令和８年度第２回袖ケ浦市都市計画審議会（書面会議）

１　開催日時　　令和８年６月１７日（水）　議案書郵送
　　令和８年６月２４日（水）　回答期限

２　開催場所　　書面会議

３　出席委員

会　長	鬼塚　信弘	副会長	磯野　綾
委　員	渡邉　美代子	委　員	城所　秀樹
委　員	尾関　崇	委　員	小国　勇
委　員	稲毛　茂徳	委　員	宮下　直也
委　員	田中　雄一	委　員	赤川　稔
委　員	河島　吉秀		

４　議　題
（１）内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）

５　議　事
本会議は書面会議にて開催し、審議報告者は１１名全委員であり、会議が成立したので、以下のとおり結果を報告する。

議題（１）内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）

【意見書の内容及び回答（意見あり１件、意見なし１０件）】

赤川委員　　資料１－２の２３ページには「③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針」が記載されていますが、災害時の PublicAccess の確保および災害時用の援助物資の備蓄基地等に関する記載を追加しませんか。

事 務 局　　県の総合計画において、「これまでの災害の経験を生かし、『防災対策には終わりがない』という認識の下、県・市町村・事業者等との間での迅速な情報共有体制の構築や連携体制の強化、河川改修や水害に強いまちづくりなど流域治水対策、電気や上下水道などライフラインの維持、災害に強い道路ネットワークの整備に取り組むとともに、孤立集落対策を強化することなどにより、

人々のくらしや企業活動の場として選択される、災害に強い千葉県づくりを進める必要があります。」とあることから、これに即し、今回の変更案では、頻発化･激甚化する自然災害への対応に関する方針として、「地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や、被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラ施設の計画的な修繕・更新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図る。」と記載しております。

ご意見の内容につきましては、上記の「安全な避難路と避難場所の確保を図る」という記載に包含されるものと考えられることから、より具体的なものとして、関連する防災計画等で記載を検討するものと考えております。

令和８年度第２回 袖ケ浦市都市計画審議会　【書面開催】

日　時　　令和８年６月１７日

次　　第

１　議　　事

(1) 内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）【資料１～１－７】

資料１

袖ケ浦市都市計画審議会付議事項書

１　件　名	内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）
２　内　容	・現在、千葉県では、令和３年度に実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和６年３月に策定した「都市計画見直しの基本方針」等に基づき、県下全域で都市計画の見直し作業を行っております。 この県が決定する都市計画の見直しについては、令和８年５月７日から２１日まで縦覧を行い、その結果、市の案（内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更）がまとまりましたことから、県に回答するにあたり都市計画審議会に諮問するものです。 なお、今回の市の回答案については、令和７年度第２回都市計画審議会に報告した内容から変更はございません。 【事項の概要】 １．別紙のとおり ２．今後の予定 令和８年　６月３０日　千葉県知事への回答 令和８年　夏頃　千葉県都市計画審議会 令和８年　夏頃　都市計画決定の告示
３　その他	
４　取扱い	付議　・　諮問　・　報告　・　その他

令和８年６月１７日提出

資料１－１

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について（諮問）

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに袖ケ浦都市計画区域区分の変更について、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２１条第２項において準用する同法第１７条第１項の規定により案の縦覧を行いました。

その結果等は以下のとおりです。

１．内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の案の縦覧結果

縦覧期間：令和８年５月７日から令和８年５月２１日まで

縦 覧 者：２名

意 見 書：１名（別添：参考資料のとおり）

※今回提出された意見書の取扱について県に確認をしたところ、

【資料１－２】２６ページに市街化調整区域の土地利用の方針として既に記載があり、意見書にある該当区域についての記述は含まれているものと考えられますので、計画（案）を見直す予定はないとのことです。

また、本市の都市計画マスタープランも同様の土地利用の方針でおりますので、計画（案）の訂正は不要と考えます。

２．袖ケ浦都市計画区域区分の変更の案の縦覧結果

縦覧期間：令和８年５月７日から令和８年５月２１日まで

縦 覧 者：２名

意 見 書：無し

３．縦覧図書について

別紙のとおり

４．今後の予定

令和８年６月３０日	千葉県知事への回答期限
令和８年夏頃	千葉県都市計画審議会
令和８年夏頃	都市計画決定の告示

資料１－２

内房広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

（
市原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
袖ケ浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
木更津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
君津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
大佐和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

内房広域都市圏
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。

なお、内房広域都市圏には、市原都市計画区域、袖ケ浦都市計画区域、木更津都市計画区域、君津都市計画区域、富津都市計画区域、大佐和都市計画区域が含まれる。

広域都市計画マスタープラン（内房広域都市圏）

目次

§１　広域都市圏の都市づくりの目標
１　本県の都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
（１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
（２）広域都市圏の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（３）広域都市圏の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（４）広域都市計画マスタープランの構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２　本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（１）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（２）目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（３）現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（４）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
３　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・９
（１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
（２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
４　本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・１３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１４
（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・・・・・・・・・１６
（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・・・・・・・・・１７
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・１８

§２　都市計画区域の都市づくりの目標
【袖ケ浦都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・２４
（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・・・・・・・・・２７
（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・・・・・・・・・３０
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・３０

