

# 第11回 松戸駅周辺まちづくり委員会資料

## 1 新拠点ゾーン整備基本計画の策定について

- ①新拠点ゾーン整備基本構想について . . . . . 1ページ
- ②新拠点ゾーンの現状分析について . . . . . 2ページ
- ③都市再生緊急整備地域（候補地域概要）について . . . . . 3ページ
- ④都市再生緊急整備地域準備協議会について . . . . . 4ページ

## 2 （仮称）矢切の渡し公園計画の策定について

- ①（仮称）矢切の渡し公園位置図 . . . . . 5ページ
- ②（仮称）矢切の渡し公園基本計画素案 . . . . . 6ページ

## ■新拠点ゾーン整備基本構想策定の背景・経緯

- 松戸駅周辺地域が、文化・伝統を育んできた本市の中心市街地であり続けるためにも、今ある魅力を生かしつつ、新たな街の魅力を創生することにより、さらに活気や賑わいを高めていくことが求められています。
- そのため、平成27年6月に「松戸駅周辺まちづくり基本構想」を策定しました。

### 松戸駅周辺まちづくり基本構想

#### コンセプト

Be ルネサンス 松戸  
～ 松戸駅周辺を文化の香る  
にぎわいあふれる広場へ～

### 新拠点ゾーンのまちづくり方針

「新たな松戸の顔となる便利で  
魅力あふれる拠点」

- 「新拠点ゾーン整備基本構想」は、新拠点ゾーンを整備する際の魅力を最大限に引き出すための整備の基本方針を示すものです。

## ■新拠点ゾーンのコンセプト(目指すべき方向性)

### 「まつど・新・シビックコア」

- 多核都市松戸の、もっとも中心の核（コア）となる。松戸市民の広場となる。
- 「東京に最も近いみどり豊かな生活都市」として、松戸ならではの魅力の象徴（コア）となる。
- 多様・多世代の市民が集い、新しい多彩な市民活動・文化活動が始まり、活気にあふれる松戸を創り出す（クリエイトする）拠点（コア）となる。

## ■位置・エリア図



## ■新拠点ゾーンの基本方針

### 機能のあり方

- 松戸駅周辺の老朽化した文化施設の再編及び庁舎の移転によって、多世代・多様な市民が交流しつつ、多彩な都市活動・市民活動・文化活動を創り出し（クリエイトし）、発信する中心拠点をつくります。
- 上記の都市活動・市民活動・文化活動を触発し・支える場となる、新しい公共施設のあり方を追求します。
- シビックコアにふさわしい施設を集積を図り、市内や市外から訪れる人々が憩い、楽しめる場所とし、公共施設・商業施設や公園が一体となった松戸ならではの魅力を創造します。
- 大規模災害の発生に備えた災害対策機能を充実します。
- 周辺や市内の大学との機能的、空間的な連携を確実に図り、人々が集まる機会を創出し、本拠点の生き生きとした活用につなげます。

### 空間のつくり方

- 駅近くにある成熟したみどりを最大限に生かし、地球環境に配慮した自然の豊かな場所をつくります。地形を生かしたデザインとします。
- みどりとともに歴史や文化を生かした空間形成に努め、市民のみならず市外からも多くの人をひきつけます。
- 拠点ゾーンの外に広がる緑と水辺空間による広域的なネットワークを形成します（図参照）。江戸川から新拠点ゾーンへと続くシンボル軸を形成します（図参照）。
- 個々の建物がみどりと一体となってまちなみを形成し、人々が行き交い、集い、憩い、楽しむ場所をつくります。広場、マルシェ、オープンカフェ、さらには、様々な空間を活用し、市民が集える場所を随所につくります。
- 徒歩、自転車で楽しく、自動車で快適にアクセスできるようにします。

### 計画のすすめ方

- 計画をすすめるプロセスでは、周辺地域の方々や多くの市民の意見を伺うなど積極的に対話を行います。
- 事業計画の立案にあたっては、次世代への負担を低減するよう努めます。
- 民間活力を最大限に活用し、事業の推進及び管理運営手法を検討します。

## ●立地・交通

生かしたいポイント：松戸駅に近接する至便の立地

改善したいポイント：松戸駅からの歩行者のアクセスが不便。  
柏方面からの自動車のアクセスが不便。国道6号に右折レーンが設置されていない。  
主要幹線1級市道31号（岩瀬十字路～千葉大学園芸学部入口交差点間の道路）の交通渋滞。



