

大網駅南地区まちづくり構想

令和7年6月

大網駅南地区まちづくり協議会

目次

目次

1	はじめに	2
	(1) 会長あいさつ	2
	(2) まちづくり構想とは	3
	(3) 構想の目的	3
	(4) 対象区域（大網駅南地区）	3
	(5) 対象区域の周辺	4
2	大網駅南地区を取り巻く状況	5
	(1) 大網白里市の人口	5
	(2) 大網駅の利用状況	7
	(3) 大網駅南地区の市の計画上の位置付け	9
3	大網駅南地区の現状と課題	11
	(1) 都市計画・土地利用	11
	(2) 道路・交通	12
	(3) 駅前広場	13
	(4) 河川・排水	14
4	大網駅南地区の将来像とまちづくり方針	15
	(1) 大網駅南地区の将来像	15
	(2) 大網駅南地区のまちづくり方針	15
5	まちづくり方針を実現するための整備方針	17
	(1) 土地利用方針	17
	(2) 都市基盤施設の整備方針	19
	(3) まちづくり構想図	21
6	まちづくりの実現方法	22
	(1) まちづくり構想の実現手法の考え方	22
	(2) まちづくり推進体制	28
	用語の解説	29

1 はじめに

(1) 会長あいさつ

私たち「大網駅南地区まちづくり協議会」(以下「協議会」という。)は、大網駅南地区を大網白里市の玄関口に相応しい「魅力あるまち」にするため、令和4年10月に設立総会を開催し、地権者や関係区長で構成する協議会を発足いたしました。

協議会では、地権者の代表や関係区長で構成する「まちづくり検討会」を定期的で開催し、大網白里市との協働により、まちづくりに必要な知識を学習するとともに、大網駅南地区の目指すべき将来像の検討を重ねてまいりました。

そして、この度、協議会の皆様のご協力をいただき「大網駅南地区まちづくり構想」を策定いたしました。

今後、この構想の実現を目指して、協議会から大網白里市に提言いたしますので、大網白里市におかれましても積極的なまちづくりに取り組んでいただければ幸いです。

この構想の策定に当たりまして、ご協力いただきました関係者の皆様に感謝するとともに、大網駅前に魅力と活気があふれるよう、引き続き協議会と大網白里市が連携して、大網駅南地区のまちづくりの推進に取り組んでまいります。

令和7年6月

大網駅南地区まちづくり協議会
会 長 齊 藤 康 弘

(2) まちづくり構想とは

まちの課題解決に取り組むために、「まちの将来像」を定め、その実現に向けた今後のまちづくりの方向性を示すものです。

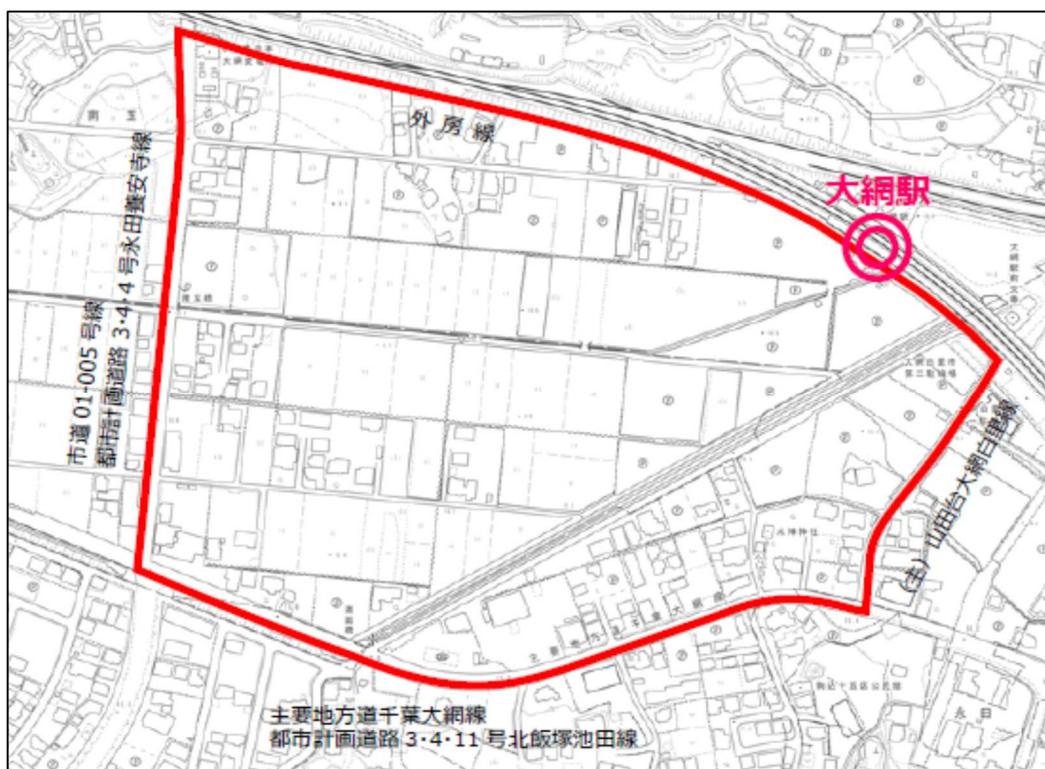
(3) 構想の目的

まちづくり構想は、大網駅南地区の現況や課題などを整理し、大網白里市の玄関口に相応しい「魅力あるまち」とするため、まちの将来像やまちづくり方針などの将来のまちの姿を示したもので、この構想を協議会から市に提言することにより、地権者と市がまちの将来像やまちづくり方針を共有し、今後の大網駅南地区のまちづくりが円滑に進められることを目的としています。

(4) 対象区域（大網駅南地区）

対象区域は、大網白里市の玄関口であるJR大網駅の南側に隣接しており、JR外房線、主要地方道山田台大網白里線、主要地方道千葉大網線、市道01-005号線に囲まれた区域で、面積は約18haです。

<図-対象区域>

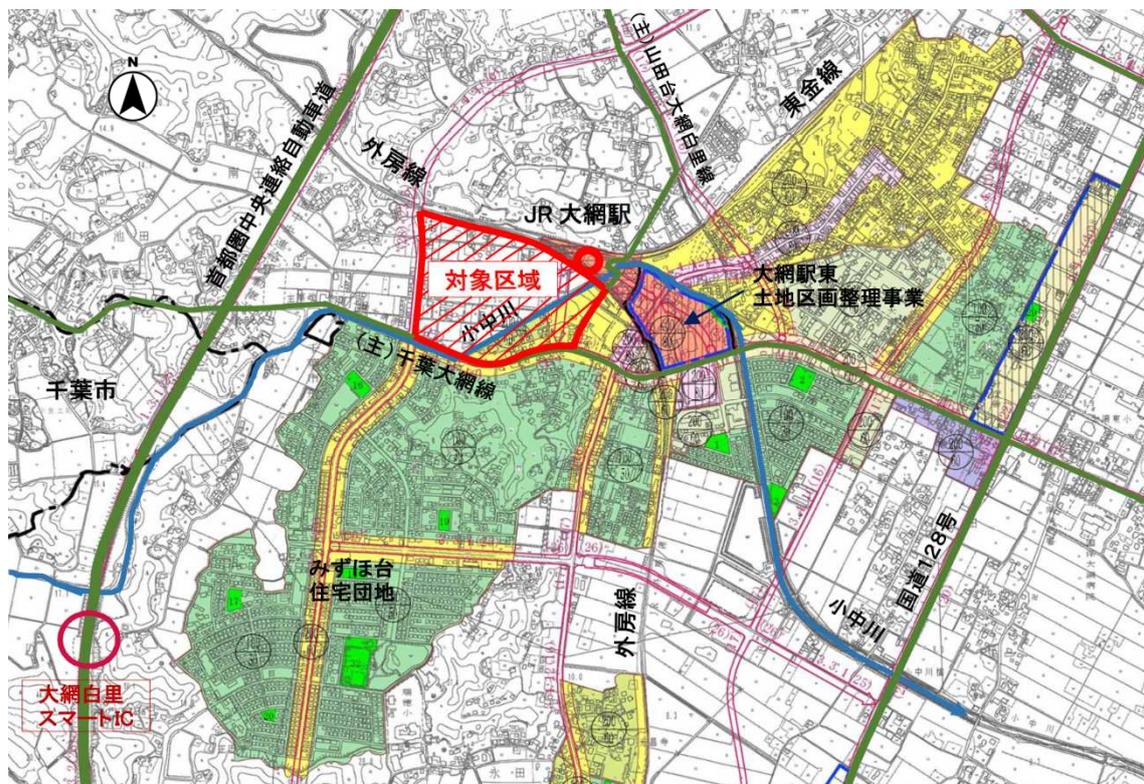


(5) 対象区域の周辺

対象区域は、JR大網駅の南側で主要地方道千葉大網線に面し、区域内に2級河川の小中川がJR大網駅に向かい流れています。

対象区域の周辺は、南側に「みずほ台住宅団地」、東側に「大網駅東土地区画整理事業」による新たな市街地が形成されており、主要地方道千葉大網線を千葉市方面へ向かい大網駅から直線距離で約1.8km地点に「圏央道大網白里スマートインターチェンジ」が開通しています。

