

松戸市都市計画マスタープラン



令和4年4月

松戸市

ごあいさつ

本市では、平成11年6月に「松戸市都市計画マスタープラン」を策定し、「住んでよいまち・訪ねてよいまち」を都市整備の目標に掲げ、都市づくりを進めてまいりました。

計画の策定から20年余りが経過し、この間、本市では北総線3駅周辺地区の基盤整備が行われたほか、平成30年6月には東京外かく環状道路の開通に伴い松戸ICが開設されるなど、快適な都市環境となるための発展を続けてきました。

一方、近年では少子高齢化の進展、災害の激甚化、感染症等の流行による生活様式や価値観の多様性など、本市を取り巻く環境も大きく変化しており、社会情勢に対応した都市づくりが求められています。

このような中、これまでの都市づくりの経緯や成果を踏まえ、鉄道駅を中心とした都市空間の骨格は継承しながら、本市の都市づくりの基本的な方針や考え方を示す「松戸市都市計画マスタープラン」を改定いたしました。

今回の改定では、都市づくりの観点から5つの目標を設定しております。

1. 住宅地に関する目標として「安心して住める住まいと地域がある都市」
2. 賑わいや産業に関する目標として「都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市」
3. 多彩な資源に関する目標として「水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市」
4. 道路や交通に関する目標として「誰もが楽しく快適に移動できる都市」
5. 防災に関する目標として「災害から守られた安全な都市」を掲げております。

それぞれの目標を達成し、松戸の魅力を高め、誰もが住みたい・働きたいと思える都市の実現に向けて取り組んでまいります。

また、計画の実現に向けて、行政だけではなく、市民、企業、大学等、多様な主体の皆さまと協力して都市づくりに取り組んでまいりますので、ご理解、ご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の改定にあたり、貴重なご意見を頂きました松戸市都市計画審議会の委員の皆さまをはじめ、アンケートへのご協力やオープンハウスへご参加いただいた皆さま、パブリックコメント（意見募集）にてご意見やご提案をいただいた皆さまに心より御礼申し上げます。

令和4年4月

松戸市長

本郷谷 健次



目次

第1章 計画の前提	1
1. 都市計画マスタープランについて	2
2. 松戸市の概況	5
第2章 都市づくりのビジョン	21
1. これからの都市づくりの考え方	22
2. 将来都市像	23
3. 将来人口	24
4. 都市づくりの目標	25
5. 将来都市構造	31
6. 土地利用の方針	34
第3章 都市づくりの方針	41
1. 安心して住める住まいと地域がある都市	42
2. 都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市	48
3. 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市	53
4. 誰もが楽しく快適に移動できる都市	58
5. 災害から守られた安全な都市	63
第4章 地域別の方針	69
1. 本庁・明地域	71
2. 矢切地域	81
3. 新松戸・馬橋地域	89
4. 小金・小金原地域	97
5. 常盤平・五香松飛台地域	105
6. 六実六高台地域	115
7. 東部地域	123
第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて	133
1. 都市づくりの進め方	134
2. 地区まちづくりの推進	136
3. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し	137
参考資料	139
1. 策定経過	140
2. 策定体制	143
3. 用語解説	145

第1章

計画の前提

本章では、都市計画マスタープランの役割・位置づけと本市の特性や取り巻く環境の変化など、本市の概況を示します。

1. 都市計画マスタープランについて・・・P2
2. 松戸市の概況・・・・・・・・・・・・P5

1. 都市計画マスタープランについて

1) 改定の背景と目的

本市は、平成11年（1999年）6月に策定した前松戸市都市計画マスタープランに即した都市づくりを進めてきましたが、策定後20年余りが経過し、目標年次を迎えています。

この間、経済の低成長や少子高齢化の進展、つくばエクスプレスの開通等による周辺都市の成長、首都直下地震等の危険性の高まり、地球環境問題の深刻化など、社会経済情勢も大きく変化しました。

また、今般の新型コロナウイルス感染症の流行は、テレワークやデジタル化の進展など、社会経済や人々の生活・働き方等への意識に影響をもたらしました。近年、このような加速度的に変化する社会経済・市民生活等に対応した都市づくりが求められています。

さらに、前都市計画マスタープランの策定後、景観計画、住生活基本計画、交通バリアフリー基本構想、立地適正化計画等の多くの関連計画が策定されたほか、上位計画である総合計画も目標年次を迎え、これらの上位・関連計画との整合・連携も必要となりました。

以上のことから、都市計画マスタープランの改定を行いました。

2) 役割

都市計画マスタープランは、都市の将来像やその実現のための方針を分かりやすく示し、それを市民や事業者との間で共有することで、協働による都市づくりを進めていくことを目指すものです。

今日の都市づくりにおいては、都市整備に関わる分野だけでなく、様々な分野と連携しながら、総合的・一体的に都市づくりを進めていくことが重要になっています。

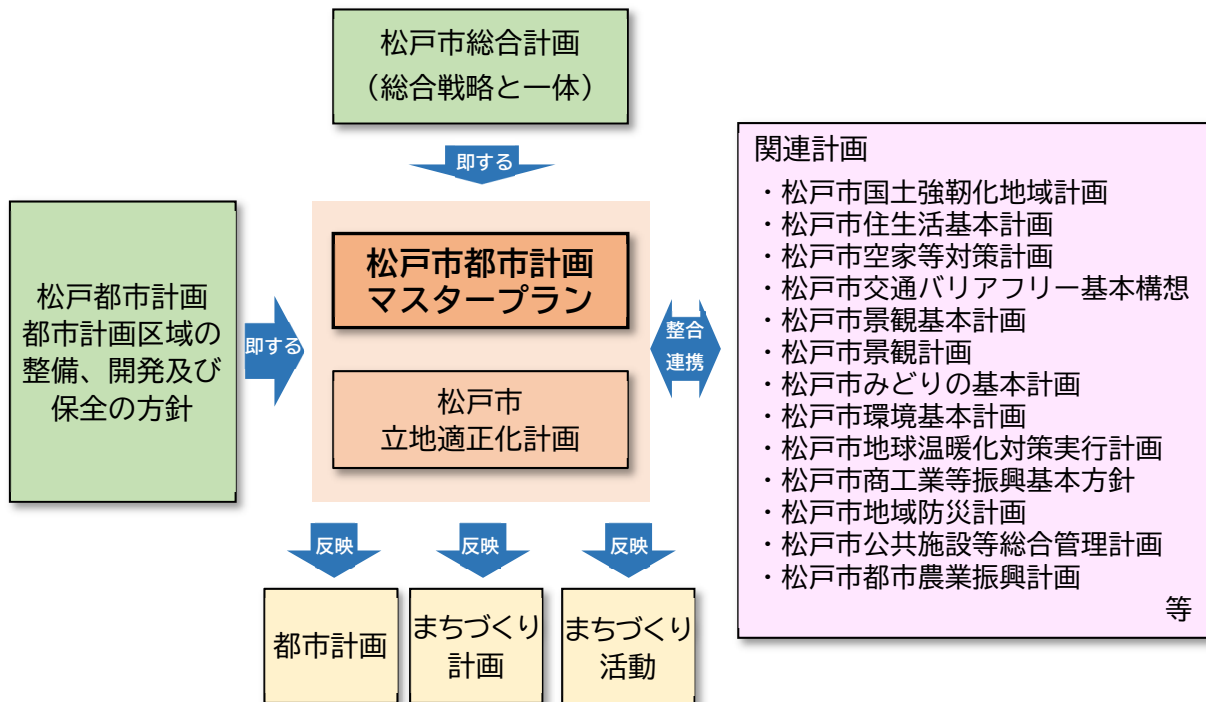
以上から、都市計画マスタープランの役割を以下の4つとします。

- ①都市の将来像を分かりやすく示します。
- ②市町村決定の都市計画をはじめとする都市づくりに関する方針や根拠を示します。
- ③都市の空間づくりに関して関連分野との整合や連携を図ることで、総合的・一体的な都市づくりを進めます。
- ④市民や事業者と都市づくりの課題や方針を共有することで、協働のまちづくりを推進します。

3) 位置づけ

都市計画法第18条の2に基づき策定する、松戸市都市計画マスタープランは、「松戸市総合計画」と千葉県が定める「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即しつつ、その他関連する諸計画との整合を図りながら策定しました。

また、平成30年(2018年)に策定された松戸市立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部として、居住機能や都市機能の誘導に特化した都市づくりの方針を示したものであり、都市計画マスタープランと一体となって都市づくりを進めていくものとしています。



4) 目標年次

都市計画マスタープランは、令和4(2022)年度から概ね20年後を見据えた計画とします。総合計画の状況および社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

5) 松戸市都市計画マスタープランの構成

第1章 計画の前提

- ・都市計画マスタープランの役割・位置づけを示します。
- ・本市の特性や取り巻く環境の変化など本市の概況を示します。

第2章 都市づくりのビジョン

- ・本市の概況や総合計画における将来ビジョンを踏まえ、都市づくりの目標や将来都市構造などについての基本的な考え方を示します。

将来ビジョン
・将来都市像 ・将来人口

都市づくりの目標

将来都市構造

土地利用方針

第3章 都市づくりの方針

- ・都市づくりの目標別に現況・課題を整理し、方針を示します。

安心して住める住まいと地域がある都市

都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市

水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市

誰もが楽しく快適に移動できる都市

災害から守られた安全な都市

第4章 地域別の方針

- ・地域ごとの現況・課題を整理し、各地域の特長を生かしながら、分野ごとの方針を示します。

第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

- ・都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な取り組みや考え方などを示します。

2. 松戸市の概況

1) 松戸市の成り立ち

(1) 広域的立地条件

本市は、千葉県の北西部に位置する面積 6,138ha、人口約 49.8 万人（令和 3 年 3 月末現在）の都市です。江戸川を境に東京都と埼玉県に隣接し、東京都心部から約 20km の距離にあり、こうした立地条件の良さから首都圏の住宅都市として発展しました。

(2) 地形

本市は関東ローム層に代表される洪積層の台地と、江戸川沿いの沖積層の低地からなっています。

台地部は標高 25m～30m 程度で、6m～10m 程度の火山灰層が堆積しており、その下部層は洪積層の下総層群が厚く堆積しており約 400m にも達します。

さらに、台地部には谷津と称する低湿地が樹状に数多く刻まれています。この谷津は地下水の湧水や海の高潮によって侵食されて急斜面や崖を形成し、谷底と台地面の高低差は 18m～20m にもなっています。

また、本市には、低地部を中心に江戸川をはじめとする 12 の一級河川と 9 の準用河川が流れ、県下では有数の河川が多い都市です。

(3) 歴史

市内には 100 を超える縄文時代の遺跡が確認されており、長い歴史をもつ都市です。

今の市川市国分付近に下総国の国府が置かれ、平安時代には、ここから常陸に向かう官道が市内を通っており、古くから交通の要衝でした。

江戸時代の本市は、水戸街道の宿場町として松戸宿、小金宿が置かれて栄え、特に松戸宿は、江戸川水運の河岸が設けられて大変賑わっていました。また、幕府直轄の馬牧であった小金牧では 4 回にわたって将軍の御鹿狩が行われました。

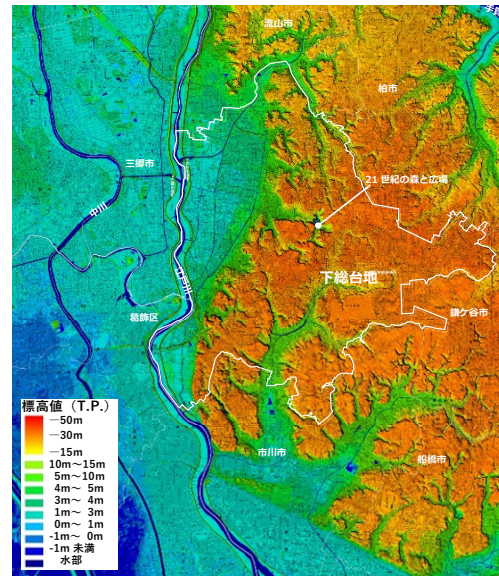
明治維新後は、昭和前期までは東京都心部の近郊野菜生産地として推移する一方、工兵学校や演習場など軍関連の施設が立地しました。その後、軍関連施設は大学や工業団地などに姿を変え、今に至っています。

■松戸市の位置



出典：国土数値情報

■松戸市の地形



出典：国土地理院デジタル標高地形図

■「関宿通多功道見取絵図控 四巻之内 壹」より松戸宿付近（1800 年頃、寛政～文政年間）



(4) 発展の経緯

本市の発展の経緯は、人口増加や市街地拡大の状況、都市整備の基調の違いなどから、大きく4つの時期に分けることができます。

①初期（昭和30年代前半まで）

人口増加が緩く、都市化の動きはまだ本格的ではありませんでした。

この間、町村合併が繰り返され、昭和31年(1956年)には現在の市域がおおむね確定しました。

②市街地拡大期（昭和30年代後半～40年代） ：人口受け入れ・郊外開発

日本の高度経済成長期でもあり、首都圏の急激な人口増加を背景に本市においても急速に都市化が進んだ時期です。

都市の拡大・郊外化への対応が都市整備における基調であり、その典型として、土地区画整理事業などによる住宅地開発が郊外部で相次いで行われました。

③市街化抑制期（昭和50年代～平成初期） ：人口増加抑制・自立分散型都市整備

長期構想（昭和52年）において人口増加抑制と自立分散型都市づくりの方針が打ち出され、以後、それに基づき施策が展開されました。

都市基盤や駅周辺の商業地の整備が進められ、住宅都市としての基本的な暮らしやすさが次第に確保されてきました。

後半はバブル景気で経済が活性化しましたが、本市の人口増加は次第に鈍化していきました。

④都市成熟期（平成中期～現在）

バブル経済が崩壊し、低成長時代に移行した中で、平成11年（1999年）に前都市計画マスタープランが策定され、既成市街地の充実や地域資源を生かした魅力づくりなどの方針が打ち出されました。

景観まちづくりや駅周辺のバリアフリー化、水・みどりの資源の保全・活用などのきめ細かな取り組みがなされました。

少子高齢化が進行するなかで、人口は微増が続いているものの、近い将来には人口減少時代に入ることが予想されています。

①初期の主な都市づくり

- 鉄道の開通：常磐線(明治29年)、総武流山電鉄(大正5年)、東武野田線(大正12年)、新京成電鉄(昭和30年)
- 都市計画法の適用(昭和9年)、用途地域・都市施設の指定(昭和17年)

②市街地拡大期の主な都市づくり

- JR常磐線・新京成電鉄沿いの市街地の拡大：常盤平団地(昭和36年)、小金原団地(昭和46年)など
- 工業団地整備：北松戸・総台(昭和36年)、松飛台(昭和37年)
- 都市計画道路の整備
- 松戸駅周辺整備：松戸駅西口土地区画整理事業第一地区(昭和48年)など

③市街化抑制期の主な都市づくり

- 長期構想の策定（昭和52年）
：人口抑制策、3環境区・3商業核のまちづくり、21世紀の森と広場
- 新たな郊外住宅地整備：低地部やJR武蔵野線・北総開発鉄道沿いへの拡大
- 専用住宅地化、市街地密度の抑制を目指した都市計画
- 新松戸駅周辺・新八柱駅周辺の商業拠点育成の取り組み

④都市成熟期の主な都市づくり

- 新総合計画(平成10年)、都市計画マスタープランの策定(平成11年)
：既成市街地の充実・魅力づくり
- 北総線沿線の市街地整備
- 立地適正化計画の策定(平成30年)
- 外かく環状道路の開通(平成30年)

2) 都市づくりの成果

平成11年（1999年）に策定した前松戸市都市計画マスタープランの対象期間における都市づくりの成果を、マスタープランに示された4つの将来都市像に沿って整理します。

（1）身近な暮らしの環境が充実した都市

- ・北総線3駅周辺地区では土地区画整理事業により新しいまちが整備されました。
- ・市全体で、日常生活での商業、医療、福祉等の利便性はおおむね充足しており、更なる満足度の向上に向けて、近年では子育て世代向けの施策に重点的に取り組んでいます。
- ・景観基本計画・景観計画の策定、景観条例の施行が行われ、景観づくりが進められています。
- ・交通バリアフリー基本構想が策定され、松戸や新松戸の重点整備地区においてバリアフリー化が進みました。

■東松戸駅周辺



（2）水・みどり・歴史資源を大切にした都市

- ・江戸川、坂川、国分川等の河川の整備や里やま保全活動、花いっぱい運動など、市民との協働による水・みどりの資源の保全・活用の取り組みが進められています。
- ・特別緑地保全地区が3地区に指定され、保全樹林地区等の制度も活用されています。
- ・都市公園の整備が進められ、市民1人当たりの公園面積は増加していますが、農地などの減少により緑被率は低下する傾向にあります。
- ・本土寺の旧参道、根木内城跡（根木内歴史公園）、旧徳川昭武庭園（戸定が丘歴史公園）などの歴史的資源の整備が行われ、松戸の旧宿場町を生かしたまちづくりも、市民との協働が進められています。

■国分川多自然護岸



（3）交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市

- ・東京外かく環状道路と国道298号の千葉区間が開通し、松戸から千葉・浦安などの湾岸方面への所要時間が大幅に短縮されるとともに、市内の一般道路の通過交通量が減り、交通環境が改善しました。
- ・上野東京ラインの開業、京成成田スカイアクセス線の運行開始、羽田空港直通の高速バスの運行開始により、都心や成田・羽田の2つの空港へのアクセスが改善されました。
- ・都市計画道路は20年間で約14km整備されましたが、計画の約4割は未整備となっています。

■東京外かく環状道路松戸IC



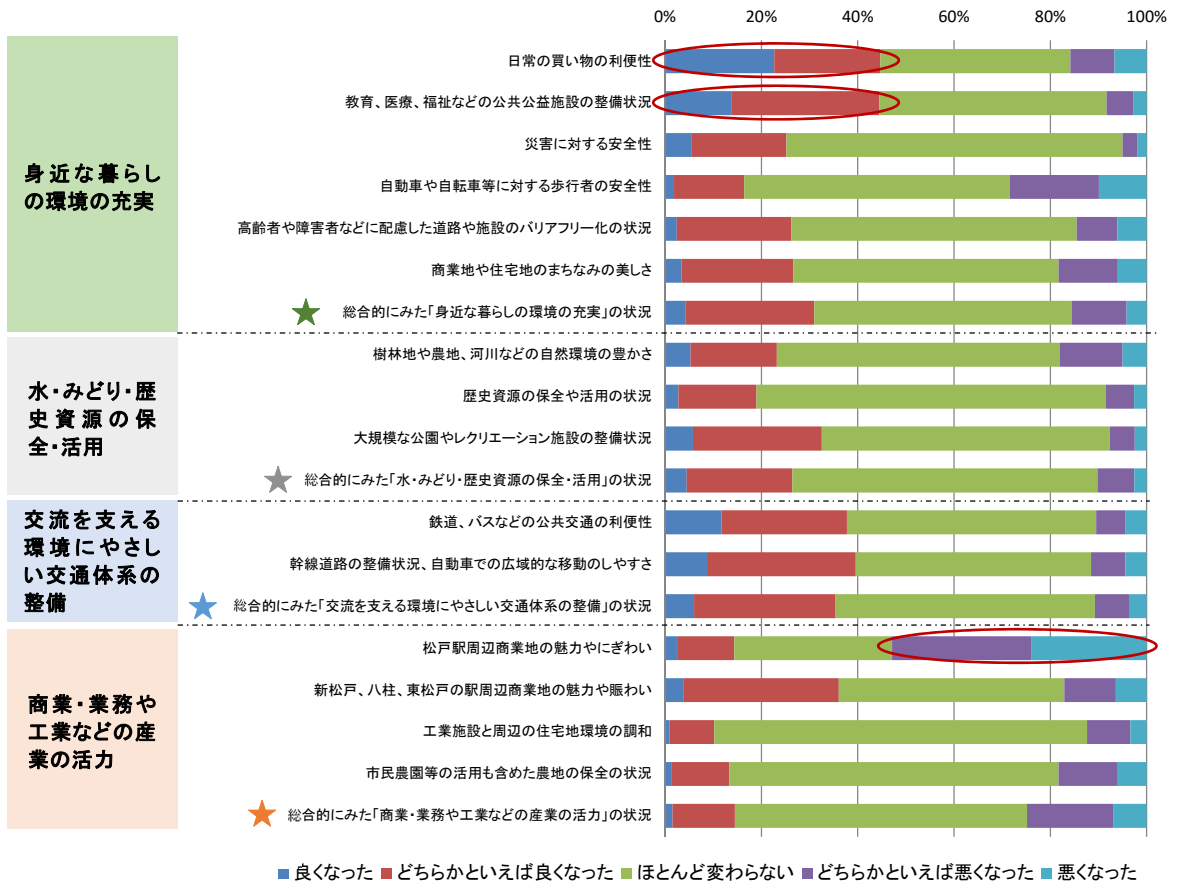
(4) 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市

- ・市内で最も商業・業務施設が集積する松戸駅周辺市街地では、中心市街地としての魅力や賑わいを高めるための検討が進められ、松戸駅周辺まちづくり基本構想が策定されました。
- ・新松戸駅の東側地区では、道路、公園等の整備と市街地形成を目的に土地区画整理事業を実施しています。
- ・千駄堀地区や、北小金、馬橋、六実などの駅周辺等でまちづくりの検討が進められていますが、まだ実現までには至っていません。

■松戸駅西口デッキの整備



都市像に関する評価(20年前との比較)



出典：H30 松戸市の都市づくりに関する市民アンケート

3) 松戸市の特性と課題

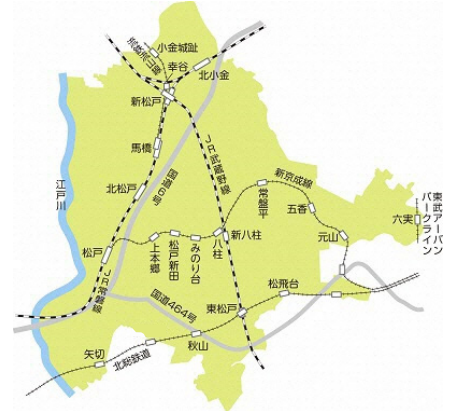
(1) 利便性の高い住宅都市

● 交通利便性が高い住宅都市

本市は、東京都心部から約 20 km、電車で最短 24 分の距離に位置し、東京都区部への通勤・通学者が多い住宅都市です。

鉄道は、JR 常磐線、JR 武蔵野線、新京成線、東武野田線、北総線、流鉄流山線の 6 路線、鉄道駅は 23 駅（乗換駅は 5 駅）で、周囲の都市と比べて駅の立地密度が高く、路線数も多くなっています。

■松戸市の鉄道



● 鉄道駅周辺等の機能の集積による生活利便性の高さ

本市は、鉄道駅を中心とした徒歩・自転車圏に含まれる地域が多く、比較的コンパクトな市街地が形成されています。

鉄道駅周辺には商業、医療、福祉等の施設が集積しているほか、住宅地内にもそれらの施設が分散的に立地し、日常生活の利便性は高くなっています。

鉄道駅からの徒歩・自転車圏の外側もおおむねバス交通などでカバーされていますが、一部にバス交通の利便性が低い場所があります。

また、近くに商業施設がなく日常の買い物の利便性が低い場所も一部みられます。

■商業施設の分布



出典：H30 松戸市立地適正化計画

● 比較的良好で多様な住宅地

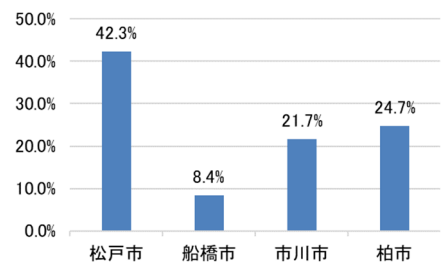
本市では市街化区域内の約 4 割強で土地区画整理事業や住宅団地開発が実施されており、道路や公園等の都市基盤が比較的整っています。

住宅用地は市全域の面積の 3 割以上を占めており、その多くは戸建て住宅で、都市基盤が整った住宅地とあわせてゆとりある居住環境を形成しています。

また、広域的な立地条件の良さや適度な都市機能の集積により、アパート・賃貸マンションなどの借家世帯も多くなっています。

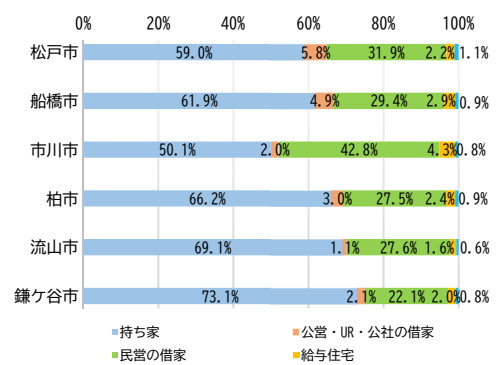
都市機能の中でも駅前、駅中保育所など市内には子育て支援施設が広く分布しており、子育てしやすい街として評価を受けています。

■土地区画整理事業施行面積の比較 (R2)



出典：R2 千葉県土地区画整理事業地区別一覧表

■住宅の所有関係別世帯数割合の比較 (H27)



出典：H27 国勢調査

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

(2) 都市の活力や松戸のイメージ

● 駅周辺拠点の魅力や賑わいの低下

松戸駅周辺は、商業・業務施設や行政施設が集積しており、交通結節点として駅の乗降客数やバスの発着も多く、本市を代表する拠点となっています。しかしながら、近年、機能更新の停滞や周辺都市の成長などにより商業・業務的な優位性が低下し、かつての賑わいが失われつつあります。

新松戸、新八柱・八柱、東松戸などの主要な駅周辺拠点においても、拠点にふさわしい機能集積や魅力的な空間形成が必ずしも十分であるとは言えません。

こうした松戸の顔ともいえる場所の魅力や個性の不足は、松戸のイメージや知名度が今ひとつ高まらない一つの要因になっていると考えられます。

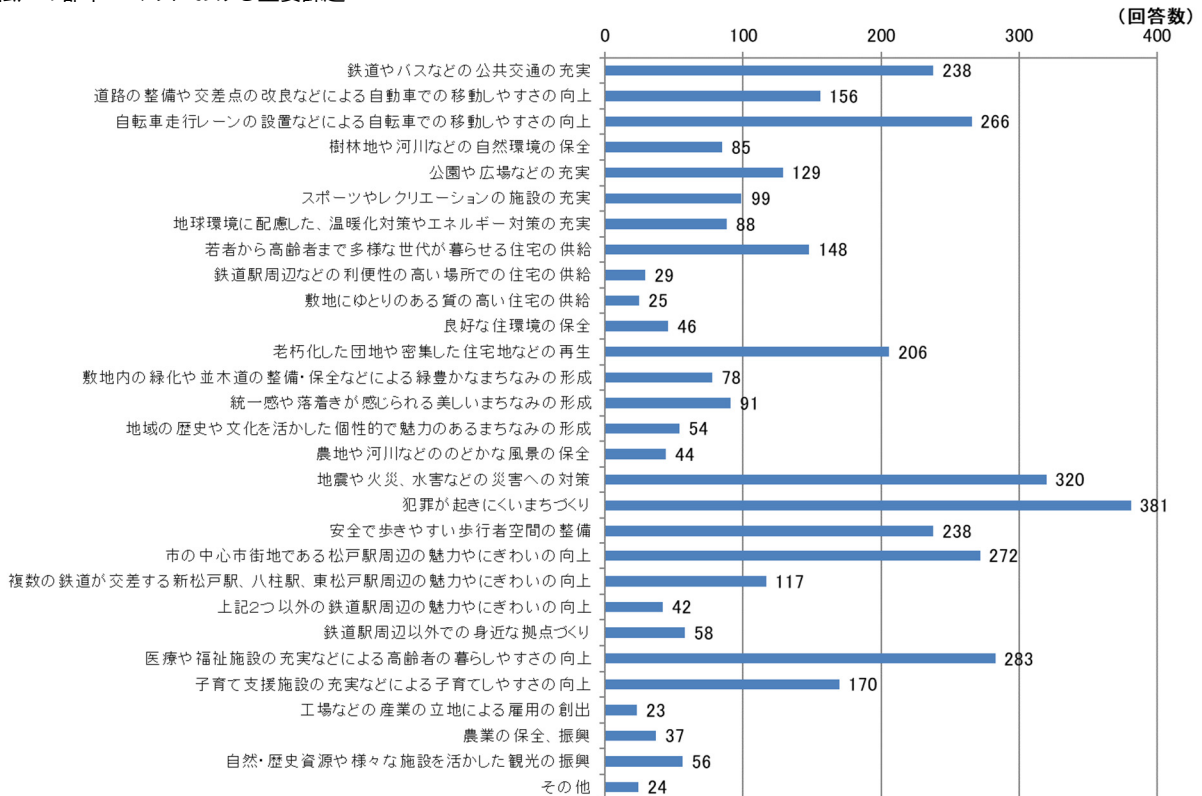
さらに、商業地などの治安が悪いという市民の印象が強く、まちのイメージを低下させています。

● 停滞傾向にある産業機能

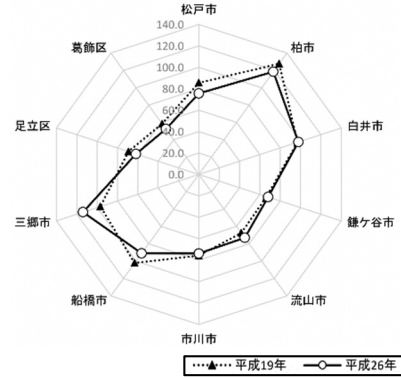
本市は県内でも有数の3か所の内陸工業団地を中心として、食料品や機械などの製造業が集積していますが、生産環境の変化などにより、近年では事業所数や製造品出荷額は減少傾向にあります。

なお、昼夜間人口比率は緩やかに増加していますが、柏市などと比べると低い水準にとどまっています。

■ 松戸の都市づくりにおける重要課題



■ 松戸の商業中心性

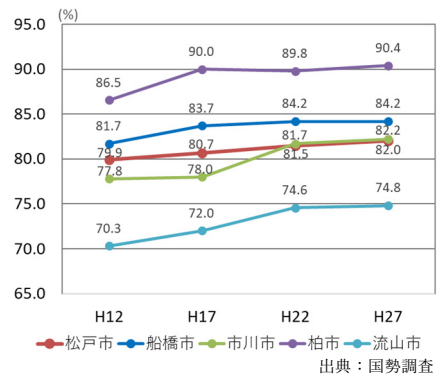


小売中心性は以下の式によって算出され、100以上は他都市から当該都市への顧客の流入、100未満は当該都市から他都市への顧客の流出を示す。

小売中心性(指数) = 商業人口 / 行政人口 × 100
 商業人口 = 当該都市の小売年間販売額 / 当該都市が属する県民1人あたりの小売年間販売額

出典：H29 松戸市商業構造基本調査・商圏調査事業委託報告書

■ 周辺都市との昼夜間人口比率の比較



出典：国勢調査

(3) 生活環境の安全性や快適性

●安全性の低い歩行者空間

本市の駅周辺市街地や土地区画整理事業が実施されていない基盤未整備な地域などにおいては、歩道の確保やバリアフリー化が十分でなく、歩行者の安全性や快適性の改善が必要な場所があります。

また、自転車の走行空間についても十分な確保はされていないため、歩行者と自転車利用者の双方にとって、安全性・快適性が十分とはいえません。

■狭い歩道（県道松戸鎌ヶ谷線）



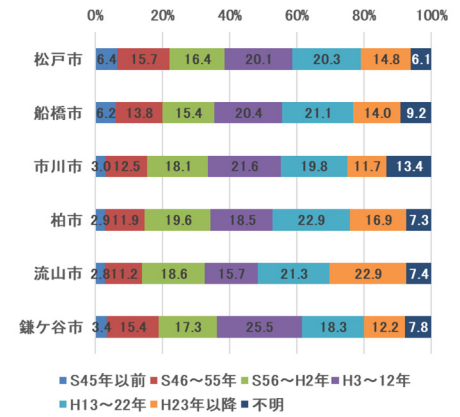
●住宅の高経年化や空家の発生

高度経済成長期に急速に市街化した本市では、当時建てられた大規模住宅団地やマンションの高経年化が進んでいます。

さらに、都市基盤が不十分なまま狭小な住宅が集積した市街地もあり、建物の高経年化が進んでいて、住環境や防災の面で懸念があります。

また、相続などに伴い、市内の各所で空家が発生しており、その数は増える傾向にあります。

■建築時期別住宅戸数割合の比較（H30）



(4) 水・みどり・歴史の多彩な資源

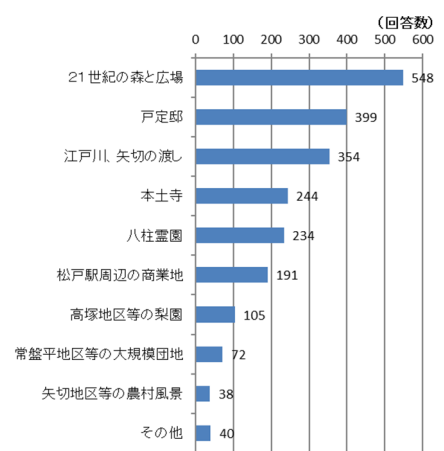
●水・みどりの多彩な資源

本市には、江戸川、坂川や21世紀の森と広場をはじめ、斜面林などの樹林地や街路樹など、多彩な水やみどりの資源が存在します。農地や樹林地、河川、公園などの自然的な土地利用は、市域の約4分の1を占めています。

また、本市の地形は、台地と低地、谷津で形成され、起伏が多く、豊かなまちの表情を生み出しています。

なお、市民団体や学校などの担い手により、水やみどりの資源の保全・活用のための活動が比較的活発なことも特徴です。

■松戸の「顔」として思い浮かべるところ



●豊かな歴史・文化的資源

市内には矢切の渡しや戸定邸、城址などの歴史・文化的資源や、本土寺や東漸寺をはじめとする歴史的な神社仏閣が点在しており、松戸・小金の旧宿場町や寺の参道の一部には、古くからのまち並みの面影が残されています。

また、市内に数多く分布している貝塚は、質・量ともに全国でも有数のものとなっています。

■戸定邸



(5) 人口・世帯の動向

●転入超過による人口増加傾向

東日本大震災後、一時的に人口が減少しましたが、近年は人口増加が続いています。これは自然増減数(出生数－死亡数)が平成27年(2015年)以降マイナスとなっていますが、社会増減数(転入数－転出数)がプラスとなっているためです。

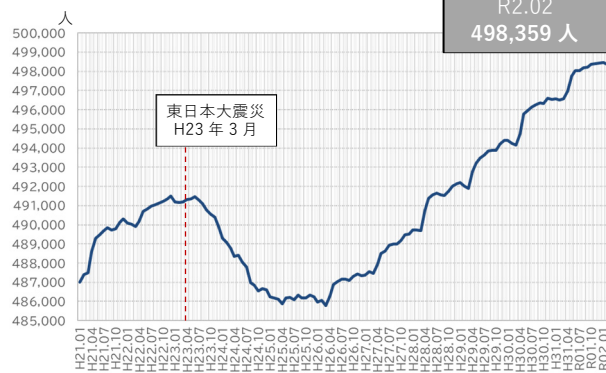
首都圏内では東京都とは転入超過、千葉県内の他の自治体、神奈川県、埼玉県との間では転出超過となっています。

■松戸市への転入元・松戸市からの転出先
(H30、都道府県別、単位：人)

転入元・転出先	転入数	転出数	転入数－転出数
千葉県内	6,824	7,144	▲ 320
東京都	6,708	5,673	1,035
神奈川県	1,248	1,460	▲ 212
埼玉県	2,002	2,077	▲ 75
その他国内	6,723	5,387	1,336
国内計	23,505	21,741	1,764

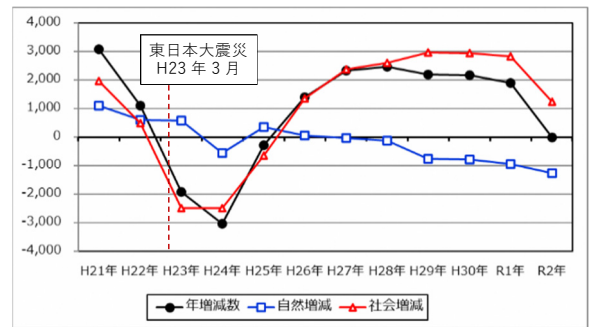
出典：市資料

■松戸市の総人口の推移



出典：住民基本台帳、国勢調査

■松戸市の自然増減・社会増減の推移



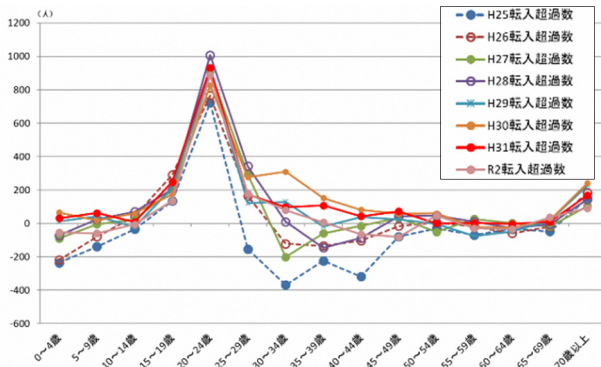
出典：住民基本台帳

●年齢別転入超過数の推移と単独世帯数の増加

20～24歳の転入超過が大きく、25～44歳の社会増減数も平成28年(2016年)以降概ねプラスに転じています。

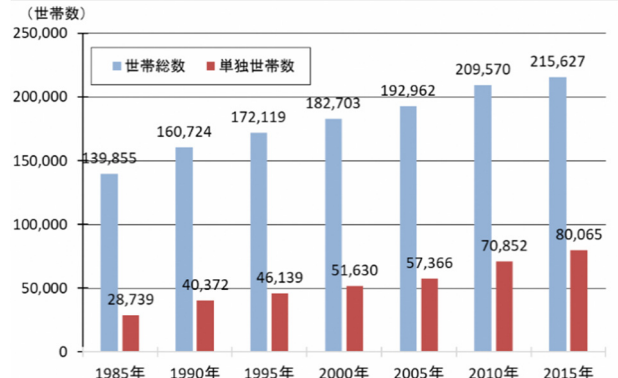
一方、1世帯当たりの人員は減少傾向にあり、特に単独世帯の増加が著しく、一般世帯の3分の1以上が単独世帯となっています。

■松戸市の年齢別転入超過数(日本人のみ)



出典：住民基本台帳人口移動報告

■松戸市の世帯数・単独世帯数の推移

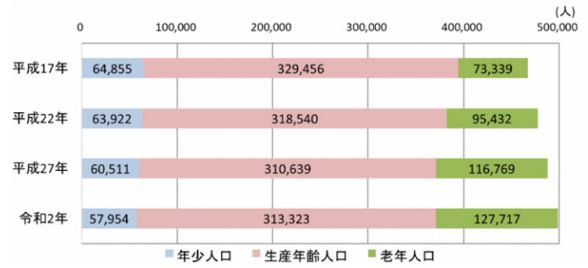


出典：国勢調査

● 少子高齢化の進展

老年人口は一貫して増加傾向が続いており、年少人口は減少傾向が続いています。生産年齢人口も減少が続いていましたが、令和2年では増加に転じています。

■ 松戸市の年齢3区分別人口の推移

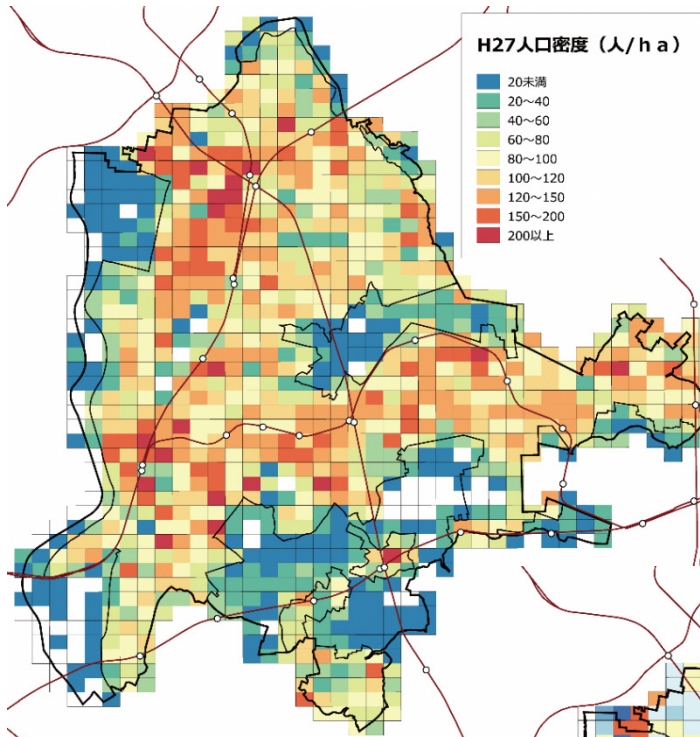


出典：松戸市年齢3区分別人口表

● 鉄道駅周辺の人口密度が高いコンパクトな市街地形態

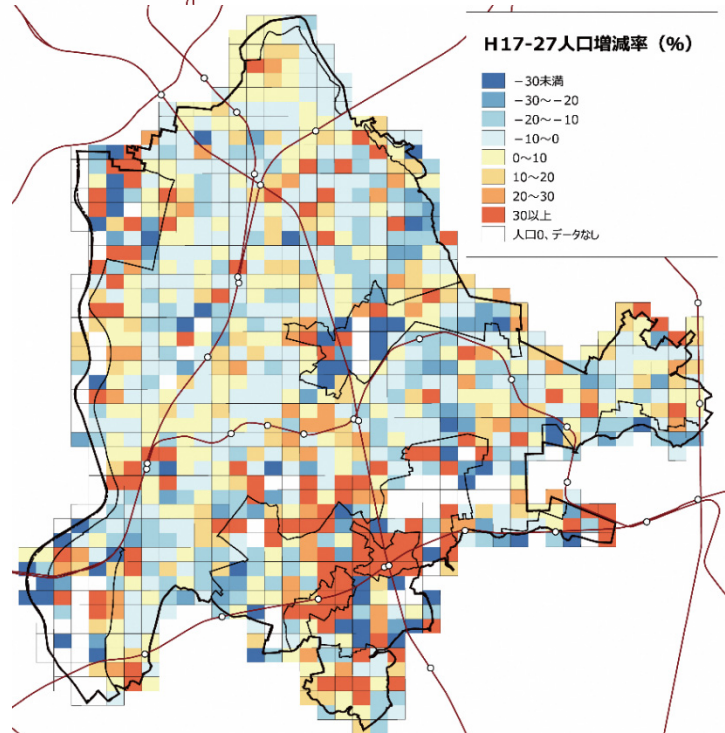
本市は、鉄道駅周辺の人口密度が高く、縁辺部に行くほど人口密度が低くなっています。近年、北総線沿線の開発地や市街地の縁辺部と松戸駅周辺などで人口が増加していますが、すでに人口減少が始まっている地域も存在します。

■ H27 人口密度



出典：国勢調査

■ H17-27 人口増減率



出典：国勢調査
※北部の一部地域は、町丁目別の人口データをもとに面積按分で算定

4) 松戸市を取り巻く環境の変化

(1) 人口減少・少子高齢社会と都市構造

全国的な人口減少・少子高齢化が進む中、地域社会の維持向上や財政・環境などの点で都市の持続可能性を高めていくことが求められており、これまでに築かれた社会インフラを適切に活用して、魅力ある都市空間を形成し、健康で豊かな生活を実現していくため、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を構築していくことが求められます。

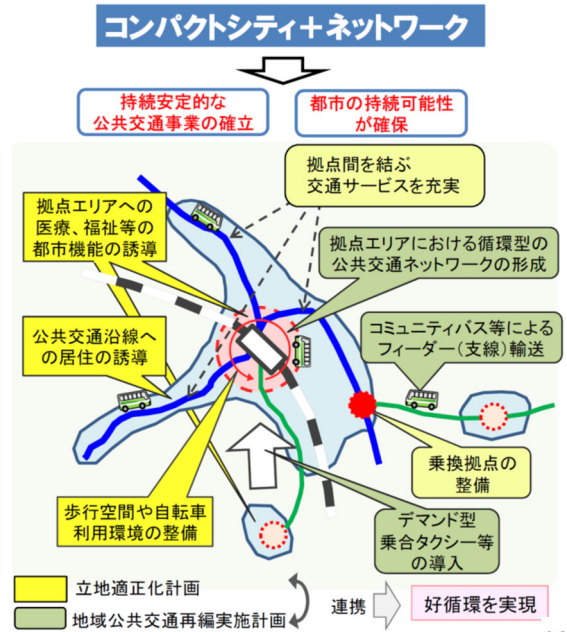
(2) 大規模災害や新たな感染症の発生の危険性

近年、自然災害の頻発・激甚化がみられる中、国土強靱化基本法（平成25年）が制定され、防災・減災、国土強靱化のための施策推進をより一層強化・拡充していくことが求められています。

現在、日本は地震の活動期に入り、大規模地震がいつ起きてもおかしくない状況にあるとされており、国の中央防災会議が公表した「首都直下地震の被害想定と対策について」（平成25年12月）によれば、首都直下地震時の本市の震度は6弱程度で、特に低地部では大きな被害が発生するとされています。

また、浸水による被害については年々減少していますが、集中豪雨の発生件数は増加する傾向にあります。江戸川の堤防が決壊した場合には、低地部で大きな被害が発生すると想定されており、江戸川流域において令和2年（2020年）に江戸川流域治水協議会が設置され、令和3年（2021年）には流域治水プロジェクトが策定されました。

■コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方



出典：国土交通省資料

TOPIC：流域治水

流域治水とは、気候変動の影響による水災害の激甚化、頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダム建設・再生などの対策を行うとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）までを一つの流域と捉え、流域に関わる全域で水災害対策を行う考え方です。

流域治水では、①氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策、②被害対象を減少するための対策、③被害の軽減・早期復旧・復興のための対策の3つの柱の対策を推進します。

■流域治水のイメージ



出典：国土交通省資料

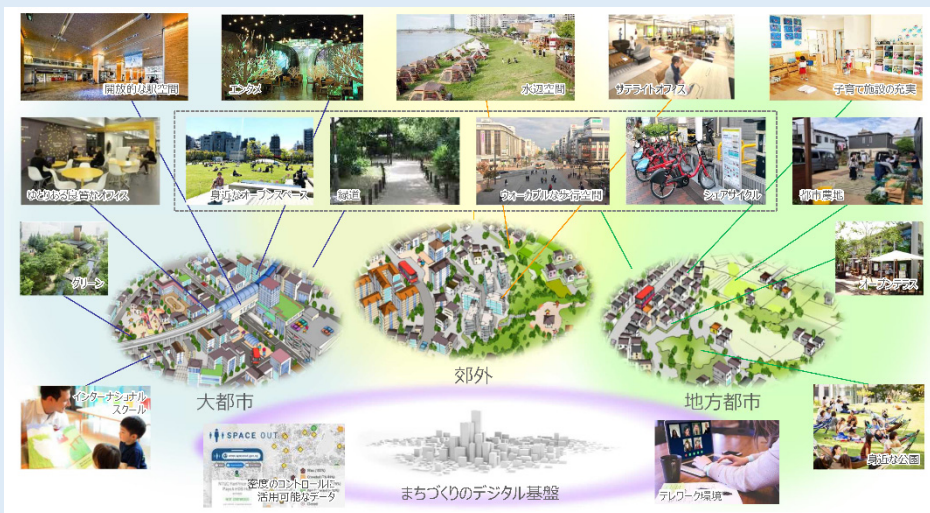
一方、令和2年（2020年）に発生した新型コロナウイルス感染症の流行は、社会・経済に甚大な被害を及ぼすとともに、人々が生活様式や働き方を見直すきっかけとなりました。今後、また新たな感染症が発生する可能性も指摘される中、こうした新しい生活様式や働き方のニーズを受け止めて、都市づくりにも反映していくことが重要になっています。

TOPIC：コロナとまちづくり

令和2年（2020年）に発生した新型コロナウイルス感染症の流行により、国内ではじめて緊急事態宣言が発令されました。感染症拡大防止に向けて三密（密閉・密集・密接）の回避が重視され、通勤通学のスタイルや移動方法、商業地の賑わいやイベント、交流活動のあり方など、これまで常識と生きてきたことが変化し、新しい常態（ニューノーマル）に移行してきています。

働き方や暮らし方、価値観の多様化が加速的に進む中、都市機能が集積する中心市街地や生活圏の変化、オープンスペースのあり方等、今後の動向も見据えつつ、ニューノーマルに対応したまちづくりを考えていく必要があります。

■新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性



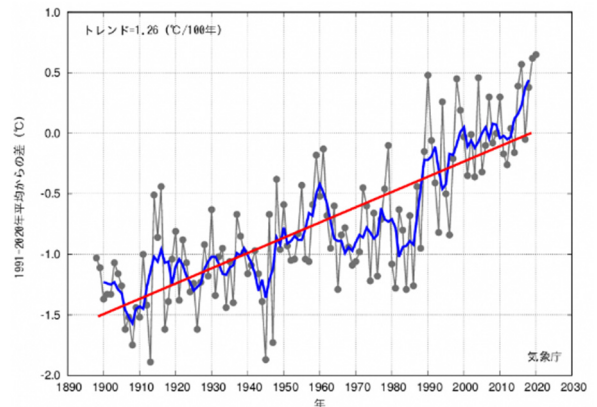
出典：国土交通省資料

(3) 地球環境問題の深刻化

日本の年平均気温は、100年あたり約1.26℃の割合で上昇しています。地球温暖化による気候変動の影響により大規模災害の発生等が懸念されることから、エネルギー消費やCO₂排出削減のための取り組みがより一層求められています。

こうした背景から温室効果ガス排出削減に資する公共交通の利用促進、ヒートアイランド現象の緩和に有効な施設整備、緑化推進等が重要になっており、都市施設や建築物のライフサイクルコストの軽減とともに、CO₂排出の抑制など環境負荷の低減を図ることが求められています。

■日本の年平均気温偏差



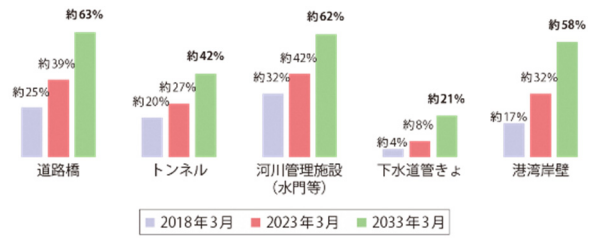
出典：気象庁 HP

(4) 社会インフラの老朽化

昭和30年代後半より急速に進んだ都市化に伴い整備された道路や上下水道等の社会インフラについて、建設時期から50年近く経っていることから、老朽化が懸念されます。

しかし、少子高齢化など社会経済情勢の変化に対応した財政運営が求められるなか、多くの施設の更新が必要であり、更新整備等に関する選択と集中、再配置の検討が求められます。

■建設後50年以上経過するインフラの割合



出典：国土交通白書

(5) SDGsの取り組み

SDGsは平成27年(2015年)に国連サミットで採択された持続可能な開発目標で、経済・社会・環境の3つの側面のバランスが取れた社会を目指す世界共通の目標です。環境問題や防災、社会資本など広範な課題を網羅した目標で、日本も積極的に取り組んでおり、目標達成に向けた都市づくりを進めていくことが求められます。

TOPIC: SDGsとまちづくり

世界共通の持続可能な開発目標として、17のゴールと169のターゲットから構成されています。

都市計画に関連すると考えられる目標として、「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「8.働きがいも経済成長も」「9.産業と技術革新の基盤をつくろう」「11.住み続けられるまちづくりを」「13.気候変動に具体的な対策を」「15.陸の豊かさを守ろう」等があげられます。これらの達成を目指し、多様な主体と共に各種施策を推進していくことが求められます。

