

松戸駅周辺 まちづくり基本構想素案

平成26年7月1日

松戸市

基本構想策定の背景

松戸駅周辺地域は、古くは「松戸宿」と呼ばれ、江戸川の舟運によって形成された宿場町であったが、明治時代に入って水戸街道沿いに市街地が次第に形成され、東葛飾区域の政治の中心的な役割を担うとともに、商業の街として栄えていた。

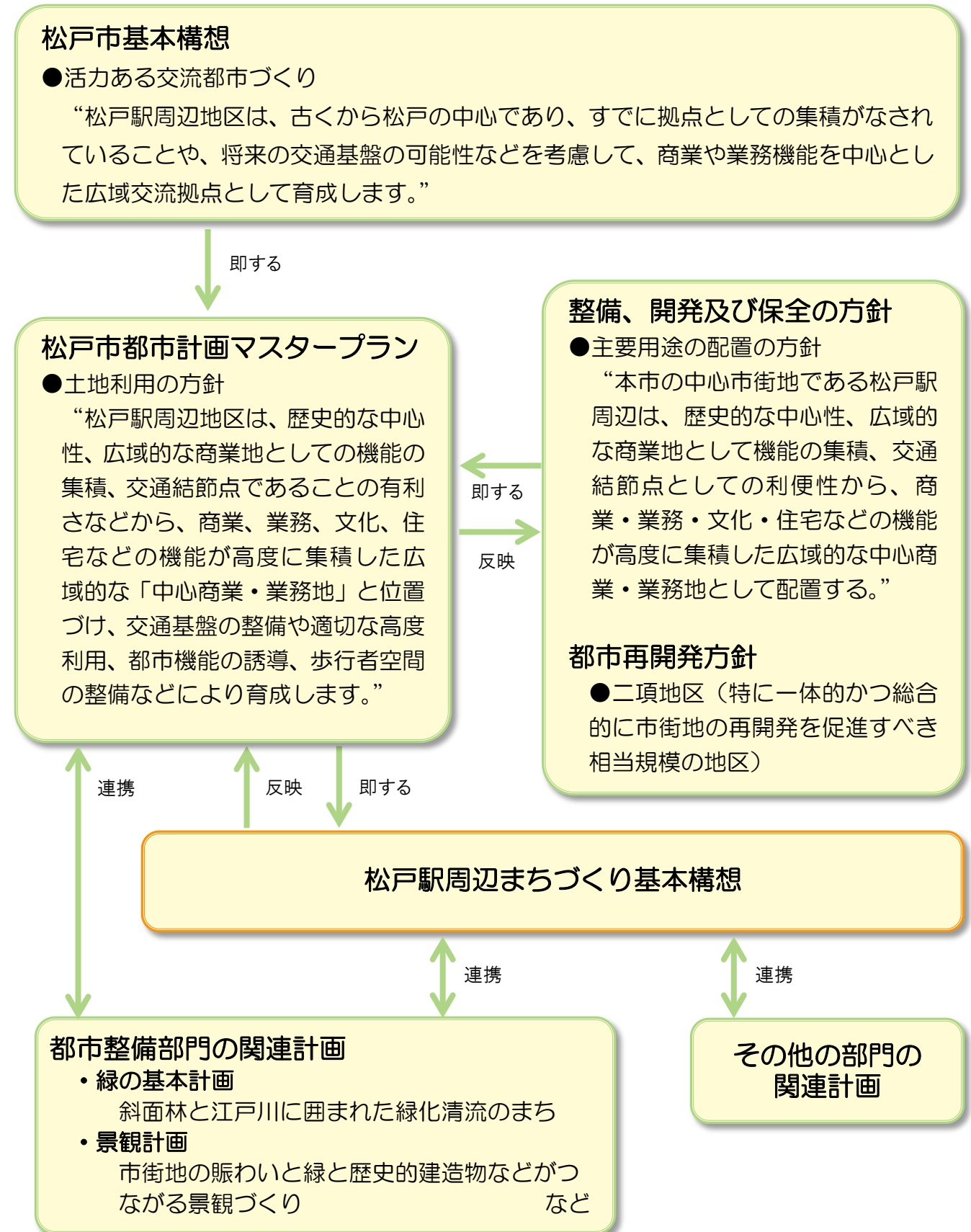
昭和30年代に入り、松戸市は積極的に土地区画整理事業を進め、転入者の激増により人口増加も進み、東京の衛星都市として急速な発展を遂げ、松戸駅前には多種多様な業種の店舗が立ち並び、多くの人で賑わう商業都市として発展した。

昭和40年代には、松戸駅西口周辺地区土地区画整理事業を行うなど、早くから都市基盤整備に着手してきたが、現在は、都市機能の更新時期を迎えており、今後、市街地環境の再整備が必要となってきた。

さらに、近年、近隣市における大型商業施設の出店などにより、松戸市の中心部である本地域は、商業・業務面においても活力が低下している。

本地域は、商業・業務・住居・行政などの都市機能が多く集まり、長い歴史の中で、文化・伝統を育んできた本市の中心的な市街地であり、様々な課題を克服し、街の魅力を高めることで、人を呼び込み、活気や賑わいを取り戻していくことが求められている。

