第4章 地域別の方針

本章では、地域ごとの現況や課題とまちづくりの方向性を示します。

まちづくりの方向性は、道路や広場などの都市基盤整備の方針に限らず、賑わいの創出等を目的としたソフトの取り組み方針なども包括的に示しています。

なお、方針図で図示する範囲は事業の実施位置を明示するものではなく、今後、地域の方々とまちづくりを進めていくためのたたき台として活用されることを想定しています。

■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。



1. 本庁・明地域

「歴史と伝統を大切に、新しい文化を育むまち」

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の西部に位置し、西側の江戸 川沿いの低地部と東側の台地部に分かれ、 その境には斜面林がまとまって残っていま す。

松戸駅周辺は、江戸期には水戸街道の宿場町として発展して以来、今日に至るまで本市の中心地であるとともに、商業、業務、行政、文化、教育などの諸機能の集積地となっています。

昭和 40 年(1965 年)頃には、松戸駅の 周辺では概ね市街化されていますが、その 他の地区では一部で土地区画整理事業が行 われているのみで、多くは土地改良事業に より整備された水田や農村集落、樹林地な どでした。その後、首都圏への人口流入を 背景に鉄道駅を中心に急速に市街化が進ん できました。

②土地利用

地域の大半は住宅を主体とする市街地ですが、広域交流拠点である松戸駅の周辺では広範囲にわたり商業系の土地利用がなされています。

また、地域の南側には稔台工業団地、北側のJR 常磐線沿いには北松戸工業団地が位置するなど、工業系の土地利用も多くあります。

③人口等

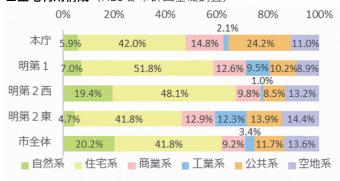
本地域の人口は増加傾向にあります。 高齢化率も増加傾向にありますが、明第 2 西地区を除いては、市全体より低い水準 で推移しています。

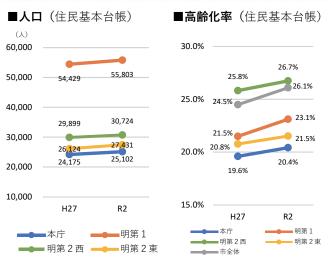


■昭和 40 年当時の本庁・明地域



■土地利用構成(H28都市計画基礎調査)





(2)特性と課題

〇松戸の「顔」としての松戸駅周辺市街地の魅力づくり

松戸駅の周辺は、商業・業務、行政、教育等の都市機能が市内で最も集積する中心市街地であり、 広域的な拠点として、松戸の「顔」にふさわしい魅力や賑わいの向上が求められています。

また、江戸川・坂川などの自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道沿いの寺社、古民家などの歴史的資源が豊富で、まちの魅力づくりに生かしていくことが考えられます。

○駅周辺生活拠点等の機能の集積と歩行環境の改善

本地域には常磐線の北松戸駅と新京成線の上本郷、みのり台などの駅があり、これらの駅周辺には商業施設等の立地も見られますが、日常生活の拠点としてさらなる機能の充実が求められます。

また、みのり台の駅周辺などについては都市基盤が未整備なことから、歩行環境の改善などが求められます。

○2つの工業団地の維持・活性化

本地域内の北松戸・稔台には、東京都心からの近さや駅から徒歩で通える立地条件を生かした工業団地があり、それぞれ効率的な生産活動が行われています。

近年、製造品出荷額等が減少する傾向が見られることから、既存の工場の生産性の向上などが求められます。

〇交通渋滞等への対応

本地域内には慢性的な交通渋滞が発生している道路や交差点があり、道路整備や交差点改良などによる渋滞の緩和が望まれます。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保も求められます。

〇水害や震災への対応

本地域の西側は江戸川沿いの低地部であり、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が 5m以上になる場所もあるとされています。また、赤圦樋門が未改修であることで坂川、新坂川の一部で改修が進んでいないほか、河川等の流下能力が不足して内水被害が発生している場所もあります。

さらに、栄町などには、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される場所があります。

◆地域の強み

- ○中心市街地である松戸駅周辺市街地の都市機能の集積
- ○江戸川・坂川などの自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道周辺の寺社などの歴史的資源が豊富なこと
- ○鉄道駅や商店街が多く、移動や買い物がしやすいこと
- ○北松戸と稔台の2つの工業団地

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・松戸駅周辺市街地において、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、利便性の高さと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。

(2) 分野別の方針

①住宅地

松戸駅周辺市街地などにおいて、市街地再開発事業等による土地の高度利用や規制緩和による低未利用地の活用などにより、まちの活性化にも資する都市型住宅の供給を促進します。

また、既存の住宅地において、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の維持・向上を図ります。



都市型住宅

②賑わい・産業

〇松戸駅周辺市街地

都市再生緊急整備地域の指定を受け、市街地再開発事業等による土地の再編や規制緩和による建物の更新の促進などにより、商業・業務施設、公共施設、都市型住宅等の供給を図ります。

一方、官民連携で空き店舗の活用による魅力的な店舗の誘導なども促進します。

松戸駅東側の新拠点ゾーンにおいては、多様な市民生活を支える施設の整備やサービスの提供を行うとともに、大規模災害に備えた災害対策機能の充実を図ります。

また、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、沿道の魅力的なまち並み形成などを進めるとともに、駅前広場や国道 6 号から新拠点ゾーンへのアクセス道路の整備を図ります。

さらに、建物、屋外広告物の色彩やデザイン等のルールづくりなどにより景観の改善を進め、西口の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、歩いて回遊したくなる魅力的な空間の形成を図ります。

〇その他駅周辺市街地

北松戸、上本郷、みのり台の駅周辺の生活拠点等において、建物の更新や空き店舗・低未利用地の活用なども行いながら、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ます。



松戸駅西口



松戸駅東口



みのり台駅周辺

また、各駅周辺において、歩行者空間の安全性、快適性を高めて いきます。

〇工業団地

北松戸と稔台の工業団地においては、再投資促進や新製品開発、 新規事業参入に対する支援などにより、既存の事業所の生産性向 上を図ります。

なお、工業団地内に遊休地が発生した場合には、成長産業・先 端産業等の立地促進に向け、支援します。

③水・みどり・歴史

松戸駅周辺において、松戸中央公園、相模台公園などの豊かな みどりを生かすとともに、江戸川、坂川などの水辺資源や、戸定 邸、旧水戸街道沿いの寺社・古民家などの歴史的資源を活用して、 松戸駅周辺の魅力や回遊性を高めていきます。

また、江戸川を憩いやレクリエーションの空間としてより気軽 に楽しめるようにするため、ふれあい松戸川など江戸川河川敷の さらなる活用などを進めます。

さらに、坂川などの河川についても、河川沿いの散策路、親水 広場等の整備や維持・管理を進めます。



稔台工業団地



地域の核となる地域公園として位置づけられている栄町第1公園及び古ケ崎第2公園について は、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を図ります。 一方、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

④道路・交通

松戸駅と周辺地域を結ぶバス交通の維持・拡充を図るとともに、 道路の渋滞の緩和のため、主要な交差点の改良などを進めます。 また、江戸川の堤防を活用したサイクリングロードの整備につ

いて、関係機関と検討を進めるとともに、駅周辺など、歩行者や 自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進 めます。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進します。

江戸川堤防

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防 災力の強化を進めます。

また、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される栄町 地区などにおいて、防災性の向上と住環境の改善を実現するため、 地域住民の意向を踏まえながら、生活道路や身近な公園などのオ ープンスペースの整備、建物の不燃・耐震化や共同化を可能とす る事業手法や規制誘導手法について検討します。

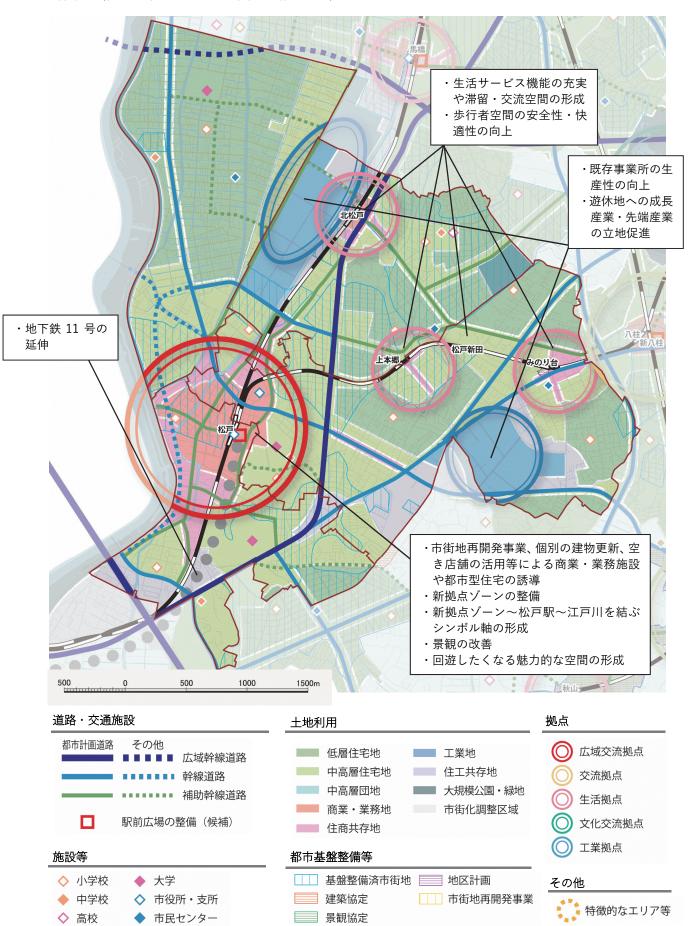
さらに、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけると ともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部から台地部への円滑 な避難の方法を検討するとともに、垂直避難場所の確保を進めま

加えて、赤圦樋門の改修と坂川、新坂川の整備を働きかけます。 そのほか、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを 活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

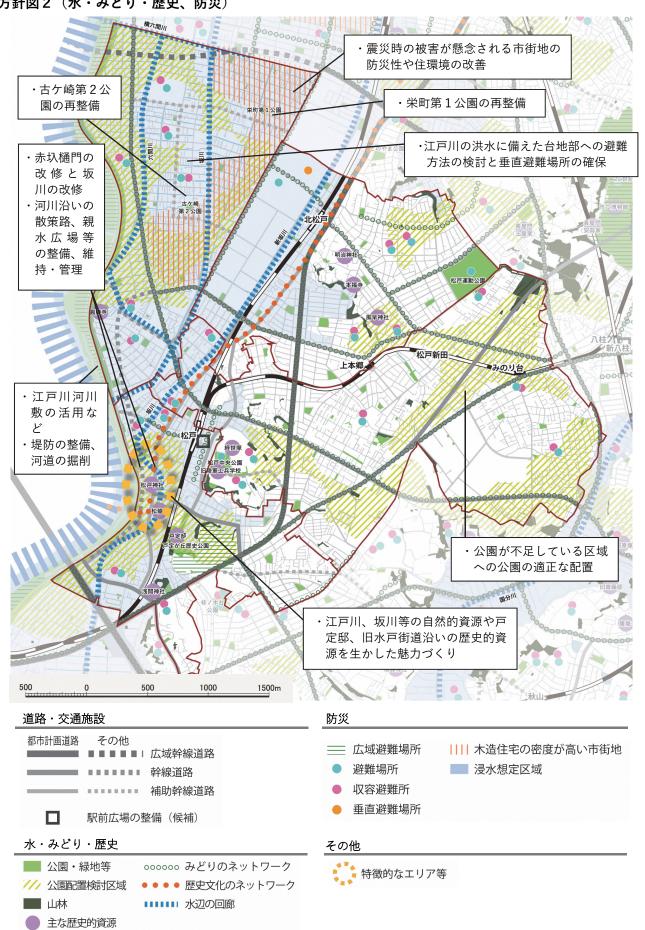


栄町地区

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)



方針図2 (水・みどり・歴史、防災)



3)地域における拠点の整理

【広域交流拠点】松戸駅周辺

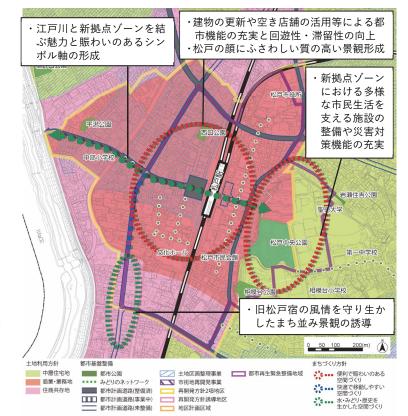
地区の概況

- ・市の商業・業務の中心で、公共施設 や大学等も立地している。
- ・鉄道の乗降客数は市内で最も多く、 バス路線も集中している。
- ・近年、商業機能の低下や来街者数の 減少が見られる。
- ・駅西口の都市改造事業後、50年近くが経過し、建物の高経年化がみられる。
- ・小規模な街区や敷地が多い。
- ・戸定邸、旧水戸街道松戸宿の面影、 江戸川、坂川、斜面林などの歴史的 資源や自然的資源が豊富である。

まちづくりの課題

- ・新拠点ゾーンの整備を契機とした、 松戸の「顔」にふさわしい魅力や賑 わいの創出
- ・周辺の歴史的資源や自然的資源の保 全と活用
- ・江戸川の水害等に対応した防災機能 の強化

まちづくりの施策図



【生活拠点】北松戸駅周辺

地区の概況

- ・駅東口は国道6号と近接し、駅前広場が整備され、商業施設も立地している。
- ・駅西口には北松戸工業団地と松戸競輪場があり、駅前広場は無いが飲食店等の集積が見られる。
- ・駅の東側は台地となっており、駅周 辺と高低差がある。駅の西側には新 坂川が流れている。

