An aerial photograph of Matsuyama City, Japan, showing a dense urban area with a river winding through it. The city is surrounded by greenery and hills in the distance.

松戸市都市計画マスタープラン 【概要版】（案）

令和4年〇月

目次

第1章 計画の前提	3
第2章 都市づくりのビジョン	6
第3章 都市づくりの方針	9
1. 安心して住める住まいと地域がある都市	9
2. 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	10
3. 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市	11
4. 誰もが楽しく快適に移動できる都市	12
5. 災害から守られた安全な都市	13
第4章 地域別の方針	14
1. 本庁・明地域	15
2. 矢切地域	16
3. 新松戸・馬橋地域	17
4. 小金・小金原地域	18
5. 常盤平・五香松飛台地域	19
6. 六実六高台地域	20
7. 東部地域	21
第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて	22

■改定の背景と目的

P1-2

- ・前都市計画マスタープランの策定後 20 年余が経過し、目標年次を迎えました。
- ・この間、経済の低成長や少子高齢化の進展、周辺都市の成長、首都直下地震等の危険性の高まり、地球環境問題の深刻化など、社会経済情勢も大きく変化し、新型コロナウイルス感染症の流行は、社会経済や人々の生活・働き方等への意識に影響をもたらしました。このような加速度的に変化する社会経済・市民生活等に対応した都市づくりが求められています。
- ・また、前都市計画マスタープランの策定後、多くの関連計画が策定されたほか、上位計画である総合計画も目標年次を迎え、これらの上位・関連計画との整合・連携も必要となっています。
- ・以上のことから、都市計画マスタープランの改定を行いました。

■役割

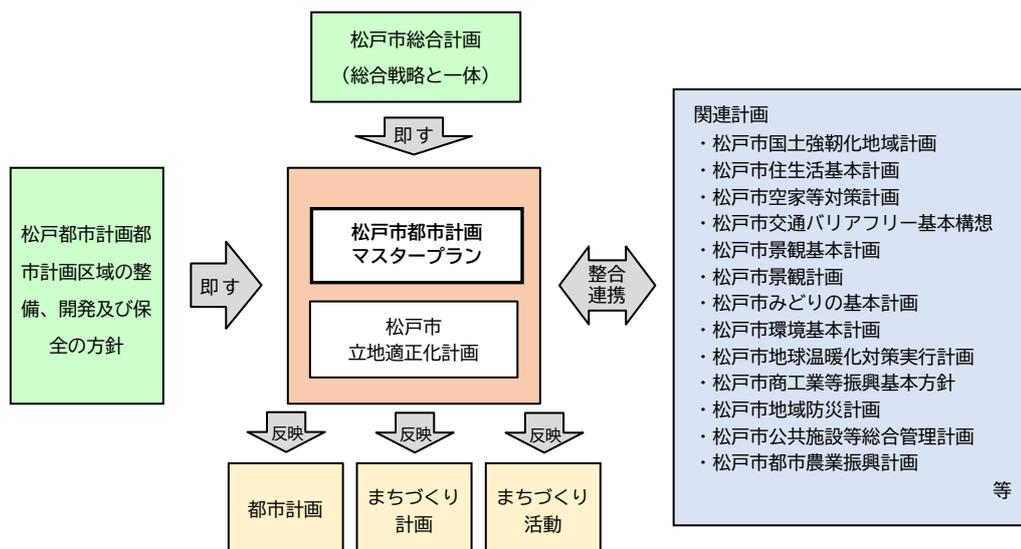
P1-2

- ①都市の将来像を分かりやすく示します。
- ②市町村決定の都市計画をはじめとする都市づくりに関する方針や根拠を示します。
- ③都市の空間づくりに関して関連分野との整合や連携を図ることで、総合的・一体的な都市づくりを進めます。
- ④市民や事業者と都市づくりの課題や方針を共有することで、協働のまちづくりを推進します。

■位置づけ

P1-3

- ・都市計画法第 18 条の 2 に基づき策定する、松戸市都市計画マスタープランは、「松戸市総合計画」と千葉県が定める「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即しつつ、その他関連する諸計画との整合を図りながら策定しました。



■目標年次

P1-3

- ・令和 4 (2022) 年度から概ね 20 年後を見据えた計画とします。
- ・総合計画の状況および社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

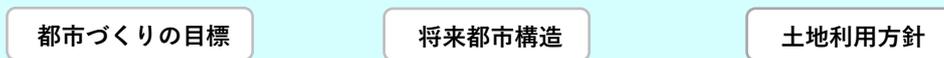
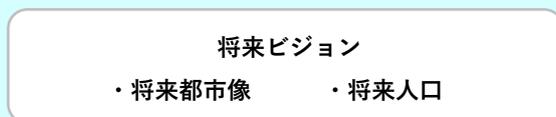
第1章 計画の前提

- ・都市計画マスタープランの役割・位置づけ
- ・本市の特性や取り巻く環境の変化など本市の概況を示します。



第2章 都市づくりのビジョン

- ・本市の概況や総合計画における将来ビジョンを踏まえ、都市づくりの目標や将来都市構造などについての基本的な考え方を示します。



第3章 都市づくりの方針

- ・都市づくりの目標別に現況・課題を整理し、方針を示します。

- 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



第4章 地域別の方針

- ・地域毎の現況・課題を整理し、各地域の特長を生かしながら、分野毎に方針を示します。



第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

- ・都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な取り組みや考え方などを示します。

(1) 利便性の高い住宅都市

- ・ 交通利便性が高い住宅都市
- ・ 鉄道駅周辺等の機能の集積による生活利便性の高さ
- ・ 比較的良好で多様な住宅地

(2) 都市の活力や松戸のイメージ

- ・ 駅周辺拠点の魅力や賑わいの低下
- ・ 停滞傾向にある産業機能

(3) 生活環境の安全性や快適性

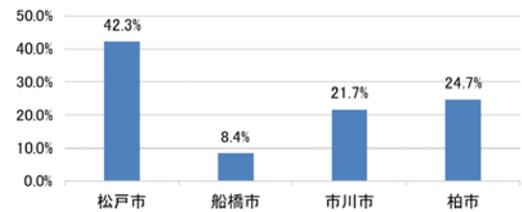
- ・ 安全性の低い歩行環境
- ・ 住宅の高経年化や空家の発生

(4) 水・みどり・歴史の多彩な資源

- ・ 水・みどりの多彩な資源
- ・ 豊かな歴史・文化的資源

(5) 人口・世帯の動向

- ・ 転入超過による人口増加傾向
- ・ 年齢別転入超過数の推移と単身世帯数の増加
- ・ 少子高齢化の進展
- ・ 鉄道駅周辺の人口密度が高いコンパクトな市街地形態

