

松戸都市計画

都市再開発の方針

令和 年 月 日

千葉県

松戸都市計画都市再開発の方針の変更

松戸都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

目 次

1	都市再開発の目標	1
2	計画的な再開発が必要な市街地	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき 相当規模の地区	3
	表 1 1 号市街地の整備方針	5
	表 2 2 項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	7
	都市再開発の方針図	8
	都市再開発の方針附図	9

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 松戸都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の北西部、都心から 20 k m 圏に位置し、江戸川を境に東京都と埼玉県に隣接しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

古くは水戸街道の宿場町として、また舟運交通の要衝として栄えていたが、高度経済成長期に、土地区画整理事業を中心とした住宅地開発が相次いで行われ、急速に都市化が進んだ。こうした背景により、既成市街地の中にはいまだ都市基盤施設が十分整備されていない地区や防災上の課題を抱えている地区があり、また、少子高齢化に対応した駅を中心とするコンパクトなまちづくりやカーボンニュートラルな都市づくりなど、社会情勢の変化への対応も求められている。

このような中、計画的な市街地環境の形成を図るため、市街地再開発事業等の実施や地域の特性に応じた開発手法により、合理的な土地利用を促進し都市機能の集約を図ることが必要である。

そこで、人口集中地区を基本に、計画的な都市機能の更新等が必要な既成市街地において、「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。」という将来都市像の実現に向けて、都市づくりの目標を

「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」とし、地域の実情に応じた再開発を促進するため、松戸都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

イ) 都心機能、中心商業・業務機能の回復・向上に貢献する地区

松戸地区は、松戸駅周辺に都市再生緊急整備地域の指定を受けている本区域の中心市街地であり、広域的な商業・業務機能、行政機能、文化機能の集積や都心居住の促進を図るため、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用に努めるとともに都市基盤施設の整備を行い、本区域の中心市街地にふさわしい都市環境の整備を図る。

ロ) 地区の拠点としての回復、向上に貢献する地区

北小金・新松戸地区、常盤平地区、六実地区は、商業機能等を強化するため、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図るとともに都市基盤施設の整備を行い、交流拠点や生活拠点としての利便性の向上を図る。

馬橋・北松戸地区は、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤施設の整備に合わせた市街地整備を促進し、生活拠点としての良好な市街地の形成を図る。

2) 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地

稔台・八柱地区、小金原地区は、地域の居住環境の改善を進める。

3) 防災性の向上を図るべき一体の市街地

松戸地区は、市街地再開発事業等を促進し、公共施設や都市施設、民間建築物の不燃化・耐震化を図るとともに、松戸中央公園の再整備等により、災害時の避難場所となる防災拠点を形成し、災害に強い都市の構築を図る。

4) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

松戸地区は、「松戸市景観計画」において、市街地の賑わいと緑や歴史的建造物などがつながる景観づくりが位置付けられていることから、松戸駅周辺の商業地、江戸川・坂川などの水辺、戸定邸などの歴史、松戸中央公園などの緑を地区の特性に合わせてうまく活用し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

北小金・新松戸地区及び常盤平地区は、北小金駅北口及び常盤平駅南口の整備により駅の利便性を高めるとともに、「松戸市景観計画」において景観重要公共施設として指定している参道、けやき通りやさくら通りに配慮した駅前の顔づくりを推進し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

(2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、都市再開発の目標を実現する上で、再開発を推進する必要性が高いが事業熟度の低い地区について、今後、再開発の機運の醸成を図り、事業を誘導するため、馬橋駅周辺地区と北小金駅周辺北口地区を再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、表1並びに都市再開発の方針図及び方針附図のとおり位置付ける。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い松戸駅周辺地区などの6地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。また、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

松戸駅周辺地区は、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業

務・文化機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節点機能の強化を図り、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。また、地区外縁部においては、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進めるなど、利便性の高い良好な住環境の形成を図る。加えて、松戸駅の東側に位置する相模台地区については、法務省総合庁舎跡地、相模台住宅（国家公務員宿舎）跡地等の国有地を活用し、土地区画整理事業により公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、災害対応拠点及び賑わい交流拠点の形成を図る。

