

松戸駅周辺まちづくりビジョンの策定について

サウンディング型市場調査の結果（概要）

松戸駅周辺の事業ポテンシャル

- 住宅：・都心へのアクセスが良好で、**住宅事業のポテンシャルは高い。**
- 商業：・豊富な**周辺人口の日常生活を支える小・中規模施設であれば、事業ポテンシャルがある。**
- ・広域から集客する大規模商業施設は、道路基盤の脆弱性や駐車場整備が困難なため不適。
- 業務：・**周辺人口に対応する、支社・営業所など一定規模のポテンシャルはある。**
- ・都心へのアクセスが良好なため、大規模オフィスの需要は低い。

ソフト事業企画の上での課題・要望

- ・民間が定期的に公共施設でのイベント実施していくためには、イベントの収益だけでは運営が厳しく、補助金や、例えば公共施設への広告看板設置が許可されるなど、**市の支援がないと難しい。**
- ・公園や広場など既存の公共施設にてイベントや活動を行うとしても、ただ使用許可があればいいというわけではなく、**イベント利用がしやすい空間として整備されていないと、設備費が嵩むなど運営が難しくなる。**
- ・公共施設を整備する時には、そこを使ってイベントや活動を行う者の醸成・対話とあわせて、**使い方を想定しながら整備するべき。**

ハード事業企画の上での課題・要望

- ・交通需要や利便性の観点から、**道路等の公共交通基盤改善**が必要。
- 多くの街区が0.5ha未満で**再開発等大規模な開発になじまない。**

松戸駅周辺区画図



- ・豊富な周辺人口と駅勢圏のポテンシャルからテナント収入が期待されるため、**敷地が細分化され、個々の地権者ごとに小規模な開発・建替えなど個別利用が進められてきている。**
- ・**事業の動機付けとなる地域全体の必要施設やゾーニングの整理や交通等の都市再整備の具体的な方針を定めたマスタープラン・まちづくりビジョン等方針の策定が必要。**

松戸駅周辺まちづくりビジョン概要（想定）

目的 官民連携の取組によるまちづくりを推進・誘導し、賑わいを再生する。

内容 松戸駅周辺まちづくり基本構想・緊急整備地域の地域整備方針等における様々なハード・ソフト施策の中で、**市として優先的に推進すべきと考える官民連携の取組と、市の支援体制（→）を示す。**

ハード

- ・交通需要の対応やまちの利便性から優先的に整備すべき公共交通基盤整備事業
- ・コンテンツや交流を下支えするため必要な公共空間（あるいは民間空間）の整備事業
- ・コンテンツや交流を繋ぎ、街に回遊性をもたらす歩行者空間の整備事業
- 容積率緩和の手法や運用方針、事業補助制度の説明

ソフト

- ・特色あるコンテンツの育成事業
- 利用可能な公共空間や民間空間の交流を生み出す活用の促進・支援
- コンテンツ出店等産業振興施策の説明、エリアマネジメント組織設立への支援

住宅需要が高いなど、松戸駅周辺の強みは人口の集積

職、買が他のまちに流出

商業・業務面においても活気が薄れつつある

松戸駅周辺はよくあるベッドタウンとの評価・現状に留まる

イベント・活動を行う基盤が脆弱

コミュニティ・活動交流が衰退

活動・交流によるにぎわいを生み出すためには、市・市民・民間が協働した場の整備が必要

個性ある実店舗が減少し、まちの個性も希薄化

特色あるコンテンツの育成が必要

よくあるベッドタウンからの脱却を図るため、まちづくりビジョンによる市の方針表明が必要

ハード整備の方向性を示すことが必要

公共交通基盤が脆弱

公の動機付けがないと大規模な開発は難しい

まちの現状分析

まちとくらし

- ・市民の勤務先は、東京都内37%、市内36%、その他27%となっており、多く市民が市外を職場としており、**労働力が流出**している。
- ・地域経済循環率は64.9%と低く、所得からの**支出（買物）が地域外に流出**している。
- ・**市内商業事業所数（卸売業・小売業）**は年々減少傾向にあり、平成11年に約4,200あった事業所数が、平成28年には約2,400と、17年間で**約43%減少**。
- ・**市内業務事業所数（事務業務関係）**は年々減少傾向にあり、平成11年に約2,400あった事業所数が、平成28年には約1,800と、17年間で**約24%減少**。



