

序章・新拠点ゾーン整備基本計画について

新拠点ゾーン整備基本計画の位置付け

千葉県や本市の上位計画に即し、関係計画と整合が図られる。

- 特に関係の深い上位計画  
「松戸駅周辺まちづくり基本構想」  
「新拠点ゾーン整備基本構想」
- 整合が図られる関係計画  
「(仮称)市役所機能再編整備基本構想・基本計画」  
「(仮称)松戸市文化複合施設整備基本構想」

新拠点ゾーン整備基本計画の考え方と構成

- 「松戸駅周辺まちづくり基本構想」「新拠点ゾーン整備基本構想」で示した方針をもとに、「本市をとりまく社会動向」「ワークショップでの主な意見・専門家の示唆」を踏まえ「松戸駅周辺におけるまちづくりの方向性」を整理。(第1章)
- 第1章を踏まえ、松戸駅周辺地域における新拠点ゾーンに求められる機能を整理。(第2章)
- 機能を展開する空間形成を整理。(第3章)
- 整備に向けての考え方や進め方を整理。(第4章)
- 概算事業費を整理。(第5章)

第1章・新拠点ゾーン整備基本計画策定にあたって

松戸駅周辺まちづくり基本構想

- 基本構想コンセプト  
Be ルネサンス 松戸 ～松戸駅周辺を文化の香る にぎわいあふれる広場へ～
- 松戸駅周辺の将来像  
・多様なニーズが満たされる活気あふれるまち  
・様々な世代が、住み続けたい・移り住みたいと思うまち  
・人の流れが多く、歩行者に優しいまち  
・価値ある自然や地域資源が生かされる愛着を感じるまち
- まちづくり方針  
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」  
官舎跡地や松戸中央公園などの一体開発により、ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う

新拠点ゾーン整備基本構想

- 新拠点ゾーンのコンセプト（目指すべき方向性）  
「まつど・新・シビックコア」  
・多核都市松戸の、もっとも中心の核（コア）となる。松戸市民の広場となる。  
・「東京に最も近いみどり豊かな生活都市」として、松戸ならではの魅力の象徴（コア）となる。  
・多様・多世代の市民が集い、新しい多彩な市民活動・文化活動が始まり、活気あふれる松戸を創り出す（クリエイトする）拠点（コア）となる。

本市をとりまく社会動向

- ① 少子高齢化の進展と人口減少社会の到来  
15歳未満の人口は減少傾向、65歳以上の人口は増加傾向にある。
- ② 公共施設の再編  
昭和40年代から整備された公共施設の老朽化が進む。今後、建物や設備の大規模改修や建替えが集中的に発生する。
- ③ コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり  
多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造による活力あるまちづくりを推進。
- ④ ライフスタイルの変化  
「働き方改革」の推進により、時間や場所にとらわれず柔軟に働ける環境整備が進む。本市は都心近郊で高い交通利便性を有し、これからのライフスタイルに即した新たな大都市近郊のまちづくりを進める。
- ⑤ 災害への対応  
近年、地震や異常気象など大規模な災害が多く発生。災害発生時、帰宅困難者への対応や水害対策が強く求められる。市役所（現在の本庁舎）は、耐震性能不足や水害時の周辺水没など、災害対応機能が十分に果たせるとは言えない状況となっている。
- ⑥ 新型コロナウイルス感染症の世界的大流行  
変化していく社会にも対応していける可変性という視点により、現時点で決めてしまわずにこれからの検討課題として残しておく部分を含むことが必要。

MATSUDOING 2050 の取り組み

30年後の松戸駅周辺の将来を見据えてまちづくりの主体となる「MATSUDOING 2050」プロジェクト

ワークショップの開催

松戸に暮らす人、働く人、訪れる人のすべてに魅力ある拠点とするために、松戸駅周辺地域の30年後の将来をテーマに市民と市の若手職員が今後のまちづくりを一緒に考える。

⇒松戸駅周辺地域における新拠点ゾーンの可能性や役割をより明確にとらえることができた。

MATSUDOING 2050 ～わたしがつくる!まつどのみらい～	
MATSUDO + DOING → MATSUDOING 2050 ～わたしがつくる! まつどのみらい～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・・・まつどをつくり続ける</li> <li>・・・30年後の将来を</li> <li>・・・自分事として考える</li> </ul>



