

さんむ都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年5月27日

千葉県

さんむ計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1 . 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	3
2 . 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
1) 区域区分の決定の有無	5
3 . 主要な都市計画の決定の方針	6
1) 都市づくりの基本方針	6
① 集約型都市構造に関する方針	6
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能の誘導に関する方針	6
③ 都市の防災及び減災に関する方針	6
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	7
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	8
① 主要用途の配置の方針	8
② 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	10
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	12
① 交通施設の都市計画の決定の方針	12
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	17
① 基本方針	17
② 主要な緑地の配置の方針	18
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	20

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道(以下、「圏央道」という。)等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会情勢の変化や、それに伴う課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は、千葉県の東部、九十九里海岸の中央にあり、県都千葉市や成田国際空港まで約10～30km、東京都心から約60km 圏内に位置している。地形は、丘陵地域、市街地地域、田園地域及び海浜地域からなっている。丘陵地域は、山武杉に代表される豊かな樹林と緩やかな地形に広がる畑、さらに平地部の水田と豊かな地下水や河川環境など、首都圏内の都市近郊にありながら自然がまとまって存在している。

市街地地域は、斜面林の緑を背景に成東駅、松尾駅を中心とする市街地と田園風景の中に集落が点在する緑豊かな都市景観を構成し、商業・流通業、工業などを巧みに取り入れ発展を遂げてきた。

田園地域は、作田川及び木戸川が太平洋に注ぐ変化に富む自然環境に恵まれ、首都圏への生鮮食料の供給地としての機能を担ってきた。

海浜地域は、田園地域から連続した田園風景と九十九里海岸の自然環境の中に、昭和46年から九十九里レクリエーション都市構想に基づいて広域的な大規模公園である県立蓮沼海浜公園が整備されるなど、首都圏における海洋レクリエーション地としての機能を担ってきた。

本区域は、昭和53年の成田国際空港の開港を受け、昭和61年には主要地方道成田松尾線が開通、さらに、平成10年には圏央道の一部となる千葉東金道路が延伸されたことにより、首都圏各地域との交通ネットワークが発達した。

また、時期を同じくして開発需要が高まり、住宅、商業、工業等の立地が進展した。

しかしながら、その後、人口減少・少子高齢化、財政状況の逼迫化等の社会経済情勢の変化に直面し、平成18年3月には蓮沼村、松尾町、山武町及び成東町の4町村の合併が行われた。

今後は、本区域の持つ特性を生かしつつ、公共投資の効率化を一層進めることが課題となっている。

このことから、本区域においては、旧町村における都市機能や公共サービスが既に一定程度集積した地域を拠点として、公共交通を基本とする交通ネットワークにより相互に結び付ける「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」を目指していく必要がある。これらの状況を踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

- 本区域の各地域が連携・交流する一体的な都市づくり
 - ・拠点相互が道路や公共交通のネットワークにより結ばれ、市民が活発に連携・交流する一体的な都市づくりを目指す。
 - ・広大な海浜と丘陵等の自然・景観、地域固有の歴史・文化資源、地域のコミュニティで培われた伝統・文化等の魅力を市民全体で高め、共有できる一体的な都市づくりを目指す。
- 周辺都市との連携と交流により豊かさが高まる都市づくり
 - ・圏央道や銚子連絡道路により向上した交通条件を生かし、空港及び周辺都市との連携・交流による農林漁業や工業等が発展する都市づくりを目指す。
 - ・本区域に観光・レジャー等で訪れる人々が市民と活発に交流し、地場産業や観光が発展する都市づくりを目指す。
- 既存社会資本を活用した歩いて暮らせる集約型の都市づくり
 - ・住宅、公共公益施設や商業等が集積し、それらを徒歩や自転車、公共交通で利用できる、人と環境に優しい歩いて暮らせる集約型の都市づくりを目指す。
 - ・賑わいやコミュニティ・子育て環境等が創出、育成される集約型の都市づくりを目指す。

