

【茂原都市計画区域】

1 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、千葉県のほぼ中央東部に位置し、東京から約 60 k m、千葉市からは約 30 k m、周囲は千葉市、市原市、大網白里市、白子町、長南町、長柄町、睦沢町、及び長生村に隣接している。また、温暖な気候と豊かな自然を有する良好な居住環境に恵まれた中で、天然ガス等の豊富な 天然資源や広大な農地を背景に、バランスのとれた産業構造に支えられ、周辺地域における人口・商業・産業等の集積の場としてこれまで発展を遂げてきた。さらに令和 2 年 2 月には、茂原長柄スマートインターチェンジが開通したことにより、圏央道に係わる市内 3 か所すべてのインターチェンジ、スマートインターチェンジが利用できるようになり、広域道路ネットワークを活用した、新たな土地利用の展開が予想される。

これを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●誰もが住み続けることができる 安全・安心な生活環境づくり

人口減少・少子高齢社会を迎え、将来にわたって持続可能な都市として維持・発展していくためには、都市を支える定住人口の確保が必要であり、子どもから高齢者、障害を持つ方まで、誰もが住みたい、住み続けたいと感じられるよう、生活利便性が高く、自然災害への備えも充実した、安全・安心で快適な都市づくりに取り組む。

●地域の中核都市にふさわしい 活力・にぎわいづくり

日常の買い物や就業の場として、長生・山武・夷隅地域の中核的な都市としての役割を担っていることから、本区域のみならず広域に波及する都市機能の維持・充実に努める。

また、茂原駅をはじめとする鉄道駅周辺や、国道 128 号などの幹線道路沿いに形成されている沿道型商業地、インターチェンジ・スマートインターチェンジ周辺の産業用地など、活力とにぎわいを支えるエリアでの更なる都市機能の充実に図る。

●茂原の歴史・風土・文化を活かした 魅力づくり

持続可能な開発目標（SDGs）の実現に向けて、豊かな自然資源の保全・管理と都市的土地利用との調和など、地球環境に配慮した環境共生型の都市づくりを推進していくとともに、歴史・文化・風土を、地域の魅力として積極的に保全・活用し、ゆとりと豊かさを実感できる、魅力ある都市づくりに取り組む。

2) 地域毎の市街地像

- ・茂原駅周辺を広域に波及する多様な都市機能を有する本市の中心都市拠点として位置づけ、面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、多様な都市機能の維持・充実に取り組む。
- ・本納駅周辺を、中心都市拠点と相互に補完・連携する本区域北部の核として、都市機能の充実と新たな活力の創出を目指す拠点と位置づけ、新たなまちづくりにあたっては、地域住民が主体となった新たな魅力・活力の創出に資する土

地利用構想をもとに、用途地域や地区計画等の見直しなどについて検討する。

- ・新茂原駅周辺を地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として位置づけ、既存都市機能の維持を図りながら、利便性向上に資する駅前環境の整備・改善等とともに、新たな都市機能の集積・誘導を図る。
- ・国道 128 号沿道拠点を、住民のみならず周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能を有した沿道型拠点として位置づけ、後背に広がる環境との調和を図りながら、沿道サービス機能の維持・充実に向けた一体的な環境づくりを推進していく。
- ・茂原公園や長生の森公園を市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として位置づけ、本市の歴史・文化資源や公園・緑地を活かすために、適切な管理と機能の拡充に取り組む。
- ・用途地域が指定された既存市街地は、住民生活の中心的な居住地及び商業・業務地としてその利便性と安全性の確保・充実に資する。
- ・農地や丘陵地など、本市が有する豊かな自然環境の保全・管理・活用を図るとともに、それらと調和した居住地の維持・改善を図る。
- ・圏央道のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ周辺は、本市の広域的な玄関口となることから、更なる地域振興や新たな観光交流に資する土地利用について、適切に誘導を図る。

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

茂原駅周辺について、「茂原駅前通り地区土地区画整理事業」による面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、多様な都市機能の維持・充実に取り組む。本納駅周辺については、本区域の副次拠点として、中心都市拠点と相互に補完・連携する市北部の核として、都市機能の充実に資するとともに、新たな活力の創出を目指し、新茂原駅周辺については、地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として、既存都市機能の維持を図りながら、利便性向上に資する駅前環境の整備・改善等とともに、新たな都市機能の集積・誘導を図る。

また、茂原駅、本納駅及び新茂原駅の鉄道各駅周辺地区と圏央道インターチェンジ周辺地区を結ぶ道路網や公共交通機関等の充実に資することにより、拠点間がネットワークした集約型の都市構造の形成を目指す。さらに、中心拠点や副次拠点を中心に、鉄道駅や公共公益施設等のユニバーサルデザイン化を推進していく。

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

圏央道のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ周辺は、本市の広域的な玄関口となることから、更なる地域振興や新たな観光交流に資する土地利用について、適切に誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

近い将来に発生が予想される大規模地震や頻発化・激甚化する台風・大雨などの自然災害、モータリゼーションの進展に伴って増加する交通事故などから、住民、事業者、来訪者の生命と財産を守ることのできる環境づくりを引き続き行う。また、防災施設の整備拡充に努めるとともに、オープンスペースの確保、避難路や緊急物資等の輸送路となる道路等の整備に努める。河川・水路については、関係機関や周辺自治体との連携・協働を図りながら、改修や河川調節地、排水ポンプの整備を進めるとともに、流域全体で水害を軽減させる流域治水の推進により、都市の防災機能の向上を図る。さらに、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。

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

持続可能な都市環境の形成に向けて、公共施設における再生可能エネルギーの導入や公共交通の利用促進など、環境負荷の低減に資する取組みの一体的な展開に努めるとともに市街地や集落地内の樹林地、屋敷林、境内林、市街地周辺に広がる樹林地・丘陵地については、身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

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 茂原駅周辺地区

本区域の中心拠点として位置付け、茂原駅に至近であること等の利便性を生かして広域的サービスを提供する商業・業務施設が集積する土地利用を図る。

イ 新茂原駅周辺地区

地域住民の日常サービスを提供する商業・業務施設の維持・充実を図る。

ウ 本納駅周辺地区

中心都市拠点と相互に補完・連携する市北部の核として、商業・業務などの都市機能の充実を図る。

エ 国道 128 号沿道拠点

自動車交通の利便性を生かし、住民のみならず周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能の維持・充実を目指していく。

b 工業地

ア 茂原工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでいる地区であり、今後は良好な操業環境の維持・充実を図る。

イ 茂原にいはる工業団地

圏央道の波及効果の受け皿として企業立地が進んでいる地区であり、地区計画制度等を活用し、自然環境と調和のとれた良好な操業環境の維持・充実を図る。

ウ 東郷地区、市南東部地区

既存工業施設が立地している地区であり、茂原駅及び新茂原駅への至近性など立地の優位性や社会経済状況を踏まえ、引き続き既存工業の操業環境の維持・充実を図るとともに、知識集約型施設（研究開発等）や公共公益施設等の適切な誘導を図る。

c 住宅地

ア 茂原駅周辺地区

移住者・定住者の確保や市外への流出抑制に向けて、周辺環境への配慮を前提としつつ、利便性の高い生活環境を活かした中高層都市型居住の誘導を図る。

イ 本納駅周辺地区

駅西側に広がる複合市街地エリアにおいては、居住機能と生活利便性機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指すとともに、東側の拠点市街地エリアにおいては、新たな魅力・活力の創出に向けた都市機能の誘導や新市街地の整備を目指す。

ウ 一般居住地区

住居専用地域では、主に定住人口の受け皿となる低中層の戸建住宅や集合住宅を誘導し、第一種住居地域では、居住機能と生活利便機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指す。

エ 西部丘陵地区

面的・計画的に整備された既存の住宅地では、周辺の地形や植生、緑の連続性などに配慮した憩いを感じられる景観づくりに取り組むとともに、地区計画等の活用により、低層一戸建ての良好な居住環境を保全する。

オ 市街地周辺部農村集落地区

既存市街地周辺に広がる田園地域に点在する既存集落においては、周辺の営農環境や自然環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図る。

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

本区域の中心拠点であり、広域の中核都市の顔でもある茂原駅周辺地区は、既

存都市機能の維持・充実に図りながら、更なる魅力向上と安全・安心の確保に資する市街地環境の整備・改善により高度利用を図る。

イ 居住環境の改善又は維持に関する方針

中心市街地周辺の既存住宅地においては、居住環境の維持・改善を図りながら、空き家や低未利用地の活用を促進するなどし、居住環境の維持・改善を図る。

丘陵部における面的・計画的に整備された住宅地については、地区計画等により良好な居住環境の保全を図る。

本納駅西側の既成市街地については、引き続き住宅地としての良好な居住環境の形成を図る。また、東側は、新たな魅力・活力の創出に向けた都市機能の誘導や新市街地の整備を目指す。

ウ 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、生け垣、屋敷林、境内林等は身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

市街地周辺に広がる樹林地・丘陵地については、住民や来訪者の健康・レクリエーションの場、多様な動植物の生息・生育空間など、豊かな自然環境に触れあえる場として、新たな観光交流やレクリエーション空間としての活用を図る。

また、歴史的まち並みや自然景観等、良好な景観資源については、次世代へと継承していくためにも、景観条例及び景観計画に基づき市民協働のもと、適切な保全に努める。

エ 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地周辺に広がる農地は、農林業生産を支える場としてだけでなく、多様な動植物の生息・生育空間、良好な田園景観の形成や保水・遊水機能による防災・減災など、多面的な機能を有しており、農地の適切な保全・管理を図る。

オ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

本区域を流域とする一宮川水系及び南白亀川水系の河川や、内水により浸水被害の発生した区域については、内水排除ポンプや排水路等の整備など事前防災対策に取り組む。また、丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、危険区域の周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制など対策の充実に取り組む。

カ 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している農地、丘陵地の森林・斜面緑地・谷津空間は都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

キ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、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、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

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

広域の中核都市として、人、自転車、自動車が快適に通行できる道路・交通網を構築する。

また、集約型都市構造の観点から、駅周辺等の交通結節拠点にアクセスしやすい交通体系の形成を図る。

このため、本区域を東西・南北に連絡する幹線道路や茂原環状線を基軸として、広域交通ネットワークを構築し、社会経済情勢等の変化を踏まえながら、通過交通と生活交通の分離、適正化を推進する。

あわせて、公共交通や幹線・補助幹線道路網の充実により、通勤・通学、日常の公共サービス、買い物等、住民の利便性を高めるとともに、安全で快適な交通環境の充実を図る。

上記の交通ネットワークの整備方針を踏まえ、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。

●広域的な幹線道路網の充実

圏央道や国道、主要地方道などの主要幹線道路については、適切な維持・管理に努めるとともに、茂原長南インターチェンジと接続する茂原・一宮道路（長生グリーンライン）、茂原環状線、茂原白子バイパスの整備を推進する。

●区域内の幹線・補助幹線道路網の充実

中心拠点や副次拠点および主要施設において発生・集中する交通を適切に誘導するため、幹線・補助幹線道路を適正に配置し、整備を推進する。

●公共交通機関の充実

本納駅及び新茂原駅の駅前広場や自由通路、及び駅舎等については、駅周辺市街地の整備状況との整合を図りながら、引き続き具体化に向けて取り組む。

また、圏央道の開通による広域道路ネットワークの更なる利活用に向け、既存の羽田・横浜方面の高速バス路線の充実を目指す。

●交通環境の充実

主要な幹線道路では、自転車道、歩行者道を分離するとともに、沿道緑化や無電柱化、その他景観に配慮したまちづくりを推進する。

また、駐車場及び自転車駐車場の整備については、駐車場整備計画に基づき、適正に配置する。

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、必要に応じて見直しを行う。

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 1.6 km/k m²（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。

【鉄道・バス】

茂原駅は、多様な交通手段同士の乗換えが円滑になるよう、乗換案内看板の設置や鉄道ダイヤに合わせたバスのダイヤ改善による利便性向上などにより、交通結節機能の強化を図る。新茂原駅、本納駅においても鉄道ダイヤに合わせたバスのダイヤ改善等により、交通結末点としての利便性向上を図る。高速バスについて、既存路線の維持・充実を図る。路線バスについて、鉄道のダイヤを考慮した運行時刻の調整や、バス乗り場の案内情報の整備により乗り継ぎの利便性向上を目指す。

【広 場】

本納駅東口駅前交通広場、本納駅西口駅前交通広場、新茂原駅東駅前交通広場及び新茂原駅西口駅前交通広場の整備を図る。

【駐車場】

公共駐車場については、更なる利用促進に向けた取組みを検討する。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア 道 路

【主要幹線道路】

- ・茂原・一宮道路（長生グリーンライン）

圏央道から外房地域に向けた流動を受け止める道路として本区域の南部に配置し、整備を推進する。

- ・国道 128 号、主要地方道茂原大多喜線（都市計画道路 3・3・1 号早野渋谷線）

東金市から本区域を経て、大多喜・南房総へ連なる広域的な都市間道路であり、本区域中央部の南北方向の主要な骨格道路として配置し、整備を推進する。

- ・主要地方道千葉茂原線、主要地方道茂原長生線（都市計画道路 3・6・11 号地美長者ヶ台線）

千葉市中心部から茂原駅周辺の中心市街地を経て、太平洋岸へ連なる道路であり、本区域中央部鉄道北側の東西方向の主要な骨格道路として配置し、整備を推進する。

- ・国道 409 号、主要地方道市原茂原線、国道 128 号（都市計画道路 3・4・7 号大芝鷲巣線、都市計画道路 3・5・19 号浜町野巻戸線）

東京湾岸の木更津市、市原市から茂原駅周辺の中心市街地を経て、外房地域へ連なる道路であり、本区域中央部鉄道南側の東西方向の主要な骨格道路として配置し、整備を推進する。

