

# 「松戸市都市計画マスタープラン」の入り口



## 住んでよいまち



身近な暮らしの環境が  
充実した都市

## 訪ねてよいまち



活力と交流をもたらす  
産業環境を整えた都市



水・みどり・歴史資源を  
大切にしたい都市

交流を支える環境にやさしい  
交通体系を整えた都市



## 緑花清流のまちづくり

松戸のまちなみを見渡すと、区画整理事業などで多くの新しいまちが生まれ、安全でゆとりのある生活の場がつくられています。

しかし、狭い道や行き止まりの道のまわりに家が密集していたり、公園や下水道も十分でないところもあります。

これからのまちづくりでは、まちの美しさや文化、省エネルギーなどにも配慮し、都市にゆとりとうるおいをもたらすみどりや、様々な生物が生息できる水辺空間など、かけがえのない地球環境を次の世代に残していかなければなりません。

また、高齢の方や障害のある人も安心して、いきいきと暮らせる工夫をまちづくりの中に組み込み、着実に実現していく姿勢も重要になってきています。

そこで、平成10年にスタートした総合計画で、この松戸を選んで住んでもらえるような、身近な暮らしを取り巻く環境を重視した地域づくりを基調に、活力ある交流都市づくりなど、都市や地域の将来像を掲げました。

都市計画マスタープランでは、この将来像の実現に向けて、土地の利用のしかたや、道路、公園などの整備の考え方を示し、これからのまちづくりを市民・企業・行政がともに考え、進めていくための基本的な方針を策定しました。

この冊子は、子どもたちに、そしてすべての皆さんに「都市計画マスタープラン」を少しでもわかっていただければと、策定の過程でお寄せ頂いたご意見や、ご質問から話題を限定し、身近な出来事に置きかえてその概要を説明しています。

安全で快適な生活を実現していくためには、市民・企業・行政が、お互いに役割を分担し、多少の我慢を認識しあい、ルールを決めてまちづくりが進められる…こんな視点で、この冊子を作りました。

都市計画マスタープランの策定にあたりまして、貴重なご意見、ご提案をお寄せいただきました皆様に心から感謝を申し上げます。



松戸市長 川井敏久

平成11年6月

### CONTENTS

#### 目次

市長挨拶	1	土地利用の方針	12
目次	1	都市施設の配置の方針	15
「都市計画」ってなに?	2	交通施設	16
「都市計画マスタープラン」ってなに?	3	公園・緑地	18
——松戸ってどんなところ——	7	河川・下水道	19
「都市計画マスタープラン」の中身	9	住宅	20
将来都市像	9	都市防災	21
将来の人口	11	これからのまちづくり	22

## 1

## 「都市計画」ってなに？

## そもそも「都市計画」ってなんなの？

**都** 市計画っていうくらいだから、都市の計画なんですよ。(???)

「都市」という単語を別の表現に変えてみましょう。「松戸市の人たちが、気持ちよく生活するための…」

ますますわからなくなっちゃいましたね。

たとえばゴミが出せなくなったら…、家の前の狭い道をトラックが走りまわっていたら…、ベンチに座って猫の背中をなでられる公園がなかったら…、

あまり気持ちよくはないでしょ？

私たちが気持ちよく暮すために、必要な目に見える施設（道路、公園、清掃工場、処理場、etc）の場所や大きさを計画するのが、一つ目の都市計画です。

**区** 画整理」ということばを聞いたことがある方も多いでしょう。細く曲がった道や、行き止まりの道が多い場所を、広い道や公園などいっしょに宅地（区画）をきちんと整理するので、区画整理とよばれています。

このような開発を計画することも都市計画です。

**さ** て、あなたは閑静な住宅地に100坪の土地をもっているとしましょう。

この場所に30階もあるマンションを建てました。まわりからイヤな顔をされても気にしません。

ところがその隣に大きな工場ができました。今度はあなたもイヤな顔…。

そのようなことがないように、その場所ごとに建てられるもの（住宅、工場、デパートetc）や、自然を残す場所を決めるルールを作ることも、目に見えないけど都市計画なんです。

