

## 第4章 地域別構想

---

第3章で示された都市づくりの基本方針等を踏まえ、  
地域の特性を踏まえた将来の地域づくりの方向性を示します。

### この章の内容

- 4 - 1 地域別構想の考え方
- 4 - 2 中央部地域
- 4 - 3 北西部地域
- 4 - 4 南東部地域

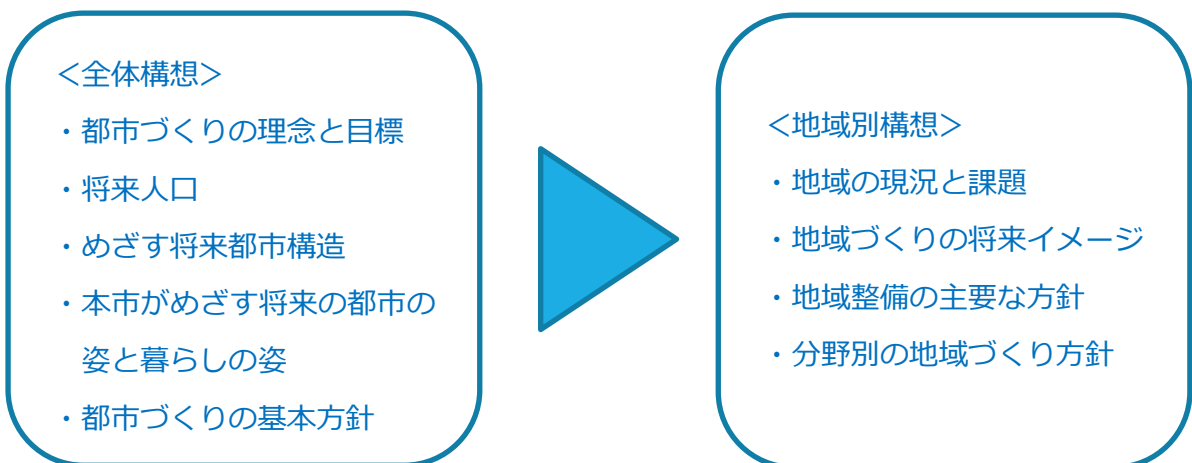
## 4-1 地域別構想の考え方

### 1. 地域別構想の役割

地域別構想は、全体構想の都市づくりの基本方針等を踏まえ、地域ごとの特性や課題に対応した地域づくりの方針を示します。

そのため、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「地域の姿が見える化」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。

そのため、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。

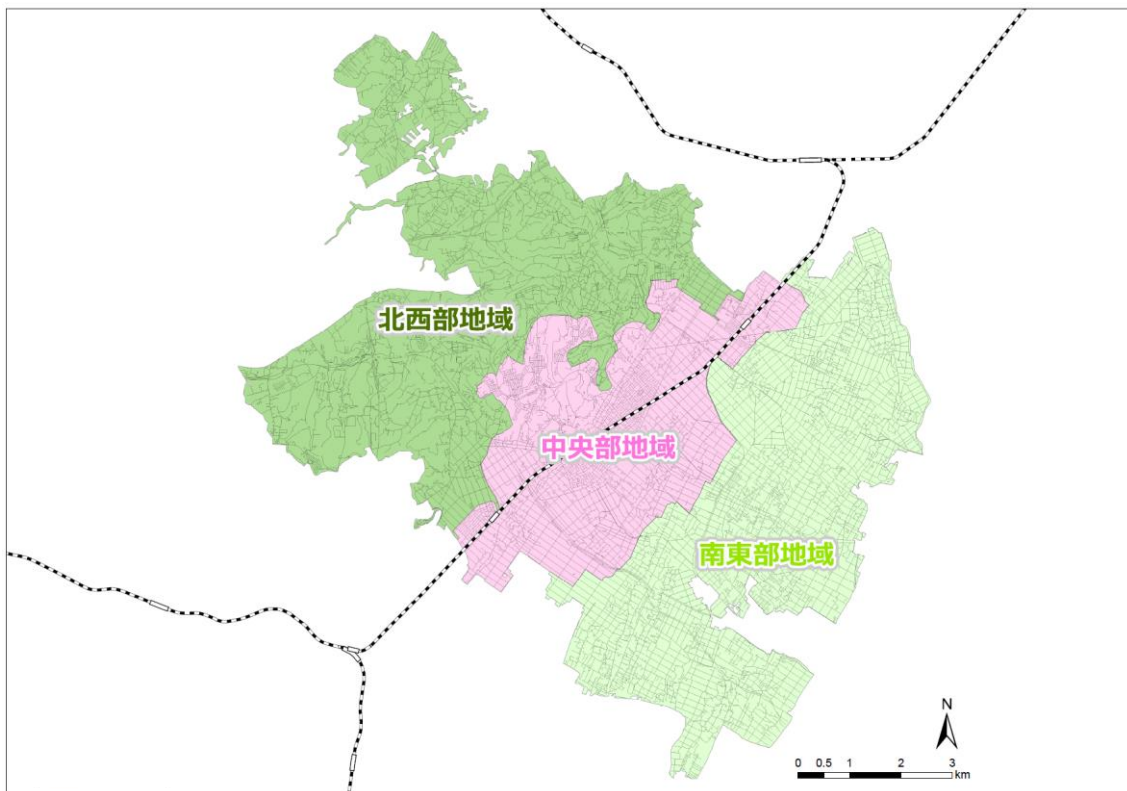


## 2. 地域区分の考え方

地域別構想では、全体構想の将来都市構造における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、市域を3つの地域により設定します。

地域界は、都市づくりにおけるコミュニティのまとまりを考慮し、原則として、字界により設定するものとしますが、地域別構想ではより詳細な取り組み内容を示していくことから、取り組み内容の連携も含めながら、設定しました。

地域区分図



### 【中央部地域】

JR 3 駅を中心に住宅地が配置され、市役所や千葉県山武地域振興事務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、インターチェンジ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。

