

新拠点ゾーン整備基本構想素案

松戸駅周辺まちづくり委員会
平成29年8月22日

新拠点ゾーン整備基本構想（案） 答申案（修正箇所明示）

松戸駅周辺まちづくり委員会
平成29年11月21日

目次

素案

1

はじめに（策定の背景・経緯）	P 2
1 松戸市を取り巻く動向・社会経済動向等の整理及び対応	P 3
2 上位計画・関連計画の整理	
2-1 新拠点ゾーン整備基本構想と上位計画・関連計画の位置付け	P 4
2-2 松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画・第6次実施計画）	P 5
2-3 松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	P 5
2-4 松戸市都市計画マスタープラン（松戸市全体）	P 6
2-5 松戸市都市計画マスタープラン（松戸地域）	P 7
2-6 松戸駅周辺まちづくり基本構想	P 8
3 新拠点ゾーンの基本方針	
3-1 周辺区域の現状	P 9
3-2 新拠点ゾーンのコンセプト（目指すべき方向性）	P 10
3-3 新拠点ゾーンの基本方針	P 11～15
3-4 新拠点ゾーンのエリア（案）	P 16
4 基本構想の策定までの流れ及び事業の流れ	
4-1 基本構想策定までの流れ（本項目は、基本構想策定時には削除します）	P 17
4-2 事業の流れ	P 17

目次

答申案（修正箇所明示）

1

はじめに（策定の背景・経緯）	P 2
1 松戸市を取り巻く動向・社会経済動向等の整理及び対応	P 3
2 上位計画・関連計画の整理	
2-1 新拠点ゾーン整備基本構想と上位計画・関連計画の位置付け	P 4
2-2 松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画・第6次実施計画）	P 5
2-3 松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	P 5
2-4 松戸市都市計画マスタープラン（松戸市全体）	P 6
2-5 松戸市都市計画マスタープラン（松戸地域）	P 7
2-6 松戸駅周辺まちづくり基本構想	P 8
3 新拠点ゾーンの基本方針	
3-1 周辺区域の現状	P 9
3-2 新拠点ゾーンのコンセプト（目指すべき方向性）	P 10
3-3 新拠点ゾーンの基本方針	P 11～15
3-4 新拠点ゾーンのエリア （案）	P 16
4 基本構想の策定までの流れ及び事業の流れ	
4-1 基本構想策定までの流れ （本項目は、基本構想策定時には削除します）	P 17
4-2 事業の流れ	P 17

はじめに

新拠点ゾーン整備基本構想策定の背景・経緯

- ・松戸駅周辺地域は、都市機能の更新時期を迎えていることや、周辺市に相次ぎ大規模商業施設が出店したことから、商業に関する地域間競争が厳しい状況にあります。
- ・文化・伝統を育んできた本市の中心市街地であるためにも、今ある魅力を生かしつつ、新たな街の魅力を創生していくことにより、さらに活気や賑わいを高めていくことが求められています。
- ・このため、「松戸駅周辺まちづくり基本構想（平成27年6月）」を策定し、松戸駅周辺の「まちの将来像」を描き、「**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、精力的に推進を図っているところです。
- ・上記基本構想では、新拠点ゾーンのまちづくり方針を「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」と位置付け、「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」を取り組みの方向性としています。
- ・「新拠点ゾーン整備基本構想」は、新拠点ゾーンを整備する際の魅力を最大限に引き出すための整備の基本方針を示すものです。

はじめに

新拠点ゾーン整備基本構想策定の背景・経緯

- ・松戸駅周辺地域は、都市機能の更新時期を迎えていることや、周辺市に相次ぎ大規模商業施設が出店したことから、商業に関する地域間競争が厳しい状況にあります。
- ・文化・伝統を育んできた本市の中心市街地であるためにも、今ある魅力を生かしつつ、新たな街の魅力を創生していくことにより、さらに活気や賑わいを高めていくことが求められています。
- ・このため、「松戸駅周辺まちづくり基本構想（平成27年6月）」を策定し、松戸駅周辺の「まちの将来像」を描き、「**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、精力的に推進を図っているところです。
- ・上記基本構想では、新拠点ゾーンのまちづくり方針を「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」と位置付け、「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」を取り組みの方向性としています。
- ・「新拠点ゾーン整備基本構想」は、新拠点ゾーンを整備する際の魅力を最大限に引き出すための整備の基本方針を示すものです。