<図-大網駅南地区位置図>



出典：大網白里市「都市計画図」より

2 大網駅南地区を取り巻く状況

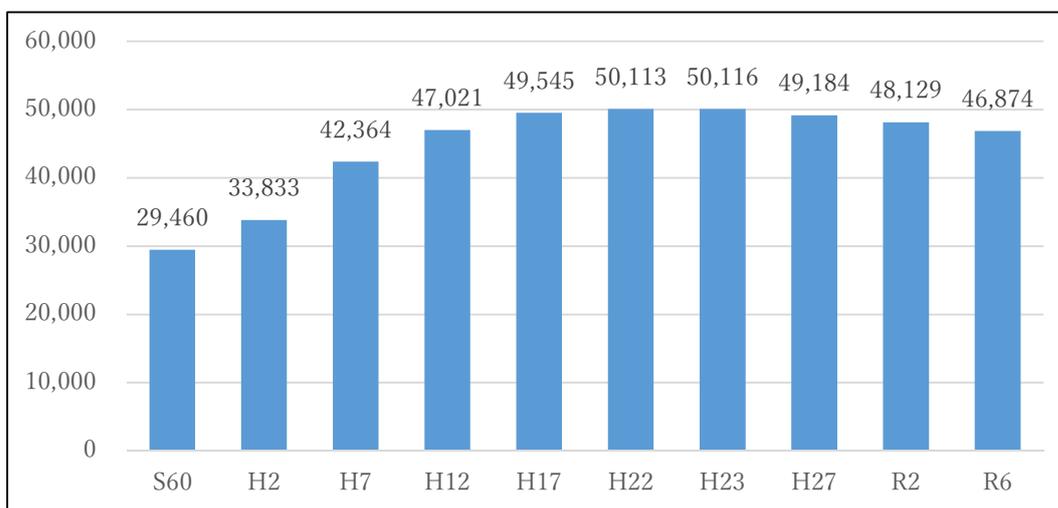
(1) 大網白里市の人口

① 人口・世帯

大網白里市の人口は、首都圏のベッドタウンとして平成初期から急激に増加しましたが、平成23年をピークに減少に転じ、令和6年には、46,874人となっています。

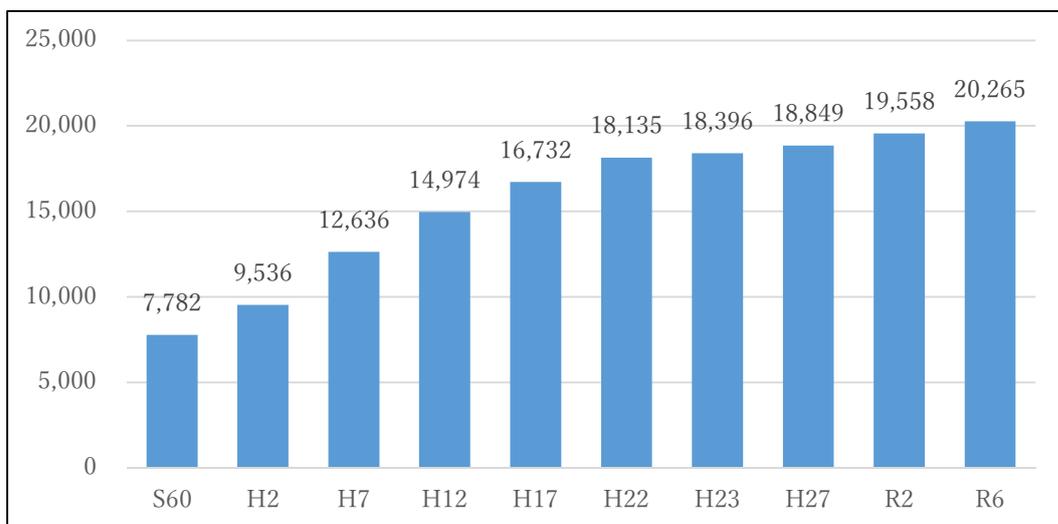
一方、世帯数は、令和6年に20,265世帯と増加傾向にあり、1世帯あたりの人数は、平成23年では2.72人/世帯でしたが、令和6年では2.31人/世帯と世帯人員の減少が進んでいます。

■年度別人口数



出典：千葉県毎月常住人口調査報告書 各年10月1日

■年度別世帯数



出典：千葉県毎月常住人口調査報告書 各年10月1日

② 将来人口の予測

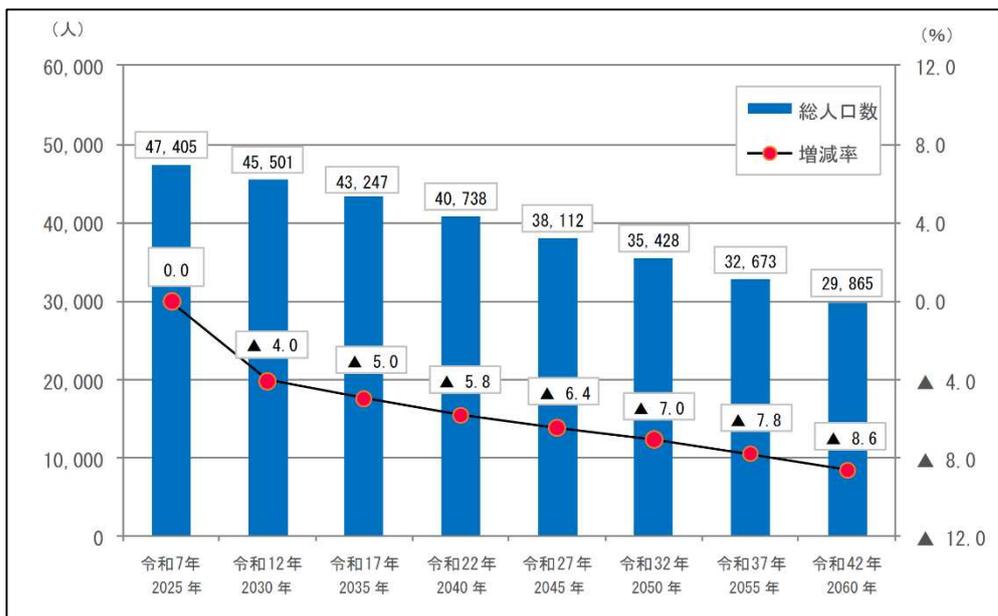
大網白里市の将来人口は、令和7年の47,405人に対し、令和42年では29,865人となり、約37%※1 減少する見込みとなっています。

国立社会保障・人口問題研究所が公表している「日本の将来推計人口（令和5年推計）」によると、全国では、令和7年から令和42年までに約1億2千万人から約9千万人へ、約30%減少することが見込まれています。このことから、全国の傾向と比較して、大網白里市は減少幅が大きいことがわかります。

大網白里市が持続可能な都市となるためには、「住みたい・住み続けたいまち」となる魅力の創出が必要です。

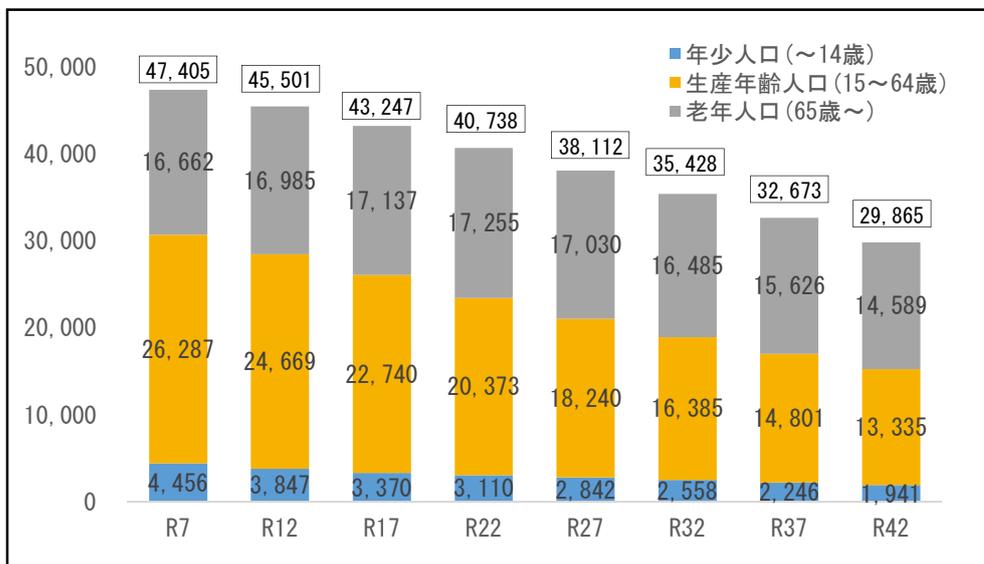
※1 令和7年の総人口から令和42年の総人口に対する減少率です。令和12年以降の「将来人口の予測」グラフにおける各年の減少率は、5年前の総人口に対する減少率です。

■将来人口の予測



出典：「大網白里市人口ビジョン（令和7年改定版）」より

■年齢3区分別人口推計結果



出典：「大網白里市人口ビジョン（令和7年改定版）」より

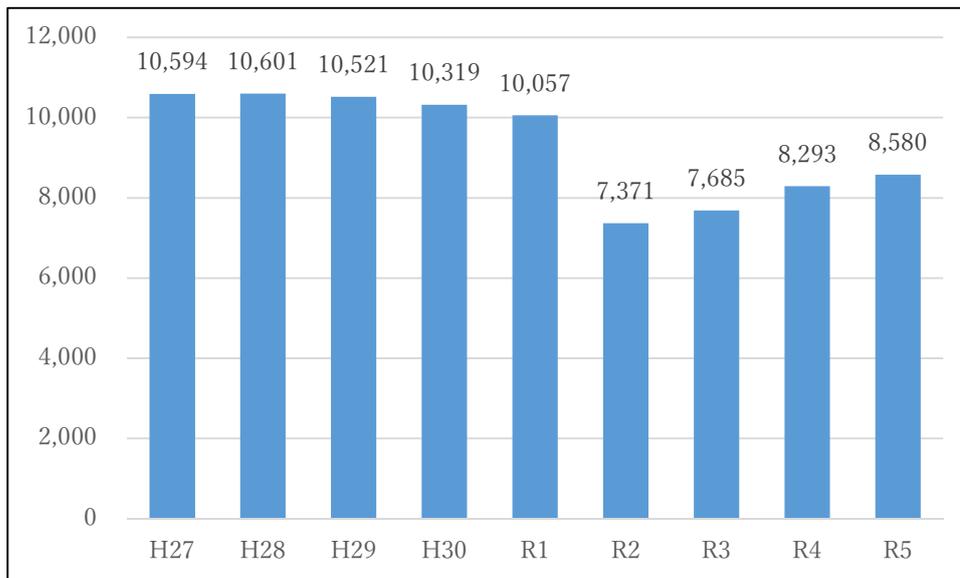
(2) 大網駅の利用状況

① 鉄道利用者

JR大網駅は、千葉から茂原方面への「JR外房線」と、大網から東金方面への「JR東金線」の2路線が乗り入れている交通結節点となっており、大網駅利用者の9割以上が15歳～64歳までの生産年齢人口で占められています。

