

松戸都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千葉県

松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
本区域の基本理念	
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
2) 区域区分の方針	5
①おおむねの人口	5
②産業の規模	5
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係 ...	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
1) 都市づくりの基本方針	7
①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換 に関する方針	7
②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興 に関する方針	7
③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針	8
④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針	8
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	9
①主要用途の配置の方針	9
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	10
③市街地の土地利用の方針	11
④市街化調整区域の土地利用の方針	12
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	14
①交通施設の都市計画の決定の方針	14
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	19
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	22
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	23
①主要な市街地開発事業の決定の方針	23
②市街地整備の目標	25

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	2 6
①基本方針	2 6
②主要な緑地の配置の方針	2 7
③実現のための具体の都市計画制度の方針	2 8
④主要な緑地の確保目標	2 9

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部、都心から20 k m圏に位置する。西は江戸川を境に東京都葛飾区、江戸川区、埼玉県三郷市に接し、南は市川市、東は鎌ヶ谷市、東から北にかけて柏市、流山市と接しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域は、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きた。市制を施行した昭和18年の人口は4万人程度であり、昭和30年代の半ばまでは農業主体のまちとして緩やかな人口の増加傾向をたどってきた。

その後、高度経済成長に伴い、東京に隣接する地理的な条件から、団地整備や土地区画整理事業の進展とともに、人口規模において飛躍的な伸びを見せた。人口は、平成23年の東日本大震災後、一時的に減少したが、近年は増加傾向で推移し、令和6年には、50万人に到達した。

本区域は、このような人口動向の中、6路線23駅の鉄道駅等を中心に市街地が形成されてきた。今後は、50万人規模の人口維持を展望しながら、以下の方針により、将来都市像である「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」の形成を図ることとする。

i 安心して住める住まいと地域がある都市

- ・多様な住宅ストックや生活利便性の高さを生かし、子どもからお年寄りなど幅広い層の多様なライフスタイルが実現できる住まい・居住環境づくりを目指す。
- ・誰もが安心して快適に暮らし続けられる環境づくりや、コミュニティの活性化につながる機能や場の充実を図る。

ii 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

- ・多様な住民生活を支える駅周辺等は、都市機能の維持・拡充とともに、居心

地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくりを目指す。特に松戸駅周辺は、高次都市機能の集積・拡充を図るとともに、松戸の顔として魅力や賑わいのある拠点づくりを進める。

- ・工業団地を中心とした生産・研究開発機能の維持・充実を図るとともに、新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成を図る。

iii 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市

- ・多彩な水・みどり・歴史の資源の保全・活用を官民連携で取り組むことにより、潤い豊かで快適な都市づくりとともに、地域の魅力づくりを進める。
- ・地域の活性化や賑わいの創出を目的とする地域振興や環境保全などの多面的な機能を発揮するグリーンインフラの構築を目指す。

iv 誰もが楽しく快適に移動できる都市

- ・公共交通の利便性を高め、誰もが安全・安心で快適に移動しやすい都市づくりをモビリティ分野の技術発展や環境変化に対応しながら進める。
- ・広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備・改善を計画的に進める。
- ・安全で快適な歩行者空間の形成とともに、移動そのものが楽しめる道路環境づくりなど、賑わいや魅力の創出につながる都市づくりを目指す。

v 災害から守られた安全な都市

- ・自助・共助・公助の連携を基本として、震災や風水害などの発生時に被害を少しでも減らす防災・減災のまちづくりに、国・県・関係機関と連携しながらハード・ソフトの両面から取り組む。

2) 地域毎の市街地像

本区域は、6路線23駅の鉄道網が整備されており、それらの駅を中心とした生活圏が形成されている。今後はさらに、各駅周辺にそれぞれの生活圏の地域特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点となる核の形成を目指すとともに、各拠点間のネットワークを強化し、各地域の核を連携することで、本区域の地域特性を生かしたコンパクトシティ（集約型都市構造）の構築を推進する。

○広域交流拠点地域（松戸駅周辺）

本地域は、歴史的な中心性、行政機能や商業機能の集積、交通結節点としてのポテンシャル等を考慮して、住民の多様なニーズに応える魅力を備えた環境等を整える。また、バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した、安全で快適な歩行者空間の整備、既存の歴史資源や河川・緑の自然資源の活用、魅力あるまち並みの形成等により、うるおいあふれた回遊性の高い空間を確保する。

