

市原都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千葉県

市原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
2) 区域区分の方針	4
① おおむねの人口	4
② 産業の規模	5
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	6
1) 都市づくりの基本方針	6
① 集約型都市構造に関する方針	6
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	6
③ 都市の防災及び減災に関する方針	6
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	7
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	8
① 主要用途の配置の方針	8
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	9
③ 市街地における住宅建設の方針	9
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	10
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	11
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	13
① 交通施設の都市計画の決定の方針	13
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	15
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	18
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	19
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	19
② 市街地整備の目標	19
5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	20
① 基本方針	20
② 主要な緑地の配置の方針	21
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	22
④ 主要な緑地の確保目標	22

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりにおいては、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、活力ある地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

② 本区域の基本理念

本区域は千葉県西部のほぼ中央に位置し、北は千葉市、東は茂原市、長柄町、西は木更津市、袖ヶ浦市に接している。また、本区域は市原、五井、姉崎、市津、三和、辰巳台、有秋、ちはら台の各地区の全域と南総地区の一部の区域からなり、首都圏のほぼ50km圏に位置している。

地形は、大きく北部の平坦地と中部の丘陵地、そして南部の山間地の3つに区分され起伏に富んでいる。

市原市は、昭和38年5月に市原、五井、姉崎、市津及び三和の5町合併により市制が施行されている。当時の人口は約73千人であった。

昭和30年代は、全国的に人口及び産業の都市への集中が進んだ時代で、市原市にも臨海部の大規模な埋立地に装置型大規模工場が誘致され、工業都市として発展する基礎がつけられた。また、これら工業地帯への就業者の住宅地として、内陸部に住宅団地の計画開発が進められた。

昭和40年代は、工業都市としての発展が一層進むとともに、県都千葉、首都東京のベッドタウンとして、住宅団地の造成や市街地整備も活発化し、人口も急激に増加した。一方、昭和42年10月には、南総町及び加茂村を合併し、現在の市域を形成するに至ったが、この頃から農村的色彩の濃かった南総地区に都市化の波が押し寄せ、さまざまな形で都市問題が生み出されつつあった。その後、東日本旅客鉄道各駅周辺とその後背部に市街化が進行し、北部においては、千原台や国分寺台の土地区画整理事業等が、南部においては、光風台団地等の大規模開発が進められた。

また、近年、東関東自動車道館山線や東京湾アクアラインに加え、圏央道の木更津ジャンクションから松尾横芝インターチェンジまでの区間が開通するなど、周辺の広域幹線道路網の整備が進められており、内房と外房、そして東京圏を結ぶ交通の要衝として、他都市との交流や協調が進み、千葉県南部地域の中核的な都市としての役割が高まっている。

このような状況を踏まえ、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動を確保するとともに、農林業や自然との調和を図りつつ、合理的な土地利用計画を進めて行く必要がある。

については長期的視点に立脚し、「「変革と創造」で新たな未来を切り拓くまちづくり」を都市づくりの基本理念として、「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら ～ひとの活躍が新たな誇りを創るまちへ～」を都市像としてまちづくりを進めるとともに、個性輝く地域が集合体となって大きな力を発揮する色彩豊かな都市の創生を目指し、都市の将来像を実現するためのまちづくりの基本方向を次のとおりとする。

- ・都市の活力を生み出す拠点の形成

様々な都市機能の利便性を維持・向上させていくため、市原市立地適正化計画と整合を図りながら、各拠点の果たすべき役割を明確化し、都市機能誘導区域の設定による拠点地域への都市機能の集約を図る。

- ・地域特性を生かした市原版コンパクトシティの形成

居住誘導区域の設定による市街地人口密度の維持を図り、安心して歩いて暮らせる利便性の高い都市を構築するとともに、都市の環境負荷の軽減や自然環境の保全を図る。

- ・パートナーシップによるまちづくりの推進

住民や民間事業者等の多様な主体による、地域主体のまちづくりを推進することにより、地域特性を生かし、多様なニーズや価値観を踏まえた個性ある都市の創出を目指す。
- ・市民の生活を支える交通ネットワークの構築

超高齢社会の到来や環境への意識の高まりを念頭に、東日本旅客鉄道各駅と京成ちはら台駅、上総牛久駅を拠点とする、鉄道とバス等の相互連携と主要な幹線道路の整備を図り、拠点間、地域間を繋ぐ交通ネットワーク体系の構築を目指す。
- ・ふるさとの資源の継承と活用

ふるさとの原風景である多様な自然・歴史・文化資源などを保全するとともに、これらの資源を生かし、周辺環境と調和したまちづくりを推進することで、人々がいつまでも愛着を持って暮らし続けられるまちの景観形成について、次世代への継承と活用を目指す。

