

指定候補地域の概要について

千葉県松戸市 街づくり部



やさシティ、まつど。
matsudo

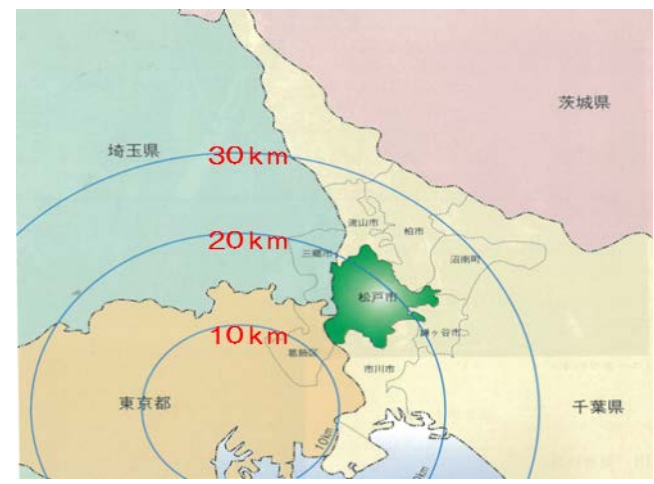
1. 松戸市全体の現況

(1) 立地特性

【立地】

- ・ 千葉県北西部に位置
- ・ 西は江戸川を境に東京都葛飾区、江戸川区、埼玉県三郷市と接する。南は市川市、東は鎌ヶ谷市、東から北にかけて柏市、流山市と接する。
- ・ 都心から20 km圏、都心から電車で30分程度

市域面積	61.33km ²
市街化調整区域面積	約16.89km ²
市街化区域面積	約44.44km ²



松戸駅周辺全景



(C) Mapion

1. 松戸市全体の現況

(2) 国土形成計画(全国計画)〈平成27年〉

国土の基本構想

「対流促進型国土の形成」

- ・地域間で、ヒト、モノ、カネ、情報の活発な流れである「対流」を起こし、イノベーションの創出を促す
- ・「対流促進国土の形成」を図るための国土構造、地域構造としての「コンパクト+ネットワーク」の形成
- ・首都直下地震等大規模災害の切迫等の課題を踏まえた東京一極集中の是正
- ・地域別整備の方向

東京圏(大都市圏)

東京圏をはじめとした大都市圏は、人口減少に伴う開発圧力の低下等を契機として、職住近接化、交通渋滞の解消、災害リスクの低減、都市環境の改善、**空き家又は空地の有効活用**等、大都市のリノベーションを推進し、あわせて機能の集積・集約化を進める。

1. 松戸市全体の現況

(2) 国土形成計画(全国計画)〈平成27年〉

国土の基本構想実現のための具体的方向性

活力ある大都市圏の整備

①大都市圏の個性と連携による新たな価値の創造

国内外のヒト、モノ、カネ、情報の対流を活発にするような個性を形作る機能や産業等の集積

②安全・安心な大都市圏の形成

各種災害に強い都市圏の形成、高齢者を始めとする多様な世代が街で交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現を図る

③安心して子どもを産み育てるための環境整備

仕事と子育てを両立し、安心して子どもを産み育てることができる環境整備を推進、良質な住宅の供給、保育所の整備等の促進、公共空間のバリアフリー化の促進、多世代の交流を促進する三世帯同居による子育てに係る負担の軽減を図るとされています。

1. 松戸市全体の現況

(3) 首都圏広域地方計画〈平成28年〉

首都圏の政策の基本的な考え方

三大課題への対応

① 巨大災害の切迫への対応

例) 「利根川東遷」洪水からの防御に加え
舟運による物流ネットワークを確立した。

② 国際競争力の強化

③ 異次元の高齢化への対応

東京一極集中から対流型首都圏の構築

国際競争力の強化を図りつつ、一極集中のリスクを軽減するため、面的に整備される交通ネットワークを最大限「賢く使い」、いかにして面的な対流を創出していくかが首都圏にとっての重要課題である。

物流面における首都圏ゴールデンリング

面的な対流の創出として、北関東新産業東西軸や首都圏ゴールデンリングの形成等が図られている。

あわせて、首都圏三環状道路や高規格幹線道路、地域高規格道路等の整備を促進し、交通ネットワークを強化する。



※一は開通済、事業中区間である。
なお、ここでは事業中区間は2025年に開通しているものとして表記した。
また、...は現在未事業化区間である。
※...は2027年開業予定のリニア中央新幹線

1. 松戸市全体の現況

(4) 関東ブロックにおける社会資本整備重点計画<平成28年>

現状と主要課題 関東ブロックは、広大な関東平野と多様な地勢により形成され、約4,600万人が暮らす大都市圏であり、日本経済を牽引する中枢機能の集積。関東ブロックにおける社会資本整備を考えるに当たっては、①脆弱国土、②加速するインフラ老朽化、③激化する国際競争、④人口減少と異次元の高齢化、⑤東京圏への一極集中という5つの構造的課題に直面しているとの認識に立つ必要がある。

関東ブロックの基本戦略

- (1) 戦略的インフラマネジメントの構築
- (2) 防災・減災と一体化した成長・発展戦略と基礎的防災力の強化
- (3) スーパー・メガリージョンを前提とした国際競争力の強化
- (4) 「対流型首都圏」の構築
- (5) 人口減少・高齢化等に対応した持続可能性の確保

社会資本整備の重点目標とプロジェクト

- 【重点目標1】**
 災害特性や地域の脆弱性に応じて災害等のリスクを低減する
 - プロジェクト1-1 切迫する首都直下地震・津波や大規模噴火等に対するリスクの低減
 - プロジェクト1-2 関東・東北豪雨等激化する気象災害に対するリスクの低減
 - プロジェクト1-3 災害発生時のリスクの低減のための危機管理対策の強化
 - プロジェクト1-4 道路・海上交通安全の確保
- 【重点目標2】**
 社会資本の戦略的な維持管理・更新を行う
 - プロジェクト2-1 メンテナンスサイクルの構築による安全・安心の確保とトータルコストの縮減・平準化の両立
- 【重点目標3】**
 経済成長を支える「対流型首都圏」の実現
 - プロジェクト3-1 首都圏の国際競争力の強化
 - プロジェクト3-2 地方圏の産業・観光投資を誘発する都市・地域づくりの推進
- 【重点目標4】**
 人口減少・高齢化等に対応した持続可能な地域社会を形成する
 - プロジェクト4-1 地域生活サービスの維持・向上を図るコンパクトシティの形成等
 - プロジェクト4-2 安心して移動できる空間の確保(バリアフリー対策の推進)
 - プロジェクト4-3 美しい景観・良好な環境の形成と健全な水循環の維持又は回復
 - プロジェクト4-4 地球温暖化対策等の推進

1. 松戸市全体の現況

(5) 千葉県国土利用計画<平成26年11月変更>

東葛・湾岸ゾーン

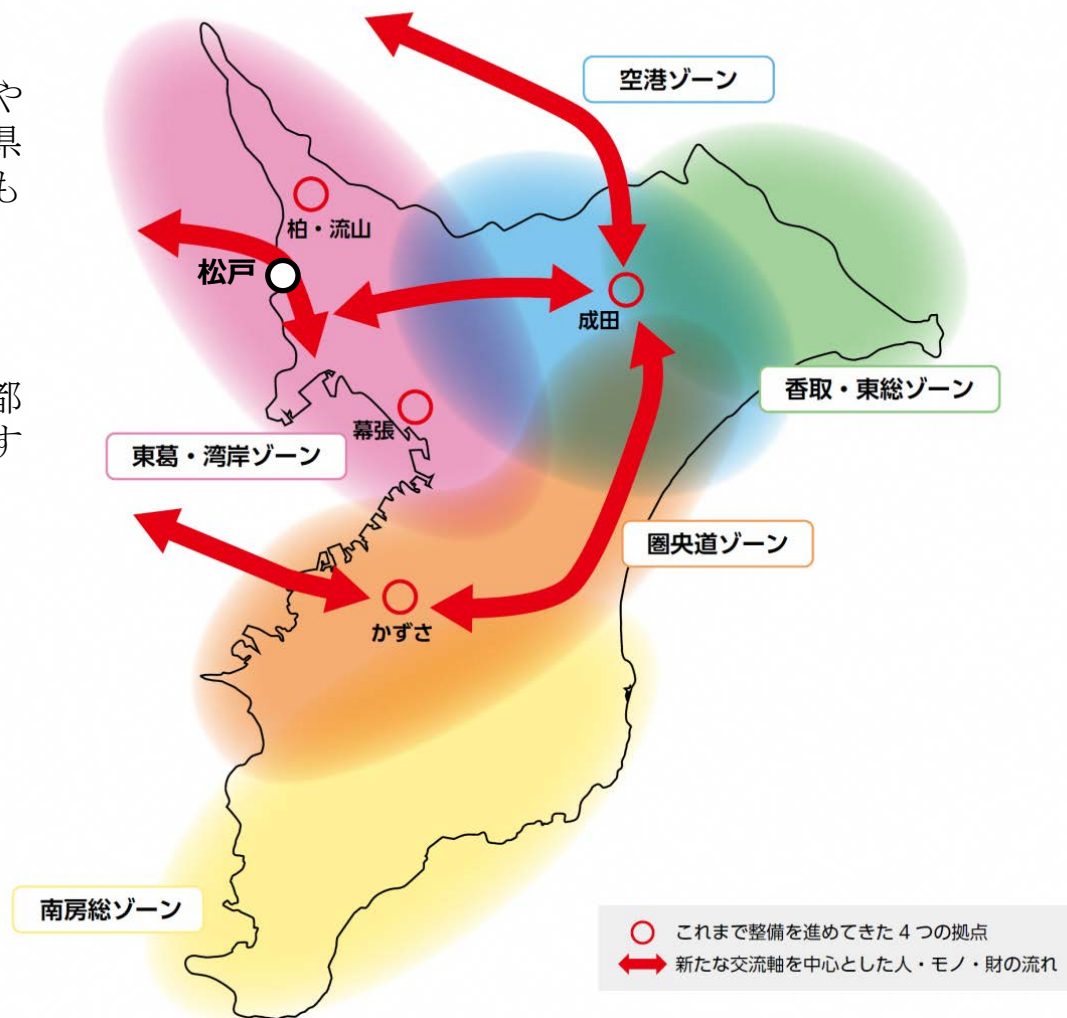
【現況】

- ・ 県中央部から北西部に位置し、幹線道路やJR、私鉄各線等、東京都・埼玉県・茨城県方面との間に太い交流軸を形成。県内でも有数の人口集積エリア。
- ・ 大型の商業施設や多くの大学等が集積し、近代的な都市機能を備えた地域。
- ・ 河川などの水辺空間や緑豊かな里山等、都市部において貴重な自然環境・景観を有する。

【目指すべき方向性】

- ・ 国際競争力を有する広域的な交流・連携拠点の形成
- ・ 快適な居住空間と豊かな文化環境の創出
- ・ 職住近接に配慮した自立性の高い地域の形成
- ・ 自然と都市的・文化的な機能が調和した生活を続ける地域を目指す。

接続性・可能性を踏まえた5つのゾーン



【資料】千葉県総合計画(平成29年)

1. 松戸市全体の現況

(6) 交通インフラの現状・課題・取り組み

【鉄道交通】

- ・ 6 路線、23 駅
- ・ 「上野東京ライン」 開通
松戸～東京～品川が直通運転となり
都心へのアクセス向上



【資料】松戸市HP

【道路交通】

- ・ バス 24 路線、69 系統
- ・ 国道 6 号線が市の中心部を通る
- ・ 外郭環状道路 松戸IC開通



【資料】NEXCO東日本HP

1. 松戸市全体の現況

(7) 人口動態にかかる近隣市との比較

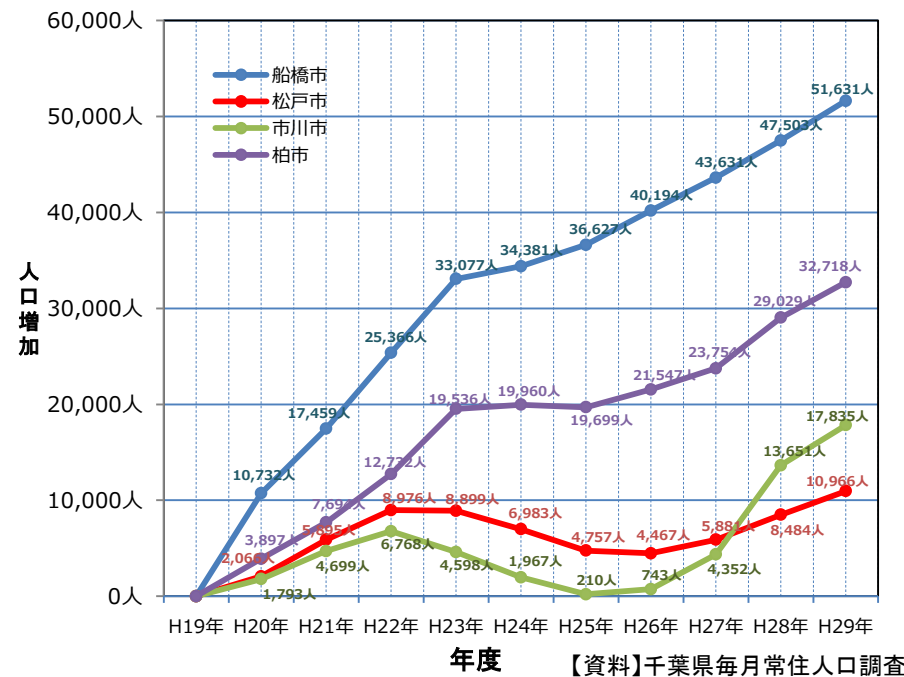
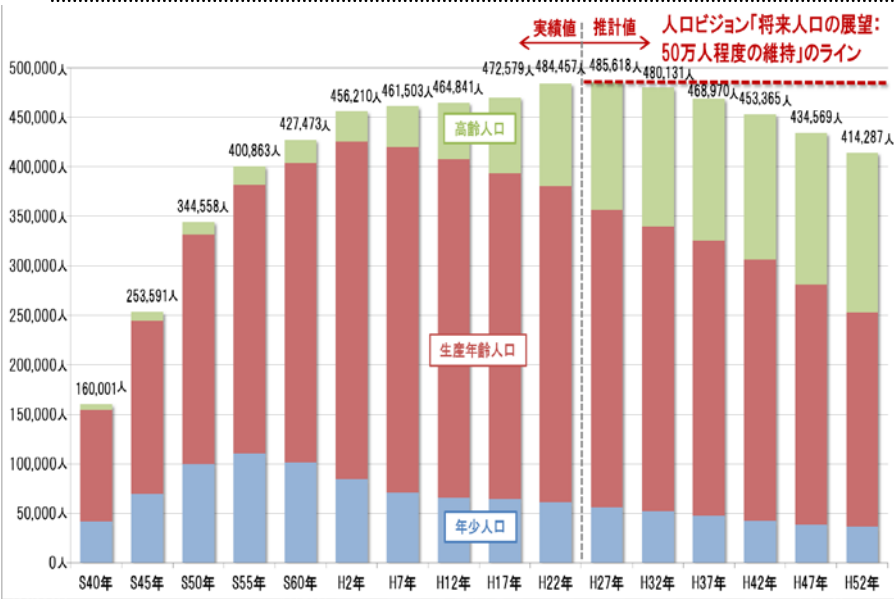
【人口推移】

- ・総人口は平成2年以降ほぼ横ばいで維持してきたが、平成23年から平成26年までの4年間は人口が減少している。また、今後の人口推計値では、年少人口（15歳未満）が継続的に減少し、高齢人口（65歳以上）が継続的に増加する見通しである。
- ・10年間の増加人口推移の近隣市比較では、松戸市は約1.1万人（増加率10.2%）であるのに対し、船橋市約5.2万人（増加率10.9%）、柏市3.3万人（増加率10.8%）、市川市約1.8万人（増加率）であり、近隣市の中で最も増加人口が少ない。その背景としては、昭和40年代以降、人口の受け皿となるような大規模な開発が行われていないことが原因と考えられる。

松戸市の人口推移(H22までは実測値、H27以降は推計値)

松戸市と近隣市(船橋市、市川市、柏市)の増加人口
(※H19を0とする)

※平成27年の人口は、平成22年の国勢調査の結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いており、平成27年国勢調査の結果と異なる。