○交流拠点地域（新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅周辺）

本地域は、駅周辺の高度利用や商業機能の誘導を図り、交通基盤の整備による交通結節機能の強化や質の高い空間づくりに取り組むとともに、交流拠点にふさわしい機能の集積や安全で快適な歩行者空間の整備など、地域の特性を生かしたまちづくりを進める。

○その他の各駅周辺等地域

その他の各駅周辺や良好な市街地が形成されている地域についても、コンパクトな市街地の形成を基本としながら、それぞれの地域としての特性を考慮し、交通基盤の整備や安全・快適な歩行者空間づくり、商業機能の立地誘導等を進め、個性的で魅力あるまちに育成する。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられている。また、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域の昭和30年代中頃からの急激な人口増加は、平成2年以降緩やかになり、近年は、東日本大震災の後、一時的に人口減少となったものの、その後は再び増加傾向となっている。また、世帯数は依然として増加傾向にあり、本区域の位置的特性と公共交通の利便性の高さからも市街化の傾向は強い。

このため、優良な農地として保全すべき区域、自然的環境上保全すべき区域等の無秩序な市街化を防止するとともに、鉄道駅を中心としたコンパクトシティの形成を図るため、本区域においては、引き続き区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約 498千人	おおむね 509千人
市街化区域内人口	約 481千人	おおむね 499千人

なお、令和17年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
生産規模	工業出荷額 約 3,764億円	おおむね 4,131億円
	卸小売販売額 約 11,449億円	おおむね 17,563億円
就業構造	第1次産業 約 1.5千人 (0.7%)	おおむね 1.1千人 (0.5%)
	第2次産業 約 37.0千人 (17.1%)	おおむね 36.9千人 (17.1%)
	第3次産業 約 177.8千人 (82.2%)	おおむね 177.2千人 (82.3%)

なお、令和17年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和17年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 4,444 h a

(注) 市街化区域面積は、令和17年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域には、23の駅が配置され、各駅を中心とした市街地が形成されていることから、それらを拠点とした多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指している。

特に、本区域の中心市街地である松戸駅周辺地区については、本区域の都心に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り、地下鉄11号線の延伸も視野に入れながら都市交通機能の強化に併せ、拠点的な市街地整備を図る。地区内に分散している公共施設については、施設の再編を行い、核となる施設を誘導することで更なるコンパクトシティの実現を目指す。

また、本区域は超高齢社会を迎え、今後は多様な世代が生き生きと豊かに暮らすことのできる生活環境の整備が求められており、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮しながら、公共施設や道路・駅等の交通基盤の整備・改善により「徒歩生活圏」の形成を図り、安全・安心、快適でコンパクトな市街地の形成を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本区域においては、平成30年に東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）千葉県区間が開通したほか、外環道に接続し、本区域の南部を横断する北千葉道路も整備が進められているなど、広域的な幹線道路網が形成されつつあり、社会インフラとして重要な役割が期待されている。これらの沿道や主要な道路との接続部周辺においては、本区域の産業構造や地域の特性を考慮した上で、広域的な交通利便性を生かし、新たな産業の創出を図ることで、雇用の促進等地域の活性化につなげる。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

近年の頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害時に緊急輸送路や避難路となる幹線道路や生活道路の整備、火災発生時に延焼抑制・遅延効果が期待されるオープンスペースや緑地等の確保、避難場所等の防災拠点の整備等を進める。特に住宅が密集している地区で道路等の基盤整備が整っていない地区においては、地域住民の意向等を踏まえながら、基盤整備やオープンスペースの確保等を図り防災性を高める。

松戸駅周辺地区は本区域の中心市街地であり、多くの人が集まり賑わいのある地区であることから、災害時の避難場所等となる防災拠点の形成に努める。

また、北小金駅周辺地区や新松戸駅東側地区等については、市街地開発事業等により敷地の共同化や都市基盤施設の整備、オープンスペースの創出を行うことで防災性の向上に努める。

このほか、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めるとともに、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で取り組む治水対策として、「流域治水プロジェクト」と整合した対策を推進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

