

松戸市新拠点ゾーン 整備基本計画（素案）

～「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」を目指して～

平成 31 年〇月

松 戸 市

Vo.16.2（まちづくり委員会用）

目次

はじめに	・・・	1
------	-----	---

第1章 上位計画・関連計画の整理

1-1	新拠点ゾーン整備基本計画の位置付け	・・・	4
1-2	上位計画の概要	・・・	5
1-3	松戸駅周辺に求められる役割	・・・	6
1-4	新拠点ゾーン整備基本計画策定の目的	・・・	7

第2章 新拠点ゾーンの整備方針

2-1	新拠点ゾーンに求められる役割	・・・	10
2-2	整備方針	・・・	11

第3章 新拠点ゾーンの空間デザイン

3-1	新拠点ゾーンの空間利用	・・・	18
3-2	選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイルのある街を先導する空間構成	・・・	19
3-3	移動性（モビリティ）	・・・	26
3-4	新拠点ゾーンの施設配置	・・・	28

第4章 今後の進め方

4-1	事業の種類と事業手法	・・・	32
4-2	市民と連携した計画づくり	・・・	34
4-3	事業の流れ	・・・	34
4-4	検討課題	・・・	35

最後に	・・・	38
-----	-----	----

参考資料

参考-1	相模台地区(新拠点ゾーン)のあゆみ	・・・	39
参考-2	新拠点ゾーンに配置する施設機能	・・・	40
参考-3	用語解説	・・・	42

はじめに |

松戸駅周辺地域は、江戸時代には江戸に近い等の立地条件に恵まれたことから、「松戸宿」と呼ばれる宿場町として、江戸川を利用した舟運の発達で河岸が設置され、周辺の流通・経済の中心地として発展いたしました。

明治時代に入ると水戸街道沿いに市街地が形成され、東葛飾区域の政治の中心的な役割を担うとともに、商業の街として栄えていました。

さらに、高度経済成長期においては、東京の衛星都市として急速な発展をとげ、人口増加にあわせ都市機能が構築されてまいりました。

しかし、近年においては、昭和 40 年代から整備されてきた良好な都市基盤が更新時期を迎え、近隣都市における大型商業施設の出店などにより、松戸駅周辺は商業・業務面においての活力が薄れつつあり、より良い市街地環境の再構築が必要となっています。

また、今後も豊かな暮らしを持続的に維持・発展していくためには、これまでに築かれた松戸の文化を継承しつつ、少子高齢化や人口減少社会などの課題を克服しながら、本市の新たな魅力を創出し、市民が主役の生活都市を目指す必要があります。

一方、松戸駅周辺の公共施設については、施設が老朽化しており、さらに、マグニチュード 7 程度の首都直下地震が高い確率で起きると予測された切迫した状況において、耐震性の課題を抱えています。

大規模災害発生時には、本庁舎に速やかに災害対策本部を設置し、市民の方々をはじめ、多くの被災者の人命救助、医療支援、物資支援などが行える確実な指令塔としての施設の構築が求められます。

このような中、国により、相模台地区にある官舎跡地や旧法務局などの国有地の売却の方針が示されました。当該用地は、本市の中心市街地である松戸駅近傍に残された唯一の大規模なまちづくり用地であり、平時には、周辺に賑わいを創出する大きな可能性を秘めており、災害発生時においても、高い防災拠点機能を兼ね備えることが可能となります。

そのため、中心市街地に位置する利便性の高いこの国有地を購入して、本庁舎や松戸駅周辺の老朽化した文化施設を移転して、公共施設や商業施設と松戸中央公園の緑が一体となった風格のある空間を創出し、市民のみならず訪れる方々へも魅力が伝わる「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」とするため、新拠点ゾーン整備基本計画を策定します。

平成 31 年〇月
松戸市

第 1 章

上位計画・関連計画の整理



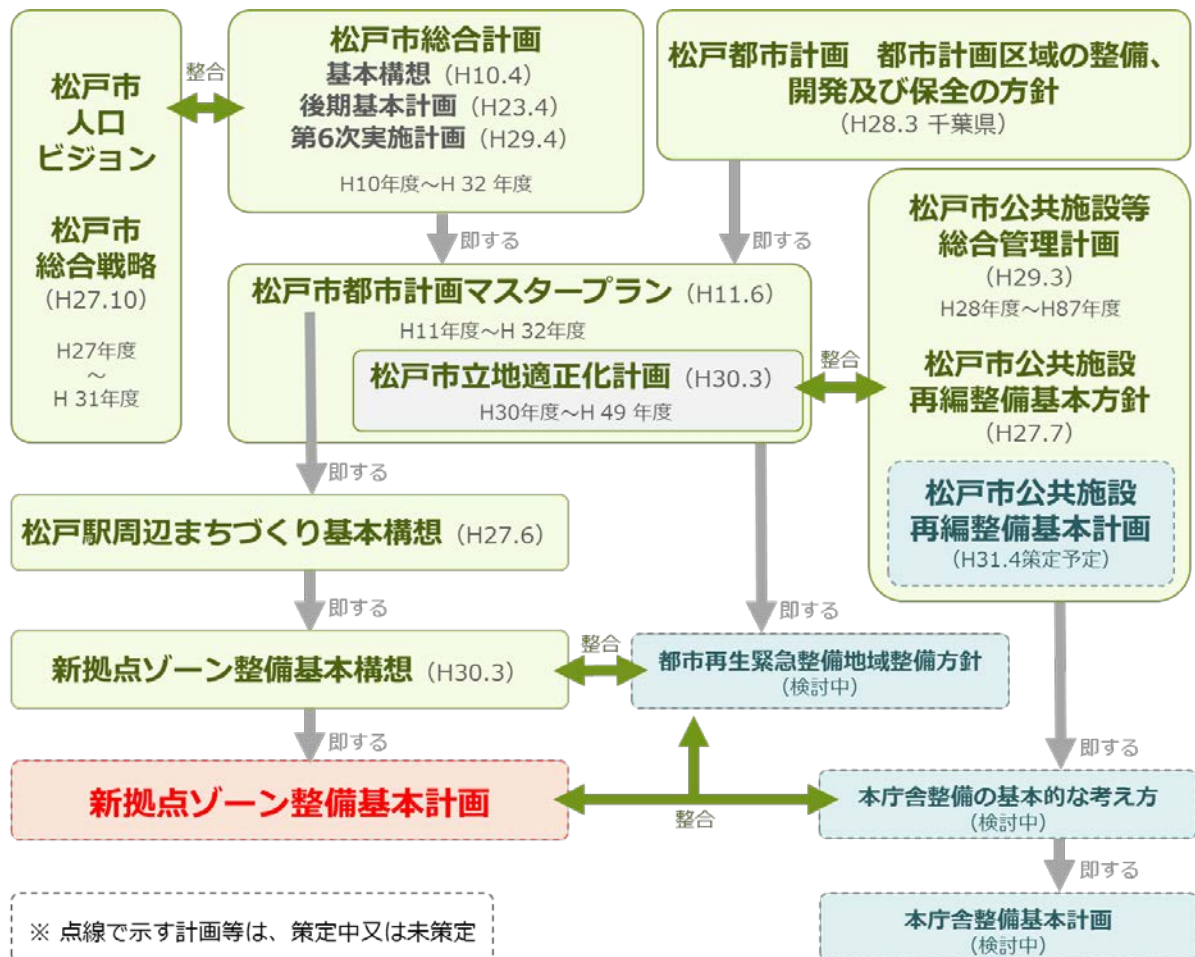
第 1 章 | 上位計画・関連計画の整理

1-1 新拠点ゾーン整備基本計画の位置付け

本計画は、千葉県や本市における既存及び作成過程にある上位計画に即し、関連計画とも整合を図りながら策定します。

なお、松戸市総合計画や松戸市都市計画マスタープランは、平成 32 年度までの計画期間となっており、今後策定する(新)松戸市総合計画(仮称)や(新)松戸市都市計画マスタープラン(仮称)とも調整を図ってまいります。

上位計画関連図



1-2 上位計画の概要

本計画は、平成 30 年 3 月に策定された新拠点ゾーン整備基本構想に即して策定します。
なお、新拠点ゾーン整備基本構想の上位計画にあたる松戸駅周辺まちづくり基本構想等の概要は以下のとおりです。

①松戸駅周辺まちづくり基本構想（平成 27 年 6 月 松戸市）

○基本構想コンセプト

Be ルネサンス 松戸 ～松戸駅周辺を文化の香る にぎわいあふれる広場へ～

○まちづくり方針

新拠点ゾーン

：「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」

取り組みの方向性

：官舎跡地や松戸中央公園等の一体開発により、ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う

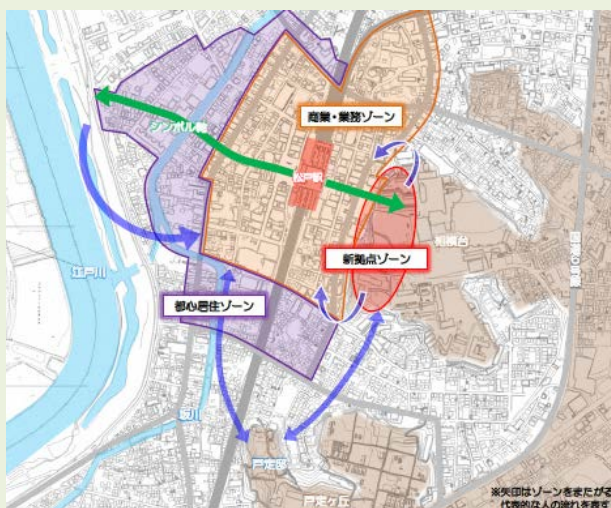


図 松戸駅周辺まちづくり基本構想におけるゾーン等の区分の考え方

②新拠点ゾーン整備基本構想（平成 30 年 3 月 松戸市）

○新拠点ゾーンのコンセプト（目指すべき方向性）

「まつど・新・シビックコア」

- 多核都市松戸の、もっとも中心の核（コア）となる。松戸市民の広場となる。
- 「東京に最も近いみどり豊かな生活都市」として、松戸ならではの魅力の象徴（コア）となる。
- 多様・多世代の市民が集い、新しい多彩な市民活動・文化活動が始まり、活気にあふれる松戸を創り出す（クリエイトする）拠点（コア）となる。

本市は、都心から 20 km圏内という立地から、良好な住環境が整備され、平成 27 年 3 月には、JR 常磐線が東京駅や品川駅に直接乗り入れし、平成 30 年 6 月には、東京外かく環状道路の松戸インターチェンジが開設するなど、首都圏における交通アクセスが向上しました。

