

千葉都市計画  
都市再開発の方針

千葉市告示第 803 号
令和 5 年 9 月 29 日
都市計画決定 縦覧図書

令和 5 年 9 月 29 日

千葉市



## 千葉都市計画都市再開発の方針の変更（千葉市決定）

都市再開発の方針を次のように変更する。

## 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 再開発促進地区（2号地区）の整備又は開発の計画概要	8
	都市再開発の方針図	12
	都市再開発の方針付図	13

## 1 都市再開発の目標

### (1) 基本的認識

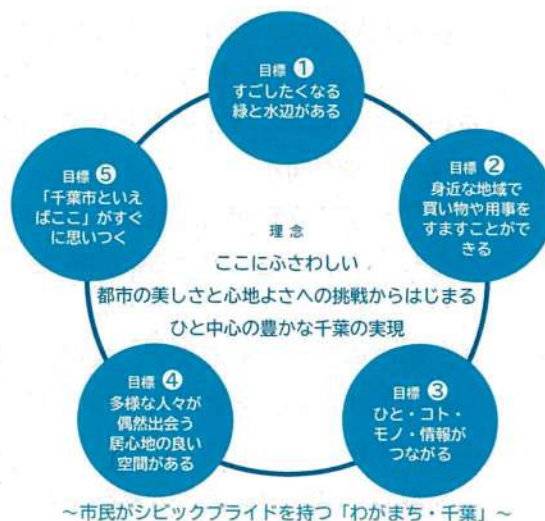
本市では、市内全域が一つの千葉都市計画区域（以下、「本区域」という。）として決定されており、本区域においては人口減少や高齢化の進展、頻発化・激甚化する自然災害に対応した防災・減災対策の推進、環境負荷の低減をはじめとした SDGs 達成に向けた取組みの推進、良好な景観の保全・形成、地域の資源として存在する官民の既存ストックを活用した都市の魅力向上等の都市が抱える各種課題に対し、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取組みが必要となっている。

そのため、人口減少を見据えた集約型都市構造の実現、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強い都市づくり・まちづくりなど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をはじめ、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促進する。

### (2) 本区域における都市再開発の目標

本市では、時代の流れに適応しながらも、新たな時代の都市づくり・まちづくりへのチャレンジとして、「都市デザイン」の取組みを進めている。都市デザインでは、理念と5つの目標（右図）を定め、この取組を推進することで、本市が備える豊かな緑と水辺と、都市の利便さが共存する100年先の未来を見据えながら、千葉市ならではのウォーカブル（歩きたくなる）、リバブル（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能）な、美しく心地よい都市の実現を目指している。



本市の都市づくり・まちづくりの基本的な方針を定めている「ちば・まち・ビジョン」では、都市デザインの「理念」や「5つの目標」等を踏まえ、「緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくり」「コンパクトで賑わいのある都市づくり・まちづくり」「安心・安全な都市づくり・まちづくり」の3つの視点から「そこにある緑と水辺の潤いを感じ、楽しめる千葉のまち」、「だれもが気軽にお出かけ千葉のまち」、「みんなで安心して暮らし続けられる千葉のまち」の3つを、都市づくり・まちづくりの目標として定めている。

以上のことから、本区域における都市再開発では、社会情勢の変化に対応した都市計画の取組みや都市デザイン及びちば・まち・ビジョンの考えを踏まえ、「利便性や安全性の高い都市づくり」、「都市生活の豊かさや多様さが感じられる都市づくり」、「都心や拠点の魅力を増やす都市づくり」の3つを目標とし、千葉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

本区域の既成市街地において、次に掲げる①及び②により、千葉都心地区など全16地区を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、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の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 土地の高度利用を図るべき地区

##### イ) 都心機能の強化・充実を図るべき地区

千葉都心地区は、本区域の都心として、魅力的都市空間の形成と都心としての高次都市機能の集積強化を図る。

蘇我地区は、蘇我副都心として、土地の高度利用と新たな都市機能の集積強化を図るとともに、その周辺部と一体的な都市拠点形成を目指す。

##### ロ) 拠点機能の強化・充実を図るべき地区

鉄道駅周辺は、地域拠点として、日常生活の核となる地域である。

そのうち、東日本旅客鉄道（以下、「JR」という。）稲毛駅周辺地区、JR都賀駅周辺地区及び幕張地区は、地域拠点としての駅周辺における土地の高度利用及び商業機能等都市的諸機能の集積を図る。

また、JR浜野駅周辺地区、JR新検見川駅周辺地区及びJR誉田駅周辺地区は、地域拠点としての駅周辺における商業機能等の充実を図るなど、良好な市街地の形成を図る。

##### ハ) 都市構造の再編のため、大規模な土地利用の転換を図るべき地区

蘇我地区の臨海部においては、工場等の移転に伴う段階的な遊休地化に対応し、計画的な土地利用転換が行われている。

今後も、周辺市街地と一体的な都市拠点形成を目指し、土地利用転換を適正に誘導する。

#### ② 市街地の環境改善を図るべき地区

千葉都心地区の一部、幕張地区、京成稲毛駅周辺地区、都心東地区、都心南地区、浪花地区、椿森地区、穴川地区及び検見川町地区は、都市計画道路や区画道路など公共施設の整備や建物の不燃化を促進するなどにより防災性を高め、良好な居住環境の形成を図る。

また、検見川・稲毛地区については、都市計画道路及び区画道路、公園等の公共施設の整備改善と良好な市街地形成による居住環境整備に向けて、土地利用転換を推進する。

### (2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、弁天地区など全11地区を表1及び都市再開発の方針付図のとおり位置付ける。

### 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、既成中心地区など、全7地区を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（以下「再開発促進地区（2号地区）」という。）として都市再開発の方針付図のとおり位置付け、当該地区の整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

