

(素案)

東金都市計画

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

## 東金都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	2
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
① 集約型都市構造に関する方針	5
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③ 都市の防災及び減災に関する方針	5
④ 低炭素都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	7
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	8
① 交通施設の都市計画の決定の方針	8
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	10
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	12
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	13
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	13
5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	14
① 基本方針	14
② 主要な緑地の配置の方針	15
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	16
④ 主要な緑地の確保目標	17

# 1. 都市計画の目標

## 1) 都市づくりの基本理念

### ① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりにおいては、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

## ② 本区域の基本理念

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

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

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

今後も圏央道の更なる整備効果を受けとめ、地域振興策を進めるとともに、東日本旅客鉄道東金線の3駅を核として、都市機能の集積を図り、人・もの・情報が交流・連携する地方中核都市として効率的で活力と賑わいのあるまちづくりを進めていく必要がある。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

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

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

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

- ・圏央道、千葉東金道路、東金九十九里有料道路等の広域道路ネットワークによる交通利便性を生かし、既存の工業・企業団地や圏央道等のインターチェンジ周辺に、多様な就業機会の場を創出する産業拠点の形成を目指す。

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

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

## 2) 地域毎の市街地像

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

- ア. 東金駅周辺は、本区域の中心拠点と位置づけ、駅東西の連絡強化を図るとともに、それぞれの地域特性を生かしながら、住民の多様なライフスタイルに対応した利便性の高い文化・福祉・商業・業務機能の集積した中心市街地の形成を図る。
- イ. 旧国道126号沿道周辺地区の既成市街地は、日常生活の安全性や利便性を確保した住宅や沿道の商店とともに情緒ある景観の形成を図る。
- ウ. 中心拠点周辺の既成市街地は、今後も低層または中低層住宅地としての住環境の保全を図りつつ、緑豊かな住宅地の形成に努める。また、計画的な市街地形成を図る台方・砂郷地区、田間第2地区では、周辺に広がる農地と調和した快適な住宅地の形成を図る。
- エ. 福俵駅周辺は、住居系用途地域の配置により低層住宅地を主体とした土地利用の保全を図り、利便性と快適性を兼ね備えた住宅市街地の形成を図る。
- オ. 国道126号沿道は、交通利便性を生かし、商業・業務施設が並ぶ“にぎわい”空間の創出に努める。
- カ. 求名駅周辺は、利便性と快適性を兼ね備えたゆとりある低層住宅市街地を主体に、城西国際大学が立地する地域の特色も生かしながら、駅を中心に商業・業務施設を適切に誘導し、国際文化とふれあえる機会を有した市街地の形成を図る。

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

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

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

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

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定めない。なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

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、近年ほぼ横ばいの状況となっている。今後もこの傾向は継続するものと予測され、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。

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 都市づくりの基本方針

##### ① 集約型都市構造に関する方針

東金駅周辺を中心拠点として、商業施設、公共公益施設、医療・福祉施設等の都市機能の集積を図るとともに、福俵駅周辺や求名駅周辺、また丘陵部の計画的に開発された住宅市街地を地域拠点として、生活利便性の向上に資する都市機能の集積と充実を図る。

