

SODEGAURA
CITY MASTER PLAN

袖ヶ浦市
都市計画
マスタープラン

概要版

 袖ヶ浦市
令和2年7月

都市計画マスタープランの策定趣旨（本編 P3）

市の総合計画や千葉県が定める「袖ヶ浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など、上位関連計画との整合・調整を図るとともに、少子高齢化をはじめとする本市を取り巻く社会経済情勢を考慮し、長期的な視点に立った都市の将来像、土地利用の方針及び都市施設の配置や整備方針等を明らかにするものとして、都市計画マスタープランを策定することとしました。

都市計画マスタープランの位置づけと構成（本編 P3、P7）

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたるもので、長期的な都市づくりの指針となるものです。

上位関連計画である市の「総合計画（基本構想）」及び県が策定する「袖ヶ浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して決定されます。

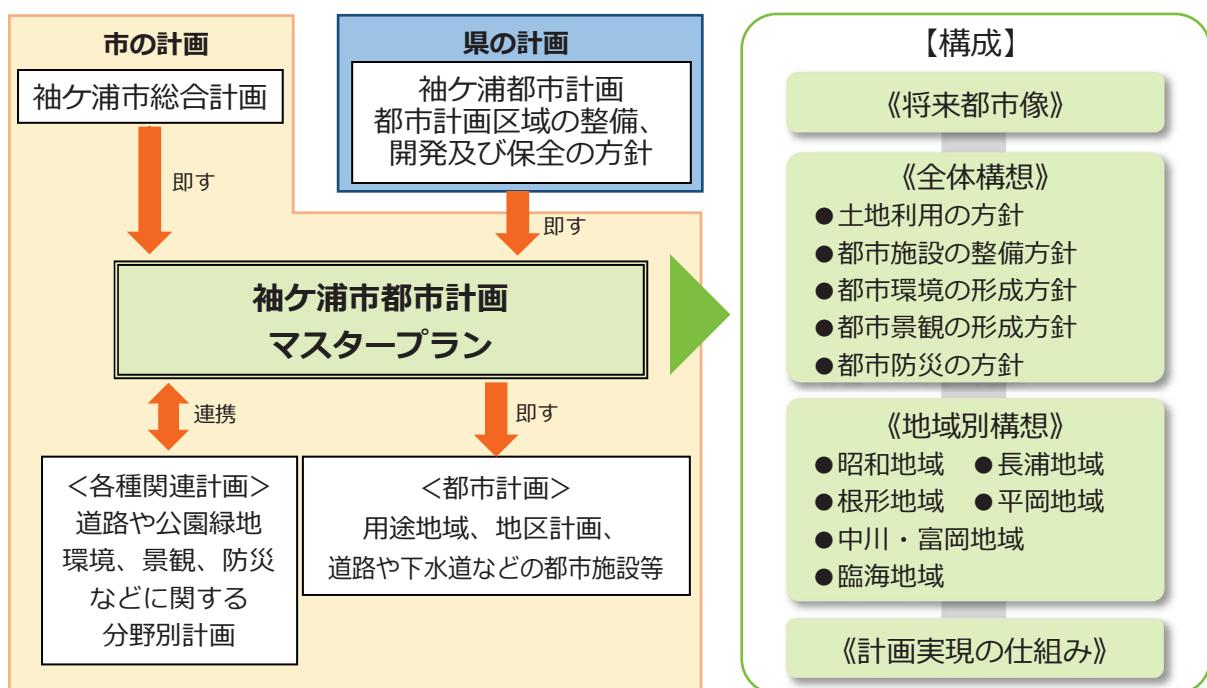


図 袖ヶ浦市都市計画マスタープランの位置づけと構成

都市計画マスタープラン策定の考え方（本編 P4）

都市計画マスタープランの策定にあたっては、以下の視点に沿って検討を進めました。

- 将来のまちづくりの方向性を共有できる、わかりやすい計画とする
- 全市的な視点で都市づくりを考える
- 社会の変化に柔軟に対応できるまちづくりを目指す
- 前計画の成果と課題を踏まえた計画とする
- 実現性及び実効性の高い計画とする

都市計画マスタープランの目標年次（本編 P6）

本マスタープランの目標年次は総合計画における基本構想との一体的な運用を図る観点から、基本構想の目標年次である、令和13年（2031年）とします。

市の都市づくりの課題（本編 P21～）

《社会環境の変化からみた課題》

- 将来の人口減少の抑制
- 地域のつながり強化と市民協働の一層の推進
- 地域資源を活かした産業振興

《土地利用からみた課題》

- 商業地のあり方
- 市街化調整区域における開発
- 内陸地域における既存コミュニティの維持・活性化
- 高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道における土地利用の誘導
- 観光資源の活用と広域的な観光ネットワークの形成
- 農地や樹林地の保全と都市緑化の推進
- 適切に管理されていない空家等の対策

《都市施設の整備状況からみた課題》

- 安全・安心な歩行者・自転車空間の整備
- 公共交通の利便性の向上
- 老朽化したインフラ施設の計画的な修繕・更新

《都市環境形成からみた課題》

- 災害に強いまちづくり
- 魅力ある景観の保全・形成

将来都市像と都市づくりの基本方針（本編 P27～）

《将来都市像》

「みんなでつくる 人つどい 緑かがやく 安心のまち 袖ヶ浦」

《基本方針①》
地域での活動が活発でまとまりのある
都市づくり

《基本方針②》
人や環境にやさしい
魅力あふれる
都市づくり

《基本方針③》
多様な産業が
調和した活力ある
都市づくり

《基本方針④》
安全・安心な
都市づくり

市の都市づくりの課題を踏まえつつ、総合計画における基本構想で示された「市が目指す将来の姿」を実現するため、本マスタープランにおいても共通の将来都市像として位置づけます。

