

都市再開発の方針の見直しについて

1 趣 旨

人口減少や少子高齢化、自然災害の頻発化・激甚化等の社会情勢の変化を踏まえ、令和6年3月に策定した「都市計画見直しの基本方針」に基づき、現行の都市再開発方針について見直しを行う。

2 概 要

(1) 都市再開発の方針とは

「都市再開発の方針」は、都市計画法第7条の2に基づく、再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン。

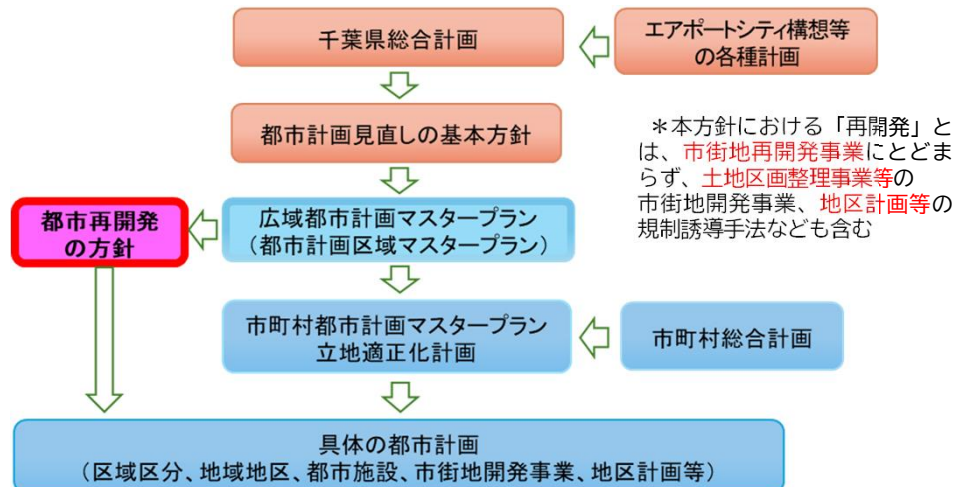
(2) 都市再開発の目標

- 計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務。
 - ・ コンパクトでウォーカブルな都市づくり
 - ・ 激甚化・頻発化する風水害等に対する安全な都市づくり
 - ・ 「人・モノ」の流れを生みだす魅力あるまちづくり
- 既成市街地のうち、環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地開発事業等による都市の再構築によるまちづくりを推進。