自然的環境の保全や、コンパクトシティの形成、公共交通の充実及び利用促進を図るとともに、公共施設や民間建築物において再生可能エネルギーや省エネルギー設備の普及促進に努め、エネルギー利用の効率化を促すことにより、環境負荷を抑制し持続可能なカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

また、自然的環境の保全や市街地における緑の保全・整備等に努め、ヒートアイランド現象の緩和や二酸化炭素の吸収・固定等による環境の改善、防災・減災、景観形成など多様な機能を有するグリーンインフラとして活用を図る。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

松戸駅周辺は、本区域の中心市街地として行政機関等の業務機能が集積している地区であり、今後も業務機能の集積を図る地区として業務地を配置する。

b 商業地

本区域の中心市街地である松戸駅周辺は、歴史的な中心性、広域的な商業地としての機能の集積、交通結節点としての利便性から、商業・業務・文化・住宅等の機能が高度に集積した広域的な中心商業地として配置する。

新松戸、新八柱・八柱、東松戸の各駅周辺については交通結節点としての利便性を生かし、交流拠点としてふさわしい商業基盤の整備・育成を図る商業地として配置する。

また、その他主要な駅周辺や市街地形成の経緯によって商業施設の集積がみられる地区について、交通基盤の整備や適切な高度利用、日常生活に必要な商業機能の誘導等により、生活拠点として賑わいのある商業空間を形成する商業地として配置する。

c 工業地

北松戸、稔台、松飛台の工業団地とその周辺等については、産業構造の転換等も考慮しながら、付加価値の高い製品の製造業の誘導・集積を図り、生産・研究開発機能等の維持・充実に努める地区とし、本区域の工業地として配置する。

d 住宅地

ア．低層住宅地

駅や幹線道路からやや離れた位置にあって、住宅地に特化した地区については、周辺環境と調和しない用途や形態の建物の混在を防止して、安全・安心で快適な居住環境を確保する住宅地として配置する。

イ．中高層住宅地

駅周辺商業地の後背部については、その利便性を生かしながら、中高層主体の住宅地を配置する。

幹線道路沿道等については、住宅を中心としながら、日常の生活利便性を高める商業施設を一部許容する住宅地として、良好な居住環境を確保する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域は、鉄道駅を中心としたコンパクトな生活圏の集合体を都市の基本構造とし、駅周辺の商業・業務地においてはその利便性を生かしながら、地域として必要な機能の集積を図る地区として、高密度利用を図る。

b 住宅地

本区域の住宅地については、良好な居住環境の形成を図るため、低層・低密度利用を基本とするが、中高層団地が形成されている常盤平地区、牧の原地区、小金原地区及び新松戸地区等については、引き続き高密度利用を図る。また、各駅に近接し交通至便な、ＪＲ常磐線及び国道6号周辺のゾーン、京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。）及び都市計画道路3・4・17号稔台六実線周辺のゾーン、北総鉄道北総線（以下「北総線」という。）の各駅周辺についても、高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

松戸駅周辺地区は、都市再生緊急整備地域の指定を受けており、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能、行政機能、文化機能及び居住機能の集積を図る地区として、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図る。

本区域の主要な地区拠点である新松戸駅周辺地区、新八柱・八柱駅周辺地区、東松戸駅周辺地区、北小金駅周辺地区、常盤平駅周辺地区及び六実駅周辺地区は、商業・業務機能等の集積を図る地区として、地区の特性に応じた高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

松戸地区、馬橋・北松戸地区、北小金・新松戸地区、常盤平地区及び六実地区等は、都市基盤施設の充実やオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

また、稔台・八柱地区、小金原地区等についても、都市基盤施設等の適切な改善や新たな魅力づくりに努める。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、松戸市空き家等対策計画に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域内の台地や低地、谷津で形成された地形にある緑豊かな矢切・栗山地区等の斜面緑地や小金宿・松戸宿等の歴史風土を形成している社寺の緑地、生産緑地等、市街地内に多数残された緑の保全に努める。また、これらの周辺においても建築物や工作物の配置、外観、色彩等については、景観計画や地区計画制度の活用等により、豊かな緑の景観との調和に配慮した誘導を図る。さらに、矢切・栗山地区の斜面緑地、幸谷地区の樹林地については、特別緑地保全

