

都市整備対策特別委員会行政調査報告から

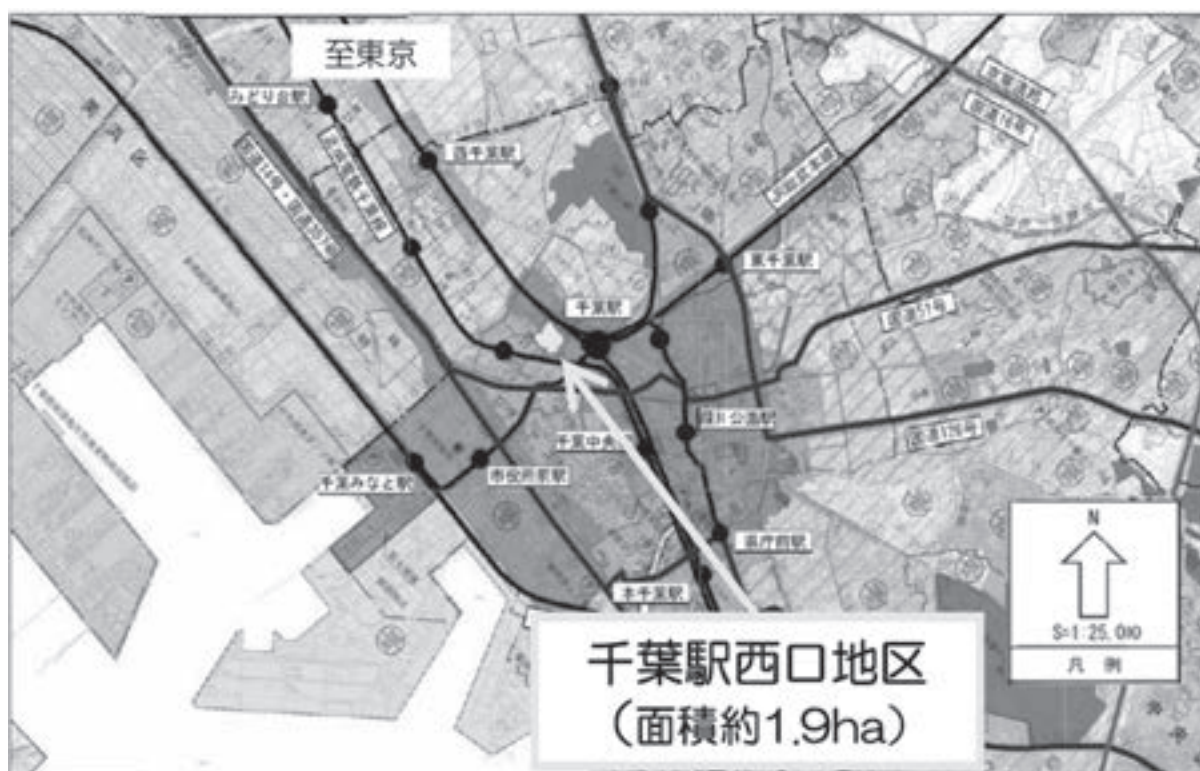
【千葉市】 千葉駅西口地区の再開発について

1. 千葉駅西口地区の再開発に係る概要

本地区は、千葉市の都心の一翼を担う地区として、更には臨海地区への玄関口としての位置にある。このため駅前広場等公共施設整備とともに施設建築敷地及び施設建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、千葉駅西口駅前地区にふさわしい市街地の形成を図ることを目的に、本地区の再開発が行われた。

JR千葉駅東口に集中している交通機能の分散と併せ、道路、駅前広場、西口地区自由通路、店舗・事務所・ホテル等が入居するビル等を総合的に整備する千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業は、平成2年度に事業を開始した。その後、平成25年9月にA工区再開発ビルが、令和2年4月にB工区再開発ビルが完成し、令和3年度に足かけ30年にわたる再開発事業が完了した。

