

松戸都市計画

都市再開発の方針

千葉県告示第 172 号
平成 28 年 3 月 4 日
都市計画決定
縦覧図書

平成 28 年 3 月 4 日

千葉県

松戸都市計画都市再開発の方針の変更

松戸都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

目 次

1	都市再開発の目標	1
2	計画的な再開発が必要な市街地	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	3
表1	1号市街地の整備方針	5
表2	2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	7
	都市再開発の方針図	8
	都市再開発の方針附図	9

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。

そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどについて、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 松戸都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の北西部、都心から20km圏に位置し、江戸川を境に東京都と埼玉県に隣接しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

古くは水戸街道の宿場町として、また舟運交通の要衝として栄えていたが、高度経済成長期に、土地区画整理事業を中心とした住宅地開発が相次いで行われ、急速に都市化が進んだ。こうした背景により、既成市街地の中にはいまだ都市基盤施設が十分整備されていない地区や防災上の課題を抱えている地区があり、また、少子高齢化に対応した駅を中心とするコンパクトなまちづくりや低炭素都市づくりなど、社会情勢の変化への対応も求められている。

このような中、計画的な市街地環境の形成を図るため、市街地再開発事業等の実施や地域の特性に応じた開発手法により、合理的な土地利用を促進し都市機能の集約を図ることが必要である。

そこで、人口集中地区を基本に、計画的な都市機能の更新等が必要な既成市街地において、「住んでよいまち、訪ねてよいまち」という将来都市像の実現に向けて、都市整備の目標を「充実した生活都市づくり」「活力ある交流都市づくり」「調和の取れた土地利用」とし、地域の実情に応じた再開発を促進するため、松戸都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1) 土地の合理的な高度利用を図るべき地区

イ) 都心機能、中心商業・業務機能の回復・向上に貢献する地区

松戸地区は、本区域の中心市街地であり、広域的な商業・業務機能及び文化機能の集積や都心居住の促進を図るため、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用に努めるとともに都市基盤施設の整備を行い、本区域の中心市街地にふさわしい都市環境の整備を図る。

ロ) 地区の拠点としての回復、向上に貢献する地区

北小金・新松戸地区、六実地区は、商業機能等を強化するため、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図るとともに都市基盤施設の整備を行い、生活拠点としての利便性の向上を図る。

馬橋・北松戸地区は、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤施設の整備に合わせた市街地整備を促進し、良好な市街地の形成を図る。

2) 市街地の環境改善を図るべき地区

稔台・八柱地区、常盤平地区、小金原地区は、地域の居住環境の改善を進める。

3) 都市の防災性の向上を図るべき地区

松戸地区は、市街地再開発事業等を促進し、公共施設や都市施設、民間建築物の不燃化・耐震化を図るとともに、松戸中央公園の再整備等により、災害時の避難場所となる防災拠点を形成し、災害に強い都市の構築を図る。

4) 個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図るべき地区

松戸地区は、「松戸市景観計画」において、市街地の賑わいと緑や歴史的建造物などがつながる景観づくりが位置付けられていることから、松戸駅周辺の商業地、江戸川・坂川などの水辺、戸定邸などの歴史、松戸中央公園などの緑を地区の特性に合わせてうまく活用し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

北小金・新松戸地区は、北小金駅北口の整備により駅の利便性を高めるとともに、「松戸市景観計画」において景観重要公共施設として指定している参道に配慮した駅北口方面の顔づくりを推進し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

(2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、都市再開発の目標を実現する上で、再開発を推進する必要性が高いが事業熟度の低い地区について、今後、再開発の機運の醸成を図り、事業を誘導するため、馬橋駅周辺地区と北小金駅周辺北口地区を再開発を誘導すべき地区(以下「誘導地区」という。)として、表1並びに都市再開発の方針図及び方針附図のとおり位置付ける。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い松戸駅周辺地区などの3地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区(以下「2項再開発促進地区」という。)として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。また、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

松戸駅周辺地区は、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節点機能の強化を図り、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。また、地区外縁部においては、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進めるなど、利便性の高い良好な住環境の形成を図る。

北小金駅周辺南口地区は、再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災

性の向上を図るため、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進する。

六実駅周辺地区は、商業・居住環境の充実など拠点性の向上を図るため、都市計画道路や駅前広場などの都市基盤整備を行うとともに、土地の健全かつ合理的な有効利用や防災性の向上を図る。

