

大佐和都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

大佐和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	2
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
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
①集約型都市構造に関する方針	5
②都市の防災及び減災に関する方針	5
③低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①主要用途の配置の方針	6
②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	7
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	8
①交通施設の都市計画の決定の方針	8
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	9
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	10
①基本方針	10
②主要な緑地の配置の方針	11
③実現のための具体の都市計画制度の方針	12

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、人口減少や少子高齢化の進展、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などを活用しながら、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、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など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、密集市街地の解消などを進め、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、千葉県西南部に位置し、西は東京湾に面し、東は君津市に、北は線引きである富津都市計画区域に隣接し、首都圏のほぼ60km圏内にあり東京都市心とは1時間半余で結ばれる。

海、里、山、そしてそれらをつなぐ岩瀬川といった変化に富む自然環境に恵まれ、大貫漁港を母体とした漁業、吉野地区優良田を中心とした稲作等の農業のまちとして、また、昭和30年代には東京湾観音が建立され観光のまちとしても栄えた。

また、近年では、周辺地域において東京湾アクアライン（以下、「アクアライン」という。）や東関東自動車道館山線（以下、「館山道」という。）、かずさアカデミアパークが整備され、都市機能の集積が図られつつある。

これらを踏まえて、『躍動とにぎわい 安らぎとふれあいの交差するまちの形成』を将来都市像とし、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

- ・市街地の整備に際しては、道路、上下水道、公園緑地などの都市の根幹的施設の整備状況を踏まえつつ、緑とオープンスペースのある都市機能の充実したゆとりのあるまちづくりを目標とする。
- ・地域特性に配慮しつつ、魅力ある商業環境づくりを行うとともに、市域内に新たな就業機会を創設し、新たな都市機能をバランスよく配置することにより、都市の自立性に向上に努める。
- ・地震や集中豪雨等の自然災害に対しても市民が安心して住める都市を実現するための総合的な防災対策を進め、災害に強い都市づくりを推進する。
- ・良好な自然環境を後世代に継承するとともに「海」と「緑」の保養機能を強化し、固有の自然景観、観光資源の維持と活用により、広域レクリエーション機能を育成強化する都市づくりを行う。
- ・少子高齢化社会に対応した安全で快適な市街地の形成を目指し、交通利便性の向上と交通結節点の機能強化を図るとともに、居住と日常生活に必要な機能が集約された都市づくりと公共公益施設のバリアフリー化を推進する。
- ・高速交通体系整備に伴う市場の拡大、流通の拡大等を背景に、魅力ある一次産業の経営基盤の強化を進め、都市住民の自然とのふれあい志向の関わりの中で地場産業を活用した地域づくりを行う。

2) 地域毎の市街地像

- 大貫駅周辺地区については商業業務地の形成を図り、大貫駅以南の国道465号沿道地区については沿道型商業地の形成を図る。
- 自然豊かな千種新田西部地区の周辺住宅地については、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る。
- 千種新田東部地区及び西大和田地区については、生活利便性の高い住宅地の形成を図る。
- 千種新田北部地区については、既存の中小企業や作業場等の立地を考慮し、住・工の適正な調和・共存を図る工業地の形成を図る。
- 東日本旅客鉄道内房線（以下、「内房線」という。）沿線地区について、一般住宅地として適正な土地利用の形成を図る。
- 用途地域の定めのない地域については、その利用形態を保全するとともに市街地の更なる拡大を抑制しつつ、防災に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。

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

本都市計画区域に区域区分を定めない。なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少しており、今後も減少傾向が続くと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。

以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

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、人口減少や少子高齢化の進展に伴い、市街地密度の低下や中心市街地の衰退など、都市の活力の低下が課題となっていることから、大貫駅周辺地区を中心として低未利用地や既存ストックなどを生かしながら日常生活に必要な都市機能を集積させることにより、集約型都市構造の実現を図る。

また、公共交通の利便性の向上により、高齢者にも子育て世代にも暮らしやすい環境整備を図るとともに、産業活性化策と併せて生産人口の適切な誘導を行うことで都市の活力の維持・向上を図る。