令和2年度には、新型コロナウイルスの影響を受けて利用者が減少し、回復傾向にはありますが、令和元年度までの水準には戻っていない状況となっています。

■ JR大網駅の1日の平均乗車人員

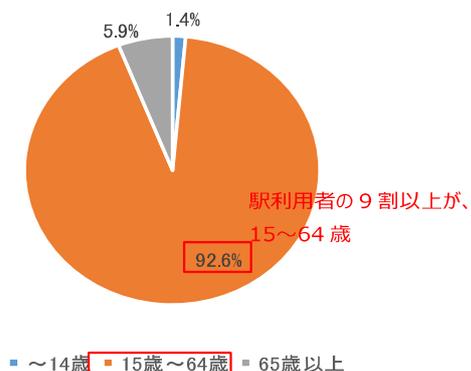


出典：JR東日本ホームページ（令和6年12月時点）より

JR大網駅の乗車目的の約8割が「通勤・通学」、降車目的の約9割が「自宅に帰る」という調査結果からベッドタウンの特徴が表れています。

■ JR大網駅利用者の割合

<年齢3区分別>



<目的別>



出典：平成30年パーソントリップ調査（第6回）

② 路線バスの運行状況

市内の路線バスは、JR大網駅から、「白子車庫行」・「サンライズ九十九里行」・「季美の森行」・「みどりが丘行」の4路線の路線バスが運行し、バスは全てJR大網駅の駅前広場に発着しており、平日の朝の通勤時間帯（6時～9時）は大網駅着の便が21本、夜の通勤時間帯（17時～20時）はJR大網駅発の便が計15本あります。

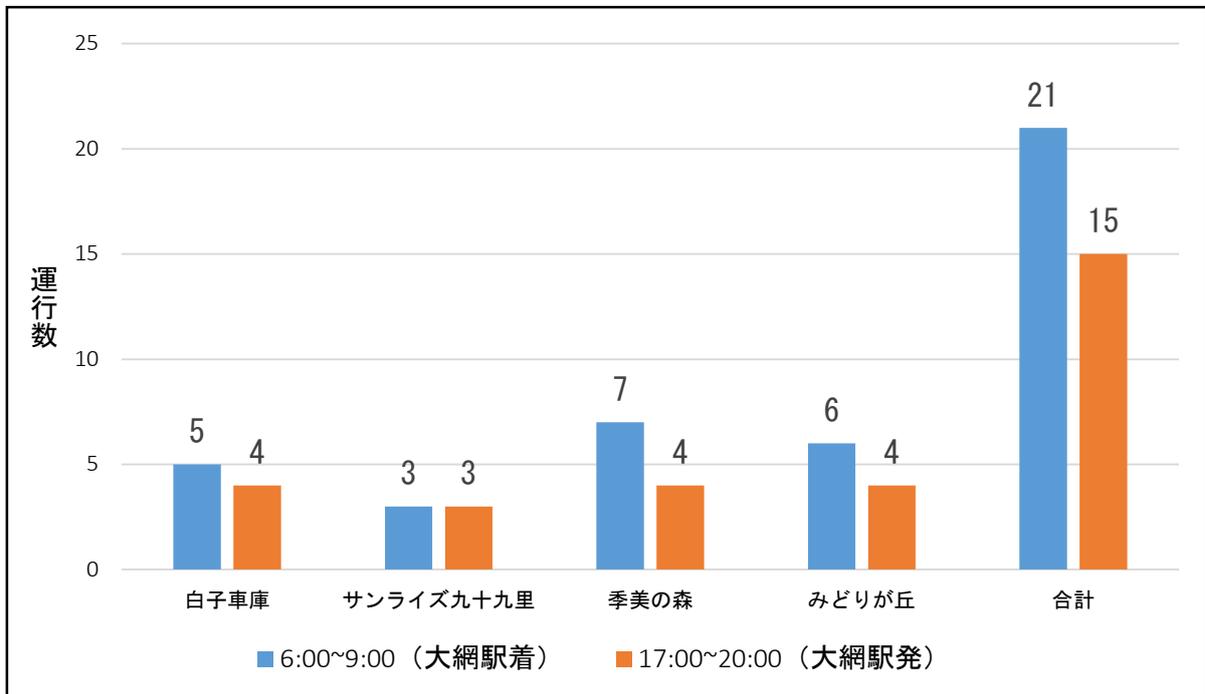
また、東京駅行・羽田空港行の高速バス2路線と市内を循環するコミュニティバスがJR大網駅を經由して運行されています。

■ JR大網駅発着路線バス一覧表

運行区間	主な停留所
白子車庫～大網駅	新浜宿・白里海岸・柳橋
サンライズ九十九里～大網駅	北汐浜・白里海岸・柳橋
季美の森～大網駅	東千葉メディカルセンター ・南5丁目・季美の森入口
みどりが丘～大網駅	大網中学校・みどりが丘第1～5

出典：大網白里市ホームページより

■ JR大網駅発着路線バスの運行本数 平日（朝夕）



出典：小湊鐵道株式会社ホームページ（令和7年）より

(3) 大網駅南地区の市の計画上の位置付け

大網駅南地区に係る市の各計画上の位置付けは、以下のとおりです。

大網白里市 第6次総合計画（令和3年度～令和12年度）

【基本理念】

“田園文化都市の継承” 田園環境と都市環境の調和
“みんなで作ろう” 市民参画と協働の推進

【市の将来像】

未来に向けて みんなで作ろう！
住みたい・住み続けたいまち

- ① 地域の特性を活かした質の高い生活を、市民・企業・行政が一体となって創造し、安全、安心、快適さを実感できる、誰もが住みよいまち、“住みたい・住み続けたいと思えるまち”をつくります。
- ② “田園の良さ”を継承し、“都市の良さ”を充実し、双方が調和する“田園文化都市”をつくります。
- ③ 市民参画と協働で知恵や労力を提供しあい、“みんなで力をあわせて”未来に向けて、地域の発展可能性を引き出していくまちをつくります。

【土地利用の基本方針】

（市の中核となる都市機能を形成する土地利用）

まちの顔となるにぎわいを創出しながら、安全・安心・快適な暮らしを実現していくために、すべての市民が利用しやすい中心市街地における都市機能の充実を進めます。

■ JR大網駅周辺の土地利用方針

<商業・業務ゾーン>

大網駅周辺地区は、十分な都市基盤施設を整備した上で、鉄道や圏央道など広域交通の利便性を活かした、市の中心核となる商業・業務機能を誘導します。

大網白里市 都市マスタープラン（平成21年3月策定）

■ JR大網駅周辺の土地利用方針

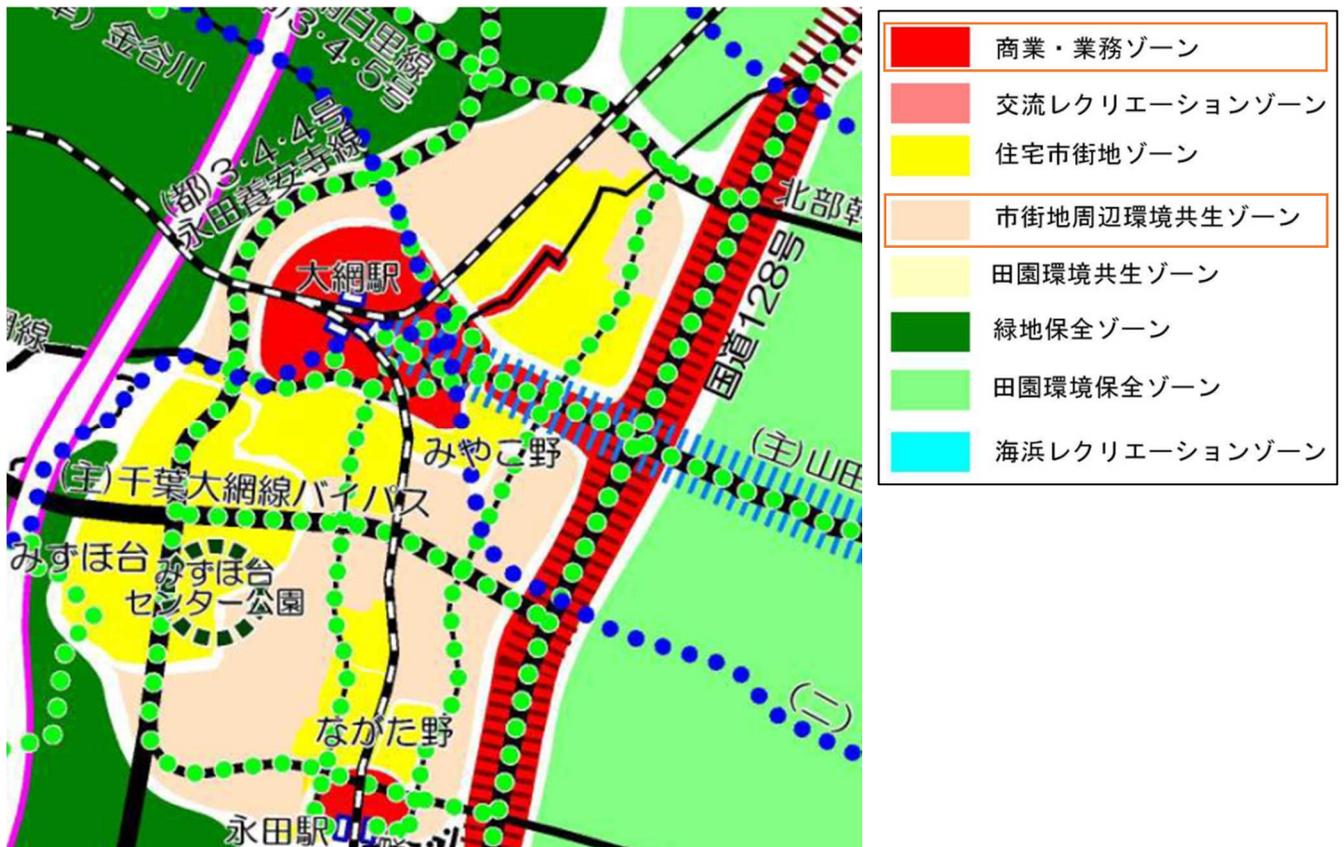
＜商業・業務ゾーン＞

JR大網駅周辺は、大網駅東土地区画整理事業区域をはじめとする、十分な都市基盤施設を整備した上で、交通条件（鉄道、道路）を活用した、まちの中心核となる商業・業務機能を誘導します。

＜市街地周辺環境共生ゾーン＞

JR大網駅周辺の市街地縁辺部や、国道128号以西のJR大網駅から永田駅までの市街化調整区域については、JR大網駅周辺整備により生活や交通の利便性の高い地域となることから、住宅地整備が行われる場合は、自然環境の保全と調和に留意するよう誘導します。