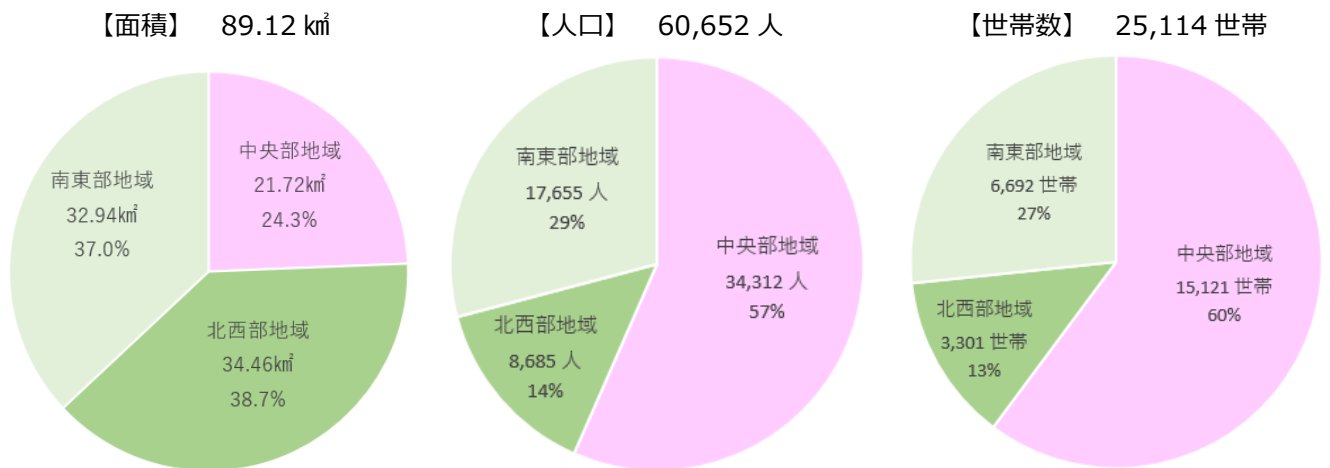
### 3. 地域別の現況

地域の姿を見える化するにあたり、地域ごとの面積、人口等を把握するため、地域別の現況について示します。

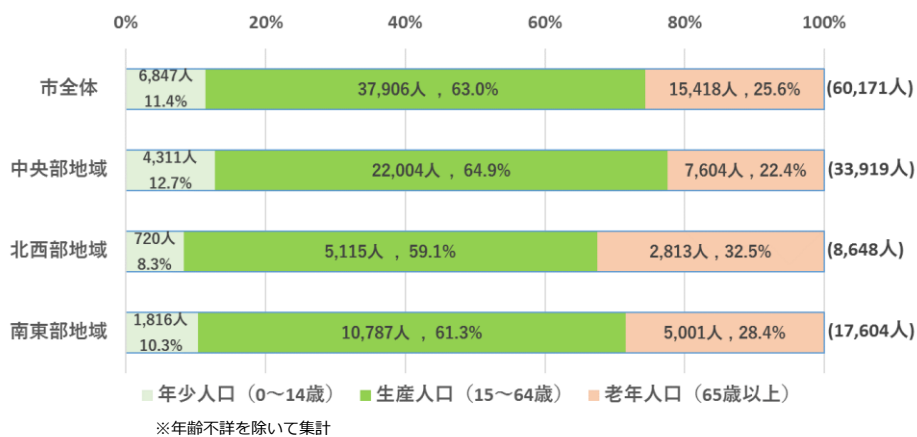
用途地域※のほとんどが指定されている中央部地域が市の面積の約1/4、人口としては約60%を占めており、一定の集約が図られているといえます。一方で、地域別面積の一番広い北西部地域では、人口密度が低くなっています。

高齢化率を見てみると、北西部地域、南東部地域の順に高く、中央部地域は市平均より低くなっています。

地域別の現況



【地域別年齢別人口構成】



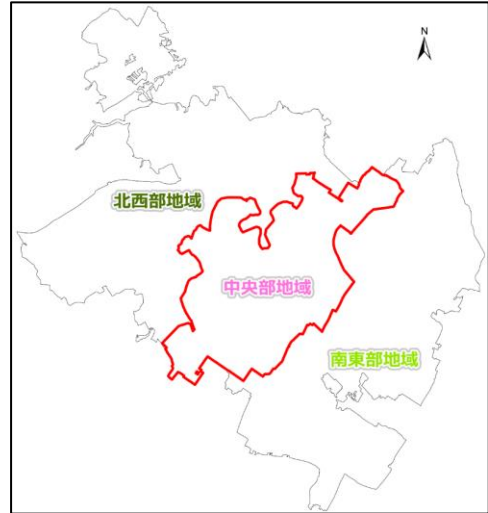
資料：国勢調査 2015 年（平成 27 年）

## 4-2 中央部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### (1) 現況と課題

- ・本地域は、JR東金線沿線に市街地が形成され、周囲には集落と農地が広がっています。
- ・JR東金駅周辺には、市役所・千葉県山武地域振興事務所など行政機関や医療・福祉・商業・金融等の各種都市機能が集積し、国道126号沿道には商業・業務施設が立地するなど、本市の中心となる地域になります。
- ・しかし、東金駅を中心とする市街地エリアでは、商業業務機能の低下や空き店舗、空き家の増加など地域の魅力の低下が課題となっています。
- ・本市の中心となる地域として、これからも商業をはじめ医療、福祉等の多様な都市機能の一定の集積によるにぎわいの創出などにより、市内外の交流人口の増加や都市全体の活性化につながる都市づくりが求められています。
- ・用途地域<sup>※</sup>が指定され基盤整備の整った地区では、計画的な土地利用と建物の更新が進み、まとまりのあるコンパクトな市街地が形成されています。しかし、その周辺地区では、一部でミニ開発などにより無秩序な市街化も見られることから、適正な土地利用誘導によるスプロールを抑制するとともに、市街地内の浸水軽減対策を図りながら、コンパクトな市街地やコミュニティの維持をしていく必要があります。
- ・また、本地域は国道や県道が整備され、鉄道や路線バス等の公共交通も集中しており、移動の利便性は比較的高い地域ですが、これまで以上に移動を円滑にし、市内外からのアクセス強化により様々な交流の促進と利便性の向上を図るためには、広域幹線道路の整備と公共交通の充実が必要になります。
- ・道の駅 みのりの郷東金をはじめとした交流施設等は、施設ごとにはにぎわいがあります。しかし、地域全体としての魅力やにぎわいを生み出すためには、集客施設相互の連携や地域内に点在する自然・歴史資源とのつながりを意識し、それらを有機的に連携させ、回遊性のある都市空間を創出していくための取り組みが必要となります。

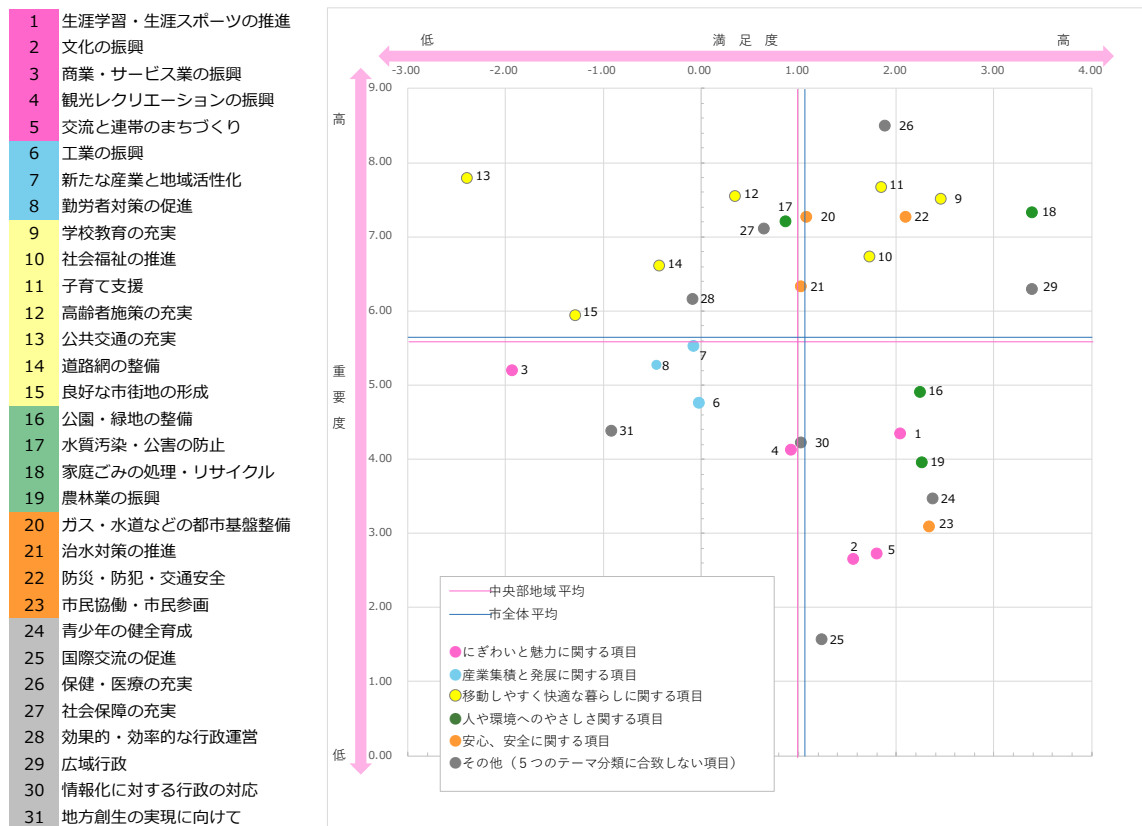


## (2) 住民意向

2019年（令和元年）に実施した市民アンケート調査（20代以上の中央部地域在住の一般市民）の結果より、特にまちづくりに関連する内容について次に示します。

### ■ 重要度・満足度の相関表

市全体に比べて満足度の平均がやや低くなっています。公共交通の充実、道路網の整備については、重要度は高いものの満足度が低いため、整備のニーズが高いと考えられます。



## 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

都市の顔として、にぎわいと回遊性を生み出す拠点づくりや誰もが快適に移動ができる道路・交通環境の充実により、魅力と利便性を備えたまとまりのあるコンパクトな市街地形成を図り、市街地後背の斜面緑地や市街地周辺の田園環境など豊かな自然環境との調和による潤いのある地域づくりを進めていきます。