ワークショップでの主な意見と大別

- 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）

記載のコメントは、ワークショップ参加者の意見をそのまま掲載しています。

ワークショップのコンダクター・キーノートの示唆

- 横張 真（東京大学大学院工学系研究科教授）  
責任をもって意思決定の主体としてまちづくりに参加する市民と、若手の未来ある職員との協働によるワークショップの取り組みは、回を重ねるごとに一体感が醸成された。この取り組みは、これからのまちづくりの財産になっていくだろう。
- 西村 幸夫（神戸芸術工科大学教授）  
江戸時代から近代までの松戸の歴史が層となって重なるという面白い地形や歴史を有していることを新拠点ゾーンのまちづくりに生かしてほしい。
- 宮城 俊作（東京大学大学院工学系研究科教授）  
「みどり」のパブリックスペースからまちのあり方を考え、市民が主役となって関わりながら、様々な空間の機能やそこで展開されるアクティビティを構想してほしい。
- 秋田 典子（千葉大学大学院園芸学研究科准教授）  
松戸市には緑豊かな河川や公園などたくさんの資源がある。近隣都市との違いを考え、松戸でどんな物語をつくれるのか考えていきたい。
- 藤村 龍至（東京芸術大学大学院美術研究科准教授）  
「松戸らしさ」とはまず松戸の「ひと」や資本が商売（しごと）をしていることが重要であり、そのような「ひと」を「まち」の中で育てていく必要がある。
- 柳澤 要（千葉大学大学院工学研究院教授）  
公共施設を適正に削減しサービスを向上させる。そのため、民間が主体となりみんなで考えることが重要となる。
- 廣井 悠（東京大学大学院工学系研究科准教授）  
東日本大震災で得た教訓として、復旧・復興の要となる役所や市民の安全を守る避難所が被災してはならない。防災拠点には、災害発生時から復旧まで幅広く対応できる機能の集積が求められる。

松戸駅周辺におけるまちづくりの方向性

松戸駅周辺のポテンシャルと生かし方

- ① 豊かな自然環境  
都心近郊でありながら、江戸川や坂川、松戸中央公園などの豊かな自然を身近に感じる。
- ② 受け継いできた歴史性  
宿場町としての建造物や寺院が残る。また、陸軍工兵学校などが立地していた歴史性を感じられる。
- ③ 多様な活動を受け入れる基盤  
コミュニティや都心にはないゆとりある空間、自然が残り、市民の様々な活動に応じた場を提供できる。

松戸駅周辺で改善すべき課題

- ① 都市機能の更新  
昭和40年代に整備された良好な都市基盤は、更新時期を迎え、官舎跡地など有効活用が図られていない。
- ② 駅と新拠点ゾーンのアクセス改善  
松戸駅と新拠点ゾーンには約20メートルの高低差があり、アクセスに課題。
- ③ まちの活力の低下  
近隣市の大型商業施設出店などにより、商業・業務面において活力が薄れつつある。
- ④ 災害時の不安  
水害・地震への対策など、防災機能の強化が必要。



## 第2章・新拠点ゾーンに求められる機能

第1章で整理した松戸駅周辺地域におけるまちづくりの方向性から、新拠点ゾーンの役割や特性、周辺地域との関係性などを考慮し、**3つの機能**として整理。

### (1) みどりを豊かに生かす機能

現状の豊富な資源でもある「緑」を十分に生かし、豊かな「みどり」として再構成する。

暮らしの中で「みどり」が感じられる場を創出することで、従来とは形を変えた新たな「みどり」として人々に認識され、松戸の魅力となり新たな世代に受け継がれていく。

※「みどり」とは、樹木、草花などの植物を基本として樹林地、農地、草地、水辺・水面、公園などの緑地やオープンスペース、学校のグラウンド、民有地の植栽地のほか、水や土壌、大気、生き物の生息地などが一体となって構成された環境及び人との関わりを含めてとらえたものと定義します。

### (2) 多様な暮らしを充実させる機能

好ましい機能として示す**3つのシーン**の実現のため、これからも議論し続けること、つくり上げた後も変化することを前提としておくことが大切。

#### ① 人々と交流し学びたい！

市民の活動や交流を促し、周辺との機能的、空間的な連携、豊かな歴史や文化などの学びをサポート。豊かなみどりを中心に、様々な活動が目的や用途、時間や季節に応じて様々な場所で展開。

#### ② 松戸ならではのワーク・ライフ・バランスを実現したい！

みどりと連携し、様々な活動をサポートするスペース、滞在型図書館機能、松戸の歴史や文化・自然に触れあい、学べるカルチャーゾーン、サテライトオフィスなど、様々なアクティビティの受け皿。

また、平常時だけでなく非常時においても、サテライトオフィスなど、情報通信ネットワーク、事務機器の支援サービスを提供できる環境により、職場に通勤せず職務を遂行できる、事業の継続性を担保するバックアップ機能を果たす。

