第１０　市街地の整備・開発

これからの千葉のまちづくり

高度経済成長期（昭和 30 年代以降）、本県の人口が約 2 倍に増加する中、多くの土地区画整理事業や新住宅市街地開発事業が 100～1,000ha 規模で実施されました。これらの事業は、良質な住宅・宅地の供給や都市基盤の整備、地域拠点の形成など、本県の市街地整備に大きく寄与してきました。

一方、人口減少や少子高齢化が進展する中、地域の実情に応じた効率的で持続可能なまちづくりが求められています。また、災害に強く安全な市街地の形成や中心市街地の活性化など、市街地再生への対応も重要な課題となっています。



柏北部中央地区（柏の葉キャンパス駅）



JR 津田沼駅南口地区

安心・安全で魅力あるまちづくりに向けて

千葉県では、災害に強い安全なまちづくりと、地域の魅力を生かした良好な市街地の形成に向け、市街地整備事業を推進しています。

今後も、県民の皆さまの御理解と御協力をいただきながら、市町村との連携を一層強化し、都市の拠点地区や密集市街地における取組を推進することで、市街地の再生と地域の活力向上を図っていきます。

また、継続中の事業については、ストック効果を最大限に発揮できるよう、早期の事業完了を目指し、効率的かつ計画的に取り組んでいきます。



運動公園周辺地区（新川南流山線）



梅郷駅西地区

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

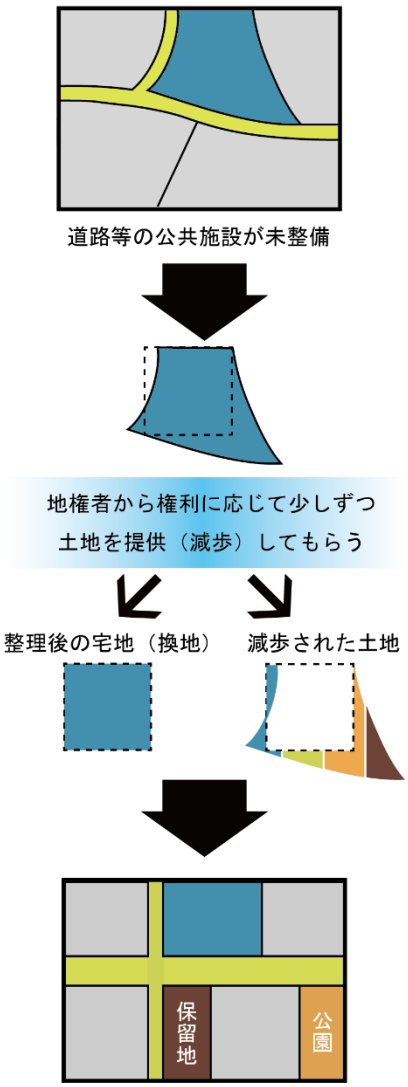
土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

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。

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>



（２）本県の実施状況

本県においては、昭和２０年代から令和７年度末までに４８２地区、約１７，３２０ｈａ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、２３地区、約１，０４０ｈａ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。