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

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

##### ② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

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

##### ③ 都市の防災及び減災に関する方針

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

都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全や総合的な治水対策を進める。

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

さらに、災害時等における情報の発信と共有化を積極的に推進し、減災や多重防御の視点にも重点を置きながら、災害に強いまちづくりを進める。

##### ④ 低炭素都市づくりに関する方針

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

さらに、市街地においては、既存の緑地の保全や緑化を推進し、都市と自然環境が共生した低炭素な都市づくりを推進する。



## 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 主要用途の配置の方針

#### a 商業・業務地

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

##### ア. 東金駅周辺地区

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

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

##### イ. 国道126号沿道地区

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

#### b 工業地

圏央道等の整備状況や既存の工業団地等の立地状況を踏まえ、工業地を配置する。

##### ア. 圏央道東金インターチェンジ周辺地区

圏央道と千葉東金道路の結節点となる千葉東テクノグリーンパークを中心とした周辺地域について、交通利便性を生かし、研究開発施設や物流施設等の集積を図る。

##### イ. 東金九十九里有料道路のインターチェンジ周辺地区

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

##### ウ. 既存工業地

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

#### c 住宅地

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

##### ア. 旧国道126号沿道及び周辺地区の既成市街地

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

##### イ. 中心市街地周辺地区（南上宿・田間・台方・砂郷地区）

低層住宅を主体とした一般住宅地の形成を図る。

##### ウ. 大規模開発地区（日吉台・八坂台・季美の森・丘の街地区）

周辺の自然環境と調和した緑豊かな住宅地として保全を図る。

##### エ. 求名駅周辺地区

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

オ. 福俵駅西側地区

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

② 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

本区域の中心拠点である東金駅周辺地区は、九十九里地域の中核としての求心力を高めるため、利便性の高い文化・福祉・商業・業務機能を併せ持つ中心市街地として、土地の高度利用に努める。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

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

また、防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

エ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

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

オ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

カ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している北西部丘陵地域の森林と市街地後背の斜面緑地は、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

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

### 3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 交通施設の都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

##### ア. 交通体系の整備の方針

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

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

##### ●地域間交流と産業活性化の基礎となる広域道路ネットワークの構築

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

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

##### ●拠点内の充実と拠点間の連携を図る幹線道路網の整備

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

##### ●安全で快適な生活道路の整備

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

##### ●公共交通環境等の維持・充実

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

また、鉄道の各駅では、交通利便性を高めるため、駅舎の改修や複合的利用を含めた関連施設整備の具体化に向けて取り組む。特に東金駅については、駅東西の一体化として、自由通路や駅舎の橋上化など、本区域の表玄関にふさわしい空間の形成に努める。

バス交通については、路線バスや市内循環バスの機能維持や、圏央道の整備進展を踏まえた高速バスネットワークの形成に向けた環境整備を図る。その他、交通空白地域の解消として、デマンド型乗合タクシーの運行による持続性のある公共交通の確保に努める。

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

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

#### イ. 整備水準の目標

##### 【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.7km/km<sup>2</sup>（平成 27 年度末時点）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 道 路

##### 【自動車専用道路】

- ・ 圏央道（都市計画道路 1・3・1 号東金茂原道路）

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

##### 【主要幹線道路】

- ・ 国道 126 号（都市計画道路 3・4・3 号東金国道 126 号線）

千葉市から本区域を経て、山武市・東総方面に至る広域的な都市間道路であり、本区域の中央部を東西に貫く主要幹線道路として、市街地の外郭を形成する位置に配置し、整備を推進する。

- ・ 国道 128 号

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

##### 【幹線道路】

- ・ 県道正気茂原線

本区域の南部地域から茂原市方面に向かう都市間道路であり、本区域南部地域の南北方向の交通流動を適正に処理する幹線道路として配置し、整備を推進する。

- ・ 県道東金源線

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

- ・ 県道緑海東金線

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

- ・ 都市計画道路 3・4・13 号台方季美の森線

本区域の内陸部から中心拠点にアクセスする幹線道路として配置し、整備を推進する。

#### イ. 鉄 道

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

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

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

### ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

#### ア 基本方針

##### 1. 下水道及び河川の整備の方針

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

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

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

#### 【下水道】

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

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

## 【河 川】

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

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

また、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

### イ. 整備水準の目標

#### 【下水道】

汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、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

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

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

#### イ. 河 川

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

**c 主要な施設の整備目標**

おおむね10年以内に整備を予定する施設は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・東金市公共下水道 東金処理区
河川	・二級河川 真亀川 ・準用河川 小野川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

**③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針**

**a 基本方針**

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

**b 主要な施設の配置の方針**

**ア. ごみ処理施設**

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

**c 主要な施設の整備目標**

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	環境クリーンセンター（仮称）

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

#### 4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

###### ア. 台方・砂郷地区、田間第2地区

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

###### イ. 福俵駅東側地区、求名駅東側地区

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



## 5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

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

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

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

これらを踏まえ、整備又は保全について、次のように推進する。

#### ●水と緑の拠点の形成

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

#### ●水と緑のネットワークの形成

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

#### ●住宅地における憩いの場の創出と緑化の推進

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

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

#### ・緑地の確保目標水準

身近な自然公園とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね20年後に住民一人当たりの都市公園等面積を20平方メートル以上とする。

