松戸市立地適正化計画

～魅力あふれる松戸の未来～

（案）

松　戸　市

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　立地適正化計画の改定にあたって ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
1－3　立地適正化計画の役割・効果 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
1－4　立地適正化計画で定める区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
1－5　本市における計画の位置づけ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
1－6　計画期間 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
1－7　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・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

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 ・・・・・・・・・ 33
3－2　将来都市構造 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
4－2　誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
4－3　都市機能誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
4－4　都市機能誘導区域の設定箇所・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
4－5　都市機能誘導区域外における届出制度 ・・・・・・・・・・・・・ 62

第5章　居住誘導区域

5－1　居住誘導区域設定の考え方 ･･････････････････････ 64
5－2　居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理 ･･････････ 65
5－3　居住誘導区域 ･･････････････････････････････ 68
5－4　居住誘導区域外における届出制度 ･･････････････････ 69

第6章　防災指針

6－1　防災指針とは ･･････････････････････････････ 72
6－2　災害ハザード情報の収集、整理 ･･･････････････････ 73
6－3　災害リスクの高い地域等の抽出 ･･･････････････････ 95
6－4　地域ごとの防災上の課題の整理 ･･･････････････････ 117
6－5　防災まちづくりの将来像、取組方針 ････････････････ 121
6－6　具体的な取組、スケジュール ････････････････････ 124

第7章　誘導施策

7－1　都市機能誘導に係る施策 ･･････････････････････ 127
7－2　居住誘導に係る施策 ･････････････････････････ 133
7－3　公共交通に係る施策 ･････････････････････････ 137
7－4　防災まちづくりに係る施策 ････････････････････ 142

第8章　評価指標の設定、進行管理

8－1　計画の評価について ･････････････････････････ 148
8－2　評価指標の設定 ････････････････････････････ 148
8－3　計画の評価、見直し ･････････････････････････ 155

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　立地適正化計画の改定にあたって
1－3　立地適正化計画の役割・効果
1－4　立地適正化計画で定める区域
1－5　本市における計画の位置づけ
1－6　計画期間
1－7　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、緩やかな人口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。

1－2　立地適正化計画の改定にあたって

本市は、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うとともに、進展する高齢化にも対応しながら、まちの活力を将来にわたって持続させていくことを目的として、平成 30 年 3 月に「松戸市立地適正化計画」を策定し、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けて取り組んできました。

その後、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、令和 2 年 6 月に改正された都市再生特別措置法において、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」を作成することとされました。

そのため、都市再生特別措置法の改正に伴う「防災指針」の作成とともに、本市を取り巻く社会経済状況の変化や本計画に関連する事業の進展、上位関連計画の策定・改定を踏まえたうえで、「松戸市立地適正化計画」を改定することとします。

1－3　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**
⇒立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープラン

✓ **都市計画と公共交通の一体化**
⇒居住や都市の生活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・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める

✓ **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

✓ **市町村の主体性と都道府県の広域調整**
⇒計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要

✓ **市街地空洞化防止のための選択肢**
⇒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

✓ **まちづくりへの公的不動産の活用**
⇒財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進める

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

1－4　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

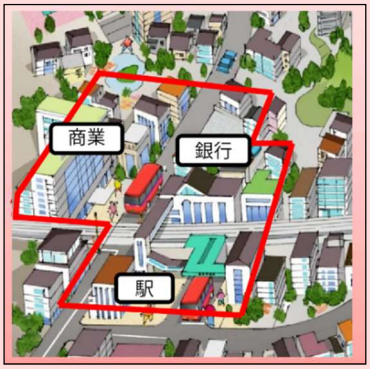
立地適正化計画は都市再生特別措置法第 81 条に基づく計画であり、都市全体の観点から居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」を必須事項として設定する。

市街化区域※1

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。

◇居住調整地域：住宅地化を抑制するために定める区域。
（市街化調整区域※2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。

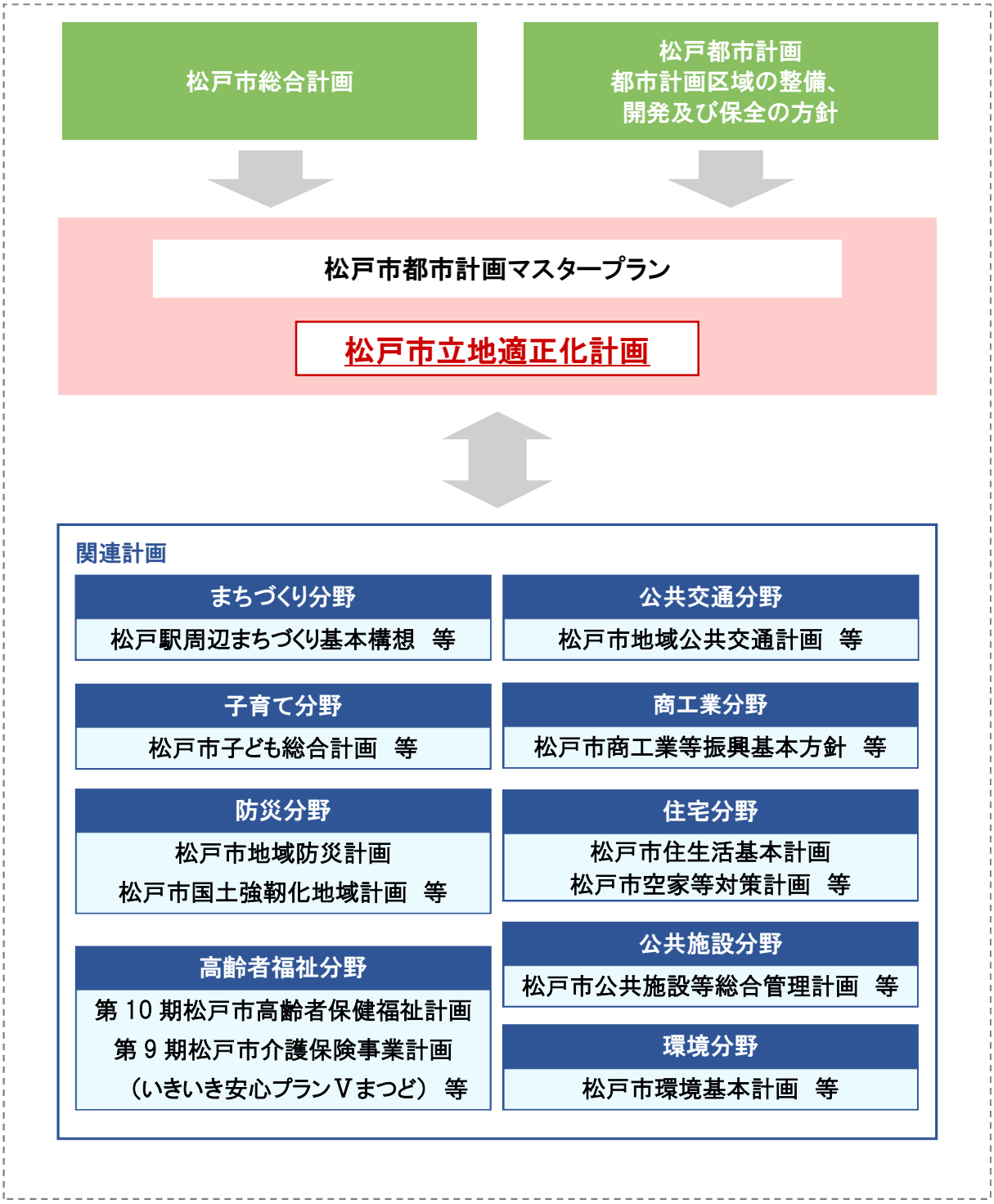
※1 市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域のことをいいます。

※2 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域のことをいいます。

1－5　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ます。

●上位・関連計画との関係性



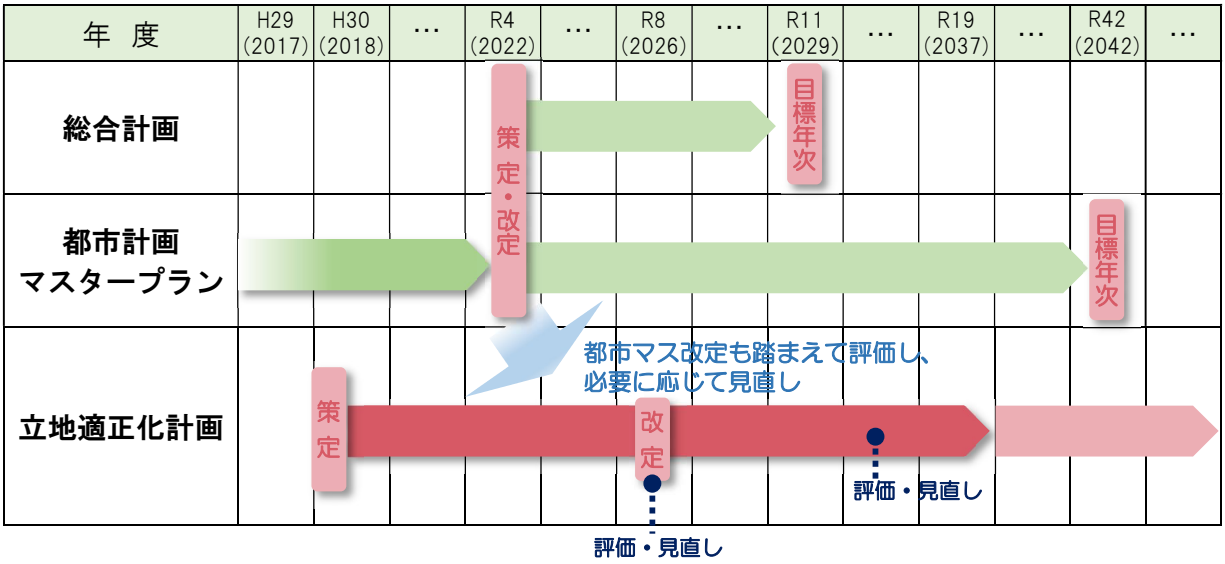
1−6　計画期間

本計画の目標年次は、計画策定から 20 年後の令和 19 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。

今回の改定では、令和 4 年度(2022 年度)の新たな総合計画の策定や、都市計画マスタープランの改定を踏まえ、立地適正化計画の評価、見直しを行っていきます。

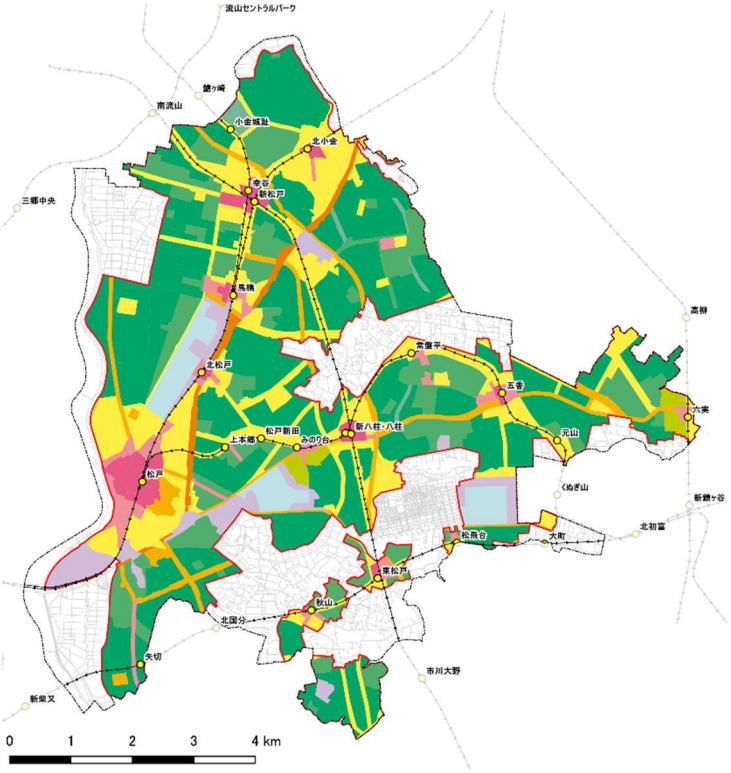
●本計画の計画期間と他計画との関係性



1−7　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。

※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のことをいいます。

(1)市街地形成の変遷

①DID区域※1 変遷と時代背景

昭和 10 年代

- 昭和11年 JR常磐線 上野～松戸間 電化開業
- 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」が誕生 当時の人口は、40,433人

昭和 20 年代

- 昭和25年 松戸競輪場開設
- 昭和27年 JR常磐線 北松戸駅 仮駅として開設
- 昭和29年 小金町と合併し、現在の市域になる 人口66,051人

昭和 30 年代

- 昭和30年 新京成線 松戸～京成津田沼間 開通
- 昭和35年 常盤平団地の入居開始 北松戸・稔台に工業団地の造成が始まる
- 昭和36年 新国道6号線(松戸バイパス)開通 流山線「幸谷駅」開設
- 昭和37年 人口10万人突破 松飛台に工業団地の造成が始まる

・大規模な常盤平団地の入居開始により、人口急増時代へ突入

昭和 40 年代

- 昭和43年 人口20万人突破
- 昭和44年 小金原団地の入居開始 すぐやる課の誕生 松戸市の名が全国的に有名になる
- 昭和46年 JR常磐線が複々線化 営団地下鉄千代田線と相互乗り入れ開始
- 昭和48年 人口30万人突破 JR武蔵野線 新松戸～府中本町間 開通 「新松戸駅」開設 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

・人口急増により、学校や道路等のインフラ整備を進める
・JR常磐線沿線にて土地区画整理事業が盛んに行われる

昭和 50～60 年代

- 昭和50年 牧の原・野菊野・梨香台の3つの団地が入居開始
- 昭和53年 JR武蔵野線 新松戸～西船橋間 開通 「新八柱駅」が開設
- 昭和55年 人口40万人突破 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

・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
・新松戸駅周辺で土地区画整理事業を多数実施
・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

平成

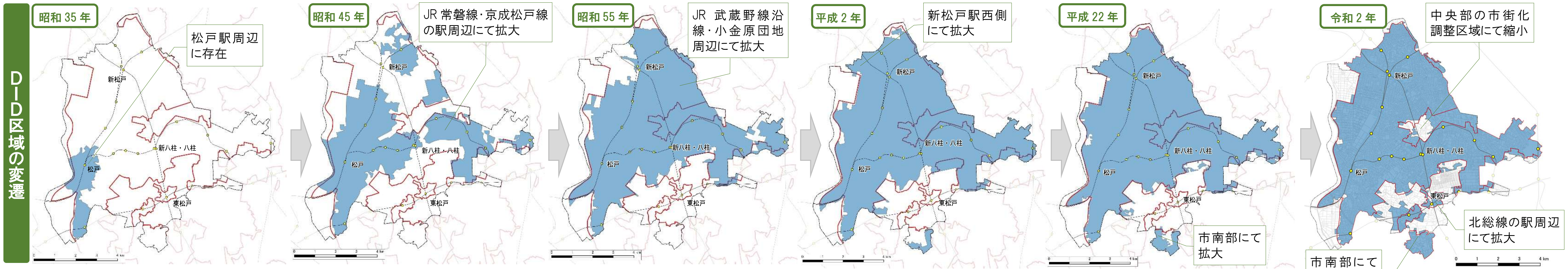
- 平成元年 人口45万人突破
- 平成3年 北総線 京成高砂～新鎌ケ谷間 開通 「矢切駅」「秋山駅」「松飛台駅」「東松戸駅」開設
- 平成5年 市制施行50周年
- 平成10年 JR武蔵野線「東松戸駅」が開設
- 平成15年 松戸駅構内に行政サービスセンターがオープン
- 平成25年 市制施行70周年 人口約48万人
- 平成27年 上野東京ライン開通
- 平成29年 市立総合医療センターの開院、北総線秋山駅周辺地区での基盤整備完了
- 平成30年 東京外かく環状道路「松戸インターチェンジ」が開通

・JR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
・戸定が丘歴史公園、21世紀の森と広場、市立博物館等、公園や公共施設が多数オープン

令和

- 令和元年 新松戸駅東側地区土地区画整理事業の認可取得
- 令和2年 コミュニティバスの本格運行開始
- 令和4年 相模台地区土地区画整理事業の認可取得、松戸市リサイクルセンターの竣工
- 令和5年 北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業が施行
- 令和6年 人口50万人突破

・JR松戸駅の全ホームにエレベーター設置
・東松戸複合施設(ひがまつテラス)開設
・北千葉道路(市川・松戸)3.5km新規事業化



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。

出典:国土数値情報、松戸の都市計画(令和 5 年 10 月改定)

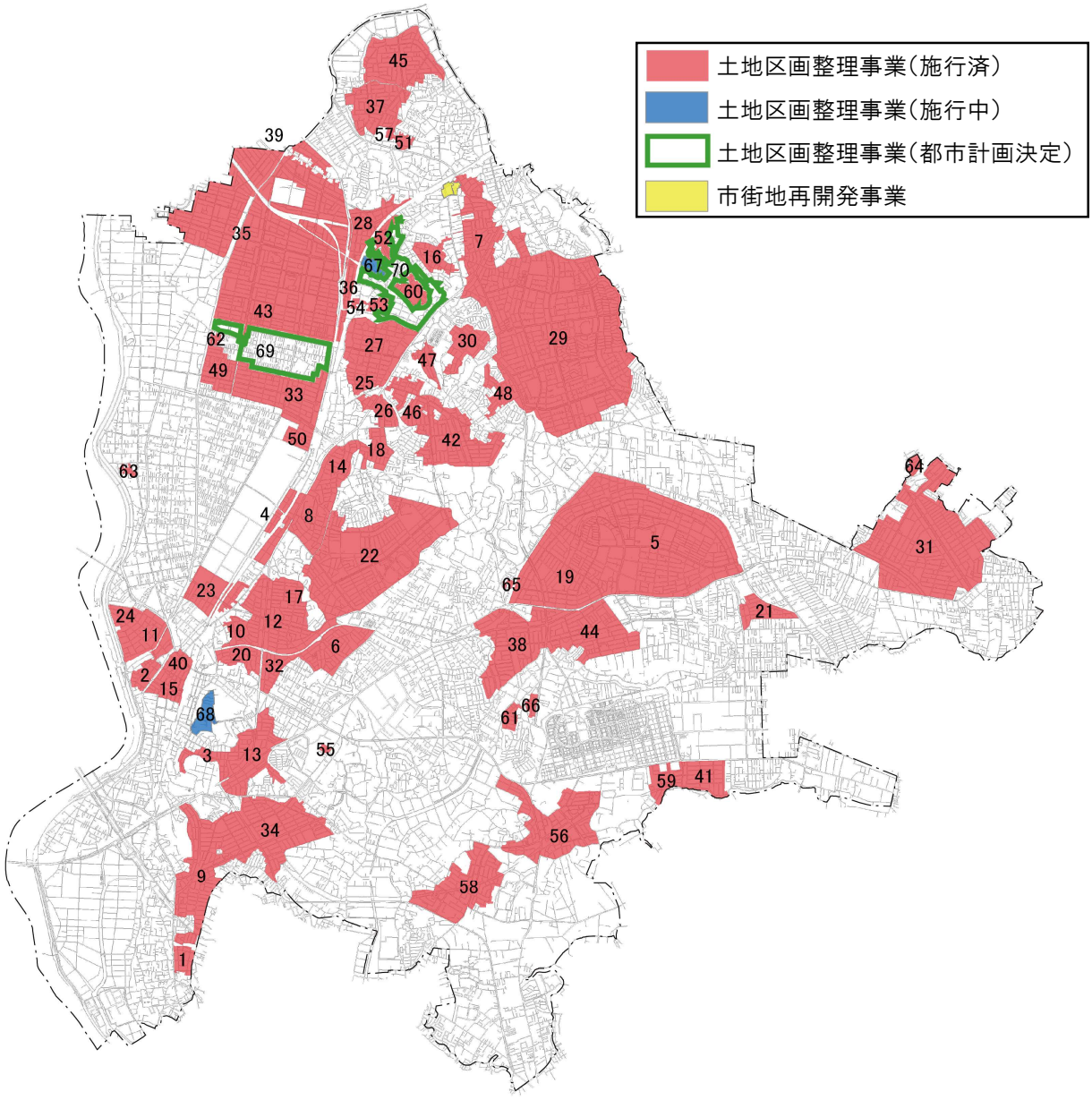
②市街地再開発事業と土地区画整理事業、大規模団地の状況

○市街化区域内の 4 割を超える面積で土地区画整理事業※1 が実施されており、昭和 40 年代以降、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。また、令和元年以降に認可取得した新松戸駅東側地区土地区画整理事業及び相模台地区土地区画整理事業は、現在施行中となっています。

○市街地再開発事業※2 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。また、隣接する南口東地区において、令和 5 年 8 月から事業が施行されています。

○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い傾向にあります。

●土地区画整理事業施行位置図



出典：松戸の都市計画（令和 5 年 10 月改定）

※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。

●土地区画整理事業実施状況　（番号は前頁の図と対応）

番号	名称	施行主体	都市計画決定年月日	事業認可年月日（事業年度）	施行面積（㎡）	整理後の宅地面積（㎡）	公共用地			保留地（㎡）	総事業費（千円）	減歩率（%）		備考
							道路（㎡）	公園（㎡）	その他（㎡）	計（㎡）				
1	立身台	組合		S15.1.16(S14～S29)	52,559	42,746	8,264	1,549	0	9,813	72		7.90	完了
2	平潟	組合		S24.3.15(S23～S32)	63,912	48,277	13,690	1,818	127	15,635	10,000	11,267	18.60	35.33	完了
3	三丁目山下	組合		S29.7.1(S29～S35)	75,408	52,029	20,207	2,362	810	23,379	3,300	11,007	14.40	18.80	完了
4	北松戸	組合		S30.4.12(S29～S35)	80,215	61,298	16,189	1,765	963	18,917	5,693	18,300	5.66	14.42	完了
5	金ケ作	公団	S31.8.6	S32.2.28(S31～S37)	1,693,272	1,310,536	292,621	84,826	5,289	382,736	190,779	771,280	19.00	30.70	完了
6	松戸新田	組合		S32.7.26(S32～S37)	177,415	138,431	31,596	5,381	2,007	38,984	10,000	36,212	20.42	26.48	完了
7	小　金	組合		S33.10.10(S33～S47)	409,072	316,881	79,796	11,688	707	92,191	49,227	283,000	7.20	21.61	完了
8	上本郷	組合		S33.10.10(S33～S40)	218,485	172,168	39,762	6,555	0	46,317	19,615	176,702	8.91	19.29	完了
9	三矢小台	組合		S33.10.28(S33～S43)	401,131	313,604	74,056	11,810	1,661	87,527	38,044	262,650	11.01	21.81	完了
10	竹ケ花	組合		S33.12.9(S33～S54)	50,317	38,726	10,002	1,589	0	11,591	3,929	35,480	15.50	24.10	完了
11	樋古根平	市	S35.11.29	S36.3.31(S35～S40)	205,412	167,319	31,439	6,175	479	38,093	19,834	125,000	6.55	17.63	完了
12	南花島	組合		S37.5.1(S37～S43)	409,058	309,705	84,295	12,280	2,778	99,353	41,770	455,540	16.17	27.47	完了
13	七欵割	組合		S37.5.1(S37～S49)	294,880	221,561	64,256	8,963	100	73,319	45,496	685,674	11.50	29.67	完了
14	中根新作	組合		S37.7.20(S37～S54)	179,420	142,860	31,124	5,436	0	36,560	24,184	274,950	8.40	23.90	完了
15	松戸駅西口第一	市	S35.11.17	S39.1.24(S38～S49)	91,838	61,597	23,920	992	5,329	30,241	0	1,691,719	19.54	19.54	完了
16	上総内	組合		S39.7.22(S39～S43)	94,567	74,741	17,010	2,799	17	19,826	9,303	118,162	12.07	23.01	完了
17	前　田	組合		S39.7.23(S39～S43)	74,993	57,028	15,515	2,450	0	17,965	11,390	97,550	12.90	30.30	完了
18	中和倉	組合		S39.10.23(S39～S45)	105,421	78,701	22,574	3,242	904	26,720	12,231	106,347	11.20	25.00	完了
19	金ケ作第二次	市	S31.8.9	S39.12.3(S39～S44)	587,008	450,850	118,457	17,701	0	136,158	105,773	798,256	11.90	32.30	完了
20	小根本	組合		S40.1.28(S39～S45)	98,409	75,636	19,532	2,953	288	22,773	15,664	208,000	8.99	28.00	完了
21	五香	組合		S40.3.2(S39～S43)	104,113	79,509	21,315	3,289	0	24,604	19,110	128,925	10.22	31.79	完了
22	上本郷第二次	組合		S40.3.2(S39～S53)	1,115,799	798,865	204,371	105,000	7,563	316,934	128,282	1,160,250	12.51	26.56	完了
23	花郷	組合		S40.7.3(S40～S45)	175,084	135,882	33,733	4,024	1,445	39,202	29,404	169,200	7.60	27.60	完了
24	樋野口	組合		S40.11.2(S40～S43)	57,250	44,790	10,381	2,056	23	12,460	6,116	67,000	6.70	19.50	完了
25	馬橋第一	組合		S41.1.28(S40～S53)	82,309	61,602	17,807	2,538	362	20,707	9,270	502,474	14.30	27.19	完了
26	馬橋第二	組合		S41.1.28(S40～S50)	82,600	58,879	20,887	2,480	354	23,721	11,900	263,882	11.84	29.66	完了
27	二三ケ丘	組合		S41.1.28(S40～S50)	335,840	262,861	59,681	10,100	3,198	72,979	38,304	856,275	12.39	25.16	完了
28	新松戸第一	組合		S41.2.18(S40～S55)	161,755	118,374	37,219	4,853	1,309	43,381	17,445	744,112	12.99	25.81	完了
29	北小金	公団	S40.3.24	S41.8.22(S41～S46)	2,304,936	1,739,560	445,734	114,607	5,035	565,376	315,512	5,190,576	19.49	34.09	完了
30	八ケ崎	組合		S42.5.13(S42～H7)	136,760	106,186	26,374	4,116	84	30,574	27,665	844,876	12.30	35.15	完了
31	六実高柳	組合		S42.5.29(S42～S62)	1,140,320	874,305	222,984	34,574	8,457	266,015	162,670	8,401,922	16.08	31.69	完了
32	緑ケ丘	組合		S43.7.23(S43～S53)	135,005	101,756	28,767	4,482	0	33,249	17,520	782,389	15.45	30.01	完了
33	馬橋駅西口	市	S44.12.26	S45.3.30(S44～S61)	387,468	273,221	100,391	11,917	1,939	114,247	34,631	3,664,892	22.04	31.92	完了
34	二十世紀が丘	市	S44.12.26	S45.3.27(S44～S61)	640,709	469,172	150,049	19,311	2,177	171,537	57,273	2,466,932	20.94	30.59	完了
35	新松戸中央	組合	S44.12.26	S45.12.23(S45～S57)	1,447,287	1,111,419	284,780	43,456	7,632	335,868	395,520	19,462,995	14.72	45.07	完了
36	新松戸第二	組合	S44.12.26	S45.12.23(S45～S54)	37,908	29,214	7,518	1,152	24	8,694	3,588	311,297	12.63	23.36	完了
37	中金杉	組合		S46.3.1(S45～S60)	261,503	201,365	48,697	8,555	2,886	60,138	37,682	2,062,100	14.13	30.20	完了
38	八柱駅周辺	市	S44.12.26	S46.3.29(S45～H10)	457,193	333,303	109,833	13,896	161	123,890	66,079	6,914,101	20.13	35.97	完了
39	横須賀	組合	S44.12.26	S46.5.4(S46～H7)	557,529	411,997	125,728	17,103	2,701	145,532	100,523	8,808,220	16.62	36.96	完了
40	松戸駅西口第二	市	S36.11.17	S46.10.7(S46～S54)	62,529	42,603	17,934	1,068	924	19,926	0	2,165,000	12.97	12.97	完了
41	串崎新田	組合		S47.3.18(S46～S50)	152,354	119,498	27,615	4,580	661	32,856	19,209	1,231,648	17.61	30.85	完了
42	八ケ崎中央	組合		S47.3.29(S46～H15)	390,637	295,702	81,039	12,997	899	94,935	67,751	6,606,000	15.80	35.10	完了
43	新松戸南部	市	S46.9.14	S47.3.28(S46～H2)	453,928	336,844	99,143	13,822	4,119	117,084	78,394	6,430,463	16.69	36.08	完了
44	常盤平南部	市	S46.9.14	S47.3.29(S46～H5)	395,919	303,936	79,725	12,162	96	91,983	63,758	4,834,212	16.23	33.80	完了
45	幸　田	市	S46.9.14	S47.9.8(S47～H2)	360,930	276,765	71,265	10,828	2,072	84,165	50,970	3,856,100	19.02	33.94	完了
46	八ケ崎第一	組合		S48.5.12(S48～H13)	156,017	116,233	35,102	4,682	0	39,784	21,266	2,154,436	16.67	31.91	完了
47	八ケ崎南谷	組合		S48.7.26(S48～S55)	59,479	43,639	13,582	1,788	470	15,840	10,715	663,700	12.28	33.64	完了
48	八ケ崎貝の花	組合		S49.1.18(S48～H9)	76,387	59,397	14,648	2,342	0	16,990	10,828	889,834	19.37	34.07	完了
49	馬橋第三	組合		S49.2.5(S48～H3)	136,498	103,036	29,024	4,107	331	33,462	18,627	1,630,594	16.90	31.92	完了
50	中　根	組合		S49.10.1(S49～S55)	49,490	38,413	9,563	1,514	0	11,077	6,229	536,401	17.09	30.53	完了
51	殿平賀第一	組合		S50.11.14(S50～S55)	24,750	21,277	2,731	742	0	3,473	3,987	221,296	19.79	30.00	完了
52	新松戸東部	組合	S46.9.14	S56.8.11(S56～H2)	50,572	34,230	14,782	1,560	0	16,342	8,316	1,087,860	16.13	36.51	完了
53	幸谷南第一	組合	S46.9.14	S57.4.23(S57～S61)	22,609	19,271	2,368	678	292	3,338	3,021	310,600	9.46	23.66	完了
54	幸谷南第二	組合		S57.4.23(S57～S61)	12,040	8,906	2,580	371	183	3,134	1,610	186,850	18.03	32.86	完了
55	毛無山	個人		S60.3.26(S59～S62)	9,187	8,074	835	278	0	1,113	0	270,650	12.11	12.11	完了
56	紙　敷	組合		S62.1.20(S61～H28)	456,560	329,715	95,050	10,314	21,481	126,845	105,990	30,662,000	20.55	46.09	完了
57	殿平賀原ノ山	組合		S62.2.3(S61～H元)	10,550	8,232	1,994	317	7	2,318	2,467	426,100	18.10	42.70	完了
58	秋　山	組合	H13.3.30	H元,2.28(S63～H30)	380,608	267,692	82,834	11,429	18,653	112,916	67,029	15,515,000	25.66	44.27	完了
59	関　台	組合		H2.5.16(H2～H25)	90,623	62,198	20,709	2,801	4,915	28,425	7,312	3,126,320	29.73	38.00	完了
60	二ツ木・幸谷	組合	S46.9.14	H4.1.28(H3～H28)	57,910	41,977	14,193	1,740	0	15,933	5,112	3,267,348	20.24	29.95	完了
61	河原塚寺ノ台	組合		H4.10.2(H4～H9)	39,396	27,248	10,020	1,200	928	12,148	6,400	1,745,700	28.55	45.33	完了
62	西馬橋	組合		H7.8.29(H7～H9)	11,663	8,964	2,313	0	386	2,699	1,240	275,500	22.17	32.93	完了
63	古ケ崎	組合		H7.11.24(H7～H9)	12,501	8,999	2,400	376	726	3,502	1,576	261,000	22.98	36.47	完了
64	高柳西部第一（松戸市分）	公団	S61.12.26	S63.5.20（S63～H17）	22,303	16,336	2,498	0	3,469	5,967	4,187	－	－	－	完了
65	金ケ作陣屋前	組合		H15.1.8(H14～H16)	7,228	5,242	1,604	0	382	1,986	2,026	253,743	26.30	54.78	完了
66	河原塚宮ノ内	組合		H17.8.26(H17～H19)	22,247	16,809	3,748	668	1,022	5,438	6,198	602,730	22.25	50.92	完了
67	新松戸駅東側	市	S46.9.14	R元.8.16(R元～R10)	26,316	14,151	8,915	3,250	0	12,165	6,111	18,152,000	37.57	64.53	施行中
68	相模台	個人		R4.6.21(R4～R8)	59,766	－	－	－	－	－	－	－	－	－	施行中
合　計					18,595,157	13,982,341	3,718,768	705,457	128,825	4,553,050	2,675,055	176,332,671			
	高柳西部第一（全体）	公団	S61.12.19 S61.12.26	S63.5.20(S63～H17)	393,039	28,869	84,757	16,240	3,948	104,945	53,134	18,979,401	23.97	38.00	施行面積内 沼南町37.1ha 松戸市2.2ha

※施行主体：日本住宅公団（S30～S56）、住宅・都市整備公団（S56～H11）、都市基盤整備公団（H11～H16）、都市再生機構（H16～）

出典：松戸の都市計画（令和 5 年 10 月改定）

●都市計画決定のみ

番号	名称	施行主体	都市計画決定年月日	事業認可年月日（事業年度）	施行面積（㎡）	整理後宅地面積（㎡）	公共用地				保留地（㎡）	総事業費（千円）	減歩率（%）		備考
							道路（㎡）	公園（㎡）	その他（㎡）	計（㎡）			公共	合算	
69	新松戸南部地区	未定	S46.9.14	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	都市計画決定
70	新松戸東部地区	未定	S46.9.14	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	都市計画決定

●UR 施行の団地一覧

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

●総計

都市計画区域	約61,330,000㎡
市街化区域	約44,440,000㎡
市街化調整区域	約16,890,000㎡

施行主体	個所数	施行面積（㎡）	整理後の宅地面積（㎡）	公共用地				保留地（㎡）	総事業費（千円）	都市計画区域面積に対する割合(%)	市街化区域面積に対する割合(%)
				道路（㎡）	公園（㎡）	その他（㎡）	計（㎡）				
市施行		3,669,384	2,727,161	811,734	113,193	17,296	942,223	482,823	51,031,675	5.98	8.26
施行中	1	26,450	11,551	9,578	5,321	0	14,899	6,111	18,085,000	0.04	0.06
施行済	10	3,642,934	2,715,610	802,156	107,872	17,296	927,324	476,712	32,946,675	5.94	8.20
公団・機構施行		4,020,511	3,066,432	740,853	199,433	13,793	954,079	510,478	5,961,856	6.56	9.05
施行中	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00
施行済	3	4,020,511	3,066,432	740,853	199,433	13,793	954,079	510,478	5,961,856	6.56	9.05
組合施行		10,836,443	8,178,074	2,166,009	394,624	97,736	2,658,369	1,681,754	119,001,490	17.67	24.38
施行中	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00
施行済	52	10,836,443	8,178,074	2,166,009	394,624	97,736	2,658,369	1,681,754	119,001,490	17.67	24.38
個人施行		68,953	8,074	835	278	0	1,113	0	270,650	0.11	0.16
施行中	1	59,766	－	－	－	－	－	－	－	0.10	0.13
施行済	1	9,187	8,074	835	278	0	1,113	0	270,650	0.01	0.02
施行中	2	86,216	11,551	9,578	5,321	0	14,899	6,111	18,085,000	0.14	0.19
小計 施行済	66	18,509,075	13,968,190	3,709,853	702,207	128,825	4,540,885	2,668,944	158,180,671	30.18	41.65
未定	2	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
総　合　計	70	18,595,291	13,979,741	3,719,431	707,528	128,825	4,555,784	2,675,055	176,265,671	30.32	41.84

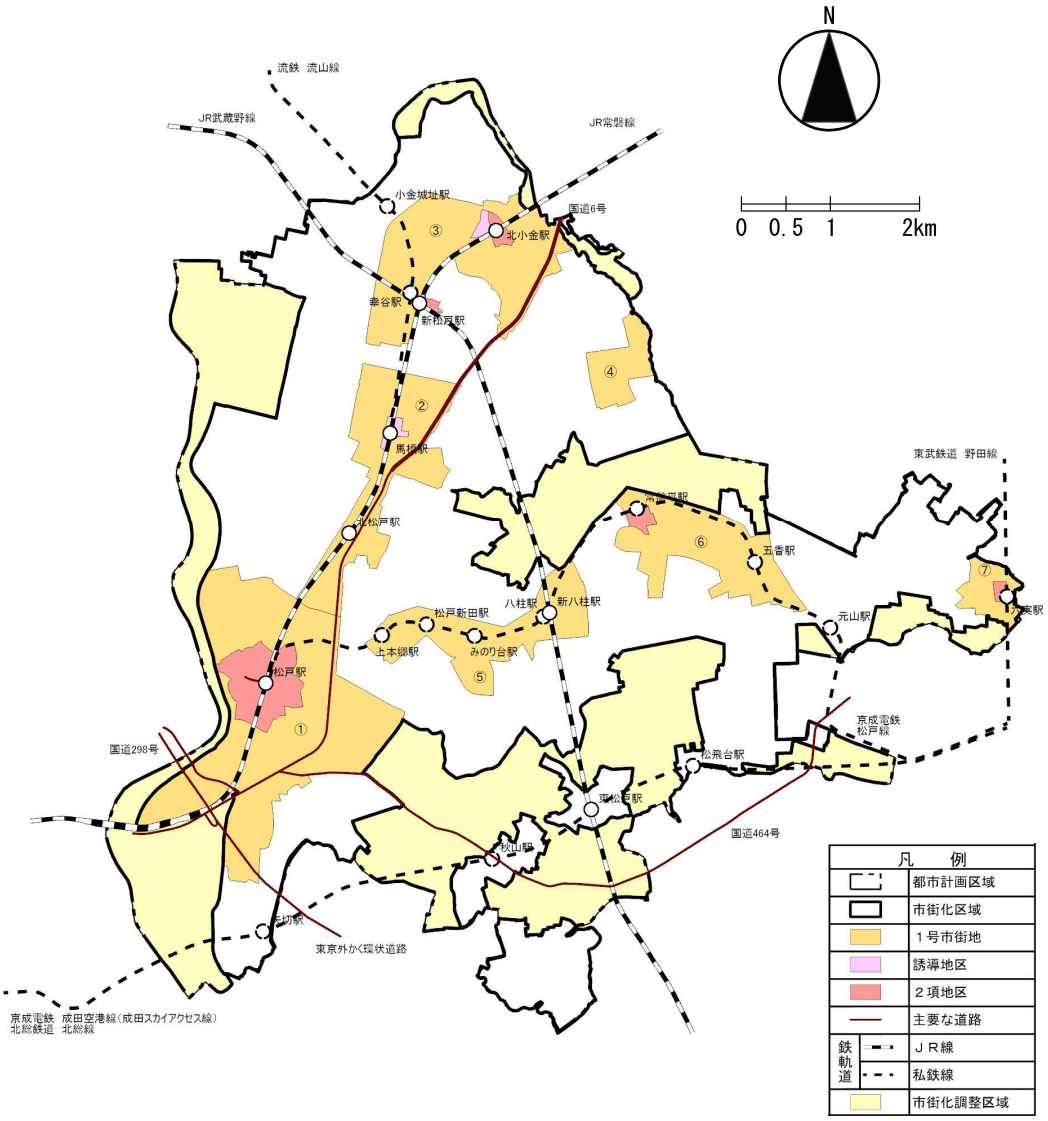
●市街地再開発事業の実施状況一覧

事業名称	北小金駅南口地区 第一種市街地再開発事業
施行者	住宅･都市整備公団
施行面積	約 1.6ha
施行地域	松戸市小金字天王脇及び字西の各一部の区域
事業年度	平成元年度～平成 5 年度（平成 6 年 3 月）
総事業費	約 203 億円

事業名称	北小金駅南口東地区 第一種市街地再開発事業
施行面積	約 0.9ha
施行地域	松戸市小金字天王脇、東平賀字向台及び 字仲通並びに小金きよしケ丘一丁目の各一部の区域

出典：松戸の都市計画（令和 5 年 10 月改定）

●都市再開発の方針図



●1 号市街地の整備方針

図面対象番号	地区名称	面積(ha)	再開発を誘導すべき地区（誘導地区）	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
①	松戸地区	約 521		松戸駅周辺地区
②	馬橋･北松戸地区	約 208	馬橋駅周辺地区	
③	北小金･新松戸地区	約 255	北小金駅周辺北口地区	北小金駅周辺南口地区 北小金駅周辺北口駅前地区 新松戸駅東側地区
④	小金原地区	約 53		
⑤	稔台･八柱地区	約 153		
⑥	常盤平地区	約 164		常盤平駅周辺地区
⑦	六実地区	約 42		六実駅周辺地区
計	7 地区	約 1,396	2 地区	6 地区

出典：松戸都市計画都市再開発の方針（令和〇年〇月）

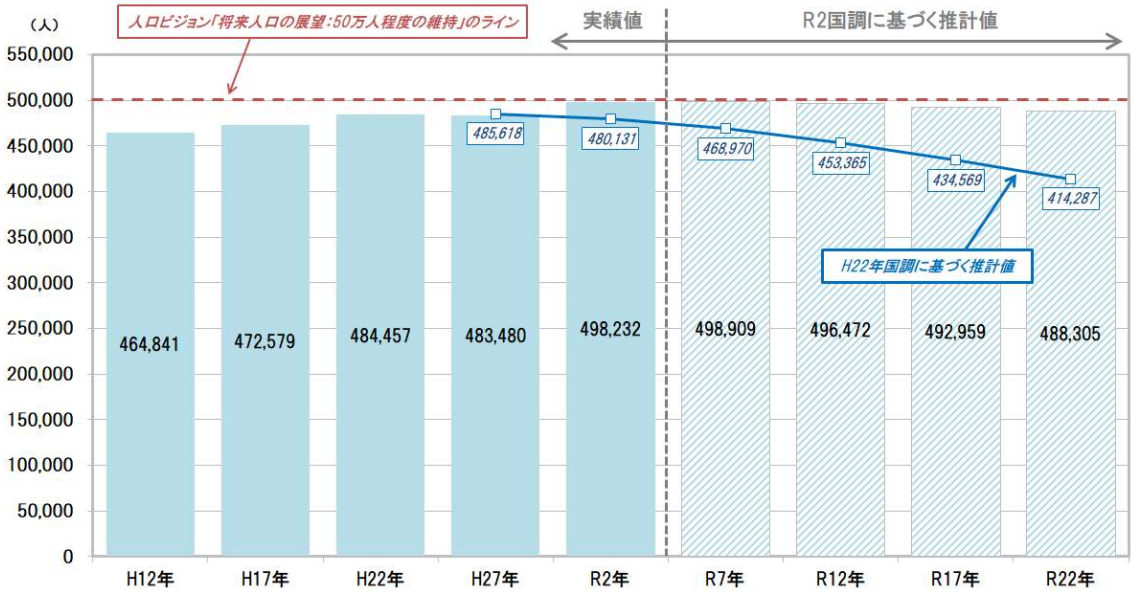
(2)人口動向

①市内全域の人口の推移と見通し

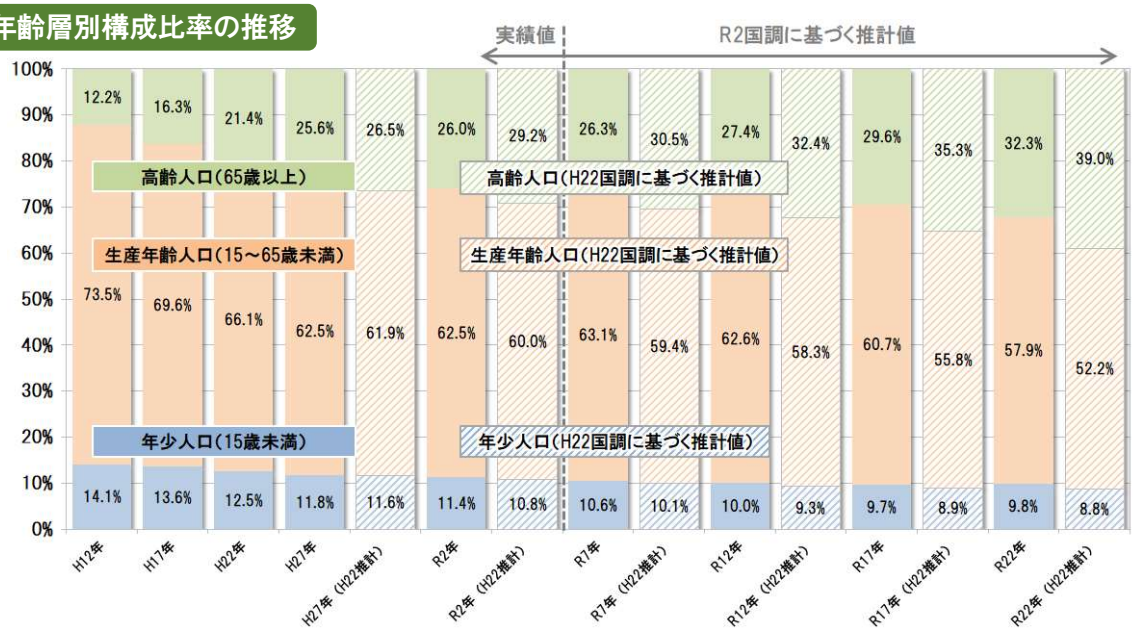
本市人口ビジョンでは、人口 50 万人程度を維持していくこととしていますが、本計画では、国において推奨されている国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いて、人口の現状・将来見通しの整理を行います。

○総人口は平成 12 年から微増傾向で推移しながら、令和 2 年では約 49 万人となっています。
○令和 2 年国勢調査に基づく推計によると人口の増加傾向は令和 7 年まで続くものの、その後は減少に転じ、令和 22 年には 488,305 人に減少(令和 2 年から約 1 万人減少)する見込みとなっていますが、平成 27 年をピークに人口減少に転じる見込みであった当初計画の推計※1を大幅に上回る結果となっています。
○世代ごとの人口では、年少人口※2の減少、高齢人口※3の増加が見込まれていますが、当初計画の推計と比べて少子高齢化の進行速度は抑えられています。

総人口の推移



年齢層別構成比率の推移



※平成 12、17 年は分母に「不詳」を含む総数に対する割合のため、合計値は 100.0%にはならない。
※平成 22、27 年は分母から「不詳」を除いて算出している。

※1 平成 22 年国勢調査に基づき、国立社会保障・人口問題研究所が算出した推計値です。
※2年少人口は、15 歳未満の人口をさします。
※3高齢人口は、65 歳以上の人口をさします。

出典:実績値_国勢調査、推計値_国立社会保障・人口問題研究所

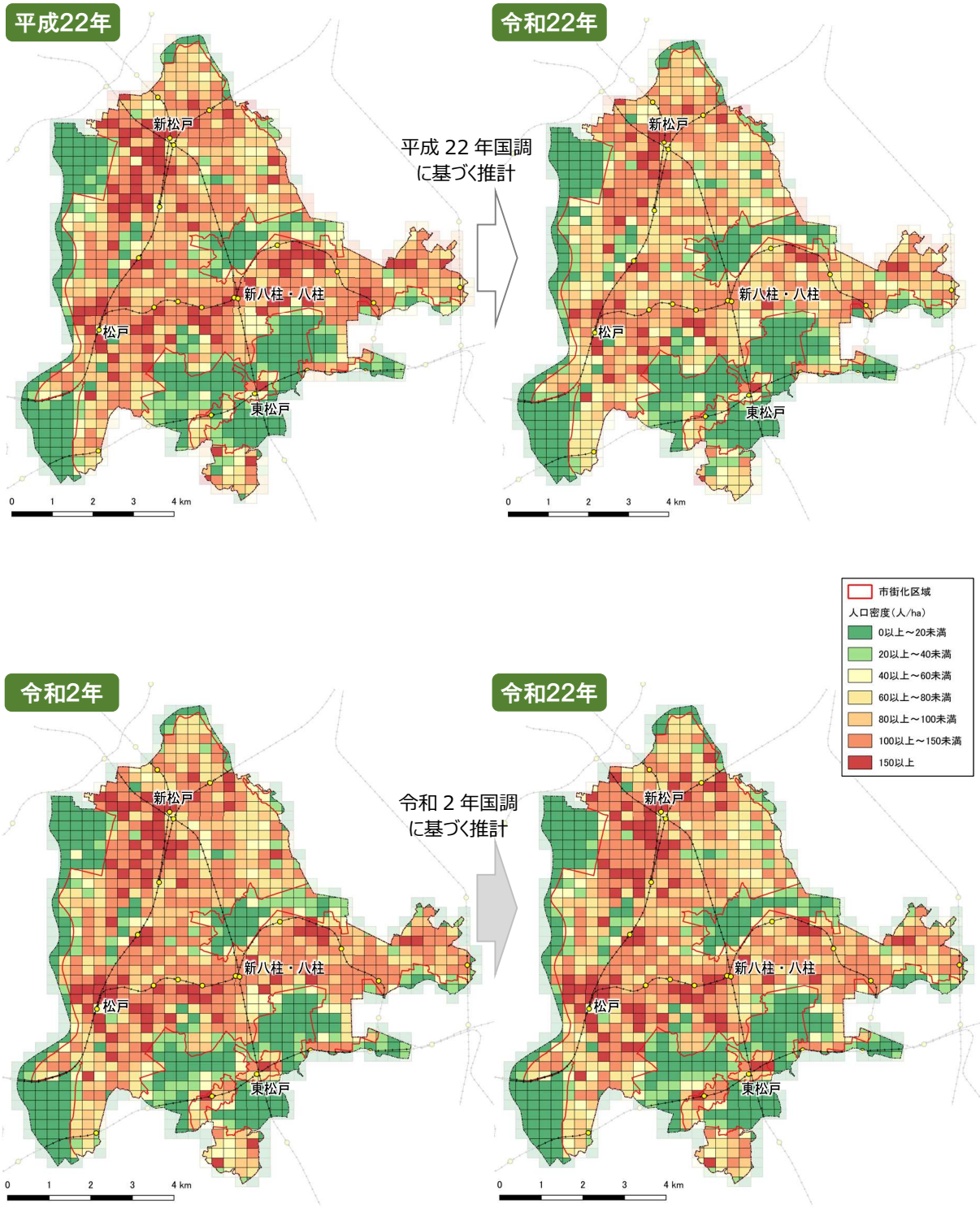
②地域ごとの人口の現状と見通し

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

○令和 2 年国勢調査に基づく推計によると、将来的な人口減少が見込まれているものの、当初計画の推計と比べて市街化区域内の人口密度は高まっています。

○市街化区域内の鉄道駅周辺を主として、人口密度は概ね維持する見込みであり、既存住宅地の一定の水準である 40 人/ha 以上となっています。

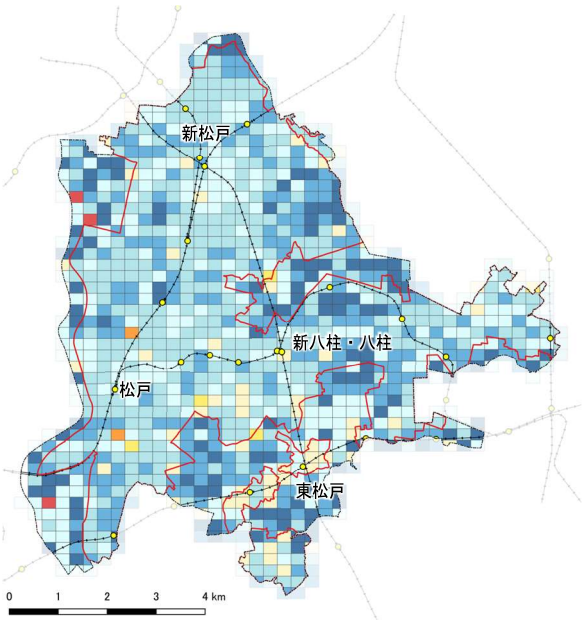


出典:(上)平成 22 年国勢調査、平成 52(令和 22)年国立社会保障・人口問題研究所推計
(下)令和 2 年国勢調査、令和 22 年国立社会保障・人口問題研究所推計

