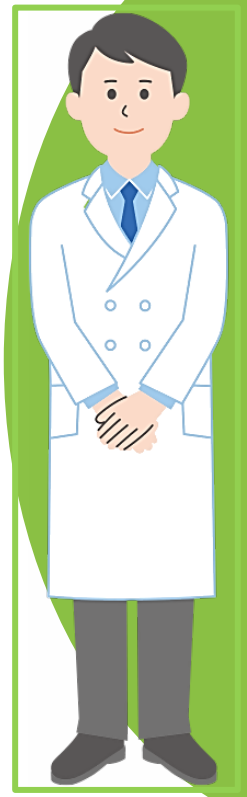
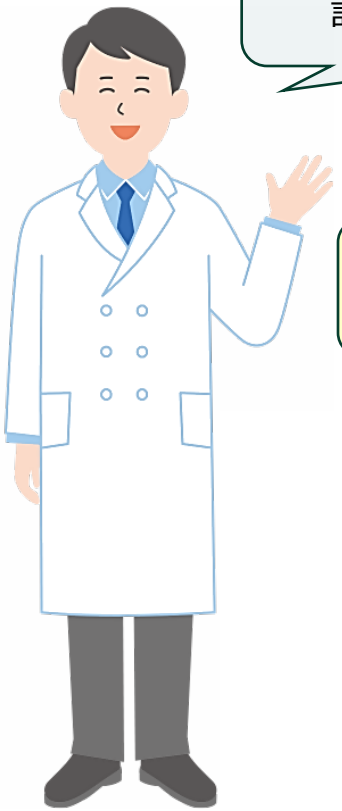


立地適正化計画とは？

松戸市　街づくり部　都市計画課

0.はじめに。



今日は松戸市が作った立地適正化計画の解説をしていくよ。

今日は素朴な疑問をたくさん教えてもらうんだ。

もくじ

1．これから「街」に何が起こるのか。・・・・・P2

2．立地適正化計画とは。・・・・・P4

3．松戸市の立地適正化計画の構成（目次）。・・・・・P8

4．松戸市の立地適正化計画（第１章・第２章）。・・・・・P9

5．松戸市の立地適正化計画（第３章）。・・・・P10

6．松戸市の立地適正化計画（第４章）。・・・・P12

7．松戸市の立地適正化計画（第５章）。・・・・P14

8．松戸市の立地適正化計画（第６章）。・・・・P15

9．松戸市の立地適正化計画（第７章）。・・・・P17

１０．松戸市の立地適正化計画（第８章）。・・・・P19

１１．おわりに。・・・・P21

1.これから「街」に何が起こるのか。

今後想定されること ☞ 住んでいる人が減って、お年寄りが増えていきます。

減るのに増えるの？

幸いまだ松戸市の人口は減ってないけど、日本全体ではすでに人口減少が始まっているんだ。

人口が減るとどうなるの？

人口減少と合わせてお年寄りも増えてくる。それに対応した「まちづくり」をしなくちゃならないんだよ。

よくわかんない。

今は、こんな街だよね。
人口が減るとどんなことが起こると思う？

家がいっぱい。

たとえばスーパーマーケットは近所の人がたくさん買い物しているよね。

おいしい魚売ってるよ。

1.これから「街」に何が起こるのか。

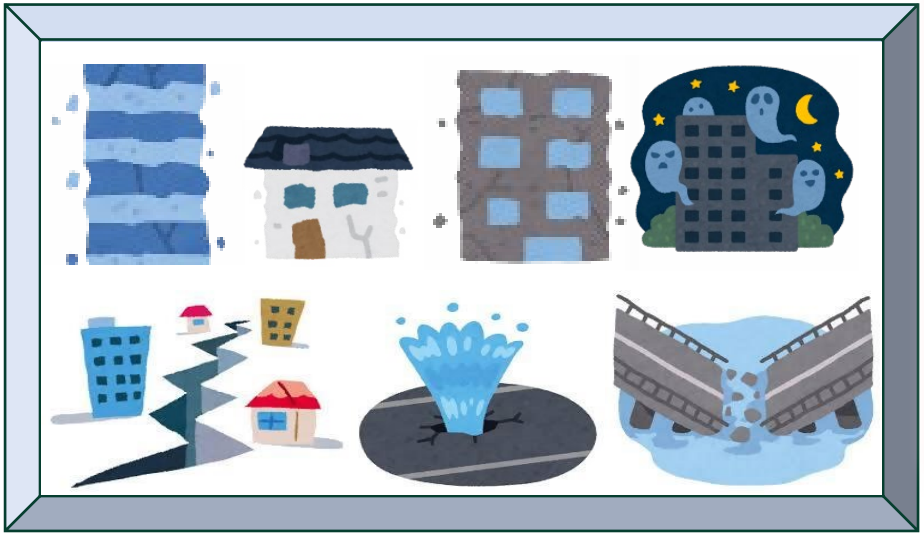
買う人が減ればお店は続けていけなくなるよね。

おいしい魚が食べられなくなるの？

路線バスとかも、乗る人が減れば廃止されちゃうよ。

動物病院行くとき乗るのに

住む人がいなくなると、街は空き家や空き地だらけになっちゃうよね。



市内全部の道路をきれいにするお金もないからボロボロになっちゃう。

このまま何もしなければ、遠い将来こうなっちゃうよ。

それは困る

そうならないように松戸市が作ったのが「**立地適正化計画**」なんだ。

なに？それ。

2.立地適正化計画とは。

「立地適正化計画」の考え方を説明しよう。

分かりやすくね。

持続可能なまちづくりを進めるために・・・

コンパクトシティ
◆生活サービス機能と居住機能を集約・誘導し人口を集積

・福祉・医療サービスなど生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導

＋

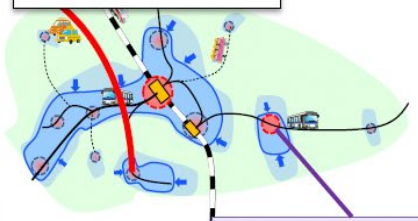
ネットワーク
◆まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

