

# 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
<b>行政機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■中核的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所など各地域事務所</li> </ul>
<b>介護福祉機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>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</li> </ul>
<b>子育て機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>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</li> </ul>
<b>商業機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 食品スーパー</li> </ul>
<b>医療機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日常的な診療を受けることができる機能</li> <li>例. 診療所</li> </ul>
<b>金融機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■決済や融資などの金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>
<b>教育・文化機能</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館支所、社会教育センター</li> </ul>

77

出典:立地適正化計画作成の手引き

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。

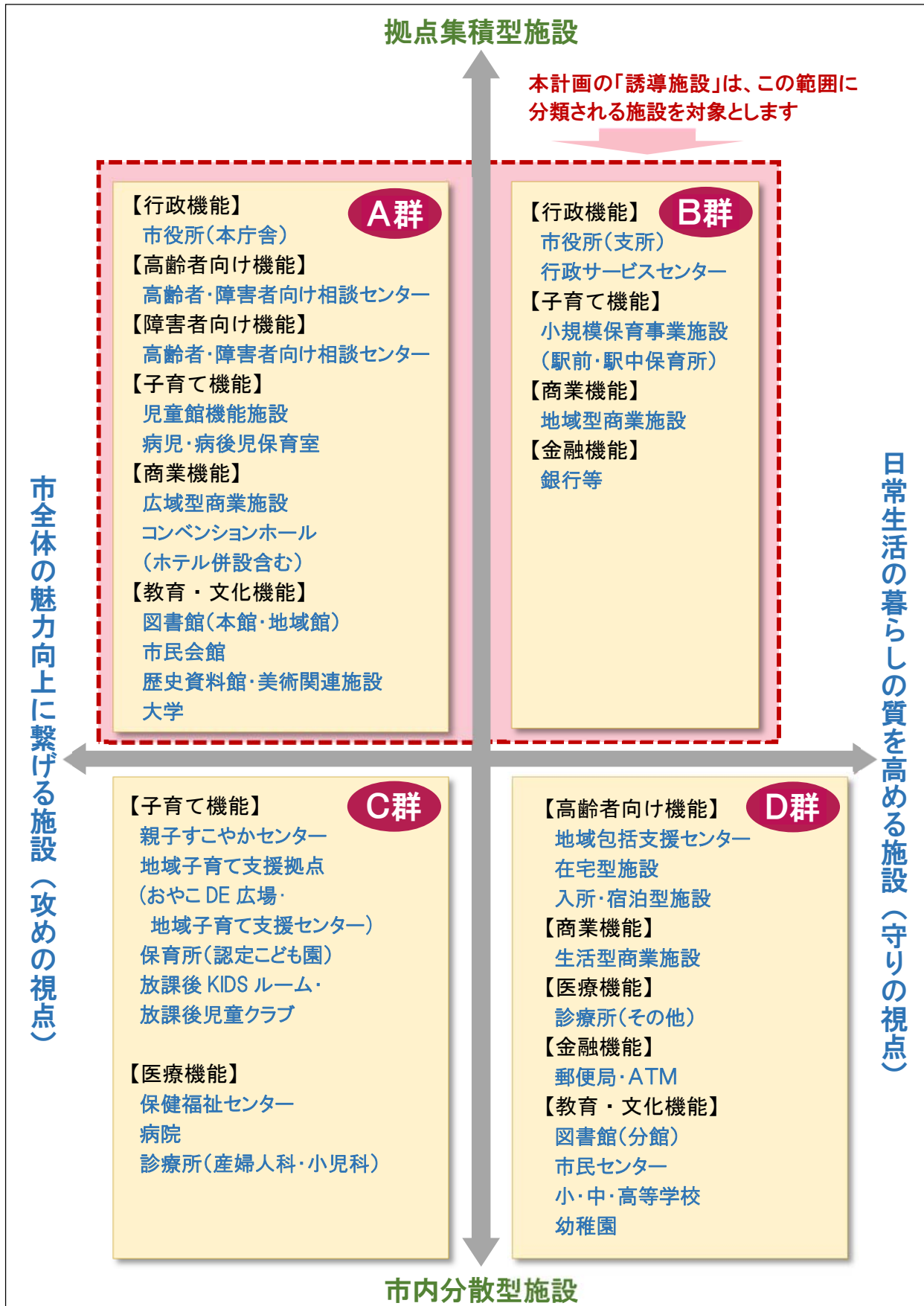
### 【視点2】 施設ごとの特性や配置の考え方を考慮する

○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	◆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	◆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。	◆生活拠点として、日常生活の利便性を将来にわたり確保し、増加する高齢者をはじめ、市民が暮らしやすい環境を形成するため、拠点集積型施設である市役所（支所）機能や地域型商業施設（スーパーマーケット等）、銀行施設等の維持とともに、現状において立地していない箇所については新規に誘導。 ◆また、子育てしやすいまちとしての生活の質を高め、若い世代の流入を目指すべく、北総線沿線をはじめ、全駅周辺での子育てに係るサービスが提供できるよう、駅前、駅中保育所の機能を充実。
C・D群	<b>市内全域</b>	◆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	東松戸駅	北松戸駅	馬橋駅	北小金駅	上本郷駅	みのり台駅	常盤平駅	五香駅	矢切駅	秋山駅	松飛台駅		六実駅
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	●	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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㎡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㎡以上10,000㎡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