## 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

JR東金駅を中心に国道・県道で囲まれた中心市街地では、駅周辺の整備や交通環境の改善を行うとともに、商業施設と中層住宅の複合的土地利用の誘導や歴史・文化・商店街の景観を活用した商業環境の整備により、若者から高齢者まで多数の人々が集えるにぎわいのある中心市街地として再生を図ります。

特に、JR東金駅東側の基盤整備が整った市街地エリアでは、都市機能の一定の集積を誘導し、利便性の高い中心拠点形成を図ります。

### (2) 産業と交流を促す拠点形成

東金九十九里有料道路の押堀インターチェンジ周辺は、千葉や九十九里など多方面へのアクセスが可能となる広域幹線道路に隣接した優位性を活かし、地場産業や地域資源など多様な産業を受け入れる産業拠点の形成を進めます。

道の駅 みのりの郷東金周辺では、当該施設の集客力や国道126号沿道のにぎわいを活かし、市内外の他の拠点や産業・観光施策等との連携による土地利用展開により、交流拠点の形成を図ります。

### (3) JR3駅を活用した居住の推進

JR3駅周辺では、鉄道駅近接のポテンシャルを活かし、多様なニーズやライフスタイル<sup>※</sup>に応じた居住が可能となる住宅地形成を図りつつ、快適に暮らせる住環境の維持・更新による居住の推進をしていきます。

### (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

都市間交通や地域内交通の円滑化のため、国道126号など広域幹線道路の整備を促進し、利便性の向上を図ります。

JR東金駅周辺では、鉄道やバスなど公共交通同士の乗り継ぎ等、様々な乗り継ぎ拠点の整備を推進するとともに、役割分担の見直しによる公共交通の再編を行い、誰もが移動しやすい公共交通ネットワークの充実・強化を進めていきます。

### (5) 豊かな田園環境の保全と活用

市街地周辺に広がる田園地域では、地域の農業振興や農村集落の活性化のため、その基盤となる優良農地の保全や、これを支える良好な定住環境の維持など、田園環境の保全と活用を図っていきます。



## 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

- 市役所等の行政機能や医療・福祉等の都市機能の集積に向けた土地利用の合理化を図るため、土地の高度利用や建物の共同化などを検討し、必要となる都市機能の誘導に努め、利便性の向上を図っていきます。
- 多様な市民・来訪者が交流し、にぎわいを生み出す大型商業施設や専門店の立地を促進し、中心市街地にふさわしい商業・業務地としての形成を図ります。
- 商業施設と中層住宅の複合した都市型住宅の立地を誘導し、駅周辺の利便性を活かした住宅地形成を図ります。
- まちのにぎわいと活力を生み出す若年層を呼び込むため、若年層の求める魅力的な店舗の立地を促し、併せて多様な主体と連携しながらイベント等の取り組みを行うことにより若者を意識した都市空間形成を図ります。
- 駅周辺に点在する空き地や駐車場などの低未利用地については、まちのにぎわいや交流の場の創出など新たな土地利用の促進に向けた取り組みを検討していきます。
- 空き家や空き店舗等については、リノベーションなどにより既存ストックの有効活用をしながら、移住や定住につながる環境づくりを促進していきます。

#### 2) 国道126号沿道のにぎわい創出と拠点形成

- 国道126号沿道については、沿道型商業施設が立地する商業環境を維持するため、沿道後背地の土地利用に配慮しつつ、民間活力による沿道商業や業務施設の立地を促す土地利用などを通じて、沿道サービス機能の充実・強化を図ります
- 道の駅 みのりの郷東金周辺は、当該施設の集客力と国道126号沿道のにぎわいの相乗効果を活かし、産業や観光などの複合機能を有する土地利用展開や、周辺都市にある道の駅等とのつながりによる広域交流の検討も行いながら、地域活性化に向けた取り組みを推進し、都市全体の回遊性の向上を図っていきます。
- 東金九十九里有料道路の押堀インターチェンジ周辺は、周辺環境に配慮しつつ、地場産業や地域資源を活用した多様な産業の受け皿となる産業拠点の形成に向け、都市化と営農との調和と取れた土地利用を検討していきます。

### 3) 快適に暮らせる住宅地形成

- 既成市街地は、地域の特性を踏まえながら、低層住宅を基調に様々なライフスタイルを可能とする住宅供給と良好な住環境の保全を図るとともに、旧国道126号沿道の昔ながらの住宅地では、機能更新時などの機会を捉え、土地利用の転換を図っていきます。
- 住宅地としての開発が進んだ日吉台・八坂台地区・求名駅前地区では、良好な居住環境が損なわれないよう地区計画制度<sup>※</sup>等の適正な運用を行うとともに、地区内の利便性向上のため、地域の実情や住環境への影響などを考慮しながら、都市計画制度の適切な運用に努めます。
- 宅地と農地が混在する砂郷、台方、田間第2地区では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るため、市街地整備の手法や開発許可制度等の適切な運用を行い、若年層を中心とする新たな定住人口を受け入れるための計画的な土地利用の誘導を行うとともに、都市の緑として必要な農地の保全を図っていきます。
- 求名駅周辺では、駅に近接する優位性を活かし、新たな定住人口を受け入れる住宅地形成の検討を行います。

### 4) 農地の保全と地域コミュニティの維持

- 市街地の周辺に広がる農地については、農業生産基盤の柱となる優良農地を確保・保全しながら、良好な営農環境の維持に努めます。
- 農道や水路等の営農資源の適切な保全管理を進め、貯水・水質浄化や自然環境の保全等の多面的機能の維持を図ります。
- 地区公民館を中心とした周辺に、医療や福祉等の施設が配置・建設され一定の集積エリアが形成されるよう、官民が一体となって地域の実情や特性にあった取り組みを行い、地域の核となる拠点の創出を図ります。

## (2) 都市基盤施設整備

### 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

- JR東金線は、市民の移動手段として重要な役割を果たしているため、利用しやすい運行サービスの充実を目指して鉄道事業者への要望を継続していきます。
- 市街地と周辺をつなぐ路線バスや市内循環バスなどの公共交通の再編を進めるとともに、公共交通を補完する地域内交通の充実を図るなど公共交通ネットワークの充実・強化を進めていきます。

- JR 東金駅周辺は、鉄道と路線バスなどの公共交通の乗り継ぎや自家用自動車などからの公共交通への乗り継ぎなどの利便性向上を図るとともに、産業活性や地域振興につながるバスターミナルなどの乗り継ぎ拠点の整備を推進します。
- 併せて、JR 東金駅周辺では、利便性の向上と公共交通の利用促進のため、駅前広場、駐輪場、駐車場などの改修・整備を進めます。

## 2) 都市間交流を促す道路ネットワークの整備

- 市街地交通の整流化、拠点間及び周辺都市との連携強化のため、都市計画道路となる国道 126 号の四車線化延伸を促進していきます。
- 台方季美の森線は、中心市街地と季美の森地区、千葉東テクノグリーンパークの連絡性の向上と、災害拠点病院に指定されている東千葉メディカルセンターへの代替路線としての機能も併せもつため、都市計画道路の整備を推進します。
- 市街地交通の整流化と現道の交通混在の解消を図るため、国道 128 号のバイパス化を促進していきます。
- 災害時における安全な避難や迅速な救助活動を行うため、緊急輸送道路である国道 126 号の無電柱化を促進します。
- 防災道路としての機能を高めるため、福俵から上谷へつながる市内幹線道路の整備を推進するとともに、市内の産業・観光の活性化や地域振興、防災力の向上を図るため、構想道路の整備を検討します。

## 3) 誰もが移動しやすい環境整備

- JR 東金駅周辺では、段差の解消や点字ブロックの整備などバリアフリー化を推進し、歩道整備に併せてユニバーサルデザイン<sup>※</sup>化に対応した歩行空間や自転車が安全で快適に車道を通行できる環境整備を図ります。
- JR 3 駅施設では、子どもや高齢者など誰もが利用しやすい環境整備のため、バリアフリー化を促進します。
- 東金駅西側と東側の連絡性の向上を図るため、自由通路の整備を推進していきます。