- ・一般県道茂原環状線

本区域の市街地の外郭を構成し、中心市街地の混雑緩和のため、都市圏間流動を市街地外周へ迂回する役割を果たす道路として配置し、整備を推進する。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・9 号桑原八千代線

市内各地と茂原駅及びその周辺の商業拠点との交流連携強化に資する道路として整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・4・10 号小林浜町線

新茂原駅から茂原駅まで広がる住宅地と駅とのアクセス向上に資する道路として配置し、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・3・26 号本納駅東口線

国道 128 号と本納駅東口とを連結し、本納駅橋上化に合わせ基点側には駅前広場を設け、今後の本納駅東地区のまちづくりの骨格道路として配置し、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・4・25 号本納駅西口線

本納駅の施設整備に合わせ起点側に駅前広場を設け、今後の本納駅周辺のまちづくりの骨格として配置し、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・3・2 号新茂原駅東口線

新茂原駅の施設整備に合わせ起点側に駅前広場を設け、今後の新茂原駅周辺のまちづくりの骨格として配置し、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・3・3 号新茂原駅西口線

新茂原駅の施設整備に合わせ起点側に駅前広場を設け、今後の新茂原駅周辺のまちづくりの骨格として配置し、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・4・22 号西部アクセス線

圏央道と本地区中心部とのアクセスの向上、及び茂原にはる工業団地の産業立地を誘導するため、整備を推進する。

イ 鉄 道

千葉・東京方面への主要な交通手段として、JR 外房線各駅の利便性の向上と輸送力の増強を図る。

ウ 駐車場・自転車駐車場

公共駐車場については、更なる利用促進に向けた取組を検討する。

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	・ 茂原・一宮道路（長生グリーンライン） ・ 都市計画道路3・3・1号 早野渋谷線 ・ 都市計画道路3・4・7号 大芝鷺巣線 ・ 都市計画道路3・5・19号 浜町野巻戸線 ・ 県道茂原環状線 ・ 都市計画道路3・4・22号 西部アクセス線 ・ 都市計画道路3・4・9号 桑原八千代線 ・ 都市計画道路3・4・10号 小林浜町線 ・ 都市計画道路3・3・26号 本納駅東口線 ・ 都市計画道路3・4・25号 本納駅西口線 ・ 都市計画道路3・3・2号 新茂原駅東口線 ・ 都市計画道路3・3・3号 新茂原駅西口線

（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

下水道は、衛生的で快適な都市生活を営むため、また河川・湖沼等の公共用水域の水質保全を図るために不可欠な都市基盤施設であり、今後は未整備地区の整備 推進を図るとともに、既存ストックの長寿命化や耐震化、機能強化に向けた適正な管理を推進する。

河川は、都市の安全性及び環境保全、景観形成等多様な機能を有しているが、本区域は平坦な地形の影響や、都市の発展等により土地の保水機能が低下し、台風による大雨やゲリラ豪雨等で市街地の一部に浸水や溢水の被害が生じていること から、流出抑制を含めた総合的な治水対策の整備を推進する。

【下水道】

市街地における下水道の整備については、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。

【河 川】

本区域については、河川の氾濫による家屋の浸水や主要交通網の冠水等、多発する豪雨により、浸水被害に見舞われていることから、洪水による都市機能への被害軽減を図るため、二級河川一宮川水系及び南白亀川水系の河川について、計画的に河川改修や調節池の整備を推進するとともに、適正な管理による流下能力の確保に努める。

さらに、流域における治水対策として、雨水貯留・浸透対策の普及やため池施設の利用等による流出抑制対策、計画的な土地利用と排水施設・調整池等の防災基盤施設の整備を誘導する等、河川と流域の対策を合わせて取り組むことで、治水安全度の確保を図る。

イ 整備水準の目標

【下水道】

経済的・効率的な整備を図るため、人口過密な市街地及び市街地整備の行われる地区を優先的に整備し、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、施設の整備を図る。

【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、現在分流式を採用しているが、当初は合流式を採用していたため、一部合流式が含まれる。川中島処理区のうち、合流区域については既に整備済みであり、現在分流区域の整備を進めている。

汚水及び汚泥処理については、川中島終末処理場において処理を行い、処理施設の整備を図る。

また、公共下水道以外の汚水処理については、農業集落排水への接続や合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、原則吐口毎に排水区を確立し、地形上 102 排水区域に分かれており、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ 河 川

一宮川については、浸水被害の軽減に向け、引き続き第二調節池の整備を図る。鶴枝川、赤目川、阿久川、豊田川、三途川、乗川及び梅田川の河川改修を実施しており、また、赤目川では調節池の整備を実施中であり、今後もこれらを推進する。

ｃ 主要施設の整備目標

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	・ 市単独公共下水道 川中島処理区
河 川	・ 二級河川 一宮川 ・ 二級河川 鶴枝川 ・ 二級河川 赤目川 ・ 二級河川 阿久川 ・ 二級河川 豊田川 ・ 二級河川 三途川 ・ 準用河川 乗川 ・ 準用河川 梅田川

(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。

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 茂原駅前通り地区

商店街の活性化と居住環境の向上を目的として、中心市街地の土地区画整理事業を推進する。

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	茂原駅前通り地区

(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

本区域は、西部及び南部の丘陵・谷津、中央部の市街地とその周辺に位置する田園地域と、多様な地形や土地利用が展開し、豊かな自然とのどかな田園風景を有する良好な居住環境に恵まれている。

また、市街化の進展に合わせ身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点・水や緑に親しむ場等、魅力ある都市環境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、必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・住民が大切に思う農地や樹林地、丘陵緑地の積極的な保全と活用を図る。
- ・どこに住んでいても身近に感じられる総合的な水と緑のネットワークの形成を図る。
- ・住民が自由に集える都市的な公園や広場、施設敷地内空間の整備・充実を図る。
- ・緑地の確保目標水準

身近な自然公園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の面積を 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

自然生態系の保全、地域特性の保全、生活環境の保全、都市形態の保全等の緑地の系統は、以下の方針で配置計画を行う。

- ・西部及び南部の丘陵・谷津、市街地周辺に配置する田園地域の保全を図る。
- ・ヒメハルゼミ発生地、ミヤコタナゴ生息地等の貴重な自然生態系を維持できる環境の保全を図る。
- ・河川の保全と緑地の骨格として、水と緑のネットワークの主軸となるような緑地軸を一宮川水系、南白亀川水系の各河川堤防に配置する。
- ・無秩序な市街化を防止し、また、地域の住民の健全な生活環境を維持するため

に市街地周辺に必要な緑地を配置する。

b レクリエーション系統

多様化するレクリエーションに対応した緑地等の系統は、以下の方針により配置計画を行う。

- ・一宮川、阿久川、豊田川、赤目川の水辺地を利用した広場、都市緑地、緑道を配置する。
- ・既設の河川沿い自転車道路を整備し、水と緑のネットワークを構成する。
- ・広域的なスポーツ・レクリエーション・防災機能を充足することを目的とした長生の森公園の整備を促進する。
- ・茂原公園は総合公園としての一層の充実を図るとともに、街区公園、近隣公園、地区公園を適正に配置する。

c 防災系統

災害の防止、災害時における避難地、あるいは排気ガス、騒音等の緩和、緑地の防災機能に着目した緑地の系統は、以下の方針により配置計画を行う。

- ・農地・森林等については、それが有する保水、遊水力等の災害防止機能が維持されるよう市街地周辺に配置し、無秩序な市街化を抑制する。
- ・河川の堤防補強に資する緑地を配置する。
- ・工業施設周辺には隣接地への災害の防止、緩衝・遮断地帯、避難地を兼ねた緑地を配置する。
- ・災害時における市街地の安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点在市街地内に配置するとともに、安全な避難路の整備によるネットワーク化を図る。

d 景観構成系統

地域の特性を生かした都市づくりを目指し、特に本地区の象徴となる景観の形成に配慮した緑地の系統で、以下の方針により配置計画を行う。

- ・市街地や集落の背後の森林や緑地については、骨格的な緑地を配置する。
- ・丘陵地からの眺望、田園・ねぎ畑の風景、湖沼の風景等は、景観計画に基づき適正な保全に努める。
- ・日本さくらの名所 100 選に選ばれている茂原公園、そして豊田川河川敷の桜並木は、本区域を象徴する景観であり、樹木の適正管理、計画的な植栽により保全する。
- ・神社・寺院の社寺林については、歴史的かつ象徴的な景観要素として、景観条例等により保全に努める。
- ・公共施設については、周囲との調和を図るため緑地を配置する。

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 住区基幹公園

中心市街地、新市街地において、面的整備・開発にあわせ計画的に整備を図る。

イ 都市基幹公園

住民の休息、散策、運動等の利用に供するとともに、文化活動の涵養等に資するため既存の総合公園である茂原公園及び運動公園である富士見公園の一層の充実を図る。

ウ 大規模公園

広域的なスポーツ・レクリエーション・防災機能を充足することを目的として、自然環境と調和した長生の森公園の整備促進を図る。

b 地域制緑地

樹林地や里山、丘陵地等、緑の骨格を形成する緑地は、開発の動向や建物の立地状況を考慮して、風致地区や緑地保全地区等により保全を図る。

④主要な緑地の確保目標

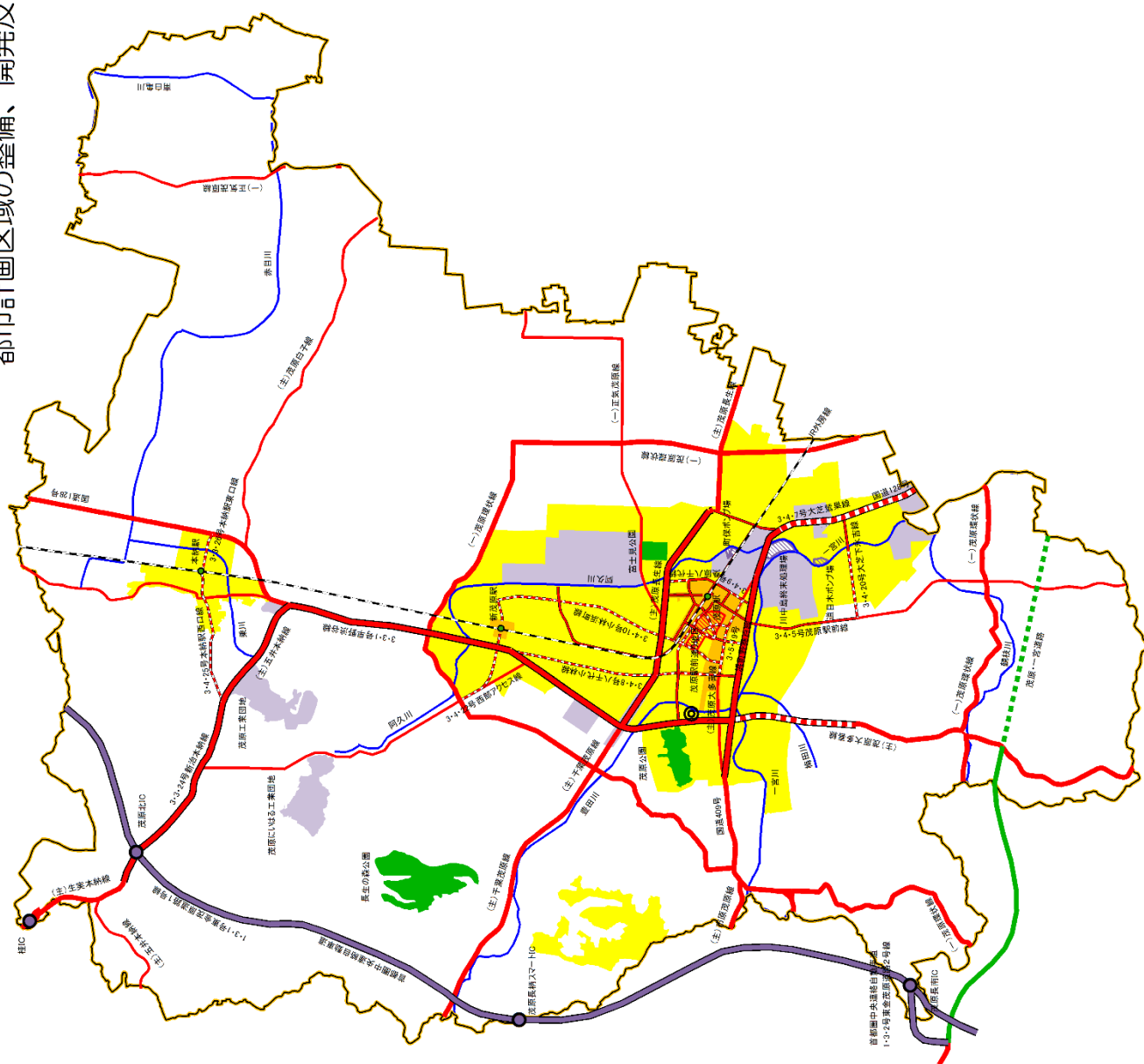
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等
広域公園	長生の森公園

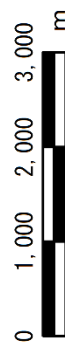
(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

茂原都市計画 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
- 公園
- 土地区画整理事業
- 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
- その他の都市施設
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

茂原都市計画区域



【長南都市計画区域】

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南約 25 k m、茂原市の南西に隣接した位置にあり、茂原市、長柄町、市原市、大多喜町、睦沢町に接している。また、緑豊かな里山を有した比較的起伏のある低山地帯であり、河川沿いには、良質の水田が存在し、点在した農村集落と背後の里山による風景をかたちづけている。

