都市再生整備計画

幕張新都心地区

千葉県　千葉市

令和5年1月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	□
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォーカブル推進事業	■

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	千葉県	市町村名	千葉市	地区名	幕張新都心地区	面積	65.4 ha

計画期間	令和 3 年度 ～ 令和 6 年度	交付期間	令和 3 年度 ～ 令和 6 年度

目標

大目標 ： 自動車中心から「ひと中心」へのまちづくりの転換を図ることで、「居心地よく歩きたくなるまちなか」の形成を実現
目標1 ： 道路・公園等の公共空間が「通行」だけではなく「滞在」の空間化
目標2 ： 道路・公園等の公共空間における「アクティビティの多様性」を向上
目標3 ： 道路が自動車から「ひと中心」の空間化

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

幕張新都心は、昭和48年に千葉県が埋立造成した土地に、国際交流機能、国際的業務機能、中枢的業務機能、研究開発機能、学術・商業・文化機能、スポーツ・レクリエーション機能、住宅機能等の諸機能の一体的な集積を目指して整備を進められてきた。東京都心と成田空港のほぼ中央に位置し、各々へ約30分という優れた立地条件を有しており、平成3年には千葉業務核都市の業務施設集積地区にも位置付けられ、「職」「住」「学」「遊」の複合機能が集積した、未来型の国際業務都市の形成を目指している。

その中の一部である当該地区は、拡大地区として幕張新都心中心地区を補完し、さらに発展させる地区として位置付けられ、平成元年にオープンした大型コンベンション施設である「幕張メッセ」、平成25年にオープンした大規模ショッピングモールである「イオンモール幕張新都心」などが立地している。

現在、新しい魅力の創出が期待され、JR京葉線新駅の設置が予定されており、令和2年に工事に着手し、令和5年度末の開業を予定している。また、新駅開業と併せて、駅前広場整備、バスシェルター整備など駅前の公共空間と、大規模商業施設やホテルなど民地空間の整備が進行しており、地区にとっても大きな転換点を迎えている。

課題

・令和2年を境に人口減少期に転換していくことが見込まれており、これまでの「自動車中心」から「ひと中心・歩行者中心」のまちづくりへと転換する必要がある。
・これまで「つくる側目線」でのインフラ整備が進められてきたが、これからは多様な価値観・多様なライフスタイルに対応した「使う側目線」での道路・公園などの公共空間のあり方を考える必要が出てきており、整備段階から「使う側のプレイヤー」とともに検討を進める必要がある。
・新駅から周辺の施設、隣接する幕張新都心中心地区や新習志野駅周辺地区との回遊性の向上を図る必要がある。
・平成25年から実施している本市とイオンモール株式会社が実施している「豊砂公園パークマネジメント事業」と併せて、新駅から豊砂公園までを含めたエリアでの一体的な空間創出について検討する必要がある。

将来ビジョン（中長期）

・幕張新都心としては、「千葉市都市計画マスタープラン」において、「ウォーターフロント空間や広大な公園の連続性を活かし、魅力とにぎわいのある個性豊かな都市空間の形成」と掲げており、「幕張新都心将来ビジョン」を令和3年度にかけて策定予定である。

目標を定量化する指標

指　標	単　位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
道路や公園での「滞在人数」	人/h	1時間当たり道路・公園空間での3分以上滞在する人の数	道路・公園の公共空間がより滞留しやすい／したくなる空間となることで「滞在人数」が増加する。	3	R2	40	R6
道路・公園空間における「アクティビティの種類数」	個	道路・公園空間において、観察される「アクティビティ」の種類の数	道路・公園の公共空間での過ごし方に選択肢が増えることで、その空間の使い方が多様になる。	3	R2	10	R6
歩行者の通行量	人/h	1時間当たり通行する歩行者の人数	安心して快適に過ごせる公共空間となることで、歩行者の通行量が増加し、ひと中心の空間となる。	45.7	R2	130	R6

都市再生整備計画の整備方針等　　様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【道路・公園等の公共空間が「通行」だけではなく「滞在」の空間化】 ・新駅から周辺の商業施設などを利用する人が単に目的地までの通行のみを行うのではなく、安心して憩える空間として駅前空間を整備する。 ・滞在者の快適性向上を図るため、市道豊砂701号線に人工芝を敷設するほか、周辺道路や公園にベンチを設置する。	■幕張新駅　駅前広場整備（基幹事業・地域生活基盤施設） ■幕張新駅　バスシェルター整備（基幹事業・滞在環境整備事業） ■滞在環境整備（基幹事業・滞在環境整備事業）
【道路・公園等の公共空間における「アクティビティの多様性」を向上】 新駅だけでなく周辺の施設を利用する多様な人が、多様な目的で訪れ、多様な使い方が見られる質の高い空間づくりを行う。ハード整備と併せて、多様な使い方の可能性を検証する社会実験などソフト面の取組みと併せて進める。	■幕張新駅　駅前広場整備（基幹事業・地域生活基盤施設） ■幕張新駅　バスシェルター整備（基幹事業・滞在環境整備事業） ■社会実験（基幹事業・滞在環境整備事業） ■滞在環境整備（基幹事業・滞在環境整備事業）
【道路が自動車から「ひと中心」の空間化】 ハード整備ではなく、社会実験などソフト面の取組を通じて、「ひと」が歩きたくなる空間づくりを進める。	■幕張新駅　駅前広場整備（基幹事業・地域生活基盤施設） ■幕張新駅　バスシェルター整備（基幹事業・滞在環境整備事業） ■豊砂2号線、豊砂3号線整備（基幹事業・道路） ■社会実験（基幹事業・滞在環境整備事業）

その他

【千葉都心ウォーカブル推進社会実験】
道路・公園空間におけるウォーカブル推進と併せて、ポストコロナの新しい日常における公共空間活用の可能性検証を目的として、「千葉駅西口駅前」「千葉公園通り」の2地区にて、社会実験を実施中。
名称：千葉都心ウォーカブル推進社会実験
実施期間：令和2年8月31日～令和3年8月31日
実施場所：千葉駅西口駅前、千葉公園通り
実施内容：道路、公園及び隣接する民地の一体的活用（飲食店のテラス席等）

