別添

# 都市再生整備計画（第3回変更）

## 千葉駅西口周辺地区

千葉県　千葉市

平成27年2月

# 都市再生整備計画の目標及び計画期間

| 都道府県名 | 千葉県 | 市町村名 | 千葉市（ちばし） | 地区名 | 千葉駅西口周辺地区（ちばえきにしぐちしゅうへんちく） | 面積 | 28.3 ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 計画期間 | 平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 | 交付期間 | 平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 |
|---|---|---|---|

## 目標

大目標：千葉駅西口及び臨海部の「玄関口」として風格ある基盤と空間を形成するとともに、都心業務機能の集積、高度化を図る街づくり

目標1：千葉駅西口における商業・業務機能の集積を図り、高次都市機能の整備・充実を図る。

目標2：来街者及び周辺住民の交通利便性の向上を図る。

目標3：駅周辺におけるにぎわい性と回遊性の向上を図る。

## 目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

【千葉駅西口周辺地区の現況】
○千葉都心は、千葉市の行政・経済・文化の中枢機能が集積されており、今後ともその都市機能の更新が求められている。
○当地区内で実施している千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業は、平成2年の事業認可取得以降、経済状況の急激な変化の影響を受け遅延していたが、平成21年に事業用地取得が完了し、更に、平成23年には特定建築者が再開発ビル建築に着手し、事業は大きく前進したところである。
○再開発事業を中心として、市民・民間事業者・行政が一体となって地域活性化を進めていくことが望まれている。

【1期計画及び関連事業の実施による成果と現況の変化】
○再開発ビルを建設する特定建築者により、平成25年秋オープンを目指したビル建設が進められている。
○市街地再開発事業等の進捗により、千葉港方面へ接続される千葉港黒砂台線の車道を暫定供用し、車両交通については駅周辺と臨海部のアクセス性が向上しつつある。
○北口と西口を連結する自由通路及びペデストリアンデッキの一部供用により、事業前に比べ歩行環境の改善が図られている。
○JR千葉駅建て替えが始まり、中心市街地の活性化に大きな影響を与える民間プロジェクトとして注目されている。

課題

○千葉駅の西の玄関口に相応しい駅前の空間形成や機能的な都市基盤の整備は中途段階にあり、計画している施設を完成させ、必要水準まで充足させる必要がある。
また、建て替えられる駅を見据えた機能連携が求められている。
○再開発事業において、官民が一体となって都心地区再生に寄与する商業・業務機能の集積・強化を行い、賑わいの創出へつなげる必要がある。
○都市基盤の基礎的な整備水準・機能に付加して、緑地、たまり空間、街の回遊性を高めるしかけが必要とされている。

将来ビジョン（中長期）

○「千葉市新基本計画（H24～33年度）」において、千葉都心では都市機能の更新とともに商業・業務機能の集積を進めることを定めている。

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 西口地区利用者数 | 人／日 | 千葉駅西口、再開発ビル等利用者の数 | 千葉駅西口の魅力を高めるために高次都市機能の整備・充実を図り、西口駅周辺のにぎわい性、回遊性を高める。 | 12,200 | H22 | 14,400 | H26 |
| 高齢者等の千葉駅西口へのアクセス時間 | 秒 | 千葉駅西口改札までの徒歩による所要時間 | バリアを解消し安全性を図り、駅周辺のにぎわい性、回遊性を高める。 | 260 | H23 | 180 | H26 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

# 都市再生整備計画の整備方針等

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|---|
| **整備方針1（安全快適な駅前空間の整備）**<br>・千葉駅東口に集中している交通機能の分散とともに、市民、来街者等が快適で安心して利用できる千葉駅西口駅前広場を整備する。<br>・駅前広場、再開発ビル敷地内、修景広場など、緑化や空地を確保し、ゆとりとうるおいが感じられる空間形成を行う。 | 高質空間形成施設・修景広場、歩行者支援施設（基幹事業／市）<br>高次都市施設・人工地盤等（基幹事業／市） |
| **整備方針2（基盤整備）**<br>・西口駅前周辺の利便性を高めるため、区画道路の整備を実施する。<br>・電線共同溝による電線の地中化や下水道の整備を進め、都市景観やインフラの向上を図る。 | 道路・区画道路（基幹事業／市）<br>地域創造支援事業・下水道整備（提案事業／市） |
| **整備方針3（地域の活性化）**<br>・西口および臨海部への回遊性を促すため、修景広場及び千葉港黒砂台線歩道景観整備を行う。 | 高質空間形成施設・修景広場、千葉港黒砂台線歩道景観整備（基幹事業／市） |
| **整備方針4（良好な景観形成及び賑わいの創出）**<br>・千葉駅西口駅前広場の街路灯へのバナー広告の設置による広場の良好な景観の形成を図る。<br>・千葉駅西口駅前広場を活用したオープンカフェやマーケット等の実施及びこれに伴う看板・広告等の設置による広場の賑わい創出及び魅力の向上を図る。 | 【道路占用許可特例制度】 バナー広告の設置<br>【道路占用許可特例制度】 オープンカフェやマーケット等の実施及びこれに伴う看板・広告等の設置 |

