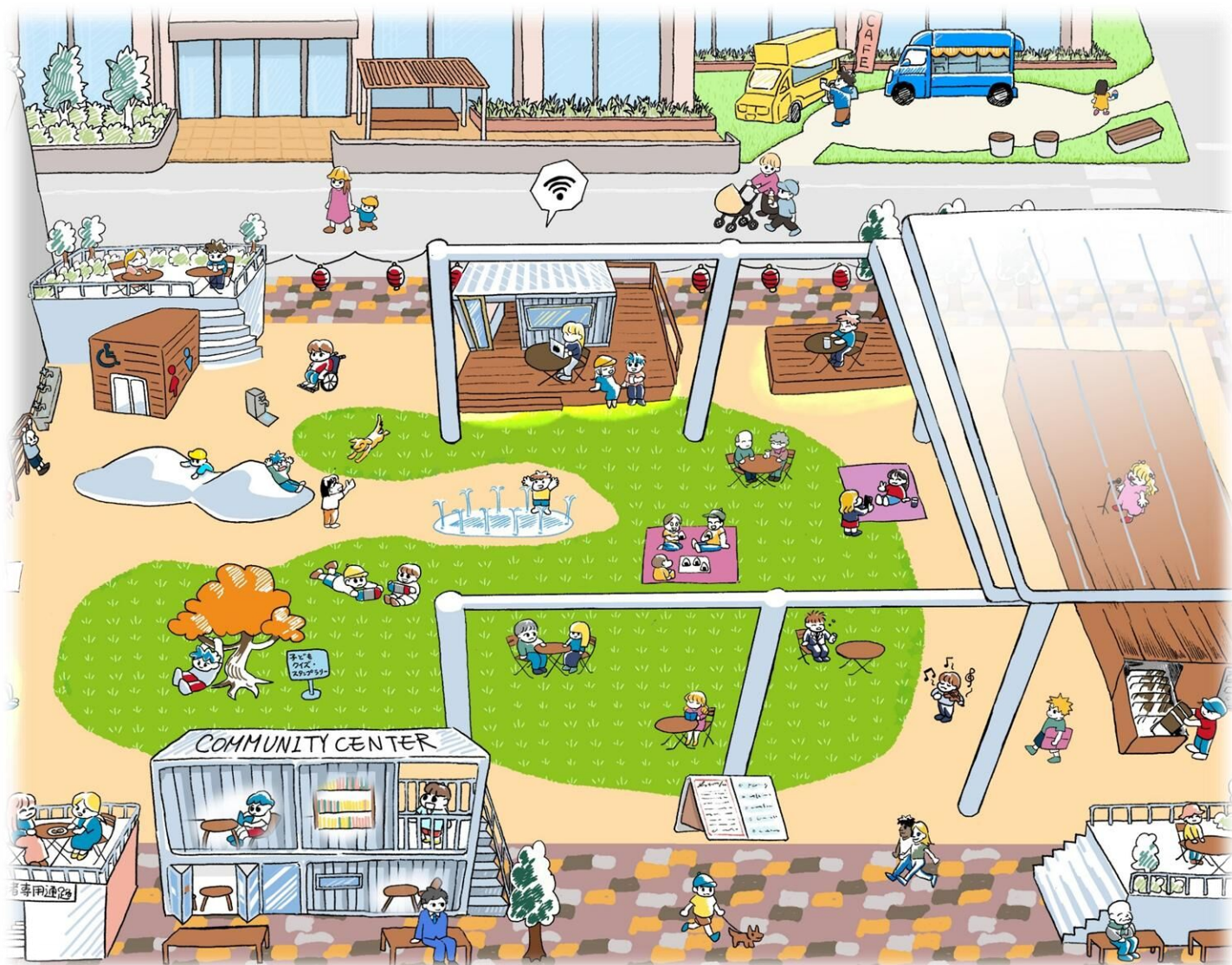


中心市街地活性化
エリアマネジメント
にぎわい創出事業
令和7年度レポート

“スキ”のある街 松戸



中心市街地活性化エリアマネジメント
にぎわい創出運営委員会



画像提供：松戸市

はじめに

松戸駅周辺の街並みが、今、大きな転換期を迎えています。かつて水戸街道の宿場町として栄え、江戸川の舟運とともに発展してきた松戸は、時代の変化に合わせ、交通の要衝として、また商業・文化の拠点としてその姿を変えてきました。そして現在、駅ビルの建て替えや新たな拠点整備が進む中で、私たちは再び「これからの松戸の豊かさとは何か」を問い直す時期にきています。

本運営委員会は、2025年4月に設立されました。それまで行政主導のプロジェクトとして歩んできたエリアマネジメントの取り組みを、民間主導の独立した組織へと進化させた、いわば「松戸のまちづくり第二章」の幕開けといえる体制です。町会、商店会、商工会議所、企業、市民活動団体、そして行政。立場は違えど「松戸駅周辺を元気にしたい」という志を同じくする多様な担い手が、団体の垣根を超えて一つのチームとなり、この一年活動をしてまいりました。

本年度、私たちはエリアキーワードとして「スキのある街、松戸」を掲げました。この言葉には、街に対する愛着である「好き」だけでなく、多様な文化が混ざり合う「数寄」、そして誰かの「やってみたい」という挑戦を包み込む「隙」という意味などを込めています。西口公園や松戸駅前デッキ、春雨橋親水広場などで開催した数々のイベントは、単なる集客装置ではありません。そこに関わった学生、起業家、ボランティア、そして来街者の方々が、街の余白に自らの「スキ」を投影し、新しい風景を共創していくためのものでもあります。

本レポートには、この一年の歩みとともに、現場で見えてきた成果と課題を率直に記しています。にぎわいを一時的な「点」で終わらせず、エリア全体の回遊を生む「線や面」へと育てていくこと。そして、より多くの「やりたい人」が入り込める隙間をデザインしていくこと。それが次年度に向けた私たちの提言です。

結びに、本委員会の活動にご理解とご協力をいただきましたすべての関係者の皆様、そして何より、松戸の街を楽しみ、盛り上げてくださった市民の皆様に深く感謝申し上げます。松戸の「スキ」がさらに増えていく未来を目指し、私たちはこれからも歩み続けてまいります。

中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会
委員長 中山晃一



目次

P.3 中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会について

- 運営委員会の目的・目標
- 体制・構成委員
- 松戸駅周辺エリアのエリアマネジメント活動の歩み

P.5 松戸駅周辺中心市街地 エリアマップ

- 松戸駅周辺エリアの特徴
- 松戸駅周辺エリアの地形と成り立ち
- 松戸駅周辺エリアの課題とこれから

P.7 運営委員会でのイベント活動実績（令和7年度）

- 各イベントの実施概要と振り返り
- イベントの成果と課題

P.11 運営委員会が考える松戸駅周辺のエリアキーワード

- 「スキ」のある街 松戸

P.12 エリアマネジメント活動の活性化に向けた運営委員会の取り組み

- 運営委員会 全体交流会
- エリアマネジメントに関する勉強会
- エリアマネジメントに関する視察

P.13 『エリアキーワード × 松戸西口公園』ワークショップ

- 実施概要
- ワークショップでできた未来の西口公園イラスト

P.17 運営委員会×まち・地域づくりの専門家 萩野正和氏 クロストーク

P.21 松戸駅周辺の“これから”に向けた提言

P.22 （参考）エリアプラットフォームについて

エリアマネジメントとは

エリアマネジメントは「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み」と定義されます（国土交通省土地・水資源局『エリアマネジメントのすすめ』より）。

- 環境や安全・安心への関心や、自分たちで地域を変えていく機運の高まり
 - 人口減少社会における既存のストック（つくったインフラ等）の有効活用や維持管理・運営の必要性
 - 地域の価値向上や地域間競争を目的とした魅力向上の必要性
- などを背景に注目が高まり、現在では全国で様々なエリアマネジメント活動が行われています。

エリアマネジメントには、街並みやハードの整備と、ブランドづくりや良質なコミュニティの形成、地域の伝統・文化継承などのソフト的な領域の両方が含まれ、以下の4つのポイントが挙げられます。

