

第5回松戸市都市再生緊急整備地域準備協議会

日 時：令和3年2月8(月)

午前9時30分から

※オンライン開催

次 第

- 1 開 会
- 2 副市長挨拶(山田副市長)
- 3 座長挨拶(松戸市街づくり部長)
- 4 議 事
 - (1) 都市再生緊急整備地域準備協議会設置要綱の改正について
 - (2) 地域整備方針(素案)について
 - (3) 指定すべきエリア(素案)について
 - (4) その他
- 5 閉 会

松戸市 街づくり部



やさシティ、まつど。
matsudo

議題(1) 要綱の改正について(委員の変更)

改正前

都市再生緊急整備地域準備協議会設置要綱

(事務局)

第7条 協議会に事務局を置く。事務局は協議会の事務を処理する。

2 事務局は松戸市街づくり部街づくり課に置く。

… (略)

附 則

この要綱は、平成30年3月1日から施行する。

この要綱は、平成30年7月17日から施行する。

この要綱は、平成30年9月3日から施行する。

この要綱は、平成31年4月5日から施行する。

別表 (第3条関係)

分類	所属	氏名
民間事業者	東日本旅客鉄道株式会社 東京支社 企画部長	山崎 淳
	松戸商工会議所 専務理事	薄葉 博司
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授	中井 検裕
	三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) 芸術・文化政策センター長	太下 義之
	千葉大学大学院 園芸学研究科 准教授	秋田 典子
国・自治体	内閣府 内閣参事官	森本 励
	経済産業省 関東経済産業局 地域経済部長	北廣 雅之
	国土交通省 関東地方整備局 企画部長	若林 伸幸
	国土交通省 関東地方整備局 建政部長	小林 正典
	千葉県 県土整備部 都市整備局長	保坂 隆
	松戸市 経済振興部長	渋谷 和男
	松戸市 街づくり部長	福田 勝彦
金融機関	(株)千葉銀行 松戸支店長	中村 旬治
	(株)日本政策投資銀行 地域企画部担当部長 PPP/PFI推進センター長	足立 慎一郎

改正後

都市再生緊急整備地域準備協議会設置要綱(案)

(事務局)

第7条 協議会に事務局を置く。事務局は協議会の事務を処理する。

2 事務局は松戸市街づくり部新拠点整備課に置く。

… (略)

附 則

この要綱は、平成30年3月1日から施行する。

この要綱は、平成30年7月17日から施行する。

この要綱は、平成30年9月3日から施行する。

この要綱は、平成31年4月5日から施行する。

この要綱は、令和3年1月20日から施行する。

別表 (第3条関係)

分類	所属	氏名
民間事業者	東日本旅客鉄道株式会社 東京支社 企画部長	山崎 淳
	松戸商工会議所 専務理事	薄葉 博司
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授	中井 検裕
	同志社大学 経済学部 教授	太下 義之
	千葉大学大学院 園芸学研究科 准教授	秋田 典子
国・自治体	内閣府 内閣参事官	森本 励
	経済産業省 関東経済産業局 地域経済部長	中嶋 重光
	国土交通省 関東地方整備局 企画部長	岩崎 福久
	国土交通省 関東地方整備局 建政部長	大井 裕子
	千葉県 県土整備部 都市整備局長	保坂 隆
	松戸市 経済振興部長	小川 哲也
	松戸市 街づくり部長	福田 勝彦
金融機関	(株)千葉銀行 松戸支店長	中村 旬治
	(株)日本政策投資銀行 地域企画部長 PPP/PFI推進センター長	足立 慎一郎

議題(2) 地域整備方針(素案)について

議題(3) 指定すべきエリア(素案)について

松戸駅周辺の将来像について

- ・第4回準備協議会でお示した資料(抜粋)
- ・新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性
- ・新拠点ゾーンの事業進捗

松戸市 街づくり部



松戸の文化や産業を継承しつつ、 新たなビジネスやライフスタイルを創出するWork Life City

多様な働き方

1 多様な働き方 松戸型ワークスタイルの実現

- **働き方の自由度を高める多様なオフィス環境**
 - ・都心と郊外を結ぶ結節点という立地を活かし、従来型のオフィスだけでなく、都心オフィスのサテライトやシェアオフィスを誘致。都心ワーカーが通勤時間短縮により充実したプライベート時間を過ごせる環境を創出。
- **子育て中の家族も働きやすい環境整備**
 - ・子どもを見守りながら働けるキッズスペース付シェアオフィスなど、子育てサポートが充実したオフィス環境を創出
 - ・子育てサポートの充実により、女性活躍企業の立地を推進。
- **アクティブシニアの雇用創出**
 - ・エリアマネジメントによるまちの維持管理においては、健康維持や、やりがいにつながる環境づくりを推進し、アクティブシニアの雇用機会を創出。
- **外国人ワーカーも働きやすいビジネス環境**
 - ・多言語での情報提供や生活支援による言語バリアの解消。



キッズスペース付シェアオフィス「RYOZAN PARK 大塚」
(出典：東京都創業NET HP)



WeWork原宿

暮らし

2 暮らし 多様な暮らしを可能にするライフサポート

- **多様な人々が暮らしやすい環境整備**
 - ・駅に近接した本庁舎跡地や文化施設跡地を活用し、多様な世代の暮らしをサポートする都市型住宅の整備
 - ・誰もが住みやすく、暮らしやすい環境づくり。
- **“働いていない”時間も豊かに過ごせる環境整備**
 - ・都心通勤者が休日や仕事終わりに立ち寄れる空間の創出。
 - ・シニア世代が余暇時間を充実して過ごすことのできる空間の創出。
- **子育て世代の公私をサポートする支援機能**
 - ・“小1の壁”の改善に向けたワーキングマザーの就労支援、学習塾と連携した放課後の居場所と新たな教育の場の創出。
 - ・サテライトオフィスと連携し、自宅近接で働ける企業とのマッチングや就労支援により、潜在的な女性労働力を生かせる仕組みを構築。



明光キッズ (出典：明光キッズHP)



女性向け創業スクール (出典：流山市公式PRサイト)

3 未来・創造

未来・創造 クリエイティブシティを推進する 新たなビジネスの創出

- **成長産業が集積し、イノベーションを創出するビジネス環境**
 - ・海外アーティスト・クリエイターや、ドローン技術をはじめとした先端テクノロジーのスタートアップ企業、コンテンツ事業者に向けた活動拠点の提供や創業・成長促進、企業とのマッチング等による包括的な支援。
 - ・異分野・異業種共創による新たなビジネス創出。
 - ・地場産業を生かしたビジネス創出。
- **先端カルチャーを発信するイベント展開**
 - ・クラウドファンディング等を活用しながら松戸に集まるクリエイターや成長企業の異業種コラボイベントを開催し、国内外へ新しいカルチャーを発信。
 - ・コンテンツ産業が集積する渋谷・原宿周辺(千代田線)やJOBANアートライン(常磐線)等の鉄道沿線のつながりを生かし、クリエイティブシティとしての拠点性を強化。



品川産業支援交流施設 SHIP
(出典：SHIP HP)



科学と芸術の丘2018
(出典：松戸市文化観光国際課)



4 大学連携

大学連携 大学発のビジネス創出と 人材確保

- **国際的研究機能の強化**
 - ・市内4大学をはじめとする、産官学が連携したネットワーク体制の強化
- **新規ビジネスの創出**
 - ・専門的な知識やノウハウを生かした課題解決型の人材育成や先端技術(ドローン等)等による産業支援、大学発ベンチャー等の新たなビジネス創出。



慶應藤沢イノベーションレゾ
(写真提供：中小企業基盤整備機構)