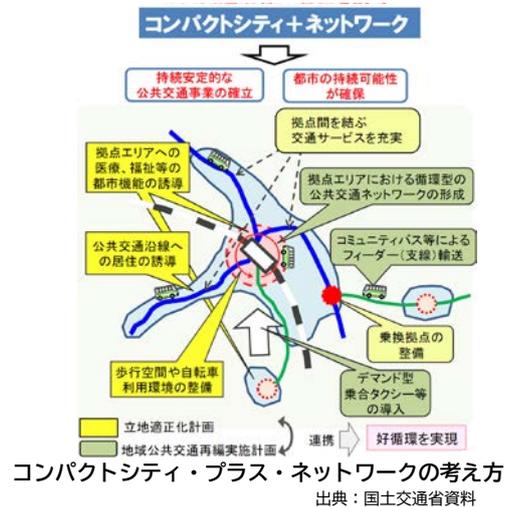


土地区画整理事業施行面積の近隣市比較

出典：R2 千葉県土地区画整理事業地区別一覧表

■松戸市を取り巻く環境の変化

- 人口減少・少子高齢社会と都市構造
- 大規模災害や新たな感染症の発生の危険性
- 地球環境問題の深刻化
- 社会インフラの老朽化
- SDGs の取り組み
- グリーンインフラの取り組み
- ICT、AI などの技術革新の進展
- 周辺都市の成長と都市間競争
- 広域的な交通利便性の向上
- UR 賃貸住宅ストックの活用・再生方針の転換
- 歴史文化を生かした地域のまちづくり
- 低未利用地や公共空間を利活用したまちづくりの進展
- 地域主体のエリアマネジメントの促進
- ウォーカブルなまちなかの形成



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs の目標

出典：国際連合広報センターHP

■これからの都市づくりの考え方

P2-2

- ・ 松戸の活力を維持し持続可能な都市としていくためには、松戸の魅力を高め、誰もが住みたい・働きたいと思える都市にすることで、人口規模を維持していく必要があります。
- ・ また、新型コロナウイルス感染症の流行等を踏まえ、多様な住まい方・働き方・憩い方が選択できる都市づくりが求められます。
- ・ そのためには、松戸の弱みである松戸駅周辺等の機能更新の到来や周辺都市の成長などによる魅力や賑わいの低下、身近な生活環境の安全性・快適性の低さなどの問題点を解決してだけでなく、松戸の強みである生活利便性の高さや多様な住宅のストック、水・みどり・歴史の多彩な資源などを生かし、これらの質をさらに向上させて、松戸ならではの個性や魅力＝「ブランド」にまで高めていく必要があります。

■将来都市像

P2-3

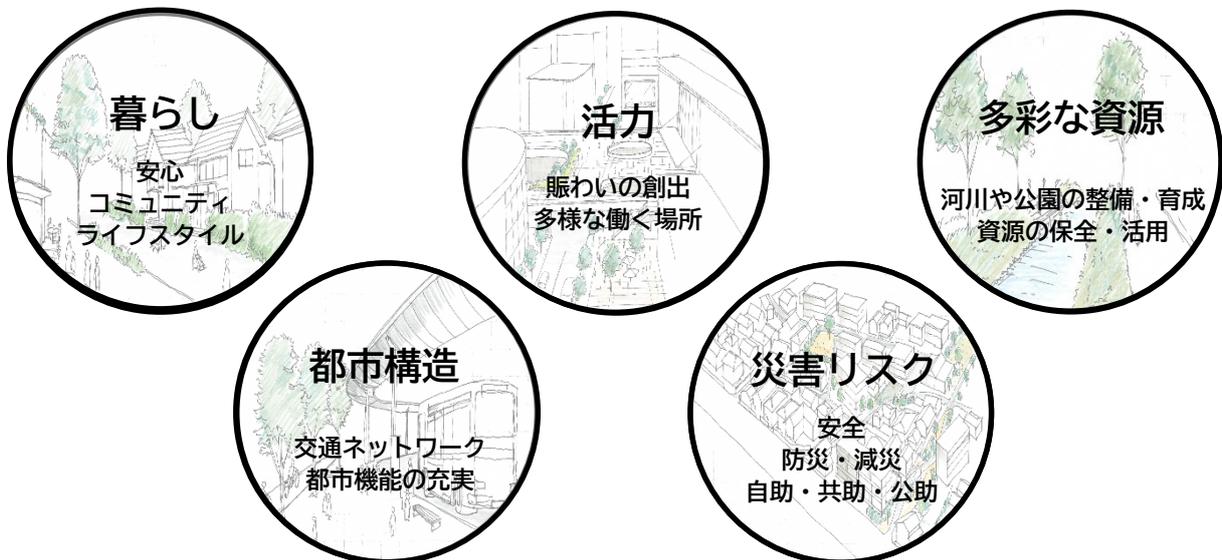
都市計画マスタープランの将来都市像は、松戸市総合計画の将来都市像とし、その実現に向け、都市づくりの観点から取り組むものとします。

松戸市総合計画の将来都市像より

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。

～つよくなやかに みんなで松戸の新たな時代を創ろう～

都市づくりの要素



■将来人口

P2-4

松戸市総合計画の将来人口の展望を受けて、都市計画マスタープランでは概ね20年後の2040年頃において、人口を50万人規模で維持することを目標に、市民が豊かさを感じながら快適に暮らせる市街地を形成していきます。

