

大網駅南地区 まちづくりだより

令和6年3月
第7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

まちづくり先進地視察・第6回まちづくり検討会を開催しました。

大網駅南地区まちづくり協議会のまちづくり検討員（役員）で、1月26日（金）に袖ヶ浦駅海側のまちづくりの視察に行きました。

また、2月16日（土）に第6回まちづくり検討会を開催しました。

第6回まちづくり検討会では「地区の将来像」及び「まちづくり方針」の方向性について、3班のグループに分かれて相談しながら検討しました。

総会を令和5年度末に行う予定でしたが、総会前に大網駅南地区の将来像及びまちづくり方針（案）をまとめるため、総会を延期し、年度内にまちづくり検討会をもう一度開催することとなりました。



まちづくり先進地視察の概要

- 日 時：令和6年1月26日（金）午前9時～午後3時頃
- 場 所：袖ヶ浦駅海側地区・鎌取駅周辺・誉田駅北口
- 参加者：役員 9名、事務局 3名、株式会社サポート 2名
- 内 容
 1. 袖ヶ浦市職員による袖ヶ浦駅海側のまちづくりの説明
 2. 袖ヶ浦駅海側の街並み見学（徒歩による）
 3. 鎌取駅周辺の街並み見学（バスの車窓から）
 4. 誉田駅北口の街並み見学（バスの車窓から）



まちづくり先進視察の様子

※ 視察の概要について、次ページからご報告いたします。

袖ヶ浦駅海側地区のまちづくり

■ 袖ヶ浦駅海側のまちづくりの説明の概要

袖ヶ浦駅海側まちづくり経緯

- ・ 1 回目 昭和 4 0 年代 組合区画整理 約 1 0 8 ha
一部住民からの反対
- ・ 2 回目 平成元年代 組合区画整理 約 1 4 2 ha
業務代行者の契約解除
- ・ 3 回目 平成 1 0 年代 市施行区画整理 約 4 9 ha
住民投票で反対多数
- ・ 4 回目 平成 2 0 年代 組合区画整理 約 4 9 ha
4 回目で組合施行により現在のまちが作られた

袖ヶ浦駅海側地区の整備前の現状と課題

現状	課題
市街地の分散による「顔」の欠如	中心核としての市の「顔」づくり、総合的かつ一体的な駅周辺整備
広域道路網・鉄道網の交通結節点としての発展可能性	発展可能性を活かす都市的機能集積
高須地区治水対策の必要性	抜本的な治水対策

上記の課題を解決するため区画整理が必要であると整理

事業概要

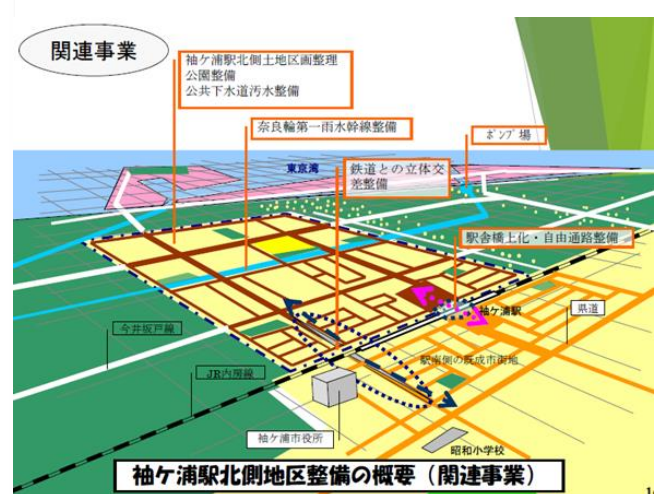
袖ヶ浦駅海側特定土地地区画整理事業：施行者：袖ヶ浦駅海側土地地区画整理組合、組合員数：567人
総事業費：約78億円、事業区域：48.9 ha、計画人口：約3,700人、事業期間 10年（平成23年～令和2年）
関連事業費：約98億円、駅舎橋上化・自由通路整備、高須箕和田線立体交差、公共下水道整備、公園整備、奈良輪第一雨水幹線整備

事業効果

- ・ 高速バスや鉄道が海側に結束し、交通利便性が良くなった
- ・ 駅の橋上化や道路のアンダーパスで南北が一体となり賑わいのある街が形成された
- ・ 住宅地や商業地ができたことで税収源や雇用の場が生まれた
- ・ バリアフリーを取り入れ高齢者や障害者の住みやすい街になった

まとめ（事業推進のポイント）

- ・市として解決すべき課題を明確にする
- ・課題を解決するために整備が必要な理由を明確に
- ・課題と整備方針を広く市民と共有



＜袖ヶ浦駅海側地区のイメージパース＞

■ 視察参加者の主な質問

Q:袖ヶ浦駅海側地区の開発のきっかけは何ですか。

A:市の中心核としての顔づくり、発展可能性を活かす都市的機能集積、治水対策など袖ヶ浦駅海側の課題を解決し、賑わいのあるまちを作るため

Q:土地区画整理組合が設立されるまでの経緯について

組合設立前に、前段として、まちづくり協議会のようなものはありましたか。

A:袖ヶ浦駅海側まちづくり経緯は、昭和40年代の1回から平成20年代の4回の取り組みがあり、4回目で組合施行により現在のまちが作られました。4回目の組合設立前には、従前からの地権者組織である、まちづくり委員会が主体となり組合設立準備会を立ち上げました。

