



千葉駅周辺の活性化  
グラウンドデザイン

# はじめに



千葉都心は、昭和21年に事業認定された戦災復興土地地区画整理事業によって現在の基盤が整備されています。その後、昭和38年にJR千葉駅が現在の位置に移転してからは、高度経済成長期を迎えていたこともあり、建築物の新築が相次ぎました。しかしながら、近年、郊外部にアウトレットモール等の大型商業施設が増加し、それらに起因して商圈が変化したことや、建築物の建て替えが進まないなど、まちが大きな変化をしていないことから、千葉駅周辺の求心力の低下が懸念されていました。

このような中、JR東日本によるJR千葉駅の駅舎・駅ビルの建替えをはじめ、千葉駅西口では千葉市が施行している再開発事業が、そして、東口では、権利者で組織する再開発組合の施行による再開発事業が計画され、事業化に向けて動き始めるなど、駅周辺でリニューアルの動きが活発化し始めています。千葉市では、これを契機と捉え、関係者間で連携し、まち全体のリニューアルへと繋げることによって、魅力を高めていく必要があると考えています。

そのためには、社会経済情勢の変化と千葉都心が今後果たすべき役割を正しく捉え、千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化するとともに、将来像を実現するための優先順位を付けた整備プログラムを整理する必要があることから、「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を策定しました。

今後は、「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」で描いた将来像を、市民、まちづくり団体、大学、企業や経済団体など、まちづくりに関わる全ての方々が共有しあい、相互に連携・協働して、千葉都心全体を活性化させていきたいと考えています。

結びに、策定にあたって、市民の皆様をはじめ、商業・観光・医療・福祉など、様々な団体や企業などの多くの皆様より貴重なご意見・ご提案をいただきましたこと、また、地元商店街や大学関係者の皆様に多大なるご協力をいただきましたことに深く感謝申し上げます。

平成28年3月

千葉市長 熊谷 俊人



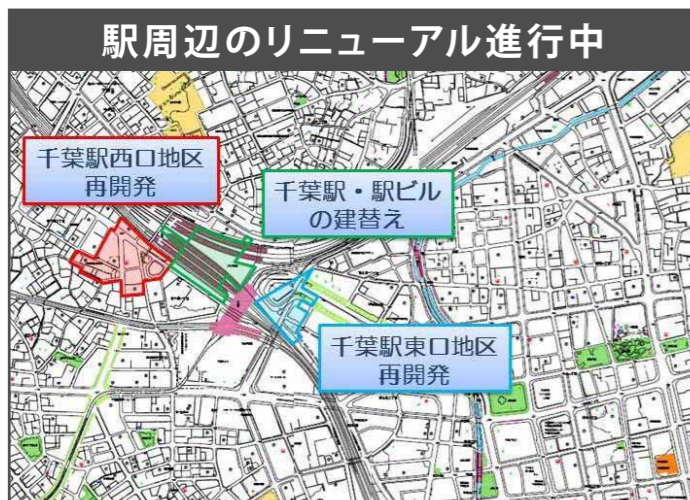
# 千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

## はじめに

近年、千葉都心では、建築物の建替えが進まず、まちが大きな変化をしていないことから、千葉駅周辺の求心力の低下が懸念されていました。しかし、JR千葉駅の駅舎・駅ビルの建替え、千葉駅西口地区及び千葉駅東口地区で実施・計画されている再開発事業など、駅周辺でリニューアルの動きが出てきていることから、これを契機と捉え、まち全体のリニューアルによって魅力を高めていく必要があると考えています。そのためには、千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確にする必要があるとして「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」を作成することとしました。

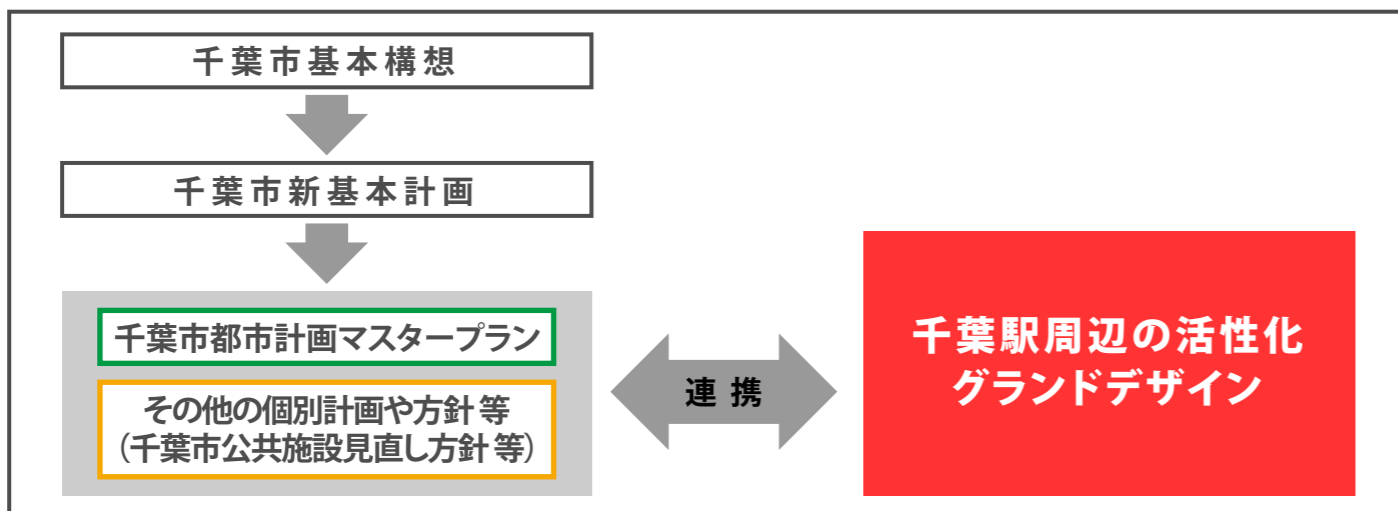
策定にあたっては、千葉駅周辺の現状や価値・課題等を浮き彫りにし、活性化のための方向性や狙いを示すとともに、将来像実現のため、優先順位を付けた整備プログラムなども合わせて整理しています。このグランドデザインでは50年先の未来をイメージして、概ね20年先の将来像を描いています。

今後、まちの将来像をまちづくりに関わる全ての人々が共有することで、多様な主体が連携・協働したまちづくりを進めていきたいと考えています。



## グランドデザインの位置づけ

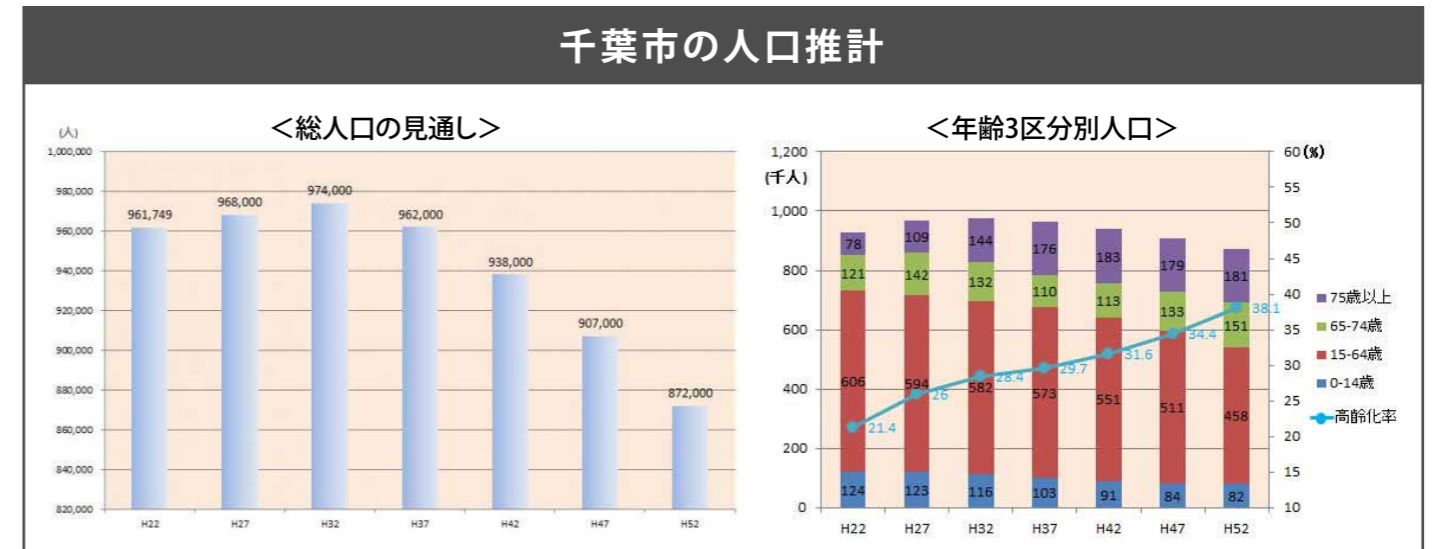
千葉駅周辺の活性化グランドデザインは「千葉市基本構想」や「千葉市新基本計画」で示されている本市のまちづくりの方針を受け、「都市計画マスタープラン」やその他の個別計画や方針等（千葉市公共施設見直し方針等）と整合・連携を図りながら、千葉駅周辺の活性化に向けた方向性を定めるものです。



