

**松戸駅周辺地区**  
**まちづくり整備基本計画**  
**検討業務**

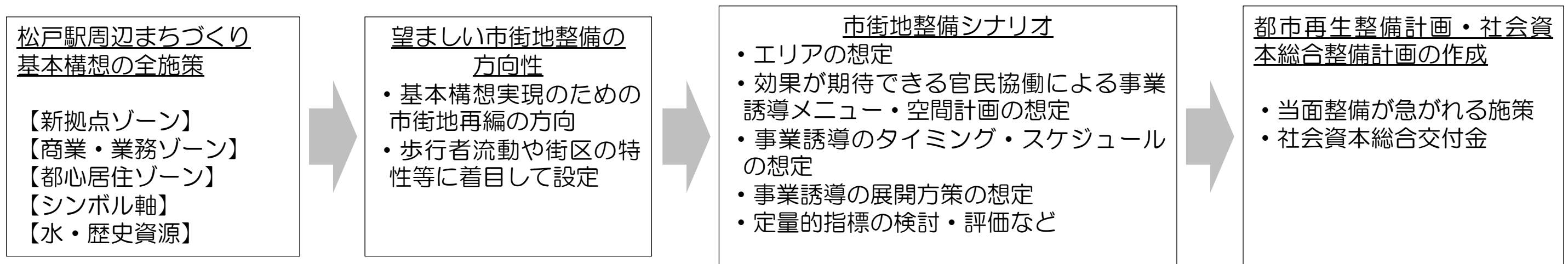
## (1) 検討にあたっての留意点の提案

- 基本構想で掲げる全施策が具体的な市街地整備に効果的に結びつく戦略的シナリオづくりを目指します。
- 基本構想に掲げられたゾーンのうち、新拠点ゾーン、商業・業務ゾーンに隣接する都心居住ゾーンについても相互の関連に配慮し、まちづくりのシナリオを検討します。

