松戸駅周辺地域のまちづくり
～都市再生緊急整備地域の指定を受けて～

松戸駅周辺地域は、昭和40年代に松戸駅西口において土地区画整理事業※を行うなど、早くから都市基盤整備を実施してきましたが、現在は都市機能の更新時期を迎えていることや、近隣市における大型商業施設の出店などにより、商業・業務面においての活力が薄れつつあります。

そこで松戸市では、新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点（新拠点ゾーン）の整備や、駅周辺での市街地再開発事業を実施することで、にぎわいと防災性の向上など都市再生の実現に向けて、民間活力を最大限生かせる**「都市再生緊急整備地域（上図、赤線内）」**の制度の活用を推進してまいります。なお、本資料は、都市再生緊急整備地域の指定（令和３年９月１日）後に、市民の皆さまより多くのお問い合わせをいただいておりましたので、改めて制度の概要などをお知らせするものです。

［※］部分の詳細は、本資料の裏面「用語（補足）の解説」をご参照ください。

令和８年９月

松戸市

よくある問い合わせ

松戸市公式ホームページ
（都市再生緊急整備地域）

Q　都市再生緊急整備地域の指定に伴って、松戸駅周辺は将来どうなりますか？

A　都市再生の質の向上に向けた、様々な近未来技術※ の活用や質の高い民間投資手法などの視点も含め、本市の核にふさわしい“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちを目指します。

Q　指定された地域に住んでいますが、なにか制限や義務はありますか？

A　新たな制限等はございません。

Q　指定された地域に住んでいますが、将来的に住めなくなったりしますか？

A　都市再生緊急整備地域の指定を理由として、将来的に住めなくなることはございません。

Q　住宅（戸建て・マンション）を建て替えたいのですが、税制支援や金融支援の対象になりますか？

A　「民間都市再生事業計画の認定（国土交通大臣の認定）」を受ける必要があります。
本資料「国土交通大臣の認定について」をご参照ください。

Q　都市再生緊急整備地域指定に伴う支援の対象にはならなかったのですが、他に利用できる制度などはありますか？

A　その他の制度利用に際しては、各種異なる要件等もございますが、近隣の方々との共同事業や市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などがございます。お気軽にご相談ください。

補助金など、その他市の施策（概要）

※補助金について、予算に達し次第終了となります。詳細は、各担当課までお問い合わせください。

脱炭素　松戸市 環境部 環境政策課 ゼロカーボンシティ推進担当室　☎：047（710）0243

・松戸市住宅用エネルギー設備等設置費補助金　■補助対象設備：エネファーム、太陽光発電システム、蓄電池 ほか
・松戸市省エネルギー住宅普及促進事業費補助金　■補助対象住宅：LCCM※（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）
・松戸市事業用省エネルギー設備等導入促進事業費補助金　■補助対象事業：ZEB※(ゼロエネルギービルほか)

企業誘致　松戸市 経済振興部 商工振興課　☎：047（711）6377

・松戸市企業立地促進補助金
対　象　者：新たに松戸市に進出し事業を行う者で、施設に応じた雇用要件を満たす者
対象区域：事務所（オフィス）、商業施設（店舗面積5,000㎡以上のショッピングセンターに限る）ほか
・松戸市ホテル等立地促進補助金
対　象　者：市内において宿泊施設及びコンベンションホールの営業を新たに行う者
対象区域：ホテル（客室数150室以上）、コンベンションホール、コンベンションホール付きホテル
・松戸市サテライトオフィス等立地促進補助金
対　象　者：サテライトオフィス等を新たに設置し運営する事業者
対象区域：シェアオフィス・コワーキングスペース、自社利用のためのサテライトオフィスほか

にぎわい創出

松戸市 経済振興部 商工振興課　☎：047（711）6377

・松戸市中心市街地商業事業者誘致促進補助金
対　象　者：3ヶ月以上賃貸借されていない空き店舗に補助対象となる商業店舗を整備し、事業を開始する個人又は法人その他の団体
対象区域：松戸市松戸・本町・根本・小根本のうち、用途地域※が「商業地域」である区域

松戸市 文化スポーツ部 文化芸術創造課　☎：047（367）7814

・中心市街地活性化エリアマネジメントにぎわい創出事業
内　　容：町会・自治会、民間事業者や行政等を含む運営委員会が、公共空間を利活用してイベント等に取り組んでいる。
対象区域：松戸駅周辺の中心市街地及びその隣接する地域