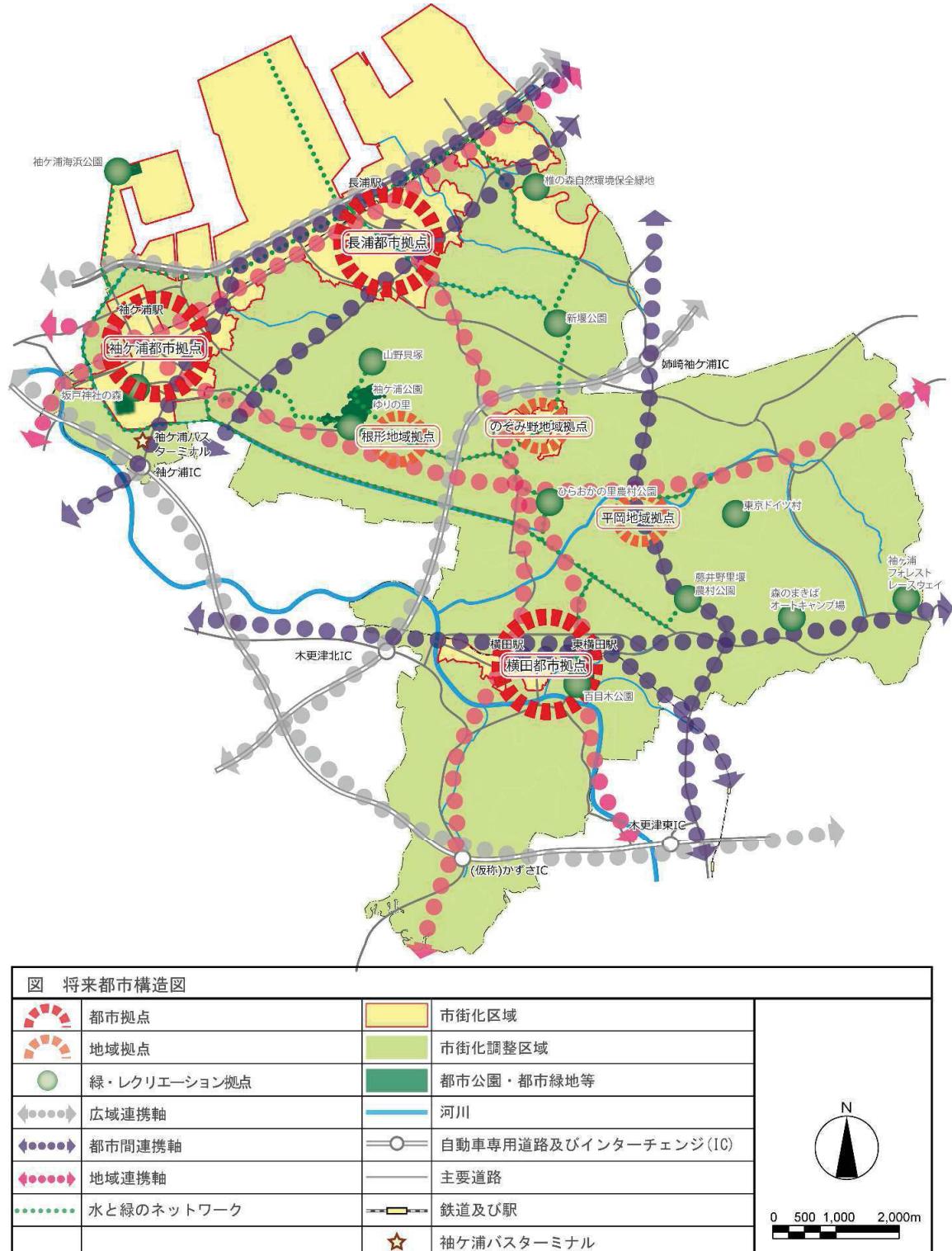
また、将来都市像を実現するための、都市計画マスタープランの基本方針として、上位計画である「総合計画（基本構想）」の市が目指す将来の姿を実現するための視点及び県の「袖ヶ浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に掲げられている基本方針から上記のとおりとします。

目標人口（本編 P27）

住民基本台帳登録人口を基に最新の人口動向や市をとりまく状況等を踏まえた人口推計では、令和7年（2025年）頃にピークを迎えた後、緩やかな人口減少局面となる見通しです。

まちづくりを進めていくうえで人口は重要な要素であり、まちの活性化のためには一定の人口を維持していくことが必要です。このため、目標年次（令和13年）における目標人口は、今後、効果的な施策の展開を図ることにより 65,000人以上を維持することとします。

将来都市構造図 (本編 P37)



【拠点】

■ 都市拠点

▷ 袖ヶ浦/長浦/横田駅周辺地区 :

商業業務施設や住宅の更なる集積

■ 地域拠点

▷ のぞみ野地区 : 良好な居住環境の形成

▷ 根形地区・平岡地区 : 地域コミュニティの維持

■ 緑・レクリエーション拠点

広域から人が集まる施設で、交流人口拡大のために活用

【都市軸】

■ 広域連携軸

対岸地域、県内を結ぶ高速道路等

■ 都市間連携軸

市外や拠点間を結ぶ幹線道路・鉄道

■ 地域連携軸

拠点間を結ぶ幹線道路

1 土地利用の方針 (本編 P41~)

基本的な考え方

- 商業地・工業地・住宅地がバランスよく配置された都市を目指します。
- 将来の人口減少局面への対応と無秩序な市街地の拡大を抑制するため、規制誘導策により秩序ある土地利用を目指します。
- 内陸部の住宅地や集落地における既存コミュニティの維持・活性化を図りつつ、自然環境や農地を保全、活用したまちづくりを目指します。
- 高速道路インターチェンジ周辺などにおける地域振興に寄与する土地利用を図ります。