## 4) 快適で暮らしやすい社会基盤施設の充実

- 地域内の街路については、まちの彩りやにぎわい演出を図れるように、街灯やベンチ等のストリートファニチャーの更新を図っていきます。
- 公園や緑地については、誰もが安心して気軽に利用でき、行ってみたい・遊んでみたい空間を増やせるように、計画的な整備により潤いと安らぎのある緑空間の保全を図っていきます。

## 第4章 地域別構想

- 東金青年の森公園は、野球などスポーツを通じた交流による魅力向上のため、計画的な整備を図っていきます。
- 八鶴湖・ときがね湖や東金文化会館等の既存ストックを中心としたエリア内で、寺社仏閣や社寺林等の歴史・文化と森林の緑や草花など季節を感じられる四季折々の多彩な演出を活かし、遊歩道の整備やベンチの設置など市内外の人々が訪れ、交流が生まれる回遊性のある空間形成の創出を図ります。
- 持続的な汚水処理対策の運営により、公共水域の水質保全を図るため、下水道施設の計画的な改築更新、長寿命化対策<sup>※</sup>や農業集落排水事業との合理化を進めるとともに、合併処理浄化槽の設置を促進していきます。
- 気候変動の影響による降雨量の増加により市街地や郊外の一部で浸水や溢水等が発生しているため、雨水の流出抑制や水路の維持管理、改修等の総合的な治水対策を検討していきます。
- 農業生産環境の保全、農業用施設の老朽化対策や排水機能向上のため、北幸谷川の改修をはじめ、農道や水路などの改修を推進していきます。

### (3) 都市環境形成等

#### 1) 歴史や自然を活かした景観形成

- JR 東金駅西側や八鶴湖周辺に残る歴史的建造物や周辺に広がる緑の景観は、後世に伝えるべき東金の象徴として保全に努めるとともに、これらと調和した街なみの形成に努めます。

#### 2) 都市環境の充実

- 保育・幼稚園二ーズの受け皿を確保し、幼児期の教育と小学校教育を円滑に接続する教育・保育を提供するために、幼保再編を促進します。
- 学校や就学前児童施設では、ICT<sup>※</sup>等の新しい技術の進展を踏まえながら、教育・保育環境の整備を進めていきます。
- 老朽化する公共公益施設の改築等にあたっては、東金市公共施設等総合管理計画<sup>※</sup>に基づき、他施設の状況や財政状況等を勘案し、集約・複合化の検討を行います。
- 東金中学校旧校舎跡地などの未利用公有地については、行政需要や地域二ーズなどを勘案しながら有効活用を検討していきます。
- 既存市営住宅が抱える高齢化対策等の課題解消に向けては、JR 東金駅周辺市街地で民間賃貸住宅の借上げ制度を導入し、当該住宅を主体的に活用しながら適正な運営管理をしていきます。

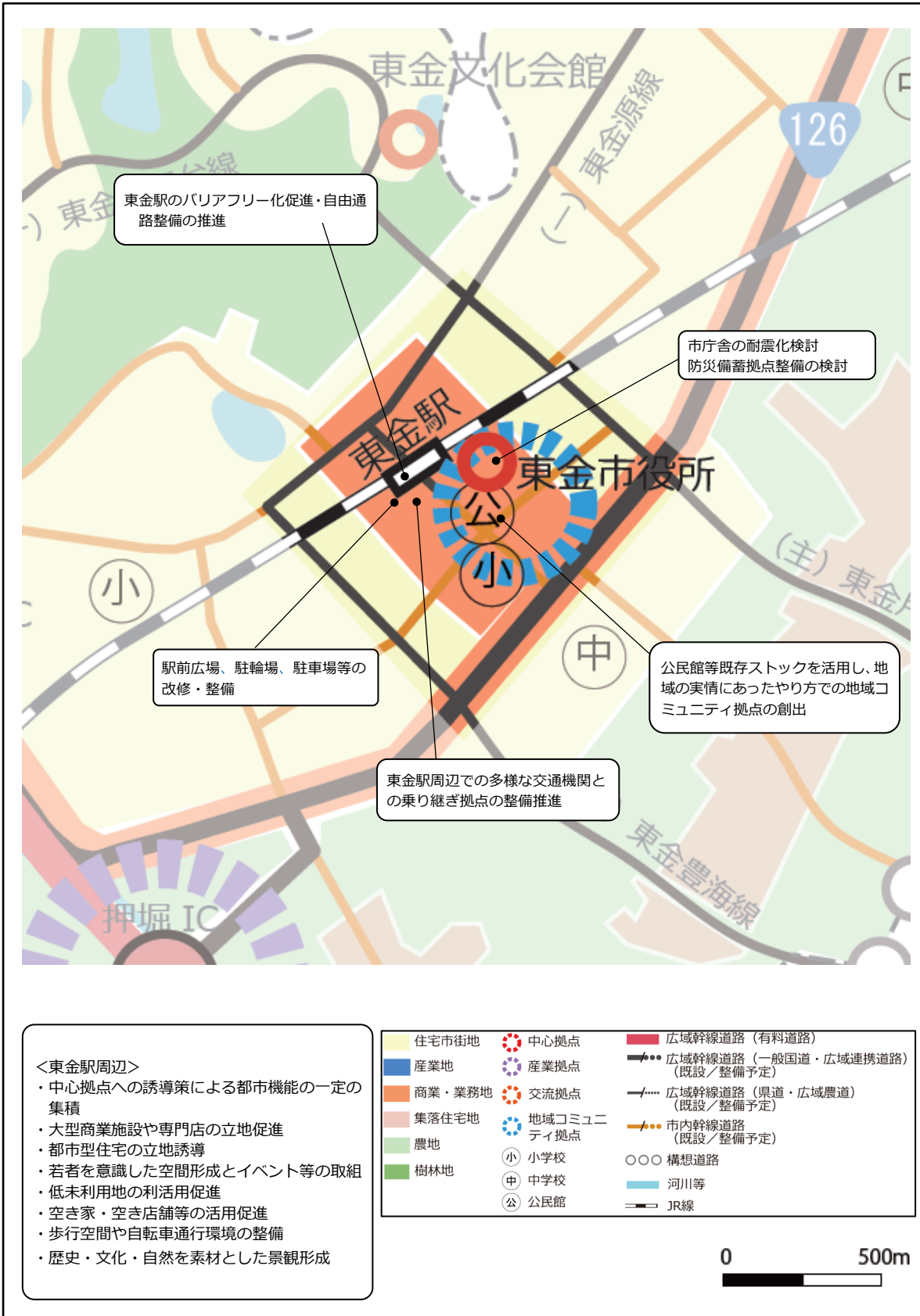
## 3) 災害に備える環境整備

- 災害時の活動拠点となる市庁舎等の耐震化や災害時の物資保管の拠点となる防災備蓄倉庫の設置を検討していきます。
- 密集性の高いまたは木造家屋が立ち並ぶなど、防災上、危険が大きいと想定される既成市街地においては、建築物の不燃化を促すとともに、建て替えに伴うオープンスペースの確保や狭あい道路の解消などによる住環境の改善に努めます。
- 公民館などの避難所等では防災機能強化のため、情報収集・発信・共有の手段としてICT<sup>※</sup>等の新技術の活用や停電対策を行うとともに、防災用井戸や防災用トイレの設置を検討していきます。
- 将来的に発生が予想されている首都圏での大規模地震等の災害に備え、下水・ガス施設等のライフラインの耐震化など被害軽減対策や施設の老朽化対策を行うとともに、復旧・復興に備えたデジタル化への対応にも取り組みます。
- 災害時に大きな被害が生じる危険性のある大規模盛土造成地の位置や規模の把握と情報提供など必要な土砂災害対策を実施していきます。
- 災害発生後の復旧作業を円滑に進めるため、土地の境界を明確にする地籍調査を計画的に進めていきます。





