

長南都市計画

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

長南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	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 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	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
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主要な都市計画の決定の方針	11
① 基本方針	11
② 主要な緑地の配置の方針	11
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	13

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

人口減少や高齢化の進展、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においては、「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、県都である千葉市の南約25km、茂原市の南西に隣接した位置にあり、茂原市、長柄町、市原市、大多喜町、睦沢町に接している。

本区域は、緑豊かな里山のある比較的起伏ある低山地帯であり、河川沿いには、良質の水田が存在し点在した農村集落と背後の里山による風景をかたちづいている。

圏央道・茂原長南インターチェンジが整備され、今後は、長南バイパス、茂原・一宮道路等幹線道路の整備効果を生かし、豊かな自然と都市が融合した住宅・産業・交流の場

を機能した土地の集積を図っていく必要がある。

本地区は、豊かな自然環境の中に様々な地域資源が存在し、かねてから自然環境と共生してきた歴史がある。このようなまちの特徴を踏まえつつ、都市的な要素を取り入れたまちづくりの展開を図っていくために、各地域資源を活用して本地区全体が環境と調和・共生するまちづくりが求められる。

これらを踏まえて、本地区の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●元気で活気のあるまちづくり

高速交通体系の整備により、町民生活をより便利なものとしながら、交流の基盤を整え、大都市にはない魅力を持つ、元気で活気のあるまちづくりを目指す。

●住むことに誇りがもてるまちづくり

本区域の特徴である自然環境や農林業、歴史資源については、環境意識の高まる中で誇れるものであることから、これらの地域資源と調和・共生し、住むことに誇りがもてるまちづくりを目指す。

●豊かな自然と調和したまちづくり

農業集落と一体となった里山の帯状の連なりは、自然と共存しながら続いてきた、本区域における生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとして維持・保全を図り、豊かな自然と調和したまちづくりを目指す。

2) 地域毎の市街地像

●北部丘陵地域ゾーン（緑と都市の共生ゾーン）

役場等の公共公益施設が立地している長南地区については、中心拠点として、利便性の高い市街地の形成を図る。

また、茂原長南インターチェンジ周辺地区については、交通利便性の向上により、商業・業務系土地利用の誘導を図るとともに、インターチェンジの整備効果を確実に受け止め、深刻な人口減少を抑制するため、国道409号沿道地区に自然と調和した良好な居住環境の形成を図る。

さらに、高速バスターミナルの整備とパーク&バス・ライド施設の整備を図り、交通利便性の向上を図る。

●南部丘陵ゾーン（自然を守り・生かすゾーン）

埴生川より南側の地域ならびに県立自然公園の周辺の地域は、都市化の波にさらされず、南房総へと続く房総丘陵の貴重な山林地帯の一角を形成している。ここでは、都市的利用を必要最小限とし、自然との共存、親和の重要度がますます増していく今後の生活の中で町民だけでなく、広域住民のリフレッシュの場となるような森を守っていく。

●中央部田園空間軸

一宮川水系埴生川東部地域は、中央部を東西方向に流れ、埴生川流域に帯状に優良な水田地帯が広がっている。また、その南側及び北側には台地上の山林が壁のように連なり、台地の裾野には農業集落が点在している。これらを一体とし自然と共存しながら続いてきた、生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとして維持保全していく。

一方、県道南総一宮線と茂原駅から南下する広域農道が交差する位置にある芝原地区は中心集落が形成されていることから、自動車交通の利便性を生かし、住宅地や沿道サービス施設等の誘導を図り、集落の維持・活性化を図る。

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、人口は減少傾向である。今後その傾向は継続するものと予測され、本地区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

公共公益施設の集積している役場周辺地区（長南地区）について、本区域の中心拠点として、都市機能や居住機能の集積、及びパーク&バスライドの拠点となる「バスの駅」の整備・充実を図り、生活利便性の高い市街地の形成を図る。

また、国道409号沿道地区（千田地区、米満地区、須田地区）は、圏央道の開通による交通利便性の向上に伴い、中心拠点への近接性を生かした、良好な居住機能の集積を図る。芝原地区等の集落地については、公共交通による拠点へのアクセス性の向上を図る。

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

茂原長南インターチェンジ周辺地区において、周辺環境に配慮しながら、計画的に流通業務及び工業等の産業系施設等の企業立地を図る。

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、新たな開発事業においては、造成、排水技術等で防災基準を満たし、特に住宅地開発においては、防火性を確保するため、過密な土地利用を防ぎ、ゆとりある密度構成の市街地を形成する。

