

SOGA

蘇我臨海

千葉都市計画事業 蘇我臨海土地区画整理事業

街に、ルネッサンス



UR都市機構

「蘇我特定地区」のまちづくり

蘇我臨海土地区画整理事業は、「蘇我特定地区」整備事業の1つとして進められたものです。「蘇我特定地区」では、平成13年10月に策定した「蘇我特定地区」整備計画をもとに、次のようなまちづくり目標等により整備事業を行っています。

蘇我特定地区とは

「千葉市臨海部地域(約1,040ha)」は、重点的に都市の再生を図るべき地域として平成11年8月、建設大臣によって「都市・居住環境整備重点地域」に位置づけられ、千葉市の第3の都心となる蘇我臨海副都心を含んだ極めて重要な地域です。

「蘇我特定地区(約227ha)」は、「千葉市臨海部地域」のうち都市構造の再編にあたって波及効果の高いエリアとして、平成12年11月に千葉市により指定されました。

また、「蘇我特定地区」では、平成14年に都市再生特別措置法に基づき、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として「千葉蘇我臨海地域(116ha)」が都市再生緊急整備地域に指定され、都市再生に積極的に取り組んでいます。



千葉市の副都心として

「蘇我特定地区」は東京都心から東方約30km、千葉市の中心部から南方約3.0kmに位置しています。千葉都心、幕張副都心に次ぐ千葉市の副都心としての商業・業務施設等の集積、そして新産業の育成をはかる場としてのまちづくりを進めています。



まちづくりの4つの目標

- 1 市街地と工場用地を一体的に整備し、都市拠点形成
- 2 エコロジーやリサイクル社会の実現に向けた新産業の集積を推進
- 3 市民生活をささえる水辺空間・環境共生空間 防災空間の創出
- 4 低未利用地の利・活用を促すための基盤施設を整備

蘇我臨海土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業は、千葉市の「蘇我副都心」を形成する「蘇我特定地区」の整備を先導する事業として、隣接する都市公園事業及び街路事業とともに、骨格的都市基盤施設を短期間で整備推進することにより、商業・業務機能ゾーンの早期形成を図り、臨海部における大規模未利用地の土地利用転換を推進するため、実施されました。

人が集まり、
情報が行きかい、
いきいきと活気溢れる街

生活に潤いを与える街として市民に開放

- 大型ショッピングセンターを中心とした商業・業務施設の立地。
- 新たに10ヘクタールもの公共用地の創出。
- 将采のJR京葉線への新駅設置を見据えた、駅前広場へ移行可能な交通広場の整備。

安全で健康な生活空間の創出

- 高潮対策を施した宅地の整備とともに、排水施設を完備し、災害に強い街を形成。
- 歩道は広幅員で段差の少ない構造とし、安全や環境に配慮した透水性舗装で整備

美しい景観づくり

- 海辺の公園緑地から千葉港発祥の地とされる水面への眺めなど、景観への配慮。
- メインストリート沿いの電線類を地中化し、景観への配慮。

事業の概要

事業名：千葉都市計画事業
蘇我臨海土地区画整理事業
(都市機能更新型土地区画整理事業)

所在地：千葉県中央区川崎町、寒川町二丁目
及び寒川町三丁目の各一部

位置・交通：千葉市中心部より南方3.0km、地区東側はJR蘇我駅の西側0.6km、地区東側は国道357号線と接する。

面積：約38.5ha

事業期間：平成14年度～平成23年度(清算期間5年を含む)
(平成19年3月換地処分)

事業費：約117億円

人口計画：従業人口 約4,600人(約120人/ha)
居住人口 約100人

施行者：独立行政法人都市再生機構

都市機構の役割

—都市機構の新しい役割“都市再生のプロデュース”の先行モデルとして

平成16年7月にスタートした都市機構は、「早期に重点的に取り組むべき都市再生課題に対応し、民間による都市再生をプロデュースすることを役割としています。都市機構は、千葉市の要請を受け、蘇我特定地区の事業化をコーディネートする業務を行いながら、自ら事業主体となって関係各機関と調整を図りつつ、大規模な工場跡地を土地区画整理事業等の事業手法を活用して基盤整備を推進してまいりました。