## 現状分析等

### <人口>

千葉市の人口は今後も増えることが予想されますが、平成32年をピークに減少に転じる見込みです。また、年齢3区分別人口では、年少人口及び生産年齢人口が減少するとともに、高齢者人口は増加することから、人口減少が緩やかで年代構成のバランスのとれた社会を築くことが必要であると考えています。



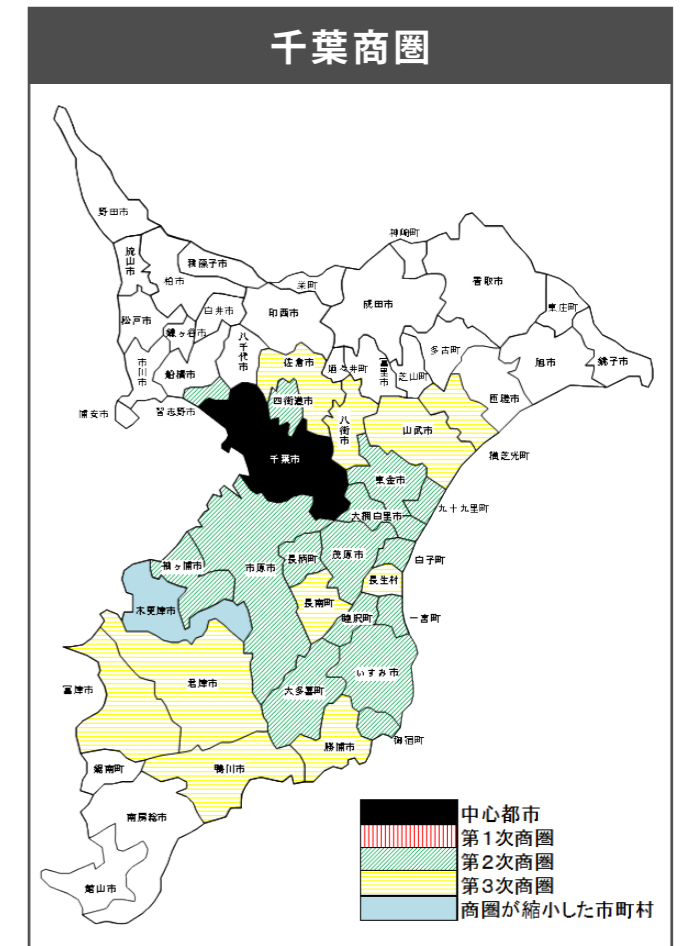
**課題** 千葉市の総人口の将来的な減少と情報発信力の高い若年層の将来的な減少

### <商業>

千葉県内6,000人に対し、千葉駅の利用実績についてアンケート調査を行ったところ、千葉駅の利用実績は県南部（内房・外房エリア）や北東部からは約9割となっているものの、東京湾沿いの西部では約8割、北西部からは約6割にまで落ち込む結果となりました。

また、商圏環境も船橋商圏、成田商圏、木更津商圏などで拡大の動きがあり、木更津市は千葉商圏外となっていることから、商業環境の競争激化と商業環境求心力の低下が課題となっています。

**課題** 商業環境の競争激化と商業環境の求心力低下



# 千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

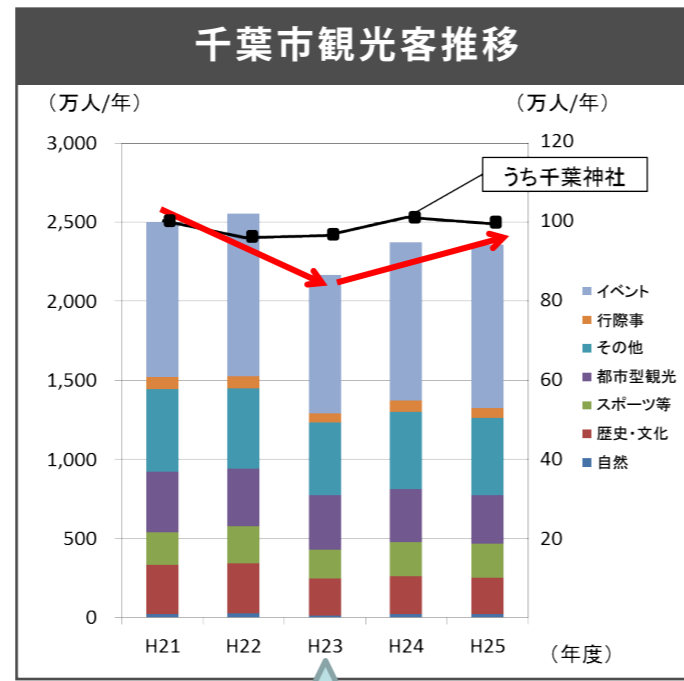
## <観光(インバウンド)>

観光客数は、東日本大震災前の水準まで回復してきており、一部の歴史・文化施設では増加傾向となっています。

また、日本政府観光局(JNTO)によると、平成27年1～9月の訪日外国人観光客数が1,448万人となり、過去最高だった平成26年の1,341万人を9か月で更新するなど、インバウンドの増加は顕著です。

一方で、千葉県観光入込調査によると、平成25年の訪日外国人宿泊客数は約143万人で、うち千葉市を含む千葉地域※は約13.5万人にとどまっていることから、まだまだインバウンドを取り込みきれていないと考えられます。

※千葉地域：千葉市、市原市、八千代市、習志野市



東日本大震災

## ◆地域別の外国人宿泊客の状況(人数)

(単位:千人泊)

	千葉	東葛飾	印旛	香取	海匝	山武	長生	夷隅	安房	君津	合計
H25	135	96	1,176	0	1	0	0	1	3	22	1,434
H24	144	92	1,214	0	1	0	0	2	3	22	1,479
H23	69	75	878	0	1	0	0	0	2	20	1,045
H22	98	134	1,280	0	1	0	1	0	5	41	1,561

