

都市再生整備計画(第3回変更)

まつどえきしゅうへんちく
松戸駅周辺地区(第2期)

ちば 千葉県 まつど 松戸市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
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	まつどし 松戸市	地区名	まつどえきしゅうへんちく たいまき 松戸駅周辺地区(第2期)	面積	112	ha
計画期間	令和	4	年度	～	令和	9	年度	
				交付期間	令和	4	年度	～
					令和	9	年度	

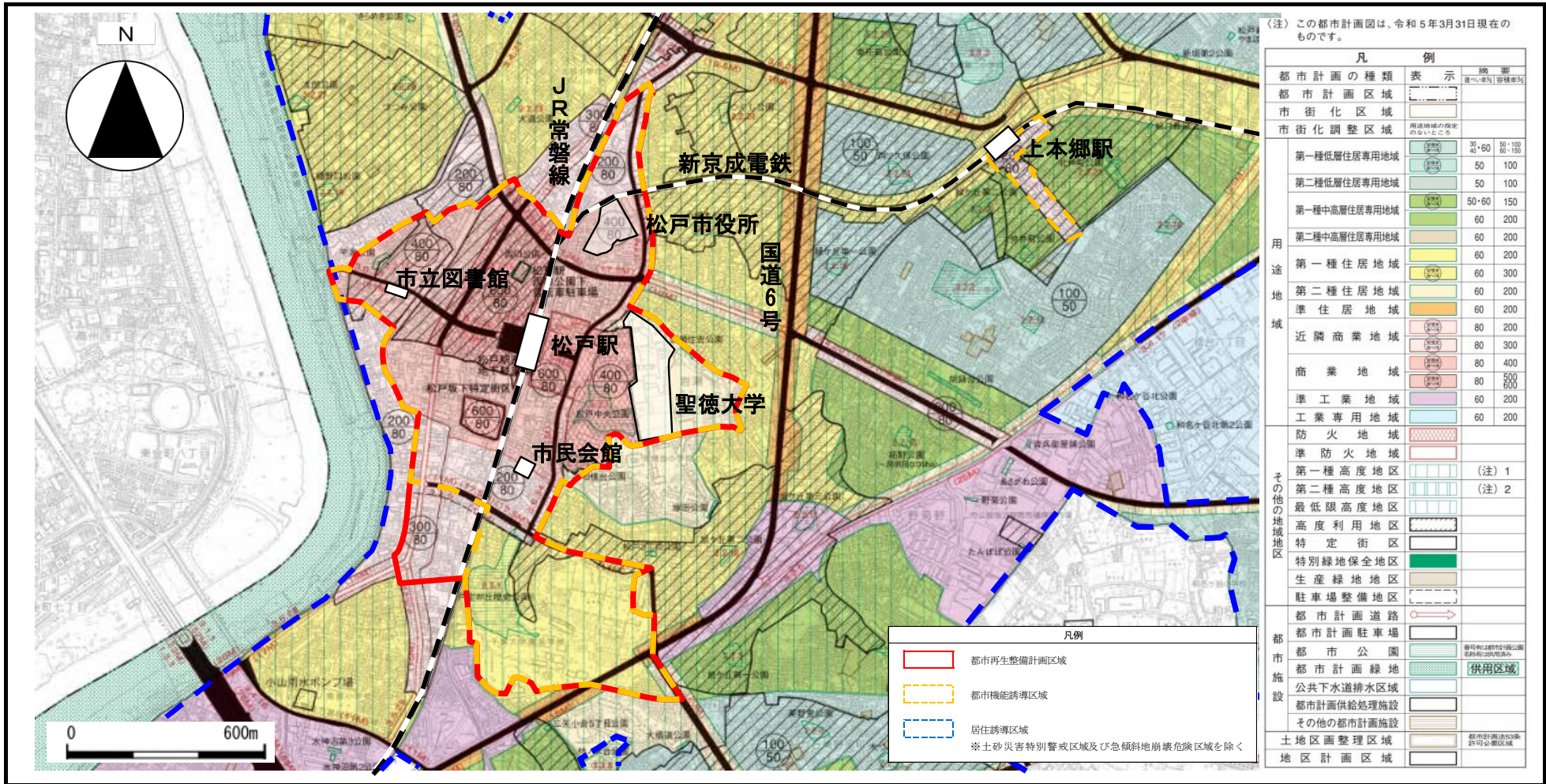
<p>目標</p> <p>大目標 本市の核にふさわしい“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちづくりの実現</p> <p>小目標① やすらぎを感じられる駅前空間の整備</p> <p>小目標② 魅力あふれる滞留空間の整備</p> <p>小目標③ 区域のみどりの中心となる都市公園の再編整備</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>本市は、東京に隣接する地理的な条件等から、高度経済成長期以降、住宅公団(現 UR)による常盤平団地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3年時点では49万8千人に至った。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>また、本市の中心市街地である松戸駅周辺や、鉄道交差駅においては、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。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>松戸駅周辺地区は、JR東日本在来線及び新京成電鉄が乗り入れ、市内のバス路線の主要なターミナルである松戸駅を中心とした中心市街地として、多種多様な業種の店舗が立ち並び、多くの人で賑わう商業都市として発展した。</p> <p>昭和40年代に入り、松戸駅西口周辺地区土地区画整理事業を行うなど、早くから都市基盤整備に着手してきた。しかし、現在は、都市機能の更新時期を迎えており、今後、より良い市街地環境の再構築が必要となってきた。また、近年、近隣市における大型商業施設の出店などにより、当地区は、商業・業務面においても活力が薄れつつある。</p> <p>将来にわたり、商業・業務・住居・行政などの都市機能が多く集まり、長い歴史の中で、文化・伝統を育んできた本市の中心市街地であるためにも、早急に様々な課題を克服し、新たな街の魅力を創生していくことにより、近隣都県からも多くの人を呼び込み、さらに活気や賑わいを高めていくことが求められている。</p> <p>このような中、地区が抱える課題や長期的な展望を踏まえて、本市の核にふさわしい“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちづくりの実現を目指すため、平成27年6月に松戸駅を中心とした中心市街地におけるまちづくりを主とする「松戸駅周辺まちづくり基本構想」を作成した。</p> <p>そこで、当地区では、JR松戸駅の改良工事に合わせて、平成28年度から松戸駅周辺地区都市再生整備計画事業により、春両橋親水広場の整備及び松戸駅西口デッキの開口部閉鎖やエレベーター・エスカレーターを設置する等、松戸駅周辺バリアフリー化等の整備を実施した。