

## 九十九里広域都市圏

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

大網白里都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
芝山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
横芝光都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
さんむ都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
東金都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
九十九里都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
茂原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
長南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
白子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
長生都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
一宮都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和8年9月29日

千葉県

九十九里広域都市圏  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

九十九里広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。

なお、九十九里広域都市圏には、大網白里都市計画区域、芝山都市計画区域、横芝光都市計画区域、さんむ都市計画区域、東金都市計画区域、九十九里都市計画区域、茂原都市計画区域、長南都市計画区域、白子都市計画区域、長生都市計画区域、一宮都市計画区域が含まれる。

# 広域都市計画マスタープラン（九十九里広域都市圏）

## 目次

### § 1 広域都市圏の都市づくりの目標

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 1 本県の都市づくりの基本理念               | 1  |
| （1）基本理念                       | 1  |
| （2）広域都市圏の必要性                  | 2  |
| （3）広域都市圏の設定                   | 2  |
| （4）広域都市計画マスタープランの構成           | 3  |
| （5）空港周辺地域の基本理念                | 4  |
| 2 本広域都市圏の都市計画の目標              | 6  |
| （1）本マスタープランの対象範囲              | 7  |
| （2）目標年次                       | 7  |
| （3）現状と課題                      | 7  |
| （4）都市計画の目標                    | 10 |
| 3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針    | 12 |
| （1）区域区分の決定の有無                 | 12 |
| （2）区域区分の方針                    | 12 |
| 4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針        | 14 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 14 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 16 |
| （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   | 17 |
| （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   | 18 |
| （5）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 | 19 |

### § 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 【大網白里都市計画区域】                  | 23 |
| 1 都市計画の目標                     | 23 |
| （1）本区域の基本理念                   | 23 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 24 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 25 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 25 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 26 |
| （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   | 28 |
| （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   | 32 |
| （5）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 | 32 |
| 【芝山都市計画区域】                    | 36 |
| 1 都市計画の目標                     | 36 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 36 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 37 |

|     |                            |     |
|-----|----------------------------|-----|
| 2   | 主要な都市計画の決定の方針              | 38  |
| (1) | 都市づくりの基本方針                 | 38  |
| (2) | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 39  |
| (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   | 41  |
| (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   | 46  |
| (5) | 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 | 47  |
|     | 【横芝光都市計画区域】                | 52  |
| 1   | 都市計画の目標                    | 52  |
| (1) | 都市づくりの基本理念                 | 52  |
| (2) | 地域毎の市街地像                   | 53  |
| 2   | 主要な都市計画の決定の方針              | 53  |
| (1) | 都市づくりの基本方針                 | 53  |
| (2) | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 54  |
| (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   | 57  |
| (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   | 61  |
| (5) | 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 | 61  |
|     | 【さんむ都市計画区域】                | 67  |
| 1   | 都市計画の目標                    | 67  |
| (1) | 都市づくりの基本理念                 | 67  |
| (2) | 地域毎の市街地像                   | 68  |
| 2   | 主要な都市計画の決定の方針              | 69  |
| (1) | 都市づくりの基本方針                 | 69  |
| (2) | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 70  |
| (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   | 74  |
| (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 | 78  |
|     | 【東金都市計画区域】                 | 84  |
| 1   | 都市計画の目標                    | 84  |
| (1) | 都市づくりの基本理念                 | 84  |
| (2) | 地域毎の市街地像                   | 85  |
| 2   | 主要な都市計画の決定の方針              | 86  |
| (1) | 都市づくりの基本方針                 | 86  |
| (2) | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 87  |
| (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   | 89  |
| (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   | 93  |
| (5) | 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 | 93  |
|     | 【九十九里都市計画区域】               | 99  |
| 1   | 都市計画の目標                    | 99  |
| (1) | 都市づくりの基本理念                 | 99  |
| (2) | 地域毎の市街地像                   | 100 |
| 2   | 主要な都市計画の決定の方針              | 100 |
| (1) | 都市づくりの基本方針                 | 100 |
| (2) | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 102 |
| (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   | 104 |
| (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 | 107 |

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 【茂原都市計画区域】                    | 1 1 1 |
| 1 都市計画の目標                     | 1 1 1 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 1 1 1 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 1 1 1 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 1 1 2 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 1 1 2 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 1 1 3 |
| （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 1 6 |
| （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 2 1 |
| （5）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 2 1 |
| 【長南都市計画区域】                    | 1 2 5 |
| 1 都市計画の目標                     | 1 2 5 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 1 2 5 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 1 2 6 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 1 2 7 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 1 2 7 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 1 2 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   | 1 2 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 | 1 3 1 |
| 【白子都市計画区域】                    | 1 3 6 |
| 1 都市計画の目標                     | 1 3 6 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 1 3 6 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 1 3 7 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 1 3 7 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 1 3 7 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 1 3 8 |
| （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 3 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 | 1 4 3 |
| 【長生都市計画区域】                    | 1 4 8 |
| 1 都市計画の目標                     | 1 4 8 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 1 4 8 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 1 4 9 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 1 4 9 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 1 4 9 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 1 5 0 |
| （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 5 1 |
| （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 5 5 |
| 【一宮都市計画区域】                    | 1 5 9 |
| 1 都市計画の目標                     | 1 5 9 |
| （1）都市づくりの基本理念                 | 1 5 9 |
| （2）地域毎の市街地像                   | 1 5 9 |
| 2 主要な都市計画の決定の方針               | 1 6 0 |
| （1）都市づくりの基本方針                 | 1 6 0 |
| （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針      | 1 6 1 |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| (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・・・・・・・・   | 163 |
| (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・・・・・・・・ | 165 |

## § 1 広域都市圏の都市づくりの目標

### 1 本県の都市づくりの基本理念

#### (1) 基本理念

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

#### ①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

#### ②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

#### ③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

#### ④頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

#### ⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減

災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

## (2) 広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

## (3) 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

**表 広域都市圏に含まれる市町村**

| 広域都市圏           | 広域都市圏に含まれる市町村                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| 東葛・湾岸<br>広域都市圏  | 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市       |
| 印旛<br>広域都市圏     | 成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町                     |
| 香取・東総<br>広域都市圏  | 銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町                               |
| 九十九里<br>広域都市圏   | 茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町 |
| 南房総・外房<br>広域都市圏 | 館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町                       |
| 内房<br>広域都市圏     | 木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市                                    |

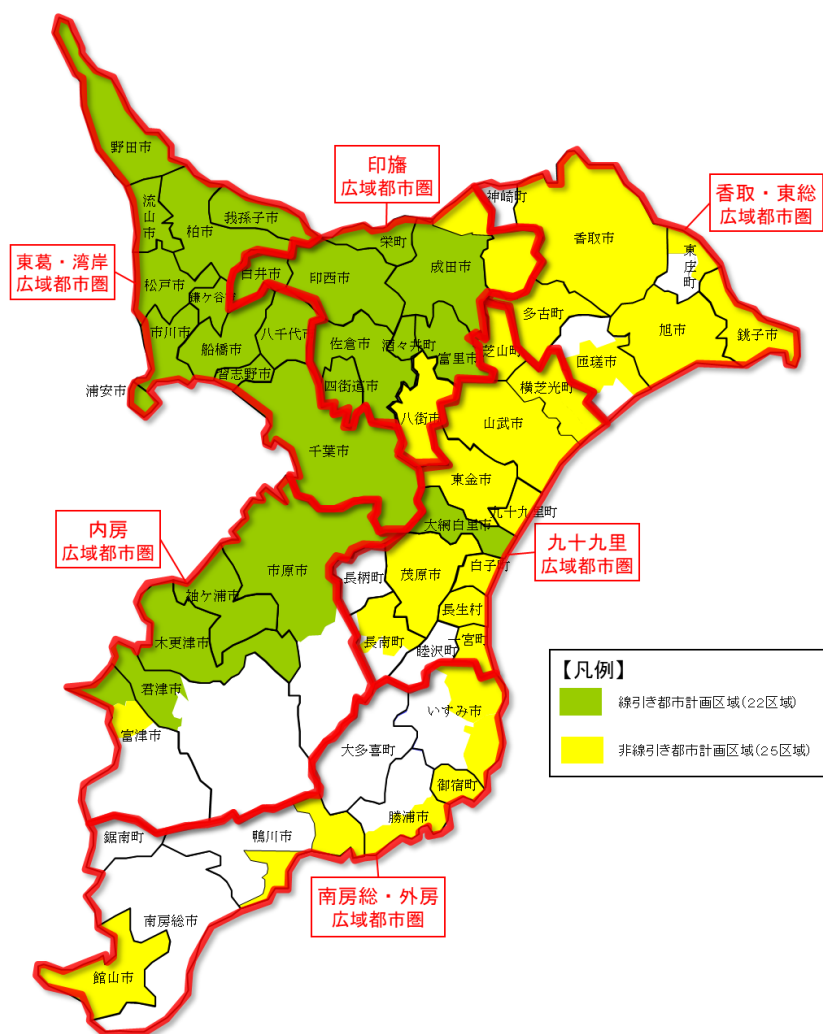


図 千葉県広域都市圏図

#### (4) 広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

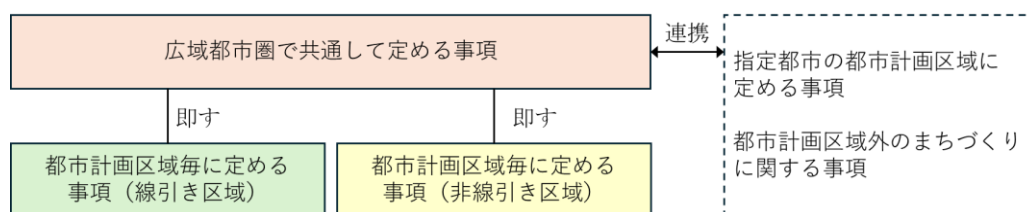


図 広域都市計画マスタープラン構成図

## **(5) 空港周辺地域の基本理念**

日本の空の表玄関であり、日本最大の貿易港である成田空港は、我が国の国際競争力強化を図る上で重要な拠点となっている。成田空港では、年間発着枠 50 万回化に向けて、第 3 滑走路の供用開始等、「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められるなど、極めて重要なタイミングを迎えている。この拡張事業により、旅客数、貨物取扱量、空港内従業員数の大幅な増加が見込まれていることから、これらの効果を最大化し、空港周辺地域はもとより、県内全域へと波及させていくことで、県全体の発展につながるよう取組を進めていく必要がある。

このため、成田空港の拡張事業等に伴う波及効果の最大化を目指すものとする。

### **●世界をリードする空港都市圏の形成**

日本から世界への玄関口であり、日本最大の貿易港でもある成田空港の周辺地域においては、空港から至近の高アクセス性や立地のポテンシャルを最大限に生かし、空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、空港と周辺地域が有機的に連携した産業・居住・観光拠点の形成を図る。

また、「SORATO NRT エアポートシティ構想」（以下「エアポートシティ構想」という。）に基づく、5 つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進め、それらが連動して世界をリードする空港都市圏の形成を目指す。

