると、市民の日常生活に不可欠で拠点集積型施設である地域型商業施設（スーパーマーケット）や銀行等は、大部分の拠点に立地しているものの、一部拠点では立地していない箇所も存在。
C・D群	市内全域	◆上記の拠点も含む市内全域		◆上記の拠点内も含めた市内全域において、高齢者向け施設、診療所、コンビニエンスストア等は、人口分布に基づき市内に分散して立地。	◆当該施設は、現状と同様に今後も生活に身近に立地していることが望ましいため、本計画に基づく誘導は行わない。	



## 4-2 誘導施設の設定

### (1) 誘導施設一覧

拠点ごとの施設誘導の方向性を踏まえ、誘導施設は以下のとおり設定します。

機能区分	誘導施設	広域交流	交流拠点		生活拠点												誘導施設として位置づけることの方		
			松戸駅周辺	新松戸駅	八柱駅・新八柱駅	東松戸駅	北松戸駅	馬橋駅周辺	北小金駅	上本郷駅	みのり台駅	常盤平駅	五香駅周辺	矢切駅周辺	秋山駅周辺	松飛台駅		六実駅周辺	小金原センター
行政機能	市役所(本庁舎)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇全市民を対象とした本市の中核的な行政機能として、松戸駅周辺新拠点ゾーンの形成等と合わせて充実を図るため、広域交流拠点である松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	市役所(支所)	-	●	-	○	※1	●	●	※1	※1	●	※1	●	※1	※1	●	●	◇地域住民へ行政サービスを提供する施設として、将来にわたり現状機能を維持していくとともに、多くの市民が集まる交流拠点で立地していない箇所において新規立地を図るため、施設の配置バランスを考慮して、各拠点の誘導施設として設定。	
	行政サービスセンター	●	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇松戸駅周辺の現状機能を維持していくとともに、多くの市民が集まる交流拠点で本庁舎・支所が立地していない箇所の行政機能を補完するため、松戸駅周辺及び新八柱駅・八柱駅周辺の誘導施設として設定。
高齢者向け機能 障害者向け機能	高齢者・障害者向け 相談センター	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇高齢者・障害者等の総合的な相談に対応する施設であり、高齢化時代に重要な役割を担うため、多くの高齢者等の利用のしやすさを考慮し、広域交流拠点・交流拠点である各駅周辺に新たに誘導する施設として設定。
子育て機能	児童館機能施設	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇小中高生の居場所や学習スペースを有し、子育てしやすいまちとしての都市ブランドを高める子育て施設であるため、多くの児童・生徒等の利用のしやすさを考慮し、広域交流拠点・交流拠点である各駅周辺に新たに誘導する施設として設定。
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◇子育てしやすいまちとしての都市ブランドを高めるとともに、日常的な子育て施設として充実を図るため、送迎等の利便性を考慮し、鉄道駅のある全拠点の誘導施設として設定。
	病児・病後児保育室	○	●	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇子育てしやすいまちとしての都市ブランドを高めるとともに、非常時においても市民が安心して子育てできる施設として、広域からの利用を考慮し、広域交流拠点及び交流拠点の誘導施設として設定。
商業機能	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	◎	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇市外を含めた広域からの集客力を持ち、拠点のにぎわいをもたらす施設として、将来にわたり現状の立地を継続していただくとともに、松戸駅周辺新拠点ゾーンの形成等と合わせた充実を図るため、松戸駅周辺及び新松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	●	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	◇日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱う施設として、現状機能を維持していただくとともに、現状で立地していない拠点では新規に誘導し、地域住民の生活利便性を高めていくため、全拠点の誘導施設として設定。	
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇市外を含めた広域からの集客力を持ち、拠点のにぎわいをもたらす施設として、広域交流拠点である松戸駅周辺に新たに誘導する施設として設定。
金融機能	銀行等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	◇日常生活における入金・出金等のほか、決済、融資等に対応する施設として現状機能を維持していただくとともに、現状において立地していない拠点においては新規誘導を図るため、全拠点の誘導施設として設定。	
教育・文化機能	図書館(本館)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇市民の文化・学習活動を支える本市の図書館サービスの中核施設として充実を図るため、広域交流拠点である松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	図書館(地域館)	-	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇市民の文化・学習活動を支える地域の中核となる施設として、多くの市民の利用のしやすさを考慮し、交流拠点である新松戸駅周辺及び東松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	市民会館	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇市民の文化活動を支える中核的な施設として将来にわたり維持していくため、多くの市民の利用のしやすさを考慮し、広域交流拠点である松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	歴史資料館・美術関連施設	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇本市の文化・芸術を発信し、広域からの集客も期待する施設として充実を図るため、広域交流拠点である松戸駅周辺の誘導施設として設定。
	大学	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	◇本市のPRや学術的な魅力向上につながるのと同時に、若い世代の流入にも資する施設として、将来にわたり立地を継続していただくため、松戸駅周辺及び新松戸駅周辺の誘導施設として設定。

- 誘導施設に位置付ける
- ◎ 充実…拠点内にて既に立地しているが、今後の更なる拠点性の強化のため、需要に応じた新規誘導や、既存の施設の更新、機能の維持を図る施設。
- 新規誘導…拠点内にて立地しておらず、今後新たに誘導を図る施設。
- 維持…拠点内にて既に立地しているため、今後も区域内でその機能を維持するべき施設。
- 誘導施設に位置付けない

今後、各関連計画の更新や、都市機能の整備状況に応じ、同表も適宜更新を行うものとします。  
 ※1 近隣に立地する本庁舎又は支所でカバーするものとする。  
 ※2 鉄道駅ではないため誘導施設に設定しない。



## (2) 誘導施設の定義

誘導施設に設定した施設の定義を記載します。

### ●本計画での誘導施設の定義

機能区分	松戸市における誘導施設	誘導施設の定義
行政機能	市役所(本庁舎)	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	市役所(支所)	地方自治法第155条第1項に規定する施設
	行政サービスセンター	本庁舎、支所が行う市長の権限に属する事務のうち、証明書発行等の簡易的な業務を行う窓口
高齢者向け機能 障害者向け機能	高齢者・障害者向け相談センター	高齢者・障害者等について、総合的な相談や、社会参画の支援を行う施設
子育て機能	児童館機能施設	小中高生の居場所や学習スペースを有する施設。保育所の併設等も想定
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	児童福祉法第6条の3第10項に規定する、小規模保育事業を行う施設のうち、駅構内および駅から徒歩約5分以内に立地する小規模保育事業施設
	病児・病後児保育室	児童福祉法第6条の3第13項に規定する、病児保育事業を行う施設
商業機能	広域型商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する、「大規模小売店舗」のうち、店舗面積10,000㎡以上の商業施設(共同店舗、複合店舗含む。)
	地域型商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する、「大規模小売店舗」のうち、店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設であって、生鮮品、日用品を取り扱う施設
	コンベンションホール(ホテル併設含む)	400㎡以上の集会機能を一つ以上保有する施設(旅館業法第2条第2項に規定する、ホテル営業を行う施設に併設されたものも含む。)
金融機能	銀行等	銀行法第4条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行(政策投資銀行を除く)、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫、信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会
教育・文化機能	図書館(本館)	図書館法第2条第1項に規定する図書館のうち、本市において、図書館サービスの中核施設。蔵書100万冊以上(予定)
	図書館(地域館)	図書館法第2条第1項に規定する図書館のうち、本市において、地域の中核となる施設。蔵書5万冊以上(予定)
	市民会館	市民の生活向上と福祉の増進並びに社会教育の振興を図るための施設。地域コミュニティの場、文化・芸術等生涯学習の普及の場としてホール、プラネタリウム、会議室等を有する。
	歴史資料館・美術関連施設	博物館法第2条に規定する博物館のうち、今後整備予定の美術関連施設や現状立地している歴史資料館をいう。または、市民の様々な芸術文化活動の成果発表、展示の場として広く市民に提供する公共のオープンスペースをいう。
	大学	学校教育法第1条に規定する大学

以下の施設は拠点のみへの誘導は行わず、分散配置を基本とします。

(参考) 市内分散型都市機能の定義

機能区分	市内分散型都市機能	市内分散型都市機能の定義
高齢者向け機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	在宅型施設	老人福祉法及び介護保険法に規定する施設であって、自宅からの通所や、自宅への訪問を目的とする施設
	入所・宿泊型施設	老人福祉法及び介護保険法に規定する施設であって、短期入所を目的とする施設
子育て機能	親子すこやかセンター	子ども・子育て支援法第59条第1項に規定する地域子育て支援拠点事業のうち、妊娠・出産から子育て期にわたる母子の健康に関する支援を行う施設
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・ 地域子育て支援センター)	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業のうち、下記に記す施設 ○0-3歳児とその保護者が集い、遊びや交流、友達作り、子育ての相談の場として機能するおやこDE広場 ○親子の広場、育児相談、子育て講座、サークル支援等の事業を行う地域子育て支援センター
	保育所(認定こども園)	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 児童福祉法第6条の3第10項に規定する小規模保育事業を行う施設のうち、小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)以外の小規模保育事業施設 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項に規定する認定こども園
	放課後KIDSルーム・ 放課後児童クラブ	放課後子ども教室推進事業等実施要綱に規定する放課後子ども教室推進事業を行う放課後KIDSルーム 児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う放課後児童クラブ
商業機能	生活型商業施設	店舗面積が1,000㎡未満の商業施設(生鮮品、日用品を取り扱う施設及び飲食業、その他サービス業を営む施設)
医療機能	保健福祉センター	地域保健法第18条第2項に規定する施設
	病院	医療法第1条の5に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所
金融機能	郵便局・ATM	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局 コンビニエンスストアのうち、ATMを有する施設
教育・文化機能	図書館(分館)	図書館法第2条第1項に定める図書館のうち、市内各所に立地する分館。蔵書5万冊未満
	市民センター	ホールや会議室、茶室等を有し、市民生活の向上、福祉の増進および社会教育の振興並びに市民連携意識を高め、健全で文化的な近隣社会を作るための施設。 図書館(分館)、支所等と併設されている。
	小・中・高等学校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校、高等学校
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園

### 4-3 都市機能誘導区域設定の考え方

#### (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)では、望ましい区域像として以下の内容が示されています。

#### ●立地適正化計画作成の手引きに示される望ましい区域像・定めることが考えられる区域

##### 《望ましい区域像》

○各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

##### 《定めることが考えられる区域》

- 都市の拠点となるべき区域
- 鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域

## (2)本市における都市機能誘導区域設定の考え方

前頁の区域像を踏まえ、本市では、計画策定のねらいでもある「民間投資の誘発や国の支援制度の効果的な活用による、駅周辺等の拠点性強化」、「広域性・集客性の高い施設の立地誘導や公共施設の更新による都市の魅力向上」等を推進すべく、将来都市構造で示した拠点ごとに都市機能誘導区域を設定します。

なお、主な鉄道交差駅である広域交流拠点・交流拠点とその他の生活拠点では、拠点到求められる機能や拠点利用の対象者等が異なることから、市内全域一律ではなく、拠点の特性に応じた利用圏を考慮し、具体的な区域を設定します。

### ●都市機能誘導区域設定の考え方

#### ◆広域交流拠点（松戸駅周辺）

#### ◆交流拠点（新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺）

- 広域交流拠点・交流拠点は、大型商業・業務機能や行政機能等、多くの市民等が利用する広域性・集客性の高い施設の立地が望まれる拠点であり、現状においても駅周辺の比較的広い範囲に各種都市機能が分布しています。
- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、現状における市街地の広がりや、面的な賑わいを創出することを考慮し、一般的な徒歩利用圏内（駅から半径 800m圏内）を基本に設定します。
- 具体的な区域は、駅周辺の商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）を中心に、用途地域界や道路・河川等の地形地物、関連計画におけるまちづくりの区域、維持・充実すべき都市機能の立地状況等を考慮して設定します。

#### ◆生活拠点

（北松戸駅周辺、馬橋駅周辺、北小金駅周辺、上本郷駅周辺、みのり台駅周辺、常盤平駅周辺、五香駅周辺、矢切駅周辺、秋山駅周辺、松飛台駅周辺、六実駅周辺、小金原センター周辺）

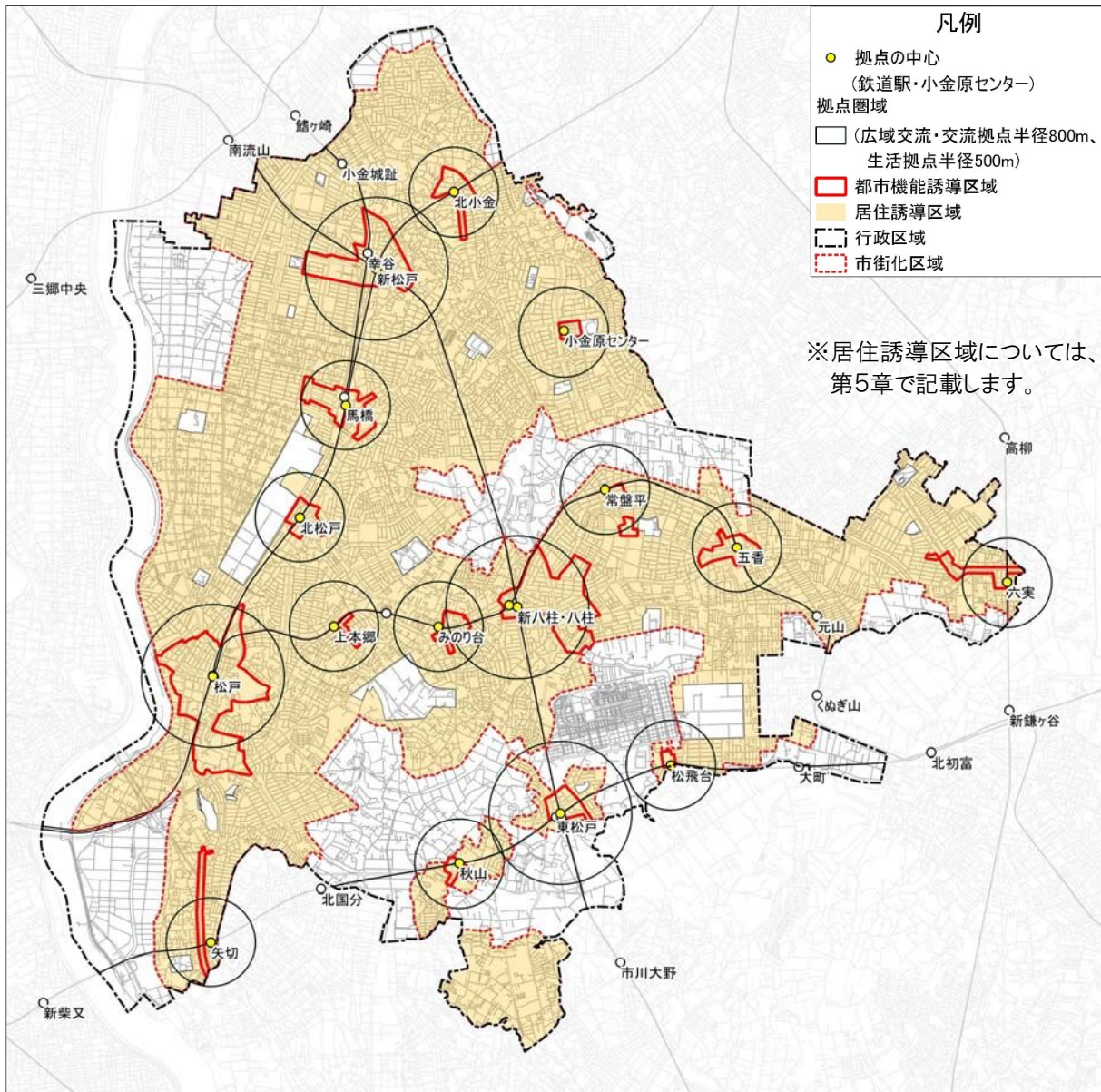
- 生活拠点は、日常生活に必要な身近な生活サービス施設の立地が望まれる拠点であり、現状においては駅周辺の比較的コンパクトな範囲に各種都市機能が概ね分布しています。
- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、今後の高齢化に対応して、高齢者にとっての施設利用のしやすさを考慮するとともに、現状の都市機能の分布状況等を踏まえ、高齢者の一般的な徒歩圏利用圏内（駅等から半径 500m圏内）を基本に設定します。
- 具体的な区域は、広域交流拠点・交流拠点と同様、駅周辺の商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）を中心に、用途地域界や道路・河川等の地形地物、関連計画におけるまちづくりの区域、維持・充実すべき都市機能の立地状況等を考慮して設定します。



## 4-4 都市機能誘導区域の設定箇所

### (1) 都市機能誘導区域(全体図)

本市での都市機能誘導区域設定の考え方を踏まえ、下図の通り都市機能誘導区域を定めます。

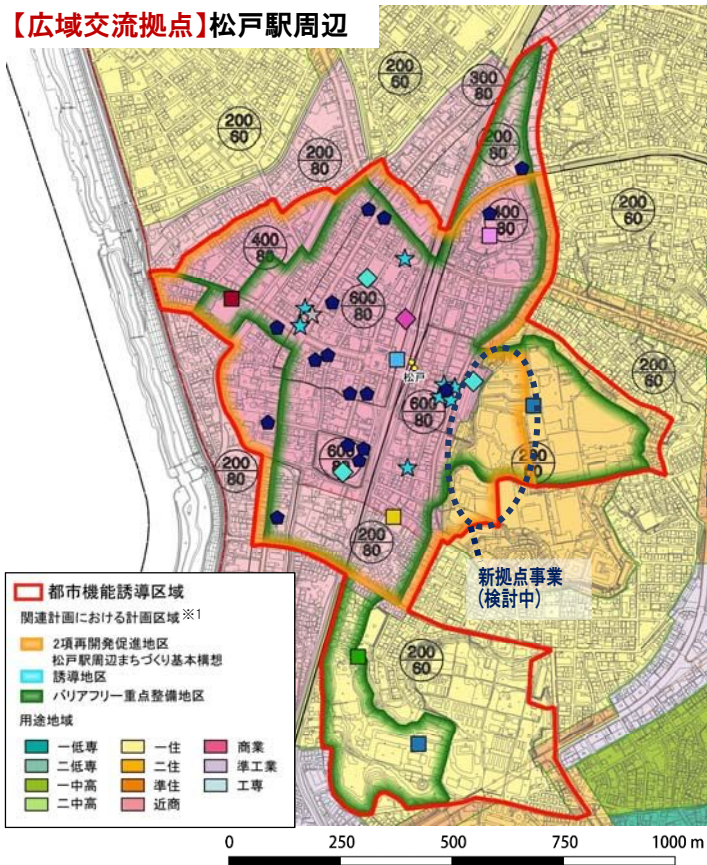


※駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合は、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討します。

## (2)拠点ごとの都市機能誘導区域

都市機能誘導区域と、区域設定の考え方を拠点ごとに示します。

### 【広域交流拠点】松戸駅周辺



機能	本拠点の誘導施設
行政	□ 市役所(本庁舎)
	■ 行政サービスセンター
高齢者 障害者	● 高齢者・障害者向け相談センター
子育て	★ 児童館機能施設
	★ 小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)
	★ 病児・病後児保育室
商業	◆ 広域型(店舗面積 10,000㎡以上)
	◆ 地域型(店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
	◆ コンベンションホール(ホテル併設含む)
金融	■ 銀行等
教育・ 文化	■ 図書館(本館)
	■ 市民会館
	■ 歴史資料館・美術関連施設
	■ 大学

#### 【区域設定の考え方】

- ・松戸駅周辺は、中心市街地の活性化を推進する観点から、松戸駅周辺まちづくり基本構想計画区域を中心に、再開発の可能性のある2項再開発促進地区や、商業系用途地域の中でも都市機能集積の余地が高い商業地域を包含する区域とします。
- ・移動しやすい拠点の形成といった観点から、バリアフリー整備が行われているバリアフリー重点整備地区も考慮します。
- ・また、誘導施設である聖徳大学、千葉大学を包含するよう設定します。

### 【交流拠点】新松戸駅周辺



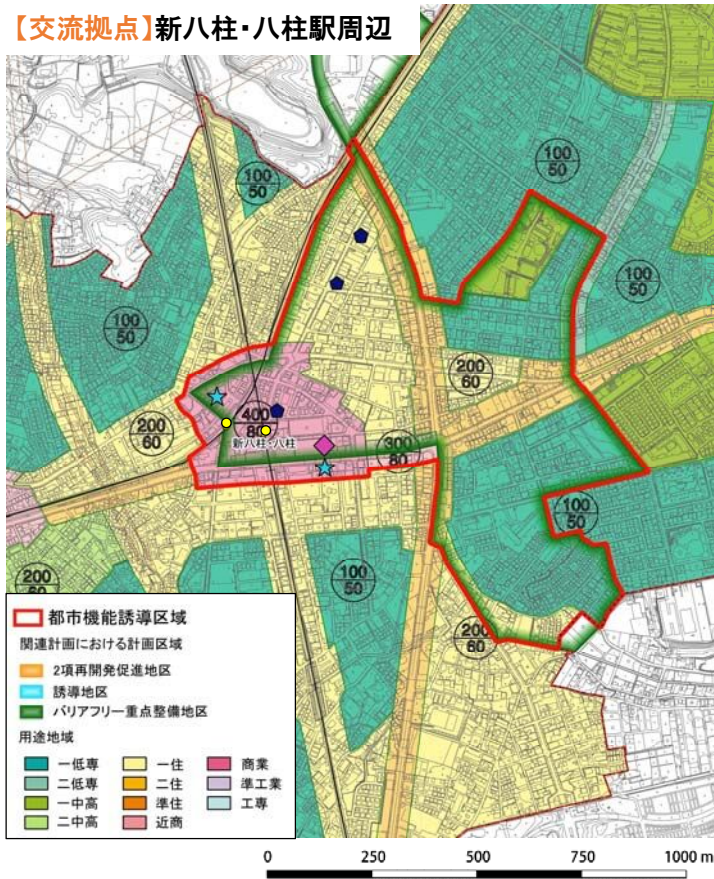
機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所(支所)
高齢者 障害者	● 高齢者・障害者向け相談センター
子育て	★ 児童館機能施設
	★ 小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)
	★ 病児・病後児保育室
商業	◆ 広域型(店舗面積 10,000㎡以上)
	◆ 地域型(店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	■ 銀行等
教育・ 文化	■ 図書館(地域館)
	■ 大学

#### 【区域設定の考え方】

- ・新松戸駅周辺は、土地区画整理事業が検討されている駅北東側一帯や、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を中心に、誘導施設である保育所(駅前・駅中保育所)を包含するよう設定します。
- ・移動しやすい拠点の形成といった観点から、バリアフリー整備が行われているバリアフリー重点整備地区も考慮します。

※1 関連計画における計画区域の解説は 71-72 ページに記載

【交流拠点】新八柱・八柱駅周辺

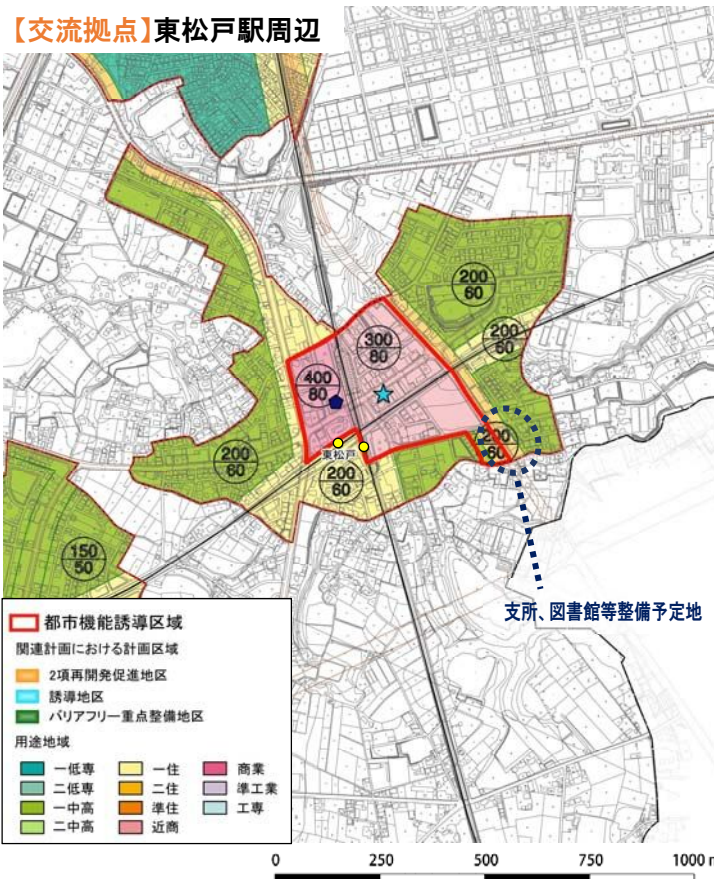


機能	本拠点の誘導施設
行政	行政サービスセンター
高齢者 障害者	高齢者・障害者向け相談センター
子育て	児童館機能施設
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
	病児・病後児保育室
商業	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	銀行等