—トリガー事業の一つである「土地区画整理事業」を従来にないスピードで事業完了

都市機構は、「コーディネーター」としての立場と、「事業者」としての立場という2面性を最大限に活かし、土地区画整理事業中に並行して短期間に商業者が建築するという、基盤整備と上物整備の2つの事業を並行して推進してきました。そのため、蘇我臨海地区では、関係者の多大な協力のもとにこれまでの豊富な経験を活かし、土地区画整理事業の認可後2年余り(平成17年4月)で街びらきを迎え、認可後4年余り(平成19年3月)という従来にないスピードで事業完了(換地処分)を迎えることができました。

土地利用計画表

種別	地積(ha)	構成比率(%)	
公共用地			
道	8.9	23.2	交通広場1箇所を含む
公園・緑地	1.8	4.8	公園3箇所、緑地1箇所
堤防	0.4	0.9	
水路	0.1	0.2	
計	11.2	29.1	
宅地			
商業・業務用地	27.3	70.9	既存鉄道用地を含む
計	27.3	70.9	
合計	38.5	100.0	

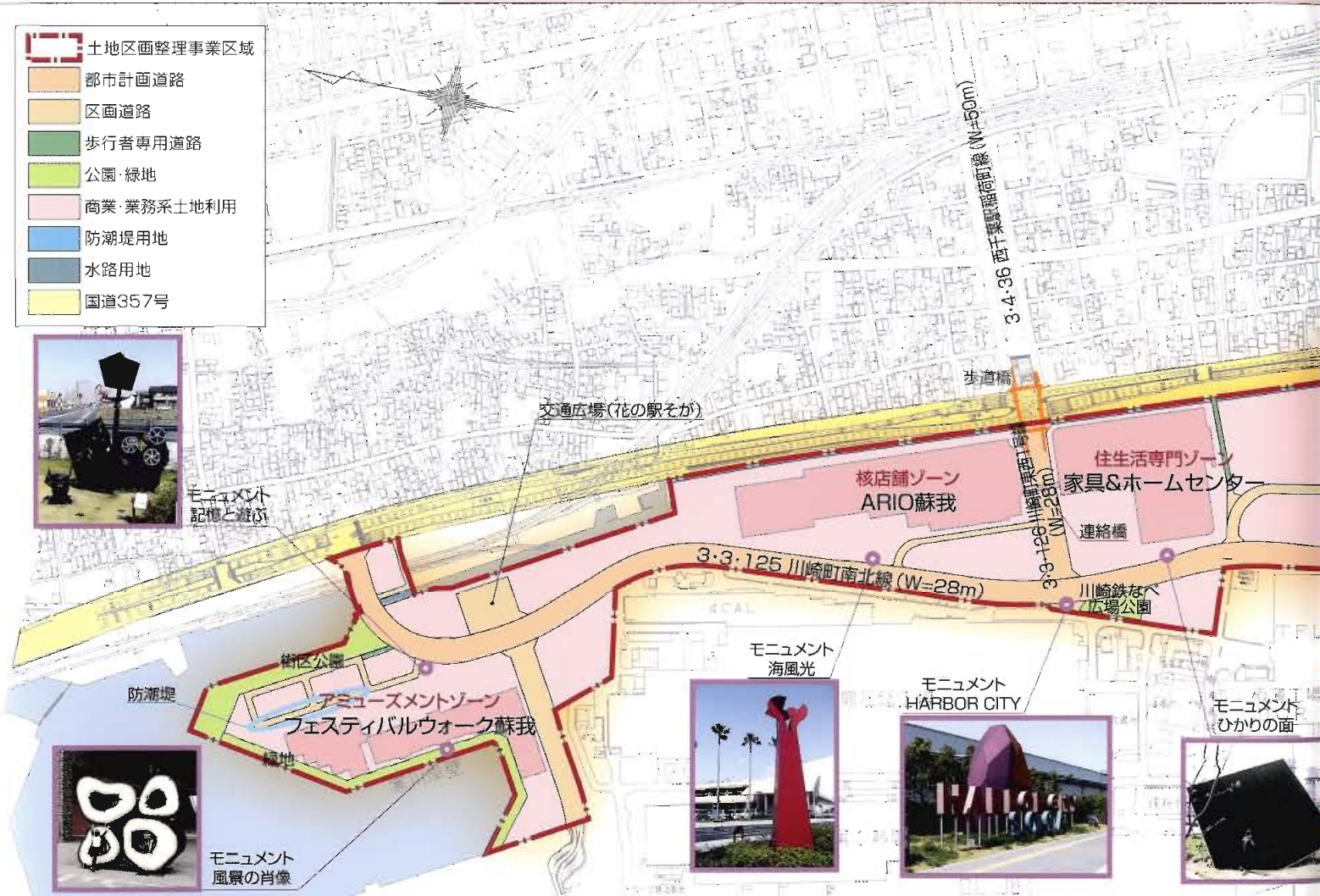
公共施設計画

区分	名称	形状寸法		
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)
街路	都市計画道路川崎町南北線	28	1,723	51,311
	都市計画道路川崎町東西1号線	28	199	6,454
	都市計画道路川崎町東西2号線	32	244	8,421
	区画街路1号線～7号線	6～28	1,542	20,601
	交通広場			3,800
公園緑地	特殊街路1号線～2号線	6	163	985