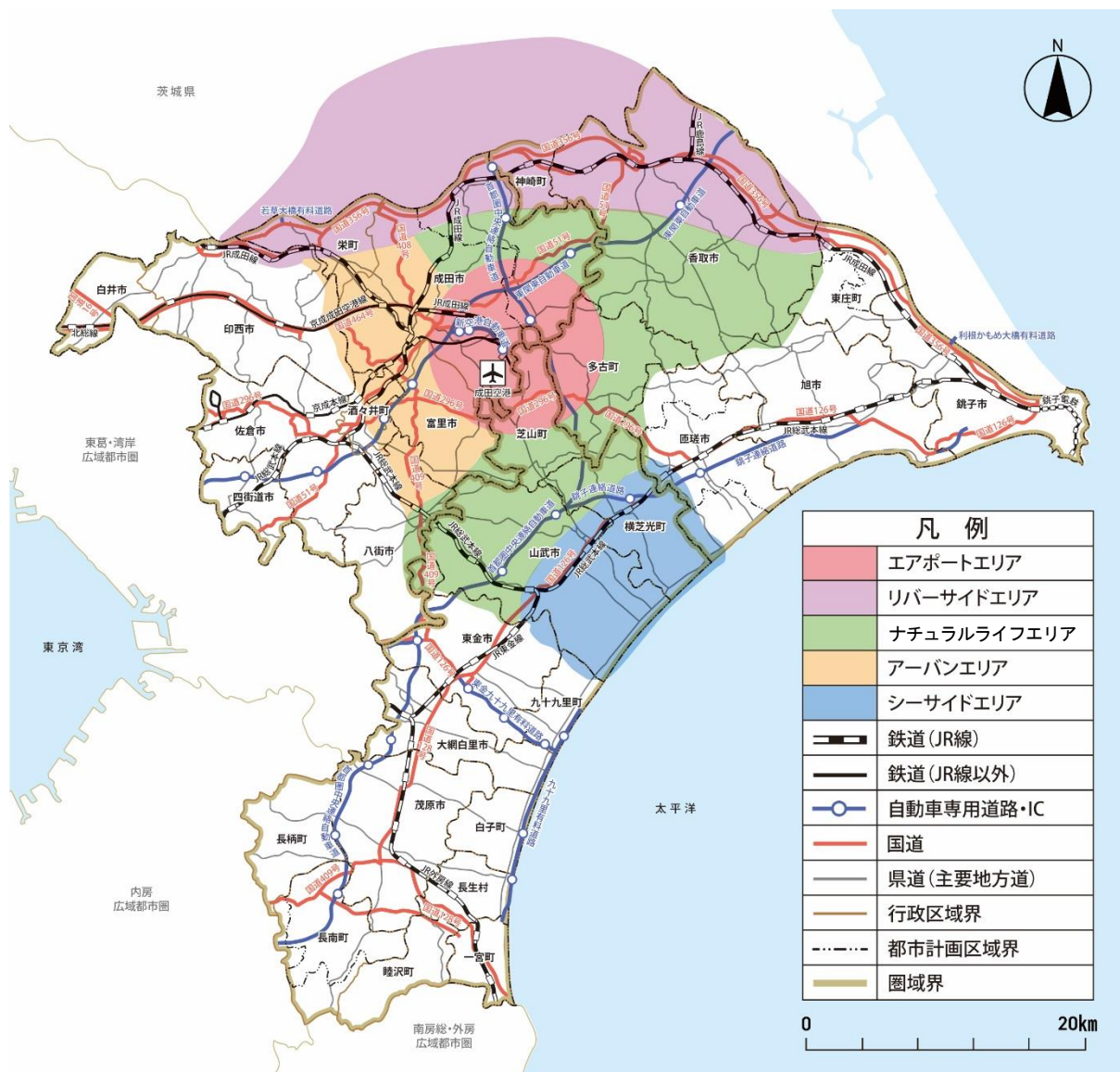


図 エアポートシティ構想におけるゾーニング

|                                           |                               |                                                                      |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| エア<br>ポ<br>ー<br>ト<br>エ<br>リ<br>ア          | 新しい成田空港を中心とする<br>エアポートシティのコア  | 空港至近の立地特性を生かし、国際産業・物流拠点<br>として整備。高アクセス性を武器に、先端産業・<br>人材・研究機関の集積を進める。 |
| リ<br>バ<br>ー<br>サ<br>イ<br>ド<br>エ<br>リ<br>ア | 歴史的な水運文化と醸造文化を<br>生かした産業・生活拠点 | 佐原の町並み、香取神宮、水辺の風景、醸造文化な<br>どの歴史的な地域資源を生かし、観光・交流・農業<br>が共存するエリアを実現。   |

|                 |                             |                                                                             |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ナチュラルライフ<br>エリア | 自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点  | 豊かな農産物と地域文化を軸に、自然と調和した健康でゆとりある暮らしを実現し、子育て環境にも恵まれた生活拠点を形成。                   |
| アーバン<br>エリア     | 市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点 | 成田山新勝寺や既存商業地・住宅地などの地域資源を基盤に、都市機能の再編と観光・アクティビティ資源の融合を図る。                     |
| シーサイド<br>エリア    | 海辺・水辺の文化を生かした新たな観光の推進拠点     | 日本を代表する砂浜海岸である九十九里浜の景観や地域資源を生かすとともに、世界から注目される誘客施設の整備等、リゾート交流拠点としてブランド化を進める。 |

## 2 本広域都市圏の都市計画の目標

### (1) 本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、6つの広域都市圏のうち、九十九里広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

大網白里、芝山、横芝光、さんむ、東金、九十九里、茂原、長南、白子、長生及び一宮都市計画区域

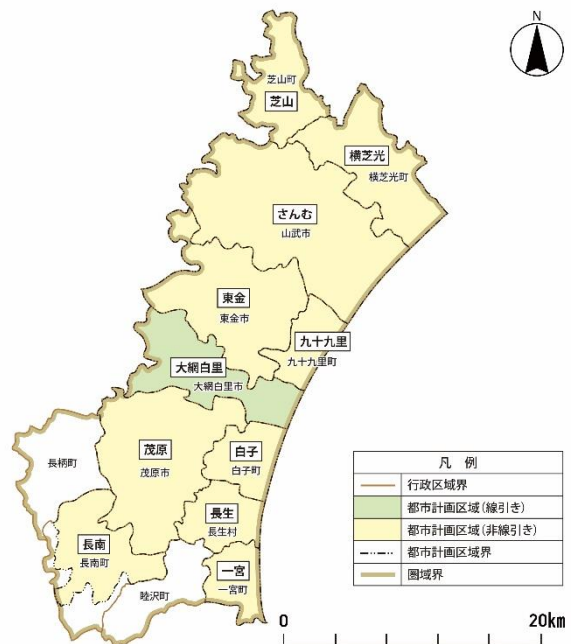


図 マスタープランの対象範囲

### (2) 目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

### (3) 現状と課題

#### 《圏域全体》

本圏域は、鉄道路線や首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）が地域内を縦断しており、これらを利用した東葛・湾岸圏域、東京への通勤・通学圏として、住宅地等の整備が進められてきた地域である。

また、茂原には工業団地など多くの工業団地に企業が集積しているほか、九十九里沖の区域については、再エネ海域利用法に基づく洋上風力発電に係る有望区域として選定されている。

本圏域では、圏央道の整備効果を地域に波及させる銚子連絡道路や茂原・一宮道路（以下「長生グリーンライン」という。）などの整備が進展しているほか、成田空港の拡張事業によって、多方面へのアクセスや企業立地の優位性、産業競争力などが向上し、地域の持つポテンシャルが格段に高まることから、その効果を各種産業に取り込んでいくことが求められる。

成田空港周辺地域については、今後、成田空港の拡張事業に伴い、空港内で新たに約 3 万人の雇用創出が見込まれていることから、地域に居住し、地域と空港の持続的な発展を支えるために必要な人材の確保と、地域の経済力を持続的に発展させる空港を生かした産業の発展を両輪とした取組が必要である。

また、隣接する地域からの人・モノ・財の流れを各種産業活動に取り込む道路ネットワークの充実が必要である。

災害に関しては、太平洋に面した九十九里平野において、栗山川、一宮川などの河川に挟まれるように市街地が形成されており、近年、自然災害が頻発化・激

甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっていることから、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、九十九里浜や水田などが広がる九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など、多彩な自然に恵まれた地域である。

釣ヶ崎海岸を有する一宮町などでは、海を活用した観光業も盛んで、サーフィンなどのマリンスポーツをはじめ、多くの人が訪れており、新たなサーフショップや飲食店が開業するなど、魅力ある町並みを形成している。

今後は、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要である。

## 《居住》

本圏域は、県人口の5%に当たる約34万人が居住する地域となっている。

圏域の人口については減少が進行しており、今後も減少が続くものと予測されている。

人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、国道126号や国道128号などの道路・交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりが必要である。

また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設の在り方についても、一体となって検討することが必要である。

市街地について見ると、東金市、茂原市を中心とする広域的な商圈が形成されており、国道126号、国道128号沿いには商業施設が集積している。

都心にほど近い本圏域にある雄大な海を目当てに、移住・二地域居住をする人も多いことから、市街地内の魅力的な空間形成を図り、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。

成田空港周辺地域では、空港の拡張事業により新たな雇用創出が見込まれていることから、地域に居住する人のための生活環境やインフラの整備といった、暮らしの拠点となるまちづくりが必要である。

都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。

持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設については、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

## 《産業》

本圏域では、成田空港周辺地域において、空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進み、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。

茂原には工業団地など多くの工業団地を中心に、電子機器や機械・化学等の企業が集積している。

また、産業形成に大きく寄与する広域的な交通インフラとして、圏央道の県内区間の全線開通や、その効果を地域に広く波及させる銚子連絡道路や長生グリーンライン、茂原白子バイパス等の整備が進んでいる。

今後は、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。

あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、本県経済をけん引していくことが期待される成田空港周辺に加え、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を市町村と連携しながら推進することが必要である。

このほか、九十九里沖の区域は、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づく洋上風力発電に係る有望区域として指定されている。

観光面では、道の駅や直売所等の施設のほか、九十九里浜や蓮沼海浜公園などを有し、県内外から多くの観光客が訪れている。

今後は、整備が進む交通インフラを活用した観光分野や、新エネルギー関連産業等の技術を活用した環境・エネルギー関連産業分野などの産業立地について、地域の活性化に資するよう誘導・集積を図っていくことが重要である。

## 《災害》

本圏域は、東日本大震災では、津波などにより大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震や南海トラフ地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生可能性がある。

令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和5年台風13号の接近に伴う大雨では、浸水など県民生活や各産業にこれまでにない大きな被害が発生した。

災害への対応として、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。

災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など地域に即した対策が重要である。

また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要である。

## 《自然的環境》

本圏域の自然的環境として、九十九里浜や保安林によって形成される海岸景観は、この地域の特徴となっており、海岸線は県立九十九里自然公園地域に指定されている。

栗山川、作田川、南白亀川、一宮川などの中小河川では、潤いのある水辺景観が形成されており、台地縁辺部にはサンプスギなどの斜面緑地が広がっている。

住民に身近な自然的環境として、蓮沼海浜公園、長生の森公園などの都市公園が整備されている。

快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全等を推進することが重要である。

#### (4) 都市計画の目標

##### 《圏域全体》

本圏域では、「九十九里」のブランド化を図りながら、新たなライフスタイルを求める人を引き付ける魅力ある地域づくりを行うとともに、観光業などの各種産業の連携による地域振興を図っていく。

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けては、駅周辺などの地域拠点においては、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを提供するとともに、周辺の都市と互いに連携・補完して、良好な居住環境の確保を図る。

成田空港周辺については、広域拠点として、「第二の開港」ともいうべき、成田空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの整備進展等を最大限に活用し、成田空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、くらしの拠点となる地域づくりを進めていく。

社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出に向けては、隣接する地域からの人・モノ・財の流れを各種産業活動に取り込む広域的な道路ネットワークとして、圏央道へのアクセス道路となる銚子連絡道路や長生グリーンラインなどの整備を進めるとともに、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

また、洋上風力発電の導入促進による地域経済の活性化に向けた取組を進める。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

##### 《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、横芝駅、成東駅、東金駅、大網駅、茂原駅、八積駅、上総一ノ宮駅周辺や九十九里町役場、芝山町役場、睦沢町役場、白子町役場、長柄町役場、長南町役場周辺は、地域拠点として、主に日常的な生活サービスの集積を図る。

また、国道・県道など各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

さらに、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

それとともに、海や里山などの豊かな自然と都心を含む多方面へのアクセスが良好であることを生かし、移住・二地域居住の促進や地域への定着を図る。

成田空港周辺地域では、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かした居住環境の整備やまちづくりと一体となった公共交通の実現を図る。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビ

ーイング向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、拠点内の回遊性や滞在性の向上に資する魅力的な空間形成を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

## 《産業》

成田空港周辺は、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進めていく。

また、圏央道の整備効果を周辺地域に波及させる長生グリーンラインや茂原白子バイパス等とともに、国道 296 号など成田空港や各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備推進、空港周辺地域内の道路・交通ネットワークの充実を図るとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

洋上風力発電の導入とともに、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の集積を促進する。

観光面では、魅力的な自然的環境をはじめ、体験型観光など多様な観光資源の積極的な発信を行うとともに、観光、宿泊施設等における国内外からの受入態勢の強化を図る。

## 《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、長生グリーンラインの整備、圏央道の 4 車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進するとともに、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備を推進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

栗山川、作田川、真亀川、南白亀川、一宮川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町村による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

## 《自然的環境》

九十九里浜や栗山川などの河川周辺の豊かな水辺空間や房総丘陵の山林、市街地内に整備された都市公園等は、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図るとともに、

環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全等を推進する。

### 3 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

本圏域に含まれる都市計画区域のうち、大網白里都市計画区域については、昭和48年3月31日に政令に基づき、市街化区域と市街化調整区域を定める「線引きをすべき都市」として建設大臣の指定を受け、合理的な土地利用を図るとともに都市施設の整備を行い、豊かな自然と居住環境の調和のとれた健全なまちづくりを推進してきた。

近年においては、人口は減少しているものの、世帯数は増加傾向にあり、また、少子高齢化の進展等に対応するため、集約型都市構造の形成を図る必要があることから、無秩序な市街化を防ぎ、自然的環境と調和した良好な市街地の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。

上記以外の次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、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ことから、区域区分を定めないものとする。

芝山、横芝光、さんむ、東金、九十九里、茂原、長南、白子、長生及び一宮都市計画区域

#### (2) 区域区分の方針

##### ① おおむねの人口

線引き都市計画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。

| 都市計画区域 | 区分        | 令和2年 | 令和17年    |
|--------|-----------|------|----------|
| 大網白里   | 都市計画区域内人口 | 48千人 | おおむね42千人 |
|        | 市街化区域人口   | 26千人 | おおむね26千人 |

なお、令和17年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和2年）、都市計画年報（令和2年）

##### ② 産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

##### 《生産規模》

| 都市計画区域 | 区分     | 令和2年   | 令和17年     |
|--------|--------|--------|-----------|
| 大網白里   | 工業出荷額  | 約128億円 | おおむね262億円 |
|        | 卸小売販売額 | 約368億円 | おおむね367億円 |

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

なお、令和17年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の

千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

### 《就業構造》

| 都市計画<br>区域 | 区分    | 令和 2 年           | 令和 17 年             |
|------------|-------|------------------|---------------------|
| 大網白里       | 第一次産業 | 約 1.0 千人(4.7%)   | おおむね 0.6 千人(3.2%)   |
|            | 第二次産業 | 約 4.5 千人(21.0%)  | おおむね 4.0 千人(21.5%)  |
|            | 第三次産業 | 約 15.9 千人(74.3%) | おおむね 14.0 千人(75.3%) |

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年）、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）

### 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

線引き都市計画区域における人口、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 17 年時点で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通り想定する。

#### 《市街化区域面積》

| 都市計画区域 | 令和 17 年    |
|--------|------------|
| 大網白里   | おおむね 632ha |

（注）市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留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。

## 4 本広域都市圏の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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、役場周辺等に、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを誘導するとともに、都市計画道路や生活道路の整備、地域の実情に応じた交通サービスの再編やモード転換、デジタル技術の活用などにより、公共交通ネットワークの維持・確保を図ることで、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

東葛・湾岸地域や都心などへのアクセス性の良さと九十九里浜や房総台地の里山などの自然的環境の豊かさが両立した「九十九里」のブランド化を図りながら、二地域居住など様々なライフスタイルが可能な、居心地がよく魅力あるまちづくりを推進する。

また、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かし、各市町それぞれの地域特性を生かした、良好な住環境の整備を図る。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

#### ②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港周辺については、本県経済をけん引していくことが期待される地域として、国家戦略特区等も活用しながら、国際航空物流をはじめ、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。

成田空港の拡張事業や圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通により、圏央道と東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）が一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。

広域的な幹線道路ネットワークの整備効果による都心などからの良好なアクセス性や九十九里浜、海水浴場等の観光資源、地域特産の農産物や海産物といった「九十九里」のブランド化を図りながら、魅力ある地域づくりを行うとともに、農林漁業、観光業などの各種産業の連携による地域振興を図る。

#### ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、栗山川、作田川、真亀川、南白亀川、一宮川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを

確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、長生グリーンラインの整備、圏央道の4車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、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とともに、急傾斜地崩壊対策の推進や斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町村による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

#### **④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針**

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、九十九里浜や栗山川などの河川周辺の豊かな水辺空間や房総丘陵の山林、都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

#### **⑤世界をリードする空港都市圏の形成に関する方針**

日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、世界、アジアの活力を取り込み、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくりを目指す。

成田空港周辺地域については、エアポートシティ構想を踏まえ、成田空港の特徴や強みを生かした産業分野の集積や空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿の確保、魅力的な居住環境や景観形成、パーク&バスライドや自動運転など新たな交通モードの導入も視野に入れた効率的な公共交通や圏央道の整備など広域的な幹線道路ネットワークの形成、空港を核とした国際的な防災拠点の確立など

世界をリードする空港都市圏の形成を図る。

本圏域では、新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポートエリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、九十九里浜の景観や地域資源を生かした新たな観光拠点のシーサイドエリア、この3つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進める。

## **(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**

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。

- ・成田空港周辺地域においては、新たに県全域が指定された国家戦略特区等を活用しつつ、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。
- ・国内生産量で約8割のシェアを占めるヨウ素や天然ガスなどの資源を生かした地場産業等の振興に加え、カーボンニュートラルの実現のため、再生可能エネルギーである洋上風力関連の整備を促進し、関連産業の集積を図るとともに、海に風車が立ち並ぶ新たな景観を生かす観光拠点の形成を促進する。
- ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
- ・成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。

### **②市街地の土地利用の方針**

- ・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
- ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
- ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、年間を通じて温暖な気候である「九十九里」のブランド化を図りながら、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
- ・老朽・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
- ・空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理

や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。

- ・地域に愛着を持つことができるよう、九十九里浜等の良好な景観の維持・形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、房総丘陵の里山や九十九里浜の海岸線等の自然的環境の保全と再生等を目指す。
- ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

### ③市街化調整区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、鉄道駅周辺等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

### ④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、空港周辺等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

## (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

#### ア. 交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及させる圏央道の4車線化など広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。
- ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市

空間整備に努める。

- ・道路等の都市交通施設について、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
- ・長期末着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて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。

#### イ．整備水準の目標

- ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
- ・都市計画道路については、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。

### ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

#### ア．下水道及び河川の整備の方針

- ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、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。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。
- ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。
- ・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。

#### イ．整備水準の目標

- ・污水处理施設については「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。
- ・本圏域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

### ③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。

### (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

- ・鉄道駅周辺や成田空港周辺地域などにおいては、市街地開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、観光の要となる道の駅周辺などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・

業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。

## **（５）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**

本圏域は、九十九里浜や保安林によって形成される海岸景観や九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など、多彩な自然に恵まれており、海岸線は県立九十九里自然公園地域に指定されている。また、住民に身近な自然的環境として、蓮沼海浜公園、長生の森公園などの都市公園が整備されている。

こうした九十九里浜などの水辺空間や房総丘陵の山林、市街地内に整備された都市公園等は、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、自然的環境を生かした緑と水のネットワークを形成することを基本方針とする。

### **②主要な緑地の配置の方針**

- ・樹林地や九十九里浜の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として保全する。
- ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
- ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。

### **③実現のための具体の都市計画制度の方針**

- ・都市公園や地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。

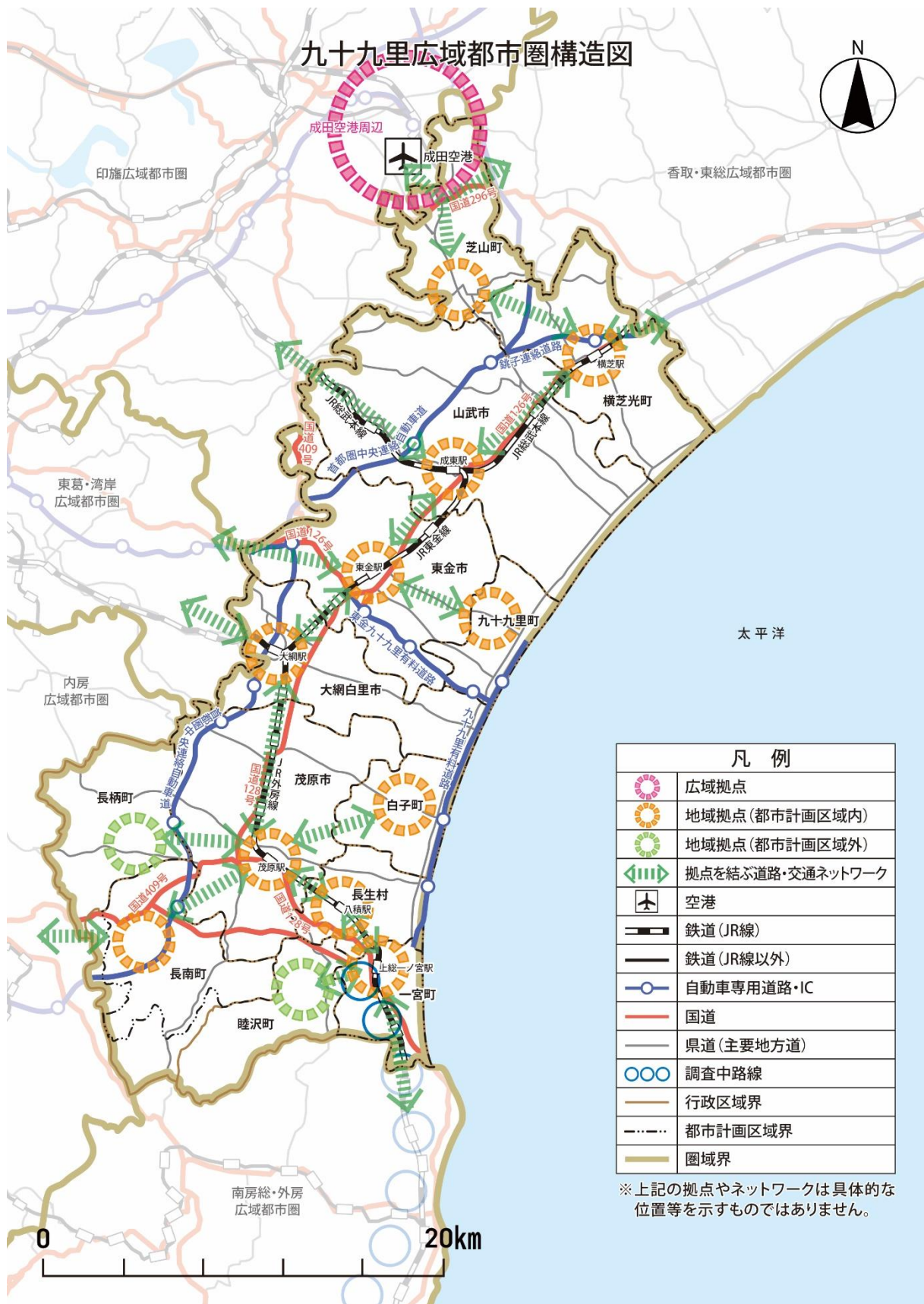




表 拠点・ゾーンの区分

| 区分           | 位置付け・考え方                                                                                       |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 広域拠点         | 新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺） |
| 地域拠点         | 各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺）                                            |
| 産業立地誘導を図るゾーン | 産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域                                                         |
| 観光誘導ゾーン      | 国定公園や自然公園区域に指定されている海辺・川辺沿いの区域                                                                  |

