

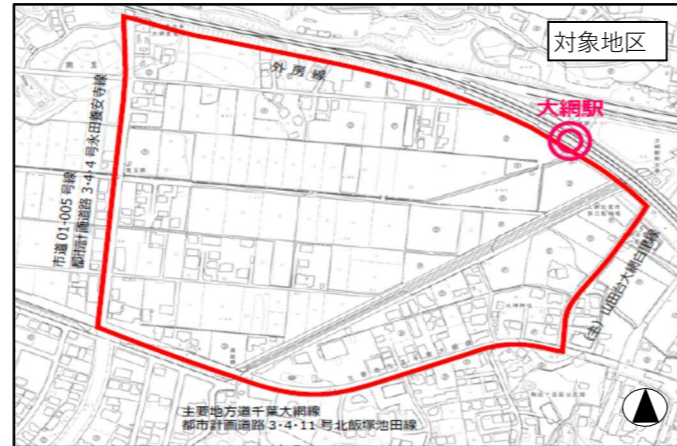
大網駅南地区まちづくり方針（素案）【概要版】

1 はじめに（P1～）

（1）まちづくり方針の目的

大網駅南地区は、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次総合計画及び同都市計画マスタープランにおいて「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」として位置付け、本市全体の中心となり、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る。

そのような中、令和4年10月に地権者や関係地区長で構成する「大網駅南地区まちづくり協議会」が設立され、令和7年6月に「大網駅南地区まちづくり構想」を市へ提言が行われた。市では、まちの将来像、目標、整備方針及びその実現に向けた取組の方向性を明らかにする「大網駅南地区まちづくり方針（以下、「まちづくり方針」という。）」を定める。



（2）本方針の対象地区

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号線に囲まれた約18haとする。

（3）本方針の位置付け

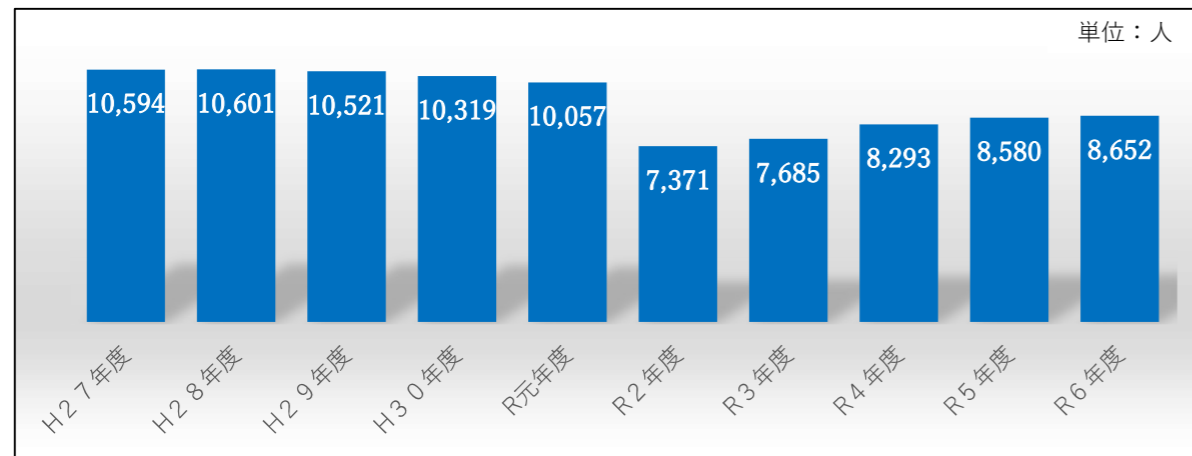
- ・大網白里市第6次総合計画 後期基本計画（令和7年3月策定）
- ・大網白里市都市計画マスタープラン（令和8年夏頃 策定予定）
- ・大網駅南地区まちづくり構想（令和7年6月大網駅南地区まちづくり協議会 提言）

2 大網駅南地区の現況と課題（P11～）

（1）大網駅の利用状況

大網駅の1日の平均乗車人数は、令和元年度までは概ね1万人で、緩やかな減少傾向であったが、令和2年度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た。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いない。