1 松戸市を取り巻く動向・社会経済動向等の整理及び対応

少子高齢化の進展と人口減少社会の到来

2060年の本市の人口は、322,325人と推計されており（国立社会保障・人口問題研究所）、世代ごとの人口は、年少人口が継続的に減少し、高齢人口が継続的に増加する推計のため、生産年齢人口の減少や社会保障費の増加など、社会経済に与える影響が懸念されています。そのため本市においては人口ビジョンを策定し、現在の水準である50万人程度を維持することを希望しています。



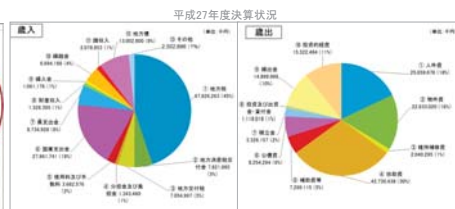
コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり

- ・国は、今後の人口減少・高齢化社会の更なる進展が見込まれることや、地方財政状況の悪化等の事態が懸念されることから、平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律を施行し、コンパクトなまちづくりを推進するため、「立地適正化計画制度」を創設しました。
- ・本市においても、鉄道6路線23駅を有する強みと、公共交通機関であるバス路線を生かした多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造による活力ある都市づくりを推進しています。



財政基盤の脆弱化

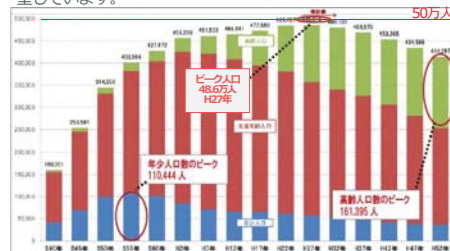
本市においては、歳入総額における依存財源の割合・総額は増加しており、将来的な国・県からの補助金減少や、自主財源においても、人口減少に伴う市税収入の減少が懸念されます。そのため、企業誘致及び雇用の創出等により税収の増加を図ります。



1 松戸市を取り巻く動向・社会経済動向等の整理及び対応

少子高齢化の進展と人口減少社会の到来

2060年の本市の人口は、322,325人と推計されており（国立社会保障・人口問題研究所）、世代ごとの人口は、年少人口が継続的に減少し、高齢人口が継続的に増加する推計のため、生産年齢人口の減少や社会保障費の増加など、社会経済に与える影響が懸念されています。そのため本市においては人口ビジョンを策定し、現在の水準である50万人程度を維持することを希望しています。



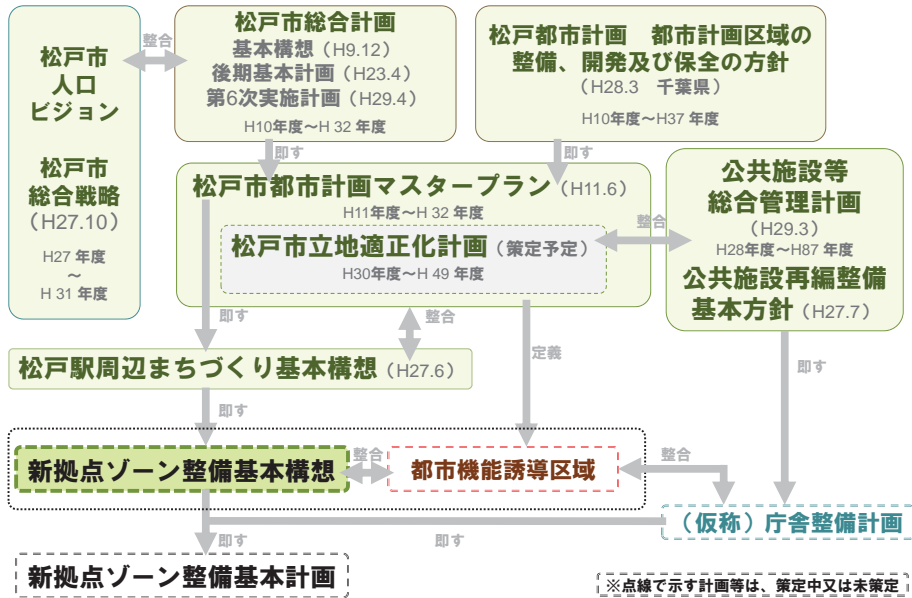
コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり

- ・国は、今後の人口減少・高齢化社会の更なる進展が見込まれることや、地方財政状況の悪化等の事態が懸念されることから、平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律を施行し、コンパクトなまちづくりを推進するため、「立地適正化計画制度」を創設しました。
- ・本市においても、鉄道6路線23駅を有する強みと、公共交通機関であるバス路線を生かした多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造による活力ある都市づくりを推進しています。



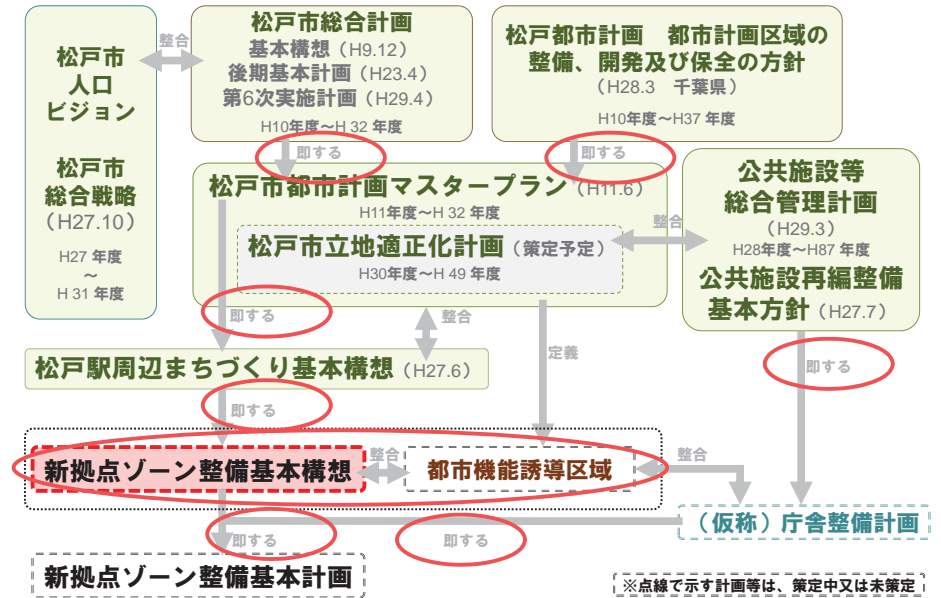
2 上位計画・関連計画の整理

2-1 新拠点ゾーン整備基本構想と上位計画・関連計画の位置付け



2 上位計画・関連計画の整理

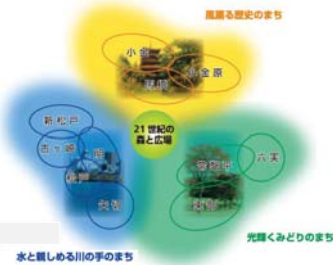
2-1 新拠点ゾーン整備基本構想と上位計画・関連計画の位置付け



2-2 松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画・第6次実施計画）

松戸駅周辺

- 【基本構想】（第3章 まちづくりの基本方針）
- 松戸駅周辺地区は、古くから松戸の中心であり、すでに拠点としての集積がなされていることや、将来の交通基盤整備の可能性などを考慮して、商業や業務機能を中心とした広域交流拠点として育成します。
- 【後期基本計画】（第5節）
- 松戸駅周辺の中心市街地では、商業地域から住居併用型の商業地域に変化し地域全体での新たな転換を迫られています。（現況と課題）
 - 駅周辺でのイベントや販売促進活動を推進し、商業基盤の強化を図ります。（施策の展開方向）
- 【第6次実施計画】（No103）
- 松戸駅周辺の新たな街の魅力を創出し、さらに活気や賑わいを高めるために、松戸駅周辺まちづくり基本構想に基づくまちづくりを行います。



2-2 松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画・第6次実施計画）

松戸駅周辺

- 【基本構想】（第3章 まちづくりの基本方針）
- 松戸駅周辺地区は、古くから松戸の中心であり、すでに拠点としての集積がなされていることや、将来の交通基盤整備の可能性などを考慮して、商業や業務機能を中心とした広域交流拠点として育成します。
- 【後期基本計画】（第5節）
- 松戸駅周辺の中心市街地では、商業地域から住居併用型の商業地域に変化し地域全体での新たな転換を迫られています。（現況と課題）
 - 駅周辺でのイベントや販売促進活動を推進し、商業基盤の強化を図ります。（施策の展開方向）
- 【第6次実施計画】（No103）
- 松戸駅周辺の新たな街の魅力を創出し、さらに活気や賑わいを高めるために、松戸駅周辺まちづくり基本構想に基づくまちづくりを行います。