一方で、圏央道や茂原長南インターチェンジが整備され、今後は、茂原・一宮道路（長生グリーンライン）等の幹線道路の整備効果を生かし、豊かな自然と都市が融合した住宅・産業・交流の場を機能した土地の集積を図っていく必要がある。

そのなかで本区域は、豊かな自然環境の中に様々な地域資源が存在し、かねてから自然環境と共生してきた歴史がある。このようなまちの特徴を踏まえつつ、都市的な要素を取り入れたまちづくりの展開を図っていくために、各地域資源を活用して本区域全体が環境と調和・共生するまちづくりが求められる。

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。

●元気で活気のあるまちづくり

高速交通体系の整備により、住民生活をより便利なものとしながら、交流の基盤を整え、大都市にはない魅力を持つ、元気で活気のあるまちづくりを目指す。

●住むことに誇りがもてるまちづくり

本区域の特徴である自然環境や農林業、歴史資源については、環境意識の高まる中で誇れるものであることから、これらの地域資源と調和・共生し、住むことに誇りがもてるまちづくりを目指す。

●豊かな自然と調和したまちづくり

農業集落と一体となった里山の帯状の連なりは、自然と共存しながら続いてきた本区域における生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとしてこれらの維持・保全を図り、豊かな自然と調和したまちづくりを目指す。

2) 地域毎の市街地像

●北部丘陵地域ゾーン（緑と都市の共生ゾーン）

役場等の公共公益施設が立地している長南地区については、中心拠点として利便性の高い市街地の形成を図る。

また、茂原長南インターチェンジ周辺地区については、交通利便性の向上により、商業・業務系土地利用の誘導を図るとともに、インターチェンジの整備効果を確実に受け止め、深刻な人口減少を抑制するため、国道 409 号沿道地区に自然と調和した良好な居住環境の形成を図る。

さらに、高速バスターミナルの整備とパーク＆バス・ライド施設の整備を図り、交通利便性の向上を図る。

●南部丘陵ゾーン（自然を守り・生かすゾーン）

埴生川より南側の地域ならびに県立自然公園の周辺の地域は、都市化の波にさ

らされず、南房総へと続く房総丘陵の貴重な山林地帯の一角を形成している。ここでは、都市的利用を必要最小限とし、自然との共存・親和の重要度がますます増していく今後の生活の中で、住民だけでなく広域住民のリフレッシュの場となるような森を守っていく。

●中央部田園空間軸

一宮川水系である埴生川の東部地域は、埴生川が中央部を東西方向に流れ、その流域に帯状に優良な水田地帯が広がっている。また、その南側及び北側には台地上の山林が壁のように連なり、台地の裾野には農業集落が点在している。これらは一体的に自然と共存しながら続いてきた生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとして維持・保全していく。

一方、一般県道南総一宮線と、茂原駅から南下する町道芝原豊原線が交差する位置にある芝原地区は中心集落が形成されていることから、自動車交通の利便性を生かし、住宅地や沿道サービス施設等の誘導を図り、集落の維持・活性化を図る。

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

公共公益施設の集積している役場周辺地区（長南地区）において、本区域の中心拠点として、都市機能や居住機能の集積、及びパーク&バス・ライドの拠点となる交通拠点機能の整備・充実を図り、生活利便性の高い市街地の形成を図る。

また、国道 409 号沿道地区（千田地区、米満地区、須田地区）において、圏央道の開通による交通利便性の向上に伴い、中心拠点への近接性を生かした良好な居住機能の集積を図る。なお、芝原地区等の集落地については、公共交通による拠点へのアクセス性の向上を図る。

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

茂原長南インターチェンジ周辺地区において、周辺環境に配慮しながら、計画的に流通業務及び工業等の産業系施設等の企業立地を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

土砂災害の恐れのある区域において、開発行為や、建築物の立地等の抑制に努める。新たな開発事業にあたっては、造成・排水技術等で防災基準を満たすとともに、特に住宅地開発については、防火性を確保するために過密な土地利用を防ぎ、ゆとりある密度構成の市街地を形成する。

さらに、近年の局所的な集中豪雨対策を踏まえ、河川の水害防止のため、適切な河川改良を図る。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土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

なお、液状化現象が想定される区域については、液状化対策に努める。

④自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

農地・森林等の自然的土地利用について、都市的土地利用との調整を図りながら、農林業を通じた適正な管理・保全・活用に努める。

また、循環バスや高速バス等の公共交通の充実や利用促進による生活の質の向上を図るとともに、太陽光発電等の新エネルギーの推進により温室効果ガスの削減に努めることで、脱炭素型都市の形成を推進する。

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. 茂原長南インターチェンジ周辺地区

周辺環境との共生を図りながら、物流・流通関連施設や商業施設等の立地を誘導する。

b. 工業地

ア. 長南工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでおり今後は周辺環境と調和した良好

な工業環境の保全・育成を図る。

イ．茂原長南インターチェンジ周辺地区

交通利便性を生かした物流や工業などの新たな産業の計画的な誘導を図る。

c．住宅地

ア．長南地区

一般県道長柄大多喜線を中心とした帯状に形成されている既成市街地は、商業地と周辺環境に配慮した小型店舗、店舗兼併用住宅や低層集合住宅地の形成を図る。

イ．国道 409 号沿道地区（千田地区、米満地区、須田地区）

国道 409 号沿道は、無秩序な開発を防止しながら過疎地域の解消及び地域活性化を目指し、既存の住環境と調和した低層住宅地の形成を図る。

ウ．芝原地区

一般県道南総一宮線と茂原駅から南下する町道芝原豊原線が交差する位置にある芝原地区は中心集落が形成されていることから、自動車交通の利便性を生かし、住宅地や沿道サービス施設及び日常サービス施設等の誘導を図り、集落の維持・活性化を図る。

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

長南地区については、本区域の中心的な市街地であったが、著しい高齢化と少子化の進展及び近隣都市への人口流出により、空き家が増加していることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家の適正管理を行い、良好な居住環境の整備を図る。

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

茂原長南インターチェンジ周辺及び市街地周辺を除く区域は本区域にとって貴重な優良農地があり、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

埴生川、長南川、佐坪川、鶴枝川、小生田川、三途川、沿いの地域については、家屋の床上（下）浸水及び農地への冠水等による災害並びに宅地の背面にある斜面崩壊による倒壊等の災害が予想されるので、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。また新たな開発事業については、造成、排水技術等で、防災基準を確保し防火性も確保するためにゆとりある密度構成の市街地を形成する。

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

良好な自然環境を形成している南部地区は、自然豊かな森林地域の特性を生かし、現況の地形、生態系の保全を図る。

カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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においては、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

広域道路ネットワークとして圏央道と結ばれる茂原・一宮道路（長生グリーンライン）等の整備を推進するとともに、茂原長南インターチェンジの整備効果を的確に生かすためにインター連絡道や主要道路の改良・強化により、広域住民の活用を意識しつつ高速バス路線の導入をめざし、中心部付近における交通拠点としての機能強化を促進する。また、利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を図り、環境に配慮した交通体系の整備を図る。

さらに、地域内については都市計画道路の整備促進や拡充を図るとともに、県道の整備に併せて地域の回遊性を高め、内部交流の充実に向けた主要幹線ネットワークの実現を図る。

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。

- ・広域交通軸やインターチェンジの整備を踏まえた都市交通軸の強化

本区域の北部では、茂原長南インターチェンジやインター連絡道路が整備されるとともに、茂原・一宮道路（長生グリーンライン）等の広域交通軸が計画されている。これらの整備の進展を踏まえ、高速交通体系による「パーク&バス・ライド」を提唱し、広域的な交流・連携が期待されている。このため、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

- ・都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

都市内においては県道のバイパス整備により交通環境の改善が図られるが、今後さらに、これらのバイパスや既存道路網、都市交通軸を生かした体系的道路整備を行い、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。

また、災害時の避難路確保を念頭に置き、道路の分断による集落の孤立を防止し、緊急車両の通行を妨げないような道路整備水準を図る。

- ・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、サイクリングが楽しめる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。

- ・公共交通環境の維持・改善

中央公民館、郷土資料館、運動施設等の公共施設の活用により、人が集まる「まちの核」をつくるとともに、これらの施設を「歩行者や自転車が通りやすい道」により結び、人の流れを確保できるような整備を検討する。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については未整備（令和２年度末現在）であるが、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。

【自動車ターミナル】

公共交通の利用促進に向けて、高速道路の整備効果を十分に生かし、交通拠点施設として圏央道高速バス停留所の整備を目標とする。

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 3・4・2 号国道 409 号線

都市計画道路 3・3・1 号インター連絡線に接続する、町の骨格を形成する道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 1・3・2 号東金茂原線

広域的な都市間の自動車専用道路、また、本区域の中心部の茂原長南インターチェンジから北の茂原市に通じる主要な骨格道路として拡充整備を図る。

- ・都市計画道路 3・4・3 号長南バイパス線

一般県道長柄大多喜線の既成市街地を通過せず、茂原長南インターチェンジから市街地南部及び南部地域とのアクセスを確保する道路として整備を図る。

- ・茂原・一宮道路（長生グリーンライン）

圏央道の整備効果をさらに波及させ、地域連携の向上と地域振興を図る広域幹線道路として整備を促進する。

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

本区域では未浄化の生活排水の排出により、準用河川長南川などの河川、用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっている。また、今後、市街化の進展が予想されることから、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持や、安全で快適な生活環境の確保がより一層求められている。

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】

市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や、雨水排水施設の整備を進める。

【河川】

本区域は二級河川三途川、二級河川鶴枝川、二級河川埴生川、二級河川佐坪川、二級河川小生田川と、準用河川長南川がある。地域の浸水被害を軽減するため、河川改修を行っているが、今後も災害防止の観点から整備を促進する。

二級河川埴生川は、本区域の貴重な自然資源であるため、親水性や景観に配慮した潤いのある整備を図る。

イ．整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設については、「千葉県全区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

污水处理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

また、雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ．河川

一宮川水系各河川は、既に河川改修事業を実施中であり、今後もこれを促進する。

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、豊かな自然環境を有していることから、自然環境や農業環境と共存できる都市開発を行うため保全すべき区域を明確にする。また、県立笠森鶴舞自然公園の周辺は、自然との共存や親和の重要度がますます増していく今後の生活の中で、広域住民のリフレッシュの場となるような森を守っていく。なお、自然環境の豊かさを生かし、生態観察、農業体験、伝統工芸など環境教育の場を充実し、都市と農村部の住民の文化の交流や、地域の活性化を図る。

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

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・「山」、「里・街」、「水」の環境を生かした、個性的な公園の整備拡充を図る。
- ・本地区全体で歴史や自然を学べるネットワーク軸を形成する。

- ・住宅開発予定地において、身近に利用できる公園・緑地の計画的・効率的整備を図る。

【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増加に務める。また、都市公園等は、歩いていける範囲に整備を推進するとともに、植樹面積の増加に努める。概ね20年後の、住民一人当たりの都市公園等の面積の目標は20㎡以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a. 環境保全系統

ア. 自然公園内の緑地

県立笠森鶴舞自然公園内の山林等の自然環境の保全・育成を図る。

イ. 丘陵の斜面緑地

本地域の環境並びに景観を形成する骨格であることから、極力保全を図る。

ウ. 南部丘陵地

豊かな自然環境により、ゲンジボタルの生息地が分布している。貴重な自然資源の保護が急務であることから、この資源を活用した環境教育の充実や、都市住民との交流を図る。

エ. 市街地・集落地内の緑地

良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

b. レクリエーション系統

ア. 地域全体

新規住宅地において、日常生活の中で身近に利用することができる公園は規模等を勘案しながら適正に配置する。また、集落地域においても、各地区の立地条件に応じて各種の公園を配置すると共に、郷土文化や芸術鑑賞等、自ら創作活動に参加する能動的な余暇活動を自然環境のなかで楽しむといった拠点公園を推進していく。施設型の観光から回遊型の観光を目指すことで、自然や歴史等の町固有の資源を活用した観光ネットワークづくりを図る。

イ. 北部（長南）地域

庁南城址が立地する溜池周辺は、桜の花見が行える住民交流の場として位置づける。

ウ. 南部地域

熊野の清水公園では、「日本名水百選」である熊野の清水、棚田、山林などの自然、農村風景が広がっている地域であり、水と花、農をテーマとして自然について考え、学習できる場として位置づける。

また、笠森・野見金公園は、町営キャンプ場などのレクリエーションの場として位置づける。

山内ダム周辺地区については、水面のレクリエーション的活用を図り、自然探索路やキャンプ場、休憩施設、野鳥観察小屋等、自然環境に大きな負荷を与えずに自然環境と接するための最小限の施設整備を検討する。

エ．中央部地域

能満寺古墳公園については、現在前方後円墳の形態を残す山林であることから、植生の保全を基調としつつ、古墳特有の地形眺望を確保し、歴史をテーマとした体験、学習、遊びができる機能として位置づける。

c．防災系統

ア．地域全体

水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林等や、土砂流出を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ．北部地域

開発等に伴い開発区域内の防災調整池整備を図ると同時に、河川自体の改修も図り、防災性の強化に努める。

ウ．市街地

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難地や防災拠点在市街地内で体系的に確保するとともに、安全な避難路の整備によるネットワーク化を図る。

d．景観構成系統

ア．地域全体

本区域の豊かな自然環境については、緑豊かな里山や、水田地帯に親しみのある田園景観、美しい稜線の丘陵景観、歴史的資源が存在することから、地域の個性を有する景観資源として保全を図る。