- 地域固有の自然と文化を生かした市民協働による都市づくり
 - ・九十九里浜、田園、集落、山武杉といった固有の自然環境と地域文化が市民との協働により受け継がれ、地域の個性と魅力の向上に生かされる都市づくりを目指す。
 - ・地域の取り組みとして、あるいは農林漁業、観光の連携により、美しい景観が形成されるとともに安全・安心が確保された都市づくりを目指す。
 - ・身近な自然環境の保全・育成に努めるとともに、住宅用太陽光発電や森林資源を活用したバイオマスエネルギー等の新エネルギーの活用を促進し、低炭素社会に配慮した持続可能な都市づくりを目指す。

- 人々が安心して住み、災害に強い都市づくり
 - ・住宅や特定建築物の耐震化、津波避難タワーや防災拠点の整備及び避難路の確保等により市街地の防災性の向上を図る都市づくりを目指す。
 - ・避難救助訓練等の実施を通して、災害時における被害を最小限にするなど市民との協働による防災体制づくりを考えた都市づくりを目指す。

2) 地域毎の市街地像

- 日向駅周辺、埴谷地域周辺、日向台住宅団地、美杉野住宅団地等の市街地においては、住宅や店舗、公共施設等の立地を促進しつつ、自然と調和した住宅地を中心とした良質な居住空間を形成する。

- 成東駅周辺の市街地においては、交通結節機能の向上と既存商店街の活性化などによる地域の商業・業務機能の進展、自然環境に配慮した質の高い住環境の形成を図るとともに、「成東駅南側周辺地区」を景観計画に基づく景観計画重点地区に位置付け、駅前広場や都市計画道路成東駅南口線の整備実施にあわせ、市の玄関口に相ふさわしい景観の保全・育成に重点的に取り組む。

- 松尾駅周辺の市街地においては、地域の生活と文化・福祉の拠点として、機能性の高い公共公益施設や商業施設等の集約を図り、これらに隣接する利便性の高い住宅地の整備など機能的・効率的な土地利用と質の高い環境を形成する。

- 主要地方道松尾蓮沼線沿いの旧蓮沼村役場周辺地区においては、公共交通の交通利便性の向上や、公共公益機能、商業機能の充実を図る中で、田園環境と調和した良好な生活環境を形成する。

- 国道126号の沿道市街地においては、広域幹線道路にふさわしい秩序ある沿道市街地の形成を促進するため、商業・業務施設を適正に誘導しつつ、沿道住宅地の良好な住環境を保全する。

- 松尾台工業団地を含む一帯においては、圏央道松尾横芝インターチェンジへのアクセスを生かした産業拠点としての機能向上を図る。

- 成東工業団地と周辺の住宅地から構成される市街地においては、周辺部の優良な農業環境を保全しつつ、住宅地と工業地の秩序ある土地利用の誘導により適切な共存環境を形成する。
- 主要地方道飯岡一宮線の沿道においては、多様化する観光レクリエーションニーズを適切に受け止め、魅力とにぎわいのある観光機能の集積を促進するとともに、周辺部においては良好な住環境を保全しつつ、適切な土地利用を誘導し農業環境との調和を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

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

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯外に位置し、人口は、近年、増加から減少の傾向に転じている。今後もその減少傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。

以上のことから、本区域においては、区域区分を定めないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

本区域は、都市機能の分散化、地域間の連携不足、市街地の外延化及びそれに伴う農地の改廃や既存市街地内の空洞化等の課題を抱えている。

このため、都市機能や公共サービスが既に一定程度集積した日向駅・さんぶの森周辺、成東駅周辺、松尾駅周辺及び蓮沼出張所周辺の4地区を地域交流拠点と位置づけ、これらの拠点を中心に公共交通を基本とするネットワークにより相互の結び付きを図る「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を目指す。また、これらの拠点を中心に日常生活圏が徒歩や自転車、公共交通で利用でき、併せて、賑わいやコミュニティ・子育て環境等が創出、育成されるような人と環境に優しい歩いて暮らせる都市づくりを目指す。

