

内房広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
袖ヶ浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
木更津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
君津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
大佐和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

内房広域都市圏
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

内房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、内房広域都市圏には、市原都市計画区域、袖ヶ浦都市計画区域、木更津都市計画区域、君津都市計画区域、富津都市計画区域、大佐和都市計画区域が含まれる。

広域都市計画マスタープラン（内房広域都市圏）

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
2 本広域都市圏の都市計画の目標	4
（1）本マスタープランの対象範囲	4
（2）目標年次	4
（3）現状と課題	4
（4）都市計画の目標	7
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	9
（1）区域区分の決定の有無	9
（2）区域区分の方針	11
4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針	13
（1）都市づくりの基本方針	13
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	14
（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	16
（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	17
（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	18

§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

【市原都市計画区域】	22
1 都市計画の目標	22
（1）本区域の基本理念	22
（2）地域毎の市街地像	23
2 主要な都市計画の決定の方針	24
（1）都市づくりの基本方針	24
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	25
（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	33
（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	35
【袖ヶ浦都市計画区域】	39
1 都市計画の目標	39
（1）本区域の基本理念	39

(2) 地域毎の市街地像・・・・	4 0
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	4 0
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	4 0
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	4 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・・・・	4 4
(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・・・・	4 7
(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・・・・	4 7
【木更津都市計画区域】・・・・	5 2
1 都市計画の目標・・・・	5 2
(1) 本区域の基本理念・・・・	5 2
(2) 地域毎の市街地像・・・・	5 4
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	5 5
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	5 5
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	5 6
(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・・・・	6 1
(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・・・・	6 5
(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・・・・	6 6
【君津都市計画区域】・・・・	7 1
1 都市計画の目標・・・・	7 1
(1) 本区域の基本理念・・・・	7 1
(2) 地域毎の市街地像・・・・	7 2
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	7 3
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	7 3
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	7 4
(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・・・・	7 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・・・・	7 9
(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・・・・	7 9
【富津都市計画区域】・・・・	8 4
1 都市計画の目標・・・・	8 4
(1) 本区域の基本理念・・・・	8 4
(2) 地域毎の市街地像・・・・	8 5
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	8 5
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	8 5
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	8 6
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	8 8
(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・・・・	9 1
【大佐和都市計画区域】・・・・	9 5
1 都市計画の目標・・・・	9 5

（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・	9 5
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・	9 6
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・	9 6
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・	9 6
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・	9 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・・・・・・・・	9 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 0 1

§ 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

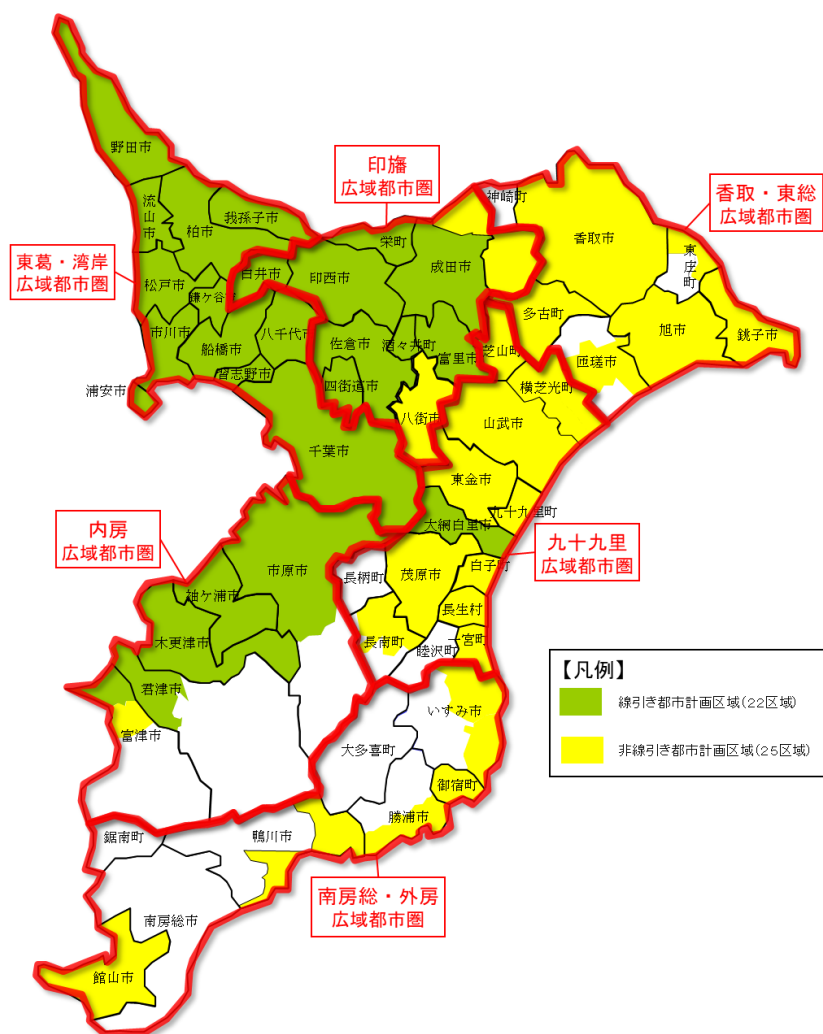
広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた６圏域を設定する。

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 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 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 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 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 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 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市



（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。

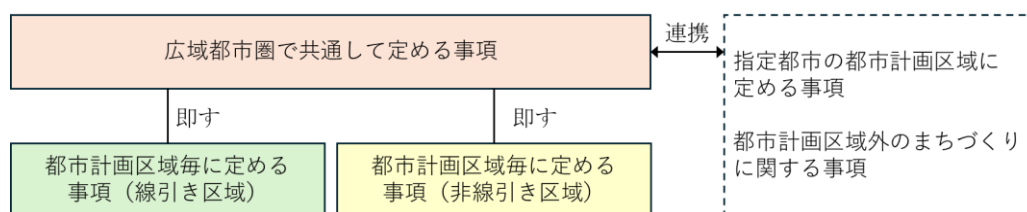


図 広域都市計画マスタープラン構成図

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、内房広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

市原、袖ヶ浦、木更津、君津、富津及び大佐和都市計画区域

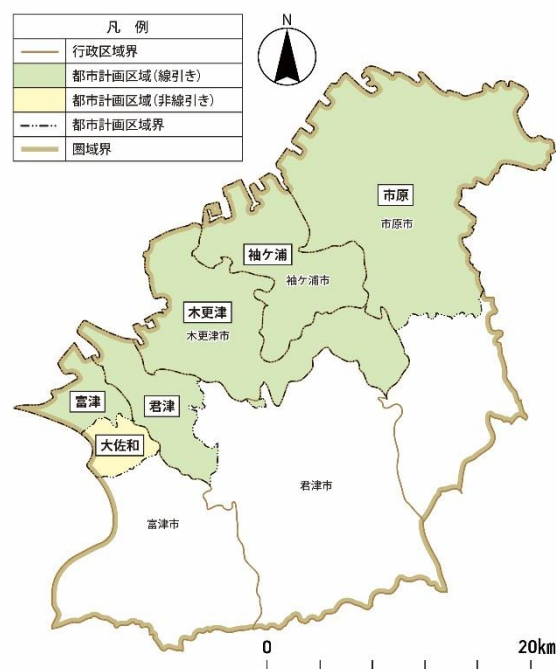


図 マスタープランの対象範囲

(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、千葉県のエントランスである東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）の着岸地に位置し、広域的な幹線道路であるアクアラインや首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、館山道が交わる県内交通の要衝かつ、成田空港と東京国際空港（以下「羽田空港」という。）という二つの国際空港が活用できる地域である。

県内の道路ネットワークの整備進展やアクアラインの通行料金引下げ、高速バスネットワーク拠点の充実等により、東京・神奈川方面や他圏域への通勤・通学圏としての優位性が向上していることから、居住の場としてのポテンシャルが高まっている。

産業面では、日本を代表する素材・エネルギー産業の集積地である京葉臨海コンビナートや、研究開発施設や製薬、新素材など幅広い産業が立地するかずさアカデミアパークを擁しており、今後も、本県経済をけん引していくことが期待される地域となっており、東京・神奈川や他の圏域との交流・連携を促進させ、人・モノ・財の流れを一層大きくする道路ネットワークの充実が必要である。