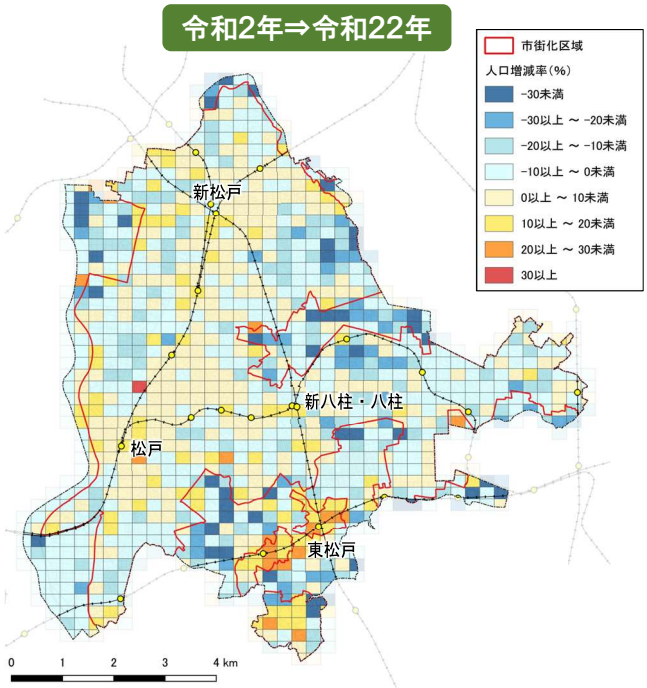
2)人口増減率

○将来的な人口減少の傾向にある中、当初計画の推計では全市的に減少する見込みとなっていましたが、鉄道駅周辺を主として、維持･増加に転じているエリアが見られます。
○一方、常盤平団地や小金原団地、牧の原団地付近においては、当初計画の推計と同様に急激な人口減少が見込まれています。

平成22年⇒令和22年



令和2年⇒令和22年

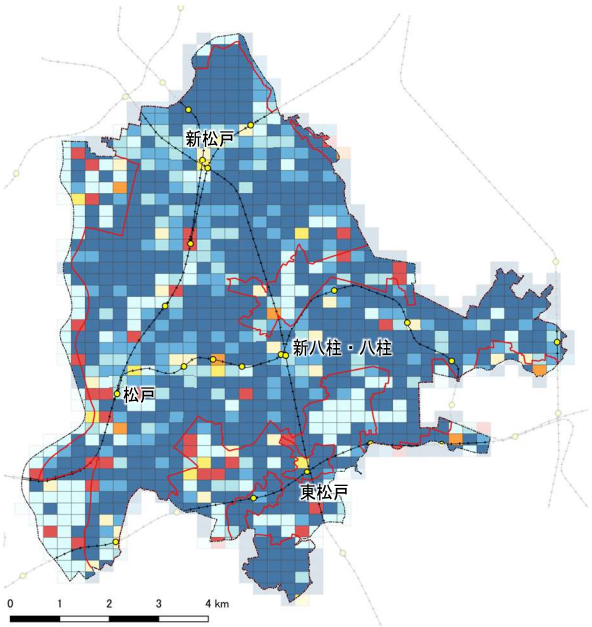


出典:(左)平成 22 年国勢調査、平成 52(令和 22)年国立社会保障･人口問題研究所推計
(右)令和 2 年国勢調査、令和 22 年国立社会保障･人口問題研究所推計

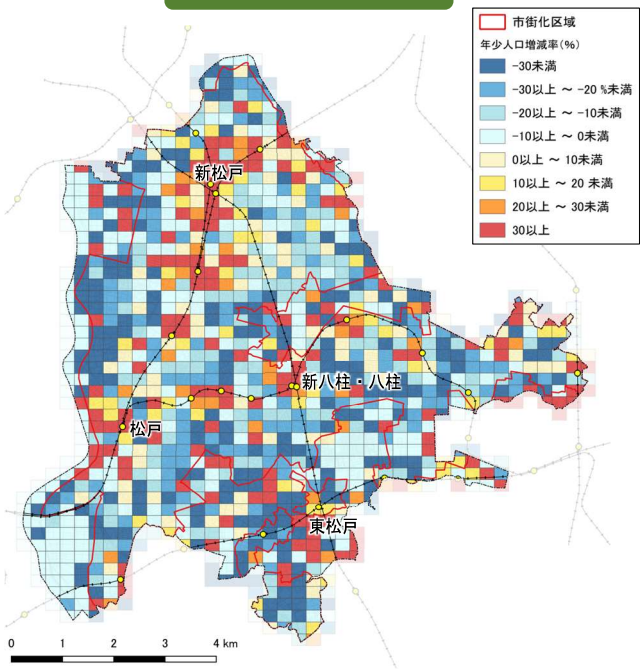
3)年少人口増減率

○当初計画の推計では全市的に減少する見込みとなっていましたが、松戸駅や新松戸駅周辺などの鉄道駅周辺においては、大幅に増加するエリアも見られます。

平成22年⇒令和22年



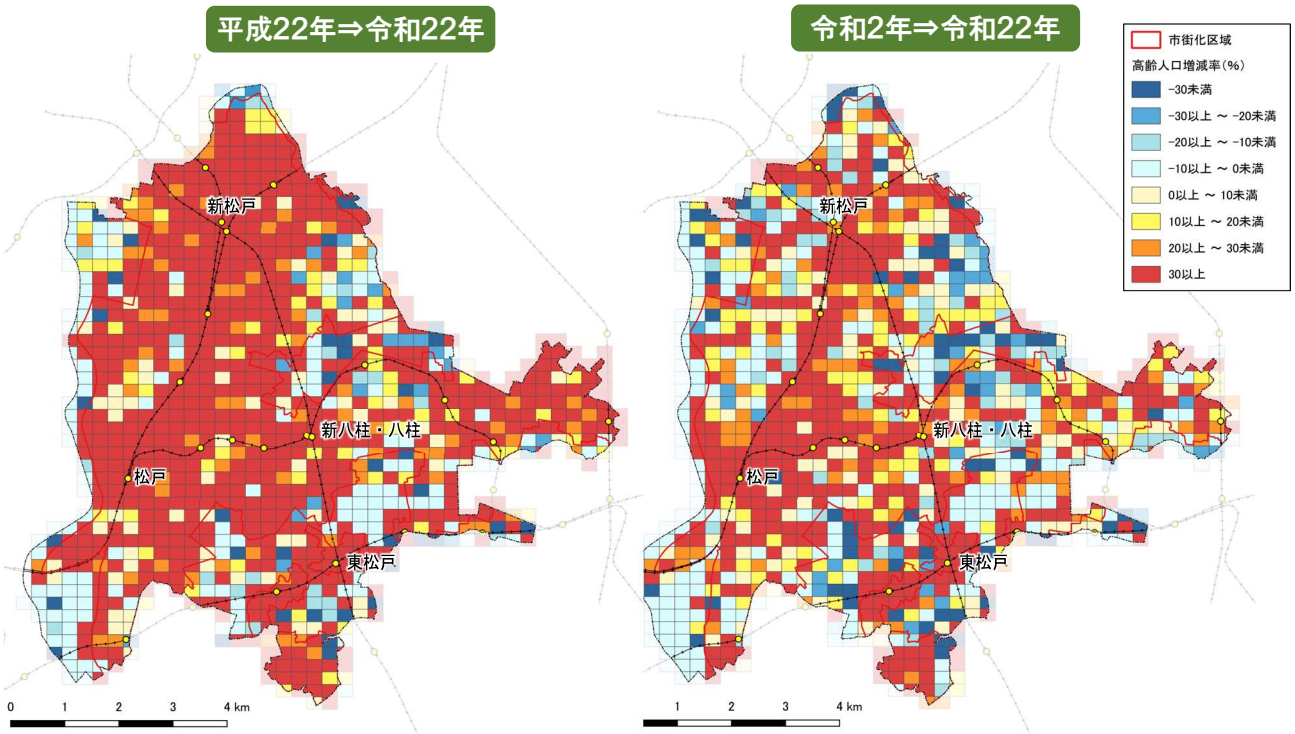
令和2年⇒令和22年



出典:(左)平成 22 年国勢調査、平成 52(令和 22)年国立社会保障･人口問題研究所推計
(右)令和 2 年国勢調査、令和 22 年国立社会保障･人口問題研究所推計

4)高齢人口増減率

○当初計画の推計では常盤平団地･小金原団地･牧の原団地付近の一部のエリアを除いて全市的に増加する見込みとなっていましたが、市街化区域内において大規模団地以外でも減少に転じているエリアが見られます。



出典:(左)平成 22 年国勢調査、平成 52(令和 22)年国立社会保障･人口問題研究所推計
(右)令和 2 年国勢調査、令和 22 年国立社会保障･人口問題研究所推計

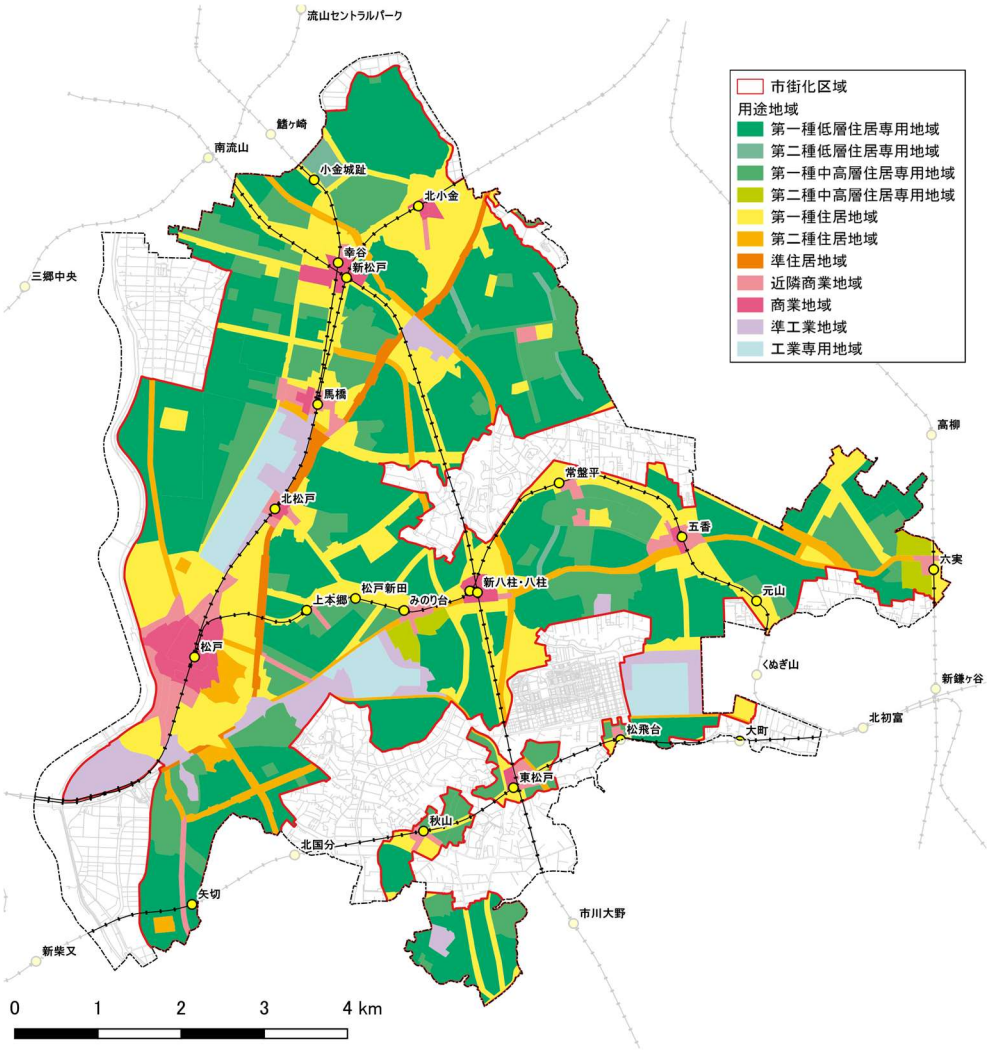
(3)土地利用の状況

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。(令和 7 年現在、都市計画区域面積 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。

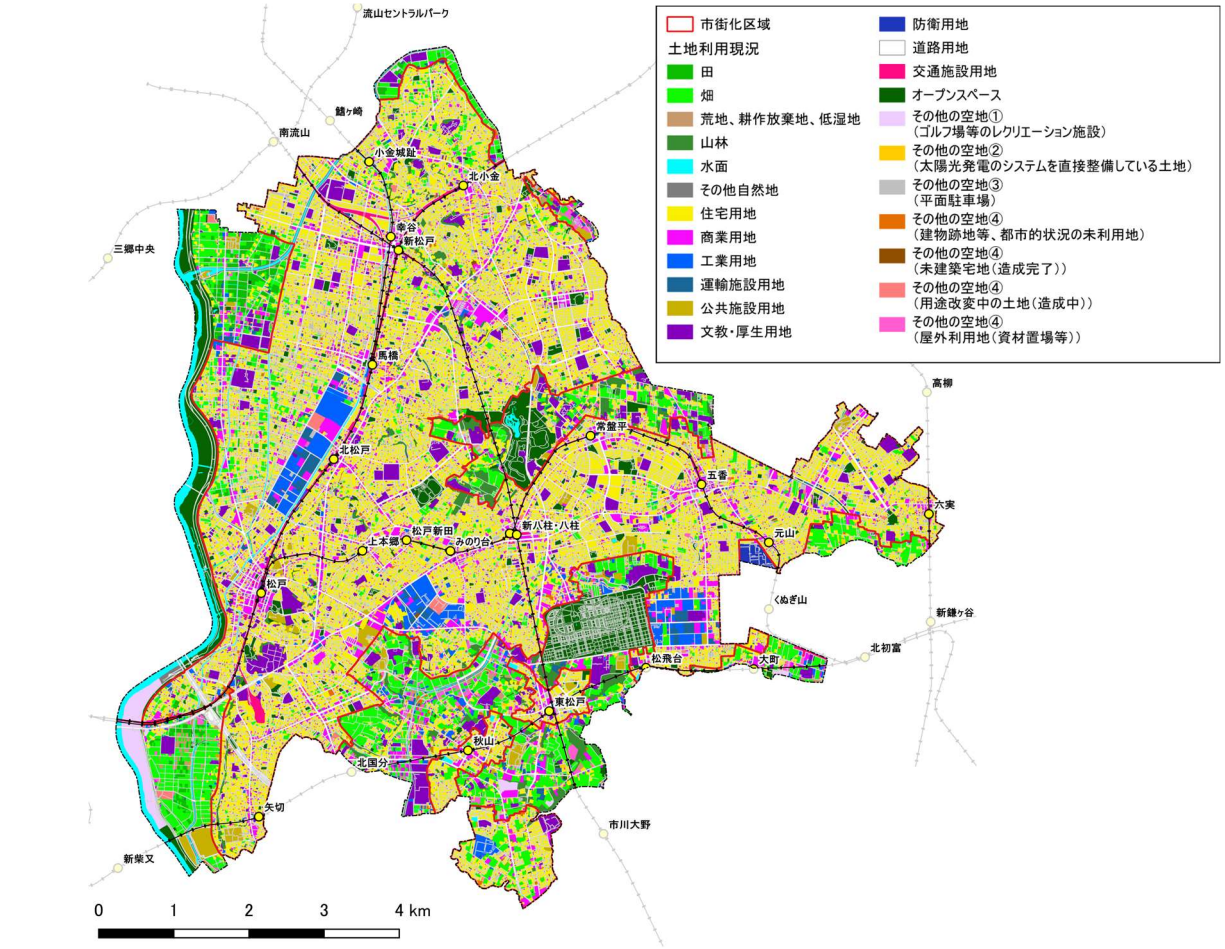
○商業系用途は主に駅周辺に指定されているものの、松戸新田、小金城趾、元山等指定されていない駅も存在しています。また、常盤平団地・小金原団地内では近隣商業地域が指定されています。



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
		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
商業系		**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
		商業地域	主に商業等の業務の利便の増進を図る地域
工業系		**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 8 割以上を占めています。
○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。



土地利用	【市全域】		【市街化区域内】	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
田	55.2	0.9	4.2	0.1
畑	613.4	10.0	195.1	4.4
荒地、耕作放棄地、低湿地	19.0	0.3	1.0	0.0
山林	145.8	2.4	74.8	1.7
水面	140.9	2.3	39.1	0.9
その他自然地	27.6	0.4	9.6	0.2
自然的土地利用	1001.9	16.3	323.8	7.3
住宅用地	2186.5	35.7	1995.7	44.9
商業用地	448.8	7.3	373.9	8.4
工業用地	153.0	2.5	126.4	2.8
運輸施設用地	71.5	1.2	48.3	1.1
公共施設用地	82.9	1.4	45.1	1.0
文教・厚生用地	372.0	6.1	240.6	5.4
防衛用地	10.1	0.2	9.9	0.2
道路用地	951.6	15.5	805.9	18.1
交通施設用地	82.4	1.3	72.2	1.6
オープンスペース	385.6	6.3	146.3	3.3
その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)	41.5	0.7	0.2	0.0
その他の空地②(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)	2.0	0.0	0.1	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	222.7	3.6	190.2	4.3
その他の空地④(建物跡地等、都市的状況の未利用地)	53.5	0.9	36.9	0.8
その他の空地④(未建築宅地(造成完了))	2.2	0.0	2.1	0.0
その他の空地④(用途改変中の土地(造成中))	25.7	0.4	17.8	0.4
その他の空地④(屋外利用地(資材置場等))	39.0	0.6	8.6	0.2
都市的土地利用	5131.1	83.7	4120.2	92.7
合計	6133	100.0	4444	100.0

出典：都市計画基礎調査(令和 3 年)

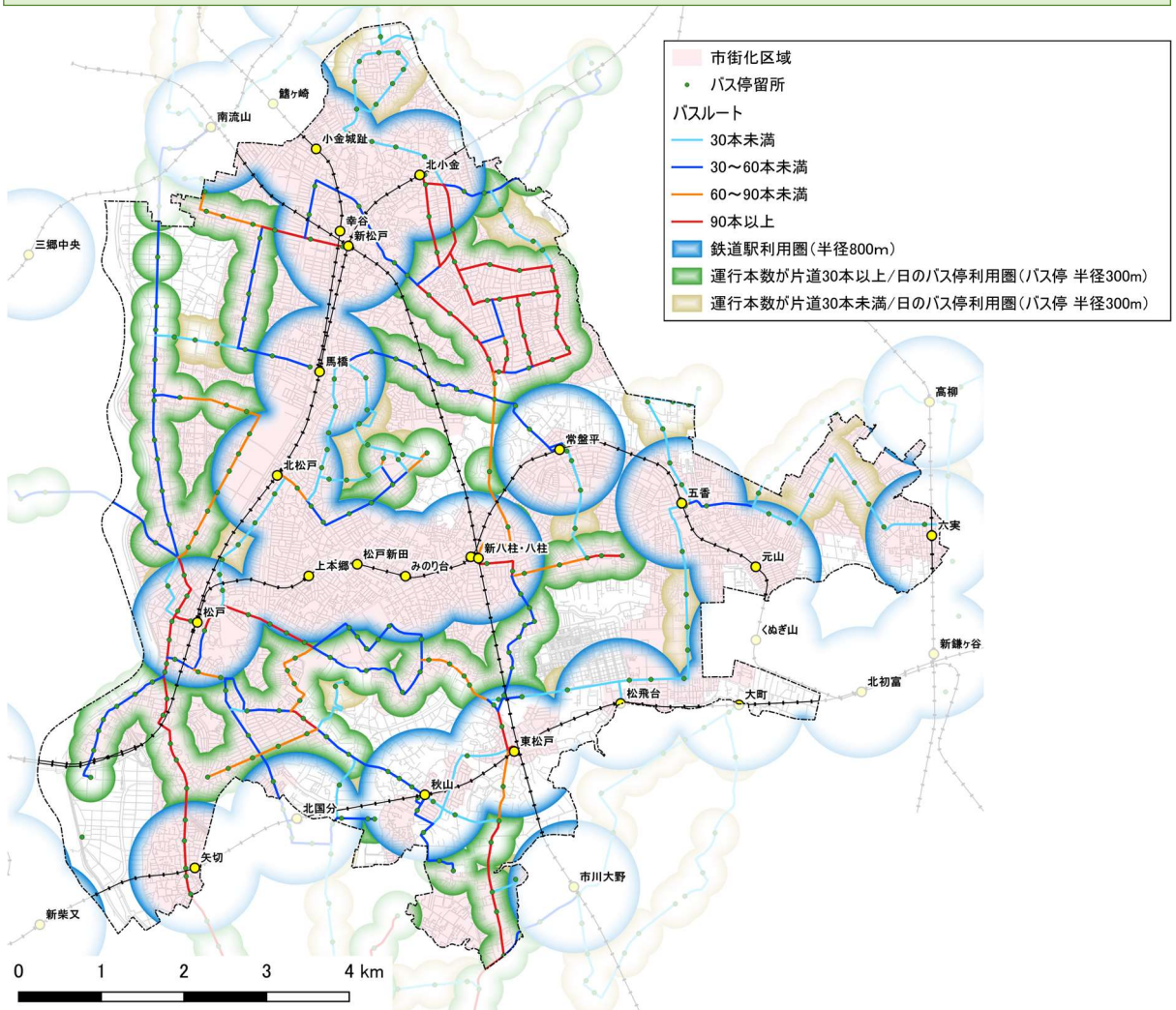
(4)公共交通の状況

○本市においては、鉄道(6 路線 23 駅)、路線バス(4 社 25 路線)、タクシー(7 社約 450 台)、コミュニティバスにより、公共交通網が形成されています。

○公共交通利用圏の人口カバー率は、市内全域で約 91.6%、市街化区域内は約 92.1%となっています。また、運行頻度が片道 30 本以上/日のサービス水準を有するバス路線を基準とした場合の人口カバー率は、市内全域で約 84.7%、市街化区域内は約 85.2%となっています。

○「松戸市の公共交通や移動に関する市民意識調査」(令和 6 年度実施)では、自宅から最寄りバス停までの所要時間が「5 分以内」の方は過半数を占め、最寄りバス停を知っている人は 8 割以上を占める結果となっています。しかし、バスの利用頻度については「年数回以下」が約 7 割と利用頻度が低くなっています。

○現在、地域主体で、コミュニティバスやグリーンスローモビリティの導入が進められていますが、公共交通の利便性が低い地域が存在し、地域公共交通計画において鉄道駅から遠いエリアは外出率が相対的に低いことが示されています。



公共交通利用圏の人口カバー率	**(市内全域)** **平成 29 年:91.2%(人口:441,791 人) ⇒ 令和 7 年:91.6%(人口:456,574 人)** **(市街化区域内)** **平成 29 年:91.7%(人口:424,978 人) ⇒ 令和 7 年:92.1%(人口:438,461 人)**
公共交通利用圏の人口カバー率(片道 30 本未満/日を含まない)	**(市内全域)** **平成 29 年:87.1%(人口:421,770 人) ⇒ 令和 7 年:84.7%(人口:421,878 人)** **(市街化区域内)** **平成 29 年:87.6%(人口:406,026 人) ⇒ 令和 7 年:85.2%(人口:405,410 人)**

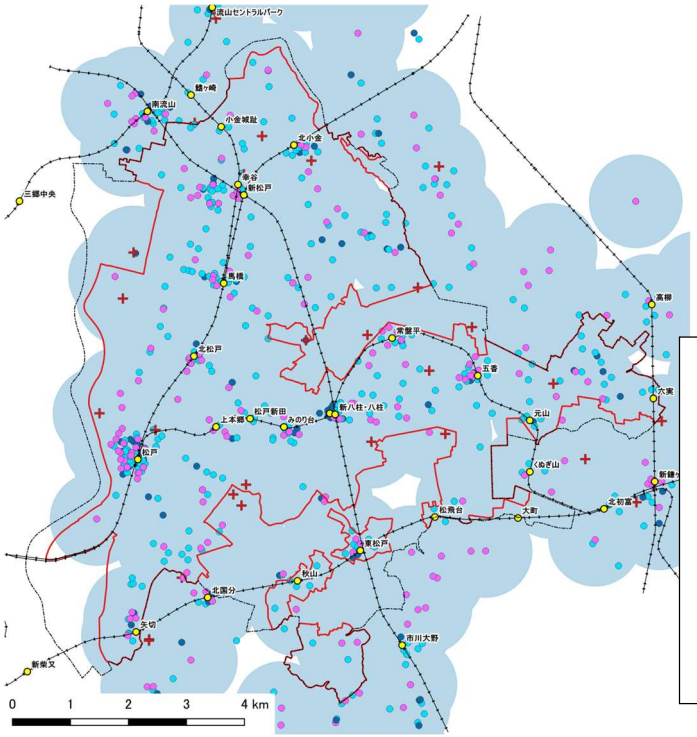
※カバー率の算出は、平成 29 年時点は平成 22 年、令和 7 年時点は令和 2 年に実施された国勢調査の人口を使用。
※カバー率の算出方法は利用圏にかかるメッシュを基に、内外の面積比率に応じて按分。
※公共交通利用圏は都市構造の評価に関するハンドブック(p.14)に基づく。

出典: 京成バス千葉ウエスト、東武バス、京成バス、京成バス千葉セントラル(令和 7 年 4 月時点)、松戸市資料

(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、鉄道駅周辺に集中して立地しています。特に、JR 常磐線各駅、常盤平駅、五香駅にて集中して立地しています。



市街化区域
医療施設
病院
内科または外科を含む診療所
歯科
その他診療所(眼科・皮膚科等)
医療施設利用圏(半径800m)
※利用圏の対象施設は病院、内科または外科含む診療所のみ

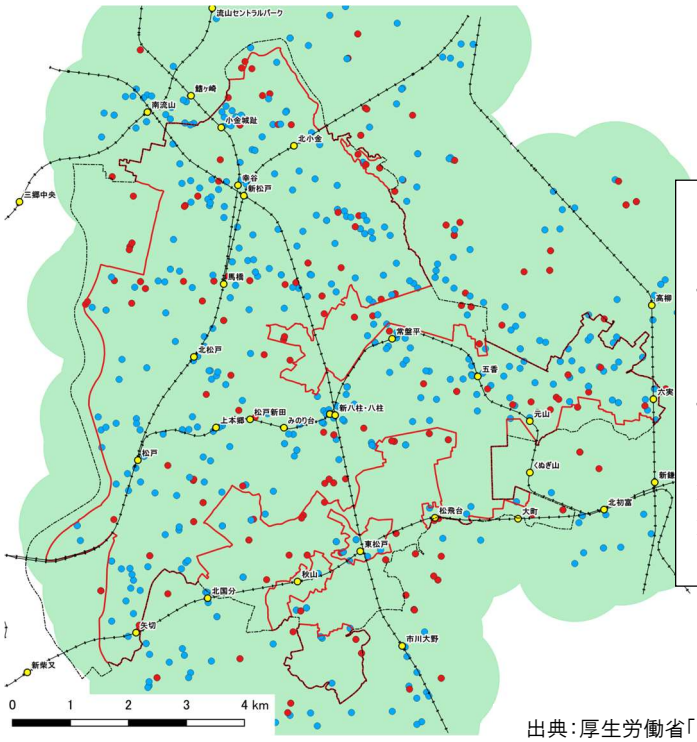
【人口カバー率】
(市内全域)
平成 29 年:98.5%（人口:477,390 人）
⇒ 令和 7 年:99.9%（人口:498,196 人）
(市街化区域内)
平成 29 年:98.5%（人口:456,547 人）
⇒ 令和 7 年:99.4%（人口:473,204 人）

※カバー率の算出は、平成 29 年時点は平成 22 年、令和 7 年時点は令和 2 年に実施された国勢調査の人口を使用。

出典:まつど医療機関マップ 2024 年度

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。



市街化区域
高齢者向け施設
在宅型
入所・宿泊型
高齢者福祉施設利用圏(半径1,000m)

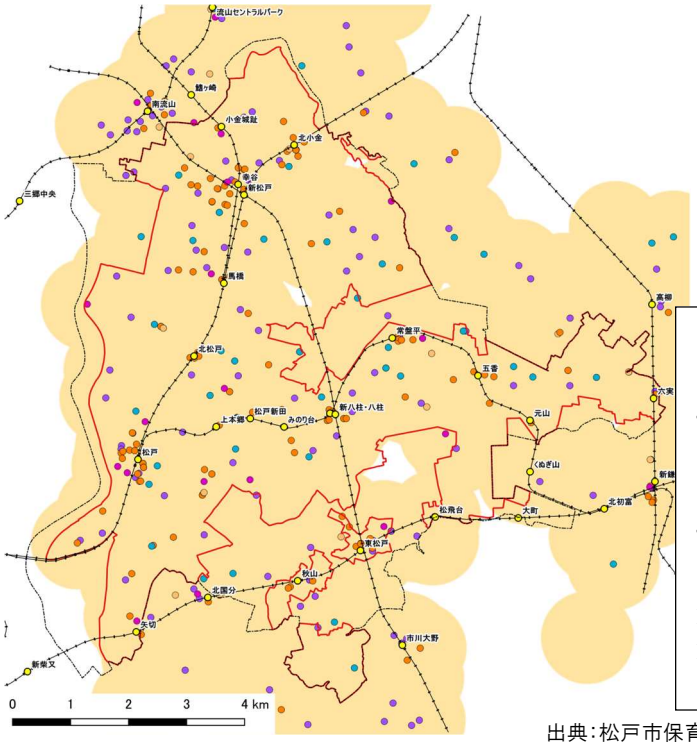
【人口カバー率】
(市内全域)
平成 29 年:99.9%（人口:103,752 人）
⇒ 令和 7 年:100.0%（人口:129,760 人）
(市街化区域内)
平成 29 年:100.0%（人口:91,110 人）
⇒ 令和 7 年:100.0%（人口:122,006 人）

※対象は高齢人口(65 歳以上)のみ
※カバー率の算出は、平成 29 年時点は平成 22 年、令和 7 年時点は令和 2 年に実施された国勢調査の人口を使用。

出典:厚生労働省「介護事務所・生活関連情報検索」(令和 7 年 7 月現在)

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において、子育て支援施設が集中して立地しています。



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

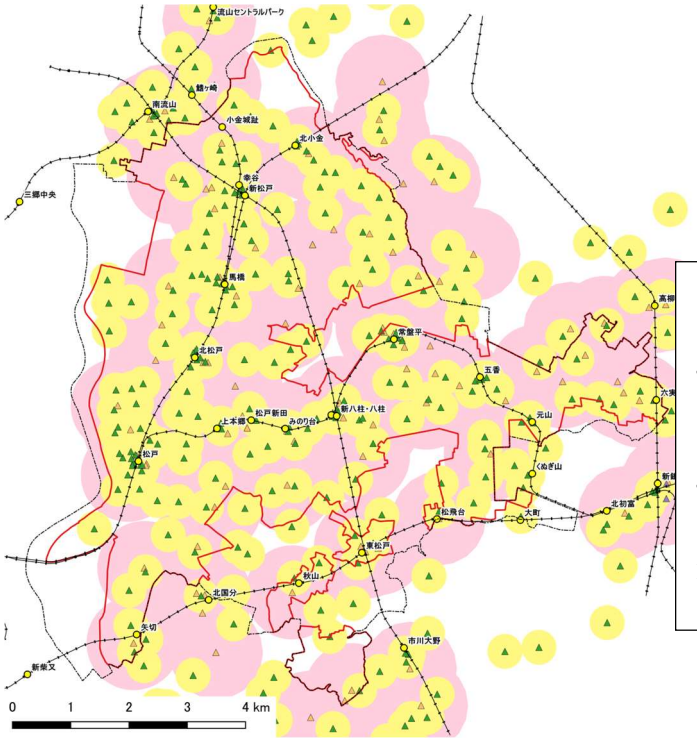
【人口カバー率】
（市内全域）
平成 29 年：97.4%（人口：18,838 人）
⇒ 令和 7 年：99.4%（人口：18,061 人）
（市街化区域内）
平成 29 年：97.6%（人口：18,199 人）
⇒ 令和 7 年：99.6%（人口：17,416 人）

※対象は幼年人口（0-4 歳）のみ
※カバー率の算出は、平成 29 年時点は平成 22 年、令和 7 年時点は令和 2 年に実施された国勢調査の人口を使用。

出典：松戸市保育所（園）・小規模保育事業・認定こども園一覧
まつどきっずねっと HP「幼稚園一覧」
千葉県 HP「認可外保育施設について」（令和 7 年 7 月現在）

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

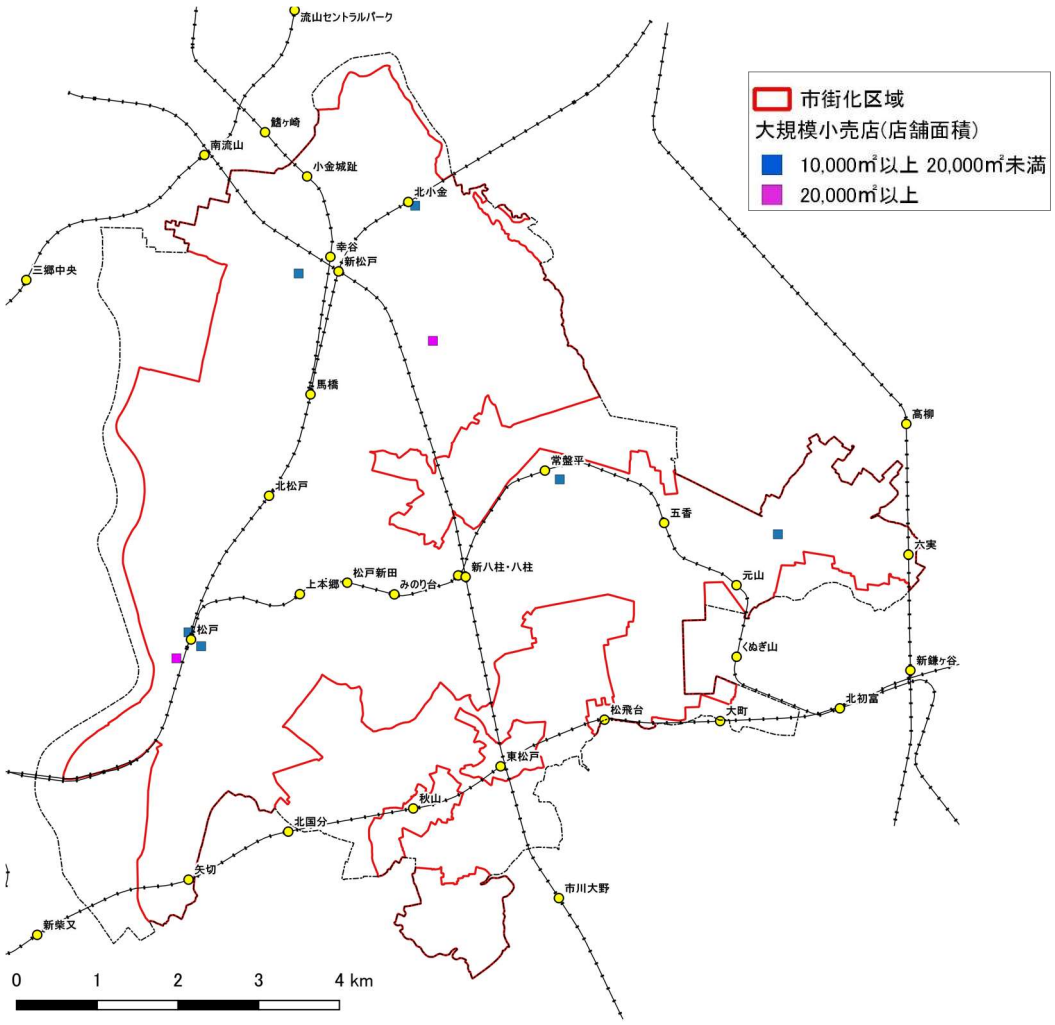
【人口カバー率】
（市内全域）
平成 29 年：96.8%（人口 469,112 人）
⇒ 令和 7 年：96.4%（人口 480,480 人）
（市街化区域内）
平成 29 年：97.3%（人口：450,985 人）
⇒ 令和 7 年：97.0%（人口：461,880 人）

※カバー率の算出は、平成 29 年時点は平成 22 年、令和 7 年時点は令和 2 年に実施された国勢調査の人口を使用。

出典：MapFan HP（令和 7 年 7 月現在）

④大規模小売店（店舗面積 10,000 ㎡以上の商業施設）

○店舗面積が 10,000 ㎡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。
○令和 6 年 12 月時点では、店舗面積が 20,000 ㎡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 2 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。



店舗面積 20,000 ㎡以上の商業施設の立地状況

自治体名	店舗数（件）	人口数（人）令和 2 年時点
柏　市	6	426,468
市川市	4	496,676
松戸市	2	498,232
流山市	1	199,849
鎌ケ谷市	1	109,932

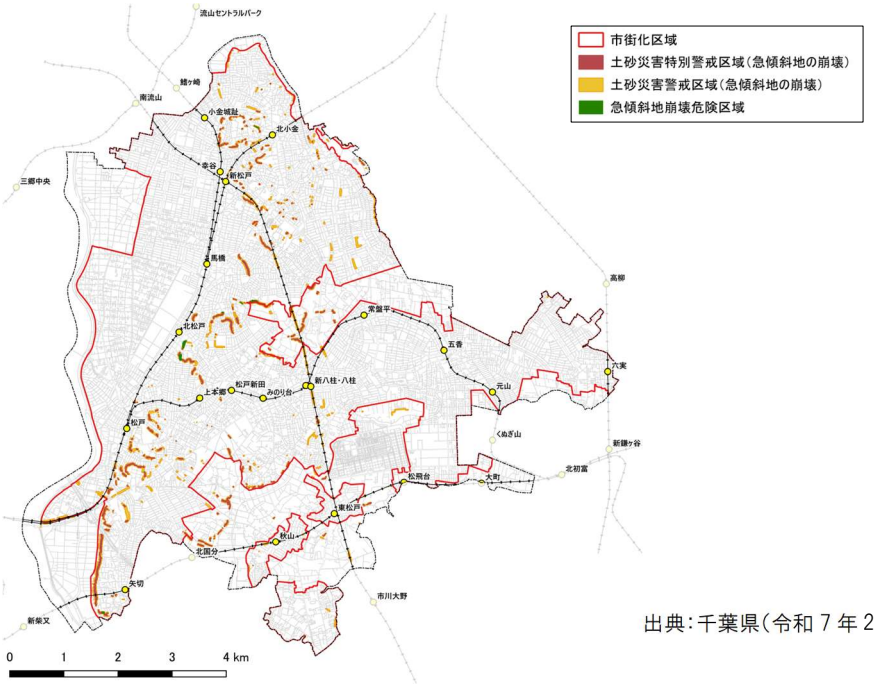
出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和 6 年 12 月時点）

(6)災害リスクが懸念される地域

①土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

○市内においては、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、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 JR 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。



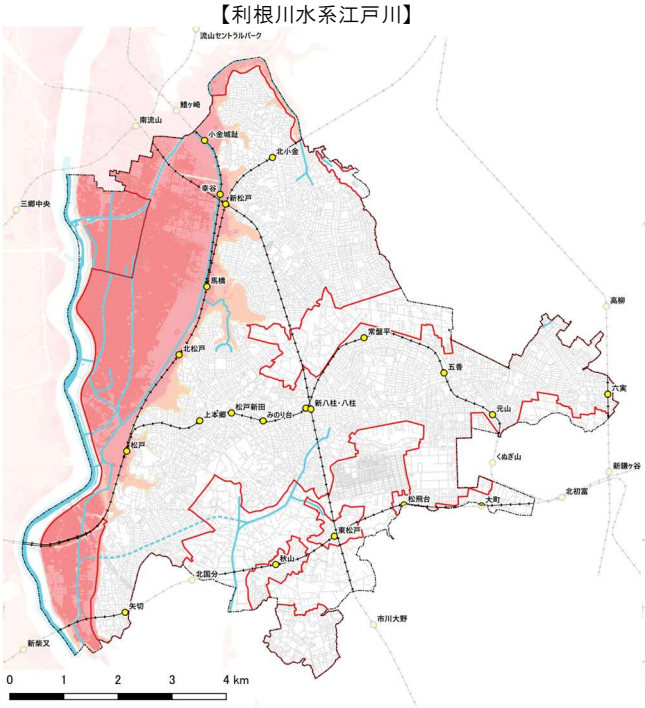
出典:千葉県(令和 7 年 2 月)

②浸水想定区域(利根川水系江戸川及び中小河川(想定最大規模))

○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、JR 常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されており、5.0m～10.0m未満の範囲が広く想定されています。

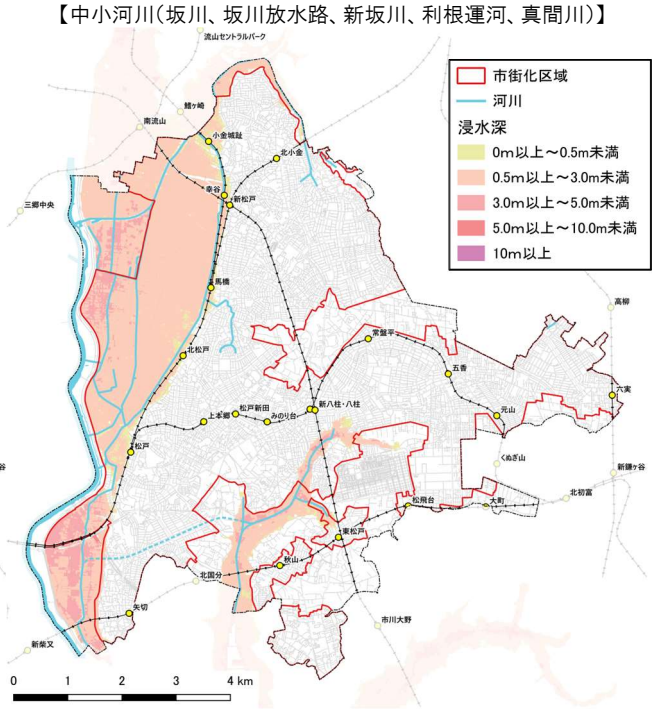
○その他、東松戸駅西側の真間川流域でも区域が指定されています。

【利根川水系江戸川】



出典:国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)

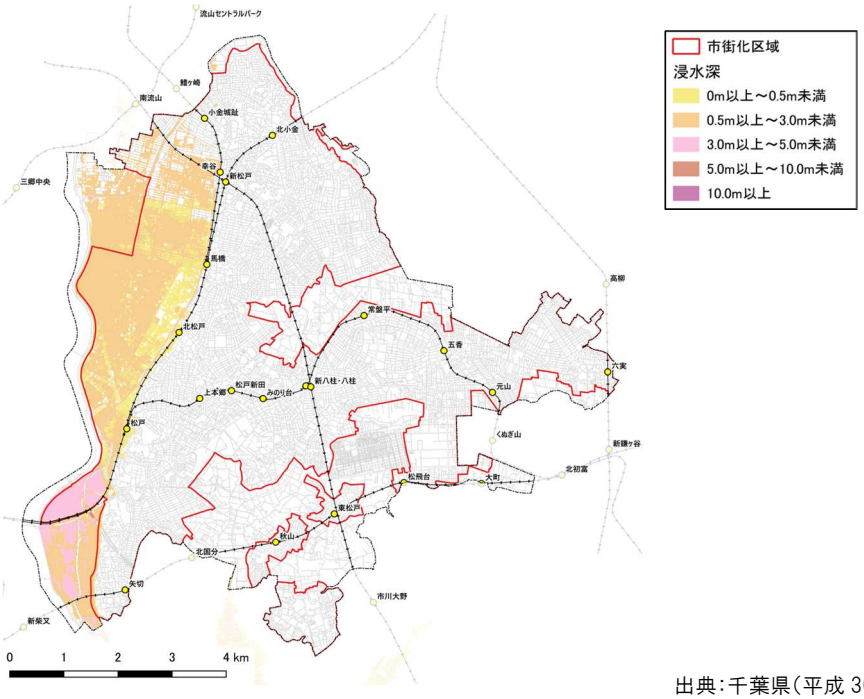
【中小河川(坂川、坂川放水路、新坂川、利根運河、真間川)】



出典:【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【坂川・新坂川】千葉県(令和 2 年 5 月)、【真間川】千葉県(令和元年)

③高潮

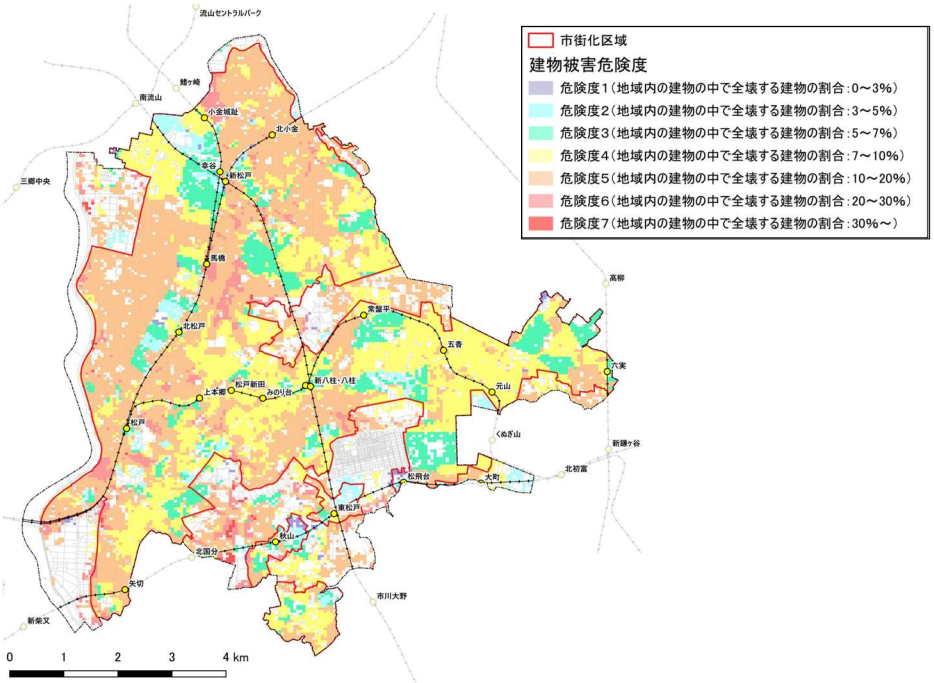
○高潮による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されています。
○特に市の南西部では、3.0m～5.0m以上の浸水が想定されています。



出典：千葉県（平成 30 年）

④地震（地域の危険度マップ）

○全市的に建物被害（全壊）が想定されています。
○特に、市街化区域内においても、全壊する建物の割合が 20～30%と危険度の高いエリアが存在しています。



出典：松戸市やさシティマップ（平成 20 年 3 月）

(7)財政状況

歳入･歳出構造の推移

○歳入総額は増加していますが、自主財源に比べて、歳入総額に対する依存財源の割合･総額が大幅に増加しています。将来的な国･県からの補助金の減少や、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。

○歳出も増加しており、特に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】

歳入（財源別）

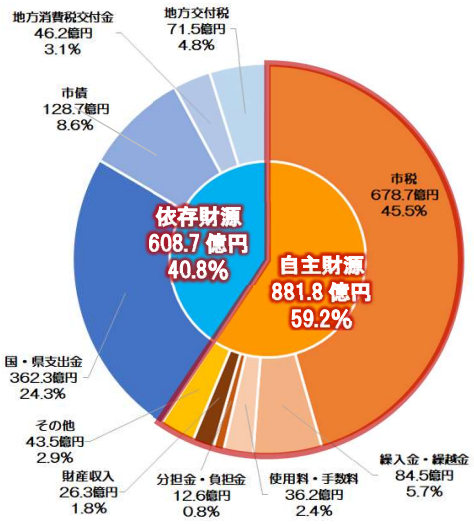
自主財源比率の推移

[平成 26 年度]
59.2%（881.8 億円）

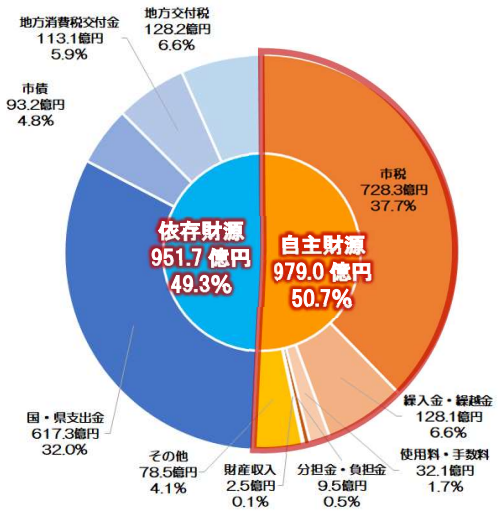
[令和 5 年度]
50.7%（979.0 億円）

-8.5 ポイント
(+97.2 億円)

[平成 26 年度]　**歳入総額 1,490.5 億円**



[令和 5 年度]　**歳入総額 1,930.7 億円**



【歳出の推移】

歳出（目的別）

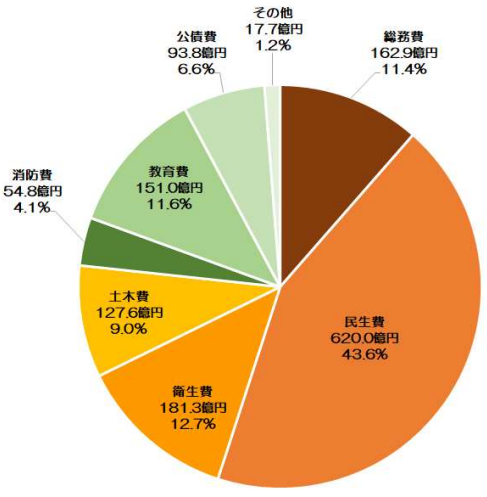
民生費の推移

[平成 26 年度]
43.6%（620.0 億円）

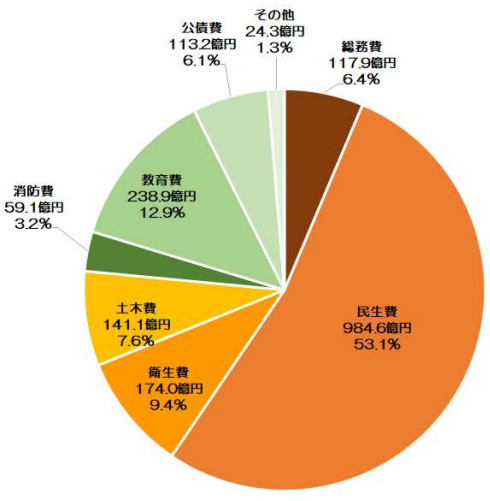
[令和 5 年度]
53.1%（984.6 億円）

+9.5 ポイント
(+364.6 億円)

[平成 26 年度]　**歳出総額 1,423.6 億円**



[令和 5 年度]　**歳出総額 1,853.1 億円**



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、住宅地としての良好な都市基盤が整備されてきました。

○現在施行中の新松戸駅東側地区では、都心型住宅や商業用地等の創出により、定住人口の増加が期待される新たな市街地整備が進んでいます。

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･人口問題研究所の推計では、人口減少が見込まれているものの、令和 22 年時点での市街化区域内の人口密度は概ね維持する見込みであり、既存住宅地の一定の水準である 40 人/ha 以上となっています。

○しかし、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。

○継続的な少子高齢化が進行しています。

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、住宅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

【充実した公共交通網が形成】

○本市においては鉄道･路線バス･タクシーにより、充実した公共交通網が形成されています。

○公共交通網が充実している中、特に最寄りのバス停の認知度は高いものの、その利用頻度は低い状況となっています。

○また、公共交通利便性が低い地域も存在し、鉄道から遠いエリアの外出率は低くなっています。

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が充実】

○都市機能の人口カバー率※1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、将来的に本格的な人口減少に転じた場合においては、現在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 ㎡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 2 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	99.9	99.4
高齢者向け施設	72.0	75.0	80	100	100
子育て支援施設	74.0	81.0	76	99.4	99.6
商業機能	75.0	83.0	75	96.4	97.0

※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】

○土砂災害（特別警戒区域･警戒区域）や河川洪水等による水災害のほか、地震による建物倒壊の危険性や高潮等の災害リスクが存在しています。

課題 4 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を主として人口の維持・増加が見込まれていますが、一部のエリアでは減少傾向となっていることから、地域住民や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の取組と合わせて、駅周辺の位置づけに応じた、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（令和 5 年度松戸市総合計画進行管理のための市民意識調査）の「松戸市に定住を望まない理由」の主な要因に「買い物や娯楽を楽しめる環境ではないから」が上がっており、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・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※によると将来的な人口減少が見込まれています。その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。

⇒また、世代ごとの人口では、年少人口が継続的に減少し、高齢人口が継続的に増加する少子高齢化が進展する見込みです。世代間の人口構成バランスの確保に向け、特に若い世代の積極的な誘導が求められます。