	公園1号～3号			11,716
その他	緑地			7,077
	水路(既存施設)	8.8	80	644
	堤防	0.6～2.6	2,095	3,534

土地利用計画

土地利用計画は、3本の都市計画道路を骨格として、商業・業務施設の大街区画を基本とし、区画道路や公園緑地を適宜配置した土地利用計画としている。

土地利用計画図



商業施設



公園

街区公園には、この土地の歴史・製鐵に由来するオブジェが設置されています。



文化の継承とまちかど景観を演出するため、工場の廃材(スラグ用鍋)を利用したオブジェのある開放的な公園です。



お花見広場と工場の廃材(装入鍋)を利用したオブジェのある街区のゲート性を意識した公園です。

アミューズメントゾーン
 フェスティバルウォーク蘇我
 ウォーターフロントエリアにて開業された大型複合娯楽施設であり、シネマコンプレックス、温浴施設、アミューズメント施設を核テナントとする4つのエリアで構成



核店舗ゾーン
 直営売場に80店舗を超えるテナントを備えた本格的なショッピングセンターとして、生活用品の充実とライフスタイル提案を目指す

住生活専門ゾーン
 家具&ホームセンター

「ホームセンター」と「家具・インテリア」を中心とした店舗構成により、住関連の品揃えとサービスが充実した施設を目指す

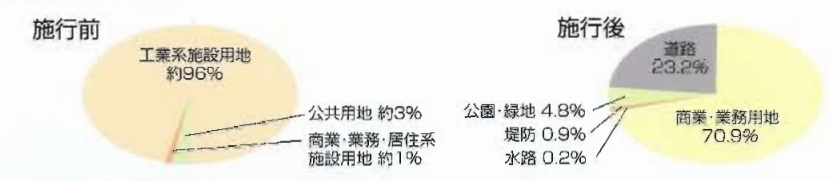


ARIO蘇我とホームセンターを結ぶ連絡橋



●施行前の蘇我臨海地区(2002.10撮影)
 ■蘇我臨海土地区画整理事業施行地区
 ■千葉市臨海部地域(都市居住環境整備重点地域)
 ■蘇我特定地区
 ■千葉蘇我臨海地域(都市再生緊急整備地域)

