

第9 市街地の整備・開発

千葉のまちづくり

昭和30年代からの高度成長期に、本県人口が約2倍に急増する間に、多くの土地区画整理事業や新住宅市街地造成事業が、100～1,000ha単位の規模で着手されました。

これらの事業は、良好な住宅・宅地の供給や都市基盤の整備、さらには地域の拠点整備など、本県の市街地整備に果たしてきた役割は非常に大きなものでありました。

しかしながら、人口減少、少子高齢化が進むこれからの社会では、コンパクトシティ等、新たな視点からの市街地整備の取組みが求められており、また災害に強い安全な市街地の形成や中心市街地の活性化などの市街地再生の課題も解決していかなければなりません。



柏北部中央地区（柏の葉キャンパス駅）



姉崎駅前地区

新たな課題へ向けて

本県では、災害に強い安全なまちづくりや魅力的で良質なまちづくりのため市街地整備事業に取り組んでいます。

今後も、県民の皆さまの理解と協力をいただきながら市町村との連携を強め、市街地の再生に向けて、都市の拠点地区や密集市街地における新たな事業展開を推進していきます。

また、事業の継続地区については、最大限のストック効果が得られるよう、早期の事業完了を目指します。



浦安市堀江・猫実B地区

土地区画整理事業 ～ 住みごこちの良いまちづくりのために ～

(1) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

そのしくみは、道路・公園等の公共施設が未整備の一定区域（都市計画区域内）において、土地の所有者（地権者）からその権利に応じ少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を公共用地及び保留地に充てることにより、宅地と公共施設を整備するというものです。

整備のための資金は、保留地の売却による保留地処分金のほか、国や地方公共団体から支出される都市計画道路等の整備費などから構成されます。

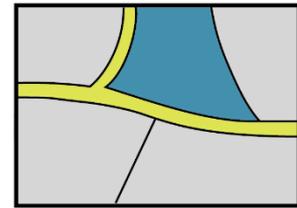
(2) 本県の実施状況

本県においては、昭和20年代から令和5年度末までに479地区、約17,279haが整備されています。現在は、新規着工地区は減少していますが、26地区、約1,082haを施行中です。施行済及び施行中を合わせると、用途地域内における土地区画整理事業の占める面積割合は約22%に相当します。

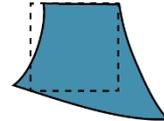
これまで本県は、宅地供給を目的とする新しい地域でのまちづくり（新市街地型土地区画整理事業）を中心に事業を進めてまいりましたが、これからは防災上危険な密集市街地や、空洞化が進行する中心市街地の機能改善を目指すまちづくり（既成市街地型土地区画整理事業）も重視し、地域のみなさんと市町村を主役として連携しながら、“安全・安心”で快適に暮らすことができるまちづくりを進めていきます。

土地区画整理事業のしくみ

<土地区画整理事業のしくみ図解>



道路等の公共施設が未整備

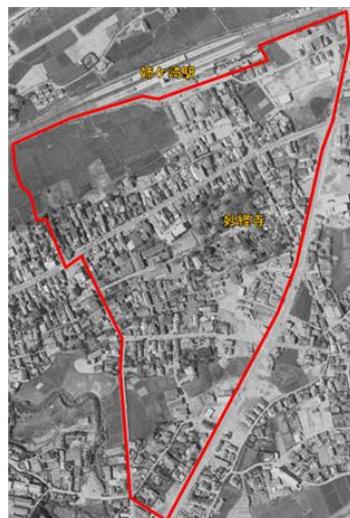
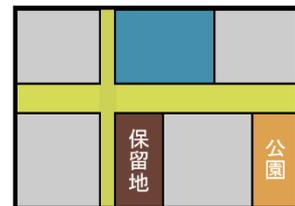
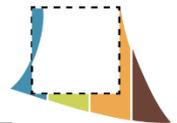