§１　広域都市圏の都市づくりの目標

１　本県の都市づくりの基本理念

（１）基本理念

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和２年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、ＳＤＧｓの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。)、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制･誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

④頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減

災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

（２）広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

（３）広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた６圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

表　広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、 流山市、八千代市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、 酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、 横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、 御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ケ浦市

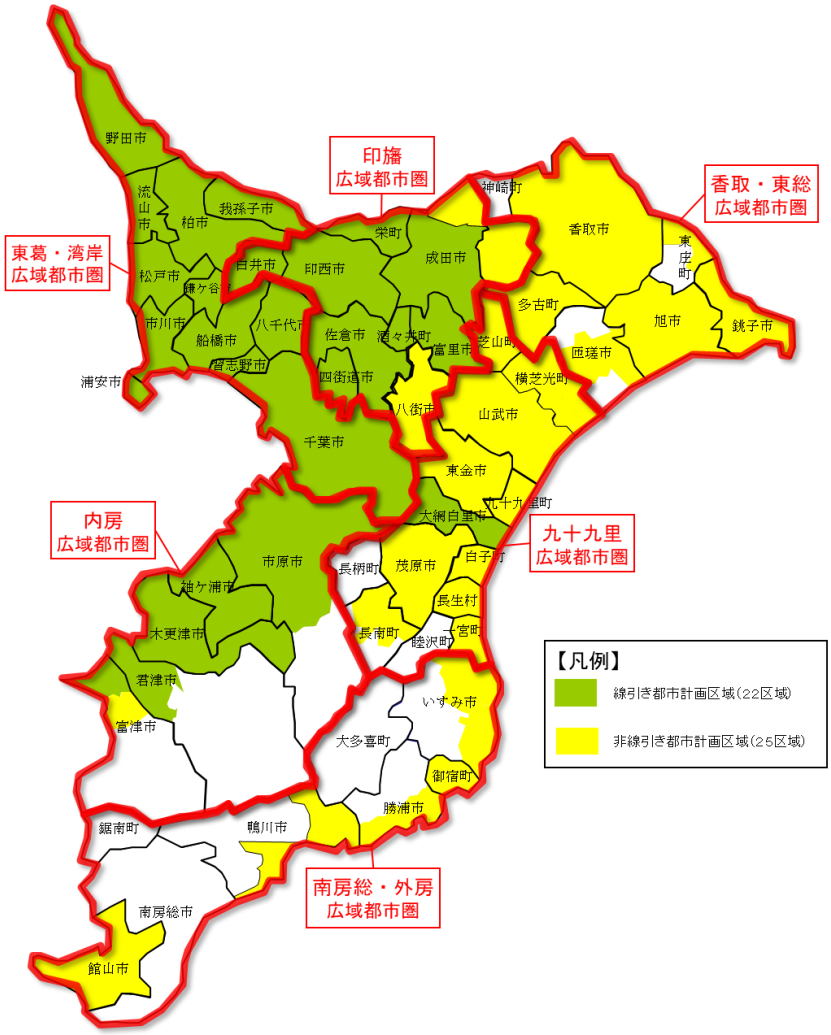


図　千葉県広域都市圏図

（４）広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第６条の２に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

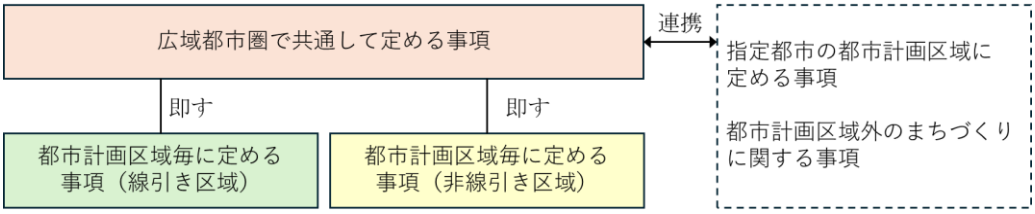


図　広域都市計画マスタープラン構成図

２　本広域都市圏の都市計画の目標

（１）　本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、6 つの広域都市圏のうち、内房広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

市原、袖ケ浦、木更津、君津、富津及び大佐和都市計画区域

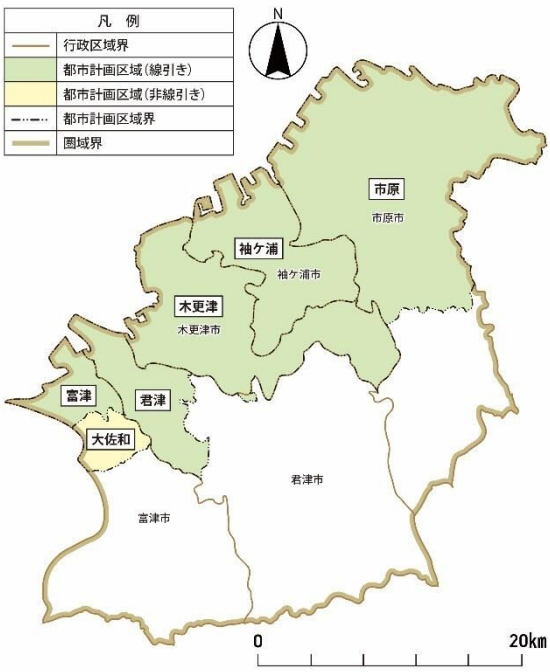


図　マスタープランの対象範囲

（２）目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

（３）現状と課題

《圏域全体》

本圏域は、千葉県の玄関口である東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）の着岸地に位置し、広域的な幹線道路であるアクアラインや首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、館山道が交わる県内交通の要衝かつ、成田空港と東京国際空港（以下「羽田空港」という。）という二つの国際空港が活用できる地域である。