地域づくり方針図（東金駅周辺）

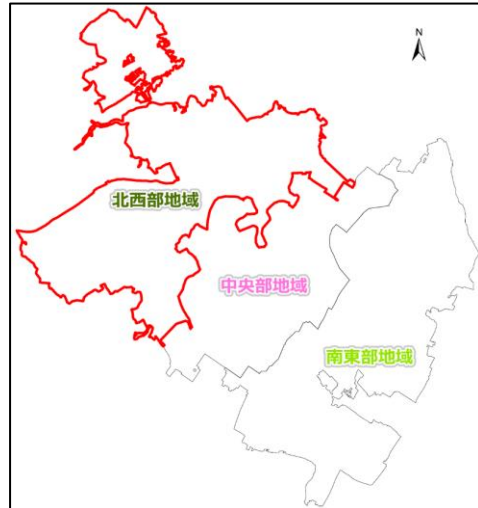


## 4-3 北西部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### (1) 概況

- ・ 本地域は、丘陵地が広がり、山林と農地が地域の6割を占め、緑豊かな自然に囲まれた集落が形成されています。
- ・ また、高速道路のインターチェンジ周辺には、大規模な開発による千葉東テクノグリーンパークや住宅地も形成されています。
- ・ 広域的な道路網は、北西部地域を貫通する首都圏中央連絡自動車道、千葉市方面と連結する千葉東金道路や国道126号などが結節し、道路環境は整った地域といえます。
- ・ 産業拠点である東金インターチェンジ周辺では、広域交通結節点としての立地適正を活かした土地利用の誘導が求められています。
- ・ 地域全体としては、小学校や就学前児童施設の廃止など、これまで以上に人口減少の進展が懸念され、持続的な地域づくりを進めるためには、高速道路のインターチェンジが複数ある優位性や地域資源を有効的に活用した地域振興策が求められています。
- ・ 併せて、通院や買い物など日常生活に支障を来さない、利便性の高い快適な生活が送れるように、中心市街地や千葉・八街市方面へのアクセスの強化が必要となっています。
- ・ 集落地やその周辺では、空き家や耕作放棄地も増えつつあり、地域の多くを占める森林と農地を適切に保全していくためにも、これらを支えていく地域の人達の活力やコミュニティを維持していく必要があります。
- ・ また、丘陵地に広がる森林や谷津田等は、本市の貴重な自然資源の一つであり、里山の環境づくりのためには、適切に保全していく必要があります。



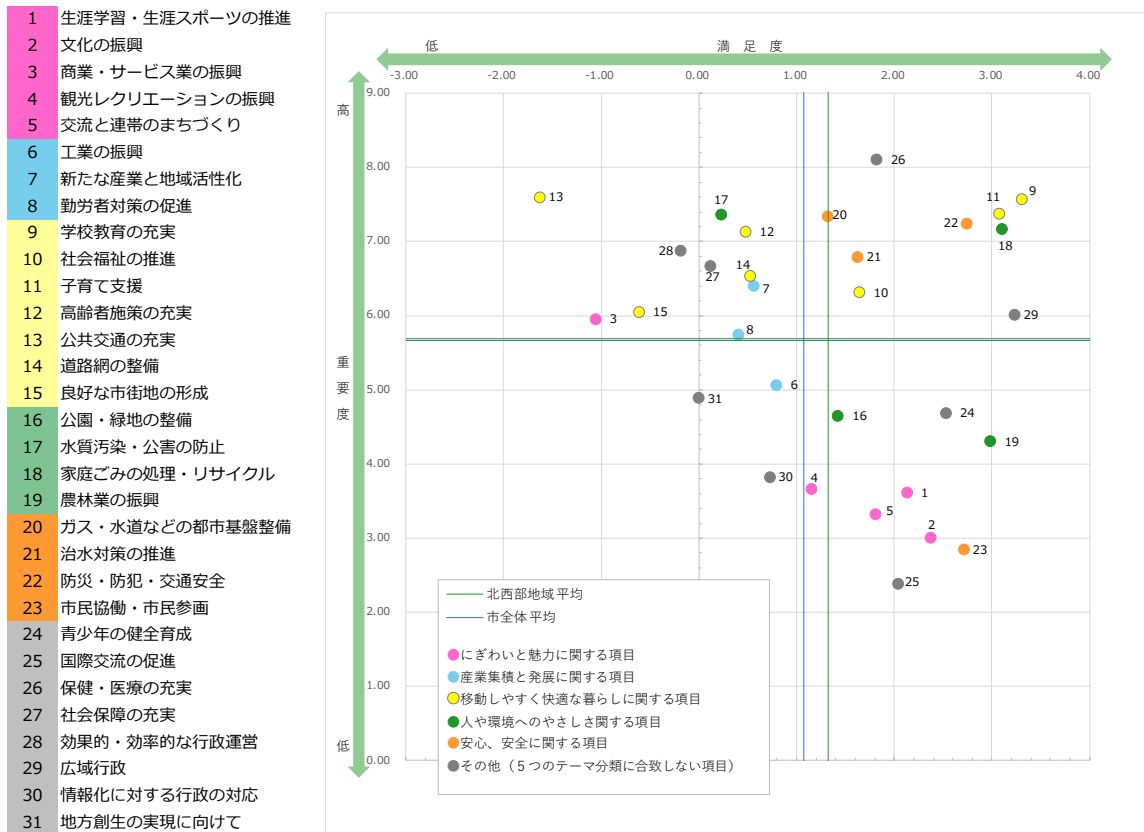


## (2) 住民意向

2019年（令和元年）に実施した市民アンケート調査（20代以上の北西部地域在住の一般市民）の結果より、特にまちづくりに関連する内容について次に示します。

### ■ 重要度・満足度の相関表

市全体に比べて満足度の平均が高くなっています。特に公共交通の充実については、重要度は高いものの満足度が低いため、整備のニーズが高いと考えられます。



## 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

地域の特色である丘陵地の森林など緑豊かな自然環境や広域交通の利便性を活かした定住志向を高め、ゆとりを感じることができる住環境の整備・保全と、産業・観光などの機能強化により、都市と農村の交流等を通じた地域の活性化を図りながら、自然と都市が共生する地域づくりを進めます。

## 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

首都圏中央連絡自動車道等の東金インターチェンジ周辺等では、広域幹線道路の結節点としての優位性を活かし、既企業団地の操業環境の保全や戦略的な企業誘致を周辺の良好な自然環境の保全や製造業・流通業務等の立地需要を踏まえながら、雇用機会の創出など地域の活力や発展につながる土地利用の誘導を行います。

### (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

広域交通の利便性を活かし、地域に広がる森林や農地など恵まれた自然・景観、農産物等の多様な地域資源を有機的に連携させながら、産業や観光等の機能強化による地域の活性化を図ります。

### (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

千葉市や八街市など周辺都市と接する地域であり、買い物など日常生活を快適に過ごすために、中心市街地へのアクセス強化だけでなく、周辺都市との連携により、交流を生み出す道路ネットワークの強化を図っていきます。

### (4) 公民館等を中心とした地域のコミュニティ活力の維持・向上

地域コミュニティの核となる地区公民館や小学校周辺では、周辺の自然・里山環境等と調和しつつ、地域が主体となった良好な居住地形成を促進することなどにより、地域のコミュニティ活力の維持と向上を図ります。

### (5) 貴重な自然環境や景観の保全と継承

本市における水と緑のネットワークの骨格であるとともに、自然と身近に触れ合うことができる地域資源である豊かな自然環境と潤いある自然景観は、森林や農地の適正な維持管理や環境と調和した活用により保全・継承を図ります。

## 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は、広域幹線道路の利便性を活かし、良好な自然環境・営農環境、周辺道路への交通負荷等を考慮しながら、雇用の創出や市の発展につながる多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の誘導をしていきます。
- 千葉東テクノグリーンパークでは、良好な操業環境を維持するため、地区計画や緑化協定の運用により、適正な土地利用を促進していきます。
- 市内に新たに進出・立地する企業に対する補助等の支援を行い、産業拠点の形成を推進していきます。
- 既存企業の生産性の向上を図るため、老朽化した施設の更新や工場等の規模拡大に対する支援を進め、産業集積地の育成をしていきます。
- 首都圏中央連絡自動車道と県道東金源線の結節点周辺での新たな産業拠点の創出に向けた土地利用について検討していきます。

#### 2) 郊外住宅地や集落の住環境の保全

- 季美の森地区や丘の街地区では、良好な住宅地が形成されていることから、地区計画制度の適正な運用により維持・保全を図るとともに、必要に応じて地区計画の適切な見直しをしていきます。
- 里山や田園環境に囲まれた集落地は、無秩序な開発の抑制と住環境の整備によって農地や森林等の保全を図り、良好な自然環境に囲まれたゆとりある暮らしの維持・向上を図っていきます。
- 二地域居住など多様なライフスタイル<sup>\*</sup>の進展による新たな移住ニーズへの対応や農業等の産業の担い手の定住促進をしていきます。

