

令和 8 年度都市建設委員会 所管事務調査資料（都市局）

「中心市街地における魅力あるまちづくりについて」

令和 8 年 9 月 1 1 日

目次

1. 中心市街地のまちづくりについて

①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

2. 取組状況

①令和8年度当初予算概要

②ウォーカブルの推進

- ・ウォーカブルの概要
- ・中央公園プロムナードの再編
- ・中央公園プロムナードでのイベント

③市街地再開発事業等

- ・西銀座地区における市街地再開発事業等の実績
- ・西銀座地区市街地再開発

④中央公園・通町公園の連結強化

- ・通町公園の再整備
- ・中央公園、通町公園でのイベント

3. 参考 都市計画手法を活用したまちづくり

①容積緩和方針

②特別用途地区

1. 中心市街地のまちづくりについて

①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

- 千葉駅周辺の活性化のためのまちづくりの方向性や、将来像実現のため、優先的に整備するプログラムをあわせて整理。
- 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る。

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の再編・再配置と周辺エリアの価値向上に向けた取組
- ◇駅前的高度利用を促進し、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なることで、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

- ◇駅前業務・商業コアの一端を担う都市機能の導入
- ◇民と官が連携したパブリックスペースなどを活用したまちづくり
- ◇再開発事業などの高度利用と医療・健康づくり・保育・地域コミュニティ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
- ◇駅周辺の歩行環境・回遊性の充実

駅前業務・商業コア

- ◇百貨店や駅ビル・商店街の整備等からなる面的駅前拠点を形成
- ◇建物更新に併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
- ◇ウォカブル推進により、歩行者中心の空間を強化（歩車分離の促進等）

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
- ◇歩行者中心の緑の軸と歩行者中心の賑わい軸からなる回遊性・滞在性の強化
- ◇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
- ◇職住近接型の都心の形成
- ◇商店街など、通りごとの特色の有効活用

駅周辺共通

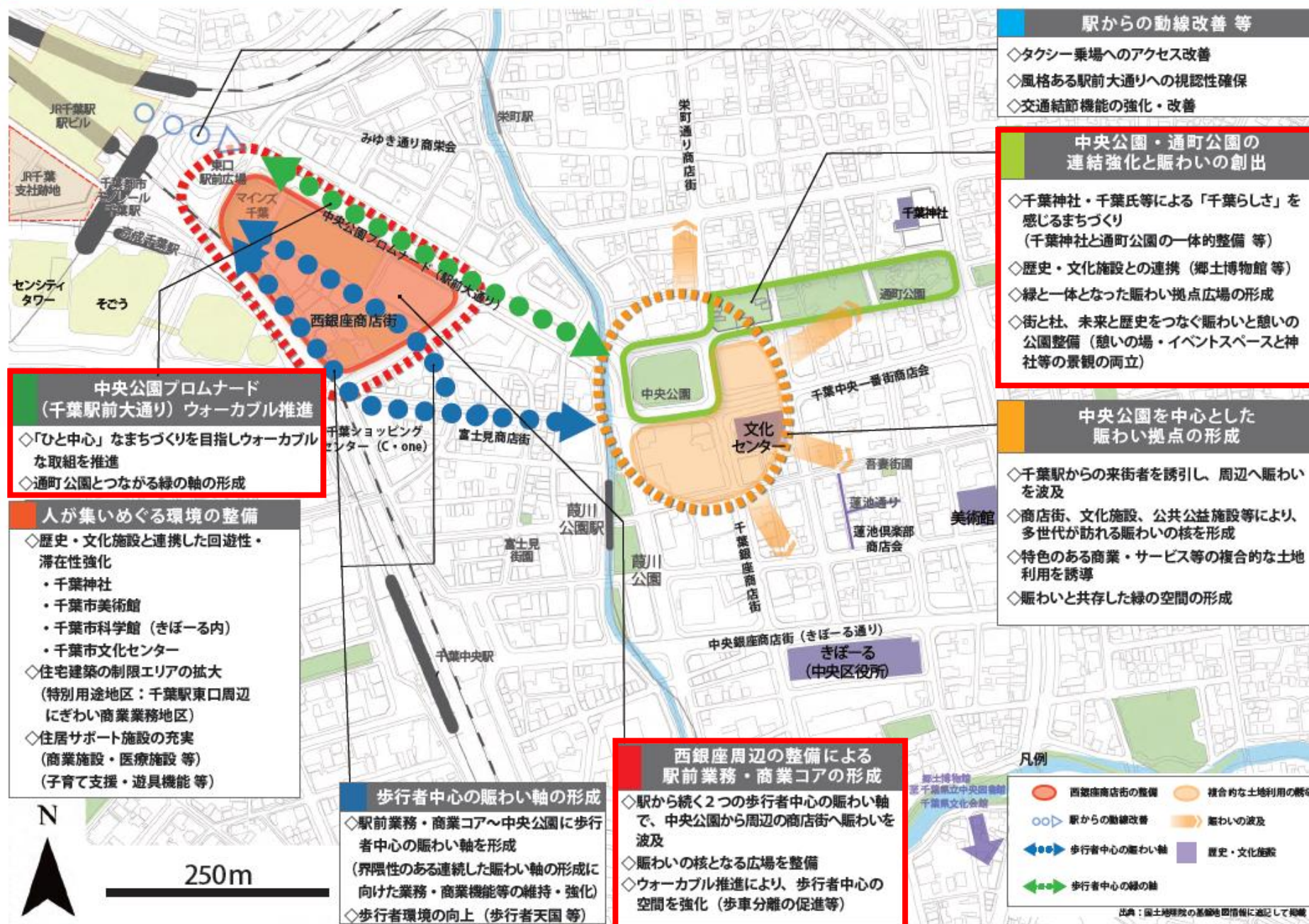
多様な魅力あるまちづくり

- ◇歴史・文化、文教、公共施設などの連携による回遊性・滞在性の強化
- ◇バランスのとれた適切な都市機能の誘導による賑わい創出
- ◇ウォカブル推進による「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出
- ◇リノベーションまちづくりの推進などによる既存ストックの活用



