

大網駅南地区 まちづくりだより

令和5年11月
第5号

編集・発行：大網駅南地区まちづくり協議会

大網駅南地区まちづくり協議会 第4回まちづくり検討会を開催！ まちづくりの整備手法の学習を行いました

大網駅南地区まちづくり協議会第4回まちづくり検討会を、10月1日（日）に開催しました。

第4回まちづくり検討会から「まちづくり検討会」等の会議の運営やまちづくりの技術的な支援を委託した、株式会社サポートが会議に加わりました。第4回まちづくり検討会では、まちづくり構想（案）の検討スケジュール（案）、項目などを話し合うとともに、市街地整備手法の学習を行いました。



第4回まちづくり検討会の概要

- 日 時：令和5年10月1日（日）午前10時00分～
- 場 所：市役所別棟2階 大会議室
- 出席者：役員 13名、事務局 5名、株式会社サポート 3名
※ 役員13名全員の出席によりまちづくり検討会は成立
- はじめに
受託事業者（株）サポートの紹介
- 議 事
 1. 検討スケジュール（案）について
 2. 第1～3回まちづくり検討会の検討内容
 3. 市街地整備手法について
 4. その他（視察先候補地）について



まちづくり検討会の様子

※ 議事の概要について、次ページからご報告いたします。

大網駅南地区まちづくり支援業務について

- 業務名 大網駅南地区まちづくり支援業務
- 業務場所 大網白里市南玉外地内
- 業務期間 令和5年7月19日から令和7年3月24日まで（2年度間）
- 業務金額 3,960,000円
- 業務目的 大網駅南地区を市の玄関口にふさわしい魅力あるまちとするため、土地所有者及び関係地区長等で構成する「大網駅南地区まちづくり協議会」と市の協働により、将来のまちづくりの方向性を示す「大網駅南地区まちづくり構想」の策定にあたり、「まちづくり検討会」等の会議運営やまちづくりの技術的な支援を委託する。
- 業務内容 (1)まちづくり検討会の運営支援
(2)まちづくり協議会総会の運営支援
(3)まちづくりの学習支援
(4)実現化方策の検討
(5)まちづくり構想（案）の作成

受託業者紹介

- 社名 株式会社サポート
- 所在地 東京都台東区台東4丁目29番8号
- 事業内容 (1)区画整理に関する業務
(2)市街地再開発事業
(3)開発行為
(4)都市計画に関する調査・計画・設計及び市場調査業務
(5)土地活用コンサルティング
(6)不動産の仲介並びに所有管理
(7)測量業務一般

よろしくお願いします



受託業者 業務実績の一部

事業名	場所	事業面積	地権者数	竣工年月
住宅系土地区画整理事業				
公津西特定土地区画整理事業	千葉県成田市	37.6ha	225名	2010.3
野田市堤台土地区画整理事業	千葉県野田市	23.0ha	75名	2010.3
鴻巣市北鴻巣駅西口土地区画整理事業	埼玉県鴻巣市	9.3ha	99名	2012.3
富士見市水子貝塚東土地区画整理事業	埼玉県富士見市	3.0ha	14名	2014.11
産業系土地区画整理事業				
三郷インター南部土地区画整理事業	埼玉県三郷市	44.4ha	200名	2015.12
三郷インター南部南土地区画整理事業	埼玉県三郷市	7.8ha	56名	2020.9
和光北インター地域土地区画整理事業	埼玉県和光市	18.2ha	98名	2018.5
入西東部土地区画整理事業	埼玉県坂戸市	26.0ha	124名	2018.8

