

大網駅南地区 まちづくり方針 (素案)

大網白里市

令和 年 月

目次

内容

第1章	はじめに	- 1 -
1	大網駅南地区まちづくり方針の目的	- 1 -
2	本方針の対象地区	- 2 -
3	本方針の位置づけ	- 3 -
第2章	まちづくりの動向と上位計画における位置づけ	- 4 -
1	まちづくりの動向	- 4 -
2	基本計画及び都市計画マスタープランの位置づけ	- 5 -
第3章	大網駅南地区の現況と課題	- 11 -
1	大網駅の利用状況	- 11 -
2	解決すべき現況と課題	- 12 -
第4章	大網駅南地区まちづくりの取組	- 14 -
1	まちづくり構想の提言	- 14 -
2	サウンディング型市場調査の実施	- 15 -
第5章	大網駅南地区の目指す姿	- 17 -
目標1	都市機能が整い、にぎわいと魅力のあるまち	- 17 -
目標2	自然と調和し、心地よく暮らせるまち	- 17 -
目標3	誰もが安全で安心して暮らせるまち	- 17 -
第6章	まちづくりの方針	- 18 -
方針1	都市機能の強化・充実	- 18 -
方針2	快適で利便性の高い居住環境の形成	- 19 -
方針3	安全・安心で持続可能な生活環境の形成	- 20 -
	大網駅南地区まちづくり方針図	- 21 -
第7章	まちづくりの進め方	- 22 -
1	まちづくりを進める視点	- 22 -
2	取組スケジュール	- 23 -
3	まちづくりの推進体制	- 24 -

第1章 はじめに

1 大網駅南地区まちづくり方針の目的

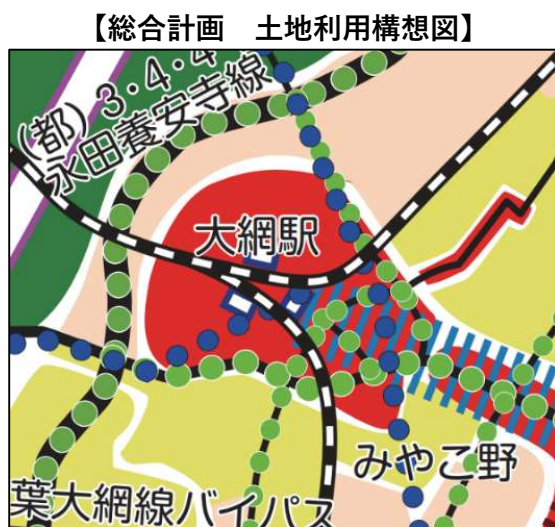
大網駅南地区（以下「当地区」という。）は、本市の玄関口となる JR 大網駅に隣接している立地条件から、大網白里市第6次総合計画（以下「総合計画」という。）及び大網白里市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）では「都市基盤施設を整備した上で、商業・業務機能を誘導する地区」として位置づけ、大網白里市全体の中心となるよう、コンパクトで賑わいのある拠点づくりを進めることとしています。

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」（以下「協議会」という。）において当地区のまちづくりについて検討を重ね、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。

市では、駅前広場やアクセス道路の整備を最終目的とするのではなく、それ自体をまちづくりの契機として、様々なまちづくり手法を活用し、その効果を最大限に発揮していくことが重要と考えています。これらの都市基盤整備を見据え、当地区の魅力を最大限に引き出すためのまちづくりの方向を示すことが重要となります。

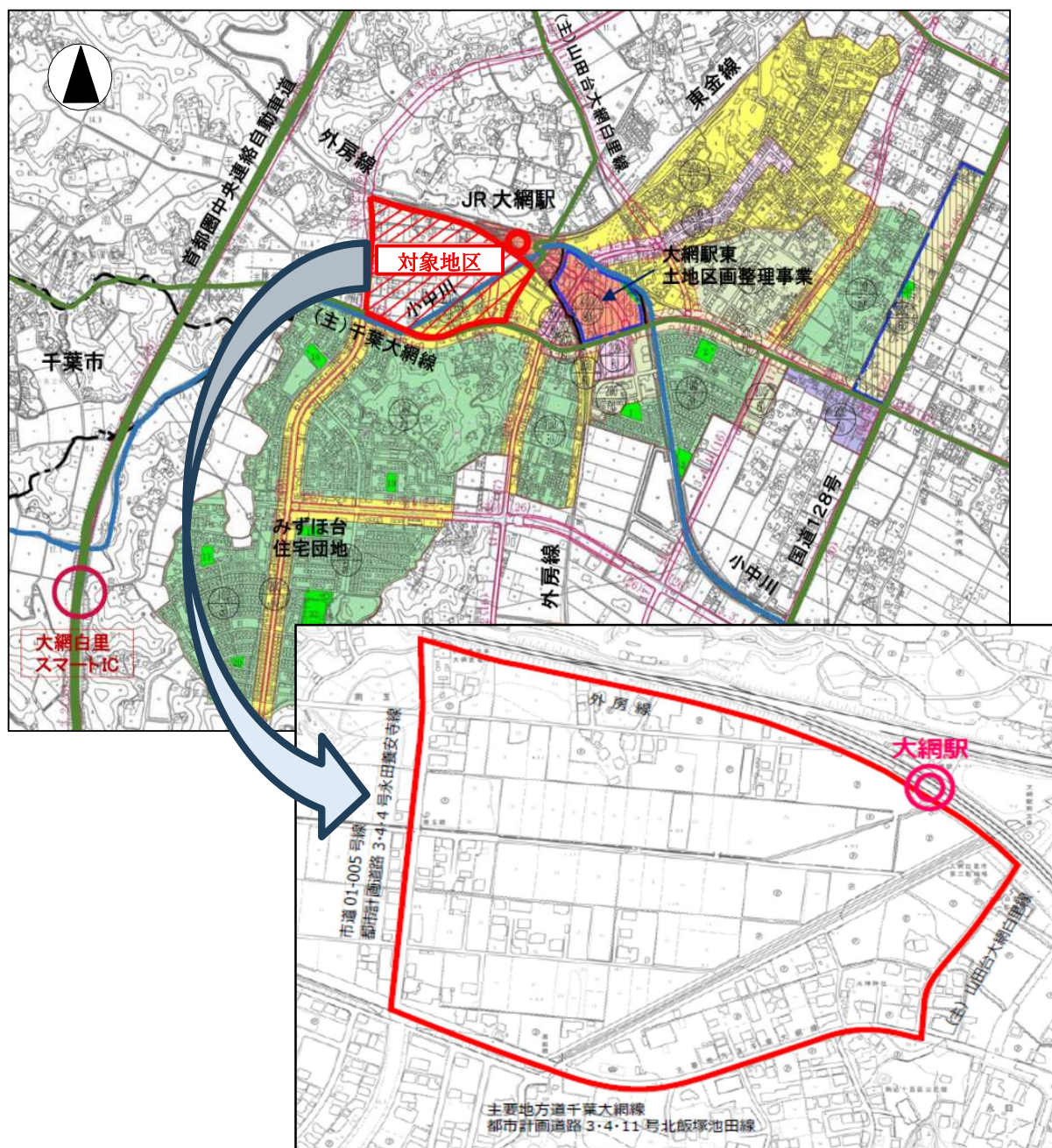
「大網駅南地区まちづくり方針」（以下「本方針」という。）は、協議会から提言を受けた「大網駅南地区まちづくり構想」を基礎として、サウンディング型市場調査で得た意見等を踏まえ、協議会、事業者及び市が目指すまちの将来像を共有し、まちづくりの取組を推進するために策定するものです。



