

第5章 地区別構想

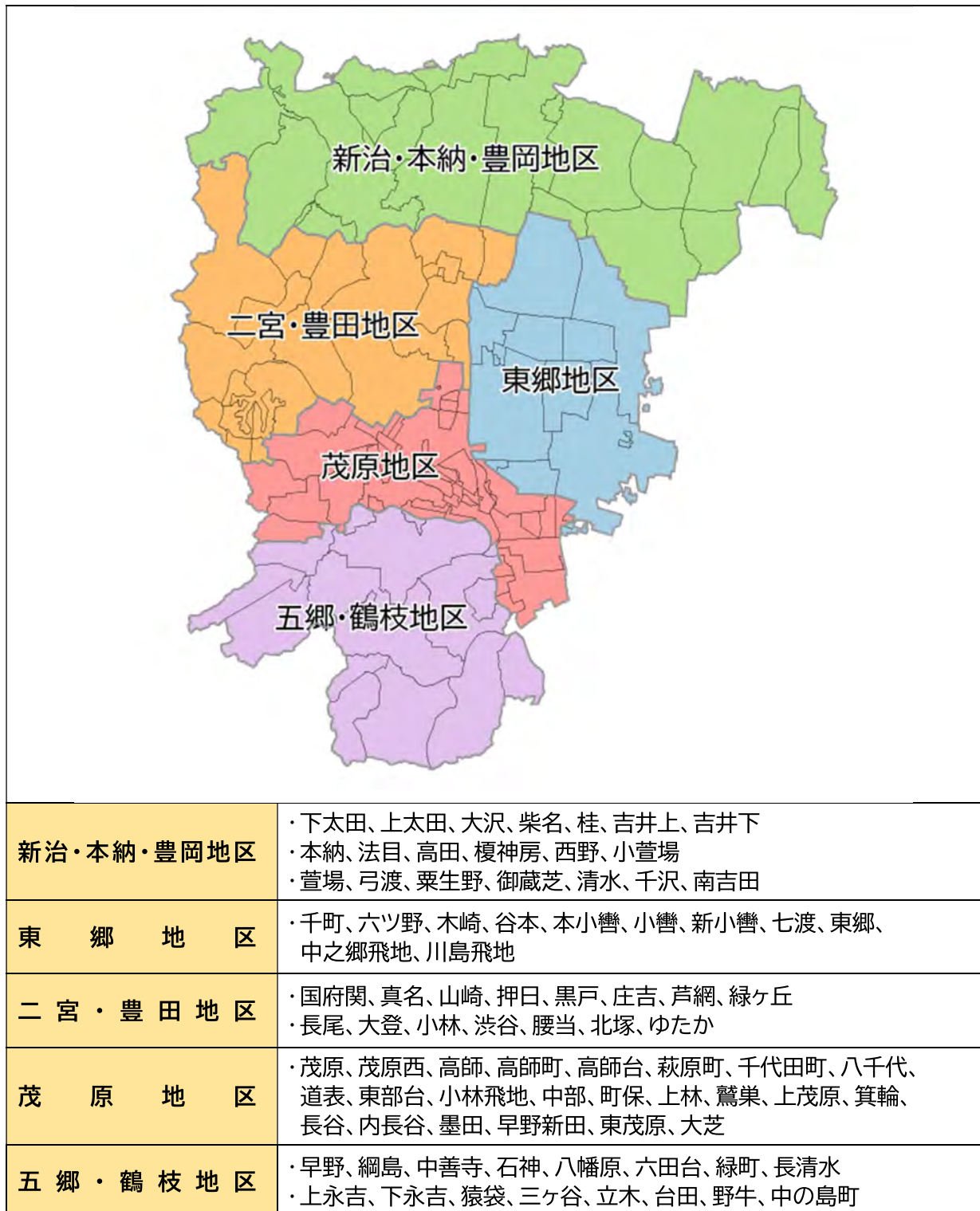


本章では、全体構想(分野別方針)を踏まえ、市域を「新治・本納・豊岡」、「東郷」、「二宮・豊田」、「茂原」、「五郷・鶴枝」の5地区に区分し、地区ごとの特性や課題に応じたこれからの都市づくりの方向性を示します。

本章では、合併編入前の旧町村や自治会などのコミュニティ形成の状況、上位関連計画や土地利用の状況などを考慮し、市域を「新治・本納・豊岡地区」、「東郷地区」、「二宮・豊田地区」、「茂原地区」、「五郷・鶴枝地区」の5つの地区に区分し、全体構想(分野別方針)を踏まえつつ、地区ごとの特性や課題に応じた都市づくりの方針を示します。

地区別構想では、地区の人口・世帯、土地利用の状況、市民意向を整理したうえで、これからの各地区が目指すまちづくりの目標と分野別の方向性を設定し、最後に方針図としてとりまとめています。

■ 茂原市の地区区分



1 新治・本納・豊岡地区

(1) 地区の概況

- 本地区は、市北部に位置し、西から東に向かって丘陵・谷津、既存市街地、田園地域と、多様な土地利用が展開されています。圏央道や茂原北インターチェンジの開設に伴い、既存の茂原工業団地に加え、茂原にはる工業団地が整備されています。本納駅周辺には既存市街地が広がり、橘樹神社や本納城址などの歴史・文化資源を有しています。
- 人口は令和2年で11,272人と市全体の約13.0%を占めており、世帯数は4,648世帯となっています。人口・世帯数ともに減少傾向にあります。
- 土地利用の割合をみると、「田」が26.7%と最も高く、自然的土地利用の合計についても68.2%と全地区で最も高い割合を占めています。一方で、「住宅用地」や「商業用地」については全地区で最も低い割合となっています。
- 市民意向調査の結果をみると、「医療・福祉環境の充実」に関する取組みを求める割合が35.7%で最も高く、次いで「公共交通の充実」が33.0%、「防災対策の充実」が30.4%、「空き家・空き地への対応」が27.0%となっています。

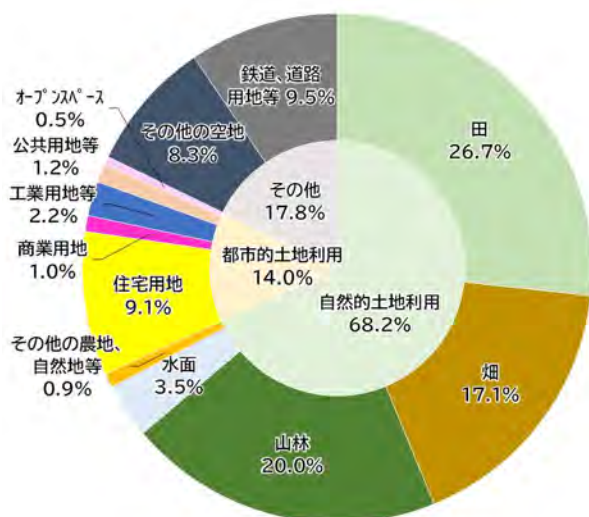


■ 地区別人口・世帯数の推移



資料：国勢調査平成7年～令和2年

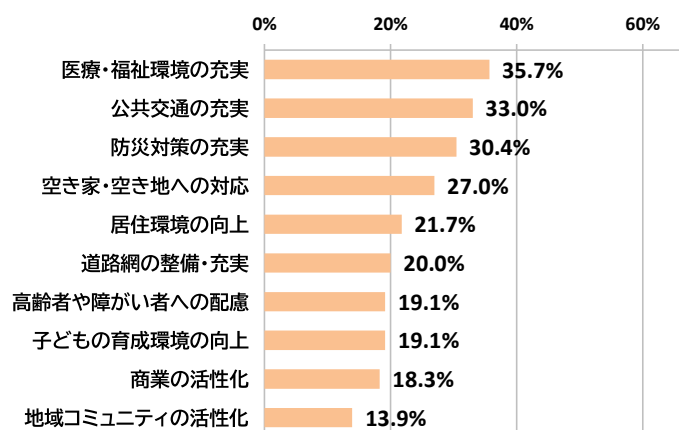
■ 地区別土地利用割合



資料：令和3年度都市計画基礎調査「土地利用」

■ 都市づくりにおける地区別の市民意向調査結果

問17 あなたがお住まいの地区において、これからの都市づくりの中で、最も力を入れて取り組むべき方策は何だと思えますか。（3つまで選択）※上位10項目を表示



(n=117)

(2) 地区別まちづくりの目標

豊かな自然環境と歴史・文化、交通利便性を活かした 市北部の玄関口にふさわしいまちづくり

郊外に広がる田園や丘陵地などの豊かな自然環境と、橘樹神社や本納城址などの地区固有の歴史・文化資源の保全・継承を図るとともに、魅力向上や交流の創出に向けた積極的な活用を目指します。

また、圏央道茂原北インターチェンジや本納駅を有する交通利便性を活かし、市北部の玄関口にふさわしい、安全・安心で魅力あふれる拠点市街地の形成を目指します。

(3) 地区別まちづくりの方針

① 土地利用の基本方針

- 本納駅周辺は、中心都市拠点と相互に補完・連携する市北部の核として、都市機能の充実を図るとともに、新たな活力の創出を目指す本納副次拠点として位置づけています。駅の西側に広がる複合市街地エリアにおいては、居住機能と生活利便機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指します。また、東側に設定している拠点市街地エリアにおいては、既存の土地利用構想を踏まえながら、新たな魅力・活力の創出に向けた都市機能の誘導や新市街地の整備を目指します。
- 郊外に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 地区内に整備されている茂原工業団地や茂原にいほる工業団地においては、引き続き、道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図ります。
- 茂原北インターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、更なる地域振興や活力創出に向けて、道の駅などの新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組めます。