<千葉駅西口地区の位置>



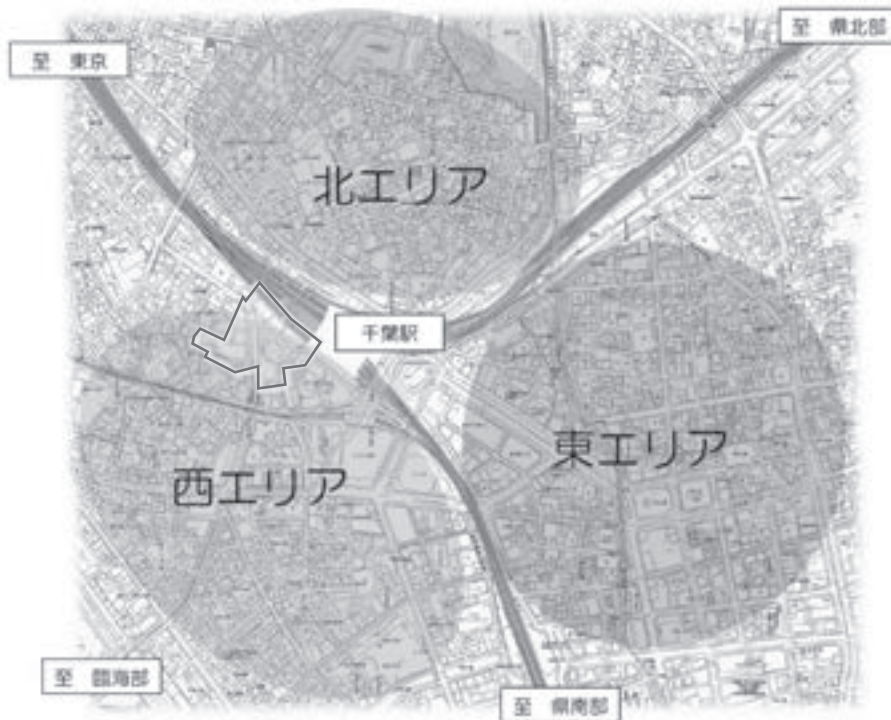
- バブル期に計画された事業であったが、バブル崩壊後も大きなビジョンの変更は行わずに、市が主体となり事業を完了させた。
- 駅前広場の開発において、民間施工では採算が取れないことから、当初から民間施工を行う考えはなく、市が主体となって行う予定としていた。
- 当時、千葉駅の東エリアにはバスの発着場所が存在していたが、人口の増加に対応できず、既にキャパオーバーの状態であったことから、それらに対応する必要があった。

<当時の千葉駅西口地区の様子>

事業開始前の状況



<千葉駅周辺エリア>



(1) 事業内容

事業名：千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業

施工者：千葉市

所在地：千葉市中央区新千葉1丁目、新千葉2丁目の各一部の地域

区域面積：約1.9ha

(A工区：約1.3ha, B工区：約0.6ha)

総事業費：641億円 (A工区：約452億円, B工区：約189億円)

事業期間：平成2年度から令和2年度

事業種別：第二種市街地再開発事業

都市計画決定：昭和63年2月2日

事業計画決定：平成2年6月1日

整備内容：(A工区)

WESTRIO1 (旧A2棟)：低層部は店舗, 高層部はホテル

WESTRIO2 (旧A3棟)：低層部は店舗, 高層部は事務所

WESTRIO3 (旧A1棟)：低層部は店舗, 高層部は事務所

駅前広場

ペDESTリアンデッキ など

(B工区)

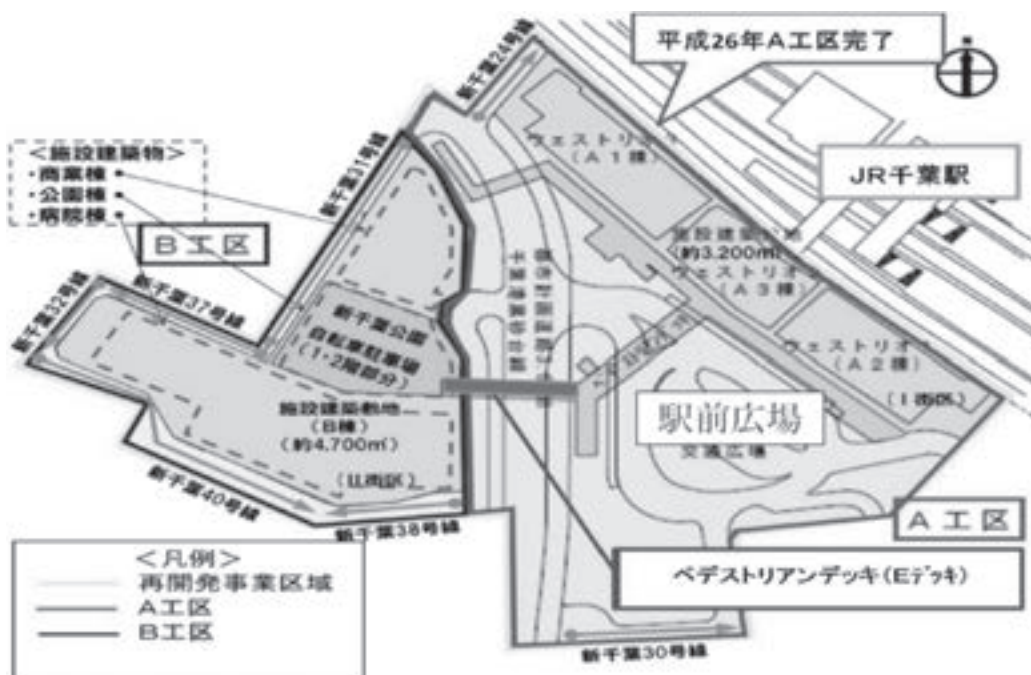
WESTGATE CHIBA (病院棟, 商業棟, 公園棟)