表1 1号市街地の整備方針

図面対象番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開発を推進すべき地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
1	松戸地区 約521ha	本区域の中心市街地として魅力的な都市空間の形成・都市機能の集積強化・都心として相応しい居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅周辺は、土地の高度利用と都市基盤の強化を図るとともに、広域的な商業・業務・文化機能等の集積を図る。 ・地区内に分散する公共施設を再編するとともに、核となる施設を誘導し、集約型都市構造を目指す。 ・外縁部では、防災性の向上などを図り、都心居住を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 1・3・1号 高速外かく環状線 3・1・1号 外かく環状線 3・5・28号 茗荷橋竹ヶ花線 3・6・33号 松戸西口線 ・駅前広場の整備 ・デッキ網の整備 ・アクセス道路の整備 ・都市計画公園の再整備 2・2・12号 相模台公園 3・3・1号 松戸中央公園 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の賑わいと緑や歴史的建造物などがつながる景観づくりに努める。 ・シンボル軸道路の形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を創出する。 ・坂川や江戸川を活用した親水空間の形成を図る。 		<ul style="list-style-type: none"> ・松戸駅周辺地区
2	馬橋・北松戸地区 約208ha	都市基盤整備に合わせた良好な市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・馬橋駅東口は、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤施設の整備にあわせて、土地の高度利用を図るなど良好な市街地の整備を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 3・4・18号 馬橋根木内線 3・4・19号 馬橋駅前線 ・駅前広場の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・水辺資源や歴史資源と調和した景観作りに努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・馬橋駅周辺地区 	
3	北小金・新松戸地区 約252ha	拠点としての商業機能等の強化と良好な市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・北小金駅周辺は、土地の高度利用や都市基盤施設の整備を図るとともに、商業機能等の拡充を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 3・4・18号 馬橋根木内線 ・駅前広場の整備 ・駅前線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史資源と調和した個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。 ・オープンスペース等、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北小金駅周辺北口地区 	<ul style="list-style-type: none"> ・北小金駅周辺南口地区

区 面 対 象 番 号	地 区 名 称 (h a)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導 すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合 的に開発を推進すべ き地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度 の確保、その他の適切 な土地利用の実現に 関する事項	主要な都市施設の整備 に関する事項	都市の環境・景観等の 維持及び改善に関する 事項		
4	小 金 原 地 区 約53ha	良好な居住環境の形成	・老朽化した建物の更新を図り、良好な住環境の形成を図る。		・みどり豊かな住宅地など景観形成に努める。		
5	稔 台 ・ 八 柱 地 区 約153ha	良好な居住環境の形成	・交通結節点である八柱駅周辺に立地する利便性を活かした防災性の高い良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・3・6号 三矢小台主水新田線			
6	常 盤 平 地 区 約164ha	良好な居住環境の形成	・建物の建替えにあわせて不燃化を促進するなど防災性の向上を図り、良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・17号 稔台六実線 3・4・23号 五香松飛台線			
7	六 実 地 区 約42ha	拠点としての商業機能等の強化と良好な市街地の整備	・六実駅周辺は、土地の高度利用や都市基盤施設の整備を図るとともに、商業機能等の拡充を図る。 ・周辺部では、都市基盤施設整備に合わせた良好な住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・17号 稔台六実線 ・駅前広場の整備	・オープンスペース等、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。		・六実駅周辺地区