概ね20年後において人口50万人規模を維持

(1) 市街化区域の方針

- ・ 鉄道駅を中心とした良好な市街地環境を維持・形成するため、用途地域など地域地区の指定や地区計画の活用などにより良好な都市の環境を実現します。

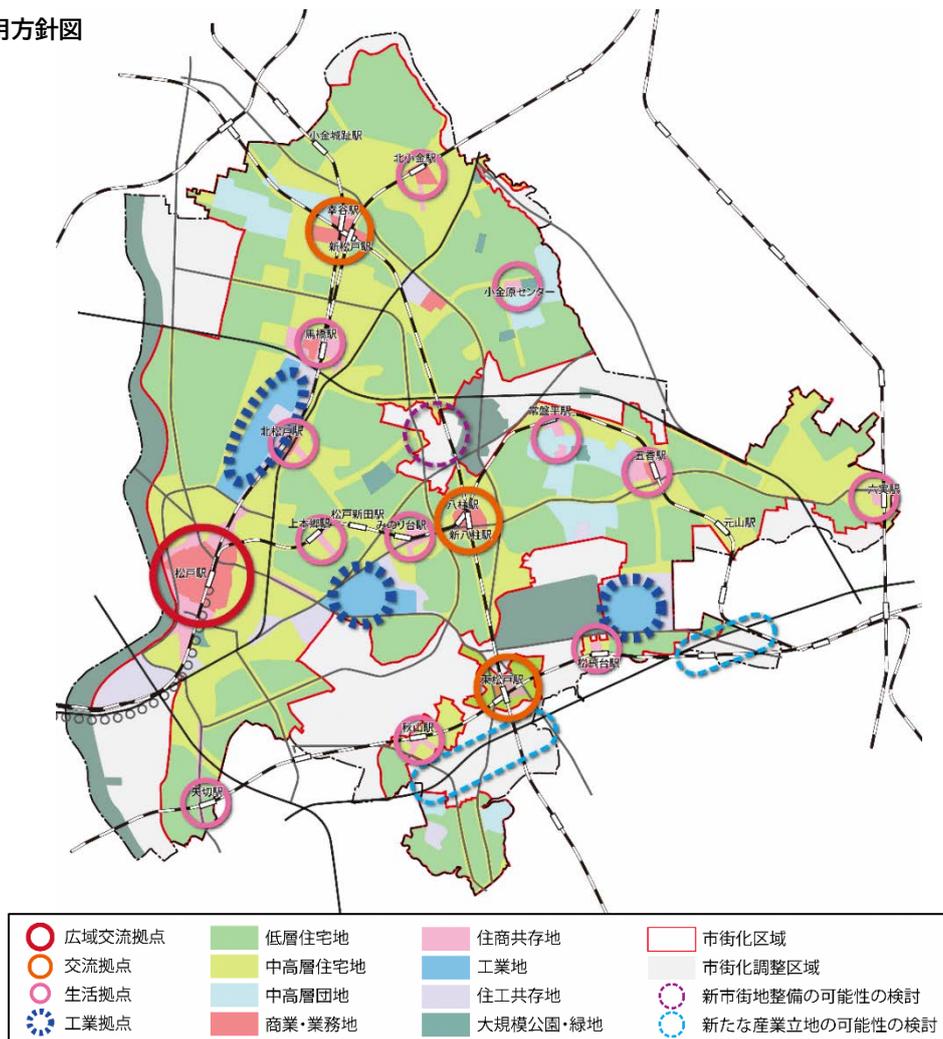
(2) 市街化調整区域の方針

- ・ 農地、樹林地、江戸川河川敷等の自然的土地利用は、住民にうるおいとやすらぎを与える貴重な空間であり、すぐれた自然風景を維持し、都市環境にも大きな役割を果たしているため、その保全を基本としながら、都市計画マスタープラン改定後に、各地区が持つ様々な特性や取り巻く環境の変化による新たな外的要因など、本市における各地区の状況を考慮したうえで、その地区に応じた土地利用の考え方や方針を『(仮称)市街化調整区域のマスタープラン』策定の中で検討します。
- ・ 災害リスクの高い区域(浸水想定区域、土砂災害警戒区域等)では市街化の抑制を基本とします。
- ・ 開発(都市的土地利用)を検討する場合は、区域区分を定めた都市計画区域であることを十分認識し、無秩序な土地利用や開発行為の容認とならないよう、市街化区域への編入を原則とします。
- ・ 市街化区域への編入は、地域の実態や課題を踏まえた本市の政策に寄与する計画的な市街地整備が具体化した必要最小限の区域について、地域の合意形成や農林漁業との必要な調整を図りつつ行うこととします。

※想定される松戸市の政策

- ・ 鉄道駅中心の集約型都市構造形成
- ・ 広域道路網整備に対応した産業集積促進 等

■土地利用方針図



1. 安心して住める住まいと地域がある都市

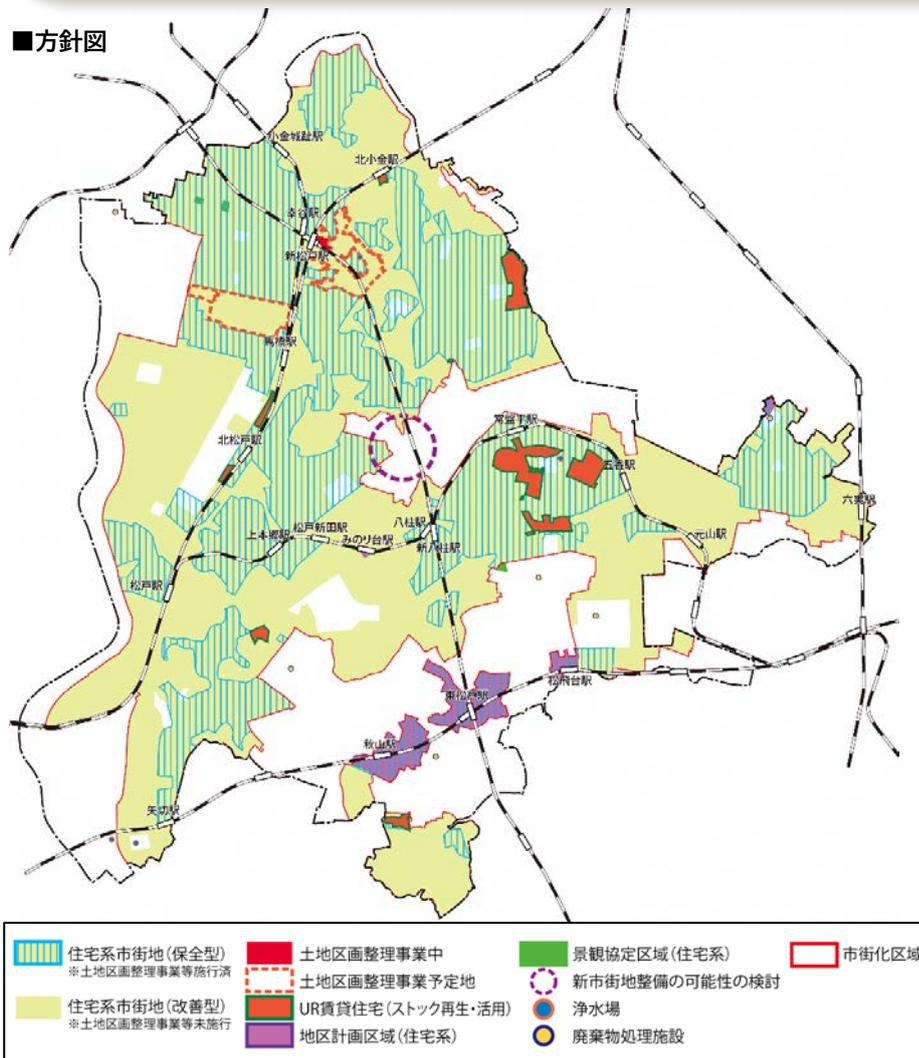
P3-2

- ・住宅市街地のストックの改善と有効活用を基本として、今後の住宅ニーズに合わせた住まいの再生と供給、住宅地づくりを目指します。
- ・既存の住宅地では、特に高齢者や子育て世代が安心して外出でき暮らせる環境づくりと、コミュニティの形成を促す機能や場の充実を図ります。
- ・集合住宅団地については今後の住宅地と住民を支える重要なストックと捉え、所有者と連携して再生を図るほか、大規模な施設の跡地が発生した場合などには、先導的なモデルプロジェクトの導入などを検討し、新たな転入者層の流入を目指します。

【方針】

- ① 住宅ストックの有効活用と良質な住宅の供給
- ② 地域における防犯まちづくりの推進
- ③ 良好な住宅地の形成
- ④ 外出と交流を促す住宅地づくり
- ⑤ UR賃貸住宅のストック活用と再生
- ⑥ 衛生的で快適な暮らしを支える生活環境施設の整備
- ⑦ モデル性のある住宅地プロジェクトの検討