＜土地利用方針図＞



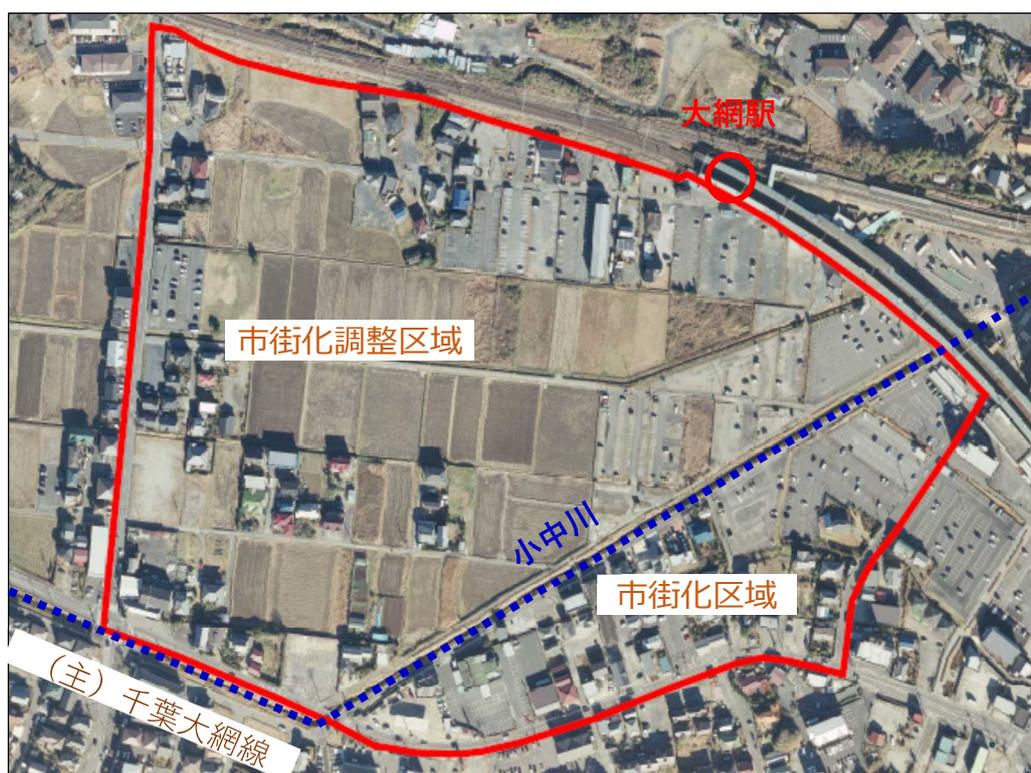
出典：大網白里市（平成21年）「都市マスタープラン」より

3 大網駅南地区の現状と課題

(1) 都市計画・土地利用

現 状	課 題
<p>【都市計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●小中川の東側は、市街化区域で土地利用が進んでいますが、小中川より西側は市街化調整区域で建築制限により土地利用が進んでいません。 <p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●駅前には、店舗、飲食店等の商業施設が少なく、賑わいが乏しい状態です。 ●駅周辺は、貸し駐車場への土地活用が多いです。 ●小中川西側は、駐車場、住宅（戸建て・アパート）、農地が散在しています。 ●主要地方道千葉大網線沿道は、飲食店、小売販売店、サービス施設等の立地が進んでいます。 ●主要地方道千葉大網線を千葉市方面へ向かい、大網駅から直線距離で約1.8km地点に「圏央道大網白里スマートインターチェンジ」が開通しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●大網白里市の玄関口にふさわしい「魅力あるまち」にするため、駅周辺の賑わいと魅力を創出する都市機能を集積する必要があります。 ●計画的な市街地整備により、十分な都市基盤の整備を行い、土地利用を誘導していく必要があります。 ●鉄道や圏央道による広域的なネットワークを活かし、駅を中心として、まちの魅力を高める必要があります。

<航空写真—大網駅南地区全体>

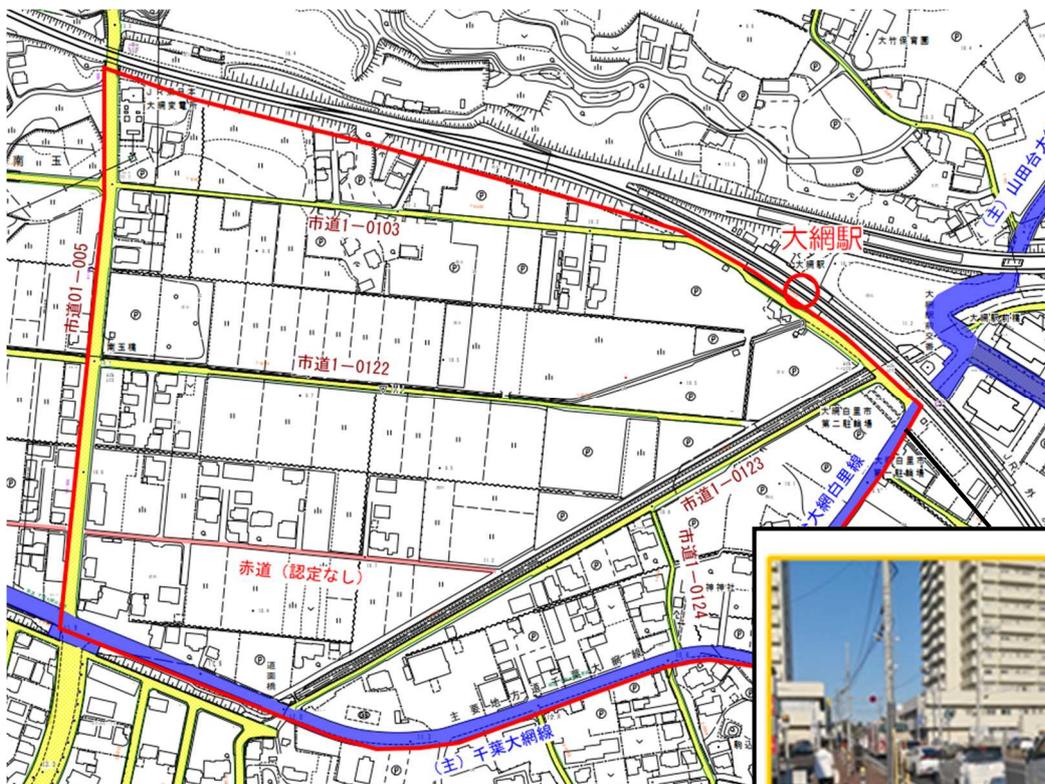


出典：大網白里市

(2) 道路・交通

現 状	課 題
<p>【駅前の道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●朝夕の通勤通学時間帯に、駅利用者や駅前の駐車場への交通が集中しています。 ●駅への送迎で、路上駐車や停車が見受けられ、それが原因で交通渋滞が発生しています。 ●駅利用の歩行者が多いものの歩道が整備されていないため、安全性が低い状態です。 <p>【駅周辺の道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●駅周辺の主要幹線道路において、慢性的に渋滞が発生しています。 ●主要幹線道路の渋滞を回避するため、道幅の狭い市道への通り抜けが見受けられます。 <p>【大網駅南地区内の道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●農業用（土地改良）で整備した道路のため、道幅が狭く、舗装されていない路線もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通の結節点として、駅と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの充実と、駅利用者の利便性や安全性を確保する道路整備が必要です。 ●大網駅南地区において、都市的土地利用への変換を行うためには、土地利用に見合った道路の整備が必要です。

〈図-大網駅周辺道路認定図〉

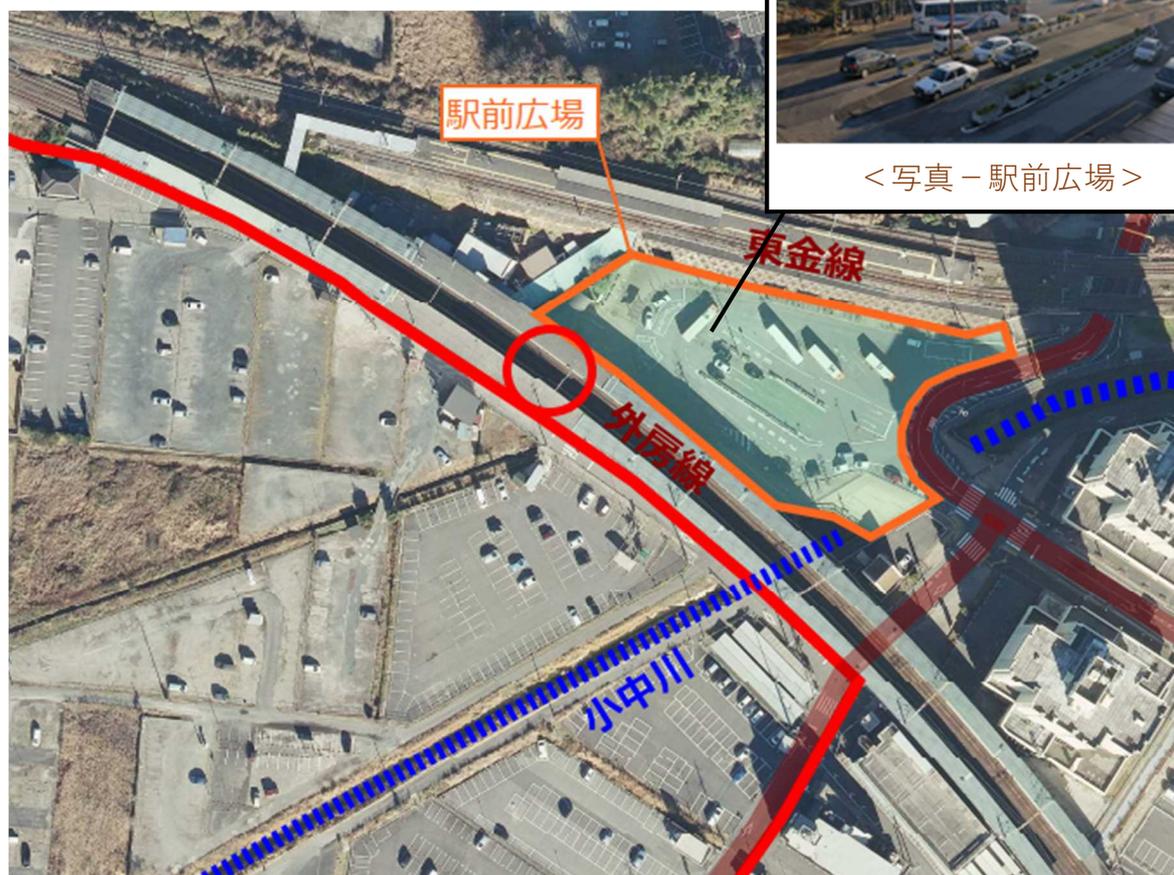


〈写真-交通混雑状況〉

(3) 駅前広場

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ●バス、タクシー及び一般車の乗降スペースが少ないなど、駅前広場の機能が十分ではありません。 ●バス乗降場や通行レーンで、送迎車の乗降が常態化し、バスの発着の阻害や交通渋滞を招いています。 ●駅前広場（駅東側駅前広場）は、JR 外房線・JR 東金線・小中川に囲まれているため、これ以上拡張することが困難となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●駅利用者の利便性の向上のため、駅前広場の整備が必要です。 ●大網駅南地区に、現在の駅前広場（駅東側駅前広場）と交通機能を分担した、安全で利用しやすい新たな駅前広場の整備が必要です。 ●新たな駅前広場の整備に合わせて、駅へのアクセス道路の整備が必要です。