イ．植生川等

植生川や市街地内の長南川は、潤いのある河川景観、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

e．その他

ア．北部地域

太鼓森周辺及び庁南城址については、緑地と一体となった歴史的・文化的資源として保全・活用を図る。

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

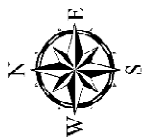
ア．街区公園、近隣公園

中心市街地及び新市街地や、茂原長南インターチェンジ周辺地区においては、

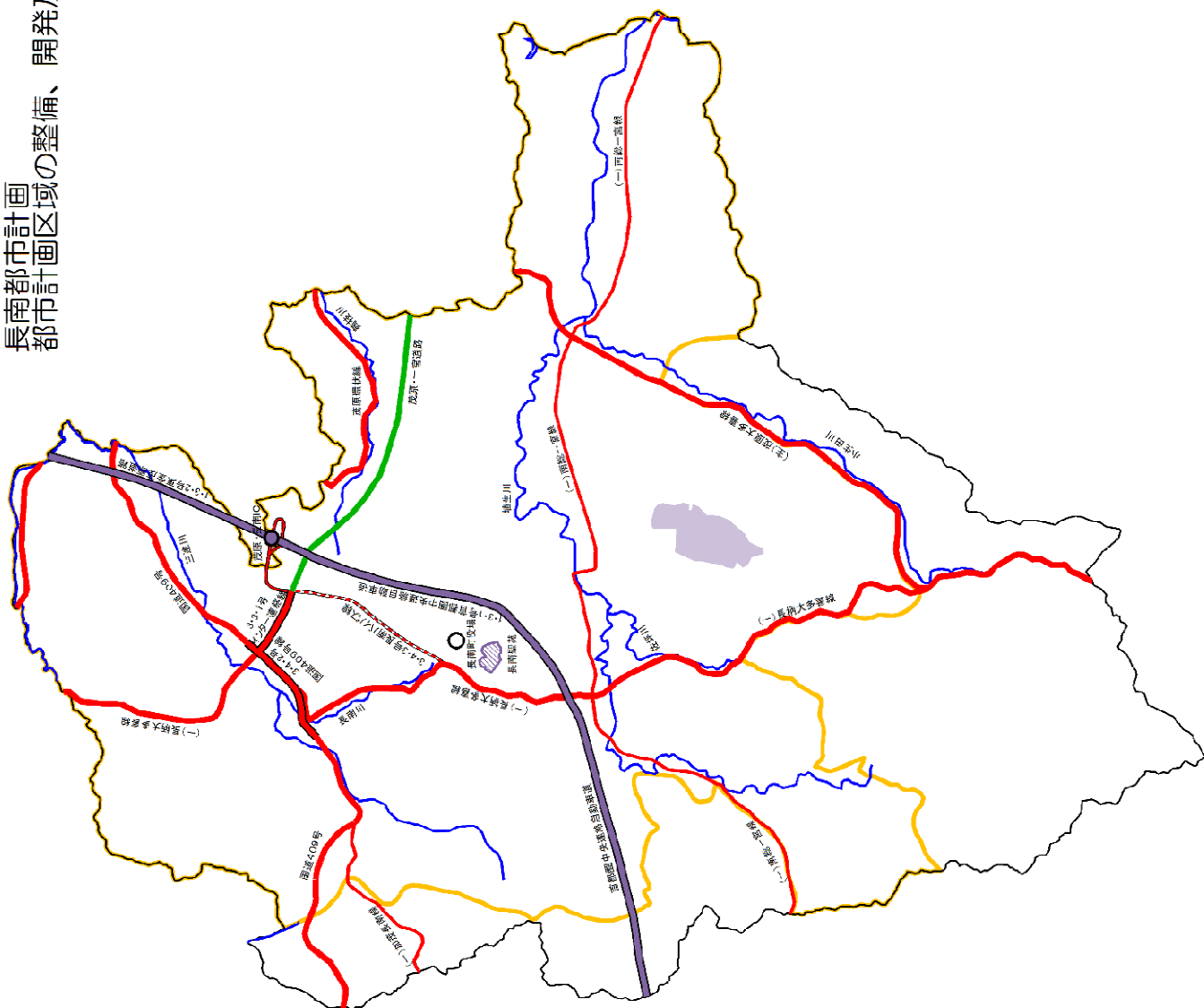
開発の動向に合わせた計画的整備を図る。

b. 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林について積極的な保全を図る。また、本地区全域で民有林の保全を図る。



長南都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 工業地
 - 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
 - 町村役場
 - 都市計画区域境界
 - 行政区境界
 - その他の都市施設
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

長南都市計画区域



【白子都市計画区域】

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、東は九十九里浜に面し、茂原市、大網白里市及び長生村に隣接し、県都である千葉市の南東約 30 k m、成田空港のある成田市の南方約 35 k m、首都東京からは東方約 60 k mに位置している。

本区域は、九十九里浜の長大な砂浜と背後の平坦な田園地域、その中央を流れる南白亀川などの自然環境に恵まれ、首都圏における海洋レクリエーション地、農水産物供給地としての機能を担ってきた。平成 25 年 4 月に圏央道東金～木更津間が開通し、木更津市、成田市、つくば市、さらには東京湾アクアラインを経由して横浜、川崎などの首都圏の中核的業務拠点との時間距離が大幅に短縮され、今後新たな都市機能の立地を図っていく必要がある。このような状況を踏まえ、本区域は、豊かな自然と海洋資源を活用したレクリエーションの場として整備を推進するとともに、交通体系等の形成に併せて物流機能、研究開発機能等の集積を図ることが期待されている。

また、東日本大震災で発生した津波等の被害を教訓に、地域の防災力の向上が求められている。

これらを踏まえて、本区域では、「いきいきと暮らしやすく、訪れたいくなる、白子版コンパクトシティの実現」をまちづくりの目標に掲げ、その実現に向けて取り組む5つのまちづくりのテーマを次のように定める。

【くらし】移住・定住の地として選ばれるまちづくり

住民の生活を支える都市機能を集約した生活拠点の形成や、地域コミュニティ拠点の形成、地域内外・拠点間などきめ細やかな移動手段の確保等を通じて、生活利便性を確保しつつ、自然と農業、住宅が共生し、子ども達のがのびのび成長できるような、移住、定住の地として選ばれるまちづくりをめざす。

【健幸】人も地域コミュニティも健幸でいきいきとしたまちづくり

生涯にわたり心身ともに健康でいきいきと暮らすことができ、地域コミュニティが健全で維持されるまちづくりをめざす。

【交流・経済】来訪者も働く人も住民も笑顔になれる魅力あふれるまちづくり

息づいた生業を次の世代につなぎ、新たな価値を創出するまちづくりを推進し、何度も訪れたいくなるにぎわいと活力に満ちた魅力あるまちづくりをめざす。

【環境・エネルギー】自然と共生した持続可能なまちづくり

天然ガスの持続的利活用や、豊かな水と緑の保全・活用、持続可能な未来につながる気候変動への対応等を通じて、自然と共生した持続可能なまちづくりをめざす。

【安全・安心】強靱で安全な暮らしを実感できるまちづくり

防災体制の強化と防災・減災対策を推進するとともに、誰もが正しくリスクを認識し、安全に安心して過ごせるまちづくりをめざす。

2) 地域毎の市街地像

茂原白子バイパス沿道の白子中学校周辺地区に、日常生活を支える都市機能や来訪者が利用できる施設を集約し、利便性が高く、住民と来訪者との交流が創出される生活・交流拠点を形成するとともに、各地域を結ぶ公共交通等の確保により、車を過度に利用しなくても生活できる環境を形成する。

白子インターチェンジ周辺地区や中里地区については、九十九里海岸、自然公園施設・南白亀川等の環境施設や、テニス等のスポーツを中心とした観光宿泊施設が集中するエリアであり、人々が集う活力のある交流拠点の形成を図る。

茂原白子バイパス沿道は、圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果がもたらされるよう、防災性を向上しつつ、工場や物流施設等の産業の誘致を図り、人口の流入や働く場の確保を目指す。

主要地方道飯岡一宮線沿道地区は、道路整備や用途地域指定による適切な土地利用の誘導により、防災対策を十分に施した良好な住宅地の形成を図る。

また、市街地背後に広がる田園地域は、田園環境の保全、高質化を図る。

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

本区域は、分散した集落と田園により構成されている。その中でも茂原白子バイパス沿道の白子中学校周辺地区には、日常生活を支える都市機能を集約し、利便性が高く、住民同士の交流を促す生活・交流拠点を形成する。

また、白子インターチェンジ周辺地区や中里地区については、交流拠点として、ホテル等の宿泊施設を始めとする観光産業の発展に資する施設を集積を図る。

さらに、これらの拠点にアクセスする道路ネットワークやバス等の公共交通の充実に努めるとともに、高齢化等に対応するため、これらの拠点地区を中心に、公共公益施設等について、安全で安心して利用できるよう、バリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及を図る。

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

茂原白子バイパス沿道は、整備と合わせて沿道に工場や物流施設等の産業の受け皿の創出に向けた取組を推進する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

本区域東部地域は、九十九里海岸に面することから、津波による直接の被害や南白亀川への遡上による二次的な湛水による被害が想定される。よって津波対策として、海岸堤防、海岸保安林、河川堤防、湛水防除施設の整備、九十九里有料道路のかさ上げ等を推進するとともに、津波避難場所や避難路の確保を図る。

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の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

また、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。

なお、防災拠点となる役場等の主要な公共施設については、建築物の耐震化、不燃化を図る。

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

白子町地球温暖化対策実行計画に基づき、公共施設における緑化や温室効果ガス削減等の取組を推進する。またバス等の公共交通の利用を促進するとともに太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や普及に努め、脱炭素型のまちづくりを進める。

河川や海岸線、農地等の良好な自然的資源を保全し、居心地が良く歩きたくなる環境づくりにより人も地域コミュニティも健幸でいきいきしたまちづくりを推進する。

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

茂原白子バイパス沿道の白子中学校周辺地区は、生活・交流拠点として位置付け、日常生活を支える都市機能や来訪者が利用できる施設の集約を図り、利便性が高く、住民や来訪者の交流を促す拠点を形成する。

白子インターチェンジ周辺地区や中里地区は、交流拠点として位置付け、既存の環境施設や観光宿泊施設の集積を生かし、町の特色である観光産業の核となる地域として、アクセス道路の整備や機能強化を図る。

b 住宅地

主要地方道飯岡一宮線沿道地区においては、さまざまな用途の建築物が混在しつつ、住宅が主体となった市街地を構成している。このような状況を踏まえ、従来から当地域に存在する一定の混在を容認しながら、リゾートマンションなどの著しく周辺の住環境に影響を与える新たな土地利用形態での混在進行を制限することにより、主として静穏な住環境の維持を図る。

c 工業・流通業務地

茂原白子バイパス沿道地区においては、整備を見据え沿道に工場や物流施設等の産業の受け皿の確保に向けた取組を推進する。

②土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な拠点地区である茂原白子バイパス沿道の白子中学校周辺地区、白子インターチェンジ周辺地区及び中里地区については、商業機能等の都市機能の集積を図るため、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

用途地域は、将来の都市構造を踏まえ、拠点の形成や土地利用の変化、都市計画道路の整備状況、既存産業の操業環境の確保などを考慮し、適切な見直しに努める。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域全体の既存建築は、おおむね3階以下の低層建築物が大半を占める戸建て住宅地である。こうした既存のまちなみは、田園地域に溶け込む良好な景観と

居住環境を形成していることから、今後とも維持・保全を図る。

また、人口減少、高齢化の進展に伴い、空き地、空き家が増加しつつあることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「白子町空家等の適正管理に関する条例」の施行に基づき、空き家の適正管理を行い、良好な生活環境の保全に努める。

エ．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貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

九十九里海岸、保安林、白子集団施設地区等の重要な緑地が集積している海岸部を積極的に保全し、そこに集まる動植物の生態系の維持を図る。

オ．優良な農地との健全な調和に関する方針

内陸部は農地と平地林、集落による特色ある房総の田園景観が広がり、そこでの農業は観光と並んで本区域の基幹産業とされており、優良な農業生産基盤を保全するのみではなく、集約化、先端技術の導入等により、ゆとりある田園環境、水辺環境と都市的土地利用との共存を図る。

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

南白亀川、内谷川沿いは一帯の集団農地があり、溢水や冠水等による災害の発生の恐れがあるので、当面、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。

ただし、将来の都市構造の実現に向けて市街化を図る必要がある場合には、避難場所や避難路の整備を図り、災害対策の確保に努める。

キ．自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の海岸沿いは、美しい松林と海岸線による優れた自然景観を有する九十九里海岸の県立九十九里自然公園地域であり、この自然環境の保全を図る。

また、これらの本区域の骨格的緑地をつなぐ南白亀川とその河川緑地は水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

本区域の西側の大部分を占める田園地域に残されている平地林は、地域の特色ある田園風景の形成要素で良好な自然環境を形成しており、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

ク．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺や幹線道路沿道等のポテンシャルの高い地域においては、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

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

道路の広域的な交通体系と区域内の骨格道路網体系を一本化し、区域内外を自動車での移動が安全かつ短時間にできるよう道路整備を図る必要がある。

本区域の道路網は、産業、観光、交通上の動脈である東西方向の主要地方道茂原白子線と南北方向の主要地方道飯岡一宮線を軸として、これを補完する県道 2 路線、一級町道 13 路線より構成されている。

幹線道路の大部分は歩道が未整備で、車道幅員も狭小であるため、夏場の観光シーズン時には交通渋滞や観光車両が住宅地内を通過するなど、交通安全上の支障をきたしている。

このようなことから、市街地内での円滑な交通の確保や歩車道の分離、市街地の通過交通の排除を図るとともに、市街地形成を図る上で骨格となり、産業振興に寄与し、観光スポーツ都市にふさわしい道路機能が図られるよう都市計画道路を配置整備する。

