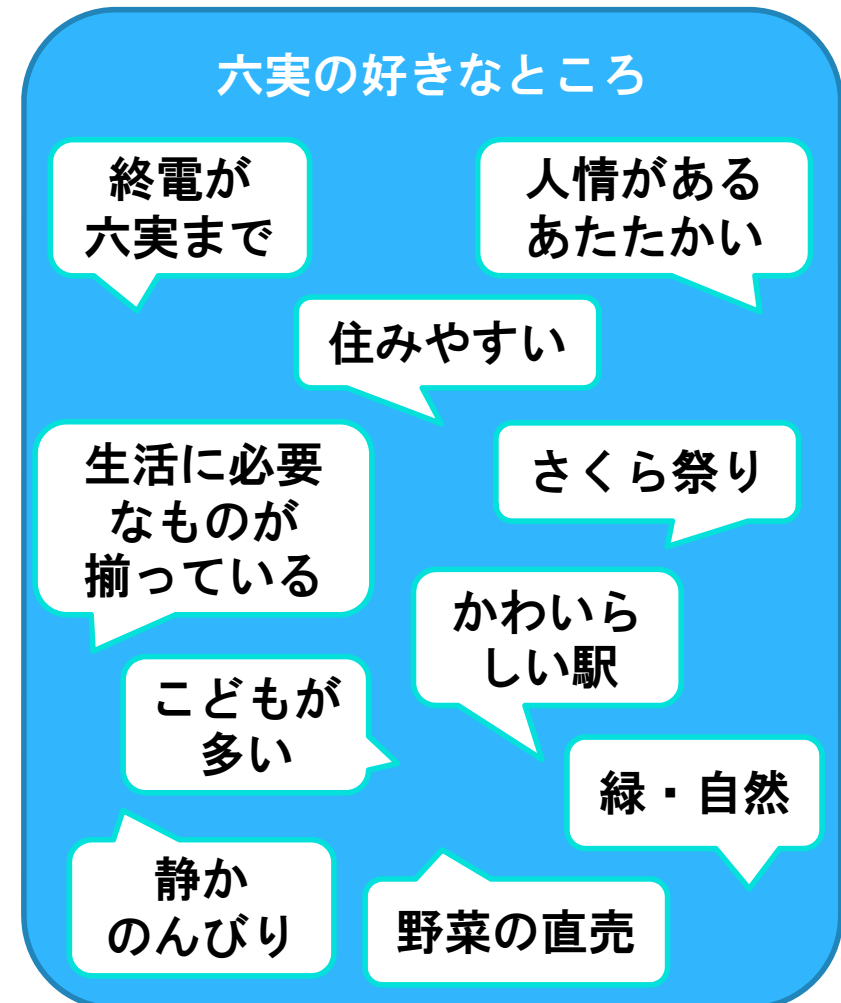


六実駅周辺地区のまちづくり

マスタープラン検討業務委託 報告会

六実地域の特性 土地柄

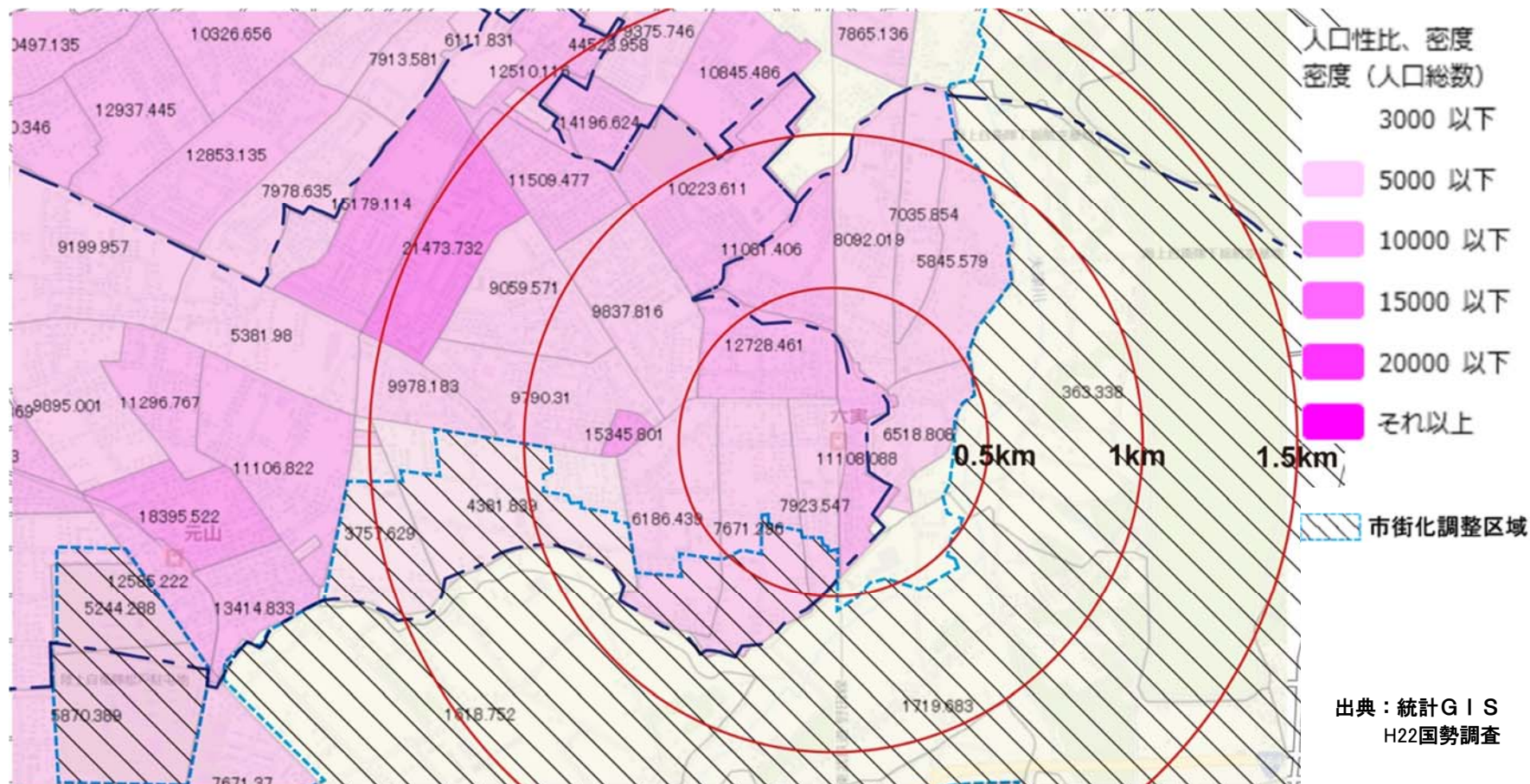
- 周辺に自然が多く残るのどかな地域
- 都心まで1時間、柏・船橋へ15分の位置にありながら、郊外ならではの楽しみやゆとりが享受できる環境
- 昭和50年代の宅地開発等により、それなりの人口集積があり、日常的な生活利便施設はそろそろ
- 台地にあり、災害が少ない