【資料】松戸市立地適正化計画(平成30年)

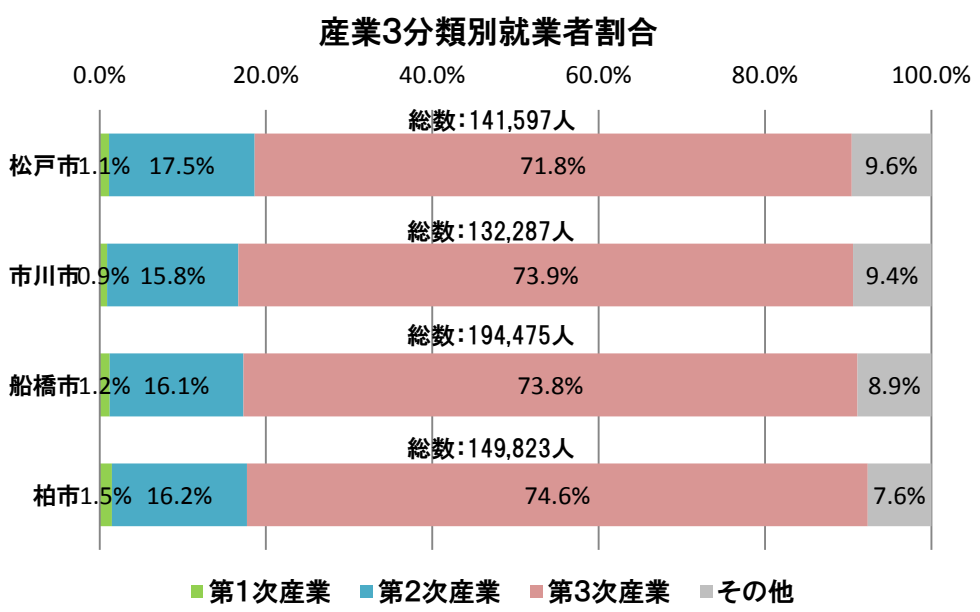
【資料】千葉県毎月常住人口調査

1. 松戸市全体の現況

(8) 産業にかかると近隣市との比較

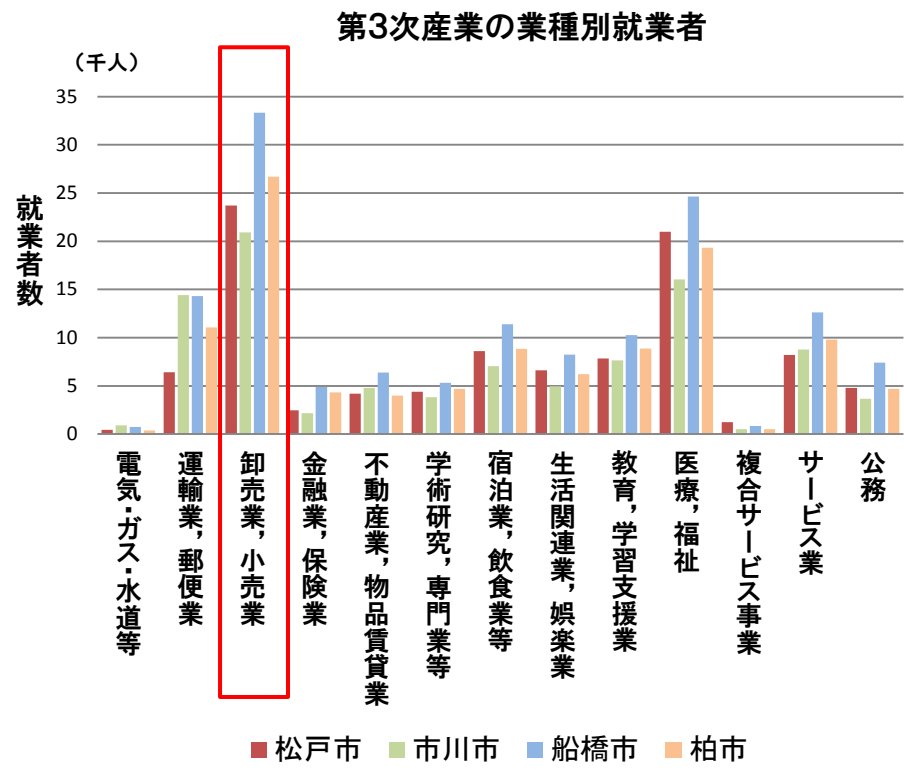
【産業3分類別就業者割合】

- 就業者数は、船橋市194千人、柏市149千人に次ぐ141千人で、次いで市川市132千人となっている。
- 船橋市の7割程度の就業者数である。
- 就業比率は**第3次産業比率が71.8%**。近隣3市と比較して約2~3%低く、その分第2次産業の割合が増えている。



【第3次産業の業種別就業者数】

- 第3次産業の業種別就業者数では、4市全てで卸売・小売業の就業者数が最も多くなっている。



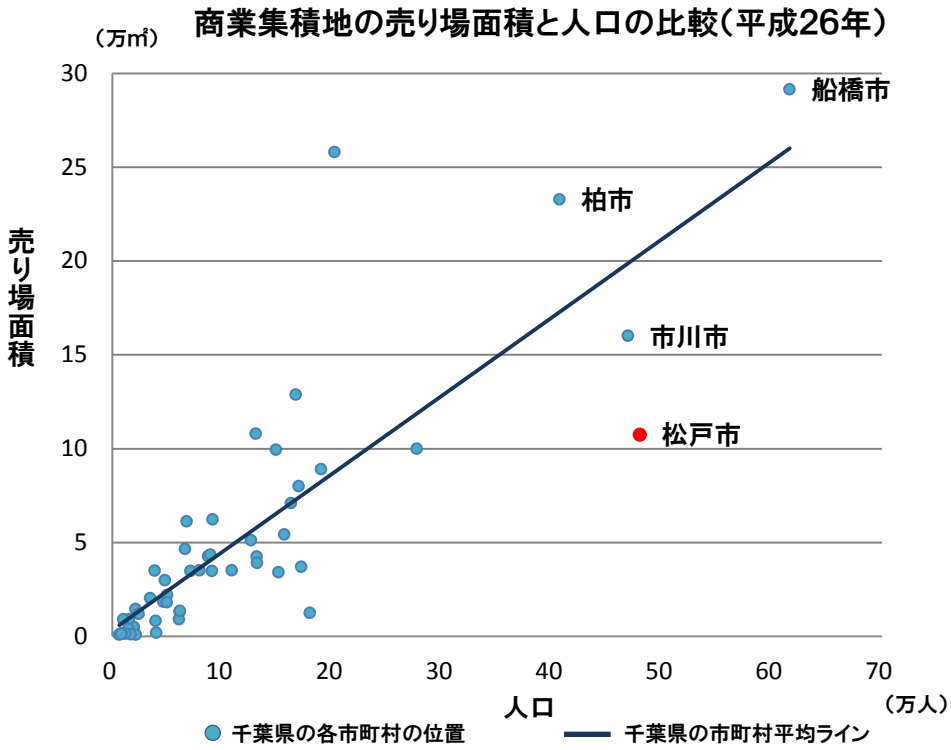
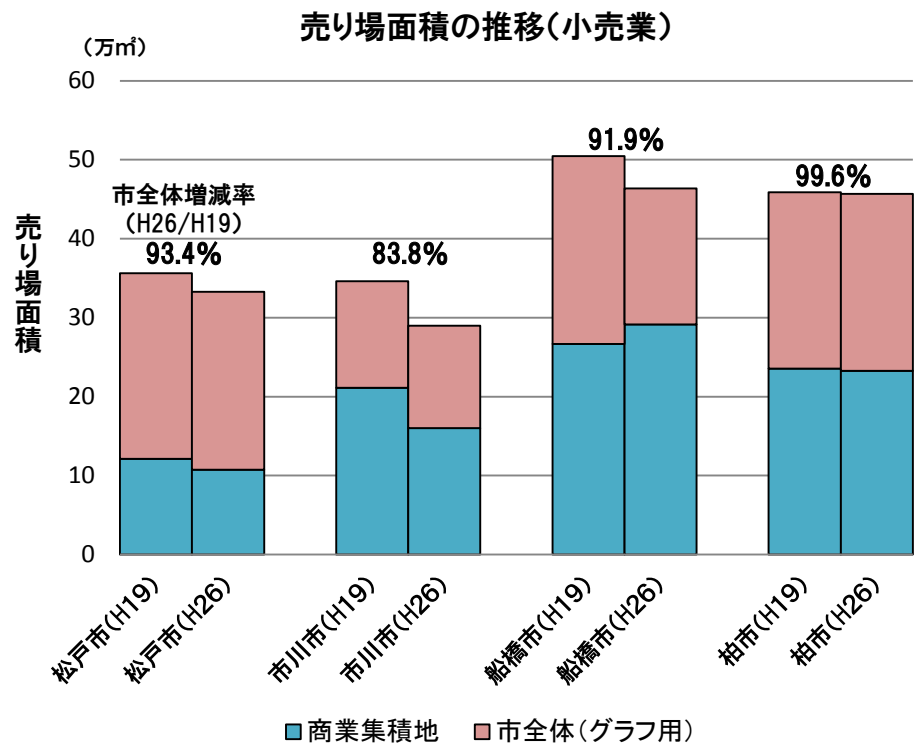
【資料】国勢調査(平成27年)

1. 松戸市全体の現況

(9) 産業にかかる近隣市との比較

【売り場面積（小売業）】

- ・ 売り場面積は4市全てで減少傾向であるが、増減率は柏市の99.6%に次ぐ93.4%であり減少幅は他の2市（船橋市91.9%、市川市83.8%）よりも少ない。
- ・ 松戸市の人口に対する売り場面積は、千葉県平均に達しておらず、近隣4市の中で同じく平均値を下回っている市川市よりもさらに低い値である。



【資料】商業統計(平成19年、平成26年)

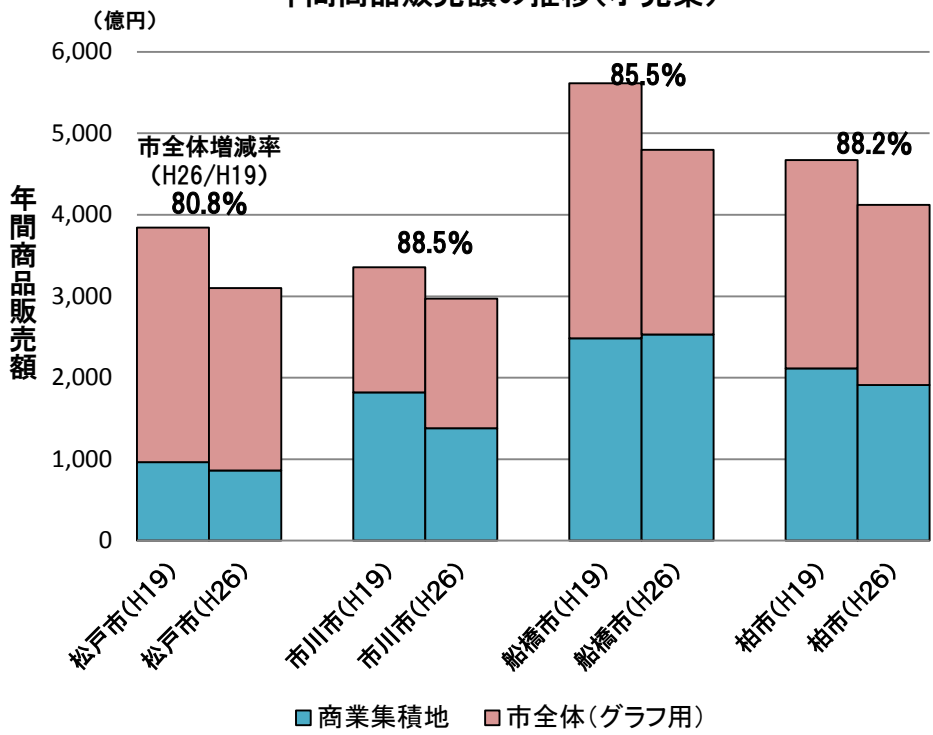
1. 松戸市全体の現況

(10) 産業にかかるとの比較

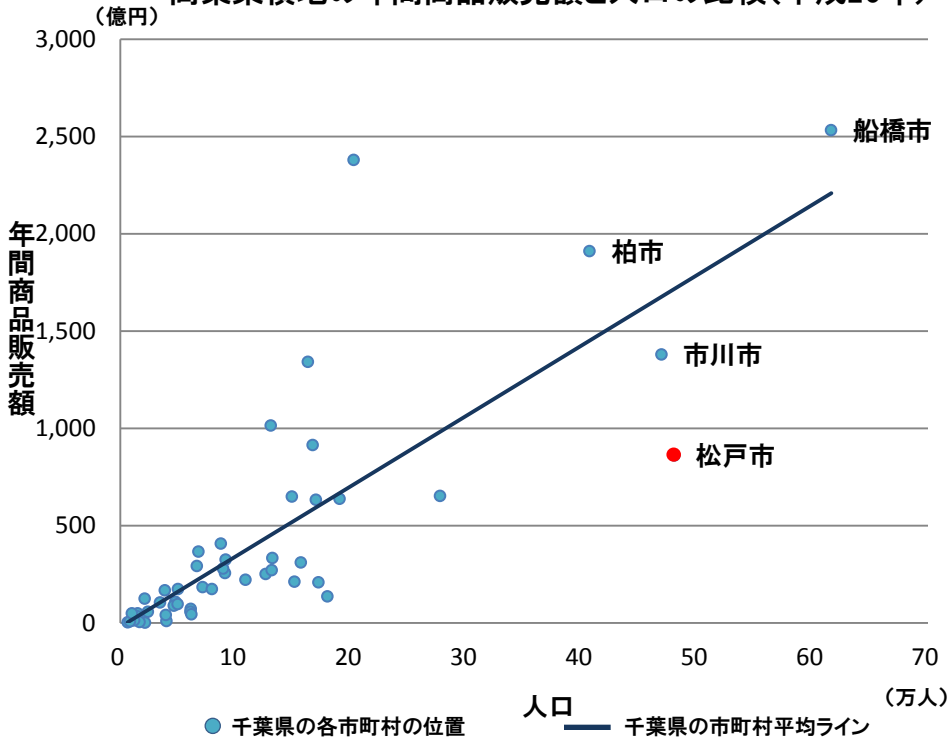
【年間商品販売額（小売業）】

- 平成19年と平成26年の年間商品販売額の推移をみると、松戸市全体で2割弱（80.8%）減少しており、近隣4市（市川市88.5%、船橋市85.5%、柏市88.2%）のなかで最も減少幅が大きい。
- 松戸市商業集積地の人口に対する商品販売額は、千葉県平均に達しておらず、近隣4市の中で同じく平均値を下回っている市川市よりもさらに低い値である。

年間商品販売額の推移(小売業)



商業集積地の年間商品販売額と人口の比較(平成26年)



【資料】商業統計(平成19年、平成26年)

1. 松戸市全体の現況

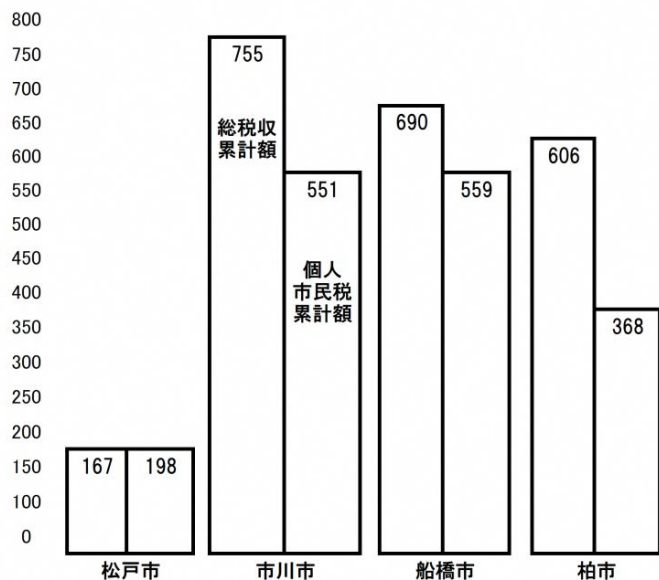
(11) 税収にかかる近隣市との比較

【税収】

- ・ 15年間の個人市民税増減の累計額は松戸市198億円に対し、市川市551億円、船橋市559億円、柏市368億円であり、近隣市は松戸市の約2～3倍税収が伸びている。
- ・ 増加人口あたりの個人市民税の累計比較では、松戸市79.2億円/万人に対し、市川市190億円/万人、船橋市74.5億円/万人、柏市115億円/万人である。また、固定資産税累計は松戸市74億円に対し、市川市197億円、船橋市56億円、柏市160億円となっている。主要駅で大規模な再開発を行っている市川市や柏市は税収の伸びが大きいと考えられる。

