

テーマ提案 募集シート

テーマ名	常盤平団地エリアの将来的なまちづくりの検討
テーマ提案の 募集概要	【テーマ概要】 京成松戸線常盤平駅及び五香駅に位置する常盤平団地エリアは、昭和 35 年に日本住宅公団（現 U R 都市機構）が建設した常盤平団地（約 35ha）を中心とした住宅街が広がるエリアで、長い年月をかけて培われてきた豊富な緑や、緩やかな自然起伏を生かして配置されたスターハウスにより、常盤平ならではの魅力的な景観が形成されております。 現在、常盤平団地エリアを含む常盤平駅周辺地域においては、令和 7 年 2 月に、松戸市が「常盤平地域のまちづくり方針(※1)」を策定したことを受け、松戸市と U R 都市機構は覚書(※2)を交換し、両者で連携・協力のう え、常盤平駅周辺地域の再生及び価値向上に向けて、まちづくりで目指すべき将来像などについて、お住いの皆さまを交えた 3 者で意見交換等を実施しております。 実現可能なまちづくりの検討に当たっては、民間活力を活かしたまちづくりの検討が必要と考えており、皆様からの幅広く具体的な意見や提案・アイデアを募集します。  「けやき通り」 【想定するご提案イメージ】 以下の検討項目について、UR 団地および周辺の公共施設敷地を対象とした提案・アイデア ・都市機能について（文化、教育、子育て、健康、医療・福祉 など） ・都市空間について（木質、交通ネットワーク、みどり など） ・まちづくりマネジメントについて（防災、地域連携、ブランディング など） ・ソフト面について（にぎわい、エネルギー、スマートサービスなど） など ※まちづくりの概要及び各検討項目の詳細等については、別添「常盤平団地エリア まちづくり概要」を参照ください

	【本件のご提案主体の業種・業態イメージ】 ・デベロッパー（戸建住宅、集合住宅、商業施設等の様々な用途） ・ハウスメーカー ・都市計画、都市デザインの構想・企画に関わる事業者様 ・エリアマネジメントの構想・企画に関わる事業者様 ・社会イノベーション関連事業者様 ・その他ソフト施策関連事業者 ※上記は一例ですので、この限りではありません。   「スターハウス」 「さくら通り」
参考情報	<団地情報> https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/chiba/30_0600.html <松戸市関連> ※1 常盤平地域のまちづくり方針の策定 https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/machidukuri.html ※2 常盤平地域のまちづくりの連携及び協力に関する覚書の交換 https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/kyouteit-eiket.html
補足資料	別添「常盤平団地エリア まちづくり概要」
U R の費用負担	原則なし
募集期間	期限なし（予告なく募集を終了することがあります）
担当部署	東日本賃貸住宅本部 ストック再生企画部 計画第1課

常盤平団地エリア まちづくり概要

別添

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構



■ 常盤平地域のまちづくり方針（令和7年2月 松戸市公表）

第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平地域のまちづくり方針（令和7年2月 松戸市公表）

具体的計画のイメージ

多様な世帯が安心できる暮らし

- ・ UR都市機構の「ストック再生」と連動し、地域の方々や居住者などの声を聞き、寄り添った施策を検討していきます。
- ・ 現在お住まいの方のコミュニティーを大切に、子育て世帯の方も安心して暮らせるよう、様々な住環境を誘導します。

豊かなみどりと魅力ある景観の活用

- ・ 常盤平を象徴する桜並木など豊かなみどりと景観を保全するとともに、暮らしを支える新たなみどりを創造します。
- ・ 常盤平と21世紀の森と広場をみどりのネットワークでつなげ、まちの魅力と価値を高めます。
- ・ みどりある暮らしを楽しみ、「TOKIWALK」の充実など健康づくりの推進、交流機会の創出を図ります。

にぎわいと地域経済の活性化

- ・ 「常盤平さくらまつり」や地域のイベントなど歴史ある催し物などを大切に、まちのにぎわいを創出します。
- ・ 新たなにぎわいにつながるチャレンジを応援し、多様な人たちの活動による商業の活性化を目指します。
- ・ 常盤平地区の玄関口である常盤平駅周辺の再生に向けた検討をします。