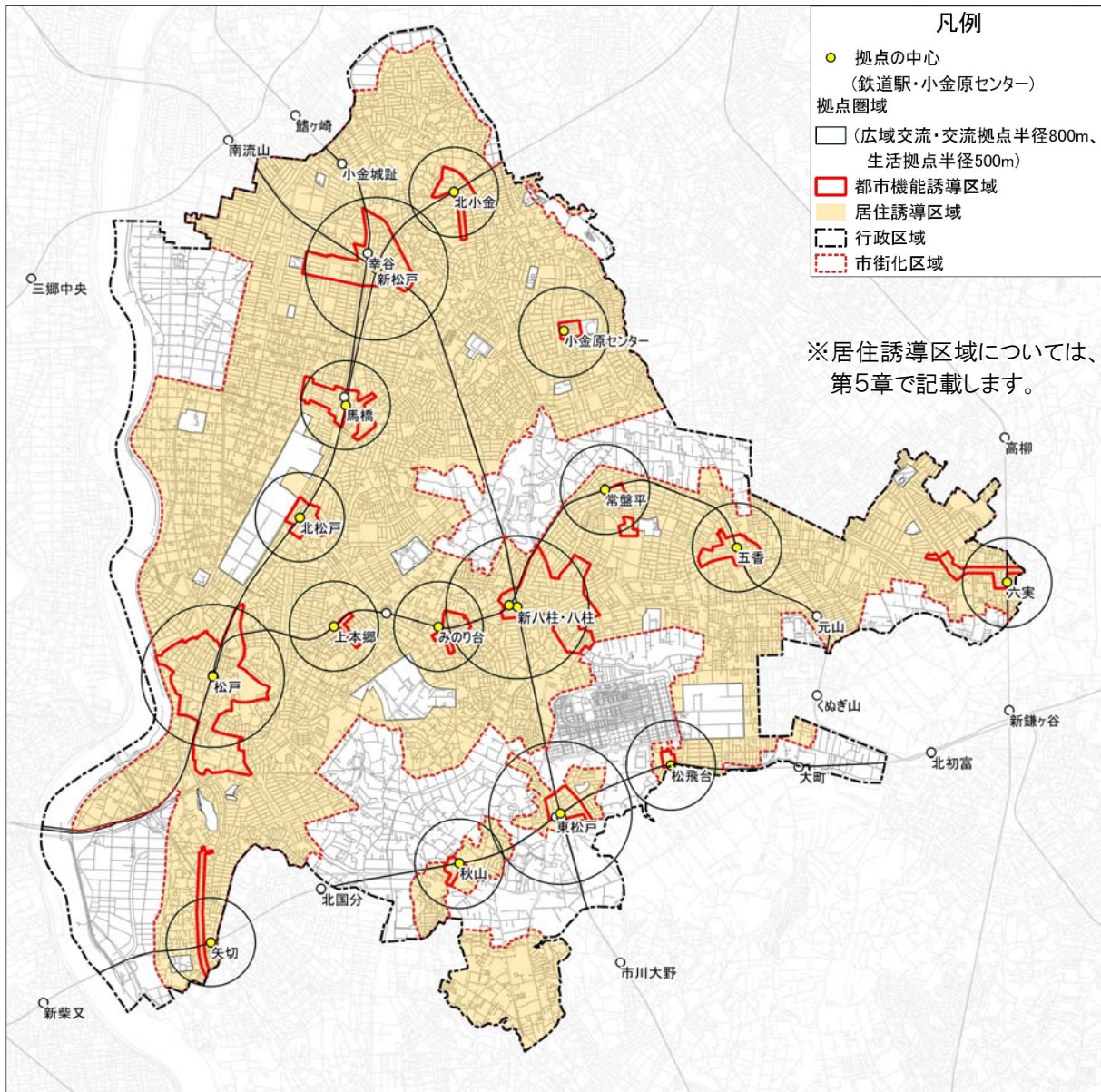
（北松戸駅周辺、馬橋駅周辺、北小金駅周辺、上本郷駅周辺、みのり台駅周辺、常盤平駅周辺、五香駅周辺、矢切駅周辺、秋山駅周辺、松飛台駅周辺、六実駅周辺、小金原センター周辺）