既成中心地区は、中心市街地の活性化を図るため、高次の都市機能の集積を図る。

中央港地区は、千葉港中央地区の港湾等の整備にあわせ、新たな複合拠点を中心としたウォーターフロントの活性化を図る。

東幕張地区は、東幕張土地区画整理事業の実施による駅前広場等の都市基盤施設の整備にあわせ、地域拠点として、魅力的な市街地環境の形成を図る。

JR稲毛駅東口地区は、低未利用地の土地利用転換や都市機能の更新を促進し、地域拠点として、利便性の高い市街地の形成を図る。

JR蘇我駅東口地区は、鉄道の交通結節点という立地特性等を活かし、蘇我特定地区整備計画等により、臨海部地区との連携のもと、新たな都市機能の集積を図る。

寒川第1地区は、寒川第一土地区画整理事業の実施により、都市基盤施設の整備を推進し、健全な市街地の形成を図る。

検見川・稲毛地区は、検見川・稲毛地区土地区画整理事業の実施により、都市基盤施設の整備を推進し、良好な市街地形成を図る。

表1 1号市街地の整備方針調査

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開発を促進すべき地区 (再開発促進地区 (2号地区))	
			適切な用途及び密度の確保、その他の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	千葉都心地区 約366ha	魅力的都市空間の形成と都心としての高次都市機能の集積強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心として土地の高度利用を図るとともに、交通体系等を整備し、中枢管理機能、商業・業務機能、文化機能及び居住機能等のパランスの取れた多様な都市機能の集積を図る。</li> <li>良好な市街地環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備 3・4・80号 本町星久喜町線 3・6・91号 弁天新千葉線 7・5・3号 市場町玄鼻線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県都にふさわしい風格と質の高い緑による潤いを備え、本区域の顔として誇りのもてる都心景観の形成を図る。</li> <li>都心におけるウォーカーブルを推進し、歩行者の回遊性を高める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>弁天地区</li> <li>新千葉・登戸地区</li> <li>問屋町地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成都心地区</li> <li>中央港地区</li> </ul>
2	幕張地区 約165ha	拠点としての商業機能等の強化と良好な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点として、J R幕張駅周辺の高度利用と商業機能等の充実を図る。</li> <li>良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備 3・1・4号 豊砂幕張町線 3・3・16号 幕張町武石町線(幕張駅北口駅前広場を含む) 3・4・37号 幕張本郷松波線 3・5・81号 幕張町稲毛町線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>J R幕張駅南口地区</li> <li>東幕張第2地区</li> <li>東幕張第3地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東幕張地区</li> </ul>	
3	J R稲毛駅周辺地区 約31ha	拠点としての土地の高度利用と商業機能等都市的集積の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点として、J R稲毛駅周辺の土地の高度利用と商業・業務機能等の強化を図る。</li> <li>利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備 3・4・37号 幕張本郷松波線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>J R稲毛駅西口地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>J R稲毛駅東口地区</li> </ul>	
4	京成稲毛駅周辺地区 約50ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の建て替えにあわせ不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>稲毛東5丁目地区</li> </ul>		



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開発を促進すべき地区 (再開発促進地区 (2号地区))
			適切な用途及び密度の確保、その他の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		
5	J R 都賀駅 周辺地区 約 20ha	拠点としての土地の高度利用と商業機能等都市的諸機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域拠点として、J R 都賀駅周辺の土地の高度利用と商業・業務機能等の強化を図る。</li> <li>・ 利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賑わいのある表情が感じられる景観形成を図る。</li> </ul>	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開発を促進すべき地区 (再開発促進地区 (2号地区))
6	蘇我地区 約 270ha	蘇我副都心として、土地の高度利用と新たな都市的諸機能の集積強化と、その周辺部と一体的な都市拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 蘇我駅周辺においては、土地の高度利用と商業・業務機能、居住機能等の強化を図るとともに、その周辺においては、比較的高密度の住宅地として、建物の中高層化を図る。</li> <li>・ 臨海部においては、業務機能等の集積を図るとともに、周辺市街地と一体的な都市拠点形成を旨とし、土地利用転換を適正に誘導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備 3-1-2号 幕張町村田町線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 蘇我駅 西口地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 蘇我駅東口 地区</li> </ul>
7	都心東地区 約 80ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心部に隣接した地区として、中高層住宅地としての土地の高度利用を図る。</li> <li>・ 建物の建て替えにあわせて不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備 3-4-32号 登戸町桜木町線 3-4-55号 中央道場北1号線 3-6-89号 作草部町亀岡町線 3-6-90号 中央道場北2号線</li> </ul>		
8	都心南地区 約 210ha	商業環境と居住環境の調和など良好な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅周辺の土地の高度利用と商業機能の充実を図る。</li> <li>・ 都心部に隣接した地区として、中高層住宅地としての土地の高度利用を図る。</li> <li>・ 建物の建て替えにあわせて不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備 3-1-2号 幕張町村田町線 3-4-80号 本町星久喜町線 3-4-95号 寒川町末広線 3-4-114号 港町寒川町線 3-5-75号 新田町村田町線 3-6-87号 寒川町線 7-6-8号 寒川町1号線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寒川第2地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寒川第1地区</li> </ul>

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開発を促進すべき地区 (再開発促進地区 (2号地区))
			適切な用途及び密度の確保、その他の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		
9	J R 浜野駅 周辺地区 約 10ha	拠点としての良好な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点として、J R 浜野駅周辺の商業機能等の充実を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備 3・5・75号 新田町村田町線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>調和のとれた街並み景観の形成とまちの顔にふさわしい拠点としての景観形成を図る。</li> </ul>		
10	J R 新検見川駅 周辺地区 約 10ha	拠点としての良好な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点として、J R 新検見川駅周辺の商業機能等の充実を図る。</li> <li>建物の建て替えにあわせ不燃化の促進を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>駅を中心にまちの顔となる親しみのある景観形成を図る。</li> <li>建物の建て替えを機に、不燃化の促進を図るとともに、セットバックを誘導するなどにより歩行者動線の強化を図る。</li> </ul>		
11	浪花地区 約 20ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の促進により良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>潤いのある景観形成を図る。</li> <li>土地区画整理事業の促進により、区画道路や街区公園等の整備を促進し、居住環境の向上を図る。</li> </ul>		
12	J R 蕃田駅 周辺地区 約 10ha	拠点としての良好な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点として、J R 蕃田駅周辺の商業機能等の充実を図る。</li> <li>利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備 3・3・13号 蕃田駅前線(蕃田駅南口交通広場を含む) 3・3・24号 塩田町蕃田町線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの顔にふさわしい個性と魅力を備えた街並みの形成を進め、拠点景観の形成を図る。</li> </ul>		
13	椿森地区 約 12ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の建て替えにあわせ不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>潤いのある景観形成を図る。</li> <li>建物の建て替えを機に、不燃化や耐震性の向上とあわせてセットバックを誘導し、区画道路の整備を促進するなどにより、居住環境の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>椿森 3丁目地区</li> </ul>	
14	穴川地区 約 10ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の建て替えにあわせ不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>潤いのある景観形成を図る。</li> <li>建物の建て替えを機に、不燃化や耐震性の向上とあわせてセットバックを誘導し、区画道路の整備を促進するなどにより、居住環境の向上を図る。</li> </ul>		

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開発を促進すべき地区 (再開発促進地区 (2号地区))
			適切な用途及び密度の確保、その他の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		
15	検見川町地区 約10ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の建て替えにあわせ不燃化を促進するとともに防災性の向上を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 潤いのある景観形成を図る。</li> <li>・ 建物の建て替えを機に、不燃化や耐震性の向上とあわせてセットバックを誘導し区画道路の整備を促進するなどにより、居住環境の向上を図る。</li> </ul>		
16	検見川・稲毛地区 約68ha	良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業の推進により良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備 3・4-113号 検見川町花園町線 3・5-81号 幕張町稲毛町線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 潤いのある景観形成を図る。</li> <li>・ 土地区画整理事業の推進により、区画道路や街区公園等の整備を推進し、良好な市街地形成を図る。</li> </ul>		検見川・稲毛地区

