内房広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

（市原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
袖ケ浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
木更津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
君津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
大佐和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

令和　　年　　月　　日

千　葉　県

内房広域都市圏
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。

なお、内房広域都市圏には、市原都市計画区域、袖ケ浦都市計画区域、木更津都市計画区域、君津都市計画区域、富津都市計画区域、大佐和都市計画区域が含まれる。

広域都市計画マスタープラン（内房広域都市圏）

目次

§１　広域都市圏の都市づくりの目標
１　本県の都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
（１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
（２）広域都市圏の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（３）広域都市圏の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（４）広域都市計画マスタープランの構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２　本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（１）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（２）目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（３）現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（４）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
３　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・９
（１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
（２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
４　本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・１３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・１４
（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・・・・・・・・・１６
（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・・・・・・・・・１７
（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・・・・・・・１８

§２　各都市計画区域の都市づくりの目標
【市原都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・２５
（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・・・・・・・・・２８
（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・・・・・・・・・３３
（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・・・・・・・３５
【袖ケ浦都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９

（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・４１
（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・・・・・・・・・４４
（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・・・・・・・・・４７
（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・・・・・・４７
【木更津都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５４
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５５
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５５
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・５６
（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・・・・・・・・・６１
（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・・・・・・・・・６５
（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・・・・・・６６
【君津都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７２
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・７４
（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・・・・・・・・・７６
（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・・・・・・・・・７９
（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・・・・・・７９
【富津都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８４
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８４
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８４
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・８６
（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・・・・・・・・・８８
（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・・・・・・９１
【大佐和都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５

（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・９７
（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・・・・・・・・９９
（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・・・・・１０１

§１　広域都市圏の都市づくりの目標

１　本県の都市づくりの基本理念

（１）基本理念

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和２年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、ＳＤＧｓの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。)、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制･誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

②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

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

③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

成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

④頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減

災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

（２）広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

（３）広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた６圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

表　広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、 流山市、八千代市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、 酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、 横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、 御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ケ浦市

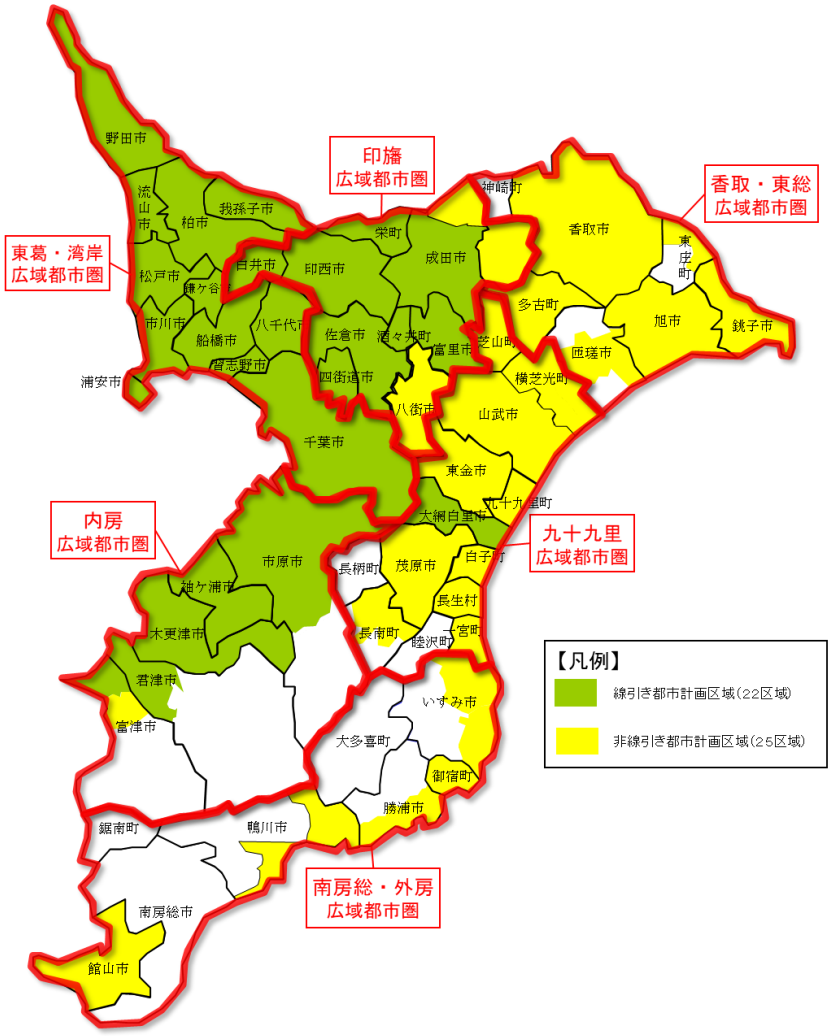


図　千葉県広域都市圏図

（４）広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第６条の２に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

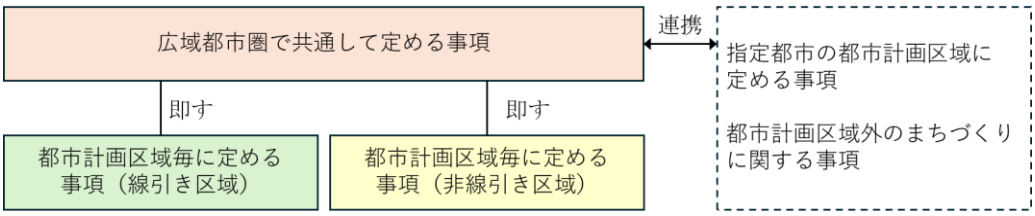


図　広域都市計画マスタープラン構成図

２　本広域都市圏の都市計画の目標

（１）　本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、6 つの広域都市圏のうち、内房広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

市原、袖ケ浦、木更津、君津、富津及び大佐和都市計画区域

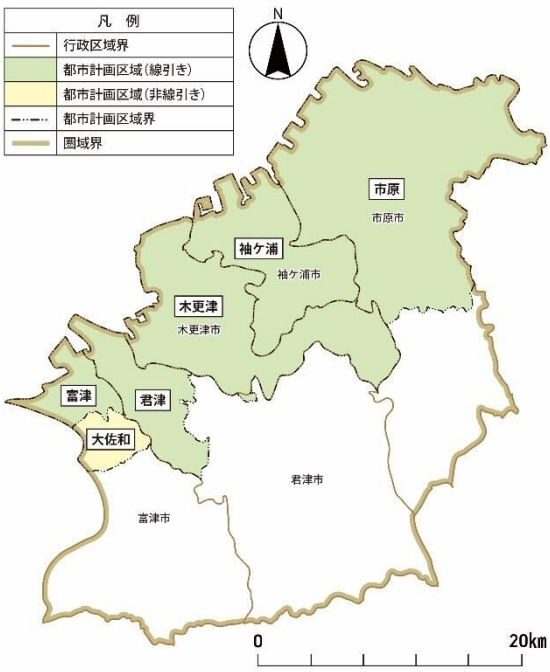


図　マスタープランの対象範囲

（２）目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

（３）現状と課題

《圏域全体》

本圏域は、千葉県の玄関口である東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）の着岸地に位置し、広域的な幹線道路であるアクアラインや首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、館山道が交わる県内交通の要衝かつ、成田空港と東京国際空港（以下「羽田空港」という。）という二つの国際空港が活用できる地域である。

県内の道路ネットワークの整備進展やアクアラインの通行料金引下げ、高速バスネットワーク拠点の充実等により、東京・神奈川方面や他圏域への通勤･通学圏としての優位性が向上していることから、居住の場としてのポテンシャルが高まっている。

産業面では、日本を代表する素材・エネルギー産業の集積地である京葉臨海コンビナートや、研究開発施設や製薬、新素材など幅広い産業が立地するかずさアカデミアパークを擁しており、今後も、本県経済をけん引していくことが期待される地域となっており、東京・神奈川や他の圏域との交流・連携を促進させ、人・モノ・財の流れを一層大きくする道路ネットワークの充実が必要である。

災害に関しては、東京湾沿いの低地に養老川、椎津川、小櫃川、矢那川、小糸川などの二級河川に挟まれるように中心市街地が形成されており、内陸の丘陵地に住宅地が開発されている状況となっている。近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有する地域となっている。
近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。
緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらにその効果を高めることが期待できる。

《居住》
本圏域は、県人口の 9%に当たる約 59 万人が居住する地域となっている。
今後、人口は、木更津市、袖ケ浦市については当面増加が見込まれるが、圏域全体としては、令和 2 年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くものと予測される。
人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、アクアラインや圏央道、館山道などの道路・交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりが必要である。
また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。
市街地について見ると、木更津市を中心とする広域的な商圏が形成され、大規模店舗の立地等が増加している。
また、アクアラインなどを利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっており、アクアライン着岸地周辺においては、土地区画整理事業による住宅地、商業施設等の整備や木更津金田、袖ケ浦、君津等のバスターミナルによるパーク＆バスライドの取組が進められている。
今後は、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。
持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

《産業》
本圏域は、工業港及び貿易港として重要な役割を担う千葉港や木更津港を擁し、東京湾臨海部の埋立を機に、日本を代表する素材・エネルギー型産業の工業地帯が形成され、現在でも県内の製造品出荷額等の半分以上を占めており、今後も、本県経済のけん引役として重要な役割を担っていくことが期待される。
かずさアカデミアパークには、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場の立地が進んでいる。
長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラが産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係

分野や、研究機関等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。
今後、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。
あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路及びアクアライン着岸地周辺等への地域特性を生かした産業用地整備を市と連携しながら推進を図ることも必要である。
また、本圏域には、海ほたるパーキングエリアや大規模商業施設、自然を生かした観光施設、ゴルフ場など集客力の高いスポットが多数存在していることから、多様な観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。

《災害》
本圏域は、令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和 5 年台風 13 号の接近に伴う大雨では、浸水や土砂災害など、県民生活や各産業にこれまでにない大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生の可能性も懸念される。
そのため、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。
災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など地域に即した対策が重要である。
また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応する必要もある。

《自然的環境》
本圏域では、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷奥清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されている。
内陸部には豊かな自然が残り、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。
また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。
快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。

（４）都市計画の目標

《圏域全体》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。

また、県内の道路ネットワークの整備効果が発揮されるよう、富津館山道路の全線 4 車線化や、新湾岸道路や東京湾沿岸道路の未整備区間の計画の具体化、アクアラインの 6 車線化の検討、東京湾口道路の調査・研究、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備推進、アクアラインや圏央道を活用した高速バスネットワーク拠点の充実・強化など、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進するとともに、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた取組を進める。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅等の主要駅周辺は、中心的な地域拠点として都市機能の集積を図る。

また、国道・県道とともに、拠点間を結ぶ袖ケ浦都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線及び木更津都市計画道路 3・3・7 号中野畑沢線の整備を推進するなど、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

あわせて、自動運転など新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

利便性の高いパーク＆バスライドの拠点として、木更津金田、袖ケ浦バスターミナル周辺等については都市機能の誘導を図るとともに、市原鶴舞バスターミナル周辺については地域活性化や賑わいの創出を図る。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビ

ーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

《産業》

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの円滑化に資する新湾岸道路の計画の具体化、富津館山道路の全線 4 車線化など広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や国道・県道の整備を推進するとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

観光面では、房総有数の温泉郷である養老渓谷はじめ、アウトレットパーク等の大規模商業施設や、自然を生かした観光施設、ゴルフ場、鋸山、富津公園など、集客力の高いスポットへのアクセスを向上させ、観光資源の魅力を高めるなどにより、持続可能な地域づくりを進める。

また、地域の観光資源を有機的に連携し、観光振興にも資する新たな広域サイクリングロードの検討など、自転車通行空間の整備を推進する。

《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線 4 車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進するとともに、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備を推進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

《自然的環境》

房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの水辺環境等については、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

３　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

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第７条第１項第一号イに基づき、区域区分を定める。

市原、袖ケ浦、木更津、君津及び富津都市計画区域

上記以外の次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、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ことから、区域区分を定めないものとする。

大佐和都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和 44 年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
市原	有	本区域では、近年、人口は減少しているものの、世帯数の増加傾向は続いており、また、本区域内の既成市街地については、旧来の集落地区から歴史的に発展してきた地区であるため、既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備を進める必要がある。さらに、内陸部には、養老川沿いに広がる優良農地とともに、優良農地を囲む良好な景観や豊かな自然生態を有する丘陵地、山間地が広がっている。 これらの地域については、自然との調和を図り、無秩序な市街地の拡大を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
袖ケ浦	有	本区域では、長期的な視点において人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約が求められるが、今後も当面は人口や世帯数の増加が見込まれることや産業拡大の見通しがあることなどから、市街地における既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備改善を進める必要がある。 さらに、都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全にも配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。

木更津	有	本区域の人口は、アクアライン通行料金引き下げの波及効果等により増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 12 年をピークに人口は減少するとされている。 このため、まちづくりに関わる様々な関連施策を実施し、人口減少時代においても人口密度を維持し生活利便性や公共交通、地域コミュニティが確保されるよう、持続可能なまちづくりを目指すとともに、都市農業の保全・振興を図りつつ、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。
君津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、また、少子高齢化の進展等に対応するため、集約型都市構造の形成を図る必要がある。 さらに、内陸部に広がる田園地帯と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の整備又は保全に配慮する必要もある。このような観点から、無秩序な市街地の拡大の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
富津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるものの世帯数の増加傾向は続いており、また、アクアラインなどの広域幹線道路によって産業系等の土地利用も進展している。 このような状況を踏まえて、富津岬など美しい海岸線、自然が豊富な樹林地、 古墳等の歴史文化遺産と一体となった緑の保全に配慮しながら、無秩序な市街地の拡大を抑制することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
大佐和	無	本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少しており、今後も減少傾向が続くと予測され、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。

（２）区域区分の方針

①おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	都市計画区域内人口	264 千人	おおむね 226 千人
	市街化区域人口	212 千人	おおむね 203 千人
袖ケ浦	都市計画区域内人口	64 千人	おおむね 63 千人
	市街化区域人口	45 千人	おおむね 48 千人
木更津	都市計画区域内人口	136 千人	おおむね 138 千人
	市街化区域人口	115 千人	おおむね 124 千人
君津	都市計画区域内人口	61 千人	おおむね 49 千人
	市街化区域人口	57 千人	おおむね 48 千人
富津	都市計画区域内人口	22 千人	おおむね 17 千人
	市街化区域人口	18 千人	おおむね 16 千人

なお、令和 17 年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和２年）、都市計画年報（令和２年）

②産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

《生産規模》

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	工業出荷額	約 41,127 億円	おおむね 65,732 億円
	卸小売販売額	約 4,186 億円	おおむね 4,164 億円
袖ケ浦	工業出荷額	約 9,940 億円	おおむね 20,922 億円
	卸小売販売額	約 652 億円	おおむね 676 億円
木更津	工業出荷額	約 2,048 億円	おおむね 2,716 億円
	卸小売販売額	約 3,814 億円	おおむね 5,948 億円
君津	工業出荷額	約 7,435 億円	おおむね 9,689 億円
	卸小売販売額	約 1,429 億円	おおむね 1,310 億円
富津	工業出荷額	約 1,138 億円	おおむね 1,504 億円
	卸小売販売額	約 425 億円	おおむね 383 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

なお、令和 17 年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

《就業構造》

都市計画区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
市原	第一次産業	約 1.9 千人(1.7%)	おおむね 1.2 千人(1.3%)
	第二次産業	約 32.9 千人(29.1%)	おおむね 27.6 千人(29.2%)
	第三次産業	約 78.3 千人(69.2%)	おおむね 65.7 千人(69.5%)
袖ケ浦	第一次産業	約 1.1 千人(3.8%)	おおむね 0.6 千人(2.3%)
	第二次産業	約 7.9 千人(27.2%)	おおむね 7.2 千人(27.7%)
	第三次産業	約 20.0 千人(69.0%)	おおむね 18.2 千人(70.0%)
木更津	第一次産業	約 1.4 千人(2.3%)	おおむね 0.8 千人(1.3%)
	第二次産業	約 14.5 千人(24.2%)	おおむね 14.6 千人(24.3%)
	第三次産業	約 44.1 千人(73.5%)	おおむね 44.6 千人(74.3%)
君津	第一次産業	約 1.0 千人(3.4%)	おおむね 0.8 千人(3.5%)
	第二次産業	約 8.8 千人(30.3%)	おおむね 7.0 千人(30.3%)
	第三次産業	約 19.2 千人(66.2%)	おおむね 15.3 千人(66.2%)
富津	第一次産業	約 0.7 千人(5.1%)	おおむね 0.1 千人(1.0%)
	第二次産業	約 3.8 千人(27.9%)	おおむね 2.8 千人(28.9%)
	第三次産業	約 9.1 千人(66.9%)	おおむね 6.8 千人(70.1%)

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年)、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

線引き都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 17 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

《市街化区域面積》

都市計画区域	令和 17 年
市原	おおむね 6,131ha
袖ケ浦	おおむね 2,199ha
木更津	木更津市　おおむね 3,401ha 君津市　おおむね　62ha 合　計　おおむね 3,463ha
君津	おおむね 2,133ha
富津	おおむね 1,158ha

（注）市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

４　本広域都市圏の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

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅の周辺は地域拠点として都市機能の集積を図るとともに、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

アクアライン着岸地周辺は、対岸である東京・神奈川からの玄関口であり、アクアラインや圏央道、館山道を利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっていることから、拠点性の高さを生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

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

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた先進的な取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの更なる円滑化に資する富津館山道路の全線４車線化や、新湾岸道路の計画の具体化、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備を進めるなど、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進し、その道路整備の効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを

確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線4車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、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とともに、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

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

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

（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

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。

・アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺では、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場が立地しており、新たに県全域が指定された国家戦略特区を活用しつつ、今後も先端産業の集積を進め

る。
・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉、商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに公共交通等により、容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
・京葉臨海コンビナートについては、素材・エネルギー産業の拠点として、引き続き、本県の経済の要となる工業地として配置する。
・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺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、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。

②市街地の土地利用の方針
・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
・空家等については、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や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。
・地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。
・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

③市街化調整区域の土地利用の方針
・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
・広域的な幹線道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、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、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。
・千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に

編入する。

④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針

・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
・幹線道路沿線、鉄道駅周辺等のポテンシャルの高い地域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、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

ア．交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

・富津館山道路の全線 4 車線化や新湾岸道路の計画の具体化、新たなインターチェンジの実現といった広域的な幹線道路ネットワークの更なる強化を図るとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路等の整備を推進する。
・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。
・都市機能の誘導や乗り換え・乗り継ぎ等のハブ機能の充実を図り、バスターミナルでのパーク＆バスライドの利便性を高める。
・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。
・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備に努める。
・道路等の都市交通施設について、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて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。

イ．整備水準の目標

・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
・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る。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、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。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。
・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。
・新市街地の整備にあたっては、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等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

・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」に基づき施設の整備を進める。
・本圏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。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。

（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

・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、アクアライン着岸地周辺地域などにおいては、市街地開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。
・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。
・東京・神奈川からの玄関口となっているアクアライン着岸地では、地区の特色を生かした魅力あるまちづくりが行われていることから、引き続き、土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めるとともに、アクアラインや圏央道、館山道等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展の効果を生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

（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

本圏域は、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有しており、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されており、内陸部では、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。

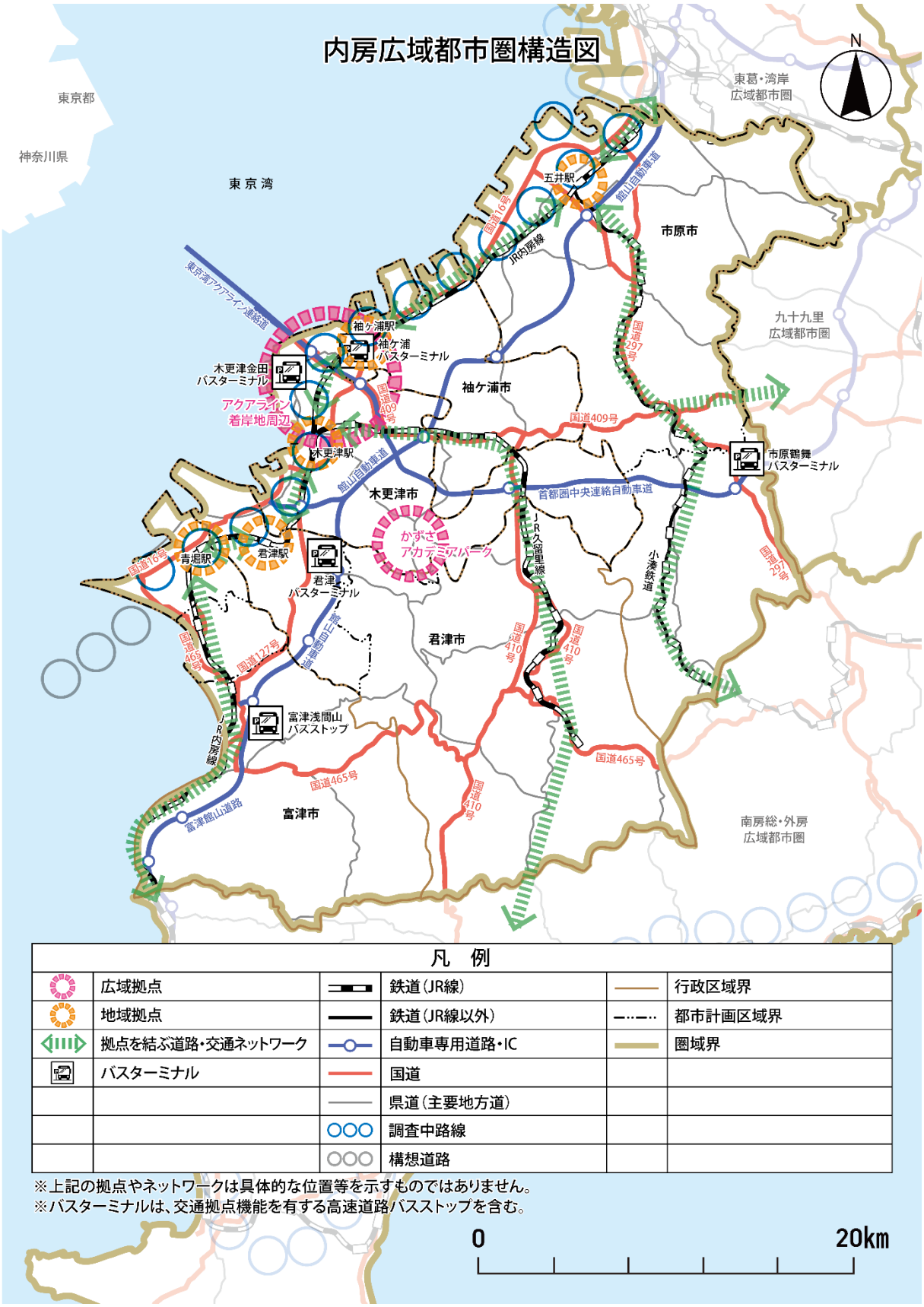
こうした養老川沿川、東京湾の干潟などの水辺空間や房総丘陵を特徴づける山林、市街地内に整備された都市公園等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、自然的環境を生かした緑と水のネットワークを形成することを基本方針とする。