さらに、東京外かく環状道路と成田空港を最短で結ぶ北千葉道路の全線開通に向けた計画の進展により、広域的な道路ネットワークが形成され、インバウンド効果、都市の活性化などの期待が寄せられています。

このような中、松戸駅周辺は、平成 29 年 12 月に都市再生緊急整備地域（候補地域）として内閣府より公表されました。そのため、本市では、本指定に向けて学識経験者や関係機関とともに、「松戸市都市再生緊急整備地域準備協議会」を組織し、松戸駅周辺の将来像等を検討しています。

検討中の将来像では、都心近郊という本市の好立地や市内大学との連携、コンテンツ事業者からの注目やアーティストの活躍等の本市が育んだポテンシャルを最大限生かしながら、新しい働き方に対応したまちづくりを柱に、「Work Life City 松戸～選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイルのある街～」を掲げ、様々な施策を産学官民が連携して効果的に展開していくこととしています。

国家施策としての「松戸駅周辺に求められる方向性」のイメージ



出典：松戸市都市再生準備協議会資料

【都市再生緊急整備地域とは】

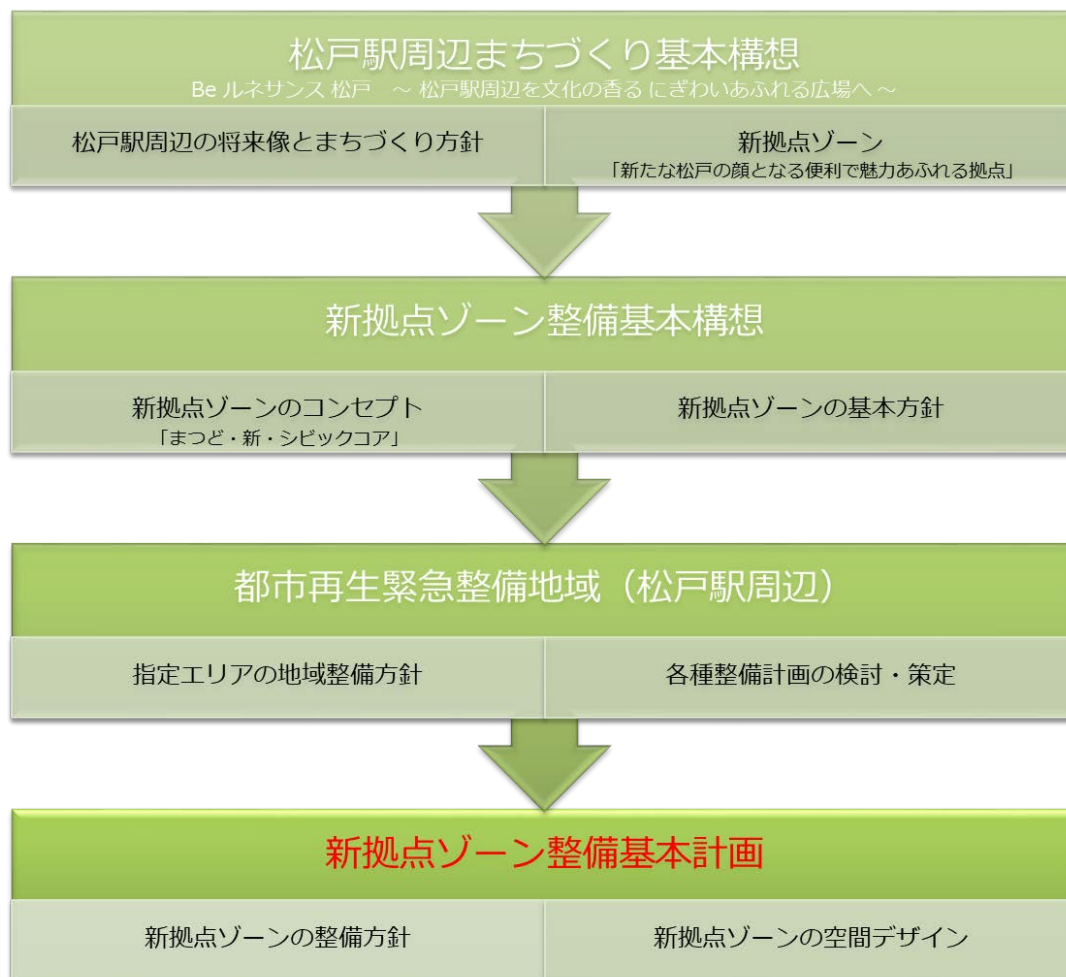
都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、国が政令で指定する地域です。

地域内では、都市計画の特例による自由度の高い計画を定めることが可能となるほか、金融・税制支援措置等により、民間活力による都市再生の推進が期待されます。

1-4

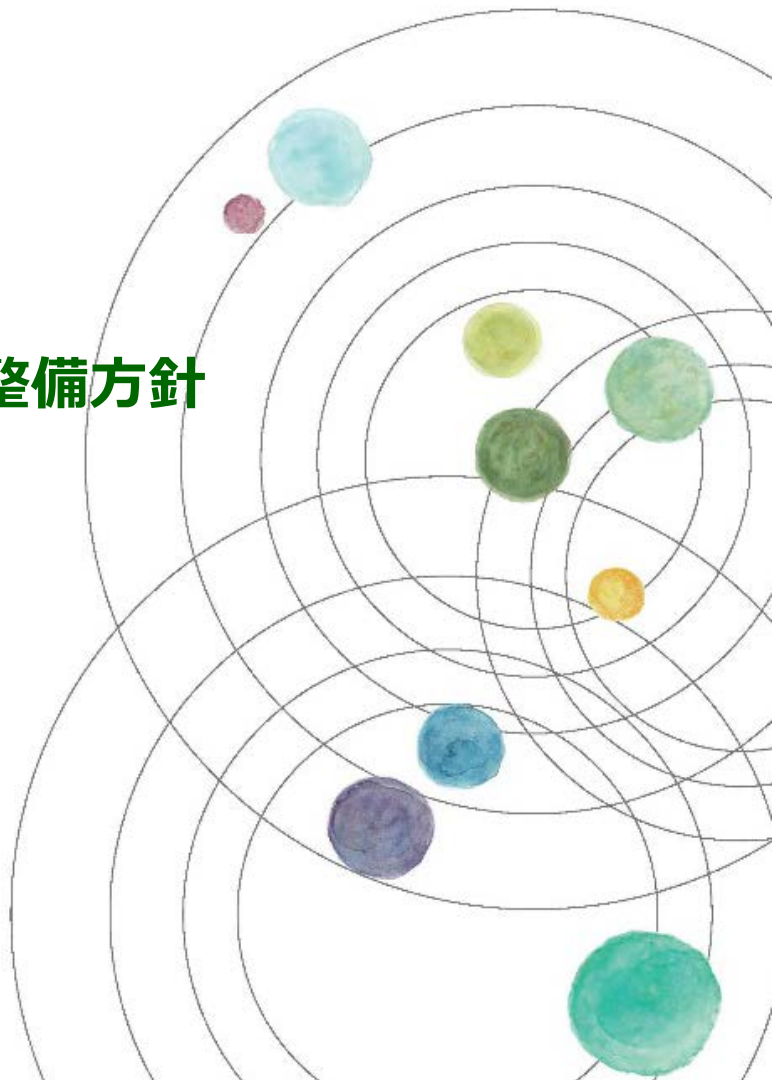
新拠点ゾーン整備基本計画策定の目的

「新拠点ゾーン整備基本計画」は、「新拠点ゾーン整備基本構想」で示した整備のコンセプトを実現し、都市再生緊急整備地域として松戸駅周辺が求められる役割に沿った整備をするため、新たな価値を創造する「新拠点ゾーンの整備方針」と「新拠点ゾーンの空間デザイン」を示すことを目的として策定します。



第2章

新拠点ゾーンの整備方針



第2章 | 新拠点ゾーンの整備方針

2-1 新拠点ゾーンに求められる役割

新拠点ゾーンは、多核都市松戸の中心であるとともに、「選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイルのある街」を目指す都市再生緊急整備地域（候補地域）内に含まれています。

このため、新拠点ゾーンでは、都市再生緊急整備地域として松戸駅周辺の将来像を実現するため、新しい働き方の実現を図りながら、訪れる人々が時間と場所を共有し、仕事、暮らし、学び、遊びがつながる場とするとともに、災害に対してのレジリエンス（復元力）を備えた「暮らしの拠点」として、新しい時代の持続可能な暮らしのあり方を先導します。

さらに、松戸駅周辺まちづくり基本構想では、「Be ルネサンス 松戸 ～ 松戸駅周辺を文化の香るにぎわいあふれる広場へ～」をコンセプトとしています。そのため、新拠点ゾーンには、市民が集い、市民同士が交流する本市の新たなランドマークとして、松戸中央公園を中心に本庁舎、文化施設、商業施設等を配置し、「文化の香り」をまとい、人をひきつける多様な施設や空間を生み出す役割を担います。

「新拠点ゾーンに求められる役割」のイメージ



2-2 整備方針

新拠点ゾーンに求められる役割を踏まえ、本計画における整備方針を以下に設定します。

(1) 「新しい働き方の実現」をサポートする場

働き方の改革を求める社会的要請に応えることのできる環境と仕組みを整えることにより、ワークライフバランスの達成を重視する市民に選ばれる街を目指し、それにふさわしい暮らしの拠点を形成します。

混雑する公共交通を利用して毎日都心へ通勤することを前提としたこれまでのワークスタイルだけではなく、在宅のテレワークやコワーキングを含む多様なワークスタイルを選択した際にも、そうしたワークスタイルが可能となる環境を整えます。

子育て世代の家族、定年後に第二の人生をはじめめる世代など、誰もが新たな「働く主体」としていきいきと活躍できる場を提供します。



時間に追われる勤務



ラッシュアワーの通勤



在宅テレワーク

コワーキング

テレワーク

情報通信技術を活用することによって、場所や時間にとわれない柔軟な働き方。

コワーキング

会議や打ち合わせのスペース等を共有しつつ、独立した仕事を行うワークスタイル。

(2) 時間と場所を共有する場

現在から未来にかけて、交通の利便性が高い場所においては、従来のように「モノを買う」、「サービスを受ける」ことに加えて、「時間と場所を共有する」ことにより消費活動が活発になります。