⇒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。

課　題　3　公共交通網の維持・向上（現状2・4より）
～　将来人口見通しを踏まえた、持続可能な公共交通ネットワークの検討　～

⇒日常生活における市民の移動利便性の確保に向け、交通事業者との十分な調整を行いながら、現在の充実した公共交通における利便性の維持・向上を図ることが求められます。

⇒また、公共交通の利便性が低い地域のニーズを的確に捉えた持続可能な移動手段の導入や公共交通への利用促進について検討を進める必要があります。

⇒さらに、将来的な高齢化の進行が見込まれていることから、ひとりでは外出が困難な高齢者などの交通弱者を含めた、すべての市民が安心して円滑に移動できる環境整備や支援が求められます。

課　題　4　災害リスクに対する、暮らしの安全性の確保（現状6より）
～　災害に応じたリスクの低減・回避の検討　～

⇒本市においては、JR 常磐線西側を中心に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ほか、土砂災害や地震による建物倒壊など、災害リスクのある箇所が点在しています。しかし、多数の居住者がいる市街地等については、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ることから、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、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・ソフト両面からの防災対策等により、暮らしの安全性を確保することが求められます。

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、松戸市総合計画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(第 2 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・向上
～ 将来人口見通しを踏まえた、持続可能な公共交通ネットワークの検討 ～

課　題　4　災害リスクに対する、暮らしの安全性の確保
～ 災害に応じたリスクの低減・回避の検討 ～

6つの基本目標(松戸市総合計画より)

基本目標 1　子育て・教育・文化
～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「子育てしやすいまち」として選ばれるまちづくりを進めます。

基本目標 2　高齢者・障害者・福祉・健康・地域共生
～誰もがいきいきと暮らせるまちづくり～
誰もが生涯を通じて、自らの健康に関心を持ち、心身ともに健康でいきいきと暮らせるまちづくりを進めます。

基本目標 3　まちの再生・リニューアル　～居心地の良い魅力的なまちづくり～
主要駅周辺の市街地整備、住宅政策の更なる推進に加え、都市計画道路整備を含めた市内道路整備、公園の整備及び緑地の保全、河川整備、下水道整備等総合的なまちづくりを進めます。

基本目標 4　雇用創出・経済活性化
～地域経済が活力にあふれ、自分らしく働けるまちづくり～
本市各種産業の環境整備と振興に努め、市の経済活性化を促すとともに、働きたい人が生きがいを持って自分らしく働けるまちを目指していきます。

基本目標 5　防災・防犯・安全安心　～安全で安心して暮らせるまちづくり～
快適な生活環境を保全し、市民の暮らしをいつでも守る安全安心なまちづくりを進めます。

基本目標 6 SDGs(持続可能な開発目標)を推進する社会
～人と環境にやさしいまちづくり～
松戸市民全員が、安心して住みやすく、満足していただける持続可能なまちを実現すべく、総合計画を前提とした行財政運営に邁進します。

総合計画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)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

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※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。

※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。

※現在、子育て支援施設は充実度が高く、平成28年から9年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。

【まちづくりの基本方針(ターゲット)③】

誰もが楽しく快適に移動できる交通環境の整備

✓ 既存公共交通を軸とした持続可能な公共交通ネットワークの形成
✓ 誰もが安心して円滑に移動できる交通インフラの整備

計画のストーリー

○本市では、鉄道6路線(JR常磐線・JR武蔵野線・京成松戸線・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。今後は交通事業者との連携のもと、既存公共交通の維持及び利便性の向上とともに、地域の実情に即した誰もが利用したくなるような移動環境の整備や支援により、多様な移動ニーズに対応した持続可能な公共交通ネットワークの形成を図ります。

○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る公共交通利用者の確保のほか、誰もが安心して円滑に移動できる交通インフラの整備により、「歩いて暮らせるまち」の形成につなげます。

【まちづくりの基本方針(ターゲット)④】

災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

✓ ハード・ソフト両面からの防災・減災対策による安全安心な住環境の形成

計画のストーリー

○河川氾濫による洪水のほか、内水浸水や土砂災害、地震による建物倒壊など、市内全域に災害リスクが存在していることから、国土交通省等の関係部局と連携しながら、ハード対策を講じ、誰もが安全で安心して暮らせる住環境の形成を実現します。

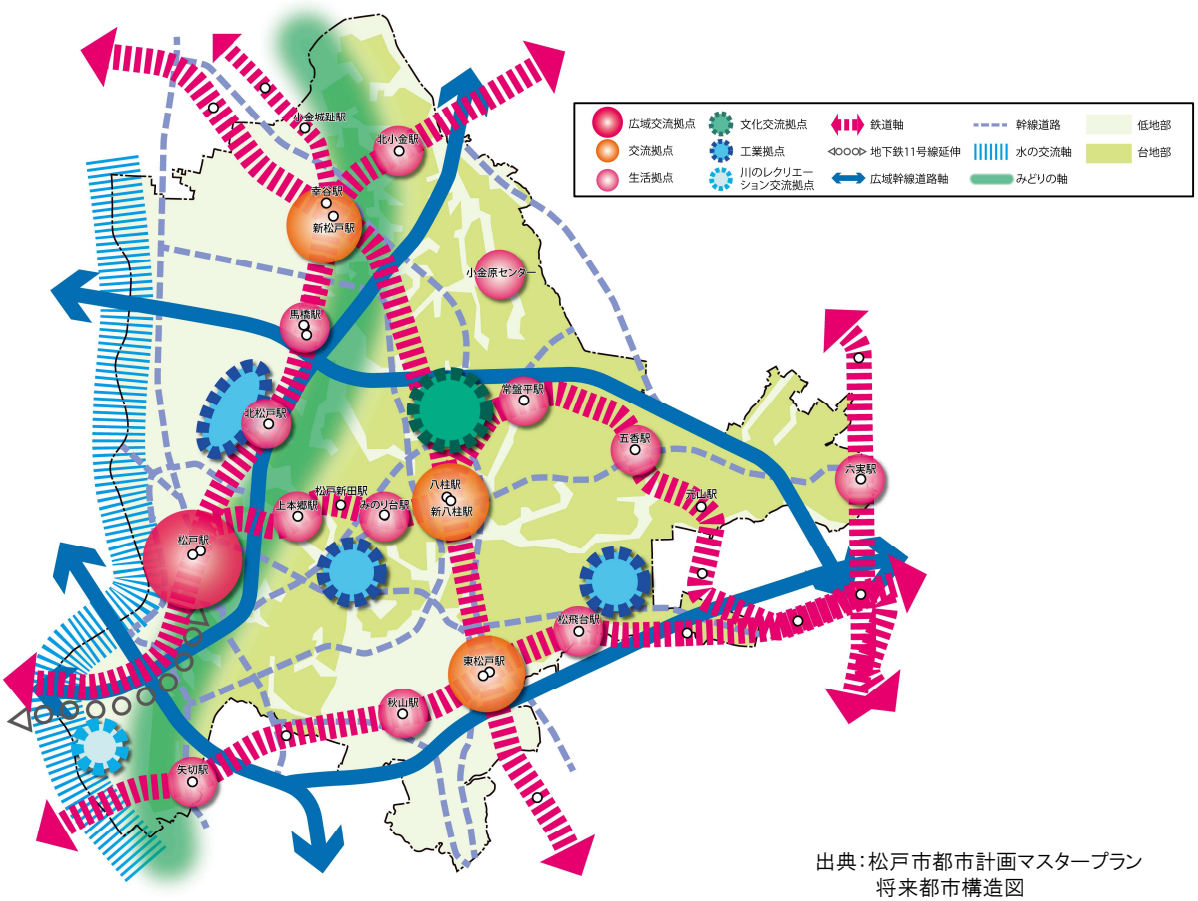
○また、想定を上回る自然災害に備え、ハード整備だけではなく、公助とともに自助や地域における共助の連携を基本として、災害時の被害を軽減するソフト対策に係る取組にも注力し、災害に強いまちづくりを推進します。

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
将来都市構造図

駅を中心としたまちの成り立ちや都市機能の集積状況などから、鉄道駅周辺等を中心に拠点として位置づけ、都市の活力や暮らしやすさ等を高めていくとともに、鉄道や幹線道路のネットワークの維持・形成により、安全で移動しやすい環境を作り、多様な活動や交流を支えながら、市全体の魅力向上を目指すこととしています。

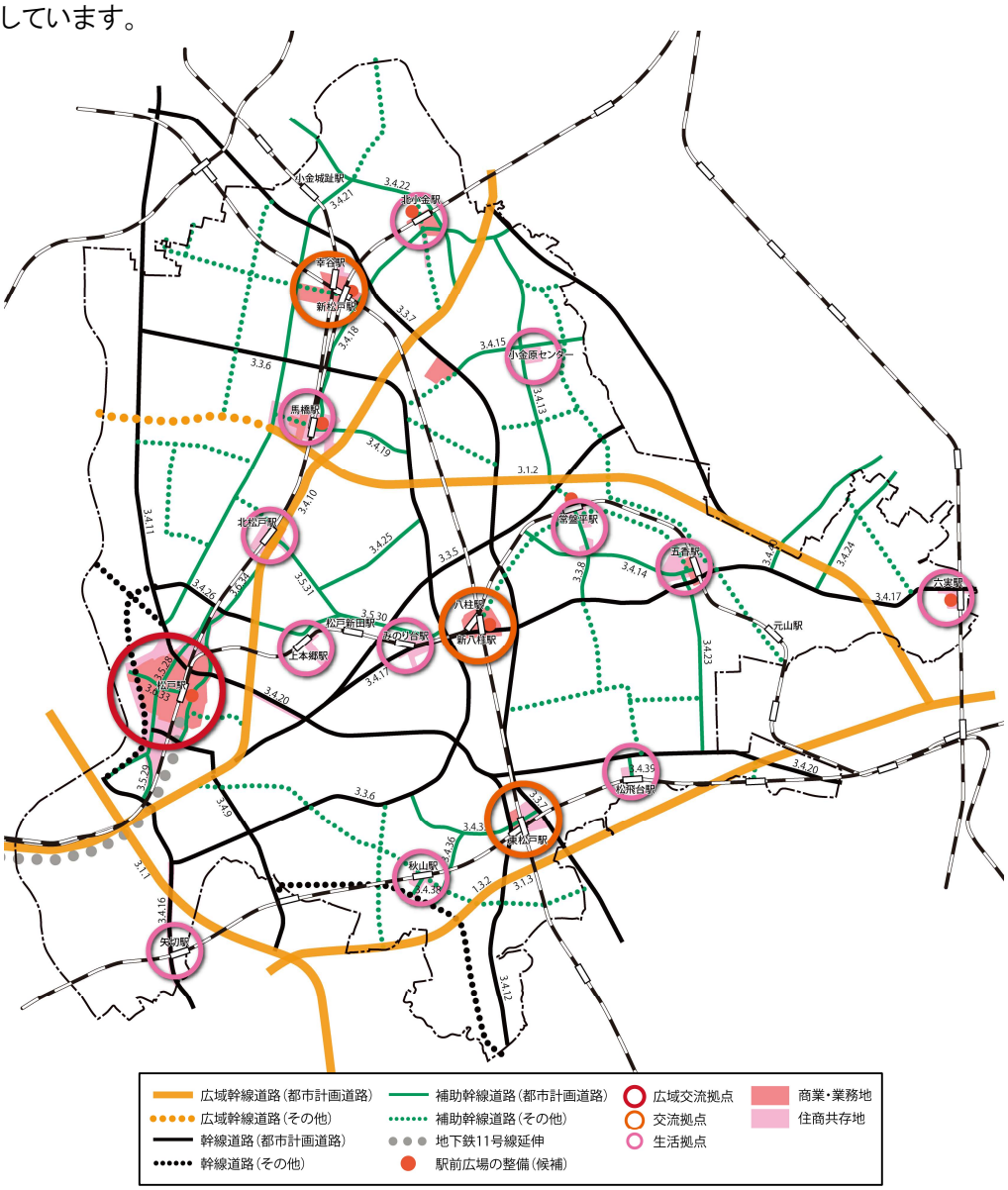
都市機能誘導に関連する拠点としては、以下の内容が設定されています。

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	商業・業務機能や行政機能・文化機能などの高次の都市機能が集積し、地区内外の人々が交流し、多様な活動を行う拠点
交流拠点	新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅周辺	交通結節点としての利便性の高さを生かしながら、広域性・集客性の高い都市機能が集積した拠点
生活拠点	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、六実駅の各駅周辺と小金原センター周辺	日常生活に必要な身近な商業・サービス機能が集積した拠点

②道路・交通分野の考え方

本市の将来都市像の実現に向けた 5 つの都市づくりの目標のうち、道路・交通分野に係る目標「誰もが快適に楽しく移動できる都市」の基本的な考え方では、公共交通の利便性を高め、誰もが安全・安心で快適に移動しやすい都市づくりをモビリティ分野の技術発展や環境変化に対応しながら進めるとともに、広域的な交通ネットワークの整備と連携した道路交通環境の整備・改善のほか、安全で快適な歩行者空間の形成、移動そのものが楽しめる道路環境づくりなど、賑わいや魅力の創出につながる都市づくりを目指すこととしています。

更に、生活利便性の面から鉄道や路線バス等の公共交通ネットワークを生かし、鉄道駅周辺の高密度な市街地とその周辺の低密度な市街地からなる現在のコンパクトな市街地形態の維持に努めることとしています。



出典：松戸市都市計画マスタープラン
誰もが楽しく快適に移動できる都市の方針図

○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、増加する高齢者にも対応しながら、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。

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	商業・業務機能や行政機能・文化機能などの高次の都市機能が集積する拠点
交流拠点	新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺	広域性・集客性の高い都市機能が集積する拠点
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商業・サービス機能が集積する拠点

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基幹的なバス路線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

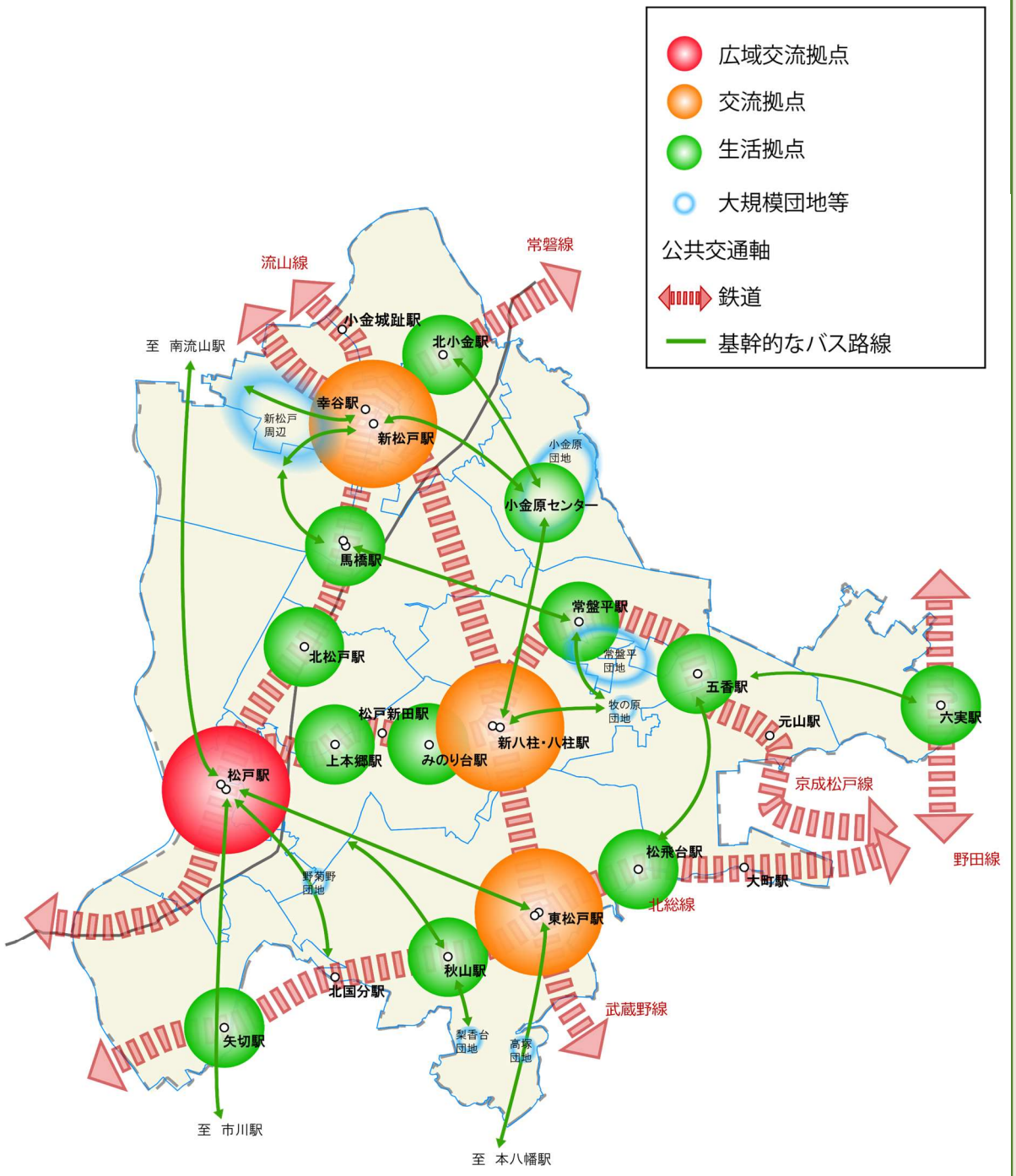
○市街化区域内にて、将来的な人口構成バランス・地域間の人口バランスの見通しを考慮しながら、人口の適正配置を行っていきます。

○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

立地適正化計画の手引き(令和 7 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。

●立地適正化計画の手引きに示される誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域･生活拠点
行政機能	･中枢的な行政機能 例：本庁舎	･日常生活を営む上で必要となる行政窓口等 例：支所、福祉事業所等の各地域事務所
介護福祉機能	･市町村全域の住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、 コミュニティサロン等
子育て機能	･市町村全域の住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等、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：延床面積●㎡以上の食品スーパー
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：延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	･決済や融資等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	･住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・医療等連携すべき分野の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
	基幹相談支援センター
こども・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）
	小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）
	病児・病後児保育室
	保育所（認定こども園）
	放課後 KIDS ルーム・放課後児童クラブ
商業機能	広域型商業施設（店舗面積 10,000 ㎡以上）
	地域型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
	生活型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡未満）
	コンベンションホール（ホテル併設含む）
医療機能	保健福祉センター
	病院
	診療所
金融機能	銀行等
	郵便局・ATM
教育・文化機能	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
集客性・利便性を高め 市全体の魅力向上に繋げる施設	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、子育てにおける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。
日常生活の暮らしの質を高める施設	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。

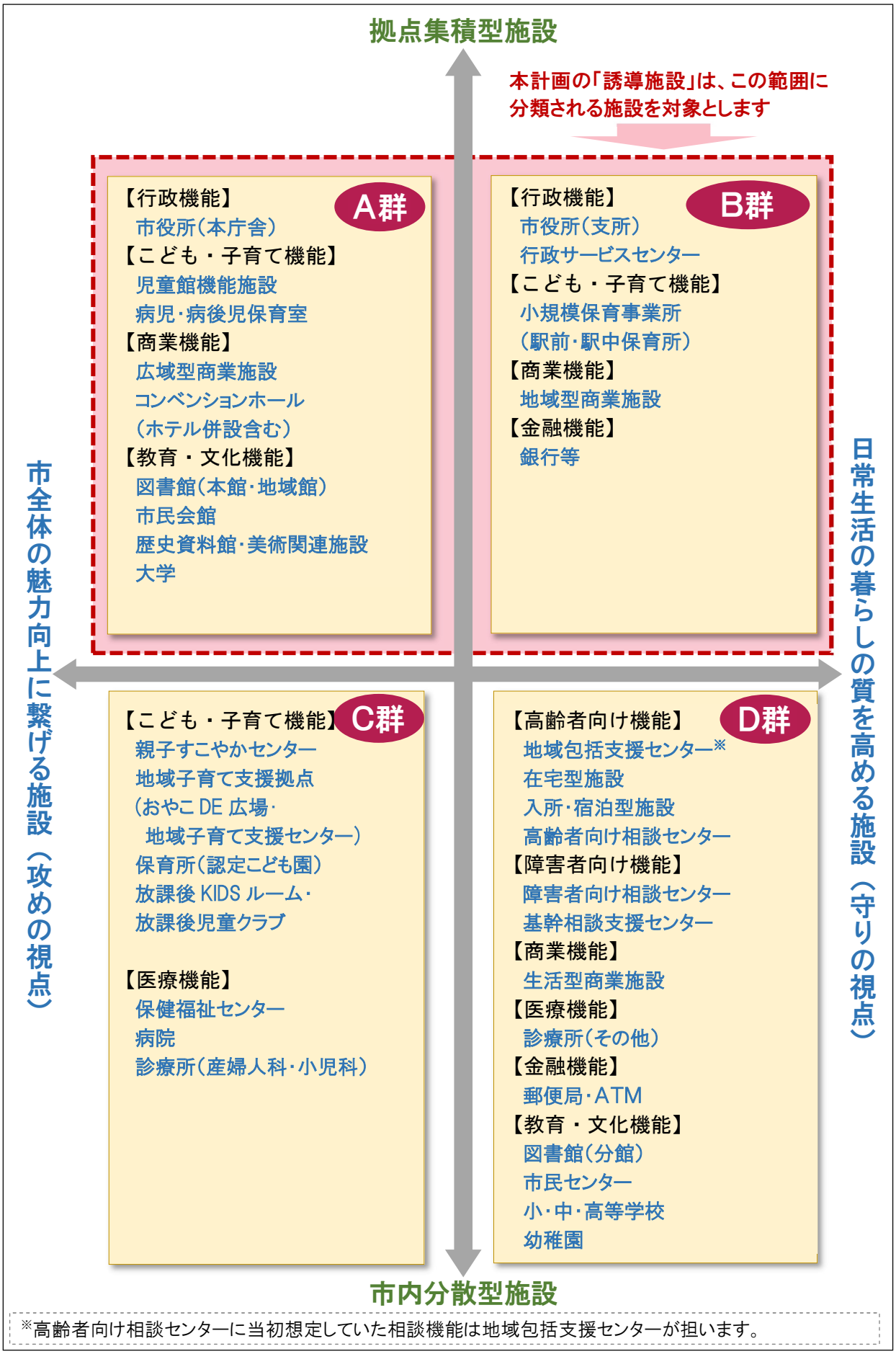
【視点2】 施設ごとの特性や配置の考え方を考慮する

○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
拠点集積型施設 （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。
市内分散型施設 （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.41 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	**広域交流拠点** （商業・業務機能や行政機能・文化機能などの高次の都市機能が集積する拠点）	◆松戸駅周辺	集客性・利便性を高める広域交流・交流拠点の形成	◆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 107 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。 ◆その一方で、広域型商業施設の撤退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。 ◆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、児童館機能施設や、地域型商業施設、銀行等の生活サービス施設を維持。
	交流拠点 （広域性・集客性の高い都市機能が集積する拠点）	◆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、東松戸駅周辺都市機能誘導区域で約 227 人/ha、新松戸駅周辺都市機能誘導区域で約 113 人/ha であり、市街化区域全域の人口密度約 107 人/ha よりも高く、駅周辺の高密度化が図られている。新八柱・八柱駅周辺都市機能誘導区域では、区域内の人口密度は約 100 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、児童館機能施設や教育・文化施設等を維持、新規誘導及び充実。 ◆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維持・充実。
B群	**生活拠点** （日常生活に必要な身近な商業・サービス機能が集積する拠点）	◆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	市民の暮らしの質を高める生活拠点の形成	◆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（26.0%）よりも低い拠点が多い。 ◆特に、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や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（11.4%）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維持・充実。
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考え方
		松戸駅周辺	新松戸駅周辺	新八柱駅周辺・八柱駅周辺	東松戸駅周辺	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	
行政機能	市役所(本庁舎)	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	◇全市民を対象とした本市の中枢的な行政機能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。
	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ため、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。
こども・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、将来にわたり現状機能を維持していくとともに、新松戸駅周辺では新たに誘導する施設として設定。
	小規模保育事業所(駅前・駅中保育所)	◎	◎	●	●	●	●	◎	●	●	◎	●	●	●	●	◎	※2	◇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。 ※事業者より提案があった場合、事業者は小規模保育事業所の所管課と協議し、その時の実態に沿って整備する。
	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維持・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、また、新松戸駅周辺及び東松戸駅周辺においては更なる充実を図り、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、交流拠点である東松戸駅周辺では将来にわたり現状機能を維持していくとともに、新松戸駅周辺では新たに誘導する施設として設定。
	市民会館	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	◇市民の文化活動を支える中核的な施設として充実を図るため、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とともに、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
こども・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
	小規模保育事業所 (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所
	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
障害者向け機能	基幹相談支援センター	市から委託を受けた法人が設置運営する公的な相談窓口
こども・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 〇0-3 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 〇親子の広場、育児相談、子育て講座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、小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）以外の小規模保育事業所 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。

●立地適正化計画の手引きに示される基本的な考え方と望ましい区域像

≪基本的な考え方≫

○都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療･福祉･商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られる範囲

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

○一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

≪望ましい区域像≫

○各拠点地区の中心となる鉄道駅、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

○主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

(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、拠点に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。

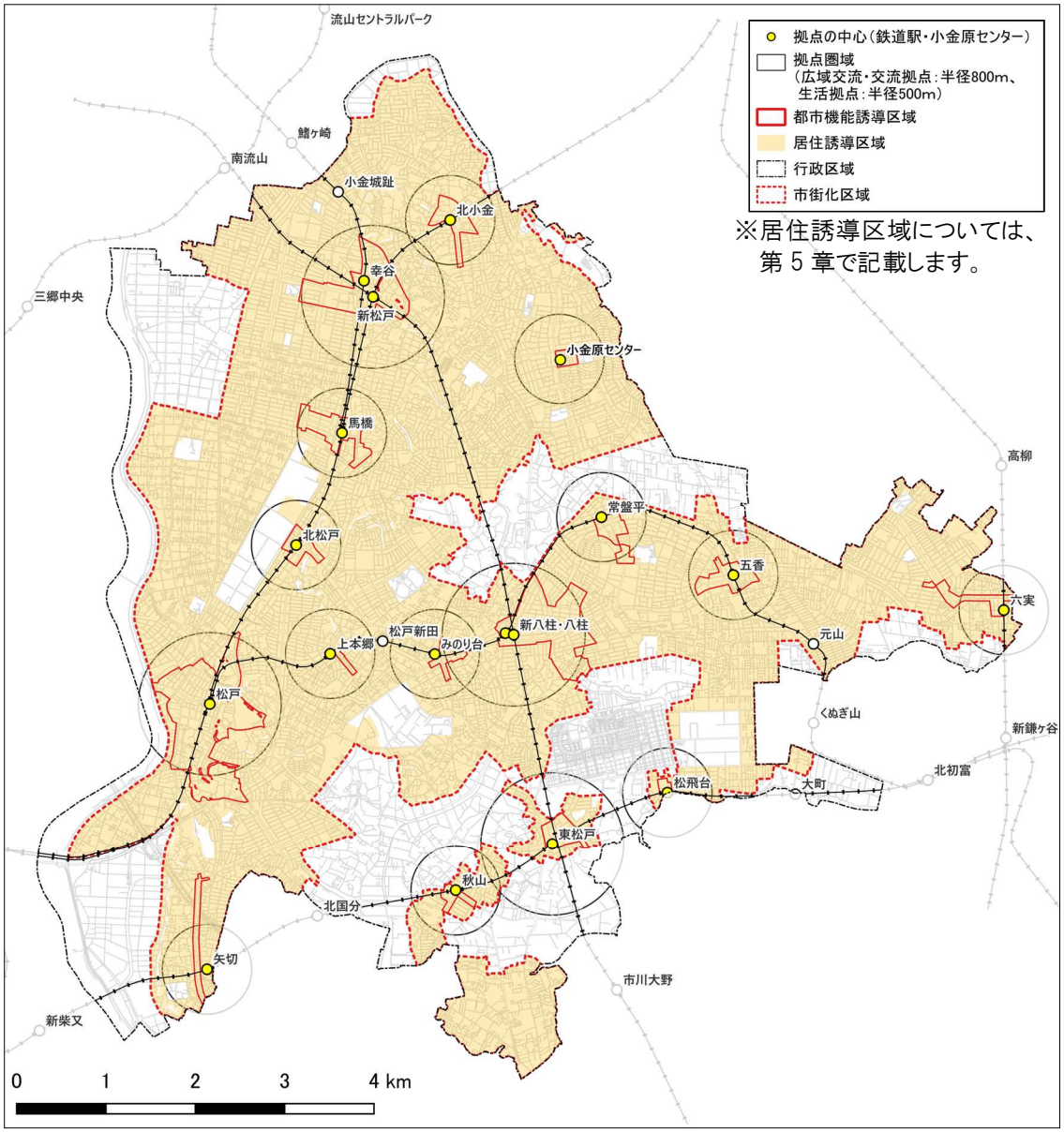
○都市機能誘導区域の設定にあたっては、今後の高齢化に対応して、高齢者にとっての施設利用のしやすさを考慮するとともに、現状の都市機能の分布状況等を踏まえ、高齢者の一般的な徒歩圏利用圏内（駅等から半径 500m圏内）を基本に設定します。

○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。

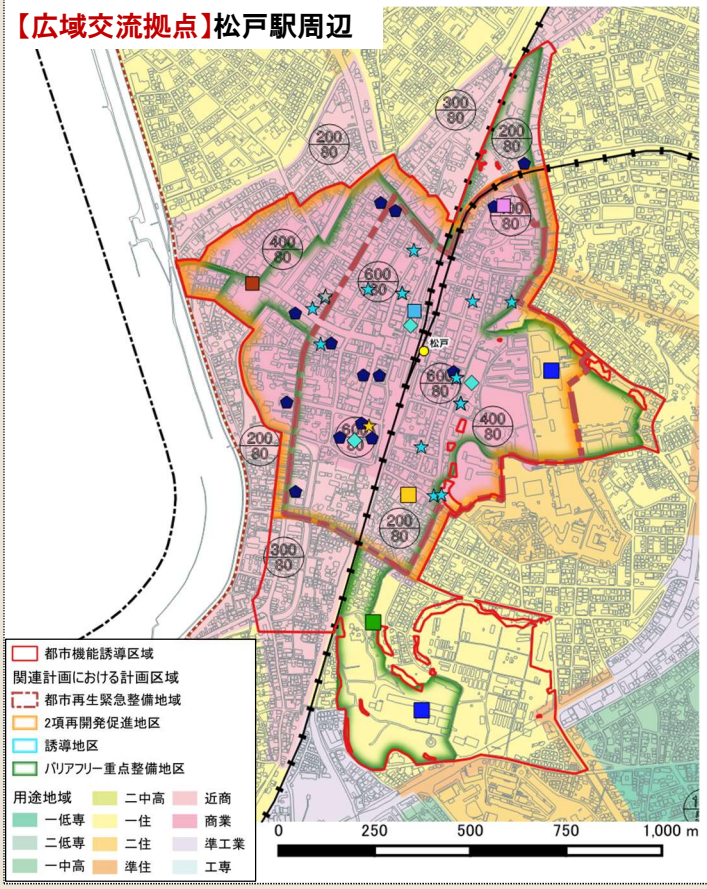


※駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合は、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討します。

(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
こども・子育て	☆	児童館機能施設
	☆	小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）
	☆	病児・病後児保育室
商業	◇	広域型商業施設（店舗面積 10,000 ㎡以上）
	◇	地域型商業施設（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

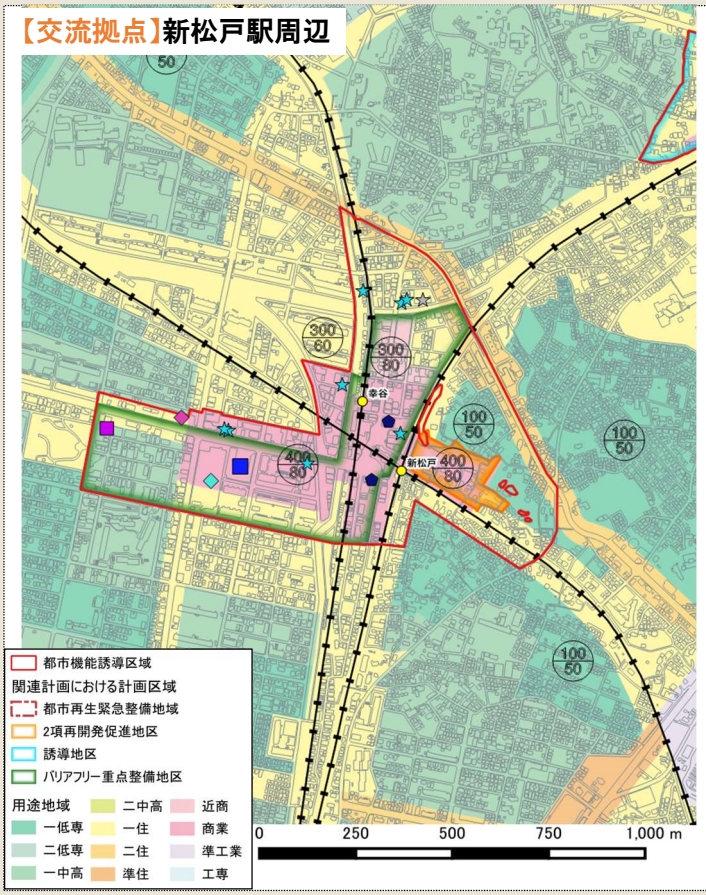
【区域設定の考え方】

・松戸駅周辺は、中心市街地の活性化を推進する観点から、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）
こども・子育て	☆	児童館機能施設
	☆	小規模保育事業所（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)
	◇	地域型商業施設（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

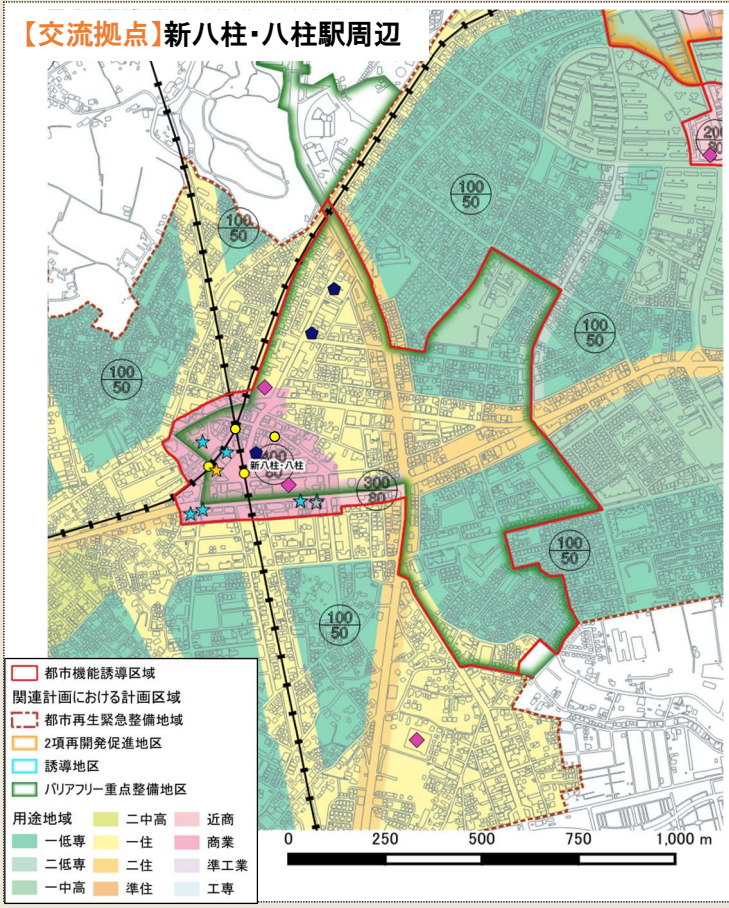
【区域設定の考え方】

・新松戸駅周辺は、土地区画整理事業が進めら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。

・土地区画整理事業区域内に位置する土砂災害特別警戒区域の一部は、当該事業において対策工事の実施が予定されていることから、都市機能誘導区域に含めます。

【交流拠点】新八柱・八柱駅周辺



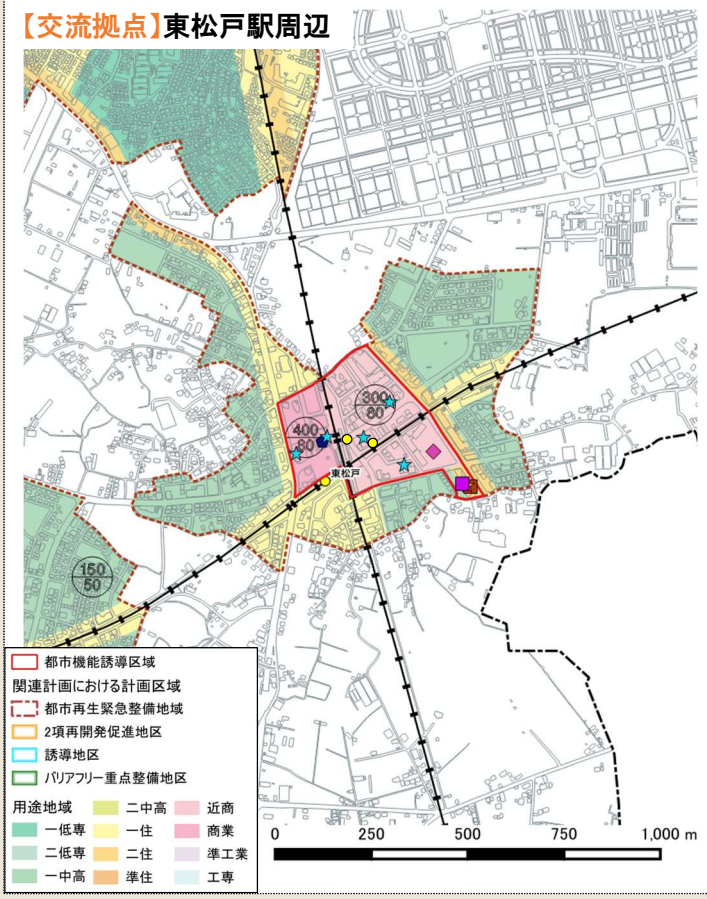
機能		本拠点の誘導施設
行政	□	行政サービスセンター
こども・子育て	☆	児童館機能施設
	☆	小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）
	☆	病児・病後児保育室
商業	◇	地域型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	銀行等

【区域設定の考え方】

・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

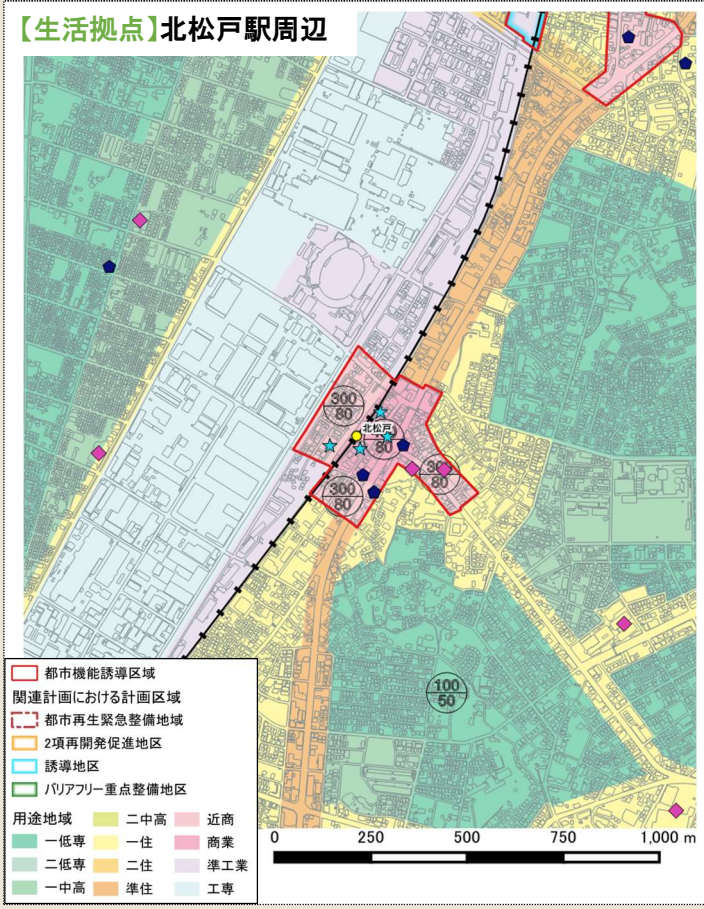


機能		本拠点の誘導施設
行政	□	市役所（支所）
こども・子育て	☆	児童館機能施設
	☆	小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）
	☆	病児・病後児保育室
商業	◇	地域型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	銀行等
教育・文化	■	図書館（地域館）

【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、図書館等が立地する区域を包含する区域とします。

【生活拠点】北松戸駅周辺

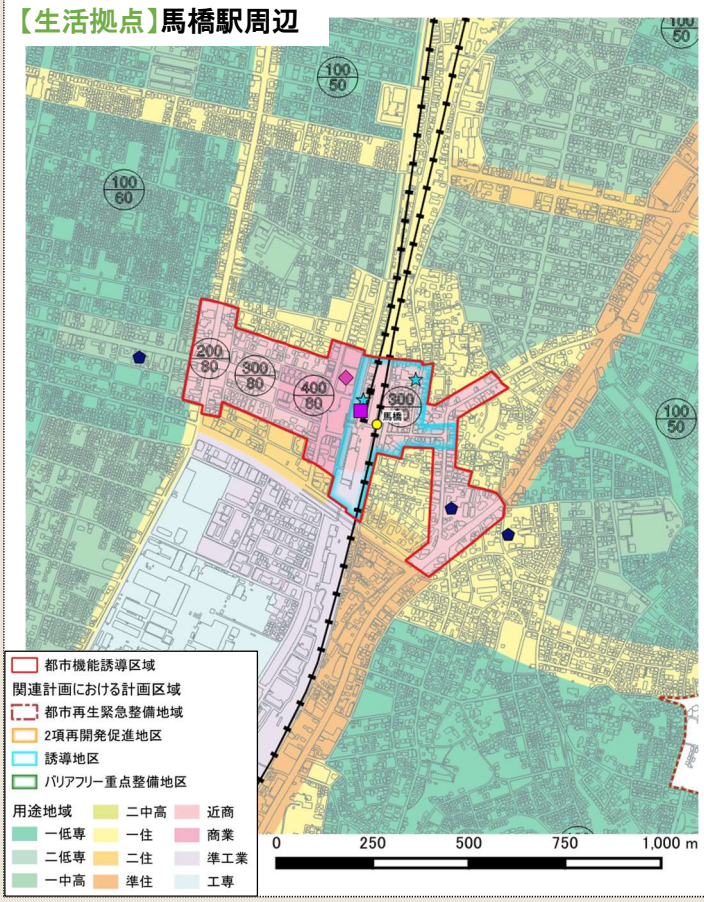


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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



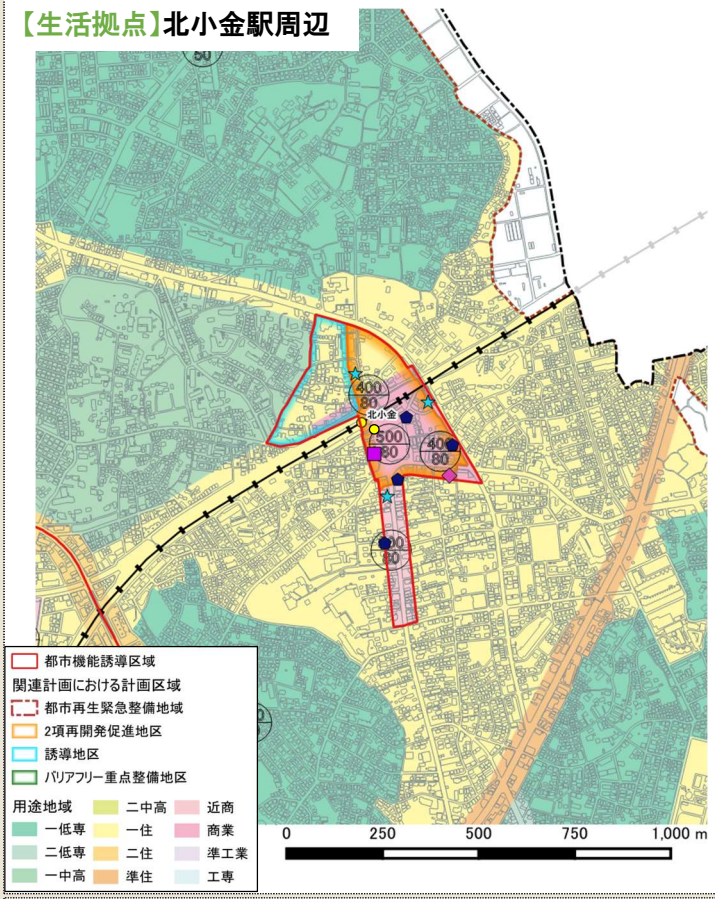
機能		本拠点の誘導施設
行政	■	**市役所**（支所）
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【区域設定の考え方】

・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

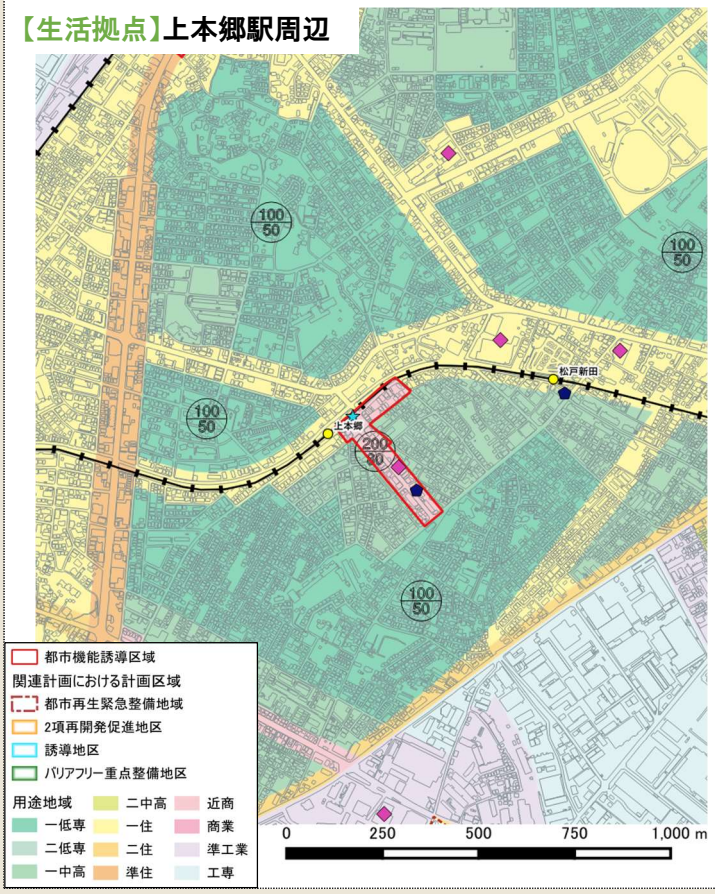


機能		本拠点の誘導施設
行政	■	**市役所**（支所）
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◆	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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

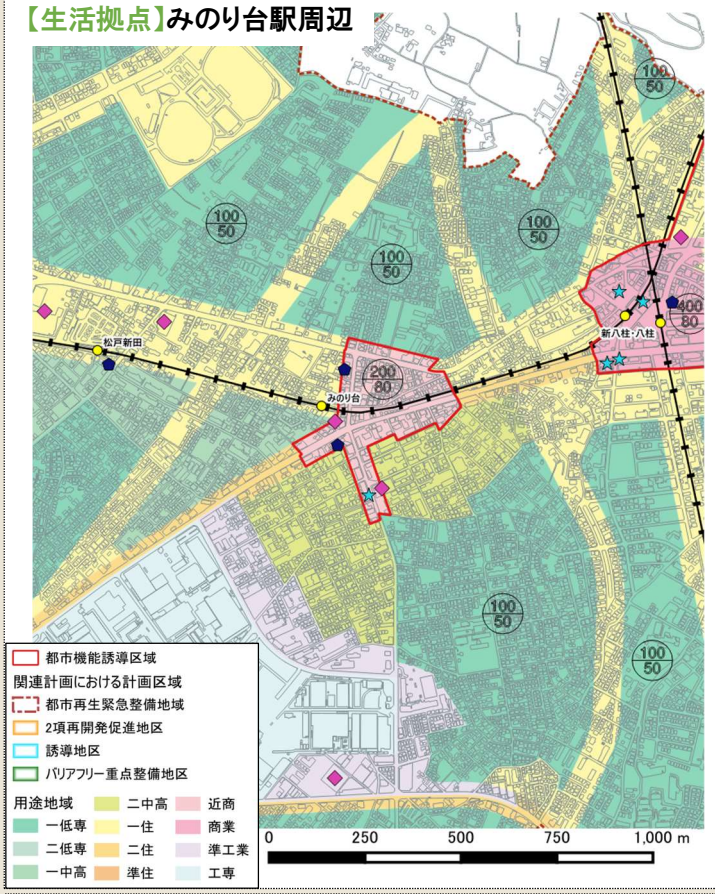


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◆	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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

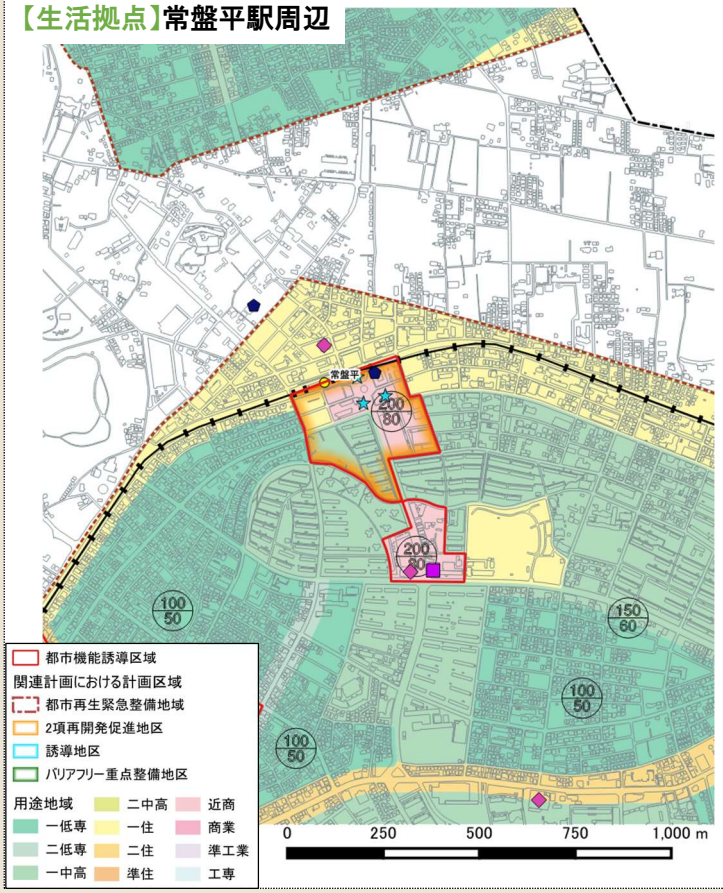


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【区域設定の考え方】

・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

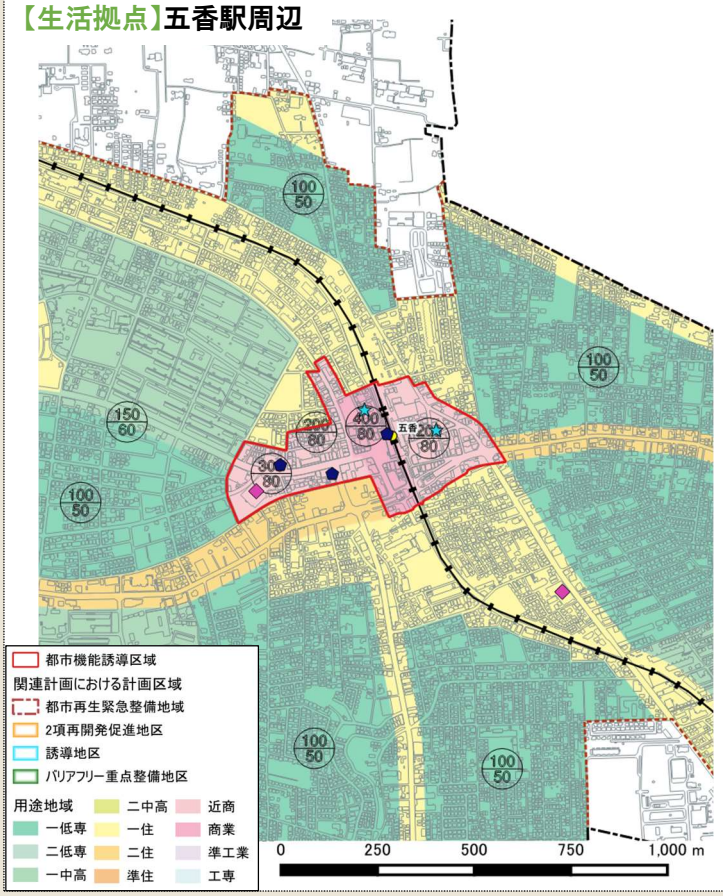


機能		本拠点の誘導施設
行政	■	**市役所**（支所）
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【区域設定の考え方】

