

【木更津都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の中央西部、千葉市と館山市のほぼ中間に位置する。東は市原市、南は君津市、北は袖ヶ浦市にそれぞれ接し、西は東京湾を隔てて、横浜、川崎に対峙している。地形は、北部から南部にかけ、小櫃川、矢那川、烏田川及び畑沢川の形成する沖積平野で泥層を主とする田園地帯であり、東部から南部にかけては、低い丘陵のつづく洪積台地からなっている。

江戸時代から明治期にかけては、港を通じての中継商業地として栄えており、近郷近在の農漁村の中心であった。大正元年の鉄道の開通は、港の役割の低下を引き起こしたが、昭和になって海軍航空隊が設置され、再び活気を取りもどした。戦後は、京葉臨海工業地帯の一角を形成すべく埋立てが行われ、交通網が整備されるに伴い、人口も急速に増加し、君津郡市の中核都市として商業的にも大きく発展した。明治 22 年、市町村制が実施され、木更津、貝渕、吾妻の三村が合併して、木更津町が発足。昭和 8 年、真舟村との合併、昭和 17 年、木更津町、岩根村、清川村及び波岡村が合併し、全国 197 番目の市として木更津市が誕生した。

昭和 11 年、木更津町及び岩根村の全域並びに清川村及び中郷村の各一部地域において都市計画区域の指定を行った。その後、昭和 41 年には首都圏近郊整備地帯の指定がなされ、昭和 45 年には市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められている。

本区域の市街地の発展は、当初の臨海部工業地帯から、内陸部へと展開してきたが、21 世紀に向けた交通体系としての東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）、館山自動車道（以下「館山道」という。）、東京湾岸道路、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）等の広域幹線道路や、「千葉新産業三角構想」の基幹プロジェクトの 1 つである「かずさアカデミアパーク」など主要プロジェクトの動向に対応し、平成 2 年にはかずさアカデミアパーク地区に含まれる君津市の一部地域を都市計画区域に編入し、平成 6 年には富来田地区を都市計画区域に編入し、木更津市の全域を都市計画区域とした。さらに平成 10 年には、アクアラインの着岸地である金田地区を市街化区域に編入した。こうした各種の都市整備が進められる中、本区域は、首都機能の一翼を担う業務核都市として都市機能の集積が促進され、アクアライン、圏央道等の広域交通ネットワークの結節点に位置する都市として、国内外の人とまちを結ぶ交流都市としての役割を担うことが期待されている。

本区域においては、豊かな自然や港を中心に繁栄してきたまちの歴史などの地域資源や、広域交通ネットワークの整備進展に伴う交通利便性の高まりとともに、人口増加や大型集客施設の集積などの高いポテンシャルを生かし、都市としての求心力を高め、人・モノ・情報が集まり新たな価値を創造することによって、持続的な発展の実現を目指し、「魅力あふれる創造都市きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ躍動するまち～」を将来都市像とする。

また、将来都市像を踏まえつつ人口減少や超高齢社会の到来、世界経済のグローバル化などの社会経済情勢や地域における土地利用の状況の変化などに対応するため、都市づくりの目標は次のとおりとする。

a 持続可能で暮らしやすい集約型の都市づくり

人口減少及び超高齢社会への対応や効率的な都市経営、都市の低炭素化などの諸課題への対応を図るため、地域の特性を活かした拠点の形成を図り、それらを道路や公共交通等のネットワークで相互に結ぶ「拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成」をめざす。

また、木更津駅周辺地区、内港地区等は都市の拠点として、木更津発展のシンボルであるみなとの活用を軸としつつ、商業・業務、医療・福祉、行政、住宅等の都市機能の充実を図り、賑わいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

b 広域交通網を活かしたメリハリのある都市づくり

J R内房線をはじめアクアラインや圏央道、館山道等の広域交通網による交通利便性を活かし都市機能の集積を図るとともに、それらの都市機能の連携により、集積の効果を最大限に発揮できるメリハリのある都市づくりをめざす。

c 自然環境の保全・活用による都市づくり

かけがえのない自然を守るとともに、地域特性に応じて、身近に水とみどりを感じることでできる質の高い環境の形成を図る。また、生物多様性の保全やゼロカーボンシティの実現など地球環境にも配慮した都市づくりをめざす。

さらに、豊かな自然や農業環境において、グリーンツーリズムや二地域居住など都市生活の「癒し」「憩い」の場が提供され、都市と集落の交流が活発となるような都市づくりをめざす。

d 多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり

高齢世代や子ども・子育て世代など、幅広い世代のニーズに対応しつつ、利便性の高い都心居住やゆとりある郊外居住、既存集落コミュニティの維持・増進など、地域特性に応じ、多様なライフスタイルに対応した住環境の維持・形成を図る。また、周辺環境と調和した景観形成を誘導する。

e 安心・安全な都市づくり

本区域に住み・働く人の生命と財産を守るため、都市防災の視点から土地利用の規制・誘導、都市施設の配置・整備を図るとともに、道路・公園・下水道等の都市施設の計画的な補修・更新により、安心・安全を実感できる都市づくりをめざす。

f オーガニックな都市づくり

市民のチャレンジが生まれ、人・もの・文化が循環する自立した地域づくり「オーガニックなまちづくり」を、さらにステップアップさせるため、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の考え方を取り入れ、市民・団体・行政など地域社会を構築する多様な主体が一体となって推進することで、SDGs の達成にも貢献する都市づくりをめざす。

以上の都市づくりの目標を踏まえ、木更津市の全域と君津市の一部地域を都市

計画区域として、整備、開発及び保全の方針を定める。

（２）地域毎の市街地像

○木更津駅を中心として形成された既成市街地は、本区域の中心となる市街地であるが、郊外部への住宅地開発や大型商業施設の立地等により、中心市街地の商業力の低下や低未利用地の増加が進むなど、活力が低下している。この解決のため、引き続き木更津発展のシンボルである「みなと」を生かして、官民連携により、木更津駅周辺地区の活性化をめざす。また、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区を「都市再生拠点」として位置づけ、一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

また、広域圏の核となる中心市街地として、駅を中心とした徒歩圏域を中心としてユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、多様な都市機能の集積を促進し、人々の暮らしを支える古くからの拠点市街地としての再生を図る。

○西部の埋立臨海部については、既存の工業・流通業務を中心とする工業地として維持増進を図るとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制、誘導のもとに土地利用の促進を図る地区とする。

特に、築地地区は「みなとまち木更津再生プロジェクト」の一翼を担う地区として、内港地区や駅周辺地区と連携し、海洋性レクリエーション機能、賑わいを創出する商業・アミューズメント機能の立地を誘導する。

また、木更津駅周辺地区から西部の埋立て臨海部の木更津港は、国内外の物流・流通機能、特に商業港的機能の充実を図り、多様な機能が融合した魅力ある港湾空間の形成を図る。

○各住宅市街地の核となる巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については、「地域中心拠点」として位置づけ、歩いて暮らせる徒歩生活圏形成の観点に立って、周辺地域住民を対象とした都市機能の立地や、商業地等の形成を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進める。

○東部及び南部の市街地は、市街地整備による低層及び中低層の良好な居住環境や景観に配慮した住宅地の形成を推進するとともに、日常生活を支える都市機能の集積を図る「生活拠点」を中心に、公共交通の充実を図り利便性の高い市街地形成を図る。

また、点在する集落地では、田園や森林など自然環境と調和したゆとりある居住環境の維持を図るとともに、公共施設等が集積する「集落拠点」を中心に地域の活性化をめざす。

○東南部の、かずさアカデミアパークについては、国際レベルの研究開発機能や関連機能のさらなる集積を図り、国際的な「研究開発拠点」として育成していく地区とする。

○北部のアクアラインの着岸地である金田地区については、「交流拠点」として位置づけ、広域性の高い交通利便性を生かした商業・業務機能を中心とした複合的な都市機能開発による拠点機能を育成していく地区とする。

○圏央道等の各インターチェンジ周辺については、「ＩＣ周辺拠点」として位置づけ、広域道路ネットワークの形成を踏まえた土地利用の促進や企業誘致に努める。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

人口減少及び超高齢社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区については「都市再生拠点」として、巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については「地域中心拠点」として位置づけ、低未利用地や既存ストックなどを生かしながら、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や住宅機能の集積を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、周辺の市街地については住宅地の核となる地区を「生活拠点」として、集落地については公共施設等が立地し点在する集落の核となる地区を「集落拠点」として位置づけ、地域特性に応じて日常生活を支える都市機能の集積を図る。

千葉県や房総半島の玄関口として、広域からも多くの人々が訪れ、周辺市街地の都市機能を補完するかずさアクアシティ地区を「交流拠点」とし、大型集客施設の集積や高付加価値産業等の誘致を関係機関と連携し推進する。

さらに、公共交通の利便性の向上により「都市再生拠点」をはじめとする各拠点間の連携を強化し、「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図る。

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

かずさアカデミアパーク周辺、変電所周辺、国道 16 号や国道 127 号、国道 409 号など主要幹線道路沿道等については、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図るための誘導等に取り組む。

木更津北、木更津南、木更津東、木更津金田、袖ケ浦の各インターチェンジ周辺を「IC 周辺拠点」とし、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図る。

かずさアカデミアパーク地区は「研究開発拠点」とし、公的試験研究機関や研究開発型工場の集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害リスクの地域特性や防災活動状況等を地区別に整理し、課題の分析評価、課題解決に向けた方策等を取りまとめ災害に強いまちづくりを推進する。

地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化や危険ブロック塀の撤去等を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。

津波の危険性が高い区域においては、避難ビル等の避難施設の確保を図るとともに、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。

また、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、開発行為や建築物の立地等において雨水流出の抑制を促進し、都市下水路等の整備を進める。

高潮等から浸水被害を防止するため護岸の嵩上げや、河川の氾濫を防止するための河川改修事業等の治水対策に努めるとともに、浸水想定区域のうち、想定浸水深が高く特に危険な区域（想定浸水深 3m 以上）においては開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに建築物の移転等を促進する。

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

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、ゼロカーボンの実現、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、みどりの保全・創出に努める。

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転換を促進することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、温室効果ガスの排出量の削減を図る。

また、再生可能エネルギーの普及、温室効果ガスの吸収源となる森林や干潟などの自然環境の保全や市街地の緑化などに努め、ゼロカーボンシティの実現を図る。

各地域が美しい自然景観等の地域資源を最大限活用しながら自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、地域の活力が最大限に発揮されることを目指し、里山の再生、資源循環の促進、再生可能エネルギーの普及、里海の活用について取り組む。

（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．官公庁施設等を主体とした業務地

本区域及び内房広域圏の行政機能の集積を進めるとともに、住民生活と行政機能を深く結びつけ、本区域の中心核としての役割を果たさせるため、現在、行政等公共サービス機能が集積している潮見地区、貝渕地区及び木更津駅周辺に業務地を配置する。