新拠点ゾーンでは、官民が連携して、中央図書館、ホール、美術ギャラリー、シェアオフィス、コワーキングスペース、子育て・保育施設等に加え、イベントができる広場を整えます。これにより様々なアクティビティの主体となる市民が長い時間を過ごすことになり、さらなる消費が促進されるとともに、市外からの来訪者との交流の機会が増します。

これらの多様な施設や空間は、固定的な機能だけではなく、季節や時間、天候、イベント等によって最適な状態に組み合わせられた新たな場の発生を促し、人をひきつける魅力を生み出します。



シェアオフィス

複数人でワークスペースや会議室、事務機器、サービス等を共有できるオフィス。

アクティビティ

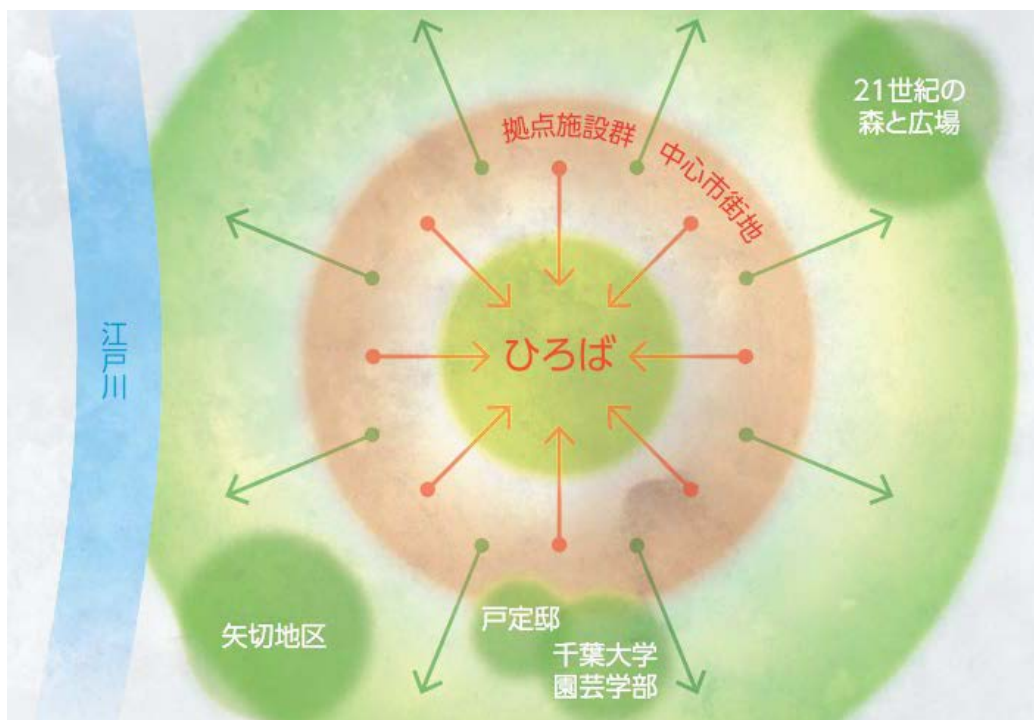
活動や活気。

(3) 仕事／暮らし／学び／遊びが繋がる場

松戸駅周辺地域は、江戸川や戸定が丘歴史公園等の緑に近く、自然との多様な接点が存在しています。特に、新拠点ゾーンは、松戸中央公園とその周辺のみどり豊かな環境を中心に構成されます。

仕事を離れて息抜きをすることができるみどりの環境や、日常的な暮らしをリフレッシュさせる自然景観が身近に存在することは、新しい郊外のライフスタイルを実践するうえで大きな魅力となります。

仕事、暮らし、学び、遊びのオンとオフを切り替えるスイッチとなる機能や機会が身近に用意されていることで、仕事と暮らし、学びと遊びが隔てなくつながるライフスタイルを実現する場を創出します。

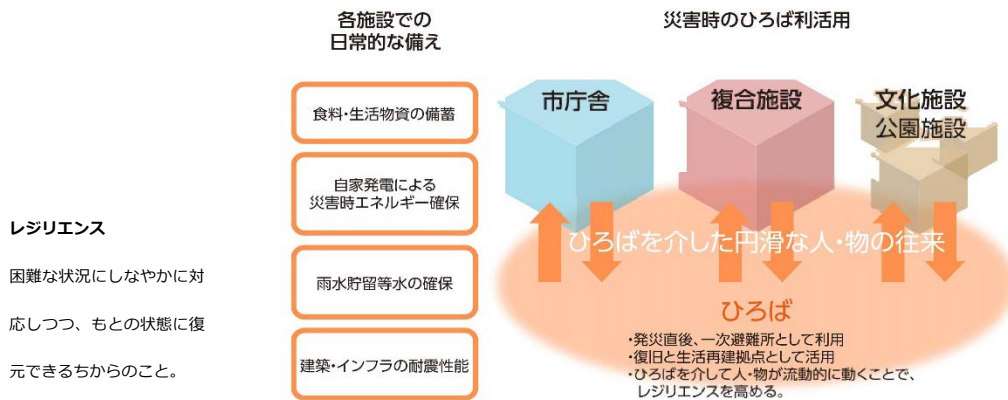


(4) 災害に対するレジリエンス（復元力）の確保

近年頻発する地震や気候変動に伴う異常気象などに起因する大規模な災害が発生した際には、人的被害を最小限に抑え、日常生活の速やかな復旧と事業の継続性を確保するための中心的な役割を担う拠点が重要です。

被災者や帰宅困難者の一時的な避難場所、支援物資の供給、様々な情報の集約とコミュニケーション等が円滑に行われるような仕組みやスペースの確保、非常時のエネルギー供給を独自に担保できるインフラの整備が求められます。

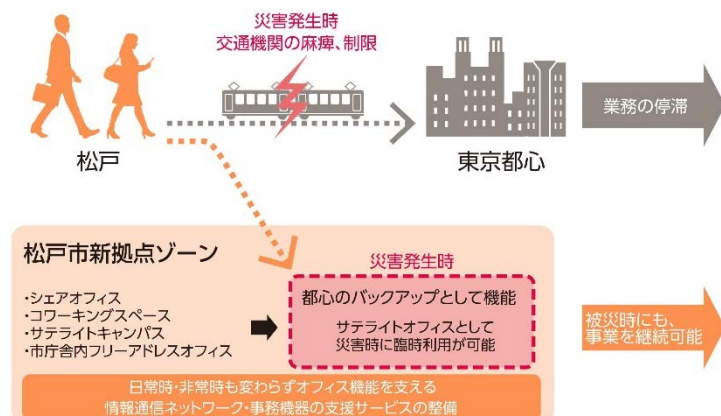
新拠点ゾーンでは、防災の中核及び被災時の対応拠点となる本庁舎をはじめとして、様々な公共施設や商業・業務施設等を適正な配置とするとともに、それらの間に確保される公園の広場が、応援団体の受け入れや各種災害対策を補完するための場所として活用されることで、レジリエンスを確保するうえで有効に機能します。



(5) 事業の継続性を担保する業務機能のバックアップ

地震等による災害が広域に発生した場合、都心への交通機能が長期にわたって麻痺する、あるいは極度に制約される可能性が高く、職場への通勤が困難となり、業務が滞ることが想定されます。

新拠点ゾーンでは、そのような場合に備えて、職場に通勤できなくとも職務を遂行することができるサテライトオフィス等に、情報通信のネットワーク、事務機器の支援サービスを提供できる環境が用意されます。それらにより、新拠点ゾーンが事業の継続性を担保する都心のバックアップ機能を果たします。

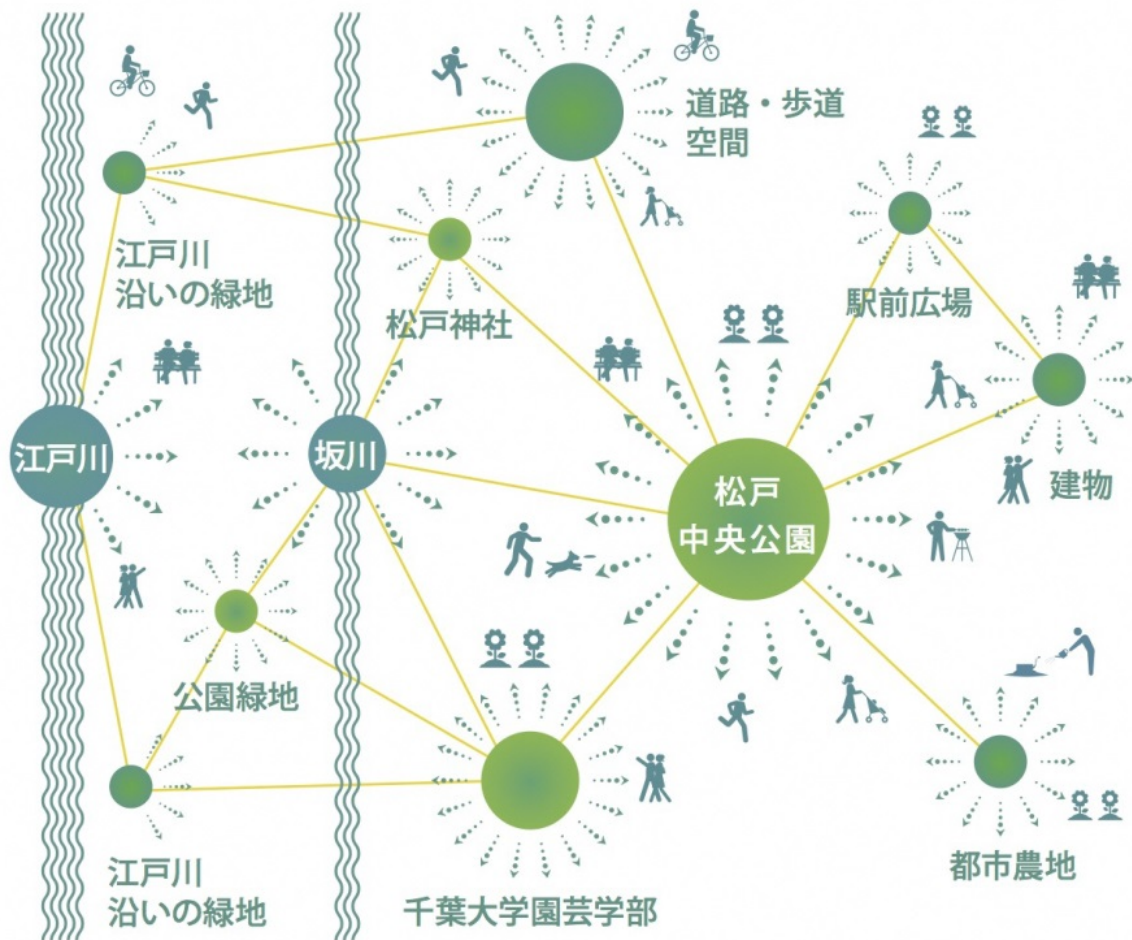


(6) グリーンインフラ機能の整備と広域への展開

台地上に立地する新拠点ゾーンでは、気候変動に伴って頻発する局所的な集中豪雨等に対して、雨水の流出抑制と持続可能な雨水管理や効率的な水の循環利用を可能とするグリーンインフラの機能をあらかじめ導入しておくことが必要です。