■方針図



良好な戸建て住宅地のイメージ



子どもの見守り活動



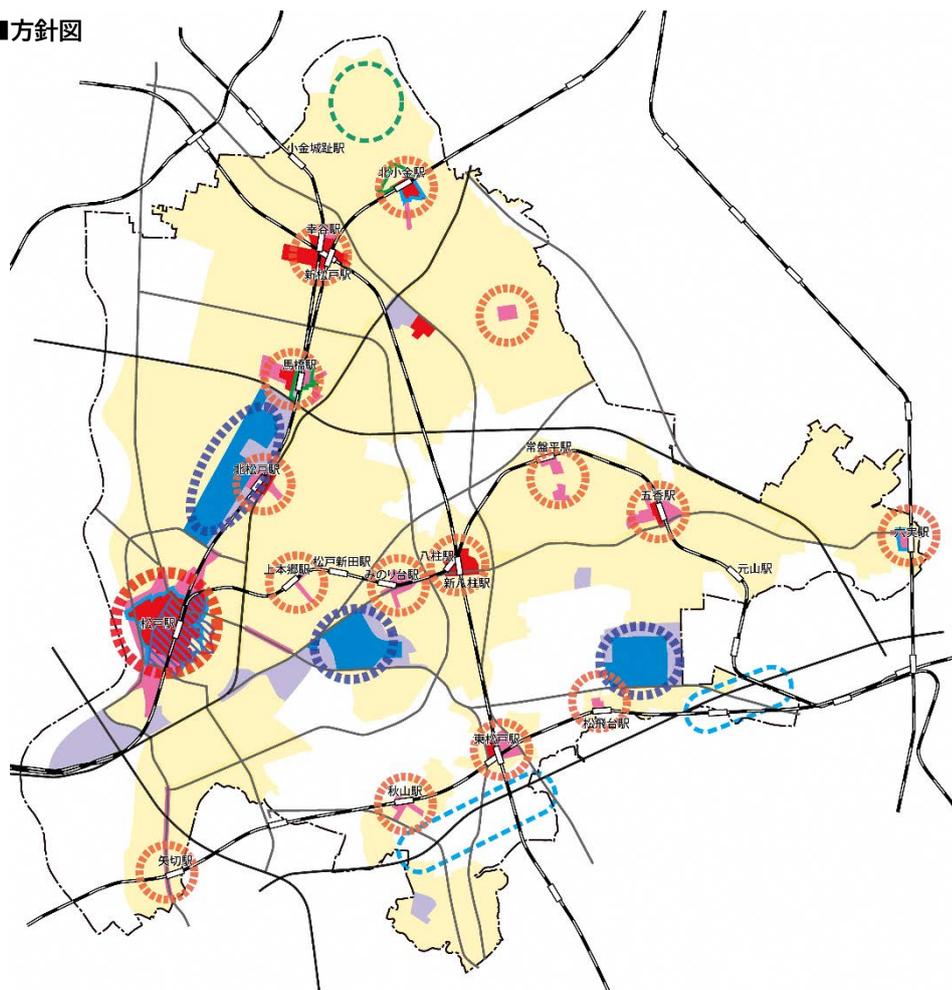
子どもの遊び場のある住宅地
(金ヶ作公園)

- ・松戸駅周辺において、相模台地区における新拠点ゾーンの整備を契機に、既存の資源やストックを生かしながらか民連携で市街地全体の魅力づくりを進め、松戸のイメージやブランド力を高めていきます。
- ・その他の駅周辺においても、市民の生活利便性の向上と活動や交流の場としての充実のため、都市基盤の改善や機能の充実、魅力ある空間づくりなどを進めます。
- ・日常の暮らしを支える身近な商業機能の維持・充実を図ります。
- ・工業団地を中心とした生産・研究開発機能の維持・充実を図ります。
- ・広域的な交通ネットワークを生かした新たな産業の立地誘導の可能性を検討します。

【方針】

- ① 駅周辺拠点の再生
- ② 生活を支える商業機能の維持・充実
- ③ 既存の工業団地等の維持・充実
- ④ 広域交通ネットワークを生かした新たな産業立地の検討

■方針図



松戸駅周辺市街地の再生	工業団地の維持・充実	住工共存地	再開発方針2項地区
駅周辺市街地等の再生	商業・業務地	市街化区域	再開発方針誘導地区
買い物環境の向上	住商共存地	市街化調整区域	都市再生緊急整備地域
	工業地		新たな産業立地の可能性の検討



松戸駅周辺市街地



身近な商店街（小金原）



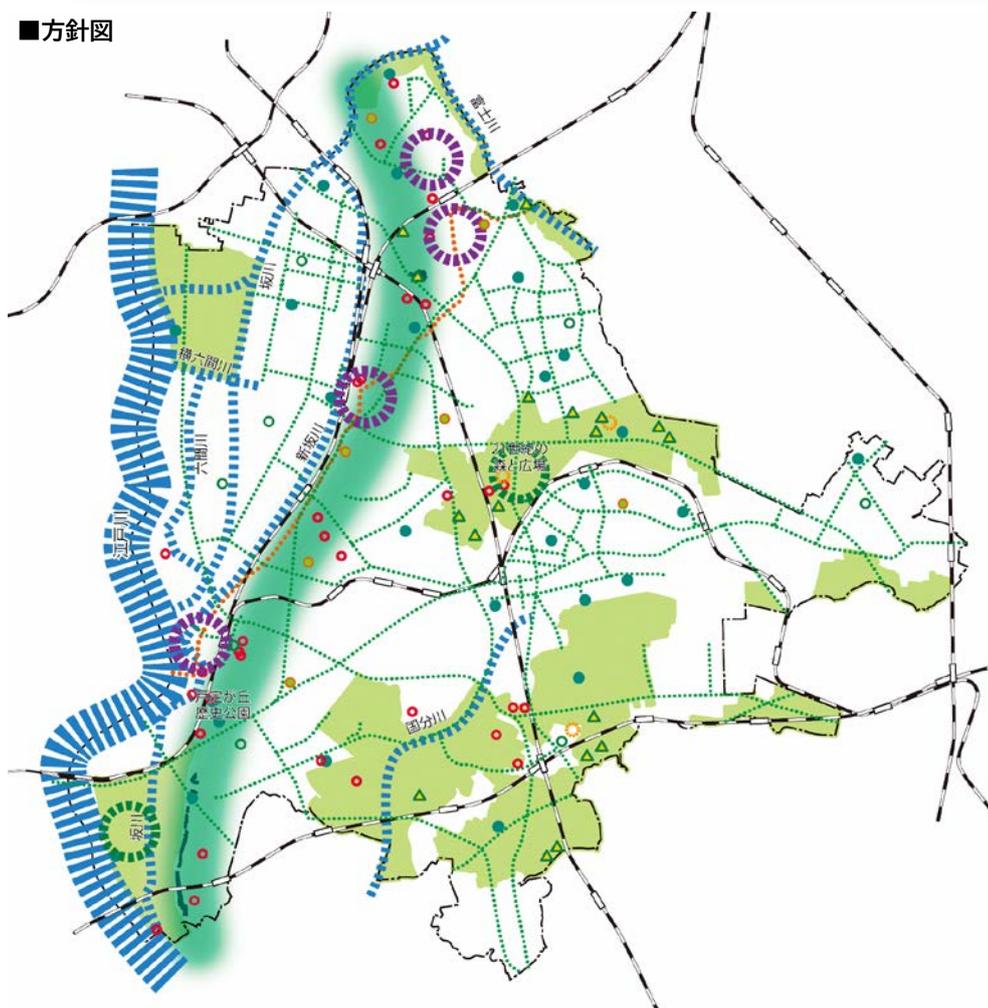
稔台工業団地

- ・本市の多彩な水・みどり・歴史の資源の保全・活用により、良好な景観の形成を図りながら、都市の魅力を高めるとともに、うるおいのある暮らしの実現を目指します。
- ・みどりの保全・創出や歴史・文化の保全・活用を官民連携で取り組み、地域への愛着を育むとともに、文化的で豊かな暮らしの実現を目指します。
- ・水・みどりの保全・ネットワーク化を図り、防災・減災や温暖化対策の強化とともに、地域の魅力づくりや活力の向上を目指します。