イベントアンケートより

六実地域の特性 地域構造

- 市境に位置し、東・南は市街化調整区域で人口密度が薄い
- 駅から離れた六高台方面に人口が集積



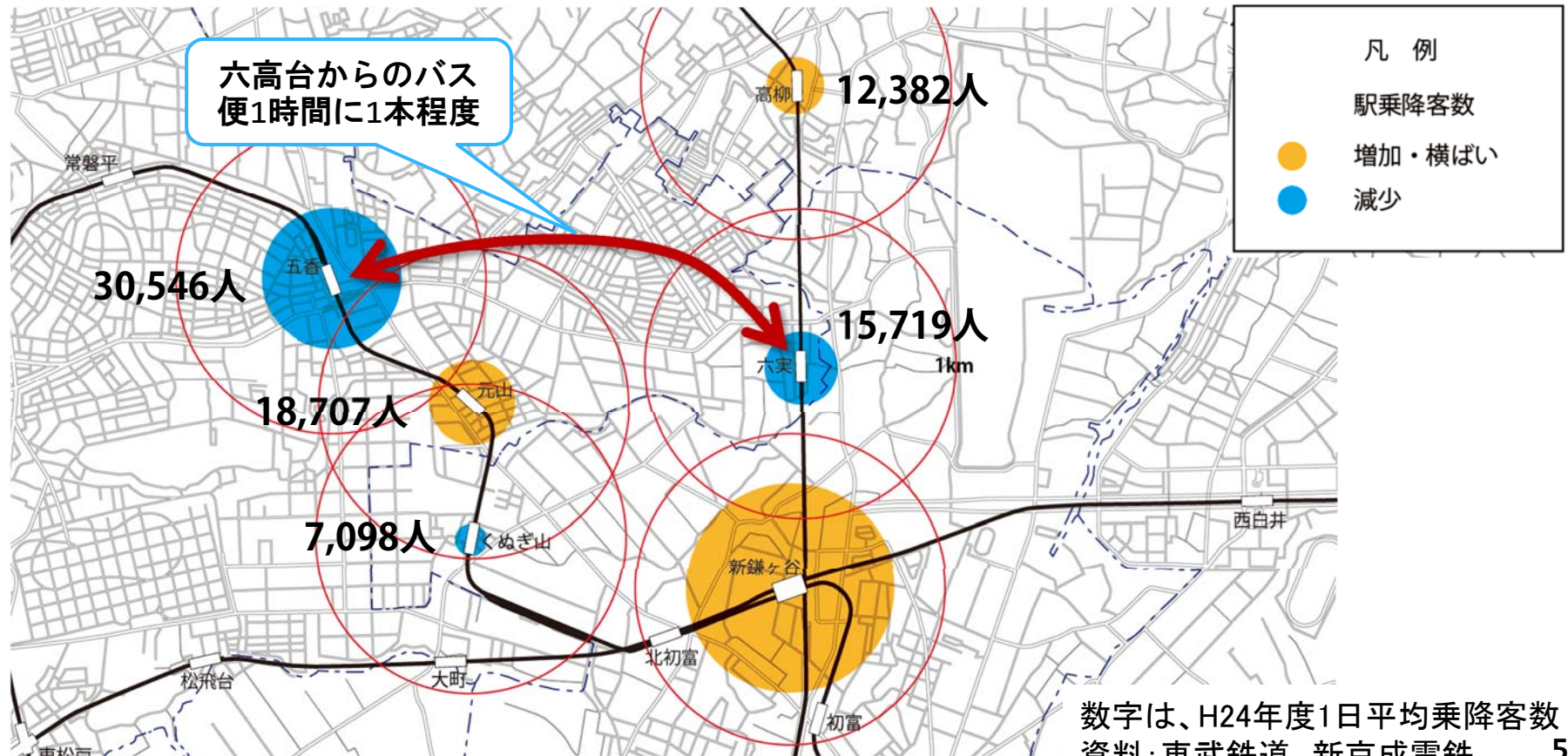
六実地域の特性 地域構造

- 生活サービス施設は六高台方面に集積
- 六実駅周辺は、子育て施設や病院は利用しやすい環境