病院棟：三愛記念病院

商業棟：調剤薬局, 保育園, 賃貸住宅

公園棟：公共駐輪場, 新千葉公園など

(2) 区域



(3) A工区の詳細な事業内容（約1.3ha）

- ① 再開発ビル3棟（ウエストリオ）
- ② 公共施設
 - ・都市計画道路千葉港黒砂台線（L = 170m）
 - ・駅前広場（6,280㎡）
 - ・ペDESTリアンデッキ



③再開発ビルの概要

A1棟	敷地面積：約1,260㎡	建築面積：約1,020㎡
	延床面積：約10,550㎡	階数：地下1階・地上11階
	主要用途：店舗、事務所、駐車施設	
A2棟	敷地面積：約1,120㎡	建築面積：約990㎡
	延床面積：約8,990㎡	階数：地下1階・地上13階
	主要用途：店舗・ホテル	
A3棟	敷地面積：約790㎡	建築面積：約650㎡
	延床面積：約6,050㎡	階数：地上11階
	主要用途：店舗・事務所	

(4) B工区の詳細な事業内容（約0.6ha）

- ① 再開発ビル3棟（ウエストゲート）
- ② 公共施設
 - ・新千葉公園（約0.1ha）
 - ・公共駐輪場（6,300㎡）
 - ・区画道路（L = 260m）
 - ・ペDESTリアンデッキ



③ 再開発ビルの概要

B1棟 (商業棟)	敷地面積 約890㎡	建築面積 約730㎡
	延床面積 約8,170㎡	階数：地上15階
	主要用途：商業等・住宅	
B2棟 (公園棟)	敷地面積 約1,090㎡	建築面積 約910㎡
	延床面積 約1,510㎡	階数：地上3階
	主要用途：公共施設、店舗	
B3棟 (病院棟)	敷地面積 約2,720㎡	建築面積 約1,830㎡
	延床面積 約13,560㎡	階数：地上9階
	主要用途：医療施設	

(5) 都市計画決定から事業完了までの経過

昭和63年	都市計画決定
平成2年	事業着手
平成3～5年	保留床取得予定者選定⇒辞退
平成8年	事業計画変更（第1回）7年間延伸
平成15年	事業計画変更（第2回）7年間延伸
平成17年	A工区 事業協力者決定
平成22年	A工区 特定建築者決定
平成23年	A工区 再開発ビル工事着手
平成25年	A工区 再開発ビル完成
平成26年	駅前広場・主要道路完成・A工区完了 B工区 事業協力者決定
平成30年	B工区 特定建築者決定, 再開発ビル工事着手
令和2年	B工区 再開発ビル完成
令和3年	事業完了

2. 千葉駅周辺の活性化ランドデザイン

千葉駅周辺の活性化ランドデザイン（平成28年策定、令和2年改定）を策定し、駅周辺の魅力を高める都市機能の整備のため、駅周辺全体の方向性を定めた。

- (1) 千葉県内での求心力のあるまち
- (2) 働く人、学ぶ人、住む人、観光客など、多様な人々が集まりにぎわうまち
- (3) 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