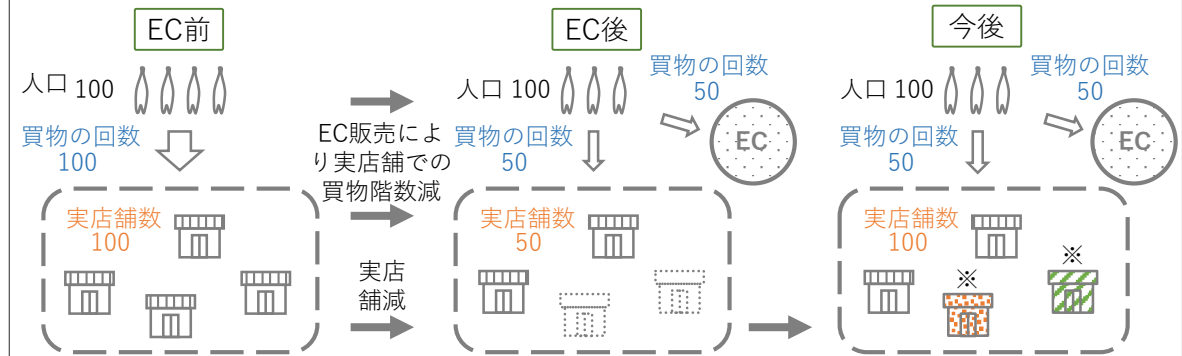
まちと市民、市民間、世代間の交流

- ・核家族化の進展と同時に単身世帯（特に高齢者世帯）の増加により、**世帯構成員数が減少**。
- ・**町会・自治会の加入率が年々減少**している。（R元年度69.4%）
- ・**市民活動に参加している市民の割合が、12%と低い水準**。

経済活動の変革

- ・少子高齢化などによる人口構造の変化に加え、ECの進展により、実店舗での**買い物機会が激減**。
- ・小売店や資本力の弱い個店を中心に、**実店舗が減少**。
- ・資本力のあるチェーン店が残り、**まちの個性が薄れつつある**。
- ・外からまちに人が訪れる機会、まちを巡る動機が薄れ、**まちの賑わい低下**。
- ・対策として、**実店舗を増やす**としても、今までと同じような商業・小売り店舗では成立せず、様々な**特色あるコンテンツ（※）の育成が必要**。

経済活動変革イメージ図

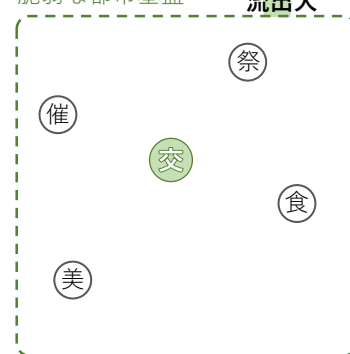


※ 商業、農業、サービス業、製造業、飲食業など小売業に限らない、**創造性や付加価値**がある、或いは「好き」を媒体にした**新しい交流によるコミュニティ、「コミュニティ2.0」**を形成するなど、**個性や特色があり差別化された産業**。