・公共交通網を再編し、快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進

生活サービス機能の計画的配置

・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置

多極ネットワーク型コンパクトシティ



人口密度の維持

・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口

公共交通の充実

・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

わかった？

コンパクトシティ？
ネットワーク？

まったく分からない。

2.立地適正化計画とは。

では、はじめに「コンパクトシティ」を説明しよう。

遠い将来、松戸市も人口が減って街がスカスカになっちゃうって言ったよね？

市内全体に、みんながバラバラに住むと、お店もバスもやっていけない。

だから、みんながある程度まとまって住んでもらいたいんだ。

お店もあって、人がたくさんいるところってどこだろう？

駅のまわりかな。

そう、駅の近くにはお店もあるし、人もたくさんいるよね。

「コンパクトシティ」とは

◆**生活サービス機能**　と　**居住機能**　を　集約・誘導し**人口を集積**　すること

- 商業・医療・福祉など人が生活するうえで必要な機能
- 人が住むために必要な機能
- 各駅の周辺や大規模団地の中心部などの「拠点」の周辺に人口を集積

つまり、いくつかの拠点となる駅の周辺などにお店や病院なんかを集めて

そのまわりにみんなが住んでもらえれば、スーパーマーケットも店を閉めることはないよね。

しかも、住んでる場所が駅まで歩いて行けるような距離ならば

お店もたくさんあるので、お年寄りなどが、買い物や病院に行くのも楽だよね。

つまり、「コンパクトシティ」とは、「拠点」のまわりに人が住む小さな街のことを言うんだよ。

わかったような、わからないような‥‥。

2.立地適正化計画とは。

でも松戸駅のまわりにしかないお店や病院もあるよ。

うん、そこで「ネットワーク」の考え方が出てくるんだ。

なに？それ。

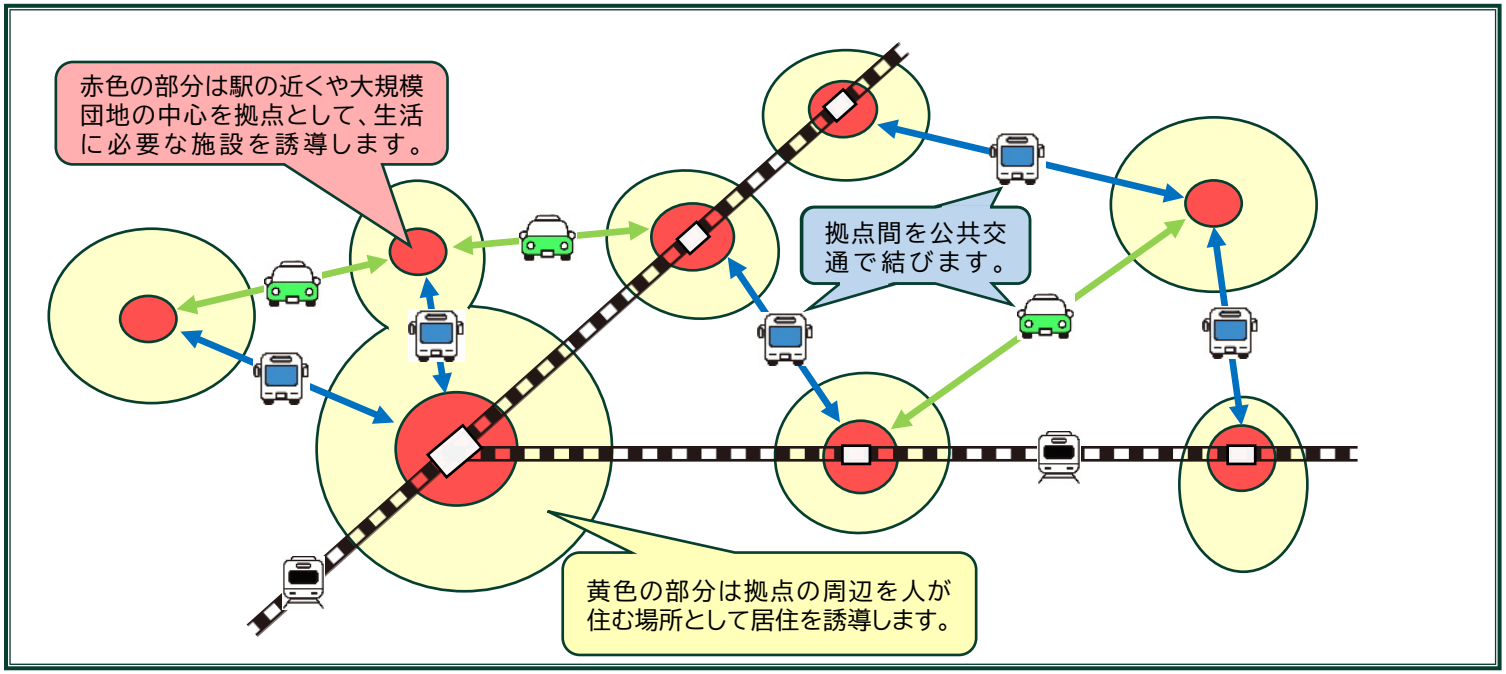
松戸市内にいくつかある「拠点」を電車やバス・タクシーなどで結ぶんだよ。

なるほど。

これを「コンパクトシティ プラス ネットワーク」と言うんだ。

これまでの話を簡単な絵にすると、こんな感じになるよ。

「コンパクトシティ プラス ネットワークのイメージ図」



2.立地適正化計画とは。

それで？
立地適正化計画
ってなんなの？