県内の道路ネットワークの整備進展やアクアラインの通行料金引下げ、高速バスネットワーク拠点の充実等により、東京・神奈川方面や他圏域への通勤･通学圏としての優位性が向上していることから、居住の場としてのポテンシャルが高まっている。

産業面では、日本を代表する素材・エネルギー産業の集積地である京葉臨海コンビナートや、研究開発施設や製薬、新素材など幅広い産業が立地するかずさアカデミアパークを擁しており、今後も、本県経済をけん引していくことが期待される地域となっており、東京・神奈川や他の圏域との交流・連携を促進させ、人・モノ・財の流れを一層大きくする道路ネットワークの充実が必要である。

災害に関しては、東京湾沿いの低地に養老川、椎津川、小櫃川、矢那川、小糸川などの二級河川に挟まれるように中心市街地が形成されており、内陸の丘陵地に住宅地が開発されている状況となっている。近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有する地域となっている。

近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。

緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらにその効果を高めることが期待できる。

《居住》

本圏域は、県人口の 9%に当たる約 59 万人が居住する地域となっている。

今後、人口は、木更津市、袖ケ浦市については当面増加が見込まれるが、圏域全体としては、令和 2 年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くものと予測される。

人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、アクアラインや圏央道、館山道などの道路・交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりが必要である。

また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。

市街地について見ると、木更津市を中心とする広域的な商圏が形成され、大規模店舗の立地等が増加している。

また、アクアラインなどを利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっており、アクアライン着岸地周辺においては、土地区画整理事業による住宅地、商業施設等の整備や木更津金田、袖ケ浦、君津等のバスターミナルによるパーク＆バスライドの取組が進められている。

今後は、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。

持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

《産業》

本圏域は、工業港及び貿易港として重要な役割を担う千葉港や木更津港を擁し、東京湾臨海部の埋立を機に、日本を代表する素材・エネルギー型産業の工業地帯が形成され、現在でも県内の製造品出荷額等の半分以上を占めており、今後も、本県経済のけん引役として重要な役割を担っていくことが期待される。

かずさアカデミアパークには、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場の立地が進んでいる。

長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラが産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係

分野や、研究機関等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。
　今後、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。
　あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路及びアクアライン着岸地周辺等への地域特性を生かした産業用地整備を市と連携しながら推進を図ることも必要である。
　また、本圏域には、海ほたるパーキングエリアや大規模商業施設、自然を生かした観光施設、ゴルフ場など集客力の高いスポットが多数存在していることから、多様な観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。

《災害》
　本圏域は、令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和 5 年台風 13 号の接近に伴う大雨では、浸水や土砂災害など、県民生活や各産業にこれまでにない大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生の可能性も懸念される。
　そのため、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。
　災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など地域に即した対策が重要である。
　また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応する必要もある。

《自然的環境》
　本圏域では、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷奥清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されている。
　内陸部には豊かな自然が残り、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。
　また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。
　快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。

（４）都市計画の目標

《圏域全体》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。

また、県内の道路ネットワークの整備効果が発揮されるよう、富津館山道路の全線４車線化や、新湾岸道路や東京湾沿岸道路の未整備区間の計画の具体化、アクアラインの６車線化の検討、東京湾口道路の調査・研究、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備推進、アクアラインや圏央道を活用した高速バスネットワーク拠点の充実・強化など、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進するとともに、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた取組を進める。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅等の主要駅周辺は、中心的な地域拠点として都市機能の集積を図る。

また、国道・県道とともに、拠点間を結ぶ袖ケ浦都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線及び木更津都市計画道路３・３・７号中野畑沢線の整備を推進するなど、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

あわせて、自動運転など新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

利便性の高いパーク＆バスライドの拠点として、木更津金田、袖ケ浦バスターミナル周辺等については都市機能の誘導を図るとともに、市原鶴舞バスターミナル周辺については地域活性化や賑わいの創出を図る。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビ

ーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

《産業》

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの円滑化に資する新湾岸道路の計画の具体化、富津館山道路の全線 4 車線化など広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や国道・県道の整備を推進するとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

観光面では、房総有数の温泉郷である養老渓谷はじめ、アウトレットパーク等の大規模商業施設や、自然を生かした観光施設、ゴルフ場、鋸山、富津公園など、集客力の高いスポットへのアクセスを向上させ、観光資源の魅力を高めるなどにより、持続可能な地域づくりを進める。

また、地域の観光資源を有機的に連携し、観光振興にも資する新たな広域サイクリングロードの検討など、自転車通行空間の整備を推進する。

《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線 4 車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進するとともに、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備を推進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

《自然的環境》

房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの水辺環境等については、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

３　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

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第７条第１項第一号イに基づき、区域区分を定める。

市原、袖ケ浦、木更津、君津及び富津都市計画区域

上記以外の次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、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ことから、区域区分を定めないものとする。