2 本方針の対象地区

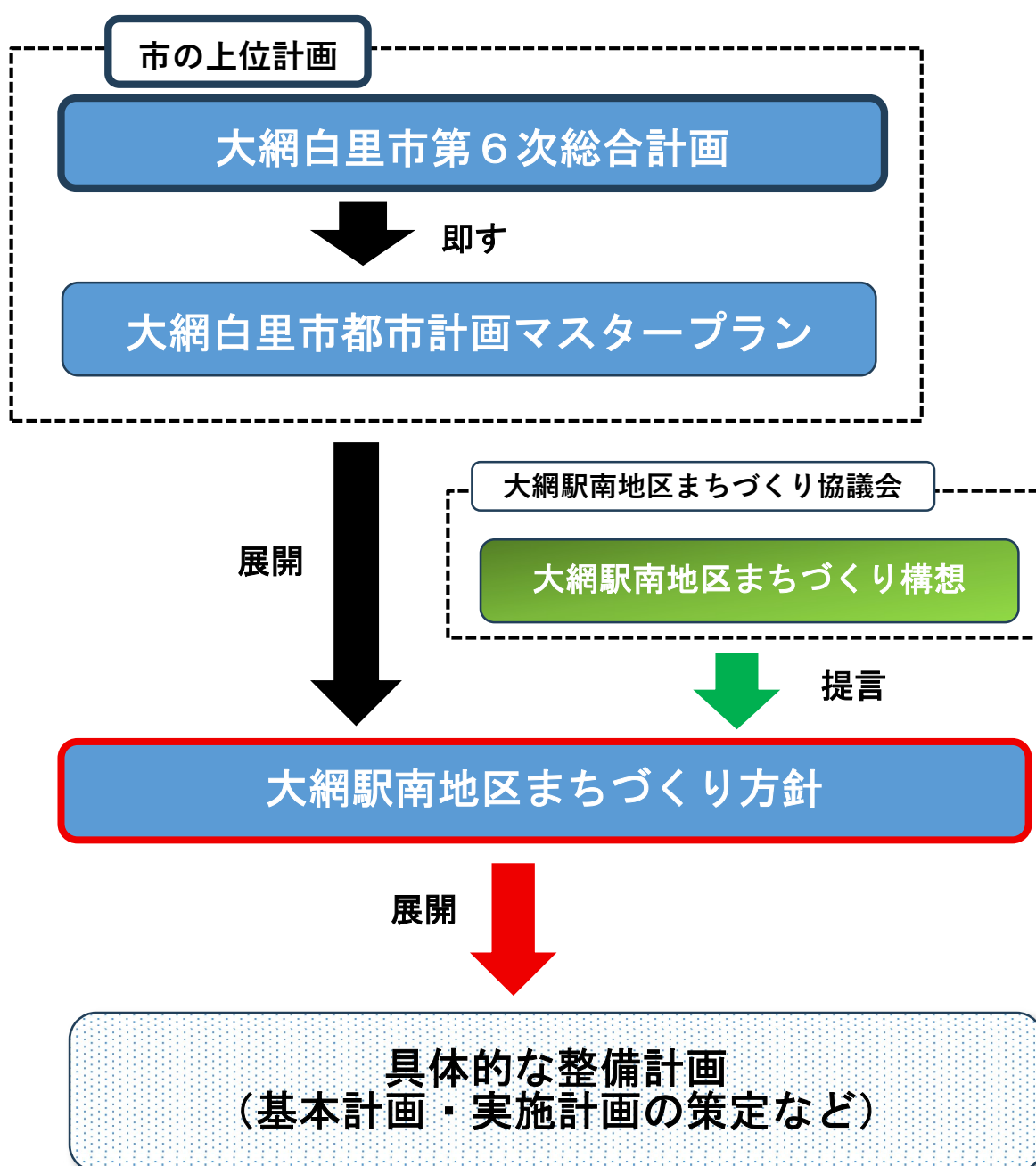
本方針の対象地区は、都市計画マスタープランにおける「大網地域」に含まれており、JR 大網駅の南側に隣接し、北は JR 外房線、東は主要地方道山田台大網白里線、南は主要地方道千葉大網線、西は市道 01-005 号線に囲まれた大網駅南地区(約 18ha)とします。対象地区の大部分は市街化調整区域であり、駅を中心に貸駐車場や住宅等の土地利用が見られるほか、水田などの農地も広がっています。また、地区内には、二級河川小中川が流下しており、地域の水環境を形成するとともに、治水上の重要な役割を担っています。

対象地区の位置図



3 本方針の位置づけ

本方針は、都市計画分野における、市の最も基本的な計画である都市計画マスタープランに即し、対象地区の将来都市像をより具体的に示すとともに、それを実現していくための基本的な方針を示したものです。



第2章 まちづくりの動向と上位計画における位置づけ

1 まちづくりの動向

本方針の策定にあたり、まちづくりに関連する近年の社会情勢等について整理します。

(1) 全国的な社会環境の変化

- 人口減少・超高齢社会の到来
 - ・ 全国的な人口減少の中で、大網白里市の人口は今後も緩やかな減少が見込まれています。こうした人口減少や少子高齢化による労働力の低下、医療・介護の需要の増加、地域コミュニティの希薄化に伴う高齢者世帯・子育て世帯の孤立などに対応したまちづくりが求められています。
- 新型コロナウイルス感染症を契機とした人々の暮らしの多様化
 - ・ 令和元年に流行が始まった新型コロナウイルス感染症は世界中で猛威をふるい、国民の生活や経済活動に大きな影響を与えました。今後は、まちづくりに関しても、市民の安全・安心の確保とともに、暮らしの多様化に対応した社会基盤の整備や仕組みの構築が求められています。

(2) まちづくりの動向

- 大規模災害への対応
 - ・ 近年、地震、地球温暖化等の気候変動の影響による大雨や暴風を伴う台風勢力の強大化、短時間に狭い地域で発生する線状降水帯の発生など、激甚化・頻発化する気象災害への対応が求められています。そのため、大地震に備え、耐震化・不燃化などの予防対策を進めることが求められるとともに、河川整備や排水機能の強化などの水害への備えを含めた総合的な防災対策に対する意識が高まっています。
- ウォーカブルなまちづくりへの注目の高まり
 - ・ 近年、全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、中心市街地の活力の低下が懸念されています。そのため、人々が集い回遊する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成が求められています。
- 市民・事業者・行政（市）によるまちづくりの推進
 - ・ 人口減少・少子高齢化を背景に、地域の持続性を維持していくため、都市の付加価値を高める魅力づくりの重要性が認識されつつあります。こうした状況の