松戸市と近隣市の総税収および個人市民税増減の累計額
(平成13年を基準に平成27年までの15年間)

(億円)



松戸市と近隣市の累計税収の内訳

	松戸市	市川市	船橋市	柏市
総税収累計	167 (1)	755 (4.5)	690 (4.1)	606 (3.6)
個人市民税累計	198 (1)	551 (2.7)	559 (2.8)	368 (1.8)
法人市民税累計	-80	50	83	-10
固定資産税累計	74	197	56	160
人口(2015年)	48.9 万人	47.6 万人	62.6 万人	40.9 万人
人口増	2.5万人 増	2.9万人 増	7.5万人 増	3.2万人 増

* 柏市は税収・人口等の増減数値については2005年の沼南町合併数値を除外

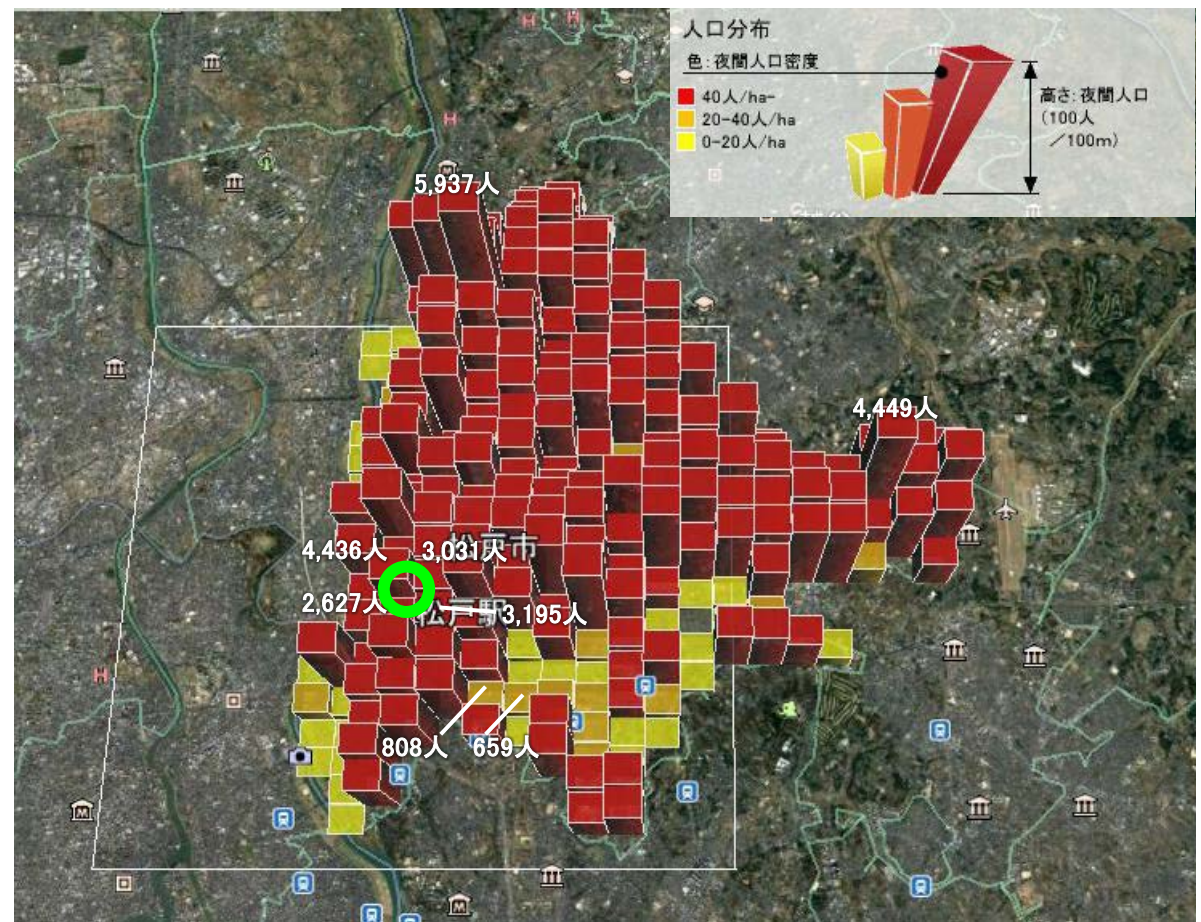
1. 松戸市全体の現況

(12) 都市再生の見える化情報基盤①

【夜間人口】

メッシュサイズ500m

- 夜間人口が最も多い地域
市北部（新松戸）5,937人
六高台4,449人
松戸駅西側4,436人
の順となっている。



● ... 松戸駅

【出典】国勢調査(H22)
都市構造可視化計画サイトより

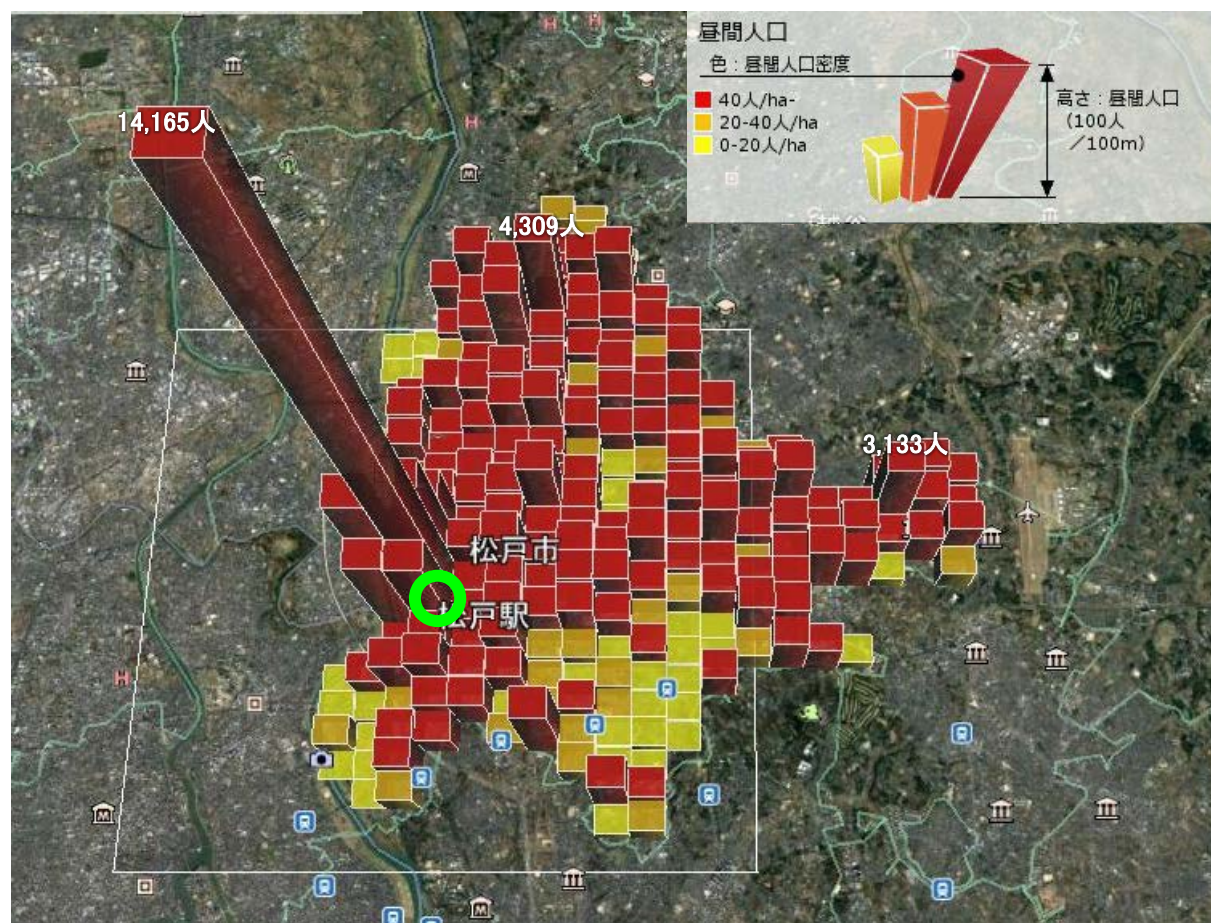
1. 松戸市全体の現況

(12) 都市再生の見える化情報基盤②

【昼間人口】

メッシュサイズ500m

- 松戸駅西側が最も昼間人口が多く、14,165人である。



● ...松戸駅

【出典】国勢調査(H12)、事業所統計調査(H13)
都市構造可視化計画サイトより

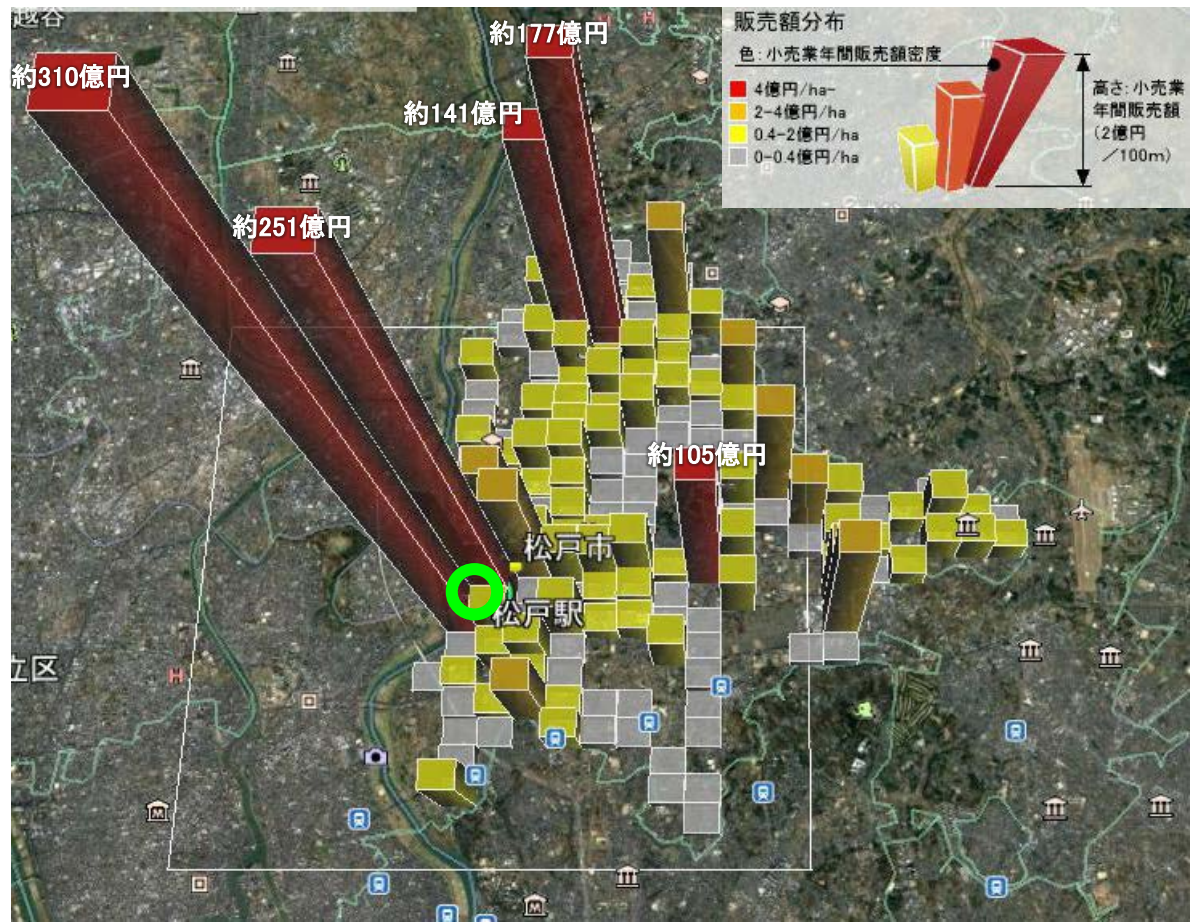
1. 松戸市全体の現況

(12) 都市再生の見える化情報基盤③

【小売業年間販売額】

メッシュサイズ500m

- ・ 松戸駅西側が小売業年間販売額が最も多く、約310億円となっている。また、市北部(新松戸)や市中部(八柱)も100億円を超える。



● ... 松戸駅

【出典】商業統計調査(H19)
都市構造可視化計画サイトより

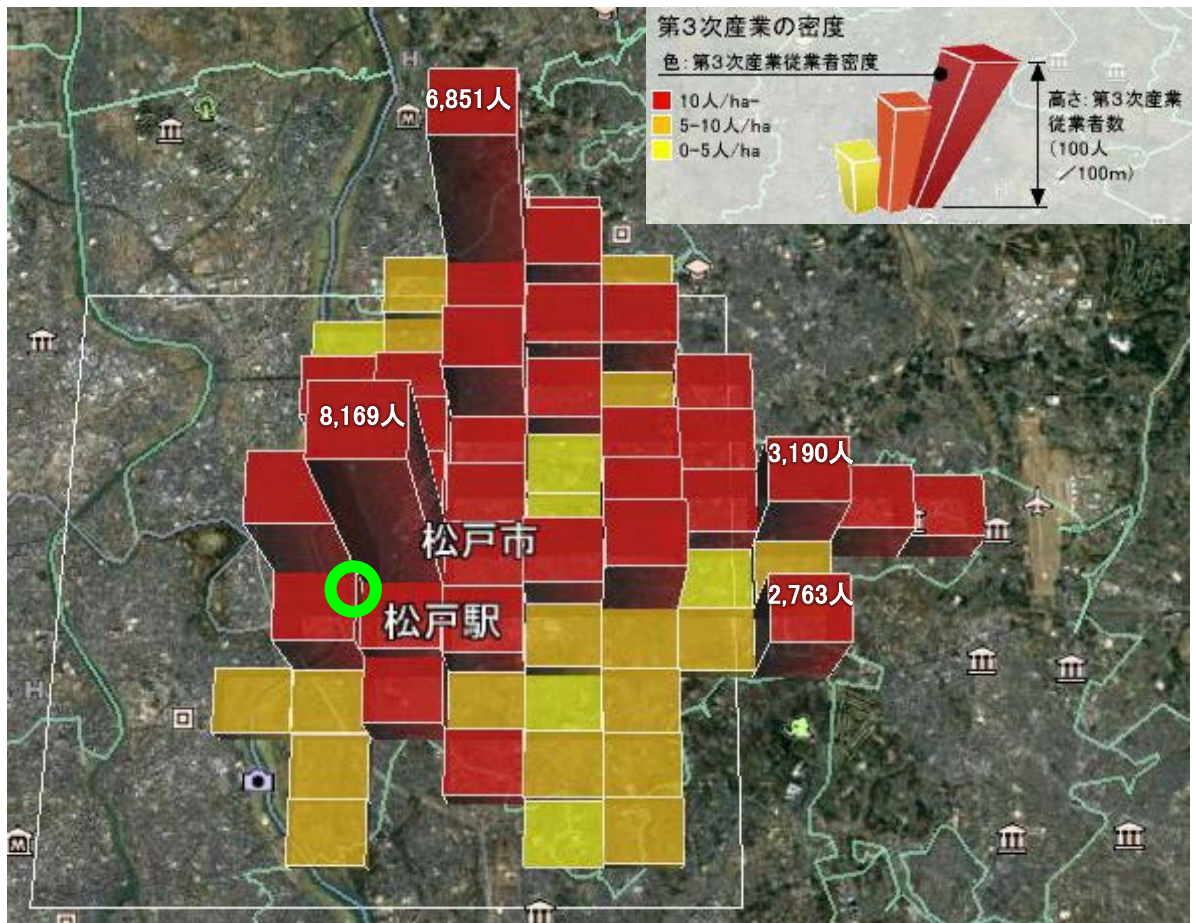
1. 松戸市全体の現況

(12) 都市再生の見える化情報基盤④

【第3次産業従業員数】

メッシュサイズ500m

- 松戸駅西側及び市北部（新松戸）が第3次産業従業員数が多いエリアとなっている。



● ... 松戸駅

【出典】経済センサス(H24)、事業所・企業統計(H18)
都市構造可視化計画サイトより

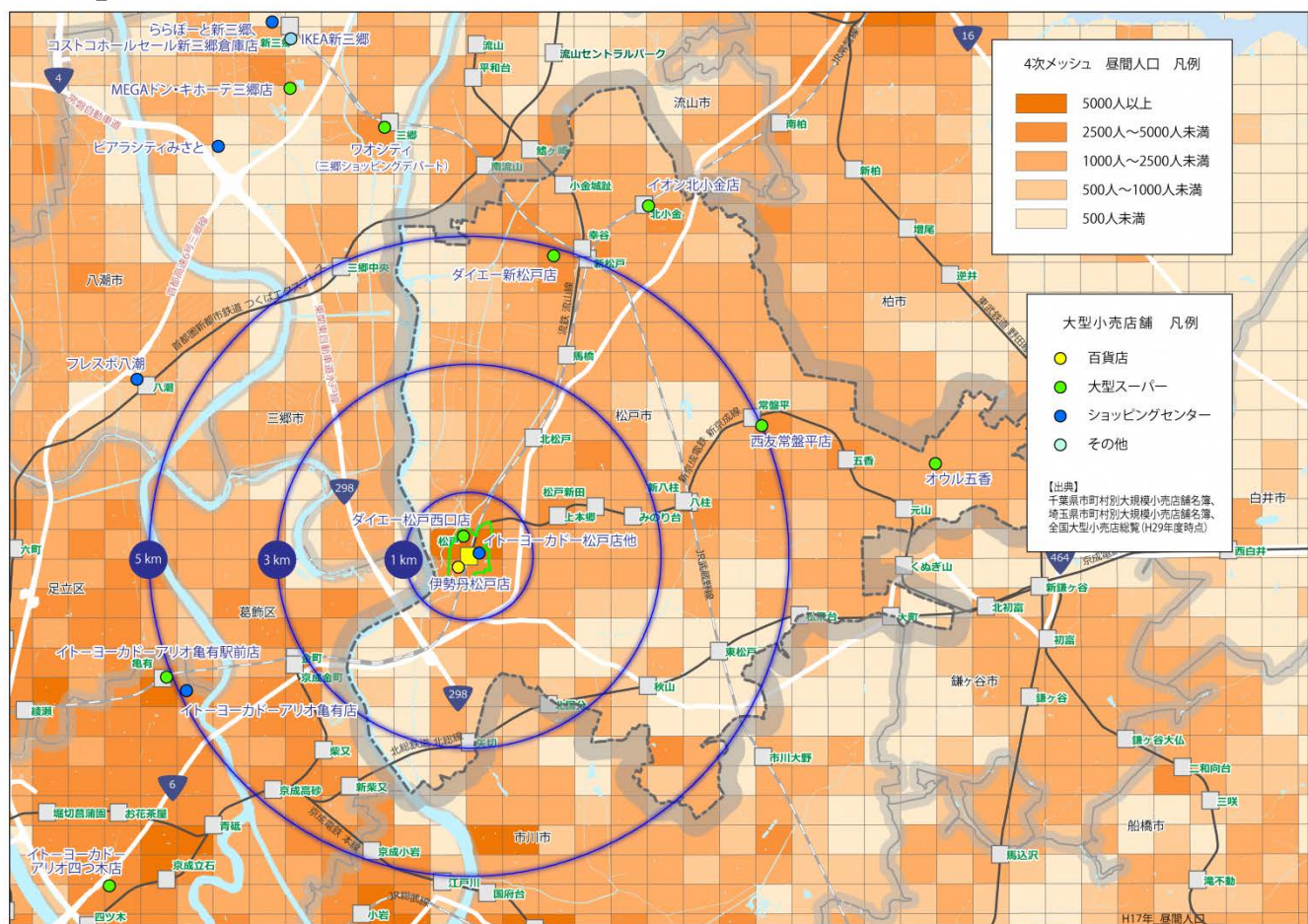
1. 松戸市全体の現況

(13) メッシュデータ①

【昼間人口分布（2005年）】

メッシュサイズ500m

・松戸駅周辺は中心市街地であり、昼間人口が多くなっている。



【出典】国勢調査メッシュデータ(H17)より作成
国土地理院基盤地図情報、©Esri Japan

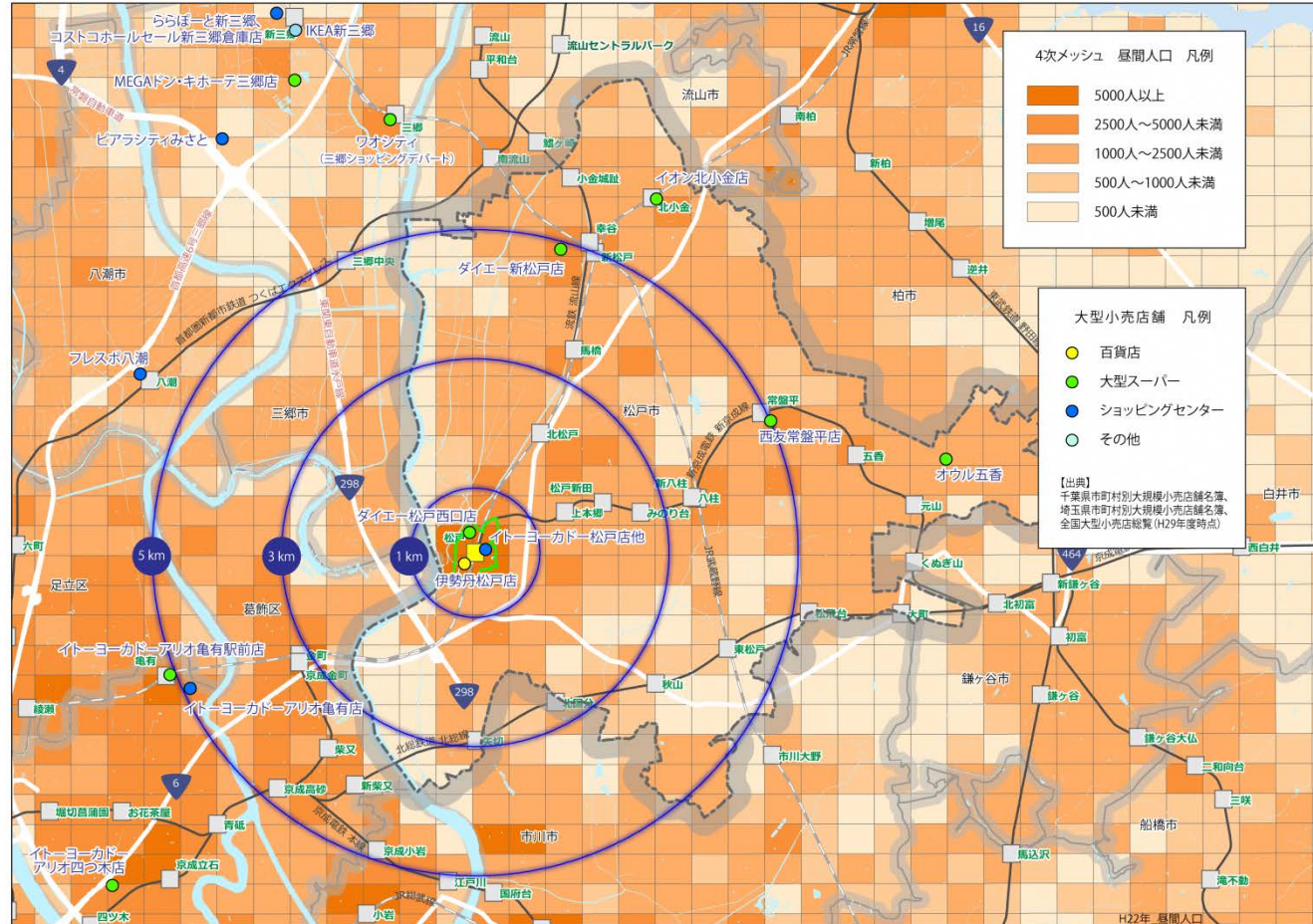
6. 松戸駅周辺地区の現況特性

(13) メッシュデータ②

【昼間人口分布（2010年）】

メッシュサイズ500m

- 2005年と変わらず、松戸駅周辺は中心市街地であり、昼間人口が多くなっている。



【出典】国勢調査メッシュデータ(H22)より作成