まちづくりの課題

- ・商業機能や賑わいの維持・向上
- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上

まちづくりの施策図



【生活拠点】上本郷駅周辺

地区の概況

- ・周辺市街地の大半は都市基盤整備されており、駅南口の商店街の後背には住宅地が広がっている。
- ・駅の南側にはロータリーがあるが、 路線バスは通っておらず、鉄道駅の 利用者の大半は徒歩によるもので ある。
- ・駅の北側には広場空間はなく、旧市 民センターなどの低未利用な空間 となっている。

まちづくりの課題

- ・生活サービス施設などの商業機能の 維持・充実
- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上

まちづくりの施策図



【生活拠点】みのり台駅周辺

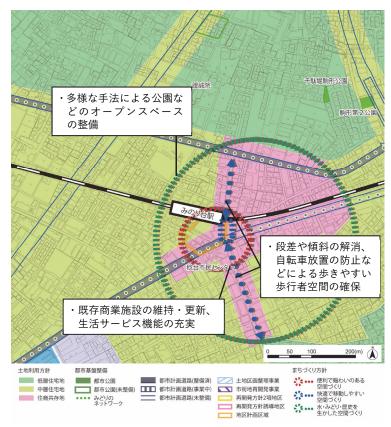
地区の概況

- ・都市基盤整備がされておらず、駅東 側の南北方向の道路は歩道が十分 に確保されていない。公園などのオ ープンスペースも不足している。
- ・駅前に路線バスは通っておらず鉄道 駅の利用者の大半は徒歩によるも のである。
- ・駅の南側に、商業施設、行政施設、 福祉施設などの生活サービス施設 が立地している。

まちづくりの課題

- ・歩行者空間の安全性や快適性の向上
- ・公園などのオープンスペースの整備
- ・商業機能の維持・充実

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・駅周辺から少し離れると静かな住宅地で、緑もあり暮らしやすい
- ・子育て広場や保育園が多く、子育てしやすい
- ・子どもが遊べる公園が少ない

<賑わい・産業>

- ・松戸駅周辺に商業施設や公共施設が多く、生活に必要なものがほとんど揃っている、便利
- ・松戸駅周辺の魅力の向上が必要(清潔さ、まち並みの統一、休日の買い物の利便性、文化性など)
- ・松戸駅周辺の治安が悪い(客引き、キャッチ、不審者が多いなど)
- ・みのり台駅周辺の活性化が必要

<水・みどり・歴史>

- ・江戸川に隣接していて自然が豊か。江戸川河川敷をもっと活用したい
- ・坂川の水がきれいになった。坂川の遊歩道は散歩によい/坂川の水が汚い
- ・松戸駅周辺は歴史を感じる建物が点在していて興味深い。歴史を生かしたまちづくりを進めたい

<道路・交通>

- ・国道6号、流山街道の渋滞や自転車走行の改善が必要
- ・古ケ崎五差路、根本交差点、陣ケ前交差点などの渋滞の改善が必要
- ・戸定邸前~陣ケ前交差点の坂道、国道 464 号線などの歩道が狭く、危険
- ・上本郷付近のバス路線が少ない

<防災>

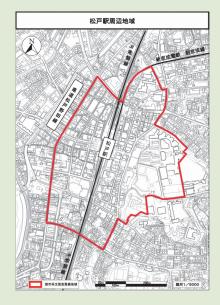
- ・河川に囲まれているため水害の不安がある
- ・崖地が多く崖崩れのリスクがある

TOPIC:都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法に基づき、都市開発事業等を通じて緊急かつ 重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令により指定されるもので、都市計画や金 融・税制等の支援措置等が講じられることにより、民間の活力を中心とした都市の再生の推進 を目指します。

松戸市では、松戸駅周辺地域について、平成29年12月に候補地域に指定された後、都市再生緊急整備地域準備協議会による5回の協議を経て、令和3年4月に内閣府に申し出を行い、令和3年9月に都市再生緊急整備地域に政令指定されました。

その地域整備方針には、都心から 20 km圏内という 立地により発展した良好な住環境と、上野東京ライン 及び東京外かく環状道路の開設による交通利便性を生かし、東京の衛星都市から脱却した「自立した新しい 大都市近郊型都市」を目指して、「働き方改革」による ライフスタイルの変化を見据えた多様なワーク・ライフを支え、ニュー・ノーマルに対応した多機能複合市 街地を形成することなどが掲げられています。



2. 矢切地域

「川と農の景色が広がる情緒あふれるまち」

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の南西部に位置し、西側の江戸川沿いの低地部と東側の台地部で構成されています。

本地域の大部分はかつて矢切村に属し、明治22年(1889年)に松戸村と合併して松戸町となりました。本地域は主要地方道市川松戸線沿道を中心に比較的古くから市街化が進行し、その後昭和40年代の土地区画整理事業により台地部の住宅地が形成されました。

平成3年(1991年)には北総開発鉄道 (現・北総鉄道北総線)が開通し、平成30年(2018年)には東京外かく環状道路千葉 区間が開通しました。

②土地利用

低地部は農地が主体であり、台地上には 戸建て主体の住宅地が広がっています。

また、低地部と台地部の境には、長く連なる斜面林があり、地域の貴重な自然的資源であるとともに、本市を代表する景観になっています。

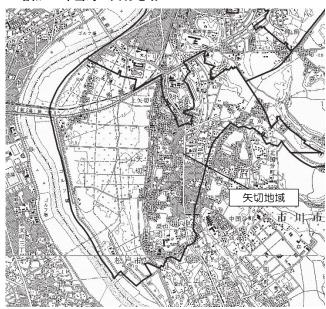
本地域の自然的土地利用(田畑・荒地・山林・河川等)の割合は市全体と比べて大きく、自然的資源が豊かであることが分かります。

3人口等

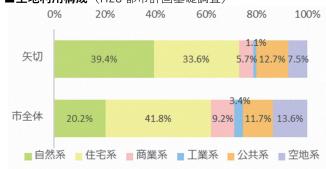
人口は平成 27 年(2015 年)から令和 2 年(2020 年)にかけて微増傾向にあります。 本地域の高齢化率は微増となっており、 市全体に比べるとやや高い数値となっていますが、増加傾向は市全体と比べると緩やかです。



■昭和 40 年当時の矢切地域

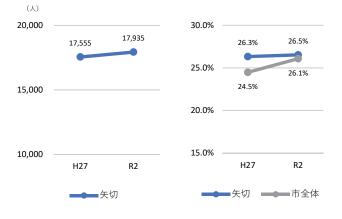


■土地利用構成(H28 都市計画基礎調査)



■人口(住民基本台帳)

■高齢化率(住民基本台帳)



(2) 特性と課題

○矢切駅周辺の賑わいの創出

北総鉄道の矢切駅周辺は、地下駅の上部に駅前広場が整備されているものの、近隣商業地域が路線型で指定されていることや土地の高低差があることなどから、駅の直近には商業施設の集積が見られません。鉄道駅や駅前広場を生かした都市機能の充実が望まれます。

また、主要地方道市川松戸線の整備が順次行われており、十分な歩行者空間の確保と、商業機能の充実のため、継続的な整備が望まれます。

〇自然的環境などの多彩な資源の活用

本地域には、江戸川、坂川の水面や特別緑地保全地区の指定で担保された斜面林が、本市を代表する景観となっており、さらに、矢切の渡し、野菊の墓文学碑、矢切神社、栗山配水塔などの歴史・文化的資源も見られ、これらを適切に活用して地域の魅力を高めていくことが重要です。

また、江戸川沿いの低地部には、矢切ねぎを特産とする一団の農地が広がっていますが、農家の高齢化や後継者不足が課題となっています。

○基盤未整備市街地の住環境の改善

本地域の市街地の約半分は都市基盤整備が行われていないことから、道路が狭く公園も不足している区域があります。

また、準工業地域が指定されている上矢切地区は生産緑地が多く、今後土地利用が変化することも予想されるため、適切な対応が求められます。

○道路ネットワークの向上

本地域では、平成30年(2018年)に東京外かく環状道路と松戸インターチェンジが開通して、交通利便性が高まり、主要地方道市川松戸線などの渋滞も緩和されましたが、引き続き未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

〇水害への対応

西側の江戸川沿いの低地部は、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が 5m以上になる場所もあるとされています。

また、東京外かく環状道路が開通し、インターチェンジからの近接性が向上する一方で、浸水想定区域が広がるなどの課題があります。

◆地域の強み

- ○農地、河川、斜面林などの広大で豊かな自然風景と、矢切の渡し、野菊の墓文学碑などの歴史・文化的 資源
- 〇北総鉄道で都心部や羽田、成田の両空港に直結し、東京外かく環状道路の松戸インターチェンジにも近 い、交通利便性の高さ

2) まちづくりの方針

(1)基本方針

- ・矢切駅周辺や主要地方道市川松戸線沿道における生活サービス機能の充実を図り、地域の生活利便性 を高めていきます。
- ・低地部の農地、河川、斜面林の豊かな自然環境を生かしながら、周辺の歴史・文化的資源を相互につ なぐ快適な回遊空間づくりにより地域の魅力の向上を図ります。
- ・基盤未整備市街地の住環境の改善を図ります。

(2) 分野別の方針

1住宅地

土地区画整理事業等により計画的に整備された三矢小台、二十 世紀が丘などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分 化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な住環境の 保全・育成を図ります。

また、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用 いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内緑化の推進、生 活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を 図ります。



十世紀が丘の住宅地

②賑わい・産業

生活拠点である矢切駅周辺において、駅や駅前広場の空間を生 かした土地の高度利用や生活サービス機能の誘導を図るべく検討 を進めます。

主要地方道市川松戸線沿道の商業地については、都市計画道路 の整備による歩道空間の拡幅と併せて商業機能の維持・充実を図 ります。



矢切駅周辺

③水・みどり・歴史

低地部の江戸川、坂川や農地、斜面林などの自然的資源と、矢 切の渡し、野菊の墓文学碑などの観光資源、台地部の寺社や栗山 配水塔などの歴史的資源を生かし、江戸川沿いのサイクリングロ ードの整備など、散策しながらこれらを楽しめる快適な回遊空間 づくりや「川のレクリエーション交流拠点」の形成を図ります。

地域の核となる地域公園として位置づけられている柿ノ木台公 園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、 地域住民等との協働による再整備を図ります。

一方、公園が不足している区域においては、多様な手法を用い て公園の適正な配置を目指します。



矢切の渡し

4道路・交通

松戸都市計画道路 3・4・16 号(主要地方道市川松戸線)の整備 について働きかけるとともに、未整備都市計画道路の整備を推進



松戸都市計画道路 3・4・16 号

します。

地下鉄 11 号線 (半蔵門線) の松戸駅までの延伸について、新駅 設置も見据えながら関係機関に要請します。

また、江戸川の堤防を活用したサイクリングロードの整備について関係機関と検討を進めます。

駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路においては、 自転車走行空間の整備を進めます。

江戸川と堤防

⑤防災

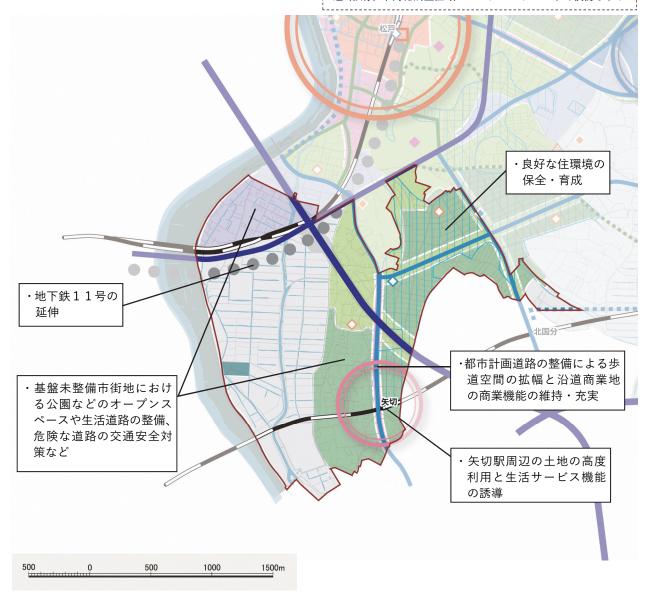
震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防 災力の強化を進めます。

また、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけるとともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部の上矢切地区などから台地部への円滑な避難の方法を検討するほか、垂直避難場所の確保を進めます。

さらに、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

※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



道路・交通施設



施設等

- ◇ 小学校 ◆ 大学 ◇ 市役所・支所
- ◆ 中学校 ◇ 高校
- ◆ 市民センター

土地利用

低層住宅地 工業地 中高層住宅地 住工共存地 中高層団地 大規模公園・緑地 市街化調整区域 商業・業務地 住商共存地

都市基盤整備等 基盤整備済市街地 地区計画 市街地再開発事業 建築協定 景観協定

拠点

- (〇) 広域交流拠点
- 交流拠点
- 生活拠点 文化交流拠点
- 工業拠点

その他

特徴的なエリア等



3) 地域における拠点の整理

【生活拠点】矢切駅周辺

地区の概況

- ・地下駅の矢切駅の上部には駅前広場が整備されている。
- ・主要地方道市川松戸線沿道に商業施設が立地しているが、矢切駅の駅前広場周辺は、用途地域や土地の高低差などから、商業の集積は少ない。
- ・主要地方道市川松戸線の整備が進められている。
- ・矢切駅の利用者は、自転車やバスを 比較的多く利用している。

