

12. 市街地の整備・開発

12. 市街地の整備・開発

1. 市街地の整備・開発

本県では首都東京に隣接する地理的条件や工業化政策によって、昭和30年代以降、急速に人口と産業の集中が進み、湾岸や県西部を中心に、市街地が拡大発展しました。

この急激な人口増加と市街地の拡大は、既成市街地において、道路、公園、下水道など都市施設の整備の立遅れ、木造家屋の密集、住宅と工場の混在化等による居住環境の悪化や防災性の低下等の問題を招きました。

また、市街地の周辺においても、低廉な土地や良好な環境を求めて宅地化が進んだため、無秩序な都市化や都市施設の不備など各種弊害も生まれました。

本県では、このような問題に対処するため、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により既成市街地の整備改善に努めるとともに、計画的な宅地開発の誘導等による新市街地の開発を促進してまいりました。

しかし、少子高齢化を背景に、わが国では平成20年(2008)に人口のピークを迎え、人口減少局面に入ったことを踏まえ、国では利便性が確保された都市生活を持続させるため、

居住や都市機能をまちなかの拠点や公共交通沿線等に集約し、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指すコンパクトシティ政策を推進することとしました。

現在、コンパクトシティの形成に向けて、立地適正化計画制度、都市のスポンジ化対策等の施策展開がなされているほか、まちなかを車中心から人中心の空間へと転換する取組が進められており、ウォークブルなまちづくりなど、街路空間の再構築、利活用に関する様々な取組などにより、市街地の価値や持続性を高める複合的更新が始まっているところです。

本県においても、令和3年(2021)度に策定した千葉県総合計画の中で、令和2年度(2020)の人口推計が628万4千人をピークに、令和42年度(2060)には514万8千人まで減少すると予測しています。

今後、国の動きを踏まえながらコンパクトで持続可能な集約型都市構造の実現を推進するとともに、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、災害に強い安全かつ快適な生活空間の創出を図ってまいります。

JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業（習志野市）



区画整理事業により、無電柱化を実施、良好な景観形成が図られた生活道路

千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業（千葉市）



出典：(株)エスエス企画
市街地再開発事業により、健全な高度利用や都市機能が更新された。

12. 市街地の整備・開発

2. 都市再開発の方針について

- 都市再開発の方針は、市街地における再開発の目標や既成市街地の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、従来は「整備・開発又は保全の方針」に位置付けられていましたが、平成12年(2000)の都市計画法の改正により、独立した都市計画となったものです。
- 本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などと共に、土地利用、都市計画、道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられています。(図-⑫-1)
- 人口集中の特に著しい政令で定める大都市(千葉市、船橋市)においては、都市再開発法第2条の3の規定により、1号市街地、2号地区を定めるよう努めることとなっており、その他の線引き市町村においても必要に応じて2項地区(定める内容は2号地区に準ずる)を定めることができるとされています。(表-⑫-1、図-⑫-2)
- 本県では、9都市計画区域において本方針を策定しています。

千葉、船橋、市川、松戸、野田
成田、柏、市原、習志野

図-⑫-1 都市再開発の方針

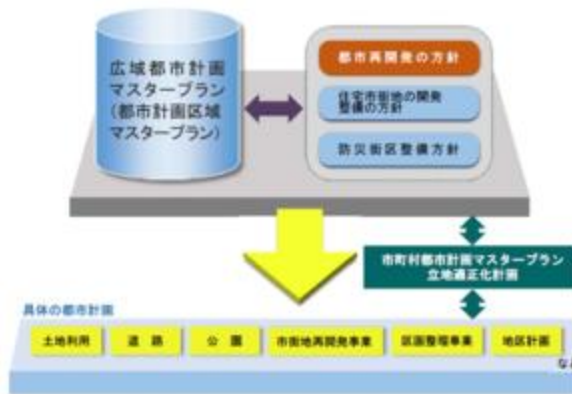
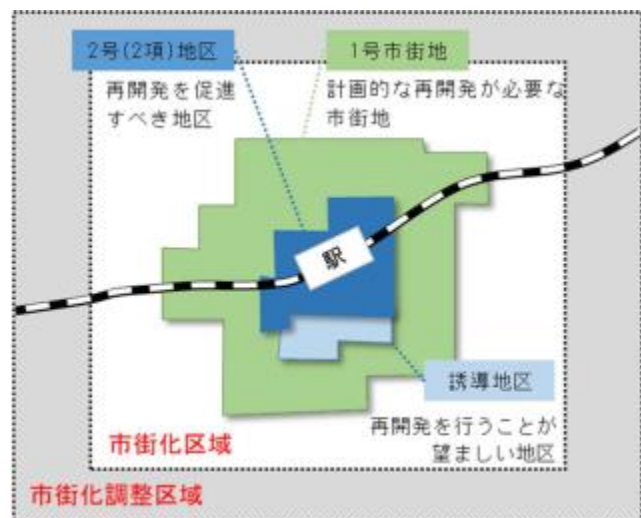


表-⑫-1 都市再開発方針の策定対象

種類	1号市街地	2号地区
概要	都市計画区域のうち、既成市街地を対象として計画的な再開発が必要な市街地をいう	目標年次を10年先とする。1号市街地のうち、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土地をいう
選定基準	市街地の環境改善、土地の高度利用、土地利用の転換、防災性の向上の観点から区域を選定	準備中・事業中の地区などの進捗状況及び公共施設の整備と民間の優良プロジェクトなどを促進する観点から選定
定める内容	再開発の目標、土地を高度利用及び都市機能の更新に関する方針、誘導地区、再開発促進地区(2号地区2項地区に誘導していくことが望ましい地区	地区の再開発・整備等の主たる目標、整備または開発の計画の概要を定める

※2項地区も対象

図-⑫-2 方針に定める地区のイメージ



12. 市街地の整備・開発

3. 土地区画整理事業

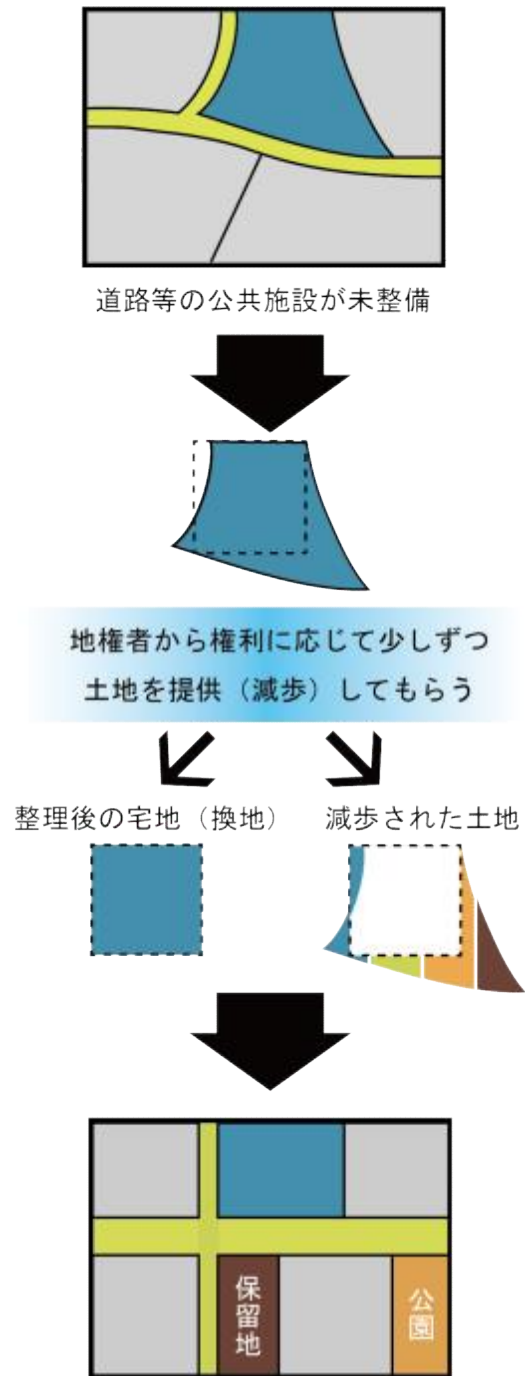
(1) 土地区画整理事業とは・・・

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。

(2) 土地区画整理事業のしくみ

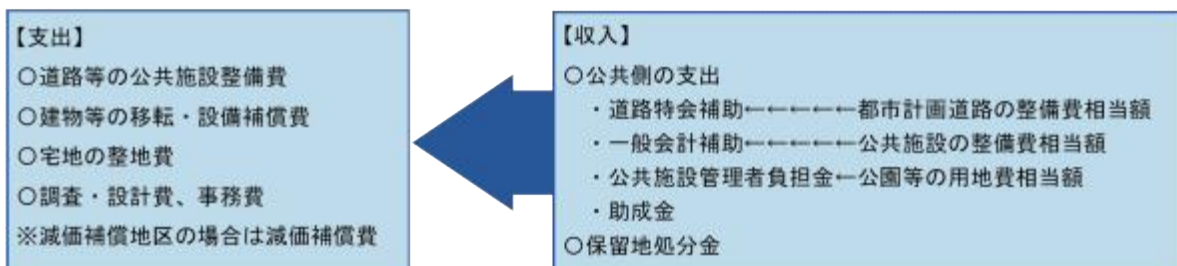
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却（保留地処分金）し、事業資金の一部に充て事業を行います。（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）
（図一⑫-3）
- 事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。（図一⑫-4）
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