国土地理院基盤地図情報、©Esri Japan

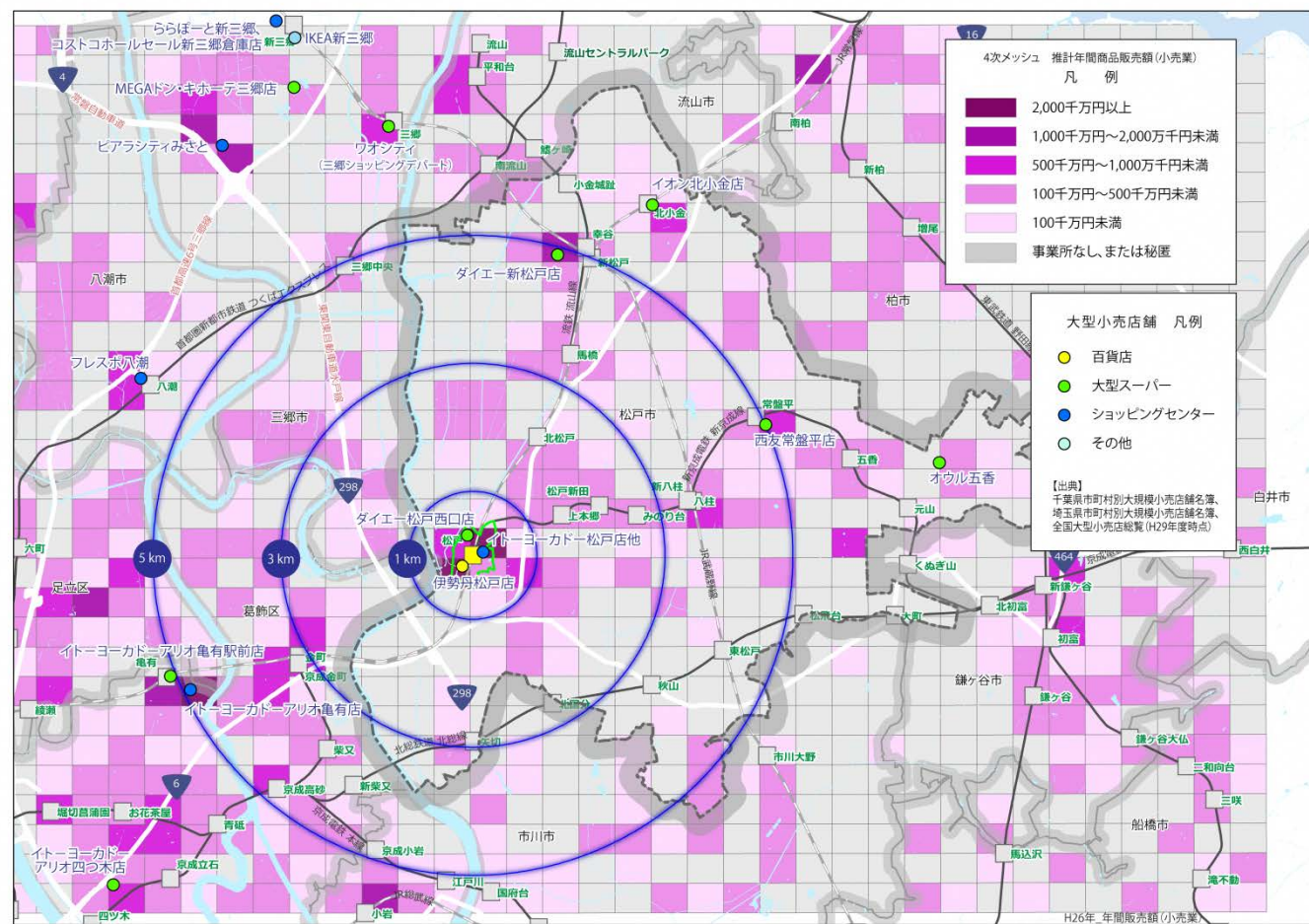
1. 松戸市全体の現況

(13) メッシュデータ③

【推計年間販売額（2014年）】

メッシュサイズ500m

- 松戸駅周辺が最も販売額が多くなっている。 また、市北部（新松戸）にも販売額が多いエリアがある。



【出典】商業統計メッシュデータ(H26)より作成
国土地理院基盤地図情報、©Esri Japan

1. 松戸市全体の現況

(14) 市街地形成の変遷～江戸時代～

江戸幕府が成立した頃の松戸はほとんどが農村だったが、江戸に近く水戸街道が通っていたことから、宿場町としてにぎわっていた。そのため、市の大部分が天領（幕府直轄領）や旗本領となり、1609年頃からは寺院が建立されるようになった。

また松戸河岸は、江戸川水運の要衝として銚子からの鮮魚などを江戸に運ぶ中継地としてにぎわっていた。

昭和以降の鉄道網整備に併せて、松戸の拠点が松戸宿から松戸駅周辺へと移動したが、松戸宿付近には当時の歴史的建造物や国の重要文化財に指定された戸定邸が今も残っている。

1. 松戸市全体の現況

(15) 市街地形成の変遷～昭和～

大正の終わりから昭和初期にかけて、大都市近郊の住宅地開発が進むなか、松戸も東京の近郊住宅地として注目されるようになり、次第に東京の衛星的機能を持つようになった。基盤整備としては、昭和初期に松戸駅東口において耕地整理が施され、将来の区画整理を見越した直線的な道路が整備された。

さらに太平洋戦争時には、首都東京に近いことから通勤者の避難地や疎開地として、終戦後には戦争被災者の受け入れ地として人口が増加していった。戦後になると、大規模住宅団地である常盤平ニュータウンをはじめとした住宅地の開発により急速な発展をとげた。

このような人口増加を受け、松戸駅前には多種多様な業種の店舗が立ち並び、多くの人で賑わう商業都市として発展した。昭和40年代には交通環境の悪化や公共公益施設の不足の改善に向けて松戸駅西口土地区画整理事業を施行した。



昭和30年代の松戸駅東口付近



整理後 (50.12)



施行中 (50.12)

松戸駅西口土地区画整理事業
施行の様子

1. 松戸市全体の現況

(16) 市街地形成の変遷～平成～

土地区画整理事業により相当量の規模で住宅開発が進み、平成2年頃までは主に社会増による急激な人口増加が続いた。市内全域の人口増加に伴い、中心市街地である松戸駅周辺をはじめ、各駅周辺等では多様な店舗や業務機能が立ち並び、生活利便性が確保されたにぎわいある市街地が形成されている。

一方、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、より良い市街地環境の再構築が必要となっている。また、近年では近隣市（柏市、流山市、船橋市、三郷市）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・業務面において活力が薄れつつある。



松戸中央公園



松戸駅周辺

1. 松戸市全体の現況

(17) 松戸市の特性(まとめ)

●松戸市の強み、ポテンシャル

- ・ 都心に近接しており、東京のベッドタウンとして良好な住宅地が形成されてきた。
- ・ 鉄道網が発達しており、都心部とつながる幹線道路も整備され交通利便性が高い。
- ・ 市街地周辺に歴史資源・河川などの水資源・みどりが残っている。