<航空写真－大網駅駅前広場周辺>



<写真－駅前広場>

出典：大網白里市航空写真

(4) 河川・排水

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ●大網駅南地区は、全体的に地盤が低いため、豪雨による小中川の氾濫で、広範囲で浸水被害を受けるなど、たびたび水害が発生しています。 ●地区内を流れる排水路は、千葉市側の丘陵地から南玉・池田地区の広い流域を背負っており、区域内の水路があふれ浸水被害が発生しています。 ●河川の氾濫を防止するため、大網駅から上流部の小中川について、千葉県により河川改修が進められています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●大網駅南地区は全体的に地盤が低く、浸水被害が発生しているため、雨水排水整備の他、地盤の嵩上げや貯留機能の整備など対策が必要です。 ●小中川の河川改修をはじめ内水被害対策など、各種治水対策との調整が必要です。

■大網駅南地区で近年の浸水被害をもたらした台風一覧表

発生日月	起因 台風	1時間最大 (mm)	24時間雨量 (mm)	総雨量 (mm)	観測点
平成8年9月22日	17号	31	236	236	茂原観測所
平成25年10月16日	26号	30	272	272	茂原観測所
令和元年10月25日	21号	72	250	250	市役所屋上
令和5年9月8日	13号	78	392	405	茂原観測所

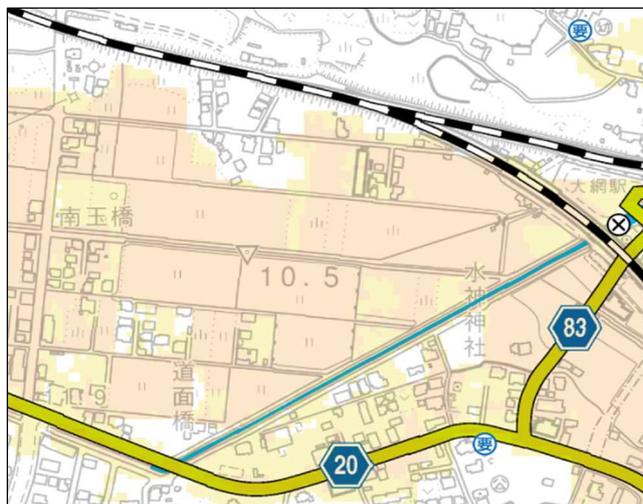
<浸水被害状況 令和元年10月25日>



<浸水被害状況 令和5年9月8日>



<大網白里市洪水ハザードマップ>



洪水最大浸水深

- 水の深さが0.5m未満の区域
- 水の深さが0.5~3.0m未満の区域

※この洪水ハザードマップは、南白亀川流域24時間総雨量663.7mmで氾濫した場合の想定される浸水の深さを示したものです

4 大網駅南地区の将来像とまちづくり方針

(1) 大網駅南地区の将来像

大網駅南地区の現状や課題を踏まえ、大網駅南地区の将来のまちの姿である「将来像」を次のとおりとします。

大網駅南地区の将来像

人が集まり 魅力と活気があふれる 安心なステーションエリア

(2) 大網駅南地区のまちづくり方針

将来像を実現するために、大網駅南地区のまちづくり方針は、次のとおりとします。

まちづくり方針 その1

人が行き交う ” にぎわい ” のあるステーションエリアのまちづくり
(便利で賑わう魅力ある駅前の都市機能)

- ・ 広域交通ネットワークを活かしたまちづくり
- ・ 駅へのアクセス性を高める道路ネットワークの整備
- ・ 駅とまちをつなぐ快適な駅前広場の整備
- ・ 商業・業務施設が充実したまちづくり
- ・ 子育てしやすいステーションエリアの創造
- ・ 歩いてみたくなる魅力あるまちの創出

まちづくり方針 その2

“いごこち” と ” くつろぎ ” を感じるまちづくり
(快適に過ごせる駅まちな市の街地環境)

- ・ 憩い空間による賑わいの創出
- ・ 市民の健康を支える環境づくり
- ・ 駅ちかの住みたいまちの形成
- ・ 利用しやすくゆとりある駅まち空間づくり
- ・ 暮らしやすい歩行者ネットワークの整備

まちづくり方針 その3

豊かな自然環境を活かしたまちづくり (自然環境との調和、活用)



- ・ 豊かな自然と調和した魅力あるまち並み形成
- ・ 自然環境を身近に感じる空間づくり
- ・ 自然環境を活かしたまちづくり

まちづくり方針 その4

安心安全な災害に強いまちづくり (安全で災害に強い都市形成)



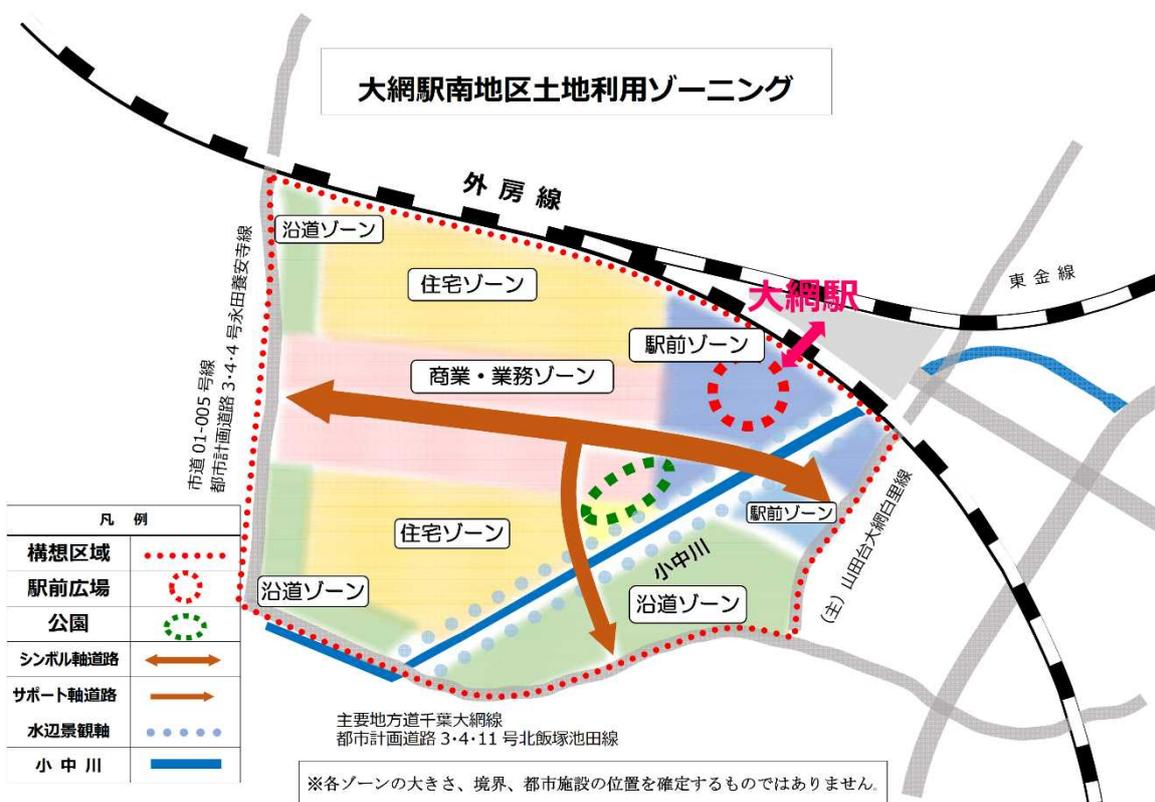
- ・ 駅周辺の安全な滞留空間の確保
- ・ 安全で快適な歩行者空間の創出
- ・ 災害に強いまちづくりの促進
- ・ 治安のよい安全なまちの形成

5 まちづくり方針を実現するための整備方針

将来像及びまちづくり方針を実現するため、土地利用方針と都市基盤の整備方針を設定します。

(1) 土地利用方針

大網駅南地区の土地利用は4つのゾーンと小中川沿いの水辺景観軸で構成します。



駅前ゾーン

駅前の利便性向上エリア

土地利用方針	想定される施設
<ul style="list-style-type: none"> ●市の玄関口として、人が行き交い賑わいのある駅前エリアを目指します。 ●通勤、通学等の駅利用者が、買物、飲食、サービスなどで、立ち寄れる施設が充実する利便性の高い駅前エリアを目指します。 ●大網駅に観光や仕事などで訪れる方の拠点となる駅前エリアを目指します。 ●地域コミュニティ活動の拠点として、人が集まり賑わいを創出する駅前エリアを目指します。 	売店／土産店／食堂 喫茶店／レストラン 居酒屋／クリニック 銀行／旅行代理店 不動産／美容店 学習塾／ホテル コアワークスペース マンション／保育所 観光案内所／行政窓口／駐車場 公衆トイレ イベント広場 等

商業・業務ゾーン

人が集まる商業・業務誘導エリア

土地利用方針	想定される施設
<ul style="list-style-type: none"> ●地域住民の日常生活を支える商業施設や業務施設が充実する、賑わいと魅力ある駅まちの形成を目指します。 ●子育て、健康、福祉を支える施設が集まり、子どもから高齢者が安心して暮らせるまちを目指します。 ●駅ちかの働きやすい雇用の場を創出し、持続可能なまちを目指します。 	ショッピングモール スーパーマーケット ドラッグストア 家電量販店／レストラン／病院 介護施設／ スポーツ施設／映画館／幼稚園 保育所／図書館／オフィス ショールーム／駐車場／公園 等

沿道ゾーン

交通利便性を活かした沿道サービスエリア

土地利用方針	想定される施設
<ul style="list-style-type: none"> ●広域的な交通利便性を活かして、沿道サービス施設など、利便性のある幹線道路沿道を目指します。 ●沿道サービス施設の集積により、広域から人々が集まる賑わいのある沿道を目指します。 	コンビニ ガソリンスタンド コインランドリー 直売所／沿道型飲食店 (ドライブイン／ファーストフ ド店／ラーメン店) 等