図一⑫-3 土地区画整理事業のしくみ



出典：国土交通省ホームページ

図一⑫-4 資金構成



出典：国土交通省ホームページ

12. 市街地の整備・開発

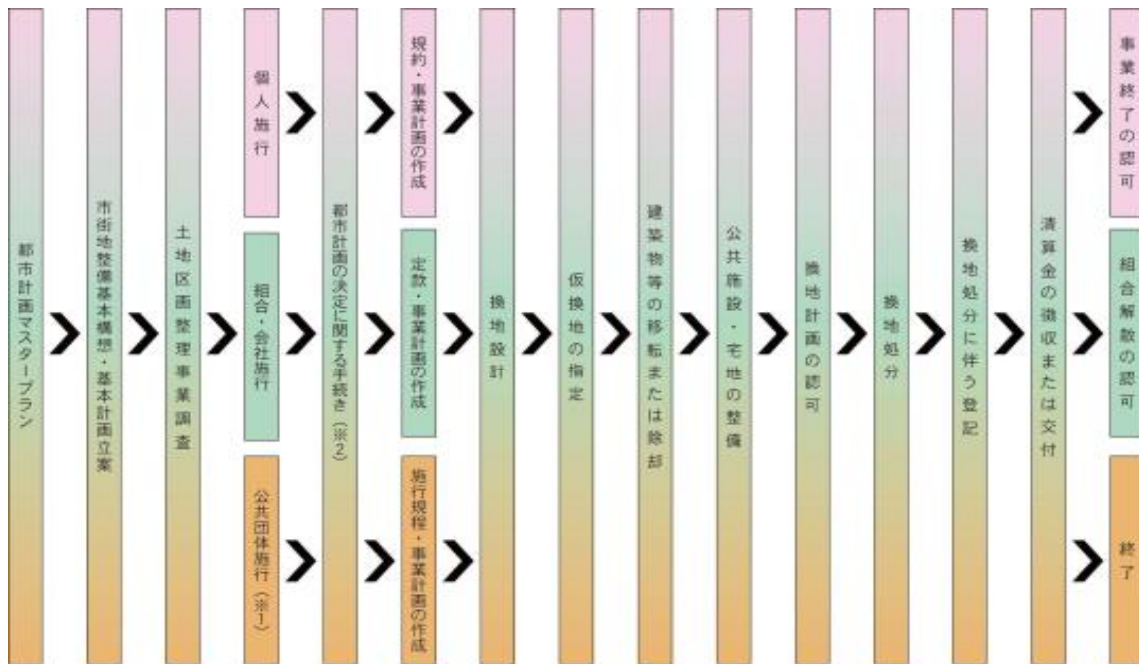
(3) 土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業の流れは図-⑫-5、6のとおりです。

図-⑫-5 土地区画整理事業の施行者分類

個人	…土地所有者又は借地権者がその土地について一人又は、数人共同して施行
土地区画整理組合	…土地所有者又は借地権者が7名以上で組合を設立して施行
区画整理会社	…区画整理会社が施行
地方公共団体	…都道府県、市町村が都市計画決定された施行区域を都市計画事業として施行
国土交通大臣	…国土交通大臣が自ら施行
機構・公社	…都市再生機構、地方住宅供給公社が施行

図-⑫-6 土地区画整理事業の流れ



※1 都市再生機構及び地方住宅供給公社についても、地方公共団体施行に準じて手続きが定められています。

※2 個人・組合・会社施行であっても都市計画事業として実施する場合は手続きが必要です。



施行前



施行後

12. 市街地の整備・開発

(4) データでみる土地区画整理事業

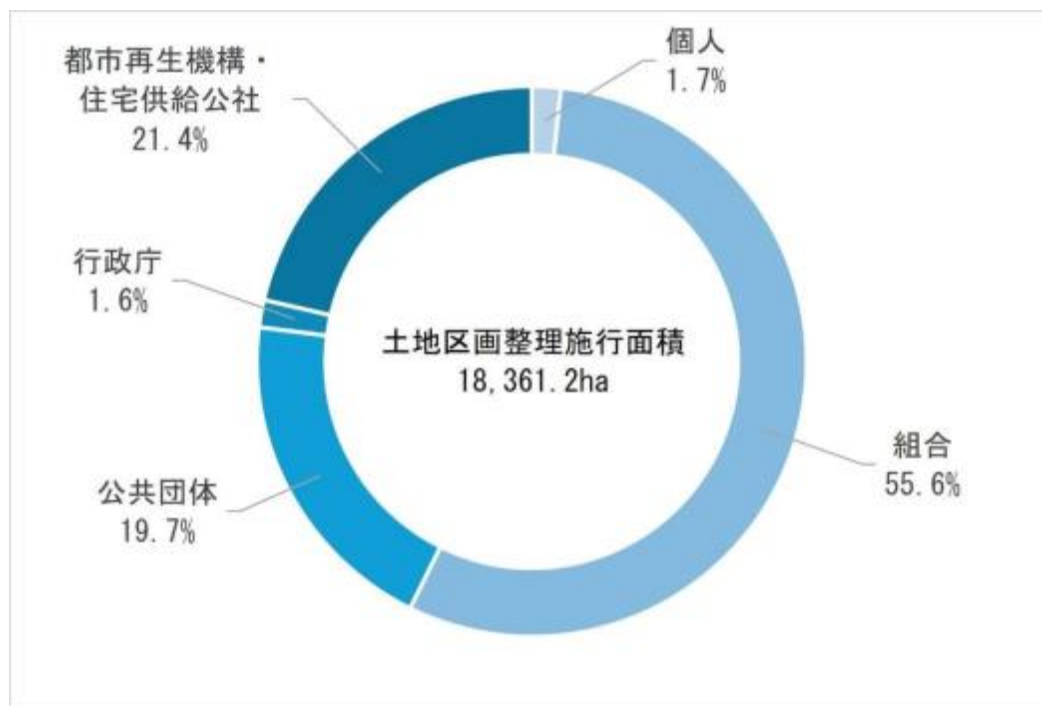
本県における令和6年4月1日時点の土地区画整理事業施行状況等については次のとおりです。

表-⑫-2 土地区画整理事業の施行者別実施状況

令和6年4月1日現在
面積単位：ha

施行者	県 全 域							
	施行済 公共：換地処分 個人・組合：解散		施行中		全 体			
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積	面積比率	
個人	21	305.3	1	6.0	22	311.3	1.7%	
組合	344	10,008.1	9	199.9	353	10,208.0	55.6%	
公共団体	市町村	72	2,183.0	13	260.7	85	2,443.7	13.3%
	県	9	568.2	3	615.8	12	1,184.0	6.4%
行政庁	2	292.6			2	292.6	1.6%	
都市再生機構	30	3,894.3			30	3,894.3	21.2%	
住宅供給公社	1	27.3			1	27.3	0.1%	
計	479	17,278.8	26	1,082.4	505	18,361.2	100.0%	

図-⑫-7 施行者別の施行面積比率



12. 市街地の整備・開発

表-⑫-3 土地区画整理事業 市町村別施行地区数（施行済地区・施行中地区の合計）

令和6年4月1日現在
面積単位：ha

都市名	個人		組合		公共団体				行政庁		都市再生機構・住宅供給公社		計	
	地区数	面積	地区数	面積	市町村		県		地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
					地区数	面積	地区数	面積						
千葉市	3	56.7	34	978.6	19	838.1	1	16.3	1	160.4	6	899.4	64	2,949.5
習志野市			6	80.5	1	28.1							7	108.6
八千代市	2	2.9	7	158.3	2	24.1					2	238.9	13	424.2
松戸市	2	6.9	52	1,083.6	11	366.9					2	399.8	67	1,857.2
野田市			20	363.6	4	163.6					1	57.7	25	584.9
柏市	1	1.4	24	403.1	4	102.0	2	460.7			4	358.9	35	1,326.1
流山市	1	1.0	12	176.2	5	231.3	2	300.4			1	275.0	21	983.9
我孫子市	1	1.7	5	105.9	6	173.1					1	143.7	13	424.4
鎌ヶ谷市			2	15.0	1	7.8					1	59.1	4	81.9
市川市	1	11.3	24	854.0									25	865.3
船橋市	1	73.0	15	141.7	2	75.1					2	213.3	20	503.1
浦安市	1	0.2	2	33.9	2	3.5					1	232.6	6	270.2
木更津市			23	1,270.8			1	110.8			1	155.6	25	1,537.2
君津市	1	0.5	13	852.6									14	853.1
富津市	1	8.1	3	122.9									4	131.0
袖ヶ浦市	2	32.8	8	401.2	1	10.1							11	444.1
市原市	5	114.8	12	858.2	8	224.2	3	213.4			1	131.0	29	1,541.6
佐倉市			21	358.2	4	50.0					2	113.0	27	521.2
四街道市			8	149.8	2	17.5					3	163.7	13	331.0
印西市			3	60.7			1	58.3					4	119.0
酒々井町			1	25.4							1	71.7	2	97.1
栄町			2	53.9									2	53.9
成田市			9	341.6	2	30.0							11	371.6
富里市			2	58.2	2	40.8							4	99.0
白井市・沼南町			1	53.2									1	53.2
市原市・千葉市											1	368.9	1	368.9
沼南町・松戸市											1	39.3	1	39.3
習志野市・船橋市							1	12.0					1	12.0
木更津市・君津市			1	278.2									1	278.2
八街市					1	7.9							1	7.9
香取市			3	63.2	1	9.8							4	73.0
銚子市			2	54.6			1	12.1	1	132.2			4	198.9
匝瑳市			2	44.5									2	44.5
東金市			6	265.6									6	265.6
大網白里市			4	204.1	1	5.3							5	209.4
茂原市			15	203.2	2	19.1							17	222.3
一宮町			5	38.3									5	38.3
勝浦市					2	4.4							2	4.4
いすみ市			5	49.4	1	5.8							6	55.2
輪川市			1	5.8									1	5.8
館山市					1	5.2							1	5.2
計	22	311.3	353	10,208.0	85	2,443.7	12	1,184.0	2	292.6	31	3,921.6	505	18,361.2