土地利用方針図

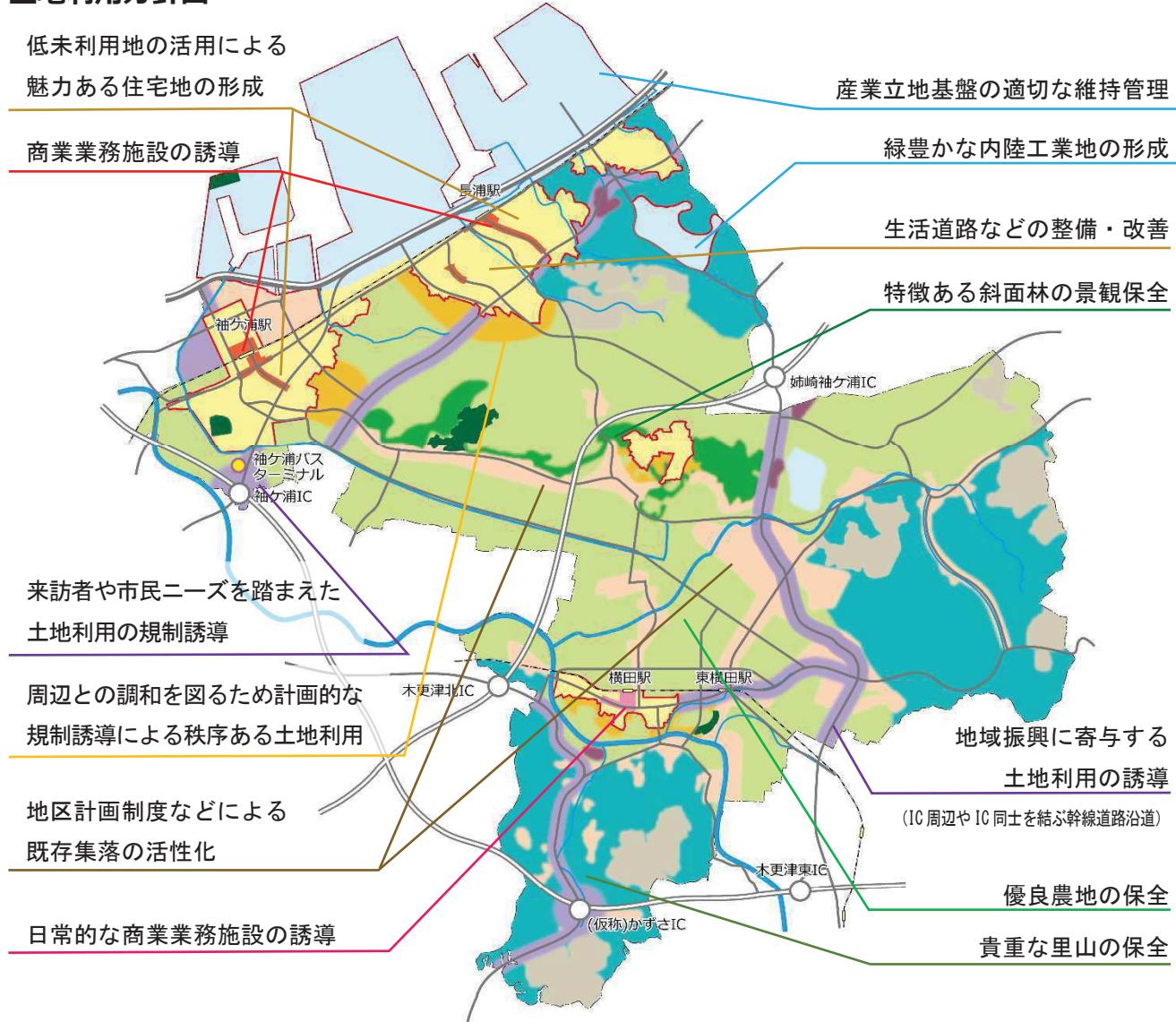


図 土地利用方針図

商業業務地	保全系緑地(樹林地)	河川
近隣商業業務地	保全系緑地(斜面林)	自動車専用道路及びインターチェンジ(IC)
工業地	生産系緑地	主要道路
住宅地	IC周辺及びICアクセス道路沿道地区	鉄道及び駅
集落地	都市公園・都市緑地等	○ 袖ヶ浦バスターミナル
既存開発住宅地	レクリエーション用地	
農住調和地	市街化区域界	

0 500 1,000 2,000m



2 都市施設の整備方針（本編 P48～）

2-1 道路・交通の方針（本編 P48～）

《道路ネットワークの形成方針》

- 市内外への円滑な交通移動や利便性の向上を目指します。
- 大規模商業施設等の集客による交通渋滞対策として、道路整備や効率的な道路利用を推進します。
- 道路や公共交通などのネットワークの充実による更なる移動環境の向上を目指します。
- 狭い区間の解消や歩道の確保など、歩行者や自転車が安全に通行できる道路整備を推進します。
- 長期未着手の都市計画道路は、必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検討します。

《自転車・歩行者ネットワークの形成方針》

- 歩行者空間は、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた構造とします。

《公共交通ネットワークの形成方針》

- 公共交通の利便性の向上を図るとともに、利用促進を図ります。
- 地域内の移動手段を確保するため、新たな移動支援策について検討します。
- 公共交通に関する理解や関心を高めるなど、モビリティマネジメントを推進します。

2-2 市街地等の整備方針（本編 P54～）

《良好な市街地環境の形成》

- 既成市街地内の道路や排水などの都市施設が十分に整備されていない地区について、地区計画制度等の活用により、良好な市街地環境の形成を目指します。
- 市街化区域内の低未利用地について、活用されるよう土地利用の誘導を図ります。