住宅ゾーン

駅ちかで便利で暮らしやすい住宅エリア

土地利用方針	想定される施設
<ul style="list-style-type: none"> ●駅や商業施設に歩いて行ける、便利で暮らしやすい住宅地の形成を目指します。 ●自然を身近に感じる緑豊かな居心地の良い住環境の形成を目指します。 ●歩行者や車が安全に通行できる市街地の形成を目指します。 ●治安の良い安全な住宅地を目指します。 	中層・低層住宅 公園／緑道／歩道 等

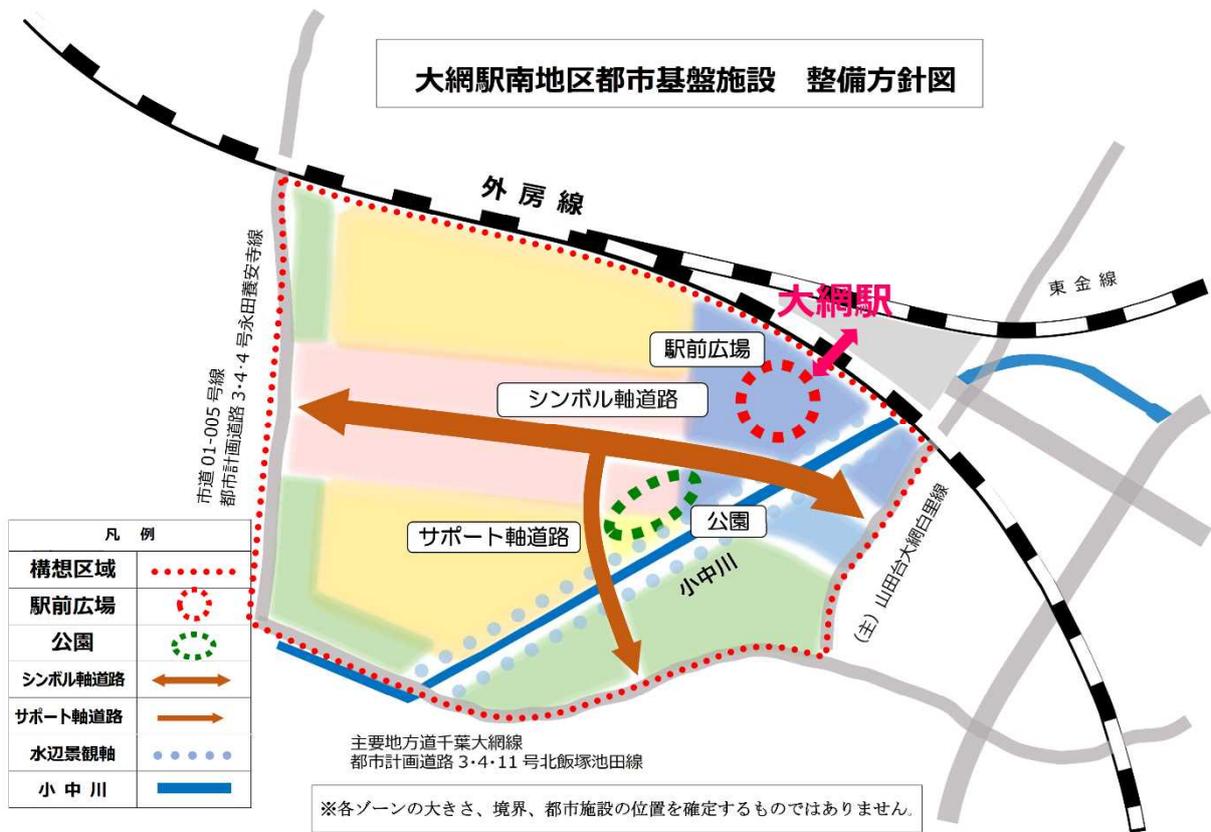
水辺景観軸

水辺景観の活用エリア

土地利用方針	想定される施設
<ul style="list-style-type: none"> ●小中川沿いの水辺景観を活用して、景観を楽しみながら休憩する飲食店など、川を中心に賑わいのあるまち並みの形成を目指します。 ●水辺景観を活かして、歩いてみたくなる魅力あるエリアを目指します。 ●小中川沿いの緑化により、水と緑が調和した安らぎを感じられる空間の形成を目指します。 	レストラン カフェ (オープンテラス) 雑貨店／チャレンジショップ 遊歩道 等

(2) 都市基盤施設の整備方針

大網駅南地区に必要な都市基盤の整備方針は次の通りです。



駅前広場

駅とまちをつなぐ交通広場

都市基盤の整備方針	想定される機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 東口と南口で公共交通と送迎車など交通処理機能を分担し、快適な駅前広場の整備を目指します。 ● 駅前広場利用者が安全で利用しやすい歩行者空間の確保を目指します。 ● 駅前広場の緑化など景観形成の整備を目指します。 ● 駅前広場に人が集まる空間を確保し、人の交流拠点となることを目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 交通結節機能 バス・タクシー乗車所 キス・アンド・ライド／パーク・アンド・ライド／待合所 等 ➢ 交流機能 イベント広場 等 ➢ 景観機能 緑化／落ち着いた色彩／モニュメント／親水施設 等 ➢ サービス機能 観光案内所／物産店／公衆トイレ 送迎バス待避所／通路シェルター バリアフリー／マナースペース 等 ➢ 防災機能 一次避難スペース 等



安全で快適な駅へのアクセス道路

都市基盤の整備方針	想定される機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 駅へのアクセス性の向上と新たな土地利用を誘導する道路の整備を目指します。 ● 自転車・歩行者空間を確保し、安全で快適な道路の整備を目指します。 ● 街路樹など道路の景観形成を目指します。 ● 避難経路や延焼遮断機能など災害に強い道路の整備を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 交通機能 駅へのアクセス道路 区画道路形成／自転車・歩行者の安全性／バリアフリー 緊急車両の活動 等 ➢ 空間機能 ライフラインの収容空間 避難路／延焼遮断／街路灯 植栽（木陰）／オープンスペース 等 ➢ 市街地誘導機能 まちの骨格となる道路 道路沿道の土地利用の誘導 等



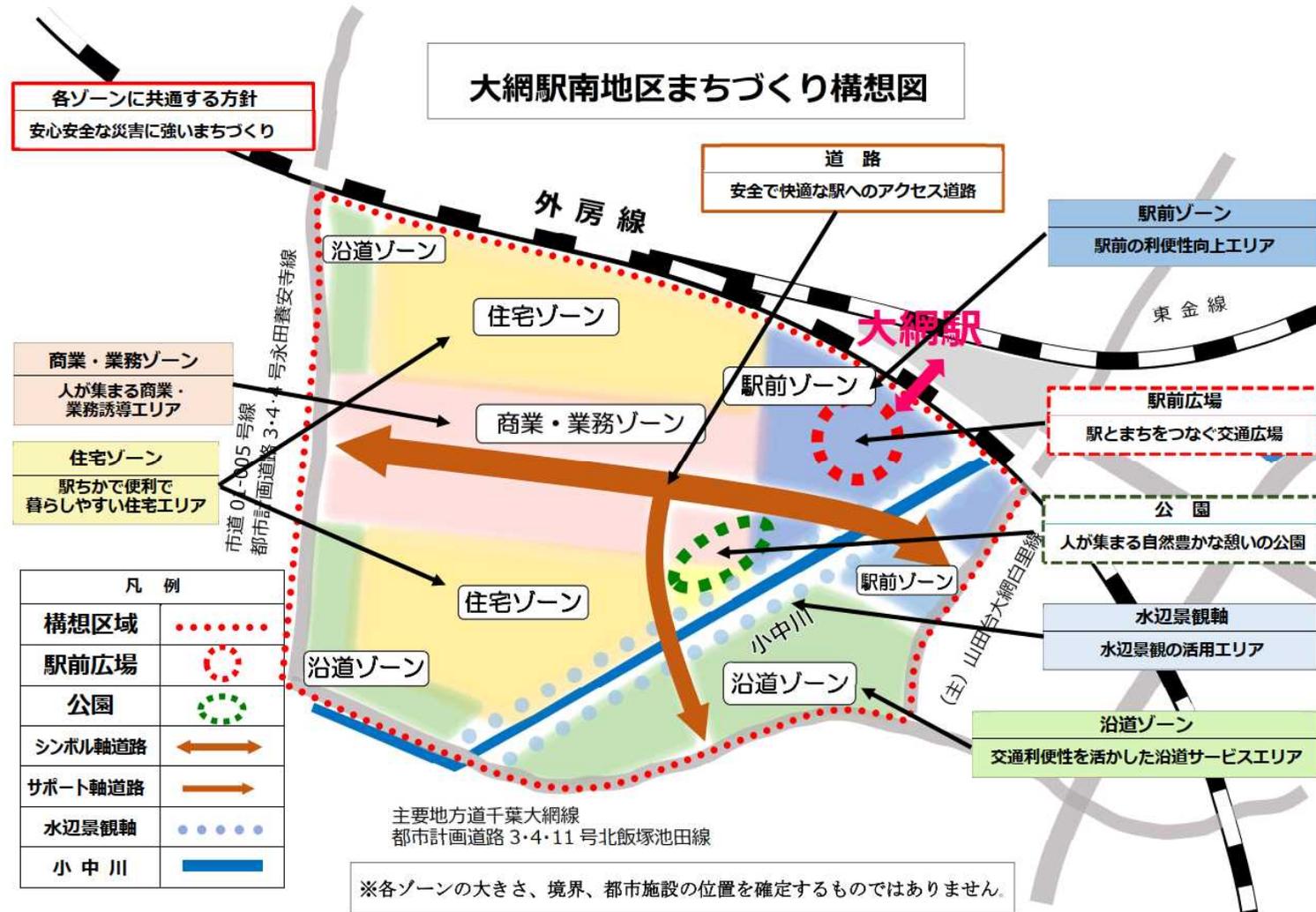
人が集まる自然豊かな憩いの公園

都市基盤の整備方針	想定される機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 自然環境を身近に感じる憩いの場となる公園の整備を目指します。 ● イベントや軽スポーツなどが楽しめる子どもからお年寄りまで利用できる公園の整備を目指します。 ● 災害時の避難場所や浸水対策等の防災機能の役割を担えるよう目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ コミュニティ形成機能 イベントスペース 休憩スペース 等 ➢ 健康レクリエーション機能 園路／芝生広場／健康遊具 ➢ 子育て機能 子どもの遊び場／芝生広場 ➢ 景観形成機能 植樹／水辺／地域特性を活かした植栽 等 ➢ 防災機能 遮熱効果／避難場所／延焼防止 洪水調整 等