②都市の防災及び減災に関する方針

風水害、地震などの自然災害や火災に対して市民の生命、身体及び財産を保護またはその被害を軽減するため、ハード対策とソフト施策を適切に組み合わせ災害に強いまちづくりを推進していく。

- ・地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。
- ・都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保するとともに、避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市空間の形成を進める。
- ・沿岸部については、避難経路の確保等により津波等への対策を図る。
- ・地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。
- ・都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、都市下水路等の整備を進める。
- ・土砂災害の恐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。

③低炭素型都市づくりに関する方針

集約型都市構造の形成や公共交通の利用促進により環境負荷の削減やエネルギーの効率的な利用を図るとともに、二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用により、低炭素型都市づくりを推進する。

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. 大貫駅周辺地区

国道465号と沿道空間の改善・充実により、魅力ある商業・業務地として土地利用を図る。

イ. 国道465号沿道地区

既存商店街を沿道商業地として位置づけ、日常生活サービス機能を担う商業地として土地利用を図る。

b 工業地

ア. 千種新田北部地区

既存の中小工場や作業場等の立地を考慮し、住・工の適正な調和・共存を誘導する。

c 住宅地

ア. 千種新田西部地区

自然豊かな良好な居住環境を有する低層住宅地として土地利用を誘導する。

イ. 千種新田東部地区及び西大和田地区

生活利便性の高い住宅地としての土地利用を誘導する。

ウ. 内房線沿線地区

一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

② 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

本区域の主要な地域拠点である大貫駅周辺地区は、商業・業務機能を始めとする諸機能の集積を図り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

本区域のうち、千種新田北部地区については、住宅地と工場が混在した状況にあることから、地区の特性に応じた用途転換や地区計画制度の活用等により、地場産業を保護・育成しつつ、居住環境の保全を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

住宅が密集した既成市街地については、地区計画制度の活用等によりその改善に努め、良好な居住環境の維持を図る。

なお、空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図る。

エ. 都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

社寺林、屋敷林等は、生活に安らぎをあたえる身近な自然環境として維持、保全に努める。

オ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

吉野地区の一団性をもつ農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農用地として維持・保全を図る。

カ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐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により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

キ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

富士山が眺望でき、浜昼顔があふれる海浜空間等優れた自然景観を有する南房総国定公園区域については、その保全に努めるとともに、観光レクリエーション資源として有効利用を図る。

ク. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

原則として市街地の更なる拡大を抑制し、大貫駅周辺地区及び国道465号沿道地区等の既存市街地において都市機能の集積を図る。

集落地においては、地区計画制度の活用等により、居住環境の維持・向上を図るとともに、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

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

市域中央部を縦貫する道路ネットワークの骨格として整備された都市計画道路3・4・3号西大和田岩瀬線に連絡する都市計画道路等の整備を促進する。

上記の広域的な交通体系整備の方針を踏まえ、本区域の交通体系の整備の基本方針は、以下のとおりとする。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

・都市の利便性と一体性を高める生活軸の体系的整備

都市内において、既存道路網、都市交通軸を生かした体系的道路整備により、都市拠点や都市全体の一体性を高め交通環境の向上を図る。

・歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や街並みの重要な景観要素としての視点から、歩行者空間の充実や水や緑の拠点とのネットワーク化により、質の高い道づくりを促進する。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約0.9km/km²（平成22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

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・2号千種新田高根線
海浜レクリエーション軸の骨格を担う道路として配置し、整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・5号千種新田中線
国県道及び市庁舎へのアクセス道路として配置し、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している施設は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
道路	・都市計画道路 3・4・2号千種新田高根線 ・都市計画道路 3・4・5号千種新田中線

(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. 下水道及び河川の整備方針

本区域では未浄化の生活排水により、岩瀬川などの河川、用水路等の汚濁への対応が課題となっている。また、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保が求められている。

このような状況を踏まえ、今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、森林や農地の保全とともに、総合的な流出抑制策を講じる。