《福祉のまちづくりの推進》

- 安全で安心して快適に暮らせるユニバーサルデザインに基づいた都市の構築を目指します。

2-3 公園緑地の整備方針（本編 P56～）

《主要な公園の配置及び位置づけ》

- 公園内老朽施設の補修・更新や公園内バリアフリー化及びユニバーサルデザインに基づいた整備など、質的向上に資する取組を推進します。
- 土地区画整理事業や開発行為等によって整備する新たな都市公園については、事業や開発規模に応じて適切に配置します。

《市民ニーズに応じた公園整備》

- 地域特性や利用者のニーズ、防災などの視点から公園施設の更新や適切な維持管理を進めます。
- 施設の整備・改修等をより効果的に行うため、民間事業者の参入可能性について検討します。

《既存公園の活用促進》

- 既存の公園においてイベントの実施などによる、公園の更なる利活用を推進します。

2 – 4 上下水道の整備方針（本編 P60～）

《地域の実情に応じた汚水処理施設の整備》

- 生活環境の向上を目指し、千葉県汚水適正処理構想に基づき公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽等の整備を推進します。
- 下水道全体計画区域内のうち認可区域外の地区については、費用対効果を勘案しながら地区の状況に応じた排水処理を検討します。

《既存ストックの有効活用》

- 下水道施設の点検調査、計画的な改築更新、適正な維持管理業務を行い、既存ストックの長寿命化と維持管理コストの平準化、大規模地震に備えた耐震化を進めます。

《汚水処理場の施設更新》

- 終末処理場においては、処理施設の高度処理化や増設等の対策を図ります。

《雨水対策の充実》

- 雨水流出抑制の推進、既存の雨水排水施設の適切な改築・維持管理などに努めます。

2 – 5 河川の整備方針（本編 P63～）

《河川改修等の推進》

- 水害の未然防止と被害の軽減を図るため、現状把握及び改修計画を策定し、改修等を推進します。
- 山林や農地等の保全により、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努めます。

《市民が水に親しめる空間整備》

- 市民が水に親しめる場や自然観察等の場としての河川の活用を推進します。

2 – 6 その他都市施設の整備方針（本編 P65～）

《ごみ処理施設の適切な維持管理とごみの排出抑制》

- ごみ処理施設の適切な維持管理に努めるとともに、ごみの減量化及び資源化を推進します。
- 次期広域廃棄物処理施設の整備を関係自治体と協力して進めます。

《火葬場の整備》

- 君津地域4市の広域的な連携による共同整備を図ります。

《公共施設の維持管理等の適正化と機能強化》

- 公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の適切な維持管理や再編整備を推進します。
- 公共施設の機能強化に努め、地域コミュニティの維持や活性化を促進します。
- 市役所庁舎は、建替え、耐震補強及び大規模改修を実施し、災害時の機能強化を図ります。
- 公共施設については、バリアフリー化の推進及びユニバーサルデザインに配慮します。

《港湾施設の利活用の検討》

- 市街地と海が近接している特徴を活かすため、港湾地区の有効活用について検討します。

3 都市環境の形成方針（本編 P67～）

《自然環境・農地の保全》

- 本市の豊かな自然環境の積極的な保全、市街地内の緑化の推進を図ります。
- 樹林地の保全制度や市民協働による里山保全の仕組みなど、自然環境の保全策を推進します。
- 平野部から台地部に広がる田畠などの優良農地は保全を図ります。

《都市環境の形成》

- 市街地及びその周辺の緑地や水辺空間を保全し、ふれあいとゆとりのある生活環境の創出を図ります。
- 民有地については、保存樹木・樹林への指定等、協働により緑の保全を推進します。
- 環境負荷の少ない住宅、再生可能エネルギーの普及を促進します。
- 公共下水道等の適切な維持管理、水洗化率の向上等により河川水質の改善を図ります。

《生物多様性に配慮した水と緑のネットワークの形成》

- 緑の空間と水辺の空間が連続する水と緑のネットワークの形成を図ります。

《環境への負荷の少ないコンパクトでまとまりのある都市づくり》

- まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進など、環境への負荷を軽減する都市づくりを推進します。

4 都市景観の形成方針（本編 P72～）

《地域特性に応じた魅力ある景観まちづくり》

- 地域ごとに多様な景観の特徴を有していることから、それぞれの地域が持つ景観資源を活かした、個性あふれる魅力的な景観まちづくりを推進します。

《景観まちづくりの推進》

- 市民や事業者が主体的に景観まちづくりに取り組むための支援等を行い、市民一人ひとりが誇りを持てる景観まちづくりを推進します。

5 都市防災の方針（本編 P75～）

《災害に強いまちづくりの推進》

- 近年、多発化・甚大化している自然災害の被害を最小限に抑えるため、災害に強いまちづくりと災害への対応力の強化を図ります。

《地域防災体制の強化》

- 災害時における救助活動等を担う自主防災組織の機能強化や災害対策コーディネーターの養成、消防団の活性化策など地域防災力の強化を図るとともに、相互の連携強化に努めます。