■SDGsの目標



出典：国際連合広報センターHP

(6) グリーンインフラの取り組み

グリーンインフラは社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めようとする考え方です。これまでもみどりの持つ防災・減災、地域振興、環境といった各種機能を活用した取り組みは進められてきており、都市づくりにおいても対応していくことが求められます。

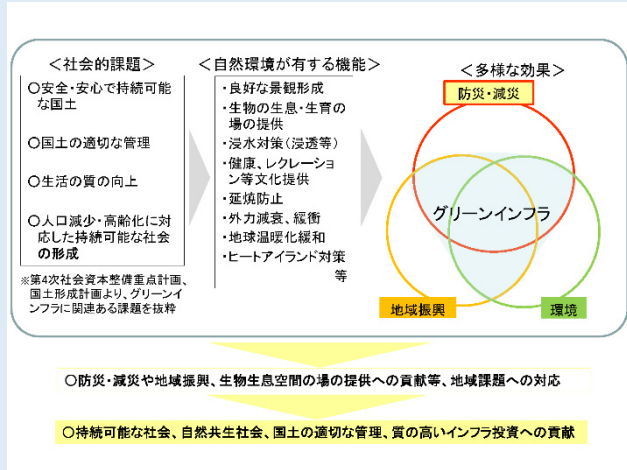
また、河川や湧水などの水環境や、水源となる谷津の環境を保全するとともに、適切な維持管理や環境教育の場としての活用など、持続可能で魅力ある地域づくりも求められます。

TOPIC: グリーンインフラの推進

みどりが持つ多様な機能をインフラ整備やまちづくりに活用する「グリーンインフラ」の推進は、多くの社会的課題の解決につながる可能性を有しており、SDGsの達成にも貢献することが期待されています。

国土交通省では、広範な主体の積極的な参画と連携によりグリーンインフラの社会実装を推進することを目的に、参考となる資料等の情報公開を行っています。

■グリーンインフラ



出典：国土交通省 HP

(7) ICT、AIなどの技術革新の進展

ICT、IoT、AIなどの技術革新が急速に進み、人々の生活や産業などに大きな変化を与えつつあります。例えば、新型コロナウイルス感染症の流行を契機にICTを活用したリモートワークが一気に加速しました。また、車の自動運転についても一部実現しています。こうした技術革新による影響は予測しにくい面がありますが、変化を適切にとらえ、市民の生活の向上に生かしていくための都市づくりが求められます。

(8) 周辺都市の成長と都市間競争

本市の周辺都市では、つくばエクスプレス沿線地区の開発や大規模ショッピングセンターの出店などが進んでおり、松戸市内からの人口の転出や買い物客の流出などが懸念されています。

具体的には、人口の転出先として、隣接する柏市、流山市などへの転出が多く、20～30代のファミリー層の転出が多くなっています。

近年のマンション需要では利便性が重視されていることから、交通利便性や生活利便性を生かした、人を惹きつける魅力ある都市づくりが求められています。

■松戸市への転入元・松戸市からの転出先 (H30、県内主要自治体別、単位：人)

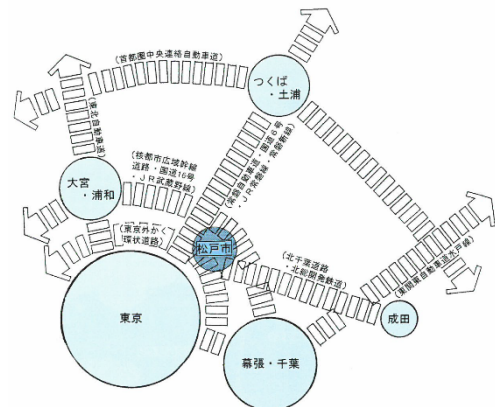
転入元・転出先	転入数	転出数	転入数－転出数
柏市	1,211	1,818	▲ 607
市川市	1,181	700	481
船橋市	932	795	137
千葉市	588	586	2
流山市	574	978	▲ 404
鎌ヶ谷市	457	478	▲ 21
我孫子市	239	249	▲ 10
その他県内	1,642	1,540	102
県内計	6,824	7,144	▲ 320

出典：市資料

(9) 広域的な交通利便性の向上

本市では近年、上野東京ラインの開業、成田空港行きのアクセス特急の東松戸駅への停車、羽田空港直通の高速バスの運行開始、東京外かく環状道路の開通などにより、広域的な交通利便性が向上しています。さらに今後は、東京外かく環状道路と成田空港を結ぶ北千葉道路の整備が計画されています。

■広域交通のネットワーク



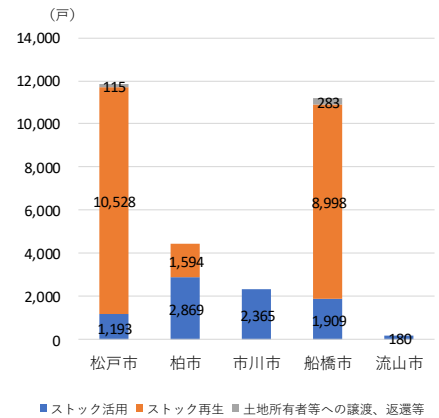
こうした北千葉道路の整備などにより、市内の交通渋滞の緩和が期待できるとともに、新たな産業立地の可能性が高まることも予想されます。

(10) UR賃貸住宅ストックの活用・再生方針の転換

UR都市機構は平成30年(2018年)12月に「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定し、その中で、松戸市内の高経年団地(主に管理開始から40年が経過した団地)を、これまでの「ストック活用」から新たに「ストック再生」に位置づけ、今後、建替え、集約、用途転換、改善の4つの手法の中から地域や団地の特性に応じた再生を行う方針を示しました。

令和元年(2019年)6月には、本市とUR都市機構の間で「UR賃貸住宅団地を活用したまちづくりに係る包括的な連携・協力に関する協定」を締結し、市内のUR賃貸住宅団地を活用して、各地域の諸課題への対応やコミュニティ形成等のまちづくりに連携・協力して取り組むことになりました。

■松戸市と周辺都市のUR賃貸住宅の管理戸数



出典：UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン

(11) 歴史文化を生かした地域のまちづくり

歴史・文化的資源の文化財の指定・登録だけではなく、文化財を生かした地域のまちづくりの動きが広く展開されています。

平成20年(2008年)には、歴史上価値の高い建造物と周辺の一部となった歴史的風致を継承するため、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律が制定されました。また、文化財保護や地域で取り組む基本方針となる歴史文化基本構想が位置づけられました。

平成30年(2018年)には、改正文化財保護法の施行により、市町村が作成する文化財保存活用地域計画が制度化され、未指定を含めた多様な文化財を総合的に捉え、地域の歴史文化を総合的に保存・活用する仕組み、アクションプランが確立しました。

(12) 低未利用地や公共空間を利活用したまちづくりの進展

近年、空家や空き店舗、空き地など既存ストックを活用したまちづくり活動がみられます。また、道路空間を生かしたイベント活動など、多種多様な場を活用した賑わいづくりの取り組みが全国的に展開されています。

人口減少や財源確保などの課題の中、遊休不動産のみならず、歴史的資源や人的資源など、地域にある様々な資産を活用したリノベーション(再生)型のまちづくりを進め、地域の価値を高めることで人を惹きつけ、都市の健全な経営を目指していくことが求められます。

このような中、人口減少社会に対応した既存ストックの活用による多世代共生型のまちへの転換の推進を目的に、令和元年(2019年)12月に地域再生法が改正され、住宅団地の再生や空家の利活用等について、より一層の推進が求められています。

■空家を活用し観光交流施設を整備した事例



出典：国土交通省資料

(13) 地域主体のエリアマネジメントの促進

住民が地域に愛着を持ち、豊かに暮らし続けるため、空家等を活用した地域の拠点づくりや身近な交流広場の整備等、住民が主体的に関わり居心地のよい魅力ある場所にしていくことが大切です。

また、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した財政運営が求められるなか、公共施設や社会インフラの整備・維持管理について、官民連携による事業実施や住民による維持管理の体制づくりなど、地域主体のエリアマネジメントが広く展開されることも大切です。

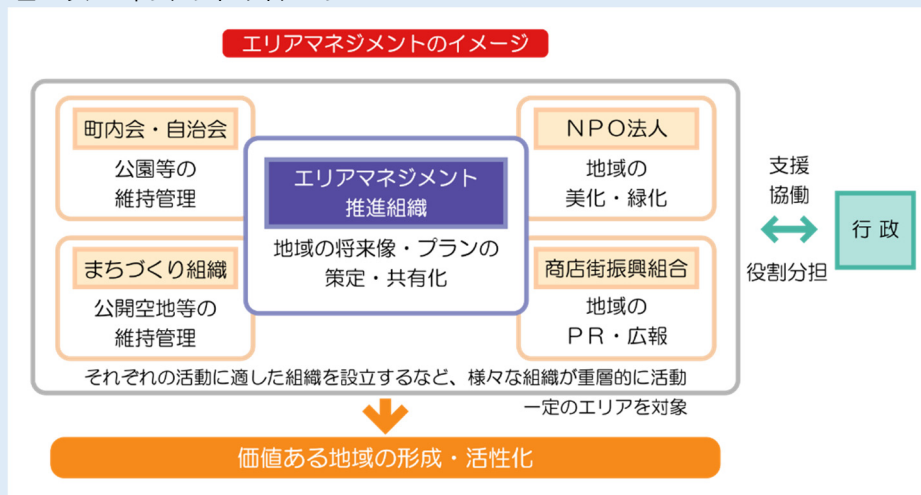
このようなエリアマネジメントの展開とともに、良好な住環境の形成や保全、安全・安心に暮らせる地域づくりなど、住民が主体となって取り組む地域のルールづくりやまちづくり活動を支援していくことが求められます。

TOPIC：エリアマネジメント

成長社会から成熟社会へと変容する中、まちづくりの視点も開発から管理運営（マネジメント）へ重点が移行してきています。まちづくりに関わる住民や事業者等によるエリアマネジメント組織により、地域の魅力や価値を高める取り組みが全国各地で展開しています。

本市でも松戸駅前における民間企業によるまちづくりや環境保全の取り組みなど、多様な活動が行われています。

■エリアマネジメントのイメージ



出典：国土交通省資料

(14) ウォーカブルなまちなかの形成

人口減少や少子高齢化が進む中、まちなかに賑わいを創出することが多くの都市に共通して求められ、令和2年（2020年）の都市再生特別措置法の一部改正により、居心地が良く歩きたくなる空間づくりの促進、魅力的なまちづくりの推進が図られています。

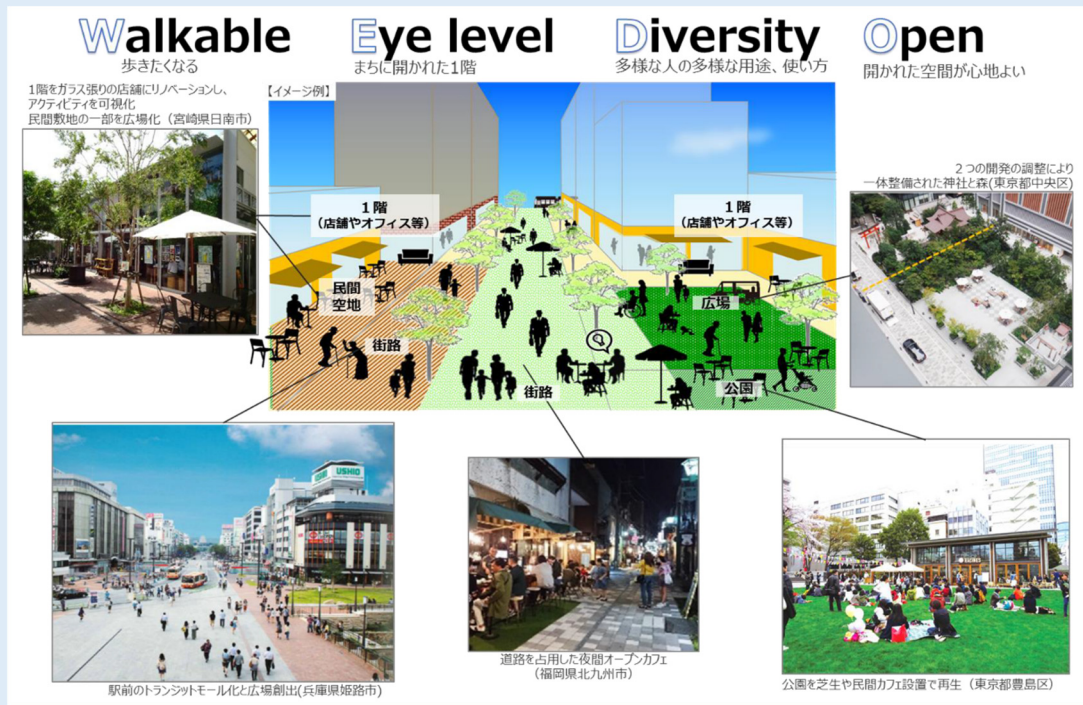
本市においても、ウォーカブル推進都市として賛同している中で、ウォーカブルをキーワードに各種制度が示され、本市の鉄道駅周辺などまちなかの再生、賑わいづくり等における取り組みとしてウォーカブルなまちづくりの推進が求められます。

TOPIC：ウォーカブルなまちづくり

世界の多くの都市で、まちなかを車中心から人中心の空間へ転換することで、人々が集い、憩い、多様な活動を展開する場にしていく取り組みが進んでいます。こうした取り組みを通じて、豊かな生活空間の実現、健康寿命の延伸や孤独・孤立の防止といった様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につなげていくことが期待されています。

国の検討において、ウォーカブルなまちづくりとして「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の創出が重要とされ、ただ歩きやすい空間をつくる、というだけではなく、多様な人が集い交流、滞在することで新たな価値の創造や地域課題の解決等につなげていくことが求められています。

■「居心地がよく歩きたくなるまちなか」のイメージ



出典：国土交通省資料

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

第2章

都市づくりのビジョン

本章では、総合計画の方向性や第1章で整理した本市の特性や取り巻く環境等を踏まえ、都市づくりの目標や将来都市構造、土地利用方針などについての基本的な考え方を示します。

1. これからの都市づくりの考え方 P22
2. 将来都市像 P23
3. 将来人口 P24
4. 都市づくりの目標 P25
5. 将来都市構造 P31
6. 土地利用の方針 P34

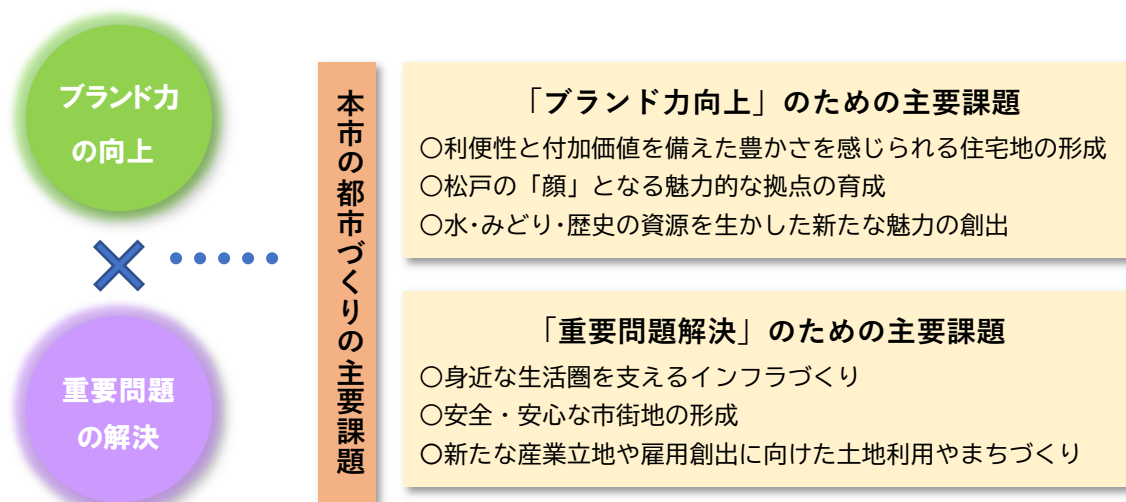
1. これからの都市づくりの考え方

社会情勢が日々変化する中、松戸の活力を維持し持続可能な都市としていくためには、松戸の魅力を高め、誰もが住みたい・働きたいと思える都市にすることで、人口規模を維持していく必要があります。

また、新型コロナウイルス感染症の流行により市民の生活スタイル等への意識に大きな影響が及びました。こうした動きに対応し、多様な住まい方・働き方・憩い方が選択できる都市づくりが求められます。

そのためには、このような社会情勢の変化を適切に捉え、平成30年（2018年）に実施したアンケート調査結果でも挙げられた松戸の弱みである、松戸駅周辺等の機能更新の到来や周辺都市の成長などによる魅力や賑わいの低下、安全で歩きやすい歩行者空間などの身近な生活環境の安全性・快適性の低さなどの問題点を解決していくことが重要です。

また、松戸の強みである生活利便性の高さや多様な住宅のストック、水・みどり・歴史の多彩な資源などを生かし、これらの質をさらに向上させて、幅広い層の人々を惹きつけることができるよう、松戸ならではの個性や魅力＝「ブランド」にまで高めていくことも必要です。



TOPIC：地域の魅力向上のための近年における国の主な制度

○「空間再編賑わい創出事業」

国土交通省は平成30年にコンパクトシティ形成を推進するため、都市のスポンジ化対策として、空間再編賑わい創出事業など小規模で柔軟な土地区画整理事業の活用ガイドラインを作成・公表

○「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」

国では令和元年にグリーンインフラ推進戦略を公表し、持続可能で魅力ある都市づくりを進めており、地域におけるグリーンインフラの取り組みを支援するため、グリーンインフラ活用型都市構築支援事業を令和2年度から創設

○「スポーツ・健康まちづくり優良自治体表彰」

東京2020大会等を契機として、国は、スポーツの力を活用した地域の諸課題の解決のための継続的な取り組みなど、スポーツを活用した「地方創生、まちづくり」に積極的に取り組もうとする自治体を表彰する制度を令和3年1月に創設

2. 将来都市像

松戸市総合計画の将来都市像を、都市計画マスタープランの将来都市像とします。

多世代がともにいきいきと思い思いに暮らすことができるまち
 やさシティ、まつど。
 ～つよくなやかに みんなで松戸の新たな時代を創ろう～

松戸の強みや資源を生かし、住む、働く、活動する、憩う、楽しむなどの魅力を総合的に高めていくことで、他の都市では手に入れることのできない松戸ならではの「ブランド」の構築を図ります。

松戸の魅力に惹きつけられて集まった人々のクリエイティビティを生かし、常に創造的な活動や事業、チャレンジが行われているような都市を目指します。

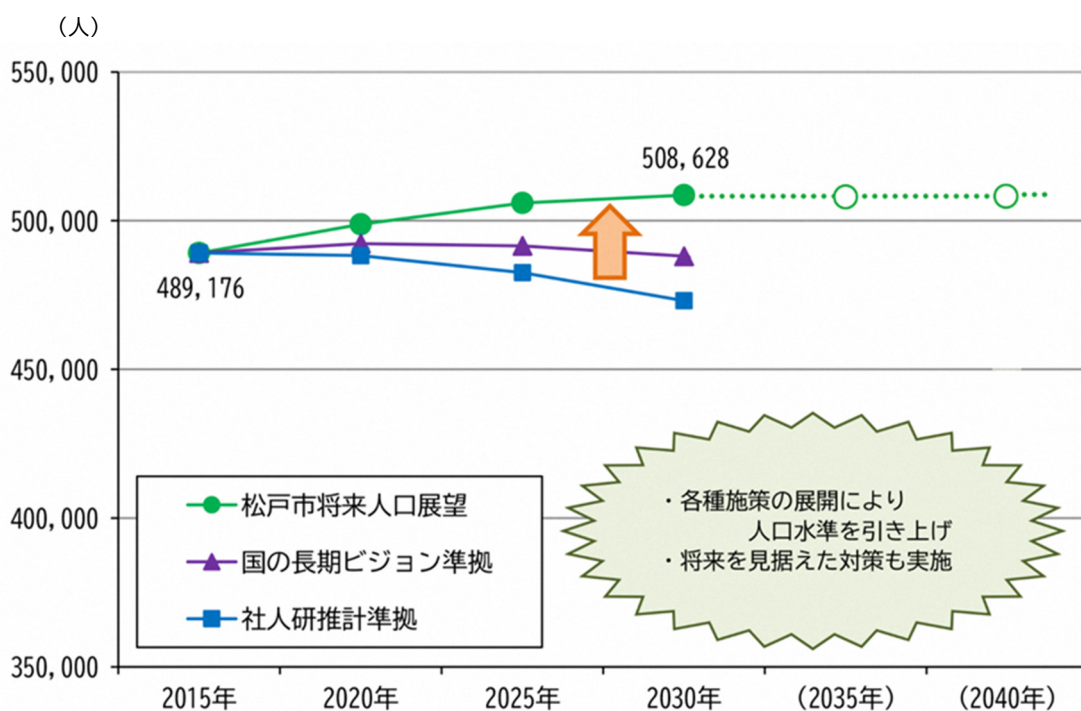


3. 将来人口

松戸市総合計画の将来人口の展望では、目標年次の2030年において人口50万人規模を維持することとしています。これを受けて、都市計画マスタープランでは、概ね20年後の2040年頃において、人口を50万人規模で維持することを目標に、市民が豊かさを感じながら快適に暮らせる市街地の形成を図ります。

概ね20年後において人口50万人規模を維持

■将来人口の推移



(総合計画を基に作成)

人口50万人規模の維持に向けて、都市の活力の維持、既存ストックの有効活用、公的サービスや医療福祉の供給効率の維持などを図るとともに、少子高齢化傾向においても一定以上の生産年齢人口を確保するため、ブランド力の向上と重要問題の解決により、主としてファミリー層の転入の促進を目指します。

また、多世代の人々が共生する地域社会の実現に向けて、各世代が暮らしやすい環境づくりを目指します。

4. 都市づくりの目標

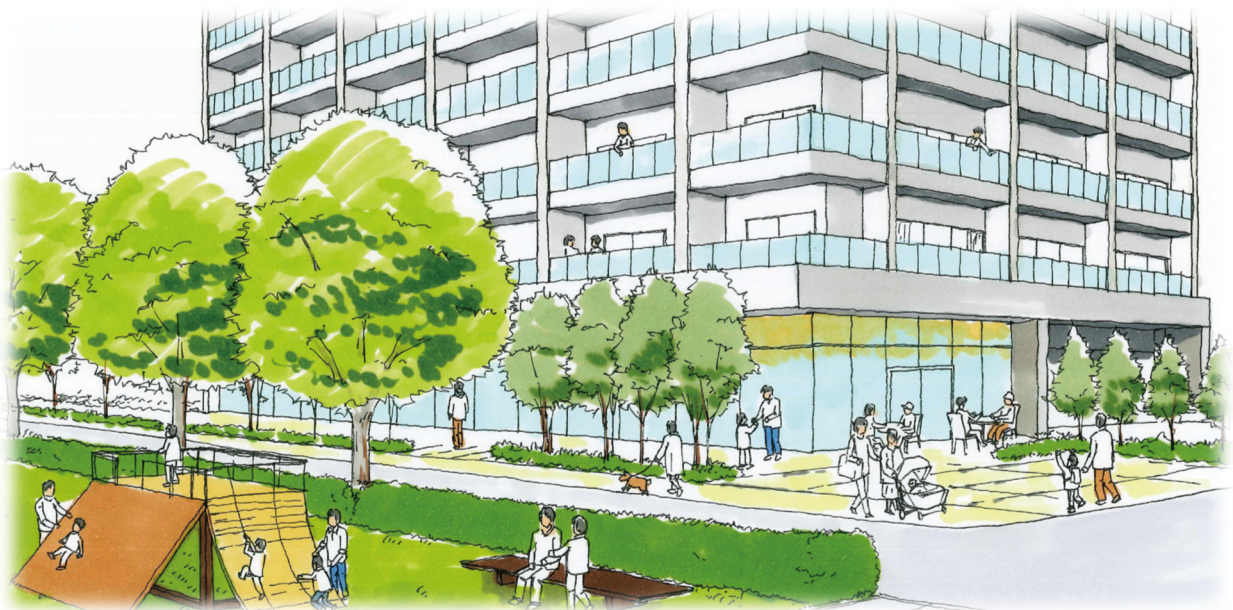
本市の将来都市像を実現するため、都市づくりの観点から5つの目標を設定しました。

■都市づくりの目標



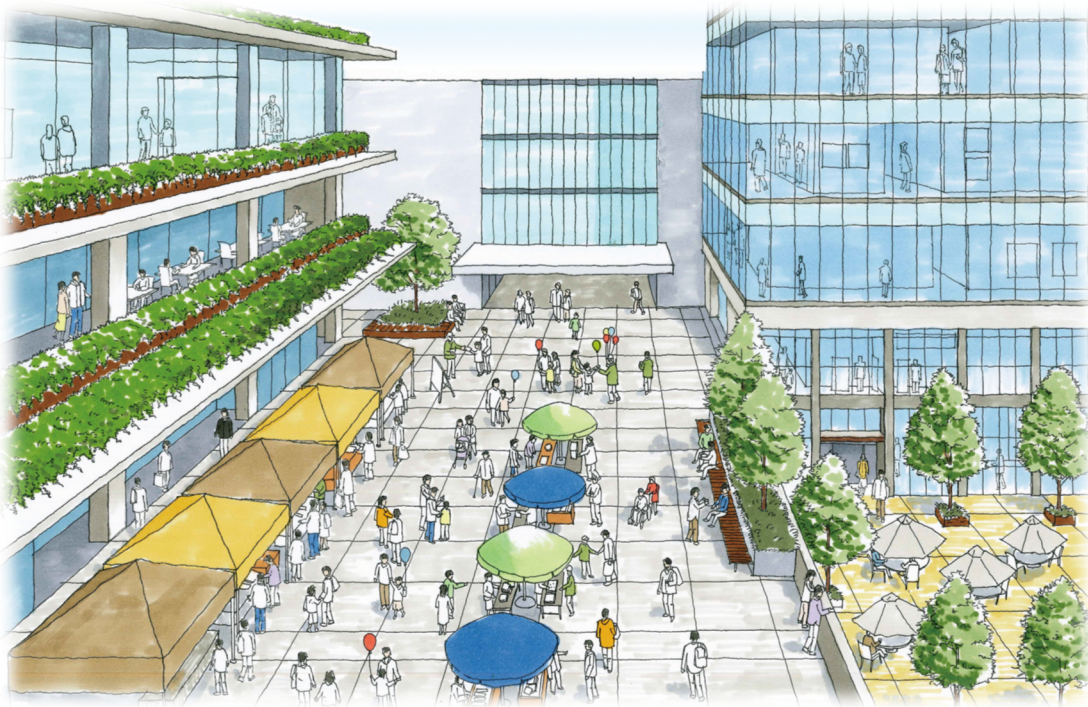
1) 安心して住める住まいと地域がある都市

- ・多様な住宅ストックや生活利便性の高さを生かし、子どもからお年寄りなど幅広い層の多様なライフスタイルが実現できる住まい・住環境づくりを目指します。
- ・誰もが安心して快適に暮らし続けられる環境づくりや、コミュニティの活性化につながる機能や場の充実を図ります。



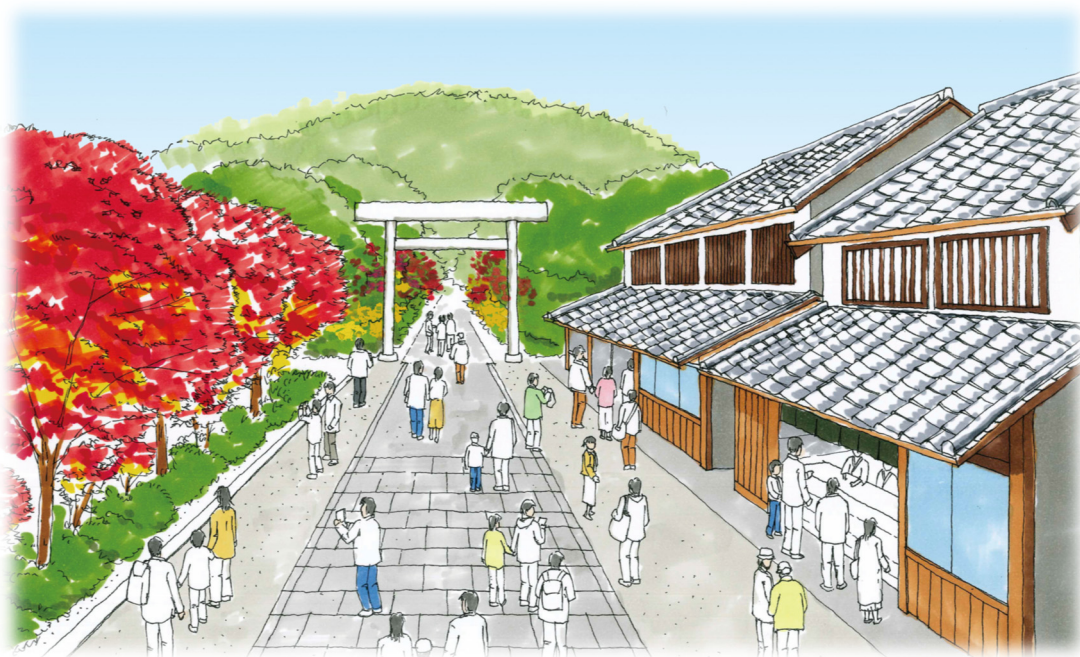
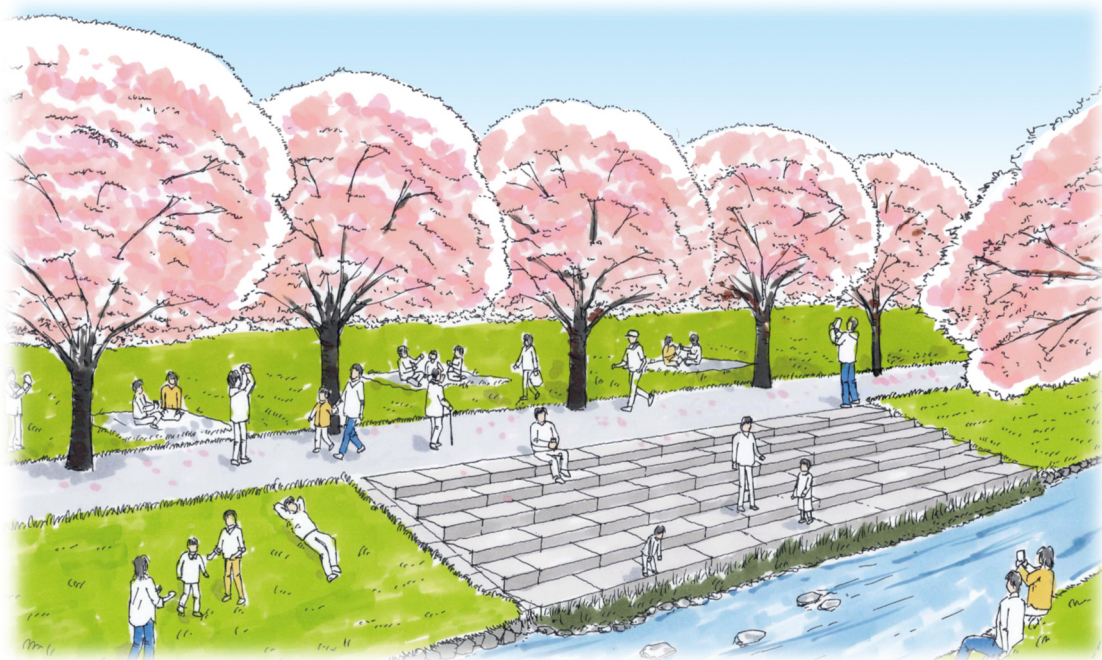
2) 都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市

- ・多様な市民生活を支える駅周辺等は、都市機能の維持・拡充とともに、居心地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくりを目指します。特に松戸駅周辺は、高次都市機能の集積・拡充を図るとともに、松戸の顔として魅力や賑わいのある拠点づくりを進めます。
- ・工業団地を中心とした生産・研究開発機能の維持・充実を図るとともに、新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成を図ります。



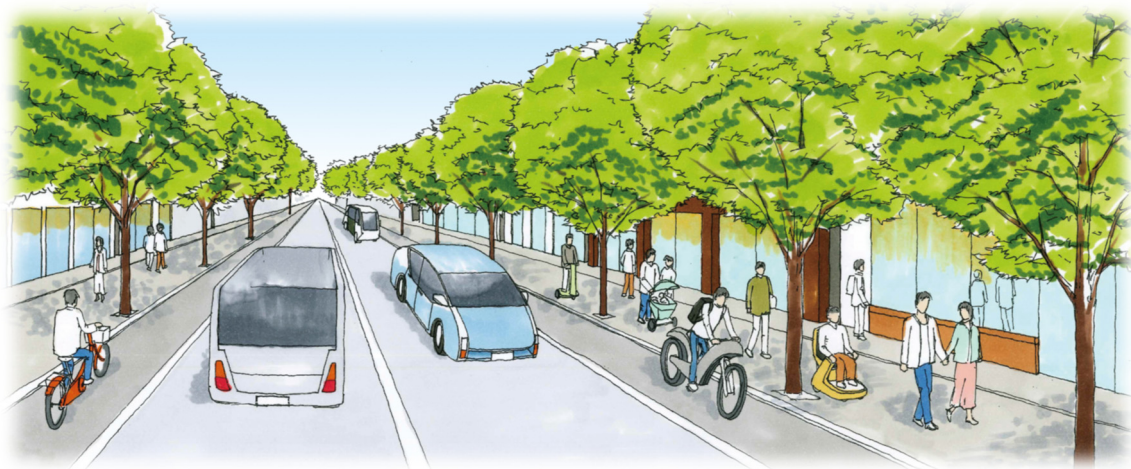
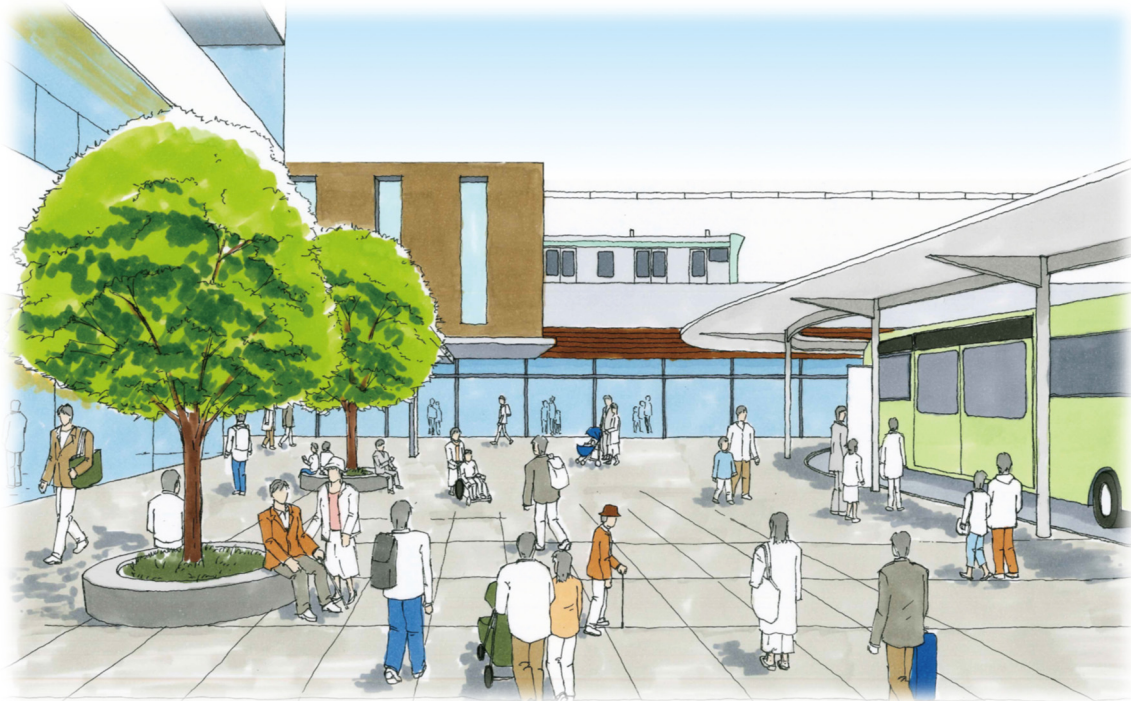
3) 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市

- ・本市の多彩な水・みどり・歴史の資源の保全・活用を官民連携で取り組むことにより、潤い豊かで快適な都市づくりとともに、地域の魅力づくりを進めます。
- ・地域の活性化や賑わいの創出を目的とする地域振興や環境保全などの多面的な機能を発揮するグリーンインフラの構築を目指します。



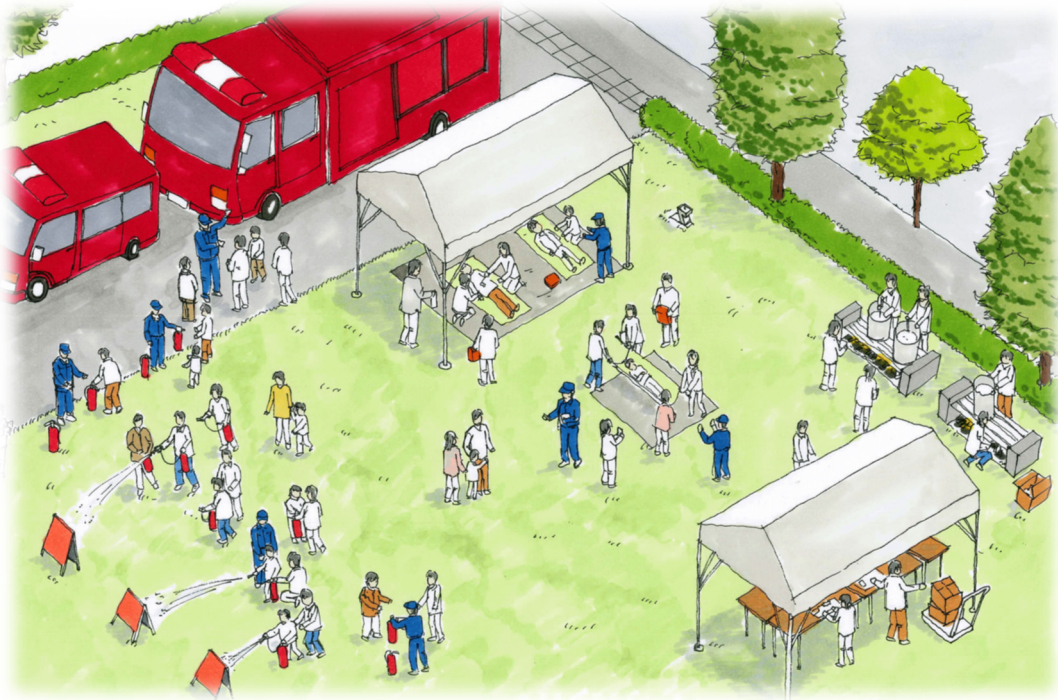
4) 誰もが楽しく快適に移動できる都市

- ・公共交通の利便性を高め、誰もが安全・安心で快適に移動しやすい都市づくりをモビリティ分野の技術発展や環境変化に対応しながら進めます。
- ・広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備・改善を計画的に進めます。
- ・安全で快適な歩行者空間の形成とともに、移動そのものが楽しめる道路環境づくりなど、賑わいや魅力の創出につながる都市づくりを目指します。



5) 災害から守られた安全な都市

- ・自助・共助・公助の連携を基本として、震災や風水害などの発生時に被害を少しでも減らす防災・減災のまちづくりに、国・県・関係機関と連携しながらハード・ソフトの両面から取り組みます。



5. 将来都市構造

1) 基本的な考え方

これまでの都市づくりの経緯や成果を踏まえ、各種都市施設や自然環境など、本市の都市空間の骨格を継承し、拠点や軸を強化する都市機能の更なる充実や快適な環境づくりを進めます。

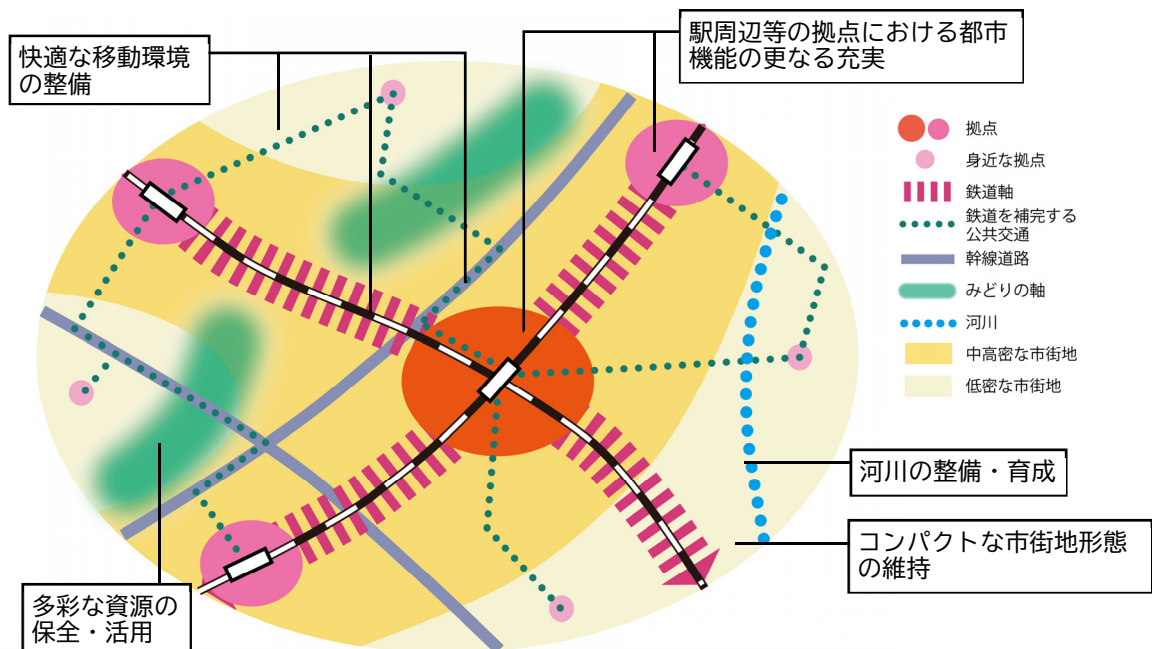
駅を中心としたまちの成り立ちや都市機能の集積状況などから、鉄道駅周辺等を中心に拠点として位置づけ、都市の活力や暮らしやすさ等を高めていくとともに、鉄道や幹線道路のネットワークの維持・形成により、安全で移動しやすい環境を作り、多様な活動や交流を支えます。

河川や大規模な公園などのグリーンインフラは、都市を印象づける重要な要素として環境の整備・育成を図ります。

生活利便性や環境・エネルギー面に配慮して、鉄道駅周辺の高密度な市街地とその周辺の低密度な市街地からなる現在のコンパクトな市街地形態の維持に努めます。

地域の特性については、前都市計画マスタープランでの「川の手のみち」、「歴史のみち」、「みどりのみち」といった要素を継承しつつ、地域の魅力である自然・歴史的資源が全市的に存在していることを受け、多彩な資源を生かし合いながら、市全体の魅力向上を目指します。

■ 将来都市構造模式図



2) 将来都市構造

本市が目指す将来の都市の骨格を、拠点、軸の2つの要素で示します。

(1) 拠点

● 広域交流拠点

松戸駅周辺を、商業・業務機能や行政機能・文化機能などの高次の都市機能が集積し、地区内外の人々が交流し、多様な活動を行う広域交流拠点として整備・育成を図ります。

● 交流拠点

新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅の各駅周辺を、交通結節点としての利便性の高さを生かしながら、広域性・集客性の高い都市機能が集積した交流拠点として整備・育成を図ります。

● 生活拠点

北松戸駅、馬橋駅、北小金駅、上本郷駅、みのり台駅、常盤平駅、五香駅、矢切駅、秋山駅、松飛台駅、六実駅の各駅周辺と小金原センター周辺を、日常生活に必要な身近な商業・サービス機能が集積した生活拠点として整備・育成を図ります。

● 文化交流拠点

千駄堀地域に位置する、21世紀の森と広場や博物館、森のホール 21 を地域の交流、文化活動の活性化を図る、自然と一体になった広域的な文化交流拠点として整備・育成を図ります。

● 工業拠点

北松戸、稔台、松飛台の3箇所の工業団地について、工業拠点として維持・充実を図ります。

● 川のレクリエーション交流拠点

河川・斜面林・農地など本市の代表的な自然景観を有する矢切地域においては、既存の豊かなみどりと水の広がりを生かした「川のレクリエーション交流拠点」の整備・育成を図ります。

(2) 軸

● 鉄道軸

各種の拠点を相互に結び付けながら、市内や広域の移動、交流を支える鉄道を、鉄道軸として位置づけ、利便性の高い都市構造の形成を図ります。

● 広域幹線道路軸

自動車による広域的な移動や交流、物資の運搬などを支える広域幹線道路を、広域幹線道路軸として位置づけ、道路ネットワーク環境の整備を図ります。

● 幹線道路

広域幹線道路軸と連絡するとともに、市内の各地域や主な拠点を結びつける主要な道路を幹線道路として位置づけ、道路ネットワーク環境の整備を図ります。

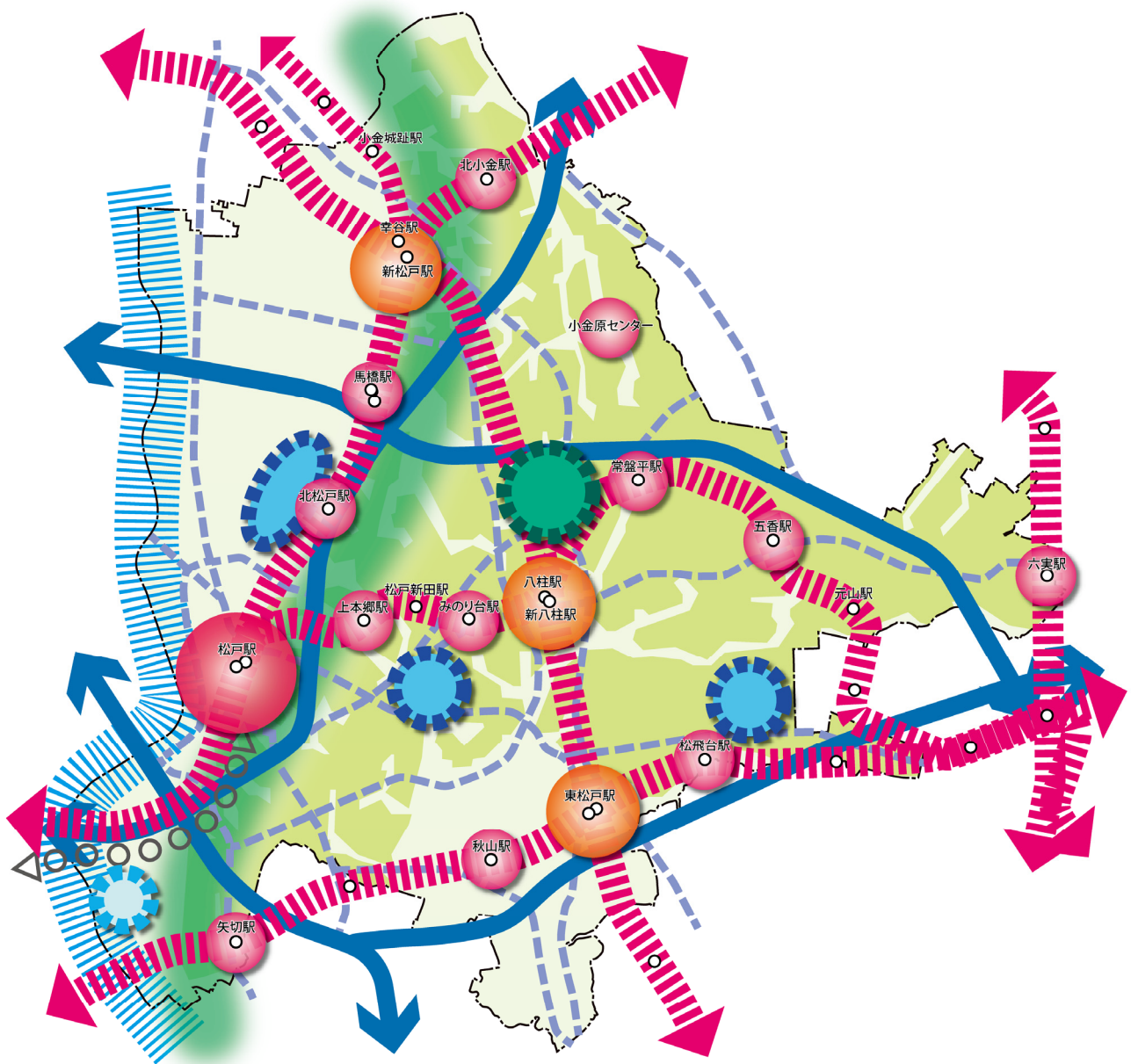
●水の交流軸

江戸川とその沿川の空間を、多様な資源を活用して水と親しめる水の交流軸として位置づけ、水と周囲のみどりのネットワーク環境の整備・育成を図ります。

●みどりの軸

低地部と台地部の境を縁取る斜面林を、みどりの軸として位置づけ、保全・育成を図ります。

■将来都市構造図



	広域交流拠点		文化交流拠点		鉄道軸		幹線道路		低地部
	交流拠点		工業拠点		広域幹線道路軸		水の交流軸		台地部
	生活拠点		川のレクリエーション交流拠点		地下鉄11号線延伸		みどりの軸		

6. 土地利用の方針

1) 基本的な考え方

○暮らしやすく持続可能な土地利用の実現

鉄道駅を中心とした将来都市構造の構築に向けた土地利用の誘導を図るため、無秩序な市街化を抑制するとともに、既成市街地の維持・改善に努めます。

また、自然環境の保全や公園・緑地といったみどりの創出など環境に配慮した土地利用と、都市活力の維持・向上に資する開発や市街地整備など、相互に調整を図ることが重要です。

そのような中、松戸の個性や魅力となるブランドを構築し、子育て世帯のファミリー層等から選ばれる魅力ある都市として発展させ、まちの収入や税収の増加に繋げることで、持続可能な都市の実現を目指します。

○住環境や産業振興の調和した都市的土地利用の促進

市街地における住宅・商業・工業など都市活動を支える様々な土地利用について、それぞれの調和に配慮しつつ、活動目的に応じた適切な土地利用の誘導を図ります。

今後、土地利用が転換する際には、周辺環境に配慮するとともに、住環境の改善や商業・業務機能の導入など地域の活力向上に寄与する土地利用の誘導を図ります。

○豊かな暮らしを支える自然的土地利用の保全

本市の特徴的な地形からなる斜面林、郊外部の農地や市街地内の農地、貴重な河川や湧水など、暮らしに潤いを与える身近な自然環境の保全を図ります。

○土地利用の整序

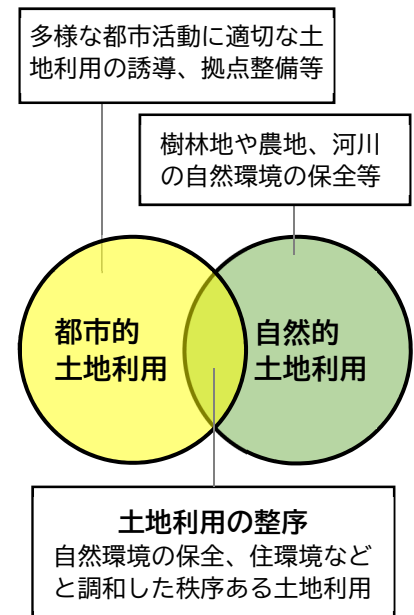
地域課題の解決や活力の維持・向上に必要な土地利用について、良好な自然環境や住環境、営農状況などの土地利用現況と調和を図りながら、秩序ある土地利用の誘導を目指します。