基本構想の位置付け



※本構想は、まちづくりの指針を示したものであり、財政的な裏づけがあるものではありません。

01.基本構想策定の概要

1. 基本構想策定の目的

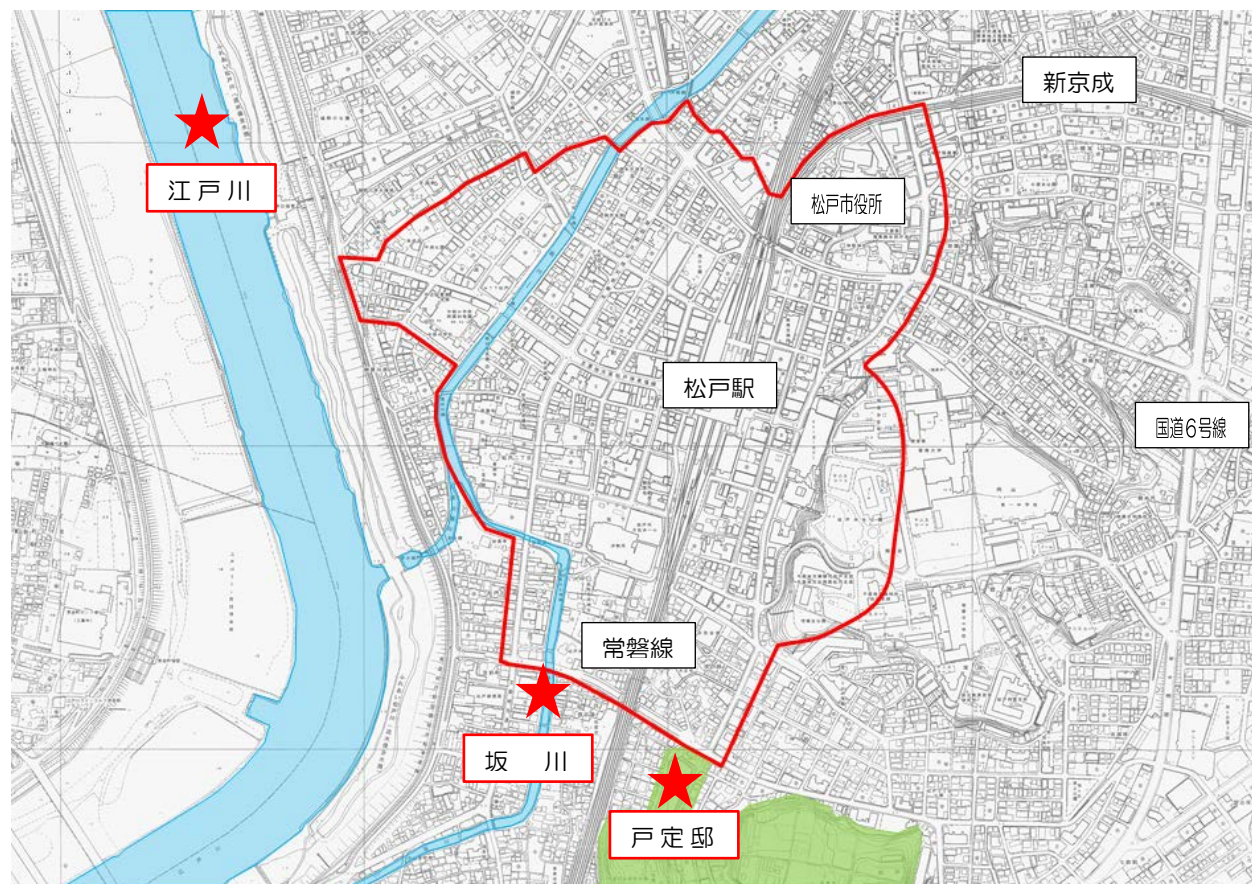
◆将来ビジョンの共有

市民・事業者・行政などが協働してまちづくりを推進するため、将来ビジョンを共有する。

◆まちづくりの実現

地区が抱える課題や長期的な展望を踏まえた総合的な計画を立て、“にぎわい”と“やすらぎ”を感じるまちづくりを実現する。

2. 対象エリア

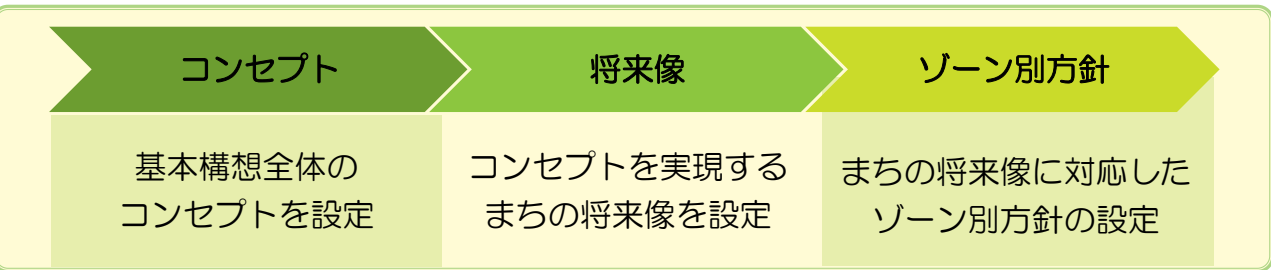
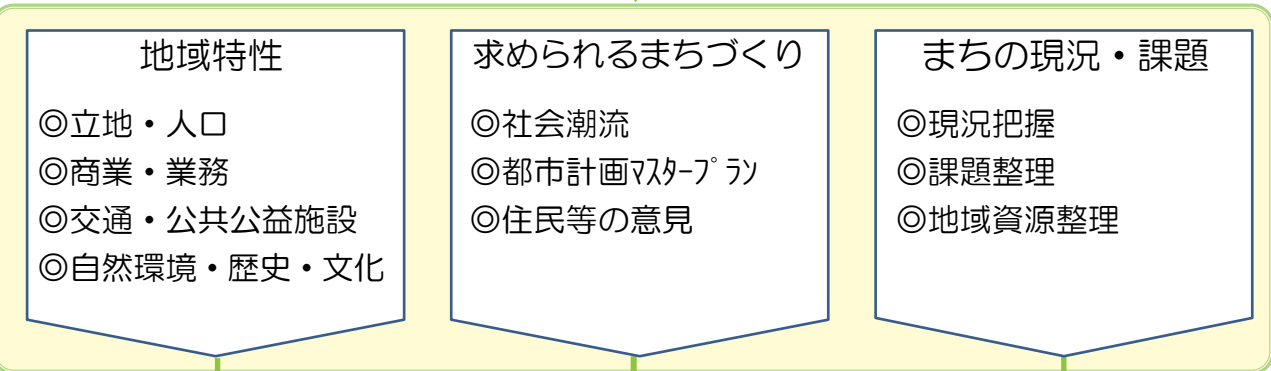


松戸駅周辺における商業系用途地域のエリアを基本とし、江戸川・坂川・戸定駅などの地域資源も含め、対象エリアとした。

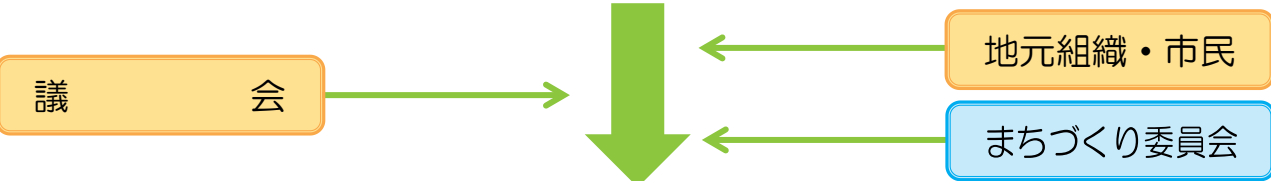
3. 策定までの流れ

視点

メリハリあるまちづくりによる、まちの活性化とイメージの向上



基本構想素案



基本構想案



基本構想

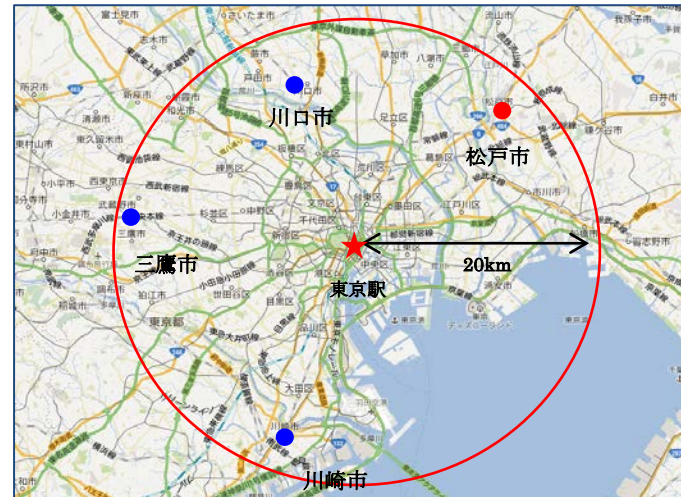
02.地域特性と求められるまちづくり

1. 地域特性

◎立地・人口

- ・市の西部やや南寄りに位置し、江戸川を境に東京都と埼玉県に隣接し、東京駅から約20km圏内にある。
- ・西側の江戸川から続く低地部が大半を占め、一部相模台等の台地部が含まれている。

松戸の位置



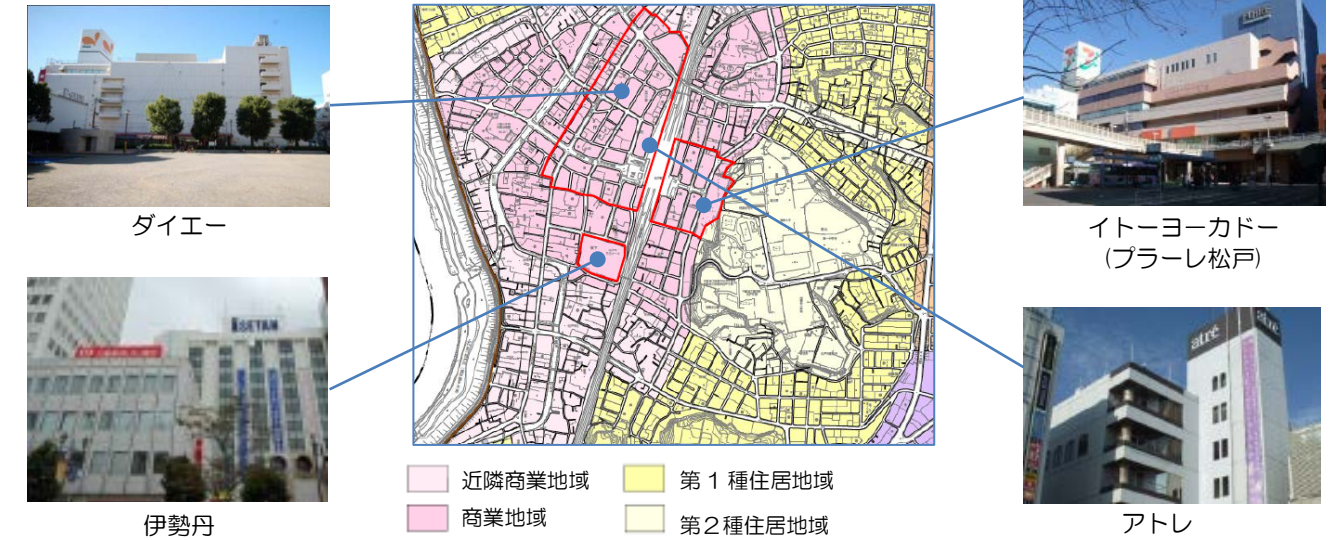
松戸駅周辺の地形



◎商業・業務

- ・相模台を除き商業系の用途地域が指定され、駅近傍には商店会が多数形成されている。
- ・大型商業施設は、伊勢丹・アトレ・イトーヨーカドー(プラーレ松戸)・ダイエーがある。