グリーンインフラの整備は、みどりの基盤整備を促進することに直接つながり、地域のエコロジカルネットワークの構築に寄与するとともに、特に夏季の暑熱環境の緩和に貢献することが期待されます。

グリーンインフラの機能は新拠点ゾーンにとどまらず、松戸駅周辺地域に存在する戸定が丘歴史公園や千葉大学園芸学部のカンパス、坂川とその流域の緑地、さらには江戸川河川敷とも相互に補完します。



グリーンインフラ

自然の有する防災や水質浄化などの力を活用して都市基盤の機能を補完する手法。

第3章

新拠点ゾーンの空間デザイン

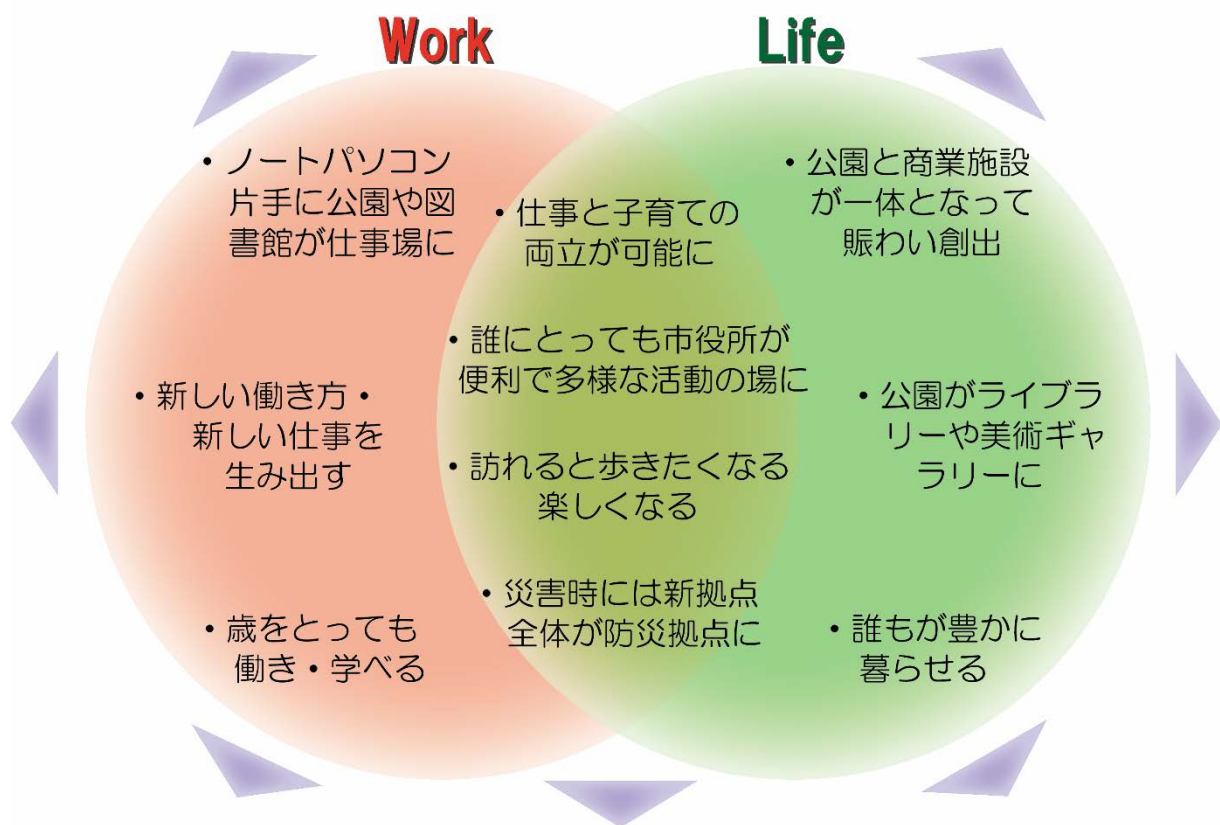


3-1 新拠点ゾーンの空間利用

新拠点ゾーンの土地は連続した一体の空間であることから、状況に応じて公共施設・商業施設や公園といった敷地境界に捉われることなく、目的に応じて広く使ったり狭く使ったり、目的や時間・季節によっても使われ方が変化することを可能とします。

この隔てのない空間により、多様な人々が多様なワークスタイルで働き、多様なライフスタイルで暮らし、学び、遊ぶことを可能にするとともに、それらが交わる場を創出することで、新たな本市の魅力として内外に発信し、周辺に波及させていきます。

隔てのない空間により、選ばれるワークスタイル・
選ばれるライフスタイルが交わる空間を創出



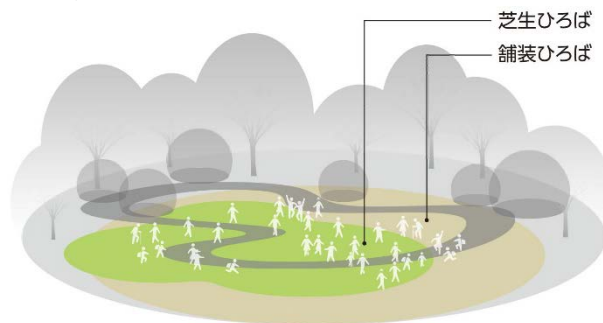
新たな松戸市の魅力を内外に発信、周辺へ波及

選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイル のある街を先導する空間構成

新拠点ゾーンは、整備基本構想で掲げる「まつど・新・シビックコア」のコンセプトを踏まえ、「コア」を、「ひろば・ハブ・みどり」の3つのキーワードとして形成します。

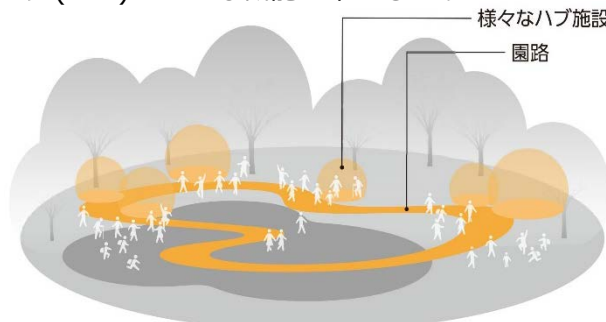
ひろば (void) : 多核都市松戸の最も中心のコア

多様な暮らしのニーズに対応しつつ相互に連携する小規模な施設群が適正に配置され、それらによって緩やかに囲まれたひろば (void) が、新拠点ゾーンの中心のコアになります。



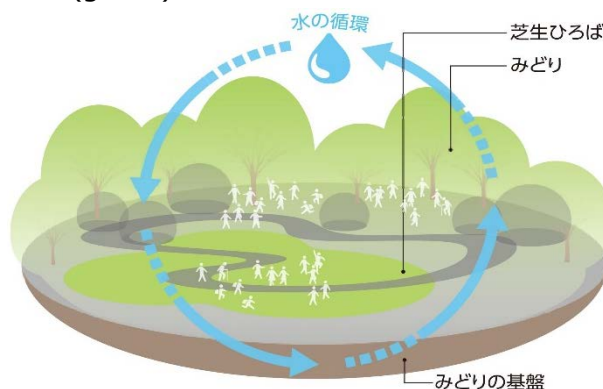
ハブ (hub) : 新しいワークスタイル・ライフスタイルを発信するコア

新しいライフスタイルをサポートする様々な施設群が、通路や園路によって相互につながり、連携することによって相乗効果を期待できるハブ(hub)のような機能を果たします。



みどり (green) : 豊かな環境の魅力を象徴するコア

ゆとりのある生活環境都市を目指す松戸を象徴する新拠点ゾーンは、自然環境の豊かさを実感することができて、そのイメージを体現するみどり(green)の拠点となります。

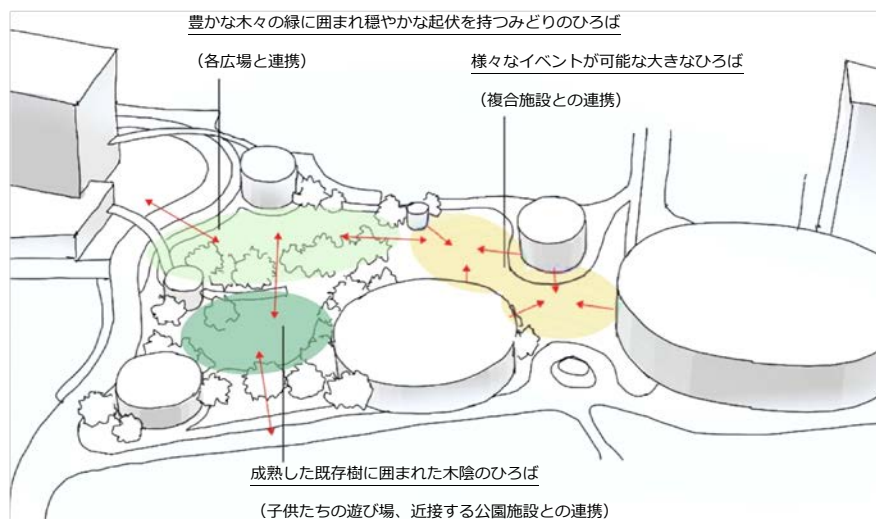


(1) ひろば(void)

・新しいライフスタイルを象徴するパブリックスペース

新拠点ゾーンのひろばは、従来のような機能が集積した公共施設をとりまくオープンスペースのような空間ではなく、多様な暮らしに対応でき、相互に連携できる小規模な施設群が適正に配置され、緩やかに囲まれた空間でなくてはなりません。

この空間にある施設とひろばの境界は曖昧なものとなり、隔てなく連続することにより、一体となった空間が新拠点ゾーンの中心に現れ、松戸を舞台として展開される新しいライフスタイルを象徴するパブリックスペースとなります。