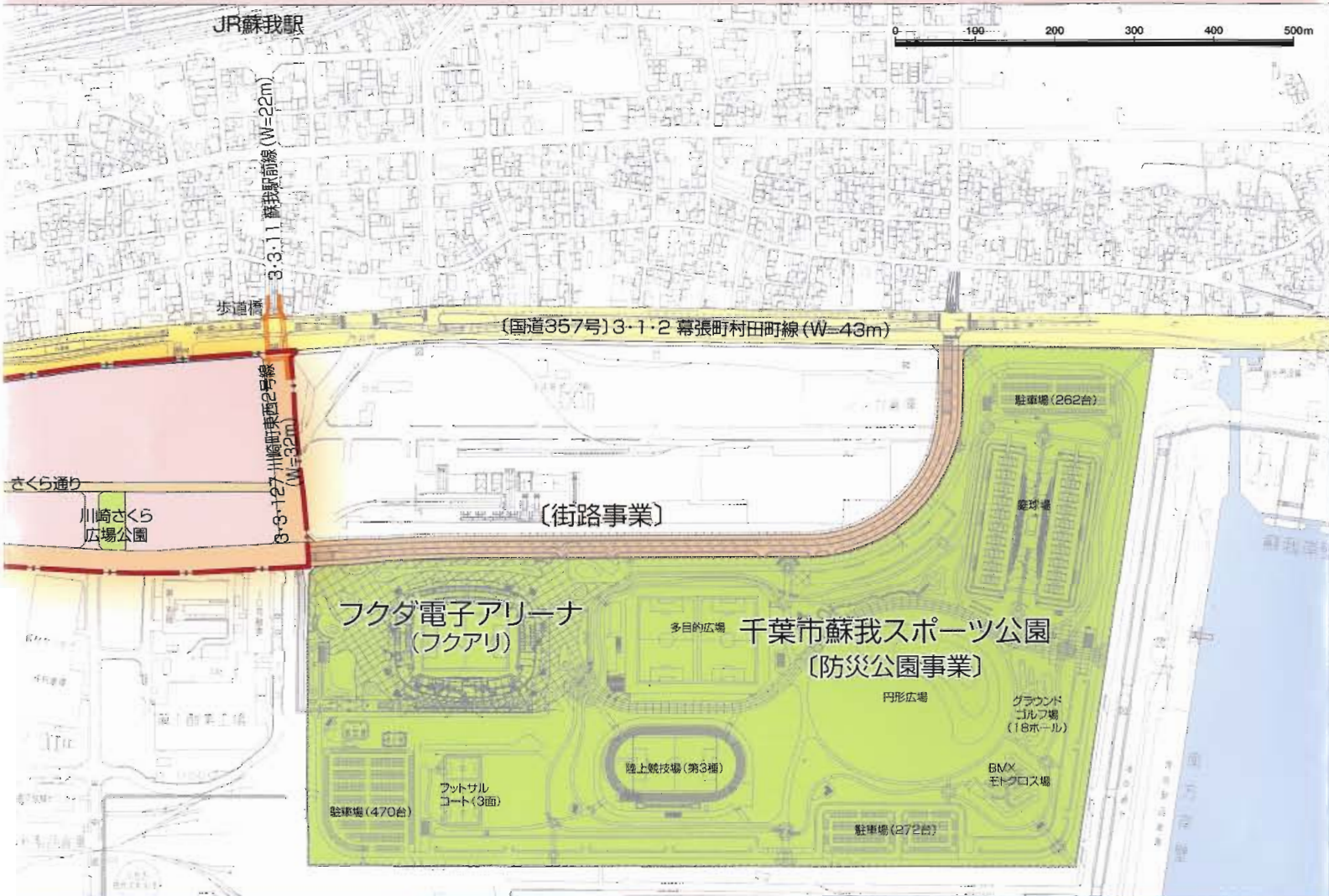
土地利用構成比



防潮堤



●高潮対策として、防潮機能を確保し道路と一体的に整備した防潮堤



関連事業等

<p>■市事業</p> <p>国道357号の歩道橋</p>	<p>■港湾事業</p> <p>海沿いの緑地</p>
<p>■街路事業</p> <p>川崎町南北線</p>	<p>■防災公園事業</p> <p>フクダ電子アリーナ</p>