用途地域及び大型商業施設の立地

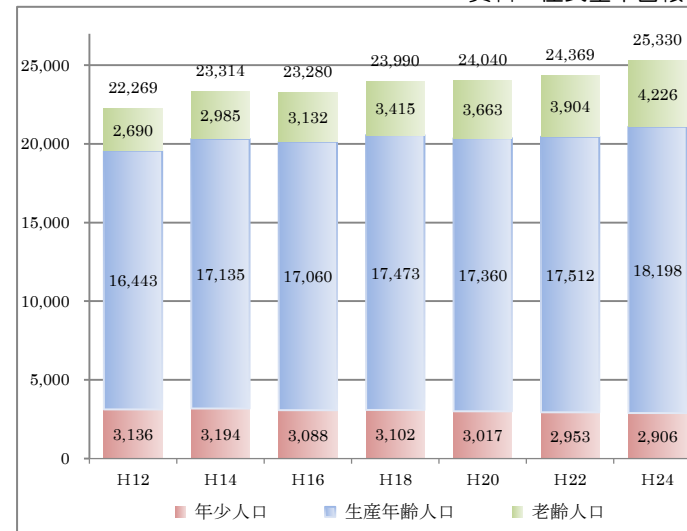


- ・駅周辺を含む4町^{*1}の人口は平成24年で25,330人であり、近年増加傾向にある。
- ・4町の生産年齢人口、高齢人口は増加傾向で、年少人口は減少傾向にある。
- ・松戸市人口推計の本庁地区^{*2}は、人口は概ね横ばいで推移し、少子高齢化が進行すると推計されている。

- ・小売業年間販売額は減少しており、商業地の公示地価も近年低下している。
- ・事業所数もここ数年減少傾向にある。

4町の人口、生産年齢人口、年少人口、高齢人口の推移

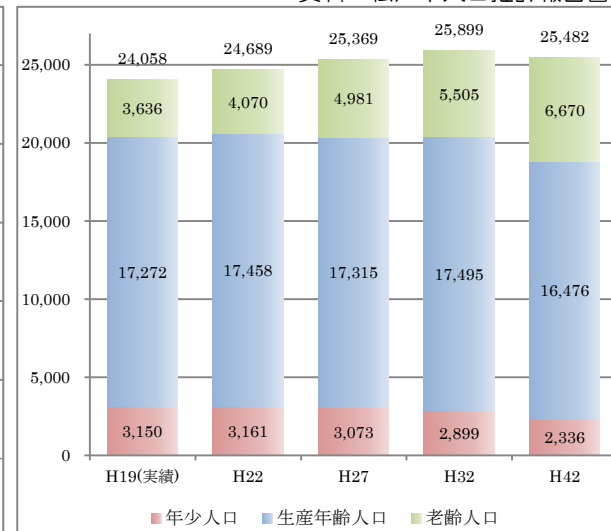
資料：住民基本台帳



※1 4町とは松戸・本町・根本・小根本

本庁地区の推計人口(現実型)

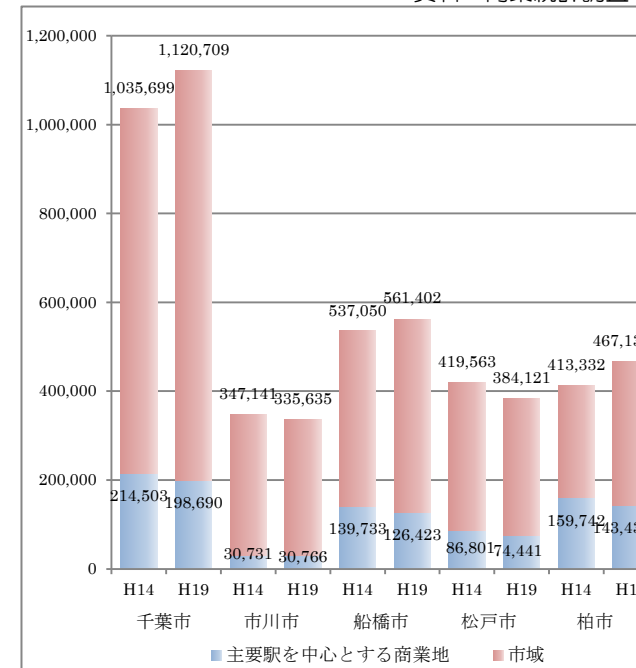
資料：松戸市人口推計報告書



※2 地区社協区別人口推計による

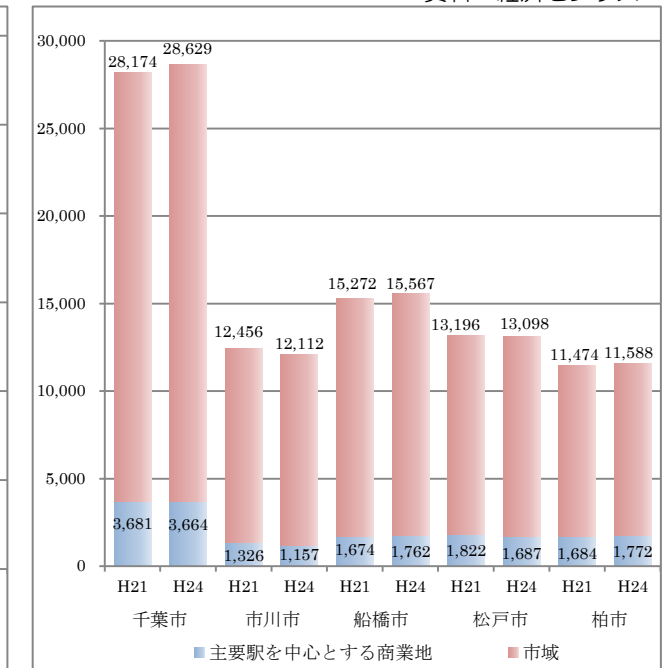
年間商品販売額の推移(百万円)

資料：商業統計調査



事業所数の推移

資料：経済センサス



02.地域特性と求められるまちづくり

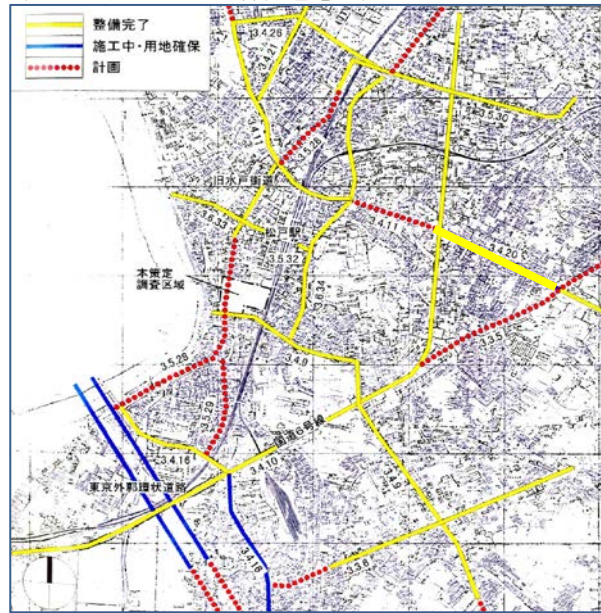
◎交通・公共公益施設

- ・ 松戸駅はJR常磐線と新京成線の接続駅であり、バスも11路線18系統乗り入れている。また、駅改良工事が予定されている。
- ・ 国道6号線に近接しており、外環道の松戸ICが近郊に整備される予定である。

松戸駅鉄道・バス系統図

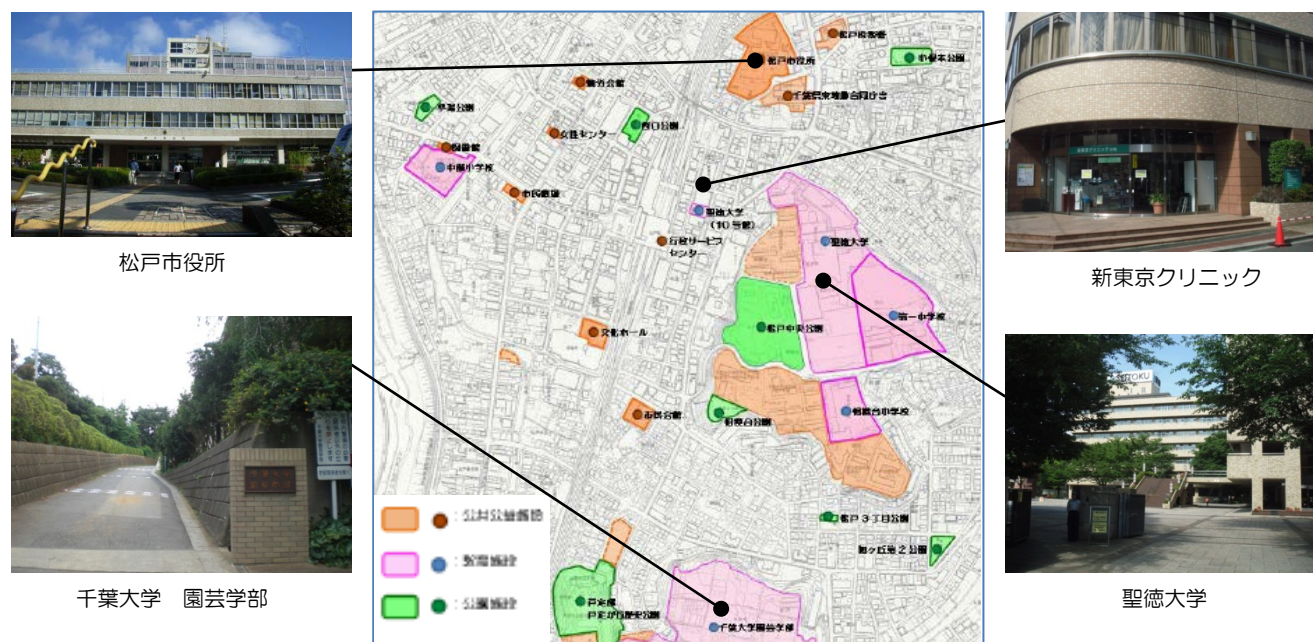


松戸駅周辺における幹線道路の状況



- ・ 市役所や市民劇場をはじめとして多数の公共施設が地域内に点在している。
- ・ 地域内に聖徳大学があり、近接地に千葉大学園芸学部がある。
- ・ 駅近傍の大規模な病院は、新東京クリニックがある。

