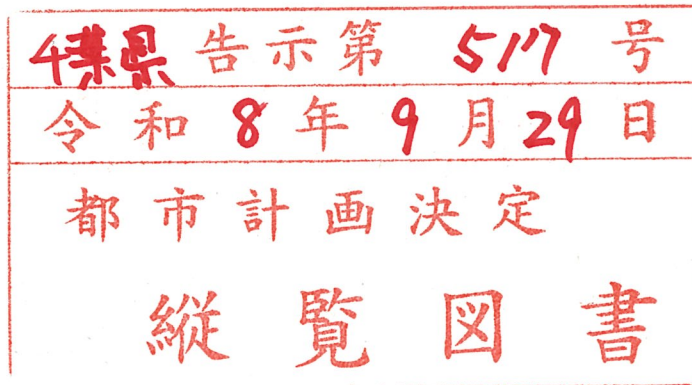


市原都市計画

都市再開発の方針



令和 8 年 9 月 29 日

千葉県

市原都市計画都市再開発の方針の変更

市原都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

目 次

1	都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・・	3
	表 1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・	4
	表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・	5
	都市再開発の方針図・・・・・・・・	6
	都市再開発の方針附図・・・・・・・・	7

1 都市再開発の目標

(1)千葉県再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2)市原都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の西部のほぼ中央に位置し、また、首都圏から約 50km 圏内にあり、臨海部から内陸部の交通の分岐点となっている。

市原市は、市原、五井、姉崎、市津及び三和の 5 町の合併により昭和 38 年 5 月に市制が施行され、当時の人口は約 73 千人であったが、昭和 30 年代には、臨海部の大規模な埋立地に装置型大規模工場が誘致され、京葉工業地帯の一角をなす都市として発展する基礎がつくられた。これら工業地帯の就業者の住宅として内陸部へ大規模な住宅団地が形成され、昭和 40 年代に入ると住宅団地の造成や市街地整備も活発化し、人口も急激に増加した。

人口の増加とともに、東日本旅客鉄道の内房線沿線は多くの農地が土地区画整理事業により、良好な住環境が整った新市街地として整備が進められてきたが、一方で、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)施行以前の人口集中地区である駅周辺においては、急激な人口増加に伴い、駅へのアクセスの不便、老朽化した木造住宅の密集、道路の狭隘、排水不良などの問題を抱え、整備の必要性が求められてきた。

このような状況を踏まえ、都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくりを目標として、計画的な再開発が必要な市街地においては、市街地開発事業や民間活力の誘導により、土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進を図り都市環境の改善に努めることとし、市原都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1)計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

・都心機能の強化・充実を図るべき地区

五井地区は、市民活動や都市活動の拠点となっている五井駅周辺の中心市街地及びその中心市街地に隣接して市街地環境の整備を進める区域である。

この区域については、中心都市拠点として多様な市民・来訪者が交流し、市全体の活力向上につながる地区として、商業・業務機能はもとより、都市機能の集積を図るとともに、道路交通網の整備により都市交通の改善を図り、本市の玄関口として賑わいで魅力あふれる都市づくりを推進する。

・拠点機能の強化・充実を図るべき地区

八幡地区は、都市拠点として都市機能の集積を図り、東京・千葉などへの広域アクセスの利便性を活かした、新たな定住や交流につながる市街地環境の整備を推進する。

姉崎地区は、都市拠点として都市機能の集積を図り、周辺地域への定住促進につながる市街地環境の整備を推進する。

2) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

五井地区及び八幡地区の駅周辺は、急速な都市化が進行したことから道路の狭隘、行き止まり、排水不良及び木造住宅の老朽化などの問題があり、一体的な基盤整備を実施することでオープンスペースの確保や木造住宅の更新など、環境の改善及び防災性の向上を図る。

(2)再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、都市再開発の目標を実現する上で、再開発を推進する必要性が高い平田地区及び八幡宿駅東口地区について、今後、再開発の気運の醸成を図り、事業を誘導するため、再開発を誘導すべき地区(以下「誘導地区」という。)として、表1並びに都市再開発の方針図及び方針附図のとおり位置付ける。

