

大網駅南地区のまちづくりに関する サウンディング型市場調査 結果の公表について

令和 8 年 1 月
大網白里市 都市整備課

1. サウンディング実施の経緯

大網駅南地区（以下「当地区」という）は、本市の玄関口となる JR 大網駅に隣接している立地条件から、第 6 次総合計画および都市マスタープランでは「都市基盤施設を整備した上で、商業・業務機能を誘導する地区」として位置づけ、大網白里市全体の中心となるよう、コンパクトで賑わいのある拠点づくりを進めることとしています。

しかしながら、当地区の大部分は市街化調整区域であり、駅を中心に貸駐車場や住宅等の土地利用が見られるほか、水田などの農地も広がっています。

こうした状況を踏まえ、地権者や関係地区長で構成される「大網駅南地区まちづくり協議会」において当地区のまちづくりについて検討を行い、令和 7 年 6 月に協議会から市へ「大網駅南地区まちづくり構想」の提言が行われました。

本調査は、市や協議会が本地区の事業化の検討に先立ち、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことで、本地区の市場性の把握を行いつつ、本地区の活用に関する柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、今後予定している事業者（事業化検討パートナー）募集に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について整理することを目的として実施しました。

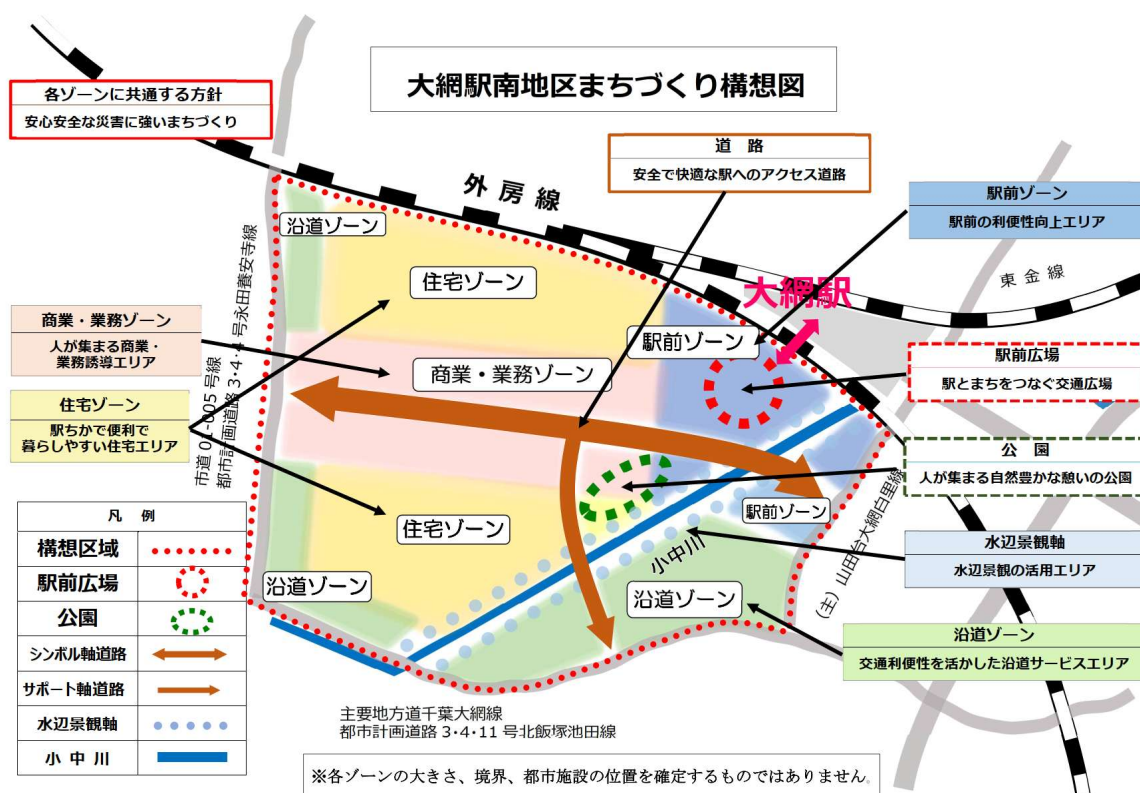
2. 調査対象地区の概要

調査対象地区	大網駅南地区
土地の所在	大網白里市南玉、池田、駒込 地内
対象地区面積	約 18 ha（南玉 7.2 ha、池田 6.7 ha、駒込 4.1 ha）
土地利用規制	市街化調整区域 約 13.9 ha（南玉、池田） 小中川より西側 市街化区域 約 4.1 ha（駒込） 小中川より東側 農振農用地は含まれておりません

【現況写真（2021 年）】



【大網駅南地区まちづくり構想図】



3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和7年9月24日（水）
質問の受付	令和7年9月24日（水）～令和7年11月18日（火）
サウンディングの参加申込受付	令和7年9月24日（水）～令和7年12月9日（火）
サウンディング（対話）の実施	令和7年10月8日（水）～令和7年12月26日（金）
結果概要の公表	令和8年1月30日（金）