**こ** のような施設や、いい「まち」のためのルールを決めれば、みんながハッピー…というわけにもいかないんですね。

処理場や清掃工場などの施設はどこに作るのでしょうか。それはあなたも含めた誰かの土地や、その近所なんです。

あなたが持っている土地なのに、好きなものが建てられない、それどころか家さえ建てられないかもしれません。

結果的には暮らしやすい「まち」ができるんですが、その「まち」は、誰かから譲ってもらった土地と、皆さんの「我慢」からできているんです。



## 2

# 「都市計画マスタープラン」ってなに？



## 「都市計画マスタープラン」ってなに？

**都** 市計画ってというのは、自分の家を建てる時と似ているかもしれませんが。玄関や廊下、寝室、台所、トイレなど、生活に必要なものを家のどこに置くか、悩むところですね。

最終的にはきれいな家ができて、おしゃれな家具なんか置いちゃうんですけど、都市計画はその家の設計図を作って、何をするための部屋か、そのルールを決めることなんです。

では、「都市計画マスタープラン」ってというのは何なのでしょうか。

いきなり家の設計図を作る人はいないでしょ？まず、どんな暮らし方をしようか？ その家に何人住むかを考えて、そのためには何部屋必要か…

はじめに家を建てるための方針を決めますよね。その方針を間違えちゃうと、できた家を見て「こんなはずじゃなかったのに！」と後悔することになります。

つまり、この「都市計画マスタープラン」では、この家の家族構成を考えて、暮らし方や、生活するためにどんなものを用意すればいいのか、その方針を決めているんです。

**こ** の方針は、松戸市の総合計画というすべてのマスタープランのもととなる計画に従って決めています。

ところでこの松戸市という家には、今でも46万人が住んでいるんです。すべての皆さんが、すべてを納得できる家なんて、できるわけありませんよね。

都市計画マスタープランを作るときも、たくさんの市民から意見が寄せられました。やはり北に向かうか東に向かうかは意見の多い方を優先させてもらいました。

## 「総合計画」ってなに？

**都** 市計画が「家」の方針ならば、総合計画は家で暮らす皆さんが生活するために必要な、教育や福祉なども含めた総合的な方針になります。

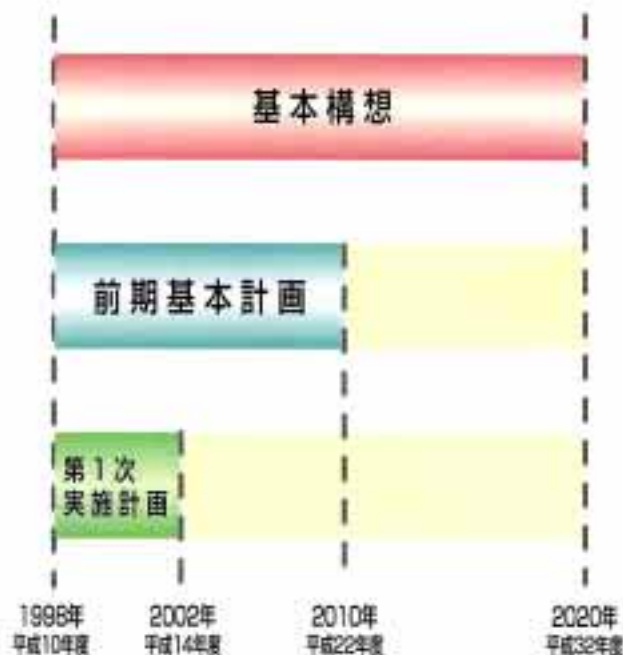
総合計画は「基本構想」「基本計画」「実施計画」からできています。

「基本構想」は、将来の松戸市で、こんな暮らしができればいいな、というような基本的な方向について書かれています。

これは、平成9年12月の市議会で議決されました。

「基本計画」では、基本構想にある将来の暮らしができるようになるには“どうすればいいか”について、健康・福祉や、文化・教育、生活・環境、都市・経済、行財政などの分野ごとに整理しています。

「実施計画」は、基本計画を実際に“行っていく”ために、お金の裏付けをもたせた短期的な計画です。



## 「総合計画(基本構想)」では何が決められているの？

「総合計画」では、それぞれ目標となる年ごとに人口を決め、いろいろな分野での施策を定めています。昭和52年に作られた、ひとつ前の総合計画では、平成12年の人口を55万人で設定していました。今の総合計画では、人口を次のように設定しています。

「基本構想」：2020年(平成32年) 50 万人

「基本計画」：2010年(平成22年) 47 万人

「実施計画」：2002年(平成14年) 46.1万人

「基本構想」では、将来の松戸市の姿を

「いきいきした市民の舞台」

「ここちよい地域の舞台」

「風格ある都市の舞台」のあるまち・松戸

と設定しています。

さらに、これらを導き出すまちづくりの基本方針を

「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

として、市民の皆さんが快適に生活できる「住んでよいまち」になることを一番の目標とし、まちに活気が出ることによって、市外からもたくさんの方が訪ねてもらえるような「訪ねてよいまち」の実現もめざします。

また、基本構想では、市内をそれぞれの場所がもっている特性によって、3つの大きなまとまりに分けて特長のある都市像をめざしているんですね。

さらに、基本計画ではこの3つのまとまりを、11の地域に分けて、それぞれの地域ごとに様々な施策を展開しています。

## 3つのまとまりと11地域の図



## 総合計画があるのに、なぜ「都市計画マスタープラン」が必要なの？

「総合計画」では、市民の皆さんが「暮らす」ために必要な福祉、医療、文化、教育、環境、産業などのいろいろな分野を調整した中で、その方向付けをしているんです。

しかし、「総合計画」では都市計画という「家」の中身の方向性までは、具体的に書かれていないんですね。

「都市計画マスタープラン」ではこの「家」の中に廊下(道路)をどのくらい作るのか、庭(公園)はどのくらいの広さにするのか、この場所は部屋(住宅)にしようか台所(工場)にするのか、というようなある程度の方針をたててそれを皆さんと共有しておけば、今後設計図(都市計画)を作る(決定する)ときに迷わずに済むでしょ！

そのために、このマスタープランを作ったわけです。



## 「都市計画マスタープラン」が决定着、市民生活にどんな規制や制限がかかるの？

このプランでは、先にお話したように、「家」の設計図を作るための、基本的な考え方を決めました。

今後は設計図を作るために、具体的に廊下の寸法とかトイレの場所や大きさを順番に決めなくてはなりません。

これらの場所や大きさ、寸法は、家の住人である市民の皆さんと話し合いながら設計図がだんだんでき上がってくるわけです。(設計図を決めることを「都市計画決定」といいます)

この設計図(都市計画)が決まると、たとえば道路として都市計画決定されたところには、鉄筋コンクリートなどの頑丈な建物や、木造でも3階以上のものは建てられないといった制限がかかったり、ある場所では工場が建てられなかったり、逆に工場や事務所などだけが建てられない、といった規制がかかったりするわけです。

しかし、設計図より前の「都市計画マスタープラン」が決まっただけでは、何の規制も制限もかかりません。

今後このプランに基づいて、都市計画を決めていくことになるのです。

都市計画では「まち」に必要なものを決めます。清掃工場がなければゴミが出せないでしょ？広い道路があれば早く移動できますね。自分の土地に何をどう建てようとするの勝手でしょ！と行ってできた街並みを想像してみてください。

都市計画では前にもふれましたが、皆さんが快適と思う裏には、だれかが「我慢」をしているんだってことを忘れないでくださいね♡



## この「都市計画マスタープラン」はどうやってつくってきたの？

このプランは、平成7年から作り始めました。

まず、今の状況と問題のあるところを調べて、どうすればいいか、という最初の「たたき台」を作ったのが平成9年です。

ここから市民の皆さんにご意見をいただきたく、市内のいろんな所で説明会を開始しました。

また、広報まつどに特集を組んだり、インターネットのホームページを開いたり、説明会に来られない方にもフォローをしたつもりです。

そうして、そのたびごとにいただいたご意見をもとに「案」「案」と作っていき、最終的に足掛け5年、平成11年6月に決定しました。



## 「都市計画マスタープラン」のあとになにがくるの？

このプランには都市計画という「家」の設計図を作るための方針について書かれています、ということをお話ししました。

それではこのあとに、どんな設計図（都市計画）を決めていくのでしょうか。

この冊子の一番はじめに「都市計画」って何かをお話ししました。「家」に必要な“廊下”や“トイレ”などの設備が「まち」に必要な“道路”や“下水道”だったりするわけです。

また、目に見えない都市計画としては、たとえばあなたが持っている土地には、家を建てる部分と庭などに利用する部分がありますよね。このように、松戸市という“敷地”の中に、家を建てようとするところを「市街化区域」、庭のように今は家を建てずに残しておこうとするところを「市街化調整区域」として、大きく二つに分けることから始めていきます。