【方針】

- ① 多様な公園・緑地の整備
- ② 樹林地の保全・活用
- ③ 優良なみどりの創出・確保・活用
- ④ 都市農地の保全
- ⑤ 水辺の回廊とみどりのネットワーク形成
- ⑥ 歴史・文化を生かした魅力づくり

■方針図



江戸川沿い斜面林ゾーン	みどりのネットワーク	花の拠点	歴史的・文化的資源の保全・活用(指定・登録文化財)
農のみどり保全ゾーン(市街化調整区域)	歴史文化のネットワーク(旧水戸街道)	特徴のある主な公園緑地など	里やま活動拠点
江戸川のみどり	歴史的景観拠点	地域公園(再整備済)	特別緑地保全地区
水辺の回廊	みどりの交流景観拠点	地域公園(再整備予定)	



21世紀の森と広場における「新たな遊び空間」の整備



体験農園



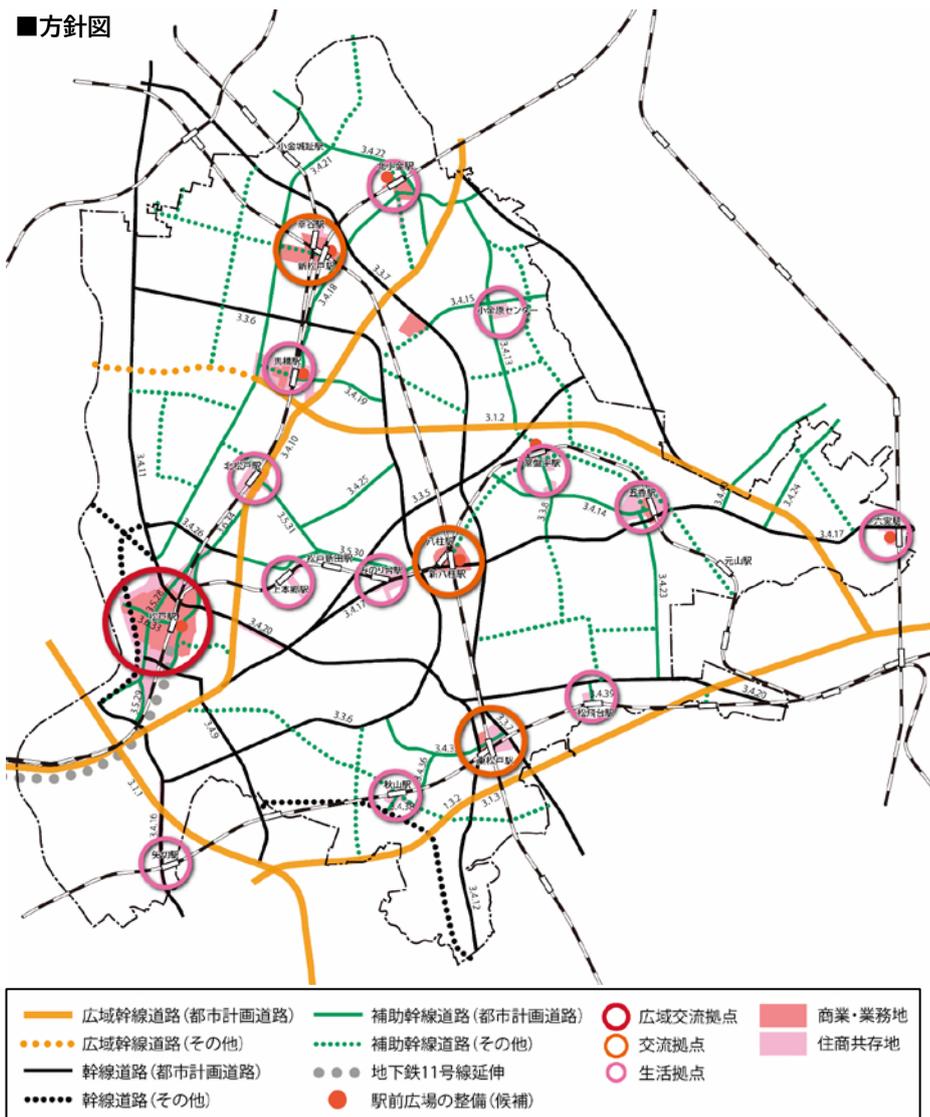
本土寺

- ・誰もが快適に市内移動ができるよう、公共交通の利便性向上を図ります。
- ・北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備も見据え、効果的な道路ネットワークの整備を行います。
- ・自転車利用、歩行者環境の充実を図り、日常的に安全で快適に移動できる環境づくりに努めます。
- ・駅周辺の交通利用状況や市街地整備の計画等を踏まえて、駐車場の確保に加え、駐輪場の適切な整備、維持管理を進めます。

【方針】

- ① 公共交通の利便性の向上
- ② 駅周辺の交通結節機能の改善
- ③ 道路ネットワークの整備
- ④ 自転車走行環境の整備
- ⑤ 歩行者空間の整備
- ⑥ 都市基盤や道路施設の維持管理
- ⑦ 新たな移動手段の検討

■方針図



松戸市コミュニティバス(ゆめいろバス)



都市計画道路の整備例
(都市計画道路3・3・6号(八ヶ崎区間))



無電柱化された松戸駅前

- ・自然災害の頻発化・激甚化に対応し、被害を少しでも減らすよう、災害リスクを考慮しながら各地域の状況に応じて、新規立地の抑制や適切な土地利用への誘導等に努めるとともに、防災・減災のまちづくりを目指します。
- ・地震や風水害などの災害や危機に対し、社会基盤の整備や市街地の改善を進め、安全かつ魅力的なまちづくりを目指します。
- ・自助・共助・公助の連携による取り組みを基本に、国・県・関係機関と連携しながら、ハード・ソフトの両面から防災・減災のまちづくりを目指します。

【方針】

- ① 震災による被害の軽減
- ② 風水害による被害の軽減
- ③ 避難場所や防災拠点の充実
- ④ ライフラインの強化
- ⑤ 防災意識の向上

■方針図



■ 防火地域	■ 広域避難場所	— 県指定緊急輸送道路(1次路線)	■ 土砂災害警戒区域 (特別警戒区域を含む)
■ 準防火地域	● 避難所・避難場所	— 県指定緊急輸送道路(2次路線)	● 主な排水機場
■ 木造住宅の密度が高い市街地の改善	●●●● 主な河川	— 市災害時重要路線	
■ 浸水想定区域(最大規模)	■ 市街化区域	— 市災害時重要路線(指定予定)	