②主要な緑地の配置の方針

・房総丘陵を特徴づける山林等の緑地や、養老川沿川や東京湾の干潟等の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地・水辺として保全・活用する。
・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。
・広域公園である富津公園については、都心から近い立地であることや、海に接した特殊な形状を最大限に生かすことで、県民に親しまれ、県外からも誘客可能な魅力ある公園となるよう整備等を進める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。



凡　例					
	広域拠点		鉄道（JR線）		行政区域界
	地域拠点		鉄道（JR線以外）		都市計画区域界
	拠点を結ぶ道路・交通ネットワーク		自動車専用道路・IC		圏域界
	バスターミナル		国道		
			県道（主要地方道）		
			調査中路線		
			構想道路		

※上記の拠点やネットワークは具体的な位置等を示すものではありません。
※バスターミナルは、交通拠点機能を有する高速道路バスストップを含む。

内房広域都市圏構造図【産業・観光】

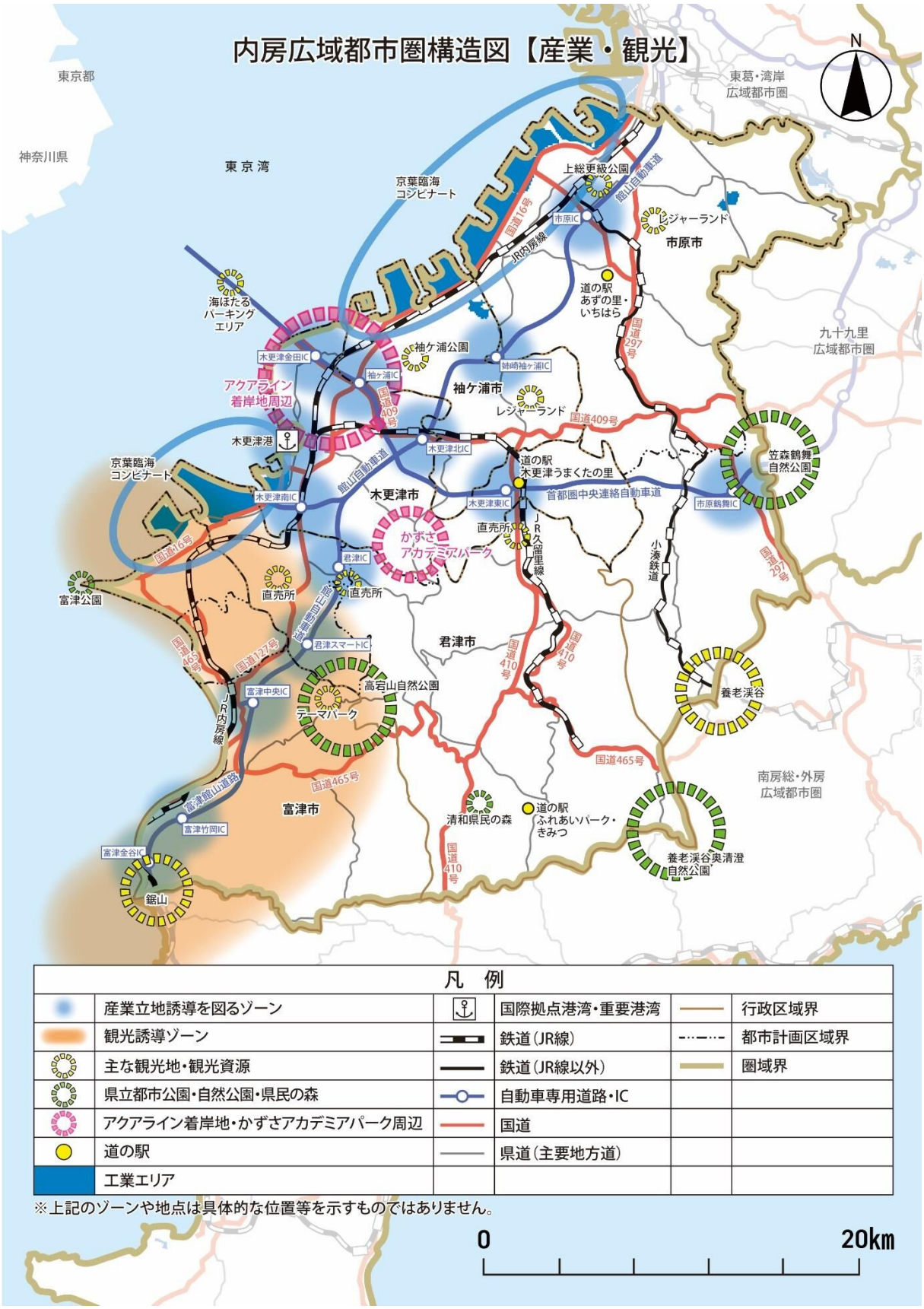


表　拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域
観光誘導ゾーン	国定公園や自然公園区域に指定されている海辺・川辺沿いの区域

§２　各都市計画区域の都市づくりの目標

【市原都市計画区域】

１　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県西部のほぼ中央に位置し、北は千葉市、東は茂原市、長柄町、西は木更津市、袖ケ浦市に接している。また、本区域は市原、五井、姉崎、市津、三和、辰巳台、有秋、ちはら台の各地区の全域と南総地区の一部の区域からなり、首都圏のほぼ50ｋｍ圏に位置している。

地形は、大きく北部の平坦地と中部の丘陵地、そして南部の山間地の３つに区分され起伏に富んでいる。

市原市は、昭和38年５月に市原、五井、姉崎、市津及び三和の５町合併により市制が施行されている。当時の人口は約73千人であった。

昭和30年代は、全国的に人口及び産業の都市への集中が進んだ時代で、市原市にも臨海部の大規模な埋立地に装置型大規模工場が誘致され、工業都市として発展する基礎がつくられた。また、これら工業地帯への就業者の住宅地として、内陸部に住宅団地の計画開発が進められた。

昭和40年代は、工業都市としての発展が一層進むとともに、県都千葉、首都東京のベッドタウンとして、住宅団地の造成や市街地整備も活発化し、人口も急激に増加した。一方、昭和42年10月には、南総町及び加茂村を合併し、現在の市域を形成するに至ったが、この頃から農村的色彩の濃かった南総地区に都市化の波が押し寄せ、さまざまな形で都市問題が生み出されつつあった。その後、ＪＲ各駅周辺とその後背部に市街化が進行し、北部においては、千原台や国分寺台の土地区画整理事業等が、南部においては、光風台団地等の大規模開発が進められた。

また、館山自動車道（以下「館山道」という。）や東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）に加え、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の木更津ジャンクションから松尾横芝インターチェンジまでの区間が開通するなど、周辺の広域幹線道路網の整備が進められており、内房と外房、そして東京圏を結ぶ交通の要衝として、他都市との交流や協調が進み、千葉県南部地域の中核的な都市としての役割が高まっている。

このような状況を踏まえ、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動を確保するとともに、農林業や自然との調和を図りつつ、合理的な土地利用計画を進めて行く必要がある。

ついては長期的視点に立脚し、「「変革と創造」で新たな未来を切り拓くまちづくり」を都市づくりの基本理念として、「夢つなぎ　ひときらめく　未来創造都市いちはら　～ひとの活躍が新たな誇りを創るまち へ～」を都市像としてまちづくりを進めるとともに、個性輝く地域が集合体となって大きな力を発揮する色彩豊かな都市の創生を目指し、都市の将来像を実現するためのまちづくりの基本方向を次のとおりとする。

・都市の活力を生み出す拠点の形成

様々な都市機能の利便性を維持・向上させていくため、市原市立地適正化計画と整合を図りながら、各拠点の果たすべき役割を明確化し、都市機能誘導区域の設定による拠点地域への都市機能の集約を図る。

・地域特性を生かした市原版コンパクトシティの形成

居住誘導区域の設定による市街地人口密度の維持を図り、安心で歩いて暮らせる利便性の高い都市を構築するとともに、都市の環境負荷の軽減や自然環境の保全を図る。

・パートナーシップによるまちづくりの推進

住民や民間事業者等の多様な主体による、地域主体のまちづくりを推進することにより、地域特性を生かし、多様なニーズや価値観を踏まえた個性ある都市の創出を目指す。

・市民の生活を支える交通ネットワークの構築

超高齢社会の到来や環境意識の高まりを念頭に、ＪＲ各駅とちはら台駅、上総牛久駅を拠点とする、鉄道とバス等の相互連携と主要な幹線道路の整備を図り、拠点間、地域間を繋ぐ交通ネットワーク体系の構築を目指す。

・ふるさとの資源の継承と活用

ふるさとの原風景である多様な自然･歴史･文化資源などを保全するとともに、これらの資源を生かし、周辺環境と調和したまちづくりを推進することで、人々がいつまでも愛着を持って暮らし続けられるまちの景観形成について、次世代への継承と活用を目指す。

（２）地域毎の市街地像

○中心都市拠点（五井駅周辺、市役所周辺）は、都市活動の中心的な役割を果たす拠点の形成を目指す。

広域交流拠点である五井駅周辺は、市の玄関口としての強みを生かし人口密度及び就業者密度が極めて高く、商業・医療・教育・交流など多様でかつ生活に身近なサービスから広域的なサービスまで、広範な都市機能が集積し、市民や来訪者が行き交う拠点の形成を目指す。

行政・文化拠点である市役所周辺は、人口密度が高く、行政・商業・業務・芸術文化・交流など多様なサービスを享受できる拠点の形成を目指す。

○都市拠点（八幡宿駅周辺、姉ケ崎駅周辺）は、中心都市拠点の都市機能を補完する、副次的な拠点であり、ＪＲ内房線や都市計画道路３・３・６号八幡椎津線を生かしたアクセスを有し、人口密度や就業密度が高く、商業・業務・福祉等の都市機能が比較的高く集積し、日用品の購入や医療等の日常的な生活がほぼ満たされている拠点の形成を目指す。

○地域拠点（ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺）は、中心都市拠点及び都市拠点の都市機能を補完する、より周辺住民の生活に密着した拠点であり、人口密度が高く、周辺地域の日常生活を支える商業・業務・福祉等の都市機能が一定程度集積し、かつ、圏域内で不足する医療等のサービスも他の拠点への容易なアクセスにより、享受できる拠点の形成を目指す。

○生活拠点（辰巳台、うるいど南、有秋台、光風台、若宮等）は、一定の人口密度のもと日常生活を支えるスーパー等の他、特色ある都市機能を有し、圏域内で不足するサービスも他の拠点への容易なアクセスにより享受できる拠点の形成を目指す。

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

本区域では、町村合併の経緯等から、市街地が分散的に配置されており、少子高齢化による人口減少やモータリゼーションの進展等に伴い、市街地密度の低下及び中心市街地の衰退といった都市の活力の低下が懸念されている。

このようなことから、市原市立地適正化計画を踏まえ、中心都市拠点である五井駅周辺をはじめとする各拠点の低未利用地や既存ストックを活用し、商業・業務、医療・福祉、子育て支援等の都市機能や居住機能を集積させることにより、集約型都市構造への推進を図り、活力と魅力があふれるまちの創出を目指す。

特に、公共公益施設等の生活に必要な施設については、駅周辺等の拠点に集積させるとともに、主要道路の整備や公共交通等によるアクセスの充実を図り、コンパクト・プラス・ネットワークにより安心で歩いて暮らせる利便性の高いまちの創出を目指す。

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

現在、整備が進む圏央道等の広域ネットワークを踏まえ、戦略的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづくりを進める必要がある。

館山道市原インターチェンジ及び姉崎袖ケ浦インターチェンジ周辺は、立地ポテンシャルを生かし、流通業務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。

圏央道市原鶴舞インターチェンジ周辺は、首都圏からの観光やレジャーの玄関口として、情報発信機能の整備や広域的な交流の拠点としての活用を図るとともに、土地利用の動向等を踏まえ、周辺の自然や景観の保全に努めつつ、産業誘導を図るなどして市南部地域の活性化を目指す。

また、低・未利用若しくは設置当初の機能からの転換が必要な公共施設等は、地域の実情に応じて積極的に活用し、民間誘導等により地域の活力向上や魅力創出につなげることを目指す。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

市街地における火災の危険を防止するため、商業地域の全域と近隣商業地域の一部の区域を防火・準防火地域に指定し、都市防災に努める。

また、臨海部には石油化学コンビナートを有することから、大規模な災害や事故に備えた消防機能の強化や臨海部の企業との連携により、防災体制の確立を進める。

あわせて、災害時における避難路や避難場所等の機能を備えたオープンスペース等の都市基盤の整備と保全を計画的・効果的に行うなど災害に強い都市空間の形成を目指す。具体的には、緊急輸送道路である国道 16 号とダブルネットワーク

を構築する都市計画道路3・3・6号八幡椎津線の整備を進める。さらに、地震に対する建築物の耐震化や液状化対策の検討、各種ハザードマップの活用、ライフラインの防災性向上、雨水浸水対策等を進め、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

なお、土砂災害のおそ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

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現など多面的な機能を有するものである。そのため、市街地における緑地の整備により生活環境の質の向上を図るとともに、郊外では地域資源・地域特性に応じた緑地を保全・活用することで自然との共生を図る。

（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．五井駅・市役所周辺地区

中心都市拠点として五井駅周辺地区は、市原市の商業・業務及び教育・文化機能を担う都市機能の集積と、ウォーカブルな空間の形成により市街地の活性化を図るとともに、広域な交通結節機能を生かした拠点に相応しい多様な交流と活力にあふれた賑わいの創出を図る。

市役所周辺地区は、人口密度が高く行政機能や多様なサービスを享受できる拠点の形成を図る。

イ．八幡宿駅・姉ケ崎駅周辺地区

中心都市拠点を補完する都市拠点として、商業・業務施設やサービス施設等の集積を図り、利便性の高いまちづくりを進める。

ウ．ちはら台駅・上総牛久駅周辺地区

中心都市拠点、都市拠点を補完する地域拠点として、周辺住民の生活に密着した商業・業務地として、各種都市機能の集積を図る。

エ．その他地区

計画的に開発された辰巳台やうるいど南等の生活拠点は、地域住民のための商業施設を中心とした生活利便施設等の集積を誘導する。

ｂ　工業地

ア．臨海工業地区

大規模な工場が立地し、素材・エネルギー型産業の高度な技術が集積している当該地区については、今後とも工業地として配置し、工業環境の向上や災害対策への配慮等に努める。

イ．特別工業地区

養老川の両岸に位置する当該地区は、今後とも工業地として配置し、軽工業を

中心とした誘致を進める。

ウ．内陸部
　臨海部の工業地区との関連性の高い産業や研究開発施設等地域経済への波及効果が高く、環境への負荷が少ない産業を潤井戸、海保地区及びインターチェンジ周辺等、立地優位性の高い地域に誘導する。

ｃ　住宅地
ア．国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南地区等
　都市基盤が整備された当該地区は、公園緑地や生垣等の緑の空間を保全し、緑豊かなゆとりある低層住宅地を配置する。

イ．郡本、古市場地区等
　都市基盤の整備が必要な当該地区のうち、地区計画を導入している地区については、地区計画に沿って安全で快適な低層住宅地を配置する。その他の地区については、地区計画等を導入するとともに、未利用地を活用し、安全で快適な低層住宅地を配置する。

ウ．ＪＲ内房線沿線地区等
　当該地区のうち、既成市街地で交通条件が良好な地区については、市街地開発事業や地区計画等により、緑地やオープンスペースを確保し、防災性に配慮した土地利用を進め、アパートやマンション等の中層の都市型住宅とその周辺の低層住宅とが共生した中低層住宅地を配置する。

エ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区
　当該地区は、さまざまな住宅需要にも対応できる住宅地として、中高層住宅地を配置する。
　なお、当該地区のうち、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、用途地域の適正な配置等により、良好な住宅環境を維持する。

オ．主要な生活道路沿線地区
　都市計画道路３・３・６号八幡椎津線（平田地区）、主要地方道市原・茂原線（姉崎の一部地区）等の沿道は、住環境の保護を図りつつ、日常生活の利便性の向上のため、商業施設、生活利便施設を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針
ａ　商業・業務地
ア．五井駅周辺地区
　市原市の広域交流拠点として商業・業務機能を担う五井駅周辺地区は、高密度利用を図る。

ｂ　住宅地
ア．国分寺台、青葉台、泉台、うるいど南等

良好な住宅環境を維持するため、低層・低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

イ．辰巳台、有秋台、青葉台及びちはら台の一部地区
計画的に開発整備され、土地利用の中高層化が進んでいる地区については、高密度利用を図る。
なお、当該地区のうち、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、良好な住宅環境を維持できるよう、適切な密度利用を図る。

③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
五井駅周辺地区においては、中心都市拠点として、既存の商業・業務機能の集積に加え、地域住民や来訪者を楽しませる魅力的で親しみやすい商業施設や生活関連サポート機能等多様な機能の集積を誘導するとともに、土地の高度利用の促進に努める。また、駅を中心としてサービス機能を集積しつつ、土地の高度利用を図り、定住人口の促進による住居機能も併せもった、利便性・快適性の高い人の交流する賑わいのあるまちづくりを進める。
八幡宿及び姉ケ崎の各駅周辺地区は、土地区画整理事業等による都市基盤の整備状況に合わせて、駅前地区にふさわしい商業・業務機能の集積を図るとともに、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
本区域内では、良好な住宅地の形成促進のため、景観計画や地区計画等の積極的な活用を図るとともに、「市原市開発行為に関する規程」等を適切に適用し、良好な住宅立地への誘導策を進める。また、住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、緑被率の向上、生活道路の整備等の施策と関連させながら、生垣の推奨や緑化協定の締結等を進め居住環境の向上を図るものとする。
また、住居が密集した既成市街地については、空き家対策や狭あい道路の拡幅、公園、道路の整備により、防災性の向上に努める。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
市街地における貴重な緑地空間である市街地周辺の農地や生産緑地地区については、適正な利活用や保全に努める。また、良好な居住環境や災害時の安全性の確保等市民が安全で持続的な生活を営む上で重要な役割を担っている市街地周辺部に残された斜面林や社寺林等の市街地における緑地は、保全に努める。
さらに、景観法に基づく景観計画を活用し、積極的な景観形成の向上に努めるとともに、大規模建築物の形態・意匠の誘導や屋外広告物の規制、森林・農地等の保全・活用、秩序ある土地利用等総合的な取組により、地域特性を生かした景観の創出に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
社会経済状況の変化の中、工業系の土地利用が商業、オフィス、都市型住宅等多様な土地利用に変化することが予想される。このため、臨海工業地区において、

土地利用の転換がある場合は、工業の良好な操業環境に配慮した土地利用を誘導し、整序を図る。また、青柳北、松ヶ島西地区等の特別工業地区においては、住工の双方の環境に配慮しつつ、それぞれの土地利用の実状を勘案した上で、用途地域の適正な配置を図る。その他姉崎北部、白金地区等においては、商業、高次工業などの新たな産業と都市型住宅との共存が図られるよう、秩序あるまちづくりに努める。

また、企業団地等の中高層住宅から低層住宅への転換等土地利用に変化が見られる住宅市街地においては、用途地域の適正な配置等により、良好な居住環境の維持・向上を図る。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業を実施した区域、及び今後、事業の見込まれる農地については、貴重な緑地環境として保全に努める。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水被害等の災害予防のため、計画的な開発以外、市街化抑制に努める。また、急傾斜地等、土砂災害のおそ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、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

野生動植物の良好な生息・生育環境、豊かな自然環境及び良好な都市景観を形成し、生活環境を支えるため、丘陵地の緑、台地及び谷津の緑、まとまりのある樹林地、広がりのある農地及び保安林・急傾斜地斜面林等の緑を保全する。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

産業等立地へのポテンシャルが高い区域、また、地域の活力を向上させ、魅力を創出するポテンシャルを持つ公共施設や公共用地については、土地区画整理事業や地区計画制度の活用等により、良好な生活環境の維持に配慮しながら、地域の活性化に資する機能の適切な誘導に努める。

特に、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等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とともに、五井駅東口周辺及び八幡宿駅周辺においては拠点の魅力の創出や向上に資する都市的土地利用への転換を検討する。

なお、千葉県全体では、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

（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

本区域は東京湾の臨海部のほぼ中央に位置している。広域的な交通網は、道路網としては海岸に沿って東西に走る国道 16 号及び館山道、南北に縦断する国道

297 号及び主要地方道千葉鴨川線並びに千葉茂原線、南総地区を横断する国道 409 号及び圏央道が骨格を形成しており、湾岸部においては、規格の高い道路が検討されている。鉄道網は、北部臨海部を通過し、ほぼ東西に横断するＪＲ内房線、市域を南北に縦断する小湊鐵道及び市原市ちはら台地区と千葉市中心部とを結ぶ京成電鉄千原線から形成されている。

これらの鉄道と道路は、本区域と首都圏や県都千葉及び隣接する市・町とを結び、また、本区域内の臨海部と内陸部を結節する重要な役割を担っている。

本区域の交通をとりまく環境をみると、広大な市域面積を有していることに加え、公共交通網の整備が十分でないことから、自家用車への依存度が高く、また、町村合併による市制施行の経緯から、各地域が分散的に発展してきたため、地域をネットワークする交通網の整備が求められている状況にある。

これらの状況を踏まえ、将来の交通需要に対処するとともに、健全な都市生活や円滑な都市活動を確保するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

・広域交通網を整備促進し、隣接区域等との交通機能強化を図る。
・広域交通網と調和のとれた、区域内の幹線道路の整備を図る。
・鉄道網と路線バス交通網の有機的な連携による公共交通ネットワークの拡充を図る。
・バス等の公共輸送機関の定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直し、コミュニティバスや低床バスの導入等、利便性の向上に努める。
・市と公共交通事業者の連携による運転士確保の取組等により、地域交通の確保・維持を図る。

イ．整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備充実、道路体系の整備に努めるものとするが、特に市街地の発展にあわせた道路網の確立を図る。また、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.8ｋｍ／ｋｍ2（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

本区域の道路網は、基本方針に基づき新湾岸道路の計画の促進及び広域交通網を担う幹線道路の整備に努めるとともに、これと有機的に結びついた幹線道路の形成を進めるものとする。

特に本区域の市街地は、臨海部の埋立地からＪＲ内房線に至る地区を中心に広がっており、また、内陸部のちはら台、光風台及び上総牛久等に市街地が配置されている。こうした市街地の一体性を図るために、南北の交通軸として都市計画道路 3・3・8 号出津二日市場線を配置する。また、東西の交通軸として都市計画道路 3・3・6 号八幡椎津線、都市計画道路 3・4・31 号八幡草刈線等の整備を進める。

これらの幹線道路等の整備にあわせて本区域内において発生する交通を円滑に処理するため、ＪＲ各駅周辺の道路及び市内各拠点の機能向上・連絡強化に関連

する道路の整備を進める。
　なお、道路網の整備にあたっては、交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリー化に向けた取組を進めるとともに、交差点の改良や道路の緑化等を図る。