さらに、こうした都市構造の実現のため、公共交通の活用を推進し、市内3駅（日向駅、成東駅、松尾駅）周辺における歩道段差の解消、駅と主要な公共公益施設に至るルートにおける歩道の設置や、駅構内のバリアフリー化を推進する。

また、地域交流拠点となる4地区を中心に医療施設、子育て施設及び高齢者施設等の既存社会資本の活用と充実を図り、医療・福祉サービスを効率的に提供する。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能の誘導に関する方針

圏央道松尾横芝インターチェンジ周辺においては、地域に広がる農地や豊かな自然環境と共生しながら、第6次産業など地場産業を生かした新たな産業の創出や集積を図り、特色ある地域産業を形成しながら既存集落の維持・活性化を図る。

また、圏央道大栄・松尾横芝間の開通による成田国際空港からのアクセスの向上に併せて、空港関連産業の物流施設等、新たな産業立地を誘導する。

圏央道山武成東インターチェンジ周辺においては、都心からのアクセス優位性を生かし、地域の良好な自然環境と共生を図る観光資源の活用に努める。

③都市の防災及び減災に関する方針

地震や津波の発生時において安全で速やかな避難ができるよう、避難路となる道路の整備、幅員の狭い道路の解消、避難タワーの設置、公園等のオープンスペースの確保等により防災性の向上を図る。また、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、沿道建物の耐震化を促進する。併せて、液状化の危険性が高い地区における液状化対策や、津波等の被害を軽減するための海岸保全施設や河川堤防の整備を推進する。

都市火災発生時の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、延焼抑制機能を高めるため、道路・公園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。

都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備を進める。また、土砂災害特別警戒区域等の開発抑制など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを推進する。

市内における救援活動の円滑化や緊急物資等の輸送経路の確保に向けて、地域防災拠点と医療拠点とをネットワークする道路の整備に努める。

海岸沿いの保安林の適正な管理、市内を流れる河川の改修、急傾斜地の崩壊対策等について、自然環境や景観に配慮した整備に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

市街地等において海岸・田園・丘陵の豊かな自然に配慮しながら、環境と共生する都市の形成を目指すため、集約型都市構造の形成、鉄道、路線バス等の公共交通及び基幹バスや乗合いタクシー等の地域公共交通の活用により、自動車交通量の低減を図るとともにCO₂排出量の削減を図る。

さらに、住宅用太陽光発電や森林資源を活用したバイオマスエネルギー等の新エネルギーの活用の促進を図る。

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. 日向駅周辺地区

駅のもつ力を生かし、商店や事務所などを積極的に誘導し、にぎわいのあるまちづくりを進める。

イ. 成東駅周辺地区

既存の商業施設の集積を生かしつつ、今後、計画的な施設整備などにより商業・業務基盤の充実を図り都市的アメニティの高い核の形成と育成をめざした商業地として土地利用を図る。

ウ. 松尾駅周辺地区

住宅地に隣接する商業地であり、住宅地の住民の日常利便に供する店舗・事務所施設が立地する土地利用を図る。

エ. 埴谷地区

旧来からの商業地の伝統を生かし、育てていくために、商店や事務所などを積極的に誘導する。

b 工業地

ア. 松尾台工業団地

既に基盤整備がなされ工場の集積度の高い地区であり、今後は良好な工業環境の保全を図りつつ、圏央道松尾横芝インターチェンジからのアクセス道路の拡充など産業拠点としての機能の増進に努める。

イ. 成東工業団地

既に工業地として基盤整備がなされた成東工業団地を中心とした地区は、計画的な工業団地の拡張を考慮し、今後は周辺の土地利用と調和した良好な工業環境の保全・育成を図る。