新たな教育・文化の構築

- ・ まちの再生に合わせ、よりよい教育環境の実現に向けた新たな教育モデルの検討をします。
- ・ 文化活動を通じた交流が生まれる仕組みを整えます。

新たな交通ネットワークや歩行空間の整備

- ・ まちの再生に合わせ、道路、交通などインフラの再整備を行い、移動しやすい環境を整えます。
- ・ 自動運転などを活用した、新たな移動手段の導入を検討します。

地理的優位性を活かした災害への備え

- ・ 震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の強化を進めます。

第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平団地周辺の都市計画の状況

松戸市内の新たな拠点の創出に向け、常盤平団地エリアのまちづくりを契機に周辺一帯のエリアを含め、地域拠点としてふさわしい都市機能の導入を図るとともに、必要に応じて、行政と協議しながら土地利用転換を可能とする都市計画の変更も検討していきます。

常盤平団地の都市計画

ほとんどが第一種中高層住居専用地域かつ第二種高度地区であり、一定の高さの制限はあるものの、中高層住宅や病院、大学、一定規模（500㎡まで）の店舗等の建設が可能。

都市機能誘導区域

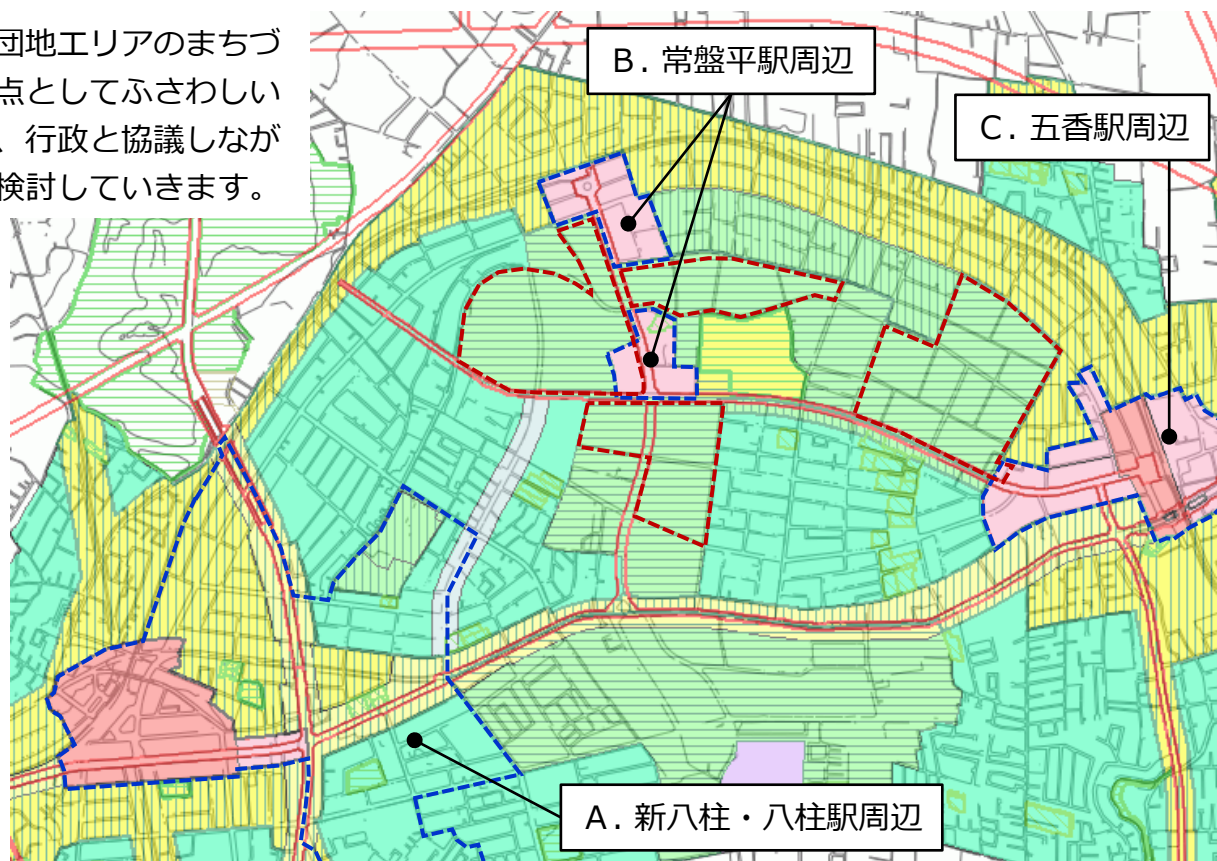
A. 新八柱・八柱駅周辺【交流拠点】

大型商業・業務機能や行政機能等、多くの市民等が利用する広域性・集客性の高い施設の立地が望まれる拠点であり、現状も駅周辺の広い範囲に各種都市機能が分布。

B. 常盤平駅周辺【生活拠点】

C. 五香駅周辺【生活拠点】

日常生活に必要な身近な生活サービス施設の立地が望まれる拠点であり、現状は駅周辺の比較的コンパクトな範囲に各種都市機能が概ね分布。



凡 例

	第一種低層住居専用地域		第一種住居地域		商業地域
	第二種低層住居専用地域		第二種住居地域		準工業地域
	第一種中高層住居専用地域		準住居地域		工業専用地域
	第二種中高層住居専用地域		近隣商業地域		都市計画道路

第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平団地エリアのUR賃貸住宅の概要

常盤平団地

管理開始：S35.3 敷地面積：約35.5ha
総戸数：4,822戸 床面積：30～53㎡
棟数：167棟 階数：4階・5階
アクセス：京成松戸線「常盤平」駅 徒歩3～19分、京成松戸線「五香」駅 徒歩7～23分

