

[都市基盤] 基本計画施策表

章	節	項	細項目	担当課	ページ
都市 基盤	適正な土地 利用	適正な土地利 用の推進	基本方針（都市計画マスタープラン）の策定	都市計画課	176
			基本方針に沿った各種規制誘導策の整備	都市計画課・建築指導課	176
			都市的土地利用の推進	都市計画課	176
			自然的土地利用の保全	都市計画課	177
	秩序ある 市街地整 備	秩序ある市街 地整備の推進	中心市街地の整備	都市整備課	182
			周辺市街地の整備	都市整備課	182
			新市街地の計画的整備	都市整備課	182
			都市景観の形成	都市計画課	182
		住居表示等の 整備	実施体制の整備	総務課	187
	総合交通 体系	道路網の整備	広域幹線道路の整備促進	道路建設課	188
			リゾート関連道路の整備	道路建設課	188
			都市計画道路の整備	街路公園課	188
			橋梁の整備	道路建設課	188
		鉄道の整備	運行本数の拡充要望	企画政策課	193
			新茂原駅の整備	企画政策課	193
			本納駅の整備	企画政策課	193
			京成電鉄千原線の長生地区への延伸要望	企画政策課	193
		バス輸送の整 備	バス路線の整備拡充と運行道路等の整備	総務課	195
		新たな交通対 策の検討	新交通システム導入の研究	企画政策課	197
	資源の有 効利用	資源の有効利 用の推進	利子補給の充実	生活課	198
			地域新エネルギー利用の検討	企画政策課	198
	情報化	情報化の推進	地域情報化計画の策定	企画政策課	200
			情報通信基盤の整備促進	企画政策課	200
			地域情報ネットワークの形成	企画政策課	200

第1節 適正な土地利用

【第1項】

適正な土地利用の推進

現況と課題

■基本方針（都市計画マスタープラン）の策定

本市の面積は10,001haであり、このうち都市的土地利用は、住宅や工場、店舗など用途地域*に指定された区域であり、その面積は平成12年4月1日現在1,458haとなっています。

一方、自然的土地利用は用途地域以外の地域で、この地域は農業振興地域に指定され、その面積は8,543haと市域全体の85.4%を占めています。さらに農業振興地域のうち2,827ha、33.1%は農用地区域に指定されています。

市域全体を地目別にみると田、畑、山林が全体の約55.3%を占め、これに対し宅地は、約16.1%です。

産業・社会構造の急速な変化や進展、住民の価値観等に対応して、都市をゆとりと豊かさが真に実感できる生活空間として整備し、個性的で快適な都市づくりを進めるためには、望ましい都市像を都市整備の目標として明確化し、諸施策を総合的かつ体系的に展開していくことがますます重要となっています。

このような施策の展開にあたっては、土地利用の調整、都市基盤の整備等を着実に進めること、地域社会の都市空間を重視した施策の推進が必要であり、また、都市整備に関わる総合的な施策の体系を住民にも分かりやすいものとして、住民の理解と協力のもとにこれらの施策を進めていく必要があります。

このため都市計画法に基づく市町村の「都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」を策定し、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があります。

■基本方針に沿った各種規制誘導策の整備

本市のまちづくりにおける各種規制誘導策は、都市計画法による土地利用制限、国土利用計画法によ

る土地取引の届出制度、開発指導要綱による乱開発の防止、建築基準法による建築規制及び各種指導要綱による建築計画の指導、農業振興地域の整備に関する法律による農地転用規制があります。

本市が千葉県東部地域の中核都市として健全な発展を遂げるには、「都市計画に関する基本的な方針」に基づいて、用途地域による建築物の制限や、建築基準法による道路整備を促進し、都市基盤の充実した計画的な市街地を形成していくことが大切です。

■都市的土地利用の推進

市域10,001haの内1,458haに用途地域が指定されています。

用途地域内については商業系、工業系、住居系の用途地域が指定され、土地利用に関する規制・誘導を行っていますが、これ以外についても広域幹線道路網の整備に伴って開発ポテンシャル*が高まっており、用途地域の拡大も必要となっています。

商業系土地利用は、主に茂原駅周辺、新茂原駅周辺及び本納駅周辺です。

茂原駅周辺については、再開発事業等により商業核を形成してきましたが、郊外への大規模店舗の出店や道路事情から商業地としての活力が低下傾向にあります。現在、茂原駅前通り地区土地区画整理事業を推進し、中心市街地の整備を進め、商業的土地利用条件の整備を進めています。