など

議事の概要

議事 1. 検討スケジュール（案）について

今後のスケジュールについて

令和 5 年から令和 6 年度にかけて、まちづくり構想（案）の検討、作成を行います。

会議名	開催時期	実施内容	実施目的
第 4 回検討会	R 5.10 月 1 日 今回	・整備手法について	今後検討・作成していくまちづくり構想案に基づいたまちづくりを進めるため、どのような整備手法があるのか紹介していき知識を深めていきます。
第 5 回検討会	R5.12 月 10 日 予定	・他都市まちづくり事例紹介 ・先進地視察先の提案	過去に整備され、完成したまち並みを見ることで、どのようなまちにしたいか、イメージを膨らませていただくために事例紹介等を行います。
第 6 回検討会	R 6.2 月下旬	・地区の将来像の検討 ・まちづくり方針、方針図の検討	イメージしたまちの意見交換を行い、そのまちに近づけるため、まちづくりの方針と方針図を検討します。
第 2 回総会	R 6.3 月下旬	・第 1 回～第 6 回検討会で検討した内容の報告	会員の皆様に令和 5 年度の検討内容のご報告をします。
第 7 回検討会	R 6.5 月下旬	・第 6 回検討会内容修正案 ・土地利用計画案の検討	まちのイメージに具体性を持たせるために、地区のどこに何を配置していくのか（土地利用計画案）を検討します。
第 8 回検討会	R 6.8 月下旬	・第 7 回検討会内容修正案 ・まちづくりの実現手法の検討 （概算事業費や民間企業需要調査報告など） ・まちづくりの主体、役割(スキーム)の検討	まちづくりを実際に進めるために、どの手法を採用するかなど、まちづくりを軌道に乗せるために必要な検討を行います。
第 9 回検討会	R 6.11 月下旬	・第 8 回検討会内容修正案 ・まちづくり構想（案）検討	これまでの検討内容をもとに、指針となるまちづくり構想（案）の検討、修正、取りまとめを行います。 総会では、まちづくり構想（案）の内容について、会員の皆様に諮ります。
第 10 回検討会	R 7.2 月下旬	・まちづくり構想(案)取りまとめ	
第 3 回総会	R 7.2 月下旬	・まちづくり構想(案)の提示、議決	

まちづくり構想（案）について

目次に沿って、まちづくり構想案の作成を行います。

まちづくり構想（案）目次	内容
1. はじめに	・まちづくり構想の目的、開発に向けた想い
2. 現状と課題	・大網駅周辺及び大網駅南地区の現状と課題を整理
3. 上位計画・需要調査の整理	・上位計画及び関連計画を整理 ・平成 26 年度に行われた需要調査結果のレビュー ・大網駅周辺に求められている地域ニーズを整理
4. 地区の将来像	・本地区が目指すべき将来像
5. まちづくりの方針	・将来像を実現するために必要な街の機能及び役割
6. まちづくり方針図（ゾーニング・動線）	・必要となる街の機能をゾーニング ・周辺施設や道路の状況に配慮して動線を検討
7. まちづくりの実現手法	・整備手法の評価 ・各整備手法における地権者・民間企業・市の役割 ・整備費用の負担
8. 本地区で推進する整備手法	・本地区の将来像を実現するための整備手法
9. 今後の進め方	・今後の推進手順 ・大まかなスケジュール

議事2. 第1回～第3回までのまちづくり検討会の検討内容

道路・交通

【区域内の道路】

- ・道路が狭い
- ・朝夕の通勤時間帯に、駅利用者や駅周辺駐車場への交通が集中
- ・送迎による一般車の乗降や路上駐車で交通渋滞が発生
- ・駅利用の歩行者が多いが歩道がない
- ・みずほ台入口交差点で朝夕に千葉市方面の信号待ちで渋滞が発生
- ・みずほ台入口交差点の渋滞解消には右折レーンの整備が必要

【区域周辺の道路】

- ・駅周辺の主要道路でも渋滞が慢性的に発生
- ・駅前広場の出入口で車両が停滞し渋滞が発生
- ・朝夕の通勤時間帯に路上駐車が発生
- ・南玉、池田の市道で渋滞回避のため千葉方面への通り抜け通行が多い

【駅前広場】

- ・通行レーンやバス乗降場で、一般車の乗降が常態化している
- ・駅前広場内で公共交通と一般車の交通が錯綜している
- ・バス、タクシー、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ない
- ・駅利用者の利便性を向上する駅前広場の機能が必要