災害に関しては、東京湾沿いの低地に養老川、椎津川、小櫃川、矢那川、小糸川などの二級河川に挟まれるように中心市街地が形成されており、内陸の丘陵地に住宅地が開発されている状況となっている。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おり、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、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有する地域となっている。

近年、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となっている。

緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらにその効果を高めることが期待できる。

《居住》

本圏域は、県人口の9%に当たる約59万人が居住する地域となっている。

今後、人口は、木更津市、袖ヶ浦市については当面増加が見込まれるが、圏域全体としては、令和2年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くものと予測される。

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、アクアラインや圏央道、館山道などの道路・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あり方についても、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、木更津市を中心とする広域的な商圈が形成され、大規模店舗の立地等が増加している。

また、アクアラインなどを利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっており、アクアライン着岸地周辺においては、土地区画整理事業による住宅地、商業施設等の整備や木更津金田、袖ヶ浦、君津等のバスターミナルによるパーク＆バスライドの取組が進められている。

今後は、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、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》

本圏域は、工業港及び貿易港として重要な役割を担う千葉港や木更津港を擁し、東京湾臨海部の埋立を機に、日本を代表する素材・エネルギー型産業の工業地帯が形成され、現在でも県内の製造品出荷額等の半分以上を占めており、今後も、本県経済のけん引役として重要な役割を担っていくことが期待される。

かずさアカデミアパークには、かずさDNA研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場の立地が進んでいる。

長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラが産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係

分野や、研究機関等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。

今後、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充実・強化や、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、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路及びアクアライン着岸地周辺等への地域特性を生かした産業用地整備を市と連携しながら推進を図ることも必要である。

また、本圏域には、海ほたるパーキングエリアや大規模商業施設、自然を生かした観光施設、ゴルフ場など集客力の高いスポットが多数存在していることから、多様な観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。

《災害》

本圏域は、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、浸水や土砂災害など、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ており、今後も、首都直下地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生の可能性も懸念される。

そのため、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必要もある。

《自然的環境》

本圏域では、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老溪谷奥清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されている。

内陸部には豊かな自然が残り、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老溪谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。

また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津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、都市公園の整備等による緑の創出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》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、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るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。

また、県内の道路ネットワークの整備効果が発揮されるよう、富津館山道路の全線4車線化や、新湾岸道路や東京湾沿岸道路の未整備区間の計画の具体化、アクアラインの6車線化の検討、東京湾口道路の調査・研究、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備推進、アクアラインや圏央道を活用した高速バスネットワーク拠点の充実・強化など、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進するとともに、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。

本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現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いく治水対策に加え、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、五井駅、袖ヶ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅等の主要駅周辺は、中心的な地域拠点として都市機能の集積を図る。

また、国道・県道とともに、拠点間を結ぶ袖ヶ浦都市計画道路3・3・11号西内河根場線及び木更津都市計画道路3・3・7号中野畑沢線の整備を推進するなど、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

あわせて、自動運転など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。

利便性の高いパーク&バスライドの拠点として、木更津金田、袖ヶ浦バスターミナル周辺等については都市機能の誘導を図るとともに、市原鶴舞バスターミナル周辺については地域活性化や賑わいの創出を図る。

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

ーイングの向上のため、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、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》

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの円滑化に資する新湾岸道路の計画の具体化、富津館山道路の全線 4 車線化など広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や国道・県道の整備を推進するとともに、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。

観光面では、房総有数の温泉郷である養老渓谷はじめ、アウトレットパーク等の大規模商業施設や、自然を生かした観光施設、ゴルフ場、鋸山、富津公園など、集客力の高いスポットへのアクセスを向上させ、観光資源の魅力を高めるなどにより、持続可能な地域づくりを進める。

また、地域の観光資源を有機的に連携し、観光振興にも資する新たな広域サイクリングロードの検討など、自転車通行空間の整備を推進する。

《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、富津館山道路の全線 4 車線化、新湾岸道路の計画の具体化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。

養老川、椎津川、矢那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、公共下水道の整備や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》

房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの水辺環境等については、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、緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

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

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第7条第1項第一号イに基づき、区域区分を定める。

市原、袖ヶ浦、木更津、君津及び富津都市計画区域

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。

大佐和都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
市原	有	本区域では、近年、人口は減少しているものの、世帯数の増加傾向は続いており、また、本区域内の既成市街地については、旧来の集落地区から歴史的に発展してきた地区であるため、既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備を進める必要がある。さらに、内陸部には、養老川沿いに広がる優良農地とともに、優良農地を囲む良好な景観や豊かな自然生態を有する丘陵地、山間地が広がっている。 これらの地域については、自然との調和を図り、無秩序な市街地の拡大を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
袖ヶ浦	有	本区域では、長期的な視点において人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約が求められるが、今後も当面は人口や世帯数の増加が見込まれることや産業拡大の見通しがあることなどから、市街地における既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備改善を進める必要がある。 さらに、都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全にも配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。

木更津	有	本区域の人口は、アクアライン通行料金引き下げの波及効果等により増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和12年をピークに人口は減少するとされている。 このため、まちづくりに関わる様々な関連施策を実施し、人口減少時代においても人口密度を維持し生活利便性や公共交通、地域コミュニティが確保されるよう、持続可能なまちづくりを目指すとともに、都市農業の保全・振興を図りつつ、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。
君津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるが、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。 さらに、内陸部に広がる田園地帯と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の整備又は保全に配慮する必要もある。このような観点から、無秩序な市街地の拡大の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
富津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるものの世帯数の増加傾向は続いており、また、アクアラインなどの広域幹線道路によって産業系等の土地利用も進展している。 このような状況を踏まえて、富津岬など美しい海岸線、自然が豊富な樹林地、古墳等の歴史文化遺産と一体となった緑の保全に配慮しながら、無秩序な市街地の拡大を抑制することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
大佐和	無	本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少しており、今後も減少傾向が続くと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。 以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

(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
市原	都市計画区域内人口	264 千人	おおむね 226 千人
	市街化区域人口	212 千人	おおむね 203 千人
袖ヶ浦	都市計画区域内人口	64 千人	おおむね 63 千人
	市街化区域人口	45 千人	おおむね 48 千人
木更津	都市計画区域内人口	136 千人	おおむね 138 千人
	市街化区域人口	115 千人	おおむね 124 千人
君津	都市計画区域内人口	61 千人	おおむね 49 千人
	市街化区域人口	57 千人	おおむね 48 千人
富津	都市計画区域内人口	22 千人	おおむね 17 千人
	市街化区域人口	18 千人	おおむね 16 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
市原	工業出荷額	約 41,127 億円	おおむね 65,732 億円
	卸小売販売額	約 4,186 億円	おおむね 4,164 億円
袖ヶ浦	工業出荷額	約 9,940 億円	おおむね 20,922 億円
	卸小売販売額	約 652 億円	おおむね 676 億円
木更津	工業出荷額	約 2,048 億円	おおむね 2,716 億円
	卸小売販売額	約 3,814 億円	おおむね 5,948 億円
君津	工業出荷額	約 7,435 億円	おおむね 9,689 億円
	卸小売販売額	約 1,429 億円	おおむね 1,310 億円
富津	工業出荷額	約 1,138 億円	おおむね 1,504 億円
	卸小売販売額	約 425 億円	おおむね 383 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 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
市原	第一次産業	約 1.9 千人(1.7%)	おおむね 1.2 千人(1.3%)
	第二次産業	約 32.9 千人(29.1%)	おおむね 27.6 千人(29.2%)
	第三次産業	約 78.3 千人(69.2%)	おおむね 65.7 千人(69.5%)
袖ヶ浦	第一次産業	約 1.1 千人(3.8%)	おおむね 0.6 千人(2.3%)
	第二次産業	約 7.9 千人(27.2%)	おおむね 7.2 千人(27.7%)
	第三次産業	約 20.0 千人(69.0%)	おおむね 18.2 千人(70.0%)
木更津	第一次産業	約 1.4 千人(2.3%)	おおむね 0.8 千人(1.3%)
	第二次産業	約 14.5 千人(24.2%)	おおむね 14.6 千人(24.3%)
	第三次産業	約 44.1 千人(73.5%)	おおむね 44.6 千人(74.3%)
君津	第一次産業	約 1.0 千人(3.4%)	おおむね 0.8 千人(3.5%)
	第二次産業	約 8.8 千人(30.3%)	おおむね 7.0 千人(30.3%)
	第三次産業	約 19.2 千人(66.2%)	おおむね 15.3 千人(66.2%)
富津	第一次産業	約 0.7 千人(5.1%)	おおむね 0.1 千人(1.0%)
	第二次産業	約 3.8 千人(27.9%)	おおむね 2.8 千人(28.9%)
	第三次産業	約 9.1 千人(66.9%)	おおむね 6.8 千人(70.1%)