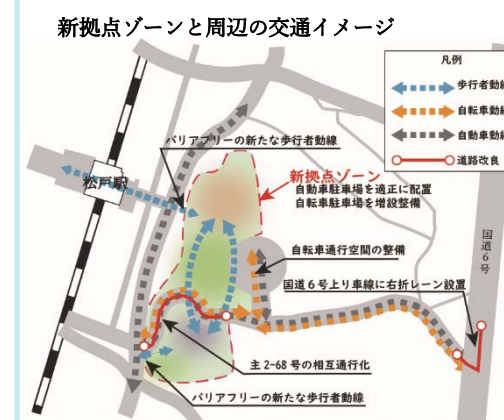
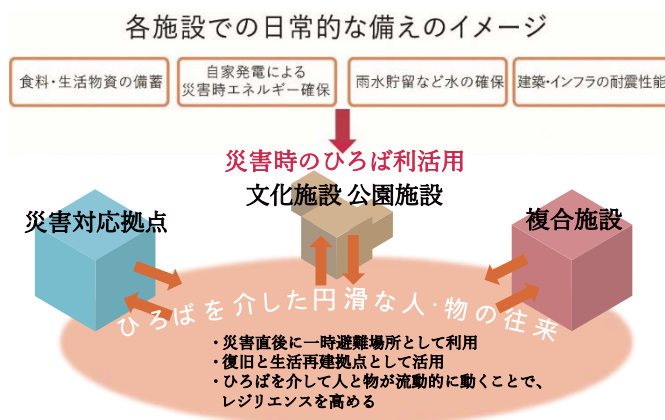
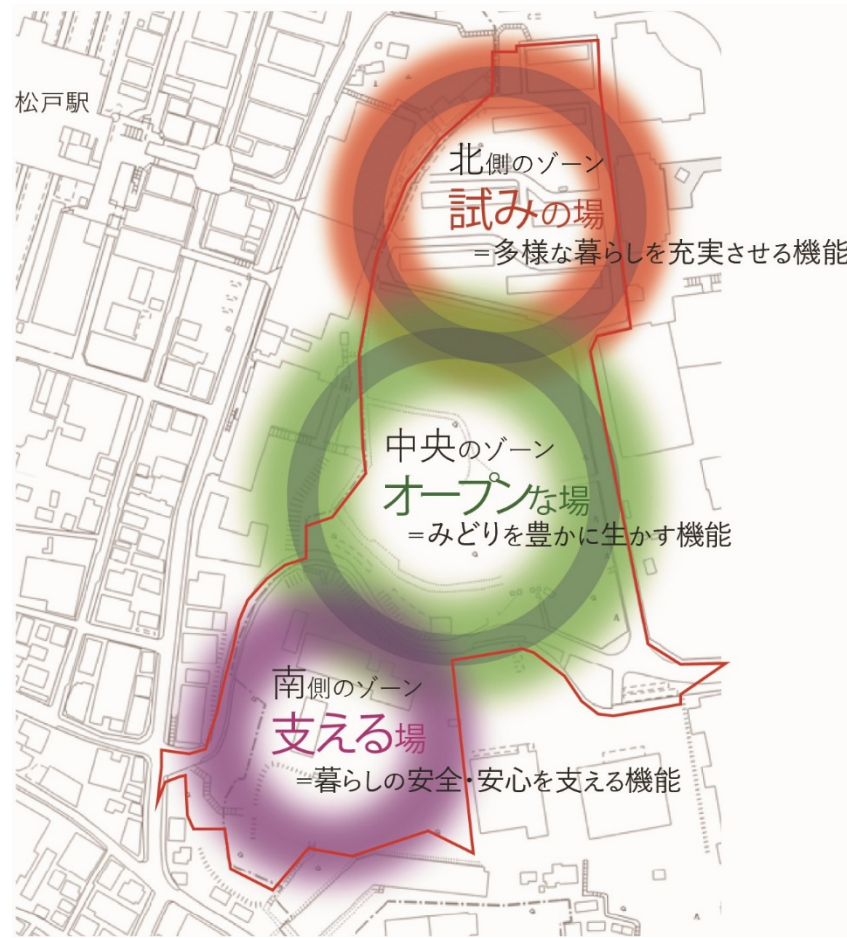
#### ③ 質の高いサービスを受けたい！

産官学民連携で福祉・子育てなど、暮らしを支える便利な機能を気軽に利用できるよう集約。各機能が一体となり、市民活動などをサポートすることで市民サービスの向上を図る。