《災害復旧への対応》

- 地域防災計画に基づく災害復旧計画により、生活再建などを一体的に進め迅速な復興を図ります。

《空家等の対策》

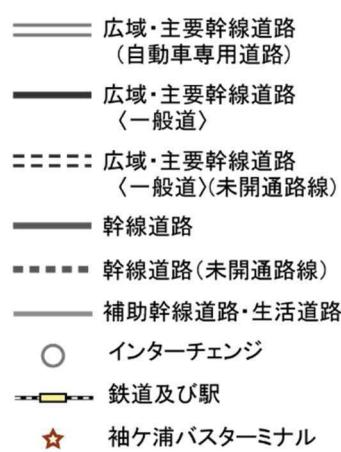
- 適切に管理されていない空家等に対する対策の更なる推進を図ります。

1 昭和地域（本編 P85～）

地域づくりの基本的な考え方

- 袖ヶ浦駅周辺では、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
- 袖ヶ浦駅を中心とした都市拠点と市内外を結ぶ交通ネットワークの強化を図ります。
- 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
- 市街化区域内の面的整備が行われていない地区では、狭い道路の拡幅などを進めます。
- 坂戸神社の森や斜面林などの緑の空間、浮戸川や小櫃川などの水辺空間の活用を図ります。

昭和地域の地域づくり方針図



2 長浦地域 (本編 P93~)

地域づくりの基本的な考え方

- 長浦駅周辺では、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
 - 長浦駅を中心とした都市拠点と市内外を結ぶ交通ネットワークの強化を図ります。
 - 水害の未然防止と被害軽減に向け、河川の計画的な改修等を検討します。
 - 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
 - 市街化区域内の面的整備が行われていない地区では、狭あい道路の拡幅などを進めます。
 - 椎の森自然環境保全緑地などの緑の空間や新堰公園、蔵波川等の水辺空間の活用を図ります。

長浦地域の地域づくり方針図

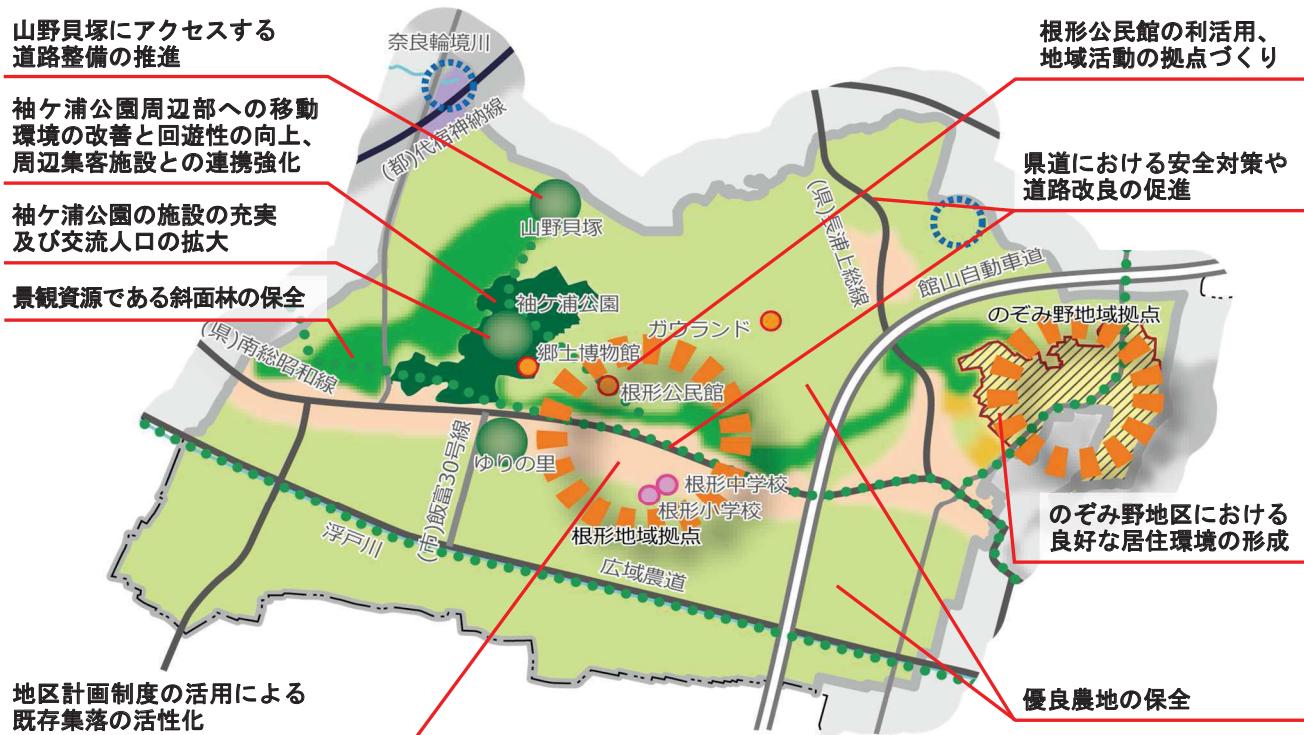


3 根形地域 (本編 P101~)

地域づくりの基本的な考え方

- のぞみ野地区では、良好な居住環境の形成を図ります。
- (県) 南総昭和線や(県) 長浦上総線沿道の集落地では、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。
- 袖ヶ浦公園や農畜産物直売所「ゆりの里」、山野貝塚など緑・レクリエーション拠点間の回遊性の向上を図ることで、交流人口の増加を目指します。
- 浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- (県) 南総昭和線沿いに広がる斜面林等の緑の空間は保全を図ります。

根形地域の地域づくり方針図



4 平岡地域 (本編 P107~)

地域づくりの基本的な考え方

- (主) 千葉鴨川線や(県)横田停車場上泉線沿道の集落地では、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。
- 平岡公民館を中心に、地域住民が気軽に集まれる地域活動の拠点づくりを進めます。
- 地域内の集客施設への交通利便性の向上や周辺の集客施設との広域観光ネットワークの形成、計画的な規制誘導による観光施設の立地など、来訪者の回遊性の向上を図ることで、交流人口の増加を目指します。
- 浮戸川沿いの水田地帯及び台地に広がる畑作地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- 丘陵地や谷津の緑の空間及び松川等の水辺空間の保全と活用を図ります。