中、都市空間の価値や魅力を高めるため、近年、公有地と私有地を一体的に捉えた、官民連携による都市空間の「マネジメント」が各所で進められています。

2 総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置づけ

(1) 大網白里市第6次総合計画

後期基本計画（令和8（2026）年度～令和12（2030）年度）

○ 第6次総合計画では、市の将来像を

「未来に向けて みんなでつくろう！ 住みたい・住み続けたいまち」

とし、これを実現するための施策や、具体的な事務・事業を定めています。

その中で、対象地区に関連する施策は次のとおりです。

【道路網の整備】

◆ 主要地方道、一般県道の整備

- ・ 主要地方道千葉大網線の改良について、県に整備促進を要望します。

◆ 都市計画道路の整備

- ・ 社会情勢や地域特性を踏まえ、将来を展望した体系的・効果的な都市計画道路の整備を推進します。
- ・ 通勤通学や買い物など、自転車、歩行者の通行の安全を確保するとともに、利便性の高い市街地形成を実現する道路整備を推進します。

【駅周辺の整備】

◆ 市の顔づくりへの取り組み

- ・ 中長期的な取組として、大網駅周辺の市街地整備の推進による駅周辺一帯の都市的土地利用への転換を図るため、大網駅南地区まちづくり協議会から市へ提言された「大網駅南地区まちづくり構想」を踏まえた市のまちづくり方針を策定し、地域の方々・事業者と協働して市の玄関口にふさわしいまちづくりの推進に努めます。
- ・ 大網駅周辺の市街化調整区域は、「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準」にもとづき、市の玄関口にふさわしい商業・業務機能や都心居住機能を中心とした土地利用の誘導を図ります。
- ・ 大網駅周辺のまちづくりに寄与する駅周辺の幹線道路の整備を推進します。

◆ 利便性の向上

- ・ 大網駅、永田駅の駅舎改良、施設利用の利便性向上などを JR 東日本に要望します。

【都市的土地利用の整備・開発・保全】

◆ 計画的な市街地形成

- ・ 社会経済情勢の変化に対応した都市計画制度の運用のため、土地利用状況等の基礎調査や社会経済状況の変化を踏まえ、適宜適切に都市計画や都市計画マスタープランなどの見直しを図ります。
- ・ 地域の実情やめざす市街地像に応じた良好な市街地環境の形成のため、地区計画等により計画的に適切な土地利用の誘導を図ります。

◆ 地域の維持・活性化への対応

- ・ 人口減少・少子高齢化の進行による地域コミュニティや日常生活の維持、地域での生計の確立などへの影響に対応するため、地域における生活利便施設や産業施設などの立地に関する土地利用の検討を進めます。

【良好な市街地景観の形成】

◆ 自然と調和する落ち着いた景観形成

- ・ 市の景観特性を活かした良好な景観を形成するため、景観計画の基本方針にもとづき、市民・事業者・市それぞれが主体となって良好な景観づくりへの取組を促進します。

【安全な市街地と住環境の形成】

◆ 良好な市街地環境の形成

- ・ 市街地における緑化を推進し、潤いと安らぎのあるまちづくりを進めます。

【雨水排水対策の推進】

◆ 河川改修や排水施設などの推進

- ・ 二級河川小中川の改修整備の促進について、県に要望します。
- ・ 大網駅周辺の内水対策を講じて浸水対策の軽減に努めます。

(2) 大網白里市都市計画マスタープラン（素案）（令和8年夏頃 策定予定）

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定により、市の都市計画の基本的な考え方を示すものであり、市におけるまちづくりの総合的な指針となるものです。
- 対象地区が存する大網地域の「将来像とまちづくりの目標」は次のとおりです。

●将来像

「駅を中心に、人が集まり、便利で安心して暮らせるまち おおあみ」

●まちづくりの目標

中心拠点の機能を高め、利便性、賑わい、安全性が両立する都市活動の核を形成します。大網駅周辺を中心とした都市機能の集積と交通結節機能の強化を図るとともに、広域交通網を生かした産業・交流機能の導入により、雇用創出と地域活性化につなげます。また、都市型水害や土砂災害に強い、安全・安心な地域づくりを推進します。

- 対象地区が存する大網地域の「まちづくりの基本方針」は次のとおりです。

【土地利用の方針】

※下線部は対象地区に関連が強いもの

◆ 大網駅周辺（中心拠点）

- ・ 駅利用者の利便性向上と都市基盤整備を推進し、商業・業務機能を中心とした都市機能の集積を図ります。併せて、歩いて暮らせる「まちなか形成」に向け、生活利便機能の集約と回遊性の向上を図ります。

◆ 市役所周辺

- ・ 市役所周辺は、保健文化センターや郵便局など、公共・公益施設の集積が図られています。引き続き、市民サービス業務の拠点としての充実を図ります。

◆ 大網地区市街地（大網・駒込・永田）

- ・ 道路、公園等の整備と住環境の維持を進め、交通利便性や地域の歴史性を活かした良好な居住環境の維持・増進を図ります。

◆ 住宅団地市街地（みやこ野・ながた野・みずほ台・みどりが丘・季美の森）

- ・ 既に良好な住環境を形成している住宅団地は、居住環境を維持するとともに生活利便性と移動手段を確保し、定住環境の維持を図ります。

◆ 永田駅周辺（地域拠点）

- ・ 近隣住民の生活を支える機能の維持・充実を図り、日常生活の利便性を確保します。

- ◆ 国道128号沿道（沿道活用拠点）
 - ・ 広域的な交流と連携を促進する都市軸として、沿道立地型の商業・業務施設や流通業務施設等の立地を誘導します。沿道景観や交通安全、周辺住環境への配慮を前提に、無秩序な土地利用の拡散を抑制します。
- ◆ 圏央道大網白里SIC周辺（産業導入拠点）
 - ・ 物流、商業、業務、観光等の多様な産業の受け皿として、地域振興に寄与する施設の適切な立地誘導を図ります。併せて、周辺の自然環境や居住環境との調和を図ります。
- ◆ みどりが丘地区業務地（産業導入拠点）
 - ・ 良好な就業環境の形成に向けて、産業の誘導及び地域社会活動の増進に寄与する施設の立地を適切に誘導します。
- ◆ 大網駅南地区（将来市街地検討ゾーン）
 - ・ 中心核を担う都市機能の集積に向け、必要に応じて計画的な都市基盤施設整備により、良好な市街地形成を図ります。
- ◆ 田園地帯
 - ・ 一団性を持つ農地は優良農地として保全を図り、山辺地区について農業基盤の強化を推進します。
- ◆ 丘陵・里山・水辺等
 - ・ 森林環境共生ゾーン等の自然的土地利用の保全を基本とし、身近な自然にふれあえる空間づくりを進めます。

【道路・交通の整備方針】

- ◆ 広域交流軸の強化
 - ・ 圏央道、国道128号、主要地方道千葉大網線、主要地方道山田台大網白里線の整備を促進し、緊急輸送路である国道128号及び主要地方道千葉大網線の機能強化を図ります。
- ◆ SICと都市拠点の一体性強化
 - ・ インターチェンジ、アクセス道路等、各拠点間を結ぶ幹線道路の整備を促進し、物流・交流の円滑化を図ります。
- ◆ 大網駅周辺の交通結節機能の強化
 - ・ 駅前広場及び周辺道路の整備を推進し、交通の円滑化や渋滞の緩和を図るとともに、歩行者の安全性の向上に努めます。あわせて、公共交通の乗継利便性や歩行者動線の改善を図り、駅周辺における回遊性の向上を目指します。