2) 地域毎の市街地像

- 中心都市拠点（五井駅周辺、市役所周辺）は、都市活動の中心的な役割を果たす拠点の形成を目指す。

広域交流拠点である五井駅周辺は、市の玄関口としての強みを生かし人口密度及び就業者密度が極めて高く、商業・医療・教育・交流など多様でかつ生活に身近なサービスから広域的なサービスまで、広範な都市機能が集積し、市民や来訪者が行き交う拠点の形成を目指す。

行政・文化拠点である市役所周辺は、人口密度が高く、行政・商業・業務・芸術文化・交流など多様なサービスを楽しむことができる拠点の形成を目指す。
- 都市拠点（八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺）は、中心都市拠点の都市機能を補完する、副次的な拠点であり、東日本旅客鉄道内房線や3・3・6号八幡椎津線を生かしたアクセスを有し、人口密度や就業密度が高く、商業・業務・福祉等の都市機能が比較的高く集積し、日用品の購入や医療等の日常的な生活がほぼ満たされている拠点の形成を目指す。
- 地域拠点（ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺）は、中心都市拠点及び都市拠点の都市機能を補完する、より周辺住民の生活に密着した拠点であり、人口密度が高く、周辺地域の日常生活を支える商業・業務・福祉等の都市機能が一定程度集積し、かつ、圏域内で不足する医療等のサービスも他の拠点への容易なアクセスにより、享受できる拠点の形成を目指す。
- 生活拠点（辰巳台、うるいど南、有秋台、光風台、若宮等）は、一定の人口密度のもと日常生活を支えるスーパー等の他、特色ある都市機能を有し、圏域内で不足するサービスも他の拠点への容易なアクセスにより享受できる拠点の形成を目指す。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和を図るため、昭和45年7月に市原・五井・姉崎・三和・市津地区において区域区分を定めた。その後、都市化の進展にあわせて、昭和60年8月に区域を拡大し、南総地区の一部においても区域区分を定めたところである。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境の形成に大きな効果をもたらしてきた。

近年においては、人口は減少しているものの、世帯数の増加傾向は続いており、また、本区域内の既成市街地については、旧来の集落地区から歴史的に発展してきた地区であるため、既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備を進める必要がある。さらに、内陸部には、養老川沿いに広がる優良農地とともに、優良農地を囲む良好な景観や豊かな自然生態を有する丘陵地、山間地が広がっている。

これらの地域については、自然との調和を図り、無秩序な市街地の拡大を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分 \ 年次	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	約 272 千人	おおむね 270 千人
市街化区域内人口	約 204 千人	おおむね 202 千人

なお、令和7年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分		年次	平成 2 2 年	令和 7 年
		生産規模	工業出荷額	
卸小売販売額			約 4,052 億円	おおむね 3,980 億円
就業構造	第一次産業		約 2.1 千人 (1.9%)	おおむね 3.0 千人 (2.5%)
	第二次産業		約 33.7 千人 (30.4%)	おおむね 39.5 千人 (32.6%)
	第三次産業		約 75.2 千人 (67.7%)	おおむね 78.7 千人 (64.9%)

なお、令和 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 7 年時点の市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 7 年
市街化区域面積	おおむね 6,125ha

(注) 市街化区域面積は、令和 7 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

① 集約型都市構造に関する方針

本区域では、町村合併の経緯等から、市街地が分散的に配置されており、少子高齢化による人口減少やモータリゼーションの進展等に伴い、市街地密度の低下及び中心市街地の衰退といった都市の活力の低下が懸念されている。

このようなことから、市原市立地適正化計画を踏まえ、中心都市拠点である五井駅周辺をはじめとする各拠点の低未利用地や既存ストックを活用し、商業・業務、医療・福祉、子育て支援等の都市機能や居住機能を集積させることにより、集約型都市構造への推進を図り、活力と魅力があふれるまちの創出を目指す。

特に、公共公益施設等の生活に必要な施設については、駅周辺等の拠点に集積させるとともに、主要道路の整備や公共交通等によるアクセスの充実を図り、コンパクト・プラス・ネットワークにより歩いて暮らせる利便性の高いまちの創出を目指す。

② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

現在、整備が進む圏央道等の広域ネットワークを踏まえ、戦略的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづくりを進める必要がある。

東関東自動車道館山線市原インターチェンジ及び姉崎袖ヶ浦インターチェンジ周辺は、立地ポテンシャルを生かし、流通業務等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

圏央道市原鶴舞インターチェンジ周辺は、首都圏からの観光やレジャーの玄関口として、情報発信機能の整備や広域的な交流の拠点としての活用を図るとともに、土地利用の動向等を踏まえ、周辺の自然や景観の保全に努める。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

