

11. 市街地の整備・開発

6. 東京湾横断道路着岸地周辺地域の市街地整備

千葉県は東京湾横断道路（東京湾アクアライン）の開通を見据え、平成4年(1992)に「木更津業務核都市基本構想」を策定し、その中で「東京湾横断道路の建設に伴い千葉県の新たな玄関口となる金田地区などを業務・商業、居住等の複合機能拠点として整備する」と位置付け、具体的な整備計画として「金田・岩根・奈良輪地区都市整備構想」を策定しました。

ア 東京湾横断道路着岸地周辺地域の都市整備の概要

横断道路（東京湾アクアライン）着岸地周辺地域については、本県の新たな玄関口にふさわしい複合業務都市の形成を図るため、平成5年(1993)に「東京湾横断道路着岸地周辺の都市整備に関する推進方針」を指針として計画的な都市整備を進めることとしました。

イ 東京湾横断道路着岸地周辺地域の都市整備の状況

整備状況としては、木更津市金田地区において西側を千葉県が施行している他、東側を都市再生機構施行として、また、袖ヶ浦市奈良輪地区では袖ヶ浦駅海側を組合施行の土地区画整理事業として事業化しました。

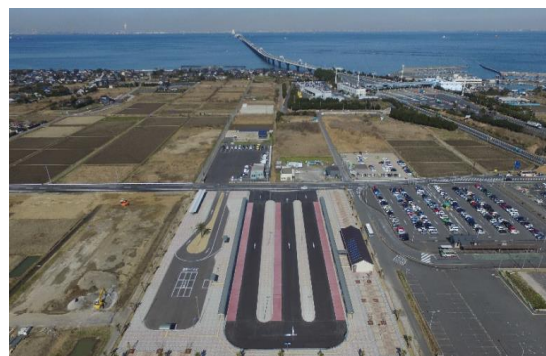
- ① 千葉県施行の**金田西地区**は、東京湾アクアラインの整備による波及効果を的確に受け止め、南房総地域の振興と発展に寄与することを目的として、面積約110ヘクタール、計画人口約7,000人として、平成10年(1998)10月6日、事業計画決定告示により事業が開始されました。

房総の玄関口として「東京湾アクアライン着岸地に隣接し、自然と調和した快適で暮らしやすいまち」をテーマにまちづくりを進めています。商業、業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた多機能複合型の都市整備を進めるとともに、干潟や田園等周辺地域に残された自然環境と調和したまちづくりの形成を図っています。

- ② 都市再生機構（UR）施行の**金田東地区**は、面積約156ヘクタール、計画人口10,000人として、平成12年(2000)1月27日事業計画決定告示により事業が開始され、平成26年(2014)11月14日に換地処分告示となり、事業が完了しました。
- ③ 組合施行の**袖ヶ浦駅海側地区**は、面積約49ヘクタール、計画人口3,700人として、平成23年(2011)5月20日事業認可を受け事業が開始され、令和元年(2019)7月12日に換地処分告示となり事業が完了となりました。（表－⑪－10）