【区域設定の考え方】

- ・新八柱・八柱駅周辺は、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を中心に、誘導施設である銀行等を包含する区域とします。
- ・移動しやすい拠点の形成といった観点から、バリアフリー整備が行われているバリアフリー重点整備地区も考慮します。

【交流拠点】東松戸駅周辺

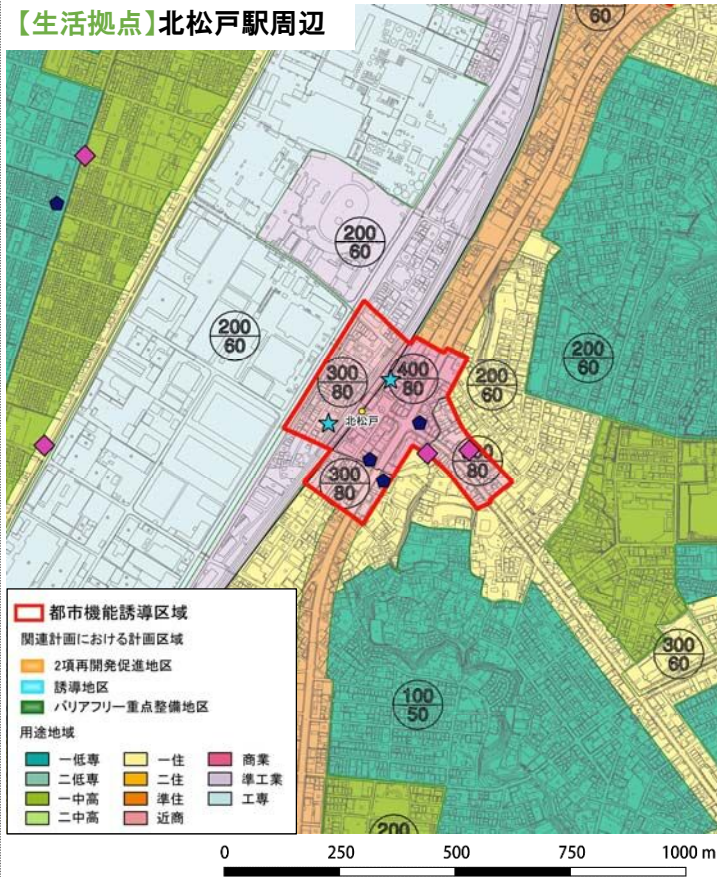


機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所(支所)
高齢者 障害者	高齢者・障害者向け相談センター
子育て	児童館機能施設
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
	病児・病後児保育室
商業	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	銀行等
教育・ 文化	図書館(地域館)

【区域設定の考え方】

- ・東松戸駅周辺は、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域と、支所、図書館等の整備予定地を包含する区域とします。

【生活拠点】北松戸駅周辺

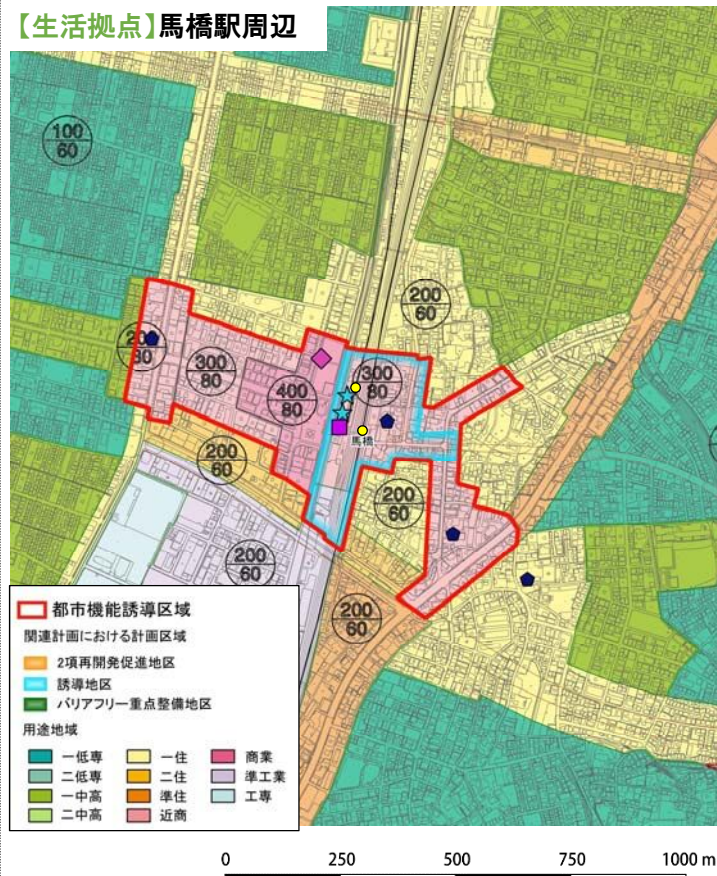


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

- ・北松戸駅周辺は、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を包含する区域とします。

【生活拠点】馬橋駅周辺

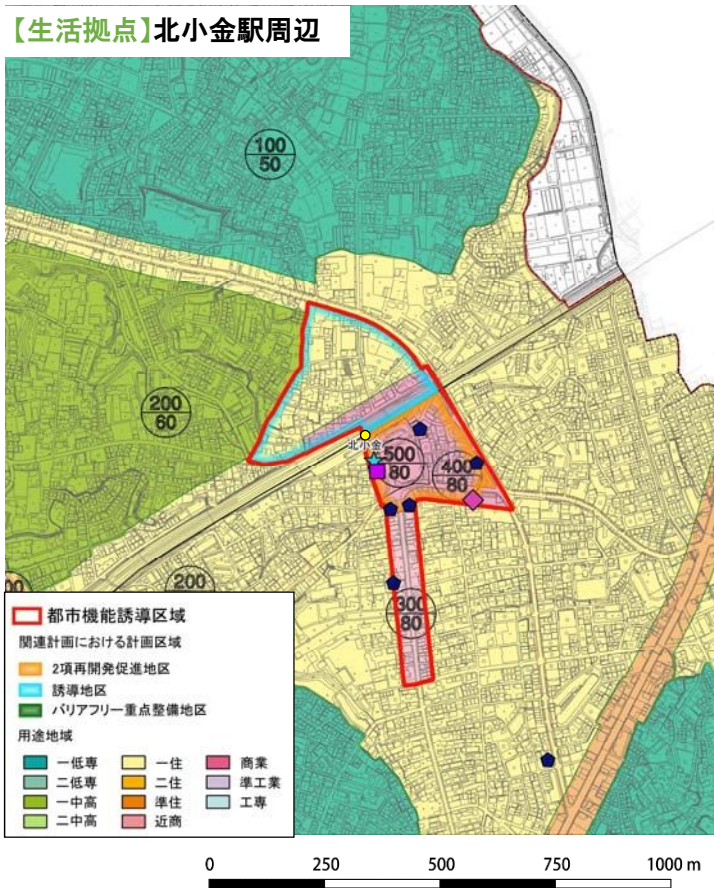


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所(支所)
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

- ・馬橋駅周辺は、土地の高度利用化を図り、本拠点に必要な都市機能を誘導できるよう、再開発の可能性のある誘導地区を区域に含めます。
- ・また、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を包含する区域とします。

【生活拠点】北小金駅周辺

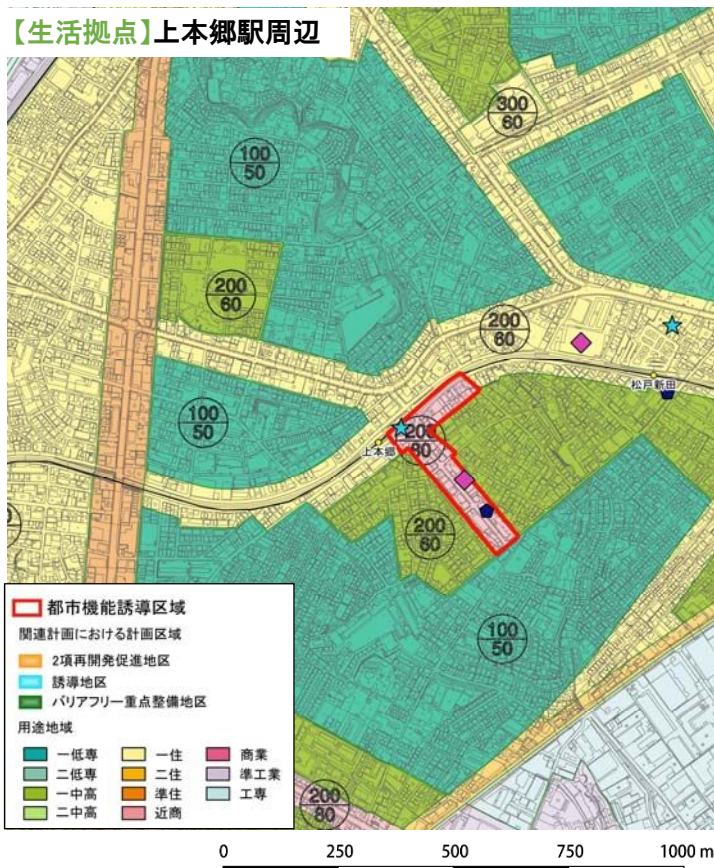


機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所（支所）
子育て	★ 小規模保育事業施設 （駅前・駅中保育所）
商業	◆ 地域型 （店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満）
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・北小金駅周辺は、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を中心に、再開発の可能性のある誘導地区、2項再開発促進地区を包含する区域とします。

【生活拠点】上本郷駅周辺

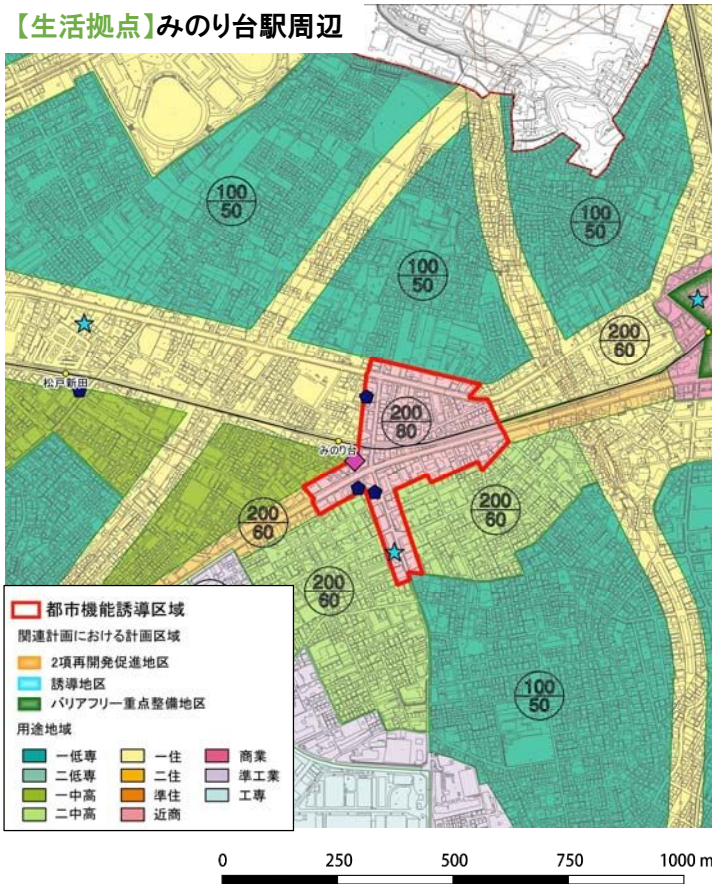


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 （駅前・駅中保育所）
商業	◆ 地域型 （店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満）
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・上本郷駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域を設定します。

【生活拠点】みのり台駅周辺

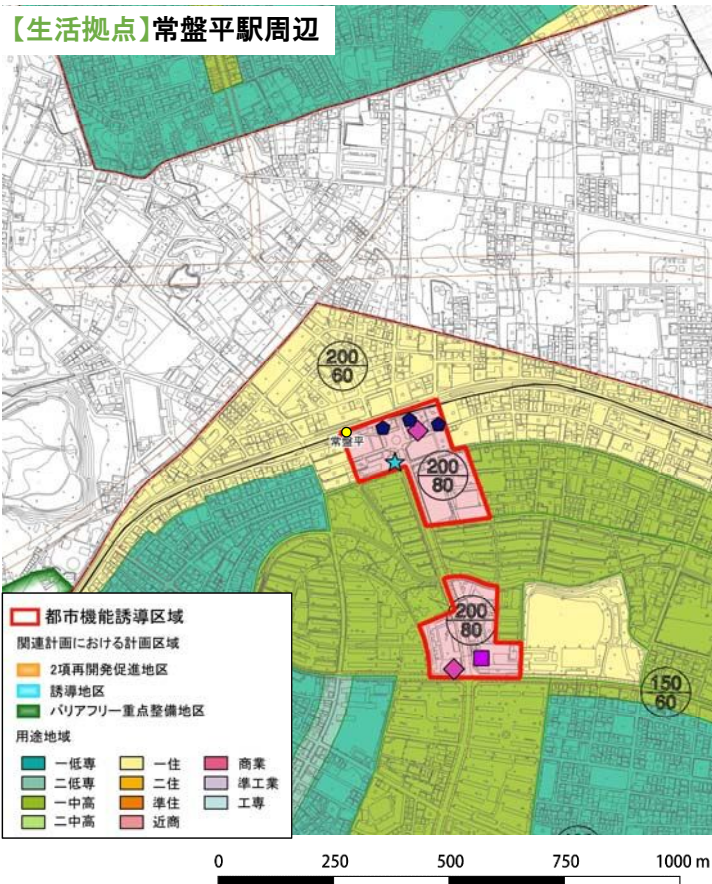


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・みのり台駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域を設定します。

【生活拠点】常盤平駅周辺

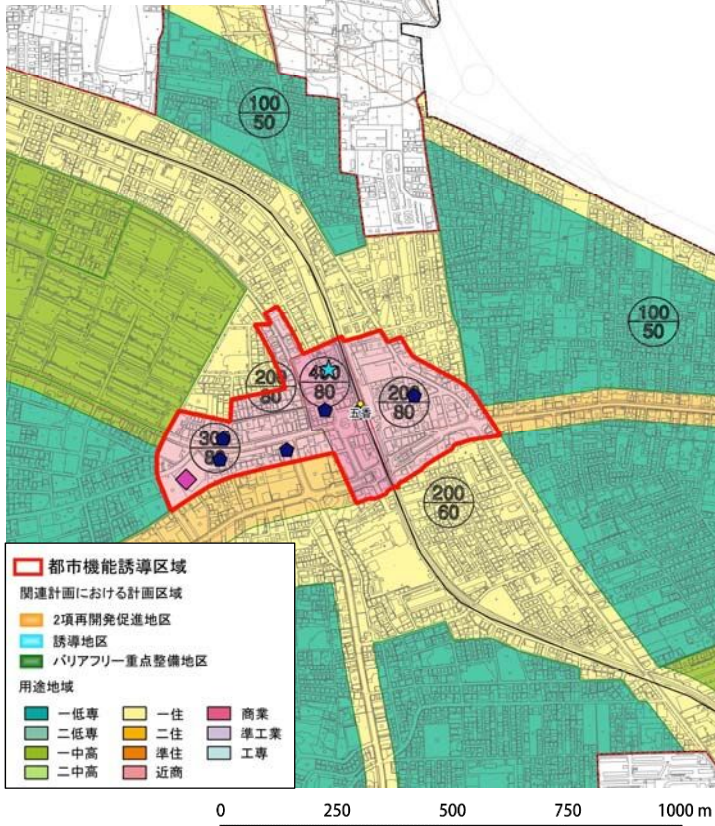


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所 (支所)
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・常盤平駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域のほか、常盤平支所周辺にて都市機能の集積がみられる近隣商業地域も区域に含めます。

【生活拠点】五香駅周辺

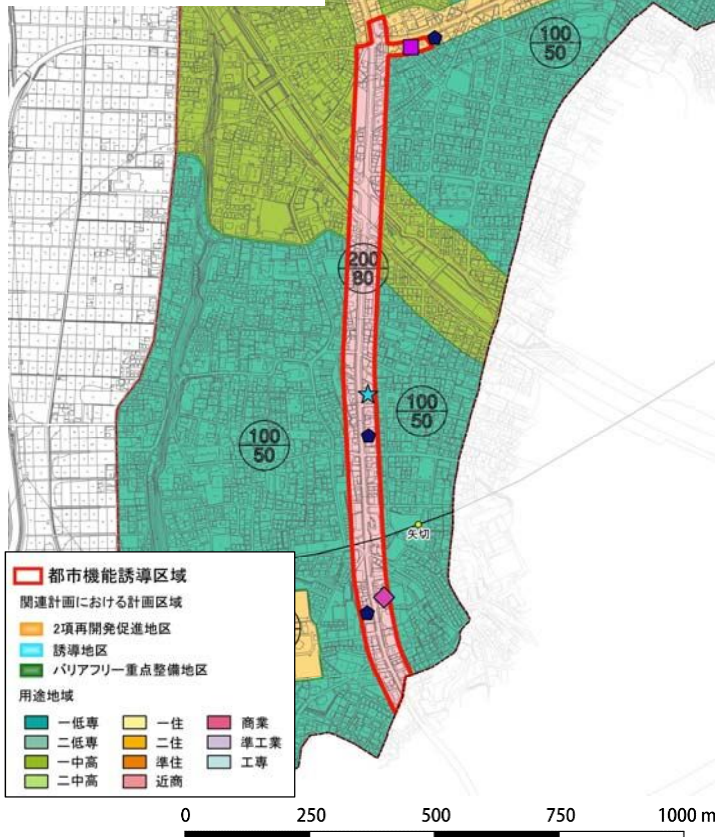


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	● 銀行等

【区域設定の考え方】

- ・五香駅周辺は、駅周辺にて指定されている商業地域、近隣商業地域を設定します。

【生活拠点】矢切駅周辺

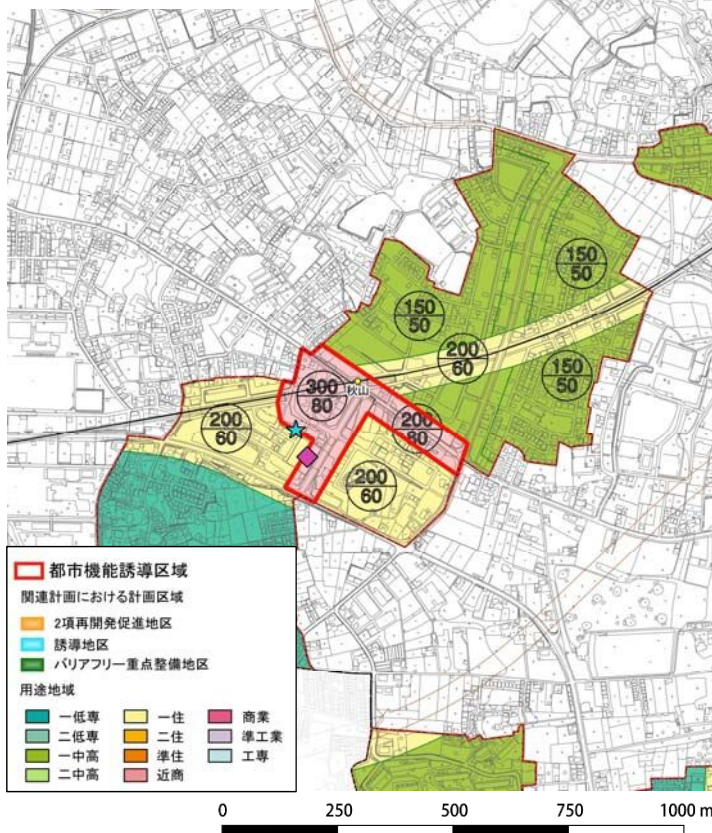


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所(支所)
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	● 銀行等

【区域設定の考え方】

- ・矢切駅周辺は、駅周辺の沿道にて指定されている近隣商業地域を主として、矢切支所を包含するように一体的に区域を設定します。

【生活拠点】秋山駅周辺



機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・秋山駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域を設定します。

【生活拠点】松飛台駅周辺



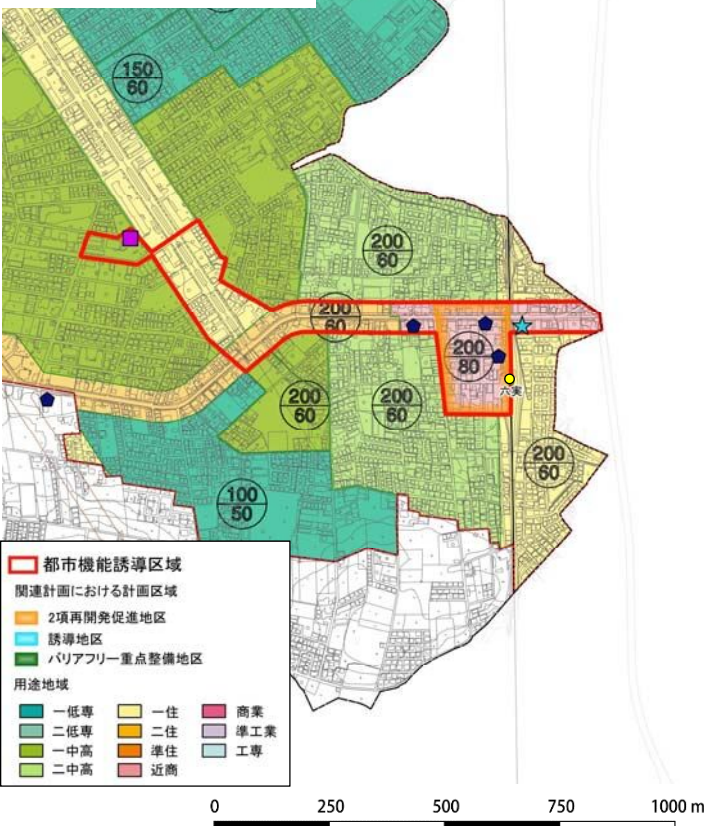
機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	◆ 銀行等

【区域設定の考え方】

・松飛台駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域を主として、保育所(駅前・駅中保育所)を包含するように設定します。



【生活拠点】六実駅周辺

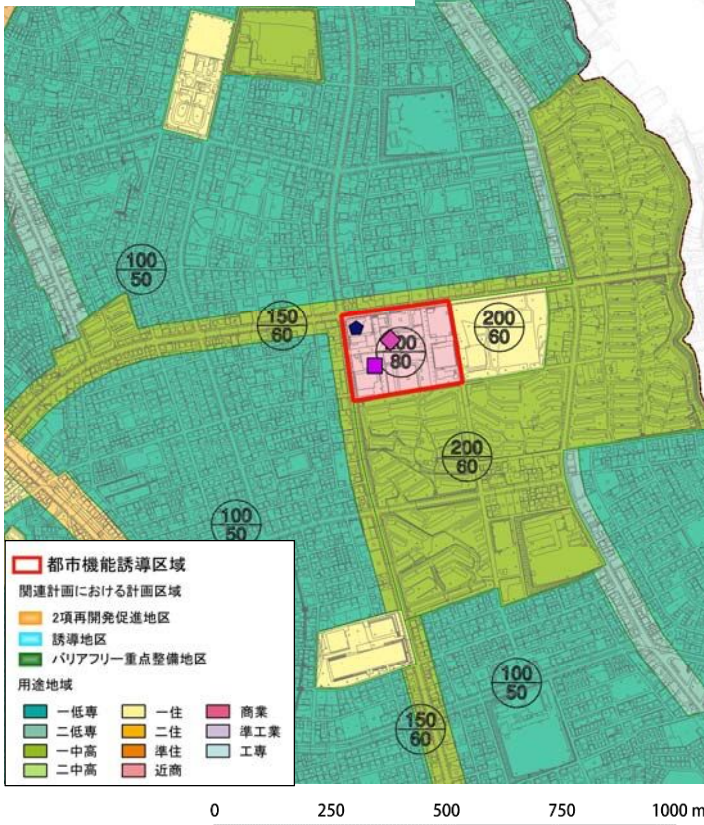


機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所（支所）
子育て	小規模保育事業施設 （駅前・駅中保育所）
商業	地域型 （店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満）
金融	銀行等

【区域設定の考え方】

・六実駅周辺は、駅周辺にて指定されている近隣商業地域を中心に、六実支所周辺までの沿道についても、都市機能を集積できるように区域を設定します。

【生活拠点】小金原センター周辺



機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所（支所）
商業	地域型 （店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満）
金融	銀行等

【区域設定の考え方】

・小金原センターは、小金原支所周辺にて指定されている近隣商業地域を設定します。

## 4-5 都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、原則として 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 108 条)