近年の局所的な集中豪雨対策を踏まえ、河川の水害防止のため適切な河川改良を図るとともに、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。

なお、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。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

循環バスや高速バス等の公共交通の充実や利用促進を図るとともに、太陽光発電等の新エネルギーの推進により温室効果ガスの削減に努めることで、低炭素型都市の形成を推進する。

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

茂原長南インターチェンジ周辺地区

周辺環境との共生を図りながら、物流・流通関連施設や商業施設等の立地を誘導する。

b 工業地

長南工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでおり今後は良好な工業環境の保全・育成を図る。

c 住宅地

ア 長南地区

県道長柄大多喜線を中心とした帯状に形成されている既成市街地は、商業地と周辺環境に配慮した小型店舗、店舗兼併用住宅や低層集合住宅地の形成を図る。

イ 国道409号沿道地区（千田地区、米満地区、須田地区）

国道409号沿道は、無秩序な開発を防止しながら過疎地域の解消及び地域活性化を目指し、既存の住環境と調和した低層住宅地の形成を図る。

ウ 芝原地区

県道南総一宮線と茂原駅から南下する広域農道が交差する位置にある芝原地区は中心集落が形成されていることから、自動車交通の利便性を生かし、住宅地や沿道サービス施設及び日常サービス施設等の誘導を図り、集落の維持・活性化を図る。

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

長南地区については、本区域の中心的な市街地であったが、著しい高齢化と少子化の進展及び近隣都市への人口流出により、空き家が増加していることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家の適正管理を行い、良好な居住環境の整備を図る。

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

茂原長南インターチェンジ周辺、長南バイパス及び市街地周辺を除く区域は本区域にとって貴重な優良農地があり、保全を図る。

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

埴生川、長南川、佐坪川、鶴枝川、小生田川、三途川、沿いの地域については、家屋の床上（下）浸水及び農地への冠水等による災害並びに宅地の背面にある斜面崩壊による倒壊等の災害が予想されるので、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。また新たな開発事業については、造成、排水技術等で、防災基準を確保し防火性も確保するためにゆとりある密度構成の市街地を形成する。

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。

オ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している南部地区は、自然豊かな森林地域の特性を生かし、現況の地形、生態系の保全を図る。

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

広域道路ネットワークとして圏央道と結ばれる長南バイパス、茂原・一宮道路等の整備を推進する。

また、本地区に設置される茂原長南インターチェンジの整備効果を的確に生かすためにインター連絡道や主要道路の改良、強化により、広域住民の活用を意識しつつ高速バス路線の導入をめざし、中心部付近に設置された「バスの駅」の機能強化を促進する。利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を図り、環境に配慮した交通体系の整備を図る。

また、地域内については都市計画道路の整備促進や拡充を図るとともに、国県道の整備と合わせて地域の回遊性を高め、内部交流の充実を図る主要幹線ネットワークの実現を図る。

上記の広域的な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。

・広域交通軸やインターチェンジの整備を踏まえた都市交通軸の強化

本区域の北部では、茂原長南インターチェンジ、インター連絡道路が整備され、茂原・一宮道路、長南バイパス等の広域交通軸が計画されており、これらの整備の進展を踏まえ、高速交通体系を受け「パーク&バス・ライド」を提唱し広域的な交流・連携が期待されている。このため、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

・都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

また、都市内においては県道のバイパス整備により交通環境の改善が図られるが、今後さらに、これらのバイパスや既存道路網、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。

また、災害時の避難路確保を念頭に置き道路の分断による集落の孤立を防止し緊急車両の通行を妨げないような道路整備水準を図る。

・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、サイクリングが楽しめる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。

・公共交通環境の維持・改善

中央公民館、郷土資料館、運動施設等の公共施設の活用により、人が集まる「まちの核」をつくとともに「歩行者や自転車が通りやすい道」により結び、

人の流れを確保できるような整備を検討する。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、未整備（平成22年度末現在）であるが、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】

公共交通の利用促進に向けて、高速道路の整備効果を十分に生かし、交通拠点施設として一般専用駐車場、圏央道高速バス停留所の整備を目標とする。

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3・4・2号国道409号線

都市計画道路3・3・1号インター連絡線に接続する、町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1・3・2号東金茂原線