東京湾アクアライン

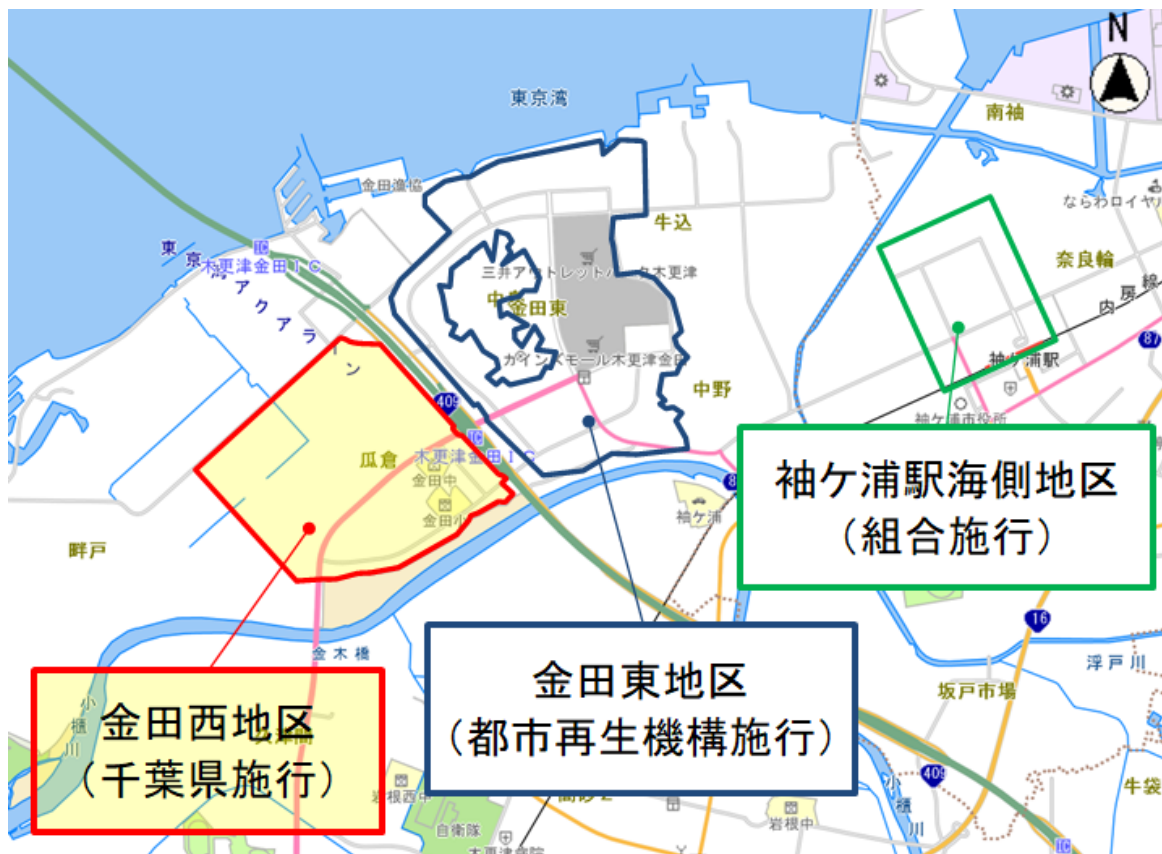


【金田西】木更津金田バスターミナル（3街区）



【金田西】大型商業施設・本社（2街区）

11. 市街地の整備・開発



東京湾横断道路着岸地周辺地域位置



東京湾横断道路着岸地周辺地域航空写真

11. 市街地の整備・開発

木更津都市計画事業金田西特定土地区画整理事業



施行前（2000 年撮影）



施行中（2023 年撮影）

11. 市街地の整備・開発

表－⑪－10

東京湾横断道路着岸地周辺地域の整備状況

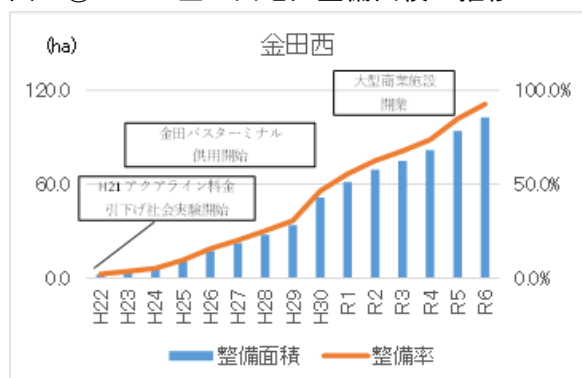
令和 7 年 3 月 31 日現在

地区名	木更津市		袖ヶ浦市
	金田東	金田西	袖ヶ浦駅 海側
事業計画 認可公告日	H12. 1. 27	H10. 10. 6	H23. 5. 20
施行者	都市再生 機構	千葉県	組合
施行面積 (ha)	155. 6	110. 8	48. 97
計画人口 (人)	10, 000	7, 000	3, 700
施行期間 (年度)	H11～H30	H10～R8	H23～R2
換地処分日	H26. 11. 14	－	R1. 7. 12
総事業費 (億円)	248	311	78
保留地面積 (ha)	45. 6	27. 9	11. 2
減歩率 (%)	合算	40. 0	48. 9
	公共	10. 2	23. 6
	保留地	29. 8	25. 3