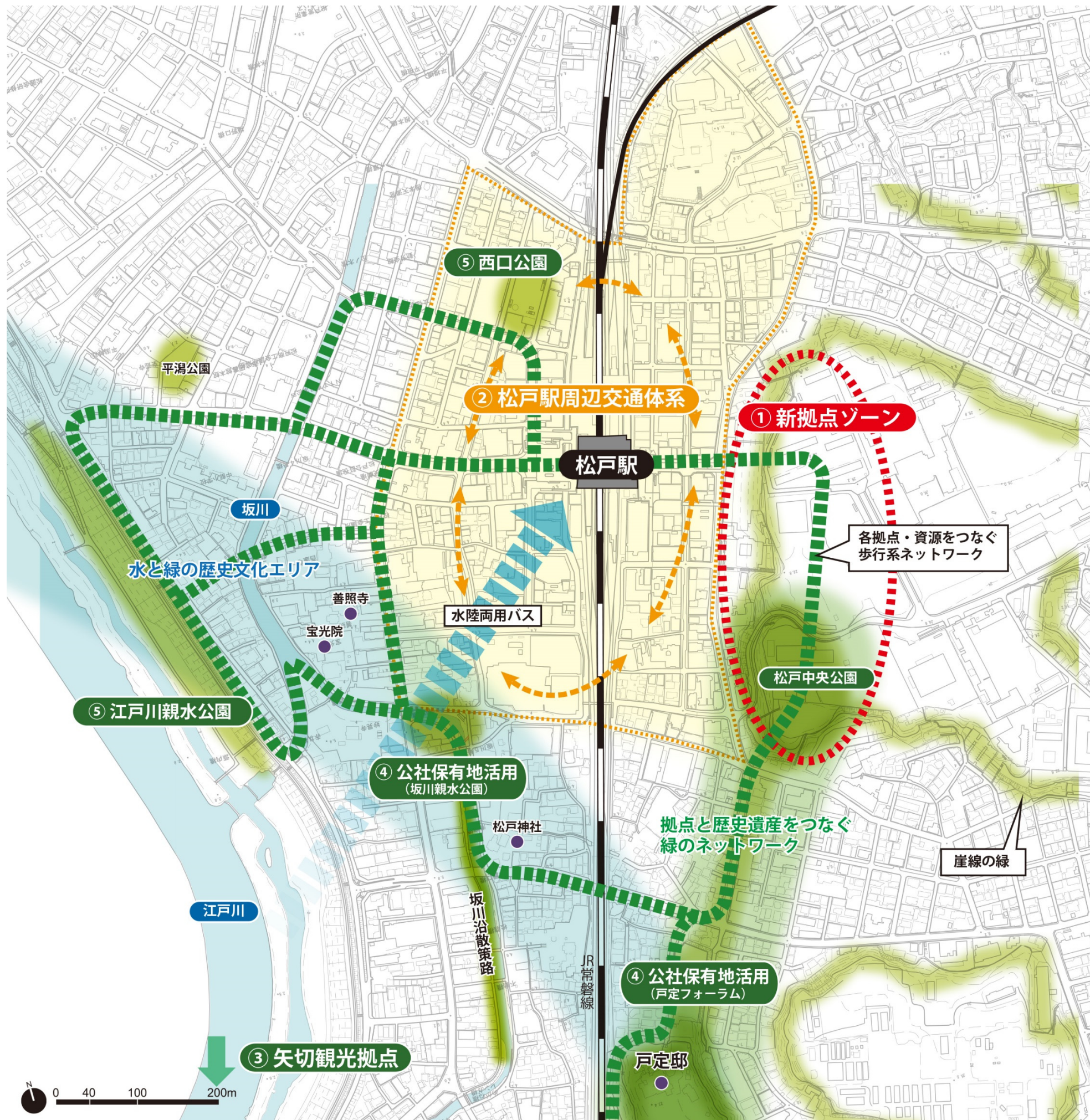
## (2) 検討方法の提案

- 市街地整備を誘導するエリアの想定、官民協働による事業誘導メニュー・空間計画の想定、事業誘導のタイミング・スケジュールの想定、事業誘導の展開方策の想定等
  - 市街地整備シナリオは、都市再生整備計画へ展開するため、**具体的な整備施策として達成目標とその達成度を評価できる定量的指標を検討・評価**
- ⇒ 各施策の実施の優先性やエリア・整備スケジュールの想定に反映

### 戦略的まちづくりシナリオ検討の流れ









新拠点ゾーンのコンセプト及び業務の進め方

松戸駅周辺まちづくり基本構想 (H27)

- ① 松戸駅周辺の再生を牽引するシンボル軸上の**新たな松戸の顔となる拠点**のあり方
- ② 市民のニーズを反映した**多機能拠点のあり方**を検討し、敷地条件、交通・事業計画等を統合した**実現性の高い計画**
- ③ 戸定邸をはじめとする**まちの地域資源へのネットワーク**に配慮した機能ゾーニングやアクセス動線



① 新拠点での整備施設

- **文化・子育て・教育・商業などの多機能**を集積させ、市民の多様なニーズが満たされる拠点形成を提案します。
- 老朽化した公共公益施設を駅近接の新拠点ゾーンに集積させること等により、公共施設の利便性を高め、**公共公益施設も含めた多機能拠点**を検討します。

② 新拠点における松戸中央公園

- 新拠点における松戸中央公園は、新拠点ゾーンの南側に集積させ、戸定邸公園へのアクセス動線を兼ねた**みどりのネットワーク**として松戸中央公園を位置づけます。

公園イメージ



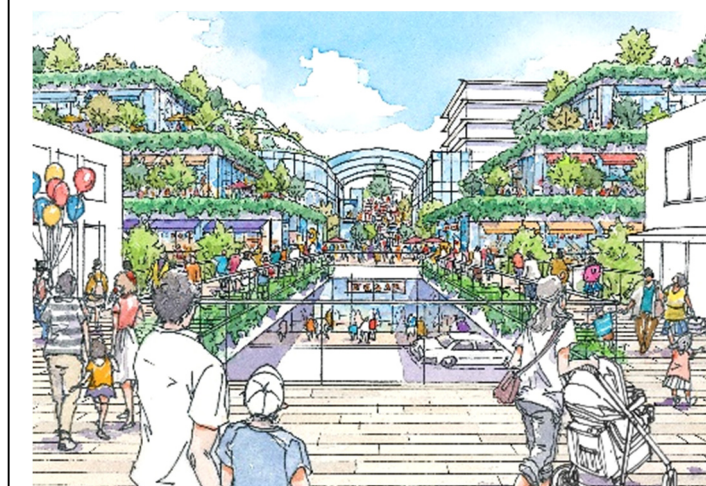
③ 公共施設跡地の活用方針

- 市の公共施設最適化に向け策定された公共施設再編方針（案）に配慮し、公共施設跡地の活用方針を検討します。

④ 新拠点へのアクセス動線計画

- シンボル軸上に、まちの再生を印象づける新たな**松戸のランドマーク**となる空間のあり方を検討します。

シンボル軸の景観イメージ



- 交通計画 : まちの回遊性向上に向けた歩行者動線 / 拠点整備により増加する交通量を勘案した交通ルート・駐車場計画
- 事業計画 : 民間と連携した事業計画の立案 (PFI + PPP など)