令和3年度から進める本整備計画の事業へと繋がる取組みとして、検証結果などは本整備計画の推進にフィードバックを行う。

【幕張豊砂プレイスメイキング実証実験】
幕張新都心豊砂地区のウォーカブルなまちづくりを推進するため、まちなかにリビングのような憩いの場を創出し、歩行者や来街者のアクティビティの変化等を把握することを目的とした実証実験を実施中。
名称：幕張豊砂プレイスメイキング実証実験
実施期間：令和3年12月21日～令和5年3月31日
実施場所：豊砂701号線（自転車歩行者専用道路）
実施内容：人工芝やストリートファニチャー等の常設にあわせ、実証実験の一環としてイベントを開催
実施主体：千葉市、イオンモール株式会社

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（まちなかウォーカブル推進事業）

様式（1）-④-3

交付対象事業費	427	交付限度額	213	国費率	0.5

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路			千葉市	直	343m	R3	R3	R3	R3	50	50	50	0	50	－
公園															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		駅前広場	千葉市	直	駅前広場 15,320㎡、取付道路66m	R1	R4	R3	R4	150.1	150.1	150.1	0.0	150.1	－
高質空間形成施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
バリアフリー環境整備促進事業															
街なみ環境整備事業															
滞在環境整備事業															
バスシェルター整備		駅前広場	千葉市	直	－	R3	R4	R3	R4	190.9	190.9	190.9	0.0	190.9	－
社会実験		区域全体	千葉市	直	－	R3	R6	R3	R6	5.2	5.2	5.2	0.0	5.2	－
滞在環境整備		駅前広場（交通島）・豊砂2号線・豊砂701号線・豊砂公園	千葉市	直	－	R5	R6	R5	R6	30.5	30.5	30.5	0.0	30.5	－
合計										426.7	426.7	426.7	0.0	426.7	…A

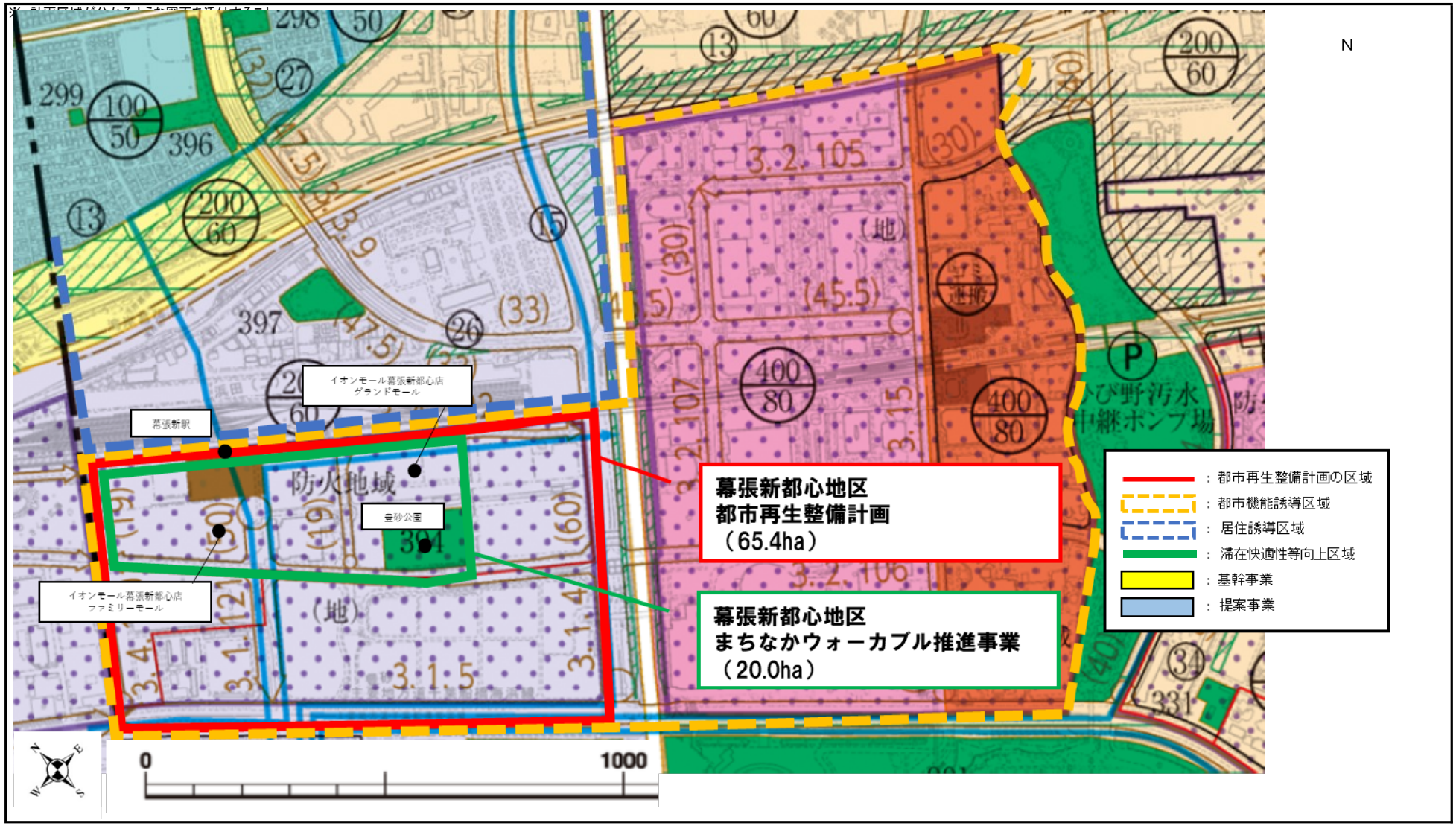
提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	…B
													合計(A+B)	426.7	

