

第2回 松戸市都市再生緊急整備地域準備協議会議事録（概要版）

開催日時	平成30年8月2日(木) 10:00～11:30
開催場所	京葉ガスビル 5階会議室
出席者	<p>■委員</p> <p>東日本旅客鉄道株式会社 東京支社 企画部長 山崎淳 松戸商工会議所 専務理事 薄葉博司 東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授 中井検裕 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 芸術・文化政策センター長 太下義之 千葉大学大学院 園芸学研究科 准教授 秋田典子 内閣府 内閣参事官 寺元博昭 経済産業省 関東経済産業局 地域経済部長 北廣雅之 国土交通省 関東地方整備局 建政部 都市調整官 菊地英一[※] 千葉県 県土整備部 次長 保坂隆[※] 松戸市 経済振興部 審議官 保坂明[※] 松戸市 街づくり部長 福田勝彦 株式会社千葉銀行 松戸支店長 中臺雅樹 株式会社日本政策投資銀行 地域企画部担当部長 PPP/PFI 推進センター長 足立慎一郎 [※]…代理者</p> <p>■事務局</p> <p>松戸市</p>
議事次第	<p>1 開会</p> <p>2 座長挨拶（松戸市街づくり部長）</p> <p>3 議事</p> <p>（1）要綱の改正について（委員の変更）</p> <p>（2）松戸駅周辺の将来像について</p> <p>（3）都市再生緊急整備地域の事業推進体制について</p> <p>（4）その他</p> <p>4 閉会</p>

1. 開会

2. 座長（松戸市街づくり部長）挨拶

- ・第1回準備協議会では、都市再生の視点から、大都市近郊という松戸市の立地を踏まえ、東京一極集中の是正のための都市再生のモデルケースになり得る、という期待を頂いたと同時に、20年、30年後の未来を見据えた先進的な取り組みの必要性を改めて感じたところである。本日は、本市の取り組みにより醸成されつつあるポテンシャルを踏まえ、将来像をお示するとともに、今後の事業推進体制の方向性をご提案したいと考えている。皆さんの忌憚のないご意見により、今後の事業推進及び大都市近郊の都市再生という困難な課題に対する成果につながればと考えている。よろしくお願ひしたい。

3. 議事

(1) 要綱の改正について（委員の変更）

- 事務局より、委員の変更による要綱の改正について説明

(2) 松戸駅周辺の将来像について

- 事務局より、松戸駅周辺の将来像について説明

◆審議内容（各委員からの意見）

- ・前回よりだいぶ内容が良くなった印象。「東京の一極集中是正」とあるが、具体的に東京のどこか、ミクロな視点で示すべきである。地方から見た東京は東京圏を指すが、松戸の場合は都心3区（千代田区・中央区・港区）や都区部と表現した方が良好だろう。
- ・松戸駅から会場まで歩いてきて、みどりが近い印象を受けた。今、みどりはキーワードになっているので、もう少し計画内容に盛り込んではどうか。
- ・市内に大学が4つもあることはポテンシャルである。産学官金の連携で具体的にどんな付加価値を創出していけるか示してほしい。
- ・新拠点ゾーンは、しっかり民間の提案を受け入れると良い。規制緩和により公園内に施設がつくれるようになり、自由度の高い計画を立てられるようになったので活用してほしい。
- ・「共働き子育てしやすい街1位」は松戸の売りである。あわせて空き家対策や住み替え支援にも取り組んでいるので、そこをもう少し盛り込むと良い。空き家対策にはクラウドファンディングの活用も検討してほしい。
- ・緊急整備地域指定後に、都市再生安全確保計画を策定することになる。計画策定にあたっては、JRや京成電鉄と協力していくと良好だろう。
- ・駅西側エリアの役割について、もう少し具体的な将来イメージがあれば説明してほしい。
事務局：西側エリアには再開発事業の機運があり、子育て世代に向けた賃貸住宅や関連施設整備によるにぎわいの創出を想定している。また、当該エリアには元ラブホテルを活用したアーティストインレジデンスが立地しており、外国人アーティストの活動が展開されている状況である。
- ・千葉大学工学部は日本のデザイン教育のはしりだったということを知り、驚いた。あまり知られていないのではないか。このような松戸独自の要素を前面に出していくとさらに良くなるだろう。
- ・資料P3 整備イメージでは、松戸駅も整備するエリアとしてマークすべきである。新拠点ゾーンのような大きな拠点をつくるのであれば、松戸駅の改修及び駅から拠点へのアクセス改善などは必須である。
- ・全体の整備イメージとは別に、交通システムの整備イメージがあった方が良好。具体的には、駅改良、駅から拠点へのアクセス、バスロータリー、駐輪・駐車場の改善が示されていくべき。