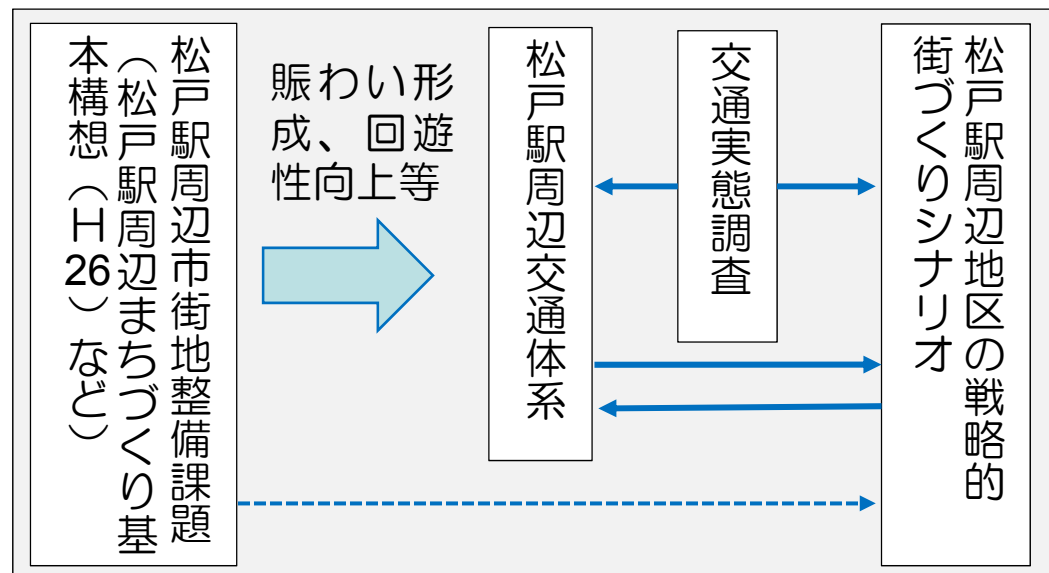


交通体系の方針及び業務の進め方

<交通体系の方針>

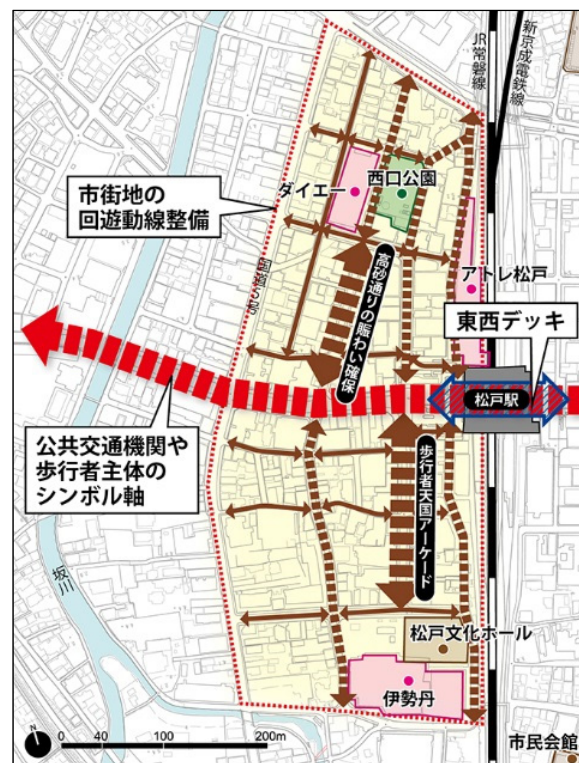
- 駅周辺市街地の整備課題（賑わい形成、回遊性向上等）の解決につながる交通体系のあり方を検討します。
- 駅東西の快適な歩行空間の重層的な形成のための交通施策について、歩行者系・自動車系の機能分担の視点から検討します。
- 本検討成果は、松戸駅周辺地区の戦略的街づくりシナリオに展開できる形で検討します。