(施工前)



(施工後)

河川の改修事業(紙敷川)



避難所開設のイメージ

■地域の設定について

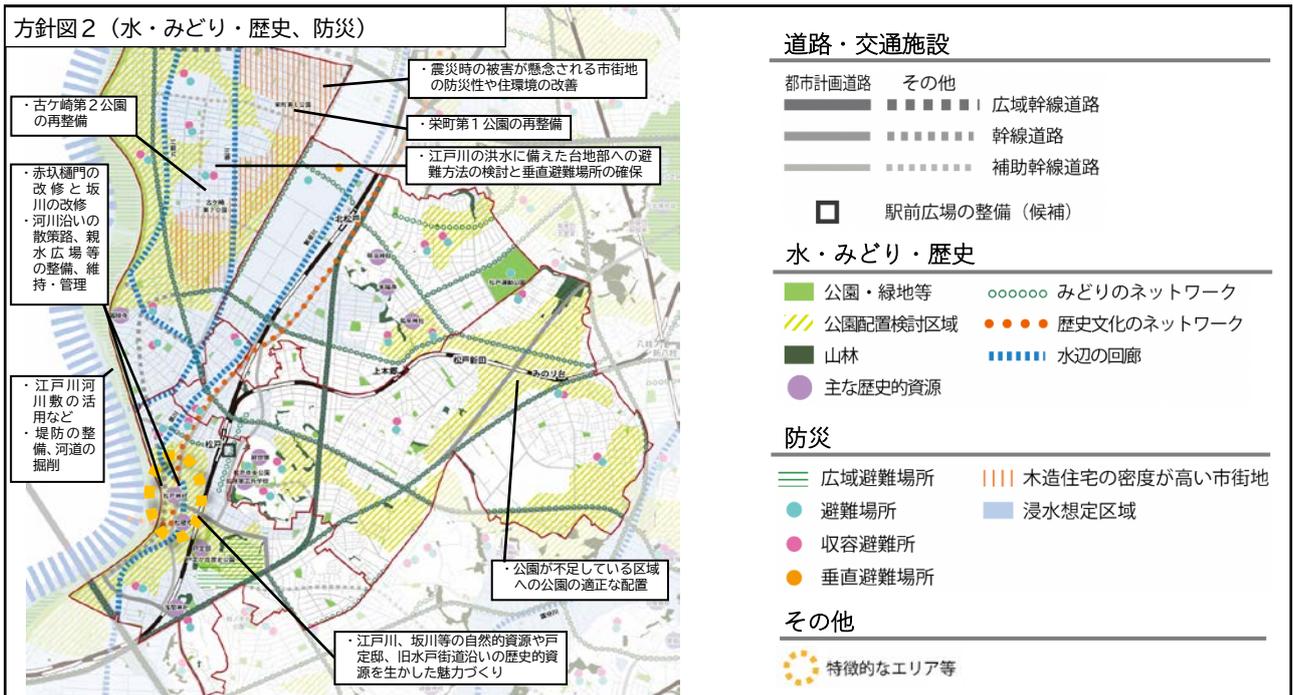
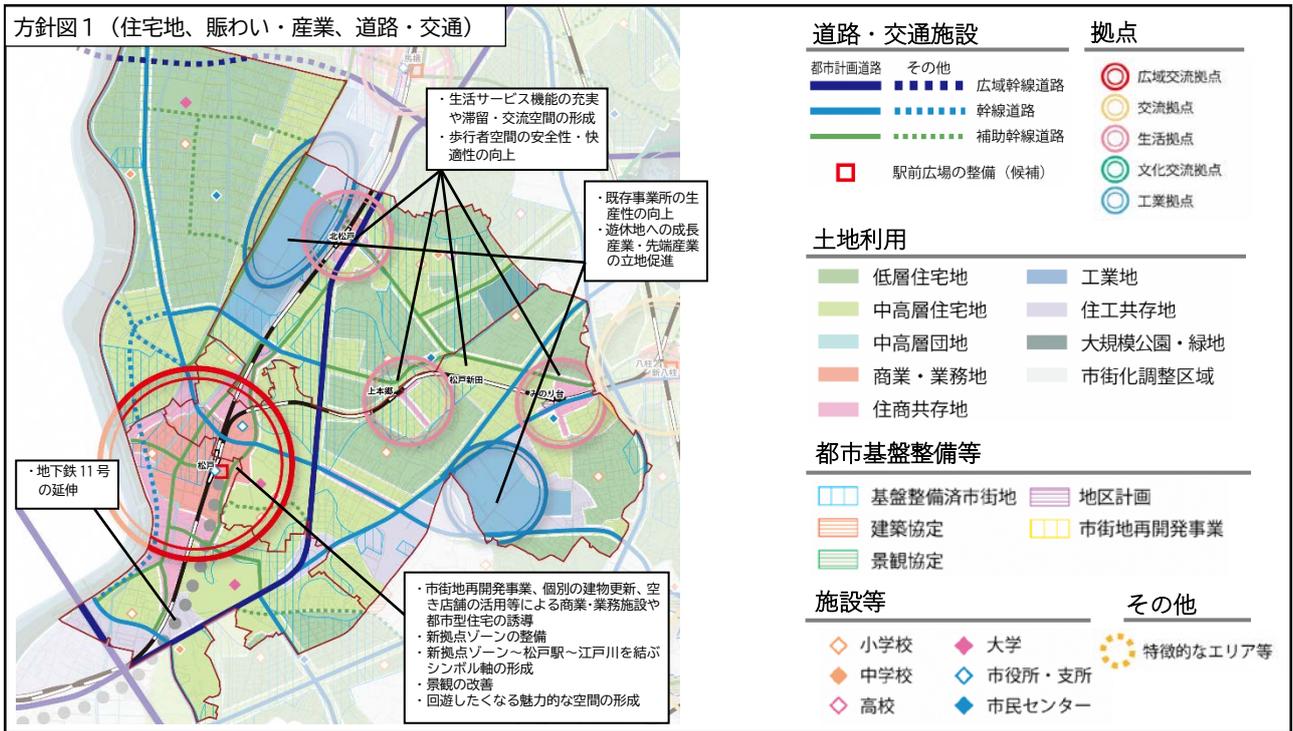
松戸市町会・自治会連合会の地区会の区分である15の地域設定を基本に、駅を中心としたまちづくりを重視する観点から、駅周辺等の16の拠点をもとに7つの地域を設定しました。

