

第5回 松戸市都市再生緊急整備地域準備協議会（概要版）

開催日時	令和3年2月8日(木) 09:30~11:50
開催場所	オンライン開催「Zoom (Zoom Video Communications)」
出席者	<p>■委員[※]…代理者</p> <p>東日本旅客鉄道株式会社 東京支社 企画調整課長 塩ノ谷浩司 [※] 松戸商工会議所 専務理事 薄葉博司 東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授 中井検裕 千葉大学大学院 園芸学研究科 准教授 秋田典子 内閣府 内閣参事官 森本励 経済産業省 関東経済産業局 地域経済部長 中嶋重光 国土交通省 関東地方整備局 企画部 広域計画課 課長 下坪賢一[※] 国土交通省 関東地方整備局 建政部長 大井裕子 千葉県 県土整備部 次長 高橋伸生[※] 松戸市 経済振興部長 小川哲也 松戸市 街づくり部長 福田勝彦 株式会社千葉銀行 松戸支店長 中村旬治 株式会社日本政策投資銀行 地域企画部 PPP/PFI 推進センター課長 山中宏昭 [※]</p> <p>■事務局 松戸市</p>
議事次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 副市長挨拶（山田副市長） 3 座長挨拶（松戸市街づくり部長） 4 議事 <ol style="list-style-type: none"> （1）要綱の改正について （2）地域整備方針（素案）について （3）指定すべきエリア（素案）について （4）その他 5 閉会

1. 開会

2. 山田副市長挨拶

- 今回 5 回目の開催となるが、第 4 回目の資料のおさらいとともに松戸のポテンシャルを理解いただいた上でまとめた資料と理解している。松戸の多様な自然環境を活かしながら、暮らしてきた現在があり、この松戸の更なる発展のための議論を進めてもらえればと思う。
- 対象区域は江戸川の低地と台地の両方が入ったエリアであり、特色ある地形の中で更なる発展を期待している。これまでは、東京のベッドタウンという位置づけだったが、多様な活動、仕事をしている市民が様々な活動を暮らしの中で発展させてきているエリアだと感じており、ワークライフシティというコンセプトは松戸のシンボルとなると期待している。
- 新拠点ゾーンの整備基本計画も先日まとめた。市役所機能の再編整備と併せて、新しい時代の新しい社会に必要な市役所のあり方を模索し、松戸市全体の都市再生にもつなげていきたい。

3. 座長（松戸市街づくり部長）挨拶

- これまでの準備協議会では、東京都心 3 区の一極集中是正、少子高齢化や働き方の多様化を見据え、東京の近郊都市としての松戸駅周辺地域の都市再生をどのような方向で進めていくべきかという大変難しい課題に取り組んできた。委員の皆様方にご意見を賜りながら、想定する指定エリアを絞り込むとともに取り組みの焦点も絞り込むことで、松戸市が育んできた文化・特色を活かしつつ未来の多様な働き方、暮らし方を支えられる選ばれる Work Life City 松戸を目指し、自立した新しい大都市近郊型都市モデルの創出を掲げるに至っている。
- 本市としては、来年度の政令指定を目指しており、本日までに議論された内容をもとに指定エリアの素案、地域整備方針の素案を作成し内閣府と協議していきたいと考えている。委員の皆様方には、幅広い視点で議論頂くようお願い申し上げたい。

4. 議事

(1) 要綱の改正について（委員の変更）

- 事務局より、委員の変更及び第 7 条への追記（オンライン会議の開催）による要綱の改正について説明

(2) 地域整備方針（素案）について

- 事務局より、松戸駅周辺の将来像及び地域整備方針（素案）について説明

(3) 指定すべきエリア（素案）について

- 事務局より、指定すべきエリア（素案）について説明

◆審議内容（各委員からの意見）

- 松戸駅周辺地域は、首都圏近郊都市の利便性と郊外都市の利点を兼ね備えており、更に歴史や文化が育まれてきた地域であることが、都市再生に向けたまちづくりで重要なポイントになるだろう。そういう意味で第 4 回資料のおさらいで示された 6 つの方針において、「文化」の扱いが小さいのが少し気になった。とりわけ、市のまちづくりの意向が色濃く反映できる「新拠点ゾーン」の「北側のエリア」では、「複合文化施設」が想定されているのであるから、松戸の歴史や文化を踏まえてどのような機能や施設が望ましいのか、しっかりと示していくとよい。