地区に指定しており、樹林地の確実な保全を図る。

松戸神社や戸定邸、東漸寺、本土寺等の歴史的、文化的な建造物は重要な景観要素であるため、大切に継承していくとともに、これらの周辺では、歴史と文化の感じられる豊かな景観を形成するために建築物や工作物の配置、外観、色彩等との調和に配慮し、魅力あふれるまち並み景観の形成に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業団地の周辺など住宅と工場が混在する地区については、現況及び推移を勘案し、適切な土地利用への転換等を図り、住宅と工場の共存に努める。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の約1／4を占める市街化調整区域は、農地、樹林地等の自然的な土地利用がおおよそ半分を占め、住民にうるおいとやすらぎを与える貴重な空間となっているため、その保全を基本とする。特に、貴重で優良な農地や、圃場・農道、用排水路等の整備のなされている集団農地等についてはその保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水想定区域に指定されている地区については、溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるため、市街化の抑制に努める。急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境にも大きな役割を果たしている江戸川河川敷の保全に努める。また、良好な自然的環境を形成している樹林地についても保全に努める。

本区域南部の矢切地区においては、低地部の農地、江戸川や坂川といった特徴的な景観や観光資源を保全・活用するとともに、市内外の人々が交流できる拠点の形成に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域の無秩序な開発を抑制し、豊かな自然的環境や営農環境、景観等の保全に努めることを前提としながら、鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区においては、地域の活性化に資する都市的土地利用を検討するため、土地利用の方針を次のように定める。

- ・北千葉道路の沿道周辺地区においては、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を図る。
- ・東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏においては、その立地特性を生かし、土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を図る。
- ・国道6号及び外環道に近接した地区においては、農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する土地利用を許容するなど、地域の活性化を図る。
- ・21世紀の森と広場周辺においては、周辺の自然的環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら新駅設置を含めた計画的な新市街地整備を図る。

なお、千葉県全体で令和17年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は千葉県の北西部に位置し、県境である江戸川を隔てて東京都及び埼玉県に隣接している。本区域の広域的な道路網は、区域をほぼ南北に走る国道6号を主軸とし、松戸駅周辺地区を中心に国道464号及び主要地方道松戸野田線、市川松戸線、一般県道松戸鎌ヶ谷線、松戸原木線等が放射状に構成している。これらを補完または強化する形で本区域の都市活動を支える重要な都市施設として、都市計画道路網が決定・整備されている。

公共交通網としての鉄道は、J R常磐線を主軸に京成松戸線や流鉄流山線が枝状に、J R武蔵野線が本区域を南北に、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）が本区域の東端を、北総線・京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス）が南部を走っており、通勤・通学をはじめとする交通需要に加え、東京国際空港や成田国際空港へのアクセスに大きな役割を果たしている。また、地下鉄11号線について、松戸までの延伸が検討されている。さらに、本区域においては、鉄道を補完する公共交通として、バス路線網が整備されている。

本区域の交通をとりまく環境は、首都東京に隣接する地理的な条件から通過交通量が多く、現況の道路網では、将来的にも混雑度は依然高い状況となることが予測されている。

このような状況を踏まえ、健全な都市生活のための空間機能や円滑な移動のための交通機能を確保するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・広域交通体系の整備と地域交通体系の整備を積極的に進めるとともに、道路ネットワークの更なる向上、市内交通の円滑化に努める。
- ・公共交通の利便性向上を図るとともに、公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立に努める。

- ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立に努める。
- ・市街地における安全で快適な歩行者空間の確保のため、歩道のバリアフリー化、自転車の走行空間の整備等の推進を図る。
- ・鉄道等との結節を強化するための駅前広場及び駅前線の整備を図るとともに、駐車施設の確保及び駐輪場の整備を促進し、道路環境の向上を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢の変化や地域の状況を勘案して、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $1.4 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和2年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス等】