ウ 東京湾横断道路着岸地周辺地域の都市整備の効果

横断道路着岸地周辺地域の都市整備効果としては、金田西地区内の木更津金田バスターミナル(チバスタアクア金田)が平成 28 年度(2016)に新たにオープンし、路線・運行数が拡充されました。旧バスターミナルが設置された当初の平成 17 年度(2005)は 1 日平均 916 人であった利用者が、地区の整備の進捗に伴い令和 6 年度(2024)には約 2. 2 倍の 1, 997 人となっています。(図－⑪－19、図－⑪－20)

図－⑪－19 金田西地区整備面積の推移



図－⑪－20 高速バス利用者数

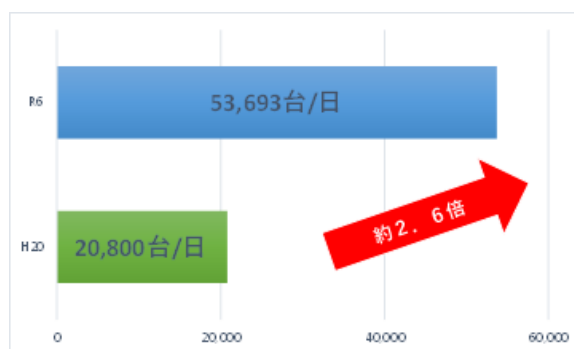


また、金田東地区には大型商業施設やアミューズメント施設等がオープンするなど、土地利用が進み、地区の賑わいが生まれております。東京湾アクアラインの料金引下げ効果と相まって、令和 6 年度(2024)には 1 日の交通量が平成 20 年度(2008)の約 2. 6 倍となるなど(図－⑪－21)、首都圏各地等との往来が活性化し、木更津市の年間の観光入込数は平成 20 年度(2008)の約 2. 0 倍の 1, 615 万人となっています。(図－⑪－22)

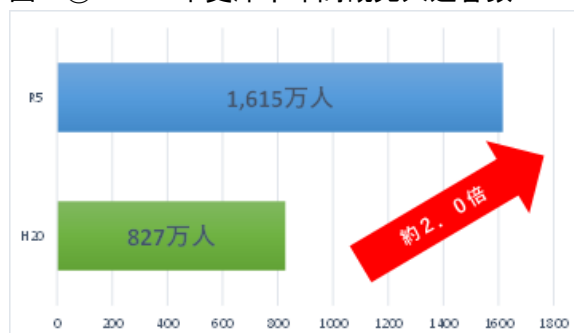
今後さらに横断道路や圏央道等による空港や対岸へのアクセスの良さを生かして、房総半島の交流拠点となるまちづくりを推進します。

図－⑪－21

東京湾アクアライン日平均交通量



図－⑪－22 木更津市年間観光入込客数



11. 市街地の整備・開発

7. 新住宅市街地開発事業

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」と「成田ニュータウン」が該当します。



出典：千葉県企業局 HP 資料引用

(1) 千葉ニュータウン

千葉ニュータウンは、東京都心から 30km～40km の圏域にあり、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して 3 市 2 村（船橋市、印西市、白井市、旧印旛村、旧本埜村）にまたがり、面積約 2,912 ヘクタール、人口約 34 万人で計画されました。

千葉県と宅地開発公団（現都市再生機構（UR））が共同施行によってそれぞれの組織の特色を生かし、事業区域を分担するのではなく、業務分担にて事業の促進を図りました。

昭和 44 年(1969)から事業に着手し、昭和 54 年(1979)から西白井及び小室地区の公団団地等で入居が始まりましたが、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(1986)に面積が約 1,930 ヘクタール（計画人口約 17 万 6 千人）に、