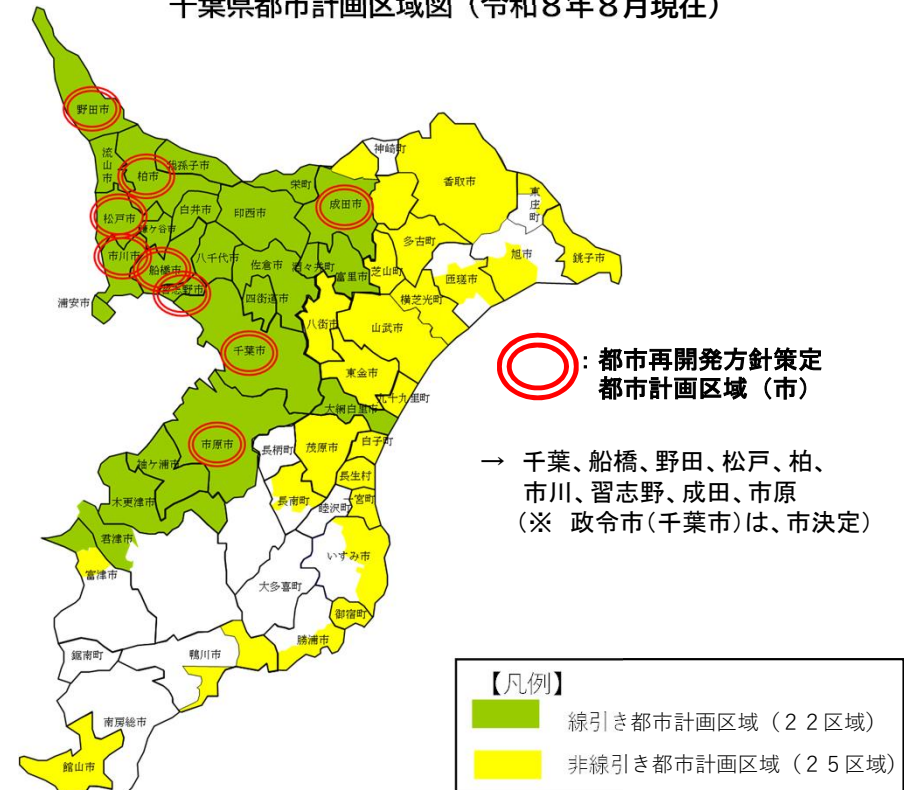
【具体的な方向性】

- 1) 都市の拠点となる駅周辺の土地の高度利用に加え、魅力や活力の維持・向上を図る都市構造への転換
- 2) 生活の基盤の拠点となる駅周辺のコンパクトでウォーカブルな都市機能へ更新
- 3) 都市観光の活性化の拠点となる駅周辺の魅力あるまちづくりへ更新