◆ 公共交通の充実

- ・ 鉄道利便性向上（運行改善要望等）や駅のバリアフリー化を関係機関へ要望するとともに、路線バス・コミュニティバス等の維持・改善により、住宅地と拠点を結ぶ生活交通の確保を図ります。

【都市施設の整備方針】

◆ 河川・排水

- ・ 二級河川小中川の改修整備を促進するとともに、準用河川金谷川の改修や排水路整備、雨水排水施設整備を推進します。また、大網駅周辺の浸水被害の軽減に向けて、内水対策を推進します。

◆ 下水道

- ・ 公共下水道整備を推進するほか、小西地区及び養安寺地区の農業集落排水施設を公共下水道へ集約し、維持管理の効率化や老朽施設の長寿命化を進めるとともに、合併処理浄化槽の普及促進を図ります。また、雨水排水対策として、雨水幹線・ポンプ場等の整備及び適正な維持管理を図ります。

◆ 公園・緑地

- ・ 市街地の公園整備と適正な維持管理を進め、日常の憩いの場としての機能に加え、災害時の避難場所としての機能確保を図ります。また、小中池公園は再整備を推進し、観光交流拠点としての魅力向上を図ります。

◆ 公共・公益施設

- ・ 本庁舎や分庁舎等の公共施設の長寿命化を進め、災害時にも機能する施設の整備を図ります。また、省エネルギーやバリアフリー化など市民サービス機能の維持と拠点としての利便性の向上を図ります。

【自然環境の保全方針】

◆ 丘陵・里山の保全

- ・ 県立九十九里自然公園区域を含む丘陵地の斜面林、里山及び谷津田のほか、社寺の樹林地などの豊かな自然環境の保全を図ります。

◆ 水辺環境の保全

- ・ 河川や水路の水辺環境の保全・改善を進め。緑と水がつながる環境形成を図ります。

◆ 身近な緑の維持

- ・ 宅地内の緑化や生垣の普及を促進し、都市と自然が調和した景観の維持を図ります。

◆ 自然の多面的機能の活用

- ・ 緑地が有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の機能を活かし、市民が自然とふれあう環境づくりを推進します。

【都市環境の形成方針】

◆ 駅周辺の都市景観形成

- ・ 大網駅周辺は、市の玄関口として賑わいのある都市景観の形成を図るとともに、公共空間の質の向上により、魅力ある都市環境の創出を目指します。

◆ 丘陵景観・里山景観の保全

- ・ 丘陵部は緑豊かな山並みと調和した景観形成を誘導し、市街地からの眺望や地域の景観特性の維持を図ります。

【都市防災の方針】

◆ 土砂災害対策

- ・ 急傾斜地において、土砂災害警戒区域等の周知や危険個所の把握・点検などの必要な対策の促進を図ります。また、災害リスクのある区域では、立地・開発の抑制的対応を基本とします。

◆ 地震・災害等への備え

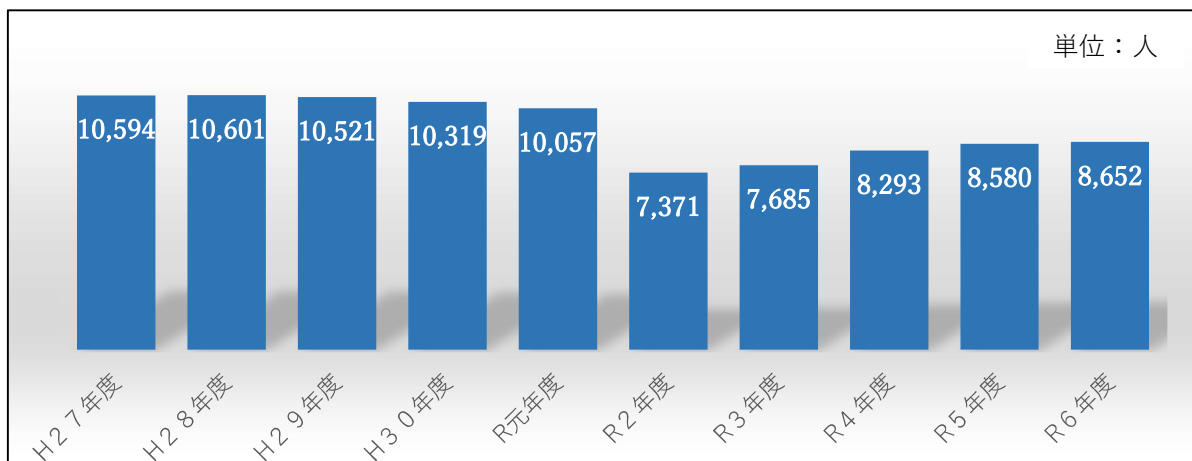
- ・ 建築物の耐震化、不燃物の促進、道路・公園等の拡充による延焼の抑制、緊急輸送路確保を図ります。

第3章 大網駅南地区の現況と課題

1 大網駅の利用状況

大網駅の1日平均乗車人数は、令和元年度までは概ね1万人で、緩やかな減少傾向にありましたが、令和2年度には新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に減少しています。その後、令和3年度以降は回復傾向にあるものの、令和元年度以前の水準には至っておりません。

【大網駅の1日平均乗車人数】



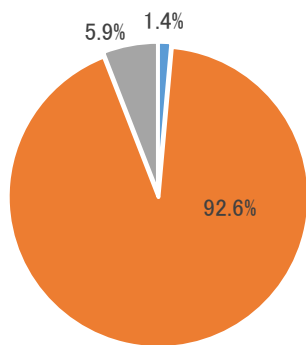
資料：JR 東日本

大網駅利用者の9割以上が15歳～64歳までの方となっています。

また、乗車目的の約8割が通勤・通学、降車目的の約9割を帰宅が占めています。

【大網駅利用者の年齢3区分別割合】

駅利用者の9割以上が、15～64歳

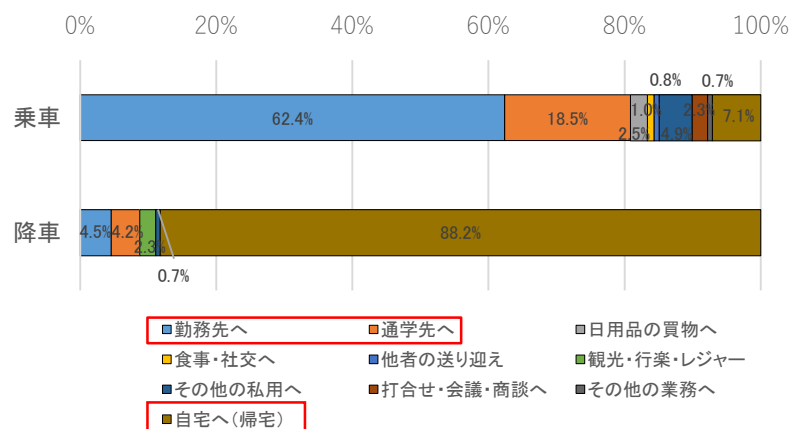


■ ～14歳 ■ 15歳～64歳 ■ 65歳以上

【大網駅利用者の目的別割合】

乗車利用者の目的の約8割が通勤・通学

降車利用者の目的の約9割が帰宅



資料：平成30年パーソナリティ調査

2 解決すべき現況と課題

本地区において、現況から今後のまちづくりを進めるにあたって解決すべき課題を『土地利用』、『利便性の高い拠点形成』、『安全・安心』に分類し、整理しました。

(1) にぎわい／拠点機能

現 況	<ul style="list-style-type: none">• 当区内を南北に流れる二級河川小中川の右岸側の市街化区域では土地利用が進展している一方、左岸側の市街化調整区域では土地利用の展開を抑制しているため、駅前には商業施設の立地が少なく、賑わいが乏しい状態です。• また、当地区の大部分を占める市街化調整区域では、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。
課 題	<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」を目指し、駅周辺の賑わいと魅力を創出する都市機能の集積が必要です。• 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、適切な土地利用の誘導が必要です。• 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－大網駅南地区の現況 】