⇒交通機能を分担した安全、快適な駅前広場を整備する必要がある。

河川・排水

- ・豪雨による小中川河川の越流で、広範囲で浸水被害が発生（大網駅から上流部の河川整備を県で進めており、大網駅南地区のまちづくりとの調整を図る必要がある）
- ・大網駅南地区は全体的に地盤が低いため、水害が懸念される
- ・区域内排水路は、南玉、池田地区の広い流域を背負っており、浸水被害が懸念される

都市計画・土地利用

【都市計画】

- ・小中川西側は、市街化調整区域で、市街化が抑制されている

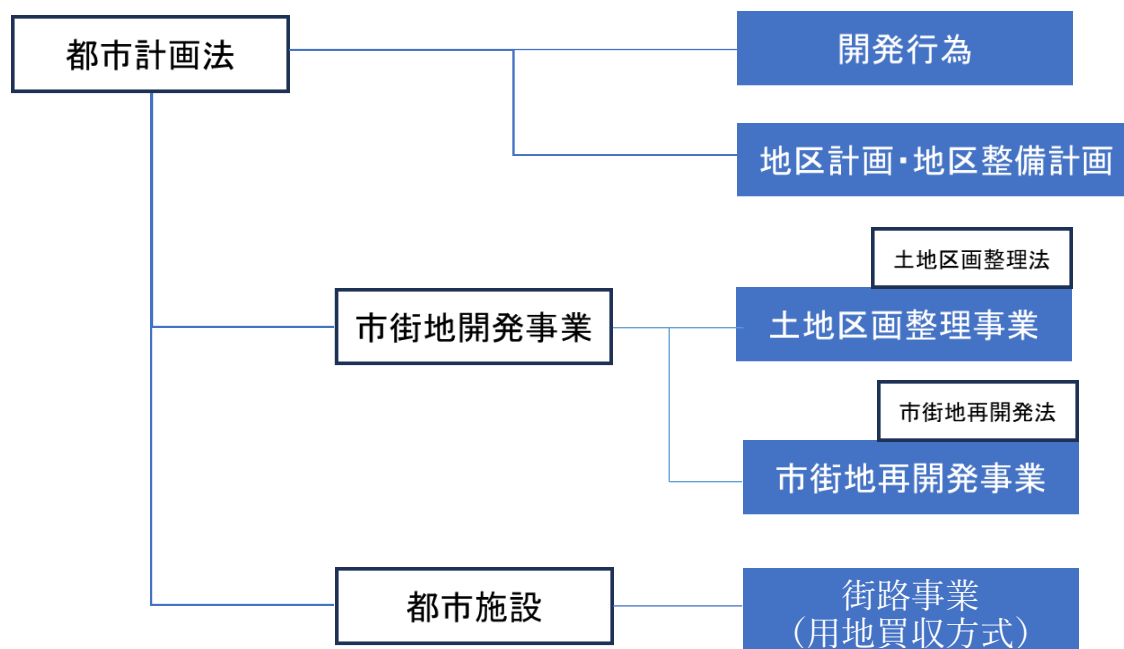
【土地利用】

- ・小中川西側は、農地、駐車場・住宅・共同住宅等が散在している
- ・小中川西側は、水田が多い
- ・（主）千葉大網線沿道は、飲食店、小売販売店、サービス施設、葬儀場、ガソリンスタンド等が立地し、既に都市的な土地利用が図られている
- ・駅周辺は、貸し駐車場としての活用が多い
- ・駅前に店舗、飲食店等の商業施設が少なく、賑わいが乏しい（駅前のまちづくりは、観光等も含めて、市全体のまちづくりとして考える必要がある）

議事3. 市街地整備手法について

本検討区域を活性化するにあたり、今後策定していく「まちづくり構想(案)」を基に、最適な手法を選んでいくことになります。

主なまちづくりの手法は以下のように大別されます。



代表的な手法として例を挙げてありますが、取り得る手法としては様々な組み合わせでまちづくりを行うことが出来ます。

(Ex.区画整理と再開発の一体型施行や沿道整備街路事業など)