うん、今まで説明した「コンパクトシティ プラスネットワーク」の考え方を、松戸市にあてはめて作った計画なんだよ。

松戸市では平成30年3月に立地適正化計画を作っているんだ。詳しくはホームページで。

そういうのやめて。

ちゃんと教えて。

わかりました。

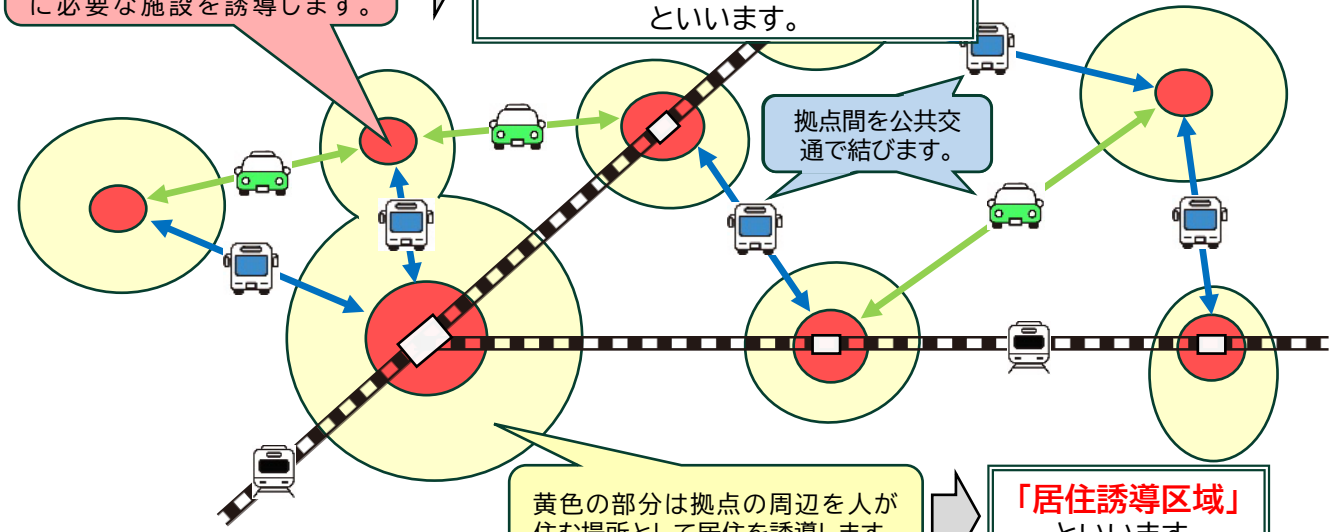
さっきの絵だね。

「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域・誘導施設」

まず、立地適正化計画に出てくる難しい言葉の解説をしよう。

赤色の部分は駅の近くや大規模団地の中心を拠点として、生活に必要な施設を誘導します。

拠点のことを「都市機能誘導区域」
誘導する必要な施設を「誘導施設」
といいます。



黄色の部分は拠点の周辺を人が住む場所として居住を誘導します。

「居住誘導区域」
といいます。

3.松戸市の立地適正化計画の構成（目次）。

P8

これまで話したことは国が示した一般的な事なんだ。

立地適正化計画は全国的に作られているんだよ。

では、ここから松戸市の立地適正化計画の話をしよう。

右に書いてあるのが松戸市立地適正化計画の「目次」だよ。

「コンパクトシティ　プラスネットワーク」を松戸市で実現するために、どうすればいいかが書いてあるんだ。

あれ？
タイトルに「見直し」って書いてあったよね？

そう、平成30年に作ったものを今回見直したんだ。

今回行った見直しの内容も併せて解説していこう。

松戸市立地適正化計画の構成

第１章　立地適正化計画について

第２章　松戸市の現状と課題

第３章　まちづくりの基本方針、将来都市構造

第４章　都市機能誘導区域、誘導施設

第５章　居住誘導区域

第６章　防災指針

第７章　誘導施策

第８章　評価指標の設定、進行管理

なんか難しそう‥

4.松戸市の立地適正化計画（第１章・第２章）。

P9

ここからはホームページに一緒に出している本編（計画書）を見ながら見てくれると嬉しいな。

各章ごとに大事なことを解説していくよ。

計画書の内容としては、

まず、松戸市は今どんな状況なのかを分析して、何が問題なのかを整理するんだ。（第2章）

その問題を解決するためにどうしていけばいいか、という方針を出す。（第3章）

出した方針に基づいて、具体的に何をするのかを示す。（第7章）

行った成果が見える指標を設定して、出た結果を評価する。（第8章）

簡単に言うと、こんな流れで計画書はできているよ。

「第1章　立地適正化計画について」のポイント

○「コンパクトシティ プラス ネットワーク」の必要性。
○「居住誘導区域」「都市機能誘導区域・誘導施設」の考え方。
○計画の期間（いつを目標とした計画なのか）。
○計画区域（松戸市のどこを対象とするのか）。