まちの将来像

現状

松戸駅周辺
脆弱な都市基盤



公共交通基盤の整備
公共空間の整備
歩行者公共空間の整備

多種多様な特色ある
コンテンツの創出

寝に帰るためだけの
ベッドタウン

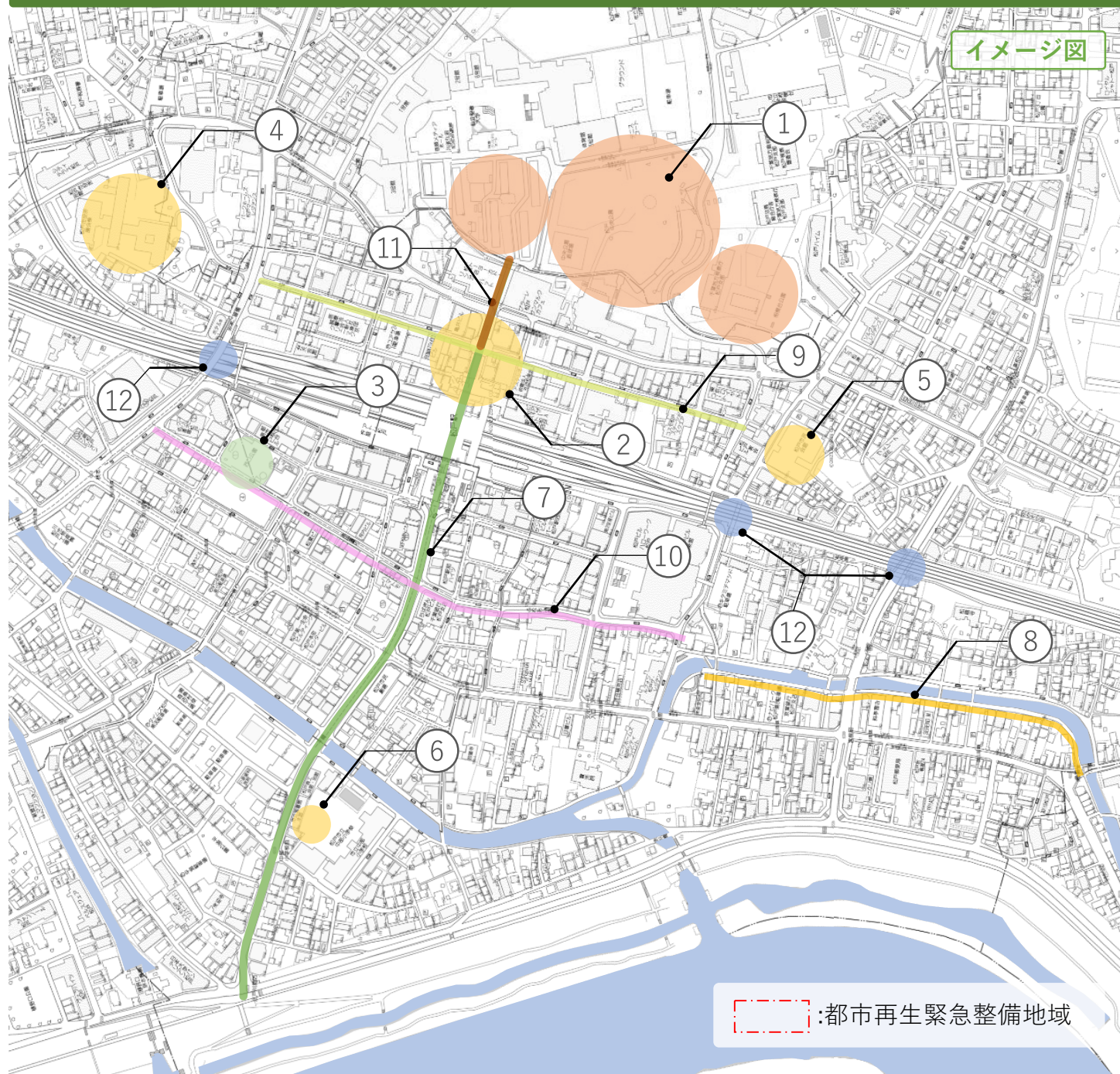
将来

松戸駅周辺
都市基盤の充実



よくあるベッドタウンからの脱却
||
選ばれるベッドタウン
【ゆたかな暮らしを営むまち】

ハード施策の具体的ビジョンイメージ



※ 整備事業のメニューは現時点での仮置き。今後の検討により設定していく。

優先的に推進すべき整備事業のメニュー（仮）

交通需要の対応やまちの利便性から優先的に整備すべき公共交通基盤整備事業

- ② 駅前広場の整備
- ⑦ シンボル軸の整備
- ⑪ 東口デッキの整備

コンテンツや交流を下支えするため必要な公共空間の整備事業

- ① 新拠点ゾーンの整備
- ③ 西口公園の整備
- ④ 現市役所用地の整備
- ⑤ 現市民会館用地の整備
- ⑥ 現図書館用地の整備

コンテンツや交流を繋ぎ、街に回遊性をもたらし歩行者空間の整備事業

- ⑧ 坂川遊歩道の整備
- ⑨ 東口道路(歩行空間)の整備
- ⑩ 西口道路(歩行空間)の整備
- ⑫ 東西連携(歩行空間)の整備

ソフト施策の具体的ビジョンイメージ



※ コンテンツの集積エリアは現時点での仮置き。今後の検討により設定していく。

コンテンツの集積エリア（仮）

- ① 新拠点エリア
- ② 西口公園エリア
- ③ 坂川親水エリア
- ④ 戸定邸エリア
- ⑤ 江戸川親水エリア
- ⑥ 現市役所用地エリア
- ⑦ 現市民会館用地エリア
- ⑧ 現図書館用地エリア
- ⑨ キテミテマツドエリア