＜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
市原	おおむね 6,131ha
袖ヶ浦	おおむね 2,199ha
木更津	木更津市 おおむね 3,401ha 君津市 おおむね 62ha 合 計 おおむね 3,463ha
君津	おおむね 2,133ha
富津	おおむね 1,158ha

（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等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、五井駅、袖ヶ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅の周辺は地域拠点として都市機能の集積を図るとともに、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るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

アクアライン着岸地周辺は、対岸である東京・神奈川からの玄関口であり、アクアラインや圏央道、館山道を利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっていることから、拠点性の高さを生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

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

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた先進的な取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの更なる円滑化に資する富津館山道路の全線4車線化や、新湾岸道路の計画の具体化、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備を進めるなど、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進し、その道路整備の効果を生かして、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。

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、河川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、養老川、椎津川、矢那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、富津館山道路の全線4車線化、新湾岸道路の計画の具体化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、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、房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、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、居心地が良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。

(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。

- ・アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺では、かずさDNA研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場が立地しており、新たに県全域が指定された国家戦略特区を活用しつつ、今後も先端産業の集積を進め

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。
- ・京葉臨海コンビナートについては、素材・エネルギー産業の拠点として、引き続き、本県の経済の要となる工業地として配置する。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾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、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、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・過密・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、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・創出を図る。
- ・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。
- ・広域的な幹線道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、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、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。
- ・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。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。

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。
- ・幹線道路沿線、鉄道駅周辺等のポテンシャルの高い地域においては、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。

- ・富津館山道路の全線4車線化や新湾岸道路の計画の具体化、新たなインターチェンジの実現といった広域的な幹線道路ネットワークの更なる強化を図るとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路等の整備を推進する。
- ・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。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。
- ・都市機能の誘導や乗り換え・乗り継ぎ等のハブ機能の充実を図り、バスターミナルでのパーク＆バスライドの利便性を高める。
- ・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。
- ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。
- ・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

- ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、アクアライン着岸地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。
- ・東京・神奈川からの玄関口となっているアクアライン着岸地では、地区の特色を生かした魅力あるまちづくりが行われていることから、引き続き、土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めるとともに、アクアラインや圏央道、館山道等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展の効果を生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

(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、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有しており、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老溪谷清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されており、内陸部では、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老溪谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。

こうした養老川沿川、東京湾の干潟などの水辺空間や房総丘陵を特徴づける山林、市街地内に整備された都市公園等は、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

- ・房総丘陵を特徴づける山林等の緑地や、養老川沿川や東京湾の干潟等の水辺空間等は、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・水辺として保全・活用する。
- ・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。
- ・広域公園である富津公園については、都心から近い立地であることや、海に接した特殊な形状を最大限に生かすことで、県民に親しまれ、県外からも誘客可能な魅力ある公園となるよう整備等を進める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

- ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの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。

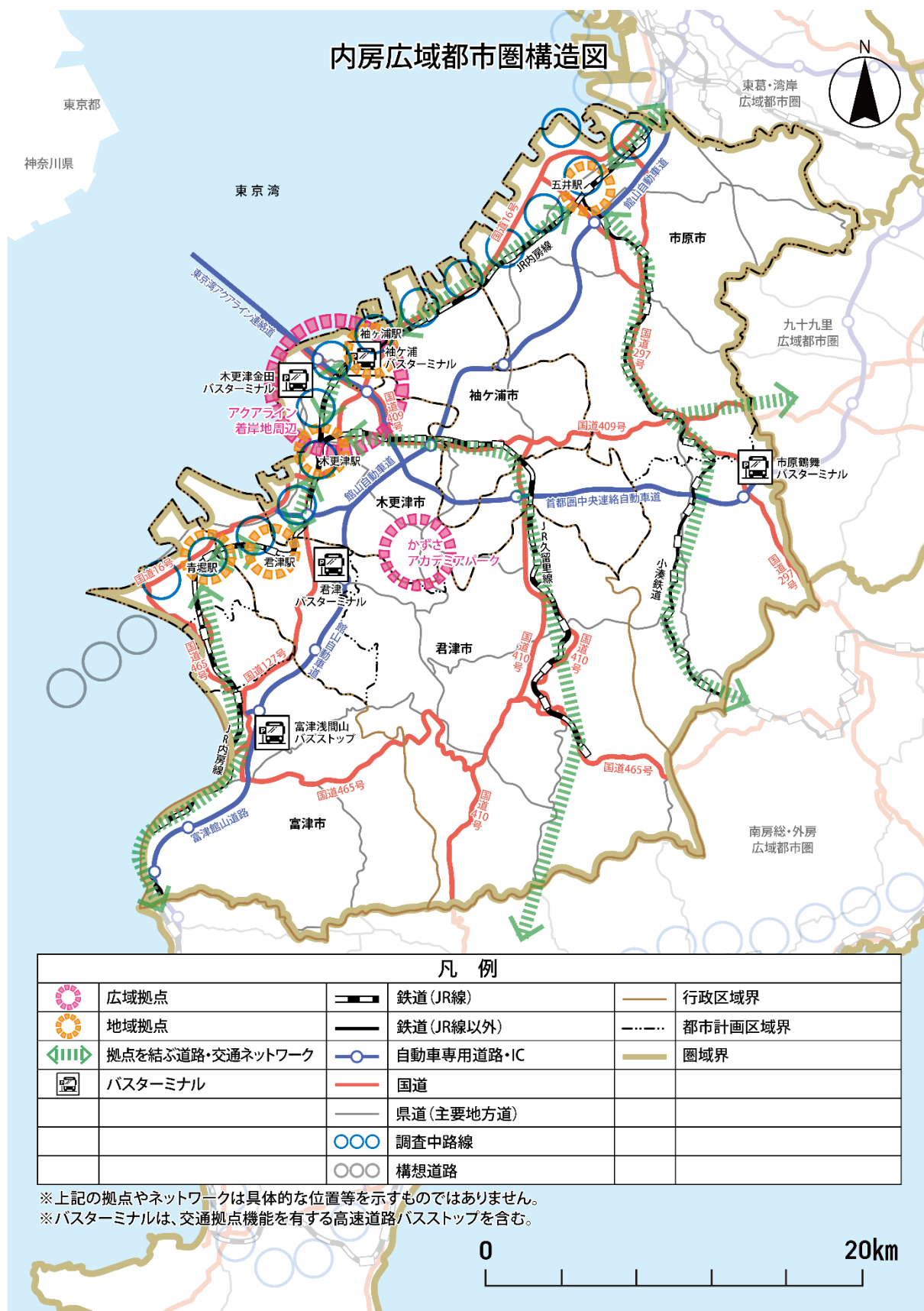


表 拠点・ゾーンの区分

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

【市原都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

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

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

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

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

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

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

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

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

・都市の活力を生み出す拠点の形成

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

・地域特性を生かした市原版コンパクトシティの形成

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

・パートナーシップによるまちづくりの推進

住民や民間事業者等の多様な主体による、地域主体のまちづくりを推進することにより、地域特性を生かし、多様なニーズや価値観を踏まえた個性ある都市の創出を目指す。

・市民の生活を支える交通ネットワークの構築

超高齢社会の到来や環境意識の高まりを念頭に、ＪＲ各駅とちはら台駅、上総牛久駅を拠点とする、鉄道とバス等の相互連携と主要な幹線道路の整備を図り、拠点間、地域間を繋ぐ交通ネットワーク体系の構築を目指す。