○広域交通体系の構築に対応した土地利用

広域交通体系の構築に際し、周辺環境との調和を図りながら、土地利用に応じた適切で効率的な都市基盤整備を目指します。

○都市の防災・減災に係る土地利用

河川氾濫による浸水想定区域や土砂災害等の災害リスクの高い土地において、その災害リスクを考慮しながら各地域の状況に応じて、新規立地の抑制や適切な土地利用への誘導等に努めるとともに、既成市街地の防災対策を強化し、安全性の向上に努めます。



○新たな社会状況の変化に対応した土地利用

新たな技術開発や産業構造の変化などに対応できるよう、きめ細やかな土地利用方策の検討を進めるとともに、産業や福祉、文化、環境など各政策分野と一体となって、総合的な企画・調整を図りながら土地利用を誘導します。

また、社会状況の変化に対応するため、暫定的な土地利用など、柔軟な対応を検討します。

○市街地環境の適切な維持・改善

計画的に整備された住宅地や戦前から立地するまち並みなど、市街地の形成経緯などによる地域の特性や資源に配慮し、地域住民の意向等を踏まえながら、官民連携によるきめ細やかなまちづくりを進め、地域の魅力や価値を高めていきます。

また、整備された市街地を良質なストックとして維持しつつ、個々の建築など建替えにあわせた都市機能の更新や公的空間の確保、緑化の推進など、地域の更新を通じて、暮らしやすさを支える市街地環境の維持・改善を図ります。

さらに、市街地環境の改善等にあたっては、既存の都市基盤など整備の蓄積を活用するとともに、効果的かつ効率的な市街地整備を図ります。

○市街化調整区域における土地利用

都市に潤いを与える貴重な緑地や農地を中心に保全し、市民が自然に親しみ、レクリエーションの場として利活用を図るなど、開発を基本的に抑制し、多様化した市街化調整区域の地域特性に応じた土地利用を目指します。

ただし、コンパクトな市街地形成を目指す観点から、都市の成長や活性化など、松戸市の施策に資する計画的な市街地整備が確実な区域において、都市基盤等の整備を検討します。

2) 方針

(1) 市街化区域の方針

鉄道駅を中心とした良好な市街地環境を維持・形成するため、次の土地利用の方針に基づいて、用途地域など地域地区の指定や地区計画の活用などにより良好な都市環境の形成を図ります。

●低層住宅地

周辺環境と調和しない用途や形態の建物の混在を防止して、快適で暮らしやすい環境を目指します。

鉄道駅から遠方に位置する地域など、日常生活に配慮した小規模店舗などの立地を一部許容します。

■新松戸の低層住宅地



●中高層住宅地

生活利便性を高める施設の立地を一部許容する住宅地として、良好な環境を目指します。

なお、中高層住宅については敷地内に緑地やオープンスペースを確保し、ゆとりある居住環境の形成に努めます。

●中高層団地

計画的に開発された中高層の住宅を中心に、ゆとりある環境を維持・育成しながら、快適で暮らしやすい環境を目指します。

●商業・業務地

広域交流拠点である松戸駅周辺は、複合的な土地利用を基本に、高次の都市機能の誘導、安全な歩行者空間の整備などにより、賑わいのある中心商業・業務地として育成を図ります。

その他各駅周辺等の拠点は交通基盤の改善や適切な高度利用、商業機能の誘導などにより、利便性の高い快適で賑わいのある商業空間や市民交流の場の創出を目指します。

●住商共存地

効率的な土地利用を図り、賑わいと住環境が調和した利便性の高い複合市街地の形成を図ります。

なお、中高層建築物については、低層部に店舗等を配置するなど、賑わいが連続する空間の形成を図ります。

●工業地

工業団地とその周辺等は、生産・研究開発機能の維持・充実に努める地区として、より望ましい環境の形成を図ります。

●住工共存地

操業環境の維持とともに、工場と住宅の共存を図ります。

■小金原団地



■松戸駅周辺の商業・業務地



■稔台の住商共存地



■北松戸工業団地



(2) 市街化調整区域の方針

農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、住民に潤いとやすらぎを与える貴重な空間であり、すぐれた自然風景を維持し、都市環境にも大きな役割を果たしているため、その保全を基本としながら、各地区が持つ様々な特性や取り巻く環境の変化による新たな外的要因など、本市における各地区の状況を考慮したうえで、その地区に応じた土地利用の考え方や方針を別途「(仮称)市街化調整区域のマスタープラン」策定の中で検討します。

さらに、災害リスクの高い区域(浸水想定区域、土砂災害警戒区域等)では市街化の抑制を基本とします。

一方、開発（都市的土地利用）を検討する場合は、区域区分を定めた都市計画区域であることを十分認識し、無秩序な土地利用や開発行為の容認とならないよう、市街化区域への編入を基本とします。

なお、市街化区域への編入は、地域の実態や課題を踏まえた本市の政策に寄与する計画的な市街地整備が具体化した必要最小限の区域について、地域の合意形成や農林漁業との必要な調整を図りつつ行うこととします。

■旭町の市街化調整区域



◆想定される松戸市の政策

- ・ 鉄道駅中心の集約型都市構造形成
- ・ 広域道路網整備に対応した産業集積促進 等

（3）（仮称）市街化調整区域のマスタープランについて

●さまざまな特性を持つ本市の市街化調整区域

本市の人口は昭和30年に約6万8千人だったものが、その後常盤平団地造成などを皮切りに開発が進み、昭和45年の市街化区域、市街化調整区域の区域区分を初めて指定した時には約25万人まで増加しました。

当初区域区分を指定した際には、市街化が進み人口が定着している区域を中心に市街化区域に指定しましたが、市街化調整区域に指定した区域内にも相応の集落が存在していました。

その後、人口抑制を図るため、市街化区域から市街化調整区域に編入する、いわゆる逆線引きを行い、また、北総線沿線地域等を市街化区域に編入するなどの経緯を経て現在の区域区分となっています。

このような経緯から、一概に市街化調整区域といっても地区によってその成り立ちや特性が大きく異なっており、農地に特化した地区、住宅と農地が混在する地区、社会福祉施設が多く立地する地区などさまざまな特性を持った地区があります。

そのような中で、東京に隣接し開発圧力が非常に高い本市にあっては、既に市街化区域内においては大規模開発用地がほとんどないため、市街化調整区域における開発ポテンシャルは非常に大きなものがあります。

さらに、本市には鉄道駅が6路線23駅あり、それらの駅を中心として多数の生活圏が形成されている中で、駅至近の市街化調整区域が存在しており、住宅地などの開発ポテンシャルが高い地区もあります。

一方、本市は東京に隣接しているにもかかわらず、江戸川沿いの低地などに広がる一団の農地や市民主体の活動等により保全される樹林地、江戸川や国分川等の河川敷など多様なみどりを有しているため、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることを鑑み、開発する場合はそれらとの調整が必要になります。

開発を検討する場合は方針でも述べた通り、市街化区域への編入を基本として考える必要があります。また、様々な条件等を満たした場合に検討される市街化区域編入以外の手法による開発においても、秩序のある開発が必要となります。いずれにしても、市の計画や構想と整合を図ることが必要です。

これらのさまざまな特性を持つ本市の市街化調整区域を鑑みると、市街化調整区域の方針を検

討するにあたり、基本的な方向性は必要ですが、それ以上に各地区の特性を踏まえた地区別の方針を示す必要があります。

●市街化調整区域を取り巻く環境の変化

平成30年6月に東京外かく環状道路の千葉県区間が開通し、三矢小台地先に松戸インターチェンジが設置されました。これにより本市から外環を通じて東京方面をはじめ、各高速道路へのアクセスが飛躍的に向上し、人や物の流れが大きく変化してきました。

また、大型の幹線道路としては外環と成田空港を結ぶ北千葉道路の一部区間で事業化が決定し、市内の都市計画道路等を経由して北千葉道路を利用することにより、さまざまな方面へのアクセスが向上するため、北千葉道路周辺の新たな土地利用の検討が必要と考えます。

このような広域幹線道路の整備により、広域的な移動が大幅に向上されることから、人や物の円滑な移動による地域間交流の促進、企業の進出や雇用の増加による地域経済の活性化、災害時において緊急輸送道路の役割を担う防災力の強化などの効果が期待されます。

そのほか、流山市においては木地区の土地区画整理事業が進められており、宅地化とともに商業施設の集積する拠点が形成されつつあります。隣接する本市北西部の市街化調整区域においては、まとまった農地が広がる一方で駐車場や資材置き場等が存在しており、地区の特性と本市における地区の位置づけを整理することも必要であると考えられます。

一方、農地については、平成28年に国が策定した都市農業振興基本計画の中で、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換されましたが、本市の都市農業の状況については、農業従事者の高齢化や後継者不足などの課題があり、農業を取り巻く環境は厳しい状況となっています。

●河川の浸水想定区域の公表

近年、想定を超える浸水被害が多発しているため、その対応を図るべく、平成27年に水防法が改正され、想定し得る最大規模（年超過確率1/1000程度）の洪水・内水・高潮の浸水想定区域が公表されました。

市内での市街化調整区域における浸水想定区域（最大規模）の割合は、江戸川沿いの低地部など約5割を占め、浸水した場合に予想される水深において5m～10m未満のところが多くなっており、甚大な被害が想定されます。

このようなことから、浸水想定区域に指定されている地区については、地域の状況に応じて市街化を抑制することを基本としつつ、開発する場合は、その対策を十分に検討することが必要です。

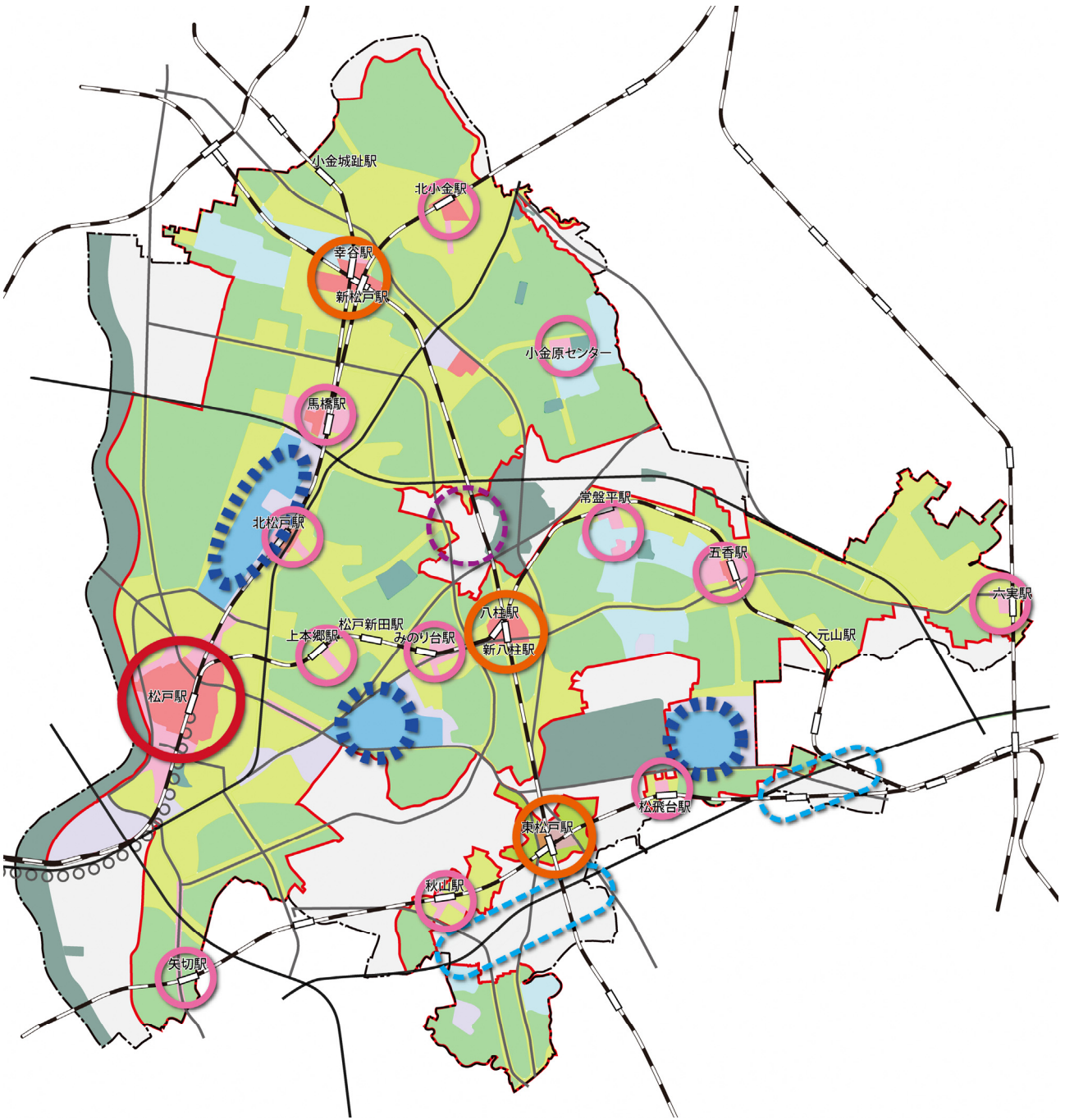
●（仮称）市街化調整区域のマスタープラン策定に向けた検討

上記で述べた通り、本市の市街化調整区域は一様ではなく、地区によって様々な特性を持っています。例えば保全を方針とした場合でも、地区によって保全の手法や考え方が異なってきます。また、環境の変化による新たな外的要因によって、開発の検討が必要な区域も考えられます。

以上のことから、市内の市街化調整区域をいくつかの地区に分け、それぞれの地区における現況と課題、取り巻く環境の変化や地元地権者の置かれている状況などを把握した中で、その地区に応じた方針を示す必要があると考えます。

この都市計画マスタープランの中では、市街化調整区域全体に対する基本的な方針を示し、その後、各地区に応じた土地利用の考え方や方針を「（仮称）市街化調整区域のマスタープラン」策定の中で検討します。

■土地利用方針図



※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。

広域交流拠点	低層住宅地	住商共存地	市街化区域
交流拠点	中高層住宅地	工業地	市街化調整区域
生活拠点	中高層団地	住工共存地	新市街地整備の可能性の検討
工業拠点	商業・業務地	大規模公園・緑地	新たな産業立地の可能性の検討

第1章
第2章
 第3章
 第4章
 第5章
 参考資料

TOPIC：広域幹線道路の整備による効果

広域幹線道路は、地域の自立的発展や地域間の連携を支える道路で、国土・土地利用等と整合のとれた幹線道路網の整備を計画的に進めるため、平成6年に広域道路整備基本計画が策定されました。しかし、その後約20年間見直されておらず、高規格幹線道路から空港、港湾等へのアクセスの脆弱性、地域の実情に即した検討の必要性など、新たな計画策定が必要となりました。

平成30年に道路法が改正され重要物流道路制度が創設されるとともに、新たな国土構造の形成やグローバル化、国土強靱化など、新たな社会・経済に対応するための新たな広域道路ネットワークの構築が求められています。

本市南部を横断する北千葉道路は、外環から3.5kmの区間で令和3年度の国による新規事業化が決定されました。千葉県北部は首都圏の中でも高速道路網密度が低いエリアですが、本道路の整備により、成田空港と都心方面を結ぶ輸送安定性が向上し、国道464号の渋滞緩和や交通事故の削減、地域の産業活動を担う交通のアクセス向上による地域活性化等が期待されます。

■北千葉道路の位置



出典：千葉県 HP

TOPIC：東京に隣接したまとまった自然的資源

首都圏において、高度経済成長期の市街地開発・人口増加に伴い、農地・樹林地が減少し、特に東京区部では戦後の復興期から昭和40年代にかけてみどりが大きく減少しました。一方、東京に隣接する本市には、江戸川の河川敷や斜面林のみどりなど豊かな自然とともに、畑作や果樹園などの農地が広く分布しています。谷津の樹林地など自然環境を生かした公園など、市街地と樹林地や農地が近接する地区も少なくありません。

都市の中で都市と調和しつつ存在する都市農業は、都市住民の生活との関係の中で発展してきましたが、宅地開発などの都市的土地利用との競合の中で農地が減少してきた経緯があります。都市農業に対する都市政策は限定的でしたが、近年、都市農業に対する都市住民の世論は大きく変わり、都市農業の安定的な継続や良好な都市環境の形成を目的に、平成27年4月に都市農業振興基本法が制定されました。

本法律に基づく基本的な方針として、国では都市農業振興基本計画が策定され、ここで都市農業は、「農産物を供給する機能」、「防災の機能」、「良好な景観の形成の機能」、「国土・環境の保全の機能」、「農作業体験・学習・交流の場を提供する機能」、「農業に対する理解の醸成の機能」の多様な機能が発揮されることが都市の健全な発展に資するものと位置づけています。

第3章

都市づくりの方針

本章では、第2章に示す都市づくりの目標の実現に向けた都市づくりの方針を示します。

1. 安心して住める住まいと地域がある都市
・・・・・・・・・・ P42
2. 都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市
・・・・・・・・・・ P48
3. 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市
・・・・・・・・・・ P53
4. 誰もが楽しく快適に移動できる都市
・・・・・・・・・・ P58
5. 災害から守られた安全な都市
・・・・・・・・・・ P63

1. 安心して住める住まいと地域がある都市

～「住宅地」の分野～

1) 現況と課題

○計画的に整備された住宅市街地

本市の市街化区域 4,444ha のうち、土地区画整理事業等により面的な都市基盤整備がなされた地区は約 4 割強となっています。これらの地区の多くは戸建て住宅地で、道路や公園などの都市基盤が整っており、みどり豊かでゆとりある景観など、良好な居住環境が形成されています。

しかしながら、早期に事業実施した地区においては、歩道幅員の狭さなどが課題になっています。

一方、日本住宅公団（現・UR都市機構）による大規模な住宅団地開発も実施されており、中高層住宅を中心に、商業施設等生活サービス機能が配置され、みどり豊かで生活利便性の高い居住環境を形成しています。

○生活利便性の高い住宅都市

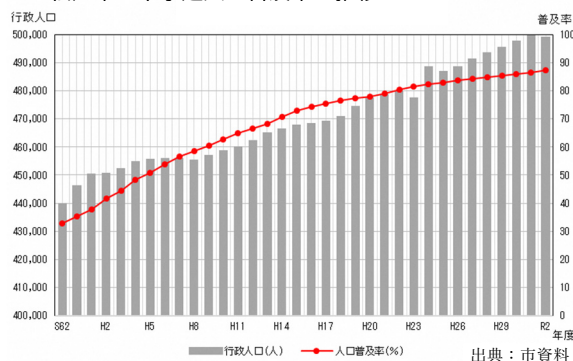
市内の鉄道駅周辺をはじめ、団地周辺など住宅市街地内には商業、医療、福祉等の施設が分散的に立地し、日常生活の利便性は高くなっています。

○生活環境施設の整備

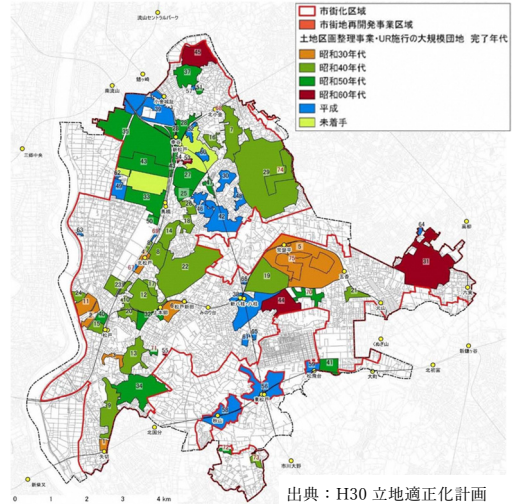
計画的な市街地整備に加え、良好で衛生的な生活環境を確保するため、上下水道や廃棄物処理施設等の整備を進めており、市内の水洗化・下水道普及率は着実に高まっています。

また、水資源やごみのリサイクルなど循環型社会の構築に向けて、処理施設等の整備・維持管理を適切に進めていくことが求められます。

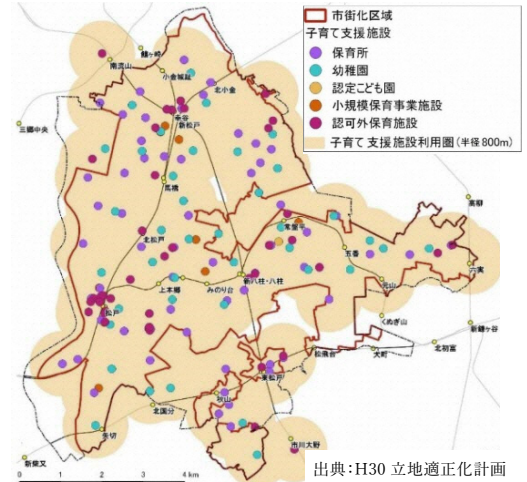
■松戸市の下水道人口普及率の推移



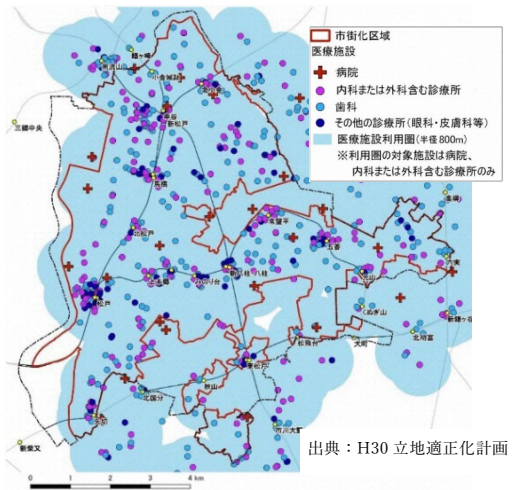
■市街地再開発事業、土地区画整理事業、大規模住宅団地



■子育て支援施設の分布



■医療施設の分布 (H28)



○道路基盤未整備地区への対応

土地区画整理事業などが実施されていない道路基盤未整備地区では道路幅員が十分でないほか、交差点の見通しの悪さなどから、歩行者空間の改善や交通安全などの対応が求められます。

○多様な住宅ストックと更新への対応

市内には戸建て住宅地や集合住宅地など多様なまち並み・住宅市街地が広がっています。

本市では、早い時期から住宅地開発が進められたことから、昭和55年（1980年）以前の住宅戸数が全住宅の2割以上を占めており、また分譲マンションの約5分の1が同時期の建物です。こうした住宅等において建替えが進まず空家化するケースも増加しつつあります。

そのため、老朽化の進む住宅等の建替えや、空家等の管理、リノベーションなど、適切に誘導し市街地環境の改善を図ることが求められます。

○健康づくりと外出する機会

市内の高齢単身世帯数は大きく増加しており、単身世帯数に対する比率は周辺都市に比べ高く、要介護者・要支援者数も大きく増加することが懸念されます。

一方で、高齢化が進むなか、健康づくりのためには、身近な場所での外出する機会を増やすことや、そのための環境づくりを充実させることも重要です。

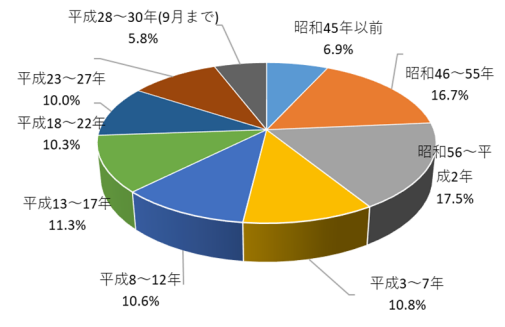
また、新型コロナウイルス感染症の流行において、在宅時間の増加による運動不足など、心身の健康づくりが課題となっています。

○環境やエネルギー面に配慮した住まいづくり

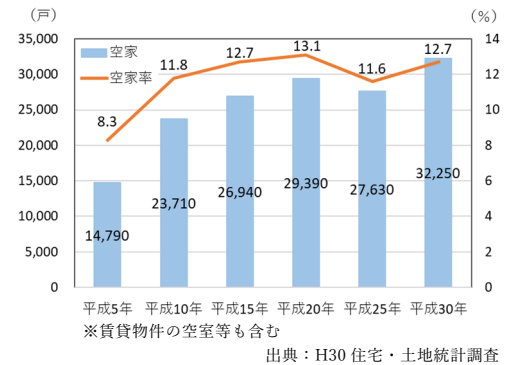
現代の都市づくりにおいては、自然環境への配慮やエネルギーの削減などが求められるようになっていきます。

特に土地利用の大半を占める住宅についてはエネルギー削減の取り組みや環境への配慮を行うことにより、良質な住宅供給を促すことで、本市の魅力を高めていくことが重要です。

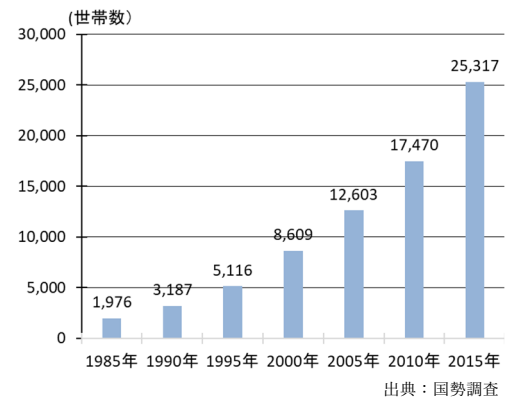
■建築時期別住宅戸数割合



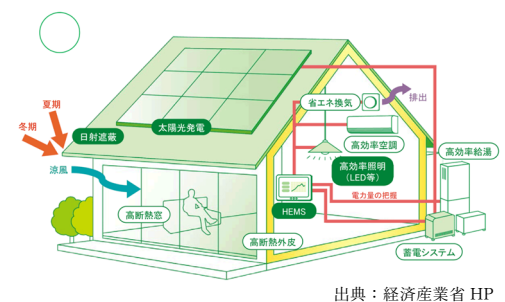
■松戸市の空家の推移



■松戸市の65歳以上の単身世帯数推移



■環境共生型住宅のイメージ



2) 基本的な考え方

- ・住宅市街地のストックの改善と有効活用を基本として、今後の住宅ニーズに合わせた住まいの再生と供給、住宅地づくりを目指します。
- ・既存の住宅地では、特に高齢者や子育て世代が安心して外出でき暮らせる環境づくりと、コミュニティの形成を促す機能や場の充実を図ります。
- ・集合住宅団地については今後の住宅地と住民を支える重要なストックと捉え、所有者と連携して再生を図るほか、大規模な施設の跡地が発生した場合などには、先導的なモデルプロジェクトの導入などを検討し、新たな転入者層の流入を目指します。

3) 方針

(1) 住宅ストックの有効活用と良質な住宅の供給

ストック活用については、高経年マンションの再生支援や、中古住宅の流通促進支援、空家の適正管理や活用を支援します。

また、今後の住宅ニーズとして、さらに顕在化する高齢者などに対応したバリアフリー化、親世代と子世代の同居・近居、高齢者世帯の住み替え、子育て世帯の住宅取得などに対して支援します。

さらに、良質な住宅を供給するため、ゼロエネルギー住宅等の普及促進を行うとともに、良好な生活環境の保持のための各種指導等に取り組みます。

市営住宅については、老朽化の進む建物の耐震化や改修等の実施、適切な維持管理を進め、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めていきます。

なお、駅周辺においては、地域の状況にあわせて、市街地再開発事業などにより、都市型住宅の供給など土地の高度利用を促進します。

■新松戸の高層マンション



■良好な戸建て住宅地のイメージ



(2) 地域における防犯まちづくりの推進

本市の刑法犯の認知件数は減少しているにもかかわらず、犯罪が起きにくいまちづくりを望む声もあり、駅周辺等の市街地における良好な都市環境の形成や魅力あふれるまち並み景観の形成など、まちのイメージの向上に努めます。

また、防犯灯を設置する町会・自治会と連携し、防犯性に課題がある生活道路等の安全対策を進めるとともに、防犯カメラの設置や、市や地元町会などによる防犯パトロールを実施するなど、安全で安心な地域づくりを推進します。

そのほか、子育て世帯をはじめ様々な世代が集う公園については、潤いを与える花壇や樹木等を適切に管理するなど、地域の人に愛され利用される空間づくりに取り組むとともに、一定の緑量を確保しつつ見通しを良くし、安全性の向上に努めます。

■子どもの見守り活動



(3) 良好な住宅地の形成

快適な生活環境の整備を図るため、土地区画整理事業の推進や宅地開発事業等に係る適切な助言指導を行うこと等により、良好な居住環境の形成及び保全を図ります。

さらに、良好なまち並み景観を保全・育成し、愛着が持て、資産価値が維持できる住宅地形成を図るため、地区計画や景観協定、建築協定などの活用により、用途混在や宅地細分化の防止を図るほか、地域の緑化や景観形成のためのルールづくりなどを支援します。

千駄堀地区においては、21世紀の森と広場などのみどり豊かな環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅の設置も含め新市街地整備の可能性を検討します。

(4) 外出と交流を促す住宅地づくり

心身の健康を維持するためには、外出しやすい環境づくりが重要であることから、ウォーカブルなまちづくりの視点を踏まえた歩道の整備や道路の安全性の確保を目指します。

また、子育て世代にとっては子どもの安全確保や遊びの環境が重要であり、身近な公園の整備・活用や、通学路等の安全対策などに努めます。

さらに、地域の空家などのストックを活用して、地域における身近な交流の場、居場所づくりについても推進します。

(5) UR賃貸住宅のストック活用と再生

UR賃貸住宅のストックについては、UR都市機構と連携及び協力し、多様な世代が安心して住み続けられるよう、良好な住環境の整備やコミュニティの活性化を図るとともに、多様化するライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や価値の向上を図ります。

また、様々なライフステージや豊かな暮らしが実現できるよう、住まいや生活サービス機能を拡充し、持続可能で活力ある地域・まちづくりを促進します。

なお、UR都市機構との間で締結した包括協定に基づき、UR都市機構と連携及び協力してまちづくりに取り組むとともに、住民や地域のサービス事業者など関係各者とも連携しながら団地の再生を図ります。

■子どもの遊び場のある住宅地
(金ヶ作公園)



■官民連携で実現した地域住民の交流拠点
(横浜市・たまプラーザ地区)



出典：次世代郊外まちづくり HP

■常盤平団地



(6) 衛生的で快適な暮らしを支える生活環境施設の整備

上水道については、いつでも安心して水道が使えるよう、引き続き老朽管の更新を進めるとともに、施設の適切な維持管理や整備を推進します。

下水道については、「江戸川左岸流域下水道計画」および「手賀沼流域下水道計画」に基づき、普及率 100%を目指して、下水道の整備、普及を推進します。また、老朽化した下水道を計画的に調査し、効率的な改築に取り組みます。

廃棄物処理施設については、市内で発生する一般廃棄物を安定的に処理するため、適切な維持管理や整備を推進します。

■松戸市リサイクルセンター



(7) モデル性のある住宅地プロジェクトの検討

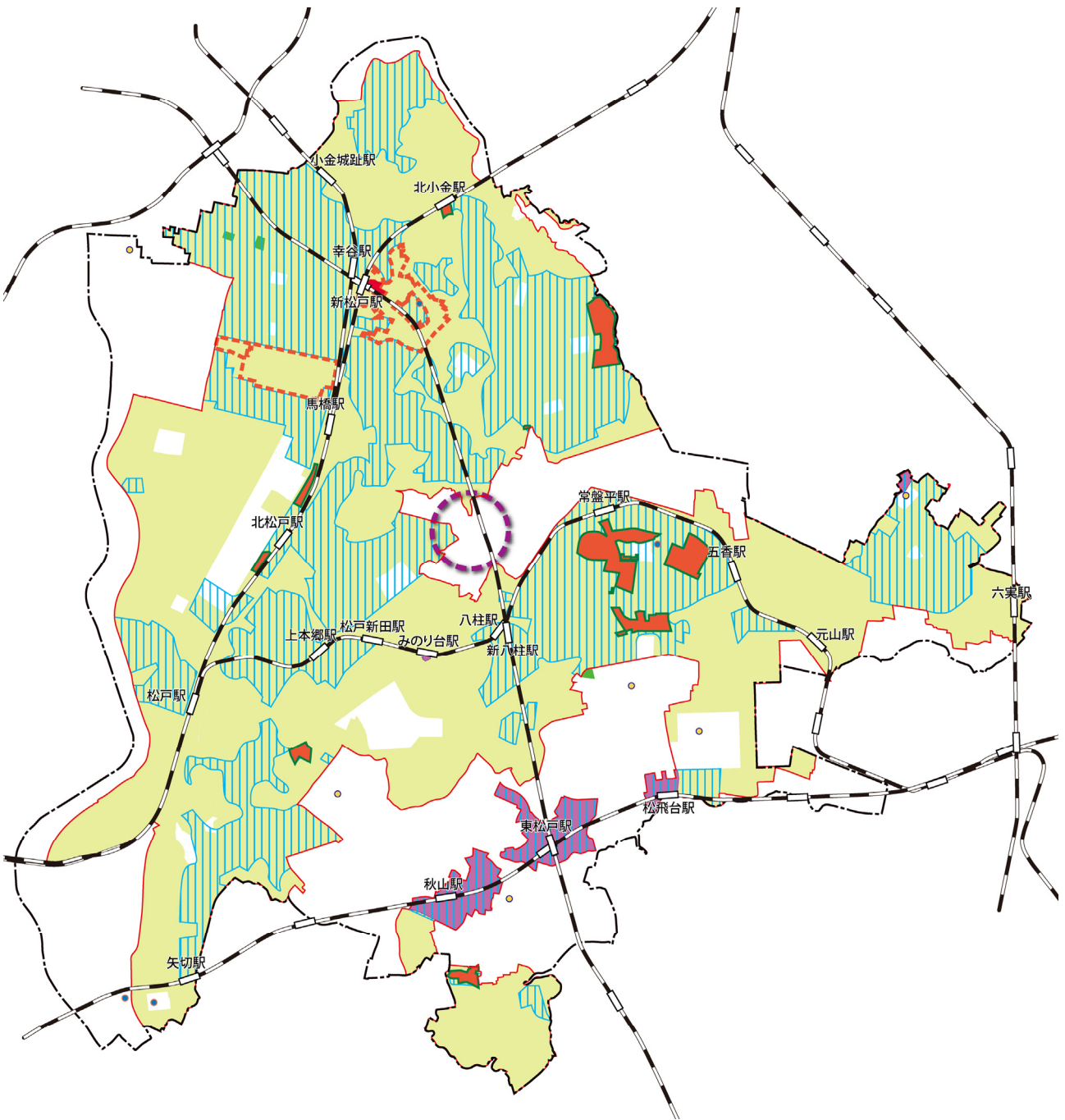
今後の新たな転入者層の流入を促進していくためには、近未来を予感させる先導的なプロジェクトを推進していくことも重要であるため、公有地や大規模施設の跡地などのまとまった土地が発生する場合などには、AIやICT技術を導入したスマートシティや、環境への配慮を徹底したゼロエミッション型の住宅地、生活サービスとともにワークスペースや交流スペースをもつ生産型の住宅地などによる新たな市街地像の創造を検討します。

なお、プロジェクトの進捗により、モデル事業として事業コンペを実施するなど、官民連携により話題性・モデル性のある住宅事業の実現を目指します。

■モデル的住宅開発の例（柏の葉）



■安心して住める住まいと地域がある都市の方針図



住宅系市街地(保全型) ※土地区画整理事業等施行済	土地区画整理事業中	景観協定区域(住宅系)	市街化区域
住宅系市街地(改善型) ※土地区画整理事業等未施行	土地区画整理事業予定地	新市街地整備の可能性の検討	浄水場
	UR賃貸住宅(ストック再生・活用)	廃棄物処理施設	
	地区計画区域(住宅系)		

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

2. 都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市 ～「賑わい・産業」の分野～

1) 現況と課題

○松戸の玄関口となる松戸駅周辺市街地の再生

松戸駅の周辺は市内で商業・業務施設が最も集積し、行政施設等の公共施設も多く、大学や創業支援施設も立地しています。

また、江戸川や坂川などの自然的資源や、戸定邸や旧水戸街道沿いの寺社群などの歴史的資源が多いことも特徴です。

近年、商業の活力やまちの賑わいが低下しており、建物の高経年化も進んでいます。市民からは、店舗の魅力やまち並みの美しさなど、魅力や賑わいを高めるまちづくりが強く求められています。

松戸駅の東側に位置する相模台地区では、新拠点ゾーンの整備計画が進んでおり、完了すれば松戸駅周辺市街地全体への波及効果が期待できます。本事業を契機に、地区全体の魅力や賑わいを高めるまちづくりを推進し、多くの市民や来街者が集い、松戸のイメージアップや経済活性化につなげていくことが望まれます。

■松戸駅周辺の多様な資源



○多様な駅周辺市街地

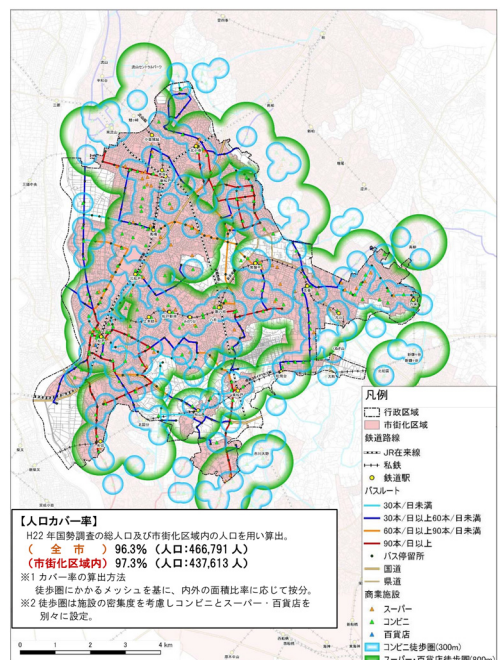
各駅周辺は、商業等の生活利便施設が集積し、駅を中心に比較的コンパクトに市街地が形成されていることからアクセスもしやすく、日常生活を支える拠点となっています。

しかし、新松戸駅周辺、新八柱・八柱駅周辺、五香駅周辺などを除くと、商業の集積はそれほど大きいわけではなく、都市基盤が未整備なことにより、自動車によるアクセスや歩行者の安全性・快適性に課題がある地区もあります。

新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅の各駅周辺は、交流拠点にふさわしい機能の集積や安全な歩行者空間の形成など、地域特性に応じた魅力ある環境づくりが求められます。

また、新型コロナウイルス感染症の流行の影響でテレワークが普及したことなどを背景に、居住地に近接する場所でのオフィスやワーキングスペースのニーズが高まる可能性もあり、商業・業務施設の集積を生かしながら社会のニーズに応じた土地利用・都市機能の誘導などの対応が求められます。

■商業施設の分布状況



出典：H30 松戸市立地適正化計画検討調査

○日常の買い物の利便性

商業施設は、駅周辺の拠点を中心に集積しているほか、身近な商店街、スーパーマーケット、ロードサイド店なども多く分布しており、日常の買い物の利便性が高くなっています。

しかしながら、周辺都市での大規模商業施設の立地やeコマースの拡大などの影響で、小売業の売場面積や年間商品販売額などが年々減少しています。

こうしたことから、市民の暮らしを支える商業機能を維持することに加え、地域固有の魅力づくりや付加価値を提供するなど、消費や雇用を促す取り組みが望まれます。

また、本市の商業施設は市内のほぼ全域をカバーするように分布していますが、市内の一部には身近に商業施設がなく日常の買い物が不便な場所があります。特に高齢者は徒歩による買い物が多く、行動範囲も狭いことから、何らかの対応が必要です。

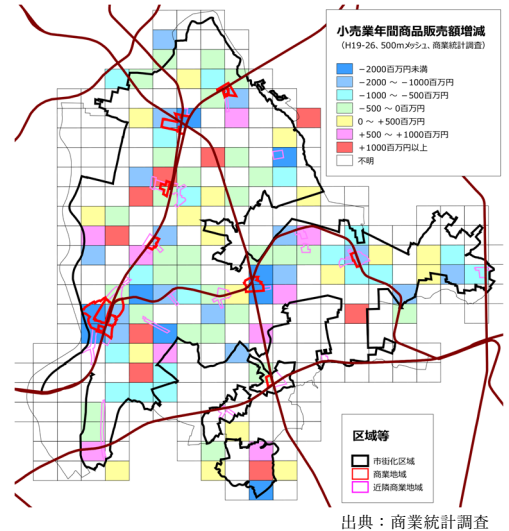
○新たな産業立地の可能性

本市の工業は、3つの工業団地を中心として、面積当たりの製造品出荷額や付加価値額の高い、効率的な生産活動が行われています。また、製造業の事業者に対しての、多様な支援制度があります。

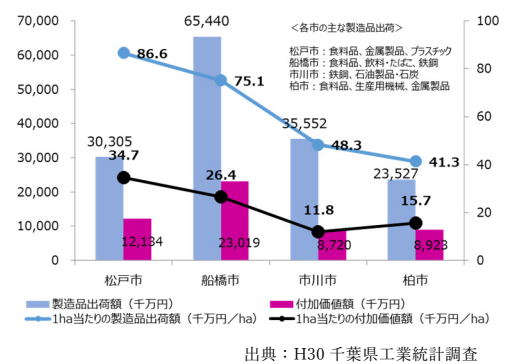
しかしながら製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額は、徐々に減少しています。また、工業団地には企業の新規立地に適したまとまった空地はほとんどなく、新たに産業を誘致しようとしても、用地が少ないという課題があります。

製造業等の工場の新規立地においては、本社・他の自社工場への近接性が最も重視されており、次いで地価、人材・労働力の確保、工業団地であることなどが選定理由として挙げられています。本市は、東京都心との距離が近いことから、本社との近接性を確保でき、また人口規模が大きく、雇用を確保しやすいという強みがあります。今後、北千葉道路の整備により広域の交通ネットワークがさらに充実することから、新たな産業立地の可能性に向け、検討することが求められます。

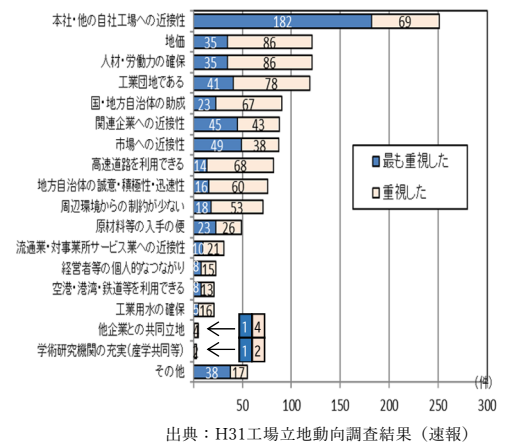
■小売業年間商品販売額増減（H19-26、500mメッシュ）



■製造品出荷額と付加価値額の比較



■立地地点の選定理由 (H31に立地した工場、全国)



2) 基本的な考え方

- ・松戸駅周辺において、相模台地区における新拠点ゾーンの整備を契機に、既存の資源やストックを生かしながら産学官民連携で市街地全体の魅力づくりを進め、松戸のイメージやブランド力を高めていきます。
- ・その他の駅周辺においても、市民の生活利便性の向上と活動や交流の場としての充実のため、都市基盤の改善や機能の充実、魅力ある空間づくりなどを進めます。
- ・日常の暮らしを支える身近な商業機能の維持・充実を図ります。
- ・工業団地を中心とした生産・研究開発機能の維持・充実を図ります。
- ・広域的な交通ネットワークを生かした新たな産業の立地誘導の可能性を検討します。

3) 方針

(1) 駅周辺拠点の再生

① 松戸駅周辺市街地の再生

松戸駅東側の新拠点ゾーンにおいて、松戸中央公園、相模台公園などの豊かなみどりを生かしながら、交流、文化、憩い、遊び、仕事などの多様な市民活動を支える施設の整備やサービスの提供を行うとともに、大規模災害に備えた災害対策機能の充実を図ります。

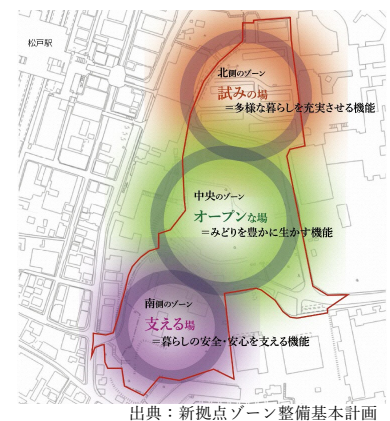
また、松戸駅から新拠点ゾーンへのアクセス性を高めるため、バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した、より安全で快適な歩行者空間の確保に向け、検討を進めるとともに、国道6号から新拠点ゾーンへのアクセス性を高めるための道路の整備を図ります。

そのほか、松戸駅周辺においては、都市再生緊急整備地域の指定を受けており、市街地再開発事業とあわせて建築物と公共施設の一体的な整備や高度利用などにより、商業の活性化と都市型住宅の供給を促進します。

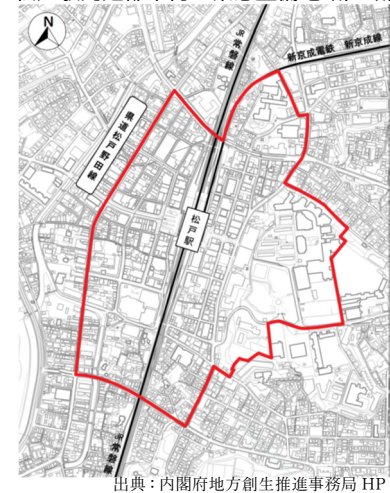
さらに、空き店舗の活用、オフィスやワーキングスペースも含めた都市機能の更なる誘導などにより、広域交流拠点としての魅力や賑わいを高めていきます。

加えて、地元の協力を得ながら、良好な景観の誘導を進めるとともに、西口のデッキの整備などによる快適な歩行者空間の充実や公共空間の利活用などにより、ウォーカブルなまちづくりとして、歩いて回りたくなる魅力的な空間を形成するとともに、江戸川、坂川などの水辺資源や、戸定邸や旧水戸街道沿いの寺社・古民家などの歴史的資源を生かして、松戸駅周辺の魅力や回遊性を高めていきます。

■新拠点ゾーンを支える3つの場



■松戸駅周辺都市再生緊急整備地域区域図



■松戸駅周辺市街地



② 駅周辺市街地等の再生

交流拠点や生活拠点に位置づけられている駅周辺市街地等では、各地域の状況にあわせて、土地区画整理事業や市街地再開発事業などによる建物の適切な更新や高度利用、駅前広場やアクセス道路の整備、空き店舗や公共空間の活用支援、オフィスやワーキングスペースも含めた様々な都市機能の誘導、ウォーカブルなまちづくりの視点も踏まえた快適な歩行者空間の充実、景観形成ガイドラインに基づく良好な景観の誘導などにより、魅力的で賑わいのある拠点市街地の形成を図ります。

■東松戸駅周辺市街地



(2) 生活を支える商業機能の維持・充実

① 既存商業施設の維持・充実

既存の商店街などでは、空き店舗の活用、商店会等の活動支援等、身近な生活サービス機能の維持・充実を図り、個性ある店舗づくりや店舗の機能更新など、訪れたい魅力ある商業空間づくりを支援します。

また、幹線道路等の沿道に立地する商業、飲食、サービス等の施設については、地域の状況に応じて、適切な用途地域の見直しや空き店舗の活用などにより、機能の維持・充実を図ります。

■身近な商店街（小金原）



② 買い物環境の向上

高齢者の徒歩圏の狭さなども考慮して、身近にスーパーやコンビニ等が存在せず日常の買い物の利便性が低い地域については、地域住民の意向を踏まえながら、用途地域の見直しなどにより商業施設等の立地を誘導するなど、買い物環境の改善を目指します。

■幸田地区

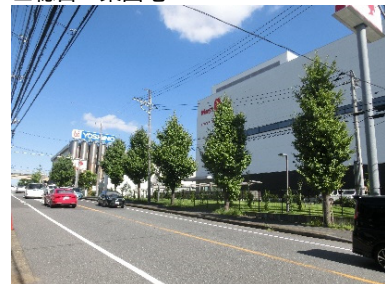


(3) 既存の工業団地等の維持・充実

既存の事業所の生産性向上を図るため、再投資促進や新製品開発、新規事業参入に対して支援します。

また、既存の工業団地において遊休地が発生する場合には、成長産業・先端産業等の企業立地を促進するために支援します。

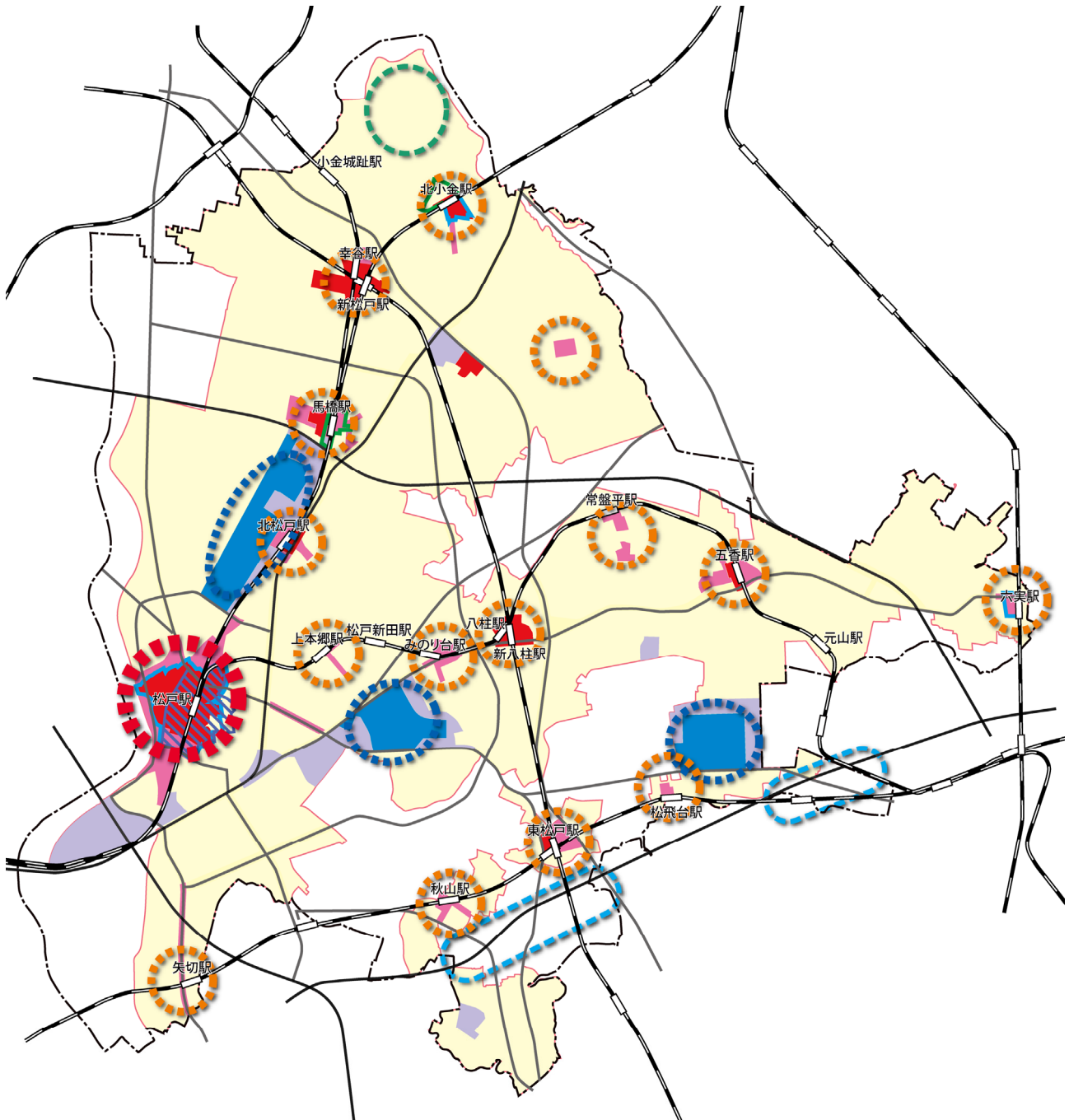
■稔台工業団地



(4) 広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討

今後整備が予定されている北千葉道路沿道地域等において、周辺環境への十分な配慮や浸水・土砂災害等の危険性を考慮しながら、成長産業・先端産業等の本社機能や生産・研究開発機能を備えた新たな産業施設の立地誘導の可能性を検討します。

