

東庄都市計画

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

東庄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 | 2 |
| 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 | 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都市の防災及び減災に関する方針 | 5 |
| ③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) 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 | 10 |
| ①基本方針 | 10 |
| ②主要な緑地の配置の方針 | 11 |

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など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、千葉県の北東部、首都東京から約80km、成田国際空港からは約30kmに位置している。また、本区域は香取市、旭市、銚子市に隣接し、北は利根川を隔てて茨城県と隣接している。

本区域は、町名「東庄」の由来である東氏の荘園としての歴史を持ち、利根川に育まれた農業地帯として形成され、農産物供給地としての機能を担ってきた。また、鹿島臨海工業地域の影響を受け宅地開発が進み、水と緑豊かな自然環境と調和した田園都市として進展してきた。今後は更に、東関東自動車道水戸線、圏央道及び銚子連絡道路といった広域幹線道路の整備進展に伴い、新たな都市機能の立地を図っていく必要がある。

本区域は、豊かな自然環境と歴史・伝統文化に根づいた地域文化の保全と育成、多彩な地域資源の活用、利根川流域や太平洋岸地域における交流・連携により新たな地域文化が創出される地域として期待されている。

また、平成23年3月に発生した「東日本大震災」では本区域も液状化などの被害を被り、これらの復旧対策を進めていく過程で、「安心・安全」に対する住民の要望が高まっている。

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。

●都市基盤の整備と快適な居住環境の形成

- ・既成市街地での都市基盤の整備を推進し、安全で快適に暮らせる都市づくりを目指す。

●新たな自然と都市のふれあいの形成

- ・県民の森や利根川、黒部川、農村でのグリーンツーリズムなど、これまでの観光や水辺レクリエーションなどに加え、新たな自然と都市のふれあいを推進する基盤づくりをめざす。

●自然環境に配慮したまちづくりの形成

- ・親水性のある河川環境の整備や自然環境を保全するための地域特性に応じた下水処理を行い、自然環境に配慮したまちづくりをめざす。

●人々が安心して住み、災害に強いまちづくり

- ・本区域では、急傾斜地と河川が多い環境にあることから、土砂崩れや水害を中心とした災害防止対策を実施し、災害に強いまちづくりをめざす。

2) 地域毎の市街地像

笹川駅北側及び国道356号沿いに広がる笹川地区の市街地部を中心市街地として位置付け、住民ニーズに応える商業施設の誘導、機能性の高い公益施設集積地の整備、及びこれらに近接する利便性の高い住宅地の整備など、本区域の中心市街地としての機能的・効率的土地利用と質の高い環境を形成する。

県道谷原息栖東庄線沿道及び国道356号沿いの橘地区の市街地部を周辺市街地と位置付け、沿道系商業施設の立地と住居系都市基盤施設の整備により、商と住が均衡した市街地を形成する。

東庄工業団地を工業ゾーンとして位置付け、アクセス路の整備拡充などにより交通利便性の向上を図るとともに、田園環境と調和した工業地を形成する。

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よる近郊整備地帯外に位置し、人口は、近年減少傾向にあり、今後もその傾向は継続するものと予測される。このため、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

本区域では、人口の多くが集中する笹川駅北側及び国道356号沿いの市街地を地域拠点とし、都市機能や居住機能の集約を進める。

また、それら地域拠点や周辺の集落地間のアクセスを確保するため、公共施設や各集落を循環する外出支援バスの充実・利用促進を図る。

さらに、超高齢社会に対応するため、公共施設のバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及を図る。

② 都市の防災及び減災に関する方針

- ・地震発生時における建築物の倒壊やそれに伴う緊急輸送路の閉塞等を防ぐため、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、建築物の不燃化を促進する。
- ・災害時の避難路、避難地となる道路・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、避難施設の耐震化、耐浸水化、バリアフリー化など避難施設機能の充実を進め、災害発生に備えた体制を強化する。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

③ 低炭素型都市づくりに関する方針

集約型都市構造の形成とあわせ、地域循環バスの利用促進、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用により、環境負荷の低減やエネルギーの効率的な利用を図る。さらに、二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用及び緑化の推進を図ることにより、低炭素型都市づくりを目指す。

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

a 商業・業務地

ア. 笹川駅北側地区

既存商店街を沿道商業地として位置付け、日常サービス型の商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。

b 工業地

ア. 東庄工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も完了している地区であり、今後は良好な工業環境の保全・育成を図る。

c 住宅地

ア. 笹川駅南側地区

駅、商業地に隣接する利便性の高い住宅地として、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を有する低層専用住宅地の形成を図る。