新拠点ゾーンへの徒歩でのアクセス



主要幹線2級市道68号

## ●歴史・施設（官舎跡地）

生かしたいポイント：官舎跡地等が集積、大規模な開発が行える可能性。  
陸軍工兵学校、千葉大学工学部（旧東京高等工芸学校）跡地という歴史性。  
商業、業務、行政、文化、教育などの諸機能が既に集積、大学や商業施設に若者が多く集う。

改善したいポイント：若者をはじめ、多世代・多様な方々が活動するための魅力を感じる活動拠点が不足。



陸軍工兵学校跡地



官舎跡地

## ●自然・緑地（松戸中央公園）

生かしたいポイント：駅のそばに大規模な自然、起伏のある豊かな地形。

改善したいポイント：緑地が施設で分断されており、緑地へのアクセスが不便。



汎用性の高い空間利用を阻害する要因となる花壇



公園全体の見通しの良さを損なう植栽



一体的、連続的な空間利用の妨げとなる高低差



景観と空間の連続性を阻害する植栽帯

## ●中心市街地における都市公園のありかた

開放性の高い空間

周辺の街路や街区に対して開放性が高く、どこからでも入れてどこからでも出て行くことができるだけでなく、公園全体を一体の空間として見渡すことができる視覚的な透過性が求められます。

穏やかな高低差

周辺街路・街区と公園の間や公園内部の各ゾーンの間において、多様な方向への円滑な移動が可能となるように穏やか高低差によるランドフォームの形成を基調とした再生が必要です。

自由度の高い広場

賑わいを生み出す様々なアクティビティを受け入れられるだけの空間利用の自由度が高い広場を確保することが必要であり、仮設の設えやイベントをサポートできるインフラを整備することが望ましい。

周辺街区との一体化

周辺街区と一体化した賑わいを創出するために、公共施設や商業施設との間に中間的な空間領域を設定し、建築内部から公園へのアクティビティの展開を想定することが必要です。

持続可能な運営管理主体

長期にわたって良好な環境や景観を維持していくためには、より主体性の高い運営管理組織を構築することによって、公園のサステナビリティを高めていくことが求められます。

## 取組みの概要

都市再生緊急整備地域の候補となる地域について、早期の段階から民間の斬新なアイデアや創意工夫を引き出し、質の高い都市再生を行うため、都市再生緊急整備地域の「候補地域」を設定、公表し、「候補地域」段階等における産学官金のプラットフォームを形成し多様な視点から都市再生の方針、内容等を検討する。「産学官金」により構成する（地域指定等に向けた）準備協議会を組織し、早期の段階から国や関係機関等が参画する。

## 候補地域での検討内容

国・自治体等の関係者における議論の場を設定し次の事項を検討

1. 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア（素案）
2. 都市再生の目標・方針となる地域整備方針（素案）
3. その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項

## 候補地域の指定による効果

国・自治体に学識経験者、民間事業者、金融機関等の幅広い関係者を加えた「産学官金」による「早期」・「オープンな議論」により「知恵を結集」することで、「情報発信」「官民対話」「投資喚起」「気運向上」「案件形成」の効果を目指す。

## 地域指定のメリット

### 【都市再生特別地区の指定が可能】

都市再生特別地区の指定が可能となり、都市計画法の特例として都市再生緊急整備地域内で都市再生特別設置法36条で定められた特別の用途地域で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度

- ・用途地域による用途制限
- ・用途地域による容積率制限
- ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限
- ・日影規制