北小金駅周辺南口地区は、再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進する。

北小金駅周辺北口駅前地区は、駅前の狭あい道路や歩行者の安全性などの課題を解消するため、駅前広場やアクセス道路の整備、駅南北往来の円滑化などにより、交通利便性の向上を図るとともに、土地の健全な高度利用の促進とあわせて、参道入口にふさわしいまちづくりを目指す。

新松戸駅東側地区は、土地区画整理事業による狭あい道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備など健全な市街地の形成を図る。

常盤平駅周辺地区は、駅南側周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上を図るとともに、団地の防災性の向上など再生・再構築を図る。

六実駅周辺地区は、商業・居住環境の充実など拠点性の向上を図るため、駅前広場などの都市基盤整備を行うとともに、土地の健全かつ合理的な有効利用や防災性の向上を図る。

表 1 1 号市街地の整備方針

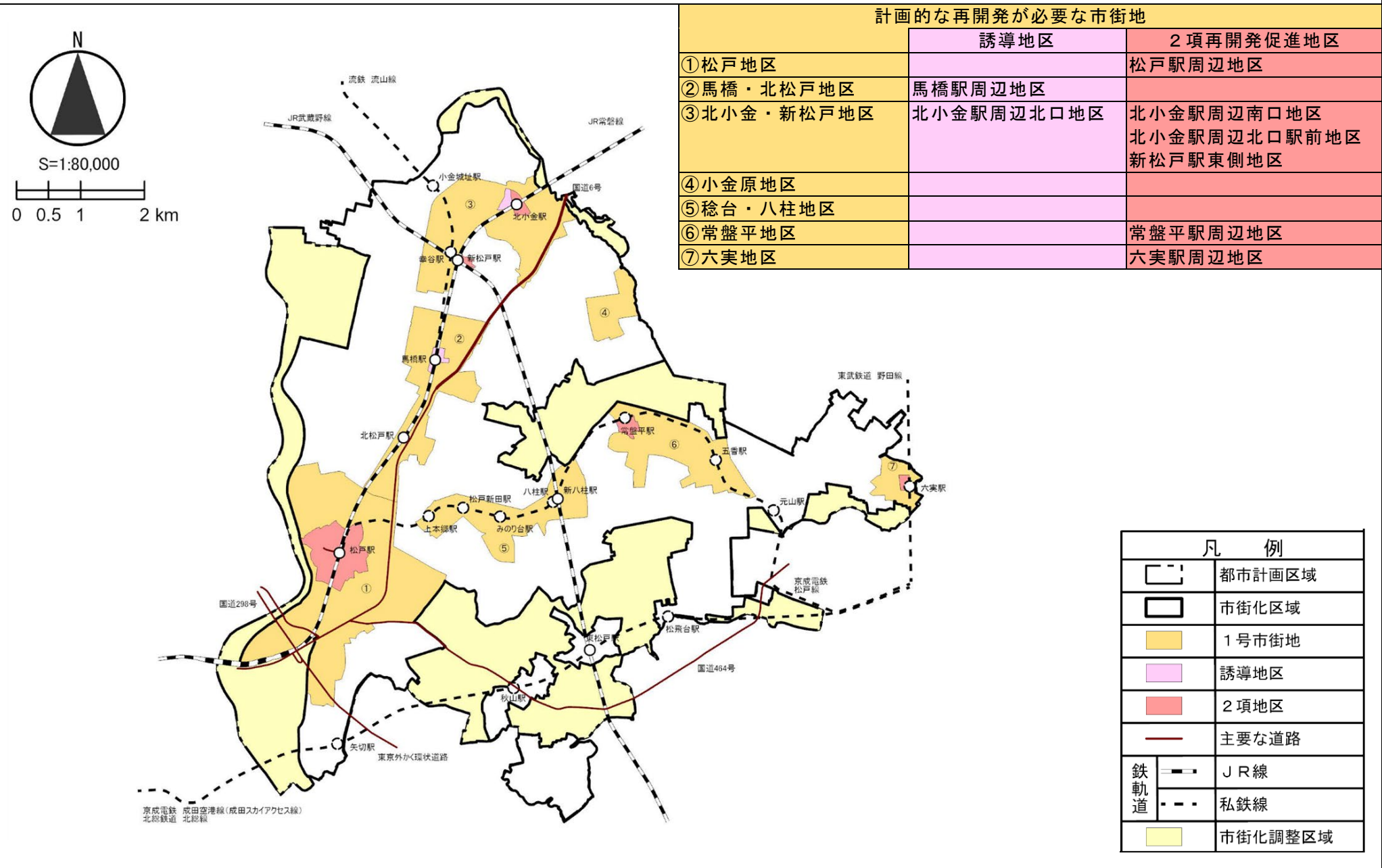
図面対象番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
①	松戸地区 約 521ha	本区域の中心市街地として魅力的な都市空間の形成・都市機能の集積強化・都心として相応しい居住環境の形成	・松戸駅周辺は、土地の高度利用と都市基盤の強化を図るとともに、広域的な商業・業務・文化機能等の集積を図る。 ・地区内に分散する公共施設を再編するとともに、核となる施設を誘導し、集約型都市構造を目指す。 ・外縁部では、防災性の向上などを図り、都心居住を促進する。	