常盤平一丁目

管理開始：S48.9
棟数：1棟
階数：14階
総戸数：96戸

常盤平駅前

管理開始：S38.9
棟数：1棟
階数：7階
総戸数：115戸

常盤平中央

管理開始：S47.7
棟数：1棟
階数：11階
総戸数：210戸

常盤平セントラルハイツ

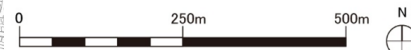
管理開始：S58.12
棟数：2棟
階数：4階・8階
総戸数：79戸

しょうぶ公園
約1.0ha

さくら公園
約0.4ha

金ケ作公園
約4.1ha

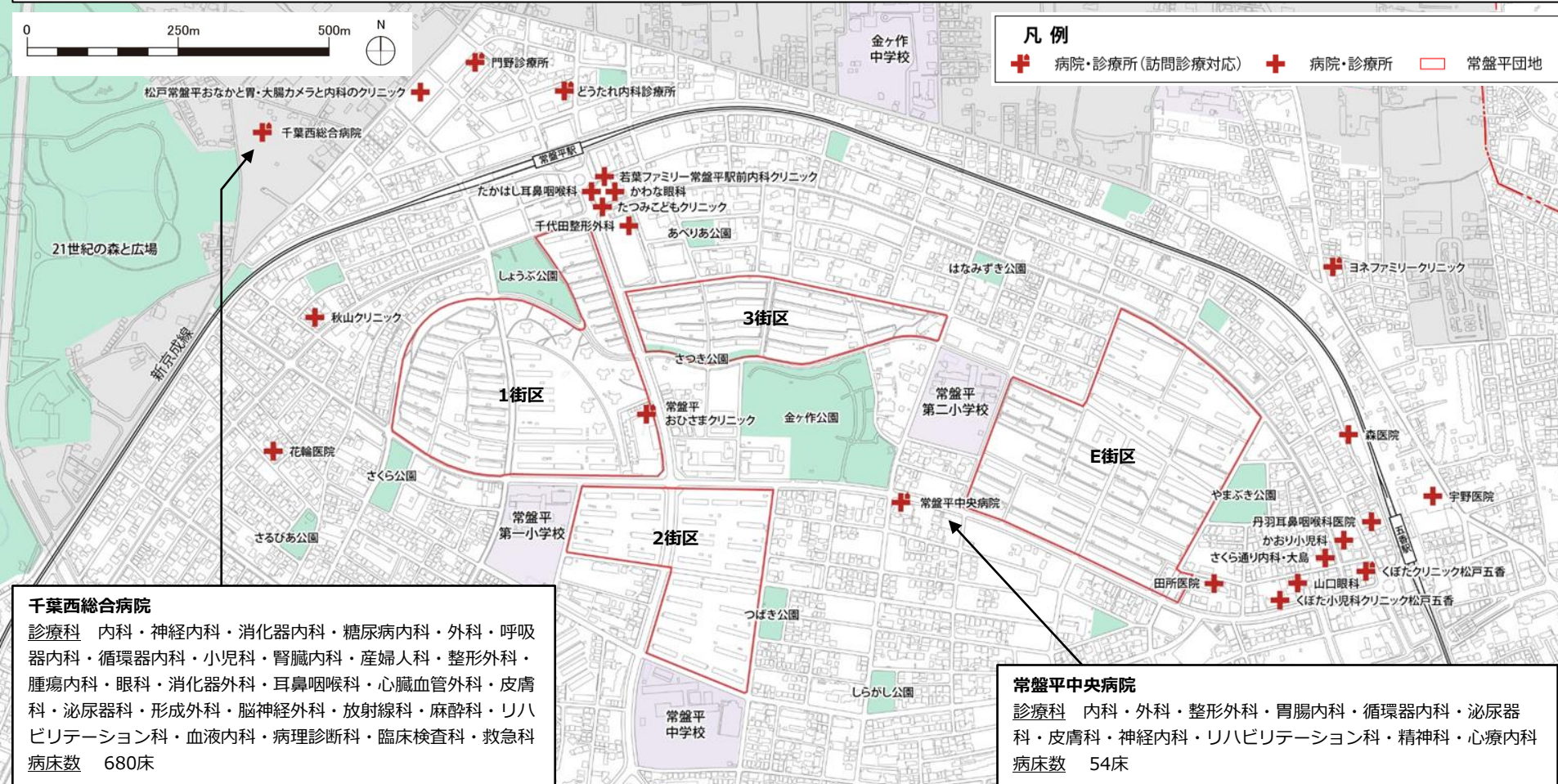
