

多古都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和3年8月31日

千葉県

多古都市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	2
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	4
1)	区域区分の決定の有無	4
3.	主要な都市計画の決定の方針	5
1)	都市づくりの基本方針	5
①	集約型都市構造に関する方針	5
②	広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③	都市の防災及び減災に関する方針	5
④	低炭素型都市づくりに関する方針	5
2)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①	主要用途の配置の方針	6
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	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	8
①	交通施設の都市計画の決定の方針	8
②	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	9
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	11
①	主要な市街地開発事業の決定の方針	11
5)	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	12
①	基本方針	12
②	主要な緑地の配置の方針	13
③	実現のための具体の都市計画制度の方針	14

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経済情勢の変化や、それに伴う様々な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等を活用しながら、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。

「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、密集市街地の解消等を進め、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、千葉県の北東部、香取郡の南端にあり、首都東京から約70kmに位置し、東を匝瑳市、西を芝山町、南を横芝光町、北を成田市、香取市に接している。

栗山川の豊かな水と丘陵地の色とりどりの緑が、安定した美しいまちとして育み、人々は豊かな自然のもとで、お互いに助け合い、良好なコミュニティを形成するとともに、独自の歴史や文化を育んできた。

県の総合計画「新輝け！ちば元気プラン」において「空港ゾーン」「香取・東総ゾーン」「圏央道ゾーン」の3圏域に属し、物流機能や新しい産業が展開されている。

今後、圏央道が整備されることにより、首都圏の外縁部と直結されると同時に、都心部を経由せずにアクセスできるようになり、都市連携が強化されるとともに、成田空港の更なる機能強化に伴い、新たな産業機能の形成が進むことが期待されている。

これらを踏まえて、これまで大切に育んできた自然・歴史・文化といった多古町の魅力・誇りをこれからも大切にしつつ、それらを更にステップアップさせ、より魅力的でみんなが誇れる多古町となるよう取り組んでいくため、「世代を超えてみんなが暮らしつづけたい 多古町」をまちの将来像とし、都市づくりの目標を以下のとおりとする。

- ① ポテンシャルを生かした多様な産業振興による活気のあるまちづくり
 - ・ 成田国際空港の更なる機能強化や首都圏を広域的につなぐ圏央道の開通の機会を生かし、良好な職・住機能を維持・創出するとともに、多様な交流促進による定住人口・交流人口の増加を図り、活気とにぎわいのあるまちづくりを目指す。
- ② 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり
 - ・ 効果的な都市基盤整備や土地利用の適正な誘導を図り、住民が安心して暮らせ、区域内企業も安全に操業できるまちづくりを目指す。
- ③ 豊かな自然を守り、本区域固有の歴史・伝統を生かした、美しく魅力あるまちづくり
 - ・ 本町固有の地域資源である豊かな自然環境や歴史・文化を守り育て、更にまちづくりに生かすことで、大都市にはない魅力あふれるまちづくりを目指す。
- ④ 地域の特性を生かした多様な主体によるまちづくり
 - ・ 本区域を取り巻く社会情勢の変化に応じて変化する、多様なニーズ・課題に対応していくため、住民をはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者、行政がそれぞれの役割と責務を共有しながら、連携・協働するまちづくりを目指す。

2) 地域毎の市街地像

- ・ 主要地方道多古笹本線沿道から町役場までの既存の商業集積ゾーン及びその東側
 - 商業・業務地として位置づけ、適正な市街地環境の整備と施設立地を図る。
- ・ 国道296号沿道
(多古大橋～染井交差点)
 - 沿道市街地と位置づけ、自動車交通の利便性を生かした沿道型土地利用を誘導する。
- ・ 多古台地区並びに周辺地区
 - 既存市街地の西側に隣接している多古台地区については、主として丘の上の低層戸建て住宅地と商業地として位置づけ、日常購買需要に応じた商業施設の立地を促進しつつ、周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成する。