広域的な都市間の自動車専用道路、また、本区域の中心部の茂原長南インターチェンジから北の茂原市に通じる主要な骨格道路として拡充整備を図る。

- ・都市計画道路3・4・3号長南バイパス線

県道長柄大多喜線の既成市街地を通過せず、茂原長南インターチェンジから市街地南部及び南部地域とのアクセスを確保する道路として整備を図る。

- ・茂原・一宮道路（長生グリーンライン）

圏央道の整備効果をさらに波及させ、地域連携の向上と地域振興を図る広域幹線道路として整備を促進する。

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主要な事業は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・茂原・一宮道路（長生グリーンライン）

(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、準用河川長南川などの河川、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、今後、市街化の進展が予想される

ことから、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より一層求められている。

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、地域の特性に応じた効率的、効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。

【河川】

- ・本区域は二級河川三途川、二級河川鶴枝川、二級河川埴生川、二級河川佐坪川、二級河川小生田川と、準用河川長南川がある。地域の浸水被害を軽減するため、河川改修を行っているが、今後も災害防止の観点から整備を促進する。
- ・二級河川埴生川は、本区域の貴重な自然資源であるため、親水性や景観に配慮し潤いのある整備を図る。

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。

【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

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

一宮川水系各河川は、既に河川改修事業を実施中であり、今後もこれを促進する。

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、豊かな自然環境を有し、自然環境や農業環境と共存できる都市開発を行うため保全すべき区域を明確にすること。また県立笠森鶴舞自然公園の周辺は、自然との共存、親和の重要度がますます増していく今後の生活の中で広域住民のリフレッシュの場となるような森を守っていく。なお、自然環境の豊かさを生かし、生態観察、農業体験、伝統工芸など環境教育の場を充実し、都市と農村部の住民の文化の交流や、地域の活性化を図る。

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」、「水」の環境を生かした、個性的な公園の整備拡充を図る。
- ・本地区全体を歴史、自然を学べるネットワーク軸を形成する。
- ・住宅開発予定地に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務める。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の面積を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. 自然公園内の緑地

県立笠森鶴舞自然公園内の山林等の自然環境の保全・育成を図る。

イ. 丘陵の斜面緑地

本地域の環境並びに景観を形成する骨格であることから、極力保全を図る。

ウ. 南部丘陵地

自然環境を反映してゲンジボタルの生息地が分布している。貴重な自然資源の保護が急務であることと、この資源を活用した環境教育、都市住民との交流を図る。

エ. 市街地・集落地内の緑地

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

新規住宅地内で、日常生活の中で身近に利用することができる公園は規模等を勘案し適正に配置する。また、集落地域においても、各地区の立地条件に応じて各種の公園を配置すると共に郷土文化や芸術鑑賞等、自ら創作活動に参加し能動的な余暇活動を自然環境のなかで楽しむといった拠点公園を推進していく。

施設型の観光から回遊型の観光を目指し、自然や歴史等の町固有の資源を活用した観光ネットワークづくりを図る。

イ. 北部（長南）地域

庁南城址が立地する溜池周辺では桜の花見が行える町民交流の場として位置づける。

ウ. 南部地域

熊野の清水公園「日本名水百選」である熊野の清水は棚田、山林などの自然、農村風景が広がっている地域で水と花、農をテーマとして自然について考え、学習できる場として位置づける。

また、笠森・野見金公園は、町営キャンプ場などのレクリエーションの場として位置づける。

山内ダム周辺地区においては、水面のレクリエーション的活用を図り、自然探索路やキャンプ場、休憩施設、野鳥観察小屋等、自然環境に大きな負荷を与えず、自然環境に接するための最小限の施設整備を検討する。

エ. 中央部地域

能満寺古墳公園として現在前方後円墳として形態を残す山林として植生の保全を基調としつつ、古墳特有の地形眺望を確保し歴史をテーマにし体験、学習し、また遊べる機能として位置づける。

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. 北部地域

開発等に伴い開発区域内の防災調整池整備を図ると同時に河川自体の改修も図り防災性の強化に努める。

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、防災拠点を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。

d 景観系統

ア. 地域全体

豊かな自然環境の中に緑豊かな里山、水田地帯が親しみのある田園景観、美しい稜線の丘陵景観、歴史的資源が存在する、本区域の個性を景観資源として保全を図る。

イ. 埴生川等

埴生川や市街地内の長南川は潤いのある河川景観として、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

e その他

ア. 北部地域

太鼓森周辺及び庁南城址については緑地と一体となった、歴史的・文化的資源として保全・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

街区公園、近隣公園

中心市街地及び新市街地や茂原長南インターチェンジ周辺地区においては、開発の動向に合わせ計画的整備を図る。

b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林について積極的な保全を図る。また、本地区全域に民有林の保全を図る。