また、木更津駅周辺では、市役所の移転とともに、土地利用の共同化や高度利用化（木更津市街なか居住マンション事業）を促進し、その一部に事務所の併設を誘導するなど商業・業務機能の集積を図る。

イ．複合業務地

アクアラインの着岸地である金田地区においては、広域性の高い交通利便性とシンボル性を生かした商業や情報・交流機能、高次流通機能及びかずさアカデミアパークとの連携を図った生産・研究開発機能を有する施設を集積し、多様なライフスタイルに応じた住宅地と調和した複合業務地を配置する。

b 商業地

ア．中心商業地

広域的な商業圏域の確保、幅広い商業施設の集積を促進するため、本区域の中心部であり、交通結節拠点でもある木更津駅周辺地区を中心に、西側は木更津港、

東側は太田山に至る街路沿いに、都心商業地を配置する。さらに、吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設や官民連携による収益施設を整備するとともに、臨海部の築地地区に商業・アミューズメント等の機能立地を促進することで交流拠点を創出し、木更津駅周辺地区から内港地区及び築地地区を結ぶ、回遊性のある商業・レクリエーションゾーンを形成する。また、巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区に周辺地域住民が利用する商業施設が立地する地域中心商業地を配置する。

イ．一般商業地

市街地整備が行われた住宅地における生活利便性の向上を図るため、清川地区、請西地区及び波岡地区等の住宅地に、日常生活サービス機能を担う商業地を配置する。

ウ．沿道利用地

国道 16 号沿道は、後背の住宅環境との調和に配慮しつつ、高い交通利便性を活用し、商業機能などが集積する沿道型商業地の形成を図り、都市計画道路 3・3・6 号牛袋小浜線沿道及び都市計画道路 3・3・7 号中野畑沢線沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導するなど、周辺の住宅地の日常生活を支える機能が集積する沿道型商業地を配置する。

また、住宅地内の幹線道路沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、中小規模の飲食、物販などのサービス機能を配置する。

c 工業地

ア．一般工業地

臨海部に広がる埋立地の木材港地区、新港地区及び築地地区は、工業、物流及び港湾機能の充実を促進するため、工業地を配置する。また、潮見地区及び潮浜地区は、既存市街地内での住工混在の解消を図るため工業地を配置する。

イ．研究開発地

かずさアカデミアパーク地区においては、豊かな自然環境との調和を図りつつ地域経済の振興を図るため、研究開発機能や、これと生産機能を併せ持つ工場を中心に、幅広い産業分野の集積を図る研究開発地を配置する。

d 流通業務地

卸売業の需要に対応した市場の強化や集団化を図るため卸売団地を潮浜地区に配置し、現在公設地方卸売市場が立地している新田地区、再整備を検討している旧市役所跡地の潮見地区とともに、流通業務地として配置する。

e 住宅地

ア．中低層住宅地

既成市街地の住宅地は、建物の用途の純化を図るとともに、今後とも防災性強化も含め、住環境の整備、改善に努める。計画的に開発整備された清見台地区、請西地区、小浜地区、桜井地区、貝渕地区、畑沢地区、ほたる野地区、羽鳥野地

区、請西千束台地区等の住宅地については、良好な住環境の維持増進を図る。

このほか、富来田地区においては、馬来田駅周辺の既成市街地の良好な住環境の保全、整備に努めるほか、圏央道の整備効果を受けた良好な住宅地を配置する。

イ．都心住宅地

木更津駅周辺地区については、商業・業務施設と共存し、周辺の景観と調和した中低層及び中高層住宅を主体とする都心住宅地として、交通利便性の高さを活かした住宅地の形成を図る。

市街地環境の改善や良好な都市型住宅の供給等を促進するとともに、特に木更津駅西口地区については津波防災を考慮し、建物の中高層化を促進する。

都心住宅地では、低未利用地の活用を促進し、都心住宅地としての住環境の向上を図る。

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

本区域の中心核として育成を図る木更津駅周辺の商業・業務地は、高密度地区として土地の高度利用を図る。また、巖根駅及び馬来田駅周辺の地域中心商業地並びにその他一般商業地は、居住環境との調和を図りながら、地区の特性に応じた適正な密度で商業地としての土地利用を図る。

また、行政等公共サービス機能の集積を図る潮見地区、貝渕地区及び金田地区の業務地についても、地区の特性に応じた適正な密度で業務地としての土地利用を図る。

b 住宅地

住宅地は、良好な住環境を図るため、現在中層化の進んでいる地区を除き、低層、低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

また、木更津駅周辺地区については、商業・業務施設と共存し、周辺の景観と調和した中低層及び中高層住宅を主体とした高密度地区として土地の高度利用を図る。

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

木更津駅周辺地区については、商業・業務、医療・福祉、行政、住宅等の都市機能の集積を図るとともに低未利用地を利活用し、また、定住の促進と市街地の再生・活性化を図る為、土地の利用の共同化、高度化が図れる街なか居住マンション支援を推進することで、様々なライフスタイルに対応する質の高い都心居住地の形成を推進し、土地の高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地及び市街化が進行する地域の住宅地においては、良好な居住環境を確保するため、生活道路の整備や地区計画制度の活用により良好な居住環境の形成を図る。

計画的に整備された住宅団地については、地区計画や景観計画等により、今後とも良好な居住環境の維持を図る。

また、空き家等については、空き家バンクや空き家リフォーム、空き家除却を支援することにより、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し良好な居住環境の保全を図る。

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

本区域に点在する屋敷林、社寺林、生産緑地等は、身近な緑地として保全するとともに、まとまった樹林地は本区域を特徴づける緑として保全する。

また、個性豊かな景観を守り・育て、次世代へと継承するため、本区域の多様で豊かな景観である、海や干潟、山などの自然景観、港や河川等の水辺の景観、神社仏閣やレトロ建築などの歴史・文化に関わる景観や水田やハス田、果樹園等の田園景観などの保全を図るとともに、新たな市街地開発による周辺景観への影響に配慮し、景観計画を踏まえたまちづくりを推進することで、良好な都市景観の形成を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

臨海部の埋立地における低未利用地については、新規の工場立地や市街地内の工場移転を誘導するとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制誘導により、複合的な都市機能導入による土地の有効利用の促進を図る。特に築地地区については、都市再生拠点の一環として賑わいを創出する地区とし、商業機能、スポーツ・アミューズメント機能の導入を図り、工場遊休地の有効利用を促進する。

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

小櫃川沿い一帯の低湿部の水田で、特に土地改良事業により農業的な基盤整備が完了し優良な集団農地である区域については、今後とも優良農地として保全を図る。

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

小櫃川及び矢那川沿いの農地等においては、河川氾濫により洪水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。

また、津波の危険性が高い東京湾沿岸地区においては、海岸保安林の植樹や避難施設の確保を図るとともに、市街化の抑制に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害等を防止するため、斜面地の樹林等を保全するとともに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

すぐれた自然の風景を有する土地として、東京湾内に残された唯一の自然干潟である牛込海岸付近から中の島公園付近に至る盤洲干潟全域については、貴重な自然資源として保全するとともに、潮干狩りなどの観光・レクリエーションや環境教育の拠点として保全・活用を図る。

また、本区域にある田園・丘陵地については、都市環境上重要なばかりでなく、

都市景観としても重要であるため、保全に努め、里山についても、自然との共生や郷土意識の醸成の観点から適切な維持管理・保全を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

自然環境との調和や農林漁業との調整を図りつつ、集落機能の衰退している地区等において地域の活性化を図るため、以下のとおり市街化調整区域における土地利用の方針を定め、計画的な土地利用を図る。

- ・一定程度のコミュニティが形成されている集落においては、人口減少や高齢化の進行により集落機能の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。また、都市近郊型交流機能としての市民農園、観光農園など自然環境の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を検討し、自然を体験・活用できる空間の創出に努める。
- ・鎌足地区、中郷地区、富来田地区においては、ゆとりある田園型住宅、生活利便施設、業務施設及び自然環境の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落における住環境の整備を検討するとともに、都市施設の整備を推進し、地区の拠点形成を目指す地区計画を定めることにより、集落の活性化を図り、都市住民と地域住民の交流の機会の創出に努める。そのうち富来田地区については、道の駅を核とした新たなにぎわいの創出に向けて、農業の6次産業化や地域コミュニティの活性化に資する土地利用の適切な誘導を図る。
- ・木更津地区・岩根地区の市街化区域に隣接して住宅のスプロールが進行している地区においては、建築物の用途の混在を防止し、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を行うため建築物の用途及び形態等を制限するなど、住環境の整備を目的とする地区計画を定め、周辺環境と調和した住宅等の土地利用を図る。
- ・木更津北、木更津南、木更津東、木更津金田、袖ヶ浦の各インターチェンジの周辺及び波岡地区、清川地区、岩根地区、中郷地区のインターチェンジにアクセスする幹線道路沿道においては、広域交通網の整備の進展の特性を生かし、物流・業務・商業機能、環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与する施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図る。また、かずさアカデミアパーク周辺や変電所周辺においては、一定程度のインフラが整備されていることから、その特性を活かし、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図る。
- ・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点となりうることを考慮し、地区計画を定めることにより、地域振興に寄与する施設の誘導を検討する。
- ・オーガニックな都市づくりの実現に向けては、資源循環の促進を図ることが重要であることから、例えば廃棄物等を活用した発電やエネルギー製造、さらに、

それらを活用したさまざまな取り組みに必要な施設整備など地域循環共生圏の創造に寄与する様々な取組について、民間事業者と連携のもと、その実現に向け、適切な規制誘導を図る。

- ・ 公民館を、地域交流センターへ移行することに伴い、地域コミュニティ形成の要として、交流人口の拡大や地域の活性化につながる空間の創出に努める。
- ・ 一定の条件のもとに通学区域外からの転入学を認め、児童生徒を受け入れる小規模特認校制度を活用している小中学校等については、交流人口の増加や地域の活性化を図ることができる空間の創出に努める。

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

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域には、J R 内房線及び久留里線並びに国道 16 号、国道 127 号、国道 409 号、国道 410 号等の主要幹線道路が走り、東京・千葉方面と君津・館山方面が結ばれるなど区域内外の交通アクセスが形成されている。

一方、本区域はアクアライン、館山道及び圏央道といった高規格の広域幹線道路の整備進展に伴い、東京湾岸地域を結ぶ広域的な交通ネットワークの結節点として、人・モノ・情報が行き交う交流都市としての役割が期待されている。このため、本区域の都市づくりの目標の一つである「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を目指しつつ、広域幹線道路及び主要幹線道路と一体となって機能する幹線道路網、鉄道、高速バスなどの公共交通ネットワークの整備促進を図っていく必要がある。また、あわせて交通安全の確保や防災性の向上等を図るため、生活道路の改良を進めていく必要がある。