六実地域の特性 地域構造

- 東武野田線・新京成線が近接し、駅利用者が分散
- 乗降客数は、五香・元山・六実の順に多く、五香・六実・くぬぎ山は減少傾向



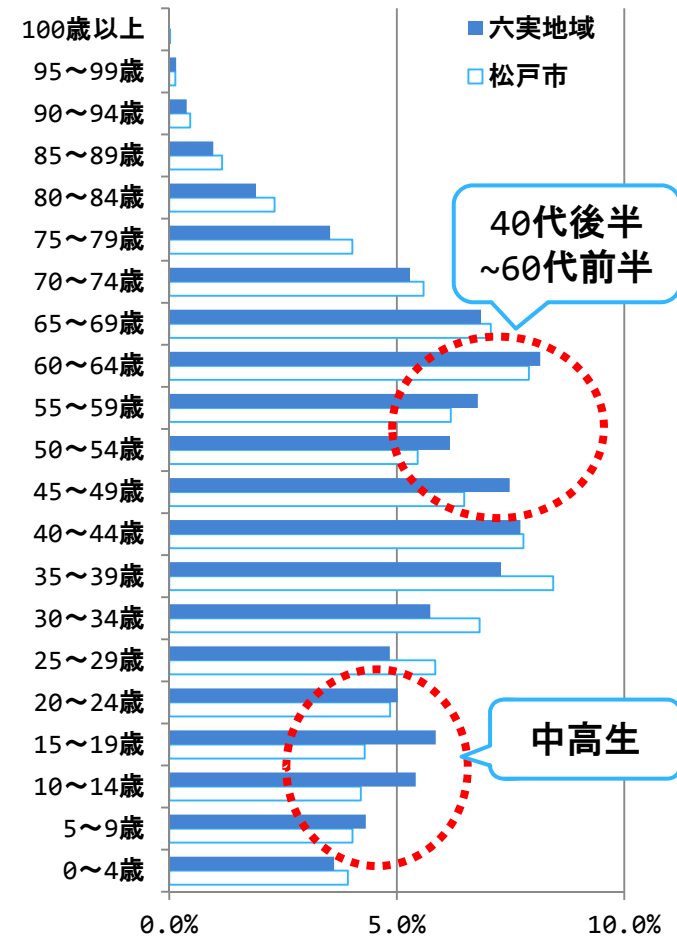
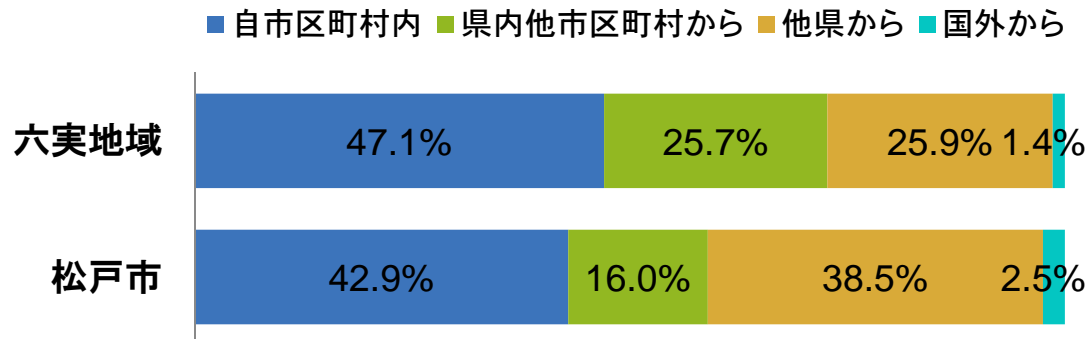
六実地域の特性 居住者属性