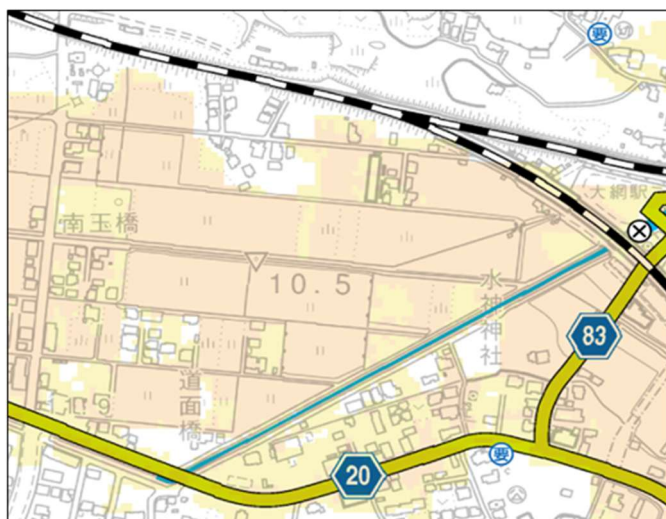


(2) 利用しやすさ／回遊

現況	<ul style="list-style-type: none">現在の駅前広場（駅東側）は、バス、タクシー及び一般車の乗降スペースが不足しており、広場としての機能が十分に発揮されていません。朝夕の通勤通学時には、駅への送迎や駐車場利用の車が集中し、慢性的に渋滞が起きています。当地区内の道路は、土地改良事業で整備された農業用道路のため、道幅も狭く、舗装されていない路線もあります。
課題	<ul style="list-style-type: none">駅利用者の利便性向上に向け、現行の駅前広場と交通機能を適切に分離し、安全性と使いやすさを備えた新たな駅前広場の整備が必要です。公共交通の結節点としての機能を高めるため、駅と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの強化が必要であり、駅へのアクセス道路の整備とあわせて、利用者の利便性と安全性を確保する道路整備が必要です。当地区を都市的な土地利用へと転換していくためには、想定される土地利用形態に対応した道路基盤の整備が必要です。

(3) 安全・安心／住環境

現況	<ul style="list-style-type: none">当地区は地盤が低く、豪雨時には小中川の影響により広範囲で浸水被害が生じるなど、水害が発生しやすい状況にあります。
課題	<ul style="list-style-type: none">地区を横断して流れる排水施設の整備に加えて、地盤の嵩上げや貯留機能の強化といった対策が必要です。小中川の河川改修に加え、内水被害対策など多様な治水対策と連携しながら、綿密な調整が必要です。



【大網白里市洪水ハザードマップ】(抜粋)

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

第4章 大網駅南地区まちづくりの取組

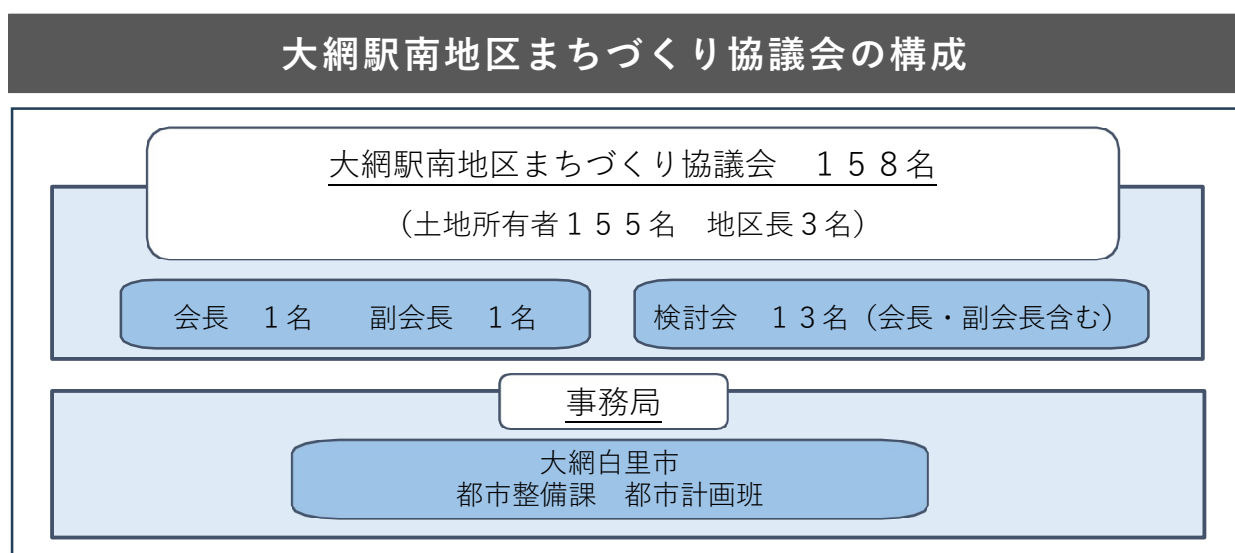
1 まちづくり構想の提言

(1) まちづくり協議会の設置

当地区のまちづくり推進に向けた課題等について協議し、まちの将来像の共有化を図るため、令和4年10月に「大網駅南地区まちづくり協議会」（以下「まちづくり協議会」という。）が設立されました。

(2) まちづくり協議会の構成

まちづくり協議会は、地区内における土地所有者世帯の代表者155名と当地区内の「南玉」、「池田」、「駒込15区」の3つの地区長による全158名にて組織し、会長と副会長は会員の承認を得て決定されています。（令和7年4月時点）



(3) まちづくり協議会の経過

まちづくり協議会の設立以降、会員の中から13名程度の役員を選出して全13回の検討会（先進地視察を含む。）を実施し、まちの目指す姿やその実現に向けた取組について検討を進め、令和7年6月に土地所有者や地域の意見を取りまとめた「大網駅南地区まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という。）が市へ提言されました。

また、まちづくり構想を取りまとめるまでに、「大網駅南地区まちづくりだより」をこれまで16回発行し、全会員へ送付しております。

さらに、「大網駅南地区まちづくり協議会総会」（以下「総会」という。）の開催により、まちづくり協議会会員の皆様に具体的なまちづくりの検討内容を説明し、ご意見を伺うことにより、まちづくり構想の深度化が図られました。

まちづくり協議会 活動の様子



袖ヶ浦市へまちづくりの視察研修
(検討会)



グループに分かれ、まちづくり
のアイデアについて意見交換
(検討会)



「まちづくり構想(案)」の審議
(総会)