用語（補足）の解説

土地区画整理事業：道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

地域整備方針：都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して都市再生緊急整備地域の整備に関する方針。当地区の整備方針の詳細については、ページ上部のQRコード（松戸市公式ホームページ）よりご確認ください。

都市開発事業：都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附帯する事業を含む。）のうち公共施設の整備を伴うものをいう。

都市再生事業：都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であって、都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、都市開発事業を施行する土地の区域面積が政令で定める規模以上のもの。

市街地再開発事業：市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業。

優良建築物等整備事業：市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

用途地域：住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。用途地域（12種類）が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決められる。

近未来技術：AI・IoTや自動運転、ドローンなどの技術。

ＺＥＨ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称で、「外皮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消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」

LCCM：ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅の略称で、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省ＣＯ２に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のＣＯ２排出量も含めライフサイクルを通じてのＣＯ２の収支をマイナスにする住宅。

ＺＥＢ：ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称（「ゼブ」）で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。

松戸駅周辺のまちづくり　～都市再生緊急整備地域の指定を受けて～
松戸市　都市再生部　松戸駅周辺整備振興課
〒：271-8588　松戸市根本387番地の５　☎：047（366）7086
✉：mcms@city.matsudo.chiba.jp

都市再生緊急整備地域とは？

都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、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、政令で指定する地域のことです。

フローで確認してみよう！

都市再生緊急整備地域内では、不動産の建て替えや活用などに利用することができる特例があります！確認してみましょう！

Q1 あなたの土地や建物は、右図 [　　] 内にありますか？

はい

いいえ

都市再生緊急整備地域の指定に伴う特例の対象ではありません。松戸駅周辺において、不動産の建て替えや活用をお考えの方は、近隣の方々との共同事業などにより、「市街地再開発事業※」などの制度をご活用いただける場合もございます。お気軽にご相談ください。

Q2 不動産の建て替えや活用などの事業を考えていますか？

はい

いいえ

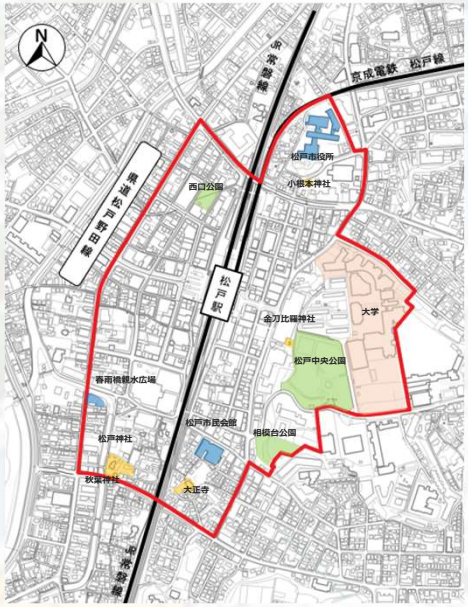
今後、建て替えや活用をご検討の際は、改めて本資料をご一読いただければ幸いです！

Q3 事業区域の面積は、0.5ha（5,000㎡）以上ですか？

はい

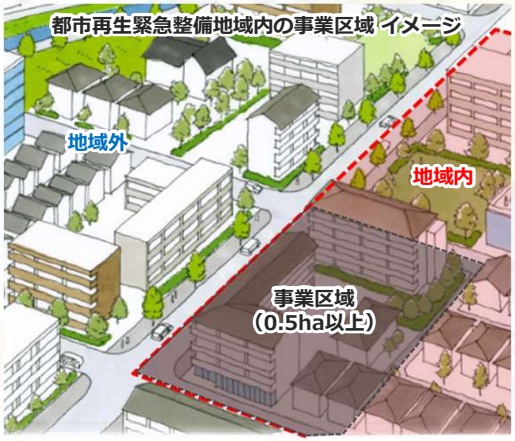
いいえ

都市再生緊急整備地域の指定に伴う特例の対象外となりますが、近隣の方々との共同事業により面積要件などを満たす場合には、特例を活用できる場合もございますのでお気軽にご相談ください。
また、「市街地再開発事業」や「優良建築物等整備事業※」など、その他の制度の活用もご検討いただけます。
（事業区域は、**前面道路の中心線からの面積**など敷地面積とは異なる設定が可能な場合もございます。）