道路等

道路は、電線類を地下埋設し景観に配慮しています。歩道は、広幅員で段差が少ない構造とし、安全や環境に配慮した透水性舗装としています。街路樹は塩害に強く、四季の移り変わりを感じられる植栽としています。



●中央分離帯のある開放的な道路空間(川崎町南北線)



●花壇のある蘇我駅へ続く歩道空間(川崎町東西2号線)



●電線を地中化し広幅員の歩きやすい歩道空間(川崎町南北線)



川崎さくら広場公園



●歩行者専用道路



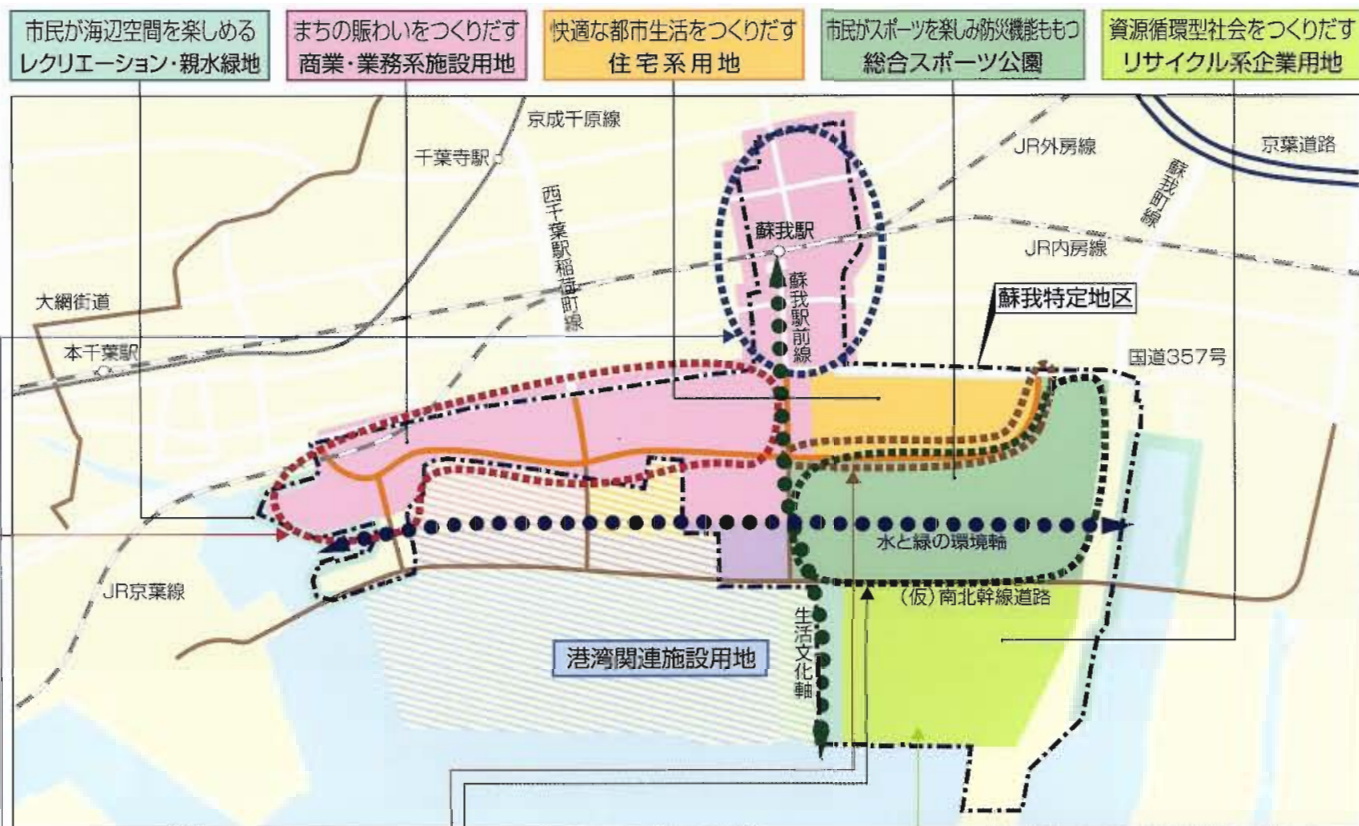
●さくら通り(区画道路)