■都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市の方針図



	松戸駅周辺市街地の再生		工業団地の維持・充実		住工共存地		再開発方針2項地区
	駅周辺市街地等の再生		商業・業務地		市街化区域		再開発方針誘導地区
	買い物環境の向上		住商共存地		市街化調整区域		都市再生緊急整備地域
			工業地				新たな産業立地の可能性の検討

3. 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市

～「水・みどり・歴史」の分野～

1) 現況と課題

○水とみどりの資源が豊富

本市は、江戸川や坂川、新坂川、国分川などの河川や台地からの湧水、河川沿いなどに広がる農地、台地端の斜面林や台地上の平地林、寺社のみどり、市街地内の公園や街路樹など、様々な水とみどりの資源があります。

また、松戸駅東側の新拠点ゾーンでは、松戸中央公園・相模台公園や既存の樹木を生かしながら、グリーンインフラの観点から、みどり豊かな空間づくりの検討が進められています。

○公園の整備や再整備

本市の中央に位置する21世紀の森と広場は、平成5年（1993年）に開園した面積約50haの広大な公園であり、本市を代表する公園として市民に親しまれています。

また、本市の都市公園の面積は少しずつ増加していますが、市民1人当たりの公園面積は3.63㎡（平成31年）にとどまっており、分布にも偏りが見られるため、公園が不足する地域を中心に新たな公園の整備が必要です。

加えて、都市公園の総面積の5割近くが設置から40年以上が経過しており、公園の再整備や魅力の向上が必要になっています。

○道路や河川沿いの連続的なみどり

本市は街路樹が多いことが特徴ですが、高度成長期に植えられた古い街路樹も多く、適切な維持・管理が課題となっています。

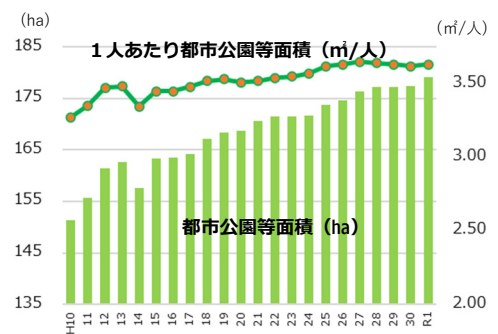
また、河川沿いには多くの遊歩道や親水広場が整備されています。本市の河川の多さを生かし、遊歩道や親水広場等のさらなる充実や老朽化した施設の更新が望まれます。

なお、高度経済成長期以来悪化した河川の水質は現在大幅に改善し、環境基準を達成しています。

○住民によるみどりの維持・管理

本市では、里やま保全や花壇づくり、公園や河川の維持・管理などの市民活動がさかんに行われています。

■都市公園等整備面積の推移

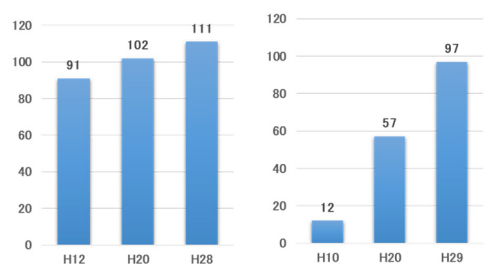


出典：R4 松戸市みどりの基本計画

■豊かな街路樹（六高台）



■住民による管理作業が行われている公園数 ■花壇愛護団体数



出典：市資料

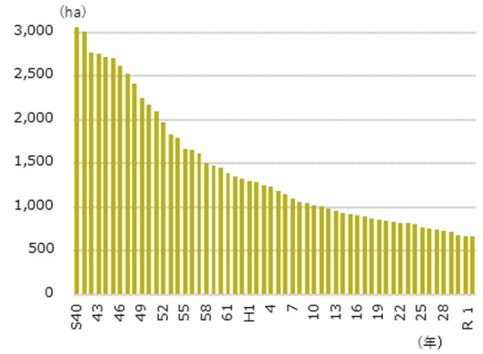
出典：市資料

○農地の減少

都市農地は多面的な機能を有することから、平成28年（2016年）の都市農業振興基本計画の中で都市に「あるべきもの」と位置づけられました。

本市の農業は、大消費地に近い立地条件を背景に都市型の近郊農業として高付加価値な農業経営を行っていますが、農地面積は、農業従事者の高齢化や後継者不足などの理由により、年々減少しています。

■農地面積の推移



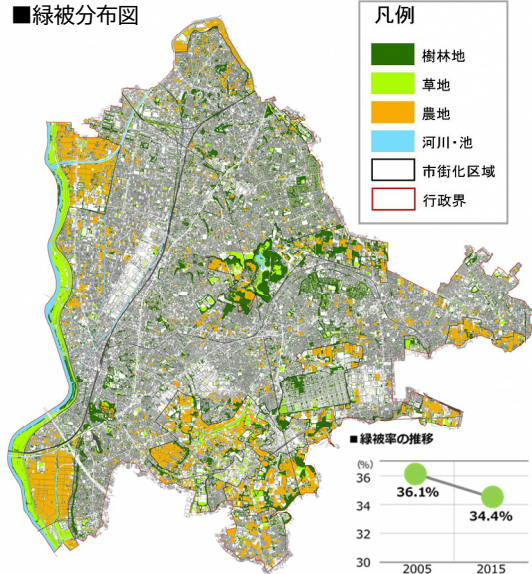
出典：R4 松戸市みどりの基本計画

○豊かな歴史的資源

市内には、国指定名勝「旧徳川昭武庭園（戸定邸庭園）」及び国指定重要文化財「戸定邸」をはじめとする多様な文化財があり、令和3年3月時点で国・県・市指定と国登録を合わせると60件が指定されています。（国、県、市指定58件、国登録2件）

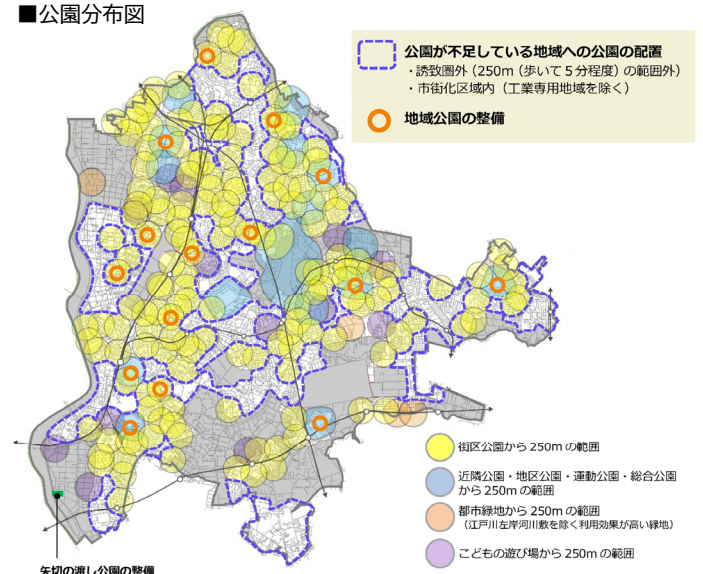
また、多くの寺社や旧水戸街道の宿場町の面影なども残されていますが、文化財などは継承する人材の不足などによる滅失が危惧されており、保全のための取り組みが必要となっています。

■緑被分布図



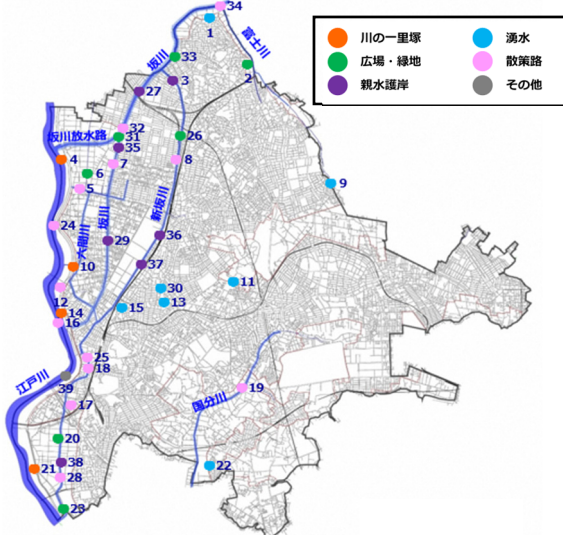
出典：R4 松戸市みどりの基本計画

■公園分布図



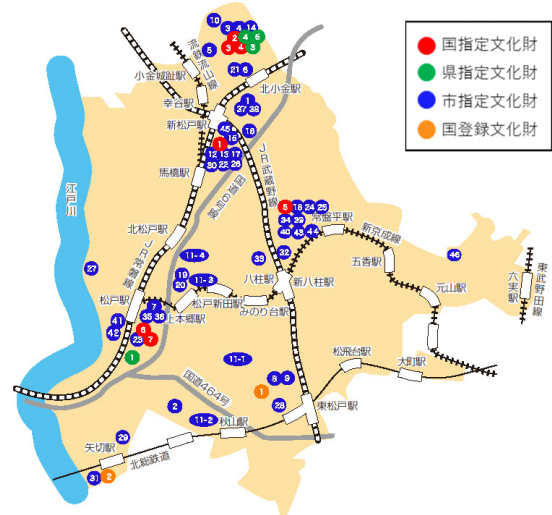
出典：R4 松戸市みどりの基本計画

■河川、湧水、親水広場等分布



出典：R4 松戸市みどりの基本計画

■主な歴史・文化的資源



出典：松戸市文化財マップ

2) 基本的な考え方

- ・本市の多彩な水・みどり・歴史の資源の保全・活用により、良好な景観の形成を図りながら、都市の魅力高めるとともに、潤いのある暮らしの実現を目指します。
- ・みどりの保全・創出や歴史・文化の保全・活用を産学官民連携で取り組み、地域への愛着を育むとともに、文化的で豊かな暮らしの実現を目指します。
- ・水・みどり資源の保全やネットワーク化を図り、防災・減災や温暖化対策の強化とともに、地域の魅力づくりや活力の向上を目指します。

3) 方針

(1) 多様な公園・緑地の整備

21世紀の森と広場は、自然を基盤としたレクリエーション空間としての価値を高めるため、新たなマネジメントシステムを導入し、多様な主体の連携によって公園と地域の魅力向上に取り組み、「文化交流拠点」として育成し、地域の核となる地域公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働により再整備を推進します。

また、街区公園などの身近な公園については、バリアフリー化や施設の更新、健康遊具の整備を進めるとともに、市民ニーズを踏まえた多様な利活用を図ります。

なお、公園が不足する地域においては、用地買収や借地方式、こどもの遊び場の都市公園の編入、生産緑地の活用のほか、公園と同等の機能を有する市民緑地の設置などの手法を活用し、公園・緑地の整備を図ります。

さらに、住民による公園の維持・管理や、公園をはじめとする公共施設での花壇づくりの活動を支援します。

松戸中央公園や戸定が丘歴史公園については、松戸駅周辺のエリアマネジメントと連携してまちの魅力創出やブランド価値の向上に向けた整備・活用を図るとともに、市内の特色のある公園については、市民や民間事業者などとの連携により、公園の特性に合わせた整備と管理運営を目指します。

矢切地区では、江戸川や坂川の河川、斜面林、農地、矢切の渡しや野菊の墓文学碑などの観光資源を生かした、「川のレクリエーション交流拠点」の形成を図ります。

(2) 樹林地の保全・活用

都市緑地法や松戸市緑の条例などの法令に基づく保全制度を活用し、貴重な自然環境の保全に努めます。

さらに、市民との協働による里やま保全を推進し、オープンフォレストの拡充などにより樹林地の利活用を促進させて、価値を高めるとともに、樹林地の所有者を支援する取り組みを進めます。

■21世紀の森と広場における「新たな遊び空間」の整備



■東松戸ゆいの花公園



■オープンフォレスト
(森を生かした活動)



(3) 優良なみどりの創出・確保・活用

民有地において、法制度などの誘導的手法によりみどりの量を確保するとともに、良好な景観形成などの多様な機能が活かされる質の高いみどりの創出を目指します。

また、事業所やUR団地等が擁する優良なみどりのストックについては、市民が利活用する取り組みを推進するとともに、再整備にあたっては、地域のコミュニティやグリーンインフラの視点による質の高いみどりの整備を促進します。

■みどりの多い住宅地（六高台）



(4) 都市農地の保全

市街化区域内の農地については、生産緑地制度や都市農地の貸借円滑化法など、各種法制度を活用して農地の保全や有効活用等を推進します。

市街化調整区域の農地については、農地銀行制度の活用や担い手の育成などにより、農地の利用を促進し保全を図ります。

さらに、農家の経営を強化するため、地産地消や農産物のブランド力の向上を推進するとともに、市民が農と触れ合う場を増やすため、都市農地の市民農園や体験農園としての利用を促進します。

■体験農園



(5) 水辺の回廊とみどりのネットワーク形成

河川沿いの散策路や親水広場等の整備や維持・管理により、水辺のレクリエーション空間を確保し、河川の導水や雨水の貯留浸透施設の設置の促進などにより、平常時における河川の水量の確保などの水環境の改善に努めます。

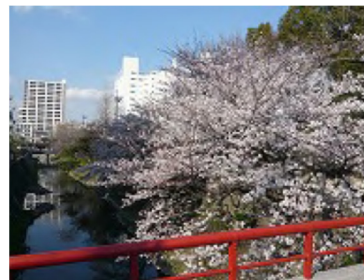
また、河川の美化活動を行っている河川愛護団体等を支援するとともに、花まつりなど河川に関わるイベントの開催に取り組みます。

さらに、四季折々の表情をもつ街路樹を適切に保全・管理することで、ウォーカブルなまちづくりの視点も踏まえた快適な歩行者空間を確保し、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくりを進めます。特に、地域のシンボルとなる桜並木については、再生を図るために、計画的な整備を進めます。

こうした魅力ある水・みどり資源を保全・活用することで、良好な景観が形成され、市民の健康増進にも寄与する水辺の回廊とみどりのネットワークの形成を目指します。

加えて、河川や水辺の貴重な資源を生かした、賑わいのある河川空間の創出を目指し、民間事業者などの積極的な参画による水辺空間の整備・活動に向けた検討を進めます。

■坂川

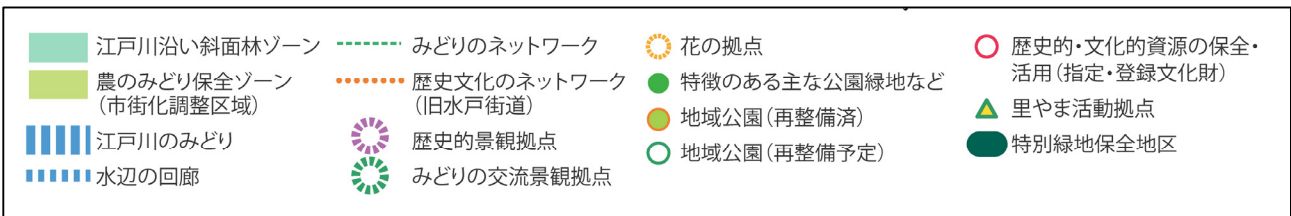
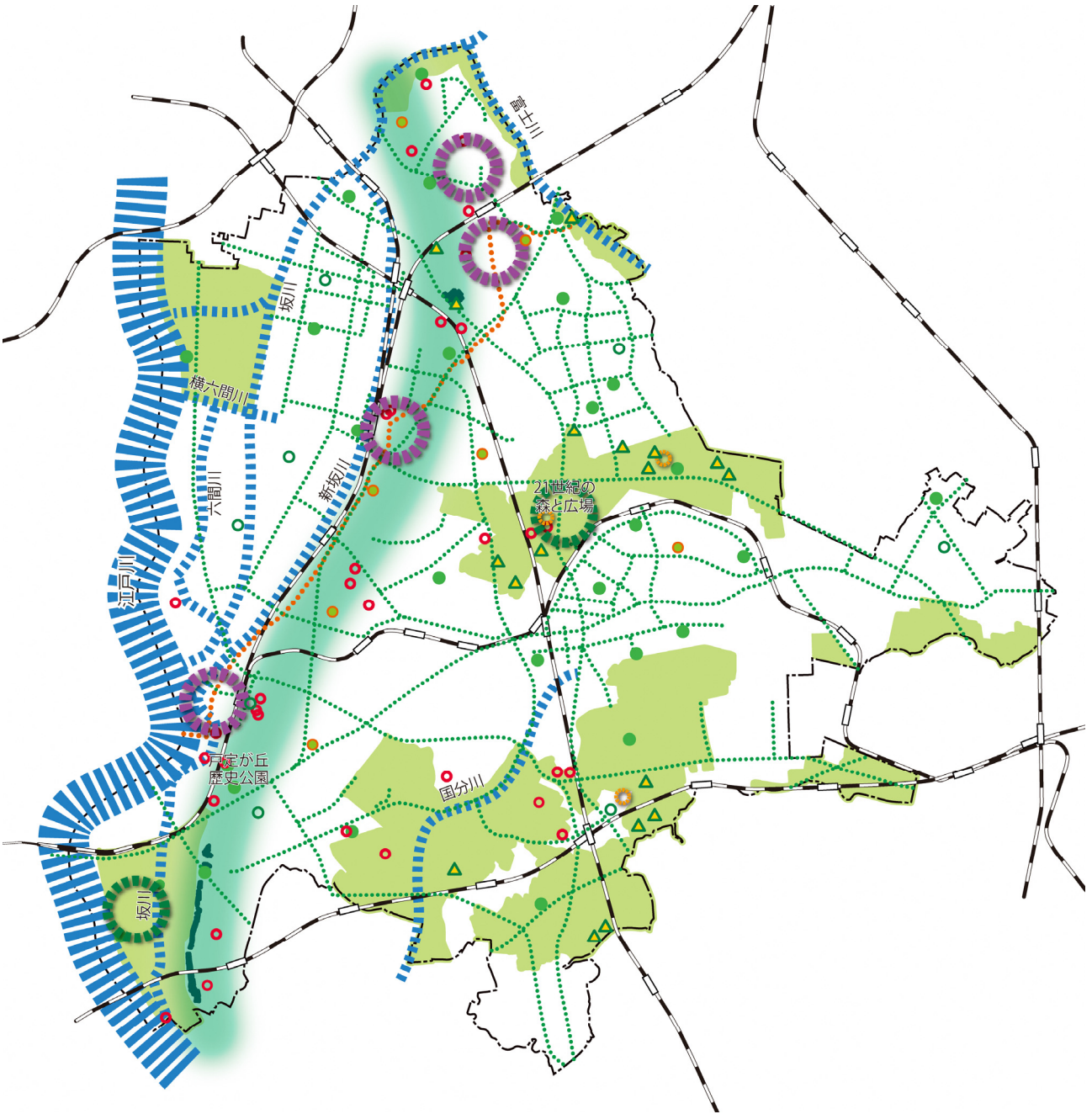


(6) 歴史・文化を生かした魅力づくり

市内に点在する歴史的・文化的資源を保全・活用するとともに、旧松戸宿や旧小金宿、寺社の門前町など、往時をしのばせる風情を生かしたまちづくりの取り組みを支援します。

さらに、歴史に培われた文化とともに育まれてきたみどりを保全し、地域の個性や特性を生かした魅力づくりを目指します。

■水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市の方針図



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

4. 誰もが楽しく快適に移動できる都市

～「道路・交通」の分野～

1) 現況と課題

○広域交通ネットワーク

本市は東京都心部から約 20km と近接し、鉄道では上野東京ラインの直通運転により、東京駅から松戸駅までが最短で 24 分の時間距離となるなど、都心へのアクセス性が更に向上し、通勤通学などによる東京への移動が多くなっています。

また、東京外かく環状道路の整備により、自動車による東北、常磐、北陸、東海など各方面の高速道路網へのアクセスが飛躍的に向上するとともに、将来的には北千葉道路の整備により成田空港方面へのアクセス向上が見込まれています。

■東京外かく環状道路



○市内の公共交通の利便性

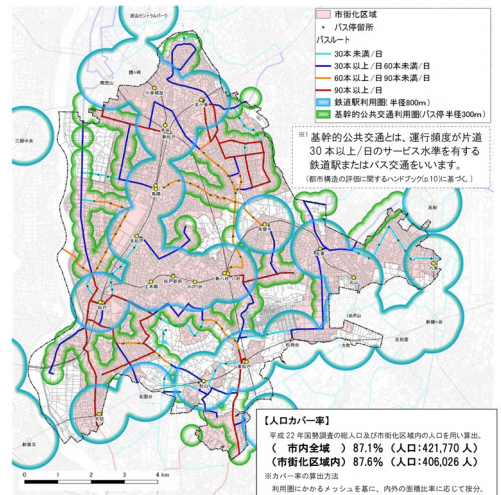
本市では、鉄道が 6 路線 23 駅整備され、バス網として 5 社 24 路線が運行しており、公共交通の利便性は概ね高くなっています。（令和 3 年 3 月現在）

なお、基幹的公共交通における人口カバー率は、市内全域で約 87%、市街化区域内は約 88%と高くなっています。

また、交通手段分担率（私事、通勤を含む全目的）では、鉄道が約 38%で、自動車が約 23%、自転車が約 11%、徒歩が約 23%に対し、バスが 2%未満と低くなっています。

駅のバリアフリー整備状況については、駅入口からホームまで段差のない移動ルートを最低 1 つ確保する、いわゆるワンルート整備を進め、令和 2 年（2020 年）3 月に対象となる市内全 21 駅において整備が完了しました。

■公共交通がカバーするエリアとカバー率



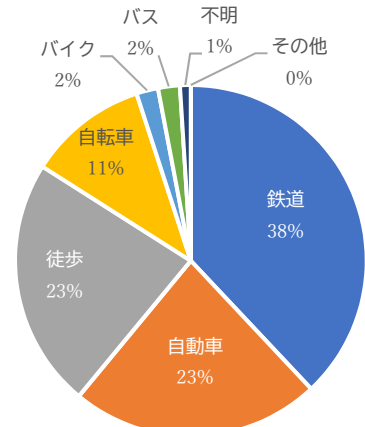
出典：H30 松戸市立地適正化計画

○バリアフリー化の進展

平成 17（2005）年度に松戸市交通バリアフリー基本構想を策定し、「松戸地区」、「新松戸・幸谷地区」を重点整備地区に位置づけ、鉄道駅等周辺のバリアフリー化を推進してきました。

平成 28（2016）年度には「新八柱・八柱地区」を重点整備地区に加え、地区のバリアフリー基本構想を策定し、事業を進めています。

■松戸市居住者の交通手段分担率（全目的）



出典：H30 パーソントリップ調査

○都市計画道路網の整備

本市の都市計画道路は計画延長が約122kmであり、整備率は約6割となっています。

未整備の都市計画道路については、昭和30年代に都市計画決定されたものが多く、整備にはまだ時間を要する見込みとなっています。

このため、今後の整備路線については、広域的な交通体系や将来都市構造、今後の交通動向などを踏まえ、重要な路線を効率的に整備していくことが必要です。

○自転車利用環境

自転車移動は、環境にやさしく災害時にも活用でき、健康増進や交通混雑の緩和につながる等の側面から、利用促進や走行空間の整備が求められています。

本市の自転車利用については交通手段分担率では約11%と、東京都市圏全域と比べても平均的であり、目的種類別で見ると、自宅から私事の利用が最も高く約15%の分担率となっていますが、現在自転車ネットワークの整備は十分ではないことから、主要な幹線道路などについて自転車走行空間の整備を進めていく必要があります。

また、市内の全23鉄道駅周辺において、自転車放置禁止区域を指定するなど、自転車の放置を防止することにより、市民生活の安全を図っています。

○駅前広場の整備

本市では、土地区画整理事業などにより多くの駅前広場が整備されていますが、都市計画決定されていながらも、整備されていない駅前広場も存在しています。

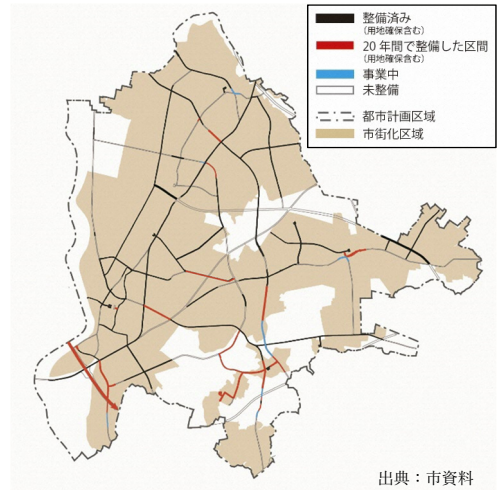
また、整備済みの駅前広場の中には、交通結節機能が必ずしも十分とは言えず、さらなる整備が望まれる場所もあります。

○生活道路等の安全性

土地区画整理事業が実施されていない基盤未整備な地域などにおいては、十分な幅員が確保できていない道路もあり、歩行者空間の改善が望まれる箇所も存在しています。

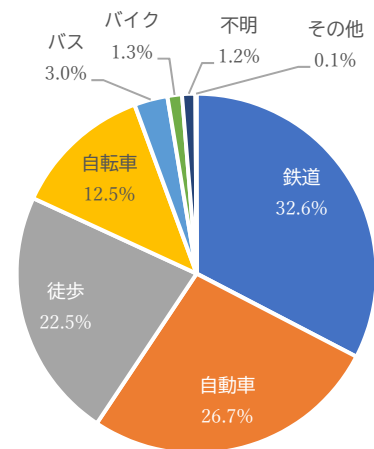
また、歩行者やドライバーの安全性の確保や道路の渋滞緩和などのために、都市計画道路の整備を進めるとともに、主要な交差点の改良も必要とされています。

■都市計画道路整備状況（R2.3現在）



出典：市資料

■東京都市圏全域の交通手段分担率（全目的）



出典：H30 パーソントリップ調査

■松戸市居住者の目的別交通手段分担率

	通勤	通学	業務	私事	帰宅
鉄道	64.4%	33.8%	30.5%	18.8%	39.7%
自動車	17.1%	4.6%	58.7%	31.4%	21.2%
徒歩	5.4%	52.6%	3.6%	30.8%	22.7%
自転車	8.0%	6.9%	3.4%	14.7%	11.5%
バイク	2.3%	0.4%	1.2%	1.3%	1.7%
バス	1.4%	1.3%	1.8%	2.0%	1.5%
不明	1.3%	0.5%	0.8%	0.8%	1.7%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%

出典：H30 パーソントリップ調査

■安全性の低い歩行者空間



2) 基本的な考え方

- ・誰もが快適に市内移動ができるよう、公共交通の利便性向上を図ります。
- ・北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備も見据え、効果的な道路ネットワークを整備します。
- ・自転車利用、歩行者空間の充実を図り、日常的に安全で快適に移動できる環境づくりに努めます。
- ・駅周辺の交通利用状況や市街地整備の計画等を踏まえて、駐車場の確保に加え、駐輪場の適切な整備、維持管理を進めます。

3) 方針

(1) 公共交通の利便性の向上

都心方面などへ連絡する主要な交通機関であるJR常磐線については、快速列車の新松戸駅停車に向け、関係機関に働きかけます。

また、日常的な移動を支えるため、路線バスの維持・拡充を図るとともに、公共交通の利便性が低い地域においては、地元の意向を踏まえながら、コミュニティバス等の新たな移動手段の導入を検討します。

さらに、北千葉道路の整備など新たに広域的な道路ネットワークが整備された場合には、高速バス等の新たな移動手段の確立を目指します。

加えて、都心方面への鉄道網の更なる利便性の向上を図るため、周辺都市と連携しながら、地下鉄11号線（半蔵門線）の松戸延伸の実現などを関係機関に要請します。

■松戸市コミュニティバス
(ゆめいるバス)



(2) 駅周辺の交通結節機能の改善

駅及び周辺道路のバリアフリー整備などを進め、交通結節点としての利用環境の向上を図ります。

また、道路環境については、駅前広場などの整備・改良をはじめ、駅アクセス道路の整備を図り、歩行者や運転者などの安全性や快適性の確保に努めます。

さらに、駐車需要が多い地区について、円滑な道路交通を確保するため、その需要に応じた適切な駐車施設の確保に努めるとともに、駅周辺駐輪場の整備を促進し、道路環境の向上を図ります。

■未整備の駅前広場（馬橋駅東口）



(3) 道路ネットワークの整備

道路ネットワークの更なる向上、市内交通の円滑化、バスなどの公共交通の利便性の確保などを行うため、主要な交差点の改良を進めるとともに、都市計画道路の整備を推進します。

なお、都市計画道路については広域道路網及び都市計画道路の整備進捗、周辺自治体の幹線道路の位置づけや整備状況等を踏まえ、必要に応じ見直しを検討します。

広域幹線道路としては、高規格幹線道路である北千葉道路の整備を促進するほか、松戸都市計画道路3・1・2号の延伸により東京外かく環状道路や埼玉方面との連絡性の強化など広域的な連携の向上を図るとともに、国道6号においては、渋滞の原因となっている交差点などで、渋滞解消への対応を進めるよう関係機関に働きかけます。

広域幹線道路を補完し市内の主たる拠点間の連絡機能を有する幹線道路については、地域の実情を踏まえ、道路交通の円滑化、防災性の向上、物流・公共交通を支える道路ネットワークの形成に向けて整備を進めます。

また、これまで松戸駅周辺地区を中心とした放射環状道路ネットワークの形成を図ってきたことから、このネットワーク構造を踏襲しつつ、さらなる機能強化を図ります。

補助幹線道路については、幹線道路と沿道地域を結ぶアクセス機能や都市防災の向上に資するよう、地域の実情等を踏まえて整備を進めます。

さらに、幹線道路及び補助幹線道路に位置づけた路線のうち、都市計画道路以外の路線については、道路機能に応じた道路構造や幅員の確保を目指します。

（4）自転車走行環境の整備

日常的な移動手段として自転車利用の促進を図るため、松戸市自転車走行空間ネットワーク整備計画に基づき、自転車走行空間の整備を進めます。

（5）歩行者空間の整備

快適で魅力ある歩行者空間の形成を図るため、ウォーカブルなまちづくりの視点を踏まえながら、駅周辺等の拠点における電線類の地中化や放置自転車対策などを進めます。

また、多くの人々が利用する主要な駅周辺や官公庁施設周辺など、地域の道路や施設の状況等を踏まえ、バリアフリー整備を推進します。

（6）都市基盤や道路施設の維持管理

道路や橋梁等の社会インフラの老朽化に伴い、都市基盤の適正な維持管理を進めるとともに、歩行者やドライバーの安全を確保するため、街路灯やカーブミラーなどの交通安全施設の維持管理を進めます。

（7）新たな移動手段の検討

AIやICT技術を活用した新たな移動手段の導入について、技術の進展などの社会動向をみながら、検討します。

■都市計画道路の整備例
(都市計画道路3・3・6号(八ヶ崎区間))



■県道松戸鎌ヶ谷線(五香駅付近)



■自転車走行空間(車道混在型)



■無電柱化された松戸駅前



■自動運転のイメージ



出典：国土交通省資料

■誰もが楽しく快適に移動できる都市の方針図



広域幹線道路(都市計画道路)	補助幹線道路(都市計画道路)	広域交流拠点	商業・業務地
広域幹線道路(その他)	補助幹線道路(その他)	交流拠点	住商共存地
幹線道路(都市計画道路)	地下鉄11号線延伸	生活拠点	
幹線道路(その他)	駅前広場の整備(候補)		

5. 災害から守られた安全な都市

～「防災」の分野～

1) 現況と課題

○大規模地震による人的・物的被害の危険性

平成30年(2018年)時点で本市の住宅の約2割は昭和55年(1980年)以前に建てられた新耐震基準以前の建物であり、大規模地震時には倒壊等の被害が発生する可能性があります。

また、公共施設の耐震化は比較的進んでいますが、震災時の避難・救助や物資の輸送路となる幹線道路の整備や上下水道などの防災・減災対策を引き続き進めていく必要があります。

さらに、屋外ではブロック塀、電柱等の倒壊の危険性もあります。

加えて、西馬橋や栄町などには、都市基盤が未整備なまま小規模な木造住宅が集積し、老朽化した建物も多い地域があり、大規模地震による建物倒壊や延焼火災の発生が懸念されます。

○巨大台風や集中豪雨等による風水害の発生の危険性

令和元年(2019年)の台風15号により、千葉県を中心に、建物の損壊、工作物や樹木の倒壊、広域での停電の発生など、甚大な被害を受けました。直後の台風19号による被害も発生しており、このような災害の頻発化・激甚化に備えることが必要です。

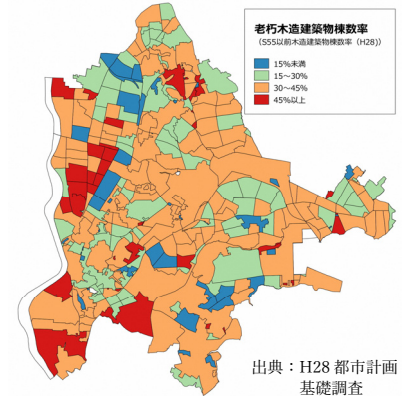
また、江戸川については、想定し得る最大規模の降雨により堤防が決壊した場合、洪水により江戸川周辺の低地部のほとんどが浸水し、浸水深が最大で5m以上になる可能性があるとして想定されています。低地部には多くの市民が住んでいるため、洪水により深刻な被害が発生する可能性があります。

さらに、江戸川周辺の低地部では、排水機場の老朽化や坂川、新坂川の一部が未改修であるほか、河川等の流下能力が不足し、内水被害が発生している場所もあります。

このようなことから、浸水対策としては、堤防の整備や河川・排水路の改修とともに雨水の流出抑制が重要であり、雨水浸透施設や貯留施設の設置を進めています。また、農地、公園、樹林地等は、雨水の貯留・浸透により水害の発生を防ぐ機能があり、災害時には避難場所等にも活用可能です。農地や樹林地などのみどりは年々減少する傾向にあり、その保全が望まれます。

加えて、本市の低地と台地の境界部には土砂災害警戒区域等に指定されている場所があり、大雨等により土砂災害が発生する危険性があります。

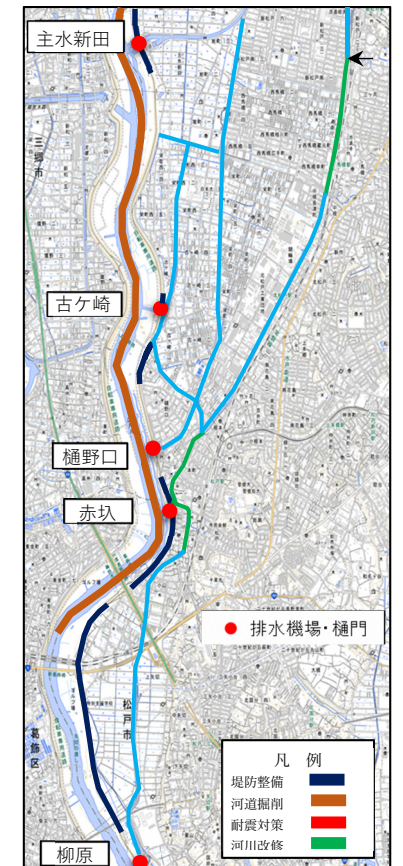
■老朽木造建築物棟数率



■西馬橋地区



■排水機場、樋門と河川の改修等区間



○災害対策技術の進展

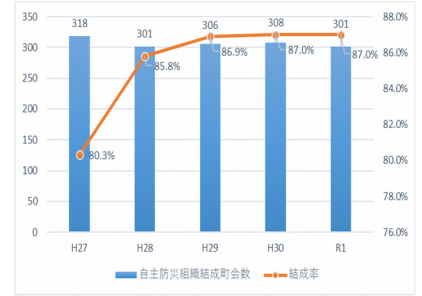
近年の災害の頻発化・激甚化に備えるべく、無電柱化等のハード面での対策技術の検討、地域防災計画、マイ・タイムライン等のソフト面の対策技術の普及が進められています。

○市民による活動の状況

各種の市民意向調査の結果から、市民の防災に対する関心の高さがうかがえます。

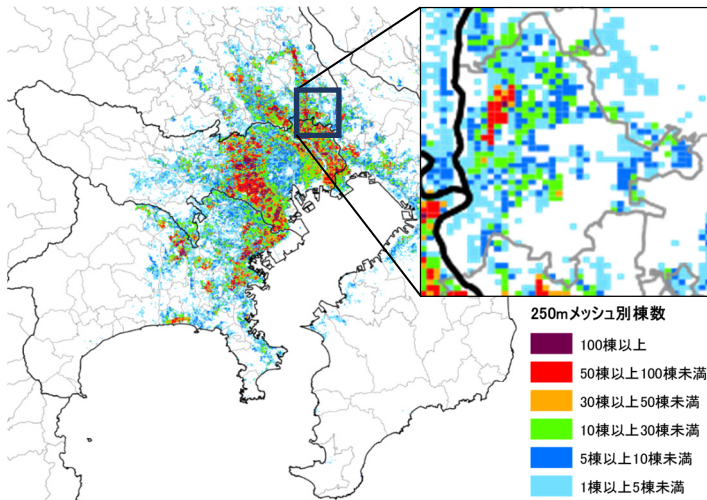
そのような中で本市は、自主防災組織の結成率の向上や地域防災リーダーの育成に努めています。

■自主防災組織数と結成率



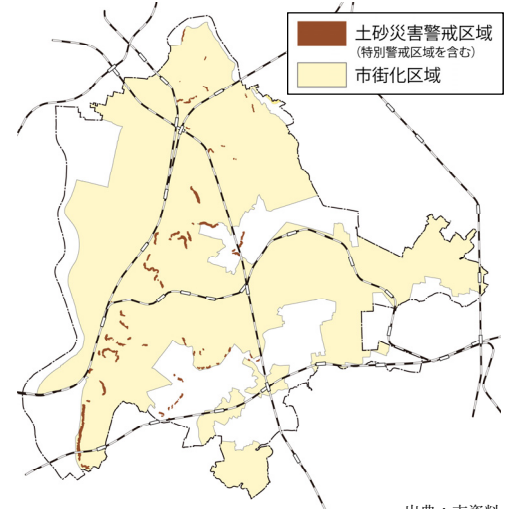
出典：市資料

■都心南部直下地震における全壊・焼失棟数（冬夕、風速8m/s）



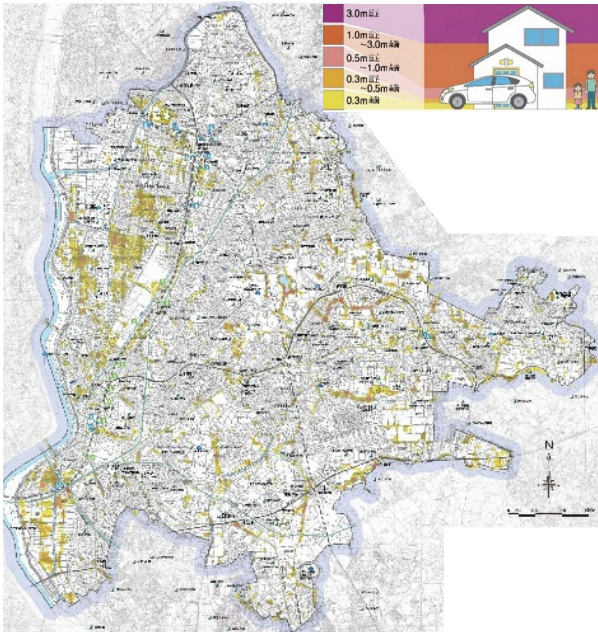
出典：「首都直下地震の被害想定と対策について」（H25.12、中央防災会議）

■土砂災害警戒区域



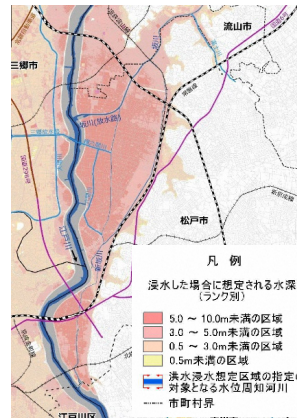
出典：市資料

■松戸市内水ハザードマップ



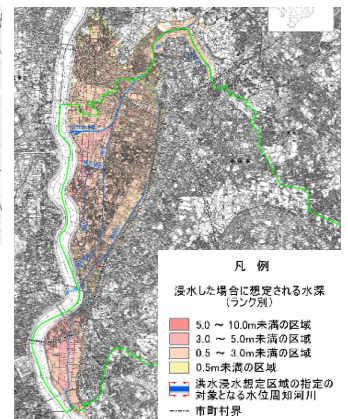
出典：市資料

■江戸川 浸水想定区域



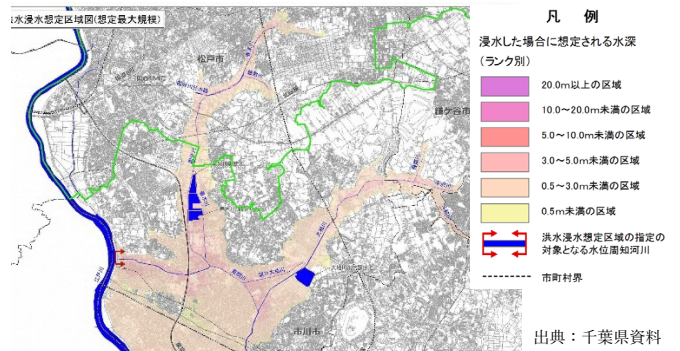
出典：国土交通省江戸川河川事務所資料

■坂川・新坂川 浸水想定区域



出典：千葉県資料

■真間川 浸水想定区域



出典：千葉県資料

2) 基本的な考え方

- ・自然災害の頻発化・激甚化に対応し、被害を少しでも減らすよう、災害リスクを考慮しながら各地域の状況に応じて、新規立地の抑制や適切な土地利用への誘導等に努めるとともに、防災・減災のまちづくりを目指します。
- ・地震や風水害などの災害や危機に対し、社会基盤の整備や市街地の改善を進め、安全かつ魅力的なまちづくりを目指します。
- ・自助・共助・公助の連携による取り組みを基本に、国・県・関係機関と連携しながら、ハード・ソフトの両面から防災・減災のまちづくりを目指します。

3) 方針

(1) 震災による被害の軽減

木造住宅の密度が高い市街地については、防災性の向上と住環境の改善を実現するため、地域住民の意向を踏まえながら、生活道路や身近な公園・広場の整備、建物の不燃・耐震化や共同化を可能とする事業手法や規制誘導手法について検討します。

また、住宅等の耐震診断・耐震改修に対する補助などにより耐震化を支援します。

さらに、大規模地震時の屋外の安全性を確保するため、危険なブロック塀等の除却に対する支援などの対策に努めます。

加えて、防災拠点や避難所となる公共施設について、地震災害発生時にその機能が発揮できるよう耐震化を推進します。

■密集市街地で形態制限の緩和により老朽建物の建替えを進めている事例（江戸川区）



(2) 風水害による被害の軽減

浸水被害の軽減に向け、河川や水路の計画的な改修を行うとともに、江戸川の堤防整備や流下能力の向上のため河道の掘削等の促進を関係機関に働きかけます。

また、江戸川周辺低地部の赤塚樋門の改修と坂川、新坂川の整備についても関係機関に働きかけるとともに、排水機場の適正管理・改修を進めます。

市街地における雨水排水については、放流先河川の改修事業と十分に調整を図りながら浸水対策を推進し、雨水の急激な河川への流入を軽減するため、雨水貯留池や貯留施設の整備、一般住宅への雨水浸透施設の設置の誘導を進めます。

自然環境が有する機能として着目されているグリーンインフラの観点から、雨水の浸透・貯留機能などを有するみどり資源の保全・活用に努めます。

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域については、円滑な避難誘導が可能となるよう対策に努めます。

また、台風等の風による街路樹の倒木被害を軽減するため、老木の更新などの適正な維持管理に努めます。

■河川の改修事業（紙敷川）

【施工前】



【施工後】



さらに、江戸川氾濫時の台地部への避難や高い建物への垂直避難などの避難方法を明確にし、その実現に向けた取り組みを進め、3階建て以上の建物を垂直避難場所として提供してもらう協定の締結を含めた、防災まちづくりについて検討します。

(3) 避難場所や防災拠点の充実

地震や延焼火災、水害時など災害種別に応じた避難地の確保や安全な避難経路の整備を進めるとともに、災害時の避難場所・避難所の機能の強化・充実を進め、主要な生活道路の整備などにより、避難路の確保に努めます。

また、公園などのオープンスペースについて、延焼の抑制や避難場所としての活用など、防災機能の強化に努めます。

松戸駅東側の新拠点ゾーンにおいては、防災の中核及び被災時の対応拠点となる災害対策機能の整備を図ります。また、支所は地域の情報集約拠点として、避難所となる小中学校等の被災状況を把握し、災害対策本部と連携を進めます。

さらに、災害応急活動に必要な資機材の整備、飲料水や消防水利の整備など、防災関連設備の整備・充実に努めます。

(4) ライフラインの強化

災害時に避難路及び緊急輸送路となる幹線道路の整備を推進することで、円滑な移動や火災の延焼遮断機能の向上を図るとともに、無電柱化の推進を図ります。

上水道や下水道などのライフラインについて、防災・減災対策を推進します。下水道については、緊急輸送路等に設置しているマンホールの浮上防止対策や災害時に収容避難所となる市立小中学校のマンホールトイレ整備を進め、上水道については、耐震管の整備を進めます。

さらに、発災時でも都市機能を維持できるように、太陽光発電などの自家発電設備の設置、電気自動車等の利用促進など、多様な電源確保の取り組みを促進します。

(5) 防災意識の向上

発災時において、地域住民による初期消火、近隣住民等の救助・救出、要支援者への対応、円滑な避難等を実現するため、地区防災計画やマイ・タイムラインなどを活用して、自主防災組織の活性化や個人の防災意識の向上に向けた取り組みを進めます。

また、洪水や内水、土砂災害のハザードマップを作成し、避難方法等の周知に努めます。

さらに、災害時のリアルタイム災害情報配信サービスの構築に向け、検討します。

■協定の締結により垂直避難場所に指定された松戸競輪場



■避難所開設のイメージ



■学校のマンホールトイレのイメージ

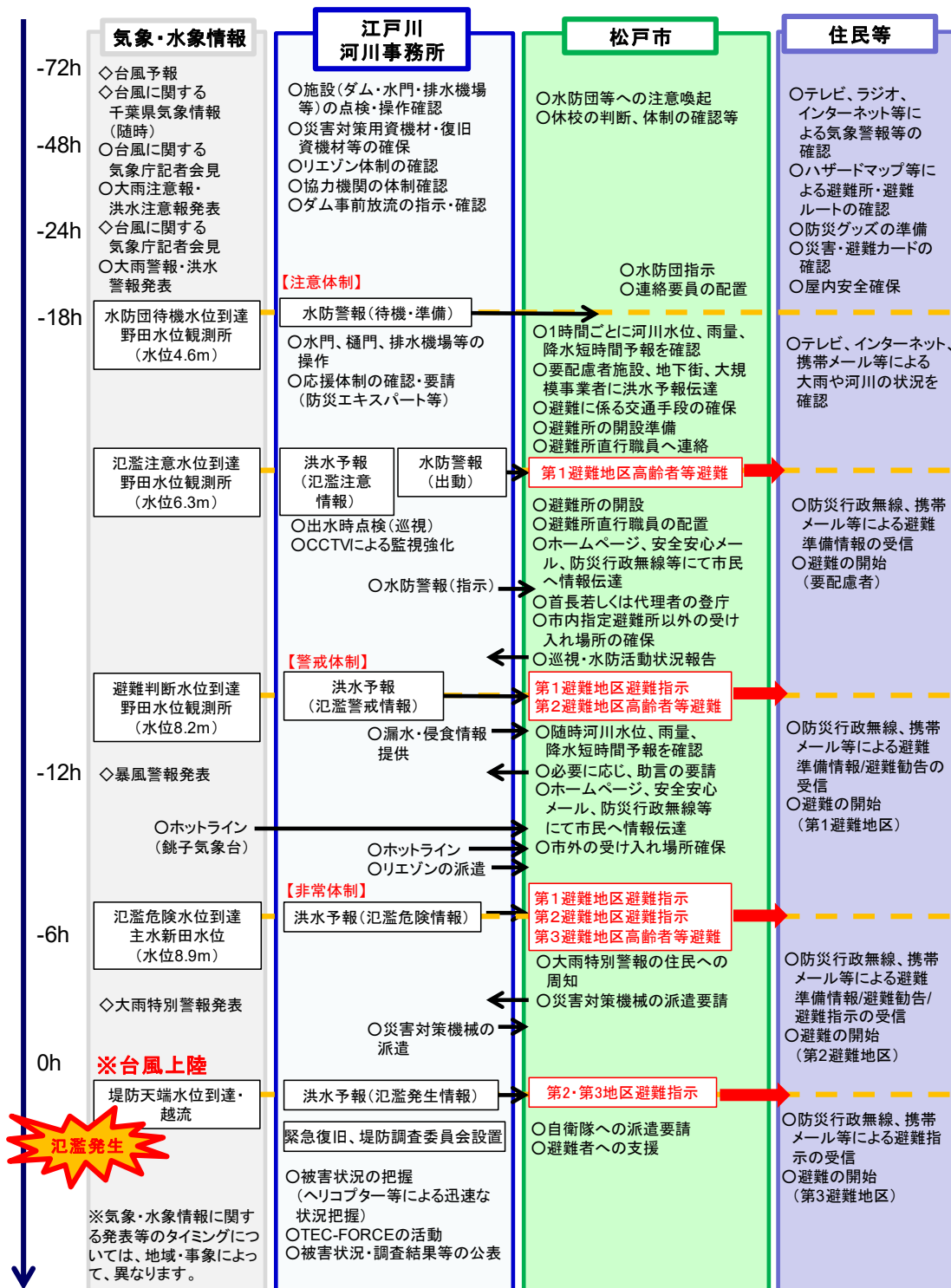


■自主防災組織による訓練の様子



出典：栗ヶ沢中学校地域防災委員会 HP

■台風の接近・上陸に伴う洪水を対象とした、直轄河川管理区間沿川の市町村の避難勧告の発令等に着目した【江戸川】【利根運河】タイムライン（防災行動計画）【松戸市】

















※ 利根運河の氾濫の基準となる水位観測所は江戸川の基準となる観測所と同じ野田水位観測所であり、江戸川を基準としたタイムラインのほうが早くなるためタイムラインとしては同じとします。
 ※ 江戸川河川事務所、気象・水象情報については江戸川河川事務所からの資料を基に記載しています。

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

■災害から守られた安全な都市の方針図



 防火地域	 広域避難場所	 県指定緊急輸送道路(1次路線)	 土砂災害警戒区域 (特別警戒区域を含む)
 準防火地域	 避難所・避難場所	 県指定緊急輸送道路(2次路線)	 主な排水機場
 木造住宅の密度が高い 市街地の改善	 主な河川	 市災害時重要路線	
 浸水想定区域(最大規模)	 市街化区域	 市災害時重要路線(指定予定)	