(3) 都市再開発の方針の位置付け

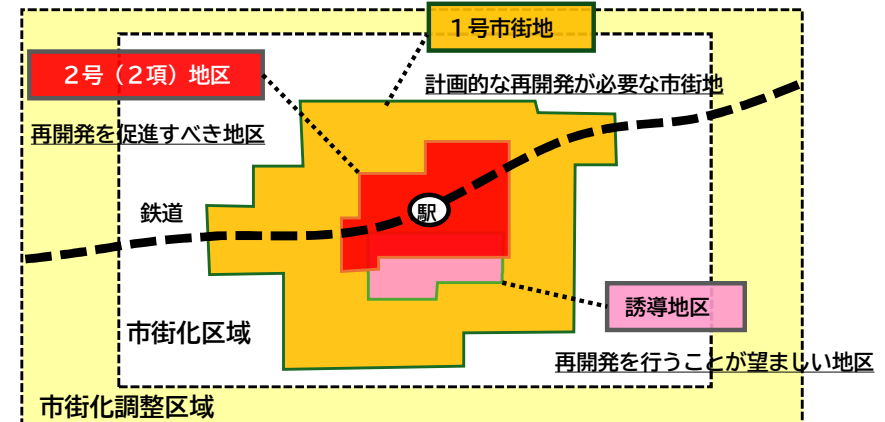


千葉県都市計画区域図（令和8年8月現在）

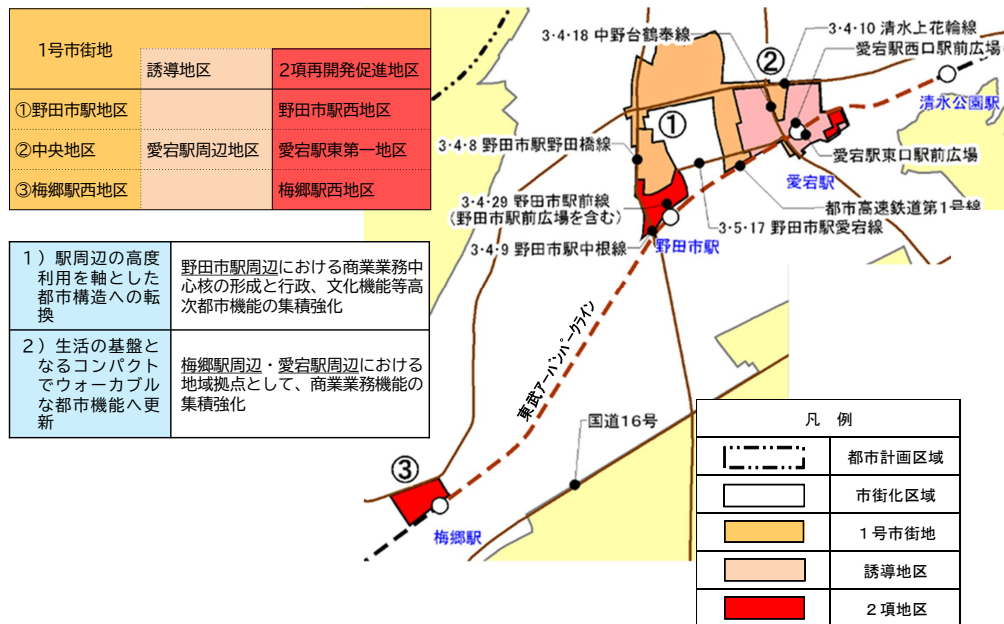


< 「都市再開発の方針」の構成 >

都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づき、「都市再開発の目標」と「駅周辺の既成市街地での再開発が必要地区」などを定める。