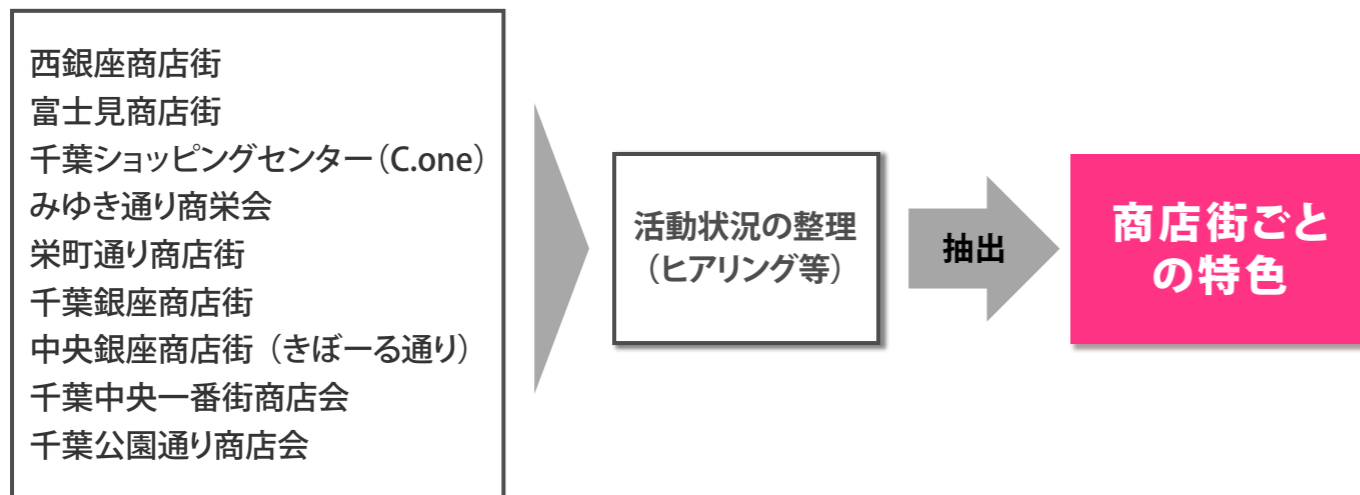
(出所)千葉県観光入込調査報告書

## 課題

市や駅周辺の施設を訪れる観光客の減少とインバウンドの強化

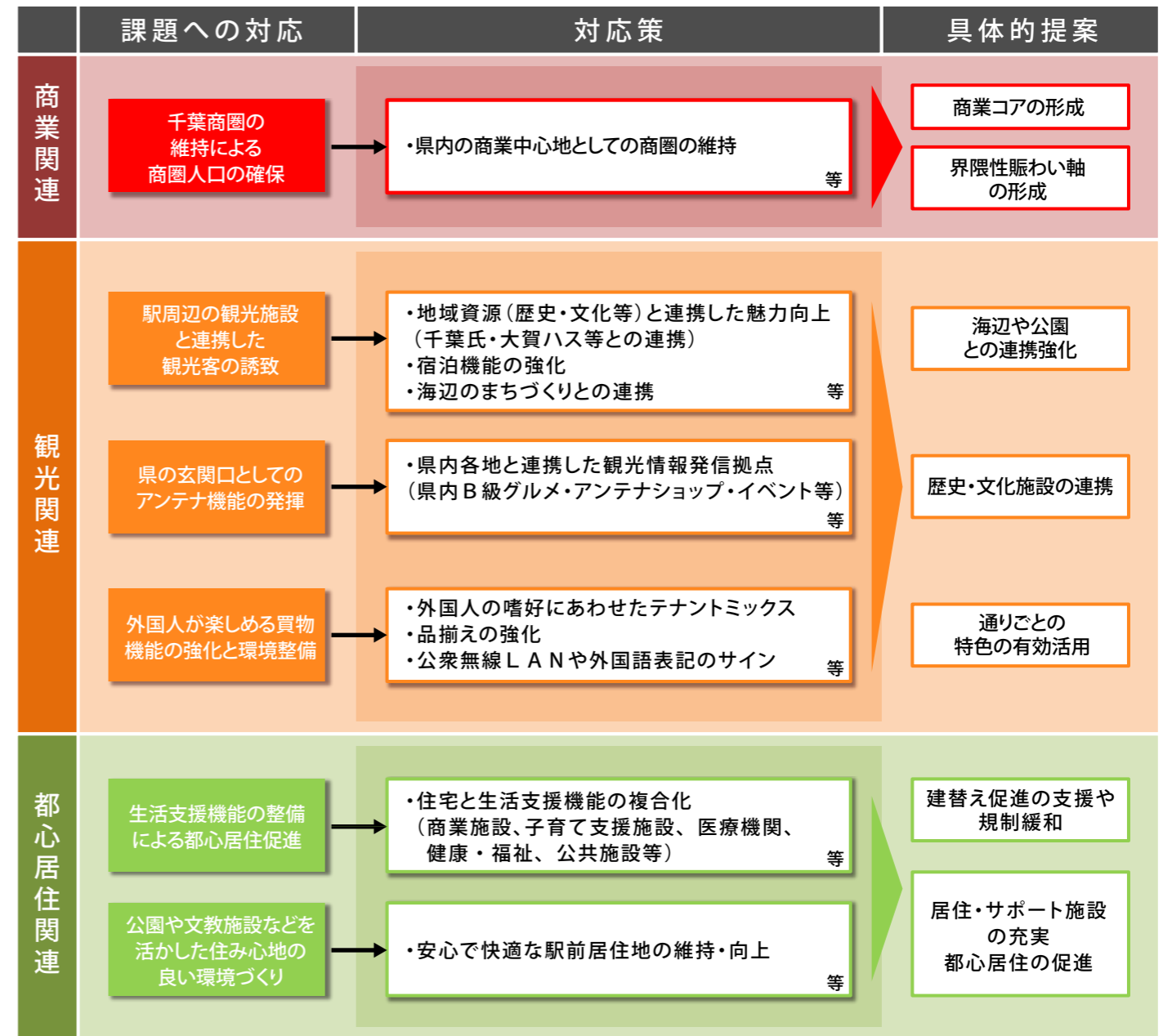
## <商店街>

千葉駅周辺には複数の商店街が形成されており、駅周辺の活性化を進めるためには各商店街の特色を活かしたまちづくりを進める必要があります。そこで、各商店街へのヒアリング等を通じて、現在の活動状況についてまとめ、さらに、活動状況を踏まえた今後の方向性を示唆する特色についても整理します。これにより商店街ごとの魅力が向上し、来街者の誘引や回遊性の促進に寄与すると考えます。



## ■ 活性化に向けた課題への対応と対応策及び具体的提案

現状分析等より、千葉駅周辺の活性化に向けた課題への対応と対応策及び具体的提案を、商業、観光、都心居住の3つに分類しました。特に観光関連では、都市アイデンティティに着眼し「千葉らしさ」に配慮しています。



## ■ まちづくりの方向性

駅・駅ビルの開業による東エリア・西エリア・北エリアの歩行環境・回遊性の充実と併せて、千葉駅周辺の活性化のために解決されるべき課題と、その対応方針を踏まえた活性化のための「まちづくりの方向性」として次の通り、全体の方向性の他、エリアごとの特性を踏まえた方向性の整理を行います。

## <エリアごとの特性>

東エリア	千葉駅周辺における業務・商業の集積地であり、特色ある商店街や歴史・文化、観光資源を備えたエリア
西エリア	千葉駅の開業に併せて回遊性の向上が見込まれ、西口地区再開発事業等により、生活支援機能の充実が図られつつある、臨海部への玄関口
北エリア	公共施設等が充実した閑静で住みよい居住環境と、駅にほど近く、四季の自然や水辺とふれあい等の観光要素を持つ総合公園を備えたエリア

# 駅周辺の魅力を高める都市機能の整備

## 千葉駅周辺全体の方向性



- 千葉県内での求心力のあるまち
- 働く人、学ぶ人、住む人、観光客など、多様な人々が集まり賑わうまち
- エリア間における機能分担・連携による多様な魅力のあるまち

### 北エリア

#### 公園や文教施設を活かしたまちづくり

- ◇千葉公園の再整備などに関連した公共施設などを再編・再配置
- ◇駅前の高度利用を促進し、生活利便施設、居住施設及びこれらの複合施設などを集積
- ◇駅前高度利用エリアの周辺地域においても現在の良好な環境を保ちつつ、より便利に住みやすくすることで、居住機能を集積

### 西エリア

#### 安心の生活を支援するまちづくり

- ◇臨港プロムナード沿いに賑わい機能を誘導
- ◇西口再開発事業などの高度利用と医療・健康づくり・保育などの機能の導入により質の高い居住機能を導入
- ◇駅からのほどよい距離感を活かした多様な住まい方の選択と、戸建から共同住宅への更新なども見据えた居住機能を導入
- ◇駅の開業に伴う歩行環境・回遊性の充実