・ふるさとの資源の継承と活用

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

（２）地域毎の市街地像

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

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

行政・文化拠点である市役所周辺は、人口密度が高く、行政・商業・業務・芸術文化・交流など多様なサービスを享受できる拠点の形成を目指す。

○都市拠点（八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺）は、中心都市拠点の都市機能を補完する、副次的な拠点であり、ＪＲ内房線や都市計画道路３・３・６号八幡椎津線を生かしたアクセスを有し、人口密度や就業密度が高く、商業・業務・福祉等の都市機能が比較的高く集積し、日用品の購入や医療等の日常的な生活がほぼ満たされている拠点の形成を目指す。

○地域拠点（ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺）は、中心都市拠点及び都市拠点の都市機能を補完する、より周辺住民の生活に密着した拠点であり、人口密度が高く、周辺地域の日常生活を支える商業・業務・福祉等の都市機能が一定程度集積し、かつ、圏域内で不足する医療等のサービスも他の拠点への容易なアクセスにより、享受できる拠点の形成を目指す。

- 生活拠点（辰巳台、うるいど南、有秋台、光風台、若宮等）は、一定の人口密度のもと日常生活を支えるスーパー等の他、特色ある都市機能を有し、圏域内で不足するサービスも他の拠点への容易なアクセスにより享受できる拠点の形成を目指す。

2 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

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

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

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

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

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

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

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

また、低・未利用若しくは設置当初の機能からの転換が必要な公共施設等は、地域の実情に応じて積極的に活用し、民間誘導等により地域の活力向上や魅力創出につなげることを目指す。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

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

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

あわせて、災害時における避難路や避難場所等の機能を備えたオープンスペース等の都市基盤の整備と保全を計画的・効果的に行うなど災害に強い都市空間の形成を目指す。具体的には、緊急輸送道路である国道 16 号とダブルネットワーク

を構築する都市計画道路 3・3・6 号八幡椎津線の整備を進める。さらに、地震に対する建築物の耐震化や液状化対策の検討、各種ハザードマップの活用、ライフラインの防災性向上、雨水浸水対策等を進め、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

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

④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

森林・農地・公園等は、良好な自然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など多面的な機能を有するものである。そのため、市街地における緑地の整備により生活環境の質の向上を図るとともに、郊外では地域資源・地域特性に応じた緑地を保全・活用することで自然との共生を図る。

(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. 五井駅・市役所周辺地区

中心都市拠点として五井駅周辺地区は、市原市の商業・業務及び教育・文化機能を担う都市機能の集積と、ウォークアブルな空間の形成により市街地の活性化を図るとともに、広域な交通結節機能を生かした拠点に相応しい多様な交流と活力にあふれた賑わいの創出を図る。

市役所周辺地区は、人口密度が高く行政機能や多様なサービスを享受できる拠点の形成を図る。

イ. 八幡宿駅・姉ヶ崎駅周辺地区

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

ウ. ちはら台駅・上総牛久駅周辺地区

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

エ. その他地区

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

b 工業地

ア. 臨海工業地区

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

イ. 特別工業地区

養老川の兩岸に位置する当該地区は、今後とも工業地として配置し、軽工業を

中心とした誘致を進める。

ウ．内陸部

臨海部の工業地区との関連性の高い産業や研究開発施設等地域経済への波及効果が高く、環境への負荷が少ない産業を潤井戸、海保地区及びインターチェンジ周辺等、立地優位性の高い地域に誘導する。

ｃ 住宅地

ア．国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南地区等

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

イ．郡本、古市場地区等

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

ウ．ＪＲ内房線沿線地区等

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

エ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区

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

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

オ．主要な生活道路沿線地区

都市計画道路３・３・６号八幡椎津線（平田地区）、主要地方道市原・茂原線（姉崎の一部地区）等の沿道は、住環境の保護を図りつつ、日常生活の利便性の向上のため、商業施設、生活利便施設を配置する。

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

ア．五井駅周辺地区

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

ｂ 住宅地

ア．国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南等

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

イ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区

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

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

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

五井駅周辺地区においては、中心都市拠点として、既存の商業・業務機能の集積に加え、地域住民や来訪者を楽しませる魅力的で親しみやすい商業施設や生活関連サポート機能等多様な機能の集積を誘導するとともに、土地の高度利用の促進に努める。また、駅を中心としてサービス機能を集積しつつ、土地の高度利用を図り、定住人口の促進による住居機能も併せもった、利便性・快適性の高い人の交流する賑わいのあるまちづくりを進める。

八幡宿及び姉ヶ崎の各駅周辺地区は、土地区画整理事業等による都市基盤の整備状況に合わせて、駅前地区にふさわしい商業・業務機能の集積を図るとともに、土地の高度利用に努める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

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

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

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

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

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

社会経済状況の変化の中、工業系の土地利用が商業、オフィス、都市型住宅等多様な土地利用に変化することが予想される。このため、臨海工業地区において、

土地利用の転換がある場合は、工業の良好な操業環境に配慮した土地利用を誘導し、整序を図る。また、青柳北、松ヶ島西地区等の特別工業地区においては、住工の双方の環境に配慮しつつ、それぞれの土地利用の実状を勘案した上で、用途地域の適正な配置を図る。その他姉崎北部、白金地区等においては、商業、高次工業などの新たな産業と都市型住宅との共存が図られるよう、秩序あるまちづくりに努める。

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

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

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

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水被害等の災害予防のため、計画的な開発以外、市街化抑制に努める。また、急傾斜地等、土砂災害のおそれのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定及び運用により、開発行為の制限等を図り、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

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

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

産業等立地へのポテンシャルが高い区域、また、地域の活力を向上させ、魅力を創出するポテンシャルを持つ公共施設や公共用地については、土地区画整理事業や地区計画制度の活用等により、良好な生活環境の維持に配慮しながら、地域の活性化に資する機能の適切な誘導に努める。

特に、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等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とともに、五井駅東口周辺及び八幡宿駅周辺においては拠点の魅力の創出や向上に資する都市的土地利用への転換を検討する。

なお、千葉県全体では、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との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は東京湾の臨海部のほぼ中央に位置している。広域的な交通網は、道路網としては海岸に沿って東西に走る国道 16 号及び館山道、南北に縦断する国道

297号及び主要地方道千葉鴨川線並びに千葉茂原線、南総地区を横断する国道409号及び圏央道が骨格を形成しており、湾岸部においては、規格の高い道路が検討されている。鉄道網は、北部臨海部を通過し、ほぼ東西に横断するJR内房線、市域を南北に縦断する小湊鐵道及び市原市ちはら台地区と千葉市中心部とを結ぶ京成電鉄千原線から形成されている。

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

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

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

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

イ. 整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備充実、道路体系の整備に努めるものとするが、特に市街地の発展にあわせた道路網の確立を図る。また、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.8km/km²（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

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

特に本区域の市街地は、臨海部の埋立地からJR内房線に至る地区を中心に広がっており、また、内陸部のちはら台、光風台及び上総牛久等に市街地が配置されている。こうした市街地の一体性を図るために、南北の交通軸として都市計画道路3・3・8号出津二日市場線を配置する。また、東西の交通軸として都市計画道路3・3・6号八幡椎津線、都市計画道路3・4・31号八幡草刈線等の整備を進める。

これらの幹線道路等の整備にあわせて本区域内において発生する交通を円滑に処理するため、JR各駅周辺の道路及び市内各拠点の機能向上・連絡強化に関連

する道路の整備を進める。

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

イ．鉄道等

・鉄道

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

市原市を縦貫する小湊鐵道については、鉄道事業の経営状況を踏まえつつ、地域公共交通とまちづくりや観光資源としての側面も考慮した総合的な施策展開を図る。

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

なお、駅周辺等においてもバリアフリー化に向けた取組を進める。

・高速バス

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

ウ．駐車場

・自動車駐車場

自動車駐車場については、交通の手段としての機能を発揮させるために重要な施設であることから、土地利用の状況を踏まえつつ、駅周辺における駐車需要に対応する。

・自転車駐車場

道路や駅前広場等の交通施設が、本来の機能を妨げられることのないように、八幡宿駅、五井駅及び姉ヶ崎駅並びにちはら台駅等の各駅周辺に自転車駐車場を整備し、利用者の利便に配慮するとともに、歩行者空間の確保や都市の美観の保全に努める。