- ポイント① 「つくること」だけでなく「育てること」
- ポイント② 行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること
- ポイント③ 多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること
- ポイント④ 一定のエリアを対象にしていること

令和3年度 中心市街地活性化エリアマネジメント事業 事業実施報告書より

中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会について

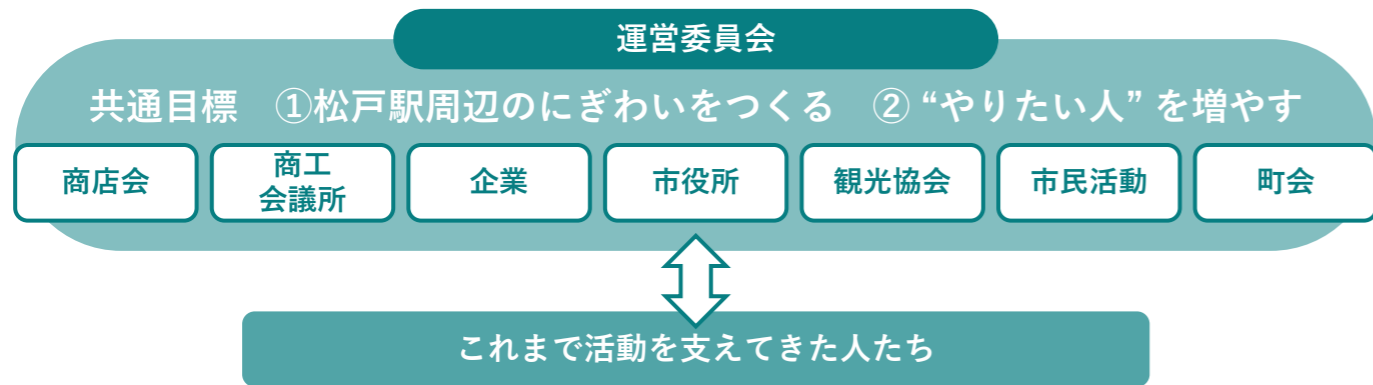
■ 運営委員会の目的・目標

中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会（以下、運営委員会）は、松戸駅周辺中心市街地（松戸市松戸、本町、根本及び小根本のうち、用途地域が商業地域である区域）及びその隣接する地域で、にぎわいの創出とエリアマネジメント活動を担う人材（主体となる人だけではなく、支援する人や企画をする人など、様々な担い手）を発掘・育成するために、民間団体が主導する公共空間を活用したイベントなどの開催や、エリアマネジメント体制を構築するために必要な調査・研究を行うことを目的に、2025年4月に設置されました。

運営委員会は、松戸駅周辺の中心市街地に関わる多様な団体が集まり、各団体の立場や目的を尊重しつつ、「松戸駅周辺のにぎわいをつくる」「“やりたい人”を増やす」という共通の目標に向かって“ひとつのチーム”として活動しています。

運営委員会の設置により、個別に活動していた各団体が連携し、それまで個別に取り組んできたイベント実施体制の団体の垣根を超えた「ワンチーム」化した上で、運営委員会での連携を核にしたイベント活動や、さらなるエリアマネジメントの活性化を目指した取り組み（交流会・勉強会等）を実現しました。

■ 体制・構成委員（令和7年度）



松戸駅周辺活性化推進協議会	四ッ谷 和好	まつどNPO協議会	阿部 剛
松戸駅周辺活性化推進協議会	有田 晋司 (副)	まつどNPO協議会	林 拓郎
松戸駅周辺商業協同組合	三澤 達夫	まつどNPO協議会	山田 美和
松戸駅周辺商業協同組合	中山 晃一 (委員長)	株式会社まちづくりクリエイティブ	寺井 元一 (副)
松戸まちづくり会議	上條 榮子	松戸商工会議所	濱島 憲二
松戸まちづくり会議	堀尾 真誠	松戸商工会議所	今村 麻美
松戸まちづくり会議	神田 正昭	松戸商工会議所	小船 恵人
松戸東口商店会	塩川 廣司 (監事)	松戸市文化スポーツ部 文化にぎわい創造課	高橋 祥子
松戸東口商店会	武藤 友和	一般社団法人松戸市観光協会	笹川 昭弘

※ 松戸駅周辺活性化推進協議会は、松戸駅前商店会、JR松戸駅、聖徳大学、松戸駅前商業施設（アトレ松戸、プラール松戸、キテミテマツド）、松戸駅前金融機関（野村証券、SMBC日興証券、千葉銀行）、その他松戸駅前の活性化に賛同する企業・個人等が加盟している団体の名称

※ 松戸まちづくり会議は、松戸駅周辺地域の14町会+1商店会で、良好な都市空間の創出と地域活性化に取り組む団体の名称

■ 松戸駅周辺エリアのエリアマネジメント活動の歩み

2021 事業開始：これまで駅周辺で個別に活動してきた団体が集まる機会を創出

市の委託事業「中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出事業」
市と関連団体が参集する会議体の下、勉強会・講演会・実証実験などの事業を開始

初の実証実験イベントとして、10～30代の若年層をターゲットに、謎解きをしながら、まち歩きして地域を学ぶ「おさんぽクエスト」を実施 ▶
エリアマネジメントに関する勉強会や、国土交通省・内閣府の担当者を招いた講演会を実施



2022 公共空間の利活用に目を向けた事業の展開

公共空間（西口公園）を活用した地域活性化とにぎわい創出を目的に、ステージイベントを含めたビアガーデンを実施 ▶
千葉県柏市の『柏駅東口ハウディモール歩行者天国』を視察
地元商店の発展とにぎわい創出を目的に、松戸駅の東西3か所で歩行者天国を実施 ▶▶



2023 エリアの回遊性を意識し、新たな住民層を巻き込む

坂川周辺のにぎわい創出を目的に、春雨橋親水広場で「七夕とホテルの夕べ」を実施 ▶
常磐線沿線をターゲットとして、松戸に来てもらうことを目的に、西口デッキでクラフトビールフェスを実施。周辺店舗への回遊を狙い、同時開催のはしご酒を実施 ▶▶



2024 新たなイベントを創出

西口公園やプラザ広場を活用した新たなイベントを実施
愛知県岡崎市の事例『QURUWA戦略』を視察 ▼



2025 運営委員会を設置：団体を越えたワンチーム化、さらに主体的な活動へ

各団体が参画する協議体「中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会」を設置
自主性の向上を図り、市の負担金や自主財源を活用しながら、独立した団体として事業を行う体制に

さらなる組織・活動の発展や、駅周辺の活性化・にぎわい創出を目指して、松戸駅周辺で実施されている様々な事業、活動されている多彩な団体、地域に関わる企業・組織等との連携の拡大や、委員会を基盤とした体制の強化などを検討中（詳しくはP.21, 22へ）

松戸駅周辺中心市街地 エリアマップ

運営委員会は、松戸駅周辺中心市街地（松戸市松戸、本町、根本及び小根本のうち、用途地域が商業地域である区域：地図の色のついた範囲）及びその隣接する地域で活動しています。

■ 松戸駅周辺エリアの特徴

松戸駅は、JR常磐線（各駅停車・快速電車）が乗り入れ、京成松戸線の起点として、1日約30万人が乗降する市の中心駅です。2015年には常磐線快速電車が上野東京ラインに直通を開始し、大手町駅や上野駅に加えて、東京駅や品川駅といった拠点駅まで直通で往来できるようになりました。2025年には新京成線が京成電鉄と合併し、松戸の名を冠する京成松戸線になりました。市川駅方面や野菊野団地・三矢小台方面、東松戸駅方面、南流山・三郷・八潮方面といったバスの一大拠点にもなっています。

駅の周辺には、キテミテマツド、プラーレ松戸、アトレ松戸といった商業施設が集積し、松戸駅では東西通路の拡幅、コンコースの拡張、改札口の統合と新たな駅ビルの建設も含めた駅改良事業が進められています。また、市や県の行政施設、聖徳大学や千葉大学園芸学部のキャンパスが位置するにぎわいの中心でもあります。

■ 松戸駅周辺エリアの地形と成り立ち

市街地は、西側を江戸川、東側を下総台地の高台に挟まれた高低差のある場所に広がっています。豊かな自然を活かし、川沿いには親水広場や河川敷、並木道、丘には公園が広がります。