上記の方針を踏まえ、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。

- ・都市間及び広域的な地域間の交通流動に対応する幹線道路の整備

主要地方道茂原白子バイパスは、主要地方道生実本納線を通じて千葉方面や、圏央道を通じて広く首都圏との広域的な結びつきを担う道路として位置づけ整備を図る。

主要地方道飯岡一宮線は、九十九里浜沿岸に連なる市街地の骨格となる道路として位置づけ、各市街地間の産業関連交通の処理を行うとともに、九十九里浜における観光拠点を結び、多様な観光資源、集客施設間の回遊性を高める機能を図る。

- ・都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

都市内においては県道のバイパス整備により交通環境改善が図られつつあるが、今後さらに、これらのバイパスや既存道路網、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。

また、津波浸水想定区域を優先に、避難施設に連絡する避難路の確保を図る。

- ・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、居心地が良く歩きたくなる質の高い道づくりを促進する。

イ．整備水準の目標

【道 路】

市街地内の都市計画道路については、約 $0.1 \text{ km} / \text{km}^2$ が整備済み（令和 2 年度末現在）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。

【公共交通（バス等）】

本区域における公共交通カバー率は、約 46%（令和 5 年度）であるが、既存のバス路線を中心に利便性を確保するとともに、同経路におけるサービスの向上や利用圏域の拡大により、本区域における公共交通カバー率 100%を目指す。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【主要幹線道路】

- ・主要地方道茂原白子バイパス（都市計画道路 3・5・2 号古所東西線）

九十九里有料道路から本区域を経て、茂原市、主要地方道生実本納線を通じて千葉方面や、圏央道を通じて広く首都圏との広域的な結びつきを担う道路であり、本区域中心部の東西方向の主要な骨格道路として位置付け、整備を推進する。

- ・都市計画道路 3・4・1 号浜宿幸治線

九十九里海岸を南北に結び、海浜レクリエーションゾーンの一体性を確保するとともに、都市間の地域連携を高める軸として整備を行う。広域的な都市間道路、また、本区域中心部の南北方向の主要な骨格道路として拡充整備を図る。

イ. 鉄道等

【バ ス】

将来的な高齢化の進展で増加が想定される、自家用車移動が困難な住民の移動手段として、需要の高い鉄道駅アクセスについては既存路線バスの活用を軸とした、定時定路線型ネットワークでの利便性向上を図りつつ、日常生活の移動については、少数輸送を前提とした柔軟性の高い交通サービスの導入による、高い自由度を重視した交通ネットワークの形成を図る。

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・5・2号古所東西線

（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

白子町ではテニスコートを保有するホテルが海岸地域に多数存在し夏季には多くの海水浴客を迎え入れ、スポーツを中心としたレジャータウンとしての特徴を有する町である。

その反面、町の発展に相反して生活排水対策の立遅れに起因する町内河川及び排水路等の水質汚濁が目立ち始め、その傾向は海岸地域において顕著であったため公共用水域の水質保全、地域住民の生活環境の改善、公衆衛生の向上確保に努める。

また、白子町は千葉県東部を太平洋に流下する二級河川南白亀川及び内谷川の下流に位置する低平地水田地帯である。

現在、九十九里一帯で生じている地盤沈下や河川流域の開発、通水断面不足など複合原因で、降雨による洪水量が増え、水位等が著しく上昇し湛水被害が生じることより洪水時の排水改良を行い、洪水被害を防止すると共に農地の汎用化・高度利用化に努める。

【下水道】

一般廃棄物処理基本計画に従い海岸沿いの市街地動向に合わせてコミュニティ・プラントで整備を行い、今後は適正な維持管理及び共同化の検討をし、持続可能な事業運営を図る。

また、それ以外の市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。

【河 川】

本区域は二級河川南白亀川とその支流である二級河川内谷川がある。低平地水田地帯のため、内谷川の流下能力が不足し降雨時の湛水等が見られるため環境改善のための治水能力を推進する。また、治水面のみではなく、親水護岸化、河川敷の緑道等整備、植樹・植栽による環境美化等、沿川の環境整備も推進する。

イ．整備水準の目標

【下水道】

白子町の海岸線市街地（約 6.3 km）においてはコミュニティ・プラントが整備済みであることから、これらの適切な維持・管理を行う。

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

コミュニティ・プラント地域の施設については、分流式とし海岸地区を三地区に区分し幸治・中里地区、鷺～古所地区、剃金～浜宿地区を対象として第一、第二、第三クリーンセンターで処理を行う。

また、その他地域の汚水処理については、合併浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ．河川

南白亀川、内谷川は、既に河川改修工事を実施中であり、今後もこれを促進する。

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。

都市施設	名 称 等
河 川	・二級河川南白亀川 ・二級河川内谷川

（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。

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

白子町は、九十九里平野の南部に位置し、町の中央を南白亀川が流れる低位平坦地である。緑被の状況から見ると、農耕地の緑が大半を占め、更に、九十九里の海と南白亀川をはじめとする川によって、緑の平面にメリハリを与える水の軸が形成されている。これらは、本町の自然環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、白子町の緑を考える上では、水との関係が非常に重要であると考えられる。川は農業用水として農地を潤し、海の潮風から生活を守るために立派な松の防風林が形成され、かつ、緑豊かな屋敷林が創出され、現在の緑の資産となっている。白子町の緑は、農地を含め人の手を通して生み出され、継承され、今に至っている緑がほとんどである。

これらの九十九里海岸、南白亀川の水と、農地が広がる田園風景や海岸沿いの黒松林、屋敷林の緑は白子町を代表する水と緑であり、白子町特有の景観を形成している貴重な資源と考えられる。白子町らしさを将来においても伝えていくためには、この水と緑の資源をできるだけ良好な状態で保全していくことが必要である。

このような状況を踏まえ、白子町の緑は、白子町に住む人々の生活に欠くことのできない緑であり、将来においても、生活と密接に関わる水と緑を守り、育て、増やし、次世代へ伝えていくために次のように進める。

- ・白子らしさの基盤を形成する水と緑を保全する。
- ・白子町の緑のランドデザインを際立たせる水と緑の拠点と軸をつくる。
- ・行政と住民が共に身近な花と緑をつくり出す。
- ・住民の元気をひきだし、もりあげる。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (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8.8% (約22ha)	約65.4% (約1,796ha)

・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	76.0	116.7	165.1
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地配置の方針

a 環境保全系統

ア. 緑の骨格を形成

九十九里海岸や南白亀川は、区域の自然的特性であるため、海の軸、川の軸として位置づけ、今後とも積極的な保全・活用を図る。また、区域の魅力を創出できる拠点として、海の軸と市街地・南白亀川の交点に位置する海岸部、区域の中心地として新規の交流機能として中央部及び西側地域の交流・レクリエーションの拠点であるとともに、既存の平地林の集積を活用した保全型を西部に、この 3

つの拠点を設置する。

緑と市街地の境界を明確にしておくために、海岸沿いの市街地に隣接する農地、保安林の保全が特に重要である。

海岸からの風や砂を防ぐため、日常生活上の必要から配置された保安林や屋敷林の必要性は高く、今後ともその保全を図る。

また、既定の自然公園地域、河川区域、地域森林計画対象民有林等と一体となった緑地の保全を図る。

イ．自然的環境の保全・形成

良好な自然環境の形成及び生態系の保全を図る。

ウ．町らしさの演出

文化財等と結びついた緑地、都市、地区等のシンボルとなる緑地の保全・活用を図る。

エ．生活環境の保全

市街地、集落地において修景及び環境改善に資する緑地の保全を図る。

オ．緑のネットワーク

緑の拠点等を有機的にネットワークする緑地を推進する。

ｂ レクリエーション系統

ア．地域全体

町内で、日常生活の中で身近に利用することができる都市公園を誘致距離、規模を勘案し適正に配置する。また、南白亀川沿いに遊歩道を配置する。

イ．公共レクリエーション施設地域

海水浴等で賑わう九十九里海岸は広域的レクリエーションに対応する緑地として保全・活用を図る。また、小中学校の校庭、サイクリングロード、保安林内の遊歩道及び広域的レクリエーション施設が集まっている白子集団施設地区を位置づける。

ウ．民間レクリエーション施設地域

民間テニスコート及びグラウンドを民間レクリエーション施設として位置づける。

エ．歩行者ネットワーク

南白亀川沿いの桜並木を活用し、他の施設等を相互に連絡する歩行系ネットワークを推進する。

ｃ 防災系統

ア．地域全体

住民の安全な避難に資する公園・緑地及び公災害発生要素等と居住空間を緩衝する緑地の整備・充実を図る。

イ．津波災害に対する防災緑地

沿岸部については、津波被害の軽減のため、海岸保安林の整備・保全や、避難性向上に向けた防災の丘の適切な維持管理に努める。

d 景観構成系統

ア．地域全体

雄大な海と松林の九十九里海岸の海浜景観、親しみのある集落（田園）景観、個性的な都市景観は本区域の個性を景観資源として保全を図る。

e その他

ア．自然・文化財等と結びついた地域

南白亀川河口周辺、白子神社周辺及び点在する社寺等の樹木は、緑地と一体となり歴史的・文化的資源として保全・活用を図る。

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

ア．都市公園

都市公園の整備目標については、計画のフレームにおける目標水準に従い、以下のように設定する。

・街区公園

街区公園としての誘致圏域、近隣公園や児童遊園等による機能補完を考慮し、街区公園の整備拡充に努める。

・近隣公園

近隣公園として、南白亀川沿いの旧河川敷を活用し整備検討を図る。ならびに、用途地域に接するテニスコート用地等を活用し整備検討を図る。

・地区公園、総合公園、運動公園

南白亀川沿いの旧河川敷を活用した近隣公園を、長期的には総合公園としての整備を検討する。

・河川沿いのネットワーク（都市緑地）

南白亀川、内谷川等の河川・水路沿いの緑のネットワーク（遊歩道等）については、川の軸形成の貴重な要素であり、河川改修とあわせて整備し、都市緑地として位置づけ整備推進を図る。

イ．公共施設緑地

・児童遊園

町内 22 箇所にある児童遊園は地区青年館や神社等に併設されるオープンスペースで、市街地・市街地外におけるコミュニティレベルの緑の拠点として位置づけ拡充・整備を検討する。

・白子集団施設地区

白子集団施設地区（県施設）については、広く住民全体の利用に資するスポーツ・レクリエーション機能を主体とした施設として位置づける。また、同施設周辺部を含め積極的に緑化を推進し、保安林との一体化を図る。

- ・小中学校

小学校については、地域の拠点とし学校の緑化を図るとともに敷地と一体的なオープンスペースの確保、緑化について積極的な推進を図り、地域の緑の拠点としても位置づける。

- ・その他

町営サッカー場、少年野球場、花の広場等については、既存の公共施設緑地として位置づけ、保全・整備を図る。

ウ．民間施設緑地

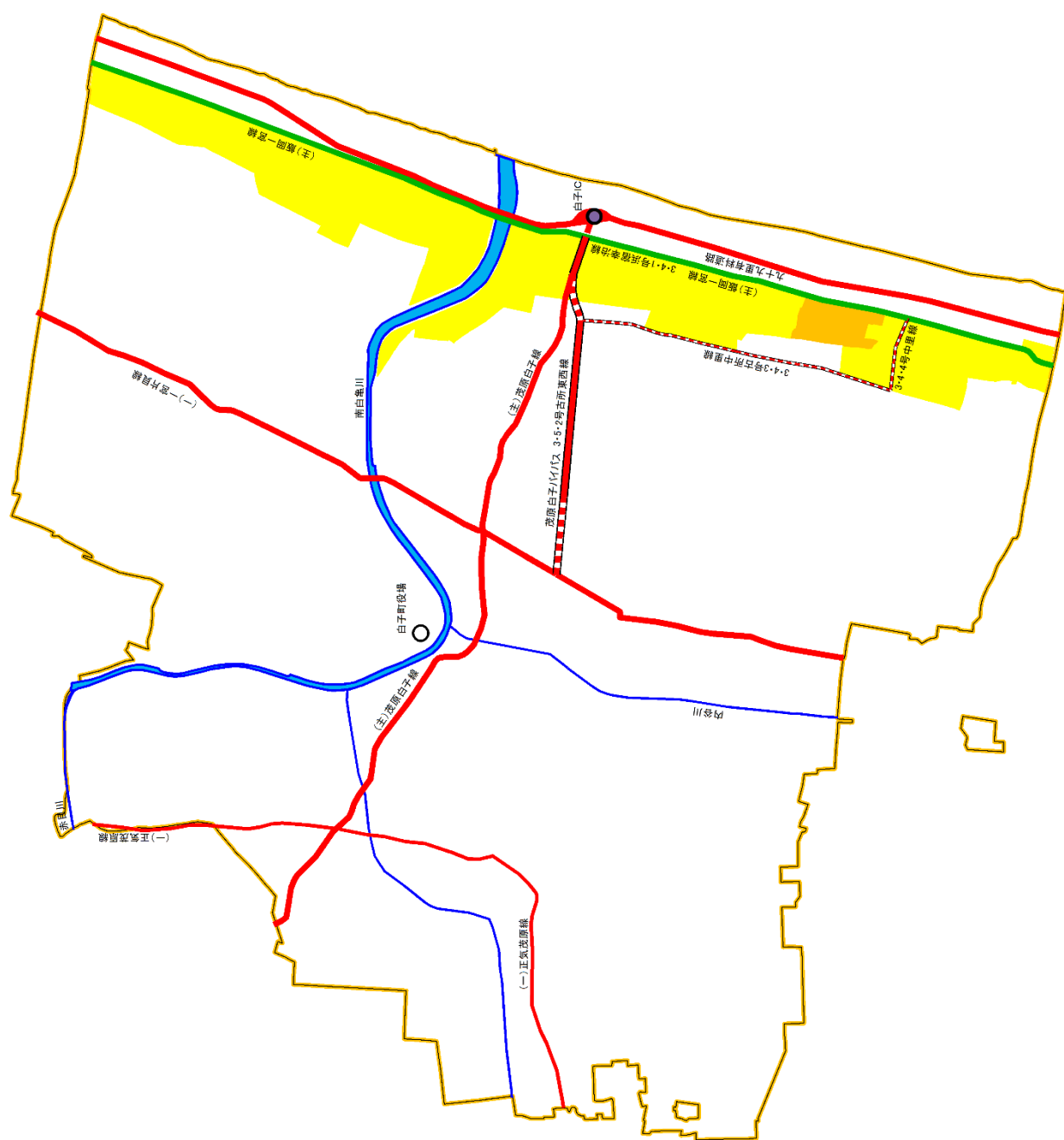
民間施設緑地については、基本的に、既存施設及び既定計画の施設を位置づける。特に、民間テニスコート、グラウンド周辺部に植栽用地を確保するとともに、道路側においても施設用地と一体的な緑化を図るための空間確保について配慮する。

b 地域制緑地

県・町指定文化財のうち、緑に関わる天然記念物（関の羅漢槇、椎の古株、白子神社の樹木群）等について位置づけるとともに、積極的な保全を図る。



白子都市計画 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
- 河川・湖沼
- 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
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