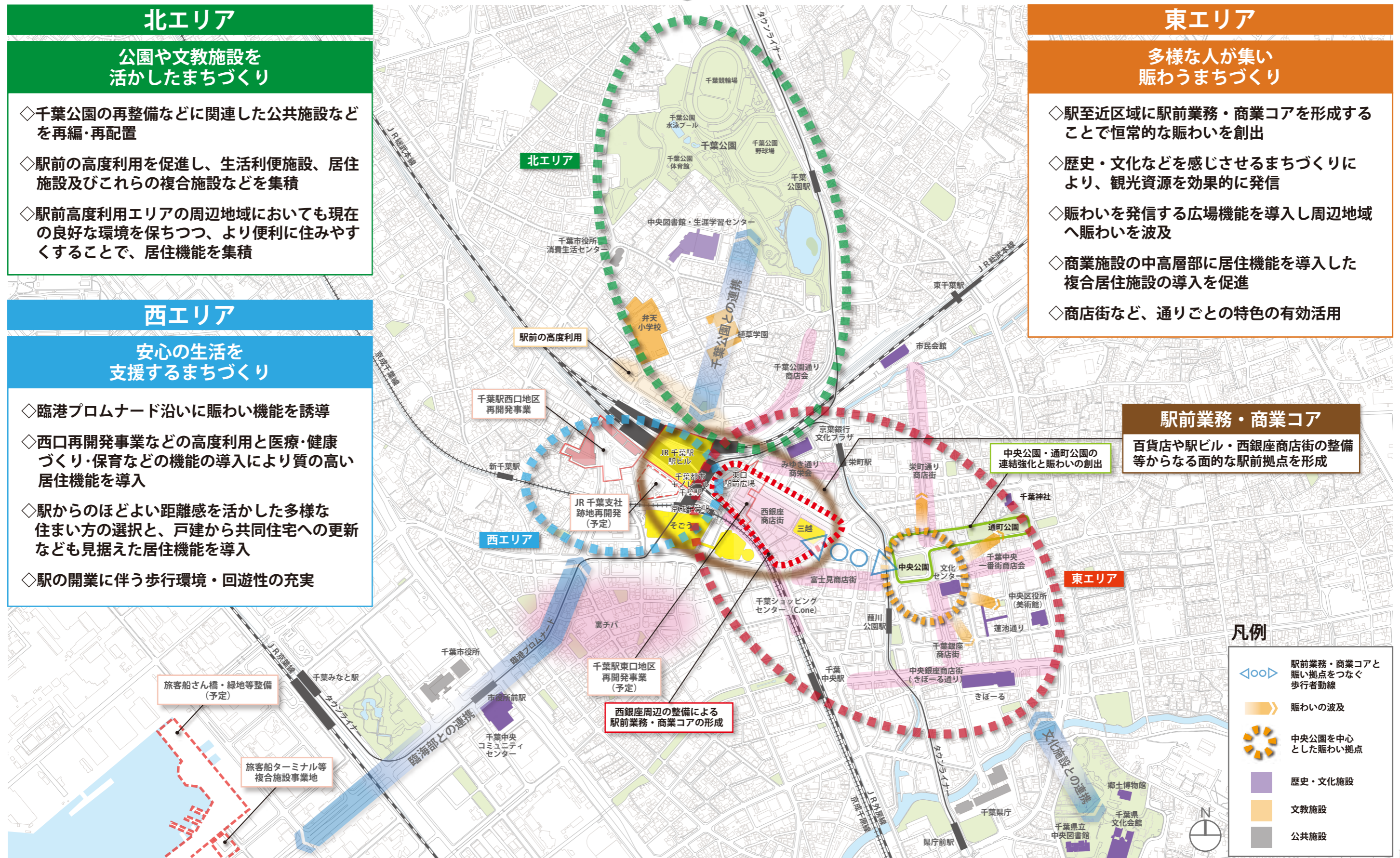
### 東エリア

#### 多様な人が集い賑わうまちづくり

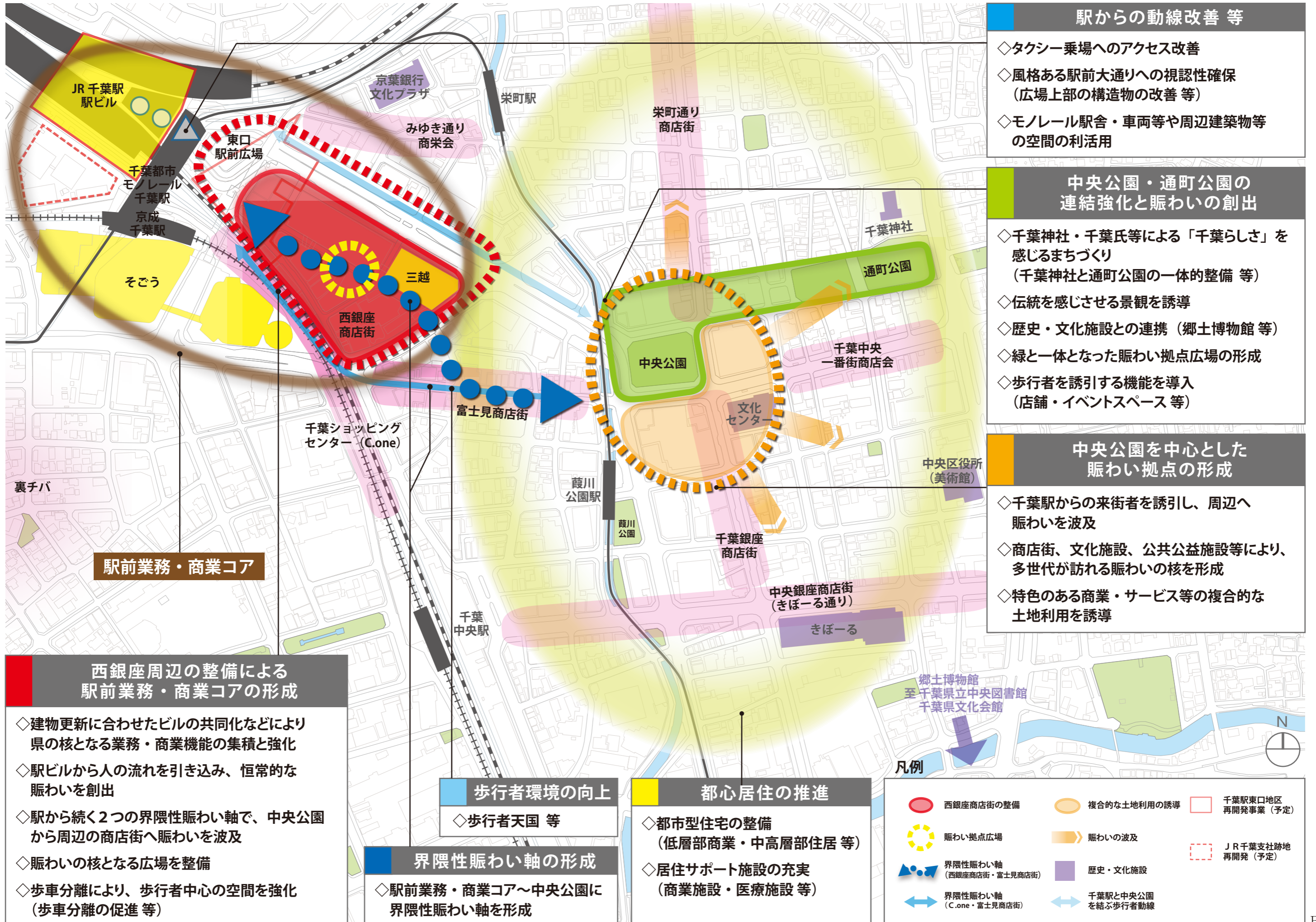
- ◇駅至近区域に駅前業務・商業コアを形成することで恒常的な賑わいを創出
- ◇歴史・文化などを感じさせるまちづくりにより、観光資源を効果的に発信
- ◇賑わいを発信する広場機能を導入し周辺地域へ賑わいを波及
- ◇商業施設の中高層部に居住機能を導入した複合居住施設の導入を促進
- ◇商店街など、通りごとの特色の有効活用

### 駅前業務・商業コア

百貨店や駅ビル・西銀座商店街の整備等からなる面的な駅前拠点を形成



# まちづくりの方向性（東エリア）



## 駅からの動線改善等

- ◇タクシー乗場へのアクセス改善
- ◇風格ある駅前大通りへの視認性確保（広場上部の構造物の改善等）
- ◇モノレール駅舎・車両等や周辺建築物等の空間の利活用

## 中央公園・通町公園の連結強化と賑わいの創出

- ◇千葉神社・千葉氏等による「千葉らしさ」を感じるまちづくり（千葉神社と通町公園の一体的整備等）
- ◇伝統を感じさせる景観を誘導
- ◇歴史・文化施設との連携（郷土博物館等）
- ◇緑と一体となった賑わい拠点広場の形成
- ◇歩行者を誘引する機能を導入（店舗・イベントスペース等）

## 中央公園を中心とした賑わい拠点の形成

- ◇千葉駅からの来街者を誘引し、周辺へ賑わいを波及
- ◇商店街、文化施設、公共公益施設等により、多世代が訪れる賑わいの核を形成
- ◇特色のある商業・サービス等の複合的な土地利用を誘導

## 駅前業務・商業コア

## 西銀座周辺の整備による駅前業務・商業コアの形成

- ◇建物更新に合わせたビルの共同化などにより県の核となる業務・商業機能の集積と強化
- ◇駅ビルから人の流れを引き込み、恒常的な賑わいを創出
- ◇駅から続く2つの界索性賑わい軸で、中央公園から周辺の商店街へ賑わいを波及
- ◇賑わいの核となる広場を整備
- ◇歩車分離により、歩行者中心の空間を強化（歩車分離の促進等）

