

「東金市第2次都市計画マスタープラン」

**地域別構想** について  
意見を募集します！



# 地域別構想（素案）意見募集の概要

## 主旨

東金市第2次都市計画マスタープランは、令和元年度・2年度の2ヶ年で策定しています。

昨年度は「全体構想（素案）」までを策定し、20年後の将来都市構造等を示しました。

地域別構想は、全体構想に示された都市づくりの基本方針等を踏まえ、市を3つの地域に区分し、地域の特性を踏まえた将来の地域づくりの方向性と、その実現に向けた土地利用などの分野別の方針を示していきます。

今回、地域別構想（素案）を作成しましたので、市内各所及び市ホームページに掲載し、意見を募集します。

## 意見の募集方法

意見の提出期間：令和2年10月1日（木）～令和2年10月30日（金）

意見の提出方法：該当する地域と項目、意見を記入し、次のいずれかの方法により提出してください。

- ①都市整備課窓口、②郵送、③FAX、④Eメール、⑤意見提出箱（市役所1階、ふれあいセンター1階、中央公民館、各地区公民館に設置）

※氏名や住所のご記入は不要です。

※各地区公民館については、主事が不在の場合がございますので、お問い合わせの上、ご来館ください。

※個々のご意見に対して、個別の回答はいたしませんので、あらかじめご了承ください。

## 地域別構想の見方

### 地域づくりの将来イメージ

地域の現況と課題や全体構想の位置付けを踏まえ、将来の地域の姿がイメージしやすい合言葉を設定しています。

### 地域整備の主要な方針

地域づくりの将来イメージを実現していくために必要となる主要な整備方針を記載しています。

### 分野別の地域づくりの方針

都市づくりに求められる要素である土地利用と市街地整備、都市基盤施設整備、都市環境形成の3項目について、その方向性を整理しています。

土地利用・市街地整備：商業系土地利用、住宅系土地利用など

都市基盤施設整備：道路、公共交通、公園・緑地など

都市環境形成等：都市景観、防災・安全、広域連携など

### 分野ごとの個別方針

地域整備の主要な方針を受け、「土地利用・市街地整備」として必要な方針を記載しています。

### 分野ごとの個別方針に対する主な取組

分野別のそれぞれの方針の実現に向けて、どのような取組を実施していくかを記載しています。

### 地域づくり方針図

分野別の都市づくりの方針に対する主な取組については、「どこで、何を」が分かるように具体的な場所や内容を記載しています。

### 4-2 中央部地域

#### 1. 地域の現況と課題

【現況】

- JR東金線沿線に市街地が形成され、周囲に集落と農地が広がっている
- JR東金駅周辺には行政機関等が集積し、国道126号沿道には商業・業務施設が立地する本市の中心となる地域

【課題】

- 地域の魅力低下
- 都市全体の活性化とにぎわいにつながる都市づくりが求められている
- 適正な土地利用の誘導とコミュニティの維持
- 移動の円滑化、利便性向上に向けた道路・交通環境の充実が必要
- 集客施設相互の連携や自然・歴史資源とのつながりを生み出す取組が必要

#### 2. 地域づくりの将来イメージ

都市の顔として、魅力と利便性を備えたコンパクトな市街地と周辺の自然豊かな地域づくり

#### 3. 地域整備の主要な方針

- 中心市街地の再生と中心拠点の形成
- 産業と交流を促す拠点形成
- JR3駅を活用した居住の推進
- 広域幹線道路の利便性向上と公共交通再編によるネットワークの充実・強化
- 豊かな田園環境の保全と活用

#### 4. 分野別の地域づくり方針

##### (1) 土地利用・市街地整備

###### 1) 東金駅周辺の魅力づくりと利便性向上

土地の高度利用や建物の共同化等による都市機能の一定の集積/大型商業施設や専門店の立地促進/都市型住宅の立地誘導/若者を意識した空間形成とイベント等の取組/低未利用地の活用促進/空き家・空き店舗等の活用促進

###### 2) 国道126号沿道の賑わい創出と拠点形成

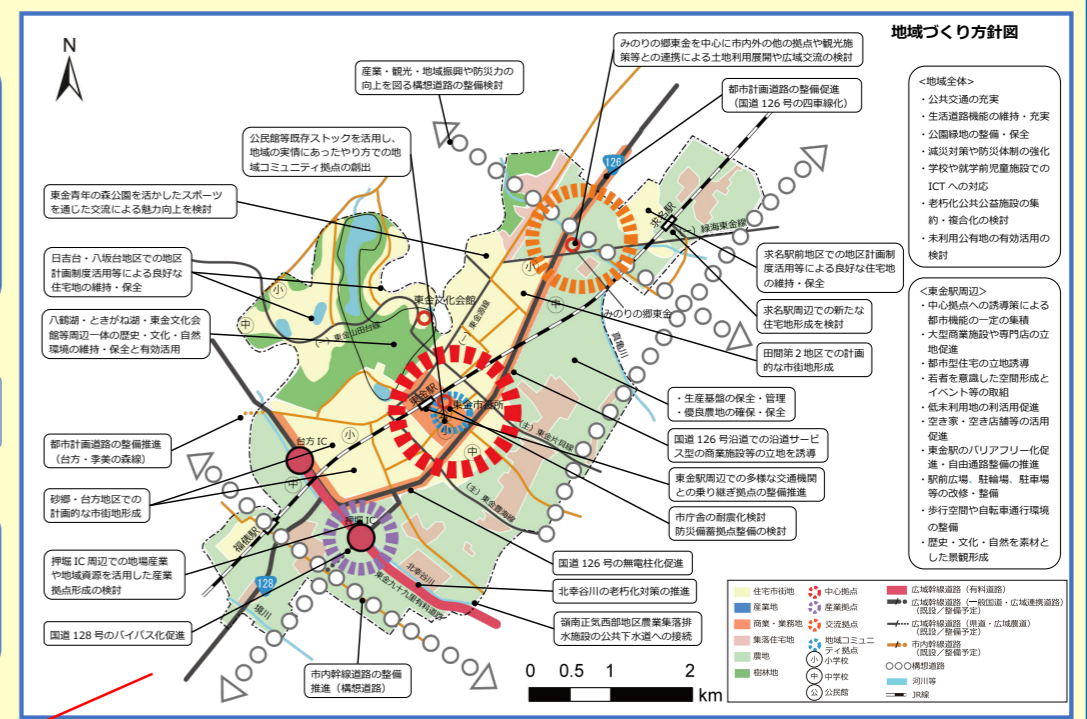
沿道サービス型商業施設等の立地誘導/みよりの郷東金を中心に他の拠点や観光施策等との連携による土地利用展開や広域交流の検討/押堀1C周辺での地場産業等を活用した産業拠点形成の検討