①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

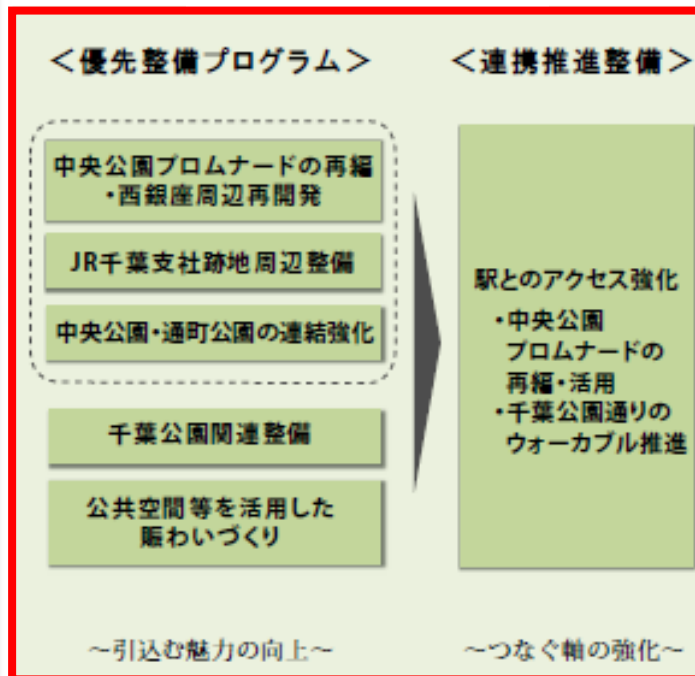
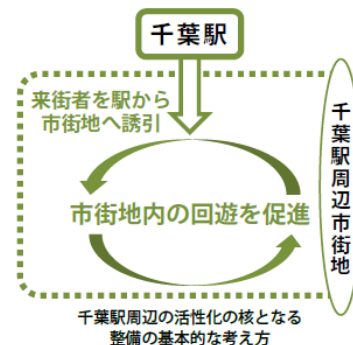
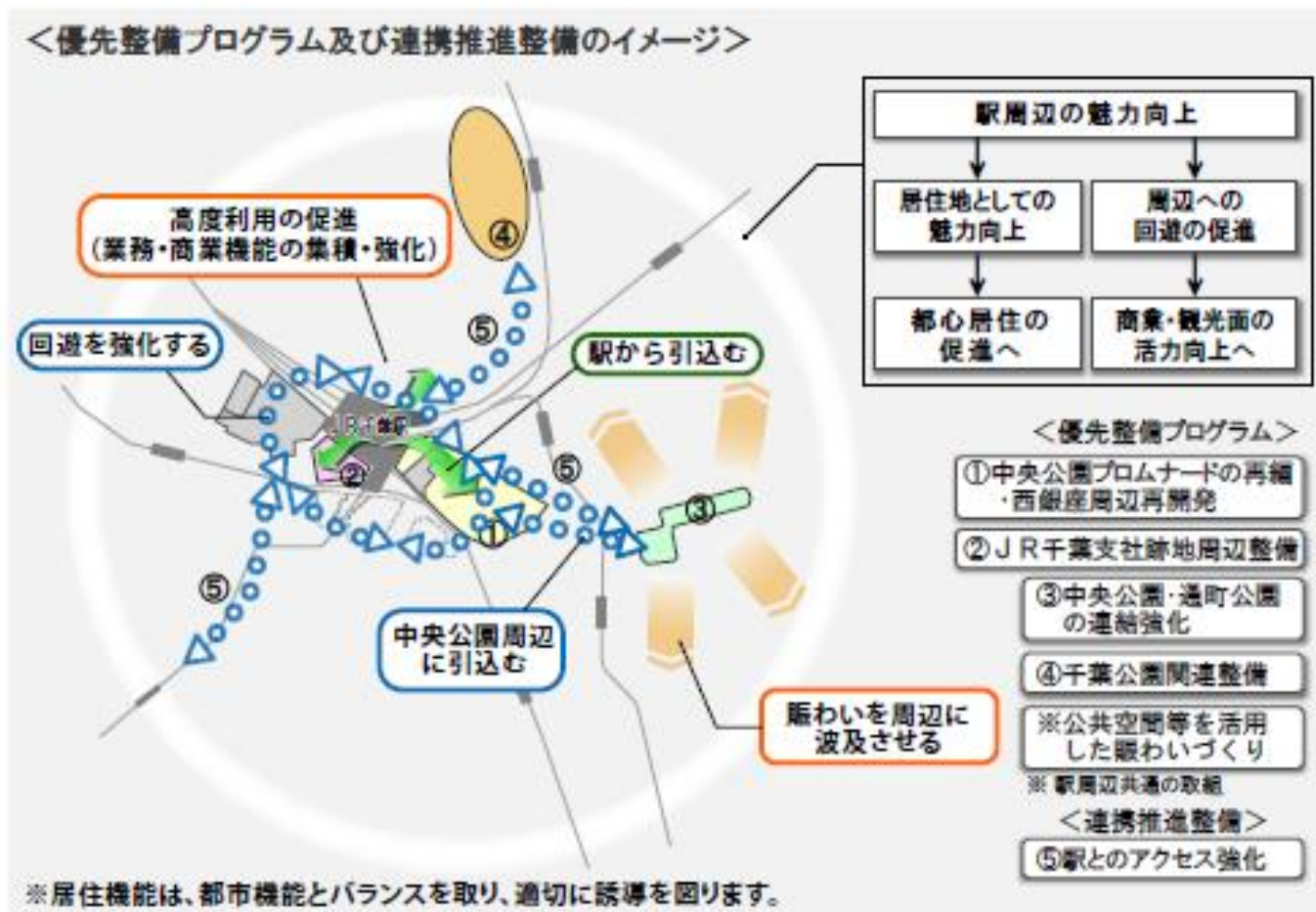
まちづくりの方向性（東エリア）



①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

グ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、まちづくりの骨格となる施設等の整備については、優先的・段階的に進める必要があることから、引込む魅力の向上として「①千葉駅から市街地へ来街者を誘引する」「②来街者の市街地内回遊の動機となる」施設等を整備する事業を優先整備プログラムに位置づける。

また、**続く連携推進整備**としては、千葉駅と市街地を結び、来街者を市街地へ誘引し、回遊を促進する「**つなぐ軸の強化**」を行う。



①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

中央公園プロムナードの再編・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）を結ぶ界限性あるシンボルロードや歩行者中心の緑の軸を形成
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

●千葉駅からの人の流れの強化

- ・駅からの歩行者動線の検討
- ・交通結節機能の強化

●ウォーカブル推進による吸引力の強化

- ・歩行者中心の賑わい軸や緑の軸の形成
例) 歩車分離、道路・民地等の一体的活用
- ・道路交通の円滑化による歩行環境改善
例) 共同荷捌き場の確保
- ・例) 自動車出入口・駐車場配置の最適化
- ・魅力が集まるエリアの形成
例) 建物低層部（2階以下）への商業機能の集積