表2 再開発促進地区（2号地区）の整備又は開発の計画概要

		整備又は開発の計画の概要					
番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	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等の措置等	概ね5年以内に 実施予定の都市 計画
1	既成都心地区 約143ha	県都の都心にふさわしい中 枢機能及び文化機能の集積、 商業・業務の近代化・高度化、 都心交通の整流化、都心景 観・ウォーカーカブルの推進、防 災機能の強化等の総合的か つ体系的な整備を図り、都心 の魅力を高める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区のポテンシャルに 対応した土地の高度利用 と商業・業務機能等の集 積とともに、居住機能の 導入促進と居住サポート 機能の確保により、中心 市街地の活性化を図る。</li> <li>都心内の特徴的なエリア 間をつなぐ中央公園プロ ムナードや葭川・都川、臨 港プロムナード沿道で は、交流の促進に資する 機能立地の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力を積極的に導入 し、建築物の更新を図り、 敷地及び建築物の共同化 並びに高度化、不燃化を 促進し、良好な市街地の 形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業、 優良建築物等整備事 業、企業立地支援制 度等の補助制度を活 用推進する。 認定再開発事業等で 民間活力を導入した 整備を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発促進の条件整備 等の措置等</li> </ul>	概ね5年以内に 実施予定の都市 計画
	(1) 中央周辺 地区	本区域の中心的な繁華街と して、商業・業務、文化、娯 楽、飲食等の多様な機能を有 した総合的な中心商業・業務 地の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>〈富士見周辺〉</li> <li>地理的な条件を活かし、 商業・業務機能の一層の 集積と土地の高度利用の 促進を図る。</li> <li>〈中央周辺〉</li> <li>行政・商業・業務機能の一 層の集積と土地の高度利 用の促進を図る。</li> <li>文化・情報機能等の拠点 の形成を図る。</li> <li>上記機能とバランスの取 れた居住機能の導入と土 地の高度利用の促進を図 る。</li> <li>〈本千葉町周辺〉</li> <li>富士見周辺、中央周辺と 一体化した商業・業務機 能の集積と土地の高度利 用の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央公園プロムナードを 軸とした都心にふさわし い都市景観の創出を図 る。</li> <li>都心景観を形成するシン ボリックな建築物の建設 の促進を図る。</li> <li>民間活力を導入し、土地及 び建築物の共同化、不燃 化の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西銀座周辺を整備 による駅前業務・商 業コアの形成</li> <li>・西銀座商店街</li> <li>・富士見商店街</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>千葉駅東口地区 第一種市街地再 開発事業</li> <li>千葉駅東口西銀 座B地区優良建 築物等整備事業</li> </ul>	

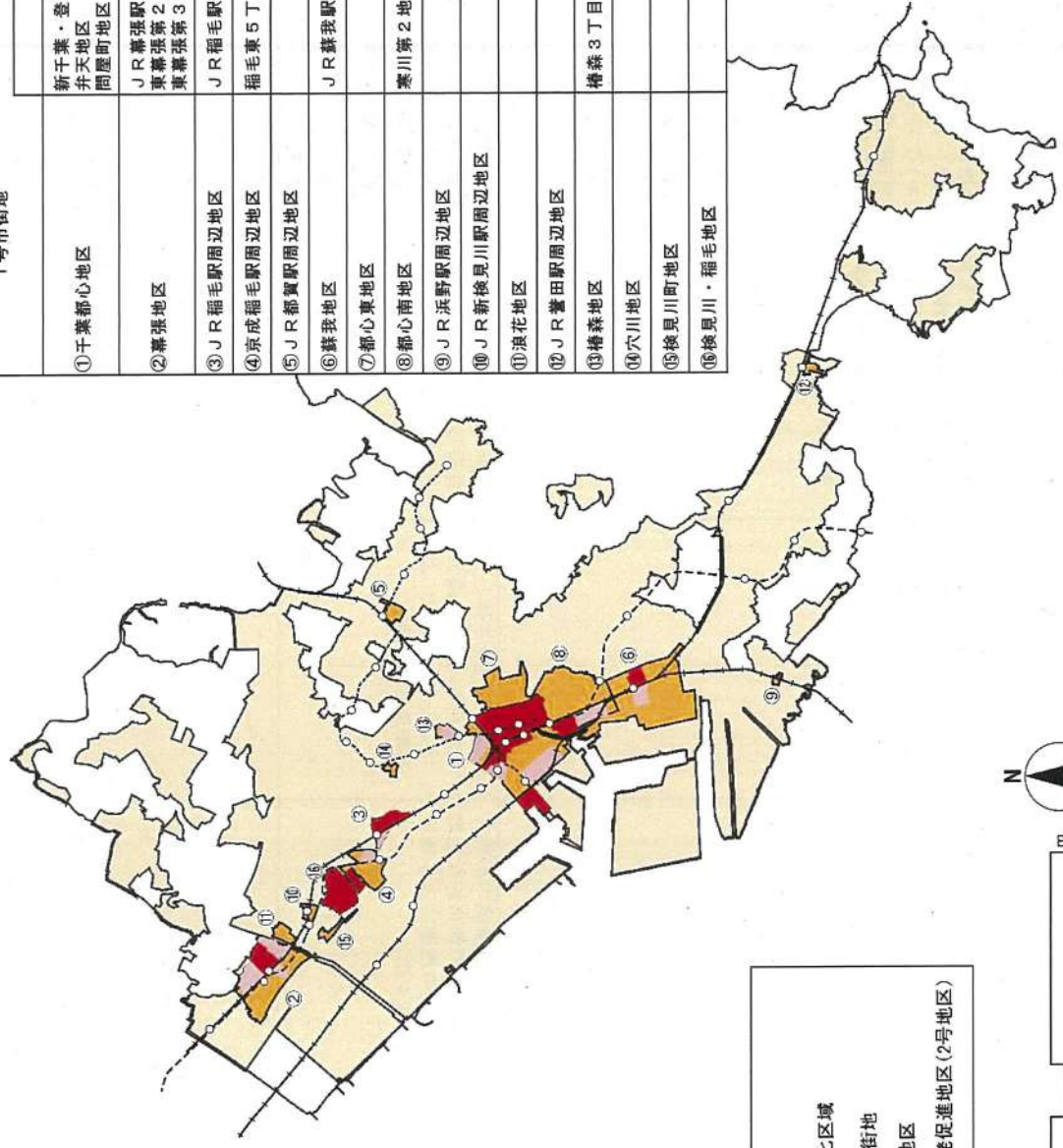
整備又は開発の計画の概要						
番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等
			<p>(栄町周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業及び飲食等を中心とした商業地としての環境の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力を導入し、土地及び建築物の共同化、不燃化の促進と防災性の向上促進を図る。</li> </ul>		再開発推進の条件整備等の措置等
	(2) 県庁周辺 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政施設、文化施設等を核とした行政・文化ゾーンの形成を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政・業務機能及び文化機能の一層の集積を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 官公庁街を中心とした業務地区にふさわしい街並みの形成を図る。</li> <li>・ 都市モノレール駅周辺の立地特性に合わせた土地の高度利用の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備 3・4・80号 本町 星久喜町線</li> </ul>	概ね5年以内に実施予定の事業
	(3) JR千葉駅西 口周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心と新都心を結ぶ新たな動線の確保を図る。</li> <li>・ 主要幹線道路等の整備</li> <li>・ 商業等の多様な都市機能の充実を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業等により土地利用の転換を促進し、商業・業務機能のほか、多様な機能の導入促進を図る。</li> <li>・ 上記機能とバランスの取れた居住機能の導入と土地の高度利用の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 臨港公園プロムナードの街並み景観にあわせた建築物の更新を促進する。</li> <li>・ 民間活力を導入し、中高層を主体とした都心にふさわしい共同住宅の建設を促進する。</li> </ul>		新千葉2・3地区 第一種市街地 再開発事業
	(4) 新宿公園 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心商業・業務機能の拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京成千葉中央駅周辺での商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>・ 上記機能とバランスの取れた居住機能の導入と土地の高度利用の促進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力を導入し、京成千葉中央駅周辺の商業・業務を中心とした建築物の更新を促進する。</li> <li>・ 民間活力を導入し、中高層を主体とした都心にふさわしい共同住宅の建設を促進する。</li> </ul>		