### ●届出の対象となる行為

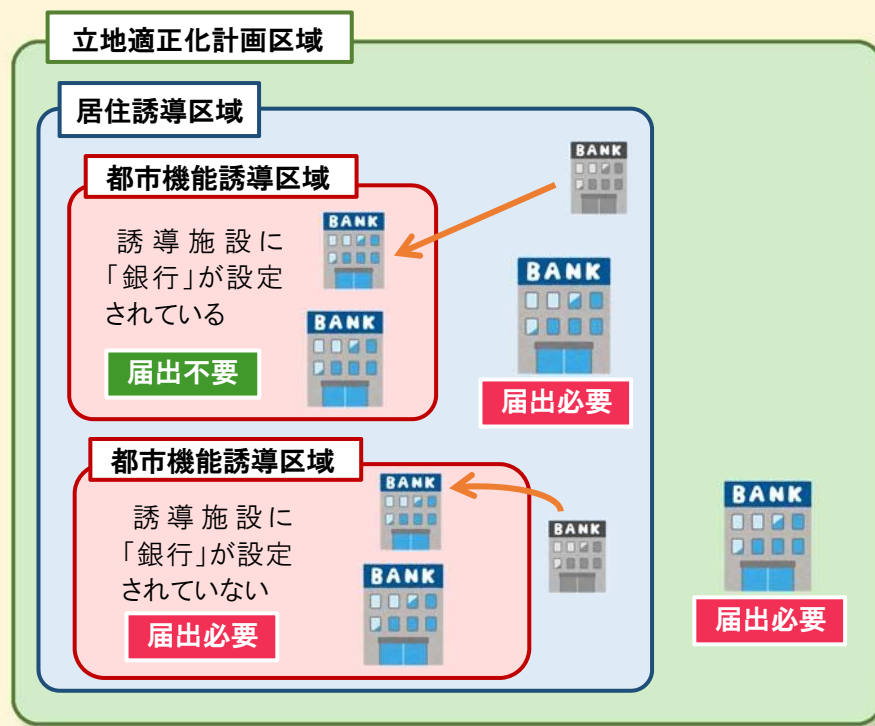
#### (1)開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為(都市計画法第 4 条第 12 項)

#### (2)建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

#### 【例:銀行】



※各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。

# 第5章

---

## 居住誘導区域

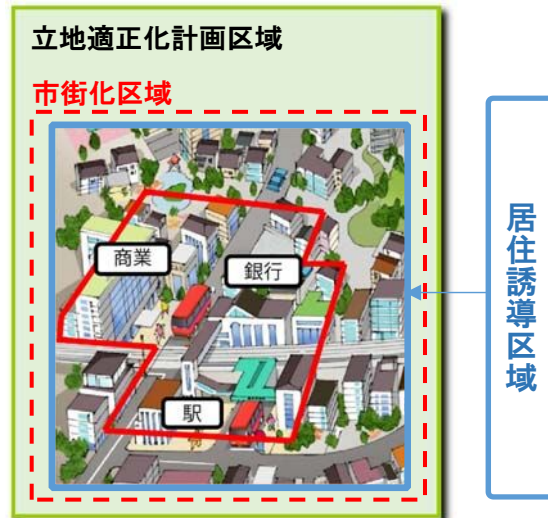
- 
- 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方
  - 5-2 居住誘導区域設定の視点と  
視点ごとの状況整理
  - 5-3 居住誘導区域
  - 5-4 居住誘導区域外における届出制度
-

## 第5章 居住誘導区域

### 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、仮に人口が減少に転じた場合でも、一定の人口密度を維持することで、公共交通機関や生活サービス施設、コミュニティが持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図るべき区域です。

立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)では、以下の区域が居住誘導区域に含めることが想定される区域とされています。



●立地適正化計画作成の手引きに示される望ましい区域像

<p><b>生活利便性が確保される区域</b></p>	<p>◇都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車等を介して容易にアクセスすることのできる区域 ◇公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域</p>
<p><b>生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域</b></p>	<p>◇区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域</p>
<p><b>災害に対する安全性等が確保される区域</b></p>	<p>◇土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域 ◇土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域</p>

《本市における居住誘導区域設定の考え方》

本市は、これまでに実施してきた土地区画整理事業や大規模団地整備等による都市基盤施設の整備を背景に、平成 22 年の市街化区域内における人口密度は 104.3 人/ha と、高密度な市街地が形成されてきました。

国立社会保障・人口問題研究所によると、平成 22 年から平成 52 年にかけて約 7 万人の人口減少が推計されていますが、市街化区域内の人口密度は平成 52 年においても 89.5 人/ha であり、高密度な市街地が保たれる見込みとなっています。

また、コンパクトシティの核となる鉄道ネットワークが充実しているほか、定住人口に支えられて各種都市機能やバス路線も充実しており、本計画で目指す「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の基礎が形成されていることから、現在の生活環境を将来にわたり持続させ、多くの市民が住み慣れた地域で住み続けていけるようなまちづくりが望まれます。

そこで、こうした基礎を生かした人口流入施策や、地域間人口バランスの適正化に向けた施策を展開することを前提に、市街化区域のおおむね全域を居住誘導区域に設定し、引き続き高い人口密度の維持を図っていきます。ただし、市街化区域内において災害リスクが高い地域においては災害対策の可能性を考慮し、住宅立地が制限されている用途地域および地区計画区域や、一団の非居住地については、現状の土地利用現況等を考慮し、居住誘導区域に含めるか否かを検討します。

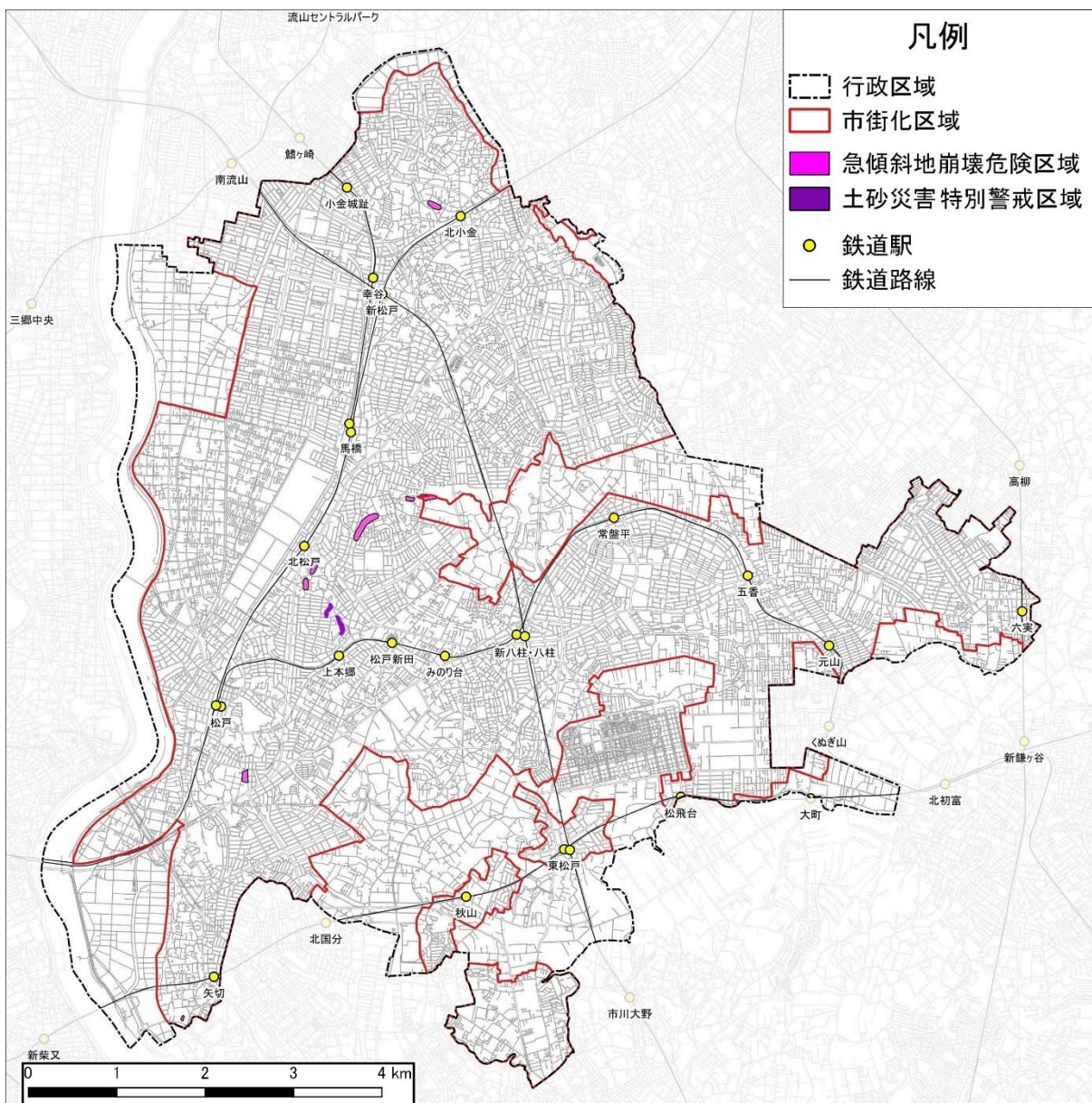
## 5-2 居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理

前頁の考え方をもとに、本市では居住誘導区域から以下の区域を除きます。

### (1) 災害リスクの高い地域

(都市計画運用指針で「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされている区域)

- ① 急傾斜地崩壊危険区域
- ② 土砂災害特別警戒区域



#### ① 急傾斜地崩壊危険区域

⇒急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為の禁止若しくは制限が行われていることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項

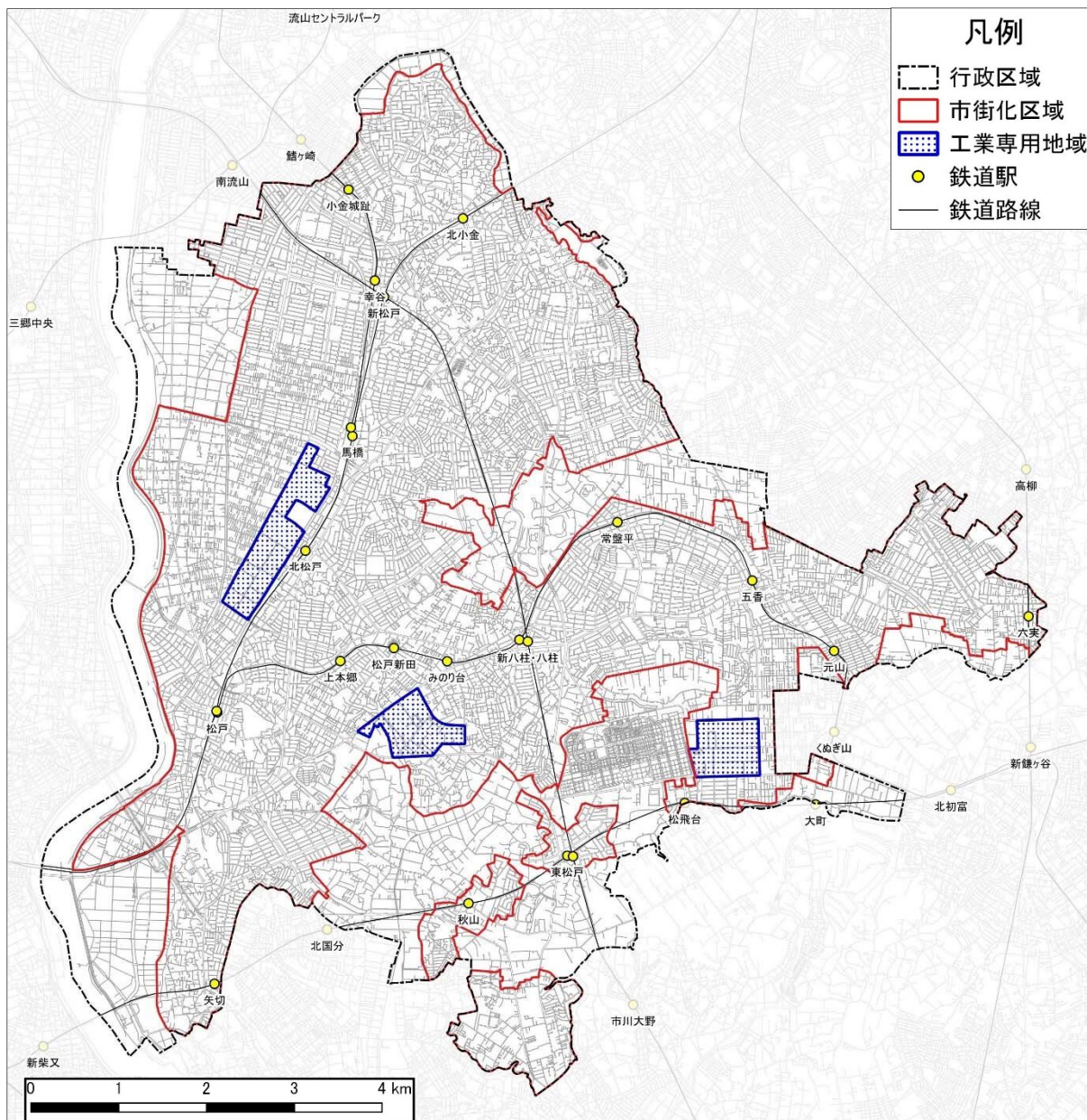
#### ② 土砂災害特別警戒区域

⇒一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されていることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】土砂災害警戒区域等における土砂災害防止計画の推進に関する法律第9条第1項

## (2)用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている区域

### ①工業専用地域



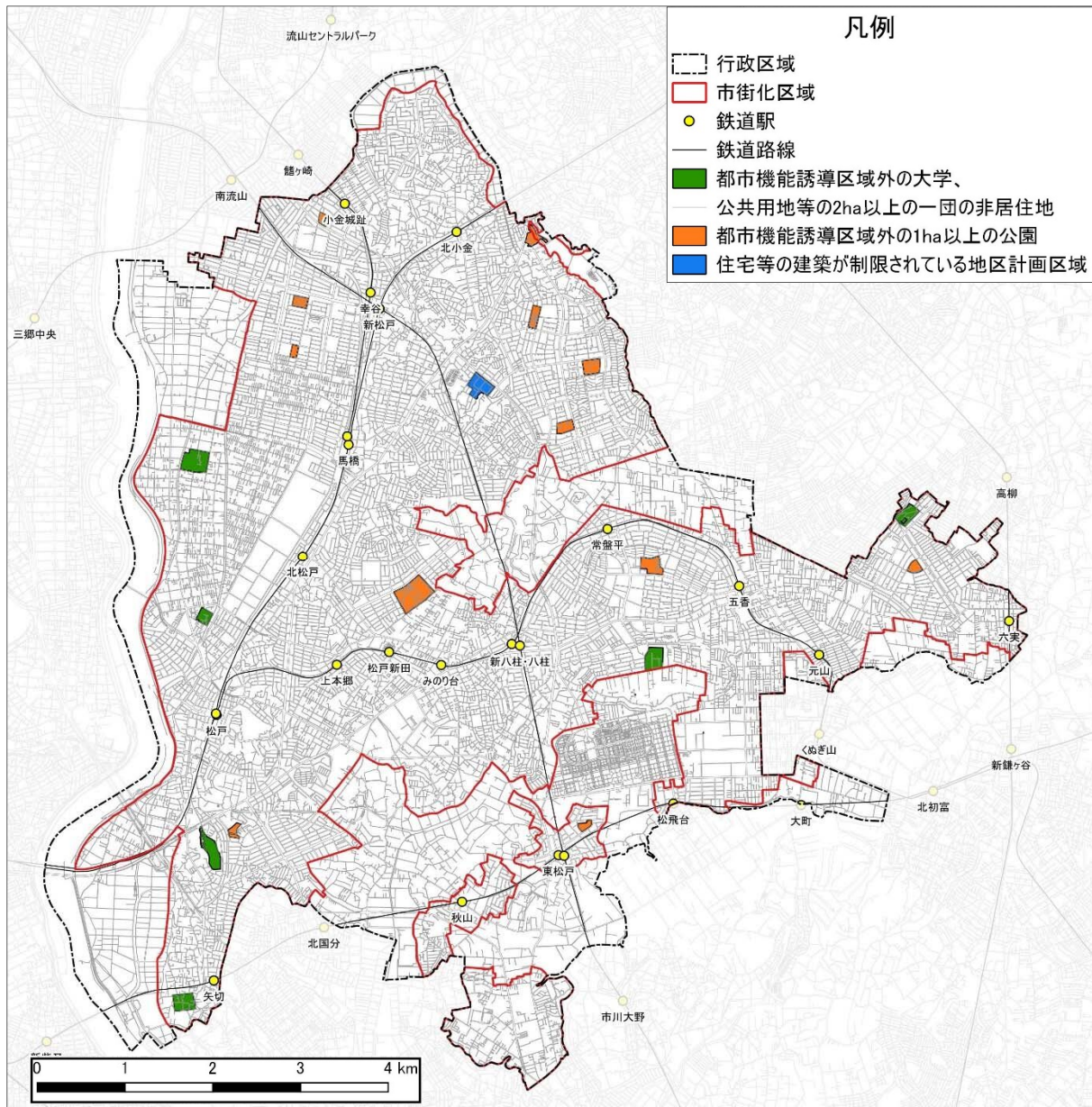
### ①工業専用地域

⇒用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている「工業専用地域」は、工業の利便を推進するため定められている地域です。工業に特化した土地利用を図る区域であることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】 都市計画法第9条第12号

### (3)市街化区域内の一団の非居住地

- ①都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地
- ②都市機能誘導区域外の1ha以上の公園
- ③住宅等の建築が制限されている地区計画区域



#### ①都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地

⇒現状(将来含む)の土地利用状況を考慮し、産業、文教の利便の継続や、供給処理施設等の稼働を継続させていくため、居住誘導区域外とします。

#### ②都市機能誘導区域外の1ha以上の公園

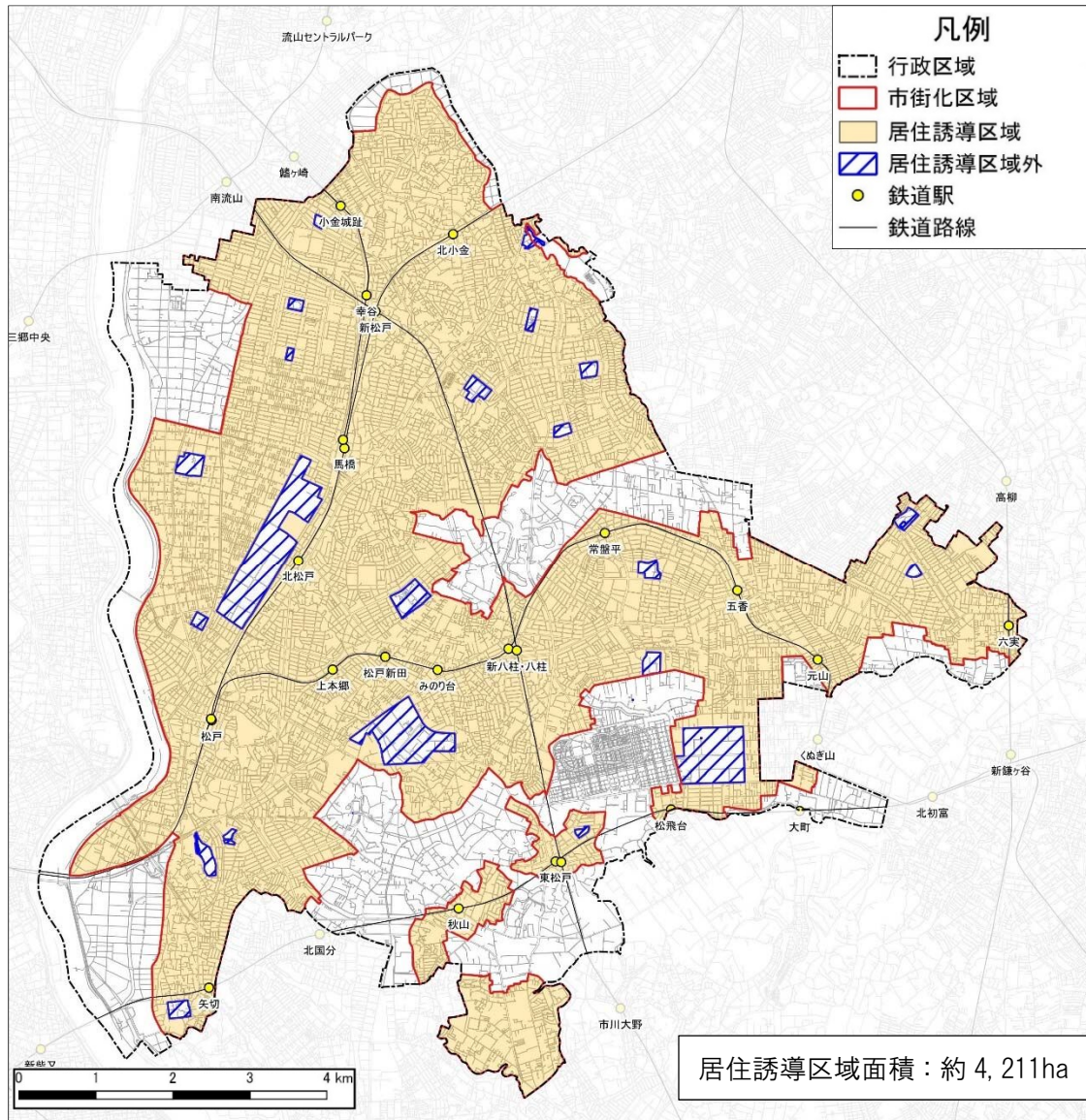
⇒レクリエーションや交流の場、災害時における避難の場として活用していくため、居住誘導区域外とします。

#### ③住宅等の建築が制限されている地区計画区域

⇒本市で定められている地区計画のうち、住宅等の建築を制限し、敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の施設の立地に特化している「八ヶ崎二丁目地区地区計画区域」は、その考えにより居住誘導区域外とします。

### 5-3 居住誘導区域

前頁までの整理の結果をもとに、居住誘導区域を以下の通り設定します。



#### 《災害リスクを有する地域であるが、居住誘導区域に含んだ区域について》

##### ○浸水想定区域

本市の西部には浸水想定区域が広がっていますが、現状の土地利用において住居用地や商業用地等が形成され、相当数の市民が居住しています。これまで市として河川対策等を行ってきたことから、これからも水害発生時に対応できる避難体制の構築や、市指定避難場所の十分な周知、避難計画の策定等、災害リスクを軽減するための施策を様々な面から展開することにより安全性を確保し、居住誘導区域に含めます。

##### ○土砂災害警戒区域

今後も災害情報の伝達、避難に関する警戒避難体制を強化することを前提に、居住誘導区域に含めます。

※土砂災害特別警戒区域の指定により居住誘導区域から除外される区域は、土砂災害防止法に基づき、居住誘導区域上には図示せず、千葉県が指定する区域を記した地図により確認を行います。また、急傾斜地崩壊危険区域についても、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、千葉県が指定する区域を記した地図により確認を行います。

※駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合は、居住誘導区域へ適宜編入していきます。



## 5-4 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 88 条)

### ●届出の対象となる行為

#### (1)開発行為

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為(都市計画法第 4 条第 12 項)
- 1 戸又は 2 戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



#### (2)建築等行為

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合





# 第6章

---

## 誘導施策

---

6-1 都市機能誘導に係る施策

6-2 居住誘導に係る施策

6-3 公共交通に係る施策

---

## 第6章 誘導施策

まちづくりの基本方針の実現に向けて、都市機能誘導、居住誘導、公共交通の観点から誘導施策を設定します。

### まちづくりの基本方針(ターゲット)、施策の方向性(ストーリー)

#### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)①】

広域からの集客により賑わいを生み出すとともに、  
市民の暮らしの質を高める拠点の形成

⇒ 「6-1 都市機能誘導に係る施策」により具体化

#### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)②】

充実した住環境を生かした人口流入と地域人口構成バランスの健全化

⇒ 「6-2 居住誘導に係る施策」により具体化

#### 【まちづくりの基本方針(ターゲット)③】

本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充

⇒ 「6-3 公共交通に係る施策」により具体化

## 6-1 都市機能誘導に係る施策

### (1) 都市機能誘導施策の設定について

都市機能誘導施策は、以下の視点に基づき設定します。

- ◆都市機能誘導区域においては、広域からの集客性向上や市民生活の充実に資する拠点を形成するため、市街地再開発事業等の都市基盤整備や、来訪者が快適に通行できる歩行空間整備等を行い、さまざまな都市機能誘導を促進する環境整備をする。