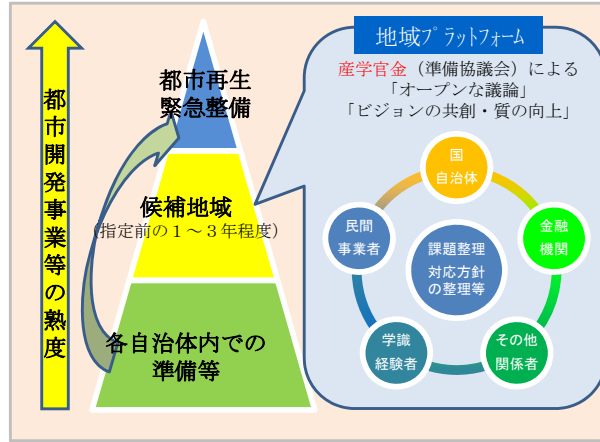
### 【税制の特例】

以下の税制に対して控除等

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

### 【金融支援】

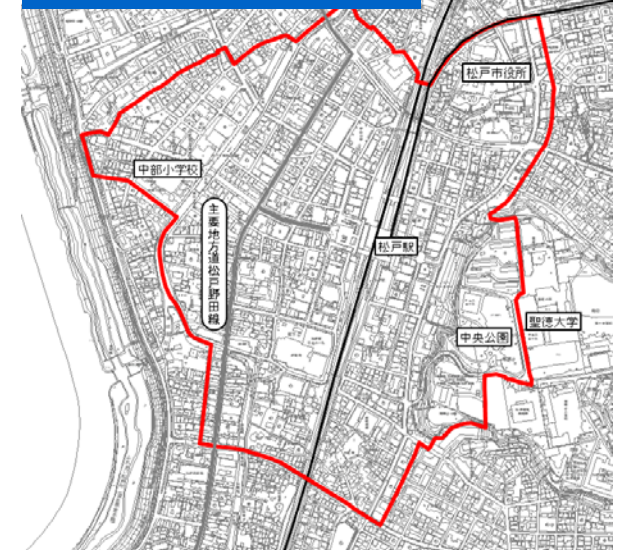
民間都市開発推進機構からのミドルリスク資金の供給を安定的な金利で長期に受けられる。



## 都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）



## 松戸市が構想している地域



## 地域指定までのスケジュール（案）

平成29年度～30年度	候補地域としての取組を進めていく
平成31年度	都市再生緊急整備地域指定をめざしていく

### 都市再生緊急整備地域準備協議会（平成30年3月1日設置）

※国(内閣府)ハンズオン

(所掌事務)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について検討する。

- (1) 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア(素案)
- (2) 都市再生の目標・方針となる地域整備方針(素案)
- (3) その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項



平成31年度の都市再生緊急整備地域の指定を目指し、都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な検討を行う



都市再生緊急整備地域の指定後は、法定協議会の部会として再組織し、法定協議会をフォローアップし、主導する役割を担う

- 秋田 典子 学識経験者(千葉大学大学院園芸学研究科 准教授)
- 太下 義之 学識経験者(三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株))
- 中井 検裕 学識経験者(東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授)
- 薄葉 博司 民間事業者(松戸商工会議所 専務理事)
- 山崎 淳 民間事業者(東日本旅客鉄道(株) 東京支社 企画部長)
- 足立慎一郎 金融機関((株)日本政策投資銀行 地域企画部担当部長)
- 中臺 雅樹 金融機関(千葉銀行(株) 松戸支店長)
- 寺元 博昭 国・自治体(内閣府 内閣参事官)
- 北廣 雅之 国・自治体(経済産業省 関東経済産業局 地域経済部長)
- 東川 直正 国・自治体(国土交通省 関東地方整備局 企画部長)
- 小林 正典 国・自治体(国土交通省 関東地方整備局 建政部長)
- 行方 寛 国・自治体(千葉県 県土整備部 都市整備局長)
- 渋谷 和夫 国・自治体(松戸市 経済振興部長)
- 福田 勝彦 国・自治体(松戸市 街づくり部長)

### 松戸駅周辺まちづくり委員会（平成26年4月1日設置）

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、松戸駅周辺のまちづくりに関し、次に掲げる事項について調査審議する。