・新拠点ゾーンの諸施設に多様性と一体感をもたらす空間

新たに整備されるひろばには、既存の環境資源の特徴を保全・継承しながら、本庁舎とホール、複合施設を含む様々な施設と一体感をもたらす役割が期待されています。

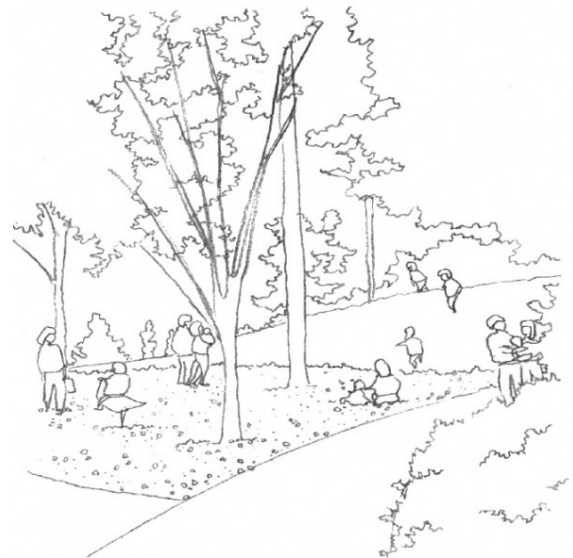
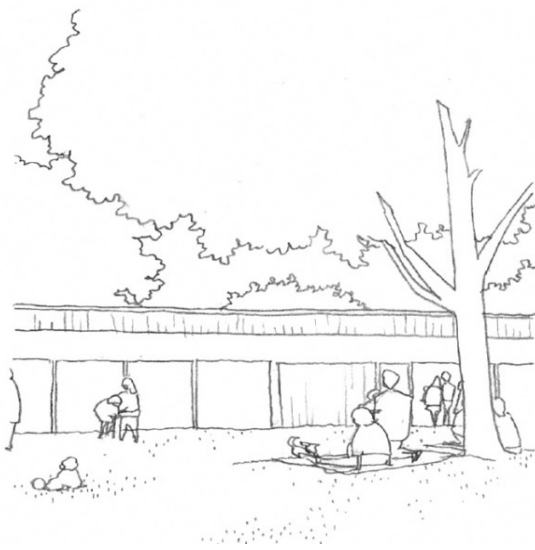
領域の広がりや環境の特徴により大きく3つのひろばに分節されます。複合施設の賑わいを受け止め様々なイベントの開催が可能なひろば、開放的な文化施設や公園施設と一体となり、柔らかな芝生の面が穏やかな起伏をもって広がるみどりのひろば、子どもたちの格好の遊び場となる既存樹木に囲まれた木陰のひろば、これらは近接する各施設ともつながります。

関係機関と協議の上、図（各施設のつながり）を挿入予定

・広場で展開されるアクティビティ

松戸中央公園は既存樹木を活かして、公園施設とも隔てなくつながる大きさの異なるひろばで構成されます。本庁舎までの動線も、寄り道をしたくなるような造りとなります。盆踊りやマルシェなど既存のイベントに加え、周辺施設におけるアートイベント・グルメイベント・子ども向けイベント等による屋外へのにじみ出しを受け止める場となることも期待されます。

日常的には木陰などで多様な世代がくつろぎ、木々に囲まれた広場における子どもの遊び場といった静的・動的にたたずむことのできる人の居場所となります。

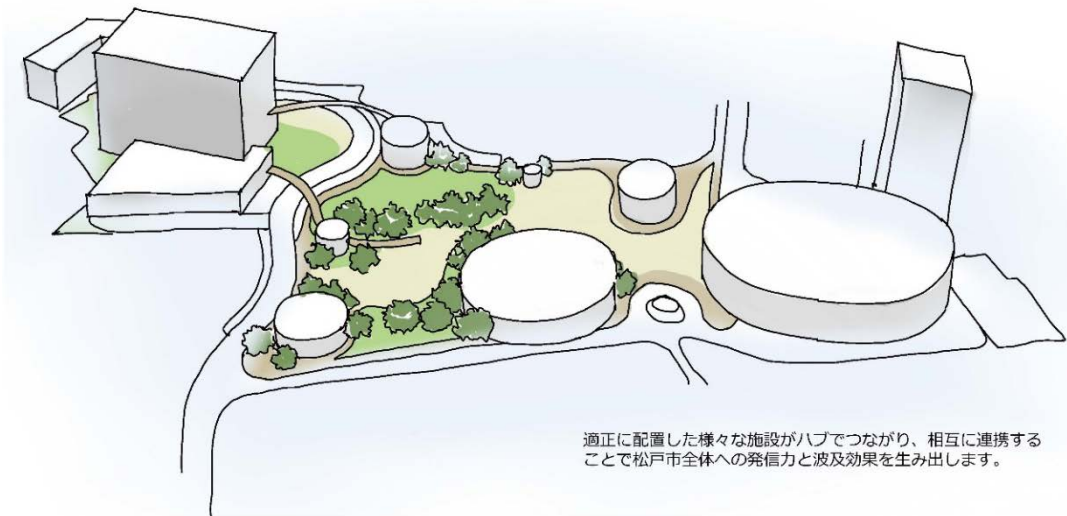


(2) ハブ(hub)

・新しいライフスタイルの実践を支援する拠点施設群

新拠点ゾーンでは、暮らしに合わせた時間や場所を柔軟に選択できるワークスタイルの実現を支援する施設を整備します。また、文化や芸術に親しむ活動、地域協働や多世代交流を促進する活動などを通じ、新しい学びのスタイルの実現を支援する施設等の充実を図ります。

これらの施設は、スムーズな通路や園路によって相互につながれ、機能的に連携することで相乗効果を期待できるハブのような施設群を形成することによって、松戸市全体への発信力と波及効果を備えた場所へと発展・進化することが期待されます。



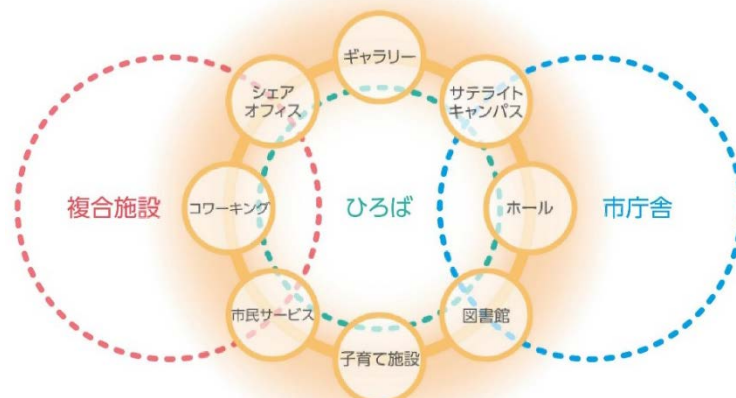
・ひろばを取り囲むようにつながる施設群の形

ひろばの施設群は、バリアフリー化された通路を経由し、ひろばを取り囲むように円環状につながり、それぞれの機能と役割が相互に促進される関係が構築されることが理想です。

本庁舎の近くには、立体駐車場が計画され、複合施設周辺には、交通便利性を活かした多様なワークスタイルやライフスタイルの実現をサポートする施設、日常的な市民サービスを提供できる行政窓口を配置します。

松戸中央公園を中心としたひろばの周辺には、豊かなみどりを活用した文化・芸術活動を支援する施設や子育て支援施設、さらにイベントの開催を支援する施設が想定されます。

このようなハブの形により、中心のひろばと共に日常的な賑わいが生まれます。



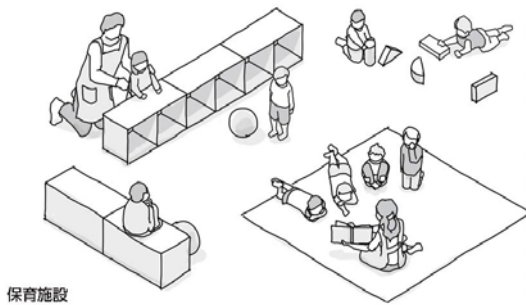
・ハブでうまれる様々なアクティビティ



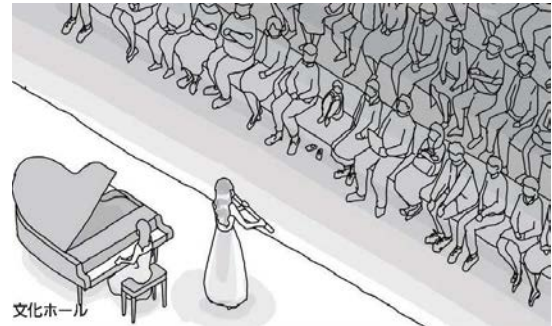
中心の広場に点在する各施設をハブでゆるやかに繋ぐことで様々なアクティビティを誘発することが出来ます。

例えばカフェと図書館機能をつなげる事で図書館利用者とカフェの利用者による相互作用が起きると同時にコワーキングやシェアオフィスとしての利用が期待でき、休日の憩いの場としてだけでなく、日常的な利用を促します。

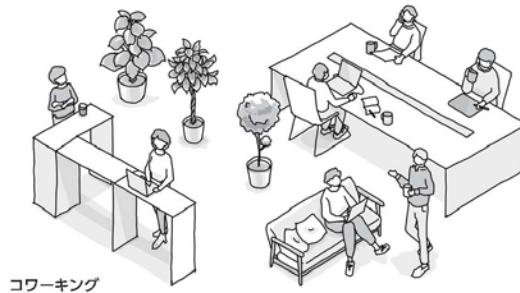
このように、ハブを介してつながる様々な施設の相乗効果で利用者の世代を限定しない多様な場を創出することが出来ます。



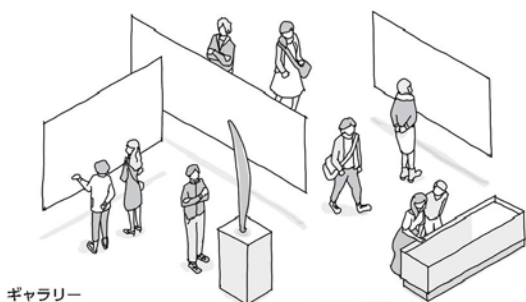
保育施設



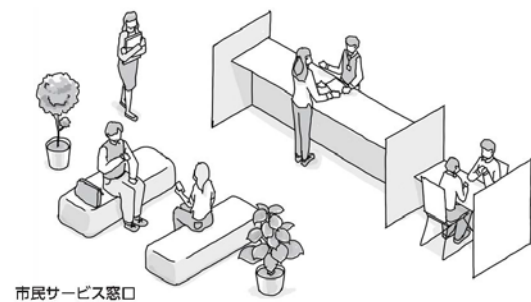
文化ホール



コワーキング



ギャラリー



市民サービス窓口

(3) みどり(green)

