

都市再生整備計画

きたこがねえきしゅうへんちく
北小金駅周辺地区

ちば まつど
千葉県 松戸市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	千葉県	市町村名	まつど 松戸市	地区名	きたこがねえきしゅうへん 北小金駅周辺地区	面積	376	ha							
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	交付期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度

目標
目標①:公園等の公共空間の利便性向上 目標②:沿道や歩行者空間の魅力向上 目標③:安全安心な都市機能の向上
目標設定の根拠
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 本市は、東京に隣接する地理的な条件等から、高度経済成長期以降、住宅公団(現UR)による常盤平団地及び小金原団地といった大規模団地の造成や、土地区画整理事業等による宅地開発が市内全域で進み、人口が急増した。平成2年以降は急激な増加は落ち着いたものの、緩やかに増加を続け、令和6年時点では49万9千人に至った。 市内全域の人口増加に伴い、中心市街地である松戸駅周辺をはじめ、各駅周辺等では多様な店舗や業務機能が立ち並び、生活利便性が確保された賑わいある市街地が形成されてきた。 このように、順調に人口が増加し、今後においても人口50万人規模の維持を目指して様々な施策を展開している本市であるが、一方で国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、近い将来、減少に転じることが推計されており、また、高度経済成長期の一定時期に人口が急増したこともあり、高齢化も確実に進む見通しとなっている。また、現状において日常生活に必要な都市機能は充実している一方、広域性・集客性の高い施設の立地が少ない状況にあり、近年周辺市での新規住宅地の開発に伴う人口流出や、周辺市への大型商業施設の出店等による松戸駅周辺の活力低下等も懸念されている。 こうした現状を踏まえ、市内全域で見込まれる人口減少や高齢化に対しては、各施設の適正配置や魅力付け、公共交通の充実等を促進し、幼少期から高齢期まで想定される多様なニーズに対応した住環境を形成することにより、外部からの人口流入の促進および市民の定住化につなげ、将来的な人口構成バランス・地域間の人口バランスの健全化を図る。 また、本市の中心市街地である松戸駅周辺や、鉄道交差点においては、広域性・集客性の高い施設の維持や充実、拠点内の回遊性や快適性の向上に資する環境整備等を進め、広域交流拠点・交流拠点としての機能強化を図る。さらに、本市では、鉄道6路線(常磐線・武蔵野線・新京成線・北総線・野田線・流山線)が縦横に走り、多方面へアクセスしやすい環境にあることが、居住地としての強みとなっていることから、今後は、駅前広場等の駅周辺整備を行い、より一層公共交通を利用しやすい環境を形成する。
まちづくりの経緯及び現況
本地区は、江戸時代には「小金宿」と呼ばれた宿場町であり、旧水戸街道から本土寺参道沿いの門前町として発展した。周辺には斜面林や社寺林、街路樹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あること、本土寺や東漸寺、小金城跡や根本内城跡、貝塚などの多くの歴史資源を有していることが特徴である。 本地区の市街化は比較的遅く、昭和40年(1965年)当時で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あったが、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、急速に市街化が進んだ。当時の日本住宅公団が大規模な小金原団地を整備したのもこの頃である。 急速な市街化が進む一方で、北小金駅は、隣接する流山市、柏市からの利用者が多いにも関わらず、駅前周辺は駅前広場、道路が未整備で商住混在の低層住宅が多いことから、平成元年(1989年)より北小金駅南口地区市街地再開発事業に着手、平成6年(1994年)に事業完了し、駅前広場や商業施設、住宅などが整備された。隣接する東側では、組合施行による北小金駅南口東地区市街地再開発事業が令和5年(2023年)から実施されており、広場や道路、住宅の整備を目指している。 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ている。
課題
「鉄道により分断された南北アクセスの改善」、「北口駅前の交通利便性・市街地環境の改善」、「本土寺参道の景観の改善・にぎわい創出」、「南口の駅前から離れたエリアのにぎわい創出」などの課題の解消を求められていることから、南北のシンボル軸の確保や、駅間及び観光の回遊性の確保を目指します。
将来ビジョン(中長期)
①松戸市総合計画(令和4年4月策定) ・北小金駅南口東地区の市街地整備を推進する。 ・北小金駅北口の市街地整備を検討する。 ②松戸市都市計画マスタープラン(令和4年4月策定) ・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る。 ・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る。 ・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、地域の魅力を高める。 ③松戸市立地適正化計画(平成30年3月策定) ・北小金駅周辺は、生活拠点として、日常生活に必要な身近な生活サービス施設の立地が望まれる。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。								
都市機能配置の考え方 松戸市立地適正化計画では、当地区を生活拠点(日常生活に必要な身近な生活サービス施設を備えた拠点)と位置づけており、同拠点では、子育てしやすいまちとしての生活の質を高め、若い世代の流入を目指すべく、全駅周辺での子育てに係るサービスが提供できるよう、駅前、駅中保育所の機能を充実させることを施設誘導の方向性としている。こうした中、本地区における誘導施設については、市役所(支所)、地域型商業施設、銀行等を維持、小規模保育事業施設を新規誘導することとしている。								
目標を定量化する指標								
指 標		単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
公園等の公共空間の利便性に関する満足度		%	住民アンケート調査において「公園等の公共空間の利便性」について「満足している」又は「どちらかといえば満足している」と回答した人の割合	向上を目指す「公園等の公共空間の利便性」に対し住民が感じる満足度	13.6 %	R5年度	28 %	R11年度
沿道や歩行者空間の魅力に関する満足度		%	住民アンケート調査において「沿道や歩行者空間の魅力」について「満足している」又は「どちらかといえば満足している」と回答した人の割合	向上を目指す「沿道や歩行者空間の魅力」に対し住民が感じる満足度	14.3 %	R5年度	18 %	R11年度
安全安心な都市機能に関する満足度		%	住民アンケート調査において「安全安心な都市機能」について「満足している」又は「どちらかといえば満足している」と回答した人の割合	向上を目指す「安全安心な都市機能」に対し住民が感じる満足度	12.4%	R5年度	30 %	R11年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【公園等の公共空間の利便性向上】 ・既存公園のバリアフリー化・遊具更新 ・住民活動に活用可能な広場の整備		【基幹事業】（公園）一ツ橋公園 他21箇所 【関連事業】北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業
【沿道や歩行者空間の魅力向上】 ・歩いて楽しめる沿道や歩行空間の整備		【基幹事業】（地域生活基盤施設 情報板）公共サイン 【基幹事業】（高質空間形成施設 緑化施設等）行人台緑地 【基幹事業】（高質空間形成施設 緑化施設等）マテバシイ通り街路樹 【提案事業】（地域創造支援事業）デザインマンホール
【安全安心な都市機能の向上】 ・大規模災害に対応可能な施設の整備 ・地域の安全性を高める機能の配置		【基幹事業】（公園）一ツ橋公園 他21箇所 【基幹事業】（地域生活基盤施設 地域防災施設）耐震性貯水槽 【提案事業】（地域創造支援事業）街頭防犯カメラ
その他		
【北小金駅周辺における市街地整備の取組み】 ・北小金駅南口では、本市で初の組合施行による市街地再開発事業（北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業）が施行中である。本事業により、土地の有効利用・高度利用化を促進することで、居住環境の充実や都市基盤施設の整備及びオープンスペースの創出を通じ、まちの快適さ・暮らしやすさの向上を図る。 ・北小金駅北口においても、交通環境等の課題を解決し、駅前にふさわしい空間を形成するため、市街地再開発事業の事業化に向けた関係権利者の機運醸成を図る。 ・これらの事業と本整備計画に位置付けて実施する事業との相乗効果により、魅力あるまちづくりを実現を目指す。 【本整備計画策定における住民意見の聴取】 ・計画策定にあたり、2回の住民アンケート調査を実施した。 1回目：地区の課題を再確認し、計画策定の参考とするため、小金地区の全町会・自治会の代表者を対象としたアンケート調査を実施（令和5年8月） 2回目：素案として取りまとめた整備計画の事業案等をもとに、事業効果や満足度を確認するため、小金地区の住民1,200人（無作為抽出）を対象としたアンケートを実施（令和6年1月）		