12. 市街地の整備・開発

図一⑫-8 土地区画整理事業の経年別認可状況（認可地区面積・認可地区数）



(5) 土地区画整理促進区域

土地区画整理促進区域は、「大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」に基づいて都市計画上位置付けられるものであり、市街化区域内で大量に残されている農地等の未利用地の中で住宅地として整備されるべき熟度の高い地区について、おおむね2年以内に地権者による特定土地区画整理事業（促進区域内での土地区画整理事業は特定土地区画整理事業となる。）の事業化を期待する趣旨から設けられたものです。本県における土地区画整理促進区域の決定状況は表一⑫-4のとおりであり、7地区約749ヘクタールが施行中です。

また、当事業の特徴としては、土地所有者等の農業経営、住宅経営を配慮した集合農地区、共同住宅区を設けることができ、国庫補助事業採択基準も緩和されるという利点があります。

12. 市街地の整備・開発

表-⑫-4 土地区画整理促進区域一覧

令和6年4月1日現在
面積単位：ha

都市名	地区名	促進区域面積	決定年月日	事業化の状況			
				施行者	許可年月日	施行面積	施行年度
八千代市	萱田	98.5	昭51.12.28	都市基盤整備公団	昭55.1.28	98.4	昭54～平8
	西八千代北部	140.5	平10.9.11	都市再生機構	平14.1.18	140.5	平13～平30
成田市	成田第一	60.2	昭53.8.15	組合	昭55.9.24	60.2	昭55～平3
	公津東	117.4	昭60.10.4	組合	昭61.9.2	117.4	昭61～平10
	久住駅前	53.6	平3.3.26	組合	平5.6.29	53.6	平5～平21
	公津西	37.6	平13.3.30	組合	平13.7.10	37.6	平13～平22
柏市	高柳第一	28.7	昭56.3.27	組合	昭56.5.26	28.7	昭56～平4
	豊四季駅南口	4.2	平8.9.20	組合	平9.1.3	4.2	平8～平16
	柏北部東	170.5	平11.3.30	都市再生機構	平13.3.26	128.0	平12～令3
	高柳駅西側	15.7	平8.9.20	組合	平9.9.26	15.7	平9～平31
	湖南	49.1	平13.3.30	組合	平13.10.19	49.1	平13～平22
四街道市	和良比	42.0	昭56.11.20	都市基盤整備公団	昭59.5.25	40.9	昭59～平7
	内黒田	27.3	昭61.1.31	千葉県住宅供給公社	昭61.8.15	27.3	昭61～平5
	四街道南	78.7	昭60.8.30	組合	昭60.11.15	78.7	昭60～平9
	物井	96.8	昭61.1.31	都市再生機構	平4.9.28	95.5	平4～平32
千葉市	新検見川北	38.0	昭60.8.30	組合	昭63.3.8	37.9	昭62～平8
	土気南	312.5	昭57.8.10	組合	昭57.9.28	313.6	昭57～平9
	土気東	85.0	平9.9.9	組合	平10.2.19	85.0	平9～平22
市原市	国分寺台	382.0	昭51.1.16	組合	昭46.10.29	380.3	昭46～平13
	青柳	55.0	昭61.10.3	組合	昭62.11.20	54.9	昭62～平18
	潤井戸	132.5	平4.9.18	都市基盤整備公団	平6.12.26	131.0	平6～平26
流山市	加	38.1	昭58.1.28	組合	昭58.7.1	38.2	昭58～平9
	西平井・鶴ヶ崎	40.1	平10.1.30	市	平11.3.1	40.1	平10～令7
	新市街地地区	285.8	平10.1.30	都市再生機構	平10.1.30	275.0	平11～令5
	鶴ヶ崎・思井	11.8	平10.1.30	市	平25.2.20	11.8	平24～令8
我孫子市	青山	20.0	昭55.3.7	組合	昭61.12.5	20.0	昭61～平10
酒々井町	東酒々井第一	25.4	平3.3.26	組合	平3.12.3	25.4	平3～平13
野田市	次木親野井	34.6	平2.7.20	市	平3.3.1	34.7	平6～令5
	清水公園駅東	28.2	平3.3.26	組合	平4.11.10	28.2	平4～平18
	七光台駅西	61.7	平3.3.26	組合	平4.11.10	61.7	平4～平25
	座生	52.0	平3.3.26	組合	平4.11.10	52.0	平4～平18
栄町	前新田	22.3	昭60.10.18	組合	昭61.8.19	22.0	昭61～平18
鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷	60.0	平3.3.26	都市再生機構	平7.3.27	59.1	平6～平25
木更津市	中尾・伊豆島	98.0	平3.3.26	組合	平4.1.28	98.0	平3～平18
	請西第三	90.4	平3.3.26	組合	平4.1.28	90.4	平3～平19
	烏田	92.1	平6.11.18	組合	平7.6.27	92.1	平7～平17
	金田東	156.1	平10.1.30	都市再生機構	平12.1.27	155.6	平11～平30
	請西千束台	23.4	平3.3.26	組合	平4.1.24	23.4	平3～平31
佐倉市	寺崎	46.3	平9.9.9	都市再生機構	平11.9.21	46.3	平11～平30
	南志津	67.1	昭56.3.27	都市基盤整備公団	昭57.7.3	66.7	昭57～平11
船橋市	坪井	65.4	平7.10.3	都市再生機構	平9.2.3	65.4	平8～平22
習志野市	JR津田沼駅南口	35.0	平19.3.20	組合	平19.7.27	35.0	平19～令5
換地処分合計	(42地区)	3,379.6				3,319.6	
野田市	台町東	18.1	平5.12.14	組合	平6.2.4	18.1	平5～令9
四街道市	鹿渡南郎	9.7	平11.8.27	組合	平13.4.3	9.7	平13～令7
木更津市	金田西	110.8	平10.1.30	県	平10.10.6	110.8	平10～令8
柏市	柏北部中央	272.5	平11.3.30	県	平12.8.25	272.9	平12～令10
流山市	木	68.7	平10.1.30	県	平11.3.29	68.3	平10～令11
	運動公園周辺	232.1	平10.1.30	県	平11.3.12	232.1	平10～令11
習志野市	鷺沼	37.0	令5.3.14	組合	令5.9.20	37.0	令5～令13
施行中合計	(7地区)	748.9				748.9	
総計	(49地区)	4,128.5				4,068.5	

12. 市街地の整備・開発

4. 市街地再開発事業

(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。(図-⑫-9)

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。

市街地再開発事業は、第1種市街地再開発事業と第2種市街地再開発事業とに分類されます。(表-⑫-5)

(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。(図-⑫-10)