</p> <p>引き続き、松戸駅周辺バリアフリー化等の整備を実施することに加え、みどりの基本計画に基づき、緑空間と調和した松戸のランドマークとなる多目的拠点の創造に向けて、松戸中央公園及び相模台公園の配置や機能を効果的に再編整備することで、「ひとの回遊性を生み出し、賑わいと活気のあるまち並みや安らぎのある環境整備、良好な歩行空間の再整備」を行い、本市の中心市街地における高次都市機能の集約化によるコンパクトなまちづくりの再構築を図る。</p> <p>また、松戸駅周辺まちづくり基本構想を踏まえ、コンパクトなまちづくりを図るため、中心市街地に点在する公共施設等の都市機能の集約を行い、都市機能の拡散を抑制するとともに公共不動産の有効活用を図る。</p>
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅周辺において、歩行者が安全・安心で快適に移動できるようなユニバーサルデザインに配慮した基盤整備が望まれている。 ・まちの空洞化が進む中心市街地において、都市の再構築の効果を促進する基盤整備を図るとともに、オープンスペースを活用した賑わいの創出が望まれている。 ・松戸中央公園は、みどりが豊富であるもののそのつながりが乏しく、みどりの豊かさを実感できる公園としての機能を果たせていない。 ・相模台公園は、傾斜の急な階段を上らなければならないアクセシビリティや、外部からの視認性などの課題がある。 ・公共サインのデザインが統一されておらず、景観と調和していない。また、情報の連続性がなく、わかりにくい。
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【松戸市都市計画マスタープラン】(令和4年4月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅を中心として、新拠点ゾーンと江戸川を結ぶ歩行者動線をシンボル軸と位置付け、駅周辺のデッキの整備や歩行者空間の充実、沿道の魅力的な街並み形成などを進める。 ・松戸駅西口デッキの整備や車両交通の規制、公共空間の利活用などにより、歩いて回遊しやすくなる魅力的な空間を形成する。 <p>【松戸駅周辺まちづくり基本構想】(平成27年6月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの将来像として、『多様なニーズが満たされる活気あふれるまち』、『人の流れが多く、歩行者に優しいまち』、『様々な世代が、住み続けたい・移り住みたいと思うまち』及び『価値ある自然や地域資源が活かされ愛着を感じるまち』を掲げている。 <p>【松戸市立地適正化計画】(平成30年3月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅周辺地区は、都市機能誘導区域の中でも、大型商業・業務機能や行政機能等、多くの市民等が利用する広域性・集客性の高い施設の立地が望まれる広域交流拠点として位置付けている。 <p>【松戸市緑みどりの基本計画】(令和4年4月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑空間と調和した松戸のランドマークとなる多目的拠点の創造に向けて、松戸中央公園及び相模台公園の配置や機能を効果的に再編整備することを掲げている。 <p>【松戸市公園再整備ガイドライン】(平成25年10月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内11地域の核となる公園を再整備対象公園として定め、地域住民参加のワークショップにより再整備プランを作成することで、利用者のニーズに合った公園として再整備することを掲げている。