2 サウンディング型市場調査の実施

(1) 調査の目的

本調査は、当地区の事業化に向けた検討に先立ち、民間事業者との個別対話を実施し、市場性の把握や土地利用に関する多様な提案・助言を得るとともに、今後予定する「事業化検討パートナー募集」に向けたアイデアの収集及び公募条件を整理することを目的として行いました。

(2) 調査(対話)の実施期間

令和7年10月8日(水)から同年12月26日(金)まで

(3) 参加事業者

4者(小売業1者、建設業2者、専門技術サービス業1者)

(4) 調査結果の概要

項目	参加者からの提案等の概要
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、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。・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。・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。

大網駅南地区のポテンシャルについて	<ul style="list-style-type: none"> ・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が出来れば、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。 ・「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。 ・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。
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、複数に工区分けし、駅前から段階的に整備を進めた方がリスクは小さい。

サウンディング型市場調査の結果と所見

- ▶ 大網駅南地区は、都心への通勤圏に位置しつつ、比較的手頃な価格帯で住宅供給が可能な立地として評価されており、「利便性」と「ゆとりある居住環境」を両立できるポテンシャルを有していることが確認されました。
- ▶ 商業施設は、広域からの集客を図るため、自動車アクセスの確保を前提としつつ、駅前への集約によるコンパクトな配置が適すると考えられます。
- ▶ 土地利用は、地区全体としての住宅中心の利用が現実的であり、静穏で良好な住環境の形成が求められています。そのため、住宅と生活利便施設を適切に組み合わせた計画的な整備が必要となります。
- ▶ 地区規模や事業リスクを踏まえ、土地区画整理事業の活用や段階的整備を基本とし、柔軟かつ持続可能な事業推進が求められています。
- ▶ 住宅地としての土地利用にあたっては、ハザードマップを踏まえた浸水対策等の安全確保が重要な課題となります。

第5章 大網駅南地区の目指す姿

当地区のまちづくりの課題を解決するための目標を次のとおり設定します。

目標1 都市機能が整い、にぎわいと魅力のあるまち

駅前広場やアクセス道路、公園などの都市施設の整備により都市機能を高め、人が集まり交流が生まれることで、にぎわいと魅力のあるまちの形成を目指します。

目標とするまちのイメージ

- 駅や公園、商業施設などに人が集まり、交流が生まれるまち
- 店舗やイベントなどにより、人の往来があり、活気が感じられるまち
- 買い物や交流、憩いの場があり、訪れたい・住みたいと思えるまち

目標2 自然と調和し、心地よく暮らせるまち

身近な自然環境を大切にしながら、良好な住環境の形成を図り、自然環境と調和した快適で心地よく暮らせるまちの実現を目指します。

目標とするまちのイメージ

- 生活の利便性と自然環境が調和し、快適に暮らせるまち
- 河川や田園などの自然環境が身近にあり、四季を感じながら暮らせるまち
- 静かでゆとりある住環境の中で、心地よく住み続けられるまち

目標3 誰もが安全で安心して暮らせるまち

浸水被害の軽減を図るための対策を進めるとともに、防災や防犯の取組を推進し、子どもから高齢者まで誰もが安全で安心して暮らせるまちの実現を目指します。

目標とするまちのイメージ

- 防災・減災対策が充実し、災害時にも被害を抑えられるまち
- 防犯対策や見守り活動の取組により、安心して日常生活を送れるまち
- 子どもから高齢者まで、多様な世代が安心して暮らし続けられるまち

第6章 まちづくりの方針

まちづくりの目標の達成に向けた、まちづくりの方針を次のとおり示します。

(目標1 都市機能が整い、にぎわいと魅力のあるまち)

方針1 都市機能の強化・充実

道路や公園、上下水道などの都市基盤施設の整備を計画的に進めるとともに、駅前広場やアクセス道路などの交通結節機能の充実、防災・減災機能の強化を図り、安全で快適な都市環境の形成を図ります。

① 都市拠点の形成

商業・業務・生活利便施設などの立地を誘導することにより、都市機能が集積した拠点の形成を図ります。

② 交通結節点の強化

駅前広場や駅へのアクセス道路の整備を進め、公共交通と自動車、歩行者の円滑な交通結節を図るとともに、利便性の向上を図ります。なお、駅前広場は、既存広場（駅東側）と交通処理機能を分担したうえで、適正な規模の整備を進めます。

③ 歩行者中心の回遊性の高いまち

歩行者空間の確保や滞留空間の整備を進めるとともに、自転車やパーソナルモビリティなどの環境にやさしい移動手段の導入を図って駅周辺を中心とする回遊性を高め、安全で快適な都市空間の形成を図ります。

④ 地域資源を活かした魅力ある都市空間の創出

小中川などの地域資源を活用し、憩いと交流の場を創出することで、魅力ある都市環境の形成を図ります。

⑤ 民間活力を活用したにぎわいの創出

民間事業者との連携により、商業機能や生活サービス機能の充実を図り、日常的なにぎわいのある都市環境の形成を促進します。



【水辺空間活用 事例】〔大垣市かわまちづくり〕
河川空間を活用し、賑わいのあるまちづくりによる地域活性化の取組 出典：国土交通省



【駅前広場整備 事例】〔日向市駅前広場〕
駅前に市民が交流できる芝生広場を整備 出典：国土交通省

(目標2 自然と調和し、心地よく暮らせるまち)
方針2 快適で利便性の高い居住環境の形成

用途地域などの都市計画制度の活用により良好な住宅環境の形成を図るとともに、公園や緑地の整備、安全で安心な生活環境の確保、生活利便性の向上などにより、快適で住みよい居住環境の形成を図ります。

① 良好な住宅地環境の形成

用途地域や地区計画などの都市計画制度の活用により、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図ります。

② 緑豊かな住環境の創出

住宅地における緑化を促進し、自然と調和した居住環境の形成を図ります。

③ 生活利便性の高い住環境の形成

日常生活を支える生活利便施設の適切な立地を促進し、快適で利便性の高い居住環境の形成を図ります。

④ 公園・交流空間の確保

公園や緑地など、市民が憩い、交流できる快適な空間の確保を図ります。

⑤ 景観に配慮したまちづくりの推進

周辺の自然環境や街並みとの調和に配慮した景観形成を進め、心地よく暮らせる都市環境の創出を図ります。

⑥ 脱炭素社会の実現

二酸化炭素排出削減につながるライフスタイルの普及啓発、住宅の省エネルギー化の支援や住宅・事業所等における太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置を促進します。

(目標3 誰もが安全で安心して暮らせるまち)

方針3 安全・安心で持続可能な生活環境の形成

浸水対策などの防災・減災対策や防犯対策の推進、生活道路の交通安全対策の充実を図るとともに、地域による見守り活動の促進などにより、安全で安心して住み続けられる持続可能な生活環境の形成を図ります。

① 防災・減災対策の推進

河川改修や排水施設の整備・機能強化、雨水貯留等の導入促進により、内水・外水氾濫の抑制を図るとともに建物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進します。また、浸水想定区域においては、宅地や道路の嵩上げ等により安全な地盤高を確保し、浸水被害の軽減を図ります。あわせて、ハザードマップの周知や避難体制の強化により、被害の軽減と迅速な避難行動の確保に努めます。