Q:まちづくり経緯の3回目にある住民投票で反対の割合はどのくらいでしたか

A:賛成9,621、反対17,456

Q:商業施設の誘致は、どのような方法又は手順で進められましたか。

土地区画整理事業を進めるなかで、事業者からの申出か、また、市が積極的に勧誘等を行ったか。

A:事業者からの申し出です

Q:計画段階の費用と事業終了の費用に差がありましたか。

A:業務代行者が建設発生土を再利用するなど事業費の抑制を行ったため、計画段階の費用とそんなに違いが無かった。今は建設費が非常に上がっているの、そういう場合は当初計画と同じとは行かなくなる可能性があります。

Q:整備後は全く水害の心配がなくなりましたか。

A:設計では50mm/hの降水量に対応できる水準となっています。

例えば、ゲリラ豪雨のように100mm/hの雨が降ったら、対応できなくなる可能性があります。

■ 袖ヶ浦駅海側のまちの様子



市役所北庁舎の議会フロアの回廊から袖ヶ浦駅海側の整備された「まち」の状況が一望できました。



海側の駅前広場。左の商業施設の前は広い広場となっていて、「そでがうらまつり」などのイベントが開催されているそうです。



戸建て住宅地の一部区域では、敷地の裏側の土地を出し合い、歩行者専用の小道を作り、ゆとりある開放的な街並みを創造している。



2014年に完成した袖ヶ浦駅舎。
乗車人員1日5,218人(R4)



ゆりまち駅前モール。
スーパーや飲食施設、スポーツ施設が入居



広々と整備された公園
(近隣公園)

※大網駅

乗車人員1日8,293人(R4)

第6回まちづくり検討会の概要

- 日 時：令和6年2月17日（土）午前10時00分～
- 場 所：市役所別棟2階 大会議室
- 出席者：役員10名、事務局 5名、株式会社サポート 4名
※ 役員13名中10名の出席によりまちづくり検討会は成立
- 議 事
 1. 先進地視察結果報告
 2. まちづくり構想策定に向けて
 3. 大網駅南地区の将来像の検討（意見交換）
 4. まちづくり協議会総会について
 5. その他