そして、家を建てていく区域には、お店を中心とするのか、工場を主に建てるのか、住宅の専用とするのか、といった種類と大きさについてのルールを決めるんです。

今、松戸市ではすでにこのような「都市計画」が決められていますので、今後は「都市計画マスタープラン」の方針に基づいて変更していくこととなります。

もちろん目に見える施設を都市計画で決めたら、皆さんの協力をいただきながら作っていきます。でもどれもお金と時間がかかるから順番に、ですけど。



## 詳しくは本編を見てね！

この冊子は、「都市計画マスタープラン」のイメージをなんとなくでも理解してもらえるように、ちょっと（おもいきり）やわらかく説明させてもらっています。

でもなんとなく都市計画は「他人事じゃないぞ！」と思っていただければ、うれしいんですけど…！

本物の「都市計画マスタープラン」はもっと詳しく書いてありますから、できれば買って（笑）読んでくださいね！

※「都市計画マスタープラン」の本編は、市役所の行政資料センターで、1部、1,550円で販売しています。

また、市役所の都市計画課のほか、支所や図書館でも見ることができます。





## Q 松戸ってどんなところ？

**松** 戸は千葉県の北西部にあって、東京都に隣接していて、電車に乗ればすぐに東京へ行くことができます。

そんな場所なので、東京へ勉強しに行ったり働きに行っている人がたくさんいる。いわゆるベッドタウンの性格が強いまちです。

そのような、寝に帰るだけのまちではなく、松戸市は人々が快適に暮せる「生活都市」をめざしています。

生活都市というくらいですから、気持ち良く住めることが一番大切なんです。その環境を作るためにはお金が必要です。市内で働ける場所・買物ができる場所・学べる場所があることによって産業がうるおうんですね。

難しく言うと、商業・業務・文化・居住などの施設がバランスよく配置されていて、これらがうまく機能することによって、快適に暮せる「生活都市」ができるんです。

**そ** れでは、まちの様子をながめてみましょう。

駅の周りには、大きな高い建物が集まっています。松戸市では身近な駅のまわりを、お店や事務所が建てられる場所と決めています。ですから、生活するために必要なものは、遠くまで行かなくても買えるようにと考えているんですよ。

そんな身近な駅を中心として、まちができています。駅から離れたところには、住宅地が広がっています。一戸建てが中心の場所もあれば、その近くにマンションが建ち並ぶ住宅団地も見えますね。

きれいに区画が整理された住宅地の中には、食料品や日用品などのお店や、小・中学校、病院、郵便局など、人々が生活する上で必要な施設がそろっています。大きな工場が集まっている場所もありますね。

そんな、まちの中をいろいろな道路がはっていて、まちの骨格をつくっています。

全体を見ると建物ばかりじゃなく、市の真ん中には「21世紀の森と広場」がみどりに囲まれながら見ることができます。また、江戸川の周辺には整然と田んぼや畑がひろがっています。

まちの中には、街路樹や公園だけじゃなく、いろいろなみどりを見ることがもできますね。

私たちが住んでいる松戸は、このように住宅、店舗、事務所、工場などの建物と、道路、公園、下水道などの公共施設などによって、形づくられています。また、みどりや水などの存在がまち全体にとって、とても大切なものであることがわかりますね。

### 松戸一口メモ

平成11年  
4月1日現在

<b>人口</b>	46万2千人（全国で第27位） 平均年齢：37歳 高齢化率（65才以上の割合）11%
<b>世帯</b>	17万9千世帯（1世帯平均2.6人）
<b>面積</b>	6,133 ha 農地：1,090ha（18%） 山林：290ha（4%） 河川：230ha（4%） 住宅地：1,990ha（31%） 商業地：430ha（7%） 工業地：200ha（3%） （東西）11.4 km（南北）11.6 km
<b>公園</b>	248.6 ha（一人あたり約5㎡）
<b>駅</b>	6路線、29駅
<b>道路</b>	1,113 km（松戸から遠く51）
<b>河川</b>	一級河川11本 約43 km 準用河川 日本 約7 km
<b>下水道</b>	処理区域面積 2,654 ha 普及率 63%

## Q そんな中で、いま松戸市が抱えている課題は？

**現** 在のまちの中を見てもらうとわかりますが、けっこう歩道の狭い道が多かったり、歩道すらない道もあったりしますよね。

車椅子を利用している人とか、ベビーカーを押して通る道路だなあと感じる人も多いことでしょう。また、鉄道や道路の横断、電車やバスに乗る、ということは非常に大変な作業ですよ。

車を持たない人も、自由に移動することができるように、駅の改造やバスの充実が必要だと思います。

これから松戸市に限らず高齢化が進んでいきます。家の中もそうですが、まちの中も段差とか障害をなくして安全で暮らしやすいまちにしていく必要がありますね。

**ま** た、河川やみどりなどの自然、神社やお寺などの歴史的な建物は、生活の中にやすらぎを与えてくれたりします。

魅力あるまちづくりを行なうためには、このような資源をまちづくりに活かすことが必要ですね。

今後、大きな道路や新しい鉄道を整備することになった時に、駅のまわりに魅力的なものが何にもなかったら、もう誰も来ないでしょ？

通勤・通学で松戸をただ通過するだけの人が、用もないけど松戸に寄ってしまうような、そんな魅力あるまちにしていきたいですね。

**い** ずれにしても、役所だけでやっていくのは難しいんです。あなたの持っている森をそのままにしておいて、と言っても俺の勝手だろと言われてしまえばそれまでですからね。

もっといい環境を作るならば、市民・企業・行政がそれぞれ協力し、負担し合うことが必要なんです。

いい「まち」っていても感じ方はバラバラでしょうから、共有する目標が必要になってくるんですよ。



## 将来都市像

都市計画マスタープラン:29ページ掲載



## 松戸市の将来都市像ってどんなの



## 市

内に在住のマサヨさん(35)は、結婚してもう10年。2年前から住んでいる、きれいなまち並みとみどりに囲まれた家<sup>1)</sup>がお気に入り。

普段の日は、街路樹の木漏れ日を浴びながら<sup>2)</sup>、散歩がてらにお買物<sup>3)</sup>。たまに駅まで自転車を使って<sup>4)</sup>、隣の駅前のスポーツクラブ<sup>5)</sup>でひと泳ぎ。休みの日は一家そろって、21世紀の森と広場<sup>6)</sup>まで、広い道路を車を走らせ<sup>7)</sup>、楽しいピクニック。夕方に、矢切のおばあちゃんが煮物を持って遊びにきました。ご飯を食べて帰るとき、送っていくよと言ったけど、「バスで帰れるから大丈夫」<sup>8)</sup>と言って、手を振りながら帰っていきました。

## 船

橋から通勤している<sup>1)</sup>ヤスタカさん(27)は、穂台の工業団地で働く<sup>2)</sup>まじめな青年。仕事の帰りは同僚と、飲みにいったりご飯を食べたり。

たまに八柱で、武蔵野線の乗りかえ<sup>3)</sup>前に本屋さんで、好きなバイクの雑誌を立ち読み。

休みの日には付合って1年の彼女と、森のホール21<sup>4)</sup>でコンサートのお約束。愛車のバイクに彼女を乗せて、船橋から一直線<sup>5)</sup>。