平成 5 年(1993)に計画人口が約 19 万 4 千人に変更されています。新住宅市街地開発事業としては、平成 25 年度(2013)をもって終了しました。

また、平成 22 年(2010)7 月には、成田スカイアクセスが開業し、都心だけでなく新東京国際空港（現成田国際空港）にも直結するニュータウンとなっています。

表－⑪－11

千葉ニュータウン土地利用面積表

区分		面積(ha)	比率(%)	
宅地	住宅用地	585.0	30	
	公益的 施設用地	教育施設用地	86.0	4
		購買施設用地	80.0	4
		その他の公益的施設用地	181.0	9
		小計	347.0	18
	特定業務施設用地	78.0	4	
	複合的土地利用（住宅系）	34.0	2	
	複合的土地利用（施設系）	184.0	10	
	宅地計	1228.0	64	
公共用地	道路用地	447.0	23	
	公園・緑地用地	184.0	10	
	その他の公共施設用地	71.0	4	
	公共用地計	702.0	36	
合計		1930.0	100	

11. 市街地の整備・開発

千葉ニュータウンは、大きく分けて次の6つの地区があります。

【西白井地区】

昭和54年（1979）3月に北総開発鉄道（現北総鉄道）の西白井駅の開業とともに、街びらきが行われました。小室地区とともに、千葉ニュータウンで最初に入居がはじまった地区です。



【白井地区】

昭和54年（1979）3月の西白井地区の5ヶ月後に、街びらきが行われました。



【小室地区】

昭和54年（1979）3月に北総開発鉄道（現北総鉄道）の小室駅の開業とともに街びらきが行われました。西白井地区とともに、千葉ニュータウンで最初に入居がはじまった地区です。



【千葉ニュータウン地区】

昭和59年（1984）に街びらきが行われました。千葉ニュータウン最大の地区です。



【印西牧の原地区】

平成7年（1995）に街びらきが行われました。千葉ニュータウンで1990年代に入って街びらきが行われた地区です。



【印旛日本医大地区】

平成12年（2000）に街びらきが行われました。千葉ニュータウンで最後に街びらきが行われた地区です。

印旛日本医大駅の名の由来でもある日本医科大学千葉北総病院が立地し、北総エリア最大の基幹病院であり、ドクターヘリの基地病院でもあります。



11. 市街地の整備・開発

(2) 成田ニュータウン

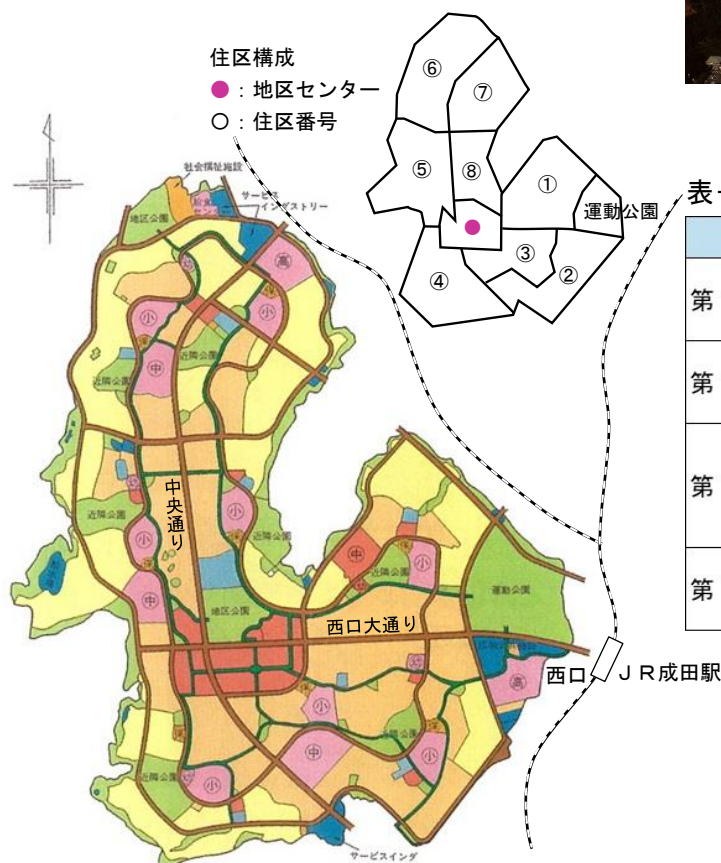
成田ニュータウンは、東京都心から 50km 圏内、成田駅から西に約 2km、空港から西に約 8km に位置しており、新東京国際空港（現成田国際空港）とこれに関連する企業の従業員とその家族及び他地域からの流入人口を計画的に受け入れるために、面積約 482 ヘクタール、人口 6 万人の居住環境の良好な住宅地として、ニュータウン内をセンターと 8 つの住区にて計画されました。（図－⑪－23、表－⑪－12）