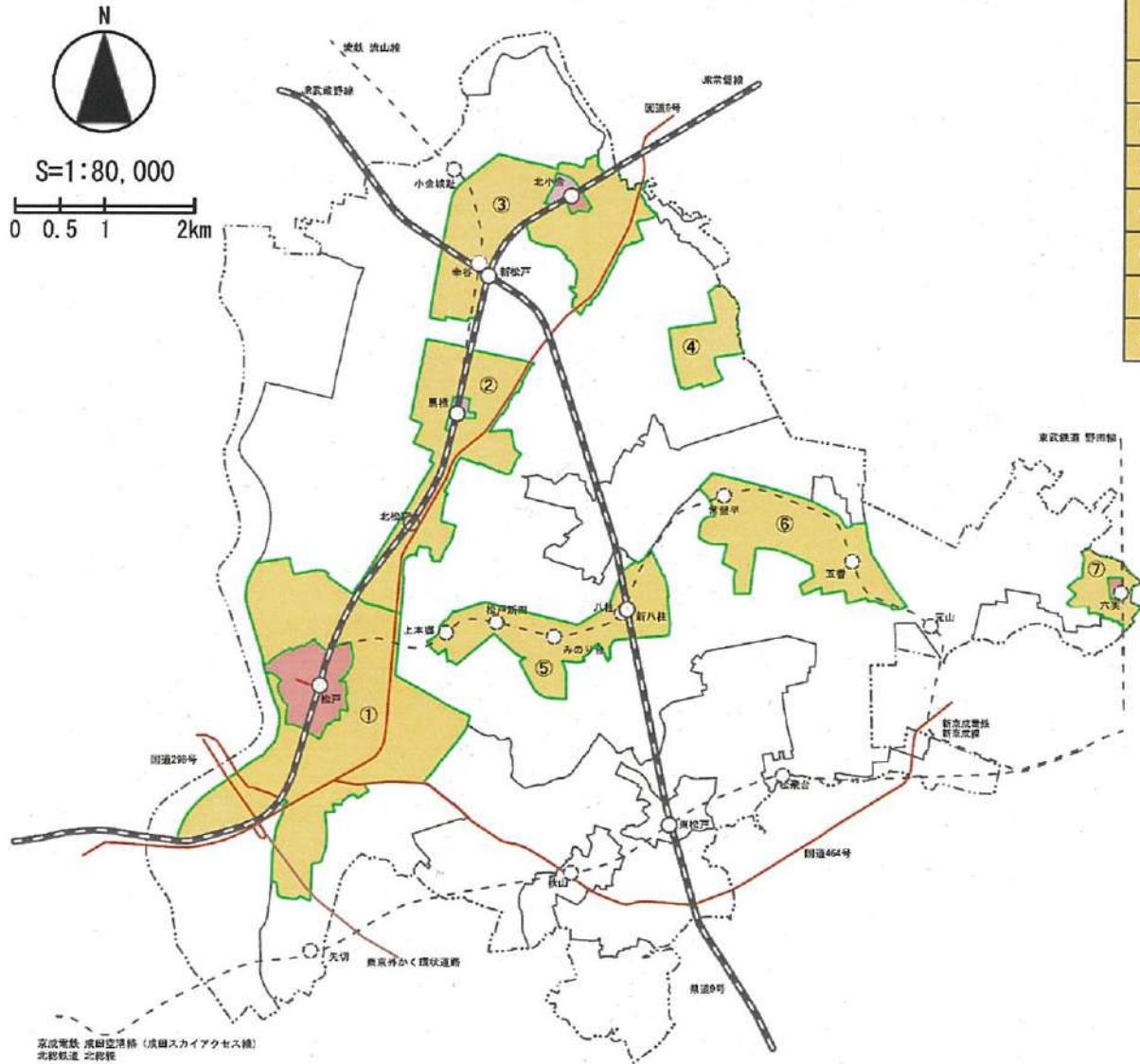
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面対象番号	地区名称及び面積(ha)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
1	松戸駅周辺地区 約65ha	・本区域の中心市街地としてのふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と交通結節点機能の強化と都心居住の促進	・地区のポテンシャルに対応した高度利用と商業・業務・文化施設の集積を図るとともに、都市型の居住機能の導入を促進する。	・民間活力を積極的に活用し、敷地及び建築物の共同化並びに高度化、不燃化を促進する。 ・地区内に分散する公共施設の再編を行うとともに、核となる施設の誘導を図る。	・都市計画道路の整備 3・6・33号 松戸駅西口線 3・5・28号 葛飾橋竹ヶ花線 ・駅前広場の整備 ・シンボル軸道路の形成 ・アクセス道路の整備 ・都市計画公園の再整備 松戸中央公園 相模台公園	・公共と民間が協調を図りながら推進 ・松戸駅周辺まちづくり基本構想	・市街地再開発事業 ・土地区画整理事業 ・都市公園事業	・地域地区(用途地域、高度利用地区、防火地域) ・都市計画道路 ・都市計画公園 ・地区計画
2	北小金駅周辺 南口地区 約3.8ha	・再開発ビルなどと連携した居住・商業環境の充実や都市基盤の整備	・商業・居住機能等の集積による土地の高度利用を促進する。	・市街地再開発事業による建築物の不燃化を促進するとともに、歴史資源を活かした景観形成を行う。	・都市計画道路の整備 3・4・18号 馬橋根木内線	・民間活力の活用による整備 ・北小金駅南口東地区マスタープラン		・地区計画
3	六実駅周辺地区 約3.5ha	・都市計画道路や駅前広場整備などの都市基盤や商業・居住環境の整備による拠点性の向上	・良好な商業住宅複合施設の整備による土地の有効利用を促進する。	・市街地再開発事業による建築物の不燃化を促進する。	・駅前広場の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・17号 稔台六実線 ・補綴幹線道路の整備	・民間活力の活用による整備 ・六実駅周辺地区マスタープラン		・地区計画