開発行為とは

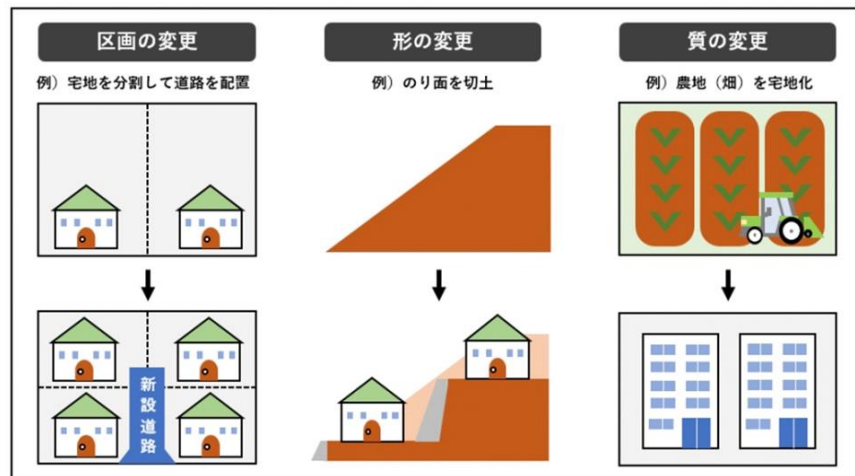
開発行為とは、建築物の建築のために、都市計画法の基準に従い①区画の変更、②形状の変更、③性質の変更を行うことをいいます。

✓ 施行者

・主として民間企業

✓ 仕組み

- ①区画の変更 道路などの新設・拡幅・付け替えや敷地の分割など区画を変更します。
- ②形状の変更 造成などで土地の形状を変更します。
- ③性質の変更 農地や山林などの土地を建築物を建築するための敷地に変更します。



地区計画とは

地区計画とは、用途地域や都市計画道路等と同様に都市計画法に定められています。市町村が条例に基づき土地所有者等の意見を求めて作成するもので、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、道路や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」から構成される地区独自のまちづくりのルールのことです。

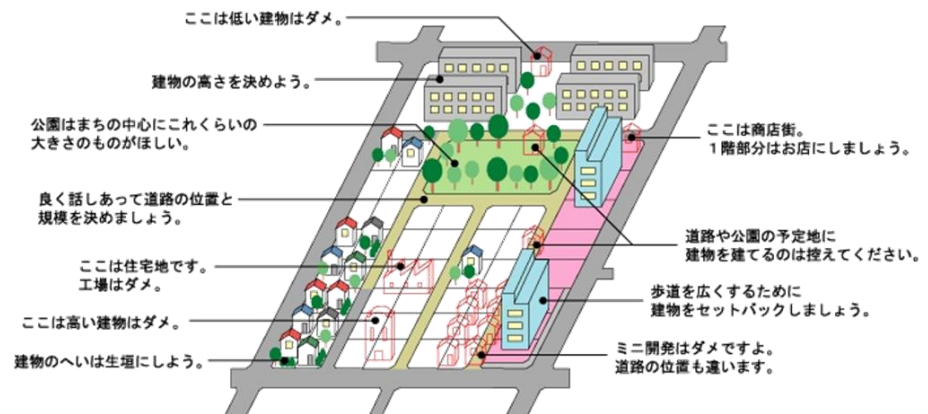
✓ 誰が定める

・公共団体(市町村など)

※土地所有者や開発事業者が、まちづくりの計画に基づいて、市に地区計画を提案できます。

✓ 地区の目標や方針を定めます

1. 地区施設(生活道路、公園、広場など)の配置
2. 建物の建て方や街並みルール(用途、容積率、建ぺい率、高さ、デザイン、生垣など)
3. 保全すべき樹林地



土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、土地所有者から道路・公園等の公共用地を生み出すために土地の一部を提供してもらい、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る事業です。

✓ 施行者

- ・個人施行
- ・組合施行
- ・公共施行(県／市町村など)