松戸の街は、水戸街道の宿場町として整備されました。江戸川の舟運の拠点となったことで、陸路と水路の交差する場所として発展し、同時に、下総鮮魚街道を通じて下総台地の農村ともつながったことで、宿場・商業・市場といった多層的な都市になりました。明治になると現在の常磐線が開通して近代交通の結節点となり、大正期には陸軍工兵学校が設置されたことで、軍都や教育都市の性格も持つようになります。

戦後は、陸軍工兵学校の敷地は千葉大学（のちに聖徳大学）となったほか、新京成線（現・京成松戸線）が開業してベッドタウン化が加速し、駅周辺には行政施設や商業施設が集積が進んだことで、消費・文化の拠点を持つ都市となり、周辺地域からも人が集まって大いににぎわいました。

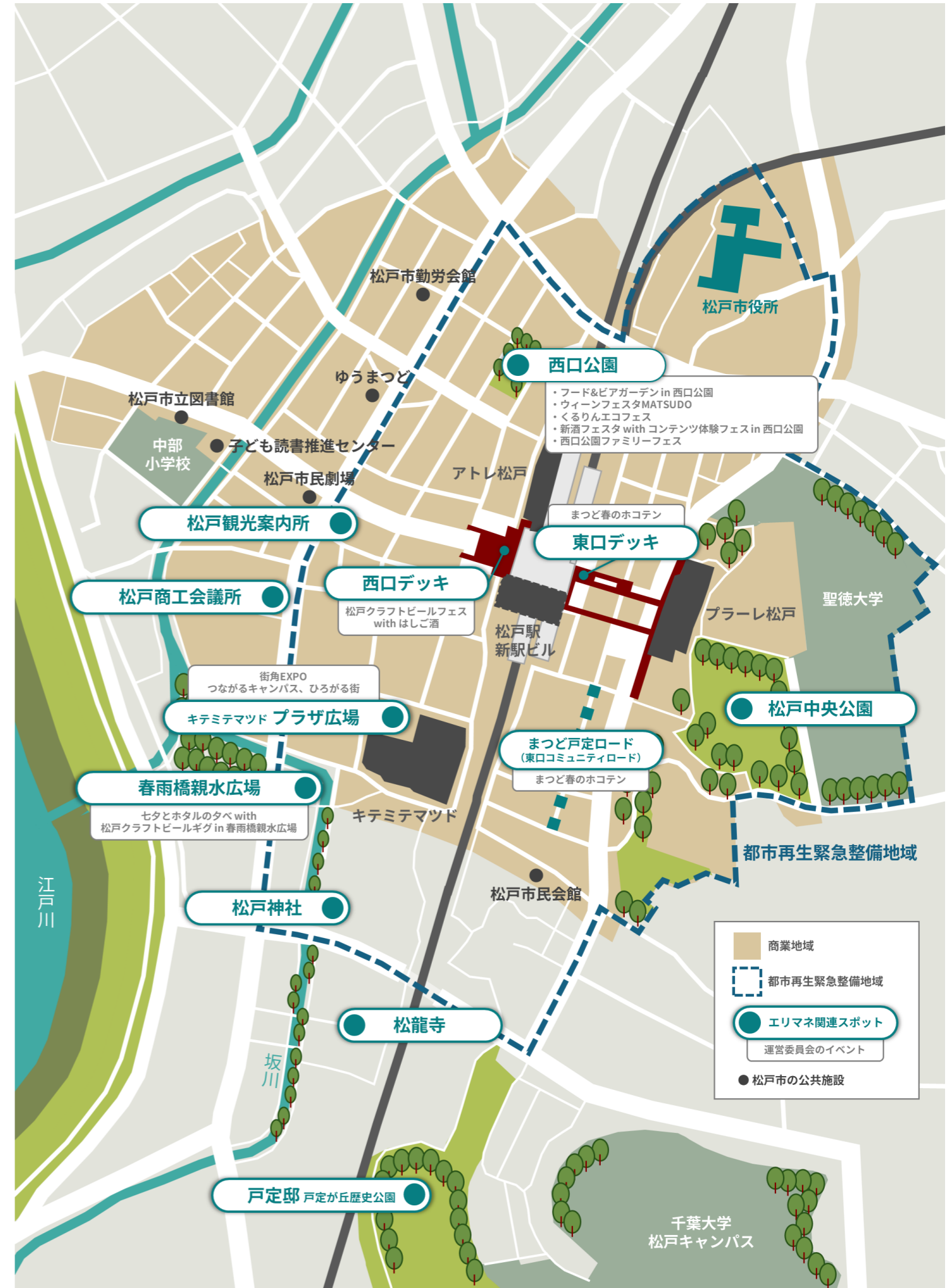
■ 松戸駅周辺エリアの課題とこれから

1990年代以降、北総線やつくばエクスプレスの開業、周辺市町村への大型商業施設の進出、広域の道路網の拡充、ライフスタイルの変化など様々な要因で、松戸駅周辺の都市の拠点性は低下傾向が続いています。

一方で、東京都心からほど近い距離にありながら自然が豊富に残され、商業地域が広く、行政機能は現在も集積しており、大学や重要文化財も有するエリアです。また、近年は民間を主体としたリノベーション活動も盛り上がりを見せており、魅力的な個人店が多数開業しているほか、多くの外国籍者による店舗も増えはじめており、新たな形で多様なにぎわいが生まれはじめています。

生活や移動のあり方が大きく変化する中で、次の時代の暮らしのあり方を見据えながら、新たな行政・生活機能や商業機能を集積し、都市としての魅力を向上していく必要があります。また、松戸駅周辺は、その地形から高低差が大きく、歩行動線が分断されやすいため、議論が進められている市役所の整備や、相模台への新拠点の整備を通じて、東西の市街地を回遊する一体的な都市デザインには、立体的な動線設計が求められます。

今後、松戸駅周辺では、官民連携によるまちづくりを進めるために、「エリアプラットフォーム（P.22参照）」の構築や「松戸駅周辺まちづくりビジョン」の策定も予定されており、松戸市の中心となる松戸駅周辺のまちづくりの議論の活性化や具体的な進化が期待されます。



運営委員会でのイベント活動実績（令和7年度）

■ フード&ビアガーデン in 西口公園 (A)

日程：2025/5/10（土）・11（日） 会場：西口公園

西口公園を会場に、地域住民の交流促進と中心市街地のにぎわい創出を目的として開催された飲食イベントで、今年で9回目の実施となりました。地元飲食店やキッチンカー、音楽・大道芸ステージを組み合わせ、幅広い世代の来場を促進し、2日間で約1,800人が来場しました。5月開催により、猛暑を避けた快適な運営が実現し、有料席導入など新たな試みも概ね円滑に機能しました。一方、出店配置や品目調整など、次回に向けた改善点も明らかとなりました。

■ 松戸クラフトビールフェス with はしご酒 (B)

日程：2025/5/15（木）～18（日）、9/11（木）～15（月・祝）、11/20（木）～24（月・祝）

会場：松戸駅西口デッキ

松戸駅西口デッキを主会場に、クラフトビールと地元飲食を軸として開催された飲食イベント。公式カップとQRコードを活用した「はしご酒」企画により、駅周辺店舗への回遊を促す取り組みも行いました。5/17には坂川ながるのあそびば、PAIRロングステイOPイベントを同日開催し、来訪者の回遊促進を図りました。9月・11月開催ではブルワリー公募を行い、出店数と多様性が向上し、各回とも数千人規模の集客を達成。協賛企業や他イベントとの連携も進展しました。一方、はしご酒企画の参加店舗との一体感や、イベント外（周辺の地域や店舗）への波及効果の強化が今後の課題です。

■ セタとホタルの夕べ with 松戸クラフトビールギグ in 春雨橋親水広場 (C)

日程：2025/7/5（土）・6（日） 会場：春雨橋親水広場

春雨橋親水広場を会場に、七夕飾りとホタル観賞を核として開催された季節イベント。町会・自治会、商店会が連携し、ホタル展示や七夕飾り、大道芸、飲食屋台を展開しました。松戸クラフトビールフェスとのコラボにより飲食面の魅力も高めました。夕方以降に人出が増える時間設計が奏功し、2日間で約4,300人と過去最高の来場者数を記録。地域資源を活かしたにぎわい創出の好事例となりました。