整備又は開発の計画の概要						
番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等
2	中央港地区 約22ha	新たな複合拠点の形成及び賑わいと回遊性のある都市空間の形成を図る。	ウォーターフロント等の優れた立地特性を活かし、土地の高度利用を図るとともに、業務機能の集積及び商業機能、居住機能等の導入を図る。	本地区においては、業務・商業等を中心とした建築物の積極的な誘導を図るとともに、共同住宅等の誘導を促進し、複合的な市街地の形成を図る。	再開発推進の条件整備等の措置等	再開発推進の条件整備等の措置等
3	東幕張地区 約26ha	商業機能等の強化及び良好な居住環境の形成を図る。	駅前広場及び駅前道路の整備にあわせて土地の高度利用を図るとともに、商業機能等の充実及び良好な居住環境の形成を図る。	地域拠点にふさわしい市街地の整備を推進するとともに、建築物の共同化及び高度化を図る。	都市計画道路の整備 ・ 3・3・16号幕張町武石町線(幕張駅北口駅前広場を含む) ・ 街区公園の整備	市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の補助制度を活用推進する。 認定再開発事業等で民間活力を導入した整備を進める。
4	J R 稲毛駅東口地区 約23ha	大規模工場の跡地利用による商業機能の集積により、地域拠点として、利便性の高い市街地の形成を図る。	地域拠点としての商業業務機能の集積を図る。 ・ 快通で利便性の高い駅前空間の整備を図る。	地域拠点にふさわしい建築物の共同化及び高度化を図る。		市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の補助制度を活用推進する。 認定再開発事業等で民間活力を導入した整備を進める。
5	J R 蘇我駅東口地区 約14ha	蘇我副都心の中核機能の育成及び賑わいのある空間の創出を図る。	商業、業務機能等、高次な都市的諸機能の導入を図るとともに、バランスの取れた居住機能の導入を図る。	建築物の共同化及び高度化を図り、副都心にふさわしい市街地の形成を図る。		市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の補助制度を活用推進する。 認定再開発事業等で民間活力を導入した整備を進める。

整備又は開発の計画の概要								
番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等		
6	寒川第1地区 約18ha	快適で災害に強い市街地の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路沿いは路線型の商業・業務施設の立地を考慮し、その内側は住宅等により構成する。</li> <li>寒川神社を街のシンボルとして、良好な景観形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況の土地利用状況を尊重しつつ、建築物の移転を契機に老朽家屋の改善等を推進し、良好な居住環境を有する市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>3・1・2号 幕張町村田町線</li> <li>3・4・114号 港町寒川町線</li> <li>3・5・75号 新田町村田町線</li> <li>3・6・87号 寒川町線</li> <li>7・6・8号 寒川町1号線</li> </ul> </li> <li>街区公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、企業立地支援制度等の補助制度を活用推進する。</li> <li>認定再開発事業等で民間活力を導入した整備を進める。</li> </ul>	概ね5年以内に実施予定の事業 寒川第1地区区画整理事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
7	検見川・稲毛地区 約68ha	住みよい居住環境の形成と低未利用地の都市的な土地利用転換の推進による地域の活性化を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地を主体とした土地利用により、健全なコミュニティ形成による市街地整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な居住環境の形成を旨とし、低層住宅を中心とした建築物の誘導を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>3・4・113号 検見川町花園町線</li> <li>3・5・81号 幕張町稲毛町線</li> </ul> </li> <li>近隣公園、街区公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>検見川・稲毛地区区画整理事業</li> </ul>	検見川・稲毛地区区画整理事業	

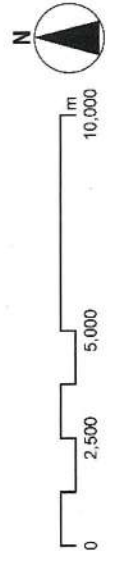
# 都市再開発の方針図

1号市街地		誘導地区	再開発促進地区(2号地区)
①千葉都心地区	新千葉・登戸地区 升天地区 同慶町地区	既成都心地区 中央港地区	
②幕張地区	JR幕張駅南口地区 東幕張第2地区 東幕張第3地区	東幕張地区	
③JR稲毛駅周辺地区	JR稲毛駅西口地区	JR稲毛駅東口地区	
④京成稲毛駅周辺地区	稲毛東5丁目地区		
⑤JR都賀駅周辺地区			
⑥蘇我地区	JR蘇我駅西口地区	JR蘇我駅東口地区	
⑦都心東地区			
⑧都心南地区	寒川第2地区	寒川第1地区	
⑨JR浜野駅周辺地区			
⑩JR新検見川駅周辺地区			
⑪浪花地区			
⑫JR菅田駅周辺地区			
⑬椿森地区	椿森3丁目地区		
⑭六川地区			
⑮検見川町地区			
⑯検見川・稲毛地区		検見川・稲毛地区	



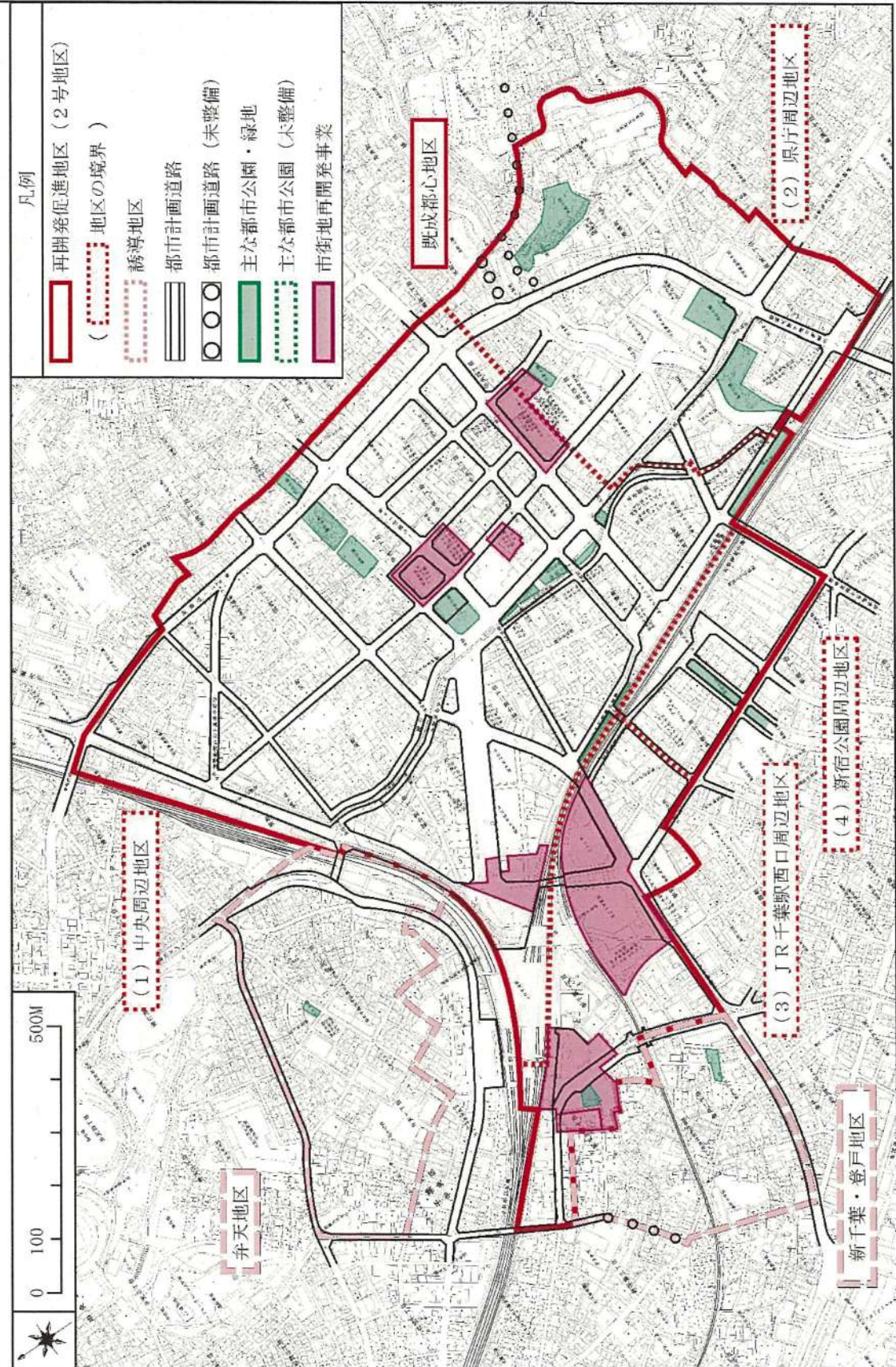
**凡例**

- 市街化区域
- 1号市街地
- 誘導地区
- 再開発促進地区(2号地区)

