

民間誘導方策検討におけるサウンディング型市場調査（調査②） 結果概要

1. サウンディング型市場調査の概要

1) 調査名称

都市再生緊急整備地域の民間誘導方策検討における『松戸駅周辺地域の不動産開発』のサウンディング型市場調査（調査②）

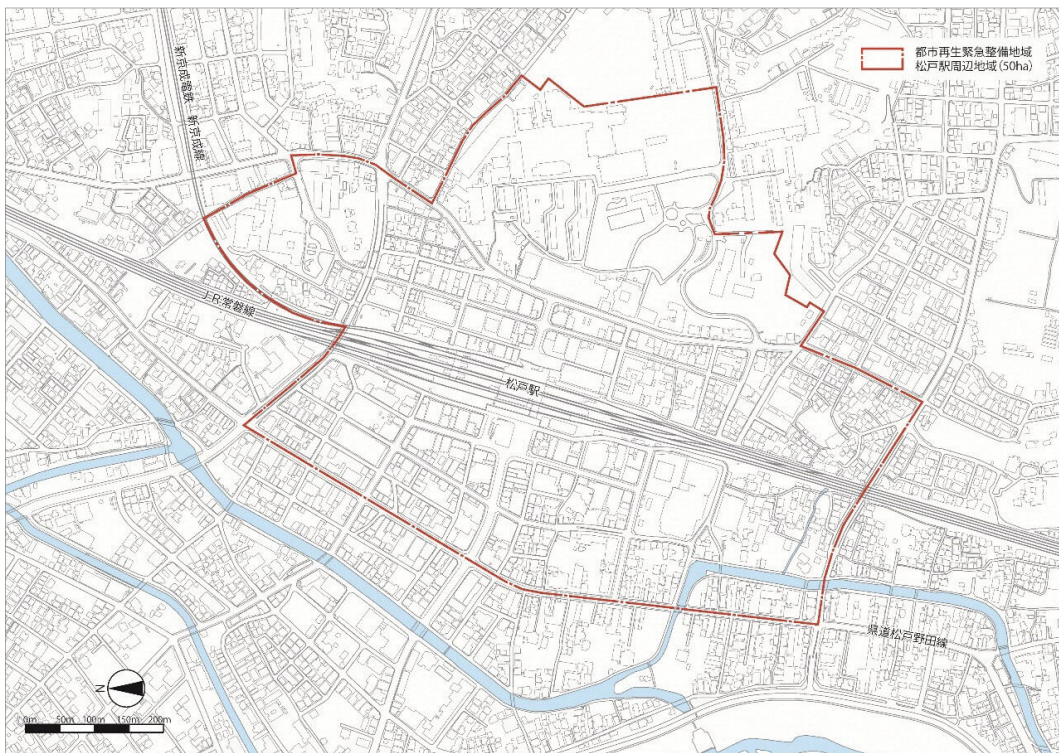
2) 調査の目的

サウンディング型市場調査（以下、「本調査」と言う。）では、都市再生緊急整備地域内の松戸駅周辺地域での再開発等による高度利用化の促進やオープンスペースの創出、商業・業務機能の集積、都市型住宅の供給、また公共施設の整備改善のため、下記を目的としています。

本調査の目的

- 民間開発事業者の開発状況並びに、松戸駅周辺の活性化に向けた民間事業者の考え方等を把握することを目的とします。
- 松戸市に期待されている支援策を把握し、民間開発事業の不動産開発を誘導することを目的とします。（松戸駅周辺の民間開発事業の開発しやすい環境づくり。）

3) 調査の対象：下図の都市再生緊急整備地域内（赤枠内）とする。



4) 調査の実施経過：本調査は、下記のスケジュールで実施しました。

日程（令和4年度）	項目
9月15日	実施要領の公表
9月15日～9月30日	質問書及び参加申込の受付（質問は個別に回答）
9月30日	質問書の受付締め切り日 参加申込書の受付締め切り日
10月31日	提案書の提出締め切り日
11月24日、28日 12月23日、26日	個別の意見交換会の開催（4日間） （12月は、主に調査③を提案する事業者）

※本調査とは別に実施した『調査③』に参加された事業者の意見交換会については、事業者の希望を踏まえて12月に開催したのもありました。

2. 調査の参加事業者

参加申込：13社（事業遂行能力のあるデベロッパ、ゼネコンなどの開発事業者）

3. 事業者からの回答並びに提案（概要）

①松戸駅周辺は、商業・業務・住宅などの不動産開発の事業ポテンシャルについて

- 住宅は、JR常磐線快速停車駅である「松戸」駅周辺は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との回答がありました。
- 商業は、地元住民の日常生活に資する程度の小・中規模店舗であれば、事業ポテンシャルがあるが、大規模なレジャー施設やホームセンター等の大型商業施設は、道路基盤の脆弱性や駐車場整備が足かせになるため不適、ホテルに関しては出店需要が「低い」。との回答がありました。
- 業務は、都心へのアクセスが良好であるため、大規模オフィスの需要は低いが、周辺人口に対応する規模の環境や働きやすさを追求した先進のオフィス床需要を満たす業務床、企業の支店機能、サテライトオフィス機能のニーズに対応した一定のポテンシャルを有するとの回答がありました。