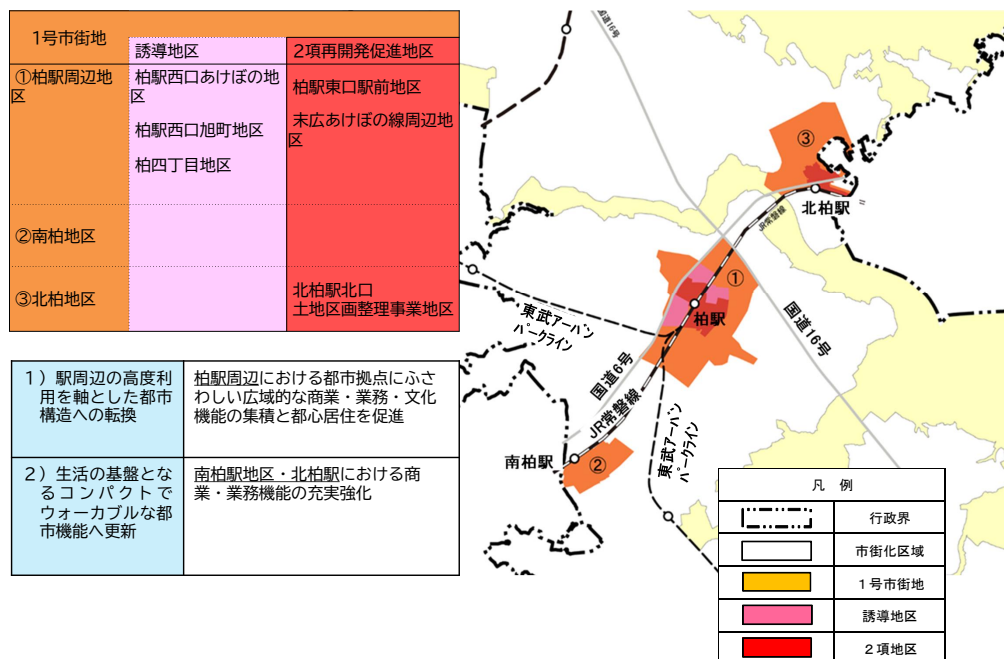


野田市計画区域

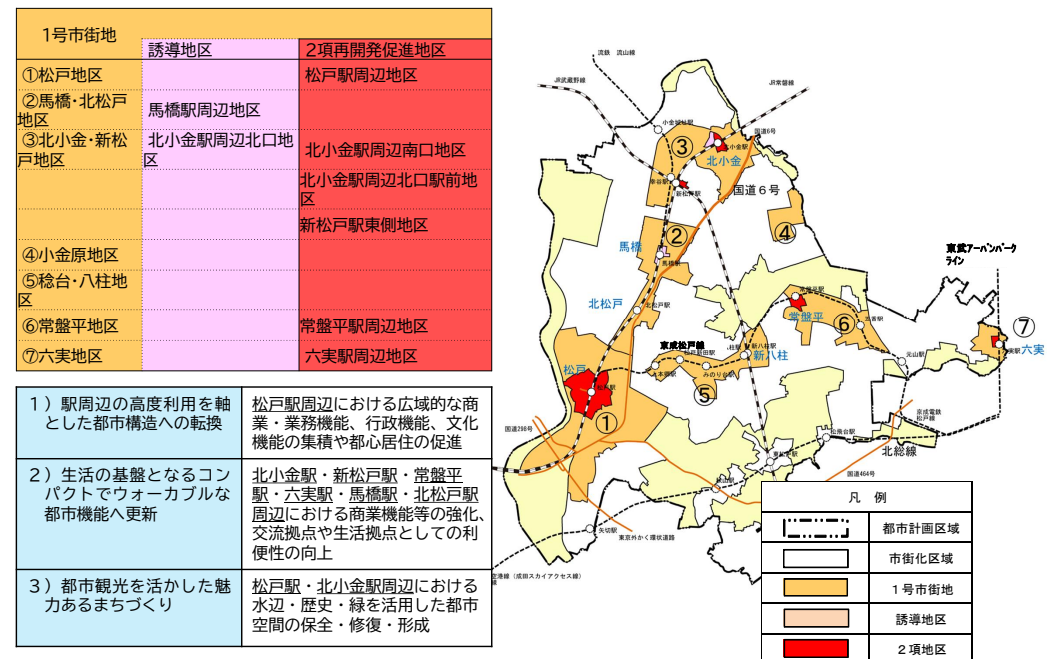


第36号議案：柏都市計画都市再開発の方針の変更について

柏都市計画区域



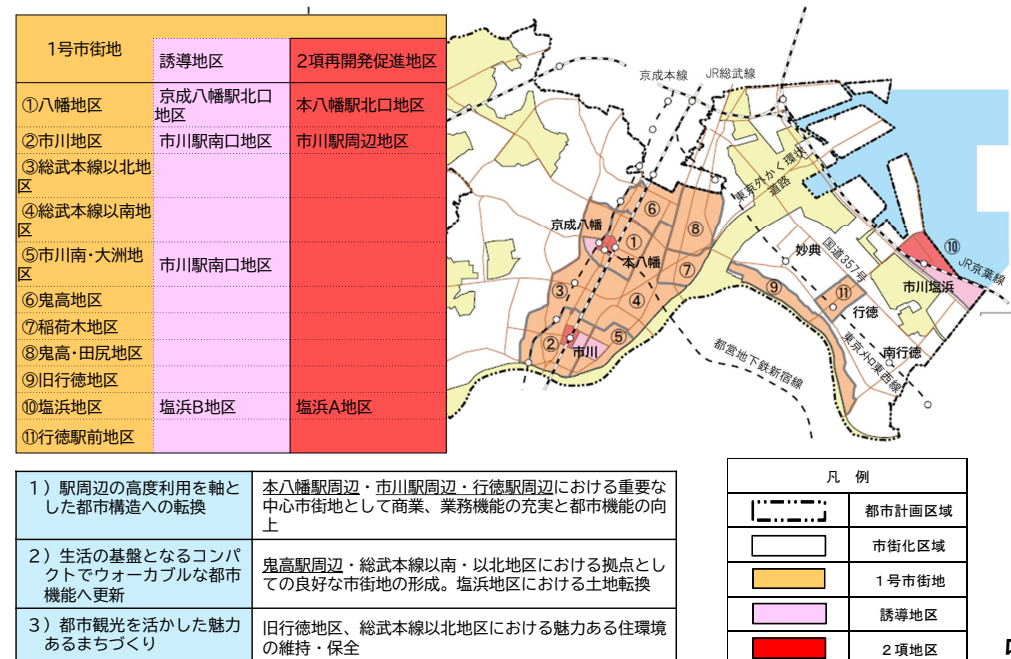
松戸都市計画区域



第37号議案：市川都市計画都市再開発の方針の変更について

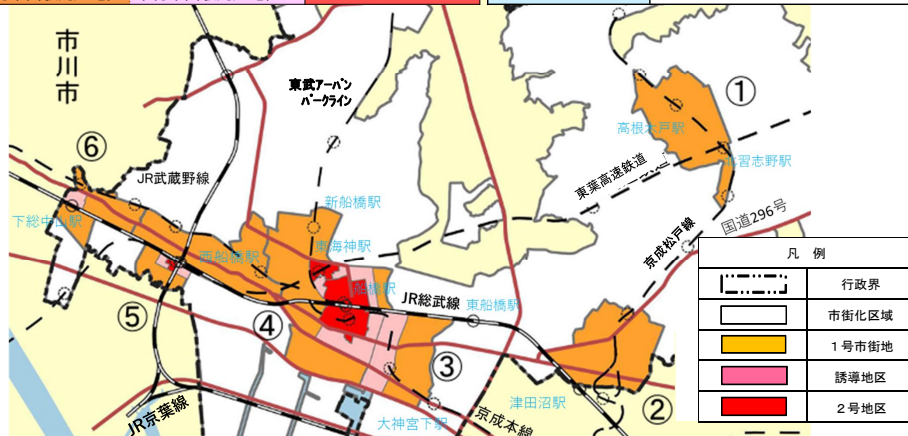
(意見書あり)

市川都市計画区域



船橋都市計画区域

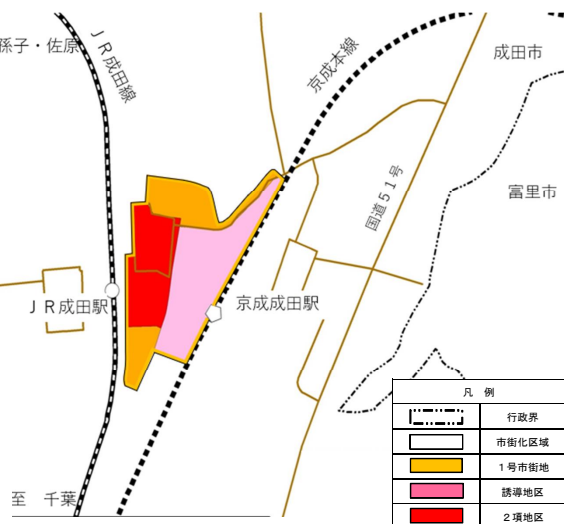
1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区	1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	船橋駅周辺・西船橋駅周辺・津田沼駅周辺における広域的な商業・業務機能などの集積
①北習志野駅周辺地区			2) 生活の基盤となるコンパクトでウォーカブルな都市機能へ更新	北習志野駅周辺・下総中山駅周辺地区・大神宮下駅周辺・東海神駅周辺における地域の商業拠点としての充実
②津田沼駅北側地区	大神宮下駅周辺地区	船橋駅周辺南口地区	3) 都市観光を活かした魅力あるまちづくり	下総中山駅周辺における法華経寺の参道にふさわしい歴史的景観の創出
③宮本地区	船橋駅周辺南口地区	船橋駅周辺北口地区		
④船橋駅周辺地区	船橋駅周辺北口地区	東海神駅周辺地区		
⑤西船橋駅周辺地区	西船橋駅周辺南口地区	西船橋駅周辺南口地区		
⑥下総中山駅周辺地区	下総中山駅周辺地区			



第40号議案：成田都市計画都市再開発の方針の変更について

成田都市計画区域

1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区	1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	JR・京成成田駅における本区域の中心拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積及び定住化の促進及び成田山新勝寺などの観光地への表玄関として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出
JR・京成成田駅参道口地区	京成成田駅参道口地区	JR成田駅東口地区	3) 都市観光を活かした魅力あるまちづくり	



習志野都市計画区域

1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区	1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	津田沼駅周辺における「玄関」として相応しい多様な都市機能を有する広域拠点の形成
津田沼駅周辺地区	—	津田沼駅南口地区		

1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	津田沼駅周辺における「玄関」として相応しい多様な都市機能を有する広域拠点の形成
--------------------------	---