<p>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。</p> <p>都市機能配置の考え方 ・現在有する広域交流拠点としての集客性をより高め、まちの賑わいを持続的なものとするべく、市外を含む広域からの来訪者を対象とした商業施設や教育・文化施設、行政施設の維持・充実やコンベンションホール等の施設を誘導する。 ・増加する高齢者や更なる流入が期待される子育て世代をはじめ、本市の中心地として多くの市民が暮らしやすい環境を形成するため、高齢者等を対象とした総合的な相談窓口や児童館機能施設の誘導や、地域型商業施設、銀行等の生活サービス施設を維持する。</p>
<p>都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する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。</p>
<p>都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等</p>

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
				松戸駅の1日平均乗客数	人	松戸駅の1日平均乗客数	・本市の核にふさわしい“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちづくりの実現
駅周辺の賑わいの創出件数	件	松戸駅周辺で実施されるイベント開催件数	・歩行者デッキ整備によるやすらぎを感じられる駅前空間及び魅力あふれる滞留空間の整備 ・みどりの基本計画に基づく2公園の再編整備による、人がにぎわう空間の整備	2	R2	37	R9
戸定歴史館の入館者数	人	戸定歴史館の入館者数	・坂川散策路の整備に合わせ、春雨橋親水エリア、戸定邸エリアの活性化及び公共サインの設置により居心地がよく歩きたくなる歩行者空間の整備	43,880	R4	65,000	R9