【大網駅の1日平均乗車人数】



資料：JR東日本

（2）解決すべき現況と課題

	現況	課題
賑わい・拠点性	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設が少なく、賑わいが不足している。 ・駅周辺は駐車場・住宅・農地が混在している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤の整備と適切な土地利用の誘導が必要である。 ・駅を中心とした利便性と賑わいの向上が求められる。
利便性・回遊性	<ul style="list-style-type: none"> ・東側の駅前広場は乗降機能が不足している。 ・通勤通学時に交通渋滞が発生している。 ・道路は狭あいで未整備箇所が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場及び交通機能の再編が必要である。 ・交通ネットワーク及びアクセス道路の整備が必要である。 ・安全性と利便性を確保する道路基盤の整備が必要である。
安全性・居住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤が低く、浸水被害が発生しやすい。 ・広範囲に浸水リスクが存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水施設の整備・強化が必要である。 ・地盤の嵩上げ等を含む総合的な浸水対策の推進が必要である。

サウンディング型市場調査の主な結果と所見

- 都心への通勤圏に位置し、「利便性」と「居住環境」を両立するポテンシャルを有している。
- 商業施設は、自動車アクセスの確保を前提に駅前へ集約するコンパクトな配置が適する。
- 地区全体として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る。
- 地区の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る。
- 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になる。

【サウンディング型市場調査結果概要 実施期間：令和7年10月8日～12月26日】

3 まちづくりの目標（P17～）

大網駅南地区のまちづくりの課題を解決するための目標を設定する。

都市機能が整い、にぎわいと魅力のあるまち

- ・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・住み続けたいと思えるまち

自然と調和し、心地よく暮らせるまち

- ・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

誰もが安全で安心して暮らせるまち

- ・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ることができるまち
- ・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

4 まちづくり方針 (P18~)

まちづくりの目標の達成に向けた、まちづくりの方針を示す。

方針 1 都市機能の集積・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る。

【主な取組】

- ① 都市拠点の形成……商業・業務・生活利便施設などの立地誘導
- ② 交通結節点の強化……駅前広場や駅へのアクセス道路整備の推進
- ③ 歩行者中心の回遊性の高いまち……歩行者空間や滞留空間整備の推進
- ④ 地域資源を活かした魅力ある都市空間の創出……地域資源の活用による憩いと交流の場の創出
- ⑤ 民間活力を活かしたにぎわいの創出……民間事業者と連携した機能や生活サービス機能の充実