日常的な移動を支えるため、既存の公共交通については維持に努め、公共交通の利便性が低い地域においては、地域の実情を踏まえながら、新たな移動手段の導入検討やA I ・ I C T等の活用方法を検討し利便性の向上に努める。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域の道路網の整備は、基本方針に基づき区域内での交通需要や通過交通等に対応した交通機能の確保及び道路が有する土地利用や空間機能に対する影響力を積極的に評価し、次の方針により道路網の整備・充実を図り道路の骨格の強化に努める。

- i. 東京方面との連携や、環状方向の都市との連携を図るために広域的な幹線道路として、都市計画道路1・3・1号高速外かく環状線、1・3・2号北千葉道路1号線、1・3・3号北千葉道路2号線、3・1・1号外かく環状線、3・1・2号馬橋五香六実線、3・1・3号高塚新田線、3・1・4号串崎新田線及び3・4・10号松戸国道6号線を配置する。
- ii. 放射方向の幹線道路として、都市計画道路3・3・5号松戸栗ヶ沢線、3・4・9号宮前大橋線、3・4・11号岩瀬七右衛門新田線、3・4・12号紙敷高塚線、3・4・16号葛飾橋矢切線、3・4・17号稔台六実線及び3・4・20号岩瀬串崎新田線を配置する。
- iii. 環状方向の幹線道路として、都市計画道路3・3・6号三矢小台主水新田線、3・3・7号横須賀紙敷線及び3・4・26号南花島古ヶ崎線を配置する。
- iv. 地域交通を担う道路においては、接続する幹線道路と一体となった整備を進め、道路網の段階構成の確立に努める。

また、鉄道の主要駅については、公共交通網が十分な機能を発揮できるよう、幹線道路や駅前広場等を配置する。

イ．鉄道

本区域における公共交通網を生かし、東京方面のアクセスや広域的な交流に対応した誰もが自由に移動でき、環境の負荷も小さい公共交通ネットワークを確立する。

J R 常磐線・武蔵野線の輸送力の向上に努めるとともに、地下鉄11号線松戸延伸の促進を図る。

また、東武野田線、京成松戸線、北総線等については、本区域の公共交通として、利便性の向上を図る。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

i 基本方針

本区域の中心商業・業務地である松戸駅周辺や、交流拠点として位置づけている新松戸駅周辺、八柱駅周辺及び東松戸駅周辺は、駐車場整備地区に指定されており、「松戸市における駐車施設整備に関する基本計画」に基づき駐車場の整備や既存駐車場の有効活用等、総合的な駐車施策を官民一体となって取り組む。

ii 整備方針

「松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用により、駐車施設整備の推進を図る。

・自転車駐車場

鉄道の各駅を中心に駐車需要に対応した市営有料駐輪場の適切な整備、維持管理を行うとともに、民間による自転車駐車場整備に対する補助を進める。また、「松戸市自転車の放置防止に関する条例」等の徹底により、駅前広場や歩道等の機能に支障を来さないように努める。

エ. その他

・大規模駐車場

不特定多数の利用者を対象とした公共的駐車場については、「松戸市駐車場事業経営計画」に基づき都市計画駐車場である松戸駅西口地下駐車場の維持・充実を図る。

㋐主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名 称 等
道 路・ 駅前広場	・ 駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線 都市計画道路3・4・22号小金大金平線 ・ 市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・3・6号三矢小台主水新田線 都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線 都市計画道路3・5・28号葛飾橋竹ヶ花線 ・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路1・3・2号北千葉道路1号線 都市計画道路1・3・3号北千葉道路2号線 都市計画道路3・1・2号馬橋五香六実線 都市計画道路3・1・3号高塚新田線 都市計画道路3・1・4号串崎新田線 都市計画道路3・4・12号紙敷高塚線 都市計画道路3・4・16号葛飾橋矢切線 都市計画道路3・4・20号岩瀬串崎新田線 都市計画道路3・4・41号串崎新田大町線 ・ 駅前広場 都市計画道路3・5・32号松戸駅東口線 都市計画道路3・6・33号松戸駅西口線（再整備）

（注） おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域における都市化の進展に伴い、公衆衛生の保持、浸水防止及び生活様式の改善等の生活環境の向上を図ることが必要であり、一方では、水資源の確保及び自然環境の保護等の面から広域的な公共用水域の水質保全を図っていくことが非常に重要な課題となってきた。