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>○やすらぎを感じられる駅前空間の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者が安全・安心で快適に移動できるようなユニバーサルデザインに配慮した空間の整備 ・移動しやすい交通環境の整備を創出する。 ・歩行者を円滑に案内し、回遊性の向上に資する、公共サインの整備 	<p>地域生活基盤施設:人工地盤等(腰壁改修) 情報板(公共サイン)</p> <p>高質空間形成施設:歩行支援施設(エレベーター及びエスカレーター) 歩行支援施設(デッキ床タイル)</p>
<p>○魅力あふれる滞留空間の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞留空間の整備 ・歩行者を円滑に案内し、回遊性の向上に資する、公共サインの整備 	<p>地域生活基盤施設:人工地盤等(腰壁改修) 情報板(公共サイン)</p> <p>高質空間形成施設:歩行支援施設(エレベーター及びエスカレーター) 歩行支援施設(デッキ床タイル) 緑化施設等(坂川散策路)</p> <p>地域創造支援事業:空き店舗改修(春雨橋親水エリア) 看板の設置及び改修(公共サイン) 屋外広告物基礎及び詳細調査</p> <p>まちづくり活動推進事業:研修・啓発活動・社会実験等(春雨橋親水エリア・戸定邸エリア)</p>
<p>○暮らしの中でみどりを感じられる場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みどりの基本計画に基づく松戸中央公園、相模台公園の再編整備 	<p>公園:松戸中央公園、相模台公園</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅周辺まちづくり基本構想の作成にあたっては、平成26年7月から関係機関、地元商店会等関係団体、学識経験者など15名の委員による市の附属機関により議論を重ね、平成26年10月の意見公募、平成26年11月の市民説明会はじめ、検討を行い、素案の作成を行った。この素案を基に平成27年3月にパブリックコメントを行い、平成27年6月に作成した。 ・「松戸市公園再整備ガイドライン」において、地域住民参加のワークショップにより再整備プランを作成することで、利用者のニーズに合った公園として再整備することを掲げている。 <p>【松戸市立地適正化計画における都市づくりの方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりの基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・広域からの集客により賑わいを生み出すとともに市民の暮らしの質を高める拠点の形成 <p>【松戸市立地適正化計画における都市機能誘導に係る施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能立地を促進するための基盤整備の推進 <ul style="list-style-type: none"> 《松戸駅周辺整備の推進による広域交流拠点の形成》 <ul style="list-style-type: none"> ・広域交流拠点である松戸駅周辺では、本市の中心市街地として魅力向上を図るため、松戸駅周辺まちづくり基本構想におけるゾーンごとの取り組みの方向性に基づき、市街地再開発事業等による都市基盤整備を推進する。 ・都市基盤整備と合わせて、本市の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能及び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、中心市街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。 ○拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備 <ul style="list-style-type: none"> 《歩行空間の整備とネットワーク化》 <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内では、駅周辺の市街地再開発事業や土地区画整理事業等と合わせて、よりよい歩行空間を創り出すとともに、都市再生整備計画事業等を活用し、周辺を含めたネットワーク化を進めることにより、円滑な移動環境の創出と回遊性の向上を図る。 《バリアフリーの推進》 <ul style="list-style-type: none"> ・広域交流拠点である松戸駅周辺では、駅構内や西口ペDESTリアンデッキの改良によりバリアフリー化を進めるとともに、市街地再開発事業等による建物の更新等を行う際には、周辺の建築物への接続や延伸についても検討する。 	

松戸駅周辺地区(第2期)(千葉県松戸市)	面積 112 ha	区域	松戸市本町の全部と松戸、根本、小根本、岩瀬の一部
----------------------	-----------	----	--------------------------