松戸駅周辺交通体系の検討枠組み



①交通実態調査及び交通施策効果の分析

■ 西口周辺においては、**歩行主体の市街地形成**を誘導する交通施策検討が可能な実査として、交通機関別交通流動実態及び歩行者専用化のための道路・街区への歩行・荷捌き活動等への影響把握調査の実施を提案



松戸駅西口の歩行者ネットワーク

②駅西口中心商業地区の将来交通機能体系の検討

■ 駅周辺の商業等集積への歩行アクセスの円滑化を実現する駅東西デッキ、歩行者主体のシンボル道路、伊勢丹通りの歩行者天国及びアーケードなどの連携整備  
⇒ これに連続する市街地の回遊動線整備

■ 将来的な交通機能を検証する社会実験の計画案を提案

③駅東口新拠点ゾーンへのアクセスルートの検討

■ 相模台と一体的に整備する新拠点ゾーンは、**駅東口の駅前広場の機能も一部になう**ことが想定されます。

■ 相模台下の市街地への自動車交通は、**国道6号との連絡路整備により受け止める**ことが交通整序の観点からも効果的です。

⇒ 国道6号から新拠点へアクセスする道路は、今後都市計画道路として位置付け、早期に整備を進めることを提案します。



新拠点ゾーンへのアクセスルート



矢切観光（農業振興）拠点のコンセプト及び業務の進め方

<業務の目的>

農業の活性化や振興を目的とし、様々な人々が体験し楽しめる観光(農業振興)拠点の整備基本計画を検討

施設配置計画

① ゾーニング

「都市公園エリア」矢切の渡しに近い計画地南側  
「民間参入エリア」計画地北側へ配置

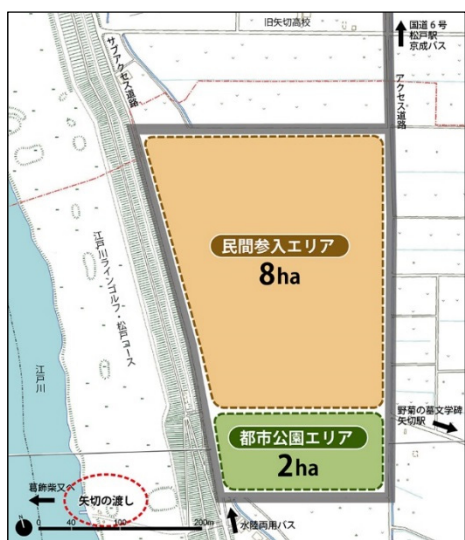
② 導入機能や施設

1) 「都市公園エリア」

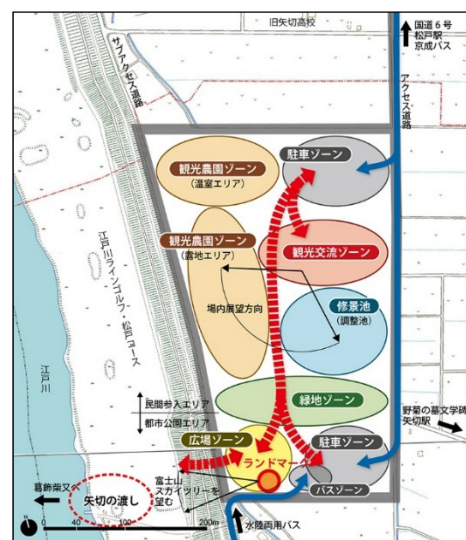
- 当該エリアは計画地全体の**景観の核**
- まとまりのある広場空間形成

2) 「民間参入エリア」

- 当該エリアは矢切地域の農業活性化と振興を図るための**観光・交流の核**。
  - 多くの人々が農業を通じて観光（レクリエーション）と交流・体験可能な機能を導入
- ⇒ 観光・交流施設（レストラン、温浴施設）＋イベント広場、観光農園(温室と露地)、修景池、農産物加工場（野菜等）、研修棟、施設等来客用駐車場等を想定