② 道路・交通安全対策の充実

通学路や生活道路における交通安全対策を進め、歩行者や自転車が安心して通行できる環境を整備します。

③ 防犯性の高い環境づくり

犯罪の発生しにくい環境づくりに向けて、死角の解消や地域防犯活動の促進を強化します。

防犯灯や防犯カメラの整備については、現状の課題を把握した上で、必要性を検討し、実施の可否を判断します。

④ 地域による見守り体制の強化

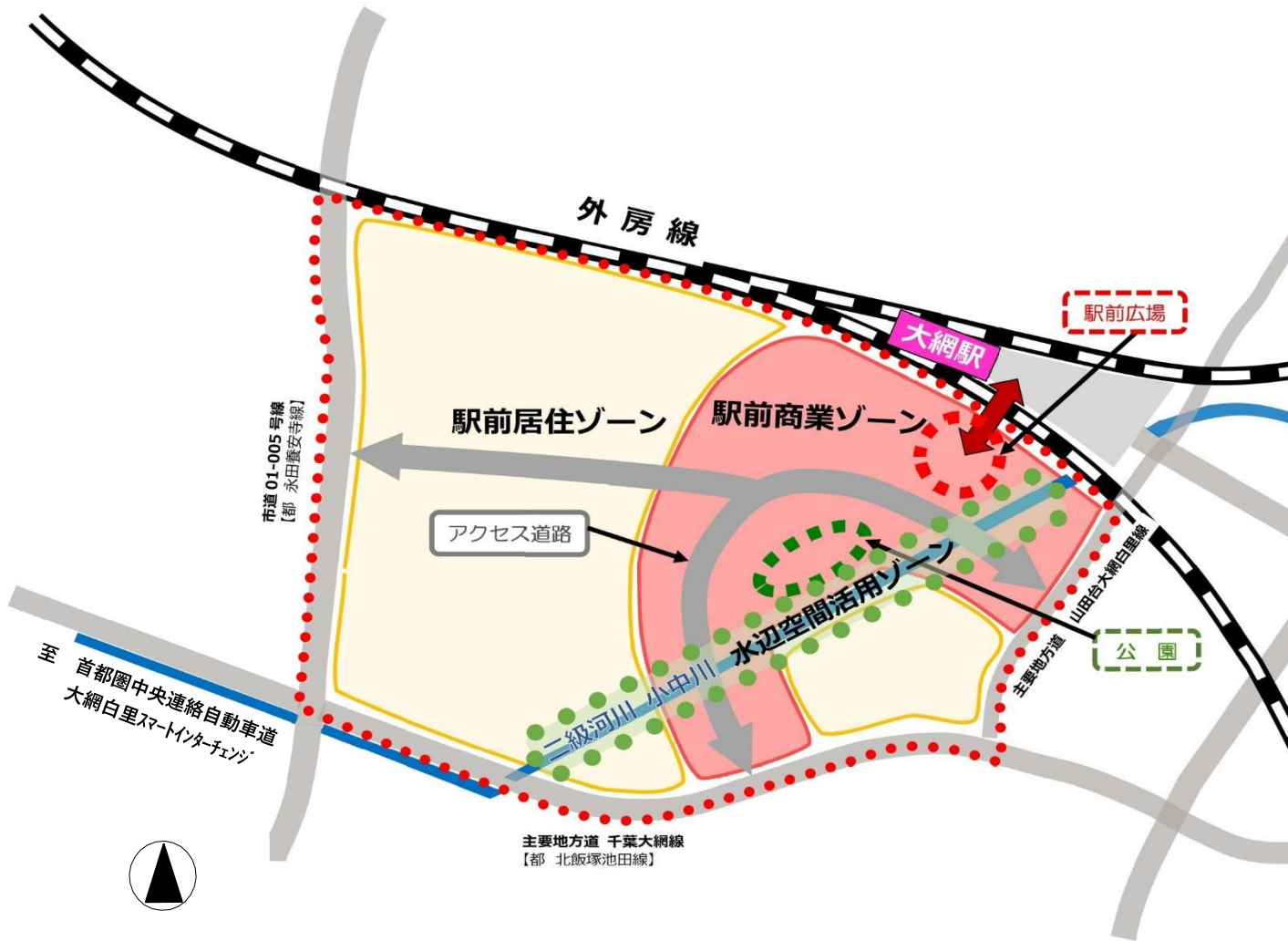
地域住民や関係団体との連携により、高齢者や子どもを見守る地域防犯・安全体制の充実を図ります。

⑤ 安全・安心に配慮した住環境整備

空き家対策や老朽化施設の適正管理を進め、安心して暮らせる住環境の維持・向上を図ります。

大網駅南地区まちづくり方針図

まちづくりの取組イメージ図を次のとおり示します。



●●●●●●●● 対象区域

■ 駅前商業ゾーン

交通結節点の形成のほか、駅近傍に商業施設などを誘導し、周辺から来街者を呼び込むとともに生活利便性の向上を促進します。

■ 駅前居住ゾーン

歩いて暮らせる環境を活かし、多様な世代が安心して暮らせる居住環境の実現を図ります。

●●●●●●●● 水辺空間活用ゾーン

小中川やその周辺の活用により、人々が集い交流し、にぎわいと憩いが共存した水辺の空間形成を促進します。

○ 駅前広場

↔ アクセス道路

○ 公園

第7章 まちづくりの進め方

1 まちづくりを進める視点

本方針は、まちづくりの基本的な方向性を定めるものですが、まちの将来像の実現に向けては協議会から提言を受けた「大網駅南地区まちづくり構想」を基礎として、「大網白里市第6次総合計画」及び「大網白里市都市計画マスタープラン」や関連計画と連携しながら、「大網駅南地区まちづくり方針」の深度化・具体化を図ります。

まちづくりの実現にあたっては、協議会及び本方針に賛同する民間事業者の参画のもと、具体的な整備計画・ルールづくりや都市全体のマネジメントを視野に入れ、段階的に本方針の実現を図ります。

なお、まちづくりを進めるための主な視点は次のとおりです。

事業手法の検討について

大網駅南地区のポテンシャルを最大限に発揮し、魅力と賑わいの創出を図るため、駅前広場やアクセス道路などの公共施設整備と良質な宅地造成を一体的に推進する必要があります。整備手法については「土地区画整理事業」を基本に検討するとともに、段階的整備の可能性についても検討します。

土地利用の誘導手法について

土地区画整理事業等により都市基盤整備が見込まれる区域については「市街化区域」編入を念頭に関係機関との協議を進めます。

さらに、用途地域及び地区計画の適切な設定により、魅力と活気ある商業地、利便性と居住性の高い住宅地の形成を推進します。

財源の確保について

駅前広場、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を確実かつ効率的に整備するため、「社会資本整備総合交付金」や「都市再生整備計画事業」などの国の支援制度を最大限に活用します。