なお、この7つの地域でそれぞれ取り組みを行うことを一概に示すものではないものの、それぞれの拠点の特長を生かせるような検討を行うものとします。



～「歴史と伝統を大切に、新しい文化を育むまち」～

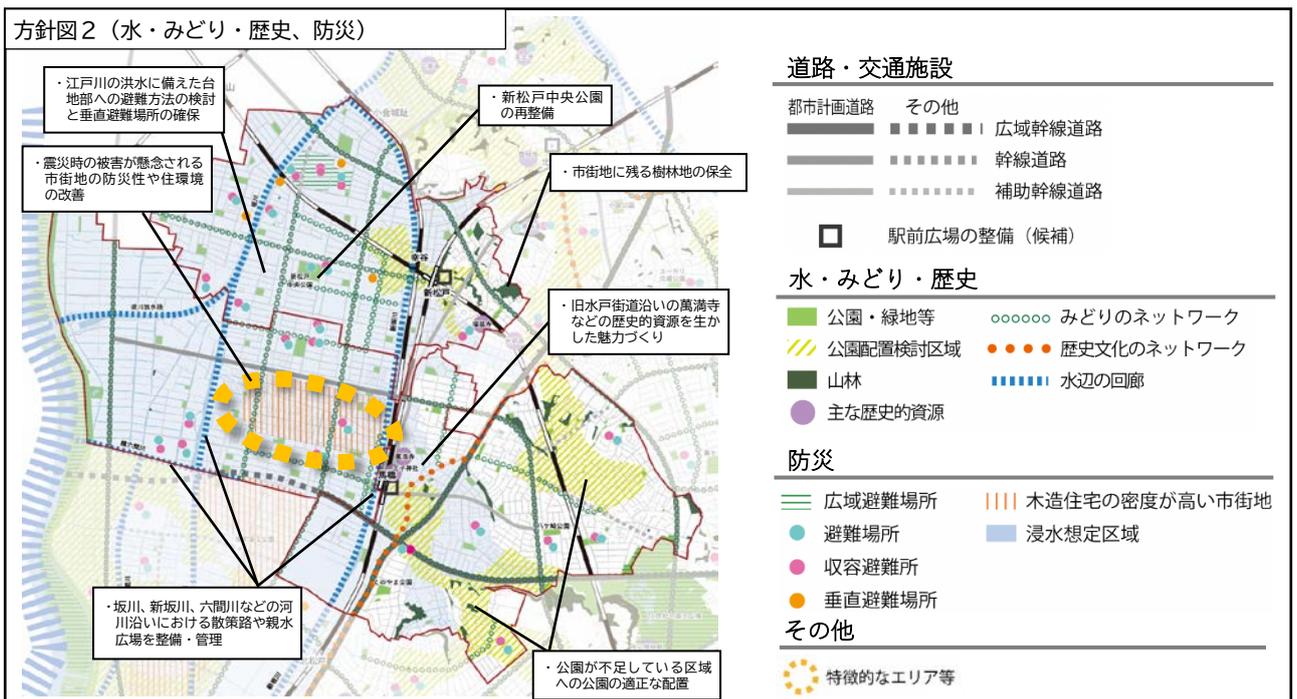
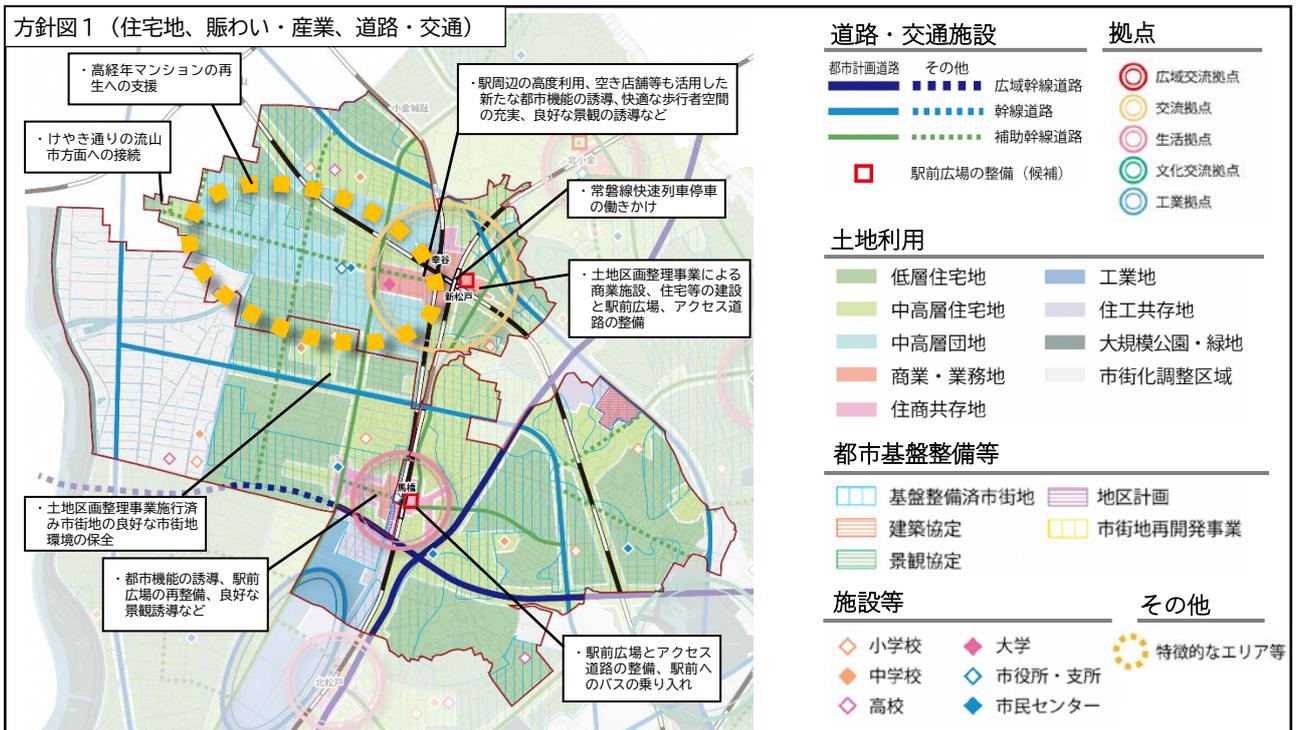
- ・松戸駅周辺において、新拠点ゾーンの整備を契機に、自然・歴史の資源や既存のストックを生かしながら官民連携で市街地全体の魅力づくりを進め、松戸のイメージやブランド力を高めていきます。
- ・日常生活の拠点となる駅周辺市街地において、都市機能の充実や歩行者空間の改善などを図ります。
- ・広域交流拠点である松戸駅周辺における、新たな都市型住宅の誘導をはじめ、既存住宅地の防災性の向上、住環境の改善などにより、利便性の高さや快適な環境を備えた住宅地の形成を図ります。
- ・2つの工業団地の生産・研究開発機能の維持・充実を図ります。



～「利便性とゆとりある暮らしが共存するまち」～

- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全・充実を図ります。
- ・新松戸と馬橋の駅周辺市街地において、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、良好な景観づくりなどを進め、拠点としての魅力を高めていきます。
- ・河川や歴史的資源の多さを生かして、地域の魅力の向上を目指します。