## § 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

### 【大網白里都市計画区域】

#### 1 都市計画の目標

##### 1) 本区域の基本理念

本区域は、東京都心から 50～60 k m 圏域で、県都千葉市に隣接し、九十九里平野のほぼ中央に位置している。

昭和 29 年に、大網町、増穂村、白里町の合併により大網白里町が誕生し、西は緑豊かな丘陵部、中央は広大な田園部、東は太平洋に面した白砂青松の海岸部という多様な地勢と身近で豊かな自然を持つまちが形成された。このような地域特性から西部地域、中部地域、海浜地域の 3 地域に区分することができる。

その後、高度経済成長期に入り、千葉市や東京都心部からの郊外型ベッドタウンとして注目され、住宅開発については 5 団地構想の推進と市街地機能の整備などを通じ、住宅都市として人口が増加し、平成 25 年 1 月に町から市に移行した。

西部地域は、J R 外房線と東金線が分岐する大網駅や永田駅等、交通条件に恵まれていることから、住宅開発による計画的な都市基盤整備が進められてきた地域となっている。

また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の大網白里スマートインターチェンジや国道 128 号などの広域幹線道路の利便性により、更なるまちの進展が期待されている。

中部地域は、集团的優良農地を中心とした地域で、これまで農業振興地域として農業基盤の整備を図っており、今後とも首都圏の生鮮農産物生産地としての発展も期待される一方、本地域にも都市化の波が及んだため、都市計画による適切な開発誘導が図られてきた。

海浜地域は、九十九里浜に隣接した市街地を有し、九十九里広域レクリエーション地帯の中心部に位置しており、通年型の観光地としての発展も期待されている。

このような地域特性を生かすことにより、「明るく、豊かな、住みよい田園文化都市」を根底に、圏央道等の広域幹線道路の整備や市街地整備による波及効果などを踏まえ、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律等との整合を図り、自然環境や田園環境との調和、災害対策を重視しながら、便利で快適な暮らしができる都市基盤を增強し、新たな活力を生み出すためのまちづくりを基本理念とする。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

#### ○複合的な機能の調和

住宅都市としての居住機能だけでなく、産業業務機能、レクリエーション機能等、多様な機能が調和するまちづくりを目指す。

#### ○まちの中核となる都市機能の形成

まちの顔となる賑わいを創造しながら、安全・安心・快適な暮らしを実現していくために、すべての住民が利用しやすい中心市街地における都市機能の充実を

目指す。

### ○農地と田園環境の保全

農地は、農業生産の基盤であるとともに、田園としての自然環境を有しており、特に水田が持つ保水機能は防災面での役割も担っていることから、必要な農地の良好な保全を図る。

### ○豊かな自然の保全

丘陵と里山から田園、海岸部に連なる地域に育まれている身近な自然環境は貴重な財産であり、住民にゆとりと安らぎを与えている。そのため地域の特性に応じた緑地の保全と活用を図る。

### ○市内外の交流の促進

住む人はもちろん、来訪者・来遊者にとっても利用できる歴史文化資源や自然環境、観光資源を生かした公園等の憩い空間の確保や通年型観光を実現するため、圏央道大網白里スマートインターチェンジ等の交通利便性を生かし、市内外の人々の交流促進に効果的な土地利用を目指す。

## 2) 地域毎の市街地像

- 西部地域については、大網駅周辺に、まちの中心核となる商業業務機能の形成を図り、永田駅周辺は、近隣住民の日常生活を支える商業施設等の立地を促進する。

大網地区の既成市街地は、交通の利便性と歴史性を生かした住宅地としての居住環境の維持・増進に努める。

みやこ野、ながた野、みずほ台、みどりが丘、季美の森の住宅団地は、良好な居住環境の維持・増進に努める。

国道 128 号沿道は、広域的な交通の利便性を活用した沿道立地型の商業業務機能や、圏央道とのアクセス性の良さを生かし、流通業務機能等の土地利用の形成を図る。

なお、圏央道大網白里スマートインターチェンジ周辺は、物流・商業・業務等の地域振興に寄与する施設や観光振興に寄与する施設等の土地利用の形成を図る。

- 中部地域については、田園環境と調和した低層住宅地の形成を図り、ゆとりある良好な居住環境の維持・増進に努めるとともに、増穂地区市街地の主要地方道山田台大網白里線沿道には近隣住民の日常生活を支える商業施設等の立地を促進する。

- 海浜地域については、海と田園に囲まれた良好な居住環境の維持・増進に努め、津波や高潮災害に対応した安全な市街地の形成に向けた取組を進める。  
白里市街地の主要地方道飯岡一宮線沿道には海浜レクリエーション系商業・サービス施設の立地を促進し、主要地方道山田台大網白里線沿道には近隣住民の日常生活を支える商業施設等の立地を促進する。

また、九十九里有料道路等の広域交通網を生かし、広域的な観光客を区域内

に誘導するための交流拠点の整備を促進する。

なお、本区域全体について、良好な景観を守り、さらに美しい街並みを創造するため、各地域の景観特性を生かした良好な景観の形成の促進を図る。

## **2 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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針**

公共交通等の利便性の高い大網駅周辺地区に、商業・業務、行政等の生活サービス機能の集積を図るとともに、西部地域、中部地域及び海浜地域に分散する市街地については、バスサービス等により鉄道駅へのアクセスや市街地間の連携を図ることにより、子育て世代や高齢者をはじめとした、誰もが生活しやすい都市構造の実現を目指す。

#### **②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針**

圏央道大網白里スマートインターチェンジ周辺や国道 128 号等の広域幹線道路沿道については、広域交通網による優位性を生かし、多様な産業の受け皿づくりとして、物流・商業・業務等の地域振興や、首都圏からの観光やレジャーの玄関口として、観光振興に寄与する施設等を適切に立地誘導する。

#### **③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針**

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。

また、河川等の整備を進めるとともに、流域対策を行う関係者の協働により、浸水被害の軽減に努める。

なお、土砂災害や浸水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。

地震発生時の都市機能を確保するため、建物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、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼を抑制するため、道路・公園等の拡充に努める。

津波の危険性が高い地区においては、「津波避難施設整備計画」に基づき、高台などの津波避難施設の整備や、海岸部から内陸部へ誘導する避難路の整備を進める。

#### **④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針**

田園環境と都市環境の調和を目指し、公園緑地の整備、公共公益施設や民間施設の緑化、自然環境の保全に努めつつ、鉄道駅周辺への都市機能の集積や公共交通機関の利用促進により環境負荷の低減及び温室効果ガスの削減を図り、カーボンニュートラルに取り組む都市づくりの推進に努める。

## 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 業務地

大網駅に近く、交通至便で、かつ現在公共公益施設が立地している市役所周辺地区に行政機能を中心とした業務地を配置する。

#### b 商業地

大網駅周辺地区について、本区域の中心核となる商業・業務地として位置付ける。

国道 128 号沿道については、広域的な交通の利便性を活用した沿道立地型の商業業務機能を配置する。

旧国道 128 号沿道、永田駅周辺地区、増穂地区及び白里地区の主要地方道山田台大網白里線の沿道については、近隣住民の日常生活を支える商業機能の充実に努める。

また、主要地方道飯岡一宮線沿道は、海浜レクリエーション系商業サービス機能の誘導に努める。

#### c 工業地

サービス施設の立地する経田地区及び古くからの地場産業の多く立地する白里地区臨海部に、周辺住宅への環境保全に十分留意しつつ工業地を配置する。

#### d 住宅地

大網駅や永田駅に近く、通勤・通学の利便性に優れている大網地区、みやこ野地区、みずほ台地区及びながた野地区については低層住宅を主体とした住宅地を配置し、季美の森地区及びみどりが丘地区については自然環境に恵まれた低層住宅地を配置する。

さらに、増穂地区では田園環境に調和したゆとりある良好な住宅地、白里地区では海と田園に囲まれた良好な住宅地を配置する。

### 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

大網駅周辺地区については、「本区域の顔」にふさわしい、商業業務機能の集積による土地の高密度利用を図る。

#### b 住宅地

住宅地は、良好な居住環境形成を図るため、低層住宅地にふさわしい低密度利用を図る。大網駅や永田駅に近接する交通至便な一部の地区については中高層住宅地を配置する。

### ③市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用を図るべき市街地

本区域の主要な拠点地区である大網駅周辺地区は、商業業務機能を始めとする諸機能の集積を図るため、市街地整備を促進し都市施設の整備充実を図り土地の高度利用を推進する。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域の既存の市街地については、概ね既定の土地利用を基本とするが、今後は用途純化及び専用化に努めるものとする。

また、低未利用地については、周辺環境に配慮し、適切な土地利用の誘導規制を行い、用途転換を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域の既成市街地の中で、都市基盤施設が未整備のまま住宅の低層密集化が進んでいる地区については、都市施設の充実やオープンスペースの確保を図る等、良好な市街地の形成に努める。また、景観法に基づく景観条例や景観計画の活用により、良好な居住環境の形成に努める。

エ. 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域の既成市街地については、公園、街路樹の整備や市街地に残された樹林地等の緑地保全に努める。また、景観法に基づく景観条例や景観計画により、良好な景観形成に努める。

#### ④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

本区域の瑞穂農用地区域、山辺農用地区域、大網農用地区域、増穂農用地区域、福岡農用地区域及び白里農用地区域の一団性を持つ農地については、今後とも優良な農地として整備保全を図る。

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

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域への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。

ウ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

優れた自然の風景を有する土地である九十九里海岸、小中池周辺の県立九十九里自然公園区域の保全を図る。

また、良好な自然環境を有し、社寺境内地や指定文化財と一帯となった丘陵地の樹林地として、本国寺周辺地区や柏原神社周辺地区等の重要な緑地の保全に努める。

なお、田園地帯に残る平地林は都市の特徴ある田園景観を構成し、良好な自然環境を形成しているので極力保全する。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域においては、人口減少や少子高齢化等の社会情勢の変化への対応、地域コミュニティの維持、生活利便性の向上など、持続可能なまちづくりを進めるため、都市的ポテンシャルの高い区域等について土地利用の方針を定め、計画的に土地利用の規制誘導を図る。

- ・圏央道大網白里スマートインターチェンジ周辺やアクセスする幹線道路沿道については、広域道路網による優位性を生かし、多様な産業の受け皿として、物流・商業・業務等の地域振興に寄与する施設や、首都圏からの観光やレジャーの玄関口として、観光振興に寄与する施設等、適切な土地利用の誘導を図る。
- ・大網駅周辺については、駅の利便性の向上と市の中心核として、商業業務施設等の立地を誘導する。
- ・国道 128 号沿道については、広域的な交流と連携を促進する都市軸として、沿道サービス型商業業務施設や流通業務施設等の立地を誘導する。
- ・市街化区域縁辺部については、無秩序なスプロールの対策として、建築行為等の制限により、秩序ある街並みづくりを誘導する。
- ・市内の主要幹線道路沿道は、市街化調整区域に居住する地域住民の生活利便性の向上や地域コミュニティの維持を図るため、地域住民の日常生活に資する生活利便施設等の立地を誘導する。
- ・白里地区海岸部一帯は、地域観光の活性化を図るため、海浜レクリエーションに資する施設等の立地を誘導する。

また、千葉県全体で令和 17 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、農林漁業等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

本区域は九十九里地域のほぼ中央に位置している。道路網は、南北方向の国道 128 号、東西方向の主要地方道千葉大網線、主要地方道山田台大網白里線、海岸沿いの主要地方道飯岡一宮線で形成されている。