イ．鉄道等
・鉄道
　市原市と首都圏を結ぶ重要な路線であるＪＲ内房線については、京葉線との相互乗り入れ便の増加等、更なる利便性の向上に努める。
　市原市を縦貫する小湊鐵道については、鉄道事業の経営状況を踏まえつつ、地域公共交通とまちづくりや観光資源としての側面も考慮した総合的な施策展開を図る。
　京成電鉄千原線については、ちはら台等の新市街地への居住者の増加にあわせ、複線化を検討するなど更なる利便性の向上に努める。
　なお、駅周辺等においてもバリアフリー化に向けた取組を進める。
・高速バス
　アクアラインをはじめとする広域幹線道路網に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図る。

ウ．駐車場
・自動車駐車場
　自動車駐車場については、交通の手段としての機能を発揮させるために重要な施設であることから、土地利用の状況を踏まえつつ、駅周辺における駐車需要に対応する。
・自転車駐車場
　道路や駅前広場等の交通施設が、本来の機能を妨げられることのないように、八幡宿駅、五井駅及び姉ケ崎駅並びにちはら台駅等の各駅周辺に自転車駐車場を整備し、利用者の利便に応えるとともに、歩行者空間の確保や都市の美観の保全に努める。

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施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・広域的連絡機能強化 都市計画道路3・3・6号八幡椎津線 ・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・27号本仲線 都市計画道路7・5・1号北宿線 ・市内各拠点の機能向上及び連絡強化 都市計画道路3・3・13号押沼潤井戸線 都市計画道路3・3・16号姉崎海岸姉崎線 都市計画道路3・4・31号八幡草刈線

（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

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の生活環境の向上を図り、あわせて、広域的な公共用水域の水質保全や自然環境の保全等のため、公共下水道の整備を行う必要がある。

本区域の汚水は東京湾をその排出先としており、千葉県全県域汚水適正処理構想及び市原市汚水処理整備構想に基づき、公共下水道及び特定公共下水道として、本区域の都市化にあわせて、他事業との整合を図りつつ効果的な施設整備に努める。

また、都市化の進展等による雨水の流出傾向の変化に対応して、市街地の浸水防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の計画的な整備を進める。

【河川】

本区域の主な河川は、二級河川として村田川、支川村田川、瀬又川、ミカダ川、神崎川、養老川、内田川、平蔵川、古敷谷川、前川及び椎津川、準用河川として今津川、上前川、三枝川、戸田川及び枝川がある。これらの河川は本区域の雨水排水や農業用水としても重要な役割を果しているが、集中豪雨の頻発や都市化の進展に伴い、近年、洪水被害のリスクが高まりつつある。ついては、浸水被害を防ぐため河川改修を積極的に進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

汚水処理施設の整備については、千葉県全県域汚水適正処理構想及び市原市汚水処理整備構想に基づくものとする。

【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てい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

本区域の下水道は分流式とし、既定の市街化区域のうち住居系の市街地については、菊間処理区、松ヶ島処理区及び南総処理区の 3 系統により整備を推進する。なお臨海部の工業系市街地については、特定公共下水道としてその整備に努めるものとする。

菊間処理区については、八幡宿駅周辺の既成市街地及び土地区画整理事業区域等において、汚水の面整備を進めるほか、処理対象区域の拡大に合わせ幹線管渠等の施設整備を図る。

松ヶ島処理区については、五井駅周辺の土地区画整理事業区域等において、汚水の面整備を進めるほか、処理対象区域の拡大に合わせ幹線管渠等の施設整備を図る。

南総処理区については、施設整備が完了していることから、機能の維持管理を図る。

一方、雨水排水については、河川事業との調整を図りながら公共下水道の雨水幹線及びポンプ場の整備を行い、浸水防止に努めるとともに、気候変動に伴う市街地の浸水被害の軽減を図り、安心・安全な生活環境を確保する。

イ．河川

整備水準の目標を達成するため本区域内の河川については、次のとおり整備を進める。

養老川、椎津川等の各河川については、整備の必要度は非常に高く、都市の河川を利用した快適で潤いのある水辺環境を創造する施策の推進が必要である。

養老川の整備にあたっては、養老川本来の姿を尊重し、親水性の確保と動植物の生息・生育環境保全の両立に努める。

椎津川の整備にあたっては、下流の感潮区間におけるゆるやかな流れと、上流の瀬淵のある多様な水環境が見られるため、その水環境特性に応じた動植物の生息・生育・繁殖環境を多自然川づくり等によって保全・復元を図っていく。

また、新市街地の整備にあたっては、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等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。

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	・公共下水道 菊間処理区の汚水・雨水管渠の建設 松ヶ島処理区の汚水・雨水管渠の建設
河川	・二級河川　養老川 ・二級河川　椎津川 ・準用河川　上前川 ・準用河川　枝川 ・準用河川　戸田川 ・準用河川　三枝川

（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

市街化の進展等に対応し、「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら」を実現するための基礎となり、都市機能の向上と良好な生活環境の保持を図るうえで必要となるその他の公共施設については、長期的展望に立ち、それぞれの施設についての整備を図る。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．ごみ処理施設等

ごみ処理に伴う環境への負荷や資源循環型社会の構築の観点からごみの減量化と再資源化を推進するとともに、適正処理のための処理施設の整備を図る。

また、し尿及び浄化槽汚泥については、適正な処理を行い、公共用水域の水質保全を図る。

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
ごみ処理施設等	・福増クリーンセンター

（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．北五井地区

本地区については、土地区画整理事業を実施中であり、事業の推進を目指すとともに、五井駅に近いことから利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

イ．八幡宿駅東口地区

本地区については、土地区画整理事業を実施中の区域では、駅前にふさわしい商業地や沿道立地を生かした利便施設等の誘導を図るとともに、良好な居住環境の形成を図る。

未実施の区域については、土地区画整理事業等の整備手法を検討し、まちづくりの推進を図る。

ウ．平田地区

本地区については、五井駅に近接しているが、地区の一部でスプロール化が進みつつあることから、土地区画整理事業等の整備手法を検討し、まちづくりの推進を図る。

エ．五井駅東口周辺

本地域については、産業等立地へのポテンシャルが高い区域である特性を生かし、土地区画整理事業等の整備手法による拠点の魅力の創出や向上に資する都市的土地利用への転換を検討する。

オ．五井駅周辺地区

本地区については、再開発事業の誘導により、都市機能等の集積による複合空間の創出及び市原市の玄関口として賑わいと交流機能を有した市街地の形成を図るとともに、都市型住宅の供給と住宅の計画的な配置により、良好な居住環境の形成に努める。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・北五井地区 ・八幡宿駅東口地区 ・五井駅東口周辺

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（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

市街地において豊かな都市環境をつくる緑を創出・保全するとともに、郊外においては、地域資源や地域特性に応じた緑を保全することにより、「暮らしやすい住環境の創出」と「自然との共生」を実現するため、次に掲げる施策に沿って緑のまちづくりを進める。

ａ　まちの緑の充実

ア．公共施設や民有地でまちの潤いを高める緑を充実させる。
イ．街路樹をまちの緑の資源として維持管理する。

ｂ　まちの緑の保全

ア．市街地の樹林を身近な自然として保全する。
イ．生物多様性保全に向けた水・緑の環境を整える。
ウ．都市農地をまちの緑資源として保全する。

ｃ　魅力ある公園づくり

ア．利用の増進につながる魅力ある公園をつくる。
イ．徒歩圏内に都市公園等を配置する。

ｄ　郊外の緑の保全・活用

ア．良好な林業環境、農業環境を保全・継承する。
イ．自然的・景観的・文化的に重要性の高い緑地資源の保全と、地域の自然と調和した魅力ある景観資源づくりを進める。

ｅ　協働による取組

ア．市民・企業・地域・行政の協働による取組を充実させる。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 （令和27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11％ （約650ha）	約42％ （約10,770ha）

・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	13.0 m^2／人	15.7 m^2／人	18.4 m^2／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．生物多様性保全のため、生物の生息地となる養老川、村田川、椎津川等の水辺や緑地の保全を図る。

イ．緑地環境保全地域として指定されている山倉ダム周辺については、樹林地や水辺地等として良好な自然環境を維持しているので保全する。
ウ．郷土環境保全地域として指定されている橘禅寺の森については、極相林等の自然環境を保全する。
エ．臨海工業地域において、大気汚染、騒音等の都市公害を緩和し、環境改善に供している緩衝緑地の保全を図る。また、企業が工場敷地外に設置する敷地外緑地の適正な維持管理を図る。
オ. 市街地及びその周辺の地域において計画､整備されている主要幹線道路には、街路樹の整備、保全を図り、騒音等の緩衝効果を高める。
カ．学術性の高い動植物の生息地及び自生地等を形成する緑地は、稀少性及び特異性に富んでいることから保全を図る。
キ．地下水や水源の涵養、大気浄化等の環境保全機能を担う緑の保全・育成を図る。
ク．上総国分寺跡等の指定文化財をはじめとする、地域の歴史や文化により形成された緑の保全・育成を図る。
ケ．生産緑地地区については、保全を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．土地区画整理事業や地区計画等に位置付けのある都市公園を計画的に整備する。
イ．自然とのふれあいの場や、住民の身近な活動の場として、文化の森等の公共施設緑地を保全する。
ウ．緑化重点地区内を対象に民有地を活用した市民緑地を認定する。
エ．本区域の歴史を訪ね知るための歴史施設を国分寺台地区及び能満地区に位置付ける。
オ．ジョギングやサイクリング等に利用できる緑道を整備する。
カ．多目的広場からなるスポーツ施設を八幡・菊間地区に位置付ける。

ｃ　防災系統

ア．防災緑地として、臨海工業地域と既成市街地間の緩衝緑地の保全を図る。
イ．災害時の一時的な避難場所等として活用するため、都市公園を適正に配置する。
ウ．傾斜地等の緑地については、崩壊等の自然災害を防止する緑地として位置付け保全を図る。

ｄ　景観構成系統

ア．五井駅周辺、市役所周辺、八幡宿駅周辺、姉ケ崎駅周辺、ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺、辰巳台の 7 地区を緑化重点地区に位置付けし、各地区内において緑の充実を図る。
イ．地域のランドマークやシンボルマークとなるような樹木及び文化財等と一体となった樹林地の保全を図る。
ウ．主要幹線道路沿いには街路樹の景観整備に努め、河川や運河のオープンスペースにあわせて、人々の動線から見える良好な景観を形成する緑地として位置付ける。

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．土地区画整理事業や地区計画等に位置付けのある都市公園を計画的に整備する。

イ．緑化重点地区内を対象に民有地を活用した市民緑地を認定する。

ウ．公共施設緑地として墓園を整備する。

ｂ　地域制緑地の指定方針

野生動植物の良好な生息・生育地や豊かな自然環境を有する緑、良好な都市景観を形成し生活環境を支える緑等については、特定生産緑地、緑地環境保全地域、郷土環境保全地域、文化財及び条例により指定した樹林保全地区、緑化協定等により保全する。

④主要な緑地の確保目標

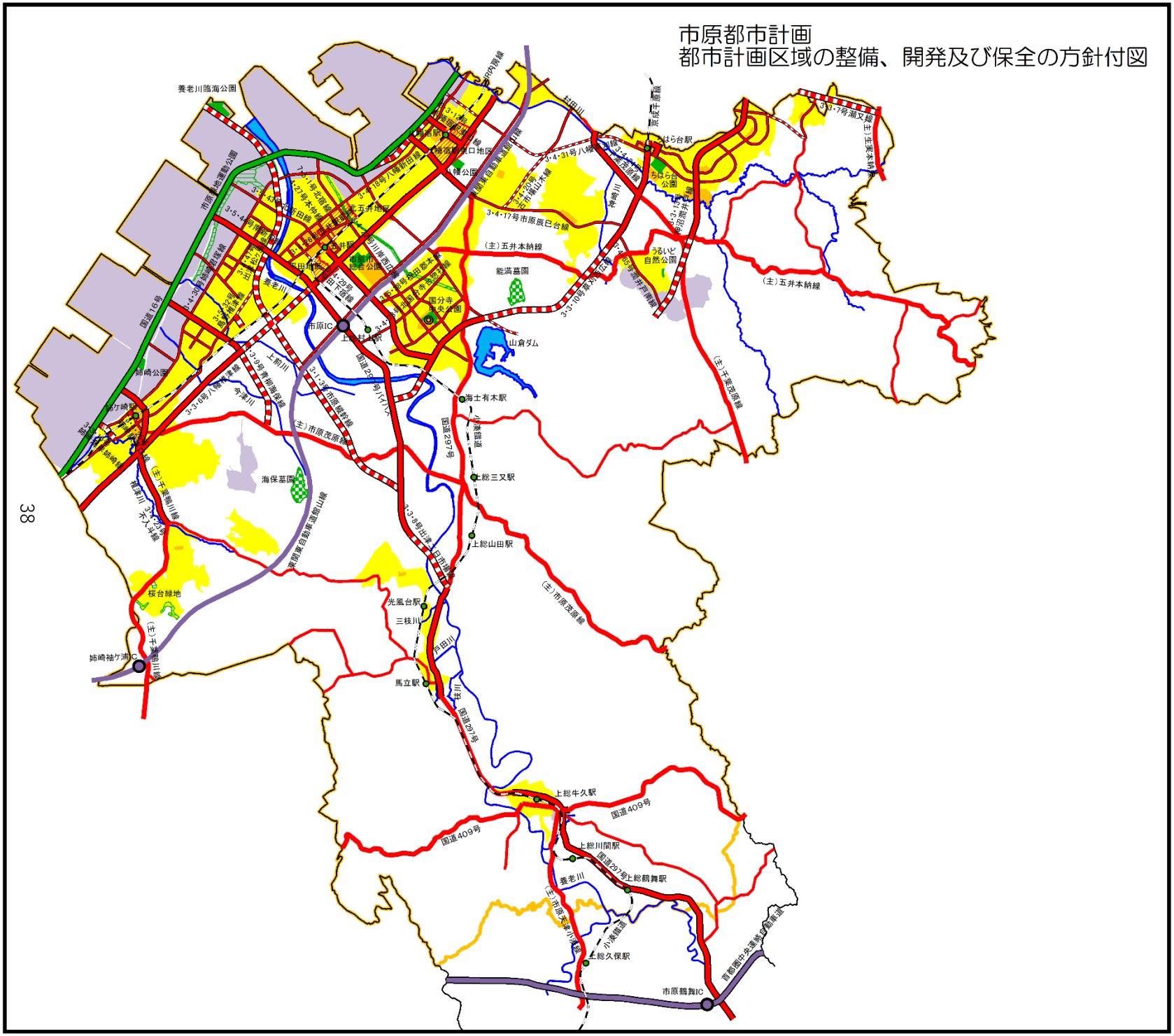
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
地区公園	国分寺中央公園
近隣公園	出津中央公園
その他	海保墓園

（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。

市原都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



N
W
E
S

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 緑地
- 墓園
- 土地区画整理事業
- 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
- 行政区域界

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

市原都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000　4,000　m

【袖ケ浦都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の東京湾側のほぼ中央にあって、都心から 50 キロメートル圏内に位置し、東から北は市原市に接し、西から東は木更津市に接する東西 14.0 キロメートル、南北 13.5 キロメートルに広がっている。

地形は、平坦部と丘陵部に大別され、北西部から東部にかけては清澄山系に連なる標高 60 メートルの洪積層の高台を形成する平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、西南部から中央部にかけては沖積層の肥沃な水田地帯が開けている。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、とりわけ、海岸部は京葉臨海工業地帯の一翼をなしており、その海岸線は 28.7 キロメートルである。

昭和 30 年、昭和町、長浦村、根形村の一部が合併し袖ヶ浦町となり、昭和 46 年、平川町と合併、平成 3 年 4 月に県下 29 番目の市として、袖ケ浦市が誕生した。人口は、令和 2 年現在で約 6.4 万人である。

古来より平坦地では水稲栽培が、台地では野菜・甘藷等の畑作物栽培が、また、海岸部では海苔養殖を主体とした漁業が盛んであったが、昭和 30 年代に始まった京葉臨海工業地帯の造成に伴って工業化が進み、現在では工業と農業が調和しつつ発展している。

本区域の北側半分は首都圏整備法による近郊整備地帯であり、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）及び同連絡道を軸として、館山自動車道（以下「館山道」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備により利便性が高まり、市街地の形成は海側から丘陵部へと拡大しつつある。さらに、臨海部の交通の円滑化を図るため、広域幹線道路として東京湾岸道路の早期整備や、地域の活性化等の経済波及効果を図るため、主要幹線道路と圏央道の新たなアクセスとして（仮称）かずさインターチェンジの整備促進が必要となっている。

このような地域特性を生かすことにより、子育て・教育の充実、産業の活性化、交通アクセスや多様な地域資源など、本区域の魅力を発揮することにより、「住みたいまち」「働きたいまち」「訪れたいまち」として人が集うまちを目指す。

また、豊かな自然環境と、都市機能や住みやすい生活環境とが調和した、緑が広がる美しいまちを目指す。

そして、一人ひとりが住み慣れた地域で健やかに安心して暮らし続けることができるまちを目指す。

さらに、これらを実現するため、一人ひとりの個性や知恵、人のつながりを活かしながら、地域社会を構成する様々な主体が互いに協力する、みんなでつくるまちを目指す。

これらの本区域の目指す将来の姿を、「みんなでつくる　人つどい　緑かがやく　安心のまち　袖ケ浦」とし、その将来都市像を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。

・地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり

・人や環境にやさしい魅力あふれる都市づくり
・多様な産業が調和した活力ある都市づくり
・安全・安心な都市づくり

（２）地域毎の市街地像

本区域の住宅地は、袖ケ浦駅、長浦駅及び横田駅の周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路沿道及び JR 内房線（以下「内房線」という。）沿線に位置しているほか、のぞみ野地区が整備されている。これらの住宅地を交通網で結ぶことにより、必要な都市機能を補完し、コンパクトで持続可能な市街地形成を図る。

また、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする３つの地域を都市拠点と位置づけ、都市機能の集積を図る拠点として、関係施策等との連携のもと、商業・業務機能や行政機能など多様な機能集積を誘導する。

高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区では、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について計画的な規制誘導を図る。

工業地については館山道等の広域幹線道路などの広域的な交通の利便性を生かして臨海部の埋立地及び内陸部の袖ケ浦椎の森工業団地など広域的な交通利便性の高さを活かし企業立地を進め、優良農地については、その利用増進を図り、優れた樹林地は極力保全することにより、秩序ある土地利用を図ることを基本方針とする。

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

少子高齢化や人口減少に対応するため、効率的な土地利用の推進を図り、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とした各都市拠点に都市機能を集積させ、コンパクトで効率的な都市構造の実現を目指す。

また、無秩序な市街地の拡大等を抑制し、地域の特性を活かした拠点形成を図ることで、活力に満ちた集約型都市構造の形成を進め、それらを交通ネットワークで結び、拠点間の連携強化を図る。

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

広域的な交通利便性を活かし、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道における地域振興に寄与する土地利用については、需要動向に応じ、農林業や周辺の土地利用との調和を図り、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ることで、都市の魅力向上と新たな雇用機会の拡充を図る。

また、本区域が有する農業や観光といった産業資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者が本区域に滞留する仕組みを検討するとともに、観光の回遊性を高めるため、内陸部と臨海部の連携の強化を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や、被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラ施設の計画的な修繕・更

新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図る。

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

まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進、緑の保全と創出などを通じて環境への負荷が少ない脱炭素型の都市づくりを進めるとともに、誰もが暮らしやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた都市づくりを推進する。

また、緑の資源などを保全、活用しながら、人々が魅力を感じられる居住環境や景観の形成を図る。

（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　業務地

ア．袖ケ浦駅周辺地区

市役所、銀行等の業務施設及び中央図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心となる業務地を形成しており、今後とも本区域の業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。

ｂ　商業地

ア．袖ケ浦駅周辺地区

袖ケ浦駅周辺及び駅前通りから国道 16 号に至る地区については、昭和地域の中心として業務、文化及び商業などの都市機能の充実を図るため、商業地を配置する。

イ．長浦駅周辺地区

長浦駅周辺地区については、長浦地域の中心として日常的な生活サービスを提供する商業機能等の集積を図るため、商業地を配置する。

ウ．横田駅周辺地区

内陸部の都市拠点である横田駅周辺地区については、周辺地区住民の日常的な生活サービスを提供する商業地を配置する。

ｃ　工業地

ア．臨海部（北袖、中袖、南袖地区）

東京湾に面する埋立地は各種工業の集積が進んでおり、北袖、中袖及び南袖地区に工業地を配置する。

イ．内陸部（椎の森地区）

内陸部に整備された袖ケ浦椎の森工業団地地区に、工業地を配置する。

ｄ　住宅地

ア．臨海部の市街地地区

面整備により、計画的に整備された福王台、蔵波台、長浦駅前及び袖ケ浦駅海側等の地区は、良好な市街地環境を有した住宅地として配置し、また、その周辺の既成住宅地については、地区の特性に合わせ、緑の保護などによる住環境の整備・保全を推進し、住宅地を配置する。

イ．のぞみ野地区
　人口の定着を図りつつ、良好な住宅地として配置し住環境の維持・向上に努めていく。
ウ．横田地区
　土地利用の純化や、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備・保全に努め、低層住宅を主体とした住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ　商業・業務地

ア．袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺地区
　袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺の商業・業務地については、土地の有効利用を図るため高密度利用を図る。
イ．横田駅周辺地区
　横田駅周辺の商業地については、周辺の居住環境に配慮しながら、日常的な生活サービスを提供する機能の集積を図るため、適切な密度利用を図る。

ｂ　住宅地

ア．土地区画整理事業が行われた住宅地の一部
　中層建築物が建設されている福王台、蔵波台、北袖ケ浦住宅団地の一部及び袖ケ浦駅周辺の一部の地区は高密度利用を図る。
イ．駅周辺及び幹線道路沿線に広がる住宅地
　袖ケ浦駅周辺及び長浦駅・横田駅周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路及び内房線の沿線地帯については、既存の戸建住宅地に配慮した適切な密度の住宅地の形成を図る。
ウ．その他の既成市街地の住宅地
　のぞみ野地区等の既成市街地については、良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。

③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
　袖ケ浦駅周辺地区は、本区域の玄関口にふさわしいまち並み形成を実現するため、土地区画整理事業により駅前広場及び駅前道路等の整備を行ってきた。今後は、低未利用地への商業・業務機能の集積を行い袖ケ浦駅周辺地区の一体的な高度利用を図る。
　また、長浦駅周辺地区については、土地区画整理事業により市街地整備が完了しており、商業・業務地としての機能を充実するため、土地の高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
　用途の混在等の見られる既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の誘導を推進していく。
　なお、横田地区については、住宅地と商業施設等の用途の混在がみられることから、土地利用の純化及び高度化を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備、保全に努める。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地や市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。

住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、生活道路の整備、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等の適正管理などの施策と関連させながら、良好なまち並みの誘導や保全を図る。