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路3・3・6号八幡椎津線 ・ 駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・27号本仲線 都市計画道路7・5・1号北宿線 ・ 市内各拠点の機能向上及び連絡強化 都市計画道路3・3・13号押沼潤井戸線 都市計画道路3・3・16号姉崎海岸姉崎線 都市計画道路3・4・31号八幡草刈線

(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

α 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

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

本区域の汚水は東京湾をその排出先としており、千葉県全県域汚水適正処理構想及び市原市污水处理整備構想に基づき、公共下水道及び特定公共下水道として、本区域の都市化にあわせて、他事業との整合を図りつつ効果的な施設整備に努める。

また、都市化の進展等による雨水の流出傾向の変化に対応して、市街地の浸水防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の計画的な整備を進める。

【河川】

本区域の主な河川は、二級河川として村田川、支川村田川、瀬又川、ミカダ川、神崎川、養老川、内田川、平蔵川、古敷谷川、前川及び椎津川、準用河川として今津川、上前川、三枝川、戸田川及び枝川がある。これらの河川は本区域の雨水排水や農業用水としても重要な役割を果しているが、集中豪雨の頻発や都市化の進展に伴い、近年、洪水被害のリスクが高まりつつある。ついては、浸水被害を防ぐため河川改修を積極的に進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設の整備については、千葉県全県域汚水適正処理構想及び市原市污水处理整備構想に基づくものとする。

【河川】

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

β 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

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

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

松ヶ島処理区については、五井駅周辺の土地区画整理事業区域等において、汚水の面整備を進めるほか、処理対象区域の拡大に合わせ幹線管渠等の施設整備を図る。

南総処理区については、施設整備が完了していることから、機能の維持管理を図る。

一方、雨水排水については、河川事業との調整を図りながら公共下水道の雨水幹線及びポンプ場の整備を行い、浸水防止に努めるとともに、気候変動に伴う市街地の浸水被害の軽減を図り、安心・安全な生活環境を確保する。

イ. 河川

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

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

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

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

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

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 公共下水道 ・ 菊間処理区の汚水・雨水管渠の建設 ・ 松ヶ島処理区の汚水・雨水管渠の建設
河川	・ 二級河川 養老川 ・ 二級河川 椎津川 ・ 準用河川 上前川 ・ 準用河川 枝川 ・ 準用河川 戸田川 ・ 準用河川 三枝川

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

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

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

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設等

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

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

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設等	・ 福増クリーンセンター

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

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 北五井地区

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

イ. 八幡宿駅東口地区

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

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

ウ. 平田地区

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

エ. 五井駅東口周辺

本地域については、産業等立地へのポテンシャルが高い区域である特性を生かし、土地区画整理事業等の整備手法による拠点の魅力の創出や向上に資する都市的土地利用への転換を検討する。

オ. 五井駅周辺地区

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

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・ 北五井地区 ・ 八幡宿駅東口地区 ・ 五井駅東口周辺

(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

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

a まちの緑の充実

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

b まちの緑の保全

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

c 魅力ある公園づくり

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

d 郊外の緑の保全・活用

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

e 協働による取組

- ア. 市民・企業・地域・行政の協働による取組を充実させる。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和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11% (約650ha)	約42% (約10,770ha)

・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
都市計画区域人口	13.0	15.7	18.4
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 生物多様性保全のため、生物の生息地となる養老川、村田川、椎津川等の水辺や緑地の保全を図る。

- イ. 緑地環境保全地域として指定されている山倉ダム周辺については、樹林地や水辺地等として良好な自然環境を維持しているので保全する。
- ウ. 郷土環境保全地域として指定されている橘禅寺の森については、極相林等の自然環境を保全する。
- エ. 臨海工業地域において、大気汚染、騒音等の都市公害を緩和し、環境改善に供している緩衝緑地の保全を図る。また、企業が工場敷地外に設置する敷地外緑地の適正な維持管理を図る。
- オ. 市街地及びその周辺の地域において計画、整備されている主要幹線道路には、街路樹の整備、保全を図り、騒音等の緩衝効果を高める。
- カ. 学術性の高い動植物の生息地及び自生地等を形成する緑地は、稀少性及び特異性に富んでいることから保全を図る。
- キ. 地下水や水源の涵養、大気浄化等の環境保全機能を担う緑の保全・育成を図る。
- ク. 上総国分寺跡等の指定文化財をはじめとする、地域の歴史や文化により形成された緑の保全・育成を図る。
- ケ. 生産緑地地区については、保全を図る。

ｂ レクリエーション系統

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

ｃ 防災系統

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

ｄ 景観構成系統

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

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

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

b 地域制緑地の指定方針

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

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

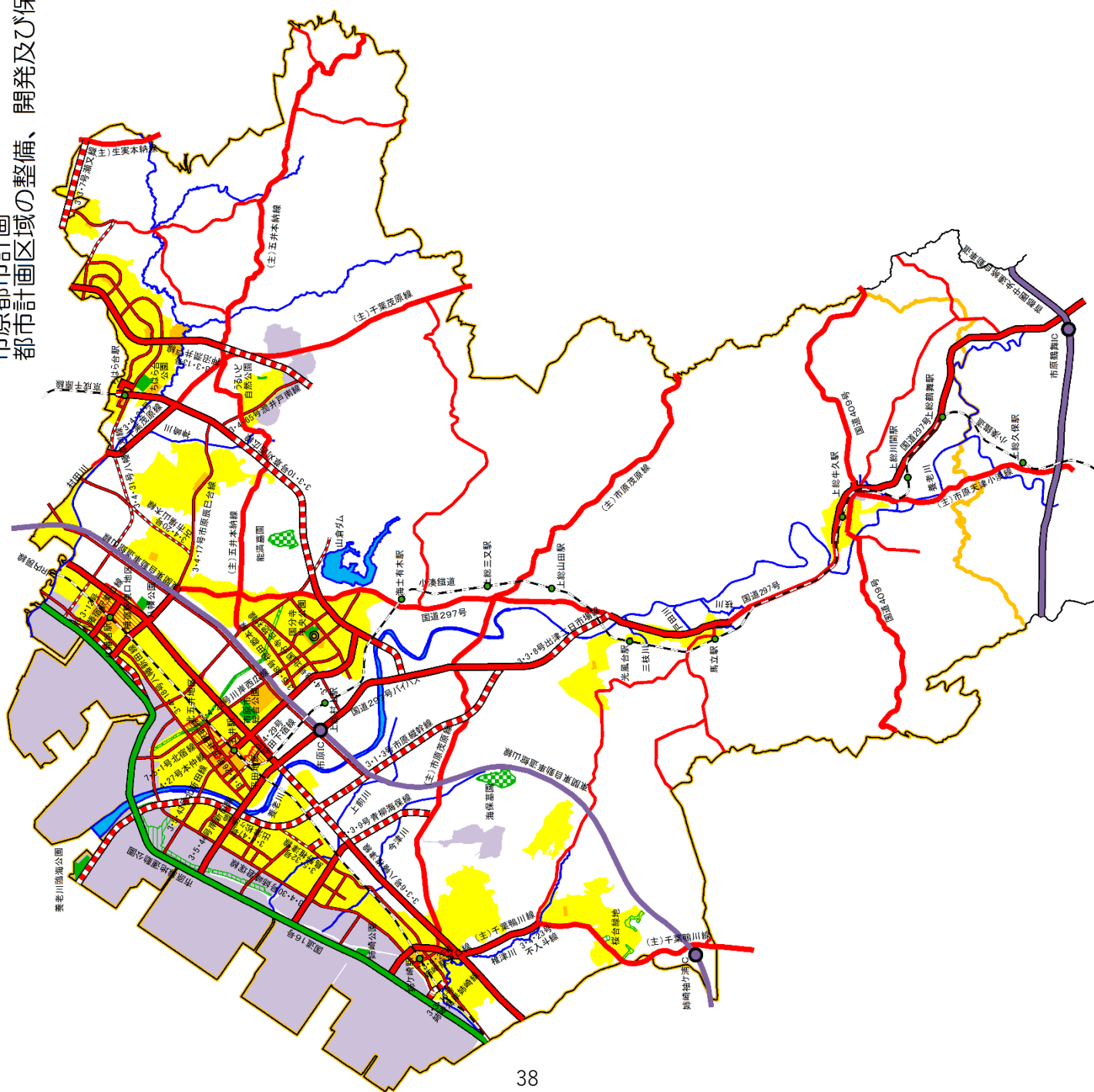
a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
地区公園	国分寺中央公園
近隣公園	出津中央公園
その他	海保墓園