ウ. 木原地区

山武杉の緑を保全し、自然環境に調和した工場や流通施設を配置する。また、これらの施設をバックアップする商店やサービス施設なども立地できるよう配置する。

エ. 国道126号沿道の琴平地区・八重田地区

一定規模の工業施設と住宅の混在する幹線道路沿道及びその後背地において、住宅等の居住環境に配慮しつつ、工業・流通利便の保全を図る。

ｃ 住宅地

ア. 埴谷地区

古くからの集落地の雰囲気を残し、かつ、住宅地としての環境を守るため、適正な規模の建築物を誘導し、一般住宅地として形成を図る。

イ. 美杉野周辺地区

低層の住宅が並ぶ住宅地を中心として、道路などの基盤づくりを現在進めており、今後は建物や植栽などについて取決めを検討し、緑をできるだけ生かしたまちづくりを進める。

ウ. 日向駅周辺地区

日向台や日向ニュータウンなど、低層住宅が集まった良好な居住環境を守るため、低層の住宅以外を制限する。また、駅周辺及び県道成東酒々井線沿道については、日常のサービス施設なども建てられるように一般住宅地として形成を図る。

エ. 市役所、さんむ医療センター周辺及び成東駅南側商業地隣接地区

駅、商業地、公益サービス地に隣接し利便性が高く、本区域で最も集積度の高い住宅地である。戸建て住宅を主体に低層集合住宅とも調和した一般住宅地として形成を図る。

オ. 旧松尾町役場周辺地区

駅前商業地の後背地として、居住環境を保全しつつ、出張所、郵便局等の公共公益施設が集中立地する一般住宅地としての機能増進を図る。

カ. 八田・猿尾・大堤の国道沿道の後背地地区及び松尾富士見台地区

農家住宅等の集中する地区を含む良好な居住環境及び丘陵上の良好な居住環境を保全し、一般住宅地として形成を図る。

キ. 松尾小学校周辺及び猿尾・松尾・大堤の丘陵斜面周辺地区

駅及び駅周辺商業地に至近であり、学校などが立地する利便性の高い住宅地として、良好な都市居住環境の保全育成を図る。

ク. 国道126号沿道地区（成東駅南側、松尾駅北側、八田地区内の一部を除く）

広域幹線道路の機能・利便性を生かし、低中層住宅の他、居住環境を阻害しない一定規模・用途の沿道サービス施設等が立地する沿道サービス住宅地の形成を図る。

ケ. 主要地方道飯岡一宮線沿道地区

戸建住宅と別荘、観光宿泊施設等を主体とする住宅市街地であり、今後観光レクリエーション需要を支える地区として、周辺の自然環境との調和に

配慮し多様で魅力ある住宅地の形成を図る。

コ. 大木地区

低層の住宅が並ぶ住宅地を中心に、周辺の環境に影響を及ぼさない範囲の一定規模・用途の建物の立地を許容しつつ、一般住宅地として良好な居住環境の保全を図る。

サ. 成東工業団地東側地区

住宅地と工業団地が接していることから、建物用途の混在化を避けるため、土地利用の適切な誘導を行うことにより良好な一般住宅地として形成を図る。

②特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

良好な都市環境の形成を図るため、既成市街地の都市基盤整備を推進し、良好な都市景観の形成と生活環境の整備を図る。

特に、成東駅周辺地区は、計画的に駅前広場や駅前通りの整備を行い、商業地の充実・活性化と土地の高度利用を推進する。

また、松尾駅周辺地区は、商業業務機能をはじめとする諸機能の集積を図るため、都市施設の整備充実を図り土地の高度利用に努める。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な居住環境が形成されている住宅開発地においては、地域の実情を踏まえ、地区計画等により建築物等の用途の混在を防止し、居住環境の向上を図る。

既存の工業団地においては、地域の実情を踏まえ、地区計画等により建築物等の用途の混在を防止し、産業活動の維持及び増進を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

主要地方道飯岡一宮線の旧蓮沼村の沿道地域、都市計画道路として4車線整備を位置づけた国道126号沿道の姫島及び成東地区において、良好な環境の形成又は保持を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる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」の施行に基づき、適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