さらに、老朽化した道路等の維持補修、公共交通施設のバリアフリー化の推進などを図っていく必要がある。

このような課題に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化や計画地域における生物多様性等への影響を踏まえ、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、地域の状況を勘案した幅員構成などの規格を弾力的に運用することも含め見直しを行う。

- ・ 持続可能な都市の基盤となる交通体系づくり
- ・ 安心できる生活の基盤となる交通体系づくり
- ・ 快適で住みよい環境の基盤となる交通体系づくり
- ・ 活力あふれる産業活動の基盤となる交通体系づくり

- ・ 交流、連携の基盤となる交通体系づくり

イ．整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、各交通機関の役割、分担を明確にし、その有機的結合を図るため、公共輸送機関の整備充実と道路体系の整備に努める。

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

（令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス等】

交通体系の基本方針に基づき、持続可能なまちづくりを支え、利用者のニーズに応えた、地域公共交通ネットワークの構築を図る。

木更津金田バスターミナルの機能強化等により、高速バスの利便性向上を図るとともに、路線バスの再編等を通じて、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア．道 路

アクアラインや館山道、圏央道の整備により、広域交通体系の利便性が向上していることから、これら広域幹線道路と本区域市街地を結ぶ主要幹線道路の整備を図り、円滑な交通処理に向けた幹線道路網の形成を図る。

一方、国道 16 号及び 127 号の補完を図り、袖ヶ浦・君津方面を連絡する主要幹線道路を整備するほか、本区域の拠点間を結ぶ幹線道路について、交通機能、防災機能上重要な路線として優先的に整備を進める。補助幹線道路は、地域内の状況や道路網の接続状況に応じて逐次整備を進める。なお、道路網の整備にあたっては、交通安全、良好な環境形成だけでなく、高齢者、幼児、障害者等の利便に配慮しつつ、歩道、自転車通行空間、自動車道の整備、交差点改良、道路の緑化等を促進する。また、木更津駅及び巖根駅周辺については、公共交通網との有機的な結合を図るため、道路網や駅前広場の充実に努める。

その他、木更津金田インターチェンジ周辺の渋滞対策として、東京湾岸道路及び東京湾アクアライン連絡道側道の整備を図る。

イ．鉄道等

公共交通機関は、高齢者、幼児、障害者等を含め、全ての住民が平等に交通基盤整備の恩恵を受けるために必要不可欠な都市基盤であるとの認識に立ち、施設、車両の改良など事業者が行う対策に対し、必要な支援を図る。

【鉄道】

住民の日常生活の交通手段を確保するため、J R 内房線及び J R 久留里線の輸送力の充実や利便性向上を図るとともに、高齢者、障害者などが使いやすい施設となるようバリアフリー化を推進する。

【高速バス等】

アクアラインをはじめ広域幹線道路網の整備に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図るとともに、木更津金田バスターミナルへの乗り入れや乗り換えが可能となる路線の増加を目指した取り組みを推進する。

また、幹線道路の整備や企業進出などのまちづくりの進展や需要の変化に対応するための路線バスの再編の検討を行うとともに、既存の公共交通サービスが行き届かない交通不便地域において、地域の実情に応じた新たな交通システムの導入等により、地域特性に応じた地域公共交通ネットワークの構築を図る。

ウ. 駐車場

【自動車駐車場】

木更津駅を中心とした駐車場整備地区において、民間駐車場、附置義務による駐車場により効率的な利用を促進し、駅周辺における駐車需要に対応する。

【自転車駐車場】

自転車利用者の動向を勘案し、木更津駅及び巖根駅周辺に自転車駐車場を配置し、利用者の利便を図るとともに、歩行者空間を確保し、併せて都市景観の保全に努める。

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	都市計画道路3・3・4号鎌足木更津港線
	都市計画道路3・3・6号牛袋小浜線
	都市計画道路3・3・7号中野畑沢線
	都市計画道路3・3・16号中里曾根線
	都市計画道路3・4・24号木更津駅万石線
	都市計画道路3・4・35号下郡大稲線
	都市計画道路3・5・21号大久保畑沢線
	都市計画道路3・6・25号富士見桜井線

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域は、京葉工業地帯の一角として、また首都圏の近郊整備地帯として発展し、沿岸部においては、埋立て事業が進められ、また丘陵部においては宅地開発事業が進み、市街地の拡大がなされてきたところである。

さらにアクアラインや圏央道等の広域幹線道路の整備や、金田地区をはじめ開発事業も進むなど、本区域は、今後さらに都市化が進展していくことが予想されている。

こうした都市化やそれに伴う人口、産業の増加は、雨水流出量の増加や生活排

水汚濁負荷の増加をもたらすため、それを支える都市基盤が必要とされる。また既成市街地においても、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等が必要とされている。こうしたことから、本区域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護を図るため、公共下水道の整備を行う必要がある。

本区域の汚水は、東京湾をその排水先としており、東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、本区域の都市化に併せて、木更津市公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

【河川】

本区域内の主な河川としては、二級河川の小櫃川のほか8河川があり、これらの河川は本区域の雨水排水の重要な役割を果たしている。

しかし、近年の都市化の進展とともに治水安全度が急激に低下しつつあることから、河川改修を積極的に推進すると同時に山林、農地等の保全等により、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など開発行為や建築物等の立地において雨水流出の抑制を促進し、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】

目標年次の令和17年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担市街地及び計画的な大規模な開発区域を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」等に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア．下水道

本区域の下水道は、分流式（一部合流式）であり、中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、岩根地区及び金田地区等を対象とし、木更津市公共下水道として整備を進める。

汚水については、木更津下水処理場で高度処理を行い、東京湾に放流する。

また、終末処理場の処理能力については、人口の定着化、汚水の面整備の進捗と併せて増設を図る。

雨水は、当面既成市街地を中心とする中央第1地区、中央第2地区及び清見台地区並びに計画的な開発区域について、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するため、二級河川矢那川及び烏田川については、河道の整備を進める。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 中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、金田地区、岩根地区
河川	・ 二級河川 烏田川、矢那川

(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

【市場】

木更津市場は千葉県内の最南端に位置する公設市場として、アクアラインをはじめとする広域幹線道路の結節点に位置することから、東京湾を挟んで対岸に位置する大田市場や豊洲市場へ約 1 時間で結ばれており、千葉県と首都圏との生鮮食料品を流通するハブ機能を有している。一方で、開場後 50 年以上経過し、施設・設備の老朽化、耐震性の不足、取扱高の減少傾向が続いている。

将来においても安定的に青果・水産物を地域に供給する役割を果たし、商圏内で暮らす人々の安心で安全な食生活や、生産者・販売者の活発な事業活動を支える公設卸売市場に求められる多彩な機能を一層充実させることで、「地域の食の未来を支える市場」をめざす。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 市場

アクセス性や耐震性能の早期確保、賑わい施設の立地、将来的な財政負担等を考慮し、「旧市役所跡地」への新たな市場整備を推進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
市場	木更津市営総合卸売市場

(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. 金田西地区

アクアライン等広域幹線道路網の整備に伴う開発ポテンシャルを適切に受け止め、商業、業務、住宅等の複合的な機能を有する新たな拠点市街地としてふさわしい都市基盤の整備のため土地区画整理事業を円滑に実施するとともに、良好な環境形成を図り、都市基盤整備が完了した金田東地区と合わせ、人口定着と商業、業務機能を中心とした企業立地を促進していく。

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	金田西地区

(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

本区域の地勢は、中心市街地北部及び富来田地区を流れる小櫃川流域に沿った低地帯と、中心市街地東南部から富来田地区西部及び富来田地区東部に広がる丘陵地帯及び中心市街地を流れる矢那川に沿って広がる平野部とに分けられる。

丘陵地帯は、雑木を主とする樹林地であり、現在この樹林地や農地が、市街地周辺を取り囲むように多数点在している。

これらにより、本区域は、海、河川による水の資源と丘陵樹林地の資源、双方を備え、起伏と多様性のある自然環境を有している。

本区域においては、アクアラインをはじめ広域交通の利便性を生かし、多数の住宅市街地や、産業系市街地の形成が図られているところであるが、こうした新たな都市の発展に際して、都市的な機能の育成とともに、豊かな自然環境との調和が、今後ますます求められている。

本区域における都市形成にあたっては、多様で豊かな自然環境という固有の資源を身近に感じながら良好な住環境や就業環境を享受できることが重要である。

このような現況及び将来の開発の動向等をふまえ、本方針では、『「森」「里」「まち」「海」そして「人」がおりなすみどりの都市きさらづ』を計画テーマとして、以下に挙げるような基本方針に基づいて自然環境の保全とオープンスペースの質、量の充実を図るものとする。

- ・みどりを守る：未来にわたってみどりを確かな存在に
- ・みどりを結ぶ：どこでも身近にみどりを感じるまちに
- ・みどりを創る：市民が誇れる美しいみどりの都市へ
- ・みどりを育む：市民との協働でみどり豊かなまちに

・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10% (約360ha)	約45% (約6,338ha)

・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 一人当たり目標水準	19.9㎡/人	21.4㎡/人	21.4㎡/人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 都市の基盤となる緑

市街地の外郭を形成する丘陵地の森林について、市民緑地制度の導入により保全を図る。また、市街地内のまとまった緑は施設緑地として整備を図るとともに、樹林地について市民緑地制度の導入により保全を図る。さらに、小櫃川周辺の田園地帯は農業振興地域農用地として保全を図る。

イ. 生物多様性に資する緑

市街地及びその周辺地域における公園緑地については、生物の生育・生息環境を保全し、その活用を図る。

ウ. 都市環境を向上する緑

市街地内にあっては、二酸化炭素の吸収源となる施設緑地の適正配置に努めるとともに、緑化を推進する。

エ. 公害防止のための緩衝緑地

工業地については、公害防止、緩衝機能のため緑化推進を促進する。

b レクリエーション系統

ア. 日常圏レクリエーションに対応する緑

市街地内において、街区公園は250m以内、近隣公園は500m以内の徒歩距離内に1か所確保できることを目標として配置し、周辺環境等にあわせて特徴をもった公園整備を進める。その実現性を高めるため、生産緑地の活用による用地確保に努める。また、既成市街地で近隣公園等大規模な公園確保が困難な地区では街区公園を密に配置して補完するほか、児童遊園や小中学校施設については街区公園、近隣公園の機能を補完する施設として活用する。

また、地区公園の整備に努めるとともに、海浜緑地や市街地隣接部の樹林地、河川沿いの空地などの資源を活用し、地区公園の機能の補完、強化に努める。

イ. 多様なレクリエーション需要に対応する緑

住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の総合的なレクリエーション利用に供する運動公園等の整備を図る。また、木更津市の歴史、風土を活用した歴史