計画期間は令和19年度を目標年次としているんだ。

計画区域は松戸市全域を対象としている。ただし、居住誘導区域と都市機能誘導区域は市街化区域内に設定しているんだよ。

市街化区域ってなに？

市街化区域を簡単に言うと、人が生活する場所で、そのために道路や公園などが整備される場所だよ。

「第2章　松戸市の現状と課題」のポイント

○7つの視点から見た現状から4つの課題を抽出。
7つの視点➡①市街地の変遷　②人口動向　③土地利用　④公共交通
⑤都市機能　⑥災害リスクが懸念される区域　⑦財政状況
4つの課題➡①都市機能誘導　②居住誘導　③公共交通　④防災

この後の章からは、基本的に
①都市機能誘導　②居住誘導　③公共交通　④防災（安全・安心）
という分類で話を進めていくよ。

なんか出番が減った・・・

5.松戸市の立地適正化計画（第３章）。

P10

「第3章　まちづくりの基本方針、将来都市構造」のポイント
○「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通」「安全・安心」の基本方針。
○将来都市構造の考え方。

【見直しのPOINT！】
今回の見直しでは、それぞれの基本方針を見直したよ。特に「安全・安心」は新しく追加したんだ。

第3章では4つの基本方針を示しているよ。

この4つは「コンパクトシティプラス　ネットワーク」を実現するための大切な方針なんだ。

今日の夕飯はお肉がいいのか、お魚を食べるのか、方針が大切だよね。

微妙な例えだね・・・・。

例えば、人口は横ばいでも若い人が減っているという課題から、人口構成バランスの健全化を図ろうという方針をたてている。

問題を解決していくための方針ということなんだね。

どうやって若い人を呼び込むのかということは、第7章の誘導施策で示しているよ。

【都市機能誘導の基本方針】
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

【居住誘導の基本方針】
充実した住環境を生かした人口流入と地域人口構成バランスの健全化

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

【公共交通の基本方針】
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

【安全・安心の基本方針】
災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

- ✓ 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

5.松戸市の立地適正化計画（第３章）。

「第3章　まちづくりの基本方針、将来都市構造」のポイント
○「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通」「安全・安心」の基本方針。
○将来都市構造の考え方。

