

提供する商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。

エ. 一般県道横芝停車場白浜線、主要地方道横芝上塚線沿道地区

既存商店街を沿道商業地として位置付け、日常（近隣）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。

オ. 銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺地区

複合拠点として、地域特性を踏まえた商業・業務施設が集積する土地利用を図る。

カ. 沿岸地区

未利用の公有地を活用し、観光振興・雇用促進・経済発展のための土地利用を図る。

## **b 工業地**

ア. 横芝工業団地、ひかり工業団地

成田空港や圏央道・松尾横芝インターチェンジ、銚子連絡道路・横芝光インターチェンジへの近接性を生かして、本区域の産業拠点として、引き続き、良好な工業環境の保全・育成を図る。

イ. 銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺地区

複合拠点として、インターチェンジへの近接性を生かし、周辺環境と調和した工業系の土地利用を図る。

ウ. 国道 126 号沿道及び北清水地区

既存工業施設が立地・集積している地区であり、今後は広域交通とのアクセス路の整備拡充などにより、交通利便性が高く周辺環境と調和する工業地の形成を図る。

エ. 東陽病院東側地区

環境の悪化をもたらす恐れのない安全な工業地として住宅地との共存に配慮した土地利用を図る。

## **c 流通業務地**

銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺地区を複合拠点とし、広域交通への優れたアクセス性を生かし、雇用や定住促進により地域活性化を図るため、物流・加工産業等の計画的な誘導に努める。

## **d 住宅地**

ア. 国道 126 号、主要地方道横芝下総線、主要地方道横芝上塚線沿道地区

横芝駅に近接し、主要幹線道路に面する利便性から、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が形成されている。引き続き、周辺環境・景観との調和に配慮した沿道サービス住宅地として配置する。

イ. 横芝駅南側沿道商業地隣接地区

駅、商業地に隣接する利便性の高い住宅地であり、戸建て住宅のほか、低層集合住宅も含む住宅地の保全・形成を図る。

ウ. 古川地区、栗山地区の一部及び横芝小学校周辺地区

田園集落や自然に囲まれた、戸建て住宅を主体として周辺環境と調和した住宅地として配置する。

#### エ. 栗山地区

戸建て住宅、中小工場が混在して立地している地区であるが、さらなる用途混在を防ぐなどし、住環境の保全・形成を図る。

#### オ. 主要地方道飯岡一宮線沿道地区

海浜住宅地として戸建て住宅のほか、別荘や観光宿泊施設等が立地する地区であり、今後も多様で魅力ある住環境の形成を図る。

#### カ. 役場・図書館周辺地区

役場・図書館に隣接する利便性の高い住宅地であり、戸建て住宅のほか、低層集合住宅も含む住宅地の形成を図る。

#### キ. 光小学校周辺地区・木戸尾垂地区

幹線道路沿いに形成された住宅地であり、引き続き、大規模な店舗や事務所の立地を制限しつつ、住環境の保全・形成を図る。

#### ク. 横芝地区

横芝駅近傍の幹線道路沿いの利便性の高い地区であり、計画的な宅地開発を誘導し自然環境と調和した居住環境の形成を図る。

#### ケ. 宮川地区

横芝光町役場に近く幹線道路沿いの利便性の高い地区であり、計画的な宅地開発を誘導し多様で魅力ある住環境の形成を図る。

特に、航空機騒音障害防止地区に指定している住宅地については、現状の生活環境に配慮し、住環境の保全に努める。

## ②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

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の誘導や「空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管理に向けた対策等を進めることにより、良好な居住環境の形成を図る。

土地利用の誘導にあたっては、空き家や低未利用地を活用し、虫食い状の開発を未然に防止するなど、合理的で良好な土地利用を図る。

なお、工業施設の立地が進んでいる地域（栗山地区の主要地方道横芝上堺線沿道一帯）については生産環境との調和、また、海浜市街地（主要地方道飯岡一宮線、及び同バイパスの沿道）については観光商業環境との調和を図りつつ、居住環境の保全を図る。

### 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。

北部台地部の樹林地、特に殿塚・姫塚周辺及び坂田城址周辺の斜面緑地等については本区域の貴重な風致を呈する地区として保全を図る。

### ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

大総地域の平地部及び横芝地域の市街地・上堺地域の海岸部を除く地区、篠本、新井地区及び宮川東部地区並びに木戸地区等の一団性を持つ農地は、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保全を図り、農業生産基盤の整備を進める。

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

高谷川、栗山川沿いの集団農地については溢水や冠水などによる災害の発生の恐れがあるので、引き続き、災害防止上保全すべき地区とする。

急傾斜地など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. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

防災・減災や生態系保全に寄与している北部台地の斜面林・樹林地等については、都市的土地利用との調整を図りながら、保全の規制や助成等の方策を検討し、住民の協力を得ながら守り育てるものとする。

また生態系保全や自然環境を生かした地域活性化に寄与している松林と美しい海岸線による優れた自然景観を有する九十九里海岸の県立九十九里自然公園区域の保全を図る。また、これらの本区域の骨格的緑地をつなぐ栗山川とその河川緑地はサケや水辺生物の生息や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. 成田空港周辺の土地利用に関する対応方針

成田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、成田空港の拡張事業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。

キ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

九十九里沖の区域は、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づく洋上風力発電に係る「有望な区域」として指定されている。洋上風力発電の導入とともに、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の適切な誘導とともに集積を促進する。

### 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

・成田空港方面を含む広域道路ネットワークとして圏央道、銚子連絡道路等の整備促進

成田空港の拡張事業に伴う成田空港方面へのニーズに対応するため、広域的なアクセス機能を担う銚子連絡道路・横芝光インターチェンジと接続し、本区域と成田空港を繋ぐ、南北に延びる幹線道路網体系の整備を図る。

また、観光地に集中する自動車の渋滞や、排気ガスなどによる環境への影響を低減させ、低炭素の都市づくりを進めるために、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、鉄道や循環バス等の利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を図り、環境に配慮しアクセシビリティに優れた交通体系の整備を図る。

さらに、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道路ネットワークの実現を図る。これらの道路整備に当たっては、子供・高齢者・身体障害者等の交通弱者の利便に配慮していくものとする。

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

本区域では、圏央道、銚子連絡道路などの広域交通軸が整備・計画されており、成田空港の拡張事業に伴う成田空港方面へのニーズへの対応や、成田・つくば等の周辺核都市や首都圏との広域的な交流・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。

本区域北部では国道 296 号を、中央部では国道 126 号を、南部では主要地方道飯岡一宮線を、周辺地域との連絡を主として分担する主要幹線道路として位置付け、これにふさわしい道路機能の整備を図る。

・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

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つつあるが、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、交通結節点としての横芝駅は今後の市街化の進展に対応して、ターミナル機能の充実と利便性の向上を図る必要があり、総合的なまちづくりの観点から整備が必要である。

・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。また、栗山川を軸とした歩行者用、自転車用通路の整備を推進する。

なお、長期未着手の都市計画道路の見直しについては、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、現在約 5.1 km（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】

本区域と成田空港を結ぶシャトルバス等の維持・充実を図るとともに、銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺における広域交通軸を活用したバスターミナルの整備を促進する。また、既存のバスやデマンドタクシー等の公共交通機関を相互に連携させながら、公共交通網の維持や機能向上を図る。

### 【広場】

横芝駅北側地区において、工場跡地等を利活用した駅前広場の整備の促進、南北連絡通路による駅南北の連携を図るとともに、既存の駅南側の広場について、

今後とも適切な維持管理を行っていく。

### 【駐車場】

駐車場需要の高い横芝駅周辺に民間の駐車場が整備されているが、今後は駐車場需要を踏まえ、既存施設の有効活用を図るとともに、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

#### 【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

東京都市圏の主要な都市や、成田空港、羽田空港等を結ぶ広域交通軸であり、本区域の活力ある都市づくりを推進するため、整備を促進する。

- ・都市計画道路 3・5・1 号横芝光国道 126 号線

千葉方面及び銚子方面への東西方向の広域的な都市間を連絡する道路であり、また、本区域の都市拠点を通る主要な骨格道路として、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・5・4 号尾垂東雲線

九十九里海岸地域の広域交通の円滑化を図るとともに、本区域海岸部の市街地の骨格道路として配置し、スムーズな流れの確保と観光客及び地域住民の安全を確保するため、整備を図る。

#### 【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・5・2 号坂田北清水線、都市計画道路 3・5・3 号今切東雲線

栗山川西側地域の骨格を構成する都市交通軸として、また、都市拠点の西側の外郭を構成する骨格道路として、圏央道・松尾横芝インターチェンジや国道 296 号等広域交通軸へのアクセス性を強化するとともに、都市拠点内における渋滞の緩和等の交通環境の改善と回遊性の創出を図るため、整備を促進する。

- ・都市計画道路 3・4・5 号横芝駅前線

横芝駅南口及び周辺市街地の骨格を構成する道路として配置し、整備を図る。なお、横芝駅南口駅前広場を設ける。

- ・都市計画道路 3・5・7 号野々合原田線

区域の中心部から幹線道路に連絡し、東西方向の骨格を構成する道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・5・8 号橋場宮内線

栗山川東側地域の骨格を構成する都市交通軸として、また、都市拠点の東側の外郭を構成する骨格道路として、銚子連絡道路・横芝光インターチェンジや国道 296 号等広域交通軸へのアクセス性を強化するとともに、都市拠点内における渋滞の緩和等の交通環境の改善と回遊性の創出を図るため、整備を促進する。

- ・都市計画道路 3・5・6 号橋場古屋線

宮川地区の住宅市街地における南北方向の骨格を構成する道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・5・10 号橋場鶴巻線

区域の中心部から幹線道路に連絡し、宮川地区の住宅市街地における東西方向の骨格を構成する道路として配置し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・5・11 号向田関下線  
保健福祉医療拠点に連絡する道路で広域的な医療の充実を図るための役割を担うとともに市街地形成を図る道路として配置し、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する主要な施設は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道線</li> <li>・都市計画道路3・5・1号横芝光国道126号線</li> <li>・都市計画道路3・5・4号尾垂東雲線</li> <li>・都市計画道路3・4・5号横芝駅前線</li> <li>・都市計画道路3・5・8号橋場宮内線</li> </ul>

(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、栗山川などの河川、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。

さらに、今後も市街化の進展による雨水等排水の流出量増加が予想されることから、治水上の安全確保のため、より一層の河川整備が求められている。

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。
- ・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污水处理施設等の整備と維持を図る。

#### 【河 川】

- ・本区域は二級河川の栗山川とその支流の高谷川があり、治水・利水両面において重要な役割を担っている。しかしながら、豪雨時には家屋や農地に浸水などの被害が発生しており、被害を軽減するため河川の改修を図るとともに、民間の宅地開発等に際しては、保水・遊水機能等の確保による雨水の流出量の抑制に努める。
- ・栗山川は古くから太平洋側のサケの回帰する南限の川と知られており、また、水辺空間として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た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、河川ごとに定める計画規模に基づき整備を図る。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 下水道

汚水処理施設については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。雨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、既に河川改修事業を実施中であり、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。

都市施設	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

- ・銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ南地区

銚子連絡道路への近接性を生かし、市街地整備事業等により商業・工業を中心とした土地利用の誘導を図る。

- ・横芝駅北側地区

工場跡地等を活用し、駅北側の中心拠点として商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。

#### 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、北部台地の森林、中央部の平地から南部の海岸に至る「山」、「里・街」、「海」の変化に富む自然環境を有し、これらをつなぐ栗山川は古くから太平洋側のサケの回帰する南限の川と知られており親しまれている。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。

- ・公園緑地については、少子高齢化の進展に対応してユニバーサルデザインを導入するとともに、防災との連携や犯罪防止のデザインなど安全安心な公園緑地の整備、維持・充実を図る。また、公園施設の長寿命化や公園機能の再編による施設の見直しなど、公園施設の効率的な維持管理に努める。

また、住民がスポーツ・レクリエーションを楽しみ、身近な緑と親しみ交流できるよう、多様な特徴を持つ既存公園や緑地の維持・充実と整備を進めるとともに、栗山川を軸とした水と緑のネットワークづくりを進める。