2-3 松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

松戸駅周辺

- 本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発事業等により土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節機能の強化を図り、また、地区内に分散する公共施設の再編を行い、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。また、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進める等、利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

2-3 松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

松戸駅周辺

- 本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発事業等により土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節機能の強化を図り、また、地区内に分散する公共施設の再編を行い、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。また、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進める等、利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

2-4 松戸市都市計画マスタープラン（松戸市全体）

松戸市全体

松戸市の将来都市構造

【都市整備の目標】

住んでよいまち・訪ねてよいまち

- 充実した生活都市づくり
- 活力ある交流都市づくり
- 調和のとれた土地利用

将来都市像

- ・ 身近な暮らしの環境が充実した都市
- ・ 水・みどり・歴史資源を大切にした都市
- ・ 交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市
- ・ 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市



2-4 松戸市都市計画マスタープラン（松戸市全体）

松戸市全体

松戸市の将来都市構造

【都市整備の目標】

住んでよいまち・訪ねてよいまち

- 充実した生活都市づくり
- 活力ある交流都市づくり
- 調和のとれた土地利用

将来都市像

- ・ 身近な暮らしの環境が充実した都市
- ・ 水・みどり・歴史資源を大切にした都市
- ・ 交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市
- ・ 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市



2-5 松戸市都市計画マスタープラン（松戸地域）

松戸地域

松戸地域のまちづくり方針

- 1) 広域的な商業・業務拠点の整備
 - ・ にぎわいのある商業・業務集積空間の形成
 - ・ 松戸駅周辺の自動車交通への対応
 - ・ 東口交通機能の向上
 - ・ 東西シンボル軸の整備
 - ・ 安全で快適な歩行者空間の整備
- 2) 市街地の改善と整備
 - ・ 中心市街地における都市型住宅の誘導・整備
- 3) 交通環境の充実
- 4) 緑と水辺のネットワーク
 - ・ 多様な公園・緑地のネットワークの形成



2-5 松戸市都市計画マスタープラン（松戸地域）

松戸地域

松戸地域のまちづくり方針

- 1) 広域的な商業・業務拠点の整備
 - ・ にぎわいのある商業・業務集積空間の形成
 - ・ 松戸駅周辺の自動車交通への対応
 - ・ 東口交通機能の向上
 - ・ 東西シンボル軸の整備
 - ・ 安全で快適な歩行者空間の整備
- 2) 市街地の改善と整備
 - ・ 中心市街地における都市型住宅の誘導・整備
- 3) 交通環境の充実
- 4) 緑と水辺のネットワーク
 - ・ 多様な公園・緑地のネットワークの形成



2-6 松戸駅周辺まちづくり基本構想

松戸駅周辺および新拠点ゾーン

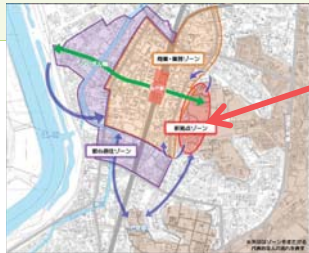
【整備コンセプト】

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



【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

- ・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。
- ・豊かな市民活動をサポートする新しいタイプの複合施設（文化・子育て・教育・商業・公共公益的な施設などを配置）を整備する。
- ・相乗効果を高めるため、駅東口や松戸中央公園と調和・連携を図る。
- ・高低差のある地形を活かした建物形態にし、機能的な施設を配置する。
- ・訪れやすい交通環境への改善を図るため、駐車場・駐輪場を整備する。