・都市計画道路の整備 3・5・28 号 葛飾橋竹ヶ花線 3・6・33 号 松戸駅西口線 ・駅前広場の整備 ・デッキ網の整備 ・アクセス道路の整備 ・都市公園の再整備 2・2・12 号 相模台公園 2・2・18 号 西口公園 3・3・1 号 松戸中央公園	・市街地の賑わいと緑や歴史的建造物などがつながらる景観づくりに努める。 ・シンボル軸道路の形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を創出する。 ・坂川や江戸川を活用した親水空間の形成を図る。		・松戸駅周辺地区
②	馬橋・北松戸地区 約 208ha	都市基盤整備に合わせた良好な市街地の整備	・馬橋駅東口は、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤施設の整備にあわせて、土地の高度利用を図るなど良好な市街地の整備を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・18 号 馬橋根木内線 3・4・19 号 馬橋駅前線 ・駅前広場の整備	・水辺資源や歴史資源と調和した景観作りに努める。	・馬橋駅周辺地区	
③	北小金・新松戸地区 約 255ha	拠点としての商業機能等の強化と良好な市街地の整備	・北小金駅周辺は、土地の高度利用や都市基盤施設の整備を図るとともに、商業機能等の拡充を図る。 ・新松戸駅東側は、土地区画整理事業により健全な市街地の形成を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・18 号 馬橋根木内線 3・4・22 号 小金大金平線 ・駅前広場の整備 ・アクセス道路の整備	・歴史資源と調和した個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。 ・オープンスペース等、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。	・北小金駅周辺北口地区	・北小金駅周辺南口地区 ・北小金駅周辺北口駅前地区 ・新松戸駅東側地区