市街地における火災の危険を防止するため、商業地域の全域と近隣商業地域の一部の区域を防火・準防火地域に指定し、都市防災に努める。

また、臨海部には石油化学コンビナートを有することから、大規模な災害や事故に備えた消防機能の強化や臨海部の企業との連携により、防災体制の確立を進める。

あわせて、災害時における避難路や避難場所等の機能を備えたオープンスペース等の都市基盤の整備と保全を計画的・効果的に行うなど災害に強い都市空間の形成を目指す。具体的には、緊急輸送道路である国道16号とダブルネットワークを構築する3・3・6号八幡椎津線の整備を進める。さらに、地震に対する建築物の耐震化や液状化対策の検討、各種ハザードマップの活用、ライフラインの防災性向上、雨水浸水対策等を進め、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

なお、土砂災害のおそれのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

優良な農地・谷津・樹林地・里山等の自然環境の保全・活用を図るなど、自然と共生した快適な居住環境を創出するとともに、都市構造の集約化や自動車交通に過度に依存しない環境負荷の少ない交通システムの構築等により、温室効果ガスの削減を図り、低炭素で環境にやさしいまちづくりを目指す。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

ア. 五井駅・市役所周辺地区

中心都市拠点として五井駅周辺地区は、市原市の商業・業務機能を担う都市機能の集積による市街地の活性化を広域な交通結節機能を生かした拠点に相応しい多様な交流と活力にあふれた賑わいを図る。

市役所周辺地区は、人口密度が高く行政機能や多様なサービスを楽しむことができる拠点の形成を図る。

イ. 八幡宿駅・姉ヶ崎駅周辺地区

中心都市拠点を補完する都市拠点として、商業・業務施設やサービス施設等の集積を図り、利便性の高いまちづくりを進める。

ウ. 京成ちはら台駅・小湊鐵道上総牛久駅周辺地区

中心都市拠点、都市拠点を補完する地域拠点として、周辺住民の生活に密着した商業、業務地として、各種都市機能の集積を図る。

エ. その他地区

計画的に開発された辰巳台やうるいど南等の生活拠点は、地域住民のための商業施設を中心とした生活利便施設等の集積を誘導する。

b 工業地

ア. 臨海工業地区

大規模な工場が立地し、素材・エネルギー型産業の高度な技術が集積している当該地区については、今後とも工業地として配置し、工業環境の向上や災害対策への配慮等に努める。

イ. 特別工業地区

養老川の両岸に位置する当該地区は、今後とも工業地として配置し、軽工業を中心とした誘致を進める。

ウ. 内陸部

臨海部の工業地区との関連性の高い産業や研究開発施設等地域経済への波及効果が高く、環境への負荷が少ない産業を潤井戸、海保地区等、立地優位性の高い地域に誘導し、産業の高度化・重層化の動きを支援する。

c 住宅地

ア. 国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南等

都市基盤が整備された当該地区は、公園緑地や生垣等の緑の空間を保全し、緑豊かなゆとりある低層住宅地を配置する。

イ. 郡本、古市場地区等

都市基盤の整備が必要な当該地区のうち、地区計画を導入している地区については、地区計画に沿って安全で快適な低層住宅地を配置する。その他の地区については、地区計画等を導入するとともに、未利用地を活用し、

安全で快適な低層住宅地を配置する。

ウ．東日本旅客鉄道内房線沿線地区等

当該地区のうち、既成市街地で交通条件が良好な地区については、市街地開発事業や地区計画等により、緑地やオープンスペースを確保し、防災性に配慮した土地利用を進め、アパートやマンション等の中層の都市型住宅とその周辺の低層住宅とが共生した中低層住宅地を配置する。

エ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区

当該地区は、さまざまな住宅需要にも対応できる住宅地として、中高層住宅地を配置する。

なお、当該地区のうち、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、用途地域の適正な配置等により、良好な住宅環境を維持する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア．五井駅周辺地区

市原市の広域交流拠点として商業・業務機能を担う五井駅周辺地区は、高密度利用を図る。

b 住宅地

ア．国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南等

良好な住宅環境を維持するため、低層・低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

イ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区

計画的に開発整備され、土地利用の中高層化が進んでいる地区については、高密度利用を図る。

なお、当該地区のうち、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、良好な住宅環境を維持できるよう、適切な密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の住宅戸数は量的には一応確保されているものの、最低居住面積水準未達の世帯率や高齢夫婦世帯の持ち家率が高い状況にある。このような状況をふまえ、住民の多様な価値観や居住する地域の特性等に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストック及び良好な居住環境の形成を図ることを基本目標とし、千葉県住生活基本計画に基づき住宅建設の目標を次のとおりとする。