エ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

丘陵部の樹林や国道126号沿道の斜面林は、本区域を特徴づける豊かな自然環境を構成する重要な緑であり保全を図る。

オ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

丘陵地域に広がる水田を含む農地及び市街地地域、田園地域並びに海浜地域における一団性の農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、農業政策上の土地利用方針との調整を図りつつ、今後とも農用地として保全するとともに、市街地に近接する貴重なオープンスペースとして農地の多様な活用を図る。

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及び運用により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

キ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

白砂青松の優れた自然景観を呈する県立九十九里自然公園区域は、自然環境の保全、生態系の保護などの観点から保全・育成に努める。また、海岸部の保安林は、後背地の防風・防砂の役割のほか貴重な緑の空間として住民の憩いと休養の場として活用されていることから適切な維持管理により保全に努める。

丘陵部の森林や斜面林と平野部の水田、平地林などからなる根幹的な緑地は、本区域の豊かな自然環境を特徴づけるものであり、水源の涵養、土砂の流出抑制などの機能を有するものとして適正に保全・育成を図る。また、それらの根幹的な緑地をつなぐ作田川、境川及び木戸川の河川緑地は、水生生物の生息や都市環境に安らぎと潤いを与えるすぐれた水辺環境であることから保全に努める。

まちの中に残っている斜面樹林地や作田川の桜並木などを緑地として、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

本区域のめざす生活都市を実現するためには、社会環境と調和した良好な自然環境は不可欠なものであり、その保護、保全の対策を積極的に図る。

ク. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

国道126号以南の田園地域では、屋敷林に囲まれた集落地と水田が調和したまちづくりを展開するため、山武市景観計画に基づき農地の保全と田園景観の保全に努める。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

広域道路ネットワークとして、圏央道の整備と国道126号の機能強化を促進し、それらを活用した高速バスや空港シャトルバスの利用促進、鉄道の利便性の向上及び地域公共交通システムの構築等により、利便性と効率性に優れた交通の形成を目指す。

上記の方針を踏まえて、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。

- ・拠点ネットワーク型の集約型都市構造の実現に向けた道路・交通ネットワークの形成
拠点相互を結ぶ交流ネットワークの形成に向け、都市計画道路と既存の国県道等が互いに連携しながら、道路ネットワークの形成を図るとともに、公共交通等による交通ネットワークの形成を図る。
- ・周辺都市と結ぶ広域幹線道路・幹線道路の整備促進
広域的な幹線道路として、現在整備が進められている圏央道について整備を促進するとともに、国道126号について都市計画決定区間の整備促進による機能強化を図る。
- ・観光振興等の地域活性化に資する交通基盤等の整備促進
観光振興等の地域の活性化に資するよう、広域幹線道路である圏央道や東京湾アクアラインとネットワークを形成する都市計画道路3・4・6号富田本須賀納屋線、都市計画道路3・3・1号蓮沼海浜公園本須賀納屋線等の都市計画道路及び国県道等について整備を促進する。
- ・歩行者の安全確保や景観面・防災面等に配慮した生活道路の整備・改良
生活道路について、歩行者の視点に立つとともに、景観・防災の観点から安全性・快適性を確保するよう整備を進める。
- ・市民の生活スタイルに対応した公共交通の活用
「歩いて暮らせる都市づくり」に向け、拠点と周辺の市街地や集落地を結ぶ公共交通の活用を推進する。市内3駅（日向駅、成東駅、松尾駅）周辺において、鉄道とバスの結節点として、今後の市街化の進展に応じて、ターミナル機能の充実と利便性の向上を図る。
松尾駅北口及び周辺市街地の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。