施行前



施行後

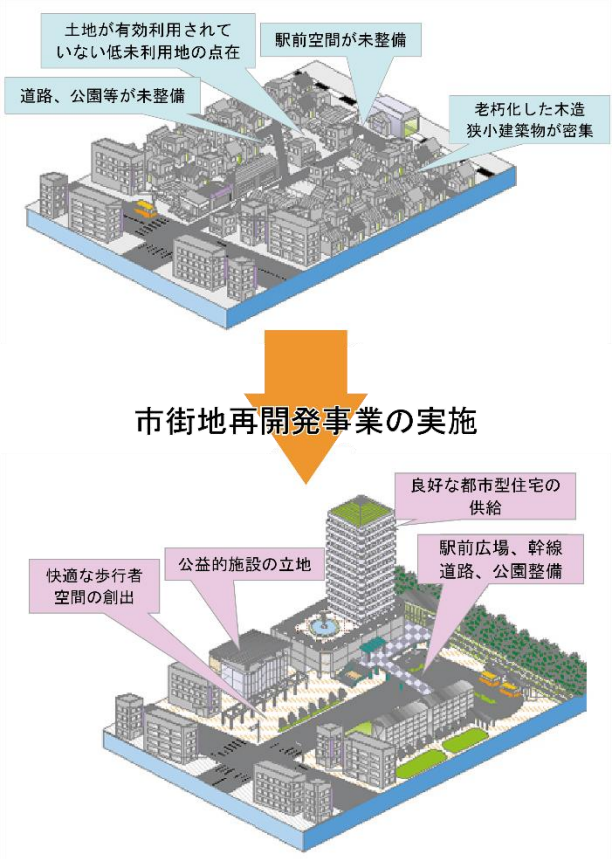
市街地再開発事業　～安全で賑わいのあるまちの再生のために～

（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。



（２）市街地再開発事業のしくみ

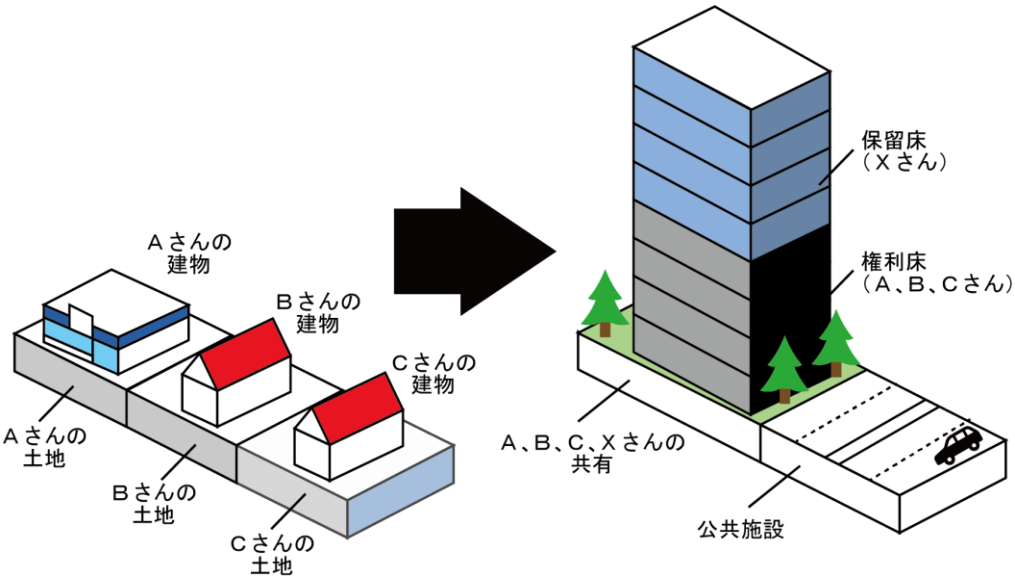
○　敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。

○　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７年度末までに１１市４１地区約３５．５ｈａで事業が完了しており、現在、３市３地区、面積にして約２．８ｈａ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 ～

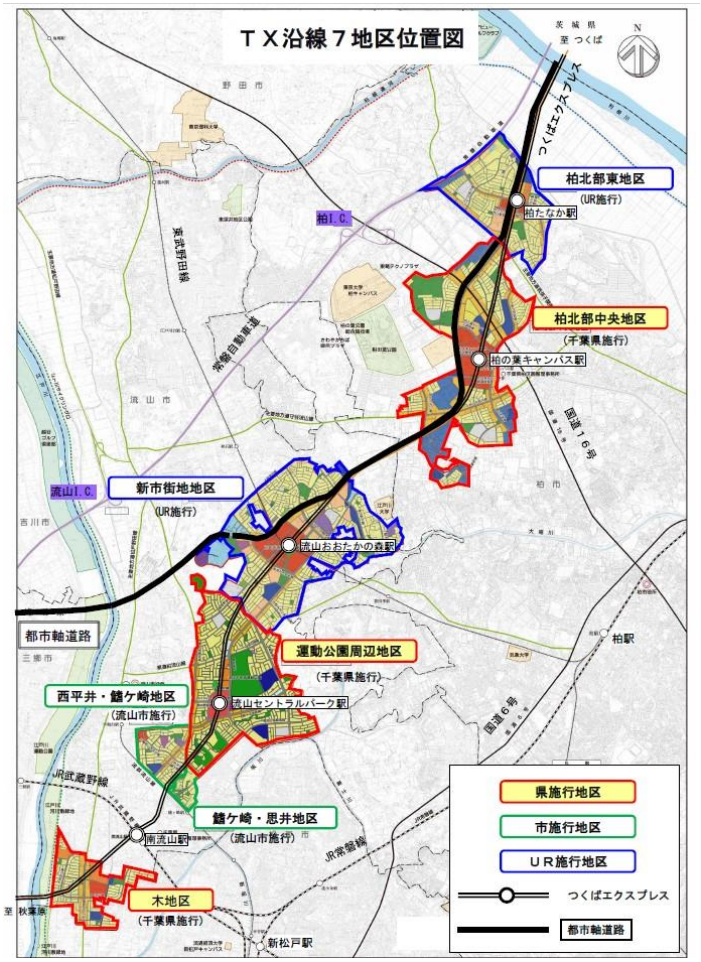
県では、つくばエクスプレス沿線及び金田西地区において、誰もが住みやすく生き生きと暮らせるまちづくりを進めるとともに、このつくばエクスプレス沿線及び金田西地区の活力をさらに高め、広く波及させることで、県内各地で多くの人々が集う魅力ある未来志向のまちづくりを推進してまいりたいと考えております。

（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７年度の１日平均乗車人数は約４２２，５００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、柏の葉エリアで大学をはじめとした研究機関が集積する国際学術研究都市づくりが進むとともに、最先端技術を有する企業と研究機関が連携した産業拠点が形成されるなど活力あるまちづくり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。



柏の葉アクアテラス
(柏北部中央地区)



総合運動公園芝生広場
(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１１１ha
・計画人口　約７，０００人

金田西地区では、新たなバスターミナルが開業しているほか、商業施設も開設しており、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７年度末までに、

○　「都市計画法」に基づき　市街化区域で約９，１４５ha
　　市街化調整区域で約９，２１９ha
　　非線引き都市計画区域で約４，２５０ha
　　都市計画区域外において約１３１ha（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７，８２４ha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８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。