② 交通体系の基本方針

- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道五井本納線及び茂原白子バイパスについては、関係機関との連携・協働を図りながら、市北部の東西軸の形成に向けて整備を促進します。
- 市北部の交通拠点でもある本納駅においては、本納駅周辺における拠点整備と合わせて、接続機能の強化に向けた駅前広場や駅へのアプローチ道路などの新たな基盤整備、鉄道・バス交通など公共交通網の拡充について検討します。

③ 水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地においては、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 南白亀川、赤目川、乗川など、多くの河川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 本納駅周辺における新市街地の整備と合わせて、市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園の新規整備について検討します。

④ 都市環境の基本方針

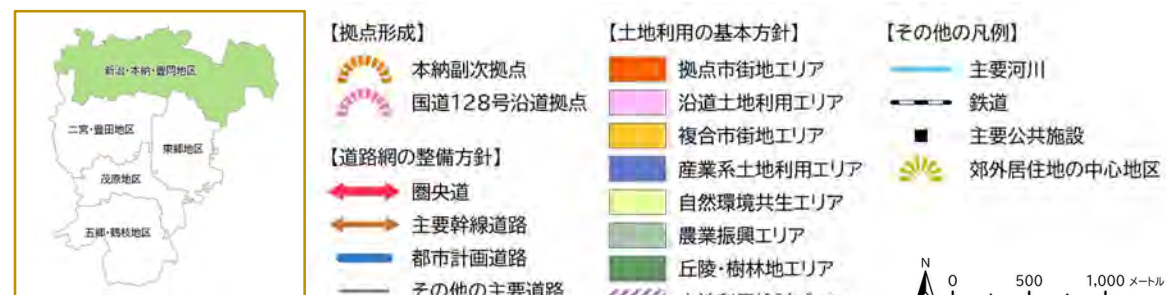
- 公民館や福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。
- 本納駅周辺においては、橘樹神社や本納城址など、本地区が誇る歴史・文化資源を活用しながら、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、市北部の玄関口にふさわしい魅力ある街並みづくりに向けた取組みを検討します。また、歴史文化資源を活用した地域振興に向けて、本納駅から施設までの案内板の設置や歩行環境の充実に取り組みます。

⑤ 安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる赤目川、乗川などについては、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や橋梁・堰の改築、河川調節池の整備、既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 台風や大雨などにより浸水が想定される南白亀川及び赤目川周辺の既存集落や既存市街地においては、避難路や指定緊急避難場所の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組みます。

■ 新治・本納・豊岡地区まちづくり方針図

豊かな自然環境と歴史・文化、交通利便性を活かした 市北部の玄関口にふさわしいまちづくり



土地利用の基本方針

- 本納駅周辺は、市北部の核として中心都市拠点を補完するとともに、新たな活力の創出を目指す拠点となる本納副次拠点として位置づけています。駅の西側に広がる複合市街地エリアにおいては、居住機能と生活利便機能が一体となった暮らしやすい市街地の形成を目指します。また、東側に設定されている拠点市街地エリアにおいては、既存の土地利用構想を踏まえながら、新たな魅力・活力の創出に向けた都市機能の誘導や新市街地の整備を目指します。
- 郊外に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 地区内に整備されている茂原工業団地や茂原にいはる工業団地においては、引き続き、道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図ります。
- 茂原北インターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、更なる地域振興や活力創出に向けて、道の駅などの新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組みます。

水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地においては、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 南白亀川、赤目川、乗川など、多くの河川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 本納駅周辺における新市街地の整備と合わせて、市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園の新規整備について検討します。

安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる赤目川、乗川などについては、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や橋梁・堰の改築、河川調節池の整備、既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 台風や大雨などにより浸水が想定される南白亀川及び赤目川周辺の既存集落や既存市街地においては、避難路や指定緊急避難場所の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組めます。

都市環境の基本方針

- 公民館や福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。
- 本納駅周辺においては、橘樹神社や本納城址など、本地区が誇る歴史・文化資源を活用しながら、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、市北部の玄関口にふさわしい魅力ある街並みづくりに向けた取組みを検討します。また、歴史文化資源を活用した地域振興に向けて、本納駅から施設までの案内板の設置や歩行環境の充実に取り組めます。

交通体系の基本方針

- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道五井本納線及び茂原白子バイパスについては、関係機関との連携・協働を図りながら、市北部の東西軸の形成に向けて整備を促進します。
- 市北部の交通拠点でもある本納駅においては、本納駅周辺における拠点整備と合わせて、接続機能の強化に向けた駅前広場や駅へのアプローチ道路などの新たな基盤整備や、鉄道・バス交通など公共交通網の拡充について検討します。

2 東郷地区

(1) 地区の概況

- 本地区は、市東部に位置し、平坦な地形の田園地帯を中心とした土地利用が見られる地区です。地区の西端には市内有数の工業地を抱えており、その周辺には住宅地が広がっています。広がりのある農地などの田園風景が残る一方で、主要幹線道路の沿道には地域住民の生活を支える沿道型商業施設も立地しています。
- 人口は令和2年で14,829人と市全体の約17.1%を占めており、世帯数は6,301世帯となっています。人口は緩やかな減少傾向にありますが、世帯数は増加傾向にあります。
- 土地利用の割合をみると、「田」が26.0%と最も高く、「畑」は21.9%と全地区で最も高い割合を占めています。一方で、「工業用地等」についても5.4%と全地区で最も高い割合を占めています。
- 市民意向調査の結果をみると、「医療・福祉環境の充実」に関する取組みを求める割合が39.9%で最も高く、次いで「防災対策の充実」が38.0%、「商業の活性化」及び「空き家・空き地への対応」が27.2%となっています。

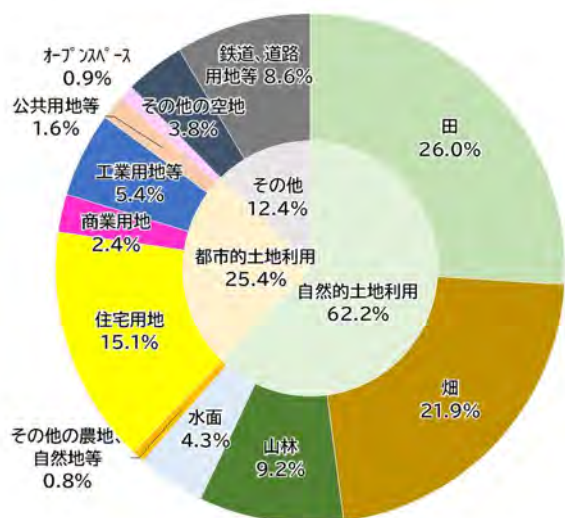


■ 地区別人口・世帯数の推移



資料：国勢調査平成7年～令和2年

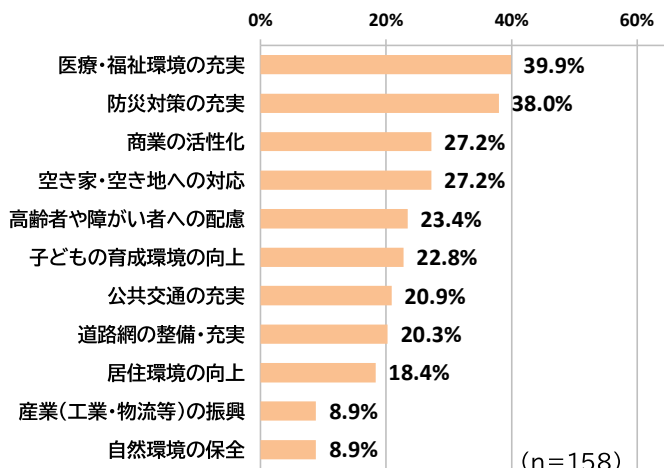
■ 地区別土地利用割合



資料：令和3年度都市計画基礎調査「土地利用」

■ 都市づくりにおける地区別の市民意向調査結果

問17 あなたがお住まいの地区において、これからの都市づくりの中で、最も力を入れて取り組むべき方策は何だと思いますか。（3つまで選択）※上位11項目を表示



(2) 地区別まちづくりの目標

良好な田園環境と都市的土地利用が調和した 快適に暮らせるまちづくり

本市の特徴でもある平坦で広々とした田園地域を、次世代へと継承していくことができるように、農地の適正な保全・管理・活用と既存集落の維持・改善を目指します。

既存市街地においては、本市の中心的な工業地の操業環境の維持・充実を図るとともに、周辺に広がる住宅地の良好な居住環境の確保を目指します。

(3) 地区別まちづくりの方針

① 土地利用の基本方針

- 本市の産業を支える既存工業地においては、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図るとともに、緩衝緑地帯の設置など、周辺環境との調和に配慮した取組みを推進します。
- 工業地と隣接している住宅地においては、居住環境の保全に向けて、周辺住民や既存事業者の意向を踏まえながら、必要に応じて工業系用途地域における業種・業態等の制限強化について検討します。
- 田園地域に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 良好な田園環境の適正な保全・管理に向けて、引き続き、多様な農業振興施策の展開による積極的な利用や耕作放棄地対策の推進に取り組むとともに、既存市街地縁辺における宅地化の抑制に向けた規制・誘導を検討します。

② 交通体系の基本方針

- 本地区と茂原駅や新茂原駅方面へのアクセス性向上に向けて、関係機関との連携・協働を図りながら、県道茂原環状線の整備を促進します。
- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる茂原白子バイパス及び主要地方道茂原長生線については、関係機関との連携・協働を図りながら、市の東西軸の形成に向けた整備と適切な維持・管理を促進します。
- 既存市街地や既存集落においては、自転車・歩行者が安心して利用できる交通環境の整備を推進します。特に狭あいな道路が残されている集落では、その緊急性や必要性を検討しながら、緊急車両の円滑な進入確保に向けた隅切りの設置など、道路環境の改善に努めます。