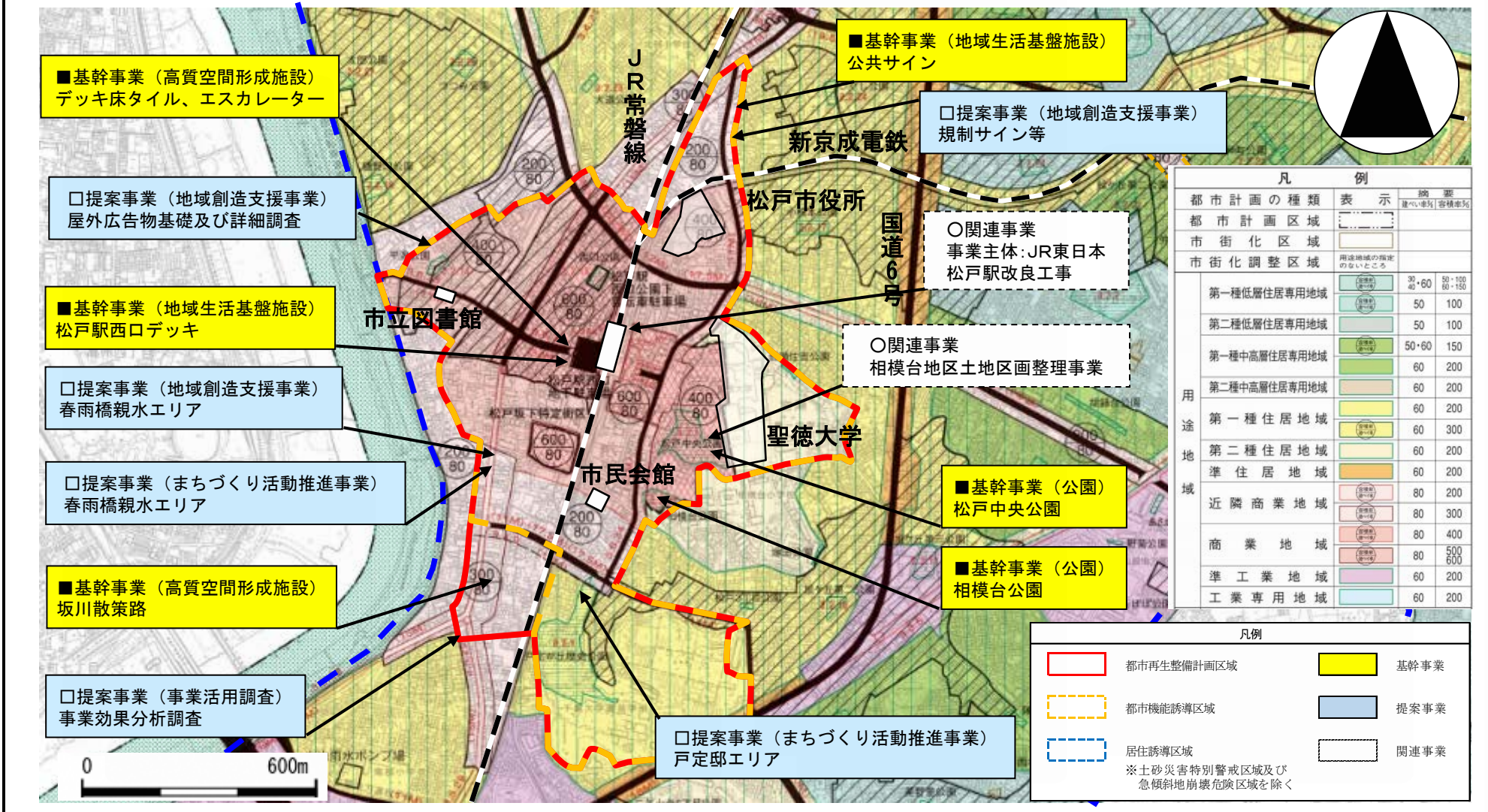


(注) この都市計画図は、令和5年3月31日現在のものです。

凡例		表示	高さ
都市計画の種類			
都市計画区域			
市街化区域			
市街化調整区域			
用途地域の指定のないところ			
第一種低層住居専用地域		30・60	50・100
第二種低層住居専用地域		50	100
第一種中高層住居専用地域		50・60	150
第二種中高層住居専用地域		60	200
第一種住居地域		60	200
第二種住居地域		60	200
準住居地域		60	200
近隣商業地域		80	200
商業地域		80	300
準工業地域		80	400
工業専用地域		80	500
防火地域		60	200
準防火地域			
第一種高度地区			(注) 1
第二種高度地区			(注) 2
最低限高度地区			
高度利用地区			
特定街区			
特別緑地保全地区			
生産緑地地区			
駐車場整備地区			
都市計画道路			
都市計画駐車場			
都市公園			
都市計画緑地			
公共下水道排水区域			
都市計画供給処理施設			
その他の都市計画施設			
土地区画整理区域			
地区計画区域			

松戸駅周辺地区(第2期)(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	本市の核にふさわしい“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちづくりの実現	代表的な指標	松戸駅の1日平均乗客数 (人)	74,813 (令和2年度) → 100,000 (令和8年度)
			駅周辺の賑わいの創出件数 (件)	2 (令和2年度) → 37 (令和8年度)
			戸定歴史館の入館者数 (人)	43,880 (令和4年度) → 65,000 (令和8年度)



都市計画の種類	表示	概要
都市計画区域	[Red outline]	
市街化区域	[Orange dashed]	
市街化調整区域	[Blue dashed]	用途地域の指定のないところ
第一種低層住居専用地域	[Light green]	30・60 50・100
第二種低層住居専用地域	[Light green]	50 100
第一種中高層住居専用地域	[Light green]	50・60 150
第二種中高層住居専用地域	[Light green]	60 200
第一種住居地域	[Light green]	60 200
第二種住居地域	[Light green]	60 200
準住居地域	[Light green]	60 200
近隣商業地域	[Light green]	80 200
商業地域	[Light green]	80 400
準工業地域	[Light green]	80 500 600
工業専用地域	[Light green]	60 200

[Red outline]	都市再生整備計画区域	[Yellow]	基幹事業
[Orange dashed]	都市機能誘導区域	[Blue]	提案事業
[Blue dashed]	居住誘導区域	[White dashed]	関連事業

※土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を除く