<西エリア>

安心の生活を支援するまちづくり

- (1) 臨港プロムナード沿いににぎわい機能を誘導する。
- (2) 西口地区再開発事業や新千葉2・3地区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、質の高い居住機能の導入を図る。
- (3) 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、戸建て住宅から共同住宅への更新なども見据えた居住機能を導入する。
- (4) 駅の開業に伴う歩行環境・回遊性の充実を図る。



<北エリア>

公園や文教施設を活かしたまちづくり

- (1) 千葉公園の再整備などに関連した公共施設などを再編・再配置する。
- (2) 駅前の高度利用を促進し、生活便利施設、居住施設及びこれらの複合施設などを集積する。
- (3) 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、居住機能を集積する。

<東エリア>

多様な人が集いにぎわうまちづくり

- (1) 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にぎわいを創出する。
- (2) 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する。
- (3) にぎわいを発信する広場機能を導入し、周辺地域へのにぎわいを波及させる。
- (4) 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する。
- (5) 商店街など、通りごとの特色の有効活用を図る。

<駅周辺共通>

多様な魅力あるまちづくり

- (1) 歴史、文化、文教、公共施設などの連携による回遊性の強化を図る。
- (2) 都心居住の推進によるにぎわいの創出を図る。
- (3) ウォーカブル推進による「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出を図る。
- (4) まちなかりノバージョン推進による既存ストックの活用を図る。

<駅前業務・商業コア>

- (1) 百貨店や駅ビル、商店街の整備等からなる面的な駅前拠点を形成する。

- (2) 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・強化を図る。
- (3) 駅ビルから人の流れを引き込み，恒常的なにぎわいを創出する。
- (4) ウォークアブル推進により，歩行者中心の空間を強化（歩車分離の促進等）する。

3. 整備効果と今後の課題

(1) 整備効果

① 駅前広場の整備

駅前広場を整備したことで，駅東口に集中していた交通機能を分散することができた。

② アクセス性の向上

京成線を立体交差化したことで臨海部とのアクセス性が強化された。

③ 利便性及び回遊性の向上

多様な機能を有する再開発ビルと千葉駅をデッキ接続することで，駅周辺の利便性や回遊性が向上した。

④ 雇用創出及び経済効果

土地の高度利用により，ホテル，飲食店，事務所，病院など多様な機能が進出し，新たな雇用の創出や経済効果があった。

⑤ 周辺の再開発の促進

インフラ整備により，隣接街区で別の再開発事業が着手された。

⑥ 地価の上昇

西口再開発地区内は路線価の上昇率が1.33以上となっており，周辺エリアより高い地価上昇率となった。

⑦ 民間主導によるまちづくりの展開

再開発ビルのテナントと市が連携し，再開発ビルや駅前広場などを利活用したマルシェ等を始めたことを機に，イベントが開催されるなど，民間主導でのまちづくりが開始された。

(2) 今後の課題

① 高額テナント賃料

② 新たな魅力や価値の創造

再開発事業の長期化や従前と大きく土地利用が変化したことで，事業前にあったまちの特色やコミュニティが事業後に引き継がれていないことから，新たにまちに加わった事業者などと連携して，新たな魅力や価値を創造していく必要がある。

【西宮市】 津門川放水路の整備について

1. 津門川の概要

(1) 流域の概要

東川水系の津門川は、西宮市内中央部を南北に貫流して東川に合流する延長約3.5kmの二級河川であり、川の周辺は阪急西宮北口駅をはじめ、高度な都市機能が集積し、JR神戸線や国道2号、171号等の阪神間を結ぶ重要な交通網が東西に横切っている。

しかし、この地域は以前から豪雨による浸水被害が度々発生し、近年においても平成11年、25年に川の上流部で床上浸水等の被害が発生していることから、周辺住民の命や暮らし、経済活動等への被害を軽減する対策が求められていた。これまで都市小河川改修事業による改修が進められていたものの、年超過確率1/5規模（※）の降雨にしか対応できていない状況である。

※年超過確率1/5とは、毎年、1年間にその規模を超える現象の発生確率が1/5ということであり、5年に1度の確率であることを意味する。



津門川

<津門川>

- 河川名
二級河川東川水系津門川
- 延長
約3.5km
- 整備状況
都市小河川改修事業により、年超過確率1/5規模の降雨に対応済み
(S55～H8)