松戸駅周辺における公共公益施設・公園の配置



◎自然環境・歴史・文化

- ・ 江戸川に近接し、坂川が地域を縦断するように流れるなど、水資源が豊かである。
- ・ 地域内には近隣公園が1箇所、街区公園が3箇所ある。
- ・ 旧水戸街道沿道を中心に寺社や歴史的建造物が点在し、近接地には戸定邸がある。
- ・ 松戸まつりや松戸花火大会をはじめとして多数のイベントが開催されている。

松戸宿散策マップ



坂川



松戸中央公園



松戸まつり



松戸花火大会



2. 求められるまちづくり

▽社会潮流

- ・ 少子高齢化・人口減少に対応したまちづくり
- ・ 環境負荷の少ない低炭素型のまちづくり
- ・ 安全・安心な災害に強いまちづくり
- ・ 選択と集中による効果的なまちづくり

▽都市計画マスタープラン

・都市整備の目標

- ～住んでよいまち・訪ねてよいまち～
- 充実した都市環境づくり
- 活力ある交流都市づくり
- 調和のとれた土地利用

・将来都市像

- 身近な暮らしの環境が充実した都市
- 水・みどり・歴史資源を大切にした都市
- 交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市
- 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市

▽住民等の意見

- 『松戸市商業商圏調査報告書』より抜粋
- ・ 「雑然としていてスタイリッシュではない」、「活気がない」「汚い」「暗い」「怖い」など街のイメージが良くない。
 - ・ 「バリアフリー未整備」「道路が狭い」「混雑している」「駐車場が少ない」など交通環境が良くない。
 - ・ 「子供を遊ばせる場所が少ない」、「家族でくつろげる場所がない」など憩いの場が少ない。
 - ・ 「買い物や食事をしたくなる場所が少ない」など魅力的なお店が少ない。

03. まちの現況・課題

中心商業地区

- ・ 駅周辺に多くの店舗があるが、活気が失われてきており、商店街としての連続性が欠けている。
- ・ 駅近傍でありながら、駐車場などの低・未利用地が点在しており、全体的に高度利用が図られておらず、老朽化も進んでいる。
- ・ 商業地としては、道路基盤が脆弱である。
- ・ 放置自転車が多いため、歩きづらく、景観も損ねている。



シンボル軸

- ・ テッキはバリアフリー施設の整備が遅れている。また、西口デッキは周辺建物と接続していない。
- ・ 東口駅前広場は、2,700㎡で都市計画決定されているが、未整備であり、バスターミナルが駅から離れた位置にある。
- ・ 沿道には周辺と比べ、中高層の建築物が建ち並んでいるが、老朽化が進んでおり、耐震性の懸念がある。また、統一感のある景観形成もなされていない。
- ・ 坂川から江戸川の間は歩道が未整備である。また、魅力ある拠点が乏しいため人通りが少ない。



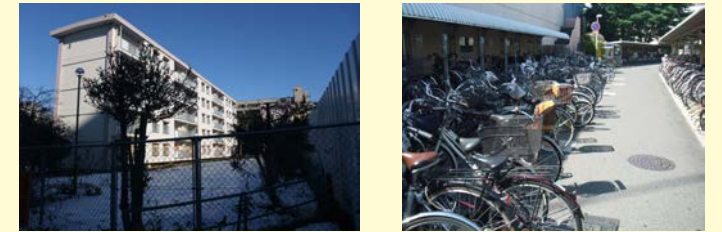
旧水戸街道西側地区

- ・ 旧水戸街道沿道には商業・業務・公共施設が混在しており、老朽化も進行している。
- ・ 旧水戸街道沿道以外は住宅を主体とした土地利用がなされているが、駐車場などの低・未利用地も多い。
- ・ 旧水戸街道は幅員15mで都市計画決定されているが、一部未整備であり歩道が狭く段差がある。



相模台地区

- ・ 官舎跡地の有効活用が図られていない。
- ・ 国の施設の再編が行われている。
- ・ 公園、大学、公共施設が立地しているが、低地部や国道6号線からのアクセスが不十分である。
- ・ 松戸中央公園は、規模及び立地特性が活かされていない。
- ・ 相模台公園は、出入口が階段しかないため利用しづらい。
- ・ 路上駐輪が多く歩行者の通行に支障となっている。



北側及び南側地区

- ・ 道路が狭隘で老朽化した木造建築物が密集しているなど、良好な街区形成がなされていない箇所がある。
- ・ 市役所や市民会館などの公共施設が点在しているが、老朽化が進んでおり、耐震性の懸念がある。
- ・ 寺社・坂川など地域資源が多くあるが、周辺との調和が取れておらず、景観的にも連続性が薄い。



観光資源

- ・ 本地域の南側には、国の重要文化財に指定されている戸定邸があるが、アクセスルートがわかりづらい。
- ・ 戸定邸の北側近接地には有効活用されていない土地がある。
- ・ 本地域の西側には、観光・交流拠点として大きな可能性を秘めている江戸川があるが、現状ではポテンシャルが活かされていない。
- ・ 近郊には対岸の観光名所である柴又帝釈天とを結ぶ全国的に知名度の高い「矢切の渡し」があるが、松戸駅周辺との連携が弱い。



1. 基本構想コンセプト

これからも選ばれるまちへ
美(be) ルネッサンス ~とともに築く “にぎわい” と “やすらぎ” を感じるまち 松戸~

※Beには、「美しく(Beautiful)再生する」といった意味以外に、「今すぐ始める(Begin)」、「行動を起こす(Behavior)」、そして「(再生を)する(Be)」といった意味が込められています。

2. まちの将来像

多様なニーズが満たされる活気あふれるまち

目標とする状態

- ・ 商業・業務機能が集積・連続している。
- ・ 個性あふれる個店などにより、駅や大型商業施設が結ばれている。
- ・ 商店会が活性化し、魅力あるイベントも開催されている。
- ・ 公共施設が、適正に再編されている。
- ・ 駅近傍は、商業地にふさわしい賑わいと品格が調和したまちなみが形成されている。

まちのイメージ

- ・ 多くの人を訪れるまち
- ・ 回遊性が高いまち
- ・ 最寄り品から買回り品まで求めるものが揃うまち
- ・ 市民サービスが身近に受けられるまち
- ・ きれい、明るいなど良い印象が定着しているまち

様々な世代が、住み続けたい・移り住みたいと思うまち

目標とする状態

- ・ 細分化された敷地の統合や共同建替え等による街区再編が進んでいる。
- ・ 福祉・子育て施設など生活支援機能が充実している。
- ・ 環境に優しい低炭素型住宅が普及している。
- ・ 立地特性が活かされた機能的な公園やオープンスペースがある。
- ・ 地域コミュニティが維持・強化されている。

まちのイメージ

- ・ 良好な住環境があるまち
- ・ 駅近傍が高度利用されているまち
- ・ 子供から高齢者まで安心して暮らせるまち
- ・ 環境負荷が低い持続可能なまち
- ・ 災害や犯罪に強いまち
- ・ 憩いを感じられるまち

誰もが安全で円滑に移動できるまち

目標とする状態

- ・ 適正な機能を備えた交通ターミナルがある。
- ・ 周辺地域からのアクセス道路が強化されている。
- ・ 駅を中心としたデッキ網が広がっている。
- ・ バリアフリー化が進み、ユニバーサルデザインが導入されている。
- ・ ゆとりある歩行者空間に樹木や休憩施設などがある。
- ・ 駐輪場・駐車場が充実している。

まちのイメージ

- ・ どんな交通手段でも訪れやすいまち
- ・ 安心安全で歩きやすいまち
- ・ 歩道などで、憩いや交流を図ることができるまち
- ・ 放置自転車・違法駐車がないうまち

価値ある地域資源が活かされ楽しめるまち

目標とする状態

- ・ 江戸川や坂川といった水辺資源、戸定邸や寺社などの歴史資源の魅力が活かされている。
- ・ 散策しやすい環境が整っている。
- ・ 地域資源周辺に個性ある飲食店等が建っている。
- ・ 周辺地域の観光資源である「矢切の渡し」と連携している。
- ・ フリーマーケットや音楽ライブなど多数のイベントが開催されている。