帰りは北松戸に最近できた大きなショッピングセンター<sup>6)</sup>で、お食事がてらにお買物。

「今日はとっても楽しかった」と、手を振る彼女に笑顔で答えるヤスタカさんの、心の中は「まだ7時じゃないの〜」と、ちょっと寂しげでした。



## 市

内にお住まいのキクさん(74)は、お出かけが大好きなおばあちゃん。

このまえ町内会で行った、高塚の観光梨園<sup>1)</sup>でもぎ取った梨を食べながら、今日はどこへ行こうか孫のトモミちゃん(10)と検討中。

キクさんの希望は、秋の本土寺散策<sup>2)</sup>。あじさい無いよ、と言うトモミちゃんに、「誰は秋に行くのよ」と、いばっています。

トモミちゃんのリクエストは、矢切にできた大きな公園<sup>3)</sup>。遠足で行って、すっかりお気に入り。

どっちも電車とバスを使えばすぐ<sup>4)</sup>なので、両方へ行くことになりました。

結局、秋の本土寺も矢切の公園も、目に映る緑の木々<sup>5)</sup>に心なごませる二人なのでした。



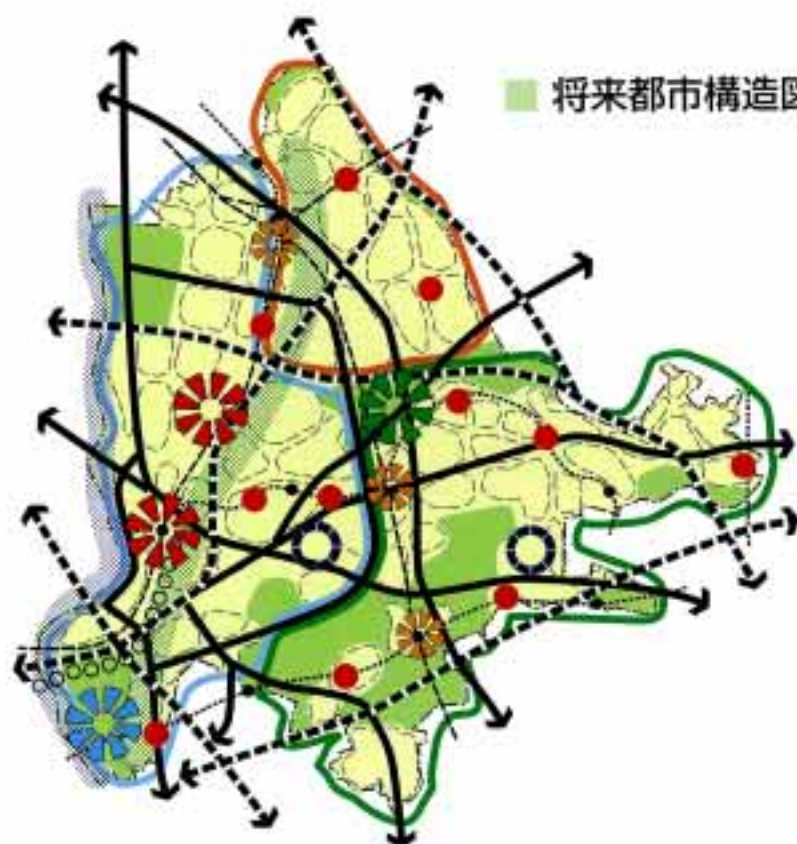
このように、将来都市像は松戸に「住む」立場と松戸を「訪ねる」立場に分けているんです。

マサヨさんの普段の暮らしを見ても、別になんでもない風景ですが、やりたい事があたりまえのように出来る。これが「住む」立場としての将来都市像になります。

また、「訪ねる」立場とは、キクさんのような松戸に住んでいる人はもちろんですが、ヤスタカさんのように市外の方が、自分の意志で松戸に「行きたい」と思っている人をも対象にしています。たとえば松戸で「働きたい」、「買い物をしたい」、「遊びたい」などです。

そのためには、当然「働く」ための環境が整っている、「買い物」が楽しい・「色々なもの」を売っている、「遊ぶ」ためのレクリエーション施設がある、というのはもちろんですが、その目的のために松戸に「来る」、あるいは松戸の中を「移動する」ための道路や交通施設などがきちんとできていなければなりません。

そのようなものが整っている姿こそ、「訪ねる」立場としての将来都市像になるんです。



■ 将来都市構造図

- 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点
- 文化交流拠点
- 川のレクリエーション交流拠点
- 工業拠点
- 川の軸
- 緑の軸
- 安全で快適な生活の場
- 農地など
- 川の手まち
- 歴史のまち
- みどりのまち
- 鉄道
- 地下鉄11号線
- 広域幹線道路
- 幹線道路

- ※ 1 日常の生活の場が、快適で多様な魅力のあるまちです
- ※ 2 広い歩道や車道によって、災害や交通面での安全性が確保されています
- ※ 3 買い物や通勤・通学など、日常生活圏での生活の利便性が高いまちです
- ※ 4 駅までの道が整備されていて、段差がなくて自転車でも快適！
- ※ 5 駅のまわりにいろいろなお店ができて、にぎわっています
- ※ 6 松戸のみどりの拠点、いきい場です
- ※ 7 市内の骨格的な幹線道路網が整備され、市内の移動がしやすいまちです
- ※ 8 高齢の方でも自由に移動でき、かつ、公共交通が充実しています
- ※ 9 他のまちからも働きに来られる環境が整っています
- ※ 10 生産機能を受け持つ工業拠点の環境が整備されています

- ※ 11 鉄道が交差する場所は、交流拠点として発展しています
- ※ 12 市内外からたくさんの人が訪れてくれる場所です
- ※ 13 広域幹線道路が整備され、自転車を使った広域的な移動がしやすいまちです
- ※ 14 商業や業務の拠点が育成・整備され、にぎわいや活力のあるまちです
- ※ 15 多面的な利用によって、郊外部の緑地が保全されています
- ※ 16 自然や歴史の要素によって、個性的でアメニティあふれる場所です
- ※ 17 自然、文化、レクリエーションなどの広域的な拠点です
- ※ 18 公共交通の利便性が高く、だれもが移動のしやすいまちです
- ※ 19 貴重な自然環境の保全や新たな創出によって、みどりが豊かです



## なんで人口を設定するの？

「都市計画マスタープラン」では、2020年の人口を50万人と設定しています。これは人口が50万人になるんです。というよりも、都市計画という「家」の設計図を作るときに、50万人が住んでもだいじょうぶなような家を計画しよう、という意味の50万人だと思ってください。

たとえば下水道の管も太いほどあふれる心配はありませんが、お金もたくさんかかります。そこで計画人口に基づいて太さを決めているんです。

ひとつ前の総合計画では人口を55万人で設定していました。その設計図に基づいて、作った施設もいくつかあります。今後はこのような施設を活かしながら、50万人が快適に暮せるようなまちづくりをめざしていきます。



## その50万人はどこに住むの？

都市整備の目標「調和のとれた土地利用」で言っているんですが、50万人は市街化区域という部屋の中で暮らせるようにと考えています。

そんな中でも鉄道の駅周辺は、どこへ行くにもとっても便利ですから、たくさんの人が住める部屋を用意します。逆に駅から離れたところでは、ゆったりと住めるような部屋を用意するつもりです。