2 取組スケジュール

まちづくりは長期に及ぶことから、社会的動向や財政状況等を勘案しながら、協働・共創によるまちづくりの実現を目指します。

協働・共創によるまちづくりの実現に向けて

STEP 1 「大網駅南地区まちづくり方針」の決定

大網駅南地区が目指す将来像と、その実現に向けた取組の方向性を示す基本的な考え方について、協議会をはじめ市民の皆様の意見を考慮して決定します。

STEP 2 「事業化検討パートナー」の募集・選定

本方針に基づくまちづくり事業の実現に向け、協議会及び市との協働により、専門的な知見を活かして事業の具体化や実現可能性を検討する民間業者を募集します。

事業化の検討（可能性調査）

市場性の分析、事業手法・スキームの検討、概算事業費、事業収支・採算性、法制度・都市計画上の整理、土地権利・合意形成の見通しなどの調査検討を行います。

STEP 3 「基本計画・実施計画」の策定

将来像や整備方針を示す基本計画を策定するとともに、その内容を踏まえ、事業内容や工程、費用など具体的な進め方を定める実施計画を策定します。

STEP 4 「都市計画等の手続き」「整備・建設」の実施

都市計画決定、関係法令の協議、事業認可等の必要な手続きを進め、事業実施に向けた法的・制度的な整備を行います。都市計画等の手続きを踏まえ、道路や公共施設等の整備、建築工事などの具体的な施工を段階的に進めます。

STEP 5 「まちづくり」のマネジメント

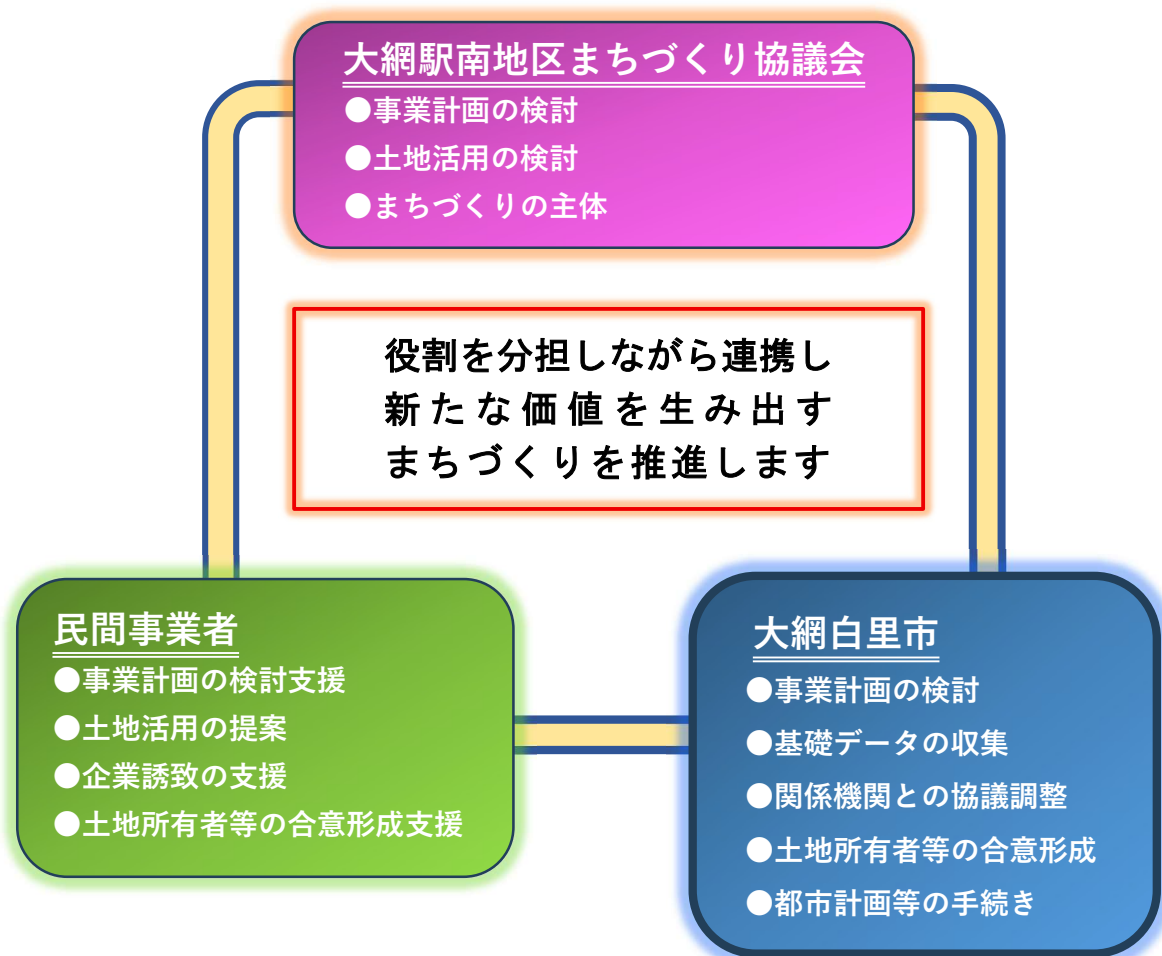
協議会、事業者及び市が協力し合い、整備された駅前広場・道路・公園等の花植えや美化活動、地域イベントへの参加など、身近な活動を通じてまちへの関わりを深め、みんなでまちを育てていく交流・ネットワーク体制を構築します。

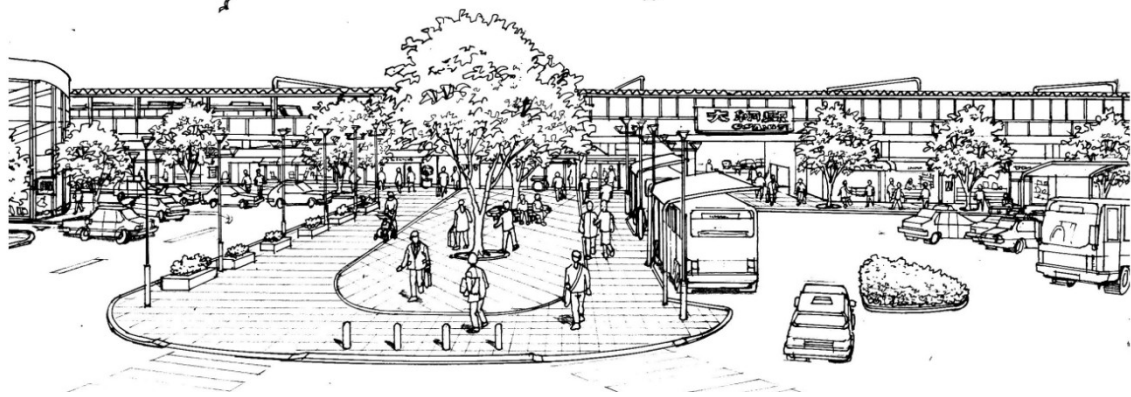
3 まちづくりの推進体制

まちづくりを実現するためには、地域の方々の理解と協力が必要不可欠であるとともに、一定の時間が必要となります。また、より良いまちづくりを実現するためには、駅前広場やアクセス道路などの整備だけで終わらずに、土地利用を適正に配置した上で、地域の方々の交流促進や主体的な参画へつなげながら、持続的な取組へと段階的に展開していくことが重要となります。

このため、今後は、民間事業者のノウハウや知見を得ながら、計画的なまちづくりの進め方や土地の有効活用、各種施設の誘致等について、協議会、市及びまちづくりのノウハウや知見を有する民間事業者とのパートナーシップのもと連携し「まちづくり方針」を共有しながら、協働・共創によるまちづくりを一步一步着実に推進してまいります。

【役割のイメージ】





大網駅南地区駅前広場の整備イメージ

大網白里市
都市整備課

〒299-3292

千葉県大網白里市大網 115-2

電話 0475 (70) 0364