まちのイメージ

- ・ 多くの人々が散策するまち
- ・ 自然・歴史を身近に感じることができるまち
- ・ 地域資源と調和した美しい景観が形成されているまち
- ・ はじめて訪れる人にも地域の魅力が伝わるまち
- ・ 誰もが余暇を楽しめるまち

05.ゾーン別方針

1. ゾーン区分の考え方

「まちの将来像」を実現するために、特性や目指す将来像などを基準に検討対象エリアを3つのゾーンに区分した。また、ゾーンはまたがるが、特性や将来像が一定のまとまりを持つシンボル軸と水・歴史資源は別途整理することとした。

◎新拠点ゾーン 「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」

特性：大規模開発の可能性を秘めた駅近傍にある唯一の地区である。
将来像：官民一体により大規模な開発が行われ、賑わいあふれる施設や市民サービス機能が充実し、公園と調和のとれた松戸のランドマークとなる複合施設が完成している。

◎商業・業務ゾーン 「歩いて買い物が楽しめる快適できれいなまち」

特性：古くから本市における交通の要衝として、また商業・業務の中心として多くの人で賑わうまちであったが、昨今は魅力が低下している。
将来像：交通結節点機能の強化により利便性が向上するとともに、商業・業務施設の集積や景観形成が図られ、まちとしての魅力が向上している。

◎都心居住ゾーン 「都市の利便と自然のうらおいを感じるまち」

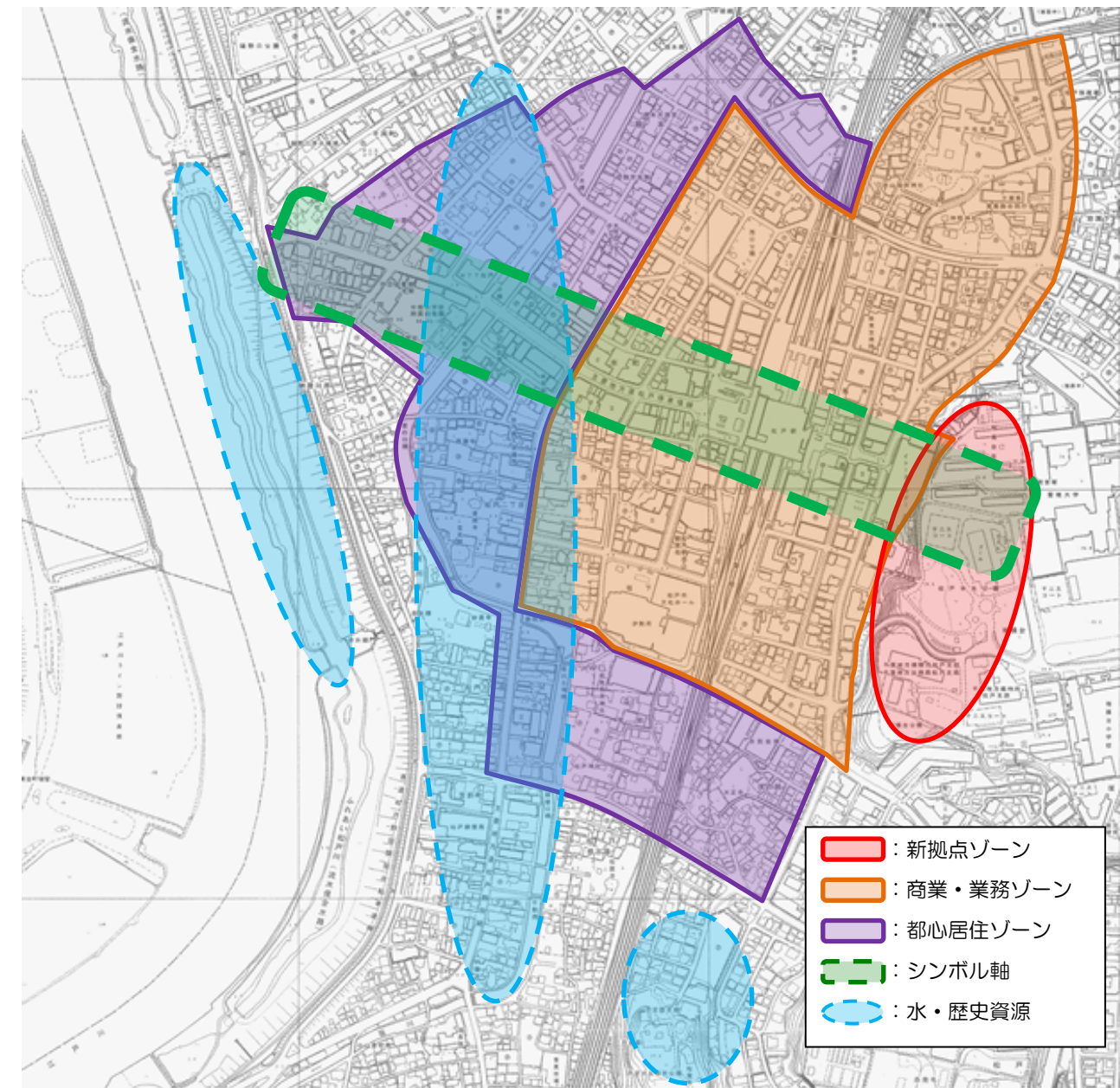
特性：都内へのアクセスが良好な松戸駅の徒歩圏にあり、住環境として好立地だが、駐車場等の低・未利用地があるなど全体的に高度利用が図られていない。
将来像：都市基盤の改善や都心にふさわしい住宅供給の促進により、防災性の向上や土地の高度利用が進められ、居住人口が増加している。

◎シンボル軸 「“にぎわい”と“やすらぎ”をつなぐシンボルロード」

特性：相模台から松戸駅を経て江戸川へと向かう地域の中心軸に位置しているが、バリアフリー化や景観形成などで課題を抱えている。
将来像：台地から水辺までのアクセスが確保されるとともに、周辺と調和した良好な景観が形成され、地域を代表する中心軸となっている。

◎水・歴史資源 「なつかしさと憩いを感じる自然と文化のまち」

特性：江戸川、坂川などの水辺資源や旧水戸街道沿いの寺社・歴史的建造物、戸定邸などの歴史資源があるなど、多くの地域資源が集まっている。
将来像：地域資源と調和した良好な街並みや親水空間などが整備され、多くの人々が水や歴史を楽しめるようになっている。