■ 聖徳大学コラボイベント 街角EXPO つながるキャンパス、ひろがる街 (D)

日程：2025/11/3（月・祝） 会場：キテミテマツド プラザ広場

聖徳大学と連携し、学生の学びや活動をまちに発信することを目的として開催されたイベント。学生主体の展示や体験型コンテンツを通じて、大学と地域、来街者との新たな接点を創出しました。教育・文化資源を市街地に展開する試みとして、若年層やファミリー層の来場を促進。大学連携によるエリア活性化の可能性を示すとともに、新たなまちづくりの担い手としての学生との連携へ幅を拡げる取り組みでした。

■ ウィーンフェスタMATSUDO (E)

日程：2025/11/13（木） 会場：西口公園・松ヶ丘小学校

ウィーン・フィルハーモニー管弦楽団メンバーが民族衣装姿で演奏し、観客には本場のワルツやポルカを聴きながらお酒や食事を楽しんでいただく世界最高峰のブルスムジーク（吹奏楽）イベント。大テントを活用した会場構成は後続イベントとの連続開催（11/13～16）にも寄与し、来場者の創出に一定の効果を発揮。単体イベントにとどまらず、複数イベントを連動させたエリア活性化の起点として位置づけられます。西口公園での演奏会の前には松ヶ丘小学校を訪問し、児童に質の高い演奏を楽しんでいただきました。

■ くるりんエコフェス (F)

日程：2025/11/14（金） 会場：西口公園

運営委員会はじめての公募型イベントとして、環境配慮や循環型社会への理解促進をテーマに実施されました。体験型コンテンツや展示を通じ、楽しみながら環境意識を高める構成としました。子どもやファミリー層の参加が多く、教育的要素とにぎわい創出を両立した点が特徴です。環境分野でのテーマ型イベントが今後の市施策や他部門との連携につながる可能性が示されました。



■ 2025 新酒フェスタ with コンテンツ体験フェス in 西口公園 (G)

日程：2025/11/15 (土) 会場：西口公園

新酒を中心とした飲食イベントとして開催されました。コンテンツ体験フェスとの同時実施により、飲酒層に加え若年層やファミリー層の来場も促進し、約1,000人が来場。西口公園周辺の人流創出に寄与しました。一方、収支面では課題も残り、連続開催型イベントとしての運営改善や、より効果的な集客手法の検討が今後の課題としています。

■ 西口公園ファミリーフェス (H)

日程：2025/11/16 (日) 会場：西口公園

西口公園の将来的な活用を見据えて、ファミリー層を対象とする複数団体の合同イベントとして開催されました。飲食、玩具、世代間交流など複数コンテンツを組み合わせ、公園での滞在価値向上を図りました。子育て世代の集客は一定程度実現したものの、周辺環境の変化の影響もあり、通りがかる人の少なさや回遊性には課題が残ります。また、複数団体間の調整はそれ自体の労力が大きいという反省もありました。

■ まつど春のホコテン (I)

日程：2026/3/20 (金・祝) 会場：まつど戸定ロード (東口コミュニティロード) ・東口デッキ

松戸駅周辺での市民の憩いの場・交流の場の創出と、地元商店の発展を目指して、まつど戸定ロードにて2018年以来6回目となる「ホコテン (歩行者天国化)」を実施しました。今回は松戸駅西口デッキ上でアトレ松戸店により行われた「松戸音楽隊」とのコラボ企画であり、東口デッキ上に4つの飲食屋台を設置しました。通り沿いの飲食店の店先販売を促し、来場・滞留の増加を狙いましたが、当日は降雨となり、子どもたちに人気のチョーク落書きをはじめ企画は実施できたものの、集客面に大きな影響がありました。



イベントの成果と課題

1. 多様なターゲット層の来街促進、担い手・関係人口の拡大

【成果】 飲食、季節、大学連携、環境・教育テーマなど、さまざまなイベントを年間を通じて展開したことで、ビールファンや音楽ファン、ファミリー層、若年層、高齢者など多様な層の来街を実現しました。時間帯や季節に応じたにぎわいが生まれたことは一定の成果だと考えます。

【課題】 新たな担い手の発掘に関してはまだ初動期であり、会場を使いたい等の要望が外部から行政に上がっている一方、「見る側」から「関わる側」へと立場が変わる参加者を支援しマネジメントする機能の実現 (例：一部公共空間が誰でも利用できる状態ではない等) が今後の課題です。

2. 体制構築と公共空間の活用ノウハウの蓄積

【成果】 運営委員会の設置によって、各団体が持っていたイベント運営の体制について、団体の垣根を超えた「ワンチーム」化が実現し、連携事業化しました。運営委員会での購入物についても複数団体で活用する物品を選ぶ機運が高まりました。歩行者天国や大テントの活用において連携の度合いが高まるなどの効果もありました。

【課題】 連携は進んだものの、団体の沿革やメンバーの性質が異なるため、主管団体ごとに財源の自立をはじめとした前提の認識には齟齬があります。また、各イベントを通じて複数の公共空間 (公園やデッキ、広場など) の活用を実現したものの、場所ごとの運営ノウハウと知見 (設営・安全管理・動線計画・時間帯の設計・その他配慮すべき事項など) の蓄積が急務です。

3. 回遊性・滞留時間の向上やエリア全体への効果波及

【成果】 はしご酒企画やイベントの同時開催、夕方以降に人が集まる時間設計などにより、単発滞在ではなく、回遊や滞留を意識した取り組みが進みました。

【課題】 イベント会場内のにぎわいに比して、周辺商店街や他公共空間への回遊が限定的なケースも多く見られました。イベント単体ではなく、エリア全体としての人流設計や、常設的な仕掛けとの連動が今後の課題です。

4. 財源の自立と持続可能性の確保

【成果】 「松戸クラフトビールフェス with はしご酒」は、イベント収益の黒字化により、黒字を還元する機能を果たして運営委員会の財源自立性が高まりました。また、異なる主催団体間の連携により、財源自立度が低いイベントに自立度の高いイベントを組み合わせることで収支の改善が見られました。例えば「七夕とホテルの夕べ」では、クラフトビールギグを小イベントとして導入し、連携することで収益性の向上につながりました。

【課題】 多くのイベントでは収支面でマイナスのままとなっており、協賛・参加費設計の見直しなどによる自主財源の確保が求められます。中長期的に継続可能な運営モデルの構築が必要です。

5. 街の環境の変化や周辺条件による制約

【課題】 2024年8月にダイエー松戸西口店が閉店したことで西口公園周辺の人流が大きく減少しました。今後予定されている松戸駅の新駅ビルは、地域のイメージアップ・起爆剤となることが期待される一方で、駅の利用者が駅ナカで滞留することにより、駅周辺商業施設への回遊をはじめ駅周辺の人流がさらに減少する可能性もあり、駅ビルをはじめとする民間・行政が連携した面的な対応が求められます。

運営委員会が考える松戸駅周辺のエリアキーワード

運営委員会は、松戸駅周辺のエリアキーワードとして、「スキ」のある街松戸」を掲げて活動しています。

松戸駅周辺は、多くの人の「好き」が息づき、文化が積み重なりながら、風通しのよい関係や、まだ埋まっている余白が残っている場所です。完成しすぎていないからこそ、関われる。誰かの「やってみたい」が入り込む隙があり、それがまた次のにぎわいを生み出していく。多様な関わりが重なりながら、更新され続ける。「スキ」のある街松戸」は、そんな松戸の街のように「更新され続ける」キーワードをイメージしています。

“スキ”のある街松戸

好き

数寄

透き

空き

隙

...