新茂原駅周辺については、周辺住民のための近隣商業核に位置付けており、駅前広場の集客機能を十分発揮できるよう、駅へのアクセス道路*をはじめとして整備の具体化に向けた取り組みが必要です。

本納駅周辺については、茂原市北部における副次的商業拠点として位置付けています。国道128号沿いには商店街が形成されていますが、道路条件が悪く商業機能は低下しているため、駅前広場や道路整備等を推進して商業的土地利用条件を整備する必要があります。

工業系土地利用については、茂原工業団地を中心に工場の集約化を図ってきました。しかし、市街地内には小規模の工場が分散しているのが現状であり、住工混在を解消して工業的土地利用の条件を整備するため、茂原にはる工業団地等新たに工業用地を確保し、移転集約化を図っていく必要があります。

住居系土地利用については、既存用途地域内において土地区画整理事業を実施し、住宅市街地としての基盤整備を行い、住宅の立地を促進してきました。また、本納駅周辺では住宅の農地へのスプロール化*が著しい状況にあるため、土地区画整理事業等により住宅地としての基盤を整備する必要があります。

圏央道及び長生グリーンライン*の具体化により、インターチェンジ周辺、南部及び西部丘陵地域の開発の可能性は一層高まっていくことが予想されま

す。そのため自然環境との調和を図ることのできる開発・誘導策を行っていく必要があります。

■自然的土地利用の保全

農業振興地域に指定され、自然的土地利用が行われている地区については、今後も農業的土地利用を確保し農業の健全な発展を図るために、ほ場整備済農地を中心に農用地の指定を継続し、都市的土地利用との混在が生じることのないよう土地利用を図っていく必要があります。

また、林地の保全については、新たな規制策の導入を検討する必要があります。

●地目別面積の推移

各年1月1日現在

区分 年	田		畑		宅地		山林		原野		雑種地		その他		計	
	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)	面積 (ha)	構成 (%)
8	2,567	25.7	1,445	14.4	1,515	15.1	1,610	16.1	130	1.3	382	3.8	2,352	23.6	10,001	100.0
9	2,531	25.3	1,431	14.3	1,530	15.3	1,540	15.4	124	1.2	455	4.5	2,390	24.0	10,001	100.0
10	2,542	25.4	1,438	14.4	1,575	15.8	1,585	15.8	122	1.2	442	4.4	2,297	23.0	10,001	100.0
11	2,532	25.3	1,430	14.3	1,590	15.9	1,583	15.8	122	1.2	440	4.4	2,304	23.1	10,001	100.0
12	2,523	25.2	1,423	14.2	1,606	16.1	1,581	15.8	121	1.2	539	5.4	2,208	22.1	10,001	100.0
平成8～12年の 増減面積 (ha)	△44		△22		91		△29		△9		157		△144			
平成8～13年の 増減比 (%)	△1.7		△1.5		6.0		△1.8		△6.9		41.1		△6.1			

●都市計画区域及び農業振興地域

平成12年4月1日現在

種 別	区 分	面 積 (ha)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	構成比 (%)
都 市 計 画 区 域		10,001			100
用 途 地 域	第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	216	50	100	2.2
	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	341	60	200	3.4
	第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	5.4	60	200	0.1
	第 1 種 住 居 地 域	540	60	200	5.4
	第 2 種 住 居 地 域	43	60	200	0.4
	準 住 居 地 域	55	60	200	0.5
	近 隣 商 業 地 域	30	80	200	0.3
	商 業 地 域	40	80	400 500	0.4
	準 工 業 地 域	42	60	200	0.4
	工 業 地 域	146	60	200	1.5
		計	1,458		
そ の 他 の 地 域 地 区	防 火 地 域	3.1			
	準 防 火 地 域	37			
	高 度 利 用 地 区	1.2			
農 業 振 興 地 域		8,543			85.4
上 記 の う ち 農 用 地 指 定 区 域		2,827			