全体ゾーニング



個別ゾーニング

基本計画図

① アクセス道路の整備

- ・ 当該敷地へは国道6号からのメイン・アクセスと河川敷のサブ・アクセス道路の2本を予定

② ライフラインの整備

- ・ 旧矢切高校まで整備されているインフラを延伸整備して利用します。

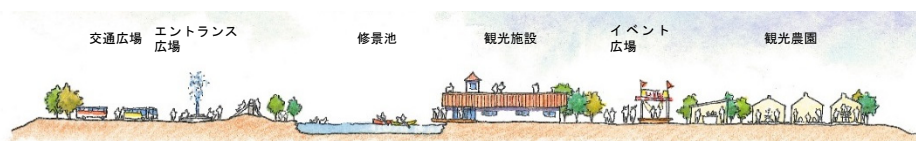
③ 観光・交流施設

- ・ 地元の野菜や果物等を主とした直売所、一年を通して食が楽しめるレストラン、憩いの場となる温浴施設等を観光・交流の核とします。

④ 農産物加工場の整備

- ・ 見学や体験ができる来客視点の加工場をイベント広場に接して配置します。

平面計画イメージ



AA' 断面イメージ

フィージビリティ・スタディ

諸条件の整理：

■ 市街化調整区域内で、観光(農業振興)拠点整備を**可能な限り短い工期内で実現**

表1 当該地域のエリア別整備に関する適用法規

適用法規	都市公園エリア		民間参入エリア	
	都市公園エリア	民間参入エリア	民間参入エリア	観光農園エリア
都市計画法	・ 公園の都市計画決定 (法第4条、11条) ・ 都市計画事業 (法第29条) ・ 都市公園法の公園施設 (法第29条)	・ 農産物の貯蔵する建物 (法第29条) ・ 農産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物 (法第29条) ・ 市街地調整区域内に存する観光施設その他の建築物の活用に必要な建築物 (法第34条)	・ 「農山漁村の活性化のための定住専攻地世帯等移住の促進に関する法律」に基づいて「活性化計画」の策定 ・ 所有権譲渡等関係計画	・ 「市民農園整備促進法」に基づいて都市住民の農業体験促進、他の都市との地域間交流を図るための施設 (法第33条：地域特産物販売センター)
農地法 (第1種農地の農地利用振興)	・ 土地改良事業 (法第37条)	・ 農産物貯蔵施設 ・ 農産物処理施設 ・ 農産物販売施設 ・ その他必要の農業振興に関する施設 (令第10条：農業従事者の研修施設の拡大に寄与する施設、良好な生活環境を創出するための施設) ・ 特別立地条件を必要とする事業の用に供する施設 (令第10条：流通管理施設、休憩所、休憩施設)		

概算事業費の算出・補助金等財源の整理：

① 概算事業費：

- 都市公園エリア (約2ha) 約 8億 (経費含む、購入土や地盤改良含まず)
- 民間参入エリア (約8ha) 約50億 (同上、建築物等を含む)
- 維持管理費 都市公園エリア 約0.8億円 / 年間
- 民間参入エリア 約5億円 / 年間
- (なお、建築物等により変更あり)

② 補助金等財源：

今年度中に委員会を設けて「松戸市矢切地区活性化計画」を策定し、「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」適用の支援を受けられるようにします。

整備スケジュール：

都市公園エリアの基本計画のなかで、都市計画決定の準備を行い、並行して民間企業が参加できる活性化計画を策定

矢切観光(農業振興)拠点整備

	2015年(H27)	2016年(H28)	2017年(H29)	2017年(H30)	2018年(H31)
① 都市公園エリア 基本計画 (約2ha)					
基本・詳細設計					
施工					
② 民間参入エリア 基本計画 (約8ha)					
民間企業、住民対応					
基本・詳細設計					
施工					