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	530.6	交付限度額	240.7	国費率	0.454
---------	-------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B／C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路 公園			一ツ橋公園	市	直	712㎡	R7	R10	R7	R10	5.0	5.0	5.0		5.0	
			殿平賀公園	市	直	742㎡	R7	R9	R7	R9	12.0	12.0	12.0		12.0	
			山王公園	市	直	2,798㎡	R7	R11	R7	R11	5.0	5.0	5.0		5.0	
			下山公園	市	直	2,137㎡	R7	R10	R7	R10	9.0	9.0	9.0		9.0	
			中金杉公園	市	直	1,834㎡	R7	R9	R7	R9	19.0	19.0	19.0		19.0	
			新松戸第1公園	市	直	2,715㎡	R7	R11	R7	R11	5.0	5.0	5.0		5.0	
			一本松公園	市	直	1,183㎡	R7	R11	R7	R11	8.0	8.0	8.0		8.0	
			城町公園	市	直	1,429㎡	R7	R10	R7	R10	6.0	6.0	6.0		6.0	
			つぐみ公園	市	直	1,745㎡	R7	R11	R7	R11	19.0	19.0	19.0		19.0	
			溜脇公園	市	直	1,560㎡	R7	R11	R7	R11	43.0	43.0	43.0		43.0	
			根本内公園	市	直	485㎡	R7	R11	R7	R11	4.0	4.0	4.0		4.0	
			藤花塚公園	市	直	723㎡	R7	R11	R7	R11	5.0	5.0	5.0		5.0	
			小金西公園	市	直	319㎡	R7	R10	R7	R10	5.0	5.0	5.0		5.0	
			谷川公園	市	直	659㎡	R7	R9	R7	R9	5.0	5.0	5.0		5.0	
			東平賀第2公園	市	直	750㎡	R7	R10	R7	R10	6.0	6.0	6.0		6.0	
			寺台緑地	市	直	270㎡	R7	R10	R7	R10	3.0	3.0	3.0		3.0	
			きよしヶ丘3丁目緑地	市	直	100㎡	R7	R11	R7	R11	2.0	2.0	2.0		2.0	
			大金平緑地	市	直	336㎡	R7	R9	R7	R9	2.0	2.0	2.0		2.0	
			向山公園	市	直	479㎡	R7	R10	R7	R10	3.0	3.0	3.0		3.0	
			原ノ山公園	市	直	316㎡	R7	R9	R7	R9	11.0	11.0	11.0		11.0	
			平賀中台緑地	市	直	839㎡	R7	R9	R7	R9	4.0	4.0	4.0		4.0	
			殿平賀天神山緑地	市	直	147㎡	R7	R9	R7	R9	2.0	2.0	2.0		2.0	
古都保存・緑地保全等事業			河川													
			下水道													
駐車場有効利用システム			地域生活基盤施設 情報板													
			地域防災施設													
高質空間形成施設 緑化施設等			公共サイン	市	直	96基	R8	R11	R8	R11	206.6	206.6	206.6		206.6	
			耐震性貯水槽(幸田第3公園内)	市	直	40㎡	R7	R9	R7	R9	21.0	21.0	21.0		21.0	
			マテハシイ通り(都市計画道路3.4.22号)	市	直	1400m	R8	R10	R8	R10	78.0	78.0	78.0		78.0	
			行人台緑地	市	直	168㎡	R7	R7	R7	R7	21.0	21.0	21.0		21.0	
高次都市施設 誘導施設 基幹の誘導施設 既存建造物活用事業 土地区画整理事業 市街地再開発事業 住宅街区整備事業 バリアフリー環境整備事業 優良建築物等整備事業 住宅市街地総合整備事業 街なみ環境整備事業 住宅地区改良事業等 都心共同住宅供給事業 公営住宅等整備 都市再生住宅等整備 防災街区整備事業 復興促進事業 エリア価値向上整備事業																
合計											509.6	509.6	509.6	0.0	509.6	