✓ 仕組み

・換地方式

宅地の形を整形化し、宅地の利用増進を図るものであり従前の宅地の権利が換地を用いることにより新しい宅地へ置き換わります。

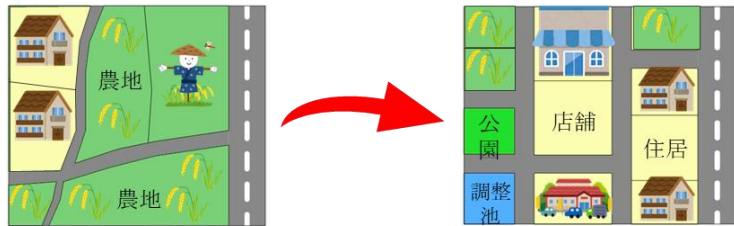
・減歩

土地区画整理事業では、道路を広げたり、公園などを整備するために所有地の一部を供出する必要があります。道路、公園などの公共施設のための用地や事業費を生み出すためには、従前地から応分の土地を出し合うため、従前地面積が減少します。この面積の減少分を「減歩」といいます。

減歩には以下の2種類があります。

「公共減歩」：事業により道路、公園などの公共施設の用地を確保するための減歩

「保留地減歩」：事業費の一部に充てるために売却する土地(保留地)を確保するための減歩



市街地再開発事業とは

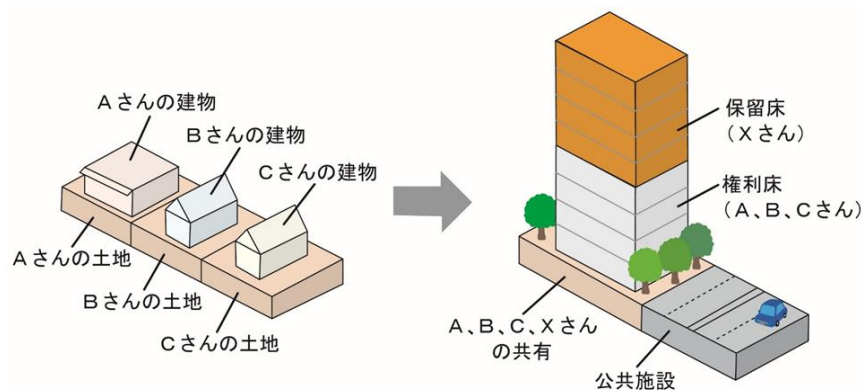
市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき敷地を共同化することにより、高度利用する建物の整備と公共施設の整備を一体的に行う事業のことです。

✓ 施行者

- ・個人施行
- ・組合施行
- ・再開発会社施行など

✓ 仕組み

- ・敷地等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す。
- ・従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)。
- ・高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる。



街路事業とは

街路事業とは、都市計画法上の都市施設として位置付けされた歩行者、自転車、自動車等の交通路の整備を行うもので、整備に必要な土地を確保する手段として、用地買収方式や区画整理方式があります。

✓ 施行者 ・公共団体(都道府県、市町村など)

✓ 仕組み

方式	用地買収方式	区画整理方式
概要	都市計画道路区域内の必要な土地だけを買収し、その際に支障となる物件等(建物や塀)に対しては金銭で補償となります。	都市計画道路にかからない土地も区画整理区域に含めて都市計画道路を整備するとともに必要な区画道路も整備します。
	都市計画道路の用地に必要な土地だけを買収する 都市計画道路の計画線 現在の道路 残地 都市計画道路の計画線 都市計画道路にかかる建物等は補償される 残地の買い取りはしない 都市計画道路区域内 都市計画道路区域外	原則は、みんなで土地の一部を出し合って、道路に必要な用地を確保する 都市計画道路の計画線 現在の道路 都市計画道路の計画線 売却希望者 土地の一部 売却希望者 売却希望者の土地を買収して道路等の用地に充てられる 都市計画道路とともに区画道路も整備する 区画整理区域内

議事4. その他（視察先候補地）について

視察目的

先進地事例を直接見ることで、今後検討していく大網駅南地区の土地利用計画案などへの具体的なイメージを持つ。

課題とねらい

- 駅前交通の渋滞（朝夕・雨）解消
- 交通結節点（外房地域と千葉・東京方面）としてのポテンシャルを活かす
- 駅前という立地を活かして都市機能を集約する（商業系・業務系 etc.）