- 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。

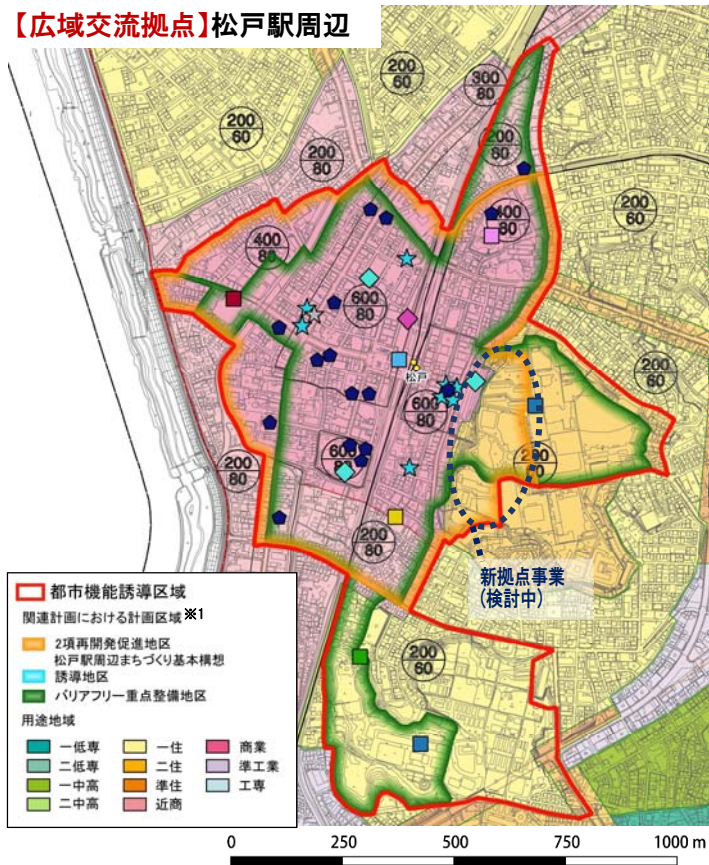


※駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合は、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討します。

## (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

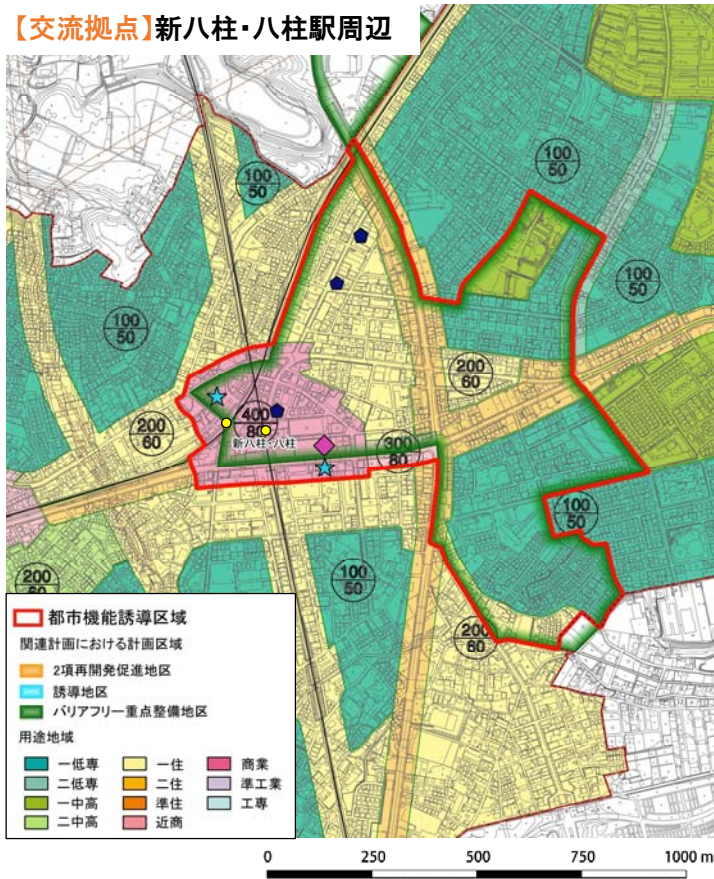
#### 【区域設定の考え方】

- ・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

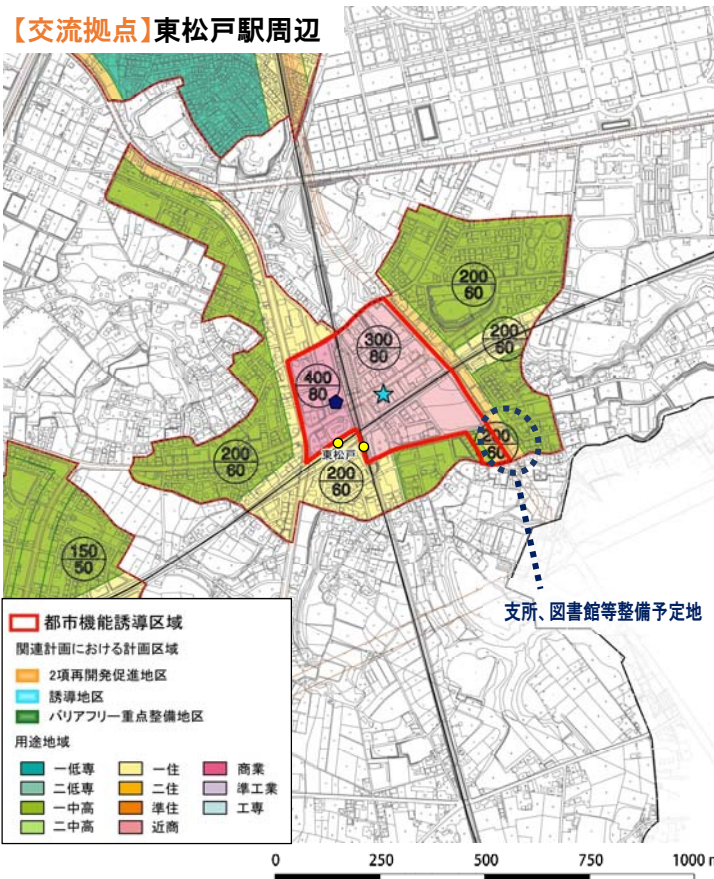


機能	本拠点の誘導施設
行政	行政サービスセンター
高齢者 障害者	高齢者・障害者向け相談センター
子育て	児童館機能施設
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
	病児・病後児保育室
商業	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	銀行等