5 みどり

みどり 松戸スタイルの創出に に向けた公園や地域資源の活用

- **パークマネジメントの展開**
 - ・まちの魅力とにぎわいを創出するイベント開催。
 - ・新拠点ゾーンに整備される商業・業務・文化機能をつなぐHUBとして公園施設を整備し、回遊性にとにぎわいを創出。
- **歴史や文化を活かした地域資源の活用**
 - ・旧千葉大学工芸学部(現千葉大学工学部)がかつて立地し、デザイン教育のはりしとして日本の工業デザインを支えてきたDNAを次世代へ継承



南池袋公園



6 安全・安心

安全・安心 災害に強い都市基盤の整備

- **広域的な防災拠点**
 - ・被災者や帰宅困難者の安全確保。
 - ・災害発生時等には、エネルギー供給による都市機能の維持
 - ・リダンダンシーを確保した都市機能の整備により首都圏本社のバックアップオフィス機能を強化
 - ・陸路のみならずドローン等による空路を活用した災害支援。



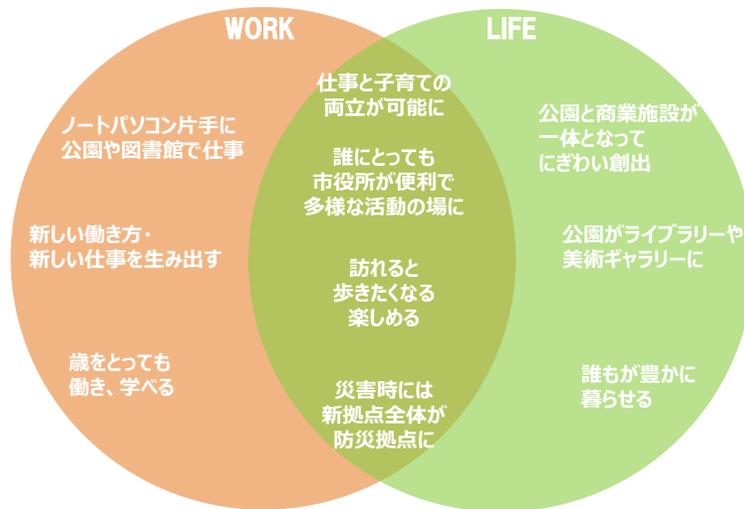
水戸市庁舎
(出典：国交省
防災拠点等となる建築物の機能継続に係る事例集)

Work Life City 松戸の実現に向けて都市再生緊急整備地域のなかで最も重要かつ緊急性が高い事業である 新拠点ゾーンを最初に整備し、緊急整備地域全体への波及につなげていく

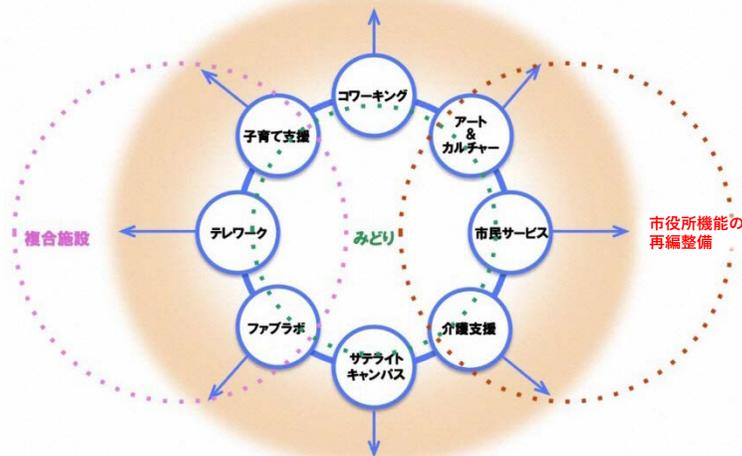
新拠点ゾーンでの取り組みイメージ

ひろばを中心とした隔てのない空間により、 ワークスタイル・ライフスタイルが変わる場を創出

新拠点ゾーンで展開される活動



ひろばを中心とした空間イメージ



「新しい働き方の実現」をサポートする場

子育て世代やシルバー世代を含めた、在宅のテレワークやコワーキングを含む多様な働き方をサポートする機能

ex. シェアオフィス・コワーキングスペース・保育施設・介護施設

時間と場所を共有する場

様々な時間を過ごせる機能

ex. 本庁舎・図書館・市民会館・美術ギャラリー・複合商業施設・サテライトキャンパス

IoT活用による情報ネットワーク基盤

・平時はテレワークを推進し、有事は市民や帰宅困難者等への情報伝達手段となるセキュアで利便性の高い超高速・大容量のWi-Fi環境を整備

仕事/暮らし/学び/遊びが つながる場

新しい郊外のライフスタイルを実践し、仕事と暮らし、学びと遊びがボーダーレスにつながる機能

ex. 松戸中央公園（広場）

災害に対するレジリエンス （復元力）の確保

災害時の一時的な避難や速やかな復旧と事業の継続性を確保するための中心的な拠点機能

ex. 本庁舎・松戸中央公園（一時避難・帰宅困難者受け入れ）

面的で自立した エネルギーマネジメント

- 再生可能エネルギーの活用による環境にやさしい低炭素化の促進と合わせた面的なエリア内配電の整備
- 系統停止時には、エリア内の面的な系統を利用して本庁舎等のBCP対応を整備

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

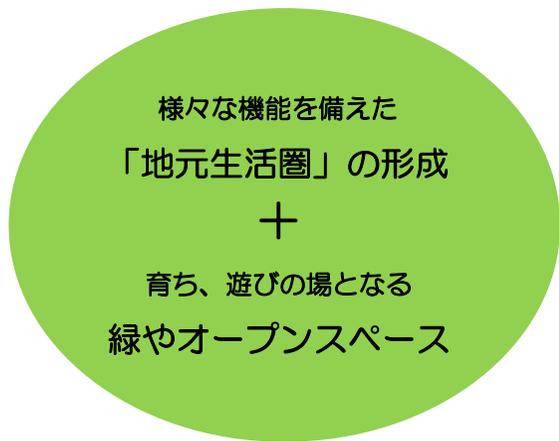


都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図るまちづくりが必要

人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。

- ▶ 大都市はオフィス、住環境、文化・エンタメ機能等を、郊外・地方は、**住む、働く、憩い等様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」**
- ▶ 大都市、郊外、地方都市**それぞれのメリットを活かして魅力を高めていく**ことが重要
- ▶ 様々な**ニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性**を備えた都市
- ▶ 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する**様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用**
- ▶ 避難所の**過密を避けるための多様な避難環境の整備**

特に郊外においては、居住の場、働く場、憩いの場といった様々な機能を備えた「地元生活圏」の形成を推進。「育ち」の場となるオープンスペースも重要。



◀松戸駅周辺の整備方針▶

- **職住近接に対応し、「リアルな場」としての価値を高める複合的な都市機能の提供**
オープンスペース、テレワーク拠点、図書館、カフェなどといった仕事にも休息・余暇にも活用できる居心地の良い空間等
- **官民一体となって快適な交流・滞在空間を創出するウォーカブルなまちづくり**
居住の場、働く場、憩いの場として様々な機能を備えた、居心地が良いウォーカブルな空間形成
- **都市生活においてパブリックとプライベート、ワークとライフを緩やかに切り替えるための中間領域的な空間の提供**
自宅や最寄り駅の近くにおいて、屋外の憩い空間やカフェといったサードプレイスなど、居心地の良い空間
- **戦略的なグリーンインフラの活用、自然災害・感染症の発生時への対応も**
身近な緑のネットワークの再構築、働く場、健康づくりの場といった多様なニーズに柔軟に対応したオープンスペースの活用

◀新拠点における先行的な取組▶

松戸駅周辺地域の将来像 (第4回委員会資料)