●都市計画の変遷（用途地域の変更）

年 月 日	面積 (ha)	備 考
昭和29年5月11日	330.4	当初決定
// 41年2月14日	862.0	変 更
// 48年2月10日	1,343.0	//
// 52年9月10日	1,358.0	//
// 59年3月21日	//	//
// 60年1月18日	//	//
// 63年2月16日	1,377.0	//
平成元年11月10日	//	//
// 6年9月20日	1,458.0	//
// 8年4月1日	//	//
// 10年4月28日	//	//

基本方針

1. 基本構想で掲げたまちづくりの基本理念や都市像を基本とし、住民の意見を反映させた地域固有の自然・文化・歴史などの地域特性を考慮し、

2020年の都市及び地域の将来像を示します。

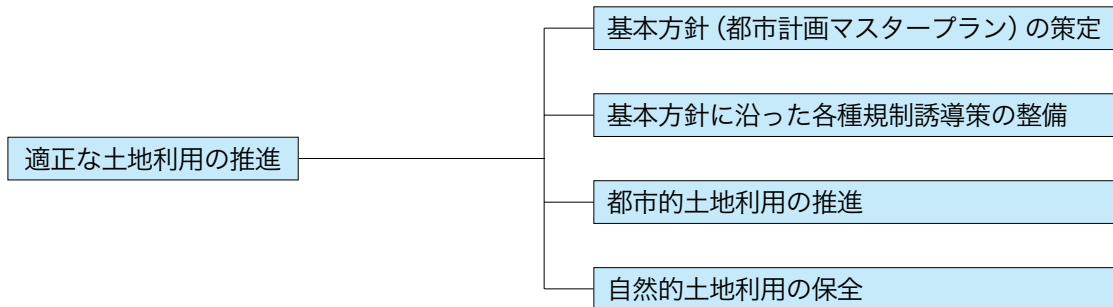
2. 都市全体の将来像とともに地区ごとの将来像を示すことにより、市民の都市計画に対する理解

を深め、都市計画事業や規制・誘導への協力や参加を目指します。

3. 土地利用と都市施設としての道路・公園・下水道などの相互の調整を図り、バランスのとれたまちづくりを先導します。
4. 都市計画の基本的な方針は、2020年を目標とした本市の都市計画の基礎となることから、都市計画の決定や変更を行なう場合の方向を示します。
5. 周囲の自然環境との調和を図りつつ、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、都市計画に関する基本的な方針を策定し、まちづくり条例等を制定するなど新たな規制・誘導策も検討します。
6. 建築物の安全性と質の向上を目的とし、快適な居住空間を考えた新たな規制・誘導策の導入を検討します。

7. 用途地域内については、地域性を考慮した都市基盤の整備を推進し、土地利用の純化を図ります。
8. 本納駅周辺については、用途地域の指定を行い都市基盤整備事業等による整備を推進します。
9. インターチェンジ周辺、南部及び西部丘陵地域については、周辺の自然環境との調和を図りながら、計画的な複合開発の誘導を促進して、圏央道等の広域幹線道路網による波及効果を適切に受けとめます。
10. 南部及び西部地区の農用地、東部地区に広がる農用地については、首都圏の重要な食糧生産基地として保全します。
11. 農用地を囲む丘陵地や林地については、良好な自然環境として生態系の保護や活用を図ります。

◆ 施策体系



事業計画

■ 基本方針 (都市計画マスタープラン) の策定

住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立して地域別のあるべき市街地像を示すとともに、整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等を総合的に定めます。

■ 基本方針に沿った各種規制誘導策の整備

1. 都市計画に関する基本的な方針等に基づき、まちづくりの計画やまちづくりの方法、開発や建築の際のルール、まちづくりを進めるうえでの

住民の参加などについて定めることのできる、まちづくり条例等の導入を行います。

2. 特定行政庁を設置したことにより、地域に密着したきめ細やかな建築行政の充実を図り、安全で良質な建築物を供給できるよう指導していきます。また、近年の建築災害の教訓を踏まえ、建築物の安全性を確保するための誘導及び時代に適応した建築環境の整備を図っていきます。

■ 都市的土地利用の推進

1. 中心市街地については広域商業核として位置づけ、土地区画整理事業や街路事業等により商業

活性化のための基盤整備を推進します。

2. 新茂原駅周辺については、リゾート地区への来客者及び周辺住民のための近隣商業核として位置づけ、市街地整備に向けて住民意識の高揚を図ります。
3. 本納駅周辺については、茂原市北部における副次的商業拠点として位置づけ、土地区画整理事業等の実施により都市基盤の整備を図ります。
4. 市街地内に分散する小規模の工場については、茂原にいはる工業団地の整備を促進して、移転集約化を図ります。