また、周辺地域における住宅地等の開発事業についても、周辺環境と調和した魅力ある市街地等を形成することを促す。

- ・ 既存集落地

森林や畑・水田等と調和した生活環境の整った集落地として、その街並みの保全・整備を進める。

- ・ 多古工業団地

操業環境の維持保全に加えて、産業拠点の育成強化を図る。

- ・ 成田国際空港周辺地域及び圏央道インターチェンジ周辺地区

成田国際空港の更なる機能強化による効果や圏央道インターチェンジ整備による広域交通の利便性を生かした産業・交流拠点及び住宅市街地の形成を目指し、国際空港周辺地域にふさわしい都市基盤の整備を図る。

- ・ 常磐地区

遊休農地の新たな活用方策や管理、都市と農村との交流の展開を図る。

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、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向に転じており、今後もその減少傾向が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ものと判断されるが、今後、成田空港の更なる機能強化による人口増加が期待されている。

また、農業振興地域、地域森林計画対象民有林等に指定されるなど、自然環境に重点を置く土地利用規制がなされることにより開発行為は制限されている。したがって今後も無秩序な市街化が進むことはないものと想定される。

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

多古地区の既成市街地については、役場、コミュニティセンター、郵便局及び病院等の公共公益施設や小中高等学校及び認定こども園等の教育施設、既存商店街やスーパーマーケット等の商業施設等が立地していることから、今後とも区域の中心拠点としてこれらの都市機能の維持・充実を図る。

また、久賀地区、常磐地区及び中地区については生活拠点として、多古工業団地については産業拠点としてそれぞれ位置付け、地域の特性に応じた都市機能の集積を図る。

多古地区の中心拠点等においては、バスと自家用車のパークアンドバスライドの拠点を配置し、近隣区域の鉄道駅や圏央道等の広域交通を利用した区域内外を連絡するための乗換拠点の整備を図る。

さらに、各拠点を結ぶ路線バス、コミュニティバス等の公共交通の充実により、拠点間の連携を強化することにより、少子高齢社会に対応した集約型都市構造の形成を目指す。

また、誰もが安心して暮らし続けることができる都市環境の整備を図るため、各拠点においてバリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの普及を図るなど、人にやさしいまちづくりを推進する。

② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

圏央道整備による交通需要の変化に対応するため、圏央道インターチェンジへのアクセス道路等都市基盤の強化を図るとともに、圏央道インターチェンジへの近接性を生かし、(仮称) 国道296号インターチェンジ周辺地区、飯笹(鷹ノ巣)地区に流通・製造業務機能等の集積を図る。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

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。

また、災害時の迅速な避難、救護対応のため、建築物の耐火・耐震化を促進するとともに、各地域の小中学校等の防災拠点への避難経路の点検整備と併せ、避難場所となる公園緑地等の公共空地の整備、確保に努める。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。

市街地部においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

鉄道のない本区域では、自動車が主たる交通手段であるが、バス路線等の見直しと交通結節点の整備により公共交通の利用促進を図ることにより、CO₂排出量の削減を図る。

また、公共施設や民間施設の開発行為等において敷地の緑化を促進することにより、地域一体で環境に配慮したまちづくりを進める。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業地

ア. 既成市街地（多古地区）の中心地区

本地区は、古くから交通の結節点であり、宿場町としての古い歴史のある街並みを残している。商業業務施設が集積し、住民の生活にサービスを提供している本地区は、歴史的な市街地環境の保全、これと調和した建築物の適正な建て替え誘導や都市基盤整備を進める。

イ. 多古台地区

既成市街地に隣接する本地区は、更なる住宅需要に応えつつ、その利便性を図るための商業施設の立地を促進する。

ウ. 飯笹（鷹ノ巣）地区

空港敷地内となるため移転を余儀なくされる移転者等の住宅地の整備により、必要となる生活利便性の向上を図るための商業施設や空港周辺地区にふさわしい活気とにぎわいを創出するための商業施設の立地を、周辺環境に配慮し、計画的に進める。

b 工業地・流通業務地

多古工業団地は既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでいる地区であり、引き続き良好な生産環境の維持、増進を図る。また、飯笹（鷹ノ巣）地区や（仮称）国道296号インターチェンジ周辺など主要な幹線道路沿いの利便性の高い土地において、周辺環境に配慮し、計画的に産業機能の誘致を進める。