【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

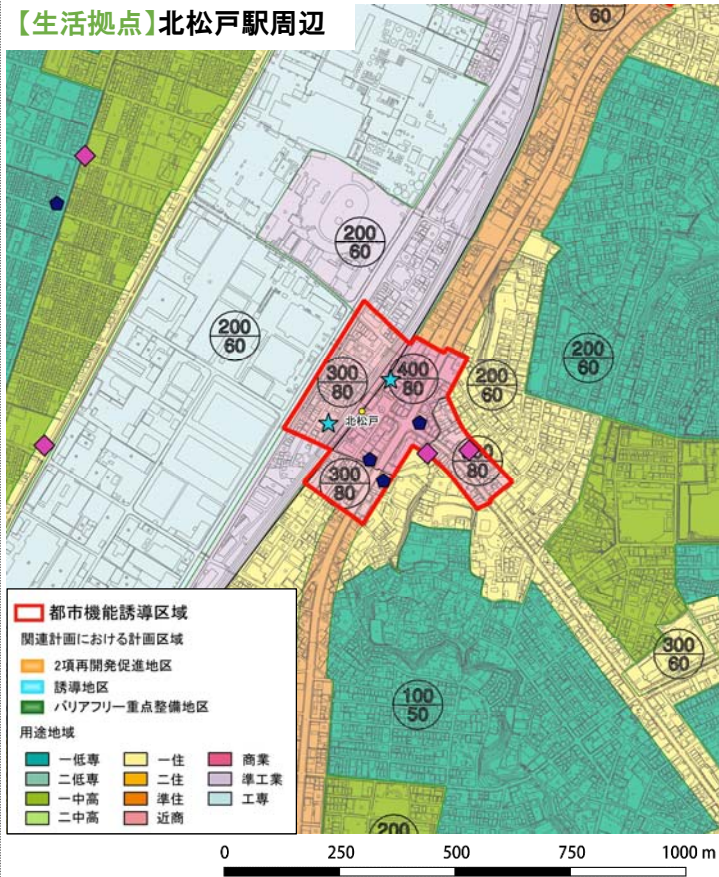


機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所(支所)
高齢者 障害者	高齢者・障害者向け相談センター
子育て	児童館機能施設
	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
	病児・病後児保育室
商業	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	銀行等
教育・ 文化	図書館(地域館)