平田地区及び八幡宿駅東口地区は、スプロール化が進んでおり、公共施設の整備とともに、地域の居住環境の改善を進め良好な市街地の形成を図る。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1 号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い五井駅周辺地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区(以下「2 項再開発促進地区」という。)として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。また、その整備又は開発の計画概要を表 2 のとおり定める。

五井駅周辺地区は、中心都市拠点として位置付けた駅周辺の市街地及びその市街地に隣接して市街地環境の整備を進める区域について、市原市立地適正化計画及び市原市拠点別整備基本計画（五井編）等と整合を図りながら、土地区画整理事業の実施及び民間活力の誘導等により都市機能の集積を図る。

表1 1号市街地の整備方針

番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を 誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
①	五井地区 (約116.0ha)	・中心都市拠点として都市機能の集積を図るとともに、道路交通網の整備により、本市の玄関口として賑わいで魅力あふれる都市づくりを推進する。	・商業・業務地及び都市型住宅地として土地の高度利用を図る。 ・民間活力の導入により商業施設の誘導を図る。 ・利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・3・6号八幡椎津線 3・4・27号本仲線 3・4・29号平田下宿線 7・5・1号北宿線 ・公園の整備 ・公共下水道の整備	・本市の玄関口としてふさわしい都市景観の形成を図る。 ・老朽化した木造住宅及び狭隘道路の解消等により防災性の向上を図る。 ・交流と賑わいのある歩行者空間の整備を図る。	平田地区	五井駅周辺地区
②	八幡地区 (約51.2ha)	・都市拠点として都市機能の集積を図り、東京・千葉などへの広域アクセスの利便性を活かした、新たな定住や交流につながる市街地環境の整備を推進する。	・商業・業務地及び都市型住宅地として土地の高度利用を図る。 ・民間活力の導入により商業施設の誘導を図る。 ・利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。	・公共下水道の整備	・寺社・街道等の歴史文化資源、自然と調和した景観の形成を図る。 ・老朽化した木造住宅及び狭隘道路の解消等により防災性の向上を図る。	八幡宿駅東口地区	
③	姉崎地区 (約28.2ha)	・都市拠点として都市機能の集積を図り、周辺地域への定住促進につながる市街地環境の整備を推進する。	・商業・業務地及び都市型住宅地として土地の高度利用を図る。 ・民間活力の導入により商業施設の誘導を図る。	・公園の整備 ・公共下水道の整備	・住民の憩いの場や災害時の避難場所としての役割を果たす都市公園の適正な管理を図る。		

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

地区名称 (ha)	地区の整備の主たる 目標	整備又は開発の計画の概要					
		土地利用計画	建築物の更新の 方針	施設整備の方針	再開発促進の条 件整備の措置等	概ね5年以内に 実施予定の事業	概ね5年以内 に決定変更予 定の事項
五井駅周辺地区 (約 93.0ha)	・市原市の玄関口と して魅力ある商業・ 業務機能の拡充、文 化交流機能の集積 化、及び都心交通の 改善など中心都市拠 点としての整備を図 り、中心市街地の賑 わいを創出する。	・商業・業務機能の 中心としてふさわ しい、計画的な土地 の高度利用を図る。 ・老朽化した木造住 宅の解消とともに 都市型住居の促進 を図り、また、オー プンスペースや歩 行者空間等を確保 し、都市防災機能を 向上させる。	・民間活力を積極 的に導入し、既存 の商業業務施設、 住宅の建替えや 建築物の共同化 等を促進し、良好 な市街地の形成 を図る。	・都市計画道路の 整備 3・4・27 号本仲線 7・5・1 号北宿線 ・その他主要な区 画道路の整備 ・公園の整備 ・公共下水道の整 備	・市原市立地適 正化計画 ・市原市拠点別 整備基本計画 (五井編)	・北五井土地区画 整理事業 ・都市公園事業	・都市公園

都市再開発の方針図