###### 3) 快適に暮らせる住宅地形成

既存住宅地は低層住宅を基調とした住環境の保全/日吉台・八坂台地区等での住宅地の保全/砂郷・台方・田間第2地区での計画的な市街地形成/求名駅周辺での新たな住宅地形成の検討

###### 4) 農地の保全と地域コミュニティの維持

優良農地の確保・保全/農道・水路等の管理と多面的機能の維持/地域コミュニティ拠点の創出



(1) 土地利用・市街地整備	(2) 都市基盤施設整備	(3) 都市環境形成等
<p>1) 東金駅周辺の魅力づくりと利便性向上</p> <p>土地の高度利用や建物の共同化等による都市機能の一定の集積/大型商業施設や専門店の立地促進/都市型住宅の立地誘導/若者を意識した空間形成とイベント等の取組/低未利用地の活用促進/空き家・空き店舗等の活用促進</p> <p>2) 国道126号沿道の賑わい創出と拠点形成</p> <p>沿道サービス型商業施設等の立地誘導/みよりの郷東金を中心に他の拠点や観光施策等との連携による土地利用展開や広域交流の検討/押堀1C周辺での地場産業等を活用した産業拠点形成の検討</p> <p>3) 快適に暮らせる住宅地形成</p> <p>既存住宅地は低層住宅を基調とした住環境の保全/日吉台・八坂台地区等での住宅地の保全/砂郷・台方・田間第2地区での計画的な市街地形成/求名駅周辺での新たな住宅地形成の検討</p> <p>4) 農地の保全と地域コミュニティの維持</p> <p>優良農地の確保・保全/農道・水路等の管理と多面的機能の維持/地域コミュニティ拠点の創出</p>	<p>1) 中心市街地と周辺地域をつなぐ交通ネットワークの構築</p> <p>JRの運行ダイヤ充実への取組継続/公共交通の再編による地域間交通の充実/利便性向上・産業活性・地域振興を促す乗り継ぎ拠点の整備推進/東金駅周辺の駅前広場、駐輪場、駐車場等の改修・整備</p> <p>2) 都市間交流を促す道路ネットワークの整備</p> <p>都市計画道路の整備促進(国道126号の四車線化延伸/台方季美の森線)/国道128号のバイパス化促進/市内幹線道路の整備推進/構想道路の整備検討</p> <p>3) 誰もが移動しやすい環境整備</p> <p>東金駅周辺での歩行空間や自転車通行環境の整備/JR3駅施設でのバリアフリー化の促進/東金駅自由通路の整備推進</p> <p>4) 快適に暮らすやすい社会基盤施設の充実</p> <p>街路の改修/公園緑地の整備・保全/八鶴湖や東金文化会館を中心とした回遊性を創出する空間形成/公共用水域の水質保全/農業用施設の改修による機能維持</p>	<p>1) 歴史や自然を活かした景観形成</p> <p>歴史・文化・自然を素材にした東金駅周辺の景観形成</p> <p>2) 都市環境の充実</p> <p>幼保再編の促進/学校や就学前児童施設でのICTへの対応/老朽化する公共施設等の集約・複合化の検討/未利用公有地の有効活用の推進/借上り市営住宅の運営管理</p> <p>3) 災害に備える環境整備</p> <p>市庁舎等の耐震化検討/防災備蓄拠点の検討/既成市街地の防災環境整備/避難所等でのICT等新技術活用/停電対策等による防災機能強化/下水・ガス施設等ライフラインの被害軽減対策の推進/大規模盛土造成地の土砂災害対策の実施</p>

# 東金市第2次都市計画マスタープランとは【全体構想（素案）】

## 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき、都市計画・都市整備分野の施策を方向づける基本的な計画です。  
具体的には、次のような役割を担っています。

市民に理解されやすい形で都市の将来像を示す

土地利用、都市交通、自然環境等に関する現況や動向を勘案した都市の将来ビジョンを明確に示し、市民に理解されやすい形で中長期的な視点に立った都市の将来像を示します。

都市計画の総合性・一体性を確保する

どのような都市をどのような方針下を実現しようとするかを示すことにより、都市計画の総合性・一体性を確保します。

市が定める都市計画の方針を示す

都市の将来像を具現化していくために、本市の今後の都市計画策定に関する方向性を示します。

## 東金市の都市づくりの考え方

### 【都市構造】

#### 3つのゾーン

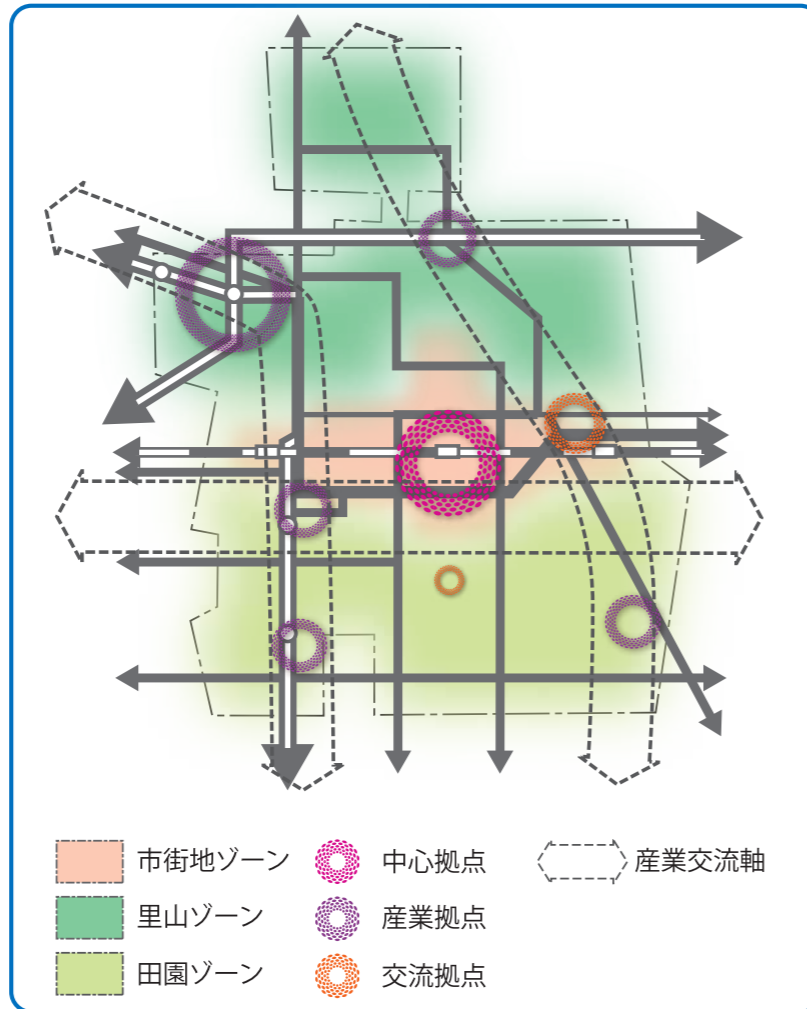
これまで受け継がれてきた地勢と土地利用を基本として、市域を中心部の『市街地ゾーン』、丘陵部の『里山ゾーン』、平野部に広がる『田園ゾーン』の3つに区分します。