c 住宅地

ア. 多古台地区

既成市街地の西側に隣接する多古台住宅団地については、主として自然と調和した環境共生型の低層住宅地とする。

イ. 国道296号沿線

交通の利便性を生かしつつ、無秩序な沿道土地利用が行われないように、計画的な土地利用を適正に誘導する。

ウ. 飯笹（鷹ノ巣）地区

成田国際空港の更なる機能強化に伴い移転を余儀なくされる移転者や、増加が見込まれている空港従業者などの住宅地として、周辺環境に配慮し、計画的に整備を進める。

エ. 既存住宅地

既存住宅地は、歴史的な街並みや自然を生かした本区域の中心拠点機能・文化交流等により、都市機能を計画的に整備、誘導をする。

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. 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地については、都市的基盤整備が立ち遅れており、都市基盤や居住環境の整備、都市機能の育成を進め、歴史的環境と調和した魅力ある中心市街地の形成を図る。また、良好な居住環境を保全するため、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空き家等の適正な管理を促すとともに、空き家バンク制度等の創設により都市居住者の移住を促す。

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

イ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林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。

ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域はほぼ全域が農業振興地域であり、平地は水田、丘陵地は集落、畑、樹林地を中心とする土地利用となっている。

また、農地は本区域にとって貴重な優良農地であり、計画的な都市的土地利用と調和を図りながら、今後とも農用地として保全を図る。

エ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

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

オ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

斜面地及び丘陵上部の一団の緑地は、本区域の特徴的な環境形成資源であり、土砂災害等を抑制する機能も有していることから、その保全を図る。

カ. 成田国際空港周辺の土地利用に関する対応方針

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

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

圏央道の整備進展を踏まえつつ、中心拠点、生活拠点等の交通利便性の向上を図るため、本区域の交通体系の整備の方針を、以下のとおりとする。

- ・首都圏と連携する道路網の整備
周辺市町と広域的な機能分担と連携を基本として進めることが必要である。また、圏央道とインターチェンジの整備により高まる広域的なポテンシャルを適切に受け止め、本区域と周辺都市、成田国際空港を連携し、さらには首都圏全体の都市間連携を視野に入れた道路の整備を図る。
- ・都市の骨格となる幹線道路と市街地における体系的な道路網の整備
多古地区を中心拠点として、生活拠点や産業拠点を相互にネットワークする集約型都市構造の形成を目指すため、各拠点を結ぶ交通軸を形成する幹線道路の整備を進める。
また、多古台地区を中心とした市街地は、地区幹線道路やこれと一体となって市街地を支える主要幹線道路を体系的に配置し、整備を進める
町道南玉造線は県東部地域と成田国際空港のアクセス強化のため、町道鷹ノ巣・二本松線は成田空港の更なる機能強化に対応し、交通環境の改善や地域振興等を進めるため、それぞれ整備を促進する。
- ・公共交通の利便性向上と地域の生活交通の利便性・安全性の向上
高齢者社会においても、誰もが自由で快適な移動を行えるように、公共交通の利便性の向上や地域の生活交通の利便性・安全性の向上を図る。
本区域内外のバス交通の利便性を向上させるため、バス発着拠点の整備等によりきめ細かなサービスに努める。
- ・自然や歴史にふれあう歩行者ネットワークの形成
栗山川の豊かな水や丘陵部における緑等の豊かな自然、由緒ある寺社等の歴史資源を生かし、住民や区域外から訪れる人の交流を図るため、散策路等の歩行者専用路、自転車道、歩行者環境に配慮した生活道路等で本区域固有の資源を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図る。

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1.2km/km²（平成27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

- ・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道1号線、1・3・2号線首都圏中央連絡自動車道2号線及び1・3・3号首都圏中央連絡自動車道3号線
首都圏の各都市との連携と交通利便性を強化する広域交通軸と位置づけ、未整備区間の整備を促進する。
- ・都市計画道路3・4・1号大谷九蔵線
市街地環状道路と連携して中心市街地を支える地区幹線道路と位置づけ、未整備区間の整備を推進する。
- ・都市計画道路3・5・2号谷中高根下線
周辺都市との連絡を強化し、交通利便性を高める広域幹線道路と位置づけ、未整備区間の整備とともに延伸部の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・都市計画道路1・3・1号 首都圏中央連絡自動車道1号線 ・都市計画道路1・3・2号 首都圏中央連絡自動車道2号線 ・都市計画道路1・3・3号 首都圏中央連絡自動車道3号線 ・都市計画道路3・4・1号 大谷九蔵線

