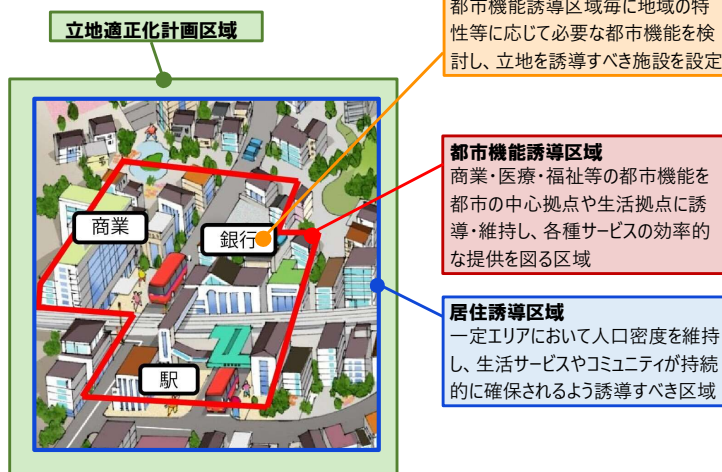




立地適正化計画について

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、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、高齢化も確実に進む見通しとなっています。
- 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、本市においても、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9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。

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年後の令和19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。

年度	H29 (2017)	H30 (2018)	...	R4 (2022)	...	R8 (2026)	...	R11 (2029)	...	R19 (2037)	...	R42 (2042)	...
総合計画				策定・改定				目標年次					
都市計画 マスタープラン				策定・改定								目標年次	
立地適正化計画	策定					改定			評価・見直し				

都市マス改定も踏まえて評価し、必要に応じて見直し

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を以下に設定します。

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

- 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、各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

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。

基本方針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やす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。

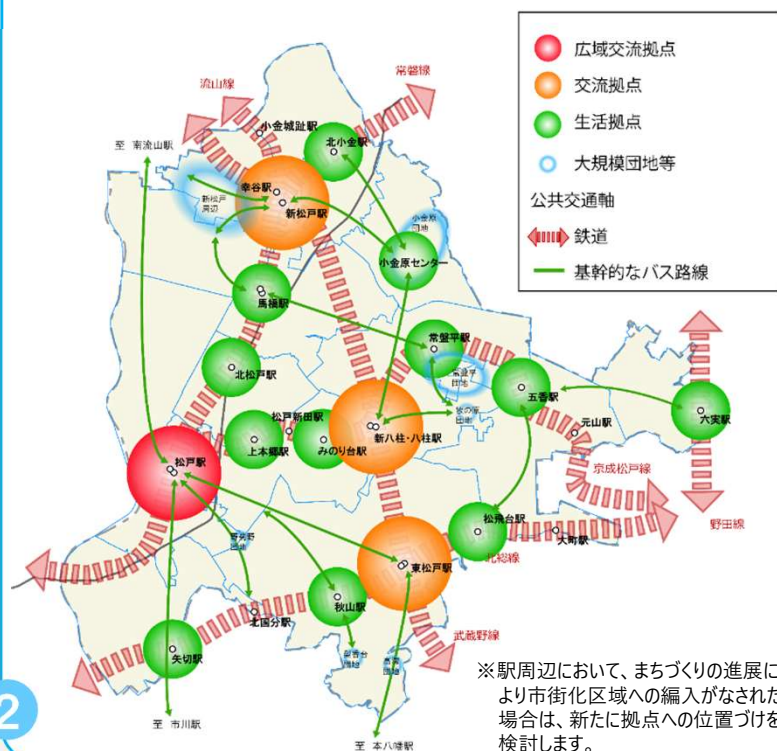
基本方針④

災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

- 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。
- 想定を上回る自然災害に備え、ハード整備だけではなく、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。