意見交換

第4回まちづくり検討会での主な意見・質疑をご紹介します。

【まちづくり構想（案）について】



意見	●駅前の駐車場のあたりが一番肝になると思うので、大網駅南地区の中で有効な手段というよりも、駅前をどうしたいかを先に決めなくてはいけないと思います。
回答	この地区に何をつくり、どのように道路を配置するか、商業的なもの業務的なものを持ってくるのか、足りない機能は何なのか。皆さんと検討し、構想案を作ってまいります。
質問	●整備手法まで、検討会やまちづくり協議会で決めて、市に提言していくものでしょうか。
回答	まちづくり構想で、どこまでを示していくのかという決まりはありません。整備手法まで踏み込んでいいし、次のステージに委ねるやり方もあるのではないかと考えられます。
質問	●過去の勉強会で検討してきた、駅前広場とアクセス道路の方針図をたたき台として検討を進めていくやり方ができないのですか。
回答	まちづくり勉強会の中で意見交換やアンケートを行い作成した「駅前広場とアクセス道路のイメージ図」は、都市基盤の基軸として「まちづくりの方針」の検討にあたり、たたき台になる図面と捉えています。

【河川・排水の課題について】

意見	●まちづくり構想は、水害対策を念頭とした計画とすべきではないか。
質問	●小中川の護岸工事で40～50cmの堤防のかさ上げを行っているが、整備された区間は浸水が幾分変わるのかコンサルタントの見解を聞きたい。
回答	千葉県が行う河川改修工事で、ある程度の浸水を防ぐことを想定し護岸工事を行っていると思いますが、詳細は持ち合わせておりません。
意見	●小中川の護岸工事は、小中川から外への越水の危険を防止する工事で、小中川の水位が上がると駅南側の方の水位が低く小中川に流れなくて溜まってしまう問題がある。護岸工事だけで解決はしないのではないか。
質問	●小中川の上流から流れてきた水について、どれくらいの水を調整池にためればいいのか、今回の業務で検討するのですか。
回答	宅地の高さや調整池の大きさを、詳細に設計していくのは、具体的な事業の計画の段階となります。まずこの1年半の中では、まちづくり構想を策定することを考えています。

【市街地整備手法について】

質問	●区画整理事業で市街化調整区域の農地を宅地にすることも可能ということですか。
回答	市街化区域に入れて区画整理事業を行うことで農地を宅地とすることは可能ですが、それには大網駅南地区をどのような街にしたいか、皆様と一緒に考えていく必要があります。
質問	●区画整理事業の減歩は誰がどのように決めるのですか。
回答	まず土地利用構想図を作ります。その整備手法として区画整理を選択すると、この土地利用構想図に基づき、どの程度の用地（道路、公園、保留地など）が必要なのか設計を行い、工事費などを算出します。その費用を減歩という形で提供していただき、土地の一部を保留地として設定し、それを売却することによって得られる保留地売却費で充てるのが区画整理の仕組みとなります。減歩には、公共用地に充てる公共減歩と事業費に充てるための保留地減歩があります。
質問	●街路事業の用地買収方法について、買収（金銭で補償）と書いてありますが、土地の代替えということではできませんか。
回答	基本的に用地買収方式は、金銭での補償となります。土地の買収について、あらかじめ土地交換を行う代替地を用意して交渉するケースもあります。

まちづくり検討員の募集！！

大網駅南地区まちづくり協議会では、『まちづくり検討会』を定期的を開催し、会長・副会長・まちづくり検討員が中心となり、まちづくり検討を行ってまいります。本会員で本地区のまちづくりに興味がある方は、是非まちづくり検討会にご参加ください。

いつでもお待ちしております。

問：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 担当 今井・織本・中村
〒299-3292 大網白里市大網1 1 5 - 2

電話 0475-70-0364 FAX 0475-72-8454 E-mail toshiseibi@city.oamishirasato.lg.jp