## (1) 戸定フォーラム予定地における公園整備基本計画

業務の目的：平成28年度用地取得及び都市計画決定を見据えた公園整備基本計画の作成

業務の進め方：

①現況把握：既存資料の収集及び現地実査により周辺現況を把握

②整備方針検討：従前の松戸中央公園の機能を適切に分担

⇒既存の戸定が丘歴史公園と一体となって**歴史・文化遺産を活かした魅力あふれる公園**となるよう、コンセプト、機能、デザイン等の整備方針を検討

③整備基本計画作成：整備工程、整備手順、管理運営方針等について関係者の意見を聞いて整備計画案を作成

④都市計画決定準備：都市計画決定に必要な手続き対応について内容を検討・整理

## (2) 坂川親水広場整備実施設計

業務の目的：平日常的な利用、買物客やバス利用客の休憩、河川散策路の充実、歴史的資源や観光資源の活用など

業務の進め方：

■「歴史と水辺の回遊拠点となる親水広場整備」を基本に、周辺との調和を重視した親水空間創出を実現できる内容とします。

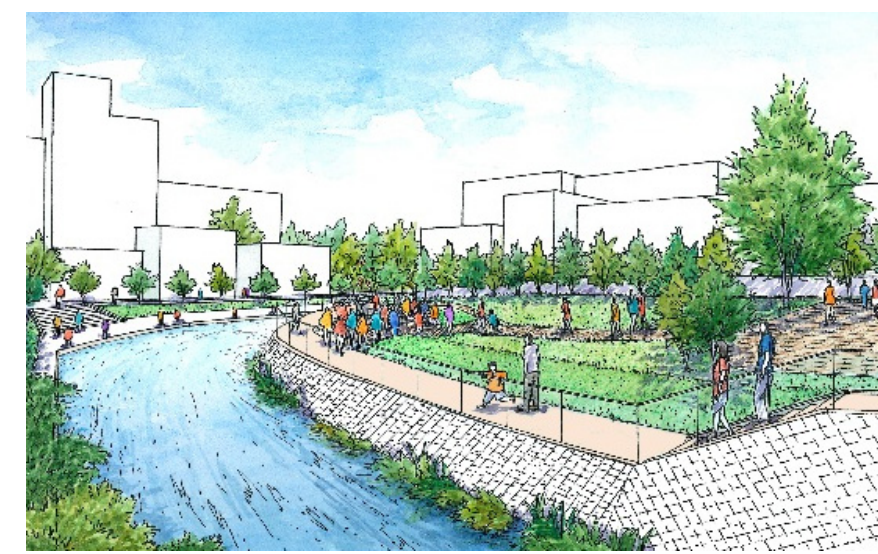
■官民境界(測量)、地下埋設物、利用者(車、自転車、歩行者)動線、植生などの確認を行い、それらの結果を設計条件とします。

■平成28年度渇水期(11月から)に工事ができるように、今年度3月までに詳細内容を確定した設計を行い、その結果を地元関係者へ公表して工事開始をスムーズに行えるようにします。

親水空間でのイベントイメージ



親水空間イメージ



## (1) 江戸川河川敷の整備の方向性

業務の目的：諸条件の整理と整備の方向性、地元関係者意見を反映した上で整備イメージを作成

業務の進め方：

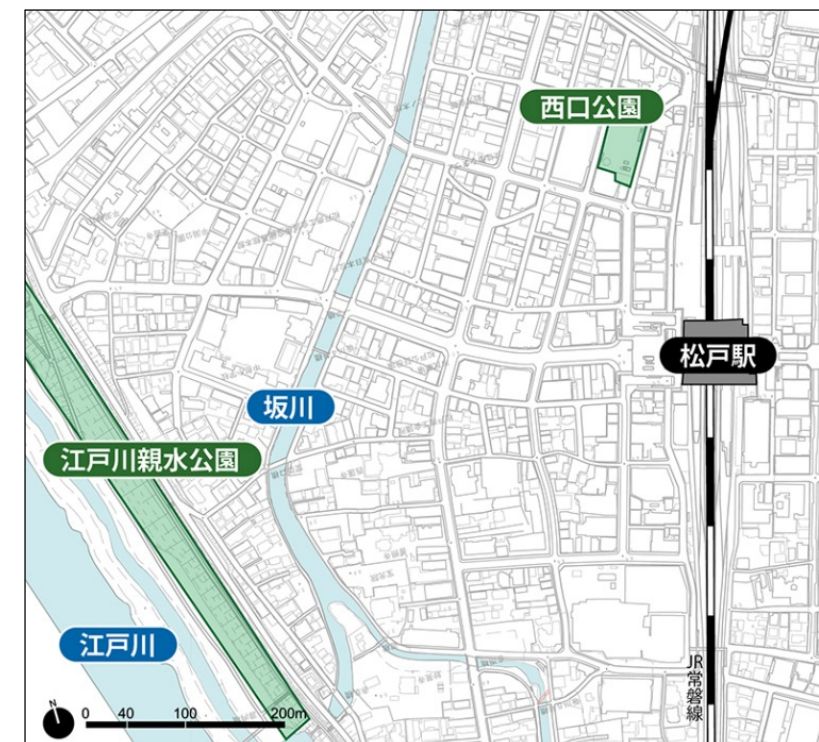
①諸条件の整理：松戸川の整備状況、堤防のサイクリングロード、歴史的モニュメント、休憩所等の配置や利用状況などを確認