## ② 主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

- ア. 北西部丘陵地の森林、谷津や南東部の田園地域においては、水辺環境の保全を図る。中でも市街地に隣接する緑地帯は、骨格的緑地として重要な樹林地であり、条例等に基づき保全に努めるとともに、里山においては、山武杉等の美しい森林の回復と身近な雑木林の保全・維持を図る。
- イ. 水源涵養など環境への負荷軽減を図る保安林や鳥獣保護区となっている森林の保全を図る。
- ウ. 八鶴湖、雄蛇ヶ池及び丑ヶ池は、水と緑の核として、環境の美化や水質の浄化など清潔感ある水辺環境となるよう保全を図る。
- エ. 真亀川をはじめとする河川は、水と緑の主軸となるよう、現在の自然環境や動植物の生息・生育環境を保全し、自然護岸の確保など水際環境に十分配慮しながら、流域全体で健全な水循環システムを構築し、その維持・保全を図る。
- オ. 緑の連続性や一体性の確保として、市街地内に点在する緑を保全するとともに、道路、公園、沿道等の緑を積極的に創出し、緑あふれる生活空間の整備を図る。

### b レクリエーション系統

- ア. 八鶴湖周辺や雄蛇ヶ池周辺等では、湖沼や河川などの水辺のレクリエーションを楽しむ場、郷土の歴史や動植物観察等を行える学習の場、森林浴や休息を取る癒しの場といった複合的な機能を兼ね備えた「水と緑の拠点」にふさわしい魅力ある空間整備を図る。
- イ. 水辺や緑地、歴史資源などを結ぶ歩行者空間を、首都圏自然歩道や河川のえん堤などを活用し、整備を図る。
- ウ. 市街地における身近なレクリエーションや地域コミュニティの場として、適正な配置計画に基づく公園の整備を図る。
- エ. 集落住宅地では、地域資源の活用を図りながら多目的利用可能な広場等の創出に取り組む。

### c 防災系統

- ア. 水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林、土砂流出や斜面崩壊を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。
- イ. 東金・小沼田工業団地、千葉東テクノグリーンパーク及び武射田地区等の工業地においては環境負荷の軽減や災害時の緩衝機能を持った緑地を周辺に配置するとともに、敷地内緑化の推進に努める。
- ウ. 災害時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点を体系的に配置し、緑を活用した安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。
- エ. 木造密集地においては、老朽建築物取壊し後の空地を活用し、火災延焼防止となる緑地・オープンスペースの確保に努める。

#### d 景観構成系統

- ア. 丘陵地に展開する緑豊かな森林、谷津などの里山環境と平野部に広がる農地、集落を彩る大きな屋敷林や生垣などの田園環境を本区域の原風景として保全を図る。
- イ. 八鶴湖周辺及び雄蛇ヶ池周辺は、優れた自然環境と景勝を有し、本区域のシンボリック景観として保全を図り、その他の湖沼では、風致、景観的価値が優れている樹林地を保存する。
- ウ. 市街地後背の斜面緑地は、本区域の景観を特徴づける重要な緑として保全を図る。
- エ. 真亀川をはじめとする河川は、えん堤や連続性のある水際、流水域における瀬・淵といった河川特有の現況を保全し、田園地帯と調和した河川風景の保全を図る。
- オ. 歴史的資源と一体となった樹林地や社寺林など地域の特徴ある景観の保全を図る。
- カ. 住宅地では、点在する緑を保全・活用するとともに、歩道や屋敷内の緑を積極的に創出し、自然と調和した個性的な街並み景観の演出を図る。

#### e その他

- ア. 東部地域  
成東東金食虫植物群落地は、周辺の田園、水辺と一体となり文化的資源として保全・活用を図る。

### ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

#### a 公園緑地等の施設緑地

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

- イ. 総合公園

鴉ヶ嶺の森公園は、自然とふれあい、レクリエーションを楽しむことができる公園として計画的整備を進める。

#### b 地域制緑地

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

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等
総合公園	鴫ヶ嶺の森公園

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。