⇒【都①】都市機能立地を促進するための基盤整備の推進

⇒【都②】拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備

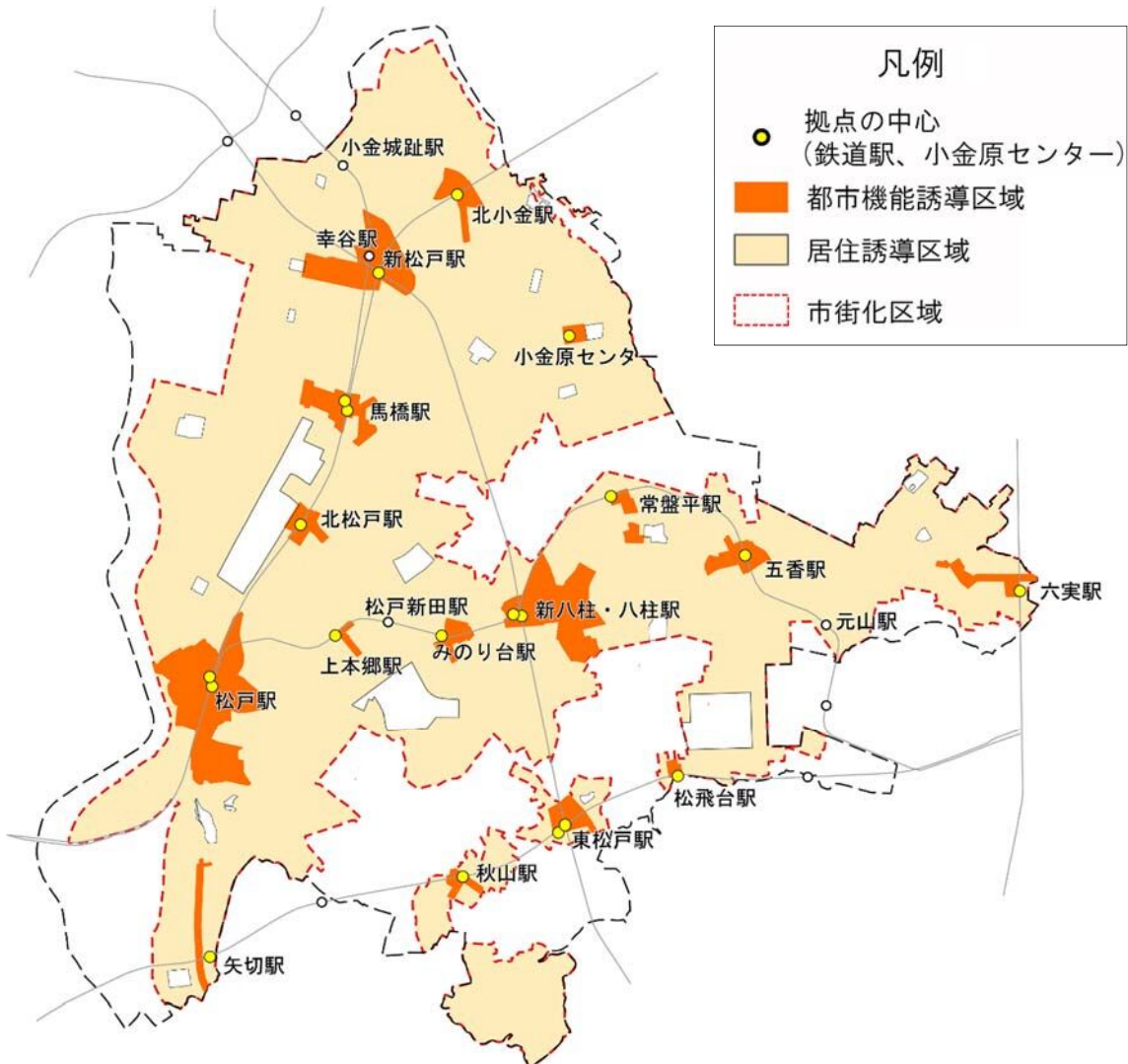
- ◆駅周辺等の利便性の高い環境を生かした都市機能誘導や、商店街の充実、公共施設の整備等により、子育て世代をはじめとする、誰にとっても住みよいまちづくりや拠点の利便性の向上につなげる。

⇒【都③】駅前・駅中の利便性を生かした子育て支援施設の誘導

⇒【都④】既存商業施設の維持・充実のための支援

⇒【都⑤】拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備

- 都市機能誘導施策を展開する区域（都市機能誘導区域）



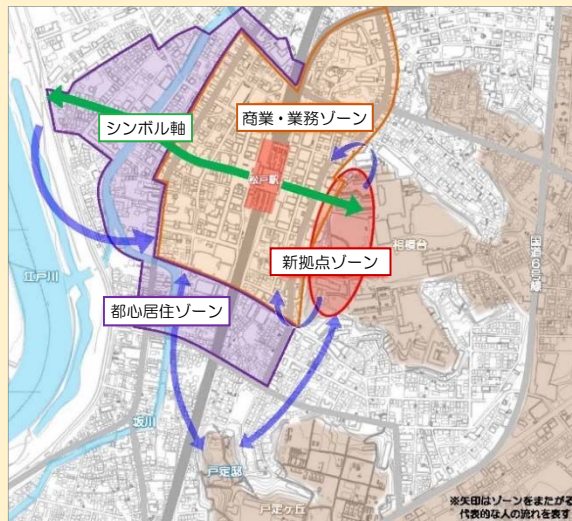
## (2)都市機能誘導施策の内容

施策の設定の方向性を踏まえた都市機能誘導施策を以下に示します。

### 【都①】 都市機能立地を促進するための基盤整備の推進

#### 〈松戸駅周辺整備の推進による広域交流拠点の形成〉

- 広域交流拠点である松戸駅周辺では、本市の中心市街地として魅力向上を図るため、松戸駅周辺まちづくり基本構想におけるゾーンごとの取り組みの方向性にに基づき、市街地再開発事業等による都市基盤整備を推進します。
- 都市基盤整備と合わせて、本市の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能及び文化機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節点機能の強化を図り、中心市街地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図ります。



新拠点ゾーン(松戸中央公園)



商業・業務ゾーン

ゾーン等の区分の考え方

出典：松戸駅周辺まちづくり基本構想

施策概要

松戸駅周辺まちづくり基本構想に記されるゾーンごとの取り組みの方向性  
(当項目に該当する内容のみ抜粋)

ゾーン	取り組みの方向性
新拠点ゾーン	官舎跡地や松戸中央公園の一体開発により、文化・子育て・教育・商業・公共公益的な施設等が複合した施設の整備やイベントスペースの創出を行い、ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う。
都心居住ゾーン	中心市街地に隣接する利便性を生かした、まちなかにふさわしい住環境を創出するため、土地区画整理事業等による街区整備を行うとともに、優良建築物整備事業等を活用した商業・業務機能等との共同化や、防災性の高い住宅の整備を促進することにより、都心居住を促進する。
商業・業務ゾーン	中心市街地にふさわしい“にぎわい”を高めるため、地区計画等による商業等の誘導や、空き店舗等の有効活用を行い、商業業務の活性化を図る。また、市街地再開発事業等を促進することと合わせ、都市機能の更新やデッキ網等の整備を行い、回遊性、滞留性を向上させる。
シンボル軸	市街地再開発事業等と合わせ、デッキ・シンボル軸道路のバリアフリー化による円滑な移動と回遊性の向上を図るとともに、良好な景観形成と沿道の有効利用を行い台地と水辺をつなぐ地域のシンボル軸を形成する。

出典：松戸駅周辺まちづくり基本構想

＜新たな基盤整備と基盤の更新・活用による交流拠点の形成＞

- 新松戸駅東側では、土地区画整理事業の推進により、交流拠点にふさわしい環境を創出することと合わせ、地域住民の利便性向上に資する商業施設や福祉施設等の都市機能を誘導します。
- 新松戸駅西側では、既存の広域型商業施設の維持とともに、地域全体のまちづくりを検討していく中で、まちの更新のあり方や必要となる都市機能を明らかにしていきます。
- 新八柱・八柱駅周辺と東松戸駅周辺では、土地区画整理事業により整備された基盤を生かし、行政窓口機能や地域型の商業施設等の都市機能を誘導します。

＜都市再開発の方針に基づく基盤整備等による生活拠点の形成＞

- 北小金駅周辺、六実駅周辺においては、都市再開発の方針に示されている地区整備の目標を具現化し、市街地再開発事業等を推進することと合わせて、土地の高度利用を図るとともに都市基盤施設の整備を行い、生活拠点としての利便性の向上を図ります。
- 馬橋駅周辺においては、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設の整備に合わせた市街地整備を促進し、良好な市街地形成を図ります。
- その他の生活拠点においては、地元からの提案等に応じて拠点性強化や具体的な都市機能の誘導に向けた取組を検討します。

都市再開発の方針に記される方針

種類	地区名	地区整備の主たる目標	具体的事業名
2 項再開発促進地区※1	松戸駅周辺	本区域の中心市街地としてのふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と交通結節点の強化と都心居住の促進	
	北小金駅周辺南口	再開発ビル等と連携した居住・商業環境の充実や都市基盤の整備	北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業
	六実駅周辺	都市計画道路や駅前広場周辺整備等の都市基盤や、商業・居住環境の整備による拠点性の向上	
誘導地区※2	北小金駅周辺北口	土地の高度利用や基盤施設の整備を図るとともに、商業機能等の拡充を図る。	
	馬橋駅周辺	東口にて、駅前広場や都市計画道路の整備に合わせ土地の高度利用化を図る。	

「松戸都市計画 都市再開発の方針」をもとに既存の業務を記載して作成

＜容積率緩和制度の活用検討＞

- 各拠点における誘導施設の立地にあたっては、高度利用地区等の指定容積率緩和制度の活用を検討し、都市機能誘導の可能性の向上につなげます。

＜企業と不動産所有者とのマッチングによる民間施設等の誘導＞

- 市内への立地を希望する企業と不動産所有者とのマッチングを行うことで、都市機能や、業務機能の誘導を推進します。

※1 2 項再開発促進地区とは、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいいます。

※2 誘導地区とは、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区をいいます。

【都②】 拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備

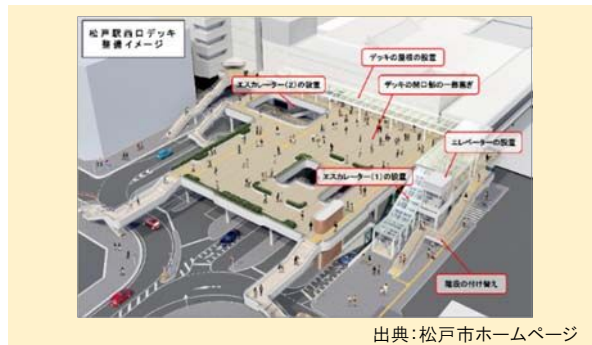
《歩行空間の整備とネットワーク化》

- 都市機能誘導区域内では、駅周辺の市街地再開発事業や土地区画整理事業等と合わせて、よりよい歩行空間を創り出すとともに、都市再生整備計画事業等を活用し、周辺を含めたネットワーク化を進めることにより、円滑な移動環境の創出と回遊性の向上を図ります。
- 自動車等の通過交通の抑制・歩行者専用通路の導入を目指す等、歩行空間の充実を図ります。

《バリアフリーの推進》

- 広域交流拠点である松戸駅周辺では、駅構内や西口ペデストリアンデッキの改良によりバリアフリー化を進めるとともに、市街地再開発事業等による建物の更新等を行う際には、周辺の建築物への接続や延伸についても検討します。
- 交流拠点である新八柱・八柱駅周辺においては、バリアフリー重点整備地区<sup>※1</sup>を新規に設定し、区域内のバリアフリー化を進めていくことで、高齢者や障害者等の交通弱者にとっても移動しやすい環境を形成します。

※1 バリアフリー重点整備地区とは、松戸市バリアフリー基本構想に基づき面的なバリアフリー化を推進する地区をいいます。



出典：松戸市ホームページ

《うるおいのある質の高い空間づくり》

- 松戸駅周辺においては、松戸駅周辺まちづくり基本構想におけるゾーンごとの取り組みの方向性に基づき、公園の配置・機能の効果的な再編や、道路の緑化等による良好な景観形成、水辺資源や歴史的建造物等を生かした水・歴史を楽しめるゾーンの創造等により、回遊性・快適性の向上に取り組んでいきます。
- 景観に配慮した修景や案内標識により、快適で安心して回遊できる歩行空間としての質を高めます。

松戸駅周辺まちづくり基本構想に記されるゾーンごとの取り組みの方向性  
(当項目に該当する項目のみ抜粋)

ゾーン	取り組みの方向性
新拠点ゾーン	多機能拠点の整備にあたり、公園の配置を見直すとともに、駅近傍の貴重な緑空間や防災拠点として魅力ある公園に再整備を行う。
シンボル軸	市街地再開発事業等と合わせ、デッキ・シンボル軸道路のバリアフリー化による円滑な移動と回遊性の向上を図るとともに、良好な景観形成と沿道の有効利用を行い、台地と水辺をつなぐ地域の中心軸を形成する。
水・歴史資源	江戸川、坂川等の水辺資源や旧水戸街道沿いの寺社、戸定邸等の歴史的建造物等を生かし、多くの人が水・歴史を楽しめるゾーンを創造する。

出典：松戸駅周辺まちづくり基本構想

施策概要



### 【都③】 駅前・駅中の利便性を生かした子育て支援施設の誘導

- 本市では待機児童の解消のため、市内全 23 駅の駅前・駅中(駅から徒歩約 5 分以内)に小規模保育事業施設の整備を進め、平成 29 年 6 月に整備が完了しました。
- 本計画においては、小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)を誘導施設に設定し、将来にわたり働きながら子育てしやすい環境を持続させ、本市の魅力向上につなげていきます。

#### 施策概要



出典:ドルチェルーム松飛台ホームページ

### 【都④】 既存商業施設の維持・充実のための支援

#### 《空き店舗の有効利用のための支援》

- 商店街については、入居するテナントへの支援、コミュニティ機能を兼ねた店舗として活用する取り組みへの支援等を今後も実施し、賑わい・活力のある拠点形成につなげていきます。

#### 《商店街等の魅力付けのための支援》

#### 施策概要

- 商店街の魅力をより高めるための施策として、商店会のホームページや商店街マップの作成支援、ポイントカードシステムの導入支援や、歳末セール等の共同事業への支援も推進していきます。
- 特に松戸駅周辺においては、空き店舗への商業事業者の誘致や、駅周辺でのイベント実施や、イベントを行う団体への支援を行う等、賑わいあふれる商業拠点の形成に向けて取り組みます。

**【都⑤】 拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備**

《公共施設の適切な再編・整備》

○公共施設は、本計画における都市機能誘導の考え方や、今後策定される公共施設再編整備基本計画に基づき、適切な再編・整備を行います。

《広域交流拠点・交流拠点における図書館機能の充実》

○現在、広域交流拠点である松戸駅周辺に立地する市立図書館「本館」は、蔵書数の増加や機能充実を図り、「中央館」として整備します。整備箇所等については、松戸駅周辺整備や新たな図書館中央館整備の検討の中で具体化していきます。

○地域の中核となる分館を「地域館」として位置付け、地域交流機能等を充実し、交流拠点である新松戸駅周辺、東松戸駅周辺に整備します。

図書館の規模及び施設の構成等

施設区分	構成	規模
中央館	調査・研究支援機能 課題解決支援機能 交流・学習支援機能 収集・保存機能 貸出・情報提供機能	蔵書100万冊以上 書架・閲覧席のほか交流及び、生涯学習支援に必要なスペース等
地域館	課題解決支援・地域交流機能 貸出・情報提供機能	蔵書5万冊以上
分館	貸出・情報提供機能	蔵書5万冊未満

出典：松戸市図書館整備計画

施策概要

《市役所(本庁舎)の建て替え計画の策定》

○老朽化した市役所本庁舎の建て替え計画を策定し、行政の中核機能として、また防災拠点としての機能充実を、社会情勢に鑑みつつ目指します。

《戸定歴史館の整備》

○国の重要文化財や名勝を核とした国際観光拠点を目指し、戸定が丘歴史公園及び戸定歴史館の整備や企画展等の充実を図ります。

## 6-2 居住誘導に係る施策

### (1) 居住誘導施策の設定について

居住誘導施策は、以下の視点に基づき設定します。

- ◆市内全域における人口流入とともに、地区毎の人口動向<sup>※1</sup>に応じて、地域間の人口バランスや、世代間の人口構成バランスの健全化につながる施策を展開することにより、都市全体の均衡を保ち、持続性の高い住環境づくりを目指す。

(<sup>※1</sup>人口動向に基づく地区のタイプ分類は 80 ページ及び 81 ページに掲載)

⇒【居①】更なる人口流入のための子育て機能の充実、  
居住者の利便性確保のための高齢者向け機能・医療機能の充実

⇒【居②】大規模団地等の既存住宅ストックの再生

⇒【居③】多様な世代が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

⇒【居④】緑の量と質の確保によるゆとりある住環境の創出

- ◆利便性の高い拠点周辺においては、居住誘導区域の中でも特に積極的に高密度化を進める。

⇒【居⑤】拠点周辺におけるまちなか居住の推進

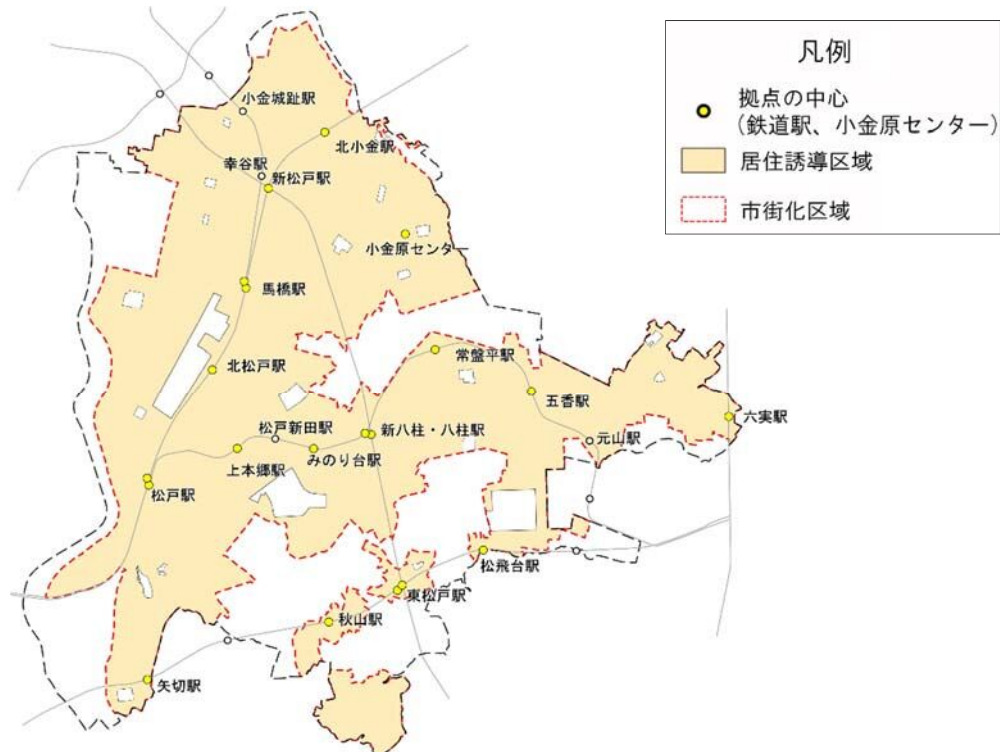
- ◆居住を誘導する上で、安全・安心な住環境を提供していけるよう、防災性向上のための施策を展開する。

⇒【居⑥】防災対策による安全・安心な住環境形成

- ◆整備される予定の商業施設を活用し、市全域のにぎわいの向上につなげる。

⇒【居⑦】北部市場跡地に整備される商業施設の活用

- 居住誘導施策を展開する区域（居住誘導区域）



## (2) 居住誘導施策の内容

施策の設定の方向性を踏まえた居住誘導施策を以下に示します。

### 【居①】 更なる人口流入のための子育て機能の充実、 居住者の利便性確保のための高齢者向け機能・医療機能の充実

#### 《子育て支援環境の更なる充実と情報発信による人口流入の促進》

- 高まる保育需要に応じて、認可保育所や小規模保育事業施設の整備を行い、保育の受け皿を増やしていくとともに、病児・病後児保育室や、地域子育て支援拠点の施設数増加に取り組み、子育て支援の更なる充実を図ります。
- 特に、広域交流拠点である松戸駅周辺、交流拠点である新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺への「児童館機能施設((仮称)子ども夢ステーション)」の整備や、駅前や駅中へ小規模保育事業施設を誘導する等、多くの市民にとって利便性の高い環境を形成します。
- 平成 28 年から行っている子育て支援 PR 動画の近隣の映画館での CM 上映や、子育て情報サイト「まつど DE 子育て」等を活用した情報発信により、共働き・子育てしやすいまちの PR を継続し、人口流入を促進します。

施策概要



出典:松戸市ホームページ

#### 子育て情報サイト「まつど DE 子育て」

保育所、幼稚園や地域子育て支援拠点等の子育て支援施設や、各種イベント等の情報提供を行っています。



出典:松戸市ホームページ

#### Family support No.1 動画

市外の子育て世代をメインターゲットに、市外からの人口流入や市民の定住を促進するため、子育て支援の内容を近隣の映画館で上映しています。

#### 《健康・福祉機能の充実による高齢者が住み続けられる環境整備》

- 地域包括ケアシステムの構築をめざし、日常生活圏域毎に整備された「地域包括支援センター」を中心に、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、自助・互助・共助の向上のための取り組みを推進します。
- 自助・互助・共助を推進するため、地域支援事業(在宅サービス等の多様なサービス、介護予防普及啓発、在宅医療・介護連携推進、生活支援サービス体制整備)等の施設整備も検討します。

#### 《医療機能の充実による都市の魅力付け》

- 医療施設については、夜間小児急病センターや待機病院及び 3 次救急を担う市立病院等による小児医療 24 時間体制の継続や、充実した医療資源・医療環境の PR 等による魅力付けを行い、人口流入につなげていきます。

【居②】大規模団地等の既存住宅ストックの再生

《大規模団地への人口流入とまちの活性化》

○UR団地等のある地域では、本市の中でも人口減少・高齢化が顕著な地区であり、若者世代の居住促進による世代構成バランスの健全化により、地域の活力を維持することが求められます。

そのため、UR都市機構と連携し、子育て世代向けの割引制度等を市としても周知し、若者から子育て世代、高齢者世代等多様な世代が共生するまちづくりを推進します。

○大規模団地を地域の大きな資源と捉え、持続可能なまちづくりに向けて、子育て、福祉、商業、交流等の総合的な観点から、市民、事業者、行政等が連携しながら協議を進め、まちづくりの具体化を図ります。



出典:UR 賃貸住宅ホームページ



出典:UR 賃貸住宅ホームページ

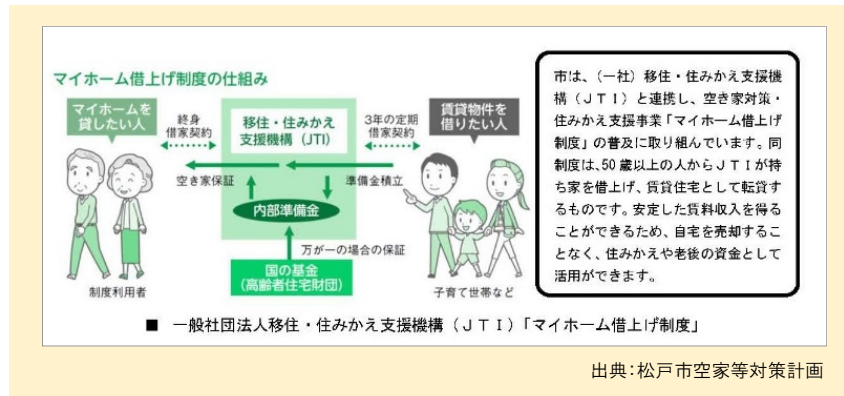
施策概要

子育て世代向けの割引制度や、生活利便性の高さを生かし、子育て世代に選ばれるような周知を市としても後押しすることで、多様な世代が共生するまちづくりを目指します。

《空き家の活用を促進するための情報発信や制度の検討》

○市内各地で増加傾向にある空き家については、住宅ストックの良質化を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借り上げ制度の周知や、空き家・中古住宅の情報収集・情報提供及び仲介支援を行っていきます。

○空き家への入居を希望する子育て世代への支援制度等も検討し、居住誘導区域への人口流入を促進していきます。



**【居③】 多様な世代が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり**

施策概要

○ファミリー層の転出抑制や高齢化への対応として、単身世代や夫婦世代からファミリー層になっても松戸に住み続けられる、良質で低廉な住宅の確保を行い、ファミリー層や若年層、高齢者世代とさまざまな世代が交流でき、それぞれのライフスタイルに適應したゆとりある住まい方ができる住宅の供給や住環境の整備を目指します。

**【居④】 緑の量と質の確保によるゆとりある住環境の創出**

施策概要

○都市の緑は、レクリエーションや交流の場、災害時における避難の場として利用される等、多様な機能を有しています。そのため、既存の公園・緑地の効果的な再編・リニューアルや、地区計画等の導入、緑化に対する助成・支援により、都市の緑の質の向上を図り、ゆとりある住環境の創出につなげます。

**【居⑤】 拠点周辺におけるまちなか居住の推進**

施策概要

○本市では、交通利便性の高い拠点周辺においても、平成52年にかけて人口減少が進む推計となっています。そのため、拠点地域における市街地再開発事業や優良建築物等整備事業<sup>※1</sup>等と合わせて居住機能を誘導し、利便性の高いまちなかでの居住を促進します。