●松戸市が強化しなければならないこと

- ・ 担税力が近隣市に対して弱い。

⇒**税込アップの方策**

- ・ 商業地としての活力が低下しており、人口に対して十分な商業ポテンシャルを発揮できていない。

⇒**商業の活性化**

- ・ 近隣市と比較して人口の増加率が低い。

⇒**居住人口の増加**

2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(1) 松戸市総合計画

【基本構想】

古くから松戸の中心として、既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する。

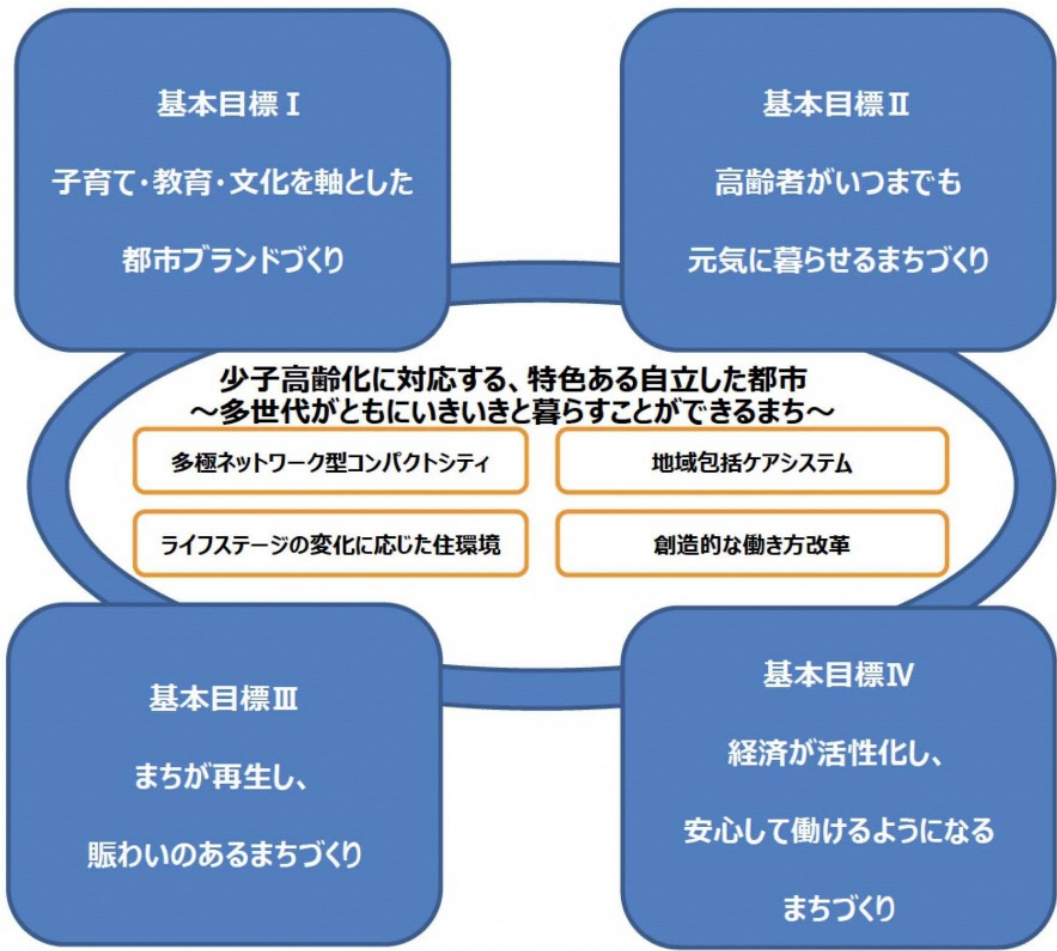
【後期基本計画】

商業地域から住居併用型の商業地域に変化しており、地域全体での新たな転換が迫られている。
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る。

【第6次実施計画】

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、松戸駅周辺地区まちづくり基本構想に基づくまちづくりを行う。

松戸市総合戦略 H27.10



2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(2) 松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成28年)

【主要用途の配置の方針】

a. 業務地

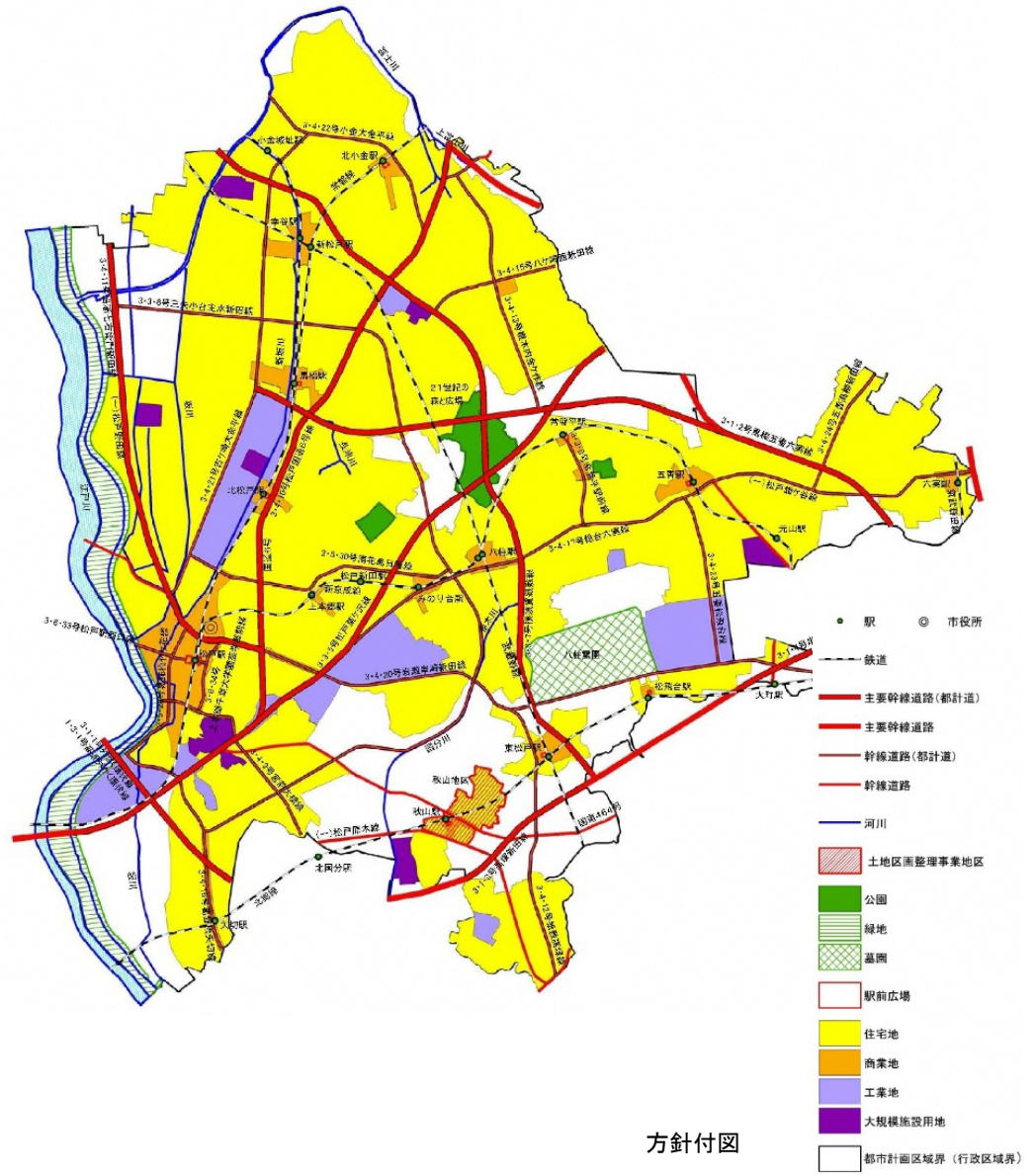
・松戸駅周辺は、本区域の中心市街地として行政機関等の業務機能が集積している地区であり、今後も業務機能の集積を図る地区として業務地を配置する。

b. 商業地

・本区域の中心市街地である松戸駅周辺は、歴史的な中心性、広域的な商業地としての機能の集積、交通結節点としての利便性から、商業・業務・文化・住宅等の機能が高度に集積した広域的な中心商業地として配置する。

【主要な市街地開発事業の決定の方針】

- ・広域的な商業・業務・文化機能の集積を図る。
- ・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。
- ・利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。




















方針付図

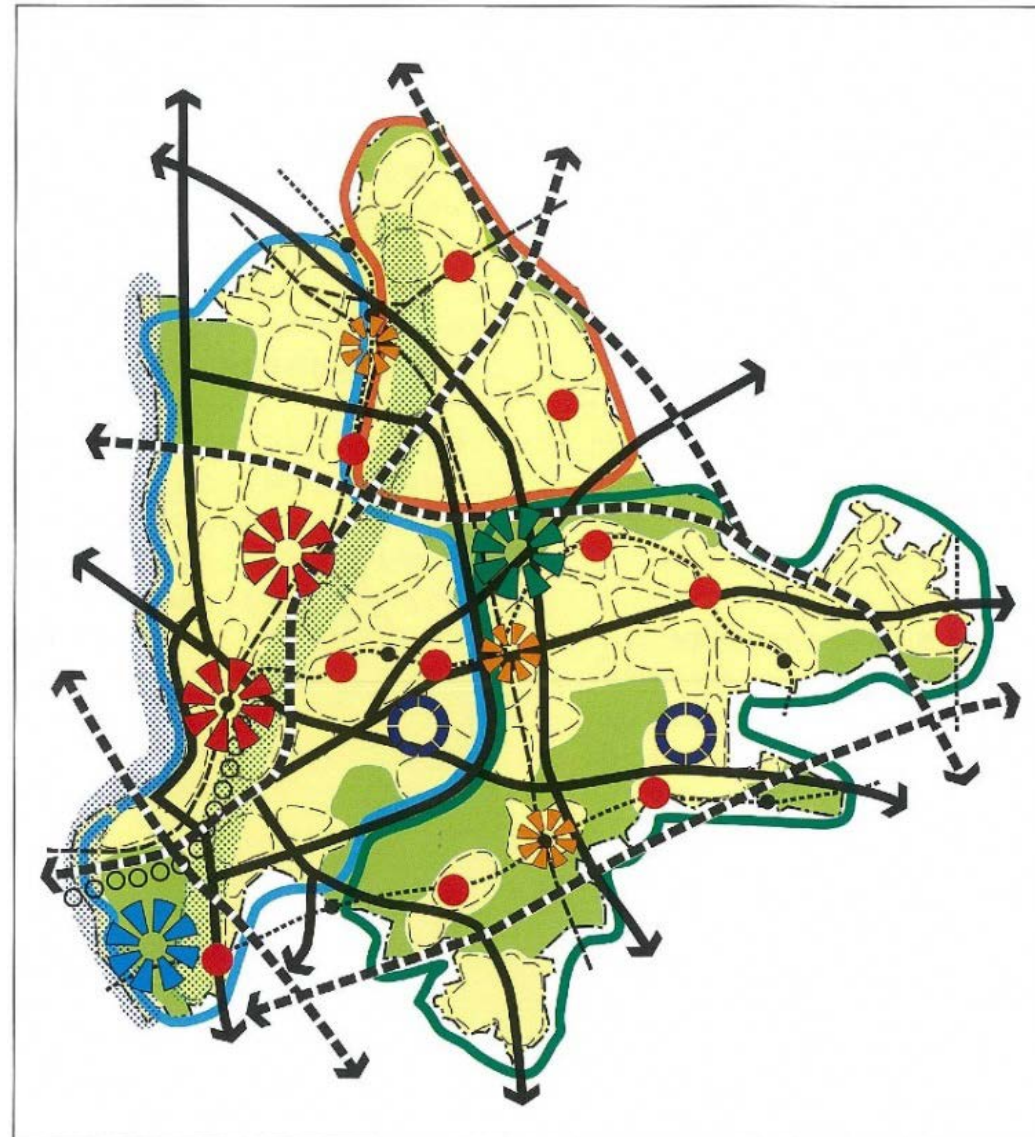
2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(3) 松戸市都市計画マスタープラン(平成11年)

【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

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



2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(4) 松戸駅周辺まちづくり基本構想 (平成27年)

【基本構想コンセプト】

・将来における基本構想コンセプトを以下の通り設定。

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～

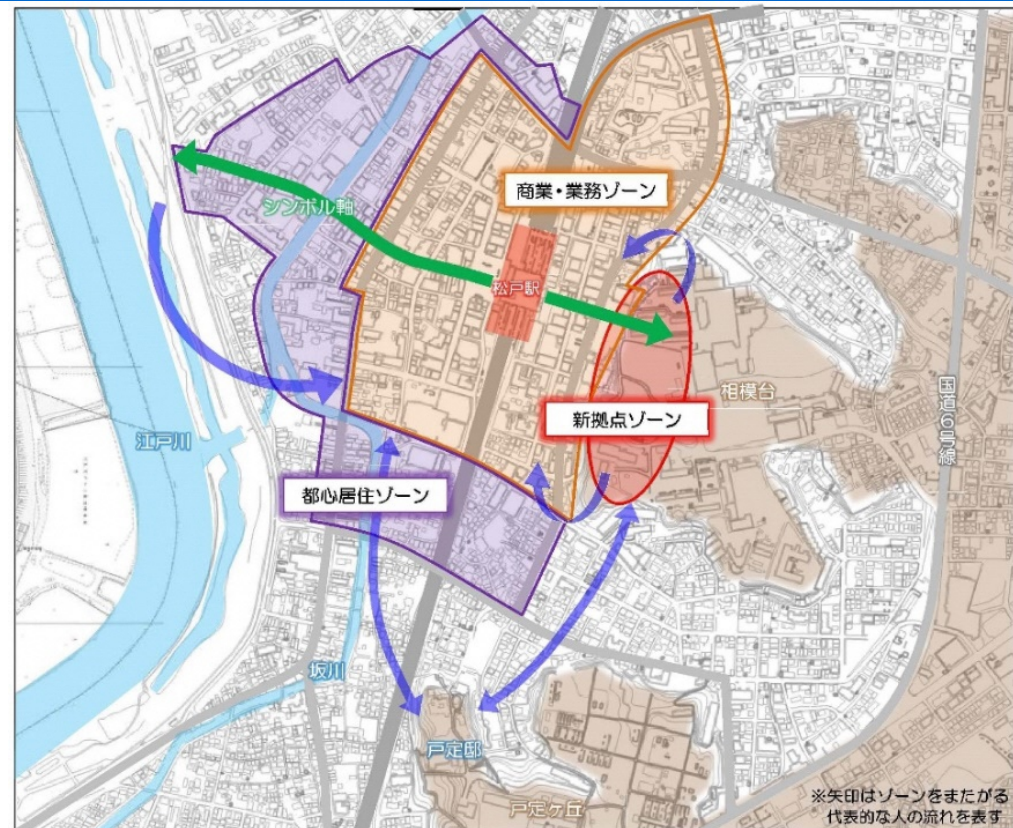
【まちの将来像】

・基本構想コンセプトを具現化し、目指す方向を示すものとして、次の3つのまちの将来像を掲げる。

- ①多様なニーズが満たされる活気あふれるまち
- ②様々な世代が、住み続けたい・移り住みたいと思うまち
- ③人の流れが多く、歩行者に優しいまち
- ④価値ある自然や地域資源が活かされ愛着を感じるまち

【ゾーン等の区分の考え方】

・地区内を「新拠点ゾーン」「商業・業務ゾーン」「都心居住ゾーン」「シンボル軸」「水・歴史資源」に分けて取組の方向性等を整理。



【新拠点ゾーン】

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

【商業・業務ゾーン】

中心商業地にふさわしい“にぎわい”を高めるため、都市機能の更新とともに回遊性・滞留性を向上させる

【都心居住ゾーン】

中心商業地に隣接する利便性を活かした、まちなかにふさわしい住環境を創出し、都心居住を促進する

【シンボル軸】

円滑な移動と回遊性の向上を図るとともに、良好な景観形成と沿道の有効利用を行い、台地と水辺をつなぐ地域の中心軸を形成する

【水・歴史資源】

江戸川、坂川などの水辺資源や旧水戸街道沿いの寺社や戸定邸などの歴史的建造物等を活かし、多くの人が水や歴史を楽しめるゾーンを創出する

2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(4) 松戸駅周辺まちづくり基本構想(平成27年)

①新拠点ゾーン

【現況課題】

- ・官舎跡地の有効活用が図られていない。
- ・松戸駅等新拠点ゾーン周辺からのアクセスが不便である。
- ・松戸中央公園の特性が生かされていない。
- ・相模台公園までのアクセスが不便である。
- ・路上駐輪が多い。

※平成28年松戸駅周辺の撤去台数：約1,400台

【まちづくりの方針】

「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。

官舎跡地



松戸中央公園



主要幹線2級市道68号



相模台公園



2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(4) 松戸駅周辺まちづくり基本構想(平成27年)

②商業・業務ゾーン(西口再開発事業エリア、東口再開発事業検討エリア)