### (3) 暮らしの安全・安心を支える機能

災害に対するレジリエンス（復元力）の確保

非常時の中心的な役割を担う防災拠点として、災害対応機能や減災機能を整備。新拠点ゾーン全体には、帰宅困難者一時滞在施設となる公共施設などを適正に配置。公園の広場を各種災害対応を補完するための場所として活用、レジリエンスを確保。



## 第3章・新拠点ゾーンにおける空間形成

「新拠点ゾーンに求められる機能」を**3つの場**(=機能を実現する空間)として形成。

### (1) 中央ゾーン: オープンな場 = みどりを豊かに生かす

みどり豊かな空間を中心に、「試みの場」、「支える場」と連続した一体感をもたらす場。

### (2) 北側ゾーン: 試みの場 = 多様な暮らしを充実させる

「多様な暮らしを充実させる機能」を、市民や民間事業者、大学、行政などの協働により可能性を検討・実践し続ける場。

### (3) 南側ゾーン: 支える場 = 暮らしの安全・安心を支える

非常時の災害対応(幅広い災害対応の実現)や復旧・復興の拠点とするとともに、日常では市民サービスを充実させる場。

3つの場がそれぞれに求められる機能を体現する場としながら、目的・建物用途・建物内外の場所にとらわれず、時には複数の場が一体として活用されるなど、日々形を変えながら新拠点ゾーン全体に効率よく展開され、相互に補完し合える空間形成に取り組む。

## 新拠点ゾーンと周辺交通に関する考え方

### ① 歩行者動線: 歩行者に優しく、歩いて楽しい

全ての人が高低差のある地形を妨げと感ずることなく移動できるような、**歩行者中心のまちづくり**を目指す。

- 松戸駅と新拠点ゾーンを結ぶシンボル軸を段階的に整備。
- 南側S字の市道は、歩道の拡幅、道路勾配や見通しの改善。
- 相模台公園隣接地への市役所機能の再編整備と連携し、エスカレーター・エレベーターなどの歩行者動線を整備。

### ② 自転車動線: 自転車駐車需要に対応し、良好な歩行者空間を創出する

- 既存自転車駐車を再整備(増設)。
- 市道の再整備により、自転車通行空間を整備するとともに、道路勾配の改善を図る。

### ③ 自動車動線: 自動車でのアクセスは分散させ、利便性は向上させる

- 国道6号(上り線)から市道への右折レーンを整備。
- 南側S字の市道(一方通行)を相互通行に整備。
- 駐車を適正に配置、新拠点ゾーンを訪れる多様な人々の快適性を向上。

## 第4章・新拠点ゾーン整備に向けて

これまでの検討を踏まえ、アフターコロナの社会に向け、今後もMATSUDOING 2050などの取り組みを行いつつ慎重に進める。

	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					

### ○土地区画整理事業-第1段階-

敷地の整序のため土地区画整理事業を用いる。施設整備する敷地を国から取得。

### ○市役所機能の再編整備【支える場】-第2段階-

災害時の支援機能(減災・復元力など)を始めとする市役所機能を再編し、南側を中心に整備。

### ○商業・業務・文化機能の整備【試みの場】-第3段階-

MATSUDOING 2050などにより市民とともに検討を進め、オープンな場と連携した商業・業務・文化機能の整備を検討。

### ○公園の整備【オープンな場】

MATSUDOING 2050などにより市民とともに検討を進め、試みの場・支える場と連携した公園整備を行う。

## 第5章・概算事業費

(1) 現時点で想定される施設規模に基づき算出

※確定した事業費ではありません。

○ 基盤整備	約 65 億円
土地区画整理事業 約 37 億円、道路整備 約 8 億円、公園整備 約 20 億円	
○ 市役所機能の再編整備	約 182 億円
土地取得 約 27 億円(約31万円/㎡)、施設建設(延床面積30,000㎡) 約 129 億円(約43万円/㎡)、地下駐車場 約 26 億円	
○ 商業・業務・文化機能の整備	今後検討
○ その他 自動車駐車場(200台、うち市役所来庁者用30台) 約40億円、自転車駐車場(1,500台) 約14億円	約 54 億円

(2) 想定される財源及び事業効果を整理

○ 想定される財源	約 172 億円
保留地(活用or売却) 約37億円、国庫補助(道路・公園ほか) 約25億円、庁舎建設基金 約75億円、庁舎跡地売却 約35億円	
○ 想定される事業効果(30年間)	約 114 億円
庁舎賃料削減 約51億円、光熱費削減 約18億円、自動車駐車場収益(170台) 約31億円、自転車駐車場収益(1,500台) 約14億円	
税込増想定分 約55億円・・・庁舎跡地売却による民間開発想定効果分のため、事業効果合計には含めていない	