○広域交流拠点である松戸駅周辺では、本市の中心市街地として特に賑わいを維持していくため、高度利用地区等の指定容積率緩和制度の活用により、居住機能の誘導の可能性を高めます。

<sup>※1</sup> 優良建築物等整備事業は、さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進していくため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度です。

**【居⑥】 防災対策による安全・安心な住環境形成**

施策概要

○住民が今後も安心して居住し、水害等の災害発生時に円滑に避難できるよう、浸水想定地域等におけるハザードマップの周知はもとより、避難計画の策定や、案内サインの設置、災害時の情報伝達手段の拡充等、ソフト面での対策を検討します。

○地域防災リーダーの設置による自主防災活動の活性化支援や、要支援者の避難体制の構築等、地域レベルでの防災活動を支援し、地域が主体となった安心して暮らせる住環境形成につなげていきます。

○今後は国土交通省等との連携による水害対策の取り組みを検討していきます。

○防災上危険な密集市街地等においては、空地が発生した場合、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用等、それぞれの地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえた有効活用を検討します。

**【居⑦】 北部市場跡地に整備される商業施設の活用**

## 施策概要

- 平成 29 年 3 月に閉鎖した北部市場の跡地において大型商業施設が整備される予定となっており、市全体の集客性が向上することが期待されています。
- 今後は事業者と連携しながら、周辺地域や市内全域の活性化につながる施策を検討します。
- 施設が整備された際には、バス路線の新設や既存バス路線の再編等を行い、拠点や周辺地域との交通結節性を強化することで、施設までのアクセス性の充実をはじめ、施設周辺のバリアフリーを充実させ、誰もが自由に楽しめる施設とし、賑わいの向上につなげていきます。

**参考：人口動向のタイプに応じた今後の検討の方向性**

本市では、人口 50 万人程度を維持していくこととしており、国立社会保障・人口問題研究所の推計においても、将来にわたり高い人口密度を維持できる見通しであるため、今回の計画では、災害リスクが高い地域や工業専用地域を除く市街化区域の概ね全域を居住誘導区域として設定しました。しかし、居住誘導区域内の人口動向を小さな範囲で見ると、人口減少や高齢化の見通しは地域によって特性が異なっていることから、人口動向のタイプに応じたまちづくりへの備えとして、居住誘導施策のあり方を今後検討していきます。

《人口増減、高齢人口増減の傾向に基づくタイプ分類》

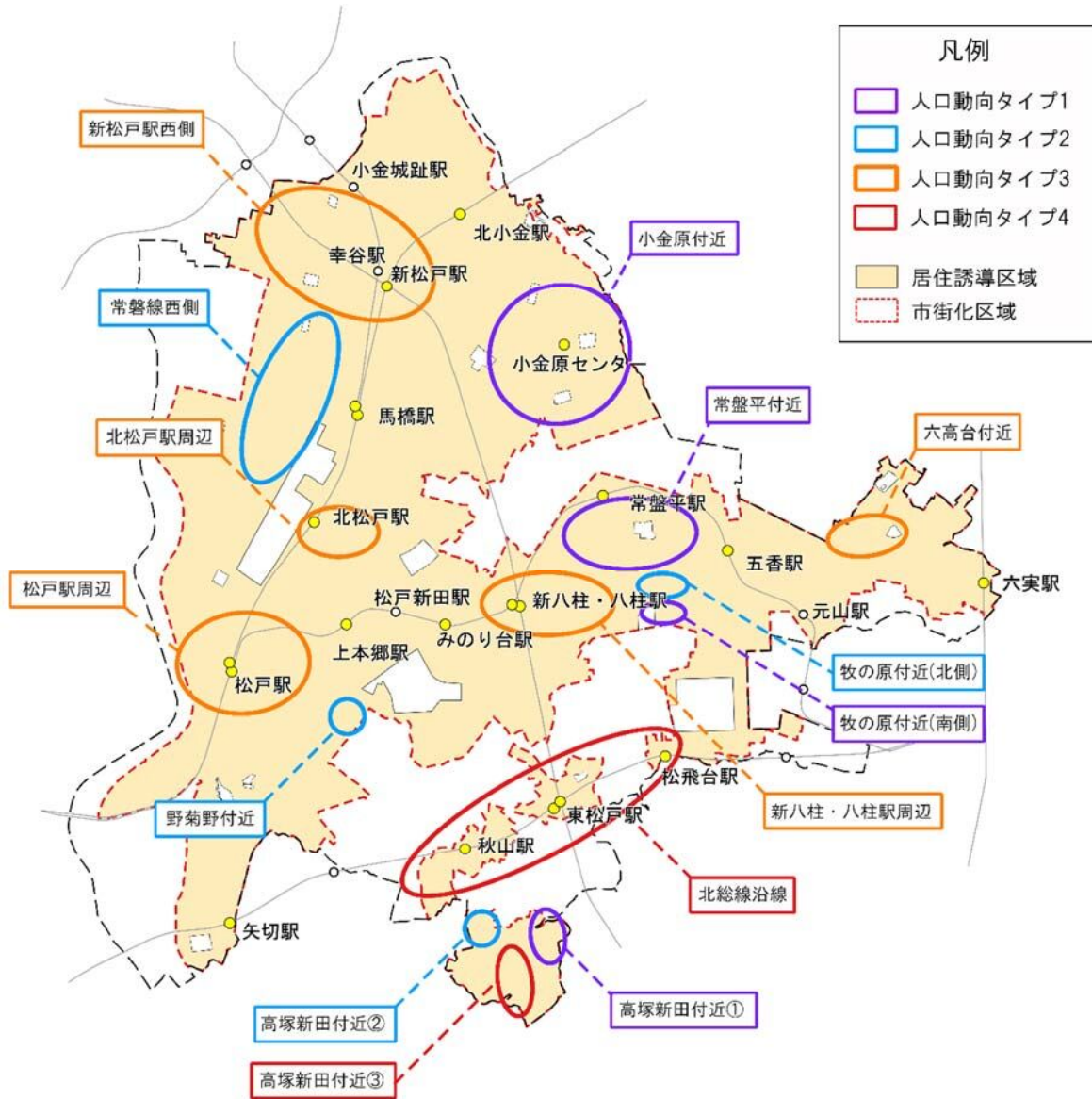
人口動向タイプ	平成 22 年 → 平成 52 年 人口推計		人口減少の段階 <sup>※1</sup>	該当地区
	人口増減率	高齢人口増減率		
タイプ1	減少 ⇩	減少 ⇩	第三段階	・常盤平付近(昭和 37 年 団地整備完了) ・小金原付近(昭和 44 年 団地整備完了) ・高塚新田付近①(昭和 45 年 団地整備完了) ・牧の原付近(南側)(昭和 50 年 団地整備完了) ⇒築年数が古い大規模団地のある地区が該当 ⇒人口減少の第 3 段階にあり、本格的な人口減少が進んでいる。
タイプ2	減少 ⇩	横ばい ⇨	第二段階	・牧の原付近(北側)(昭和 50 年 団地整備完了) ・高塚新田付近②(昭和 50 年 団地整備完了) ・野菊野付近(昭和 50 年 団地整備完了) ・常磐線西側の低層住宅地(昭和 40 年代頃から整備) ⇒平成 22 年と比較して、平成 52 年の高齢人口は多いが、平成 52 年以降、下回る可能性があるタイプ1の予備軍。 ⇒タイプ1に比べ築年数が新しい大規模団地のある地区が該当。 ⇒常磐線西側は、タイプ1と同時期の昭和 45 年頃に DID 区域に編入された地区であるが、常磐線各駅の利用圏に立地している。また、大規模団地のように一時期に一斉入居はしていないため、高齢人口の減少までは進行していないものの、今後、タイプ1に分類される可能性がある。
タイプ3	減少 ⇩	増加 ⇧	第一段階	・松戸駅周辺 ・北松戸駅周辺 ・新八柱・八柱駅周辺 ・六高台付近(昭和 60 年代 土地区画整理事業) ・新松戸駅西側(昭和 50 年代 土地区画整理事業) ⇒高齢人口の増加が顕著で、人口の減少が見られる地区。 ⇒タイプ 2 と比べて、①近年でもマンション等の建設がある松戸駅・北松戸駅周辺、②昭和 60 年代以降に土地区画整理事業が行われた新八柱・八柱駅周辺・六高台付近、③昭和 50 年代に基盤整備がされた新松戸駅西側が挙げられている。
タイプ4	増加 ⇧	横ばい ⇨	-	・北総線沿線 (昭和 60 年代から土地区画整理事業により整備) ・高塚新田付近③ ⇒近年、土地区画整理事業やミニ開発等により住宅地整備が進む地区。計画期間では人口数も増加傾向を示している。

↑  
タイプ4からタイプ1に進行

※1 人口減少は一般的に上記のプロセスを経て進行する。第一段階もしくは未だ人口増加傾向である地域があるが、既に第二段階、さらには第三段階に差し掛かっている地域も存在する。  
 第一段階：高齢人口**増加** + 生産年齢・年少人口**減少**  
 第二段階：高齢人口**横ばい** + 生産年齢・年少人口**減少**  
 第三段階：高齢人口**減少** + 生産年齢・年少人口**減少** ⇒ 本格的な人口減少時代



●人口動向タイプの位置図



## 6-3 公共交通に係る施策

### (1) 公共交通施策設定の方向性

公共交通施策は、以下の視点に基づき設定します。

- ◆ 高齢者・障害者等の交通弱者にとって重要な交通手段である上、今後高齢人口の増加が見込まれることから、公共交通不便地域<sup>※1</sup>の利便性の向上に対応すべく、持続可能な公共交通ネットワークを形成する。

⇒【交①】鉄道駅等へアクセスする公共交通ネットワークの維持・拡充

⇒【交②】公共交通不便地域の解消に向けた取組の推進

- ◆ 拠点における市街地再開発事業等と合わせた交通結節点機能の強化により、公共交通の利用しやすさの向上やバス路線数・運行本数の拡充につなげていく。

⇒【交③】バスロータリーの整備、改良等によるバス交通の拡充

※1 公共交通不便地域は、市民の生活行動の実態や公共交通に対する意識・ニーズをアンケート調査から把握・分析し設定した、公共交通機関の利用が不便な地域です。「最寄り駅・バス停までの所要時間」、「路線バスの運行本数」及びそれぞれに対する「満足度」を考慮し設定しています。

### (2) 公共交通施策の内容

施策設定の方向性を踏まえた公共交通施策を以下に示します。

#### 【交①】 鉄道駅等へアクセスする公共交通ネットワークの維持・拡充

施策概要

- 本市の強みである鉄道ネットワークを最大限に発揮するため、バス事業者等との協議のもと、居住地と鉄道駅(都市機能誘導区域)を結ぶ路線バスの更なる利用促進や、それと合わせた運行路線・本数の拡充を目指します。
- 公共交通の持続的な運行は、定住人口に支えられる面があることから、居住誘導区域内への人口流入策を積極的に講じることと合わせて、公共交通ネットワークの拡充を図り、自動車交通からの転換による低炭素社会と、歩いて暮らせるまちを目指します。

#### 【交②】 公共交通不便地域の解消に向けた取組の推進

施策概要

- 市民アンケートを基に公共交通不便地域を抽出し、交通利便性向上に取組むためのモデル地区として、公共交通の有無や人口分布、高齢化率等を加味し、中和倉地区を選定しました。
- 中和倉地区においては、民間バス路線の維持・拡充が困難であることから、新たな交通システム(当該地区はコミュニティバス)の実証運行を行います。
- 実証運行の中で、地域の特性に適した交通システムについて検証し、持続可能な公共交通ネットワークの形成につなげていきます。



民間バス路線の維持・拡充を最優先に検討します。

## 【交③】 バスロータリーの整備、改良等によるバス交通の拡充

- 都市機能誘導区域内の松戸駅(東口)、新松戸駅(東口)、馬橋駅(東口)、北小金駅(北口)、六実駅(西口)等では、市街地開発事業等と合わせて、バスロータリーの整備や改良を行い、更なるバス路線数や運行本数の増強を目指し、利便性の向上を図ります。
- 矢切駅では、駅前広場を主要地方道市川松戸線の拡幅整備等を見据えて改良整備し、バスの定時運行・歩行者の安全確保を図ります。

## 施策概要



市街地再開発事業と併せて再整備された北小金駅南口バスロータリー。今後も、駅周辺における市街地開発事業に合わせたバス路線の充実や、歩行者の安全確保等を図り、拠点の賑わい形成につなげていきます。



# 第7章

---

## 評価指標の設定、進行管理

---

7-1 計画の評価について

7-2 評価指標の設定

7-3 計画の評価、見直し

---

## 第7章 評価指標の設定、進行管理

### 7-1 計画の評価について

立地適正化計画は、本市が都市機能誘導・居住誘導・公共交通に係る施策を展開するための基礎となることから、目標値の設定や効果の定量化によって、市民の理解を得るとともに、適切なPDCAサイクルの構築が求められています。

### 7-2 評価指標の設定

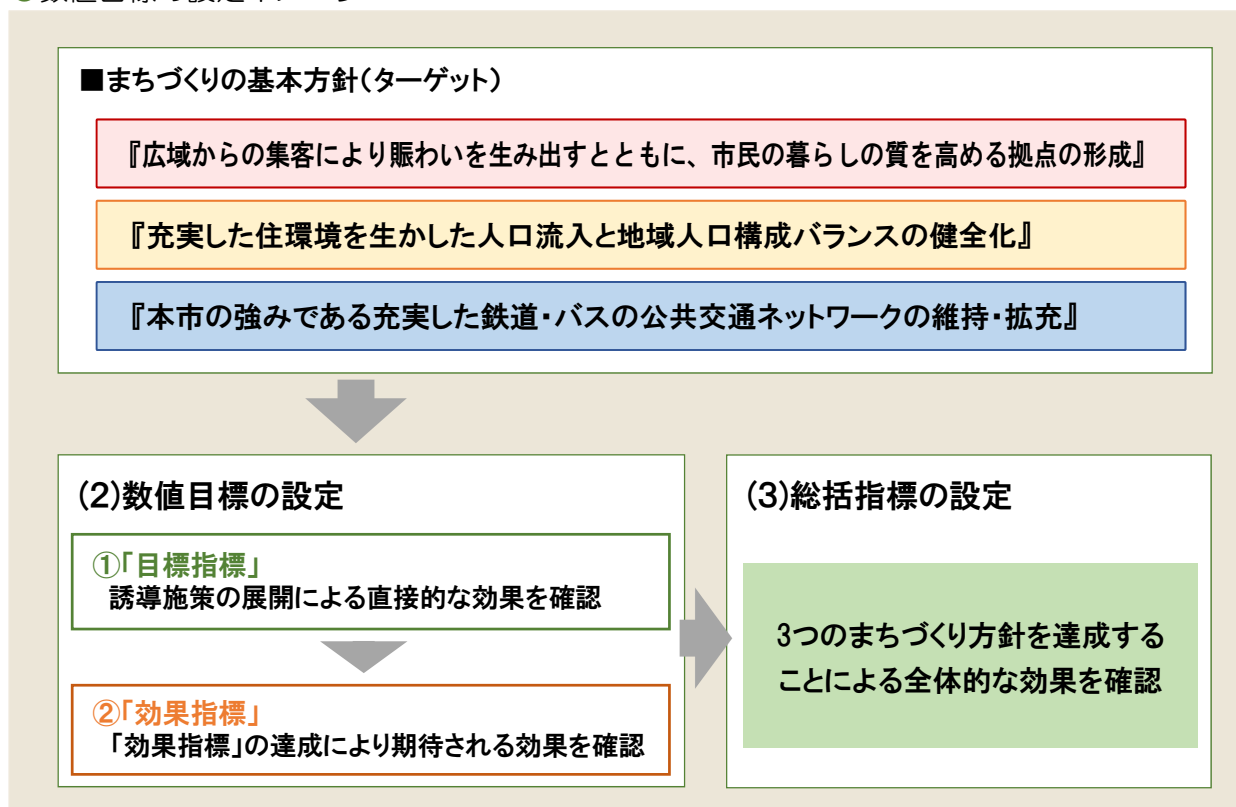
#### (1) 評価指標の設定の考え方

都市機能誘導、居住誘導、公共交通の充実を実現するための施策の展開により、まちづくりの基本方針の達成状況を分析・評価するため、数値目標の設定を行います。

数値目標は、3つのまちづくりの基本方針ごとに「目標指標」と「効果指標」を設定すると共に、全体的な効果を確認するため、3つのまちづくりの基本方針を達成することによる効果を測る「総括指標」も設定します。

数値目標の設定年次については、本計画の目標年次である20年後(平成49年)と、施策推進において一定の効果が得られると想定される10年後(平成39年)にて設定し、計画の進行管理に反映させていきます。

#### ●数値目標の設定イメージ



## (2)数値目標の設定

3つのまちづくりの基本方針・誘導施策の方向性ごとに目標値を設定します。

まちづくりの基本方針	誘導施策の方向性	①「目標指標」 左記施策の展開による直接的な効果を確認	②「効果指標」 「目標指標」の達成により期待される効果を確認
<p>『広域からの集客により賑わいを生み出すとともに、市民の暮らしの質を高める拠点の形成』</p>	<p>【都①】都市機能立地を促進するための基盤整備の推進 【都②】拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備 【都③】駅前・駅中の利便性を生かした子育て支援施設の誘導 【都④】既存商業施設の維持・充実のための支援 【都⑤】拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備</p>	<p>■松戸駅周辺の歩行者数の状況 基盤整備や歩行空間の充実と合わせ、交流人口の増加に資する広域からの集客性や市民の暮らしの質を高めるための施設整備、既存施設の充実が行われることにより、まちの賑わいの向上や新たなまちの魅力が創出された結果、松戸駅周辺の歩行者数が増加していることを確認。 【松戸駅周辺の歩行者数】 79,338人(平成28年)⇒94,000人(平成39年)⇒109,000人(平成49年) 松戸駅周辺において、誘導施設の立地による駅周辺歩行者数の増加を見込み、平日の歩行者数が概ね20年前と同程度の水準まで増加していることを目標とする。 【使用データ】 ・松戸市資料</p>	<p>■松戸駅周辺における地価公示価格の上昇率の増加・下降率の抑制 都市機能の誘導や環境整備等によるまちの賑わいの向上に伴い、交流人口の増加や経済活動の活性化、多様な地域コミュニティによるまちづくりが誘発されることにより、都市ブランドが向上されるとともに新たなまちの価値が創出され、松戸駅周辺の地価公示価格の推移が東葛地域の主要拠点駅周辺と比較し優勢になることを確認。 【過去5年間との比較による松戸駅周辺の地価公示価格の増減率】 +7.1%(平成24年-平成29年の増減率) ⇒過去5年間において、東葛地域の主要拠点駅周辺のポイント平均値より増減率が優位(平成34年-平成39年) ⇒過去5年間において、東葛地域の主要拠点駅周辺のポイント平均値より増減率が優位(平成44年-平成49年) 松戸駅周辺都市機能誘導区域内において、東葛地域の主要拠点駅周辺のポイント平均値と比較して、増減率が優位であることを確認。 (増加率が平均と比べ高い、もしくは減少率が平均と比べ低いことを確認。) ※なお、平成29年-平成34年、平成39年-平成44年は、5年後、15年後の実績値として確認予定。 【使用データ】 ・国土交通省地価公示</p>
<p>『充実した住環境を生かした人口流入と地域人口構成バランスの健全化』</p>	<p>【居①】更なる人口流入のための子育て機能の充実、居住者の利便性確保のための高齢者向け機能・医療機能の充実 【居②】大規模団地等の既存住宅ストックの再生 【居③】多様な世代が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり 【居④】緑の量と質の確保によるゆとりある住環境の創出 【居⑤】拠点周辺におけるまちなか居住の推進 【居⑥】防災対策による安全・安心な住環境形成 【居⑦】北部市場跡地に整備される商業施設の活用</p>	<p>■住環境の更なる充実に寄与する施設の充足状況 子育て支援施設、高齢者向け施設等、多様な世代のニーズに対応した各種誘導施設が整備されていることを確認。 【都市機能誘導区域内での誘導施設数の充足率】 48.2%(平成29年)⇒74.1%(平成39年)⇒100%(平成49年) 各拠点にて誘導施設に設定した都市機能すべてが充足されることを目標とする。 ※「維持」とされている誘導施設を充足しているものと判断し、充足率を算出。 【使用データ】 ・届出、松戸市資料</p>	<p>■ファミリー層の転入増加 多様な世代のニーズに対応した施設が拠点に整備されることにより、利便性の高い環境が形成されることで、ファミリー層の社会増減数(転入数-転出数)が増加していることを確認。 【ファミリー層の年間転入出数】 43人(平成28年)⇒860人(平成39年)⇒960人(平成49年) 松戸市総合戦略の「松戸市推計」にて設定されている条件(国立社会保障・人口問題研究所推計の移動率を前提に、施策を展開することにより、追加でファミリー層が転入することを仮定)をもとに、現況値より社会増減数が増加することを目標とする。 【使用データ】 ・松戸市資料</p>
<p>『本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充』</p>	<p>【交①】鉄道駅等へアクセスする公共交通ネットワークの維持・拡充 【交②】公共交通不便地域の解消に向けた取組の推進 【交③】バスロータリーの整備、改良等によるバス交通の拡充</p>	<p>■公共交通ネットワークの拡充状況 駅前におけるバスロータリーの整備、改良に伴うバス路線数の維持・拡充や、公共交通不便地域へのコミュニティバスの運行を行うことで、市内全体の公共交通ネットワークが拡充されていることを確認。 【公共交通路線のカバー率】 91.6%(平成29年)⇒92.0%(平成39年)⇒93.1%(平成49年) 公共交通路線のカバー率が向上することを目標とする。 ※総人口に占める、公共交通路線の利用圏に居住する人口の割合を算出。 【使用データ】 ・交通事業者のホームページ</p>	<p>■公共交通に対する高齢者の市民満足度の向上 バス路線数の拡充や、運行本数の増強が行われることにより、公共交通に対する高齢者の市民満足度が向上していることを確認。 【公共交通に対する高齢者の市民満足度】 58.0%(平成29年)⇒63.6%(平成39年)⇒69.1%(平成49年) 市民意識調査における「松戸市の魅力・愛着を感じる」として「交通の便が良い」と回答する60代・70代以上が増加することを目的とする。 【使用データ】 ・松戸市資料</p>





### (3) 総括指標の設定

3つのまちづくり方針を達成することによる、全体的な効果を測る「総括指標」を設定します。

#### 総括指標 居住誘導区域内の人口の増加

子育て環境を生かした人口流入策や、広域性・集客性の高い施設の誘導、公共施設の整備・更新による拠点性の強化、鉄道ネットワークを生かすための環境整備により、生活利便性や都市の魅力を高めることで、居住誘導区域内の人口数が増加していることを確認。

#### 【居住誘導区域内の人口】

461,000人(平成22年)⇒467,000人(平成39年)  
⇒472,000人(平成49年)

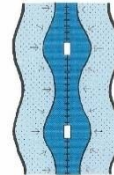
総合戦略における「将来人口の展望」に基づき、各種施策を推進することにより、現在の水準である50万人程度の人口数を維持するものとして、上記の数値を目標人口として設定する。