●中央公園プロムナードの歩車道の効果的な利活用

- ・幅員構成の見直し等による歩車道の利活用
- ・沿道一体利用の促進
- ・中央公園プロムナードのイベントとの連携等
- ・道路占用許可の特例を活用した歩道の利活用

●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
- ・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（裏路地や葭川沿い）

●駅前業務・商業コアの形成と適切な都市機能の誘導

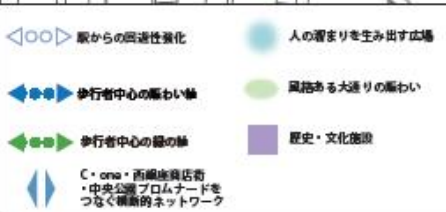
- ・業務・商業機能の一層の集積
例) 高機能の設備を備え、企業ニーズに合ったオフィスビル建築の促進
- 例) 駅から来街者を誘引するまちに開かれた多様性のある商業の配置
- ・バランスのとれた適切な都市機能の誘導
- ・統一感があり、品格と落ち着きのあるまちなみ
- ・賑わいの核となる広場的な空間形成
例) グランドモールとの連続性を意識した広場的なオープンスペースの創出

●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



凡例



出典：国土院の基礎地図情報に追加して掲載

●歩行者環境の向上 例) 歩行者天国等

①千葉駅周辺の活性化グランドデザイン

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

●街と社、未来と歴史をつなぐ賑わいと憩いの公園

- ・都心の憩いと賑わいを創出する公園
例) 緑の憩いを感じさせる空間 (芝生広場 等)
例) 中央公園との一体活用 (イベントの連携、視認性向上 等)
- ・千葉らしさを感じる公園
例) 千葉のルーツやアイデンティティを知るコーナーの整備 等
- ・都心の顔、シンボルとなる公園
例) 千葉神社と調和したデザイン (和風照明、参道風の舗装 等)



通町公園利用社会実験の様子

●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の再現 等



通りのイメージ



千葉神社

●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・界限性の共存
例) 参道のような舗装・雨にぬれにくい滞留空間・緑・千葉神社との連続性を感じさせる園路の整備 等・参拝しやすい空間を整える



整備イメージ

●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

●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
- 例) 路地裏へと人を引き込むアプローチの形成
- ・情報発信
例) 外国語対応の案内サイン 等



外国人への観光案内対応



低速エコ交通のイメージ

●中央公園を中心とした賑わいと緑の空間の拠点の形成

- ・千葉駅からの訪問目的となる賑わいと共存した緑の空間を形成し、周辺施設への賑わいの起点となる機能を導入



2. 取組状況

①令和 8 年度当初予算概要

単位：千円

事業名	事業内容
中央公園プロムナードの再編	千葉駅周辺の活性化グランドデザイン改定 中央公園プロムナード周辺のまちづくりビジョン策定 歩道の利活用について検証する社会実験 中央公園プロムナード再編基本計画
	103,000
西銀座地区市街地再開発事業	再開発事業支援業務委託
	13,000
中央公園・通町公園の連結強化	用地取得など
	419,400

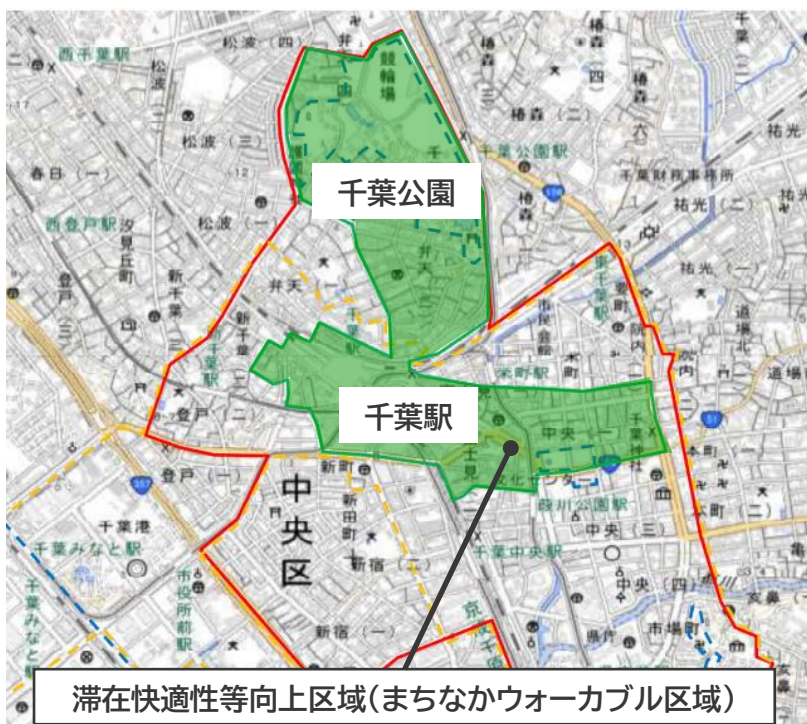
②ウォーカブルの推進

・ウォーカブルの概要

●「ウォーカブル」は、ひと中心の豊かな生活を実現するために、道路・公園・民有地などを一体的に活用し、都市全体として「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指す取り組み

●令和元年7月、「ウォーカブル推進都市」に賛同。その後、ウォーカブル推進に向けた社会実験を実施。その後、民間主体で道路空間を活用したイベントが定着。

●千葉都心地区では、都市再生整備計画に「滞在快適性等向上区域」を設定。区域内の千葉公園通りや中央公園プロムナードなどで、道路空間の再編に向けて計画策定や再整備を進めている。



中央公園プロムナード
(CHIBA SDGs Parklet Project)



千葉公園通り
(ホコ天イベント「ちこほこ」)