都市再生整備計画の区域

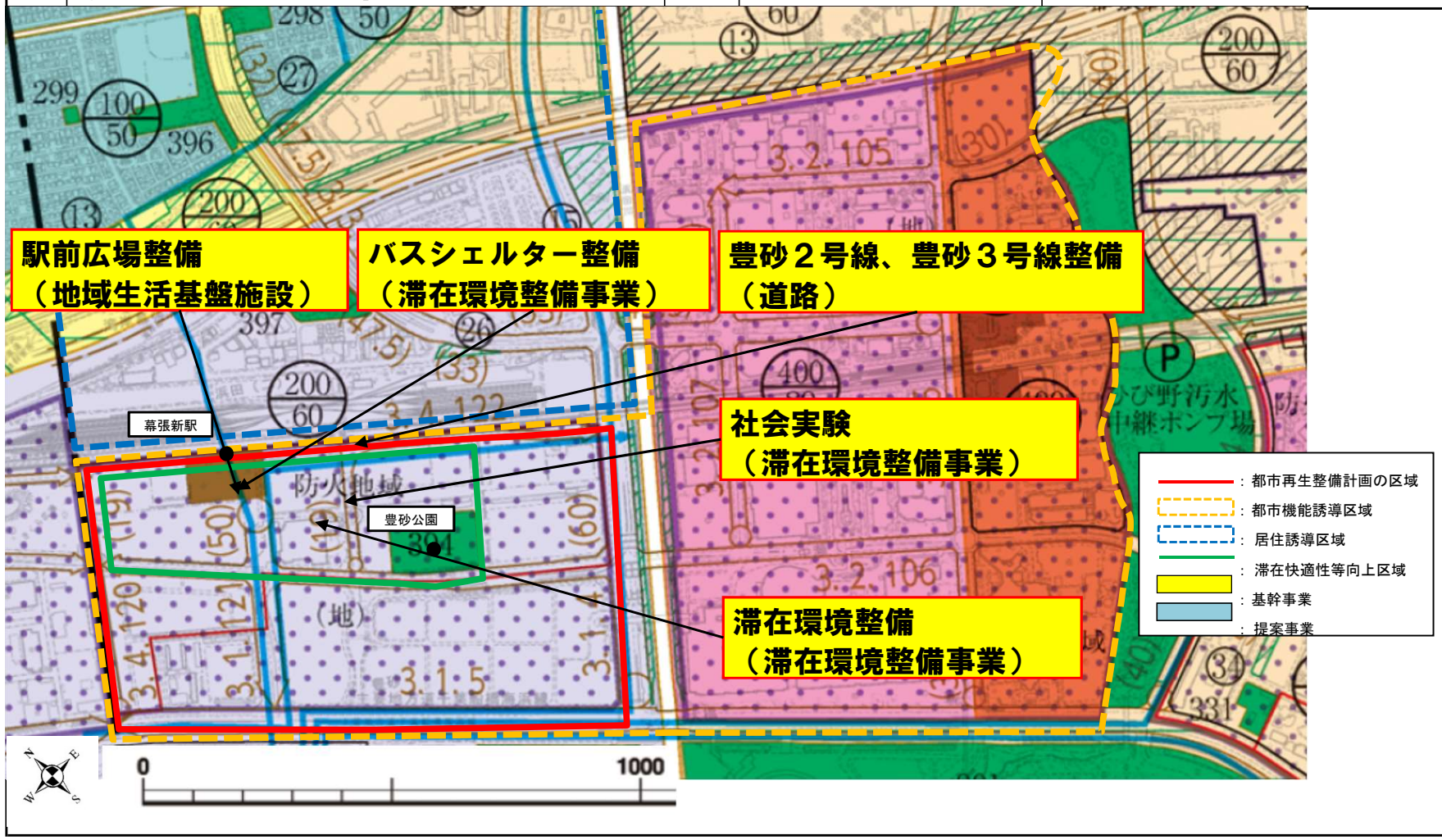
様式（1）-⑥

幕張新都心地区（千葉県千葉市）	面積	65.4（20.0） ha	区域	美浜区豊砂、浜田2丁目の一部



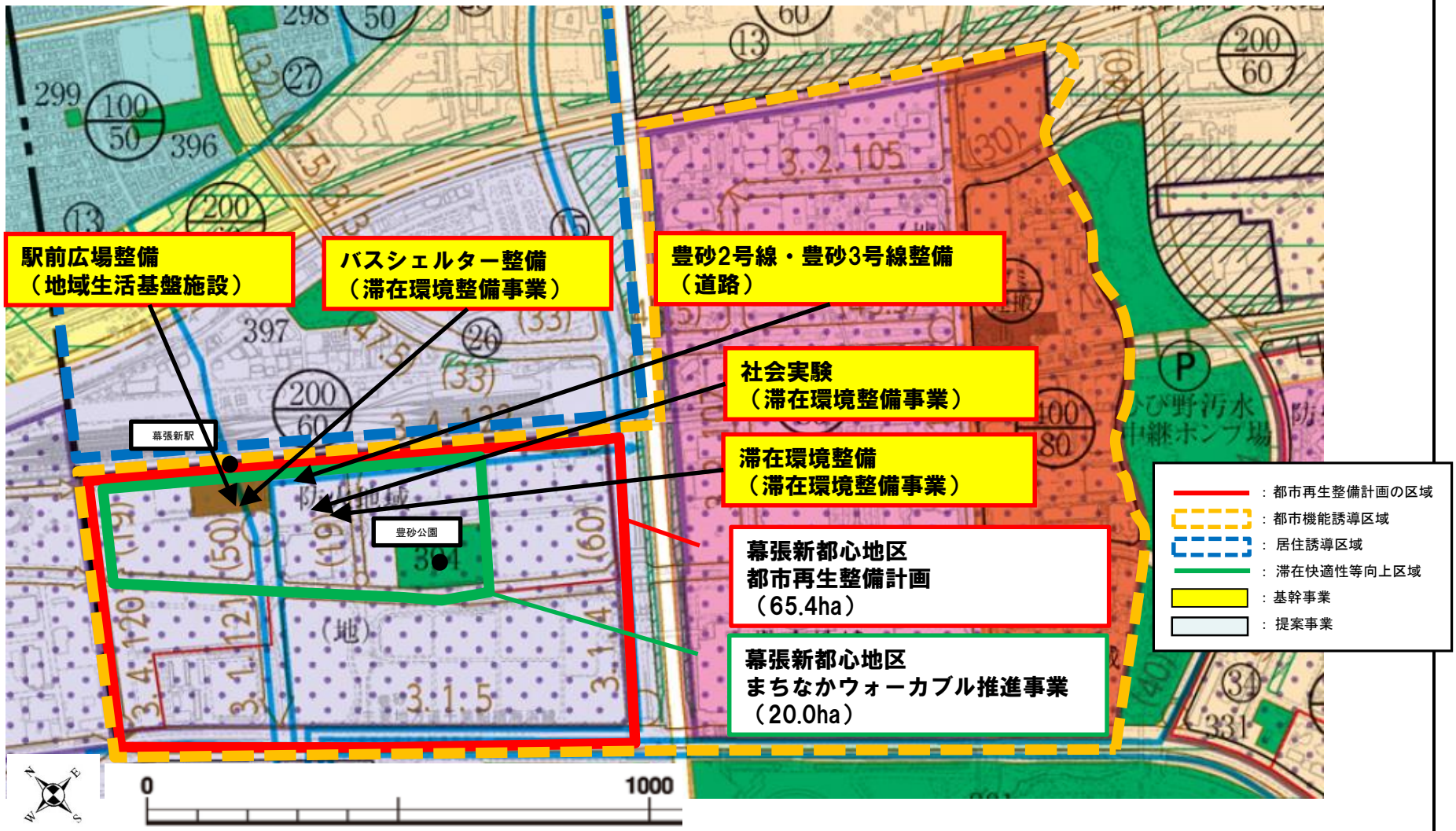
幕張新都心地区（千葉県千葉市） 整備方針概要図（まちなかウォーカブル推進事業）

目標	大目標 ： 自動車中心から「ひと中心」へのまちづくりの転換を図ることで、「居心地よく歩きたくなるまちなか」の形成を実現 目標1 ： 道路・公園等の公共空間が「通行」だけではなく「滞在」の空間化 目標2 ： 道路・公園等の公共空間における「アクティビティの多様性」を向上 目標3 ： 道路が自動車から「ひと中心」の空間化	代表的な指標	道路や公園での「滞在人数」	（人/h）	3	（R2年度） →	40	（R6年度）
			道路・公園空間における「アクティビティの種類数」	（個）	3	（R2年度） →	10	（R6年度）
			歩行者の通行量	（人/h）	45.7	（R2年度） →	130	（R6年度）



幕張新都心地区（千葉県千葉市） 整備方針概要図（まちなかウォーカブル推進事業）