●電線を地中化し広幅員の歩きやすい歩道空間(川崎町南北線)

まちづくりの計画

「蘇我特定地区」では、以下の土地利用の促進と基盤整備を進めています。また、地区の一体感や連続性を創出し、魅力を高めるために地区の南北に「水と緑の環境軸」、東西に「生活文化軸」の2つのシンボル軸を形成します。また、都市再生プロジェクト第一次決定にある「大都市圏ゴミゼロ型都市への再構築」に関連するリサイクル施設の整備も進められています。



JR蘇我駅周辺整備

JR蘇我駅周辺約(28ha)のまちづくりの指針となる整備計画を策定し、街づくりを促進。第1段階として、西口の駅前広場の一部拡張、東西を結ぶ自由通路の改修等を実施。

防災公園事業

①千葉市におけるスポーツの振興の拠点となる運動公園、②市民の多様化するレクリエーション需要に対応する公園、③防災拠点となる機能を併せ備えた公園、として機能するように整備。

蘇我エコロジーパークの整備

蘇我特定地区内リサイクル系企業用地において、各種リサイクル施設の誘致・集積及び循環型社会形成に向けた諸機能導入を目的とする先導的プロジェクトを民間と協働して推進するとともに、都市型環境拠点を整備。

土地区画整理事業

蘇我副都心の拠点形成の先導的エリアとして、工場跡地の土地利用転換の実現を目指し都市基盤施設を整備。

街路事業

蘇我特定地区の骨格をなす道路として、また、千葉市蘇我スポーツ公園へのアプローチ道路として整備。



サーモセレクト

事業の経緯

事業内容	年月	関連事項
千葉市が「蘇我臨海部開発整備基本構想」を公表	平成8年 5月	
建設大臣が「千葉市臨海部地域(約1,040ha)」を都市・居住環境整備重点地域に指定	平成11年 8月	
建設省・千葉市が「千葉市臨海部地域」都市・居住環境整備基本計画を公表	平成12年 6月	
千葉市が「蘇我特定地区(約227ha)」を指定	平成13年10月	千葉県及び千葉市から都市基盤整備公団へ事業要請(土地区画整理事業)
千葉市が「蘇我特定地区」整備計画を公表	平成14年 1月	都市計画決定告示(土地区画整理事業、街路、公園、再開地区計画)
千葉市から都市基盤整備公団へ事業要請(防災公園街区整備)	1月	
千葉市が都市基盤整備公団施行に同意(街路事業・防災公園事業)	2月	
街路事業の事業承認(都市計画決定区画の一部)	3月	
都市再生特別措置法に基づき「千葉蘇我臨海部地域(約110ha)」が都市再生緊急整備地域の二次指定を受ける	3月	
防災公園事業の事業承認(一部)	10月	土地区画整理、再開地区計画の都市計画変更決定告示
市民球技場(仮称)の事業認可	11月	事業計画及び施行規程の認可
都市再生緊急整備地域の区域変更(港湾区域拡大:約110ha→約116ha)	平成15年 1月	
千葉市が「JR蘇我駅周辺地区」整備計画を公表	2月	
千葉市蘇我スポーツ公園第1次開園(フクダ電子アリーナ「千葉市蘇我球技場」オープン)	6月	
街路事業計画変更承認	7月	第1回仮換地指定
	平成16年 2月	第1回使用収益開始
	平成17年 3月	
	4月	一部道路供用開始
	4月	まちびらき(大型複合商業施設「ハーバーシティ蘇我」開業)
	10月	
	平成18年 7月	
	11月	変更事業計画及び変更施行規程の認可
	平成19年 3月	換地処分公告
街路事業の完了公告	平成20年 2月	