大佐和都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和 44 年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
市原	有	本区域では、近年、人口は減少しているものの、世帯数の増加傾向は続いており、また、本区域内の既成市街地については、旧来の集落地区から歴史的に発展してきた地区であるため、既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備を進める必要がある。さらに、内陸部には、養老川沿いに広がる優良農地とともに、優良農地を囲む良好な景観や豊かな自然生態を有する丘陵地、山間地が広がっている。 これらの地域については、自然との調和を図り、無秩序な市街地の拡大を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
袖ケ浦	有	本区域では、長期的な視点において人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約が求められるが、今後も当面は人口や世帯数の増加が見込まれることや産業拡大の見通しがあることなどから、市街地における既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備改善を進める必要がある。 さらに、都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全にも配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。

木更津	有	本区域の人口は、アクアライン通行料金引き下げの波及効果等により増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 12 年をピークに人口は減少するとされている。 このため、まちづくりに関わる様々な関連施策を実施し、人口減少時代においても人口密度を維持し生活利便性や公共交通、地域コミュニティが確保されるよう、持続可能なまちづくりを目指すとともに、都市農業の保全・振興を図りつつ、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。
君津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、また、少子高齢化の進展等に対応するため、集約型都市構造の形成を図る必要がある。 さらに、内陸部に広がる田園地帯と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の整備又は保全に配慮する必要もある。このような観点から、無秩序な市街地の拡大の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
富津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるものの世帯数の増加傾向は続いており、また、アクアラインなどの広域幹線道路によって産業系等の土地利用も進展している。 このような状況を踏まえて、富津岬など美しい海岸線、自然が豊富な樹林地、 古墳等の歴史文化遺産と一体となった緑の保全に配慮しながら、無秩序な市街地の拡大を抑制することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
大佐和	無	本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少しており、今後も減少傾向が続くと予測され、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。

（２）区域区分の方針

①おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	都市計画区域内人口	264 千人	おおむね 226 千人
	市街化区域人口	212 千人	おおむね 203 千人
袖ケ浦	都市計画区域内人口	64 千人	おおむね 63 千人
	市街化区域人口	45 千人	おおむね 48 千人
木更津	都市計画区域内人口	136 千人	おおむね 138 千人
	市街化区域人口	115 千人	おおむね 124 千人
君津	都市計画区域内人口	61 千人	おおむね 49 千人
	市街化区域人口	57 千人	おおむね 48 千人
富津	都市計画区域内人口	22 千人	おおむね 17 千人
	市街化区域人口	18 千人	おおむね 16 千人

なお、令和 17 年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和２年）、都市計画年報（令和２年）

②産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

《生産規模》

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	工業出荷額	約 41,127 億円	おおむね 65,732 億円
	卸小売販売額	約 4,186 億円	おおむね 4,164 億円
袖ケ浦	工業出荷額	約 9,940 億円	おおむね 20,922 億円
	卸小売販売額	約 652 億円	おおむね 676 億円
木更津	工業出荷額	約 2,048 億円	おおむね 2,716 億円
	卸小売販売額	約 3,814 億円	おおむね 5,948 億円
君津	工業出荷額	約 7,435 億円	おおむね 9,689 億円
	卸小売販売額	約 1,429 億円	おおむね 1,310 億円
富津	工業出荷額	約 1,138 億円	おおむね 1,504 億円
	卸小売販売額	約 425 億円	おおむね 383 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

なお、令和 17 年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

《就業構造》

都市計画区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
市原	第一次産業	約 1.9 千人(1.7%)	おおむね 1.2 千人(1.3%)
	第二次産業	約 32.9 千人(29.1%)	おおむね 27.6 千人(29.2%)
	第三次産業	約 78.3 千人(69.2%)	おおむね 65.7 千人(69.5%)
袖ケ浦	第一次産業	約 1.1 千人(3.8%)	おおむね 0.6 千人(2.3%)
	第二次産業	約 7.9 千人(27.2%)	おおむね 7.2 千人(27.7%)
	第三次産業	約 20.0 千人(69.0%)	おおむね 18.2 千人(70.0%)
木更津	第一次産業	約 1.4 千人(2.3%)	おおむね 0.8 千人(1.3%)
	第二次産業	約 14.5 千人(24.2%)	おおむね 14.6 千人(24.3%)
	第三次産業	約 44.1 千人(73.5%)	おおむね 44.6 千人(74.3%)
君津	第一次産業	約 1.0 千人(3.4%)	おおむね 0.8 千人(3.5%)
	第二次産業	約 8.8 千人(30.3%)	おおむね 7.0 千人(30.3%)
	第三次産業	約 19.2 千人(66.2%)	おおむね 15.3 千人(66.2%)
富津	第一次産業	約 0.7 千人(5.1%)	おおむね 0.1 千人(1.0%)
	第二次産業	約 3.8 千人(27.9%)	おおむね 2.8 千人(28.9%)
	第三次産業	約 9.1 千人(66.9%)	おおむね 6.8 千人(70.1%)

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年)、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

線引き都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 17 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