③ 水と緑の基本方針

- 本地区に広がる良好な田園環境については、美しい田園景観の形成や保水・遊水機能による防災・減災など、多面的な機能を有していることから、引き続き、適切な保全・管理を図ります。
- 阿久川や西谷川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 野球場やテニスコートなどの運動施設を有する運動公園として位置づけられている富士見公園については、市民の憩いやスポーツ・レクリエーションの場として、草刈りや花植えなど、住民参加による日常的な管理活動の促進を図りながら、公園に対する愛着の醸成と利用促進による活性化を目指します。

④ 都市環境の基本方針

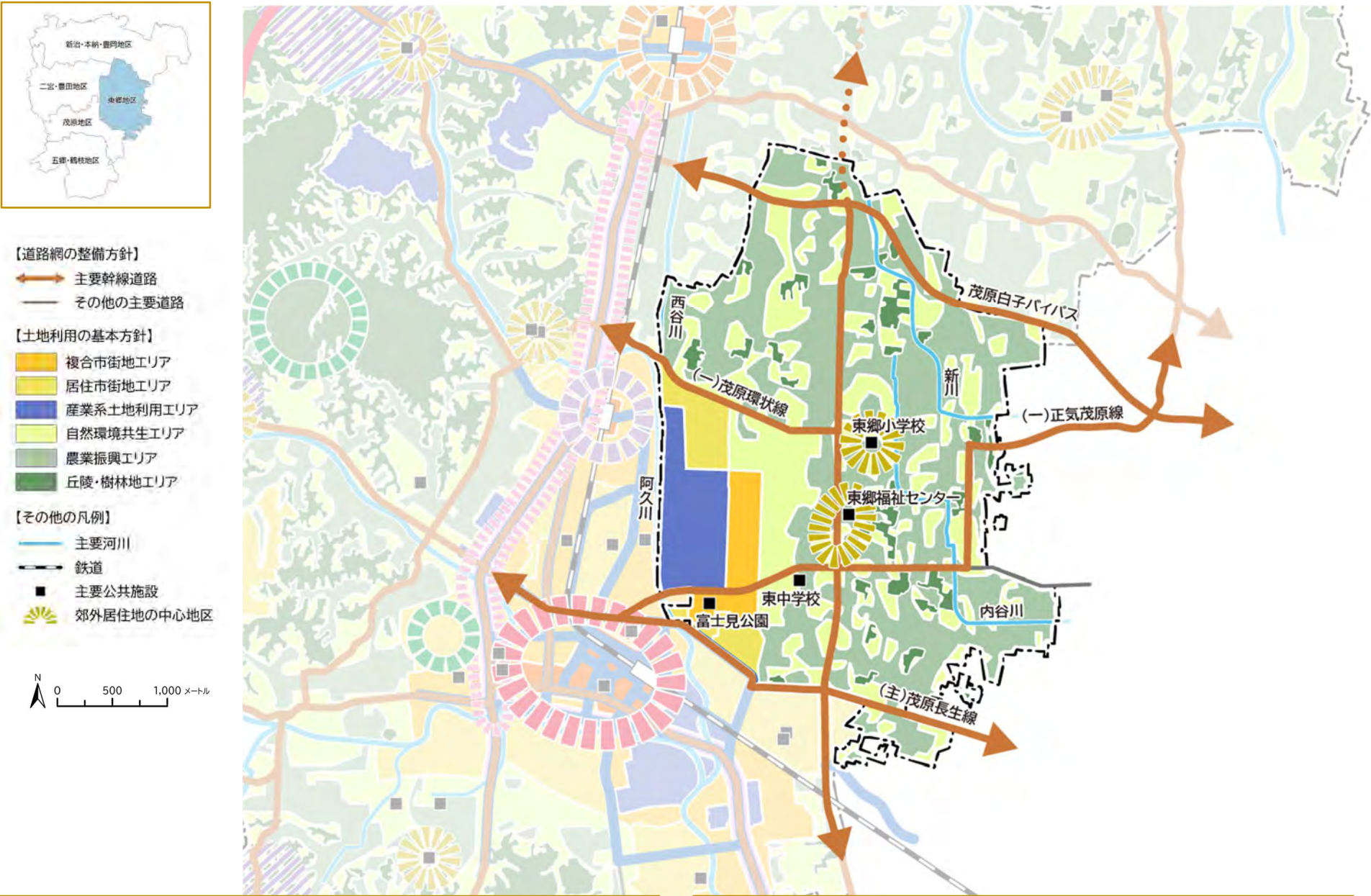
- 福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。
- 本市の原風景を構成する田園地域の農地や既存集落においては、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、ふるさと景観としての自然環境を大切にしながら、憩いが感じられる景観づくりに取り組みます。

⑤ 安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる阿久川や西谷川については、関係機関との連携・協働を図りながら、堤防整備や排水機場の機能強化など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 浸水が想定される河川周辺の市街地や、田園地域の一部既存集落においては、避難路や指定緊急避難場所の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導など、ソフト対策についても検討を進めます。
- 保水・遊水機能を有する農地については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。

■ 東郷地区まちづくり方針図

良好な田園環境と都市的土地利用が調和した 快適に暮らせるまちづくり



土地利用の基本方針

- 本市の産業を支える既存工業地においては、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図るとともに、緩衝緑地帯の設置など、周辺環境との調和に配慮した取組みを推進します。
- 工業地と隣接している住宅地においては、居住環境の保全に向けて、周辺住民や既存事業者の意向を踏まえながら、必要に応じて工業系用途地域における業種・業態等の制限強化について検討します。
- 田園地域に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 良好な田園環境の適正な保全・管理に向けて、引き続き、多様な農業振興施策の展開による積極的な利用や耕作放棄地対策の推進に取り組むとともに、既存市街地縁辺における宅地化の抑制に向けた規制・誘導を検討します。

交通体系の基本方針

- 本地区と茂原駅や新茂原駅方面へのアクセス性向上に向けて、関係機関との連携・協働を図りながら、県道茂原環状線の整備を促進します。
- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる茂原白子バイパス及び主要地方道茂原長生線については、関係機関との連携・協働を図りながら、市の東西軸の形成に向けた整備と適切な維持・管理を促進します。
- 既存市街地や既存集落においては、自転車・歩行者が安心して利用できる交通環境の整備を推進します。特に狭い道路が残されている集落では、その緊急性や必要性を検討しながら、緊急車両の円滑な進入確保に向けた隅切りの設置など、道路環境の改善に努めます。

都市環境の基本方針

- 福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。
- 本市の原風景を構成する田園地域の農地や既存集落においては、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、ふるさと景観としての自然環境を大切にしながら、憩いを感じられる景観づくりに取り組みます。

水と緑の基本方針

- 本地区に広がる良好な田園環境については、美しい田園景観の形成や保水・遊水機能による防災・減災など、多面的な機能を有していることから、引き続き、適切な保全・管理を図ります。
- 阿久川や西谷川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 野球場やテニスコートなどの運動施設を有する運動公園として位置づけられている富士見公園については、市民の憩いやスポーツ・レクリエーションの場として、草刈りや花植えなど、住民参加による日常的な管理活動の促進を図りながら、公園に対する愛着の醸成と利用促進による活性化を目指します。

安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる阿久川や西谷川については、関係機関との連携・協働を図りながら、堤防整備や排水機場の機能強化など、水害に備えた事前防災対策に取り組むながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 浸水が想定される河川周辺の市街地や、田園地域の一部既存集落においては、避難路や指定緊急避難場所の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導など、ソフト対策についても検討を進めます。
- 保水・遊水機能を有する農地については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭い道路の解消などに取り組むながら、地震に強い都市づくりに努めます。

3 二宮・豊田地区

(1) 地区の概況

- 本地区は、市西部に位置し、西部から中央部にかけて丘陵地が広がり、新茂原駅周辺を中心に既存市街地が形成されている地区です。西部の丘陵地には圏央道や茂原長柄スマートインターチェンジが開設され、緑ヶ丘をはじめとする低層戸建て住宅地や長生の森公園等のレクリエーション施設が整備されています。また、東部の国道128号沿道には沿道型商業施設が集積して立地しており、市民の生活利便性を支えています。
- 人口は令和2年で13,787人と市全体の約15.9%を占めており、世帯数は5,782世帯となっています。人口は緩やかな減少傾向にありますが、世帯数は増加傾向にあります。
- 土地利用の割合をみると、「田」が24.9%と最も高くなっています。また、ゴルフ場や建物跡地などの「その他の空地」が9.9%と全地区で最も高い割合になっています。
- 市民意向調査の結果をみると、「医療・福祉環境の充実」に関する取組みを求める割合が50.7%で最も高く、次いで「防災対策の充実」が37.7%、「子どもの育成環境の向上」が26.1%となっています。