#### 3つの拠点

都市の魅力とにぎわいの向上に向け、中核となる『中心拠点』、産業振興の中心的役割を担う『産業拠点』、人や地域の資源が集まる『交流拠点』を配置します。

#### 拠点をつなぐ3つの軸

人やモノ、情報が交差し、その流れを活用していく「産業拠点」と「交流拠点」の相乗効果により、各拠点を更に発展させるための「産業交流軸」を位置付けます。



### 【都市づくりの基本方針】

1. にぎわいと魅力を生み出す都市づくり
  2. 産業集積と発展に向けた都市づくり
  3. 誰もが移動しやすく快適に暮らせる都市づくり
  4. 人や環境にやさしい都市づくり
  5. 安全、安心に暮らせる都市づくり
- ◆基本方針を補完する共通視点 ⇒新しい価値を生み出す技術革新への対応

### 【土地利用】 主なもの

#### 住宅市街地

・良好な住環境を維持・形成するために、低層住宅を基調とした地域の特性に応じた土地利用展開を図ります。

#### 産業地

・広域幹線道路インターチェンジ周辺においては、その立地優位性を生かすため、多様な産業の受け皿づくりができる土地利用を検討し促進します。

#### 商業・業務地

・東金駅を中心とする市街地エリアの利便性を高めるため、都市機能の一定の集積を図ります。

#### 集落住宅地

・田園と住まいが一体となった農村環境の維持・向上を図ります。

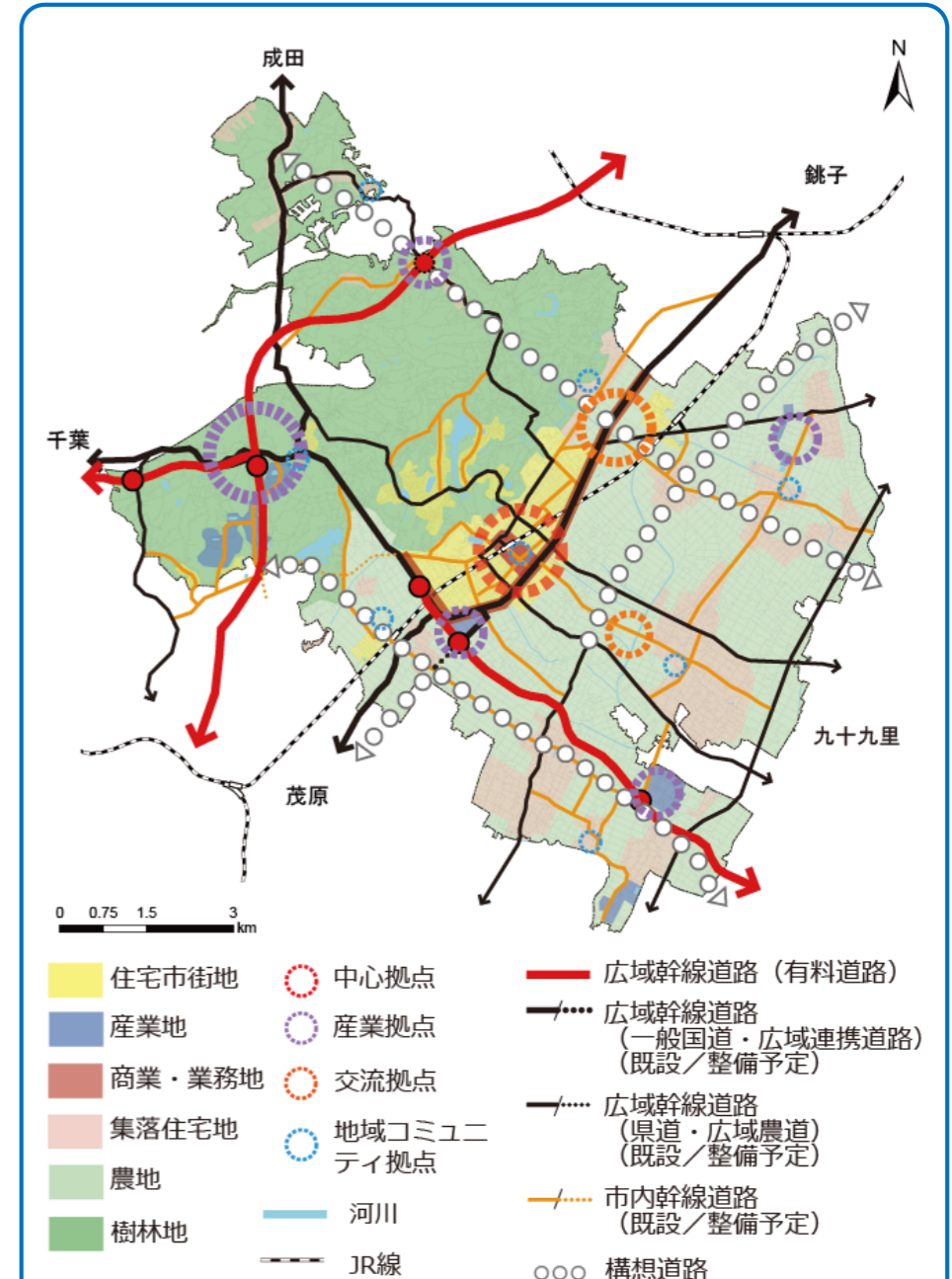
#### 農地

・平野部に広がる田園等、豊かな農地は本市の産業を支える農業生産基盤となっており、農地・農村環境整備の推進により優良農地の確保を図ります。

#### 樹林地

・丘陵地の森林、里山の緑は原風景を構成する貴重な財産であり、これらの有効活用を図るため、荒廃した森林への対策や健全な水環境の源となる里山の環境づくりに取り組みます。