《市街化区域面積》

都市計画区域	令和 17 年
市原	おおむね 6,131ha
袖ケ浦	おおむね 2,199ha
木更津	木更津市　おおむね 3,401ha 君津市　おおむね　62ha 合　計　おおむね 3,463ha
君津	おおむね 2,133ha
富津	おおむね 1,158ha

（注）市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

４　本広域都市圏の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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅の周辺は地域拠点として都市機能の集積を図るとともに、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。

アクアライン着岸地周辺は、対岸である東京・神奈川からの玄関口であり、アクアラインや圏央道、館山道を利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっていることから、拠点性の高さを生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

また、本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた先進的な取組を進める。

また、人・モノ・財の流れの更なる円滑化に資する富津館山道路の全線４車線化や、新湾岸道路の計画の具体化、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備を進めるなど、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進し、その道路整備の効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを

確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線4車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

（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

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。

・アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺では、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場が立地しており、新たに県全域が指定された国家戦略特区を活用しつつ、今後も先端産業の集積を進め

る。
・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉、商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに公共交通等により、容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
・京葉臨海コンビナートについては、素材・エネルギー産業の拠点として、引き続き、本県の経済の要となる工業地として配置する。
・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。

②市街地の土地利用の方針
・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
・空家等については、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や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。
・地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。
・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

③市街化調整区域の土地利用の方針
・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
・広域的な幹線道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。
・千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に

編入する。

④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針

・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
・幹線道路沿線、鉄道駅周辺等のポテンシャルの高い地域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

（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

ア．交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

・富津館山道路の全線 4 車線化や新湾岸道路の計画の具体化、新たなインターチェンジの実現といった広域的な幹線道路ネットワークの更なる強化を図るとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路等の整備を推進する。
・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。
・都市機能の誘導や乗り換え・乗り継ぎ等のハブ機能の充実を図り、バスターミナルでのパーク＆バスライドの利便性を高める。
・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。
・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備に努める。
・道路等の都市交通施設について、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
・都市計画道路については、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。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。
・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。
・新市街地の整備にあたっては、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等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

・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。
・本圏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。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。

（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

・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、アクアライン着岸地周辺地域などにおいては、市街地開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。
・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。
・東京・神奈川からの玄関口となっているアクアライン着岸地では、地区の特色を生かした魅力あるまちづくりが行われていることから、引き続き、土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めるとともに、アクアラインや圏央道、館山道等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展の効果を生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本圏域は、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有しており、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されており、内陸部では、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。

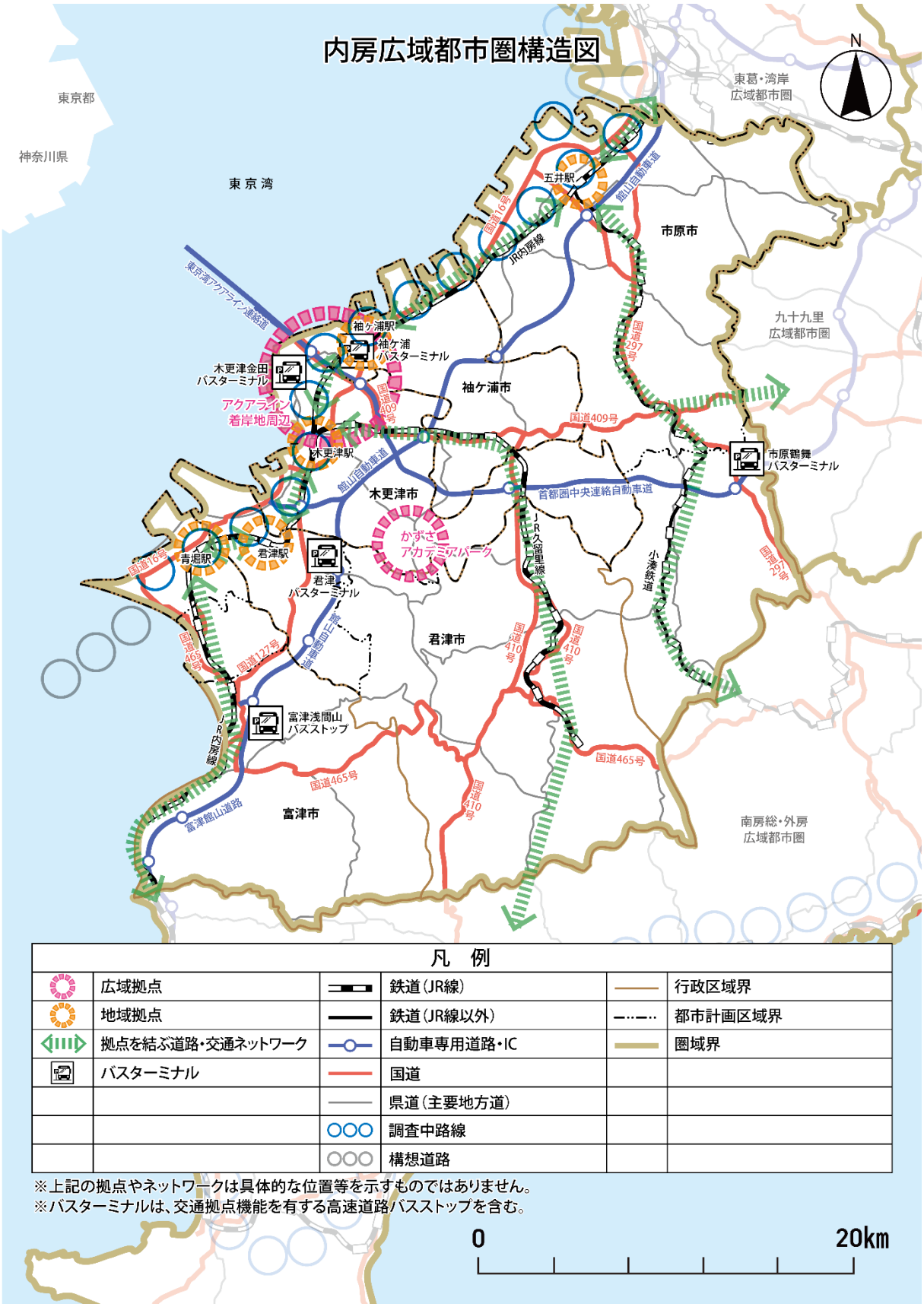
こうした養老川沿川、東京湾の干潟などの水辺空間や房総丘陵を特徴づける山林、市街地内に整備された都市公園等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、自然的環境を生かした緑と水のネットワークを形成することを基本方針とする。