さらに、市街地部を中心として、環境と共生し都市に潤いとやすらぎを与えるよう、栗山川を中心とした親水空間の形成や公共施設の緑化を推進するとともに、住民との協働により市街地内において緑の保全・創出を図る。
- ・本区域の景観形成の基盤となる台地、田園、栗山川、九十九里海岸といった変化に富み貴重な自然的・歴史的景観の保全・育成を図るとともに、本区域への玄関口にあたる横芝駅前線や国道 126 号沿道及び銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺を中心として、人が集まる都市拠点や緑の拠点、生活交流拠点、水と緑のネットワーク等において、本区域の魅力と個性を印象づける都市景観づくりを進める。

また、住民等との協働のもと、積極的な景観誘導施策の展開により、生活空間の質を高める美しく魅力的な景観づくりを進める。
- ・地球環境問題や身近な環境・エネルギー問題への関心の高まりに対応し、本区域の台地、田園、栗山川、九十九里海岸の豊かな自然の保全と、利便性向上を基本とするまちづくりの両立を図るため、低炭素まちづくり・環境と共生する都市づくりを推進する。

そのため、温室効果ガスの吸収源としての役割を担う緑地の保全・管理を図り、また栗山川を中心に既存池・沼等において親水空間やビオトープ空間等の維持・形成に努める。

また、航空機騒音等の公害への対応や、公共用水域の水質悪化の防止及び自然・生態系の保全に配慮した河川整備等による環境にやさしい都市づくりを進める。
- ・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、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. 北部台地

台地部の谷津田や里山については、多様な生物が生息し、豊かな生態系が形成されていることから、グリーンツーリズムや里山保全などの活動と連携し、保全

と活用を図る。

#### イ. 栗山川沿いの緑地

栗山川については、河川整備による親水空間の形成と併せて、東西方向の幹線道路との交差部周辺において、まとまった既存樹林地の活用や桜並木の形成、レクリエーション施設・駐車場等の整備により潤いと魅力ある親水交流拠点地区の形成を促進する。

#### 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。

#### エ. 九十九里海岸沿岸

県立九十九里自然公園内の保安林の松林は、優れた自然環境と海浜動植物の生息・生育環境となっていることから、海岸浸食対策を講じながら、適切な維持管理により保全・育成を図る。

#### オ. 工業地周辺

圏央道・松尾横芝インターチェンジ周辺の新規工業物流団地及び市街地内の大規模な工業施設周辺においては、既存集落や住宅地の環境保全を図るため緩衝機能として、既存樹林・緑地等の保全、緑化に努める。

### **b レクリエーション系統**

#### ア. 地域全体

市街地内においては、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誘致距離、規模を勘案し適正に配置する。

#### イ. 北部地域

総合公園としてふれあい坂田池公園、光スポーツ公園を位置付け、スポーツ・レクリエーション拠点とする。

ふれあい坂田池公園については、周辺の坂田城址等とのネットワーク化により観光客も含めた交流拠点とする。

また殿塚・姫塚周辺の歴史的環境を生かした体験学習拠点として配置する。

#### ウ. 中央部

市街地近傍で、かつ、区域のほぼ中央に位置する乾草沼は、貴重な昆虫や植物が生息する海跡湖であることから、沼と周辺の樹林地の自然等の風致を保全するとともに、新たな観光スポットとして駐車場・駐輪場や遊歩道、自然観察の場等の整備を推進する。また、海老川沼についても、周辺環境に配慮した土地利用を検討する。

#### エ. 海浜部

光しおさい公園や民間によるサッカー場・野球場、屋形海岸、マリニピアくりやまがわ周辺を広域的レクリエーション拠点として位置付ける。屋形地区の公有地周辺について栗山川や九十九里海岸、海岸保安林、栗山川漁港を活用したレクリエーション拠点としての再生を図る。

### **c 防災系統**

#### ア. 地域全体

洪水・雨水出水・土砂災害等による災害の防止・軽減のため、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

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、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。

#### ウ. 海岸部

台風や津波等による災害を防止・軽減させるため、海岸保安林の整備・育成を  
図る。

### **d 景観構成系統**

#### ア. 地域全体

本区域の景観形成の基盤となる台地、田園、栗山川、九十九里海岸といった変  
化に富み貴重な自然的・歴史的景観の保全・育成を図るとともに、本区域への玄  
関口にあたる横芝駅前線や国道 126 号沿道及び銚子連絡道路・横芝光インターチ  
ェンジ周辺を中心として、人が集まる都市拠点や緑の拠点、生活交流拠点、水と  
緑のネットワーク等において、本区域の魅力と個性を印象づける都市景観づくり  
を進める。

また、住民等との協働のもと、積極的な景観誘導施策の展開により、生活空間  
の質を高める美しく魅力的な景観づくりを進める。

#### イ. 栗山川の自然と県立九十九里自然公園

栗山川の自然、海岸線・保安林は、本区域にとって特に貴重な自然的景観を有  
することから、景観軸としてその保全・育成を図るとともに、沿川部・周辺部  
において乱雑な景観形成や美観が損なわれる開発等を未然に防止・抑制するよう努  
める。

#### ウ. 横芝駅前と国道 126 号沿道・銚子連絡道路・横芝光インターチェンジ周辺

商業業務施設や沿道に立地する大型商業施設・沿道サービス施設の建物の色彩、  
広告物等について、景観コントロールを検討するとともに、季節を感じさせる地  
域の花木や草花等の植栽により、玄関口として本区域の魅力を感じさせる駅前景  
観、沿道景観の形成・誘導に努める。

#### エ. 住宅地及び集落地

既存の生垣、防風林等地域の特徴となる景観要素を生かすとともに、花いっば  
い運動の推進などにより生活空間の質を高め、美しく魅力的な景観づくりを進め  
る。

### **e その他**

#### ア. 北部地域

殿塚・姫塚周辺、坂田城址は緑地と一体となり歴史的・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**

#### ア. 街区公園、近隣公園

中心市街地及び新市街地や圏央道・松尾横芝インターチェンジ周辺の工業物流  
団地においては、開発に合わせ計画的な整備を図る。また、既存の近隣公園であ  
る栗山平和公園や光文化の森公園、光しおさい公園については、維持管理に努め

る。

さらに、周辺市街地・海浜市街地の街区公園については、未利用地等の活用に努める。

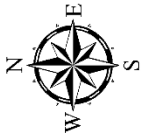
#### イ. 総合公園

ふれあい坂田池公園は、近接する坂田城址及び梅林の観光農園化など周辺環境との一体性に配慮し、維持・充実に努める。また、光スポーツ公園は維持管理に努める。

#### **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。

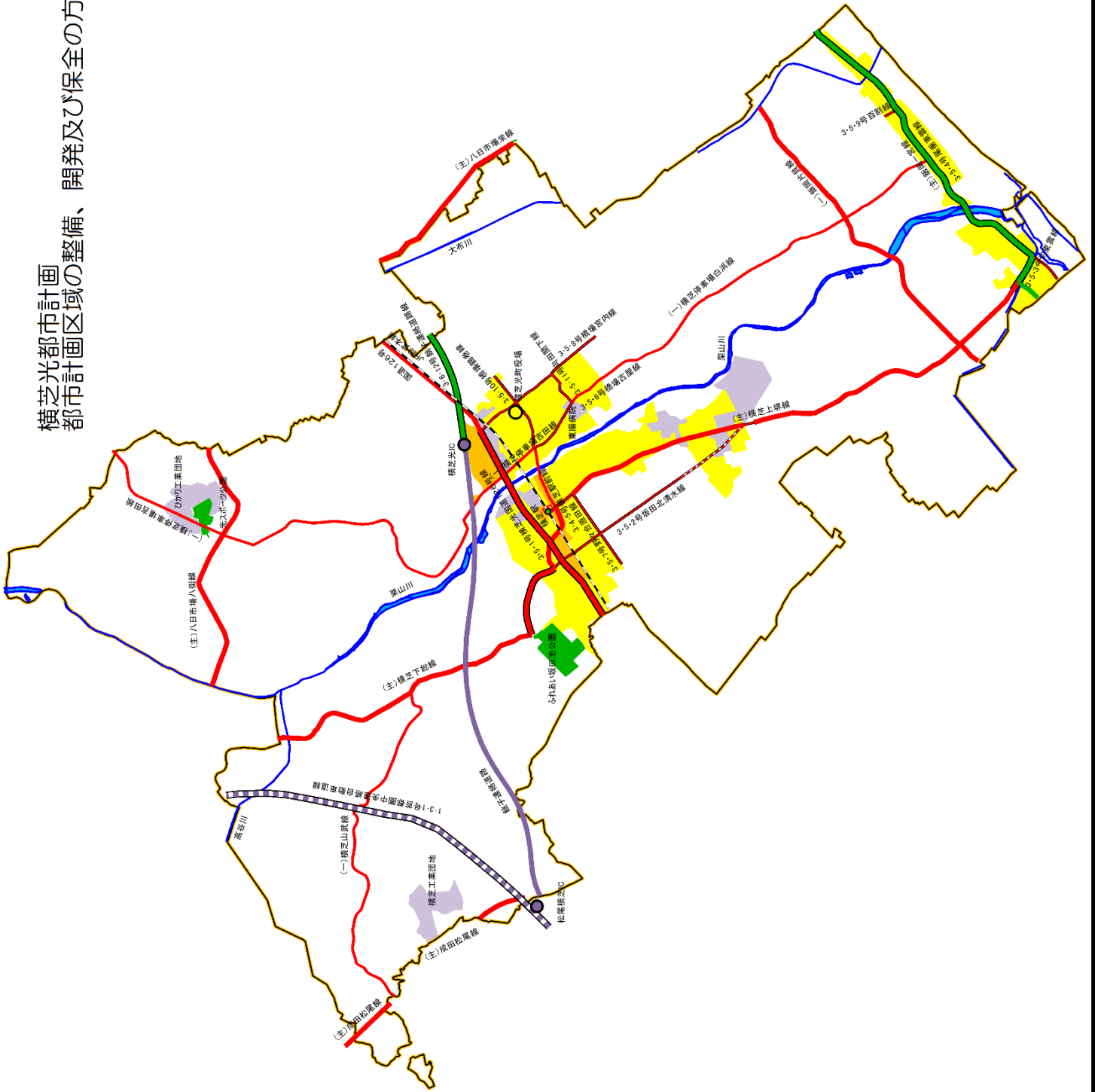
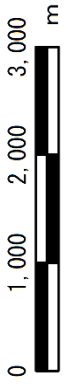
また、殿塚・姫塚周辺、坂田城址周辺及び急傾斜の斜面樹林は、周辺とあわせた公園整備の他、風致地区の指定等により保全を図る。



横芝光都市計画  
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
- 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
- 町村役場
- 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

横芝光都市計画区域



## 【さんむ都市計画区域】

### 1 都市計画の目標

#### 1) 都市づくりの基本理念

##### ①本区域の基本理念

本区域は、千葉県の一部、九十九里海岸の中央にあり、県都千葉市や成田空港まで約 10～30km、東京都心から約 50～70km 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。昨今においては、人口減少・少子高齢化社会の進行や安心・安全に対する意識の高まり、環境問題の深刻化など、本区域を取り巻く社会情勢は大きく変化してきている。

このことから、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、公共投資の効率化を一層進めていく必要がある。

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、住民が活発に連携・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、市役所周辺の市街地部においては、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り、行政の中心地にふさわしい土地利用を誘導する。また、「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づけ、市の玄関口に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部においては、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蓮沼交流センター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、景観に配慮した商業・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。

- 松尾工業団地を含む一帯においては、農業環境を保全しつつ、周辺の農業環境と調和した工業用地の確保を図る。
- 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 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交流センター周辺の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、区域内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

圏央道松尾横芝インターチェンジ周辺においては、成田空港への近接性や広域交通へのアクセス性を生かし、物流機能をはじめとして、成田空港の後方支援機能や新エネルギー関連産業を含む最先端技術産業等の新たな産業の誘致により産業振興を促進し、新たな就業の場としての土地利用を図る。