目標	大目標 ： 自動車中心から「ひと中心」へのまちづくりの転換を図ることで、「居心地よく歩きたくなるまちなか」の形成を実現 目標1 ： 道路・公園等の公共空間が「通行」だけではなく「滞在」の空間化 目標2 ： 道路・公園等の公共空間における「アクティビティの多様性」を向上 目標3 ： 道路が自動車から「ひと中心」の空間化	代表的な指標	道路や公園での「滞在人数」 （人/h）	3 （令和2年度）	→	40 （令和6年度）
			道路・公園空間における「アクティビティの種類数」 （個）	3 （令和2年度）	→	10 （令和6年度）
			歩行者の通行量 （人/h）	45.7 （令和2年度）	→	130 （令和6年度）

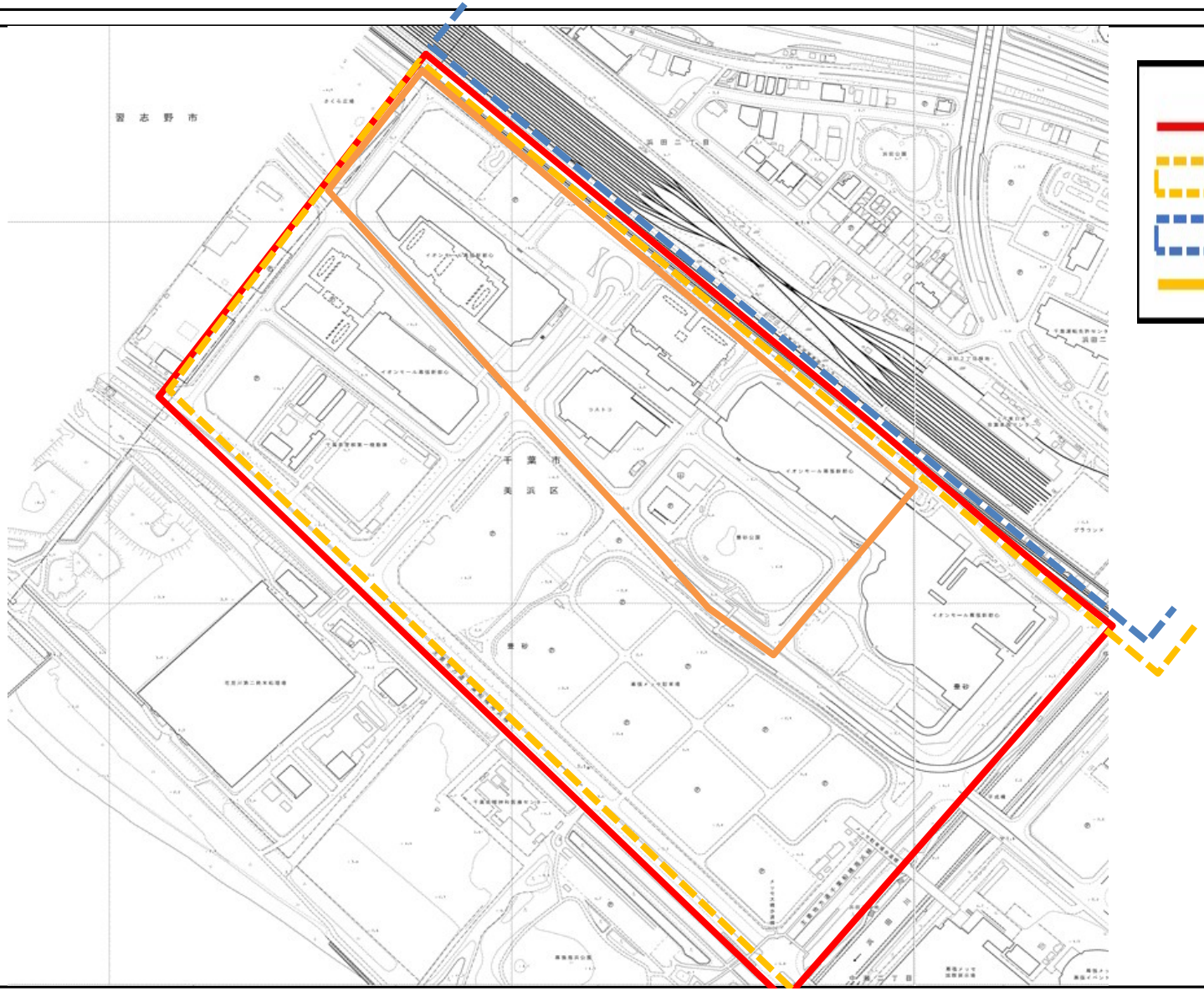


都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

幕張新都心（まくはりしんとしん）地区（千葉（ちば）県千葉（ちば）市）

幕張新都心地区（千葉県千葉市） 現況図



：都市再生整備計画の区域

：都市機能誘導区域

：居住誘導区域

：滞在快適性等向上区域

交付限度額算定表（その1）

様式（2）-③

幕張新都心地区 （千葉県千葉市）

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計（X）	213.3 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額（Y）	1,526.0 百万円	X≦Yゆえ、	本計画における交付限度額	213.3 百万円