昭和 43 年(1968)から事業に着手し、1～4 期に区分し整備を行いました。整備開始から約 3 年半がたった昭和 47 年(1972)から中台

（1 住区）及び加良部（3 住区）地区の一部で入居がはじまり、最後となった玉造（7 住区）及び中台（8 住区）で、1990 年代なかばまでに入居が概ね完了しました。

新住宅市街地開発事業としては、昭和 61 年度(1986)をもって終了しました。（表－⑪－13）

図－⑪－23 成田ニュータウン計画図



表－⑪－12

成田ニュータウン土地利用面積表

区分		面積(ha)	比率(%)	
宅地	住宅用地	205.6	43	
	公営的 施設用地	センター用地	9.9	2
		医療施設用地	5.1	1
		教育施設用地	49.8	10
		社会福祉施設用地	5.3	1
		供給処理施設用地	3.4	1
		その他の公営的施設用地	13.1	3
	その他の用地	1.4	0	
計		293.6	61	
公共用地	道路用地	92.9	19	
	公園・緑地用地	93.5	19	
	その他の公共施設用地	2.0	0	
	計	188.4	39	
合計		482.0	100	



成田ニュータウン全景

表－⑪－13 整備の期間区分

	期間	住区
第 1 期	1969年11月～ 1970年12月	1・3住区 地区センター
第 2 期	1971年2月～ 1971年12月	2・4住区 5住区の一部
第 3 期	1971年12月～ 1978年3月	5住区の残り 6・7・8住区の一部
第 4 期	1978年4月～ 1986年7月	6・7・8住区の 残り

11. 市街地の整備・開発

出典：千葉県企業局事業の軌跡より引用

成田ニュータウンは、次の6つの地区があります。

【赤坂地区】（地区センター）

ニュータウンの中心に位置し、赤坂公園、市立図書館、中央公民館、金融機関、成田郵便局、大型商業施設、市消防本部赤坂消防署などがあり、ニュータウンの中心的役割を担う地区です。

【中台地区】（1・8 住区）

加良部地区と同じく J R 成田駅西口に最も近い地区です。

西口大通り沿いには、運動公園、成田住宅 1 号棟の住宅団地、戸建住宅、マンションが建ち並んでいます。また、中央通り沿いには、県住宅供給公社によるマンション群が立地しています。



大型商業施設（赤坂地区）

出典：千葉県企業局事業の軌跡より

【加良部地区】（2・3 住区）

中台地区と同じく J R 成田駅西口に最も近い地区です。

西口大通り沿いには、ハローワーク、成田警察署、成田税務署、成田教職員住宅などが建ち並んでおり、比較的、官公庁などが多い地区となります。また、県成田土木事務所、県立成田国際高等学校があります。



西口大通り（中台地区）

出典：千葉県企業局事業の軌跡より

【橋賀台地区】（4 住区）

ニュータウンの西南に位置し、橋賀台公園、市立橋賀台小学校、都市再生機構（UR）住宅、戸建て住宅などが広がる地区です。

【吾妻地区】（5 住区）

J R 成田駅西口方面から直進して、最も西に位置する地区です。

ショッピングセンター、市立吾妻小学校・中学校、戸建て住宅などが広がる地区であり、西口大通りのニュータウンの終点となります。



運動公園（中台地区）

出典：千葉県企業局事業の軌跡より

【玉造地区】（6・7 住区）

ニュータウンの北に位置し、県営住宅、市立玉造中学校、戸建て住宅、千葉県立成田北高等学校などがあります。J R 及び京成成田駅から最も離れ、アクセス面では今ひとつでしたが、平成 22 年(2010)7 月の成田スカイアクセス線の成田湯川駅が開業したことで向上しました。