コンテンツの集積

- コンテンツは**エリア毎に集積**させ、各コンテンツ同士が相乗効果を生むように配置することで、集客機能をより強化する。
- **エリア毎に集積するコンテンツに特色**をもたせることで多様性を持たせながら共存させる。**各エリアの回遊**を誘発させる。

エリアマネジメント

- 各コンテンツ集積エリアは**エリアマネジメント会社**が**主導**し、市民、市と共同でマネジメントを行う。また、各コンテンツ集積エリアとの連携も行う。

市の支援

- 補助金等金融支援
- トレジャーハンティング/リノベーションスクール等誘導支援など

パイロット事業について

パイロット事業 展開案

【コンテンツ集積エリア】

①戸定邸エリア

戸定が丘歴史公園、戸定邸、松雲亭など

②春雨橋親水エリア

春雨橋親水広場、坂川散策路、散策路沿いの空き家、空き店舗など

【エリア連携事業】

③シェアアサイクル・シェア電動キックボード

離散しているコンテンツ集積エリアや駅をつなぐ移動手段

④アートを活用したまちづくり推進事業

人の流れを集約する回遊動線沿いの活用できる公共・民間空間

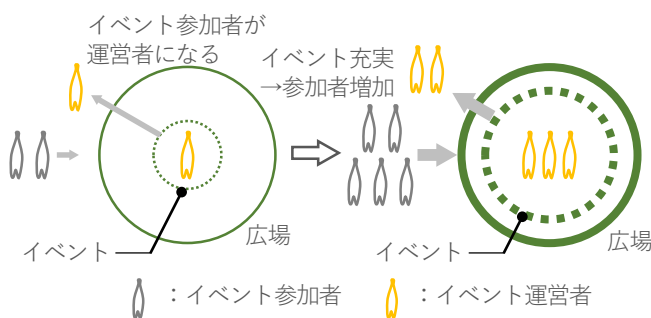


【コンテンツイメージ】



八柱駅から徒歩4分のさくら通り沿いにある、曜日代わりで店主の店主が営業するシェアキッチン。
2年間で卒業することを前提に出店する仕組みで、独立を考えている人々を支える場となっている。

地域住民のイベント運営参加



【アートを活用したまちづくり推進事業イメージ】

十和田市現代美術館：屋外空間を舞台にまちを一つの美術館に見立て、十和田市現代美術館をはじめ、多様なアート作品を展開するまちづくりを展開。



愛はとこしえ十和田でうたう
草間彌生



虫-A
ライラ・ジュマ・A・ラシッド



痕跡
劉建華 (リュウ・ジェンホァ)



トゥエルヴ・レヴェル・ベンチ
マイダー・ロベス



ポット
近藤哲雄



商店街の雲
日高恵理香



十和田市美術館
西沢立衛



[好き]や[得意]を活かして自分らしい仕事をつくるチャレンジをしている人たちの活躍の舞台



みんなで持ち寄った食材や遊びで、ゆるゆる楽しい週末を過ごすアウトドアイベント



演劇や映画好きのための同好会。みんなで選んでおいた作品を観ながら、だんだんと更け行く夜を楽しむ



読まなくなった本を次の誰かへバトンタッチする本棚。本が、地域の中をぐるぐる巡り、旅をする



[息の長い小商い]を育むべく、段階を踏みながら小商いのコツを学んでいく。[好き]や[得意]を活かして始めた自分のお店やブランドをもっとパワーアップさせたい方のための勉強会



なにげない毎日の中での素朴な疑問や、今更聞けないあんなことや専門的なものごとをテーマに、じっくり調べたり、実験したりして学び、実際に自分の暮らしに取り入れていく試み。