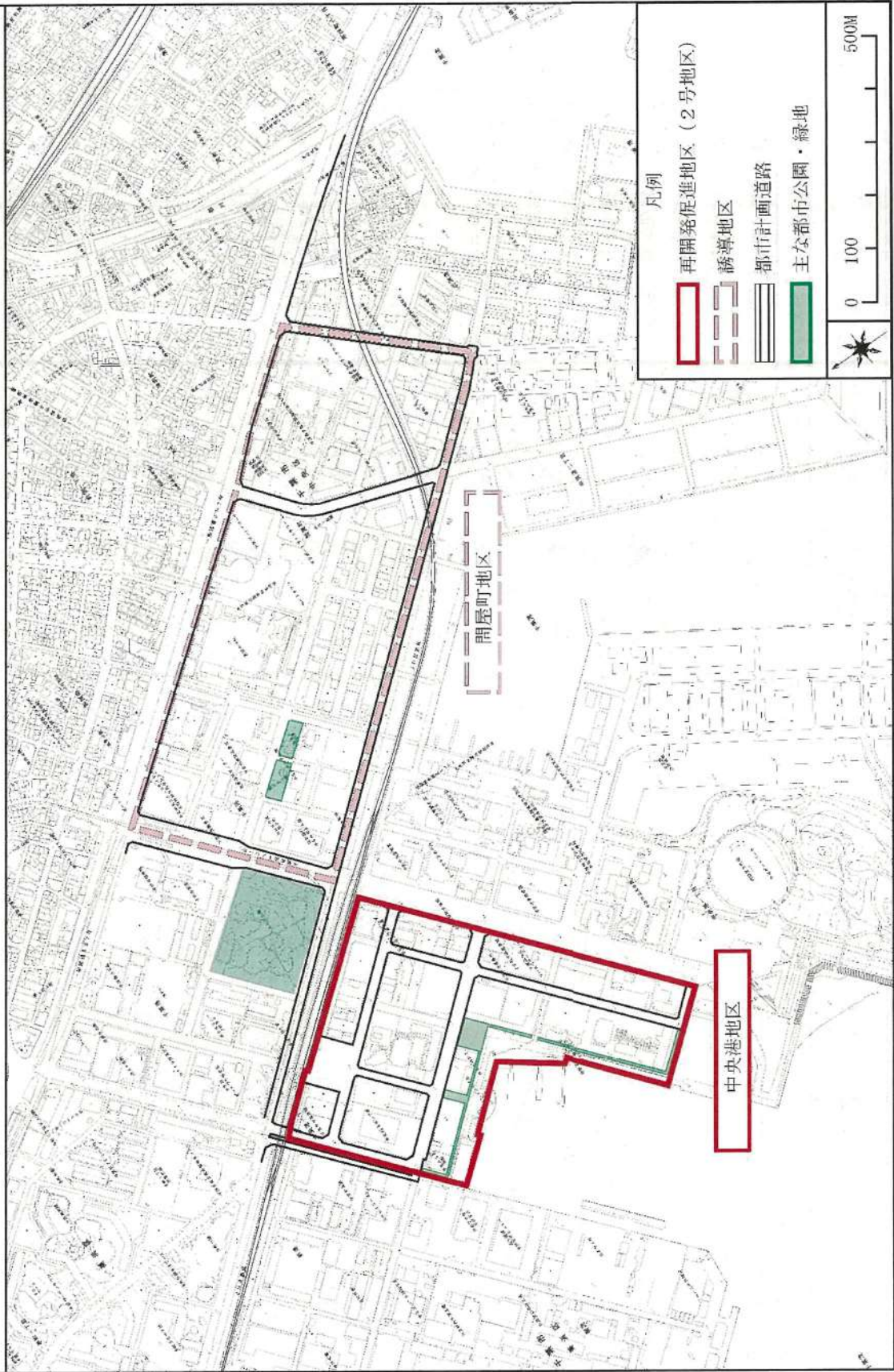




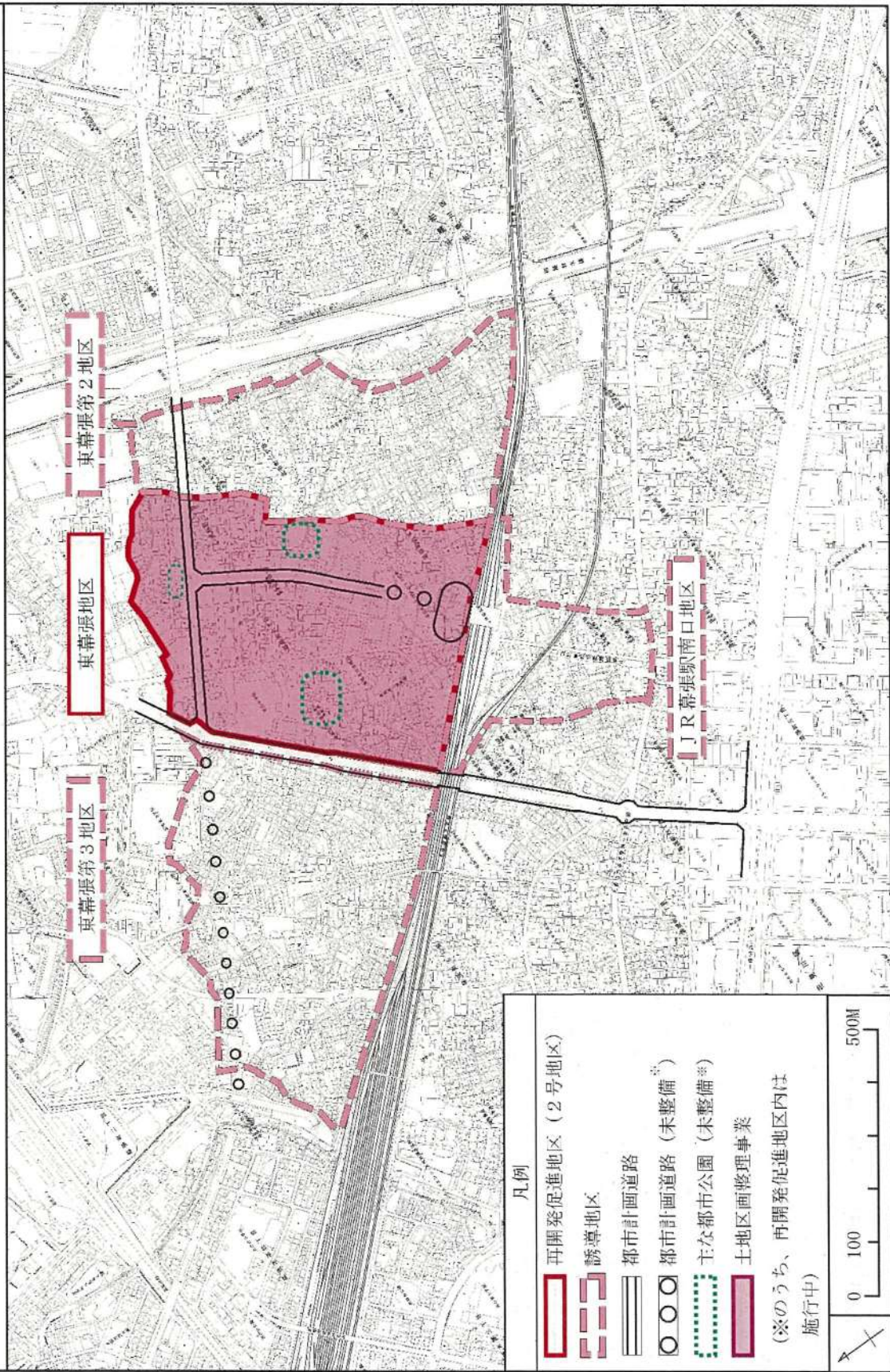
都市再開発の方針付図 1. 既成都心地区 【 (誘導地区) 弁天地区、新千葉・登戸地区 】