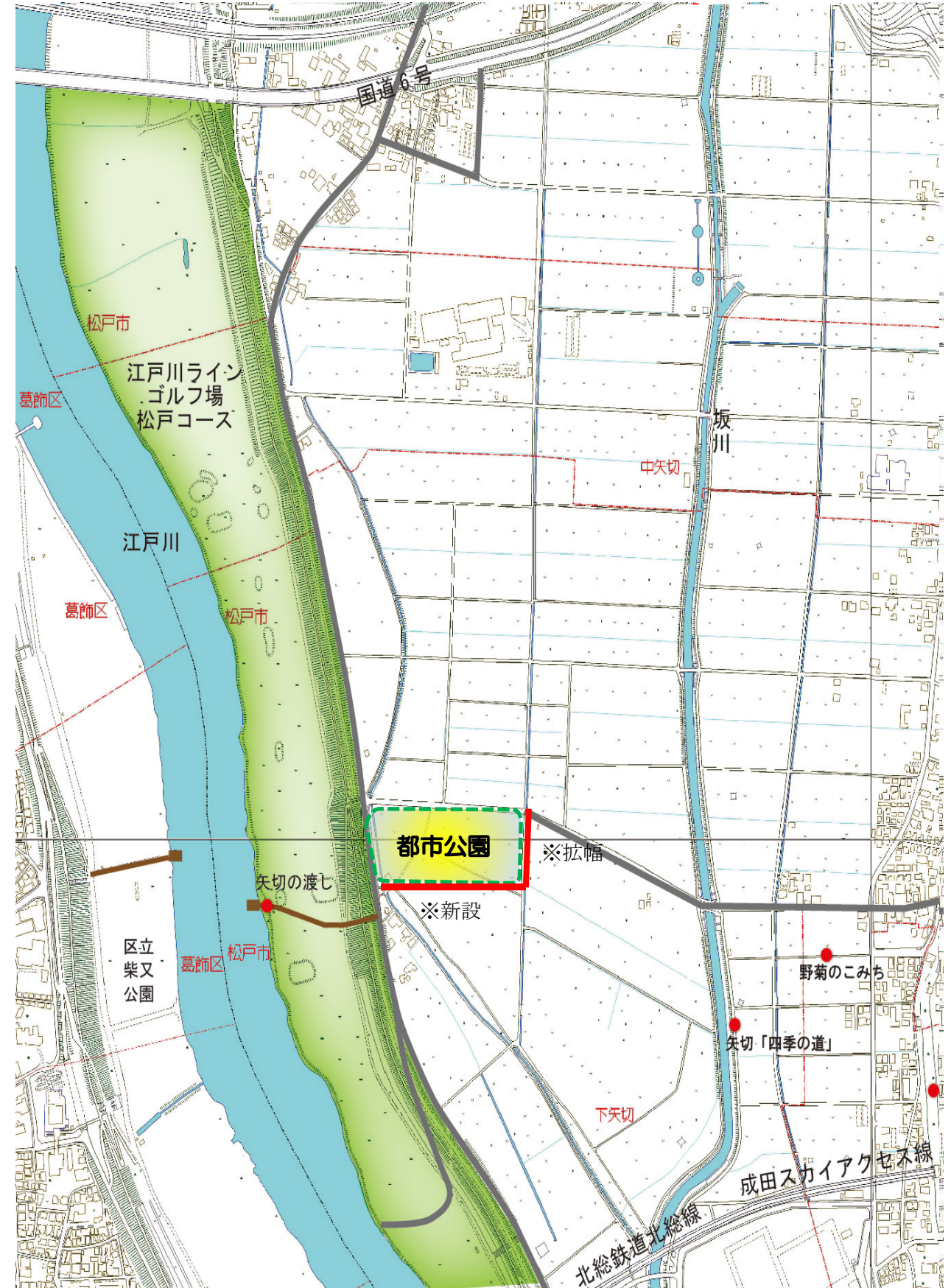
- (1) まちづくり基本構想の策定に関する事。
- (2) 各種事業計画に関する事。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事。



松戸駅周辺まちづくり基本構想における各種事業計画に関する調査・審議

- 秋田 典子 学識経験者(景観・土地利用計画)
- 太下 義之 学識経験者(芸術・文化、都市・地域)
- 轟 朝幸 学識経験者(交通計画)
- 長江 曜子 学識経験者(子育て・地域・まちづくり)
- 横井 のり枝 学識経験者(マーケティング)
- 横張 真 学識経験者(都市計画・都市緑地環境)
- 岩田 富久司 関係団体(松戸市商店会連合会 顧問)
- 恩田 忠治 関係団体(松戸市町会・自治会連合会会長)
- 高橋 俊夫 関係団体(松戸市本庁地区長)
- 林 護 関係団体(松戸駅周辺活性化推進協議会会長)
- 薄葉 博司 関係機関(松戸商工会議所専務理事)
- 大島 朗 関係機関(千葉財務事務所所長)
- 北原 潤一 関係機関(千葉県東葛飾土木事務所次長)
- 渋谷 和夫 松戸市職員(経済振興部長)
- 福田 勝彦 松戸市職員(街づくり部長)

### (仮称) 矢切の渡し公園位置図



# (仮称)矢切の渡し公園基本計画素案

# 矢切の地域資源

## 矢切の地域資源

- 「水」 : 江戸川・坂川・坂川親水公園
- 「歴史」 : 矢切の渡し、野菊の墓文学碑
- 「食と健康」 : 江戸川沿道のサイクリング・ジョギング
- 「景観」 : 矢切耕地、矢切斜面林



江戸川堤防サイクリングロード



矢切耕地（公園計画地付近）



坂川親水公園



野菊の墓文学碑



矢切の渡し



# 公園に求められる役割と整備の方向性

## 公園に求められる役割

矢切地域は、矢切の渡しをはじめとする歴史文化資源や矢切耕地・江戸川など豊かな自然を有した地域であることから、「レクリエーション」「交流」「体験」等を通じて、こうした魅力を積極的に活用することで周辺からのレクリエーション利用者を引き込み、地域の賑わいを創出する。



食

遊

眺

カフェ  
マルシェ  
BBQ etc.