図面対象番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
④	小金原地区 約 53ha	良好な居住環境の形成	・老朽化した建物の更新を図り、良好な住環境の形成を図る。		・みどり豊かな住宅地など景観形成に努める。		
⑤	稔台・八柱地区 約 153ha	良好な居住環境の形成	・交通結節点である八柱駅周辺に立地する利便性を活かした防災性の高い良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・3・6 号 三矢小台主水新田線			
⑥	常盤平地区 約 164ha	良好な居住環境の形成	・常盤平駅周辺は、商業・居住環境の再構築など拠点性の向上や都市基盤施設の整備を図る。 ・建物の建替えにあわせて不燃化を促進するなど防災性の向上を図り、良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・17 号 稔台六実線 3・4・23 号 五香松飛台線			・常盤平駅周辺地区
⑦	六実地区 約 42ha	拠点としての商業機能等の強化と良好な市街地の整備	・六実駅周辺は、土地の高度利用や都市基盤施設の整備を図るとともに、商業機能等の拡充を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・17 号 稔台六実線 ・駅前広場の整備	・オープンスペース等、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。		・六実駅周辺地区

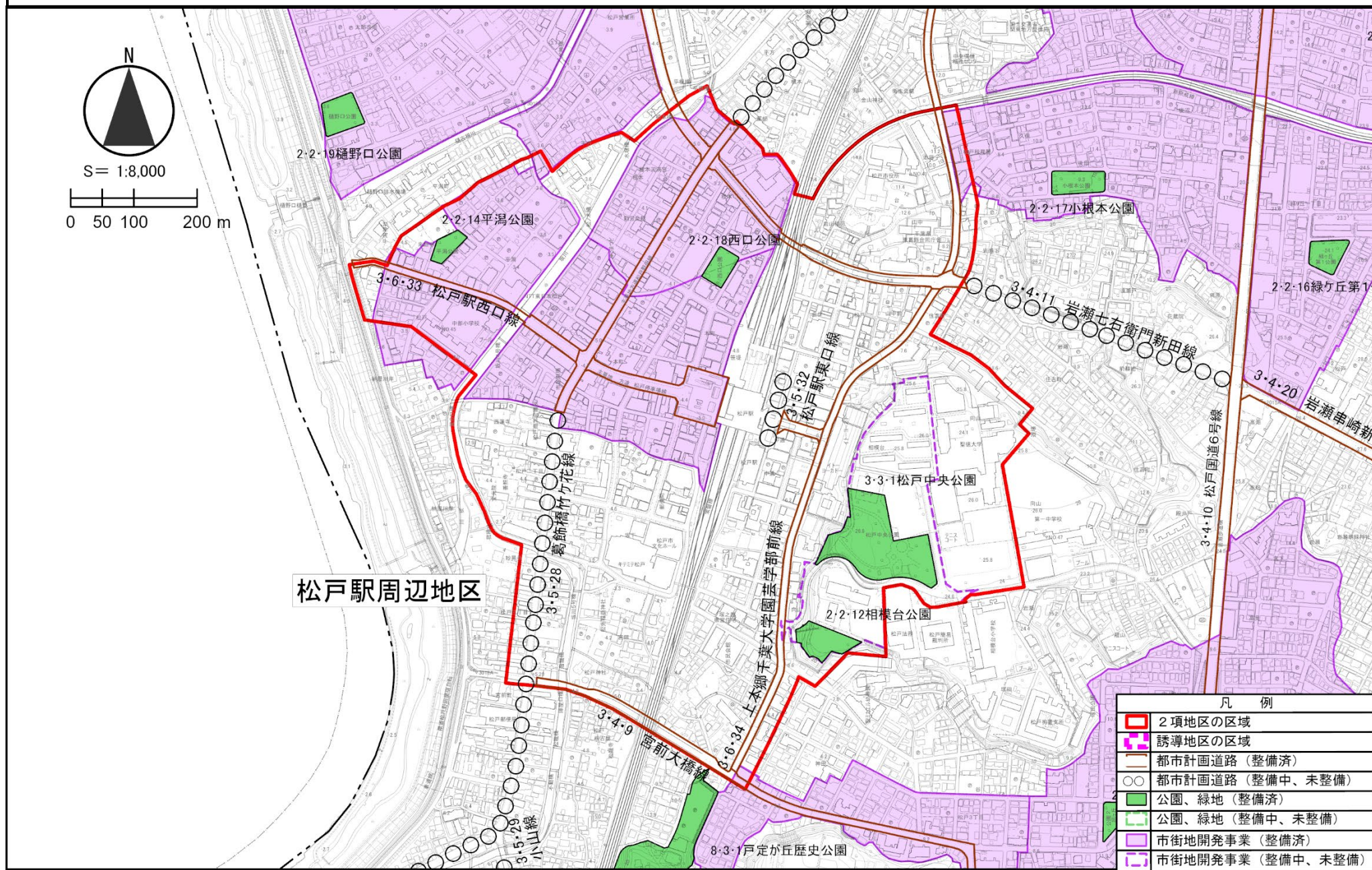
表 2 2 項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面 対象 番号	地区名称 及び面積 (ha)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね 5 年以内に 実施予定の事業	概ね 5 年以内に決定又は変更予定の 都市計画
①	松戸駅周辺地区 約 72ha	・本区域の中心市街地としてのふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と交通結節点機能の強化と都心居住の促進	・地区のポテンシャルに対応した高度利用と商業・業務・文化施設の集積を図るとともに、都市型の居住機能の導入を促進する。	・民間活力を積極的に活用し、敷地及び建築物の共同化並びに高度化、不燃化を促進する。 ・地区内に分散する公共施設の再編を行うとともに、核となる施設の誘導を図る。	・都市計画道路の整備 3・5・28 号 葛飾橋竹ヶ花線 3・6・33 号 松戸駅西口線 ・駅前広場の整備 ・デッキ網の整備 ・シンボル軸道路の形成 ・アクセス道路の整備 ・都市公園の再整備 3・3・1 号 松戸中央公園	・公共と民間が協調を図りながら推進 ・松戸駅周辺まちづくり基本構想 ・新拠点ゾーン整備基本構想 ・新拠点ゾーン整備基本計画 ・都市再生緊急整備地域（松戸駅周辺地域）の地域整備方針	・市街地再開発事業 ・土地区画整理事業 ・都市公園事業	・地域地区（用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域） ・都市計画道路 ・都市計画公園 ・地区計画 ・市街地再開発事業 ・都市再生特別地区