都市再開発の方針付図 【 2. 中央港地区 (誘導地区) 問屋町地区 】



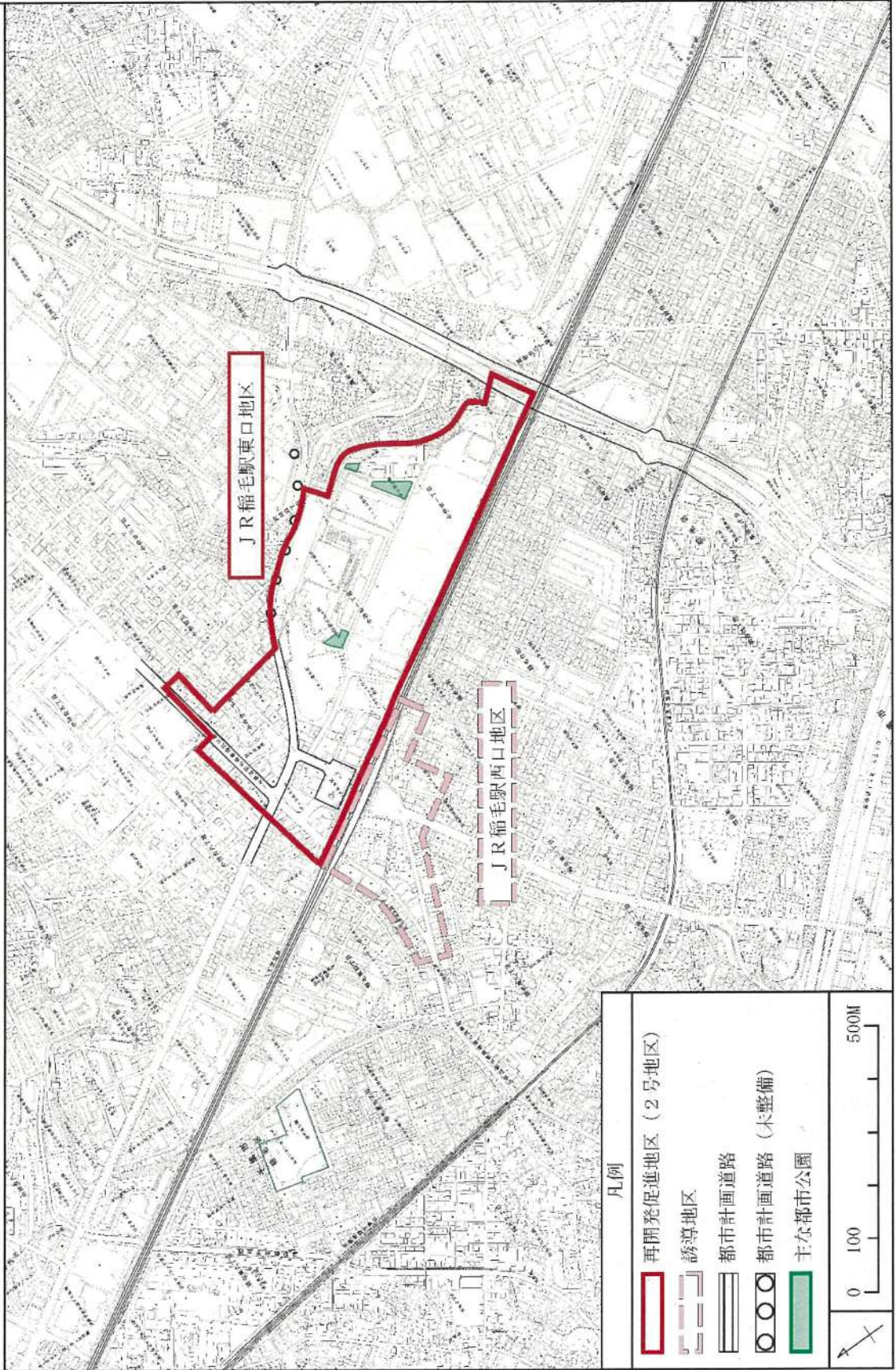
都市再開発の方針付図 3. 東幕張地区 【(誘導地区) 東幕張第2地区、東幕張第3地区、JR幕張駅南口地区】