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。



拠点設定の方向性

● 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

● 交流拠点

広域性・集客性の高い都市機能が集積する拠点

● 生活拠点

日常生活に必要な身近な商業・サービス機能を備えた拠点

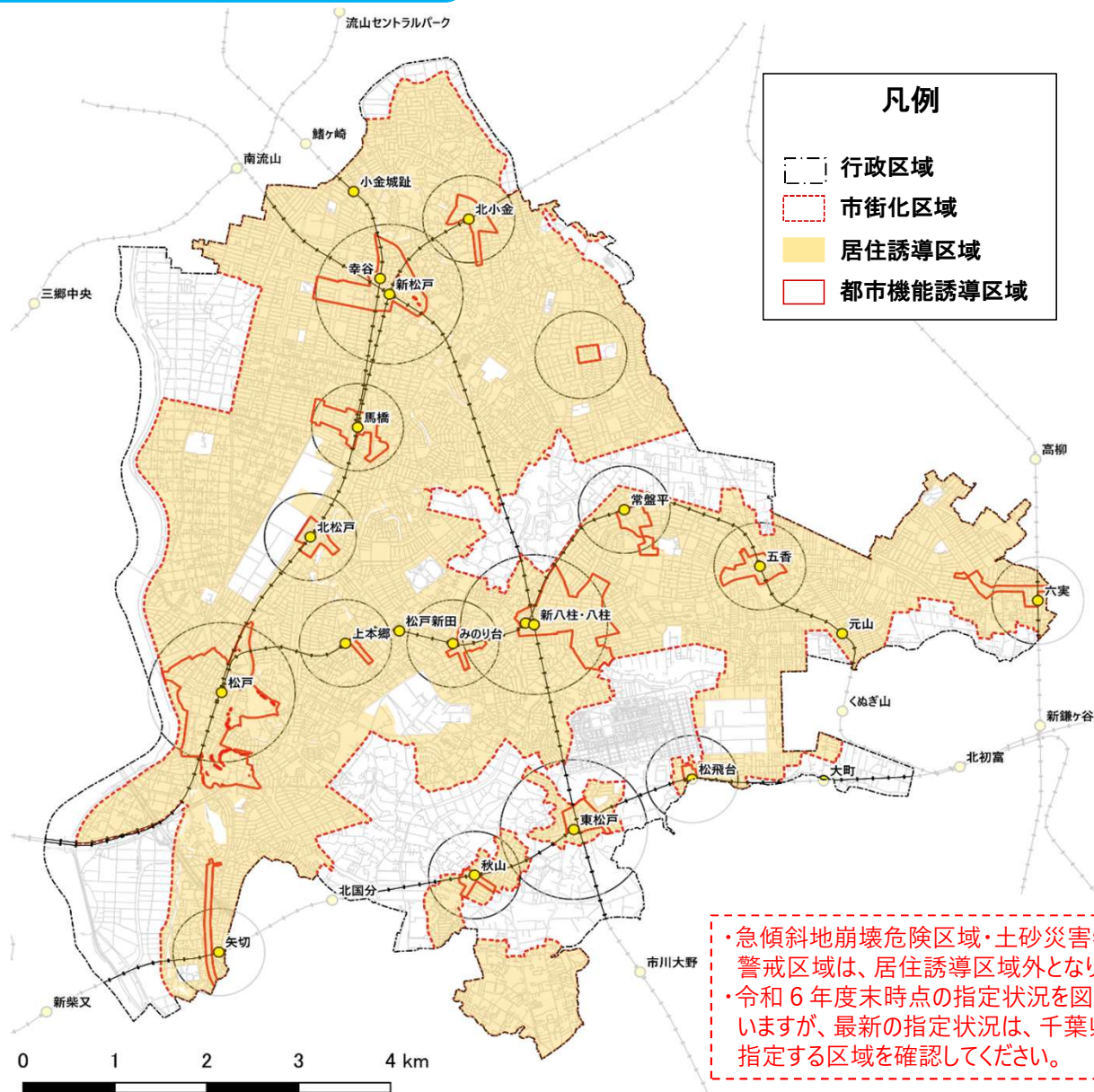
公共交通軸の方向性

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。

※ 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。



都市機能誘導区域、居住誘導区域



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。



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1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	●	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
こども・子育て機能	児童館機能施設	●	○	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	小規模保育事業所(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。