松戸駅周辺
整備方針

新たなビジネスやライフスタイルを創出する
Work Life City

新拠点にお
ける先行的
な取組

ひろばを中心とした隔てのない空間により、
ワークスタイル・ライフスタイルが交わる場を創出

新技術を活用したニューノーマルへの対応

テレワーク推進、3密回避、災害時の情報伝達等においてIoTをはじめとした新技術を活用しエリア全体のスマート化を推進

V-RESAS から読み取れること

国土交通省「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性より抜粋

新型コロナ危機を契機に、自宅近くで過ごす時間が増え、徒歩や自転車で容易にアクセスできる自宅周辺の生活環境の重要性が強く認識された。

こうした中で、自宅や最寄り駅の近くにおいて、屋外の憩い空間やカフェといったサードプレイス（家でも職場でもない第三の居場所）など、居心地の良い空間が求められている。

データにより確認

1. 人流

- 緊急事態宣言発令後、松戸、柏、立川、北千住などの住宅地を抱えるターミナル駅においては人の流れが増加傾向にあるが、新橋、新宿、渋谷、品川といった都心部の業務商業地では、人の流れが減少している。
- **外出自粛、リモートワーク、休校等の要因により、居住地内における人の活動が増加していることが推察。**

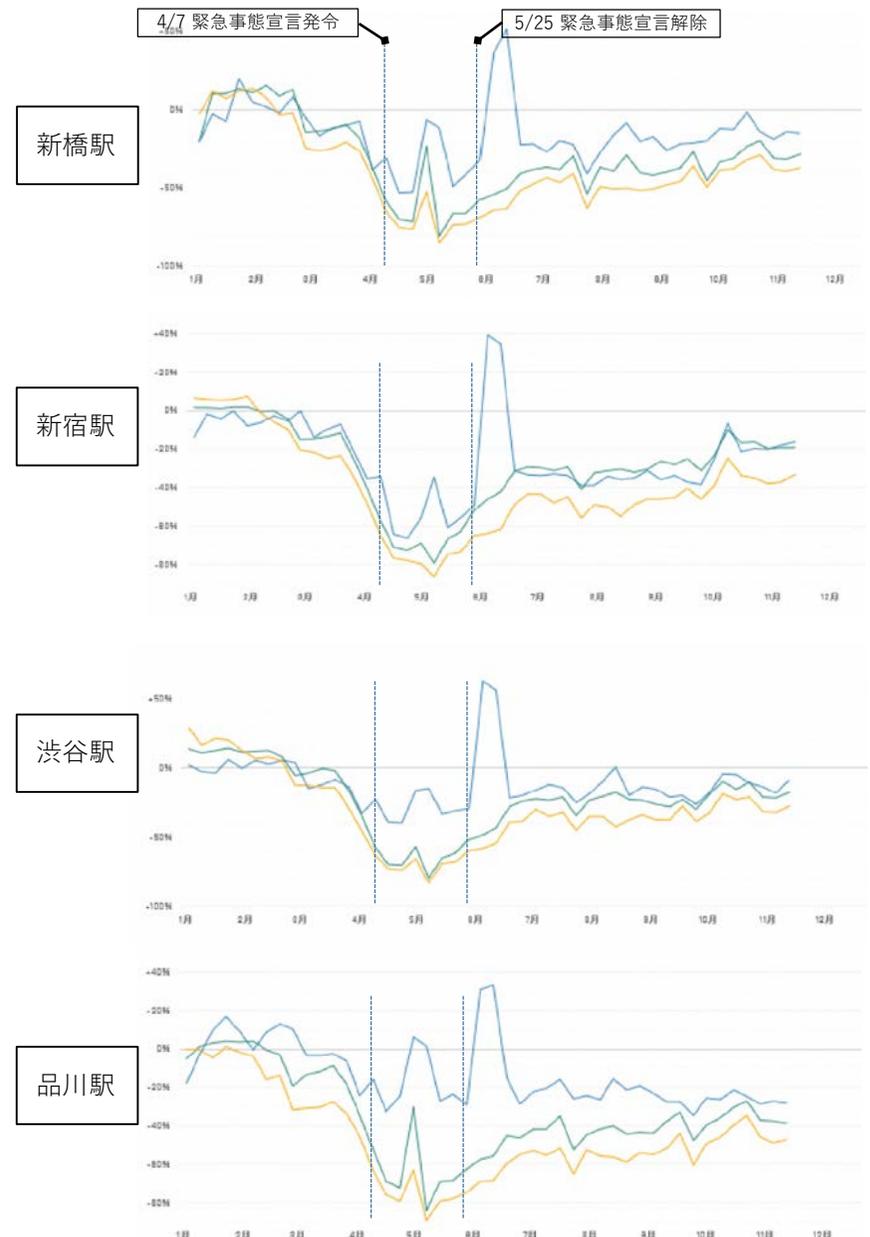
2. 飲食店情報の閲覧数

- 緊急事態宣言発令後、全国的に飲食店の閲覧数は減少しているが、千葉県東葛北部や東京都北多摩西部などの郊外住宅地においては、ファミレス・ファーストフードの閲覧数が増加している。
- **外出自粛、リモートワーク、休校等の要因により、自宅以外の居場所としてファミレスやファーストフード店へのニーズが高まっていたことが推察される。**

V-RESAS (人流)

推定居住地の前年同週比の推移 2019年12月30日～2020年11月15日
 滞在人口の推定居住地：■ 市区町村内 ■ 都道府県内 ■ 都道府県外

- 緊急事態宣言発令後、松戸、柏、立川、北千住などの住宅地を抱えるターミナル駅においては人の流れが増加傾向にあるが、新橋、新宿、渋谷、品川といった都心部の業務商業地では、人の流れが減少している。
- 外出自粛、リモートワーク、休校等の要因により、居住地内における人の活動が増加していることが推察される。



V-RESAS (飲食店情報の閲覧数)

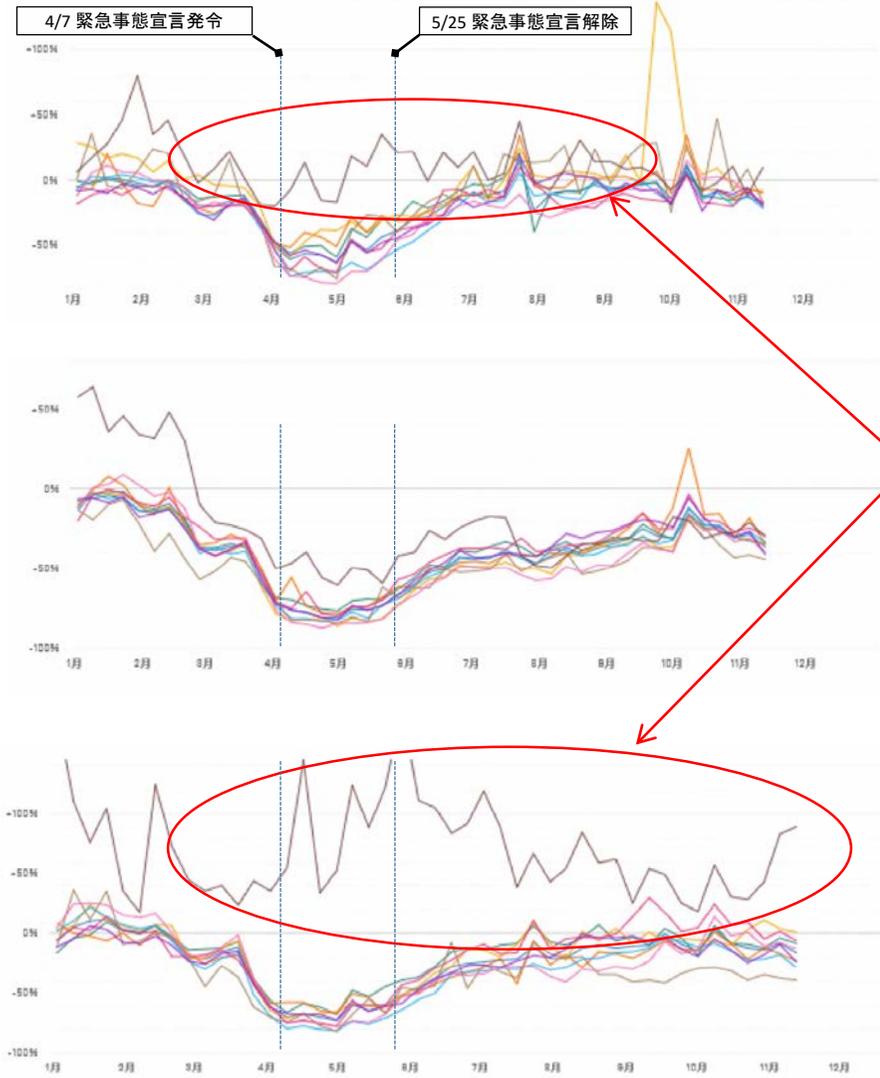
- 緊急事態宣言発令後、全国的に飲食店の閲覧数は減少しているが、千葉県東葛北部や東京都北多摩西部などの郊外住宅地においては、ファミレス・ファーストフードの閲覧数が増加している。
- 外出自粛、リモートワーク、休校等の要因により、自宅以外の居場所としてファミレスやファーストフード店へのニーズが高まっていたことが推察される。