まちづくりの課題

- ・矢切駅を中心とした生活サービス機 能の充実
- ・主要地方道市川松戸線の整備による 快適な歩行者空間の確保と商業施 設の維持・充実

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・三矢小台などは閑静な住宅地で環境が良い
- ・夜が暗い

<賑わい・産業>

・商業施設は充実している/買い物が不便

<水・みどり・歴史>

- ・松戸駅周辺から少し離れただけで、本物の自然遊びや野菜づくりなどを楽しめる
- ・矢切の農地や自然を残したい
- ・農業の継続が厳しく休耕地となっている。土地を有効活用すべき
- ・江戸川河川敷に気軽に利用できる施設が少ない
- ・坂川を美しく保ち、活用したい
- ・子どもを遊ばせやすい遊具のある公園が少ない

<道路・交通>

- ・外環道の整備で便利になり、渋滞も緩和された
- ・小山周辺や柿の木台小学校周辺などの道路が狭く、危険
- ・バス通りの自転車走行が危険

TOPIC: 東京外かく環状道路の開通

東京外かく環状道路は、都心から半径約 15km の地域を結ぶ全体延長約 85km の幹線道路であり、 3 環状 9 放射ネットワークの一部として、首都圏の交通混雑の緩和や都市間の円滑な交通ネットワークの実現を目的としています。

東京外かく環状道路の高速道路部(三郷南 IC~高谷 JCT、約 15.5km)と国道部(松戸市小山~市川市高谷、約 12.1km)は昭和44年に都市計画決定し、その後、平成8年に都市計画変更、平成12年に用地買収を開始して、平成30年6月に開通しました。

開通後は、埼玉・千葉間の所要時間の短縮、中央環状内側の首都高の渋滞の緩和、東京外かく環 状道路沿線での物流施設の立地の増加、千葉ベイエリアの観光スポットへの訪問客の増加、松戸市・ 市川市内の主要な一般道路での交通量の減少や渋滞の改善、県道市川松戸線や県道松戸原木線の交 通量や交通事故の減少などの整備効果が現れています。(国土交通省資料より)



3. 新松戸·馬橋地域

「利便性とゆとりある暮らしが共存するまち」

新松戸地区 馬橋西地区 馬橋地区

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市の北西部に位置し、江戸川沿 いの低地部と JR 常磐線より東側の台地部 に大きく分かれています。

昭和 18年(1943年)に馬橋村が、また 昭和 29 年(1954年)には小金町と松戸市 が合併して現在に至りました。

馬橋駅周辺は比較的早くから市街化して いましたが、昭和40年(1965年)頃には 周辺部はほとんどが水田で、小規模な集落 が点在している程度でした。

このような中、馬橋駅の西側では昭和40 年代から土地区画整理事業が始まり、昭和 48年(1973年)に JR 武蔵野線の新松戸駅 が開設、それにあわせて新松戸駅の西側で 大規模な土地区画整理事業が開始され、新 松戸駅周辺やけやき通り沿いには中高層の 住宅群が建設されました。

②土地利用

低地部の西側は水田を主体とする農地と なっており、低地部の東側や台地部は住宅 中心の土地利用がなされています。

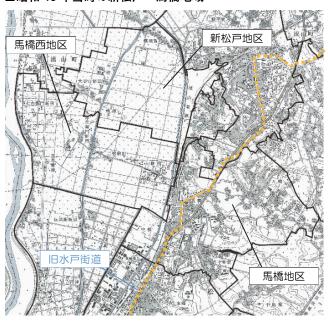
一方、低地と台地の境には斜面林が残り、 一部は特別緑地保全地区に指定されていま す。

③人口等

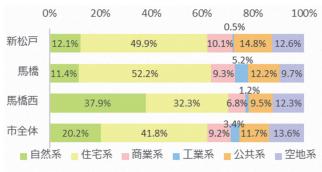
本地域の人口は平成 27 年(2015年)か ら令和 2年(2020年)にかけて増加傾向に あります。各地区で人口は増加傾向にあり ますが、特に馬橋地区で増加しています。

地域全体の高齢化率は平成 27 年(2015 年) 時点では、市全体を下回る水準でした が、令和2年(2020年)には新松戸地区で 大きく増加しています。

■昭和 40 年当時の新松戸・馬橋地域



■土地利用構成(H28 都市計画基礎調査)

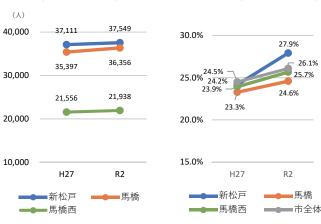


■高齢化率(住民基本台帳)

26.1%

--馬橋

■人口(住民基本台帳)



(2)特性と課題

〇都市基盤整備された市街地と大規模マンションの高経年化

本地域の大半は、土地区画整理事業によって計画的に整備された中高層や低層の住宅地であり、現在の良好な住環境を保全し、さらに魅力を高めていくことが求められます。

新松戸駅の西側には昭和 50 年代前半に建てられた大規模マンションが多数立地し、建物の高経年化が進んでいることから、建替えや耐震性の強化などが求められます。

○駅周辺拠点の都市基盤整備と魅力づくり

新松戸駅周辺は、3つの鉄道が交差して利便性が高く、商業集積は松戸駅周辺に次いで2番目の多さで、大型店や大学、病院なども立地しています。ただし、まちの賑わいは十分とは言えず、さらなる充実が求められます。

新松戸駅の東側地区では、現在、土地区画整理事業が進められており、馬橋駅西口周辺では土地区 画整理事業が行われて駅前広場も整備されていますが、東口は駅前広場や道路などの都市基盤が未整 備で、駅までバスが直接乗り入れられないことや歩行者の安全性などの面で課題があります。

なお、地域の東端には近年大規模なショッピングセンターが立地し、生活の利便性が高まっています。

○豊かな水の資源や歴史的資源の保全・活用

本地域には、江戸川をはじめ、坂川、新坂川、六間川などの河川が多く、河川沿いには散策路や親水広場なども整備され、憩いの空間として利用されています。

また、馬橋駅の東側には、旧水戸街道沿いに萬満寺などの歴史的資源があり、保全や活用が求められます。

○道路ネットワークの向上

未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

〇水害や震災への対応

本地域の西側は江戸川沿いの低地部であり、江戸川の堤防が決壊した場合には、浸水深が最大で 5 m以上になる場所もあるとされており、坂川、新坂川の一部が未改修となっています。

また、西馬橋地区には、木造建築物が建ち並んで震災時の被害が懸念される場所があります。

◆地域の強み

- ○土地区画整理事業による良好な市街地
- ○新松戸駅西口地区の商業集積
- ○江戸川、坂川、新坂川、六間川などの豊かな水の資源
- ○旧水戸街道沿いの歴史的資源

2) まちづくりの方針

(1) 基本方針

- ・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。

(2) 分野別の方針

1住宅地

土地区画整理事業等により計画的に整備された横須賀、新松戸、 三ケ月、八ケ崎などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅 地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環 境の保全・育成を図ります。

新松戸駅の西側に多い大規模マンションについては、新耐震基準以前に建てられたものが多く、住民の高齢化も進んでいることから、高経年化対策や建替えなどのマンション再生に対して支援します。



新松戸地区の大規模マンション

また、基盤未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

②賑わい・産業

〇新松戸駅周辺市街地

3本の鉄道が交差する交通条件の良さを生かしながら、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再生を図ります。

新松戸駅の西側市街地については、既存の商業・業務、大学、 病院等の都市機能の集積や新坂川、新松戸中央公園などの資源を 生かしながら、駅周辺の高度利用、空き店舗等を活用した新たな 都市機能の誘導、快適な歩行者空間の充実、良好な景観の誘導な どを目指します。

また、東側市街地については、現在事業中の土地区画整理事業を推進し、立体換地による商業施設、住宅等の建設と駅前広場、アクセス道路の整備を進めます。



新松戸駅の駅前広場周辺

〇馬橋駅周辺市街地

馬橋駅の西側市街地については、商業施設等の誘導や駅前広場の再整備、街路樹を生かした良好な景観の誘導などにより、魅力的な拠点市街地の形成を図ります。

また、東側市街地については、駅前広場と都市計画道路の整備により駅へのアクセス性や歩行者の安全性を高めるとともに、商業施設等の誘導や良好な景観誘導などを図り、旧水戸街道や萬満寺などの歴史的資源も生かしながら、市街地全体の活性化を図り



馬橋駅の西口周辺

ます。

③水・みどり・歴史

地域の核となる地域公園として位置づけられている新松戸中央公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を図ります。

一方、馬橋地区東側の公園が不足している区域においては、多 様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

また、街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間 を確保するとともに、市街地に残る樹林地を保全しみどり豊かで うるおいのあるまち並みづくりを進めます。

坂川、新坂川、六間川などの河川沿いにおいては、快適に歩ける散策路や水と親しむ親水広場を整備・管理し、水辺のレクリエーション空間の形成を図ります。また、既存の桜並木の保全に努めます。

さらに、旧水戸街道沿いの萬満寺などの歴史的資源を保全する とともに、それらを生かしたまち並み形成や歩行者ネットワーク づくりを目指します。



新坂川緑道



萬満寺

④道路・交通

新松戸駅のJR 常磐線快速列車の停車を働きかけるとともに、 新松戸駅東側に向かうアクセス道路と駅前広場を整備し、駅まで のバス交通の拡充を図ります。

また、馬橋駅東口に向かうアクセス道路と駅前広場の整備を目指します。

さらに、けやき通りの流山市方面への接続を進めるとともに、 未整備都市計画道路の整備を推進します。

加えて、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走行空間の整備を進めます。



馬橋駅の東口周辺

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防 災力の強化を進めます。

また、木造建築物が建ち並び、震災時の被害が懸念される西馬 橋地区において、防災性の向上と住環境の改善を実現するため、 地域住民の意向を踏まえながら、生活道路や身近な公園などのオ ープンスペースの整備、建物の不燃・耐震化や共同化を可能とす る事業手法や規制誘導手法について検討します。

さらに、江戸川の堤防整備や河道の掘削の促進を働きかけると ともに、江戸川の洪水に備え、江戸川低地部から台地部への円滑 な避難の方法を検討するほか、垂直避難場所の確保を進めます。 加えて、赤圦樋門の改修と合わせて坂川、新坂川の整備を働き かけます。

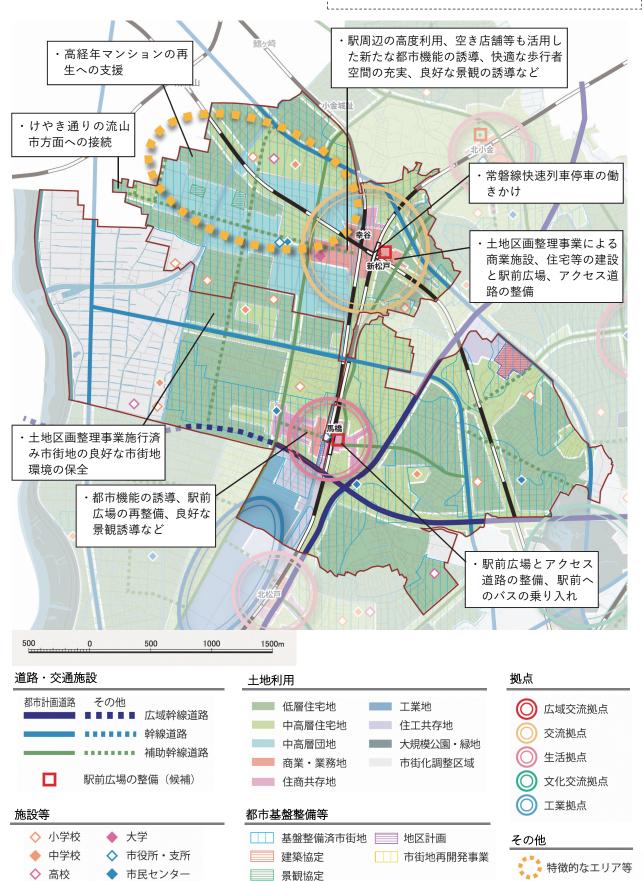
そのほか、浸水被害を軽減させるため、ハザードマップなどを 活用しながら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。



西馬橋地区

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

※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



※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 ・江戸川の洪水に備えた台 ・新松戸中央公園の 地部への避難方法の検討 再整備 と垂直避難場所の確保 ・震災時の被害が懸念 ・市街地に残る樹林地の される市街地の防災 性や住環境の改善 保全 旧水戸街道沿いの萬満寺 坂川放水路 などの歴史的資源を生か した魅力づくり ・坂川、新坂川、六間川など の河川沿いにおける散策 路や親水広場を整備・管理 ・公園が不足している区域 への公園の適正な配置 1500m 1000 500 道路・交通施設 防災 その他 都市計画道路 三 広域避難場所 | | | 木造住宅の密度が高い市街地 ■■■■■■□ 広域幹線道路 ● 避難場所 浸水想定区域 幹線道路 ● 収容避難所 ■■■■■■■ 補助幹線道路 ● 垂直避難場所 駅前広場の整備 (候補) 水・みどり・歴史 その他 公園・緑地等 000000 みどりのネットワーク 特徴的なエリア等 /// 公園配置検討区域 ● ● ● 歴史文化のネットワーク 山林 主な歴史的資源

方針図2 (水・みどり・歴史、防災)