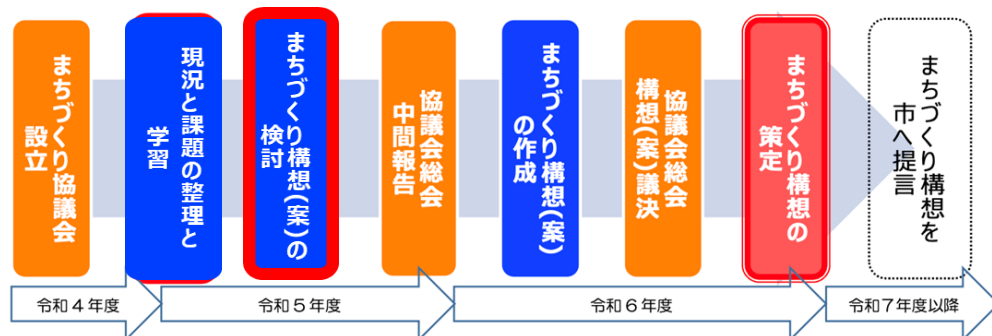
まちづくり検討会の様子

議事1. 先進地視察結果報告

前記の「まちづくりだより」P1からP3のとおり

議事2. まちづくり構想策定に向けて

まちづくり構想策定の手順



まちづくり構想策定の内容

まちづくり構想は、概ね次のような内容となります。

1 現況と課題の整理

対象地区の土地利用や交通機能などの現況や、将来整備に向けた課題などを、文章や図などで整理します。

2 まちづくりの将来像

「こういうまちにしたい」、というまちづくりの将来像（コンセプト）を掲げます。

第6回～第7回
検討会で具体的
に検討

3 まちづくりの方針

まちづくりの将来像に基づき、道路や駅前広場、土地利用などの方針を、文章や図などで示します。

4 まちづくりの実現方法

まちづくりの実現のため整備手法やまちづくりのルールなど、今後の進め方を整理します。

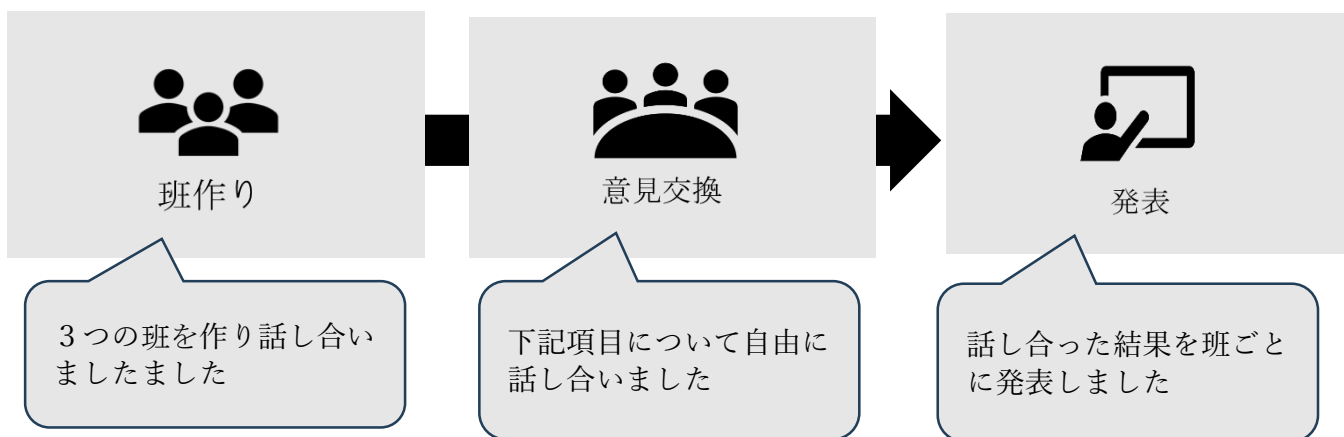
・第6回検討会では
「地区の将来像」と
「まちづくり方針」の
方向性について、検討
員がグループに分かれ
て相談しながら検討し
ます。



・第7回検討会におい
て、検討員の意見をま
とめた「地区の将来
像」と「まちづくり方
針」の案をコンサルか
ら提示し、検討員と協
議を行います。

議事 3. 大網駅南地区の将来像の検討（意見交換）

【意見交換 流れ】

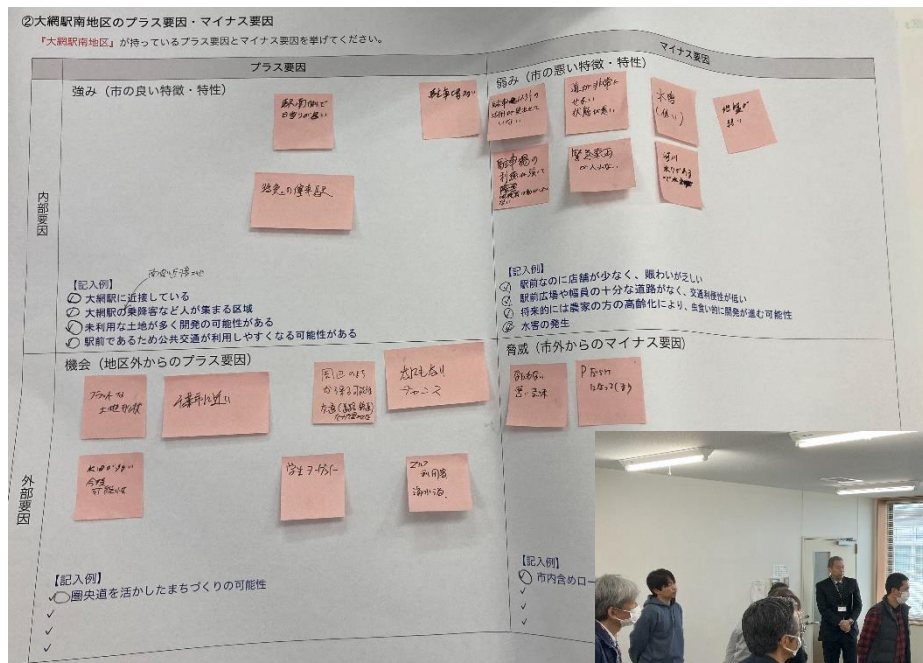


【話し合った項目】

- ・大網白里市のプラス要因・マイナス要因
- ・大網駅南地区のプラス要因・マイナス要因
- ・大網駅南地区の将来像
- ・大網駅南地区に必要な施設



【各班で話し合った結果を発表】



各班で話し合った結果を基に次回のまちづくり検討会までに「地区の将来像」と「まちづくり方針」の案をまとめ、話し合うこととなりました。

議事 4. まちづくり協議会総会について

まちづくり協議会の総会を令和 5 年度末に行い、大網駅南地区の将来像をお示しする予定でしたが、将来像及びまちづくり方針（案）をまとめるため、総会を延期し、年度内にまちづくり検討会をもう一度開催することについて、当日出席した「まちづくり検討員」の総員の賛成により承認されました。

議事 5. その他

まちづくり協議会の会議に傍聴の希望があった場合の対応について、現在、傍聴に関する規定が無いことから、次回のまちづくり検討会で傍聴に関する規約の内容について協議することとなりました。

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