②	北小金駅周辺 南口地区 約 3.8ha	・再開発ビルなどと連携した居住・商業環境の充実や都市基盤の整備	・商業・居住機能等の集積による土地の高度利用を促進する。	・市街地再開発事業による建築物の不燃化を促進するとともに、歴史資源を活かした景観形成を行う。	・都市計画道路の整備 3・4・18 号 馬橋根本内線	・民間活力の活用による整備 ・北小金駅南口東地区マスタープラン	・市街地再開発事業	
③	北小金駅周辺 北口駅前地区 約 2.8ha	・駅前広場、道路網等の基盤整備や土地の健全な高度利用の促進、参道入口にふさわしいまちづくり	・商業・居住機能等の集積による土地の高度利用を促進する。	・市街地再開発事業による建築物の不燃化を促進するとともに、歴史資源を活かした景観形成を行う。	・駅前広場の整備 ・道路整備 ・自転車駐車場の再編整備、集約	・民間活力の活用による整備	・市街地再開発事業	・地域地区（用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域） ・市街地再開発事業 ・都市計画駐車場
④	新松戸駅東側地区 約 2.6ha	・土地区画整理事業による狭あい道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備など健全な市街地の形成	・土地の高度利用を促進する。	・建築物の不燃化を促進する。	・駅前広場の整備 ・狭あい道路の改善	・土地区画整理事業による狭あい道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備など健全な市街地の形成	・土地区画整理事業	
⑤	常盤平駅周辺地区 約 7.7ha	・駅周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上及び団地の再生・再構築	・地区のポテンシャルに対応した高度利用と商業・業務・文化施設の集積を図り賑わいを創出するとともに、都市型の居住機能の導入を促進する。	・高経年化する建物について、建物再編を図るとともに、民間活力を積極的に活用し、敷地及び建築物の共同化並びに高度化、不燃化を促進する。	・駅周辺及び団地再編に伴う道路整備、街区公園の再編整備、集約 ・ウォーカーカブルな街づくりの推進 ・駅前広場の再整備	・公共と民間が協調を図りながら推進	・市街地再開発事業 ・土地区画整理事業 ・都市公園事業	・地域地区（用途地域、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域） ・都市計画道路 ・都市計画公園 ・地区計画 ・市街地再開発事業
⑥	六実駅周辺地区 約 3.5ha	・駅前広場などの都市基盤や商業・居住環境の整備による拠点性の向上	・良好な商業住宅複合施設の整備による土地の有効利用を促進する。	・市街地再開発事業による建築物の不燃化を促進する。	・駅前広場の整備 ・補助幹線道路の整備	・民間活力の活用による整備 ・六実駅周辺地区マスタープラン		・地区計画