よって、汚水については、本区域の大半は東京湾流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画に、東端に位置する六実地区等は利根川流域別下水道整備総合計画に基づき、手賀沼流域下水道全体計画に、各々十分な整合を図りながら流域関連公共下水道として整備を行うものとする。

また、雨水については、浸水地区の解消を図るよう整備を進めることを基本方針とする。

【河 川】

本区域の主な河川は、一級河川として江戸川、坂川、新坂川及び国分川等11河川があり、準用河川としては、長津川、春木川、上大津川を含む9河川が指定されている。

これらの河川は、本区域の雨水排除の重要な役割を果たしているが、近年の都市化の進展に伴い、降雨時における流出量の増加が著しく、相対的に治水安全度が低下しつつある。このことから、今後も継続的に市街化に対応した河川整備を積極的に推進し、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。また、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

10年後には、市街化区域についてはおおむね整備を完了し、市街化調整区域についても追って整備を進めていくことを目標とする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、江戸川左岸流域下水道及び手賀沼流域下水道の流域関連公共下水道として分流式にて整備を進める。

江戸川左岸流域下水道については、市街化区域に重点をおいて汚水幹線及び枝線の整備を進めており、手賀沼流域下水道については、市街化区域の整備がほぼ完了している。

また、単独処理区である金ヶ作処理区は、将来廃止する計画であり、江戸川左岸流域下水道への編入を見据え、分流化の整備を進める。

なお、市街化調整区域については、市街化区域の整備進捗状況に併せ、追って整備を進める。

雨水排水については、放流先河川の改修事業の進捗と十分調整を図りながら、既成の市街地の中で排水に支障を来している地区を中心に、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ. 河 川

整備水準の目標を達成するため、一級河川坂川、新坂川、派川坂川及び国分川の河川改修事業の促進に努める。

また、本区域の南部は、真間川流域整備計画の対象となっていることから、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に進める。

さらに、各流域の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や、流水の正常な機能の維持に努める。

○ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	- 江戸川左岸流域関連公共下水道 幸谷、高塚新田及び常盤平地区の污水管きょ建設 - 長津川排水区等の雨水管きょ建設
河 川	- 一級河川 坂 川 - 一級河川 新坂川 - 一級河川 派川坂川 - 一級河川 国分川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市化の動向及び人口の動態等に対応し、都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となる、その他の公共施設については、長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

廃棄物の減量、再資源化を推進するとともに、既存施設の維持・改善により施設の長寿命化を図る。また、施設の老朽化に合わせて計画的に新たな施設の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
ごみ処理施設	・（仮称）松戸市エネルギー回収型廃棄物処理施設

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 松戸駅周辺地区

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、市街地再開発事業等により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機能の強化を図り、また、地区内に分散する公共施設の再編を行い、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。

さらに、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等、利便性の高い良好な居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および宅地の利用増進を図り、災害対応拠点および賑わい交流拠点の形成を図る。

イ. 北小金駅周辺地区

北小金駅周辺南口地区は、既存の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、その周辺において、市街地再開発事業等により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。

北小金駅周辺北口地区及び北小金駅周辺北口駅前地区は、適切な市街地開発事業等により土地の高度利用や駅前広場等の都市基盤施設の整備、商業機能等の拡充を図るとともに、寺社の参道に配慮した駅北口方面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。

ウ．馬橋駅周辺地区

東口は、駅前広場や都市計画道路等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等、必要に応じて適切な市街地開発事業等により良好な市街地の整備を図る。

エ．常盤平駅周辺地区

良好な景観の誘導及び生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを目指し、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。

オ．六実駅周辺地区

商業・居住環境の充実等による拠点性の向上を図るため、市街地再開発事業等により都市計画道路や駅前広場等の都市基盤施設の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。

カ．新松戸駅東側地区

広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点として、土地区画整理事業を推進し、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、防災性の向上を図る。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名	地区名称
市街地再開発事業	・松戸駅周辺地区 ・北小金駅周辺南口地区 ・北小金駅周辺北口駅前地区 ・常盤平駅周辺地区 ・六実駅周辺地区
土地区画整理事業	・相模台地区 ・新松戸駅東側地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、房総半島の付け根にあたる下総台地の西部に位置し、標高20～30mの台地と、この台地が浸食されたことにより形成された谷津田部及び江戸川の氾濫平野の沖積低地から成り立っている。