・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や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のほか、再開発の可能性のある 2 項再開発促進地区も区域に含めます。

【生活拠点】五香駅周辺

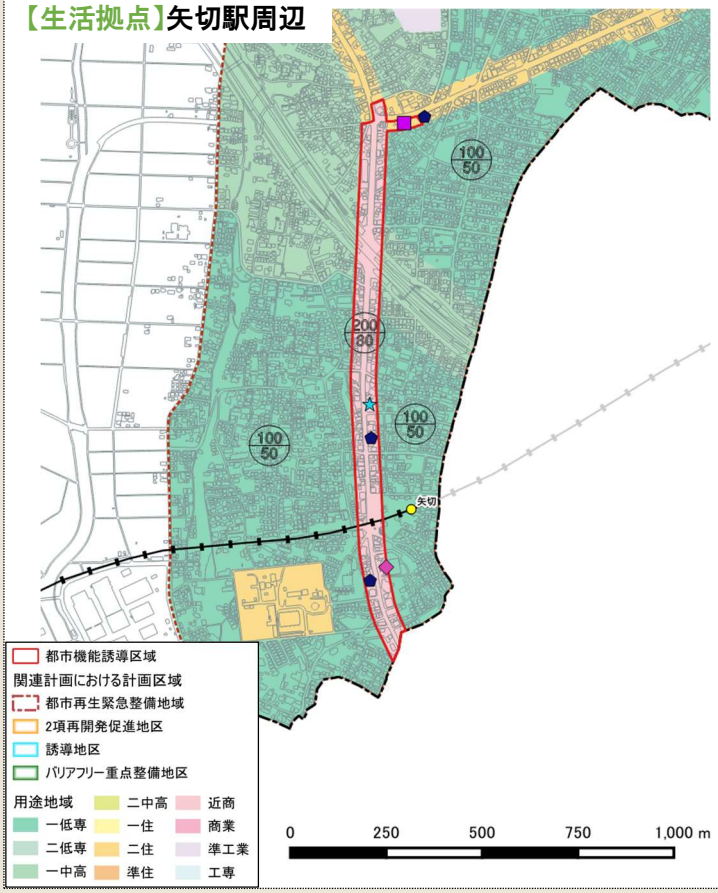


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【区域設定の考え方】

・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

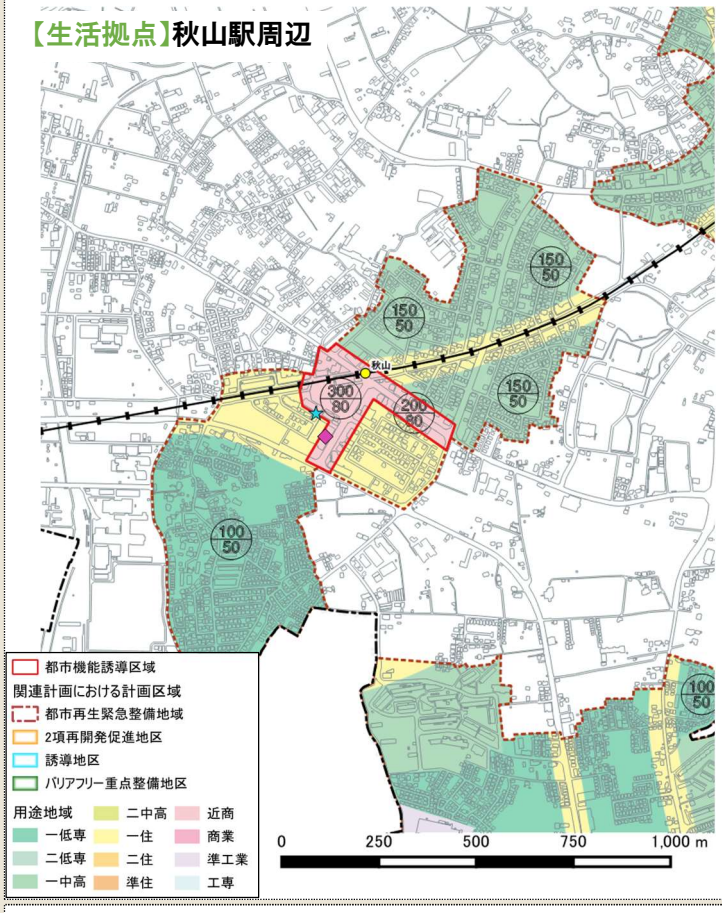


機能		本拠点の誘導施設
行政	■	**市役所**（支所）
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【区域設定の考え方】

・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

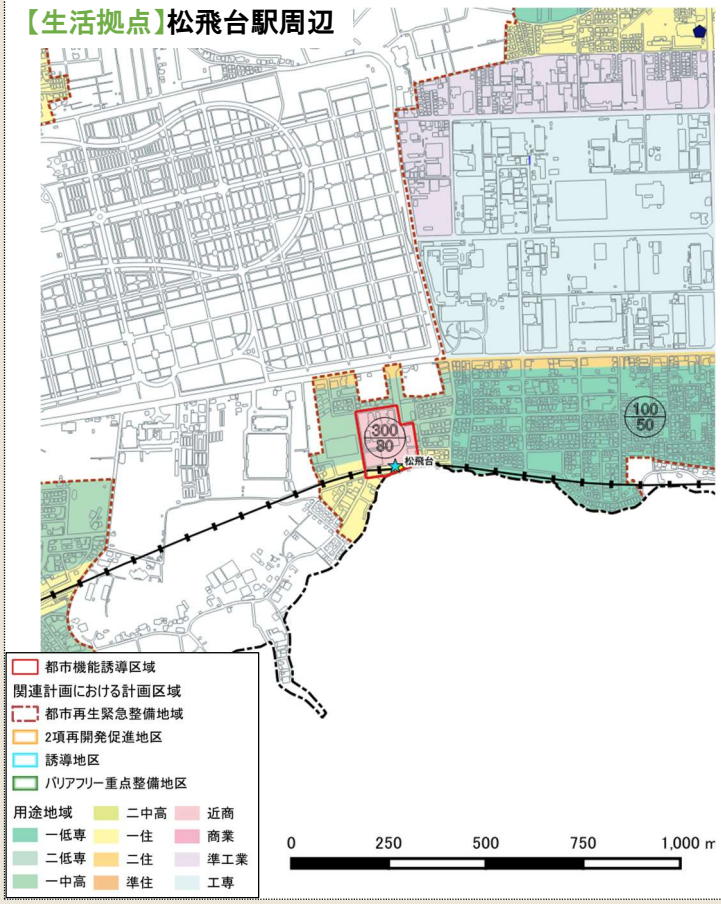


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所** （駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設** （店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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

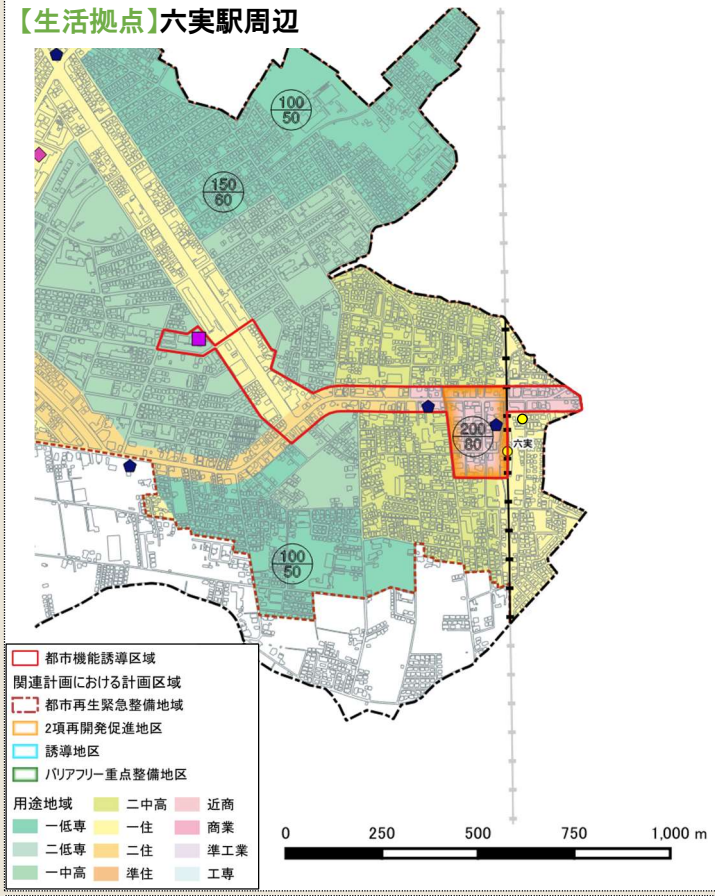


機能		本拠点の誘導施設
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所** （駅前・駅中保育所）
商業	◇	**地域型商業施設** （店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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

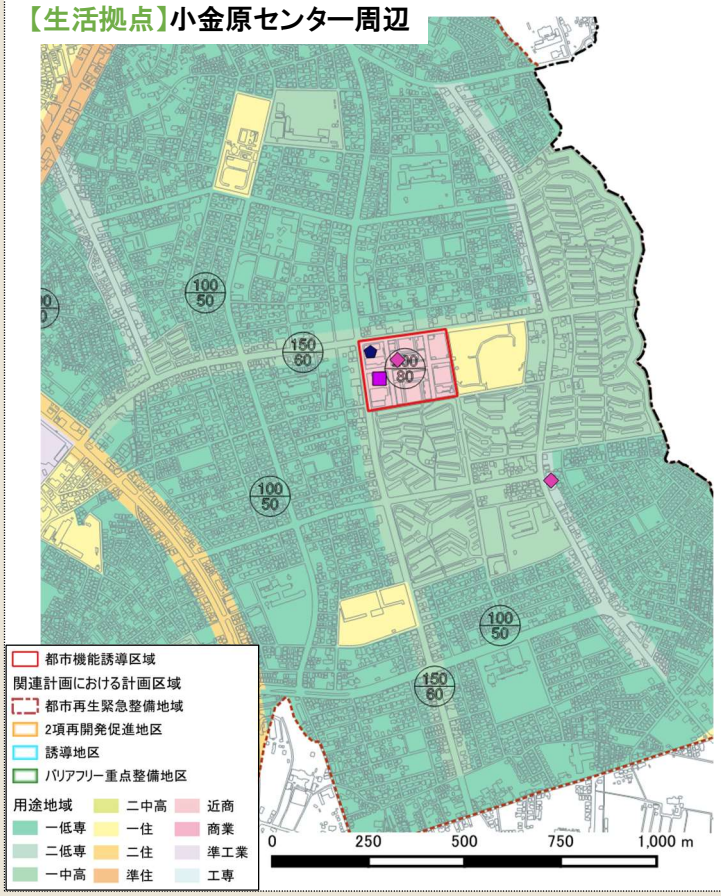


機能		本拠点の誘導施設
行政	■	**市役所**（支所）
こども・子育て	☆	**小規模保育事業所**（駅前・駅中保育所）
商業	◆	**地域型商業施設**（店舗面積 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満）
金融	⬟	**銀行等**

【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	◆	**地域型商業施設**（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

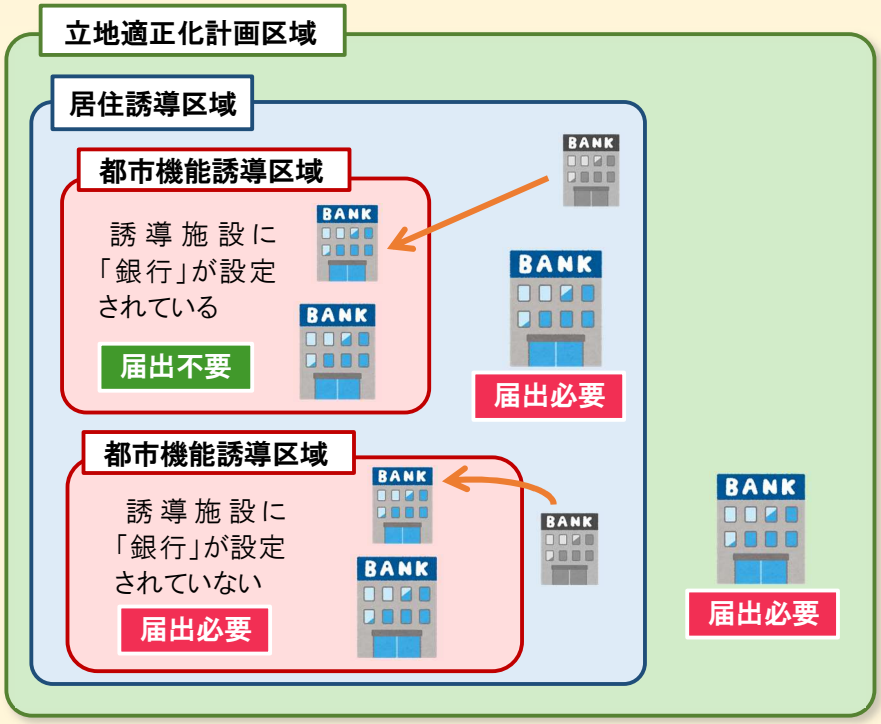
（1）開発行為

○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。

第5章

居住誘導区域

5－1　居住誘導区域設定の考え方

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　居住誘導区域設定の考え方

(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。

●立地適正化計画の手引きに示される望ましい区域像

生活利便性が確保される区域	◇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
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	◇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
災害に対する安全性等が確保される区域	◇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

(2)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、令和 2 年の市街化区域内における人口密度は 107.0 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、市街化区域内では令和 2 年から令和 22 年にかけて約 4 千人の人口減少が推計されていますが、人口密度は令和 22 年においても 106.0/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。

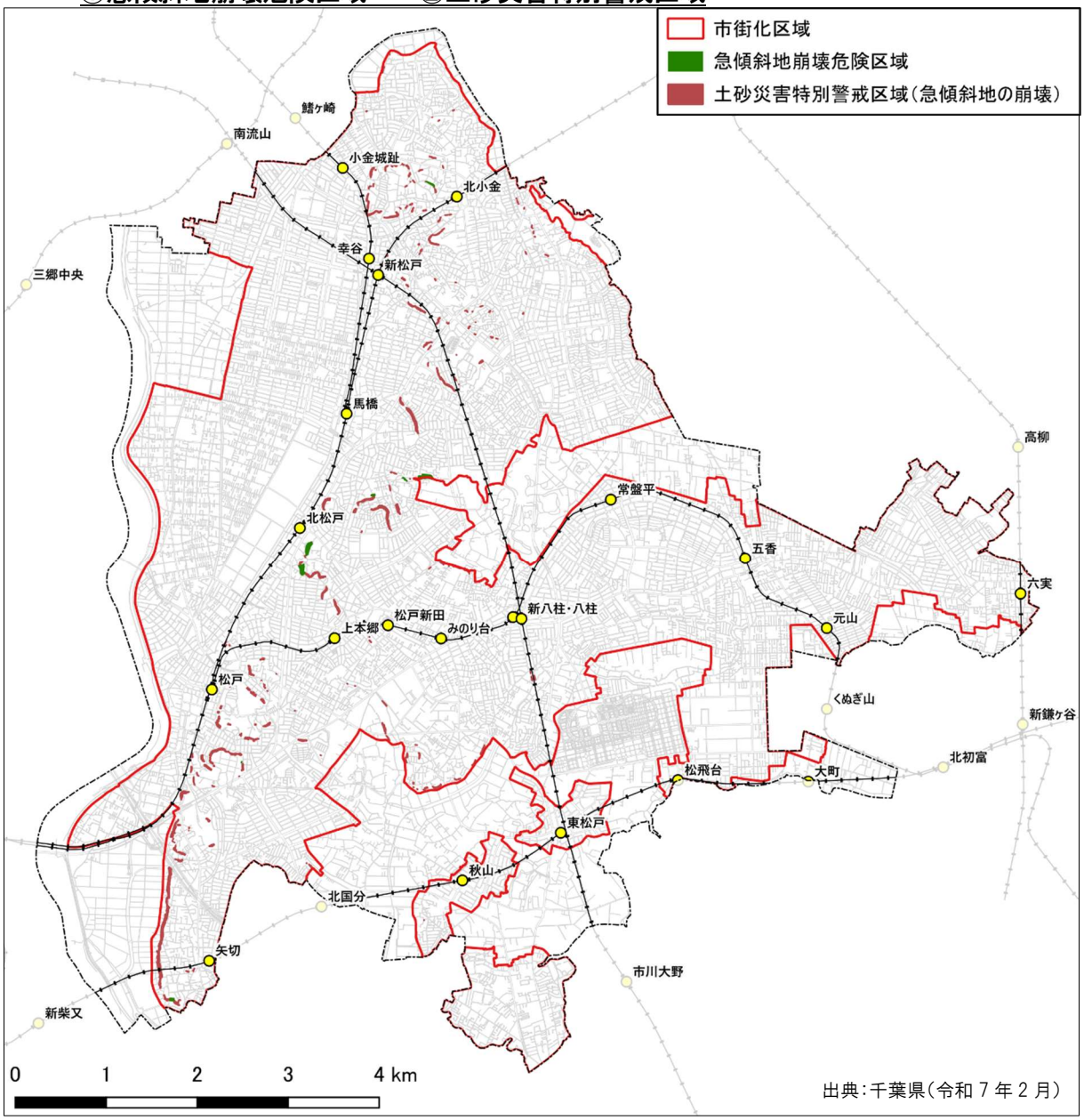
5－2　居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理

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

（都市再生特別措置法及び同法施行例において「居住誘導区域を定めない区域」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

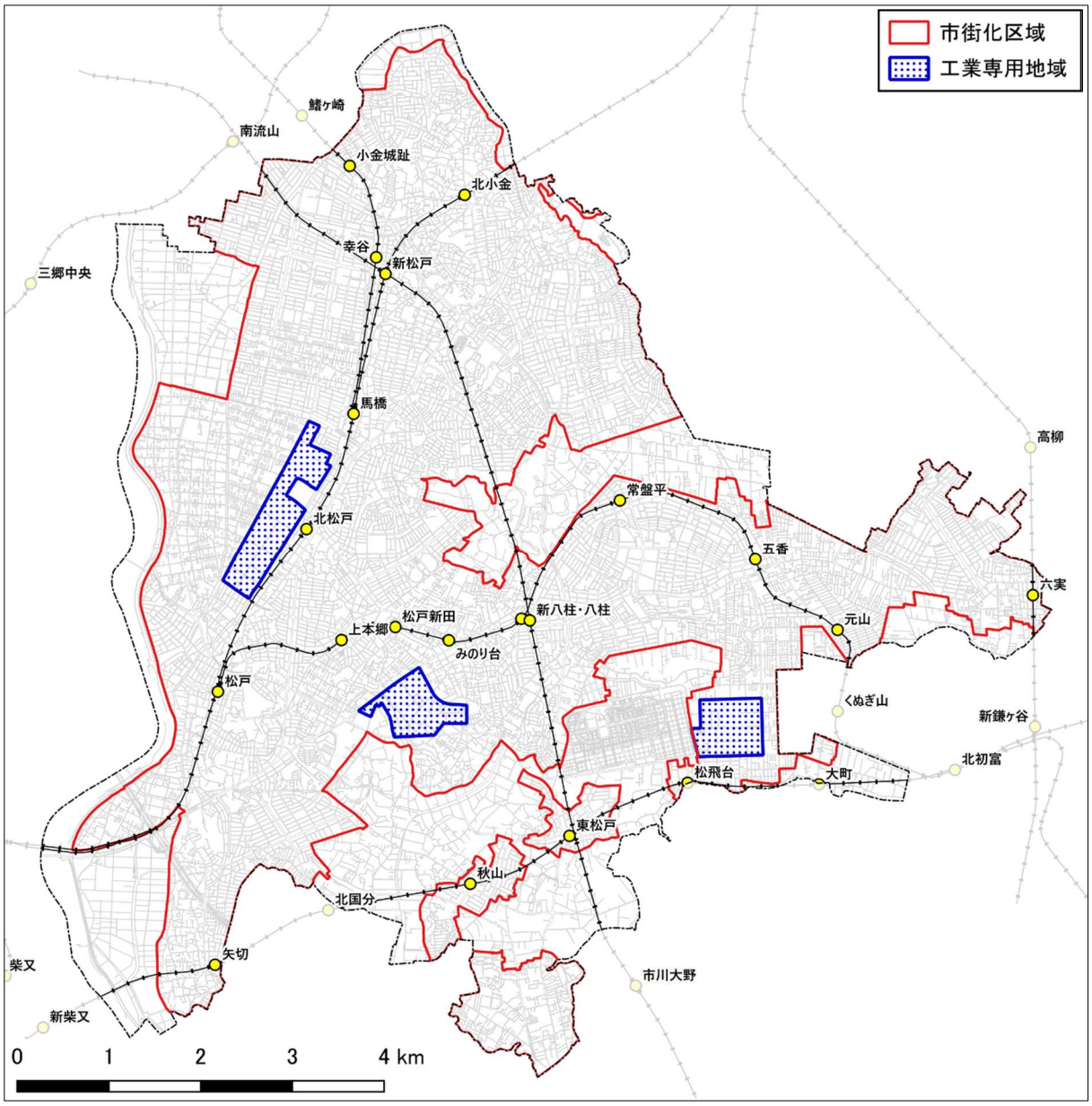
②土砂災害特別警戒区域

⇒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対策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



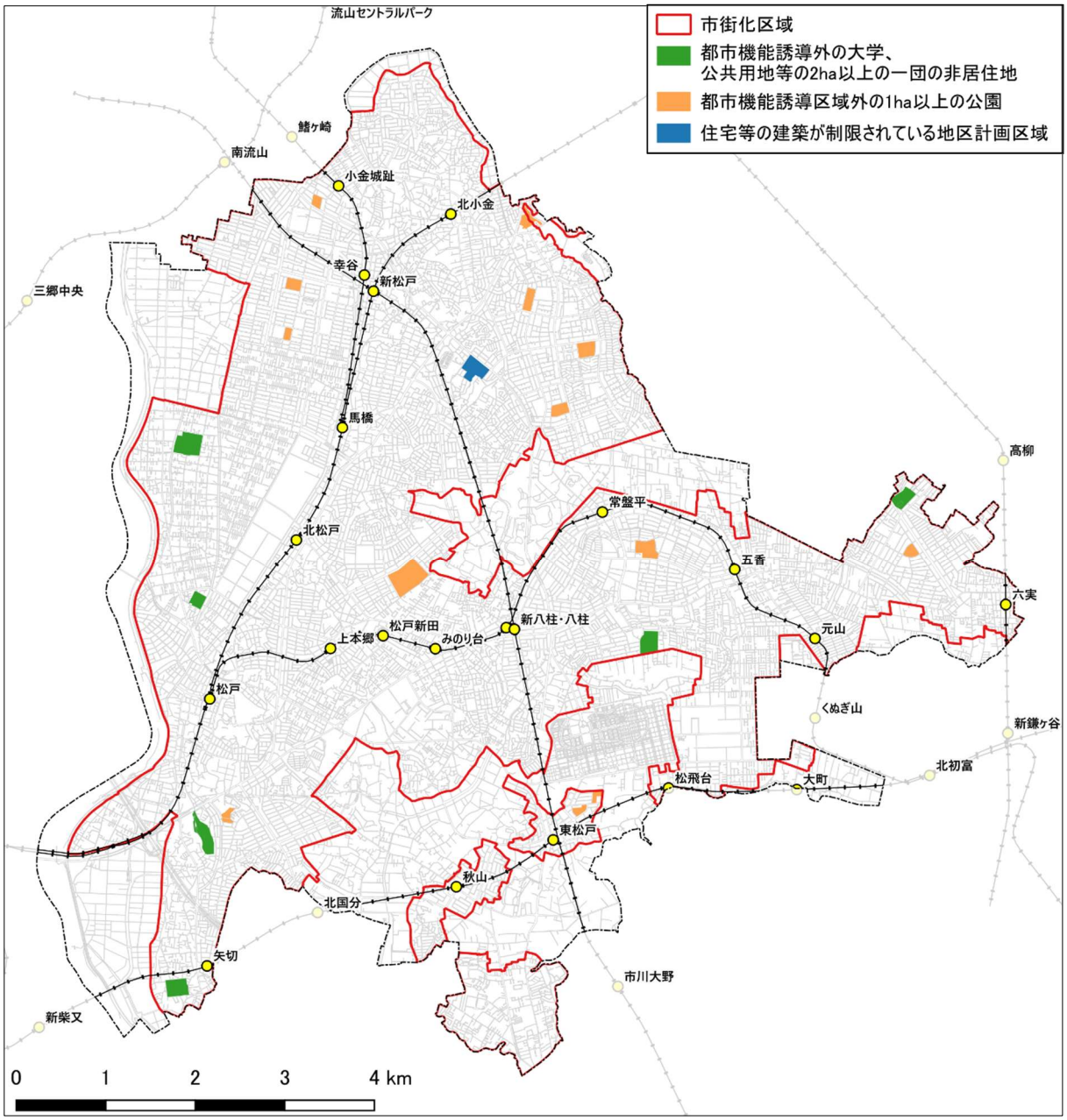
①工業専用地域

⇒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 項

(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



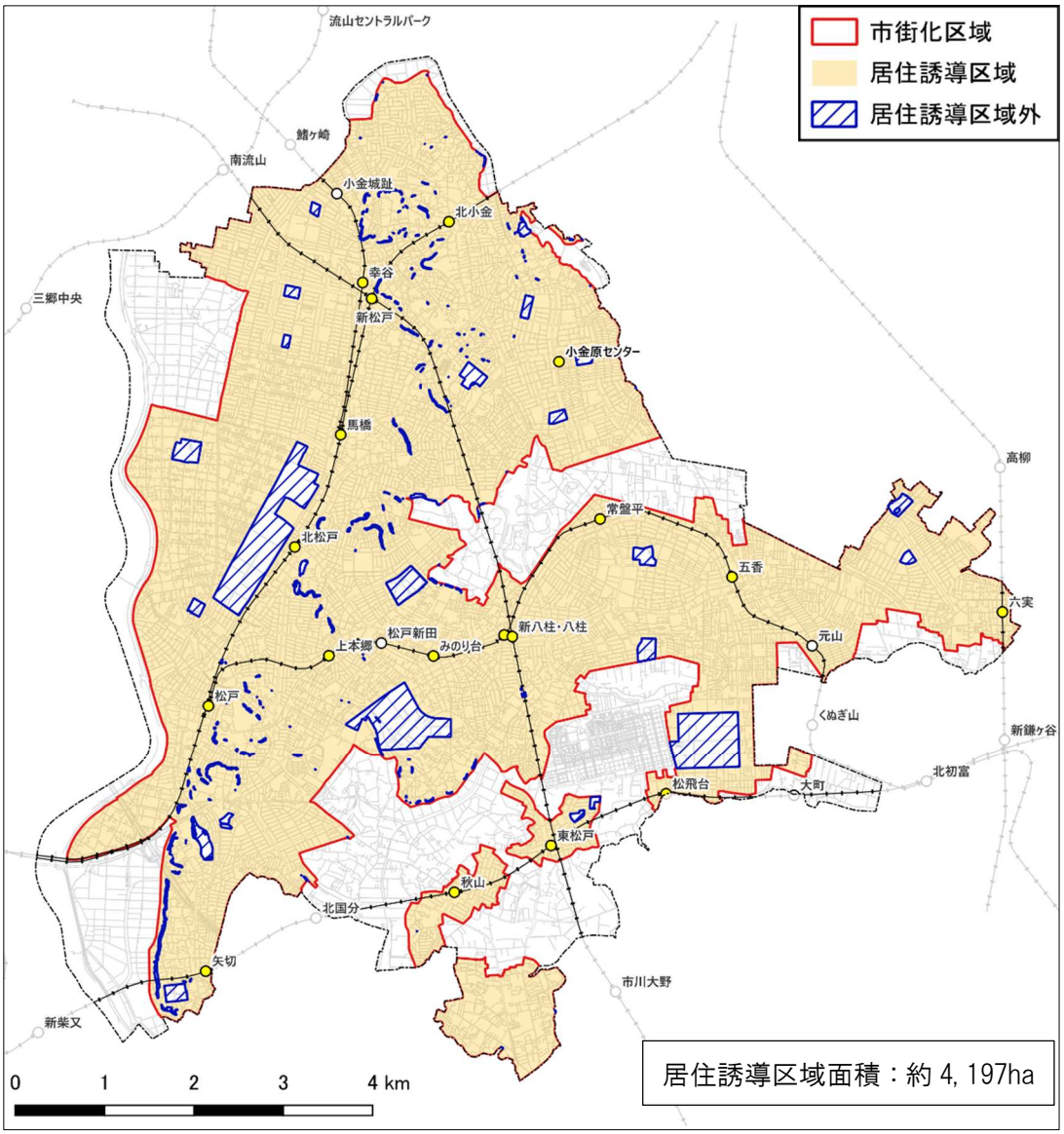
①都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の 2ha 以上の一団の非居住地
⇒現状(将来含む)の土地利用状況を考慮し、産業、文教の利便の継続や、供給処理施設等の稼働を継続させていくため、居住誘導区域外とします。

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 ㎡以上の施設の立地に特化している「八ケ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。

※急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外します。令和6年度末時点の指定状況を図示していますが、最新の指定状況は、千葉県が指定する区域を確認してください。

※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

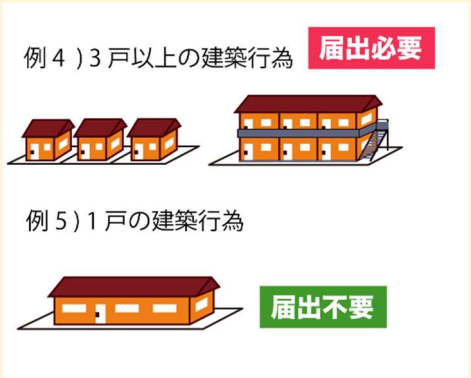
○3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項）

○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

防災指針

6－1　防災指針とは
6－2　災害ハザード情報等の収集、整理
6－3　災害リスクの高い地域等の抽出
6－4　地域ごとの防災上の課題の整理
6－5　防災まちづくりの将来像、取組方針
6－6　具体的な取組、スケジュール

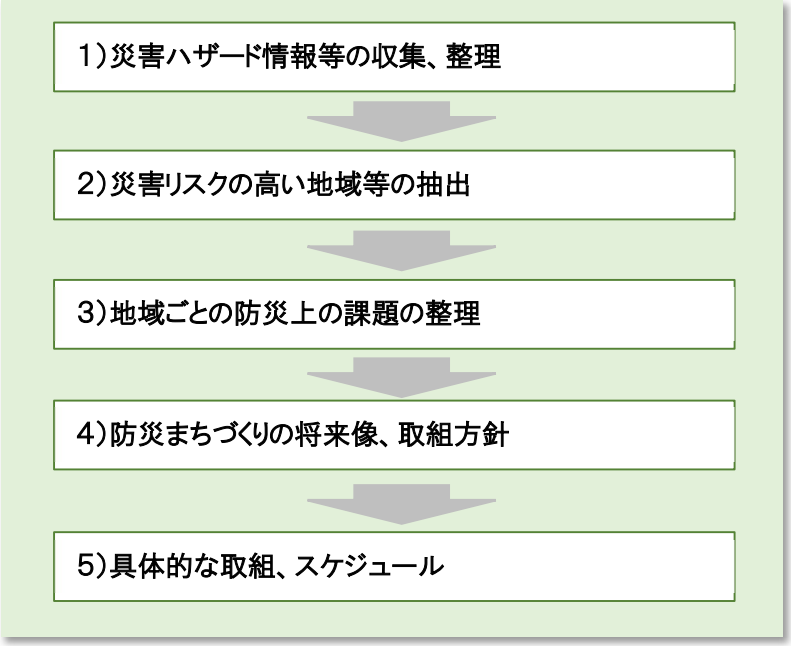
第6章　防災指針

6－1　防災指針とは

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっていることから、まちづくりの面から居住エリアの安全を確保することを目的として、令和 2（2020）年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に「防災指針」を位置づけることとなりました。

防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものであり、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針として、本市の防災・減災に係る計画である「松戸市地域防災計画」や「松戸市国土強靭化地域計画」とも連携を図りながら防災指針を定めます。

《 防災指針の検討フロー》



6－2 災害ハザード情報等の収集、整理

災害リスクの分析にあたり、発生するおそれのある災害ハザード情報を網羅的に収集・整理することが必要です。

そのため、本市では想定されている以下の災害ハザード情報を収集・整理しました。

《 対象とする災害ハザード情報》

1）土砂災害

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法第９条第１項	◇避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域 出典：土砂災害防止法の概要（国土交通省）	千葉県県土整備部河川環境課土砂災害対策室
②土砂災害警戒区域	土砂災害防止法第７条第１項	◇土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域 出典：土砂災害防止法の概要（ 国土交通省）	千葉県県土整備部河川環境課土砂災害対策室
③急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法第３条第１項	◇崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他のものに危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該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、第７条第１項各号に掲げる行為が行われることを制限する必要がある土地の区域。 出典：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	千葉県県土整備部河川環境課土砂災害対策室

2）洪水

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）	水防法第14条第１項	◇洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図る 出典：水防法第14条第１項 ◇特に重点的に円滑かつ迅速な避難のための措置を講じることにより安全性の向上を図るべき区域 出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（国土交通省）	**■江戸川** ⇒国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所 **■中小河川（坂川、坂川放水路、新坂川、利根運河、真間川）** 坂川・坂川放水路 ⇒国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所 坂川・新坂川、真間川 ⇒千葉県県土整備部河川環境課防災対策室
②浸水想定区域（浸水深：計画規模）	水防法第14条第２項		
③浸水想定区域（浸水継続時間）	水防法第14条第２項		
④家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	― ※1	◇想定最大規模降雨が生起し、近傍の堤防が決壊等した場合に、現行の建築基準に適合する一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域 ◇洪水時における屋内安全確保（垂直避難）の適否の判断等に有効な情報となる 出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（国土交通省）	
⑤家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	― ※1		

※1：「洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第４版）」（国土交通省等、平成27年７月策定）において、浸水想定区域図とともに作成方法が示されている。

3)内水

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①内水浸水想定区域	－	◇雨水出水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図る	松戸市
②内水浸水想定区域（浸水継続時間）			

4)高潮

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①高潮浸水想定区域	水防法 第14条の3	◇高潮時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図る 出典：水防法第14条の3	千葉県

5)津波

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	◇「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、最大クラスの津波を想定し、浸水の区域や推進を設定するもので津波防災地域づくりの基礎となる 出典：津波浸水想定の設定の手引き（国土交通省）	千葉県

6)地震

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①揺れやすさマップ	―	◇想定した地震ごとに震度の予測を行い、これらを重ね合わせて、「起こり得る最大震度」を表示したもので、防災意識の向上に資するものとなる 出典：松戸市地震ハザードマップ（平成20年3月）	松戸市
②地域の危険度マップ	―	◇地区ごとの建物分布状況と震度をもとに、「建物全壊率」を表示したもので、防災意識の向上に資するものとなる 出典：松戸市地震ハザードマップ（平成20年3月）	松戸市
③液状化危険度マップ	―	◇将来、千葉県に大きな被害をもたらす可能性がある地震を対象に、地震発生時の液状化の危険度を示したマップ 出典：千葉県HP	千葉県

7)盛土

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①大規模盛土造成地	大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説	◇市内のどこに大規模盛土造成地が存在しているか確認して、周囲に目を配ることで災害の未然防止や被害の軽減に繋がるように防災意識の向上を図る	松戸市

《 対象とする災害ハザードの想定条件》

災害種別		想定条件
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域
	土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域
	急傾斜地崩壊危険区域	・急傾斜地の傾斜度が 30 度以上且つ急傾斜地の高さが 5 メートル以上のもの ・急傾斜地の崩壊により危害が生ずるおそれのある人家が 5 戸以上あるもの、又は 5 戸未満であっても、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生ずるおそれがあるもの
洪水	想定最大規模	■江戸川 国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所が、平成 29 年に想定しうる最大規模の降雨によって江戸川が氾濫した場合の浸水をシミュレーションにより予測したもの ・江戸川の更に上流にある利根川上流域(群馬県など)で 72 時間の総雨量 491 ㎜ ■中小河川 それぞれの河川において、想定しうる最大規模の降雨によって、氾濫した場合の浸水をシミュレーションにより予測し、ひとつにまとめたもの。 ・利根運河(利根川流域、八斗島上流域)想定降雨 72 時間総雨量 491 ㎜ ・坂川・坂川放水路 (坂川流域)想定降雨 24 時間総雨量 690 ㎜ ・坂川・新坂川(富士川、六間川など)想定降雨 24 時間総雨量 690 ㎜ ・真間川(国分川、春木川、紙敷川など)想定降雨 24 時間総雨量 673 ㎜
	計画規模	■江戸川 国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所が、洪水防御に関する計画の基本となる年超過確率 1/200 の降雨に伴う洪水により江戸川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの ・江戸川の更に上流にある利根川上流域(群馬県など)で 72 時間の総雨量 336 ㎜ ■中小河川 それぞれの河川において、年超過確率 1/200 の降雨に伴う洪水により氾濫した場合の浸水をシミュレーションにより予測し、ひとつにまとめたもの。 ・利根運河(利根川流域、八斗島上流域)想定降雨 72 時間総雨量 336 ㎜ ・坂川・坂川放水路(坂川流域)想定降雨 24 時間総雨量 373 ㎜ ・坂川・新坂川(富士川、六間川など)想定降雨 24 時間総雨量 305 ㎜ ・真間川(国分川、春木川、紙敷川など)想定降雨 24 時間総雨量 301 ㎜
	浸水継続時間	■江戸川 浸水深さ 50 ㎝以上(屋外の避難が困難となり、孤立するおそれのある深さ)に達してから、その浸水深を下回るまでの時間の最大値 ・江戸川の更に上流にある利根川上流域(群馬県など)で 72 時間の総雨量 491 ㎜ ■中小河川 各中小河川における浸水深 50 ㎝以上に達してから、その浸水深を下回るまでの時間の最大値を示したもの。 ・利根運河(利根川流域、八斗島上流域)想定降雨 72 時間総雨量 491 ㎜ ・坂川・坂川放水路 (坂川流域)想定降雨 24 時間総雨量 690 ㎜ ・坂川・新坂川(富士川、六間川など)想定降雨 24 時間総雨量 690 ㎜ ・真間川(国分川、春木川、紙敷川など)想定降雨 24 時間総雨量 673 ㎜

内水	内水浸水想定区域	想定最大規模降雨として、関東地域の過去最大規模の雨（平成 11 年 10 月 27 日香取地域気象観測所で観測）を前提に、平成 28 年 3 月までの河川や下水道施設等の整備状況を反映して、浸水をシミュレーション予測したもの
	内水浸水継続時間	想定最大規模降雨として、関東地域の過去最大規模の雨（平成 11 年 10 月 27 日香取地域気象観測所で観測）を前提に、平成 28 年 3 月までの河川や下水道施設等の整備状況を反映して、浸水をシミュレーション予測したもの
高潮	高潮浸水想定区域	過去に実際に日本に襲来した台風から設定した最大規模・速さで、東京湾に最悪のコースを台風が通過した場合を前提に想定している ・台風の中心気圧は 910ha（既往最大規模の台風である室戸台風から設定） ・台風の移動速度は 73 ㎞/h で一定のまま移動。（移動速度が大きい伊勢湾台風から設定）
津波	津波浸水想定区域	過去に千葉県沿岸に津波被害をもたらした地震や、将来最大クラスの津波をもたらすと想定される 5 つの地震を選定し、各地震のシミュレーションを行ったもの
地震	揺れやすさ	■東京湾北部地震（マグニチュード 7.3） 近い将来、関東地方南部のいずれかで起こる可能性の高い、プレート境界型のマグニチュード 7 級の地震 ■松戸市直下の地震（マグニチュード 6.9） この規模の地震は、いつどこで発生するかを予測することは困難な、全国どこでも起こりうる直下の地震
	危険度マップ	■東京湾北部地震（マグニチュード 7.3） 近い将来、関東地方南部のいずれかで起こる可能性の高い、プレート境界型のマグニチュード 7 級の地震 ■松戸市直下の地震（マグニチュード 6.9） この規模の地震は、いつどこで発生するかを予測することは困難な、全国どこでも起こりうる直下の地震
	液状化危険度予測図	千葉県直下地震：兵庫県南部地震のような揺れ（揺れの継続時間：10～20 秒程度）を想定した地震
盛土	大規模盛土造成地	・谷を埋め立てた造成地で、盛土の面積が 3，000 平方メートル以上のもの ・傾斜地に盛土した造成地で、造成前の原地盤の勾配が 20 度以上、かつ盛土の高さが 5 メートル以上のもの

本市において対象とする各災害ハザード情報について、国の考え方である都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第 13 版）での取り扱いとの関係性を整理すると次のとおりです。

《対象とする災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性》

分類	災害ハザード情報	国の考え方（各区域の取り扱い）
土砂災害	①土砂災害特別警戒区域	災害レッドゾーン ⇒居住誘導区域に含まないこととすべき。
	②急傾斜地崩壊危険区域	
	③土砂災害警戒区域	災害イエローゾーン ⇒それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき。
洪水	①浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）	
	②浸水想定区域（浸水深：計画規模）	
	③浸水想定区域（浸水継続時間：想定最大規模）	
	④家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	
	⑤家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	
内水	①内水浸水想定区域	
	②内水浸水継続時間	
高潮	①高潮浸水想定区域	
津波	①津波浸水想定区域	
地震	①揺れやすさ	その他の災害リスク ⇒地震（盛土）については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界があるため、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施する。
	②危険度マップ	
	③液状化危険度予測図	
盛土	①大規模盛土造成地	

国の考え方を踏まえ、次項以降では、次の考えのもと分析を行います。

（災害レッドゾーン）
⇒居住誘導区域から除外します。

（災害イエローゾーン）
⇒居住誘導区域内での災害イエローゾーンについては、災害リスク分析を行った上で課題を整理し、そのリスクに基づき判断します。

（その他の災害リスク）
⇒地震およびそれに伴い滑動崩落の危険性のある大規模盛土造成地においては災害リスク分析を行った上で課題を整理し、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を講じます。

(1)土砂災害

①土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

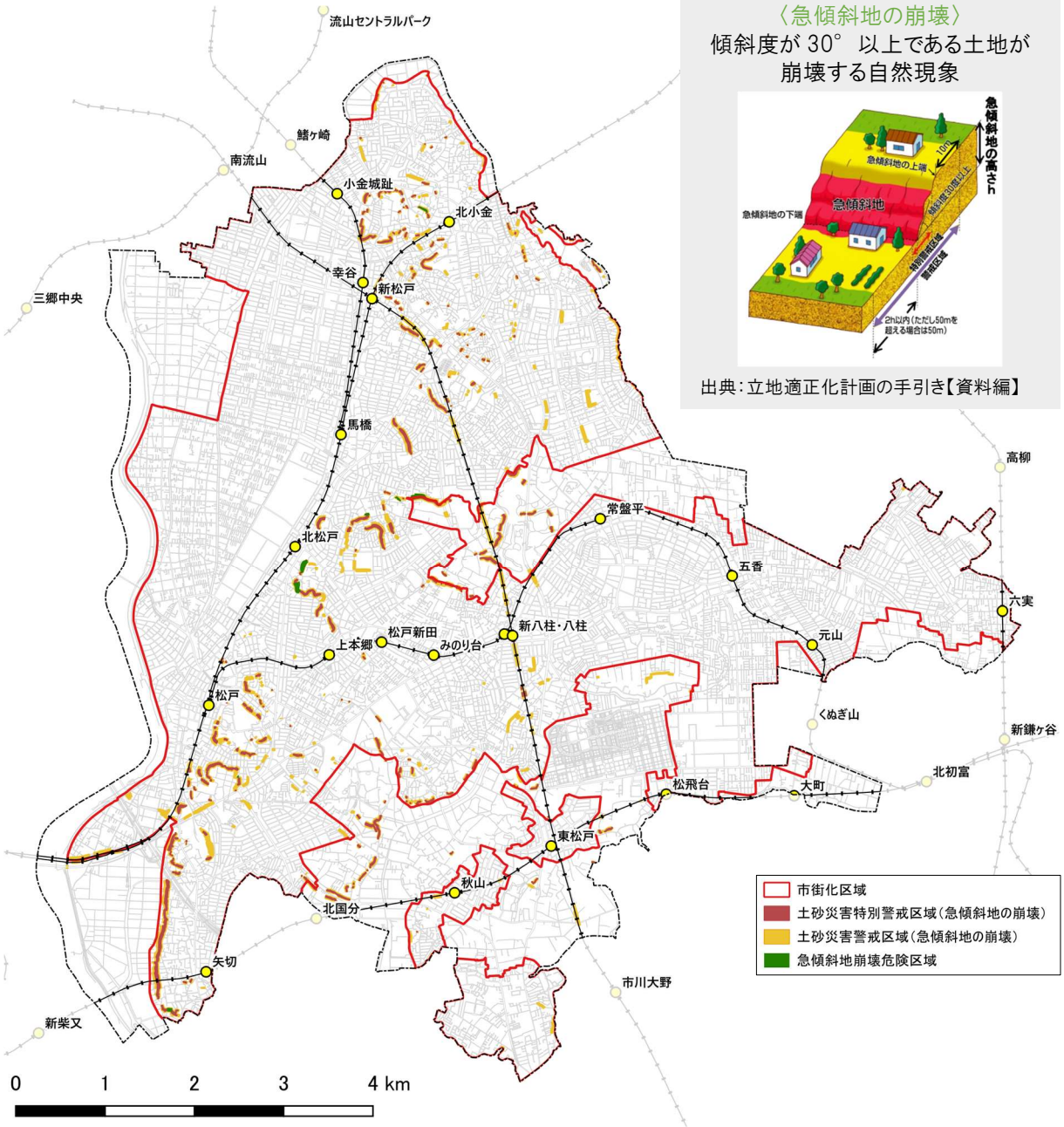
○市内においては、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

○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 JR 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。

〈急傾斜地の崩壊〉

傾斜度が 30° 以上である土地が崩壊する自然現象

出典：立地適正化計画の手引き【資料編】



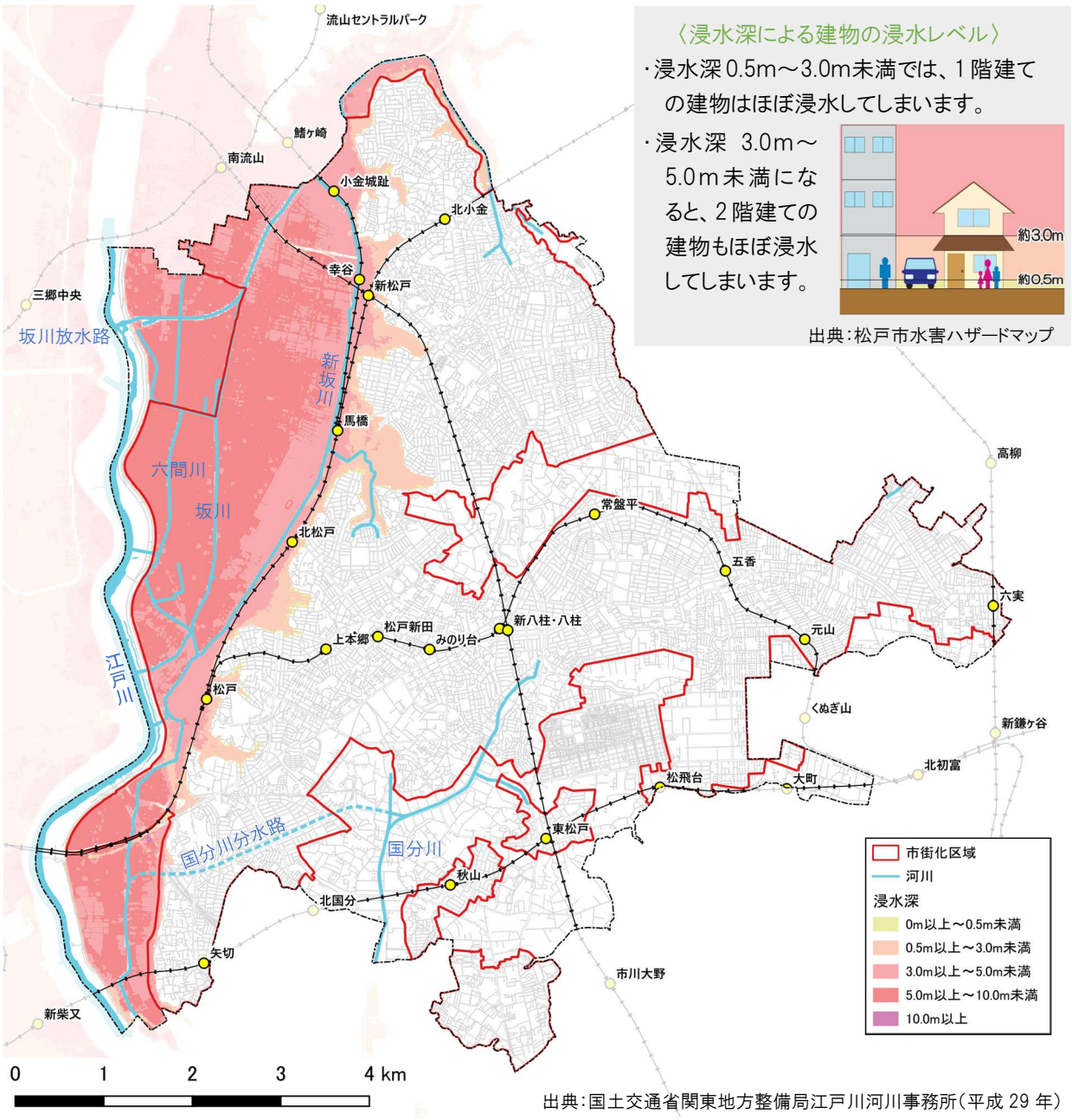
出典：千葉県（令和 7 年 2 月）

(2)洪水

①浸水想定区域(浸水深:想定最大規模)