ジャンルごとの前年同週比の推移 2019年12月30日～2020年11月15日

飲食店のジャンル：

■すべてのジャンル ■和食 ■アジア・エスニック ■中華 ■洋食・西洋料理 ■肉料理 ■鍋料理 ■居酒屋・バー ■カフェ・スイーツ ■ファミレス・ファーストフード

- 千葉県
東葛北部
- 松戸市、野田市、柏市、
流山市、我孫子市
- 東京都
区中央部
- 千代田区、中央区、港
区、文京区、台東区
- 東京都
北多摩西部
- 立川市、昭島市、国分
寺市、国立市、東大和
市、武蔵村山市



ワークプレイス・休憩・
余暇・憩いの場への
潜在的なニーズ

身近な生活圏における
居心地の良い空間
Ex. 図書館、
テレワーク拠点、等

コロナ禍の不動産市況について(サテライトオフィス・オフィスの動向)

コロナ禍におけるオフィス需要について、ビル事業者及びオフィス仲介業者へヒアリングを実施。

1. **(株)ザイマックスアルファ**（オフィス、商業施設等の事業系建物の運営管理、サテライトオフィスもトップクラスで事業展開中）

<サテライトオフィス> ⇒乗降客数、人口に応じたニーズ。松戸は上位にランキング。サテライトオフィスのニーズは高い。

- 松戸は通勤ターミナルかつ首都圏通勤者が多いため需要はある。サテライトオフィスの需要は増加し、30万人を超えている。
- 当初は首都圏かつ短時間での利用が主だったが、コロナ以降は郊外の需要が伸びており、滞在時間も長くなっている。
- 松戸のサテライトオフィスは満室状態が続いており、人気が高くイメージがわかりやすい。
- 子育てしやすい街や大学連携等のまちづくりコンセプトによる需要獲得、商業、庁舎、子育て施設等との他機能との融合による利便性向上等の戦略は今後のよりニーズが出てくる可能性がある。

<オフィス需要> ⇒松戸は大型面積を要するオフィスニーズは厳しい。シェアオフィス業者からは旺盛なニーズがある。

- 松戸は細かな条件設定をしても難しい。ターミナル駅周辺の生保、銀行、証券会社の撤退が増加。
- 外資系の出店の構想があり、都市近郊の松戸周辺などが該当するのでは。

2. **三鬼商事**（貸事務所、賃貸オフィスの仲介事業者）

<アフターコロナのオフィス動向>

- テレワークには在宅勤務、モバイルワーク（移動中、カフェ等無料）、サテライトオフィス（有料）の3つを称する。
- 今はまだウィズコロナであり、緊急避難的なテレワークの実施である。今の時点で先を予測するのは困難ではあるが、有料のシェアオフィスを活用し仕事の効率を上げるような動きが出てくる可能性はある。（コロナ前からテレワーク対応は各企業でも推進していた。）
- テレワークに対する一定の評価は出ている。仕事の効率を上げるための環境づくりが求められる。
- 住まいの近くのサテライトオフィス、街中や駅前のシェアオフィス等の充実。本体オフィスの魅力向上など。（出社したくなるオフィス）

<オフィス需要>

- 空室は増えているが、全てがコロナによるものではない。
- オフィスの空室と募集賃料は反比例の関係。景気とオフィス大量供給に連動する。次は2023年、2025年に大量供給がある。
- 松戸駅周辺の空室率は柏や都心と比べて低くなっているが、もともとのビル棟数が少ないことが要因となっている。
- 駅直結ビルのオフィスニーズは高く、新拠点ゾーンへの企業誘致も可能だが、民業圧迫にもつながるため、既存ビルとの調和、共存等が課題となる。
- 新しさだけでなく、緑、立地に加えBCP対応、近未来エネルギー、モビリティなどコンセプトをもって推進することが必要。

コロナ禍の不動産市況について(住宅市場の動向)

松戸市のコロナ禍における住宅市場動向について、市内不動産事業者、宅地取引業協会、民間デベロッパーへヒアリングを実施。

1. 松戸市内（松戸駅周辺）の不動産業者

- 松戸駅の住宅ニーズはコロナに関わらず底堅く、テレワークに対応した少し広めの部屋のニーズが高い傾向。
- 松戸駅周辺の大型マンションは一定のニーズはあるだろう。

2. 千葉県宅地取引業協会松戸支部

- 松戸市内では建売住宅が好調。都内からの流入も体感的には多い。松戸駅等主要ターミナル駅10分以内ならマンションニーズも高い。
- 松戸駅西口ではハザードマップで浸水想定地域になっていることから、その対策は必須となる。

3. 三井不動産レジデンシャル

- マンション需要はコロナ前より増加し非常に好調。（柏は過去最高値で順調に売れている。）
- 柏では都内からの流入は約2割。（コロナ前も同じ）。幕張はまちづくりとの一体開発により都内と差別化を図り、都内からの流入が約3割。