5. インターチェンジ周辺、南部及び西部丘陵地域については、周辺住民及び自然環境との調和を図りながら、教育・文化・研究施設等と一体となった住宅地の促進を図ります。

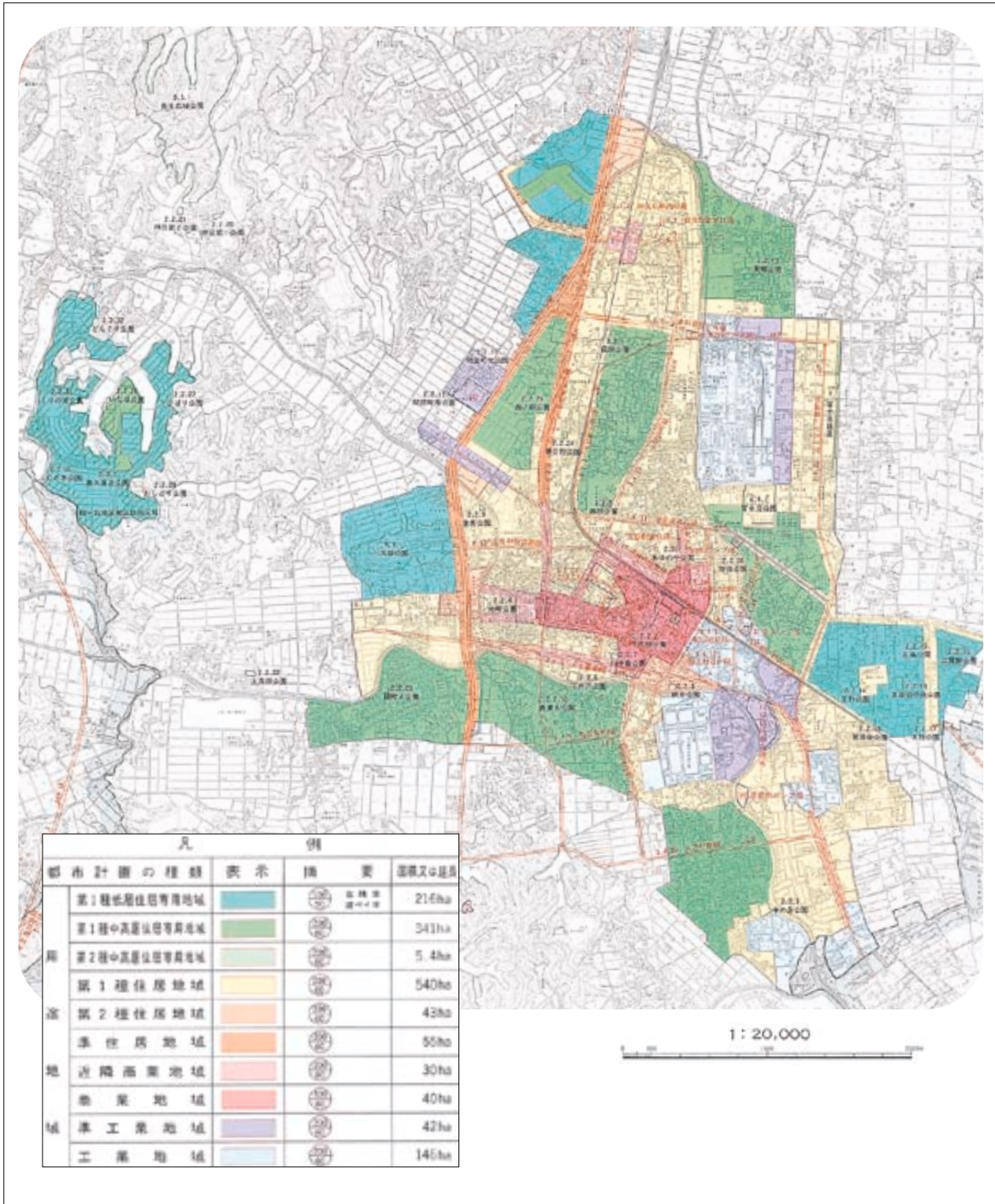
■自然的土地利用の保全

農用地や山林など緑豊かな自然環境は、開発指導要綱等により適切に指導し保全していきます。

主要事業

- ・都市計画マスタープランの策定
- ・まちづくり条例の制定

●都市計画用途地域図



第2節 秩序ある市街地整備

[第1項]