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 294,300 ㎡

公共施設の上限整備水準

区域面積（㎡）			654,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合		区域の面積が10ha未満の地区	0.50
	○	最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
		その他の地域	0.40

Cl 3,391 円/㎡

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	0
公示価格の平均値（円/㎡）	0

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度（戸/㎡）	0.00002
標準補償費（円/戸）	44,000,000

Cf 23,000 円/㎡

控除額 0 百万円

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名（事業名）	面積（㎡）	国庫補助事業費等（百万円）
合計	0	0

Ap 178,600 ㎡

公共施設の現況整備水準

	整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
	推定現況整備水準(小数第2位まで)	
	推定公共施設面積（㎡）	0

○ 個別公共施設の積み上げ

	面積（㎡）	割合
道路	140,500	0.21
公園	22,100	0.03
広場	0	0
緑地	16,000	0.02
公共施設合計	178,600	0.27

Cnを考慮しない場合の交付限度額（Y1）	1526 百万円

ΣCn 0 円

	下水道	0 円
	区域面積（㎡）	654,000
	うち現況の供用済み区域面積（㎡）	
	標準整備費（円/㎡）	3,600
	地域交流センター等の公益施設（建築物）	0 円
	上限床面積（㎡）	9,400
	標準整備費（円/㎡）	380,000
	調整池	0 円
	調整池の容積（m³）	
	標準整備費（円/m³）	140,000
	河川	0 円
	河川整備延長（m）	
	標準整備費（円/m）	3,700,000

	住宅施設		0 円
	建設予定戸数（戸）	超高層	0
		一般	0
		合計	0
	標準整備費（円/戸）	超高層	一般
	北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
○	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
	一般地区	33,700,000	28,640,000
	市街地再開発事業による施設建築物		0 円
	施設建築物の延べ面積（㎡）		
	標準共同施設整備費（円/㎡）		132,000
	電線共同溝等		0 円
	電線共同溝等延長（m）		
	標準整備費（円/m）		680,000
	人工地盤		0 円
	人工地盤の延べ面積（㎡）		
	標準整備費（円/㎡）		5,300,000
	協議して額を定める大規模構造物等		0 円
	大規模構造物等	協議状況	整備費（円）

Cnを考慮した場合の交付限度額（Y2）	1,526 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額（活用する交付金の欄のみご記載ください。）

＜都市構造再編集中支援事業＞

交付限度額(X1)		百万円

＜都市再生整備計画事業＞

交付限度額(X2)		百万円

＜まちなかウォーカブル推進事業＞

交付限度額(X3)	289.8	百万円

交付限度額算定表（その2）（まちなかウォーカブル推進事業）

千葉都心・幕張新都心地区 （千葉県千葉市）

様式（2）-④-3

社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による限度額算定（詳細）

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。（百万円単位）

単位：百万円

○交付対象事業費（必ず入力）

		（百万円）				（百万円）	
交付対象事業費	基幹事業合計（A）	426.700	A （事業費）		1）式で求まる額（5/10*(A+B)）	213.350	①（国費）
	提案事業合計（B）	0.000	B （事業費）	⇒	2）式で求まる額（5/8*A）	266.688	②（国費）
	合計(A+B)	426.700	（事業費）		上記①、②の小さい方	213.350	③（国費）
	提案事業割合(B/(A+B))	0.000			国費率（③÷(A+B)）	0.500	④（国費率）

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	426.7	（事業費）	社会資本整備総合交付金交付要綱に掲げる式による交付限度額（⑯を1万円の位を切り捨て）	213.3 ⑰（国費）
			国費率	0.500 ⑱（国費率）

年次計画（まちなかウォーカブル推進事業）

様式（2）-⑤-3

（事業費：百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象事業費	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和　年度
道路		豊砂2号線・豊砂3号線	千葉市	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	
公園									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設		駅前広場、取付道路	千葉市	150.1	0.0	150.1	0.0	0.0	
高質空間形成施設									
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
街なみ環境整備事業									
滞在環境整備事業									
	バスシェルター整備	駅前広場	千葉市	190.9	22.0	168.9	0.0	0	
	社会実験	区域全体	千葉市	5.2	0.0	0.0	2.6	2.6	
	滞在環境整備	駅前広場（交通島）・豊砂2号線・豊砂701号線・豊砂公園	千葉市	30.5	0.0	0.0	13.4	17.1	
計				426.7	72.0	319.0	16.0	19.7	0.0

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象事業費	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度
地域創造支援事業									
事業活用調査									
まちづくり活動推進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				426.7	72.0	319.0	16.0	19.7	0.0
累計進捗率　（%）					16.9%	91.6%	95.4%	100.0%	100.0%

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象事業費	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率（%）				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象事業費	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度	令和　年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率（%）				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

道路

都市計画道路名 又はその他道路名	区間	道路 区分 注1)	事業 主体	事業 手法 注2)	工種	延長 m	幅員 整備前 m	幅員 整備 m	整備後 車線数 車線	歩道 幅員 m	まち交 事業費 百万円	まち交における 事業期間 (年度)	事業内容 注3)	都市計画 決定 年月	備　考 注4)
＜道路＞				－											
豊砂2号線、豊砂3号線	浜田2丁目	地	千葉市	－	－	343	－	14.2	2	2.5	50.0	令和3年度	2車(平面)、道路改築	－	駅前広場から連続する市道の歩道整備により、まちにおける歩行による回遊性が向上する。
	～			－											
	～			－											
	～			－											
	～			－											

(参考)

＜関連事業＞															

＊本調書にはｱ)交付対象事業「道路」(街路、地方道、国道、その他)、ｲ)関連事業道路のすべてを記載すること。
注1)＜道路＞については、街、地、国、他の別を記載。
＜関連事業＞については、国、主、一、市の別を記載。
ただし、街:街路、地:地方道(市町村道)、国:国道、主:主要地方道、一:一般都道府県道、市:市町村道、他:いずれにも該当しないもの
注2)＜関連事業＞について通、交、地特、単独、促の別等を記載。補足説明すべき点は備考欄に説明を記載。
注3)施設の構造、工法、及び地方道事業においては細工種、街路事業においては沿道区画整理型街路事業等の事業名
注4)備考には現在の道路状況を把握するために必要なその他の事項で、交通量(人／日)、混雑度等を記載
(例)・道路改築:交通量(人／日)、混雑度等
・自転車駐車場:都市計画決定の有無、面積、利用台数等
＊不足する場合は適宜行を追加すること