【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

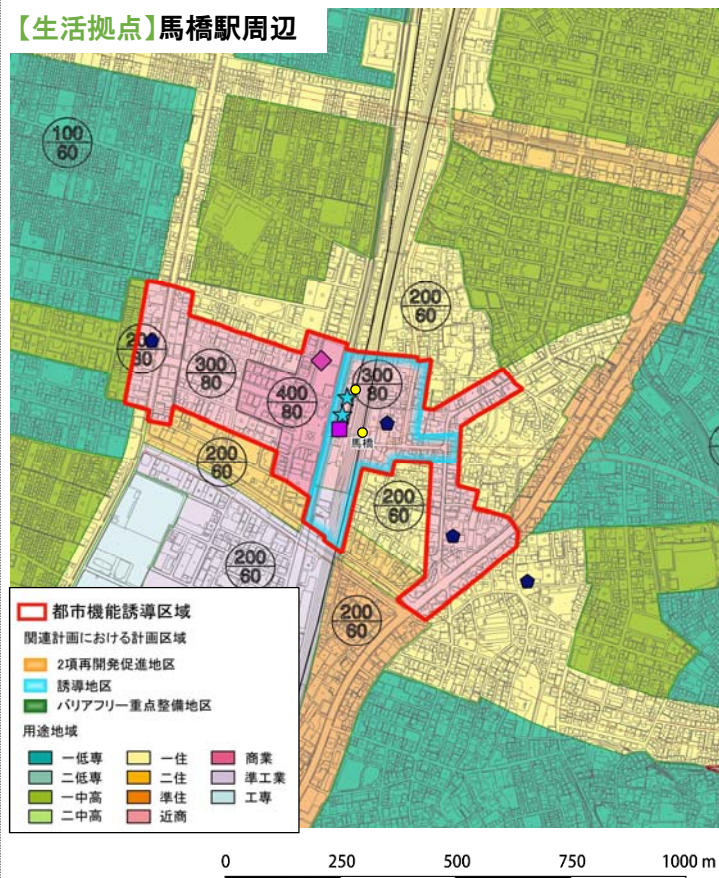


機能	本拠点の誘導施設	
子育て	★	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆	銀行等

【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

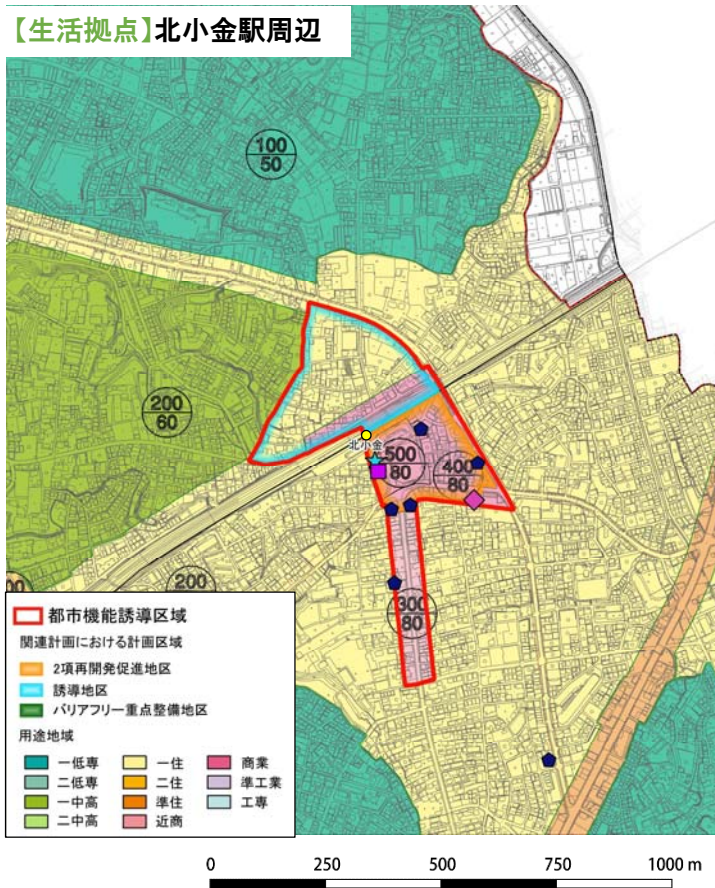


機能	本拠点の誘導施設	
行政	■	市役所 (支所)
子育て	★	小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆	地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆	銀行等

【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に、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

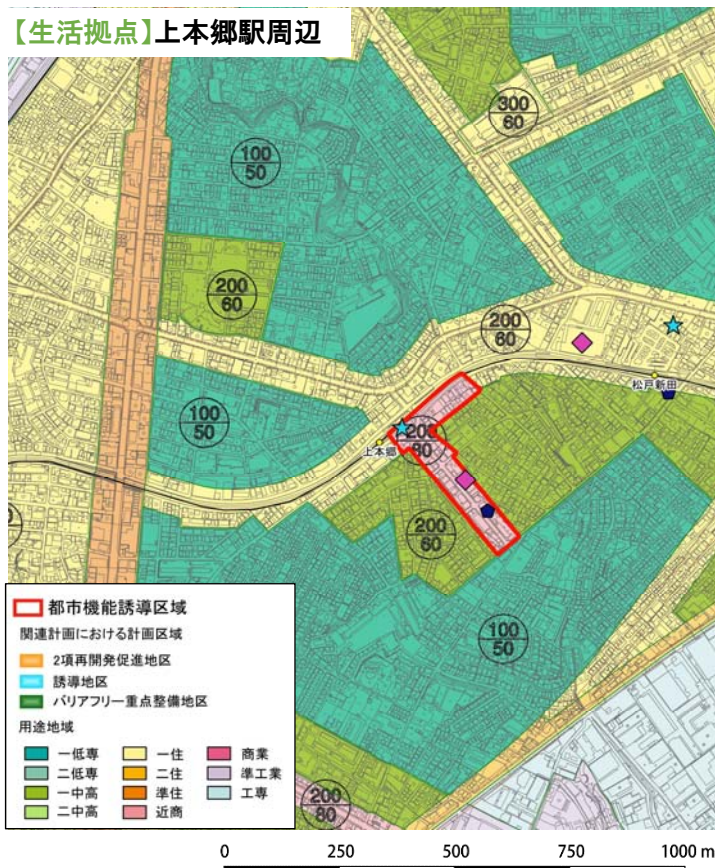


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所（支所）
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	● 銀行等