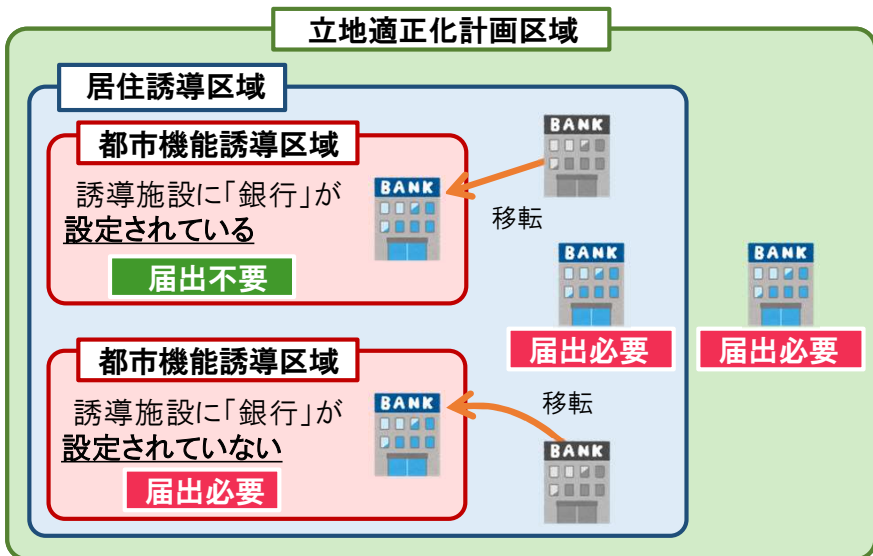


以下の行為を行う場合には、原則として30日前までに市長への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法）

都市機能誘導区域外における届出制度

（法第108条）

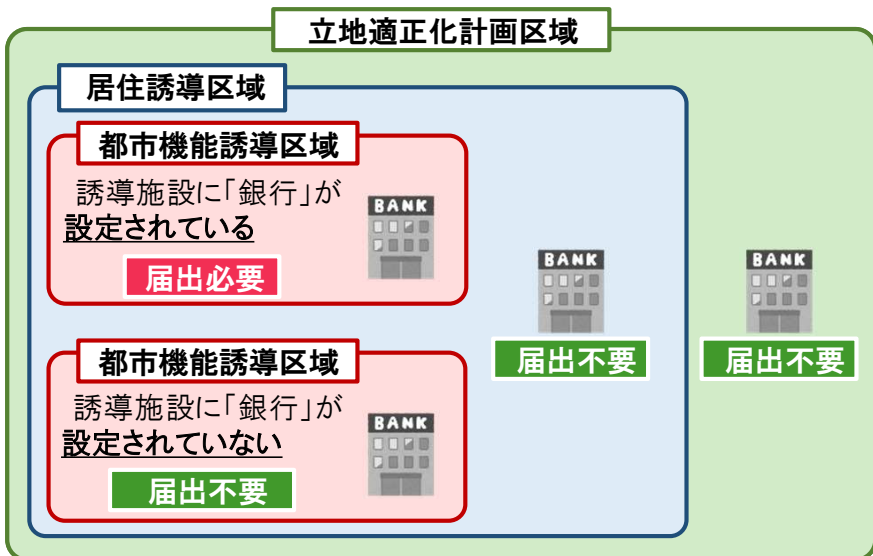
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
建築等行為	- 誘導施設を有する建築物を新築する場合 - 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 - 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



都市機能誘導区域内における届出制度

（法第108条の2）

誘導施設の休廃止	誘導施設を休止、または廃止する場合
----------	---



居住誘導区域外における届出制度

（法第88条）

開発行為	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





防災指針の概要

- 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「松戸市国土強靱化地域計画」とも連携を図りながら防災指針を定めます。

防災まちづくりの将来像

- 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。

災害から守られた安全な都市

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	◆ 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。
盛土	◆ 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。



具体的な取組

各取組は「松戸市地域防災計画」や「松戸市国土強靱化地域計画」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。



既に取り組んでいるもの



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		
	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	→	→	→
リスクの低減（ソフト対策）	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	→	→	→

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。

都市機能誘導に係る施策

- 【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

居住誘導に係る施策

- 【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

公共交通に係る施策

- 【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

防災まちづくりに係る施策

- 【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

評価指標

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。

■まちづくりの基本方針

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

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

誰もが楽しく快適に移動できる交通環境の整備

災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの実現

■数値目標の設定

①「目標指標」

誘導施策の展開による直接的な効果を確認

②「効果指標」

「目標指標」の達成により期待される効果を確認

■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確認