ア．引き続き、誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の増加を目指す。

また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。

- イ. 住宅建設にあたっては、住宅の質の確保とともに居住環境の整備が重要な課題となっており、居住環境水準については、日照、通風、採光等を確保するとともに、地域の気候、風土、文化等に根ざした住まいづくりや、コミュニティ施設、文化施設、利便施設等の整備を図る。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域は、住宅建設の目標の実現に向けて、次の施策を行うものとする。

ア. 安全で良質な住まいづくり

既存住宅の耐震化、高齢者等住宅のバリアフリー化等の促進に努める。

イ. 良好な住環境づくり

市原市景観計画による良好な景観形成の促進に努める。

ウ. 住宅市場を生かした多様な住まいづくり

空き家バンク制度を活用した住宅ストックの有効活用に努める。

エ. 安定した生活を支える住まいづくり

市営住宅は、市原市市営住宅長寿命化計画に基づき、予防保全的な維持管理計画を実施し、市営住宅ストックを長期にわたり有効活用する。

オ. 住生活を支える地域社会づくり

子育て世帯や高齢者世帯が安心できる生活を確保するとともに、自治会組織や地域運営組織等と連携し、様々なコミュニティ活動の支援に努める。

カ. いちはらの特性を生かしたまちづくり

中心市街地におけるまちなか居住の推進や、小湊鐵道駅周辺の活性化に努める。

④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

五井駅周辺地区において、商業地域及び近隣商業地域に指定している地区は、中心市街地としての活性化を図るため、既存の商業・業務機能の集積に加え、地域住民や来訪者を楽しませる魅力的で親しみやすい商業施設や生活関連サポート機能等多様な機能の集積を誘導するとともに、土地の高度利用の促進に努める。また、サンプラザ市原等を活用したコミュニティ・福祉・文化等の公共サービス機能や市原市の玄関口としてのシンボル機能、多様なイベント実施に関連する機能等、駅を中心としてサービス機能を集積し、定住人口の促進による住居機能も併せもった、利便性・快適性の高い人の交流する賑わいのあるまちづくりを進める。

八幡宿及び姉ヶ崎の各駅周辺地区は、土地区画整理事業等の進捗に合わせて、駅前地区にふさわしい商業・業務機能の集積を図るとともに、土地の高度利用に努める。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

社会経済状況の変化の中、工業系の土地利用が商業、オフィス、都市型住宅等多様な土地利用に変化することが予想される。このため、青柳北、松ヶ島西地区等の特別工業地区においては、土地利用の動向を踏まえつつ、工業の良好な操業環境の維持に努めるとともに、その他姉崎北部、白金地区等においては、商業、高次工業などの新たな産業と都市型住宅との共存が図られるよう、秩序あるまちづくりに努める。

また、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、用途地域の適正な配置等により、良好な居住環境の維持・向上を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域内では、良好な住宅地の形成促進のため、景観計画や地区計画等の積極的な活用を図るとともに、「市原市開発行為に関する規程」等を適切に適用し、良好な住宅立地への誘導策を進める。また、住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、緑被率の向上、生活道路の整備等の施策と関連させながら、生け垣の推奨や緑化協定の締結等を進め居住環境の向上を図るものとする。

また、住居が密集した既成市街地については、空き家対策や狭あい道路の拡幅、公園、道路の整備により、防災性の向上に努める。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地における貴重な緑地空間である市街地周辺の農地や生産緑地地区については、適正な利活用や保全に努める。また、良好な居住環境や災害時の安全性の確保等市民が安全で持続的な生活を営む上で重要な役割を担っている市街地周辺部に残された斜面林や社寺林等の市街地における緑地は、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画を活用し、積極的な景観形成の向上に努めるとともに、大規模建築物の形態・意匠の誘導や屋外広告物の規制、森林・農地等の保全・活用、秩序ある土地利用等総合的な取組により、地域特性を生かした景観の創出に努める。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業を実施した区域、及び今後、事業の見込まれる農地については、貴重な緑地環境として保全に努める。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水被害等の災害予防のため、計画的な開発以外、市街化抑制に努める。

また、急傾斜地等、土砂災害のおそれのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定及び運用により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

野生動植物の良好な生息・生育環境、豊かな自然環境及び良好な都市景観を形成し、生活環境を支えるため、丘陵地の緑、台地及び谷津の緑、まとまりのある樹林地、広がりのある農地及び保安林・急傾斜地斜面林等の緑を保全する。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

産業等立地へのポテンシャルが高い地区については、地区計画制度の活用等により、良好な生活環境の維持に配慮しながら、地域の活性化に資する機能の適切な誘導に努める。特に五井駅周辺及び八幡宿駅周辺の都市機能誘導区域に隣接する区域並びに市原インターチェンジ周辺区域については、拠点の魅力の創出や向上に資する都市的土地利用への転換を図る。