- ファミリーが多く、年齢層は若い
- 遠方からの転入者は少ない

一般世帯の家族類型

	松戸市	六実地域
夫婦と子供から成る世帯	29.7%	38.4%
単独世帯	33.8%	22.2%
1世帯当たり人員	2.29	2.61

転入者の前住地

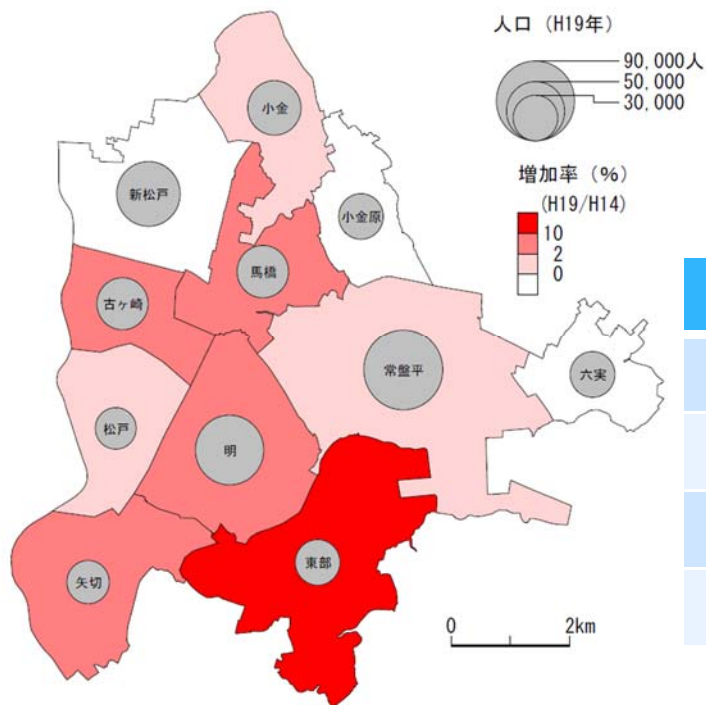


資料: H22国勢調査

六実地域の課題 人口推移

- 人口は減少傾向にあり、市内では小金原地域に次ぐ減少が予測されている
- 若い世代の流出と、世帯主世代の高齢化により、今後急速な高齢化が懸念される

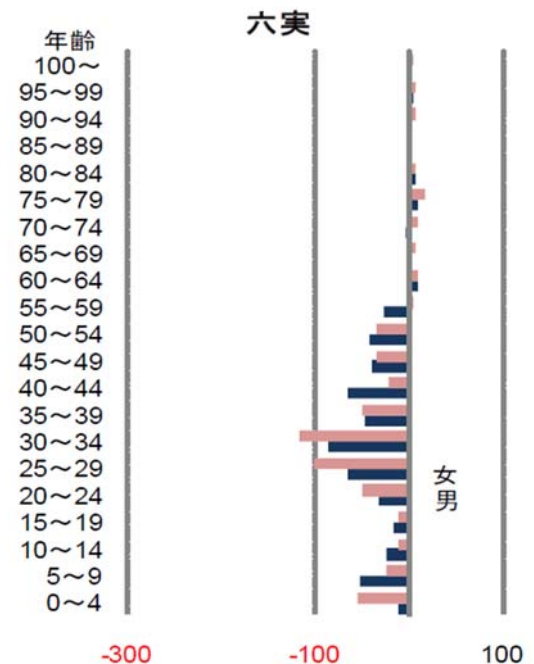
図 1.10 地域別人口と増加率 (資料 表 5.3)



将来人口予測

	H32	H42
松戸市	-0.7	-3.5
小金原	-12.6	-20.4
六実	-8.6	-12.5
常盤平	-5.0	-8.9

図 1.13 地域別年齢別純移動数(平成 15 年~19 年合計)



資料: 松戸市人口推計(H21.3)