やまがき公園
約0.7ha



第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平団地周辺の施設分布状況（病院・診療所）

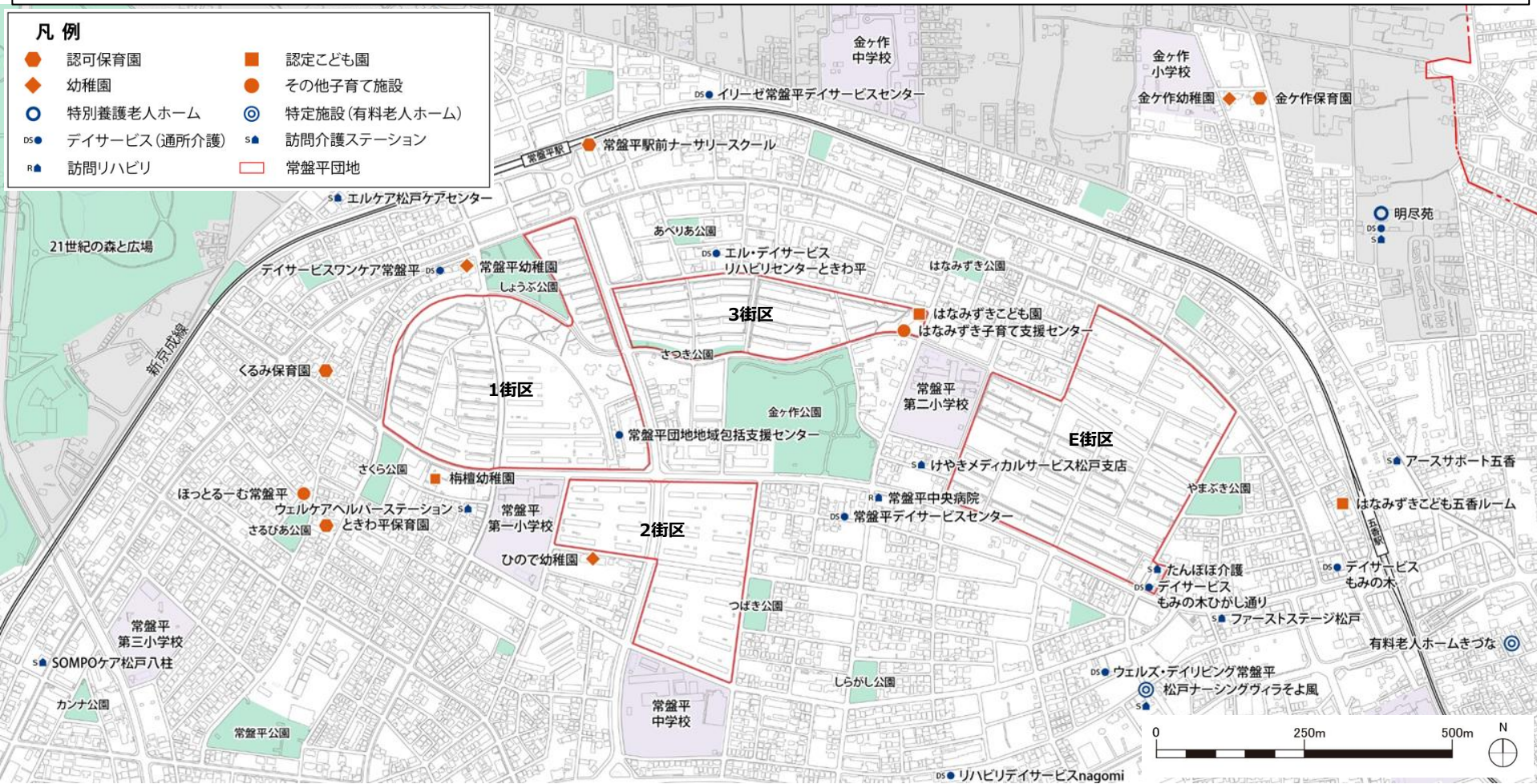
- 団地内に訪問診療に対応した“常盤平おひさまクリニック”、2街区とE街区の間に訪問診療、訪問看護、訪問リハビリに対応した“常盤平中央病院”が近接するとともに、駅前エリアには複数の病院・診療所が立地している
- 新京成線沿線北側には、病床数680床の“千葉西総合病院”も立地している