### 全体構想図



# 東金市第2次都市計画マスタープラン 地域別構想（素案）【概要版】

## 第4章 地域別構想

### 4-1 地域別構想の考え方

#### 1. 地域別構想の役割

- ・地域別構想は、全体構想に示された都市づくりの基本方針等を踏まえ、全体構想では表せないより詳細な取り組み内容などを示し、居住している地域や将来の生活の姿がイメージしやすいように「地域の姿を見える化」することにより、視覚的に理解がしやすいようにしていきます。
- ・それぞれの地域における現状や課題を整理し、地域の特性を踏まえた将来の地域づくりをしていくための方向性を示し、実現していくための土地利用など分野別計画の相互調整を図ります。

#### 全体構想

- 都市づくりの理念と目標
- 将来人口
- めざす将来都市構造
- 都市づくりの基本方針

#### 地域別構想

- 地域の現況と課題
- 地域づくりの将来イメージ
- 地域整備の主要な方針
- 分野別の地域づくり方針

#### 実現化方針

#### 2. 地域区分の考え方

- ・将来都市構造のゾーン区分を基本とし、土地利用の現況や地域の特性を見ながら、3つの地域により設定します。
- ・地域界は原則として字界により設定するものとします。

#### 中央部地域

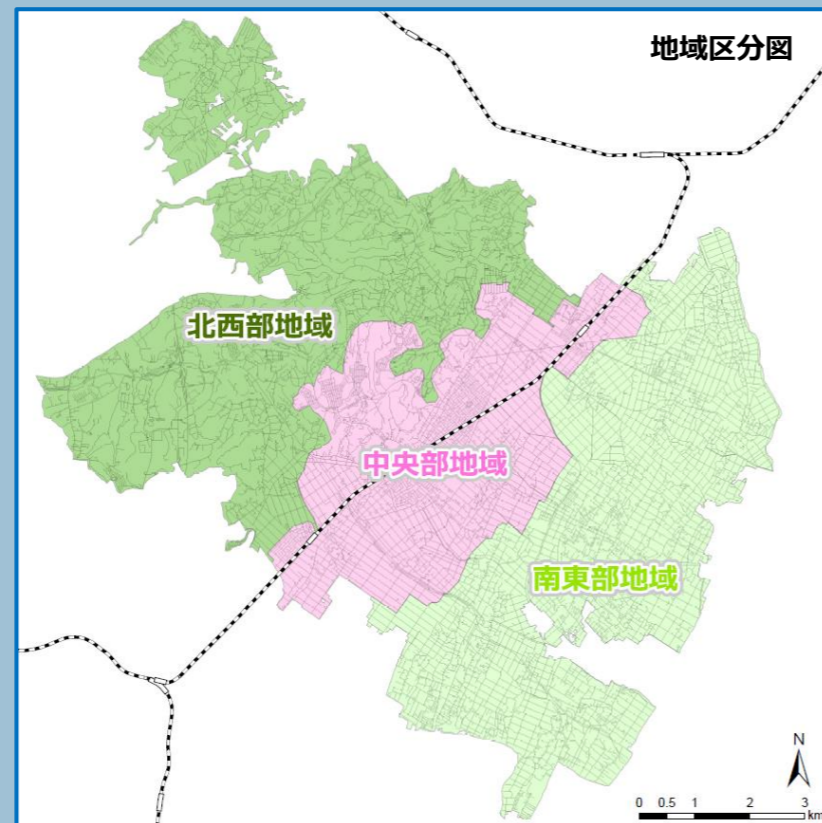
JR3駅を中心に住宅地が配置され、市役所等の行政サービス機能や商業・業務エリアが集積した東金市の中心的な市街地を形成する地域

#### 北西部地域

丘陵地に広がる森林の中を首都圏中央連絡自動車道が貫通し、インター周辺には産業が集積している開発ポテンシャルを秘めた地域

#### 南東部地域

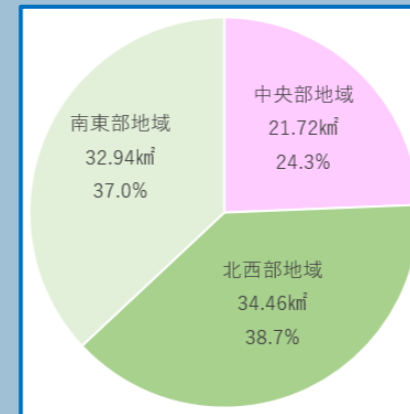
九十九里浜に向かい集落と農地がラダー状の土地利用を呈しており、稲作中心の農業などによる地域産業が盛んな田園が広がる地域



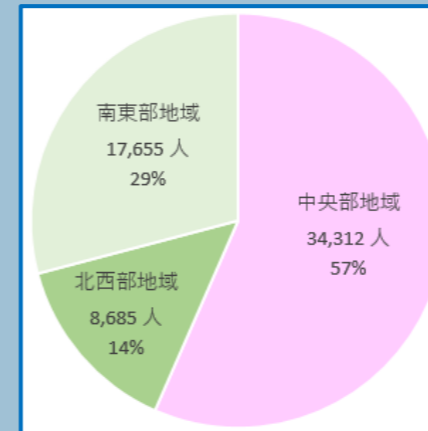
#### 3. 地域別の現況

- ・用途地域のほとんどが指定されている中央部地域が総面積の約1/4、人口では約60%を占めており、地域別面積の一番広い北西部地域で人口密度が低くなっています。
- ・高齢化率は、北西部地域、南東部地域の順で高く、中央部地域は市平均より低くなっています。