秩序ある市街地整備の推進

現況と課題

■中心市街地の整備

本市の中心市街地は、旧来からの路線型中心商業軸が形成され、業務・住宅とが一体的に機能し、都心として健全な発展が期待されてきました。しかしながら、近年のモータリゼーション*の進展や道路交通環境の悪化により商業業務施設等の立地は車で行きやすく、かつ大規模な駐車場が確保しやすい郊外型へ展開する傾向が強くなり、茂原駅周辺・榎町・昌平町などの中心商業地が活力を失いつつあります。このような中、これからの都市づくりの核となる中心市街地の整備と活性化が課題となっています。

現在、茂原駅前通り地区では土地区画整理事業を実施中であり、榎町C街区では市街地再開発事業に向けた取組みが課題となっています。

今後、これらのまちづくり事業を推進して、魅力ある市街地の形成を図りながら地域の特性に応じた整備手法の検討を進め、都市機能の向上や本市のシンボリックな街並み景観になるよう整備を推進する必要があります。

■周辺市街地の整備

用途地域内において、都市的な土地利用が図られていない地域については、効果的な市街地整備の手法として土地区画整理事業を行ってきました。土地区画整理事業により、計画的に住宅地、商業、業務地等をつくり、土地利用の効率化を図り道路・公園・下水道等の公共施設を同時に整備し、衛生的、かつ安全で住みよいまちづくりに努めてきました。

今後も、土地区画整理事業の円滑な推進を図りつつ、周辺市街地についての計画的な整備により、土地の有効利用の促進を図る必要があります。

■新市街地の計画的整備

本納駅周辺は小規模開発による宅地化が進み、農地のスプロール化が著しく、さらに関連河川の流下能力不足による農地・道路の冠水・宅地の浸水等の被害が頻繁に発生するなど日々生活環境の悪化が進んでいます。

近年では大雨の度にJR外房線の線路冠水もあり、列車運行にも影響が出ており、本納駅周辺の総合的整備と関連河川の改修を図っていく必要があります。

インターチェンジ周辺、南部及び西部丘陵地域は、圏央道、長生グリーンラインの整備効果を適切に受けとめるため、茂原都心部をバックアップする諸機能を持った複合的新市街地として、整備促進を図る必要があります。

■都市景観の形成

本市では、都市化に伴い都市基盤の整備に重点をおいたまちづくりを進めてきました。しかし、近年、市民のライフスタイルや価値観が多様化し、精神的・文化的豊かさを求める動きが高まっており、都市景観についても「うるおい」や「やすらぎ」といった質的向上を意識し、良好な都市景観形成への要請がますます強まっています。

●人口集中地区（D I D）の推移

各年10月1日現在

年	区分	全 市		人口密度 (人/ha)	人口集中地区		人口密度 (人/ha)	全市に占める人口集中地区の割合	
		面積 (ha)	人口 (人)		面積 (ha)	人口 (人)		面積 (%)	人口 (%)
60	9,979	76,929	7.7	670	29,348	43.8	6.7	38.1	
2	9,998	83,437	8.3	730	29,991	41.1	7.3	35.9	
7	10,001	91,664	9.1	850	33,333	39.2	7.3	36.3	