駅を東京にたとえると分かりやすいかもしれません。東京に近いほど人口はたくさんいて、東京から離れると人口は少なくなる。こんな人口の配置を考えています。



■ 将来の人口配置



■ 現在の人口配置

- 人口密度が高密なところ (概ね200人/ha以上)
- 人口密度が中密なところ (概ね120~200人/ha)
- 人口密度が低密なところ (概ね80~120人/ha)
- 住宅と農地が混在するところ (概ね40~80人/ha以上)
- 市街化を抑制するところ
- 人が住まないところ (工業団地・大規模公園・緑地)

# 土地利用の方針

都市計画マスタープラン46ページ掲載



## 用途の配置方針図



	専用住宅地（保全身型）		商業地
	専用住宅地（基盤改善型）		工業地
	一般住宅地（保全身型）		大規模な公共施設など
	一般住宅地（基盤改善型）		大規模公園・緑地
	住工共存地		農地など
	中心商業・業務地		土地利用を検討するゾーン

## なんで土地利用の方針を決めなければいけないの？ 「住んでよいまち」に向けた土地利用の方針ってなに？

**静** かな住宅地に、あなたは30年のローンを組んで家を建てました。ちょっと駅には遠いけど、子供の学校は近いし、少し歩けばちょっとした店もある。なによりみどりが多いのがいい。あなたはひとりご満悦♡

そんなある日、突然隣に大規模工場と20階建ての事務所が建った。あなたの頭の中にはあと29年3ヶ月残っているローンが渦を巻いている…

なんてことが実際に起きたら大変ですよ。このプランでは「土地利用の方針」として、主にお店や事務所、工場、住宅を建てるべき場所を定めており、メリハリをきかせた土地利用を行いたいと考えています。



**近** 所に工場や事務所が集まっていると、いい気分がしないかもしれませんが、そのような場所も必要なんです。本当は、松戸市の人は松戸で働く→松戸の産業が発展する→市にお金が入る→まちづくりにお金を使える→快適な環境→♡

商業についても同じことがいえます。

みんな松戸市内で買い物をする→（途中省略）→♡

特に松戸駅周辺は松戸市の商業の中心地という考え方で物事を進めています。また、北松戸の工業団地も産業環境が変わってきていることから、商業・業務・娯楽機能も加えた土地利用への転換を考えています。

また、駅から離れた閑静な住宅地には、工場やデパートなどが建たないようなルールを決めています。

**し** かし、このようなことを都市計画で決めても、限界っていうのがあるんです。さらに一歩上をいくまちづくりをめざすために、住民の皆さんが自分たちの意思で、「理想のまちづくり」のためのルールを決める「地区計画」という制度の活用も動き始めています。

## 「訪ねてよいまち」に向けた土地利用の方針って どんなもの？

**「住**んでよいまち」のためには、住むべきところと、働くところや買物をするところなどを分ける、という考え方をしました。

では「訪ねてよいまち」の土地利用とはどのようなものでしょうか。

そもそも「訪ねてよいまち」とは、松戸に住んでいる人たちはもちろんですが、他の市や町から松戸に来て働いたり、買物をしてもらうことを考えています。

そのためには松戸に行ってみよう、と思ってもらえるようなまちにすることが必要であり、そうすることによって松戸のまちがにぎわうことになるんですね。

松戸は鉄道が多く走っていますので、鉄道同士が交差する駅の周辺は特に人が集まりやすいところです。

たとえば新松戸、八柱、東松戸などがそうです。

そのような場所を「交流拠点」として位置づけ、商業や業務施設がたくさん集まるようにしていきます。

さらに松戸駅周辺と北松戸駅西口周辺を「広域交流拠点」として、よりたくさんの人たちに集まってもらおうと考えています。

また、働いてもらうための工業団地なども、地域経済の活性化のためには必要なものです。稲台や松飛台の工業団地を中心に、周辺の環境と調和するようにしていきたいと思えます。



## 広域交流拠点ってなに？

**千**葉県の5ヶ年計画というのがあるんです。その中で松戸市を含む東葛飾北部地域を200万人の人たちが行き交う交流都市圏、という位置付けをしています。

このような広域的なたくさんの来訪者を受け入れる場所を「広域交流拠点」といっています。

「都市計画マスタープラン」では松戸駅周辺と北松戸駅西口周辺を広域交流拠点として位置付けています。

松戸駅周辺は、昔から松戸の商業の中心地として栄えてきた実績を生かし、より魅力的な場所にしようと考えています。

また、北松戸駅西口周辺は、現在工業団地になっていますが、産業構造の変化に対応するものとして、商業・業務・娯楽機能を加えた拠点として、周辺道路の整備などもあわせて整備をしていく考えです。



## 土地利用の密度配置ってどういうこと？

**土** 土地利用の方針では、住宅地や商業地、業務地、工業地などに分けるとともに、高い建物が建てられる場所と低い建物しか建てられない場所を分けています。

高い建物が建てられる場所は、自分の土地を十分利用できますが、まわりも高い建物が建つわけですから、その場所は建て込んだ状態になります（中・高密度）。

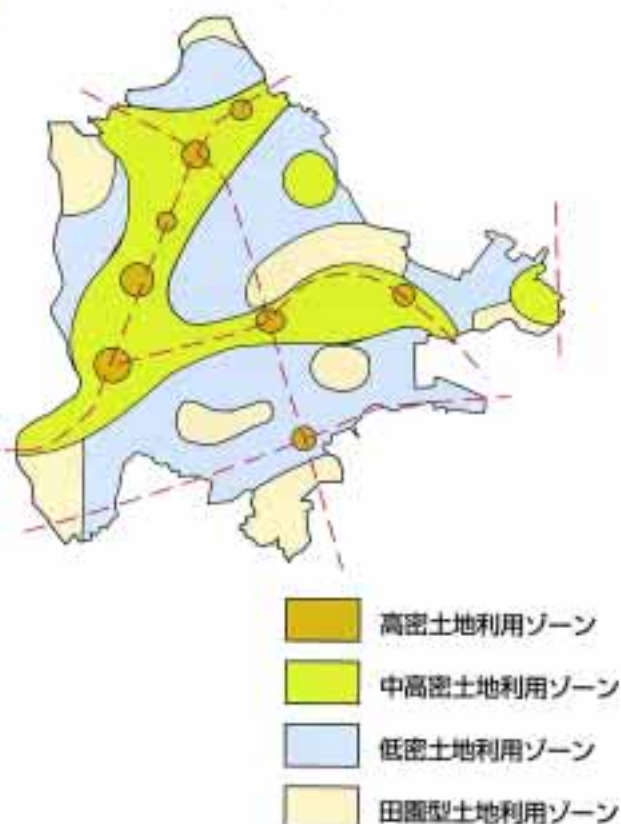
逆に低い建物しか建てられない場所は、自分の土地を十分活用しきれないわけですが、まわりも同じことですのでゆとりある圧迫感のないまちになります（低密度）。