図-⑫-9 市街地再開発事業

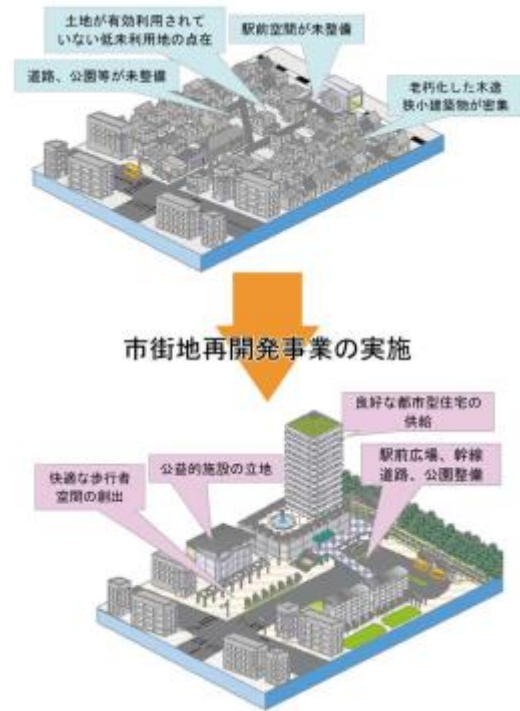
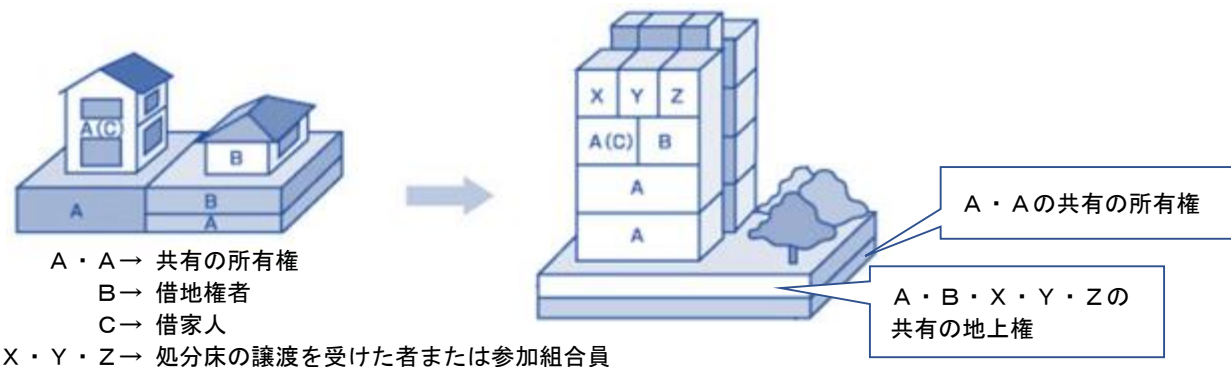


表-⑫-5 再開発事業の種類

種類	第1種市街地再開発事業	第2種市街地再開発事業
方式	権利変換方式	管理処分方式(用地買収方式)
内容	権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価を交換する	公共性、緊急性が著しく高い事業で、いったん施行地区内の建物・土地等を施行者が買収または収用し、買収または収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を与える
施行者	個人、組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、高速道路公団、地方住宅供給公社	上記から個人、組合を除く

図-⑫-10 市街地再開発事業のしくみ



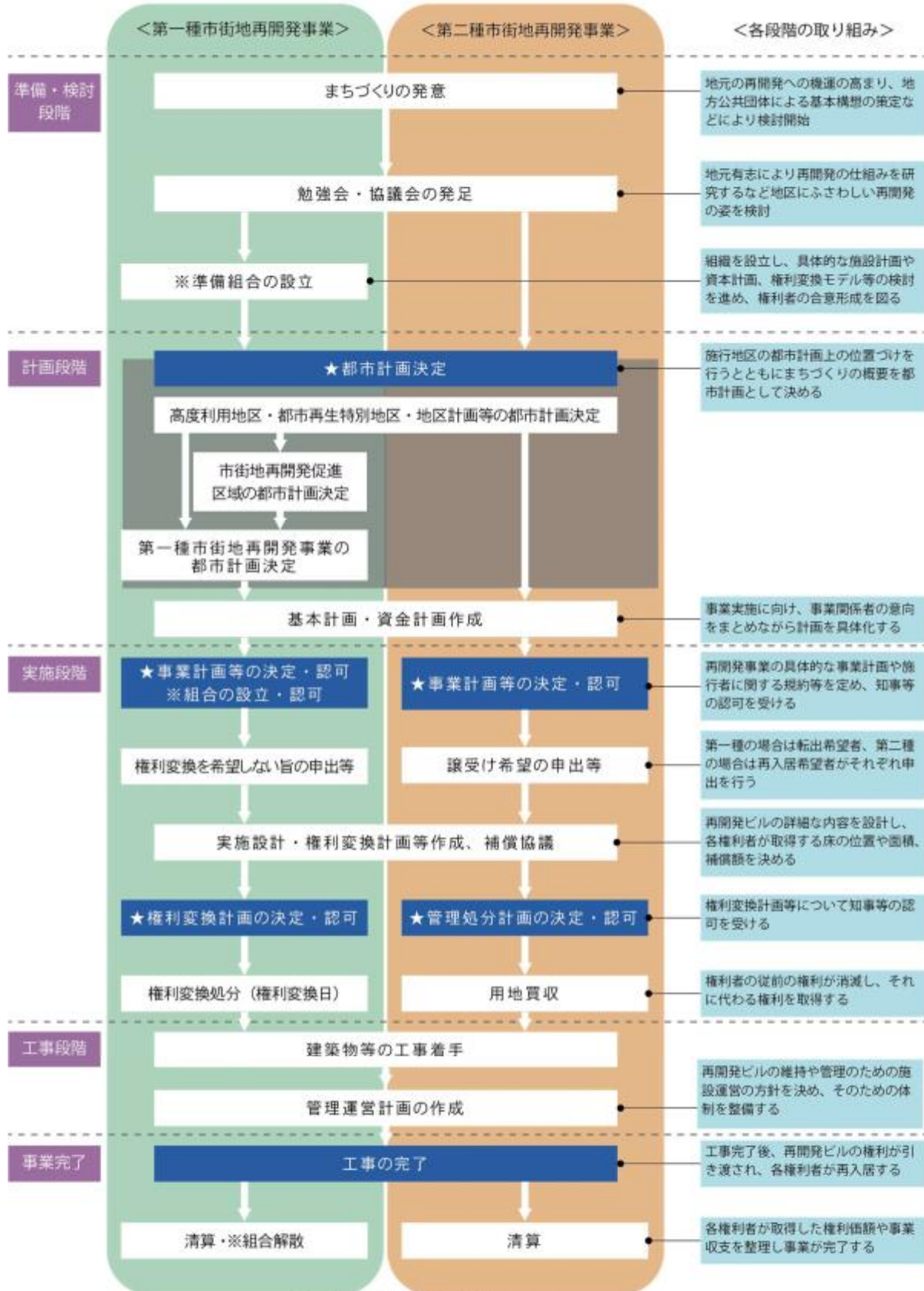
出典：国土交通省ホームページ

12. 市街地の整備・開発

(3) 市街地再開発事業の流れ

市街地再開発事業の流れは図-12-11のとおりです。

図-12-11 市街地再開発事業の流れ



12. 市街地の整備・開発

(4) データでみる市街地再開発事業

本県における令和6年4月1日時点の市街地再開発事業施行状況については次のとおりです。

表-⑫-6 市街地再開発事業 実施状況

～事業完了地区～

令和6年4月1日現在

都市名	地区名	施行者	施行地区面積 (ha)	施行年度	都市計画決定 年月日	総事業費 (億円)
柏市	柏駅東口	市	1.89	昭46～昭48	昭46.1.22	94
	柏駅東口E街区第一中央街区	組合	0.53	平5～平11	平4.9.4 平1.11.10	81
	柏駅西口B-2	組合	0.49	平8～平13	平8.9.20	90
	柏駅東口A街区第二	組合	0.40	平17～平23	平6.9.2 平17.12.2	83
	柏駅東口D街区第一	組合	0.83	平24～平28	平20.6.20 平23.12.27	160
船橋市	船橋駅北口	市	1.41	昭48～昭52	昭47.8.4	105
	船橋駅北口第二	組合	1.39	昭53～昭56	昭53.3.31	118
	船橋市本町二丁目中央街区	組合	0.35	平1～平5	昭46.10.5 平1.11.10	83
	船橋本町4丁目	組合	0.43	平9～平12	平9.1.17	74
	船橋駅南口第一	市	0.89	平1～平15	昭63.3.18	417
	船橋本町1丁目	組合	0.33	平16～平20	平16.2.27	56
四街道市	四街道駅前第2	個人	0.12	昭53～昭56	昭53.7.12	2
	四街道駅前第3	個人	0.24	昭56～昭62	昭56.7.13	14
	四街道駅前第4	個人	0.12	昭57～昭59	昭58.1.20	3
	四街道駅前第5	個人	0.17	昭59～昭61	昭59.7.13	6
千葉市	千葉中央第二	個人	0.25	昭59～昭62	昭59.3.3	29
	千葉中央	組合	1.16	昭61～平2	昭60.8.30	180
	千葉新町	組合	2.90	昭63～平7	昭61.12.26	843
	千葉新町第二	個人	1.06	平1～平7	昭61.12.26	293
	千葉中央第六	組合	1.25	平15～平19	平15.8.8	216
	千葉駅西口	市	1.93	平2～令2	昭63.2.2 H1.11.22 平20.9.5 平28.12.9	635
	千葉駅東口	組合	1.0	平28～平34	平28.3.4	174
	新千葉2・3地区	組合	0.3	令2～令5	令1.11.29	47
木更津市	木更津駅西口	市	1.82	昭58～昭63	昭57.10.19	180
茂原市	茂原駅南口	市	1.22	昭62～平4	昭60.1.18	109
松戸市	北小金駅南口	公団	1.62	平1～平5	昭62.8.21	203
市川市	本八幡C-1	組合	0.43	平2～平10	平2.3.27	73
	本八幡D-1	組合	0.27	平2～平13	平2.3.27 平8.3.8	77
	本八幡D-2	組合	0.37	平11～平16	平2.3.27 H11.3.12	87
	市川駅南口	市	2.58	平13～平21	平5.3.9 平12.12.15 平15.2.28	584
	本八幡A	組合	1.40	平19～平28	平18.3.17	358
成田市	JR成田駅東口	市	1.40	平22～平27	平21.9.8	104
計	32地区		30.55			