なお、千葉県全体では、令和7年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は東京湾の臨海部のほぼ中央に位置している。広域的な交通網は、道路網としては海岸に沿って東西に走る国道16号及び東関東自動車道館山線、南北に縦断する国道297号及び主要地方道千葉鴨川線並びに千葉茂原線、南総地区を横断する国道409号及び圏央道が骨格を形成しており、湾岸部においては、規格の高い道路が検討されている。鉄道網は、北部臨海部を通過し、ほぼ東西に横断する東日本旅客鉄道内房線、市域を南北に縦断する小湊鐵道及び市原市ちはら台地区と千葉市中心部とを結ぶ京成電鉄千原線から形成されている。

これらの鉄道と道路は、本区域と首都圏や県都千葉及び隣接する市・町とを結び、また、本区域内の臨海部と内陸部を結節する重要な役割を担っている。

本区域の交通をとりまく環境をみると、広大な市域面積を有していることに加え、公共交通網の整備が十分でないことから、自家用車への依存度が高く、また、町村合併による市制施行の経緯から、各地域が分散的に発展してきたため、地域をネットワークする交通網の整備が求められている状況にある。

これらの状況を踏まえ、将来の交通需要に対処するとともに、健全な都市生活や円滑な都市活動を確保するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・ 広域交通網を整備促進し、隣接区域等との交通機能強化を図る。
- ・ 広域交通網と調和のとれた、区域内の幹線道路の整備を図る。
- ・ 鉄道網と路線バス交通網の有機的な連携による公共交通ネットワークの拡充を図る。
- ・ バス等の公共輸送機関の定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直しを図るとともに、コミュニティバスや低床バスの導入等、利便性の向上に努める。

イ. 整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備充実、道路体系の整備に努めるものとするが、特に市街地の発展にあわせた道路網の確立を図る。また、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.7km/km²（平成27年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域の道路網は、基本方針に基づき広域交通網を担う幹線道路の整備に努めるとともに、これと有機的に結びついた幹線道路の形成を進めるものとする。

特に本区域の市街地は、臨海部の埋立地から東日本旅客鉄道内房線に至る地区を中心に広がっており、また、内陸部のちはら台、光風台及び上総牛久等に市街地が配置されている。こうした市街地の一体性を図るために、南北の交通軸として3・3・8号出津二日市場線や3・3・9号青柳海保線等の整備を推進するとともに、東西の交通軸として3・3・6号八幡椎津線、3・4・31号八幡草刈線、3・3・10号草刈西広線等の整備を進める。

これらの幹線道路等の整備にあわせて本区域内において発生する交通を円滑に処理するため、東日本旅客鉄道各駅周辺の道路及び土地区画整理事業等の面的な開発に関連する道路の整備に努める。

なお、道路網の整備にあたっては、交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリー化に向けた取組を進めるとともに、交差点の改良や道路の緑化等を図る。

イ. 鉄道等

・鉄道

市原市と首都圏を結ぶ重要な路線である東日本旅客鉄道内房線については、京葉線との相互乗り入れ便の増加等、更なる利便性の向上に努める。

市原市を縦貫する小湊鐵道については、市民の日常生活に欠かせないものであり、活性化に向け、鉄道事業者と連携しながら、観光資源としての側面も生かした総合的な施策展開を図る。

京成電鉄千原線については、ちはら台等の新市街地への居住者の増加にあわせ、複線化を検討するなど更なる利便性の向上に努める。

なお、駅周辺等においてもバリアフリー化に向けた取組を進める。

・高速バス

東京湾アクアラインをはじめとする広域幹線道路網に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図る。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

自動車駐車場については、交通の手段としての機能を発揮させるために重要な施設であることから、効率的な利用を促進し、駅周辺における駐車場需要に対応する。

・自転車駐車場

道路や駅前広場等の交通施設が、本来の機能を妨げられることのないように、八幡宿駅、五井駅及び姉ヶ崎駅並びに京成ちはら台駅等の各駅周辺

に自転車駐車を整備し、利用者の利便に応えるとともに、歩行者空間の確保や都市の美観の保全に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の交通機能の向上 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 3・4・27号本仲線 都市計画道路 3・4・29号平田下宿線 都市計画道路 7・5・1号北宿線 ・ 面整備事業の関連交通機能の向上 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 3・3・13号押沼潤井戸線 都市計画道路 3・3・16号姉崎海岸姉崎線 都市計画道路 3・4・31号八幡草刈線 ・ 市内各拠点の連絡強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 3・3・9号青柳海保線 都市計画道路 3・3・10号草刈西広線 ・ 広域的連絡機能強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 3・3・6号八幡椎津線

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の方針

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の生活環境の向上を図り、あわせて、広域的な公共用水域の水質保全や自然環境の保全等のため、公共下水道の整備を行う必要がある。