鉄道駅のまわりは、商業のためや利便性を考えて、優良建築物の誘導や再開発事業などで、道路空間をより多くとりながら高い建物を建てられる場所として考えています。

また、駅から離れた場所では低い建物を建てる場所として、静かな環境をつくるようなまちをめざします。

このように、土地利用の密度配置では、建物の建て方を、駅周辺を高くし、駅から離れるほど低くするようにして、まちの環境を守っていきたいと考えています。

## 密度の配置方針図



## 今の市街化調整区域をどうするの？

**前** にもちょっとふれましたが、市街化調整区域は松戸市の中でもまとまった空間であり、貴重な自然の風景を守ることを第一に考えています。

しかし、このような自然の風景を生かしながら、色々な人が集まれるような所を作ったらどう？と提案している場所もあります。

**市** の南側にある**矢切地区**は、野菊の臺文学碑とか矢切の渡しなどの観光資源があります。

また、水と親しめる川や、丘の斜面にはみどりが広がっていますが、江戸川から丘まで高い建物もなく、広々と見過せるところです。そんな「見過せる」空間が素晴らしいことを教えてくれる場所でもあります。

ここに、このような自然と観光資源を生かした「(仮称) 矢切広域公園」をつくり、地下鉄11号線の延伸によって、市民の皆さんや他のまちの人々が交流できる「川のレクリエーション交流拠点」をつくりたいな、と考えています。

また、市の北西部にある**旭町**に、江戸川や坂川などの水辺を活かし、市民のスポーツや高齢の方の健康づくりを通じて人や自然のふれあいの場となる「(仮称) いきいきふれあい健康の里」を作りたいとも考えています。

このような市街化調整区域は、新たな環境の変化が生じた場合、環境と調和した良好でゆとりのある開発を基本として見直しをしようと思っています。



## 都市施設の配置の方針

### 都市施設ってなに？

「このあたりは、駅まで行くのが不便で、また狭い道路にトラックが入ってきて危険な場所でした。最近、広い道路が完成し、ずいぶん便利になりました。並木が植えられ、ゆったりした歩道もあって、安全に気持ち良く駅まで行けます。また、子供たちの遊べる場所も不足していましたが、最近できた大きな公園のおかげで、子どもたちはのびのび遊び、大人もゆったり休めるようになりました。」

この冊子の一番最初に少しふれましたが、都市施設とは私たちが気持ち良く生活するためには、どうしても必要となる目に見える施設のことをいいます。



**道** 路、公園などは、なんとなく「なるほど！」と思うでしょ？

下水道、清掃工場とくれば、「いわれてみれば…？」と思いますよね。火葬場、病院となると「そういうもので、そうだったの！」

と思われるかもしれません。

これらの施設は、都市施設として都市計画決定することができる、という意味で一例をご紹介します。

松戸市ではこれらの全部を都市計画決定しているわけではありませんので、あしからず。



### 松戸市で都市計画決定している都市施設をご紹介します

(まだ完成していないものもあります)

**道 路** ◆市内に41路線、約120kmほどあります

**公 園** ◆市内に325箇所、約260haほどあります

**線 地** ◆江戸川と、主水新田にある「まこも池」の2カ所です

**下 水 道** ◆全域ではありませんが、市街化区域のほとんどの区域と、大きな管や2ヶ所の処理場を都市計画決定しています

**清 掃 工 場** ◆市内に3カ所、七右衛門新田、高柳新田、和名ヶ谷にあります

家庭から出る「燃えるゴミ」を燃やすところです

**汚 物 処 理 場** ◆市内に1カ所、紙敷にあります。バキュームカーで集められたうんちを、きれいにする所です

**駐 車 場** ◆松戸駅西口の地下にある市営駐車場の1ヶ所です

**駐 輪 場** ◆市内に8カ所あります。正式には自転車駐車場とい

います

**市 場** ◆八ヶ崎にある市場を都市計画決定しています

**火 葬 場** ◆八柱霊園のそばに1カ所あります

**図 書 館** ◆千駄堀にある千葉県立西部図書館がそうです

**墓 園** ◆八柱霊園は東京都が都市計画決定しています

◆そのほか、粗大ごみ圧縮処理施設やごみリサイクルセンターがあります



これからの公共交通機関は、どんな整備が必要なの？

**松**戸には6本の鉄道が走り、23もの駅があります。この鉄道やバスなどの公共交通は、お年寄りや障害のある人も安全・快適に利用できるようにしたいですね。

とくに電車に乗るには、昇ったり降りたり大変です。駅にはエレベーターなどを設置して、誰でも利用しやすいようにしたいと考えています。

バスは道路を走ってきますから、渋滞していると時間どおりに来なかったりしますよね。特に松戸駅には1日に1,000台近くのバスが入ってくるんです。

このような場所では、道路を拡げてバスが優先に走れる車線を整備したり、バス停でバスが止まりやすいような工夫をしていきたいと思います。

公共交通っていうくらいだから、誰もが使いやすくなっちゃね。



道路はどんな考え方で整備していくの？

**道**路ってとっても色々ありまして、例えば高速道路や国道6号なんかは、走っていればずっと遠くまで行けますよね。こんな道路を「広域幹線道路」と呼んでいます。

車を使う人や、道路に詳しい人はちょっと思い浮かべてみてください。高速道路や国道は、ほとんどが東京を中心に放射状に伸びていますよね。東京を囲んでいるのは国道16号と、一部できている東京外かく環状道路くらいです。

そんな状況ですから、松戸から流山・柏方面は行きやすいんですけど、市川・船橋方面ってのはちょっと行きづらいですよ。

**こ**れは放射方向に対して環状方向の道路が少ないためなんです。

これからは、船橋・千葉・成田といった県内の主要都市や、大宮・浦和といった他県との都市と連絡ができるような、環状方向の広域幹線道路の整備を行います。

そして放射方向の道路とうまく接続しながら、行きたい方向へ自由に行けるようなネットワークを作っていきたいと考えています。



## 安全で安心して通れる道路がほしいわ

**今** お話したのは大きな道路のお話です。私たちは遊びや仕事でもないがぎり、年中ほかの県や市に行ったりはしませんよね。

だいたい近所のスーパーマーケットや市内のデパートくらいだと思います。

そのような普段の生活に必要な道路も、整備していかなくてはけません。道路の整備状況によっては2km離れた場所より、5km離れた場所のほうが早く行けたりすることがありますからね。

「わたしは車なんか乗らないから、道路なんて必要ないね」とおっしゃるあなた。道路は車だけのものではありません。都市計画で定めた道路は、広い歩道を考えています。特にこれからの時代は、段差をなくしたり点字ブロックを設置した「人にやさしい」歩道を整備していきたいと思います。