公園、住民が身近に自然環境に接することができる場としての河川緑地や谷津の緑地等を都市緑地、風致公園、地域制緑地等により確保する。さらに、本区域の特色である海の環境に親しむ場として、港湾地域において既存公園の活用を図る。

ウ．ネットワークを形成する緑

河川沿いの緑道、遊歩道、街路の緑化等、線的な施設により上記の公園緑地を相互にネットワークし、各公園緑地の利用効果を高めるよう努める。

c 防災系統

ア．土砂災害等に対する防災緑地

丘陵地の急傾斜地については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、保安林等としてこれらを保全する。

イ．津波災害に対する防災緑地

東京湾沿岸部については、津波被害の軽減のため、海岸保安林の植樹、盛土による公園、緑地の整備を図る。

ウ．火災に対する防災緑地

市街地内の河川等については、火災時の延焼抑制のため保全を図るとともに、それに沿った遊歩道等の整備により防災機能を強化する。

また、市街地内やその隣接部の農地は、火災時の延焼防止機能のため農用地や生産緑地指定により保全する。

エ．避難体系上重要な緑地

災害時の避難地となるオープンスペースを確保するとともに、その外周部の植樹等により耐火性を高め、水道、トイレ等の整備を図る。また地域防災計画との調整を図りつつ備蓄施設を整備するなど、避難地としての機能強化に努める。

d 景観構成系統

ア．郷土景観を構成する緑地

本区域を代表する景観を構成する緑地としては、丘陵部の谷、小櫃川沿い等の地域に広がる田園地域、河川の水辺空間等があり、施設緑地、地域制緑地、農用地指定、地域森林計画対象民有林の維持その他の手法により保全を図るとともに、住民等がその景観に触れ、郷土の自然や歴史について学んだり楽しむことができるよう活用を図る。

イ．景観を構成する緑地

市街地の外縁部にあつて緑の輪郭をなす丘陵地前端部の樹林地について、風致地区制度等により保全に努める。市街地内においては、太田山公園をはじめランドマークとなる緑地の保全に努めるとともに、駅、街路、公共公益施設など都市の顔となる緑化、市街地内河川の水辺空間の活用等により潤いのある市街地景観を形成、保全する。さらに、民有林にあつても緑豊かな住環境の形成のため緑化を推進し、特に土地区画整理事業等による新規住宅地開発においては、緑化協定や地区計画制度等により計画的な景観形成を図る。

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. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、敷地面積は 0.25 ヘクタールを標準とする。

イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は 2 ヘクタールを標準とする。

ウ. 地区公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は 4 ヘクタールを標準とする。

エ. 総合公園は、市の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用できるように配置し、利用目的に応じて公園の機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

オ. その他、江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図るとともに、防災機能を備えた公園等の施設づくりを推進する。

b 地域制緑地

ア. 永井作地区の善光寺周辺、請西地区の長楽寺周辺の樹林地等について緑地保全地域の指定等を検討する。

イ. 中尾地区、桜井から下烏田を通り大久保までの地区等について風致地区等の指定を検討する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

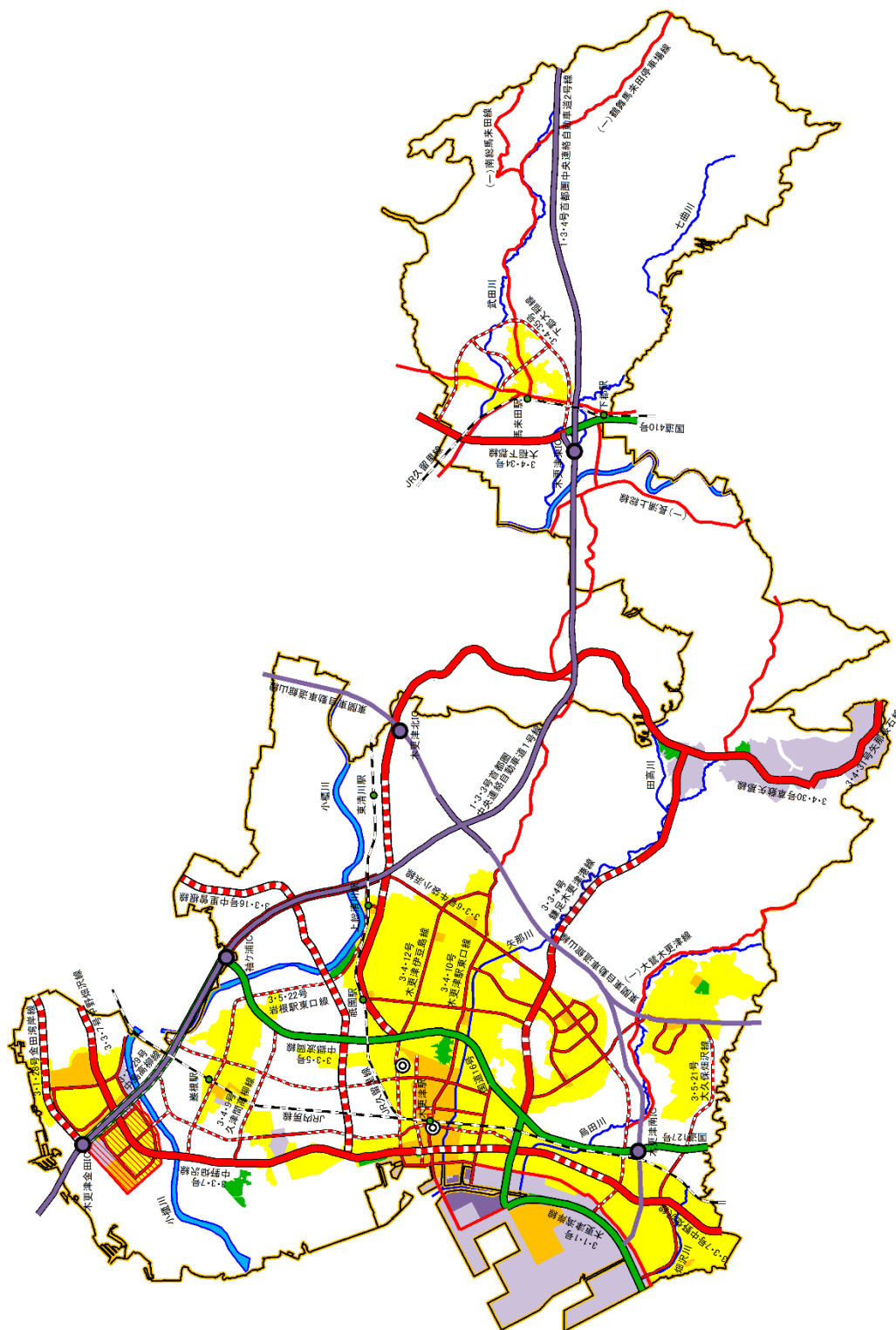
a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等	
近隣公園	金田西地区	1箇所
街区公園	金田西地区	5箇所
都市緑地	金田西地区	4箇所
運動公園	江川地区	1箇所

(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。

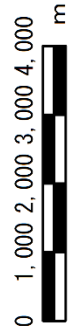


木更津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 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
- 行政区区域界
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

木更津都市計画区域



【君津都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県中南部に位置し、東は市原市・大多喜町、西は富津市、北は木更津市、南は鴨川市、北西は東京湾に面し首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内に位置し、首都圏のほぼ 50 k m 圏内にある。

水系は、小糸川水系があり下流の平野部では市街地が形成され、臨海部は東京湾の埋め立てによる工業地帯が形成されている。

本区域は、昭和 37 年に君津町の全部の区域を当初指定し、昭和 45 年には君津町、小糸町、清和村、小櫃村、上総町の近隣 5 町村が合併し君津町となり、また、市街化区域と市街化調整区域の区分を行い、翌年、市制が施行され君津市の一部が都市計画区域となり、現在に至っている。

本区域の都市化は、臨海部埋立地への鉄鋼産業の工場進出による急速な人口増加を契機に進み、君津駅を中心とする市街地が形成された。

近年は、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）や館山自動車道（以下「館山道」という。）などにより、東京都心への交通アクセスが飛躍的に向上し、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）により、外房方面の観光地へも移動しやすくなっている。

さらに、成田空港及び羽田空港の機能強化に伴い、広域的交通体系を活かした企業誘致を図るなど、地域産業の発展が期待できる。

このことから、今後の都市づくりには、豊かな自然、歴史・文化などの地域資源を大切に守り、磨き上げ、良質な都市基盤施設などを活かすとともに、魅力・価値を高めて次代に引き継ぐことを目指した「魅力あふれる都市づくり」が必要といえる。

一方、本区域の人口は減少傾向にあり、また産業面では、内需の低迷など製造業等の企業経営は厳しさを増している。さらに、地球温暖化による集中豪雨や大型台風の発生に加え、巨大地震の懸念など、様々な災害に対応する都市づくりが必要になっている。

こうした中、次代を担う若年層や子育て世代が暮らしてみたいと思う安全・安心な環境づくりに取り組むとともに、暮らしを支える産業振興に力を入れ、まちの活力と雇用を確保していくことを目指した「持続可能な都市づくり」も必要といえる。

以上により、「魅力あふれる持続可能な都市づくり」を進めることとする。

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。

○経済と環境が調和した活力ある都市づくり

臨海部の既存工業地における生産環境の向上や、君津インターチェンジ周辺における新たな産業の受け皿づくりのほか、商業の活性化や農業生産基盤の保全・確保と体験型観光農業の展開を通じた交流の促進等を図るとともに、良好な生活環境の維持・創出や、環境負荷の低減に向けた循環型社会の形成及び脱炭素社会の実現に向けた取組を推進することで、「経済と環境が調和した活力ある都市」を目指す。

○安全・安心で暮らしやすい都市づくり

災害に強く、防犯に配慮した都市づくりや、公共交通や医療・福祉機能などの暮らしに必要な機能が充実した市街地環境を創出し、住み慣れた地域で暮らし続けることができる「安全・安心で暮らしやすい都市」を目指す。

○多様なニーズに対応した選ばれる都市づくり

暮らしに関わる様々な都市機能の充実やデジタル技術の活用、地域コミュニティの醸成により、趣味を楽しみ、豊かな自然とふれあい、通勤や通学、買い物、学び、子育てなどに便利な「多様なニーズに対応した選ばれる都市」を目指す。

○地域資源を活かした魅力ある都市づくり

市内外から多くの人が集い、交流することを通じて「君津市の魅力」を発見できる「地域資源を活かした魅力ある都市」を目指す。

(2) 地域毎の市街地像

○君津駅周辺

- ・君津駅周辺においては、駅や広場、道路、建築物などの空間資源を含めた「今ある資産」を活かしたリノベーションまちづくりを進める。
- ・君津駅周辺に、商業や業務、行政サービス、保健・医療・福祉、文化等の都市機能について、土地や建物の流動化の促進など関連する取組とあわせ、集積を図る。
- ・君津駅周辺の回遊性を高めることにより、快適で歩いて楽しい賑わいのある居心地の良い空間の創出を図り、ウォーカブルなまちづくりを促進する。