松戸には、好き（すき）がある。

この街は、誰かの「好き」によって形づくられている。
長く愛される定番の店、個性的な小さな店、何度も足を運びたくなる居心地のよい場所。
人それぞれの住む理由、通う理由、関わり続ける理由がある街。

松戸には、数寄（すき）がある。

松戸宿の名残や、戸定邸や松戸神社、坂川の並木道、プラネタリウム…歴史や文化が身近にある。
日常の中に「少し豊かな時間」を感じられる土壌がある。
単なる利便性だけでは語れない、面白さや風情、こだわりの積み重なった文化の街。

松戸には、透き（すき）がある。

空間も、人の関係性も、見通し・風通しがよく、つながりが見える。
宿場町として、ベッドタウンとして、多くの人が行き来し、出入りしてきたこの街は、
外から来る人、初めて関わる人を受け入れる余地がある。

松戸には、空き（すき）がある。

空いているということは、可能性が残っているということ。
空き家、空き地、空き店舗は、リノベーションや新しい活動の入口となり、
若者やクリエイター、挑戦する人が関わる余白として機能していく。

松戸には、隙（すき）がある。

完成しすぎていないからこそ、手を入れられる。
計画やルールに縛られすぎず、「関わりしろ」や「試せる余白」が残っている。
この隙こそが、人の挑戦を呼び込み、街を更新し続ける原動力となる。

松戸には、たくさんの「スキ」がある。松戸の「スキ」が増えていく。

エリアマネジメント活動の活性化に向けた運営委員会の取り組み

本年度、運営委員会では、共通目標である①松戸駅周辺のにぎわいをつくる ②“やりたい人”を増やすを踏まえ、新たな担い手を巻き込む仕組みづくりや、駅周辺で活動する多様な団体・事業との連携強化を目指して、運営委員会に関わる団体間の交流会や、最近のエリアマネジメントの動向やエリアプラットフォーム制度等について学ぶ勉強会・視察を行いました。

■ 運営委員会 全体交流会

日程：2025/9/25（木） 会場：松戸商工会議所

運営委員会を構成する団体の関係者が立場を越えて自由に語り合い、地域の課題や可能性について率直な意見を交わす場として、交流会を実施。40名以上が参加し、組織の関係性の強化や安心感の醸成につながりました。開催頻度を上げるという声があった一方で、若い世代の参加を促す必要があるという声もあり、今後の実施に向けて検討の余地があります。



■ エリアマネジメントに関する勉強会

日程：2026/1/21（水） 会場：松戸市勤労会館

松戸市民でもある株式会社connelの代表取締役 地域デザインストラテジストの萩野正和氏を講師に迎え、エリアマネジメントの最新事例や、エリアプラットフォームについて学びました。勉強会には、運営委員だけでなく、松戸駅周辺でまちづくり等の活動をしている方々や、松戸市の文化施設や景観などの公共空間に関係する部門からも職員が参加しました。



三軒茶屋や二子玉川、新潟、柏などの事例を通じて、エリアマネジメントの本質が、整備された空間の運用や価値向上の取り組みを通じて、エリア全体の一貫した方向性（ビジョン）を実現する仕組みであることが語られました。まちづくりはハードをつくること（開発）だけでは成立せず、ビジョンと具体的な行動を決め、それに基づいて、運用や関係構築を担うプレイヤーが動ける環境をつくり、人が動き続ける仕組みにすることが重要であると示唆されました。



■ エリアマネジメントに関する視察

日程：2026/2/19（木） 視察先：群馬県前橋市

民間主導で作られたビジョン「めぶく。」（＝市民が目指す姿）をきっかけに、ビジョンを実装するための官民連携のまちづくりの指針となるアーバンデザイン（マスタープラン・ガイドライン）を策定し、ビジョンとアーバンデザインに基づいてまちづくり推進のための組織設立といった具体的な行動に繋げてきた前橋市を視察しました。



まちなかを中心に、民間資金によって公共空間が整備された馬場川通りや、白井屋ホテル、しのめ信金前橋営業部といったリノベーションの拠点を見学。また、前橋市役所の職員であり、地元の物件所有者と新しい挑戦をしたい移住者・事業者候補をつなぐ取り組みなどを手掛ける「マチスタント」として活動する田中隆太氏の講演を通じて、プレイヤーとしての動きやそれを支える環境づくりや、前橋で起こっている様々な取り組みやそのスキーム等に関する学びを深めました。



『エリアキーワード× 松戸西口公園』ワークショップ

運営委員会では、エリアキーワード「スキのある街松戸」を表現する場所として、西口公園の利活用やこれからの姿を考えるワークショップを実施しました。公共空間の利活用や将来像を考えるワークショップは、運営委員会としては初めての開催となりました。

西口公園は、年間を通して運営委員会のイベントの会場となっている一方で、ダイエー松戸西口店の閉店等により中心市街地の中でも人流が減少し、イベントにも影響が生じており、今後の利活用に課題のある場所であることから、エリアキーワードの実現を目指して、中心市街地全体の活性化につながるきっかけとなる場所としてワークショップの対象に選定しました。

■ 実施概要

- ・ 日 時：2026/3/6（金）
- ・ 場 所：松戸市観光協会
- ・ 参加者：運営委員 他
- ・ 手 法：グループディスカッション、ライブドローイング
- ・ 協 力：STUDIOキャンバス（ライブドローイング実施）

ワークショップは、運営委員を中心に行われ、より幅広い意見やアイデアを出し合い、議論を活性化することを目的に、市内在住の大学生や建築家などを招いて実施しました。

はじめに、グループに分かれて、西口公園で開催されたイベントの概要や様子、イベントに関わってきた委員からイベントや公園の現状、課題などについて共有しました。それらを踏まえた個人作業として、

- ① 西口公園がどんな場所になってほしいか
- ② 西口公園をどんな風に使いたいのか

の視点で、意見を書き出しました。

続いて、参加者は、現在の西口公園のイラストを囲んで座り、ひとりずつ意見を出し合っていました。ひとつひとつの意見が、その場でイラストとして反映されていくと、参加者の間でイメージが共有・具体化され、「ここはもっとこうしたい」「ここはこんな風になったら良い」「そうではなく、こんな風にすればいいんじゃないか」と、たくさんのアイデアが飛び交いました。

参加者から出たアイデアをまとめた公園の将来像は、次頁に掲載しています。

■ 参加者の感想（一部抜粋）

- ・ はじめて、松戸駅周辺の場所のことをこんな風に考えた。委員会に関わっている方たちと前向きな議論ができて、とても良い機会になった。
- ・ 公園の未来について考えるのがとても楽しかった。出てきたアイデアのひとつやふたつでも、実現されてほしい。
- ・ イラストのおかげで、公園のイメージが具体的になった。今は閉鎖的な印象を受ける場所だが、オープンな空間に変わってほしい。
- ・ みんなの意見が反映された公園は、とても魅力的な場所になると思う。誰かに任せるのではなく、私たちが実現に関わっていかなければいけない。