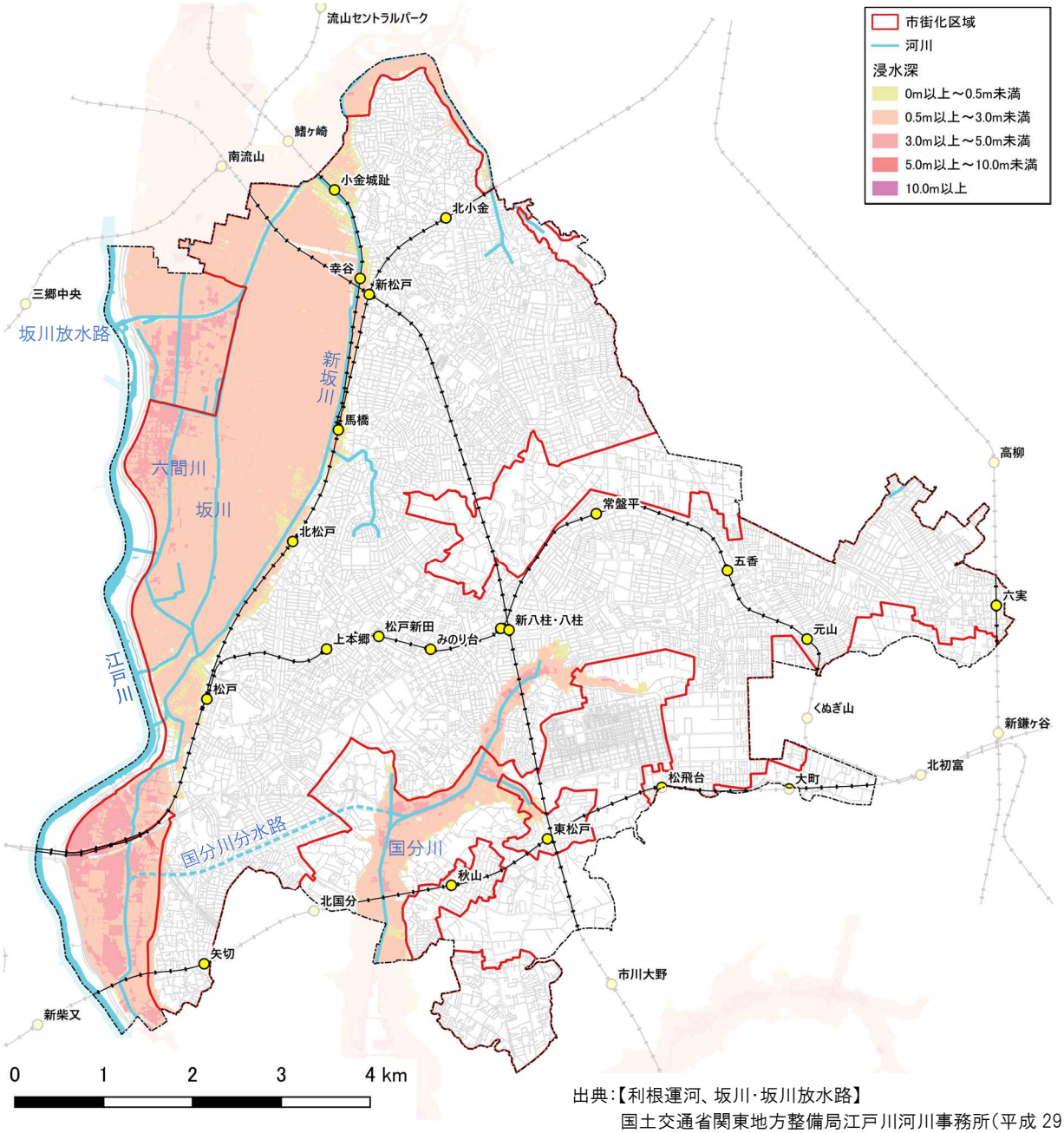
1)江戸川

○江戸川の氾濫による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されており、5.0m～10m 未満の範囲が広く想定されています。



2)中小河川(利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川)

○中小河川の氾濫による浸水として、JR 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。

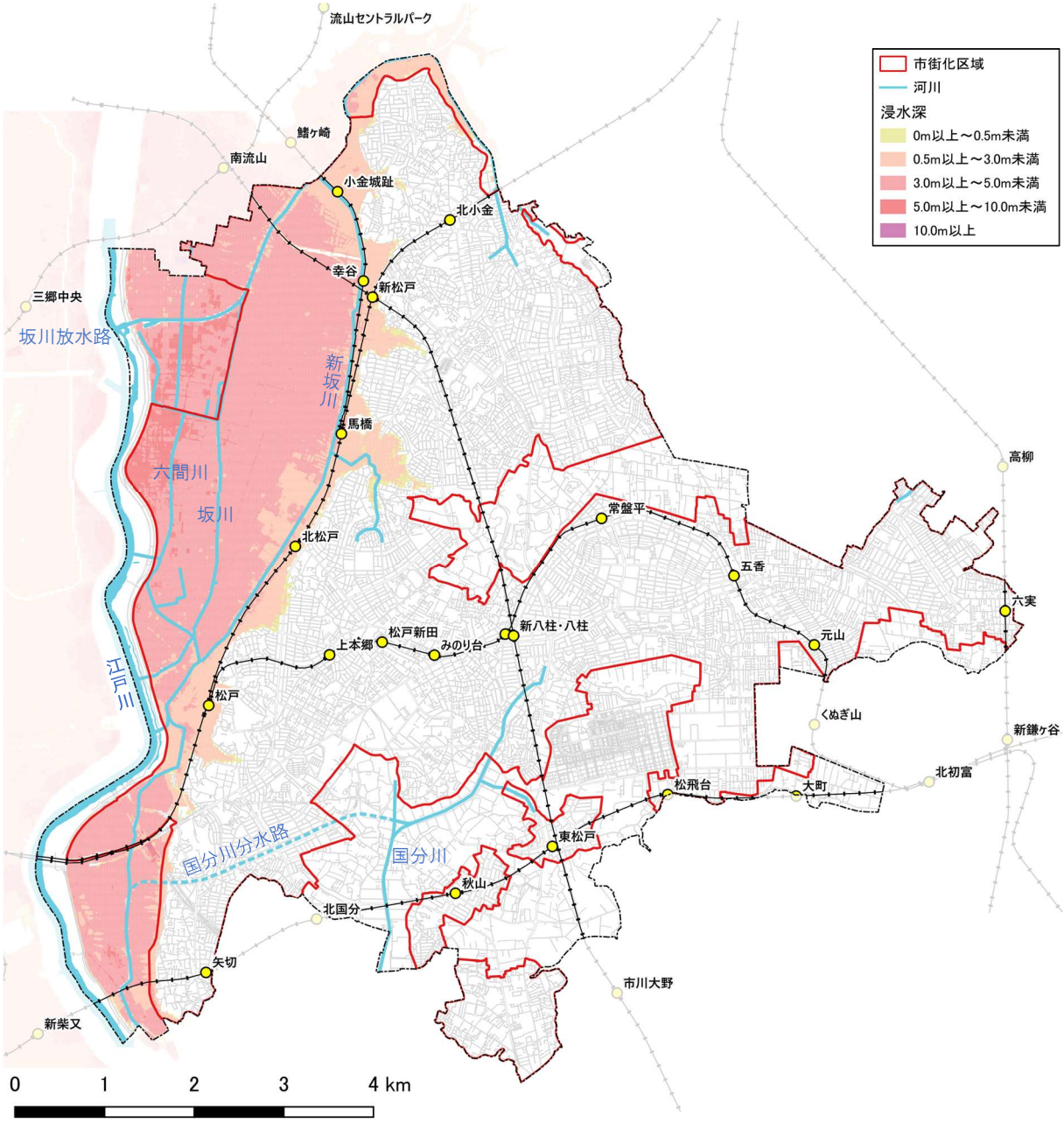


出典:【利根運河、坂川･坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【坂川･新坂川】千葉県(令和 2 年 5 月)
【真間川】千葉県(令和元年)

②浸水想定区域（浸水深：計画規模）

1）江戸川

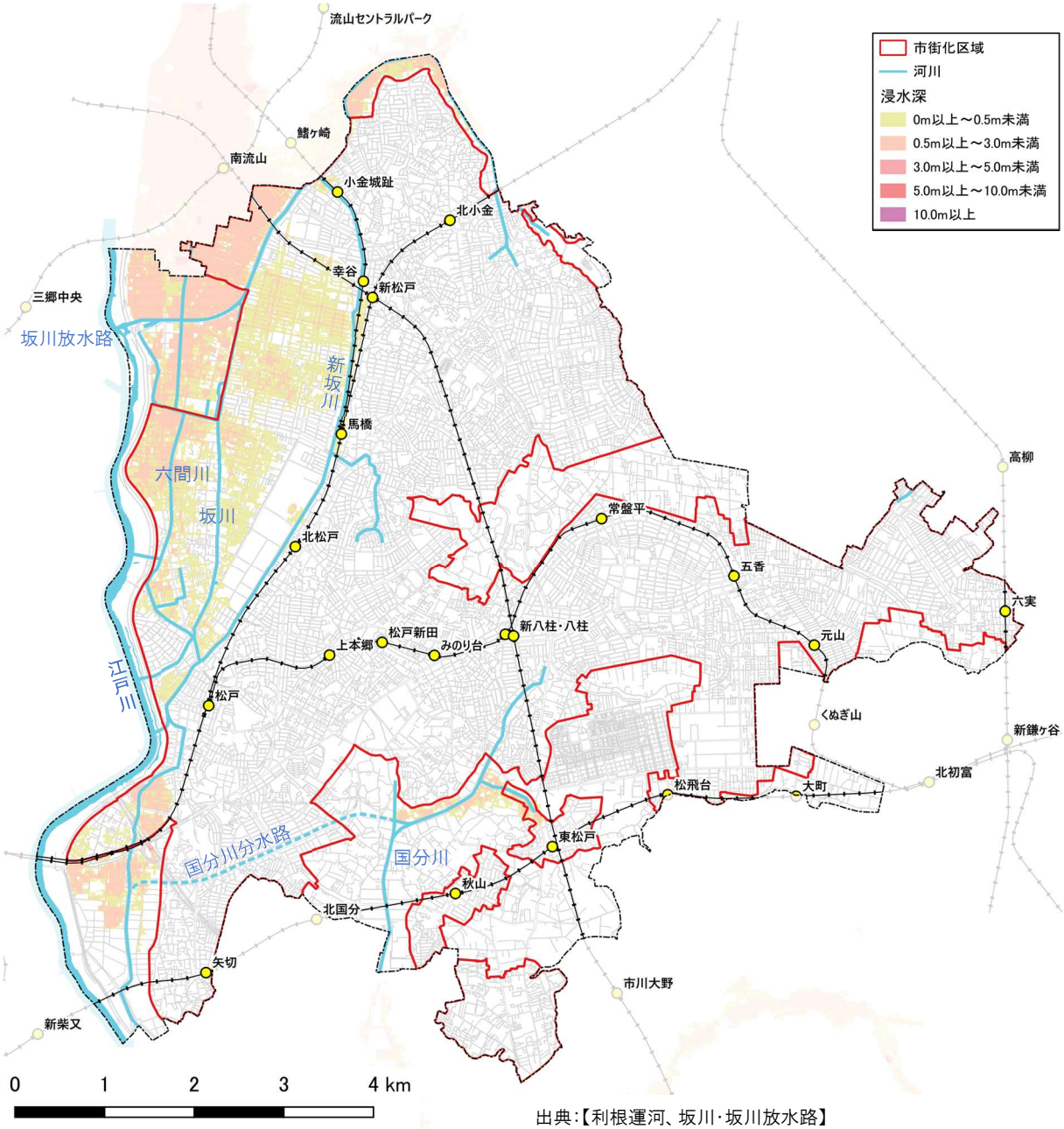
○江戸川の氾濫による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されており、3.0m～5.0m 未満の範囲が広く想定されています。



出典：国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）

2)中小河川(利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川)

○江戸川の氾濫による浸水として、JR 常磐線西側のエリアにて区域が指定されており、0.5m～3.0m未満の範囲が多く指定されています。
○その他、東松戸駅西側の真間川流域でも 0.5m～3.0m未満の範囲が指定されています。

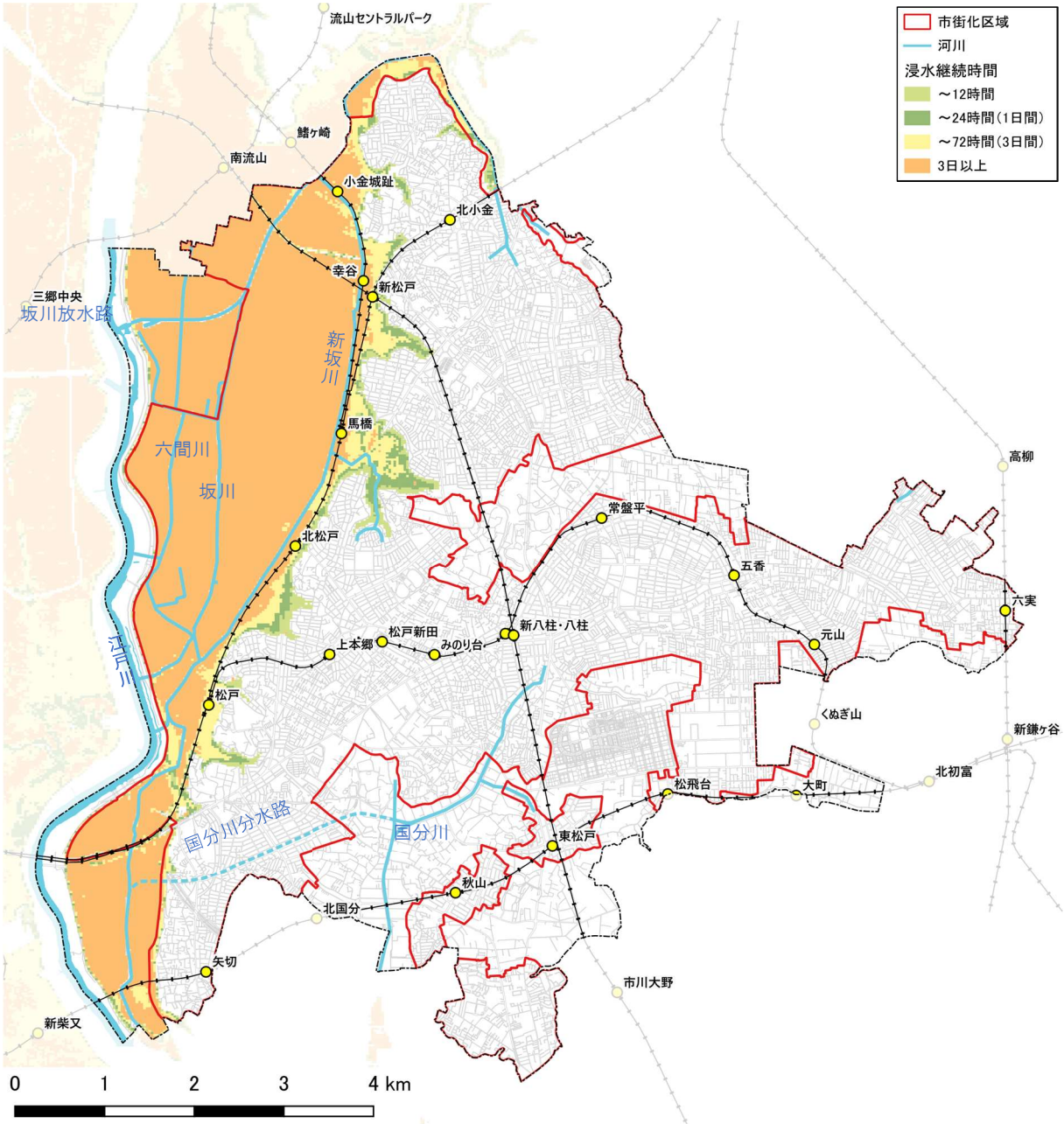


出典:【利根運河、坂川･坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【坂川･新坂川】千葉県(令和 2 年 5 月)
【真間川】千葉県(令和元年)

③浸水継続時間（想定最大規模）

1）江戸川

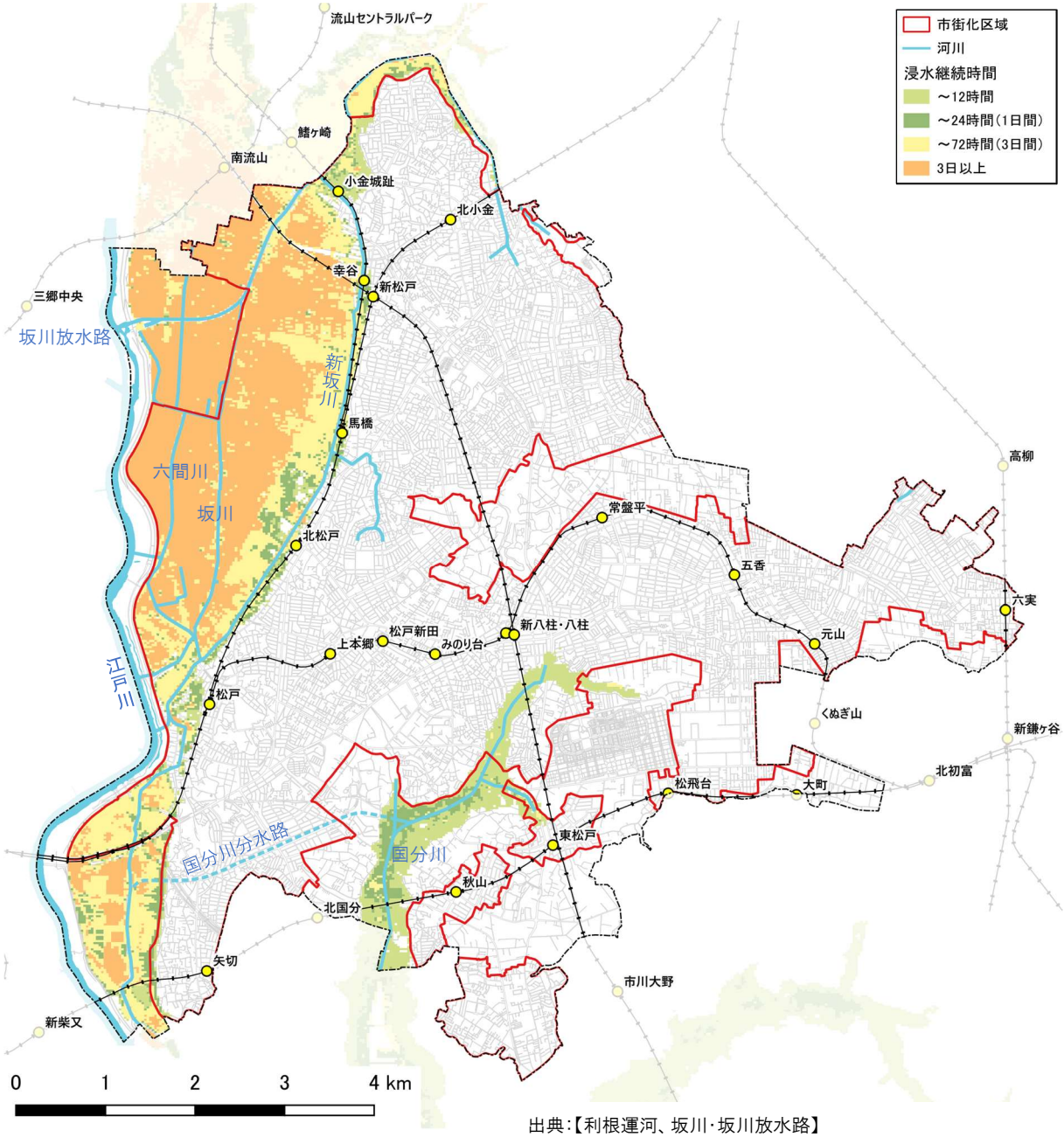
○江戸川の氾濫による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯にて 3 日以上の浸水継続が想定されています。



出典：国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）

2)中小河川(利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川)

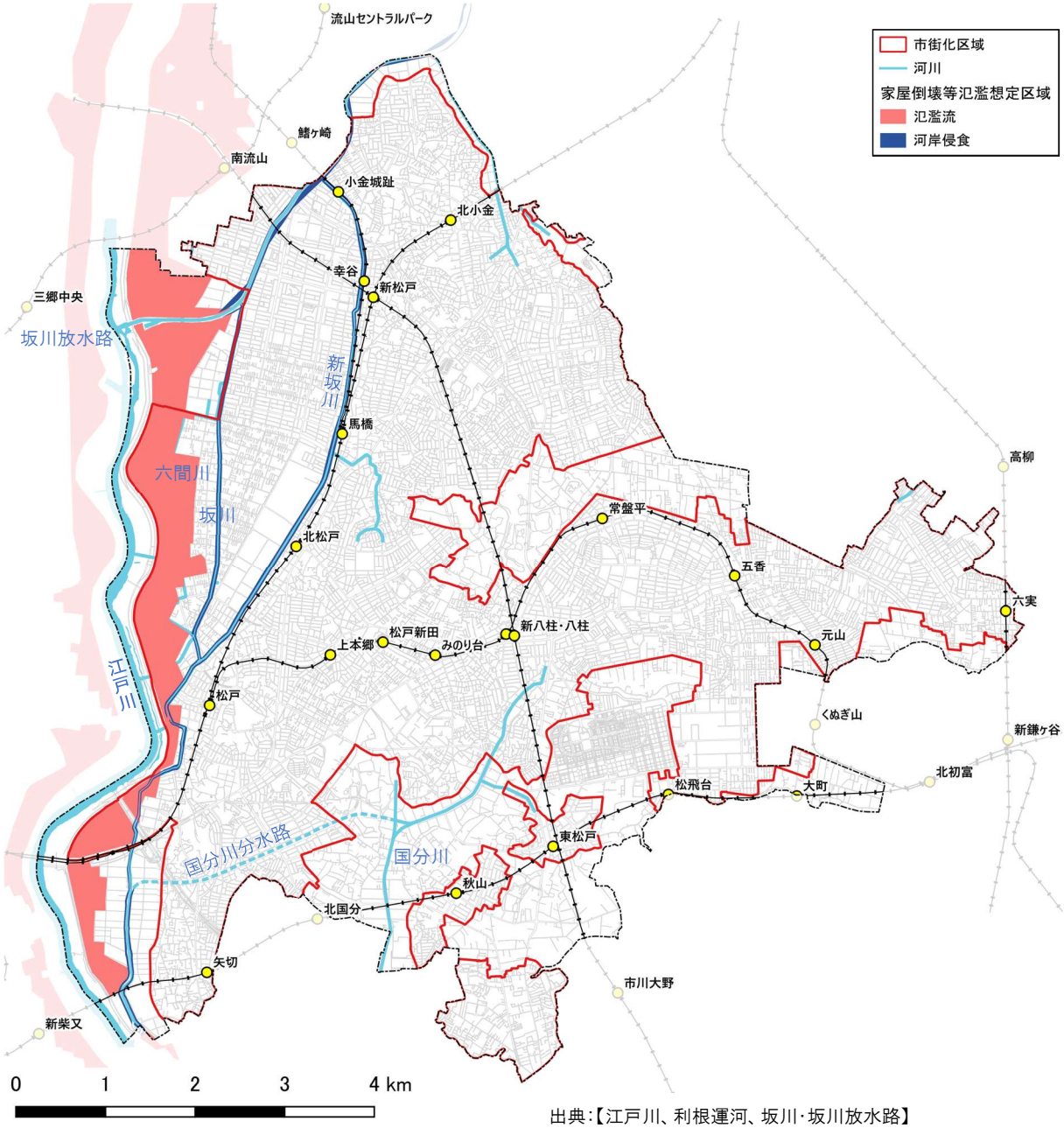
○中小河川の氾濫による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯では 3 日以上の浸水継続が想定されています。
○その他、東松戸駅西側の真間川流域では約 1 日の浸水継続が想定されています。



出典:【利根運河、坂川･坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【坂川･新坂川】千葉県(令和 2 年 5 月)
【真間川】千葉県(令和元年)

④家屋倒壊等氾濫想定区域

○家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、江戸川沿岸の一帯で指定されています。
○家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、坂川、新坂川で指定されています。

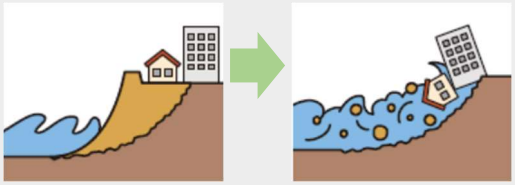


出典：【江戸川、利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）

〈氾濫流〉

秒速が早いため、木造家屋は崩壊するおそれがある

〈河岸侵食〉



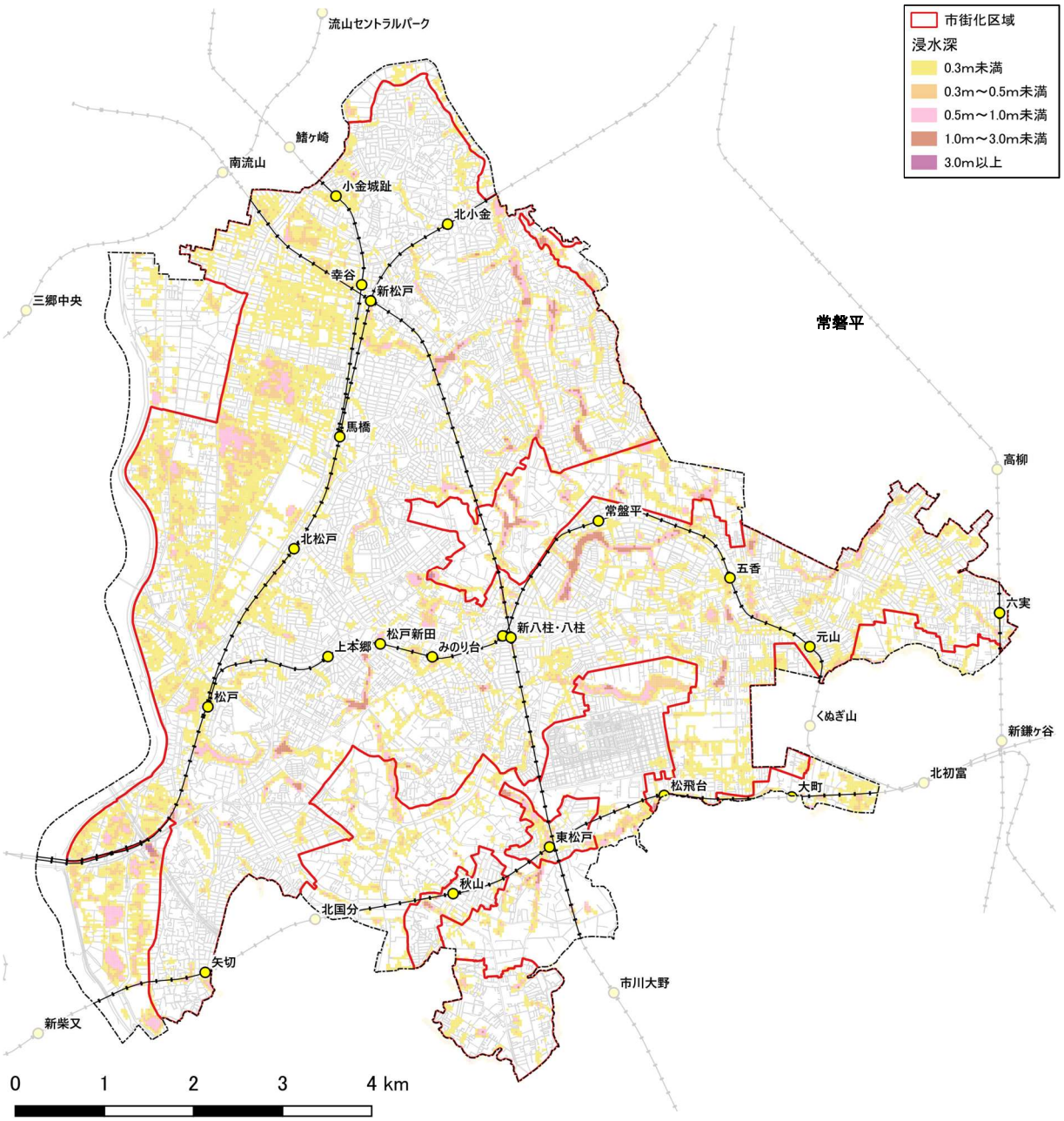
地面が削られ、家屋は建物ごと崩落するおそれがある

出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ（内閣府）

(3)内水

①浸水想定区域(1 時間あたり雨量 153 ㎜)

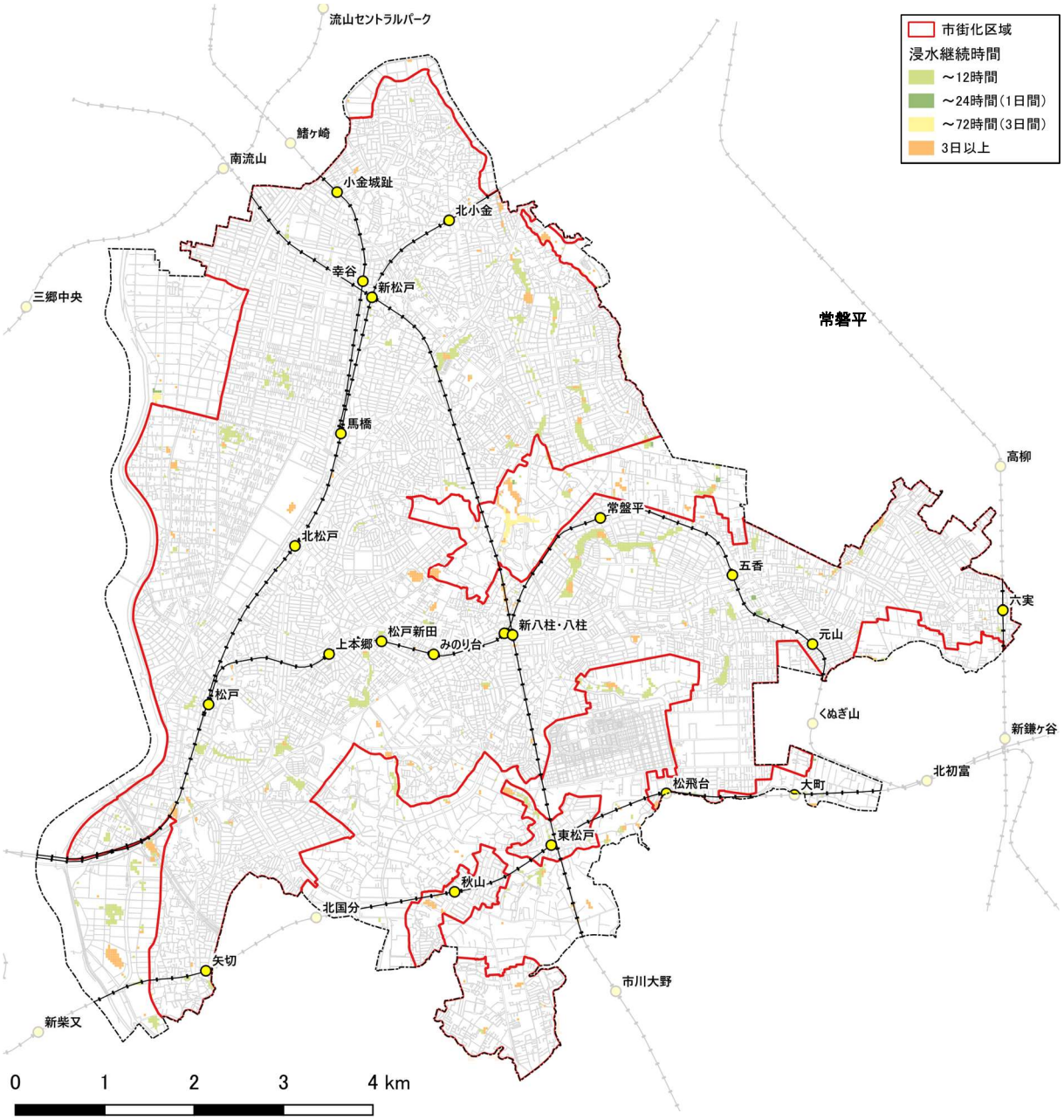
○市街化区域内においても浸水が想定される箇所が点在し、一部では 3.0m以上の浸水がみられます。



出典:松戸市(令和 7 年)

②浸水継続時間(1 時間あたり雨量 153 ㎜)

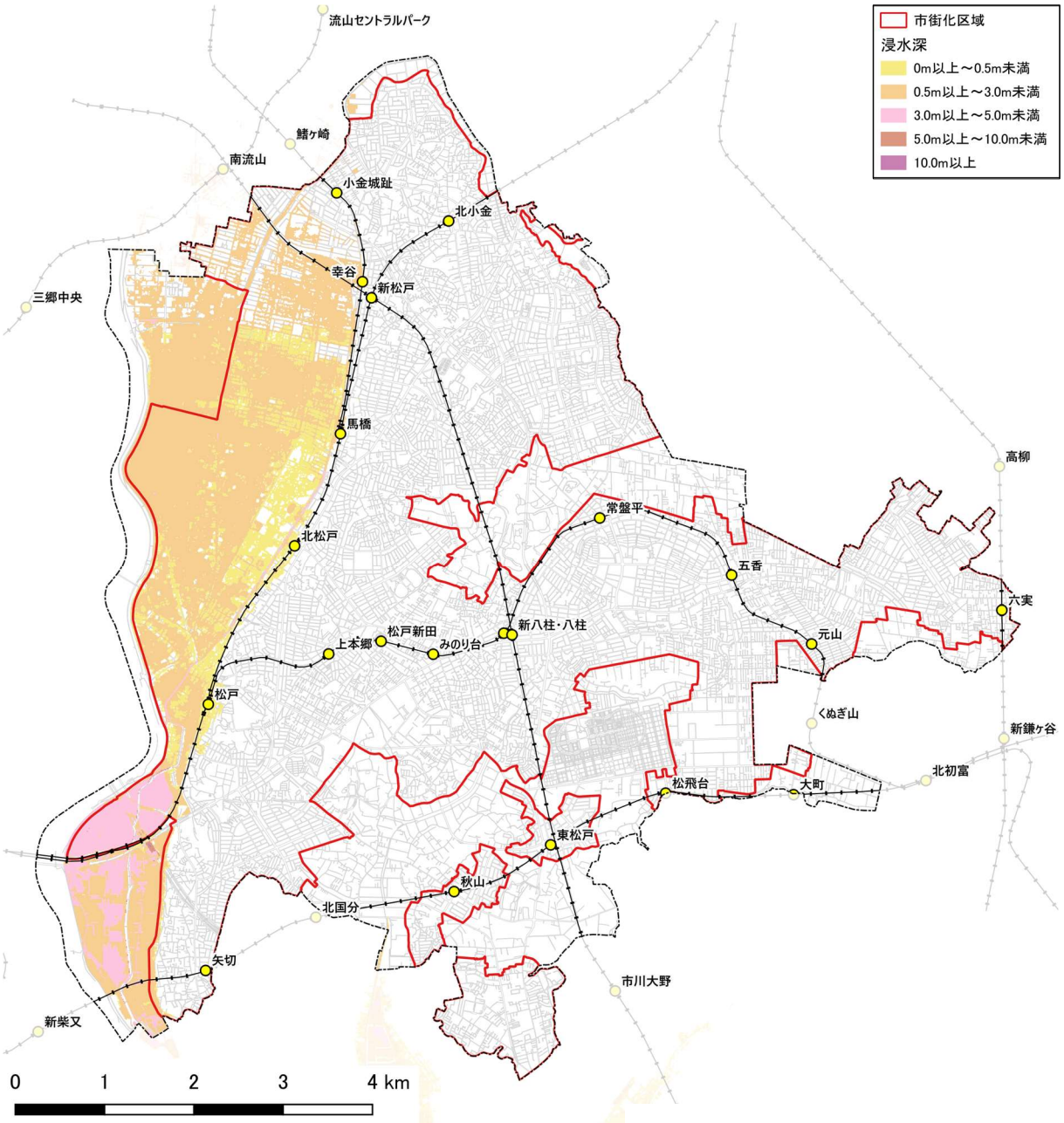
○市街化区域内においても 3 日以上の浸水継続が想定されています。



出典:松戸市(令和 7 年)

(4)高潮

○高潮による浸水として、JR 常磐線西側のエリア一帯にて区域が指定されています。
○特に市の南西部では、3.0m～5.0m以上の浸水が想定されています。

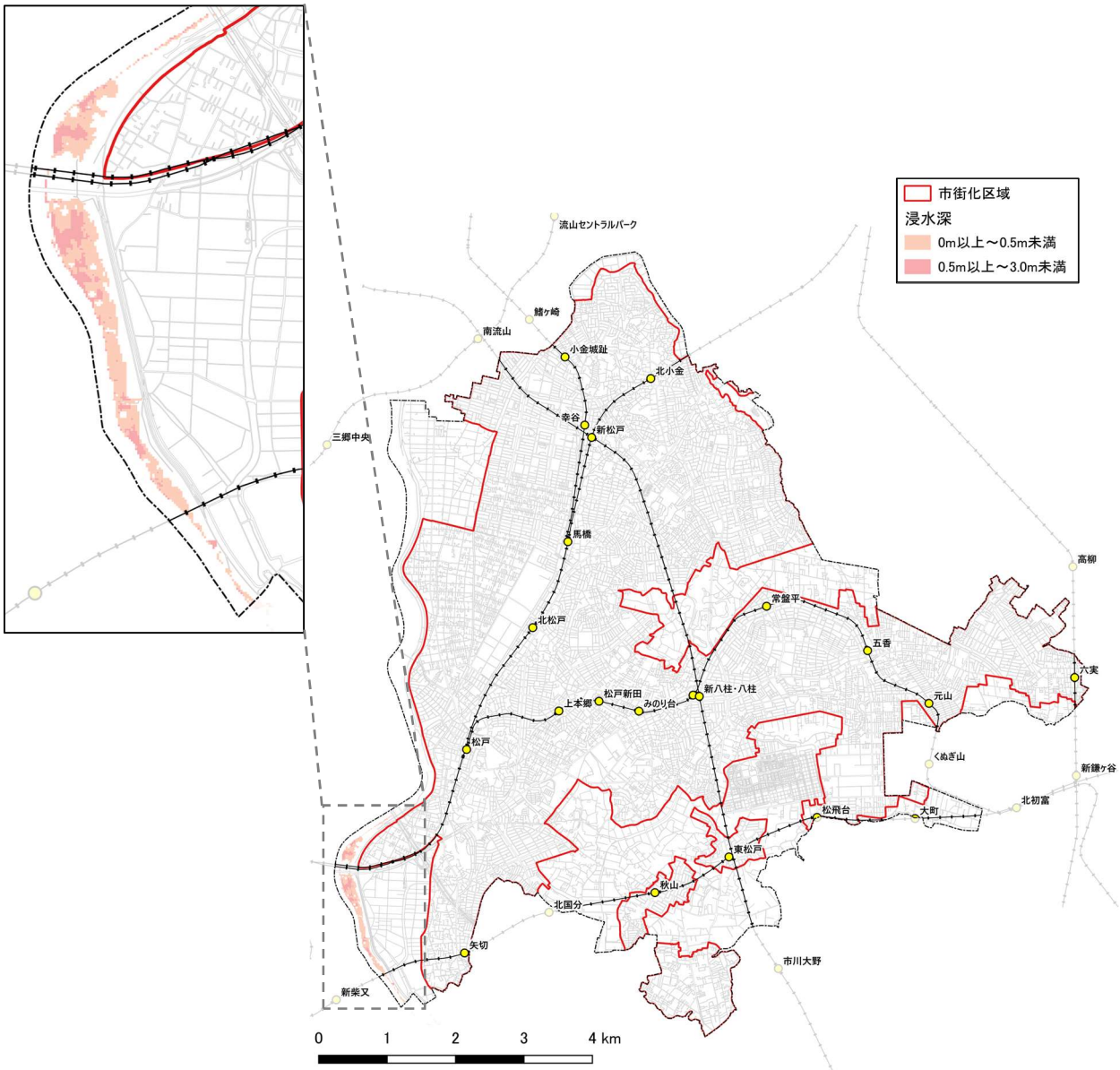


出典:千葉県(平成 30 年)

(5)津波

○津波による浸水として、市街化調整区域内の江戸川沿岸で浸水が想定されている箇所がみられます。

【拡大図】



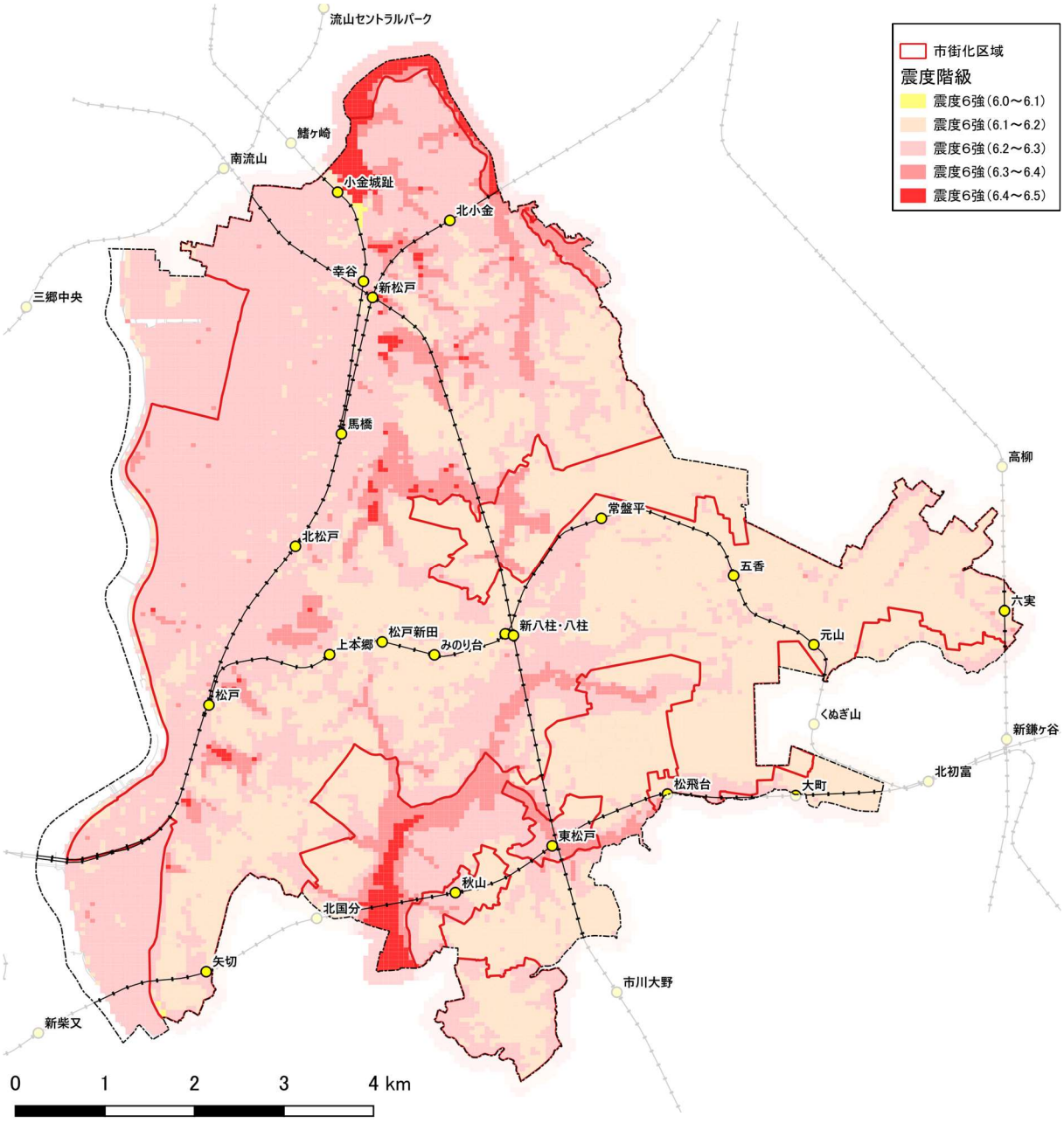
出典：千葉県（平成 30 年）

(6)地震

①揺れやすさマップ

○東京湾北部地震(マグニチュード 7.3)と松戸市直下(マグニチュード 6.9)の地震において、本市では震度6強と想定されています。

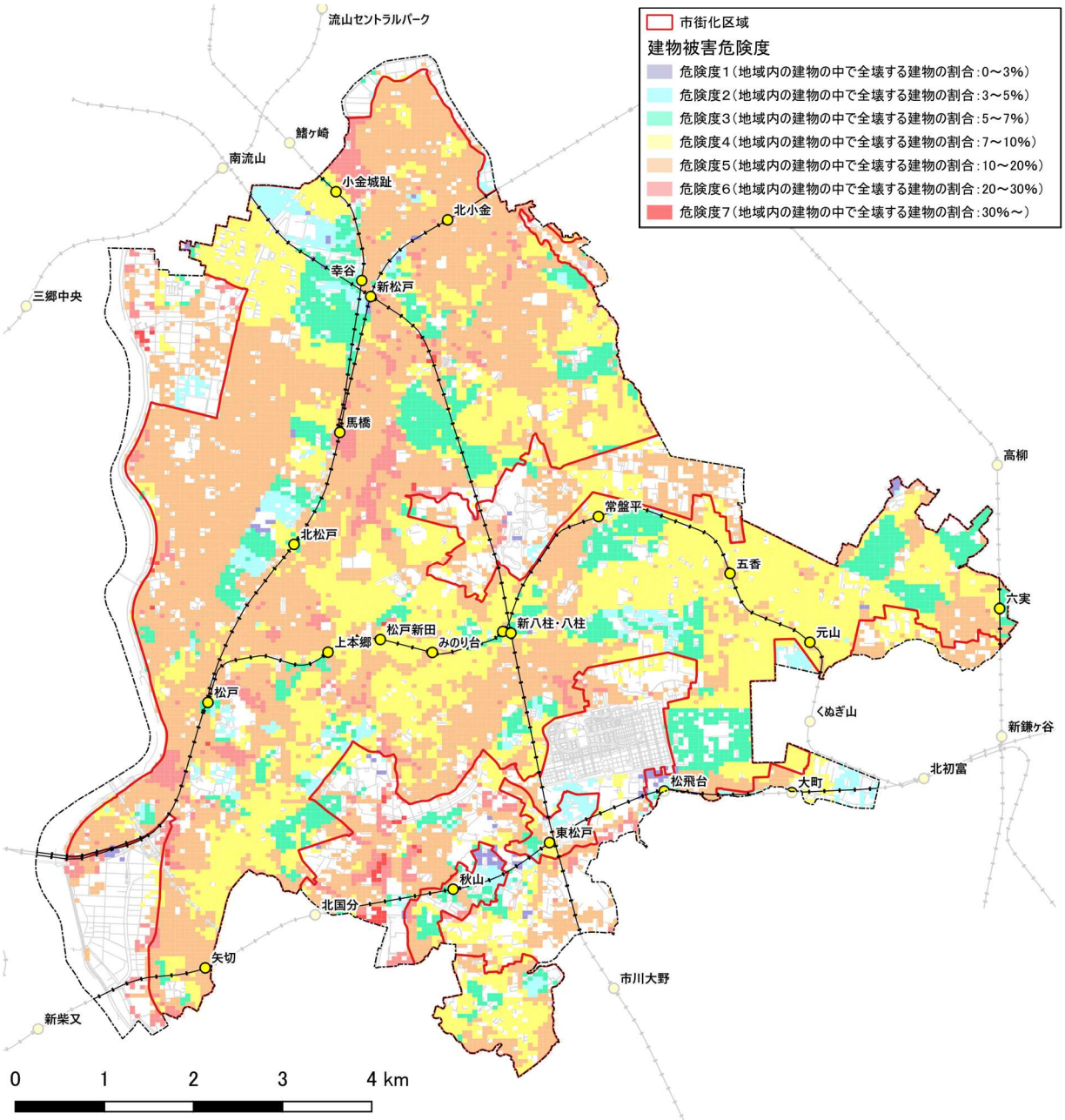
○特に、北部から南部にかけた本市中央一帯では、広範囲にわたり震度が 6.4 以上となる箇所がみられます。



出典:松戸市やさシティマップ(平成 20 年 3 月)

②地域の危険度マップ

〇全市的に建物被害（全壊）が想定されています。
〇特に、市街化区域内においても、全壊する建物の割合が 20～30%と危険度の高いエリアが存在しています。

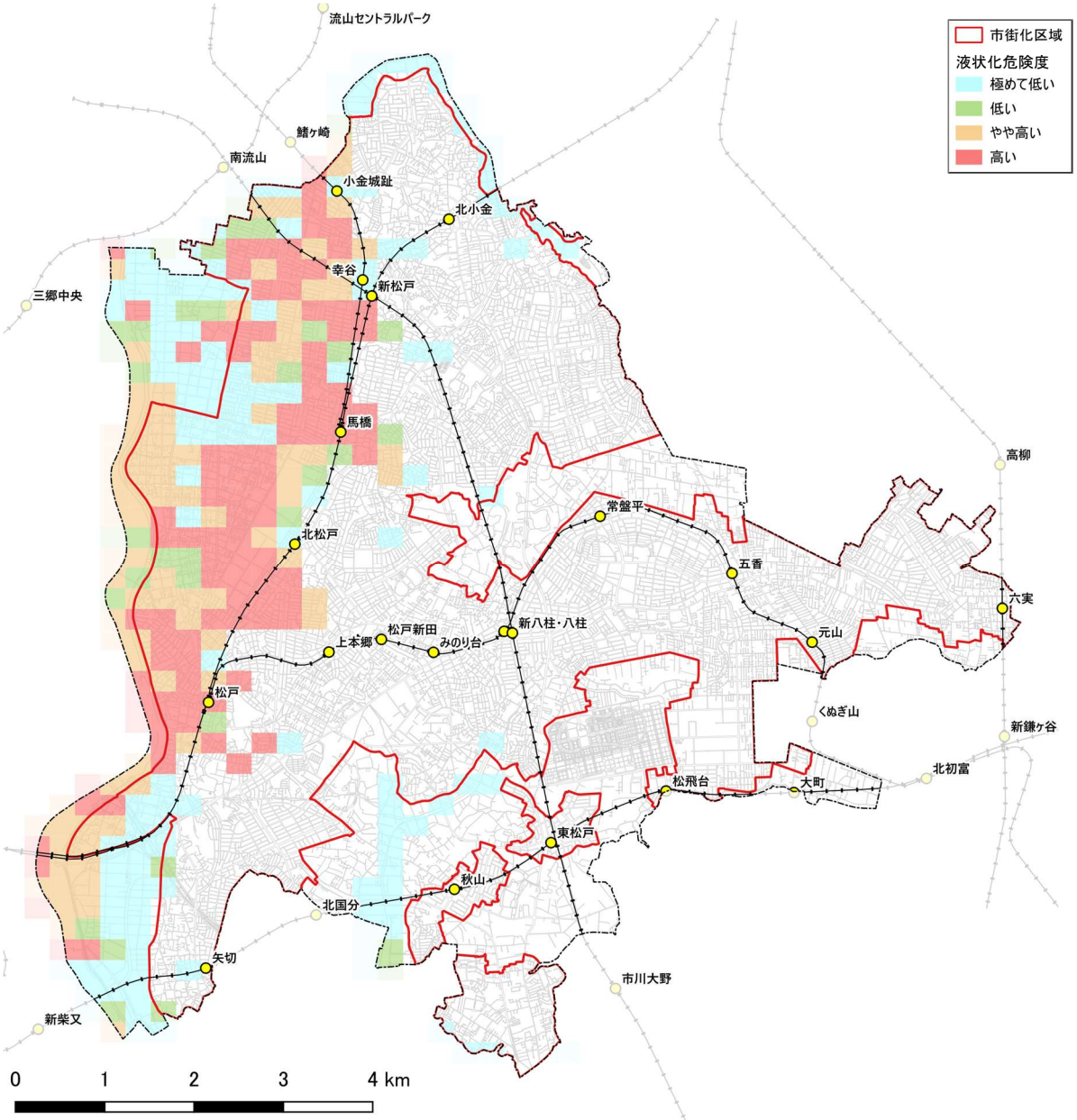


出典：松戸市やさシティマップ（平成 20 年 3 月）

③液状化危険度予測図

千葉県直下地震（震度 6 強）

○液状化危険度予測では、JR 常磐線西部エリアにおいて液状化しやすいエリアが広がっています。

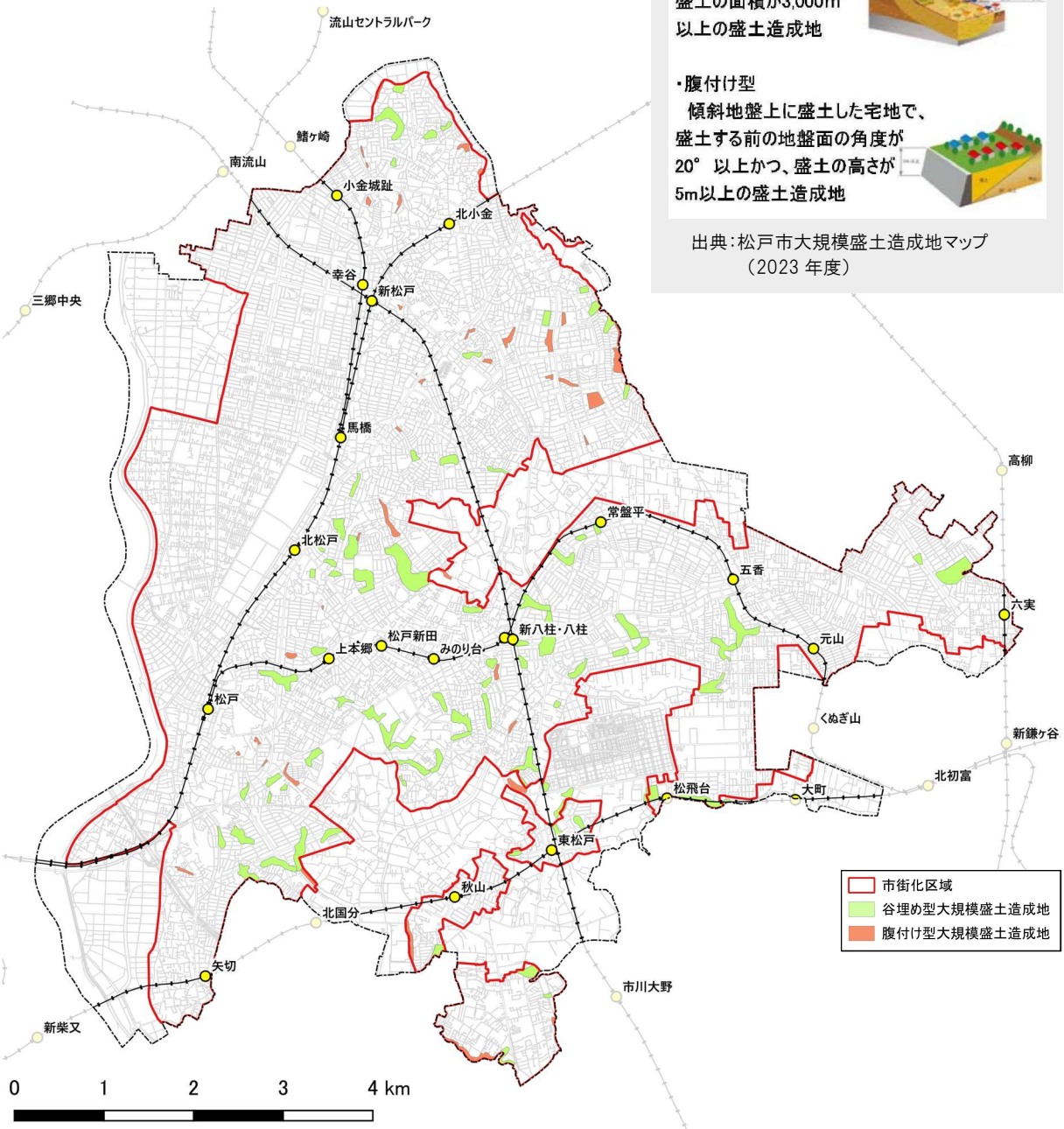


出典：千葉県（令和元年）

(7)大規模盛土造成地

○令和 4 年度において本市が精査を行った結果、市内 123 箇所(谷埋め型大規模盛土造成地が 83 箇所、腹付け型大規模盛土造成地が 40 箇所)に大規模盛土造成地が確認されています。
○今後、詳細な調査を順次実施していく予定であり、その結果を踏まえて安全性の精査を行っていきます。