3)地域における拠点の整理

【交流拠点】新松戸駅周辺

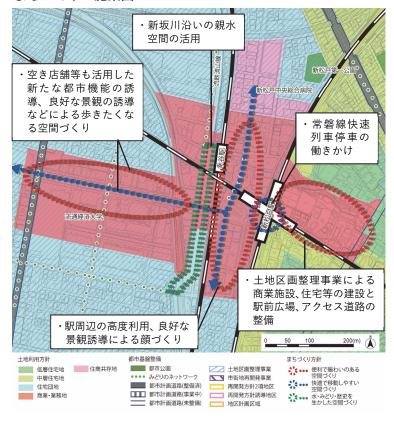
地区の概況

- ・常磐線、武蔵野線、流山線の3本の 鉄道が通っている。
- ・商業集積は松戸駅周辺に次いで2番目に多く、大型店や大学、病院なども立地している。
- ・近年、商業機能が低下している。
- ・新松戸駅東側地区土地区画整理事業 が施行中である。
- ・駅近くには小規模な街区や敷地が多 く、駐車場が点在している。
- ・駅近くに新坂川が流れ、新坂川 (親水)テラスが整備されている。

まちづくりの課題

- ・魅力や賑わいの創出、回遊性の向上
- ・新松戸駅東側地区土地区画整理事業の推進と東西市街地の連携の強化
- ・新坂川、新松戸中央公園などの資源 の活用

まちづくりの施策図



【生活拠点】馬橋駅周辺

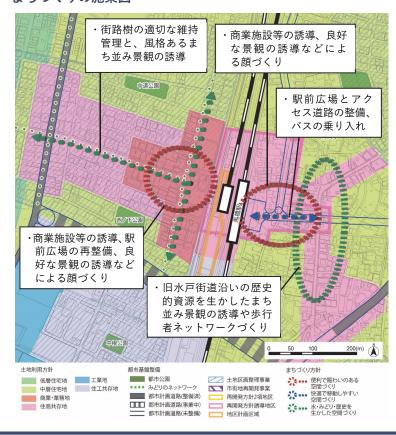
地区の概況

- ・駅西口は土地区画整理事業がなされ、駅前広場も整備されている。
- ・駅直近に新坂川が流れている。
- ・駅東口は駅前広場やアクセス道路などの都市基盤が未整備で、駅前にバスが入れない。
- ・駅乗降客数は生活拠点の中では最大で、駅からは自転車利用が多い。
- ・旧水戸街道沿いに萬満寺などの歴史 的資源が残る。

まちづくりの課題

- ・魅力や賑わいの創出
- ・駅東口の都市基盤整備による交通結 節機能の強化や歩行者の安全性・快 適性の改善
- ・歴史的資源や河川・街路樹などの自 然的資源を生かした魅力づくり

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・静かな住環境が良い
- ・生活に必要なもの(支所、病院、店、バスなど)が多く、高齢になっても住み続けられる

<賑わい・産業>

- ・ショッピングセンターもでき、買い物が便利
- ・新松戸駅前が殺風景で買い物する店が少ない。コンビニが多い
- ・新松戸駅東側の開発を急いでほしい
- ・馬橋駅周辺の商店街や駅ビルに活気がない

<水・みどり・歴史>

- ・公園や緑、農地が多い
- ・子供が遊べる場所が少ない
- ・坂川、新坂川を美しく保ち、活用したい

<道路・交通>

- ・けやき通りが抜けておらず、南流山に行きにくい
- ・新松戸駅東側のバス交通を充実させてほしい
- ・馬橋駅東口を整備し、バスを利用しやすくしてほしい
- ・流山街道の渋滞や自転車走行の改善が必要
- ・常磐線快速列車の停車を実現してほしい

<防災>

- 水害のリスクが高そう
- ・降雨による道路冠水が発生している

TOPIC:整備された住宅地

新松戸・馬橋地域の JR 常磐線より西側の市街化区域は、西馬橋地区を除きほとんどは土地区画整理事業により整備された市街地です。整備時期は、新松戸駅直近の新松戸第一土地区画整理事業が昭和 40 年に開始されたのが最も早く、そのほかの大半は昭和 40 年度後半に事業が開始されています。

一方、JR 常磐線より東側も、馬橋駅に比較的近い場所で昭和 40 年前後から土地区画整理事業が開始されていますが、こちらは比較的小規模な土地区画整理事業が異なる時期に実施されています。

現在進行中なのが新松戸駅東側地区の面積約 2.6ha の土地区画整理事業で、令和元年度から立体換地を活用した土地区画整理事業が進められています。立体換地とは、整備前の土地に対して、これと同等の資産価値となるよう、立体換地建築物(マンション)の床及びその床面積に応じた立体換地建築物の敷地の共有持ち分に権利を変換する手法です。

4. 小金・小金原地域

「宿場町の風情を残すまち並みとみどり豊かで ゆとりのあるまち|

小金地区 小金原地区

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は本市の北部に位置し、比較的起 伏に富んだ台地部と地域の東西の端を流れ る坂川・富士川・上富士川周辺の低地部で 構成されています。

小金地区と小金原地区はかつての小金町 の区域とほぼ重なり、昭和29年(1954年) に松戸市に編入されました。

小金地区は、江戸時代には水戸街道沿い の宿場町として発展しました。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したが、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、急速に市街化が進みました。

一方、小金原地区は、江戸時代には幕府 の直轄領とされ、将軍の御狩場として有名 でした。昭和40年(1965年) 当時には大 部分は農地と山林でしたが、昭和 40 年代 に当時の日本住宅公団が大規模な土地区画 整理事業により小金原団地を整備して、現 在のまちの姿に近い市街地になりました。

②土地利用

本地域は、住宅を中心とした土地利用が 広がっており、市全体よりも多い割合とな っています。

小金地区については、坂川や富士川沿い の市街化調整区域に農地が広がっているた め、小金原地区と比べて自然系の土地利用 が多くなっています。

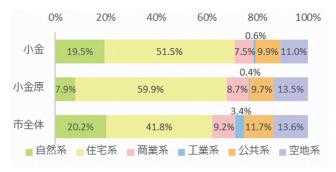
③人口等

小金地区は平成27年(2015年)から令 和 2年(2020年)にかけて人口が増加して いますが、小金原地区はやや減少しました。 なお、小金原地区の高齢化率は、市全体 と比べて高くなっています。

■昭和40年当時の小金・小金原地域



■土地利用構成(H28 都市計画基礎調査)



■人口(住民基本台帳)

■高齢化率(住民基本台帳) 46,950 35.0% 32.9% 50,000 31.0% 40,000 30.0% 26.1% 28,785 28.118 24.5% 25.0% 30,000 24 6% 23.0% 20.0% 20.000 10,000 15.0% H27 R2 H27 R2 小金 小金原 小金 ━小金原 ■市全体

(2)特性と課題

○北小金駅周辺の顔づくり

北小金駅南口では平成6年(1994年)に北小金駅南口地区市街地再開発事業が完了し、駅前広場や商業施設、住宅などが整備されています。さらに、その東側では再開発事業の機運が高まっています。 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

○豊かな水・みどり・歴史的資源の保全・活用

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ます。

本地域には、斜面林、社寺林、街路樹、農地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す。

また、本土寺・東漸寺、小金城跡や根木内城跡、貝塚などの歴史的資源も多く、これらの資源を保全していくとともに、地域の魅力づくりに活用していくことが望まれます。

〇都市基盤整備された小金原団地

昭和 40 年代に供給された小金原団地では、みどり豊かなゆとりのある空間が形成されていますが、建物の高経年化や人口減少・高齢化が進んでおり、建物の適切な更新や買い物、移動などの生活利便性の向上、地域コミュニティの維持などが望まれます。

特に、小金原中央商店街は地域の生活拠点として、施設の充実や魅力づくりが求められます。

〇身近な買い物環境の向上

小金地区北部の幸田地区は、都市基盤整備された良好な低層住宅が広がっておりますが、商業施設が不足しており、商業施設の誘導が求められます。

○拠点へのアクセス性や道路ネットワークの向上

本地域には、土地区画整理事業などにより整備された道路が多くありますが、鉄道駅からの距離が離れていることなどから、鉄道駅への公共交通の維持・拡充などが求められます。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

〇水害への対応

坂川、富士川沿いの低地部は、洪水が発生した場合には、浸水深が 50cm 以上になる場所もあるとされています。

◆地域の強み

- ○寺社、城址、貝塚、旧水戸街道小金宿の面影などの歴史的資源が点在すること
- ○樹林地、街路樹、農地、河川などの水・みどりの資源が豊富なこと
- ○みどり豊かでゆとりのある小金原団地
- ○都市基盤整備された良好な低層住宅地

2) まちづくりの方針

(1)基本方針

- ・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ます。
- ・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ます。
- ・小金原団地のストックを生かしながら、多様な世代が安心して住み続けられるまちとしての再生を図ります。
- ・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 の魅力を高めます。

(2) 分野別の方針

1住宅地

土地区画整理事業により計画的に整備された幸田、中金杉、小 金原などの低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の 防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・ 育成を図ります。

また、小金原団地では、UR都市機構と連携・協力しながら、多様な世代が安心して住み続けられるよう、良好な住環境の整備やコミュニティの活性化を図るとともに、持続可能で活力ある地域、まちづくりの推進を目指し、多様化するライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や価値の向上を図ります。

さらに、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を 用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内緑化の推進、 生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善 を図ります。

②賑わい・産業

北小金駅北口周辺については、都市基盤整備の一環として交通 広場の整備などにより交通結節機能を強化するとともに、本土寺 への玄関口にふさわしい景観の誘導や賑わいづくりを目指します。 一方、北小金駅南口東地区については、市街地再開発事業等に より、都市基盤の整備や土地の高度利用を目指します。

また、小金原中央商店街では、生活サービス機能の適切な維持 更新や隣接する小金原公園との連携等により、賑わいと交流に資 するコミュニティの拠点として充実を図ります。

さらに、高齢化が進んでいる小金原地区において、徒歩圏内の 商業施設を維持・充実させるため、地域住民の意向を踏まえなが ら、路線型の用途地域の見直しなどを検討します。

なお、第一種低層住居専用地域が広範囲に指定されていて、身近にスーパーやコンビニ等が不足している幸田地区において、地域住民の意向を踏まえながら、用途地域の見直しなどにより商業



小金原団地



北小金駅南口



小金原中央商店街

施設の誘導等を目指します。

③水・みどり・歴史

本土寺、東漸寺などの寺社や旧小金宿のまち並み、貝塚などの 歴史的資源を生かし、周辺の樹林地や参道の並木などのみどりと 一体ととらえて、地域の魅力づくりを目指します。

また、戦国時代の城跡である大谷口歴史公園や根木内歴史公園、 重要文化財に指定された出土品が出土された幸田貝塚など、多様 で豊かな歴史的資源を生かして、地域の魅力向上を目指します。

地域の核となる地域公園として位置づけられている小金原公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働により再整備を推進するとともに、北小金駅の北側や南側などの公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

さらに、小金原地区などの豊かな街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間を確保し、みどり豊かでうるおいのあるまち並みづくりを進めるとともに、坂川、富士川、上富士川などにおいて、自然環境の保全や親水性の向上など魅力的な水辺環境づくりを進めます。



本土寺



けやき通り (小金原地区)

④道路・交通

北小金駅の北口周辺では、交通広場などの交通基盤の整備を図り、駅北側からの駅の利用しやすさを高めます。

また、周辺に鉄道駅のない小金原地区において、都市計画道路 などの道路ネットワークの整備と併せて、路線バス等の公共交通 の維持・拡充を図ります。

その他、幸田地区などの鉄道駅等へのアクセス性が低い地区についても、地元の意向を踏まえながら、移動手段の確保について 検討します。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進するとともに、駅周 辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走 行空間の整備を進めます。



北小金駅北口地区

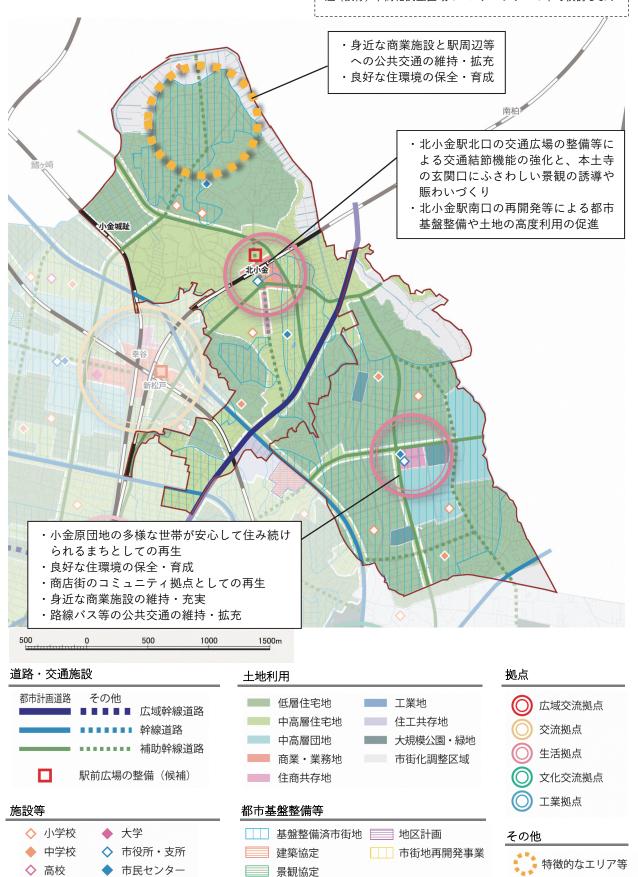
(5)防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の強化・充実や地域防 災力の強化を進めます。

また、浸水被害を軽減させるため、上富士川の整備を進めると ともに、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しな がら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