第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平団地周辺の施設分布状況（子育て施設・高齢者福祉施設）

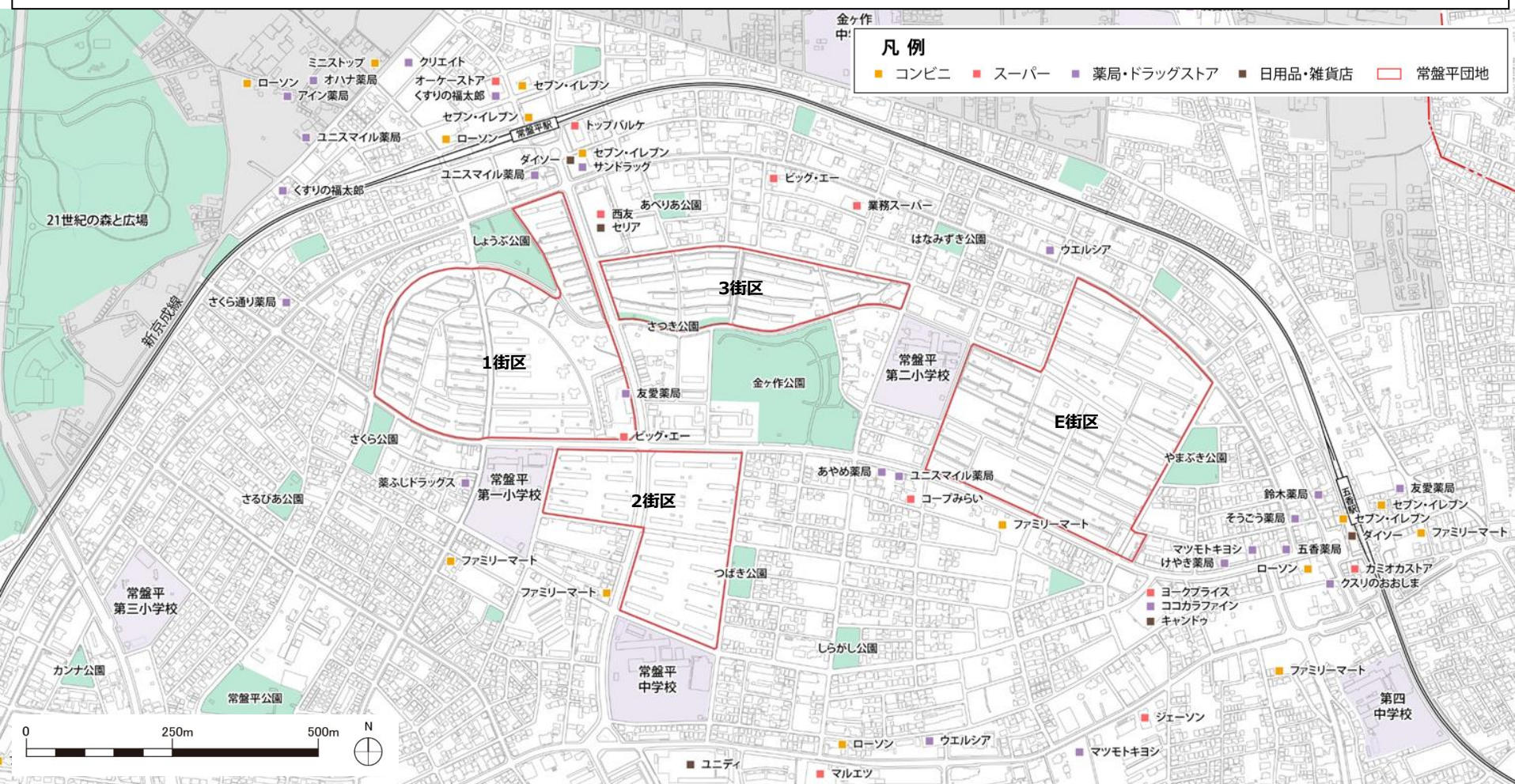
- 1、2街区周辺は、子育て施設が複数立地し、団地居住者がいずれかの施設まで概ね300m（胎児期・幼児期の生活圏域）以内で到達することができる一方で、3街区の一部やE街区の過半は300mで到達できないエリアが存在している
- 団地から800m（高齢者の生活圏域）圏内に高齢者福祉施設が複数立地している



第1 常盤平団地エリアのまちづくり

■ 常盤平団地周辺の施設分布状況（生活利便施設）

- コンビニや薬局・ドラッグストア、ビルインの小型スーパー等は駅前エリアに集中し、駅から離れたエリアには、ロードサイド型の中～大規模スーパーやホームセンター等が立地している
- 各街区から一定の範囲内にコンビニやスーパーが立地しているが、1街区の西側には生活利便施設の空白地帯が存在している



第2 検討概要

■ 意見や提案を求める主な範囲

UR団地および周辺の公共施設

(※1)

■ 意見や提案を求める主な項目

① まちのポテンシャル (※2)

について

① 都市機能について