都市再開発の方針図

計画的な再開発が必要な市街地

	誘導地区	2項再開発促進地区
①松戸地区		松戸駅周辺地区
②馬橋・北松戸地区	馬橋駅周辺地区	
③北小金・新松戸地区	北小金駅周辺北口地区	北小金駅周辺南口地区
④小金原地区		
⑤稔台・八柱地区		
⑥常盤平地区		
⑦六実地区		六実駅周辺地区

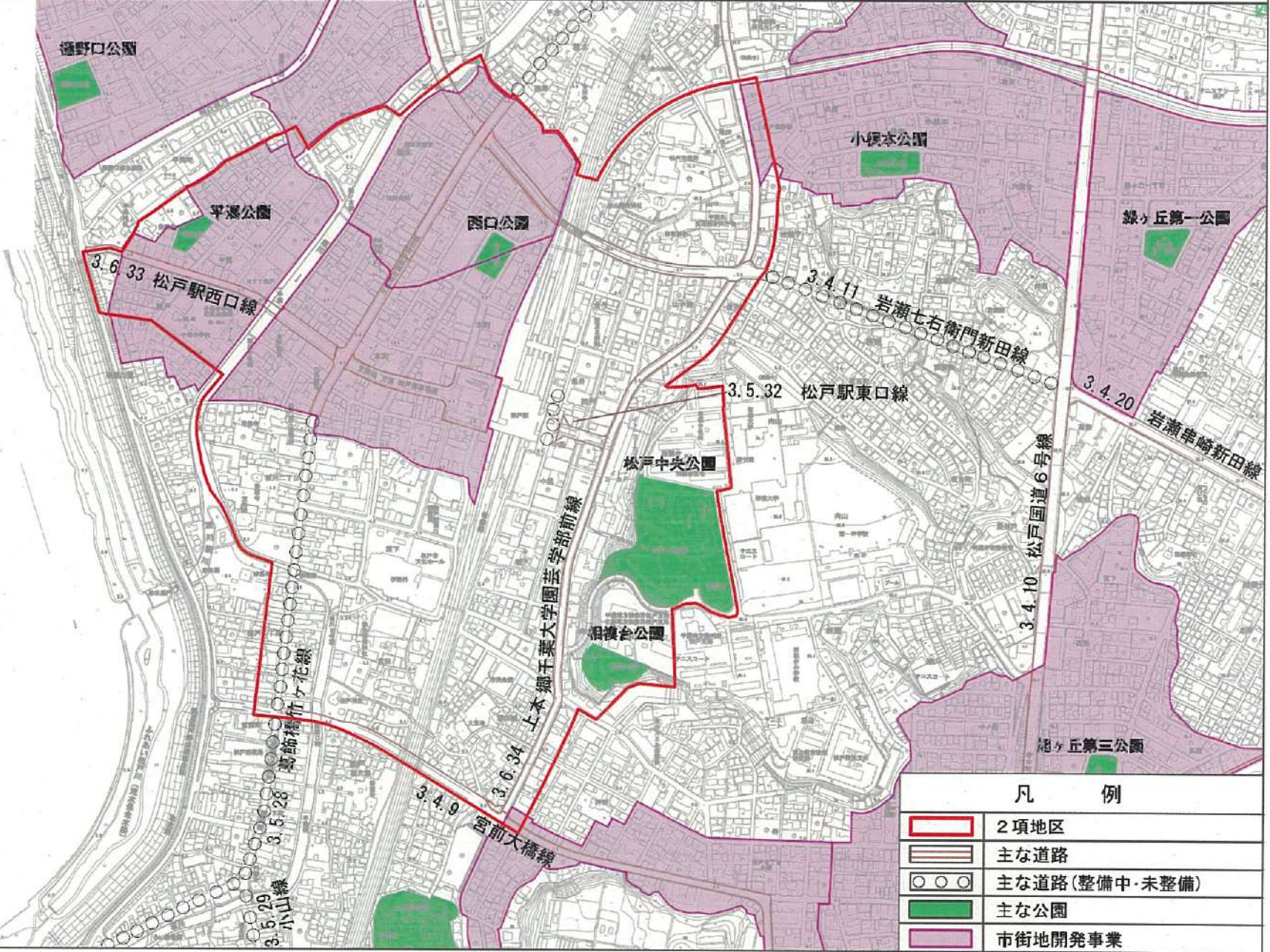
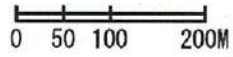


凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項地区
	主要な道路
	J R 線
	私鉄線






都市再開発の方針附図 1. 松戸駅周辺地区



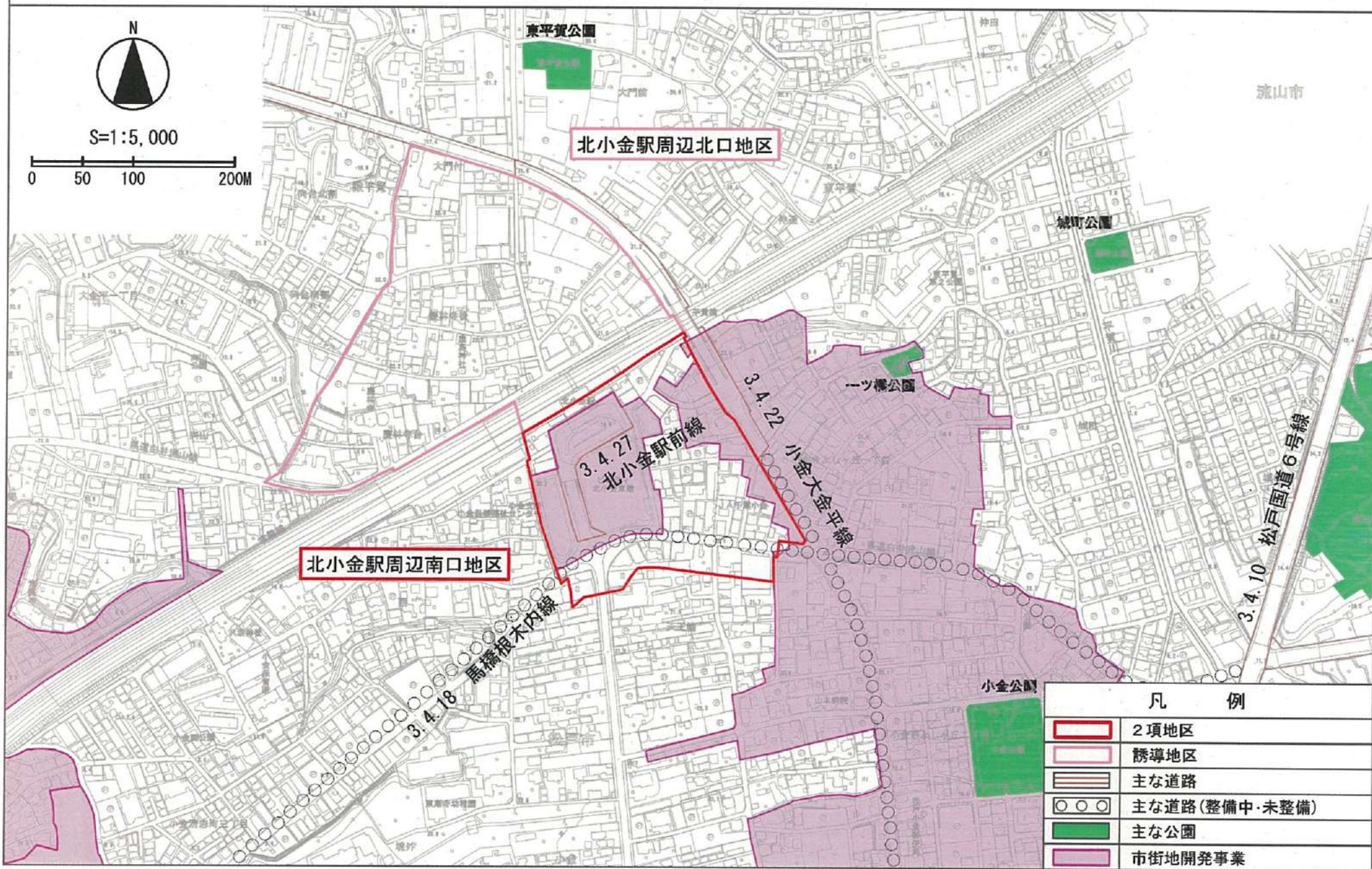
S=1:8,000



凡 例

	2項地区
	主な道路
	主な道路(整備中・未整備)
	主な公園
	市街地開発事業

都市再開発の方針附図 2. 北小金駅周辺南口地区【(誘導地区) 北小金駅周辺北口地区】