また、適切に管理されていない空家等が増加しているため、住民や関係機関との相互連携により、適切な管理・活用を推進する。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑化を推進するとともに、市街地内に点在する生産緑地、斜面林及び社寺林などは、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

根形台から川原井六万坪に至る台地及び内陸部の中央から小櫃川流域に広がる優良な農地は、今後とも優良農地として整備・保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

溢水・湛水等による災害の発生の恐れがある小櫃川沿いの低地部等の災害を防止すべき区域は、原則として市街化を抑制する。

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。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

県道南総昭和線沿道に分布する斜面緑地及び内陸部の自然緑地については、自然環境を保全するうえで重要であるので、土地利用と整合を図りつつ保全する。

また、河川については、水と緑のネットワークの形成に寄与するものであり、貴重な親水空間として都市景観上においても重要なものは、保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。

袖ケ浦駅西側周辺部の市街化調整区域は、鉄道駅に近接し利便性が高い地域であることから、そのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を検討するとともに、地域振興に寄与する施設の立地など、土地区画整理事業等の検討を進める。

高速道路インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿線のポテンシャルの高い地域においては、産業系や流通業務機能など地域

振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により適切な規制誘導を図る。

集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

公共施設跡地又は今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地については、地区計画制度の活用等により、地域福祉の向上又は地域振興に寄与する施設の誘導を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

（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

本区域は内房広域都市計画圏の北部に位置し、主要道路として南北方向に海側より国道 16 号、国道 410 号及び主要地方道千葉鴨川線が縦断しており、東西方向には国道 409 号及び一般県道南総昭和線が平行に走っている。

また、鉄道は、臨海部に内房線が、内陸部を東西に JR 久留里線（以下「久留里線」という。）が走っており、首都圏と南房総・君津地域と千葉地域とを結ぶ重要な役割を果たしている。

さらに、高速バスは、京浜地区と本区域を直接結び、広域的な交通として機能している。

本区域の交通をとりまく環境を見ると、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道の広域幹線道路の整備に伴う交通量の増加とともに、市街化の進展や近隣の大型商業施設等への集客力の高まりによる発生交通量の増大等が予測される。

したがって、円滑な都市活動を支え、都市生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保するため、本区域における都市交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

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、見直しを行う。

・地域の土地利用とそれに伴って発生する交通特性に対応するため、広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。
・既成市街地及び内陸部の明確な道路ネットワーク形成により、臨海部に連担する市街地間及び臨海部と内陸部との連絡強化を図る。
・各交通機関相互の役割分担と有機的結合による総合交通体系を確立する。
・本区域の拠点である袖ケ浦駅周辺地区、長浦駅周辺地区及び横田駅周辺地区の３つの拠点の連結を図る。
・袖ケ浦駅海側地区と広域交通体系との連結を図る。

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/km2（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】
　東京、横浜、川崎方面や近隣自治体への内房線、久留里線や高速バスの利便性向上により、市内外を結ぶ広域アクセスの強化を図る。

【駐車場】
　駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い駅周辺及び商業地において整備することを目標とし、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
　アクアライン及び同連絡道、東京湾岸道路及び国道 409 号並びにそれらと連結を図る都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線、都市計画道路 3･4･9 号南袖大野台線、都市計画道路 3･4･18　号西内河高須線等の幹線道路及び主要地方道千葉鴨川線の整備を推進することで本区域の道路ネットワークの強化を図っていく。
　整備にあたっては、これらの道路と本区域の３つの拠点とを連結する交通網の形成を図るとともに、既設幹線道路、市街地内の道路の交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリーにも配慮した歩道・自転車道の整備、交差点改良等を推進する。

イ．鉄道
　公共交通機関としての機能強化や鉄道利用者の利便性向上を促進させる。

ウ．駐車場
　鉄道への乗り換えの利便性と、駅周辺での歩行者空間の確保、違法駐車を防止するため、袖ケ浦駅及び長浦駅周辺の自動車駐車場及び自転車駐車場の維持管理に努める。

エ．自動車ターミナル
　現在､アクアライン及び同連絡道を利用した高速バスのターミナルが国道 16 号沿いに整備され、交通結節点となっている。今後とも交通結節点としての機能の充実、利便性の向上を図るとともに需要に応じた輸送力の確保に努める。

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施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・地域生活拠点の関連交通機能の向上 都市計画道路　3･4･18号　西内河高須線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路　3･3･11号　西内河根場線

（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

【下水道】

人口の集中と産業の発展は生活排水等の増加をもたらしており、また、市街化に伴い雨水流出量も増加しており、内水氾濫等のリスクも懸念される。このことから、東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想との整合を図りつつ、公衆衛生の向上、浸水の防除、公共用水域の水質保全等、本区域の都市環境の向上を図るため公共下水道の整備を行うことを基本方針とする。

【河川】

本区域内の主な河川は、二級河川として小櫃川他 4 河川があり、準用河川として蔵波川他 6 河川、その他普通河川がある。これらの河川は、雨水排水除去に重要な役割を果たしているが、近年の集中豪雨等による浸水被害が懸念される。

ついては、河川改修を積極的に推進するとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想に定められた目標等に基づき、将来的な施設の整備計画を定める。

なお、汚水処理施設については、袖ケ浦市公共下水道事業全体計画に基づき、人口動向に注視し、処理場の再構築として増設及び施設の耐震化を推進する。

【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の排除方式は分流式とし、汚水については袖ケ浦終末処理場（昭和 59 年 4 月供用開始）で処理し、東京湾に放流する。

今後は、袖ケ浦市下水道総合地震対策計画に基づき、大規模地震等の災害時における、下水道の機能や公衆衛生を確保するため、重要な幹線等の管路の耐震化を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき終末処理場の再構築について検討する。

また、雨水対策については、袖ケ浦都市計画下水道事業の事業計画に基づき、奈良輪第一排水区の整備を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき既存施設の点検を行い、老朽化した施設の改築更新を推進する。

イ．河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため二級河川松川の河川改修事業の整備を推進し、準用河川境川、久保田川は整備を促進する。

また、新市街地の整備にあたっては、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。

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	・公共下水道 奈良輪第一排水区の整備推進 奈良輪雨水ポンプ場 重要な幹線等の管路の耐震化 終末処理場の再構築
河川	・二級河川　松川 ・準用河川　境川 ・準用河川　久保田川

（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。

（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．袖ケ浦駅西側周辺

袖ケ浦駅西側周辺は、住民の利便性の向上や、地域活力の向上に資する産業等の立地など、地域振興に寄与する土地利用を規制誘導するため、土地区画整理事業等の活用を検討し、まちづくりの推進を図る。

（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、小櫃川と浮戸川の流域に形成された平野部、埋立地の臨海部に広がる台地部及び上総丘陵へと連なる丘陵部とに大きく区分される。

市街地内外を問わず、良好な水辺や生物生息空間、歴史的･文化的意義のある社寺や歴史遺産など、良好な自然環境に恵まれているほか、県道南総昭和線沿道等に分布する斜面林、台地に広がる樹林地及び基盤整備された農地など、これらの豊かな緑は本区域の都市環境を形成する貴重な財産となっている。

このように、市街地周辺では自然豊かな緑が残され、集落地では屋敷林や生垣などが多く残っている一方で、市街地内では緑地の減少がある。

都市における良好な居住環境を形成するため、都市環境の改善、レクリエーション需要に対応したまちづくりを推進し、自然環境を保全しながら都市の発展を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 （令和27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30％ （約311ha）	約40％ （約3,793ha）

・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	16.8 m^2／人	17.7 m^2／人	17.8 m^2／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．本区域内には大小の河川が流れており、河川沿いの緑地は環境保全のほか、都市景観・レクリエーション機能等の複合的な役割を持っている。そこでこれらの河川沿いの緑地を、環境保全の軸となるよう保全・整備する。

イ．史跡、文化財等の市レベルのシンボルや、社寺林等の地区レベルのシンボルを保全し、より住民に親しまれるよう整備する。

ウ．既成市街地及びその周辺地域では、他の計画との整合性をとりながら、残された貴重な緑地（斜面樹林等）の保全を図る。また、将来市街地内農地の一部については、身近な自然環境に値するので、生産緑地地区に指定するなど、その保全を図る。

エ．本区域の内陸部及び後背部には、上総丘陵の一角をなす起伏に富んだ丘陵地が広がり、本区域の緑の骨格として重要なものとしてとらえられるので、積極的な保全を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．既存のレクリエーション拠点及び関連する都市施設に、地域特性や利用者のニーズ、防災などの視点から公園施設の更新や適切な維持管理を進め、地域の拠点となる公園整備を図る。

イ．住民のレクリエーションや健康づくりの場としても活用でき、多様な生物の生息空間としても機能する緑の空間と水辺の空間が連続する水と緑のネットワークの形成を図る。

ウ．市街地内及びその周辺の緑地や水辺空間は、日常的に自然とふれあう場として、また、生態観察などの自然学習を通じて環境教育の場となるよう保全し、ふれあいとゆとりのある生活環境の創設を図る。

エ．総合運動場は、レクリエーション等の機能の維持を図るとともに、広域スポーツ交流活動等にも対応できるよう施設の維持・充実を図る。

オ．高齢者や児童、身障者等のレクリエーションに対応したインクルーシブ遊具等の配置を検討する。

ｃ　防災系統

ア．災害時の被害を最小限に防ぐため、臨海コンビナート地帯と住宅地を分離するための緩衝緑地を維持・保全する。

イ．騒音等の発生源と市街地との間に公害・災害を緩和させるための緑地を配置する。

ウ．急傾斜地崩壊危険区域等の災害の発生のおそれのある地域は、緑地の保全に配慮しながら、対策を講じていく。

エ．本区域では、災害発生時における住民の避難について、現在小中学校等公共施設 25 ヶ所の避難場所を指定している。延焼防止機能、被災民の一時避難場所としての貴重な役割を果たす近隣公園及び地区公園については、住区ごとに適切な配置を行う。また、これらの拠点をつなぐ避難経路のネットワーク化を図る。

ｄ　景観構成系統

ア．名幸台及び袖ケ浦公園展望台からの眺望景観を構成する緑とランドマークである坂戸山の緑の保全を図る。

イ．上総丘陵から連なる里山や畑地と市街地周辺に残っている田園が形成する本区域の郷土景観の保全を図る。

ウ．坂戸神社や飽富神社及び内陸部の大竹神社や小高神社及びお紬塚古墳や率土神社南古墳など、郷土景観を形成してきた歴史・文化財と一体となった樹林地（鎮守の森）は積極的な保全を図る。

エ．本区域内には大小の河川があり、河川沿いの緑地は特色ある景観を有し、本区域の印象を形成している。各地区の自然や歴史・文化の個性を活かし、生活にうるおいと豊かさを与えるような緑化や緑地の保全の推進により、景観の向上を図る。

オ．住宅地については、統一感のある緑豊かなまち並みを形成していくため、地区計画制度や景観計画等の活用の促進を図る。

ｅ　その他

ア．水と緑のネットワーク

・鉄道駅や主要な公共施設周辺、緑・レクリエーション拠点間を結ぶ水と緑のネットワークなど、歩行者・自転車の交通量の多い道路を中心として、歩行者・自転車の通行空間の整備を推進する。

・通勤や通学等の日常的な自転車利用と観光等のレクリエーションとしての自転車利用の視点からネットワークの形成を図る。

・既存の緑・レクリエーション拠点等を有機的に連結し、水と緑のネットワークの形成を推進する。

・水と緑のネットワークは、次の３つから構成するものとする。

１）レクリエーション的ネットワーク
　　サイクリングロード、緑の散歩道、親水緑道

２）修景的ネットワーク（街路沿い緑道）

３）緩衝緑地（既存）

イ．総合的な緑地

本区域の緑地は、市街地内には近隣公園、地区公園などの身近な緑が配置され、市街地周辺には背景の緑、その外側には田園、森林が大小の河川沿いの緑地で結ばれた配置となっている。

これまで述べてきた環境保全、景観、レクリエーション、防災の系統別配置方針を総合し、さらにこれらを水と緑のネットワークとして有機的に結びつけるよう、緑の配置計画を立てる。

都市の形態を形成する緑地として位置づけられ、緑の将来像においても緑の軸となる内房線沿いや県道南総昭和線沿いの斜面緑地、市街地周辺の丘陵地や農地の保全を図る。

既成市街地内は、斜面緑地の保全を図る。また、坂戸神社、飽富神社、小高神社及び大竹神社と一体化した樹林地等の保全を図る。

各緑地が有機的に機能するために、小櫃川等の河川や、道路等により水と緑のネットワークの形成を推進する。

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：住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。

イ．近隣公園：１住区１ヶ所を原則として配置する。

ウ．地区公園：百目木公園の整備、利活用を図る。

エ．総合公園：袖ケ浦公園の整備・拡充を図る。

オ．風致公園：蔵波地区に配置する。

カ．緩衝緑地：臨海地区において、防災機能向上の役割を果たす緑地として維持・保全に努める。

キ．都市緑地：市街地内及びその周辺の貴重な樹林地について、開発等から守りつつ活用できる都市緑地を配置する。

ク．緑　　道：近隣住区内部、公共・サービス施設等を結ぶ道、近隣住区相互を連絡する園路等を主体に配置する。

ケ．公共施設緑地：植樹帯の設置や歩道の緑化とともに、小櫃川及び浮戸川等の河川緑地、その他、広場運動場、農村広場、児童遊園、ポケットパークなどを配置する。

ｂ　地域制緑地

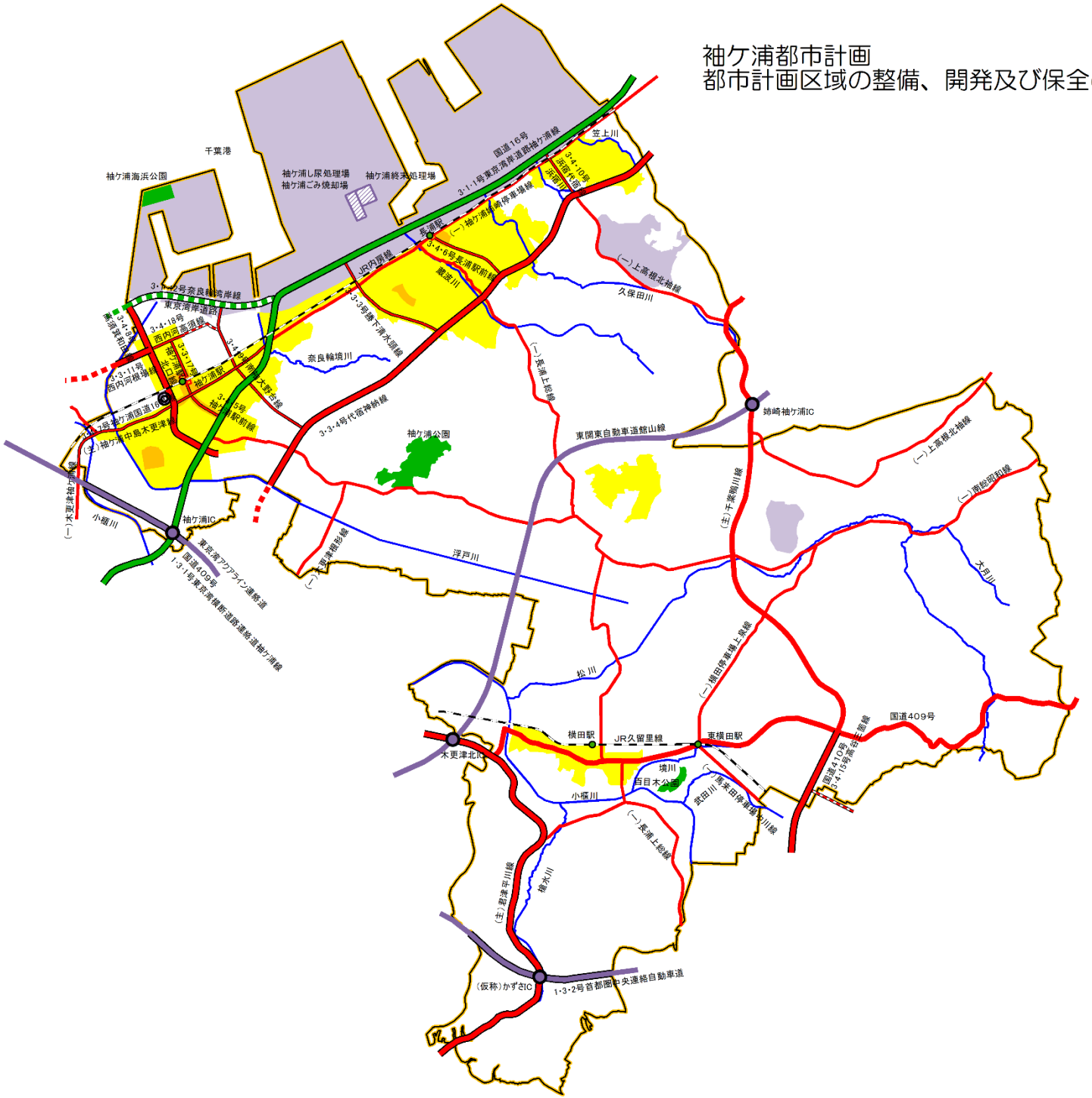
ア．緑地保全地区：市街地内の良好な自然環境を形成し、景観等により、重要度の高い評価を得ている斜面緑地及び歴史的価値のある寺社と一体となった樹林地の指定を検討する。

イ．生産緑地地区：市街地内の良好な都市環境の形成において、緑のオープンスペースとして生産緑地を保全していく。

ウ．保　安　林：現行で指定されている保安林の維持・保全を図る。

エ．保存樹木・樹林：「袖ケ浦市緑の保全及び推進に関する条例」により、良好な自然環境を確保するため、又は美観風致を維持するために必要な樹木、又は樹林を指定する。

袖ケ浦都市計画
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
- 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
- 行政区域界
- その他の都市施設

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

袖ケ浦都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000 m

【木更津都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の中央西部、千葉市と館山市のほぼ中間に位置する。東は市原市、南は君津市、北は袖ケ浦市にそれぞれ接し、西は東京湾を隔てて、横浜、川崎に対峙している。地形は、北部から南部にかけ、小櫃川、矢那川、烏田川及び畑沢川の形成する沖積平野で泥層を主とする田園地帯であり、東部から南部にかけては、低い丘陵のつづく洪積台地からなっている。

江戸時代から明治期にかけては、港を通じての中継商業地として栄えており、近郷近在の農漁村の中心であった。大正元年の鉄道の開通は、港の役割の低下を引き起こしたが､昭和になって海軍航空隊が設置され､再び活気をとりもどした。戦後は、京葉臨海工業地帯の一角を形成すべく埋立てが行われ、交通網が整備されるに伴い、人口も急速に増加し、君津郡市の中核都市として商業的にも大きく発展した。明治 22 年、市町村制が実施され、木更津、貝渕、吾妻の三村が合併して、木更津町が発足。昭和 8 年、真舟村との合併、昭和 17 年、木更津町、岩根村、清川村及び波岡村が合併し、全国 197 番目の市として木更津市が誕生した。

昭和 11 年、木更津町及び岩根村の全域並びに清川村及び中郷村の各一部地域において都市計画区域の指定を行った。その後、昭和 41 年には首都圏近郊整備地帯の指定がなされ、昭和 45 年には市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められている。

本区域の市街地の発展は、当初の臨海部工業地帯から、内陸部へと展開してきたが、21 世紀に向けた交通体系としての東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。)、館山自動車道 （以下「館山道」という。)、東京湾岸道路、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）等の広域幹線道路や、「千葉新産業三角構想」の基幹プロジェクトの 1 つである「かずさアカデミアパーク」など主要プロジェクトの動向に対応し、平成 2 年にはかずさアカデミアパーク地区に含まれる君津市の一部地域を都市計画区域に編入し、平成 6 年には富来田地区を都市計画区域に編入し、木更津市の全域を都市計画区域とした。さらに平成 10 年には、アクアラインの着岸地である金田地区を市街化区域に編入した。こうした各種の都市整備が進められる中、本区域は、首都機能の一翼を担う業務核都市として都市機能の集積が促進され、アクアライン、圏央道等の広域交通ネットワークの結節点に位置する都市として、国内外の人とまちを結ぶ交流都市としての役割を担うことが期待されている。

本区域においては、豊かな自然や港を中心に繁栄してきたまちの歴史などの地域資源や､広域交通ネットワークの整備進展に伴う交通利便性の高まりとともに、人口増加や大型集客施設の集積などの高いポテンシャルを生かし、都市としての求心力を高め、人・モノ・情報が集まり新たな価値を創造することによって、持続的な発展の実現を目指し､｢魅力あふれる創造都市きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ躍動するまち～」を将来都市像とする。

また、将来都市像を踏まえつつ人口減少や超高齢社会の到来、世界経済のグローバル化などの社会経済情勢や地域における土地利用の状況の変化などに対応するため、都市づくりの目標は次のとおりとする。

a 持続可能で暮らしやすい集約型の都市づくり

人口減少及び超高齢社会への対応や効率的な都市経営、都市の低炭素化などの諸課題への対応を図るため、地域の特性を活かした拠点の形成を図り、それらを道路や公共交通等のネットワークで相互に結ぶ「拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成」をめざす。

また、木更津駅周辺地区、内港地区等は都市の拠点として、木更津発展のシンボルであるみなとの活用を軸としつつ、商業・業務、医療・福祉、行政、住宅等の都市機能の充実を図り、賑わいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

b 広域交通網を活かしたメリハリのある都市づくり

ＪＲ内房線をはじめアクアラインや圏央道、館山道等の広域交通網による交通利便性を活かし都市機能の集積を図るとともに、それらの都市機能の連携により、集積の効果を最大限に発揮できるメリハリのある都市づくりをめざす。

c 自然環境の保全・活用による都市づくり

かけがえのない自然を守るとともに、地域特性に応じて、身近に水とみどりを感じることのできる質の高い環境の形成を図る。また、生物多様性の保全やゼロカーボンシティの実現など地球環境にも配慮した都市づくりをめざす。

さらに、豊かな自然や農業環境において、グリーンツーリズムや二地域居住など都市生活の「癒し」「憩い」の場が提供され、都市と集落の交流が活発となるような都市づくりをめざす。

d 多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり

高齢世代や子ども・子育て世代など、幅広い世代のニーズに対応しつつ、利便性の高い都心居住やゆとりある郊外居住、既存集落コミュニティの維持・増進など、地域特性に応じ、多様なライフスタイルに対応した住環境の維持・形成を図る。また、周辺環境と調和した景観形成を誘導する。

e 安心・安全な都市づくり

本区域に住み・働く人の生命と財産を守るため、都市防災の視点から土地利用の規制・誘導、都市施設の配置・整備を図るとともに、道路・公園・下水道等の都市施設の計画的な補修・更新により、安心・安全を実感できる都市づくりをめざす。

f オーガニックな都市づくり

市民のチャレンジが育まれ、人・もの・文化が循環する自立した地域づくり「オーガニックなまちづくり」を、さらにステップアップさせるため、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の考え方を取り入れ、市民・団体・行政など地域社会を構築する多様な主体が一体となって推進することで、SDGs の達成にも貢献する都市づくりをめざす。