また、圏央道大栄・松尾横芝間の開通による成田空港からのアクセスの向上に併せ、後に設置を予定している山武PA（仮称）の活用や、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、良好な広域アクセスを生かした土地利用の誘導を図る。

国道126号の沿道は、交通利便性を生かした多様な土地利用の誘導を図る。

### ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

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。

区域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。

海岸沿いの保安林及び防潮堤の適正な管理、区域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

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を促進を図る。

県立九十九里自然公園区域をはじめ、海岸部の保安林、丘陵部の森林や斜面林と平野部の水田、平地林、作田川、境川及び木戸川の河川緑地は、本区域の豊かな自然環境を特徴づけるものであり、多面的な機能を有するグリーンインフラとして適正に保全・育成を図る。

## 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

駅の交通結節点としての機能を生かし、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

地区住民や地区への通勤通学者などの日常生活に必要な商業・サービス施設の立地を誘導する。

#### 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。

#### オ. 蓮沼海浜公園周辺地区

道の駅「オライはすぬま」等の既存施設を生かした拠点形成を推進するとともに、海浜・リゾート交流拠点を訪れる人々への観光情報等の情報発信機能、商業機能の充実により拠点性を高め、地域住民の生活の利便性向上と観光客の増加を図る。

#### カ. 国道 126 号沿線地区

交通条件と立地条件を生かしたロードサイド型の広域商業地として位置づけ、広域的サービスを提供する商業・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. 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、今後も良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進及び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、今後も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。

#### オ. 松尾工業団地

既に基盤整備がなされ工場の集積度の高い地区であり、今後も良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進など産業拠点としての機能の増進に努める。

#### カ. 松尾横芝インターチェンジ周辺地区

成田空港への近接性や広域交通へのアクセス性を生かし、多様な産業を意識し

た企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する。

キ．山武成東インターチェンジ周辺地区

広域交通へのアクセス性を生かし、多様な産業を意識した企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する。

**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、駅周辺及び主要地方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．松尾駅周辺地区

駅前商業地の後背地として、居住環境の保全を図りつつ、また、公共公益施設が集中して立地し、居住利便性が高く、成田空港の機能拡張に伴い定住人口の増加が期待される地区であることなどから、移住・定住の受け皿となる一般住宅地として形成を図る。

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

戸建て住宅と別荘、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、既存の公共公益施設、都市機能の維持と活用を図るとともに、道路改良等による歩行者ネットワーク等の整備を推進し、松尾駅南側と北側の一体的な土地利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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、地区計画や空き家等既存ストックの利活用により、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、空き家対策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。

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. 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。

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。

#### キ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

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。

蓮沼海浜公園周辺は、地域住民の生活の利便性向上や観光交流機能の向上のため、商業機能等について適切な誘導を図る。

九十九里沖の区域は、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づく洋上風力発電に係る「有望な区域」として指定されている。洋上風力発電の導入とともに、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の適切な誘導とともに集積を促進する。

### 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

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。

併せて、道路ネットワークとの整合を図りながら、誰もが便利に利用できる公共交通ネットワークの形成を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢の変化を踏まえ、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。

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

「歩いて暮らせるまちづくり」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。

区域内 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。

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

## 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  $0.3\text{km}/\text{km}^2$ （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】

鉄道、バス、タクシーといった様々な公共交通機関を相互に連携させながら、公共交通網の維持や機能向上を図る。

また、鉄道は、関係機関と協力し、JR 線の利便性向上や芝山鉄道の延伸に向

けた取組を推進する。

### 【駐車場】

駐車場需要の高い地区における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・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機軸として配置し、整備を図る。
- ・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  
松尾駅北口及び周辺市街地の骨格を構成する都市交通機軸として配置し、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する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画道路 3・3・1 号蓮沼海浜公園本須賀納屋線</li><li>・都市計画道路 3・4・3 号成東駅南口線</li><li>・都市計画道路 3・5・7 号富田木原線</li><li>・都市計画道路 3・4・9 号和田新泉線</li><li>・都市計画道路 3・4・12 号雨坪埴谷線</li><li>・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道線</li></ul>

## 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。

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污水处理施設や雨水排水施設の整備と維持を図る。

#### 【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】

污水处理施設については、「千葉県全区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

污水处理については、整備が完了している農業集落排水処理施設の維持管理を行うとともに、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。

### ③ 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

## 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

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、必要となるその他の公共施設について整備を図る。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア. ごみ処理施設

ごみの受入れ地域の拡大や、既存施設の経年的な劣化（老朽化）に伴う維持管理費の増加、災害に備えた強靱性の確保等といった問題や課題に対応するため、ごみ処理施設の整備を図る。

### 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。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	(仮称) 新ごみ処理施設

## 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。

- 景観計画により、将来にわたり区域内の魅力ある景観の保全・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。

- ・緑地等の確保目標水準

一般住宅地等の市街地における緑の量を増加させるため、公共施設においては温熱環境の緩和に資する屋上緑化・壁面緑化、民有地においては生け垣の設置等による緑化を推進する。

また、公共施設の整備、民有地の緑化において雨水浸透・貯留に資するレインガーデン等のグリーンインフラの導入を促進する。

工業団地等においては、周辺環境と調和するよう敷地内の緑化を促進する。

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

都市公園は、街区公園が3か所、近隣公園が1か所、地区公園が2か所、運動公園が1か所、広域公園が1か所整備され、令和2年4月1日現在の都市計画区域人口1人当たりの公園面積は14.3 m<sup>2</sup>/人となっている。

今後は、既存の公園・緑地の維持・増進を図るとともに、日常的な運動の場や、子どもの遊び場となる身近な公園の充実を図るため、周辺の公園・緑地の配置や規模等の状況を踏まえ、整備を検討する。

なお、概ね20年後には、住民一人当たりの都市公園等面積20 m<sup>2</sup>以上を目標とする。

## 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づ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。

#### 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やその機能を生かした災害対策を推進する。

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. 指定緊急避難場所

指定緊急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、屋敷林等は延焼防止機能を持っていることから、地域住民とともに保全を図る。

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、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. 運動公園・地区公園

成東総合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づけを行い、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。

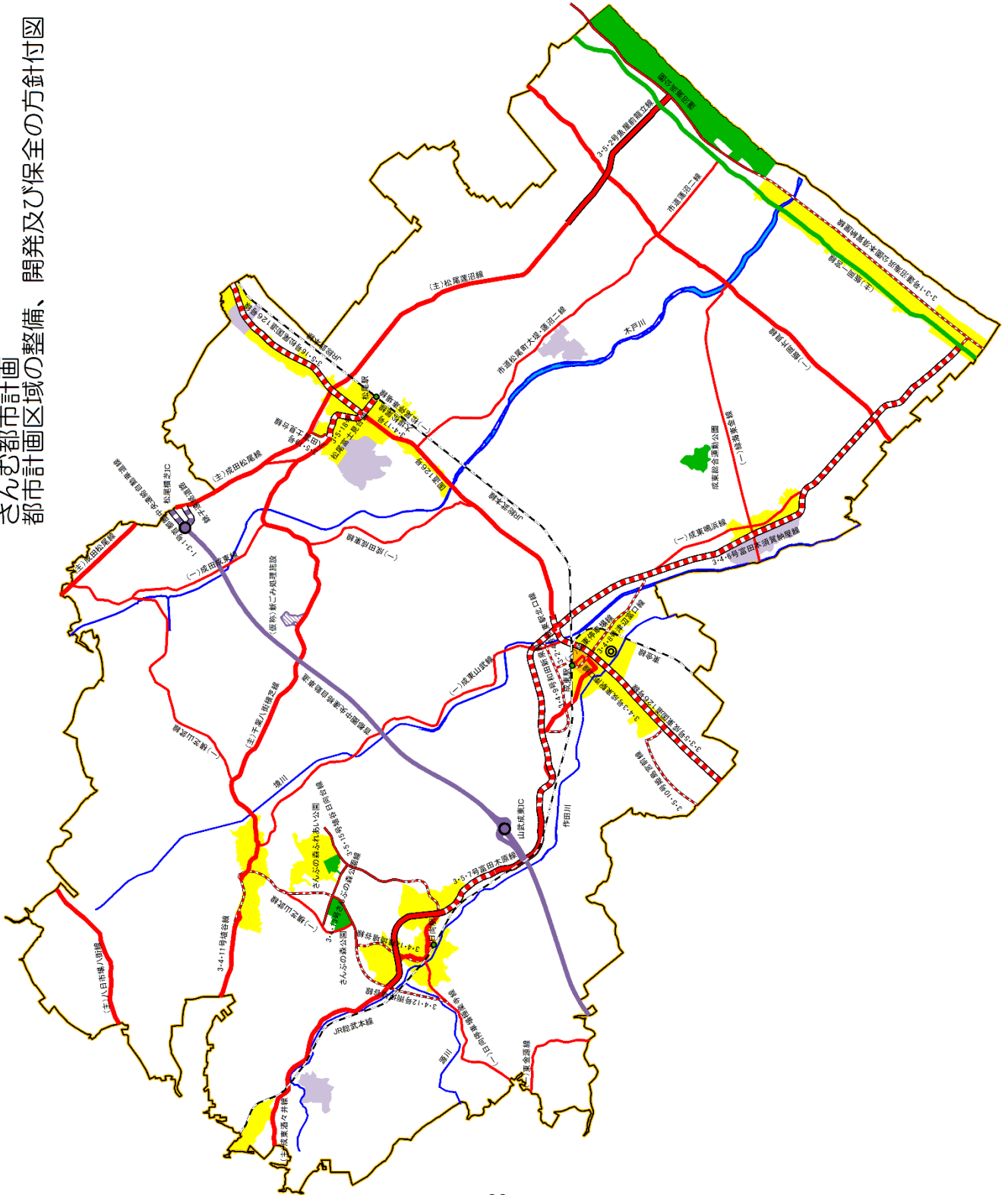
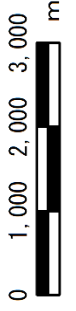
圏央道建設工事から守られた貴重なトウキョウサンショウウオ産卵地及び、その成長後の活動場所として必要な後背の斜面緑地を保全する。



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付図

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 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
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

さんむ都市計画区域



## 【東金都市計画区域】

### 1 都市計画の目標

#### 1) 都市づくりの基本理念

本区域は、県都である千葉市の中心から 20 k m、都心から約 50～60 k m、県のほぼ中央に位置し、周囲は千葉市、八街市、山武市、大網白里市及び九十九里町に接している。

古くは農水産物が集まる問屋街「上総のこがねまち」と呼ばれ、明治以降も商業の中心地、文化・産業の拠点として栄え、昭和 29 年の市制施行を契機に市街地の形成が進み、九十九里地域の中核都市としての役割を担いながら発展を遂げてきた。

近年は、国道 126 号（東金バイパス）と千葉東金道路の開通による東京方面へのアクセス性の向上とともに、住宅地開発や産業拠点整備などが着実に進展した。さらに、千葉県内の圏央道が全線開通することにより、広域道路ネットワークの更なる充実が図られることが期待される。

今後も圏央道の更なる整備効果、また令和 10 年度に供用開始が予定される成田空港の第 3 滑走路の整備による、更なる空港機能の強化に伴う人流や物流の変化を的確に受けとめ、地域振興策を進めるとともに、J R 東金線の 3 駅を核として、都市機能の集積を図り、人・モノ・情報が交流・連携する地方中核都市として効率的で活力と賑わいのあるまちづくりを進めていく必要がある。

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。

#### ●原風景と調和した住環境、魅力ある市街地、安心して暮らせる災害に強い都市の形成

- ・本区域の原風景と調和し、低層住宅を主体とした土地利用を基調とし、ゆとりある住環境を創出する。また、都市基盤の整備や商業をはじめ医療、福祉、行政サービス等の都市機能の一定の集積を図ることにより、魅力ある市街地の形成を目指す。
- ・災害時における避難場所や復旧活動拠点など多面的な機能を有する公園・緑地の整備、避難路や緊急輸送道路の確保、及びそれらの周辺の建築物等の耐震化・不燃化の促進を図る。また、災害リスクに関する情報の発信と共有化など防災・減災対策を複合的に組み合わせながら、安心して暮らせる災害に強い都市の形成を目指す。