地権者から権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらう



整備後の宅地（換地）

減歩された土地



施行前



施行後

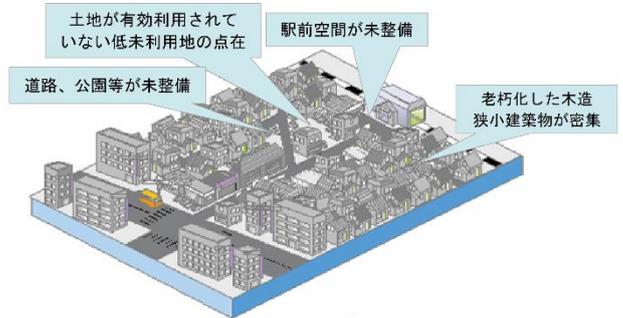
市街地再開発事業 ～安全で賑わいのあるまちの再生のために～

(1)市街地再開発事業とは

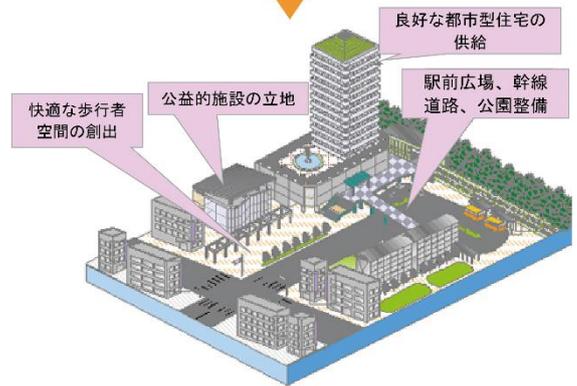
市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物、敷地並びに公共施設を整備する事業です。

今後は、駅前や都市中心部の商業・業務系の再開発をさらに進めるとともに、既成市街地における防災性や居住環境の改善を主眼とした住宅系の再開発も積極的に推進していく必要があります。

市街地再開発事業には、大きく分けると第一種市街地再開発事業<権利変換方式>と第二種市街地再開発事業<管理処分方式(用地買収方式)>の2種類があります。



市街地再開発事業の実施

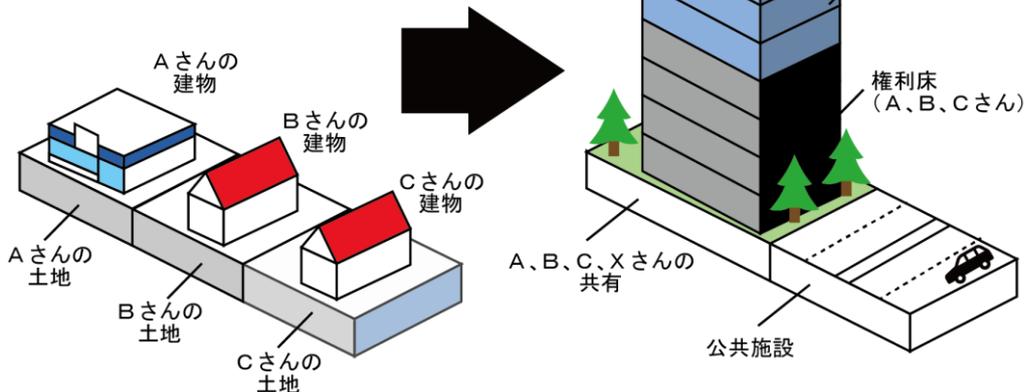


(2)市街地再開発事業のしくみ

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられます。
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てられます。

(3)本県の実施状況

本県では、昭和48年に柏駅東口地区が完了したのを始めとして、令和5年度末までに11市41地区約37.9haで事業が完了しており、現在、3市3地区、面積にして約2.1haで事業を実施中です（優良建築物等整備事業を含む）。



新しい地域づくりの推進 ～ 魅力と活力ある新しい地域づくりを目指して ～

21世紀に入り、首都圏の重要性がますます高くなる中で、東京に全ての機能が集中する東京一極集中型から、首都圏全体で諸機能を分担し連携する多極分散型への転換を図るため、業務・商業・居住・文化などの諸機能がバランスよく調和した自立性の高い新しい都市の展開が求められています。