② 都市空間について

③ まちづくりマネジメント

について

④ ソフト面について

等



※1 意見や提案を求める主な範囲はUR団地および周辺の公共施設としていますが、その周辺一帯のエリア（八柱駅から五香駅までの沿線に囲われた範囲および21世紀の森と広場を含む）にも効果が波及していくようなアイデアが望ましいと考えています。なお、意見や提案を求める範囲は、今後の検討によって変更になる可能性があります。

※2 当エリアのポテンシャルの認識や、立地特性等を踏まえた目指すべき松戸市内での位置づけに係る考えなどについてお聞きします。

第2 検討概要

■ まちづくりの将来像の策定に向けた主な検討項目の概要

都市機能、都市空間などの検討を進めるにあたっては、昨今の社会情勢を踏まえ、多様な都市機能の誘導、ゆとりある都市空間の創出に加え、持続的なまちづくりマネジメントや人々の暮らしに訴求するソフト機能を導入・活用した新しいまちづくりを目指していきます。

① 都市機能

令和7年2月18日に松戸市が常盤平駅周辺地域の再生に向けて、将来ビジョンの共有とまちづくりの実現を目的として策定したまちづくり方針で掲げているコンセプト「人とみどりが つながる広がる ときわだいら」を基本とし、求めていく都市機能の検討を進めていきます。