#### ●地域間交流と産業活性化の基礎となる広域道路ネットワークの構築、産業拠点の形成

- ・圏央道、千葉東金道路、東金九十九里有料道路等の広域道路ネットワークによる交通利便性を生かし、既存の工業・企業団地や圏央道等のインターチェンジ周辺に、多様な就業機会の場を創出する産業拠点の形成を目指す。
- ・道の駅みのりの郷東金周辺や東金アリーナ周辺では、地域ブランドの発信や各種イベントの開催などを通して、広域的に人・モノ・情報が集積・交流する交流拠点の形成を目指す。

#### ●田園・丘陵地帯の保全・活用と自然環境、歴史・伝統文化と親しむことのでき

## る環境の形成

- ・食糧生産の場となる田園、丘陵地の農地の保全・活用を図るとともに集落環境との調和を目指す。また、みどり豊かな自然・水辺環境、歴史的建築物・伝統文化などの資源を生かした都市環境を目指す。

## 2) 地域毎の市街地像

● JR 東金線の 3 駅周辺を市街地ゾーンとし、都市基盤の整った良好な居住環境と商業業務施設などの利便施設が集積した九十九里地域の中心となるまちづくりを進める。

ア. 東金駅周辺は、本区域の中心拠点と位置づけ、駅東西の連絡強化を図るとともに、市役所をはじめ、様々な公共公益施設が立地する地域の特性を生かしながら、住民の多様なライフスタイルに対応した利便性の高い文化・福祉・商業・業務機能の集積した中心市街地の形成を図る。

イ. 旧国道 126 号沿道周辺地区の既成市街地は、日常生活の安全性や利便性を確保した住宅や沿道の商店とともに情緒ある景観の形成を図る。

ウ. 中心拠点周辺の既成市街地は、今後も低層又は中低層住宅地としての住環境の保全を図りつつ、緑豊かな住宅地の形成に努める。また、計画的な市街地形成を図る台方・砂郷地区、田間第 2 地区では、周辺に広がる農地と調和した快適な住宅地の形成を図る。

エ. 福俵駅周辺は、住居系用途地域の配置により低層住宅地を主体とした土地利用の保全を図り、利便性と快適性を兼ね備えた住宅市街地の形成を図る。

オ. 国道 126 号沿道は、交通利便性を生かし、商業・業務施設が並ぶ“にぎわい”空間の創出に努める。

カ. 求名駅周辺は、利便性と快適性を兼ね備えたゆとりある低層住宅市街地を主体に、城西国際大学が立地する地域の特色も生かしながら、駅を中心に商業・業務施設を適切に誘導し、国際文化とふれあえる機会を有した市街地の形成を図る。

キ. 東金九十九里有料道路の押堀インターチェンジ周辺は、千葉や九十九里など多方面へのアクセスが容易な立地優位性を生かし、多様な産業を受け入れる産業拠点の形成を進める。

ク. 道の駅みのりの郷東金周辺では、他の拠点や産業・観光施策等との連携による土地利用展開により、交流拠点の形成を図る。

● 本区域北西部の丘陵地を里山ゾーンとし、森林、谷津田、集落地、小川などの里山環境の保全に配慮し、基盤整備の整った住宅地については、住環境の保全を図る。

また、圏央道等のインターチェンジ周辺については、圏央道と千葉東金道路等の結節点に近接する優位性を生かし、産業拠点の維持及び創出を図る。

●本区域南東部の平野地帯を田園ゾーンとし、農地、集落地、河川などの田園環境の保全に配慮する。

また、東金九十九里有料道路のインターチェンジ周辺や東金・小沼田工業団地、二之袋地区及び武射田地区の既存工業団地においては、広域幹線道路に隣接する優位性を生かし、産業拠点の維持及び創出を図る。

東金アリーナ周辺では、市内外の交流の活性化によるにぎわいの創出につながる土地利用により、交流拠点の形成を図る。

## 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

東金駅周辺を中心拠点として、商業施設、公共公益施設、医療・福祉施設等の都市機能の集積を図る。地域の自治活動を支える地区コミュニティセンター周辺には、医療や福祉等の生活に必要な機能が集積した地域の核となる地域コミュニティ拠点の形成を図る。

また、圏央道及び千葉東金道路の東金インターチェンジ周辺や、東金九十九里有料道路の小沼田インターチェンジ周辺等を産業拠点として、工業・流通機能等の集積を図る。

さらに、これらの拠点を結ぶ道路の整備及び公共交通機関の充実により、各拠点が連携した集約型都市構造の形成を目指す。

#### 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

圏央道や千葉東金道路及び国道 126 号等の広域幹線道路網の結節点としての優位性を生かし、多彩な産業展開の受け皿づくりとして、東金インターチェンジ周辺や東金九十九里有料道路のインターチェンジ周辺への戦略的な企業誘致を図り、雇用機会の創出等により、地域の活性化を図る。

また、道の駅みのりの郷東金周辺では、当該施設の集客力や国道 126 号沿道のにぎわいを活かし、他の拠点や産業・観光施策等との連携により、交流拠点の形成を図る。

#### ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

地震等の災害に対し、防災・減災を図るため、公共施設、東千葉メディカルセンター等の防災拠点と各地域との連携が確保できるよう幹線道路の整備、避難路の確保を推進するとともに、避難所となる公共施設の耐震化や建築物の不燃化の促進、液状化の危険性が高い地区における液状化対策を進める。

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や総合的な治水対策を進める。

また、土砂災害が予想される区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

さらに、災害時等における情報の発信と共有化を積極的に推進し、減災や多重

防御の視点にも重点を置きながら、災害に強いまちづくりを進める。

#### 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

脱炭素型都市の構築に向けて、中心拠点への都市機能の集約を図るとともに、市内循環バス等の公共交通機関の利用を促進することにより、環境負荷の低減を図る。

さらに、市街地においては、既存の緑地の保全や緑化を推進し、都市と自然環境が共生した持続可能な都市づくりを進める。

## 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・業務地

本地区の中核的役割を担う東金駅周辺及び国道 126 号沿道地区に商業・業務地を配置する。

##### ア. 東金駅周辺地区

中心市街地の活性化と回遊性の高い商業環境を創出するため、東金駅東側は、市役所をはじめ、郵便局等の公共公益施設や大型商業施設が集積する土地利用を図る。

また、東金駅西側は、地域に密着した地域商業としての歴史・文化を生かして、日常購買需要を満たす商業・業務施設が集積する土地利用を図る。

##### イ. 国道 126 号沿道地区

沿道後背地の土地利用に配慮しつつ、交通利便性を生かした沿道商業・業務施設の立地を促進し、沿道サービス機能の充実・強化を図るとともに、産業、観光など複合機能を有する“にぎわい”空間の創出に向けた土地利用を図る。

#### b 工業地

圏央道等の整備状況や既存の工業団地等の立地状況を踏まえ、工業地を配置する。

##### ア. 圏央道東金インターチェンジ周辺地区

圏央道と千葉東金道路の結節点となる千葉東テクノグリーンパークを中心とした周辺地域について、交通利便性を生かし、研究開発施設や物流施設等の集積を図る。また、圏央道沿線の滝沢地区においても、計画的な産業用地整備により新たな産業集積を図る。

##### イ. 東金九十九里有料道路のインターチェンジ周辺地区

東金九十九里有料道路のインターチェンジ周辺地区については、多様な産業を意識した企業誘致等により新たな産業の創出を図る。

##### ウ. 既存工業地

既に工業団地として形成された東金・小沼田工業団地等について、今後も良好な工業環境の保全・育成を図る。

#### c 住宅地

住宅地は、鉄道各駅周辺の商業・業務地との調和を図りつつ、それぞれの地区の特性に応じて適正に配置するものとする。また、郊外の丘陵地で計画的に開発された市街地については、駅周辺へのアクセスを確保した住宅地として配置する。

ア. 旧国道 126 号沿道及び周辺地区の既成市街地

日常生活の安全性や利便性を確保した住宅や地域商業環境が調和した、情緒ある景観を有する市街地の形成に努める。

イ. 中心市街地周辺地区（南上宿・田間・台方・砂郷地区）

低層住宅を主体とした一般住宅地の形成を図る。

ウ. 大規模開発地区（日吉台・八坂台・季美の森・丘の街地区）

周辺の自然環境と調和した緑豊かな住宅地として保全を図る。

エ. 求名駅周辺地区

都市基盤が整備された大規模な開発住宅地であり、引き続き低層戸建ての良好な居住環境の保全を図る。

オ. 福俵駅西側地区

土地区画整理事業の完了により都市基盤が整備された低層住宅地として、引き続き低層住宅を主体とした良好な住環境の保全を図る。

## ②土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

本区域の中心拠点であり、市役所をはじめ、様々な公共公益施設が立地している東金駅周辺地区は、九十九里地域の中核としての求心力を更に高めるため、利便性の高い文化・福祉・商業・業務機能を併せ持つ中心市街地として、土地の高度利用に努める。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路、公園、下水道など都市基盤が整備された住宅市街地においては、ゆとりある住環境を保全するため、引き続き地区計画等により、良好な居住環境の維持を図る。

また、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」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。

ウ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地にある樹林地、大きな屋敷林やまき塀などの生垣、社寺林等は、身近な自然環境とうるおいのある生活環境の形成のための貴重な緑であり保全・育成を図る。また、八鶴湖、雄蛇ヶ池を取り囲む樹林地については、本区域の貴重な風致を呈する地区として保全を図る。

エ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

北西部の丘陵地域、南東部の田園地域に存在する農地は、本区域にとって貴重な農地であり、今後とも保全を図る。

オ. 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。

カ. 自然的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北西部丘陵地域の森林と市街地後背の斜面緑地は、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。

また、八鶴湖周辺及び雄蛇ヶ池周辺地域の優れた自然景観を有する県立九十九里自然公園区域の保全を図りつつ、これら貴重な水辺と緑地を“水と緑の拠点”とし、来訪者の憩いの場となるよう環境整備に努める。

キ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

### 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

本区域については、圏央道、千葉東金道路及び国道 126 号等の広域幹線道路網や、J R 東金線及び路線バス等の公共交通網が形成されている。

今後は、圏央道の整備進展の効果を生かすとともに、中心拠点等が連携した集約型都市構造を目指すため、本区域の交通体系の整備方針を次のように定める。

##### ●地域間交流と産業活性化の基礎となる広域道路ネットワークの構築

圏央道の全線開通や成田空港の拡張事業による波及効果を受けとめるべく、周辺環境との調和を図りながら、圏央道のスマートインターチェンジ設置の実現に向けた取組を進めるとともに、ネットワーク機能の更なる向上を図る。

また、近隣市町との連携のもと、国道 126 号の 4 車線化の促進等、既存国道の機能充実に努める。

##### ●拠点内の充実と拠点間の連携を図る幹線道路網の整備

拠点市街地内の骨格を形成する道路や拠点間を連絡する道路について、広域幹線道路を補完する幹線道路として機能強化を図る。

##### ●安全で快適な生活道路の整備

日常生活に密着した生活道路については、防災性や安全性、快適性に配慮した整備に努める。また、狭隘となっている踏切については、交通の円滑化と歩行者等の安全確保に向け、拡幅整備に努める。

## ●公共交通環境等の維持・充実

鉄道については、住民生活の向上や経済活性化の鍵を握る重要な大量輸送機関であり、今後も引き続き利便性の向上や運行状況のより一層の充実・強化に向けて取り組む。

また、鉄道の各駅では、交通利便性を高めるため、駅の改修や複合的利用を含めた関連施設整備の具体化に向けて取り組む。特に東金駅については、令和8年度の東口改札の新設・供用開始を契機とする、駅東西の一体化に向けた自由通路等の整備や、今後の駅周辺のまちづくりを踏まえた駅機能の強化など、本区域の表玄関にふさわしい空間の形成に努める。

