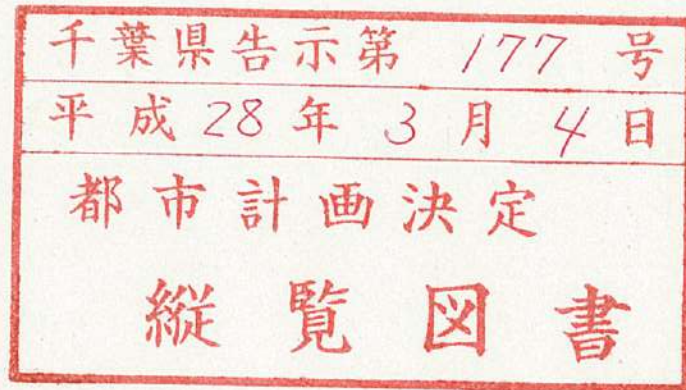


市原都市計画

都市再開発の方針



平成 28 年 3 月 4 日

千 葉 県

## 市原都市計画都市再開発の方針の変更

市原都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

## 目 次

1	都市再開発の目標	1
2	計画的な再開発が必要な市街地	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	2
表1	1号市街地の整備方針	4
表2	2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	5
	都市再開発の方針図	6
	都市再開発の方針附図	7

## 1 都市再開発の目標

### (1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。

そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどについて、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となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

### (2) 市原都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の西部のほぼ中央に位置し、また、首都圏から約 50km 圏内にあり、臨海部から内陸部の交通の分岐点となっている。

市原市は、市原、五井、姉崎、市津及び三和の 5 町の合併により昭和 38 年 5 月に市制が施行され、当時の人口は約 73 千人であったが、昭和 30 年代には、臨海部の大規模な埋立地に装置型大規模工場が誘致され、京葉工業地帯の一角をなす都市として発展する基礎がつくられた。これら工業地帯の就業者の住宅として内陸部へ大規模な住宅団地が形成され、昭和 40 年代に入ると住宅団地の造成や市街地整備も活発化し、人口も急激に増加した。

人口の増加とともに、東日本旅客鉄道の内房線沿線は多くの農地が土地区画整理事業により、良好な住環境が整った新市街地として整備が進められてきたが、一方で、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)施行以前の人口集中地区である駅周辺においては、急激な人口増加に伴い、駅へのアクセスの不便、老朽化した木造住宅の密集、道路の狭隘、排水不良などの問題を抱え、整備の必要性が求められてきた。

このような背景を受け、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、「やすらぎと活力」を都市づくりの基本理念として、誇りと愛情と笑顔があふれる新しいふるさとの実現をめざし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に掲げられている都市づくりの目標と同じく、「ともに輝く元気なふるさといちほら」を都市像としてまちづくりを進めるとともに、過去から積み重ねてきたまちづくりの足跡を基礎に、将来のさらなる発展をめざし市原都市計画都市再開発の方針を定める。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

### 1) 土地の合理的な高度利用を図るべき地区

#### ・都心機能の強化・充実を図るべき地区

五井地区は、市民活動や都市活動の拠点となっている五井駅周辺を中心市街地及びその中心市街地に隣接する大規模な土地利用転換により基盤整備された区域である。

この区域については、都市交流核及び都市交流拠点として周辺都市に対して情報・交流の発信力・求心力を高める地区として、商業・業務機能はもとより、都市機能の集積を図るとともに、道路交通網の整備により都市交通の改善を図り、本市の玄関口としてふさわしい顔づくりを推進する。

### 2) 市街地の環境改善を図るべき地区

五井地区の駅周辺は、急速な都市化が進行したことから道路の狭隘、行き止まり、排水不良及び木造住宅の老朽化などの問題があり、一体的な基盤整備を実施することでオープンスペースの確保や木造住宅の更新など、環境の改善及び防災性の向上を図る。

### (2)再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、都市再開発の目標を実現する上で、再開発を推進する必要性が高いが事業熟度の低い平田地区について、今後、再開発の気運の醸成を図り、事業を誘導するため、再開発を誘導すべき地区(以下「誘導地区」という。)として、表1並びに都市再開発の方針図及び方針附図のとおり位置付ける。

平田地区は、スプロール化が進んでおり、公共施設の整備とともに、地域の居住環境の改善を進め良好な市街地の形成を図る。

## 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い五井駅周辺地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区(以下「2項再開発促進地区」という。)として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。また、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

五井駅周辺地区は、都市交流拠点として位置付けた駅周辺の市街地及びその市街地に隣接する大規模な土地利用転換により基盤整備された区域について、中心市街地活性化基本計画に掲げる活性化方策との連携及び都市交流拠点整備基本計画等と整合を図りながら、土地区画整理事業の実施により都市機能の集積を図る。