広域幹線道路網は、千葉市方面の千葉東金道路、東金九十九里有料道路、海岸沿いの九十九里有料道路、首都圏を結ぶ圏央道で形成しており、圏央道大網白里スマートインターチェンジが開設されている。

鉄道は、J R 外房線と東金線が大網駅で分岐しており、千葉・東京方面、茂原・鴨川方面、東金・銚子方面への地域間交通の要衝の地となっている。

本区域の交通をとりまく環境をみると、市街地から発生する交通を受け、健全な都市生活、円滑な都市活動の確保のため、鉄道駅や広域幹線道路へアクセスする道路網の整備が必要とされる。

また、圏央道が整備され、広域交通網が拡充したことによる波及効果を本区域に的確に導入することが必要となる。

このような状況を踏まえ、田園文化都市の実現のため、将来の交通需要に対処した都市計画区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・圏央道の整備効果を的確に本区域に導入するため、大網白里スマートインターチェンジと都市拠点との一体性を強化する幹線道路整備を図る。
- ・東西に細長い本区域を一体化する市の「軸」づくりとそれを支える骨格を形成する。
- ・交通結節点である大網駅を中心として、まちの「顔」にふさわしい機能性、快適性の強化を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢の変化を踏まえ、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。

また、「津波避難施設整備計画」に対応し、海岸部から内陸部への避難路の機能の強化・拡充を図る。

#### イ．整備水準の目標

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約  $2.5 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和 2 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

#### 【道 路】

本区域の道路整備については、基本方針に基づき道路網の段階構成を図るとともに、広域道路網と幹線道路網の整合を図り、ネットワークの有機的な形成に努める。

圏央道、千葉東金道路は首都圏の骨格交通軸を、国道 128 号、主要地方道飯岡一宮線は本区域の南北の軸を、主要地方道千葉大網線、主要地方道山田台大網白里線は東西の軸として、道路網を確立するためその強化を図る。

大網地区では、大網駅を中心に市街地の骨格を形成する環状道路網の整備を図ることにより、地区内の道路交通の整流化、居住環境の保全を図る。また、圏央道大網白里スマートインターチェンジとのアクセス性の向上により、交通ネットワークの強化を図る。

増穂地区では、一体的な都市形成を図るため、南北方向の道路を整備し、居住環境の改善を図る。

白里地区では、海浜レクリエーション機能や居住環境及び防災性の向上に資する道路網整備を促進する。

また、交通結節点である大網駅については、交通広場や駅へのアクセス道路の整備を推進する。

### 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等は、次のとおりとする。

| 主要な施設 | 名称等                  |
|-------|----------------------|
| 道 路   | 都市計画道路3・4・3号 新堀永田線   |
|       | 都市計画道路3・4・4号 永田養安寺線  |
|       | 都市計画道路3・4・11号 北飯塚池田線 |
|       | 都市計画道路3・4・12号 南町永田線  |

(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の方針

#### 【下水道】

本区域における都市化の進展に伴い公衆衛生の保全、浸水防止及び生活様式の改善等、生活環境の向上を図ることが必要であり、一方では水資源の確保及び自然環境保護等の面から広域的な公共用水域の水質保全を図っていくことが重要な課題である。

こうした中で、九十九里・南房総流域別下水道整備総合計画等と整合を図りながら公共下水道による整備を進めつつ、老朽化する下水道施設については、改築計画を策定し計画的な改築を進め、既存の下水道施設については、一体的、効率的に維持管理を行い、下水道の機能確保に努める。

また、雨水についても浸水被害の軽減対策として公共下水道の整備を進めるとともに、雨水ポンプ場の適正な維持管理に努める。

#### 【河 川】

本区域の主な河川は、二級河川として南白亀川、小中川、真亀川及び堀川が指定されており、準用河川としては金谷川を含め 3 河川が指定されている。

これらの河川は、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているが、都市化の進展とともに、近年の降雨時における流出量の増加が著しく、相対的に治水安全度が低下しつつあることから、市街化に対応した河川整備を積極的に推進するとともに、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による流出抑制策等、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】

公共下水道については、「千葉県全県域污水適正処理構想」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**

本区域の公共下水道は、分流式とし、汚水処理は大網、増穂、白里、緑ヶ丘、季美の森分区の系統を統合し、大網白里市浄化センターで処理する。浄化センターは污水管渠の整備に合わせて段階的に建設を進める。

また、農業集落排水及びコミュニティプラントは、公共下水道への統合により、施設の集約化に努める。

一方、雨水排水については、計画区域内の地形、在来水路の状況、放流河川の状況を考慮し、河川改修等と十分な整合を図りながら公共下水道の整備を推進する。

### **イ. 河 川**

南白亀川及び小中川は、既に河川改修事業を実施中であることから、更に事業の促進に努める。

なお、新市街地の整備に際しては、流域の治水安全度を高めるため、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配置による流出抑制策等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ、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  | ・ 大網分区の污水管きょ<br>・ 増穂分区の污水管きょ<br>・ 白里分区の污水管きょ<br>・ 小中川排水区の雨水管きょ |
| 河 川  | ・ 二級河川 南白亀川<br>・ 二級河川 小中川<br>・ 準用河川 金谷川                        |

(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**

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、必要となるその他の公共施設について整備を図る。

## **ｂ 主要な施設の配置の方針**

### **ア. ごみ処理施設**

ごみ処理施設については、資源の有限性とごみの効率的な処理という観点から、ごみの減量化、再資源化を積極的に取組むとともに、東金市、大網白里市、九十九里町を処理対象地域とした、ごみ処理施設の整備を図る。

#### 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. 増穂地区

大網駅の東方約 4 k m 地点に位置し、既成市街地が形成されている地区であるが、今後は地域の拠点地区として、必要に応じて計画的な都市基盤整備を促進し、良好な住宅市街地の形成を図る。

###### イ. 大網駅南地区

大網駅南地区については、本区域の中心核を担うよう必要な商業業務機能の集積を図るため、必要に応じて計画的な都市基盤整備を促進し、良好な市街地の形成を図る。

#### 5) 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、西部地域、中部地域及び海浜地域によって構成される。

西部地域は、下総台地の丘陵部、平地に水田地帯が広がっており、大網駅を中心に市街地が形成されている。

中部地域は、水田地帯に集落が散在する田園地帯であり、平地林が広く分布している。市街地は主要地方道山田台大網白里線沿いに形成され、外側に小規模な宅地造成が分布している。

海浜地域は、九十九里海岸沿いに市街地が形成され、市街地から内陸に向かって田園地帯が広がっている。

こうした中で、本区域の骨格的な緑地については、西部地域丘陵部の樹林地、中部地域の平地林と屋敷林、海浜地域の自然海岸等、南北に連なる带状緑地と、南白亀川、小中川に沿って線状緑地が形成されている。

このような本区域の緑地の特質を考慮し、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の総合的な観点から、公園緑地等の系統的配置を定め、自然環境の保全及び公共空地系統を整備することを基本方針とする。

###### ・緑地の確保目標水準

| 緑地確保目標水準<br>(令和27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17%<br>(約106 h a) | 約55%<br>(約3, 213 h a) |

###### ・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                    | 令和2年     | 令和17年    | 令和27年    |
|------------------------|----------|----------|----------|
| 都市計画区域内人口<br>一人当たり目標水準 | 17. 5㎡／人 | 21. 9㎡／人 | 29. 3㎡／人 |

##### ②主要な緑地の配置の方針

###### a 環境保全系統

ア. 本区域の西部に広がる丘陵地の斜面林、東側の白里海岸の海岸線、その間の平地に市街地、農地、河川の緑地が展開し、丘陵地、平地、海岸といった多様

な自然地形を形成しており、これらの骨格となる緑の保全を図る。

- イ. 鳥獣保護区であり多くの動植物が生息している小中池周辺、養安寺周辺及び白里海岸の優れた自然を形成する緑の維持・保全を図る。
- ウ. 身近な緑地として親しまれる都市公園や市街地周辺に多く分布している社寺林などの樹林地は、快適な生活環境を形成する緑であるため保全を図る。
- エ. 南玉不動尊の滝、縣神社、本国寺、正法寺周辺の緑地や十枝の森、社寺林等の樹林地は、本区域の歴史風土と一体となった誇るべき緑を形成しているため保全を図る。
- オ. 西部丘陵地内の農地や平地部一体に広がる農地は貴重な緑の空間として保全を図る。

### **ｂレクリエーション系統**

- ア. 身近なレクリエーションの場となる緑として、街区公園、近隣公園等の都市公園を位置付け、既存市街地内や将来の市街地において、効率的に配置をする。
- イ. 広域的なレクリエーションの場となる緑は、自然とのふれあいの場として小中池公園と白里海岸を位置付け、拠点となるスポーツ系施設として大網白里アリーナ、運動広場などを位置づける。
- ウ. レクリエーション施設を連携する緑として、二級河川南白亀川、小中川、真亀川、堀川及び準用河川金谷川、谷中川、南豊川は河川軸、都市計画道路等の幹線道路は道の緑の軸に位置付ける。

### **ｃ防災系統**

- ア. 大雨による地すべりや冠水被害を防止する緑地として西部丘陵地の斜面林、農地、田園樹林地、社寺林等の保全を図る。
- イ. 防風林として機能する緑地として白里海岸の松林の保全を図る。
- ウ. 「大網白里市地域防災計画」に基づき、災害時の避難場所に指定されている公共・公益施設の緑地を配置する。
- エ. 緊急輸送路や延焼遮断帯としての機能が期待される都市計画道路等の緑を配置する。
- オ. 災害時の避難場所として機能する都市公園等は、避難ルートを考慮し、配置する。
- カ. 津波の危険性が高い地区においては、「津波避難施設整備計画」に基づき、高台などの津波避難施設を設置する防災公園等を配置する。

### **ｄ景観構成系統**

- ア. 「大網白里市景観計画」に基づき、市の自然的景観特性である「丘陵部」、「田園部」、「海浜部」の景観構造を保全しつつ、場所の特性に応じて存在している様々な緑が市全体でゆるやかにつながる景観形成を図る。
- イ. 西部丘陵地の斜面林は、市街地から眺望出来る山並み景観として保全を図る。
- ウ. 西部丘陵部に点在する谷津田は、里山景観として保全を図る。
- エ. 農地及びその周辺の樹林地・屋敷林は、田園景観として保全を図る。
- オ. 白里海岸は、海岸を眺望する自然景観として保全を図る。
- カ. 南白亀川、小中川、真亀川、堀川、金谷川、谷中川、南豊川は、自然の水辺景観として保全を図る。