**コンテナ等を活用した
カフェやショップを設置**
Wi-Fiや電源が使える、デッキも設置
民間活力を導入した公園整備を
幅広く検討していく

**近隣マンションの
公開空地等と連携**
連携協定など双方のメリットを設計
週末にキッチンカーなど誘致し、
公園と連動した活性化を行う

**イベントや季節にあわせて
装飾ができる**
提灯をかけたり、飾りつけをしたり
雰囲気演出できる空間に

**ウッドデッキやベンチと
間接照明**
くつろげるデッキやベンチを設置
夜は間接照明が照らします

**快適に公園を楽しめる
大屋根広場**
広がる開閉式の屋根と横幕を設置して
いつでも快適に楽しめる空間を確保

ゴムチップ舗装や芝生に
誰でも通りやすく、
イベントでも使いやすい空間に

**既存の建物の屋根を活かした
屋上テラス**
駐輪場の出入口などの屋根を活かして
のんびりできるテラスを設置

**周辺のお店で買った
食べ物や飲み物を持って公園へ**
テイクアウトして公園で楽しむ
公園が街を回遊するきっかけに

トイレもバリアフリーに
誰でも使えて、綺麗なトイレに
再整備。車イス利用者にも対応。

多機能ステージ
イベント使用はもちろん、
下部にイスやテント、横幕設備等を
収納できるステージを設置

**子どもたちが楽しく過ごせる
インクルーシブな遊具**
ふわふわドームや噴水など、
誰でも・いろいろな楽しみ方ができる

**電気や給排水などの
インフラを整備**
配電盤や給排水などの設備を設置
イベント時や災害時にも活用できる

新しいシンボルツリー
子どもたちが木登りをしたり、
木陰でくつろげる公園のシンボル

**自由に借りられる
レジャーシートやテーブル**
レジャーシートやブランケット、
テーブルとイス、遊具などを
自由に借りて、公園の中で使える

**公園と一体で使える
小規模な文化施設**
屋内で遊んだり、本を読んだりできる
公園の過ごし方を広げる小さな建物

道路沿いにはベンチを設置
ひと息つける場所をつくり
歩きやすいエリアに

**柵や壁、樹木を減らして
オープンな広場に**
どこからでも出入りできる
開かれた公園に

**入口にはイベントや
公園の情報を伝える看板**
情報発信をして
公園を訪れるきっかけづくり

東口側との接続に配慮
東西動線の岩瀬こ線橋や歩道橋とも
つながりのある出入口を設ける

松戸駅方面

江戸川方面

常磐線・岩瀬こ線橋方面



中山 晃一 委員長 (中央左)
松戸宿旧水戸街道にて江戸時代から続く葛西屋呉服店七代目店主。松戸市観光協会副会長、松戸駅周辺商業協同組合専務理事、松戸クリスマス音楽祭実行委員なども務めている。趣味は献血。

萩野 正和氏 まち・地域づくりの専門家 (中央右)
株式会社connel 代表取締役。全国でまちづくりや地域づくりを支援する。一般社団法人STUDIO MOCの代表理事も務め、「21世紀の森と広場 ドコでもシアター」を手がけてもいる。

有田 晋司 副委員長 (左端)
松戸駅前で昭和元年創業の(株)有田商店代表。不動産管理・売買・賃貸業を行っている。宅建協会松戸支部幹事、商店会事務局、間税会理事、松戸駅周辺商業協同組合理事、同活性化推進協議会等に所属。

寺井 元一 副委員長 (右端)
株式会社まちづくりエイトイブ 代表取締役アソシエーションディレクター、NPO法人KOMPOSITION代表。松戸駅前エリアでエリアブランディング「MAD City」を実践しながら、知見と実践を活かして全国の都市再生や開発案件に関わる。

令和7年度の運営委員会の活動を終えて、運営委員会の正副委員長と、松戸市に在住で、官民連携などのまちづくりや地域づくりを各地で実践されている株式会社connel 代表取締役の萩野正和氏が、松戸駅周辺のまちづくりや、運営委員会のこれからについて語り合いました。



松戸駅周辺の街のこれまでと現在

— まずは、松戸駅周辺の街を振り返るところからはじめたいと思います。

中山： 全盛期は、伊勢丹とDマート（のちのダイエー）、それにアーバンヒルや扇屋ジャスコ、長崎屋なんかもあって。アーバンヒルの映画館で映画見たりとか、祖父と一緒に中華料理屋に行ったり。子供の頃の話だけだね。あとは、今の観光案内所のところまでは、アーケードが架かっていたよね。

有田： 今もあるプラレヤボックスヒル（現アトレ）、東口には、ポンテ（現ニュートーキョーセブンビル）もありましたよね。バンダイミュージアムなどもありました。

— そんな松戸駅周辺の街は、どんな風変わってきましたか。

中山： アーケードを撤去した頃、駅前通りの歩道がポコポコのままで、更新や修繕が追いつかないのかなど、なんとなく街が沈みはじめたと感じたよね。商店街は、大型店舗の進出の影響が大きいのかな。

有田： 両親に聞いたところ、駅ビルができたことによって、以前自社でやっていた飲食事業は非常に影響を受けたようです。一方で、一部の商業施設は駅前の活性化のために商店街と協力してくれていたという面もあったそうです。近年は、近隣の街に大型商業施設がどんどん増えて、松戸の人も車で市外に大分流れてしまったと感じますね。



— それぞれにとって、松戸駅周辺の街の印象は。

萩野： 中学生の頃に松戸市内に引っ越してきました。当時、市内の東部エリアに住んでいて、柏や船橋の方がアクセスがよかったので、あまり松戸駅周辺には来なかったですね。

有田： 都内に勤めていた頃は、松戸というより、常磐線沿線の評価が低かった印象です。でも、都心部へのアクセスが良い割に家賃は安く、必要なものは揃っていて、住む分にはいい街なんですよ。ただ、特徴が薄い街、という印象でもありました。

中山： 通ったり住んだりして、いろんな街を経験すると、松戸駅周辺は意外と便利でいい街だなと思う。

松戸駅周辺の街のこれから

— さらに新しい駅ビルもできますが、街はこれからどうなっていけば良いでしょうか。

有田： 商業の街であってほしい気持ちはありますが、大手企業が流出している中で、単純な商業都市を目指すのは難しいのかなとも思います。地元の商売をやる人も減っていて、次の世代に継ぐかという、貸した方が経済的に有利と判断する方もいらっしゃるようです。

中山： そういう場所に新しい人が出店してくれるといい。そういうお店が増えれば、街に個性が出てくる。

寺井： 新陳代謝をつくれるかが重要ですね。

有田： 飲食店をやりたい人はいるが、事務所や小売りが来ない。美容室やジム、整骨院のような日常的なサービスしか需要がないので、このままではまずいと思っています。

寺井： 例えば、柏は街の方向性を示してお店を集めました。松戸の方向性はどうでしょう。

中山： 松戸のディープさやある種のダークさだけではなく、新しい方向性も模索した方が良いと思う。ワークショップで出てきたような、家族で楽しめるような要素は必要だね。

有田： 一方で、残すところは残したいですね。尖った個性のある店が、魅力をつくっていくのかなと思います。ただ、現実では駅前の商業地域が広いこともあり、古くなった建物を建て変えるときに、商業が弱っているところから収益性の安定した中高層マンションばかりできてしまって、店舗自体が減っていつてしまうことを危惧しています。

寺井： 新しい駅ビルができることで、地元商業にとっては厳しさが増すかもしれませんね。

有田： 駅力は上がりますよね。でも、駅から出る目的をつくらないといけない。わざわざ松戸に来て、降りてもらおうのが難しい。そうなることや、働く場所をつくる必要があるのかなと思います。

萩野： 松戸では、ベットタウンの特性もあって、商業よりも住宅をつくった方が収益性が良い状況が生まれています。松戸駅周辺はこれまで、近隣の街が開発され、人口が増え、それらと共に成長し、賑わってきた街だと思います。市内が成熟した今、この街が問われているのは、商業や観光の街として目的地になる街にしたいのか、どこかに出かけるための生活のベースになる街にしたいのか、だと思います。それによって、求められる機能や過ごし方、必要な機能や空間は変わってきます。これからは商業都市であり続けるならば、経済をしっかりとまわすような都市づくりをしていかなくてははいけません。



市役所の仮移転を契機に、商業の街として松戸駅周辺を盛り上げる

— 松戸をもっとしっかりと経済がまわる都市にするには、どんなことができるでしょうか。

有田： 市役所の仮移転は、人の流れを変える大きなきっかけだと思います。企業誘致の重要性を街全体で認識できる契機になるんじゃないかと思う。市役所と連携して、街に人が出てきてもらえるようにしたいですね。

寺井： 仮庁舎周辺の公共空間などを活用して、キラーコンテンツや、周辺駅の住民が松戸駅で降りる理由になる、小さなきっかけづくりに継続的に取り組むことがより重要になると感じます。

中山：新市長のもと、市役所職員の方々には街に出て活性化を率先する意識をもっていただいて、しっかり連携していきたいね。平日の昼間人口が増える動きがあれば、街のあるべき変化が見えてくるんじゃないかと思う。

寺井：特に個人経営の飲食店は、松戸での出店希望が増えてきていると感じていて、裏通りに面白いお店が増えてきています。そういった裏通りの店舗も活かしながら、次の一手はオフィス。いいんじゃないでしょうか。

有田：小さなことからでも、はじめていきたいですね。ただ、現状、オフィスへの市の補助金などもあります、不動産業者を含め十分に周知されておらず、あまり活用されていません。