千葉市内のウォーカブル推進 取り組み箇所



千葉都心のほか、幕張新都心や西千葉学園通り、国道357号線上部空間でも、官民連携による道路空間を活用した取り組みが進められています。



幕張新都心豊砂地区



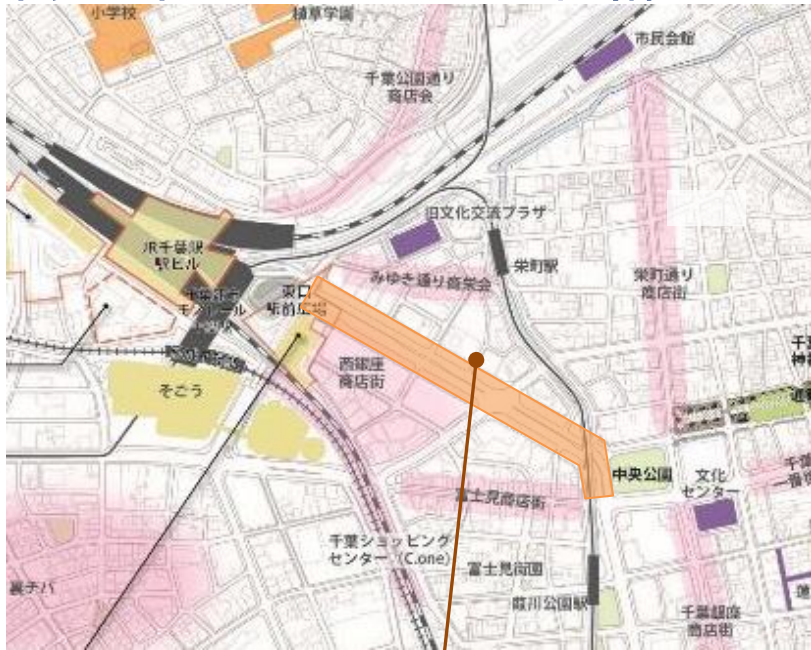
国道357号上部空間



西千葉学園通り

②ウォーカブルの推進

・中央公園プロムナードの再編



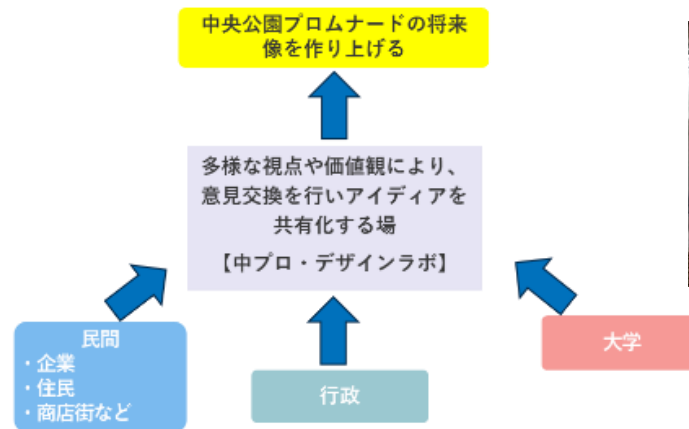
中央公園プロムナード

- ・幅員：約50メートル
- ・千葉都心部のメインストリート

ひと中心の空間への再編に向け、中プロ・デザインラボによる意見交換等のほか、社会実験も実施

中プロ・デザインラボ（R7.2月設立）

千葉市中心市街地まちづくり協議会、千葉大学、千葉市の3者で設立
官・民・学による意見交換の場を活用した将来像の検討



第1回
中プロ・デザインラボの様子

社会実験

再編後のひと中心の空間形成に向けた歩道の利活用について



まちづくりプレイヤーの発掘
道路空間利活用の可能性検証
(R6.11月実施)



居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成に向けた山武ベンチ整備
(R7.3月)