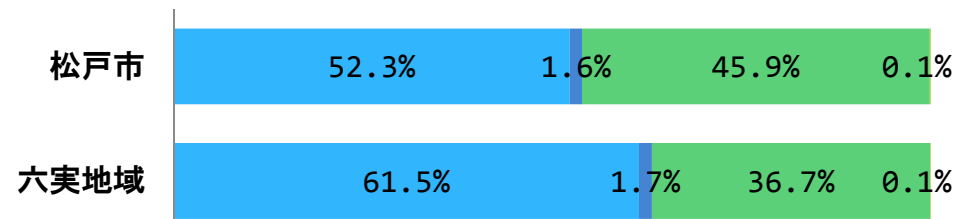
六実地域の特性 住宅ストック

- 地域の住宅は戸建が中心
- マンションは1990年代に供給されたものが中心で六高台に多く、駅周辺での供給は近年途絶えている



住宅の建て方別世帯人員

■ 一戸建 ■ 長屋建 ■ 共同住宅 ■ その他



資料: H22国勢調査

- 100戸以上
- 50戸未満
- 2010年以降発売
- 2005年～
- 2000年～
- 1993年～

資料: MRC

六実地域の今後の課題

都市基盤整備の遅れ

- 土地区画整理事業により整備されたエリア以外は、道路や公園、下水道等の整備が不足
- 松戸鎌ヶ谷線は慢性的に渋滞

歩いてくらしにくいまちの構造

- 支所などの公共施設、スーパーや公園などのくらしを支える施設が駅から遠い場所に集積
- バス便も少なく交通弱者の外出がしにくい環境

現住民の流出を防ぎ、新住民を呼び込む受け皿の不足

- 六実地域に住む人は、地縁のある人が中心
- 人口減少をゆるやかなものにしていくには、現在住んでいる人を流出させないことが重要

六実駅周辺地区の課題

●活気・求心力の低下

- 店舗が減少し、空き地や低未利用地が増加

●駅へのアクセスがしにくい

- バスの停車スペース・待合スペースがなく、また車いすの人は利用しにくい
- 車の転回スペース・乗降スペースがない
- 歩道がなく道幅が狭いため、歩行者と車の動線が交錯