本区域の汚水は東京湾をその排出先としており、東京湾流域別下水道整備総合計画との調整を図りつつ、公共下水道及び特定公共下水道として、本区域の都市化にあわせて、他事業との整合を図りつつ効果的な施設整備に努める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応して、市街地の浸水防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備を進める。

【河川】

本区域の主な河川は、二級河川として村田川、支川村田川、瀬又川、ミカダ川、神崎川、養老川、内田川、平蔵川、古敷谷川、前川及び椎津川、

準用河川として今津川、上前川、三枝川、戸田川及び枝川がある。これらの河川は本区域の雨水排水や農業用水としても重要な役割を果しているが、集中豪雨の頻発や都市化の進展に伴い、近年、洪水被害のリスクが高まりつつある。ついては、浸水被害を防ぐため河川改修を積極的に進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

汚水処理施設については、千葉県全域汚水適正処理構想に基づき、アクションプランを作成し、令和6年度末の概成に向け、整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準としては、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし、既定の市街化区域のうち住居系の市街地については、菊間処理区、松ヶ島処理区及び南総処理区の3系統により整備を推進する。なお臨海部の工業系市街地については、特定公共下水道としてその整備に努めるものとする。

菊間処理区については、八幡宿駅周辺の既成市街地及び土地区画整理事業区域において、汚水の面整備を進めるほか、処理対象区域の拡大に合わせ幹線管渠等の施設整備を図る。

松ヶ島処理区については、五井駅及び姉ヶ崎駅周辺の既成市街地及び土地区画整理事業区域において、汚水の面整備を進めるほか、処理対象区域の拡大に合わせ幹線管渠等の施設整備を図る。

南総処理区については、小湊鐵道上総牛久駅周辺他市街地において、汚水の面整備を図る。

一方、雨水排水については、河川事業との調整を図りながら公共下水道の雨水幹線及びポンプ場の整備を行い、浸水防止に努め、快適な生活環境を確保する。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するため本区域内の河川については、次のとおり整備を進める。

養老川、椎津川等の各河川については、整備の必要度は非常に高く、都市の河川を利用した快適で潤いのある水辺環境を創造する施策の推進が必要である。

養老川の整備にあたっては、養老川本来の姿を尊重し、親水性の確保と動植物の生息・生育環境保全の両立に努める。

椎津川の整備にあたっては、下流の感潮区間におけるゆるやかな流れと、上流の瀬淵のある多様な水環境が見られるため、その水環境特性に応じた動植物の生息・生育・繁殖環境を多自然川づくり等によって保全・復元を図っていく。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・市単独公共下水道 菊間処理区の汚水・雨水管渠の建設 松ヶ島処理区の汚水・雨水管渠の建設 南総処理区の汚水管渠の建設
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・二級河川 養老川 ・二級河川 椎津川 ・準用河川 上前川 ・準用河川 枝川 ・準用河川 戸田川 ・準用河川 三枝川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

市街化の進展等に対応し、「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら」を実現するための基礎となり、都市機能の向上と良好な生活環境の保持を図るうえで必要となるその他の公共施設については、長期的展望に立ち、それぞれの施設についての整備を図る。

b 主要な公共施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設等

ごみ処理に伴う環境への負荷や資源循環型社会の構築の観点からごみの減量化と再資源化を推進するとともに、適正処理のための処理施設の整備を図る。

また、し尿及び浄化槽汚泥については、適正な処理を行い、公共用水域の水質保全を図る。

ただし、臨海衛生工場が老朽化していることから、適正な処理を確保するため更新施設の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設等	・福増クリーンセンター ・(仮称)汚泥再生処理センター

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 北五井地区

本地区については、土地区画整理事業を実施中であり、事業の推進を目指すとともに、五井駅に近いことから利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

イ. 八幡宿駅東口地区

本地区については、土地区画整理事業を実施中の区域では、駅前にふさわしい商業地や沿道立地を生かした利便施設等の誘導を図るとともに、良好な居住環境の形成を図る。

未実施の区域については、土地区画整理事業等の整備手法を検討し、まちづくりの推進を図る。

ウ. 平田地区

本地区については、五井駅に近接しているが、地区の一部でスプロール化が進みつつあることから、土地区画整理事業等の整備手法を検討し、まちづくりの推進を図る。

エ. 五井駅周辺地区

本地区については、再開発事業の誘導により、都市機能等の集積による複合空間の創出及び市原市の玄関口として賑わいと交流機能を有した市街地の形成を図るとともに、都市型住宅の供給と住宅の計画的な配置により、良好な居住環境の形成に努める。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・北五井地区 ・八幡宿駅東口地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