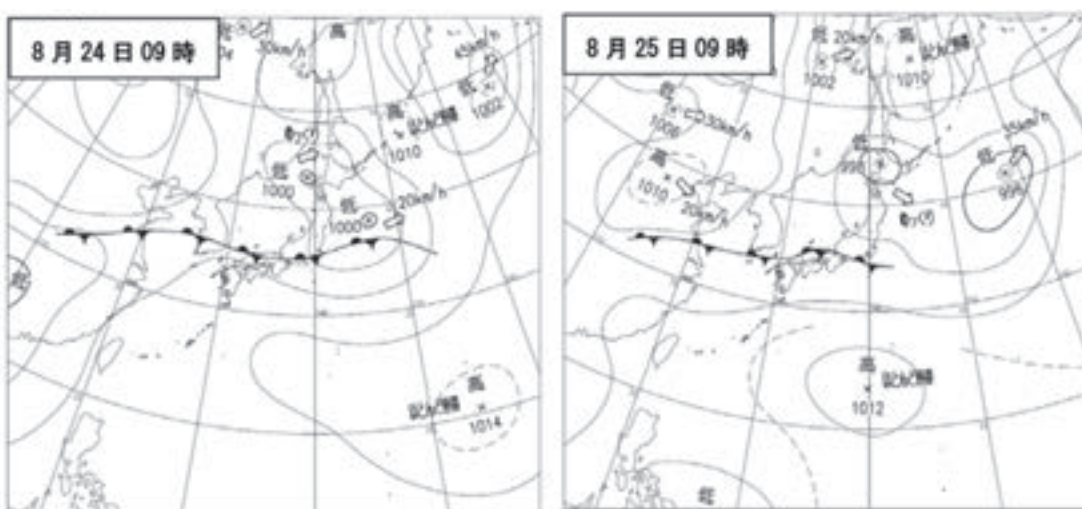
(2) 過去の主要な大雨・台風災害の履歴（西宮市における状況）

① 平成11年9月17日（豪雨）

平成11年9月に発生した豪雨は、道路の冠水の延長が11.6kmにも及び、地下への浸水24カ所、道路の損傷3カ所、一時通行止め5カ所、河川護岸の損壊6カ所のほか、断水や停電なども数多く発生する被害をもたらした。

② 平成25年8月25日（豪雨）

平成25年8月24日から25日にかけて、西日本をゆっくり南下した前線に向かって南海上の暖かく湿った空気が西日本に流れ込んだため、大気の状態が非常に不安定となり、兵庫県では阪神地域を中心に激しい雷雨となった。この大雨の影響で阪神地域を中心に床上浸水16棟、床下浸水72棟、道路冠水など多数の被害が発生した。



西宮市においては、市設置の雨量計によると時間雨量82mmを観測しており、アメダスの西宮地点では、25日の9時から11時までの2時間に98.5mmの降水量を観測している。この雨量は本市の8・6水害時における雨量に匹敵するものであり、床上浸水17件、床下浸水68件に加え、道路冠水等の様々な被害が報告されている。



当時は、道路冠水等も含めると200件を超える通報が市民等からあり、後に被害状況を調査した結果、浸水被害箇所の大半は、道路面とフラットな敷地、半地下式の駐車場や機械式の駐車場であった。

<当時の被害状況>

① 能登町（国道171号付近 今津西線交差点）



②-1 北口町（市道 北口線アンダーパス）



②-2 北口町（北口線アンダーパス内部）



2. 西宮市の関わり

(1) 要望活動について

- ① 兵庫県に対する要望書・・・8月
- ② 兵庫県・西宮市事業調整会議・・・7月～8月
- ③ 東京要望（国会議員・各省庁）・・・8月、11月

(2) 事業着手までの経過

時期	項目
平成20年1月	「河川整備基本方針」策定
平成20年7月	「河川整備計画」策定 ※地下貯留管が位置づけられる
平成25年8月	集中豪雨が発生
平成25年10月	兵庫県西宮土木河川砂防課に事業要望
平成25年11月	県庁河川整備課へ事業要望
平成26年度	社会基盤整備プログラム（平成26年度～35年度）前期着手に位置づけられる
平成28年度	予備設計
平成29年度	事業着手

3. 地下貯留管整備事業（津門川放水路）

(1) 事業の概要

新たな整備事業において、現在の津門川地下空間に内径4.9mの地下貯留管を1.7kmにわたり整備し、川の上流部に流入施設を設けることで、豪雨による浸水被害を回避または軽減することを目指しており、将来的には地下貯留管を大阪湾まで延伸し、約3.8kmの地下河川として運用することを目標としている。