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る。

【主な取組】

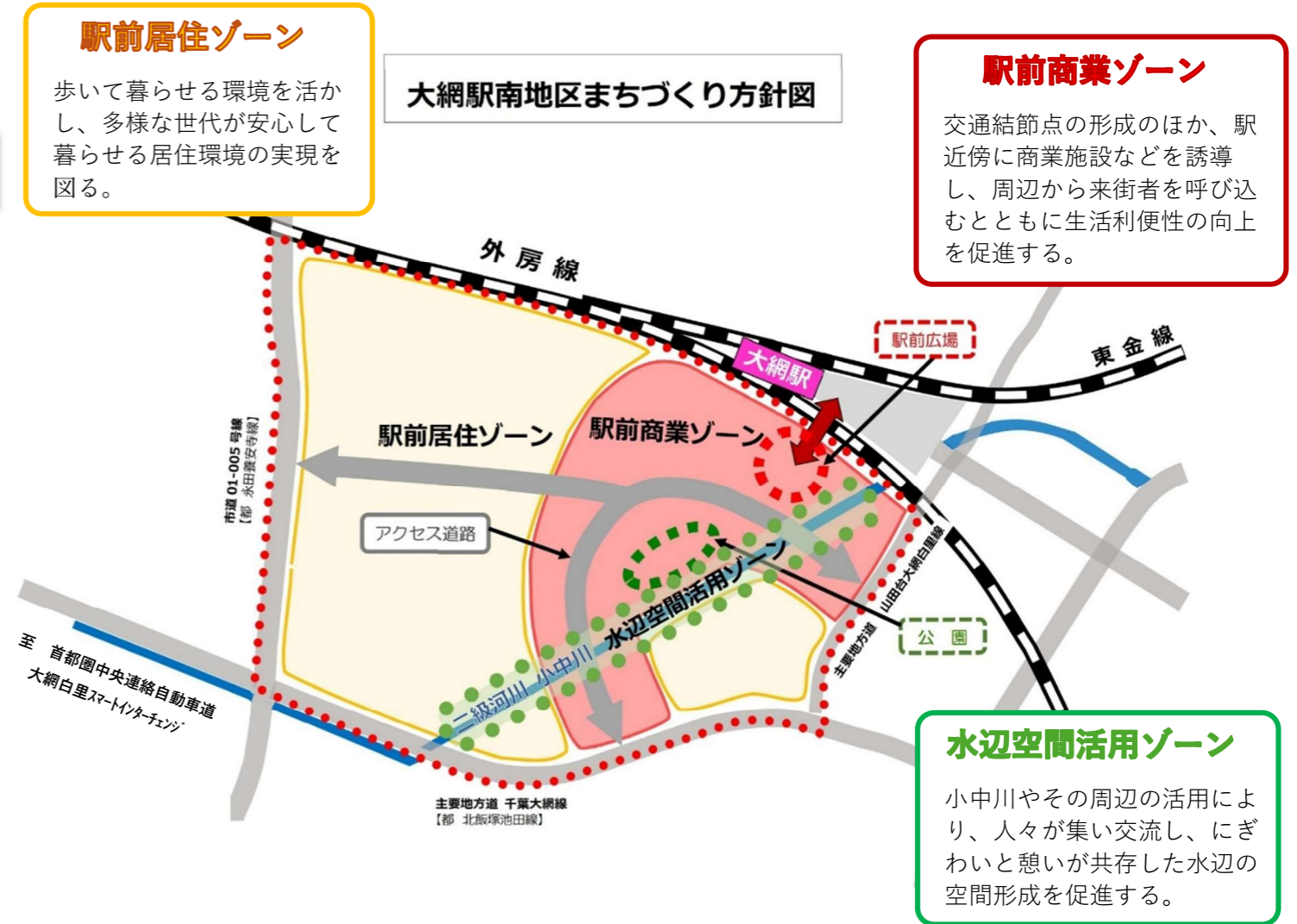
- ① 良好な住宅地環境の形成……用途地域や地区計画などの都市計画制度の活用
- ② 緑豊かな住環境の創出……住宅地における緑化の促進
- ③ 生活利便性の高い住環境の形成……生活利便施設の適切な立地の促進
- ④ 公園・交流空間の確保……公園や緑地などの快適な空間の確保
- ⑤ 景観に配慮したまちづくりの推進……自然環境や街並みとの調和に配慮した景観の形成
- ⑥ 脱炭素社会の実現……再生可能エネルギー利用設備設置の促進

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る。

【主な取組】

- ① 防災・減災対策の推進……河川改修や排水施設の整備等による内水・外水氾濫の抑制及び建物の耐震化の促進
- 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の推進
- ③ 防犯性の高い環境づくり……防犯灯や防犯カメラの整備及び地域防犯活動の促進
- ④ 地域による見守り体制の強化……地域住民等との連携による地域防犯・安全体制の充実
- 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の促進



5 取組スケジュール (P23)

まちづくりの実現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す。

【協働・共創】役割分担して連携しながら新たな価値を生み出すこと

協働・共創によるまちづくりの実現

STEP 1	「大網駅南地区まちづくり方針」の決定
STEP 2	「事業化検討パートナー」の募集・選定 事業化の検討（可能性調査）
STEP 3	「基本計画・実施計画」の策定
STEP 4	「都市計画等の手続き」「整備・建設」の実施
STEP 5	「まちづくり」のマネジメント

6 推進体制 (P24)

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歩着実に推進していく。

大網駅南地区まちづくり協議会

- 事業計画の検討
- 土地活用の検討
- まちづくりの主体

民間事業者

- 事業計画の検討支援
- 土地活用の提案
- 企業誘致の支援
- 土地所有者等の合意形成支援

大網白里市

- 事業計画の検討
- 基礎データの収集
- 土地所有者等の合意形成
- 都市計画等の手続き