・豊かなくらしの環境を象徴するみどり

新拠点ゾーンでは、豊かな既存樹木等を保全・継承することを前提とし、様々な施設・土地・空間・市民活動が隔てなくつながれる、可変性のあるみどりの創出が望まれます。

新拠点ゾーンを訪れる目的やきっかけ、時間や天候、季節や催事等によって、空間の使われ方が自在に変化することを受け入れられる状態が維持されていくことが、この場所におけるみどりの特徴と価値であり続けます。

・都市の骨格をつくるグリーンインフラ

オープンスペースや建物の屋上、道路・歩行者空間など新拠点の街区全体で包括的なグリーンインフラの導入を検討します。

屋外空間では、持続的な雨水管理とみどりにより、減災や地下水の貯留にも貢献する雨水の一時貯留や浸透の促進、みどりの蒸発散等による夏季の暑熱環境緩和など環境的な効果が期待されます。

さらに、みどりを媒介にした社会・文化的活動やグリーンコミュニティの創成の骨格を支えるグリーンインフラを活かした拠点をつくります。

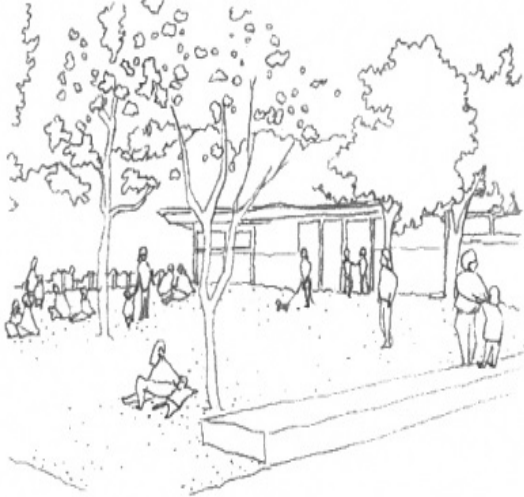


・緑とみどりを介した多様なアクティビティ

公園内の樹木のうち、一部のヒマラヤスギや松は、陸軍工兵学校や富士見の場であった頃の記憶を象徴するものとして、また、常緑樹のクス・サワラ・モチノキ等、落葉樹のエノキ・ケヤキ・モミジ・サクラ等は、松戸の斜面林にもある郷土種として積極的に保存します。

これらの大きな既存樹木で構成される樹林を骨格として、ひろばが再編されます。ひろばには、高品質な管理が行われる芝生広場、下総台地上の本来的な草地環境、保水性能が高められた舗装広場があり、快適な空間が整備されます。

季節の変化と美しさを享受できる環境でもあり、住民や大学生が参加して育まれるコミュニティガーデンがあり、草地景観の維持管理を学ぶ自然観察ワークショップなども行われるといった様々なアクティビティを受け止める緑地であると同時に、グリーンインフラ性能も有する広義のみどり環境でもあります。



緑

草木や樹木、花などの植物。

みどり

緑を受け入れ人々のアクティビティと一体化した環境。

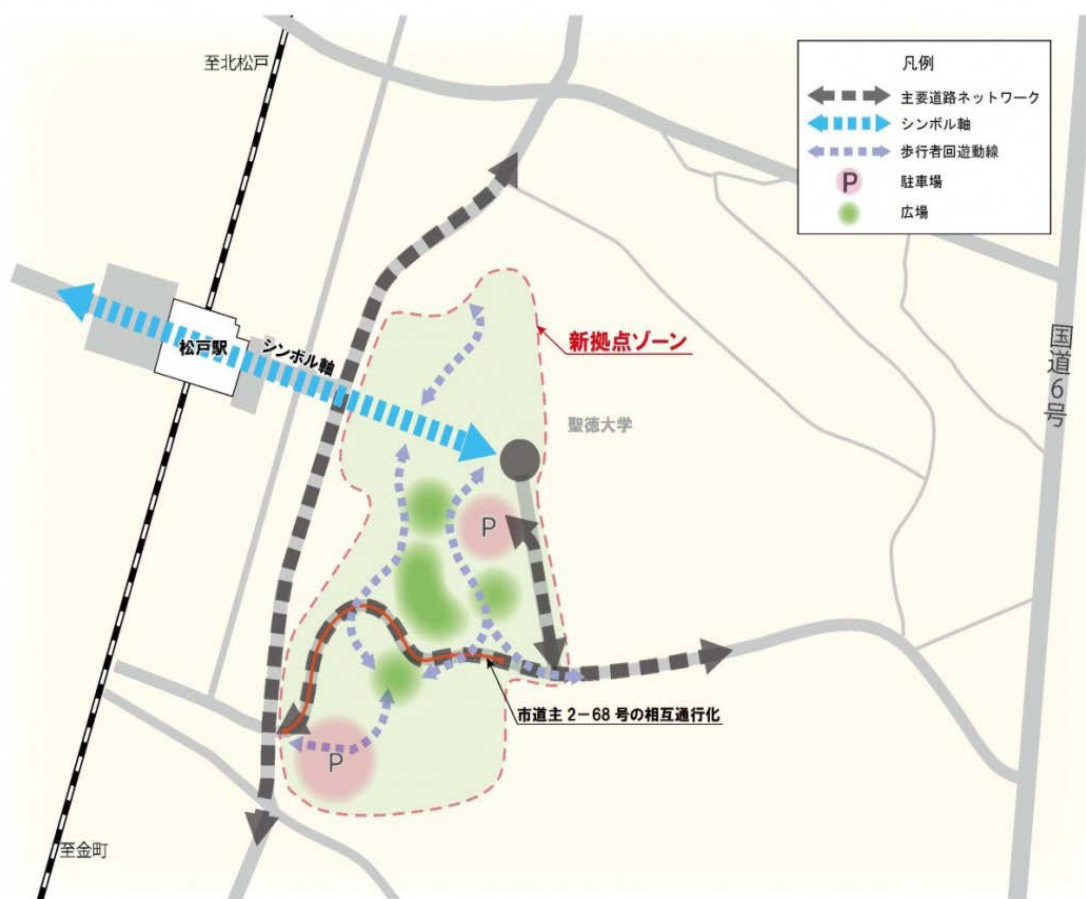
3-3 移動性（モビリティ）

（1）地域とつながる多様な交通手段

新たなまちづくりによって多くの来訪者が想定される新拠点ゾーンでは、高齢者や障がい者、幼い子どもを連れた家族など、様々な人たちすべてが、快適で安全に移動することができるネットワークが構築されている必要があります。

鉄道を利用する場合には、松戸駅の改札口があるデッキレベルからの直接のアクセスが可能となります。車両の利用については、駅周辺市街地と国道6号をつなぐ市道主2-68号の相互通行化を図ることで、新拠点ゾーンへの車両アクセスを強化するとともに、新拠点ゾーン内の各種施設に円滑にアクセス可能な車両動線を確保します。

さらに、新たに整備される駐車場を含め、新拠点ゾーン及び周辺に駐車場を適切に配置し、円滑な車両交通処理を図ります。



※整備イメージは、今後の詳細な検討により変更になる可能性があります。

(2) 動くことが楽しい場所へ

新拠点ゾーンでは、高低差のある地形を垂直方向に移動する動線と、広がりのあるゾーン全体を水平方向に移動する動線の両方において、安全・快適で円滑な歩行が可能となる環境を整備します。

松戸駅東口のデッキレベルとの間に発生する約20mの高低差に対しては、シンボル軸に沿って整備される階段の他にエスカレーターやエレベーターを整備し、これらを終日利用できるように運用します。

台地上では、敷地の外周部において全体を回遊できるバリアフリーの通路が施設群をつなぐとともに、本庁舎へは緩やかなスロープによって車道との平面交差のないアクセスを確保します。また、ひろば全体が歩行者空間としても機能するように整備し、利用者にとって移動の選択性が高く、動くことが楽しくなるような環境を整備します。



3-4 新拠点ゾーンの施設配置

(1) 新拠点ゾーンの建物配置

新拠点ゾーンの建物配置としては、駅正面に商業施設を配置して、本庁舎は、南側に配置します。

各文化施設は、新拠点ゾーン内の回遊性を高め、賑わいを創出するために、高層の建物とはせず、中央図書館・ホール・美術ギャラリー・公園施設等を適正な配置にします。

関係機関と協議の上、図（施設配置）を挿入予定

(2)「まつど・新・シビックコア」にふさわしい施設の立地

新拠点ゾーンは、暮らしに直結した様々なニーズに応えることのできる施設や空間がコンパクトに集合し、新しい時代のシビックセンターとなる可能性があります。

・市庁舎の移転による行政サービスの向上

分散・老朽化した施設の機能を集約し、新拠点ゾーンの南側に移転することで松戸駅から人の流れを途絶えさせない効果が期待されます。行政の中心と様々な施設が松戸中央公園を介して連携することで、利便性と快適性の高いシビックセンターが形成されます。

・文化施設群の立地による多様な学びの機会

老朽化した市民会館の代替機能が期待されるホールや図書館等の文化施設群が、利便性の高い位置に配置されます。松戸駅周辺の施設が連携することにより、行政の中心とバランスのとれたアクティビティの中心が形成され、新しい学びの機会を提供することができます。

・集客力のある商業・業務複合施設の立地

松戸駅に近接する既存の商業施設が、業務施設や多様な公益機能を含む複合施設として再整備されることにより、施設群に期待されるハブ機能を強化し、日常的な賑わいをもたらします。施設の一部には、市民サービスを提供する施設や文化施設、子育て支援施設、多様なワークスタイルを実践する施設も含まれます。

・大学キャンパスとの連携

松戸駅近傍の大学がサテライトキャンパスを開設できるよう、様々な受け入れ条件を整備することにより、大学発の新たなビジネスの萌芽が期待され、生涯教育の新たな機会を提供するだけでなく、イベントや街のマネジメントなどに大学の参加を促進することができます。

関係機関と協議の上、

図（施設配置）を挿入予定

シビックセンター

様々な公共施設や文化施設等が公園

緑地を介して集積している地区。

第4章

今後の進め方



4-1 事業の種類と事業手法

新拠点ゾーンの整備は、多様な事業と事業手法を組み合わせながら段階的に実施します。
それぞれの事業化段階では、民間活力の活用などによる事業費削減手法を検討し、最小限の費用で最大限の整備効果を発揮できるようにします。