2. ゾーンにとらわれない取り組み

・松戸駅改良

▽全域的施策

- ・都市基盤の整備
- ・緑化の推進
- ・公共施設再編
- ・良好な景観形成

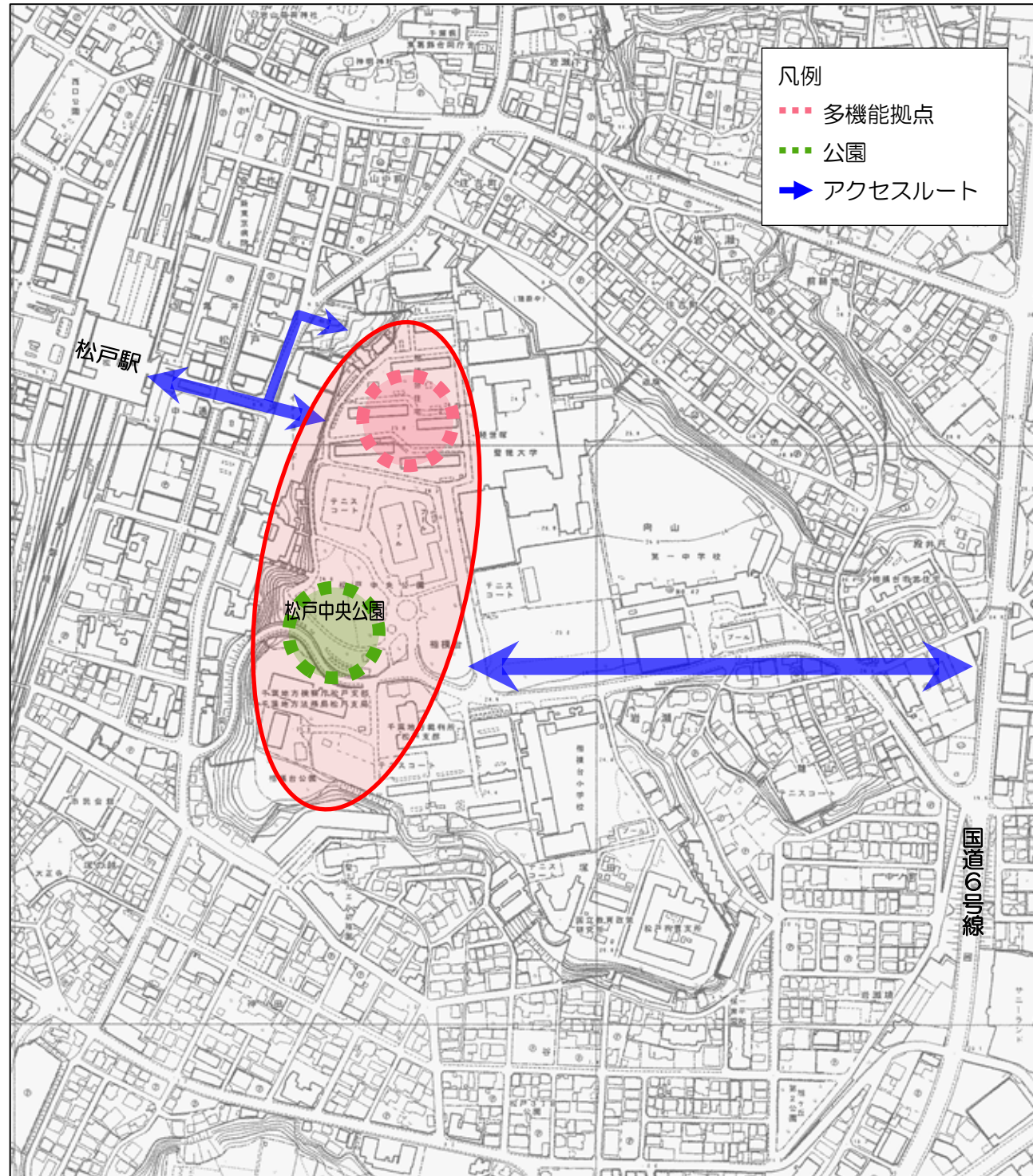
▽広域的施策

- ・「矢切の渡し」と連携
- ・松戸ー成田空港間の直通運行を要請

1. 新拠点ゾーン 「新たな松戸の顔となる便利で魅力あふれる拠点」

取り組みの方向性

官舎跡地や松戸中央公園等の一体開発により、ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う。



●多機能拠点の整備

- ・官民連携による複合一体開発を実施し、商業・アミューズメント・子育て・教育・公共公益施設などを配置した複合施設を建設する。
- ・相乗効果を高めるため、駅東口や松戸中央公園との調和・連携を図る。
- ・訪れやすい交通環境への改善を図るため、駐車場・駐輪場を整備する。

●松戸中央公園の再整備

- ・多機能拠点の整備にあたり、公園の配置を見直すとともに、駅近傍の貴重な緑空間や防災拠点として魅力ある公園に再整備を行う。
- ・多機能拠点との相乗効果を考慮しつつ、賑わいや交流を図れる空間として、イベントスペースなどを創出する。

●アクセスルートの整備

- ・東口デッキの再整備・バリアフリー化を行う。
- ・駅から相模台台地への歩行者アクセスの強化を図る。
- ・国道6号線から多機能拠点へのアクセスを向上させるため、道路整備を行う。

考慮すべき事項

- ・公共施設再編
- ・国有地の取得
- ・用途地域・公園・道路などの都市計画の決定・変更
- ・相模台公園の移設
- ・多機能拠点の核となる商業・業務等施設の誘致

参考イメージ



福岡市 アクロス福岡



福岡市 天神中央公園

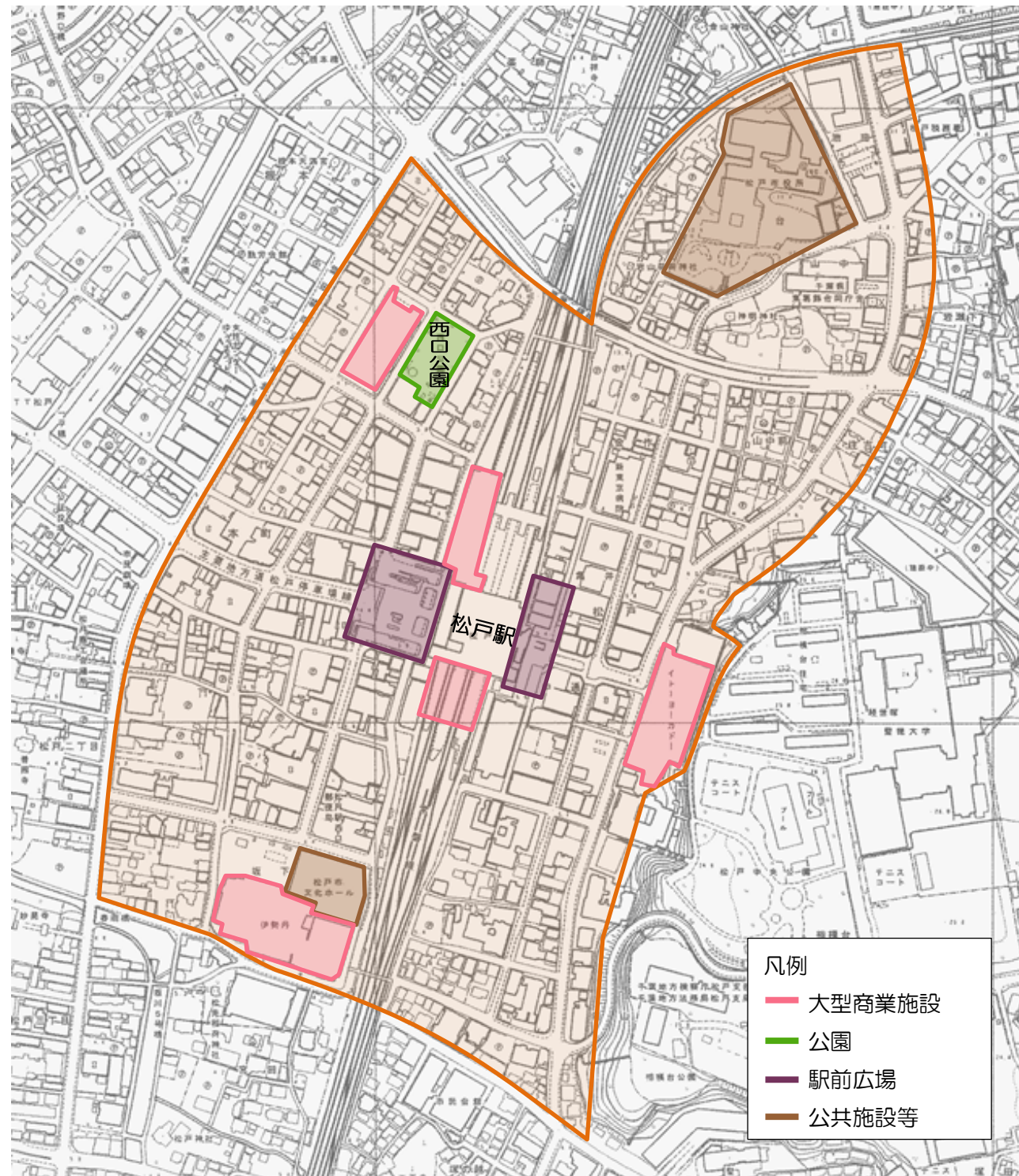


市川市 市川駅南口

2. 商業・業務ゾーン 「歩いて買物が楽しめる快適できれいなまち」

取り組みの方向性

中心商業地にふさわしい“にぎわい”を取り戻すため、新拠点ゾーンとの連携を図りながら、都市機能の更新を進める。



●市街地整備の推進

- ・ 駅近傍にふさわしい中心的な商業地としての基盤形成と土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業等を促進する。
- ・ 交通結節点機能を強化するため、道路・駅前広場・交通ターミナル・デッキ網等の基盤整備を行う。
- ・ 地域コミュニティ活動の拠点とするため、地元との連携を図りながら、西口公園の再整備を推進する。
- ・ 通勤・通学用と買物用の特性に合わせ、駐輪場整備などの放置自転車対策を行う。