キ．公共・公益施設及び民有地の緑地は、街並み景観を形成する緑として保全を図る。

### ③実現のための具体の都市計画制度の方針

#### α 公園緑地等の施設緑地

ア．街区公園は、主として街区内に居住する者の利用を目的に敷地面積 0.25 h a を標準として配置する。

イ．近隣公園は、近隣に居住する者の利用を目的に敷地面積 2 h a を標準として配置する。

ウ．公共施設緑地は、教育施設、下水道施設、都市計画道路等を緑地として位置付け緑化を推進する。

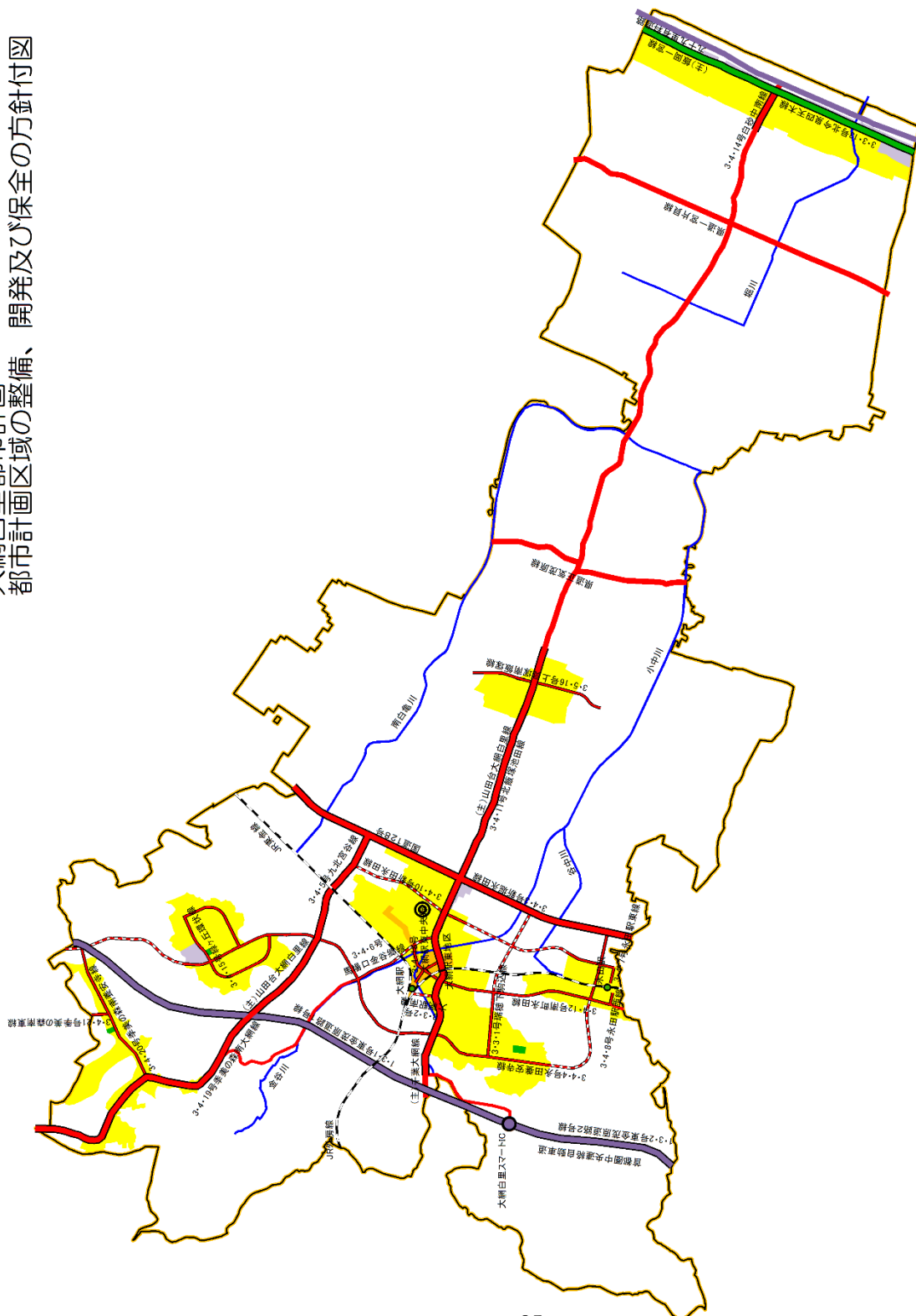
エ．民間施設緑地は、社寺林、屋敷林等の緑地の保全を図る。

オ．小中池公園の再整備を進める。

#### β 地域制緑地

良好な自然環境を有し、社寺境内地や遺跡・指定文化財等と一体となった樹林地の保全に努める。

大網白里都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

大網白里都市計画区域



## 【芝山都市計画区域】

### 1. 都市計画の目標

#### 1) 都市づくりの基本理念

本区域は、県都である千葉市の北東約 30 k m、成田国際空港（以下「成田空港」という。）の南側に隣接し、首都東京から約 60 k m 圏内に位置している。また、北は成田市、東は多古町、南は山武市、横芝光町、西は富里市にそれぞれ隣接し、東西 8.4 k m、南北 10.5 k m、総面積 約 4,347 h a の区域である。

本区域は、昭和 28 年に制定された市町村合併促進法により、昭和 30 年に山武郡千代田村、二川村が合併し芝山町が誕生し、昭和 53 年の新東京国際空港（現成田空港）の開港を経て、平成 13 年に町域全体が都市計画区域となっている。

本区域は、南北に流れる高谷川・木戸川に沿った水田地帯と丘陵樹林地及び台地の畑地によりなだらかな起伏をもつ。区域北部の一角は、成田空港の用地に供されており、今後、成田空港の拡張事業により、本区域の北東部の大部分が成田空港の拡張用地に供されることとなり、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に基づく航空機の著しい騒音が及ぶこととなる地域が、区域全体の約 4 割を占めている。

また、成田空港の隣接地としての都市的な地域と、豊かな自然環境をもった農業地域の接点に位置し、都市と自然・農業が交流する地域でもある。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

#### ●時と人が交わるスカイゲートシティ～誰もが暮らしやすい持続的に成長する都市～

- ・はにわの時代から現代に続く「時」と、住民や国内外からの観光客である「人」の交流を通して、成田空港南側の玄関口となる「スカイゲートシティ」として、区域の利便性や魅力が高まり、誰もが安全・安心、快適に暮らすことができる、持続的に成長する都市の実現を目指す。

#### ●成田空港の拡張事業と圏央道整備による波及効果を最大限に生かした定住人口の確保と魅力創出による持続可能でにぎわいある都市づくり

- ・成田空港の拡張事業と圏央道整備などの大規模プロジェクトの波及効果を適正に取り込み、誰もが暮らしやすい、安全・安心で快適な居住地を形成し、都市の衰退に係る“負の連鎖”を断ち切り、持続可能で、にぎわいのあるまちづくりの実現を目指す。

#### ●交通体系の整備効果を生かしたまちづくり

- ・成田空港の拡張事業のほか、圏央道などの広域道路ネットワーク整備、芝山鉄道や各種路線バス等の公共交通の維持・充実による交通体系の整備効果を生かした、新たな住宅拠点や産業拠点を形成し、また、国際空港都市の一角として幅広い文化交流を図るなど、区域内の活力を高める。

#### ●農林業と都市が共存する秩序あるまちづくり

- ・成田空港の拡張事業や主要幹線道路の整備に伴い、無秩序な市街化が進みつつあり、放置すれば農業環境、自然環境の荒廃をきたす恐れもある。従って、市街地の集約化を目指した都市的な土地利用の推進と同時に、市街地外における

土地利用を開発指導要綱等により適切に誘導し、都市空間と農林業・自然空間の調和、共存を図り、秩序あるまちづくりを進める。

### ●暮らしやすい環境を創るまちづくり

- ・本区域の特性のひとつとして、航空機騒音の影響を強く受けざるを得ない状況のもとで、住民の生活環境を改善していくことが急務である。また、高齢社会においては、高齢者が安心して暮らせるだけでなく、若い世代を受け入れていくことが必要であり、住みやすい住宅地づくり、生活に密着した商業地づくり、住民の憩いや交流の場となる公園づくり、衛生的な生活を支え、河川の環境を守る下水道づくり、災害に強いまちづくりなど、区域内の基盤の質を高める。

## 2) 地域毎の市街地像

### ア．小池地区

居住・交流・行政・教育・子育て・商業業務など、多様な都市機能が集積する中心拠点として、引き続き、住民や就業者等の生活利便性を支える都市機能の維持・充実を図るとともに、成田空港の拡張事業による移転対象者や増加が見込まれる空港関連就業者の居住地の受け皿として住宅系拠点を整備する。

また、既成住宅団地として郊外に整備されたバルールド成田団地においては、都市機能の維持を図り、居住環境の質を高める取組みを推進する。

さらに、芝山古墳・はにわ博物館や芝山仁王尊などがある芝山公園周辺エリアを「ヒストリーパークしばやま」と位置付け、エリア内の文化財の保存活用や観光交流を一体的に行うヒストリーパークしばやま構想を推進するとともにアクセス性を強化し、国内外からの観光客との交流による、新たなにぎわいの創出を目指す。

### イ．千代田地区

成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を生かし、町北部における生活拠点としてだけでなく、国内外からの観光客を受け入れる交流拠点として、居住機能や商業・業務機能、観光・交流機能等を備えたスカイゲート拠点とし、成田空港南側の玄関口にふさわしい魅力的な都市機能の誘導を目指す。

また、成田空港の拡張事業や圏央道の開通などの波及効果を生かし、新たなにぎわいの創出や雇用の場の確保、移転対象者や新規定住者を受け入れる住宅拠点を整備するなど、町の活力創出と持続的な成長を支える密度の高い市街地形成を目指す。

### ウ．川津場地区

農業生産を支える農業拠点として、また、恵まれた生活利便性を生かした“農”と共生する田園型居住地の形成を目指す。

将来にわたって良好な営農環境を保全・活用していくために、農業基盤の整備や担い手の確保、新たな技術の導入など、積極的な農業振興策を図るとともに、成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や新規定住者を受け入れる新たな居住地の創出など、“農”と一体となった、潤いのある田園型居住地の新しいモデルの創出を目指す。

エ. はにわ台地区

既成住宅団地として郊外に整備されたはにわ台住宅団地においては、都市機能の維持とともに日常生活を支える生活利便施設の誘導など、居住環境の質を高める取組みを推進する。

また、住宅団地内に所在する公有地を活用した都市機能の導入に向けた検討を進める。

## 2. 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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

小池地区においては、本区域の中心拠点として役場等の公共公益施設や商業施設等の都市機能、住宅等の居住機能の集約化を図る。千代田地区においては、成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を生かし、成田空港南側の玄関口にふさわしい都市機能の誘導を図る。また、川津場地区は農住一体型の拠点とし、居住地の整備を進める。既存住宅団地であるはにわ台地区は生活利便施設の誘導を図っていく。

また、幹線道路等の整備促進により交通利便性の向上を図るとともに、芝山鉄道、バス等の公共交通の維持・充実を図り、中心拠点と既存集落等の生活拠点の連携強化を図る。

#### ②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港及び圏央道の広域ネットワークを生かし、多古インターチェンジ周辺等において、周辺の自然環境等に配慮しつつ、地域の活性化に資する物流・業務機能等の計画的な誘導、集積を図る。

#### ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

本区域を流れる河川は高谷川と木戸川の2河川であり、両河川の沿川には浸水想定区域として指定されている箇所があり、特に高谷川沿川には土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域に指定されている地域がある。土地利用の適正化を図り、土砂災害の発生の恐れがある区域については、開発行為や建築物の立地等の抑制に努め、区域全体においては、公共施設の耐震化の推進や木造建築物の所有者に対する耐震化・不燃化の重要性の啓発や支援、拠点となる防災施設や避難所等の施設整備による防災対策と併せ、要配慮者利用施設の避難確保計画の策定や自主防災組織の結成促進のソフト対策による減災対策を図る。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。

また、市街地部においては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を図るとともに、公共下水道の整備に努める。

#### ④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

脱炭素型都市づくりの実現に向けて、コンパクトな集約型都市構造の形成と公共交通の充実及び利用促進を図るとともに、緑豊かな環境の保全と緑の創出、気候変動への意識向上や省エネルギーの推進とともに再生可能エネルギーへの転換を促進する。高谷川や木戸川の河川は多様な動植物の生息・生育の場であり本区

域の水と緑を支える重要な要素であることから多自然川づくりの観点より生物多様性に配慮した河川環境の形成を促進する。

## 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

### ①主要用途の配置の方針

#### a 商業地

##### 1. 小池地区

ア. 主要地方道成田松尾線沿道及び主要地方道八日市場八街線等の沿道地区  
従来の商店街の歴史を踏まえ、店舗併用住宅を中心とした商業地とする。

イ. 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）沿道地区  
交通利便性を生かした沿道型商業地とする。

##### ウ. 新規住宅系拠点

土地区画整理事業により整備する住宅系拠点において、生活の利便性を高める商業地を配置する。

##### 2. 千代田地区

##### ア. 芝山千代田駅周辺地区

成田空港への近接性や鉄道駅を有する交通拠点としての特性を生かし、町北部における生活拠点として、更には国内外からの観光客を受け入れる交流拠点としての核となる商業地とする。