イ. 大新地区、坊別地区、住宅団地

戸建て住宅が立地している低層住宅地であり、社宅などの中層集合住宅を含む専用住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。

ウ. 国道356号沿道地区

戸建て住宅、小規模店舗、飲食店等が混在して立地している地区であるが、大規模な店舗・事務所等の立地を制限しつつ、一般住宅地として良好な居住環境の形成を図る。

エ. 東庄町役場周辺地区

役場、小学校、公民館があるほかまとまった町有地があり、公共公益施設の集積及び機能拡充を図るとともに周辺の居住環境の保護を図る。

オ. 県道谷原息栖東庄線沿道地区

交通利便性を生かし低中層住宅のほか、居住環境を阻害しない一定規模の商業・業務・沿道サービス施設等が立地する住宅地の形成を図る。

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. 居住環境の改善又は維持に関する方針

大新地区、坊別地区、国道356号沿道の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、未利用地の計画的宅地化への誘導を図り、良好な居住環境の形成を図る。住宅団地は、引き続き良好な居住環境の維持・保全に努める。

なお、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、「空き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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

イ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

黒部川、利根川沿いの水田及び台地部に広がる畑地は、本区域にとって集团的優良農地であり、今後とも農用地として保全を図り農業生産基盤整備を進める。

エ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

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

オ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

利根川一帯は、水郷・筑波国定公園の一角に位置し、コジュリンなどの野鳥や水辺生物の生息地として、都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

集落地においては、無秩序な住宅開発等を抑制しつつ、戸建住宅を中心とした周辺環境との調和のとれた住宅地として居住環境の維持・向上を図る

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

東関東自動車道水戸線、圏央道、銚子連絡道路等の広域道路ネットワークを活用した高速バス路線の整備や、鉄道の利用利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を促進する。

また、笹川駅北側等の地域拠点へのアクセスを確保するため、国県道と連携した幹線町道の整備拡充により、主要幹線道路ネットワークの形成を図るとともに、バス等の公共交通の充実を図る。

・広域幹線道路網の整備

国道356号バイパス、県道下総橋停車場東城線バイパス及び国道356号を主軸に既成県道とともに道路網の骨格を形成し、広域交通への対応及び交通環境の向上を図る。

・公共交通環境の充実

東日本旅客鉄道成田線運行本数の増発、高速バス路線の拡充等、公共交通機関の利便性を向上させるよう要請していく。また、地域拠点や周辺の集落地間の移動などの利便性の向上を図るため、福祉バスや地域循環バスなどの整備充実に努める。

・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。

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

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約0.2km/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。

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・3・2号笹川駅南口線、都市計画道路 3・4・3号年能線、都市計画道路 3・4・4号新田根方線

笹川駅前を中心とした市街地の骨格を形成する道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・4・5号笹川東今泉線

東西方向の都市の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。

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、利根川、黒部川などの河川、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、黒部川においては、上水道及び農業用水の水源となっており、閉鎖性水域のため特に汚染がひどく水質改善が求められている。

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、衛生的で快適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、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設を配置するなど総合的な流出抑制策を講じ、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。

【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。

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。

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。

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、北部の水郷・筑波国定公園の一角に位置する雄大な利根川や南部の丘陵地の森林等水と緑豊かな自然環境を有している。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。

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

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

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・「山」、「里・街」、「川」の環境を生かした、個性的な公園の整備拡充を図る。
- ・都市を回遊し、潤いと憩いを与える水と緑のネットワーク軸を形成する。
- ・身近に利用できる公園・緑地の計画的、効率的整備を図る。
- ・緑地の確保目標水準

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

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

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 利根川沿いの河川緑地

水郷・筑波国定公園区域に指定されている利根川一帯は、独自の風土景観を構成しているうえ野鳥の生息地であり、潤いのある水辺空間創出のため保全・育成を図る。

イ. 南部丘陵地

丘陵地の森林や斜面緑地は、都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

ウ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

日常生活の中で身近に利用することができ、憩いや交流の場となる公園・広場を適正に配置する。

イ. 北部地域

利根川、黒部川を活用した新たな水辺空間の創造や、利根川コジユリン公園、大利根サイクリング道路、観光農園等の整備拡充を図り、水の回廊ゾーンとしてレクリエーションエリアを形成する。

ウ. 南部地域

東庄県民の森を中心に、宮野台運動公園、雲井岬つつじ公園、石出親水公園等を機能拡充し、緑の回廊ゾーンとして水の回廊ゾーンとのネットワーク軸を形成する。

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、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. 工業団地

東庄工業団地においては、周辺集落の環境保全を図るため、緩衝機能として緑地等の保全・緑化に努める。

ウ. 市街地

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