その他

**○千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（関連事業）**

千葉駅西口地区は千葉市の都心の一翼を担う地域として、更に臨海地域への玄関口としての位置にあるため、駅前広場等公共施設の整備と共に施設建築物を整備して、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、市民あるいは市外から訪れる人々に親しまれる街づくりを行なう。

# 交付対象事業等一覧表

| 交付対象事業費 | 608.2 | 交付限度額 | 243.2 | 国費率 | 0.4 |
|---|---|---|---|---|---|
| うち、社会資本整備総合交付金対象事業　計 | 599.0 | うち、社会資本整備総合交付金対象事業　計 | 239.5 | | |
| うち、地域自主戦略交付金対象事業　計 | 9.2 | うち、地域自主戦略交付金対象事業　計 | 3.7 | | |

（金額の単位は百万円）

基幹事業①社会資本整備総合交付金

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 道路 | | 千葉港黒砂台線 | 千葉市 | 直 | L=260m | 平成元年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成26年度 | 376.2 | 55.9 | 55.9 | 0.0 | 55.9 |
| | | 市道新千葉24号線 | 千葉市 | 直 | L=23m | 平成2年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 0.0 | 3.1 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園 | | | | | | | | | | | | | | |
| 古都及び緑地保全事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 河川 | | | | | | | | | | | | | | |
| 下水道 | | － | | | － | | | | | | | | | |
| 駐車場有効利用システム | | － | | | － | | | | | | | | | |
| 地域生活基盤施設 | | － | | | － | | | | | | | | | |
| 高質空間形成施設 | （緑化施設） | 千葉港黒砂台線 | 千葉市 | 直 | L=260m | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 12.5 | 12.5 | 12.5 | 0.0 | 12.5 |
| | （緑化施設） | 千葉駅西口駅前広場 | 千葉市 | 直 | A=1,200㎡ | 平成23年度 | 平成25年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 43.2 | 43.2 | 43.2 | 0.0 | 43.2 |
| | （歩行者支援施設） | 千葉駅西口駅前広場 | 千葉市 | 直 | L=90m | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 平成25年度 | 40.9 | 40.9 | 40.9 | 0.0 | 40.9 |
| 高次都市施設 | （人工地盤等） | 千葉駅西口駅前広場 | 千葉市 | 直 | A=840㎡ | 平成19年度 | 平成26年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 895.0 | 443.4 | 443.4 | 0.0 | 443.4 |
| 地方都市リノベーション推進施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| 生活拠点施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 地区再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| バリアフリー環境整備促進事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 優良建築物等整備事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅市街地総合整備事業 | 拠点開発型 | | | | | | | | | | | | | |
| | 沿道等整備型 | | | | | | | | | | | | | |
| | 密集住宅市街地整備型 | | | | | | | | | | | | | |
| | 耐震改修促進型 | | | | | | | | | | | | | |
| 街なみ環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅地区改良事業等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 都心共同住宅供給事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 公営住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市再生住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| 防災街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 1,370.9 | 599.0 | 599.0 | 0.0 | 599.0 |

基幹事業②地域自主戦略交付金

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 道路 | | 千葉港黒砂台線 | 千葉市 | 直 | L=260m | 平成元年度 | 平成25年度 | 平成24年度 | 平成24年度 | 9.2 | 9.2 | 9.2 | 0.0 | 9.2 |
| 合計 | | | | | | | | | | 9.2 | 9.2 | 9.2 | 0.0 | 9.2 |