②整備の方向性の検討：

整備方針（案）：「豊かな自然環境の保全・創出」「豊かな自然を活かした環境教育・レクリエーション環境の形成」「地域交流（アクティビティ）拠点の形成」

④関係機関等の協議：江戸川工事事務所と協議を行い、「かわまちづくり支援制度」の活用も相談していきます。地元関係者へはワークショップ意見交換実施も検討します

江戸川河川敷・西口公園位置図



## (2) 西口公園の再整備の方向性

業務の目的：公園整備に係る関係機関・地域住民と協議しながら整備イメージを固めていく

業務の進め方：

①諸条件の整理：西口公園周辺の状況について地下駐輪場を含む利用状況、商業施設との利用動線、道路景観などを確認

②整備の方向性の検討：

整備方針（案）：「周囲に開かれた空間づくり」「賑わい・交流が生まれる空間づくり」「誰もが居心地の良さを感じられる空間づくり」「周辺施設と連携した空間づくり」「段階的な空間づくり」

④関係機関等の協議：計画策定過程から意見交換を行っていきます。



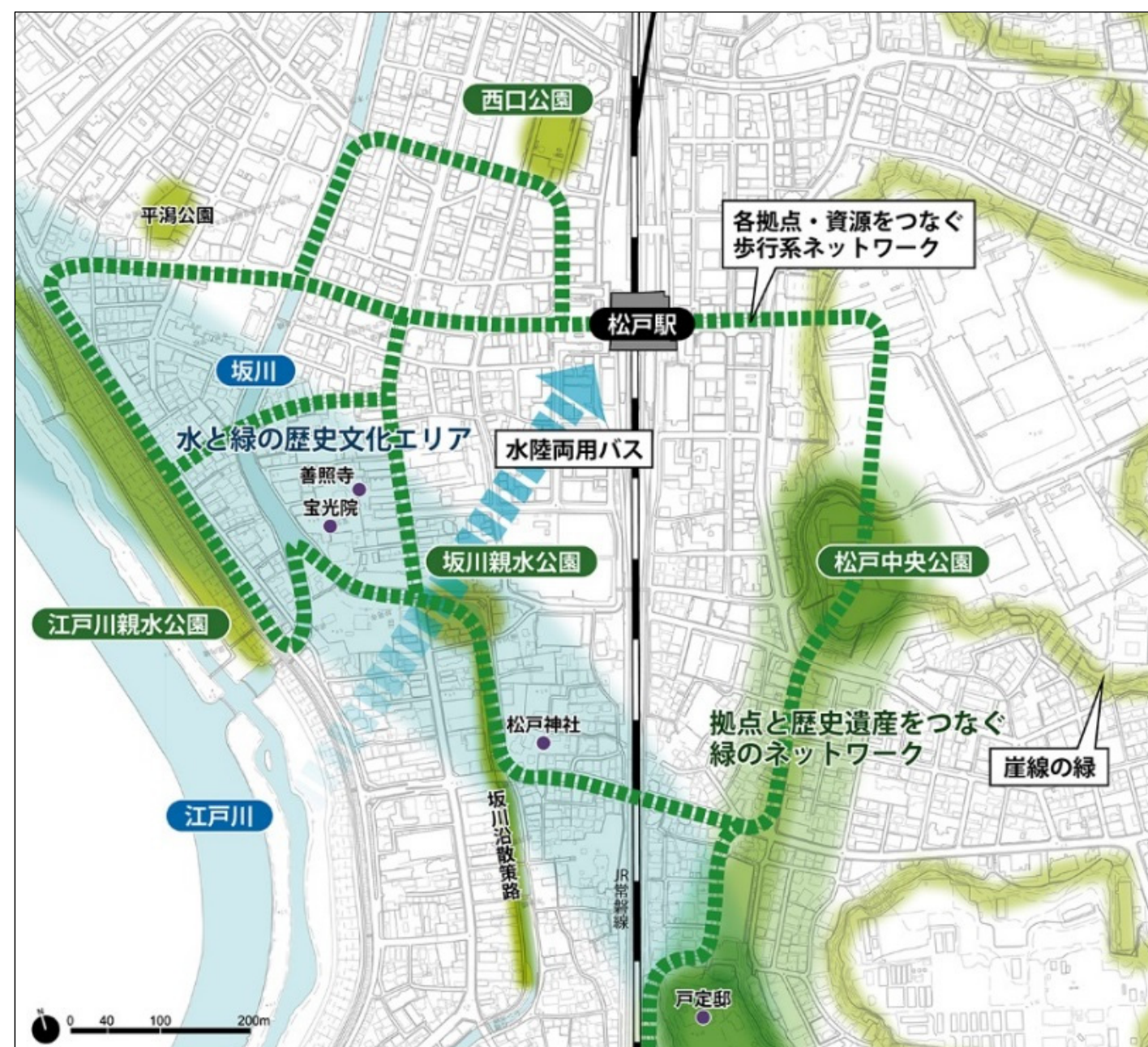
### (1) 提案の背景

- 松戸市の貴重な資源である水・緑・歴史を相互に連携し、歩行に適したコンパクトな市街地を最大限活用する歩行系ネットワーク形成のあり方について検討
  - 高齢者が健康で生活できることにより、医療費の低減や労働参加が期待
- ⇒ 今後も増加傾向にある在宅主体の医療・リハビリテーションは、市街地の生活空間で対応

### (2) 提案の内容

- 各資源を連続する歩行空間でつなぐルート、空間のあり方を検討
- ⇒ モデルコースを設定し、周遊コースにはバリアフリー等安全はもとより、楽しみながら歩けるよう四季折々の樹木や花を配置するほか、適切な距離に休憩のためのベンチなどを配置

水・緑・歴史のネットワークイメージ





検討項目	業務工程										備考	
	H27年度								H28年度	H29年度		H30年度
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
<b>(1) 新拠点ゾーンに係る整備基本計画等の作成</b> ①整備施設の検討 ②整備手法の検討 ③整備基本計画の作成									▽ 国有地取得			H28年度の国有地取得を目指して関連都決手続き準備
<b>(2) 矢切観光（農業振興）拠点に係る整備基本計画の作成</b> ①観光(農業振興)拠点の施設配置計画の作成 ②観光(農業振興)拠点整備の事業化に向けた諸条件の整理・検討 ③基本計画図等の作成 ④概算事業費の算出、補助金等財源の整理 ⑤整備スケジュールの作成 ⑥都市計画手続きの検討										都市公園供用	▽	H30年度の都市公園供用、以降の民間エリア供用を目指して関連都決手続き準備