表1 1号市街地の整備方針

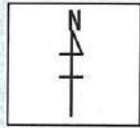
地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (2項再開発促進地区)
		適切な用途及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
五井地区 (197.6ha)	・都心として求心性のある拠点の形成と中心市街地にふさわしい商業業務や交流機能の集積強化を図り、市原市の玄関口として賑わいと交流機能を有した良好な市街地の形成を図る。	・商業・業務地、都市交流拠点、及び都市型住宅地として土地の高度利用を図る。 ・民間活力の導入により広域立地商業施設の誘導を図る。 ・利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・3・6号八幡椎津線 3・4・27号本仲線 3・4・29号平田下宿線 7・5・1号北宿線 ・近隣公園及び街区公園の整備 ・公共下水道の整備	・都心としてふさわしい顔づくりと緑環境を取り入れた景観の形成を図る。 ・老朽化した木造住宅及び狭隘道路の解消等により防災性の向上を図る。 ・交流と賑わいのある歩行者空間の整備を図る。	平田地区	五井駅周辺地区

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

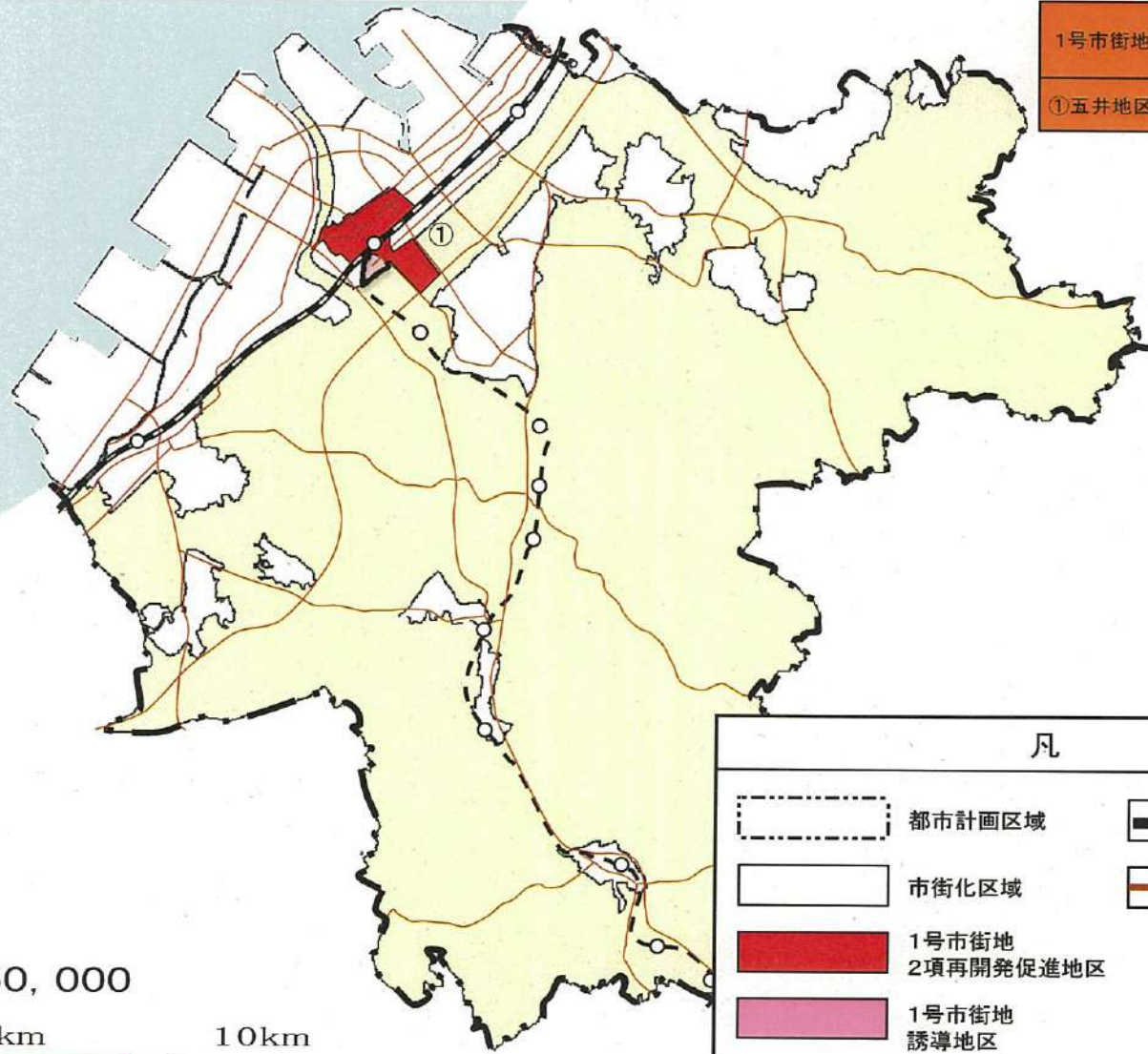
地区名称 (ha)	地区の整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
		土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の条件整備の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定変更予定の事項
五井駅周辺地区 (180.0ha)	・市原市の玄関口として魅力ある商業・業務機能の拡充、文化交流機能の集積化、及び都心交通の改善など都市交流拠点としての整備を図り、中心市街地の賑わいを創出する。	・商業・業務機能の中心としてふさわしい、計画的な土地の高度利用を図る。 ・老朽化した木造住宅の解消とともに都市型住居の促進を図り、また、オープンスペースや歩行者空間等を確保し、都市防災機能を向上させる。	・民間活力を積極的に導入し、既存の商業業務施設、住宅の建替えや建築物の共同化等を促進し、良好な市街地の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・27号本仲線 3・4・29号平田下宿線 7・5・1号北宿線 ・その他主要な区画道路の整備 ・近隣公園及び街区公園等の整備	・中心市街地活性化基本計画 ・都市交流拠点整備基本計画	・新田・下宿土地区画整理事業 ・北五井土地区画整理事業 ・都市公園事業	・都市公園