※交付期間内事業期間は平成24年度以降を記載　　※H24以降を記載　　※H24以降分を記載

基幹事業　総計（①＋②）

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 総計 | | | | | | | | | | 1,380.1 | 608.2 | 608.2 | 0.0 | 608.2 |

提案事業①社会資本整備総合交付金

| 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 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

提案事業②地域自主戦略交付金

| 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 |

※交付期間内事業期間は平成24年度以降を記載　　※H24以降を記載　　※H24以降分を記載

提案事業　総計(①＋②)

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 総計 | | | | | | | | | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

| 合計(A+B) | 608.2 |
|---|---|

(参考)関連事業

| 事業 | 事業箇所名 | 事業主体 | 所管省庁名 | 規模 | (いずれかに〇) 直轄 | 補助 | 地方単独 | 民間 | 事業期間 開始年度 | 終了年度 | 全体事業費 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業 | 千葉駅西口地区 | 千葉市 | 国土交通省 | 約1.9ha | | 〇 | | | 平成2年度 | 平成29年度 | 74,629 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | | 74,629 |

## 協定制度等の取り組み

### 官民連携によるエリアマネジメント方針等

| 事業番号 | 事業 | 事業の目的/事業によって解決される課題 | 事業期間 | 事業主体 | 道路占用許可特例（都市再生特別措置法46条10項） | 都市再生整備歩行者経路協定（都市再生特別措置法46条12項） | 都市利便増進協定（都市再生特別措置法46条13項） | 河川敷地占用許可（都市再生特別措置法46条10項） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ●街路灯へのバナー広告の設置<br>千葉駅西口駅前広場の街路灯へ形状・デザイン等統一感のあるバナー広告を設置し、適切に維持管理する。 | バナー広告の設置により、広場の良好な景観形成を図るとともに、広告料収入を地域貢献の取組みに充当することで地域の活性化を図る。 | H26 | 商店街組合等<br>公募選定された事業者 | ○ | | | |
| 2 | ●オープンカフェ、マーケット等（食事施設・購買施設等）の実施<br>千葉駅西口駅前広場においてオープンカフェやマーケット等を実施するとともに、これに伴う看板・広告等を設置する。 | オープンカフェ、マーケット等の実施及びこれに伴う看板・広告等の設置により、広場の賑わい創出や魅力向上を図る。 | H26 | 商店街組合等<br>公募選定された事業者 | ○ | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | |

### その他

〇事業主体（占用主体）について

1. 商店街組合等とは、地域の事業者等や市民、大学等により構成され、自ら地域の意見調整等を行うことができるもので市長が認めたものとする。
   ①商店街組合等（例：「〇〇商店街協同組合」、「□□商店街振興組合」、「△△管理組合」等）
   ②協議会等（例：「千葉市中心市街地まちづくり協議会」、「千葉駅前大通り景観形成推進協議会」等）
   ③実行委員会等（例：「パラソルギャラリー実行委員会」、「千葉都心イルミネーション実行委員会」等）
2. 暴力団又はその構成員の統制下にある法人等及び暴力団員その他の反社会的勢力に属する者は占用主体となることができないものとする。
3. 占用主体は、千葉市暴力団排除条例（平成24年6月28日千葉市条例第36号）の規定を遵守するものとする。