【見直しのPOINT！】
「将来都市構造図」はバス路線の「維持」と「拡充」という分け方をやめて一本化したよ。

立地適正化計画は、松戸市の将来都市構造図に基づいて計画が作られているよ。

将来都市構造ってなに？

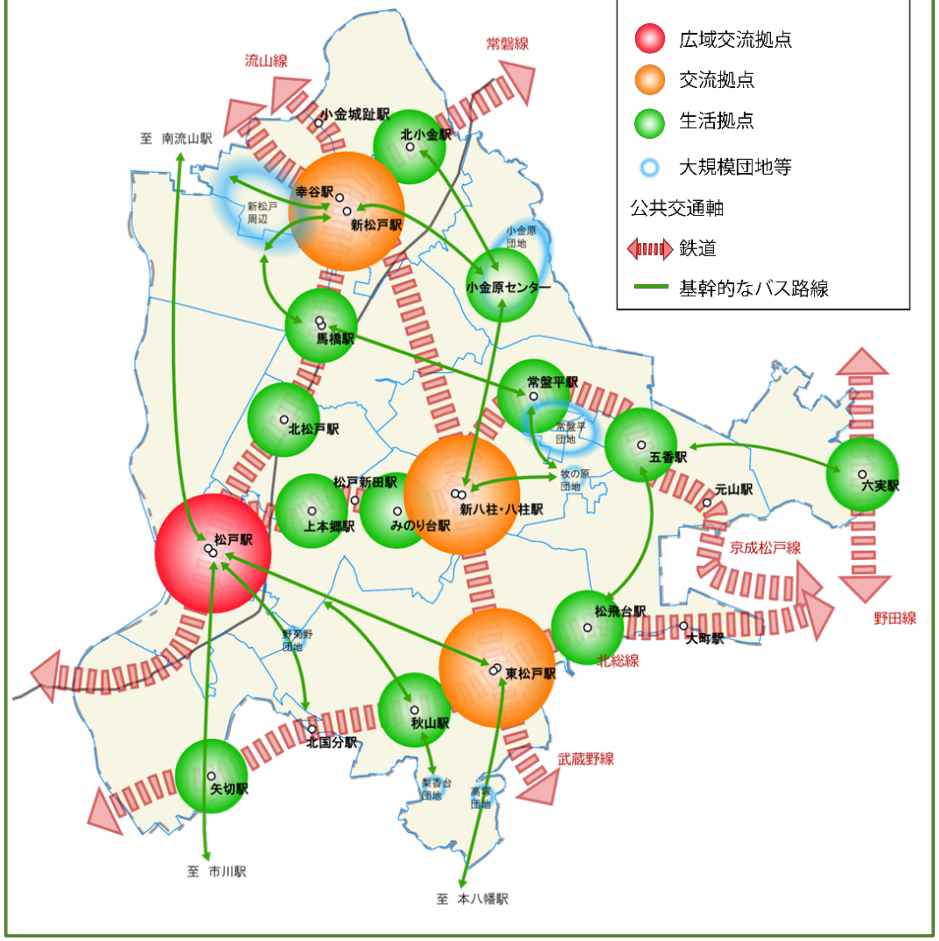
将来都市構造っていうのは、松戸市の拠点とそれを繋ぐ公共交通網を示した図なんだ。

どうして松戸駅とか新松戸駅なんかの色が違うの？

松戸駅は松戸市の中心地なので、市内だけじゃなく市外からも人を呼び込む「広域交流拠点」と位置付けているんだ。

新松戸、八柱、東松戸の各駅は鉄道が交差していて、人が集まる交流拠点として位置付けているんだよ。

立地適正化計画における将来都市構造図



6.松戸市の立地適正化計画（第４章）。

「第4章　都市機能誘導区域、誘導施設」のポイント
〇都市機能配置の考え方。
〇都市機能誘導区域の設定の考え方。

【見直しのPOINT！】

今回の見直しでは誘導施設の整備状況に合わせて◎〇●を見直したよ。

第4章では誘導施設と都市機能誘導区域を示しているよ。

都市機能ってなに？

都市に必要な機能だよ。商業機能（お店）とか金融機能（銀行）とか。ほかにもたくさんあるよ。

ひとつの誘導施設が全部の駅に決められているんじゃないんだね。

拠点によって必要な施設を検討して位置付けているんだ。やっぱり松戸駅は位置付ける施設が多いよね。

「誘導施設」と、位置付けられている拠点

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。
- 〇新規誘導…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

機能区分	誘導施設	広域交流	交流拠点			生活拠点											
		松戸駅周辺	新松戸駅周辺	新八柱・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）	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	市役所（支所）	－	●	－	●	－	●	●	－	－	●	－	●	－	－	●	●
	行政サービスセンター	●	－	〇	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
こども・子育て機能	児童館機能施設	●	〇	●	●	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	小規模保育事業所（駅前・駅中保育所）	◎	◎	●	●	●	●	◎	●	●	◎	●	●	●	●	◎	－
	病児・病後保育室	●	●	●	●	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
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）	〇	◎	●	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	〇	〇	●
	コンベンションホール（ホテル併設含む）	〇	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
金融機能	銀行等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	〇	〇	●	●
教育・文化機能	図書館（本館）	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	図書館（地域館）	－	〇	－	●	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	市民会館	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	歴史資料館・美術関連施設	◎	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	大学	●	●	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

