

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

基本方針 ① 都市機能誘導
 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

- 【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

基本方針 ② 居住誘導
 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

- 【居①】更なる人口流入のための子育て機能の充実、居住者の利便性確保のための高齢者向け機能・医療機能の充実
- 【居②】大規模団地等の既存住宅ストックの再生
- 【居③】多様な世代が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり
- 【居④】緑の量と質の確保によるゆとりある住環境の創出
- 【居⑤】拠点周辺におけるまちなか居住の推進
- 【居⑥】防災対策による安全・安心な住環境形成
- 【居⑦】北部市場跡地に整備される商業施設の活用

基本方針 ③ 公共交通
 本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充

- 【交①】鉄道駅等へアクセスする公共交通ネットワークの維持・拡充
- 【交②】公共交通不便地域の解消に向けた取組の推進
- 【交③】バスロータリーの整備、改良等によるバス交通の拡充

届出制度について

● 誘導区域外での誘導施設の整備や住宅開発等の動きを把握するため、都市機能誘導区域、居住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88条および第108条)

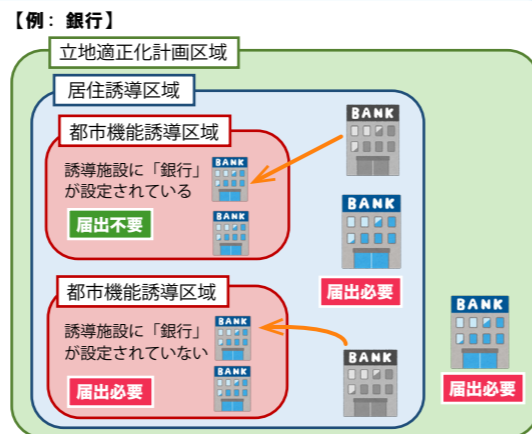
都市機能誘導区域外における届出制度

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)

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



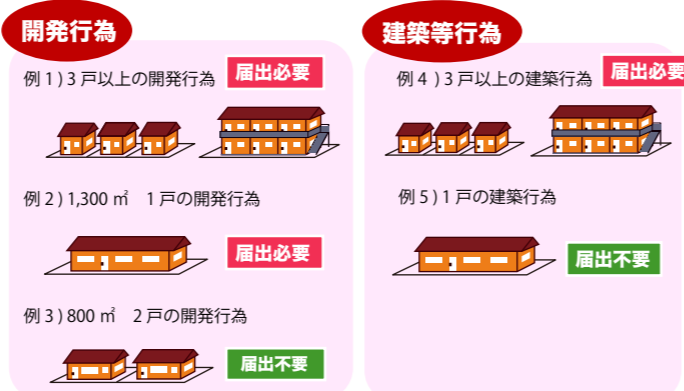
居住誘導区域外における届出制度

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

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



ご連絡・お問い合わせ先：松戸市 街づくり部 都市計画課

電話 047-366-7372

発行年月 平成30年3月

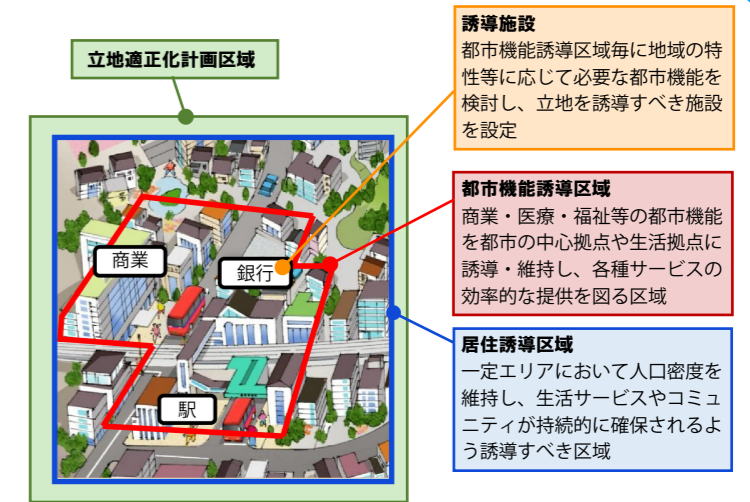


松戸市立地適正化計画 - 概要版 -

立地適正化計画について

立地適正化計画とは？

- 立地適正化計画は、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の改正に伴い、平成26年に制度化されたものです。
- 本計画により、商業・医療・福祉など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。



▲立地適正化計画で定める区域等 (出典：立地適正化計画パンフレット)