※なお、このマップは大規模盛土造成地のおおよその位置と規模を示したもので、盛土の危険度を表すものではありません。



出典:松戸市(令和 5 年)

(8)近年の浸水履歴

○近年の浸水履歴をみると、小山や上矢切などで繰り返し浸水被害が発生しています。

発生年月日	災害種別	被害状況	
		床上浸水	床下浸水
平成 27 年 9 月 8 日～10 日	台風 18 号接近に伴う大雨	14 棟 （大橋、小山、和名ヶ谷）	35 棟 （岩瀬、大橋、紙敷、上矢切、五香 7 丁目、小山、栄町 8 丁目、栄町西 2 丁目、栄町西 3 丁目、栄町西 5 丁目、根本、松戸、和名ケ谷）
平成 28 年	浸水実績なし		
平成 29 年	浸水実績なし		
平成 30 年 9 月 1 日	大雨	1 棟 （六実 6 丁目）	-
令和元年	浸水実績なし		
令和 2 年 3 月 13 日	大雨	6 棟 （小山）	7 棟 （上矢切、岩瀬、小山、西馬橋 2 丁目、西馬橋 3 丁目）
令和 3 年	浸水実績なし		
令和 4 年	浸水実績なし		
令和 5 年 6 月 2 日	台風 2 号接近に伴う大雨	1 棟 （金ケ作）	10 棟 （栄町 2 丁目、西馬橋 2 丁目、西馬橋 3 丁目、五香 6 丁目、小金原 6 丁目、小金原 8 丁目、串崎新田、上矢切、栗山、紙敷）

出典：松戸市 HP 浸水履歴一覧

6－3　災害リスクの高い地域等の抽出

前述の本市で想定されるハザード情報について、住宅の分布、避難所、病院等の都市情報と重ね合わせ、災害リスクの高い地域等を抽出するための分析を行いました。

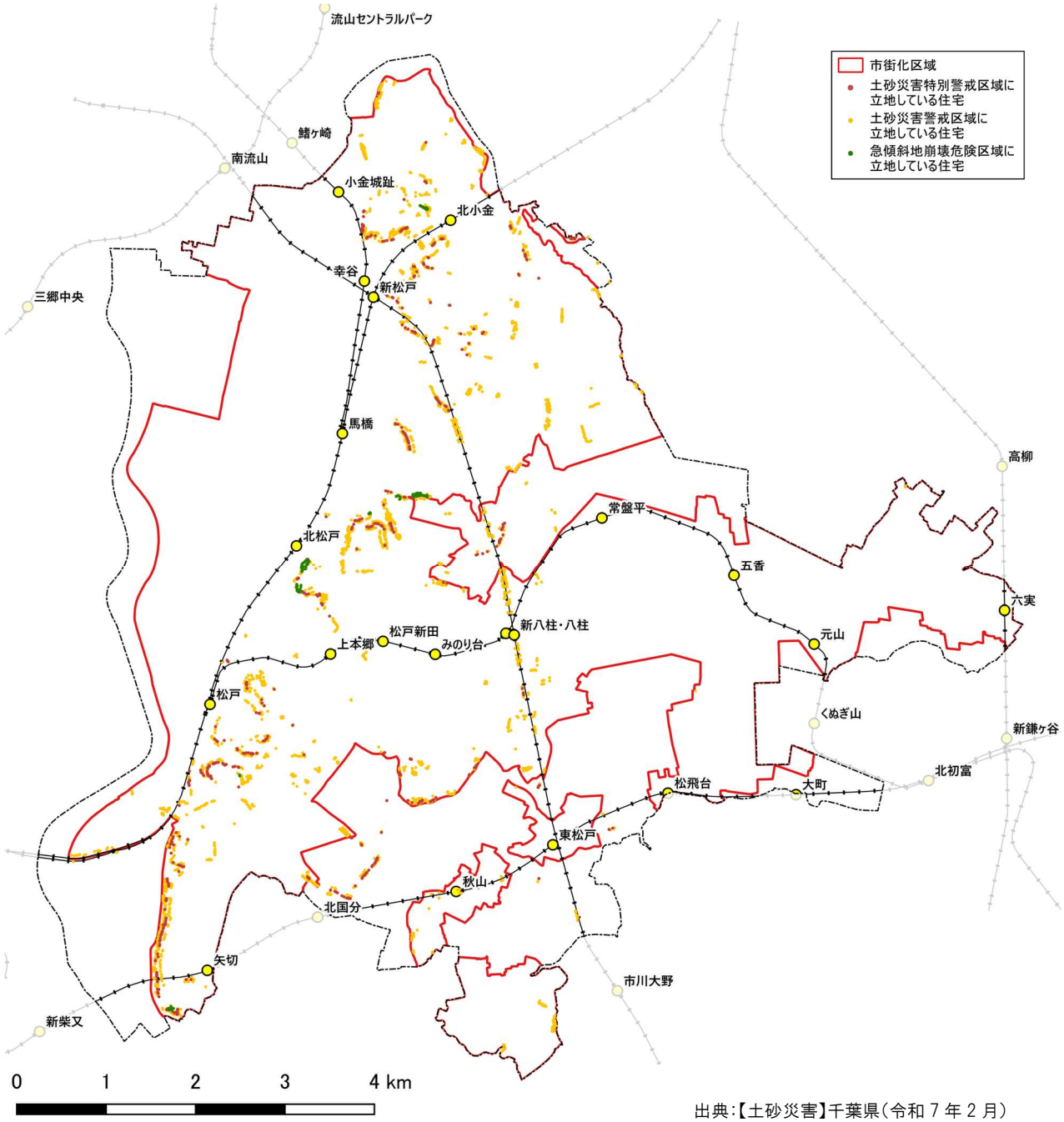
また、洪水浸水深については、市街化区域に甚大な影響を及ぼすおそれのある、想定最大規模を用いて分析を行うこととします。

災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせと、分析の視点は下記の通りです。

災害ハザード情報		都市情報	分析の視点
土砂災害	土砂災害(特別)警戒区域	住宅分布	(1)住宅等の損壊の危険性
	急傾斜地崩壊危険区域		
洪水	洪水浸水深	住宅階数	(2)垂直避難での対応の可能性
		避難施設	(3)避難施設の活用の可能性
		医療施設	(4)医療施設の継続利用の可能性
		高齢者向け施設	(5)高齢者向け施設の継続利用の可能性
		災害時重要路線	(6)災害時の活用の可能性
	洪水浸水継続時間	住宅分布	(7)長期にわたる孤立の可能性
	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	住宅構造	(8)木造家屋の倒壊の危険性
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	住宅分布	(9)建物の倒壊･流出の危険性
内水･高潮･津波	浸水深	住宅分布	(10)建物の浸水被害の可能性
	内水浸水継続時間	住宅階数	(11)長期にわたる孤立の可能性
地震	液状化危険度予測図	住宅分布	(12)地震時の建物倒壊等の危険性
盛土	大規模盛土造成地	住宅分布	(13)滑動崩落の危険性

(1)住宅等の損壊の危険性(土砂災害×住宅分布)

○土砂災害特別警戒区域には 464 棟、土砂災害警戒区域には 2,940 棟、急傾斜地崩壊危険区域には 116 棟立地しています。

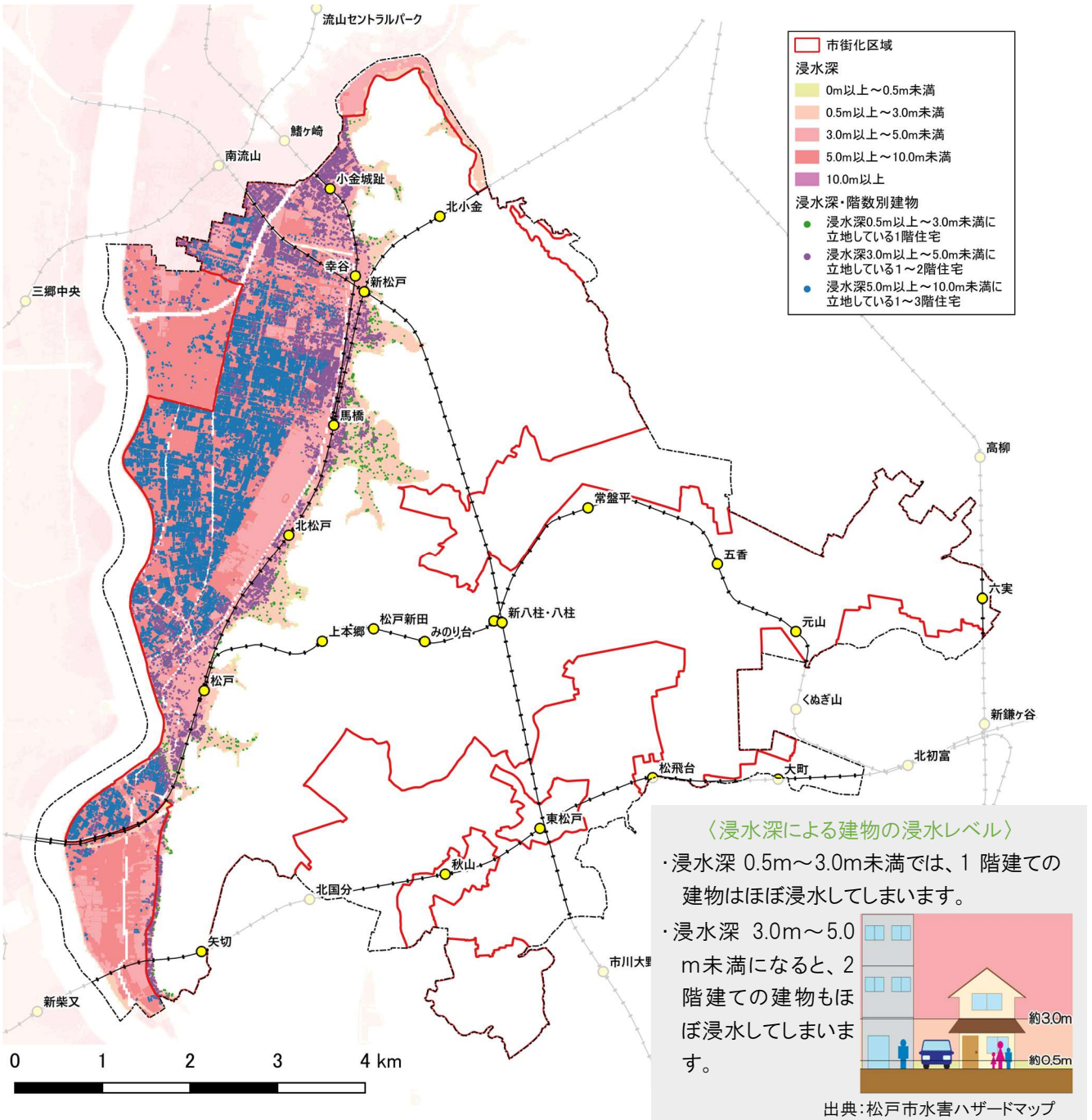


出典:【土砂災害】千葉県(令和 7 年 2 月)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(2)垂直避難での対応の可能性(浸水深(想定最大規模)×住宅階数)

①江戸川

○浸水深 0.5m以上～3.0m未満に立地している 1 階建ての住宅は 698 棟、3.0m以上～5.0m未満に立地している 1～2 階建ての住宅は 8,970 棟、5.0m以上～10.0m未満に立地している 1～3 階建ての住宅は 20,935 棟となっています。



〈浸水深による建物の浸水レベル〉

・浸水深 0.5m～3.0m未満では、1 階建ての建物はほぼ浸水してしまいます。

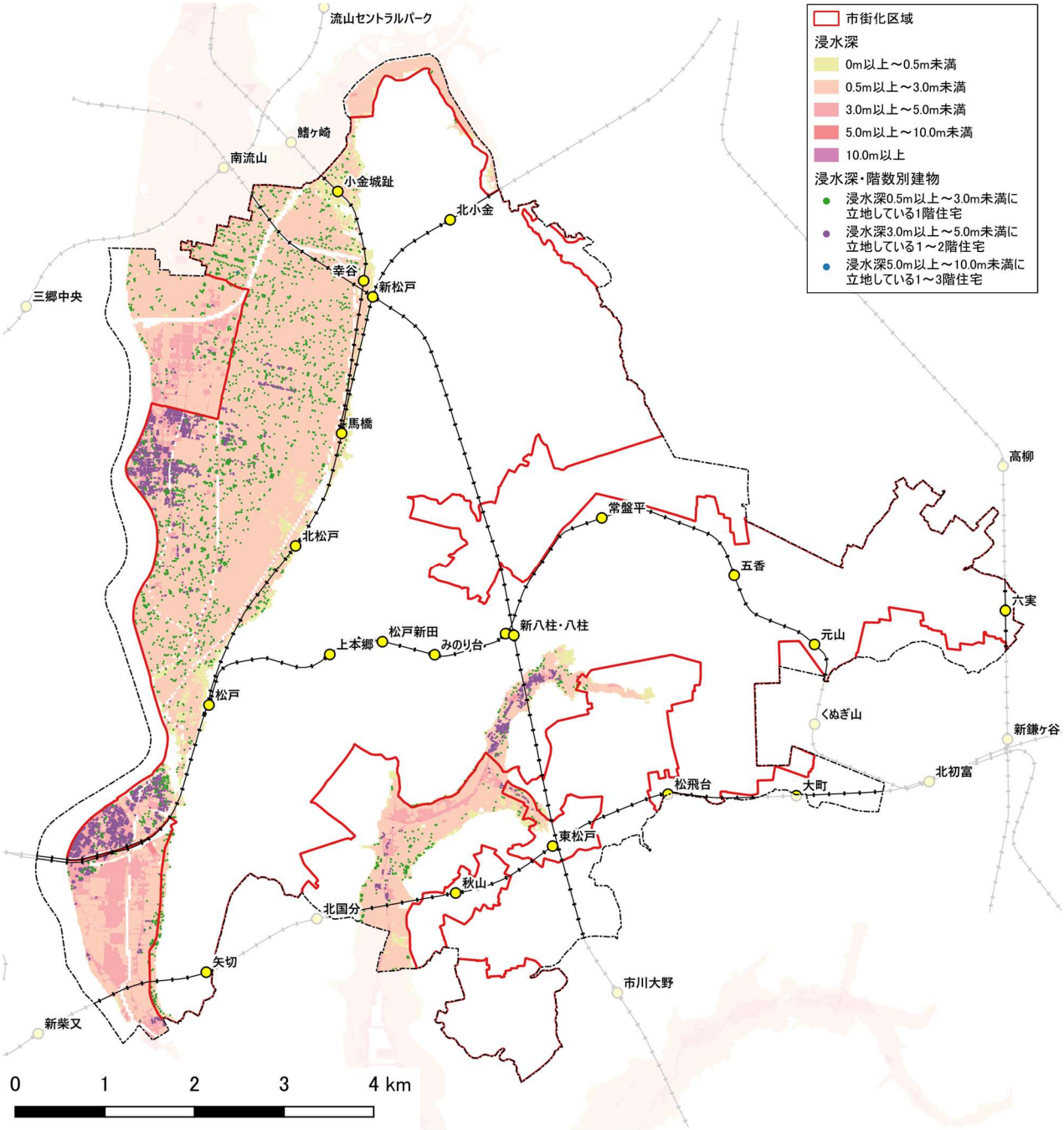
・浸水深 3.0m～5.0m未満になると、2 階建ての建物もほぼ浸水してしまいます。

出典:松戸市水害ハザードマップ

出典:【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

○浸水深 0.5m以上～3.0m未満に立地している 1 階建ての住宅は 2,868 棟、3.0m以上～5.0m未満に立地している 1～2 階建ての住宅は 3,366 棟、5.0m以上～10.0m未満に立地している 1～3 階建ての住宅は 8 棟となっています。

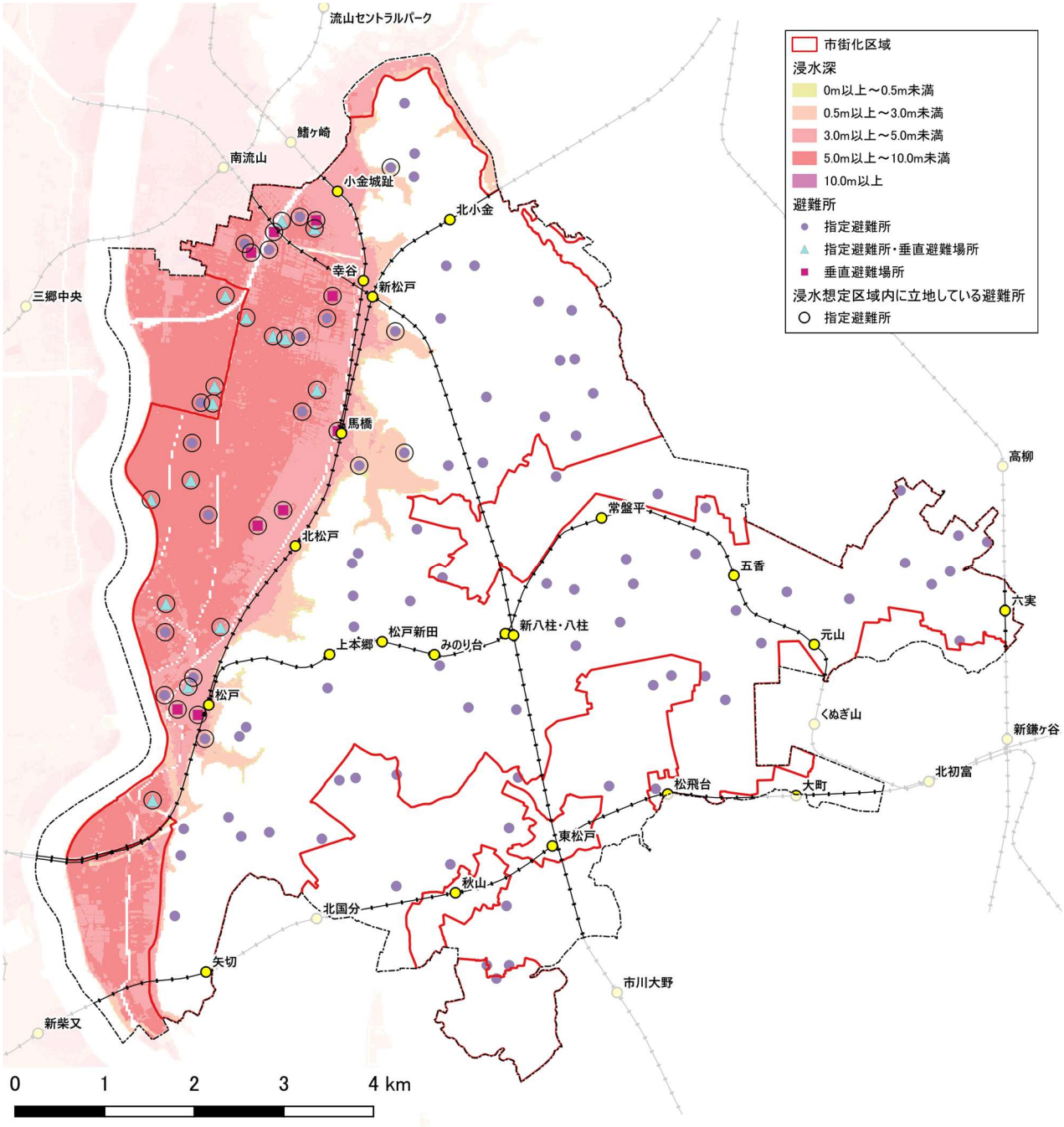


出典：【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【住宅】都市計画基礎調査（令和 3 年）

(3)避難施設の活用の可能性(浸水深(想定最大規模)×避難施設)

①江戸川

○浸水想定区域内に立地している避難施設は 41 箇所あります。そのうち、垂直避難が可能な施設は 24 箇所(指定避難所・垂直避難場所:15 箇所、垂直避難場所:9 箇所)指定しています。

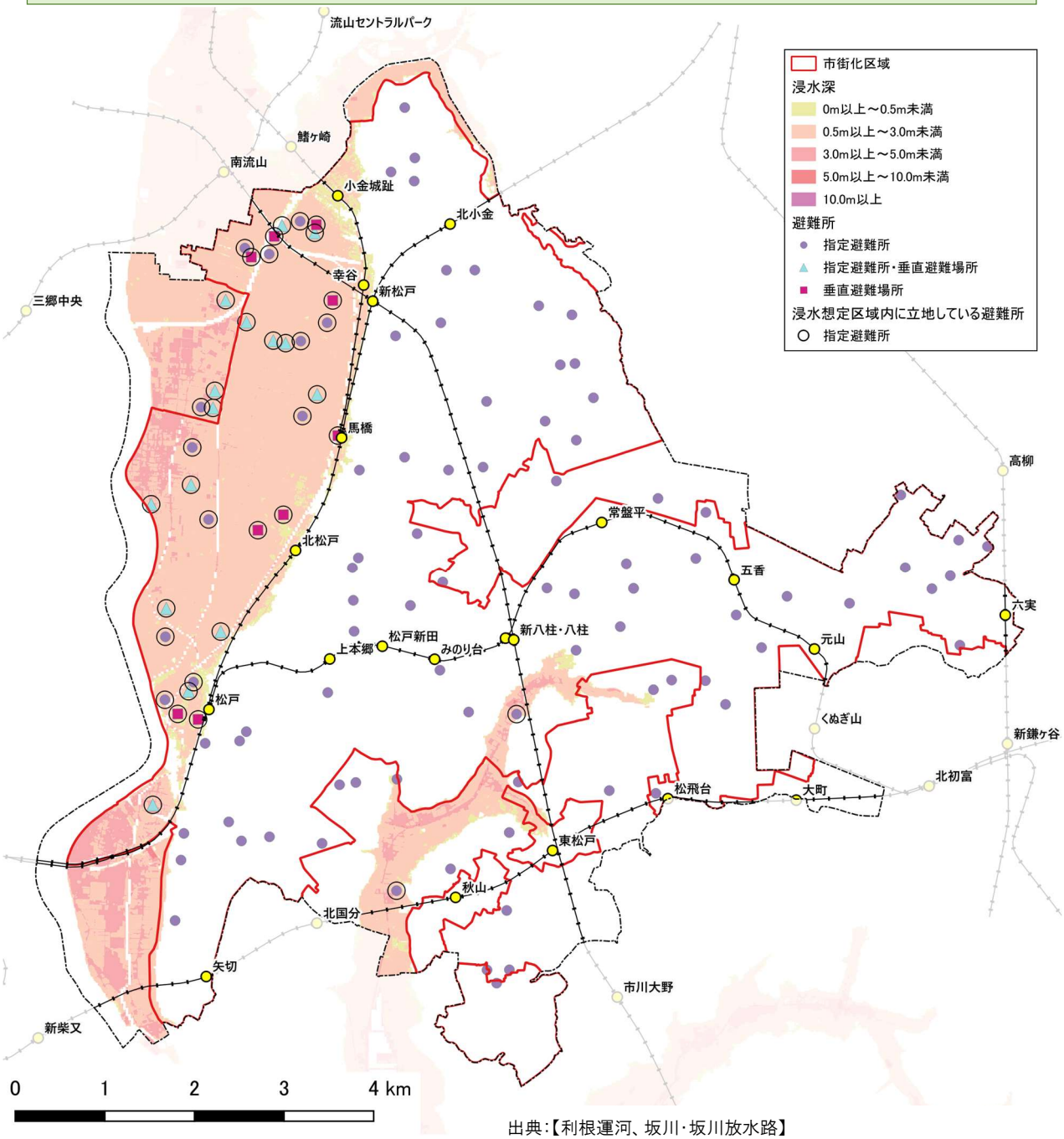


出典:【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【避難施設】松戸市水害ハザードマップ(令和 5 年)

【参考】
・浸水想定区域内に立地している避難施設:41 箇所
(●指定避難所:17 箇所、▲指定避難所・垂直避難場所:15 箇所、■垂直避難場所:9 箇所)
・垂直避難が不可:17 箇所
・垂直避難　可:24 箇所

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

○浸水想定区域内に立地している避難施設は 38 箇所あります。そのうち、垂直避難が可能な施設は 24 箇所（指定避難所・垂直避難場所：15 箇所、垂直避難場所：9 箇所）指定しています。



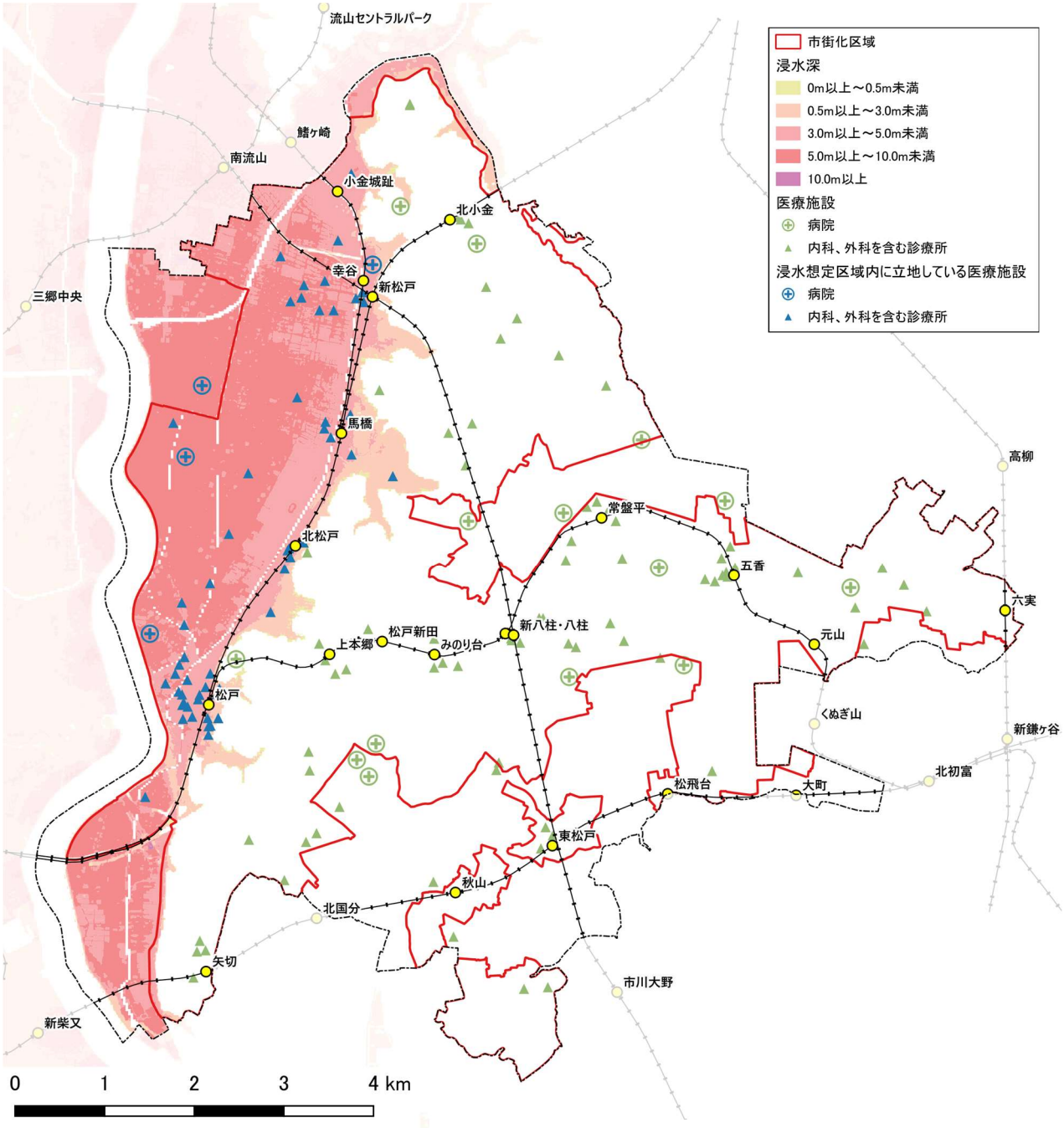
出典：【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【避難施設】松戸市水害ハザードマップ（令和 5 年）

【参考】
・浸水想定区域内に立地している避難施設：38 箇所
（●収容避難所：14 箇所、▲指定避難所・垂直避難場所：15 箇所、■垂直避難場所：9 箇所）
・垂直避難が不可：14 箇所
・垂直避難　可：24 箇所

（4）医療施設の継続利用の可能性（浸水深（想定最大規模）×医療施設）

①江戸川

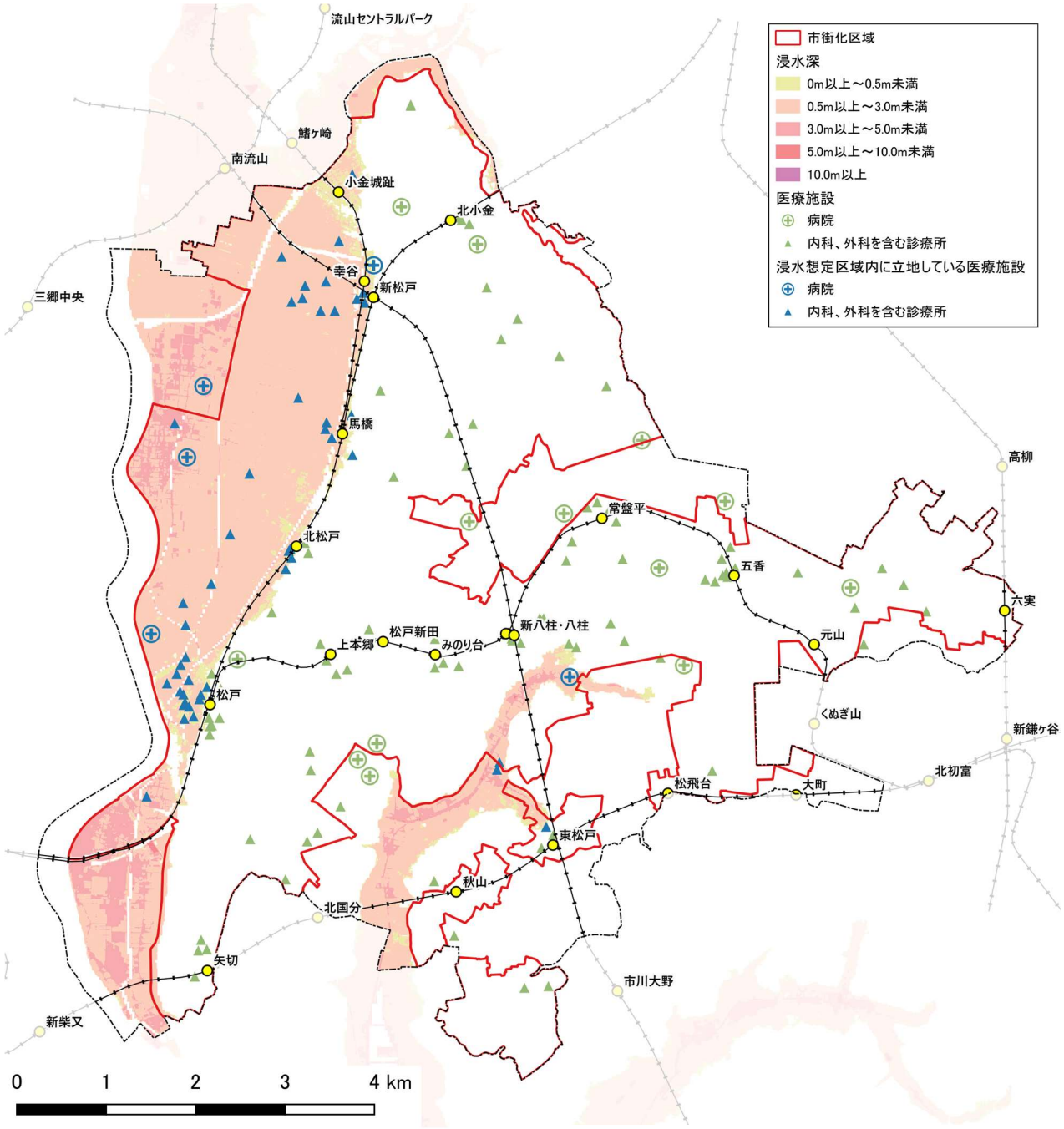
○浸水想定区域内に立地している施設は、病院が 4 箇所、内科・外科を含む診療所が 57 箇所となっています。



出典：【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【医療施設】まつど医療機関マップ（令和 5 年）

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

○浸水想定区域内に立地している施設は、病院が 5 箇所、内科・外科を含む診療所が 48 箇所となっています。

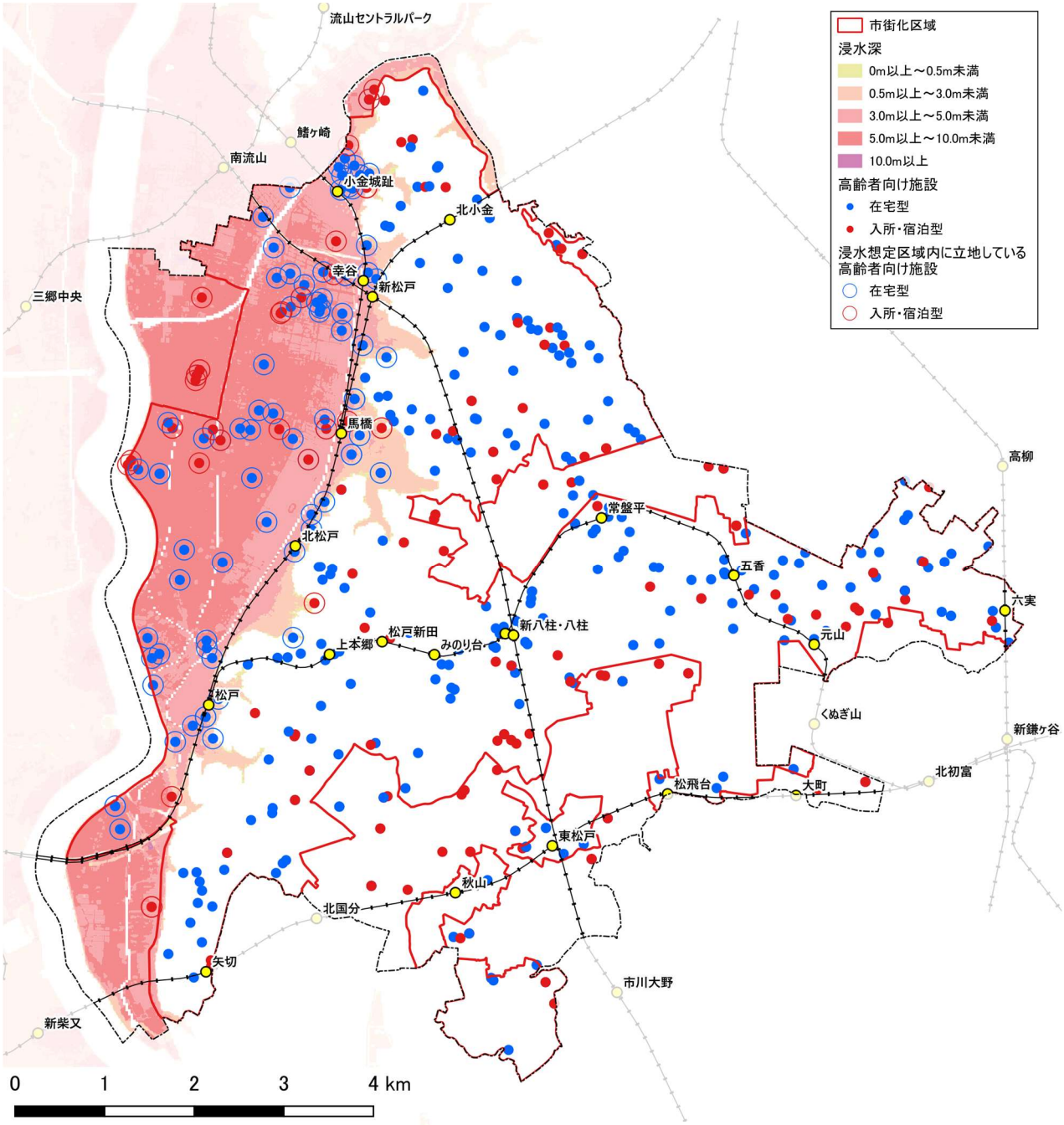


出典：【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【医療施設】まつど医療機関マップ（令和 5 年度）

(5)高齢者向け施設の継続利用の可能性
(浸水深(想定最大規模)×高齢者向け施設)

①江戸川

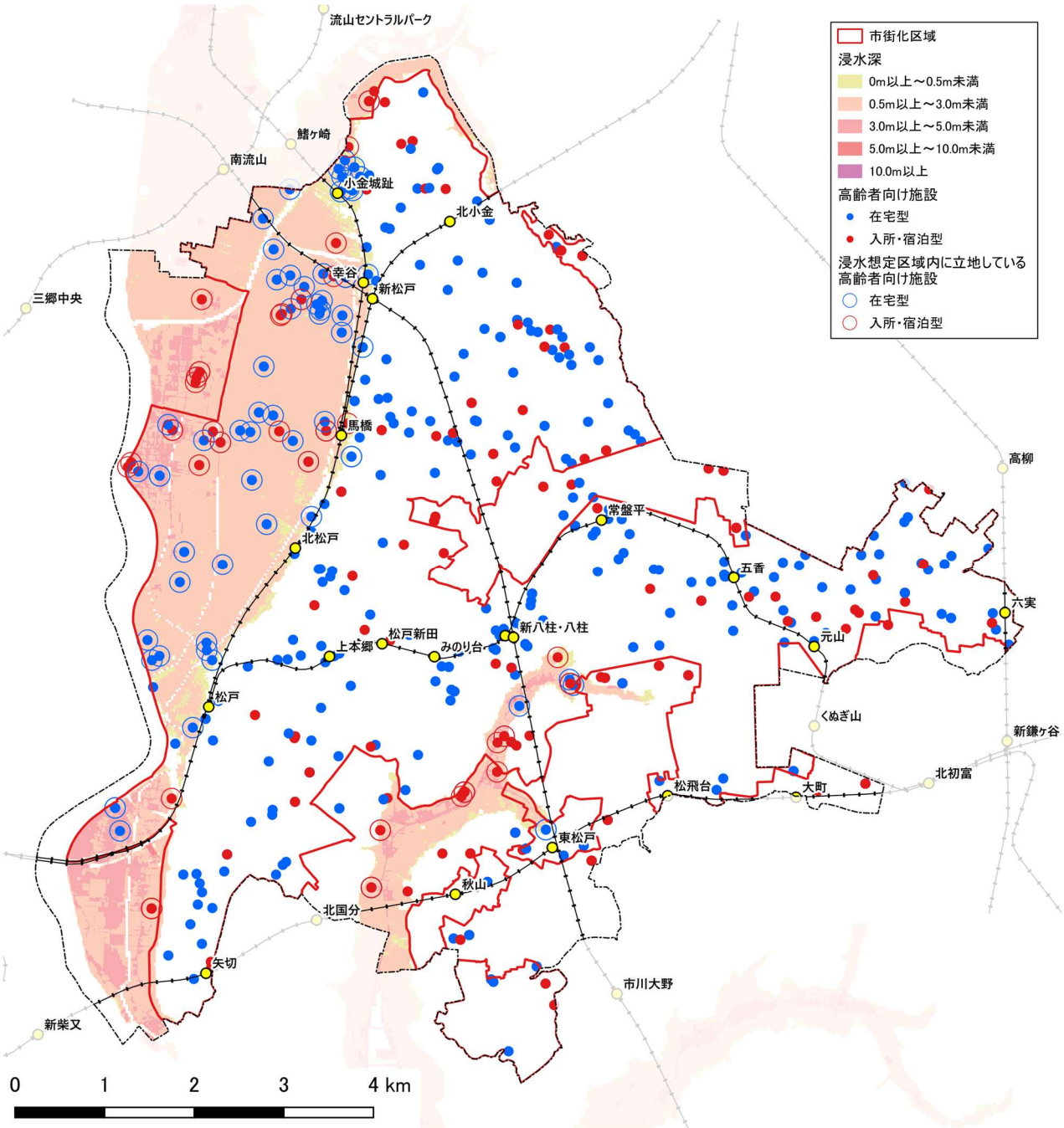
○浸水想定区域内に立地している施設は、高齢者向け施設が 122 箇所(在宅型施設 82 箇所、入所・宿泊型 40 箇所)となっています。



出典:【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【高齢者向け施設】厚生労働省 HP(令和 5 年)

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

○浸水想定区域内に立地している施設は、高齢者向け施設が 121 箇所（在宅型施設 75 箇所、入所・宿泊型 46 箇所）となっています。

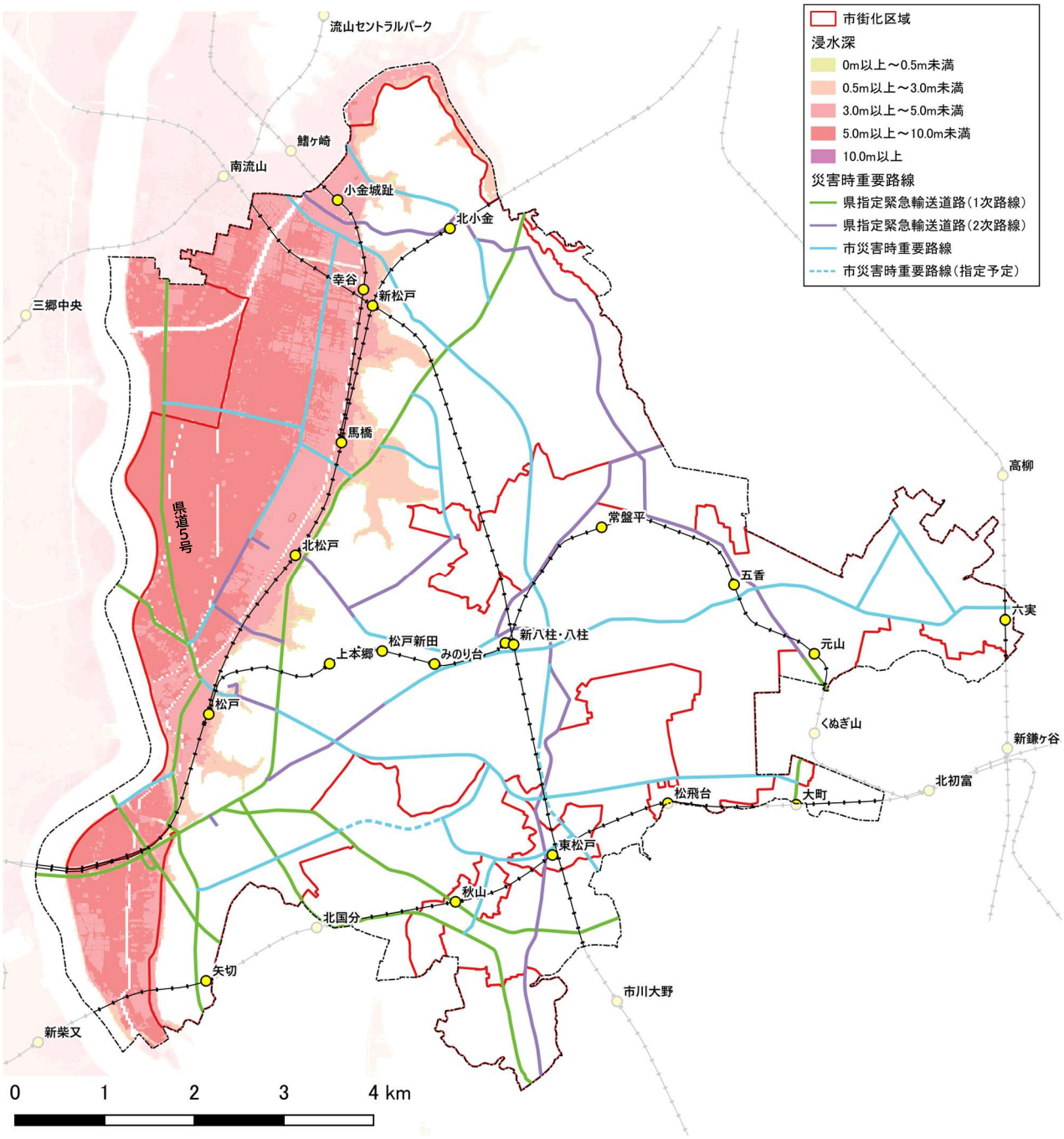


出典：【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【高齢者向け施設】厚生労働省 HP（令和 5 年）

(6)災害時の活用の可能性(浸水深(想定最大規模)×災害時重要路線)

①江戸川

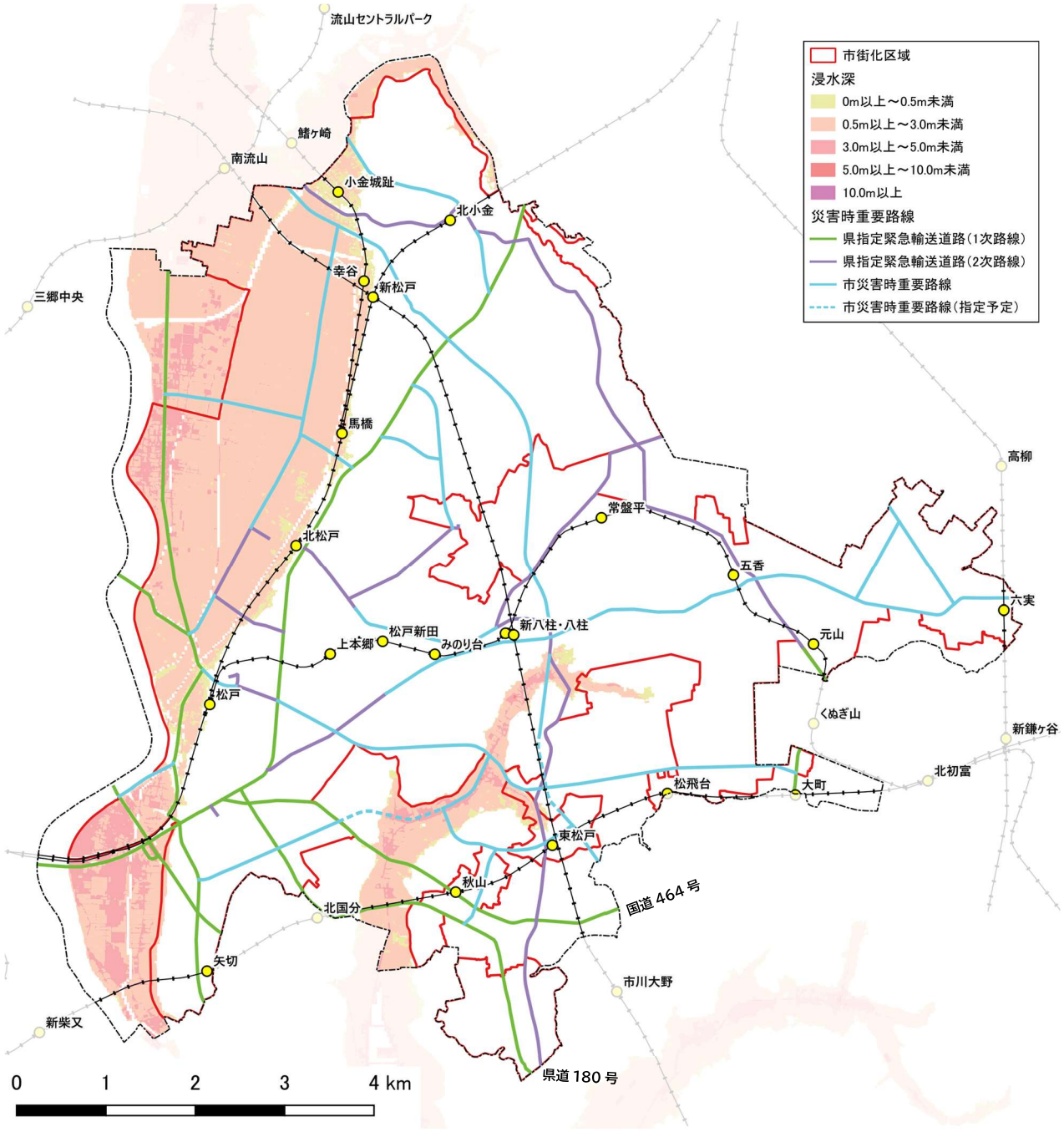
○浸水想定区域が広がるJR常磐線西側のエリアでは、県道5号等の災害時重要路線において長い区間での浸水が想定されます。



出典:【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成29年)
【災害時重要路線】松戸市地域防災計画(令和6年)