## 歩行者環境の向上

- ◇歩行者天国等

## 界索性賑わい軸の形成

- ◇駅前業務・商業コア～中央公園に界索性賑わい軸を形成

## 都心居住の推進

- ◇都市型住宅の整備（低層部商業・中高層部住居等）
- ◇居住サポート施設の充実（商業施設・医療施設等）

凡例

	西銀座商店街の整備		複合的な土地利用の誘導		千葉駅東口地区再開発事業（予定）
	賑わい拠点広場		賑わいの波及		JR千葉支社跡地再開発（予定）
	界索性賑わい軸（西銀座商店街・富士見商店街）		歴史・文化施設		
	界索性賑わい軸（C.one・富士見商店街）		千葉駅と中央公園を結ぶ歩行者動線		

# まちづくりの方向性（西エリア）

## 利便性の高い環境の整備

- ◇居住サポート施設の充実  
(商業施設・医療施設・  
スポーツ施設・保育施設等)
- ◇都市型住宅の整備(中高層部住居等)
- ◇ホテル



医療サポート

子育て支援



スポーツ施設

ホテル



都市型住宅(中高層部住居等)

## 都心居住の推進

- ◇多様な住まい方の選択と、戸建から共同住宅への更新なども見据えた居住機能の導入

## 公共空間の利活用

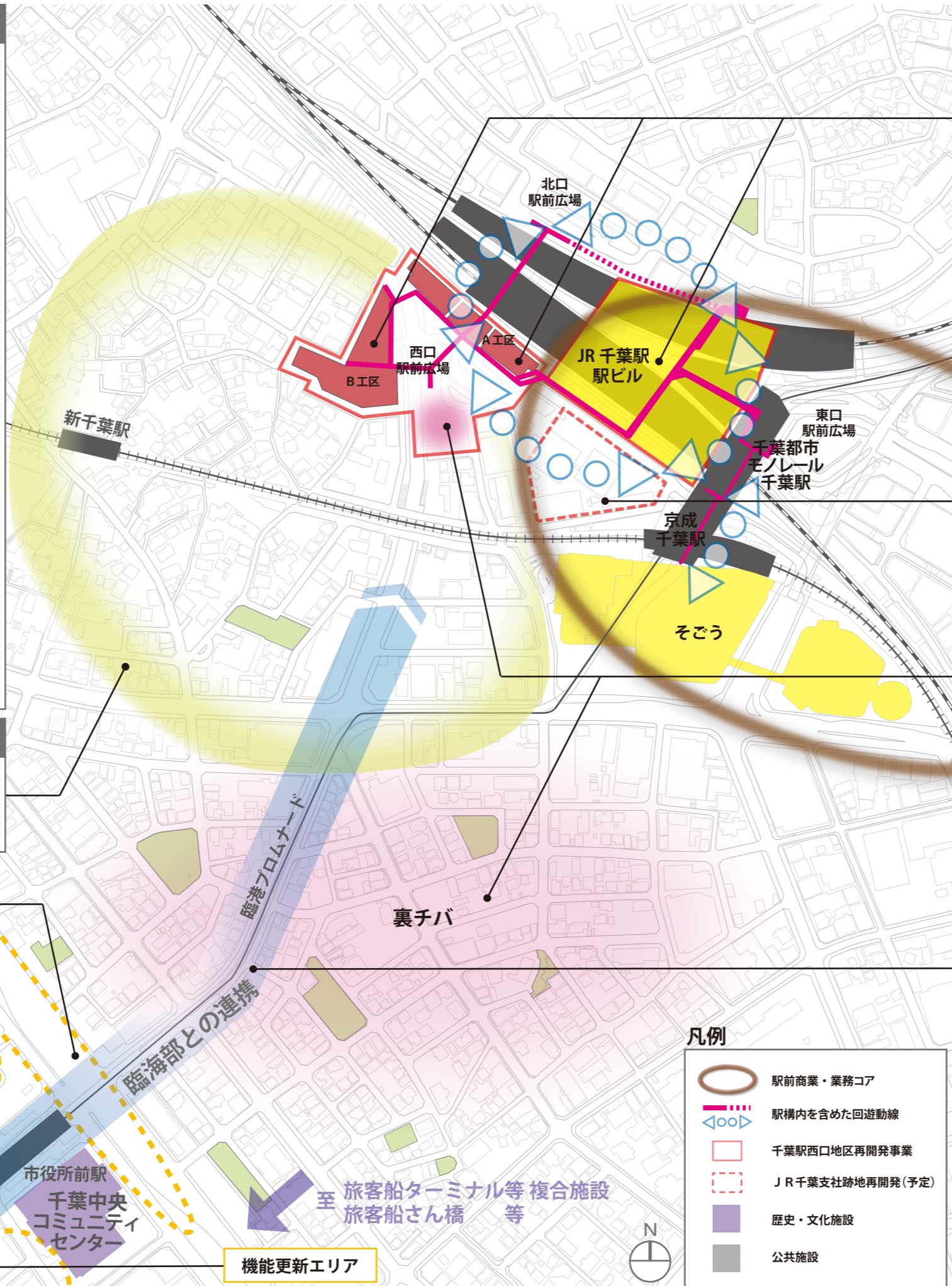
千葉市新庁舎整備

千葉市役所

市役所前駅  
千葉中央  
コミュニティ  
センター

みなと公園

機能更新エリア



## 凡例

- 駅前商業・業務コア
- ◁○▷ 駅構内を含めた回遊動線
- ◻ 千葉駅西口地区再開発事業
- ◻ J R 千葉支社跡地再開発(予定)
- 歴史・文化施設
- 公共施設

## 商業機能等の充実

- ◇ JR 千葉駅駅舎・駅ビルの建替え工事
- ◇ 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業(A工区)  
(商業施設・ホテル・事務所等)
- ◇ 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業(B工区)  
(病院・スポーツ施設・保育施設・商業施設等)
- ◇ 建替えや再開発等による歩行環境・回遊性の充実



イメージパース



ウェストリオ



イメージパース

## JR 千葉支社跡地再開発(予定)

- ◇ 周辺との一体的な整備

## 賑わいの創出に向けた取組

- ◇ 裏チバの形成  
(レストラン・バーなどの個性的・隠れ家的スポットの醸成等)
- ◇ 駅前広場の活用  
(西口マルシェなどのイベント等)
- ◇ 情報発信  
(WEB・広告・イベント等)



個性的な飲食店



ちーバル

## 千葉中央港との連携

- ◇ 歩行者空間等の整備  
(歩道サイン・統一テーマを持った舗装等)
- ◇ 臨港プロムナード沿いの賑わい誘導  
(公共空間の利活用等)
- ◇ 海を感じる景観づくり
- ◇ 情報発信  
(WEB・広告・イベント等)
- ◇ 千葉駅～臨海部間を繋ぐ交通手段の確保  
(バス・モノレール・レンタサイクル等)



海を感じるイベント



情報案内

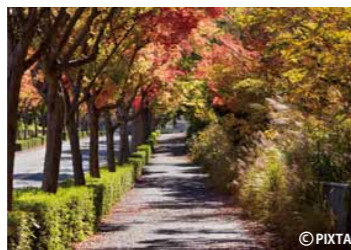
# まちづくりの方向性（北エリア）

## 住み心地の良い環境の整備

- ◇都市型住宅の整備（低中層住宅等）
- ◇住みたくなる街へ向けた景観・集景整備（散歩道・ランニングコース・舗装・植栽・電線地中化・歩道照明灯・案内標識等）
- ◇エリア防犯性能の向上（監視機能、情報連絡機能を備える街路灯等）



都市型住宅（低中層住宅等）



散歩道・ランニングコース

## 図書館と千葉公園の連携による文教空間の活用

- ◇公園から図書館に行きやすいアプローチの整備



イメージ

## 駅前の高度利用の促進

- ◇居住サポート施設の充実（生活便利商業施設・医療施設・スポーツ施設・保育施設等）



住宅 + 生活便利商業施設

## 千葉公園の再整備と周辺の回遊性の強化

- ◇公共施設の再編・再配置を含めた、千葉公園の再整備による魅力強化
- ◇千葉公園・文教施設等との連携
- ◇千葉公園へ続くアプローチとしての景観形成（公園へ続く通りの緑化推進、大賀ハスを感じさせる案内表示・サイン等によるリレーデザイン等）
- ◇回遊ルートの設定（隠れ家的店舗等との連携等）
- ◇災害時の防災性能の強化（北口からの避難誘導の促進等）