(2) 計画の内容

事業名：二級河川 東川水系津門川地下貯留管整備事業

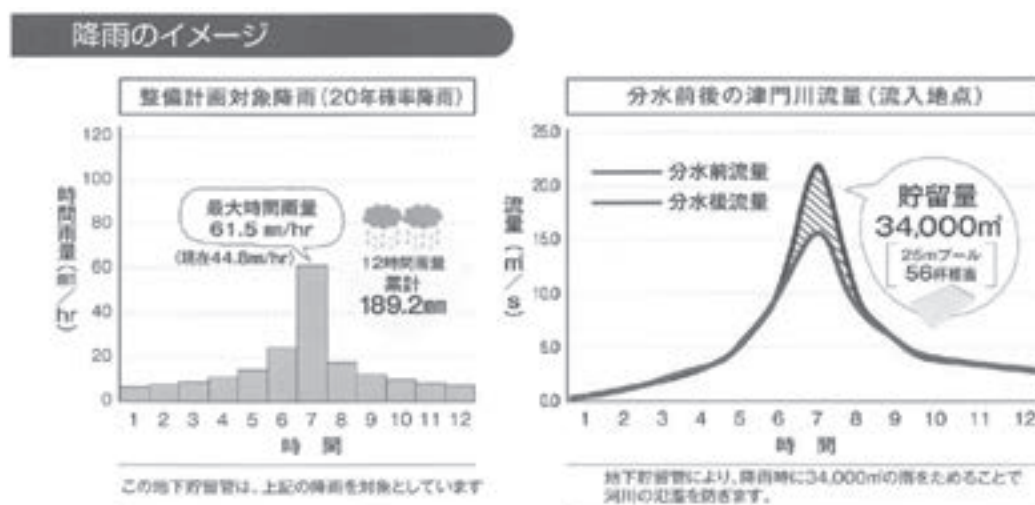
事業期間：平成29年度～令和8年度

工期：令和2年10月9日～令和7年9月30日

貯留量：34,000m³（25mプール約56杯相当）

整備計画対象降雨：20年確率降雨

（12時間雨量累計189.2mm，最大時間雨量61.5mm）



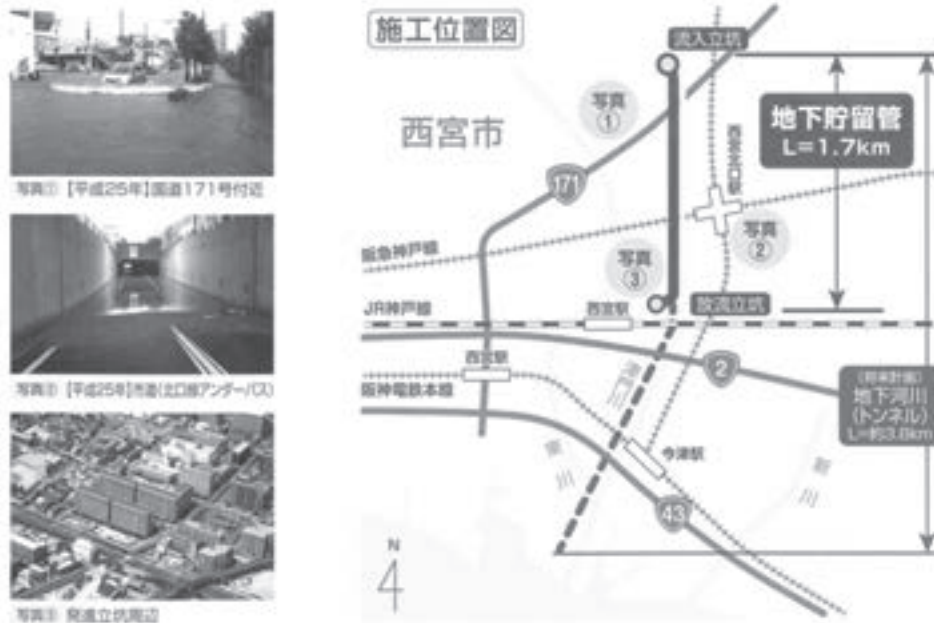
発注者：兵庫県阪神南県民センター 西宮土木事務所 河川砂防課