②都市再生緊急整備地域の指定により事業のポテンシャルは上がっているのかについて

- 都市再生緊急整備地域の指定により、都市計画や建築条例の緩和、道路の上下空間の活用など、行政の補助があることが前提で民間企業として検討が進められるが、それのみで直ちに事業の動機付けとはなりにくく、事業のポテンシャル自体は上がっていないとの回答がありました。
- その理由としては、下記の回答がありました。
 - ・松戸駅周辺は、商業・業務床の需要が限定的であり、都市再生特別地区などの手法で容積率を緩和しても消化しきれない恐れがあることや、認定事業に対する金融支援や税制支援も、事業の手助けにはなるが、後押しするほどには効果がないこと。
 - ・また、松戸駅周辺は、都心のオフィス街とは異なり人が生活する場でもあるため、日照権

の問題など高い建物を建てにくい環境であることや、街区や敷地が細分化されている上、道路など公共施設が弱く大規模開発がしにくい環境であること、また地元の権利者の意識は変わっていないことなど、指定を受けたとしても開発を取巻く環境は変わっていないこと。

③民間事業者による不動産開発を行う上で課題について

- 多くの街区が、0.5 ha未満で再開発等大規模な開発になじまないことや、その中でも土地が細分化されているため、個々の地権者ごとに建替えや売却が行われており、不動産所有者の代替わりや建物老朽化等を起因とした等価交換等の手法による小規模な機能更新が進められてきた。そのため、個別の建替えだけでなく、街区再編を含めたまちづくりの機運を高めるきっかけを作ることが必要との回答がありました。
- また、松戸駅周辺地域においては既に高容積が設定されているため、個別開発によって一定の高度利用が進んでいることが都市構造上の課題となっているとの回答もありました。
- 基盤目状に道路が整備されているが、細街路が多く、駅へのアクセス性が脆弱で大規模開発を支える道路が少ない。特に東口は交通アクセスが悪く、大規模開発を進めるに当たっては交通処理、駐車場の整備が課題となってくるとの回答がありました。
- また、大規模再開発を行えば、バス、自動車等集客が期待できるが、松戸駅東口のバスロータリーは駅から離れた距離にあり、利用者にとっては乗り換えがしにくい状態であるため、円滑な乗り換えが可能なバスロータリーの再整備、道路基盤の改善が必要になってくるとの回答もありました。
- 都市再生緊急整備地域内の一部の建物では老朽化が進み、空きテナントが埋まらずに、街の賑わいに寄与しない建物が散見されるとの回答や、一方で、豊富な乗客者数と駅勢圏のポテンシャルから、小規模なビルであってもテナント収入が期待できるため、建物オーナーとしても建て替えに際して共同化を検討する動機が低いことが想定されるとの回答がありました。
- また、松戸駅周辺のペDESTリアンデッキが老朽化しており、バリアフリー化もされていない。デッキは建物と接続しているものの、周辺建物とのレベル差があり、今後開発を進めていく上での支障が出ることが想定されるため、デッキの再整備についても課題となってくるとの回答もありました。

④不動産開発を進める上で市に期待する支援等について

- 個別の無秩序な開発が行われないような容積緩和などのガイドラインや共同建て替え促進施策等の策定が必要との回答がありました。
- 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の方針の策定が必要との回答もありました。
- 土地・建物の所有形態が複雑なため、民間事業者単体での参画が困難であることから、事業初動段階の行政主導による地元のまちづくり検討の機運醸成や合意形成に向けた支援が必要との回答もありました。
- 現行法規による各種規制(用途地域、駐車場付置義務等)の一部緩和や、補助金、容積緩和、空地創出のための許認可への柔軟な対応が必要との回答もありました。
- その他、補助金(一般会計、公共施設管理者負担金等)交付や公共床導入等の事業支援や、交通広場、バスターミナル等の拠点的な交通機能整備や道路拡幅等の官民連携による交通再編が必要との回答もありました。

⑤ **不動産開発を行うにあたり、『開発可能な範囲』又は『開発を行いたい範囲』並びに事業手法などについて**

- 各事業者から、松戸駅周辺における不動産開発の開発可能な範囲や、事業手法など、様々な提案がありました。

4. 今後の方向性について

今回の調査により、各事業者から多様かつ貴重な意見及び提案がなされ、民間開発事業者の開発状況並びに、松戸駅周辺の活性化に向けた民間事業者の考え方等を把握することが出来ました。

また、松戸市に期待されている支援策も把握ができました。今回の調査結果をもとに民間開発事業の不動産開発を誘導するために、松戸駅周辺の民間開発事業の開発しやすい環境づくりについて、引き続き検討を進めて参ります。

以 上