- ・みどりはとても重要なので、交通システム同様、別途整備イメージがあると良い。また、用途の面的イメージとして、商業・業務・住居がどのように配置されるか、もう少し具体的な資料があると良い。
- ・千葉大学は、各旧制国立諸学校を基盤とする歴史がある大学なので、その専門性を活かすことができると良いのではないかな。
- ・松戸駅は他の駅に比べ構造が難しく、バリアフリーの整備が遅れていたが、現在行っているバリアフリー工事により、駅のバリアフリー化は完了予定。あわせて駅構内の改良も行っていく方針である。
- ・松戸駅は乗降客数が多いので、東口の駅前広場は課題だと認識している。
- ・新拠点ゾーンは駅から近いので、デッキ接続すると利便性が向上するのではないかな。駅と一体で考えていければ、と考えている。
- ・サテライトオフィスやコンテンツ産業・アーティストの誘致は新たな時代の新たな認識という印象を受けた。
- ・松戸市の商業について述べると、100程度あった商店会が現在は70程度になっている。また、平成5、6年頃の小売業売上は約4,600億円であったが、現在は約3,100億円になっている。商業の変遷としては、戦後、住宅地の整備とともに自然発生的に店舗が連なって商店街がではじめ、昭和50年ごろの松戸には食品スーパーを中心に多くの商店があった。調整区域を除く地域では、売り場面積500㎡以上の大型店を中心に円を描いて、カバーできていない住宅地がなかったほどである。その後、全国的にイオンのようなショッピングセンターが普及したが、地価の高さがあったか松戸には1店舗も出来ていない。柏の葉には駅前にはらぼーとがあり、好調な売上げのようである。松戸にショッピングセンターができれば、産業回復の基礎ができるのではないかな。
- ・一方で、工業に関しては、市内3工業団地と全市工業会で合わせて230~240程度の事業者が加盟している。売り上げでは平成5,6年ごろは約4,900億円、現在は約3,300億円である。今回の計画は良いと思うが、商工業は産業の体幹なので、25年間の商工業の変化・現状を認識し、雇用による税収面も考慮した計画を立ててほしい。
- ・民間活力を活用したパークPFIの活用、駅前周辺整備や周辺再開発への国の支援活用、「低未利用土地利用権設定等促進計画」の活用による空家集約・有効利用などを検討してみても良いだろう。
- ・緊急整備地域の想定区域は江戸川に近接しているようだが、大雨等の災害時、江戸川の氾濫で浸水するエリアがあるのではないかな。区域の検討に際しては、浸水が想定されるエリアは除外するなど、防災面等にも留意してもらいたい。
- ・計画の実現に向けて、庁内で部局横断的な体制をとってほしい。特に公共施設等総合管理計画とのシナジーを働かせてもらいたい。公共施設等総合管理計画というと、全国的には財政政策のダウンサイジング戦略という認識が強いだろうが、新しいまちづくりの起爆剤として、民間投資を喚起する公共施設再編整備はいかにあるべきか、という観点で取り組んでももらいたい。
- ・みどり関連では、グリーンインフラの概念が一つの武器となる可能性がある。都市の緑地をはじめとした自然環境は、雨水管理、防災・減災、にぎわい創出、コミュニティ再生、市街地再編、ワークプレイス改革、景観形成など多様な機能を持っている。多機能性ゆえの経済性を拠り所とした、多様な主体の負担による財産的・質的な都市の価値向上が見込めるのではないかな。松戸駅周辺は、中央公園などポテンシャルのある地域資源があり、これらを活用することで持続可能な地域づくりにつながっていくのではないかな。
- ・駅周辺のまちづくりなので、地域コミュニティや住民との連携を大事にしてほしい。松戸の地域資源や歴史・文化をふまえ、地域の意向を尊重したまちづくりビジョンとしてほしい。また、新たなまちづくりビジョンが地域コミュニティの再生に貢献していくような視点を持って取り組んでももらいたい。
- ・準備協議会としては、今後、地域整備方針の素案を議論していくことになる。そこを踏まえて、対東京の視点だけでなく対市内の位置づけも示してもらいたい。緊急整備地域に指定し事業を実施す