安心安全な災害に強いまちづくり

都市基盤の整備方針	想定される対策
<ul style="list-style-type: none"> ● 台風や大雨などによる浸水被害のない市街地の形成を目指します。 ● 防犯対策や地域コミュニティ活動などによる、安心安全なまちを目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> 河川、排水路の整備 調整池等の整備 宅地の嵩上げ 等

(3) まちづくり構想図



6 まちづくりの実現方法

(1) まちづくり構想の実現手法の考え方

大網駅南地区まちづくり構想を実現するために、『公共施設と宅地の整備（ハード）』と『まちの維持、管理、魅力向上（ソフト）』の2つの視点が必要です。

公共施設と宅地の整備（ハード）



まちの維持、管理、魅力向上（ソフト）

地権者・事業者・行政が地域に新たな財産、資産を形成します。

【整備手法の例】

- ・ 街路事業（用地買収方式）
- ・ 土地区画整理事業
- ・ 沿道整備街路事業
- ・ 地区計画

※上記手法を組み合わせることも可能です。

地域住民・事業者が主体となり、地域活性化や魅力向上を図ります。

【まちづくり活動の例】

- ・ まちの景観美化活動
- ・ イベントの開催などにぎわい創出活動
- ・ 情報発信等
- ・ 地域パトロール活動等の活動

1) 公共施設と宅地の整備（ハード）

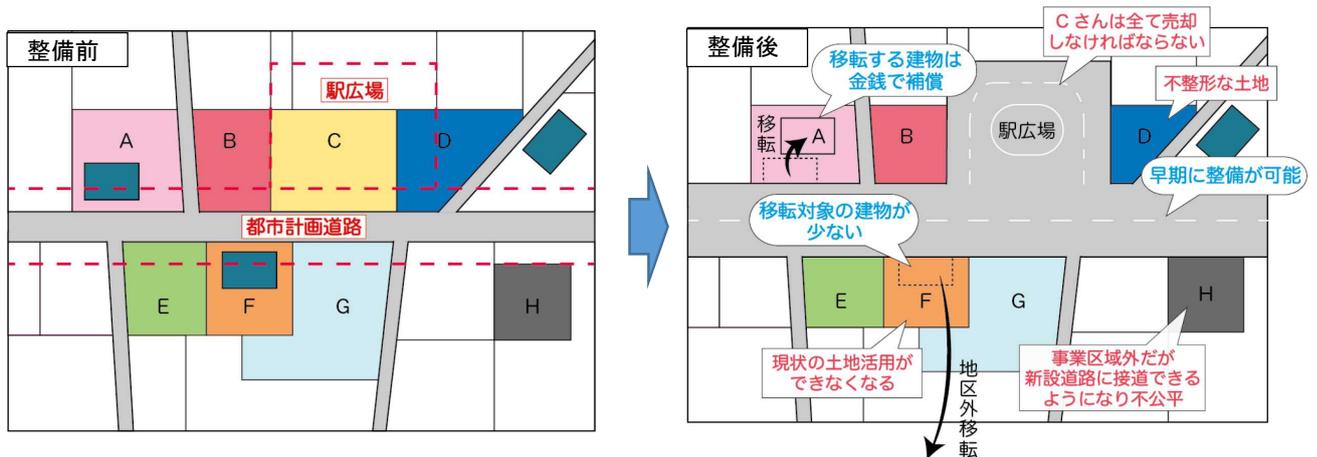
以下に【整備手法の例】を示します。

① 街路事業（用地買収方式）

都市計画道路区域内の必要な土地のみを買収して道路整備を行います。

その際に支障となる建物等の物件は、金銭で補償し、移転等を行います。

施行者：公共団体（都道府県、市町村など）



街路事業（用地買収方式）による整備

メリット

- 駅前広場や道路のみの整備であるため、土地区画整理事業に比べ、早期に整備が可能です。
- 対象となる地権者も限られているため、早期に合意形成ができる可能性があります。
- 土地区画整理事業に比べ、移転対象となる建物が少ないため、移転にかかる時間や事業費が少ないことが想定されます。

デメリット

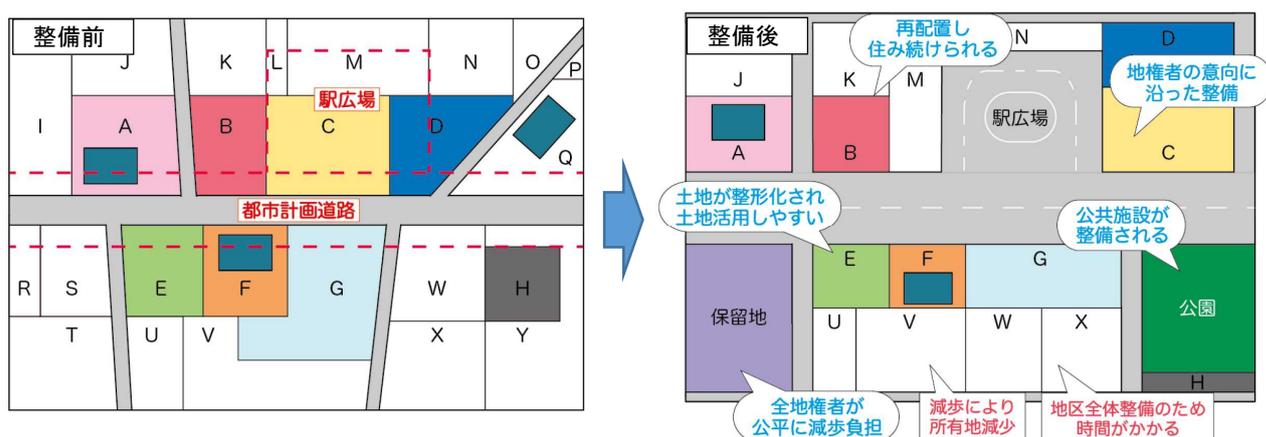
- 駅前広場とシンボル軸道路のみの整備となるため、駅前というポテンシャルが活かされない恐れがあります。
- 用地買収後の残地や不整形な土地が残る可能性があるため、現状の土地活用ができなくなる恐れがあります。

② 土地区画整理事業

対象区域内に道路・公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、環境の改善と土地利用の増進を図ります。

公共用地を生み出すため、地権者の皆様から土地の一部を提供していただく必要があります。提供していただいた土地は、公共用地に充てる他、売却して事業費の一部とします。

施行者：個人・組合・公共団体（都道府県、市町村など）



土地区画整理事業による整備

メリット

- 土地区画整理事業で整備することにより駅前広場、公園、調整池等の公共施設が一体的に整備され、一般的に土地の価値が上昇します。
- 地権者の意向に応じて土地の集約・整形化を図ることが可能なため、土地活用がしやすくなります。
- 道路が整備されることで、商業施設などの比較的大きな建物の建築が可能となります。
- 道路等の公共用地の負担が特定の地権者だけでなく地区全体の地権者で公平に行われます。

デメリット

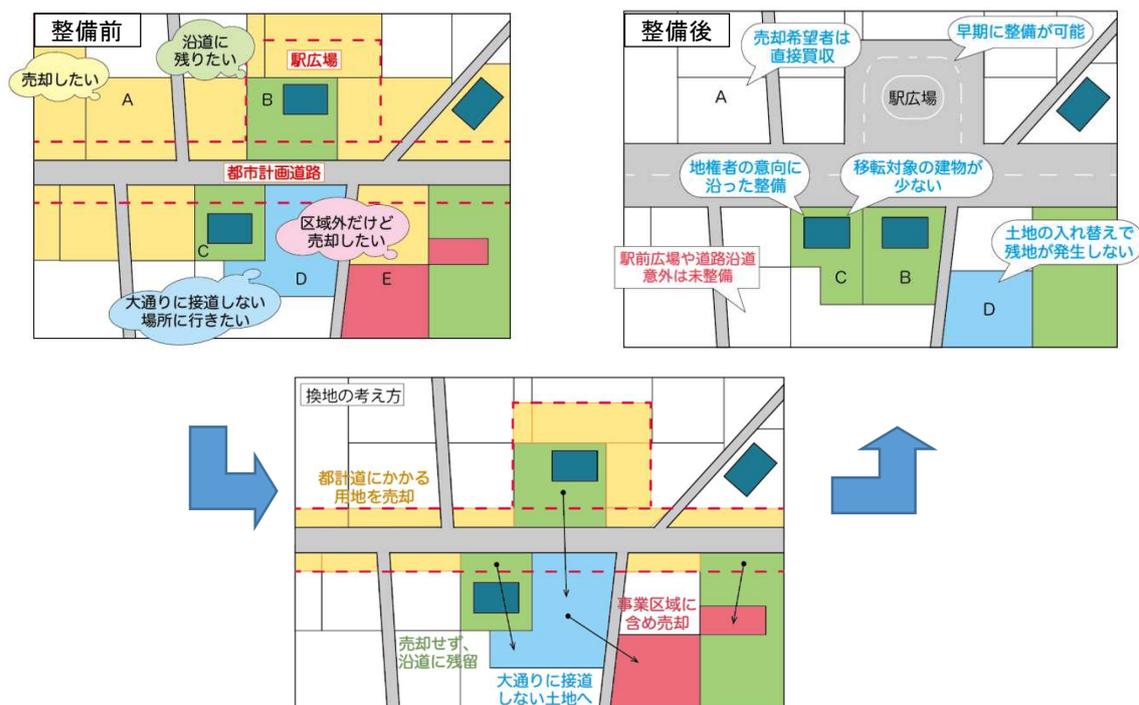
- 多くの地権者を対象とするため、まちづくりへの合意形成に時間を要する恐れがあります。
- 対象となる建物が多数ある場合、移転に多くの時間と事業費がかかります。
- 減歩により、所有する土地の面積が減少します。
- 事業採算性が取れないと、事業化できない可能性があります。

③ 沿道整備街路事業

道路の整備とともに、沿道区域において用地の代替による宅地の集約化や整形化を行う事業です。

街路事業と土地区画整理事業を組み合わせたような事業となります。

施行者：公共団体（都道府県、市町村など）



沿道整備街路事業による整備

メリット

- 区画整理のように、駅前広場と道路周辺の土地は、地権者の意向に沿った集約や整形化が可能のため、多様な土地利用が可能になります。
- 駅前や道路沿道の土地利用が可能となり、早期に整備効果が得られます。
- 対象となる地権者も限られているため、早期に合意形成ができる可能性があります。