②主要な緑地の配置の方針

・房総丘陵を特徴づける山林等の緑地や、養老川沿川や東京湾の干潟等の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地・水辺として保全・活用する。
・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。
・広域公園である富津公園については、都心から近い立地であることや、海に接した特殊な形状を最大限に生かすことで、県民に親しまれ、県外からも誘客可能な魅力ある公園となるよう整備等を進める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。


内房広域都市圏構造図
N
東京都
神奈川県
東京湾
東葛・湾岸
広域都市圏
九十九里
広域都市圏
南房総・外房
広域都市圏
市原市
袖ケ浦市
木更津市
君津市
富津市
五井駅
袖ケ浦駅
袖ケ浦
バスターミナル
木更津金田
バスターミナル
アクアライン
着岸地周辺
木更津駅
君津駅
青堀駅
君津
バスターミナル
富津浅間山
バスストップ
市原鶴舞
バスターミナル
かずさ
アカデミアパーク
東京湾アクアライン連絡道
館山自動車道
首都圏中央連絡自動車道
JR内房線
JR久留里線
小湊鉄道
国道16号
国道297号
国道409号
国道410号
国道465号
国道127号
富津館山道路
凡　例
広域拠点
地域拠点
拠点を結ぶ道路・交通ネットワーク
バスターミナル
鉄道（JR線）
鉄道（JR線以外）
自動車専用道路・IC
国道
県道（主要地方道）
調査中路線
構想道路
行政区域界
都市計画区域界
圏域界
※上記の拠点やネットワークは具体的な位置等を示すものではありません。
※バスターミナルは、交通拠点機能を有する高速道路バスストップを含む。
0
20km