（別紙2）

豊砂2号線・豊砂3号線整備事業　整備概要

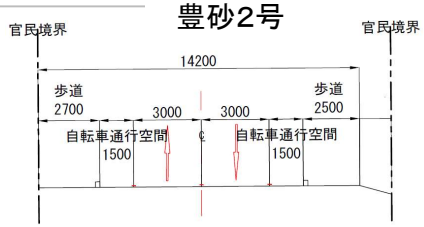
幕張新都心地区
（基幹事業　道路）

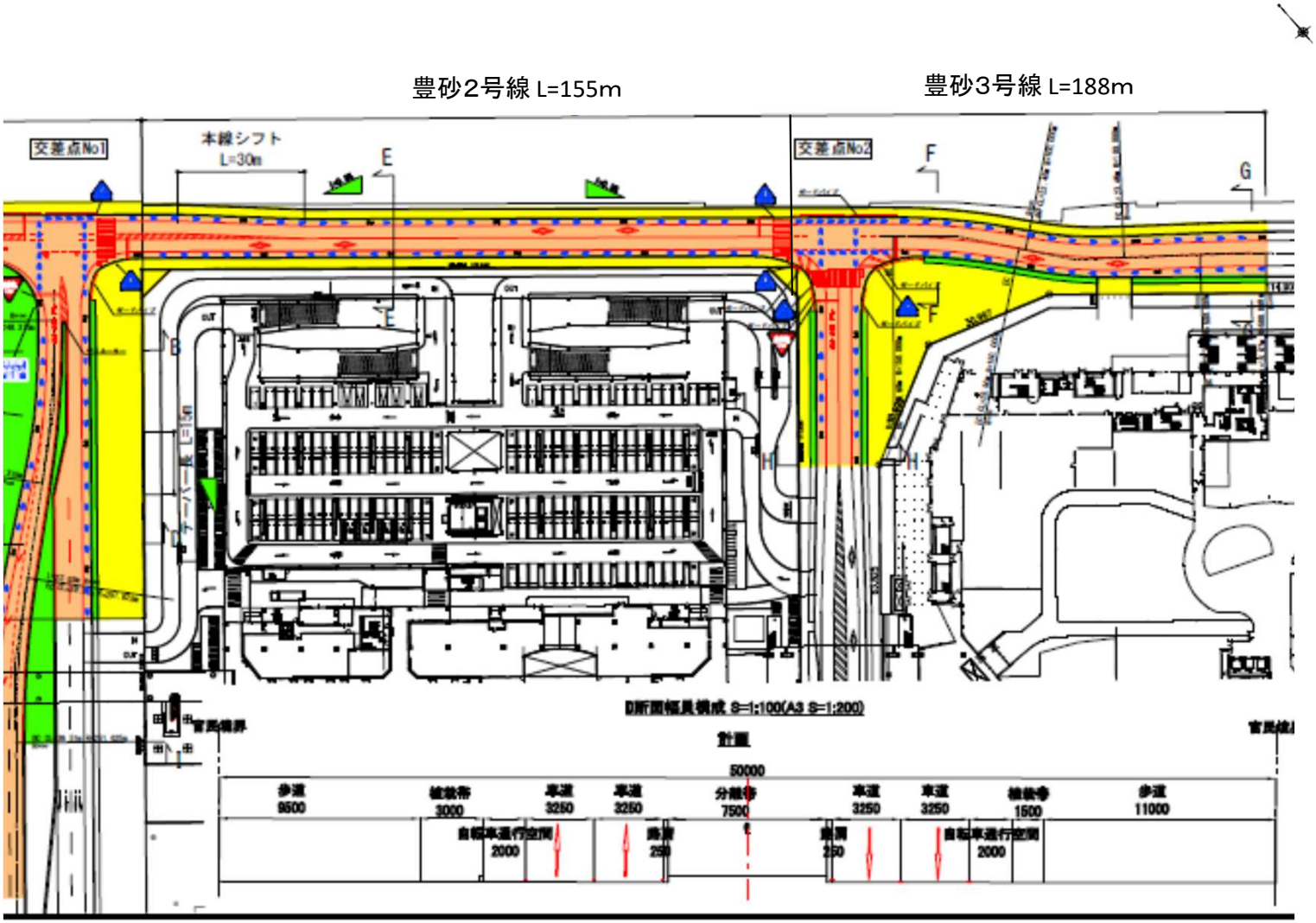
豊砂2号線･豊砂3号線備事業

道路　343m

現況

整備イメージ





地域生活基盤施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 （路線名等）	事業主体	概要 （面積、幅員、 延長、規模等）	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳				備考
					設計費	用地費	施設整備費	うち購入費	
緑地								－	
広場	幕張新駅　駅前広場	千葉市	駅前広場15,320㎡、 取付道路66m	150.1	0.0	0.0	150.1	－	
駐車場									
自転車駐車場									
荷物共同集配施設									
公開空地								－	
情報板								－	
地域防災施設	施設種別:								
人工地盤								－	
合計	－	－	－	150.1	0.0	0.0	150.1		