●土地区画整理事業

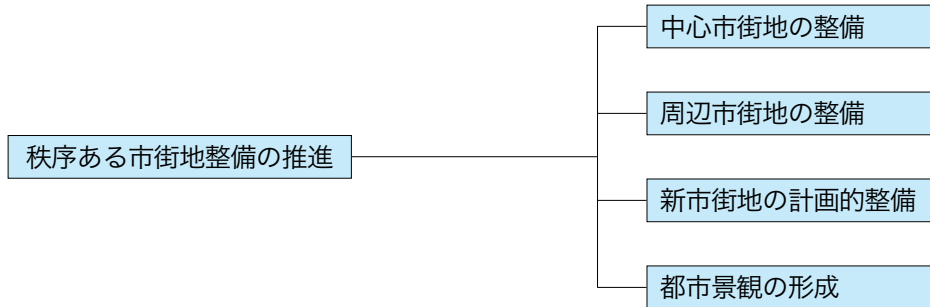
平成12年4月1日現在

完 了			施 行 中		
地 区 名	面積 (ha)	事業年度	地 区 名	面積 (ha)	事業年度
茂 原 第 一	8.4	29～34	高 師 小 林	15.8	3～13
茂 原 第 二	3.2	36～40	大 芝	26.1	3～12
茂 原 第 三	5.8	38～47	ゆ た か	17.1	4～14
茂 原 第 四	7.3	40～47	西 町 第 二	5.8	5～13
下 井 戸	26.5	43～52	小 計	64.8	(組合施行)
西 町	2.2	39～53	茂 原 駅 前 通 り	10.7	4～13
道 表	13.0	47～55	小 計	10.7	(市施行)
東 部	48.7	52～59			
高 師 富 士 見	3.7	58～62			
中 部	13.5	59～2			
西 ノ 前	5.8	59～63			
鷺 巣	8.9	61～7			
合計 (12か所)	147.0		合計 (5か所)	75.5	

基本方針

1. 地方拠点都市地域の中心として魅力ある都心を形成し、広域都市圏としての商業業務機能の集積を図るため、土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を推進します。
さらに、まちづくりの主役である市民の参加を得ながら地域の特性を考慮した都市景観の形成に努めます。
2. 無計画な宅地開発による環境悪化を防止し、公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、土地区画整理事業等により、健全な市街地形成を
3. 目的とした都市基盤の整備を推進します。
4. 新市街地については、人口の増加や広域的交通網整備に伴う開発を適正に誘導するとともに、周辺の自然環境との調和を配慮しつつ、計画的な都市基盤の整備を促進します。
5. 自然、歴史、文化などを生かしながら、やさぎとるおいの感じられる都市景観を形成するため、市民、企業、行政が一体となり、調和のとれた魅力あるまち並みの整備を推進します。

◆施策体系



事業計画

■中心市街地の整備

1. 土地区画整理事業を施行中の茂原駅前通り地区については、中心市街地としての商業・業務環境及び住環境の整備を継続的に進めるとともに、集客力のある複合施設等商業核施設の事業化に向けて調査研究を進めます。
2. 榎町C街区市街地再開発事業については、地域住民の要望の高まりに応じた中で市街地整備を検討します。

■周辺市街地の整備

無秩序な開発を防止し、道路網の整備とともに、土地区画整理事業により、面的に都市基盤の整備された市街地の形成を図ります。

■新市街地の計画的整備

本納駅周辺における土地区画整理事業等を推進

し、都市施設の整備を図り、あわせて良好な住宅地などの供給を図るとともに、安全で住みよいまちづくりを目指します。

また、圏央道整備によって、世界有数の国際貨物取扱量を持つ新東京国際空港と千葉・木更津、川崎・横浜、東海方面との中間点に位置することから、インターチェンジ周辺及び長生グリーンライン周辺は、交通、物流等を中心とした拠点施設の整備を促進するとともに、輸出入貨物の保管、荷役、通関業務等を執り行う、エアカーゴ・シティ・ターミナルなどの整備について検討します。