- 市の主導により民間活力を利用して作り込めるエリアとしては、新拠点ゾーン・市役所跡地・市民会館跡地であろう。特に「新拠点ゾーン」の「北側エリア」の保留地は、松戸駅周辺の都市再生にとって重要なポイントになるであろう。民間活力を最大限利用するためには、基盤整備が済んでからでは遅い面がある。これから新拠点ゾーンの事業を進めるにあたり、民間の力をどのように反映させたまちづくりをしていくのか、民間デベロッパー等の事業者との密な意思疎通が極めて重要となることから、民間と検討していく仕組み作りが重要になってくる。
- 松戸のポテンシャルとしては、市内に複数の大学があるなど文教都市という面がある。大学とは、今後の人口減少社会において構造的に衰退を免れ得ない状況となっているが、そういう将来を見据えて、慶應義塾大学などが歯科大学を合併させるなどの投資を図っているように、この10年くらいで最後の投資が行われる動きが出てくるだろう。このような大学の投資の動きを考えると、例えば新拠点ゾーンに大学の進出ニーズがあることも十分に考えられるのではないかな。
- 改めて今後のまちづくりを考えていく上で必要なことを3点あげたい。
- 1点目は新拠点ゾーンの北側の使い方について。しばらくはテレワークなどが進み、職住近接の流れが進むだろう。その次を考えて、松戸にシェアオフィスだけでなく、オフィスを整備しておくことも必要だと考える。その際にどんなオフィスならニーズがあるのかなどについて、戦略を持って企業誘致をすることが必要である。例えば、ニッチな分野や松戸が得意な分野、公園も近くにあるので、市民との協働などが可能な産業を育成することも重要だろう。子育てに松戸は定評があるので、そのような分野に絞ってオフィスを誘致することを検討してほしい。
- 2点目は、駅の西側の浸水に備え、駅の南側に回遊性のある避難路を作り、東西を結ぶということが重要だと考える。災害時の避難路として回遊しやすい東西通路を整備してほしい。
- 3点目は、江戸川沿いと新拠点ゾーンの二つの空間を緑でつないでほしい。生態系のエコロジカルネットワークもできるだろう。道路の緑化、建て替え時の緑の創出などにより緑をつなげることを考えてほしい。
- 松戸駅の駅改良工事（東西通路の整備、駅ビルの整備、駅改良工事）が進められている。東西通路は2026年春。駅ビルは2027年春頃の開業を予定している。
- 駅や鉄道についてアフターコロナの在り方を模索している。鉄道の利用は昨年緊急事態宣言時に大きく落ち込み、秋にかけて一時回復してきたが、今回また落ち込んでしまった。新拠点の整備はアフターコロナのモデル事業になりえると考えており、期待している。東西を結ぶ計画について、駅改良工事でも東西通路を整備しているが、その他の箇所でも具体的に協議があれば協力連携していきたい。
- 2018年3月、松戸のシンボルでありステータスでもあった伊勢丹松戸店が撤退した。2002年の調査と比較するため、その7月に根本の交差点から春雨橋まで、建物の1階部分、空地などの利用状況を調べた。
- 利用は463件から453件とわずかに減少した程度だったが、その内訳は、小売業が124店舗から70店舗に減少。替わって増加は、飲食や理美容・サービス業が19店舗、医療・教育関連が6件、住居が11軒、時間貸し駐車場や空き店舗などが8か所増加した。松戸駅西口周辺は、この21世紀の18年間で、まちが大幅に変容していると言えるのではないかな。そうした状況の中、このコロナの1年で15か所が空き店舗となった。10か所が全国展開している飲食店、地元飲食店等が5店。中心商店街の機能が疲弊しているように思う。
- 新聞で見た話ですが、楽天が11兆円を超え、その同じ紙面に三越伊勢丹が年換算で8千億円、コロナの影響下で約25%の減少と出ていた。消費者のライフスタイルの変化がはるかに予測を超えるスピードである。コロナが収束したとしても、元に戻ることは想定できないし、予測は極めて困難だと思う。「経営は行動をもって成果を表します」ので、松戸商工会議所では、熱意ある経営者の方々と松戸駅周辺商店街の活性化について協力し、「新しい日常を見据え」新しい状況に添った努力をしていきたいと思っている。