るということは、それだけ資金投下されるという意味なので、地域にとってこの都市再生がどのような意味を持つか、説明できるような資料としてほしい。

- ・将来イメージでは、すぐに事業化できそうなことは書き込まれているが、30年後の将来像が見えてこない。例えば、新拠点ゾーンと駅をデッキ接続する場合、地上レベルの対処として商店の連なりをどうするか、駅前広場の整備や歩行者・自動車の整理はどうか、等を検討する必要がある。アウトプットの有無を問わず、事務局ベースでは基盤の整備方針を検討しておくべき。
- ・グリーンインフラの視点では環境、低炭素、エネルギーの面的利用、ITを活用したエネルギーネットワーク等の側面をもう少し強調しても良いのではないか。
- ・産業面では、東京の何処とつながっているかが重要。上野東京ラインが走る東海道線には、ものづくり産業が集積している。一方で、千代田線は渋谷につながっており、コンテンツ産業やアートの集積と考えることができる。この両路線の特徴をうまく使い分けながら整理していくと良い。

(座長)

- ・今回ご指摘いただいた意見をふまえ、次回協議会では、事務局より地域整備方針素案を提案することとしたい。

(3) 都市再生緊急整備地域の事業推進体制について

■事務局より、都市再生緊急整備地域の事業推進体制について説明

◆審議内容（各委員からの意見）

- ・市が取り組んでいるインキュベーション施設には、ジェトロが関わっているようなので、都市再生緊急整備地域の事業推進体制の中にも入れてもらいたい。
- ・民間事業者の公募とは、連鎖的に実施していくイメージをもっているのか。
事務局：ゾーンごとに事業者を選定していくことを想定している。
- ・段階的に公募する場合、民間事業者に何をどこまで求めるかが非常に重要。リスクを示しておかないと事業者側も判断がつかないだろう。資料3P4の緊急整備地域指定後に取り組む項目には、行政がやることだけでなく、いずれは民間事業者に求めていく内容も混ざっている。民間に何を求めるか、今から留意しておくことが大切である。
- ・30年後のまちづくりを考えるのであれば、想定する民間事業者は従来の再開発事業のようなデベロッパーに限らず、様々なプレイヤーの参画を売り込んでいくことが必要。具体的には、兼業や副業を含めた新たな働き方が出てくることを想定し、単なる都心オフィスのサテライトではない、社員の独立や起業の前段として本業と異なる活動ができる場の提供など、企業と一緒にこれからの働き方を考えていくようなソフト先行型のまちづくりを検討してほしい。
- ・さらに、着目しているコンテンツ産業とまちづくりとの密な連携を考えてもらいたい。例えば、再開発の権利変換をブロックチェーンで展開し、事業者と協同でまちづくりを行ったり、まちづくり自体をゲーミフィケーション化し、どうすれば税収が上がり事業者の来るまちとなるか、クリエイターと一緒に考えていくなど、ハードとソフトが具体的に連携していくような取り組みを考えてほしい。そのためにも、計画段階でのサウンディングは非常に重要であり、今までにないようなクリエイティブなサウンディングをしてほしい。

(4) その他

(事務局)

- ・松戸市としては、平成31年度の地域指定を目指しており、10月頃の意向調査で表明したいと考えているが、よろしいか。

(委員)

- ・異議なし。

4. 閉会

以上