●安全で快適な歩行者空間の導入

- ・ 駅前には、歩いてまわれる快適な環境を創出するため、一般車両の通行を制限した歩行者空間の段階的な導入を目指す。

●土地の高度利用の促進

- ・ 老朽化や低・未利用等の課題がある街区を中心に、低層部に商業を配置した複合型中高層住宅を供給するため、優良建築物等整備事業などの活用を促進する。

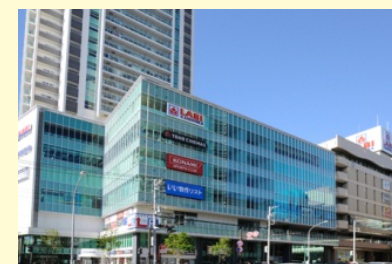
●商業施設の立地誘導

- ・ 商業などの賑わいを配置するため、地区計画等による誘導策や空き店舗対策などを有効に活用する。

考慮すべき事項

- ・ フリンジ駐車場の整備、公共駐車場の有効活用
- ・ 都市計画制度による規制・誘導

参考イメージ



横浜市 上大岡駅周辺地区の再開発



いわき市 いわき駅南口

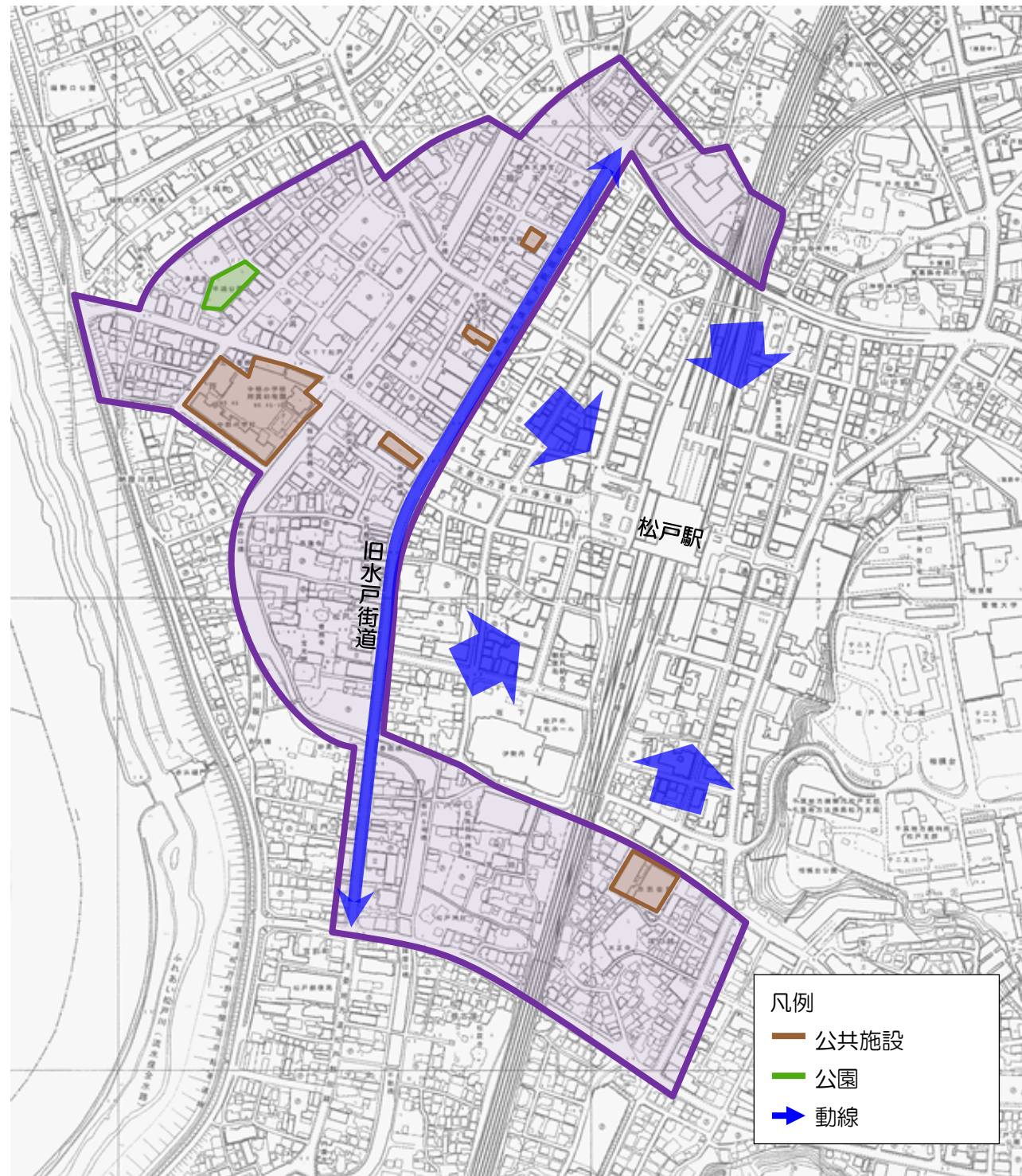


川口市 アートパーク並木元町公園

3. 都心居住ゾーン 「都市の利便と自然のうるおいを感じるまち」

取り組みの方向性

中心商業地に隣接する利便性を活かした、まちなかにふさわしい住環境を創出し、都心居住を促進する。



●街区整備の推進

- ・防災性を高めて安全・安心のまちを実現するため、狭隘道路など脆弱な道路基盤を抱える地区や、老朽木造建造物が多く存在している地区において、区画整理等の手法を活用し、街区整備を行う。
- ・緑の空間を増やすため、街区整備の一環として、公園や緑地等を創出する。

●旧水戸街道及び沿道の整備

- ・都市計画道路 3.5.28 号の拡幅整備、バリアフリー化を行う。また、歩道は、歴史的建造物と調和したデザインにする。
- ・沿道で土地の有効活用が図られていない街区については、低層階に商業業務床を配置した複合型中高層住宅を供給するため、優良建築物等整備事業の手法により共同化を促進する。

●良好な住環境の実現

- ・都心にふさわしい住宅の供給を促進する。
- ・あわせて、低炭素型のまちづくりのため、省エネ住宅等の促進を図る。
- ・市街地の防災性向上のため、共同住宅に防災倉庫の設置を促進する。

考慮すべき事項

- ・公共施設再編
- ・都市計画制度による規制・誘導

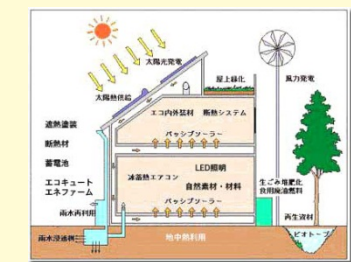
参考イメージ



所沢市 ファルマン通り



北区 神谷一丁目

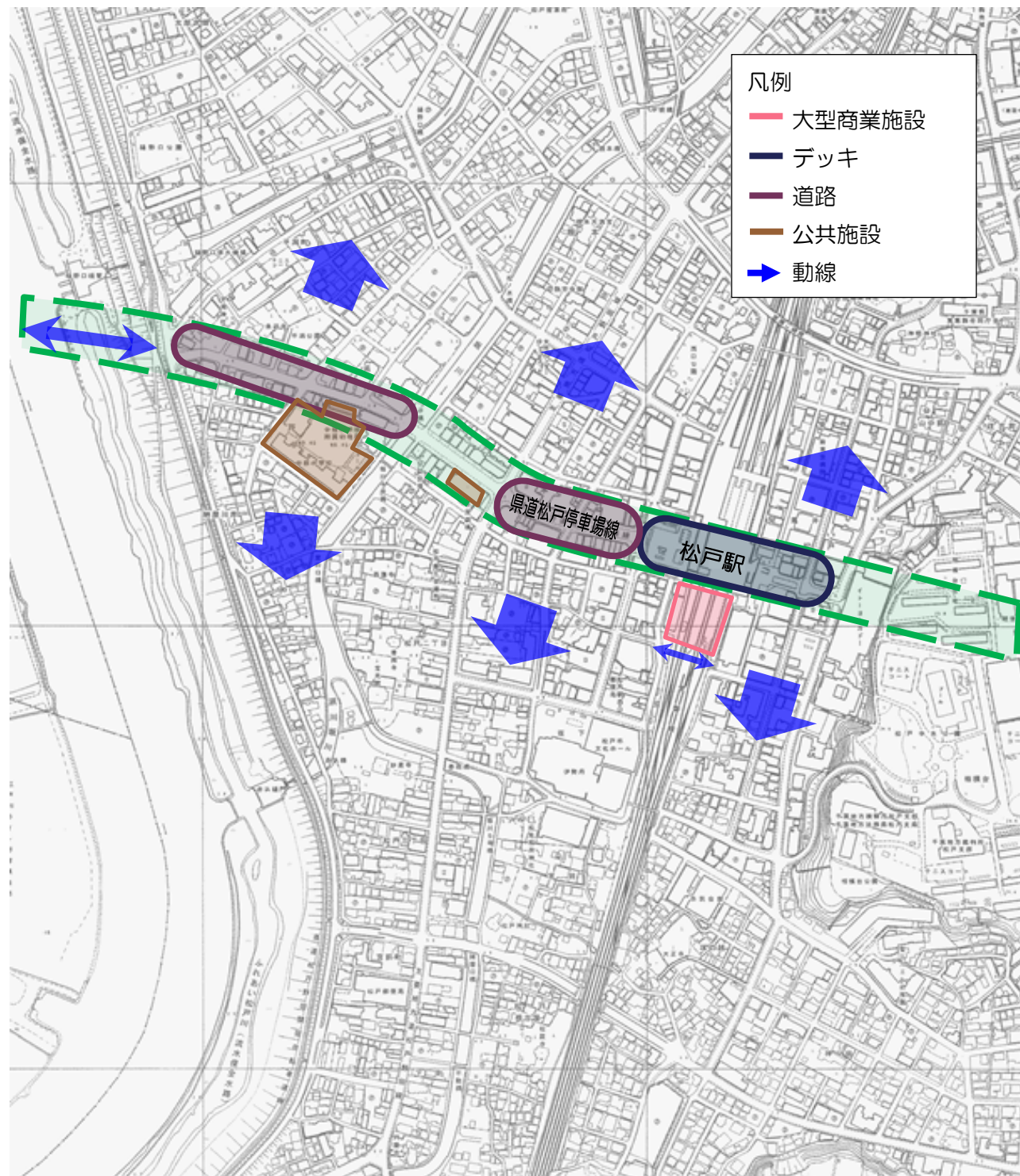


省エネ住宅

4. シンボル軸 「“にぎわい”と“やすらぎ”をつなぐシンボルロード」

取り組みの方向性

円滑な移動と回遊性の向上を図るとともに、良好な景観形成と沿道の有効利用を行い、台地と水辺をつなぐ地域の中心軸を形成する。



●シンボル軸道路の形成

- ・県道松戸停車場線を再整備し、緑化や案内板の設置などを行う。また、周辺建物の壁面位置後退を誘導するとともに、休憩施設の設置などを行い、快適な歩行者空間を創出する。
- ・親水空間へのアクセスを向上させるため、都市計画道路3、6、33号のうち、坂川から江戸川までの部分についてバリアフリー化を進める。また、長期的には電線類地中化と道路拡幅を目指す。
- ・対岸へのアクセスと防災性の向上を図るため、人道橋を整備する。