※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





3)地域における拠点の整理

【生活拠点】北小金駅周辺

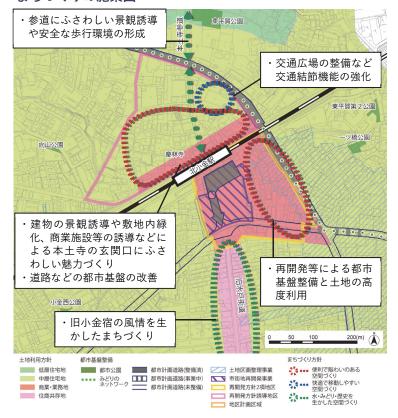
地区の概況

- ・駅南口は市街地再開発事業により駅 前広場が整備されている。
- ・駅周辺の市街地では東側を除く大半 の部分で都市基盤整備が実施されて いない。
- ・台地に形成されたかつての宿場町が あり、歴史的風情がある。
- ・駅北口から本土寺参道への道路が続いている。

まちづくりの課題

- ・駅北口の交通基盤の改善
- ・旧小金宿、本土寺参道など歴史的環 境を守り生かした魅力づくりや散策 しやすい歩行者空間の改善

まちづくりの施策図



【生活拠点】小金原センター周辺

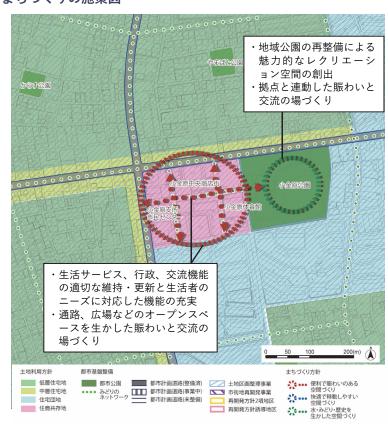
地区の概況

- ・昭和 40 年代に供給された大規模団 地では良好な住宅地環境が形成さ れているが、建物の高経年化、住民 の高齢化が進行している。
- ・鉄道駅が無く、公共交通手段はバスに限定されている。
- ・小金原中央商店街には小金原公園が 隣接し、団地内広場、街区公園等多 くのオープンスペースがある。
- ・近隣に広域型商業施設「テラスモール松戸」が開業(令和元年)し、施設へのバスが地区内を巡回している。

まちづくりの課題

- ・小金原中央商店街の生活サービス機 能の維持、更新
- ・築 50 年以上経過した大規模団地再生との連携(建物・コミュニティ)

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・小金原地区は静かで住環境が良い
- ・小金原団地に活気がない
- ・空き家の増加が課題

<賑わい・産業>

- ・小金原地区は買い物する店が少ない
- ・小金原商店街は店舗に魅力を感じない
- ・坂道が多く、高齢化した時の買物が不安

<水・みどり・歴史>

- みどりが多く、とても住みやすい
- ・小金原地区の街路樹が美しい
- ・北小金駅周辺に公園や広場が少ない
- ・歴史があるのが良い

<道路・交通>

- ・北小金駅周辺の道路が狭い
- ・バス路線を拡充してほしい

TOPIC: 小金宿

JR 常磐線北小金駅の南側にあったのが旧小金宿です。旧小金宿は、江戸時代に水戸街道の松戸と我孫子の間に位置する宿場町として栄え、宿の規模は松戸宿よりやや小さいものの、本陣・脇本陣のほか、水戸徳川家専用の旅館や、小金牧を管理した幕府の野馬奉行であった綿貫氏の役宅などもありました。浄土宗の学問寺で関東十八檀林の一つ東漸寺や、普化宗の本山一月寺なども有名です。

現在も江戸時代末期に建てられた旅籠「玉屋」の建物の一部が残されているなど、江戸時代の宿場町の風情が感じられるまちとなっています。



5. 常盤平・五香松飛台地域

「並木道やみどりのオープンスペース豊かな ゆとりあるまち」

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は、市の中央から東部に位置し、地域全体が台地上に広がる地域です。

常盤平一帯には、江戸時代、野馬を騎馬・ 役馬として供給する牧場である「小金牧」 がつくられ、金ケ作には幕府が牧を管理す る「金ケ作陣屋」がありました。また、五 香六実地区は、明治2年(1869年)から明 治政府によって入植開墾が進められました。

本地域はかつて高木村に属し、昭和18年 (1943年)に松戸町と合併して市制が施行 されました。昭和30年(1955年)に新京 成電鉄が開通し、首都圏の人口急増を背景 に、昭和31年(1956年)に金ケ作土地区 画整理事業が開始され、昭和38年(1963 年)には松飛台工業団地が造成されました。

常盤平団地完成後も北部を中心に土地区 画整理事業が行われ、昭和53年(1978年) には現在のJR武蔵野線が開通、平成5年 (1993年)には21世紀の森と広場が開園 しました。

②土地利用

本地域の土地利用は、北側の金ケ作周辺の農地・集落地、中央部の常盤平団地を中心とする面整備済みの住宅地、南東部の都市基盤が未整備な住宅地と松飛台の工業団地の4つに大きく分かれます。

一方、地域の北西には斜面林がまとまって残り、周辺の 21 世紀の森と広場や農地とともに良好な自然環境が広がっています。

③人口等

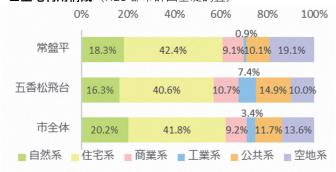
本地域全体の人口は、平成 27 年 (2015年)から令和 2 年 (2020年)にかけて微増していますが、常盤平地区では人口が減少しており、高齢化率も 30.1%と市全体よりも大幅に大きくなっています。



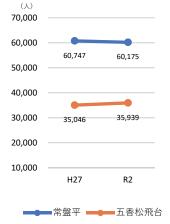
■昭和 40 年当時の常盤平・五香松飛台地域



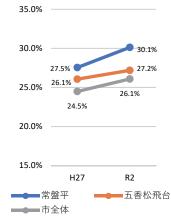
■土地利用構成(H28 都市計画基礎調査)



■人口(住民基本台帳)



■高齢化率(住民基本台帳)



(2) 特性と課題

〇都市基盤整備された常盤平団地や牧の原団地

昭和30年代に整備された常盤平団地と昭和40年代に整備された牧の原団地では、みどり豊かなゆとりのある空間が形成されていますが、建物の高経年化と人口減少・高齢化が進んでおり、建物の適切な更新や生活利便性の維持・向上、地域コミュニティの維持などが望まれます。

○駅周辺市街地等の機能の維持・充実と魅力づくり

新八柱・八柱、常盤平、五香などの各駅周辺には商店街が形成され、商業施設等が集積しています。 こうした既存のストックを生かしながら、建物の適切な更新を進め、日常生活や広域的な交流の拠点 として、さらなる機能の充実や魅力づくりが求められます。

〇松飛台工業団地の維持・活性化

松飛台工業団地では、多様な製造業等が集積し、効率性な生産活動が行われています。近年、製造品出荷額等が減少する傾向にあることから、既存の事業所の生産性向上などが求められます。

〇豊かなみどりの資源の保全・活用

21世紀の森と広場は、松戸を代表するみどりであるとともに、文化交流の拠点でもあり、さらに魅力を高めていく取り組みを継続することが望まれます。

また、金ケ作、千駄堀、五香西、串崎新田などの一部は市街化調整区域となっており、建物が混在する場所も見られますが、農地や樹林地が多く残されています。

そのほか、常盤平地区には、桜並木やけやき並木をはじめとする街路樹も多く、適切な維持が望まれます。

○道路ネットワークの形成

本地域の南部には、広域的な幹線道路である北千葉道路が東西方向に計画されており、今後整備が 進められる予定です。

また、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

〇新たな土地利用の可能性

千駄堀地区では JR 武蔵野線の新駅設置を含め、新たなまちづくりが検討されています。

◆地域の強み

- ○常盤平、牧の原の大規模団地と、街路樹、公園等の豊かなみどりの資源
- ○鉄道駅とその周辺の商店街が多く、生活利便性が高いこと
- ○21世紀の森と広場
- ○松飛台工業団地

2) まちづくりの方針

(1)基本方針

- ・常盤平団地や牧の原団地のストックを生かしながら、多様な世帯が安心して住み続けられるまちとしての再生を図ります。
- ・駅周辺の交流拠点や生活拠点の機能の維持・充実や魅力づくりを進めます。
- ・21世紀の森と広場や街路樹などの豊かなみどりの資源を活用し保全に努めます。
- ・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。

(2) 分野別の方針

1住宅地

常盤平団地などの大規模住宅団地では、UR 都市機構と連携・協力しながら、多様な世帯が安心して住み続けられるよう、良好な住環境の整備やコミュニティの活性化を図るとともに、持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進を目指し、多様化するライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や価値の向上を図ります。

また、常盤平、牧の原、串崎南町などの土地区画整理事業により計画的に整備された低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

一方、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、 生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。

千駄堀地区においては、21世紀の森と広場などのみどり豊かな 環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら、新駅の設置も含 め新市街地整備の可能性を検討します。

②賑わい・産業

〇新八柱・八柱駅周辺市街地

新京成線と JR 武蔵野線が交差する交通条件の良さを生かし、 広域性・集客性の高い都市機能が集積する「交流拠点」としての 再生を図ります。

また、八柱駅の南口駅前広場の改修を進めるとともに、主要な公共施設や福祉施設等を結ぶ道路について、歩道の拡幅や段差の 改修などによるバリアフリー化を進めます。

さらに、建物の更新や高度利用による商業、業務、住宅などの 都市機能の誘導や良好な景観づくりを目指します。

〇その他駅周辺市街地

常盤平駅の周辺市街地や常盤平中央商店会の周辺地区については、常盤平団地全体の再生の動きと連携しながら、良好な景観の



常盤平団地



常盤平の低層住宅地



八柱駅周辺



五香駅西口の商店街

誘導と併せ、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ます。

また、五香駅の周辺市街地については、既存の商店街の建物更新を進めながら、商業機能の維持・充実を図ります。

〇産業立地

松飛台工業団地については、再投資促進や新製品開発、新規事業参入に対する支援などにより、既存の事業所の生産性向上を図ります。また、工業団地内に遊休地が発生した場合は、成長産業・先端産業等の立地を促進するために支援します。

なお、今後整備が予定されている北千葉道路沿道地域等において、十分に周辺環境などを考慮しながら、成長産業・先端産業等の本社機能や生産・研究開発機能を備えた新たな産業施設の立地誘導を検討します。



松飛台工業団地

③水・みどり・歴史

21世紀の森と広場に新たなマネジメントシステムを導入し、多様な主体の連携によって公園と地域の魅力向上に取り組みます。

また、地域東側の公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

さらに、常盤平団地の桜並木やけやき並木をはじめとする既存 の街路樹を適切に維持管理することで、快適な歩行者空間を確保 し、みどり豊かでうるおいのあるまち並みづくりを進めます。

加えて、江戸期に形成された野馬除土手や子和清水など地域の歴史的資源を生かし周辺のみどりと一体ととらえ、地域の魅力向上を目指します。



常盤平のさくら通り

④道路・交通

渋滞緩和のため、松戸都市計画道路 3・4・23 号の五香西の交差点改良を行うとともに、北千葉道路の整備に併せて、北千葉道路にアクセスする松戸都市計画道路 3・4・41 号の整備を推進します。

また、本地域と小金原地区との連絡性を向上させるため、交通環境の改善について検討します。

さらに、未整備都市計画道路の整備を推進するとともに、駅周 辺など、歩行者や自転車、自動車が多い道路において、自転車走 行空間の整備を進めます。



五香西の交差点改良箇所

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の 強化を進めます。

また、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しな がら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

工業拠点

🍃 特徴的なエリア等

その他

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

施設等

◇ 小学校

◆ 中学校

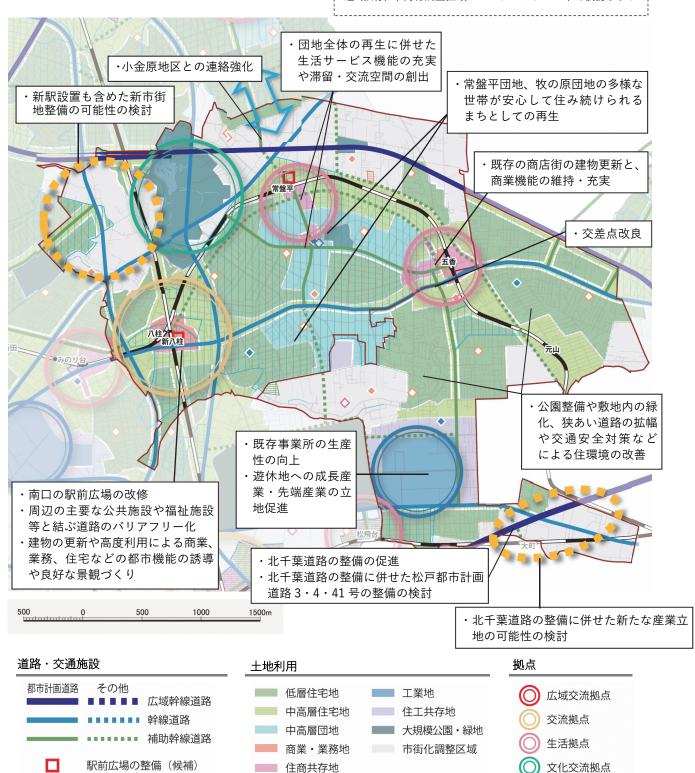
◇ 高校

◆ 大学

◇ 市役所・支所

◆ 市民センター

※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



4 - 41

基盤整備済市街地 地区計画

市街地再開発事業

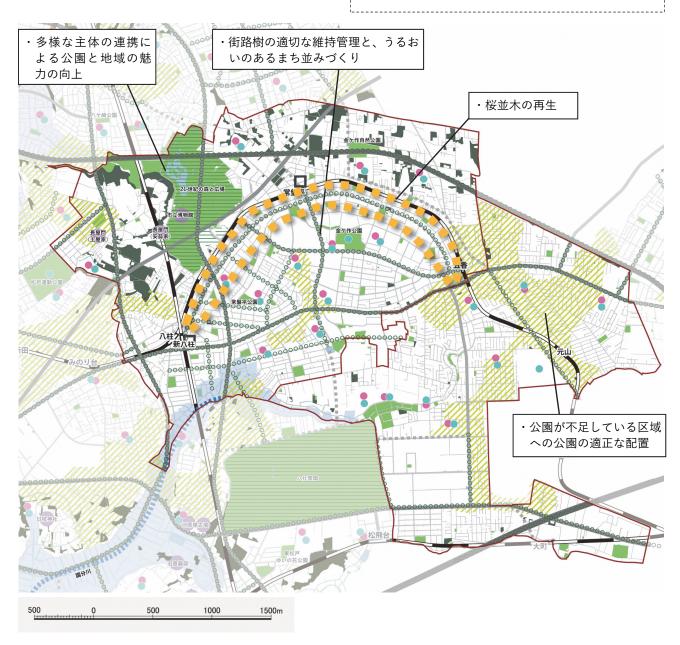
都市基盤整備等

建築協定

景観協定

方針図2 (水・みどり・歴史、防災)