（別紙２）

幕張新駅　駅前広場整備事業　整備概要

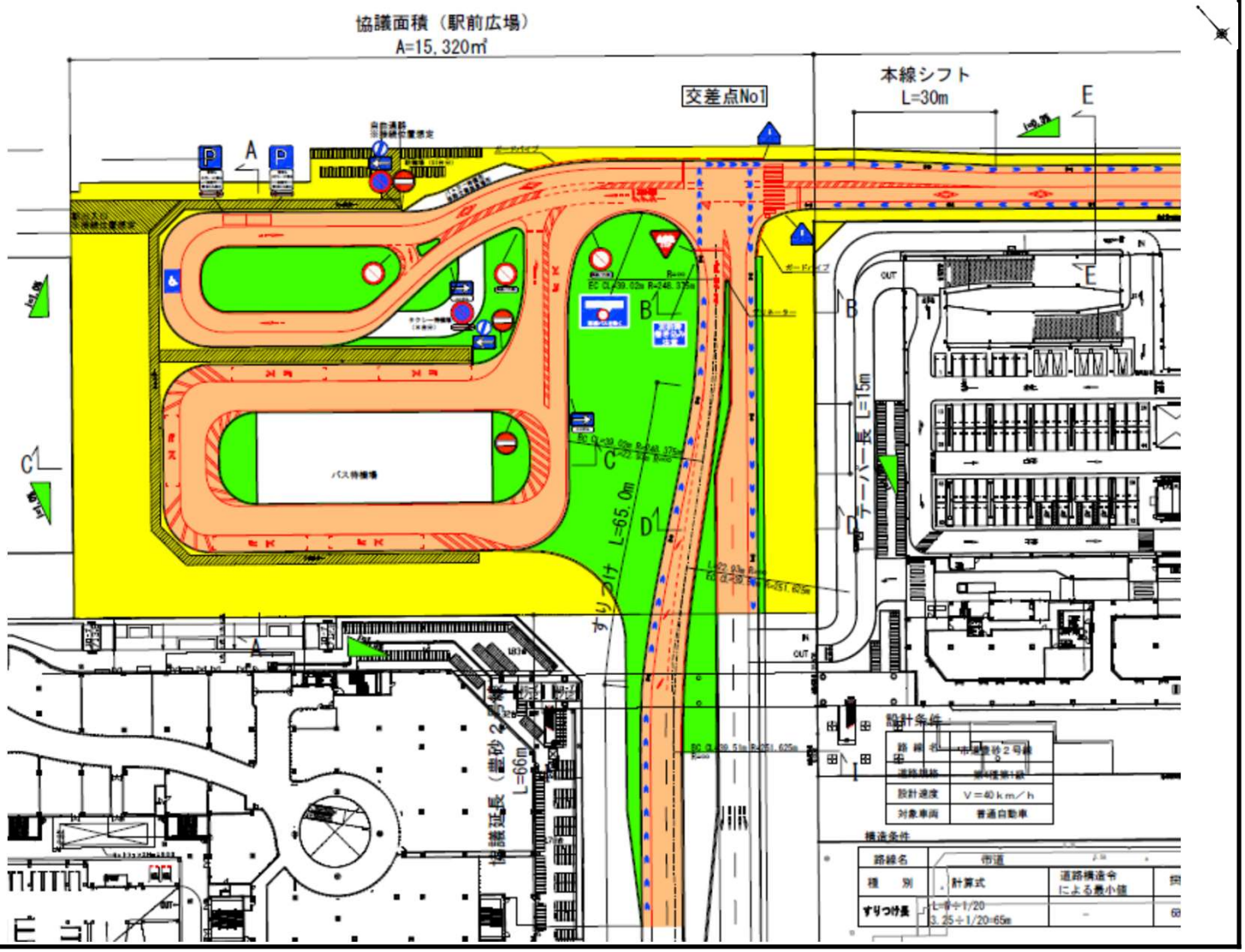
幕張新都心地区
（基幹事業　地域生活基盤施設）

幕張新駅　駅前広場整備事業

駅前広場　15,320㎡
取付道路　66m

現況

整備イメージ



滞在環境整備事業

単位:百万円

項目	施設名／調査内容	事業主体	概要 （箇所数、規模等）	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費	施設整備費	
滞在環境の向上に資する環境整備（トイレ、倉庫、トランジットモール化に必要な施設等）	幕張新駅　バスシェルター	千葉市	516.5㎡	190.9	0.0	0.0	190.9	
滞在環境の向上に資する環境整備（トイレ、倉庫、トランジットモール化に必要な施設等）	豊砂2号線・豊砂701号線・豊砂公園　滞在環境整備	千葉市	25,930㎡	30.5	0.0	0.0	30.5	
滞在環境整備に関する調査等（社会実験、コーディネート等）	社会実験	千葉市		5.2	0.0	0.0	5.2	ウォーカブル社会実験、効果検証
						－	－	
合計	－	－	－	221.4	0.0	0.0	221.4	