なお、都市計画道路については、今後、必要に応じて見直しについて検討する。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し、約 1.1km/km²(平成 22 年度末現在)が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場需要の高い駅前地区においては公共的駐車施設については、今後計画的な施設整備などの検討を行うなかで一定規模を確保するよう努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道線
本区域と首都圏各都市とを結ぶ高規格幹線道路の一部となることから、その整備を促進する。
- ・都市計画道路 3・3・5 号成東国道 126 号線、都市計画道路 3・5・16 号松尾国道 126 号線
広域的な都市間道路、また、本区域中心部の東西方向の主要な骨格道路として配置し、市街地区間を中心に整備を図る。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・3・1 号 蓮沼海浜公園本須賀納屋線、都市計画道路 3・5・2 号 魚屋前龍立線、都市計画道路 3・4・6 号富田本須賀納屋線、都市計画道路 3・5・7 号富田木原線
本区域の拠点間の連絡性を強化し、国道 126 号、山武成東インターチェンジを連絡する道路として配置し、整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・3 号成東駅南口線、都市計画道路 3・4・8 号津辺富口線
成東駅周辺地区の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。
なお、南口に成東駅南口駅前広場を設ける。
- ・都市計画道路 3・4・11 号埴谷線、都市計画道路 3・4・12 号雨坪埴谷線、都市計画道路 3・4・14 号椎崎埴谷線
埴谷地区、さんぶの森周辺地区、日向駅周辺地区の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。
なお、北口に日向駅北口駅前広場を設ける。

- ・都市計画道路 3・4・17号大堤松尾線、都市計画道路 3・5・18号松尾富士見台線、都市計画道路 3・5・19号八田富士見台線

松尾駅北口及び周辺市街地の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。

イ. その他

商業・業務機能が集積し、駐車場需要の高い駅前地区においては、公共駐車場を確保するよう努める。

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・駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 3・3・1号蓮沼海浜公園本須賀納屋線 ・都市計画道路 3・4・3号成東駅南口線 ・都市計画道路 3・5・7号富田木原線 ・都市計画道路 3・4・12号雨坪埴谷線 ・都市計画道路 1・3・1号首都圏中央連絡自動車道線 <ul style="list-style-type: none"> ・成東駅南口駅前広場 ・日向駅北口駅前広場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では未浄化の生活排水の排出により、作田川などの河川、用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっている。

また、水質汚濁防止、公衆衛生の保持等、良好な居住環境の保全・向上が、強く求められている。

このような状況を踏まえ、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及び農業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、総合的な流出抑制対策を講じる。

【下水道】

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

市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を図る。

【河川】

本区域は二級河川の作田川、境川、源川、木戸川が流れている。境川及び木戸川については河川改修済みであり、今後も適切な維持管理に努めていく。また、作田川及び源川については、豪雨時の浸水被害の軽減を図るため、計画に則り河川改修を進めて行く。

河川の整備にあたっては、生態系に配慮するとともに、景観、親水性などに配慮し、地域の人々が利用できる河川空間の形成、保全に努める。

また、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。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

汚水処理施設については、「千葉県全区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としては、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

汚水処理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

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

イ. 河川

二級河川作田川及び源川の河川改修事業を促進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
河川	二級河川作田川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施行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主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、北部丘陵地帯の樹林や斜面林、中央部の平地から南部の海岸に至る「丘陵地域」、「市街地地域」、「田園地域」や「海浜地域」へと変化に富む自然環境を有し、作田川（境川・源川）及び木戸川が、丘陵地から平野部を貫流して太平洋にそそいでいる。

「丘陵地域」は、山武杉をはじめとした自然環境に恵まれ、貴重な森林資源が豊富である。また、これら森林は、景観だけでなく、気候の調節や保水など環境維持の面でも重要な役割を果たしている。