～事業実施中地区～

令和6年4月1日現在

都市名	地区名	施行者	施行地区面積 (ha)	施行年度	都市計画決定 年月日	総事業費 (億円)
松戸市	北小金駅南口東	組合	0.9	令5～令11	令4.9.27	146
計	1地区		0.9			

12. 市街地の整備・開発

(5) 市街地再開発促進区域

市街地再開発促進区域は、民間において一定程度の再開発の機運がありながらも直ちに事業化に着手するにいたらない地区について、都市計画の位置付けをし、事業の促進を図ろうとするためのものです。当区域を定めることにより、民間による創意工夫、行政側からの指導、助成によりおおむね5年以内に第一種市街地再開発事業、開発行為、都市計画適合建築物の建設に着手することを期待し、官民が共同して良好な都市環境を創出して行こうとするものです。本県における市街地再開発促進区域の決定状況は表⑫-7のとおりです。

表⑫-7 市街地再開発促進区域一覧

令和6年4月1日現在

面積単位：ha

都市名	地区名	面積	都市計画 決定年月日	事業化の状況			工事完了 年月日	備考
				施行者	許可年月日	施行面積		
船橋市	船橋駅北口 第二地区	1.39	昭53.3.31	組合	昭53.8.8	1.39	昭56.8.31	再開発事業及び促進 区域を併せて決定
四街道市	四街道駅前 第2地区	0.12	昭53.7.12	個人	昭53.10.27	0.12	昭54.9.25	促進区域のみ決定
	四街道駅前 第3地区	0.24	昭56.7.13	個人	昭56.12.15	0.24	昭58.3.23	促進区域のみ決定
	四街道駅前 第4地区	0.12	昭58.1.20	個人	昭58.2.4	0.12	昭59.5.12	促進区域のみ決定
	四街道駅前 第5地区	0.17	昭59.7.13	個人	昭59.12.7	0.17	昭60.11.2	促進区域のみ決定
千葉市	千葉中央 第二地区	0.25	昭59.3.3	個人	昭59.7.24	0.25	昭61.9.3	促進区域のみ決定
松戸市	北小金駅南口東	0.90	令4.9.27	組合	令5.8.18	0.90	施行中	
合計	7地区	3.2						

※施行者が個人の場合の市街地再開発事業の施行においては、必ずしも施行区域の施行決定手続きを要しない

千葉西口地区第二種市街地再開発事業（千葉市）



市街地再開発事業により、健全な高度利用や都市機能が更新された、千葉駅西口エリア

JR成田駅東口第二種市街地再開発事業（成田市）



市街地再開発事業により、健全な高度利用や都市機能が更新された、JR成田駅東口エリア

12. 市街地の整備・開発

5. つくばエクスプレス沿線の市街地整備

(1) つくばエクスプレス沿線の概要

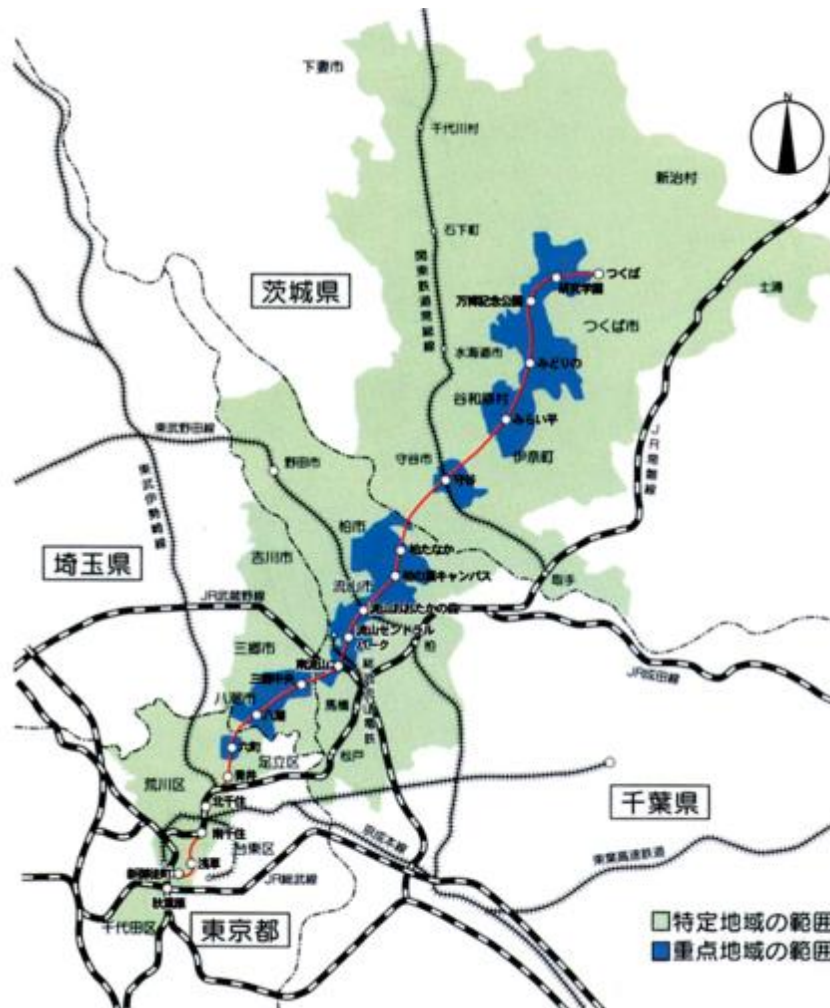
東京都心と筑波研究学園都市をつなぐ「首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス」は、JR常磐線の混雑緩和と筑波研究学園都市から東京都心へのアクセスの向上を図るとともに、首都圏における宅地供給と沿線の地域開発を目的に平成6年(1994)から工事着手し、平成17年(2005)8月24日に開通しました。つくば駅と秋葉原駅間を最速45分で結ぶ利便性もあり、首都圏において大きな通勤・通学の足となっています。(図-⑫-12)

このように鉄道整備と沿線地域開発を一体的に推進するため、平成元年(1989)

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」

(宅鉄法)が制定され、「特定地域」：つくばエクスプレスの整備により大量の住宅・宅地の供給が見込まれる地域及び「重点地域」：相当量の宅地が計画的に供給される地域が設定され、この重点地区において東京都、埼玉県、千葉県、茨城県、地元市、都市再生機構(UR)が施行者となり土地区画整理事業を進めてきました。

図-⑫-12 つくばエクスプレス路線図



12. 市街地の整備・開発

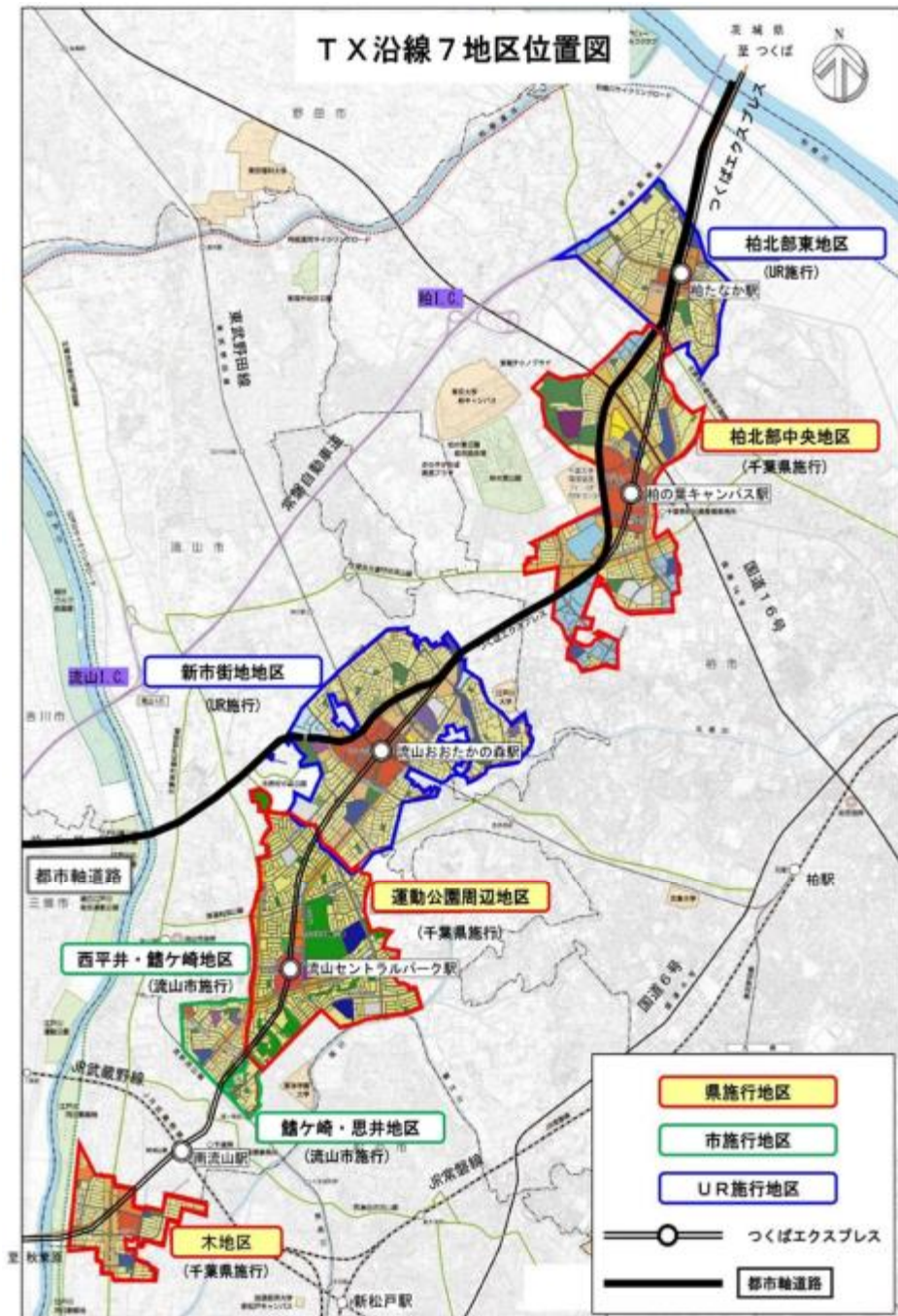
(2) つくばエクスプレス沿線整備の状況

① 土地区画整理事業区域

柏市、流山市を通るつくばエクスプレスの沿線で7地区約1,028ヘクタールの整備を進めています。(図-⑫-13)