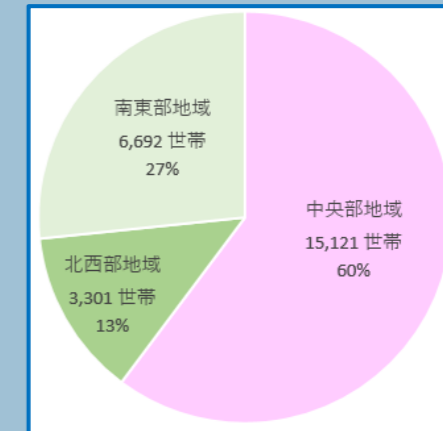
【面積】※総面積 89.12 km<sup>2</sup>



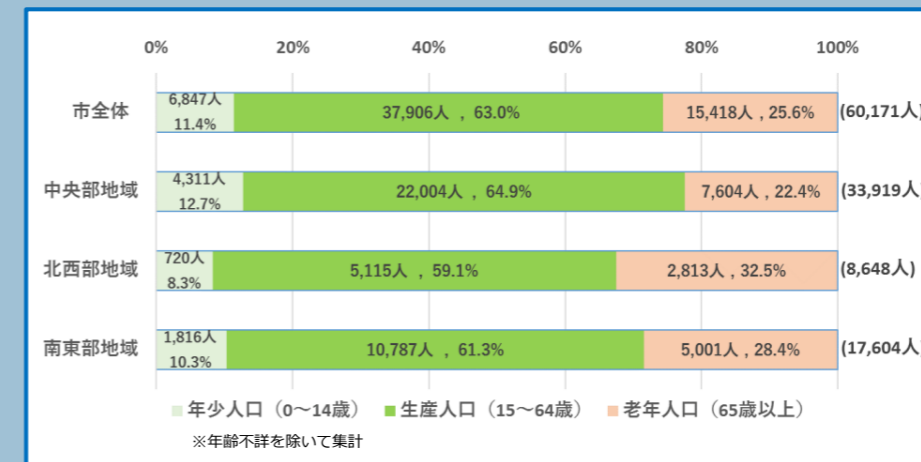
【人口】※総人口 60,652 人



【世帯数】※総世帯数 25,114 世帯



【地域別年齢別人口構成】



# 【中央部地域】

## 4-2 中央部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### 【現況】

- ・ JR 東金線沿線に市街地が形成され、周囲に集落と農地が広がっている
- ・ JR 東金駅周辺には行政機関等が集積し、国道 126 号沿道には商業・業務施設が立地する本市の中心となる地域

#### 【課題】

- ・ 地域の魅力低下
- ・ 都市全体の活性化とにぎわいにつながる都市づくりが求められている
- ・ 適正な土地利用の誘導とコミュニティの維持
- ・ 移動の円滑化、利便性向上に向けた道路・交通環境の充実が必要
- ・ 集客施設相互の連携や自然・歴史資源とのつながりを生み出す取組が必要

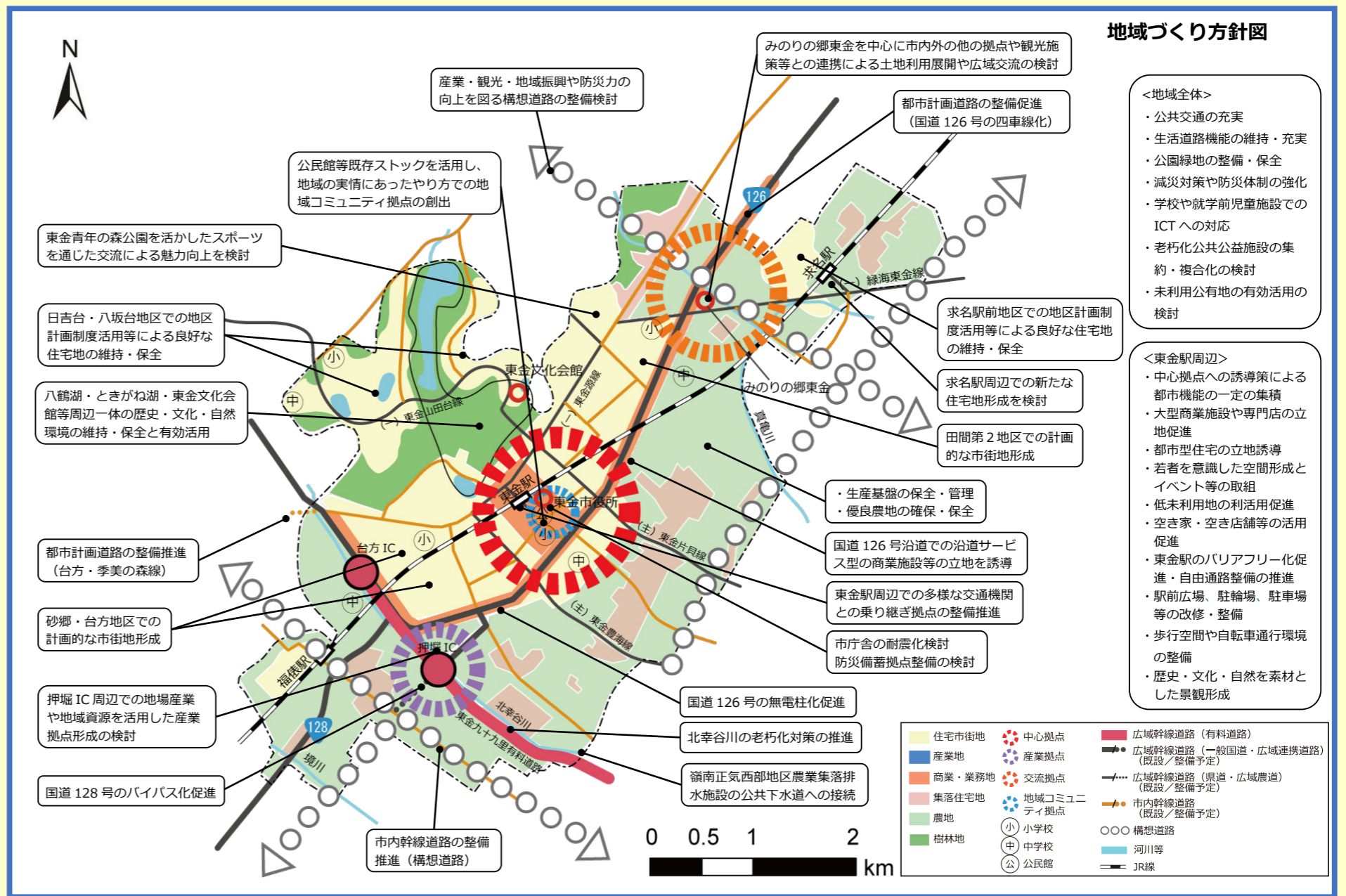
### 2. 地域づくりの将来イメージ

**都市の顔として、魅力と利便性を備えたコンパクトな市街地とその周辺を囲む自然豊かな地域づくり**

### 3. 地域整備の主要な方針

- (1) 中心市街地の再生と中心拠点の形成
- (2) 産業と交流を促す拠点形成
- (3) JR 3 駅を活用した居住の推進
- (4) 広域幹線道路の利便性向上と公共交通再編によるネットワークの充実・強化
- (5) 豊かな田園環境の保全と活用