白子都市計画区域



【長生都市計画区域】

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、房総半島の中央部、九十九里海岸の南端に位置し、県都である千葉市から 30 k m、首都東京の東方約 60 k m の距離にあり、県中央部の中核都市である茂原市、そして白子町、睦沢町と一宮町に隣接している。

本区域は、睦沢町と一宮町に接する南の地域を一宮川が流れ太平洋に注いでいる。この一宮川によって形成された沖積平野に位置することから、山や丘陵はなく平坦な地形となっている。また、温暖な気候と肥沃な土地に恵まれていることから農業中心の地域であったが、西部工業団地の整備により、電子部品工業の立地が進み工業化が図られ、国道 128 号沿道には、郊外型店舗の立地が見られる等、産業構造の変化が見られる。

また、圏央道の整備進展の波及効果により、産業振興等における立地ポテンシャルを大きく高めることが期待されることから、農商工の連携促進や、海岸周辺等の観光資源を生かした都市づくりを図っていく必要がある。

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。

●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

今後は人口減少・高齢化の進展や頻発化・激甚化する自然災害に対応できるよう、住宅や医療・福祉・商業等の日常生活に必要な施設を八積駅周辺や国道 128 号沿道等に適切に配置し拠点形成するとともに、かつ各拠点間を公共交通等の交通ネットワークでつなぐことでコンパクトな都市構造への転換を図り、持続可能なまちづくりを目指す。

●多様な産業の受け皿の創出による地域振興

圏央道に接続する広域幹線道路の整備を促進し、各地域との交流・連携や地域産業・地域住民の交流・連携による産業の受け皿づくり・基盤づくりにより、地域の活性化に努める。

また、農商工の連携により地域の産業や観光の活性化を図り、地域の賑わい・活性化に資するため、広域的な周遊・滞在型の観光・レクリエーション地域の形成を図ることにより、魅力ある就業環境の形成と観光資源の活用の実現を目指す。

●頻発化・激甚化する自然災害への対応

建築物の耐震化の促進や流域治水対策等の推進を図るとともに、津波及び洪水浸水想定区域や避難施設への避難経路の住民への周知活動を継続する等、ハード対策とソフト対策を組み合わせた災害に強いまちづくりに努める。

併せて土地利用の規制・誘導や液状化被害のおそれがある箇所については、必要に応じ、対策の検討等により、災害リスクの軽減を図る。

●自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

自然環境保全やカーボンニュートラルの実現に資するため、田園地帯や、海岸等の保全・活用と、農村環境と調和した都市機能や景観形成とともに、豊富な自然や水辺の環境、多彩な歴史と伝統文化等の資源を生かした、質の高い生活環境の形成を目指す。

2) 地域毎の市街地像

八積地区は、長生村の玄関口となる八積駅周辺地区において、長生村の「顔」にふさわしい街並みづくりと行政サービス・生活利便施設の集積・強化により、生活利便性の高い拠点づくりを図る。

また、国道 128 号沿道地区において商業・サービス関連施設、業務関連施設の立地を誘導し、生活利便性の強化・維持や就業の場の確保を図るとともに、周辺市街地との調和に配慮した環境づくりを目指す。

なお、区域西部の西部工業団地等の工業地においては、操業の維持・向上と就業の場の確保を目指す。

高根地区は、尼ヶ台総合公園に隣接する地区を、生活の利便性や快適さの向上に資する地区として土地利用誘導を図ることにより、公園空間とその周辺において、地域の賑わいと交流活動に資する拠点づくりを図る。

一松地区は、海岸や温泉といった観光資源や温暖な気候に恵まれた自然環境を生かした、四季を通じて来訪者を迎える、観光交流拠点の形成を図る。

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

八積駅周辺を本区域の中心拠点とし、行政サービス・生活利便施設の集積・強化を図るとともに、医療・社会福祉・商業施設が集積する国道 128 号沿道（八積地区南部）を地域生活拠点として生活利便性の維持・強化を図る。

また、各小学校を中心とした区域をコミュニティ拠点として、賑わいの創出を図るとともに、一松地区に観光交流拠点を位置付け、観光・レクリエーション施設を始めとする観光産業の発展に資する施設の集積・維持を図る。さらに、尼ヶ台総合公園を交流創出拠点と位置付け、地域に活気や賑わいを創出する。一方、西部工業団地を工業団地と位置付け、操業の維持・向上と職住近接の維持を図る。

これらの拠点を結ぶ道路ネットワーク、公共交通やその他移動手段によりネットワークの拡充を図る。さらに、首都圏や隣接市町との広域連携を強化するため、J R 外房線、国道 128 号、九十九里有料道路、幹線道路など広域交通ネットワークの強化・維持を図る。

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

国道 128 号・主要地方道茂原夷隅線沿道は、圏央道と接続する茂原・一宮道路（長生グリーンライン）の開通により交通の利便性が高まることから、既存商業・工業施設の維持及び更なる集積を図る。

また、西部工業団地の適正な土地の利活用推進、幅広い業種の施設誘致等で、就業場所の確保と地域活力の創出を目指す。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

本区域は九十九里浜の南端に位置し、区域の 1/3 以上が津波浸水想定区域になっていること、また、一宮川や内谷川の溢水や内水氾濫による浸水被害の発生を踏まえ、海岸保全施設の整備や一宮川水系流域治水プロジェクトによる河川整備、

及び流域治水対策による土地利用抑制と雨水貯留浸透対策等を推進し、災害に強い都市基盤・居住環境づくりを行う。

あわせて、津波避難施設の維持・整備や避難路の維持管理等、避難しやすい環境づくりと住民の防災意識の向上や自主避難体制の確立・維持等により地域防災力の向上を目指す。

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

本区域には、内陸部の市街地周辺に優良な農地や樹林地等が広がっており、自然豊かな景観の形成や防災・減災対策、カーボンニュートラルの取組に資するため、これら良好な自然環境の保全に努める。

また、市街地での生活利便性が高い暮らしや本区域の特色であるこれらの自然環境に恵まれた暮らし等、世代、ライフスタイル、住民の価値観やライフステージの変化に合わせた暮らし方ができるよう、居住環境を確保・維持する。

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

国道 128 号沿道地区（八積地区南部）、八積駅周辺地区については既存の住環境に配慮しつつ、商業・業務・サービス等の生活利便施設の集積・強化を図る。

b 工業地

西部工業団地を工業・流通業の拠点とし、既に工業集積の進んでいる国道 128 号及び県道茂原夷隅線の南側地区については、今後も効率的な産業活動が行える地区の形成・維持を図る。

c 住宅地

既に市街地を形成している一松地区、八積駅周辺地区及び国道 128 号沿道地区（八積地区南部）を中心に、住民のライフスタイルや居住ニーズに応じた住環境の確保・維持に努める。特に八積駅周辺地区及び国道 128 号沿道地区（八積地区南部）においては、商業・業務・サービス等生活利便施設の集積・強化により、生活利便性の高い良好な住環境の形成を図り、居住を誘導する。

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

長期間管理されていない空家・空地による景観の悪化や治安の悪化等を防ぐため、空家・空地箇所の把握及び所有者への適正管理を促進し、居住環境の保全を図る。さらに、空家バンク等を通じて、移住定住の促進に資する。

また、工業施設の立地が進んでいる国道 128 号沿道地区（八積地区南部）については、周辺市街地や生産環境との調和を図りつつ、居住環境の保全を図る。

イ 都市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的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、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

内陸部の市街地を除く区域の一団性を持つ農地は、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

一宮川、内谷川沿いに一帯の集団農地があり、溢水や冠水等による災害の発生の恐れがあるため、当面、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。なお、一宮川沿いは、広範囲にわたって特定都市河川流域に指定されていることから、農地以外を市街化する場合にあっては、雨水浸透阻害行為に対して雨水貯留浸透施設の設置義務の周知・徹底を図る。

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

良好な自然環境を形成している樹林地は、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

松林と美しい海岸線による優れた自然景観を有する一松海岸の県立九十九里自然公園区域の保全を図る。また、本区域の骨格的緑地をつなぐ内谷川とその河川緑地は水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

さらに、尼ヶ台総合公園等の既存公園や鵜沼堰等の沼・湿地の緑地空間と、本区域内に点在する水路・堰等の水辺とを連携させ、水と緑のネットワークの形成・保全に努める。

カ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

西部工業団地内や国道 128 号沿線の工業系用途地域内を中心に、産業系の土地利用について適切な誘導・維持を図る。

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

広域道路ネットワークとして茂原・一宮道路（長生グリーンライン）等の整備を推進する。

また、鉄道交通の利便性の向上等、公共交通ネットワークの拡充を図るとともに、環境に配慮したアクセシビリティに優れた交通体系の整備を図る。

さらに、本区域内についても都市計画道路の整備促進や拡充を図るとともに、国県道の整備と合わせて区域の回遊性を高め、内部交流の充実を図る主要幹線ネットワークの実現を図る。

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。

- ・広域交通軸やインターチェンジの整備を踏まえた都市交通軸の強化

隣接する睦沢町に茂原・一宮道路（長生グリーンライン）・（仮称）睦沢インターチェンジの広域交通軸が整備・計画されている。これらの整備に合わせ本区域へのアクセスルートとなる茂原環状線の延伸整備促進を図る。また、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

- ・都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

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、拠点や都市全体の一体性を高め交通環境の向上を図る。

また、交通結節点としての八積駅は今後の市街化の進展に対応して、機能の充実と利便性の向上を図る必要があり、総合的なまちづくりの観点から整備・拡充を目指す。

- ・歩行者に優しく、憩いの空間、ウォーカブルな都市づくりに資する道づくり

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。さらに、拠点内においては、歩道等の整備により徒歩環境を向上させることで、歩いて暮らせる都市の実現に資する。

- ・公共交通環境の維持・改善

今後の市街化や高齢化の進展により、公共交通需要がさらに高まるものと予想されるため、ＪＲ外房線やバス交通の維持・輸送力増強及び道路整備と合わせたバスルートの再構築等を要請していく。

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、必要に応じて見直しを行う。

イ 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、未整備であるが、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情や社会経済状況を踏まえて、計画内容を検証しながら、効率的に整備を進める

【鉄 道、バス等】

八積駅南北をつなぐ自由通路等の整備や、利用者のニーズに基づき、列車運行ダイヤの充実等を要請することにより、鉄道交通の利便性の向上を図る。

また、歩いて暮らせるまちの実現や交通結節機能の強化を図るため、茂原駅を発着する路線バスの路線維持に努める。

【駅前広場】

利用者の利便性に資する八積駅北口駅前広場整備を行う。また、整備に併せて市街地整備を行い、おおむね 20 年後には、良好な市街地を形成することを目標とする。

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 3・4・3 号入山津南中瀬線

広域的な都市間道路であり、また、本区域海岸部の南北方向の主要な骨格道路として、利用者ニーズや社会経済状況を踏まえて計画を検証し、整備を図る。

また、九十九里海岸地域の広域交通の円滑化を図るとともに、本区域海岸部の市街地の骨格道路として配置する。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・2 号東部台城之内線

都市の骨格を構成する都市交通軸として、また、八積駅周辺地区及び一松地区の市街地を連携する道路として配置し、利用者ニーズや社会経済状況を踏まえて計画を検証し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・3・1 号八積駅北口線

八積駅北口及び周辺市街地の骨格を形成する道路として配置し、交通利便性及び居住環境の向上に資するため、整備を図る。なお、北口に八積駅北口駅前広場を設ける。

イ 鉄 道

八積駅の利便性向上のため、南北をつなぐ自由通路を設ける。

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
道 路	・ 駅周辺の交通機能の向上： 都市計画道路3・3・1号八積駅北口線
鉄 道	・ 八積駅自由通路整備事業

(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

本区域では未浄化の生活排水の排出により、一宮川、内谷川及び用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっており、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、本区域では、大雨により河川の溢水・内水被害の発生が見られることから、降雨時の雨水流出を抑制するため、林地や農地の保全とともに、一宮川水系流域治水プロジェクトをはじめ、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、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設等の整備と維持を図る。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な汚水処理施設等の整備と維持を図る。