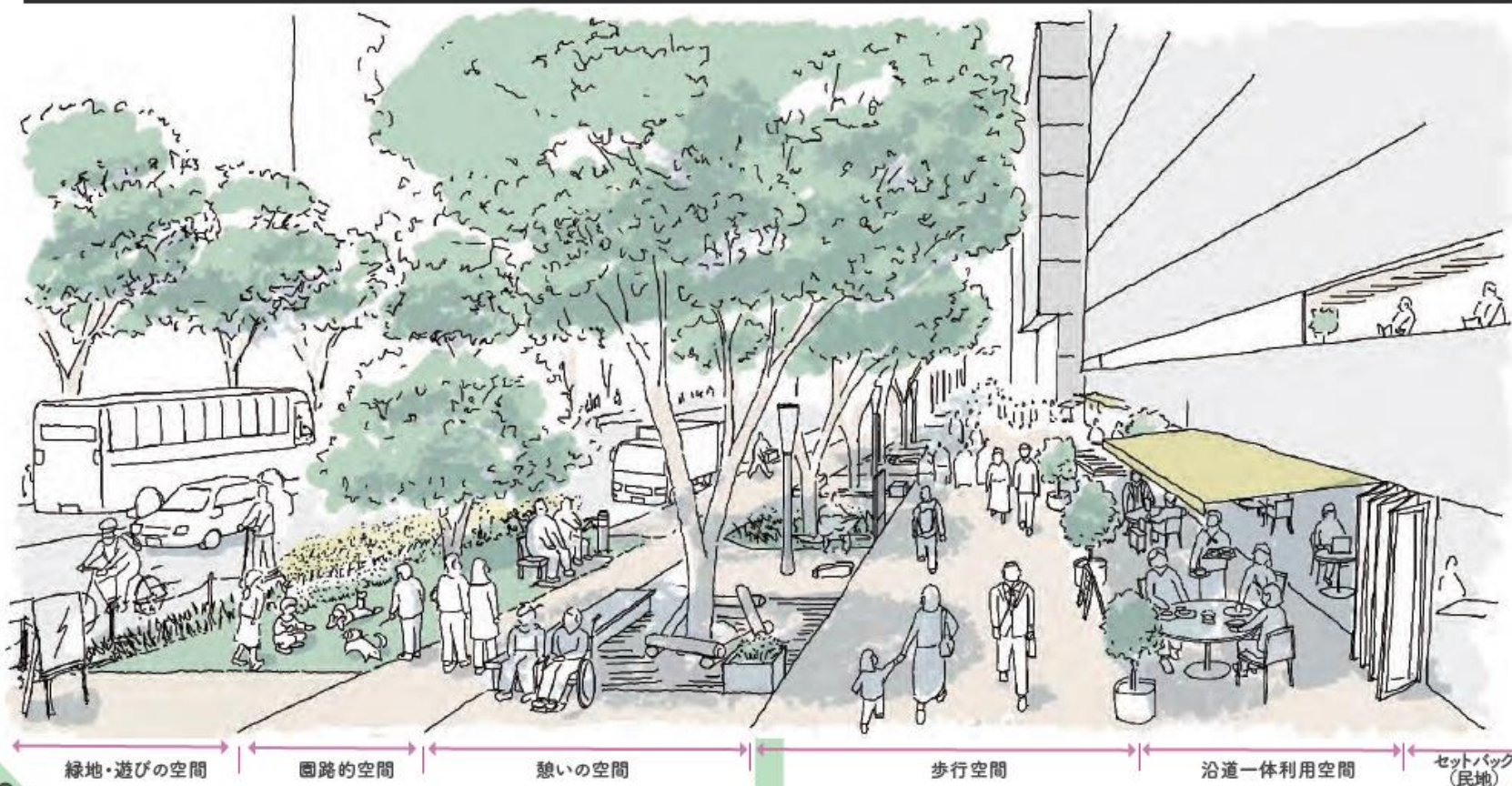
②ウォーカブルの推進

・中央公園プロムナードの再編

IV 将来ありたいまちの姿

公園のように過ごす みんなのプロムナード

歩くだけじゃもったいない。過ごすことで見える、千葉の新しい風景



・中央公園プロムナードの再編



「緑の軸」

：緑やオープンスペースを基調とした、滞在・憩い・日常利用の場として、多様な目的に応じた過ごし方を可能とする空間を形成する。

「賑わいの軸」

：歩行者中心の買い物や飲食、イベントなど目的性の高い行動が連続的に展開される軸であり、来街者を惹きつけ活気をもたらし役割を担う。

「賑わいの波及」

: 2つの軸が相互に機能することによる周辺への賑わいの波及。

軸による賑わいの波及イメージ

②ウォーカブルの推進

・中央公園プロムナードでのイベント ※いずれも千葉市は後援

1. CHIBA SDGs Parklet Project

フードロスを軸としてSDGs関連のテーマを設定し、
県内事業者や生産者が出店するマルシェイベント

【主催】CHIBA SDGs Parklet Project実行委員会。
メンバー：京葉銀行、野菜がつくる未来のカタチ、
塚本総業、レプコ、みなも

【令和6年度】3回開催予定（5月、10月、3月）

2. ちば富士見屋台横丁

千葉駅周辺の回遊性向上と賑わい創出を目的に開催
されている屋台横丁イベント

【主催】r-223（富士見町周辺の若手経営者集団）

【令和6年度】4月、8月、11月（予定）

3. パラソルギャラリー

白いパラソルの下、手工芸品、絵画、陶芸品など、
市民の作品やパフォーマンスを展示・表現するイベント

【主催】パラソルギャラリー実行委員会

【令和6年度】10月5日、6日

実施状況



課題など

- ・一定の集客や売上があるものの、企画運営など、主催者の負担が大きく、担い手育成や効率的な運営が必要
- ・年間通じて開催するためのインフラ整備が課題

③市街地再開発事業等

・西銀座地区における市街地再開発事業等の実績・検討中の地区



千葉駅東口地区 第一種市街地再開発事業



<都市計画決定>
平成28年3月
<着工～完成>
平成29年8月～令和4年10月

西銀座地区市街地再開発

準備組合設立 令和3年9月
事業協力者決定 令和6年10月

※優良建築物等整備事業

市街地の環境改善、良質な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、都市再開発法に基づく市街地再開発事業とは異なり、都市計画決定等の法的手続きを要しない、国の交付金要綱や制度要綱に基づく事業です。

<参考> 千葉駅東口西銀座B地区優良 建築物等整備事業（※）



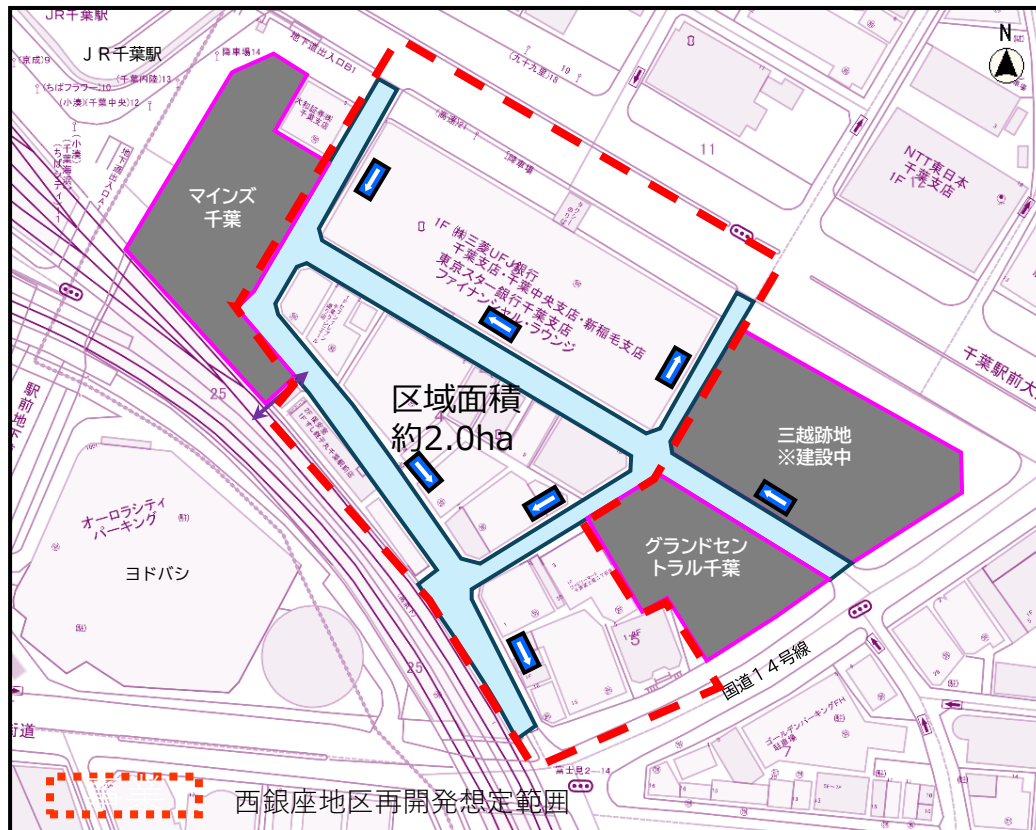
<着工～完成>
令和4年11月
～令和8年12月（予定）

③市街地再開発事業等

・西銀座地区市街地再開発

西銀座地区は、県都千葉の玄関口で千葉都心の顔となる地区であり、商業業務機能が集積するエリアだが、建物の老朽化等により、再開発が検討されている。

令和3年9月には「西銀座地区再開発準備組合」が設立・令和6年10月に事業協力者（4社コンソーシアム）が決定され、事業化に向けた具体的な事業計画の検討が開始されている。