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

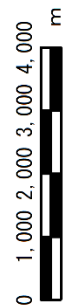


市原都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 公園
 - 緑地
 - 墓園
 - 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
 - 駅前広場
 - 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

市原都市計画区域



【袖ヶ浦都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の東京湾側のほぼ中央にあつて、都心から 50 キロメートル圏内に位置し、東から北は市原市に接し、西から東は木更津市に接する東西 14.0 キロメートル、南北 13.5 キロメートルに広がっている。

地形は、平坦部と丘陵部に大別され、北西部から東部にかけては清澄山系に連なる標高 60 メートルの洪積層の高台を形成する平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、西南部から中央部にかけては沖積層の肥沃な水田地帯が開けている。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、とりわけ、海岸部は京葉臨海工業地帯の一翼をなしており、その海岸線は 28.7 キロメートルである。

昭和 30 年、昭和町、長浦村、根形村の一部が合併し袖ヶ浦町となり、昭和 46 年、平川町と合併、平成 3 年 4 月に県下 29 番目の市として、袖ヶ浦市が誕生した。人口は、令和 2 年現在で約 6.4 万人である。

古来より平坦地では水稻栽培が、台地では野菜・甘藷等の畑作物栽培が、また、海岸部では海苔養殖を主体とした漁業が盛んであったが、昭和 30 年代に始まった京葉臨海工業地帯の造成に伴って工業化が進み、現在では工業と農業が調和しつつ発展している。

本区域の北側半分は首都圏整備法による近郊整備地帯であり、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）及び同連絡道を軸として、館山自動車道（以下「館山道」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備により利便性が高まり、市街地の形成は海側から丘陵部へと拡大しつつある。さらに、臨海部の交通の円滑化を図るため、広域幹線道路として東京湾岸道路の早期整備や、地域の活性化等の経済波及効果を図るため、主要幹線道路と圏央道の新たなアクセスとして（仮称）かずさインターチェンジの整備促進が必要となっている。

このような地域特性を生かすことにより、子育て・教育の充実、産業の活性化、交通アクセスや多様な地域資源など、本区域の魅力を発揮することにより、「住みたいまち」「働きたいまち」「訪れたいまち」として人が集うまちを目指す。

また、豊かな自然環境と、都市機能や住みやすい生活環境とが調和した、緑が広がる美しいまちを目指す。

そして、一人ひとりが住み慣れた地域で健やかに安心して暮らし続けることができるまちを目指す。

さらに、これらを実現するため、一人ひとりの個性や知恵、人のつながりを活かしながら、地域社会を構成する様々な主体が互いに協力する、みんなでつくるまちを目指す。

これらの本区域の目指す将来の姿を、「みんなでつくる 人つどい 緑かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」とし、その将来都市像を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。

- ・地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり

- ・人や環境にやさしい魅力あふれる都市づくり
- ・多様な産業が調和した活力ある都市づくり
- ・安全・安心な都市づくり

（２）地域毎の市街地像

本区域の住宅地は、袖ヶ浦駅、長浦駅及び横田駅の周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路沿道及び JR 内房線（以下「内房線」という。）沿線に位置しているほか、のぞみ野地区が整備されている。これらの住宅地を交通網で結ぶことにより、必要な都市機能を補完し、コンパクトで持続可能な市街地形成を図る。

また、袖ヶ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする３つの地域を都市拠点と位置づけ、都市機能の集積を図る拠点として、関係施策等との連携のもと、商業・業務機能や行政機能など多様な機能集積を誘導する。

高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区では、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について計画的な規制誘導を図る。

工業地については館山道等の広域幹線道路などの広域的な交通の利便性を生かして臨海部の埋立地及び内陸部の袖ヶ浦椎の森工業団地など広域的な交通利便性の高さを活かし企業立地を進め、優良農地については、その利用増進を図り、優れた樹林地は極力保全することにより、秩序ある土地利用を図ることを基本方針とする。

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

少子高齢化や人口減少に対応するため、効率的な土地利用の推進を図り、袖ヶ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とした各都市拠点に都市機能を集積させ、コンパクトで効率的な都市構造の実現を目指す。

また、無秩序な市街地の拡大等を抑制し、地域の特性を活かした拠点形成を図ることで、活力に満ちた集約型都市構造の形成を進め、それらを交通ネットワークで結び、拠点間の連携強化を図る。

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

広域的な交通利便性を活かし、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道における地域振興に寄与する土地利用については、需要動向に応じ、農林業や周辺の土地利用との調和を図り、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ることで、都市の魅力向上と新たな雇用機会の拡充を図る。

また、本区域が有する農業や観光といった産業資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者が本区域に滞留する仕組みを検討するとともに、観光の回遊性を高めるため、内陸部と臨海部の連携の強化を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や、被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラ施設の計画的な修繕・更

新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図る。

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

まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進、緑の保全と創出などを通じて環境への負荷が少ない脱炭素型の都市づくりを進めるとともに、誰もが暮らしやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた都市づくりを推進する。

また、緑の資源などを保全、活用しながら、人々が魅力を感じられる居住環境や景観の形成を図る。

(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 業務地

ア. 袖ヶ浦駅周辺地区

市役所、銀行等の業務施設及び中央図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心となる業務地を形成しており、今後とも本区域の業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。

b 商業地

ア. 袖ヶ浦駅周辺地区

袖ヶ浦駅周辺及び駅前通りから国道 16 号に至る地区については、昭和地域の中心として業務、文化及び商業などの都市機能の充実を図るため、商業地を配置する。

イ. 長浦駅周辺地区

長浦駅周辺地区については、長浦地域の中心として日常的な生活サービスを提供する商業機能等の集積を図るため、商業地を配置する。

ウ. 横田駅周辺地区

内陸部の都市拠点である横田駅周辺地区については、周辺地区住民の日常的な生活サービスを提供する商業地を配置する。

c 工業地

ア. 臨海部（北袖、中袖、南袖地区）

東京湾に面する埋立地は各種工業の集積が進んでおり、北袖、中袖及び南袖地区に工業地を配置する。

イ. 内陸部（椎の森地区）

内陸部に整備された袖ヶ浦椎の森工業団地地区に、工業地を配置する。

d 住宅地

ア. 臨海部の市街地地区

面整備により、計画的に整備された福王台、蔵波台、長浦駅前及び袖ヶ浦駅海側等の地区は、良好な市街地環境を有した住宅地として配置し、また、その周辺の既成住宅地については、地区の特性に合わせ、緑の保護などによる住環境の整備・保全を推進し、住宅地を配置する。

イ. のぞみ野地区

人口の定着を図りつつ、良好な住宅地として配置し住環境の維持・向上に努めていく。

ウ. 横田地区

土地利用の純化や、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備・保全に努め、低層住宅を主体とした住宅地を配置する。

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

ア. 袖ヶ浦駅周辺及び長浦駅周辺地区

袖ヶ浦駅周辺及び長浦駅周辺の商業・業務地については、土地の有効利用を図るため高密度利用を図る。

イ. 横田駅周辺地区

横田駅周辺の商業地については、周辺の居住環境に配慮しながら、日常的な生活サービスを提供する機能の集積を図るため、適切な密度利用を図る。

b 住宅地

ア. 土地区画整理事業が行われた住宅地の一部

中層建築物が建設されている福王台、蔵波台、北袖ヶ浦住宅団地の一部及び袖ヶ浦駅周辺の一部の地区は高密度利用を図る。

イ. 駅周辺及び幹線道路沿線に広がる住宅地

袖ヶ浦駅周辺及び長浦駅・横田駅周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路及び内房線の沿線地帯については、既存の戸建住宅地に配慮した適切な密度の住宅地の形成を図る。