【河 川】

- ・本区域は二級河川の一宮川と内谷川がある。一宮川は、災害の防止のため、流域治水対策が進められており、今後も災害防止の観点から河川整備等対策を促

進する。

- ・内谷川は、改修等により衛生性や安全性を確保するとともに、本区域の貴重な自然資源であることから、親水性や景観に配慮し潤いのある整備を図る。

イ 整備水準の目標

【下水道】

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。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川整備計画等に定められた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、一松地区、八積駅周辺地区、国道 128 号沿道地区、工業団地地区等を対象として整備を進め、長生浄化センターで処理を行う。また、長生浄化センターは人口の定着化、処理区域の面整備の進捗に合わせて段階的整備を図る。

また、公共下水道以外の污水处理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備や排水機能の改善を図る。

イ 河 川

一宮川は、一宮川水系流域治水プロジェクトに基づき整備等を実施中であり、今後もこれを促進する。

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。

都市施設	名 称 等
下水道	・長生村公共下水道 既存市街地内の管渠の建設
河 川	二級河川一宮川

(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活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また、持続可能な都市運営の視点に立ち、必要となるその他の施設について、環境への負荷低減に配慮しつつ、維持・管理を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア ごみ焼却場

「資源循環型社会」を形成するため、ごみの排出抑制、資源化・再利用の徹底を図るとともに、ごみ処理を適正に行うため、ごみ処理施設の適正な維持・管理に努める。

イ 汚物処理場

公衆衛生を強化し、快適で安全安心な住民生活の確保のため、し尿処理施設の維持管理に努める。

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、九十九里浜の南端に位置し、『槇の緑と実りの大地』が特徴の地域であり、南側に一宮川が流れ、山はなく平坦な地形の田園地帯である。これらは、本区域の自然環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、身近な憩いの場や地域資源を交流拠点・水や緑に親しむ場等、ライフスタイルの多様化に伴い魅力ある都市環境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の確保を次のように進める。

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・沼地の景観保全と親水空間としての活用を図る。
- ・都市を回遊し、潤いと憩いを与える水と緑のネットワーク軸を形成する。
- ・身近に利用できる公園・緑地の計画的・効率的整備を図る。

・緑地の確保目標水準

「みどりに囲まれて美しい景観のまち」を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間に積極的な緑化を行うとともに、新規開発の住宅地においては、緑化のためのゆとりある空間を確保することとする。

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

ア 九十九里海岸沿岸

近年、本区域の海岸線については潮流の変化や自然災害等により浸食が続いて

いるため、県と連携しながら浸食防止に努めていく。県立九十九里自然公園内の松林は保安林として保全・育成を図る。

イ 内谷川沿いの河川緑地

良好な景観や環境管理の体制を確立し、周辺住民との協働による美しい水辺環境の創出を図る。

ウ 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

エ 工業地周辺

市街地内の大規模な工業施設周辺においては、既存集落や住宅地の環境保全を図るため緩衝機能として、既存樹林・緑地等の保全、緑化に努める。

ｂ レクリエーション系統

ア 地域全体

児童から高齢者まで幅広い世代の人々が、スポーツ・レクリエーションを楽しみ、健康の維持・増進ができるよう、緑地をはじめとした自然豊かな環境を維持する。

イ 内陸部

尼ヶ台総合公園（特定地区公園）を、交流創出拠点とし、多様な人々が余暇活動を通じて交流しながら、健康維持・増進や本区域ならではの自然環境に触れあえるよう、緑地をはじめとする自然豊かな環境を維持する。

ウ 海浜部一帯

本区域の貴重な観光資源である一松海岸を、観光交流拠点と位置付け、海岸線の浸食防止事業やごみ収集等により良好な環境を保つとともに、多くの人が水とのふれあいや松林といった海浜部ならではの自然を楽しめる環境づくりに努める。

ｃ 防災系統

ア 地域全体

住民の安全な避難に資する村内 2 箇所にある公園機能を有した築山及び災害発生要素等と居住空間を緩衝する緑地を沿岸部に位置付ける。また、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ 市街地

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点を市街地内に体系的に確保するとともに安全な避難路の整備・維持によりネットワーク化を図る。

ｄ 景観構成系統

ア 地域全体

雄大な海と松林の九十九里海岸の海浜景観、親しみのある田園景観を本区域の

景観資源として保全を図る。

イ 内谷川等

内谷川や市街地内の水路・沼地は潤いのある水辺景観として、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

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 街区公園

新市街地における面的整備・開発に合わせ計画的整備を図る。

また、旧市街地や集落地内においても必要に応じて計画的整備を図る。

イ 地区公園

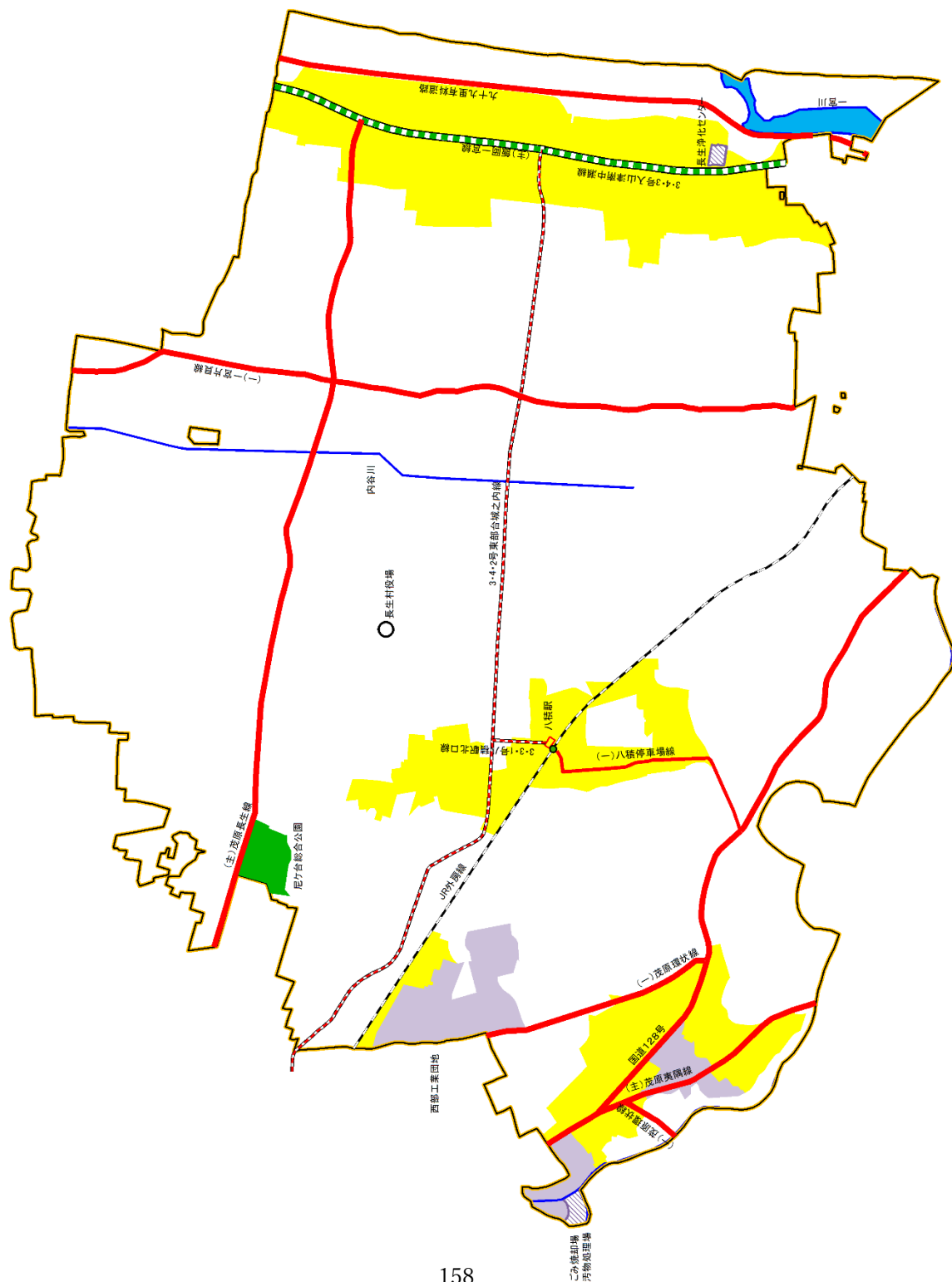
既存の地区公園である尼ヶ台総合公園（特定地区公園）の施設の充実・維持に努める。

b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林については、積極的な保全を図る。

また、本地区の景観を成す田園風景を、住民の共有財産として保全を図っていく。

長生都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 工業地
- 公園
- 河川・湖沼
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区界
- その他の都市施設
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

長生都市計画区域



【一宮都市計画区域】

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、九十九里海岸の最南端に位置し、県都である千葉市から約 35 k m、首都東京から約 70 k mに位置している。また、本区域は睦沢町、いすみ市、長生村に隣接し、東は九十九里浜に面している。

本区域は、東側が農地や市街地の広がる平坦地、西側はなだらかな丘陵地になっており、北側を西から東に一宮川が流れている。また、一宮海岸をはじめとする、恵まれた自然環境と温暖な気候条件を背景として、古くから首都圏近郊の保養地として発達し、近年は東京 2020 オリンピック競技大会でのサーフィン協議の開催地として知名度が上昇し多くのサーファーや海水浴客を集めている。また、現在は都心への通勤圏が広がったことなどから、首都圏のベッドタウンとして定住人口が増加した。

本区域は、時代のニーズに対応した通年型のリゾートレクリエーションの場として整備を推進するとともに、新たな産業の振興と既存産業の一層の発展を目指して活性化を促していくことを目標とする。

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。

●豊かな地域資源（自然的歴史的資源等）を生かした活力ある都市づくり

- ・里山や農地・海浜の価値を環境資源として積極的に捉えるとともに、ブランド力を持つ農産物や歴史的資源、観光資源等の価値を捉え付加価値を高め、商業との連携や観光の振興に繋げることで、就業機会の確保や交流人口の増加を図るとともに、交通利便性の向上を生かした地域の振興・活性化に資する施設等の誘導による活力ある都市の形成を目指す。

●子育てと、女性・高齢者の就業・参画がしやすく、生活利便で暮らしやすい都市づくり

- ・地域の中心的地域について、既存の商業地の再生等による歩きやすい環境づくりにより、高齢者や子育て世代にも暮らしやすい都市の形成を目指すとともに、女性や高齢者が働きやすく社会活動等に参画しやすい環境の形成を目指す。

●豊かな自然と調和した良好で快適な都市環境・景観づくり

- ・緑豊かな丘陵部及び海浜部の自然と調和した良好で快適な質の高い市街地環境・リゾート空間・都市景観の形成、及び農地の保全等により、無秩序な宅地化を抑制し、良好な集落環境の保全を目指す。

●安全・安心していつまでも暮らし続けられる都市づくり

- ・避難拠点や避難経路を整備するとともに、自主防災組織等の充実を図り、地震・火災・津波・集中豪雨等の災害に対する自助・共助の取組強化や防災関係機関等の公助が一体となった都市防災力の向上を目指す。

●住民等との協働による個性的で魅力的な文化のいきづく都市づくり

- ・住民等と行政が協働で、古くからの歴史文化や学びの文化等の多様な文化を生かしたまちづくりや景観づくりを推進することにより、良好な都市環境や個性的で魅力的な景観の形成を目指す。

2) 地域毎の市街地像

多様な機能が集積する国道 128 号沿道から上総一ノ宮駅及び役場周辺に至る地

区について、都市の賑わい拠点として位置付け、多くの人々が集まり交流し賑わう場として、商業・業務施設や公共施設、福祉施設の集積を図る。

コミュニティ施設等が比較的集中する東浪見駅周辺地区について、地域交流拠点として位置付け、周辺地域住民の生活の拠点、交流する場として形成を図る。

また、計画的に整備された住宅地を中心に、戸建住宅を主体とした良好な住宅地が形成されており、生活道路や污水处理施設の整備と良好なまち並みの維持・形成等により快適で閑静な居住環境の保全を図る。

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

近年では、少子・高齢化の進展に伴い、生産年齢人口の減少による農地、山林や自然環境の荒廃の進展や、商業の低迷による上総一ノ宮駅周辺の中心市街地の空洞化、東浪見駅周辺の日常サービス施設の減少が進んでいる。

その一方で、海岸地域は、一宮海岸に訪れる観光客に対するホテル、飲食店などの施設が増加している。

このような問題に対応するため、上総一ノ宮駅周辺の市街地及び東浪見駅周辺の集落地に公共公益施設等が集約した都市の低炭素化に資するコンパクトな集約型都市構造の形成を目指す。

また、主要地方道飯岡一宮線沿道において新たに形成されつつあるリゾート地について、一宮海岸広場から臨海運動公園周辺にかけての区域を中心として、その健全な育成に努める。

さらに、これらの地区の周辺地域において、本区域の基幹産業である農業と豊かな自然と調和したゆとりある生活の実現を目指す。

本区域全体として、駅周辺地区とリゾート地及び一定のまとまりのある既存集落等各々が持つ機能や魅力を住民が共有することのできるよう、それらを連携させる鉄道駅を起点とする道路・交通ネットワークが形成された多核連携型の集約型都市構造を目指す。

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

市街地の骨格を構成する国道 128 号や上総一ノ宮駅周辺は、交通結節点として商業業務機能や公共サービス機能等の都市機能が集積する場所、住民や来訪者が集う場所、神社や史跡等の歴史的資源のまとまった場所等であり、拠点性を生かした商業・業務機能の充実を図る。

さらに、地区の利便性の向上を図るため、広域幹線道路となる茂原・一宮道路（長生グリーンライン）の整備を促進する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

防災拠点となる役場や避難所となる学校等の主な公共公益施設については、建物の耐震性の確保を図るとともに、災害後の救急・復旧活動の拠点としても機能させるため、適切な備蓄体制・備蓄倉庫の整備、災害時の資機材・震災対策用貯水施設・情報通信施設等の配備を行い機能の充実を図る。