<b>(3) 松戸駅周辺交通体系の検討</b> ①松戸駅周辺地区における交通実態調査及び交通施策効果分析 ②松戸駅西口の中心商業地区における将来交通機能体系の検討 ③松戸駅東口における新拠点ゾーンへのアクセスルート検討												
<b>(4) 松戸市土地開発公社保有地活用に係る整備基本計画等の作成</b> ①戸定フォーラム予定地における公園整備基本計画の作成 ②坂川親水広場整備実施設計の作成									▽ 都市計画決定			相模台公園再整備と連携し、H28年度の都決手続き準備
<b>(5) 江戸川・西口公園に係る整備イメージの作成</b> ①江戸川河川敷の整備の方向性の検討、整備イメージ図の作成 ②西口公園の再整備の方向性の検討、整備イメージ図の作成												
<b>(6) 松戸駅周辺地区戦略的まちづくりシナリオの検討</b> ①松戸駅周辺地区戦略的まちづくりシナリオの検討 ②社会資本総合整備計画図書及び都市再生整備計画図書の作成												
報告書の作成												
委託者打ち合わせ、関係者協議	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">業務の進捗管理のもとに適時実施</div>											



本業務は、「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～」の実現に向けた、水・緑・歴史の中に川と台地のあるコンパクトな市街地整備の事業化の第一段階のフェーズに位置する業務と認識。

◆まちの将来像を、本業務の実現を通して、総合的に実現を図っていく

まちの将来像・・・多様なニーズが満たされる活気あふれるまち / 人の流れが多く、歩行者に優しいまち /

様々な世代が住み続けたい・移り住みたいと思うまち / 価値ある自然や地域資源が活かされ愛着を感じるまち

◆業務が対象とする検討エリア・整備対象は、松戸駅周辺市街地に広がっており、  
解決すべき整備課題も一様でない

⇒ 各々の整備特性を踏まえた対応が求められる

◆新拠点ゾーンの国有地取得、矢切観光拠点の用地確保は、整備事業の成立性の要

⇒ 早期の取組みとそのための適切な判断材料の検討

◆業務の進捗については委託者との共通認識をもって進めることが肝要

⇒ 適時の確認を実施しながら齟齬が生じないように業務遂行



本業務は各検討項目間で相互に関連するものがあり、以下の業務のフローチャートに示すように、各項目間の関連に留意して実施いたします。