千葉公園（大賀ハス）



通りの緑化と魅力ある店舗の連続

## 都心居住の推進

- ◇良好な環境を維持した質の高い居住機能の導入

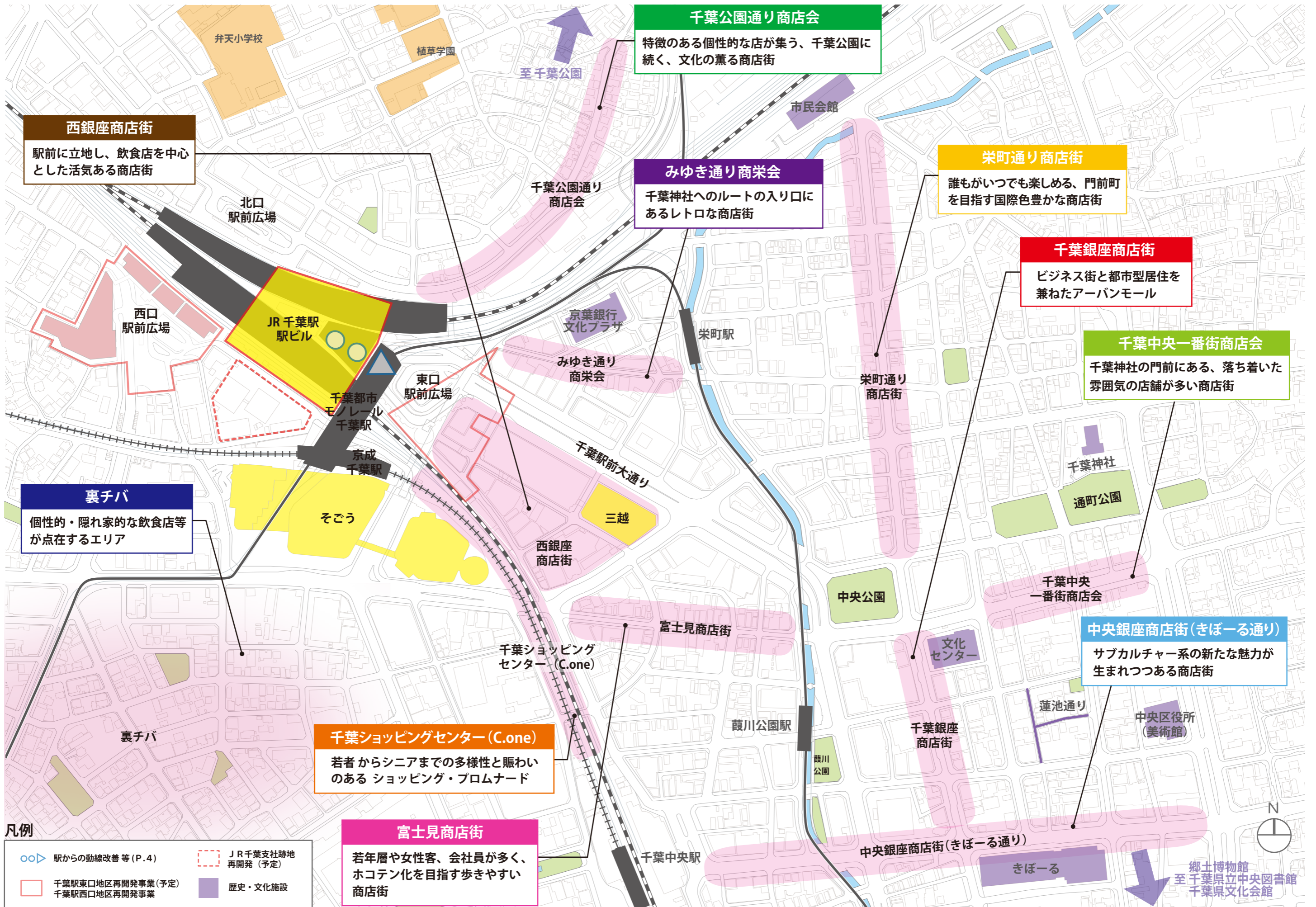
### 凡例

- ◁○▷ 回遊動線
- ◻ 千葉駅西口地区再開発事業
- ◻ JR千葉支社跡地再開発（予定）
- 歴史・文化施設
- 文教施設
- 公共施設





# 千葉駅周辺の商店街ごとの特色



- 凡例**
- ▷ 駅からの動線改善等(P.4)
  - 千葉駅東口地区再開発事業(予定)
  - 千葉駅西口地区再開発事業
  - 歴史・文化施設
  - JR千葉支社跡地再開発(予定)

# 先行整備プログラムとランドデザイン進行イメージ

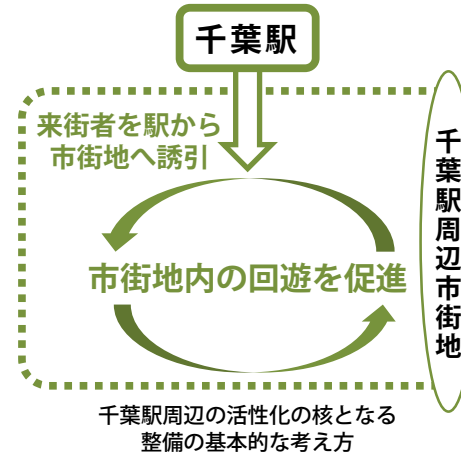
## ■ 先行整備プログラム

ランドデザインとして示した将来像を実現するためには、長期的視点に立ちつつ、骨格となる整備については優先的・段階的に進める必要があります。

そのため、活性化の核となる整備の基本的な考え方は、右図の通りとし、次の2点に該当する事業を先行整備プログラムとして位置付けます。

- ①千葉駅から市街地へ来街者を誘引する施設等の整備
- ②来街者の市街地内回遊の動機となる施設等の整備

また、対象エリアは基本的な考え方を鑑みて、次の通りとします。



### 先行整備プログラムエリアの選定方針

- 進行中の千葉駅東口地区再開発事業と近接するエリア
- 商店街、神社、公園等への賑わいの波及が期待できるエリア
- 千葉駅から直近に位置し、円滑な歩行者空間の連携が可能なエリア

### 先行整備プログラムエリア(案)

- 西銀座商店街周辺
- 中央公園・通町公園周辺
- 公園等の地域資源周辺

このような基本的な考えや対象エリアの選定方針に基づき「西銀座周辺再開発」「中央公園・通町公園連結強化」「千葉公園関連整備」「公共空間等を活用した賑わいづくり」を先行整備プログラムに定めます。また、「西銀座周辺再開発」「中央公園・通町公園連結強化」については、先行整備プログラムの中でも優先的に実施すべき内容と位置付け、次項以降に図面にて示しています。

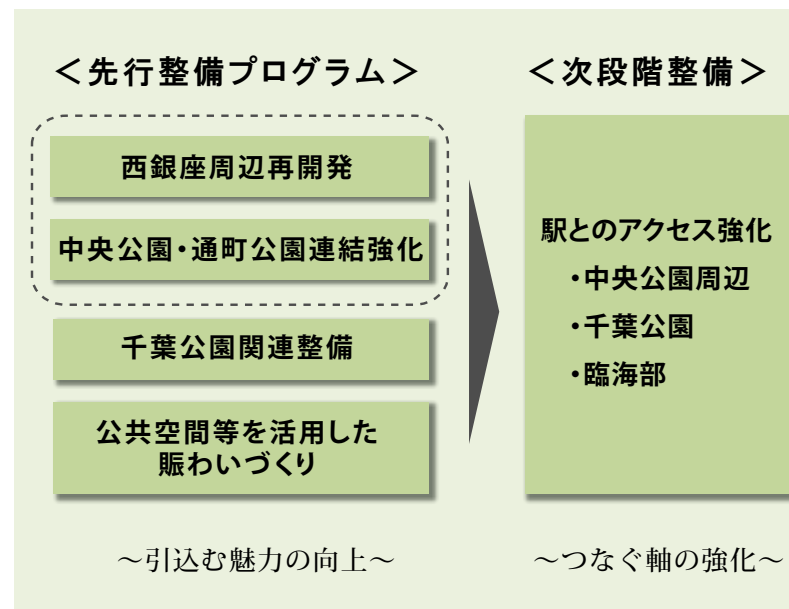
## ■ グランドデザイン進行イメージ

JR千葉駅の建替えにより、西口を中心とした駅全体の歩行環境・回遊性の充実が見込まれる中、ランドデザインは、現在進行中の千葉駅周辺のリニューアルを契機として、施設整備やエリアに優先順位をつけ、段階的に進行していきます。