関係機関と協議の上、図（施設配置）を挿入予定

(1) 事業の種類

施設配置図に示した個別の事業の種類を以下に示します。

【土地区画整理事業】

- 都市基盤（道路・上下水道・ガス・電気など）の更新を行います。
- 整備イメージの実現に向け、土地の再配置を行います。

【道路改良事業】（※土地区画整理事業の一部として実施）

- 駅周辺市街地と国道 6 号をつなぐ市道主 2-68 号を相互通行道路として再整備します。

【公園整備事業】

- 既存のみどりを生かしながら、松戸中央公園の再整備を行います。

【本庁舎整備事業】

- 土地区画整理事業によって南側の敷地の一体利用が可能となり、前面道路（市道主 2-68 号）が整備された段階で、本庁舎の移転整備事業を開始します。

【文化施設整備事業】

- 松戸駅周辺の老朽化した公共文化施設を新拠点ゾーンに統合し、整備します。

(2) 事業手法

代表的な事業手法として、次のような方式があります。

【一般方式（従来方式）】

- 市が、設計・施工・維持管理をそれぞれ別々に請負契約により発注する一般的な方式

【PFI 方式】

- PFI 法に基づき、民間資金を活用し、設計・施工・維持管理のすべてを企業が設立した特別目的会社(SPC)に一括して発注する方式
- 事業資金は SPC が調達し、市は割賦方式で建設資金を SPC に返済する。

【DBO 方式】

- 設計・施工・維持管理業者を一括して同時に選定して発注する方式
- 事業資金は市が調達し、契約はそれぞれ個別に締結する。

4-2 市民と連携した計画づくり

本計画は、シンポジウムやパブリックコメントの実施など積極的な対話を通じて、多くの市民のご意見をいただきながら、連携して策定していきます。

また、広報まつど、市ホームページ、市公式ツイッター、市公式フェイスブック、まつどニュース、周辺町会自治会への掲示などの活用により、広く周知していきます。

図（シンポジウム 等）を挿入予定

4-3 事業の流れ

本計画の推進にあたっては、個別事業が相互に連携しながら段階的に実施していく必要があります。

現時点で想定されているスケジュールは以下のとおりですが、今後の関係機関との協議・調整により、必要に応じて見直しを行います。

新拠点ゾーン整備のスケジュール（案）

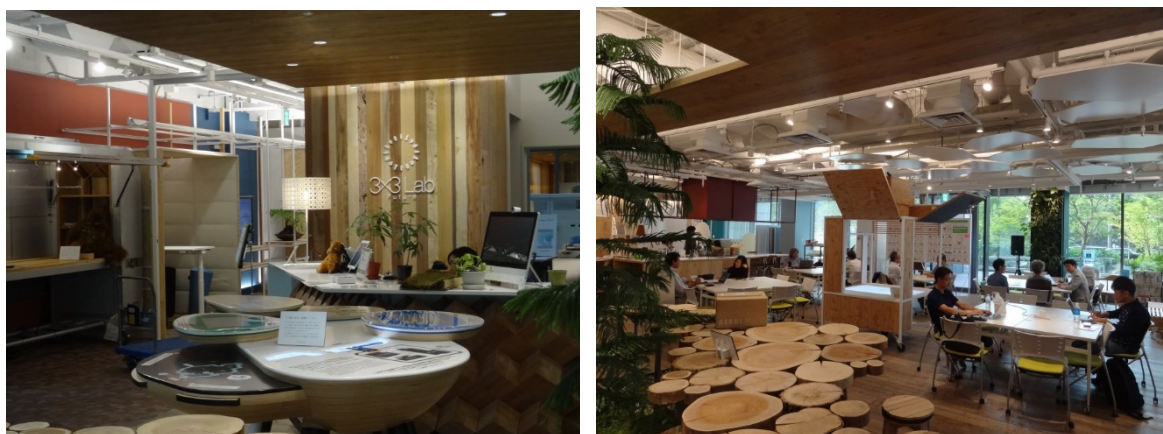
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
区画整理事業 (道路改良事業) (公園整備事業)	都市計画変更	事業認可	着手				完了			
本庁舎整備事業						着手		完了		
文化施設整備事業 商業施設整備								着手		完了
その他 (立体駐車場)					着手		完了			

4-4 検討課題

(1) 産学官連携による新技術の導入などの工夫

まちづくり全般において、民間事業者の創意工夫や大学との連携による高度な技術力を最大限活用し、本市の財源状況も踏まえたうえで、産学官連携による最も経済的・効率的な事業により、松戸の選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイルを創出します。

大手町 3×3 Lab



(2) 機動力としてのパイロットプロジェクト

新拠点ゾーン整備事業の初動期において小規模又は仮設的な施設事業からスタートし、細かく段階を踏みながら開発を進めるプロセスを検討します。

このことにより、事業の進行過程がわかりやすく公開され、市民の関心を高めるとともに、必要に応じて事業計画や施設設計の修正に反映するという効果も期待できます。

小高パイオニアヴィレッジ



(3) 社会実験・実証実験の蓄積

新拠点ゾーン及びその周辺において、想定される整備方針やプログラムについてその課題を抽出するための社会実験を検討します。

実際に空間を作ることによって将来的な使われるときのイメージやどのくらいの広さが良いか等の率直な意見をより良い空間づくりに反映していくことが出来ます。

おおみやストリートテラス

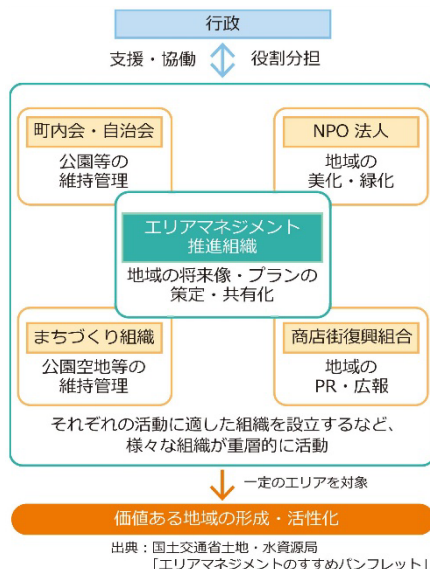


(4) 官民連携によるエリアマネジメント

近年、成熟した都市では新拠点のような複合的空間においてマネジメントの担い手となる官民連携の組織を新たに設立し、この組織を軸としながら空間の活用や管理を行うエリアマネジメントの仕組みが積極的に導入されています。

エリアマネジメントでは各施設が連携したイベントの実施、効率的な施設や公園の維持管理、地域住民の管理活動への参加など、新たな取り組みが様々に模索されています。

新拠点ゾーンにおいても、このようなエリアマネジメントの仕組みの導入を検討します。



松戸中央公園で大学・地域・行政が連携して開催された、子どものための体験型アートイベントの様子。



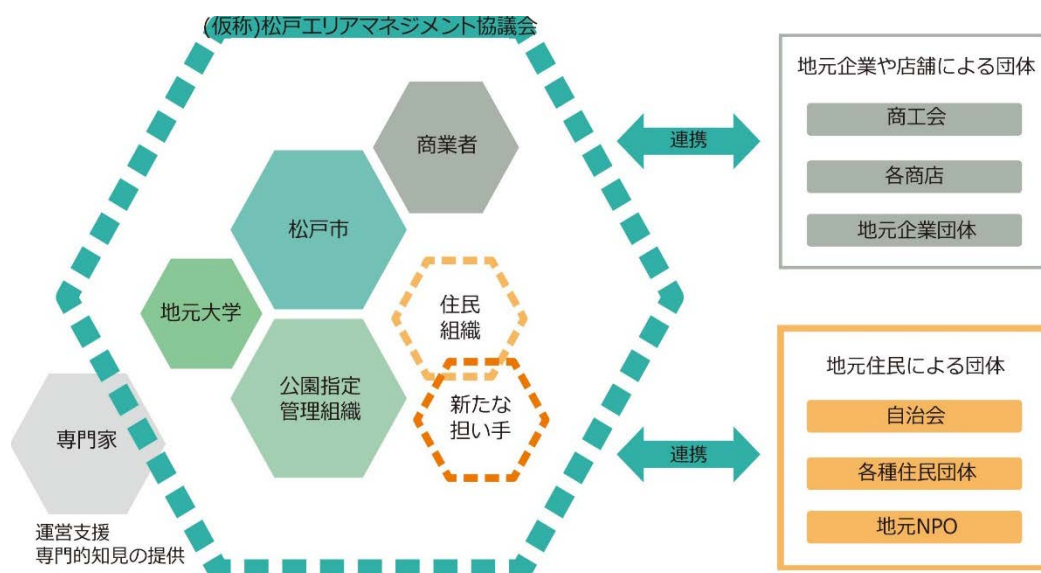
茨城県笠間駅前通りで開催された、地元住民・作家・観光客の交流により地域活性化を図るハンドメイドイベントの様子。

(5) エリアマネジメントの仕組みの導入に必要なもの

新拠点ゾーンにエリアマネジメントの仕組みを導入する際には、どのような活動をするかということと、どのような組織をつくるかということを検討します。

活動内容については、地域の活性化につながる多様な取り組みが考えられます。また、活動の持続性を確保するためには活動資金の確保も不可欠です。税制特例の活用や収益施設の運営、行政、民間、指定管理組織等の新拠点に関係する各主体が共同で活動資金を出資する等の方法が想定されます。

一方、組織については地域の特性を活かしながら、行政と民間事業者、住民団体等が協働で設立するケースが多く、大学と協働でアーバンデザインセンターを設立している地域もあります。



(6) 新拠点ゾーンにおける適用の可能性がある制度

エリアマネジメントの活動を持続的で創造的なものとするためには、財源の確保と組織が一定の権限を持つことが重要になります。

組織が積極的かつ柔軟な活動を進めるために、都市再生緊急整備地域等で活用されている「都市再生推進法人」の仕組みは、エリアマネジメントと馴染みの良い制度です。

都市再生推進法人は市長が指定し、道路占用許可の特例や、都市利便増進協定（広場や駐輪場、ベンチの設置等に関する協定）への参画、税制特例などの多様な仕組みが活用できます。

このため、都市再生に関わる諸制度を有効に活用できる能力もエリアマネジメント組織には求められます。

最後に |

新拠点ゾーンは、本市の新たなランドマークとして、本庁舎、図書館、市民ホール、美術ギャラリー、商業施設等の整備を予定していますが、市庁舎においては将来、高確率で発生する可能性のある大規模地震に対し、市民の安全を確保する司令塔としての機能を果たす必要があることから、現在の耐震基準を満たしていない現本庁舎を一刻も早く建て直す必要があります。