柏北部中央地区、運動公園周辺地区、木地区は千葉県施行、西平井・鯉ヶ崎地区、鯉ヶ崎・思井地区は流山市施行、柏北部東地区、新市街地地区は都市再生機構（UR）で施行しています。(表-⑫-8)

図-⑫-13 つくばエクスプレス沿線整備図



12. 市街地の整備・開発

② つくばエクスプレス沿線7地区の概要

都市再生機構（UR）施行の**柏北部東地区**は柏たなか駅を中心に約 128 ヘクタールが整備され、広大な田中調整池の田園風景を活かし「自然と田園に囲まれ、ゆったりとした暮らしを楽しむまち」をテーマにまちづくりを進めています。当地区は駅前に約 2.4 ヘクタールの近隣公園を整備し、敷地内に集会所を設けています。そこでは、各種イベントの実施や地域交流の場として、賑わいの創出が期待されます。

千葉県施行の**柏北部中央地区**は柏の葉キャンパス駅を中心に約 273 ヘクタールを整備しており、地区周辺の教育機関、研究機関等の集積と県立柏の葉公園等の豊かな自然を活かし「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。また、千葉県・柏市・東京大学・千葉大学が協同調査で柏の葉国際キャンパスタウン構想を策定し、公・民・学が連携し知的交流を通して新たな知と産業、文化を創造する「国際学術都市」や自然環境と共生し、健康で高質の居住・就業環境が実現される、持続性・自律性の高い「次世代環境都市」を目指したまちづくりが進められており、地区周辺の東京大学柏Ⅱキャンパスでは、東京大学と国立研究開発法人産業技術総合研究所により、人工知能（AI）に関するグローバル研究拠点の整備が行われています。

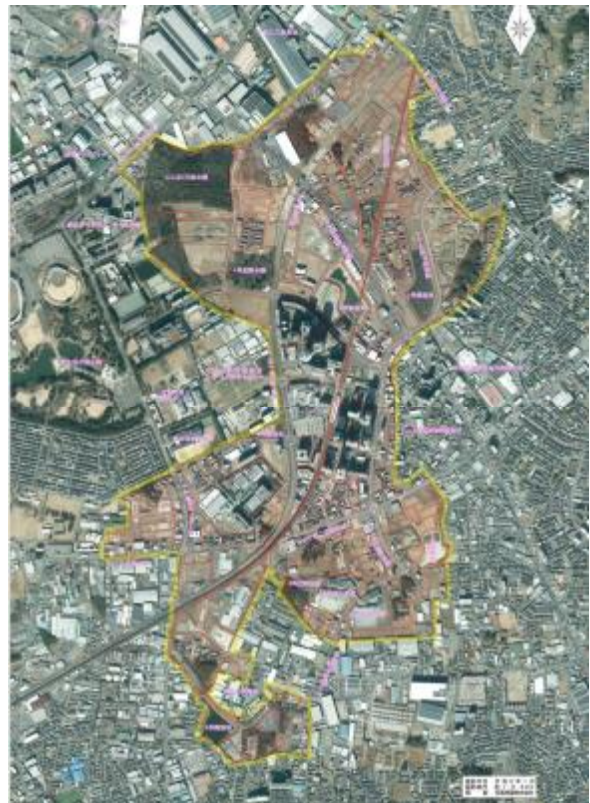


柏北部中央地区

<柏北部中央地区>



施行前（2001年撮影）



施行中（2023年撮影）

12. 市街地の整備・開発

都市再生機構（UR）施行の**新市街地地区**は流山おおたかの森駅を中心に約 275 ヘクタールを整備しており、つくばエクスプレスと東武アーバンパークラインが結節し、県立市野谷の森公園の豊かな自然を活かし「都市の快適さと緑が共存する、子育て世代が賑わう森のまち」をテーマにまちづくりを進めています。当地区は都心へのアクセスの良さというポテンシャルを活かし、流山おおたかの森駅を中心に多様な生活利便施設が集積されています。

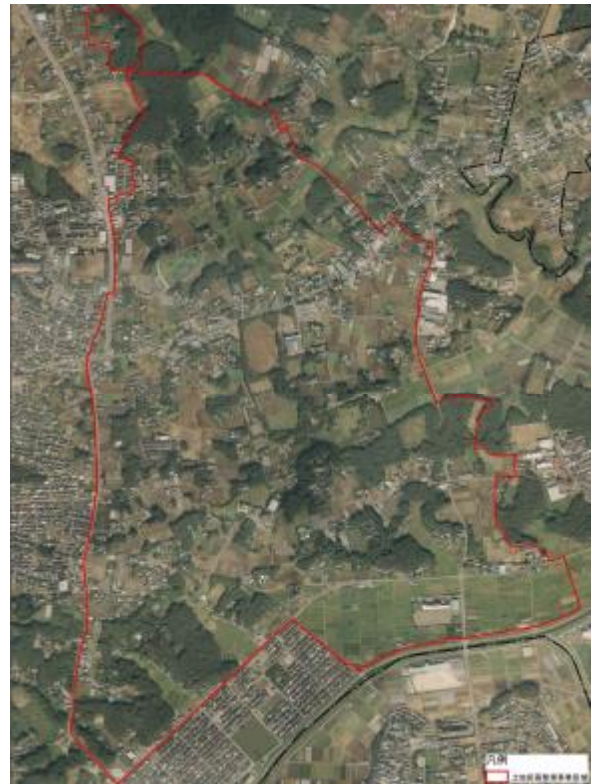
千葉県施行の**運動公園周辺地区**は流山セントラルパーク駅を中心に約 232 ヘクタールを整備しており、流山市総合運動公園と緑豊かな田園環境を活かし「総合運動公園を中心とした自然が身近で解放感あふれるまち」をテーマにまちづくりを進めています。当地区は地区中央に総合運動公園、それに隣接する駅周辺には教育・文教施設や医療施設、商業施設が位置し、地域生活拠点としての役割が期待されています。



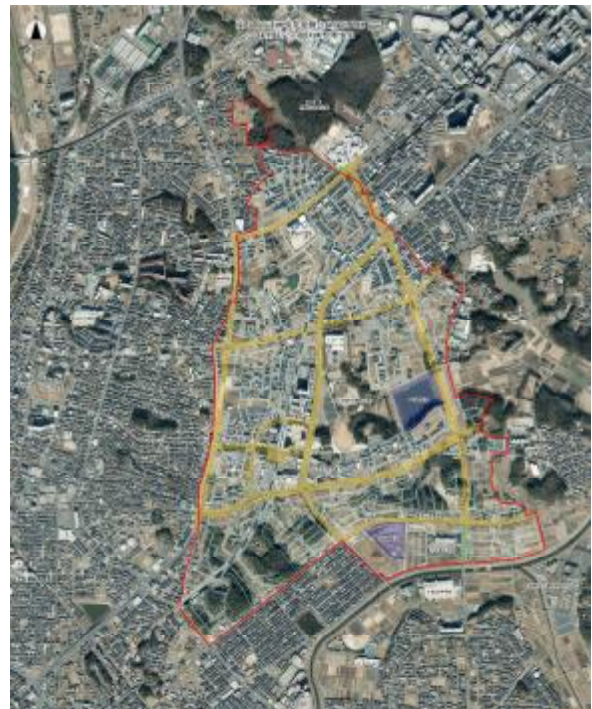
運動公園周辺地区

流山市施行の**西平井・鱒ヶ崎地区、鱒ヶ崎・井地区**は流山セントラルパーク駅と南流山駅の間位置し、合わせて約 52 ヘクタールを整備しており、豊かな緑を活かした「人と自然がふれあうまち」をテーマにまちづくりを進めています。当地区は徒歩圏に流山セントラルパーク駅、南流山駅のほか、流鉄流山線の平和台駅、鱒ヶ崎駅の 4 駅 3 路線を有し、周辺地域や都心部へのアクセスの良さが魅力です。