これらの台地と低地の境には、数多くの斜面緑地があり、市街地内においても公園緑地、樹林地、生産緑地及び水辺空間等の緑が点在している。このような都市における緑は、都市生活にうるおいとやすらぎを与えるとともに、災害時における延焼遮断や避難場所となる防災空間としての機能を有していることから、良好な都市環境を形成していく上で非常に重要な要因をなしており、今日の都市生活において必要不可欠な多面的役割を果たしている。

しかしながら、宅地開発等により、これらの緑も減少しつつあり、良好な居住環境整備の面から保全・整備を図る必要がある。

このような現況を踏まえて、安全で、健康で、快適な生活環境の確保及び緑と調和のとれた魅力あるまちづくりを目指し、環境保全・レクリエーション・防災・景観形成といった緑の多面的機能を向上させるため、貴重な自然環境の保全、都市公園の整備・活用、個性ある緑の空間づくり等により、緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
緑地確保目標量 (令和27年)	約11% (約501h a)	約17% (約1,065h a)

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 1人当りの目標水準	9.5m ² /人	9.6m ² /人	9.9m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

本区域の骨格となる緑を形成している江戸川沿いの斜面緑地と江戸川河川敷に代表される緑、21世紀の森と広場を中心とする千駄堀・金ヶ作地区の樹林地等については、動植物の生育・生息地、都市公害の緩和及び環境負荷の軽減等の機能を有していることから、保全に努める。

b レクリエーション系統

身近にある住区基幹公園（地区公園、近隣公園、街区公園）から、住民全体を利用対象とする21世紀の森と広場に代表される都市基幹公園（総合公園、運動公園）まで、住民がいつでも都市公園を利用できるよう適正な配置に努める。

また、ライフスタイルの多様化に伴うスポーツ・レクリエーション活動や健康・福祉社会へ対応するため、新たに整備する公園や既に設置された公園の再整備において、利用機能の拡充に努める。

c 防災系統

公園等の緑地は、市街地における火災延焼の抑制・遅延等、災害の抑制や、安全な避難地、救援活動の拠点としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、防災機能の充実に努める。斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

d 景観構成系統

矢切・栗山地区等の帯状に連なる斜面緑地や、江戸川等の河川敷の広大な緑の自然環境及びその周辺の農地は、本区域の重要な景観要素であるため、その地形を生かした緑の連続性の保全に努める。

また、本土寺やその参道にある緑、浅間神社の極相林等の地域の歴史風土を伝える景観を構成している緑、本区域の代表的なシンボル性を持つ公園である21世紀の森と広場や戸定が丘歴史公園、常盤平さくら通り・けやき通り等の落ち着いた魅力ある景観を形成している街路樹の保全に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア．総合公園は、都市計画事業として整備に努める。

イ．地区公園、近隣公園、街区公園は、施設の更新や利用者ニーズの多様化に応じた整備に努めるとともに、未整備地域においては優先的に配置し、周辺環境に対応した整備に努める。また、必要に応じて都市計画事業として整備に努める。

b 地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、本区域に存在する樹林地のうち、良好な自然的環境を有し、景観が優れている樹林地を中心に指定する。

イ．生産緑地地区は、公害や災害の防止、及び良好な都市環境の保全等の機能を維持するため、一定面積の確保を目標に、既存地区の機能の保全を図ることを基本とする。

ウ．特別緑地保全地区や生産緑地地区の他、法や条例に基づく制度により、市内に残された樹林地などの貴重な緑の保全や、新たな緑の創出に努める。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
総 合 公 園	21世紀の森と広場、矢切の渡し公園
近 隣 公 園	松戸中央公園
特 殊 公 園	戸定が丘歴史公園

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

おおむね10年以内に指定を予定する主要な特別緑地保全地区等は、次のとおりとする。

矢切地区の貴重な斜面緑地は、特に景観上優れた緑であるため特別緑地保全地区等の指定に努め積極的な保全を図る。

b 地域制緑地

種 別	名 称 等
特別緑地保全地区	矢切地区

(注) おおむね10年以内に決定予定の地区等を含むものとする。