○君津インターチェンジ周辺及び君津PAスマートインターチェンジ周辺

- ・君津インターチェンジ周辺及び君津PAスマートインターチェンジ周辺は、本区域の広域自動車交通の玄関口としての特性を有することから、この特性を活かした産業及び観光交流拠点の形成に向けて、地域の活性化に寄与する土地利用の誘導を図る。

○住宅地

- ・良質な都市基盤施設のストックを十分に活かしながら、定住の受け皿を確保するため、市街地における空き家や駐車場、空き地など低未利用地の有効活用を促進する。

○臨海部の工業集積地

- ・工業機能が集積する臨海部においては、引き続き工業専用地域としての土地利用規制を継続し、生産環境の維持・向上を図る。

○国道127号沿道

- ・国道127号沿道においては、幹線道路の沿道としての特性を活かすため、周辺環境との調和を図りながら沿道商業機能・流通業務機能の立地を誘導する。

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

君津駅周辺においては、徒歩や公共交通で気軽にアクセス可能な都市機能の維持・誘導を図るとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上、民間活力を活用したサービス充実の推進などに取り組み、生活利便性の高い拠点とするとともに、都市機能が集積する君津駅周辺に徒歩や公共交通で行ける場所へ緩やかな居住誘導を図り、集約型都市構造の形成を図る。

併せて、君津駅周辺と居住地、隣接市の拠点を結ぶネットワークの維持・強化や都市機能の集約と合わせた公共交通の最適化を図るとともに、自動運転技術をはじめとする先端技術の導入による効率的な交通手段の検討などに取り組み、公共交通で誰もが移動しやすい便利なまちにしていける。

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

君津インターチェンジや、君津パーキングエリアスマートインターチェンジなどの交通インフラを活用した、産業の受け皿づくりを進めていくものとし、周辺の自然や景観の保全に努めながら、土地利用の動向等を踏まえつつ、新たな産業・広域的な観光交流拠点等としての活用を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

令和元年度に発生した房総半島台風など甚大な被害を及ぼす自然災害が頻発しており、巨大地震の発生も懸念されることから、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策を講じ、安全・安心に住み続けられる「強くしなやか」なまちを目指す。

地震災害対策として、建築物の耐火性能の向上・耐震化等による市街地の防災性の向上、津波浸水想定区域の安全対策の促進、避難できる空間と避難経路の確保を図る。

また、水害対策として、河川・高潮の浸水被害を防止するための総合的な治水対策を促進するとともに、雨水の浸透、保水・遊水機能の確保による内水被害の防止を図る。

さらに、台風や集中豪雨等による水害対策のため、保水機能・遊水機能を有する樹林地や農地の保全を図るとともに、河川の氾濫を防止するための河川改修等の治水対策に努める。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。

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

公園・森林等は、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、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有している。

本区域の豊かな自然と水に恵まれた環境を保全・活用することを基本として、公園・緑地の整備、市街地などの緑化に総合的に取り組む。

(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. 君津市役所周辺地区

都市や地区のシンボルとして住民が利用しやすい環境を一層整え、公共施設の活用の増進を図る。

イ. 周西の丘小学校周辺地区

公共施設の再配置にあたっては、民間活力の効果的な導入や学校跡施設などの未利用財産の有効活用により、魅力ある公共空間の創出と、公共施設を拠点とした活力あるまちづくりを進める。

b 商業業務地

ア. 君津駅周辺地区

住民が集い、広域から人が訪れる都市の拠点にふさわしい都市機能の集積と土地の高度利用や有効利用を図る。

イ. 国道 127 号沿道地区

自動車交通の利便性を活かした沿道商業・流通業務地としての土地利用の誘導・集積を図る。

c 工業地

ア. 埋立地

港湾機能と道路機能等の交通条件に非常に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しており、市街地の生活環境との調和を図りつつ機能の増進を図る。

イ. 国道 16 号沿道、主要地方道木更津富津線沿道地区

工業系施設の操業環境の維持向上などにより工業機能の増進を図る。

d 流通業務地

インターチェンジ周辺は利便性の高さを生かしつつ、周辺の自然環境との調和を図りながら、産業及び観光交流機能の集積を促進する。

e 住宅地

低層の戸建住宅地などでは、長期に渡って快適な状態で住み続けられる質の高い住宅や省エネルギー住宅の普及を図るとともに、君津駅周辺においては、子育て世代や高齢者が住みやすい居住環境の整備を促進する。また、適切に管理されていない空き家については、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、発生予防と適切な管理を促進する。

企業団地などの中高層の専用住宅地の環境が形成されている地域では、必要に応じて住宅の再整備を促進し、敷地内に緑地などのオープンスペースを持つ優良な居住環境の形成を図る。

幹線道路の沿道においては、建築物の中高層化や中小規模の商業・サービス施設の立地を許容することにより、土地の有効・高度利用を促進する。

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. 君津駅周辺地区

本区域の都市交流拠点として、商業や業務、文化、行政サービスなどの都市機能の集積により、高密度利用を図る。

b 住宅地

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。

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

君津駅周辺地区は、鉄道との交通結節点であるとともに、土地区画整理事業により良好な基盤整備がなされていることから、低未利用地を活用しながら、商業業務機能等の集積を図り、本区域における中心市街地としてふさわしい高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

君津駅周辺地区においては、駐車場や空き地などの低未利用地が見られることから、中心市街地として商業業務機能等の集積を図る。

周西の丘小学校周辺地区においては、公共施設の再配置にあたり、民間活力の効果的な導入や学校跡施設などの未利用財産の有効活用を図る。

運動公園や近隣公園においては、民間活力を導入したりリニューアルにより利便性向上を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

土地区画整理事業が行われていない既存市街地である中野地区の一部、人見神門地区、台地区では、公共施設の整備等とともに、居住環境の改善を進め、良好な市街地の形成を図る。

また、企業団地などの中高層の住宅地の環境が形成されている地域では、必要に応じて住宅の再整備を促進し、敷地内に緑地などのオープンスペースを持つ優良な居住環境の形成を図る。

さらに、面整備された住宅地において、住環境の維持・向上と同時に、多様なニーズに応えることのできる市街地を形成するため、民間活力を導入し、住宅に併せて商業施設などの日常生活に必要な施設を計画的に配置し、生活利便性を高める。

なお、空き家等については、空き家等の発生抑制、利活用の促進と不動産市場への流通促進、適切な管理の促進と特定空き家等の解消などの対策を促進し、良好な居住環境の保全を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地周辺部に残された斜面林、ダム周辺の樹林地、市街地内に点在する生産緑地等は、住民が憩いのある充実した生活を営む上で重要な役割を担う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

集団的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、優良な農地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

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

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

鹿野山を含む馬登及び草牛とその周辺地区は、首都圏近郊緑地保全区域に指定されており、今後とも樹林の保全に努めるほか、郡ダム周辺の景観の維持に努め周辺緑地の保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、市街化区域への編入や地区計画制度の活用を図る。

地域コミュニティを形成する中心的な集落地においては、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。

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。

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は、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

本区域では、J R 内房線の鉄道網や国道 16 号、国道 127 号等の主要幹線が千葉・東京方面とを結ぶ通勤・通学等の交通手段及び物流の動脈として重要な役割を担っている。

また、アクアライン、館山道、圏央道が整備され、東京・神奈川・北関東等への交通アクセスの飛躍的な改善が進んでいる状況である。

こうした中、これら広域交通網と連携しながら、本区域の道路ネットワークや公共交通の確保・充実を図っていく必要がある。

このため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

【道路交通】

- ・市内の拠点を結ぶ道路ネットワークの確立
- ・広域的な交通アクセス機能の向上
- ・観光振興を支える道路ネットワークの形成
- ・安全な歩行空間の整備・確保
- ・自転車利用環境の形成

【公共交通】

- ・駅やバスターミナルに容易にアクセスできる公共交通の確保・充実
- ・ニーズに対応したサービス水準の向上

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 $1.8 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和2年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い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

近隣市との連絡強化を図るため、都市計画道路 3・4・9 号大和田神門線、都市計画道路 3・5・14 号久保山北子安線の整備を促進する。

イ. 駐車場

- ・自動車駐車場

商業・業務機能が高度に集積し、自動車交通の集中が著しい君津駅を中心とする駐車場整備地区においては、パークアンドライド駐車や一時預かり駐車の高公共性の高い駐車需要に対応するため、都市計画駐車場の機能強化を図る。

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。

主要な施設	名 称 等
道 路	・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・5・14号久保山北子安線

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、生活様式の改善等、生活環境の向上を図り、併せて広域的な公共用水域の水質の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。

本区域の汚水は、東京湾をその排出先としており、千葉県において策定されている東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、君津富津広域下水道組合において、都市化にあわせた公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

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

【河 川】

本区域の主な河川は、二級河川小糸川とその支川の宮下川ほか3河川であり、雨水排水に重要な役割を果たしている。

本区域では、都市化の進展とともに治水対策が重要視され、河川改修も進められてきており、今後も引き続き河川改修を促進するとともに、市街化区域外の農地や山林などの保全等、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、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配置による流出抑制策など水環境に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

工業専用地域及び工業専用地域に隣接する一部の区域を除く市街化区域について整備を進める。

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

【河 川】

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

β 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、君津富津広域下水道組合で事業が進められており、君津富津処理区の君津市第1号公共下水道の整備を進める。

本区域については、坂田、大和田、久保、久保山及び中野、杵師、北子安の各一部区域が合流式により処理開始されており、その他の区域については、分流式として整備を進めているところである。当面、市街化区域内の未整備区域を優先的に整備を図る。

汚水の処理については、君津富津終末処理場で行う。

雨水については、市街地の大部分において整備が行われており、既に施設の供

用を開始している。今後は、従来からの既成市街地を中心に整備を進める。

イ. 河川

本区域の雨水排水に大きな役割を果たしている二級河川小糸川について、河川改修を促進する。

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	・ 君津市第1号公共下水道 君津污水1号幹線の建設 八重原污水幹線の建設 污水枝線の整備 君津富津終末処理場の整備 雨水枝線の整備

(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. 君津駅周辺地区

君津駅周辺は、市街地再開発事業等により、商業や業務、文化、行政サービスなどの都市機能の集積により、高密度利用及び都市機能の更新を図る。

イ. 君津インターチェンジ周辺

君津インターチェンジ周辺は、土地区画整理事業等により、産業及び観光交流機能が集積した新たな拠点形成に向けた検討を進める。

ウ. 神門地区

狭隘道路が多いなど市街地環境上の問題が見られる地区であることから、計画的な都市基盤整備を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は千葉県の中南部に位置し、鹿野山系から連なる山地及び丘陵地が広がり、これを縫うように小糸川が流れている。本河川を境として、南側の田園地帯と北側の土地区画整理事業で整備された市街地とに、おおむね区分される。