#### 【使用データ】

・国勢調査

鉄道駅を中心とした  
コンパクトな生活圏の連なり

人口配置の考え方



周辺部の低密  
な環境は維持  
したまま  
駅に近い地域  
の高度利用に  
より人口密度  
を高める

都市計画マスタープラン策定当初から取り組んできた、「鉄道駅周辺の高密度化」をより進めることにより、居住誘導区域内の人口増加を目指す。

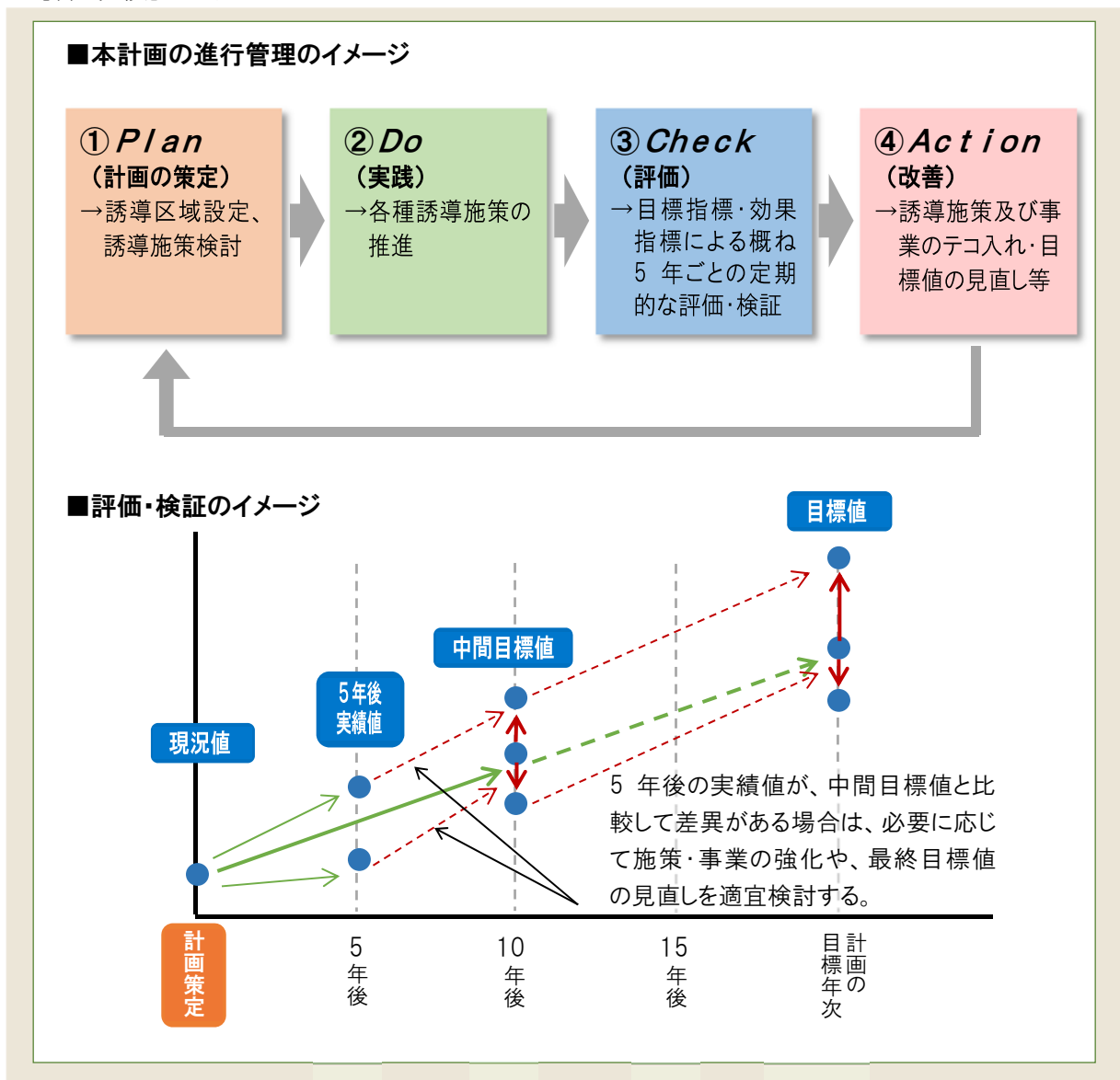
### 7-3 計画の評価、見直し

本計画の計画期間内(平成 30 年度から平成 49 年度までの 20 年間)においては、施策の進行状況や社会情勢の変化も予想されます。

下記本計画の進行管理のイメージのように、概ね 5 年ごとに目標値の達成状況・誘導施策の進行状況について評価・検証を行うものとし、必要に応じて施策・事業の強化や目標値の見直しを適宜検討します。

本市の、総合計画等の上位・関連計画や都市計画マスタープラン等に変更があった場合には、それらとの整合を図るため、本計画の見直しを行います。

● 評価、検証のイメージ



# 参考資料

---

参考－1 各拠点の状況

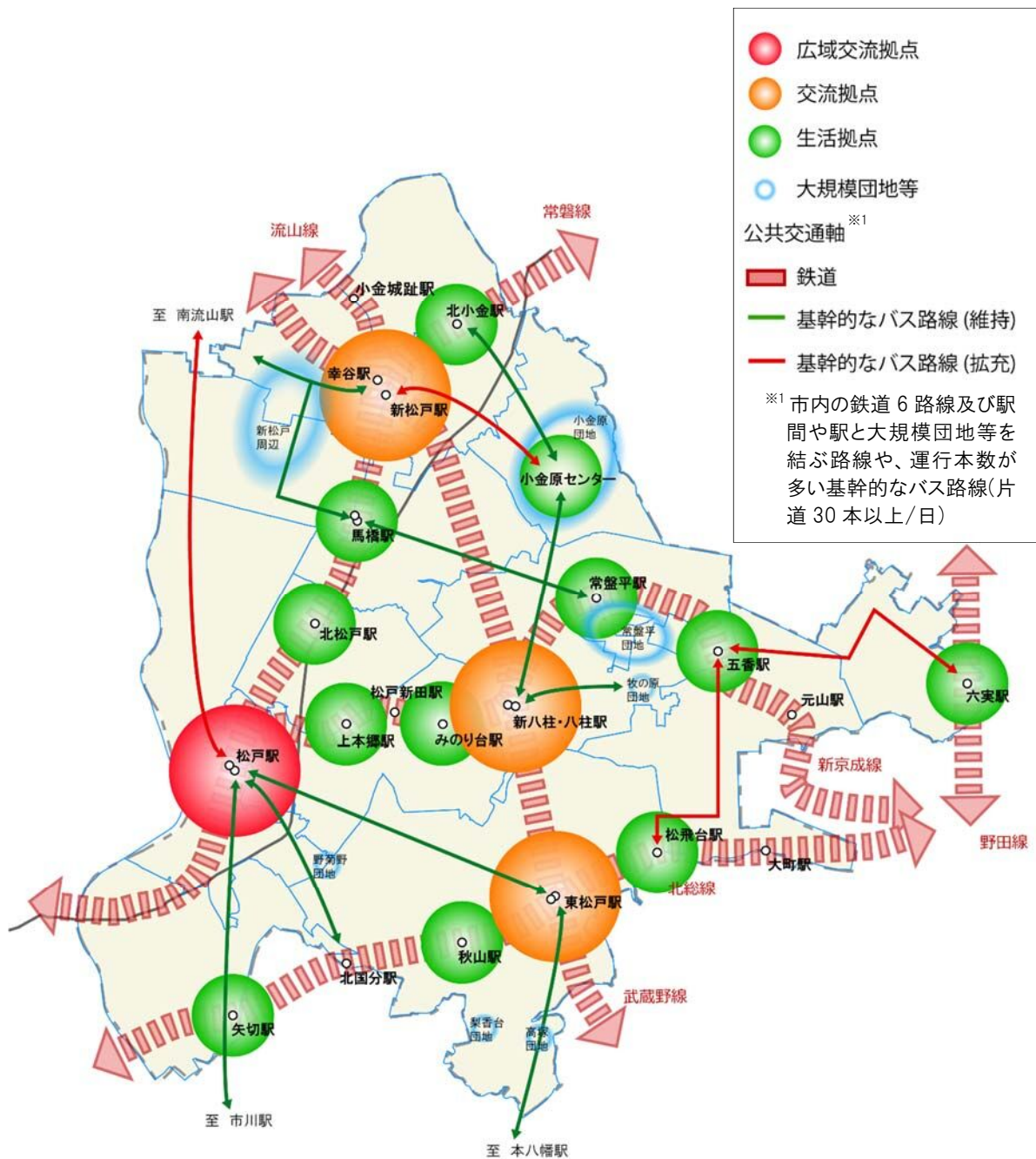
参考－2 検討経緯の概要

---

# 参考資料

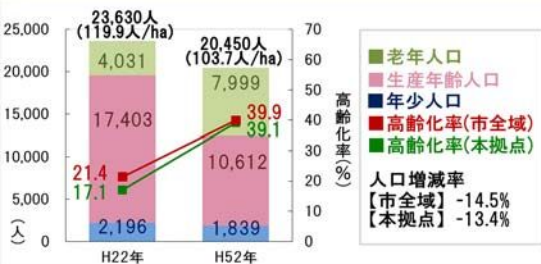
## 参考-1 各拠点の状況

都市機能誘導区域の検討を行うための基礎資料として、以下の拠点の状況を整理しました。



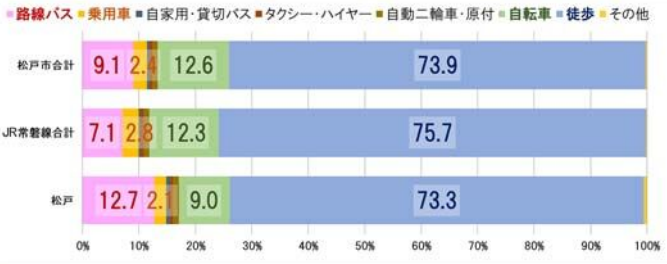
**【広域交流拠点】 松戸駅周辺**

**人口動向** ※市内の拠点圏内(800m)のみ



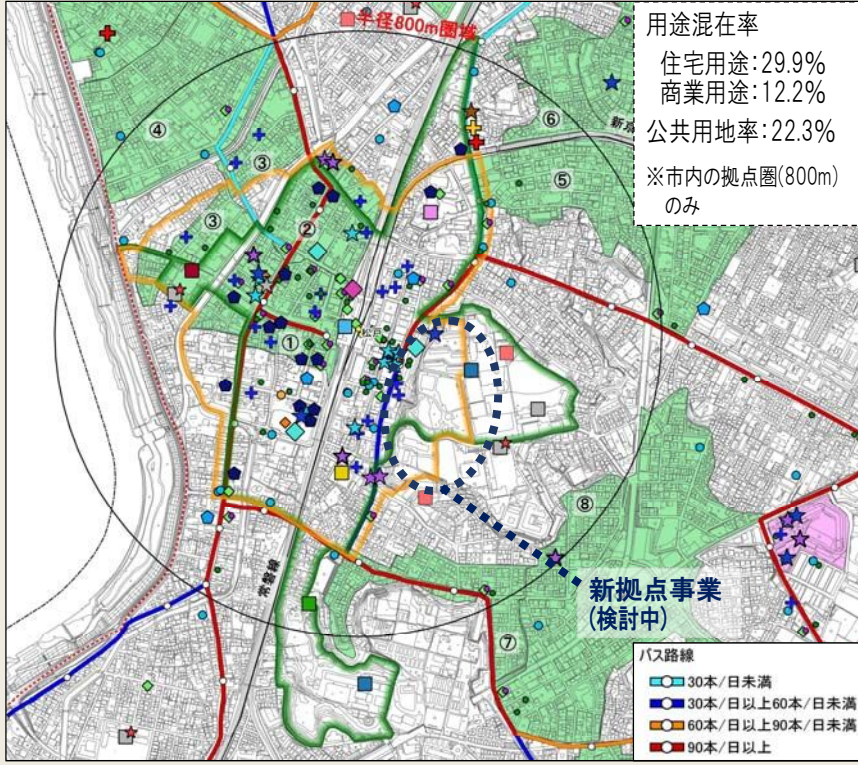
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

**駅端末交通手段(%)** ※主要項目のみ割合を記載



出典：平成 20 年パーソナルトリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

**都市機能、計画区域等状況**



**まちづくりの状況**

※市内の拠点圏内(800m)のみ

市街化区域  
交通バリアフリー重点整備地区  
2項再開発促進地区  
松戸駅周辺まちづくり基本構想  
土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 松戸駅西口第一	昭和 49 年
② 松戸駅西口第二	昭和 55 年
③ 平潟	昭和 32 年
④ 樋古根平	昭和 39 年
⑤ 小根本	昭和 45 年
⑥ 竹ヶ花	昭和 40 年
⑦ 三丁目山下	昭和 32 年
⑧ 七畝割	昭和 47 年

**公共交通の状況**

鉄道駅乗車人員数  
156,412 人(平成 17 年度)  
153,411 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 2 路線  
(常磐線、新京成線)

バス路線数: 11 路線  
(東口 4 路線、西口 7 路線)

**都市機能の立地状況** ※拠点圏内(800m)のみ

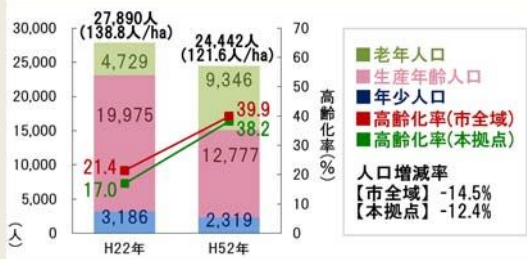
機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	1
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	1
高齢者	地域包括支援センター	1
	在宅型施設	21
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	1
	地域子育て支援拠点 (おやこ DE 広場・地域子育て支援センター)	3
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	8
	病児・病後児保育室	1
	保育所 (認定こども園)	7
放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	2	
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	3
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	2
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	28
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	1
	病院	1
	診療所 (内科・外科含む)	20
金融	その他の診療所	48
	銀行等	16
	郵便局	4
教育・文化	ATM (コンビニエンスストア内)	21
	図書館 (本館または地域館)	1
	図書館 (分館)	0
	市民会館	1
	歴史資料館・美術関連施設	1
	市民センター	0
大学	1	
小・中・高等学校	3	
幼稚園	2	

【交流拠点】 新松戸駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(800m)のみ



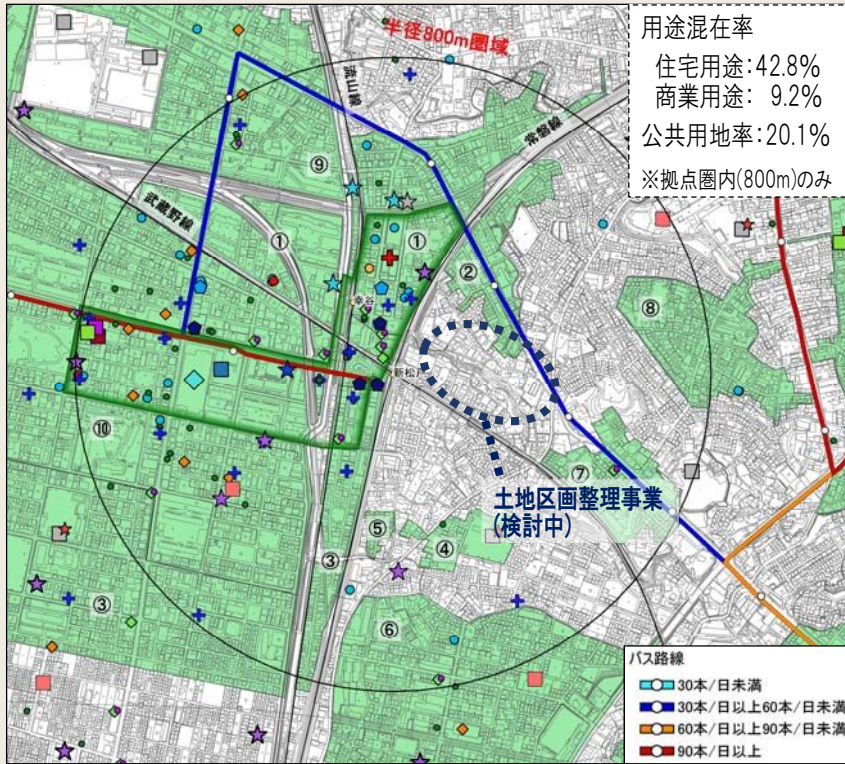
出典：平成22年国勢調査、平成52年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソンドリップ調査(東京都圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(800m)のみ

- 市街化区域
- 交通バリアフリー重点整備地区
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 新松戸第一	昭和50年
② 新松戸東部	平成3年
③ 新松戸南部	昭和59年
④ 幸谷南第一	昭和60年
⑤ 幸谷南第二	昭和60年
⑥ ニツケ丘	昭和50年
⑦ ニツ木・幸谷	平成26年
⑧ 上総内	昭和43年
⑨ 横須賀	平成6年
⑩ 新松戸中央	昭和54年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
40,712人(平成17年度)  
40,172人(平成27年度)

鉄道路線数：3路線  
(常磐線、武蔵野線、流山線)

バス路線数：2路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(800m)のみ

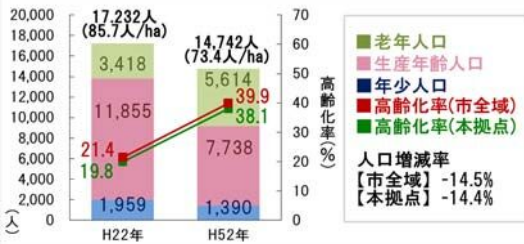
機能	施設	施設数
行政	市役所(本庁舎)	0
	市役所(支所)	1
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	1
	在宅型施設	23
	入所・宿泊型施設	2
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点(おやこDE広場・地域子育て支援センター)	1
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	3
	病児・病後児保育室	1
	保育所(認定こども園)	5
放課後KIDSルーム・放課後児童クラブ	1	
商業	広域型商業施設(店舗面積10,000㎡以上)	1
	地域型商業施設(店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満)	0

■：本拠点への集積が望まれる都市機能 □：その他の都市機能

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設(店舗面積1,000㎡未満のスーパーマーケット)	7
	生活型商業施設(コンビニエンスストア)	11
	コンベンションホール(ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	1
	診療所(内科・外科含む)	18
	その他の診療所	37
金融	銀行等	4
	郵便局	2
	ATM(コンビニエンスストア内)	10
教育・文化	図書館(本館または地域館)	0
	図書館(分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	1
小・中・高等学校	2	
	幼稚園	2

【交流拠点】 新八柱・八柱駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(800m)のみ



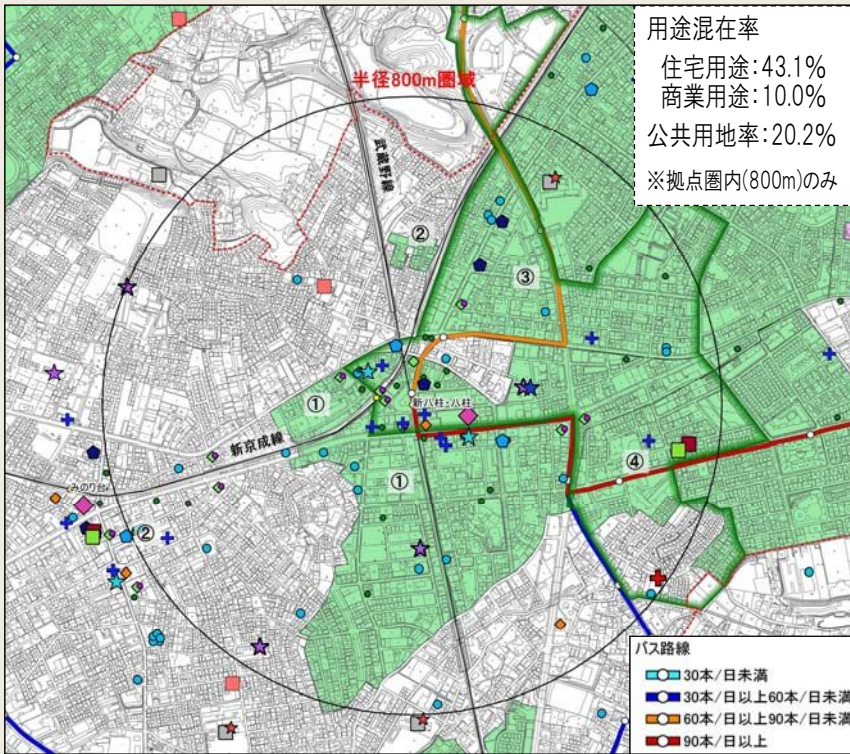
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソンドリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(800m)のみ

- 市街化区域
- 交通バリアフリー重点整備地区
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 八柱駅周辺	平成 5 年
② 金ヶ作陣屋前	平成 16 年
③ 金ヶ作第二次	昭和 45 年
④ 常盤平南部	昭和 62 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
42,904 人(平成 17 年度)  
46,738 人(平成 27 年度)  
鉄道路線数: 2 路線  
(武蔵野線、新京成線)  
バス路線数: 3 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(800m)のみ

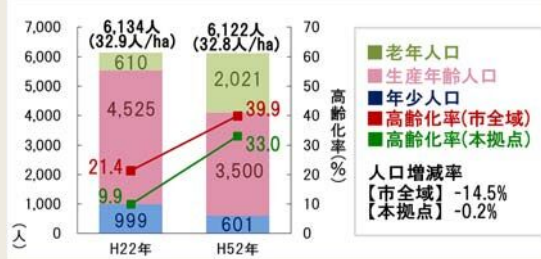
■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	24
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	1
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	2
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	4
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	2
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	2
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	10
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	1
	診療所 (内科・外科含む)	9
金融	その他の診療所	23
	銀行等	3
	郵便局	3
教育・文化	ATM (コンビニエンスストア内)	9
	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	0
小・中・高等学校	2	
幼稚園	1	

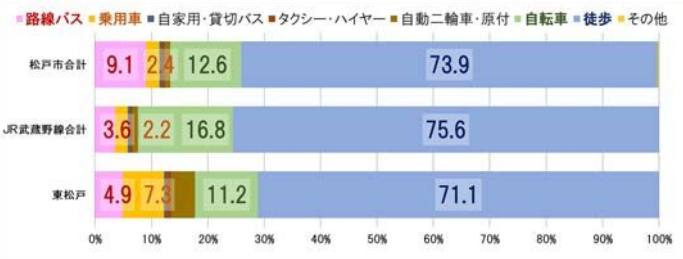
【交流拠点】 東松戸駅周辺

人口動向 ※市内の拠点圏内(800m)のみ



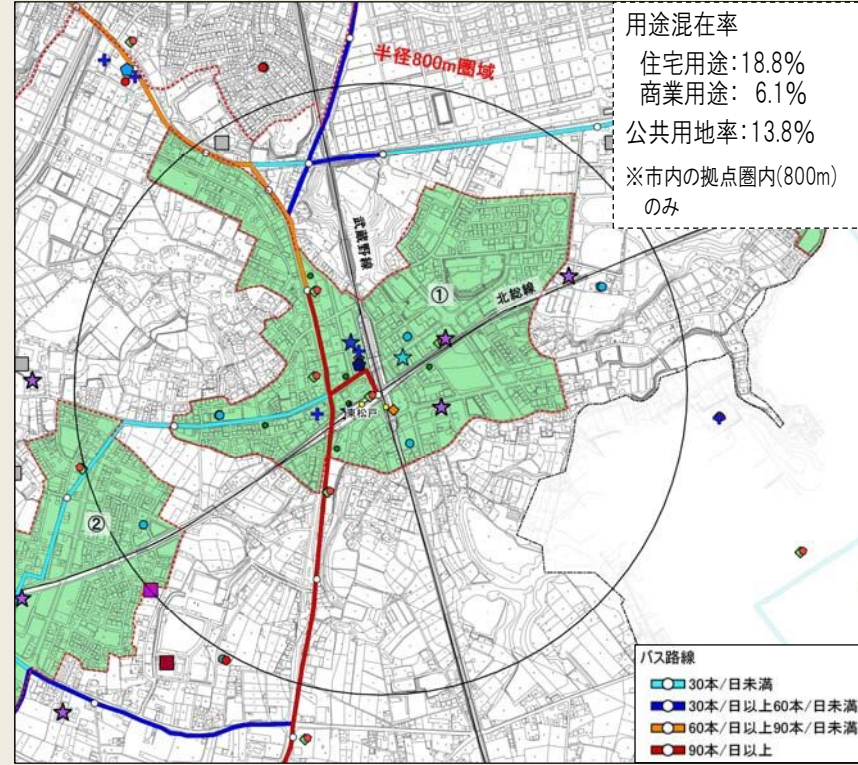
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※市内の拠点圏内(800m)のみ

市街化区域  
 ■ 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 紙敷	平成 24 年
② 秋山	平成 29 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
 16,101 人(平成 17 年度)  
 27,677 人(平成 27 年度)

鉄道路線数：2 路線  
 (武蔵野線、北総線)

バス路線数：6 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(800m)のみ

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	1
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	9
	入所・宿泊型施設	1
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	2
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	3
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	0

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	2
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	5
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所 (内科・外科含む)	2
	その他の診療所	7
金融	銀行等	1
	郵便局	0
	ATM (コンビニエンスストア内)	5
教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	0
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	0
	大学	0
	小・中・高等学校	1
幼稚園	0	



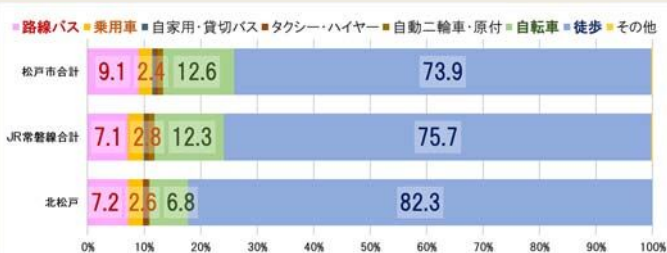
【生活拠点】 北松戸駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