デメリット

- 整備区域が限定的のため、駅前というポテンシャルが最大限に活かされない可能性があります。
- 駅前広場や道路の沿道以外の土地の利活用が行い難い恐れがあります。

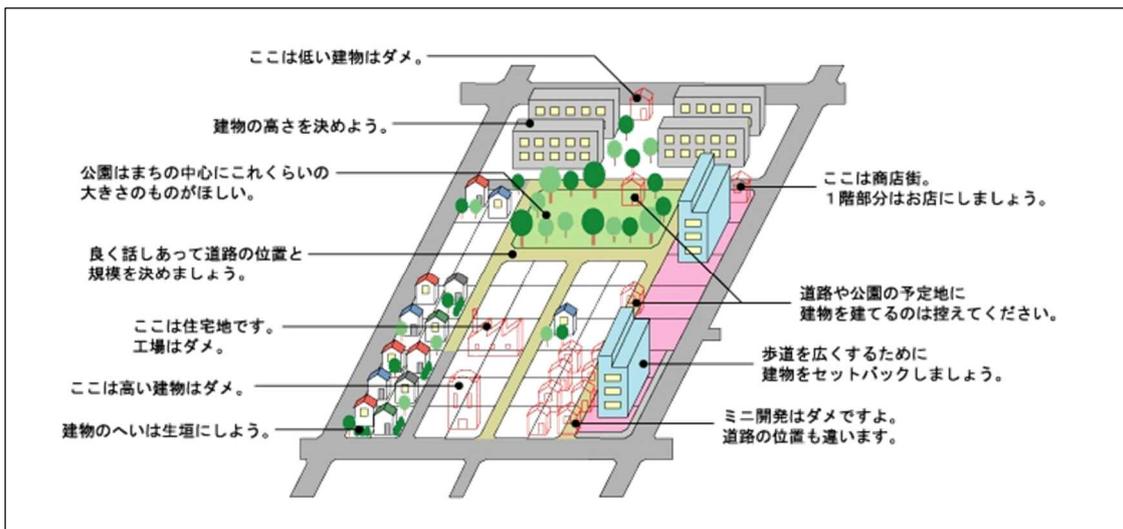
④ 地区計画

都市計画法に基づき、地区の特性を生かした良好な環境整備や保全を目的として、まちづくりルールを定める都市計画のことです。

地区計画で定めたルールに従い、宅地造成や建築物の建築が行われます。

決定者：公共団体（市町村など）

※地権者や事業者等が計画を作成し都市計画を決定する市へ提案することが可能です。



地区計画の特徴

特徴

- 地区計画（地区整備計画）で定められた土地利用が可能となります。
- 建物の用途、形態等、きめ細かなルールを定めることにより、街並みに統一感が生まれます。
- まとまった規模の土地利用を希望する事業者が地区計画を提案し、開発行為を行う場合は、早期整備が可能となります。

※地区計画は、地区の施設やまちづくりのルールを都市計画で定めるものです。道路や公園の整備や宅地の造成等は、街路事業や開発行為、土地区画整理事業等で行うこととなります。

2) まちの維持、管理、魅力向上（ソフト）

以下に【まちづくり活動の例】を示します。

➤ まちの景観美化活動

歩道のゴミ拾い等の清掃活動や沿道に花壇を設置する等の緑化活動、まちの景観に魅力を創出する活動など



花のボランティア活動



ゴミゼロ運動

➤ にぎわい創出活動

多様なイベント活動やSNSを活用した情報発信、コミュニティを広げる活動など



公園のフリーマーケット



農産物や海産物の即売会

➤ 安全性向上のための活動

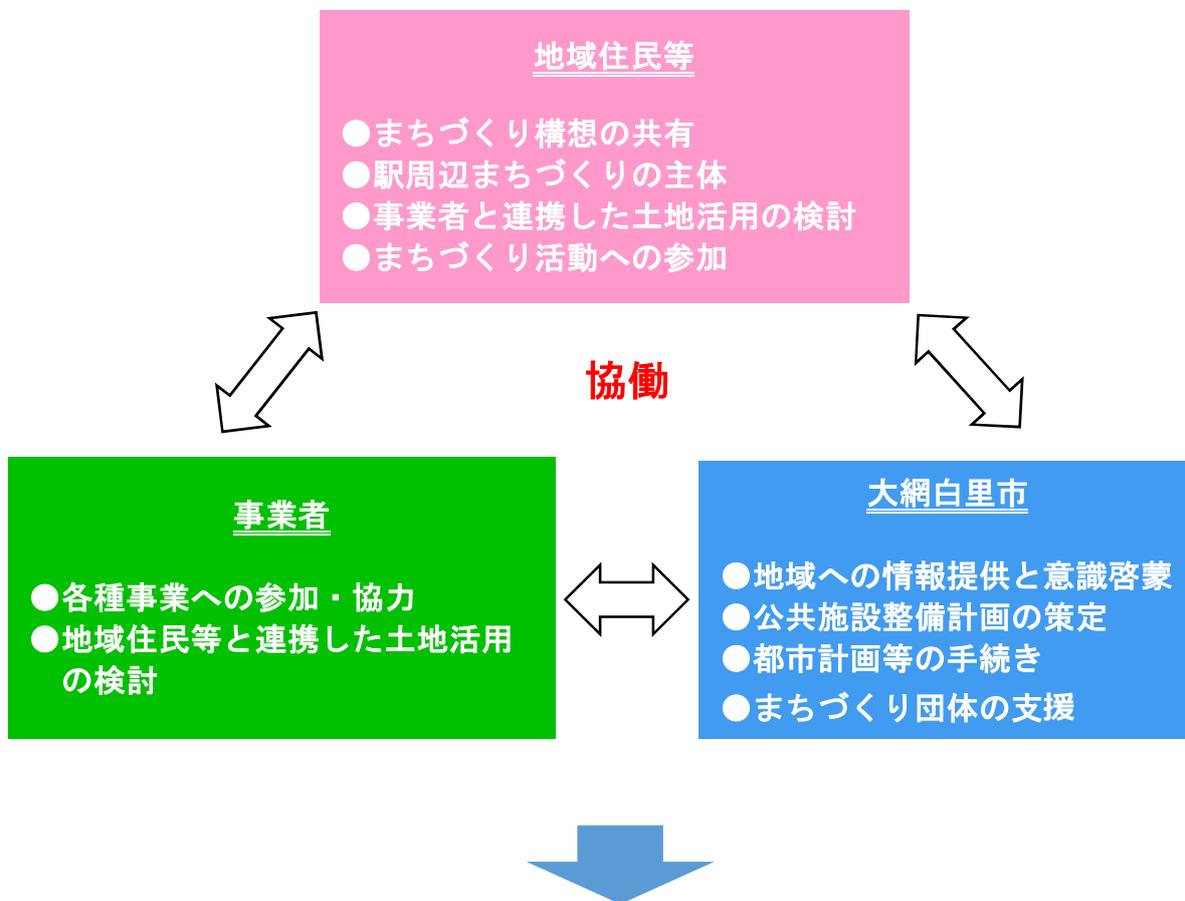
防災訓練等の防災活動や住民主体で行う地域パトロール活動など、住民が安全・安心に暮らすための活動を行います。



避難訓練

(2) まちづくり推進体制

まちづくり構想の実現に向けては、地域住民等、事業者、大網白里市の三者が協働でまちづくりを進めて行く必要があります。



最適な整備手法を検討するなど、今後も地域住民等と市が協働でまちづくりを推進していく必要があります。

用語の解説

	用語	読み方	解説
き	キス・アンド・ライド	きす・あんど・らいど	駅まで自家用車で送迎してもらい、公共交通機関（鉄道やバス）に乗り換えて、目的地まで移動する方法です。
こ	交通結節点	こうつうけっせつてん	鉄道やバスなど異なる交通機関を相互に連絡する、鉄道駅やバスターミナルなどの施設をいいます。
し	市街化区域	しがいかくいき	都市計画法に基づいて指定される都市計画区域の一つで、既に市街地を形成している区域や、今後、優先的に市街化を図るべき区域のことです。
	市街化調整区域	しがいかちょうせいくいき	都市計画法に基づいて指定される都市計画区域の一つで、市街化を抑制し農地や森林を守ることを目的としており、商業施設や住宅の建築は原則として抑制されています。
	市街地縁辺部	しがいちえんぺんぶ	住宅や商業施設などが集積した市街地の周辺部をいいます。
	主要幹線道路	しゅようかんせんどうろ	都市の骨格となる道路で、各都市間や生活圏相互を連絡する重要な道路をいいます。
す	スマートインターチェンジ	すまーといたんちえんじ	ETC を搭載した車両のみが通行できる高速道路のインターチェンジです。
そ	総合計画	そうごうけいかく	市（地方自治体）が行政運営を行うための基本的な指針となる計画です。
ち	治水対策	ちすいたいさく	洪水や高潮などの水害から生命や財産を守るため、川や流域の整備を行う対策で、河川改修や排水ポンプ場、貯留施設などがあります。
	調整池	ちょうせいち	大雨や洪水などの際に河川や水路の水量を調節するために、一時的に水を貯めておく施設のことです。

	用語	読み方	解説
と	都市機能	としきのう	都市における社会生活に必要な機能で、居住機能、商業・業務機能、文化機能、レクリエーション機能などがあります。
	都市基盤(施設)	としきばん(しせつ)	都市の生活や産業活動に必要な道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設、学校、病院、公園などのことをいいます。
	都市計画	としけいかく	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用の規制・誘導、都市施設(道路、公園など)の整備及び市街地開発事業(市街地を形成する事業)の計画を定めています。
	都市的土地利用	としてきとちりよう	住宅地や商業地、公園など市街地として利用する土地のことをいいます。
	都市計画マスタープラン	としけいかくますたーぷらん	都市計画マスタープラン(大網白里市都市マスタープラン)とは、市の都市計画に関する基本的な方針で、都市の将来像を明らかにし、今後の都市計画の指針となる計画として策定しています。
な	内水被害	ないすいひがい	平坦な土地や低い土地に強い雨が降ると、雨水が河川にはけきらずに、家屋や耕地が浸水する被害を内水被害といいます。
ば	パーク・アンド・ライド	ぱーく・あんど・らいど	駅まで自動車アクセスし、駅に隣接した駐車場に駐車し、公共交通機関(鉄道やバス)に乗り換えて、目的地まで移動することをいいます。
	パーソントリップ調査	ぱーそんとりっぷちょうさ	一定の地域における人の動きを調べ、交通機関の実態を把握する調査で、東京都市圏では昭和43年から10年ごとに6回実施されています。
ま	マナースペース	まなーすぺーす	喫煙所をパーテーション等で囲い分煙対策を施したスペース

大網駅南地区まちづくり協議会
事務局

大網白里市都市整備課都市計画班

〒299-3292

千葉県大網白里市大網 115-2

電話 0 4 7 5 (7 0) 0 3 6 4