以上の都市づくりの目標を踏まえ、木更津市の全域と君津市の一部地域を都市

計画区域として、整備、開発及び保全の方針を定める。

（２）地域毎の市街地像

○木更津駅を中心として形成された既成市街地は、本区域の中心となる市街地であるが、郊外部への住宅地開発や大型商業施設の立地等により、中心市街地の商業力の低下や低未利用地の増加が進むなど、活力が低下している。この解決のため、引き続き木更津発展のシンボルである「みなと」を生かして、官民連携により、木更津駅周辺地区の活性化をめざす。また、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区を「都市再生拠点」として位置づけ、一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

　また、広域圏の核となる中心市街地として、駅を中心とした徒歩圏域を中心としてユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、多様な都市機能の集積を促進し、人々の暮らしを支える古くからの拠点市街地としての再生を図る。

○西部の埋立臨海部については、既存の工業・流通業務を中心とする工業地として維持増進を図るとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制、誘導のもとに土地利用の促進を図る地区とする。

　特に、築地地区は「みなとまち木更津再生プロジェクト」の一翼を担う地区として、内港地区や駅周辺地区と連携し、海洋性レクリエーション機能、賑わいを創出する商業・アミューズメント機能の立地を誘導する。

　また、木更津駅周辺地区から西部の埋立て臨海部の木更津港は、国内外の物流・流通機能、特に商業港的機能の充実を図り、多様な機能が融合した魅力ある港湾空間の形成を図る。

○各住宅市街地の核となる巌根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については、「地域中心拠点」として位置づけ、歩いて暮らせる徒歩生活圏形成の観点に立って、周辺地域住民を対象とした都市機能の立地や、商業地等の形成を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進める。

○東部及び南部の市街地は、市街地整備による低層及び中低層の良好な居住環境や景観に配慮した住宅地の形成を推進するとともに、日常生活を支える都市機能の集積を図る「生活拠点」を中心に、公共交通の充実を図り利便性の高い市街地形成を図る。

　また、点在する集落地では、田園や森林など自然環境と調和したゆとりある居住環境の維持を図るとともに、公共施設等が集積する「集落拠点」を中心に地域の活性化をめざす。

○東南部の、かずさアカデミアパークについては、国際レベルの研究開発機能や関連機能のさらなる集積を図り、国際的な「研究開発拠点」として育成していく地区とする。

○北部のアクアラインの着岸地である金田地区については、「交流拠点」として位置づけ、広域性の高い交通利便性を生かした商業・業務機能を中心とした複合的な都市機能開発による拠点機能を育成していく地区とする。

○圏央道等の各インターチェンジ周辺については、「ＩＣ周辺拠点」として位置づけ、広域道路ネットワークの形成を踏まえた土地利用の促進や企業誘致に努める。

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

人口減少及び超高齢社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区については「都市再生拠点」として、巌根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については「地域中心拠点」として位置づけ、低未利用地や既存ストックなどを生かしながら、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や住宅機能の集積を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、周辺の市街地については住宅地の核となる地区を「生活拠点」として、集落地については公共施設等が立地し点在する集落の核となる地区を「集落拠点」として位置づけ、地域特性に応じて日常生活を支える都市機能の集積を図る。

千葉県や房総半島の玄関口として、広域からも多くの人が訪れ、周辺市街地の都市機能を補完するかずさアクアシティ地区を「交流拠点」とし、大型集客施設の集積や高付加価値産業等の誘致を関係機関と連携し推進する。

さらに、公共交通の利便性の向上により「都市再生拠点」をはじめとする各拠点間の連携を強化し、「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図る。

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

かずさアカデミアパーク周辺、変電所周辺、国道 16 号や国道 127 号、国道 409 号など主要幹線道路沿道等については、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図るための誘導等に取り組む。

木更津北、木更津南、木更津東、木更津金田、袖ケ浦の各インターチェンジ周辺を「IC 周辺拠点」とし、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図る。

かずさアカデミアパーク地区は「研究開発拠点」とし、公的試験研究機関や研究開発型工場の集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害リスクの地域特性や防災活動状況等を地区別に整理し、課題の分析評価、課題解決に向けた方策等を取りまとめ災害に強いまちづくりを推進する。

地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、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、建築物の耐震化や危険ブロック塀の撤去等を促進する。また、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、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、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し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。

津波の危険性が高い区域においては、避難ビル等の避難施設の確保を図るとともに、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

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。

また、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、開発行為や建築物の立地等において雨水流出の抑制を促進し、都市下水路等の整備を進める。

高潮等から浸水被害を防止するため護岸の嵩上げや、河川の氾濫を防止するための河川改修事業等の治水対策に努めるとともに、浸水想定区域のうち、想定浸水深が高く特に危険な区域（想定浸水深 3m 以上）においては開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

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とともに建築物の移転等を促進する。

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

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、ゼロカーボンの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、みどりの保全・創出に努める。

集約型都市構造への転換や、公共交通のサービス水準や利便性の向上により、過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を促進することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、温室効果ガスの排出量の削減を図る。

また、再生可能エネルギーの普及、温室効果ガスの吸収源となる森林や干潟などの自然環境の保全や市街地の緑化などに努め、ゼロカーボンシティの実現を図る。

各地域が美しい自然景観等の地域資源を最大限活用しながら自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、地域の活力が最大限に発揮されることを目指し、里山の再生、資源循環の促進、再生可能エネルギーの普及、里海の活用について取り組む。

（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　業務地

ア．官公庁施設等を主体とした業務地

本区域及び内房広域圏の行政機能の集積を進めるとともに、住民生活と行政機能を深く結びつけ、本区域の中心核としての役割を果たさせるため、現在、行政等公共サービス機能が集積している潮見地区、貝渕地区及び木更津駅周辺に業務地を配置する。

また、木更津駅周辺では、市役所の移転とともに、土地利用の共同化や高度利用化（木更津市街なか居住マンション事業）を促進し、その一部に事務所の併設を誘導するなど商業・業務機能の集積を図る。

イ．複合業務地

アクアラインの着岸地である金田地区においては、広域性の高い交通利便性とシンボル性を生かした商業や情報・交流機能、高次流通機能及びかずさアカデミアパークとの連携を図った生産・研究開発機能を有する施設を集積し、多様なライフスタイルに応じた住宅地と調和した複合業務地を配置する。

b　商業地

ア．中心商業地

広域的な商業圏域の確保、幅広い商業施設の集積を促進するため、本区域の中心部であり、交通結節拠点でもある木更津駅周辺地区を中心に、西側は木更津港、

東側は太田山に至る街路沿いに、都心商業地を配置する。さらに、吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設や官民連携による収益施設を整備するとともに、臨海部の築地地区に商業・アミューズメント等の機能立地を促進することで交流拠点を創出し、木更津駅周辺地区から内港地区及び築地地区を結ぶ、回遊性のある商業・レクリエーションゾーンを形成する。また、巌根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区に周辺地域住民が利用する商業施設が立地する地域中心商業地を配置する。

イ．一般商業地

市街地整備が行われた住宅地における生活利便性の向上を図るため、清川地区、請西地区及び波岡地区等の住宅地に、日常生活サービス機能を担う商業地を配置する。

ウ．沿道利用地

国道 16 号沿道は、後背の住宅環境との調和に配慮しつつ、高い交通利便性を活用し、商業機能などが集積する沿道型商業地の形成を図り、都市計画道路 3・3・6 号牛袋小浜線沿道及び都市計画道路 3・3・7 号中野畑沢線沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導するなど、周辺の住宅地の日常生活を支える機能が集積する沿道型商業地を配置する。

また、住宅地内の幹線道路沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、中小規模の飲食、物販などのサービス機能を配置する。

c　工業地

ア．一般工業地

臨海部に広がる埋立地の木材港地区、新港地区及び築地地区は、工業、物流及び港湾機能の充実を促進するため、工業地を配置する。また、潮見地区及び潮浜地区は、既存市街地内での住工混在の解消を図るため工業地を配置する。

イ．研究開発地

かずさアカデミアパーク地区においては、豊かな自然環境との調和を図りつつ地域経済の振興を図るため、研究開発機能や、これと生産機能を併せ持つ工場を中心に、幅広い産業分野の集積を図る研究開発地を配置する。

d　流通業務地

卸売業の需要に対応した市場の強化や集団化を図るため卸売団地を潮浜地区に配置し、現在公設地方卸売市場が立地している新田地区、再整備を検討している旧市役所跡地の潮見地区とともに、流通業務地として配置する。

e　住宅地

ア．中低層住宅地

既成市街地の住宅地は、建物の用途の純化を図るとともに、今後とも防災性強化も含め、住環境の整備、改善に努める。計画的に開発整備された清見台地区、請西地区、小浜地区、桜井地区、貝渕地区、畑沢地区、ほたる野地区、羽鳥野地

区、請西千束台地区等の住宅地については、良好な住環境の維持増進を図る。
　このほか、富来田地区においては、馬来田駅周辺の既成市街地の良好な住環境の保全､整備に努めるほか､圏央道の整備効果を受けた良好な住宅地を配置する。

イ．都心住宅地
　木更津駅周辺地区については、商業・業務施設と共存し、周辺の景観と調和した中低層及び中高層住宅を主体とする都心住宅地として、交通利便性の高さを活かした住宅地の形成を図る。
　市街地環境の改善や良好な都市型住宅の供給等を促進するとともに、特に木更津駅西口地区については津波防災を考慮し、建物の中高層化を促進する。
　都心住宅地では、低未利用地の活用を促進し、都心住宅地としての住環境の向上を図る。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a　商業・業務地
　本区域の中心核として育成を図る木更津駅周辺の商業・業務地は、高密度地区として土地の高度利用を図る。また、巌根駅及び馬来田駅周辺の地域中心商業地並びにその他一般商業地は、居住環境との調和を図りながら、地区の特性に応じた適正な密度で商業地としての土地利用を図る。
　また、行政等公共サービス機能の集積を図る潮見地区、貝渕地区及び金田地区の業務地についても、地区の特性に応じた適正な密度で業務地としての土地利用を図る。

b　住宅地
　住宅地は、良好な住環境を図るため、現在中層化の進んでいる地区を除き、低層、低密度な独立住宅を配置することを基本とする。
　また、木更津駅周辺地区については、商業・業務施設と共存し、周辺の景観と調和した中低層及び中高層住宅を主体とした高密度地区として土地の高度利用を図る。

③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
　木更津駅周辺地区については、商業・業務、医療・福祉、行政、住宅等の都市機能の集積を図るとともに低未利用地を利活用し、また、定住の促進と市街地の再生・活性化を図る為、土地の利用の共同化、高度化が図れる街なか居住マンション支援を推進することで、様々なライフスタイルに対応する質の高い都心居住地の形成を推進し、土地の高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針
　既成市街地及び市街化が進行する地域の住宅地においては、良好な居住環境を確保するため、生活道路の整備や地区計画制度の活用により良好な居住環境の形成を図る。
　計画的に整備された住宅団地については、地区計画や景観計画等により、今後とも良好な居住環境の維持を図る。

また、空き家等については、空き家バンクや空き家リフォーム、空き家除却を支援することにより、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し良好な居住環境の保全を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域に点在する屋敷林、社寺林、生産緑地等は、身近な緑地として保全するとともに、まとまった樹林地は本区域を特徴づける緑として保全する。

また、個性豊かな景観を守り・育て、次世代へと継承するため、本区域の多様で豊かな景観である、海や干潟、山などの自然景観、港や河川等の水辺の景観、神社仏閣やレトロ建築などの歴史・文化に関わる景観や水田やハス田、果樹園等の田園景観などの保全を図るとともに、新たな市街地開発による周辺景観への影響に配慮し、景観計画を踏まえたまちづくりを推進することで、良好な都市景観の形成を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

臨海部の埋立地における低未利用地については、新規の工場立地や市街地内の工場移転を誘導するとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制誘導により、複合的な都市機能導入による土地の有効利用の促進を図る。特に築地地区については、都市再生拠点の一環として賑わいを創出する地区とし、商業機能、スポーツ・アミューズメント機能の導入を図り、工場遊休地の有効利用を促進する。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

小櫃川沿い一帯の低湿部の水田で、特に土地改良事業により農業的な基盤整備が完了し優良な集団農地である区域については、今後とも優良農地として保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

小櫃川及び矢那川沿いの農地等においては、河川氾濫により溢水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。

また、津波の危険性が高い東京湾沿岸地区においては、海岸保安林の植樹や避難施設の確保を図るとともに、市街化の抑制に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害等を防止するため、斜面地の樹林等を保全するとともに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。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

すぐれた自然の風景を有する土地として、東京湾内に残された唯一の自然干潟である牛込海岸付近から中の島公園付近に至る盤洲干潟全域については、貴重な自然資源として保全するとともに、潮干狩りなどの観光・レクリエーションや環境教育の拠点として保全・活用を図る。

また、本区域にある田園・丘陵地については、都市環境上重要なばかりでなく、

都市景観としても重要であるため、保全に努め、里山についても、自然との共生や郷土意識の醸成の観点から適切な維持管理・保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

自然環境との調和や農林漁業との調整を図りつつ、集落機能の衰退している地区等において地域の活性化を図るため、以下のとおり市街化調整区域における土地利用の方針を定め、計画的な土地利用を図る。

・一定程度のコミュニティが形成されている集落においては、人口減少や高齢化の進行により集落機能の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。また、都市近郊型交流機能としての市民農園、観光農園など自然環境の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を検討し、自然を体験・活用できる空間の創出に努める。

・鎌足地区、中郷地区、富来田地区においては、ゆとりある田園型住宅、生活利便施設、業務施設及び自然環境の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落における住環境の整備を検討するとともに、都市施設の整備を推進し、地区の拠点形成を目指す地区計画を定めることにより、集落の活性化を図り、都市住民と地域住民の交流の機会の創出に努める。そのうち富来田地区については、道の駅を核とした新たなにぎわいの創出に向けて、農業の 6 次産業化や地域コミュニティの活性化に資する土地利用の適切な誘導を図る。

・木更津地区・岩根地区の市街化区域に隣接して住宅のスプロールが進行している地区においては、建築物の用途の混在を防止し、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を行うため建築物の用途及び形態等を制限するなど、住環境の整備を目的とする地区計画を定め、周辺環境と調和した住宅等の土地利用を図る。

・木更津北、木更津南、木更津東、木更津金田、袖ケ浦の各インターチェンジの周辺及び波岡地区、清川地区、岩根地区、中郷地区のインターチェンジにアクセスする幹線道路沿道においては、広域交通網の整備の進展の特性を生かし、物流・業務・商業機能、環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与する施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図る。また、かずさアカデミアパーク周辺や変電所周辺においては、一定程度のインフラが整備されていることから、その特性を活かし、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図る。

・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点となりうることを考慮し、地区計画を定めることにより、地域振興に寄与する施設の誘導を検討する。

・オーガニックな都市づくりの実現に向けては、資源循環の促進を図ることが重要であることから、例えば廃棄物等を活用した発電やエネルギー製造、さらに、

それらを活用したさまざまな取り組みに必要な施設整備など地域循環共生圏の創造に寄与する様々な取組について、民間事業者と連携のもと、その実現に向け、適切な規制誘導を図る。

・公民館を、地域交流センターへ移行することに伴い、地域コミュニティ形成の要として、交流人口の拡大や地域の活性化につながる空間の創出に努める。

・一定の条件のもとに通学区域外からの転入学を認め、児童生徒を受け入れる小規模特認校制度を活用している小中学校等については、交流人口の増加や地域の活性化を図ることができる空間の創出に努める。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（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

本区域には、ＪＲ内房線及び久留里線並びに国道 16 号、国道 127 号、国道 409 号、国道 410 号等の主要幹線道路が走り、東京・千葉方面と君津・館山方面が結ばれるなど区域内外の交通アクセスが形成されている。

一方、本区域はアクアライン、館山道及び圏央道といった高規格の広域幹線道路の整備進展に伴い、東京湾岸地域を結ぶ広域的な交通ネットワークの結節点として、人・モノ・情報が行き交う交流都市としての役割が期待されている。このため、本区域の都市づくりの目標の一つである「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を目指しつつ、広域幹線道路及び主要幹線道路と一体となって機能する幹線道路網、鉄道、高速バスなどの公共交通ネットワークの整備促進を図っていく必要がある。また、あわせて交通安全の確保や防災性の向上等を図るため、生活道路の改良を進めていく必要がある。

さらに、老朽化した道路等の維持補修、公共交通施設のバリアフリー化の推進などを図っていく必要がある。

このような課題に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化や計画地域における生物多様性等への影響を踏まえ、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、地域の状況を勘案した幅員構成などの規格を弾力的に運用することも含め見直しを行う。

・持続可能な都市の基盤となる交通体系づくり
・安心できる生活の基盤となる交通体系づくり
・快適で住みよい環境の基盤となる交通体系づくり
・活力あふれる産業活動の基盤となる交通体系づくり

・交流、連携の基盤となる交通体系づくり

イ．整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、各交通機関の役割、分担を明確にし、その有機的結合を図るため、公共輸送機関の整備充実と道路体系の整備に努める。

特に都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 2.5ｋｍ／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。

【鉄道、バス等】

交通体系の基本方針に基づき、持続可能なまちづくりを支え、利用者のニーズに応えた、地域公共交通ネットワークの構築を図る。

木更津金田バスターミナルの機能強化等により、高速バスの利便性向上を図るとともに、路線バスの再編等を通じて、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図る。

b　主要な施設の配置の方針

ア．道 路

アクアラインや館山道、圏央道の整備により、広域交通体系の利便性が向上していることから、これら広域幹線道路と本区域市街地を結ぶ主要幹線道路の整備を図り、円滑な交通処理に向けた幹線道路網の形成を図る。

一方、国道 16 号及び 127 号の補完を図り、袖ケ浦・君津方面を連絡する主要幹線道路を整備するほか、本区域の拠点間を結ぶ幹線道路について、交通機能、防災機能上重要な路線として優先的に整備を進める。補助幹線道路は、地域内の状況や道路網の接続状況に応じて逐次整備を進める。なお、道路網の整備にあたっては、交通安全、良好な環境形成だけでなく、高齢者、幼児、障害者等の利便に配慮しつつ、歩道、自転車通行空間、自動車道の整備、交差点改良、道路の緑化等を促進する。また、木更津駅及び巌根駅周辺については、公共交通網との有機的な結合を図るため、道路網や駅前広場の充実に努める。

その他、木更津金田インターチェンジ周辺の渋滞対策として、東京湾岸道路及び東京湾アクアライン連絡道側道の整備を図る。

イ．鉄道等

公共交通機関は、高齢者、幼児、障害者等を含め、全ての住民が平等に交通基盤整備の恩恵を受けるために必要不可欠な都市基盤であるとの認識に立ち、施設、車両の改良など事業者が行う対策に対し、必要な支援を図る。

【鉄道】

住民の日常生活の交通手段を確保するため、ＪＲ内房線及びＪＲ久留里線の輸送力の充実や利便性向上を図るとともに、高齢者、障害者などが使いやすい施設となるようバリアフリー化を推進する。

【高速バス等】
アクアラインをはじめ広域幹線道路網の整備に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図るとともに、木更津金田バスターミナルへの乗り入れや乗り換えが可能となる路線の増加を目指した取り組みを推進する。
また、幹線道路の整備や企業進出などのまちづくりの進展や需要の変化に対応するための路線バスの再編の検討を行うとともに 、既存の公共交通サービスが行き届かない交通不便地域において、地域の実情に応じた新たな交通システムの導入等により、地域特性に応じた地域公共交通ネットワークの構築を図る。

ウ．駐車場
【自動車駐車場】
木更津駅を中心とした駐車場整備地区において、民間駐車場、附置義務による駐車場により効率的な利用を促進し、駅周辺における駐車需要に対応する。

【自転車駐車場】
自転車利用者の動向を勘案し、木更津駅及び巌根駅周辺に自転車駐車場を配置し、利用者の利便を図るとともに、歩行者空間を確保し、併せて都市景観の保全に努める。

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・3・4号鎌足木更津港線 都市計画道路3・3・6号牛袋小浜線 都市計画道路3・3・7号中野畑沢線 都市計画道路3・3・16号中里曽根線 都市計画道路3・4・24号木更津駅万石線 都市計画道路3・4・35号下郡大稲線 都市計画道路3・5・21号大久保畑沢線 都市計画道路3・6・25号富士見桜井線

（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
【下水道】
本区域は、京葉工業地帯の一角として、また首都圏の近郊整備地帯として発展し、沿岸部においては、埋立て事業が進められ、また丘陵部においては宅地開発事業が進み、市街地の拡大がなされてきたところである。
さらにアクアラインや圏央道等の広域幹線道路の整備や、金田地区をはじめ開発事業も進むなど、本区域は、今後さらに都市化が進展していくことが予想されている。
こうした都市化やそれに伴う人口、産業の増加は、雨水流出量の増加や生活排

水汚濁負荷の増加をもたらすため、それを支える都市基盤が必要とされる。また既成市街地においても、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等が必要とされている。こうしたことから、本区域の生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質保全や自然環境の保護を図るため、公共下水道の整備を行う必要がある。

本区域の汚水は、東京湾をその排水先としており、東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、本区域の都市化に併せて、木更津市公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

【河川】

本区域内の主な河川としては、二級河川の小櫃川のほか8河川があり、これらの河川は本区域の雨水排水の重要な役割を果たしている。

しかし、近年の都市化の進展とともに治水安全度が急激に低下しつつあることから、河川改修を積極的に推進すると同時に山林、農地等の保全等により、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。

また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備など開発行為や建築物等の立地において雨水流出の抑制を促進し、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担市街地及び計画的な大規模な開発区域を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。なお、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」等に基づき、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

本区域の下水道は、分流式（一部合流式）であり、中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、岩根地区及び金田地区等を対象とし、木更津市公共下水道として整備を進める。

汚水については、木更津下水処理場で高度処理を行い、東京湾に放流する。

また、終末処理場の処理能力については、人口の定着化、汚水の面整備の進捗と併せて増設を図る。

雨水は、当面既成市街地を中心とする中央第1地区、中央第2地区及び清見台地区並びに計画的な開発区域について、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ．河川

整備水準の目標を達成するため、二級河川矢那川及び烏田川については、河道の整備を進める。また、新市街地の整備にあたっては、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。

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	・公共下水道 中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、金田地区、岩根地区
河川	・二級河川 烏田川、矢那川

（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

【市場】

木更津市場は千葉県内の最南端に位置する公設市場として、アクアラインをはじめとする広域幹線道路の結節点に位置することから、東京湾を挟んで対岸に位置する大田市場や豊洲市場へ約 1 時間で結ばれており、千葉県と首都圏との生鮮食料品を流通するハブ機能を有している。一方で、開場後 50 年以上経過し、施設・設備の老朽化、耐震性の不足、取扱高の減少傾向が続いている。