2-6 松戸駅周辺まちづくり基本構想

松戸駅周辺および新拠点ゾーン

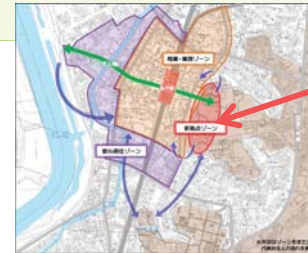
【整備コンセプト】

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



【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

- ・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。
- ・豊かな市民活動をサポートする新しいタイプの複合施設（文化・子育て・教育・商業・公共公益的な施設などを配置）を整備する。
- ・相乗効果を高めるため、駅東口や松戸中央公園と調和・連携を図る。
- ・高低差のある地形を活かした建物形態にし、機能的な施設を配置する。
- ・訪れやすい交通環境への改善を図るため、駐車場・駐輪場を整備する。

3 新拠点ゾーンの基本方針

3-1 周辺区域の現状

★生かしたいポイント

- ・松戸駅に近接する至便の立地
- ・官舎跡地等が集積、大規模な開発が行える可能性
- ・陸軍工兵学校、千葉大学工学部（旧東京高等工芸学校）跡地という歴史性
- ・商業、業務、行政、文化、教育などの諸機能が既に集積、大学や商業施設に若者が多く集う
- ・駅のそばに大規模な自然、起伏のある豊かな地形

★改善したいポイント

- ・松戸駅からの歩行者のアクセスが不便
- ・柏方面からの自動車のアクセスが不便。国道6号に右折レーンが設置されていない
- ・現状では、緑地が施設で分断されている。緑地（とくに相模台公園）へのアクセスが不便



(松戸中央公園)



(相模台公園)



(官舎跡地)

3 新拠点ゾーンの基本方針

3-1 周辺区域の現状

★生かしたいポイント

- ・松戸駅に近接する至便の立地
- ・官舎跡地等が集積、大規模な開発が行える可能性
- ・陸軍工兵学校、千葉大学工学部（旧東京高等工芸学校）跡地という歴史性
- ・商業、業務、行政、文化、教育などの諸機能が既に集積、大学や商業施設に若者が多く集う
- ・駅のそばに大規模な自然、起伏のある豊かな地形

★改善したいポイント

- ・松戸駅からの歩行者のアクセスが不便
- ・柏方面からの自動車のアクセスが不便。国道6号に右折レーンが設置されていない
- ・主要幹線1級市道31号（岩瀬十字路～千葉大学園芸学部入口交差点間の道路）の交通渋滞
- ・若者をはじめ、多世代・多様な方々が活動するための魅力を感じる活動拠点が不足
- ・現状では、緑地が施設で分断されている。緑地（とくに相模台公園）へのアクセスが不便



(松戸中央公園)



(相模台公園)



(官舎跡地)

3-2 新拠点ゾーンのコセプト（目指すべき方向性）

「まつど・新・シビックコア」

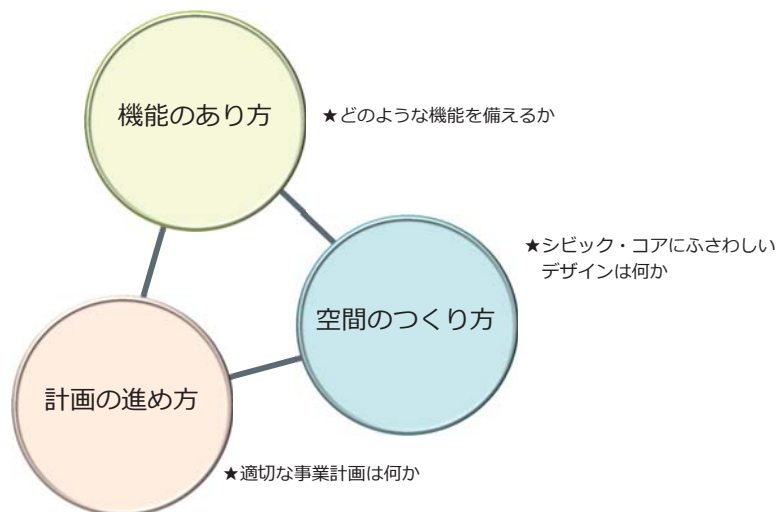
- 多核都市松戸の、もっとも中心の核（コア）となる。松戸市民の広場となる
- 「東京に最も近いみどり豊かな生活都市」として、松戸ならではの魅力の象徴（コア）となる
- 多様・多世代の市民が集い、新しい多彩な市民活動・文化活動が始まり、活気にあふれる松戸を創り出す（クリエイトする）拠点（コア）となる