また、都市計画で決めていないけど、わりと交通量の多い道もあります。それに消防車も入れないような、狭い生活道路もありますよね。

これらの道は、その道に面している家が建て替える時などにあわせて拡幅整備<sup>※1</sup>していきたいと考えています。

※1  
拡幅整備：「松戸市狭い道路後活用用地等整備要綱」を定め、幅が4m未満の狭い道路は、建主さんの協力を得て4mを確保し、すみ切りの整備も進めています。

## 交通施設整備方針図



- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 広域幹線道路（現 都市計画道路） | 快適な歩行者空間の整備   |
| 広域幹線道路（その他）      | 駅前交通広場の整備（候補） |
| 幹線道路（現 都市計画道路）   | 鉄道            |
| 幹線道路（その他）        | 地下鉄11号線の延伸    |
| 補助幹線道路（現 都市計画道路） | 公共交通機関の充実     |
| 補助幹線道路（その他）      | 駅前設置の要請       |
| 幹線道路のルート・構造などの検討 |               |

## 松戸駅の周辺っていつも混雑してるみたい？

**慢** 性的な渋滞は、そのまま「訪ねたくないまち」を引き起こしてしまいます。また、渋滞による経済損失は非常に大きなものがあるんですよ。

先ほど東京を中心に大きな道路は放射方向に伸びています、というお話をしましたね。

松戸でも同じ事がいえるんです。

現在市内の大きな道路は、だいたいが松戸駅周辺を中心に放射状に伸びているんですね。ということは、松戸駅に用がなくても道路を走って行けば、自然と駅の周りに集まってきてしまうんです。

この対策としては、

- ①駅の周りの道路を広くする。
- ②駅の手前で迂回できるような道路をつくるようになります。

駅を囲むように現在道路があるんですが、駅前なのに歩道が狭いんですよ。これらの整備も併せて道路の幅を広くしたいと考えています。（駅を囲む道路を「内環状道路」とよんでいます）

また、駅から1kmくらい離れたところで、市街地を迂回させる道路を、既存の道路も利用して整備していきたいと思っています。（これを「外環状道路」とよんでいます）





## 「みどり」の役割と、その活用ってなに？

ビルの中を歩いていると、小さな公園のみどりを見たときホッとしませんか？みどりは生活する上でやすらぎを与えてくれます。

また、みどりはさまざまな生き物が暮らす場所でもあるわけです。人間の勝手で減らしてはいけません。

このみどりや水辺をうまく活用しながら、公園を作ったり、みどりの場所同士を結ぶ道路を緑化して、気持ちよく散歩ができるようにしたいな、と考えています。



## 市内に残る「みどり」は守れるの？

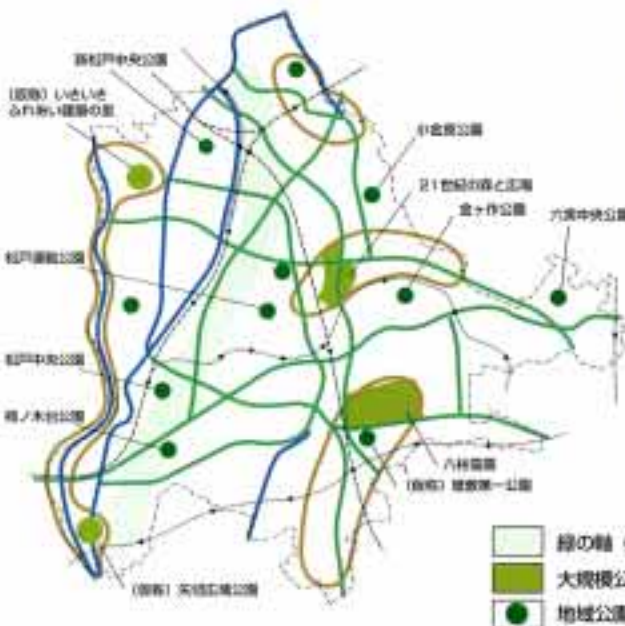
市内には、斜面林や農地をはじめ、市街地の中にも神社やお寺・城址などの歴史的資源とともに樹林のみどりがあります。

このような樹林地はすべて守っていこうと考えているんですが、このような樹林地は、だいたいが持ち主がいらっやいます。おれの林を切ろうが燃やそうが勝手にしょ、と言われてればそれでおしまいです。かといってみんな市で買うほどのお金もありません。

そこで持ち主の方に協力してもらって、緑地保全地区<sup>※1</sup>や市民の森<sup>※2</sup>、あるいは生産緑地地区<sup>※3</sup>の指定などにより制限をかけ、恒久的で効果的にみどりを保全して行きたいと思っています。

- ※1 緑地保全地区：地域住居の生活環境上必要な緑地で、無秩序な市街化や災害などの防止のため、都市計画で定めたもの。
- ※2 市民の森：厚敷林などの樹林地の持主が、市役所などと維持管理などの契約を交わし、住民に公開するもの。
- ※3 生産緑地地区：市街化区域内の農地のうち、公害や災害防止など、生活環境の確保に効果があり、公共施設の敷地に適している土地として都市計画で定めたもの。

## 公園・緑地の整備方針図



## これからの松戸には、どんな公園を作っていくの？

21世紀の森と広場と、前にお話した矢切と旭町に大きな公園を作って、緑の拠点にしたいと考えています。

でもそんな所にいつも行けないよ〜、と言われてそうなんです。松戸市を11の地域に分けた、それぞれに1ヶ所「地域公園」をつくって、地域のレクリエーションや防災の拠点にしたいと思っています。

「公園っていうのは、子供たちやお年寄りでも「ちょっと行かれる」ものじゃないの？」

おしかりごもっともです。そんな皆さんのために、今ある民間の緑地や「こどもの遊び場」、生産緑地地区を活用して、小さいですけど「近所」に公園を整備していきたいと考えています。



## 水害も怖いけど、コンクリートの水路は殺風景ね!

**何**年か前は、大雨が降ると市内のいたるところで水が出ていました。最近では水が出る場所もだいぶ少なくなってきています。

市内の主な河川は50年に一度の大雨に耐えられるような整備をめざしています。

ところで、河川の一番大切な役目は、もちろん水害を防ぐことです。でもよく考えたら、特に市内の河川は雨が降らなければ、コンクリートに囲まれた殺風景なただの大きな水路ですよ。

川は水と親しめる空間であるはずですよ。これからの河川はこのことを考えて多自然型の護岸<sup>※1</sup>の整備をしたり、公園緑地と一体となった整備を行っていきたくと思っています。