# 都市再開発の方針図



1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
①五井地区	平田地区	五井駅周辺地区



凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地 2項再開発促進地区
	1号市街地 誘導地区
	JR線
	小湊線
	主要な道路

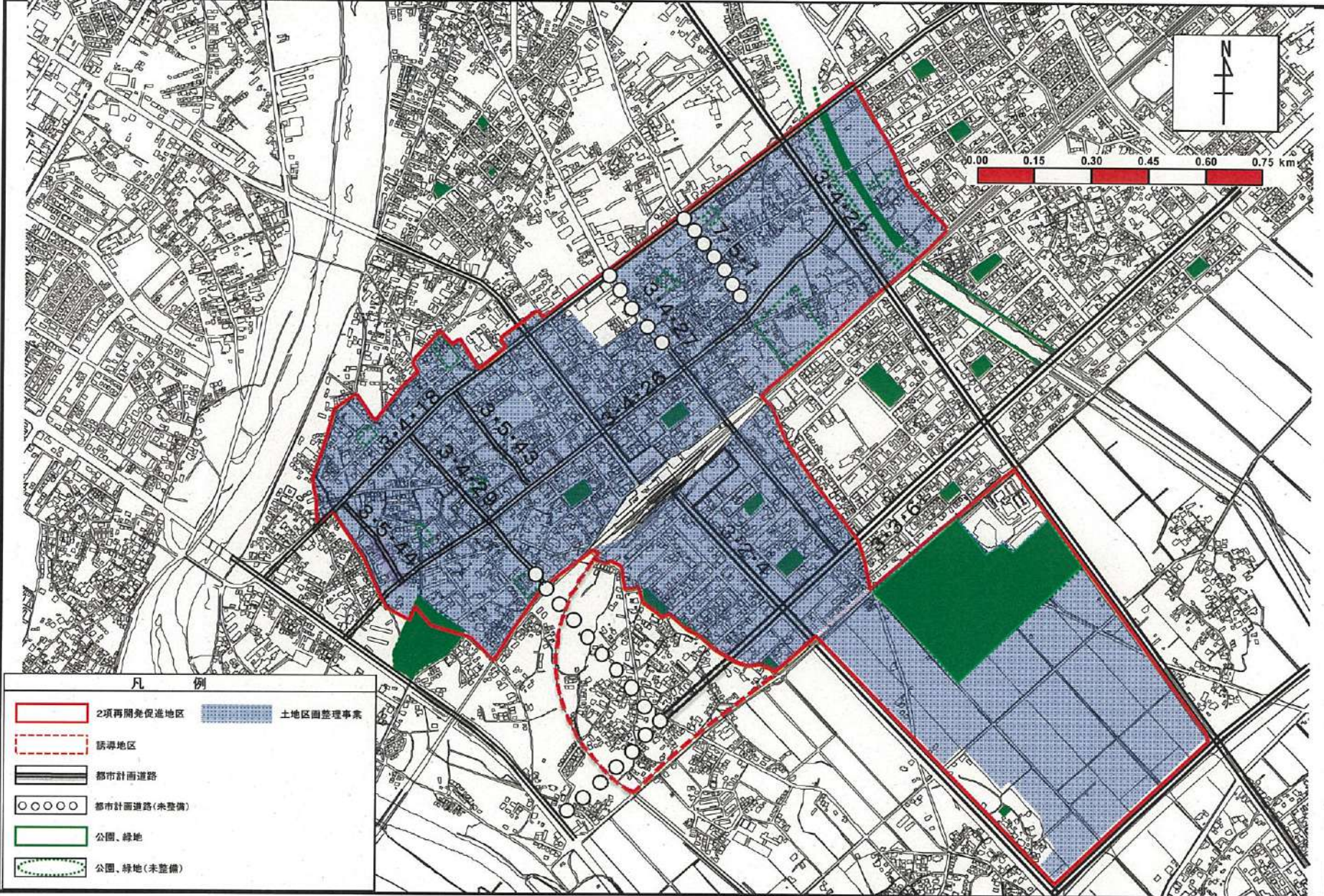
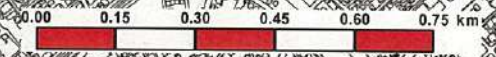
1:150,000





都市再開発の方針附図

五井駅周辺地区



凡 例

- 2項再開発促進地区
- 土地区画整理事業
- 誘導地区
- 都市計画道路
- 都市計画道路(未整備)
- 公園、緑地
- 公園、緑地(未整備)