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

○浸水想定区域が広がる JR 常磐線西側のエリアに加えて、市南部の国道 464 号や県道 180 号等の一部区間においても浸水が想定されます。

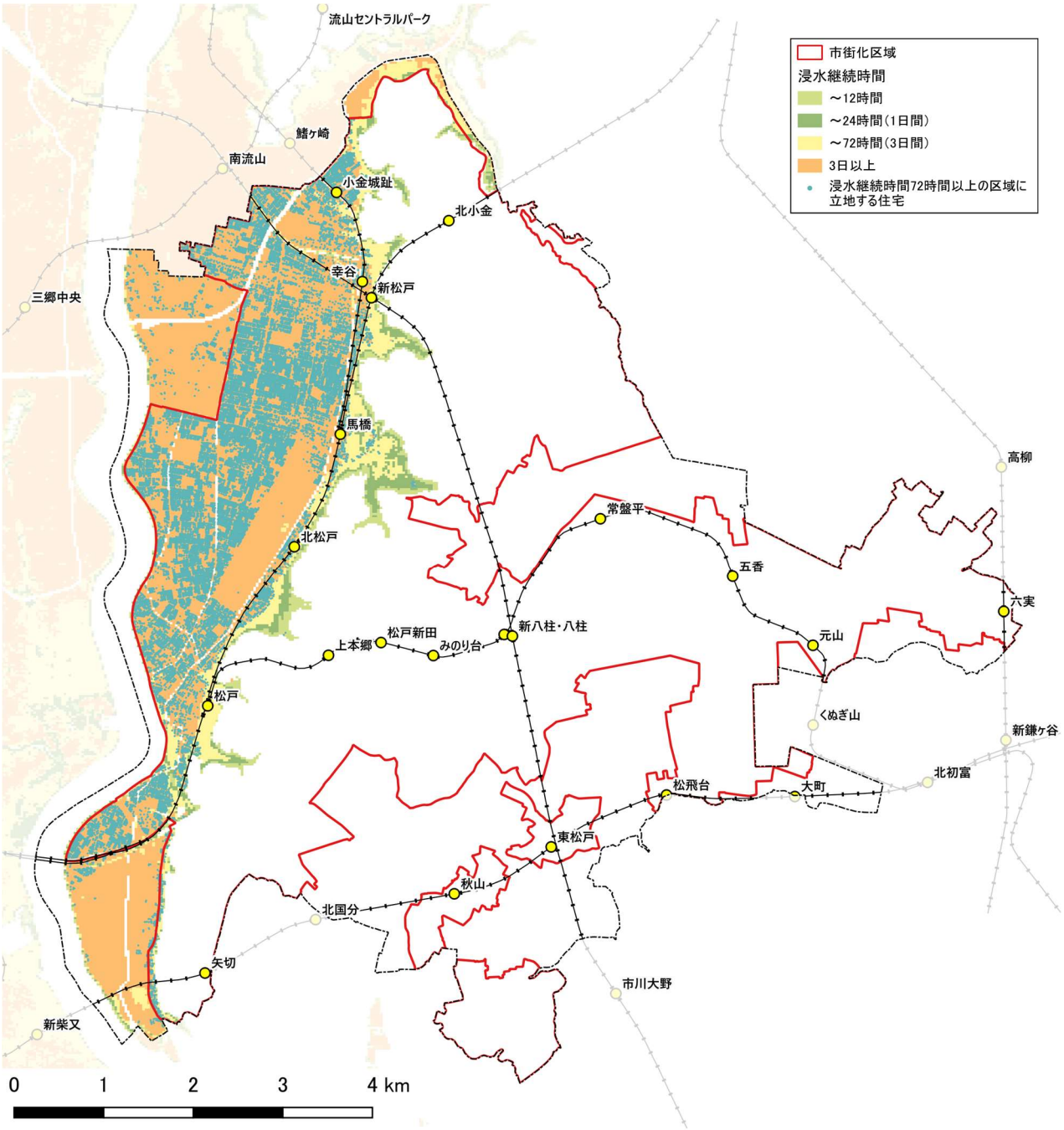


出典：【利根運河、坂川･坂川放水路】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川･新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【災害時重要路線】松戸市地域防災計画（令和 6 年）

（7）長期にわたる孤立の可能性（浸水継続時間（想定最大規模）×住宅分布）

①江戸川

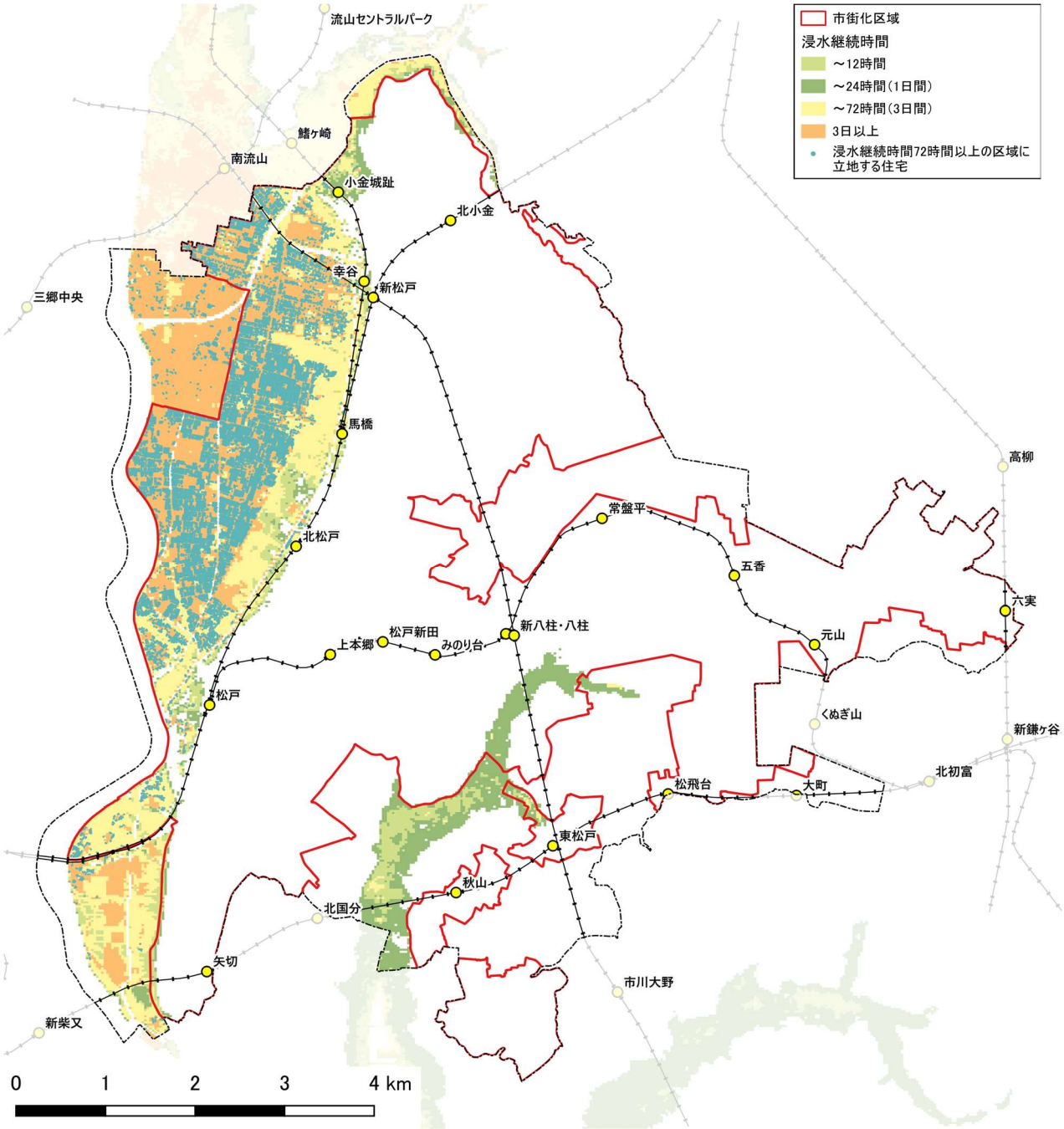
○浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上のエリアに 26,631 棟の住宅が立地しています。



出典：【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【住宅】都市計画基礎調査（令和 3 年）

②中小河川（利根運河、坂川、坂川放水路、新坂川、真間川）

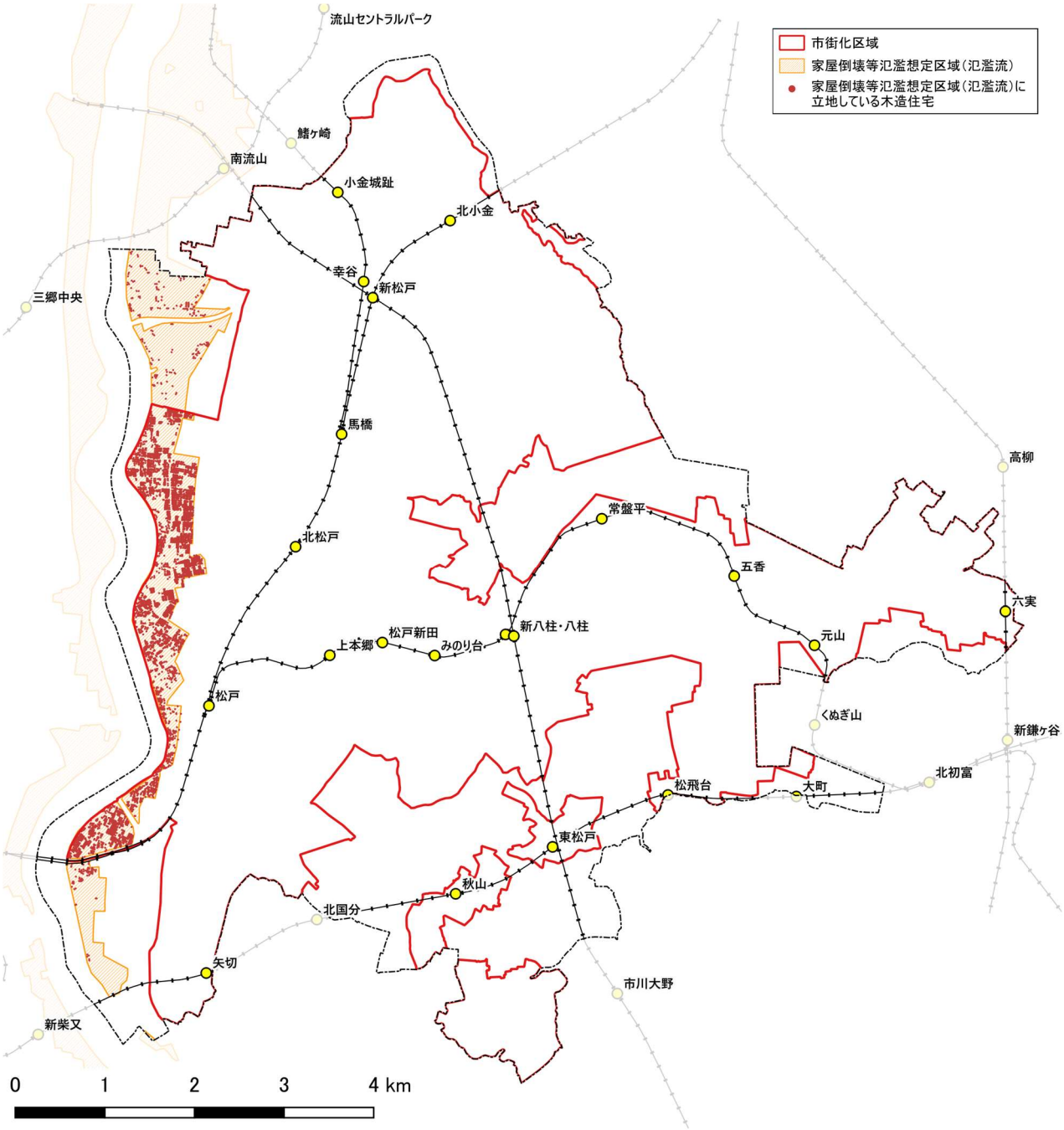
○浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上のエリアに 18,498 棟の住宅が立地しています。



出典：【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所（平成 29 年）
【坂川・新坂川】千葉県（令和 2 年 5 月）
【真間川】千葉県（令和元年）
【住宅】都市計画基礎調査（令和 3 年）

(8)木造家屋の倒壊の危険性
（家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×住宅構造）

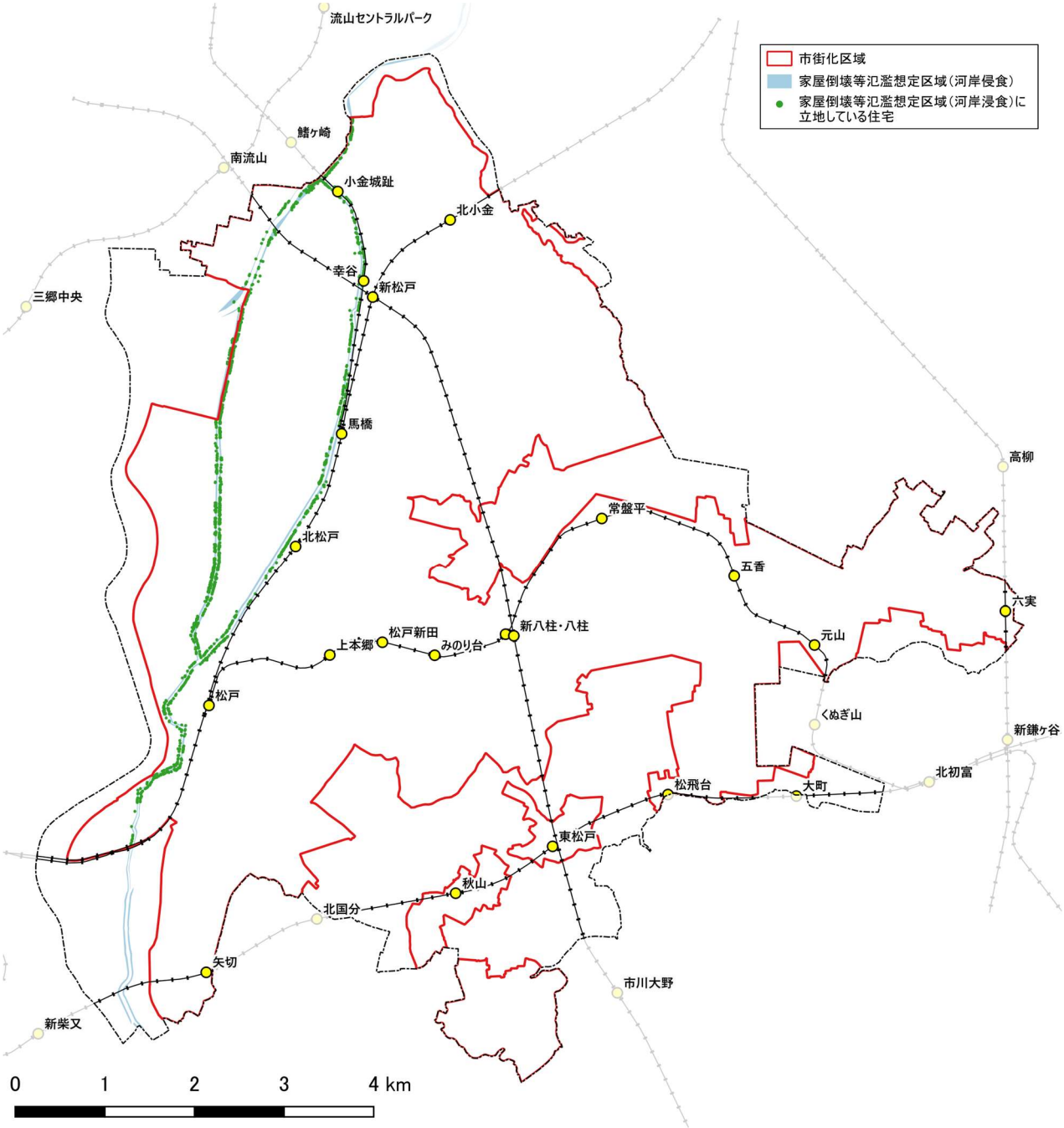
○家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)に 4,968 棟の木造住宅が立地しています。



出典:【江戸川】国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(9)建物の倒壊・流出の危険性
(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)×住宅分布)

○家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に 1,198 棟の住宅が立地しています。

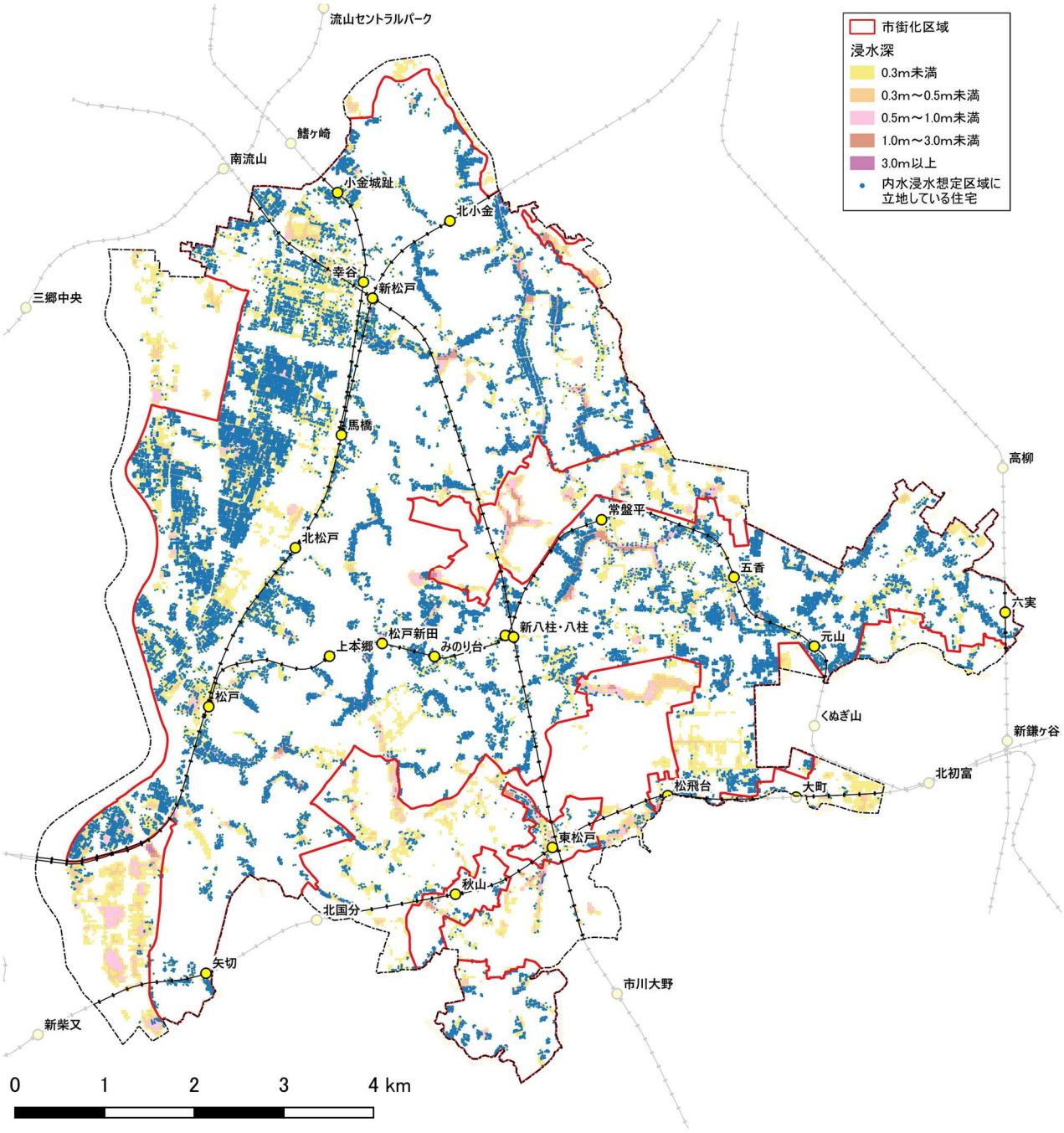


出典:【利根運河、坂川・坂川放水路】
国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所(平成 29 年)
【坂川・新坂川】千葉県(令和 2 年 5 月)
【真間川】千葉県(令和元年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(10)建物の浸水被害の可能性(浸水深×住宅分布)

①内水(1 時間当たり雨量 153 ㎜)

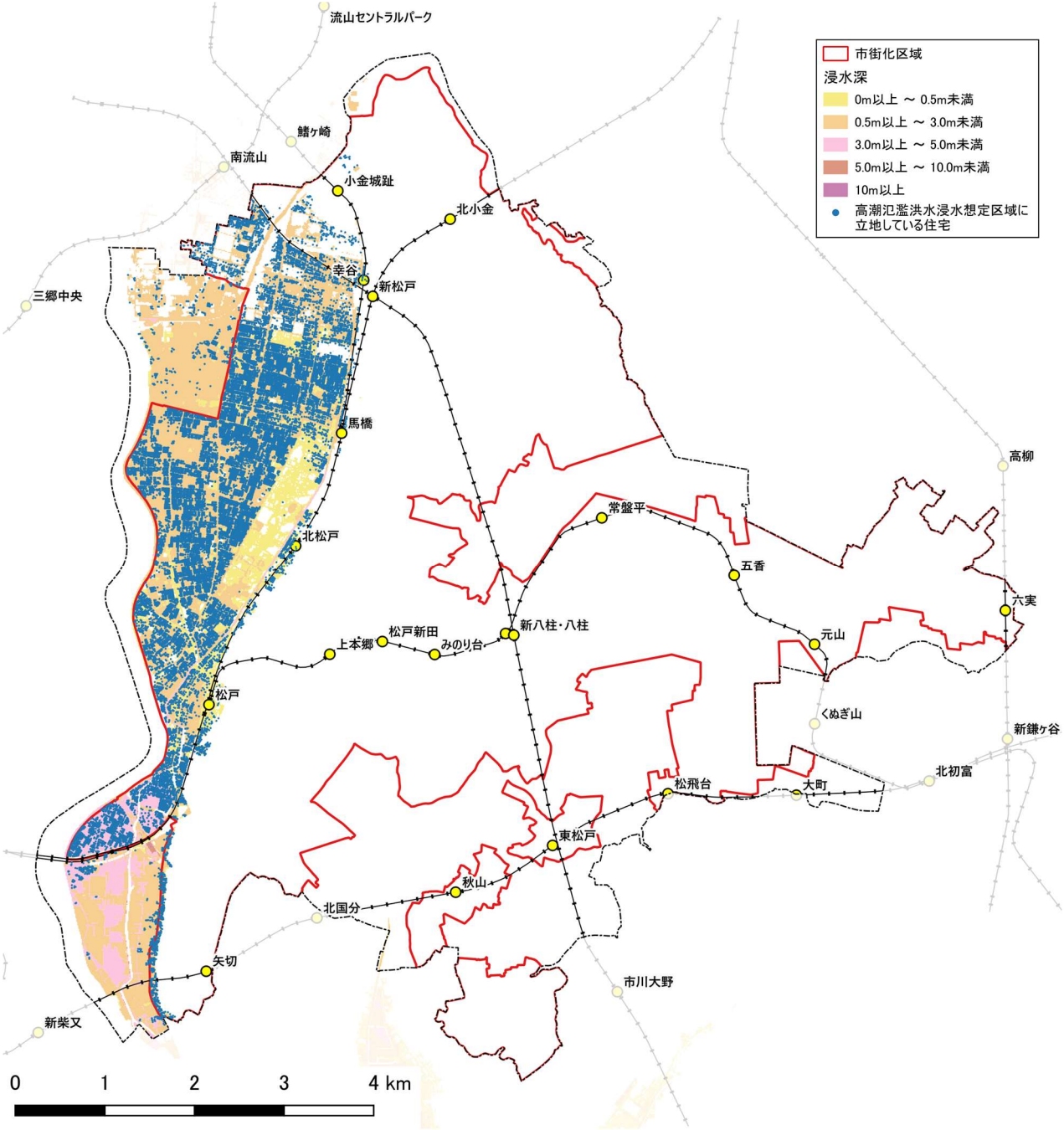
○内水により、浸水する可能性がある区域に立地している住宅は、39,760 棟となっています。
○浸水深 0.5～3.0m 未満の区域で 1 階建てが 959 棟となっています。



出典:【内水】松戸市(令和 7 年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

②高潮

○高潮により、浸水する可能性がある区域に立地している住宅は、23,772 棟となっています。
○浸水深 0.5～3.0m 未満の区域で 1 階建てが 1,589 棟となっています。

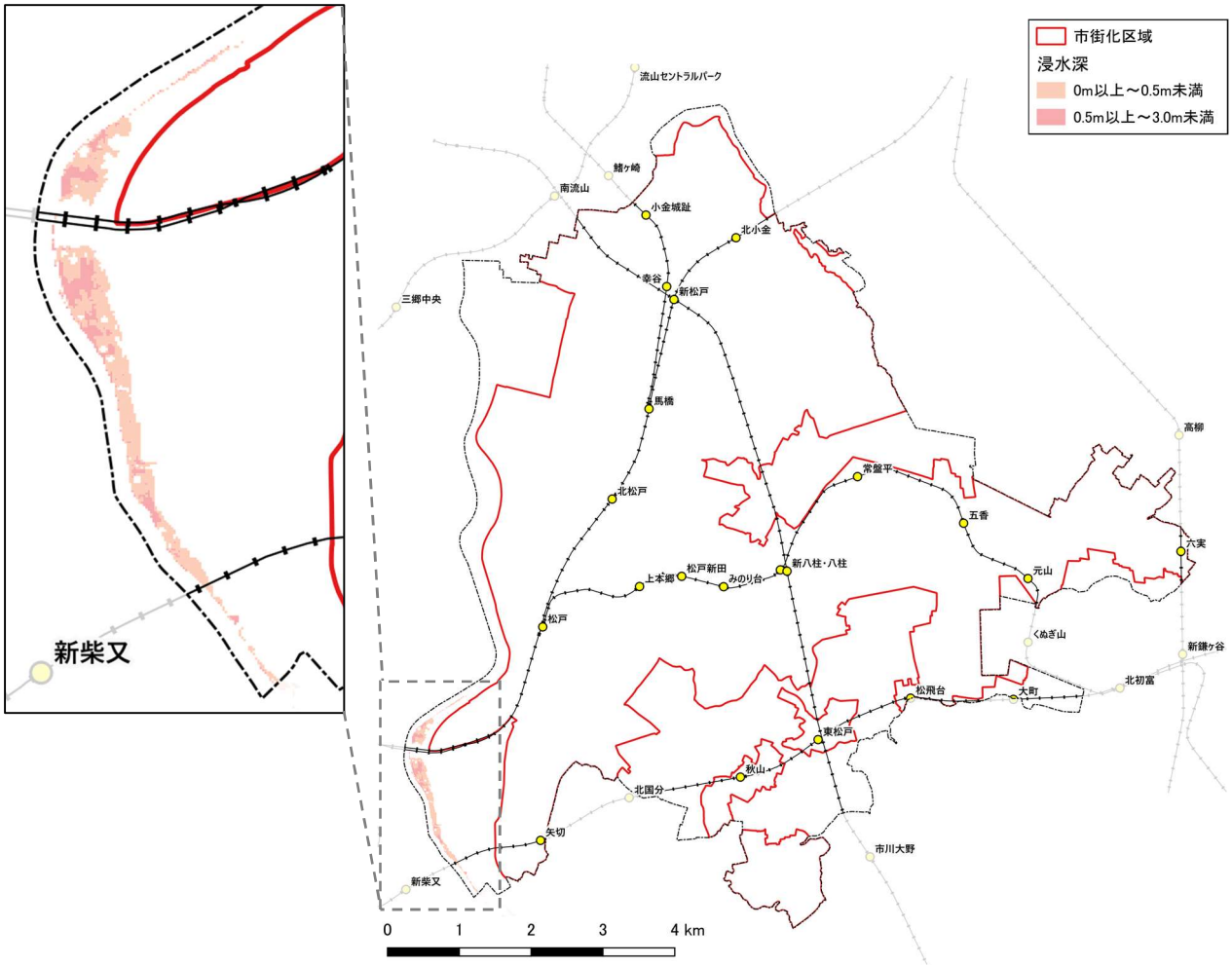


出典：【高潮】千葉県（平成 30 年）
【住宅】都市計画基礎調査（令和 3 年）

③津波

○津波により、浸水する可能性がある区域に立地している住宅はありません。

【拡大図】

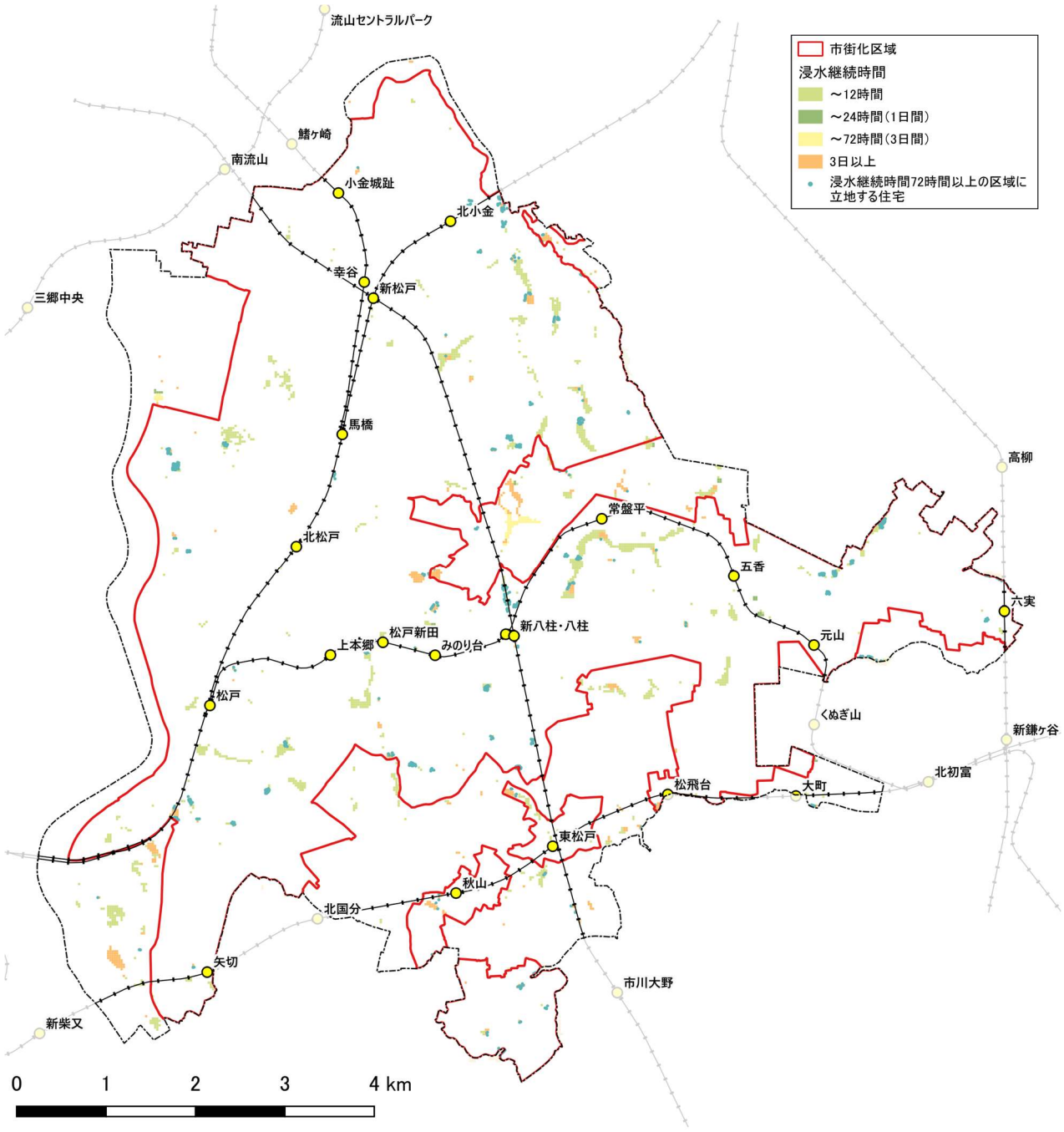


出典:【津波】千葉県(平成 30 年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(11)長期にわたる孤立の可能性(内水浸水継続時間×住宅階数)

内水(1 時間当たり雨量 153 mm)

○浸水継続時間 72 時間(3 日間)以上のエリアに 635 棟の住宅が立地しています。

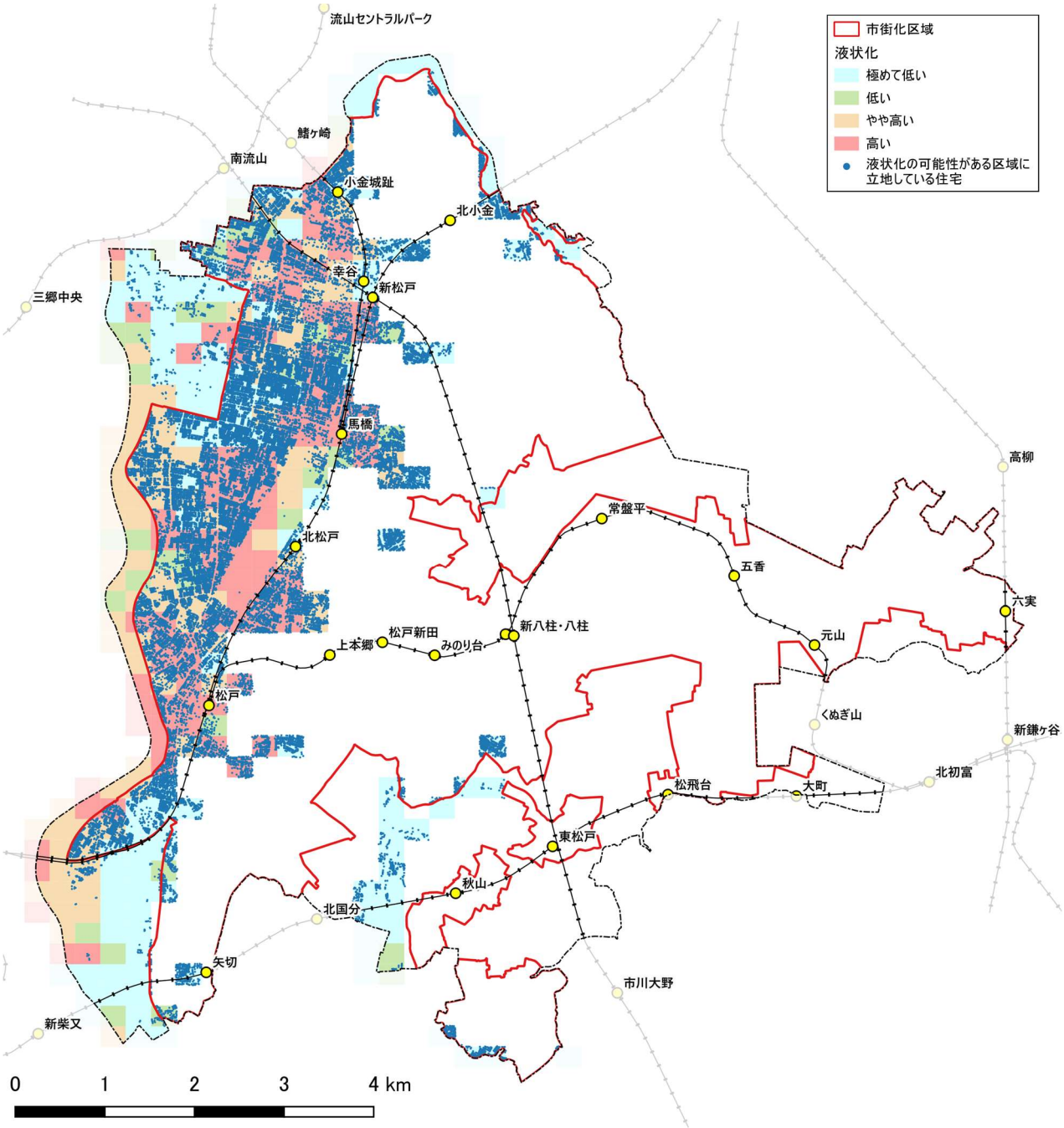


出典:【内水】松戸市(令和 7 年)
【住宅】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(12)地震時の建物倒壊等の危険性(液状化危険度×住宅分布)

千葉県直下地震(震度 6 強)

○千葉県直下地震(震度 6 強)の想定される液状化の可能性があるエリアに立地している住宅は、34,666 棟あります。そのうち、液状化の可能性が高いエリアに立地している住宅は 13,430 棟あります。

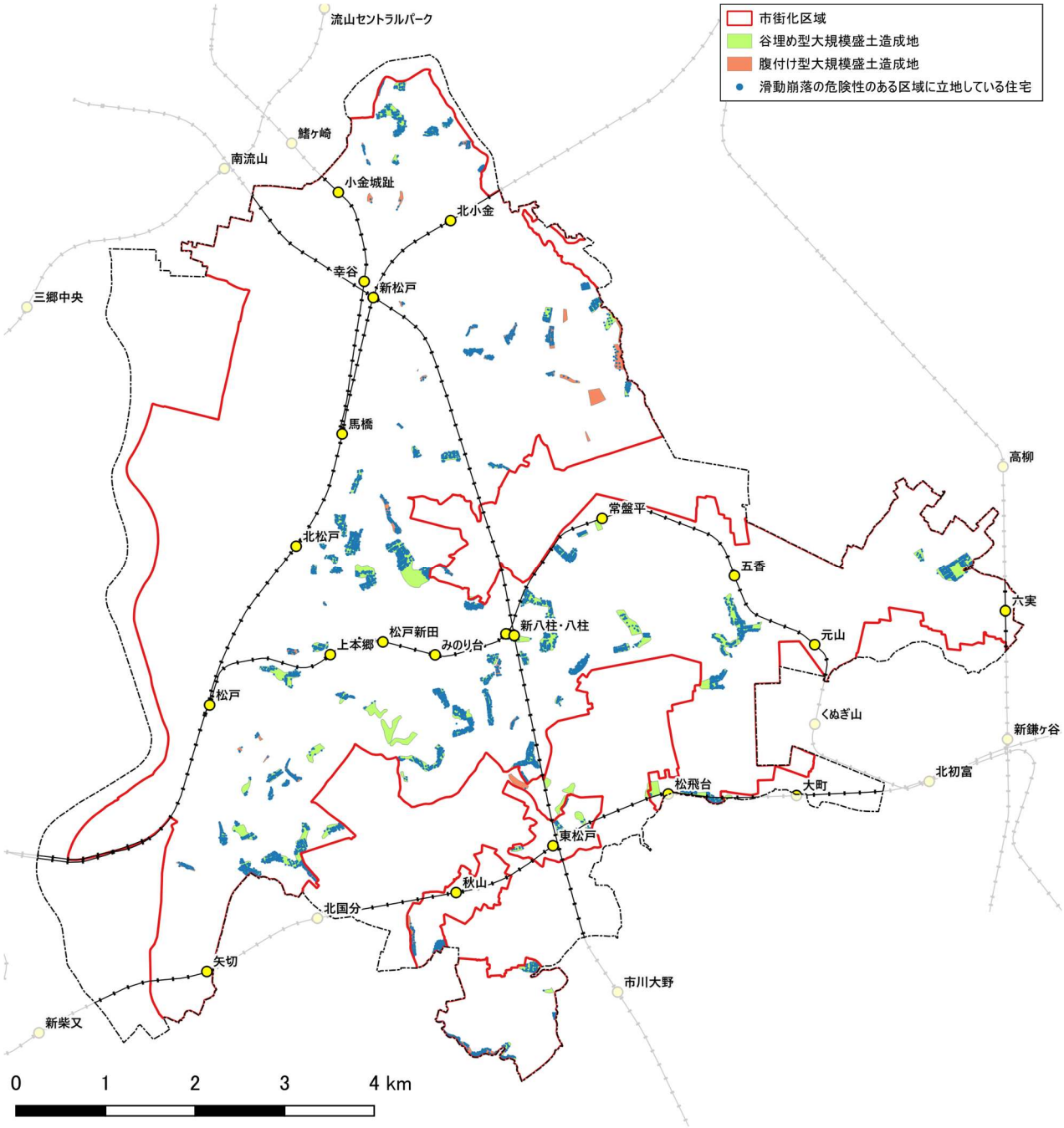


出典:【液状化危険度】千葉県(令和元年)
【建物】都市計画基礎調査(令和 3 年)

(13)滑動崩落の危険性(盛土×住宅分布)

○大規模盛土造成地に立地している住宅は、5,811 棟となっています。
○今後、詳細な調査を順次実施していく予定であり、その結果を踏まえて安全性の精査を行っていきます。

※なお、このマップは大規模盛土造成地のおおよその位置と規模を示したもので、盛土の危険度を表すものではありません。



出典:【大規模盛土造成地】松戸市大規模盛土造成地マップ(令和 5 年)
【建物】都市計画基礎調査(令和 3 年)

6－4　地域ごとの防災上の課題の整理

前述の分析結果を踏まえ、今後必要となる防災・減災対策の方向性を定めるため、地域ごとの防災上の課題を整理します。

防災指針では、安全なまちづくりを推進するため、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取組むため、本計画において居住誘導区域に指定した範囲を基に、松戸市都市計画マスタープランとの整合を図りながら地域ごとの課題を整理します。

【地域の区分け図】

出典：松戸市都市計画マスタープラン

(1)防災上の課題

全市的な観点から、防災上の課題について以下のとおり整理します。

総合的な土砂災害対策の推進　土砂

・市全域に土砂災害警戒区域・特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域が多数指定されており、住宅等の損壊の危険性が懸念されています。

⇒土砂災害防止施設等の整備や迅速に避難できるための備えなど、ハード・ソフトの両面を適正に組み合わせた対策が求められます。

発生頻度の低い大きな水害リスクへの対応　洪水　高潮

・JR 常磐線西側を中心に 3.0m以上の浸水想定区域が広範囲に広がっており、垂直避難が困難な可能性のある建物や 3 日以上の浸水が続く可能性がある箇所、機能不全又は利用が困難となる都市機能、避難所が見られるなど、洪水災害が発生した際には、様々な箇所において同時多発的に被害が発生することが懸念されます。

⇒被災した場合にも、生命を守り被害が縮小されるよう、河川改修等による浸水深の低減や治水事業による浸水継続時間の低減等、減災のためのハード整備を実行するとともに、避難体制の整備のほか、災害リスクの周知や市民の防災意識向上に繋がるソフト施策の実施が求められます。

洪水による家屋の倒壊リスクへの対応　家屋倒壊

・江戸川等の河川沿岸では、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）が指定され、特に木造住宅の倒壊・流失をもたらすような激しい流れが発生することが懸念されます。

⇒洪水災害に強い建築物を増加させる等の施策の実施が求められます。

都市型水害への対応　内水

・市内には浸水が想定される箇所が点在し、床上浸水や道路冠水などの浸水被害のほか、3 日以上の浸水が続く可能性がある箇所も散見されることから、人的・物的被害の甚大化が懸念されます。

⇒今後も大雨等による被害の可能性が懸念されるため、下水道の雨水管渠の整備による排水対策等が求められます。

地震関連被害に対する安全性の確保　地震　盛土

・地震発生の際、JR 常磐線西側を中心に液状化の可能性が高いエリアが広がっています。また、大きな揺れによって全市的に全壊する建物の割合が 10%以上となっており、一部地域においては 30%以上のエリアも散見されることから、地震発生時の建物倒壊による火災の発生や道路閉塞による避難の遅れ等が懸念されます。

・市全域に大規模盛土造成地が広範囲に分布しており、地震発生の際、滑動崩落等が発生する危険性があることが懸念されます。（ただし、現在調査を進めている段階であり、すべての箇所において危険と判断されているものではありません。）

⇒居住誘導区域内における建物（主に家屋）や都市インフラの構造強化など、建物倒壊等を抑制する取組を促進すると共に、火災発生への対応を地域で共有するなどの、地域全体での安全性を高めることが求められます。

土砂　土砂災害関連　洪水　河川洪水関連　高潮　高潮関連　盛土　盛土関連
家屋倒壊　家屋倒壊等氾濫想定区域関連　内水　内水関連　地震　震災関連

(2)地域ごとの防災上の課題

今後必要となる防災・減災対策の方向性を定めるため、より測地的な観点から地域ごとの防災上の課題を以下のとおり整理します。

＜水災害に関する課題＞

洪水

＜小金・小金原地域＞

課題：発生頻度の低い大きな水害リスクへの対応

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が多数立地（洪）

◆医療・高齢者向け施設の機能低下が懸念（洪）

◆浸水が 72 時間以上継続する区域に住宅が多数立地（洪）

洪水

＜東部地域、常盤平・五香松飛台地域＞

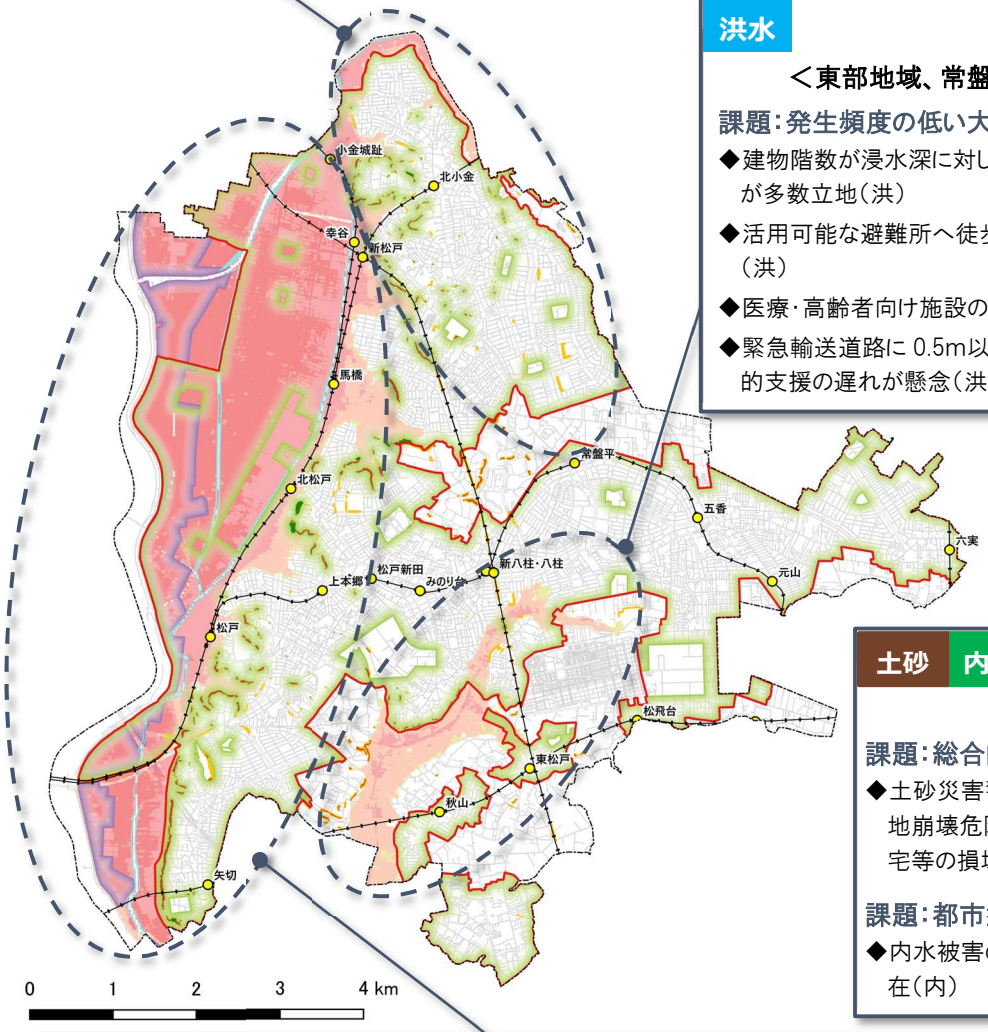
課題：発生頻度の低い大きな水害リスクへの対応

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が多数立地（洪）

◆活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な可能性（洪）

◆医療・高齢者向け施設の機能低下が懸念（洪）

◆緊急輸送道路に 0.5m以上の浸水が想定され、人的・物的支援の遅れが懸念（洪）



土砂 **内水**

＜市内全域＞

課題：総合的な土砂災害対策の推進

◆土砂災害警戒区域・特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域が多数指定されており、住宅等の損壊の危険性（土）

課題：都市型水害への対応

◆内水被害の可能性のある建物や道路が存在（内）

洪水 **家屋倒壊** **高潮**

＜新松戸・馬橋地域、本町・明地域、矢切地域＞

課題：発生頻度の低い大きな水害リスクへの対応

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が多数立地（洪）（高）

◆活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な可能性（洪）（高）

◆医療・高齢者向け施設の機能低下が懸念（洪）

◆浸水が 72 時間以上継続する区域に住宅が多数立地（洪）

◆緊急輸送道路に 0.5m以上の浸水が想定され、人的・物的支援の遅れが懸念（洪）

課題：洪水による家屋の倒壊リスクへの対応

◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地（家）

市街化区域
居住誘導区域
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
洪水浸水想定区域（想定最大）
0m以上～0.5m未満
0.5m以上～3.0m未満
3.0m以上～5.0m未満
5.0m以上～10.0m未満
10m以上
土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）
土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
急傾斜地崩壊危険区域

＜地震に関する課題＞

地震

＜小金・小金原地域＞

課題：大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保

◆小金城趾駅周辺等では全壊する建物の割合が 20～30%のエリアが散見され、建物倒壊による道路閉塞や火災発生等が懸念

地震　盛土

＜市内全域＞

課題：大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保

◆東京湾北部地震及び松戸市直下の地震において、震度 6 強による大きな揺れが想定

◆大きな揺れにより、全壊する建物の割合が 10%以上のエリアが市全域に広がっており、建物倒壊による道路閉塞や火災発生等が懸念

◆大規模盛土造成地が点在しており、地震により滑動崩落が生じ、がけ崩れや土砂の流出による被害が発生する危険が懸念

地震

＜東部地域＞

課題：大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保

◆秋山駅と北国分駅の間にかけて全壊する建物の割合が 20～30%のエリアがまとまってみられ、建物倒壊による道路閉塞や火災発生等が懸念

地震

＜新松戸・馬橋地域、本町・明地域、矢切地域＞

課題：大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保

◆JR 常磐線西側や松戸駅、馬橋駅周辺等では、全壊する建物の割合が 20～30%のエリアが点在し、建物倒壊による道路閉塞や火災発生等が懸念

課題：液状化の可能性が高いエリアに建物が多く立地

◆JR 常磐線西側をはじめとして、液状化の可能性が高いエリアに建物が多く立地しており、建物倒壊のほか、都市インフラへの損害が懸念

6－5　防災まちづくりの将来像、取組方針

(1)防災まちづくりの将来像

本市の防災まちづくりを推進するにあたり、都市計画マスタープランの将来都市像である「多世代がともにいきいきと思い思いに暮らすことができるまち　やさシティ、まつど。～つよくしなやかに　みんなで松戸の新たな時代を創ろう～」の実現に向けて、都市づくりの目標の１つとして掲げる「災害から守られた安全な都市」を防災まちづくりの将来像として位置づけます。

【防災まちづくりの将来像】

災害から守られた安全な都市

防災まちづくりの将来像に基づき、居住誘導区域において、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策による安全安心な住環境の形成を進めるものとし、防災指針においても、防災上の課題を踏まえ、まちづくりの基本方針に沿った取組みを推進していきます。

【全市的な防災上の課題】

◆土砂災害警戒区域・特別警戒区域が多数指定されており、住宅等の損壊の危険性　土砂

◆内水被害の可能性のある建物や道路が存在　内水

◆大きな揺れによる建物被害に対する安全性の確保　地震

◆大規模盛土造成地において滑動崩落の発生の危険性　盛土

【地域ごとの防災上の課題】

◆医療・高齢者向け施設の機能低下が懸念　洪水

◆浸水が 72 時間以上継続する区域に住宅が多数立地　洪水

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が多数立地　洪水　高潮

◆緊急輸送道路に 0.5m以上の浸水が想定され、人的・物的支援の遅れが懸念　洪水　高潮

◆活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な可能性　洪水　高潮

◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地　家屋倒壊

◆液状化の可能性が高いエリアに建物が多く立地　地震

【まちづくりの基本方針（ターゲット）④】

災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

✓ ハード・ソフト両面からの防災・減災対策による安全安心な住環境の形成

【計画のストーリー】

○河川氾濫による洪水のほか、内水浸水や土砂災害、地震による建物倒壊など、市内全域に災害リスクが存在していることから、国土交通省等の関係部局と連携しながら、ハード対策を講じ、誰もが安全で安心して暮らせる住環境の形成を実現します。

○また、想定を上回る自然災害に備え、ハード整備だけではなく、公助とともに自助や地域における共助の連携を基本として、災害時の被害を軽減するソフト対策に係る取組にも注力し、災害に強いまちづくりを推進します。

取組方針及び施策の設定

(2)取組方針の設定の考え方

居住誘導区域の設定の考え方や防災まちづくりの将来像を踏まえるとともに、地域ごとの課題を踏まえた防災・減災に対する取組方針の設定の考え方は次のとおりです。

分類	土砂			洪水	家屋倒壊		内水		高潮	地震	盛土
	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	浸水想定区域（想定最大規模）	浸水想定区域（浸水継続時間）	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）	内水浸水想定区域	内水浸水想定区域（浸水継続時間）	高潮浸水想定区域	地域の危険度マップ	大規模盛土造成地
居住誘導区域設定に対する国の考え方	法令により **居住誘導区域に含まないこととされている区域**			それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、 **居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域**						地震（盛土）については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界があるため、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施する	
本市の居住誘導区域の設定箇所	居住誘導区域に **「含めない」** ⇒土砂災害は、突発的な発生が想定され、避難行動の時間的猶予が短い災害であることから、安全対策は講じていくものの、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域に含めない。			居住誘導区域に **「含める」** ⇒総合的に勘案した結果、災害リスクが広範囲に広がっていることから、適切な対応を行うことにより災害リスクを低減することで居住誘導区域に「含める」。							
取組方針の設定	**“災害リスクの回避”の視点で取組方針を整理**			**“災害リスクの低減”の視点で取組方針を整理**							

