

## 第9 市街地の整備、開発

私たちにとって、暮らしと経済など様々な活動の場である“まち”。県民一人ひとりが生き生きと活動できる、“元気”の出るまちづくりを目指す千葉県の取組みをご紹介します。

### 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、人口減少社会が間近にせまってきた今、新たな視点からの市街地整備の取り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は、依然として残されています。



津田沼駅上空から千葉方面を望む

### 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て市街地の再生に向け、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、早期の事業完了を目指します。



J R 津田沼駅前の賑わい

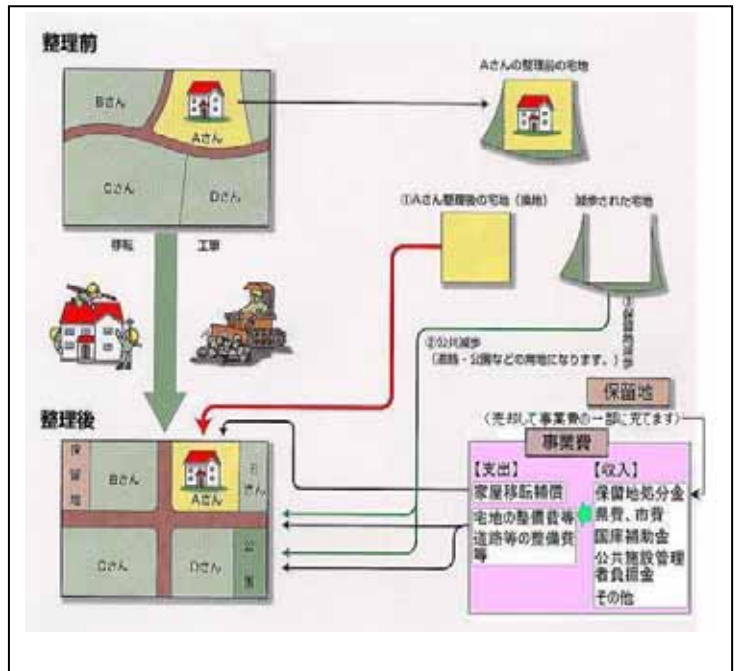
## 土地区画整理事業 ~ 住みよこのちの良いまちづくりのために ~

### (1) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、より良き住まい環境づくりのために土地の区画を整えるとともに、道路、公園等の公共施設の整備・改善を図る事業です。

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）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。

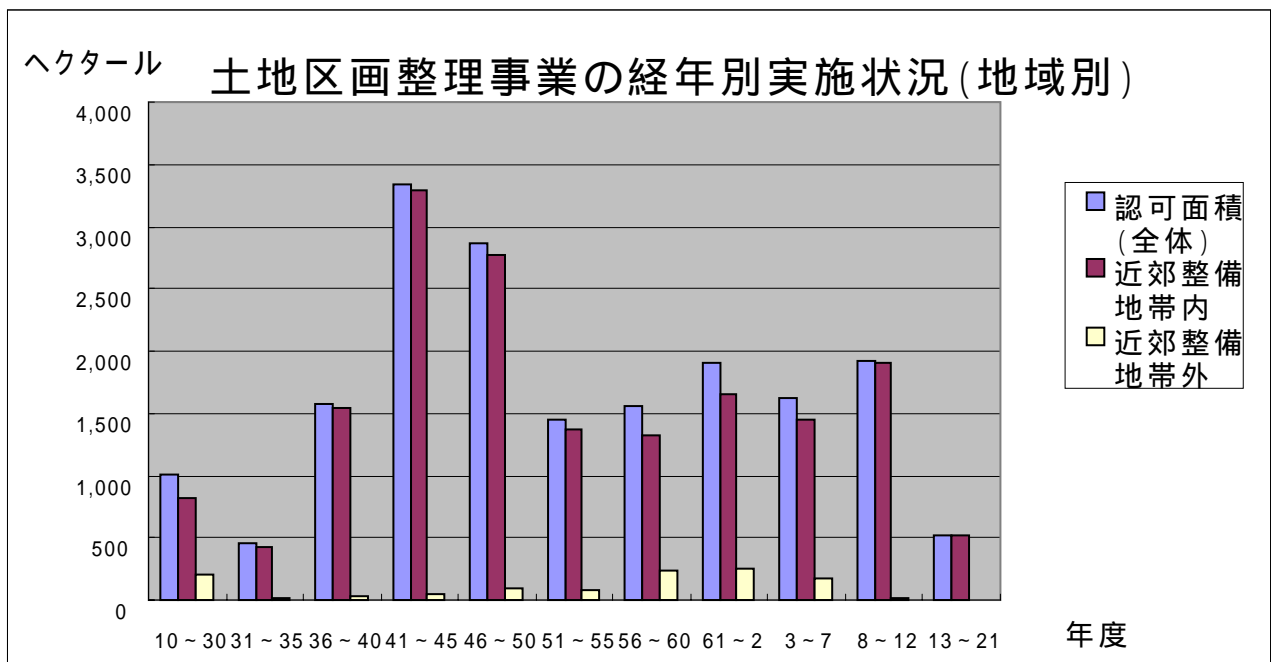
整備のための資金は、保留地の売却による保留地処分金のほかに、国や地方公共団体から支出される都市計画道路等の整備費などから構成されます。