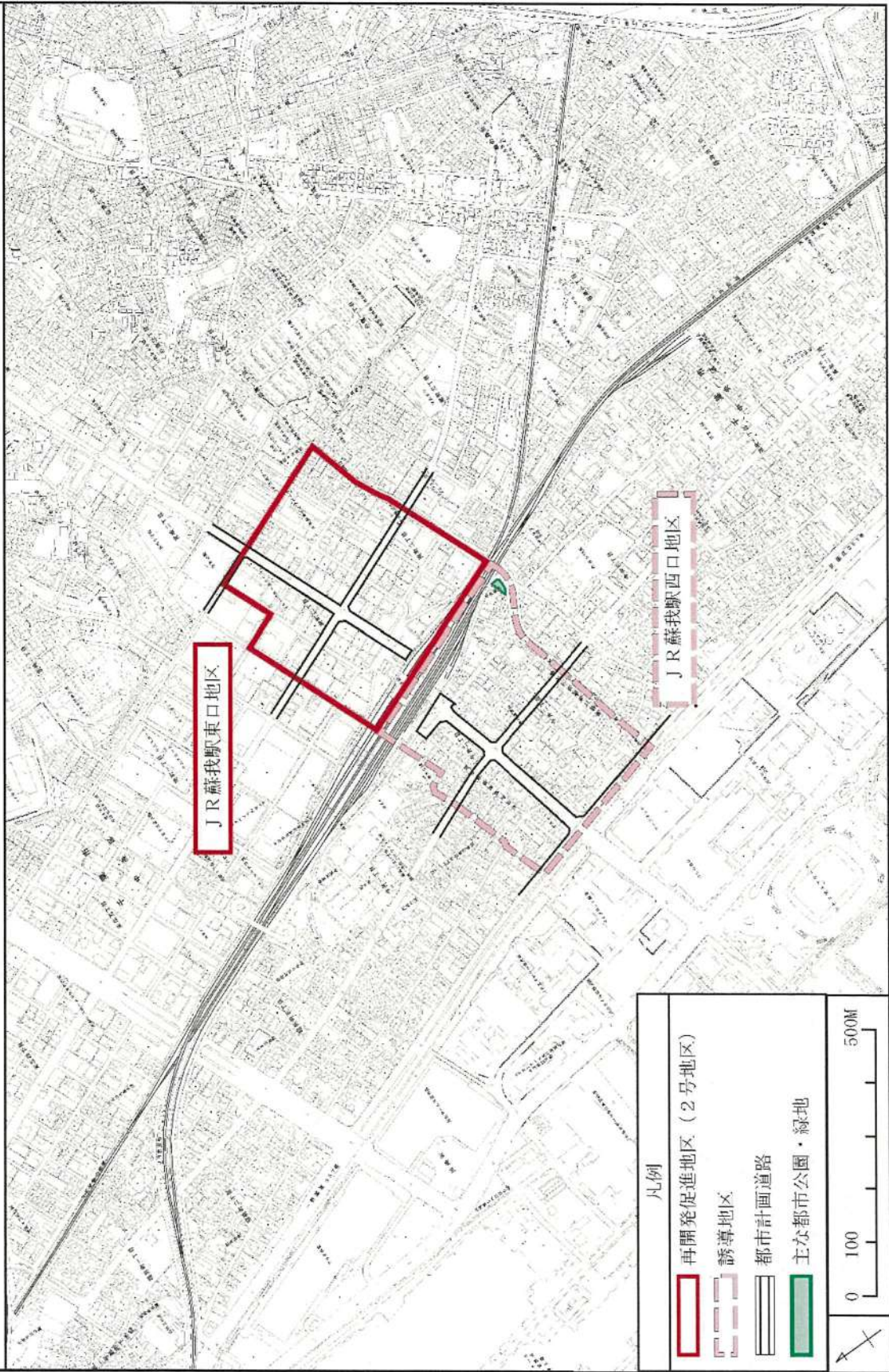
- 凡例
- 再開発促進地区(2号地区)
  - 誘導地区
  - 都市計画道路
  - 都市計画道路(未整備)
  - 主な都市公園(未整備※)
  - 土地区画整理事業
- (※のうち、再開発促進地区内は  
施行中)



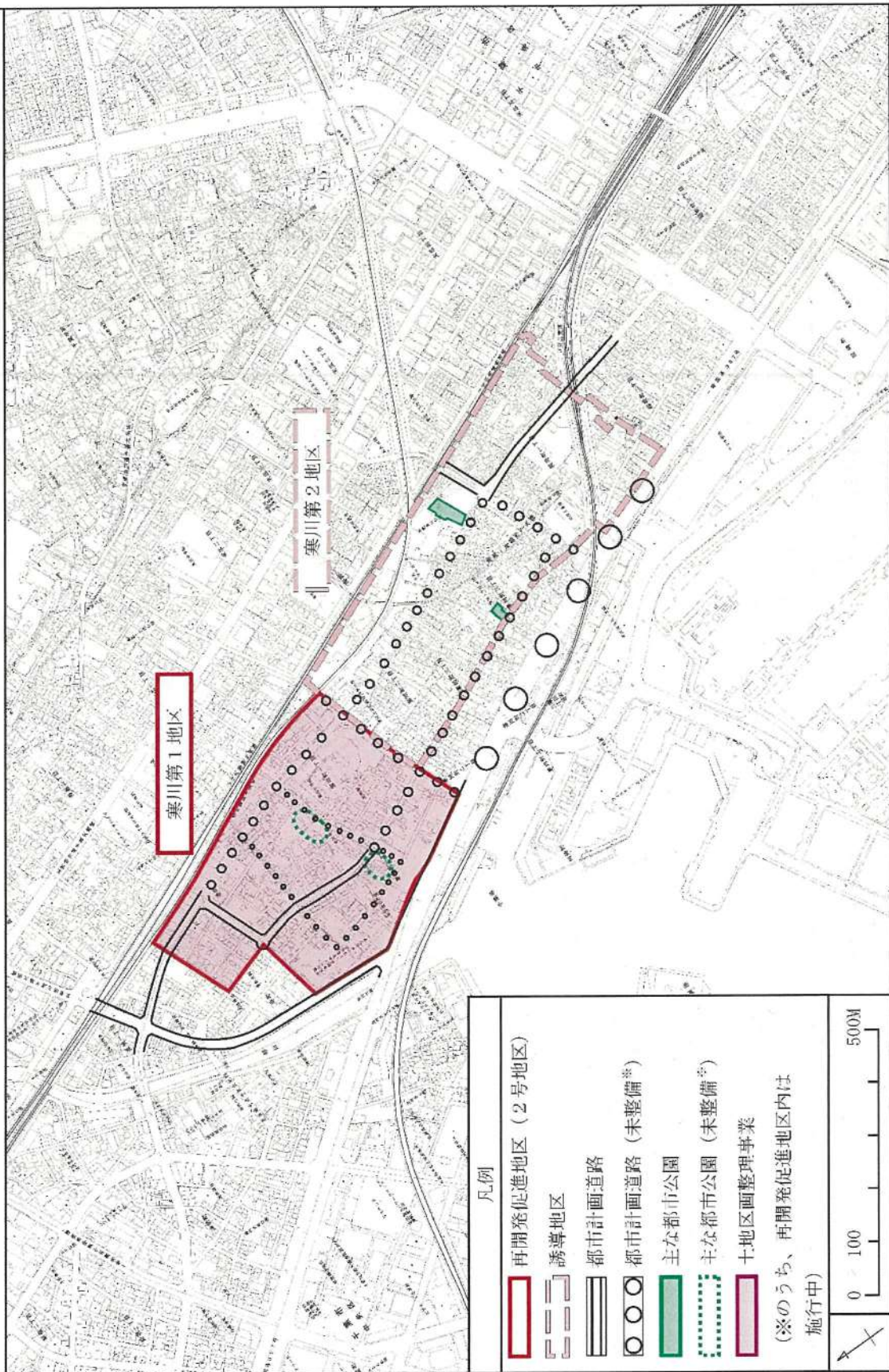
都市再開発の方針付図 4. J R稲毛駅東口地区 【(誘導地区) J R稲毛駅西口地区】