バス交通については、路線バスや市内循環バスの機能維持や、圏央道の整備進展を踏まえた高速バスネットワークの形成に向けた環境整備を図るとともに、交通空白地域の解消として、デマンド型乗合タクシーの運行による持続性のある公共交通の確保に努めることにより、機能・役割を明確化した地域内の公共交通ネットワークの再編を進める。

併せて、本区域で運営されている公共交通システムを相互連携させる乗継拠点の整備に努める。

また、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応するため、道路や公共交通施設のバリアフリー化への改善を推進するとともに、新たな施設整備にあたっては、ユニバーサルデザインの普及を図る。

### 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1.7km/k㎡（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

##### 【自動車専用道路】

- ・圏央道（都市計画道路1・3・1号東金茂原道路）

首都圏中核都市間の連携を強化するため、本区域北西部に位置する本道路の機能強化を図る。

##### 【主要幹線道路】

- ・国道126号（都市計画道路3・4・3号東金国道126号線）

本区域と千葉市、山武市・東総方面を結ぶ広域的な都市間道路であり、本区域の中央部を東西に貫く主要幹線道路として、市街地の外郭を形成する位置に配置し、整備を推進する。

- ・国道128号

本区域の市街地から田園ゾーンを経て、茂原市・南房総方面に至る広域的な都市間道路であり、国道126号との接続の改善等、円滑な交通処理を目指す。

### 【幹線道路】

#### ・ 県道正気茂原線

本区域の南部地域と茂原市方面を結ぶ都市間道路であり、本区域南部地域の南北方向の交通流動を適正に処理する幹線道路として配置し、整備を推進する。

#### ・ 県道東金源線

本区域の市街地と里山ゾーンの源地区を結ぶ道路であり、本区域北部地域の南北方向の交通流動を適正に処理するとともに、中心拠点へのアクセスを担う幹線道路として配置し、整備を推進する。

#### ・ 県道緑海東金線

本区域の市街地から田園ゾーンを経て、九十九里沿岸に至る道路であり、本区域の東西方向の交通流動を適正に処理するとともに、中心拠点へのアクセスを担う幹線道路として配置し、整備を推進する。

#### ・ 都市計画道路 3・4・13 号台方季美の森線

本区域の市街地と季美の森地区、千葉東テクノグリーンパークを連絡する道路として配置し、整備を促進する。

### イ. 鉄 道

通勤・通学などに際しての大量かつ定常的な輸送機能であり、主要な交通手段として J R 東金線を根幹施設として配置し、利便性の向上と輸送力の増強を図る。

### ㉟ 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・4・3号 東金国道126号線（4車線化） ・ 都市計画道路3・4・13号 台方季美の森線

(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

### ㉞ 基本方針

#### ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では、市街地や集落からの生活雑排水の流出により、河川や農業用排水路等の一部で汚濁が進行し、その対応が求められている。

また、開発による農地や森林の減少など都市化の進展により、土地の保水機能が低下し、集中降雨時には一部地域で浸水や溢水などの被害が生じている。さらに、今後は大規模な地震や頻発化・激甚化する水害などの自然災害から住民の生命及び財産を守り、被害を最小限にとどめ、緊急事態における対応力の向上を図ることが喫緊の課題となっている。

このような状況を踏まえ、今後の都市的土地利用の推進にあたっては、都市・農業・環境施策の連携による公共用水域の水質保全と生活環境の向上を図るとともに、河川整備や雨水の流出抑制策など総合的な治水対策による浸水被害の軽減にも努める。

### 【下水道】

本区域の下水処理については、住民の快適な生活環境を確保するため、下水処理施設の改築・更新等を図り、さらに耐震化への対応にも努めながら、効率的で適正な処理を目指す。

また、今後の市街化に向けた動向やまちづくりの進捗を勘案し、関係機関と十分な調整を行いながら効率的な整備に努める。

#### 【河川】

本区域を流れている河川には、二級河川の真亀川、作田川及び南白亀川の3河川と準用河川の滝川及び小野川がある。各河川は、本区域の雨水排水処理に重要な役割を果たしてきており、これまでの市街地拡大の影響による雨水流出量の増大に対して河川改修等を進めてきた結果、治水の安全度は格段に向上した。今後は、これら整備済河川の適正な維持管理と河川ごとの整備計画に沿った改修事業を引き続き推進するとともに、環境整備として地域の人々が気軽に川とふれあえる親水空間の整備に努める。

一方、市街地やその周辺地域では、「東金市排水マスタープラン」を基本として、区域内の地域排水路整備を推進するとともに、治水の安全性を確保するため、流域全体で保水能力の高い樹林地・農地の保全に努める。

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。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【下水道】

汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、令和16年度を中期目標とした整備・運営管理方針を整理し、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

本区域の公共下水道は、分流式とし、「東金市公共下水道基本計画」に基づき整備を進めている。汚水については、東金市浄化センターで処理を行い、処理場は人口の定着化や処理区域の面整備の進捗に合わせて段階的整備を図る。

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

#### イ. 河川

二級河川真亀川及び準用河川小野川は、河川改修事業を実施中であり、今後もこれを推進する。

### **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
下水道	・東金市公共下水道 東金処理区
河川	・二級河川 真亀川 ・準用河川 小野川

(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

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、必要となるその他の公共施設について整備を図る。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. ごみ処理施設

ごみ処理施設については、資源の有限性とごみの効率的な処理という観点から、ごみの減量化、再資源化を積極的に取り組むとともに、東金市、大網白里市、九十九里町を処理対象地域とした、ごみ処理施設の整備を図る。

#### 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。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	環境クリーンセンター

(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. 台方・砂郷地区、田間第 2 地区

市街化の進展により、農地と宅地の混在化が進んでいることから、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るため、地区計画など地区内のルールづくりを検討するとともに、地区内道路等の先行整備を行いながら、民間開発の誘導や部分的な土地区画整理事業の導入等を図り、官民連携による持続可能なまちづくりを進める。

#### イ. 福俵駅東側地区、求名駅東側地区

駅周辺の都市基盤が整っていない区域については、道路・公園・下水道など総合的な都市基盤の整備方針を地域住民と合意を図りながら構築し、民間開発の誘導や部分的な土地区画整理事業の導入等により居住環境を創出する。

## 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

本区域は、大きく北西部の丘陵地域、中央部の市街地、南東部の田園地域の3つに大別でき、それぞれの地勢を生かした土地利用のもと、豊かな自然環境とどかな田園風景を有する良好な居住環境が形成されている。

この丘陵地の里山から市街地を包み込むように広がる田園を経て、九十九里浜へとつながる水と緑の原風景は、広域的な景観を形成する貴重な資源であり、これらの適切な保全や再生、活用が求められている。

また、住宅市街地や集落地においては、地域の状況に応じた施設整備や緑化の推進を図るため、環境保全、レクリエーション、防災、景観などの観点から長期的な視点に立って各緑地等を適正に配置し、総合的に強化することが重要である。

これらを踏まえ、整備又は保全について、次のように推進する。

### ●水と緑の拠点の形成

本区域における先導的役割を担う水と緑を象徴する代表的な場として、ときがね湖、雄蛇ヶ池周辺、八鶴湖周辺、丑ヶ池及び真亀川えん堤を「水と緑の拠点」と位置づけ、緑豊かな自然環境を保護・活用しながら、四季折々の多彩な魅力ある空間を享受できる場として整備を推進する。

### ●水と緑のネットワークの形成

誰もが身近に感じられる総合的な水と緑のネットワークの形成を図るため、里山の緑を中継し、田園につなぐ市街地で連続性のある緑の空間を創出するとともに、「水と緑の拠点」相互を結び付けるふれあいの道づくりを推進する。

### ●住宅地における憩いの場の創出と緑化の推進

地域の特色や地域資源を活用しながら、住宅市街地や集落地における憩いの場となる公園、広場等の整備を図り、その機能の維持と充実を図る。

また、公共・公益施設での緑化や民有地での緑化推進の啓発などに努めながら、新たな緑の創出を推進する。

#### ・緑地の確保目標水準

身近な自然公園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. 北西部丘陵地の森林、谷津や南東部の田園地域においては、水辺環境の保全を図る。中でも市街地に隣接する緑地帯は、骨格的緑地として重要な樹林地であり、条例等に基づき保全に努めるとともに、里山においては、山武杉等の美しい森林の回復と身近な雑木林の保全・維持を図る。

イ. 水源涵養など環境への負荷軽減を図る保安林や鳥獣保護区となっている森林

の保全を図る。

ウ．八鶴湖、雄蛇ヶ池及び丑ヶ池は、水と緑の核として、環境の美化や水質の浄化など清潔感ある水辺環境となるよう保全を図る。

エ．真亀川をはじめとする河川は、水と緑の主軸となるよう、現在の自然環境や動植物の生息・生育環境を保全し、自然護岸の確保など水際環境に十分配慮しながら、流域全体で健全な水循環システムを構築し、その維持・保全を図る。

オ．緑の連続性や一体性の確保として、市街地内に点在する緑を保全するとともに、道路、公園、沿道等の緑を積極的に創出し、緑あふれる生活空間の整備を図る。

### **b レクリエーション系統**

ア．八鶴湖周辺や雄蛇ヶ池周辺等では、湖沼や河川などの水辺のレクリエーションを楽しむ場、郷土の歴史や動植物観察等を行える学習の場、森林浴や休息を取る癒しの場といった複合的な機能を兼ね備えた「水と緑の拠点」にふさわしい魅力ある空間整備を図る。

イ．水辺や緑地、歴史資源などを結ぶ歩行者空間を、首都圏自然歩道や河川のえん堤などを活用し、整備を図る。

ウ．市街地における身近なレクリエーションや地域コミュニティの場として、適正な配置計画に基づく公園の整備を図る。

エ．集落住宅地では、地域資源の活用を図りながら多目的利用可能な広場等の創出に取り組む。

### **c 防災系統**

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

イ．東金・小沼田工業団地、千葉東テクノグリーンパーク及び武射田地区等の工業地においては環境負荷の軽減や災害時の緩衝機能を持った緑地を周辺に配置するとともに、敷地内緑化の推進に努める。

ウ．災害時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点を体系的に配置し、緑を活用した安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。

エ．木造密集地においては、老朽建築物取壊し後の空地を活用し、火災延焼防止となる緑地・オープンスペースの確保に努める。

### **d 景観構成系統**

ア. 丘陵地に展開する緑豊かな森林、谷津などの里山環境と平野部に広がる農地、集落を彩る大きな屋敷林や生垣などの田園環境を本区域の原風景として保全を図る。

イ. 八鶴湖周辺及び雄蛇ヶ池周辺は、優れた自然環境と景勝を有し、本区域のシンボリック景観として保全を図り、その他の湖沼では、風致、景観的価値が優れている樹林地を保存する。

ウ. 市街地後背の斜面緑地は、本区域の景観を特徴づける重要な緑として保全を図る。

エ. 真亀川をはじめとする河川は、えん堤や連続性のある水際、流水域における瀬・淵といった河川特有の現況を保全し、田園地帯と調和した河川風景の保全を図る。

オ. 歴史的資源と一体となった樹林地や社寺林など地域の特徴ある景観の保全を図る。

カ. 住宅地では、点在する緑を保全・活用するとともに、歩道や屋敷内の緑を積極的に創出し、自然と調和した個性的な街並み景観の演出を図る。

#### ● その他

ア. 東部地域

成東東金食虫植物群落地は、周辺の田園、水辺と一体的に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

ア. 区公園、近隣公園

計画的な市街地形成を図る台方・砂郷地区、田間第2地区においては、都市基盤の整備方針について地域住民と合意形成を図りながら整備を進める。また、開発行為が完了した八坂台地区内において未整備の街区公園及び近隣公園の整備を促進する。