また、図書館、市民ホール、美術ギャラリー、商業施設には賑わいや交流が生まれ、街の魅力やブランド力を引き上げる役割を担うものであると共に、新たな雇用を創出する環境を整備していくことにもなります。

新拠点ゾーンを整備することは、市民にとって平時には賑わいや交流をもたらす空間であるとともに、有時には市民の安全・安心を確保するための場をつくることを意味し、今ここで新拠点ゾーンに設備投資することは、財政的な負担を伴いながらも更なる賑わいや雇用を生み出すことにつながり、将来的には税収として還元されることで次の投資機会を生み出すことから、経済を循環させるためにも、本市の将来にとって最も必要な事業であると考えております。

新拠点ゾーン整備事業のために今後、更に職員一丸となり力を尽くして取組んで参る所存ですので、市民の皆様のご理解・ご協力をいただけますよう、お願い申し上げます。

参考-1 相模台地区(新拠点ゾーン)のあゆみ

松戸駅の東側の相模台地域は、様々な変貌をとげました。

1907年(明治40年)から1919年(大正8年)まで松戸競馬場があり、その後、1919年(大正8年)に、旧陸軍が、工兵のより高度な技術研修を行うため、松戸競馬場跡地に工兵学校を開校し、1945年(昭和20年)まで存続しました。

現在も、1920年(大正9年)に造られた煉瓦(れんが)造りの正門門柱4基や、1927年(昭和2年)に造られたコンクリート造の歩哨哨舎(ほしょうしょうしゃ)などが残存しています。

そして、1945年(昭和20年)、東京大空襲により校舎を焼失した東京工業専門学校が、終戦とともに東京・芝浦から移転して来ました。

同専門学校は本格的なデザイン教育機関である東京高等工芸学校が前身であり、1949年(昭和24年)の新制大学の発足により、千葉大学工芸学部(現在の工学部)となりました。

この学校は、創設以来優れた教授陣を揃え、卒業生にも優れた人材を輩出し、日本のデザインの発展に大きな役割を果たしました。彼等の活動はデザインに限らず、絵画や工芸など、様々な分野にわたっています。

松戸市教育委員会は、学校の創設時までさかのぼって体系的な調査を行うとともに、作家たちの作品を収集しています。

その後、同学部は、1964年(昭和39年)に千葉市へ移転し、現在は松戸中央公園となっています。

参考-2 新拠点ゾーンに配置する施設機能

(1) 本庁舎

現在の本庁舎の本館・新館は、旧耐震基準で建築されていることから、個別診断を実施した結果、構造耐震指標(Is 値)は 0.3 で、震度 6 から 7 程度の大規模地震に対して倒壊又は崩壊する危険性があると判断されました。

また、旧型施設であることに伴うバリアフリーやセキュリティ対応の限界、多様化する市民ニーズへの対応に伴う執務室の不足、借上げ庁舎への機能分散等が、来庁された方の利便性の低下につながっています。

こうしたことから、新たに整備する本庁舎は、大規模災害などの有事の際には、災害対策本部(司令塔)機能を担い、平時の際には、多様化する市民ニーズに柔軟な対応ができ、市民の生活基盤を支えるとともに市民に親しまれる庁舎とします。

(2) 文化施設

新拠点ゾーン周辺は、公立小中学校や私立大学が隣接した文教地区となっています。

こうした環境下に、市民が集い、学び、交流を図る文化施設を集約することは、社会教育の振興を図るうえでも望ましいと考えています。

現在、松戸駅周辺には、中央図書館・市民会館などの文化施設がありますが、これらの施設は老朽化が進み、バリアフリーなどの課題も抱え、施設の更新時期を迎えています。

また、本市では、昭和 40 年代より美術館構想がありましたが、未だに実現に至っておりません。そのため、松戸ゆかりの美術に関する調査研究を行いながら、優れた作品・資料を収集し、市立博物館や戸定歴史館において展覧会を開催し、市民に公開してまいりました。本市のコレクションは、他の美術館等から展覧会への出品要望を受ける等、全国的にも高い評価を得ています。しかし、常時市民に公開できないことが長年の懸案となっています。

さらに、美術館建設を要望する多くの署名活動が行われるなど、市民ニーズも高いことから、本市のコレクション等が展示できる施設を設けることを新たな政策課題とし、中央図書館・ホール(市民会館)・美術ギャラリーを整備します。

これらの施設整備により、市民誰もが気軽に利用でき、何度でも訪れたいと思える身近な公共空間として、市民の主体的活動と人と人との交流を促し、新たな価値をもたらす地域コミュニティづくりと活性化に貢献します。また、市内外から、多くの人が松戸に関心をよせる入口としての役割を果たし、交流人口の拡大や地域の賑わいの創出に寄与します。

(3) 民間施設(商業・住宅)

新拠点ゾーンが賑わいのあるまちとなるために、民間活力を生かした大型商業施設(駅前ショッピングモール)の施設導入を図ります。魅力あふれる店舗が連続し、各施設で歩きやすいバリアフリー化された歩行者動線が確保されることでまちの回遊性が向上し、交流人口の拡大につながります。

また、職住近接スタイルの実現を目指すうえで、子育て世帯など、様々な人々が暮らしやすい都市型高層住宅の導入を図ります。このことにより、定住人口の獲得につながるとともに、その他の公共や民間の施設と連携することで新たなライフスタイルの提案にもつながります。

(4) 事業者からの提案に委ねる想定施設

松戸の新しいビジネスやライフスタイルを創出する拠点として、多くの方が来訪し、多様な活動が生まれ、長期にわたり賑わいを生み出す空間となるような施設の導入を目指します。

具体的には、民間事業者からのアイデアを募り、選ばれるワークスタイル・選ばれるライフスタイルを実現するサテライトオフィスや子育て支援施設、新たなビジネスを生むクリエイティブ拠点の形成に向けたクリエイターやスタートアップ企業等の滞在・活動施設やインキュベーション施設、都心通勤者や子育て世代の家族、定年後に第二の人生をはじめめる世代等が新たな「働く主体」として、いきいきと活躍できる場所や充実した余暇時間を過ごすことのできる施設などを検討しています。

参考-3 用語解説

テレワーク

情報通信技術を活用することによって、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。

コワーキング

会議や打ち合わせのスペース等を共有しつつ、独立した仕事を行うワークスタイル。

シェアオフィス

複数人でワークスペースや会議室、事務機器、サービス等を共有できるオフィス。

アクティビティ

活動や活気。

レジリエンス

困難な状況にしなやかに対応しつつ、もとの状態に復元できるちからのこと。

グリーンインフラ

自然の有する防災や水質浄化などの力を活用して都市基盤の機能を補完する手法。

緑

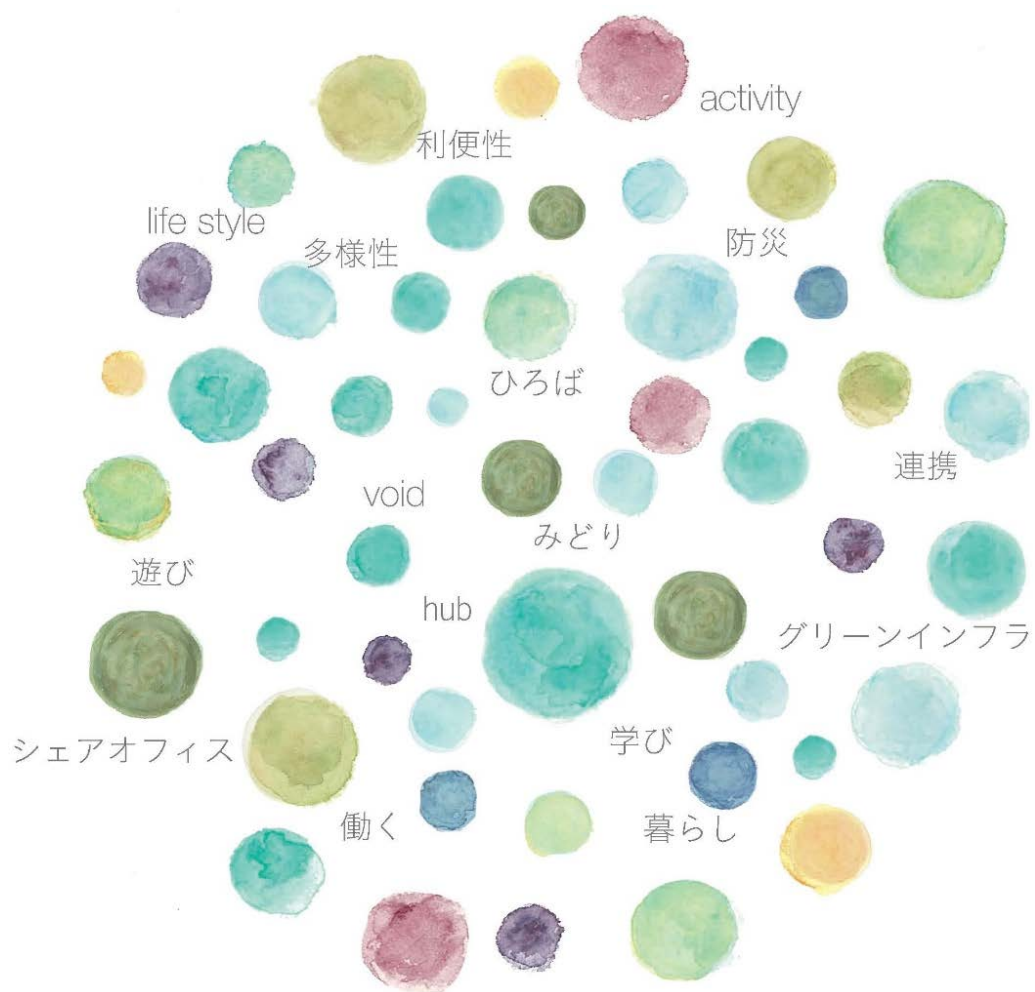
草木や樹木、花などの植物。

みどり

緑を受け入れ人々のアクティビティと一体化した環境。

シビックセンター

様々な公共施設や文化施設等が公園緑地を介して集積している地区。



松戸市新拠点ゾーン整備基本計画(素案)

～「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」の整備を目指して～

平成31年 月

発行 松戸市

編集 松戸市街づくり部 街づくり課