(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

本区域は、古くからの既成市街地では、治水、水資源の確保、自然環境の保護等のため、総合的な雨水排水対策と水質保全が重要な課題となっている。

生活雑排水は、農業集落排水施設及び合併処理浄化槽を経て排出されているものを除き、道路側溝や農業用排水路等により未処理のまま河川に排出され、水質の悪化を招いている。

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、栗山川水域の水質保全、生活環境の改善を図り、安全で快適な生活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、雨水浸透施設の整備等、総合的な流出抑制策を講じる。

【下水道】

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

【河川】

本区域は栗山川水系に含まれ、二級河川多古橋川と二級河川栗山川の流域に含まれる。

この2河川は、本区域全体の雨水排水の上で重要な役割を果たしているが、栗山川を適正な排水能力を有する河川として、親水機能や自然生態系の保全に配慮した河川改修を促進するとともに、多古橋川等の整備・改修を図る。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

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

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

污水排水については、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

栗山川は既に整備を実施中であり、今後もこれを促進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
河川	・二級河川 栗山川

(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. 飯笹（鷹ノ巣）地区

飯笹（鷹ノ巣）地区は、都市基盤整備の促進により、良好な市街地の整備を図り、計画的なまちづくりを進める。

5) 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

本区域は下総台地に位置しており、丘陵台地が広く分布し、森林・畑地を有している。平地は栗山川、多古橋川沿いの肥沃な水田地帯及びその両脇に展開する丘陵の斜面緑地が一体となって、自然景観を形成されていることが、本区域の特徴となっている。

また、市街化の進展に合わせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点、水や緑に親しむ場等、魅力ある都市環境の形成が求められている。

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

- ・自然を生かした特徴ある公園を整備する。
- ・市街地において身近な公園等を整備する。
- ・寺社境内地の保全と活用を図る。
- ・田園景観を形成する緑地保全を積極的に推進する。
- ・緑豊かな町並みを育成し、市街地内の緑化を促進する。
- ・栗山川を中心に水と緑のネットワークの形成を図る。
- ・住民との協働による公園等の維持管理を推進する。

・緑地の確保目標水準

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

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

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 栗山川沿いの河川緑地

既存のあじさい公園や島地区親水公園をはじめとして、栗山川に沿って河川と調和した公園を整備し、自然的環境を生かした公園・緑地として保全を図る。

イ. 斜面地及び丘陵地の緑地

河川等に沿って広がる広大な水田に面する斜面緑地や丘陵上部の樹林地は本区域の特徴的な自然環境資源であり、都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

ウ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林や生け垣、里山等を保全するとともに、周辺住民の憩いの場として境内林等の活用と保全を図る。

b レクリエーション系統

ア 地域全体

市街地において、近隣・街区公園を整備するとともに、集落部では農村公園等集落地環境を生かした公園の配置・整備を推進する。また、高齢者や子どものふれあいの場を確保するため、地域の協力を得ながら、身近な広場の整備及び維持管理を推進する。

c 防災系統

ア. 地域全体

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

イ. 市街地

地震火災等における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所の整備及び災害時の避難場所となるオープンスペースの確保を図る。

d 景観構成系統

ア. 地域全体

豊かな自然景観・歴史及びこれらと調和した集落景観等、すぐれた景観資源として保全するとともに、自然の活用を図りながら保全を図る。

e その他

ア. 日本寺、島集落

日本寺等の古い歴史を持つ神社仏閣や信仰を背景として、特徴的な街並みを持つ島集落等、歴史的資源や周辺樹林地の保全・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

都市公園については、防災及びレクリエーションの拠点となる公園整備を図るとともに、公園施設長寿命化計画により適切な維持管理を行い、健全かつ良好な公園緑地の保全を図る。

また、多古・中地区では丘陵地の保全と活用を図り、住民の憩いの場となる公園を整備する。

b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林については、都市緑地保全法に基づく緑地保全地区の指定や条例による保存樹・保存樹林としての指定により積極的な保全を図る。

また、緑豊かな自然環境景観である、斜面緑地も積極的に保全を図る。