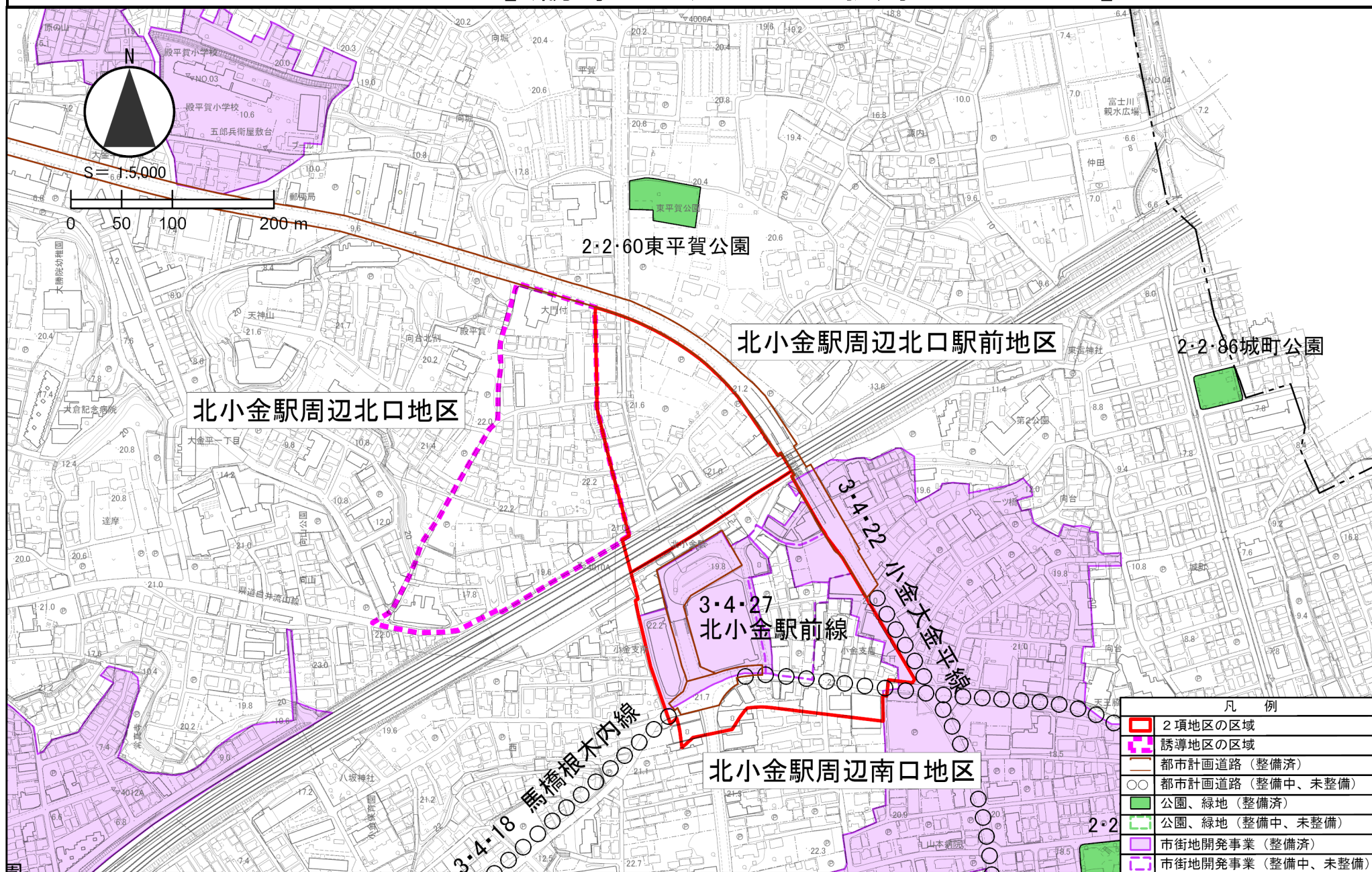
都市再開発の方針図



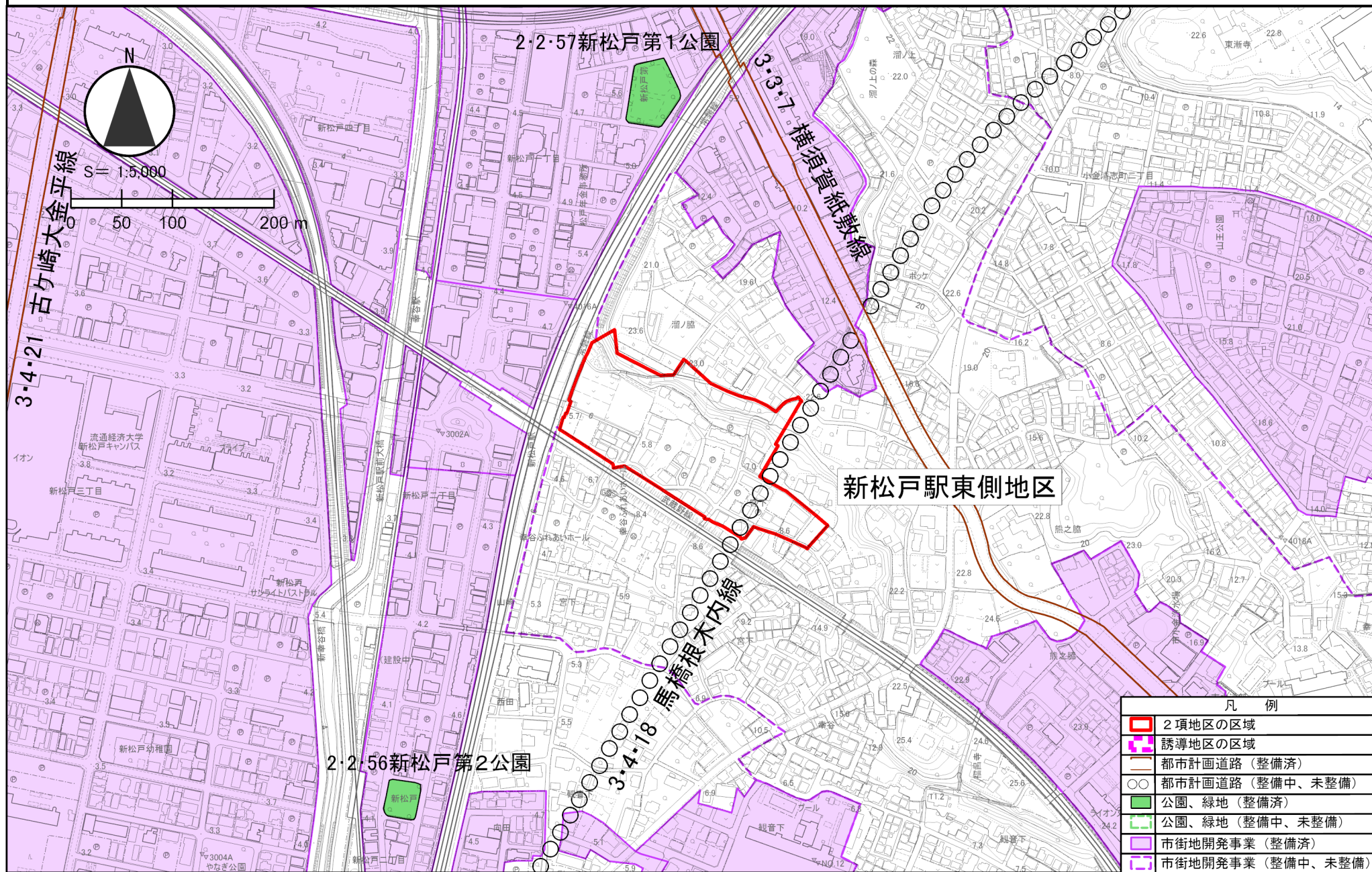
