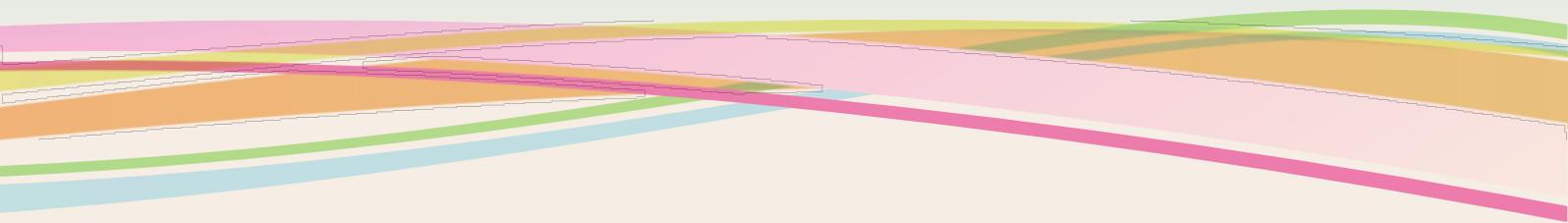


# 松戸市立地適正化計画

～魅力あふれる松戸の未来～



平成 30 年 3 月

(令和 6 年 4 月変更)

(令和 6 年 1 2 月変更)

松戸市



# 松戸市立地適正化計画

～魅力あふれる松戸の未来～

松 戸 市



## ごあいさつ

日本の総人口は、平成 27 年の国勢調査で初めて減少に転じ、人口減少社会が現実的になってまいりました。

国は、人口減少社会においても持続可能な都市経営を行っていくために、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念にもとづき、平成 26 年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

一方、本市ではこうした国の取り組みに先立ち、平成 11 年に策定した「松戸市都市計画マスタープラン」の中で「鉄道駅を中心としたコンパクトな生活圏の集合体を都市の基本構造」としており、併せて平成 27 年に策定した「松戸市総合戦略」でも「多極ネットワーク型コンパクトシティ」のもと、現在と同程度の 50 万人程度の人口を維持しながら、拠点を公共交通ネットワークで結ぶコンパクトなまちづくりを目標に掲げ取り組んでまいりました。

これまでの様々な施策の効果もあり、本市では、現在人口は微増傾向で非常に高密度な市街地が形成されております。今後、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によったとしても、平成 52 年の市街化区域内の人口密度は概ね高い水準が保たれる見込みです。

しかしながら、本市においても急速な高齢化が予測されており、社会保障関係費の増加や、人口急増期に整備した公共施設の老朽化対策など、本市を取り巻く環境は今後ますます厳しくなることが予想されます。

このようなことから、今般「松戸市立地適正化計画」を策定いたしました。本計画は人口減少や少子高齢化への対応をするためにも、市内各地域の魅力的な拠点の形成と充実した住環境の維持を目指すものです。

今後は、誰もが住みなれた街で暮らし続けられる「松戸」、活力にあふれ選ばれる「松戸」を目指し、各種計画と連携しながら取り組んでまいります。

むすびに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見を頂きました松戸市都市計画審議会の委員の皆さまをはじめ、パブリックコメント(意見募集)にてご意見やご提案をいただいた市民の皆さまに心より御礼申し上げます。

平成 30 年 3 月

松戸市長 本郷谷 健次



---

# 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 立地適正化計画の役割・効果	3
1-3 立地適正化計画で定める区域	4
1-4 本市における計画の位置づけ	5
1-5 計画期間	6
1-6 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	24

### 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	29
3-2 将来都市構造	31

### 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	36
4-2 誘導施設の設定	43
4-3 都市機能誘導区域設定の考え方	47
4-4 都市機能誘導区域の設定箇所	49
4-5 都市機能誘導区域外における届出制度	58

## 第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域の基本的な考え方	60
5-2 居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理	61
5-3 居住誘導区域	64
5-4 居住誘導区域外における届出制度	65

## 第6章 誘導施策

6-1 都市機能誘導に係る施策	69
6-2 居住誘導に係る施策	75
6-3 公共交通に係る施策	82

## 第7章 評価指標の設定、進行管理

7-1 計画の評価について	86
7-2 評価指標の設定	86
7-3 計画の評価、見直し	90

## 参考資料

参考-1 各拠点の状況	92
参考-2 検討経緯の概要	109



# 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 立地適正化計画の役割・効果
  - 1-3 立地適正化計画で定める区域
  - 1-4 本市における計画の位置づけ
  - 1-5 計画期間
  - 1-6 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、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。

本市では、平成 27 年に「松戸市総合戦略」を策定し、その中で、4 つの基本目標を掲げるとともに、それぞれの基本目標を横断的につなぐ柱の 1 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。