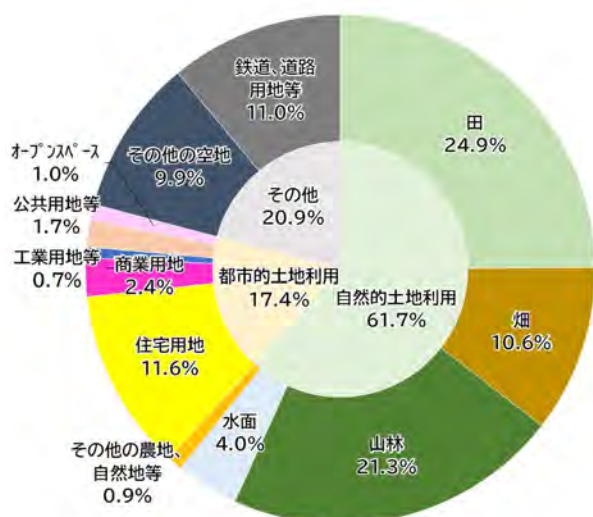


■ 地区別人口・世帯数の推移



資料：国勢調査平成7年～令和2年

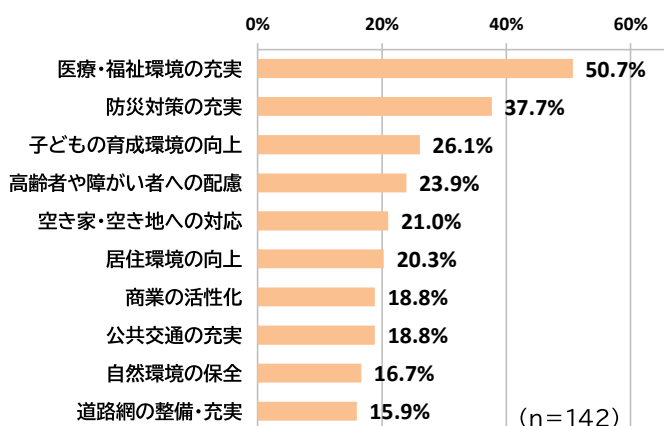
■ 地区別土地利用割合



資料：令和3年度都市計画基礎調査「土地利用」

■ 都市づくりにおける地区別の市民意向調査結果

問17 あなたがお住まいの地区において、これからの都市づくりの中で、最も力を入れて取り組むべき方策は何だと思いますか。(3つまで選択) ※上位10項目を表示



(2) 地区別まちづくりの目標

多様な拠点機能を活かした 利便性の高い安全・安心なまちづくり

本地区には、西部に広がる丘陵地に観光交流拠点、東部の既存市街地に新茂原生活拠点と国道128号沿道拠点が位置づけられています。

多様な拠点を有する居住地としての特性を活かし、それぞれの拠点機能の維持・充実を図りながら、利便性の高い安全・安心なまちづくりを目指します。

(3) 地区別まちづくりの方針

① 土地利用の基本方針

- 新茂原生活拠点となる新茂原駅周辺においては、地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として、既存都市機能の維持を図るとともに、新たな都市機能の集積・誘導に向けた方策を検討します。
- 国道128号沿道拠点においては、市民や周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能を有する拠点として、後背に広がる環境との調和を図りながら、沿道サービス機能の維持・充実に向けた一体的な環境づくりを推進します。また、沿道での無秩序な土地利用転換の抑制に向けて、必要に応じて、適切な都市計画手法の活用について検討します。
- 沿道土地利用エリアに隣接する産業系土地利用エリアについては、既存工業施設等の操業環境の維持を基本としつつ、将来的な周辺土地利用の機能や一体性を勘案し、必要に応じて、一体的な土地利用に向けた用途地域の見直しなど、都市計画環境の整備を検討します。
- 緑ヶ丘地区においては、引き続き、地区計画に基づいた良好な居住環境の保全を図ることとし、それ以外の郊外住宅地においては、居住環境の保全に向けて、都市計画提案制度などを活用しながら、住民が主体となった地区計画や建築協定等のエリアマネジメントの展開を支援します。
- 田園地域に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 茂原長柄スマートインターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、更なる地域振興や活力創出に向けて、道の駅などの新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組みます。

② 交通体系の基本方針

- 茂原駅や新茂原駅方面へのアクセス性向上や地区内生活道路への通過交通の流入回避に向けて、関係機関との連携・協働を図りながら、国道 128 号の適切な維持・管理と県道茂原環状線の整備を促進します。
- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道千葉茂原線及び主要地方道茂原長生線についても、交流人口を誘導する市中央部の東西軸として、関係機関と連携を図り、適切な維持・管理に努めます。
- 新茂原駅周辺における新たな拠点整備と合わせて、アクセス性向上に向けた駅前広場や都市計画道路など新たな都市基盤の整備、鉄道・バス交通など公共交通網の拡充について検討します。

③ 水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地については、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 阿久川や豊田川など、多くの河川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 観光交流拠点となる長生の森公園については、豊かな自然に囲まれた環境を活かし、市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な管理と機能の拡充に取り組みます。また、広域避難場所としての役割も担うことから、県との連携を図りながら、広域防災拠点としての機能充実を促進します。

④ 都市環境の基本方針

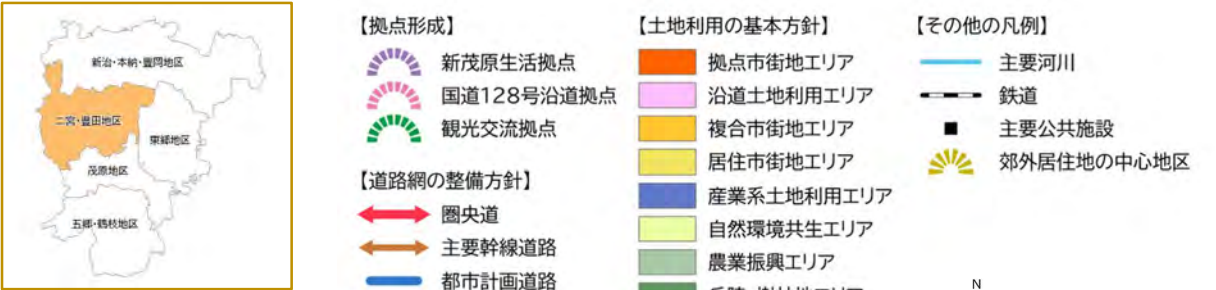
- 福祉センターなどの公共施設は、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。閉校した旧二宮小学校については、多様な主体との連携・協働を図りながら、今後の活用方法等について検討します。
- 本地区では、「茂原市景観条例」、「茂原市景観計画」及び「千葉県屋外広告物条例」に基づいて、緑豊かな里山景観を構成する丘陵地や緑ヶ丘地区のような計画的に開発された住宅地においては、周辺の地形や植生、緑の連続性などに配慮した憩いを感じられる景観づくりを、新茂原駅前や国道128号沿道においては、にぎわいを感じられる景観づくりに取り組みます。
- 茂原長柄スマートインターチェンジ周辺においては、周辺景観との調和を図るため、道路周辺の緩衝緑地帯の整備・保全に向けて関係機関との協議・調整を行います。

⑤ 安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる阿久川、豊田川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道改修や既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組みます。
- 広域避難場所となる長生の森公園については、避難場所を兼ねた広場の整備など、県との連携・協働のもと、広域拠点としての更なる機能充実の促進を図ります。

■ 二宮・豊田地区まちづくり方針図

多様な拠点機能を活かした 利便性の高い安全・安心なまちづくり



土地利用の基本方針

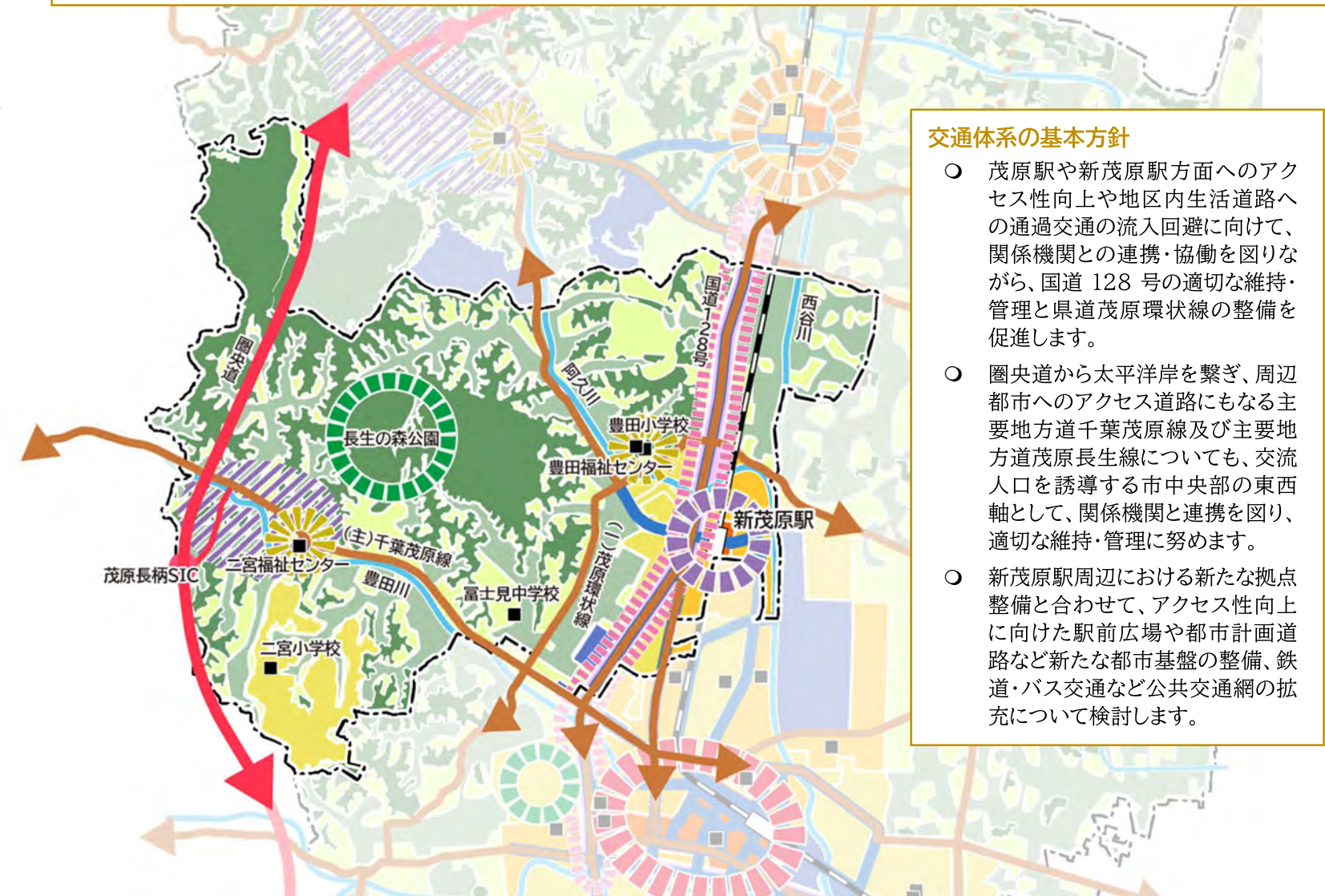
- 新茂原生活拠点となる新茂原駅周辺においては、地域住民の生活利便性を支える商業・交通機能等を有する拠点として、既存都市機能の維持を図るとともに、新たな都市機能の集積・誘導に向けた方策を検討します。
- 国道128号沿道拠点においては、市民や周辺都市の利便性とにぎわいを支える商業・業務・サービス機能を有する拠点として、後背に広がる環境との調和を図りながら、沿道サービス機能の維持・充実に向けた一体的な環境づくりを推進します。また、沿道での無秩序な土地利用転換の抑制に向けて、必要に応じて、適切な都市計画手法の活用について検討します。
- 沿道土地利用エリアに隣接する産業系土地利用エリアについては、既存工業施設等の操業環境の維持を基本としつつ、将来的な周辺土地利用の機能や一体性を勘案し、必要に応じて、一体的な土地利用に向けた用途地域の見直しなど、都市計画環境の整備を検討します。
- 緑ヶ丘地区においては、引き続き、地区計画に基づいた良好な居住環境の保全を図ることとし、それ以外の郊外住宅地においては、居住環境の保全に向けて、都市計画提案制度などを活用しながら、住民が主体となった地区計画や建築協定等のエリアマネジメントの展開を支援します。
- 田園地域に点在する既存集落においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 茂原長柄スマートインターチェンジ周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、更なる地域振興や活力創出に向けて、道の駅などの新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組みます。