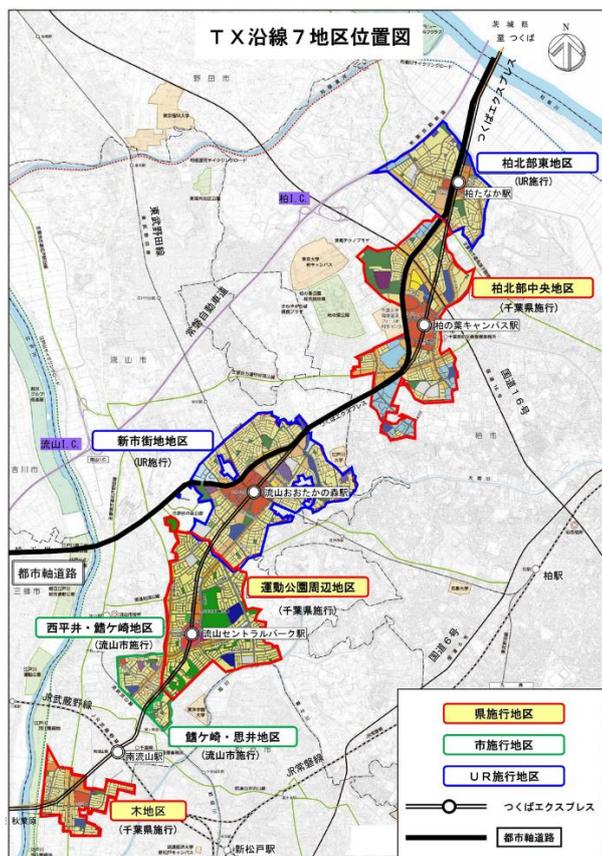
このため、本県では、「首都圏整備計画」（平成13年国土交通省策定）に示されました、業務、研究開発、生産流通、国際交流等の諸機能を持ち、“首都圏の核”としての役割を積極的に担う新しい都市の形成を進めています。

(1) つくばエクスプレス沿線地域の整備

つくばエクスプレスは、“秋葉原”から“つくば”までを結ぶ、延長約58.3kmの都市高速鉄道です。本県では、柏市、流山市にまたがる約13.5kmの区間に5つの駅が設けられ、東京都心から約20～30分で結ばれることになりました。平成17年8月24日に開業し、平成21年4月には1日平均乗車人数が開業時目標の27万人を突破し、令和5年度の1日平均乗車人数は約394,500人となっています。

県内5つの駅周辺の7地区1,028haについて、鉄道と沿線整備とを一体化した土地区画整理事業によりまちづくりを進めています。このうち柏北部中央地区、運動公園周辺地区及び木地区の3地区は県が施行しています。

現在までに、駅前広場及び駅へのアクセス道路、及び駅周辺の宅地造成等が完成し、幹線道路と沿道宅地を中心に整備が進められています。



つくばエクスプレス沿線整備位置図

○柏北部中央地区：・施行面積 約273ha ・計画人口 約26,000人

地区の周りには、東京大学柏キャンパス、千葉大学環境健康フィールド科学センター、東葛テクノプラザ、柏の葉公園をはじめ、国や県などの施設が集積しています。また、地区の北側には自然の湧水「こんぶくろ池」とその周辺には樹林地があり、自然環境にも恵まれています。

これらの特性を活かして、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」と「緑園都市構想」（柏市）の整合を図りながら「公・民・学が連携した次世代のスマートシティ」をテーマにまちづくりを進めています。

○運動公園周辺地区：・施行面積 約232ha ・計画人口 約21,400人

ゆったりくつろげる緑豊かな市総合運動公園と駅周辺に形成される新しい地域生活拠点を中心として、緑豊かな田園的な環境を活かし「総合公園を中心とした自然が身近で開放感溢れるまち」をテーマに自然と調和のとれたまちづくりを進めています。