災害に強い都市環境に向けて

◆松戸駅周辺の課題

- 西口エリアを中心に浸水対策が必要だが、現状の歩行者デッキは駅東西を結ぶデッキのみ。
- 浸水時には西口から東口の災害時の拠点への避難ルートがない。

◆歩行者デッキの延伸

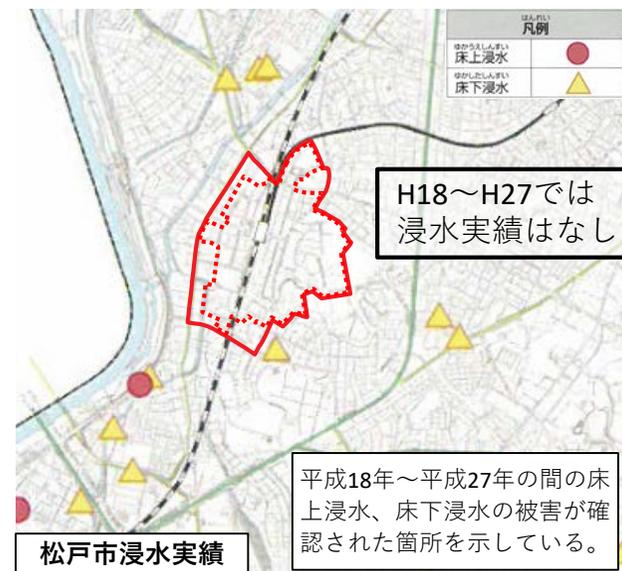
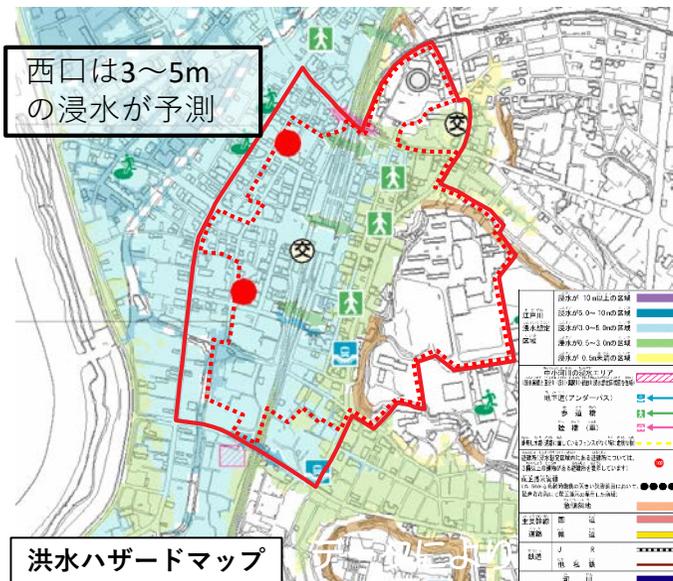
- 駅から延びる歩行者デッキ延伸し、西口の主要な避難ルートを確認。

◆垂直避難の推進

- 再開発等の機会を捉え、垂直避難を可能とする計画を推進。

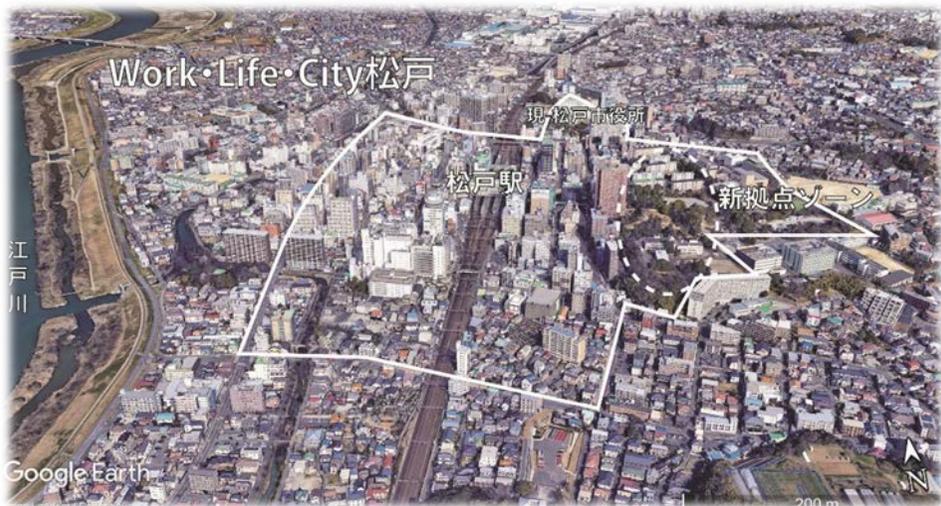
◆災害に強いまちに向けて

- 東西の歩行者デッキを延伸し、災害拠点へとつなぐ避難ルートを構築。
- 西口を中心に垂直避難拠点を避難ルート上に確保。
- 避難ルートや垂直避難拠点は、平時はにぎわい空間として活用できるような整備を行う。
- 防災性と回遊性を兼ね備えた、駅東西を結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークの構築を目指す。
- 水害対策も含めた都市再生安全確保計画を官民連携で作成し地域で共有。



新拠点ゾーン整備の検討経過





●新拠点ゾーン整備基本計画(令和3年1月策定)による事業スケジュール

	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度	令和6 (2024)年度	令和7 (2025)年度	令和8 (2026)年度	令和9 (2027)年度	令和10 (2028)年度
土地区画整理事業 (第1段階)		事業認可 都市計画変更	既存建物撤去 埋蔵文化財調査		造成・道路整備				
市役所機能の再編整備 (第2段階)	基本構想	基本計画・基本設計			実施設計	施設建設			
公園整備		公園検討・基本計画・基本設計			実施設計	公園整備			
商業・業務・文化 機能の整備 (第3段階)		民間企業ヒアリング調査・基本構想・基本計画				基本設計	実施設計	施設建設	
市民参加 (MATSUDOING 2050 など)		ワークショップ・シンポジウムなど							

エリマネ法人への
ステップとしていく

一般参加者（高校生以上の松戸市在住・在勤・在学）	46名（第1回から第3回）
	51名（第4回から第6回）
市役所の若手職員（庁内の各部から2名程度）	30名

コンダクター

横張 真・・・東京大学大学院工学系研究科教授（松戸駅周辺まちづくり委員会委員長）

キーノート（テーマごとに情報提供いただいた専門家）

西村 幸夫・・・神戸芸術工科大学教授

宮城 俊作・・・東京大学大学院工学系研究科教授

秋田 典子・・・千葉大学大学院園芸学研究科准教授（松戸駅周辺まちづくり委員会副委員長）

藤村 龍至・・・東京藝術大学美術研究科准教授

柳澤 要・・・千葉大学大学院工学研究院教授

廣井 悠・・・東京大学大学院工学系研究科准教授

清水 陽子・・・科学と芸術の丘総合ディレクター

内田 雅敏・・・株式会社雅経営サポート事務所 代表取締役

森 純平・・・東京藝術大学特任助教

岡本 真・・・アカデミック・リソース・ガイド株式会社 代表取締役

開催日程とテーマ

第1回 令和元（2019）年8月31日

「まつど全体の将来像について考える」

第2回 令和元（2019）年11月3日

「松戸駅周辺での過ごし方について考える」「新しいライフスタイルについて考える」

第3回 令和元（2019）年11月23日

「新拠点ゾーンの空間について考える」

「新しいサービスを提供する施設（庁舎・文化施設・子育て施設など）への期待」

第4回 令和元（2019）年12月14日

「機能から考えるーこれからの公共空間にふさわしい機能とはー」

第5回 令和2（2020）年1月18日

「まちをひとから考える『わたしがつくる！まつどのみらい』のためにできることは」

第6回 令和2（2020）年3月19日から7月3日まで

「もう一度、まちづくりを考える『わたしがつくる！まつどの公共空間』とは」

※新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため形式を変えて開催
（インターネットを活用した意見収集）

ワークショップでの主な意見

① 松戸駅周辺の強み

- ・豊かな自然環境
- ・受け継いできた歴史性
- ・交通アクセス、立地の良さ
- ・良好な市街地としての機能集積

② 松戸駅周辺の弱み

- ・都市機能の老朽化
- ・利便性が悪い
- ・まちの活力の低下
- ・災害時の不安

③ 30年後の松戸駅周辺の将来像

- ・きれいなまち並み
- ・人との交流、つながりがあるまち
- ・自然豊かなまち
- ・安全安心なまち
- ・歴史・文化芸術を感じるまち
- ・多様性のあるまち
- ・まつどらしさのあるまち
- ・シンボルのあるまち

④ 松戸駅周辺での理想の過ごし方

- ・江戸川周辺：自然の中で運動したり、ゆっくり過ごしたい
- ・旧水戸街道周辺：川を身近に感じたい、歴史を感じたい
- ・松戸駅周辺：買い物や食事を楽しみたい
- ・新拠点ゾーン周辺：人々との交流や新たな体験がしたい
- ・戸定が丘歴史公園・千葉大学周辺：緑と歴史を感じたい