【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

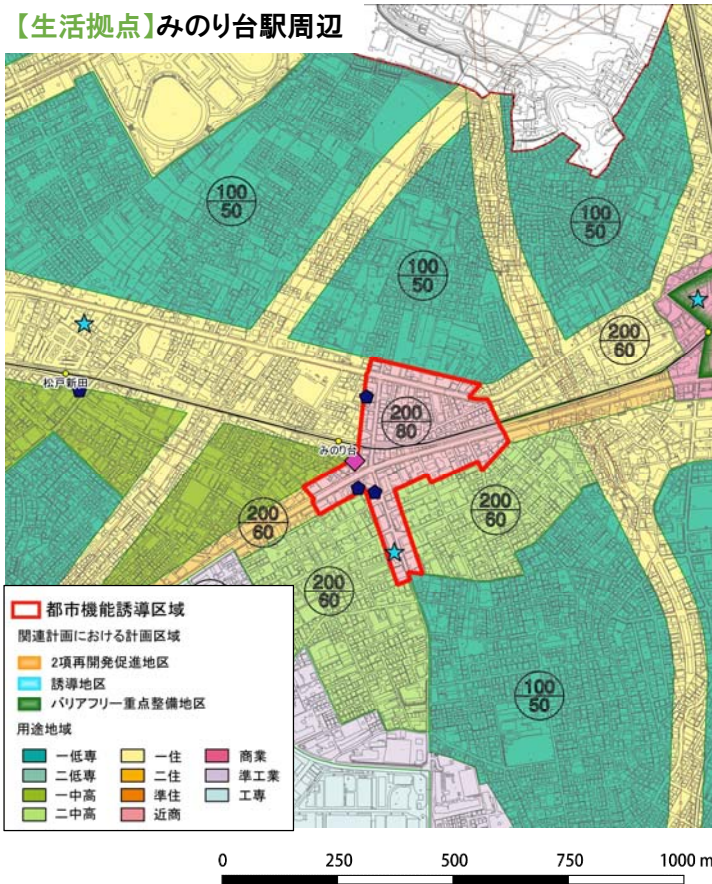


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	● 銀行等

【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

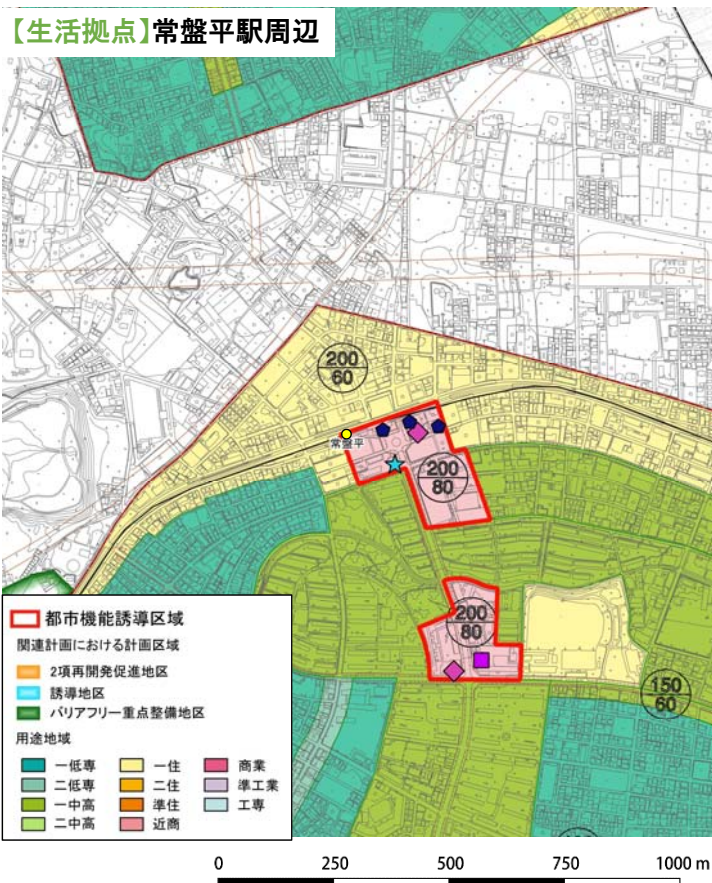


機能	本拠点の誘導施設
子育て	☆ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◇ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【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

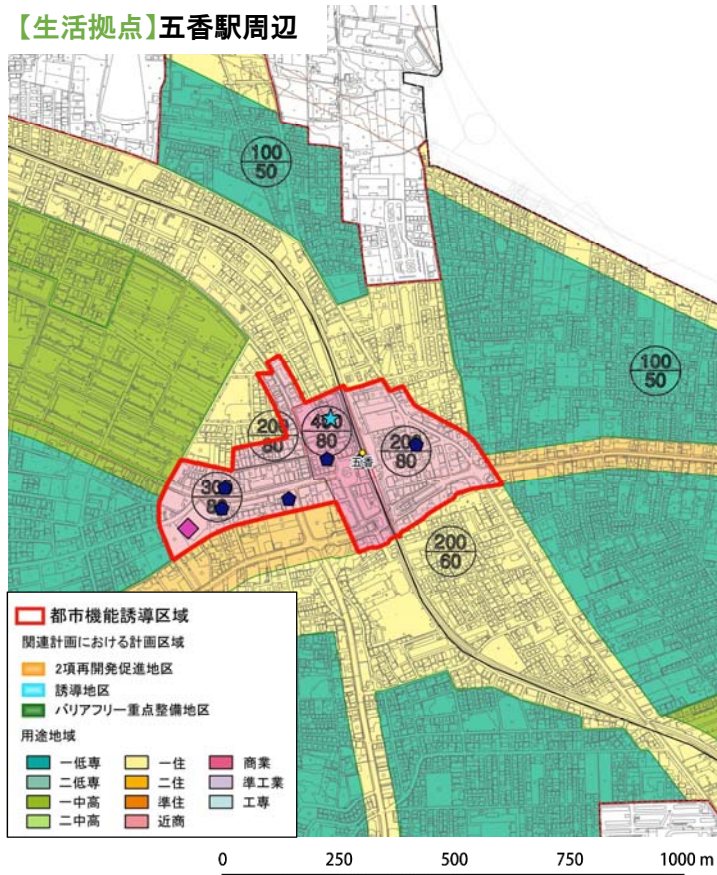


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所 (支所)
子育て	☆ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◇ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	◆ 銀行等