○木地区：・施行面積 約68ha ・計画人口 約6,800人

南流山駅からの徒歩圏内にあり、既存の市街地に囲まれている地区です。江戸川に面した豊かな自然を活かし、様々な世代が安心して暮らせる住宅地の形成を目指し、まちづくりを進め、整備が完了したことから令和5年9月末に換地処分をしました。



柏の葉中学校
(柏北部中央地区)



キッコーマンアリーナ
(運動公園周辺地区)



南流山駅近郊住宅地
(木地区)

(2) 東京湾アクアライン着岸地周辺地域の整備

木更津市金田地区は、東京湾アクアラインの着岸地に位置し、新たな玄関口として広域交通利便性の極めて高い立地条件を活かした土地利用を図るため、金田地区、約266haで土地区画整理事業によりまちづくりを進めています。このうち金田西地区は県が施行しています。

**○金田西地区：・施行面積 約110ha
・計画人口 約7,000人**

金田西地区では、平成28年6月に新たなバスターミナルが開業しており、多数の大型商業施設やアミューズメント施設が立地する金田東地区を含め、圏央道等による空港や対岸へのアクセスの良さを生かして、房総半島の交流拠点となるまちづくりを進めています。



東京湾アクアラインと金田地区

民間その他の開発事業

(1) 民間宅地開発事業について

民間事業者による宅地開発事業は、「住宅地造成事業に関する法律」に基づき昭和40年6月から昭和45年7月までに2,660haが開発され、その後、「都市計画法」及び「宅地開発の基準に関する条例」に基づき進められてきました。

令和4年度末までに、

- 「都市計画法」に基づき 市街化区域で約8,621ha
市街化調整区域で約8,777ha
非線引き都市計画区域で約4,157ha
都市計画区域外において125ha（開発規模1ha以上）
- 「宅地開発の基準に関する条例」に基づき 都市計画区域外において7,822haの宅地開発が行われました。

(2) 新住宅市街地開発事業について

新住宅市街地開発事業は人口集中の著しい市街地の周辺地域に、居住環境の優れた住宅地を大規模かつ計画的に供給することを目的としている事業で、本県においては千葉ニュータウン、成田ニュータウンが該当します。そのうち成田ニュータウンについては、成田国際空港とこれに関連する企業の従業員及び流入人口を計画的に受け入れるために、成田駅の西側約2km、空港から約8kmのところ、面積約482.8haで計画され、昭和61年度に事業が終了しています。

千葉ニュータウンは、東京都に近接する東葛、葛南、千葉地域に集中する人口を計画的に受け入れ、地域開発の拠点都市とするため、昭和42年に3市2村の区域（面積2,912.6ha、人口約34万人）で計画されたもので、千葉県と都市再生機構が共同施行者となり、昭和44年から事業に着手し、昭和54年から入居が開始されました。

その後、社会経済情勢の変化により、計画の見直しが行われ、昭和61年に面積が1,933ha（計画人口約17万6千人）、平成19年に計画人口が14万3千3百人に変更され、平成25年度に事業が終了しています。

(3) ゴルフ場等の開発事業について

本県のゴルフ場等の大規模開発については、事前協議制度を設け、あらかじめその立地性について関係機関の調整を行ったうえで具体的な設計について審査を行っています。

これらの事業は、昭和から平成のバブル期にかけて多数計画されたことから、将来の自然環境の保全や適正な県土利用に資するため、平成4年4月に、「一部の特例を除き、ゴルフ場等の開発計画を当分の間、受け付けないこととする。」等の取扱い方針を定めています。

なお、平成2年4月には県内に設置されるゴルフ場においては、樹木、芝地の維持管理に農薬（県が別に定めるものを除く）を使用しないこと、平成3年8月には、ゴルフ場施設の県民への定期的開放や会員募集に際して県民優先枠を設けることなども「ゴルフ場等の開発事業に関する指導要綱」に基づき誘導しています。令和5年3月31日現在、県下ゴルフ場の開発状況は完成済み156箇所、許可・確認済みで未完成のもの3箇所となっています。