ウ. その他の既成市街地の住宅地

のぞみ野地区等の既成市街地については、良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。

③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

袖ヶ浦駅周辺地区は、本区域の玄関口にふさわしいまち並み形成を実現するため、土地区画整理事業により駅前広場及び駅前道路等の整備を行ってきた。今後は、低未利用地への商業・業務機能の集積を行い袖ヶ浦駅周辺地区の一体的な高度利用を図る。

また、長浦駅周辺地区については、土地区画整理事業により市街地整備が完了しており、商業・業務地としての機能を充実するため、土地の高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途の混在等の見られる既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の誘導を推進していく。

なお、横田地区については、住宅地と商業施設等の用途の混在がみられることから、土地利用の純化及び高度化を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備、保全に努める。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地や市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。

住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、生活道路の整備、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等の適正管理などの施策と関連させながら、良好なまち並みの誘導や保全を図る。

また、適切に管理されていない空家等が増加しているため、住民や関係機関との相互連携により、適切な管理・活用を推進する。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑化を推進するとともに、市街地内に点在する生産緑地、斜面林及び社寺林などは、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

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

根形台から川原井六万坪に至る台地及び内陸部の中央から小櫃川流域に広がる優良な農地は、今後とも優良農地として整備・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

溢水・湛水等による災害の発生の恐れがある小櫃川沿いの低地部等の災害を防止すべき区域は、原則として市街化を抑制する。

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。

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

県道南総昭和線沿道に分布する斜面緑地及び内陸部の自然緑地については、自然環境を保全するうえで重要であるので、土地利用と整合を図りつつ保全する。

また、河川については、水と緑のネットワークの形成に寄与するものであり、貴重な親水空間として都市景観上においても重要なものは、保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。

袖ヶ浦駅西側周辺部の市街化調整区域は、鉄道駅に近接し利便性が高い地域であることから、そのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を検討するとともに、地域振興に寄与する施設の立地など、土地区画整理事業等の検討を進める。

高速道路インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿線のポテンシャルの高い地域においては、産業系や流通業務機能など地域

振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により適切な規制誘導を図る。

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

公共施設跡地又は今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地については、地区計画制度の活用等により、地域福祉の向上又は地域振興に寄与する施設の誘導を図る。

なお、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おり、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

本区域は内房広域都市計画圏の北部に位置し、主要道路として南北方向に海側より国道 16 号、国道 410 号及び主要地方道千葉鴨川線が縦断しており、東西方向には国道 409 号及び一般県道南総昭和線が平行に走っている。

また、鉄道は、臨海部に内房線が、内陸部を東西に JR 久留里線（以下「久留里線」という。）が走っており、首都圏と南房総・君津地域と千葉地域とを結ぶ重要な役割を果たしている。

さらに、高速バスは、京浜地区と本区域を直接結び、広域的な交通として機能している。

本区域の交通をとりまく環境を見ると、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道の広域幹線道路の整備に伴う交通量の増加とともに、市街化の進展や近隣の大型商業施設等への集客力の高まりによる発生交通量の増大等が予測される。

したがって、円滑な都市活動を支え、都市生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保するため、本区域における都市交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

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

- ・地域の土地利用とそれに伴って発生する交通特性に対応するため、広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。
- ・既成市街地及び内陸部の明確な道路ネットワーク形成により、臨海部に連担する市街地間及び臨海部と内陸部との連絡強化を図る。
- ・各交通機関相互の役割分担と有機的結合による総合交通体系を確立する。
- ・本区域の拠点である袖ヶ浦駅周辺地区、長浦駅周辺地区及び横田駅周辺地区の 3 つの拠点の連結を図る。
- ・袖ヶ浦駅海側地区と広域交通体系との連結を図る。

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 1.7km/km²（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、バス等】

東京、横浜、川崎方面や近隣自治体への内房線、久留里線や高速バスの利便性向上により、市内外を結ぶ広域アクセスの強化を図る。

【駐車場】

駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い駅周辺及び商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

アクアライン及び同連絡道、東京湾岸道路及び国道 409 号並びにそれらと連結を図る都市計画道路 3・3・11 号西内河根場線、都市計画道路 3・4・9 号南袖大野台線、都市計画道路 3・4・18 号西内河高須線等の幹線道路及び主要地方道千葉鴨川線の整備を推進することで本区域の道路ネットワークの強化を図っていく。

整備にあたっては、これらの道路と本区域の 3 つの拠点とを連結する交通網の形成を図るとともに、既設幹線道路、市街地内の道路の交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリーにも配慮した歩道・自転車道の整備、交差点改良等を推進する。

イ. 鉄道

公共交通機関としての機能強化や鉄道利用者の利便性向上を促進させる。

ウ. 駐車場

鉄道への乗り換えの利便性と、駅周辺での歩行者空間の確保、違法駐車を防止するため、袖ヶ浦駅及び長浦駅周辺の自動車駐車場及び自転車駐車場の維持管理に努める。

エ. 自動車ターミナル

現在、アクアライン及び同連絡道を利用した高速バスのターミナルが国道 16 号沿いに整備され、交通結節点となっている。今後とも交通結節点としての機能の充実、利便性の向上を図るとともに需要に応じた輸送力の確保に努める。

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。

主要な施設	名称等
道路	・ 地域生活拠点の関連交通機能の向上 都市計画道路 3・4・18号 西内河高須線 ・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路 3・3・11号 西内河根場線

(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】

人口の集中と産業の発展は生活排水等の増加をもたらしており、また、市街化に伴い雨水流出量も増加しており、内水氾濫等のリスクも懸念される。このことから、東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域污水適正処理構想との整合を図りつつ、公衆衛生の向上、浸水の防除、公共用水域の水質保全等、本区域の都市環境の向上を図るため公共下水道の整備を行うことを基本方針とする。

【河川】

本区域内の主な河川は、二級河川として小櫃川他 4 河川があり、準用河川として蔵波川他 6 河川、その他普通河川がある。これらの河川は、雨水排水除去に重要な役割を果たしているが、近年の集中豪雨等による浸水被害が懸念される。

については、河川改修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等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域污水適正処理構想に定められた目標等に基づき、将来的な施設の整備計画を定める。

なお、污水处理施設については、袖ヶ浦市公共下水道事業全体計画に基づき、人口動向に注視し、処理場の再構築として増設及び施設の耐震化を推進する。

【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の排除方式は分流式とし、污水については袖ヶ浦終末処理場（昭和 59 年 4 月供用開始）で処理し、東京湾に放流する。

今後は、袖ヶ浦市下水道総合地震対策計画に基づき、大規模地震等の災害時における、下水道の機能や公衆衛生を確保するため、重要な幹線等の管路の耐震化を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき終末処理場の再構築について検討する。

また、雨水対策については、袖ヶ浦都市計画下水道事業の事業計画に基づき、奈良輪第一排水区の整備を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき既存施設の点検を行い、老朽化した施設の改築更新を推進する。

イ．河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため二級河川松川の河川改修事業の整備を推進し、準用河川境川、久保田川は整備を促進する。

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

ｃ．主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 公共下水道 奈良輪第一排水区の整備推進 奈良輪雨水ポンプ場 重要な幹線等の管路の耐震化 終末処理場の再構築
河川	・ 二級河川 松川 ・ 準用河川 境川 ・ 準用河川 久保田川

(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．袖ヶ浦駅西側周辺

袖ヶ浦駅西側周辺は、住民の利便性の向上や、地域活力の向上に資する産業等の立地など、地域振興に寄与する土地利用を規制誘導するため、土地区画整理事業等の活用を検討し、まちづくりの推進を図る。

(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、小櫃川と浮戸川の流域に形成された平野部、埋立地の臨海部に広がる台地部及び上総丘陵へと連なる丘陵部とに大きく区分される。

市街地内外を問わず、良好な水辺や生物生息空間、歴史的・文化的意義のある社寺や歴史遺産など、良好な自然環境に恵まれているほか、県道南総昭和線沿道等に分布する斜面林、台地に広がる樹林地及び基盤整備された農地など、これらの豊かな緑は本区域の都市環境を形成する貴重な財産となっている。