#### b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、社寺林については、都市緑地法に基づく緑化協定の締結や条例による緑地としての指定により保全に努める。

### 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
近隣公園	新坂公園

(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。

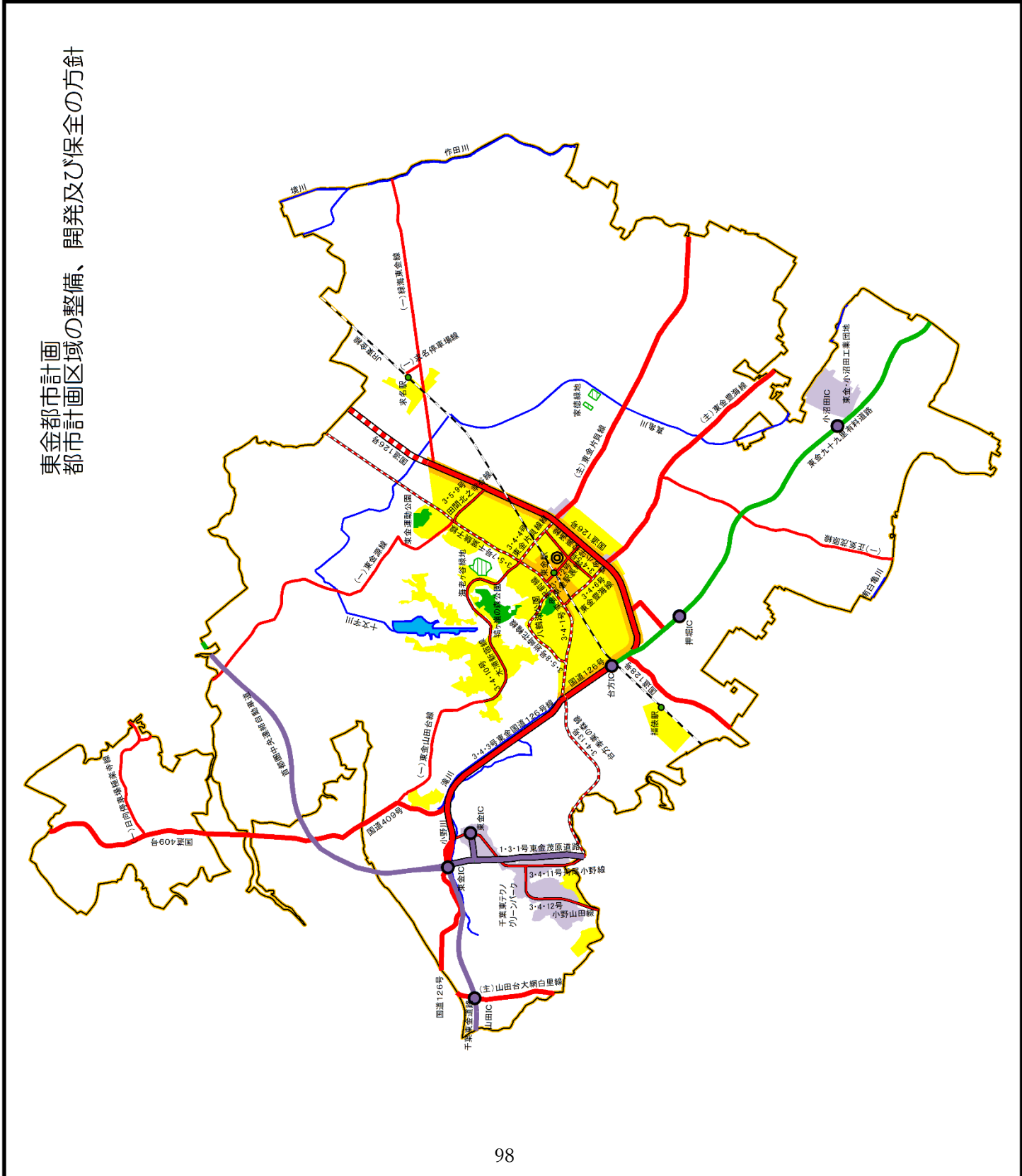


東金都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 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

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

東金都市計画区域



## 【九十九里都市計画区域】

### 1. 都市計画の目標

#### 1) 都市づくりの基本理念

本区域は、千葉県の東部、九十九里浜のほぼ中央に位置し、東は太平洋に面し、西は東金市、南は真亀川を境として大網白里市に、北は、山武市に隣接している。

また、本区域は、北部に位置する作田地区、中央部に位置する片貝地区、南部に位置する豊海地区で形成されており、更に農村集落とそれを囲む田園風景からなる丘地区、漁業や水産加工業、商業が営まれる納屋地区という2つの地域により形成されている。

本区域は、海岸線にほぼ平行な砂堆列と低湿地が規則正しく形成された海岸平野で、豊かな緑地に恵まれた真亀川や作田川が流れており、古くからいわし漁と海水浴場で街が活況を呈してきた。また、平成10年度には東金九十九里有料道路が開通し、夏季観光シーズンの主要地方道東金片貝線、主要地方道東金豊海線の渋滞は解消され、今後は地域振興への活性化が期待される。

本区域は、豊かな海洋資源を活用したレクリエーションの場として整備を推進するとともに、交通体系等の形成に併せて物流機能、研究開発機能等の集積を図っていく必要がある。

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。

#### ●地域特有の風土に根ざして、成長してきた町の環境や文化を大切にしながら、均衡ある緩やかな成長と発展を目指す。

- ・河川、海洋の水質、海浜、防風林等の自然環境や歴史的な成り立ちにより形づくられてきた居住環境、あるいは暮らしを支える様々な施設が均衡と調和をもって守り整えられるようにし、また、国際的な人、物、情報の交流が増大する中で、漁業、農業、観光、などの産業の活性化を積極的に進める。

#### ●様々な年齢層の住民や働く人が、充実した暮らしを実現できるように支援するため、既存の施設の修復と不足する施設の整備を行う。

- ・本区域における人口減少、少子高齢化への対応や行財政運営の効率化を図るため、既存の公共施設の修復や改善にあわせて、施設の集約化を含め、様々な階層や年齢の人々による活動の交流が図れるように施設の見直しを行う。また、企画、計画段階から関係する住民の参加を図り、整備や修復後そこから住民の活動が生まれ、施設の管理運営にも住民の参加が得られるようにする。

#### ●本区域の様々な仕事が、相互に関連しあいながら発展するように支援し、新しい魅力ある「仕事」づくりのための条件を整える。

- ・本区域の主要な産業である漁業、農業、水産加工業、商業、観光が相互に関連する中で新しい展開を図り、若者が定着するような新しい産業づくりを支援する。また、産業の拠点としての機能、交通体系の中心としての機能を整えることによって、仕事の中心としての役割を充実させる。

#### ●住民の暮らしや、仕事を支える骨格となる生活・産業基盤の整備を促進し、また、環境問題や防災対策についても推進する。

- ・交通体系や幹線道路、生活道路を整備すると共に、衛生的な生活空間づくりの

ための排水対策方法の研究・検討を行う。また、水害・地震・火災等の防災対策の強化のため、防災拠点の整備を推進し、水質汚濁・大気汚染・廃棄物の不法投棄等の公害対策強化も図る。さらに、低炭素なクリーンエネルギー活用のため、太陽光発電を推進する。

## 2) 地域毎の市街地像

用途地域内を市街地整備ゾーンに位置付け、都市的土地利用及び道路等の都市施設整備を進め、快適で利便性の高い市街地環境づくりを図る。また、住・商・工のそれぞれの用途にふさわしい個性ある地区づくりをすることにより、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

用途地域外の住宅と工場が混在する地区、主要地方道東金豊海線及び主要地方道東金片貝線の沿道、用途地域に隣接し宅地化が進んでいる地区等、住・商・工の都市的土地利用が混在する地区を集落環境改善ゾーンに位置付け、無秩序な宅地化を抑制しつつ、計画的な施設の集約化や周辺環境整備を進め、田園環境に配慮した適切な土地利用を誘導する。

片貝漁港、商工会館、サンライズ九十九里及び海の駅九十九里の周辺を海浜交流推進ゾーンに位置付け、本区域の新たな活力・交流を創出する空間づくりを進める。また、交流の拠点形成を図るとともに浜辺を中心に海水浴、イベント、スポーツ大会等による交流を図る。

主要地方道東金片貝線沿道地区（片貝地区）、豊海小学校及び作田農村広場の各周辺を生活拠点形成ゾーンに位置付け、人々が交流する拠点とするとともに、日常生活の利便性を支える施設や生活環境を整備することにより、居住地として充実を図る。

真亀川、作田川、宮島池親水公園、真亀川総合公園を自然環境保全・活用ゾーンに位置付け、豊かな自然環境を次世代に残すとともに、誰もが気軽に訪れ、楽しむことができる自然とのふれあいの場として交流・レクリエーション機能の向上を図る。

本区域の多くを占める農地や集落等を農業環境保全・調整ゾーンに位置づけ、優良農地では、良好な営農環境を今後とも保全するとともに、槇塚や屋敷林に囲まれた既存集落では、集落環境の向上と美しい景観の保全を図る。また、近年の無秩序な開発が進行した地域では、周辺の自然環境や既存集落と共生した住宅地を誘導する。

## 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

現在、主要地方道東金片貝線沿道地区（片貝地区）、豊海小学校及び作田農村広場の各周辺には公共施設や商業施設が立地している。

また、豊海・片貝・作田納屋地区は住宅を中心とした市街地が形成されており、

真亀納屋地区の国民宿舎サンライズ九十九里周辺、片貝漁港周辺、主要地方道飯岡一宮線及び町道 1-5 号線沿道は、商・工業施設や観光関連施設が立地している。

今後、これら住・商・工の各地区を拠点とし、地域の特性に応じて、都市機能や居住機能の集積を図るとともに、小関納屋地区に整備された「海の駅九十九里」の観光機能を生かし、片貝漁港周辺への観光関連施設等の集積を推進する。

また、各拠点を結ぶ路線バス等の公共交通や、道路ネットワークの充実により連携を強化していく。

## **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**

圏央道の整備に伴い、県外からの交通アクセスも容易となり、本区域への新たな交流人口の増加が期待できる。また、東金九十九里有料道路や、九十九里有料道路に関連するインターチェンジなどの県内観光におけるターミナル機能の強化や、充実による観光振興を図ることにより、観光産業のさらなる集積を図る。

## **③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針**

地震や都市火災等発生時の都市機能を確保するため、建築物の耐震化や不燃化、液状化対策を推進するとともに、一時的な避難所、あるいは延焼を抑制する公園や緑地等のオープンスペースの確保に努める。併せて、津波対策として、海岸堤防及び河川堤防の整備等を推進する。

災害発生時において、医療拠点として活躍する東千葉メディカルセンターや、津波避難タワー等の各災害拠点施設を連携する避難路の整備により、ネットワークを強化する。

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、災害に強いまちづくりを推進する。

また、有事の際に安全に避難できるよう、避難訓練を実施し、住民の防災意識の向上を図る等、ハード・ソフト施策を適切に組み合わせた防災・減災対策を推進する。

## **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**

交通渋滞や環境負荷を緩和するため、集約型都市構造の形成や公共交通機関の利用促進を図る。また、公園等の整備により緑化を推進することに加え、千葉県住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金を活用することにより、CO<sub>2</sub> の削減やヒートアイランド現象の緩和につながるよう、環境負荷の少ないまちづくりを促進する。

加えて、本区域の貴重な風致を呈する海浜地区の防風林や真亀川、作田川沿いの河川緑地、身近な自然的環境である市街地や集落地内の樹林地、屋敷林、境内林等は、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全を図る。

## 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

### ①主要用途の配置の方針

#### a 商業地

##### ア. 片貝納屋地区の既成市街地（片貝納屋地区）

生活用品を中心とした商店街が形成されており、本区域の中心市街地となっている。今後は、生活道路や排水路等の修復的な生活基盤施設整備を進め、また、空き家等対策計画を策定し、空き家等の利活用及び適正管理を図る。

今後、新たな観光及び商業の施設需要に対応できるよう、快適で利便性の高い市街地づくりを図る。

##### イ. 片貝駅周辺地区及び商工会館周辺地区（片貝納屋地区）

本区域の活動の中心として、商業・業務機能、交通ターミナル機能を整備し、自然公園を含めた中心市街地の回遊性向上、活気ある魅力的なまちなみの形成と産業の活性化を図る。