#### 3) 豊かな自然環境や景観の保全と活用

- 丘陵地に広がる緑や景観は、本市の貴重な地域資源であるため、都市計画法や森林法など関係法令により保全を図るとともに、木材を活用したクラフト体験など自然に親しむ取り組みのひとつとして有効活用を図っていきます。
- 地域全体で平常時の豊かで健全な水循環と災害時の安全な水循環が共に実現されるよう、河川や用水路等の流量確保や森林が持つ水源涵養機能等の保全を図っていきます。

- 森林が持つ多面的な機能を保全するため、手入れの行き届いていない森林の更新をはじめとした森林整備を実施する地域の選定を検討し、価値ある森林づくりを促進していきます。
- 優良農地の確保・保全のため、東金市農業振興地域整備計画の農用地利用計画に基づき、適正な土地利用を誘導しながら、良好な営農環境の維持に努めます。
- また、良好な営農環境を確保するため、農道や水路等の資源を適切な保全管理を進めるとともに、貯水・水質浄化等の農地の持つ多面的機能の維持を図ります。
- 地域農業の維持・発展のため、担い手の育成と担い手への集積を進めるとともに、農業生産力の向上のため、地域との協議により農業基盤整備へ向けた取組を検討していきます。

#### 4) 地域をつなぐ拠点づくり

- 地区公民館を中心とした周辺に、医療や福祉等の施設が配置・建設され一定の集積エリアが形成されるよう、官民が一体となって地域の実情や特性にあった取り組みを行い、地域の核となる拠点の創出を図ります。
- 機能の統合などにより空いた公共施設を活用し、地域のにぎわいにつながる土地利用を検討していきます。

## (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

- 地域のコミュニティ拠点と中心拠点を結ぶ公共交通の再編を進め、利便性の高い公共交通ネットワークの形成を図ります。
- カーシェアリング※、ライドシェアリング※や超小型モビリティ※など新たな移動手段の導入による有効性や地域の交通施策への位置づけについて検討していきます。
- インターチェンジ周辺では、東京・千葉方面のほか、成田・羽田の両空港へ直結する高速バスの利便性向上のため、パーク＆ライド※型の乗り継ぎ拠点の整備を検討していきます。

### 2) 移動しやすい道路ネットワークの充実

- 県内外の人やモノの安全で円滑な交通の確保や防災力の向上を図るため、首都圏中央連絡自動車道の四車線化の促進に向け、国や関係機関に働きかけていきます。
- 都市間・地域間の広域的な連携や交流の促進、産業活動の活性化などに資する道路ネットワーク強化のため、県道東金源線や主要地方道山田台大網白里線の整備を促進していきます。
- 地域の産業・観光の振興や防災力の強化・地域医療の充実などを図るため、スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の整備を推進するとともに、広域連携を促す構想道路の整備について検討していきます。
- 台方季美の森線は、中心市街地と季美の森地区、千葉東テクノグリーンパークの連絡性の向上と、災害拠点病院に指定されている東千葉メディカルセンターへの代替路線としての機能も併せもつため、都市計画道路の整備を推進します。
- 地域の安全性・利便性を高め、快適な生活空間を創出するため、身近な生活道路の維持や交通安全対策などの充実を図っていきます。

### 3) 安全・安心で住みやすい社会基盤の充実

- 公園や緑地については、誰もが安心して気軽に利用できるように、計画的な整備により潤いと安らぎのある緑空間の保全を図っていきます。
- 千葉東テクノグリーンパークや季美の森地区等の住宅団地では、緑豊かな都市空間を維持するため、地区計画や緑化協定による緑化対策を継続していきます。
- 雄蛇ヶ池については、来訪者に潤いと憩いをもたらす親水空間としての環境整備に努めるとともに、周辺を取り囲む樹林地を貴重な緑として保全を図っていきます。
- 持続的な污水处理対策の運営により、公共水域の水質保全を図るため、下水道施設の計画的な改築更新、長寿命化対策<sup>※</sup>や農業集落排水事業との合理化を進めるとともに、合併処理浄化槽の設置を促進していきます。
- 小野川や滝川沿川の浸水被害を軽減するため、上流域での開発時の雨水に対する流出量の抑制や流水の正常な機能の維持など浸水軽減対策を推進するほか、住宅の建て替え時など敷地の嵩上げ等による自助の取り組み促進にも努めます。
- ごみ処理施設については、ごみの減量化、再資源化に積極的に取り組むとともに、施設の安定稼働を確保するため、適正な管理運営を促していきます。

### (3) 都市環境形成等

#### 1) 自然・街・道が織りなす景観の保全

- 丘陵地に広がる森林・谷津田等の良好な自然景観は、多様な生物の生息地として、また、環境負荷の少ない都市形成のため、都市的土地利用との調整を図りながら、保全を図っていきます。
- 千葉東テクノグリーンパークや住宅団地、高速道路をはじめとした幹線道路沿道では、地区の特性に応じたルールに基づき、建築物の高さや形態・意匠、敷地内の緑化を促進し、また、街路樹の整備や屋外広告物など景観を阻害する要因の改善により、潤いある都市景観形成の維持・改善を図っていきます。

#### 2) 次代を見据えた環境整備

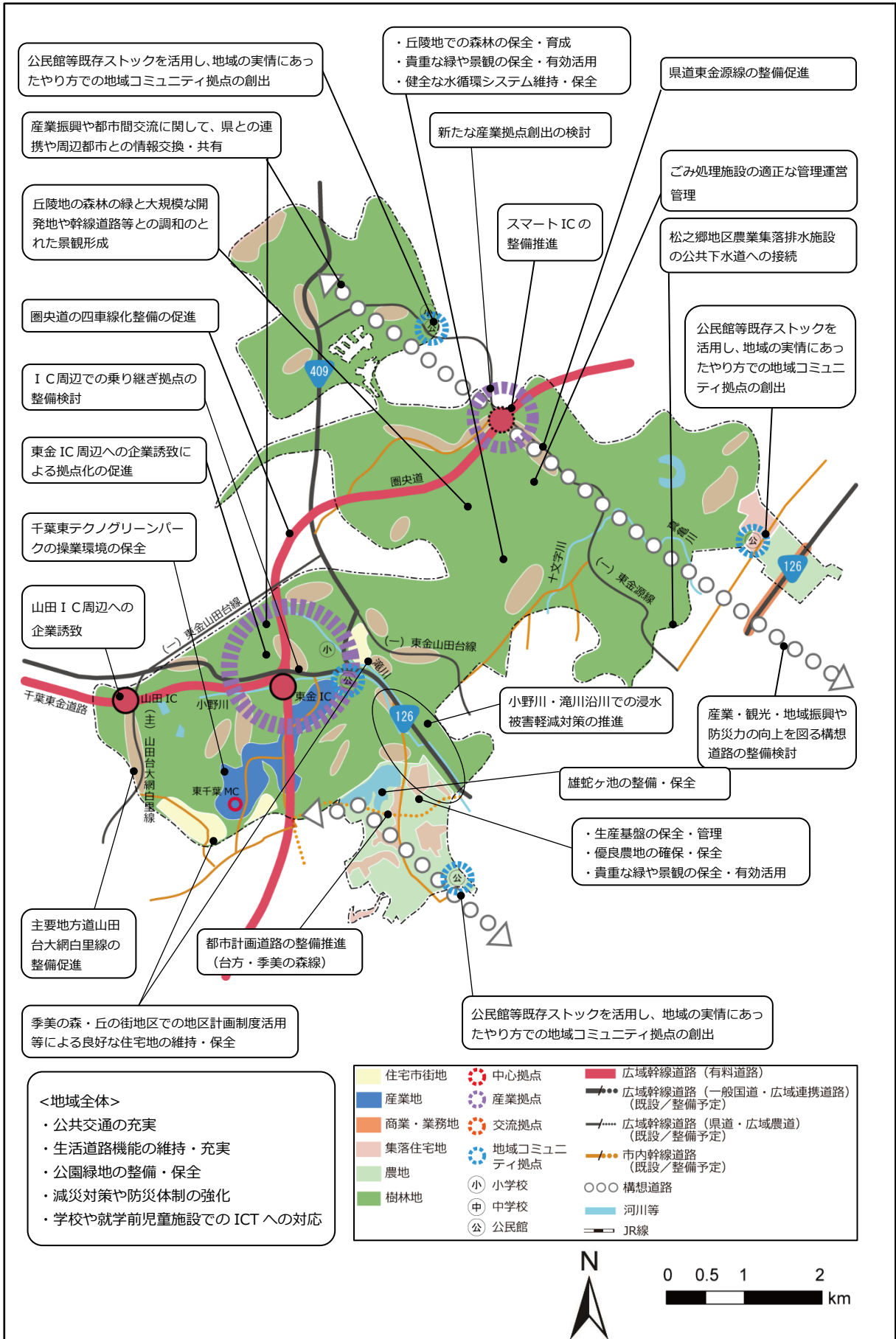
- 広域幹線道路を活かした産業振興や都市間交流を進めるため、県と連携した取り組みや周辺自治体との情報交換・共有を進めていきます。
- 保育・幼稚園二ーズの受け皿を確保し、幼児期の教育と小学校教育を円滑に接続する教育・保育を提供するために、幼保再編を促進します。
- 学校や就学前児童施設では、ICT\*等の新しい技術の進展を踏まえながら、教育・保育環境の整備を進めていきます。