- また、新拠点ゾーンが、松戸駅周辺商店街繁栄のためにも、「景観が素晴らしい」と評価されるところになったら良いと思っている。
- 資料では、都市計画図に指定エリア案が重ねられている。地域整備方針（素案）では、「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により、商業の活性化と都市型住宅の供給を促進」などが示されているが、地域整備方針と都市計画との整合性について確認したい。また、同じ都市再生制度の枠組みである立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域と指定エリア案との整合性についても確認したい。
- 江戸川など河川がもつ豊かな自然環境や優れた景観、広い空間などを地域資源として一層活用していく取組みとともに、浸水ハザードへの対応について、避難ルートの構築や垂直避難拠点を避難ルート上に確保するなど、防災対策もしっかり進めていただきたい。
- 立地適正化計画において、防災対策や安全確保策を定める防災指針を作成することとされたところであるが、首都直下地震に対しては都市再生安全確保計画の策定、浸水ハザードに対しては防災指針の作成が現行の枠組みとなっているので、参考にしていきたい。

事務局

- 都市計画との関係についてですが、今後、地域整備方針に沿って行われる民間開発等の内容に応じて、都市計画と整合を図っていく。また、立地適正化計画との整合について、本市における立地適正化計画策定のねらいとしては、
 - 1点目として、民間投資の誘発や国の支援制度の効果的な活用による、駅周辺等の拠点性強化
 - 2点目として、広域性・集客性の高い施設の立地誘導や公共施設の更新による都市の魅力向上
 - 3点目として、既存住宅ストックの活用推進や駅周辺のまちの更新による人口流入と示し、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めている。
- 資料の図面上、すべてのエリアが「居住誘導区域」、赤い枠のエリアが「都市機能誘導区域」となっており、白く囲ったところが、今回ご提案の「指定エリア案」となっている。「都市機能誘導区域」内の、特に緊急かつ重点的に整備すべきエリアとして、「今回の指定エリア（素案）」を提案しており、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」と整合が図られているとともに、都市再生緊急整備地域の指定は、立地適正化計画の策定のねらいとも合致するものとなっている。
- ウィズコロナ、アフターコロナの視点が盛り込まれているかという観点から言えば、今後の経済成長のためには、労働参加率、労働生産性を高めていく取組が重要となってくる。整備方針においては、多様な働き方を推進とされており、労働参加率を増やす取組への記載がされている。
- また、労働生産性を高めるには、デジタル化投資やイノベーションの推進が重要となるが、整備方針では、スマートシティ化、新拠点ゾーンにおける産学連携の新たな技術革新を進めるとあるので、そのような取組の中で事業者のデジタル化やイノベーションを進めて欲しい。
- 国としても、デジタル化に向けた補助金、事業再構築の補助金等の予算を計上しており、民間投資の活性化に向けて、しっかり後押ししていきたいと考えている。
- 市としてのインフラ整備が民間投資に繋がっていくとよい。
- 整備方針案はよくまとまっている。全国的な人口減少、少子高齢化にある中で、コロナ禍において、地域活性化に向けて、人の移動、モノの移動が重要だと考える。高齢者を含めたあらゆる年代の方のためにバリアフリーな都市空間の形成を進めてほしい。
- 拠点整備の中での公園について。公園は憩いの場、遊びの場の機能があり、人が集まる場である。現状以上の緑の確保をしてはどうか。
- 松戸市は、国土強靱化の地域計画を策定中であるが、計画策定により交付金が重点的に給付されるので、国土強靱化の地域計画を策定し、事業推進に取り組んで欲しい。
- 地域整備方針の案にもあるが、民間の声を十分に反映させてほしい。都市再生事業や仕組みそのものについては、民間投資をどれだけ呼び込むかが重要となる。ハードに目が向きがちであるが、スケジュールにもエリマネ法人を育てるとあるように、民間の企業のみならず、NPO等のエリマネ法人を育