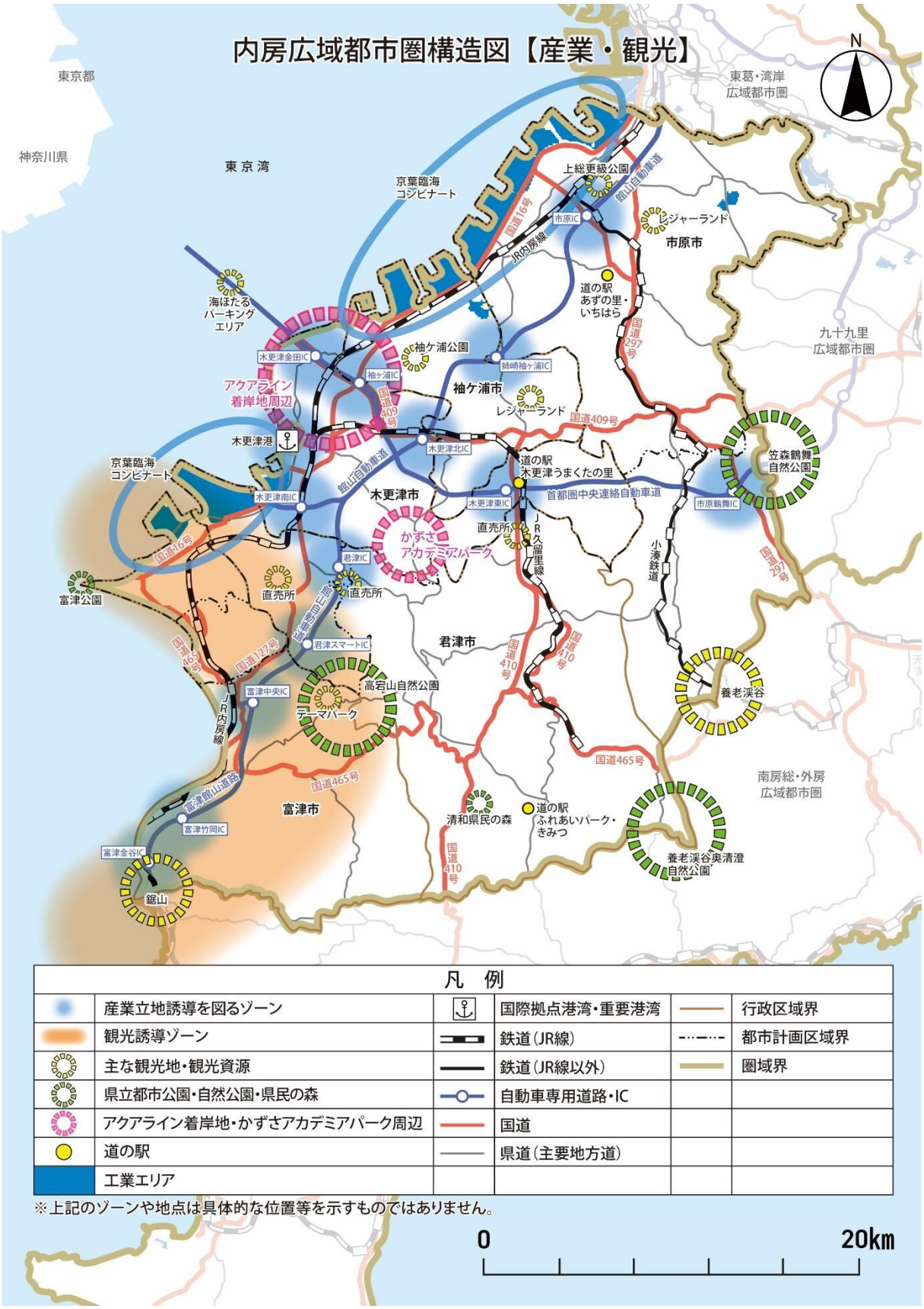

内房広域都市圏構造図【産業・観光】
N
東京都
神奈川県
東京湾
東葛・湾岸
広域都市圏
九十九里
広域都市圏
南房総・外房
広域都市圏
京葉臨海
コジビナート
上総更級公園
館山自動車道
市原IC
レジャーランド
市原市
JR内房線
国道16号
道の駅
あずの里・
いちはら
国道
297
号
海ほたる
パーキング
エリア
袖ケ浦公園
木更津金田IC
袖ケ浦IC
姉崎袖ケ浦IC
袖ケ浦市
アクアライン
着岸地周辺
国道409号
レジャーランド
木更津港
木更津北IC
道の駅
木更津うまくたの里
笠森鶴舞
自然公園
京葉臨海
コンビナート
木更津南IC
木更津市
首都圏中央連絡自動車道
木更津東IC
市原鶴舞IC
直売所
JR久留里線
かずさ
アカデミアパーク
小湊鉄道
国道297号
富津公園
直売所
直売所
君津IC
君津スマートIC
君津市
国道410号
国道127号
国道465号
高宕山自然公園
富津中央IC
テーマパーク
養老渓谷
JR内房線
国道465号
富津館山道路
富津市
清和県民の森
道の駅
ふれあいパーク・
きみつ
富津竹岡IC
富津金谷IC
養老渓谷奥清澄
自然公園
鋸山
凡　例
産業立地誘導を図るゾーン
観光誘導ゾーン
主な観光地・観光資源
県立都市公園・自然公園・県民の森
アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺
道の駅
工業エリア
国際拠点港湾・重要港湾
鉄道（JR線）
鉄道（JR線以外）
自動車専用道路・IC
国道
県道（主要地方道）
行政区域界
都市計画区域界
圏域界
※上記のゾーンや地点は具体的な位置等を示すものではありません。
0
20km

表　拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域
観光誘導ゾーン	国定公園や自然公園区域に指定されている海辺・川辺沿いの区域

【袖ケ浦都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の東京湾側のほぼ中央にあって、都心から 50 キロメートル圏内に位置し、東から北は市原市に接し、西から東は木更津市に接する東西 14.0 キロメートル、南北 13.5 キロメートルに広がっている。

地形は、平坦部と丘陵部に大別され、北西部から東部にかけては清澄山系に連なる標高 60 メートルの洪積層の高台を形成する平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、西南部から中央部にかけては沖積層の肥沃な水田地帯が開けている。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、とりわけ、海岸部は京葉臨海工業地帯の一翼をなしており、その海岸線は 28.7 キロメートルである。

昭和 30 年、昭和町、長浦村、根形村の一部が合併し袖ヶ浦町となり、昭和 46 年、平川町と合併、平成 3 年 4 月に県下 29 番目の市として、袖ケ浦市が誕生した。人口は、令和 2 年現在で約 6.4 万人である。

古来より平坦地では水稲栽培が、台地では野菜・甘藷等の畑作物栽培が、また、海岸部では海苔養殖を主体とした漁業が盛んであったが、昭和 30 年代に始まった京葉臨海工業地帯の造成に伴って工業化が進み、現在では工業と農業が調和しつつ発展している。

本区域の北側半分は首都圏整備法による近郊整備地帯であり、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）及び同連絡道を軸として、館山自動車道（以下「館山道」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備により利便性が高まり、市街地の形成は海側から丘陵部へと拡大しつつある。さらに、臨海部の交通の円滑化を図るため、広域幹線道路として東京湾岸道路の早期整備や、地域の活性化等の経済波及効果を図るため、主要幹線道路と圏央道の新たなアクセスとして（仮称）かずさインターチェンジの整備促進が必要となっている。