#### 3) 災害に備える環境整備

- 公民館などの避難所等では防災機能強化のため、情報収集・発信・共有の手段として ICT 等の新技術の活用や停電対策を行うとともに、防災用井戸や防災用トイレの設置を検討していきます。
- 将来的に発生が予想されている首都圏での大規模地震等の災害に備え、下水・ガス施設等のライフラインの耐震化など被害軽減対策や施設の老朽化対策を行うとともに、復旧・復興に備えたデジタル化への対応にも取り組みます。
- 災害時に大きな被害が生じる危険性のある大規模盛土造成地の位置や規模の把握と情報提供など必要な土砂災害対策を実施していきます。
- 災害発生後の復旧作業を円滑に進めるため、土地の境界を明確にする地籍調査を計画的に進めていきます。



地域づくり方針図



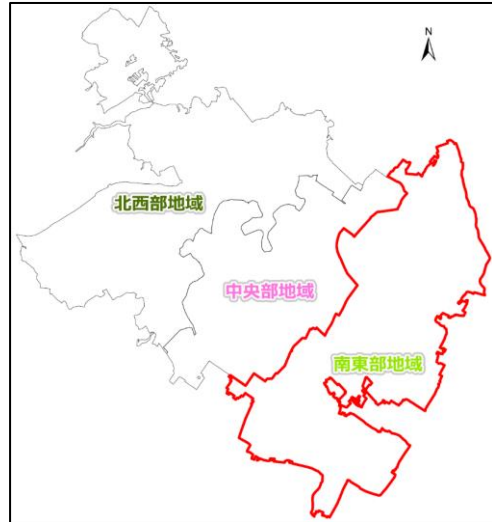


## 4-4 南東部地域

### 1. 地域の現況と課題

#### (1) 現況と課題

- ・ 本地域は、九十九里平野の一部に位置し、農地が地域の約6割を占め、農地と共存した集落のある豊かな田園環境が形成されています。
- ・ 東金九十九里有料道路や緑海東金線をはじめとする県道が地域を貫通し、その周辺では工業地が形成されています。
- ・ 産業拠点である東金・小沼田工業団地をはじめとする既存工業団地等では、良好な操業環境が形成されていることから、引き続き産業地等としての生産環境等の維持・強化が求められています。
- ・ 国民の長寿命化が急激に進む中、本市も同様な傾向を示しており、東金アリーナをはじめとしたスポーツ施設に対する市民ニーズは今後とも高まることが予想されることから、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ています。
- ・ 道路、交通については、東金九十九里有料道路や県道が地域を縦断し、広域農道が地域を横断するように整備中であり、また市内循環バスや路線バスが運行されるなど道路・公共交通ネットワークが形成されていますが、日常生活の利便性や災害時の避難路として役割を担う道路ネットワークの充実と今後のさらなる高齢化の進行などに対応するため、現在の公共交通のあり方を見直し、地域内交通の充実が必要となります。
- ・ 集落地やその周辺では、空き家や耕作放棄地も増えつつあり、地域の多くを占める農地を適切に保全していくためにも、これを支えていく地域の活力やコミュニティを維持していく必要があります。
- ・ 基幹産業である農業は、それを支える担い手育成や農業生産力等が弱体化しないよう地域が一体となった農業振興に取り組み、その基盤となる優良な農地などを適切に保全していく必要があります。

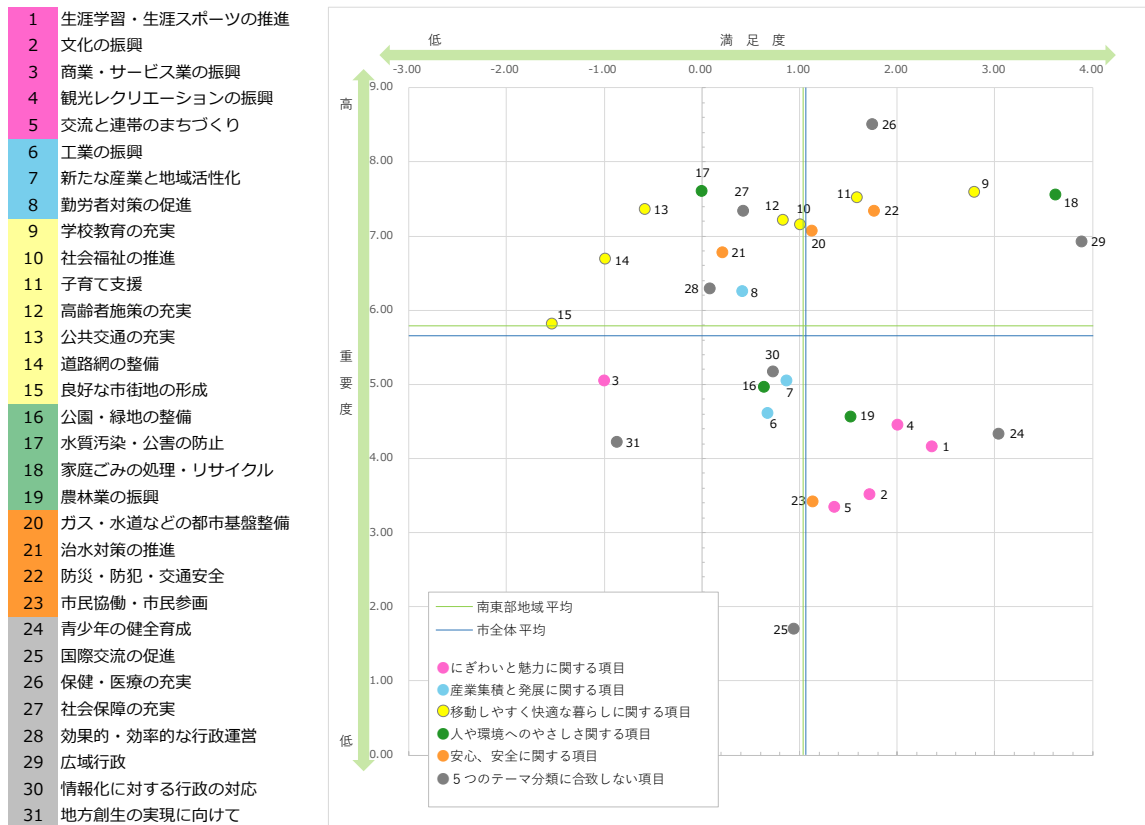


(2) 住民意向

2019年（令和元年）に実施した市民アンケート調査（20代以上の南東部地域在住の一般市民）の結果より、特にまちづくりに関連する内容について次に示します。

■ 重要度・満足度の相関表

満足度の平均は市全体と同程度です。水質汚染・公害の防止、治水対策の推進については、重要度は高いものの満足度が低いため、整備のニーズが高いと考えられます。



## 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

地域に広がる農地やまき堀、屋敷林等の豊かな緑に囲まれた住環境の保全と道路・交通の充実を図り、豊かな田園空間を活かした風のさわやかさや空気の清々しさなど環境に恵まれた暮らしやすさと、農業などの基幹産業の振興や既存工業地の操業環境の保全等により、活力のある地域づくりを進めます。