遊具  
ジョギング  
サイクリング  
農業体験 etc.

眺望デッキ



# 基本プラン

広場イメージ



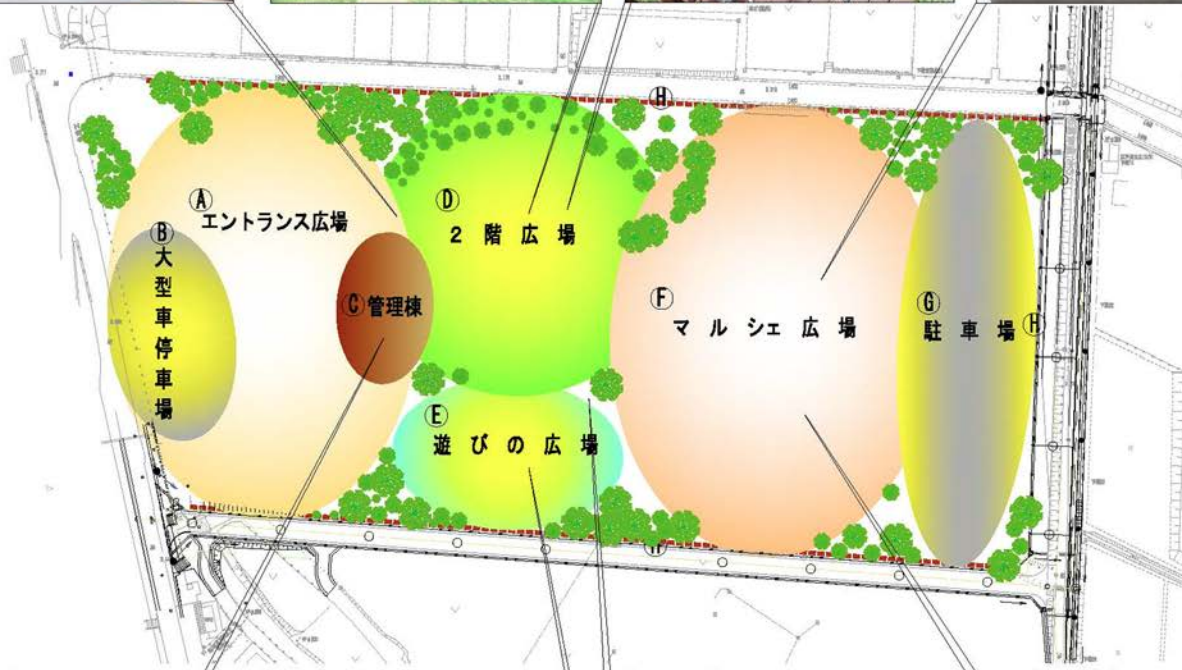
2階広場イメージ



バーベキューサイトイメージ



マルシェ広場イメージ (軽トラ市)



凡例

記号	名称
A	エントランス広場
B	大型車停車場
C	管理棟
D	2階広場
E	遊びの広場
F	マルシェ広場
G	駐車場
H	外周道路

管理棟上テラスイメージ



遊具イメージ



広場利用イメージ



マルシェ広場イメージ (朝市)



# 地域一丸となった公園利用の方策



# 観光資源のネットワーク化の方策

## (仮称) 矢切の渡し公園周辺散策ルート案

**1 計画公園**  
周辺の散策へ出発  
※レンタサイクルも利用できます

**2 河川敷土手周辺(柴又側)**  
季節を彩る花々や都市部にはない風景が人々をひきつけます

**3 矢切の渡し**  
情緒たっぷりの手漕ぎの渡し舟で「野菊の墓」の舞台にもなった江戸川を渡ります

**4 柴又**  
柴又帝釈天や山本亭、寅さん記念館など下町情緒あふれる柴又を散策

**5 野菊の小径**  
野菊の墓と矢切の渡しの文化を知る案内板で理解を深め、季節の花があふれる小径を散策

**6 東屋**

**7 野菊の墓文学碑**  
「野菊の墓」の一節が刻まれた石碑があります

**8 矢切神社**

**9 坂川親水公園**

**10 矢切富士見公園**  
公園から広大な矢切耕地が一望できます

● 戸定が丘歴史公園  
● 松戸サイクルステーション  
● 矢切駅 サイクルステーション  
● 里見公園

水陸両用バス  
公園計画地  
柳原水閘  
サイクリング