将来においても安定的に青果・水産物を地域に供給する役割を果たし、商圏内で暮らす人々の安心で安全な食生活や、生産者・販売者の活発な事業活動を下支えする公設卸売市場に求められる多彩な機能を一層充実させることで、「地域の食の未来を支える市場」をめざす。

b　主要な施設の配置の方針

ア．市場

アクセス性や耐震性能の早期確保、賑わい施設の立地、将来的な財政負担等を考慮し、「旧市役所跡地」への新たな市場整備を推進する。

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
市場	木更津市営総合卸売市場

（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．金田西地区

アクアライン等広域幹線道路網の整備に伴う開発ポテンシャルを適切に受け止め、商業、業務、住宅等の複合的な機能を有する新たな拠点市街地としてふさわしい都市基盤の整備のため土地区画整理事業を円滑に実施するとともに、良好な環境形成を図り、都市基盤整備が完了した金田東地区と合わせ、人口定着と商業、業務機能を中心とした企業立地を促進していく。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	金田西地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（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

本区域の地勢は、中心市街地北部及び富来田地区を流れる小櫃川流域に沿った低地帯と、中心市街地東南部から富来田地区西部及び富来田地区東部に広がる丘陵地帯及び中心市街地を流れる矢那川に沿って広がる平野部とに分けられる。

丘陵地帯は、雑木を主とする樹林地であり、現在この樹林地や農地が、市街地周辺を取り囲むように多数点在している。

これらにより、本区域は、海、河川による水の資源と丘陵樹林地の資源、双方を備え、起伏と多様性のある自然環境を有している。

本区域においては、アクアラインをはじめ広域交通の利便性を生かし、多数の住宅市街地や、産業系市街地の形成が図られているところであるが、こうした新たな都市の発展に際して、都市的な機能の育成とともに、豊かな自然環境との調和が、今後ますます求められている。

本区域における都市形成にあたっては、多様で豊かな自然環境という固有の資源を身近に感じながら良好な住環境や就業環境を享受できることが重要である。

このような現況及び将来の開発の動向等をふまえ、本方針では、『「森」「里」「まち」「海」そして「人」がおりなすみどりの都市きさらづ』を計画テーマとして、以下に挙げるような基本方針に基づいて自然環境の保全とオープンスペースの質、量の充実を図るものとする。

・みどりを守る：未来にわたってみどりを確かな存在に
・みどりを結ぶ：どこでも身近にみどりを感じるまちに
・みどりを創る：市民が誇れる美しいみどりの都市へ
・みどりを育む：市民との協働でみどり豊かなまちに

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 （令和27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360ha）	約45％ （約6,338ha）

・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
都市計画区域内人口 一人当り目標水準	19.9㎡／人	21.4㎡／人	21.4㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

a　環境保全系統

ア．都市の基盤となる緑

市街地の外郭を形成する丘陵地の森林について、市民緑地制度の導入により保全を図る。また、市街地内のまとまった緑は施設緑地として整備を図るとともに、樹林地について市民緑地制度の導入により保全を図る。さらに、小櫃川周辺の田園地帯は農業振興地域農用地として保全を図る。

イ．生物多様性に資する緑

市街地及びその周辺地域における公園緑地については、生物の生育・生息環境を保全し、その活用を図る。

ウ．都市環境を向上する緑

市街地内にあっては、二酸化炭素の吸収源となる施設緑地の適正配置に努めるとともに、緑化を推進する。

エ．公害防止のための緩衝緑地

工業地については、公害防止、緩衝機能のため緑化推進を促進する。

b　レクリエーション系統

ア．日常圏レクリエーションに対応する緑

市街地内において、街区公園は250m以内、近隣公園は500m以内の徒歩距離内に１か所確保できることを目標として配置し、周辺環境等にあわせて特徴をもった公園整備を進める。その実現性を高めるため、生産緑地の活用による用地確保に努める。また、既成市街地で近隣公園等大規模な公園確保が困難な地区では街区公園を密に配置して補完するほか、児童遊園や小中学校施設については街区公園、近隣公園の機能を補完する施設として活用する。

また、地区公園の整備に努めるとともに、海浜緑地や市街地隣接部の樹林地、河川沿いの空地などの資源を活用し、地区公園の機能の補完、強化に努める。

イ．多様なレクリエーション需要に対応する緑

住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の総合的なレクリエーション利用に供する運動公園等の整備を図る。また、木更津市の歴史、風土を活用した歴史

公園、住民が身近に自然環境に接することができる場としての河川緑地や谷津の緑地等を都市緑地、風致公園、地域制緑地等により確保する。さらに、本区域の特色である海の環境に親しむ場として、港湾地域において既存公園の活用を図る。

ウ．ネットワークを形成する緑
　河川沿いの緑道、遊歩道、街路の緑化等、線的な施設により上記の公園緑地を相互にネットワークし、各公園緑地の利用効果を高めるよう努める。

c　防災系統
ア．土砂災害等に対する防災緑地
丘陵地の急傾斜地については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、保安林等としてこれらを保全する。

イ．津波災害に対する防災緑地
　東京湾沿岸部については、津波被害の軽減のため、海岸保安林の植樹、盛土による公園、緑地の整備を図る。

ウ．火災に対する防災緑地
　市街地内の河川等については、火災時の延焼抑制のため保全を図るとともに、それに沿った遊歩道等の整備により防災機能を強化する。
　また、市街地内やその隣接部の農地は、火災時の延焼防止機能のため農用地や生産緑地指定により保全する。

エ．避難体系上重要な緑地
　災害時の避難地となるオープンスペースを確保するとともに、その外周部の植樹等により耐火性を高め、水道、トイレ等の整備を図る。また地域防災計画との調整を図りつつ備蓄施設を整備するなど、避難地としての機能強化に努める。

d　景観構成系統
ア．郷土景観を構成する緑地
　本区域を代表する景観を構成する緑地としては、丘陵部の谷、小櫃川沿い等の地域に広がる田園地域、河川の水辺空間等があり、施設緑地、地域制緑地、農用地指定、地域森林計画対象民有林の維持その他の手法により保全を図るとともに、住民等がその景観に触れ、郷土の自然や歴史について学んだり楽しむことができるよう活用を図る。

イ．景観を構成する緑地
　市街地の外縁部にあって緑の輪郭をなす丘陵地前端部の樹林地について、風致地区制度等により保全に努める。市街地内においては、太田山公園をはじめランドマークとなる緑地の保全に努めるとともに、駅、街路、公共公益施設など都市の顔となる緑化、市街地内河川の水辺空間の活用等により潤いのある市街地景観を形成、保全する。さらに、民有林にあっても緑豊かな住環境の形成のため緑化を推進し、特に土地区画整理事業等による新規住宅地開発においては、緑化協定や地区計画制度等により計画的な景観形成を図る。

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.街区公園は､街区内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、敷地面積は 0.25 ヘクタールを標準とする。

イ．近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は 2 ヘクタールを標準とする。

ウ．地区公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は 4 ヘクタールを標準とする。

エ．総合公園は、市の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用できるように配置し、利用目的に応じて公園の機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

オ．その他、江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図るとともに、防災機能を備えた公園等の施設づくりを推進する。

b　地域制緑地

ア．永井作地区の善光寺周辺，請西地区の長楽寺周辺の樹林地等について緑地保全地域の指定等を検討する。

イ．中尾地区、桜井から下烏田を通り大久保までの地区等について風致地区等の指定を検討する。

④主要な緑地の確保目標

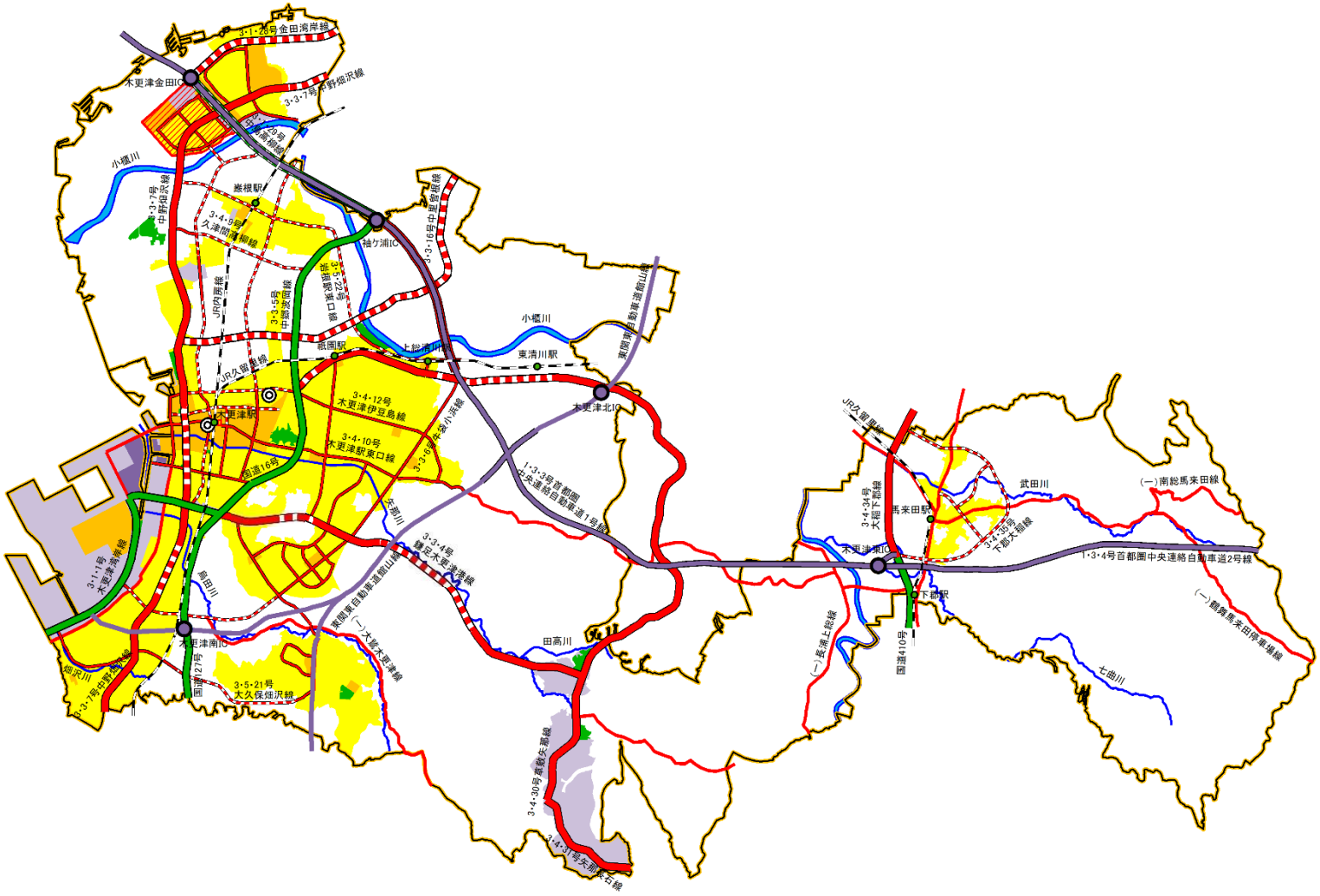
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a　公園緑地等の施設緑地

種　別	名称等
近隣公園	金田西地区　　1箇所
街区公園	金田西地区　　5箇所
都市緑地	金田西地区　　4箇所
運動公園	江川地区　　1箇所

（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。

木更津都市計画
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
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 土地区画整理事業
- 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
- 行政区域界

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

木更津都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000　4,000
m

【君津都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県中南部に位置し、東は市原市・大多喜町、西は富津市、北は木更津市、南は鴨川市、北西は東京湾に面し首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内に位置し、首都圏のほぼ50ｋｍ圏内にある。

水系は、小糸川水系があり下流の平野部では市街地が形成され、臨海部は東京湾の埋め立てによる工業地帯が形成されている。

本区域は、昭和37年に君津町の全部の区域を当初指定し、昭和45年には君津町、小糸町、清和村、小櫃村、上総町の近隣5町村が合併し君津町となり、また、市街化区域と市街化調整区域の区分を行い、翌年、市制が施行され君津市の一部が都市計画区域となり、現在に至っている。

本区域の都市化は、臨海部埋立地への鉄鋼産業の工場進出による急速な人口増加を契機に進み、君津駅を中心とする市街地が形成された。

近年は、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）や館山自動車道（以下「館山道」という。）などにより、東京都心への交通アクセスが飛躍的に向上し、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）により、外房方面の観光地へも移動しやすくなっている。

さらに、成田空港及び羽田空港の機能強化に伴い、広域的交通体系を活かした企業誘致を図るなど、地域産業の発展が期待できる。

このことから、今後の都市づくりには、豊かな自然、歴史・文化などの地域資源を大切に守り、磨き上げ、良質な都市基盤施設などを活かすとともに、魅力・価値を高めて次代に引き継ぐことを目指した「魅力あふれる都市づくり」が必要といえる。

一方、本区域の人口は減少傾向にあり、また産業面では、内需の低迷など製造業等の企業経営は厳しさを増している。さらに、地球温暖化による集中豪雨や大型台風の発生に加え、巨大地震の懸念など、様々な災害に対応する都市づくりが必要になっている。

こうした中、次代を担う若年層や子育て世代が暮らしてみたいと思う安全・安心な環境づくりに取り組むとともに、暮らしを支える産業振興に力を入れ、まちの活力と雇用を確保していくことを目指した「持続可能な都市づくり」も必要といえる。

以上により、「魅力あふれる持続可能な都市づくり」を進めることとする。

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。

○経済と環境が調和した活力ある都市づくり

臨海部の既存工業地における生産環境の向上や、君津インターチェンジ周辺における新たな産業の受け皿づくりのほか、商業の活性化や農業生産基盤の保全・確保と体験型観光農業の展開を通した交流の促進等を図るとともに、良好な生活環境の維持・創出や、環境負荷の低減に向けた循環型社会の形成及び脱炭素社会の実現に向けた取組を推進することで、「経済と環境が調和した活力ある都市」を目指す。

○安全・安心で暮らしやすい都市づくり

災害に強く、防犯に配慮した都市づくりや、公共交通や医療・福祉機能などの暮らしに必要な機能が充実した市街地環境を創出し、住み慣れた地域で暮らし続けることができる「安全・安心で暮らしやすい都市」を目指す。

○多様なニーズに対応した選ばれる都市づくり

暮らしに関わる様々な都市機能の充実やデジタル技術の活用、地域コミュニティの醸成により、趣味を楽しみ、豊かな自然とふれあい、通勤や通学、買い物、学び、子育てなどに便利な「多様なニーズに対応した選ばれる都市」を目指す。

○地域資源を活かした魅力ある都市づくり

市内外から多くの人が集い、交流することを通じて「君津市の魅力」を発見できる「地域資源を活かした魅力ある都市」を目指す。

（２）地域毎の市街地像

○君津駅周辺

・君津駅周辺においては、駅や広場、道路、建築物などの空間資源を含めた「今ある資産」を活かしたリノベーションまちづくりを進める。
・君津駅周辺に、商業や業務、行政サービス、保健・医療・福祉、文化等の都市機能について、土地や建物の流動化の促進など関連する取組とあわせ、集積を図る。
・君津駅周辺の回遊性を高めることにより、快適で歩いて楽しい賑わいのある居心地の良い空間の創出を図り、ウォーカブルなまちづくりを促進する。

○君津インターチェンジ周辺及び君津ＰＡスマートインターチェンジ周辺

・君津インターチェンジ周辺及び君津ＰＡスマートインターチェンジ周辺は、本区域の広域自動車交通の玄関口としての特性を有することから、この特性を活かした産業及び観光交流拠点の形成に向けて、地域の活性化に寄与する土地利用の誘導を図る。

○住宅地

・良質な都市基盤施設のストックを十分に活かしながら、定住の受け皿を確保するため、市街地における空き家や駐車場、空き地など低未利用地の有効活用を促進する。

○臨海部の工業集積地

・工業機能が集積する臨海部においては、引き続き工業専用地域としての土地利用規制を継続し、生産環境の維持・向上を図る。

○国道 127 号沿道

・国道 127 号沿道においては、幹線道路の沿道としての特性を活かすため、周辺環境との調和を図りながら沿道商業機能・流通業務機能の立地を誘導する。

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

君津駅周辺においては、徒歩や公共交通で気軽にアクセス可能な都市機能の維持・誘導を図るとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上、民間活力を活用したサービス充実の推進などに取り組み、生活利便性の高い拠点とするとともに、都市機能が集積する君津駅周辺に徒歩や公共交通で行ける場所へ緩やかな居住誘導を図り、集約型都市構造の形成を図る。

併せて、君津駅周辺と居住地、隣接市の拠点を結ぶネットワークの維持・強化や都市機能の集約と合わせた公共交通の最適化を図るとともに、自動運転技術をはじめとする先端技術の導入による効率的な交通手段の検討などに取り組み、公共交通で誰もが移動しやすい便利なまちにしていく。

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

君津インターチェンジや、君津パーキングエリアスマートインターチェンジなどの交通インフラを活用した、産業の受け皿づくりを進めていくものとし、周辺の自然や景観の保全に努めながら、土地利用の動向等を踏まえつつ、新たな産業・広域的な観光交流拠点等としての活用を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

令和元年度に発生した房総半島台風など甚大な被害を及ぼす自然災害が頻発しており、巨大地震の発生も懸念されることから、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策を講じ、安全・安心に住み続けられる「強くしなやか」なまちを目指す。

地震災害対策として、建築物の耐火性能の向上・耐震化等による市街地の防災性の向上、津波浸水想定区域の安全対策の促進、避難できる空間と避難経路の確保を図る。

また、水害対策として、河川・高潮の浸水被害を防止するための総合的な治水対策を促進するとともに、雨水の浸透、保水・遊水機能の確保による内水被害の防止を図る。

さらに、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。また、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

公園・森林等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有している。

本区域の豊かな自然と水に恵まれた環境を保全・活用することを基本として、公園・緑地の整備、市街地などの緑化に総合的に取り組む。

（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 業務地

ア．君津市役所周辺地区

都市や地区のシンボルとして住民が利用しやすい環境を一層整え、公共施設の活用の増進を図る。

イ．周西の丘小学校周辺地区

公共施設の再配置にあたっては、民間活力の効果的な導入や学校跡施設などの未利用財産の有効活用により、魅力ある公共空間の創出と、公共施設を拠点とした活力あるまちづくりを進める。

ｂ 商業業務地

ア．君津駅周辺地区

住民が集い、広域から人が訪れる都市の拠点にふさわしい都市機能の集積と土地の高度利用や有効利用を図る。

イ．国道 127 号沿道地区

自動車交通の利便性を活かした沿道商業･流通業務地としての土地利用の誘導･集積を図る。

ｃ 工業地

ア．埋立地

港湾機能と道路機能等の交通条件に非常に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しており、市街地の生活環境との調和を図りつつ機能の増進を図る。

イ．国道 16 号沿道、主要地方道木更津富津線沿道地区

工業系施設の操業環境の維持向上などにより工業機能の増進を図る。

ｄ 流通業務地

インターチェンジ周辺は利便性の高さを生かしつつ、周辺の自然環境との調和を図りながら、産業及び観光交流機能の集積を促進する。

ｅ 住宅地

低層の戸建住宅地などでは、長期に渡って快適な状態で住み続けられる質の高い住宅や省エネルギー住宅の普及を図るとともに、君津駅周辺においては、子育て世代や高齢者が住みやすい居住環境の整備を促進する。また、適切に管理されていない空き家については、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、発生予防と適切な管理を促進する。

企業団地などの中高層の専用住宅地の環境が形成されている地域では、必要に応じて住宅の再整備を促進し、敷地内に緑地などのオープンスペースを持つ優良な居住環境の形成を図る。

幹線道路の沿道においては、建築物の中高層化や中小規模の商業・サービス施設の立地を許容することにより、土地の有効・高度利用を促進する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ　商業・業務地

ア．君津駅周辺地区

本区域の都市交流拠点として、商業や業務、文化、行政サービスなどの都市機能の集積により、高密度利用を図る。

ｂ　住宅地

良好な住宅環境を維持するため、低層・低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

③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

君津駅周辺地区は、鉄道との交通結節点であるとともに、土地区画整理事業により良好な基盤整備がなされていることから、低未利用地を活用しながら、商業業務機能等の集積を図り、本区域における中心市街地としてふさわしい高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

君津駅周辺地区においては、駐車場や空き地などの低未利用地が見られることから、中心市街地として商業業務機能等の集積を図る。

周西の丘小学校周辺地区においては、公共施設の再配置にあたり、民間活力の効果的な導入や学校跡施設などの未利用財産の有効活用を図る。

運動公園や近隣公園においては、民間活力を導入したリニューアルにより利便性向上を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

土地区画整理事業が行われていない既存市街地である中野地区の一部、人見神門地区、台地区では、公共施設の整備等とともに、居住環境の改善を進め、良好な市街地の形成を図る。

また、企業団地などの中高層の住宅地の環境が形成されている地域では、必要に応じて住宅の再整備を促進し、敷地内に緑地などのオープンスペースを持つ優良な居住環境の形成を図る。

さらに、面整備された住宅地において、住環境の維持・向上と同時に、多様なニーズに応えることのできる市街地を形成するため、民間活力を導入し、住宅に併せて商業施設などの日常生活に必要な施設を計画的に配置し、生活利便性を高める。

なお、空き家等については、空き家等の発生抑制、利活用の促進と不動産市場への流通促進、適切な管理の促進と特定空き家等の解消などの対策を促進し、良好な居住環境の保全を図る。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地周辺部に残された斜面林、ダム周辺の樹林地、市街地内に点在する生産緑地等は、住民が憩いのある充実した生活を営む上で重要な役割を担う貴重な緑地であるため、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

集団的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、優良な農地として保全に努める。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

鹿野山を含む馬登及び草牛とその周辺地区は、首都圏近郊緑地保全区域に指定されており、今後とも樹林の保全に努めるほか、郡ダム周辺の景観の維持に努め周辺緑地の保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、市街化区域への編入や地区計画制度の活用を図る。

地域コミュニティを形成する中心的な集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

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。

なお、千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（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

本区域では、ＪＲ内房線の鉄道網や国道 16 号、国道 127 号等の主要幹線が千葉・東京方面とを結ぶ通勤・通学等の交通手段及び物流の動脈として重要な役割を担っている。

また、アクアライン、館山道、圏央道が整備され、東京・神奈川・北関東等への交通アクセスの飛躍的な改善が進んでいる状況である。

こうした中、これら広域交通網と連携しながら、本区域の道路ネットワークや公共交通の確保・充実を図っていく必要がある。
このため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

【道路交通】
・市内の拠点を結ぶ道路ネットワークの確立
・広域的な交通アクセス機能の向上
・観光振興を支える道路ネットワークの形成
・安全な歩行空間の整備・確保
・自転車利用環境の形成
【公共交通】
・駅やバスターミナルに容易にアクセスできる公共交通の確保・充実
・ニーズに対応したサービス水準の向上

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 1.8ｋｍ／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。

【駐車場】
駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、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
近隣市との連絡強化を図るため、都市計画道路 3・4・9 号大和田神門線、都市計画道路 3・5・14 号久保山北子安線の整備を促進する。