### 4. 分野別の地域づくり方針



(1) 土地利用・市街地整備	(2) 都市基盤施設整備	(3) 都市環境形成等
<p><b>1) 東金駅周辺の魅力づくりと利便性向上</b> 土地の高度利用や建物の共同化等による都市機能の一定の集積/大型商業施設や専門店の立地促進/都市型住宅の立地誘導/若者を意識した空間形成とイベント等の取組/低未利用地の利活用促進/空き家・空き店舗等の活用促進</p> <p><b>2) 国道 126 号沿道の賑わい創出と拠点形成</b> 沿道サービス型商業施設等の立地誘導/みのりの郷東金を中心に他の拠点や観光施策等との連携による土地利用展開や広域交流の検討/押堀 IC 周辺での地場産業等を活用した産業拠点形成の検討</p> <p><b>3) 快適に暮らせる住宅地形成</b> 既存住宅地は低層住宅を基調とした住環境の保全/日吉台・八坂台地区等での住宅地の保全/砂郷・台方・田間第 2 地区での計画的な市街地形成/求名駅周辺での新たな住宅地形成の検討</p> <p><b>4) 農地の保全と地域コミュニティの維持</b> 優良農地の確保・保全/農道・水路等の管理と多面的機能の維持/地域コミュニティ拠点の創出</p>	<p><b>1) 中心市街地と周辺地域をつなぐ交通ネットワークの構築</b> JR の運行ダイヤ充実への取組継続/公共交通の再編による地域間交通の充実/利便性向上・産業活性・地域振興を促す乗り継ぎ拠点の整備推進/東金駅周辺の駅前広場、駐輪場、駐車場等の改修・整備</p> <p><b>2) 都市間交流を促す道路ネットワークの整備</b> 都市計画道路の整備促進 (国道 126 号の四車線化延伸・台方季美の森線)/国道 128 号のバイパス化促進/市内幹線道路の整備推進/構想道路の整備検討</p> <p><b>3) 誰もが移動しやすい環境整備</b> 東金駅周辺での歩行空間や自転車通行環境の整備/JR 3 駅施設でのバリアフリー化の促進/東金駅自由通路の整備推進</p> <p><b>4) 快適で暮らしやすい社会基盤施設の充実</b> 街路の改修/公園緑地の整備・保全/八鶴湖や東金文化会館を中心とした回遊性を創出する空間形成/公共用水域の水質保全/農業用施設の改修による機能維持</p>	<p><b>1) 歴史や自然を活かした景観形成</b> 歴史・文化・自然を素材にした東金駅周辺の景観形成</p> <p><b>2) 都市環境の充実</b> 幼保再編の促進/学校や就学前児童施設での ICT への対応/老朽化する公共施設の集約・複合化の検討/未利用公有地の有効活用の推進/借上り市営住宅の運営管理</p> <p><b>3) 災害に備える環境整備</b> 市庁舎等の耐震化検討/防災備蓄拠点の検討/既成市街地の防災環境整備/避難所等での ICT 等新技術活用/停電対策等による防災機能強化/下水・ガス施設等ライフラインの被害軽減対策の推進/大規模盛土造成地の土砂災害対策の実施</p>

# 【北西部地域】

## 4-3 北西部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### 【現況】

- ・地域全域に丘陵地が広がり、山林と農地が地域の約60%を占め、大規模な開発による産業地や住宅地が形成
- ・首都圏中央連絡自動車道、千葉東金道路等の広域的な交通網が結節

#### 【課題】

- ・広域交通結節点としての立地適正を生かした土地利用誘導
- ・人口減少に歯止めをかける地域振興策が求められる
- ・中心市街地や千葉・八街市方面へのアクセス強化が必要
- ・地域の活力、コミュニティの維持
- ・森林、谷津田等の適切な保全が必要