都市環境の基本方針

- 福祉センターなどの公共施設は、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。閉校した旧二宮小学校については、多様な主体との連携・協働を図りながら、今後の活用方法等について検討します。
- 本地区では、「茂原市景観条例」、「茂原市景観計画」及び「千葉県屋外広告物条例」に基づいて、緑豊かな里山景観を構成する丘陵地や緑ヶ丘地区のような計画的に開発された住宅地においては、周辺の地形や植生、緑の連続性などに配慮した憩いを感じられる景観づくりを、新茂原駅前や国道128号沿道においては、にぎわいを感じられる景観づくりに取り組みます。
- 茂原長柄スマートインターチェンジ周辺においては、周辺景観との調和を図るため、道路周辺の緩衝緑地帯の整備・保全に向けて関係機関との協議・調整を行います。

水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地については、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 阿久川や豊田川など、多くの河川が流れる本地区においては、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策や貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりを推進し、健全な水循環系の再生への取組みを推進します。
- 観光交流拠点となる長生の森公園については、豊かな自然に囲まれた環境を活かし、市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な管理と機能の拡充に取り組みます。また、広域避難場所としての役割も担うことから、県との連携を図りながら、広域防災拠点としての機能充実を促進します。



交通体系の基本方針

- 茂原駅や新茂原駅方面へのアクセス性向上や地区内生活道路への通過交通の流入回避に向けて、関係機関との連携・協働を図りながら、国道 128 号の適切な維持・管理と県道茂原環状線の整備を促進します。
- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道千葉茂原線及び主要地方道茂原長生線についても、交流人口を誘導する市中央部の東西軸として、関係機関と連携を図り、適切な維持・管理に努めます。
- 新茂原駅周辺における新たな拠点整備と合わせて、アクセス性向上に向けた駅前広場や都市計画道路など新たな都市基盤の整備、鉄道・バス交通など公共交通網の拡充について検討します。

安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる阿久川、豊田川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道改修や既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組みます。
- 広域避難場所となる長生の森公園については、避難場所を兼ねた広場の整備など、県との連携・協働のもと、広域拠点としての更なる機能充実の促進を図ります。

4 茂原地区

(1) 地区の概況

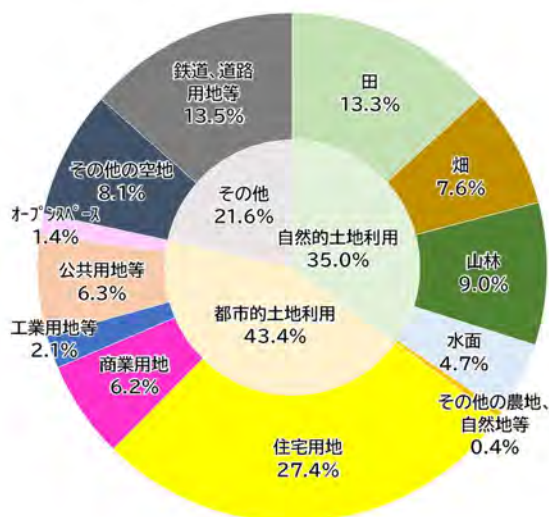
- 本地区は、市中央部に位置し、西部の丘陵・田園地域や、中央部から東部にかけての既存市街地が見られる地区です。茂原駅周辺には本市の核となる中心市街地が広がり、行政や商業・業務をはじめ、茂原公園などの交流拠点を含めた多様な都市機能が集積しています。また、東西には二級河川である一宮川や、その支流である豊田川や阿久川が流れています。
- 人口は令和2年で28,451人と市全体の約32.8%を占めており、世帯数は12,362世帯となっています。人口はおよそ横ばいに推移していますが、世帯数は増加傾向にあります。
- 土地利用の割合をみると、「住宅用地」が27.4%、「商業用地」が6.2%、「公共用地等」が6.3%と、都市的土地利用の合計が43.4%と全地区で最も高い割合を占めています。反対に、「田」などの農地の割合は最も低い割合となっています。
- 市民意向調査の結果をみると、「防災対策の充実」に関する取組みを求める割合が48.8%で最も高く、次いで「医療・福祉環境の充実」が43.9%、「商業の活性化」が29.5%となっています。



■ 地区別人口・世帯数の推移



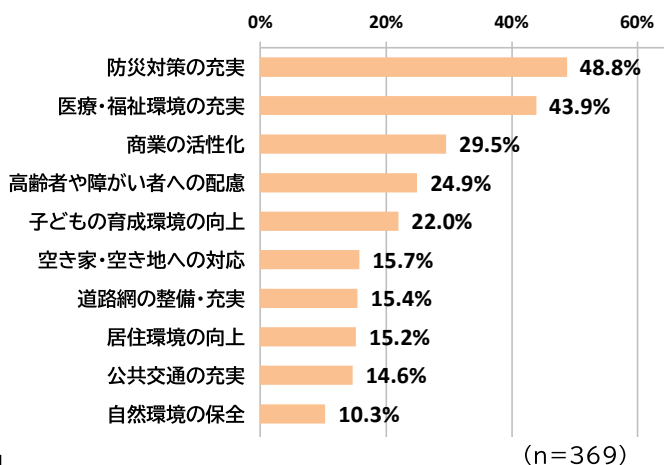
■ 地区別土地利用割合



資料：令和3年度都市計画基礎調査「土地利用」

■ 都市づくりにおける地区別の市民意向調査結果

問17 あなたがお住まいの地区において、これからの都市づくりの中で、最も力を入れて取り組むべき方策は何だと思いますか。（3つまで選択）※上位10項目を表示



(2) 地区別まちづくりの目標

多様な都市機能が集積する市の中心地 多くの人が集う魅力と活力あふれるまちづくり

本市の主な玄関口となる茂原駅周辺に、行政施設や商業・業務施設、医療・福祉施設など、多様な都市機能が集積する市街地が形成されています。

市内外から多くの人々が集い、本市の活力と賑わいを創出する中心地区として、既存都市機能の維持・充実を図りながら、更なる魅力向上と安全・安心の確保に資する市街地環境の整備・改善を目指します。

(3) 地区別まちづくりの方針

① 土地利用の基本方針

- 本市の中心拠点となる茂原駅周辺は、多様な主体との連携・協働に基づいて進められている「茂原駅前通り地区土地地区画整理事業」による面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、本市のみならず周辺都市を含む広域に波及する多様な都市機能の維持・充実に取り組みます。また、中心市街地及び既存商店街のにぎわい創出や歩いて多様なサービスを享受できるまちづくりの展開に向けて、ハード・ソフト両面から必要となる環境づくりについて検討します。
- 新たな定住人口の確保や市外への流出抑制に向けて、茂原駅周辺の拠点市街地エリアにおいては、周辺環境への配慮を前提としつつ、利便性の高い生活環境を活かした中高層都市型居住の誘導を検討します。また、既存住宅地においては、居住環境の維持・改善を図りながら、空き家や低未利用地の活用を促進します。
- 多様なサービス施設が集積する国道128号沿道拠点においては、周辺住民や道路利用者の利便性の確保に向けて、既存機能の維持・充実を図ります。
- 既存工業地については、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図るとともに、必要に応じて住工混在の解消・防止に資する用途地域の見直しについて検討します。
- 田園地域に点在する住宅地においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。