【現況課題】

- ・ 中心市街地としての賑わいが無い。
- ・ 商店街としての連続性がない。
- ・ 道路が狭く、一方通行の道路も多い

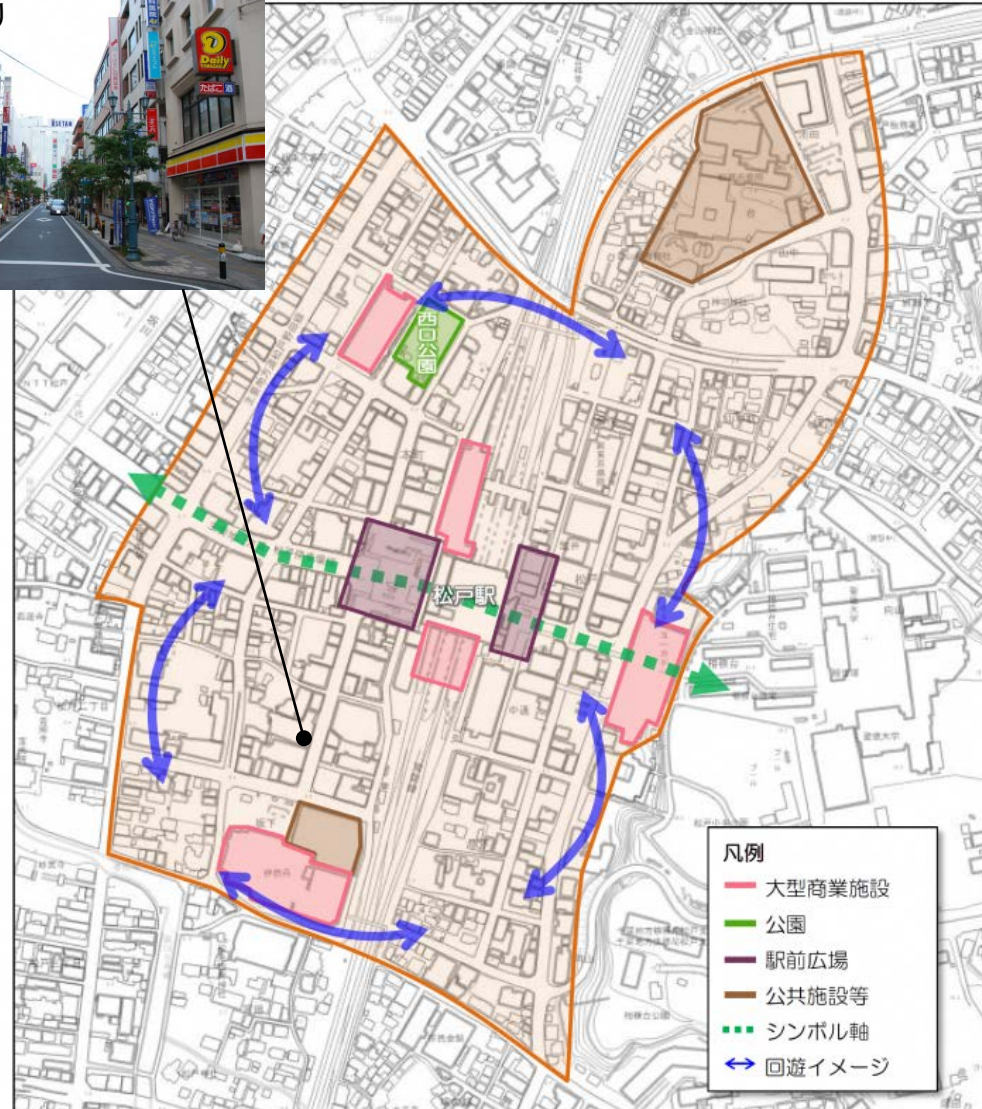


【まちづくりの方針】

「歩いて買物が楽しめる快適できれいなまち」

【取り組みの方向性】

- ・ 中心商業地にふさわしい“にぎわい”を高めるため、都市機能の更新とともに回遊性・滞留性を向上させる。



2. 松戸駅周辺の現況—上位計画—

(4) 松戸駅周辺まちづくり基本構想(平成27年)

③シンボル軸

【現況課題】

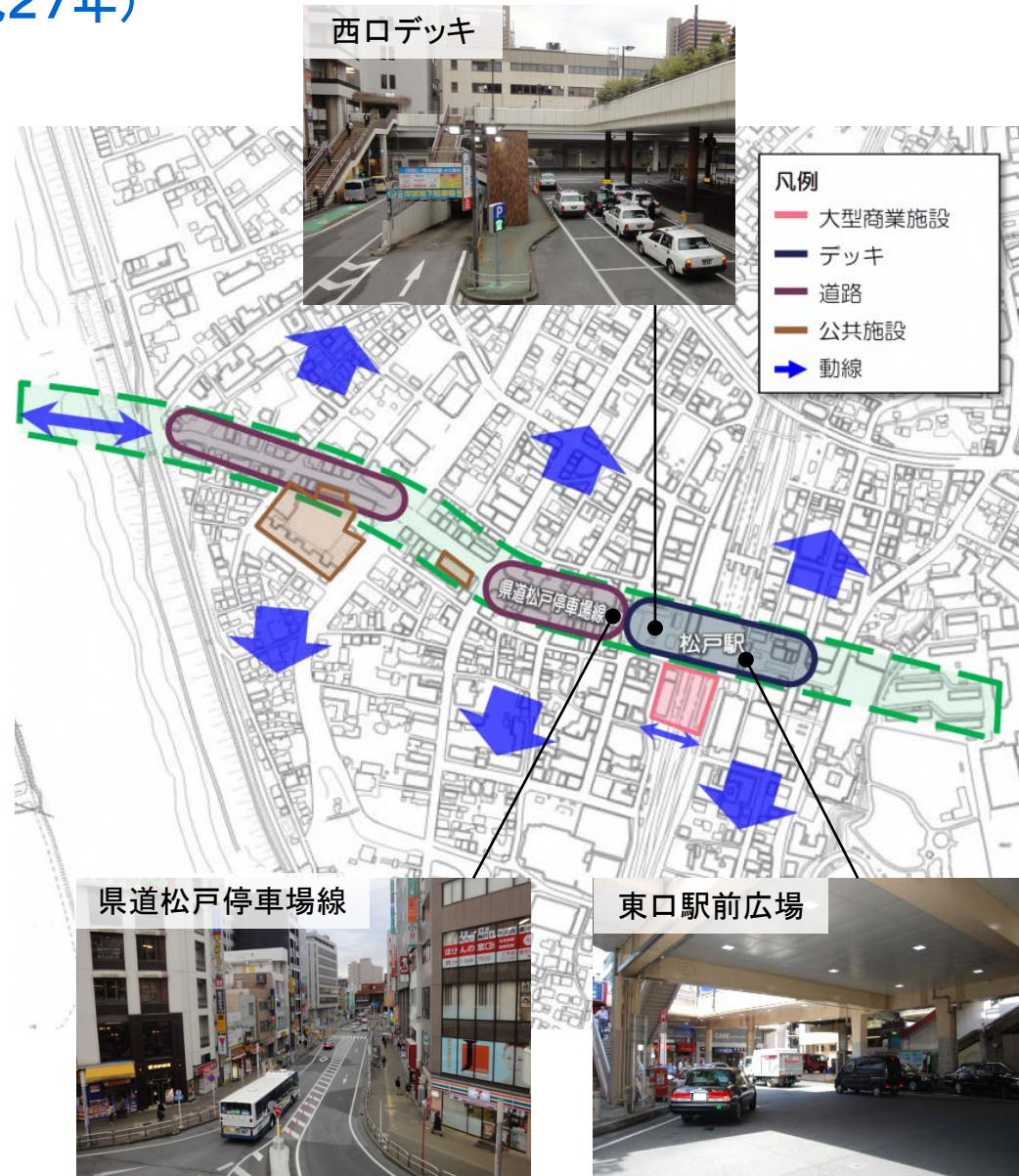
- デッキがバリアフリー化されていない。
- 西口デッキと周辺建物が接続されていない。
- 都市計画決定済の東口駅前広場が整備されていない。
- 東口のバスターミナルが駅から離れた場所にある。
- 統一感のある景観形成がなされていない。

【まちづくりの方針】

「**“にぎわい”**と**“やすらぎ”**をつなぐシンボルロード」

【取り組みの方向性】

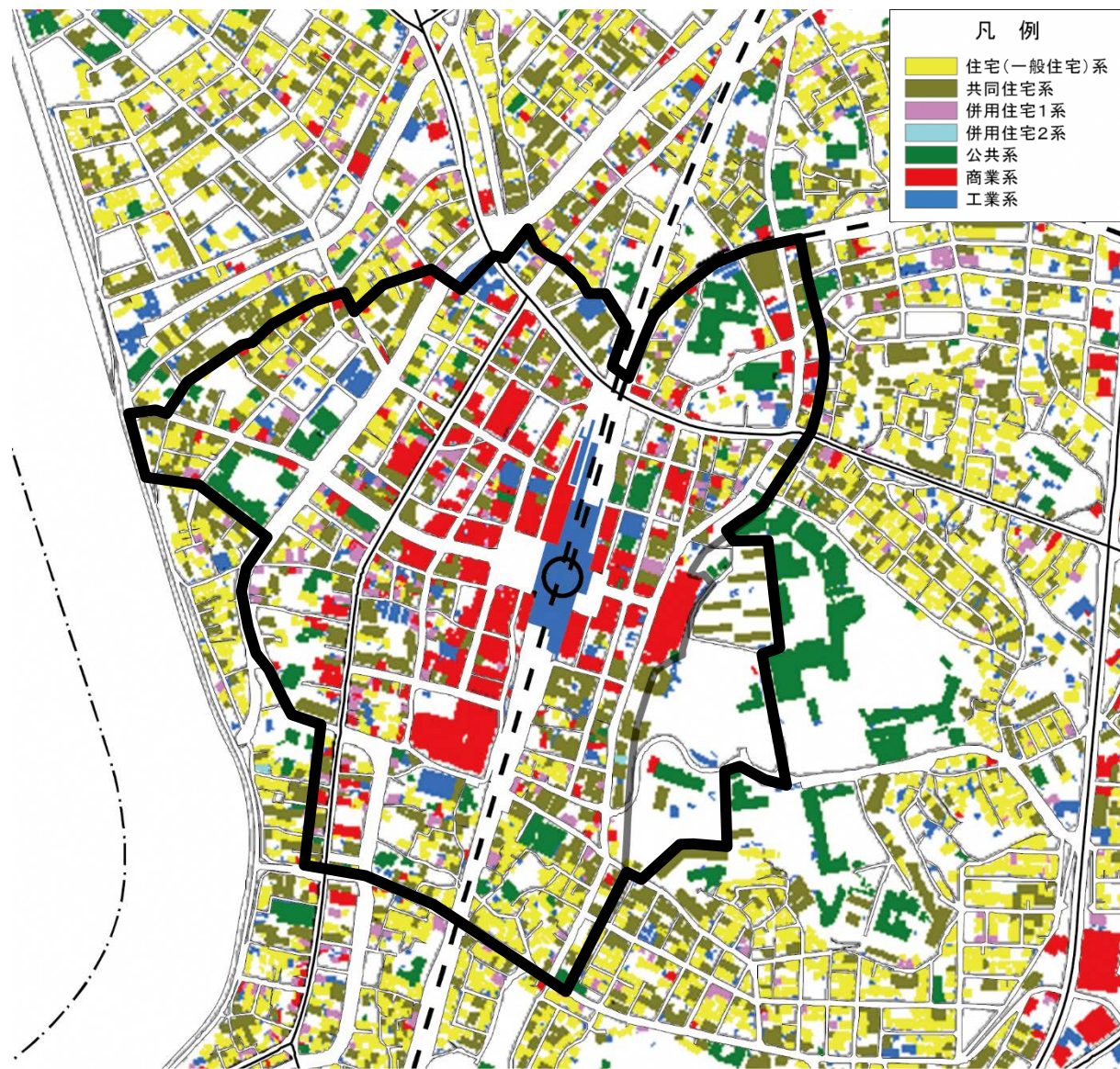
- 円滑な移動と回遊性の向上を図るとともに、良好な景観形成と沿道の有効利用を行い、大地と水辺をつなぐ地域の中心軸を形成する。



2. 松戸駅周辺の現況—都市基盤・建物現況—

(5) 建物利用

- 駅を中心に商業系が位置し、その外延部には共同住宅系、さらにその外延部に一般住宅系や公共系が立地している。



建物用途別現況図

2. 松戸駅周辺の現況—都市基盤・建物現況—

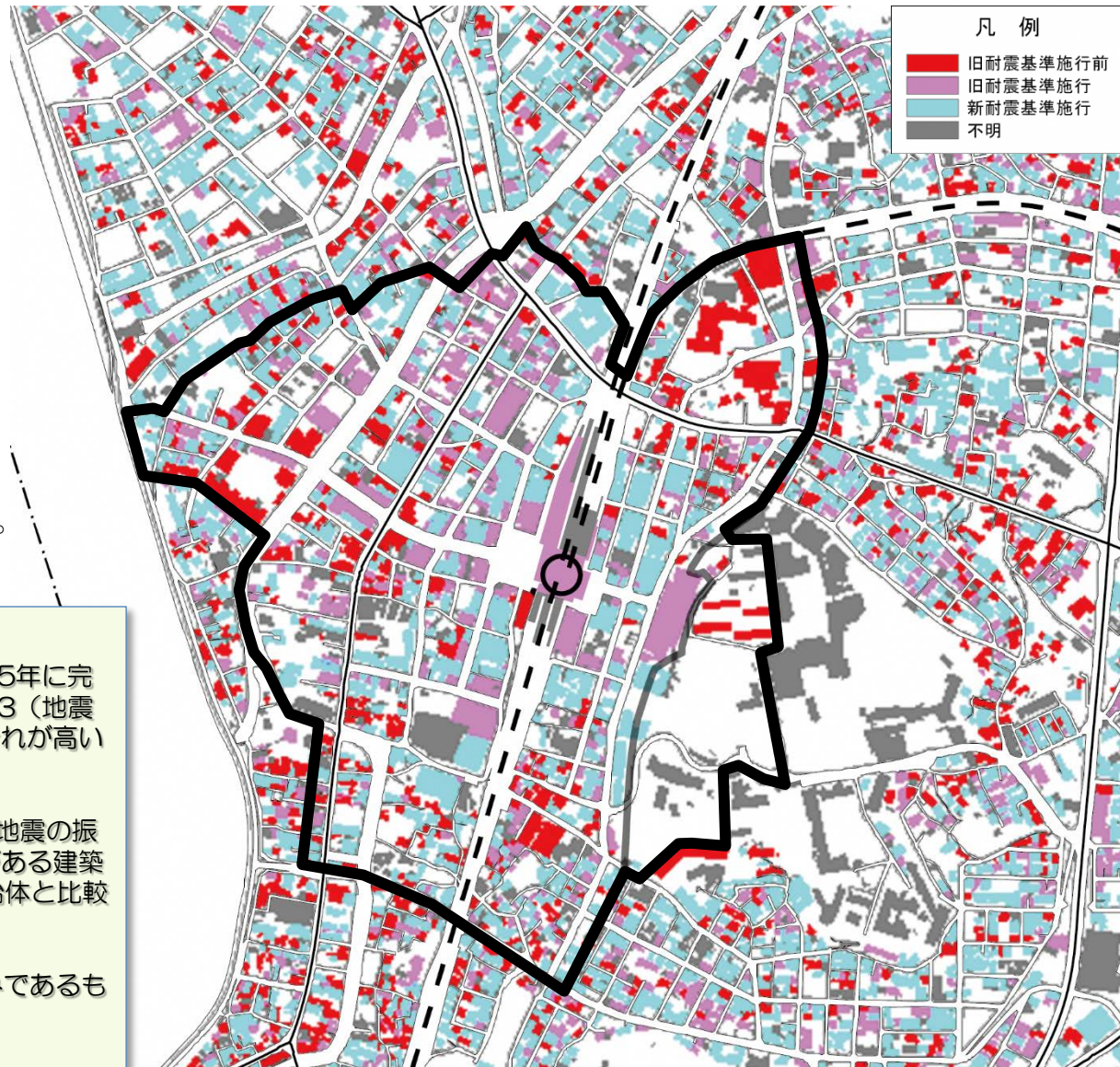
(6) 建物建築時期

- ・ 駅周辺には旧耐震基準施行の大規模な商業施設（アトレ松戸、プラレ松戸等）が位置している。
- ・ 地区外周部には、旧耐震基準施行前の建物が見られる。地区北東部にある公共施設（市庁舎、図書館、市民会館）も旧耐震基準施行前の建物である。