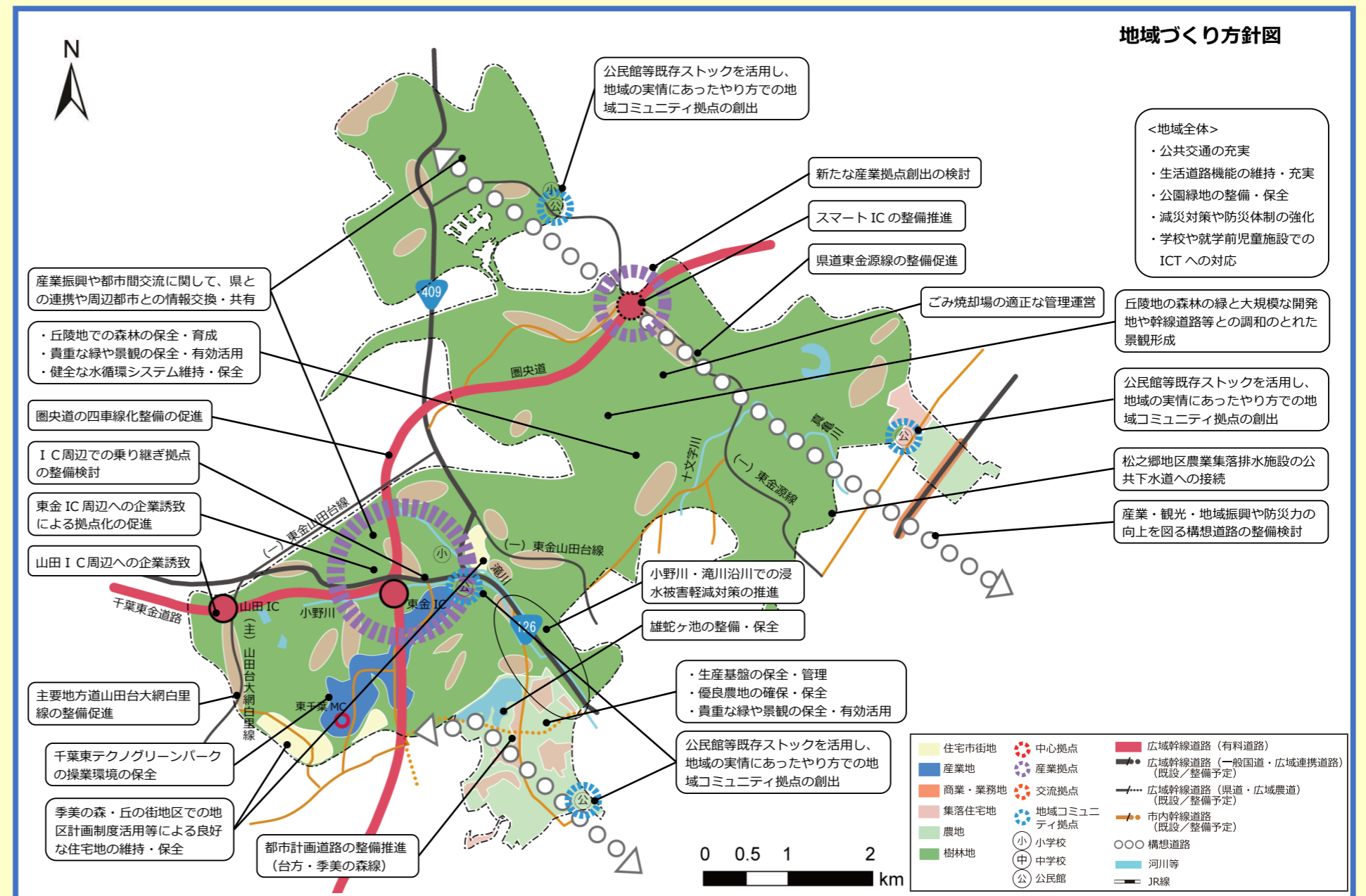
### 2. 地域づくりの将来イメージ

**緑豊かな環境に、ゆとりある住まいと産業地が共生する地域づくり**

### 3. 地域整備の主要な方針

- (1) 東金 I C 周辺等における地域活力や発展につながる産業拠点の形成
- (2) 地域資源を活用した産業・観光など機能強化による地域活性化
- (3) 周辺都市との連携・交流による生活利便機能を支える道路ネットワークの強化
- (4) 公民館等を中心とした地域コミュニティ活力の維持・向上
- (5) 貴重な自然環境や景観の保全と継承

### 4. 分野別の地域づくり方針



#### (1) 土地利用・市街地整備

##### 1) 広域幹線道路の利便性を活かした産業振興と拠点形成

インターチェンジ周辺での産業系土地利用の誘導/既企業団地の操業環境保全/進出・立地企業支援による拠点化促進/老朽施設の更新・事業拡大支援による産業集積地の育成

##### 2) 郊外住宅地や集落の住環境の保全

季美の森・丘の街地区での地区計画制度活用による住宅地の維持・保全/里山・田園集落の住環境の維持・向上/移住ニーズへの対応や産業担い手の定住促進

##### 3) 豊かな自然環境や景観の保全と活用

貴重な緑や景観を関係法令により保全・有効活用/河川等流域全体での健全な水循環システムの維持・保全/荒廃森林の対策と価値ある森林づくりの促進/優良農地の確保・保全/農道・水路等の管理と多面的機能の維持/担い手育成と農業基盤整備の取組

##### 4) 地域をつなぐ拠点づくり

地域コミュニティ拠点の創出/公共施設の有効活用の検討

#### (2) 都市基盤施設整備

##### 1) 持続可能な公共交通ネットワークの形成

公共交通再編による利便性向上/新たな移動手段の導入検討/インターチェンジ周辺での乗り継ぎ拠点の整備検討

##### 2) 移動しやすい道路ネットワークの充実

首都圏中央連絡自動車の整備(四車線化)促進/県道東金源線・主要地方道山田台大網白里線の整備促進/スマートインターチェンジの整備推進/都市計画道路(台方季美の森線)の整備推進/構想道路の整備検討/生活道路の維持・充実

##### 3) 安全・安心で住みやすい社会基盤の充実

公園緑地の整備・保全/既企業団地や住宅団地の緑化対策の継続/雄蛇ヶ池の整備・保全/公共用水域の水質保全/小野川・滝川沿川の浸水軽減対策の推進/ごみ焼却場の適正な管理運営

#### (3) 都市環境形成等

##### 1) 自然・街・道が織り成す景観の保全

丘陵地に広がる森林・谷津田等の自然景観の保全/既企業団地・住宅団地・沿道の都市景観形成の維持・改善

##### 2) 次代を見据えた環境整備

県や周辺都市との連携/幼保再編の促進/学校や就学前児童施設でのICTへの対応

##### 3) 災害に備える環境整備

避難所等でのICT等新技術活用・停電対策等による防災機能強化/下水・ガス施設等ライフラインの被害軽減対策の推進/防災用井戸や防災トイレの設置検討/大規模盛土造成地の土砂災害対策の実施

# 【南東部地域】

## 4-4 南東部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### 【現況】

- ・ 九十九里平野の一部に位置し、農地が地域の約 60%を占め、豊かな田園環境が形成
- ・ 東金九十九里有料道路等が地域を貫通し、工業地の形成も見られる

#### 【課題】

- ・ 既存工業団地等の生産環境等の維持・強化が求められる
- ・ 市民の健康寿命や様々な交流を促進する土地利用展開が求められる
- ・ 利便性、防災性を高める道路ネットワークと地域内交通の充実
- ・ 地域の活力、コミュニティの維持
- ・ 農業振興と優良農地の適切な保全が必要