⑤ 松戸駅周辺に今後必要な公共空間の機能

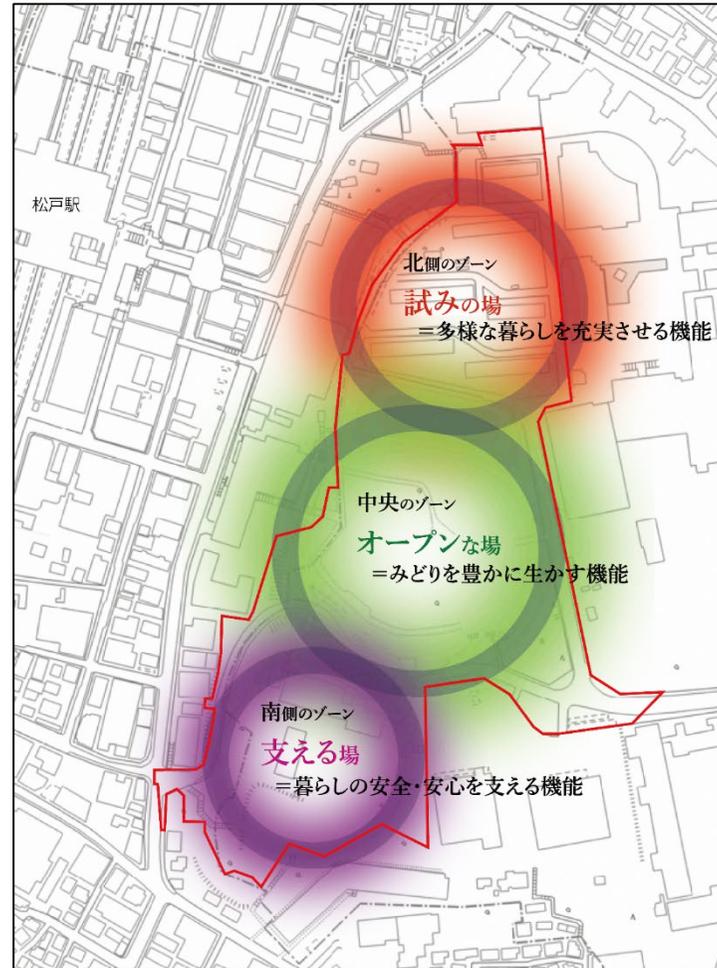
- 松戸駅周辺に求める機能
 - ・スーパー堤防・業務コミュニティエリア
 - ・防災ルート・バスの拠点
 - ・アリーナ（水をためる）・自転車レーン、散歩道レーン
- 新拠点ゾーンに求める機能
 - ・児童館・ギャラリー・地下駐車場
 - ・松戸のシンボル・帰宅困難者受入
 - ・動く道路、エスカレーター
 - ・24hスマートな導線（バリアフリー）
 - ・美術館、文化ホール、図書館（複合・共有）
 - ・オールマイティな防災拠点
 - ・子育て支援 +（商業 + α ） → 親のケア（子供のケア）

新拠点ゾーンに
求められる機能

多様な暮らしを
充実させる機能

みどりを豊かに
生かす機能

暮らしの安全・安心
を支える機能



新拠点ゾーンの
空間形成

北側のゾーン
試みの場

中央のゾーン
オープンな場

南側のゾーン
支える場

1. 意見募集概要

- ・ 募集期間 : 令和2年10月15日(木)から11月13日(金)まで
- ・ 周知方法 : 広報まつど(10/15号)、松戸市公式ホームページ、松戸市公式SNS (FaceBook・Twitter)、
「MATSUDOING 2050」公式FaceBook、「MATSUDOING 2050」参加者へのご案内 など
まつどニュース、近隣町会・自治会へのご案内、
- ・ 募集意見総数 : 291件 (90人)
- ・ 提出方法の属性 : 全291件のうち
メール 135件 (46.4%) ファックス 70件 (24.0%) 専用応募フォーム 64件 (22.0%)
持ち込み 15件 (5.2%) 郵送 7件 (2.4%)
- ・ 提出者の属性 : 全90人のうち
市内在住者 86名 (95%) 市外在住者 2名 (2%) 不明 2件 (3%)
 - 市内在住者のうち、松戸駅周辺地区在住者 19名 (22.4%)、その他 67名 (77.6%)
 - 提出者のうち、「MATSUDOING 2050」ワークショップ参加者からの意見 8名 (8.9%)

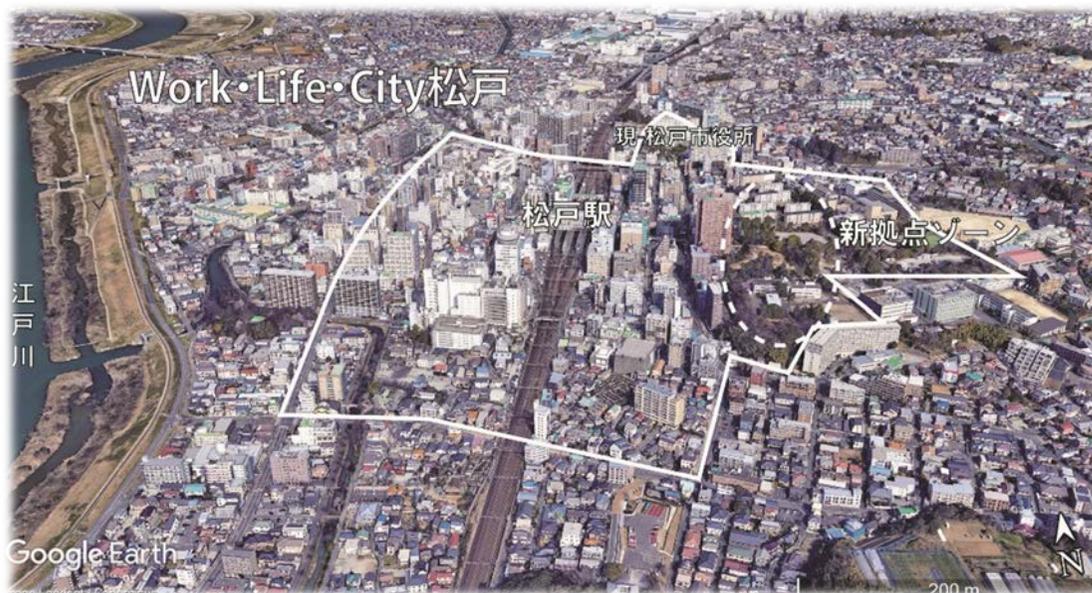
2. カテゴリー別意見数

1. 庁舎建替え	2. 庁舎建替え手法	3. 庁舎その他(導入機能など)	4. 事業凍結(延期)	5. 災害対応	6. 施設内容	7. みどり	8. 歴史・文化	9. 交通
18	26	13	27	16	30	11	8	29
10.市民説明	11.市民参加(WS)	12.議会	13.周辺まちづくり	14.事業手法事業費	15.市の財政	16.計画本文	17.その他	合計
33	10	6	10	32	4	11	7	291