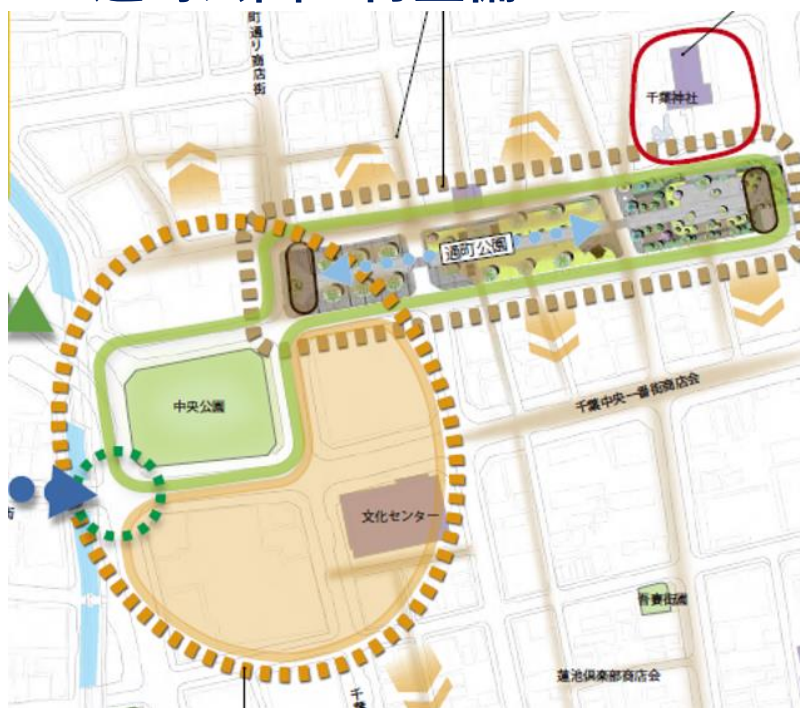


令和3年4月	西銀座地区再開発研究会設立
令和3年9月	西銀座地区再開発準備組合設立
令和6年5月	準備組合が事業協力者選定を開始
令和6年10月	準備組合が事業協力者を決定

事業協力者	代表企業：三井不動産レジデンシャル（株）
	構成企業：野村不動産（株）
	三菱地所レジデンス（株）
	東方地所（株）

④中央公園・通町公園の連結強化

・通町公園の再整備



通町公園 入口



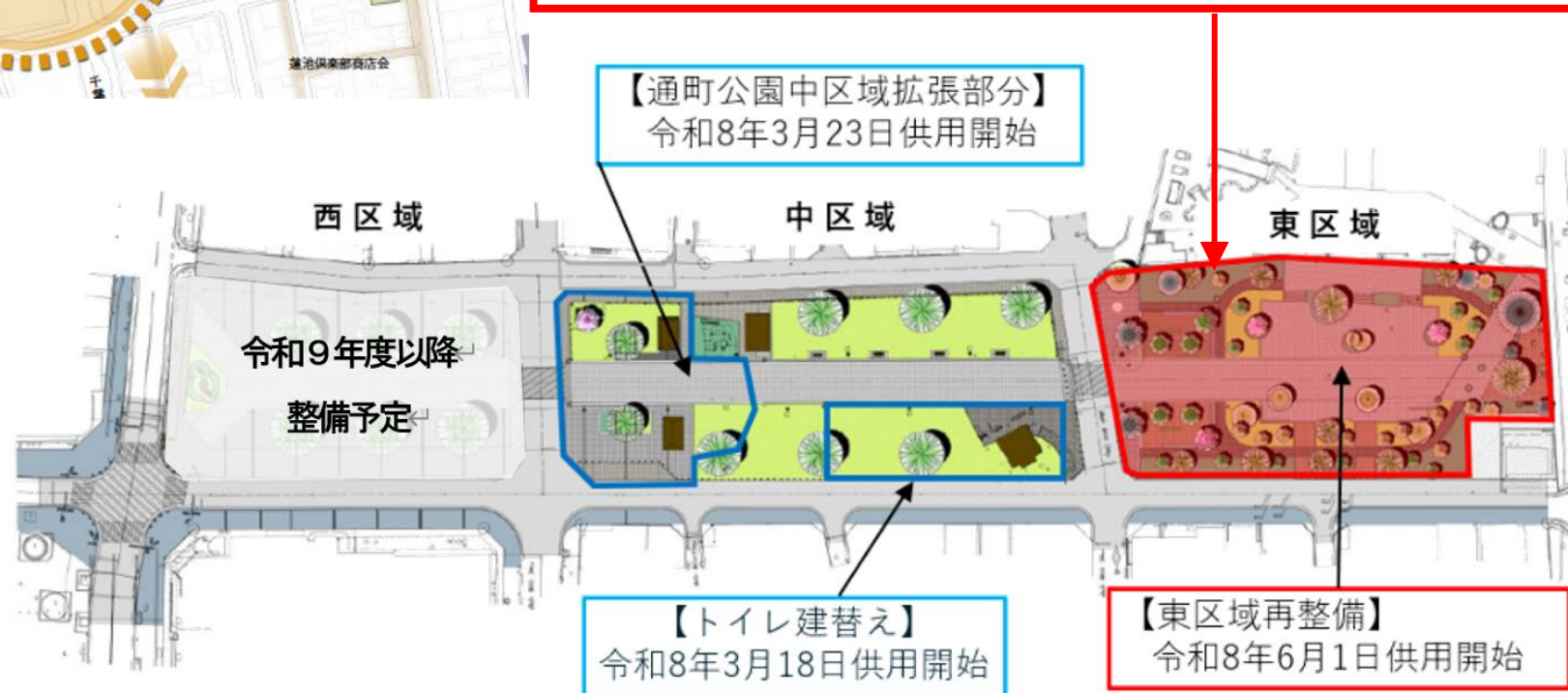
公園中央の幹線園路



イベント活用できる広場

東区域整備のポイント

- ・神社などの景観と調和のとれた空間を構成
- ・公園中央に幹線園路を配置し、その両側にイベントや休息のための大小の広場を配置
- ・広場を取り囲むように散策園路を配置



④中央公園・通町公園の連結強化

・中央公園、通町公園でのイベント



「夢のわ」とは
千葉商工会議所が中心となり、中心市街地などで開催される様々なイベントと連携して
一元的に周知することによって、まち全体を一丸となって盛り上げていく地域活性化プロジェクト

【2026年 中央公園・通町公園で開催される大規模※イベント】※主催者にステークホルダーが複数存在するイベント

- ・第51回千葉の親子三代夏祭り（8月16日）
- ・第34回中央区ふるさとまつり（10月18日）
（同時開催：楽市バザール&のみの市、いい街ちばフリーマーケット、通町門前市場）
- ・第36回千葉都心イルミネーション（11月21日～1月31日※通町公園は12月26日～2月3日（予定））
- ・千葉開府900年記念パレード（11月21日）