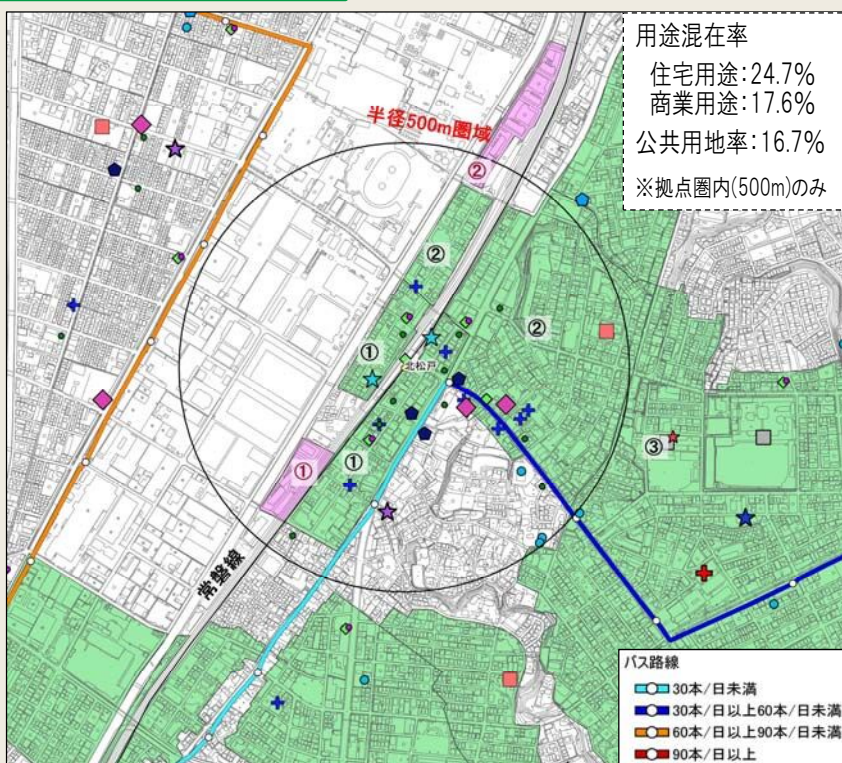
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルリサーチ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

市街化区域  
 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 北松戸	昭和 35 年
② 上本郷	昭和 41 年
③ 上本郷第二	昭和 48 年

UR 施行の団地

地区名	完了年
① アクティ北松戸	平成 5 年
② プロムナード北松戸	平成 7 年 ~平成10年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
 21,817 人(平成 17 年度)  
 21,006 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
 (常磐線)

バス路線数: 1 路線

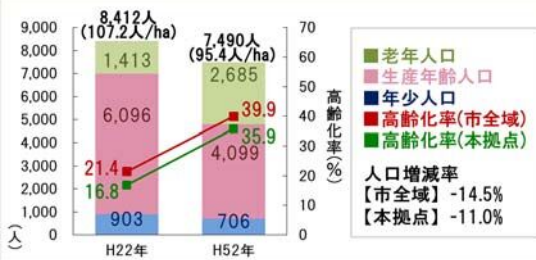
都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数	機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0	商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	市役所 (支所)	0		生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	5
	行政サービスセンター	0	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0	
高齢者	地域包括支援センター	0	医療	保健福祉センター	0
	在宅型施設	3		病院	0
障害者	入所・宿泊型施設	0		診療所 (内科・外科含む)	8
	高齢者・障害者向け相談センター	0	その他の診療所	12	
子育て	児童館機能施設	0	金融	銀行等	3
	親子すこやかセンター	0		郵便局	0
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0	教育・文化	ATM (コンビニエンスストア内)	3
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	2		図書館 (本館または地域館)	0
	病児・病後児保育室	0		図書館 (分館)	0
	保育所 (認定こども園)	1		市民会館	0
放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0	歴史資料館・美術関連施設	0		
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0	市民センター	0	
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	2	大学	0	
			小・中・高等学校	0	
			幼稚園	1	

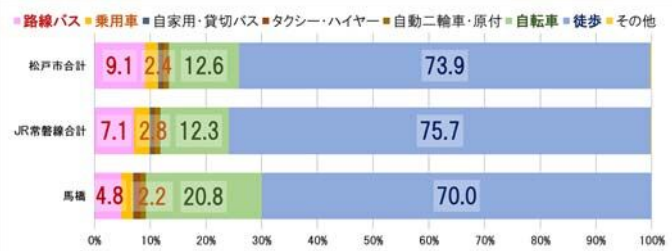
【生活拠点】 馬橋駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



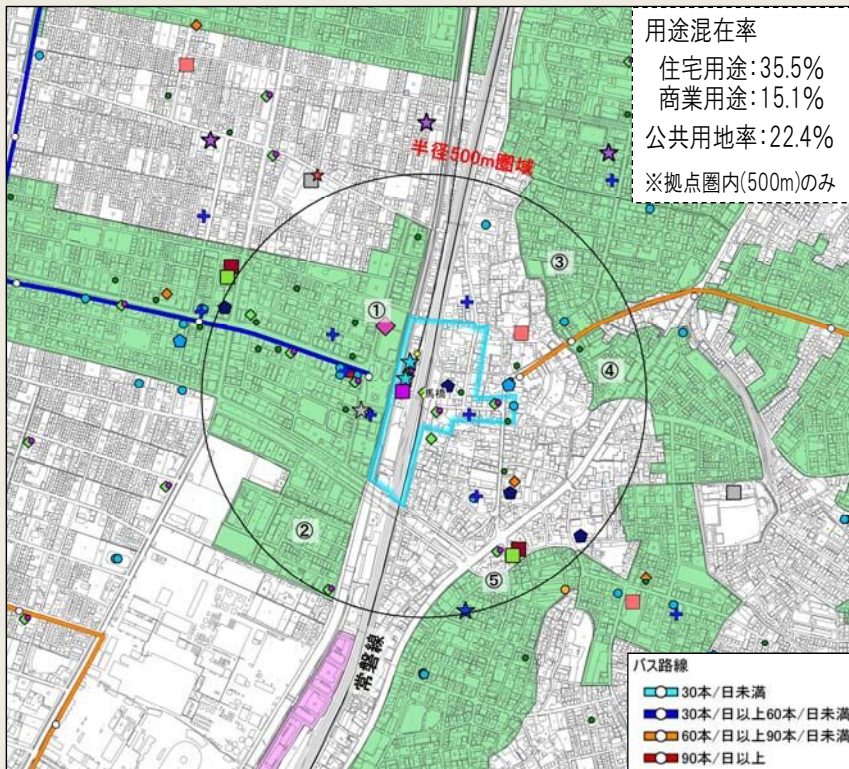
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルトリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 誘導地区
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 馬橋駅西口	昭和 57 年
② 中根	昭和 56 年
③ 馬橋第一	昭和 52 年
④ 馬橋第二	昭和 47 年
⑤ 中根新作	昭和 48 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
28,220 人(平成 17 年度)  
26,432 人(平成 27 年度)

鉄道路線数:2 路線  
(常磐線、流山線)

バス路線数:3 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

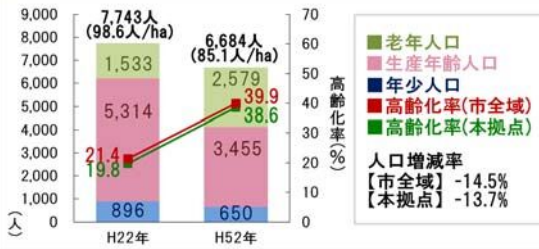
機能	施設	施設数
行政	市役所(本庁舎)	0
	市役所(支所)	1
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	8
	入所・宿泊型施設	1
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点(おやこDE広場・地域子育て支援センター)	1
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	2
	病児・病後児保育室	1
	保育所(認定こども園)	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0
商業	広域型商業施設(店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

■:本拠点への集積が望まれる都市機能 □:その他の都市機能

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	1
	生活型商業施設(コンビニエンスストア)	10
	コンベンションホール(ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所(内科・外科含む)	6
金融	その他の診療所	19
	銀行等	4
	郵便局	1
教育・文化	ATM(コンビニエンスストア内)	7
	図書館(本館または地域館)	0
	図書館(分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	0
小・中・高等学校	0	
幼稚園	1	

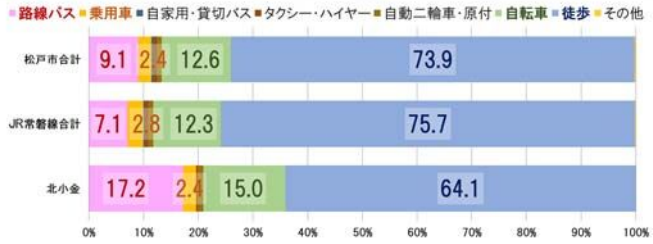
【生活拠点】 北小金駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



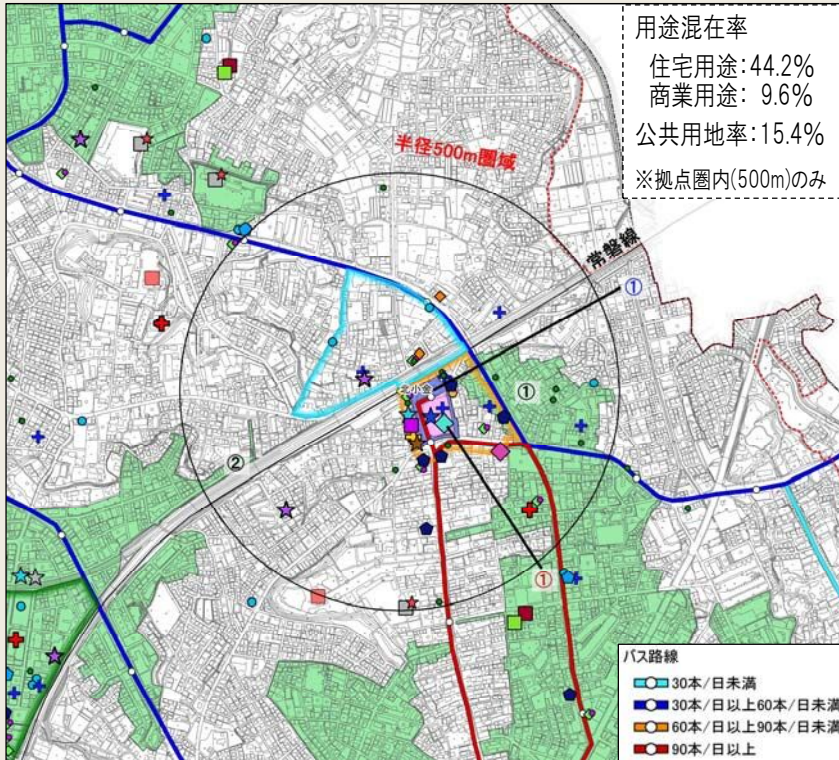
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルマップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

■ 市街化区域  
■ 誘導地区  
■ 2項再開発促進地区  
■ 土地区画整理事業(完了済)  
■ 第一種市街地再開発事業(完了済)

地区名	完了年
① 小金	昭和 43 年
② 新松戸第一	昭和 50 年

地区名	完了年
① 北小金駅南口	平成 6 年

■ UR 施行の団地

地区名	完了年
① ピコティ北小金	平成 6 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
 25,573 人(平成 17 年度)  
 24,257 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
 (常磐線)

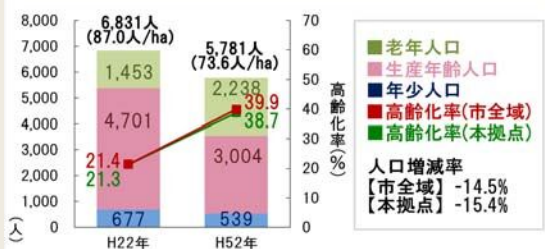
バス路線数: 3 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

機能	施設	施設数	機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0	商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	2
	市役所 (支所)	1		生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	5
	行政サービスセンター	0	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0	
高齢者	地域包括支援センター	1	医療	保健福祉センター	1
	在宅型施設	3		病院	1
障害者	入所・宿泊型施設	0		診療所 (内科・外科含む)	7
	高齢者・障害者向け相談センター	0		その他の診療所	16
子育て	児童館機能施設	0	金融	銀行等	5
	親子すこやかセンター	1		郵便局	1
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	1	ATM (コンビニエンスストア内)	5	
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1	教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	病児・病後児保育室	0		図書館 (分館)	0
	保育所 (認定こども園)	2		市民会館	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	1		歴史資料館・美術関連施設	0
広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	1	市民センター		0	
地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1	大学	0		
			小・中・高等学校	1	
			幼稚園	1	

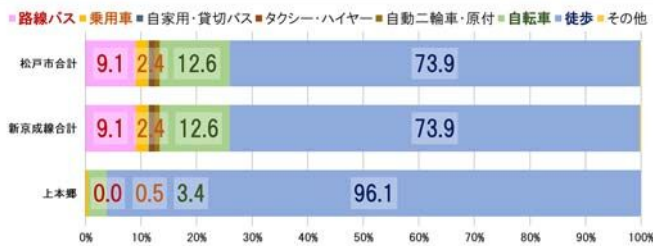
【生活拠点】 上本郷駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



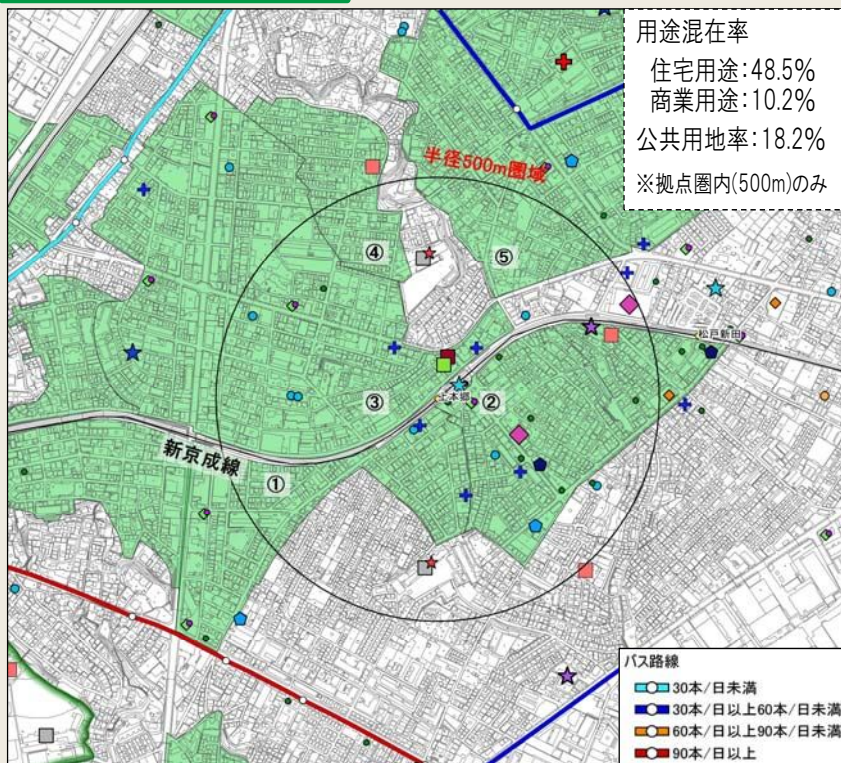
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソンドリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 緑ヶ丘	昭和 50 年
② 松戸新田	昭和 37 年
③ 南花島	昭和 43 年
④ 前田	昭和 43 年
⑤ 上本郷第二	昭和 48 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
3,100 人(平成 17 年度)  
3,490 人(平成 27 年度)

鉄道路線数:1 路線  
(新京成線)

バス路線数:なし

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

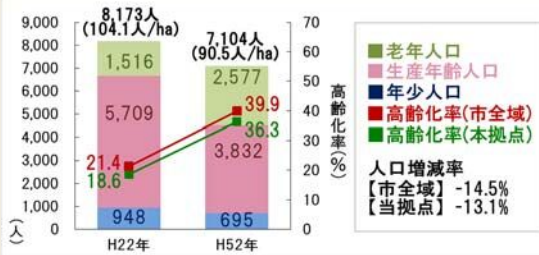
■:本拠点への集積が望まれる都市機能 □:その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	7
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	1
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	2
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	2

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	2
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所 (内科・外科含む)	5
	その他の診療所	9
金融	銀行等	1
	郵便局	1
	ATM (コンビニエンスストア内)	2
教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	0
	小・中・高等学校	2
幼稚園	2	

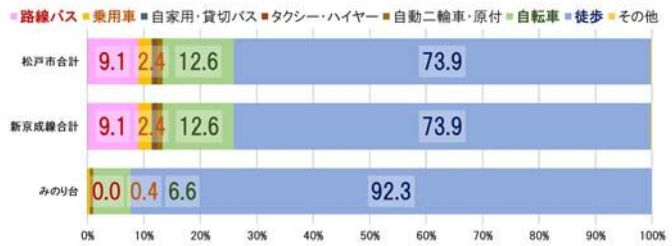
【生活拠点】 **みのり台駅周辺**

**人口動向** ※拠点圏内(500m)のみ



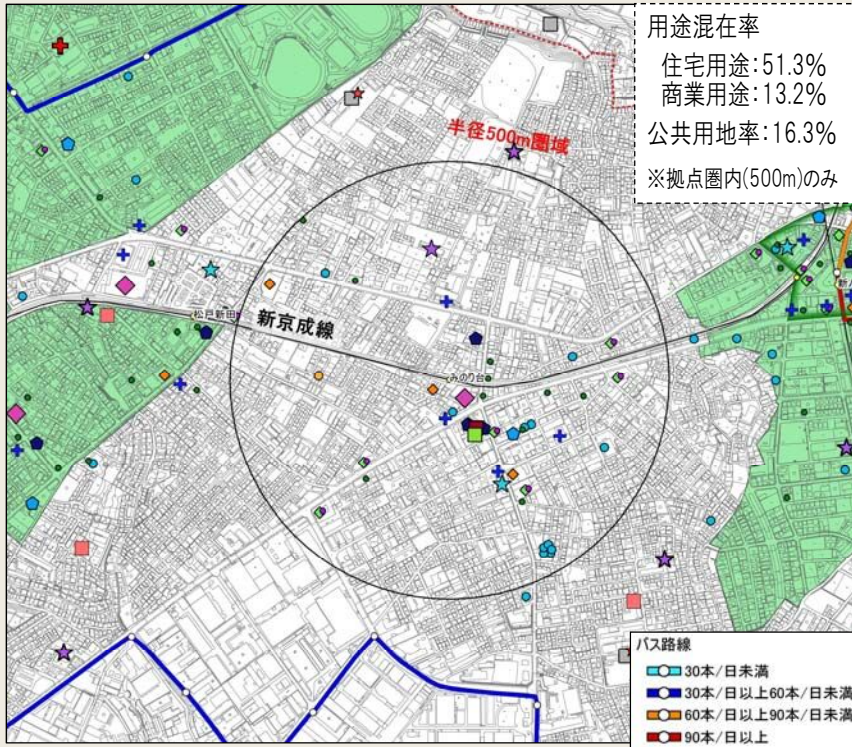
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

**駅端末交通手段(%)** ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルトップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

**都市機能、計画区域等状況**



**まちづくりの状況**

※拠点圏内(500m)のみ  
市街化区域

**公共交通の状況**

鉄道駅乗車人員数  
3,620人(平成17年度)  
4,282人(平成27年度)  
鉄道路線数: 1路線  
(新京成線)  
バス路線数: なし

**都市機能の立地状況** ※拠点圏内(500m)のみ

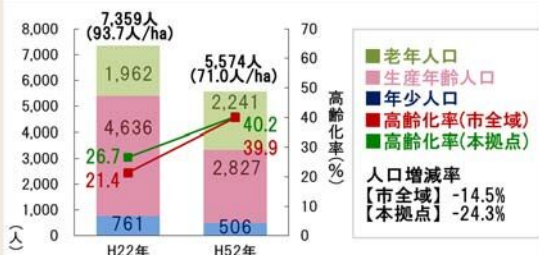
機能	施設	施設数
行政	市役所(本庁舎)	0
	市役所(支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	1
	在宅型施設	11
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点(おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所(認定こども園)	1
	放課後KIDSルーム・放課後児童クラブ	0
商業	広域型商業施設(店舗面積10,000㎡以上)	0
	地域型商業施設(店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満)	1

■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設(店舗面積1,000㎡未満のスーパーマーケット)	3
	生活型商業施設(コンビニエンスストア)	6
	コンベンションホール(ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所(内科・外科含む)	4
	その他の診療所	12
金融	銀行等	3
	郵便局	1
	ATM(コンビニエンスストア内)	6
教育・文化	図書館(本館または地域館)	0
	図書館(分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	0
	小・中・高等学校	0
幼稚園	0	

【生活拠点】 常盤平駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



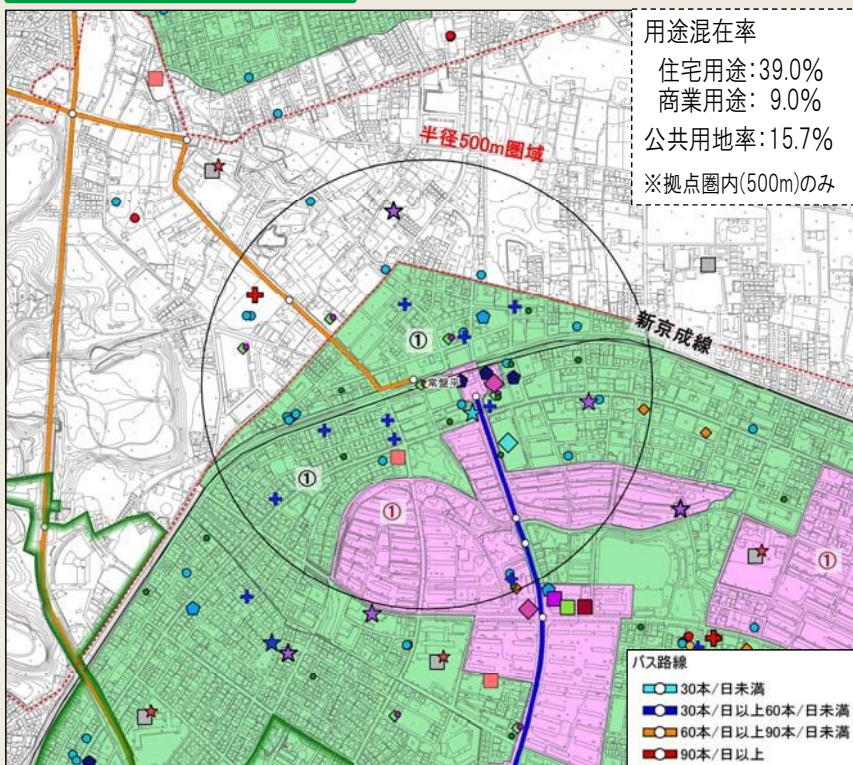
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソントリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

市街化区域  
土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 金ヶ作	昭和 37 年

UR 施行の団地

地区名	完了年
① 常盤平	昭和 37 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
8,938 人(平成 17 年度)  
9,425 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
(新京成線)

バス路線数: 2 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

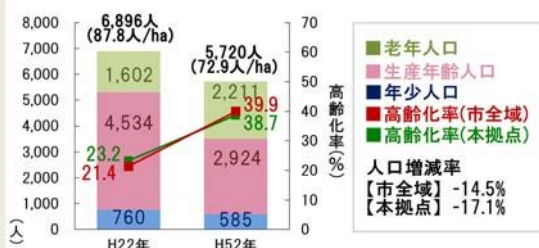
■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	20
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこ DE 広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	2
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	1
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	1
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	5
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	1
	診療所 (内科・外科含む)	9
	その他の診療所	12
金融	銀行等	3
	郵便局	1
教育・文化	ATM (コンビニエンスストア内)	5
	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	0
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	0
	大学	0
小・中・高等学校	0	
幼稚園	1	

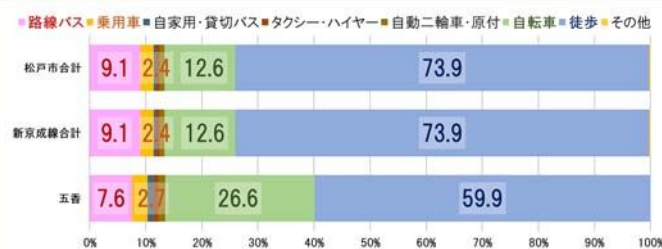
【生活拠点】 五香駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



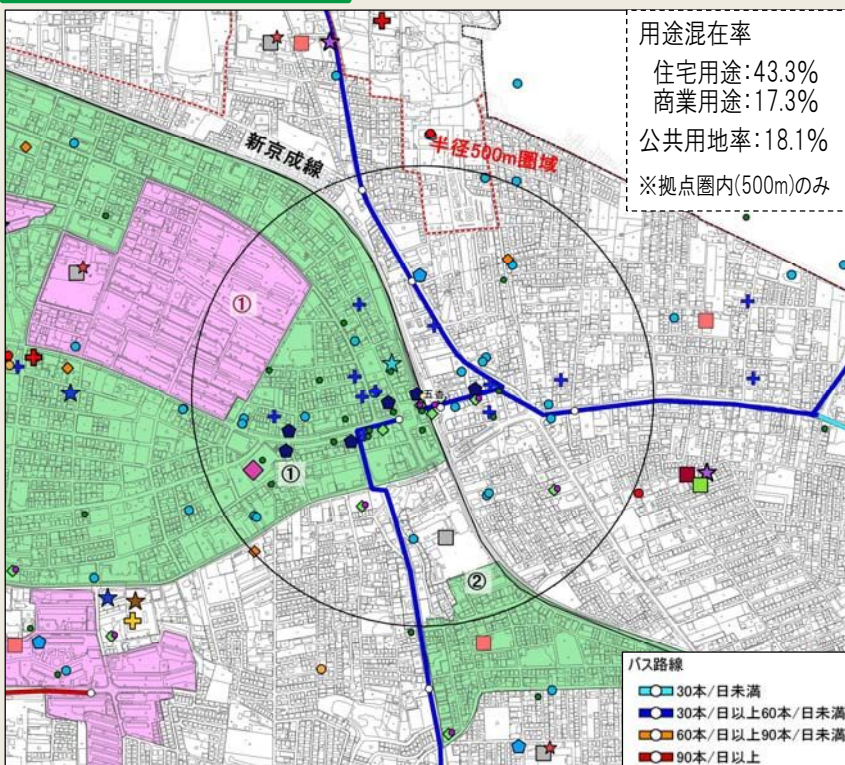
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソンドリップ調査(東京都圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