市街地において豊かな都市環境をつくる緑を創出・保全するとともに、郊外においては、地域資源や地域特性に応じた緑を保全することにより、「暮らしやすい住環境の創出」と「自然との共生」を実現するため、次に掲げる施策に沿って緑のまちづくりを進める。

a まちの緑の充実

- ア. 公共施設や民有地でまちの潤いを高める緑を充実させる。
- イ. 街路樹をまちの緑の資源として維持管理する。

b まちの緑の保全

- ア. 市街地の樹林を身近な自然として保全する。
- イ. 生物多様性保全に向けた水・緑の環境を整える。
- ウ. 都市農地をまちの緑資源として保全する。

c 魅力ある公園づくり

- ア. 利用の増進につながる魅力ある公園をつくる。
- イ. 徒歩圏内に都市公園等を配置する。

d 郊外の緑の保全・活用

- ア. 良好な林業環境、農業環境を保全・継承する。
- イ. 自然的・景観的・文化的に重要性の高い緑地資源の保全と、地域の自然と調和した魅力ある景観資源づくりを進める。

e 協働による取組

- ア. 市民・企業・地域・行政の協働による取組を充実させる。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和17年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約9% (約580ha)	約37% (約9,400ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	令和7年	令和17年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	11.5 m ² /人	13.6 m ² /人	16.8 m ² /人

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 生物多様性保全のため、生物の生息地となる養老川、村田川、椎津川等の水辺や緑地の保全を図る。
- イ. 緑地環境保全地域として指定されている山倉ダム周辺については、樹林地や水辺地等として良好な自然環境を維持しているため保全する。
- ウ. 郷土環境保全地域として指定されている橘禅寺の森については、極相林等の自然環境を保全する。
- エ. 臨海工業地域において、大気汚染、騒音等の都市公害を緩和し、環境改善に供している緩衝緑地の充実を図る。
- オ. 市街地及びその周辺の地域において計画、整備されている主要幹線道路には、街路樹の整備、保全を図り、騒音等の緩衝効果を高める。
- カ. 学術性の高い動植物の生息地及び自生地等を形成する緑地は、稀少性及び特異性に富んでいることから保全を図る。
- キ. 地下水や水源の涵養、大気浄化等の環境保全機能を担う緑の保全・育成を図る。
- ク. 上総国分寺跡等の指定文化財をはじめとする、地域の歴史や文化により形成された緑の保全・育成を図る。
- ケ. 都市計画決定から30年が経過する生産緑地地区については、特定生産緑地に指定する等、保全を図る。

b レクリエーション系統

- ア. 土地区画整理事業や地区計画等に位置付けのある都市公園を計画的に整備する。
- イ. 自然とふれあいの場や、住民の身近な活動の場として、憩いの森等の公共施設緑地を保全する。
- ウ. 緑化重点地区内を対象に民有地を活用した市民緑地を認定する。
- エ. 本区域の歴史を訪ね知るための歴史施設を国分寺台地区及び能満地区に位置付ける。
- オ. ジョギングやサイクリング等に利用できる緑道を整備する。
- カ. 多目的広場からなるスポーツ施設を八幡・菊間地区に位置付ける。

c 防災系統

- ア. 防災緑地として、臨海工業地域と既成市街地間の緩衝緑地の保全を図る。
- イ. 災害時の一時的な避難場所として活用するため、都市公園を適正に配置する。
- ウ. 傾斜地等の緑地については、崩壊等の自然災害を防止する緑地として位置付け保全を図る。

d 景観構成系統

- ア. 五井駅周辺、市役所周辺、八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺、ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺、辰巳台の7地区を緑化重点地区に位置付けし、各地区内において緑の充実を図る。
- イ. 地域のランドマークやシンボルマークとなるような樹木及び文化財等と一体となった樹林地の保全を図る。
- ウ. 主要幹線道路沿いには街路樹の景観整備に努め、河川や運河のオープンスペースにあわせて、人々の動線から見える良好な景観を形成する緑地として位置付ける。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 土地区画整理事業や地区計画等に位置付けのある都市公園を計画的に整備する。
- イ. 緑化重点地区内を対象に民有地を活用した市民緑地を認定する。
- ウ. 都市緑地として墓園を整備する。

b 地域制緑地の指定方針

野生動植物の良好な生息・生育地や豊かな自然環境を有する緑、良好な都市景観を形成し生活環境を支える緑等については、特定生産緑地、緑地環境保全地域、郷土環境保全地域、文化財及び条例により指定した樹林保全地区、緑化協定等により保全する。