② 交通体系の基本方針

- 本市の骨格を形成する国道128号や、圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道千葉茂原線及び主要地方道茂原長生線については、交流人口を誘導する市中央部の南北・東西軸として、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な維持・管理を促進します。また、茂原駅東部の南北軸となる都市計画道路桑原八千代線についても、計画的な整備を推進します。
- 茂原駅周辺の商業地においては、ゆとりある歩行者空間や潤いを与える植栽空間の確保、道路空間を活かした休憩スペースの創出、停車帯の設置など、駅周辺の魅力向上を図りながら、にぎわいの創出に資する回遊性確保に向けた環境づくりを推進します。
- 広域的な交通結節拠点としての役割も担う茂原駅においては、鉄道やバス交通、タクシーや自転車など、多様な交通手段を目的に応じて選択することができるように、その利用環境の改善やモビリティ・マネジメントによる公共交通の利用促進に取り組みます。
- 茂原駅を拠点としたパークアンドライドやサイクルアンドライドの推進に向けて、茂原駅前に整備されている公共駐車場の更なる利用促進や、茂原駅に繋がる道路における自転車走行空間の創出に向けた取組みを検討します。

③ 水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地については、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 市の中心的な玄関口となる本地区には、市内外から多くの人々が訪れることから、駅周辺を中心とした既存市街地においても、住民と行政のパートナーシップに基づいて、緑にあふれた魅力ある市街地環境の形成を目指します。
- 駅周辺を中心としたまちなか回遊の促進を図るため、まちなか整備と一体となった街路樹整備や沿道緑化を推進しながら、地区を流れる河川と一体となった水と緑のネットワークの形成を推進します。
- 本市の観光交流拠点となる茂原公園については、市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として、歴史・文化を活かした魅力ある公園づくりに取り組むとともに、福祉坂路・園路の整備など、公園施設のバリアフリー化を推進します。
- 茂原駅周辺の中心市街地においては市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園やまちなかの回遊促進に資するポケットパーク等の創出など、土地地区画整理事業と一体となった空間づくりを検討します。

④ 都市環境の基本方針

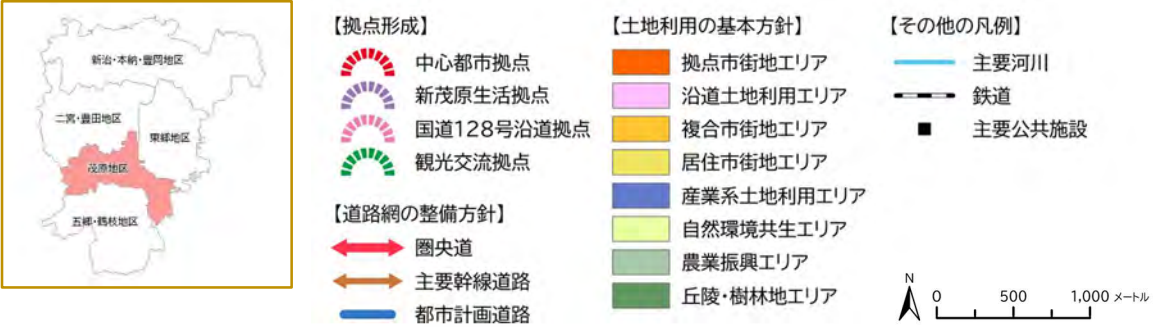
- 市役所をはじめ、総合市民センターや文化会館、公民館など多様な公共施設を有する本地区においては、引き続き、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組みます。
- 本市の玄関口となる茂原駅周辺においては、市民や事業者との連携・協働を図りながら、景観形成に資する統ルールを定めた景観ガイドラインの作成など、にぎわい創出に資する魅力ある街並みづくりに向けた取組みを検討します。
- 茂原公園や藻原寺など、本市の歴史・文化を演出・代表する地域資源の保全・活用を図りながら、周辺地域も含めた一体的な景観づくりに取り組みます。
- 国道128号などの主要幹線道路においては、「千葉県屋外広告物条例」に基づく屋外広告物の掲出許可の制度等を利用しながら、にぎわいのある沿道景観の誘導に取り組みます。

⑤ 安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる一宮川や阿久川、豊田川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や堤防の整備、第二調節池の増設、排水ポンプの新設や既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。また、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や防火・準防火地域の指定に基づいた建築物の不燃化、狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、ハード・ソフト両面からの対策の充実に取り組みます。
- 中心市街地に存在している空き店舗などは、にぎわいの創出や安全・安心の確保の観点から、既存施設の活用促進に向けた支援のあり方を検討します。

■ 茂原地区まちづくり方針図

多様な都市機能が集積する市の中心地
多くの人が集う魅力と活力あふれるまちづくり



交通体系の基本方針

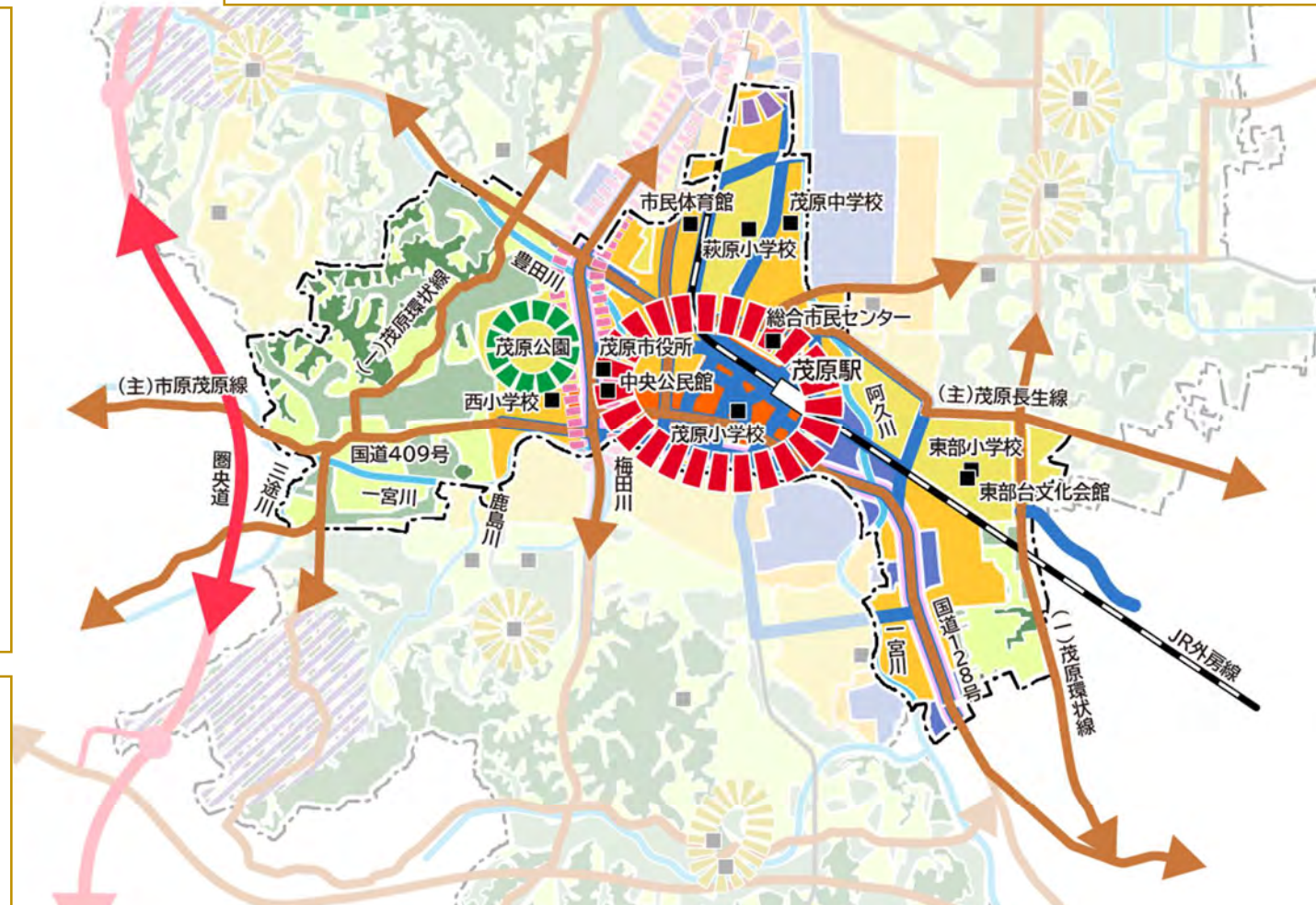
- 本市の骨格を形成する国道128号や、圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる主要地方道千葉茂原線及び主要地方道茂原長生線については、交流人口を誘導する市中央部の南北・東西軸として、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な維持・管理を促進します。また、茂原駅東部の南北軸となる都市計画道路桑原八千代線についても、計画的な整備を推進します。
- 茂原駅周辺の商業地においては、ゆとりある歩行者空間や潤いを与える植栽空間の確保、道路空間を活かした休憩スペースの創出、停車帯の設置など、駅周辺の魅力向上を図りながら、にぎわいの創出に資する回遊性確保に向けた環境づくりを推進します。
- 広域的な交通結節拠点としての役割も担う茂原駅においては、鉄道やバス交通、タクシーや自転車など、多様な交通手段を目的に応じて選択することができるよう、その利用環境の改善やモビリティ・マネジメントによる公共交通の利用促進に取り組みます。
- 茂原駅を拠点としたパークアンドライドやサイクルアンドライドの推進に向けて、茂原駅前に整備されている公共駐車場の更なる利用促進や、茂原駅に繋がる道路における自転車走行空間の創出に向けた取組みを検討します。