「市街地地域」では、住民にとって身近な公園・緑地を配置し、魅力ある居住環境の形成が求められている。

「田園地域」は、田園農地、屋敷林及び境内地の樹林等が、緑あふれる環境を造り出している。

「海浜地域」は、碧い海と緑豊かな防風林が、白砂青松の優れた自然景観を織りなしている。

これらは、本区域の自然環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

このような状況を踏まえ、整備又は保全について、次のように進める。

- ・景観行政団体として景観計画を策定しており、市内の魅力ある景観を将来にわたり保全・育成に努める。
- ・住民の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・各地域に豊富に存在する地域資源等を主要な道路、河川等により有機的に結びつけ、人々が潤い・やすらぎを感じる「水と緑のネットワーク」の形成を図る。
- ・現況の緑豊かな自然環境の維持・保全に努め、道路、河川、公園・緑地等の緑化及び維持管理を地域住民及びNPO等の市民団体との協働により進める。
- ・高潮及び海岸侵食から良好な白砂青松等の環境を保全するため、海岸保全施設の適正な管理を行う。
- ・県立九十九里自然公園区域については、自然環境の保全、生態系の保護などの観点から保全・育成に努める。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約10% (約86ha)	約66% (約9,641ha)

・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	平成22年度	平成37年度	平成47年度
都市計画区域内人口 一人当りの目標水準	24 m ² /人	27 m ² /人	31 m ² /人

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 丘陵地域

丘陵地域の樹林や斜面林は、本区域の自然環境を構成する重要な緑であり、都市的土地利用との調整を図りつつ、貴重な動植物とともに適正に保全育成を図る。

イ. 自然植生地

地域森林計画対象民有林、保安林、教育の森などは、重要な緑地であり、特に森林整備計画に将来の整備の方向性が位置付けられた森林については優先的に保全する。

ウ. 田園地域及び市街地地域

田園地域及び市街地地域の樹林地、屋敷林、生け垣及び境内林等の身近な緑地は、市街地や集落の生活環境を向上させることから、生け垣の奨励等により民有地の緑化を促進し、保全・育成を図る。

エ. 河川沿いの緑地

作田川、境川、木戸川及びその他河川沿いの谷津田、ため池等は、貴重な緑の一翼を担い重要であることから、これらの保全を図る。

オ. 文化財と結び付いた緑地

古墳群が広がる台地は、貴重な遺産であり、文化財となっている寺社の周辺緑地は、景観上も貴重なことから、その保全を図る。

カ. 海浜地域

海浜地域における白砂青松は、本区域の重要な資源であることから、環境の保全・形成を図るとともに、松林においては保安林として適正な管理・育成に努める。

キ. 工業地周辺

既存工場、工業団地の計画地周辺で緑化協定等を活用しつつ、緩衝緑地の配置又は既存樹林・緑地等の保全に努める。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

県立蓮沼海浜公園を始めとする基幹的な公園について、機能の維持・増進を図るとともに、市街地地域においては、日常生活の中で身近に利用することができる都市公園を適正に配置し、集落地においても地区住民の交流の場となる広場の整備を

図る。

さらに、公園や豊富な地域資源等を河川等により「水と緑のネットワーク」として有機的に結びつけ、散策路等を通じて、人々が潤い・やすらぎを感じることができるような空間を確保する。

イ. 広域的レクリエーション

蓮沼海浜公園及び九十九里自然公園を広域的レクリエーション地として、通年型の交流・レクリエーションの場として整備の推進を図る。

ウ. スポーツ・レクリエーション

成東総合運動公園、松尾運動公園及びさんぶの森公園については、住民相互のコミュニケーションを図り、スポーツ振興と健康増進を目的として、積極的な活用を図るとともに、スポーツ・レクリエーション施設の充実に努める。

エ. 地域資源を活用した公園

森林、田園、水辺、文化財等を保全・活用し、子供の遊び場や集会の場等となる多様な公園を配置する。また駅前の商業地や住宅地において、本市の魅力を高める緑を（公園・緑の街並み）配置する。

オ. 水と緑のネットワークの形成

既存の自然歩道に加えて、作田川、境川、木戸川沿い及び都市公園等を結ぶ遊歩道等を配置する。

c 防災系統

ア. 地域全体

水害、土砂災害、地震及び津波等の災害に対応するため、海岸沿いの保安林の適正な管理・保全や保水機能を有する森林、大雨時等に遊水機能を発揮する農地等及び急傾斜地崩壊を抑制する斜面緑地の保全を図る。