萩野：今は、どこの街もオフィスの誘致に取り組んでいます。補助金はどの街にもあるから「松戸に来る決め手」に欠ける。行政の施策・支援と連携しつつ、オフィスの立地に選ばれる素敵な街をつくっていく必要があります。「将来街がこうなります、だからこの街で働くといいですよ」ということを示していかなければならない。行政任せではなく、街で一丸となって呼ばなければいけません。

有田：松戸には川や自然がある、サイクリングもできる。河川敷の利活用も進めようとしていますし、委員会の活動範囲になっている「商業地域」も川沿いまで続いていますね。

運営委員会が、目指す街の方向性を決めて、動いていく

萩野：オフィスに目を向けて、昼間人口を増やし、商業の街を目指す。一方で、住むことに特化する戦略もあります。まずは、中途半端にならないために、どちらを目指すべきか判断することです。

中山：これまでの歩みや、魅力的なお店もある。地元は、商業の街の要素を残していきたいと思います。

萩野：そこが決まったら、市の施策もまち場の活動も、その方向性で統一して、街としてどんな動きをして、どんな機能があるべきなのかを考えていかなければいけない。



寺井：運営委員会が方向性を示して、動きの中心になればいいですね。商業のためにオフィスに着目する、と決めたら、それに対する新しい施策を考えられます。例えば、西口公園前に仮庁舎の一部が移転したときに、公園にキッチンカーや屋台が営業しやすい規制緩和をする。その上で、公園や周辺のお店で市の職員や来庁者がどのくらい食事や滞留するか、もしかしたら仕事場所に使うかもなどが、試金石になるのではないのでしょうか。

有田：先日のワークショップの成果を、描いて終わりにしてはいけません。予算がない、人がいないを言い訳にせず、具体的に何をできるか考えたい。

中山：できるところからやっていきましょう。動いていかなければいけない。

松戸駅周辺を盛り上げるために、まずは「隙」から、街を開いていく

— 松戸駅周辺の街を盛り上げていくために、どんなパートナーシップが必要でしょうか。

中山：交通事業者や市内に拠点のある大企業、あとは市や商工会議所とも連携しながら、頑張っているといかなくちゃいけないね。

有田：市内には中小企業を含めいい企業がたくさんあります。リストアップして、まずは話をしてみたい。

萩野：市内に目を向けるのももちろん大切です。ですが、街が盛り上がるきっかけには、外の風が入ることが重要です。これまで活動を積み上げ、ネットワークをつくってきたと思いますが、それで何か変わったり、転じたりしていれば、松戸駅前はずいぶん変わってきているはずですが。そうならないのは、何かを動かしたり、転じたりするのに必要な刺激が、今の松戸にはないということかもしれない。今の松戸にいないメンバーにも、目を向けなくてはなりません。

有田：今の松戸には、外から入る余地があまりないように見えているのかもしれないね。

萩野：松戸の外の人、松戸に関わったり、場所を使ったりするのが難しすぎると感じます。イベントをやりたいとか、お店を出したいとか、新しい風が入る余地をつくる。すると、例えば新たな企業が出店をきっかけに、新しい動きや、やってみようかなという機運が出てきます。「スキのある街」のキーワードのように、隙という以上にオープンに、街を外に開いていくべきです。



街がオープンになっていくための、運営委員会の役割

— 運営委員会は、これからを見据えてどう活動していきますか。

中山：運営委員会を通じて、今までバラバラだった各団体が協力して活動するリズムができあがってきた。これに加えて、他の団体を呼び込んだりして、人とのつながりを増やしていきたいね。

有田：開かれた街にするために、イベントに使える空間をPRしたり、こちらから主催団体を誘致するといったアクションができれば、運営委員会もさらに変わっていくのではないかと思います。

中山：それから、私も当事者だが、地元の商業者としてしっかり連携して盛り上げていかなければいけない。今は、商業者とイベントが十分につながっていない。既存のイベントと距離を置いている事業者も少なくありません。双方のリソースを使って、相乗効果をつくっていききたい。

寺井：イベントは、やりたい人がリスクをとって動き出したから実現する側面があり、動いた人がまず得をするのは当たり前だと思っています。商業者も、多くのリスクを背負う必要は全くないですが、極端に言えば自分のためという気持ちを持って、動き出さなければいけない。その結果、新しいイベントや、店舗などができたらいい。そういった会話や、一緒に動き出すことが必要だと思います。

— 運営委員会は「やりたい人を増やす」ことも目的です。地元のサポートがあれば新しい人が挑戦しやすくなり、育っていくのでは。

寺井：運営委員会は、自分たちがイベントをやっているからこそ、この場所がこんな風に使えると教えてあげたり、行政にかけあってより使いやすくする提案をしたりもできると思います。

中山：開かれた仕組みと、ルールをつくっていかなくてはならない。

寺井：イベントをする際の手続きの支援や、相談窓口機能を担っていればいいのではないかと。運営委員会のノウハウを共有して、ここに相談すればなにかできる、という存在になっていく。今はどこに相談すればいいのか、わからないと思います。どうやって、どんな支援できるか、考えていかなければいけませんね。

有田：具体的には、運営委員会として、“運営委員会以外のイベントをやりたい人”による、デッキや公園でのイベント実現を目指す。小さな好事例、成功事例を積み重ねていけたらと思います。



「サステナブル：持続可能」なエリアマネジメント活動の基盤をつくる

有田：まずは、今ある仕組みの中で、運営委員会がイベント実施の窓口になり、例えばデッキを活用したイベントを募集したり、ルールや基準を作って審査・運用したりできるようになればいいですね。市には、他の市民団体などからもデッキを活用したいという相談が来ているようです。

寺井：そういった役割を担えば、運営委員会が営業活動をしたり、松戸のデッキでは、他ではできないことをできるようにするといった差別化もできる。商業的価値を見出せると思います。また、運営委員会に情報や知見が集まるようになることに、とても意味があります。こんな人がこんなことをやりたがっている、というのが見えてくるし、窓口と支援が明確になれば、新しい人が入ってきやすくなる。街の新たな担い手が出てきたり、ひいてはオフィス誘致につながるかもしれません。

萩野：活性化のためには、イベントの基準や方向性、優先順位付けが必要です。主催者がその場所にお金を投じるには理由、ストーリー性が必要だからです。お金を投じる主催者が来て、はじめて良質なイベントになり、市民にとっても「松戸でこんな魅力的なイベントがあるんだ」という前向きな変化になります。

中山：見せ方をコントロールして、価値を創造し、高めていく。稼ぐ仕組みを考えていく。きちんと経済が回る仕組みをつくり、エリアマネジメント活動の原資にする。いつまでもボランティアではなく、サステナブルな活動、つまりしっかりと活動の基盤をつくっていくのがテーマです。

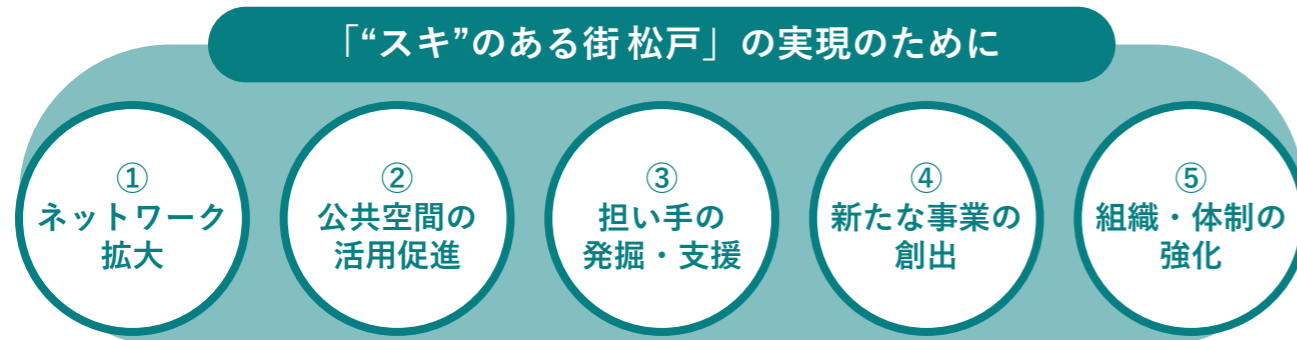
— ありがとうございました。



松戸駅周辺の“これから”に向けた提言

■ 基本的な考え方 — 「“スキ”のある街 松戸」の実現

本年度、運営委員会の設立により、松戸駅周辺中心市街地のエリマネ活動は、市や民間が一体となって自分たちの事業を実施する形態になりました。並行して、松戸駅周辺に関わる多様な団体が「ワンチーム」として動きはじめています。これから、この連携体制を基盤にしながら、エリアキーワードである「“スキ”のある街 松戸」を、イベントにとどまらず、人・空間・関係性に関わる仕組みとして根付かせるフェーズになります。“一時的なにぎわいをつくる”だけではなく、にぎわいが“生まれ続ける余地”を増やすために、以下の方向性を提示します。