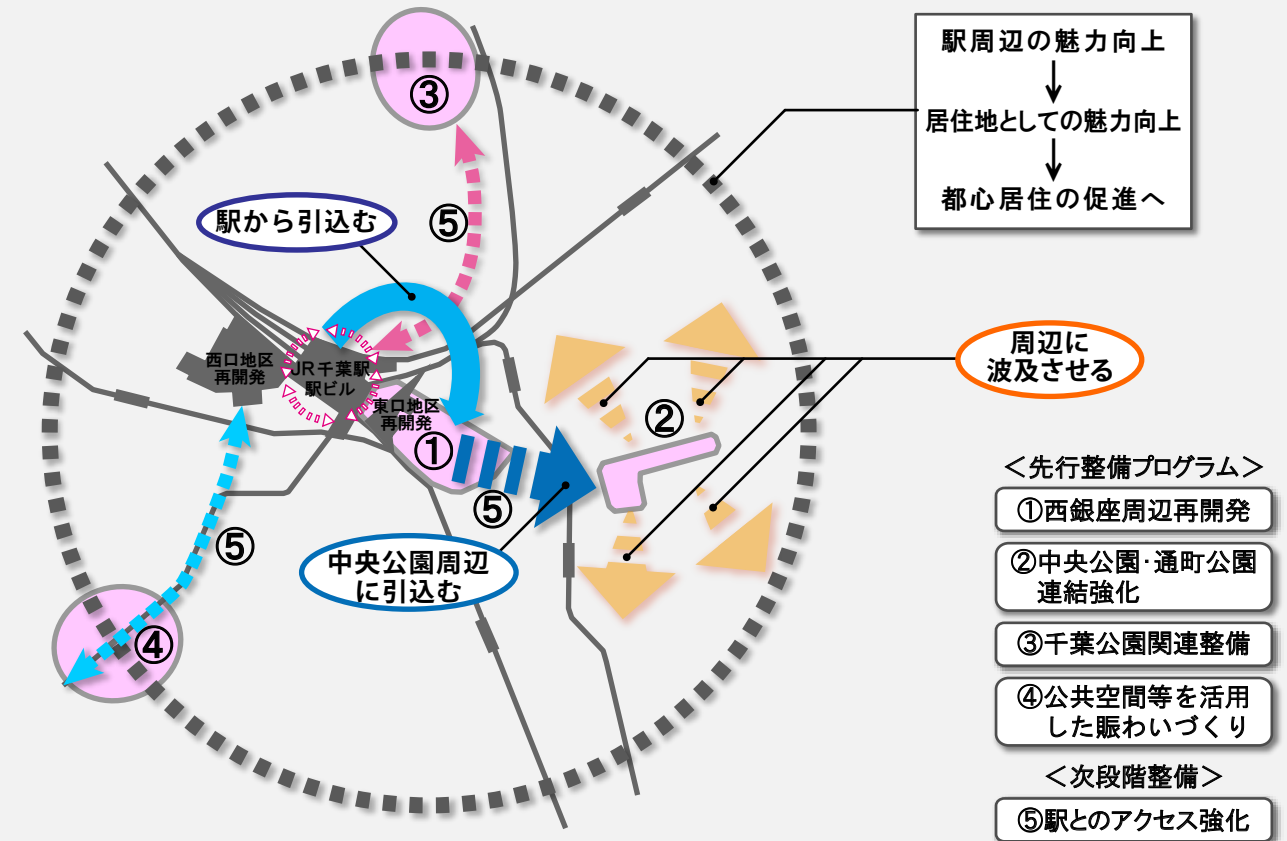
まず先行整備プログラムでは「引込む魅力の向上」を実現し、次段階整備として「つながり軸の強化」を行います。「つながり軸の強化」の取組内容としては、東エリアでは2つの先行整備プログラムをつなぐため、また西エリア、北エリアでは、それぞれ臨海部、千葉公園と駅とのアクセス強化のため、サインや照明・舗装等によるリレーデザインや通り沿いの賑わい創出などによってアプローチ性を高めます。

また、北エリアでは、公共施設の再配置を含んだ千葉公園の再整備を推進します。

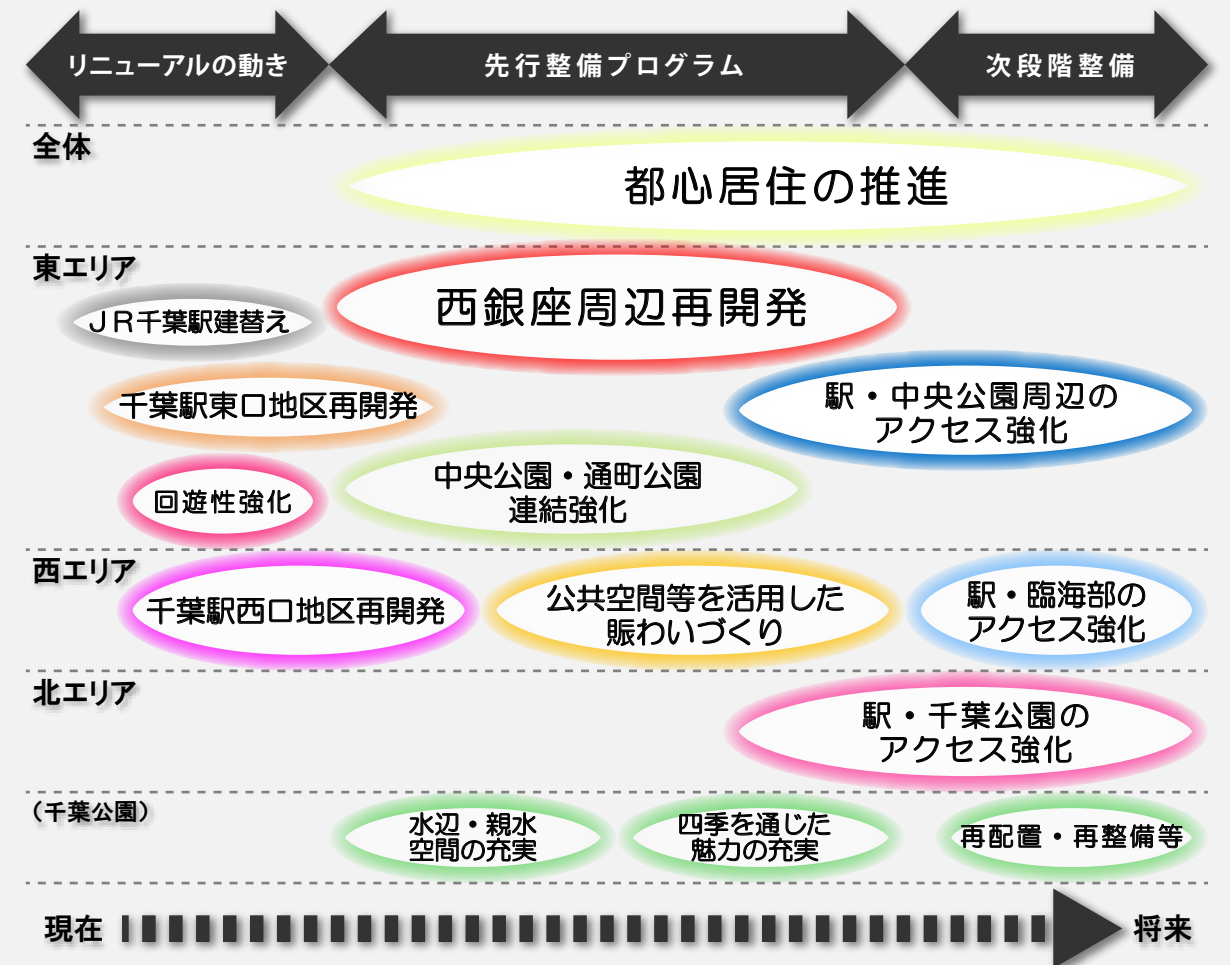
全体の進行イメージやエリアごとのランドデザインの進行については、右図に示します。



## <先行整備プログラム及び次段階整備のイメージ>



## <ランドデザインの進行イメージ>



# 西銀座周辺再開発

千葉駅と中央公園、千葉神社周辺（歴史文化エリア）を結ぶ界隈性あるシンボルロードを形成  
 千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成

## ●界隈性のある賑わい軸による吸引力の強化

- ・歩行者中心の賑わい軸の形成  
 例) 地上面の車交通の排除と地下駐車場への集約
- ・賑わい軸へとつながる歩行者空間



## ●千葉駅からの人の流れの強化

- ・駅から東口エリアに直結する歩行者動線の検討  
 例) 駅前広場の構造物の撤去等

## ●駅前大通りの歩車道の効果的な利活用

- ・道路占用許可の特例を活用した歩道の利活用
- ・幅員構成の見直し等による歩車道の利活用
- ・地下駐車場の整備  
 例) 駅前大通りを出入口とした西銀座商店街地下駐車場等