（別紙２）

幕張新駅　バスシェルター整備事業　整備概要

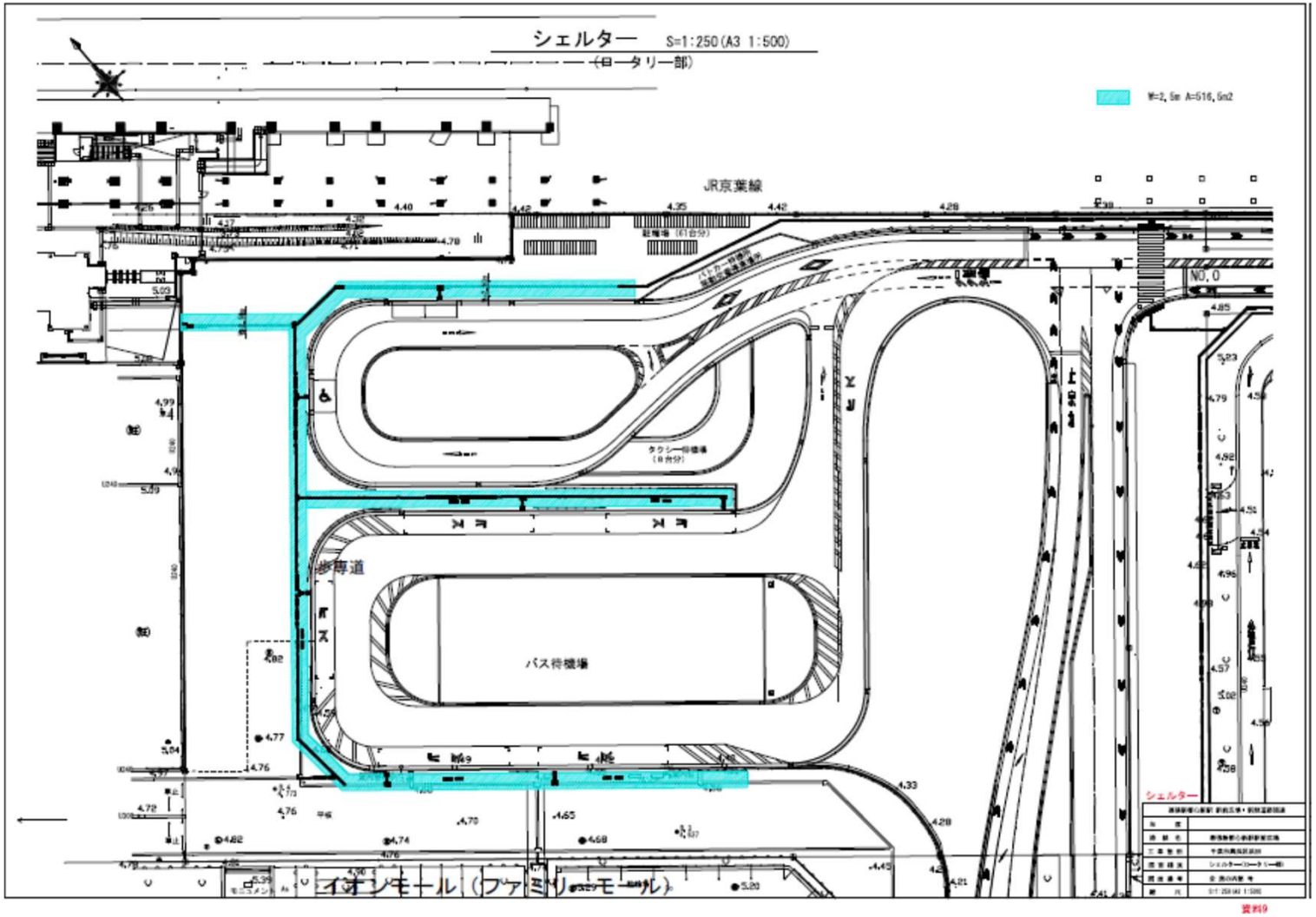
幕張新都心地区
（基幹事業　滞在環境整備事業）

幕張新駅　バスシェルター整備事業

幅員　2.5m
面積　516.5㎡

現況

整備イメージ



（別紙2）

豊砂2号線・豊砂701号線・豊砂公園　滞在環境整備　整備概要

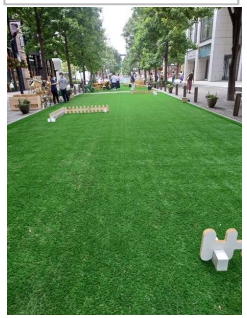
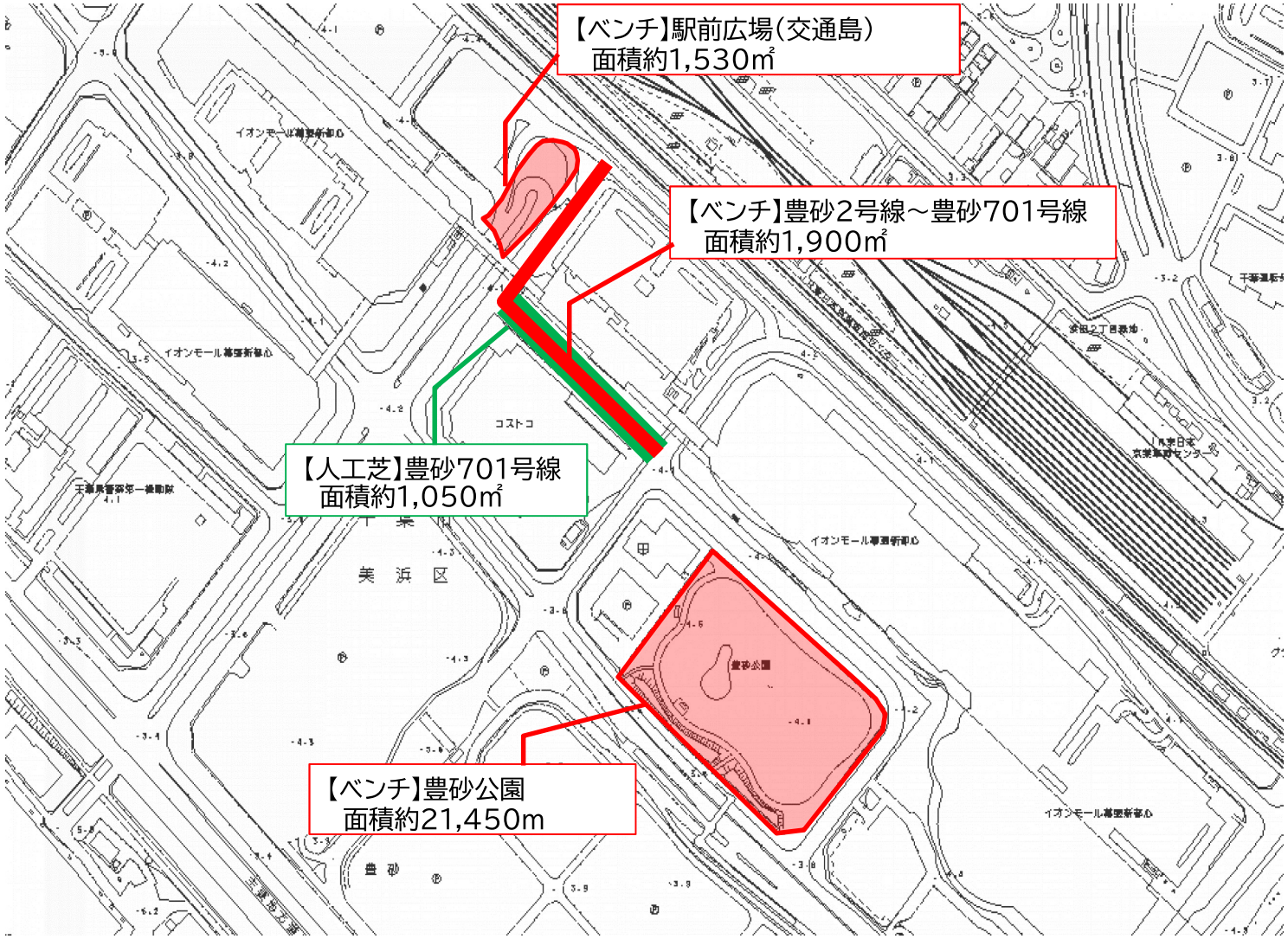
幕張新都心地区
（基幹事業　滞在環境整備事業）

駅前広場（交通島）・豊砂2号線・豊砂701号線・豊砂公園　滞在環境整備

ベンチの設置数　100基
人工芝の敷地面積　1,050㎡

現況

人工芝のイメージ



ベンチのイメージ