【2026年 中央公園で千葉市中心市街地まちづくり協議会が支援する主なイベント】

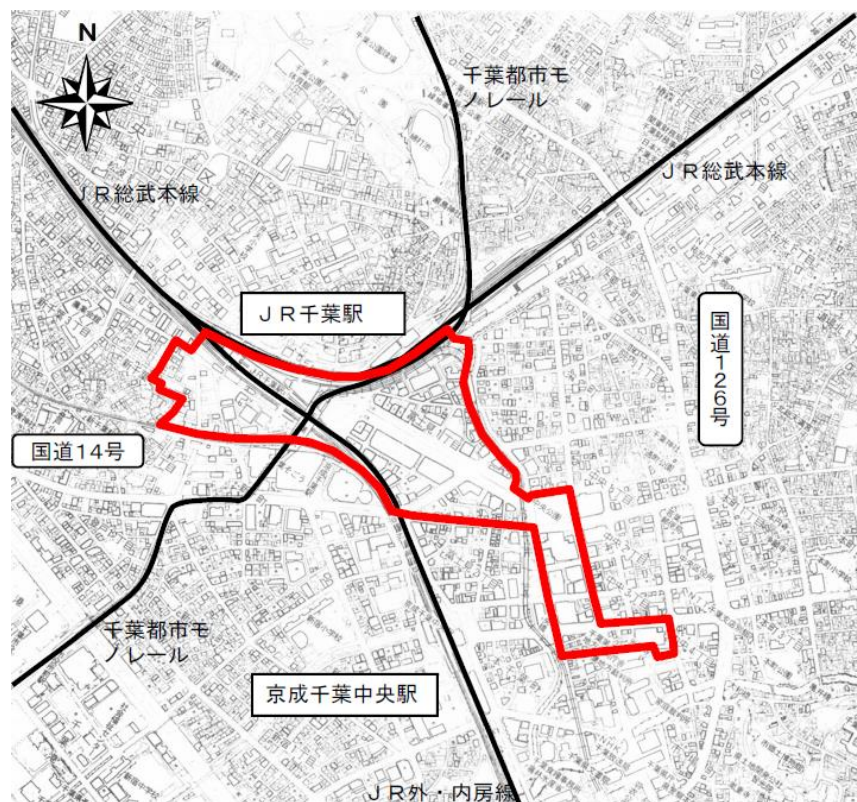
- ・中央公園ブラバンフェスティバル（4月26日）
- ・食楽ICHIBA22（5月2日～6日）
- ・大道芸フェスティバルinちば2026（5月24日）
- ・オクトーバーフェストin千葉（7月24日～8月2日）
- ・ちばYOSAKOI2026（10月3日）
- ・千葉クリスマスマーケット2026（12月11日～25日）

3. 参考 都市計画手法を活用したまちづくり

①都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

• 都心部の容積緩和

千葉都心のうち都心部において民間都市開発を積極的に誘導するために、容積率緩和に関する土地利用計画制度の運用方針を策定



都市再生緊急整備地域を適用区域として設定

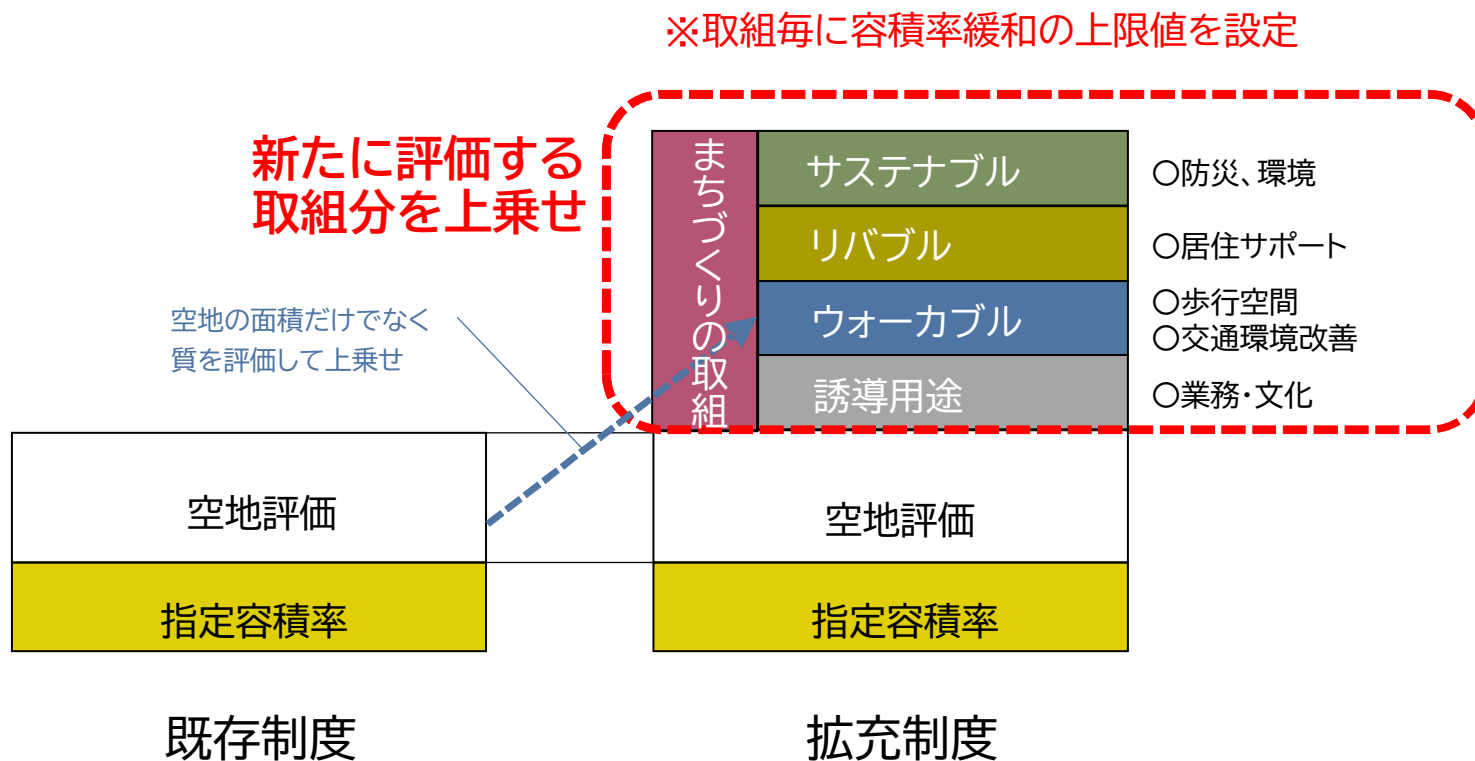
※適用区域に近接し、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき
地区で必要な場合においては、適用区域外であっても対象とする。