### (2) 本県の実施状況

本県においては、昭和 20 年代から平成 21 年度末まで、全体で 492 地区、約 18,206 ヘクタールが整備されており、用途地域面積の約 22%に相当しています。現在は、景気低迷の影響により新規着工地区は減少していますが、74 地区、約 3,248 ヘクタールで施行中です。

これまで本県は、住宅建設のための宅地供給を目的とする新しいまちづくり（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（既成市街地型土地区画整理事業）を目指すまちづくりを重視し、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。



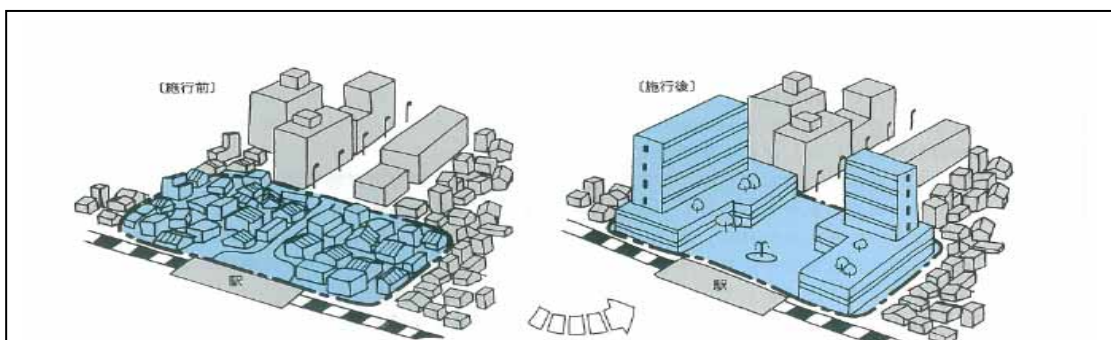
## 市街地再開発事業 ～ 安全で賑わいのあるまちの再生のために ～

### (1)市街地再開発事業とは

市街地再開発事業は、駅前やまちなかで老朽家屋が密集し防災上危険な地区や、駅前広場など公共施設の整備が遅れている地区において、公共施設とともに建築物を整備する事業で、まちに賑わいと新たな活力をもたらし、豊かなまちづくりを進めることを目的としています。

そのしくみは、土地を共同化・高度利用することで、公共施設用地を生み出して駅前広場等を整備し、古い建物を再開発ビルに建替えて新たな床を生み出すものです。

このための事業資金は、保留床（権利者が所有する床以外の床）の売却金のほかに、国や地方公共団体からの補助金等でまかなわれ、公共施設の整備費や再開発ビルの建築費などに使われます。また、市街地再開発事業に類似した、優良建築物等整備事業があります。



### (2)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、平成 21 年度末までに 9 市 29 地区約 24.74 ヘクタールで事業が完了しており、現在、3 市 3 地区、面積にして約 3.71 ヘクタールで事業を実施中です。（優良建築物等整備事業を含む。）

また、市街地再開発事業の都市計画決定をした地区が 1 市 2 地区あり、事業認可の取得に向けて準備中です。

今後とも、都市の再生を促進するため、駅前や都市中心部では商業・業務系などの再開発を、その他の既存市街地では、防災性や居住環境を改善するための、住宅や店舗などの建替型の再開発を積極的に推進していきます。