6.松戸市の立地適正化計画（第４章）。

「第4章　都市機能誘導区域、誘導施設」のポイント
○都市機能配置の考え方。
○都市機能誘導区域の設定の考え方。

【見直しのPOINT！】
今回の見直しで、松戸駅周辺と常盤平駅周辺の都市機能誘導区域に区域を一部追加したんだ。

赤線で囲まれた区域が「都市機能誘導区域」だよ。

拠点になっていない駅もあるんだね。

商業系の用途地域が指定されている場所は、だいたい「都市機能誘導区域」に指定しているんだよ。

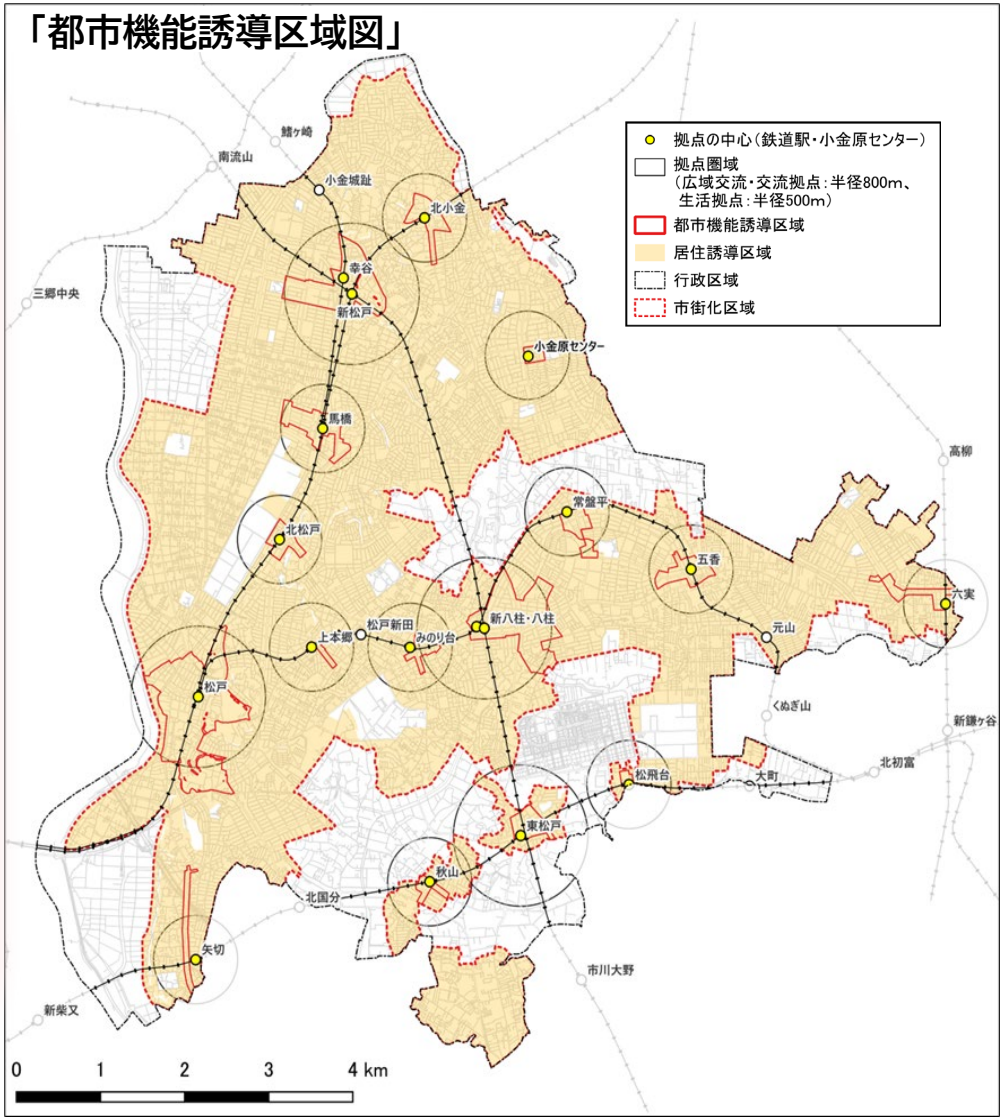
用途地域？商業系？

用途地域っていうのは、その地域で建てられる建物の種類や大きさを決めたルールなんだ。

駅のまわりは、商業地域、近隣商業地域といったお店なんかを誘導する用途地域が定められていることが多いんだよ。

小金原センターは駅の周りじゃないけど都市機能誘導区域なんだね。

「都市機能誘導区域図」



7.松戸市の立地適正化計画（第５章）。

「第5章　居住誘導区域」のポイント

○居住誘導区域の設定の考え方。
○居住誘導区域に含めない区域の検討。

【見直しのPOINT！】

今回の見直しで、新たに追加された「土砂災害特別警戒区域」を居住誘導区域図に図示したよ。

第5章では居住誘導区域を説明しているよ。

なんかミジンコみたいな絵が描いてある。

居住誘導区域は市街化区域のうち、基本的に人が住まない区域を除いて定めているんだ。

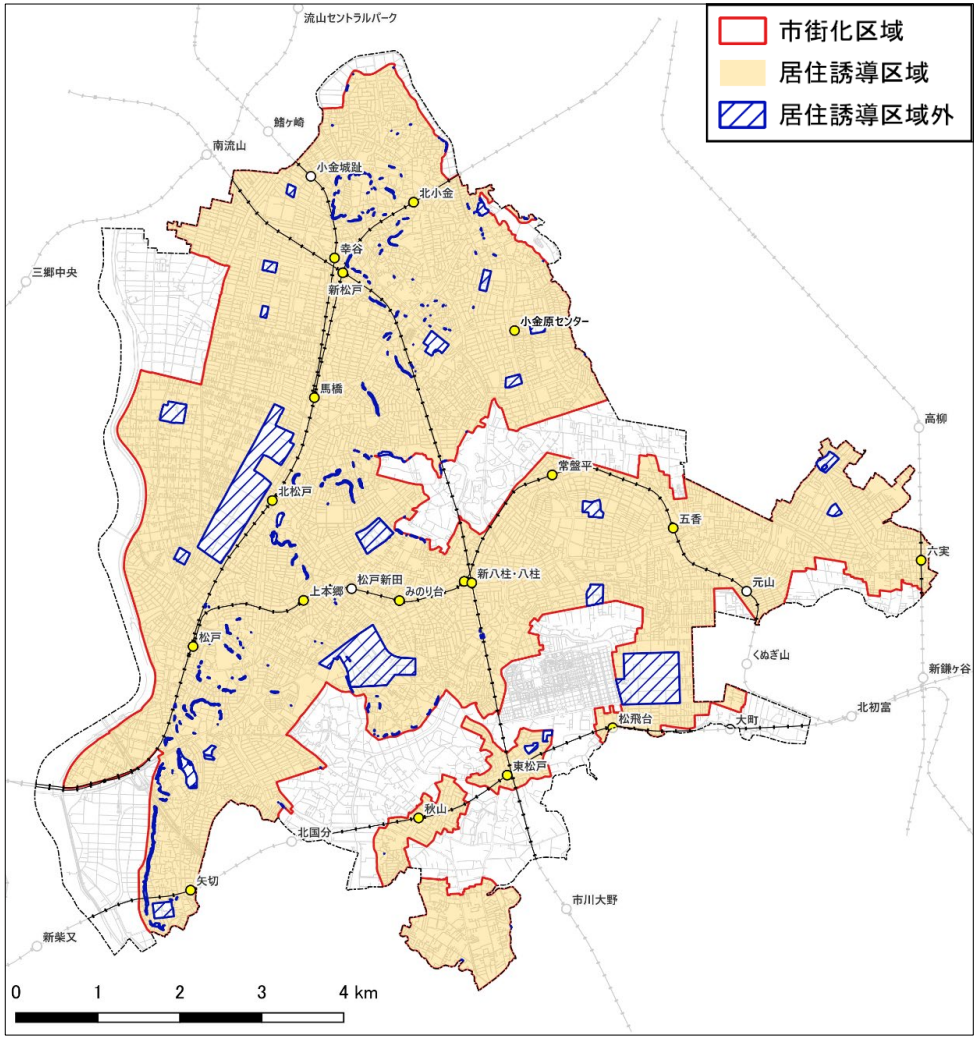
市街化区域なのに人が住まない区域があるの？

北松戸、稔台、松飛台の工業団地は人が住む建物は建てられないんだ。あと大きな公園とかね。

あと、土砂災害の恐れのあるレッドゾーンと呼ばれる場所は、法律で居住誘導区域から除かなければならないんだ。

レッドカードは一発退場だしね。

「居住誘導区域図」



8.松戸市の立地適正化計画（第６章）。

「第6章　防災指針」のポイント
○災害の危険性の高い場所と課題の整理。
○防災まちづくりの基本的な方針と具体的な取り組み。

【見直しのPOINT！】
今まで「防災指針」はなかったんだ。今回の見直しで、新たに「防災指針」の章を追加したんだよ。

防災指針ってなに？
なんのために作るの？

居住誘導区域に人を誘導するからには、その場所にどんな災害リスクがあるかを確認しなくちゃいけないよね。

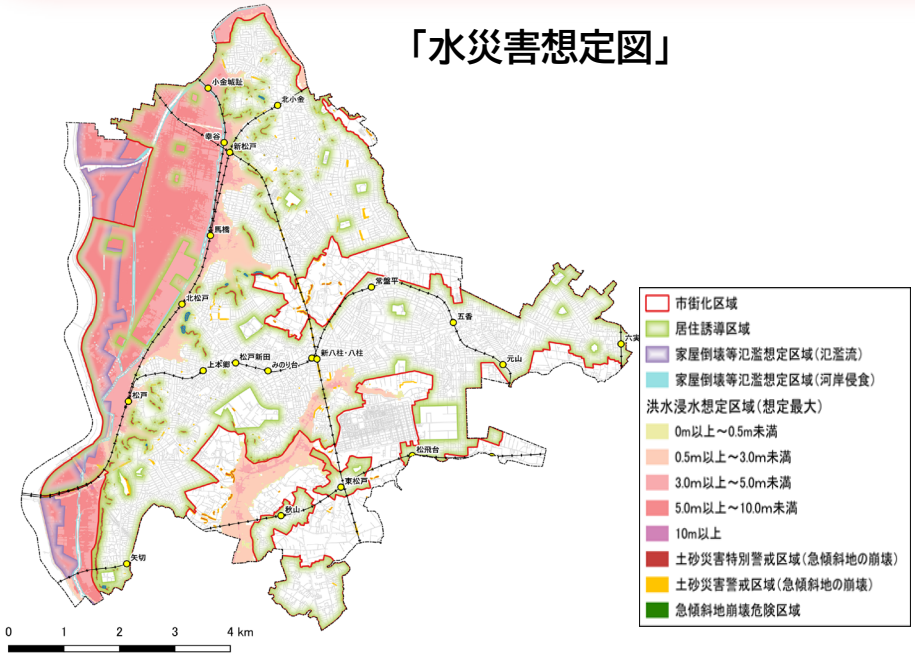