(3)防災まちづくりの取組方針

土砂災害、洪水、内水、高潮、地震の各災害ハザードエリアにおける取組方針及び各災害共通の取組方針を示します。

分類	取組方針
土砂	◆土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導区域から除外し届出制度に基づく居住の立地誘導によるリスクの回避を図ります。 ◆土砂災害警戒区域は、土砂災害防止のためのハード整備による安全対策を推進し、リスクの低減を図ります。
家屋倒壊 洪水 高潮	◆江戸川をはじめとした河川や水路については、国や県など関係機関と連携した河川改修や調整池をはじめとしたハード整備等の流域治水対策により、洪水被害の低減を図ります。
内水	◆住宅地の浸水を防ぐため内水排除対策を推進するとともに、下水道施設整備等による内水被害の低減を図ります。
地震 盛土	◆建物の耐震化・不燃化の促進のほか、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備により、防災・減災の都市づくりを推進します。 ◆調査により確認された危険な場所については、宅地被害防止事業を実施し、宅地地盤の滑動崩落を防止します。
各災害共通	◆災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の啓発を推進します。 ◆災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。

6−6　具体的な取組、スケジュール

防災まちづくりの取組方針を推進するため、具体的な取組施策とスケジュールを整理します。

各取組は「松戸市地域防災計画」や「松戸市国土強靭化地域計画」などの関連計画と連携しながら、個別の実施計画などにおいて具体化を図ります。

実線　既に取り組んでいるもの　　破線　実施した成果を継続して取り組むもの

視点		施　策	土砂	洪水	高潮	内水	地震	盛土	取組内容	実施主体	5年	10年	20年
リスクの回避	1	確認調査	●						土砂災害に係る危険区域の実態調査の実施と必要な手続きの推進	県	→	⇢	⇢
	2	対策工事	●						急傾斜地崩壊危険区域内の崩壊防止工事の実施	県	→	→	→
	3	移転促進	●						急傾斜地崩壊危険区域内の建築制限の徹底と移転の促進	市	→	→	→
	4	規制誘導	●						急傾斜地における行為の制限、防災措置の勧告及び改善措置の発令	県・市	→	→	→
	5	規制誘導	●						規制区域内の土地への指導と融資制度の活用による改善措置の推進	県	→	→	→
リスクの低減（ハード対策）	6	河川整備		●					江戸川流域治水プロジェクト 2.0（河道掘削・堤防整備等）の実施	国・県	→	→	→
	7	雨水流出抑制		●	●	●			公共施設の地域内流出抑制施設設置の推進及び宅地内流出抑制の促進	市・市民	⇢	⇢	⇢
	8	雨水機能確保		●	●	●	●		下水道施設等の耐震・耐水化の推進	市	→		
	9	避難路・避難所等の整備	●	●	●	●	●		都市公園等の整備による防災機能の充実	市	→	→	→
	10	避難路・避難所等の整備	●	●	●	●	●		避難場所周辺道路の安全対策の実施	市	→	→	→
	11	避難路・避難所等の整備	●	●	●	●	●		災害対策用装備資器材の充実	市	→	→	→
	12	避難路・避難所等の整備	●	●	●	●	●		食料・飲料水等の供給体制の整備	県・市	→	→	→
	13	耐震化・不燃化					●		防火地域及び準防火地域の拡大による建築物の不燃化の促進	市	→	→	→
	14	耐震化・不燃化					●		老朽化住宅等の耐震化の促進	市・市民	→	→	→
	15	ライフラインの防災性向上	●	●	●	●	●		ライフライン施設の耐震化等の整備	市・民間	→	→	→
	16	ライフラインの防災性向上	●	●	●	●	●		防災性向上のための無電柱化の促進	市	→	→	→
	17	大規模盛土造成地の対策	●					●	大規模盛土造成地活動崩落防止事業の実施	市	下記調査結果により検討		
リスクの低減（ソフト対策）	18	大規模盛土造成地の対策	●					●	大規模盛土造成変動予測調査（経過観察含む）の実施	市	→	→	→
	19	垂直避難場所の確保		●	●	●			垂直避難場所の指定の推進	市	→	→	→
	20	要支援者対策の促進	●	●	●	●	●		避難行動要支援者の支援体制の確立	市・市民	→	→	→
	21	周知伝達手段の整備	●	●	●	●	●		ハザードマップを使用しての市民への周知	市	⇢	⇢	⇢
	22	周知伝達手段の整備	●	●	●	●	●		災害情報の発信体制の整備・充実	市	→	→	→
	23	周知伝達手段の整備	●	●	●	●	●		通信施設の耐震化及び二次的通信施設の整備	市	→	→	→
	24	地域防災力の向上	●	●	●	●	●		防災教育の普及推進	市	⇢	⇢	⇢
	25	地域防災力の向上	●	●	●	●	●		自主防災組織等の充実強化	市・市民	⇢	⇢	⇢
	26	地域防災力の向上	●	●	●	●	●		災害協定の見直し・拡充	市・民間	⇢	⇢	⇢

第7章

誘導施策

7－1　都市機能誘導に係る施策
7－2　居住誘導に係る施策
7－3　公共交通に係る施策
7－4　防災まちづくりに係る施策

第7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、防災まちづくり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

⇒「7－1　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

⇒「7－2　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】

誰もが楽しく快適に移動できる交通環境の整備

⇒「7－3　公共交通に係る施策」により具体化

【まちづくりの基本方針(ターゲット)④】

災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

⇒「7－4　防災まちづくりに係る施策」により具体化

7－1　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。

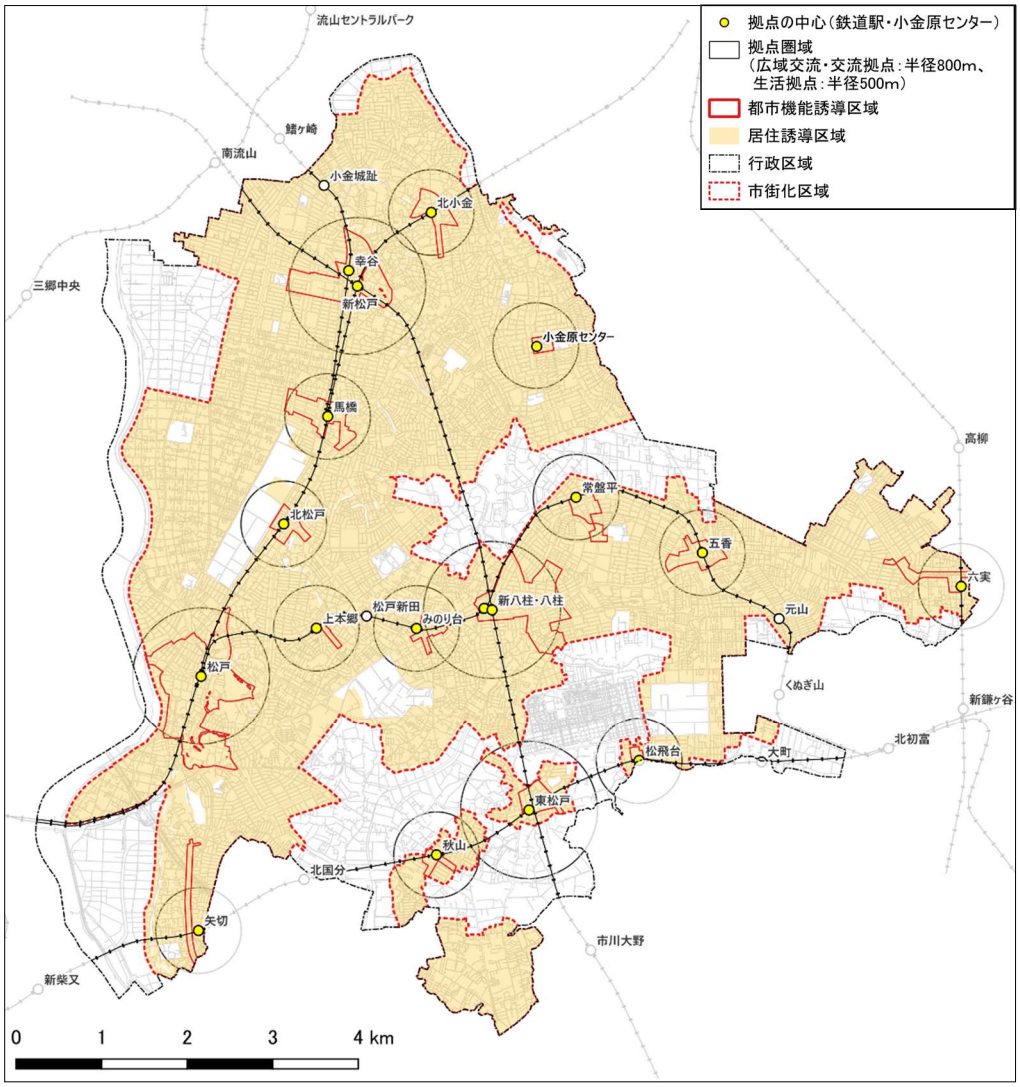
◆都市機能誘導区域においては、広域からの集客性向上や市民生活の充実に資する拠点を形成するため、市街地再開発事業等の都市基盤整備や、来訪者が快適に通行できる歩行空間整備等を行い、さまざまな都市機能誘導を促進する環境整備をする。

⇒【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。

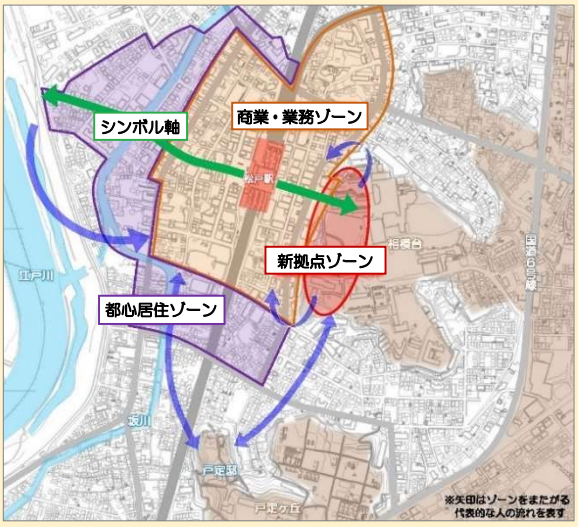
【都①】 都市機能立地を促進するための基盤整備の推進

施策概要

≪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の具体化・深度化を図るとともに、ゾーンごとの取り組みの方向性に基づいた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。



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

新拠点ゾーン(松戸中央公園)

商業・業務ゾーン

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≫

○2 項再開発促進地区においては、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。	相模台地区土地区画整理事業
	北小金駅周辺南口	再開発ビルなどと連携した居住・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
	北小金駅周辺北口駅前	駅前広場、道路網等の基盤整備や土地の健全な高度利用の促進、参道入口にふさわしいまちづくり。	
	新松戸駅東側	土地区画整理事業による狭あい道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備など健全な市街地の形成。	新松戸駅東側地区土地区画整理事業
	常盤平駅周辺	駅周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上及び団地の再生・再構築。	
	六実駅周辺	都市計画道路や駅前広場等の都市基盤整備や、商業・居住環境の整備による拠点性の向上。	
誘導地区※2	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

施策概要

≪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、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、「新八柱・八柱地区」バリアフリー基本構想に基づき、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。

松戸駅西口駅前広場の整備イメージ

出典：松戸市ホームページ（東日本旅客鉄道株式会社　協力）

≪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の具体化・深度化を図るとともに、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、景観形成推進地区の指定等により、多くの人が水・歴史を楽しめるゾーンを創造する。

「松戸駅周辺まちづくり基本構想」をもとに事業進捗に併せて作成

【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

施策概要

○本市では待機児童の解消のため、市内の駅前・駅中(駅から徒歩約 5 分以内)に小規模保育事業所を 74 箇所整備しています(令和 7 年 4 月時点)。

○本計画においては、小規模保育事業所(駅前・駅中保育所)を誘導施設に設定し、市街地再開発事業の施行に併せて整備をするなど、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。

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

施策概要

≪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≫

○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

施策概要

≪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、「松戸市公共施設等総合管理計画（松戸市公共施設再編整備基本計画）改訂版」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。

○交流拠点である新松戸駅周辺や東松戸駅周辺は、地域の中核となる分館を「地域館」として位置付け、地域交流機能等の充実を図ります。東松戸駅周辺においては、令和3年12月にひがまつテラス内に東松戸地域館を開館したことを受け、その機能を維持し、新松戸駅周辺においては、引き続き地域館を整備します。

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

≪市役所（本庁舎）の建て替え計画の検討≫

○老朽化した市役所本庁舎の建て替え計画の検討をし、行政の中枢機能として、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。

≪戸定が丘歴史公園の適切な維持及び戸定歴史館の充実≫

○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、戸定が丘歴史公園の適切な維持管理及び戸定歴史館での企画展等の充実を図ります。

7−2　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。

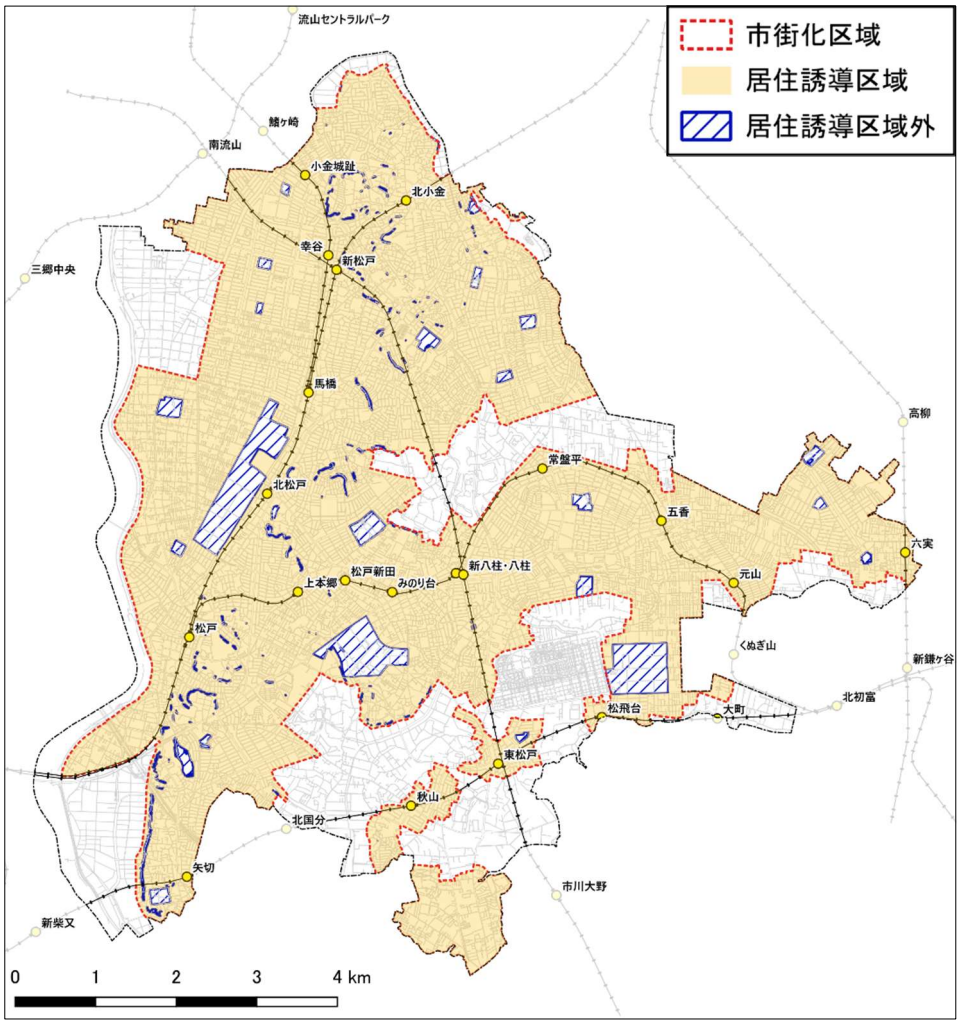
◆市内全域における人口流入とともに、地区毎の人口動向に応じて、地域間の人口バランスや、世代間の人口構成バランスの健全化につながる施策を展開することにより、都市全体の均衡を保ち、持続性の高い住環境づくりを目指す。

⇒【居①】更なる人口流入のためのこども・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こども・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

施策概要

≪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≫

○今後の地域需要を見極めながら、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利便性向上について検討を行っていきます。

○交流拠点である新松戸駅周辺においては今後、児童館機能を備えた施設の整備を進めます。また、交流拠点である新八柱・八柱駅周辺および東松戸駅周辺、更に広域交流拠点である松戸駅周辺については、すでに整備済みの児童館機能施設の機能を維持していきます。加えて、地域の需要を見極めながら、駅前や駅中の小規模保育事業施設を充実させる等、多くの市民にとって利便性の高い環境を形成します。

○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。

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

子育て支援 PR 動画 「世界一の感謝状」
子育て世代をメインターゲットに、市外からの人口流入及び定住を目的として、松戸市公式 YouTube チャンネルにて動画を公開しています。

≪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 次救急を担う総合医療センター等による小児医療 24 時間体制の継続や、医療・健康づくりの情報を紹介する市ホームページ「健康医療都市まつど」による充実した医療資源・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

施策概要

≪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、包括協定の締結や意見交換の実施などUR都市機構と連携し、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。

○常盤平地域では、まちづくり方針を策定し、UR都市機構と、常盤平地域のまちづくりの連携及び協力に関する覚書を締結しており、まちづくり方針のコンセプトである「人とみどりがつながる広がるときわだいら」を目指します。

○大規模団地を地域の大きな資源と捉え、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、持続可能なまちづくりに向けた具体化を図ります。

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

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コミュニティ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。

○民間事業者との連携による空き家所有者等や利活用希望者と市場とのマッチングを図る取組を行っていきます。

■ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）「マイホーム借上げ制度」

出典：松戸市空家等対策計画

【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、親元近居・同居補助事業等により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環境の確保のほか、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応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、令和 22 年にかけて人口増加する見込みとなっています。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※1 等と合わせて居住機能を誘導することにより、更に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。 ※1 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。

7－3　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、松戸市地域公共交通計画との整合を図りながら、以下の視点に基づき設定します。

◆将来にわたり暮らしやすい環境を形成するため、市民の移動を支える基幹的な公共交通である鉄道と路線バスの利便性の維持･向上を目指す。

⇒【交①】鉄道の利便性の向上
⇒【交②】路線バスの維持･利便性の向上

◆基幹的な公共交通では担えない個別の事情や多様なニーズに対して、地域の実情に即し、多様な手段を用いて移動できる環境の整備･充実を目指す。

⇒【交③】タクシーの利便性の向上
⇒【交④】地域の実情に即した移動手段の実現

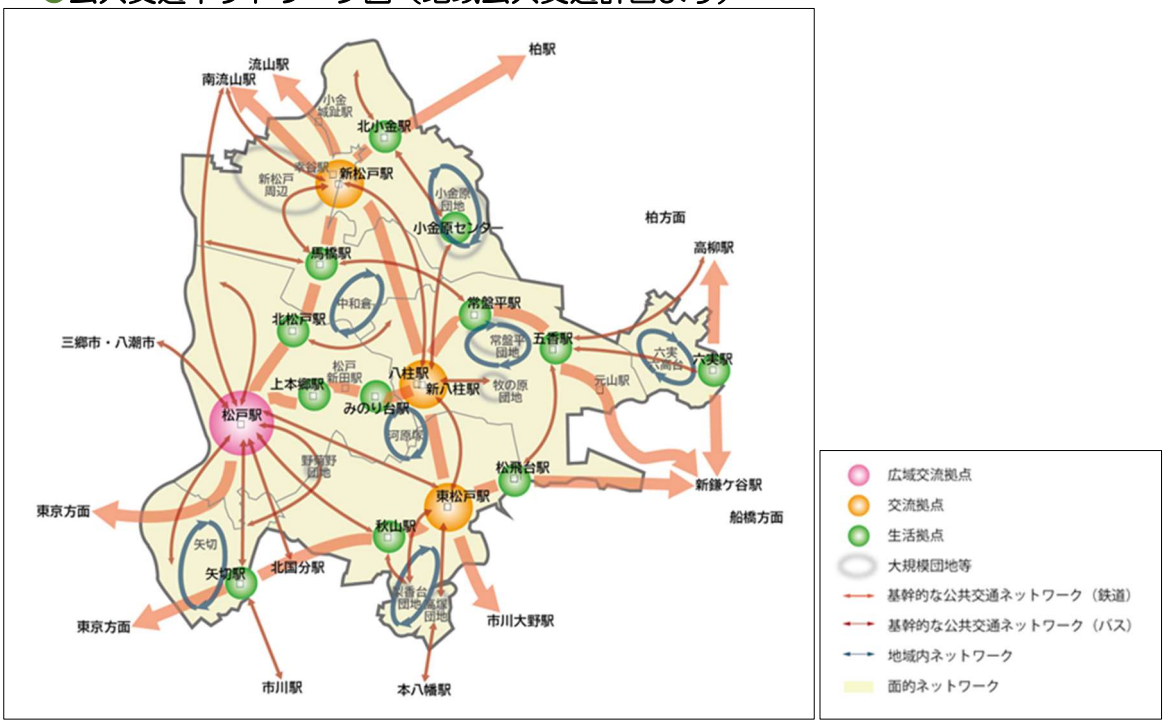
◆基幹的公共交通は大量輸送を担う交通として、多様な移動手段はラストワンマイルや地域のニーズに対応する柔軟な交通として、それぞれの役割を担い、相互に補完し合うことで利便性向上の相乗効果を発揮できることを目指す。

⇒【交⑤】交通結節点の機能強化

◆基幹的公共交通やその他の多様な移動手段をより有効に活用していくため、各拠点や地域に適した交通インフラを検討し、誰もが安心して、安全かつ快適に移動できるまちの整備を目指す。

⇒【交⑥】鉄道駅を核としたまちの整備
⇒【交⑦】公共交通の利用につながるインフラ整備

●公共交通ネットワーク図（地域公共交通計画より）



(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】鉄道の利便性の向上

施策概要

○広域交流拠点である松戸駅では、東西自由通路の拡幅やラチ内コンコースの拡張などにより、駅と街との回遊性向上や駅舎内の移動円滑化を推進します。

○JR 常磐快速線松戸駅や JR 武蔵野線市内各駅では、「ホームドア整備計画」(JR 東日本)期間内の設置を目指します。

○市内の鉄道ネットワークをより便利に利用しやすくするために、新松戸駅の快速停車や千駄堀地域での新市街地整備と合わせた新駅設置などの施策に関して実現可能性を検討します。また、地下鉄 8・11 号線延伸実現の可能性について調査研究を進めていきます。

松戸駅東西自由通路完成イメージ

出典:松戸市ホームページ

【交②】路線バスの維持・利便性の向上

施策概要

○地域交通ネットワークを支える基幹的な公共交通として、質の高いサービスを提供し続けるために、路線バスの運行の効率化に向けた様々な方策について検討します。

○少子高齢化や生産年齢人口の減少、人材不足等が進む状況において、限られた資源を有効活用し、効率的かつ持続可能な交通サービスを実現するため、利用実態など必要に応じてバス路線の再編を検討します。

○公共施設や地域の再整備と併せて、バス停への上屋等の設置やバスベイの整備など、快適に利用できる仕掛けについて検討します。

民間施設と連携し、バス停近くにある店舗敷地内にてバスを待つことができる取組み

出典:岐阜市ホームページ

【交③】タクシーの利便性の向上

施策概要

○タクシーを利用しやすい環境の整備に向け、拠点周辺、病院、商業施設・公共施設、大規模団地の周辺などを設置場所の候補としながら、地域の実情に即して、タクシー乗り場の新設を検討します。

○交通弱者を支援する移動手段のひとつとして、誰でも使いやすい車両（ユニバーサルデザインタクシー）の利用を促進します。

ユニバーサルデザインタクシー

出典 ： トヨタ　ジャパンタクシー

【交④】地域の実情に即した移動手段の実現

施策概要

○本市では、路線バスの運行が困難な地域を対象として、地域住民が主体となって導入するコミュニティバスを運行しています。既存のコミュニティバス（中和倉コース）の利用実態や収支率などを踏まえ、維持・改善につなげていきます。

○個々の目的により自由に利用できる移動手段として、シェアサイクルの利用促進を図るとともに、ステーションの拡充を進めます。あわせて、公共交通との連携や地域内の回遊性向上を目指し、より効果的な活用を推進します。

○地域の実情に即した地域内ネットワーク構築に向けて、既に導入されているコミュニティバスやグリーンスローモビリティのほかにも、デマンド・乗合タクシーやライドシェアなど、多様な移動手段について特性の把握と整理を行います。

コミュニティバス（中和倉コース）

シェアサイクルステーション

出典：松戸市資料

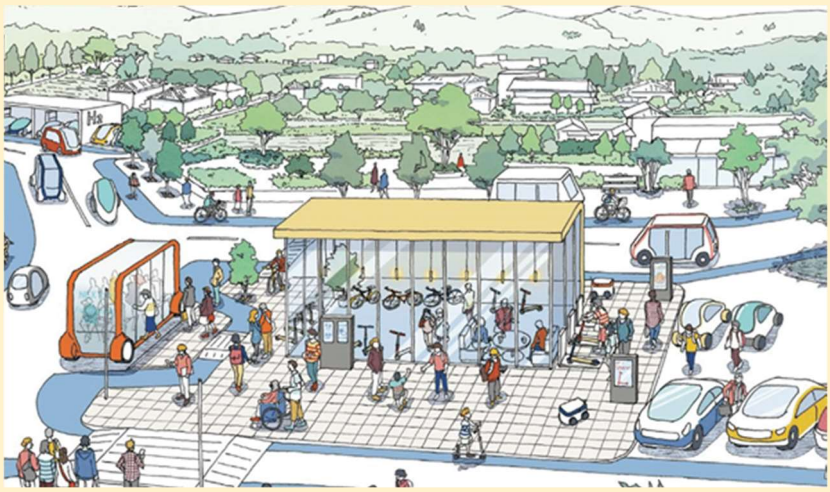
【交⑤】交通結節点の機能強化

施策概要

○鉄道駅やバス停を中心とした交通結節点においては、駅前広場や駐輪場、バス乗降空間などの改善をはじめ、多様な交通手段の円滑な連携を推進し、公共交通の利便性と回遊性の向上を図ります。また、地域内での公共交通と二次交通との乗り換え利便性の向上を目指し、地域内の交通の拠点となる「モビリティ・ハブ」について検討します。

○公共交通の拠点へのアクセス手段として自転車を活用することを目指し、鉄道駅周辺における自転車利用者の利用実態や需要に応じた、適正な規模・配置による駐輪場の確保について検討します。

「モビリティ・ハブ」のイメージ



出典：国土交通省

【交⑥】鉄道駅を核としたまちの整備

施策概要

○松戸駅周辺の整備に合わせて、回遊性と移動の利便性を高めるため、次世代モビリティの導入やモビリティ・ハブの機能強化を検討します。

○新松戸駅周辺地域においては、交通利便性の高さを活かした魅力あるまちづくりを目指し、駅前広場と駅周辺の連続性を創出した公共交通と歩行者中心の空間形成を推進します。

○新八柱・八柱駅周辺地域においては、乗り継ぎの利便性や安全性の向上、無電柱化によるバリアフリー化など、公共交通が使いやすくなる駅前広場の整備を推進します。

○北小金駅南口では、北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業により、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出などを通じて、駅へのアクセスとなる歩行者空間の充実や駅周辺の賑わい創出を図ります。また、北小金駅北口では、交通利便性の向上を目指し、市街地再開発事業等による駅前広場やアクセス道路の整備、駐輪場の集約を推進するとともに、駅の南北往来の円滑化に向けて関係者との協議を進めます。

○常盤平駅周辺地域では、高齢化や施設の老朽化が進む常盤平団地を中心としたまちの再生に合わせて、多様な移動手段の導入検討を進めるとともに、道路や歩行空間、各種交通インフラを再整備し、快適な移動環境の整備を推進します。

【交⑦】公共交通の利用につながるインフラ整備

施策概要

○駅やバス停へのアクセス路など歩行者空間の確保や歩道のバリアフリー化を推進することで、安全･安心で公共交通の利用促進につながる歩行環境の整備を推進します。

○公共交通へのアクセス向上を支える自転車の走行空間や駅周辺駐輪場の整備などにより、安全･安心で公共交通の利用促進につながる自転車利用環境を整えます。

○駅周辺の安全でスムーズな通行を確保するため、放置自転車の即時撤去などの取り組みを継続し、放置自転車の削減を推進します。

駐車場の整備例

自転車道の整備例

出典：松戸市資料

7－4　防災まちづくりに係る施策

(1)防災まちづくり施策の設定について

防災まちづくり施策は、「第 6 章　防災指針」において示した取組のうち、特に重点的に実施する施策について、以下の視点に基づき設定します。

◆土砂災害の可能性のある地区においては、発災リスクのある場所や防災の視点等について市民に対し明確に示すとともに、土砂災害対策を講ずる。特に、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域など、居住誘導区域に含めない区域などは、災害を防ぐ対策や人が住まない対策など徹底した施策を進める。

⇒【防①】土砂災害防止法に基づく対策の推進
⇒【防②】急傾斜地崩壊対策

◆気候変動による水災害リスクの増大に備えるため、流域全体のあらゆる関係者が協働し、それぞれが主体的に治水に取り組む「流域治水」を推進し、災害の防止や被害の軽減を図る。

⇒【防③】江戸川流域治水プロジェクト 2.0 の促進

◆地震における被害は市内全域で想定されるため、ライフラインなど公共施設の耐震化を進めるとともに、住宅等の耐震化を促進する。

⇒【防④】防災性向上のための無電柱化の促進
⇒【防⑤】老朽化住宅等の耐震化の促進

◆災害時に自ら避難することが困難な者であって、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るために特に支援を要する者を避難行動要支援者と定義し、その支援体制を整備する。

⇒【防⑥】避難行動要支援者の支援体制の確立

◆さまざまな災害に対し、ハード的な整備とソフト的な啓発など両面から備える体制を整える。

⇒【防⑦】災害対策用装備資機材の充実及び食料・飲料水等の供給体制の整備
⇒【防⑧】防災教育の普及推進

(2)防災まちづくり施策の内容

施策の設定の方向性を踏まえた防災まちづくり施策を以下に示します。

【防①】土砂災害防止法に基づく対策の推進

施策概要

○土砂災害が発生するおそれのある区域を明らかにし、土砂災害警戒区域等の実態を調査し、必要な手続きを推進します。

○土砂災害から住民の生命及び身体を守るため、災害情報の伝達、避難に関する警戒避難体制を進めます。特に、高齢者、障害者等の要配慮者の円滑な避難に資するための土砂災害に関する情報等の伝達体制を整備します。

○土砂災害発生のおそれのある場所については、土砂災害ハザードマップの作成･配布等により周辺住民に対し周知徹底を図り、併せて広く市民への周知に努めます。

松戸市土砂災害ハザードマップ

出典：松戸市土砂災害ハザードマップ

【防②】急傾斜地崩壊対策

施策概要

○急傾斜地崩壊危険区域は、建築基準法による災害危険区域にも指定されるため、県は区域内の建築制限を徹底し、必要に応じて「がけ地近接等危険住宅移転事業制度」等により移転を促進します。

○県は急傾斜地崩壊危険区域内の自然がけに対し、急傾斜地の土地所有者、管理者及び被害を受けるおそれのある者等が崩壊防止工事を行うことが困難又は不適当と認められ、かつ、急傾斜地法に基づく工事採択基準に適合するもののうち、緊急度が高く、地域住民の協力が得られるものから順次、法面防護工、排水工等の防止工事を実施します。

対策工事事例

対策工事前（成田市所）

対策工事後（成田市所）

出典：千葉県ホームページ

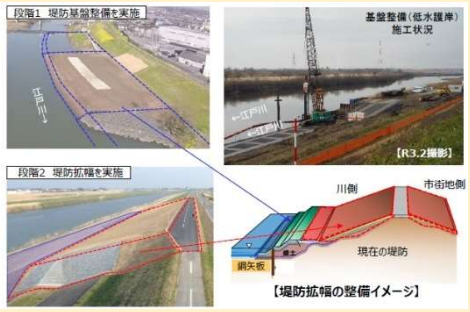
【防③】江戸川流域治水プロジェクト 2.0 の促進

施策概要

○気候変動の影響に伴う降雨量や洪水発生頻度の変化、流域の土地利用の変遷に伴う保水・遊水地域の減少等を踏まえ、将来にわたって安全な流域を実現するため、特定都市河川浸水被害対策法の適用について検討し、更なる治水対策を推進します。
（江戸川流域治水プロジェクト 2.0 より）

○氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策、被害対象を減少させるための対策、被害の軽減、早期復旧・復興のための対策をプロジェクトにおいて示し、対策を進めます。
（江戸川流域治水プロジェクト 2.0 より）

堤防拡張の整備イメージ



出典：江戸川河川事務所ホームページ

【防④】防災性向上のための無電柱化の促進

施策概要

○電柱については、「松戸市無電柱化推進計画」に基づき、ライフラインの確保や道路閉塞の防止等、防災性の向上を進めます。

無電柱化の整備イメージ

整備前

整備後

出典：松戸市資料

【防⑤】老朽化住宅等の耐震化の促進

施策概要

○老朽化した耐震性に不安のある住宅については、除却、又は建替えにより耐震性のある建築物とすることを基本としつつ、重点的に耐震化を促進します。

○地震の発生に際して、避難所等として位置づけられている施設、また、自力では避難することが難しい高齢者、幼児等が利用する高齢者福祉施設、幼稚園、保育所等は、耐震化の必要性が特に高いため、こうした建築物を対象とした耐震化促進施策を検討していきます。

【防⑥】避難行動要支援者の支援体制の確立

施策概要	○さまざまな情報を通じて避難行動要支援者情報の把握に努めます。 ○把握した避難行動要支援者の情報をもとに、避難行動要支援者名簿を作成します。また、作成した名簿は随時更新するよう努めます。 ○避難行動要支援者名簿に登録している方を対象に、個別避難計画を作成し、町会･自治会、民生委員･児童委員等の地域住民と平時から情報を共有することで、災害時の体制強化に努めます。

【防⑦】災害対策用装備資機材の充実及び食料･飲料水等の供給体制の整備

施策概要	○避難所となる全市立小･中学校等への分散備蓄倉庫の整備･改修を推進します。 ○防災倉庫に必要な資機材等の充実を図り、点検整備及び操作訓練等を実施します。 ○災害により住家を失った住民に対し、飲料水、食料、生活必需品等を供給するため、県の備蓄供給体制と連携しながら供給支援できるように、体制の整備を図ります。

【防⑧】防災教育の普及推進

施策概要

○パートナー講座や地域で実施する避難所開設運営訓練等を活用し、地域住民へ正しい防災知識を普及するとともに、市職員及び消防団等が地区で行う防災活動や訓練等への積極的な参加を求め、地域住民を含めた市全体の防災意識及び地域の防災力の向上に努めます。

松戸市「防災フェア」の開催

出典：松戸市ホームページ

○学校等の教育機関においては、災害発生時には児童生徒が自らの判断のもとに適切な対応や避難が実施できる力を養うため、家庭や地域、行政等と連携し、防災に関する教育の充実を図ります。

第8章

評価指標の設定、進行管理

8－1　計画の評価について
8－2　評価指標の設定
8－3　計画の評価、見直し

第8章　評価指標の設定、進行管理

8−1　計画の評価について

立地適正化計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、概ね 5 年ごとに計画に記載された誘導施策等の実施･進捗状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等について検証します。その結果を踏まえ、誘導施策の見直し、充実や強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、本計画に関連する都市計画の見直し等を検討します。

8−2　評価指標の設定

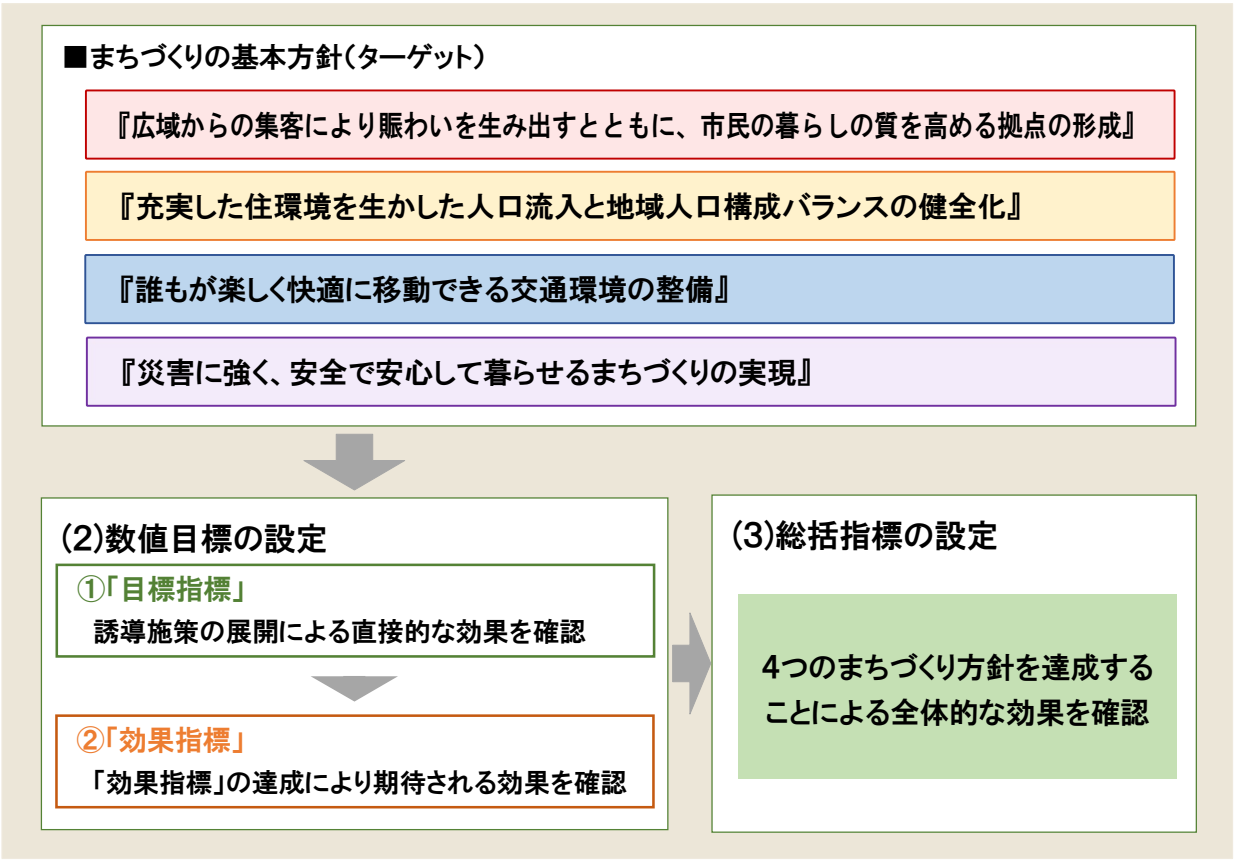
(1)評価指標の設定の考え方

都市機能誘導、居住誘導、公共交通、防災まちづくり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、4 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、4 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令和 19 年とします。今回の改定は中間見直しとして、施策推進の効果を確認し、計画の進行管理に反映します。

●数値目標の設定イメージ



(2)数値目標の設定

まちづくりの基本方針ごとに、現状値を確認するとともに、目標指標の評価を行います。

また、新たに追加したまちづくりの基本方針「災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現」については、防災・減災に係る取組の進捗等を管理するため、新たな目標値を設定します。

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』

〈 目標指標 〉松戸駅周辺の歩行者数の状況

【指標設定の考え方】

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します。

【目標値の設定根拠】

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します。

【評価結果】

現状値は、歩行者通行量調査の調査地点が減少しているため、基準値と比べて低くなっているものの、令和元年にオープンした KITE MITE MATSUDO やプラーレ周辺等の同一調査地点での歩行者通行量は増加していることから、松戸駅周辺の拠点の価値が向上し、賑わいが創出されているものと判断します。

今後の松戸駅周辺整備の進捗により目標値の達成が見込めると想定されますが、歩行者通行量の継続調査が行われない事と、より安定的なデータ集計が見込めることから「松戸駅の 1 日平均乗車人員」を代替指標として新たに設定することとします。

目標指標	基準値 （平成 28 年）	現状値 （令和元年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
松戸駅周辺の歩行者数の状況	79,338 人	75,719 人	94,000 人	109,000 人

⇒松戸市資料より把握。

〈 代替指標 〉松戸駅の 1 日平均乗車人員

目標値の考え方は現行指標と同様に、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、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します。

目標指標	基準値 （平成 28 年）	現状値 （令和 5 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
松戸駅の 1 日平均乗車人員	153,511 人	134,591 人	164,000 人	174,000 人

⇒松戸市統計書より把握。

＜参考＞交流拠点の駅における 1 日平均乗車人員

新松戸駅		八柱・新八柱駅		東松戸駅	
平成 28 年度	令和 5 年度	平成 28 年度	令和 5 年度	平成 28 年度	令和 5 年度
38,438 人	35,188 人	46,949 人	43,269 人	28,613 人	31,340 人

〈 効果指標 〉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

【指標設定の考え方】

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します。

【目標値の設定根拠】

松戸駅周辺において、東葛地域における主要拠点駅周辺の平均値と比較して、増減率が優位であることを確認します。（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。）

【評価結果】

現状値は、松戸駅周辺の地価公示価格は上昇しており、東葛地域周辺の平均値と比べて高い結果であることから、松戸駅周辺の拠点性等の向上により、新たなまちの価値は創出されていると判断します。

引き続き拠点形成の効果を計っていくものとします。

効果指標	基準値 （平成 24 年- 平成 29 年）	現状値 （平成 29 年- 令和 4 年）	中間目標値 （令和 4 年- 令和 9 年）	目標値 （令和 14 年- 令和 19 年）
①松戸駅周辺における 平均地価公示価格の増減率	+7.1%	+16.9%	―	―
②東葛地域周辺の平均地価公示の増減率	+2.7%	+3.8%	―	―
増減率の差(①-②)	+4.4%	+13.1%		
東葛地域周辺におけるポイント平均値と比較した松戸駅周辺の 地価公示価格の増減率の優位性	優位	優位	優位	優位

⇒国土交通省地価公示より把握。

＜参考＞交流拠点の駅周辺における平均地価公示価格の増減率

新松戸駅		八柱･新八柱駅		東松戸駅	
平成 24 年- 平成 29 年	平成 29 年- 令和 4 年	平成 24 年- 平成 29 年	平成 29 年- 令和 4 年	平成 24 年- 平成 29 年	平成 29 年- 令和 4 年
+3.0%	+10.6%	+3.6%	+14.6%	―※	+31.6%

※東松戸駅周辺の地価公示価格は平成 29 年より示されたため増減率が算出できない。

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』

〈 目標指標 〉住環境の更なる充実に寄与する施設の充足状況

【指標設定の考え方】

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します。

【目標値の設定根拠】

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します。また、「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、充足率を算出します。

【評価結果】

現状値は、誘導施設の整備・充足が進んでいることから、基準値と比べて充足率は高くなっています。今後の誘導施策のさらなる推進により、目標値の達成が見込めるため、指標及び目標値は現状維持とします。

目標指標	基準値 （平成 29 年）	現状値 （令和 7 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
都市機能誘導区域内での誘導施設数の充足率	48.2%	73.3%	74.1%	100%

⇒届出、松戸市資料より把握。

〈 効果指標 〉ファミリー層の転入増加※　　※0～19 歳と 30～49 歳の転入転出の数

【指標設定の考え方】

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します。

【目標値の設定根拠】

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します。

【評価結果】

現状値は、誘導施設の充足をはじめとした関連施策の推進、それに伴う住環境の向上により、基準値と比べて大幅に増加しています。今後の誘導施策のさらなる推進により、目標値の達成が見込めるため、指標及び目標値は現状維持とします。

効果指標	基準値 （平成 28 年）	現状値 （令和 6 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
ファミリー層の年間転入出数	+43 人	+745 人	+860 人	+960 人

⇒松戸市資料より把握。

3　『誰もが楽しく快適に移動できる交通環境の整備』

〈 目標指標 〉公共交通ネットワークの充足状況

【指標設定の考え方】

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や、地域の実情に即した移動手段の導入等を行うことで、市内全体の公共交通ネットワークが充実されていることを確認します。

【目標値の設定根拠】

公共交通路線のカバー率が向上することを目標とします。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します。

【評価結果】

現状値は、基準値と比べて、微増しています。

しかし、本市の人口は今後減少する見込みであることから、将来的な市内路線バスのさらなる拡充は見込めず、かつ、現在の公共交通路線のカバー率が 90%以上と非常に高いサービス水準で運行されていることから、現在のサービス水準を維持することを目標値として変更します。

目標指標	基準値 （平成 29 年）	現状値 （令和 7 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
公共交通路線の カバー率	91.2%	91.6%	現状維持	現状維持

⇒交通事業者のホームページより把握。

〈 効果指標 〉公共交通に対する高齢者の市民満足度の向上

【指標設定の考え方】

市内全体の公共交通ネットワークの充実により、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します。

【目標値の設定根拠】

市民意識調査における「松戸市の魅力・愛着を感じるところ」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します。

【評価結果】

現状値は、基準値と比べて微減していますが、公共交通に係る市民意向は重要であることから、引き続き同指標をもとに動向を確認します。

効果指標	基準値 （平成 29 年）	現状値 （令和 6 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
公共交通等に対する 高齢者の市民満足度	58.0%	57.0%	63.6%	69.1%

⇒松戸市資料より把握。

4　『災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現』

〈 目標指標 〉防災まちづくりに寄与する施策の達成状況

【指標設定の考え方】

国土強靭化地域計画において示された重要業績指標のうち、特に重要であると考えられる 3 つの指標について充足しているかを確認します。

目標指標	基準値（令和 2 年）	現状値（令和 6 年）	中間目標値（令和 9 年）	目標値（令和 19 年）
住宅の耐震化率	84.0%	調整中		

※耐震基準を満たしていない住宅について耐震改修または建て替えを促進することで、耐震化率が向上することを目標とする。

⇒　　より把握。

目標指標	基準値（令和元年）	現状値（令和 6 年）	中間目標値（令和 9 年）	目標値（令和 19 年）
無電柱化整備率	1.0%	1.0%	1.0%	1.25%

※「松戸市無電柱化推進計画」に基づき、ライフラインの確保や道路閉塞の防止等、防災性の向上が進むことを目標とする。

⇒「松戸市総合計画」より把握。

目標指標	基準値（令和元年）	現状値（令和 6 年）	中間目標値（令和 9 年）	目標値（令和 19 年）
自主防災組織の結成率	87.0%	87.1%	90.0%	100%

※自主防災組織が未結成の地域に対し、結成を促進するとともに、訓練の推進を図り、地域の防災力向上を目標とする。

⇒松戸市資料より把握。

〈 効果指標 〉災害対策に対する市民満足度の向上

【指標設定の考え方】

防災・減災に係る様々な取組や施策を行うことで、市民が安心して暮らせていると実感していることを確認します。

効果指標	基準値（令和元年）	現状値（令和 5 年）	中間目標値（令和 9 年）	目標値（令和 19 年）
災害・火災への対策に対する市民満足度	32.4%	29.7%	40.0%	50.0%

※市民意識調査における「災害・火災に対する満足度」で「満足」「まあ満足」と回答する人の割合が増加することを目標とする。

⇒令和 5 度松戸市総合計画進行管理のための市民意識調査より把握。

(3)総括指標の設定

4 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

【指標設定の考え方】

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します。

【目標値の設定根拠】

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、目標人口を設定します。

【評価結果】

現状値は、近年の総人口の増加に伴い基準値よりも大幅に増加しています。現状値は目標値を超えているものの、将来的な人口減少が見込まれているため、中間目標値は令和 2 年の現状値と同値とし、引き続き同指標をもとに動向を確認します。

総括指標	基準値 （平成 22 年）	現状値 （令和 2 年）	中間目標値 （令和 9 年）	目標値 （令和 19 年）
居住誘導区域内の人口	461,000 人	474,351 人	474,351 人	472,000 人

⇒国勢調査より把握。

8−3　計画の評価、見直し

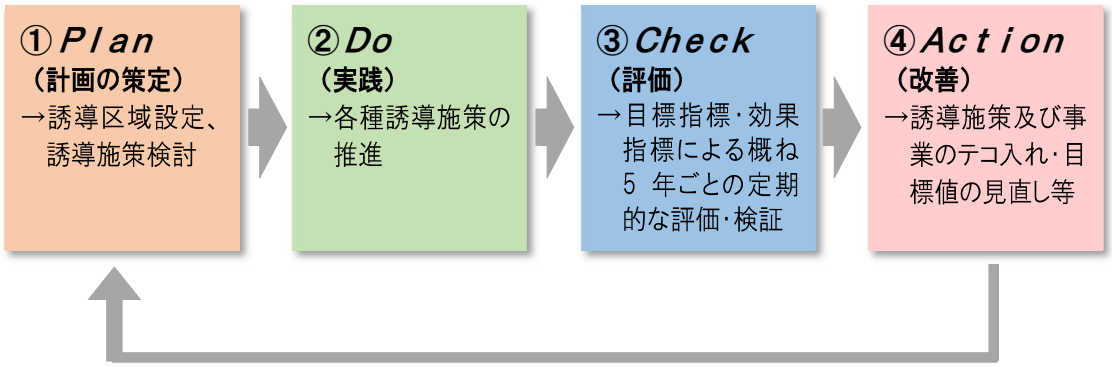
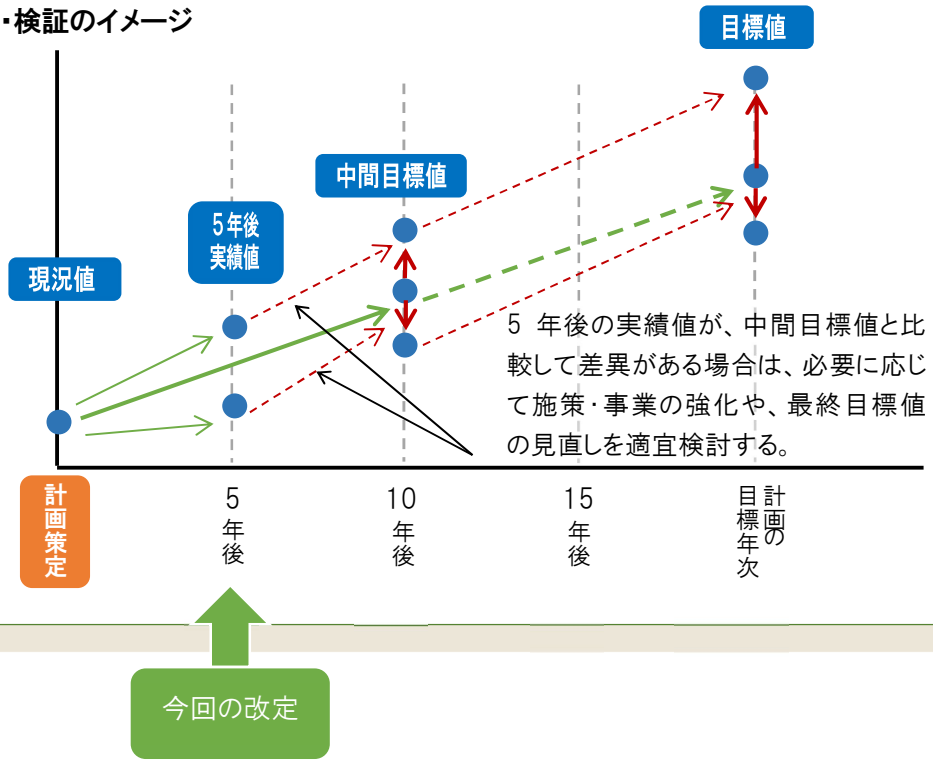
本計画の計画期間内（平成 30 年度から令和 19 年度までの 20 年間）においては、施策の進行状況や社会情勢の変化も予想されます。

下記に示す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

■本計画の進行管理のイメージ



■評価・検証のイメージ