安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる一宮川や阿久川、豊田川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や堤防の整備、第二調節池の増設、排水ポンプの新設や既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。また、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 既存市街地においては、既存建築物の耐震化や防火・準防火地域の指定に基づいた建築物の不燃化、狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、ハード・ソフト両面からの対策の充実に取り組みます。
- 中心市街地に存在している空き店舗などは、にぎわいの創出や安全・安心の確保の観点から、既存施設の活用促進に向けた支援のあり方を検討します。

土地利用の基本方針

- 本市の中心拠点となる茂原駅周辺は、多様な主体との連携・協働に基づいて進められている「茂原駅前通り地区土地区画整理事業」による面的な市街地整備を計画的に進めながら、商業・業務、行政、文化、医療・福祉など、本市のみならず周辺都市を含む広域に波及する多様な都市機能の維持・充実に取り組みます。また、中心市街地及び既存商店街のにぎわい創出や歩いて多様なサービスを楽しむことができるまちづくりの展開に向けて、ハード・ソフト両面から必要となる環境づくりについて検討します。
- 新たな定住人口の確保や市外への流出抑制に向けて、茂原駅周辺の拠点市街地エリアにおいては、周辺環境への配慮を前提としつつ、利便性の高い生活環境を活かした中高層都市型居住の誘導を検討します。また、既存住宅地においては、居住環境の維持・改善を図りながら、空き家や低未利用地の活用を促進します。
- 多様なサービス施設が集積する国道128号沿道拠点においては、周辺住民や道路利用者の利便性の確保に向けて、既存機能の維持・充実に努めます。
- 既存工業地については、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実に努めるとともに、必要に応じて住工混在の解消・防止に資する用途地域の見直しについて検討します。
- 田園地域に点在する住宅地においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、集落内道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。



都市環境の基本方針

- 市役所をはじめ、総合市民センターや文化会館、公民館など多様な公共施設を有する本地区においては、引き続き、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組みます。
- 本市の玄関口となる茂原駅周辺においては、市民や事業者との連携・協働を図りながら、景観形成に資する統一ルールを定めた景観ガイドラインの作成など、にぎわい創出に資する魅力ある街並みづくりに向けた取組みを検討します。
- 茂原公園や藻原寺など、本市の歴史・文化を演出・代表する地域資源の保全・活用を図りながら、周辺地域も含めた一体的な景観づくりに取り組みます。
- 国道128号などの主要幹線道路においては、「千葉県屋外広告物条例」に基づく屋外広告物の掲出許可の制度等を利用しながら、にぎわいのある沿道景観の誘導に取り組みます。

水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地については、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR活動の場としての活用についても検討します。
- 市の中心的な玄関口となる本地区には、市内外から多くの人々が訪れることから、駅周辺を中心とした既存市街地においても、住民と行政のパートナーシップに基づいて、緑にあふれた魅力ある市街地環境の形成を目指します。
- 駅周辺を中心としたまちなか回遊の促進を図るため、まちなか整備と一体となった街路樹整備や沿道緑化を推進しながら、地区を流れる河川と一体となった水と緑のネットワークの形成を推進します。
- 本市の観光交流拠点となる茂原公園については、市内外から多くの来訪者が集まる交流拠点として、歴史・文化を活かした魅力ある公園づくりに取り組むとともに、福祉坂路・園路の整備など、公園施設のバリアフリー化を推進します。
- 茂原駅周辺の中心市街地においては市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園やまちなかの回遊促進に資するポケットパーク等の創出など、土地区画整理事業と一体となった空間づくりを検討します。

5 五郷・鶴枝地区

(1) 地区の概況

- 本地区は、市南部に位置し、南西部から中央部にかけての丘陵地や北東部の既存市街地が見られる地区です。西部には圏央道や茂原長南インターチェンジが開設され、東西方向の茂原一宮道路（長生グリーンライン）の整備が進められています。また、北部から東部にかけては二級河川である一宮川や、その支流である鶴枝川が流れています。
- 人口は令和2年で18,443人と市全体の約21.3%を占めており、世帯数は8,027世帯となっています。人口・世帯数ともに減少傾向にあります。
- 土地利用の割合をみると、「山林」が27.2%と全地区で最も高い割合を占めており、自然的土地利用の合計も64.4%と比較的高い割合となっています。一方で、「住宅用地」や「工業用地等」など、一部の都市的土地利用についても比較的高い割合となっています。
- 市民意向調査の結果をみると、「防災対策の充実」に関する取組みを求める割合が49.4%で最も高く、次いで「医療・福祉環境の充実」が42.0%、「公共交通の充実」が22.2%となっています。

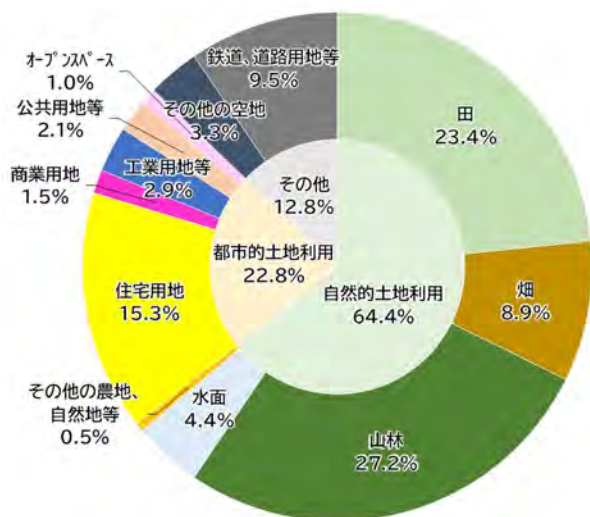


■ 地区別人口・世帯数の推移



資料：国勢調査平成7年～令和2年

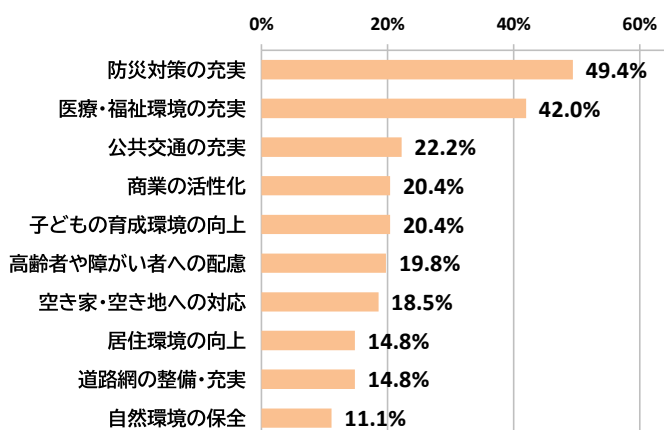
■ 地区別土地利用割合



資料：令和3年度都市計画基礎調査「土地利用」

■ 都市づくりにおける地区別の市民意向調査結果

問17 あなたがお住まいの地区において、これからの都市づくりの中で、最も力を入れて取り組むべき方策は何だと思いますか。（3つまで選択） ※上位10項目を表示



(n=164)

(2) 地区別まちづくりの目標

恵まれた自然環境と新たな基盤整備を活かした 居住・交流・産業が調和したまちづくり

本地区が有する河川や湖、田園や丘陵地などの恵まれた自然環境の保全・活用を図るとともに、それらと調和した既存市街地や郊外集落の居住環境の維持・改善を目指します。

また、圏央道茂原長南インターチェンジへの近接性や、市南部の新たな東西軸となる茂原一宮道路(長生グリーンライン)など、新たな都市基盤整備を活かした観光・交流機能の拡充や産業の誘導を目指します。

(3) 地区別まちづくりの方針

① 土地利用の基本方針

- 既存市街地の住宅地においては、居住環境の維持・改善や低未利用地における新たな宅地の誘導を図りながら、定住人口の確保に努めます。
- 本市の産業を支える既存工業地においては、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図るとともに、緩衝緑地帯の設置など、周辺環境との調和に配慮した取組みを推進します。
- 郊外に広がる住宅地においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 良好な田園環境の適正な保全・管理に向けて、引き続き、多様な農業振興施策の展開による積極的な利用や耕作放棄地対策の推進に取り組むとともに、既存市街地縁辺における宅地化の抑制に向けた規制・誘導を検討します。
- 茂原長南インターチェンジ周辺や新たに整備される道路ネットワーク周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、地域振興や活力創出に向けて、新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組めます。

② 交通体系の基本方針

- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる茂原一宮道路(長生グリーンライン)については、市南部の新たな東西軸として、関係機関との連携・協働を図りながら整備を促進します。

- 本地区と茂原駅方面へのアクセス性確保や通過交通と生活交通の分離に資する主要地方道茂原大多喜線や県道茂原環状線については、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な維持・管理に努めます。
- 地区内の円滑な移動を確保するため、一般農道も活用しながら、歩行者や自転車が安全・安心に利用できる交通環境の整備に取り組みます。
- 地区内に点在する観光交流資源への交流人口の誘導を図るため、茂原長南インターチェンジへのアクセス道路となる路線の整備・改良等に取り組みます。

③ 水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地においては、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 一宮川、鶴枝川、梅田川、鹿島川などの河川や八幡湖、ため池など、豊かな水資源を有する本地区の特性を活かし、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策と合わせた貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりや親水空間の整備を推進します。
- 既存市街地や郊外住宅地においては、既存公園の適切な維持・管理を図るとともに、新たな宅地開発等を通して、市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園の充実を図ります。

④ 都市環境の基本方針

- 農地や丘陵地、親水空間などの恵まれた自然環境と、貝塚や寺社などの歴史・文化資源を有する本地区においては、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、地区独自の風土が感じられる魅力ある景観づくりに取り組みます。
- 茂原長南インターチェンジ周辺においては、周辺景観との調和を図るため、道路周辺の緩衝緑地帯の整備・保全に向けて関係機関との協議・調整を行います。
- 公民館や福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。