※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



道路・交通施設 防災 都市計画道路 その他 三 広域避難場所 |||| 木造住宅の密度が高い市街地 ■■■■□ 広域幹線道路 ● 避難場所 浸水想定区域 ■■■■■ 幹線道路 ● 収容避難所 ━ ■■■■■■ 補助幹線道路 ● 垂直避難場所 駅前広場の整備 (候補) 水・みどり・歴史 その他 特徴的なエリア等 公園・緑地等 000000 みどりのネットワーク /// 公園配置検討区域 ●●● 歴史文化のネットワーク ■ 山林 水辺の回廊

主な歴史的資源

3)地域における拠点の整理

【交流拠点】新八柱・八柱駅周辺

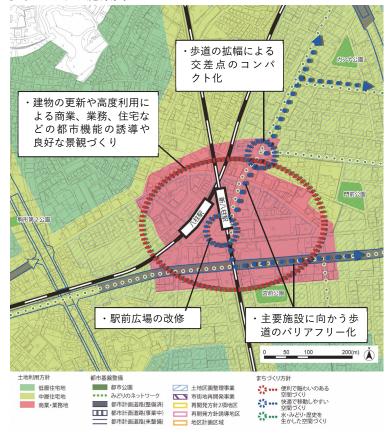
地区の概況

- ・駅周辺市街地の大部分は土地区画整 理事業による都市基盤整備がなされ、歩道も設置されている。
- ・商業施設が集積し、大規模店舗も立 地している。
- ・現在、バリアフリー基本構想に基づ く駅前広場の改修と生活関連経路 の整備が進められている。

まちづくりの課題

- ・2つの鉄道が交差する交通条件の良さを生かした、広域性・集客性の高い都市機能が集積する「交流拠点」としての再生
- ・建物の更新や高度利用によるさらな る機能の充実や魅力づくり

まちづくりの施策図



【生活拠点】常盤平駅周辺

地区の概況

- ・昭和 30 年代の常盤平団地の整備により形成された駅南口の商業地がある。
- ・駅南口には大規模店舗があり、団地中心部には商業施設のほか支所・市 民センターも立地している。
- ・駅南口には日本の道百選に選ばれた 常盤平さくら通りが東西方向に通 り、駅から常盤平支所に向かう通り は新・日本街路樹百景に選ばれた常 盤平けやき通りとなっている。

まちづくりの課題

- ・駅前と常盤平中央商店会の周辺地区の生活サービス機能の維持・充実
- ・けやき並木や桜並木を生かした魅力 的なまち並み形成

まちづくりの施策図



【生活拠点】五香駅周辺

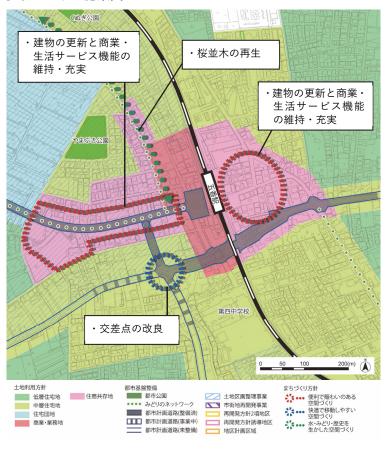
地区の概況

- ・駅の西口は土地区画整理事業が行われ、駅前広場も整備されている。駅前から西側にアーケード型の商店街が伸び、大規模店舗も立地している。
- ・駅の東口は都市基盤が未整備だが、 周辺には店舗が立地している。

まちづくりの課題

- ・商店街の建物の更新と機能の維持・ 充実
- ・交差点の改良

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・住宅地が静かで暮らしやすい
- ・子育てしやすい
- ・常盤平団地等の再生が必要
- ・高齢化が進んでいるため、若い人を呼び込みたい

<賑わい・産業>

- ・新八柱・八柱駅周辺はコンパクトだが、店が多く活気があり、買い物、飲食に不自由しない
- ・常盤平駅周辺は空き店舗が目立つ
- ・五香駅、元山駅周辺の賑わいが足りない
- ・千駄堀付近に新駅を設置し、周辺に店舗を誘致してほしい

<水・みどり・歴史>

- ・21世紀の森と広場や街路樹、公園など、自然が豊か
- さくら通りがきれい
- ・松戸市立博物館の質が高い
- ・千駄堀付近を開発するのであれば、周辺の緑は残してほしい

<道路・交通>

- ・道路に歩道が無い、狭い
- ・バス路線を拡充してほしい
- ・五香十字路の渋滞を解消してほしい
- ・21世紀の森と広場や総合医療センターへのアクセスが不便

TOPIC: 21世紀の森と広場

21世紀の森と広場は、昭和52年3月に策定された「松戸市長期構想」において、自然と都市の調和を図り、より良い都市環境を創造するための「緑空間の拠点」として位置づけられ、千駄堀地区に残されていた固有の自然環境を守り育てながら、多様化した市民文化活動やレクリエーション活動に対応できる「自然尊重型都市公園」として計画された、約50 haの都市公園であります。平成5年(1993年)4月の開園以来、年平均で60万人以上が市内外から訪れる、市を代表する公園となっています。

現在は開園から30年近くが経過し、みどりを取り巻く社会情勢の変化に伴い、生物多様性の保全や維持、様々な公園施設(サービス)の機能や質的水準の向上など、新しいニーズへの対応が迫られていることから、従来の公物管理の発想、仕組み、手法から脱却し、公民連携を基盤に多様な主体が責任をもって実効性を高める方法で参画する「パークマネジメント」の仕組みの導入を検討しています。最近では、ガバメントクラウドファンディングによる寄付の募集を行い、令和3年7月に新たな大型遊具を有する遊び空間「あそびのすみか」がオープンしました。







あそびのすみか

6. 六実六高台地域

「みどり豊かでのどかな住宅地が広がるまち」

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は本市の東端で、鎌ケ谷市・柏市 との市境に位置しており、全域がほぼ平坦 な地形となっています。

大正 12 年 (1923 年) に現在の東武鉄道 野田線が開通し、六実駅が開設されました。 昭和 18 年 (1943 年) に本地域が属するか つての高木村が松戸町と合併し、昭和 31 年 (1956 年) に残りの高柳地区が沼南村より 編入され、現在の地域ができあがりました。

昭和 40 年(1965 年)頃には、六実駅周辺を除いてほとんどが農地でしたが、昭和 40 年代に土地区画整理事業が行われたことや、事業と並行して周辺の市街化が進んだことにより、現在の市街地の姿に至っています。

②土地利用

住宅を中心とした土地利用がされており、 南側の市街化調整区域には梨園を中心とし た農地が広がっています。

また、市街化区域にも生産緑地地区が点 在するなど、地域内には農地が多く残され ていますが、都市化の進展に伴い農地や樹 林地などの自然的土地利用は減少傾向にあ ります。

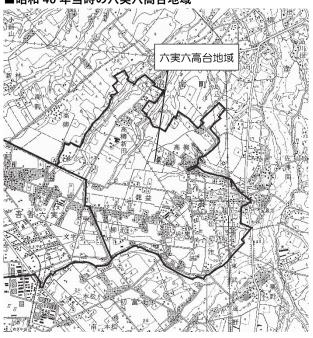
③人口等

本地域の人口は、平成 27 年 (2015 年) から令和 2 年 (2020 年) にかけて減少傾向 にあります。

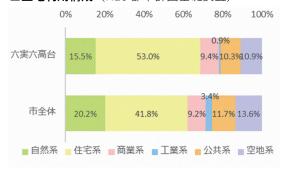
高齢化率は市全体よりもかなり高く、高 齢化が進んでいます。



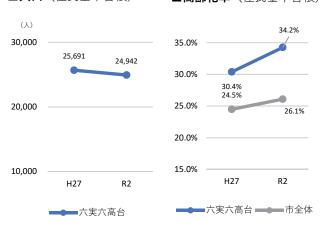
■昭和 40 年当時の六実六高台地域



■土地利用構成(H28都市計画基礎調査)



■人口(住民基本台帳) **■高齢化率**(住民基本台帳)



(2) 特性と課題

〇六実駅周辺の都市基盤整備と商業機能の充実

六実駅の周辺には商店街が形成されていますが、県道松戸鎌ケ谷線から駅前をつなぐアクセス道路や駅前広場が整備されていません。そのため、都市基盤整備や土地の高度利用による商業機能の充実など、一体的な駅周辺市街地の更新が期待されています。

一方、県道松戸鎌ケ谷線沿道には商業施設の一定の集積がみられます。

○住宅地の環境の保全や改善

土地区画整理事業により整備された六高台の住宅地は道路・公園などの都市基盤が整備され、商業施設も充実していますが、都市基盤が未整備な住宅地では、道路や公園の整備などによる住環境の改善が望まれます。

〇バス交通の維持・拡充

本地域は松戸駅周辺と鉄道で結ばれておらず、既存のバス路線も運行本数が少ないことなどから、新京成線、東武鉄道野田線の駅に向かうバス交通の維持・拡充が求められています。

○道路ネットワークの形成

県道松戸鎌ケ谷線では慢性的な渋滞が発生していますが、本地域の南側では、広域的な幹線道路である北千葉道路と、北千葉道路に接続する松戸都市計画道路 3・1・2 号の整備計画があり、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成が求められるほか、自転車走行空間の確保についても求められます。

○豊かなみどりの資源の保全・活用

本地域には桜並木などの街路樹が整備されており、適切な維持管理が望まれます。

◆地域の強み

- ○東武鉄道野田線による船橋や柏方面へのアクセスの良さ
- ○静かで落ち着いた住宅地
- ○観光梨園

2) まちづくりの方針

(1)基本方針

- ・ 六実駅周辺の市街地について、土地の高度利用と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・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。

(2) 分野別の方針

1)住宅地

六高台の土地区画整理事業により計画的に整備された低層住宅地等では、多様な手法を用いて宅地細分化の防止や景観づくり、 緑化の充実などにより、良好な環境の保全・育成を図ります。

一方、六実の基盤未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。



六高台地区

②賑わい・産業

六実駅周辺市街地については、市街地再開発事業等により、駅 前広場等の整備と、土地の高度利用による商業施設や住宅等の整 備を進め、生活拠点にふさわしい魅力と賑わいのある空間の形成 を図ります。

また、県道松戸鎌ケ谷線沿道や六高台に立地する既存の商業施設の維持に努めます。



六実駅周辺市街地

③水・みどり・歴史

地域の核となる地域公園として位置づけられている六実中央公園については、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働により再整備を推進するとともに、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

また、六高台等の街路樹を適切に維持管理するとともに、快適な歩行者空間の確保や沿道の緑化の推進などにより、みどり豊かでうるおいのあるまち並みづくりを進めます。



六高台さくら通り

④道路・交通

バス利用の利便性が低い地域について、地元の意向を踏まえながら、移動手段の確保について検討します。

また、北千葉道路の整備に併せて、北千葉道路にアクセスする 松戸都市計画道路 3・1・2 号などの未整備都市計画道路の整備を 推進するとともに、駅周辺など、歩行者や自転車、自動車が多い 道路において、自転車走行空間の整備を進めます。



県道松戸鎌ケ谷線

⑤防災

震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の 強化を進めます。

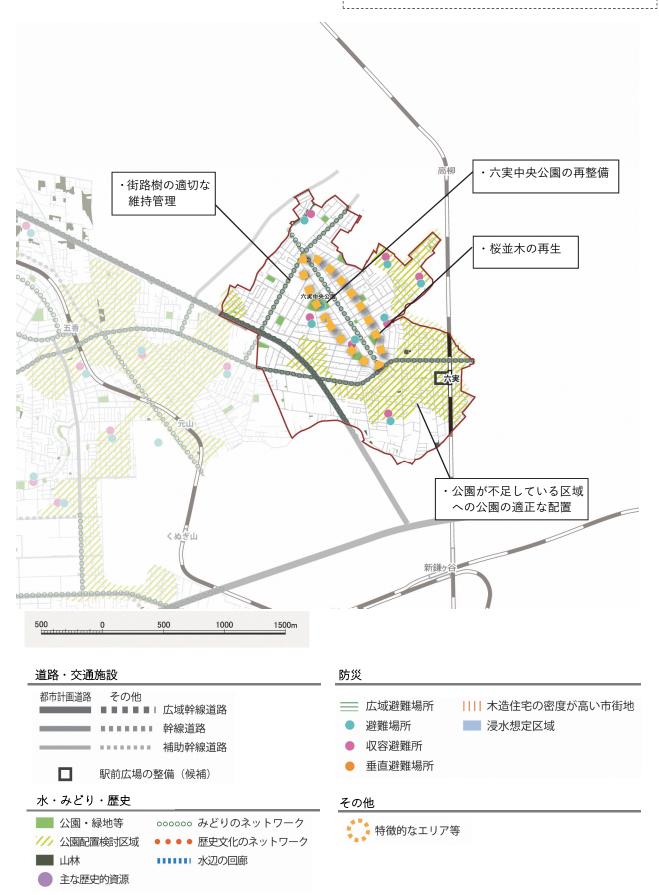
方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