<運動公園周辺地区>



施行前（2000 年撮影）



施行中（2023 年撮影）

12. 市街地の整備・開発

千葉県施行の**木地区**は南流山駅の南西約1キロメートルに位置し、約68ヘクタールを整備しており、江戸川沿いの自然を活かし「水と緑に囲まれた都心に近い便利なまち」をテーマにまちづくりを進め、道路や宅地の整備が完了したことから、令和5年(2023)9月に換地処分の公告を行いました。当地区は戸建て住宅地を主体としながら、集合住宅地も計画し、既存コミュニティとの融合を図りながら良好な住環境の形成を目指しています。また、南流山地域全体の利便性を高める商業地を地区の中心部に配置し、センター地区を形成しています。



木地区



施行前 (2000年撮影)



木地区

施行中 (2023年撮影)

表-⑫-8 つくばエクスプレス沿線7地区整備状況

令和6年3月31日現在

地区名	柏市		流山市				
	柏北部東	柏北部中央	新市街地	運動公園周辺	西平井・鱒ヶ崎	鱒ヶ崎・思井	木
事業計画認可公告日	H13.3.26	H12.8.25	H12.3.13	H11.3.12	H11.3.1	H25.2.20	H11.3.29
施行者	都市再生機構	千葉県	都市再生機構	千葉県	流山市	流山市	千葉県
施行面積 (ha)	128.0	272.9	275.0	232.1	40.1	11.8	68.3
計画人口 (人)	12,800	26,000	28,600	21,400	4,000	1,100	6,800
施行期間 (年度)	H12~R3	H12~R10	H11~R5	H10~R11	H10~R7	H24~R8	H10~R11
換地処分日	H29.6.30	-	R1.5.10	-	R1.10.4	R3.5.21	-
総事業費 (億円)	448	1,091	1,109	888	165	51	349
保留地面積 (ha)	22.7	35.3	34.2	22.9	4.5	0.3	11.8
減歩率 (%)	合算	43.1	40.9	40.0	42.8	19.4	39.7
	公共	23.9	26.0	27.6	28.3	30.9	20.3
	保留地	19.2	14.0	13.3	11.7	11.9	19.4

12. 市街地の整備・開発

(3) つくばエクスプレス沿線整備の効果

つくばエクスプレス沿線の県施行地区の整備面積は令和5年度(2023)末時点3地区合計で約56パーセントとなっています。(図-⑫-14)

つくばエクスプレス沿線整備の効果として第1に挙げられるのは、柏市、流山市の人口増加です。つくばエクスプレスが開通した平成17年(2005)と比較して令和6年(2024)4月1日時点で、柏市では6.0万人増の43.6万人、流山市では6.0万人増の21.1万人となっています。

このうち柏市では49パーセント、流山市は86パーセントがつくばエクスプレス沿線地域での人口増加となっています。(図-⑫-15、表-⑫-9)

また、つくばエクスプレス沿線地域では14歳以下の子どもや20代から40代のいわゆる「子育て世代」の割合が市全体と比較して高く、特に流山市では、子育て世代の割合がつくばエクスプレス沿線地域では5割以上となっています。(図-⑫-16)

図-⑫-14 つくばエクスプレス沿線の県施行地区整備面積

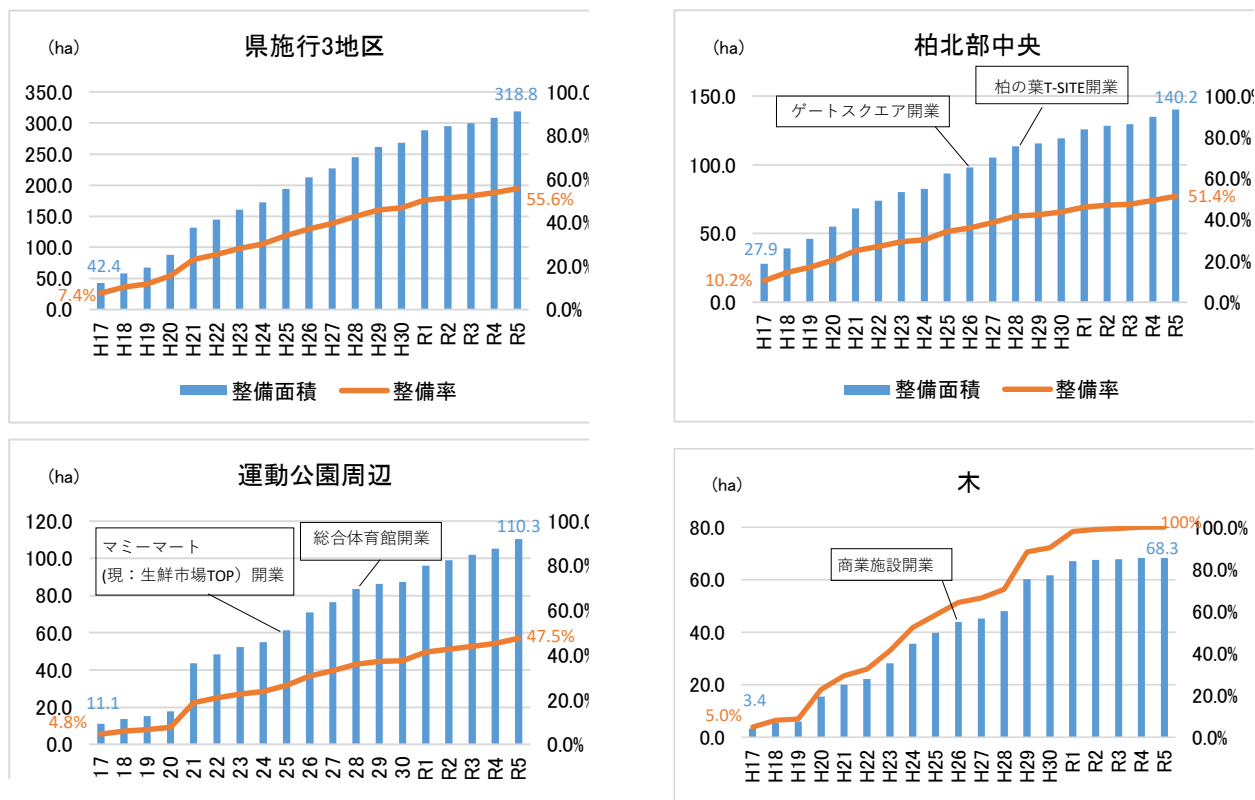
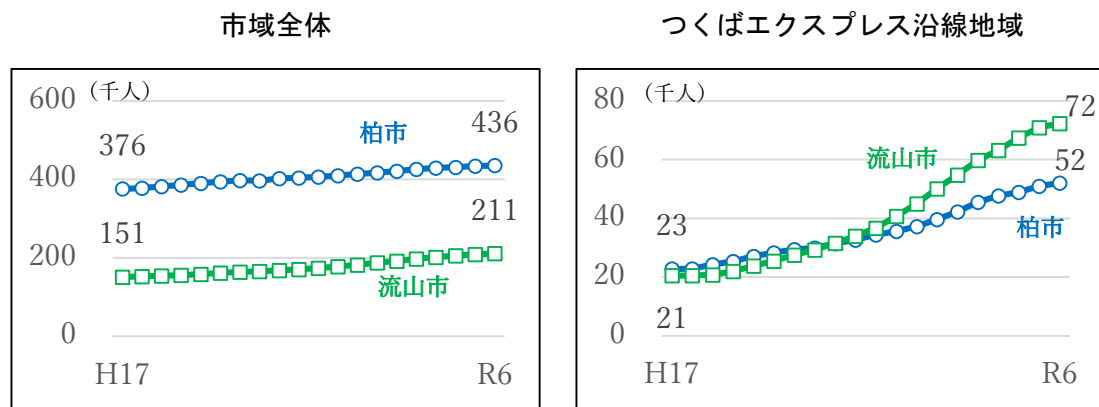


図-⑫-15 柏市・流山市の人口推移(4月1日人口)



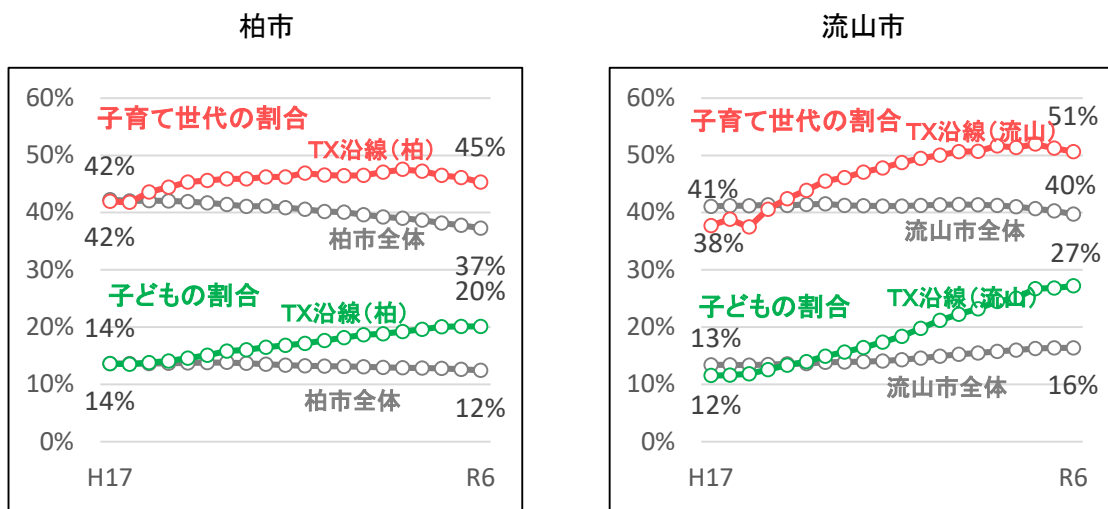
12. 市街地の整備・開発

表-⑫-9 柏市・流山市の人口推移

	H17.4(人) ①	R6.4(人) ②	増分(人) ②-①	増分のうち、 TX沿線が 占める割合
柏市	376,018	435,633	59,615	49%
うち、TX沿線地域(柏市)	22,809	52,130	29,321	
流山市	150,910	211,097	60,187	86%
うち、TX沿線地域(流山市)	20,504	72,377	51,873	

