

# 大網駅南地区における まちづくりについて

(調査概要説明資料)

令和7年9月

大網白里市

# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 1 本市の概要

### 本市の基礎データ

(2025年3月1日時点)

人口：47,586人  
 世帯数：22,585世帯  
 市域：東西約14キロメートル  
 南北約7キロメートル  
 面積：58.08平方キロメートル  
 平均気温：17.5度

位置：千葉県北東部  
 都心から約50km



白里中央海岸



大網白里市のキャラクター「マリン」

### 本市の沿革

S29	大網白里町の誕生
S47	国鉄外房線の複線化 大網駅が現在位置に移転
S50代～	5団地構想の推進
S59～H7	駒込土地区画整理事業 (組合施行) みやこ野 永田土地区画整理事業 (組合施行) ながた野
S59～H11	瑞穂土地区画整理事業 (組合施行) みずほ台
H2～H12	緑ヶ丘土地区画整理事業 (組合施行) みどりが丘
H2～H19	季美の森複合開発 (民間施行) 季美の森
H15～R4	大網駅東土地区画整理事業(市施行) 東駒込
H25	大網白里市へ市制施行
H31	圏央道 大網白里SIC 開通

# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 2 本市の強み

■ 都心とのアクセス良好で通勤・通学、観光に便利な住みよいまち

■ 豊かな自然、海あるまち

- 都心まで約 50 km 圏
- 「特急わかしお」の利用で東京駅まで最短 50 分で到着
- 首都圏中央連絡自動車道（大網白里SIC）に近接している他、千葉東金有料道路へのアクセス性も高い（山田ICが近接）
- 首都圏中央連絡自動車道 大栄JCTー松尾横芝間 令和8年度開通予定
- 市の東部の白里海岸では、海水浴、マリンスポーツなどのアクティビティが充実



# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

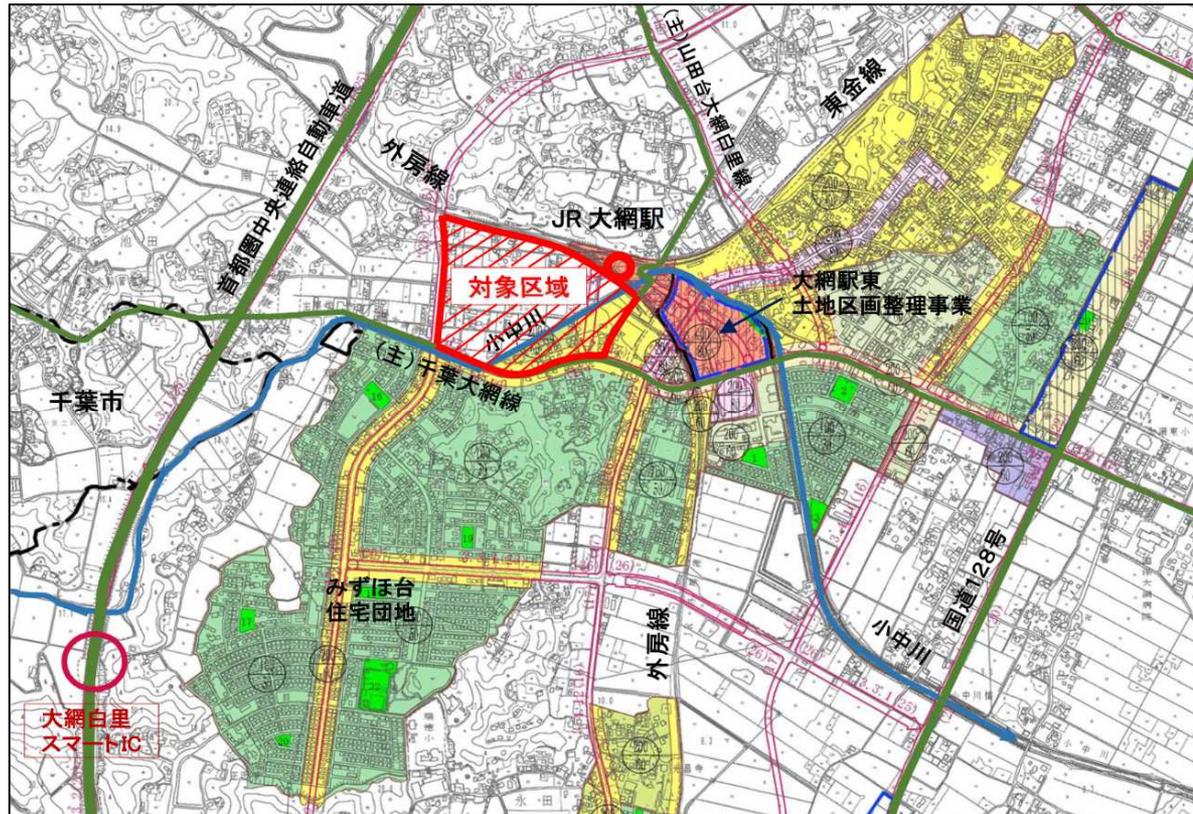
## 3 事業概要

### 《大網白里市第6次総合計画》

大網駅周辺は、十分な都市基盤施設を整備した上で、鉄道や圏央道等の広域交通の利便性を活かした、市の中心核となる商業・業務機能を誘導することとしています。

### 《大網白里市都市マスタープラン》

大網駅周辺は、大網駅東土地区画整理事業をはじめとする十分な都市基盤施設を整備した上で、交通条件を活用した、まちの中心核となる商業・業務機能を誘導することとしています。



# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 4 対象区域の概要



### 【土地の所在】

大網白里市 南玉、池田、駒込

### 【対象区域面積】

A=約18ha 南玉:約7.2ha  
池田:約6.7ha  
駒込:約4.1ha

### 【地権者】約160世帯

### 【都市計画】

市街化区域 : 駒込  
(二級河川小中川右岸側)  
市街化調整区域: 南玉、池田  
(二級河川小中川左岸側)

### 【特徴】

- ・対象区域面積の約8割が市街化調整区域であり、JR大網駅を中心に貸駐車場や住宅等の土地利用のほか、水田が広がっている。
- ・店舗、飲食店等の商業施設が少なく、鉄道駅に近接する立地優位性が活かされていない状況になっている。
- ・地区内の現況道路幅員は1.5m~4.0mで、地区内には上水道、都市ガスが供給されている。
- ・公共下水道については、市街化区域は整備されているが、市街化調整区域は未整備となっている。

# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 5 これまでの経過

### 【まちづくり協議会の設立】

大網駅南地区では、平成26年度から関係地権者と勉強会を開催しながら、将来のまちづくりについて検討を進めてまいりました。

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していくため、今後のまちづくりの検討を進める場として土地所有者と関係区長で構成された「大網駅南地区まちづくり協議会」が令和4年10月30日に設立されました。

まちづくり協議会の設立 [令和4年10月設立総会]

まちづくり検討会の開催 [令和4年12月～令和7年4月] 12回開催  
『まちづくり検討会』を定期的に行い、役員(会長、副会長、まちづくり検討員)により、大網駅南地区の将来の姿を示す「まちづくり構想」を検討

総会の開催 [2回開催]

令和6年5月まちづくり構想の検討状況の中間報告  
令和7年6月第3回総会で、まちづくり構想が承認

大網駅南地区まちづくり構想の提言 [令和7年6月30日]

総会の承認を得た、『大網駅南地区まちづくり構想』を市に提言



# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 6 大網駅南地区まちづくり構想（協議会提言）の概要

### 「大網駅南地区まちづくり構想」の目的

まちづくり構想は、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、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、地権者・地域と市がまちの将来像やまちづくり方針を共有し、まちづくりを円滑に推進することを目的としています。

### 【まちづくり構想の構成】

#### 【まちの将来像】

『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』

#### 【まちづくり方針】

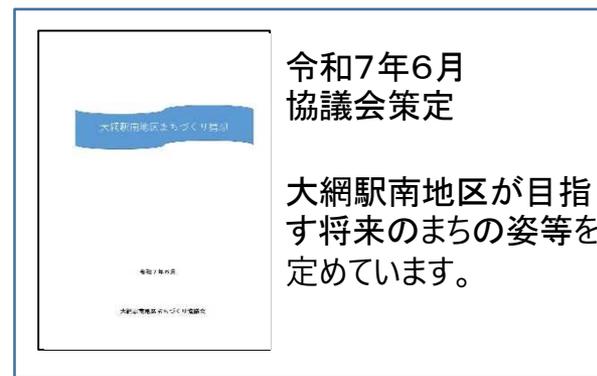
- ① 人が行き交う “にぎわい” のあるステーションエリアのまちづくり
- ② “いごこち” と “くつろぎ” を感じるまちづくり
- ③ 豊かな自然環境を活かしたまちづくり
- ④ 安心安全な災害に強いまちづくり

#### 【土地利用の方針】

- ① 駅前ゾーン
- ② 商業・業務ゾーン
- ③ 沿道ゾーン
- ④ 住宅ゾーン
- ⑤ 水辺景観軸

#### 【都市基盤施設の整備方針】

- ① 駅前広場
- ② 駅へのアクセス道路
- ③ 公園
- ④ 浸水対策



**都市基盤施設を整備し、商業・業務施設及び住宅用地を創出し立地を誘導します。**

公共施設と宅地の整備  
(ハード)