●デッキ網の強化

- ・デッキのバリアフリー化を進めるとともに、再開発等に併せて周辺建物への接続や延伸を行う。
- ・東西間の歩行者動線の強化と駅改良による集客効果を周辺地へ波及させるため、周辺建物の更新にあわせ新駅ビル南側に新たな東西自由通路を整備する。

●沿道の街並み形成

- ・周辺と調和し、連続性を持った良好な景観を形成するため、沿道建物の形態・色彩などを誘導する。

考慮すべき事項

- ・松戸駅改良事業
- ・都市計画制度による規制・誘導

参考イメージ



大阪市 曾根崎通り



大阪市 御堂筋



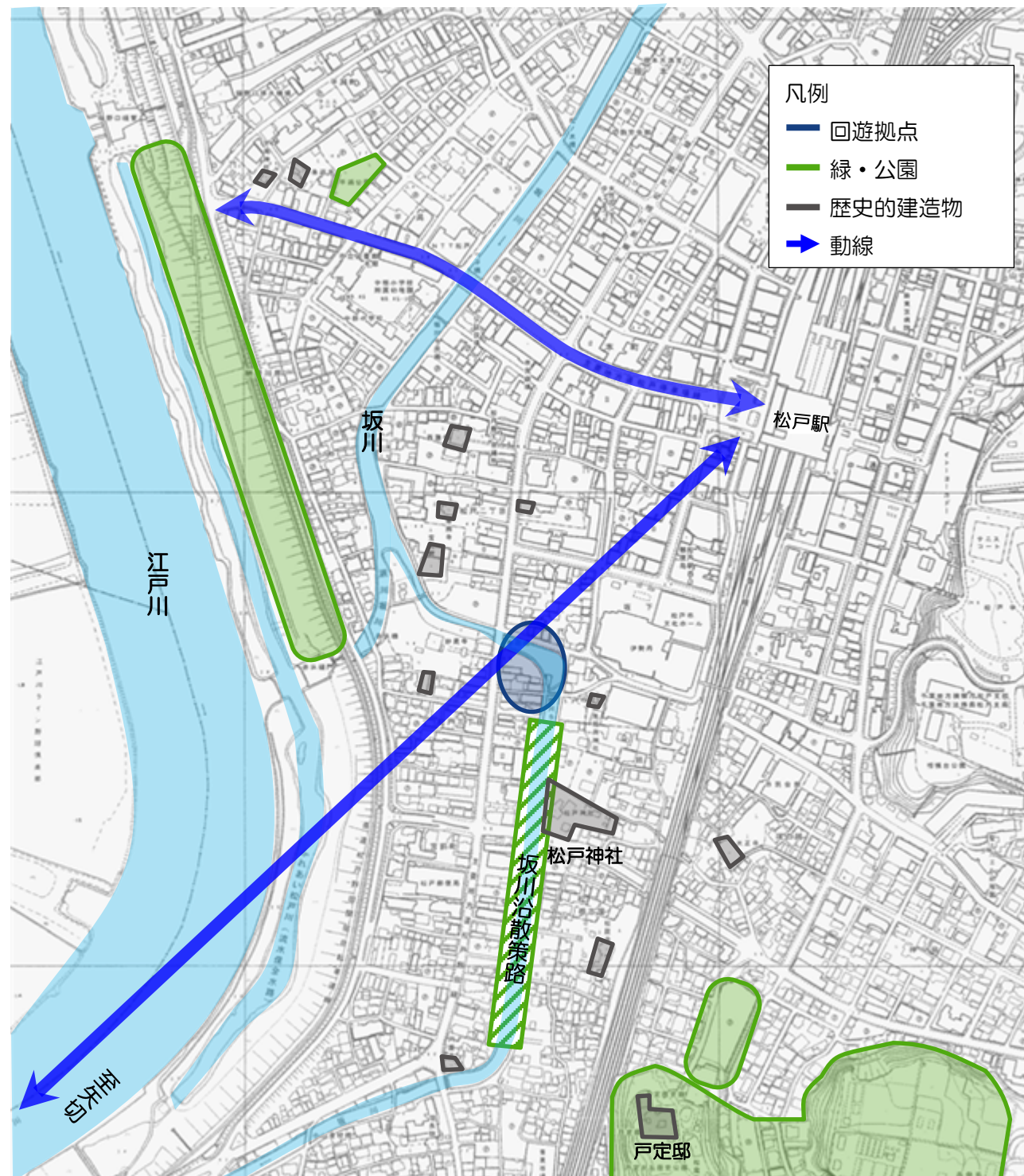
品川区 大崎駅

05.ゾーン別方針

5. 水・歴史資源 「なつかしさと憩いを感じる自然と文化のまち」

取り組みの方向性

江戸川、坂川などの水辺資源や旧水戸街道沿いの寺社や戸定邸などの歴史的建造物等を活かし、多くの人が水や歴史を楽しめるゾーンを創造する。



●親水空間の形成

- ・江戸川来訪者の憩いの場とするため、江戸川河川敷に自然を尊重した広場などを含めた有効活用を検討する。
- ・坂川沿いの臨時駐輪場用地を活用し、歴史と水辺の回遊拠点となるような親水広場を整備する。

●水陸両用バスの運行

- ・新たな観光資源を開発するため、松戸駅と「矢切の渡し」を結ぶ水陸両用バスを運行する。また、水陸両用バスにあわせて矢切に観光拠点を整備する。

●水辺と歴史を楽しめる散策路の形成

- ・坂川沿いに、自然と調和した散策路を整備する。
- ・散策路と調和した良好な街並みを形成するため、地区計画等の活用を図る。
- ・寺社や古民家などの歴史的建造物を交流・観光スポットとして育成する。

●戸定フォーラム予定地における公園整備

- ・相模台公園の機能移転を行い、戸定邸と一体となった公園を整備する。

考慮すべき事項

- ・自然環境との調和
- ・歴史資源の保全
- ・地域・関係団体との連携
- ・都市計画制度による規制・誘導

参考イメージ



香取市 佐原伝建地区



水陸両用バス



豊田市 どんぐりの里

06. 短・中期的取り組み整理

短・中期的取り組み整理

概ね10年以内を目標として取り組む施策と官民の役割分担について下記のとおり整理を行った。なお、この取り組み整理は市としての考えを示したものであるため、確定したものではなく、今後の調整が必要となる。

	多様なニーズが満たされる 活気あふれるまち	誰もが安全で円滑に移動できる街	様々な世代が、 住み続けたい・移り住みたいと思うまち	価値ある地域資源が 活かされ楽しめる街
新拠点ゾーン	官民連携による多機能拠点の整備			松戸中央公園の再整備
		東口デッキの再整備・バリアフリー化		
		国道6号線からのアクセスルートの整備		
商業・業務ゾーン	市街地再開発事業等の促進			
		道路・駅広・交通ターミナル・デッキ網等の 交通基盤の整備		
		放置自転車対策		
	共同化の促進			
	商業施設の立地誘導			西口公園の再整備
都心居住ゾーン	区画整理等の街区整備の促進			
		旧水戸街道の整備		
	共同化の促進			
			都心にふさわしい住宅供給の促進	
シンボル軸		シンボル軸道路の整備		
		人道橋の整備		
	沿道の街並み形成			
		デッキ網の強化		
水・歴史資源			親水空間の形成	
				水陸両用バスの運行
		散策路の形成		
				戸定フォーラム予定地における公園整備
ゾーンにとらわれない取り組み	松戸駅改良			
	公共施設再編			
		松戸ー成田空港間の直通運転		「矢切の渡し」と連携

黄色：主に地元・民間が主体で進めていくもの 緑：地元・民間・行政が連携して進めるもの 赤：主に行政が主体で進めていくもの