●生活の場としての魅力に乏しい

- 駅前でありながら買い物が不便
- 子どもを遊ばせる場、憩いや交流の場がない
- まちなみに緑が少なく、潤いに欠ける

六実駅周辺地区の役割（方向性）

- 都市マスにおいて「生活拠点」の位置づけ
- 人口減少、高齢化社会への対応を図るため、駅を中心とした地域構造への再編の核として、



- 生活拠点としての機能の拡充と魅力ある環境づくり
- 地域での居住の継続、新規住民を呼び込む受け皿づくり
- 安心して利用できる交通結節空間の整備



まちづくりの方向性

六実に住む人が愛着を持ち、住み続けたいと思うまち

● 生活拠点としての機能の拡充と魅力ある環境づくり

- 買い物施設の誘致
- 広場等憩いの場の整備
- 緑のあるヒューマンスケールなまちなみづくり

● 地域での居住の継続、新規住民を呼び込む受け皿づくり

- 敷地の共同化と合わせたマンション供給

● 安心して利用できる交通結節空間の整備

- キス&ライド、バス乗降スペースの確保
- 歩行者スペースの確保とバリアフリー化
- アプローチ道路の拡幅

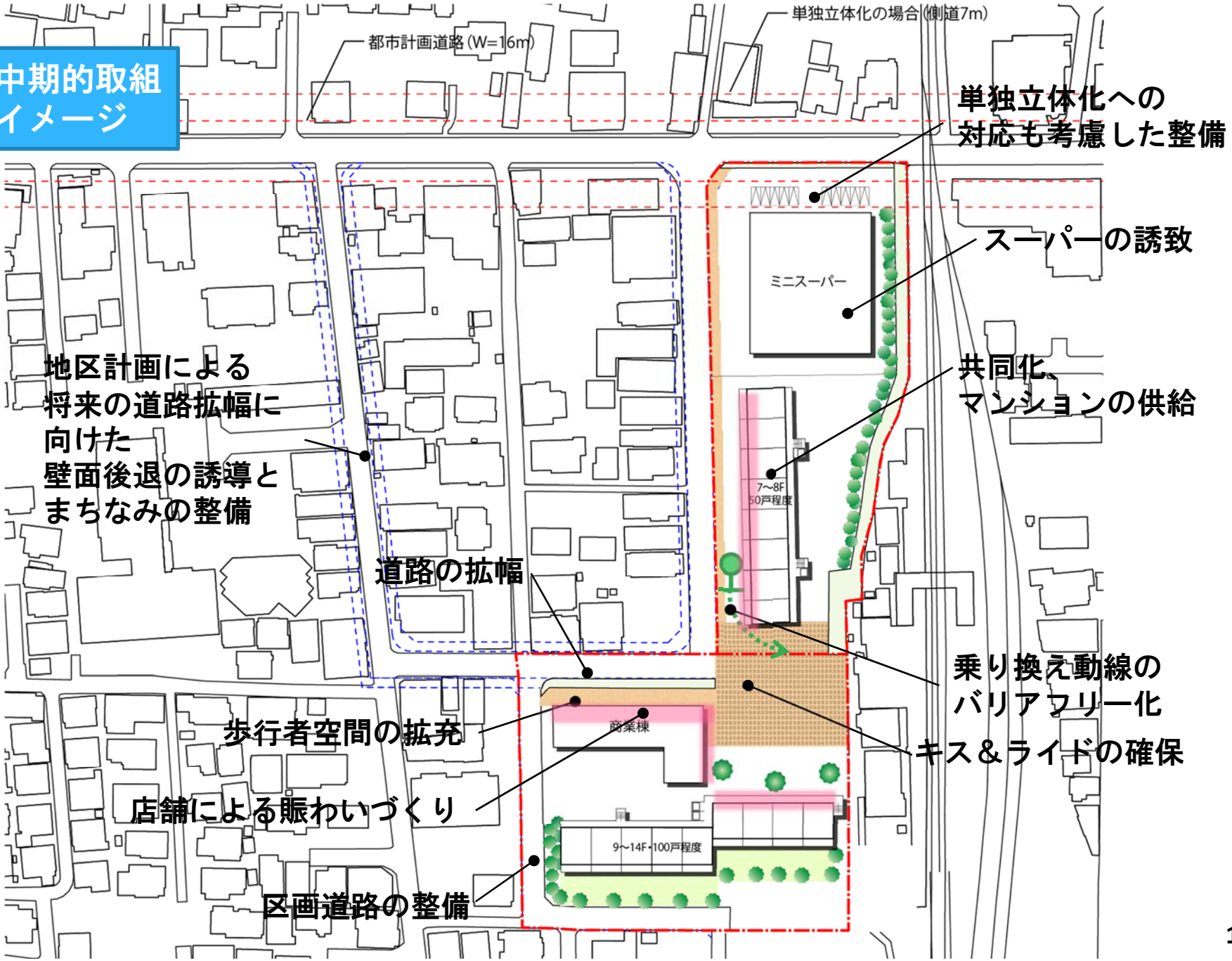
民間事業者意向

商業	<ul style="list-style-type: none">• 小型スーパーの出店目安は、半径300mで最低1000世帯• 松戸鎌ヶ谷線沿いなら可能性はある
住宅	<ul style="list-style-type: none">• 戸建てが中心のエリア• 販売価格が抑えられるため、採算がとりにくい• 環境がよいだけではなかなか人は呼べない• マンションを選ぶ人は利便性重視。近くにスーパーができれば魅力付けになるので望ましい• どんな場所でも一定のマンション需要があるので、小規模なら可能性はある。100戸以上は困難