都市再開発の方針附図 ①松戸駅周辺地区



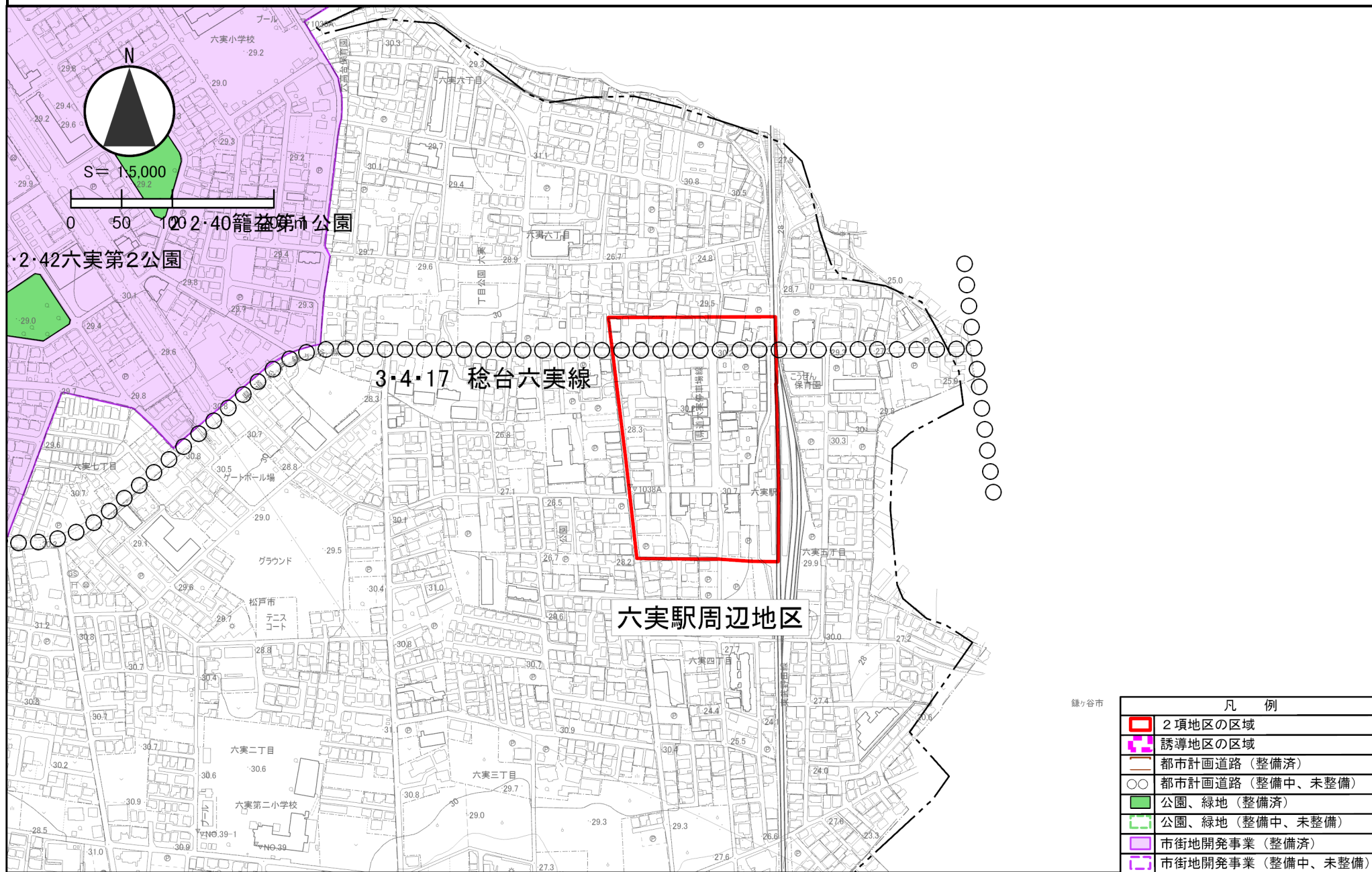
都市再開発の方針附図 ②北小金駅周辺南口地区、③北小金駅周辺北口駅前地区 【(誘導地区) 北小金駅周辺北口地区】



都市再開発の方針附図 ④新松戸駅東側地区



都市再開発の方針附図 ⑥六実駅周辺地区



都市再開発の方針附図 【(誘導地区) 馬橋駅周辺地区】