本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」を生かしながら、都市機能や居住の誘導等を通じて長期的視点のもとに具体化します。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い、増加する高齢者に対応しながら、まちの活力を将来にわたって持続させていくために策定したものです。

## 1-2 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**  
⇒一部の機能だけではなく、居住や商業・医療・福祉、公共交通等のさまざまな都市機能の維持・充実により、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの具体化版
- ✓ **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
- ✓ **市街地空洞化防止のための新たな選択肢**  
⇒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
- ✓ **都市計画と公共交通の一体化**  
⇒都市の生活や居住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、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める
- ✓ **都市計画と公的不動産の連携**  
⇒将来のまちのあり方を見据え、財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした公的不動産の見直しと連携する

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

## 1-3 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

#### 立地適正化計画区域

- 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。
- 「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<sup>※1</sup>

##### 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。

- ◇居住調整区域：住宅地化を抑制するために定める区域。  
(市街化調整区域<sup>※2</sup>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)、立地適正化計画作成の手引き(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、生活や事業を営んで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。

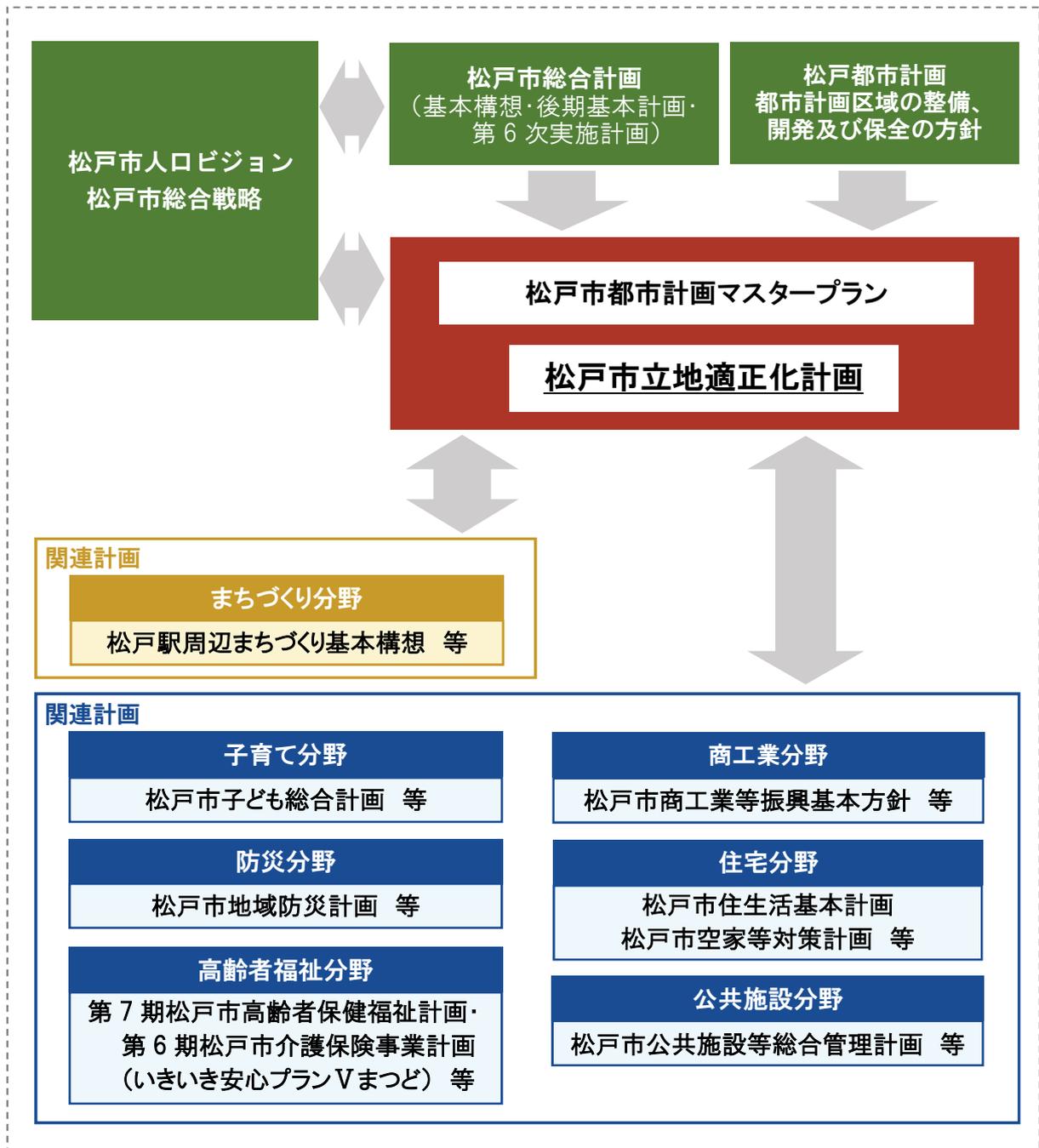
※2 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域をいいます。