本区域は水と緑に恵まれており、今後も無秩序な開発を防止し、豊かな自然を保全していくとともに、市街地を中心として既に整備されている基幹公園の機能増進及び利用の増進を図る。

このような状況をふまえて、基本方針を次のとおり定める。

【自然的環境の保全・活用方針】

- ・豊かな自然を象徴する森林の保全
- ・水辺環境の保全と地域資源としての活用
- ・農業生産基盤となる農地の保全及び利用の促進
- ・里山を形成する緑の保全と活用
- ・レクリエーション地の緑の保全

【公園・緑地の整備方針】

- ・大規模公園の機能拡充
- ・身近に利用できる公園・広場などの配置
- ・公園などを結ぶ緑道・散策路などの整備
- ・緩衝緑地の保全
- ・豊かな自然を活かした公園づくり

・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 9% (約 189 h a)	約18% (約 978 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口 一人当たり目標水準	23. 3 m ² /人	31. 8m ² /人	42. 0 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 首都圏近郊緑地保全区域、小糸川、君津緩衝緑地、北部丘陵、市街地南部の優良な農地等を市街地の骨格となる緑地として位置づける。

イ. 本区域では、自然とのふれあいや市街地の快適性の向上、健康の増進に向けて公園などの利用を促進するため、これらを結びつける緑化した道路や、水辺の散策路など歩行者空間の整備を図り、地形や植生などを活かしながら、小動物が生息することのできるビオトープの形成を図る。

ウ. 市街地では、身近で緑にふれあえる場として、市民がやすらぎ、楽しみ、健康増進を図ることができる緑地を保全し、工業地では、周辺環境への配慮を緩和するため、接道部や敷地の緑化を促進・保全する。

b レクリエーション系統

ア. 多様なレクリエーション需要に対応する公園等の配置

アウトドアやバーベキューができる公園、子供の水遊びができる公園、自然散策ができる公園、スポーツができる公園等多様なレクリエーション需要に対応す

る公園や公共施設緑地を適切に配置する。

イ. 日常のレクリエーションの場と将来の都市発展に応じた公園の配置

日常的なレクリエーションの場となる住区基幹公園を歩いていける範囲に配置する。

c 防災系統

ア. 本区域内の幹線道路等は、延焼を抑制するとともに避難路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努める。

イ. 広域避難場所となる運動公園は防災公園として、近隣公園等は一時避難場所として位置づけ、周辺の不燃化・緑化等を一体に行う。

d 景観構成系統

ア. 坂田地区の斜面樹林は、斜面下住宅地の生活環境及び安全性を確保するとともに、都市景観を特色づける緑地として保全する。

イ. 君津市自然保護及び緑化の推進に関する条例により指定されている社寺林を、都市景観を特色づける緑地として引き続き保全する。

e その他

ア. 地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するとともに、民有地の緑化推進や保全を図る。

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. 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は0.25ヘクタールを標準とする。

イ. 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は2ヘクタールを標準とする。

ウ. 主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は4ヘクタールを標準とする。

エ. 住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園は、貞元地区に配置する。

オ. 緩衝緑地は、一部整備済の君津緩衝緑地の整備を促進し、西君津緩衝緑地は保全を図る。

カ．民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

ｂ 地域制緑地

ア．特別緑地保全地区については、郡ダム周辺樹林、人見神社、市街地北部丘陵の指定等を検討する。

イ．生産緑地地区は、既存の地区の保全を図ることを基本とする。

ウ．その他、土地区画整理事業等による新市街地では緑地協定の締結を進める。

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
総合公園	貞元地区 「貞元総合公園」

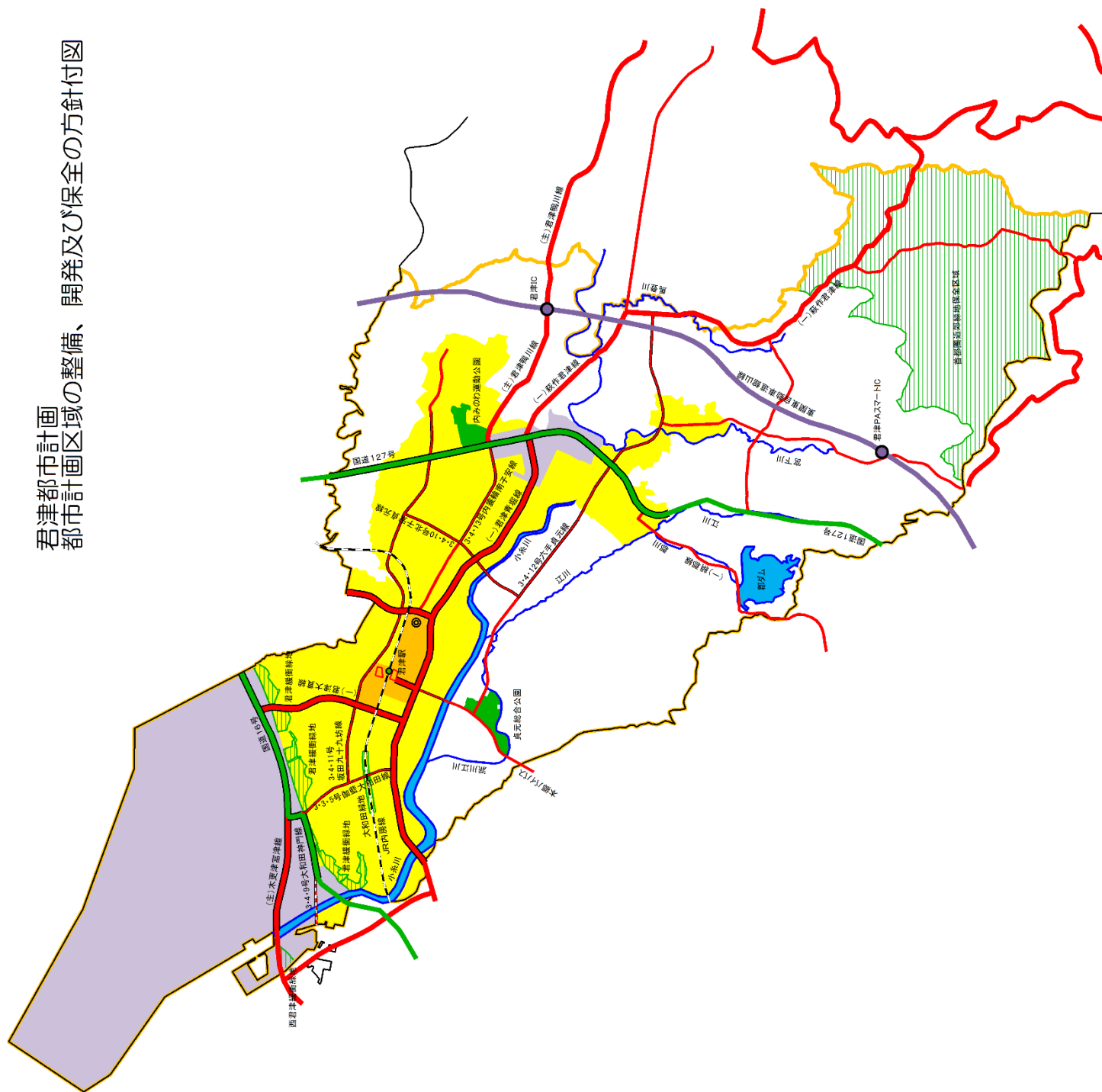
（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。



君津都市計画 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
 - 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
 - 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

君津都市計画区域



【富津都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県西南部に位置し、西は東京湾浦賀水道に面し、北東は君津市に、南は非線引きである大佐和都市計画区域に隣接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に含まれ首都圏のほぼ50km圏内にあり東京都心とは1時間余で結ばれる。

江戸時代には、飯野陣屋の保科氏の支配下におかれ、幕末から第二次世界大戦終了までは、東京湾防戦の要塞が富津岬に築かれるなど、軍事上重要な役割を担いつつ、漁業、農業のまちとして栄えた。

昭和中期までは海苔養殖等の一次産業中心のまちだったが、昭和50年代に公有水面埋立事業が実施され電力会社等が立地し、一次産業中心のまちから二次、三次産業中心のまちへと変貌した。

また、平成初期から中期にかけては、周辺地域において東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）や館山自動車道（以下「館山道」という。）、「かずさアカデミアパーク」が整備され、交通利便性の充実とともに都市機能の集積が図られている。一方で、本区域においても人口減少、少子・高齢化が進展し、まちの魅力やイメージを高めるとともに、住民が充実した豊かな生活を営むことができるよう、持続的・効率的なまちづくりが必要となっている。

これらを踏まえて、誰もが心も体も元気に、いきいきと安心して暮らせるまち、次代を担う子どもたちが健やかに育ち、子どもたちの笑顔があふれるまち、市の産業が活気にあふれ、多くの来訪者でにぎわう元気なまちづくりを目指して『誇りと愛着を持てるまち ふつつ』を将来都市像とし、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

- ・市街地の整備に際しては、道路、上下水道、公園緑地などの都市の根幹的施設の整備状況を踏まえつつ、緑とオープンスペースのある都市機能の充実したゆとりあるまちづくりを目標とする。
- ・地域特性に配慮しつつ本区域外への消費流出に歯止めをかける魅力ある商業環境づくりを行うとともに、本区域内に新たな就業機会を創出し、新たな都市機能をバランスよく配置することにより、都市の自立性の向上に努める。
- ・地震や集中豪雨等の自然災害に対しても住民が安心して住める都市を実現するための総合的な防災対策を進め、災害に強い都市づくりを推進する。
- ・良好な自然環境を後世代に継承するとともに「海」と「緑」の保養機能を強化し、固有の自然景観、観光資源の維持と活用により、広域レクリエーション機能を育成強化する都市づくりを行う。
- ・少子高齢化社会に対応した安全で快適な市街地の形成を目指し、交通利便性の向上と交通結節点の機能強化を図るとともに、居住と日常生活に必要な機能が集約した都市づくりと公共公益施設のバリアフリー化を推進する。

- ・高速交通体系整備に伴う市場の拡大、流通の拡大等を背景に、魅力ある一次産業の振興を図るため、将来を支える新たな担い手の確保・育成に取り組むとともに、経営の安定化に向けた施設整備の支援などを行い、都市住民の自然とのふれあい志向の関わりの中で地場産業を活用した地域づくりを行う。