## ●富士見一丁目エリアへの波及

- ・ポテンシャルを活かした機能更新  
 例) 業務機能の更新 都市型居住の促進等
- ・沿道の機能更新と併せた賑わいの波及  
 例) 千葉神社へ続く回遊動線の検討 (ゲートの検討、低速エコ交通等) 駅前大通りのイベントとの連携等

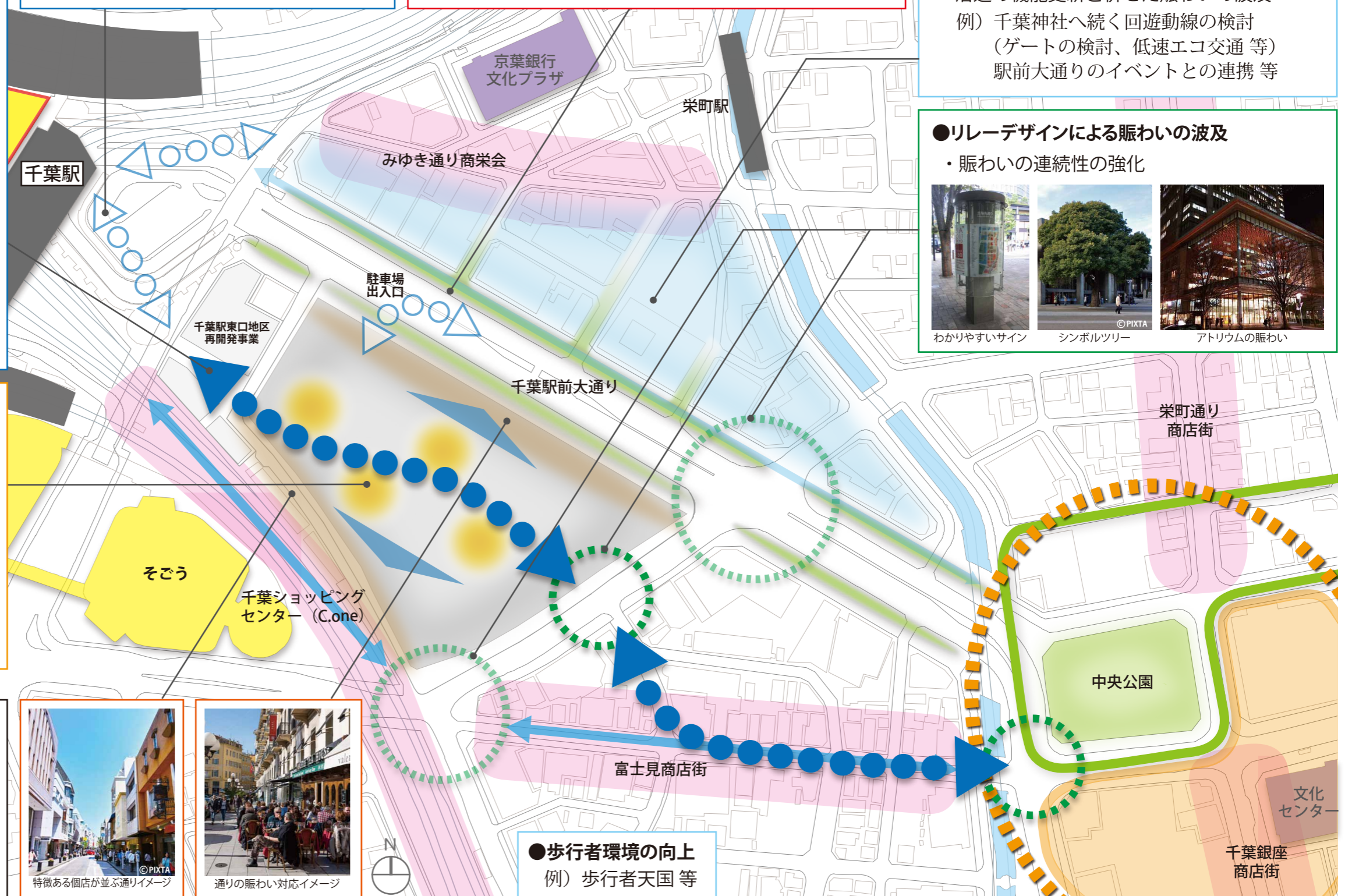
## ●リレーデザインによる賑わいの波及

- ・賑わいの連続性の強化



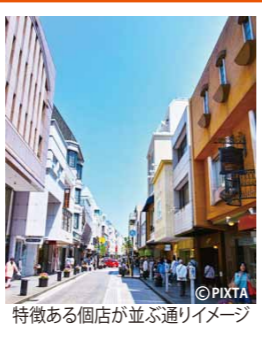
## ●小規模広場（約100～500㎡程度）を分散配置し界隈性のある賑わいをリレーさせる

- 例) シーズンイベント (ビアガーデン等) パフォーマンス、ランチバス等



## 凡例

- 界隈性賑わい軸 (西銀座商店街・富士見商店街)
- 界隈性賑わい軸に面した広場イメージ (例)
- 界隈性賑わい軸 (C.one・富士見商店街)
- 風格ある大通りの賑わい
- 千葉駅と中央公園を結ぶ歩行者動線
- 歴史・文化施設
- C.one・西銀座商店街・千葉駅前大通りをつなぐ横断的ネットワーク



## ●歩行者環境の向上 例) 歩行者天国等

# 中央公園・通町公園の連結強化

## 千葉神社や千葉氏等による「千葉らしさ」を感じるまちづくり

### ●地域に親しまれる通町公園の整備

- 公園の賑わい機能の強化

- 例) 千葉県の特産品販売店 (B級グルメ・観光案内等)
- 商店街のまちづくり活動スペース (創作コラボレーション等)
- ファミリー + 子供の活動スペース
- アクティブシニアの活動スペース等



特産品販売店のイメージ



まちづくり活動のイメージ



アクティブシニアの活動イメージ



イベントイメージ

- 神社繁忙期に対応できるフレキシブルなスペース

- 例) 千葉氏の魅力を発信するイベント 初詣・節分祭・グルメフェス等

### ●賑わいを波及させるリレーデザインの検討

- 例) サイン
- 街灯
- オープンスペース
- 石畳
- 建物外観デザイン
- 要素の統一
- 昔ながらの通りの風景 (黒塀など) の再現等



通りのイメージ



黒塀(現況)



千葉神社

### ●まちを活性化させる交流サービス

- 来街者へのおもてなし対応

- 例) 外大生による外国人観光客対応 (通訳により地域の魅力を紹介)
- アクティブシニアによる「(仮)千葉の歴史語りべ活動」等



外国人への観光案内対応

### ●周辺との回遊性強化

- まちの回遊性を高める空間等の工夫

- 例) 千葉氏ゆかりの史跡回遊コースの整備
- 歴史・文化施設間の連携強化
- 低速エコ交通による回遊性の向上等

- 情報発信

- 例) 外国語対応の案内サイン等



低速エコ交通のイメージ

### ●中央公園を中心とした賑わい拠点の形成

- 千葉駅からの訪問目的となり、周辺施設への賑わいの起点となる機能を導入



#### 凡例

- 界隈性賑わい軸 (西銀座商店街・富士見商店街)
- 西銀座商店街から続くリレーデザイン
- 参道・来訪者の目的地
- ゲート空間
- みどりの整備
- 複合的な土地利用の誘導
- 賑わいの波及
- 歴史・文化施設

### ●参道を感じさせる景観デザイン

- 参道のような軸性と賑わい・界隈性の共存
- 例) 参道のような舗装・玉砂利・雨にぬれない滞留空間・緑
- 千葉神社への入口を示唆するゲートの整備等
- 参拝しやすい空間を整える
- 例) 和風庭園の整備等



参道のような軸性のイメージ



賑わい・界隈性のイメージ

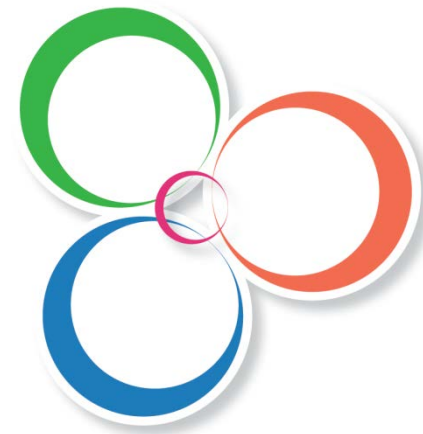


ゲートのイメージ



和風庭園のイメージ





## 千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

発行 平成28年3月  
編集・発行 千葉市  
(都市局都市部まちづくり推進課千葉都心整備室)

〒260-8722  
千葉市中央区千葉港1番1号  
電話(043)245-5327  
電話(043)245-5111(代表番号)