資料：各市の住民基本台帳人口

図-⑫-16 子育て世代、子どもの割合



第2の整備効果として挙げられるのが、鉄道需要の伸びです。つくばエクスプレス全体の1日平均乗車人員は、令和4年度(2022)は約35万人であり、平成17年(2005)8月の開通時から2.3倍となっています。千葉県内の状況は、5駅を合計した1日平均乗車人員は開通時から2.9倍の約10万人となっています。(図-⑫-17)

各駅ともに開通時から鉄道需要は伸び続けており、各地区を整備する効果が表れています。中でも、特に整備効果が表れているのが柏北部東地区、柏北部中央地区で、地区にある柏たなか駅、柏の葉キャンパス駅は他路線との結節がない中で1日平均乗車人員が開通時と比べ4倍以上となっています。(図-⑫-18)

図-⑫-17 つくばエクスプレスの1日平均乗車人員(万人)



12. 市街地の整備・開発

図一⑫-18 千葉県内の各駅の1日平均乗車人員（人）



第3の整備効果は良好な街並みの形成です。各地区ともに公共施設の整備改善や宅地の基整備が進んできており、教育・文教施設や医療施設、商業施設等都市機能が立地し、土地の利活用が進んでいます。また、戸建て住宅や集合住宅の建築も行われ、地区中心部や駅周辺での賑わいが生まれています。

千葉県内各駅から秋葉原までは20分から36分でアクセスできることに加え、JR武蔵野線や東武アーバンパークラインを利用し多方面にアクセスできる立地的利点を活かし、各地区がそれぞれ特徴あるまちづくりを進め、中長期的に継続して効果が発揮できるよう、今後も事業の推進に取り組んでいきます。



木地区（センター地区）



運動公園周辺地区（駅周辺）



柏北部中央地区（アクアテラス）

12. 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。（表一⑫-10）



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（3街区）

12. 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）

12. 市街地の整備・開発

表-⑫-10

東京湾横断道路着岸地周辺地域の整備状況

令和6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	296	78
保留地面積 (ha)	45. 6	27. 9	11. 2
減歩率 (%)	合算	40. 0	48. 9
	公共	5. 2	10. 2
	保留地	34. 8	29. 8

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4年度(2022)には約1.8倍の1,674人となっています。(図-⑫-19、図-⑫-20)

図-⑫-19 金田西地区整備面積の推移

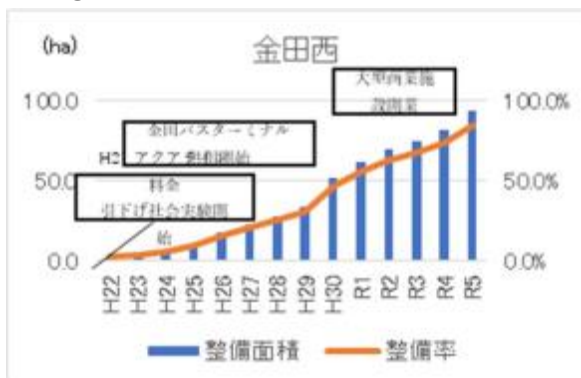
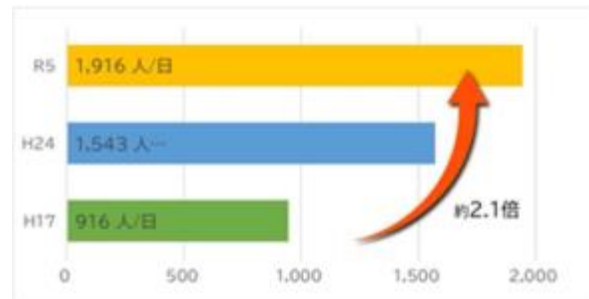


図-⑫-20 高速バス利用者数



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4年度(2022)には1日の交通量が平成20年度(2008)の約2.5倍となるなど(図-⑫-21)、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客数は平成20年度(2008)の約1.8倍の1,456万人となっています。(図-⑫-22)

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-⑫-21

東京湾アクアライン日平均交通量

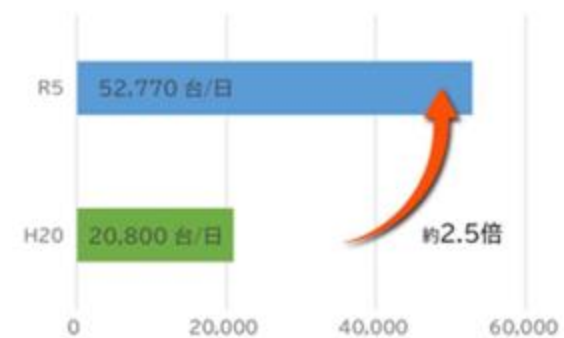
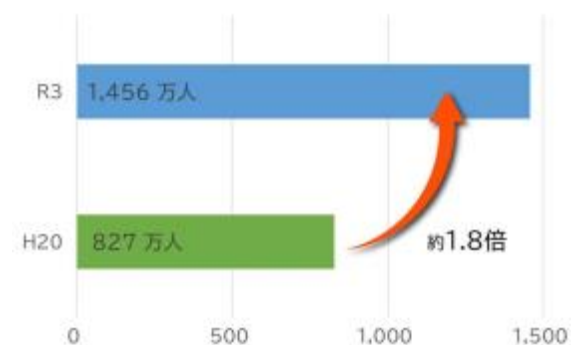


図-⑫-22 木更津市年間観光入込客数



12. 市街地の整備・開発

7. 新住宅地市街地開発事業

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-⑫-11

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	565.0	30	
	公営的 施設用地	教育施設用地	86.0	4
		購買施設用地	80.0	4
		その他の公営的施設用地	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		1229.0	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	

12. 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。



12. 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-⑫-23、表-⑫-12）

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-⑫-13）

図-⑫-23 成田ニュータウン計画図

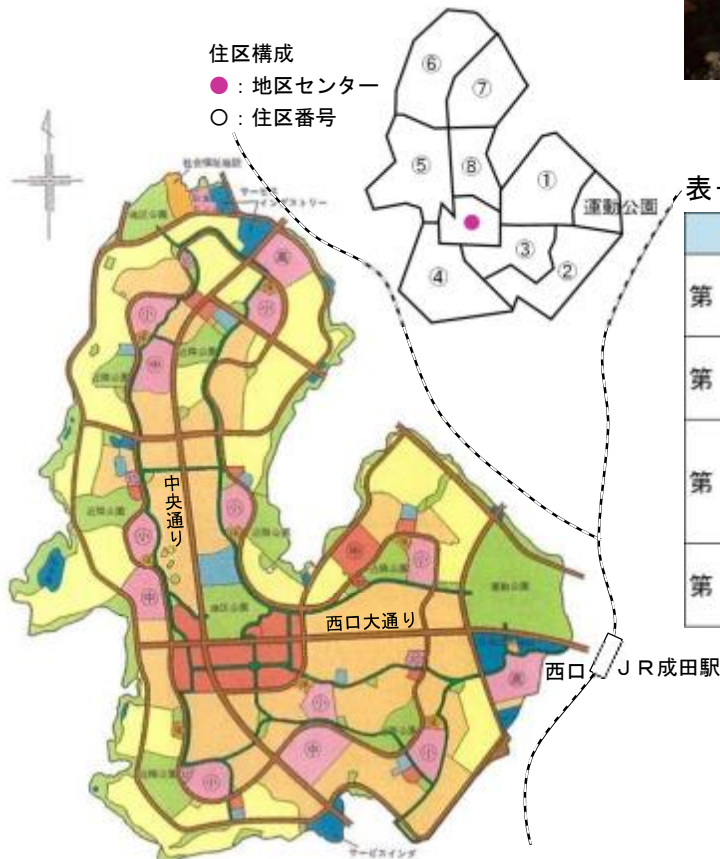


表-⑫-12 成田ニュータウン土地利用面積表

区分		面積(ha)	比率(%)	
宅地	住宅用地	205.6	43	
	公益的施設用地	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
		その他の公益的施設用地	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-⑫-13 整備の期間区分

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

12. 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JR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JR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）

JR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。JR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。