3-2 新拠点ゾーンのコセプト（目指すべき方向性）

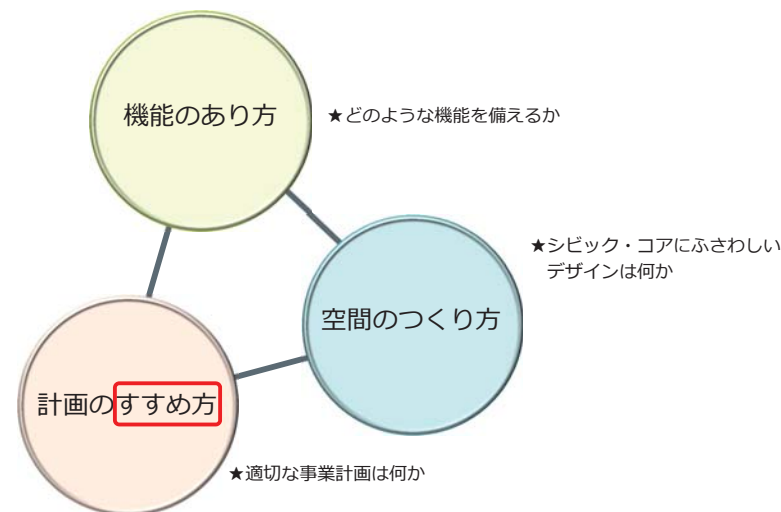
「まつど・新・シビックコア」

- 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

3-3 新拠点ゾーンの基本方針



3-3 新拠点ゾーンの基本方針



①機能のあり方

- 松戸駅周辺の老朽化した文化施設の再編及び庁舎の移転によって、多世代・多様な市民が交流しつつ、多彩な都市活動・市民活動・文化活動を生み出し（クリエイイトし）、発信する中心拠点をつくります
- 上記の都市活動・市民活動・文化活動を触発し・支える場となる、新しい公共施設のあり方を追求します
- シビックコアにふさわしい商業の集積を図り、市民が憩い、楽しめる場所とし、公共施設や公園が一体となった松戸ならではの魅力を創造します
- 大規模災害の発生に備えた災害対策機能を充実します
- 周辺や市内の大学との機能的、空間的な連携を確実に図り、人々が集まる機会を創出し、本拠点の生き生きとした活用につなげます

①機能のあり方

- 松戸駅周辺の老朽化した文化施設の再編及び庁舎の移転によって、多世代・多様な市民が交流しつつ、多彩な都市活動・市民活動・文化活動を創り出し（クリエイイトし）、発信する中心拠点をつくります
- 上記の都市活動・市民活動・文化活動を触発し・支える場となる、新しい公共施設のあり方を追求します
- シビックコアにふさわしい施設の集積を図り、市内や市外から訪れる人々が憩い、楽しめる場所とし、公共施設・商業施設や公園が一体となった松戸ならではの魅力を創造します
- 大規模災害の発生に備えた災害対策機能を充実します
- 周辺や市内の大学との機能的、空間的な連携を確実に図り、人々が集まる機会を創出し、本拠点の生き生きとした活用につなげます

②空間のづくり方

- 駅近くにある成熟したみどりを最大限に生かし、地球環境に配慮した自然の豊かな場所をつくります。地形を生かしたデザインとします
- みどりとともに歴史や文化を生かした空間形成に努め、市民のみならず市外からも多くの人を魅きつけます
- 拠点ゾーンの外に広がる緑と水辺空間による広域的なネットワークを形成します（図参照）。江戸川から新拠点ゾーンへと続くシンボル軸を形成します（図参照）
- 個々の建物がまちなみを形成し、人々が行き交い、集い、憩い、楽しむ場所をつくります。広場、マルシェ、オープンカフェ、さらには、様々な空間を活用し、市民が集える場所を随所につくります
- 徒歩、自転車で楽しく、自動車で快適にアクセスできるようにします

②空間のづくり方

- 駅近くにある成熟したみどりを最大限に生かし、地球環境に配慮した自然の豊かな場所をつくります。地形を生かしたデザインとします
- みどりとともに歴史や文化を生かした空間形成に努め、市民のみならず市外からも多くの人をひきつけます
- 拠点ゾーンの外に広がる緑と水辺空間による広域的なネットワークを形成します（図参照）。江戸川から新拠点ゾーンへと続くシンボル軸を形成します（図参照）
- 個々の建物がみどりと一体となってまちなみを形成し、人々が行き交い、集い、憩い、楽しむ場所をつくります。広場、マルシェ、オープンカフェ、さらには、様々な空間を活用し、市民が集える場所を随所につくります
- 徒歩、自転車で楽しく、自動車で快適にアクセスできるようにします