※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



方針図2 (水・みどり・歴史、防災)

※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



3) 地域における拠点の整理

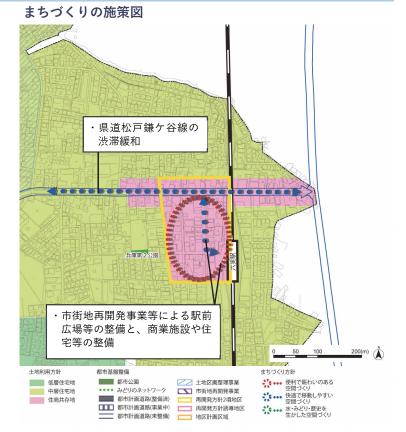
【生活拠点】六実駅周辺

地区の概況

- ・駅周辺に商業施設が集積している が、スーパー等の大型店は立地して いない。
- ・都市基盤整備されていないため、駅 直近への自動車によるアクセスが しにくく、歩行者の安全性・快適性 が確保されていない。
- ・県道松戸鎌ケ谷線では慢性的な渋滞が起きている。
- ・駅周辺で再開発の検討が進められている。

まちづくりの課題

- ・商業機能や交流機能の強化
- ・六実駅へのアクセス性の強化
- ・県道松戸鎌ケ谷線の渋滞の緩和



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・住宅地が静かで住みやすい
- ・のどか

<賑わい・産業>

- ・六実駅前にスーパー等がほしい
- ・六実駅前がもう少し便利になれば、住む人も増えるのではないか
- ・六高台は商業地、店舗が充実している

<水・みどり・歴史>

・さくらがきれい

<道路・交通>

- ・駅周辺の道が狭い、整備が進んでいない
- ・六高台から市役所等への移動が不便
- ・松戸鎌ケ谷線の渋滞を改善してほしい
- ・交通の便が悪い
- ・都市計画道路 3・1・2 号の早期整備
- ・駅前ロータリーを改善してほしい

TOPIC: 住宅地と桜まつり

六実地域の南側の市街化調整区域には梨園を中心とした農地が広がり、市街化区域には生産緑地 地区が点在するなど、地域内には農地が多く残されています。

本地域の西側の五香六実地区は、明治2年から明治政府によって入植開墾が進められました。 五香六実の地名は、その入植順に由来しています。最初の開拓地である①初富(はつとみ)(鎌ケ谷市)から順に、②二和(ふたわ)③三咲(みさぎ)(船橋市)、④豊四季(とよしき)(柏市)、⑤⑥五香六実(ごこうむつみ)(松戸市)、⑦七栄(ななえ)(富里市)、⑧八街(やちまた)(八街市)、⑨九美上(くみあげ)(香取市)、⑩十倉(とくら)(富里市)、⑪十余一(とよいち)(白井市)、⑫十余二(とよふた)(柏市)、⑬十余三(とよみ)(成田市・多古町)となっています。 ※地名の由来には諸説あります。

その後の東武鉄道野田線の開通や六実駅の開設をはじめ、村や町の合併などを経て、現在の地域が形成されていきました。

さらに、六実高柳土地区画整理事業に伴い、事業地周辺も市街化が進み、みどり豊かでのどかな 住宅地が広がっています。

また、六高台地区には、幅員 29mの広い道路の中央道に緑地を設けた約 1.1km のさくら通りがあります。さくら通りには約 200 本のソメイヨシノが植えられ、毎年 4 月初旬の「六実桜まつり」では、さまざまなイベントが行われ大変賑わいます。





江戸時代の牧と開拓地の地名 出典: 関東農政局 НР より 六高台さくら通り

7. 東部地域

「利便性と自然の豊かさを兼ね備えた新しいまち」

1) 現況と課題

(1) 概況

①位置・成り立ち

本地域は市南部の市川市との市境に位置 し、地形は概ね台地状で、北側の国分川、 春木川、紙敷川沿いが低地となっています。

本地域はかつての八柱村に属し、昭和13年(1938年)に松戸町と合併しました。「東部地域」という名称は、松戸町からみて本地域が東側にあったことに由来します。

昭和 40 年(1965 年)時点では、国分川沿いの水田や高塚新田の梨園などが広がり、その他は樹林地や集落が点在する程度でしたが、昭和 46 年(1971 年)に市川松戸有料道路(現・一般県道 180 号松戸原木線)、平成 3 年(1991 年)に北総開発鉄道(現・北総鉄道北総線)が開通し、平成 10 年(1998 年)には JR 武蔵野線東松戸駅が開業するなど交通の骨格が整備され、高塚新田地区などで緩やかに市街化が進行しました。また、北総開発鉄道の開業にあわせて、秋山、東松戸、松飛台の各駅周辺で土地区画整理事業が実施され、都市基盤が整備された良好な住宅地が形成されています。

②土地利用

北総線駅周辺と南北の一部の市街地を除いて大部分が市街化調整区域であり、農地等の自然的な土地利用となっています。南側の高塚新田も、市街化区域でありながら観光梨園などの農地が多くあります。

③人口等

本地域の人口は平成 27 年 (2015 年) から令和 2 年 (2020 年) にかけて大きく増加しています。

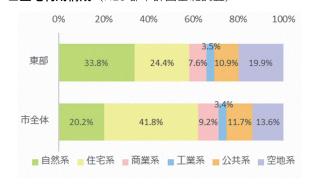
高齢化率は増加傾向にありますが、北総 線駅周辺の市街地にファミリー世代が流入 していることから、市全体と比べて大幅に 低い水準となっています。



■昭和 40 年当時の東部地域

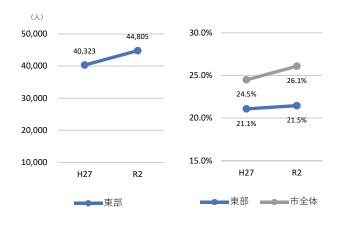


■土地利用構成(H28 都市計画基礎調査)



■人口(住民基本台帳)

■高齢化率(住民基本台帳)



(2)特性と課題

○駅周辺市街地等の機能の充実と魅力づくり

東松戸、秋山、松飛台の各駅周辺は土地区画整理事業により整備されていますが、商業施設等の集積が十分とは言えず、交流拠点や生活拠点として、都市機能の充実や魅力的な空間づくりが求められます。

○道路ネットワークの形成

広域的な幹線道路である北千葉道路が地域の東西方向に計画されており、今後整備が進められる予 定です。

また松戸都市計画道路 3・3・6 号と 3・3・7 号は、幹線道路のネットワークを形成する上で重要な路線となっており、未整備都市計画道路の整備による道路ネットワークの形成や自転車走行空間の確保が求められます。

○豊かなみどりの資源の保全・活用

本地域には市街化調整区域が多く、住宅や資材置き場等の混在も見られますが、農地や樹林地が多く残されています。

また、高塚新田地区には観光梨園が多く分布し、本市の貴重な観光資源となっています。

一方、本地域を流れる国分川では多自然護岸が整備され、みどり豊かな空間となっています。

加えて、北東部には広大な八柱霊園があり、園内には大規模な樹林や公園的な空間もあって、貴重なみどりの資源となっています。

〇水害への対応

国分川沿いの低地部は、洪水が発生した場合には浸水深が 3m以上になる場所もあるとされています。

◆地域の強み

- ○北総鉄道と JR 武蔵野線の2つの鉄道が交差し、今後整備予定の北千葉道路による交通利便性の高さ
- ○農地、樹林地、国分川、特色ある公園、霊園など、みどりの資源の豊富さ
- ○都市基盤整備された新しい住宅地

2) まちづくりの方針

(1)基本方針

- ・2つの鉄道が交差するほか、今後整備予定の北千葉道路がもたらす交通利便性の高さを生かして、 拠点の機能の充実などを目指します。
- ・特色ある公園や農地などの豊かなみどりの資源と歴史的資源を活用し保全を図ります。
- ・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。

(2) 分野別の方針

1住宅地

秋山、東松戸、松飛台の土地区画整理事業により計画的に整備され、すでに地区計画が定められている住宅地については、地区計画に従い引き続き良好な住宅地の形成を誘導します。

また、和名ケ谷、河原塚、秋山、高塚新田などのうち、都市基盤が未整備な住宅地については、多様な手法を用いた公園などのオープンスペースの整備や敷地内の緑化の推進、生活道路の整備や交通安全対策の実施などにより、住環境の改善を図ります。



秋山駅周辺の住宅地

②賑わい・産業

○東松戸駅周辺市街地

東松戸駅周辺については、JR 武蔵野線と北総鉄道が交差し、成田空港と羽田空港に直結する交通利便性の高さを生かして、低未利用地の活用による新たな都市機能の誘導や良好な景観づくりなどにより、広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点の形成を図ります。

さらに、令和3年(2021年)12月に開設した東松戸複合施設 ひがまつテラスや東松戸中央公園、東松戸ゆいの花公園などの周 辺の資源を結ぶ、快適な回遊空間づくりに努めます。



東松戸駅周辺市街地

○その他駅周辺市街地等

秋山駅周辺と松飛台駅周辺については、低未利用地や公共空間 の活用による生活サービス機能の誘導や賑わいづくりなどによ り、地域の生活を支える魅力的な生活拠点の形成を図ります。



松飛台駅周辺市街地

〇産業立地

今後整備が予定されている北千葉道路の沿道地域等において、 十分に周辺環境などを考慮しながら、成長産業・先端産業等の本 社機能や生産・研究開発機能を備えた新たな産業施設の立地誘導 を検討します。



高塚新田の梨園

③水・みどり・歴史

観光資源である、高塚新田等の梨園を、生産緑地制度の活用などにより保全するとともに、明治期に建てられた茅葺の古民家で

ある旧齋藤邸などの多様な歴史的資源を生かして、地域の魅力向 上を目指します。

また、地域の核となる地域公園として位置づけられている東松戸中央公園について、レクリエーションや地域防災活動の拠点として、地域住民等との協働による再整備を推進するほか、東松戸ゆいの花公園の機能を充実させ、魅力を高めていきます。

さらに、公園が不足している区域においては、多様な手法を用いて公園の適正な配置を目指します。

そのほか、多自然護岸の整備が進められた国分川の河川沿いについては、快適に歩ける散策路を適切に維持管理し、良好な河川 景観の保全に努めます。



国分川多自然護岸

④道路・交通

北千葉道路の整備の推進を関係機関に働きかけるとともに、道路ネットワークの形成と、それによる渋滞の緩和や市街地内の通過交通流入の抑制などのため、松戸都市計画道路3・3・6号や3・3・7号などの未整備都市計画道路の整備を進めます。

また、駅周辺など、歩行者や自転車、自 動車が多い道路において、自転車走行空間 の整備を進めます。



北千葉道路 出典: 国土交通省資料

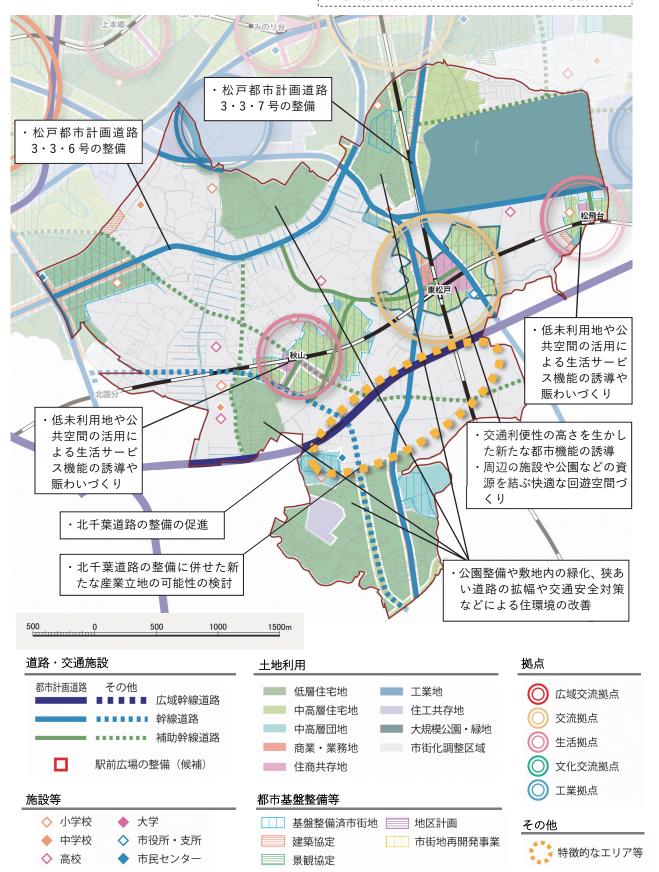
⑤防災

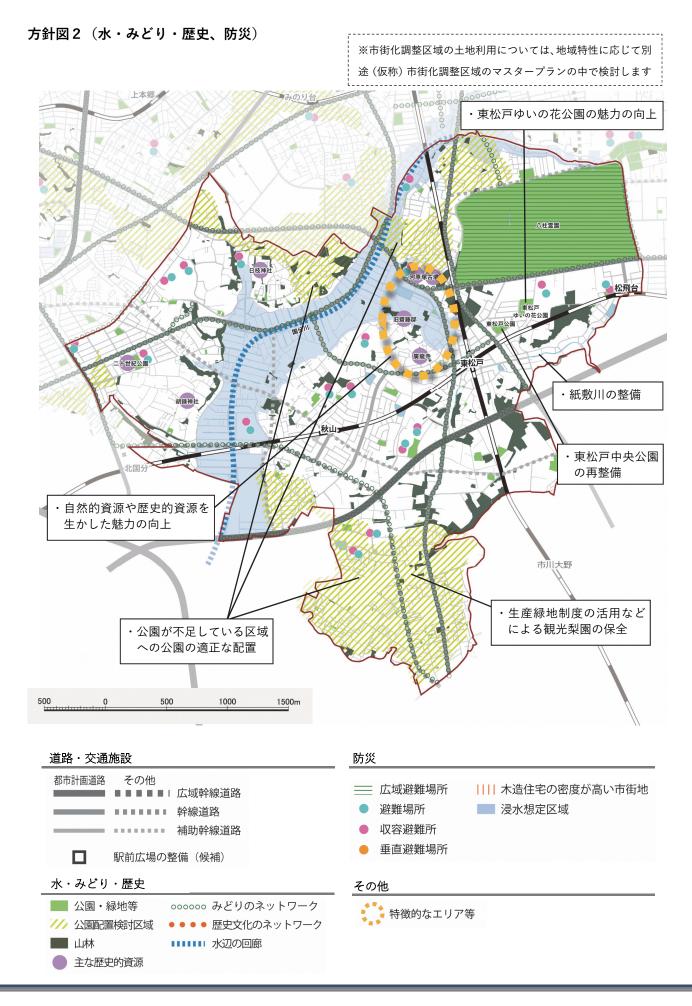
震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の 強化を進めます。