##### ウ. 作田納屋地区の既成市街地

片貝納屋地区と同様、生活基盤施設整備を進め、また、民間活力の導入による観光レクリエーション施設等の立地を図る。

##### エ. 豊海納屋地区の既成市街地

豊海海水浴場などの海辺を訪れる人々が利用する民宿や漁業・水産加工業の施設が集積しており、今後は片貝納屋地区、作田納屋地区と同様に生活基盤施設整備を進めるとともに、新たな観光及び商業の施設需要に対応できるよう、快適で利便性の高い市街地づくりを図る。

##### オ. 国民宿舎サンライズ九十九里周辺（真亀納屋地区）、海の駅九十九里（小関納屋地区）

店舗、宿泊施設や観光施設が集積しており、漁業・水産加工業の施設との連携により、産業と暮らしのにぎわいのある、魅力的なまちなみ形成と産業の活性化を図る。

#### b 工業地

##### ア. 漁港区域及び海岸側区域

点在する漁業・水産加工業の施設を移転集約化するなど、漁港区域としての利用を促進する。

#### c 住宅地

##### ア. 片貝納屋地区及び豊海納屋地区

納屋集落のまちなみを継承しながら住宅地利用、住環境及び防災性の向上を図り、また、第一種中高層住居専用地域については、住民のための比較的規模の大きな利便施設の立地を許容する地区とし、特別工業地区については、主要な地場産業である水産加工場を保護及び育成する地区とする。

## イ. 作田納屋地区

良好かつ魅力的な新規住宅や長期滞在型住宅の誘導、道路、公園等の整備などを行い、また、娯楽レクリエーション地区については、海浜型の広域的な観光・レクリエーションの拠点形成のため基盤整備、施設誘導を推進する。

## ②土地利用の方針

### ア. 用途転換、用途鈍化又は用途の複合化に関する方針

片貝納屋地区の商工会館周辺地区では現在、漁業・水産加工業の施設が集積しているが、今後、中心市街地の拠点としての機能拡充、また、観光商業の拠点としていくため、用途転換及び商業核施設を整備する。

### イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

用途地域を除く白地地域については、開発の動向は沈静化しているが、引き続き、無秩序な開発を抑制し、計画的かつ適正な宅地開発を誘導し、周辺環境に配慮した良好で快適な住環境の形成を図る。

また、主要地方道東金片貝線沿道及び主要地方道東金豊海線沿道については、沿道における無秩序な開発を抑制し、計画的かつ適正に都市的土地利用を誘導、良好な沿道のまちなみを形成する。

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」に基づき適正な管理を促進するなどし、居住環境の改善や維持を図る。

### ウ. 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。

海浜地区に生息する塩生植物や防風林、農村集落の榎塀や屋敷林については、本区域の貴重な風致を呈する地区として保全を図る。

### エ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

用途地域を除く一団性を持つ農地は、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保全を図り、農業生産基盤整備を進める。

### オ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

真亀川、作田川沿いの集団農地については、溢水や冠水等による災害の発生の恐れがあるので、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。

### カ. 自然的環境の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農村集落の榎塀や屋敷林は、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。

松林と、美しい海岸線による優れた自然環境を有する九十九里海岸の、県立九十九里自然公園区域の保全を図る。また、これらの区域の骨格的緑地をつなぐ真亀川や、作田川とその河川緑地は、水辺生物の生息や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。

キ、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

また、片貝丘、豊海丘、作田丘地区については、地域の中心的な集落地であり、自然環境にとけ込んだ田園風景を継承し、農業的環境との調和を図りつつ、集落環境整備を進める。

九十九里沖の区域は、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づく洋上風力発電に係る「有望区域」として指定されている。洋上風力発電の導入とともに、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の適切な誘導とともに集積を促進する。

### 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、交通体系の整備方針

本区域の幹線道路は、南北に3路線（一般県道一宮片貝線、一般県道飯岡片貝線、主要地方道飯岡一宮線）と、東西に2路線（主要地方道東金片貝線、主要地方道東金豊海線）を骨格に格子型の道路体系を構成している。また、広域道路は東金九十九里有料道路と九十九里有料道路が立地し、観光及び広域アクセスに活用されている。一方、町内の幹線道路については、現在の車社会への対応が不十分な状況にあることから、狭隘道路の拡幅、歩道整備、路面改善等、都市計画道路を中心とした整備を促進する。さらに、少子高齢社会の進展や、観光をはじめとする様々な分野で活発な交流や連携を深めていくためにも、地域の実情や利用者のニーズに応じて、住・商・工の中心地区を連携する道路ネットワークの整備を図る。

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。

- ・主要地方道飯岡一宮線バイパス(都市計画道路3・4・1号真亀納屋北川岸線)の整備

飯岡方面からの、通過交通の円滑化や観光道路としての充実を図るため、関係機関との調整を進め、(仮称)新九十九里大橋を含め主要地方道飯岡一宮線バイパスの整備を推進する。県道については、安全性と利便性の確保が求められることから、狭隘部分や急カーブの解消及び交通安全面からの歩道の設置を推進する。

- ・都市計画道路の整備

都市計画道路の整備は、まちづくりにおいて交通条件を向上するだけでなく、土地利用を誘導する面でも位置付けられる。このことから都市計画決定されている道路については、関係機関との調整及び住民との合意形成を進め、整備を図る。

- ・安全で快適な道路空間の整備

町道の整備にあたり、広域連絡機能を有する路線については、近接市町と協議

し整備を推進する。また、狭隘部分や急カーブ等の改修についても計画的な整備の推進を図り、また、本区域の土地利用や道路体系と整合を図りながら、歩行者の通行を優先とするコミュニティロード化を検討する。

・公共交通の維持

現状の公共交通ネットワークの構成を生かし、地域の実情に応じた運行方法の見直しや、新たな公共交通サービスの可能性、公共交通以外の送迎サービスとの連携などについて検討しながら、将来まで持続し住民の日々の暮らしやまちづくりを支えていくことを目指す。

また、運行を持続するだけでなく、わかりやすさや待合環境の充実、町民の意識の醸成を通じた利用促進を図るとともに、観光などとの連携を目指した取り組みを行う。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、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、おおむね 20 年後に市街地面積に対し約 1.5 k m / k m<sup>2</sup>の整備を目指す。

**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・1 号真亀納屋北川岸線

九十九里海岸部を横につなぎ海浜レクリエーションの一体化を確保し、本区域の中心部と地区核の結びつきを強め、地域活性化の軸とする。

・都市計画道路 3・4・2 号不動堂納屋下貝塚丘線

豊海納屋地区の中心部と豊海丘地区を結ぶ地区幹線道路として機能する。

・都市計画道路 3・4・3 号西ノ下西線

本区域の中心部と近隣市の東金市、または千葉市等を結ぶ都市レベル幹線道路として機能する。

【幹線道路】

・都市計画道路 3・4・4 号浜川山中線

各都市計画道路とリンクさせ、有機的に地区間を結び付け、現飯岡一宮線の交通機能を分担し、同路線の生活幹線軸として位置づけを補助する。

・都市計画道路 3・4・5 号南川岸山中線

作田納屋地区と他地区との結びつきを強め、生活幹線軸として整備し、また、本区域のリゾート計画との整合性を図り、新たな開発の軸とする。

### 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。

都市施設	名称等
道路	都市計画道路3・4・1号真亀納屋北川岸線

(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方針

本区域では未浄化の生活排水の排出により、真亀川や作田川などの河川、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、今後、市街化の進展が予想されることから住環境の保全・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、宅地開発等における雨水貯留浸透施設の整備推進等、総合的な流出抑制策を講じる。

#### 【下水道】

- ・市街地においては、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。
- ・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、適切な污水处理施設等の整備と維持を図る。

#### 【河川】

- ・本区域は二級河川の真亀川や作田川と支流の浜川、細屋敷川がある。

両河川沿いには、一団の農地があり、豪雨時に湛水し農業災害をもたらすため、今後は災害防止の観点から整備を促進し、また、自然の生態や植生を活かした修復や親水空間づくりを図る。

イ. 整備水準の目標

#### 【下水道】

污水处理施設については、「千葉県全区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

污水处理については、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

作田川は、引き続き河川改修事業を推進する。

#### 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
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

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、必要となるその他の公共施設について整備を図る。

#### ｂ 主要な施設の配置の方針

##### ア. ごみ処理施設

ごみ処理施設については、資源の有限性とごみの効率的な処理という観点から、ごみの減量化、再資源化を積極的に取組むとともに、東金市、大網白里市、九十九里町を処理対象地域とした、ごみ処理施設の整備を図る。

### 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、海浜部に九十九里浜の優れた自然環境を有し、本区域の大半は、海岸線に、ほぼ平行な砂堆列と低湿地が規則正しく形成された海岸平野で、砂堆上に農家集落として、屋敷林や榎が美しい丘集落が形成され、豊かな緑地に恵まれた真亀川や作田川は、太平洋へと流れている。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・水と緑に親しむ場など、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。
- ・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。
- ・現在整備中の真亀川総合公園を拠点に、河川を生かした整備を促進する。

#### ・緑地等の確保目標水準

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。

緑地確保目標水準 (令和27年度)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約2.7% (約11.8 h a)	約45.7% (約1,083.6 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 一人当り目標水準	6.7㎡/人	14.7㎡/人	20.0㎡/人

## ②主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

ア. 九十九里海岸沿岸

県立九十九里自然公園内の松林は、保安林として保全・育成を図る。

イ. 真亀川、作田川沿いの河川緑地

まとまった樹林地等を生かし、潤いのある水辺空間創出のため、保全・育成を図る。

ウ. 市街地・集落地内の緑地

市街地内のまとまりのある樹林地、丘集落の良好な屋敷林や楨榎、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

市街地内でコミュニティ活動や、健康づくりの拠点となる近隣公園を整備するため地域の協力を得ながら住民の意向に対応した整備を検討し、また、少子高齢化に伴い身近な公園である街区公園についても、地域のニーズや特性に適應した公園づくりを検討する。

イ. 海浜地区

海浜地区については、スポーツ・レクリエーション拠点と位置付け、今後も海浜地区の整備保全を行い、自然型レクリエーション地区としての促進に努める。

### c 防災系統

ア. 地域全体

風水害防止のため、保水機能を有する森林等、遊水機能を有する農地等の保全を図る。地震・津波等の災害発生時に、周辺住民の避難場所となり、災害後の救急・復旧活動の拠点となる公園・緑地の整備、充実を図る。

イ. 市街地

地震災害時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所の確保や防

災拠点を整備するとともに、安全な避難路の整備によるネットワーク化を図る。

#### **d 景観構成系統**

##### **ア. 地域全体**

雄大な、海と松林の九十九里海岸の海浜景観、親しみのある田園景観、農家集落として、屋敷林や植塀の美しい丘集落の景観は、本区域の個性的な景観資源として保全を図る。

##### **イ. 真亀川、作田川等**

真亀川、作田川や市街地の水路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. 丘集落地域**

宮島池周辺は、自然環境に優れた町民の憩いの場になっており、このことから風致公園としての確保を検討し、自然環境の保全を図る。

### **③実現のための具体的な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**

コミュニティ活動や、健康づくりの拠点となる近隣公園や街区公園の整備を推進する。

##### **イ. 総合公園**

真亀川総合公園における、拠点となる不動堂エリアや遊歩道としての園路等の整備は、完成している。今後は地域の特性や植生を生かし、豊かな自然の中で様々な活動や文化が、積極的に育まれる公園として、交流・レクリエーション機能の向上に寄与する整備を推進する。