市街化区域  
 ■ 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 金ヶ作	昭和 37 年
② 五香	昭和 43 年

UR 施行の団地

地区名	完了年
① 常盤平	昭和 37 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
 15,835 人(平成 17 年度)  
 15,150 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
 (新京成線)

バス路線数: 3 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

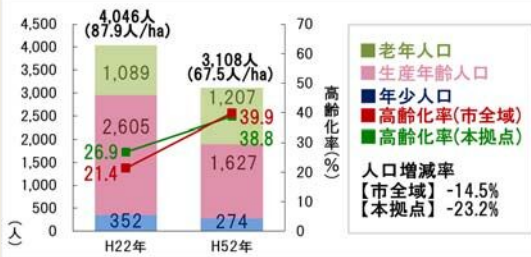
■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	19
	入所・宿泊型施設	1
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこ DE 広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	2
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	7
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所 (内科・外科含む)	10
	その他の診療所	16
金融	銀行等	6
	郵便局	1
	ATM (コンビニエンスストア内)	5
教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	0
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	0
	大学	0
	小・中・高等学校	1
幼稚園	0	

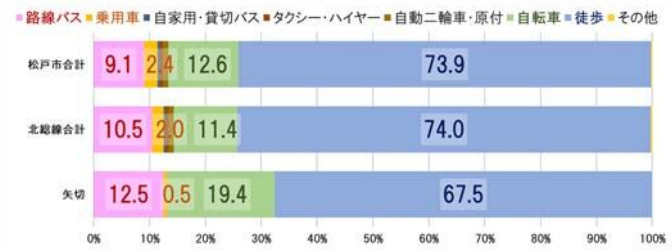
【生活拠点】 矢切駅周辺

人口動向 ※市内の拠点圏内(500m)のみ



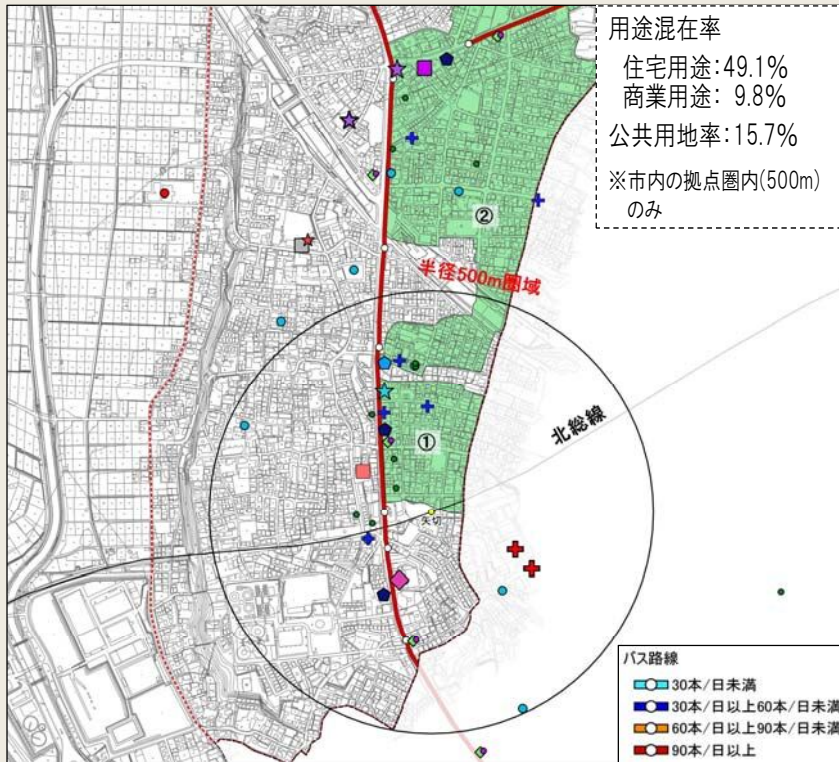
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルリサーチ調査(東京都圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※市内の拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 立身台	昭和 30 年
② 三矢小台	昭和 43 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
3,085 人(平成 17 年度)  
3,825 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
(北総線)

バス路線数: 1 路線

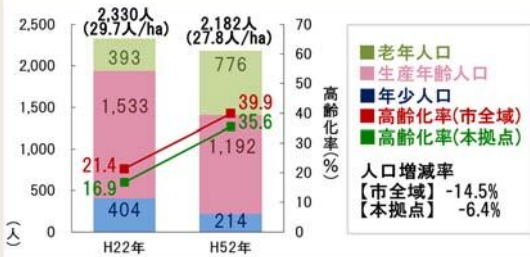
都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

機能	施設	施設数	機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0	商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	市役所 (支所)	0		生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	2
	行政サービスセンター	0	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0	
高齢者	地域包括支援センター	0	医療	保健福祉センター	0
	在宅型施設	5		病院	2
障害者	入所・宿泊型施設	0		診療所 (内科・外科含む)	4
	高齢者・障害者向け相談センター	0	その他の診療所	9	
子育て	児童館機能施設	0	金融	銀行等	2
	親子すこやかセンター	0		郵便局	1
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0	教育・文化	ATM (コンビニエンスストア内)	2
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1		図書館 (本館または地域館)	0
	病児・病後児保育室	0		図書館 (分館)	0
	保育所 (認定こども園)	0		市民会館	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0		歴史資料館・美術関連施設	0
広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0	市民センター	0		
地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1	大学	0		
			小・中・高等学校	0	
			幼稚園	1	



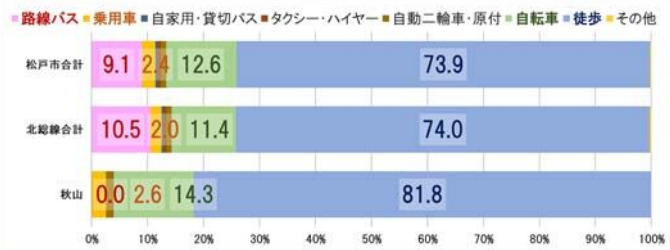
【生活拠点】 秋山駅周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



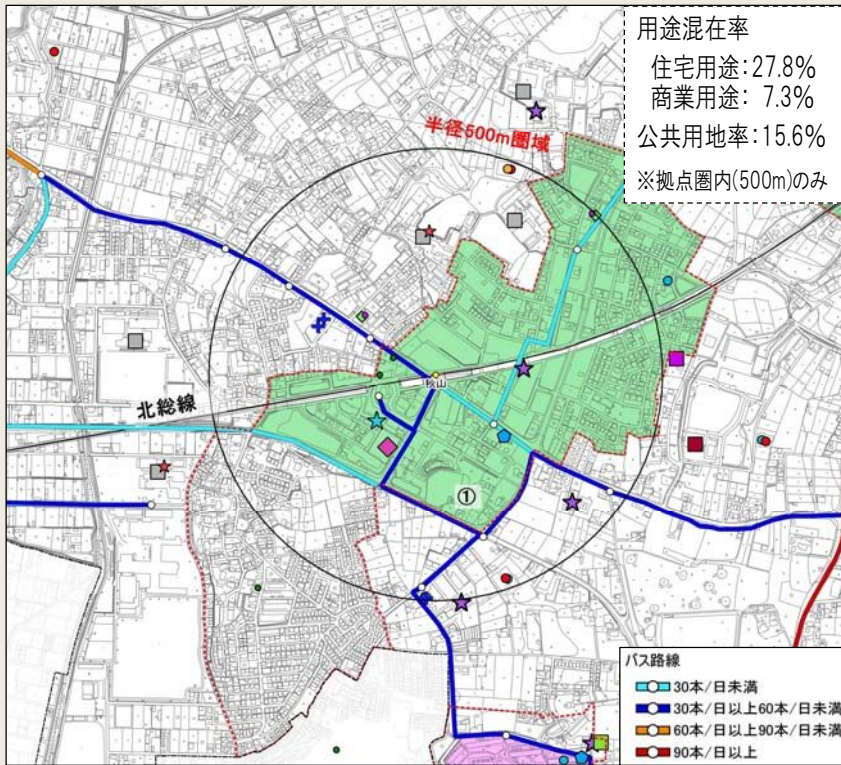
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソントリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 秋山	平成 29 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
2,105 人(平成 17 年度)  
3,322 人(平成 27 年度)

鉄道路線数：1 路線  
(北総線)

バス路線数：2 路線

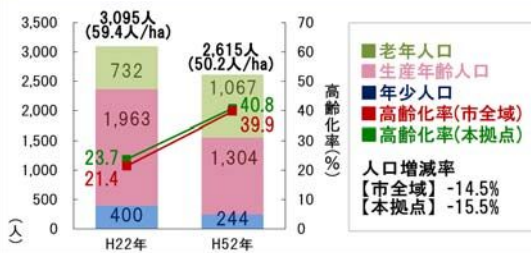
都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

■：本拠点への集積が望まれる都市機能 □：その他の都市機能

機能	施設	施設数	機能	施設	施設数
行政	市役所(本庁舎)	0	商業	生活型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	市役所(支所)	0		生活型商業施設(コンビニエンスストア)	2
	行政サービスセンター	0	コンベンションホール(ホテル併設含む)	0	
高齢者	地域包括支援センター	1	医療	保健福祉センター	0
	在宅型施設	3		病院	0
	入所・宿泊型施設	2		診療所(内科・外科含む)	3
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0	その他の診療所	2	
子育て	児童館機能施設	0	金融	銀行等	0
	親子すこやかセンター	0		郵便局	1
	地域子育て支援拠点(おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0	ATM(コンビニエンスストア内)	2	
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	1	教育・文化	図書館(本館または地域館)	0
	病児・病後児保育室	0		図書館(分館)	0
	保育所(認定こども園)	3		市民会館	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	1		歴史資料館・美術関連施設	0
広域型商業施設(店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0	市民センター		0	
地域型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1	大学	0		
			小・中・高等学校	2	
			幼稚園	0	

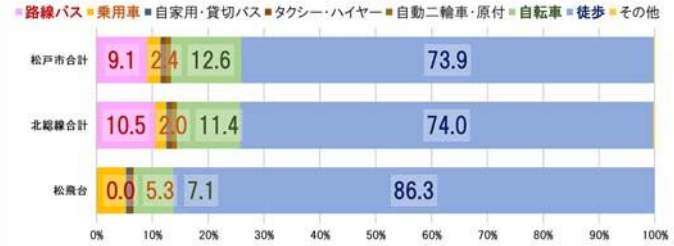
【生活拠点】 松飛台駅周辺

人口動向 ※市内の拠点圏内(500m)のみ



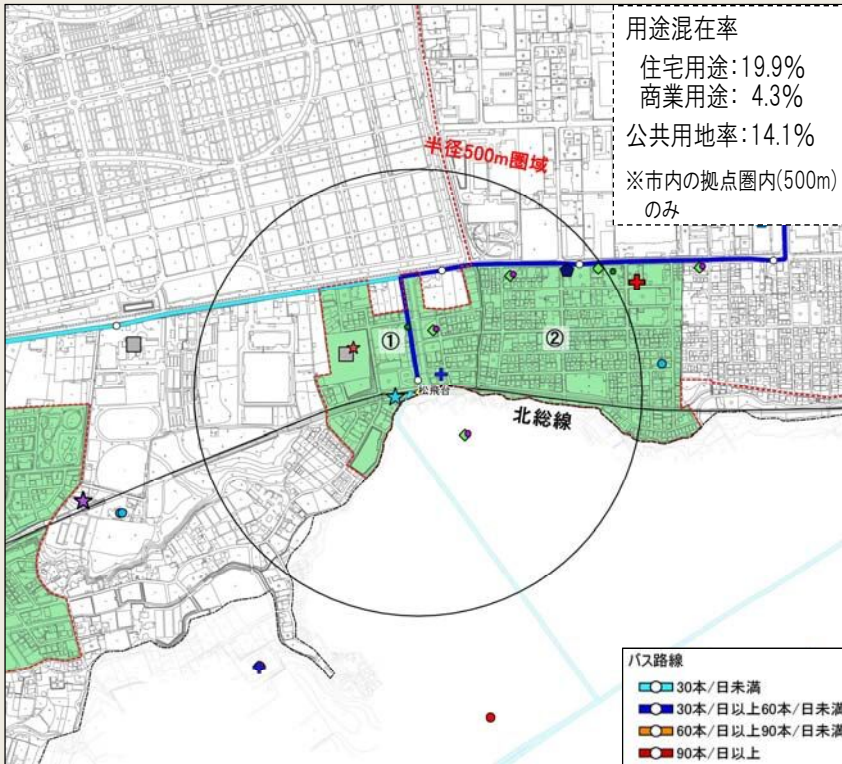
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソントリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※市内の拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 関台	平成 13 年
② 串崎新田	昭和 51 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
 1,983 人(平成 17 年度)  
 2,378 人(平成 27 年度)

鉄道路線数: 1 路線  
 (北総線)

バス路線数: 2 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

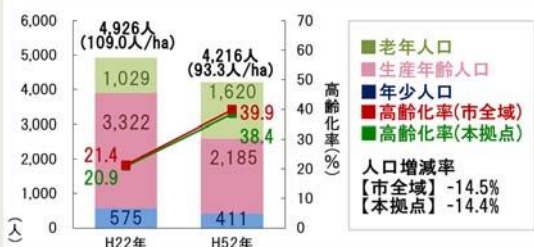
■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	0
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	0
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこ DE 広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	1
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	1
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	0

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	1
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	4
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所 (内科・外科含む)	1
	その他の診療所	2
金融	銀行等	1
	郵便局	0
	ATM (コンビニエンスストア内)	3
教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	0
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	0
	大学	0
	小・中・高等学校	1
幼稚園	0	

【生活拠点】 六実駅周辺

人口動向 ※市内の拠点圏内(500m)のみ



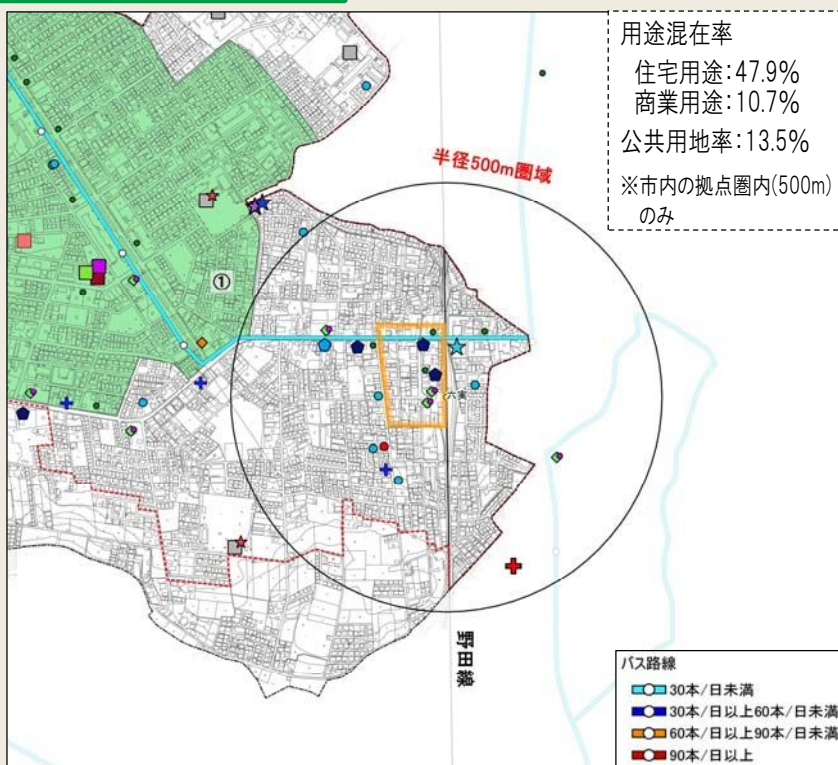
出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

駅端末交通手段(%) ※主要項目のみ割合を記載



出典：パーソナルリップ調査(東京都市圏交通計画協議会事務局)

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※市内の拠点圏内(500m)のみ

- 市街化区域
- 2項再開発促進地区
- 土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 六実高柳	昭和 60 年

公共交通の状況

鉄道駅乗車人員数  
7,824 人(平成 17 年度)  
7,718 人(平成 27 年度)  
鉄道路線数:1 路線  
(野田線)  
バス路線数:1 路線

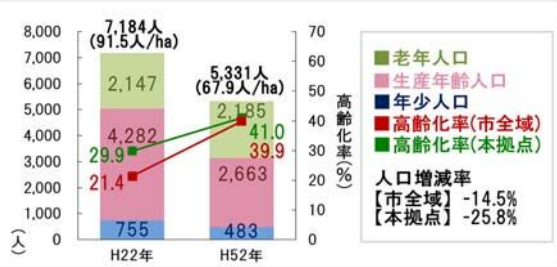
都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

■:本拠点への集積が望まれる都市機能 □:その他の都市機能

機能	施設	施設数	機能	施設	施設数
行政	市役所(本庁舎)	0	商業	生活型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	市役所(支所)	0		生活型商業施設(コンビニエンスストア)	4
	行政サービスセンター	0	コンベンションホール(ホテル併設含む)	0	
高齢者	地域包括支援センター	0	医療	保健福祉センター	0
	在宅型施設	5		病院	1
障害者	入所・宿泊型施設	1		診療所(内科・外科含む)	1
	高齢者・障害者向け相談センター	0	その他の診療所	4	
子育て	児童館機能施設	0	金融	銀行等	3
	親子すこやかセンター	0		郵便局	1
	地域子育て支援拠点(おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0	ATM(コンビニエンスストア内)	4	
	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)	1	教育・文化	図書館(本館または地域館)	0
	病児・病後児保育室	0		図書館(分館)	0
	保育所(認定こども園)	0		市民会館	0
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	0		歴史資料館・美術関連施設	0
		市民センター		0	
商業	広域型商業施設(店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0	大学	0	
	地域型商業施設(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	0	小・中・高等学校	0	
			幼稚園	0	

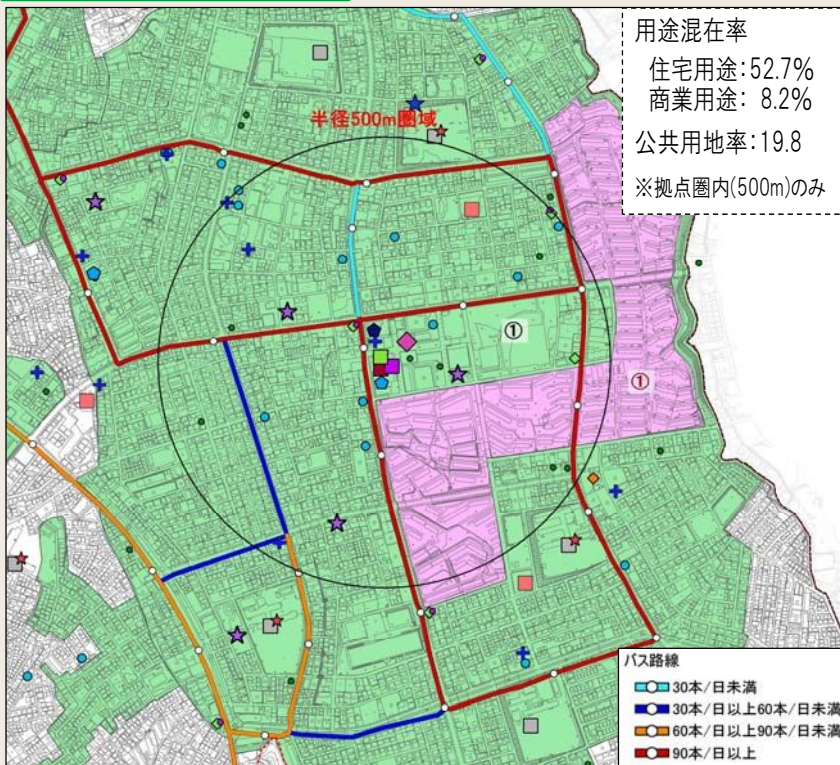
【生活拠点】 小金原センター周辺

人口動向 ※拠点圏内(500m)のみ



出典：平成 22 年国勢調査、平成 52 年国立社会保障・人口問題研究所推計

都市機能、計画区域等状況



まちづくりの状況

※拠点圏内(500m)のみ

市街化区域

地区名	完了年
① 北小金	昭和46年

土地区画整理事業(完了済)

地区名	完了年
① 小金原	昭和44年

UR 施行の団地

地区名	完了年
① 小金原	昭和44年

公共交通の状況

バス路線数: 1 路線

都市機能の立地状況 ※拠点圏内(500m)のみ

■: 本拠点への集積が望まれる都市機能 □: その他の都市機能

機能	施設	施設数
行政	市役所 (本庁舎)	0
	市役所 (支所)	1
	行政サービスセンター	0
高齢者	地域包括支援センター	0
	在宅型施設	10
	入所・宿泊型施設	0
障害者	高齢者・障害者向け相談センター	0
子育て	児童館機能施設	0
	親子すこやかセンター	0
	地域子育て支援拠点 (おやこDE広場・地域子育て支援センター)	0
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)	0
	病児・病後児保育室	0
	保育所 (認定こども園)	3
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ	2
商業	広域型商業施設 (店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上)	0
	地域型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)	1

機能	施設	施設数
商業	生活型商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のスーパーマーケット)	0
	生活型商業施設 (コンビニエンスストア)	3
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	0
医療	保健福祉センター	0
	病院	0
	診療所 (内科・外科含む)	4
	その他の診療所	7
金融	銀行等	1
	郵便局	1
	ATM (コンビニエンスストア内)	2
教育・文化	図書館 (本館または地域館)	0
	図書館 (分館)	1
	市民会館	0
	歴史資料館・美術関連施設	0
	市民センター	1
	大学	0
	小・中・高等学校	2
幼稚園	1	

## 参考－2 検討経緯の概要

### (1)松戸市都市計画審議会

年度	開催日	内 容
平成 29 年度	8 月 25 日	第 127 回松戸市都市計画審議会(検討状況について)
	11 月 24 日	第 128 回松戸市都市計画審議会(計画案の時点報告)
	2 月 15 日	第 129 回松戸市都市計画審議会(諮問)

### (2)松戸市立地適正化計画検討会議

立地適正化計画の策定にあたっては、庁内における情報共有や横断的な検討等を行うため、「松戸市立地適正化計画検討会議」を設立し、都市機能誘導や居住誘導に係る事項について検討を行いました。

「松戸市立地適正化計画検討会議」は以下の時期に開催しました。

年度	回数	開催日	検討事項
平成 28 年度	第 1 回	10 月 18 日	・立地適正化計画の策定について ・策定までの検討スケジュール ・松戸市の現状と課題を踏まえたまちづくりの基本方針(案)・将来都市構造(案)
	第 2 回	1 月 18 日	・両区域の設定方針について(案) ・両区域について(案) ・誘導施設について(案)
	第 3 回	3 月 9 日	・両区域における施策について(時点案) ・立地適正化計画(素案)について ・今後のスケジュールについて
平成 29 年度	第 1 回	7 月 27 日	・前年度の報告及び素案に対する意見への回答 ・評価指標、目標値について(時点報告) ・7 月以降のスケジュールについて
	第 2 回	3 月 19 日	・最終報告、庁内周知

検討委員

街づくり部長(議長)、総合政策部長(副議長)、総務部長、財務部長、市民部長、経済振興部長、環境部長、健康福祉部長、福祉長寿部長、子ども部長、建設部長、生涯学習部長、学校教育部長

### (3)住民説明会、都市計画審議会、市議会への説明経緯

計画書案をもとに、以下の時期に住民説明会、都市計画審議会、市議会へ説明を行いました。

年度	開催日	内容
平成 29 年度	1 月 5 日 ～2 月 4 日	松戸市立地適正化計画(案)についてのパブリックコメント (意見募集)
	1 月 27 日	松戸市立地適正化計画(案)住民説明会



松戸市立地適正化計画  
～魅力あふれる松戸の未来～

---

平成 30 年 3 月（令和 6 年 4 月変更）

- 発行 松戸市  
〒271-8588 松戸市根本 387 番地の 5  
Tel. 047-366-1111
- 編集 松戸市街づくり部 都市計画課