（２）地域毎の市街地像

- 臨海工業部は、充実した産業基盤、良好な環境のもとで、工業発展を先導し、地域経済の発展に寄与する工業の集積を図る。
- 富津地区は、一般県道富津公園線沿道の既存商店街や地場産業の振興と調和が図られた住宅地の形成を図る。
- 青堀駅西口に位置する大堀地区は、交通結節機能と合わせて日常生活サービス機能を担う商業地の形成を図る。
- 土地区画整理事業により基盤整備され大型店舗が立地している都市計画道路 3・3・2 号川岸富津公園線の沿道部の青木地区は、中心的な商業地の形成を図る。
- 青堀駅南側地区については、古墳等の歴史的文化遺産と調和を図りつつ、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。
- 西川地区などの住宅地については、今後とも良好な居住環境を保全する。

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

本区域では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、市街地密度の低下や中心市街地の衰退など、都市の活力の低下が課題となっていることから、青木地区、大堀地区及び富津地区を地域拠点として位置付け、低未利用地や既存ストックなどを生かしながら広域的な商業機能や日常生活に必要な都市機能を集積させ、持続可能でコンパクトな都市構造の実現を図る。

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

② 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

産業の活性化や雇用・定住の促進に向け、館山道やアクアライン、首都圏中央連絡自動車道などの広域幹線道路や富津港などの都市基盤を生かし、新富地区に地域の活性化に資する産業の集積を誘導する。

③ 頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

大規模な地震や近年、頻発化・激甚化する風水害などの自然災害や火災に対して住民の生命及び財産を保護またはその被害を軽減するため、ハード対策とソフト施策を適切に組み合わせ災害に強いまちづくりを推進していく。

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

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

自然的環境の保全と質の高い生活環境を実現するため、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の形成や公共交通の利用促進により環境負荷の削減やエネルギーの効率的な利用を図るとともに、省エネルギーの徹底及び再生可能エネルギーの最大限の導入と活用に努め、さらに二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用により、脱炭素型都市づくりを目指していく。

身近な緑や景観の保全・整備等に努め、防災・減災や環境教育など多面的な機能を有するグリーンインフラを構築する。

(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. 中心商業地

土地区画整理事業が行われた青木地区の大型店舗周辺を中心商業地として配置し、広域的な商業需要と住民ニーズに対応した商業機能の集積を図る。

イ. 一般商業地・業務地

大堀地区及び富津地区の商業地を一般商業業務地として配置し、地域住民の利便性に資する日常生活サービス機能や沿道商業機能の集積を図る。

b 工業地

公有水面埋立事業によって造成された新富地区に、工業生産機能に加え、研究開発機能を有する工業地を配置する。

c 流通業務地

港湾関連業務、運輸に付属するサービス業務及び埠頭業務の集約化を図るため、新富地区西部に流通業務地を配置する。

d 住宅地

既成市街地内においては、建物の用途混在の解消を図り、その環境の整備、保全に一層努めるとともに、計画的に開発整備された地区は、良好な住宅地としての環境の維持、増進を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

大堀地区の商業業務地は、商業機能等の集積を図る地区として高密度利用を図る。

b 住宅地

住宅地は、良好な住居環境の保全を図るため、低層低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

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

青木地区及び大堀地区の商業地については、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備がなされており、商業業務機能の一層の集積により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

本区域のうち、既成市街地である富津地区については、住宅地と水産加工施設等が混在した状況にあることから、地区の特性に応じた用途転換や地区計画制度の活用等により、地場産業を保護育成しつつ、居住環境の保全を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

計画的に整備された住宅地や住宅が密集した既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の維持を図る。

なお、空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図りつつ、空き家等の発生の抑制、利活用の取組の強化を推進する。

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

市街地内に残された生産緑地、社寺林、屋敷林等は生活に安らぎをあたえる身近な自然環境として維持、保全に努める。

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

土地改良事業等により整備された農地をはじめとする優良な農地は、今後も保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

洪水による災害が予測されている小糸川沿い一部の区域や、土砂災害特別警戒区域等における開発行為や住宅の新規建設の抑制に努める。

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

本区域の西部及び南部の海岸地区は、平坦な砂洲からなり、松林に富む極めて良好な海岸風景地として南房総国定公園の一部となっており、富士山も望めることから、今後も維持、保全に努めるとともに観光、レクリエーションの資源として有効利用を図る。

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。

市本庁舎周辺においては、公共施設等が集積し、道路整備が進捗していることから当該道路を活用した土地利用の適切な誘導を検討する。

地域コミュニティを形成する中心的な集落地においては、地区計画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。

なお、千葉広域都市計画圏全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）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

本区域は君津地域の南部に位置し、区域の中をJR内房線が南北に縦断し、国道16号が東西に横断しており、これらの交通施設は、千葉・東京方面への物流の動脈として機能していると同時に、通勤、通学等の交通手段としても重要な役割を担っている。

本区域の交通を取り巻く環境をみると、アクアラインの通行料金引き下げの効果や館山道等の整備により、交通量が増加しており、また長距離バスの利用も増加しているため、その受け皿となる国道及び県道等の道路整備を促進していく必要がある。

このような状況から、広域交通の増加に適切に対応する交通基盤の整備を促進し、健全な都市生活や円滑な都市活動の確保に努めることとし、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。

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、そ

の必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

- ・ 館山道等の高規格な道路と連携した交通体系及び地域幹線道路網の構築。
- ・ 鉄道及び長距離バス輸送力の維持及び利便性の向上。
- ・ 市街地内の円滑な交通を確保し、健全な都市活動を支えられるような都市内幹線道路の整備拡充。
- ・ 地域の特性や実情に即した公共交通ネットワークの構築
- ・ 変化する交通需要や多様化する交通パターンに対応するため多様な主体との連携による観光振興や商業活性化と一体となった持続可能な交通施設の整備。

イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、各交通機関の役割、機能分担を明確にし、その有機的結合を図るため、公共輸送機関の整備充実と交通体系の整備に努める。

特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 0.6 km/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

本区域及び周辺地域を含む広域都市圏からの交通条件の向上を目指し、館山道等の高規格な道路と連携した交通体系及び地域幹線道路網の構築を図り、それぞれの道路が適切に機能分担する方法で整備を進めることを基本とする。

特に、本区域及び周辺地域の骨格的な道路として、都市計画道路 3・3・9 号神明山 1 号線及び 3・4・5 号北笹塚大貫線の整備を推進し、市庁舎及び各地域拠点の連携が図れるような交通体系を確立する。

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主要な施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	・ 地区間連絡機能強化： 都市計画道路 3・3・9 号 神明山 1 号線 都市計画道路 3・4・5 号 北笹塚大貫線

（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】

公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等の生活環境の向上を図り、水資源の確保、自然環境の保全等広域的な公共用水域の水質保全の観点から本区域では、東京湾流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、都市化の進展に対応し、君津富津広域下水道組合による公共下水道等の効率的な施設整備に努める。また、都市化の動向や生活環境の改善等による雨水の流出傾向の変化及び近年増加しつつある短時間で集中的な豪雨に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河 川】

本区域の河川は、二級河川小糸川に流出する準用河川百目木川があり、概成している。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事を基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、処理場に近い既成市街地とこれに連なる計画的な大規模開発区域を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。

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

【河 川】

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

β 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

下水道については、君津富津広域下水道組合によって分流方式により、富津処理区の青木地区、新富地区、青堀地区、大堀地区の整備が概ね完了し、今後は市街地の状況変化を考慮しつつ、富津地区等の整備を進める。

汚水については、君津富津終末処理場で処理を行い、東京湾に放流する。

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

イ. 河 川

本区域の河川は概成しており、整備水準の目標は達成されている。

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配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 - 君津富津終末処理場の整備 - 大堀地区の一部 - 富津地区等 - 以上の污水管渠

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

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、都心から 50 k m 圏内にあり、東京湾に面した千葉県の西南部に位置している。

また、本区域の地勢は、大部分が平坦地で、東部を小糸川が流れ、北部、西部は東京湾に面し、広域な富津公園を有する富津岬が長い海岸線を保持し、東南部はなだらかな丘陵地となっている。

市街地は本区域の東西を走る国道 16 号により結ばれており、周辺には長い海岸線と広く優良な農地と多くの樹林地が存在している。特に、樹林地に見られる常緑広葉樹やクロマツは、本区域の植生を特徴づけ、市街地内に多く見られる古墳等の歴史的文化遺産とともに、本区域の風土特性を表している。

このように本区域は、自然環境に恵まれ気候も温暖である。

こうした中、本区域においては、公有水面埋立事業や土地区画整理事業等によりこれまで計画的に市街化が図られてきたが、今後は館山道等の広域道路ネットワークの充実に対応し、都市と自然環境との調和がますます求められている。

したがって、緑の将来都市像「緑輝く海と歴史とこころのまち 富津」の実現と良好な自然的環境の永続的な担保が可能となるよう、開発・整備と保全に留意し、富津市の魅力となる緑地の保全、緑が映えるまちなみ形成、市民参加のまちづくりの推進により総合的な公園緑地体系の確立を図ることを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (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9% (約103 h a)	約33% (約860 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口	87. 7	118. 7	146. 0
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．富津緩衝緑地や富津岬から大貫漁港にかけての海岸沿いに見られる緑地、飯野地区等の一団の農地は、緑地体系の骨格をなす緑として位置づける。

イ．南房総国定公園や本区域東南部の丘陵樹林地は、すぐれた自然環境を有する緑地として位置づけ、保全を図る。

ウ．飯野陣屋跡の緑地や市街地内及びその周辺に点在する古墳は、富津の歴史風土を表すとともに市街地の自然性を維持する緑地として保全する。

エ．生活環境の向上・維持に資する緑地として、市街地内の住区基幹公園、街路樹、富津緩衝緑地等の市街地に隣接する大規模な緑地を位置づける。

b レクリエーション系統

ア．全ての年齢層の日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園や近隣公園、住区基幹公園規模を有する公共施設緑地や小中学校のグラウンド等を位置づけ、整備を図る。

イ．スポーツ施設等が整備されている県立富津公園や富津緩衝緑地は、住民のレクリエーションの場として位置づける。

ウ．美しい景観を有し多様な動植物の宝庫となっている南房総国定公園は、自然とふれあう場となる緑地として位置づける。

エ．内裏塚古墳群や飯野陣屋跡等の樹林地を富津の歴史を学ぶ場として位置づける。

c 防災系統

ア．臨海工業地帯と富津・青堀の市街地を分断する富津緩衝緑地は、工業地で発生する騒音等による居住環境の悪化や災害時における被害の拡大を防止する緩衝緑地として今後とも維持管理していく。