⇒ 駅周辺の大規模な商業施設や公共施設が総じて更新時期を迎えている。

【現 状】

- ①市庁舎の本館は昭和38年に完成、新館は昭和45年に完成し、防災拠点であるものの、IS値がともに0.3（地震の振動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊するおそれが高い建築物）と低い。
- ②図書館は、昭和48年に完成し、IS値は0.43（地震の振動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊するおそれがある建築物）と低く、規模も約2,000㎡と同規模の自治体と比較しても著しく狭い。
- ③市民会館は、昭和39年に完成し、耐震改修済みであるものの、施設が古くなっている。



建築物の耐震基準別現況図

2. 松戸駅周辺の現況—地域資源—

水・みどり資源

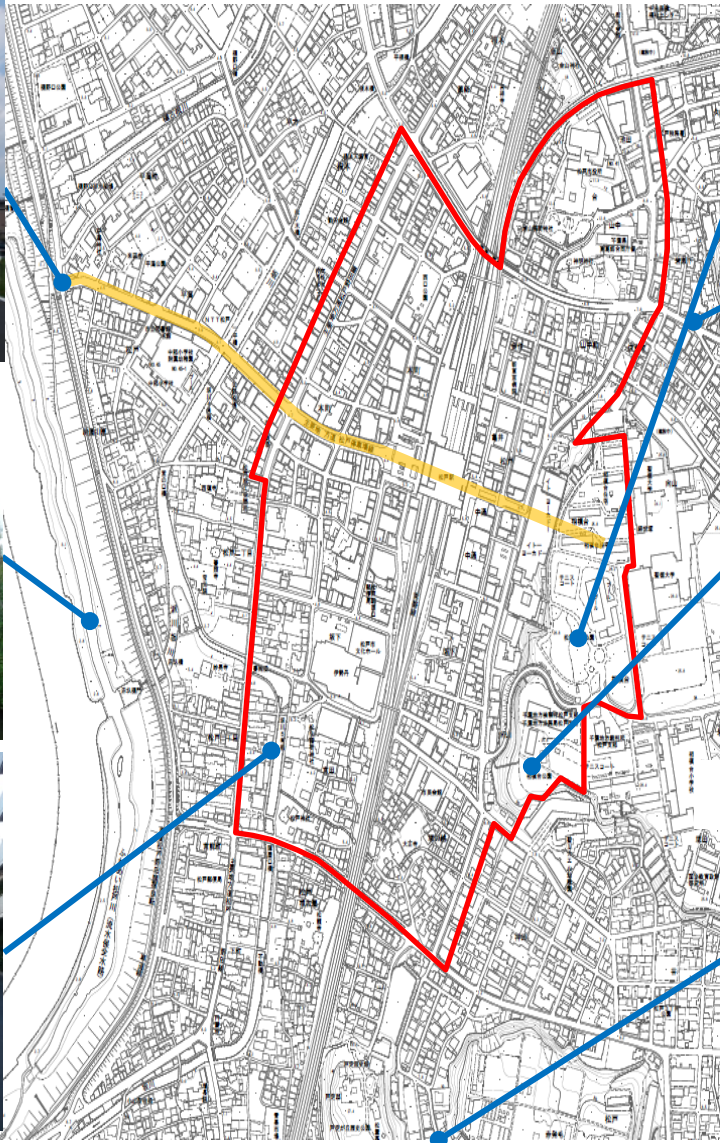
江戸川河川敷



ふれあい松戸川



坂川



松戸中央公園



相模台公園



千葉大学園芸学部フランス式庭園



2. 松戸駅周辺の現況—地域資源—

歴史資源

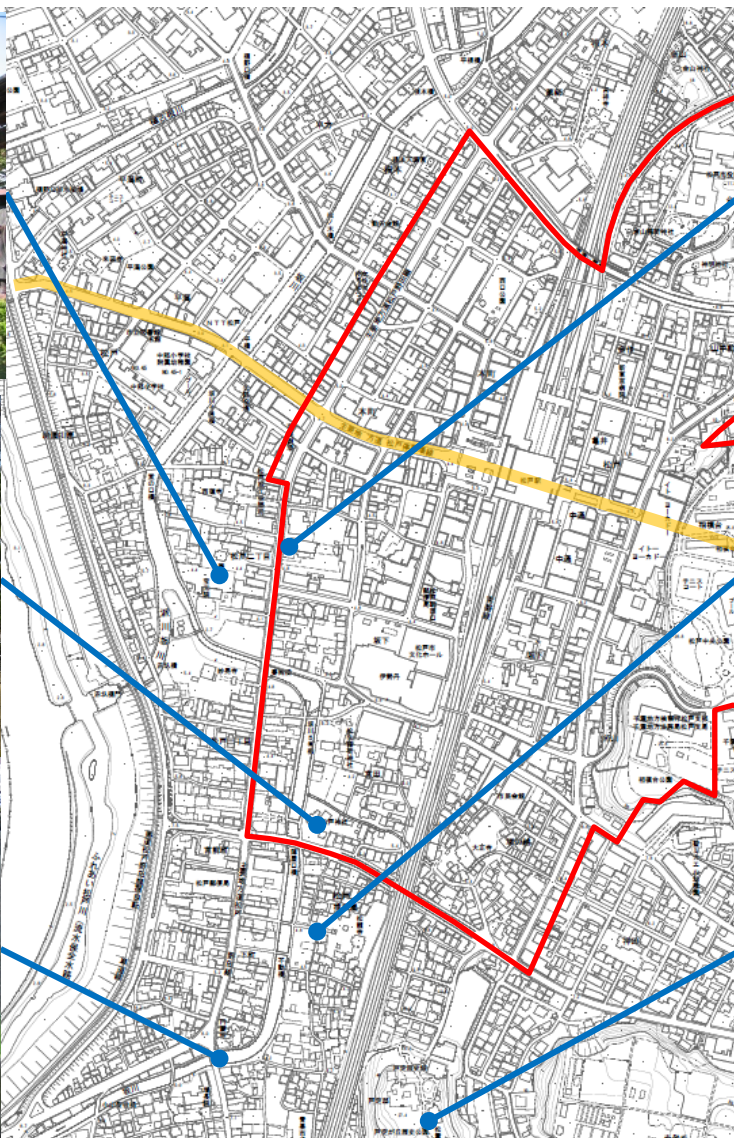
善照寺



松戸神社



小山樋門橋



旧水戸街道



松龍寺



戸定邸及び旧徳川昭武庭園



2. 松戸駅周辺の現況—地域資源—

松戸駅周辺の行事

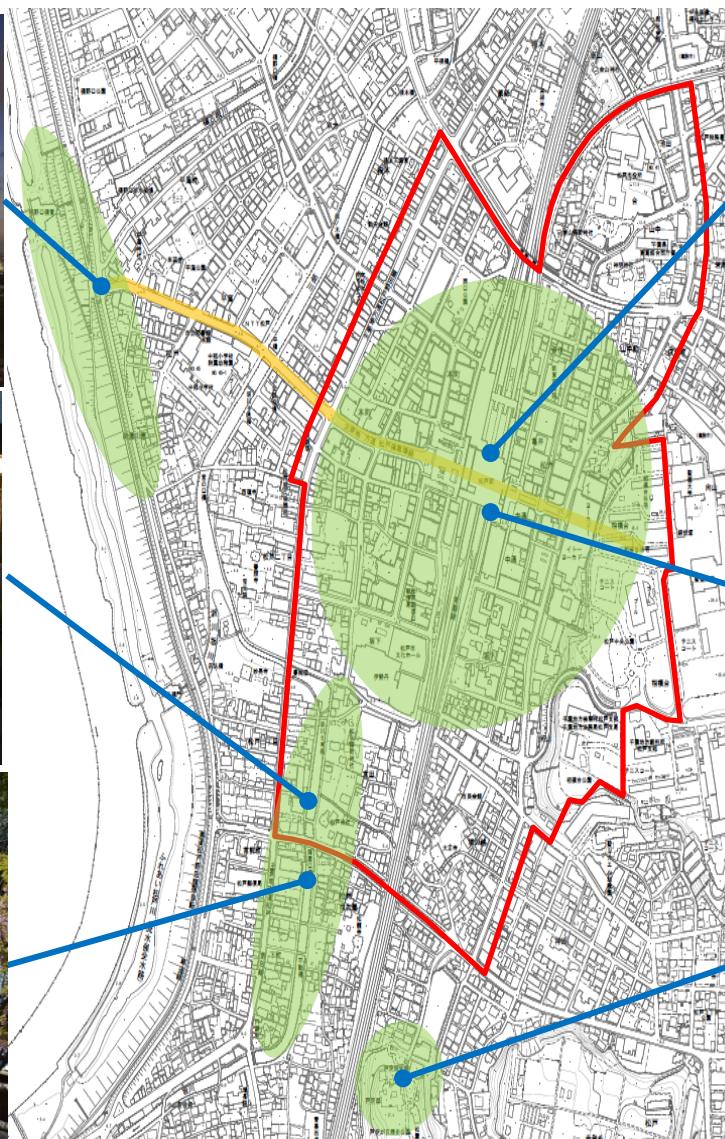
松戸花火大会



松戸宿坂川献灯まつり



松戸宿坂川河津桜まつり



松戸まつり



松戸クリスマスファンタジー

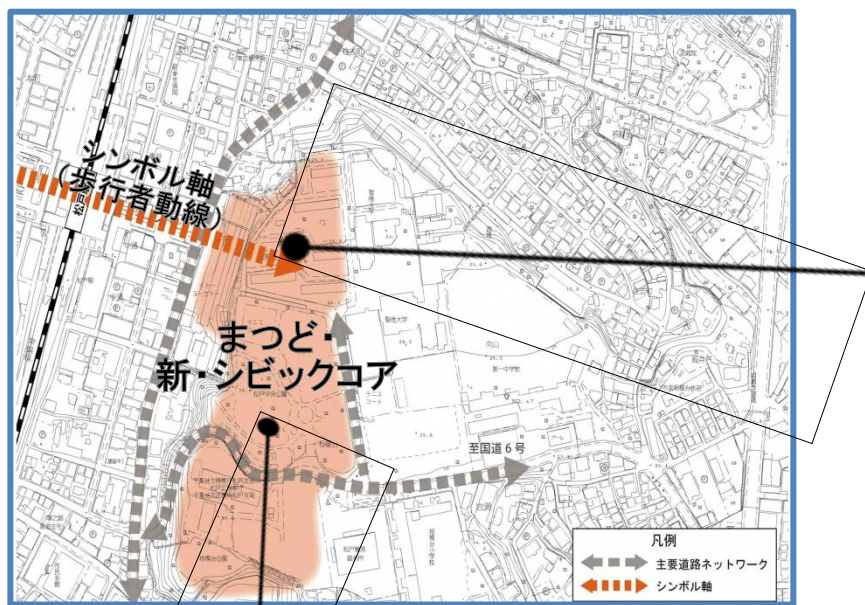


戸定の藤まつり



3. 松戸駅周辺の取り組み

(1) 新拠点ゾーン



3. 松戸駅周辺の取り組み

(1) 新拠点ゾーン

まちづくりの
方向性

- 新たな松戸の顔となる
便利で魅力あふれる拠点として、
ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う

整備概要

多機能拠点整備

⇒商業施設整備・公共施設整備

松戸中央公園再整備

⇒多機能拠点と連携し、賑わいや交流を図れる
空間へ（駅近傍の貴重な緑空間、防災拠点と
して再整備）

アクセスルートの整備

⇒【歩行者】 駅からのアクセス
【自動車】 周辺道路整備、国道6号交差点改良

事業の流れ

H30.3
策定

基本
構想

基本
計画

都市
計画
決定

事業
認可

事業
着手

完了

3. 松戸駅周辺の取り組み

新拠点ゾーン整備基本構想 H30.3
新拠点ゾーン整備する際の3つの目標、13の方針が
松戸駅周辺まちづくり委員会から答申され策定（H30.3）

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

機能のあり方：5方針

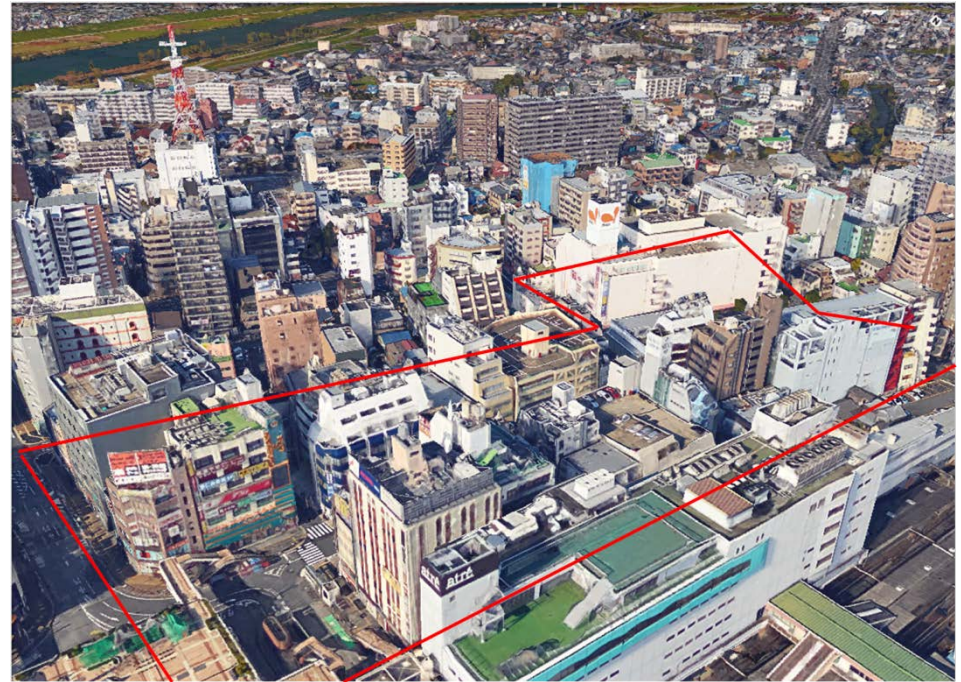
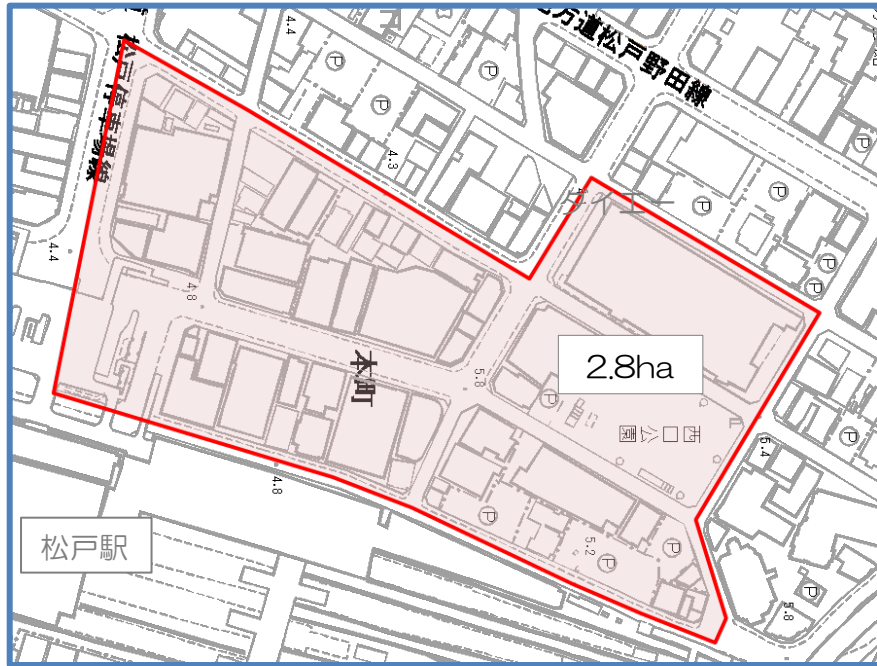
空間のつくり方：5方針

計画のすすめ方：3方針

3. 松戸駅周辺の取り組み

(2) 西口再開発事業エリア(商業・業務ゾーン)

松戸駅西口周辺街づくり研究会 対象区域図



3. 松戸駅周辺の取り組み

(2) 西口再開発事業エリア(商業・業務ゾーン)