…A

提案事業														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造	街頭防犯カメラ	区域内5箇所	市	直	5基	R7	R7	R7	R7	10.0	10.0	10.0		10.0
支援事業	デザインマンホール	区域内	市	直	23ha	R11	R11	R11	R11	3.0	3.0	3.0		3.0
事業活用 調査	事業効果分析調査	－	市	直	376ha	R11	R11	R11	R11	5.0	5.0	5.0		5.0
まちづくり活動推進 事業	啓発・研修活動	行人台緑地	市	直	－	R7	R8	R7	R8	3.0	3.0	3.0		3.0
合計										21.0	21.0	21.0	0.0	21.0
居住誘導促進事業														
事業		事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業														
合計										0	0	0	0	0
												合計(A+B+C)		530.6

[illegible][illegible]

北小金駅周辺地区(千葉県松戸市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	目標①:公園等の公共空間の利便性向上 目標②:沿道や歩行者空間の魅力向上 目標③:安全安心な都市機能の向上	代表的な指標	公園等の公共空間の利便性に関する満足度 (％)	13.6 %	(R5年度) →	28 %	(R11年度)
			沿道や歩行者空間の魅力に関する満足度 (％)	14.3 %	(R5年度) →	18 %	(R11年度)
			安全安心な都市機能に関する満足度 (％)	12.4 %	(R5年度) →	30 %	(R11年度)