## 1-4 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つつ、策定します。

なお、立地適正化計画を踏まえ、計画間の調和を図るべく、今後、都市計画マスタープランの改定を行います。

### ●上位・関連計画との関係性



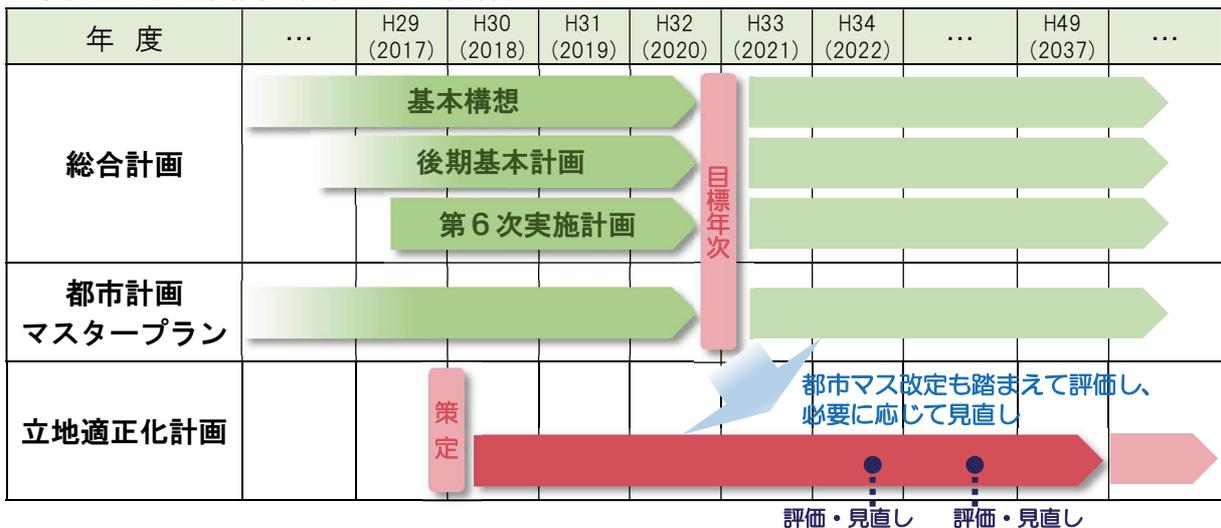
## 1-5 計画期間

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。

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。

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、総合計画基本構想と同様に、平成32年度(2020年度)までであり、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・見直しを行っていきます。

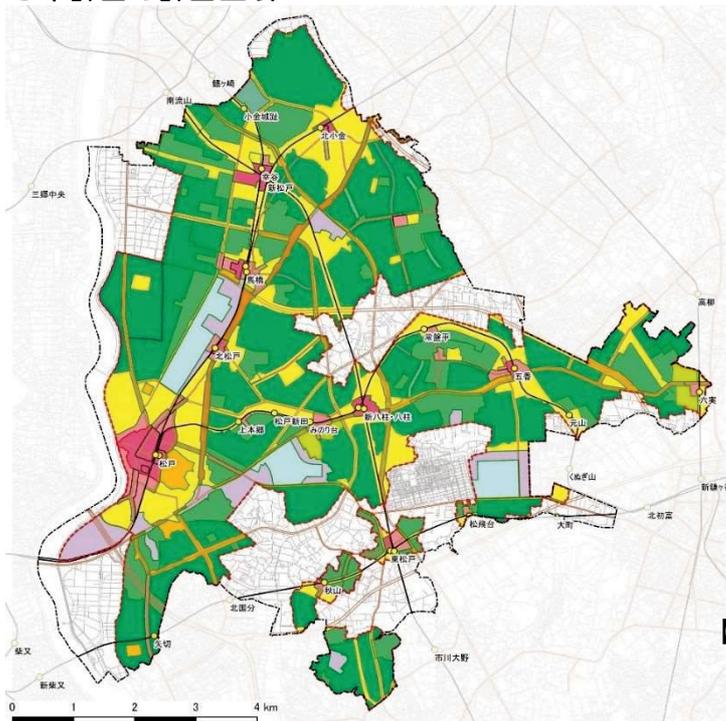
### ●本計画の計画期間と他計画との関係性



## 1-6 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)