このように、市街地周辺では自然豊かな緑が残され、集落地では屋敷林や生垣などが多く残っている一方で、市街地内では緑地の減少がある。

都市における良好な居住環境を形成するため、都市環境の改善、レクリエーション需要に対応したまちづくりを推進し、自然環境を保全しながら都市の発展を図る。

・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30% (約311ha)	約40% (約3,793ha)

・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
都市計画区域人口	16.8	17.7	17.8
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 本区域内には大小の河川が流れており、河川沿いの緑地は環境保全のほか、都市景観・レクリエーション機能等の複合的な役割を持っている。そこでこれらの河川沿いの緑地を、環境保全の軸となるよう保全・整備する。
- イ. 史跡、文化財等の市レベルのシンボルや、社寺林等の地区レベルのシンボルを保全し、より住民に親しまれるよう整備する。
- ウ. 既成市街地及びその周辺地域では、他の計画との整合性をとりながら、残された貴重な緑地（斜面樹林等）の保全を図る。また、将来市街地内農地の一部については、身近な自然環境に値するので、生産緑地地区に指定するなど、その保全を図る。
- エ. 本区域の内陸部及び後背部には、上総丘陵の一角をなす起伏に富んだ丘陵地が広がり、本区域の緑の骨格として重要なものとしてとらえられるので、積極的な保全を図る。

b レクリエーション系統

- ア. 既存のレクリエーション拠点及び関連する都市施設に、地域特性や利用者のニーズ、防災などの視点から公園施設の更新や適切な維持管理を進め、地域の拠点となる公園整備を図る。
- イ. 住民のレクリエーションや健康づくりの場としても活用でき、多様な生物の生息空間としても機能する緑の空間と水辺の空間が連続する水と緑のネットワークの形成を図る。
- ウ. 市街地内及びその周辺の緑地や水辺空間は、日常的に自然とふれあう場として、また、生態観察などの自然学習を通じて環境教育の場となるよう保全し、ふれあいとゆとりのある生活環境の創設を図る。
- エ. 総合運動場は、レクリエーション等の機能の維持を図るとともに、広域スポーツ交流活動等にも対応できるよう施設の維持・充実を図る。
- オ. 高齢者や児童、身障者等のレクリエーションに対応したインクルーシブ遊具等の配置を検討する。

c 防災系統

- ア. 災害時の被害を最小限に防ぐため、臨海コンビナート地帯と住宅地を分離するための緩衝緑地を維持・保全する。
- イ. 騒音等の発生源と市街地との間に公害・災害を緩和させるための緑地を配置する。
- ウ. 急傾斜地崩壊危険区域等の災害の発生のおそれのある地域は、緑地の保全に配慮しながら、対策を講じていく。
- エ. 本区域では、災害発生時における住民の避難について、現在小中学校等公共施設 25 ヶ所の避難場所を指定している。延焼防止機能、被災民の一時避難場所としての貴重な役割を果たす近隣公園及び地区公園については、住区ごとに適切な配置を行う。また、これらの拠点をつなぐ避難経路のネットワーク化を図る。

d 景観構成系統

- ア. 名幸台及び袖ヶ浦公園展望台からの眺望景観を構成する緑とランドマークである坂戸山の緑の保全を図る。
- イ. 上総丘陵から連なる里山や畑地と市街地周辺に残っている田園が形成する本区域の郷土景観の保全を図る。
- ウ. 坂戸神社や飽富神社及び内陸部の大竹神社や小高神社及びお袖塚古墳や率土神社南古墳など、郷土景観を形成してきた歴史・文化財と一体となった樹林地（鎮守の森）は積極的な保全を図る。
- エ. 本区域内には大小の河川があり、河川沿いの緑地は特色ある景観を有し、本区域の印象を形成している。各地区の自然や歴史・文化の個性を活かし、生活にうるおいと豊かさを与えるような緑化や緑地の保全の推進により、景観の向上を図る。
- オ. 住宅地については、統一感のある緑豊かなまち並みを形成していくため、地区計画制度や景観計画等の活用を促進を図る。

e その他

- ア. 水と緑のネットワーク
 - ・鉄道駅や主要な公共施設周辺、緑・レクリエーション拠点間を結ぶ水と緑のネットワークなど、歩行者・自転車の交通量の多い道路を中心として、歩行者・自転車の通行空間の整備を推進する。
 - ・通勤や通学等の日常的な自転車利用と観光等のレクリエーションとしての自転車利用の視点からネットワークの形成を図る。
 - ・既存の緑・レクリエーション拠点等を有機的に連結し、水と緑のネットワークの形成を推進する。
 - ・水と緑のネットワークは、次の3つから構成するものとする。
 - 1) レクリエーション的ネットワーク
サイクリングロード、緑の散歩道、親水緑道
 - 2) 修景的ネットワーク（街路沿い緑道）
 - 3) 緩衝緑地（既存）

イ．総合的な緑地

本区域の緑地は、市街地内には近隣公園、地区公園などの身近な緑が配置され、市街地周辺には背景の緑、その外側には田園、森林が大小の河川沿いの緑地で結ばれた配置となっている。

これまで述べてきた環境保全、景観、レクリエーション、防災の系統別配置方針を総合し、さらにこれらを水と緑のネットワークとして有機的に結びつけるよう、緑の配置計画を立てる。

都市の形態を形成する緑地として位置づけられ、緑の将来像においても緑の軸となる内房線沿いや県道南総昭和線沿いの斜面緑地、市街地周辺の丘陵地や農地の保全を図る。

既成市街地内は、斜面緑地の保全を図る。また、坂戸神社、飽富神社、小高神社及び大竹神社と一体化した樹林地等の保全を図る。

各緑地が有機的に機能するために、小櫃川等の河川や、道路等により水と緑のネットワークの形成を推進する。

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：住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。

イ．近隣公園：1住区1ヶ所を原則として配置する。

ウ．地区公園：百目木公園の整備、利活用を図る。

エ．総合公園：袖ヶ浦公園の整備・拡充を図る。

オ．風致公園：蔵波地区に配置する。

カ．緩衝緑地：臨海地区において、防災機能向上の役割を果たす緑地として維持・保全に努める。

キ．都市緑地：市街地内及びその周辺の貴重な樹林地について、開発等から守りつつ活用できる都市緑地を配置する。

ク．緑道：近隣住区内部、公共・サービス施設等を結ぶ道、近隣住区相互を連絡する園路等を主体に配置する。

ケ．公共施設緑地：植樹帯の設置や歩道の緑化とともに、小櫃川及び浮戸川等の河川緑地、その他、広場運動場、農村広場、児童遊園、ポケットパークなどを配置する。

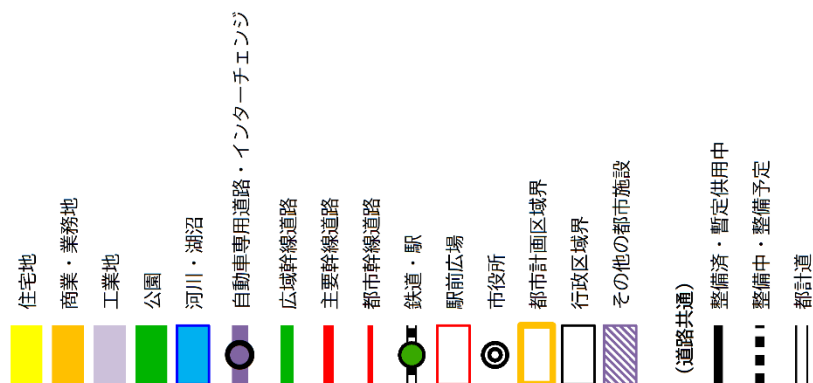
ｂ 地域制緑地

ア．緑地保全地区：市街地内の良好な自然環境を形成し、景観等により、重要度の高い評価を得ている斜面緑地及び歴史的価値のある寺社と一体となった樹林地の指定を検討する。

イ．生産緑地地区：市街地内の良好な都市環境の形成において、緑のオープンスペースとして生産緑地を保全していく。

ウ．保安林：現行で指定されている保安林の維持・保全を図る。

エ．保存樹木・樹林：「袖ヶ浦市緑の保全及び推進に関する条例」により、良好な自然環境を確保するため、又は美観風致を維持するために必要な樹木、又は樹林を指定する。



袖ヶ浦都市計画区域