● 提言① ネットワークの拡大

運営委員会に参画している団体に留まらず、松戸駅周辺で活動する企業や組織、地域の商店や様々な担い手、市内外の事業者や教育機関、交通事業者などへのネットワークの拡大と、連携の強化を図ります。それぞれが自分ごととして松戸駅周辺の街を考え、向き合い、具体的な役割を担ったり、活動・行動を起こしたりする「まちづくりの主体者」を増やします。

● 提言② 公共空間の利活用の促進と将来像の提案

運営委員会をはじめ、多様なまちづくり活動の舞台であり、組織や文化が育つ場所である公共空間について、使い方や今後の整備のあり方を議論し、利活用のためのガイドラインの整備や運営者としての役割を検討するとともに、将来像の提案をしていきます。

● 提言③ まちづくりの新たな担い手の発掘と、支援の仕組みづくり

まちづくり活動を進めるために、公共空間の利活用を促進するガイドライン等（提言②）を活かして、エリアの内外から新たな担い手を発掘し、挑戦する機会の提供や、幅広い支援の仕組みをつくります。

例) 公共空間の利活用に関わる公募や説明会の実施、手続きのワンストップ化、窓口機能など

● 提言④ まちづくりの新たな事業を創出するためのマッチングの促進

松戸駅周辺のまちづくり事業や、エリア内での新たな活動を創出するためのマッチングを促進します。

例) 公共空間を活用した事業のアイデアを公募し、掛け合わせるマッチングの機会をつくる
運営委員会のネットワークから、新たな事業を創出するための協力関係や体制をつくる

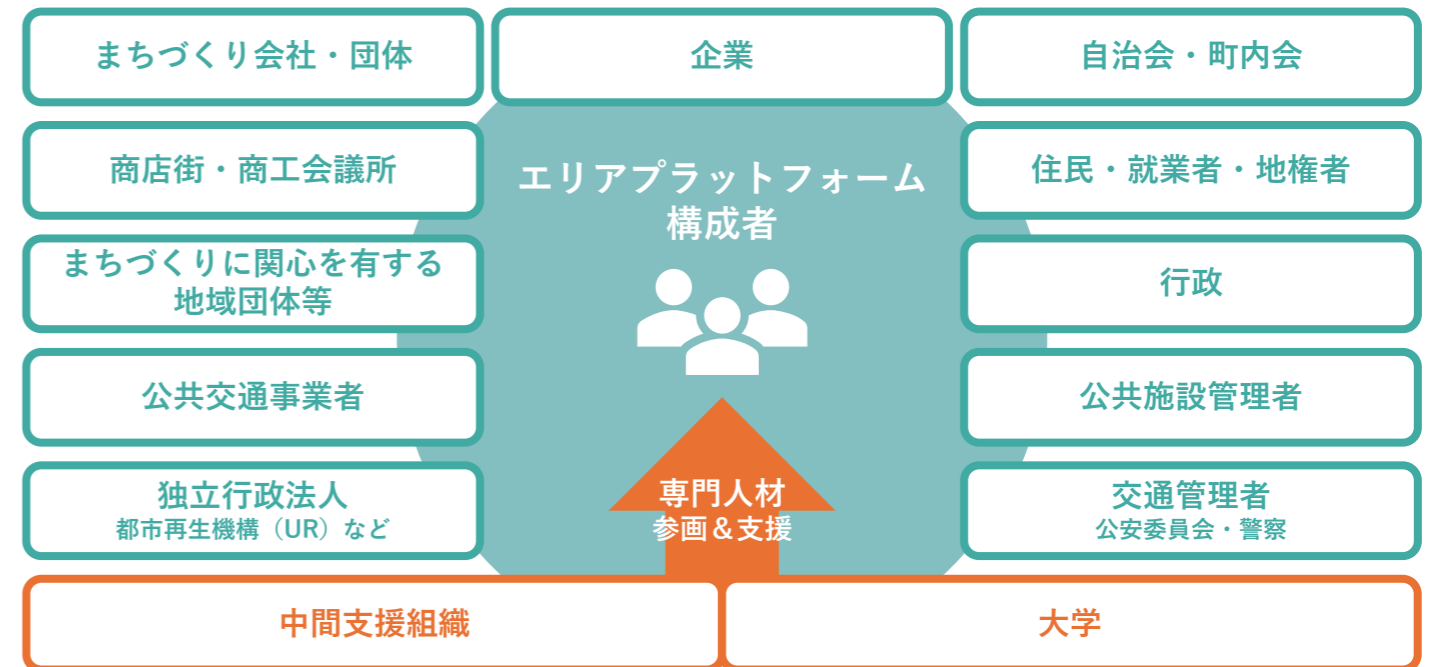
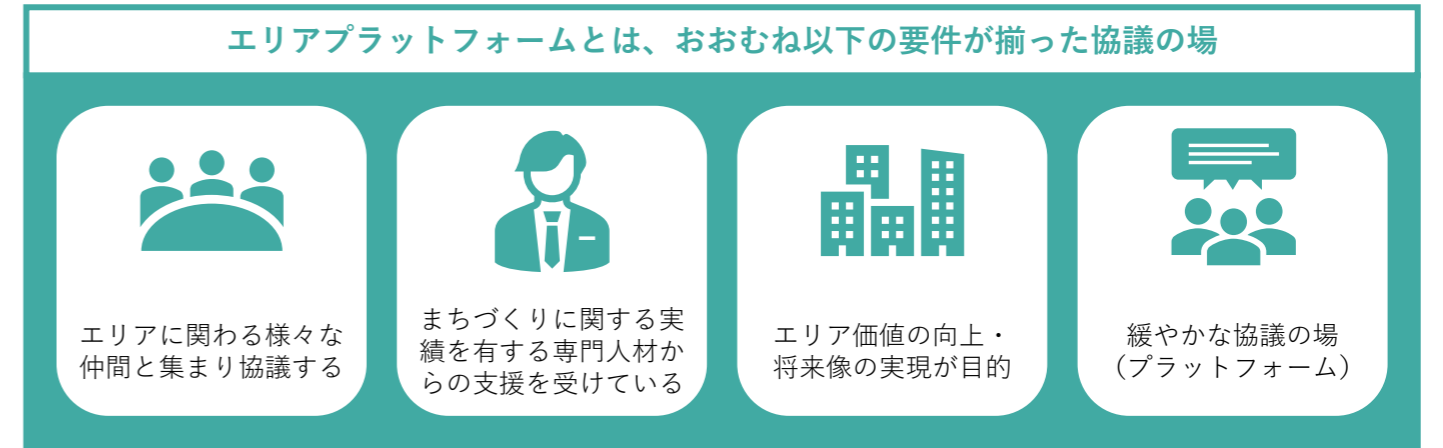
● 提言⑤ 運営委員会の組織・活動を強化するためのあり方の検討

エリアプラットフォーム（参考：P.22）や、将来的な法人化（例：都市再生推進法人など）、エリアマネジメント活動を支えるための収益事業など、多様な制度と選択肢を整理し、松戸駅周辺の将来像と、それを踏まえた組織の役割や活動のあるべき姿を見据えた組織のあり方を検討します。

（参考）エリアプラットフォームについて

■ エリアプラットフォームとは

行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就労者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組（＝まちづくり）について協議・調整を行う場が、エリアプラットフォームです。



エリアプラットフォーム構築の効果



発行 2026年3月31日
中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出運営委員会

制作 株式会社まちづくりエイティブ
協力 株式会社Green Cities STUDIOキャンバス