また、浸水被害を軽減させるため、紙敷川の整備を進めるとと もに、浸水想定区域において、ハザードマップなどを活用しなが ら、防災意識の向上や避難方法の周知を図ります。

方針図1 (住宅地、賑わい・産業、道路・交通)

※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





3)地域における拠点の整理

【交流拠点】東松戸駅周辺

地区の概況

- ・JR 武蔵野線と北総線の鉄道が利用でき、都心と成田・羽田空港へのアクセスが良い。
- ・紙敷川沿いの谷津に形成された市街 地で、地形の起伏が大きい。
- ・平成28年(2016年)に土地区画整理事業が完了した新しい市街地で、駅周辺にはスーパーや大規模マンションが立地しているが、中小規模の商業施設の集積は少なく、低未利用地も多い。
- ・マンション等の建設に伴い人口や駅 乗降客数が増加している。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、 建物の用途や形態等について誘導 が行われている。

まちづくりの課題

- ・2 つの鉄道が交差するほか、今後整備予定の北千葉道路がもたらす、交通利便性の高さを生かしたまちづくり
- ・機能の集積や賑わいの創出

· 東松戸中央公園 や東松戸ゆいの 花公園へと向か う地区のメイン ストリートとし ての、沿道の商 業施設の誘導や 魅力的なまち並 みの形成 低未利用地の活用による 交通利便性の高さを生か 複合施設を生かした した広域性・集客性のある 快適な回遊空間の形 商業・業務機能の誘導 北干雜道路 十地利用方針 都市基盤整備 まちづくり方針 便利で賑わいのある 空間づくり 快適で移動しやすい 空間づくり 中層住宅地 都市公園 商業·業務地 •••• みどりのネットワーク 再開発方針2項地区

再開発方針誘導地区

地区計画区域

水・みどり・歴史を 生かした空間づくり

【生活拠点】秋山駅周辺

地区の概況

- ・平成に入って土地区画整理事業が開始され、平成31年(2019年)に完了した新しい市街地である。
- ・駅前広場の周辺にはマンションが建 ち並び、商業施設の集積は少ない が、沿道にはスーパーなど一定の商 業集積が見られる。
- ・マンション等の建設に伴い人口や駅 乗降客数が増加している。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、 建物の用途や形態等について誘導 が行われている。

まちづくりの課題

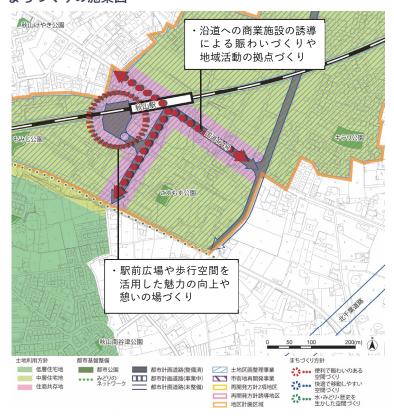
・土地区画整理事業地内における市街 化の促進と生活サービス機能や交 流機能の強化

まちづくりの施策図

■ 都市計画道路(事業中)

都市計画道路(未整備)

まちづくりの施策図



【生活拠点】松飛台駅周辺

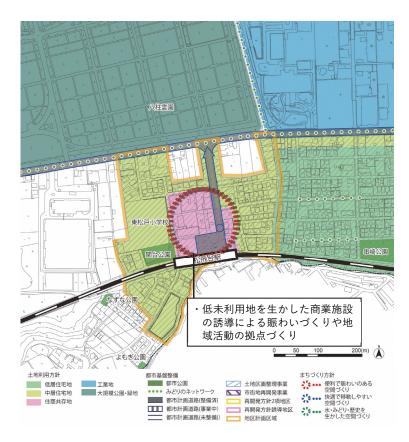
地区の概況

- ・平成に入って土地区画整理事業が開始され、平成25年(2013年)に完了した新しい市街地である。
- ・駅南側は市川市に接している。
- ・駅北側には松飛台工業団地や八柱霊 園が立地し、駅周辺には低未利用地 やマンションが多く、商業施設の集 積は少ない。
- ・市街地全体に地区計画が定められ、 建物の用途や形態等について誘導 が行われている。

まちづくりの課題

- ・土地区画整理事業地内における市街 化の促進と生活サービス機能や交 流機能の強化
- ・工業団地や八柱霊園などの地域の特性を生かしたまちづくり

まちづくりの施策図



◆市民の意見(市民アンケート、オープンハウスでの主な意見)

<住宅地>

- ・秋山駅周辺は美しく整備されていて、すばらしい
- ・子どもが多く、賑やか
- ・区画整理した場所とその他の場所の差が激しい
- ・子どもが遊べる場所が少ない

<賑わい・産業>

- ・スーパーが多く、買い物しやすい
- ・東松戸駅周辺に買い物する場所やファミレスなどがほぼ無い。駅ビルがほしい
- ・秋山駅周辺の活性化が必要
- ・各駅周辺などの市街化調整区域を開発して、松戸市を新しいまちにしてほしい

<水・みどり・歴史>

- ・緑が多い
- ・国分川沿いが整備され、緑も確保されている
- ・公園が少ない

<道路・交通>

- ・道路整備がつぎはぎで、移動しにくい
- ・高塚のバス通りが狭く危険
- ・高塚新田は袋小路が多いが、車の往来も多い
- ・バス路線を拡充してほしい

<防災>

・雨が多い時にすぐ水があふれてしまう

TOPIC:新しい市街地と国際性

北総開発鉄道(現在の北総鉄道)の敷設に伴い、秋山、紙敷、関台の各駅周辺地区の市街地整備を実施するため、昭和60年の線引き見直しでこれらの3地区が市街化区域に編入され、紙敷、秋山、関台の順に土地区画整理事業が施行されました。

その後、平成5年から平成7年にかけて、紙敷、秋山、関台地区の用途地域が順次変更され、 併せて快適で調和のとれた良好な都市環境を形成するため、地区計画が定められました。

現在は土地区画整理事業が完了し、建物の建設が進んで人口増加が続いています。

北総鉄道沿いのこれらの3地区は、成田空港と羽田空港のどちらにもアクセスしやすい位置にあり、特に紙敷地区は、東松戸駅に京成成田スカイアクセス線アクセス特急が停車するようになりました。今後は北千葉道路の整備により、広域的な交通の利便性が一層高まることから、首都圏の国際競争力の強化なども効果として期待されています。

第5章

都市計画マスタープランの実現に向けて

本章では、都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な取組みや考え方などを示します。

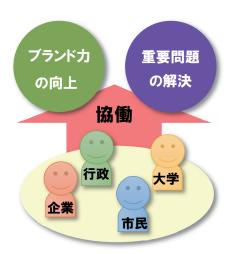
1. 都市づくりの進め方

1) 産・学・官・民の協働による都市づくり

都市計画マスタープランの内容を実現し、松戸の魅力や価値を 高め持続可能なまちとしていくため、市民、企業、大学等の多様 な主体と都市計画マスタープランで示した将来像や都市づくりの 方針を共有するとともに、それぞれの主体が適切な役割を担いな がら、協力して都市づくりを推進していきます。

(1) 市民との協働

市民は、日常の生活などを通じて日々都市づくりに関わっていますが、身近な地域の魅力や豊かさを総合的に高めるためには、地区という面的な広がりの中で、市民と行政や市民同士が協力してまちづくりを進める「地区まちづくり」が重要です。そのため、市は、市民によるまちづくりの活動を積極的に支援し、地区の特性に応じた多様なまちづくりを展開していきます。



(2) 民間企業との協働

市内に立地する民間企業も都市づくりの重要な担い手であり、周辺環境に配慮した企業活動や地域のまちづくりへの貢献などを求めていきます。

また、都市づくりにおいては民間投資の誘発を意識して立案するとともに、特に拠点地区における機能集積や開発の事業化、公的資産の活用等については、民間企業の技術やアイデア、豊富な資金力を十分に活用していくことを重視します。

(3) 大学等との協働

市内には複数の大学や短期大学が立地していることから、学生や教員に対して、地域住民との交流 や専門性を生かしたまちづくり活動への参加などを求めていきます。

■都市づくりの主体と役割

民間企業 市民 ・まちづくり活動への参加 ・周辺環境への配慮 ・まちづくりルール等の順守 ・魅力的な開発や企業活動等 ・意見の表明、提案 による地域への貢献 協働の 都市づくり 行政 大学等 •情報提供 ・地域住民との交流 ・都市づくりの推進 ・まちづくり活動への参加 ・まちづくり活動への支援 ・専門的なアドバイス 事業の誘導

2) マネジメントの視点に立った都市づくり

都市の諸施設の老朽化やニーズの多様化が進む一方、少子高齢化の進展による財政需要が見込まれることから、マネジメントの視点に立って、都市空間の整備や管理運営を効率的・効果的に進めていきます。

(1)効率的な都市づくり

今後の財政需要を踏まえ、都市づくりにあたっては、事業の緊急度、優先度に応じて選択と集中を 行い、戦力的に推進します。

また、様々な事業制度や補助金等を活用して必要な財源を確保するとともに、施設や設備の長寿命 化の推進、既存ストックの活用と時代の要請への対応、民間の資金やノウハウの活用など効率的で効 果的な整備主体や手法の選択などを重視します。

(2) ソフト・ハードが一体となった総合的な都市づくり

都市の魅力と価値を高めていくためには、ハードの都市整備だけでなく、福祉、環境、文化、教育などのソフトの分野との一体的な取り組みが重要であることから、庁内の関係各課と調整・連携しながら、総合的に都市づくりを推進していきます。

3) 広域的な連携と調整

北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備や江戸川の流域治水など、広域的な対応が必要な計画や事業については、国、県、周辺自治体、関連機関等と十分に調整・連携しながら進めていきます。

2. 地区まちづくりの推進

市民や事業者との協働による地区まちづくりは、都市計画マスタープランで重要課題として示した、 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・快適性の向上などをテーマとして取り組みます。

地区まちづくりの対象地区については、取り組みの必要性が高い地区から、地区住民の意向も踏まえて選定します。

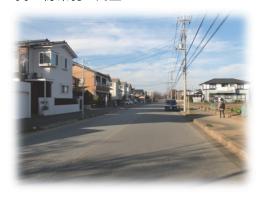
また、そうした地区まちづくりの経験を踏まえて、重点的なまちづくりや地元発意によるまちづくりを推進・支援するための仕組みづくりについても検討します。

■地区まちづくりのテーマの例

駅周辺の高度利用や基盤整備



買い物環境の向上



景観づくり



防災性の向上



■地元発意の地区まちづくりの進め方のイメージ

きっかけ 発意

検討 組織づくり 地域の魅力・課題 を整理

手法やルール 作りの検討 地区まちづく りの運用

4

5

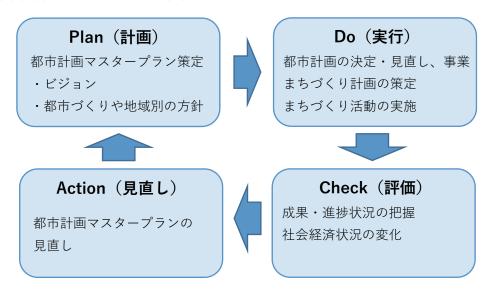
3. 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、概ね 20 年後を見据えた計画としていますが、一方で社会の変化は数 年単位で劇的に起きることも多くなりました。

そのため、長期的な視点に立った計画であることを考慮して、概ね5年ごとに都市計画の状況や各分野の事業の進捗などを確認、評価し、社会経済状況の変化や計画の進捗状況、総合計画の改定等を踏まえて、都市計画マスタープランの見直しを柔軟に行うこととします。

こうした、Plan (計画)、Do (実行)、Check (評価)、Action (見直し)の PDCA サイクルに継続的に取り組むことで、松戸の魅力と価値を高める都市づくりを推進していきます。

■都市計画マスタープランの進行管理



■都市計画マスタープランの見直し