松戸駅周辺地域（50ha）

都市再生緊急整備地域の範囲内であり、0.5ha以上の区域にて事業を検討している皆さまは、「都市再生緊急整備地域内の特例」に記載の特例を受けられる可能性があります。
また、「民間都市再生事業計画の認定（以下、国土交通大臣の認定）」を受けると、更に特例の幅が広がります。申請をお考えの方は、下記「国土交通大臣の認定について」をご参照ください。



国土交通大臣の認定について

都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であり
①地域整備方針※ に定められた都市機能の増進を主たる目的とし
②事業区域0.5ha以上で
③いずれかの施設・機能の整備をするもの
- 地方の魅力を発信する施設　・多様な働き方が可能なシェアオフィス等
- 地域の人々の交流を生み出すイベントスペースや供用スペース等
- その他、地域整備方針の実現に特に資するもの

の場合に、都市再生事業※ に関する計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができます！

国土交通大臣の認定をお考えの皆さまへ！

国土交通大臣の認定を受けるために必要な「計画の記載事項」や「申請書に添付する図書」「認定基準」等ございますので、上記項目に合致する方は、ご相談ください。

都市再生緊急整備地域内の特例（概要）

お読みいただいている皆さまを「事業者」と呼ばせていただきます！

1．都市計画の提案制度【都市再生特別措置法 第37条】

下記の要件を満たす事業者は、事業実施に必要な都市計画の決定や変更を提案することができます。

● **提案できる事業者の要件**

- 都市再生事業を実施しようとする者
- 事業区域の面積が0.5ha以上
- 提案する都市計画の対象区域の所有権等を有する者の同意（2/3以上）を得ている　など

● **提案することのできる都市計画**

- **都市再生特別地区に関する都市計画**
- 高度利用地区に関する都市計画
- 特定防災街区整備地区に関する都市計画
- 市街地再開発事業に関する都市計画
- 防災街区整備事業に関する都市計画
- 土地区画整理事業に関する都市計画
- 区域の全部に再開発等促進区を定める地区計画に関する都市計画　など

（道路や公園、水道・河川・学校・病院・防水などの「都市施設に関する都市計画」においても対象となるものもあります）

2．都市再生特別地区の指定【都市再生特別措置法 第36条】

（注）都市再生特別地区に関する都市計画の提案の場合

都市計画の提案制度を利用することで、提案した都市計画が変更または決定された場合、事業区域に対し都市再生特別地区が指定されます。そこでは、既存の用途地域に基づく用途や容積率等の規制を適用外にした上で、事業者の自由度が高い計画の実現が可能になります。

- 建築物等の誘導すべき用途
- 建築物の容積率の最高限度及び最低限度
- 建築物の建蔽率の最高限度
- 建築物の高さの最低限度、壁面の位置の制限
- 建築物の建築面積の最低限度

3．事業認可等の手続期間の短縮【都市再生特別措置法 第41.42条】

事業者の事業実施に向けて、行政側も適切に処理を進めていくことが定められています。

● **都市計画決定等の処理期間について**

都市計画決定権者は、計画提案から６ヶ月以内に、計画案を踏まえた「都市計画決定・変更」または「通知（都市計画を変更する必要が無いと判断した場合）」をしなければなりません。

● **都市再生事業等の処理期間について**

行政庁は、都市再生事業等を実施するために必要な「認可や認定、承認の申請」から３ヶ月以内（政令で定める期間以内において）に、当該処理を行わなければなりません。

4．税制支援

事業者向けの支援（国土交通大臣の認定を受けた事業に限る）

- 所得税
- 不動産取得税
- 都市計画税
- 固定資産税
- 法人税
- 登録免許税（建物保存登記）

事業区域内に残られる方向けの支援

- 所得税（課税繰延、軽減税率）
- 個人住民税、法人税（軽減税率）

事業区域内から出られる方向けの支援

- 所得税（課税繰延、軽減税率）
- 個人住民税（課税繰延、軽減税率）
- 法人税（課税繰延、軽減税率）

5．メザニン支援事業（金融支援）

貸付元

- 民間都市開発推進機構（MINTO機構）

主な要件

- 国土交通大臣の認定を受けた事業
- 広場、緑地等の公共施設整備を伴う事業
- 事業用地が0.5ha以上である　など

支援限度額

- 総事業費の50%
- 公共施設等の整備費