

まちづくりの基本方針・将来都市構造

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・充実を図ります。

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

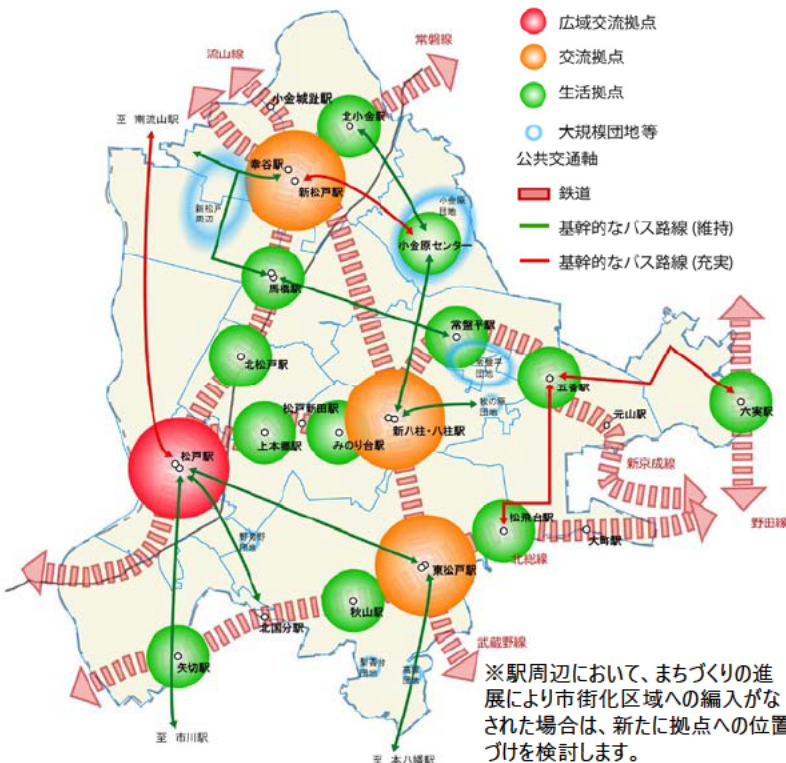
公共交通

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

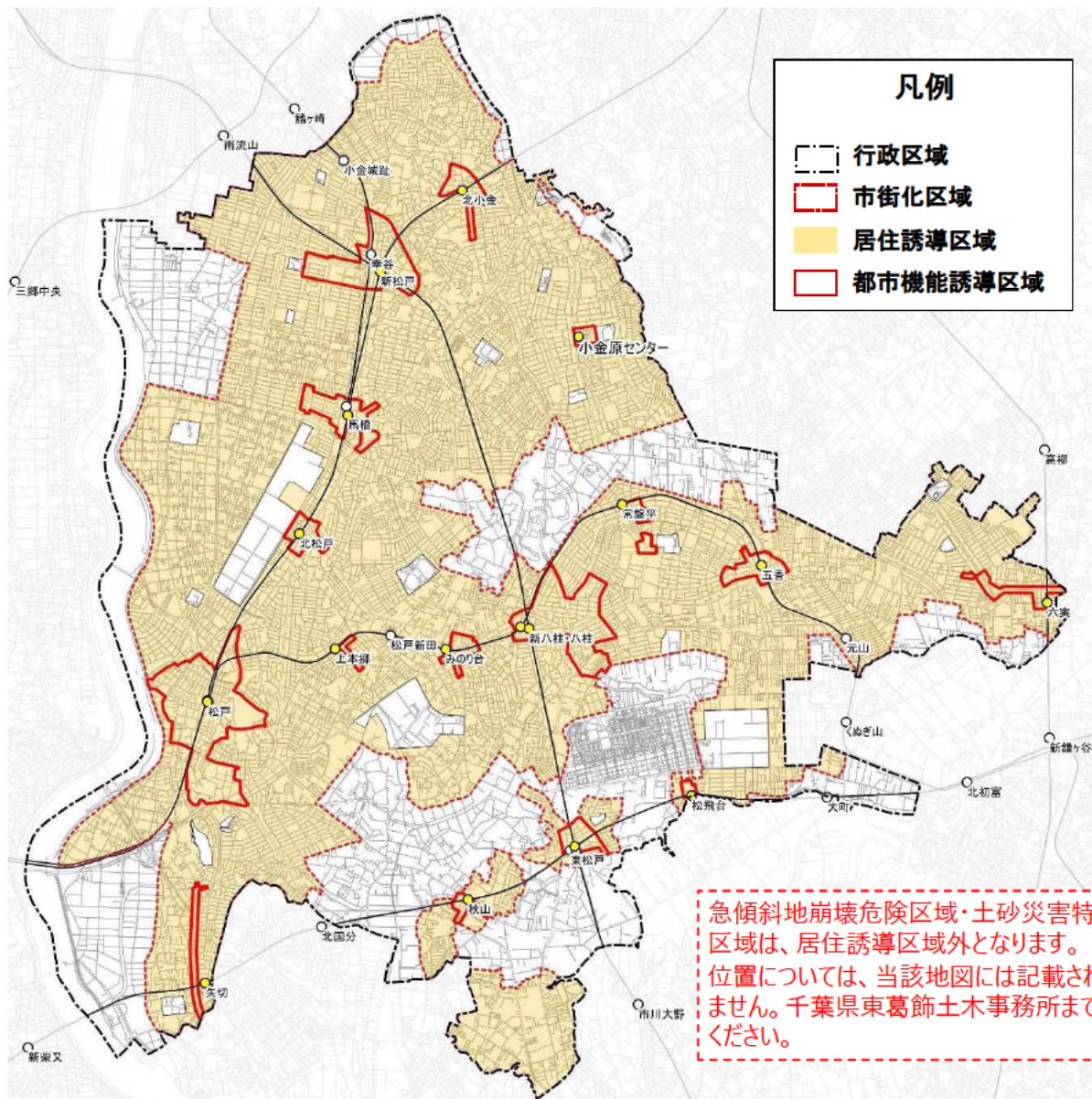
軸

↔ 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。

本計画で定める区域

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て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。

本計画で定める誘導施設

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。

各都市機能誘導区域ごとに定める誘導施設

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	八柱駅周辺 新八柱	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)	-	●	-	○	※1	●	●	※1	※1	●	※1	●	※1	※1	●	●	
	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)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	※2	
	病児・病後児保育室	○	●	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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)	●	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●		
	コンベンションホール (ホテル併設含む)	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	金融機能	銀行等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	