■都市景観の形成

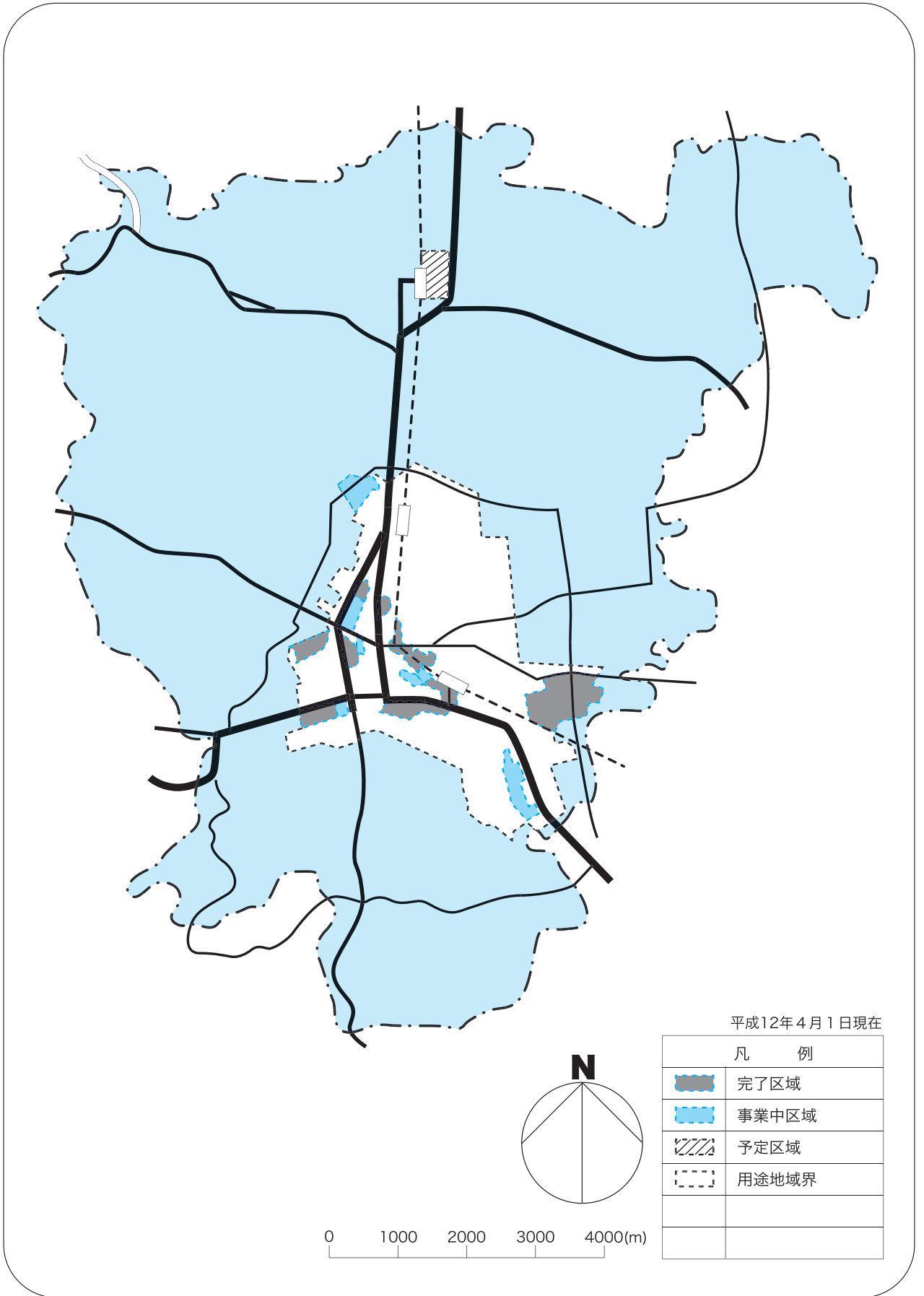
1. 総合的な都市景観行政を推進するため、都市景観に関する条例の制定や組織づくりなどに努めます。
2. 都市景観に関する意識の高揚を図るため、広報紙等のPR活動、表彰制度の創設などの啓発事業を展開します。

主要事業

- | | | | |
|---|--------|---------------|--------|
| ・茂原駅前通り地区土地区画整理
(ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理) | 10.7ha | ・ゆたか土地区画整理 | 17.1ha |
| ・高師小林土地区画整理 | 15.8ha | ・西町第二土地区画整理 | 5.8ha |
| ・大芝土地区画整理 | 26.1ha | ・本納駅東地区土地区画整理 | 24.9ha |
| | | ・都市景観条例の制定 | |



●土地区画整理事業区域图



住居表示等の整備

現況と課題

■実施体制の整備

字区域の整備や飛地の解消については、住所がわかりやすくなるよう一部で進めてきましたが、住居表示はソフト面の都市基盤整備として位置づけら

れ、市民生活にとっても有効です。しかし、これを本格的に行うには、自治会や関係団体との調査事項も相当量あり、今後、これに関する研究と事務体制の整備が必要です。

基本方針

市民や本市来訪者へのわかりやすさを向上させるため、住居表示等の調査・研究を進めます。

◆施策体系

住居表示等の整備

実施体制の整備

事業計画

■実施体制の整備

字区域の整備等を図るとともに、関連する市の施策の実施状況等をみながら、住居表示等の制度や推進体制について調査・研究を進めます。