#### **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、緑化保全条例等の制定を検討し、積極的な保全を図る。

また、宮島池公園周辺を、風致地区とするなど生態系の拠点として緑豊かな空間を創出し、多様なレクリエーションの場として整備する。

### **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**

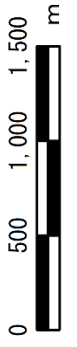
種 別	名 称 等
総合公園	真亀川総合公園

(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。

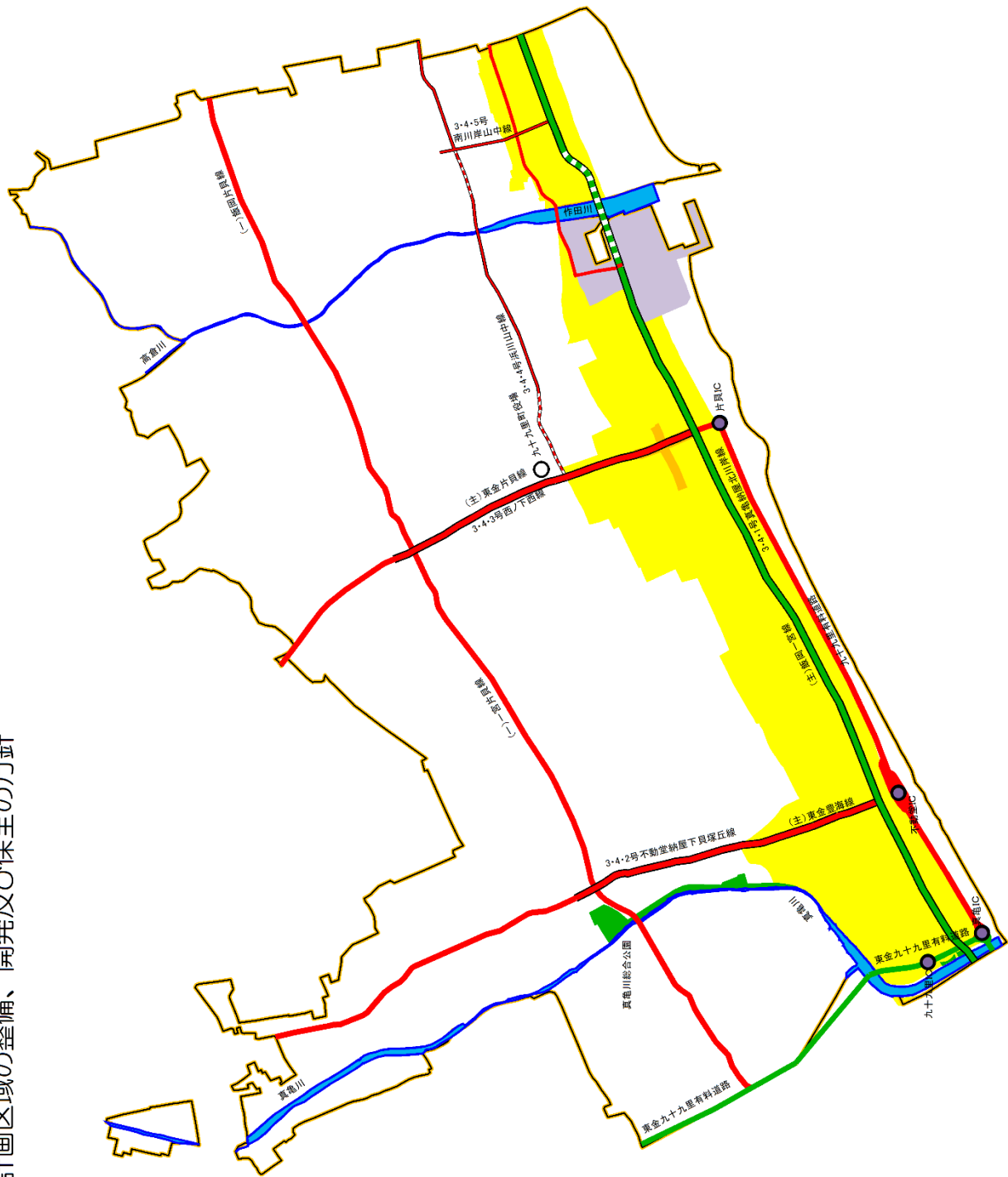


九十九里都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 河川・湖沼
- 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
- 駅前広場
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道



九十九里都市計画区域



## 【茂原都市計画区域】

### 1 都市計画の目標

#### 1) 都市づくりの基本理念

本区域は、千葉県ほぼ中央東部に位置し、東京から約 60 km、千葉市からは約 30 km、周囲は千葉市、市原市、大網白里市、白子町、長南町、長柄町、睦沢町、及び長生村に隣接している。また、温暖な気候と豊かな自然を有する良好な居住環境に恵まれた中で、天然ガス等の豊富な天然資源や広大な農地を背景に、バランスのとれた産業構造に支えられ、周辺地域における人口・商業・産業等の集積の場としてこれまで発展を遂げてきた。さらに令和 2 年 2 月には、茂原長柄スマートインターチェンジが開通したことにより、圏央道に係わる市内 3 か所すべてのインターチェンジ、スマートインターチェンジが利用できるようになり、広域道路ネットワークを活用した、新たな土地利用の展開が予想される。

これを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

#### ●誰もが住み続けることができる 安全・安心な生活環境づくり

人口減少・少子高齢社会を迎え、将来にわたって持続可能な都市として維持・発展していくためには、都市を支える定住人口の確保が必要であり、子どもから高齢者、障害を持つ方まで、誰もが住みたい、住み続けたいと感じられるよう、生活利便性が高く、自然災害への備えも充実した、安全・安心で快適な都市づくりに取り組む。

#### ●地域の中核都市にふさわしい 活力・にぎわいづくり

日常の買い物や就業の場として、長生・山武・夷隅地域の中核的な都市としての役割を担っていることから、本区域のみならず広域に波及する都市機能の維持・充実に努める。

また、茂原駅をはじめとする鉄道駅周辺や、国道 128 号などの幹線道路沿いに形成されている沿道型商業地、インターチェンジ・スマートインターチェンジ周辺の産業用地など、活力とにぎわいを支えるエリアでの更なる都市機能の充実に図る。

#### ●茂原の歴史・風土・文化を活かした 魅力づくり

持続可能な開発目標（SDGs）の実現に向けて、豊かな自然資源の保全・管理と都市的土地利用との調和など、地球環境に配慮した環境共生型の都市づくりを推進していくとともに、歴史・文化・風土を、地域の魅力として積極的に保全・活用し、ゆとりと豊かさを実感できる、魅力ある都市づくりに取り組む。

#### 2) 地域毎の市街地像

- ・茂原駅周辺を広域に波及する多様な都市機能を有する本市の中心都市拠点として位置づけ、面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、多様な都市機能の維持・充実に取り組む。
- ・本納駅周辺を、中心都市拠点と相互に補完・連携する本区域北部の核として、都市機能の充実と新たな活力の創出を目指す拠点と位置づけ、新たなまちづくりにあたっては、地域住民が主体となった新たな魅力・活力の創出に資する土

土地利用構想をもとに、用途地域や地区計画等の見直しなどについて検討する。

- ・新茂原駅周辺を地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として位置づけ、既存都市機能の維持を図りながら、利便性向上に資する駅前環境の整備・改善等とともに、新たな都市機能の集積・誘導を図る。
- ・国道128号沿道拠点を、住民のみならず周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能を有した沿道型拠点として位置づけ、後背に広がる環境との調和を図りながら、沿道サービス機能の維持・充実に向けた一体的な環境づくりを推進していく。
- ・茂原公園や長生の森公園を市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として位置づけ、本市の歴史・文化資源や公園・緑地を活かすために、適切な管理と機能の拡充に取り組む。
- ・用途地域が指定された既存市街地は、住民生活の中心的な居住地及び商業・業務地としてその利便性と安全性の確保・充実を図る。
- ・農地や丘陵地など、本市が有する豊かな自然環境の保全・管理・活用を図るとともに、それらと調和した居住地の維持・改善を図る。
- ・圏央道のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ周辺は、本市の広域的な玄関口となることから、更なる地域振興や新たな観光交流に資する土地利用について、適切に誘導を図る。

## 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

茂原駅周辺について、「茂原駅前通り地区土地地区画整理事業」による面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、多様な都市機能の維持・充実に取り組む。本納駅周辺については、本区域の副次拠点として、中心都市拠点と相互に補完・連携する市北部の核として、都市機能の充実を図るとともに、新たな活力の創出を目指し、新茂原駅周辺については、地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として、既存都市機能の維持を図りながら、利便性向上に資する駅前環境の整備・改善等とともに、新たな都市機能の集積・誘導を図る。

また、茂原駅、本納駅及び新茂原駅の鉄道各駅周辺地区と圏央道インターチェンジ周辺地区を結ぶ道路網や公共交通機関等の充実を図ることにより、拠点間がネットワークした集約型の都市構造の形成を目指す。さらに、中心拠点や副次拠点を中心に、鉄道駅や公共公益施設等のユニバーサルデザイン化を推進していく。

## 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

圏央道のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ周辺は、本市の広域的な玄関口となることから、更なる地域振興や新たな観光交流に資する土地利用について、適切に誘導を図る。

## ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

近い将来に発生が予想される大規模地震や頻発化・激甚化する台風・大雨などの自然災害、モータリゼーションの進展に伴って増加する交通事故などから、住民、事業者、来訪者の生命と財産を守ることでできる環境づくりを引き続き行う。また、防災施設の整備拡充に努めるとともに、オープンスペースの確保、避難路や緊急物資等の輸送路となる道路等の整備に努める。河川・水路については、関係機関や周辺自治体との連携・協働を図りながら、改修や河川調節地、排水ポンプの整備を進めるとともに、流域全体で水害を軽減させる流域治水の推進により、都市の防災機能の向上を図る。さらに、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

持続可能な都市環境の形成に向けて、公共施設における再生可能エネルギーの導入や公共交通の利用促進など、環境負荷の低減に資する取組みの一体的な展開に努めるとともに市街地や集落地内の樹林地、屋敷林、境内林、市街地周辺に広がる樹林地・丘陵地については、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。

## 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 茂原駅周辺地区

本区域の中心拠点として位置付け、茂原駅に至近であること等の利便性を生かして広域的サービスを提供する商業・業務施設が集積する土地利用を図る。

##### イ 新茂原駅周辺地区

地域住民の日常サービスを提供する商業・業務施設の維持・充実を図る。

##### ウ 本納駅周辺地区

中心都市拠点と相互に補完・連携する市北部の核として、商業・業務などの都市機能の充実を図る。

##### エ 国道128号沿道拠点

自動車交通の利便性を生かし、住民のみならず周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能の維持・充実を目指していく。

## **b 工業地**

### **ア 茂原工業団地**

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、今後は良好な操業環境の維持・充実を図る。

### **イ 茂原にいはる工業団地**

圏央道の波及効果の受け皿として企業立地が進んでいる地区であり、地区計画制度等を活用し、自然環境と調和のとれた良好な操業環境の維持・充実を図る。

### **ウ 東郷地区、市南東部地区**

既存工業施設が立地している地区であり、茂原駅及び新茂原駅への至近性など立地の優位性や社会経済状況を踏まえ、引き続き既存工業の操業環境の維持・充実を図るとともに、知識集約型施設（研究開発等）や公共公益施設等の適切な誘導を図る。

## **c 住宅地**

### **ア 茂原駅周辺地区**

移住者・定住者の確保や市外への流出抑制に向けて、周辺環境への配慮を前提としつつ、利便性の高い生活環境を活かした中高層都市型居住の誘導を図る。

### **イ 本納駅周辺地区**

駅西側に広がる複合市街地エリアにおいては、居住機能と生活利便性機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指すとともに、東側の拠点市街地エリアにおいては、新たな魅力・活力の創出に向けた都市機能の誘導や新市街地の整備を目指す。

### **ウ 一般居住地区**

住居専用地域では、主に定住人口の受け皿となる低中層の戸建住宅や集合住宅を誘導し、第一種住居地域では、居住機能と生活利便機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指す。

### **エ 西部丘陵地区**

面的・計画的に整備された既存の住宅地では、周辺の地形や植生、緑の連続性などに配慮した憩いを感じられる景観づくりに取り組むとともに、地区計画等の活用により、低層一戸建ての良好な居住環境を保全する。

### **オ 市街地周辺部農村集落地区**

既存市街地周辺に広がる田園地域に点在する既存集落においては、周辺の営農環境や自然環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図る。

## **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**

本区域の中心拠点であり、広域の中核都市の顔でもある茂原駅周辺地区は、既