策定の背景

- 本市では、これまで順調に人口が増加し、今後においても50万人規模の維持を目指して様々な施策を展開していますが、一方で国立社会保障・人口問題研究所によると、概ね20年後の平成52年においても、現在と同様に居住地では高い人口密度は保たれるものの、近い将来減少に転じることが推計されており、高齢化も確実に進む見通しとなっています。
- 平成27年には「松戸市総合戦略」を策定し、計画の柱の一つとして、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を位置づけています。
- 松戸市立地適正化計画は、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を都市機能や居住の誘導等を通じて長期的視点のもと具体化していくものです。本市の特長である「優れた鉄道ネットワーク」を生かし、駅を中心としたまちづくりなどを行うことにより、高齢者をはじめとする市民の暮らしを守りつつ、まちの活力を将来にわたって持続させていくために策定するものです。

主なねらい

- 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
- 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
- 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

計画期間について

- 本計画の目標年次は、計画策定から20年後の平成49年度(2037年度)とします。
- 概ね5年毎に本計画に位置付けた施策の実施状況等について調査、分析及び評価を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。なお、本市の現行の都市計画マスタープランの計画期間は平成32年度(2020年度)までであり、今後、改定を予定しているためその内容も踏まえ立地適正化計画の評価・見直しを行います。

年度	...	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	...	H49 (2037)	...	
総合計画	基本構想	→									
	後期基本計画	→									
	第6次実施計画	→									
都市計画マスタープラン	→										
立地適正化計画	策定	→									
	評価・見直し										

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を踏まえ、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)を設定します。

基本方針 ① 都市機能誘導

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

- 広域交流拠点・交流拠点では、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。
- 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・充実に努めます。

基本方針 ② 居住誘導

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

- 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、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。
- 常磐線西側の地域等は、ハード・ソフト両面からの対策を講じ、誰もが安心して暮らせる住環境の形成を実現していきます。

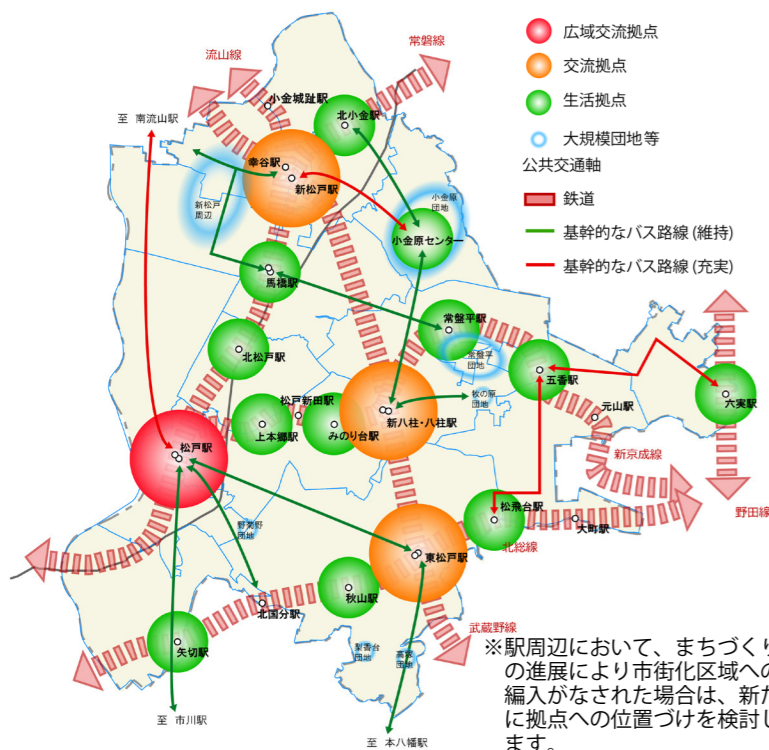
基本方針 ③ 公共交通

本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充

- 鉄道6路線が縦横に走る交通利便性の高さをより生かすため、駅前広場等の駅周辺整備を行い、より一層公共交通を利用しやすい環境を形成します。
- 拠点地域への都市機能誘導や公共交通沿線への居住誘導により、公共交通の利用者を確保し、事業者との連携のもと、引き続き高い水準での公共交通サービスの提供等を目指します。