3. 松戸駅周辺街づくりに関する意見

- ✓ 今であればコロナ禍の中で電車に乗るのは危険だし、今後テレワークが増えると思うので、相模台の森（注：新拠点ゾーンと位置付けているエリアです）にシェアオフィスなどを設け、電車に乗らずとも働ける環境を作ることは必要。
- ✓ ライフスタイル・ワークスタイルの変化や東京都心と郊外の関係などについて、アフターコロナの社会では、松戸にとっては望ましい方向に進展していくものと思われる。常磐線沿線から都内に入る直前の松戸が勤務目的地になることが考えられ、テレワーク、コワーキングといった個人レベルのワークプレイス需要だけでなく、東京都心の大企業本社のサテライトオフィス需要が一気に増加すると想定でき、戦略的に駅周辺再開発での対応を進めるべき。
- ✓ 改めて、松戸市が本腰になって再開発に乗り出したことはとても評価している。しかし駅前では、東、西口を問わず、虫食い開発が止まっていない。東口を大きく変革させたいのに、高層マンションでもない中途半端なマンションが完成してしまえば、景観も悪化し、再開発は難航すると予想される。松戸駅は松戸市の顔であり千葉県の大玄関であり、仮に開発が進めば人の流れも大きく変わる。
- ✓ 東口エリアと西口エリアにまたがった構想をすることができればより効率的かつ魅力的な街づくりができるのではないかと考えている。