てるということにも取り組んで欲しい。

- わかりやすく、ブラッシュアップされたと感じる。1994年から6年ほど松戸市に在住しており、20年ぶりに松戸に戻ったが、昔のにぎわいが影をひそめてしまったと感じる。当時は伊勢丹が営業していたので、市外からも集客していた。コロナ禍の中で、住宅ローンの実行件数は増えており、都内の狭い住宅から、勤務先から離れても広い住宅への住み替えが増えていると感じる。
- 商業のみに頼るのではなく、職住近接の動きを捉えて、シェアオフィス誘致をさらに積極的に進めることが重要である。通勤を前提としないので、駅近くである必要はなく、公園や江戸川沿いなどにクリエイティブなオフィスができるといいのではないか。また、子育てにも人気のエリアであること、都心に近く、緑や自然にあふれている松戸の良さ、高品質な住環境をPRしていくといいだろう。
- ご意見にあった3つの提案は非常に共感できる。ぜひ計画に組み込んで欲しい。
- 中でも子育て産業の誘致は松戸市の特性に整合するものだと思う。最近、千葉大学西千葉キャンパスの近くにはZOZOの本社が建設され、大学と企業が連携したまちづくりが行われようとしている。木造低層の建物で、既存の街並みとも調和している。街にあった企業誘致がプラスの効果をもたらす可能性を示唆する事例である。
- 地域整備方針素案の「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」において、「新拠点ゾーンから松戸駅西口へとつながるシンボル軸にふさわしい景観を形成」とあるが、緊急整備地域の範囲内に複数の再開発が想定されている状況を踏まえると、面全体を対象とする都市デザインの在り方を検討すべき。シンボル軸だけではなく、面的なデザインのマネジメントという視点を入れて欲しい。
- 松戸市が今後、民間事業者の誘致や、資金を手当てしていく中で、SDGsや脱炭素のテーマに沿ったものかどうかを見られることとなる。計画の中にSDGsの文言はないが、SDGsや脱炭素への取組みについて、今後計画の中で改めて再定義し、開発目標にあった形で取り組んでいくということを計画の中に示した方が、民間からの協力や資金も受けやすくなると感じた。
- 働き方については、サテライトオフィスなどの意見があるが、企業誘致を推進してきている。コロナ禍の中でサテライト、コワーキングスペースの推進に向けた施策を展開している。ソフト面でもまちづくり部と協働してエリアマネジメントをどう進めていくかということについては、市をあげて取り組んでいきたいと考えている。
- 修正部分は大変充実した内容となったと感じる。コロナがあり、一気に在宅、テレワークが進んだこともあり、基本的には働き方が不可逆的に変わってきているという認識である。その中で大都市近郊拠点が見直され、そのポテンシャルが明らかに上がっている。松戸はコロナ以前からこのことを言っており、その時は松戸が先進的であったが、コロナにより他の近郊拠点も同じ状況に置かれ、先進的で強かった部分に追いついてくることが予想されるので、松戸ならではの点をより強化する必要がある。
- 資料3ページの1や2は既に十分やられてきている。3、4、5が松戸ならではの打ち出せる部分である。ここをどれくらい強化していけるかが重要となってくる。一般的に大都市近郊拠点のポテンシャルが上がる中でぜひ取り組んで欲しい。
- 水災害関係ということで、駅西側ハザードマップを入れながら、東側新拠点への避難路の整備を盛り込んだのはいいことだと思う。方針そのものはこれでいいが、課題がまだまだある。西側の3～5mの浸水は、戸建ての家は水没するといふかなりのレベル。基本的にはこの戦略でいいのだが、垂直避難だけの場所は、浸水継続時間と関係するので、ハザードマップのリスク評価を深めてほしい。
- 例えば、国でも従来型の水災害ハザードマップではまちづくりに資する利用がしにくいこともあり、工夫をすることを検討している。例えば、破堤点をうごかしながら、どの破堤点でも危ないという場所を炙り出すことも可能で、そうすることで同じ水色の中でも危険度の濃淡の違いが出てくる。そのような情報を見ながら避難拠点やデッキを整備する場所を決めてほしい。
- また、こうした地形ではデッキをつくるしか方策がないのだが、その際の地上部をどうするかが課題

となる。道路上にデッキをつくと柱が歩道に落ちてくる。地上とデッキレベルをどううまく役割分担しながら、にぎわいを出していくのかというのが今後の課題となるだろう。

- 再開発の動き、民間再開発の動きがあるが、緊急整備地域は時限措置の政策なので、途中段階でまちづくりの進捗を確認することとなる。民間のものについては、市からある程度支援しないと再開発は進まないなので、しっかりと支援をお願いしたい。

(座長)

- おおよそ意見が出揃った。本会の目的は地域整備方針素案を示すことにある。特段意見はないということなので、これをもって地域整備方針、指定すべきエリアの素案として内閣府に申し出ることとする。本日指摘いただいた意見を踏まえ、微修正ある場合は事務局にて確認し、各委員に報告することとする。他の地域との調整により微修正等ができる場合もあることを理解いただきたい。

(4) その他

- 内閣府より、今後の予定について説明
- 内閣府より、都市再生有識者懇談会について報告

以上