①都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

・ 運用方針【容積率緩和の考え方】

都市計画手法（高度利用地区等）による容積率緩和の考え方を再整理

- ・ 壁面後退等による空地の確保に対する既存の評価に加えて、都心部に
関連する各種計画の目標実現に資する様々なまちづくりの取組みを評価
- ・ 上位計画を踏まえたウォーカブル、リバブル、サステナブルの観点に
誘導用途を加えた4つ観点から評価



①都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

・ 運用方針【容積率緩和の取組み】

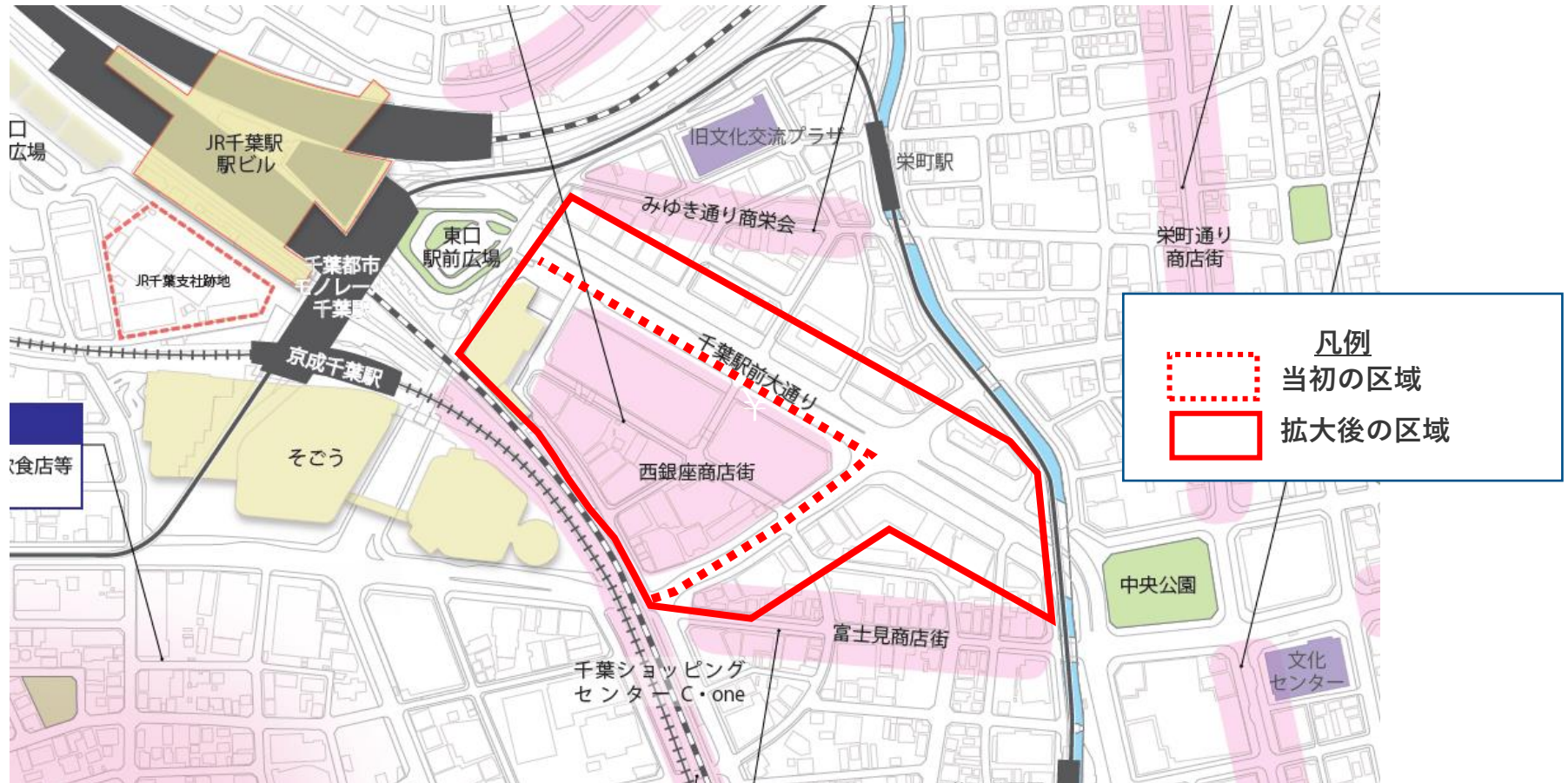
区分	取組み
誘導用途	・ 高機能オフィスの整備 ・ 文化施設の整備
ウォーカブル	【歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保】 ・ 質の高いアイレベル（建物1階とオープンスペース）のデザインと活用（空地や広場等の歩行・滞在空間、利活用の仕組みづくり） ・ アイレベルの建築物や敷地内の緑化
	【官民のパブリック空間の一体的な整備・管理】 ・ 敷地外の道路や広場の再整備・維持管理
	【自動車流入交通抑制や交通環境への配慮】 ・ 共同荷捌き場の整備 ・ 公共駐輪場の整備 ・ 集約駐車場の整備
リバブル	【暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実】 ・ 医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設の整備 ・ 多様な形態で働くことができる場の整備
サステナブル	【防災・レジリエンスの向上】 ・ 帰宅困難者対策（一時滞在施設、備蓄、受入関連設備等） ・ 地震時に強い建築物の整備 【脱炭素の推進】 ・ 環境性能の高い建築物の整備

②特別用途地区

特別用途地区は、一定のエリアにおいて、その地区の特性に応じた土地利用の増進や環境の保全を図るため、用途地域を補完して定める都市計画制度

・居住機能導入規制

- ・商業及び業務機能を有する施設が集積した立地環境の保全や、ウォーカブルなまちづくりの促進等を目的とし、低層部への居住機能導入規制する特別用途地区を指定



②特別用途地区

・ 建築条例で定められている内容

5 F
4 F
3 F
2 F
1 F

5 F	
4 F	
3 F	
2 F	
1 F	

対象となる建築物

区域内のすべての建築物

1 階・ 2 階に建築してはならない用途

住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム、福祉ホーム
その他これらに類するもの（附属自動車車庫等を含む）

ただし…

住宅等の用途に供する部分の出入口、出入口ホール、階段、管理入
室、集会室、附属自動車車庫等の床
面積の合計(※)が、当該階の床面積
の合計(※)の 2 分の 1 未満であるも
のは除く。

(※)敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の当該階の床面積の合計の和。