【下水道】

- ・市街地における下水道の整備については、市街化動向や市街地整備・都市基盤整備と十分に整合を図り、これと一体となった都市下水路等の効率的な整備、普及を進める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

人口稠密な市街地及び市街地整備の行われる地区において、公共用水域の水質の保全と住民の生活環境の向上を図るため、都市下水路等の計画的な整備を図る。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、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

下水道については、伊勢原、平野都市下水路の整備を図る。

雨水については、計画的な開発整備が進められている地区を中心に公共下水道による雨水排水施設の整備を進めることを基本とし、既存の市街地については、既設水路の改修等により整備する。

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は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・都市下水路 伊勢原都市下水路 平野都市下水路

(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) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、市民に親しまれ大貫を代表する観光地ともなっている磯根崎と美しい海岸線、千葉県の緑の核となる房総丘陵の一隅に位置する南部の丘陵樹林地、農地が醸し出す開放的な農景観等豊かな自然を有している。

また、市街化の進展にあわせ、自然と共存した魅力ある都市の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の保全と必要とされる緑地等の確保を次のように進める。

- ・ 市民が海辺や丘陵の自然を堪能できるよう自然環境の保全に努める。
- ・ 農の緑が醸し出す風景を楽しめるよう田園景観の保全に努める。
- ・ 市民の憩いの場となる公園緑地の整備を進める。

・緑地等の確保目標水準 緑地等

確保目標水準 (平成47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6% (約18ha)	約50% (約979ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地等の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域人口内 一人当たり目標水準	11.2㎡/人	12.9㎡/人	14.0㎡/人

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 大貫海岸沿岸

富津岬から大貫海岸にかけてのクロマツ林と白浜が織りなす長大で美しい海岸の緑地は、本区域の骨格となる緑地として位置づける。

イ. 南房総国定公園

すぐれた自然環境を有する緑地として、美しい地形や温暖な気候に育まれた動植物の生息地である南房総国定公園を位置づけ、保全を図る。

ウ. 南部丘陵地

すぐれた自然的環境を有する緑地として、千葉県緑の核となる自然環境保全地域から連担し、野鳥や小動物の生息地として比較的自然性の高い緑地である南部の丘陵地を位置づけ、保全を図る。

b レクリエーション系統

ア. 南房総国定公園

南房総国定公園は、美しい海岸線や富津海浜植物群等の多様な生物を育む自然の宝庫である。この南房総国定公園を自然とふれあいの場となる緑地として位置づける。

イ. 丘陵地の樹林

野鳥や小動物の生息地となっている南部の丘陵樹林を市民が自然とふれあうことのできる緑地として位置づけ、散策路等として整備を図る。

c 防災系統

ア. 保安林

海に面する本区域では、風害や潮害、飛砂等の自然災害が予想される。こうした自然災害に対して緩衝的な機能を有する樹林として南房総国立公園の中にあり本区域の西側に広がるクロマツの保安林を位置づける。

イ. 市街地内の公共施設

市街地において、火災の拡大や地震による家屋崩壊等が発生した場合の一時避難地として学校のグラウンドや児童公園地等の公共施設緑地を配置する。

d 景観構成系統

ア. 岩瀬川・小久保川

緑で被われた岩瀬川、小久保川といった市街地を流れる河川は、市街地の住民にとってうるおいとやすらぎを感じさせる景観となることから、これらを市街地において緑の景観を形成する緑地として位置づける。

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. 公共施設緑地

市街地においてうるおいある水辺景観をもたらせるとともに、丘陵の自然をよびこむ岩瀬川、小久保川の公共施設緑地として位置づけ維持、整備を図る。

b 地域制緑地

まちを囲む緑の輪を形成する緑や散策路沿いに位置する良好な屋敷林、史跡や文化財と一体となった樹林及び社寺林等が、今後の都市化の動向によって喪失するおそれがあり、保全することが望ましい場合は、市民緑地制度や保存樹、保存樹林制度、その他の樹木、樹林の保全、保存に関する制度等の保全策の導入を検討する。