もしリスクがあれば、その対策をしっかりとやらなくちゃならない。それを書いているのが防災指針なんだ。

災害リスクって、どんな災害を考えてるの？

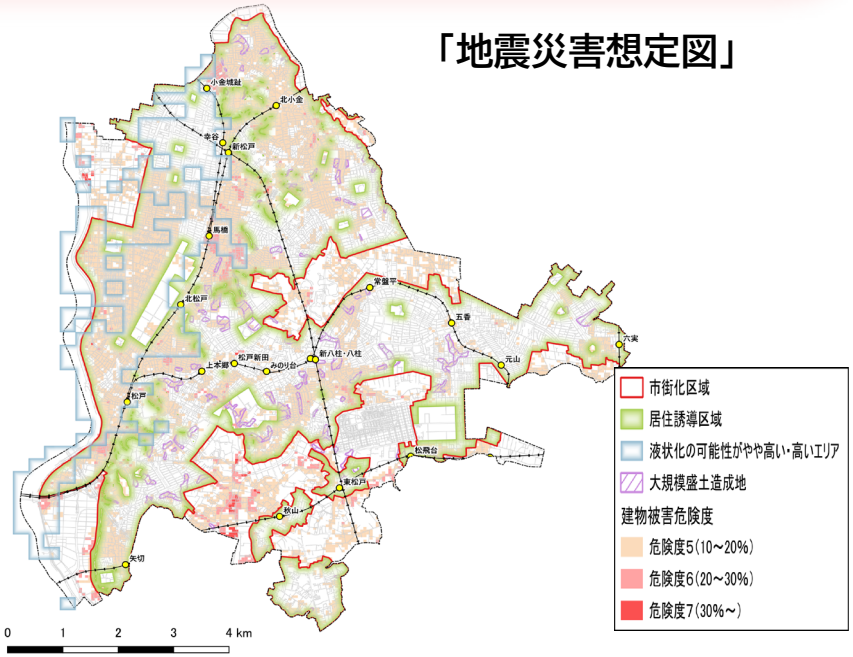
土砂災害とか雨による水災害、地震災害などを対象としているよ。

たしかに安心に暮らすために対策は必要な事だよね。

「水災害想定図」



「地震災害想定図」



8.松戸市の立地適正化計画（第６章）。

P16

「第6章　防災指針」のポイント

○災害の危険性の高い場所と課題の整理。
○防災まちづくりの基本的な方針と具体的な取り組み。

【見直しのPOINT！】

「防災指針」では災害ごとに現状と対策を示しているんだ。

防災まちづくりの将来像を「災害から守られた安全な都市」としているんだ。

地震や台風は怖いよね。でも防ぐこともできないし。

そうだよね。地震も台風も防ぐことはできない。だから被害を最小限におさえるための対策を考えているんだ。

たくさんの対策を考えてるんだね。ところで松戸駅の周辺は浸水が想定されている区域らしいけど大丈夫なの？

うん。常磐線の西側は広く浸水想定区域になっている。ここにもたくさんの人たちが住んでいるんだよ。

右のような対策を講じながら、浸水想定区域内でも安全・安心に暮らせるように居住を誘導していく考えなんだ。

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	⇢	⇢	⇢

９.松戸市の立地適正化計画（第７章）。

「第7章　誘導施策」のポイント

○都市機能誘導、居住誘導、公共交通、防災まちづくりに分けて誘導施策を展開。

【見直しのPOINT！】

「都市機能誘導」と「居住誘導」の誘導施策については、大きな見直しは行っていないんだ。

都市機能誘導施策では、都市機能誘導区域内に必要な基盤整備や誘導施設の考え方を示しているんだよ。

拠点はその区域の中心地だから、しっかり考えなくちゃね。

拠点にふさわしい街になるよう、再開発の必要性やバリアフリーの視点など、さまざまな施策が示されているんだ。

【都市機能誘導施策】

⇒【都①】都市機能立地を促進するための基盤整備の推進
⇒【都②】拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備
⇒【都③】駅前・駅中の利便性を生かした子育て支援施設の誘導
⇒【都④】既存商業施設の維持・充実のための支援
⇒【都⑤】拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備