4. サウンディングの参加者

小売業1者・建設業2者・専門技術サービス業1者 合計4者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
① まちづくり構想について	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の立地は、少なくとも3千坪から5千坪程度の整形な土地が必要になる。 ・商業施設の立地は、駅に近接または自動車のアクセスが良好な場所で、この地区だけでなく、自動車で来られる方も取り込めることが条件になる。 ・この地区の新たな住宅の張り付き状況や見通しによって、商業施設の規模が変わっていく。 ・商業施設の周囲に住宅が配置する計画となっており、地区外の方に商業施設の認知がされにくい。 ・商業施設は、シンボル軸道路沿道よりも駅前のエリアに集約して整備した方が魅力を出しやすい。 ・地区全体を活用するため、駅から東西の歩行者動線を作り、両側に商店が立ち並ぶ街並みとし、徒歩で地区の端の方まで行ける滞留性と回遊性のある計画をたてた方が良いのではないか。 ・シンボル軸道路は、沿道の区画の奥行が狭く小規模な店舗しか出来ないの、大区画の土地を確保するには、北側に移動した方が良いのではないか。 ・駅へのアクセス道路の整備は、通過交通は考慮せずに、必要最小限のルートで良いのではないか。 ・駅を中心に住宅地への歩行者ネットワークの形成を考慮し、安全で快適な歩行者を重視した生活道路の整備をするのが良いのではないか。

	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅を中心とするまちづくりが適していると考えられるので、商業施設を駅前に限定し、閑静な住宅地を目指した方が魅力を出しやすい。 ・住宅建設が中心になる地区と考えられるので、ハザードマップ上の対策を進めることが重要である。 ・駅の近くに雨水を一時的に貯留する遊水公園を整備し、カヌーやウインドサーフィンなどのアクティビティスポーツを楽しめる取り組みにより魅力が上がる。 ・駅前に地域のコミュニケーション広場を整備してはどうか。 ・駅前広場は、駅東側と南側の役割分担を考慮し、パークアンドライド（車を駐車して公共交通へ乗り換え）やキスアンドライド（車は停車のみで送迎）などの機能に特化して、整備すると良いのではないか。 ・4つゾーンを、商業・広場ゾーンと住宅ゾーンの2種類にまとめても良いのではないか。
② 大網駅南地区のポテンシャルについて	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前で土地がまとまっており、商業施設を立地する魅力は十分にある。 ・誘致の可能性がある商業施設の規模は、生活圏として小さいためスーパーマーケット程度の施設になるのではないか。 ・地区外からの顧客流入がある程度見込まれる道路アクセスであれば、この地区の魅力が高まる。 ・都心への通勤圏内で手の届きやすい価格帯で住宅を提供できれば非常に良い。 ・東京から1時間という立地なので駅近に高層的・重層的なマンションがあっても良いのではないか。 ・「都心へのアクセス」と「ゆとりあるライフスタイル」を両立できる「ほどよい田舎」になりえる立地環境が整っている。 ・駅の徒歩圏で広大な土地が残っており、住宅地として魅力がある。 ・マンションは建設コスト面から難しいが、戸建て住宅は可能性があるのではないか。 ・商業施設を立地するには、駅前のマンションや住宅の立地を期待したい、病院や学校が充実すれば、魅力はさらに高まる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・高速バスが羽田空港まで運行していることをもっとPRすれば、羽田空港などで働く人の移住を呼び込めるのではないかな。
③ 事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と生活利便施設の組み合わせは欠かせないので、セットにして進めていく必要がある。 ・地区面積が広く、すべてを開発行為で整備するのは困難なので、土地区画整理事業による整備の適用が望ましい。 ・地区面積が大きいので、複数の工区分けし、駅前から段階的に整備を進めた方がリスクは小さい。 ・商業施設は、土地区画整理後に造成された土地を売買または賃借し立地するか、道路が整備された後に土地を売買または賃借し盛土造成して立地する方法も可能である。 ・商業施設の立地場所は、シンボル軸道路と県道に接続するサポート軸道路が交差する場所が理想。
④ 事業の実現性について	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の合意形成が重要になる。 ・事業化検討パートナーを導入し、民間事業者のノウハウやネットワークなどを活かしながら、具体的に詰めていくのが良いのではないかな。
⑤ 事業全般に対する提案、意見、要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の誘致だけでなく、地区全体が活性化していく計画が重要である。 ・商業施設用地は、商業系の用途地域に指定してほしい。 ・高齢者施設や福祉施設の誘致、図書館や子育て施設などの公共施設を整備することで、さらに魅力が向上する。 ・民間事業者を公募する際は、複数企業によるグループの申込みを可能にすれば、参加しやすくなる。 ・民間事業者を公募する前に、地権者の合意や採算面の見通し等の事業成立性等を把握するための事前調査を実施した方が参加しやすくなるのではないかな。 ・駅前広場や道路など地区の一部を市の方で整備し、綺麗になったところをベースとして民間事業者を募集してはどうか。 ・賑わいは、地域の方が活動を行う場所などを整備し、イベントなどの活動を繰り返すことで地元から生まれてくるものである。

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今後、本調査結果を踏まえ「大網駅南地区まちづくり方針」を策定した後、事業化に向けた具体的な検討を官民連携で進めるため、豊富な経験とノウハウを持つ「事業検討パートナー（民間事業者）」を選定する公募要領の検討を進めてまいります。

7. 問い合わせ先

〒299-3292

千葉県大網白里市大網 115 番地 2

大網白里市都市整備課 都市計画班

電 話：0475－70－0364（直通）

F A X：0475－72－8454

E-mail：toshiseibi@city.oamishirasato.lg.jp