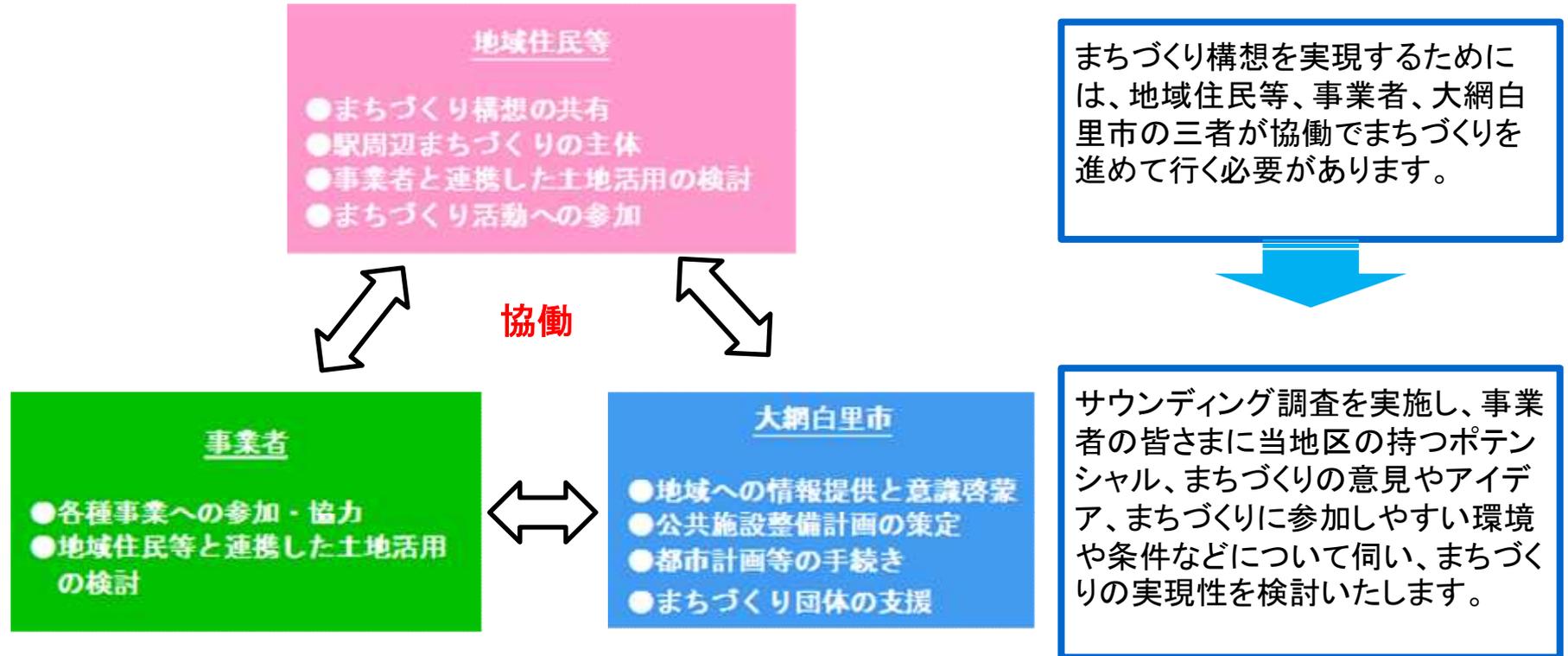
まちの維持管理 魅力向上  
(ソフト)

詳細は別添2「まちづくり構想」を参照



# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 6 大網駅南地区まちづくり構想（まちづくり推進体制）



# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 7 対象区域内及び周囲で計画されている主な事業



当地区周辺では、安全安心や交通のポテンシャル向上に繋がる様々な事業が進められる予定です。

これらの事業の進捗とタイミングを計りながら、商業・業務施設及び住宅の立地誘導を進められればと考えております。

### 二級河川小中川河川改修事業

千葉県において、上流部沿岸の市街化に伴う流下能力を向上するため、環境保全ブロックによる法面緑化等による河道改修が進められており、当地区の安全性の向上が見込まれます。

### (仮称) 内水排水対策事業

当市において、大網駅周辺の治水能力を向上するため、当地区を含む内水対策の検討を進めており、当該事業の整備により、安全性の向上が見込まれます。

### 主要地方道千葉大網線道路改良事業

千葉県において、圏央道大網白里SIC周辺地域の活性化及び都市機能を向上するため、道路拡幅する道路改良事業が進めており、当該施設が整備されることにより、当地区の交通利便性の向上が見込まれます。

# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 8 事業及びサウンディング調査の概要

### ■調査の趣旨

当市では、大網駅を中心とする拠点市街地の形成を目指しています。

対象地区の大部分は、市街化調整区域であるものの、貸駐車場や戸建住宅等が立地しており、商業・業務施設の立地誘導を図る際には、周辺環境への配慮が必要となります。

このため、民間事業者の皆様のご視点からご覧いただいた当地区の商業・業務施設及び住宅としてのポテンシャルや都市基盤施設の整備の進め方等について、幅広くお考えをお伺いしたと考えております。

首都圏中央連絡自動車道

対象地区

坂河川小中川

JR外房線

JR大網駅

JR東金線

【大網駅から対象地を撮影】

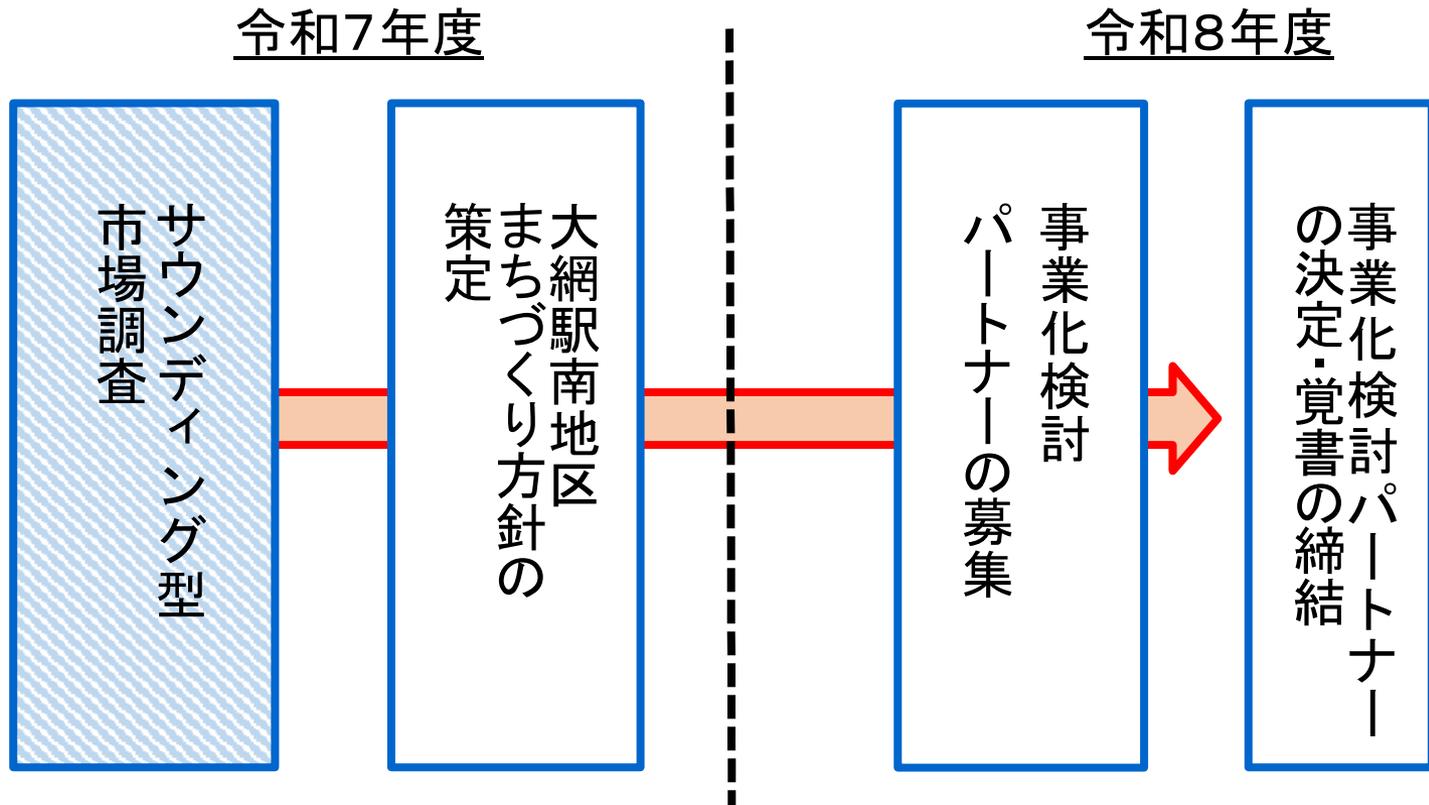
### ■留意点

民有地の利用を基本に商業・業務施設及び住宅の立地誘導を目指しておりますが、事業検討段階であることから幅広くアイデア等を募集します。

# 大網駅南地区のまちづくりに関するサウンディング調査

## 9 スケジュール

当市では、大網駅南地区における商業・業務施設及び住宅の立地に向けて、以下の流れで取組みを進める予定です。



※ 取組みの内容・時期に変更が生じる場合があります。