居住誘導施策では、さまざまな世代を居住誘導区域に誘導するための必要な施策を示しているよ。

たしかに人口が増えたといっても、お年寄りばかりとか若い人ばかりが集まってもよくないよね。

そう、様々な世代がバランスよく住んでもらうのが、街にとって一番いいんだよ。

【居住誘導施策】

⇒【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
⇒【居⑤】拠点周辺におけるまちなか居住の推進

９.松戸市の立地適正化計画（第７章）。

「第7章　誘導施策」のポイント

○都市機能誘導、居住誘導、公共交通、防災まちづくりに分けて誘導施策を展開。

【見直しのPOINT！】

「公共交通」は今年度作っている地域公共交通計画の施策を反映し、「防災まちづくり」は新しく追加したんだ。

公共交通施策は電車やバスばかりじゃなく、さまざまな移動手段についての施策を示しているよ。

自転車とかもあるんだね。

さまざまな交通手段を誘導するとともに、駅前広場やタクシー乗り場の整備など、広い視点で交通の施策を考えているんだよ。

【公共交通施策】

⇒【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
⇒【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
⇒【交⑤】交通結節点の機能強化
⇒【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

防災まちづくりは、国土強靭化地域計画や、地域防災計画で示された施策などをまとめたんだ。

国土強靭化・・・。なんかすごい名前の計画があるんだね。

大規模な自然災害の被害を最小限に抑え、迅速に復興するための計画なんだ。国や民間企業と連携して作る計画なんだよ。

【防災まちづくり施策】

⇒【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
⇒【防③】江戸川流域治水プロジェクト2.0の促進
⇒【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
⇒【防⑥】避難行動要支援者の支援体制の確立
⇒【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

１０.松戸市の立地適正化計画（第８章）。

P19

「第8章　評価指標の設定、進行管理」のポイント

○都市機能誘導、居住誘導、公共交通、安全・安心のまちづくりに分けて誘導施策の成果を確認するための指標を設定。併せて総合的な指標も設定。

【見直しのPOINT！】

当初に設定した評価指標に対し、中間年の現状値を出して、その数値に対する評価を行ったよ。

評価指標には、誘導施策が反映する「目標指標」と、それが達成されることで期待される効果を表す「効果指標」があるんだ。

松戸駅から電車に乗る人が多いと、駅の周りがにぎわっているということなんだね。

その結果、松戸駅周辺の地価が上昇するという効果が図られることを効果指標にしているんだ。

居住誘導は都市機能誘導区域の誘導施設の整備状況を率にしたものを目標指標にしている。

誘導施設がいっぱいあれば、住んでいて便利になるということだね。

その結果、ファミリー層がたくさん松戸市に入ってくることを効果指標としているんだよ。

【都市機能誘導の評価指標】

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 〉松戸駅の1日平均乗車人員

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

〈 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

効果指標	基準値（H24年-H29年）	現状値（H29年-R4年）	中間目標値（R4年-R9年）	目標値（R14年-R19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

【居住誘導の評価指標】

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

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%

〈 効果指標 〉ファミリー層の転入増加

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

１０.松戸市の立地適正化計画（第８章）。

P20

「第8章　評価指標の設定、進行管理」のポイント

○都市機能誘導、居住誘導、公共交通、安全・安心のまちづくりに分けて誘導施策の成果を確認するための指標を設定。併せて総合的な指標も設定。

【見直しのPOINT！】

評価指標のうち、「安全・安心のまちづくり」については今回新しく追加したんだよ。

公共交通はバス事業者の運転手不足などがあって、路線が減らないように現状維持を目標としているんだ。

働く人が減っているから大変だよね。

効果指標はお年寄りが公共交通などにどれだけ満足しているか、を設定しているんだ。

安全・安心は三つの評価指標を設定しているよ。

効果指標は災害・火災に対する市民の満足度を設定しているんだ。

みんなが防災に対してどう感じているかが指標なんだね。

総括指標は、良い施策をすることによって、居住誘導区域内の人口が増えるということを目標にしているよ。

【公共交通の評価指標】

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

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

〈 効果指標 〉公共交通に対する高齢者の市民満足度の向上

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%

【安全・安心のまちづくりの評価指標】

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 〉住環境の更なる充実に寄与する施設の充足状況

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		
無電柱化整備率	1.0%	1.0%	1.0%	1.25%
自主防災組織の結成率	87.0%	87.1%	90.0%	100%

〈 効果指標 〉災害対策に対する市民満足度の向上

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%

【総括指標】

〈 総括指標 〉居住誘導区域内の人口の増加

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

１１.おわりに。

なんとなくでもわかって
もらえたかな？

なんとなくだけど、
わかった気がする。

でも、みんながすぐに駅の
周りに引っ越さなくちゃ
ならなくなるの？

そんなことはないよ。
この計画は長い時間をかけて
進めていくものなんだ。

これからもずっと住みやすい
松戸市になってほしいな。