平岡地域の地域づくり方針図



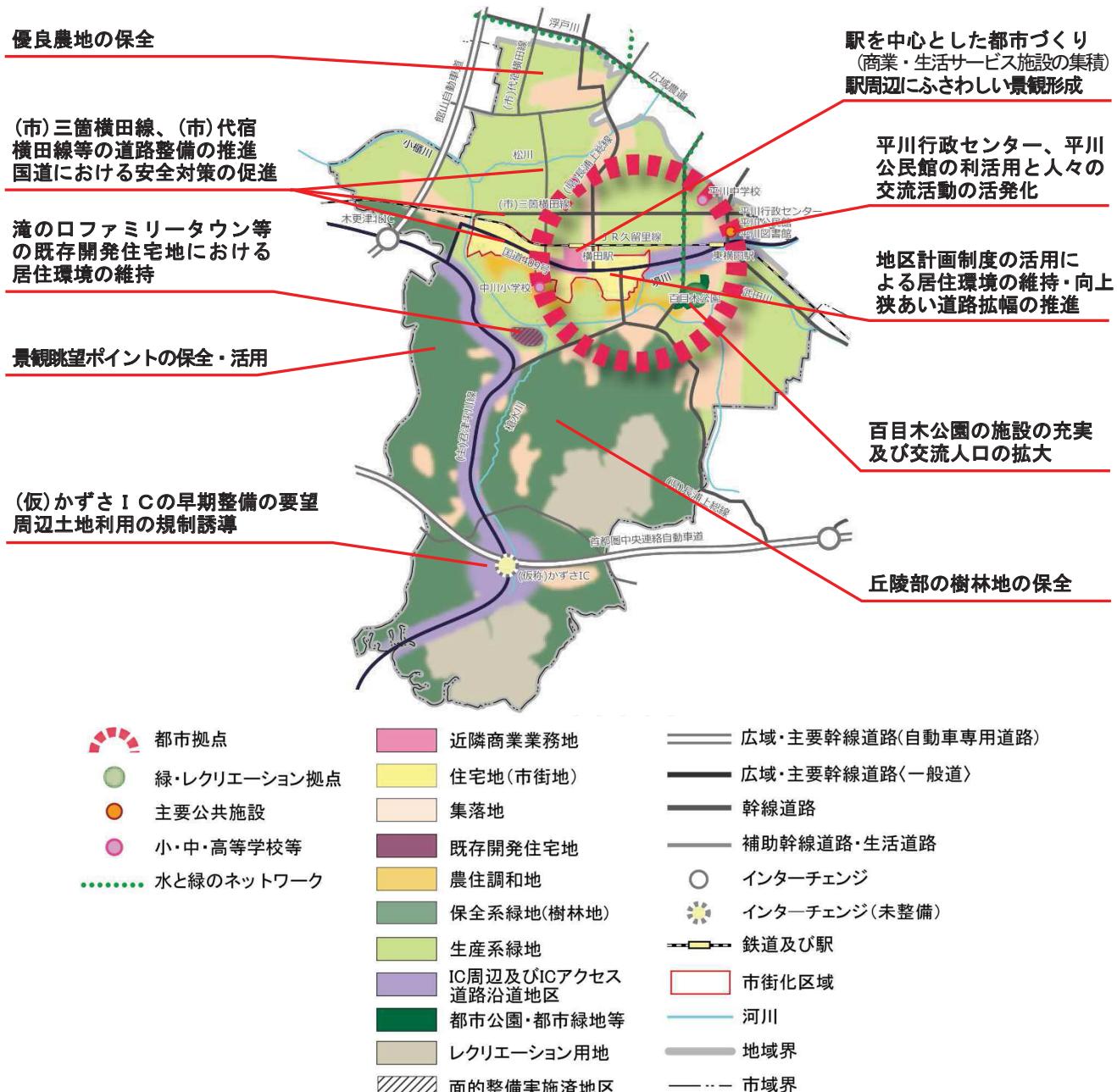
	地域拠点		工業地		広域・主要幹線道路 (自動車専用道路)		河川
	緑・レクリエーション拠点		集落地		広域・主要幹線道路 <一般道>		地域界
	主要公共施設		既存開発住宅地		幹線道路		市域界
	小・中・高等学校等		農住調和地		補助幹線道路・生活道路		
	地域の身近な水辺		保全系緑地(樹林地)		インターチェンジ		
	水と緑のネットワーク		保全系緑地(斜面林)		鉄道及び駅		
			生産系緑地				
			IC周辺及びICアクセス 道路沿道地区				
			都市公園・都市緑地等				
			レクリエーション用地				
			面的整備実施済地区				

5 中川・富岡地域 (本編 P113~)

地域づくりの基本的な考え方

- 横田駅周辺では、都市拠点の市街地内における人口密度の向上を図ります。
- 横田駅周辺の市街化区域内では、狭い道路が多く存在し、利活用が制限されている土地があることから、都市拠点にふさわしい土地の利活用がされるように誘導を図ります。
- 都市拠点としてふさわしい魅力ある景観形成を図ります。
- 平川行政センター周辺や（主）君津平川線沿道の集落地では、人口減少の抑制と地域コミュニティの維持を目的に、地区計画制度の活用などによる地域の活性化を図ります。
- 圏央道（仮称）かずさインターチェンジの早期整備を国や県に要望します。
- 優良農地である地域北部の水田地帯は保全と営農環境の向上を図ります。
- 丘陵地や谷津の緑の空間及び百目木公園を中心に小櫃川等の水辺空間の保全と活用を図ります。