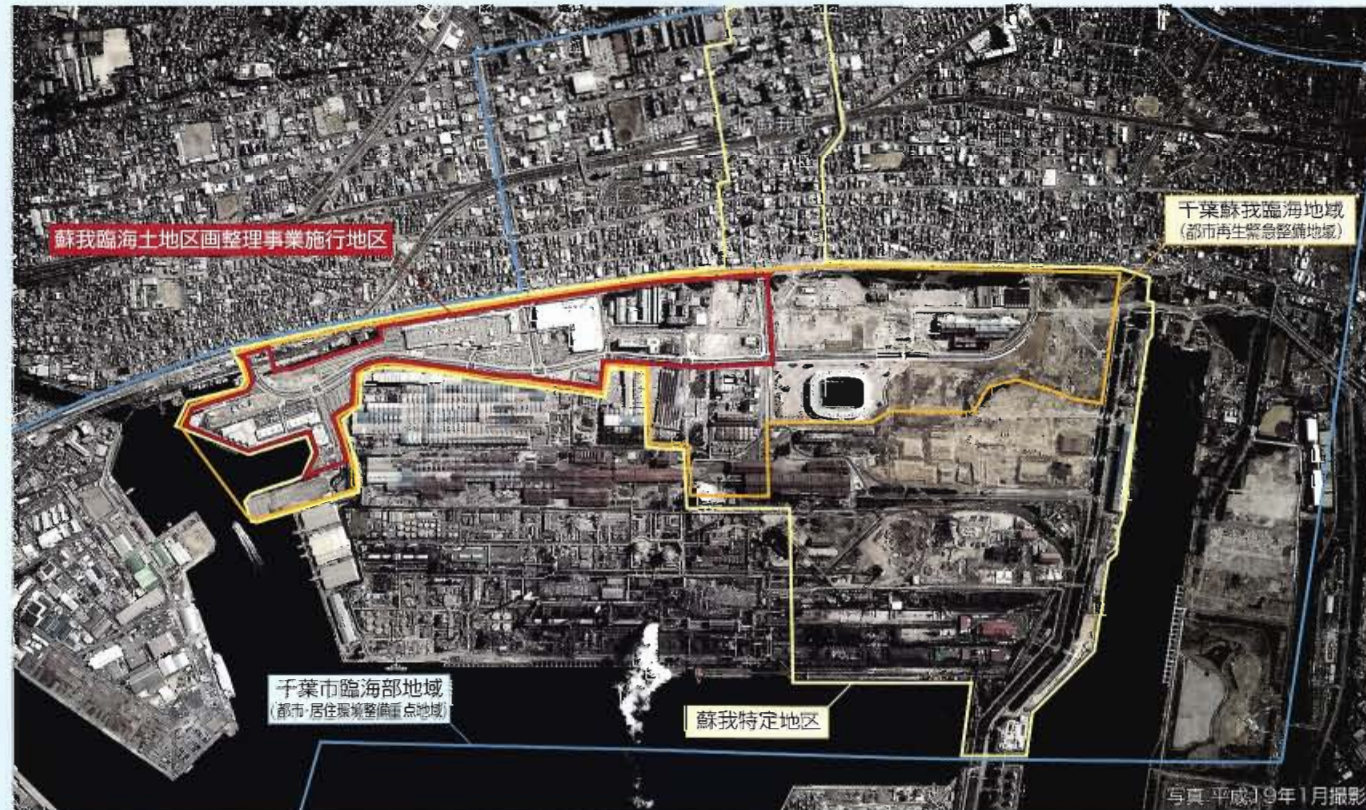


写真:平成19年1月撮影

独立行政法人 都市再生機構 千葉地域支社
〒261-8501 千葉県千葉市美浜区中瀬1-3 幕張テクノガーデンD棟19F
<http://www.ur-net.go.jp/>