※1 多自然型の護岸：石や木材、植物などの自然の材料を使った、様々な生物が生息し、共生できる護岸です。



## 川のよごれ、なんとかならないの?

**水**と親しめるような河川を整備して、親しもうと思った川の水が汚かったら、どうしようもないですよ。

昔に比べたら、川の水質はだいぶ良くなってきているんですが、それでも水遊びをしたいとはまだまだ思えない状況です。

ところでどうして川が汚れたんでしょうか。

一番の原因は家庭から出される水なんですよ。天ぷらを揚げた油や顔を洗った泡だらけの水、靴下を洗濯した水など、昔はそのまま川に流れていたんです。

これじゃまずいので、**下水道**の整備を始めました。

**松**戸市では平成11年で、6割以上の方が下水道を使える状況にあります。

下水道は、道路の下に管を入れて、家庭から出る水をすべてこの管に流すんです。そして汚れた水をきれいにする施設まで運んで、処理した水を海や川に流すんですね。

ところが、いままで川の水源地だった家庭の排水(笑)が下水道に流れてしまうことで、川の水量が減ってしまいます。

そこで雨水を貯めたり、各家庭に浸透ます<sup>※</sup>というものを設置して地下に水を返すことで、湧き水という形できれいな水が川に帰ってくるようにしようとしています。

きれいな川は人のためだけでなく、水辺の生き物たちのためでもあることを、忘れないでくださいね。





## 家族が増えても松戸で暮らしたいなあ

**大** きな公園や広い道路を作って、暮らしやすいまちを作っても、松戸に住んでもらわなくちゃ話にならないんですよ。

少子・高齢化の時代ですから、特に若い世代の人たちが減ってきています。まちに活気をもたせるためには、若い人たちが絶対に必要なんですね。

そのためにもファミリー世帯とよばれる人たちが、積極的に松戸に住みつけてもらえるような、住環境の整備をする必要があります。

**た** とえば市営住宅などの公営住宅をもっと作ったり、ある程度の収入があると市営住宅に入れないんですが、特にファミリー世帯の人たちを対象に、安い家賃で住んでもらえる住宅を作っていきたいと考えています。

また、市街化区域の中にはまだ農地がたくさんあるんですが、そのような場所を区画整理や地区計画を活用しながら整備をして、人が住める場所を作ります。

この場所を少ない負担で利用できる「定期借地権」という制度などを活用して、家を建てて住んでもらおうと考えています。



## 高齢者や障害者が安心して暮らせるの？

**い** まある公営の住宅は、高齢の方がよりたくさん入れるようにしたり、高齢の方が生活しやすい住宅に改善することを考えています。

また、普通の住宅でも、バリアフリー化<sup>※1</sup>や多世代住宅への建て替えや増改築などにお金を補助したり、技術的な支援を行っていききたいと思います。

また、福祉施設の充実など、福祉施策との連携を図りながら、高齢の方や障害のある人にもやさしい住環境の整備に取り組んでいきたいな、と考えています。

※1  
バリアフリー化：住宅や都市施設などを高齢の方や障害のある人に使いやすいものにする事。





災害が起きた時に安全に避難できるか心配だわ？

**市**内には、建物が密集していたり、道路が狭いところもあります。このようなところで地震や火災などの災害が発生した場合、被害が大きくなる可能性があるんですね。

火事になったとき、消防車が入れないような道路しかない。大変でしょ？

ではどうすればいいんでしょうか。

まず被害を最小限に抑える必要があります。

火災が発生した時、広い公園や緑地、植栽などの空間や、広い道路沿いに建つ高い建物は、燃え広がるのを防いでくれますし、広い道路は避難路や緊急物資の輸送路になります。

また、家自体を燃えにくい構造にすることも一つの方法ですね。都市計画では現在でも燃えにくい構造に規制している地域があるんですが、指定する地域を今後拡大していきたいと考えています。



水害からまちを守るいい手はないの？

**江**戸川のような大きな河川では、大雨でもしも堤防が決壊すると、まちを破壊し、人命にも関わる大きな被害が予想されます。

そこで、予想を超える洪水に対しても、堤防が決壊する恐れのない、非常に幅の広い丈夫な堤防を造ればいいのです。…「スーパー堤防」と呼んでいます。

もっと簡単に言いますと、堤防があるから決壊するんです。いっそまちを全部堤防にしちゃえば壊れようがないでしょ？というのがスーパー堤防の発想なんです。

ちょっとおおげさに言いましたが、実際のスーパー堤防は、堤防の高さの30倍程度の幅（堤防の高さを10mとすると300mの幅）の区域に、ゆるやかな勾配で土を盛った堤防になります。



あふれると堤防がこわれるおそれがあります。

■スーパー堤防



洪水が堤防を超えても、水はゆるやかに流れ、堤防が壊れることはありません。

**い**い「まち」ってなに？と聞かれてもうまく答えられません。それは人それぞれいい「まち」の感じ方が違うからです。

子供にとって整然と区画が整理された住宅地よりも、細く曲がった道のほうがカンケリやかくれんぼをやるのにおもしろいでしょう？（こんな遊びがまだあるのかな）

お父さんにとっては、ビジネス街のようなビルが並ぶ所よりも、細い路地にぶら下がった赤ちょうちんの飲み屋さんのほうがムードがありますよね。

**ほ**かの都市でも駅前なんかは「再開発事業」という手法を使い、細い道に面した“怪しい”飲み屋街が姿を消して、代わりに高層のきれいなビルが立ち並ぶ駅前に変身しています。

そんなビルを見上げてカップ酒をすすりながら「つまらない街だ」とつぶやくお父さんにとってのいい「まち」とは、都市計画マスタープランでめざす「まち」とちょっと違っているかもしれません。

**で**も、ここで一番大切なのは「安全」を追求した都市計画なんです。

関西を襲った阪神・淡路大震災、そしてトルコを襲った2度の地震や台湾の地震は、まだ記憶に新しいところです。国内外を問わず、地震によって被害を受けた方はたくさんいます。

地震による「まち」への攻撃は、古くなった家が密集した場所を集中的に襲います。家屋の倒壊や火災による延焼で、たくさんの人の生命が失われました。

**こ**れからのまちづくりは、「安全」を最優先にする必要があります。

火災の延焼を防ぐための広い道路は、そのまま避難路や救援物資の緊急輸送路になります。整然とした街並みは、災害に強い街並みでもあるんです。

それを踏まえたくて、お年寄りや障害のある人にやさしいまちづくりを行う必要があると思うんです。

**こ**の都市計画マスタープランがめざす「まち」は、少なくとも災害に対抗することができる「まち」です。

松戸市都市計画マスタープランには、こんな考えが根底にあることを頭に入れて、ぜひ読んでみてください。



※1

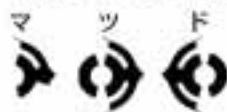
## 松戸市都市計画マスタープラン（概要版）

発行：松戸市（平成11年6月）

編集：建設局 都市緑花部 都市計画課

※1 松戸市の市章です。

カタカナで「マツド」の字を図案化したものですが？



**R40**  
JUSKO 400000000  
RELCAP