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の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

また、地震時の津波対策として、海岸保安林や河川堤防の整備を図る。併せて、防災拠点や津波避難場所に安全に避難できるようにするため、避難路となる幹線道路の整備・充実とネットワーク化及び避難誘導標識の設置等に努めるとともに、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ことにより安全性の高い都市構造の形成を目指す。

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。

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

集約型都市構造への転換や公共交通のサービス水準や利便性の向上により、過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への利用促進を図るとともに、都市の低炭素化を進めるために再生可能エネルギーの活用等による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 業務地

ア．役場周辺地区（一宮地区）

役場施設を中心に、情報サービス機能や防災機能を強化するとともに、福祉施設を計画的に配置し、公共公益施設が集積する土地利用を図る。

イ．東浪見駅周辺地区

周辺の生活拠点、交流拠点として、コミュニティ施設等の充実を図る。

b 商業地

ア．上総一ノ宮駅周辺地区

駅東口の整備にあわせ、沿道商業地を配置し、鉄道以東の市街地の利便性の向上を図る。

イ．国道 128 号沿道地区

既存市街地を沿道市街地として位置づけ、日常サービス型商業の高度化を図る。

c 住宅地

ア．一宮地区

最も人口が集中している地区であるが、郊外の住宅地としては概ね良好な人口密度状況であるので、この密度を保ちながら区画道路などの基盤整備を進め、より良好な居住環境を図る。

イ．下村地区

駅、商業地、公益サービス地に隣接する利便性の高い住宅地であり、戸建て住宅のほか、低層集合住宅も含む中密度一般住宅地の形成を図る。

ウ．宮原地区

河川改修に伴って、親水空間のある新しいタイプの良好な住宅地の整備を図る。

エ．本給地区

教育施設や自然に囲まれ、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を有する中密度専用住宅地として配置する。

②土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な拠点地区である上総一ノ宮駅西口地区は、商業・業務機能を始めとする諸機能の集積を図るため、都市施設の整備充実を図り土地の高度利用に努める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地内における幹線道路・生活道路について、狭あい道路の解消やバリアフリー化の推進等により、安全で快適な居住環境の形成を図る。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に基づき、空き家の適正管理を行う。

ウ．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的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

西部丘陵部の樹林地、特に洞庭湖周辺及び加納藩城址周辺の緑地等については本区域の貴重な風致を呈する地区として保全を図る。

エ．優良な農地との健全な調和に関する方針

東浪見地域の市街地・新地地域の海岸部を除く区域の一団性を持つ農地は、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保全を図る。

オ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

一宮川沿いの一帯については、溢水や冠水、津波等による災害の発生の恐れがあるので、当面、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。

急傾斜地等、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。

カ．自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している西部丘陵部の森林緑地は、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

松林と美しい海岸線による優れた自然景観を有する一宮海岸の県立九十九里自然公園区域の保全を図る。また、これらの本区域の骨格的緑地をつなぐ一宮川とその河川緑地はハゼや水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

キ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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においては、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

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

広域道路ネットワークとして圏央道に接続する茂原一宮道路等の整備を推進する。

また、観光地に集中する自動車の渋滞や排気ガスなどによる環境への影響を低減し、モーダルシフトを進めるために、鉄道の利用利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を図り、環境に配慮したアクセシビリティに優れた交通体系の整備を図る。

また、都市計画道路の整備促進や拡充を図るとともに、国県道の整備と合わせて地域の回遊性を高め、内部交流の充実を図る主要幹線ネットワークの実現を図る。

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。

・広域交通軸の整備を踏まえた都市交通軸の強化

本区域の北西部では、圏央道・茂原長南インターチェンジ、茂原一宮道路などの広域交通軸が整備・計画されており、これらの整備の進展を踏まえ、千葉・茂原等の周辺核都市をはじめ、首都圏を含む広域的な交流・連携が期待されている。このため、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

・都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

都市内においては既存道路網、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。

また、交通結節点としての上総一ノ宮駅は地域の拠点として、ターミナル機能の充実と利便性の向上を図る必要があり、総合的なまちづくりの観点から整備が必要である。

なお、津波からの避難路として東西方向の幹線道路・補助幹線道路の整備を図る。

・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。

・公共交通環境の維持・改善

今後の市街化や高齢化の進展により、公共交通需要がさらに高まるものと予想されるため、J R外房線やバス交通の維持・輸送力増強を要請することに併せて、デマンド交通の拡充を図る。

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、必要な見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、約 0.3 k m / k m²（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。

【鉄 道】

J R 外房線の上総一ノ宮駅から東浪見駅に至る区間について、複線化事業の促進により交通環境の改善に努める。

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 3・5・7 号国道 128 号線

広域的な都市間道路、また、本区域中心部の南北方向の主要な骨格道路として拡幅整備を図る。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・4 号南総一宮海岸線

都市間の連絡道路として、また、茂原・一宮道路と国道 128 号を結ぶ主要な道路として拡充整備を図る。

- ・都市計画道路 3・4・5 号宮原海岸線

都市間の連絡道路として、また、東西の都市軸として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・4・2 号一宮駅西口線、都市計画道路 3・3・1 号一宮駅東口線総一ノ宮駅東・西口及び周辺市街地の骨格を形成する道路として配置し、整備を図る。

イ. 鉄 道

J R 外房線の上総一ノ宮駅から東浪見駅に至る区間については、複線化に努める。

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。

（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。

主要な施設	名称等
道 路	・都市計画道路3・4・4号南総一宮海岸線

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

本区域では未浄化の生活排水の排出により、二級河川一宮川などの河川等公共用水域の汚濁が懸念される。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より一層求められている。

このような状況を踏まえ、公共用水域の水質保全、生活環境の改善について努力するとともに、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についても検討する。

【下水道】

- ・市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や雨水排水施設の整備を進める。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な污水处理施設等の整備と維持を図る。

【河 川】

- ・本区域は二級河川の一宮川と準用河川の南川尻川がある。二級河川一宮川は豪雨時に氾濫し、地域に浸水被害が発生しており、被害を軽減するため河川改修を行っているが、今後も災害防止の観点から整備を促進する。
- ・準用河川南川尻川は周辺区域の貴重な水資源であるため、土地改良区の事業として整備に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

- ・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。

【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

污水处理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の公共下水道施設や排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ. 河 川

二級河川一宮川は既に千葉県にて河川改修事業を実施中であり、今後もこれを促進する。

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

本区域の東側は一宮海岸、西側は自然の緑地が残る丘陵地となっている。また、中央部は市街地と田園が広がっている。このように本区域は変化に富んだ緑に覆われており、公園緑地の確保においても、十分なポテンシャルを持っていると考えられる。

そのため、これらの貴重な自然を生かした都市環境の整備が必要である。

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の確保を次のように進める。

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・「海」、「丘陵」の環境を生かした緑の保全を図る。
- ・身近に利用できる住区基幹公園の整備拡充を図る。

・緑地の確保目標水準

公園や緑地は、住民に安らぎと潤いを提供するだけでなく地域の連帯感と情緒を育てる場であり、町の景観形成にも大きな役割を果たすものであるため、道路・河川・公園、緑地等の公共空間のみならず、家庭の緑化を促進し、市街地にも積極的に緑を創出して、緑の増加に努める。

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

α 環境保全系統

ア．一宮海岸沿岸

県立九十九里自然公園内の松林は保安林として保全・育成を図る。

イ．西部丘陵地

丘陵地の森林は景観機能との調整を図りながら緑地として整備・保全を図る。

ウ．市街地・集落地内の緑地

市街地内に位置する玉前神社などの境内林や良好な屋敷林等の緑地の保全と活用、船頭給地区の大イチョウ等の貴重な自然の保護を図る。

β レクリエーション系統

ア．地域全体

市街地内で、日常生活の中で身近に利用することができる都市公園を誘致距離、規模を勘案し適正に配置する。また、集落地域においても、必要に応じて農村公園を配置する。

イ．中西部地域

地域の城山公園、洞庭湖、憩いの森を桜の名所として整備拡充、ネットワーク化することにより観光客も含めた交流拠点とする。

ウ．海浜部一帯

海水浴場や周辺エリアの機能を拡充し、通年型の多目的レクリエーション拠点

として位置づける。

c 防災系統

ア．地域全体

水害防止のため、保水機能を有する森林等、遊水機能を有する農地等の保全を図る。また、周辺住民の避難地となる公園・緑地の整備・充実に努める。

イ．市街地

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難地、防災拠点を市街地内に体系的に確保するとともに安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。

ウ．海岸部一帯

海岸保全区域の指定により高潮等の防止対策や台風及び津波など災害にも強い海岸県有保安林の整備・育成を図る。

d 景観構成系統

ア．地域全体

雄大な海と松林の一宮海岸の海浜景観、親しみのある田園景観、美しい稜線の丘陵景観は本区域の個性ある景観資源として保全を図る

イ．二級河川一宮川等

二級河川一宮川は潤いのある水辺空間として創出するとともに良好な景観として、また、遊歩道や川沿いのサイクリングロードを含めて、地域の財産となるような、楽しく美しい景観づくりとして整備を図る。

ウ．軍荼利山

軍荼利山には千葉県指定天然記念物の植物群落があり、自然的特性を持つ緑地として保全を図る。

e その他

ア．中西部地域

玉前神社周辺、加納藩城址は緑地と一体となった歴史的・文化的資源として保全・活用を図る。

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

ア．街区公園、近隣公園

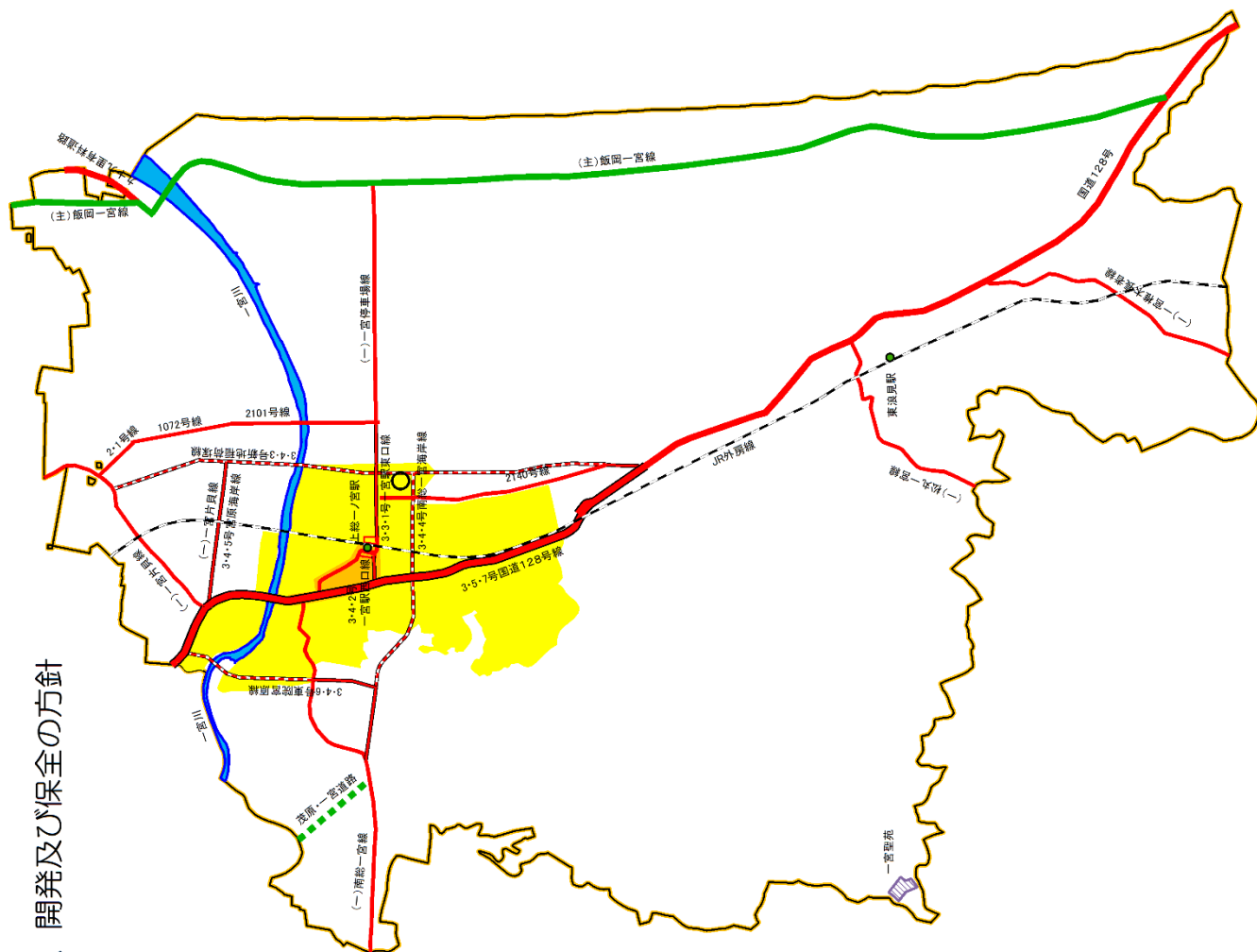
中心市街地、及び新市街地における街区公園においては、計画的整備を図る。また、周辺市街地・海浜市街地の街区公園については農地・未利用地の活用を図る。

近隣公園については、既存の近隣公園である城山公園の施設整備に努める。

b 地域制緑地

海浜部の松林等は保安林区域の指定による保全に努める。特に軍荼利山植物群落、船頭給地区の大イチョウ等の貴重な自然の保護に努めるとともに、県立九十九里自然公園や、市街地内に位置する玉前神社の境内林の保全と活用を図る。

一宮都市計画
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
- 河川・湖沼
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- その他の都市施設
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

一宮都市計画区域