イ．駐車場
・自動車駐車場
商業・業務機能が高度に集積し、自動車交通の集中が著しい君津駅を中心とする駐車場整備地区においては、パークアンドライド駐車や一時預かり駐車の公共性の高い駐車需要に対応するため、都市計画駐車場の機能強化を図る。

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	・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・5・14号久保山北子安線

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

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等、生活環境の向上を図り、併せて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保全等のため、公共下水道の整備を行う。

本区域の汚水は、東京湾をその排出先としており、千葉県において策定されている東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、君津富津広域下水道組合において、都市化にあわせた公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応して、市街地の浸水防止等を図るため、公共下水道の雨水施設の整備を進める。

【河　川】

本区域の主な河川は、二級河川小糸川とその支川の宮下川ほか３河川であり、雨水排水に重要な役割を果たしている。

本区域では、都市化の進展とともに治水対策が重要視され、河川改修も進められてきており、今後も引き続き河川改修を促進するとともに、市街化区域外の農地や山林などの保全等、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

また、新市街地の整備にあたっては、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による流出抑制策など水環境に配慮した総合的な治水対策を講じ、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】

工業専用地域及び工業専用地域に隣接する一部の区域を除く市街化区域について整備を進める。

なお、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、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てい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

本区域の下水道は、君津富津広域下水道組合で事業が進められており、君津富津処理区の君津市第１号公共下水道の整備を進める。

本区域については、坂田、大和田、久保、久保山及び中野、杢師、北子安の各一部区域が合流式により処理開始されており、その他の区域については、分流式として整備を進めているところである。当面、市街化区域内の未整備区域を優先的に整備を図る。

汚水の処理については、君津富津終末処理場で行う。

雨水については、市街地の大部分において整備が行われており、既に施設の供

用を開始している。今後は、従来からの既成市街地を中心に整備を進める。

イ．河　川

本区域の雨水排水に大きな役割を果たしている二級河川小糸川について、河川改修を促進する。

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
下水道	・君津市第1号公共下水道 君津汚水1号幹線の建設 八重原汚水幹線の建設 汚水枝線の整備 君津富津終末処理場の整備 雨水枝線の整備

（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．君津駅周辺地区

君津駅周辺は、市街地再開発事業等により、商業や業務、文化、行政サービスなどの都市機能の集積により、高密度利用及び都市機能の更新を図る。

イ．君津インターチェンジ周辺

君津インターチェンジ周辺は、土地区画整理事業等により、産業及び観光交流機能が集積した新たな拠点形成に向けた検討を進める。

ウ．神門地区

狭隘道路が多いなど市街地環境上の問題が見られる地区であることから、計画的な都市基盤整備を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。

（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

本区域は千葉県の中南部に位置し、鹿野山系から連なる山地及び丘陵地が広がり、これを縫うように小糸川が流れている。本河川を境として、南側の田園地帯と北側の土地区画整理事業で整備された市街地とに、おおむね区分される。

本区域は水と緑に恵まれており、今後も無秩序な開発を防止し、豊かな自然を保全していくとともに、市街地を中心として既に整備されている基幹公園の機能増進及び利用の増進を図る。

このような状況をふまえて、基本方針を次のとおり定める。
【自然的環境の保全・活用方針】
・豊かな自然を象徴する森林の保全
・水辺環境の保全と地域資源としての活用
・農業生産基盤となる農地の保全及び利用の促進
・里山を形成する緑の保全と活用
・レクリエーション地の緑の保全

【公園・緑地の整備方針】
・大規模公園の機能拡充
・身近に利用できる公園・広場などの配置
・公園などを結ぶ緑道・散策路などの整備
・緩衝緑地の保全
・豊かな自然を活かした公園づくり

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準（令和27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 9%（約 189ｈａ）	約18%（約 978ｈａ）

・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	23．3 ㎡／人	31.8㎡／人	42.0 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．首都圏近郊緑地保全区域、小糸川、君津緩衝緑地、北部丘陵、市街地南部の優良な農地等を市街地の骨格となる緑地として位置づける。

イ．本区域では、自然とのふれあいや市街地の快適性の向上、健康の増進に向けて公園などの利用を促進するため、これらを結びつける緑化した道路や、水辺の散策路など歩行者空間の整備を図り、地形や植生などを活かしながら、小動物が生息することのできるビオトープの形成を図る。

ウ．市街地では、身近で緑にふれあえる場として、市民がやすらぎ、楽しみ、健康増進を図ることができる緑地を保全し、工業地では、周辺環境への配慮を緩和するため、接道部や敷地の緑化を促進・保全する。

ｂ レクリエーション系統

ア．多様なレクリエーション需要に対応する公園等の配置

アウトドアやバーベキューができる公園、子供の水遊びができる公園、自然散策ができる公園、スポーツができる公園等多様なレクリエーション需要に対応す

る公園や公共施設緑地を適切に配置する。

イ．日常のレクリエーションの場と将来の都市発展に応じた公園の配置
　日常的なレクリエーションの場となる住区基幹公園を歩いていける範囲に配置する。

ｃ　防災系統

ア．本区域内の幹線道路等は、延焼を抑制するとともに避難路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努める。

イ．広域避難場所となる運動公園は防災公園として、近隣公園等は一時避難場所として位置づけ、周辺の不燃化・緑化等を一体に行う。

ｄ　景観構成系統

ア．坂田地区の斜面樹林は、斜面下住宅地の生活環境及び安全性を確保するとともに、都市景観を特色づける緑地として保全する。

イ.君津市自然保護及び緑化の推進に関する条例により指定されている社寺林を、都市景観を特色づける緑地として引き続き保全する。

ｅ　その他

ア．地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するとともに、民有地の緑化推進や保全を図る。

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．主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は 0.25 ヘクタールを標準とする。

イ．主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は 2 ヘクタールを標準とする。

ウ．主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は 4 ヘクタールを標準とする。

エ．住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園は、貞元地区に配置する。

オ．緩衝緑地は、一部整備済の君津緩衝緑地の整備を促進し、西君津緩衝緑地は保全を図る。

カ．民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

ｂ　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区については、郡ダム周辺樹林、人見神社、市街地北部丘陵の指定等を検討する。

イ．生産緑地地区は、既存の地区の保全を図ることを基本とする。

ウ．その他、土地区画整理事業等による新市街地では緑地協定の締結を進める。

④主要な緑地の確保目標

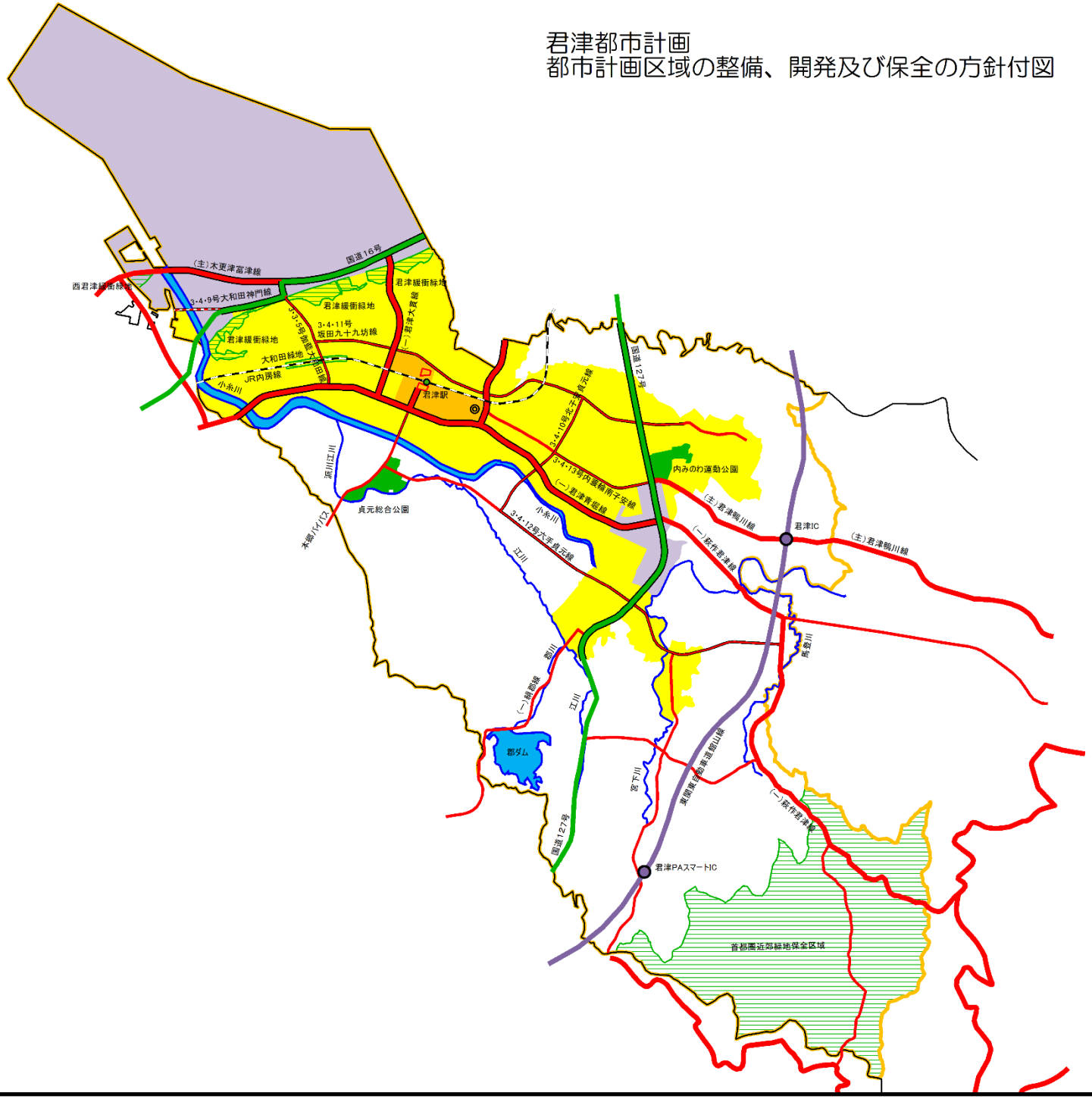
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
総合公園	貞元地区　「貞元総合公園」

（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。

君津都市計画
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
- 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
- 行政区域界
- その他の都市施設

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

君津都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000 m

【富津都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県西南部に位置し、西は東京湾浦賀水道に面し、北東は君津市に、南は非線引きである大佐和都市計画区域に隣接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に含まれ首都圏のほぼ50ｋｍ圏内にあり東京都心とは１時間余で結ばれる。

江戸時代には、飯野陣屋の保科氏の支配下におかれ、幕末から第二次世界大戦終了までは、東京湾防戦の要塞が富津岬に築かれるなど、軍事上重要な役割を担いつつ、漁業、農業のまちとして栄えた。

昭和中期までは海苔養殖等の一次産業中心のまちだったが、昭和 50 年代に公有水面埋立事業が実施され電力会社等が立地し、一次産業中心のまちから二次、三次産業中心のまちへと変貌した。

また、平成初期から中期にかけては、周辺地域において東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）や館山自動車道（以下「館山道」という。）、「かずさアカデミアパーク」が整備され、交通利便性の充実とともに都市機能の集積が図られている。一方で、本区域においても人口減少、少子・高齢化が進展し、まちの魅力やイメージを高めるとともに、住民が充実した豊かな生活を営むことができるよう、持続的・効率的なまちづくりが必要となっている。

これらを踏まえて、誰もが心も体も元気に、いきいきと安心して暮らせるまち、次代を担う子どもたちが健やかに育ち、子どもたちの笑顔があふれるまち、市の産業が活気にあふれ、多くの来訪者でにぎわう元気なまりづくりを目指して『誇りと愛着を持てるまち　ふっつ』を将来都市像とし、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

・市街地の整備に際しては、道路、上下水道、公園緑地などの都市の根幹的施設の整備状況を踏まえつつ、緑とオープンスペースのある都市機能の充実したゆとりあるまちづくりを目標とする。

・地域特性に配慮しつつ本区域外への消費流出に歯止めをかける魅力ある商業環境づくりを行うとともに、本区域内に新たな就業機会を創出し、新たな都市機能をバランスよく配置することにより、都市の自立性の向上に努める。

・地震や集中豪雨等の自然災害に対しても住民が安心して住める都市を実現するための総合的な防災対策を進め、災害に強い都市づくりを推進する。

・良好な自然環境を後世代に継承するとともに「海」と「緑」の保養機能を強化し、固有の自然景観、観光資源の維持と活用により、広域レクリエーション機能を育成強化する都市づくりを行う。

・少子高齢化社会に対応した安全で快適な市街地の形成を目指し、交通利便性の向上と交通結節点の機能強化を図るとともに、居住と日常生活に必要な機能が集約した都市づくりと公共公益施設のバリアフリー化を推進する。

・高速交通体系整備に伴う市場の拡大、流通の拡大等を背景に、魅力ある一次産業の振興を図るため、将来を支える新たな担い手の確保・育成に取り組むとともに、経営の安定化に向けた施設整備の支援などを行い、都市住民の自然とのふれあい志向の関わりの中で地場産業を活用した地域づくりを行う。

（２）地域毎の市街地像

○臨海工業部は、充実した産業基盤、良好な環境のもとで、工業発展を先導し、地域経済の発展に寄与する工業の集積を図る。

○富津地区は、一般県道富津公園線沿道の既存商店街や地場産業の振興と調和が図られた住宅地の形成を図る。

○青堀駅西口に位置する大堀地区は、交通結節機能と合わせて日常生活サービス機能を担う商業地の形成を図る。

○土地区画整理事業により基盤整備され大型店舗が立地している都市計画道路3・3・2 号川岸富津公園線の沿道部の青木地区は、中心的な商業地の形成を図る。

○青堀駅南側地区については、古墳等の歴史的文化遺産と調和を図りつつ、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。

○西川地区などの住宅地については、今後とも良好な居住環境を保全する。

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

本区域では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、市街地密度の低下や中心市街地の衰退など、都市の活力の低下が課題となっていることから、青木地区、大堀地区及び富津地区を地域拠点として位置付け、低未利用地や既存ストックなどを生かしながら広域的な商業機能や日常生活に必要な都市機能を集積させ、持続可能でコンパクトな都市構造の実現を図る。

また、公共交通の利便性の向上により、高齢者にも子育て世代にも暮らしやすい環境整備を図るとともに、産業活性化策と併せて生産人口の適切な誘導を行うことで都市の活力の維持・向上を図る。

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

産業の活性化や雇用・定住の促進に向け、館山道やアクアライン、首都圏中央連絡自動車道などの広域幹線道路や富津港などの都市基盤を生かし、新富地区に地域の活性化に資する産業の集積を誘導する。

③ 頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

大規模な地震や近年、頻発化・激甚化する風水害などの自然災害や火災に対して住民の生命及び財産を保護またはその被害を軽減するため、ハード対策とソフト施策を適切に組み合わせ災害に強いまちづくりを推進していく。

・地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、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、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、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。

・都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、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、避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市空間の形成を進める。

・沿岸部については、避難経路の確保等により津波等への対策を図る。

・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。

・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。

・高潮等による河川の氾濫を防止するための河川改修事業等の治水対策に努める。

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

自然的環境の保全と質の高い生活環境を実現するため、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の形成や公共交通の利用促進により環境負荷の削減やエネルギーの効率的な利用を図るとともに、省エネルギーの徹底及び再生可能エネルギーの最大限の導入と活用に努め、さらに二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用により、脱炭素型都市づくりを目指していく。

身近な緑や景観の保全・整備等に努め、防災・減災や環境教育など多面的な機能を有するグリーンインフラを構築する。

（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

ア．中心商業地

土地区画整理事業が行われた青木地区の大型店舗周辺を中心商業地として配置し、広域的な商業需要と住民ニーズに対応した商業機能の集積を図る。

イ．一般商業地・業務地

大堀地区及び富津地区の商業地を一般商業業務地として配置し、地域住民の利便性に資する日常生活サービス機能や沿道商業機能の集積を図る。

ｂ 工業地

公有水面埋立事業によって造成された新富地区に、工業生産機能に加え、研究開発機能を有する工業地を配置する。

ｃ 流通業務地

港湾関連業務､運輸に付属するサービス業務及び埠頭業務の集約化を図るため、新富地区西部に流通業務地を配置する。

ｄ 住宅地

既成市街地内においては、建物の用途混在の解消を図り、その環境の整備、保全に一層努めるとともに、計画的に開発整備された地区は、良好な住宅地としての環境の維持、増進を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ 商業・業務地

大堀地区の商業業務地は、商業機能等の集積を図る地区として高密度利用を図る。

ｂ 住宅地

住宅地は、良好な住居環境の保全を図るため、低層低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

③ 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

青木地区及び大堀地区の商業地については、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備がなされており、商業業務機能の一層の集積により土地の高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域のうち、既成市街地である富津地区については、住宅地と水産加工施設等が混在した状況にあることから、地区の特性に応じた用途転換や地区計画制度の活用等により、地場産業を保護育成しつつ、居住環境の保全を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

計画的に整備された住宅地や住宅が密集した既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の維持を図る。

なお、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所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図りつつ、空き家等の発生の抑制、利活用の取組の強化を推進する。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内に残された生産緑地、社寺林、屋敷林等は生活に安らぎをあたえる身近な自然環境として維持、保全に努める。

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業等により整備された農地をはじめとする優良な農地は、今後も保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

溢水による災害が予測されている小糸川沿い一部の区域や、土砂災害特別警戒区域等における開発行為や住宅の新規建設の抑制に努める。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の西部及び南部の海岸地区は、平坦な砂洲からなり、松林に富む極めて良好な海岸風景地として南房総国定公園の一部となっており、富士山も望めることから、今後も維持、保全に努めるとともに観光、レクリエーションの資源として有効利用を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。

市本庁舎周辺においては、公共施設等が集積し、道路整備が進捗していることから当該道路を活用した土地利用の適切な誘導を検討する。

地域コミュニティを形成する中心的な集落地においては、地区計画の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

なお、千葉広域都市計画圏全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で令和17年の人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（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

本区域は君津地域の南部に位置し、区域の中をＪＲ内房線が南北に縦断し、国道16号が東西に横断しており、これらの交通施設は、千葉・東京方面への物流の動脈として機能していると同時に、通勤、通学等の交通手段としても重要な役割を担っている。

本区域の交通を取り巻く環境をみると、アクアラインの通行料金引き下げの効果や館山道等の整備により、交通量が増加しており、また長距離バスの利用も増加しているため、その受け皿となる国道及び県道等の道路整備を促進していく必要がある。

このような状況から、広域交通の増加に適切に対応する交通基盤の整備を促進し、健全な都市生活や円滑な都市活動の確保に努めることとし、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

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、見直しを行う。

・館山道等の高規格な道路と連携した交通体系及び地域幹線道路網の構築。

・鉄道及び長距離バス輸送力の維持及び利便性の向上。

・市街地内の円滑な交通を確保し、健全な都市活動を支えられるような都市内幹線道路の整備拡充。

・地域の特性や実情に即した公共交通ネットワークの構築

・変化する交通需要や多様化する交通パターンに対応するため多様な主体との連携による観光振興や商業活性化と一体となった持続可能な交通施設の整備。

イ．整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、各交通機関の役割、機能分担を明確にし、その有機的結合を図るため、公共輸送機関の整備充実と交通体系の整備に努める。

特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約０．６ｋｍ/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

本区域及び周辺地域を含む広域都市圏からの交通条件の向上を目指し、館山道等の高規格な道路と連携した交通体系及び地域幹線道路網の構築を図り、それぞれの道路が適切に機能分担する方法で整備を進めることを基本とする。

特に、本区域及び周辺地域の骨格的な道路として、都市計画道路３・３・９号神明山１号線及び３・４・５号北笹塚大貫線の整備を推進し、市庁舎及び各地域拠点の連携が図れるような交通体系を確立する。

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。

主要な施設	名称等
道 路	・地区間連絡機能強化： 都市計画道路3・3・9号　神明山1号線 都市計画道路3・4・5号　北笹塚大貫線

（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

【下水道】

公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等の生活環境の向上を図り、水資源の確保、自然環境の保全等広域的な公共用水域の水質保全の観点から本区域では、東京湾流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、都市化の進展に対応し、君津富津広域下水道組合による公共下水道等の効率的な施設整備に努める。また、都市化の動向や生活環境の改善等による雨水の流出傾向の変化及び近年増加しつつある短時間で集中的な豪雨に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河 川】

本区域の河川は、二級河川小糸川に流出する準用河川百目木川があり、概成している。市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進める事を基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、処理場に近い既成市街地とこれに連なる計画的な大規模開発区域を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、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、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てい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

下水道については、君津富津広域下水道組合によって分流方式により、富津処理区の青木地区、新富地区、青堀地区、大堀地区の整備が概ね完了し、今後は市街地の状況変化を考慮しつつ、富津地区等の整備を進める。

汚水については、君津富津終末処理場で処理を行い、東京湾に放流する。

雨水については、計画的な開発整備が進められている地区を中心に公共下水道による雨水排水施設の整備を進めることを基本とし、既存の市街地については、既設水路の改修等により整備する。

イ．河 川

本区域の河川は概成しており、整備水準の目標は達成されている。

新市街地の整備にあたっては、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。

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	・公共下水道 君津富津終末処理場の整備 大堀地区の一部 富津地区等 以上の汚水管渠

（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）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、都心から 50ｋｍ圏内にあり、東京湾に面した千葉県の西南部に位置している。

また、本区域の地勢は、大部分が平坦地で、東部を小糸川が流れ、北部、西部は東京湾に面し、広域な富津公園を有する富津岬が長い海岸線を保持し、東南部はなだらかな丘陵地となっている。

市街地は本区域の東西を走る国道 16 号により結ばれており、周辺には長い海岸線と広く優良な農地と多くの樹林地が存在している。特に、樹林地に見られる常緑広葉樹やクロマツは、本区域の植生を特徴づけ、市街地内に多く見られる古墳等の歴史的文化遺産とともに、本区域の風土特性を表している。

このように本区域は、自然環境に恵まれ気候も温暖である。

こうした中、本区域においては、公有水面埋立事業や土地区画整理事業等によりこれまで計画的に市街化が図られてきたが、今後は館山道等の広域道路ネットワークの充実に対応し、都市と自然環境との調和がますます求められている。

したがって、緑の将来都市像「緑輝く海と歴史とこころのまち 富津」の実現と良好な自然的環境の永続的な担保が可能となるよう､開発･整備と保全に留意し、富津市の魅力となる緑地の保全、緑が映えるまちなみ形成、市民参加のまちづくりの推進により総合的な公園緑地体系の確立を図ることを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 （令和27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9% （約103ｈａ）	約33% （約860ｈａ）

・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
都市計画区域内人口 一人当り目標水準	87．7 ㎡／人	118．7 ㎡／人	146．0 ㎡／人

② 主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．富津緩衝緑地や富津岬から大貫漁港にかけての海岸沿いに見られる緑地、飯野地区等の一団の農地は、緑地体系の骨格をなす緑として位置づける。