施工者：大豊・ソネック・田村特別共同企業体

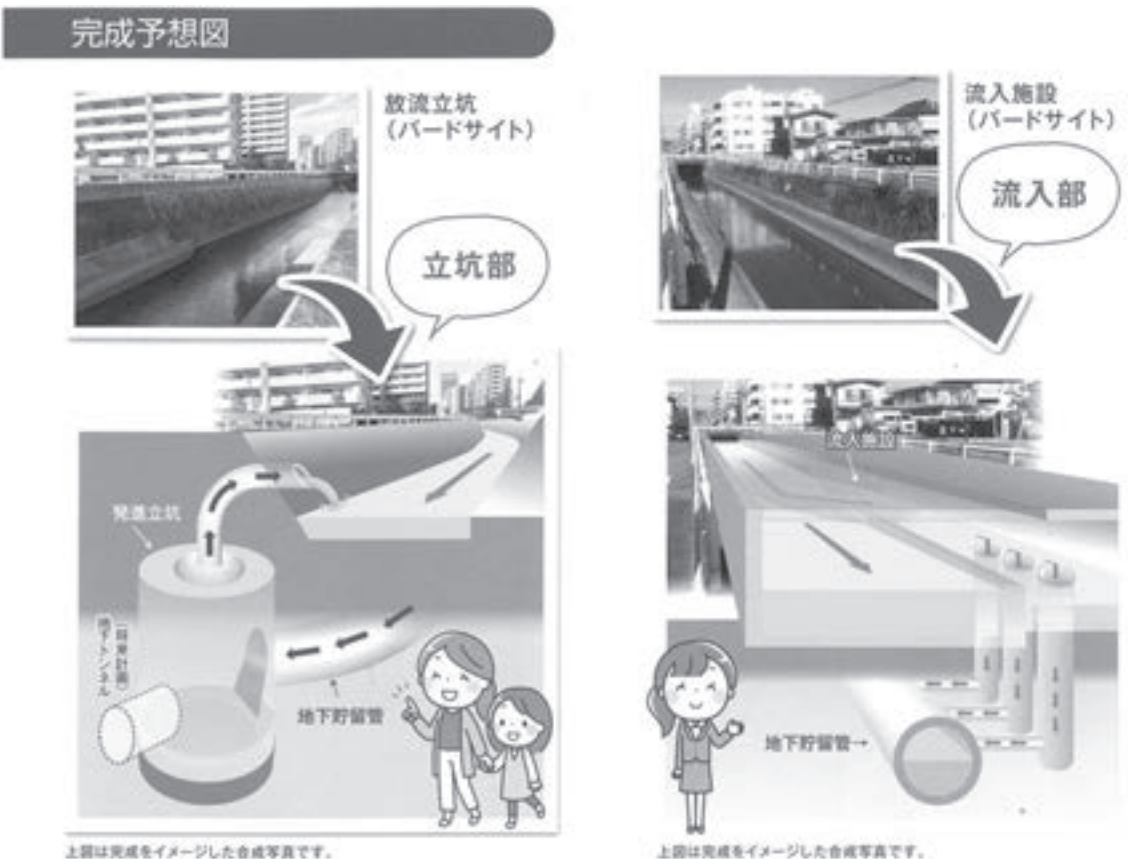
区間延長：約1.7km

貯留管：内径4.9m

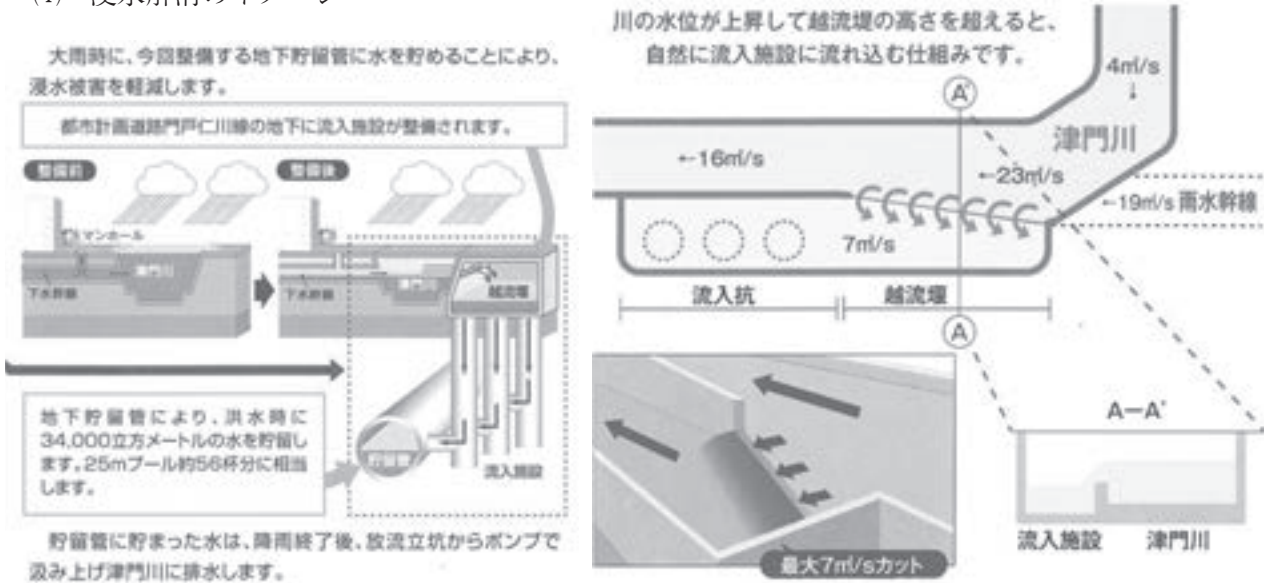
放流立坑：内径13m, 深さ41m



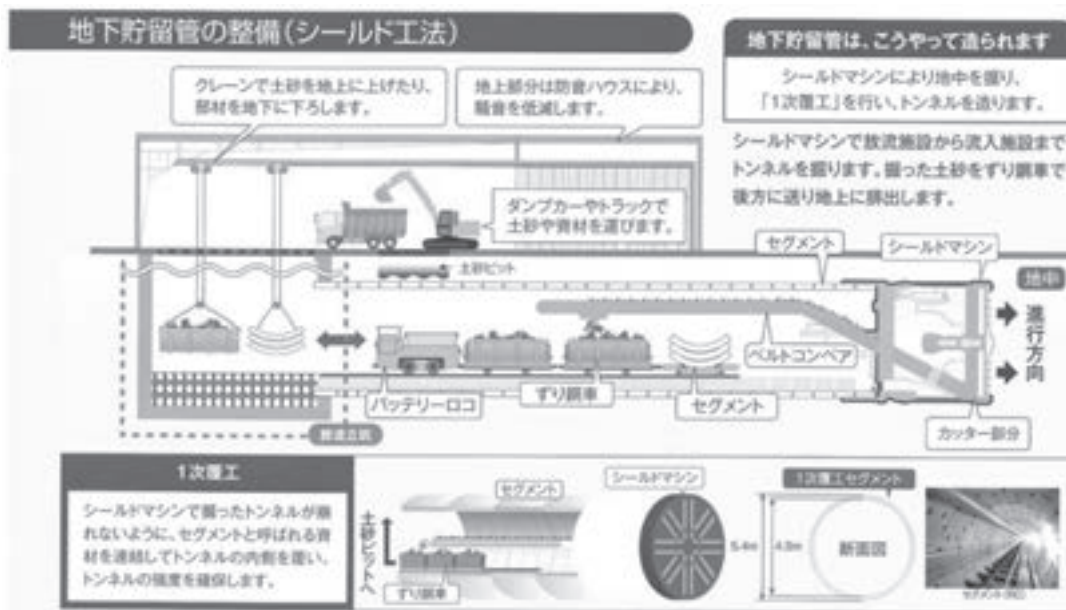
(3) 完成後のイメージ



(4) 浸水解消のイメージ



(5) 地下貯留管の整備方法（シールド工法）



4. 今後の課題

(1) 津門川地下河川（将来計画）の早期実現

現在、地下貯留管1.7kmの工事は順次進んでいるものの、その地下貯留管を大阪湾まで延伸し、約3.8kmの地下河川（トンネル）とするには、用地買収や工事費用などのクリアすべき問題が多数存在していることから、地下河川の計画については現状白紙となっている。

(2) 西宮市内の各種施設における治水対策の推進

市計画降雨の基準を時間雨量46.8mmの6年確率降雨から、時間雨量55mmの10年確率降雨に引き上げ、まち全体として治水能力の向上に努める必要がある。