第4章

地域別の方針

本章では、地域ごとの現況や課題とまちづくりの方向性を示します。

まちづくりの方向性は、道路や広場などの都市基盤整備の方針に限らず、賑わいの創出等を目的としたソフトの取り組み方針なども包括的に示しています。

なお、方針図で図示する範囲は事業の実施位置を明示するものではなく、今後、地域の方々とまちづくりを進めていくためのたたき台として活用されることを想定しています。

1. 本庁・明地域・・・・・・・・・・・・・・・・P71
2. 矢切地域・・・・・・・・・・・・・・・・P81
3. 新松戸・馬橋地域・・・・・・・・・・・・P89
4. 小金・小金原地域・・・・・・・・・・・・P97
5. 常盤平・五香松飛台地域・・・・・・・・P105
6. 六実六高台地域・・・・・・・・・・・・P115
7. 東部地域・・・・・・・・・・・・・・・・P123

■地域の設定について

松戸市町会・自治会連合会の地区会の区分である15の地域設定を基本に、駅を中心としたまちづくりを重視する観点から、駅周辺等の16の拠点をもとに7つの地域を設定しました。

なお、この7つの地域でそれぞれ取り組みを行うことを一概に示すものではないものの、それぞれの拠点の特長を生かせるような検討を行うものとします。



1. 本庁・明地域

「歴史と伝統を大切に、新しい文化を育むまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の西部に位置し、西側の江戸川沿いの低地部と東側の台地部に分かれ、その境には斜面林がまとまって残っています。

松戸駅周辺は、江戸期には水戸街道の宿場町として発展して以来、今日に至るまで本市の中心地であるとともに、商業、業務、行政、文化、教育などの諸機能の集積地となっています。

昭和40年(1965年)頃には、松戸駅の周辺では概ね市街化されていますが、その他の地区では一部で土地区画整理事業が行われているのみで、多くは土地改良事業により整備された水田や農村集落、樹林地などでした。その後、首都圏への人口流入を背景に鉄道駅を中心に急速に市街化が進んできました。

②土地利用

地域の大半は住宅を主体とする市街地ですが、広域交流拠点である松戸駅の周辺では広範囲にわたり商業系の土地利用がなされています。

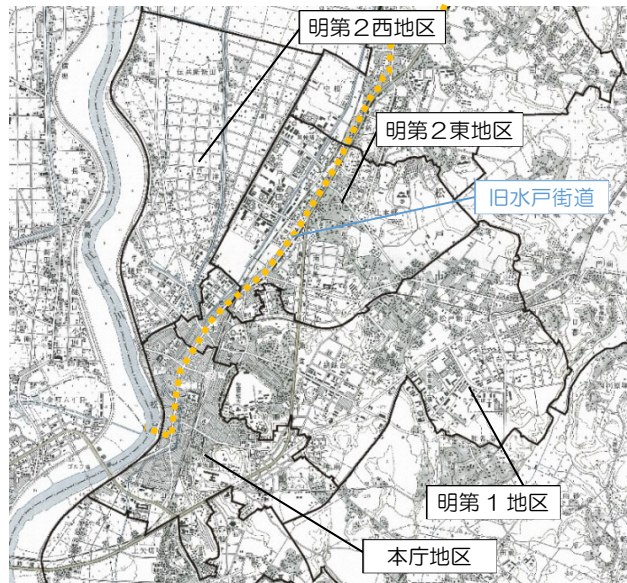
また、地域の南側には稔台工業団地、北側のJR常磐線沿いには北松戸工業団地が位置するなど、工業系の土地利用も多くあります。

③人口等

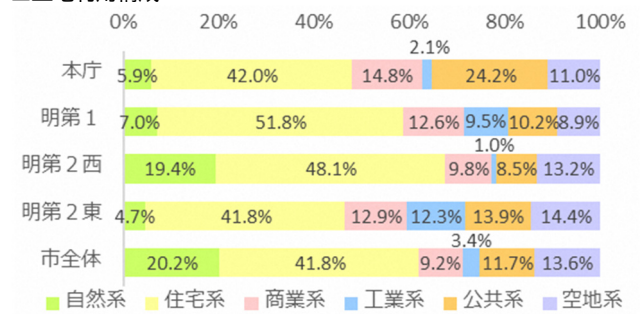
本地域の人口は増加傾向にあります。

高齢化率も増加傾向にあります。明第2西地区を除いては、市全体より低い水準で推移しています。

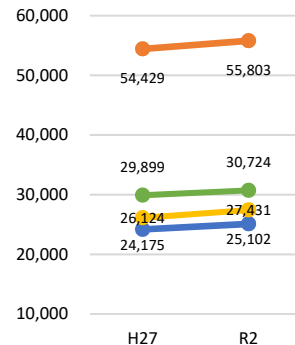
■昭和40年当時の本庁・明地域



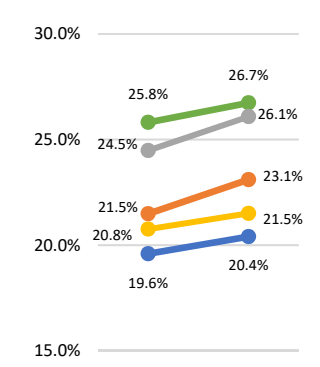
■土地利用構成



■人口



■高齢化率



(2) 特性と課題

○松戸の「顔」としての松戸駅周辺市街地の魅力づくり

松戸駅の周辺は、商業・業務、行政、教育等の都市機能が市内で最も集積する中心市街地であり、広域的な拠点として、松戸の「顔」にふさわしい魅力や賑わいの向上が求められています。

また、江戸川、坂川などの自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道沿いの寺社、古民家などの歴史的資源が豊富で、まちの魅力づくりに生かしていくことが考えられます。

○駅周辺生活拠点等の機能の集積と歩行環境の改善

本地域には常磐線の北松戸駅と新京成線の上本郷、みのり台などの駅があり、これらの駅周辺には商業施設等の立地も見られますが、日常生活の拠点としてさらなる機能の充実が求められます。

また、みのり台駅周辺などについては都市基盤が未整備なことから、歩行環境の改善などが求められます。

○2つの工業団地の維持・活性化

本地域内の北松戸・稔台には、東京都心からの近さや駅から徒歩で通える立地条件を生かした工業団地があり、それぞれ効率的な生産活動が行われています。

近年、製造品出荷額等が減少する傾向が見られることから、既存の工場の生産性の向上などが求められます。

○交通渋滞等への対応

本地域内には慢性的な交通渋滞が発生している道路や交差点があり、道路整備や交差点改良などによる渋滞の緩和が望まれます。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保も求められます。

○水害や震災への対応

本地域の西側は江戸川沿いの低地部であり、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が5m以上になる場所もあるとされています。また、赤塚樋門が未改修であることで坂川、新坂川の一部で改修が進んでいないほか、河川等の流下能力が不足して内水被害が発生している場所もあります。

さらに、柴町などには、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される場所があります。

◆地域の強み

- 中心市街地である松戸駅周辺市街地の都市機能の集積
- 江戸川、坂川などの自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道周辺の寺社などの歴史的資源が豊富なこと
- 鉄道駅や商店街が多く、移動や買い物がしやすいこと
- 北松戸と稔台の2つの工業団地

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・駅周辺から少し離れると静かな住宅地で、緑もあり暮らしやすい。
- ・子育て広場や保育園が多く、子育てしやすい。
- ・子どもが遊べる公園が少ない。

【賑わい・産業】

- ・松戸駅周辺に商業施設や公共施設が多く、生活に必要なものがほとんど揃っている。便利。
- ・松戸駅周辺の魅力の向上が必要。（清潔さ、まち並みの統一、休日の買い物の利便性、文化性など）
- ・松戸駅周辺の治安が悪い。（客引き、キャッチ、不審者が多いなど）
- ・みのり台駅周辺の活性化が必要。

【水・みどり・歴史】

- ・江戸川に隣接していて自然が豊か。江戸川河川敷をもっと活用したい。
- ・坂川の水がきれいになった。坂川の遊歩道は散歩によい／坂川の水が汚い。
- ・松戸駅周辺は歴史を感じる建物が点在していて興味深い。歴史を生かしたまちづくりを進めたい。

【道路・交通】

- ・国道6号、流山街道の渋滞や自転車走行の改善が必要。
- ・古ヶ崎五差路、根本交差点、陣ヶ前交差点などの渋滞の改善が必要。
- ・戸定邸前～陣ヶ前交差点の坂道、国道464号線などの歩道が狭く、危険。
- ・上本郷付近のバス路線が少ない。

【防災】

- ・河川に囲まれているため水害の不安がある。
- ・崖地が多く崖崩れのリスクがある。

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・松戸駅周辺市街地における新拠点ゾーンの整備を契機に、自然・歴史の資源や既存のストックを生かしながら産学官民連携で市街地全体の魅力づくりを進め、松戸のイメージやブランド力を高めていきます。
- ・日常生活の拠点となる駅周辺市街地において、都市機能の充実や歩行者空間の改善などを図ります。
- ・広域交流拠点である松戸駅周辺における、新たな都市型住宅の誘導をはじめ、既存住宅地の防災性の向上、住環境の改善などにより、利便性の高さや快適な環境を備えた住宅地の形成を図ります。
- ・2つの工業団地の生産・研究開発機能の維持・充実を図ります。

(2) 分野別の方針

①住宅地

松戸駅周辺市街地などにおける市街地再開発事業等による土地の高度利用や規制緩和による低未利用地の活用などにより、まちの活性化にも資する都市型住宅の供給を促進します。

また、既存の住宅地において、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の維持・向上を図ります。

■都市型住宅



②賑わい・産業

●松戸駅周辺市街地

都市再生緊急整備地域の指定を受け、市街地再開発事業等による土地の再編や規制緩和による建物の更新の促進などにより、商業・業務施設、公共施設、都市型住宅等の供給を図ります。

加えて、産学官民連携で空き店舗の活用による魅力的な店舗の誘導なども促進します。

松戸駅東側の新拠点ゾーンにおいては、多様な市民生活を支える施設の整備やサービスの提供を行うとともに、大規模災害に備えた災害対策機能の充実を図ります。

また、松戸駅を中心として新拠点ゾーンと江戸川を結ぶ歩行者動線をシンボル軸と位置付け、駅周辺のデッキの整備や歩行者空間の充実、沿道の魅力的なまち並み形成などを進めるとともに、駅前広場や国道6号から新拠点ゾーンへのアクセス道路の整備を図ります。

さらに、建物、屋外広告物の色彩やデザイン等のルールづくりなどにより景観の改善を進め、西口のデッキの整備や車両交通の規制、公共空間の利活用などにより、歩いて回遊したくなる魅力的な空間の形成を図ります。

■松戸駅西口



■松戸駅東口



●その他駅周辺市街地

北松戸、上本郷、みのり台の駅周辺の生活拠点等において、建物の更新や空き店舗・低未利用地の活用なども行いながら、生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを目指します。また、各駅周辺において、歩行者空間の安全性、快適性を高めていきます。

■みのり台駅周辺



●工業団地

北松戸と稔台の工業団地においては、再投資促進や新製品開発、新規事業参入に対する支援などにより、既存の事業所の生産性向上を図ります。

なお、工業団地内に遊休地が発生した場合には、成長産業・先端産業等の立地促進に向け、支援します。

■稔台工業団地



③水・みどり・歴史

松戸駅周辺において、松戸中央公園、相模台公園などの豊かなみどりを生かすとともに、江戸川、坂川などの水辺資源や、戸定邸、旧水戸街道沿いの寺社・古民家などの歴史的資源を活用して、松戸駅周辺の魅力や回遊性を高めていきます。

また、江戸川を憩いやレクリエーションの空間としてより気軽に楽しめるようにするため、ふれあい松戸川など江戸川河川敷のさらなる活用などを進めます。

さらに、坂川などの河川についても、河川沿いの散策路、親水広場等の整備や維持・管理を進めます。

地域の核となる地域公園として位置づけられている栄町第1公園及び古ヶ崎第2公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を図ります。一方、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

■松戸神社



④道路・交通

松戸駅と周辺地域を結ぶバス交通の維持・拡充を図るとともに、道路の渋滞の緩和のため、主要な交差点の改良などを進めます。

また、江戸川の堤防を活用したサイクリングロードの整備について、関係機関と検討を進めるとともに、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進します。

■江戸川堤防



⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防災力の強化を進めます。

また、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される栄町地区などにおいて、防災性の向上と住環境の改善を実現するため、地域住民の意向を踏まえながら、生活道路や身近な公園などのオープンスペースの整備、建物の不燃・耐震化や共同化を可能とする事業手法や規制誘導手法について検討します。

さらに、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけるとともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部から台地部への円滑な避難の方法を検討するとともに、垂直避難場所の確保を進めます。

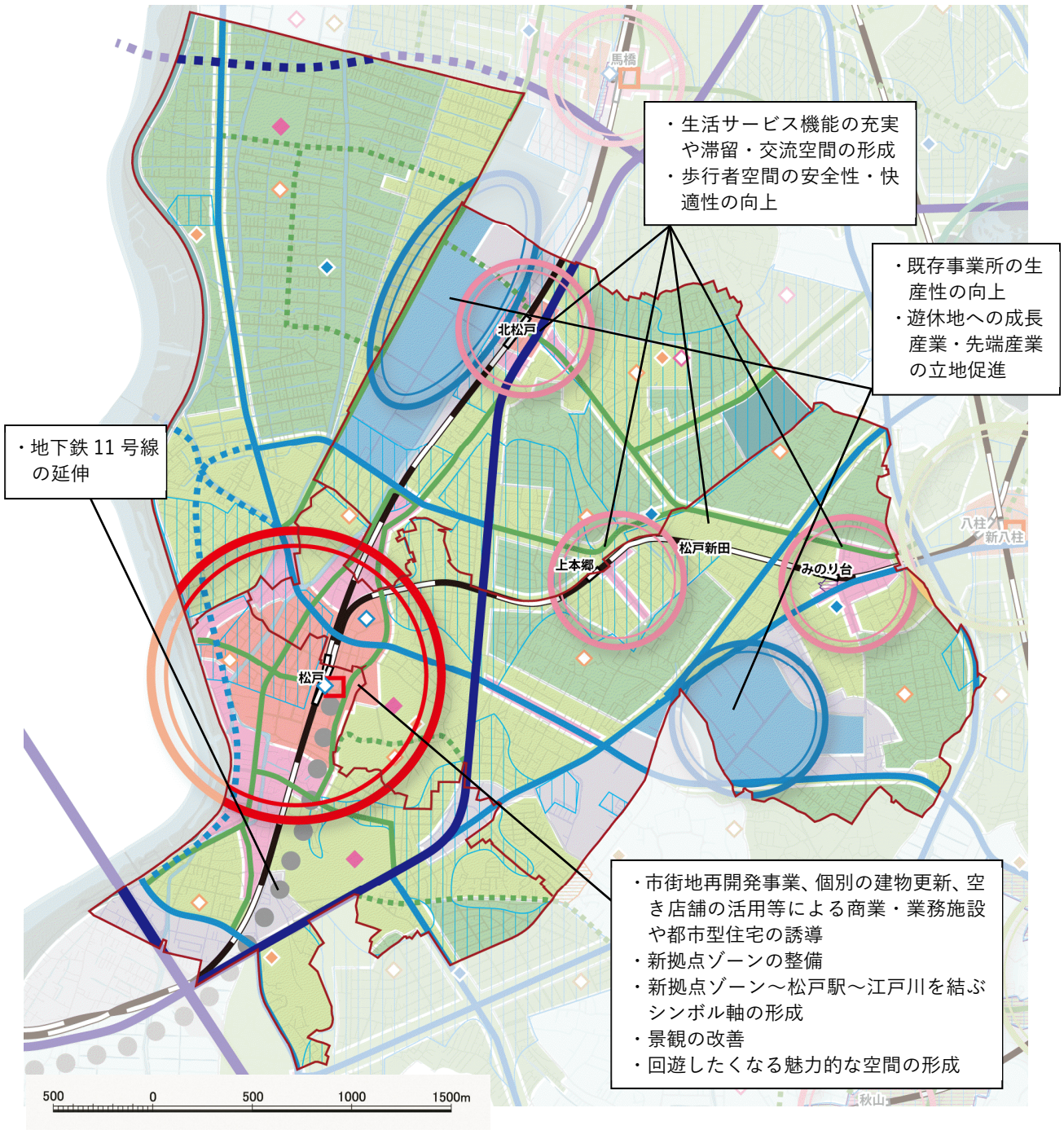
加えて、赤塚樋門の改修と坂川、新坂川の整備を働きかけます。

そのほか、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

■栄町地区



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

施設等

- 小学校
- 中学校
- 高校
- 大学
- 市役所・支所
- 市民センター

土地利用

- 低層住宅地
- 中高層住宅地
- 中高層団地
- 商業・業務地
- 住商共存地
- 工業地
- 住工共存地
- 大規模公園・緑地
- 市街化調整区域

都市基盤整備等

- 基盤整備済市街地
- 建築協定
- 景観協定
- 地区計画
- 市街地再開発事業

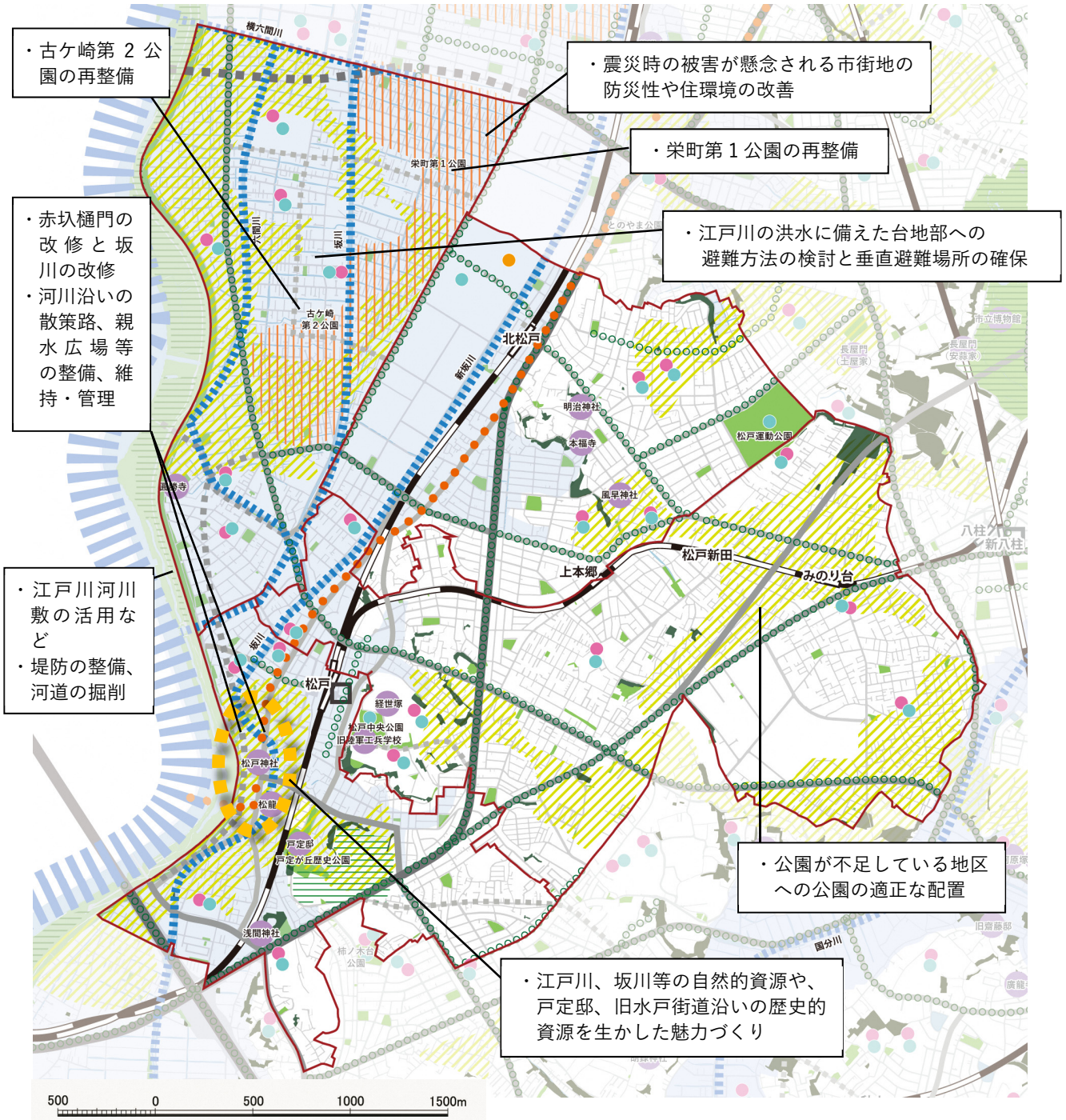
拠点

- 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点
- 文化交流拠点
- 工業拠点

その他

- 特徴的なエリア等

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）



道路・交通施設

- | | | | |
|--------|---|-------------|---|
| 都市計画道路 | ■ | その他 | ■ |
| | ■ | 広域幹線道路 | ■ |
| | ■ | 幹線道路 | ■ |
| | ■ | 補助幹線道路 | ■ |
| □ | | 駅前広場の整備（候補） | |

水・みどり・歴史

- | | | | |
|----------|---|-------------|---|
| 公園・緑地等 | ■ | みどりのネットワーク | ○ |
| 公園配置検討区域 | ■ | 歴史文化のネットワーク | ○ |
| 山林 | ■ | 水辺の回廊 | ■ |
| 主な歴史的資源 | ● | | |

防災

- | | | | |
|--------|---|---------------|---|
| 広域避難場所 | ■ | 木造住宅の密度が高い市街地 | ■ |
| 避難場所 | ● | 浸水想定区域 | ■ |
| 収容避難所 | ● | | |
| 垂直避難場所 | ● | | |

その他

- | | |
|---|----------|
| ● | 特徴的なエリア等 |
|---|----------|

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

3) 地域における拠点の整理

【広域交流拠点】松戸駅周辺

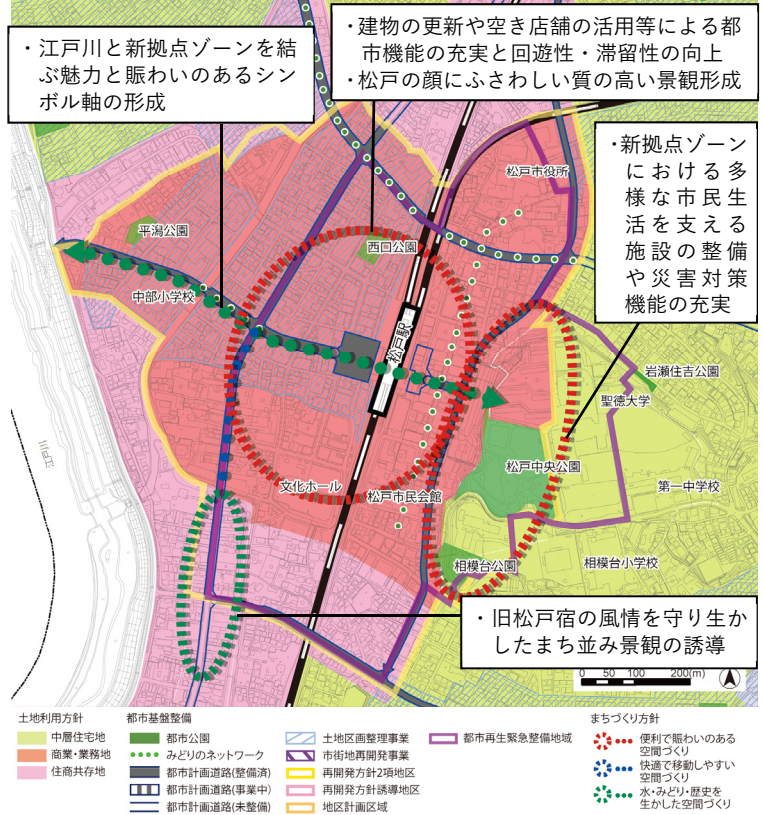
■地区の概況

- ・本市の商業・業務の中心で、公共施設や大学等も立地している。
- ・鉄道の乗降客数は市内で最も多く、バス路線も集中している。
- ・近年、商業機能の低下や来街者数の減少が見られる。
- ・駅西口の都市改造事業後 50 年近くが経過し、建物の高経年化がみられる。
- ・小規模な街区や敷地が多い。
- ・戸定邸、旧水戸街道松戸宿の面影、江戸川、坂川、斜面林などの歴史的資源や自然的資源が豊富である。

■まちづくりの課題

- ・新拠点ゾーンの整備を契機とした、松戸の「顔」にふさわしい魅力や賑わいの創出
- ・周辺の歴史的資源や自然的資源の保全と活用
- ・江戸川の水害等に対応した防災機能の強化

■まちづくりの施策図



【生活拠点】北松戸駅周辺

■地区の概況

- ・駅東口は国道6号と近接し、駅前広場が整備され、商業施設も立地している。
- ・駅西口には北松戸工業団地と松戸競輪場があり、駅前広場は無いが飲食店等の集積が見られる。
- ・駅の東側は台地となっており、駅周辺と高低差がある。駅の西側には新坂川が流れている。

■まちづくりの課題

- ・商業機能や賑わいの維持・向上
- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上

■まちづくりの施策図



【生活拠点】上本郷駅周辺

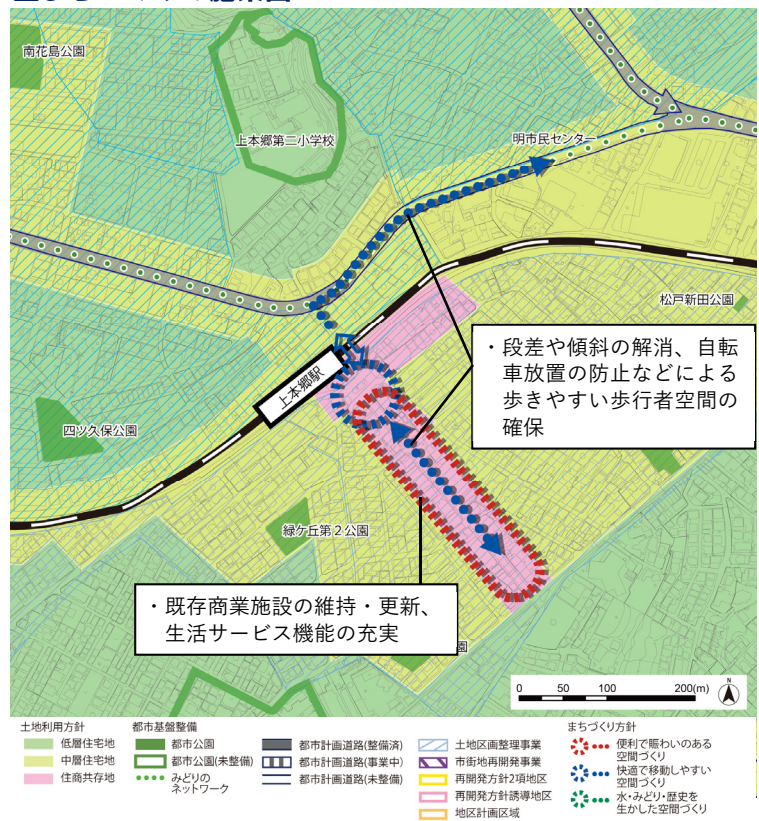
■地区の概況

- ・周辺市街地の大半は都市基盤整備されており、駅南口の商店街の背後には住宅地が広がっている。
- ・駅の南側にはロータリーがあるが、路線バスは通っておらず、鉄道駅の利用者の大半は徒歩によるものである。
- ・駅の北側には広場空間はなく、旧市民センターなどの低未利用な空間もある。

■まちづくりの課題

- ・生活サービス施設などの商業機能の維持・充実
- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上

■まちづくりの施策図



【生活拠点】みのり台駅周辺

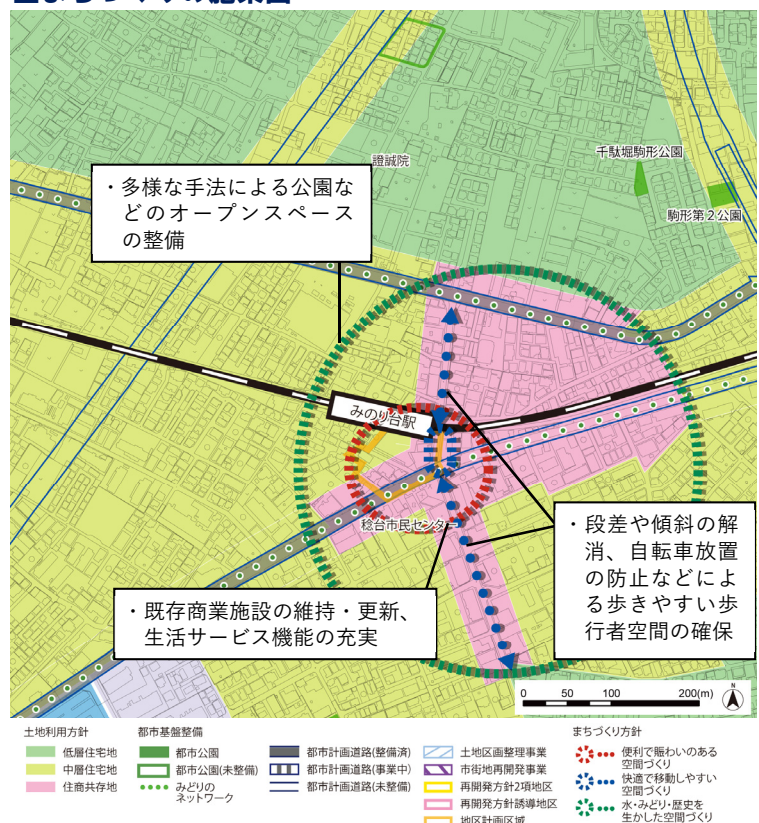
■地区の概況

- ・都市基盤整備がされておらず、駅東側の南北方向の道路は歩道が十分に確保されていない。公園などのオープンスペースも不足している。
- ・駅前に路線バスは通っておらず、鉄道駅の利用者の大半は徒歩によるものである。
- ・駅の南側に、商業施設、行政施設、福祉施設などの生活サービス施設が立地している。

■まちづくりの課題

- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上
- ・公園などのオープンスペースの整備
- ・商業機能の維持・充実

■まちづくりの施策図



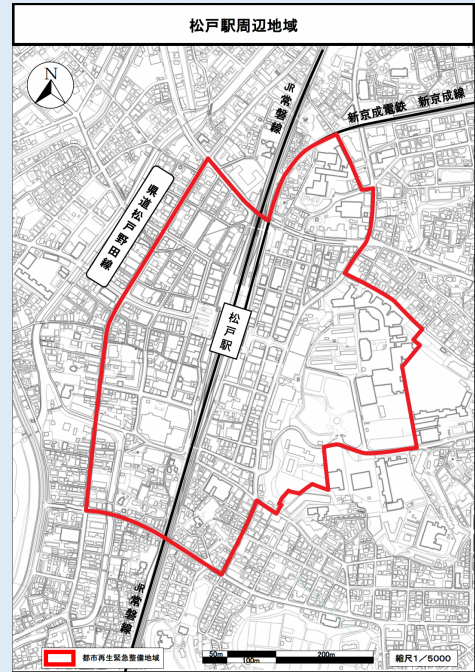
TOPIC：都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法に基づき、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令により指定されるもので、都市計画や金融・税制等の支援措置等が講じられることにより、民間の活力を中心とした都市の再生の推進を目指します。

本市では、松戸駅周辺地域について、平成29年12月に候補地域に指定された後、都市再生緊急整備地域準備協議会による5回の協議を経て、令和3年4月に内閣府に申し出を行い、令和3年9月に都市再生緊急整備地域に政令指定されました。

その地域整備方針には、都心から20km圏内という立地により発展した良好な住環境と、上野東京ライン及び東京外かく環状道路の開設による交通利便性を生かし、東京の衛星都市から脱却した「自立した新しい大都市近郊型都市」を目指して、「働き方改革」によるライフスタイルの変化を見据えた多様なワーク・ライフを支え、ニュー・ノーマルに対応した多機能複合市街地を形成することなどが掲げられています。

■松戸駅周辺都市再生緊急整備地域区域図



出典：内閣府地方創生推進事務局 HP

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

2. 矢切地域

「川と農の景色が広がる情緒あふれるまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

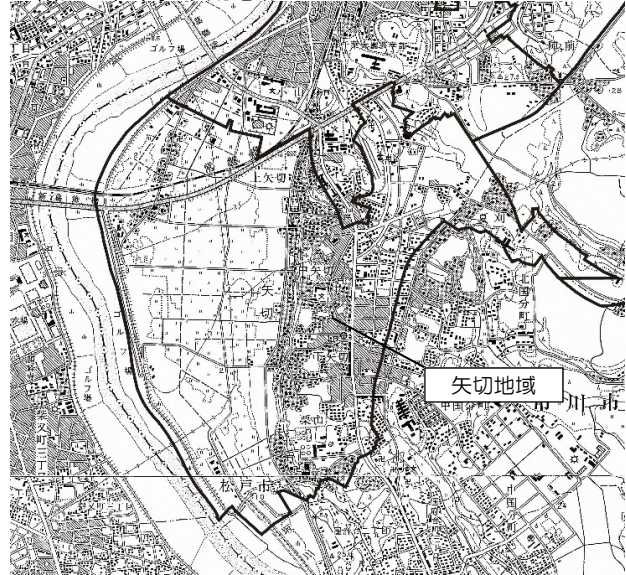
①位置・成り立ち

本地域は市の南西部に位置し、西側の江戸川沿いの低地部と東側の台地部で構成されています。

本地域の大部分はかつて矢切村に属し、明治22年(1889年)に松戸村と合併して松戸町となりました。本地域は主要地方道市川松戸線沿道を中心に比較的古くから市街化が進行し、その後昭和40年代の土地区画整理事業により台地部の住宅地が形成されました。

平成3年(1991年)には北総開発鉄道(現・北総鉄道北総線)が開通し、平成30年(2018年)には東京外かく環状道路千葉区間が開通しました。

■昭和40年当時の矢切地域



②土地利用

低地部は農地が主体であり、台地上には戸建て主体の住宅地が広がっています。

また、低地部と台地部の境には、長く連なる斜面林があり、地域の貴重な自然的資源であるとともに、本市を代表する景観になっています。

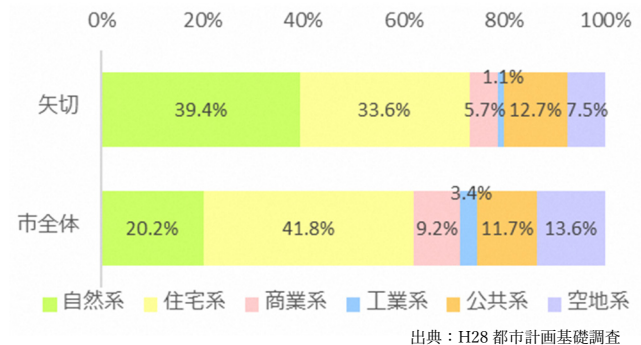
本地域の自然的土地利用(田畑・荒地・山林・河川等)の割合は市全体と比べて大きく、自然的資源が豊かであることが分かります。

③人口等

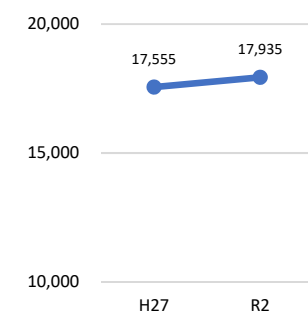
人口は平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて微増傾向にあります。

本地域の高齢化率は微増となっており、市全体に比べるとやや高い数値となっていますが、増加傾向は市全体と比べると緩やかです。

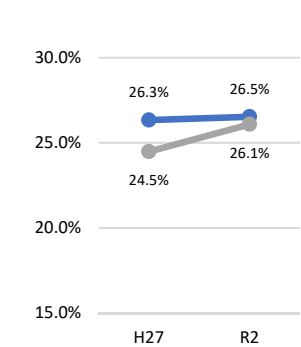
■土地利用構成



■人口(人)



■高齢化率



(2) 特性と課題

○矢切駅周辺の賑わいの創出

北総鉄道の矢切駅周辺は、地下駅の上部に駅前広場が整備されているものの、近隣商業地域が路線型で指定されていることや土地の高低差があることなどから、駅の直近には商業施設の集積が少なく、鉄道駅や駅前広場を生かした都市機能の充実が望まれます。

また、主要地方道市川松戸線の整備が順次行われており、十分な歩行者空間の確保と、商業機能の充実のため、継続的な整備が望まれます。

○自然的環境などの多彩な資源の活用

本地域には、江戸川、坂川の水面や特別緑地保全地区の指定で担保された斜面林が、本市を代表する景観となっており、さらに、矢切の渡し、野菊の墓文学碑、矢切神社、栗山配水塔などの歴史・文化的資源も見られ、これらを適切に活用して地域の魅力を高めていくことが重要です。

また、江戸川沿いの低地部には、矢切ねぎを特産とする一団の農地が広がっていますが、農家の高齢化や後継者不足が課題となっています。

○基盤未整備市街地の住環境の改善

本地域の市街地の約半分は都市基盤整備が行われていないことから、道路が狭く公園も不足している区域があります。

また、準工業地域が指定されている上矢切地区は生産緑地が多く、今後土地利用が変化することも予想されるため、適切な対応が求められます。

○道路ネットワークの向上

本地域では、平成30年(2018年)に東京外かく環状道路と松戸インターチェンジが開通して、交通利便性が高まり、主要地方道市川松戸線などの渋滞も緩和されましたが、引き続き未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○水害への対応

西側の江戸川沿いの低地部は、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が5m以上になる場所もあるとされています。

また、東京外かく環状道路が開通し、インターチェンジからの近接性が向上する一方で、浸水想定区域が広がるなどの課題があります。

◆地域の強み

- 農地、河川、斜面林などの広大で豊かな自然風景と、矢切の渡し、野菊の墓文学碑などの歴史・文化的資源
- 北総鉄道で都心部や羽田、成田の両空港に直結し、東京外かく環状道路の松戸インターチェンジにも近い、交通利便性の高さ

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・三矢小台などは閑静な住宅地で環境が良い。
- ・夜が暗い。

【賑わい・産業】

- ・商業施設は充実している／買い物が不便。

【水・みどり・歴史】

- ・松戸駅周辺から少し離れただけで、本物の自然遊びや野菜づくりなどを楽しめる。
- ・矢切の農地や自然を残したい。
- ・農業の継続が厳しく休耕地となっている。土地を有効活用すべき。
- ・江戸川河川敷に気軽に利用できる施設が少ない。
- ・坂川を美しく保ち、活用したい。
- ・子どもを遊ばせやすい遊具のある公園が少ない。

【道路・交通】

- ・外環道の整備で便利になり、渋滞も緩和された。
- ・小山周辺や柿ノ木台小学校周辺などの道路が狭く、危険。
- ・バス通りの自転車走行が危険。

TOPIC：東京外かく環状道路の開通

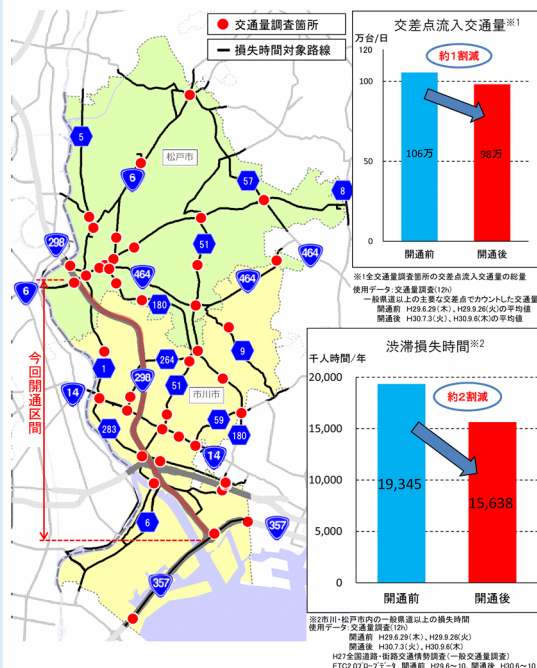
東京外かく環状道路は、都心から半径約15kmの地域を結ぶ全体延長約85kmの幹線道路であり、3環状9放射ネットワークの一部として、首都圏の交通混雑の緩和や都市間の円滑な交通ネットワークの実現を目的としています。

東京外かく環状道路の高速道路部（三郷南IC～高谷JCT、約15.5km）と国道部（松戸市小山～市川市高谷、約12.1km）は昭和44年に都市計画決定し、その後、平成8年に都市計画変更、平成12年に用地買収を開始して、平成30年6月に開通しました。

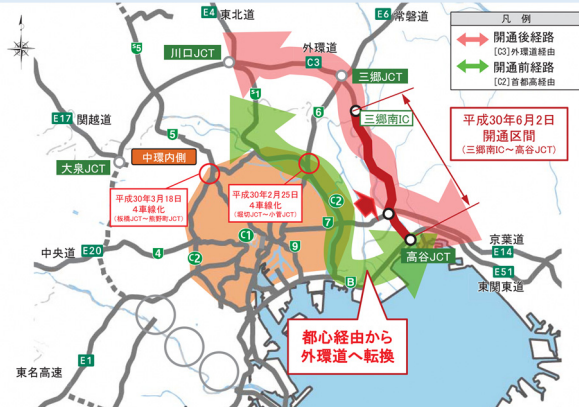
開通後は、埼玉・千葉間の所要時間の短縮、中央環状内側の首都高の渋滞の緩和、東京外かく環状道路沿線での物流施設の立地の増加、千葉ベイエリアの観光スポットへの訪問客の増加、松戸市・市川市内の主要な一般道路での交通量の減少や渋滞の改善、県道市川松戸線や県道松戸原木線の交通量や交通事故の減少などの整備効果が現れています。（国土交通省資料より）

■松戸・市川市内の交通量の変化

- 市川・松戸市内の主要な一般道路の交差点43箇所において、交通量が約1割減少。
- 交通量が減少し、旅行速度が改善した結果、道路渋滞による損失時間が約2割減少



■開通前後の経路と渋滞状況の変化



2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・ 矢切駅周辺や主要地方道市川松戸線沿道における生活サービス機能の充実を図り、地域の生活利便性を高めていきます。
- ・ 低地部の農地、河川、斜面林の豊かな自然環境を生かしながら、周辺の歴史・文化的資源を相互につなぐ快適な回遊空間づくりにより地域の魅力の向上を図ります。
- ・ 基盤未整備市街地の住環境の改善を図ります。

(2) 分野別の方針

①住宅地

土地区画整理事業等により計画的に整備された三矢小台、二十世紀が丘などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な住環境の保全・育成を図ります。

また、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

■二十世紀が丘の住宅地



②賑わい・産業

生活拠点である矢切駅周辺において、駅や駅前広場の空間を生かした土地の高度利用や生活サービス機能の誘導を図るべく検討を進めます。

主要地方道市川松戸線沿道の商業地については、都市計画道路の整備による歩道空間の拡幅と併せて商業機能の維持・充実を図ります。

■矢切駅前広場



③水・みどり・歴史

低地部の江戸川、坂川や農地、斜面林などの自然的資源と、矢切の渡し、野菊の墓文学碑などの観光資源、台地部の寺社や栗山配水塔などの歴史的資源を生かし、江戸川沿いのサイクリングロードの整備など、散策しながらこれらを楽しめる快適な回遊空間づくりや「川のレクリエーション交流拠点」の形成を図ります。

地域の核となる地域公園として位置づけられている柿ノ木台公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を図ります。

一方、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

■矢切の渡し



④道路・交通

松戸都市計画道路 3・4・16 号（主要地方道市川松戸線）の整備について働きかけるとともに、未整備都市計画道路の整備を推進します。

地下鉄 11 号線（半蔵門線）の松戸駅までの延伸について、新駅設置も見据えながら関係機関に要請します。

また、江戸川の堤防を活用したサイクリングロードの整備について関係機関と検討を進めます。

駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路においては、自転車走行空間の整備を進めます。

■松戸都市計画道路 3・4・16 号



⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防災力の強化を進めます。

また、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけるとともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部の上矢切地区などから台地部への円滑な避難の方法を検討するほか、垂直避難場所の確保を進めます。

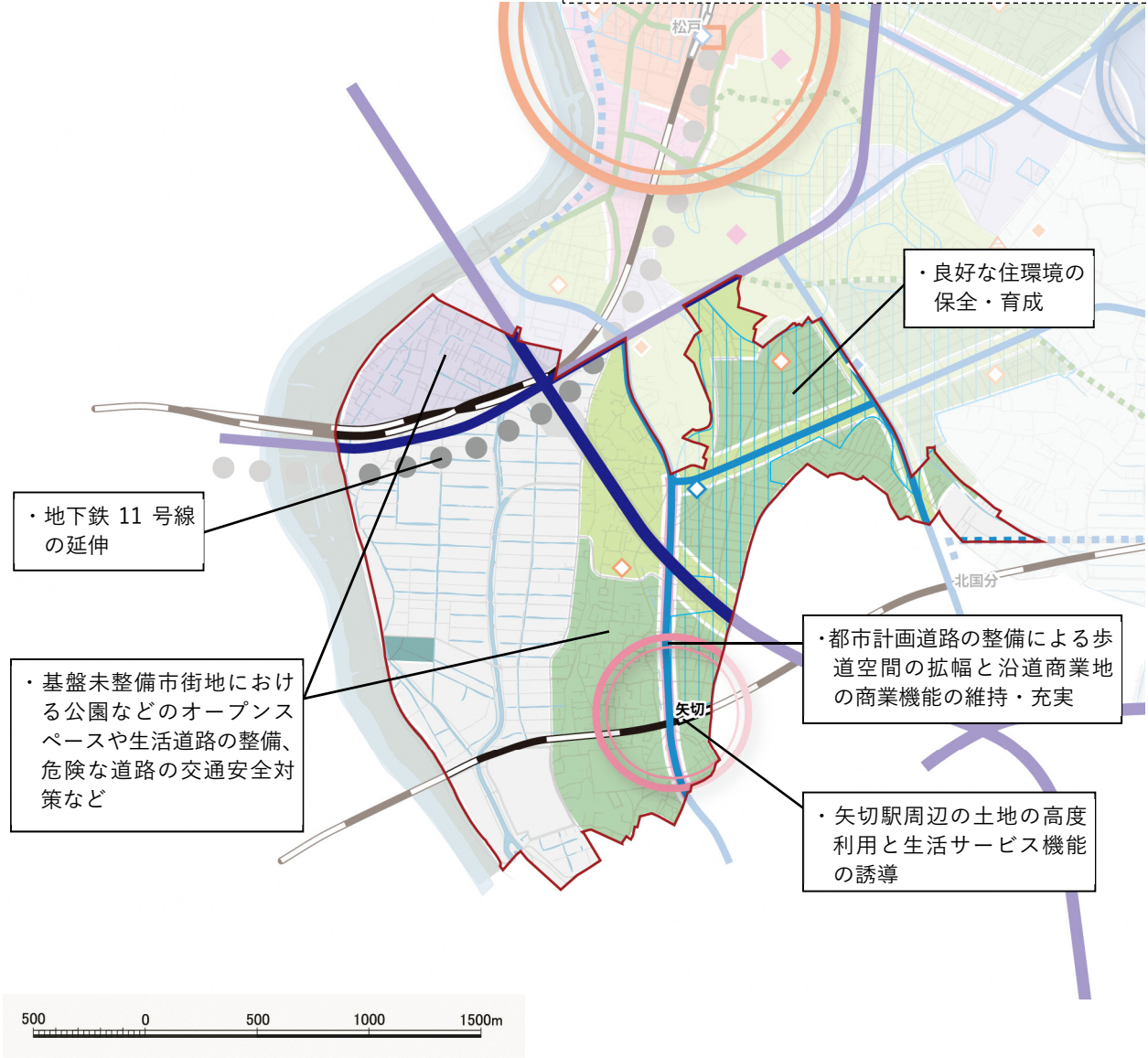
さらに、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

■江戸川と堤防



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- | | | |
|--------|-----|-------------|
| 都市計画道路 | その他 | |
| | | 広域幹線道路 |
| | | 幹線道路 |
| | | 補助幹線道路 |
| | | 駅前広場の整備（候補） |

施設等

- | | | | |
|--|-----|--|--------|
| | 小学校 | | 大学 |
| | 中学校 | | 市役所・支所 |
| | 高校 | | 市民センター |

土地利用

- | | | | |
|--|--------|--|----------|
| | 低層住宅地 | | 工業地 |
| | 中高層住宅地 | | 住工共存地 |
| | 中高層団地 | | 大規模公園・緑地 |
| | 商業・業務地 | | 市街化調整区域 |
| | 住商共存地 | | |

都市基盤整備等

- | | | | |
|--|----------|--|----------|
| | 基盤整備済市街地 | | 地区計画 |
| | 建築協定 | | 市街地再開発事業 |
| | 景観協定 | | |

拠点

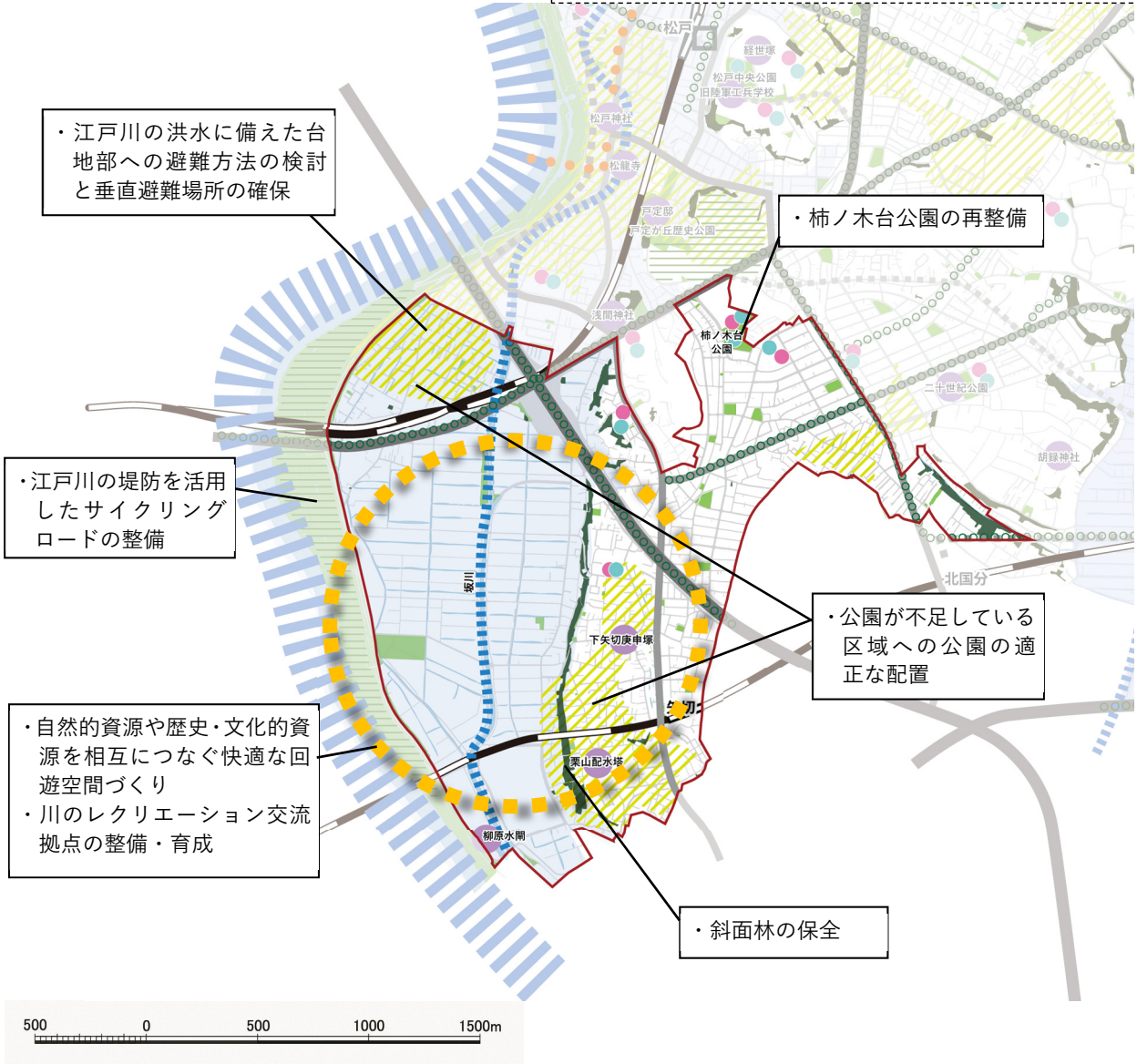
-
- 広域交流拠点
-
- 交流拠点
-
- 生活拠点
-
- 文化交流拠点
-
- 工業拠点