船橋本町 1 丁目地区（ルナパーク船橋）

## 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、国の「首都圏整備計画」に示されているように、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。

\*首都圏整備計画：平成13年10月、首都圏整備法に基づき国土交通省決定。首都圏整備の根幹を規定。

### (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 58.3 km の鉄道新線です。本県では、柏市、流山市にまたがる約 13.5 km の区間に 5 つの駅が設けられ、東京都心から約 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 万人を突破しました。

県内 5 つの駅周辺の 6 地区 1,081 ヘクタールについて、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 273 ヘクタール ・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、優れた自然と共生した持続性の高い次世代型の環境都市であり、また市民や企業、自治体と最先端の大学とが連携・交流する国際学術研究都市を目指した「柏の葉国際キャンパスタウン構想」に基づいたまちづくりを進めています。

**流山運動公園地区：**・施行面積 約 232 ヘクタール ・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「ゆったりとくつろげるまちづくり(リラクゼーションフロント)」をコンセプト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 68 ヘクタール ・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。江戸川沿いの自然を活かして、「子供からお年寄りまで様々な世代の人が安心して豊かに暮らせるまちづくり」を進めています。

柏北部中央地区（柏の葉キャンパス駅周辺）



木地区（南流山駅近郊）

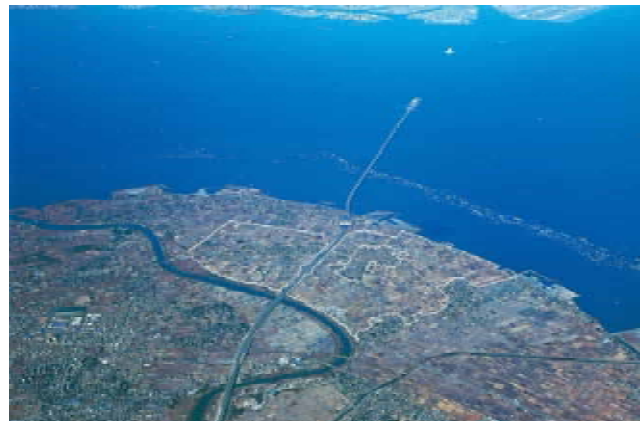


## (2) 東京湾アクアライン着岸地周辺地域の整備

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、金田東、西の2地区、約266ヘクタール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 110 ヘクタール ・計画人口 約 7,000 人

金田西地区は、東京湾アクアラインの着岸地としての高いポテンシャル、土地の広さ、環境面などの地域特性を活かし、居住や商業、業務、流通等の機能を備えたまちづくりを進めています。



## 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、昭和40年6月から「住宅地造成事業に関する法律」に基づき進められてきました。その後、同法が廃止され、宅地開発の進め方が「都市計画法」による開発許可制度に移行する昭和45年7月31日までに2,660haが開発されました。

現行の許可制度では、平成21年度末(千葉県内)までに、市街化区域において6,173ha、市街化調整区域において7,000ha、非線引き都市計画区域において3,755haの許可を行いました。また、都市計画区域外においては、条例等に基づき、7,866haの確認等を行いました。

### (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のところ面に面積約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年に計画人口が約143,300人に変更され、平成22年3月末現在、32,438世帯、89,293人が入居しています。

また、平成22年7月17日には、成田スカイアクセスが開業し、都心や空港への交通アクセスが向上しています。

千葉ニュータウン土地利用計画

平成22年3月現在

区分		面積(ha)	割合(%)	
宅地	住宅用地	574	29	
	公益的施設用地	教育施設用地	92	5
		購買施設用地	80	4
		その他の公益的施設用地	193	10
	小計	365	19	
	特定業務施設用地	79	4	
	複合的土地利用(住宅系)(住宅・その他公益的施設用地)	23	1	
	複合的土地利用(施設系)(特定業務施設・その他公益的施設用地)	189	10	
宅地計	1,230	63		
公共用地	道路用地	445	23	
	公園・緑地用地	188	10	
	その他の公共施設用地	70	4	
	公共用地計	703	37	
合計		1,933	100	

### (3) ゴルフ場等の開発事業について

本県のゴルフ場等の開発については、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。平成22年3月31日現在、県下ゴルフ場の開発状況は完成済み154か所、許可・確認済みで未完成のもの12箇所(千葉市1含む)となっています。