## 3. 地域整備の主要な方針

### (1) 広域幹線道路の利便性を活かした産業機能の充実

東金・小沼田工業団地や土農田地区で、東金九十九里有料道路等の広域幹線道路の利便性を生かし、産業・流通機能等の維持・強化や、未利用地への企業の誘導などにより産業集積地の保全・育成を進めていきます。

### (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

多様化する市民の健康志向への対応やスポーツを通じた市内外の交流の活性化によるにぎわいを創出するため、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を図ります。

### (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

市中心部へのアクセス性や歩車道分離などによる安全性の向上を図り、災害時には緊急輸送路としての機能を担う道路ネットワークの充実・強化を図ってきます。

また、公共交通の再編や地域内交通を充実し、これらの連携を強化することにより、移動しやすい交通ネットワークを図っていきます。

### (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

地域コミュニティの核となる地区公民館や小学校周辺では、周辺の自然・田園環境等と調和しつつ、地域が主体となった良好な居住地形成を促進することなどにより、地域のコミュニティ活力の維持と向上を図ります。

### (5) 豊かな田園環境や景観の保全と活用

地域に広がる田園や真亀川等の河川など豊かな田園環境、大きな屋敷林やまき塀などの生垣が連続する緑の景観を地域の資源として保全を図るとともに、地域の農業振興や都市の魅力づくりに活用していきます。

## 4. 分野別の地域づくり方針

### (1) 土地利用・市街地整備

#### 1) 既存産業拠点拠点の保全と育成

- 東金・小沼田工業団地では、良好な操業環境を維持するため、都市計画制度等の適切な運用による用途の専用化を図り、適正な土地利用誘導に取り組みます。
- 既存企業の生産性の向上を図るため、老朽化した施設の更新や工場等の規模拡大に対する支援を進め、産業集積地の育成をしていきます。

#### 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その周辺では、真亀川のえん堤や軌道敷跡地等を活用し、にぎわいの創出につながる土地利用を検討していきます。
- 東金アリーナについては、市内外から年間を通して多くの人を訪れる交流拠点として、施設機能の保全と周辺での環境整備の充実により、スポーツを通じた交流の場を提供しながら、地域活性化に向けた取り組みを推進します。

#### 3) 田園空間の保全と活用

- 田園環境に囲まれた集落地は、無秩序な開発の抑制と住環境の整備によって農地の保全を図り、良好な自然環境に囲まれたゆとりある暮らしの維持・向上を図っていきます。
- 二地域居住など多様なライフスタイル<sup>※</sup>の進展による新たな移住ニーズへの対応や農業等の産業の担い手の定住促進をしていきます。
- 市民農園や観光農園等による農地の活用や家庭菜園等を楽しむ農業の普及を促進し、農地の保全と地域振興を図っていきます。

#### 4) 良好な営農環境の形成

- 田園地域に広がる緑の景観は、本市の貴重な地域資源であるため、都市計画法や農地法など関係法令により保全を図るとともに、本市の産業を支える生業の場として有効活用を図っていきます。
- 地域全体で平常時の豊かで健全な水循環と災害時の安全な水循環が共に実現されるよう、河川や用水路等の流量確保や貯水・水質浄化機能等の保全を図っていきます。
- 優良農地の確保・保全のため、東金市農業振興地域整備計画の農用地利用計画に基づき、適正な土地利用を誘導しながら、良好な営農環境の維持に努めます。

- また、良好な営農環境を確保するため、農道や水路等の資源の適切な保全管理を進めるとともに、貯水・水質浄化等の農地の持つ多面的機能の維持を図ります。
- 地域農業の維持・発展のため、担い手の育成と担い手への集積を進めるとともに、農業生産力の向上のため、地域との協議により農業基盤整備へ向けた取組を検討していきます。

### 5) 地域コミュニティの維持

- 地区公民館を中心とした周辺に、医療や福祉等の施設が配置・建設され一定の集積エリアが形成されるよう、官民が一体となって地域の実情や特性にあった取り組みを行い、地域の核となる拠点の創出を図ります。

## (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

- 地域のコミュニティ拠点と中心拠点を結ぶ公共交通の再編を進め、利便性の高い公共交通ネットワークの形成を図ります。
- カーシェアリング※、ライドシェアリング※や超小型モビリティ※など新たな移動手段の導入による有効性や地域の交通施策への位置づけについて検討していきます。

### 2) 移動しやすい道路ネットワークの整備

- 県道正気茂原線については、交通の円滑化のため、交差点改良や現道拡幅などの整備を促進します。
- 広域農道については、農産物を安全に早く消費者に届ける物流の道として、また、地域間交通の円滑化や地域住民の生活基盤の安定を図るため、整備を推進していきます。
- 防災道路としての機能を高めるため、福俵から上谷へつながる市内幹線道路の整備を推進するとともに、市内の産業・観光の活性化や地域振興、防災力の向上を図るため、構想道路の整備を検討します。
- 地域の安全性・利便性を高め、快適な生活空間を創出するため、身近な生活道路の維持や交通安全対策などの充実を図っていきます。
- 小学校周辺の通学路では、歩行者の安全対策のため、歩道整備を推進していきます。

### 3) 安全・安心で住みやすい社会基盤の充実

- 公園や緑地については、誰もが安心して気軽に利用できるように、計画的な整備により潤いと安らぎのある緑空間の保全を図っていきます。
- 持続的な污水处理対策の運営により、公共水域の水質保全を図るため、下水道施設の計画的な改築更新、長寿命化対策<sup>\*</sup>や農業集落排水事業との合理化を進めるとともに、合併処理浄化槽の設置を促進していきます。
- 真亀川の治水能力の向上を図るため、河道拡幅等の整備を促進していきます。
- 健康で文化的な生活及び機能的な都市活動を確保するため、周辺市町と連携しながら、汚物処理施設の適切な管理運営を促すとともに、周辺環境に配慮しながら、新たなごみ処理施設の整備を促進していきます。
- 農業生産環境の保全、農業用施設の老朽化対策や排水機能向上のため、高倉川の改修をはじめ、農道や水路などの改修を推進していきます。

## (3) 都市環境形成等

### 1) 景観・自然環境の保全・活用

- 地域に広がる農地や真亀川をはじめとする河川などの自然環境は、多様な生物の生息地として、また、環境負荷の少ない都市形成のため、都市的土地利用との調整を図りながら、維持・保全を図っていきます。
- 成東・東金食虫植物群落は、周辺の田園、水辺と一体となり文化的資源として山武市と連携し、維持・保全を図っていきます。
- 集落を彩る大きな屋敷林やまき堀等の緑の景観或いは、長屋門等の歴史的建築物の文化的景観は、本地域の特色ある景観として維持し、地域の魅力づくりに活用をしていきます。
- 既工業団地やその沿道では、敷地内の緑化等を促すとともに、屋外広告物など景観を阻害する要因の改善により、周辺の眺望と調和した都市景観形成の維持と改善を図っていきます。

### 2) 子育て環境の整備

- 保育・幼稚園二ーズの受け皿を確保し、幼児期の教育と小学校教育を円滑に接続する教育・保育を提供するために、幼保再編を促進します。
- 学校や就学前児童施設では、ICT<sup>\*</sup>等の新しい技術の進展を踏まえながら、教育・保育環境の整備を進めていきます。

### 3) 災害に備える環境整備

- 公民館などの避難所等では防災機能強化のため、情報収集・発信・共有の手段としてICT<sup>※</sup>等の新技術の活用や停電対策を行うとともに、防災用井戸や防災用トイレの設置を検討していきます。
- 将来的に発生が予想されている首都圏での大規模地震等の災害に備え、下水・ガス施設等のライフラインの耐震化など被害軽減対策や施設の老朽化対策を行うとともに、復旧・復興に備えたデジタル化への対応にも取り組みます。
- 災害発生後の復旧作業を円滑に進めるため、土地の境界を明確にする地籍調査を計画的に進めていきます。



地域づくり方針図