その他

-
- 特徴的なエリア等

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- ■ ■ ■ ■ 広域幹線道路
- ■ ■ ■ ■ 幹線道路
- ■ ■ ■ ■ 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

水・みどり・歴史

- 公園・緑地等
- 公園配置検討区域
- 山林
- 主な歴史的資源
- ○ ○ ○ ○ みどりのネットワーク
- ● ● ● ● 歴史文化のネットワーク
- ■ ■ ■ ■ 水辺の回廊

防災

- 広域避難場所
- 避難場所
- 収容避難所
- 垂直避難場所
- ■ ■ ■ ■ 木造住宅の密度が高い市街地
- ■ ■ ■ ■ 浸水想定区域

その他

- 特徴的なエリア等

3) 地域における拠点の整理

【生活拠点】矢切駅周辺

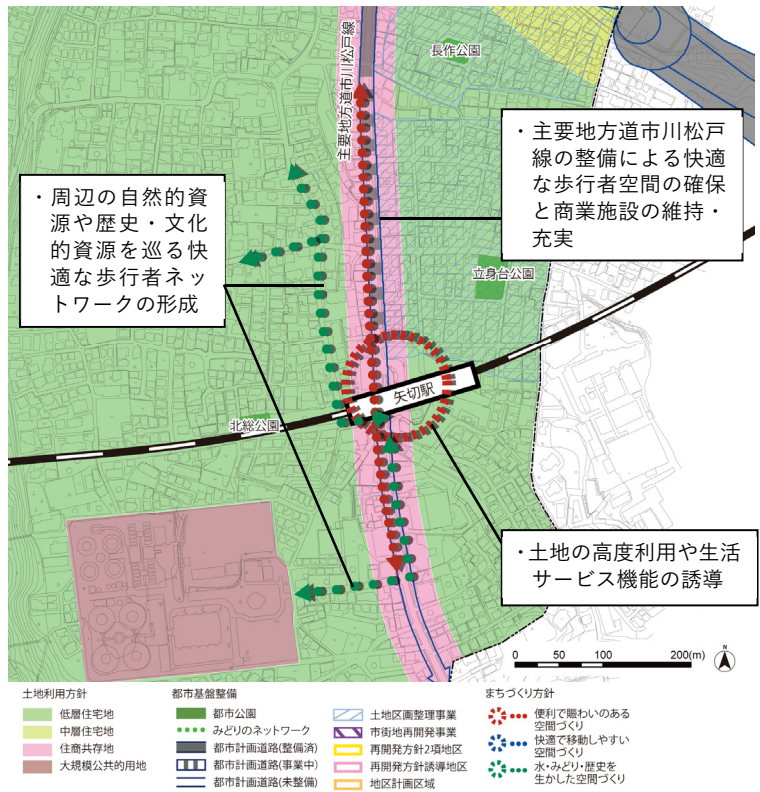
■地区の概況

- ・地下駅の矢切駅の上には駅前広場が整備されている。
- ・主要地方道市川松戸線沿道に商業施設が立地しているが、矢切駅の駅前広場周辺は、用途地域や土地の高低差などから、商業の集積は少ない。
- ・主要地方道市川松戸線の整備が進められている。
- ・矢切駅の利用者は、自転車やバスを比較的多く利用している。

■まちづくりの課題

- ・矢切駅を中心とした生活サービス機能の充実
- ・主要地方道市川松戸線の整備による快適な歩行者空間の確保と商業施設の維持・充実

■まちづくりの施策図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

3. 新松戸・馬橋地域

「利便性とゆとりある暮らしが共存するまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の北西部に位置し、江戸川沿いの低地部とJR常磐線より東側の台地部に大きく分かれています。

昭和18年(1943年)に馬橋村が、また昭和29年(1954年)には小金町と松戸市が合併して現在に至りました。

馬橋駅周辺は比較的早くから市街化していましたが、昭和40年(1965年)頃には周辺部はほとんどが水田で、小規模な集落が点在している程度でした。

このような中、馬橋駅の西側では昭和40年代から土地区画整理事業が始まり、昭和48年(1973年)にJR武蔵野線の新松戸駅が開設、それにあわせて新松戸駅の西側で大規模な土地区画整理事業が開始され、新松戸駅周辺やけやき通り沿いには中高層の住宅群が建設されました。

②土地利用

低地部の西側は水田を主体とする農地となっており、低地部の東側や台地部は住宅中心の土地利用がなされています。

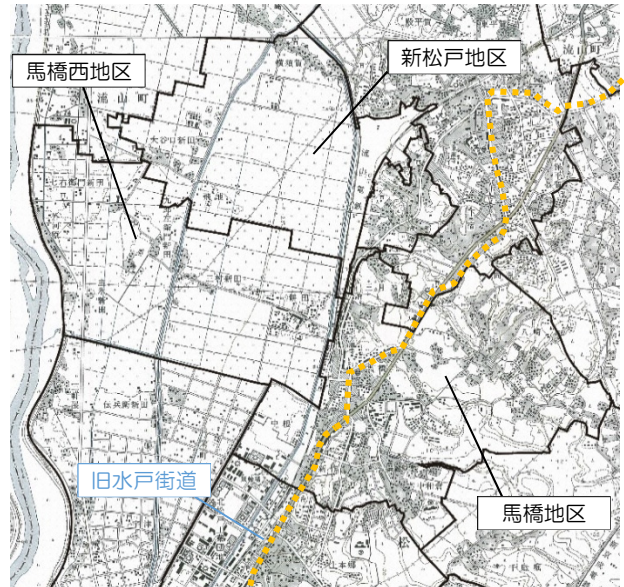
一方、低地と台地の境には斜面林が残り、一部は特別緑地保全地区に指定されています。

③人口等

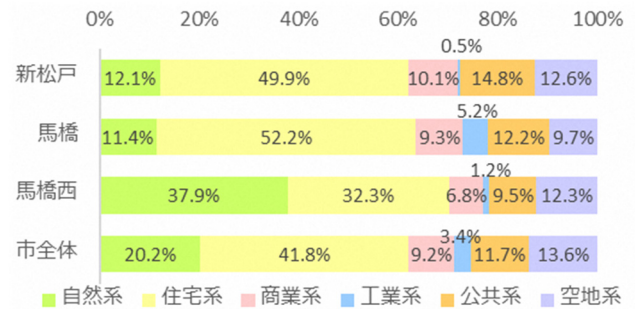
本地域の人口は平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて増加傾向にあります。各地区で人口は増加傾向にあります。特に馬橋地区で増加しています。

地域全体の高齢化率は平成27年(2015年)時点では、市全体を下回る水準でしたが、令和2年(2020年)には新松戸地区で大きく増加しています。

■昭和40年当時の新松戸・馬橋地域

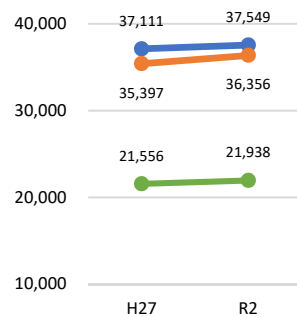


■土地利用構成



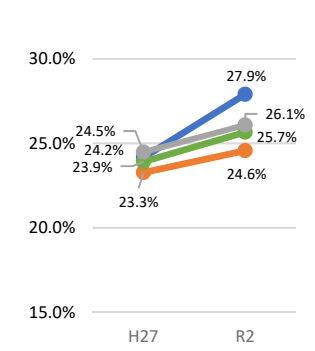
出典：H28 都市計画基礎調査

■人口



出典：住民基本台帳

■高齢化率



出典：住民基本台帳

(2) 特性と課題

○都市基盤整備された市街地と大規模マンションの高経年化

本地域の大半は、土地区画整理事業によって計画的に整備された中高層や低層の住宅地であり、現在の良好な住環境を保全し、さらに魅力を高めていくことが求められます。

新松戸駅の西側には昭和50年代前半に建てられた大規模マンションが多数立地し、建物の高経年化が進んでいることから、建替えや耐震性の強化などが求められます。

○駅周辺拠点の都市基盤整備と魅力づくり

新松戸駅周辺は、3つの鉄道が交差して利便性が高く、商業集積は松戸駅周辺に次いで2番目の多さで、大型店や大学、病院なども立地しています。ただし、まちの賑わいは十分とは言えず、さらなる充実が求められます。

新松戸駅の東側地区では、現在、土地区画整理事業が進められており、馬橋駅西口周辺では土地区画整理事業が完了し駅前広場も整備されていますが、東口は駅前広場や道路などの都市基盤が未整備で、駅までバスが直接乗り入れられないことや歩行者の安全性などの面で課題があります。

なお、地域の東端には近年大規模なショッピングセンターが立地し、生活の利便性が高まっています。

○豊かな水の資源や歴史的資源の保全・活用

本地域には、江戸川をはじめ、坂川、新坂川、六間川などの河川が多く、河川沿いには散策路や親水広場なども整備され、憩いの空間として利用されています。

また、馬橋駅の東側には、旧水戸街道沿いに萬満寺などの歴史的資源があり、保全や活用が求められます。

○道路ネットワークの向上

未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○水害や震災への対応

本地域の西側は江戸川沿いの低地部であり、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が最大で5m以上になる場所もあるとされており、坂川、新坂川の一部が未改修となっています。

また、西馬橋地区には、木造建築物が建ち並んで震災時の被害が懸念される場所があります。

◆地域の強み

- 土地区画整理事業による良好な市街地
- 新松戸駅西口地区の商業集積
- 江戸川、坂川、新坂川、六間川などの豊かな水の資源
- 旧水戸街道沿いの歴史的資源

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・静かな住環境が良い。
- ・生活に必要なもの（支所、病院、店、バスなど）が多く、高齢になっても住み続けられる。

【賑わい・産業】

- ・ショッピングセンターもでき、買い物が便利。
- ・新松戸駅前が殺風景で買い物する店が少ない。コンビニが多い。
- ・新松戸駅東側の開発を急いでほしい。
- ・馬橋駅周辺の商店街や駅ビルに活気がない。

【水・みどり・歴史】

- ・公園や緑、農地が多い。
- ・子供が遊べる場所が少ない。
- ・坂川、新坂川を美しく保ち、活用したい。

【道路・交通】

- ・けやき通りが抜けておらず、南流山に行きにくい。
- ・新松戸駅東側のバス交通を充実させてほしい。
- ・馬橋駅東口を整備し、バスを利用しやすくしてほしい。
- ・流山街道の渋滞や自転車走行の改善が必要。
- ・常磐線快速列車の停車を実現してほしい。

【防災】

- ・水害のリスクが高そう。
- ・降雨による道路冠水が発生している。

TOPIC：整備された住宅地

新松戸・馬橋地域の JR 常磐線より西側の市街化区域は、西馬橋地区を除きほとんどは土地区画整理事業により整備された市街地です。整備時期は、新松戸駅直近の新松戸第一土地区画整理事業が昭和 40 年に開始されたのが最も早く、そのほかの大半は昭和 40 年度後半に事業が開始されています。

一方、JR 常磐線より東側も、馬橋駅に比較的近い場所で昭和 40 年前後から土地区画整理事業が開始されていますが、こちらは比較的小規模な土地区画整理事業が異なる時期に実施されています。

さらに、本地域では地域の魅力的な景観形成に関して、一定区域内の住民の方々全員の合意でつくる景観協定を定めている地区もあり、魅力あふれるまち並み景観の形成により、生活環境の向上や賑わいの増加、地域の活力の向上などが図られています。

■景観協定区域（オレンジ新松戸）



2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全・充実を図ります。
- ・新松戸と馬橋の駅周辺市街地において、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、良好な景観づくりなどを進め、拠点としての魅力を高めていきます。
- ・河川や歴史的資源の多さを生かして、地域の魅力の向上を目指します。

(2) 分野別の方針

①住宅地

土地区画整理事業等により計画的に整備された横須賀、新松戸、三ヶ月、八ヶ崎などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

新松戸駅の西側に多い大規模マンションについては、新耐震基準以前に建てられたものも多く、住民の高齢化も進んでいることから、高経年化対策や建替えなどのマンション再生に対して支援します。

また、基盤未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

■新松戸地区の大規模マンション



②賑わい・産業

●新松戸駅周辺市街地

3本の鉄道が交差する交通条件の良さを生かしながら、広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点として再生を図ります。

新松戸駅の西側市街地については、既存の商業・業務、大学、病院等の都市機能の集積や新坂川、新松戸中央公園などの資源を生かしながら、駅周辺の高度利用、空き店舗等を活用した新たな都市機能の誘導、快適な歩行者空間の充実、良好な景観の誘導などを目指します。

また、東側市街地については、現在事業中の土地区画整理事業を推進し、立体換地による商業施設、住宅等の建設と駅前広場、アクセス道路の整備等を進めます。

■新松戸駅の駅前広場周辺



●馬橋駅周辺市街地

馬橋駅の西側市街地については、商業施設等の誘導や駅前広場の再整備、街路樹を生かした良好な景観の誘導などにより、魅力的な拠点市街地の形成を図ります。

また、東側市街地については、駅前広場と都市計画道路の整備により駅へのアクセス性や歩行者の安全性を高めるとともに、商業施設等の誘導や良好な景観誘導などを図り、旧水戸街道や萬満寺などの歴史的資源も生かしながら、市街地全体の活性化を図ります。

■馬橋駅の西口周辺



③水・みどり・歴史

地域の核となる地域公園として位置づけられている新松戸中央公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を図ります。

一方、馬橋地区東側の公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

また、街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間を確保するとともに、市街地に残る樹林地を保全し、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくりを進めます。

坂川、新坂川、六間川などの河川沿いにおいては、快適に歩ける散策路や水と親しむ親水広場を整備・管理し、水辺のレクリエーション空間の形成を図ります。また、既存の桜並木の保全に努めます。

さらに、旧水戸街道沿いの萬満寺などの歴史的資源を保全するとともに、それらを生かしたまち並み形成や歩行者ネットワークづくりを目指します。

■新坂川緑道



■萬満寺



■馬橋駅の東口周辺



④道路・交通

新松戸駅のJR常磐線快速列車の停車を関係機関に働きかけるとともに、新松戸駅東側に向かうアクセス道路と駅前広場を整備し、駅までのバス交通の拡充を図ります。

また、馬橋駅東口に向かうアクセス道路と駅前広場の整備を目指します。

さらに、けやき通りの流山市方面への接続を進めるとともに、未整備都市計画道路の整備を推進します。

加えて、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防災力の強化を進めます。

また、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される西馬橋地区において、防災性の向上と住環境の改善を実現するため、地域住民の意向を踏まえながら、生活道路や身近な公園などのオープンスペースの整備、建物の不燃・耐震化や共同化を可能とする事業手法や規制誘導手法について検討します。

さらに、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけるとともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部から台地部への円滑な避難の方法を検討するほか、垂直避難場所の確保を進めます。

加えて、赤塚樋門の改修と合わせて坂川、新坂川の整備を働きかけます。

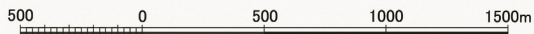
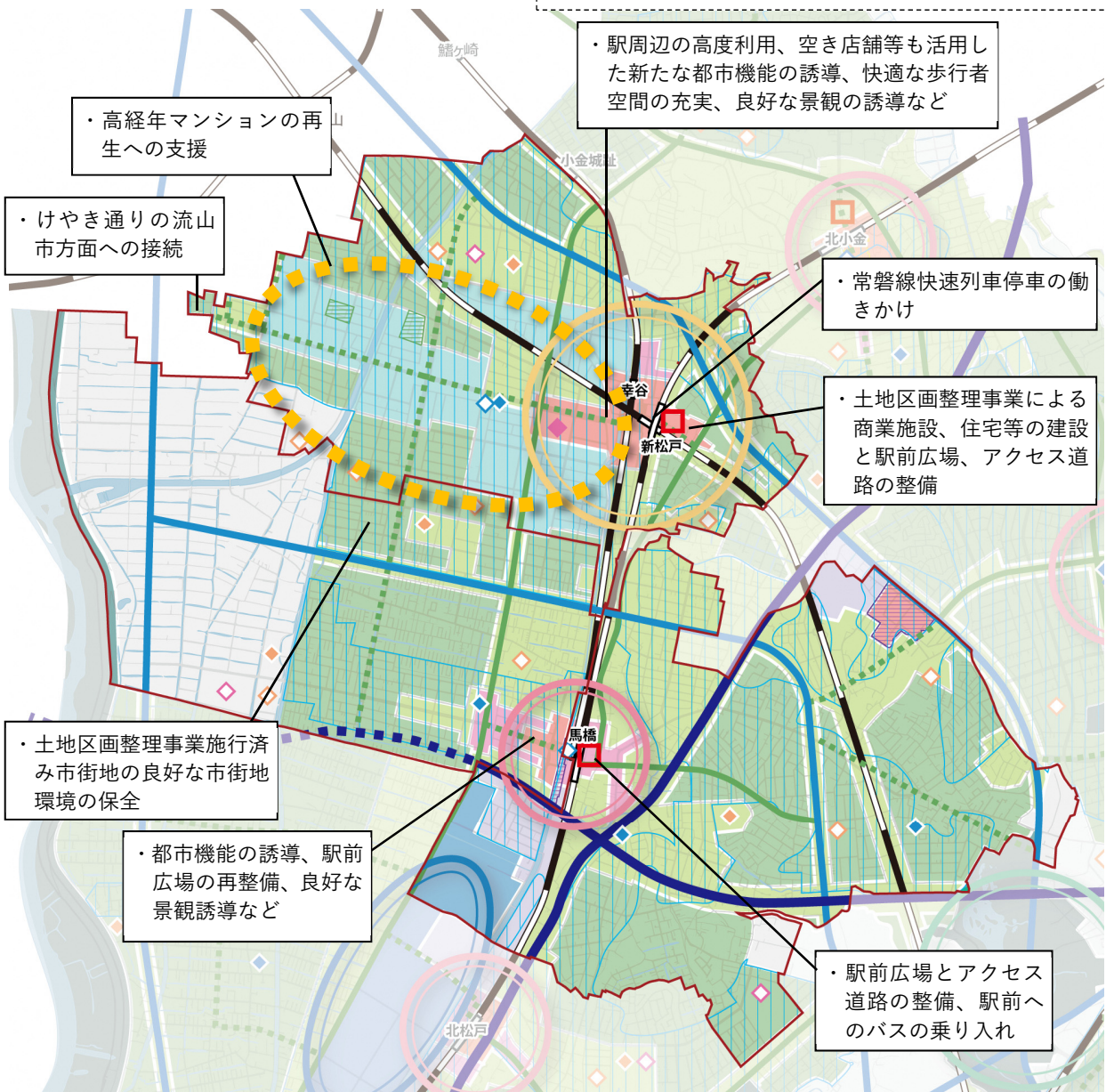
そのほか、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

■西馬橋地区



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

施設等

- 小学校
- 中学校
- 高校
- 大学
- 市役所・支所
- 市民センター

土地利用

- 低層住宅地
- 中高層住宅地
- 中高層団地
- 商業・業務地
- 住商共存地
- 工業地
- 住工共存地
- 大規模公園・緑地
- 市街化調整区域

都市基盤整備等

- 基盤整備済市街地
- 建築協定
- 景観協定
- 地区計画
- 市街地再開発事業

拠点

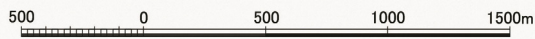
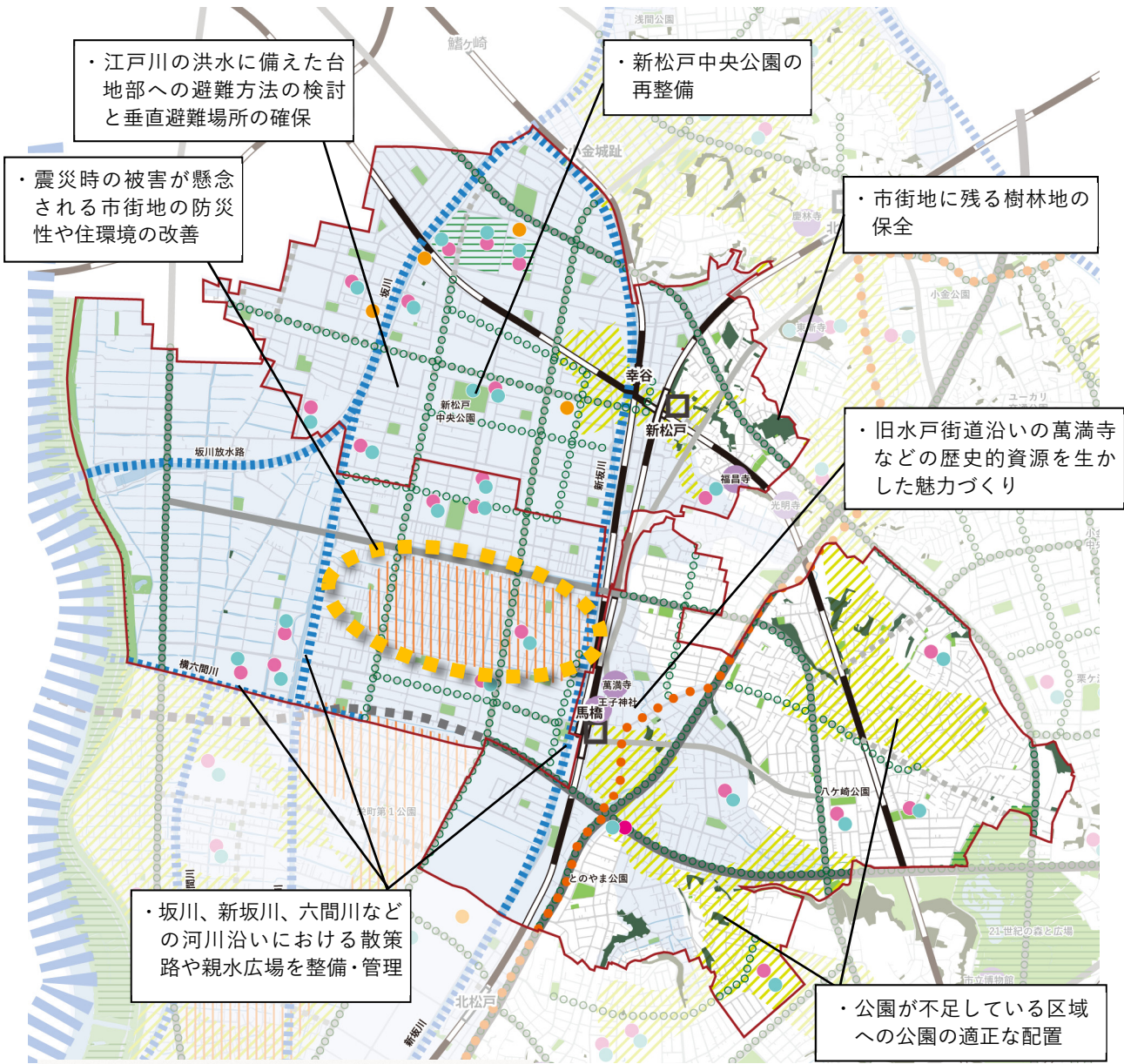
- 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点
- 文化交流拠点
- 工業拠点

その他

- 特徴的なエリア等

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

水・みどり・歴史

- 公園・緑地等
- 公園配置検討区域
- 山林
- 主な歴史的資源
- 緑色のネットワーク
- 歴史文化のネットワーク
- 水辺の回廊

防災

- 広域避難場所
- 避難場所
- 収容避難所
- 垂直避難場所
- 木造住宅の密度が高い市街地
- 浸水想定区域

その他

- 特徴的なエリア等

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

3) 地域における拠点の整理

【交流拠点】新松戸駅周辺

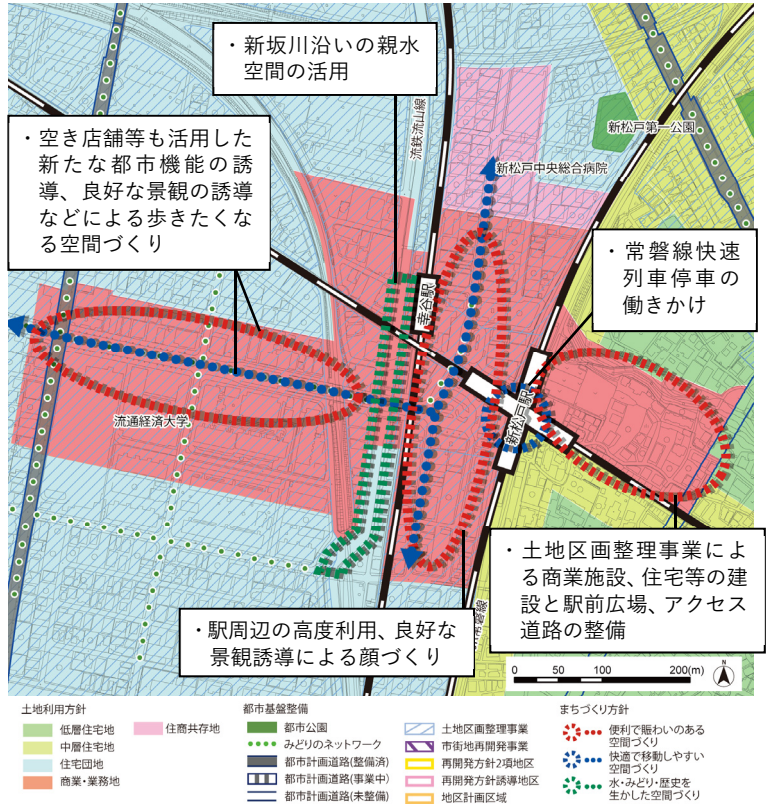
■地区の概況

- ・常磐線、武蔵野線、流山線の3本の鉄道が通っている。
- ・商業集積は松戸駅周辺に次いで2番目に多く、大型店や大学、病院なども立地している。
- ・近年、商業機能が低下している。
- ・新松戸駅東側地区土地区画整理事業が施行中である。
- ・駅近くには小規模な街区や敷地が多く、駐車場が点在している。
- ・駅近くに新坂川が流れ、新坂川(親水)テラスが整備されている。

■まちづくりの課題

- ・魅力や賑わいの創出、回遊性の向上
- ・新松戸駅東側地区土地区画整理事業の推進と東西市街地の連携の強化
- ・新坂川、新松戸中央公園などの資源の活用

■まちづくりの施策図



【生活拠点】馬橋駅周辺

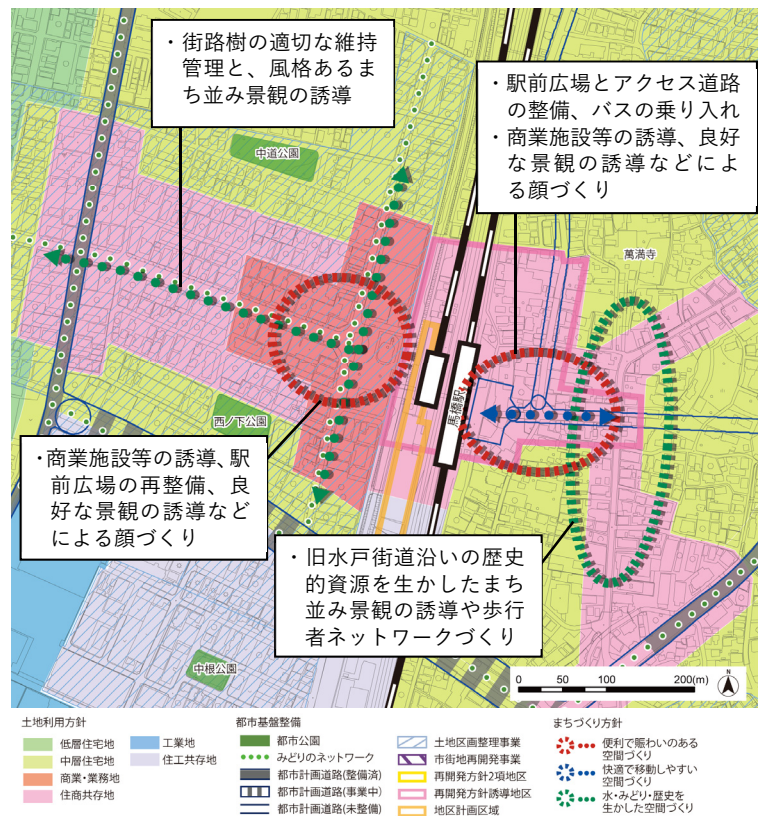
■地区の概況

- ・駅西口は土地区画整理事業がなされ、駅前広場も整備されている。
- ・駅直近に新坂川が流れている。
- ・駅東口は駅前広場やアクセス道路などの都市基盤が未整備で、駅前にバスが入れない。
- ・駅乗降客数は生活拠点の中では最大で、駅からは自転車利用が多い。
- ・旧水戸街道沿いに萬満寺などの歴史的資源が残る。

■まちづくりの課題

- ・魅力や賑わいの創出
- ・駅東口の都市基盤整備による交通結節機能の強化や歩行者の安全性・快適性の改善
- ・歴史的資源や河川・街路樹などの自然的資源を生かした魅力づくり

■まちづくりの施策図



4. 小金・小金原地域

「宿場町の風情を残すまち並みとみどり豊かでゆとりのあるまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は本市の北部に位置し、比較的起伏に富んだ台地部と地域の東西の端を流れる坂川・富士川・上富士川周辺の低地部で構成されています。

小金地区と小金原地区はかつての小金町の区域とほぼ重なり、昭和29年(1954年)に松戸市に編入されました。

小金地区は、江戸時代には水戸街道沿いの宿場町として発展しました。本地区の市街化は比較的遅く、昭和40年(1965年)当ても北小金駅周辺と旧水戸街道筋以外の大部分は水田と樹林地でしたが、その後、地区の北部や南部で土地区画整理事業が実施され、急速に市街化が進みました。

一方、小金原地区は、江戸時代には幕府の直轄領とされ、将軍の御狩場として有名でした。昭和40年(1965年)当時には大部分は農地と山林でしたが、昭和40年代に当時の日本住宅公団が大規模な土地区画整理事業により小金原団地を整備して、現在のまちの姿に近い市街地になりました。

②土地利用

住宅を中心とした土地利用が広がっており、市全体よりも多い割合となっています。

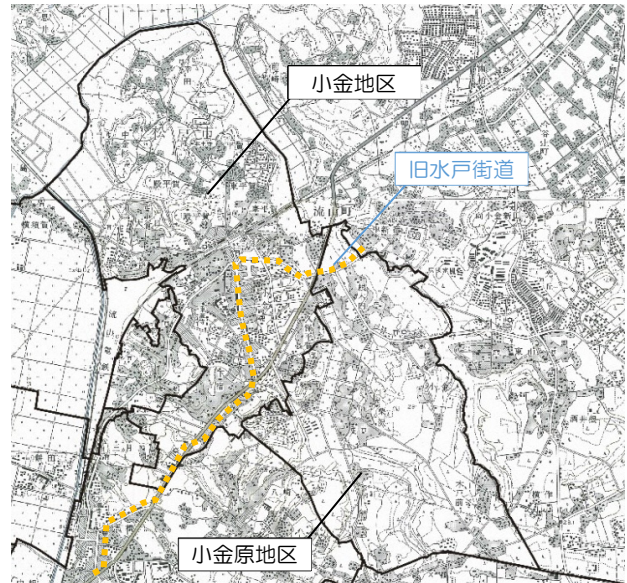
小金地区については、坂川や富士川沿いの市街化調整区域に農地が広がっているため、小金原地区と比べて自然系の土地利用が多くなっています。

③人口等

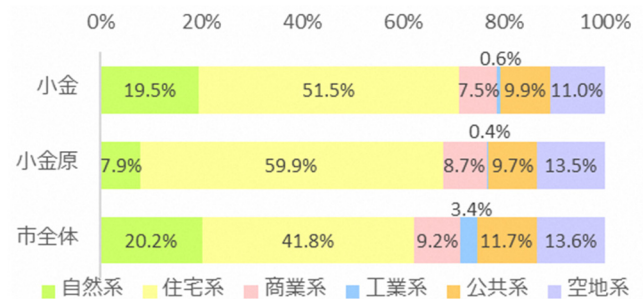
小金地区は平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて人口が増加していますが、小金原地区はやや減少しました。

なお、小金原地区の高齢化率は、市全体と比べて高くなっています。

■昭和40年当時の小金・小金原地域

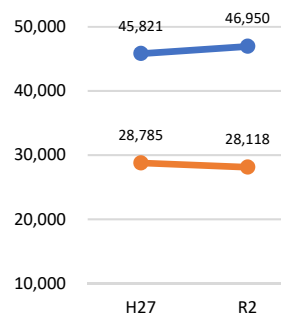


■土地利用構成



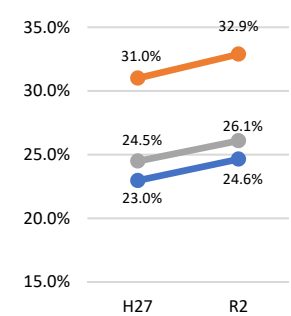
出典：H28都市計画基礎調査

■人口 (人)



出典：住民基本台帳

■高齢化率



出典：住民基本台帳

(2) 特性と課題

○北小金駅周辺の顔づくり

北小金駅南口では平成6年(1994年)に北小金駅南口地区市街地再開発事業が完了し、駅前広場や商業施設、住宅などが整備されています。さらに、その東側では再開発事業の機運が高まっています。

一方、北小金駅北口では駅前広場やアクセス道路が整備されておらず、これらの都市基盤整備とあわせて、本土寺への玄関口にふさわしい賑わいづくりが望まれます。

○豊かな水・みどり・歴史的資源の保全・活用

本地域には、斜面林、社寺林、街路樹、農地などのみどりや坂川、富士川、上富士川、湧水池などの水の資源が豊富です。

また、本土寺・東漸寺、小金城跡や根木内城跡、貝塚などの歴史的資源も多く、これらの資源を保全していくとともに、地域の魅力づくりに活用していくことが望まれます。

○都市基盤整備された小金原団地

昭和40年代に供給された小金原団地では、みどり豊かなゆとりのある空間が形成されていますが、建物の高経年化や人口減少・高齢化が進んでおり、建物の適切な更新や買い物、移動などの生活利便性の向上、地域コミュニティの維持などが望まれます。

特に、小金原中央商店街は地域の生活拠点として、施設の充実や魅力づくりが求められます。

○身近な買い物環境の向上

小金地区北部の幸田地区は、都市基盤整備された良好な低層住宅が広がっていますが、商業施設が不足しており、商業施設の誘導が求められます。

○拠点へのアクセス性や道路ネットワークの向上

本地域には、土地区画整理事業などにより整備された道路が多くありますが、鉄道駅からの距離が離れていることなどから、鉄道駅への公共交通の維持・拡充などが求められます。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○水害への対応

坂川、富士川沿いの低地部は、洪水が発生した場合には、浸水深が50cm以上になる場所もあるとされています。

◆地域の強み

- 寺社、城跡、貝塚、旧水戸街道小金宿の面影などの歴史的資源が点在すること
- 樹林地、街路樹、農地、河川などの水・みどりの資源が豊富なこと
- みどり豊かでゆとりのある小金原団地
- 都市基盤整備された良好な低層住宅地

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・小金原地区は静かで住環境が良い。
- ・小金原団地に活気がない。
- ・空家の増加が課題。

【賑わい・産業】

- ・小金原地区は買い物する店が少ない。
- ・小金原商店街は店舗に魅力を感じない。
- ・坂道が多く、高齢化した時の買物が不安。

【水・みどり・歴史】

- ・みどりが多く、とても住みやすい。
- ・小金原地区の街路樹が美しい。
- ・北小金駅周辺に公園や広場が少ない。
- ・歴史があるのが良い。

【道路・交通】

- ・北小金駅周辺の道路が狭い。
- ・バス路線を拡充してほしい。

TOPIC：小金宿

JR常磐線北小金駅の南側にあったのが旧小金宿です。旧小金宿は、江戸時代に水戸街道の松戸と我孫子の間に位置する宿場町として栄え、宿の規模は松戸宿よりやや小さいものの、本陣・脇本陣のほか、水戸徳川家専用の旅館や、小金牧を管理した幕府の野馬奉行であった綿貫氏の役宅などもありました。浄土宗の学問寺で関東十八檀林の一つ東漸寺や、普化宗の本山一月寺なども有名です。

現在も江戸時代末期に建てられた旅籠「玉屋」の建物の一部が残されているなど、江戸時代の宿場町の風情が感じられるまちとなっています。

■小金宿モニュメント



2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・北小金駅周辺において、バス交通の結節機能の改善と本土寺の玄関口にふさわしい魅力づくりやさらなる高度利用を進めます。
- ・都市基盤整備された低層住宅地などの良好な環境を保全するとともに、鉄道駅へのアクセスや日常の買い物利便性が低い場所での生活利便性を高めます。
- ・小金原団地のストックを生かしながら、多様な世代が安心して住み続けられるまちとしての再生を図ります。
- ・地域に点在する多様な歴史的資源や樹林地・街路樹・河川などの水・みどりの資源を生かして、地域の魅力を高めます。

(2) 分野別の方針

①住宅地

土地区画整理事業により計画的に整備された幸田、中金杉、小金原などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

また、小金原団地では、UR都市機構と連携・協力しながら、多様な世代が安心して住み続けられるよう、良好な住環境の整備やコミュニティの活性化を図るとともに、持続可能で活力ある地域、まちづくりの推進を目指し、多様化するライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や価値の向上を図ります。

さらに、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

②賑わい・産業

北小金駅北口周辺については、都市基盤整備の一環として交通広場の整備などにより交通結節機能を強化するとともに、本土寺への玄関口にふさわしい景観の誘導や賑わいづくりを目指します。

一方、北小金駅南口東地区については、市街地再開発事業等により、都市基盤の整備や土地の高度利用を目指します。

また、小金原中央商店街では、生活サービス機能の適切な維持更新や隣接する小金原公園との連携等により、賑わいと交流に資するコミュニティの拠点として充実を図ります。

さらに、高齢化が進んでいる小金原地区において、徒歩圏内の商業施設を維持・充実させるため、地域住民の意向を踏まえながら、路線型の用途地域の見直しなどを検討します。

■小金原団地



■北小金駅南口



■小金原中央商店街



なお、第一種低層住居専用地域が広範囲に指定されていて、身近にスーパーやコンビニ等が不足している幸田地区において、地域住民の意向を踏まえながら、用途地域の見直しなどにより商業施設の誘導等を目指します。

③水・みどり・歴史

本土寺、東漸寺などの寺社や旧小金宿のまち並み、貝塚などの歴史的資源を生かし、周辺の樹林地や参道の並木などのみどりと一体ととらえて、地域の魅力づくりを目指します。

また、戦国時代の城跡である大谷口歴史公園や根本内歴史公園、重要文化財に指定された出土品が出土された幸田貝塚など、多様で豊かな歴史的資源を生かして、地域の魅力向上を目指します。

地域の核となる地域公園として位置づけられている小金原公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働により再整備を推進するとともに、北小金駅の北側や南側などの公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

さらに、小金原地区などの豊かな街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間を確保し、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくりを進めるとともに、坂川、富士川、上富士川などにおいて、自然環境の保全や親水性の向上など魅力的な水辺環境づくりを進めます。

④道路・交通

北小金駅の北口周辺では、交通広場などの交通基盤の整備を図り、駅北側からの駅の利用しやすさを高めます。

また、周辺に鉄道駅のない小金原地区において、都市計画道路などの道路ネットワークの整備と併せて、路線バス等の公共交通の維持・拡充を図ります。

その他、幸田地区などの鉄道駅等へのアクセス性が低い地区についても、地元の意向を踏まえながら、移動手段の確保について検討します。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進するとともに、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防災力の強化を進めます。

また、浸水被害を軽減させるため、上富士川の整備を進めるとともに、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

■本土寺



■さとざくら通り（小金原地区）

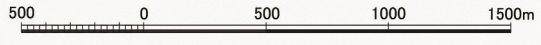


■北小金駅北口地区



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

施設等

- ◇ 小学校
- ◇ 中学校
- ◇ 高校
- ◇ 大学
- ◇ 市役所・支所
- ◇ 市民センター

土地利用

- 低層住宅地
- 中高層住宅地
- 中高層団地
- 商業・業務地
- 住商共存地
- 工業地
- 住工共存地
- 大規模公園・緑地
- 市街化調整区域

都市基盤整備等

- 基盤整備済市街地
- 建築協定
- 景観協定
- 地区計画
- 市街地再開発事業

拠点

- 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点
- 文化交流拠点
- 工業拠点

その他

- 特徴的なエリア等

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



・坂川、富士川、上富士川などの水辺環境を生かした魅力づくり

・寺社や樹林地、旧小金宿のまち並みなどの歴史的資源や自然的資源を生かした魅力の向上

・上富士川の整備

・街路樹の適切な維持管理と、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくり

・小金原公園の再整備

・公園が不足している区域への公園の適正な配置



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- ■ ■ ■ ■ 広域幹線道路
- ■ ■ ■ ■ 幹線道路
- ■ ■ ■ ■ 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

防災

- ≡ 広域避難場所
- 避難場所
- 収容避難所
- 垂直避難場所
- ||||| 木造住宅の密度が高い市街地
- 浸水想定区域

水・みどり・歴史

- 公園・緑地等
- 山林
- 主な歴史的資源
- ○ ○ ○ ○ みどりのネットワーク
- ● ● ● ● 歴史文化のネットワーク
- ■ ■ ■ ■ 水辺の回廊

その他

- 特徴的なエリア等

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

3) 地域における拠点の整理

【生活拠点】北小金駅周辺

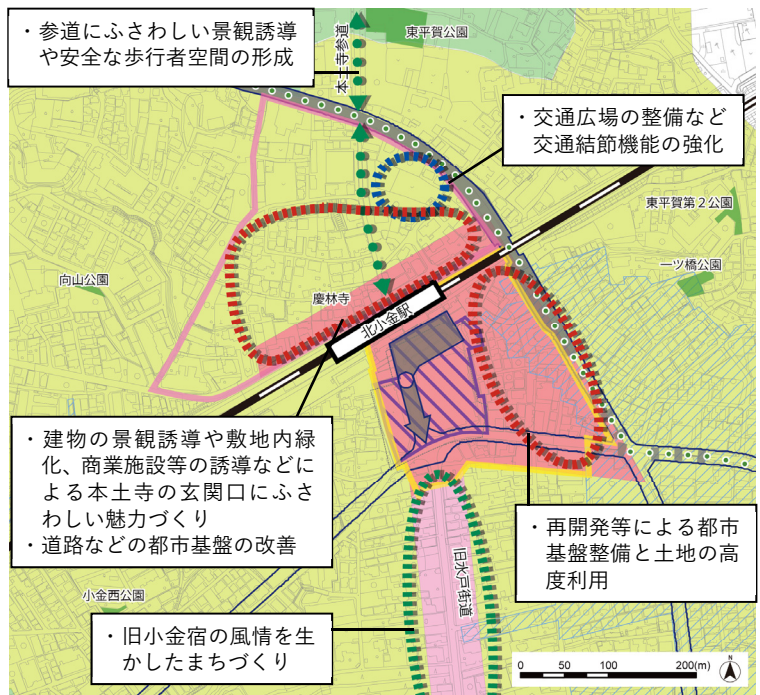
■地区の概況

- ・ 駅南口は市街地再開発事業により駅前広場が整備されている。
- ・ 駅周辺の市街地では東側を除く大半の部分で都市基盤整備が実施されていない。
- ・ 台地に形成されたかつての宿場町があり、歴史的風情がある。
- ・ 駅北口から本土寺参道への道路が続いている。

■まちづくりの課題

- ・ 駅北口の交通基盤の改善
- ・ 旧小金宿、本土寺参道など歴史的環境を守り生かした魅力づくりや散策しやすい歩行者空間の改善

■まちづくりの施策図



土地利用方針	都市基盤整備	まちづくり方針
低層住宅地	都市公園	便利で賑わいのある空間づくり
中層住宅地	みどりのネットワーク	快速で移動しやすい空間づくり
商業・業務地	都市計画道路(整備済)	水・みどり・歴史を生かした空間づくり
住商共存地	都市計画道路(事業中)	
	都市計画道路(未整備)	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	再開発方針2項地区	
	再開発方針誘導地区	
	地区計画区域	

【生活拠点】小金原センター周辺

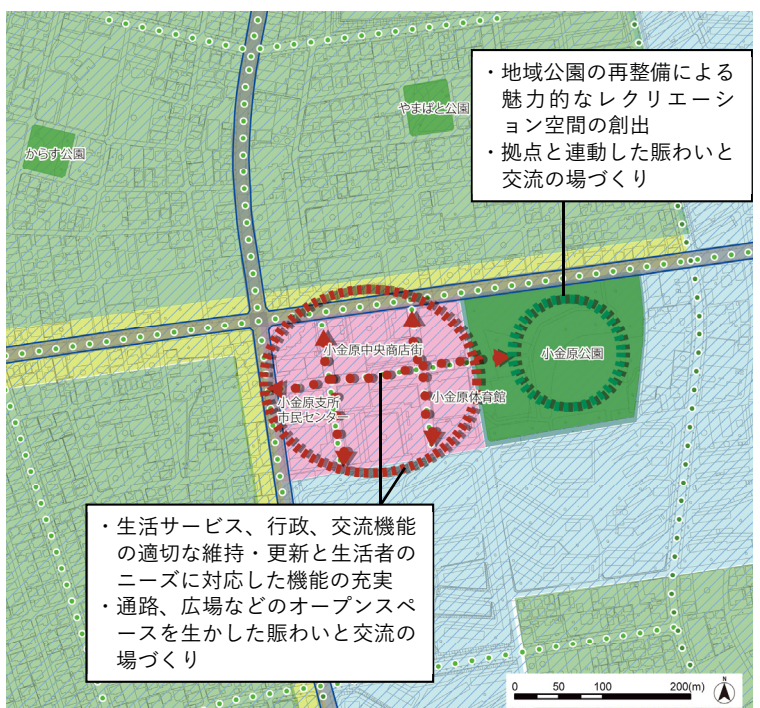
■地区の概況

- ・ 昭和 40 年代に供給された大規模団地では良好な住宅地環境が形成されているが、建物の高経年化、住民の高齢化が進行している。
- ・ 鉄道駅が無く、公共交通手段はバスに限定されている。
- ・ 小金原中央商店街には小金原公園が隣接し、団地内広場、街区公園等多くのオープンスペースがある。
- ・ 近隣に大規模なショッピングセンターが開業（令和元年）し、施設へのバスが区内を巡回している。

■まちづくりの課題

- ・ 小金原中央商店街の生活サービス機能の維持・更新
- ・ 築 50 年以上経過した大規模団地再生との連携（建物・コミュニティ）

■まちづくりの施策図



土地利用方針	都市基盤整備	まちづくり方針
低層住宅地	都市公園	便利で賑わいのある空間づくり
中層住宅地	みどりのネットワーク	快速で移動しやすい空間づくり
住宅団地	都市計画道路(整備済)	水・みどり・歴史を生かした空間づくり
住商共存地	都市計画道路(事業中)	
	都市計画道路(未整備)	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	再開発方針2項地区	
	再開発方針誘導地区	

5. 常盤平・五香松飛台地域

「並木道やみどりのオープンスペースが豊かなゆとりあるまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は、市の中央から東部に位置し、地域全体が台地上に広がる地域です。

常盤平一帯には、江戸時代、野馬を騎馬・役馬として供給する牧場である「小金牧」がつくられ、金ヶ作には幕府が牧を管理する「金ヶ作陣屋」がありました。また、五香六実地区は、明治2年(1869年)から明治政府によって入植開墾が進められました。

本地域はかつて高木村に属し、昭和18年(1943年)に松戸町と合併して市制が施行されました。昭和30年(1955年)に新京成電鉄が開通し、首都圏の人口急増を背景に、昭和31年(1956年)に金ヶ作土地区画整理事業が開始され、昭和38年(1963年)には松飛台工業団地が造成されました。

常盤平団地完成後も北部を中心に土地区画整理事業が行われ、昭和53年(1978年)には現在のJR武蔵野線が開通、平成5年(1993年)には21世紀の森と広場が開園しました。

②土地利用

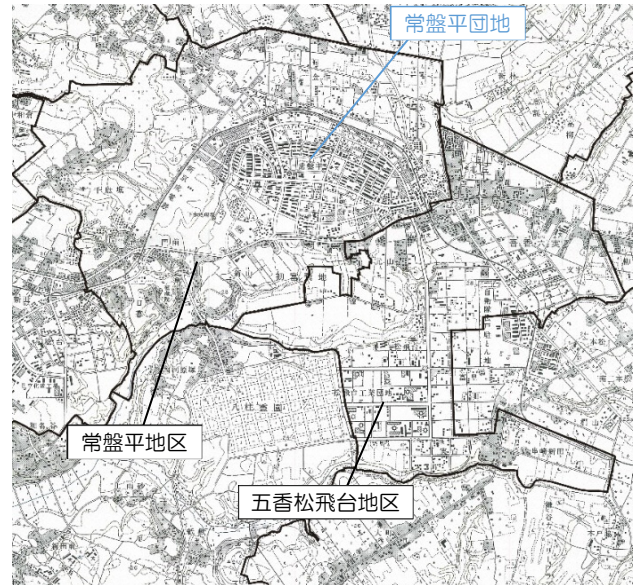
本地域の土地利用は、北側の金ヶ作周辺の農地・集落地、中央部の常盤平団地を中心とする面整備済みの住宅地、南東部の都市基盤が未整備な住宅地、松飛台の工業団地の4つに大きく分かれます。

一方、地域の北西には斜面林がまとまって残り、周辺の21世紀の森と広場や農地とともに良好な自然環境が広がっています。

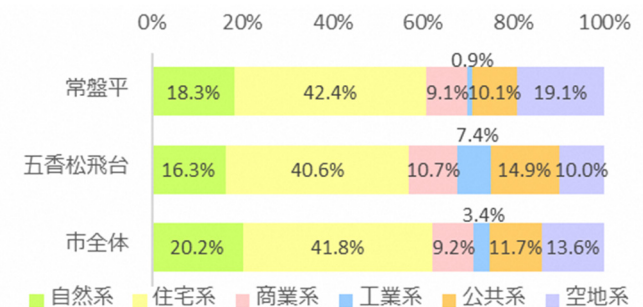
③人口等

本地域全体の人口は、平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて微増していますが、常盤平地区では人口が減少しており、高齢化率も30.1%と市全体よりも大きくなっています。