##### 3. 川津場地区

ア. 主要地方道八街三里塚線・国道 296 号沿道地区  
交通利便性を生かした沿道型商業地とする。

#### b 工業地・流通業務地

芝山工業団地、木崎工業団地、芝山第 2 工業団地、空港南部工業団地の 4 地区においては、操業環境の維持を図る。

また、成田空港や圏央道のインターチェンジに近接し、国道 296 号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の周辺地域において、交通利便性を生かし、新たな産業系土地利用の計画的な誘導を図る。

#### c 住宅地

##### 1. 小池地区

成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や空港関連就業者等のための新たな住宅系拠点として、土地区画整理事業により良好な住宅地の形成を図る。

また、既存市街地については、住民の生活の中心として、今後とも地区の活性化を図るとともに、空家等の発生抑制、活用、管理不全状態の解消に取り組み、良好な市街地環境の再編を図る。

役場等の公共公益施設の集積している市街地において、保育施設の統合・整備と併せた子育て支援施設の充実を図るとともに、高齢者等に配慮し、公共公益施設のバリアフリー化の推進、ユニバーサルデザインの普及に努める。

バルールド成田団地については、既存の住環境を保全するとともに、中心拠点である小池地区とのアクセス性の向上等により利便性を高め、生活利便性や居住

環境の快適性の向上を促進し、良好な住宅地とする。

## 2. 千代田地区

成田空港への近接性や鉄道駅を有する交通拠点としての特性を生かし、生活利便性や居住環境の快適性の向上、スカイゲート拠点にふさわしい都市機能の集積を図る地区とする。

また、成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や空港関連就業者等のための新たな居住地として、整備促進を図る地区とする。

## 3. 川津場地区

成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や空港関連就業者等のための新たな居住地として、周辺の営農環境と調和のとれた田園型居住地としての土地利用を図る地区とする。

## 4. はにわ台地区

空家等の発生抑制、活用、管理不全状態の解消に取組み、既存の住環境を保全するとともに、中心拠点である小池地区とのアクセス性の向上等により利便性を高め、空港関連就業者等のための新たな居住地としても活性化を促進し、良好な住宅地とする。

# ②土地利用の方針

## ア. 居住環境の改善又は維持に関する方針

小池地区・千代田地区の各既成市街地については、低未利用地が残されていることから、都市基盤や居住環境の整備、都市機能の集積を進め、歴史的環境と調和した魅力ある中心市街地の形成を図る。

また、良好な居住環境を保全するため、芝山町空家等対策の推進に関する条例に基づき、空家等の適正な管理を促進する。

耐震化されていない既存の住宅、建築物等については、「芝山町耐震改修促進計画」に基づき、耐震化を促進する。

## イ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は身近な自然環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

## ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の東部、高谷川沿いの水田地帯、南西部の近郊農業を中心とする畑作地帯、西側の木戸川沿いの水田地帯等の一団性をもつ農地は、本区域にとって貴重な農地であり、計画的な都市的土地利用と調和を図りながら、今後とも農用地として保全を図る。

## エ. 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が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。

オ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域内の主要河川である高谷川及び木戸川の沿川には、水田地帯、丘陵樹林地が広がり、良好な自然環境や田園風景が残っており、引き続き保全を図る。

また、丘陵地には畑作農地が広がっており、それぞれの特性に合わせた保全、活用を図る。

カ．成田空港周辺の土地利用に関する対応方針

成田空港周辺地域において、「航空機騒音対策基本方針」に基づき航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区を定めることによって、航空機による騒音障害の防止に配慮した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の拡張事業や広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的な産業機能の形成を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

キ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

国道 296 号や主要地方道成田松尾線の沿道等のポテンシャルの高い地域を中心に周辺の営農環境や居住環境への影響に十分配慮しながら成田空港の特徴や強みを生かした産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

### 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

##### ア 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

##### ○広域連携軸の整備方針

- ・本区域と周辺都市を結ぶ広域的な道路網を形成する、圏央道や国道 296 号等の広域連携軸については、人と物の円滑な移動を支え、地域の発展に繋がる骨格を成す道路網であり、成田空港の拡張事業に伴い、区域内外からより多くの交通量の流入が見込まれ、円滑な交通処理が求められることから、引き続き、計画的な整備・管理を推進する。
- ・成田空港の拡張事業の効果を空港周辺地域全体に波及させていくため、本区域内に留まらず成田空港南側地域等との広域連携を図りながら、成田空港へのアクセス向上や地域の一体性・周遊性を高める（仮称）滑走路横断道路等の新たな広域連携軸の整備を推進する。
- ・圏央道については、早期供用開始を促進するとともに、成田空港の拡張事業に伴い増加が見込まれる交通量に対応し、（仮称）滑走路横断道路との交差部における新たなインターチェンジの検討や本線の早期供用開始に向け、完成整備を促進する。
- ・千代田地区を東西方向に横断する（仮称）滑走路横断道路については、千代田地区の地域交通分断にならないような構造に配慮するとともに、千代田地区から圏央道や多古町方面への円滑かつ安全・安心に利用できるよう計画的な整備を促進する。

- ・「新しい成田空港」構想の構内道路再編に合わせて、(仮称)滑走路横断道路や主要地方道成田松尾線の整備においては、成田空港へのアクセス性や地域の一体性を考慮した計画的な整備を検討する。
- ・国道 296 号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）について、交通処理機能の強化に向けた取り組みを促進する。

### ○地域連携軸の整備方針

- ・広域連携軸を補完し、区域内の各拠点を結ぶ、県道大里小池線等の地域連携軸については、狭隘部の解消等、地域住民が安全・安心に利用できる環境の整備を促進する。
- ・C滑走路外周道路や、高谷川付近芝山町補償道路【(仮称)高谷川沿い道路】等の新たな地域連携軸については、成田空港の拡張事業に伴い、新たな広域連携軸の整備や拠点形成の進捗を踏まえ、計画的な整備を促進する。

### ○長期末着手の都市計画道路の方針

- ・長期末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を検証し、必要に応じて見直しを行う。

### ○公共交通の整備方針

- ・本区域は鉄道網として成田・都心方面へ連絡する芝山鉄道の芝山千代田駅を有しており、バス網としても周辺都市へ繋がる路線バスをはじめ、高速バス、空港シャトルバス、町が運営するコミュニティバス、デマンド交通など、多様な形態で住民の移動を支えている。居住地が点在している本区域においては、区域内の各拠点や周辺都市などの目的地に移動するための手段として、公共交通は大きな役割を果たしており、その必要性は今後ますます高まることから、引き続き、公共交通の維持・充実に向けた一体的な取り組みを推進する。
- ・小池地区は、居住・交流・行政・教育・子育て・商業業務など、多様な都市機能が集積する中心拠点として、引き続き、住民や就業者等の生活利便性を支える都市機能の維持・充実を図り、地域のにぎわい機能も有する町の新たな交通結節拠点となるバスターミナルを新設することで、バス便数の多い混雑時間帯の集約化を図る。
- ・千代田地区は、成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を生かし、町北部における生活拠点としてだけでなく、国内外からの観光客を受け入れる交流拠点として、居住機能や商業・業務機能、観光・交流機能等を備えたスカイゲート拠点とし、成田空港南側の玄関口にふさわしい地域公共交通の充実を図る。また、住民や観光客が鉄道やバスなどの多様な移動手段でアクセスできるよう、パーク＆ライドやサイクル＆ライドなど利用者の利便性向上のための駐車場・駐輪場の確保等の取り組みとともに、交通結節機能の向上を図る。

- ・川津場地区は、成田市の市街地に隣接し比較的高い生活利便性を有していることから、居住環境としての高いポテンシャルを備えている。そのため、良好な営農環境の保全を図ることとともに、農業生産を支える農業拠点として、また、恵まれた生活利便性を生かした“農”と共生する田園型居住地の形成を目指すため、地域公共交通の充実を図る。また、成田空港等へのアクセスの創出については、民間企業との連携や、隣接自治体との地域間連携及び隣接する公共交通網の活用を検討する。
- ・成田空港の拡張事業に伴う公共交通ネットワークとしては、「新しい成田空港」構想によるターミナルの集約化等、さまざまな内容が議論されているため、その方向性を見極めながら「地域における公共交通」として一体化が図れるように情報集約等に徹しながら必要な協議を重ねていく必要がある。引き続き、国・県や成田空港だけでなく近隣自治体との情報共有・連携を十分に図っていく。
- ・芝山鉄道の延伸については、今後も引き続き検討を進める。

## ○自転車利用環境の整備方針

- ・過度に自動車に頼った移動形態からの転換に向けて、温室効果ガスを排出しない、環境負荷の少ない移動手段である自転車利用環境の整備を促進する。

### 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  $0.7 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和2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

#### 【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線及び都市計画道路 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道 2 号線  
本区域と首都圏各都市とを結ぶ高規格道路の一部となることから、その整備を促進する。
- ・都市計画道路 3・4・1 号千代田菱田線  
千代田地区の市街地を形成する骨格幹線道路であり、引き続き、適切な維持・管理を図るとともに、今後の成田空港の拡張事業に伴う（仮称）滑走路横断道路、C 滑走路外周道路の整備に合わせた計画の見直し、改良等の整備を促進する。
- ・都市計画道路 3・5・3 号小池橋田向線  
中心拠点である小池地区の骨格を成す東西軸であり、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点部等のボトルネックの解消や歩行者の安全性確保を図るため、早期整備を促進する。

### 【幹線道路】

#### ・都市計画道路 3・4・2 号駅前 1 号線

千代田地区の市街地を形成する骨格道路であり、引き続き、適切な維持・管理を図るとともに、今後の成田空港の拡張事業に伴う（仮称）滑走路横断道路の整備に合わせた改良等の整備を促進する。

#### ・都市計画道路 3・5・4 号小池井戸作線

中心拠点である小池地区の南側に位置し、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）と主要地方道八日市場八街線を連絡し、本区域の南部地域の東西軸の強化を担い、芝山公園・芝山仁王尊等の観光交流拠点へのアクセス性向上に資する路線であることから、引き続き実現に向けた検討を進める。

### イ．バスターミナル

- ・成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や空港関連従業者等のための新たな住宅系拠点として整備する小池地区において、町の新たな交通結節拠点となるバスターミナルを新設する。将来的には、高速バスやはにわ道を通過する近隣自治体のバスを集約化し、南側地域の広域的な交通結節拠点としての役割を目指す。

### 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。

| 主要な施設 | 名称等                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------|
| 道 路   | ・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道 1 号線<br>・都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道 2 号線 |

（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の方針

本区域がもつ特性として、都市地域と自然地域の接点として、都市的活力と自然がもつ潤いが共存共栄する点がある。

このことから、都市的土地利用を進めるにあたっては、自然環境と調和した健全な都市環境の形成を重視する。

このため、土地利用面では、都市的土地利用を積極的に推進する地区と、自然的環境を保全すべき地区を明確にする。また、周辺の自然環境になじむ市街地環境の形成に努める。都市施設面では、人口、産業が集中する市街地において下水道の整備を推進し、水質環境、衛生環境の改善に努める。

### 【下水道】

快適で衛生的な都市環境を形成するとともに、河川などの公共水域の環境保全に不可欠な下水道施設の整備を推進する。本区域の下水道整備は、区域内の地域特性に即した柔軟な施設体系とする。人口、産業が高密度に集積する市街地においては、公共下水道を原則とし施設整備を推進する。

また、水害防止のため、市街地整備とあわせて雨水処理を的確に行う。

#### 1) 小池地区

本地区内の汚水処理は、公共下水道事業により処理を図る。これにより、市街地の衛生環境の整備を図る。

#### 2) 千代田地区

本地区内の汚水処理は、地区の特性にあわせ公共下水道と個別処理施設により処理する。人口、産業が高密度に集積する市街地については、公共下水道により対応し、市街地内の衛生環境の整備を図る。