議題(2) 都市再生緊急整備地域の地域整備方針(素案)について

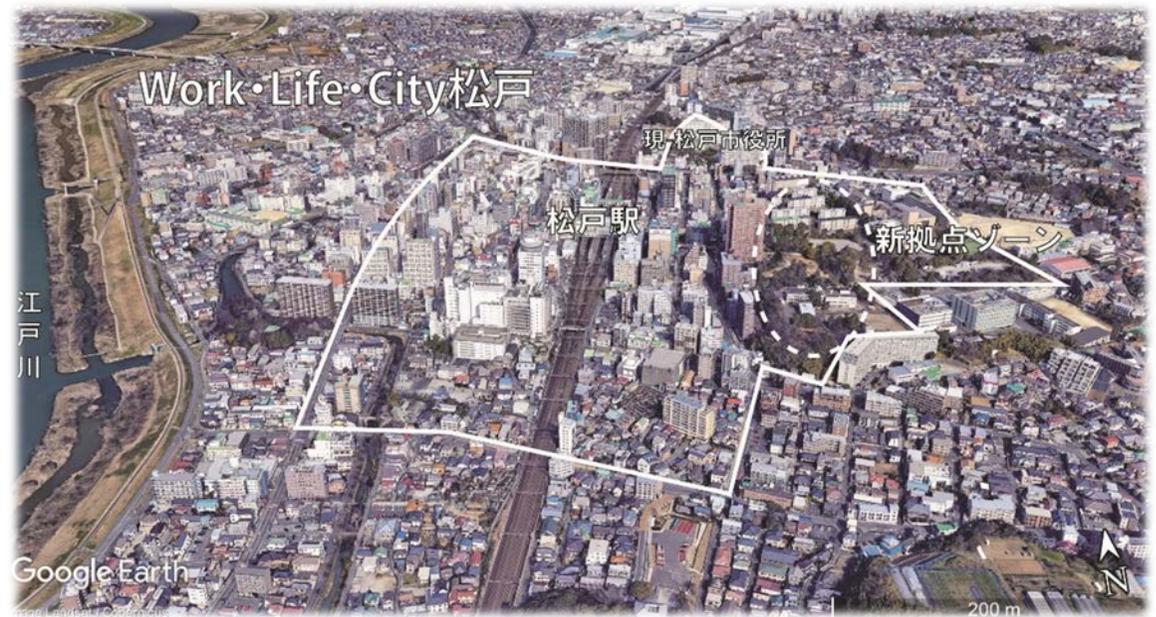


都市再生緊急整備地域の地域整備方針（素案）

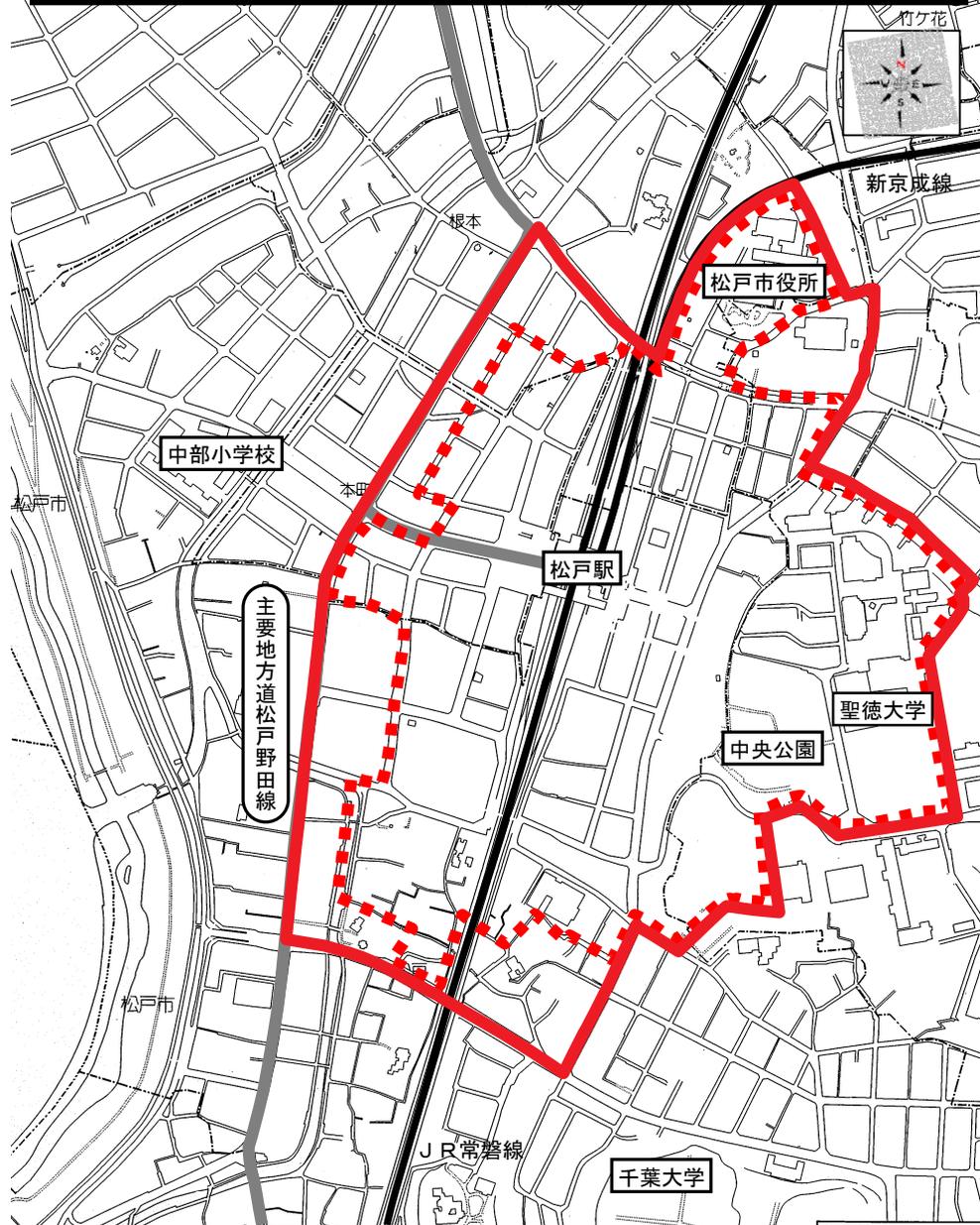
（松戸市）

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
<p>松戸駅周辺地域</p>	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>松戸市は、都心から20km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有している。</p> <p>このような特性を生かし、「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で、東京の一極集中の課題に貢献し、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」を目指す。</p> <p>この際、松戸中央公園とその周辺のみどり豊かな環境を中心に商業・業務・文化・居住等の多様な都市機能を整備することにより、仕事と暮らし、学びと遊びが隔てなくつながるライフスタイルを実現する都市空間を創出する。</p> <p>併せて、切迫する首都直下地震や近年多発する記録的豪雨による水害等、大規模災害のリスク低減等により、災害に強い都市環境を創出する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 多様な働き方、暮らし方を可能にする機能の導入・強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心に近接する立地を活かし、働き方の自由度を高めるサテライトオフィスやシェアオフィスなどを含めた業務機能の強化 ・ 多様な働き方を支える居住機能と子育て・生活支援機能の強化 ・ 仕事・暮らし・学び・遊びが隔てなくつながるライフスタイルを実現する場として、文化・商業機能の充実・強化 ○ 松戸市が推進するクリエイティブシティの実現に向けて、インキュベーション機能等を強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学発ベンチャーや文化・芸術・先端テクノロジー等のクリエイターが働く場、交流の場 ・ 地場産業を生かしたビジネス創出の場 ○ 旧松戸宿の歴史や坂川の水辺空間を生かし、賑わいやうるおいをもたらすウォークアブルな都市空間整備を推進 ○ 大規模災害等発生時に松戸駅周辺の被災者や帰宅困難者の安全を確保する都市防災機能や首都圏本社の事業継続が可能なバックアップオフィス機能の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 交通結節点として改札外コンコースと自由通路を統合した利用しやすい改札外通路の整備 ○ 鉄道やバスなど各交通機関への円滑な乗換えが可能な東口駅前広場の整備や駐輪・駐車場の改善 ○ 市街地再開発事業とあわせて松戸駅東口から新拠点ゾーンへの歩行者アクセスを改善する歩行者デッキの整備 ○ 防災性や回遊性向上のため、東西を結ぶ経路のバリアフリー化及び歩行者デッキの整備 ○ 新拠点ゾーンの災害対応拠点の整備と市民ニーズに柔軟に対応し、だれもが利用しやすく親しまれる市役所機能の再編 ○ 平時には多様なアクティビティが展開する人々の交流の場であるとともに、有時には公共施設と連携し、被災者や帰宅困難者の一時的な避難場所となる松戸中央公園の再整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新拠点ゾーンにおいて、土地区画整理事業により、松戸中央公園を中心に商業・業務・文化施設が一体となり充実した時間を過ごせる空間の整備 ○ 駅周辺においては、市街地再開発事業とあわせて建築物と公共施設の一体的な整備や高度利用により、商業の活性化と都市型住宅の供給を促進 ○ 新拠点ゾーンから松戸駅西口へとつながるシンボル軸にふさわしい景観を形成するため、沿道建物の形態、色彩などを誘導 ○ 産官学民が連携したエリアマネジメントの推進により、まちの魅力とにぎわいを創出 ○ ドローン活用のトップランナー都市となるため、産官学連携により、ドローンに関する先進的な知見を集積するとともに、災害等有事の際における支援物資等の輸送手段として、新たに空路の整備に取り組む ○ クラウドファウンディング等FinTechの活用による空き店舗等の有効活用や新規ビジネスの創出を推進 ○ 新技術の導入やテレワーク推進のための環境整備、3密回避や災害時の市民・帰宅困難者等に向けた情報伝達手段としてのIoTの活用など、スマートシティ化の推進 ○ 再生可能エネルギーの活用による環境にやさしい低炭素化の促進と合わせて、面的で自立したエネルギーマネジメントを検討

議題(3) 指定すべきエリア(素案)について



松戸駅周辺地域 <約50ha> (区域図)



第4回準備協議会資料
(約41ha)

第5回準備協議会
(約50ha)

縮尺
1/6000



参考：指定エリア（案）と都市計画図の重ね図

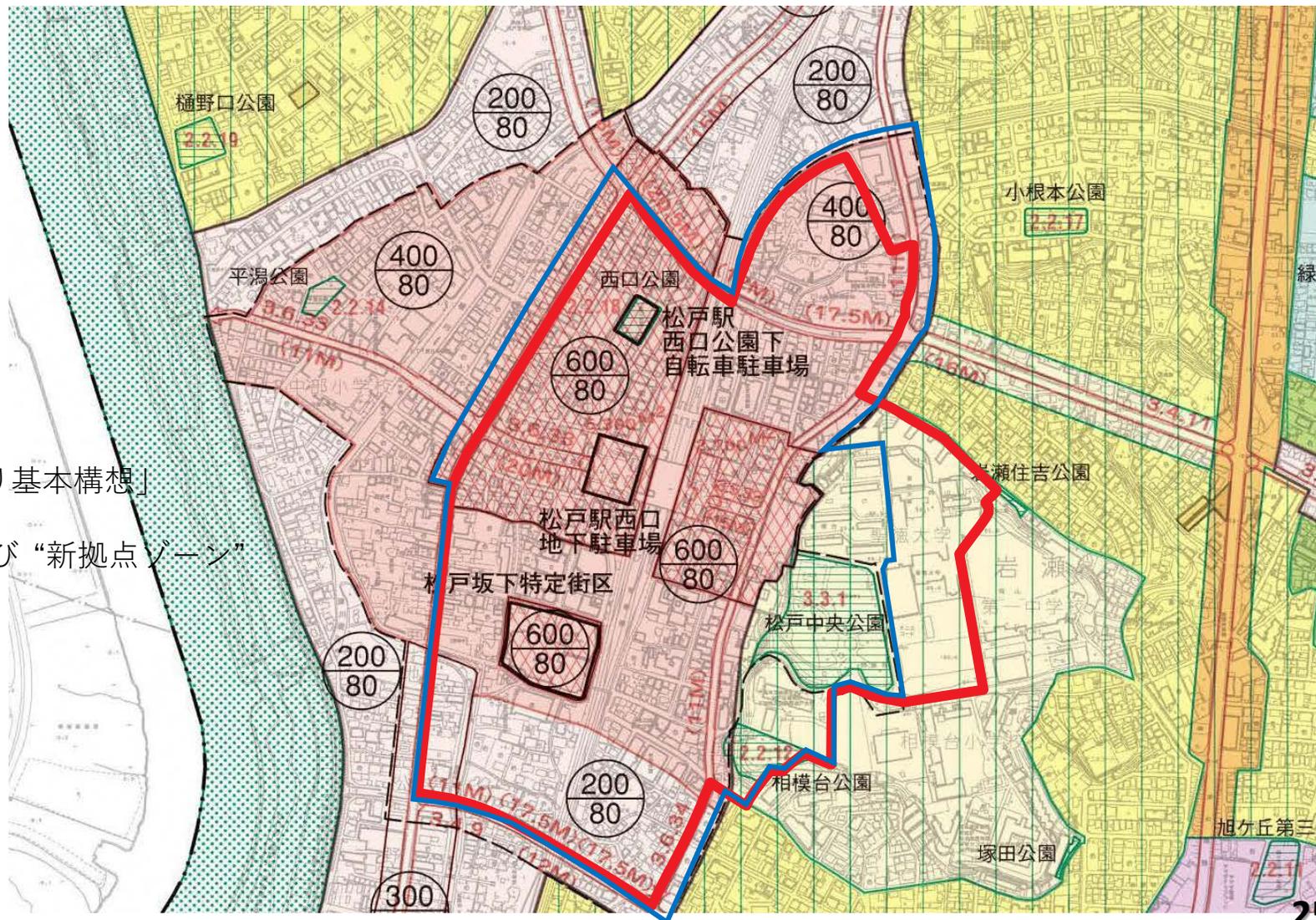
参考

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域

「松戸駅周辺まちづくり基本構想」
(H27.6) による
“商業・業務ゾーン” 及び “新拠点ゾーン”



指定エリア（案）



以上で、ご説明を終了いたします。