将来都市構造

まちづくりの基本方針を踏まえ、本計画により目指す将来都市構造を以下のとおりとします。



拠点

● 広域交流拠点

大型商業・業務機能や行政機能等とともに、日常生活に必要な一通りの機能を備えた拠点

● 交流拠点

広域交流拠点を補完する広域性・集客性の高い施設のほか、日常生活に必要な機能を有する拠点

● 生活拠点

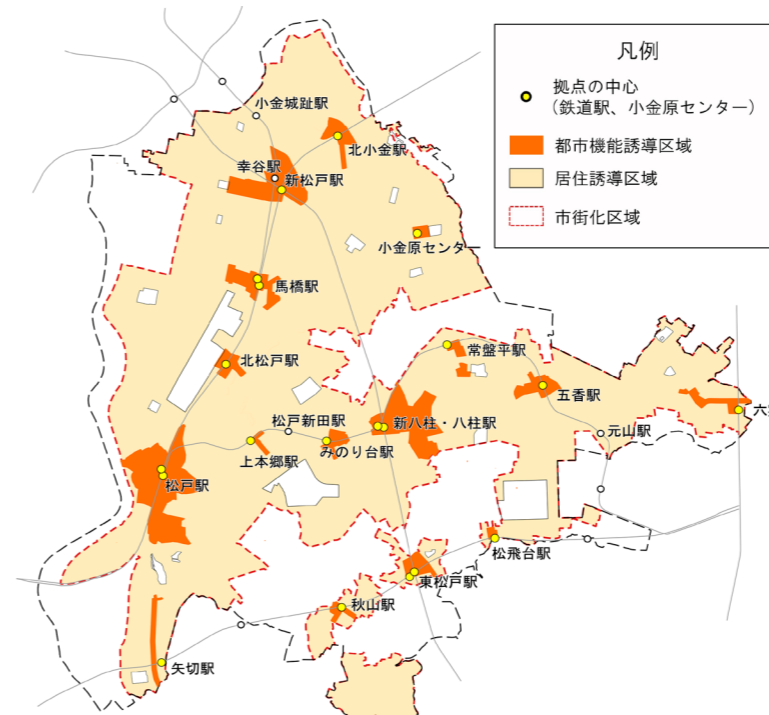
日常生活に必要な身近な生活サービス施設を備えた拠点

軸

⇔ 公共交通軸

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

都市機能誘導区域、居住誘導区域



※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するとともに、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討します。

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、計画策定の主なねらい(p.1を参照)を推進するべく、将来都市構造で示した拠点ごとに設定します。
- 区域については、拠点の特性に応じた利用圏を考慮し、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踏まえ、地形地物により具体的な区域を設定します。

居住誘導区域

- 本市は高密度な市街地が形成され、将来的にも高い人口密度を保持する見込みとなっています。また、優れた鉄道ネットワークや各種都市機能、バス網も充実しています。
- 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、市街化区域の概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。

誘導施設

- 誘導施設は、広域性・集客性の高い施設のほか、駅周辺等の拠点に集積していることが望ましい生活サービス施設を中心に位置づけます。
- 本計画では、拠点の分類ごとに、以下の施設を誘導施設として位置づけ、「施設の充実・新規誘導・維持」を図っていきます。

拠点の分類	機能区分	誘導施設
● 広域交流拠点 (松戸駅周辺)	行政機能	本庁舎、行政サービスセンター
	高齢者向け機能 障害者向け機能	高齢者・障害者向け相談センター
	子育て機能	児童館機能施設、小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)、病児・病後児保育室
	商業機能	広域型商業施設、地域型商業施設、コンベンションホール(ホテル併設含む)
	金融機能	銀行等
● 交流拠点 (新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、東松戸駅周辺)	教育・文化機能	図書館(本館)、市民会館、歴史資料館・美術関連施設、大学
	行政機能	支所(新松戸駅周辺、東松戸駅周辺のみ)、行政サービスセンター(新八柱・八柱駅周辺のみ)
	高齢者向け機能 障害者向け機能	高齢者・障害者向け相談センター
	子育て機能	児童館機能施設、小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)、病児・病後児保育室
	商業機能	広域型商業施設(新松戸駅周辺のみ)、地域型商業施設
● 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)	金融機能	銀行等
	教育・文化機能	図書館(地域館)(新松戸駅周辺、東松戸駅周辺のみ)、大学(新松戸駅周辺のみ)
	行政機能	支所(馬橋駅周辺、北小金駅周辺、常盤平駅周辺、矢切駅周辺、六実駅周辺、小金原センター周辺のみ)
	子育て機能	小規模保育事業施設(駅前・駅中保育所)(小金原センター周辺除く)
	商業機能	地域型商業施設