#### 3) 川津場地区

本区域内の汚水処理は、地区の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設の整備を進める。

### 【河 川】

本区域を流れる河川は、高谷川と木戸川の2河川であり、高谷川沿いにおいては年に数回程度の浸水被害が発生している。このため、引き続き流域の雨水流出抑制を図るとともに、治水能力の維持・向上のため、河川流域の農地等の自然環境の保全による流域の保水能力維持のほか、河川の堆積土砂を除去する浚渫や堤防等施設の適切な管理など、多面的な取組みを促進する。

また、河川空間は、良好な景観や親水・レクリエーション空間の保全・創出、動植物の生息・生育環境の場として、都市に潤いを与える重要な役割を担っている。

そのため、関係機関と協力・連携しながら、引き続き、水質や環境の保全、汚染防止に努めるとともに、生物多様性に配慮した多自然川づくりを促進する。また、サイクルツーリズムやウォーキングのコースなどとしての活用を検討する。

### イ．整備水準の目標

#### 【下水道】

各地区の整備目標については次のとおりとする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

#### 1) 小池地区

人口、産業が高密度に集積する市街地及び周辺については、令和10年度を目標として全体計画区域350.7haの整備を図る。

#### 2) 千代田地区

人口、産業が高密度に集積する市街地及び市街地整備が行われる地区においては、適切な汚水処理施設により優先的に整備を進め、目標年次には処理が可能となるよう整備を図る。

#### 3) 川津場地区

人口が集積する市街地及び市街地整備が行われる地区においては、適切な汚水処理整備手法により優先的に整備を図る。

## **b 主要な施設の配置の方針**

### **ア. 下水道**

#### **1) 小池地区**

本地区の公共下水道は、分流式とし、小池地区等を中心として整備を進め、芝山クリーンセンターで処理を行う。また、その他の地区については、面整備の進捗に合わせて段階的整備を図る。

#### **2) 千代田地区**

本地区の公共下水道は、分流式とし、公共下水道による整備を進める。また、本地区の公共下水道についても小池処理区とし、計画的に整備を図る。面整備の進捗に合わせて、適切な污水处理施設により段階的整備を図る。

#### **3) 川津場地区**

本地区の下水道は、面整備の進捗に合わせて、適切な污水处理施設により整備を図る。

## **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                   |
|------|-------------------------|
| 下水道  | ・芝山都市計画下水道（芝山町第1号公共下水道） |

（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. 多古インターチェンジに近接する国道 296 号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）周辺地区  
計画的な都市基盤整備の促進により、産業機能の誘導を図る。

#### **イ. 小池地区**

居住・交流・行政・教育・子育て商業業務など、多様な都市機能が集積する中心拠点において、良好な住環境の形成を図るため、土地区画整理事業により、計画的なまちづくりを進める。

#### **ウ. 千代田地区**

成田空港への近接性を生かし、スカイゲート拠点として空港南側の玄関口にふさわしい魅力的な都市機能の誘導を図るため、「新しい成田空港」構想と連携しながら、計画的なまちづくりの検討を進める。

### **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 | ・小池地区   |

（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都市計画の決定の方針

### ①基本方針

本区域がもつ特性として、都市地域と自然地域の接点として、都市的な活力と、自然がもつ潤いが共存共栄する点がある。

このことから、都市的土地利用を進めるにあたっては、自然環境と調和した、健全な都市環境の形成を重視する。

このため、土地利用面では、都市的土地利用を積極的に推進する区域と、自然的環境を保全すべき区域を明確にする。また、周辺の自然環境になじむ市街地環境の形成に努める。都市施設面では、人口、産業が集中する市街地において下水道の整備を推進し、水質環境、衛生環境の改善に努める。

本区域における自然的資源としては、河川、それに沿った丘陵樹林地等それぞれの特性に合わせた保全、活用を図る。

- ・騒音区域内の緑地の適正管理
- ・本区域の土地利用の基本である農地（水田・畑地）の保全
- ・本区域の緑のシンボル空間や緑のネットワーク空間として川空間の再生
- ・水を地域資源として活かし、湧水の利用や水辺空間づくりなどによる地域活性化
- ・都市住民等との交流に資する農業レクリエーション施設の創出
- ・芝山公園の総合公園としての再整備と住民の生活に身近な公園・緑地の整備の推進・緑がもたらす潤いで本区域を包んでいくために公共施設及び民有地の緑化の推進

#### ○緑地の確保目標水準

身近な自然環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の維持保全に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20 平方メートル以上とする。

### ②主要な緑地の配置の方針

#### a 環境保全系統

本区域の南側地域の東側は、丘陵樹林地に、また西側は木戸川に沿った優良水田地帯に接しており、これらはいずれも本区域の「水と緑の骨格軸」を形成する重要要素である。市街地形成にあたっては、市街化を推進すべき地区と保全すべき地区の区分を明確にすることにより、こうした隣接する自然、農業的環境への影響を抑えるよう配慮する。

また、市街地内に残存する平地林は、地域に潤いを与える要素であり、極力保全するとともに、営農の継続を希望する農地は、市街地内であってもこれを残し、農・住の共存を図る。

#### b レクリエーション系統

本区域の南側地域の内外には豊かな自然環境が存在するが、住民が日常的に利用できる公園施設は現時点では少ない。今後、面的な都市基盤整備等を進める過程で、緑と歴史の総合公園として芝山公園の再整備を進めるとともに、市街地内

の小公園を整備し、幼児連れの家族や高齢者の交流などに活用できる場づくりを進める。

小池地区における新たな住宅系拠点においては、高低差がある谷津地を生かした地区公園の整備を進める。

また、北側地域の南西部において、既存の「水辺の里」はビオトープ（水辺空間を中心として自然環境を保全し、環境学習の場などとして活用する施設）の機能をもつ施設としてグリーンポート エコ・アグリパークとの連携を図り、「都市地域と自然・農業地域の接点」としての本区域のシンボリック施設としてこれを活用する。また、この地区の内外には、豊かな自然環境が存在するが、住民が日常的に利用できる公園施設はない。今後、面的な都市基盤整備を進める過程で、市街地内の街区公園等を整備し、幼児連れの家族や高齢者の交流などに活用できる場づくりを進める。なお公園、雨水調整池の整備にあたっては、地域内の樹林地など既存の地形、植生を極力生かした整備に努める。

### c 防災系統

防災拠点は、広域的な避難地であり、防災物資の備蓄・供給地、防災情報の発信拠点等として位置付けられるものである。避難者一人あたりのスペースは、4 m<sup>2</sup>を標準とし、その確保を図る。

また、地域と防災拠点をつなぐ防災ネットワークは、本区域の骨格となる幹線道路を中心として道路の拡幅及び沿道の不燃化、避難標識の設置等により、避難道路の安全性の確保及び火災の焼け止まり線として整備を図る。

地域レベルの防災性の向上のためには、生活道路の整備やオープンスペースの確保、建築物の不燃化等を推進することが必要である。本区域では、密度が高い市街地はほとんどなく、密集に伴う様々な危険性は少ないといえるが、救助及び避難の骨格となる道路網は、幅員・ネットワークともに不十分と考えられることから、道路整備を図る。

また、防災拠点や避難ルートなどハード面での整備を進めるとともに、災害時の救援体制、情報伝達体制などソフト面でのルール確立を図る。

### d 景観構成系統

#### ア. 地区全体

本区域の景観のベースとなる原風景は、都市的風景ではなく、緑の基本構造と丘陵地の裾野に点在する集落景観によって構成されている。将来、本区域が市街化し、都市的な景観を形成する場ができて、自然的な風景と生活のぬくもりを伝えるヒューマンスケールの集落景観は、本区域として個性を失わないためにも積極的に保全・創造していくことが必要とされる。

また、本区域の特徴として成田空港に隣接するため、飛行機から見られることも多く、例えば、緑の丘陵部はできるだけ保全するなどの空からの視点にも配慮した景観形成を行うことが望まれる。

農地及び丘陵地の保全を図ることにより、それらの景観の保全・再生を図る。

特に、本区域の原風景でもある美しい田園景観は、日本の田舎の原風景として外国人観光客にとっても魅力的な景観資源となることから、これを将来にわたって保全し、次世代へと継承していくため、多様な主体との連携を図りながら、田園景観を構成する農地、河川、里山、既存集落の適切な保全・管理を図る。

河川については、現況の素材を生かして更に快適で親しみやすく景観的に美しい場所になるよう川自体の親水空間化や川沿いの緑化などの推進を図る。

#### イ．小池地区

本区域の中心市街地としてにぎわいを演出するような景観形成を図るとともに、公共施設が集中していることから、本区域全体の景観形成をリードするモデル地区として、周辺環境と調和した落ちついた街並を形成することを目的とした方針・指針の作成を図る。新たな住宅系拠点においては、地区計画等により、周辺環境と調和した統一感のある街並みを創出するなど、価値を高める住宅景観の形成を図る。

芝山仁王尊や旧藪家住宅などの歴史的・文化的景観資源については、風土や誇りを育む地域の共有財産となることから、ヒストリーパークしばやま構想のもと、引き続き適正な管理を図るとともに、その魅力を周辺地域にも波及させる取組みなどの推進を図る。

#### ウ．千代田地区

成田空港南側の玄関口となる場所であり、本区域の「顔」として、個性を最大限アピールできるような景観形成を図る。また、緑の多い周辺環境と調和のとれた落ちついた街並みを形成することを目的とした方針・指針の作成を図る。

#### エ．川津場地区

本地区は、成田空港の拡張事業に伴う移転対象者や空港関連就業者等の受入れ地として、“農”と一体となった田園型居住地の形成を目指している。また、同地区西側の県道に面するエリアは沿道型サービス施設の充実など、生活利便性の高い施設の確保を目指すため、地区計画により、緑豊かな田園型居住地形成の誘導とその保全を図るほか、沿道利用地の生活利便機能の増進を図る。

#### オ．幹線道路沿道地区

本地区は、車でアクセスする人や通過する人々の目に最もふれる場であるが、全国どこでも同じような景観になりがちであり、「らしさ」というものを表現しにくい場所でもある。幹線道路ごとに「芝山はにわ道」のようなニックネームをつけて、イメージを定着させることや、沿道の建物や看板に一定の方針をつくることで、本区域ならではの沿道景観の創出を図る。

#### カ．住宅団地地区

住宅団地においては、歩道部での植栽、生垣化の誘導等により、緑豊かな潤いのある住宅景観の創出を図る。更に、コミュニティの個性を演出するために、地区計画や建築協定による街並みのルールづくりを図る。

#### キ．工業団地地区

空港南部工業団地においては、国道 296 号と主要地方道成田松尾線の交点に位置し、本区域内外の人々の目にふれやすいために、工場自体のデザイン化や敷地境界の緑化等により、工場特有の無機質なイメージにならないよう誘導を図る。

### 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

本区域全体の緑の将来像を検討し、適正な公園、緑地の配置を図るため、市街地内の既存公園の配置等を踏まえた整備を図るとともに、集落の憩いの場となる小規模な広場・公園の配置を検討・整備する。

さらに、管理面等においては、住民の協力を仰ぎ、ワークショップ等の住民参画により、地区コミュニティの接点となるような空間の形成を図る

### 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。

| 種 別  | 名称等                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区公園 | ・小池地区「（仮称）小池地区都市公園」 約3.4ha                                                                     |
| 街区公園 | ・川津場地区「美空台公園」<br>・川津場地区「ひだまり公園」<br>・菱田地区「幸畑公園」<br>・菱田地区「芝生広場」<br>・菱田地区「無患子公園」<br>・菱田地区「菱田第2公園」 |



# 芝山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 土地区画整理事業
- 河川・湖沼
- 空港
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

芝山都市計画区域