④ 主要な緑地の確保目標

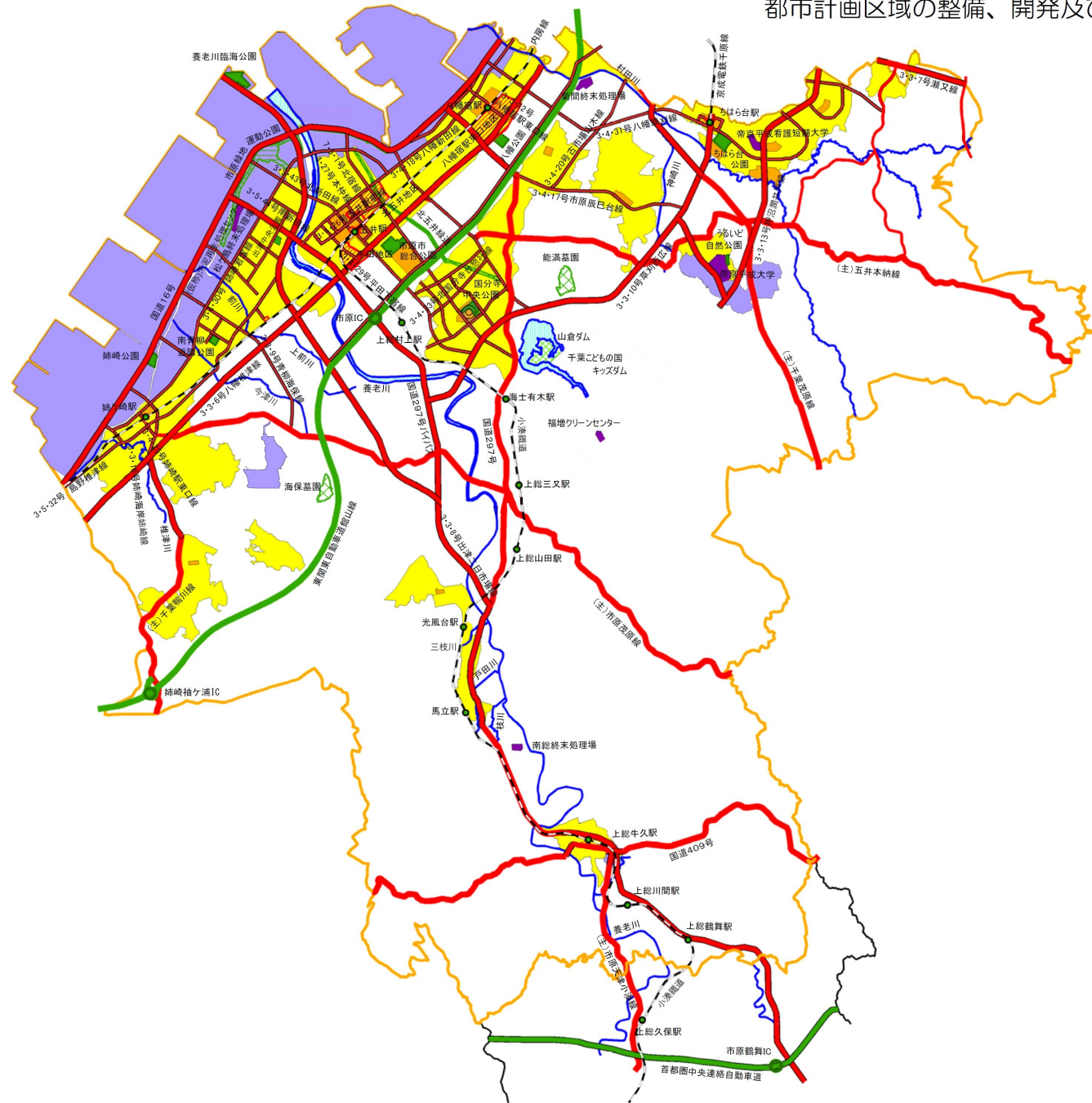
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
近隣公園	出津中央公園
緑道	北五井緑道
その他	海保墓園

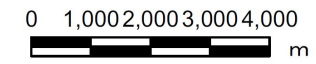
(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

市原都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅
- インターチェンジ
- 鉄道
- ◎ 市役所
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- ▨ 土地区画整理事業地区
- 公園
- ▨ 緑地
- ▨ 墓園
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 大規模大学等・供給処理施設地
- ▨ レクリエーション施設地
- 都市計画区域界
- 行政区界

市原都市計画区域



1 : 90000

市原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針変更理由書

変更理由

市原市では、平成29年に総合計画基本構想、平成30年に都市計画マスタープランの見直し及び立地適正化計画が策定され、令和2年に総合計画基本計画の改訂において、東日本旅客鉄道3駅周辺における拠点形成の方針が位置付けられた。

これらの市の上位計画を踏まえるとともに、現状の都市計画の変更、土地利用の動向や都市施設の整備状況等の動きを踏まえ、変更を行うものである。