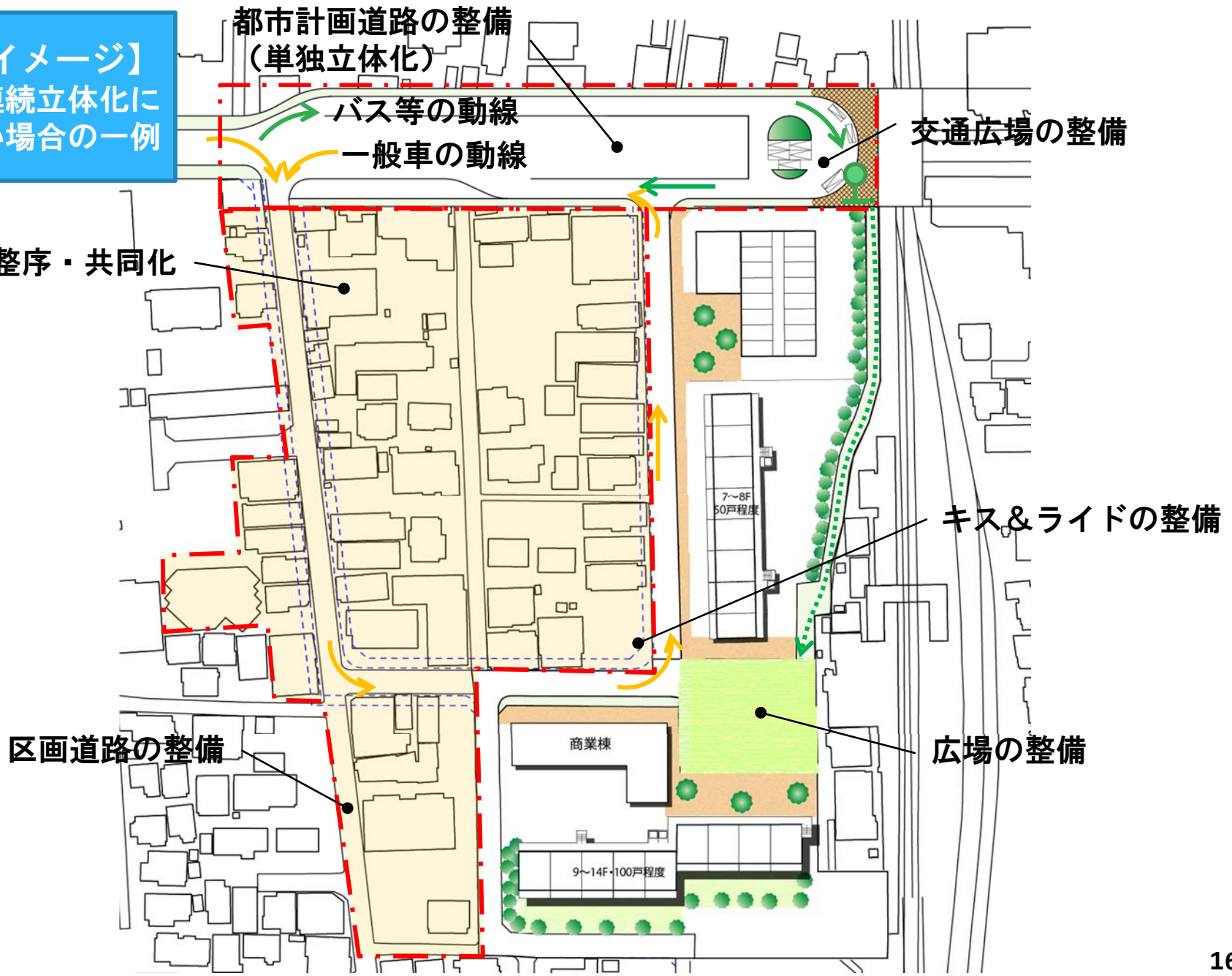


まちづくり計画

短中期的取組 イメージ



【参考イメージ】
長期の連続立体化に
ならない場合の一例



実現化の条件（短中期）

◆壁面後退の誘導

- 地区計画の制限項目（壁面の位置、意匠等）の詳細検討
- 関係権利者の合意

◆歩行者空間・キス&ライドの確保

- 共同化事業（民有地）のなかでの整備
- 公開された公共的な空間利用についての権利者の合意

◆スーパーの誘致

- 進出のための用地の確保
- 商業事業者の進出意向の確認
- 進出条件の合意
（敷地規模、進出形態（借地、テナント）、賃料等）

実現化の条件（短中期）

◆共同化・マンションの供給

- 関係権利者の合意
- 住宅事業者の事業参画意向・条件の確認
- 建替えにかかる費用、休業・一時移転等の負担

【補助要件】

市街地再開発事業

- ・ 地区面積5000㎡以上 又は
- ・ 地区面積2000㎡以上かつ地方都市リノベーション事業*として実施 等

*立地適正化計画、都市再生整備計画への位置づけ

地方都市リノベーション推進施設（医療・子育て支援・商業施設等）の整備が必要

優良建築物等整備事業

- ・ 地区面積1000㎡以上
- ・ 一定の空地の確保 等

実現化の条件（長期参考）

◆都市計画道路の整備

- 単独立体交差の場合、市道3-79への接続等、詳細な構造検討が必要
- 今後、千葉県と踏切の交差形状についてあらゆる方法を協議

◆その他エリアの敷地の整序・共同化

- 関係権利者の合意
- 建替えにかかる費用、休業・一時移転等の負担