【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

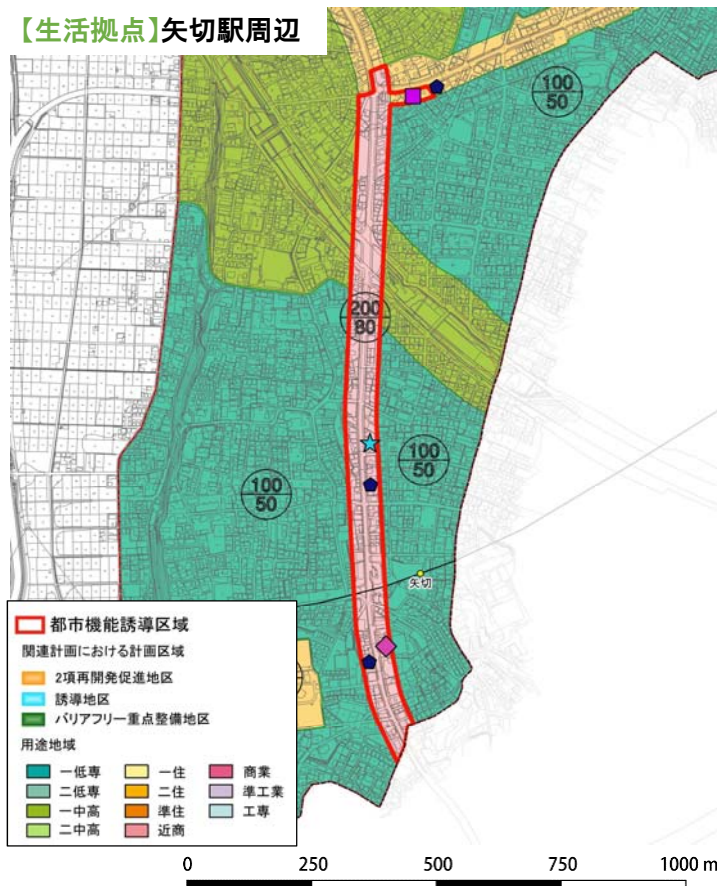


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	● 銀行等

【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

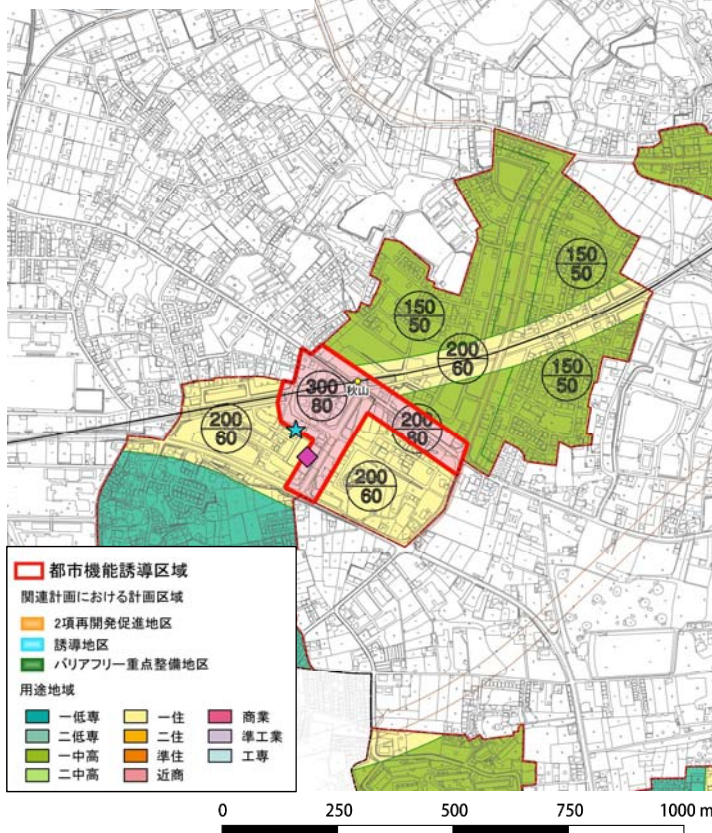


機能	本拠点の誘導施設
行政	■ 市役所 (支所)
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満)
金融	● 銀行等