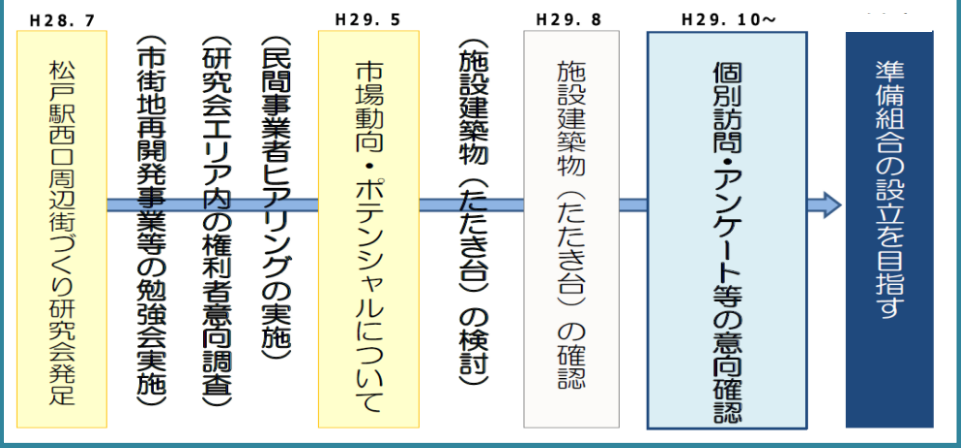
まちづくりの
方向性

- ・歩いて買物が楽しめる快適できれいなまちとして
中心商業地にふさわしい「にぎわい」を高めるため
都市機能の更新とともに回遊性・滞留性を向上させる

整備概要

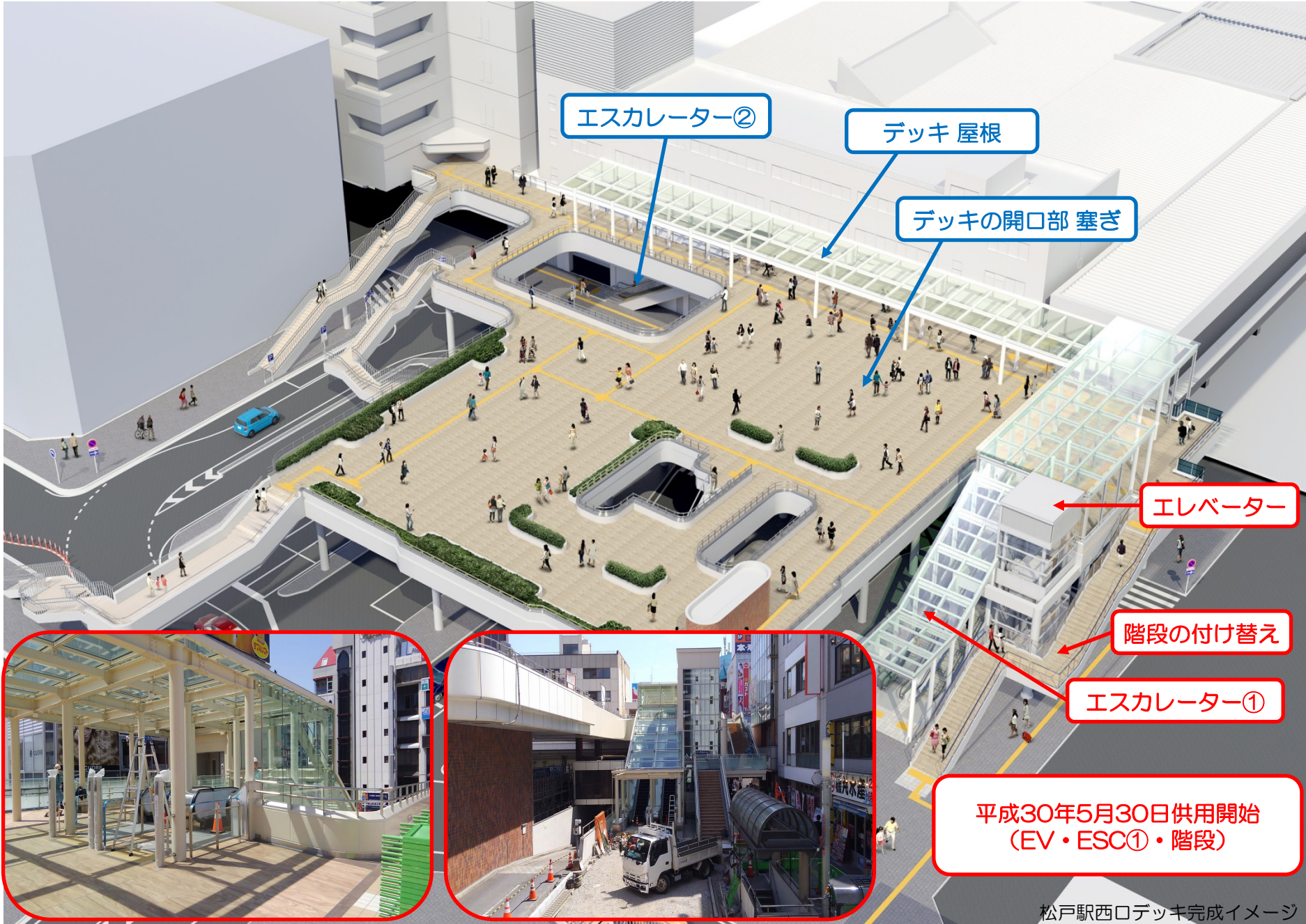
- 市街地整備の推進
⇒市街地再開発事業等の促進
- 土地の高度利用の促進
⇒低層部に商業を配置した複合型高層住宅の供給を促進
- 安全で快適な歩行者空間の充実
⇒駅前には歩いて回遊できる快適な環境を創出

松戸駅西口周辺街づくり研究会 活動状況



経過

- ・松戸駅西口周辺街づくり研究会発足 (H28.7)
⇒研究会実施 (これまでに10回実施)
⇒アンケート調査実施 (対象：権利者)
90件中63件：検討を進めて良い・今は判断できないが検討を進めてもよい(70%)
(配付：90件 回収率：95.5%)



エスカレーター②

デッキ屋根

デッキの開口部 塞ぎ

エレベーター

階段の付け替え




エスカレーター①

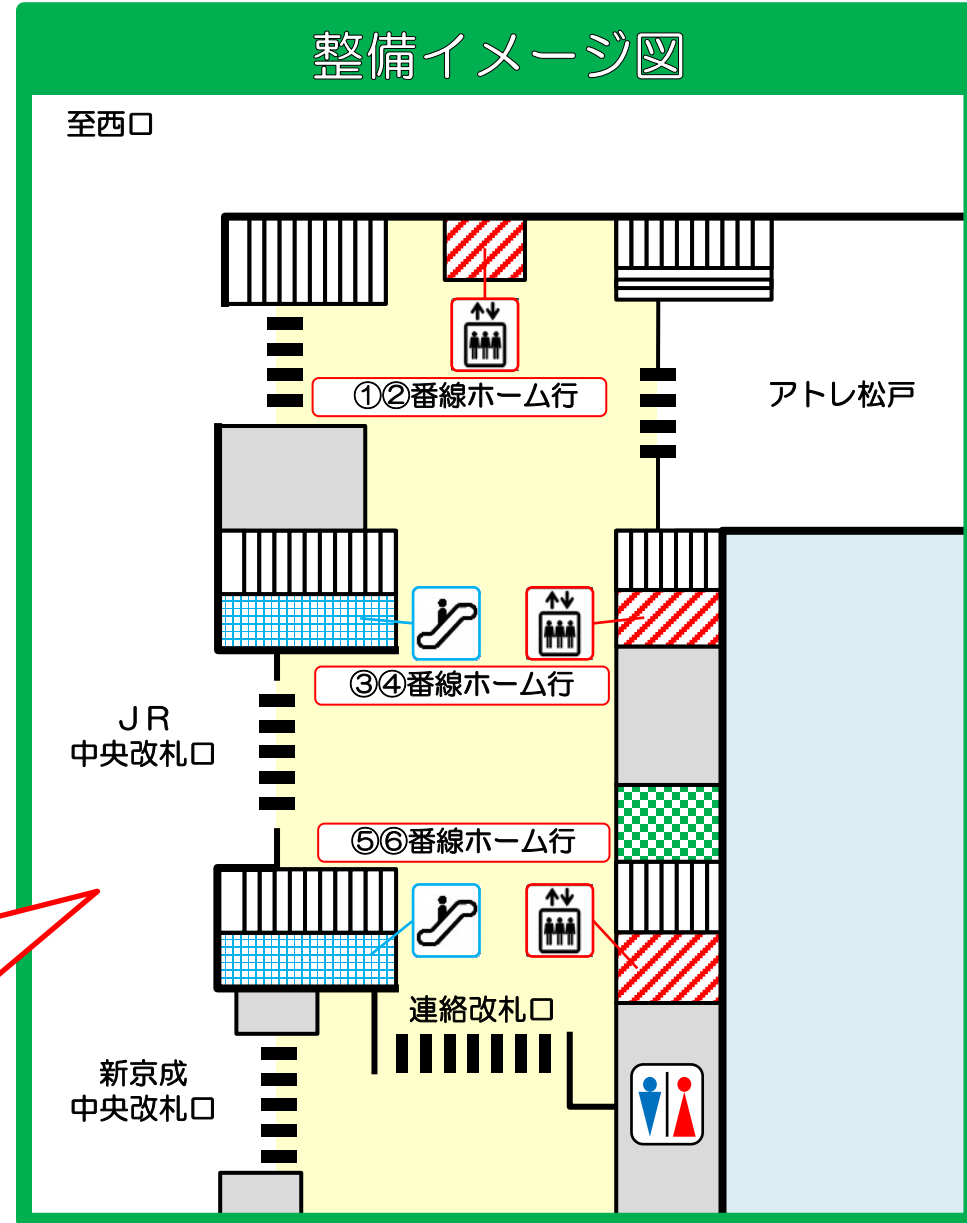
平成30年5月30日供用開始
(EV・ESC①・階段)

松戸駅では、JR東日本による駅構内のバリアフリー化工事に着手いたしました。

- 1 工事着手日
 - ・平成29年7月13日（木）
- 2 整備内容
 - ・各ホームにエレベーターの新設
 - ・3,4番、5,6番ホームにエスカレーターの移設及び増設
 - ・多機能トイレの新設
- 3 使用開始時期（予定）
 - ・エスカレーター：平成30年度下期
 - ・エレベーター：平成31年度下期

<整備内容>

- ：エレベーターの新設
- ：エスカレーターの移設及び増設
- ：多機能トイレの新設



3. 松戸駅周辺の取り組み

(3) 東口再開発事業検討エリア(商業・業務ゾーン)

まちづくりの
方向性

- ・新拠点ゾーン整備に連携し、
中心商業地にふさわしい「にぎわい」を高めるため
新拠点ゾーンへのアクセス向上、駅前広場整備

整備概要

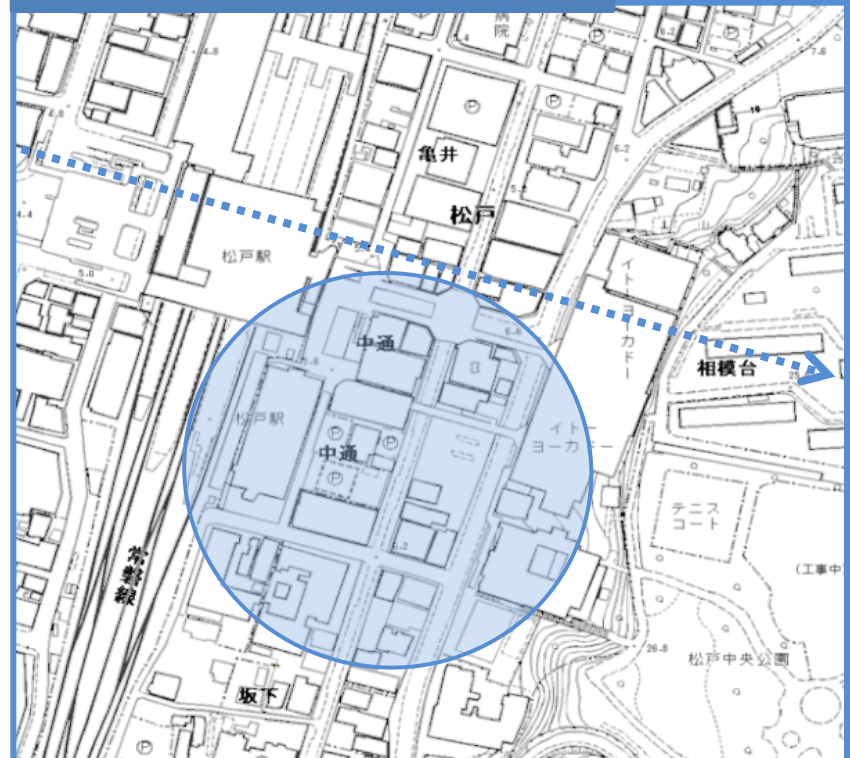
新拠点ゾーンへのアクセス向上

⇒デッキのバリアフリー化により、
松戸駅東口から相模台へのアクセスの向
上

駅前広場整備

⇒市街地再開発事業の実施による
松戸駅東口駅前広場整備

松戸駅東口再開発事業検討エリア



4. 事業者ヒアリング

松戸駅周辺の市場動向やポテンシャルについてヒアリングを実施

ヒアリング実施日：平成29年4月

ヒアリング先：合計10社(デベロッパー7社、ゼネコン3社)

4. 事業者ヒアリング

(1) 住宅

弱み

- 狭小なビルが多く、老朽化も進み、**街の特徴が見えにくい**街並み。
- 雑然とした中小ビル、統一感の無い店舗、緑地、文化施設の少なさ、人の流れ、治安など、環境部分でやや見劣る。
- 千葉県における乗降客数第6位を誇る松戸駅利用客や松戸駅エリアが持つポテンシャルに対して**駅周辺が活性化されていない**。

強み

- 都心近接の利便性に加え、大型商業施設や行政施設の数々とともに、緑が多く点在する**住宅エリア**として**ポテンシャルが非常に高い**。
- 今後、都市計画や基盤施設などを含めた街づくりの政策が実施されることで、松戸駅周辺の活性化に繋がり、今回の街づくり計画を契機に生活利便性の向上し、当該区域だけでなく、**松戸市全体**の**ポテンシャル向上**に**期待**。
- 住宅（駅前高層マンション）事業においては、非常に魅力のあるエリア。（駅前タワーマンションは希少性が高い）

4. 事業者ヒアリング

(2) 商業 弱み

- 松戸市は、東京、船橋など、超広域商圈を持つ商業集積に近接しているため、**購買力が流出**。

強み

- 松戸駅周辺には、共同住宅が多く立地しており、1 km圏内に商圈人口がある為、地域住民の**日用品等**の**商業店舗需要**はある。
- 松戸駅周辺に**規模感**のある**商業施設**を整備することで、**流出を防ぐ**ことは可能。商業施設にとって、**魅力的なポテンシャル**を持つエリア。

(3) 業務 弱み

- 2020年にかけて、都心再開発事業を中心として、大規模なオフィスビルが大量に供給されることもあり、今後、松戸駅周辺を含む千葉県内の**業務床市況**は、**厳しくなる**。
- 千葉県内の駅前立地で、まとまった床の業務ビルについての需要と事業性を検討できる市場は、JR総武線『千葉駅』と『船橋駅』エリア。JR常磐線沿線では、柏駅が唯一小さい規模の業務床があるが、市場は停滞気味。（10年間新規の供給なし）。
- オフィスマーケットとしては、住宅や商業と比較して**低い**。

4. 事業者ヒアリング

(4) 宿泊

弱み

- 千葉県全体の宿泊マーケットは、増加する訪日客により、東京に近いエリアを中心に滲み出し需要が期待できるが、千葉県内での需要は、ディズニーランドを初めとする観光客向けのニーズが殆どで、**松戸市、柏市**での**観光宿泊ニーズ**は、必ずしも**高くない**。
- 柏駅周辺の宿泊施設は、東京から距離のある中核都市と言うことで、一定のニーズのもと、茨城方面への行動も視野に入れたビジネス宿泊客の流入もあり、チェーン展開のホテル出店がある。（但し、これ以上の部屋数の増加は慎重な見方。）
- 松戸駅周辺は、松戸単体での需要は厚くなく、**都内の状況に左右**されやすい。（※東京では、更にホテル客数が25%程度の増加が見込まれており、既に23区内でも供給過剰感が出始めている。）

強み

- 東京方面や浦安へのアクセスが良いことから、**宿泊費を抑えたい宿泊者**や都心への交通利便性を踏まえ、**都心への出張客**の受け皿として、**ビジネスホテルの需要**は**見込める**。

ご清聴ありがとうございました。