昭和40年当時の常盤平・五香松飛台地域



土地利用構成

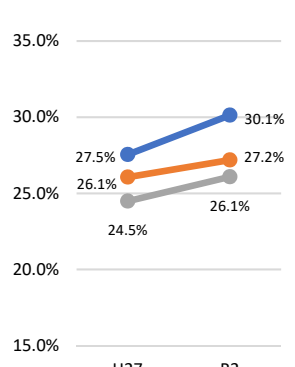


人口

(人)



高齢化率



出典：住民基本台帳

出典：住民基本台帳

(2) 特性と課題

○都市基盤整備された常盤平団地や牧の原団地

昭和30年代に整備された常盤平団地と昭和40年代に整備された牧の原団地では、みどり豊かなゆとりのある空間が形成されていますが、建物の高経年化と人口減少・高齢化が進んでおり、建物の適切な更新や生活利便性の維持・向上、地域コミュニティの維持などが望まれます。

○駅周辺市街地等の機能の維持・充実と魅力づくり

新八柱・八柱、常盤平、五香などの各駅周辺には商店街が形成され、商業施設等が集積しています。こうした既存のストックを生かしながら、建物の適切な更新を進め、日常生活や広域的な交流の拠点として、さらなる機能の充実や魅力づくりが求められます。

○松飛台工業団地の維持・活性化

松飛台工業団地では、多様な製造業等が集積し、効率的な生産活動が行われています。近年、製造品出荷額等が減少する傾向にあることから、既存の事業所の生産性向上などが求められます。

○豊かなみどりの資源の保全・活用

21世紀の森と広場は、松戸を代表するみどりであるとともに、文化交流の拠点でもあり、さらに魅力を高めていく取り組みを継続することが望まれます。

また、金ヶ作、千駄堀、五香西、串崎新田などの一部は市街化調整区域となっており、建物が混在する場所も見られますが、農地や樹林地が多く残されています。

そのほか、常盤平地区には、桜並木やけやき並木をはじめとする街路樹も多く、適切な維持が望まれます。

○道路ネットワークの形成

本地域の南部には、広域的な幹線道路である北千葉道路が東西方向に計画されており、今後整備が進められる予定です。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○新たな土地利用の可能性

千駄堀地区ではJR武蔵野線の新駅設置を含め、新たなまちづくりが検討されています。

◆地域の強み

- 常盤平、牧の原の大規模団地と、街路樹、公園等の豊かなみどりの資源
- 鉄道駅とその周辺の商店街が多く、生活利便性が高いこと
- 21世紀の森と広場
- 松飛台工業団地

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・住宅地が静かで暮らしやすい。
- ・子育てしやすい。
- ・常盤平団地等の再生が必要。
- ・高齢化が進んでいるため、若い人を呼び込みたい。

【賑わい・産業】

- ・新八柱・八柱駅周辺はコンパクトだが、店が多く活気があり、買い物、飲食に不自由しない。
- ・常盤平駅周辺は空き店舗が目立つ。
- ・五香駅、元山駅周辺の賑わいが足りない。
- ・千駄堀付近に新駅を設置し、周辺に店舗を誘致してほしい。

【水・みどり・歴史】

- ・21世紀の森と広場や街路樹、公園など、自然が豊か。
- ・さくら通りがきれい。
- ・松戸市立博物館の質が高い。
- ・千駄堀付近を開発するのであれば、周辺の緑は残してほしい。

【道路・交通】

- ・道路に歩道が無い、狭い。
- ・バス路線を拡充してほしい。
- ・五香十字路の渋滞を解消してほしい。
- ・21世紀の森と広場や総合医療センターへのアクセスが不便。

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・常盤平団地や牧の原団地のストックを生かしながら、多様な世代が安心して住み続けられるまちとしての再生を図ります。
- ・駅周辺の交流拠点や生活拠点の機能の維持・充実や魅力づくりを進めます。
- ・21世紀の森と広場や街路樹などの豊かなみどりの資源を活用し保全に努めます。
- ・幹線道路の整備を進め、交通ネットワークの強化を図ります。

(2) 分野別の方針

①住宅地

常盤平団地などの大規模住宅団地では、UR都市機構と連携・協力しながら、多様な世代が安心して住み続けられるよう、良好な住環境の整備やコミュニティの活性化を図るとともに、持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進を目指し、多様化するライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や価値の向上を図ります。

また、常盤平、牧の原、串崎南町などの土地区画整理事業により計画的に整備された低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

一方、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

千駄堀地区においては、21世紀の森と広場などのみどり豊かな環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅の設置も含め新市街地整備の可能性を検討します。

■常盤平団地



■常盤平の低層住宅地



②賑わい・産業

●新八柱・八柱駅周辺市街地

新京成線とJR武蔵野線が交差する交通条件の良さを生かし、広域性・集客性の高い都市機能が集積する「交流拠点」としての再生を図ります。

また、八柱駅の南口駅前広場の改修を進めるとともに、主要な公共施設や福祉施設等を結ぶ道路について、歩道の拡幅や段差の改修などによるバリアフリー化を進めます。

さらに、建物の更新や高度利用による商業、業務、住宅などの都市機能の誘導や良好な景観づくりを目指します。

■八柱駅周辺



●その他駅周辺市街地

常盤平駅の周辺市街地や常盤平中央商店会の周辺地区については、常盤平団地全体の再生の動きと連携しながら、良好な景

観の誘導と併せ、生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを目指します。

また、五香駅の周辺市街地については、既存の商店街の建物更新を進めながら、商業機能の維持・充実に努めます。

●産業立地

松飛台工業団地については、再投資促進や新製品開発、新規事業参入に対する支援などにより、既存の事業所の生産性向上を図ります。また、工業団地内に遊休地が発生した場合は、成長産業・先端産業等の立地を促進するために支援します。

なお、今後整備が予定されている北千葉道路沿道地域等において、十分に周辺環境などを考慮しながら、成長産業・先端産業等の本社機能や生産・研究開発機能を備えた新たな産業施設の立地誘導を検討します。

③水・みどり・歴史

21世紀の森と広場に新たなマネジメントシステムを導入し、多様な主体の連携によって公園と地域の魅力向上に取り組みます。

また、地域東側の公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

さらに、常盤平団地の桜並木やけやき並木をはじめとする既存の街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間を確保し、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくりを進めます。

加えて、江戸期に形成された野馬除土手や子和清水など地域の歴史的資源を生かし、周辺のみどりと一体ととらえ、地域の魅力向上を目指します。

④道路・交通

渋滞緩和のため、松戸都市計画道路3・4・23号の五香西の交差点改良を行うとともに、北千葉道路の整備に併せて、北千葉道路にアクセスする松戸都市計画道路3・4・41号の整備を推進します。

また、本地域と小金原地区との連絡性を向上させるため、交通環境の改善について検討します。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進するとともに、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の強化を進めます。

また、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

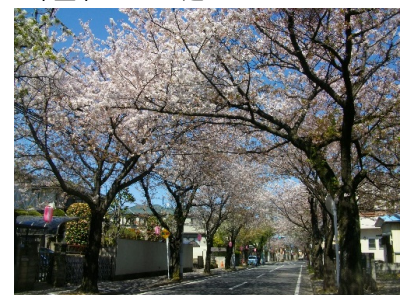
■五香駅西口の商店街



■松飛台工業団地



■常盤平のさくら通り

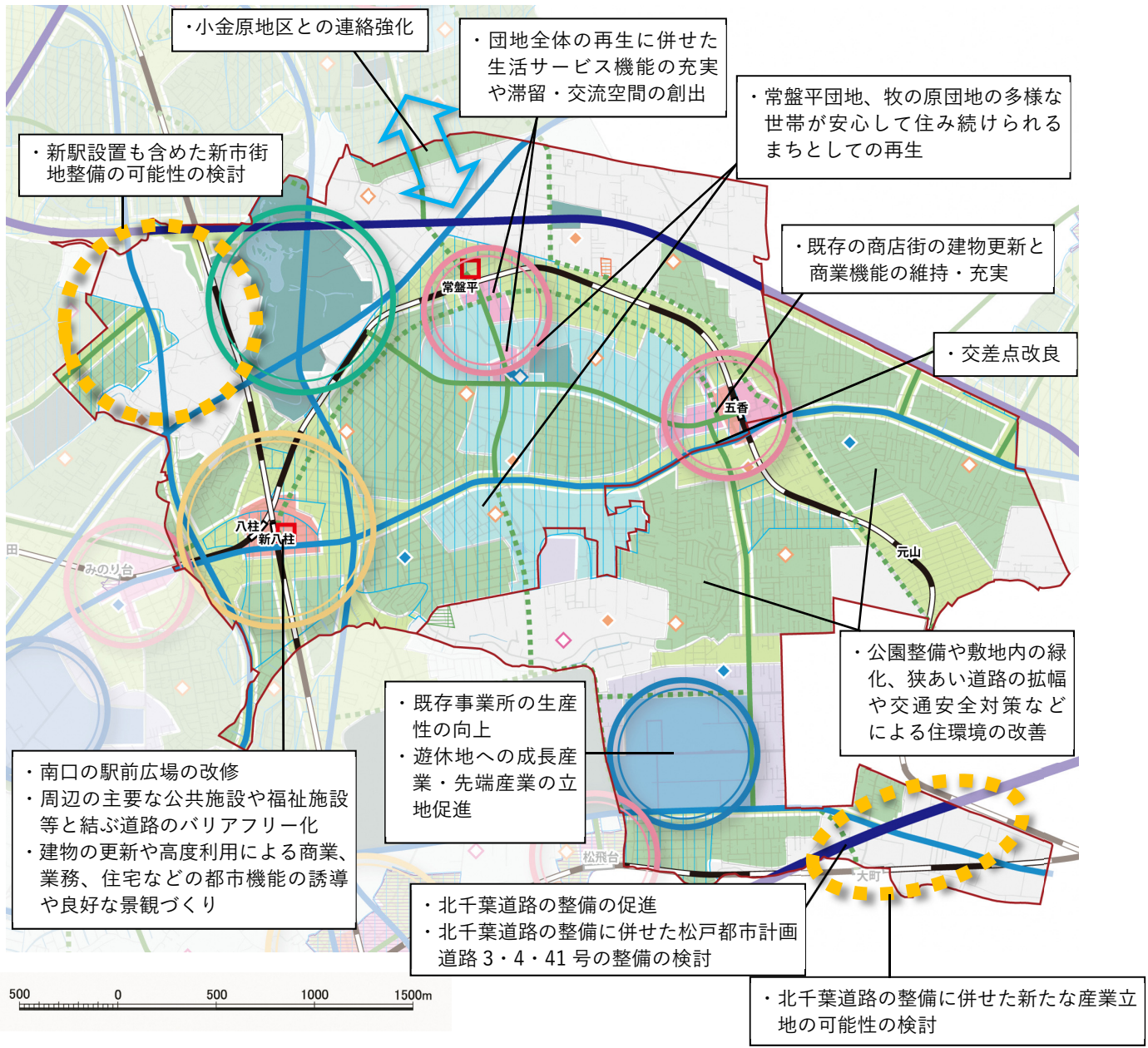


■五香西の交差点改良箇所



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- | | |
|--------|-------------|
| 都市計画道路 | その他 |
| | |
| 広域幹線道路 | |
| | |
| 幹線道路 | 補助幹線道路 |
| | |
| | 駅前広場の整備（候補） |
| | |

施設等

- | | | | |
|--|-----|--|--------|
| | 小学校 | | 大学 |
| | 中学校 | | 市役所・支所 |
| | 高校 | | 市民センター |

土地利用

- | | | | |
|--|--------|--|----------|
| | 低層住宅地 | | 工業地 |
| | 中高層住宅地 | | 住工共存地 |
| | 中高層団地 | | 大規模公園・緑地 |
| | 商業・業務地 | | 市街化調整区域 |
| | 住商共存地 | | |

都市基盤整備等

- | | | | |
|--|----------|--|----------|
| | 基盤整備済市街地 | | 地区計画 |
| | 建築協定 | | 市街地再開発事業 |
| | 景観協定 | | |

拠点

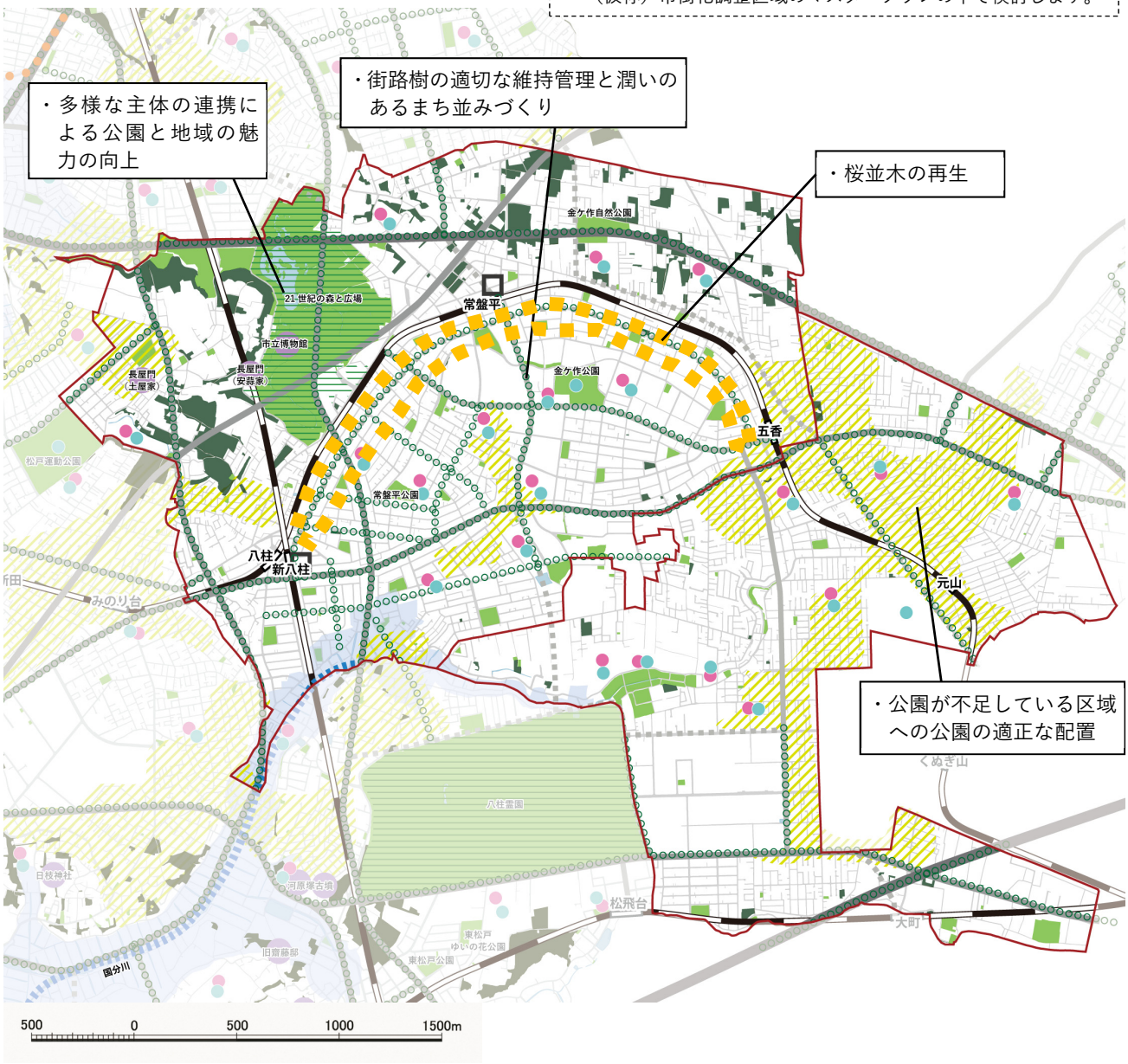
- | | |
|--|--------|
| | 広域交流拠点 |
| | 交流拠点 |
| | 生活拠点 |
| | 文化交流拠点 |
| | 工業拠点 |

その他

- | | |
|--|----------|
| | 特徴的なエリア等 |
|--|----------|

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- ■ ■ ■ ■ 広域幹線道路
- — — — — 幹線道路
- — — — — 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

水・みどり・歴史

- 公園・緑地等
- 公園配置検討区域
- 山林
- 主な歴史的資源
- ○ ○ ○ ○ みどりのネットワーク
- ● ● ● ● 歴史文化のネットワーク
- ■ ■ ■ ■ 水辺の回廊

防災

- — — 広域避難場所
- 避難場所
- 収容避難所
- 垂直避難場所
- ■ ■ ■ ■ 木造住宅の密度が高い市街地
- ■ ■ ■ ■ 浸水想定区域

その他

- ● ● ● ● 特徴的なエリア等

3) 地域における拠点の整理

【交流拠点】新八柱・八柱駅周辺

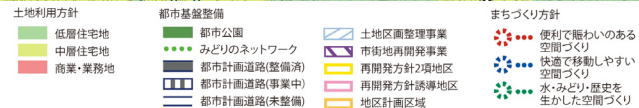
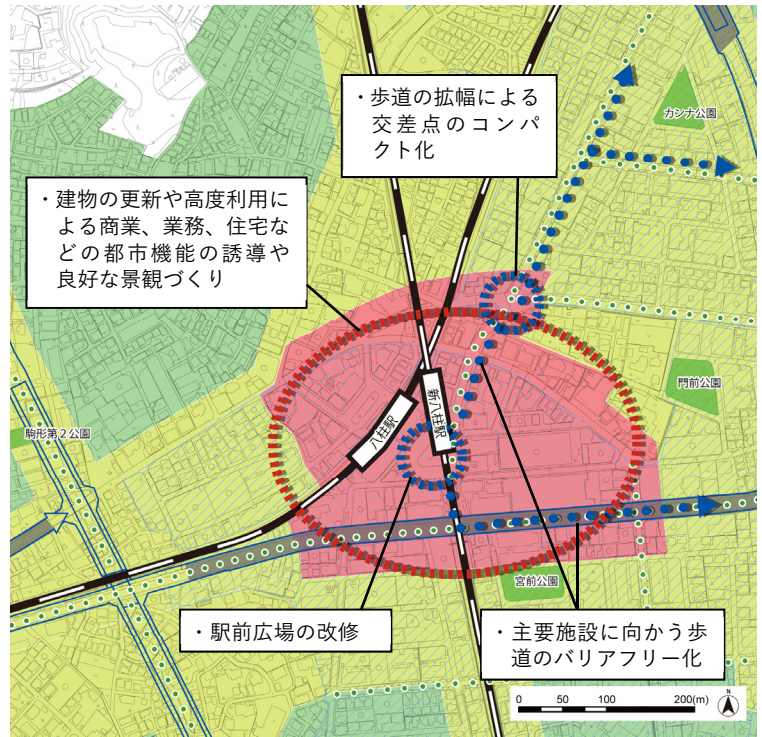
■地区の概況

- ・駅周辺市街地の大部分は土地区画整理事業による都市基盤整備がなされ、歩道も設置されている。
- ・商業施設が集積し、大規模店舗も立地している。
- ・現在、バリアフリー基本構想に基づく駅前広場の改修と生活関連経路の整備が進められている。

■まちづくりの課題

- ・2つの鉄道が交差する交通条件の良さを生かした、広域性・集客性の高い都市機能が集積する「交流拠点」としての再生
- ・建物の更新や高度利用によるさらなる機能の充実や魅力づくり

■まちづくりの施策図



【生活拠点】常盤平駅周辺

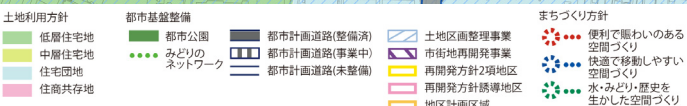
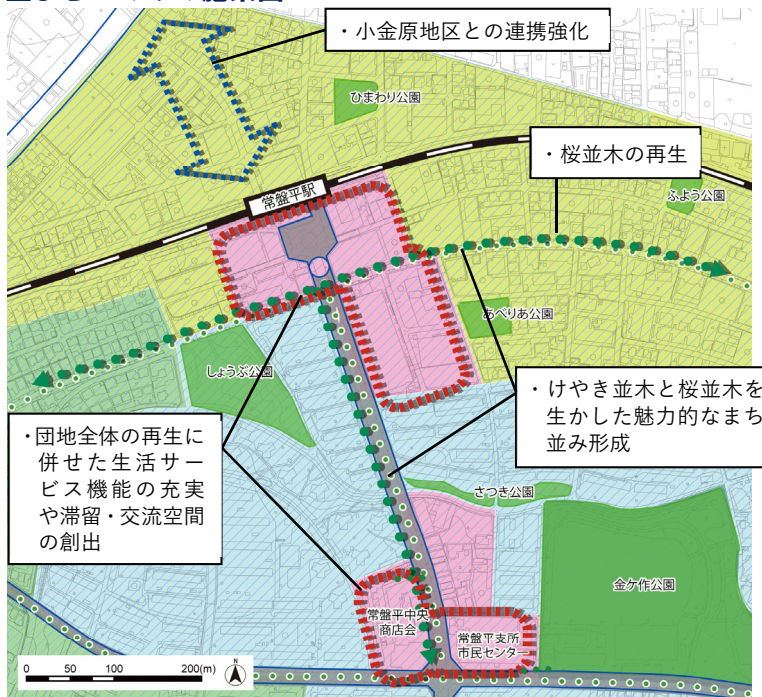
■地区の概況

- ・昭和30年代の常盤平団地の整備により形成された駅南口の商業地がある。
- ・駅南口には大規模店舗があり、団地中心部には商業施設のほか支所・市民センターも立地している。
- ・駅南口には日本の道百選に選ばれた常盤平さくら通りが東西方向に通り、駅から常盤平支所に向かう通りは新・日本街路樹百景に選ばれた常盤平けやき通りとなっている。

■まちづくりの課題

- ・駅前と常盤平中央商店会の周辺地区の生活サービス機能の維持・充実
- ・けやき並木や桜並木を生かした魅力的なまち並み形成

■まちづくりの施策図



【生活拠点】五香駅周辺

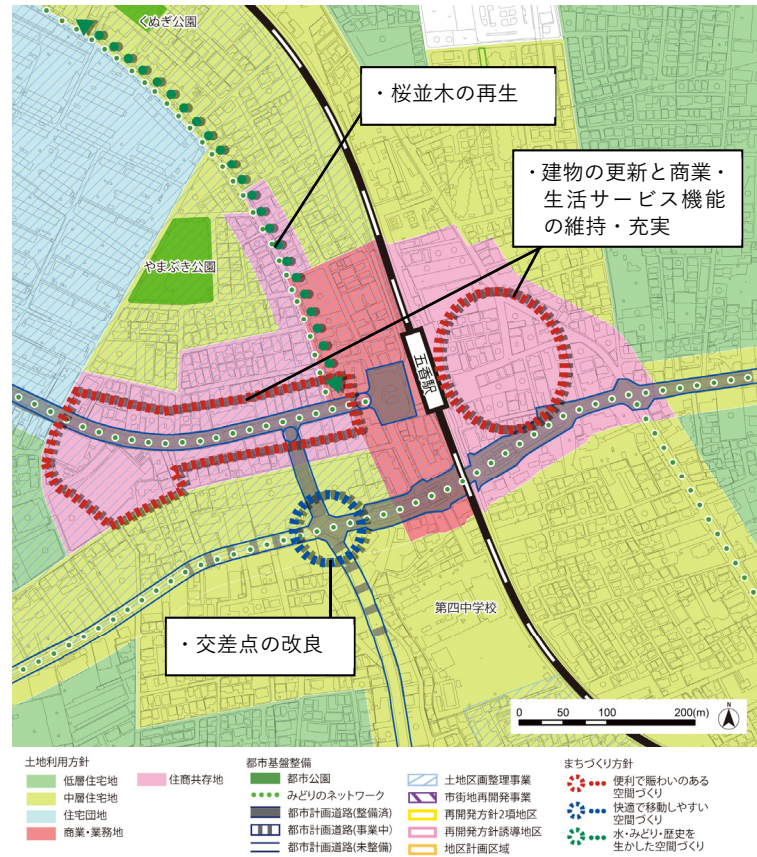
■地区の概況

- ・駅の西口は土地区画整理事業が行われ、駅前広場も整備されている。駅前から西側にアーケード型の商店街が伸び、大規模店舗も立地している。
- ・駅の東口は都市基盤が未整備だが、周辺には店舗が立地している。

■まちづくりの課題

- ・商店街の建物の更新と機能の維持・充実
- ・交差点の改良

■まちづくりの施策図



TOPIC：21世紀の森と広場

21世紀の森と広場は、昭和52年3月に策定された「松戸市長期構想」において、自然と都市の調和を図り、より良い都市環境を創造するための「緑空間の拠点」として位置づけられ、千駄堀地区に残されていた固有の自然環境を守り育てながら、多様化した市民文化活動やレクリエーション活動に対応できる「自然尊重型都市公園」として計画された、約50haの都市公園です。平成5年（1993年）4月の開園以来、年平均で60万人以上が市内外から訪れる、市を代表する公園となっています。

現在は開園から30年近くが経過し、みどりを取り巻く社会情勢の変化に伴い、生物多様性の保全や維持、様々な公園施設（サービス）の機能や質的水準の向上など、新しいニーズへの対応が迫られていることから、従来の公物管理の発想、仕組み、手法から脱却し、公民連携を基盤に多様な主体が責任をもって実効性を高める方法で参画する「パークマネジメント」の仕組みの導入を検討しています。最近では、ガバメントクラウドファンディングによる寄附の募集を行い、令和3年7月に新たな大型遊具を有する遊び空間「あそびのすみか」がオープンしました。

■花修景



■あそびのすみか



6. 六実六高台地域

「みどり豊かでのどかな住宅地が広がるまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は本市の東端で、鎌ヶ谷市・柏市との市境に位置しており、全域がほぼ平坦な地形となっています。

大正12年(1923年)に現在の東武鉄道野田線が開通し、六実駅が開設されました。昭和18年(1943年)に本地域が属するかつての高木村が松戸町と合併し、昭和31年(1956年)に残りの高柳地区が沼南村より編入され、現在の地域ができあがりました。

昭和40年(1965年)頃には、六実駅周辺を除いてほとんどが農地でしたが、昭和40年代に土地区画整理事業が行われたことや、事業と並行して周辺の市街化が進んだことにより、現在の市街地の姿に至っています。

②土地利用

住宅を中心とした土地利用がされており、南側の市街化調整区域には梨園を中心とした農地が広がっています。

また、市街化区域にも生産緑地地区が点在するなど、地域内には農地が多く残されていますが、都市化の進展に伴い農地や樹林地などの自然的土地利用は減少傾向にあります。

③人口等

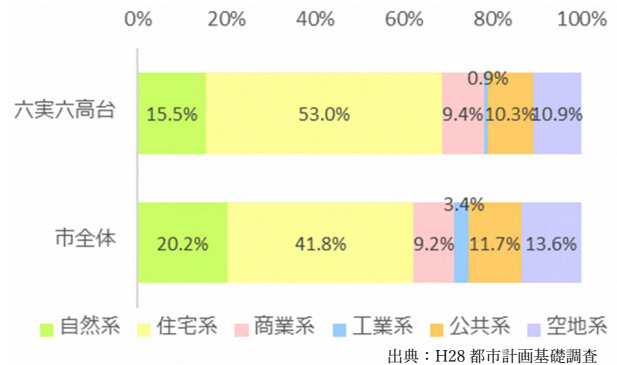
本地域の人口は、平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて減少傾向にあります。

高齢化率は市全体よりもかなり高く、高齢化が進んでいます。

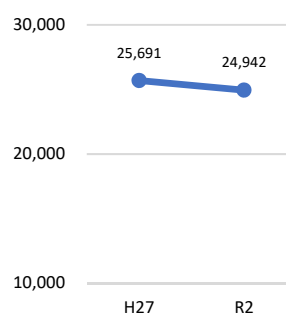
■昭和40年当時の六実六高台地域



■土地利用構成

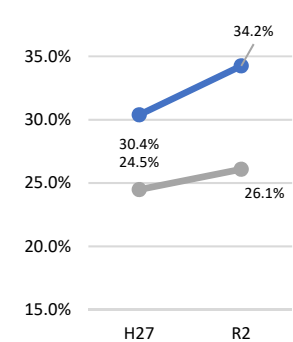


■人口 (人)



出典：住民基本台帳

■高齢化率



出典：住民基本台帳

(2) 特性と課題

○六実駅周辺の都市基盤整備と商業機能の充実

六実駅の周辺には商店街が形成されていますが、県道松戸鎌ヶ谷線から駅前をつなぐアクセス道路や駅前広場が整備されていません。そのため、都市基盤整備や土地の高度利用による商業機能の充実など、一体的な駅周辺市街地の更新が期待されています。

一方、県道松戸鎌ヶ谷線沿道には商業施設の一定の集積がみられます。

○住宅地の環境の保全や改善

土地区画整理事業により整備された六高台の住宅地は道路・公園などの都市基盤が整備され、商業施設も充実していますが、都市基盤が未整備な住宅地では、道路や公園の整備などによる住環境の改善が望まれます。

○バス交通の維持・拡充

本地域は松戸駅周辺と鉄道で結ばれておらず、既存のバス路線も運行本数が少ないことなどから、新京成線、東武鉄道野田線の駅に向かうバス交通の維持・拡充が求められています。

○道路ネットワークの形成

県道松戸鎌ヶ谷線では慢性的な渋滞が発生していますが、本地域の南側では、広域的な幹線道路である北千葉道路と、北千葉道路に接続する松戸都市計画道路3・1・2号の整備計画があり、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成が求められるほか、自転車走行空間の確保についても求められます。

○豊かなみどりの資源の保全・活用

本地域には桜並木などの街路樹が整備されており、適切な維持管理が望まれます。

◆地域の強み

- 東武鉄道野田線による船橋や柏方面へのアクセスの良さ
- 静かで落ち着いた住宅地
- 観光梨園

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・住宅地が静かで住みやすい。
- ・のどか。

【賑わい・産業】

- ・六実駅前にスーパー等がほしい。
- ・六実駅前がもう少し便利になれば、住む人も増えるのではないか。
- ・六高台は商業地、店舗が充実している。

【水・みどり・歴史】

- ・さくらがきれい。

【道路・交通】

- ・駅周辺の道が狭い、整備が進んでいない。
- ・六高台から市役所等への移動が不便。
- ・松戸鎌ヶ谷線の渋滞を改善してほしい。
- ・交通の便が悪い。
- ・都市計画道路3・1・2号の早期整備。
- ・駅前ロータリーを改善してほしい。

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・六実駅周辺の市街地について、土地の高度利用と都市基盤整備により、地域の生活拠点の形成を図ります。
- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全・充実を図ります。
- ・バス交通の維持・拡充や道路整備などにより移動のしやすい環境を目指します。
- ・幹線道路の整備を進め、交通ネットワークの強化を図ります。

(2) 分野別の方針

①住宅地

六高台の土地区画整理事業により計画的に整備された低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

一方、六実の基盤未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

■六高台地区



②賑わい・産業

六実駅周辺市街地については、市街地再開発事業等により、駅前広場等の整備と、土地の高度利用による商業施設や住宅等の整備を進め、生活拠点にふさわしい魅力と賑わいのある空間の形成を図ります。

また、県道松戸鎌ヶ谷線沿道や六高台に立地する既存の商業施設の維持に努めます。

■六実駅周辺市街地



③水・みどり・歴史

地域の核となる地域公園として位置づけられている六実中央公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働により再整備を推進するとともに、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

また、六高台や周辺地域の街路樹を適切に維持管理するとともに、快適な歩行者空間の確保や沿道の緑化の推進などにより、みどり豊かで潤いのあるまち並みづくりを進めます。

■六高台さくら通り



④道路・交通

バス利用の利便性が低い地域について、地元の意向を踏まえながら、移動手段の確保について検討します。

また、北千葉道路の整備に併せて、北千葉道路にアクセスする松戸都市計画道路3・1・2号などの未整備都市計画道路の整

備を推進するとともに、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の強化を進めます。

■県道松戸鎌ヶ谷線



TOPIC：住宅地と桜まつり

六実地域の南側の市街化調整区域には梨園を含む農地が広がり、市街化区域には生産緑地地区が点在するなど、地域内には農地が多く残されています。

本地域の西側の五香六実地区は、明治2年から明治政府によって入植開墾が進められました。五香六実の地名は、その入植順に由来しています。最初の開拓地である①初富（はつとみ）（鎌ヶ谷市）から順に、②二和（ふたわ）③三咲（みさき）（船橋市）、④豊四季（とよしき）（柏市）、⑤⑥五香六実（ごこうむつみ）（松戸市）、⑦七栄（ななえ）（富里市）、⑧八街（やちまた）（八街市）、⑨九美上（くみあげ）（香取市）、⑩十倉（とくら）（富里市）、⑪十倉一（とよいち）（白井市）、⑫十倉二（とよふた）（柏市）、⑬十倉三（とよみ）（成田市・多古町）となっています。 ※地名の由来には諸説あります。

その後の東武鉄道野田線の開通や六実駅の開設をはじめ、村や町の合併などを経て、現在の地域が形成されていきました。

さらに、六実高柳土地区画整理事業に伴い、事業地周辺も市街化が進み、みどり豊かでのどかな住宅地が広がっています。

また、六高台地区には、幅員29mの広い道路の中央に緑地を設けた約1.1kmのさくら通りがあります。さくら通りには約200本のソメイヨシノが植えられ、毎年4月初旬の「六実桜まつり」では、さまざまなイベントが行われ大変賑わいます。

■江戸時代の牧と開拓地の地



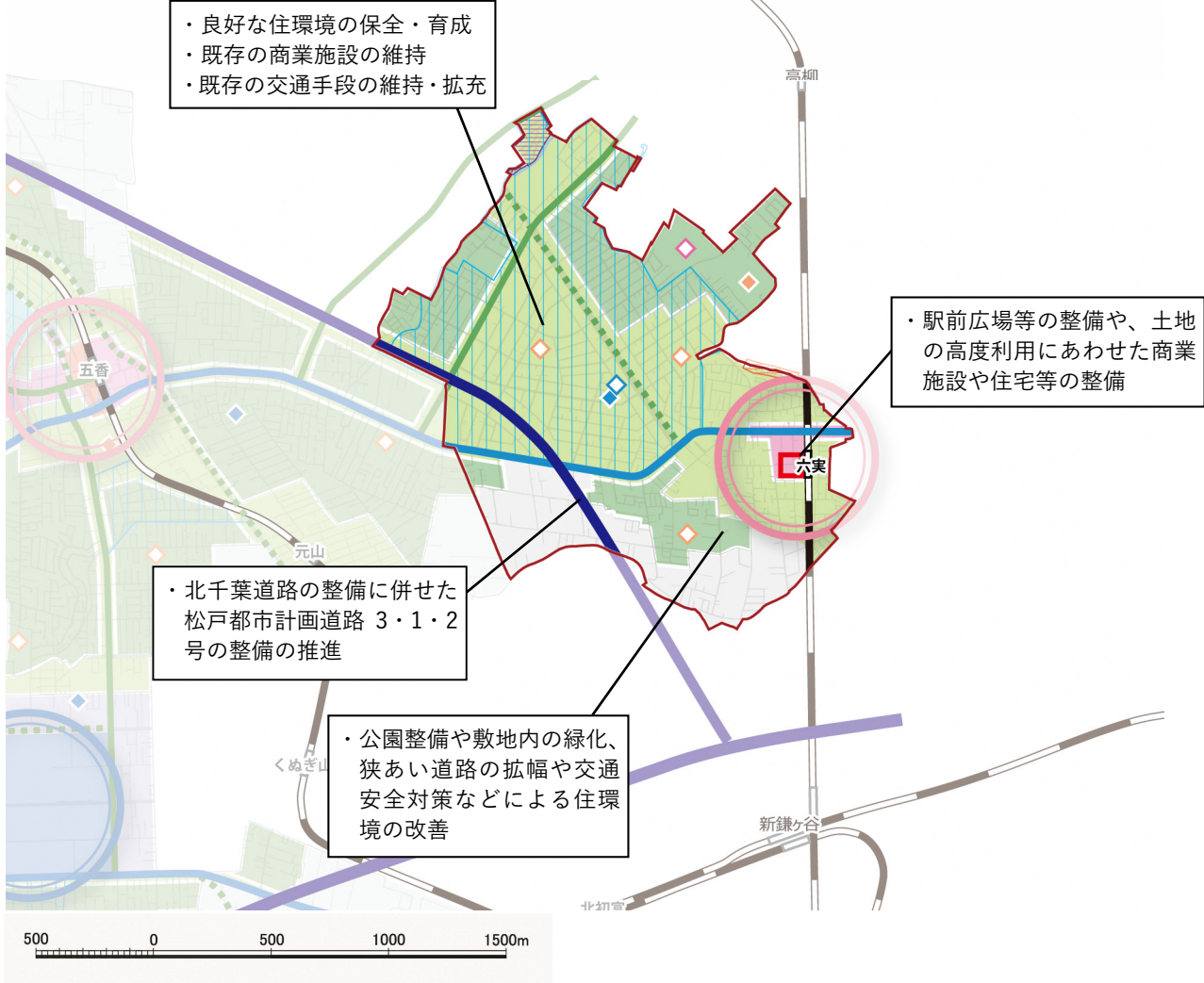
出典：関東農政局 HP

■六高台さくら通り



■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

土地利用

- 低層住宅地
- 中高層住宅地
- 中高層団地
- 商業・業務地
- 住商共存地
- 工業地
- 住工共存地
- 大規模公園・緑地
- 市街化調整区域

拠点

- 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点
- 文化交流拠点
- 工業拠点

施設等

- 小学校
- 中学校
- 高校
- 大学
- 市役所・支所
- 市民センター

都市基盤整備等

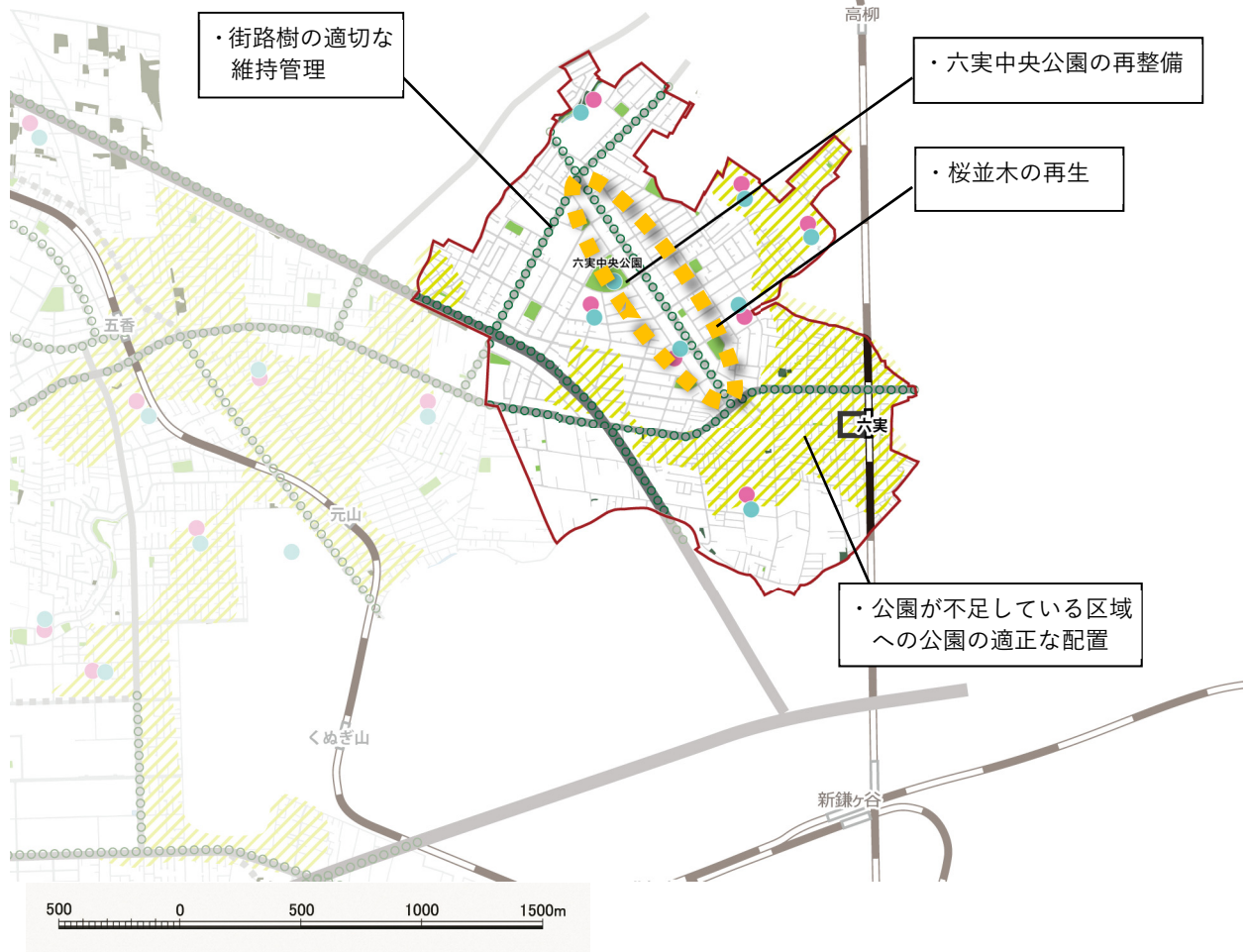
- 基盤整備済市街地
- 建築協定
- 景観協定
- 地区計画
- 市街地再開発事業

その他

- 特徴的なエリア等

■方針図2（水・みどり・歴史、防災）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- 都市計画道路
- その他
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 駅前広場の整備（候補）

水・みどり・歴史

- 公園・緑地等
- 公園配置検討区域
- 山林
- 主な歴史的資源
- みのりのネットワーク
- 歴史文化のネットワーク
- 水辺の回廊

防災

- 広域避難場所
- 避難場所
- 収容避難所
- 垂直避難場所
- 木造住宅の密度が高い市街地
- 浸水想定区域

その他

- 特徴的なエリア等

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

3) 地域における拠点の整理

【生活拠点】六実駅周辺

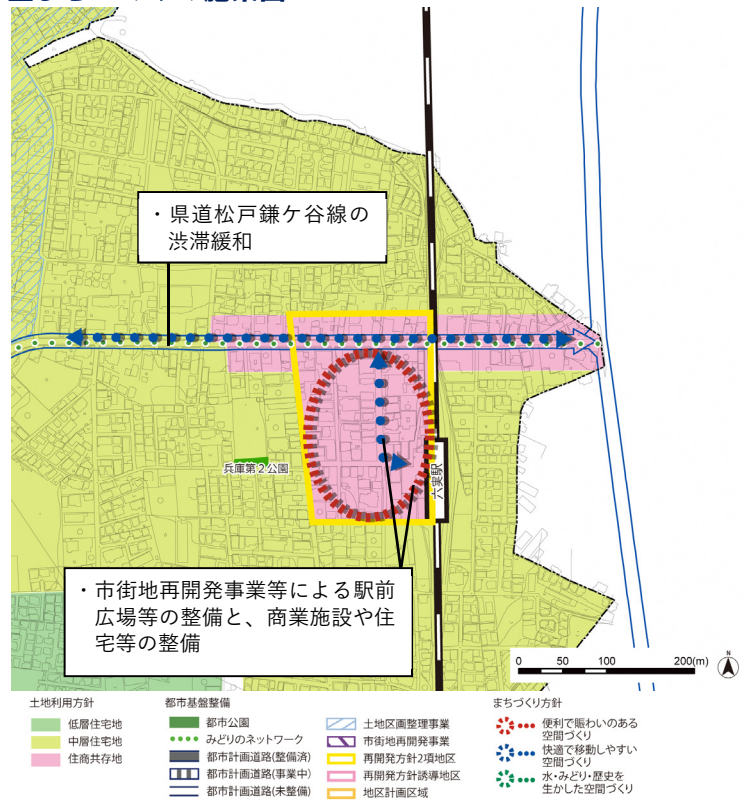
■地区の概況

- ・ 駅周辺に商業施設が集積しているが、スーパー等の大型店は立地していない。
- ・ 都市基盤整備されていないため、駅直近への自動車によるアクセスがしにくく、歩行者の安全性・快適性が確保されていない。
- ・ 県道松戸鎌ヶ谷線では慢性的な渋滞が起きている。
- ・ 駅周辺で再開発の検討が進められている。

■まちづくりの課題

- ・ 商業機能や交流機能の強化
- ・ 六実駅へのアクセス性の強化
- ・ 県道松戸鎌ヶ谷線の渋滞の緩和

■まちづくりの施策図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

7. 東部地域

「利便性と自然の豊かさを兼ね備えた新しいまち」



1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の南部で市川市との市境に位置し、地形は概ね台地状で、北側の国分川、春木川、紙敷川沿いが低地となっています。

本地域はかつての八柱村に属し、昭和13年(1938年)に松戸町と合併しました。「東部地域」という名称は、松戸町からみて本地域が東側にあったことに由来します。

昭和40年(1965年)時点では、国分川沿いの水田や高塚新田の梨園などが広がり、その他は樹林地や集落が点在する程度でしたが、昭和46年(1971年)に市川松戸有料道路(現・一般県道180号松戸原木線)、平成3年(1991年)に北総開発鉄道(現・北総鉄道北総線)が開通し、平成10年(1998年)にはJR武蔵野線東松戸駅が開業するなど交通の骨格が整備され、高塚新田地区などで緩やかに市街化が進行しました。また、北総開発鉄道の開業に併せて、秋山、東松戸、松飛台の各駅周辺で土地区画整理事業が実施され、都市基盤が整備された良好な住宅地が形成されています。

②土地利用

北総線駅周辺と南北の一部の市街地を除いて大部分が市街化調整区域であり、農地等の自然的な土地利用となっています。南側の高塚新田も、市街化区域でありながら観光梨園などの農地が多くあります。

③人口等

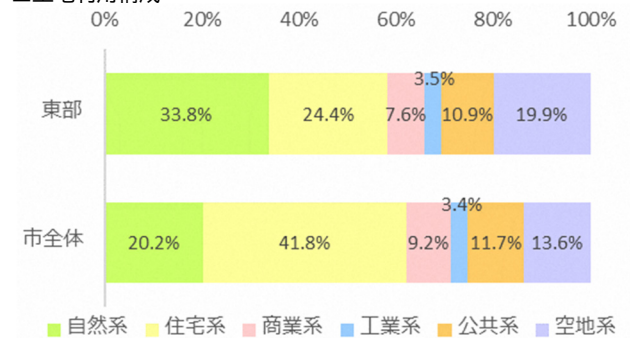
本地域の人口は平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて大きく増加しています。

高齢化率は増加傾向にありますが、北総線駅周辺の市街地にファミリー世代が流入していることから、市全体と比べて大幅に低い水準となっています。

■昭和40年当時の東部地域

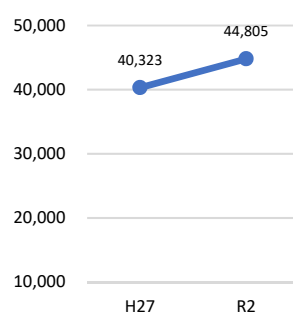


■土地利用構成



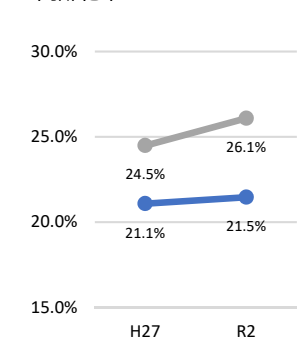
出典：H28都市計画基礎調査

■人口 (人)



出典：住民基本台帳

■高齢化率



出典：住民基本台帳

(2) 特性と課題

○駅周辺市街地等の機能の充実と魅力づくり

東松戸、秋山、松飛台の各駅周辺は土地区画整理事業により整備されていますが、商業施設等の集積が十分とは言えず、交流拠点や生活拠点として、都市機能の充実や魅力的な空間づくりが求められます。

○道路ネットワークの形成

広域的な幹線道路である北千葉道路が地域の東西方向に計画されており、今後整備が進められる予定です。

また松戸都市計画道路3・3・6号と3・3・7号は、幹線道路のネットワークを形成する上で重要な路線となっており、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○豊かなみどりの資源の保全・活用

本地域には市街化調整区域が多く、住宅や資材置き場等の混在も見られますが、農地や樹林地が多く残されています。

また、高塚新田地区には観光梨園が多く分布し、本市の貴重な観光資源となっています。

一方、本地域を流れる国分川では多自然護岸が整備され、みどり豊かな空間となっています。

加えて、北東部には広大な八柱霊園があり、園内には大規模な樹林や公園的な空間もあって、貴重なみどりの資源となっています。

○水害への対応

国分川沿いの低地部は、洪水が発生した場合には浸水深が3m以上になる場所もあるとされています。

◆地域の強み

- 北総鉄道とJR武蔵野線の2つの鉄道が交差し、今後整備予定の北千葉道路による交通利便性の高さ
- 農地、樹林地、国分川、特色ある公園、霊園など、みどりの資源の豊富さ
- 都市基盤整備された新しい住宅地

◆市民の意見（市民アンケート、オープンハウスでの主な意見）

【住宅地】

- ・秋山駅周辺は美しく整備されていて、素晴らしい。
- ・子どもが多く、賑やか。
- ・区画整理した場所とその他の場所の差が激しい。
- ・子どもが遊べる場所が少ない。

【賑わい・産業】

- ・スーパーが多く、買い物しやすい。
- ・東松戸駅周辺に買い物する場所やファミレスなどがほぼ無い。駅ビルがほしい。
- ・秋山駅周辺の活性化が必要。
- ・各駅周辺などの市街化調整区域を開発して、松戸市を新しいまちにしてほしい。

【水・みどり・歴史】

- ・緑が多い。
- ・国分川沿いが整備され、緑も確保されている。
- ・公園が少ない。

【道路・交通】

- ・道路整備がつぎはぎで、移動しにくい。
- ・高塚のバス通りが狭く危険。
- ・高塚新田は袋小路が多いが、車の往来も多い。
- ・バス路線を拡充してほしい。

【防災】

- ・雨が多い時にすぐ水があふれてしまう。

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・2つの鉄道が交差するほか、今後整備予定の北千葉道路がもたらす交通利便性の高さを生かして、拠点の機能の充実などを目指します。
- ・特色ある公園や農地などの豊かなみどりの資源と歴史的資源を活用し保全を図ります。
- ・幹線道路の整備を進め、交通ネットワークの強化を図ります。

(2) 分野別の方針

①住宅地

秋山、東松戸、松飛台の土地区画整理事業により計画的に整備され、すでに地区計画が定められている住宅地については、地区計画に従い引き続き良好な住宅地の形成を誘導します。

また、和名ヶ谷、河原塚、秋山、高塚新田などのうち、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

■秋山駅周辺の住宅地



②賑わい・産業

●東松戸駅周辺市街地

東松戸駅周辺については、JR武蔵野線と北総線が交差し、成田空港と羽田空港に直結する交通利便性の高さを生かして、低未利用地の活用による新たな都市機能の誘導や良好な景観づくりなどにより、広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点の形成を図ります。

さらに、令和3年(2021年)12月に開設した東松戸複合施設ひがまつテラスや東松戸中央公園、東松戸ゆいの花公園などの周辺の資源を結び、快適な回遊空間づくりに努めます。

■東松戸駅周辺市街地



●その他駅周辺市街地等

秋山駅周辺と松飛台駅周辺については、低未利用地や公共空間の活用による生活サービス機能の誘導や賑わいづくりなどにより、地域の生活を支える魅力的な生活拠点の形成を図ります。

●産業立地

今後整備が予定されている北千葉道路の沿道地域等において、十分に周辺環境などを考慮しながら、成長産業・先端産業等の本社機能や生産・研究開発機能を備えた新たな産業施設の立地誘導を検討します。