イ．南房総国定公園や本区域東南部の丘陵樹林地は、すぐれた自然環境を有する緑地として位置づけ、保全を図る。

ウ．飯野陣屋跡の緑地や市街地内及びその周辺に点在する古墳は、富津の歴史風土を表すとともに市街地の自然性を維持する緑地として保全する。

エ．生活環境の向上・維持に資する緑地として、市街地内の住区基幹公園、街路樹、富津緩衝緑地等の市街地に隣接する大規模な緑地を位置づける。

ｂ レクリエーション系統

ア．全ての年齢層の日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園や近隣公園、住区基幹公園規模を有する公共施設緑地や小中学校のグランド等を位置づけ、整備を図る。

イ．スポーツ施設等が整備されている県立富津公園や富津緩衝緑地は、住民のレクリエーションの場として位置づける。

ウ．美しい景観を有し多様な動植物の宝庫となっている南房総国定公園は、自然とふれあう場となる緑地として位置づける。

エ．内裏塚古墳群や飯野陣屋跡等の樹林地を富津の歴史を学ぶ場として位置づける。

ｃ 防災系統

ア．臨海工業地帯と富津・青堀の市街地を分断する富津緩衝緑地は、工業地で発生する騒音等による居住環境の悪化や災害時における被害の拡大を防止する緩衝緑地として今後とも維持管理していく。

イ．南房総国定公園の中にあるクロマツの保安林は、海に面する地区における風害や潮害、飛砂等の自然災害に対し緩衝的な機能を有する樹林地として位置づける。

ウ．火災の延焼防止機能を有する緑地として、市街地内のオープンスペースである街区公園等の住区基幹公園､学校のグランド等の公共施設緑地を位置づける。

エ．市街地における一時的な避難地として住区基幹公園、学校のグランド等の公共施設緑地を位置づける。また、市街化調整区域における一時的な避難地として、学校のグランドや農地等のオープンスペースを位置づける。

オ．県立富津公園や緩衝緑地を市街地で災害が発生した場合、広範囲の住民を対象とした避難場所として位置づける。また、臨海部の工業地で働く人々の避難場所となる緑地として、富津みなと公園を位置づける。

カ．避難場所となる施設には、耐火性の強い樹木を植栽することにより、火災等に対する安全性の確保を図る。

ｄ 景観構成系統

ア．南房総国定公園は優れた自然景観地であり、県立富津公園の富津岬は好眺望点であることから、今後とも保全する。

イ．内裏塚古墳や三条塚古墳の樹木地は、質量感を感じさせる緑地となっている。また、樹林地と一体となった飯野陣屋跡地は歴史を感じさせる景観となっている。そのため、これらは市街地部の景観形成緑地として保全する。

ウ．住区基幹公園の緑や市街地を流れる河川は、住民にうるおいと安らぎを感じさせる景観であることから、社寺林とともに景観形成要素として位置づける。また、住宅や公共施設、民間施設の緑化促進を図り、緑が映える市街地形成を図る。

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．街区公園は、誘致距離等を勘案し配置していく。その際、鉄道や広幅員の道路など地区分断要素等を考慮し配置する。

イ．近隣公園は、面整備による新市街地の整備とあわせて配置するとともに、既成市街地においても周辺緑地の状況を考慮して配置する。

ウ．広域公園は、既設の県立富津公園がまちを囲む緑の輪を形成する重要な緑地となっている。このため、この県立富津公園を今後とも維持していく。

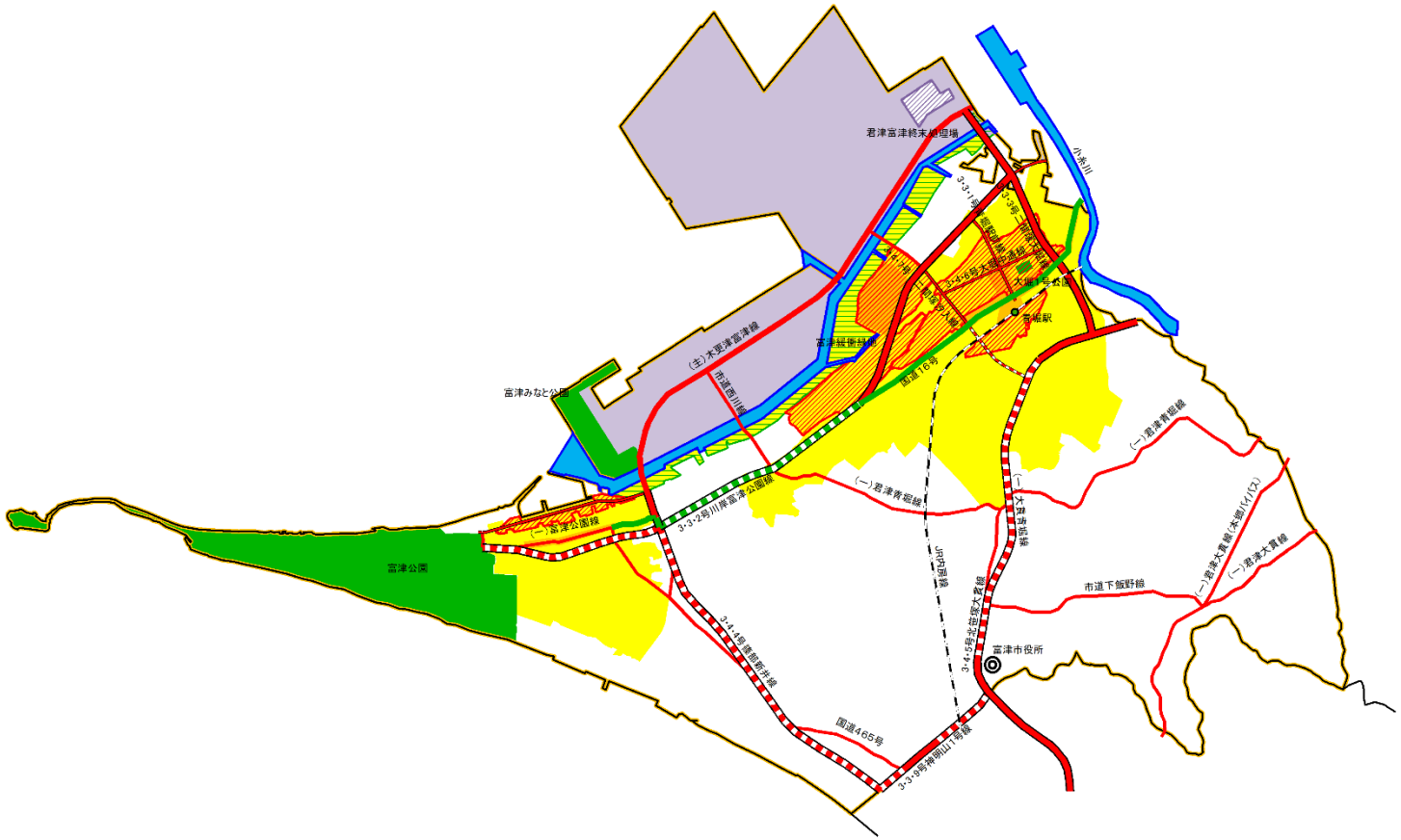
エ．緑地緑道は、青堀地区の市街地において、市街地住民の避難路の確保及び居住環境の形成、緑のネットワークの形成等に資する緑地及び緑道として整備を図る。

オ．緩衝緑地は、公有水面埋立事業により形成された工業地と既成市街地を遮断する既存の富津緩衝緑地を今後とも維持していく。

ｂ 地域制緑地

ア．良好な自然的環境の保全を図るため、南房総国定公園、保安林、内裏塚等の古墳、緩衝緑地に接する公有水面、本郷・前久保の丘陵地等について、維持保全に努める。

富津都市計画
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
緑地
土地区画整理事業
河川・湖沼
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
市役所
都市計画区域界
行政区域界
その他の都市施設

（道路共通）
整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

富津都市計画区域

0 500 1,000 1,500 2,000 m

【大佐和都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県西南部に位置し、西は東京湾に面し、東は君津市に、北は線引きである富津都市計画区域に隣接し、首都圏のほぼ60ｋｍ圏内にあり東京都心とは1時間半余で結ばれる。

海、里、山、そしてそれらをつなぐ岩瀬川といった変化に富む自然環境に恵まれ、大貫漁港を母体とした漁業、吉野地区優良田を中心とした稲作等の農業のまちとして、また、昭和30年代には東京湾観音が建立され観光のまちとしても栄えた。

また、平成初期から中期にかけては、周辺地域において東京湾アクアライン（以下、「アクアライン」という。）や東関東自動車道館山線（以下、「館山道」という。）、かずさアカデミアパークが整備され、交通利便性の充実とともに都市機能の集積が図られている。

これらを踏まえて、誰もが心も体も元気に、いきいきと安心して暮らせるまち、次代を担う子どもたちが健やかに育ち、子どもたちの笑顔があふれるまち、市の産業が活気にあふれ、多くの来訪者でにぎわう元気なまりづくりを目指して『誇りと愛着を持てるまち　ふっつ』を将来都市像とし、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

・市街地の整備に際しては、道路、上下水道、公園緑地などの都市の根幹的施設の整備状況を踏まえつつ、緑とオープンスペースのある都市機能の充実したゆとりのあるまちづくりを目標とする。

・地域特性に配慮しつつ、魅力ある商業環境づくりを行うとともに、本区域内に新たな就業機会を創出し、新たな都市機能をバランスよく配置することにより、都市の自立性の向上に努める。

・地震や集中豪雨等の自然災害に対しても住民が安心して住める都市を実現するための総合的な防災対策を進め、災害に強い都市づくりを推進する。

・良好な自然環境を後世代に継承するとともに「海」と「緑」の保養機能を強化し、固有の自然景観、観光資源の維持と活用により、広域レクリエーション機能を育成強化する都市づくりを行う。

・少子高齢化社会に対応した安全で快適な市街地の形成を目指し、交通利便性の向上と交通結節点の機能強化を図るとともに、居住と日常生活に必要な機能が集約された都市づくりと公共公益施設のバリアフリー化を推進する。

・高速交通体系整備に伴う市場の拡大、流通の拡大等を背景に、魅力ある一次産業の振興を図るため、将来を支える新たな担い手の確保・育成に取り組むとともに、経営の安定化に向けた施設整備の支援などを行い、都市住民の自然とのふれあい志向の関わりの中で地場産業を活用した地域づくりを行う。

（２）地域毎の市街地像

○大貫駅周辺地区については商業業務地の形成を図り、大貫駅以南の国道 465 号沿道地区については沿道型商業地の形成を図る。

○自然豊かな千種新田西部地区の周辺住宅地については、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る。

○千種新田東部地区及び西大和田地区については、生活利便性の高い住宅地の形成を図る。

○千種新田北部地区については、既存の中小企業や作業場等の立地を考慮し、住・工の適正な調和・共存を図る工業地の形成を図る。

○ＪＲ内房線沿線地区について、一般住宅地として適正な土地利用の形成を図る。

○用途地域の定めのない地域については、その利用形態を保全するとともに、防災に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。

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

本区域では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、市街地密度の低下や中心市街地の衰退など、都市の活力の低下が課題となっていることから、大貫駅周辺地区を中心として低未利用地や既存ストックなどを生かしながら日常生活に必要な都市機能を集積させることにより、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の実現を図る。

また、公共交通の利便性の向上により、高齢者にも子育て世代にも暮らしやすい環境整備を図るとともに、産業活性化策と併せて生産人口の適切な誘導を行うことで都市の活力の維持・向上を図る。

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

産業の活性化や雇用・定住の促進に向け、館山道やアクアライン、首都圏中央連絡自動車道などの広域幹線道路を活かし、地域の活性化に資する産業の集積を誘導する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

大規模な地震や近年、頻発化・激甚化する風水害などの自然災害や火災に対して住民の生命、身体及び財産を保護またはその被害を軽減するため、ハード対策とソフト施策を適切に組み合わせ災害に強いまちづくりを推進していく。

・地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、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、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、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。

・都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、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、避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市空間の形成を進める。

・沿岸部については、避難経路の確保等により津波等への対策を図る。

・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。

・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、都市下水路等の適切な維持保全を行う。

・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

自然的環境の保全と質の高い生活環境を実現するため、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の形成や公共交通の利用促進により環境負荷の削減やエネルギーの効率的な利用を図るとともに、省エネルギーの徹底及び再生可能エネルギーの最大限の導入と活用に努め、さらに二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用により、脱炭素型都市づくりを目指していく。

身近な緑や景観の保全・整備等に努め、防災・減災や環境教育など多面的な機能を有するグリーンインフラを構築する。

（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

ア．大貫駅周辺地区

国道 465 号と沿道空間の改善・充実により、魅力ある商業・業務地として土地利用を図る。

イ．国道 465 号沿道地区

既存商店街を沿道商業地として位置づけ、日常生活サービス機能を担う商業地として土地利用を図る。

ｂ 工業地

ア．千種新田北部地区

既存の中小工場や作業場等の立地を考慮し、住・工の適正な調和・共存を誘導する。

ｃ 住宅地

ア．千種新田西部地区

自然豊かな良好な居住環境を有する低層住宅地として土地利用を誘導する。

イ．千種新田東部地区及び西大和田地区

生活利便性の高い住宅地としての土地利用を誘導する。

ウ．ＪＲ内房線沿線地区

一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

②土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な地域拠点である大貫駅周辺地区は、商業・業務機能を始めとする諸機能の集積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

本区域のうち、千種新田北部地区については、住宅地と工場が混在した状況にあることから、地区の特性に応じた用途転換や地区計画制度の活用等により、地場産業を保護・育成しつつ、居住環境の保全を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

住宅が密集した既成市街地については、地区計画制度の活用等によりその改善に努め、良好な居住環境の維持を図る。

なお、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所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図りつつ、空き家等の発生の抑制、利活用の取組の強化を推進する。

エ．都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

社寺林、屋敷林等は、生活に安らぎをあたえる身近な自然環境として維持、保全に努める。

オ．優良な農地との健全な調和に関する方針

吉野地区の一団性をもつ農地は、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維持・保全を図る。

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により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

キ．自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

富士山が眺望でき、浜昼顔があふれる海浜空間等優れた自然景観を有する南房総国定公園区域については、その保全に努めるとともに、観光レクリエーション資源として有効利用を図る。

ク．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

大貫駅周辺地区及び国道 465 号沿道地区等の既存市街地においては、都市機能の集積を図る。

集落地においては、地区計画制度の活用等により、居住環境の維持・向上を図るとともに、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

（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

市域中央部を縦貫する道路ネットワークの骨格として整備された都市計画道路 3・4・3 号西大和田岩瀬線に連絡する都市計画道路等の整備を促進する。

上記の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。

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、見直しを行う。

・都市の利便性と一体性を高める生活軸の体系的整備

都市内において、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。

・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。

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 0.6ｋｍ/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

【幹線道路】

・都市計画道路 3・4・2 号千種新田高根線

海浜レクリエーション軸の骨格を担う道路として配置し、整備を図る。

・都市計画道路 3・4・5 号千種新田中線

国県道及び市庁舎へのアクセス道路として配置し、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している施設は、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・2号千種新田高根線 ・都市計画道路3・4・5号千種新田中線

（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

本区域では未浄化の生活排水により、岩瀬川などの河川、用水路等の汚濁への対応が課題となっている。また、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、市街化動向や市街地整備・都市基盤整備と十分に整合を図り、これと一体となった都市下水路等の効率的な整備、普及を進める。

イ．整備水準の目標

【下水道】

住宅等が集中する市街地及び市街地整備の行われる地区において、公共用水域の水質の保全と住民の生活環境の向上を図るため、都市下水路等の計画的な整備を図る。

なお、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、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てい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

下水道については、伊勢原、平野都市下水路の適切な維持保全を行う。

雨水については、計画的な開発整備が進められている地区を中心に公共下水道による雨水排水施設の整備を進めることを基本とし、既存の市街地については、既設水路の改修等により整備する。

（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、住民に親しまれ大貫を代表する観光地ともなっている磯根崎と美しい海岸線、千葉県の緑の核となる房総丘陵の一隅に位置する南部の丘陵樹林地、農地が醸し出す開放的な農景観等豊かな自然を有している。

また、市街化の進展にあわせ、自然と共存した魅力ある都市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等の確保を次のように進める。

・住民が海辺や丘陵の自然を堪能できるよう自然環境の保全に努める。
・農の緑が醸し出す風景を楽しめるよう田園景観の保全に努める。
・住民の憩いの場となる公園緑地の整備を進める。

・緑地等の確保目標水準緑地等

確保目標水準 （令和27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6％ （約18ｈａ）	約48％ （約948ｈａ）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地等の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 一人当り目標水準	13．8 ㎡／人	19．8 ㎡／人	23．7 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．大貫海岸沿岸

富津岬から大貫海岸にかけてのクロマツ林と白浜が織りなす長大で美しい海岸の緑地は、本区域の骨格となる緑地として位置づける。

イ．南房総国定公園

すぐれた自然環境を有する緑地として、美しい地形や温暖な気候に育まれた動植物の生息地である南房総国定公園を位置づけ、保全を図る。

ウ．南部丘陵地

すぐれた自然的環境を有する緑地として、千葉県の緑の核となる自然環境保全地域から連担し、野鳥や小動物の生息地として比較的自然性の高い緑地である南部の丘陵地を位置づけ、保全を図る。

ｂ レクリエーション系統

ア．南房総国定公園

南房総国定公園は、美しい海岸線や富津海浜植物群等の多様な生物を育む自然の宝庫である。この南房総国定公園を自然とふれあいの場となる緑地として位置づける。

イ．丘陵地の樹林
　野鳥や小動物の生息地となっている南部の丘陵樹林を住民が自然とふれあうことのできる緑地として位置づけ、散策路等として整備を図る。

ｃ　防災系統
ア．保安林
　海に面する本区域では、風害や潮害、飛砂等の自然災害が予想される。こうした自然災害に対して緩衝的な機能を有する樹林として南房総国定公園の中にあり本区域の西側に広がるクロマツの保安林を位置づける。

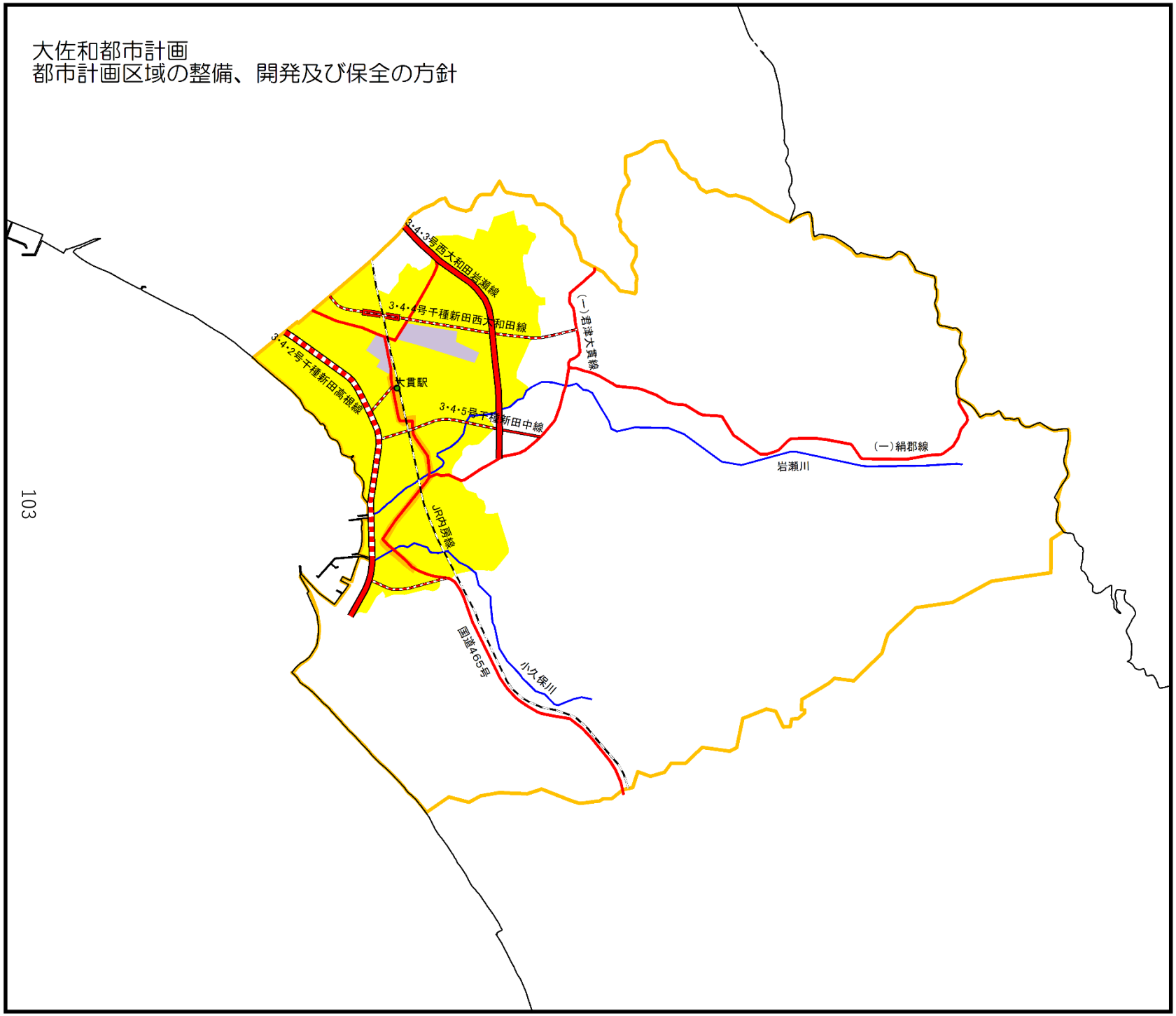
イ．市街地内の公共施設
　市街地において、火災の拡大や地震による家屋崩壊等が発生した場合の一時避難地として学校のグランド等の公共施設緑地を配置する。

ｄ　景観構成系統
ア．岩瀬川・小久保川
　緑で被われた岩瀬川、小久保川といった市街地を流れる河川は、市街地の住民にとってうるおいとやすらぎを感じさせる景観となることから、これらを市街地において緑の景観を形成する緑地として位置づける。

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．公共施設緑地
　市街地においてうるおいある水辺景観をもたらせるとともに、丘陵の自然をよびこむ岩瀬川、小久保川の公共施設緑地として位置づけ維持、整備を図る。

ｂ　地域制緑地
　まちを囲む緑の輪を形成する緑や散策路沿いに位置する良好な屋敷林、史跡や文化財と一体となった樹林及び社寺林等が、今後の都市化の動向によって喪失するおそれがあり、保全することが望ましい場合は、市民緑地制度や保存樹、保存樹林制度、その他の樹木、樹林の保全、保存に関する制度等の保全策の導入を検討する。

大佐和都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針



N
W
E
S

住宅地
商業・業務地
工業地
河川・湖沼
自動車専用道路・インターチェンジ
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
都市計画区域界
行政区域界

整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

大佐和都市計画区域

0　500　1,000　1,500
m