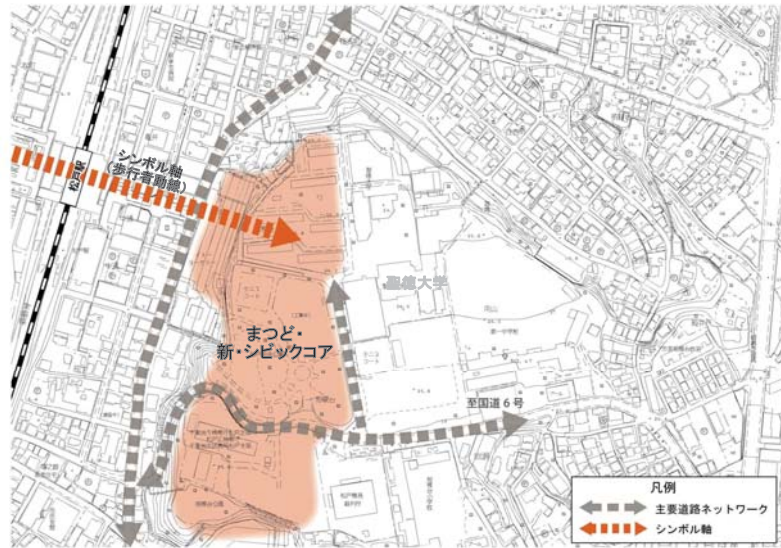
③計画のすすめ方

- 計画をすすめるプロセスでは、周辺地域の方々や多くの市民の意見を伺うなど積極的に対話を行います
- 事業計画の立案にあたっては、次世代への負担を低減するよう努めます
- 民間活力を最大限に活用し、事業の推進及び管理運営手法を検討します

③計画のすすめ方

- 計画をすすめるプロセスでは、周辺地域の方々や多くの市民の意見を伺うなど積極的に対話を行います
- 事業計画の立案にあたっては、次世代への負担を低減するよう努めます
- 民間活力を最大限に活用し、事業の推進及び管理運営手法を検討します

3-4 新拠点ゾーンのエリア (案)

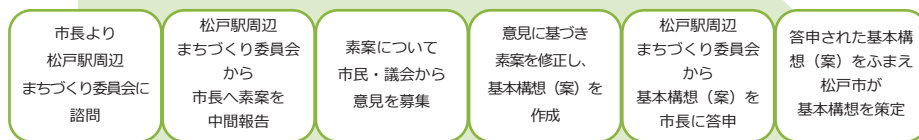


3-4 新拠点ゾーンのエリア ~~(案)~~

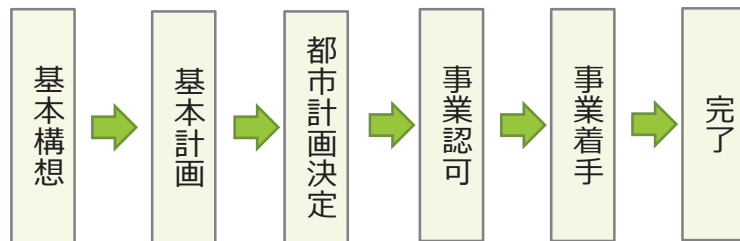


4 基本構想の策定までの流れ及び事業の流れ

4-1 基本構想策定までの流れ (本項目は、基本構想策定時には削除します)

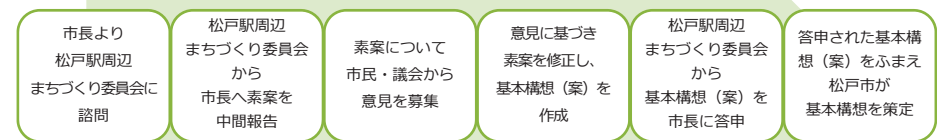


4-2 事業の流れ



4 基本構想の策定までの流れ及び事業の流れ

4-1 基本構想策定までの流れ ~~(本項目は、基本構想策定時には削除します)~~



4-2 事業の流れ