都市再開発の方針附図 3. 六実駅周辺地区

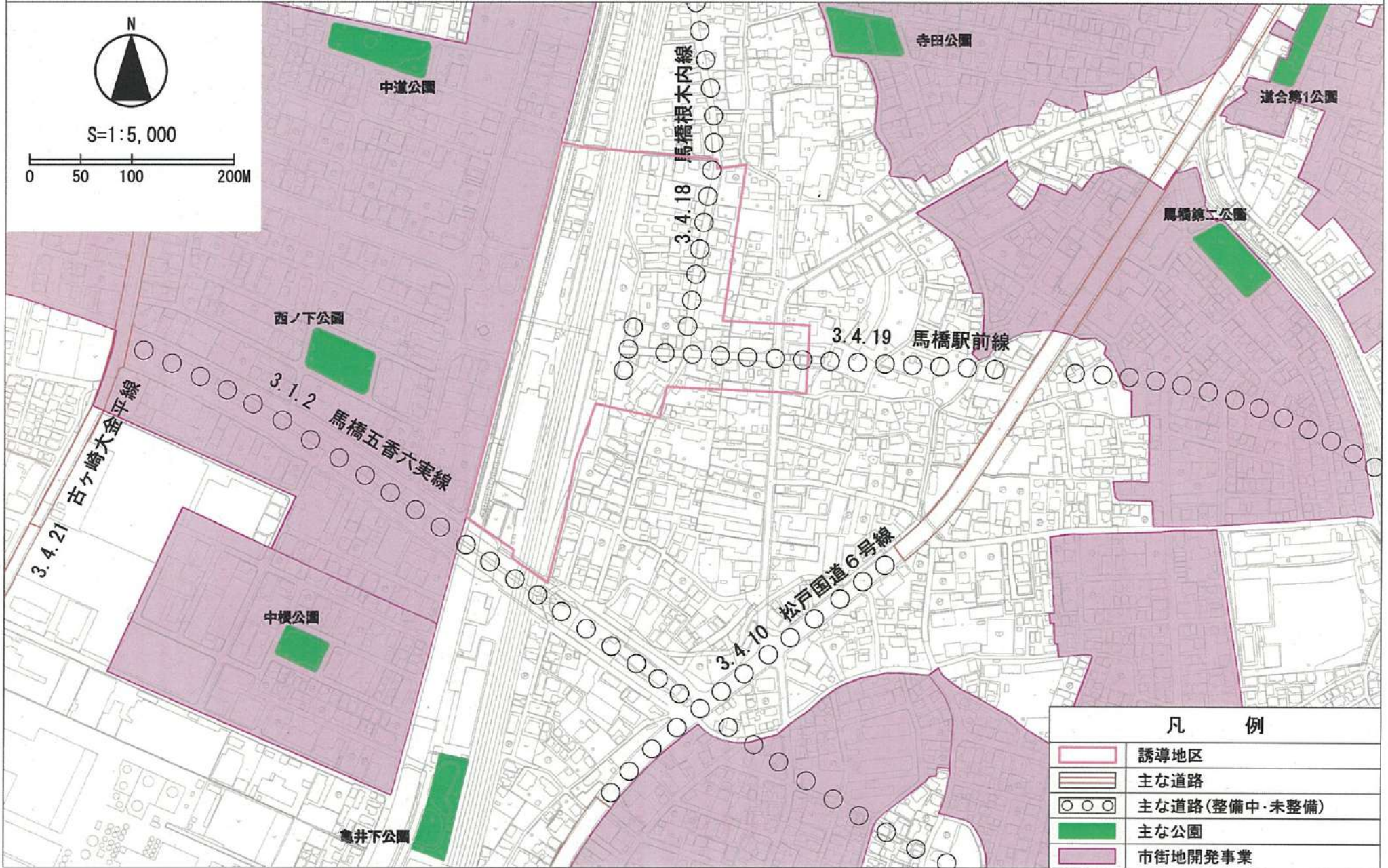
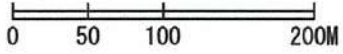


凡 例	
	2項地区
	主な道路
	主な道路(整備中・未整備)
	主な公園
	市街地開発事業

都市再開発の方針附図 【誘導地区(馬橋駅周辺地区)】



S=1:5,000



凡 例	
	誘導地区
	主な道路
	主な道路(整備中・未整備)
	主な公園
	市街地開発事業