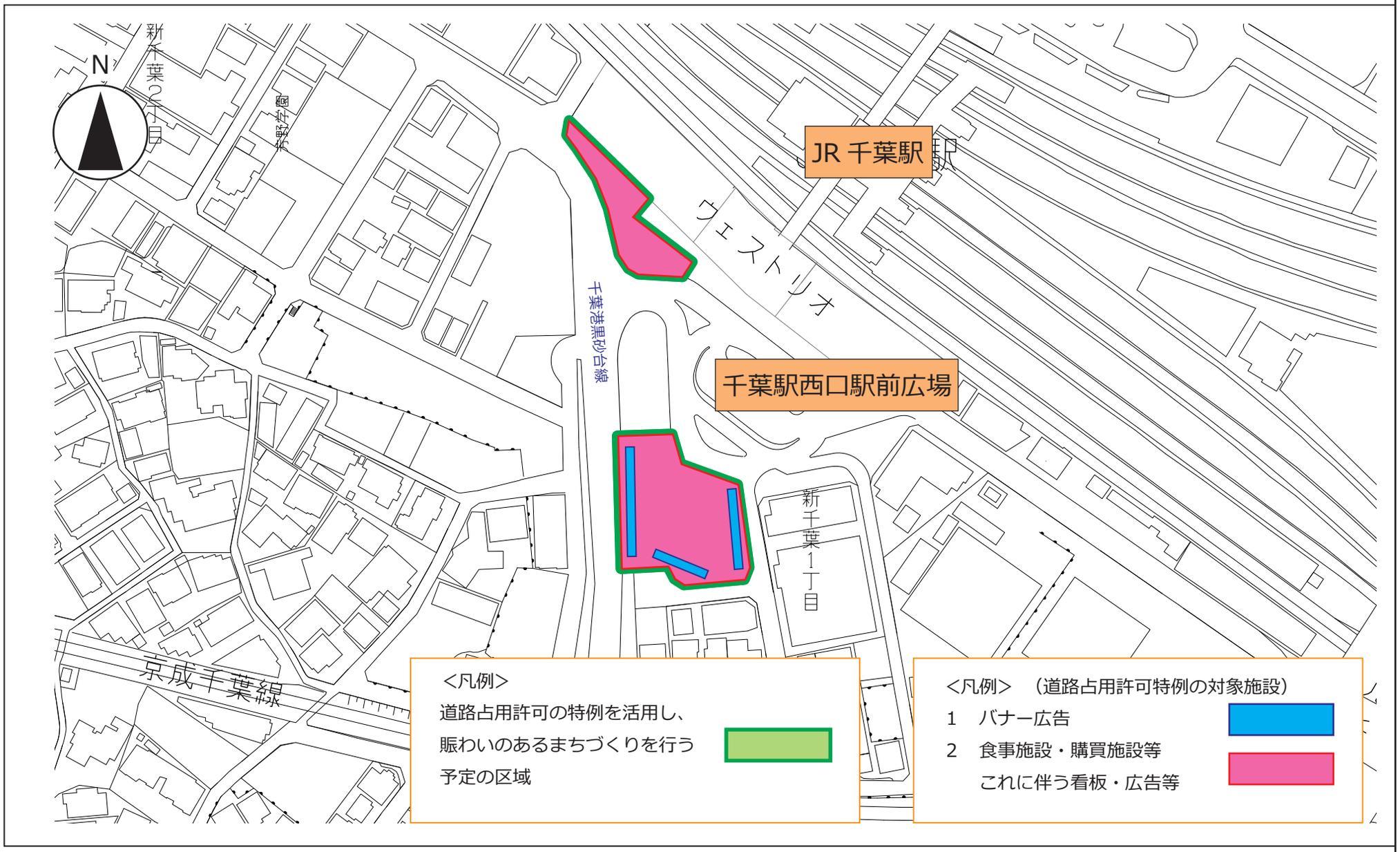
制度別詳細1（道路占用に関する事項）都市再生特別措置法46条10項

| 制度の活用計画 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 占用対象施設 | 占用の場所 | 道路交通環境の維持<br>及び向上を図るための措置 |
| 道路占用許可特例対象施設 | 1 | 街路灯へのバナー広告の設置 | 路線名:千葉港黒砂台線（千葉駅西口駅前広場） | ・広告の適切な維持管理により、良好な景観を保つ。<br>・必要に応じ、広告周辺の清掃を実施する。 |
| | 2 | オープンカフェ、マーケット等（食事施設・購買施設等）の実施 | 路線名:千葉港黒砂台線（千葉駅西口駅前広場） | ・オープンカフェ、マーケット等の周辺の清掃を実施する。<br>・多数の利用者が見込まれる場合の歩行者の誘導、安全確保等を行う。 |
| | 3 | | | |
| | 4 | | | |
| | 6 | | | |
| | 7 | | | |
| | 8 | | | |
| | 9 | | | |

制度別詳細 1-2（道路占用に関する事項）

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



制度別詳細1-2-①（道路占用に関する事項）

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

制度別詳細1-2-②（道路占用に関する事項）

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

## 2．食事施設・購買施設等

【設置範囲】

【設置範囲】1000㎡程度

道路占用許可の特例を活用する予定の区域

※有効幅員3.5m以上（対面販売等を行い、食事施設等の前に利用者が滞留する形態のものは4.0m以上）確保するものとする。

※誘導ブロックの機能を確保するものとする。