中川・富岡地域の地域づくり方針図

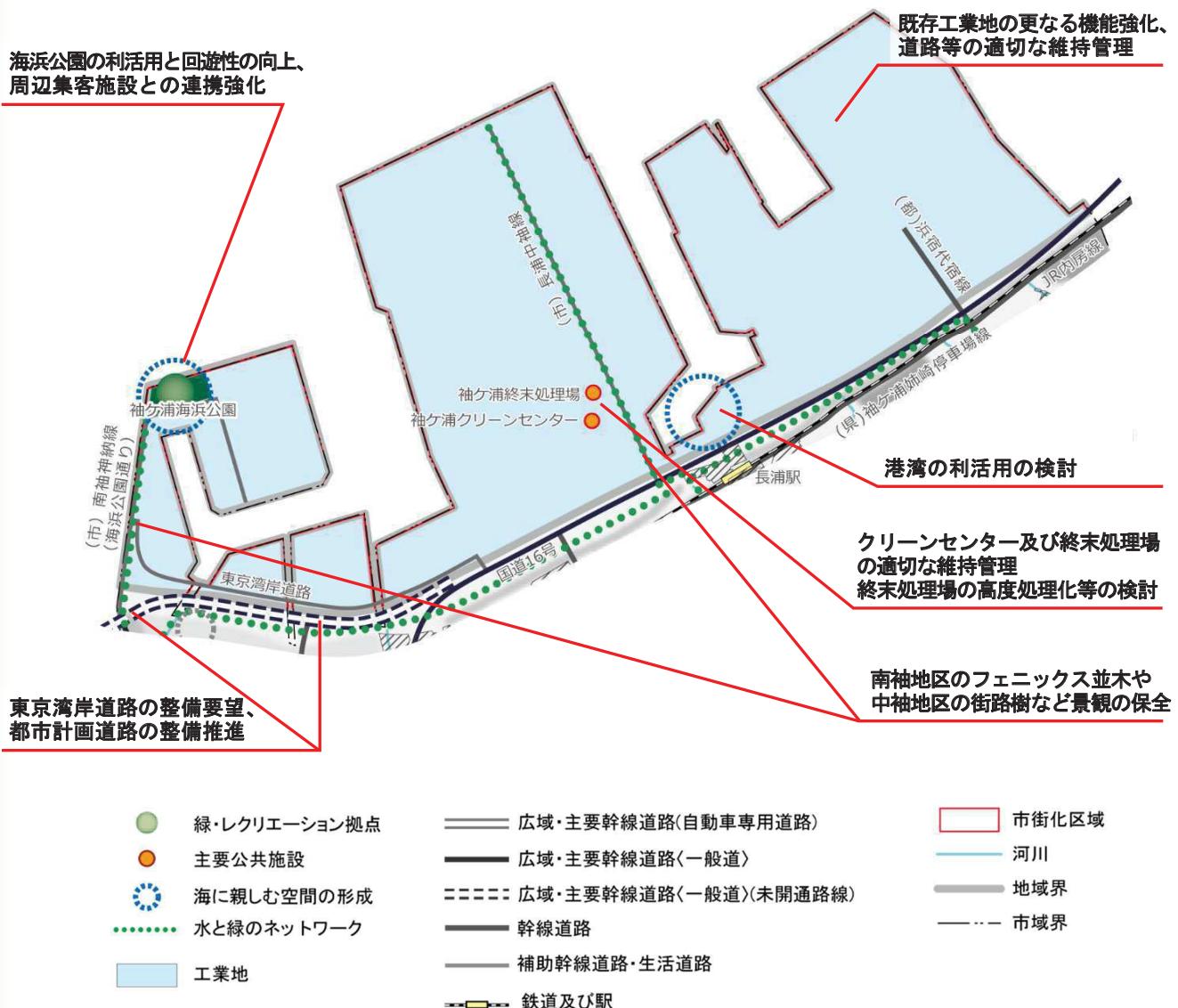


6 臨海地域（本編 P121～）

地域づくりの基本的な考え方

- 東京湾岸道路の整備を促進し、東京湾アクアラインへのアクセスを改善するなど、更なる操業環境の向上を図るとともに、対岸地域や内陸部の工業団地との連携を強化することで、より生産性の高い工業地の形成を目指します。
- 市内で「海」を感じられる袖ヶ浦海浜公園の利活用を促進するとともに、市街地から公園に至るまでの良好な景観の形成を図ります。
- 市街地に近接している港湾については、海辺の魅力を活かした利活用を検討します。

臨海地域の地域づくり方針図



1 都市計画マスタープラン推進のための仕組み（本編 P129～）

《都市づくりの推進に向けた基本的な考え方》

- 市民、事業者、行政など多様な主体が適切な役割分担のもと協力し、都市づくりを進めます。
- 都市計画をはじめ、産業、医療・福祉、教育、環境、歴史・文化など、まちづくりに係る各分野が、相互に連携を図りながら多様な施策を展開していくことが重要です。
- 事業の進捗状況や達成状況を把握することにより本計画の実効性を確保する必要があります。

《都市計画マスタープランに基づく都市づくり》

- 将来都市像や都市づくりの基本方針を実現するため、必要に応じて都市計画決定・変更を行います。
- 本マスタープランに基づき、各種関連計画や方針を作成し、具体的な取組みを展開します。
- 都市づくりに関する事業の実施にあたっては、国・県等の支援制度の活用を図り、最小限の財政負担で最大の効果を発揮できるよう努めます。

《協働による都市づくりの推進》

- 協働のまちづくり条例に基づく都市づくりを推進します。
- 都市計画提案制度の活用を促進するとともに提案内容への助言等により、多様な主体との協働によるまちづくりの実現を目指します。
- 民間誘導によるまちづくりを推進します。