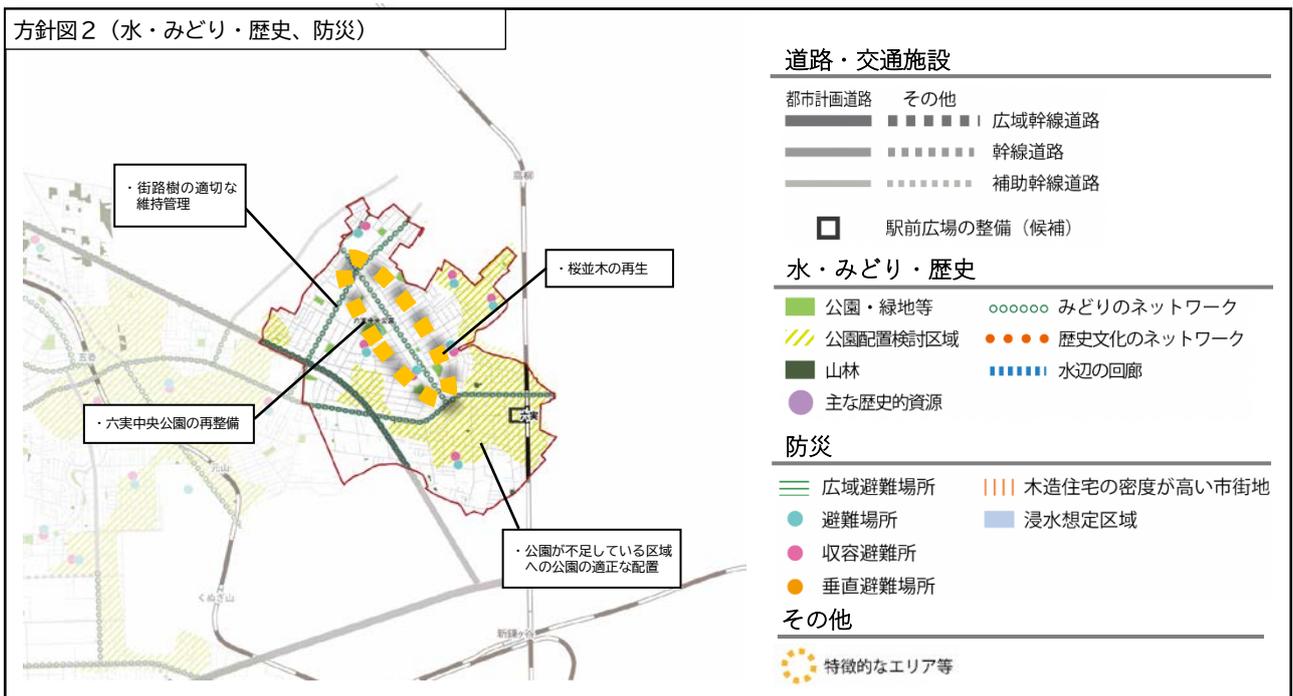
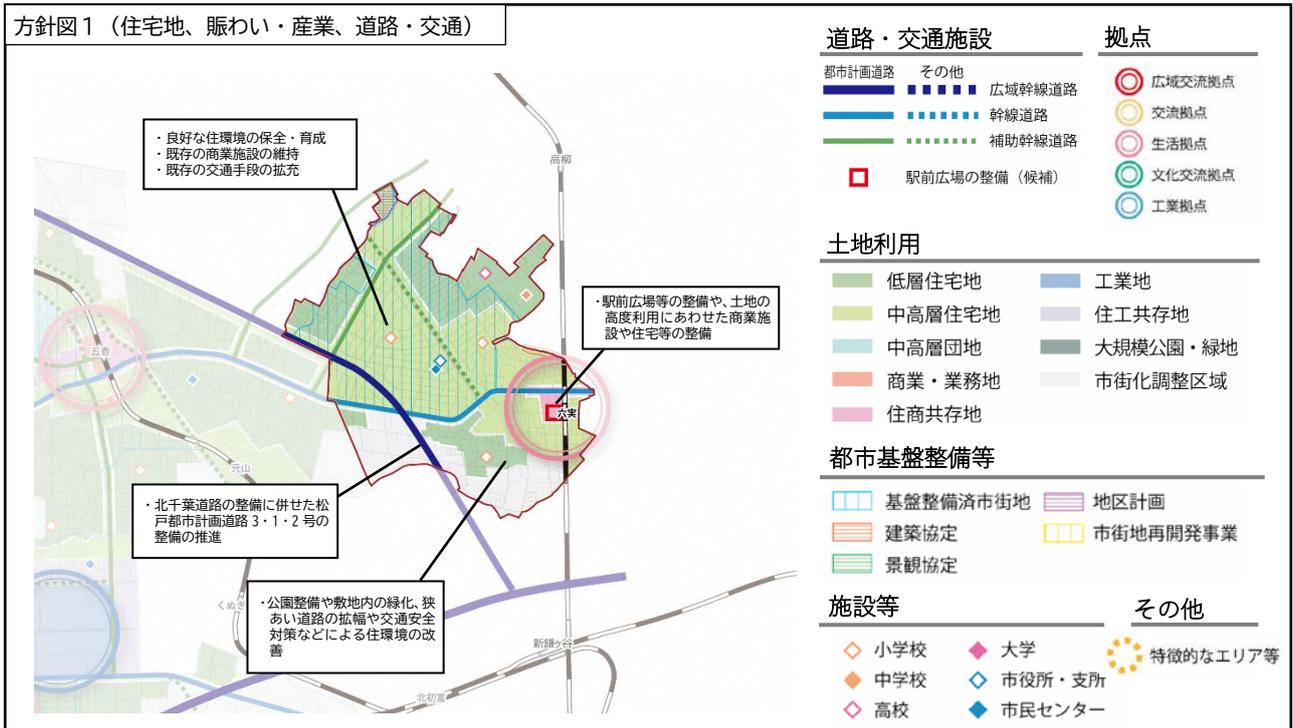
※ 市街化調整区域の土地利用については地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します



～「みどり豊かでのどかな住宅地が広がるまち」～

- ・六実駅周辺の市街地について、土地の高度利用や都市基盤整備により、地域の生活拠点の形成を図ります。
- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全や充実を図ります。
- ・バス交通の維持・拡充や道路整備などにより移動のしやすい環境を目指します。
- ・幹線道路の整備を進め、交通ネットワークの強化を図ります。

※ 市街化調整区域の土地利用については地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します



第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて P5-2～P5-5

■都市づくりの進め方

P5-2

○産・学・官・民の協働による都市づくり

- ・官民連携による事業推進
- ・市民との協働による地区レベルのまちづくりの推進

○マネジメントの視点に立った都市づくり

- ・既存ストックの有効活用と効率的・効果的な都市空間の整備や管理運営
- ・関連分野と連携したハード・ソフトが一体となった総合的な都市づくりによる都市の魅力と価値の向上
- ・広域的な対応が必要な計画や事業に対する、国、県、周辺自治体、関連機関等との連携・調整の推進

■地区まちづくりの推進

P5-4

○重要課題等に対応した地区まちづくりの推進

- ・駅周辺の魅力づくり、郊外住宅地の利便性の向上、木造住宅の密度が高い市街地の防災性の向上、歩行者の安全性・快適性の向上等の重要課題に対応した地区まちづくりの推進
- ・重点的なまちづくりや地元発意によるまちづくりを推進・支援するための仕組みづくりの検討

■都市計画マスタープランの見直し

P5-5

- ・概ね20年後を見据えた計画とし、概ね5年ごとに計画の進捗状況を確認、評価
- ・社会経済状況の変化、計画の進捗状況、総合計画の改定等を踏まえ、都市計画マスタープランの見直しを柔軟に行います。