凡例	
都市計画区域	
市街化区域	
1号市街地	
誘導地区	
2号地区	



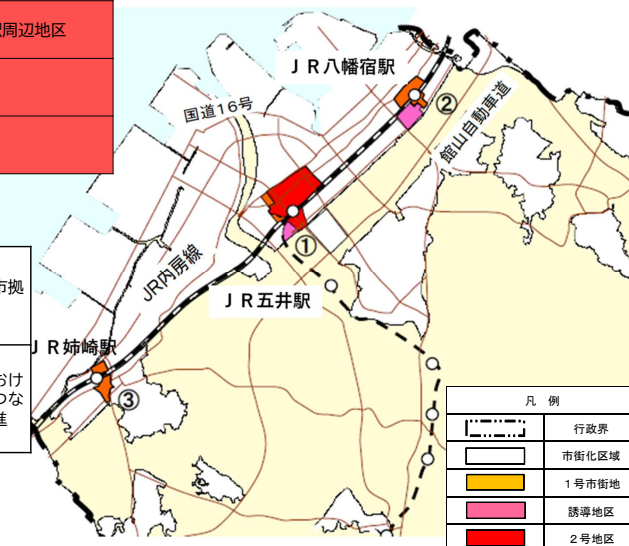
第41号議案：市原都市計画都市再開発の方針の変更について

(意見書あり)

市原都市計画区域

1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区	1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	五井駅周辺における中心都市拠点として都市機能の集積
①五井地区	平田地区	五井駅周辺地区	2) 生活の基盤となるコンパクトでウォーカブルな都市機能へ更新	八幡駅周辺・姉崎駅周辺における周辺地域への定住促進につながる市街地環境の整備を推進
②八幡地区	八幡駅東口地区			
③姉崎地区				

1) 駅周辺の高度利用を軸とした都市構造への転換	五井駅周辺における中心都市拠点として都市機能の集積
2) 生活の基盤となるコンパクトでウォーカブルな都市機能へ更新	八幡駅周辺・姉崎駅周辺における周辺地域への定住促進につながる市街地環境の整備を推進



再開発方針の変更の縦覧に係る意見書の要旨及び意見に対する考え方

意見書 提出者	意見書の要旨	意見に対する考え方
【市川市】 A氏 (市川市)	押切・湊橋整備を根拠とする行徳駅周辺の新規1号市街地指定は需要予測等の数値的裏付けが乏しく商業活性化の実現性も不確実であり、都市型住宅推進や小学校を含む区域設定も目的適合性を欠く。 既指定のJR総武線沿線一体指定についても実現性や精査内容の提示がなく、長期停滞・完了地区を含め総合的な見直しを求める。	行徳駅前地区は、駅周辺の利便性向上や都市機能の充実、防災性の向上などの観点から、計画的な再開発が必要な市街地として位置付けています。また、商業・業務機能や居住機能の適切な誘導、建物の更新や共同化等を通じて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることとしています。 都市再開発の方針は、個別事業の実施や事業内容を決定するものではなく、将来的なまちづくりの方向性を示すものです。既指定地区を含め、都市機能の更新、防災性の向上、住環境の改善などの課題に対応するため、今後も市川市と連携しながら、地域の実情やまちづくりの課題を踏まえ、より安全で快適な市街地の形成に向けて取り組んでまいります。

再開発方針の変更の縦覧に係る意見書の要旨及び意見に対する考え方

意見書 提出者	意見書の要旨	意見に対する考え方
【市原市】 A氏 (市原市)	2050年のカーボンニュートラルを2040年に前倒しすべきで、今回の計画変更は2040年カーボンニュートラルの実現の政策決定後にすべき。 市原市職員は、千葉県職員が千葉県知事に2040年カーボンニュートラルを実現してから今回の計画変更をすべきと諫言していないことを理由に、市原市長に五井駅東口拠点事業は中止すべきことの提言をしていない。また、千葉県知事は国に、2040年カーボンニュートラルの実現を諫言していない。このことから、公務員は住民のために仕事をしていない。	五井駅周辺地区については、市原市の玄関口であり中心都市拠点として、商業・業務機能や居住機能の集積を図るとともに、道路や公園などの都市基盤整備、老朽化した木造住宅や狭隘道路の改善、防災性の向上などを進め、賑わいと魅力ある市街地の形成を目指すものです。 ご意見のあったカーボンニュートラルをはじめとする環境への配慮は重要であると認識しており、今後、具体的なまちづくりを進める中で検討していくべき事項であると考えています。今後も市原市と連携しながら、地域の実情や課題を踏まえ、より安全で快適な市街地の形成に向けて取り組んでまいります。