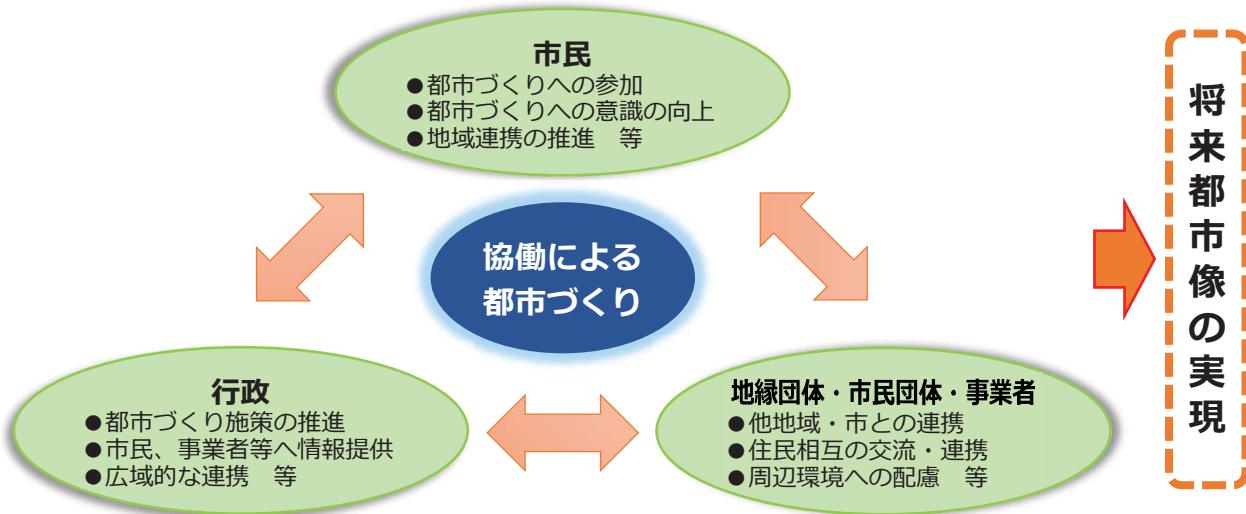


図 協働による都市づくりのイメージ

《庁内体制の確立》

- 本マスタープランの推進にあたっては、関係部署との横断的な推進体制を確立し、情報共有や相互調整を行いながら、効果的・効率的に都市づくりを進めます。

《国・県や近隣自治体との連携》

- 都市づくりを効果的に進めるためには、国・県や近隣自治体との調整や協力が不可欠であることから、必要に応じて様々な連携・協力体制の構築を図ります。

2 計画の進行管理の仕組み（本編 P132）

《本マスタープランの進行管理》

- 総合計画における施策等の評価のしくみと連携しながら、本マスタープランに基づいた都市づくりが円滑に進んでいるか、3ヶ年実施計画の策定にあわせ、概ね3年ごとに進行管理を行います。
- 進行管理の結果については、適宜「袖ヶ浦市都市計画審議会」へ報告するとともに、市ホームページなどを通じて市民・事業者等に公表します。

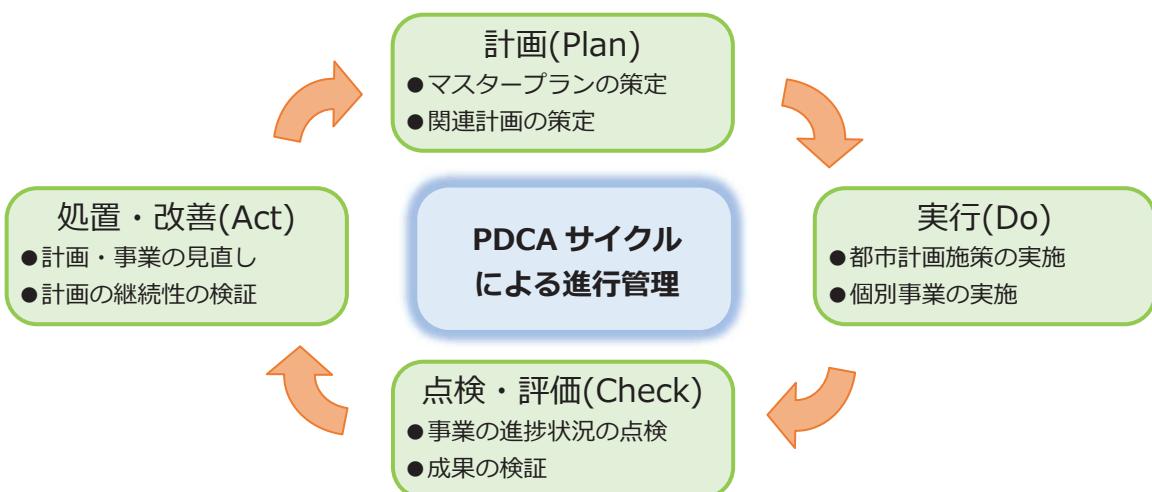


図 PDCAサイクルのイメージ

《都市づくりに関する定期的なデータの収集・分析》

- 土地利用、都市基盤、人口・世帯分布など、都市づくりに関連するデータを定期的に収集し、分析することで、機動的な都市づくりの見直しにつなげていきます。

《本マスタープランの見直し》

- 本市をとりまく社会経済情勢や市民ニーズが大幅に変化するような場合は、必要に応じて見直しを行います。

袖ヶ浦市都市計画マスタープラン（概要版）

発 行 千葉県袖ヶ浦市

〒299-0292 千葉県袖ヶ浦市坂戸市場 1-1

電話 0438-62-2111（代表）

発行年月 令和2年7月（編集 袖ヶ浦市都市建設部都市整備課）

問合せ先 袖ヶ浦市都市建設部都市整備課