都市再開発の方針付図 5. J R蘇我駅東口地区 【(誘導地区) J R蘇我駅西口地区】



都市再開発の方針付図 6. 寒川第1地区 【 (誘導地区) 寒川第2地区 】

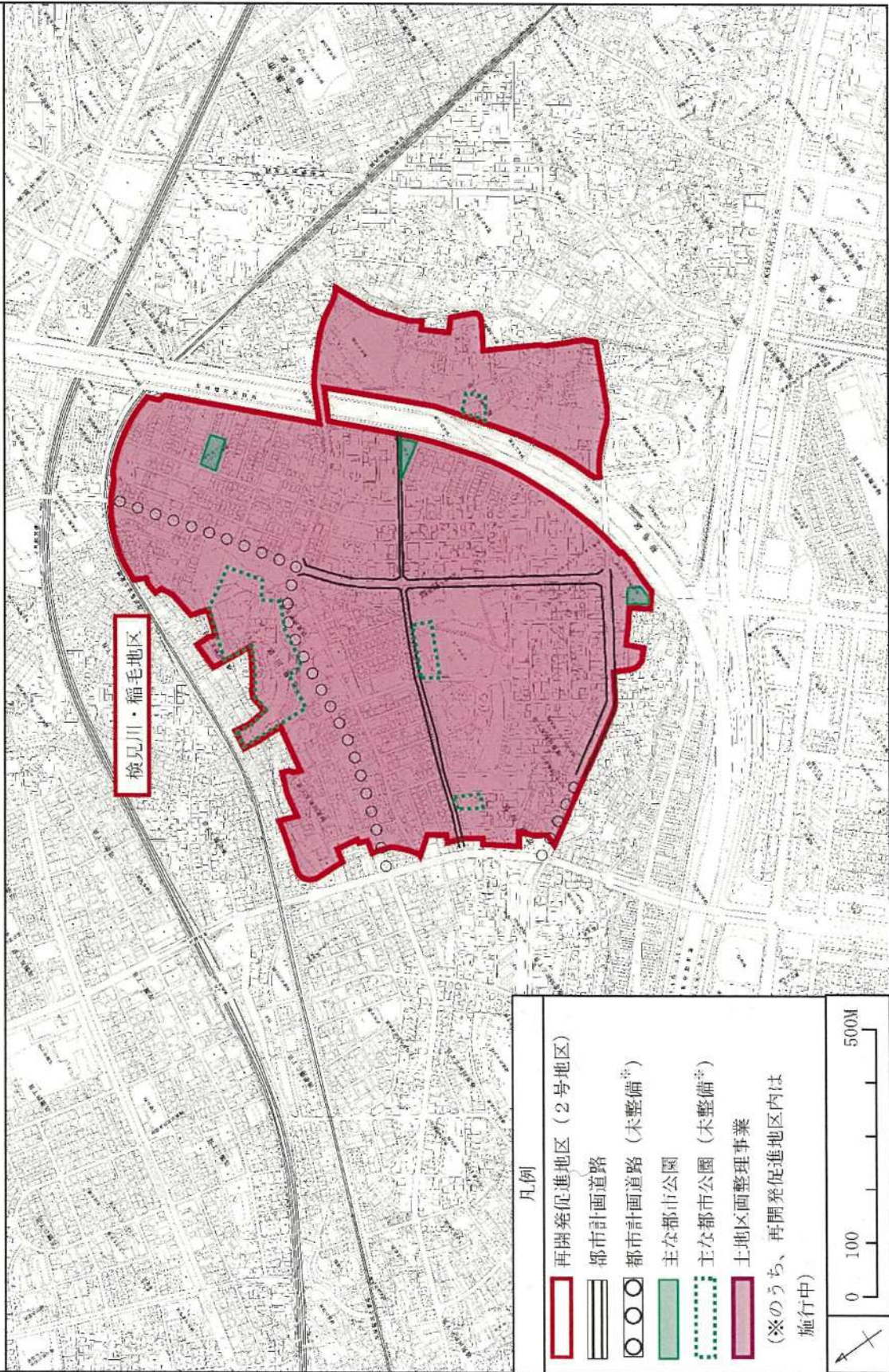


凡例

- 再開発促進地区 (2号地区)
  - 誘導地区
  - 都市計画道路
  - 都市計画道路 (未整備\*)
  - 主な都市公園
  - 主な都市公園 (未整備\*)
  - 土地区画整理事業
- (※のうち、再開発促進地区内は 施行中)



都市再開発の方針付図 7. 検見川・稲毛地区



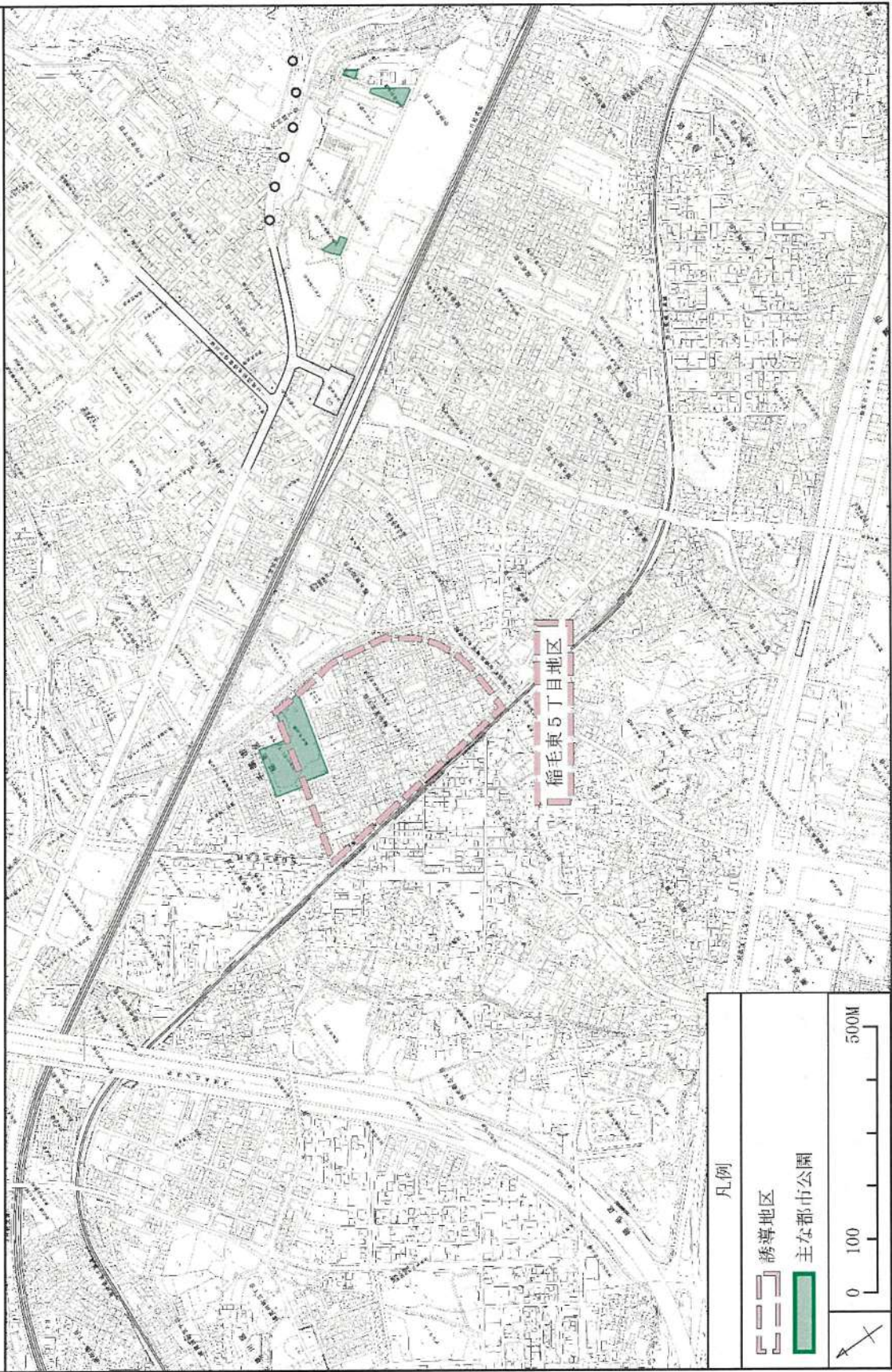
凡例

- 再開発促進地区（2号地区）
- 都市計画道路
- 都市計画道路（未整備※）
- 主な都市公園
- 主な都市公園（未整備※）
- 土地区画整理事業

（※のうち、再開発促進地区内は  
施行中）

0 100 500M

都市再開発の方針付図 【（誘導地区）稲毛東5丁目地区】





都市再開発の方針付図 【 (誘導地区) 榎森3丁目地区 】