イ．南房総国定公園の中にあるクロマツの保安林は、海に面する地区における風害や潮害、飛砂等の自然災害に対し緩衝的な機能を有する樹林地として位置づける。

ウ．火災の延焼防止機能を有する緑地として、市街地内のオープンスペースである街区公園等の住区基幹公園、学校のグラウンド等の公共施設緑地を位置づける。

エ．市街地における一時的な避難地として住区基幹公園、学校のグラウンド等の公共施設緑地を位置づける。また、市街化調整区域における一時的な避難地として、学校のグラウンドや農地等のオープンスペースを位置づける。

オ．県立富津公園や緩衝緑地を市街地で災害が発生した場合、広範囲の住民を対象とした避難場所として位置づける。また、臨海部の工業地で働く人々の避難場所となる緑地として、富津みなと公園を位置づける。

カ．避難場所となる施設には、耐火性の強い樹木を植栽することにより、火災等に対する安全性の確保を図る。

d 景観構成系統

ア．南房総国定公園は優れた自然景観地であり、県立富津公園の富津岬は好眺望点であることから、今後とも保全する。

イ．内裏塚古墳や三条塚古墳の樹木地は、質量感を感じさせる緑地となっている。また、樹林地と一体となった飯野陣屋跡地は歴史を感じさせる景観となっている。そのため、これらは市街地部の景観形成緑地として保全する。

ウ．住区基幹公園の緑や市街地を流れる河川は、住民にうるおいと安らぎを感じさせる景観であることから、社寺林とともに景観形成要素として位置づける。また、住宅や公共施設、民間施設の緑化促進を図り、緑が映える市街地形成を図る。

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．街区公園は、誘致距離等を勘案し配置していく。その際、鉄道や広幅員の道路など地区分断要素等を考慮し配置する。

イ．近隣公園は、面整備による新市街地の整備とあわせて配置するとともに、既成市街地においても周辺緑地の状況を考慮して配置する。

ウ．広域公園は、既設の県立富津公園がまちを囲む緑の輪を形成する重要な緑地となっている。このため、この県立富津公園を今後とも維持していく。

エ．緑地緑道は、青堀地区の市街地において、市街地住民の避難路の確保及び居住環境の形成、緑のネットワークの形成等に資する緑地及び緑道として整備を図る。

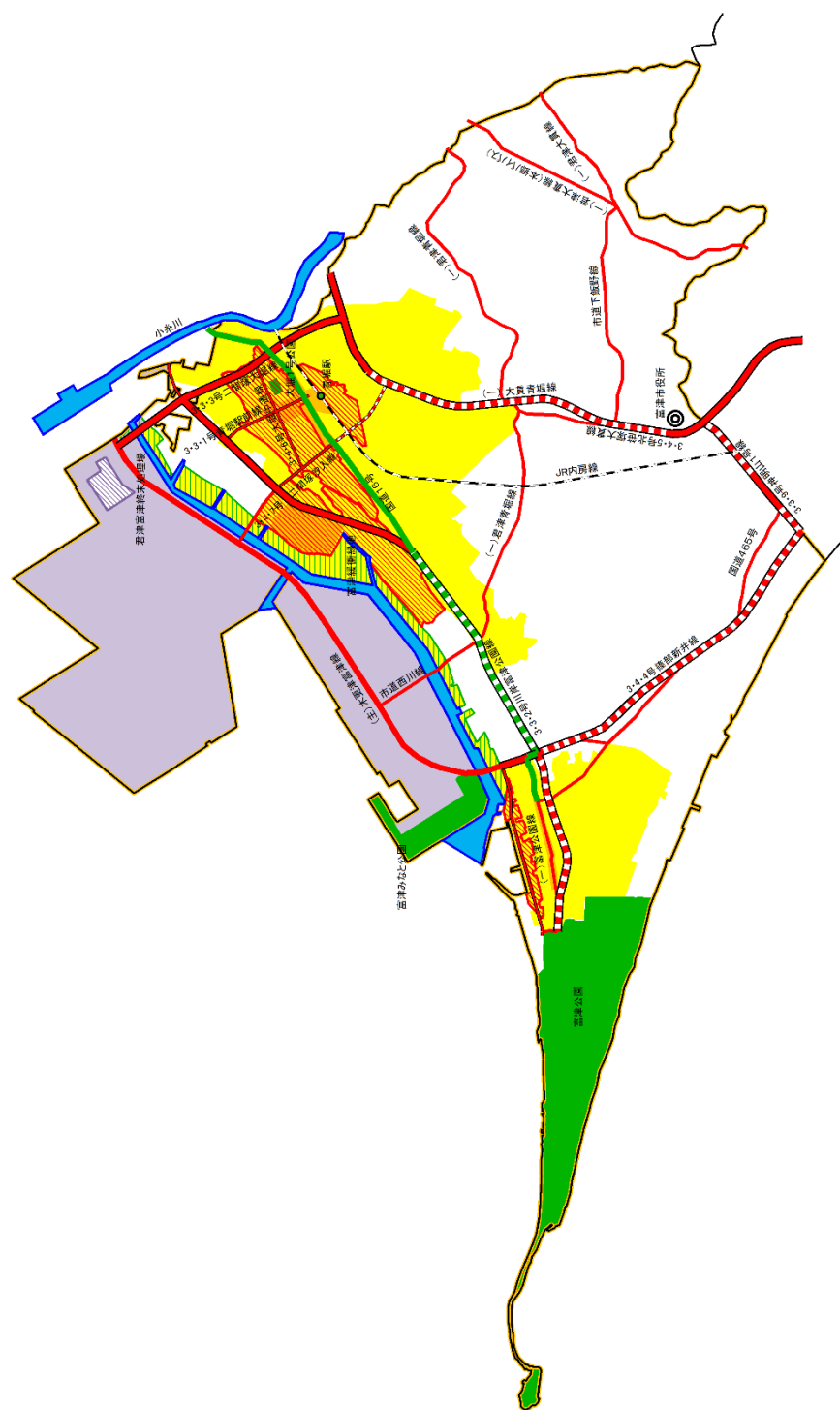
オ．緩衝緑地は、公有水面埋立事業により形成された工業地と既成市街地を遮断する既存の富津緩衝緑地を今後とも維持していく。

b 地域制緑地

ア．良好な自然的環境の保全を図るため、南房総国定公園、保安林、内裏塚等の古墳、緩衝緑地に接する公有水面、本郷・前久保の丘陵地等について、維持保全に努める。

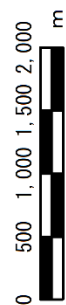


富津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 緑地
- 土地区画整理事業
- 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
- 市役所
- 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

富津都市計画区域



【大佐和都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県西南部に位置し、西は東京湾に面し、東は君津市に、北は線引きである富津都市計画区域に隣接し、首都圏のほぼ 60 k m 圏内にあり東京都心とは 1 時間半余で結ばれる。

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

また、平成初期から中期にかけては、周辺地域において東京湾アクアライン（以下、「アクアライン」という。）や東関東自動車道館山線（以下、「館山道」という。）、かずさアカデミアパークが整備され、交通利便性の充実とともに都市機能の集積が図られている。

これらを踏まえて、誰もが心も体も元気に、いきいきと安心して暮らせるまち、次代を担う子どもたちが健やかに育ち、子どもたちの笑顔があふれるまち、市の産業が活気にあふれ、多くの来訪者でにぎわう元気なまりづくりを目指して『誇りと愛着を持てるまち ふつつ』を将来都市像とし、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

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

(2) 地域毎の市街地像

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

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

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

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

②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

産業の活性化や雇用・定住の促進に向け、館山道やアクアライン、首都圏中央連絡自動車道などの広域幹線道路を活かし、地域の活性化に資する産業の集積を誘導する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

大規模な地震や近年、頻発化・激甚化する風水害などの自然災害や火災に対して住民の生命、身体及び財産を保護またはその被害を軽減するため、ハード対策とソフト施策を適切に組み合わせ災害に強いまちづくりを推進していく。

- ・地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促

進する。また、延焼拡大を抑制するため、準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。

- ・都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保するとともに、避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市空間の形成を進める。
- ・沿岸部については、避難経路の確保等により津波等への対策を図る。
- ・地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。
- ・都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、都市下水路等の適切な維持保全を行う。
- ・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

自然的環境の保全と質の高い生活環境を実現するため、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の形成や公共交通の利用促進により環境負荷の削減やエネルギーの効率的な利用を図るとともに、省エネルギーの徹底及び再生可能エネルギーの最大限の導入と活用を努め、さらに二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用により、脱炭素型都市づくりを目指していく。

身近な緑や景観の保全・整備等に努め、防災・減災や環境教育など多面的な機能を有するグリーンインフラを構築する。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

ア．大貫駅周辺地区

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

イ．国道 465 号沿道地区

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

b 工業地

ア．千種新田北部地区

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

ｃ 住宅地

ア．千種新田西部地区

自然豊かな良好な居住環境を有する低層住宅地として土地利用を誘導する。

イ．千種新田東部地区及び西大和田地区

生活利便性の高い住宅地としての土地利用を誘導する。

ウ．ＪＲ内房線沿線地区

一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

②土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な地域拠点である大貫駅周辺地区は、商業・業務機能を始めとする諸機能の集積を図り土地の高度利用に努める。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

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

なお、空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図りつつ、空き家等の発生の抑制、利活用の取組の強化を推進する。

エ．都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

オ．優良な農地との健全な調和に関する方針

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

カ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

キ．自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

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

ク．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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。

大貫駅周辺地区及び国道 465 号沿道地区等の既存市街地においては、都市機能の集積を図る。

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

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

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

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

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

- ・都市の利便性と一体性を高める生活軸の体系的整備

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

- ・歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

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

イ．整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 0.6 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。

b 主要な施設の配置の方針

ア．道 路

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・2 号千種新田高根線

海浜レクリエーション軸の骨格を担う道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・4・5 号千種新田中線

国県道及び市庁舎へのアクセス道路として配置し、整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定している施設は、次のとおりとする。

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

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

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

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

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

【下水道】

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

イ. 整備水準の目標

【下水道】

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

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

【河 川】

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

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

下水道については、伊勢原、平野都市下水路の適切な維持保全を行う。

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

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

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

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

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

- ・緑地等の確保目標水準緑地等

確保目標水準 (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6% (約18ha)	約48% (約948ha)

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地等の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口	13.8	19.8	23.7
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. 大貫海岸沿岸

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

イ. 南房総国定公園

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

ウ. 南部丘陵地

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

b レクリエーション系統

ア. 南房総国定公園

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

イ．丘陵地の樹林

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

ｃ 防災系統

ア．保安林

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

イ．市街地内の公共施設

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

ｄ 景観構成系統

ア．岩瀬川・小久保川

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

③実現のための具体の都市計画制度の方針

ａ 公園緑地等の施設緑地

ア．公共施設緑地

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

ｂ 地域制緑地

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



大佐和都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 都市計画区域界
- 行政区境界

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

大佐和都市計画区域