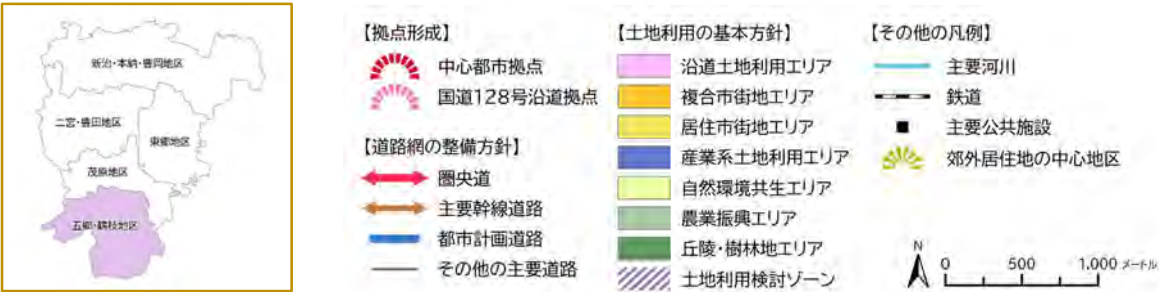
⑤ 安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる一宮川、鶴枝川、梅田川、鹿島川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や護岸整備、既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組みながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。

- 台風や大雨などにより浸水が想定される梅田川及び鹿島川周辺の既存住宅地においては、避難路や指定緊急避難場所等の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 既存市街地や郊外住宅地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組みながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組めます。

■ 五郷・鶴枝地区まちづくり方針図

恵まれた自然環境と新たな基盤整備を活かした
居住・交流・産業が調和したまちづくり



土地利用の基本方針

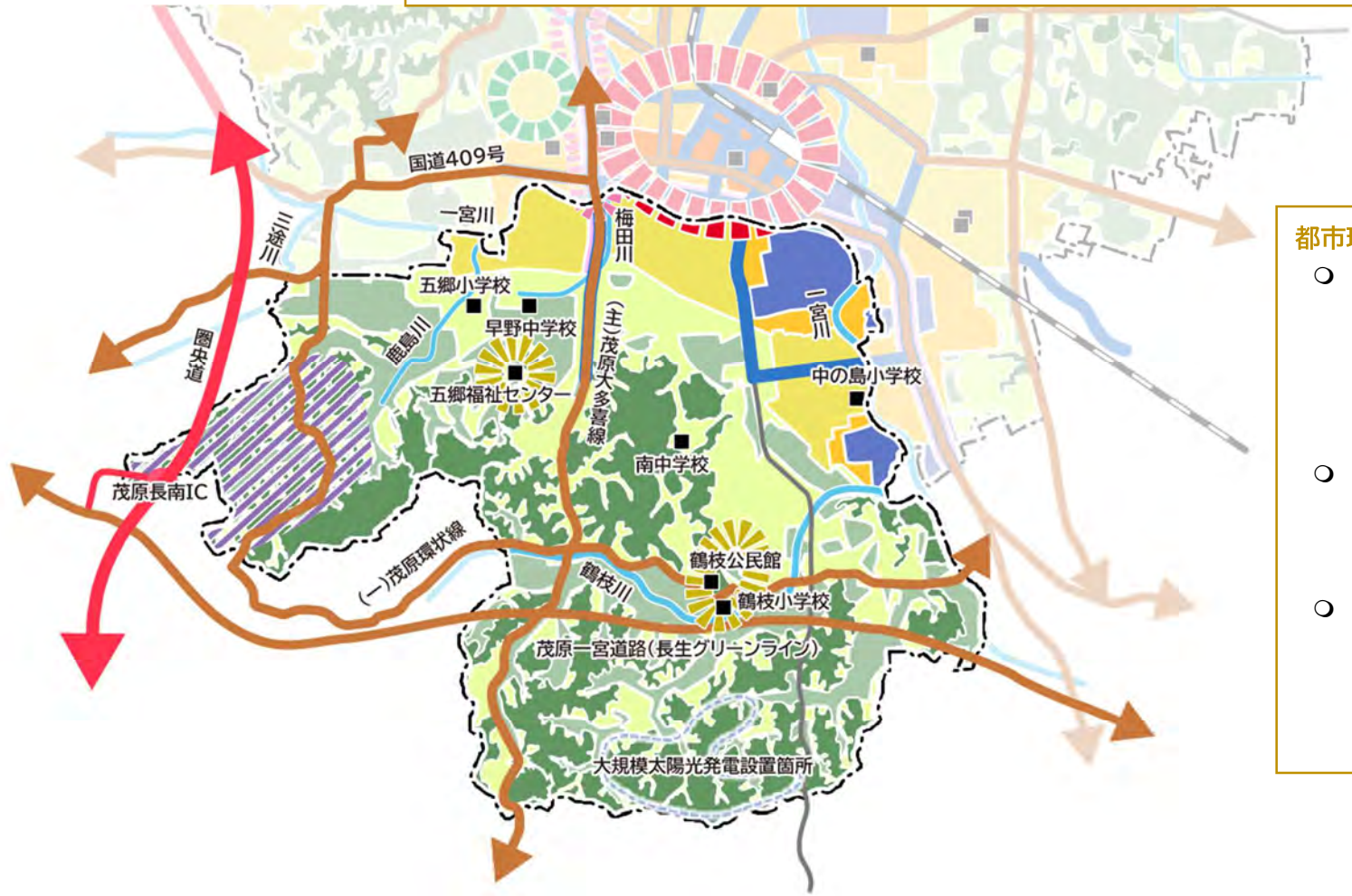
- 既存市街地の住宅地においては、居住環境の維持・改善や低未利用地における新たな宅地の誘導を図りながら、定住人口の確保に努めます。
- 本市の産業を支える既存工業地においては、引き続き、周辺道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、操業環境の維持・充実を図るとともに、緩衝緑地帯の設置など、周辺環境との調和に配慮した取組みを推進します。
- 郊外に広がる住宅地においては、周辺環境と調和した田園居住の場として、道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。
- 良好な田園環境の適正な保全・管理に向けて、引き続き、多様な農業振興施策の展開による積極的な利用や耕作放棄地対策の推進に取り組むとともに、既存市街地縁辺における宅地化の抑制に向けた規制・誘導を検討します。
- 茂原長南インターチェンジ周辺や新たに整備される道路ネットワーク周辺の土地利用検討ゾーンにおいては、地域振興や活力創出に向けて、新たな観光交流拠点や産業用地の創出に向けた検討を進めるとともに、その動向に応じて必要となる都市計画環境の整備に取り組めます。

交通体系の基本方針

- 圏央道から太平洋岸を繋ぎ、周辺都市へのアクセス道路にもなる茂原一宮道路(長生グリーンライン)については、市南部の新たな東西軸として、関係機関との連携・協働を図りながら整備を促進します。
- 本地区と茂原駅方面へのアクセス性確保や通過交通と生活交通の分離に資する主要地方道茂原大多喜線や県道茂原環状線については、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な維持・管理に努めます。
- 地区内の円滑な移動を確保するため、一般農道も活用しながら、歩行者や自転車が安全・安心に利用できる交通環境の整備に取り組めます。
- 地区内に点在する観光交流資源への交流人口の誘導を図るため、茂原長南インターチェンジへのアクセス道路となる路線の整備・改良等に取り組めます。

水と緑の基本方針

- 農地や丘陵地においては、積極的な利用や関係法令に基づく保全・管理を基本としながら、新たな観光交流やレクリエーション空間、CSR 活動の場としての活用についても検討します。
- 一宮川、鶴枝川、梅田川、鹿島川などの河川や八幡湖、ため池など、豊かな水資源を有する本地区の特性を活かし、多様な主体との連携・協働を図りながら、水害対策と合わせた貴重な生態系の保全に配慮した多自然川づくりや親水空間の整備を推進します。
- 既存市街地や郊外住宅地においては、既存公園の適切な維持・管理を図るとともに、新たな宅地開発等を通して、市民の憩い・交流・遊びの場となる住区基幹公園の充実を図ります。



都市環境の基本方針

- 農地や丘陵地、親水空間などの恵まれた自然環境と、貝塚や寺社などの歴史・文化資源を有する本地区においては、「茂原市景観条例」及び「茂原市景観計画」に基づいて、地区独自の風土が感じられる魅力ある景観づくりに取り組めます。
- 茂原長南インターチェンジ周辺においては、周辺景観との調和を図るため、道路周辺の緩衝緑地帯の整備・保全に向けて関係機関との協議・調整を行います。
- 公民館や福祉センターなどの公共施設については、「茂原市公共施設等総合管理計画」等に基づいて、計画的な維持・管理に取り組むとともに、廃止・統合も含めた公共施設の再編について検討します。

安全・安心の基本方針

- 本地区を流れる一宮川、鶴枝川、梅田川、鹿島川については、関係機関との連携・協働を図りながら、河道拡幅や護岸整備、既存ため池の活用など、水害に備えた事前防災対策に取り組めながら、浸水被害の軽減を目指します。
- 農地や山林など保水・遊水機能を有する土地利用については、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 台風や大雨などにより浸水が想定される梅田川及び鹿島川周辺の既存住宅地においては、避難路や指定緊急避難場所等の確保を図りながら、地区計画を活用した浸水被害を受けにくい家屋の建築の誘導や新築時における浸水対策措置を義務付けた条例の新設などについて検討を進めます。
- 既存市街地や郊外住宅地においては、既存建築物の耐震化や狭あい道路の解消などに取り組めながら、地震に強い都市づくりに努めます。
- 丘陵地に指定されている土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めるとともに、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などのハード対策と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策の充実に取り組めます。