■松飛台駅周辺市街地



③水・みどり・歴史

観光資源である、高塚新田等の梨園を、生産緑地制度の活用などにより保全するとともに、明治期に建てられた茅葺の古民家である旧齋藤邸などの多様な歴史的資源を生かして、地域の魅力向上を目指します。

また、地域の核となる地域公園として位置づけられている東松戸中央公園について、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を推進するほか、東松戸ゆいの花公園の機能を充実させ、魅力を高めていきます。

さらに、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

そのほか、多自然護岸の整備が進められた国分川の河川沿いについては、快適に歩ける散策路を適切に維持管理し、良好な河川景観の保全に努めます。

■高塚新田の梨園



■国分川多自然護岸



④道路・交通

北千葉道路の整備の推進を関係機関に働きかけるとともに、道路ネットワークの形成と、それによる渋滞の緩和や市街地内の通過交通流入の抑制などのため、松戸都市計画道路3・3・6号や3・3・7号などの未整備都市計画道路の整備を進めます。

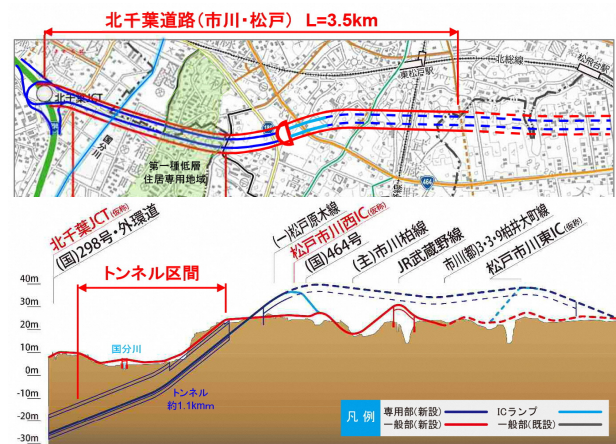
また、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の強化を進めます。

また、浸水被害を軽減させるため、紙敷川の整備を進めるとともに、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

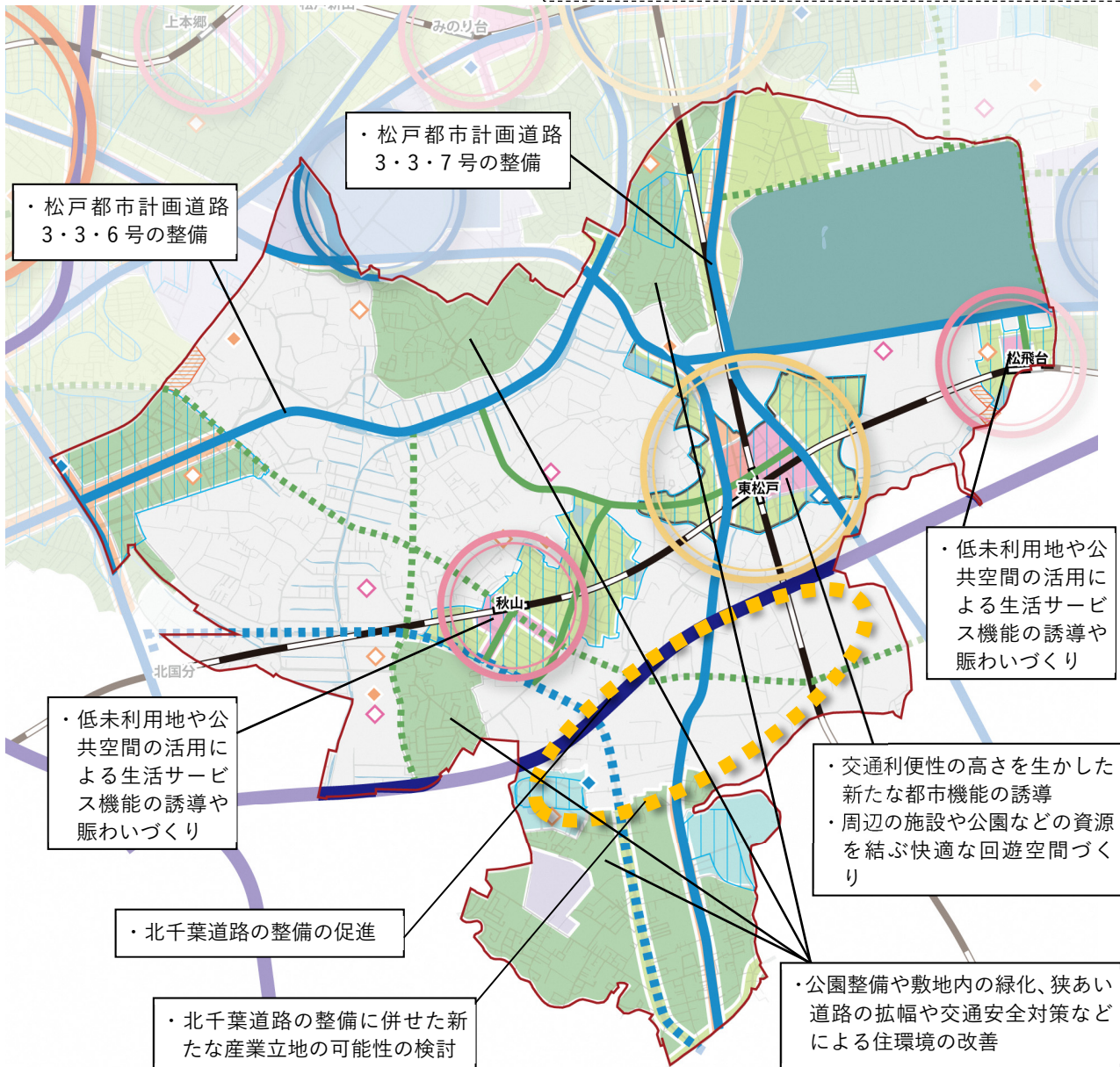
■北千葉道路



出典：国土交通省資料

■方針図1（住宅地、賑わい・産業、道路・交通）

※市街化調整区域の土地利用については、地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します。



道路・交通施設

- | | | |
|--------|-----|--------|
| 都市計画道路 | その他 | 広域幹線道路 |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
| ■ | ■ | ■ |
- 駅前広場の整備（候補）

施設等

- | | |
|-------|----------|
| ◇ 小学校 | ◇ 大学 |
| ◇ 中学校 | ◇ 市役所・支所 |
| ◇ 高校 | ◇ 市民センター |

土地利用

- | | |
|----------|------------|
| ■ 低層住宅地 | ■ 工業地 |
| ■ 中高層住宅地 | ■ 住工共存地 |
| ■ 中高層団地 | ■ 大規模公園・緑地 |
| ■ 商業・業務地 | ■ 市街化調整区域 |
| ■ 住商共存地 | |

都市基盤整備等

- | | |
|------------|------------|
| ■ 基盤整備済市街地 | ■ 地区計画 |
| ■ 建築協定 | ■ 市街地再開発事業 |
| ■ 景観協定 | |

拠点

- | |
|----------|
| ◎ 広域交流拠点 |
| ◎ 交流拠点 |
| ◎ 生活拠点 |
| ◎ 文化交流拠点 |
| ◎ 工業拠点 |

その他

- ◎ 特徴的なエリア等

3) 地域における拠点の整理

【交流拠点】東松戸駅周辺

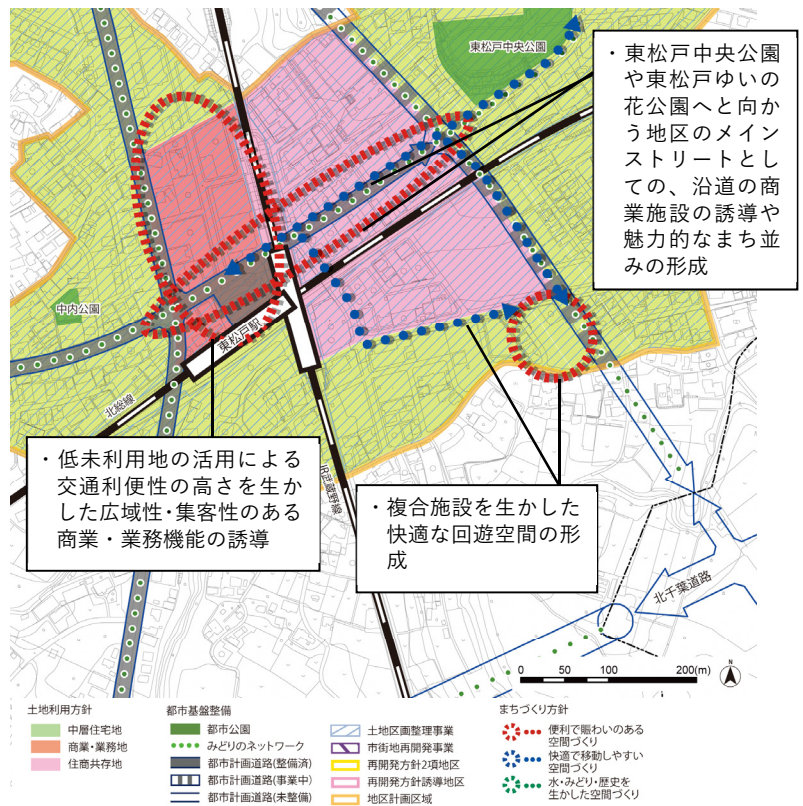
■地区の概況

- ・JR武蔵野線と北総線の鉄道が利用でき、都心と成田・羽田空港へのアクセスが良い。
- ・紙敷川沿いの谷津に形成された市街地で、地形の起伏が大きい。
- ・平成28年(2016年)に土地区画整理事業が完了した新しい市街地で、駅周辺にはスーパーや大規模マンションが立地しているが、中小規模の商業施設の集積は少なく、低未利用地も多い。
- ・マンション等の建設に伴い人口や駅乗降客数が増加している。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、建物の用途や形態等について誘導が行われている。

■まちづくりの課題

- ・2つの鉄道が交差するほか、今後整備予定の北千葉道路がもたらす、交通利便性の高さを生かしたまちづくり
- ・機能の集積や賑わいの創出

■まちづくりの施策図



【生活拠点】秋山駅周辺

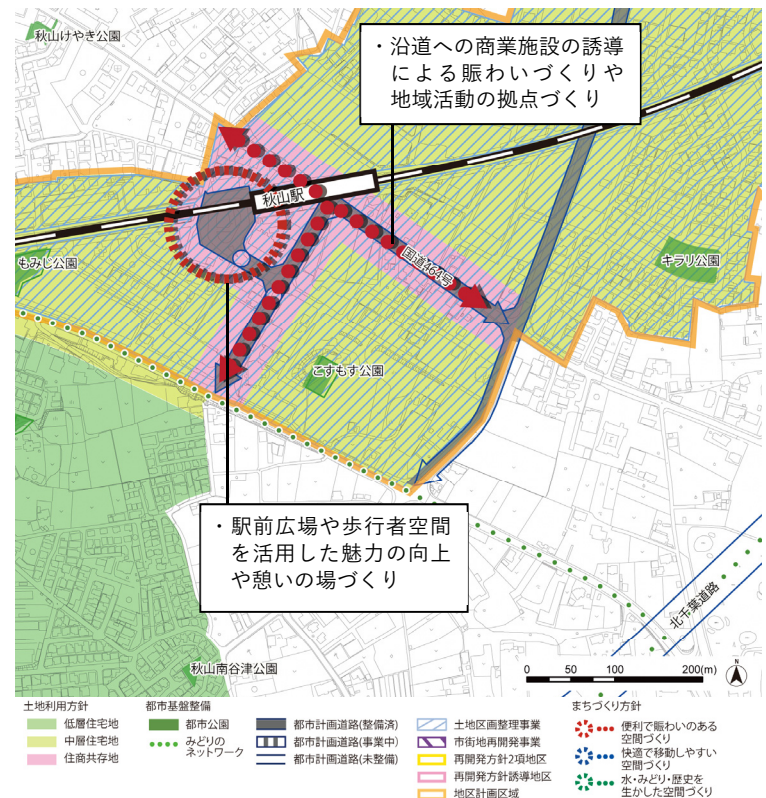
■地区の概況

- ・平成に入って土地区画整理事業が開始され、平成31年(2019年)に完了した新しい市街地である。
- ・駅前広場の周辺にはマンションが建ち並び、商業施設の集積は少ないが、沿道にはスーパーなど一定の商業集積が見られる。
- ・マンション等の建設に伴い人口や駅乗降客数が増加している。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、建物の用途や形態等について誘導が行われている。

■まちづくりの課題

- ・土地区画整理事業地内における市街地の促進と生活サービス機能や交流機能の強化

■まちづくりの施策



【生活拠点】松飛台駅周辺

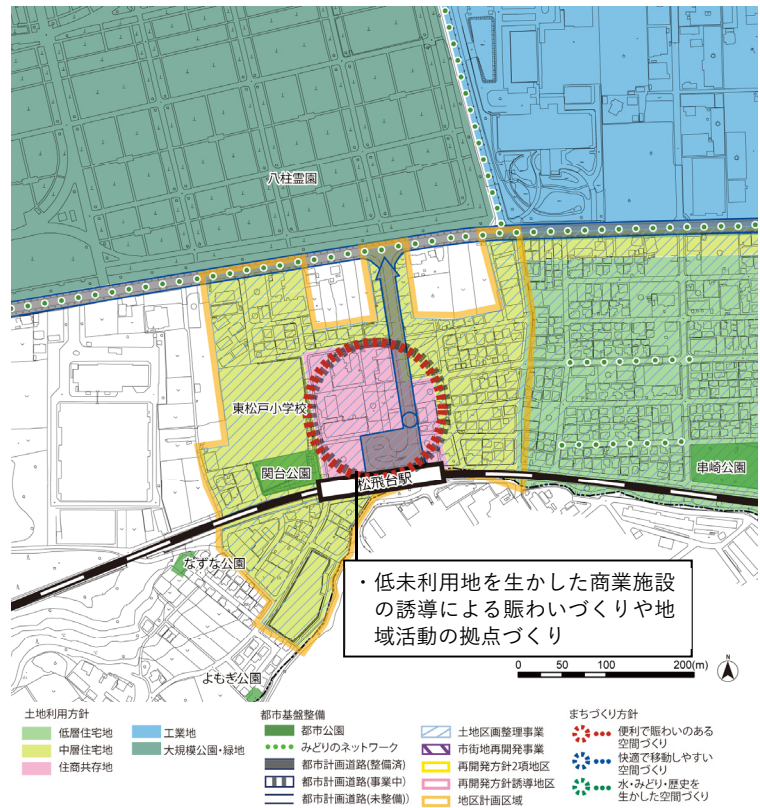
■地区の概況

- ・平成に入って土地区画整理事業が開始され、平成25年(2013年)に完了した新しい市街地である。
- ・駅南側は市川市に接している。
- ・駅北側には松飛台工業団地や八柱霊園が立地し、駅周辺には低未利用地やマンションが多く、商業施設の集積は少ない。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、建物の用途や形態等について誘導が行われている。

■まちづくりの課題

- ・土地区画整理事業地内における市街化の促進と生活サービス機能や交流機能の強化
- ・工業団地や八柱霊園などの地域の特性を生かしたまちづくり

■まちづくりの施策図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

TOPIC: 新しい市街地と国際性

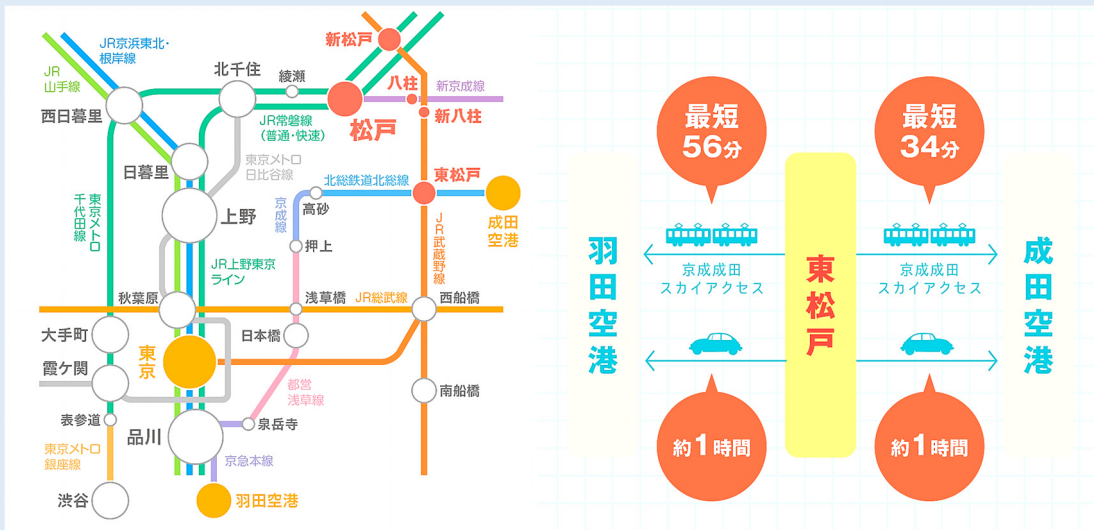
北総開発鉄道（現・北総鉄道北総線）の敷設に伴い、秋山、紙敷、関台の各駅周辺地区の市街地整備を実施するため、昭和60年の線引き見直しでこれらの3地区が市街化区域に編入され、紙敷、秋山、関台の順に土地区画整理事業が施行されました。

その後、平成5年から平成7年にかけて、紙敷、秋山、関台地区の用途地域が順次変更され、併せて快適で調和のとれた良好な都市環境を形成するため、地区計画が定められました。

現在は土地区画整理事業が完了し、建物の建設が進んで人口増加が続いています。

北総線沿いのこれらの3地区は、成田空港と羽田空港のどちらにもアクセスしやすい位置にあり、特に紙敷地区は、東松戸駅に京成成田スカイアクセス線アクセス特急が停車するようになりました。今後は北千葉道路の整備により、広域的な交通の利便性が一層高まることから、首都圏の国際競争力の強化なども効果として期待されています。

■東松戸から空港等へのアクセス



出典：H30 松戸市企業立地ガイドブック

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

第5章

都市計画マスタープランの実現に向けて

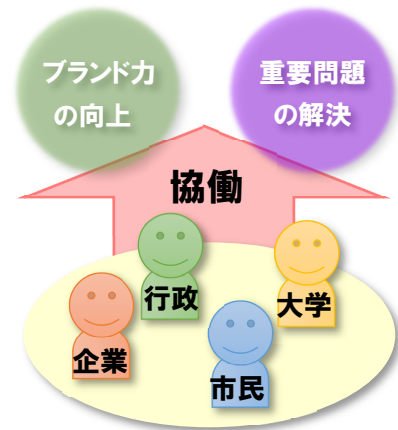
本章では、都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な取り組みや考え方を示します。

1. 都市づくりの進め方・・・・・・・・・・ P134
2. 地区まちづくりの推進・・・・・・・・・・ P136
3. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し
・・・・・・・・・・ P137

1. 都市づくりの進め方

1) 産・学・官・民の協働による都市づくり

都市計画マスタープランの内容を実現し、松戸の魅力や価値を高め持続可能なまちとしていくため、市民、企業、大学等の多様な主体と都市計画マスタープランで示した将来像や都市づくりの方針を共有するとともに、それぞれの主体が適切な役割を担いながら、協力して都市づくりを推進していきます。



(1) 市民との協働

市民は、日常生活などを通じて日々都市づくりに関わっていますが、身近な地域の魅力や豊かさを総合的に高めるためには、地区という面的な広がりの中で、市民と行政や市民同士が協力してまちづくりを進める「地区まちづくり」が重要です。そのため、市は、市民によるまちづくりの活動を積極的に支援し、地区の特性に応じた多様なまちづくりを展開していきます。

(2) 民間企業との協働

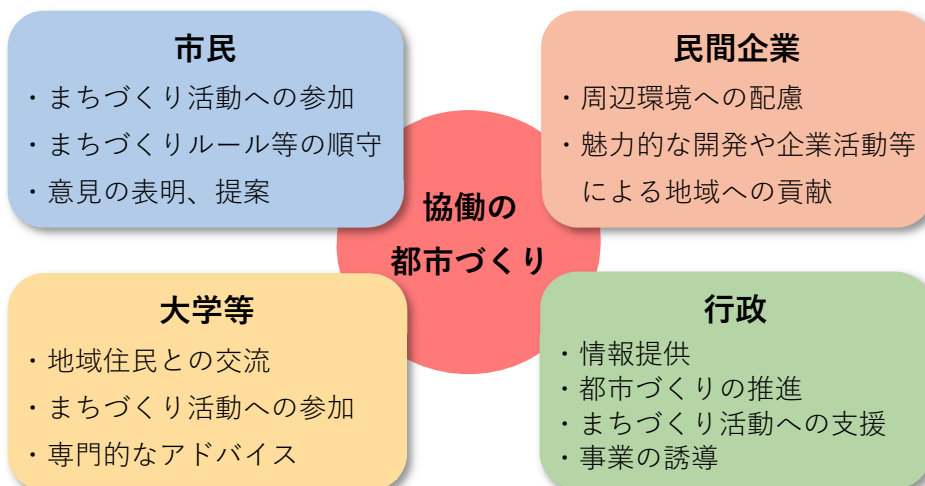
市内に立地する民間企業も都市づくりの重要な担い手であり、周辺環境に配慮した企業活動や地域のまちづくりへの貢献などを求めています。

また、都市づくりにおいては民間投資の誘発を意識して立案するとともに、特に駅周辺等の拠点における機能集積や開発の事業化、公的資産の活用等については、民間企業の技術やアイデア、豊富な資金力を十分に活用していくことを重視します。

(3) 大学等との協働

市内には複数の大学や短期大学が立地していることから、学生や教員に対して、地域住民との交流や専門性を生かしたまちづくり活動への参加などを求めています。

■都市づくりの主体と役割



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

2) マネジメントの視点に立った都市づくり

都市の諸施設の老朽化やニーズの多様化が進む一方、少子高齢化の進展による財政需要が見込まれることから、マネジメントの視点に立って、都市空間の整備や管理運営を効率的・効果的に進めていきます。

(1) 効率的な都市づくり

今後の財政需要を踏まえ、事業の緊急度、優先度に応じて選択と集中による効率的な都市づくりを目指します。

また、様々な事業制度や補助金等を活用して必要な財源を確保するとともに、施設や設備の長寿命化の推進、既存ストックの活用と時代の要請への対応、民間の資金やノウハウの活用など効率的で効果的な整備主体や手法の選択などを重視します。

(2) ソフト・ハードが一体となった総合的な都市づくり

都市の魅力と価値を高めていくためには、ハードの都市整備だけでなく、福祉、環境、文化、教育などのソフトの分野との一体的な取り組みが重要であることから、庁内の関係部署と調整・連携しながら、総合的に都市づくりを推進していきます。

3) 広域的な連携と調整

北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備や江戸川の流域治水など、広域的な対応が必要な計画や事業については、国、県、周辺自治体、関連機関等と十分に調整・連携しながら進めていきます。

2. 地区まちづくりの推進

市民や事業者との協働による地区まちづくりは、都市計画マスタープランで主要課題として示した、駅周辺の魅力づくり、郊外住宅地の利便性の向上、木造住宅の密度が高い市街地の防災性の向上、歩行者の安全性・快適性の向上などをテーマとして取り組みます。

地区まちづくりの対象地区については、取り組みの必要性が高い地区から、地区住民の意向も踏まえて選定します。

また、そうした地区まちづくりの経験を踏まえて、重点的なまちづくりや地元発意によるまちづくりを推進・支援するための仕組みづくりについても検討します。

■地区まちづくりのテーマの例

駅周辺の高度利用や基盤整備



景観づくり



買い物環境の向上



防災性の向上



■地元発意の地区まちづくりの進め方のイメージ



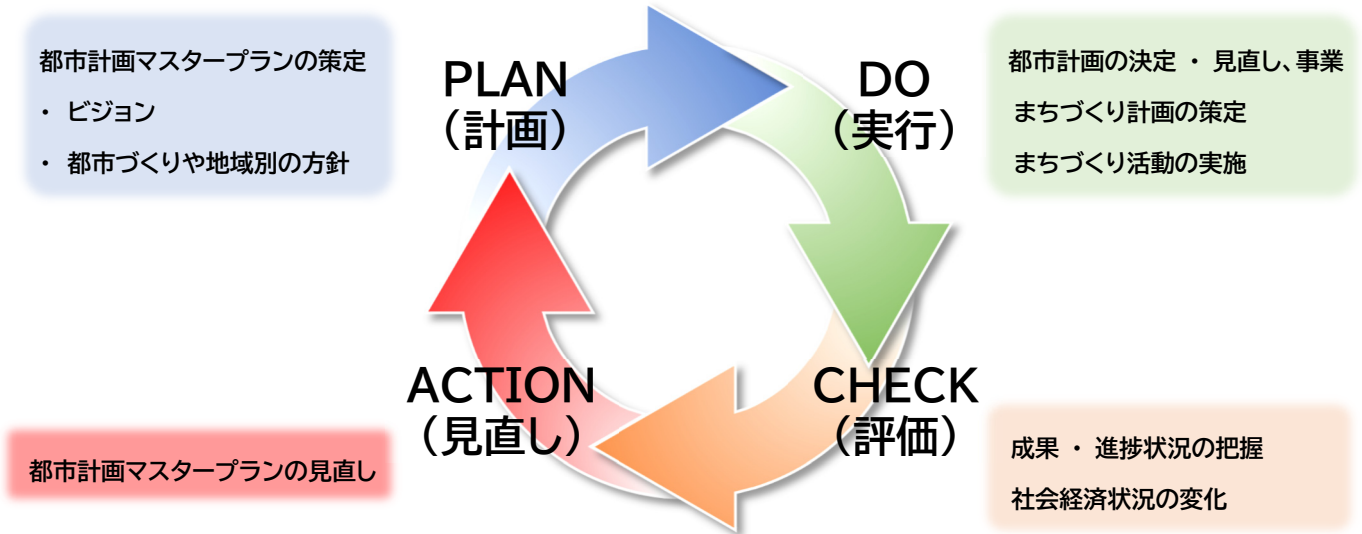
3. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

都市計画マスタープランは、概ね 20 年後を見据えた計画としていますが、一方で社会の変化は数年単位で劇的に起きることも多くなりました。

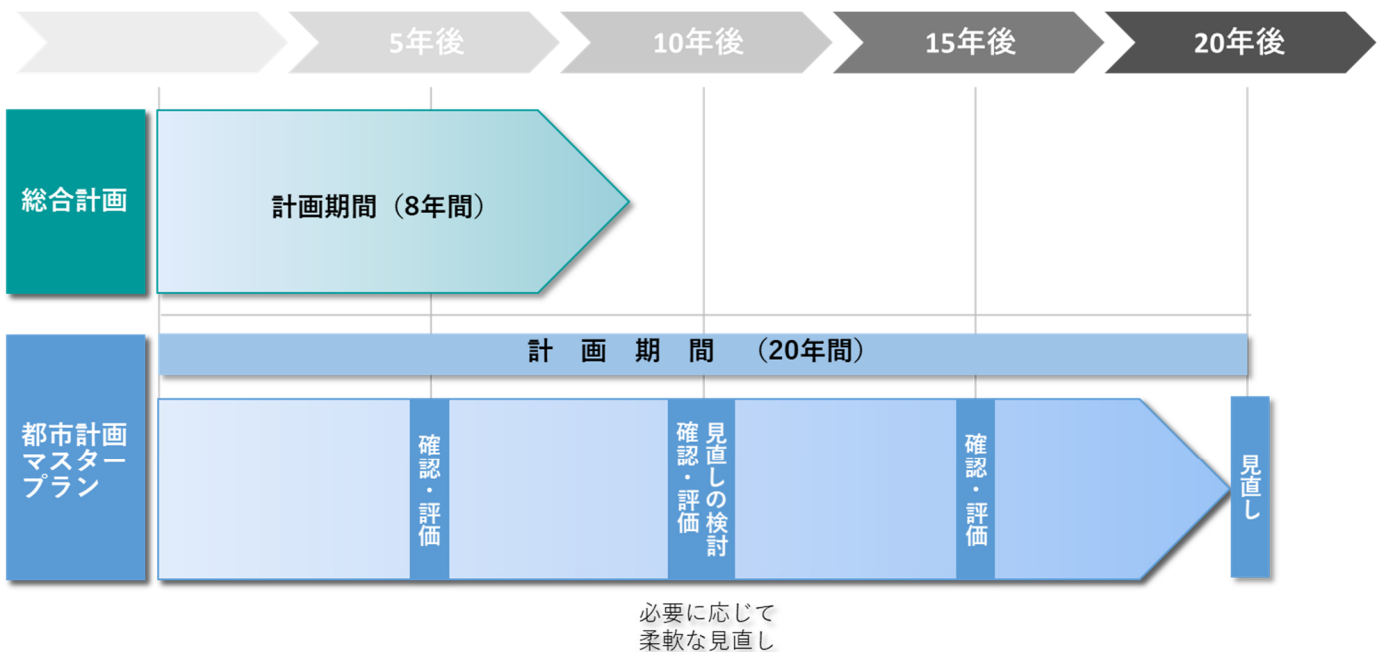
そのため、長期的な視点に立った計画であることを考慮して、概ね 5 年ごとに都市計画の状況や各分野の事業の進捗などを確認、評価し、社会経済状況の変化や計画の進捗状況、総合計画の改定等を踏まえて、都市計画マスタープランの見直しを柔軟に行うこととします。

こうした、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（見直し）の PDCA サイクルに継続的に取り組むことで、松戸の魅力と価値を高める都市づくりを推進していきます。

■都市計画マスタープランの進行管理



■都市計画マスタープランの見直し



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

参考資料

1. 策定経緯 P140
2. 検討体制 P143
3. 用語解説 P145

1. 策定経緯

1) 策定経緯

年度	月	市民参加	都市計画審議会	庁内会議	
				検討委員会	検討部会
平成30年度	9月			第1回	第1回
	11月	松戸市の都市づくりに関する 市民アンケート調査			
	12月				
	1月			第2回	第2回
3月					
平成31年度 (令和元年度)	4月				
	5月			第3回	第3回
	10月			第4回	第4回
	3月				
令和2年度	4月				
	10月				●
	11月		第137回		●
	1月				●
	2月		第138回		●
	3月		第139回	第5回	第5回
	4月		第140回		●
令和3年度	5月		第141回		
	6月	オープンハウスの開催 (五香市民センター、東部市民センター、 アーツスポットまつど、新松戸市民センター)			
	7月				●
	8月		第142回		
	9月				●
	10月		第143回		
	11月		第144回	第6回	第6回
	12月	パブリックコメントの実施 (12月16日～1月16日)			
	1月			第7回	第7回
	2月		第145回		
	3月		第146回		
	令和4年度	4月	松戸市都市計画マスタープランの公表		

※「●」→意見照会

2) 検討内容

■松戸市都市計画審議会

年月日	会議	主な議題
令和2年度	11月16日 第137回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・これまでの都市づくりや本市の特性について
	2月5日 第138回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定における各テーマの検討について ・「賑わい・産業」「水・みどり・歴史」「道路・交通」分野について
	3月30日 第139回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定における各テーマの検討について ・「住宅地」「防災」分野について
令和3年度	4月27日 第140回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・分野別の方針に対する意見の整理 ・地域別の方針について
	5月24日 第141回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・市街化調整区域の土地利用について ・地域別の整理
	8月23日 第142回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・オープンハウス開催の結果報告 ・都市づくりのビジョンについて ・都市計画マスタープランの実現に向けて
	10月15日 第143回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・全体構成（案）
	11月18日 第144回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・パブリックコメント（素案）
	2月15日 第145回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について ・パブリックコメント実施結果（案）の報告 ・松戸市都市計画マスタープラン（修正案） ・松戸市都市計画マスタープラン【概要版】（修正案）
	3月28日 第146回都市計画審議会	松戸市都市計画マスタープランの改定について【諮問・答申】 ・松戸市都市計画マスタープラン（最終案） ・松戸市都市計画マスタープラン【概要版】（最終案）

■市民参加の取り組み

年月日	取り組み	主な内容
平成30年度	11月20日～12月3日 松戸市の都市づくりに関する市民アンケート調査	アンケート調査
令和3年度	6月27日～7月10日 オープンハウスの開催 6月27日 五香市民センター 7月3日 東部市民センター 7月4～7日 アートスポットまつど 7月10日 新松戸市民センター	パネル展示 アンケート調査
	12月16日～1月16日	パブリックコメントの実施

■松戸市都市計画マスタープラン庁内検討委員会

年月日	会議	主な議題
平成30年度	9月10日 第1回庁内検討委員会	庁内検討委員会設置要綱（案）について 松戸市都市計画マスタープランの改定について ・現在の松戸市都市計画マスタープランの概要 など
	1月23日 第2回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・都市計画マスタープラン改定の背景と目的 ・これまでの都市づくりの成果 など
平成31年度 （令和元年 度）	5月16日 第3回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・庁内検討委員会設置要綱の一部改正について ・平成30年度検討状況の概要について など
	10月10日 第4回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・都市計画マスタープラン改定案について ・今後のスケジュールについて など
令和2年度	3月19日 第5回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・松戸市都市計画マスタープラン改定案について ・今後のスケジュールについて など
令和3年度	11月11日 第6回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープラン パブリックコメント（素案）について
	1月24日 第7回庁内検討委員会	松戸市都市計画マスタープラン（修正案）について 松戸市都市計画マスタープラン【概要版】（修正案）について

■松戸市都市計画マスタープラン庁内検討部会

年月日	会議	主な議題
平成30年度	9月10日 第1回庁内検討部会	庁内検討委員会設置要綱（案）について 松戸市都市計画マスタープランの改定について ・現在の松戸市都市計画マスタープランの概要 など
	1月23日 第2回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・都市計画マスタープラン改定の背景と目的 ・これまでの都市づくりの成果 など
平成31年度 （令和元年 度）	5月16日 第3回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・庁内検討委員会設置要綱の一部改正について ・平成30年度検討状況の概要について など
	10月10日 第4回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・都市計画マスタープラン改定案について ・今後のスケジュールについて など
令和2年度	10月30日 検討部会へ意見照会	第137回松戸市都市計画審議会資料について
	11月6日 検討部会へ意見照会	前都市計画マスタープランの評価及び 都市計画マスタープランへの反映に関する調査について
	1月25日 検討部会へ意見照会	第138回松戸市都市計画審議会資料について
	2月24日 検討部会へ意見照会	第139回松戸市都市計画審議会資料について
	3月19日 第5回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープランの改定について ・松戸市都市計画マスタープラン改定案について ・今後のスケジュールについて など
令和3年度	4月16日 検討部会へ意見照会	第141回松戸市都市計画審議会資料について
	7月9日 検討部会へ意見照会	第142回松戸市都市計画審議会資料について
	9月8日 検討部会へ意見照会	松戸市都市計画マスタープラン（素案）について
	11月11日 第6回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープラン パブリックコメント（素案）について
	1月24日 第7回庁内検討部会	松戸市都市計画マスタープラン（修正案）について 松戸市都市計画マスタープラン【概要版】（修正案）について

2. 検討体制

■松戸市都市計画審議会 委員名簿

市議会議員	市川 恵一		～令和3年12月
	城所 正美		令和2年12月～
	杉山 由祥		
	鈴木 大介		
	鈴木 智明		令和2年12月～
	高橋 伸之		～令和2年12月
	中川 英孝		令和3年12月～
	増田 薫		
	松尾 尚		～令和2年12月
	ミール 計恵		
学識経験者	秋田 典子	千葉大学大学院教授	
	小野寺 克	千葉県宅地建物取引協会松戸支部 本部理事	～令和3年1月
	金尾 健司	水資源機構 理事長	
	椿 唯司	松戸市農業委員会会長	
	中山 政明	松戸商工会議所会頭	
	西村 幸夫	國學院大學教授	
	橋本 孝司	千葉県宅地建物取引協会松戸支部 本部理事	令和3年1月～
	福川 裕一	千葉大学名誉教授	会長
関係行政機関の職員 及び住民の代表	相澤 忠利	千葉県東葛飾土木事務所所長	～令和3年4月
	青木 洋	千葉県松戸東警察署署長	令和3年3月～令和4年3月
	恩田 忠治	松戸市町会・自治会連合会会長	
	高原 清久	千葉県松戸東警察署署長	～令和3年3月
	土屋 裕二	千葉県松戸東警察署署長	令和4年3月～
	元吉 博保	千葉県東葛飾土木事務所所長	令和3年4月～

(敬称略)

■松戸市都市計画マスタープラン庁内検討委員会メンバー

委員長	街づくり部長
副委員長	総合政策部長
	財務部長
	総務部長
	市民部長
	経済振興部長
	環境部長
	健康福祉部長
	福祉長寿部長
	子ども部長
	建設部長
	生涯学習部長

■松戸市都市計画マスタープラン庁内検討部会メンバー

会長	街づくり部	都市計画課長 街づくり課長 新拠点整備課長 交通政策課長 みどりと花の課長 公園緑地課長 住宅政策課長 危機管理課長 政策推進課長 公共施設再編課長
	総務部	財政課長
	総合政策部	市民自治課長
	財務部	商工振興課長 農政課長
	市民部	環境政策課長 廃棄物対策課長
	経済振興部	健康福祉政策課長
	環境部	高齡者支援課長 子ども政策課長
	健康福祉部	建設総務課長 道路建設課長 道路維持課長 河川清流課長 下水道整備課長
	福祉長寿部	教育企画課長
	子ども部	事務局長
	建設部	
	生涯学習部	
	農業委員会	

3. 用語解説

あ行	
I o T	様々な物がインターネットにつながる事、またはインターネットにつながる様々な物。「Internet of Things」の略。
I C T	通信技術を活用したコミュニケーションの事。「Information and Communication Technology」の略。
アクセス	目的地までの交通の便や手段の事。
e コマース	インターネット上でモノやサービスを売買する取引全般の事。
一級河川・準用河川	河川法に基づき、国土保全上または国民経済上特に重要な水系に係る河川のうち、国土交通大臣が指定した河川を一級河川という。一級河川以外の河川のうち公共の利害に重要な関係があるもので、知事が指定したものを二級河川といい、準用河川は、それ以外で市町村長が指定したもので、河川法の二級河川に係わる規定が準用される。
A I	人工知能の事。「Artificial Intelligence」の略。
雨水浸透施設	雨水を地下に浸透させ、下水道・河川への雨水流出量を抑制する施設。
雨水貯留池	地域の浸水被害を少しでも軽減するための雨水貯留施設で、市が直接建設するほか、一定の規模以上の宅地開発に対して必ず設置をお願いしている。
オープンスペース	建物が建っていない土地で、公園や広場などの公共的な空間の事。人々の休息、レクリエーションの場などになる。
オープンフォレスト	松戸市が、里やまボランティア活動が行われている民有地の森を、森の所有者の協力を得て市民に公開するイベント。
温室効果ガス	大気中に拡散された温室効果をもたらす気体の事。特に産業革命以降、代表的な温室効果ガスである二酸化炭素、メタン、フロンガスなどの大気中の濃度が、人為的な活動により増化する傾向にある。
か行	
街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園。1 箇所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
ガバメントクラウドファンディング	自治体が抱える課題解決のために具体的なプロジェクトを起こし、そのプロジェクトに共感した人たちから寄附を募る仕組み。
環境基準	大気汚染、水質汚濁、土壌汚染および騒音に係る環境上の条件について、人の健康を保護し、生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準。
既成市街地	都市において、既に建物や道路などが整備され市街地が形成されている地域。
共同化	複数の土地や建物の所有者が共同で1つの建物を建てること。
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給などの応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般道路及びこれらを連絡する基幹的な道路。
近隣商業地域	都市計画法に基づく用途地域の一つで、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために指定する地域。

景観協定	住民が身近な地域で良好な景観形成を進めるため、みんなで決めて守る景観づくりのルールで、市長の認可を受けることで公的なものとする、景観法で定められた制度。
景観形成ガイドライン	松戸市の景観計画に定められている方針や制限の内容、留意すべき事項等を解説したもの。
減災	台風・地震などの災害は起こることを前提として、起きた場合の被害を少しでも減らそうとすること。
建築協定	市街地の環境や利便性を維持・増進するため、区域内の所有者などの全員の合意により定める協定。建築物の敷地、用途、形態などについて定めることができる。
高経年化	経年とは年を経ることで、高経年とは長い年月が経っていること。ただし、必ずしも性能が劣化していることは意味していない。
交差点改良	道路の交差点において、付加車線の新設や歩道の拡幅などにより、渋滞の解消や歩行者・自転車の安全性の確保を図ること。
交通結節点	鉄道、自動車などの各種の交通手段が結節するところ。
交通手段分担率	人がある目的をもって、ある地点からある地点へ移動する単位をトリップといい、ある交通手段のトリップ数の全交通手段のトリップ数に占める割合のこと。
こどもの遊び場	こどもの健全育成の一環として設置され、子どもが自由に遊ぶための広場。
さ行	
災害対策本部	災害時に対策を決定し、指揮をとる本部。
市街化区域・市街化調整区域	市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域のこと。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、既成市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、地区内の建築物を除去し、公共施設の整備、建築物および建築敷地の整備などを行う事業。
自主防災組織	地域住民が「自分たちの地域は、自分たちで守ろう」という連帯感に基づき自主的に結成する組織。平常時には知識の普及、防災訓練の実施、防災用資機材の整備を行い、災害時には情報の収集伝達、初期消火、負傷者の救出救護、避難誘導などの活動を行う。
自助・共助・公助	災害対策において、「自助」は自らの命は自分で守ること、「共助」は隣近所が助け合って地域の安全を守ること、「公助」は行政が個人や地域の取り組みを支援したり、「自助・共助」では解決できない対策を行うことをいう。
市民農園	農地所有者自身が開設し運営する農園で、利用者は農地所有者と直接契約を結び、農園を利用して農業を体験する。
市民緑地	都市緑地法に基づく制度で、土地等の所有者との契約によって一定の期間緑地等を設置する「市民緑地契約制度」と、民間主体が認定を受けて一定期間緑地を設置・管理する「市民緑地認定制度」がある。
住宅確保要配慮者	低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な人。
集約型都市構造	市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通にアクセスしやすい場所に居住機能、医療、福祉等の生活サービス機能などを集積させる都市構造。

収容避難所	家屋倒壊や火災により住居を失うなど、引き続き避難を必要とする方を、一時的に収容保護できる場所。
準工業地域	都市計画法に基づく用途地域の一つで、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。
浸水想定区域	想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。
親水広場	河川等の水と親しむことを重視して設計した広場。
新耐震基準	建築基準法で昭和56年6月1日に導入された現在の基準で、数十年に1度程度発生する地震動に対しては構造物にほとんど損傷が生ずるおそれがなく、数百年に1度程度発生する地震動に対しては構造物が倒壊・崩壊するおそれのないことを目標としたもの。
垂直避難	大規模水害時に洪水の恐れがある場合は、立ち退き避難が原則であるが、立ち退き避難する時間がなく、遠くまで移動することがかえって危険な場合は、松戸市が指定している垂直避難が可能な近くの避難所や自宅の上層階などの高い所に避難すること。
スマートシティ	都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。
セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策。
生活道路	一般道路のうち、主として地域住民の日常生活に利用される道路。
生産緑地	市街化区域内において、緑地機能を持つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的とした都市計画の制度であり、営農を継続することにより農地として保全されるもの。
ゼロエネルギー住宅	住宅の外壁や窓などの断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー（太陽光などの自然から得られるエネルギー）消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。
ゼロエミッション	環境への負荷を極力小さくすること。住宅においては、新エネルギー技術、省エネルギー技術、環境技術が総合的に活用されている。
た行	
第一種低層住居専用地域	都市計画法に基づく用途地域の一つで、低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するために指定する地域。
体験農園	農園主の指導を受けながら、種まきから収穫までの農作業を体験できる農園。
高潮	台風や強い低気圧による気圧の低下や風の吹き寄せによって、海面が異常に上昇する現象。
宅地細分化	建替え等の際に宅地が分割されて小規模な宅地になること。
多自然護岸	単なる自然保護だけでなく、自然を積極的に再生しながら水辺の環境づくりを進める考え方から、自然材料を使って整備した河川の護岸。
地域公園	松戸市みどりの基本計画において、地域のレクリエーション、防災、コミュニティ育成等の拠点となる公園として位置づけられた公園。

地域地区	都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を図るもの。具体的には、用途地域、高度地区、防火地域などがある。
地域防災計画	災害対策基本法に基づき、都道府県と市町村が、計画的な防災行政を行うために必要な対策計画を定めるもの。
地域防災リーダー	松戸市独自の制度で、町会・自治会・管理組合等の会長からの推薦により、地域での防災活動の中心的役割を担ってもらう人を市長が委嘱する。
地域防災力	自助・共助・公助に基づく地域の総合的な防災体制及びその能力。
地区計画	良好な環境の形成または保持のため、合理的な土地利用を行うことを目的に、都市計画で定める制度。建築物の用途、敷地規模、建蔽率・容積率、壁面位置、高さなどを定めることができる。
地区防災計画	災害対策基本法に基づき、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者が自発的に行う防災活動に関して定める計画。
地産地消	地域で生産された農産物を地域で消費しようとする取り組み。食料自給率の向上に加え、直売所や加工の取り組みなどを通じて農業の6次産業化につながるもの。
昼夜間人口比率	常住人口（夜間人口）100人当たりの昼間人口の割合であり、100を超えているときは人口の流入超過、100を下回っているときは流出超過を示す。
長寿命化	予防保全型の施設管理における、施設の使用期間の延伸のための点検、維持管理、修繕等の取り組み。
特別緑地保全地区	都市緑地法に基づき、良好な自然的環境を形成している緑地を都市計画に定め、建築行為や開発行為を許可制により規制する。樹林地などの緑地を担保する規制力が強い手法で、現状凍結的に保全する制度。
都市改造事業	既成市街地における土地区画整理事業の一つの手法であり、街路の造成を行い、併せて宅地の利用増進を図るもの。昭和45年に公共団体等区画整理補助事業に改称されている。
都市型住宅	駅周辺などにおいて、高度利用された形態でにぎわいや都市的な景観を形成し、様々な都市機能を身近に利用できるという高い利便性を生かした集合住宅のこと。
都市計画道路	都市計画法に定められた都市施設の一つで、都市計画によって指定される市の骨格を形成し、円滑な都市活動を展開するための基盤であり、都市機能の拠点を結ぶ広域的な交通ネットワークを形成するとともに、地域におけるまちづくりにも密接に関連する道路。
都市計画区域	都市計画法に基づき、市または人口、就業者数などが一定以上の町村の中心市街地を含み、かつ自然的条件、社会的条件、人口、土地利用、交通量などを勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域を都道府県知事が法的手続きに従って指定する区域。
都市公園	国営公園および地方公共団体が設置する公園および緑地。
都市施設	道路、公園、上下水道、河川など、都市の諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で、都市計画に定めることができるもの。
都市農地の貸借円滑化法	平成30年に指定された「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」のことで、この法律により都市農地（生産緑地）を借りて自ら耕作する場合、契約期間

	経過後に農地が返ってくるため、安心して農地を貸すことができるようになった。相続税納税猶予を受けたままで農地を貸すことができるほか、都市農地で市民農園を開設する場合（都市農地を借りて開設する場合）、農地所有者から直接借りることができる。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により指定される区域。土砂災害警戒区域では、警戒避難体制の整備等が行われ、土砂災害特別警戒区域では、開発行為の制限や建築構造の構造規制等が行われる。
土地改良事業	土地改良法に基づき、農用地の改良、開発、保全または集団化を行う事業。農業の生産性の向上、農業総生産の増大、農業構造の改善などを図ることを目的としている。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用促進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画形質を変更する事業。
な行	
内水	大きな河川の水位が上昇したために、そこに流れ込む水路の水が行き場を失って、宅地等に逆流したり、宅地等に降った大雨が、水路や下水道に排水しきれずに水が溜まること。
年少人口・生産年齢人口・老年人口	年少人口は15歳未満、生産年齢人口は15歳以上65歳未満、老年人口は65歳以上のそれぞれの人口。
農地銀行制度	農業経営基盤強化促進法に基づき農業委員会に設置されているもので、農地の効率的な利用を進めることを目的に、農地の貸し借り等の仲介を行う制度。
は行	
排水機場	洪水時に樋門などを閉じてしまうと堤防の内側に降った雨水が川へ出ていけないため、ポンプでこの水を川へ排出する施設。
ハザードマップ	災害による被害を予測し、その被害範囲を地図にまとめたもの。最近では避難場所や避難経路などを書き込んだものもハザードマップとよんでおり、水防法、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律、地震防災対策特別措置法により、洪水、内水、土砂災害、地震・津波・高潮に対するハザードマップを自治体が作成している。
バリアフリー	障害者や高齢者が生活や行動する上で、妨げとなる障壁（バリア）を取り除き、安心して暮らせる環境をつくること。
ヒートアイランド現象	都市の気温が周囲よりも高くなる現象のこと。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することから呼ばれる。
避難場所・広域避難場所	地域で災害が拡大し、危険な状況と判断される場合に一時的に避難できる空地（学校の校庭・公園・河川緑地等）。避難場所のうち、大火災等の最悪の状況においても避難できる、10ha以上の面積を有する場所を広域避難場所と呼ぶ。
樋門	堤防の内側の雨水や水田の水などが川や水路を流れ、より大きな川に合流している場所で、合流する川の水位が洪水などで高くなった場合に、その水が堤防の内側に逆流しないように設ける施設で、堤防の中にコンクリートの水路を通し、そこにゲートを設置するものを樋門または樋管と呼ぶ。

複合市街地	住宅、商業、業務などの多様な機能が調和しながら集積している市街地。
保全樹林地地区	松戸市緑の条例に基づき、市民の生活に必要と認められる自然環境を保全するため、規則で定める基準により樹林地を保全すべき地区。
ま行	
マイ・タイムライン	住民一人ひとりの防災行動計画であり、台風等の接近による大雨によって河川の水位が上昇する時に、自分自身がとる標準的な防災行動を時系列的に整理し、自ら考え命を守る避難行動のための一助とするもの。
マンホールトイレ	災害によって電気や水道が止まってしまうトイレが使用できない場合に、下水道管路にあるマンホールの上に簡易な便座やテント・ボックスを設け、災害時のトイレ機能を確保するもの。
モビリティ	移動性や動きやすさを意味し、交通分野では乗り物など交通手段や移動手段などを表す言葉で使われる。
や行	
ユニバーサルデザイン	年齢、障害の有無・障害の種類に関わらず、あらゆる環境において、すべての人々が利用しやすい空間をつくりだすことを目標とする「全ての人のためのデザイン」。
要支援者	高齢者や障害者などで災害時に一人で避難することが困難な方。
用途地域	都市計画法に基づき、都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的として、建築物の建築を用途や容積などにより規制する制度。
ら行	
ライフサイクルコスト	企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程で必要な経費の合計額のこと。
ライフスタイル	生活の様式、その人間の人生観や価値観を反映した生き方のこと。
ライフライン	ガス・水道・電気・電話・流通などの生活に必要な設備のこと。
リノベーション	既存建物を大規模に改装し、用途変更や機能の高度化を図り、建築物に新しい価値を加えること。
リモートワーク	自宅など会社から離れた場所で仕事を行うこと。
流下能力	どのくらいの水を流すことが出来るのかを表したもの。1秒間に流せる量を表現したりする。
緑被率	ある地域または地区における緑地面積の占める割合。
歴史的風致	地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境。

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

松戸市都市計画マスタープラン
令和4年4月

◆ 発行 松戸市
〒271-8588
千葉県松戸市根本 387 番地の 5
TEL 047-366-1111

◆ 編集 松戸市 街づくり部 都市計画課

※本計画の公表後に、内容にかかわらない誤字・脱字等の軽微な修正を、ホームページ上のデータの更新によって行う場合があります。