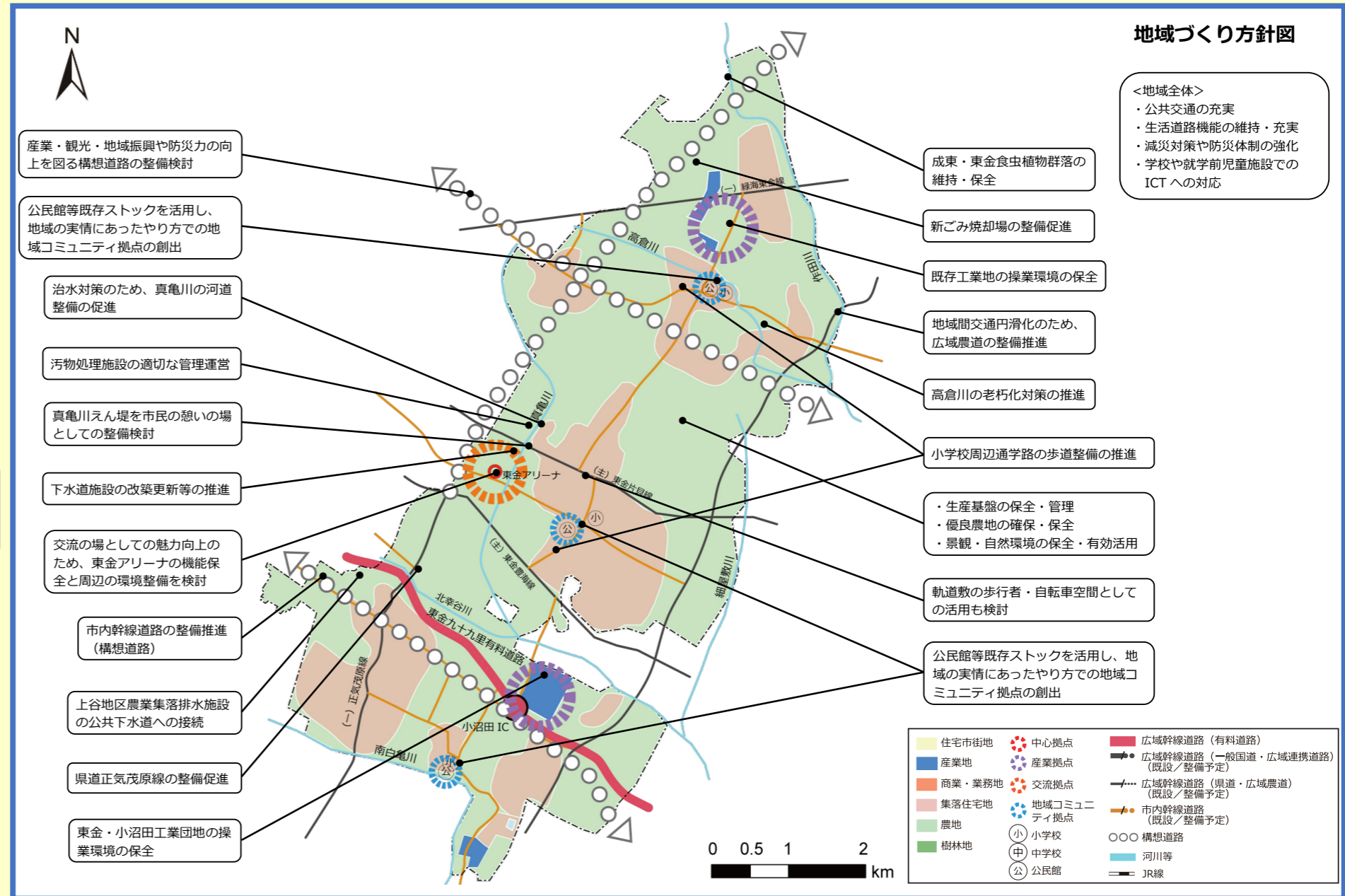
### 2. 地域づくりの将来イメージ

**豊かな田園空間を活かした暮らしやすさと  
活力ある地域づくり**

### 3. 地域整備の主要な方針

- (1) 広域幹線道路の利便性を生かした産業機能等の充実
- (2) 東金アリーナを核としたスポーツ・レクリエーション拠点の形成
- (3) 安全で移動のしやすい道路・交通ネットワークの充実・強化
- (4) 公民館等を中心とした地域コミュニティや活力の維持向上
- (5) 豊かな田園環境や景観の保全と活用

### 4. 分野別の地域づくり方針



#### (1) 土地利用・市街地整備

##### 1) 既存産業拠点の保全と育成

既工業団地の操業環境の保全/老朽施設の更新・事業拡大支援による産業集積地の育成

##### 2) にぎわいを生み出す交流拠点の形成

東金アリーナを中心としたにぎわいを生む土地利用の検討/スポーツを通じた交流の場の形成

##### 3) 田園空間の保全と活用

田園集落の住環境の維持・向上/移住ニーズへの対応や産業担い手の定住促進/市民農園等による農地の活用と地域振興

##### 4) 良好な営農環境の形成

貴重な緑や景観を関係法令により保全・有効活用/河川等流域全体での健全な水循環システムの維持・保全/優良農地の確保・保全/農道・水路等の管理と多面的機能の維持/担い手育成と農業基盤整備の取組

##### 5) 地域コミュニティの維持

地域コミュニティ拠点の創出

#### (2) 都市基盤施設整備

##### 1) 持続可能な公共交通ネットワークの形成

公共交通再編による利便性向上/新たな移動手段の導入検討

##### 2) 移動しやすい道路ネットワークの整備

県道正気茂原線の整備促進/広域農道の整備推進/市内幹線道路の整備推進/構想道路の整備検討/生活道路の維持・充実/小学校等周辺での歩道整備推進

##### 3) 安全・安心で住みやすい社会基盤の充実

公園緑地の整備・保全/公共用水域の水質保全/河川改修による治水対策の促進/広域連携による供給処理施設の適正な管理運営/農業用施設の改修による機能維持

#### (3) 都市環境形成等

##### 1) 景観・自然環境の保全・活用

自然環境や動植物の生息環境の維持・保全/生け垣等緑の景観や長屋門等歴史的建築物の文化的景観の維持・活用/既工業団地・沿道の都市景観形成の維持・改善

##### 2) 子育て環境の整備

幼保再編の促進/学校や就学前児童施設での ICT への対応

##### 3) 災害に備える環境整備

避難所等での ICT 等新技術活用・停電対策等による防災機能強化/下水・ガス施設等ライフラインの被害低減対策の推進/防災用井戸や防災トイレの設置検討