教育・文化機能	図書館(本館)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	図書館(地域館)	-	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	市民会館	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	歴史資料館・美術関連施設	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	大学	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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。

誘導施策の設定

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

都市再生特別の一部改正に伴い、平成30年7月15日から届出制度に誘導施設の休廃止に係る届出が追加されました。詳細は「届出の手引き」等をご覧ください。

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

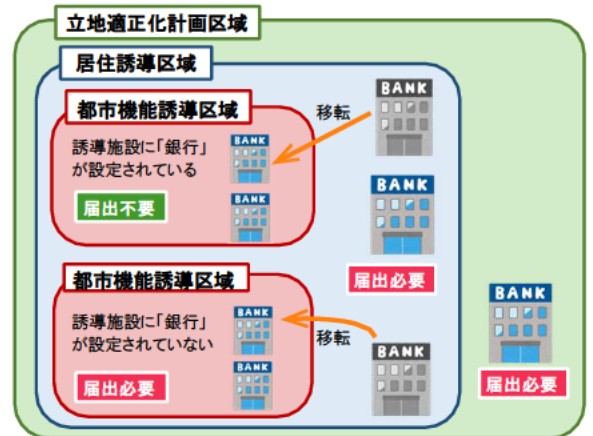
開発行為 (都市計画法第4条第12項)

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

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】



居住誘導区域外における届出制度

開発行為 (都市計画法第4条第12項)

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸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

開発行為

例1) 3戸以上の開発行為 **届出必要**



例2) 1,300㎡ 1戸の開発行為 **届出必要**



例3) 800㎡ 2戸の開発行為 **届出不要**



建築等行為

例4) 3戸以上の建築行為 **届出必要**



例5) 1戸の建築行為 **届出不要**



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



やさしテイ、まつど。