【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

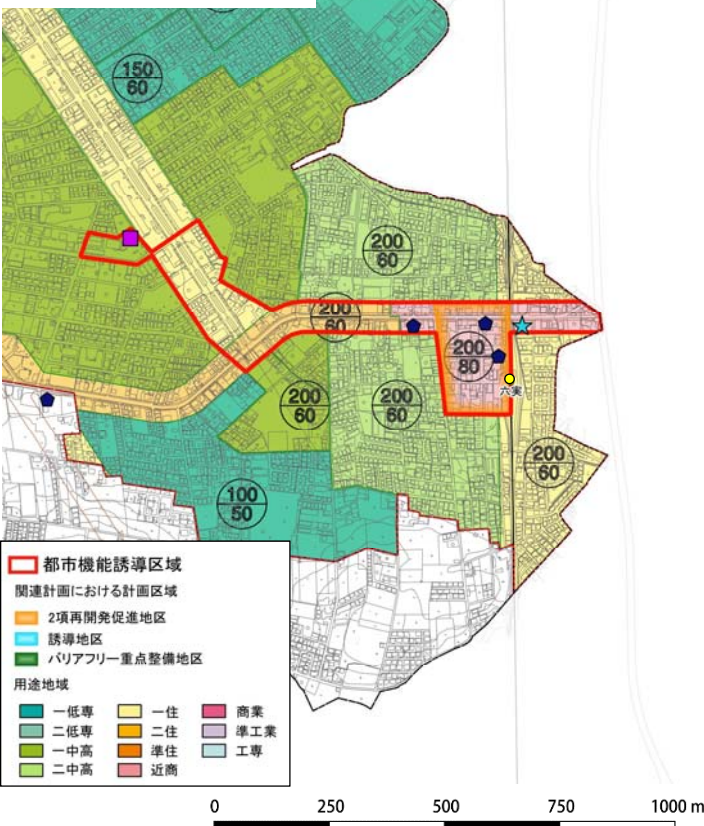


機能	本拠点の誘導施設
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	◆ 銀行等

【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

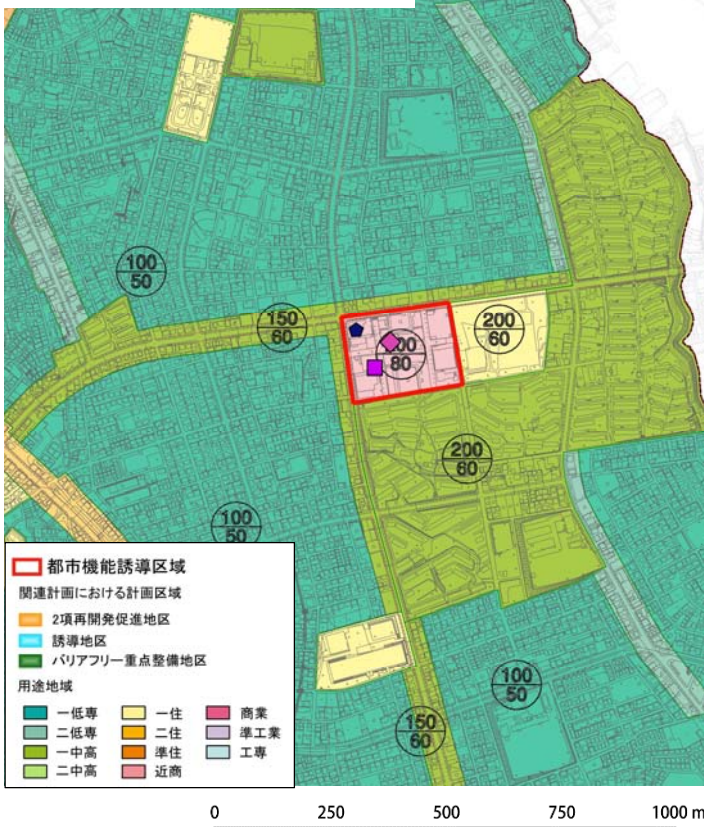


機能	本拠点の誘導施設
行政	市役所（支所）
子育て	★ 小規模保育事業施設 (駅前・駅中保育所)
商業	◆ 地域型 (店舗面積 1,000㎡以上 10,000㎡未満)
金融	● 銀行等

【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㎡以上 10,000㎡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

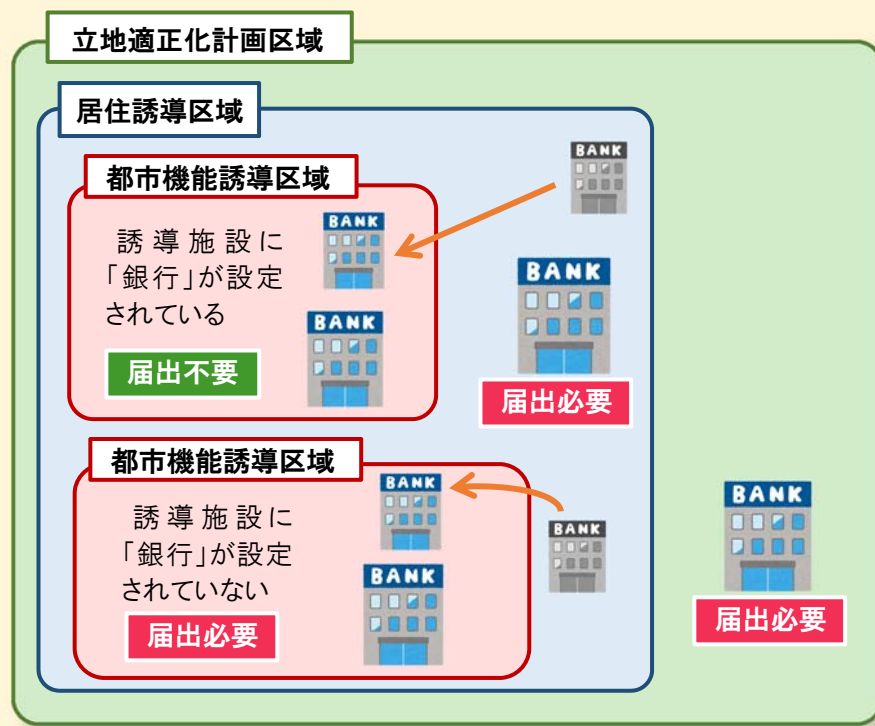
#### (1)開発行為

- 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。