また、道路・河川等を生かした延焼防止機能をもつ緑地軸の保全・創出を図る。

イ. 広域避難場所

広域避難場所の緑地を確保し、防災機能の強化を図る。

ウ. 市街地

災害時における安全を確保するため、市役所・学校・公園等の避難場所を市街地内に体系的に確保するとともに、避難路の整備を図る。

また、屋敷林や生け垣、社寺林は延焼止めとなるので保全を図るとともに、公園や学校、屋敷林や社寺林等のネットワークによって、防災機能を高める。

さらに、新たな市街地形成にあたっては、適正な道路空間の配置や宅地内の緑の確保、オープンスペースの確保などにより、防災性の高い市街地の形成を図る。

エ. 海浜地域

潮風害の防止及び津波等による災害防止のため、海岸沿いの保安林の適正な管理・保全を図る。

また、東日本大震災による津波被害を受け、津波浸水想定区域内を優先整備対象区域と位置づけ、避難道路及び避難施設の段階的整備を実施する。

d 景観構成系統

ア. 地域全体

豊かな緑を背景とした田園景観、丘陵斜面に沿った歴史的価値を内包する景観、白砂青松と海岸線の調和した景観等は、本区域の特性を表す景観資源であることから保全を図る。

イ. 丘陵地

丘陵地の樹林や斜面林は、本区域の景観を構成する重要な緑であり保全を図る。

ウ. 市街地

公園の整備や公共施設・住宅の緑化等によって、緑豊かな市街地の景観の向上を図る。また、幹線道路は、地域の特性が感じられるような緑化に努めるとともに、ポケットパークやストリートファニチュア等のアメニティ施設の整備を図る。さらに、斜面緑地等の景観に配慮した市街地の形成に努める。

エ. 成東駅南側周辺地区

市の玄関口としてふさわしい景観の保全・育成に重点的に取り組む地区として「成東駅南側周辺地区」を景観計画重点地区とし、よりきめ細やかな景観形成に取り組む。

オ. 田園

本区域の景観上の特徴である広く開けた田園景観を守る。

カ. 海浜

海岸線の砂浜と松林が調和した景観の保全を図る。

キ. 木戸川・作田川等

木戸川を始めとする河川や区域内の水路は、潤いのある豊かな水辺景観として配置するとともに、河川沿いへの植樹等、住民が水や緑とのふれあいをもてる水と緑のネットワーク軸として配置する。

e その他

ア. 地域全体

本地域の貴重な景観資源について、保全・活用を図る。

イ. 歴史・文化的資源

古木や社寺の社等は、緑地と一体となる歴史的・文化的資源として、保全・活用を図るとともに、国の天然記念物に指定されている成東・東金食虫植物群落について保全・活用を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園・近隣公園等

新市街地においては、開発に合わせ、身近な公園・緑地の整備を図る。

丘陵地においては、里山や歴史的・文化的資産の保全等を目的とし、整備を推進する。

既存の市街地や集落では、公民館、社寺境内地、空き地を活用した緑地空間の確保に努める。

イ. 総合公園・運動公園

成東総合運動公園、松尾運動公園及びさんぶの森公園等の基幹的な公園については、都市公園としての位置付けを行い、健康の維持増進や交流の場としての活用などを図るため、適切な維持管理に努め、施設の充実を図る。

ウ. レクリエーション都市等

蓮沼海浜公園をはじめとする海岸部は、親水性の高い公園・広場・緑道等を整備し、住民をはじめ、広域のレクリエーションの場としての計画的整備を図る。

b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林及び数少なくなった松林等については、植生及び歴史的価値等を踏まえ、必要に応じて条例等に基づき、積極的な保存樹・保存樹林の保全を図る。

圏央道建設工事から守られた貴重なトウキョウサンショウウオ産卵地及び、その成長後の活動場所として必要な後背の斜面緑地を保全する。