【関連キーワード・取り組みの方向性（一例）】

文化、教育、子育て、健康、医療・福祉 など

- 新たな暮らしの形（住まい方の新たな提案など）
- 利便性の高い機能再編（PFIによる公共施設の再編、エリアへの影響など）
- 拠点形成に資するノウハウ（行政へのアプローチ、民間事業者との連携など）

第2 検討概要

■ まちづくりの将来像の策定に向けた主な検討項目の概要

② 都市空間

まち全体としての一体感の創出や、周辺地域との調和・連携・交流に向け、歩行者ネットワーク、地域交通、緑空間の整備など、周辺地域や環境に配慮したゆとりある空間整備や常盤平らしい景観の誘導について検討を進めていきます。

【関連キーワード・取り組みの方向性（一例）】

木質、交通ネットワーク、みどり など

- ・ 常盤平らしい景観の形成（既存との調和、緑の保全・育成など）
- ・ みどりのネットワーク構築（ヒューマンスケール、都市公園の活用など）
- ・ 快適な歩行者空間の形成（歩車分離、滞留空間、都市機能へのアクセス性など）

第2 検討概要

■ まちづくりの将来像の策定に向けた主な検討項目の概要

③ まちづくりマネジメント

常盤平団地周辺の行政主導の取り組みと常盤平団地エリアのまちづくりが連携・調和し、一体的に発展していくための、まちづくりマネジメントの導入に向け、エリアマネジメント組織の活動方針・内容や組織の持続可能なまちづくり活動、地域住民との意見交換会、事業者・行政・UR都市機構との勉強会の開催など、事業者が担う活動内容や地域貢献などについて検討を進めていきます。

【関連キーワード・取り組みの方向性（一例）】

防災、地域連携、ブランディング など

- まちづくりの推進（エリアマネジメント組織の設立、意見交換の場づくりなど）
- コミュニティの自走に向けた取り組み（地域プレイヤーの発掘・育成など）

第2 検討概要

■ まちづくりの将来像の策定に向けた主な検討項目の概要

④ ソフト面

社会課題の解決につながる最先端の技術や民間事業者の創意工夫を活かした多様なサービスの導入、まちの賑わい創出と多世代交流を促進するアクティビティの実施について検討を進めていきます。

【関連キーワード・取り組みの方向性（一例）】

にぎわい、エネルギー、スマートサービス など

- ・ コミュニティ形成に資する取り組み（具体的な取り組みの事例など）
- ・ アクティビティの実施（マルシェ、キッチンカー、コミュニティガーデンなど）
- ・ スマートサービスの導入（まちづくりDX・GX、シェアモビリティ、実証実験など）

第3 今後の進め方

常盤平団地エリアでは、民間活力を活かしながら、地域資源の有効活用、多様な都市機能の誘導等を図り、効果的なまちづくりを実現するため、今後、以下のような流れで事業者との対話や勉強会を実施し、住民・松戸市との意見交換の内容や事業者からの提案を踏まえて事業者公募を行うことを想定しています。

なお、別途並行して実施予定の常盤平団地エリアでの実証実験と連携しつつ進めていくことを予定しています。

対話 1 (今回検討)

- UR団地と周辺の公共施設、さらにその周辺一帯のエリア（常盤平エリア）において、地域資源の有効活用と多様な都市機能の誘導を図るため、民間事業者に1回目の対話を行い、まちづくりに関する様々なアイデアを聴取

※ 「対話 1」実施後の流れは現時点での想定とします

勉強会

- 行政やUR、民間事業者、地域プレーヤー等とともに、共通テーマごとに勉強会を開催
- まちづくりの方向性やエリアプラットフォーム設立の検討、まちづくりに関するアイデアごとのグルーピング（WGの組成）などを実施
- 必要に応じて、現地視察会を実施

対話 2 (WGごと)

- 民間活力を活かした幅広い提案を踏まえ策定した土地利用計画について、具体的な対象地と公募条件を固めるため、WGごとのテーマで2回目の対話を実施

事業者公募

- 行政やURが目標とする常盤平の将来像の実現に向け、必要となる要件を定めた上で、公募を行う。

都市計画変更手続き

- エリアの魅力やポテンシャルを高める事業者の提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とするため、現況の都市計画を変更することも想定