このような地域特性を生かすことにより、子育て・教育の充実、産業の活性化、交通アクセスや多様な地域資源など、本区域の魅力を発揮することにより、「住みたいまち」「働きたいまち」「訪れたいまち」として人が集うまちを目指す。

また、豊かな自然環境と、都市機能や住みやすい生活環境とが調和した、緑が広がる美しいまちを目指す。

そして、一人ひとりが住み慣れた地域で健やかに安心して暮らし続けることができるまちを目指す。

さらに、これらを実現するため、一人ひとりの個性や知恵、人のつながりを活かしながら、地域社会を構成する様々な主体が互いに協力する、みんなでつくるまちを目指す。

これらの本区域の目指す将来の姿を、「みんなでつくる　人つどい　緑かがやく　安心のまち　袖ケ浦」とし、その将来都市像を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。

・地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり

・人や環境にやさしい魅力あふれる都市づくり
・多様な産業が調和した活力ある都市づくり
・安全・安心な都市づくり

（２）地域毎の市街地像

本区域の住宅地は、袖ケ浦駅、長浦駅及び横田駅の周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路沿道及び JR 内房線（以下「内房線」という。）沿線に位置しているほか、のぞみ野地区が整備されている。これらの住宅地を交通網で結ぶことにより、必要な都市機能を補完し、コンパクトで持続可能な市街地形成を図る。

また、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする３つの地域を都市拠点と位置づけ、都市機能の集積を図る拠点として、関係施策等との連携のもと、商業・業務機能や行政機能など多様な機能集積を誘導する。

高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区では、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について計画的な規制誘導を図る。

工業地については館山道等の広域幹線道路などの広域的な交通の利便性を生かして臨海部の埋立地及び内陸部の袖ケ浦椎の森工業団地など広域的な交通利便性の高さを活かし企業立地を進め、優良農地については、その利用増進を図り、優れた樹林地は極力保全することにより、秩序ある土地利用を図ることを基本方針とする。

２　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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

少子高齢化や人口減少に対応するため、効率的な土地利用の推進を図り、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とした各都市拠点に都市機能を集積させ、コンパクトで効率的な都市構造の実現を目指す。

また、無秩序な市街地の拡大等を抑制し、地域の特性を活かした拠点形成を図ることで、活力に満ちた集約型都市構造の形成を進め、それらを交通ネットワークで結び、拠点間の連携強化を図る。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

広域的な交通利便性を活かし、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地域振興に寄与する土地利用については、需要動向に応じ、農林業や周辺の土地利用との調和を図り、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ることで、都市の魅力向上と新たな雇用機会の拡充を図る。

また、本区域が有する農業や観光といった産業資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者が本区域に滞留する仕組みを検討するとともに、観光の回遊性を高めるため、内陸部と臨海部の連携の強化を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や、被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラ施設の計画的な修繕・更

新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図る。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進、緑の保全と創出などを通じて環境への負荷が少ない脱炭素型の都市づくりを進めるとともに、誰もが暮らしやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた都市づくりを推進する。

また、緑の資源などを保全、活用しながら、人々が魅力を感じられる居住環境や景観の形成を図る。

（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　業務地

ア．袖ケ浦駅周辺地区

市役所、銀行等の業務施設及び中央図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心となる業務地を形成しており、今後とも本区域の業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。

ｂ　商業地

ア．袖ケ浦駅周辺地区

袖ケ浦駅周辺及び駅前通りから国道 16 号に至る地区については、昭和地域の中心として業務、文化及び商業などの都市機能の充実を図るため、商業地を配置する。

イ．長浦駅周辺地区

長浦駅周辺地区については、長浦地域の中心として日常的な生活サービスを提供する商業機能等の集積を図るため、商業地を配置する。

ウ．横田駅周辺地区

内陸部の都市拠点である横田駅周辺地区については、周辺地区住民の日常的な生活サービスを提供する商業地を配置する。

ｃ　工業地

ア．臨海部（北袖、中袖、南袖地区）

東京湾に面する埋立地は各種工業の集積が進んでおり、北袖、中袖及び南袖地区に工業地を配置する。

イ．内陸部（椎の森地区）

内陸部に整備された袖ケ浦椎の森工業団地地区に、工業地を配置する。

ｄ　住宅地

ア．臨海部の市街地地区

面整備により、計画的に整備された福王台、蔵波台、長浦駅前及び袖ケ浦駅海側等の地区は、良好な市街地環境を有した住宅地として配置し、また、その周辺の既成住宅地については、地区の特性に合わせ、緑の保護などによる住環境の整備・保全を推進し、住宅地を配置する。

イ．のぞみ野地区
　人口の定着を図りつつ、良好な住宅地として配置し住環境の維持・向上に努めていく。
ウ．横田地区
　土地利用の純化や、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備・保全に努め、低層住宅を主体とした住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ　商業・業務地

ア．袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺地区
　袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺の商業・業務地については、土地の有効利用を図るため高密度利用を図る。
イ．横田駅周辺地区
　横田駅周辺の商業地については、周辺の居住環境に配慮しながら、日常的な生活サービスを提供する機能の集積を図るため、適切な密度利用を図る。

ｂ　住宅地

ア．土地区画整理事業が行われた住宅地の一部
　中層建築物が建設されている福王台、蔵波台、北袖ケ浦住宅団地の一部及び袖ケ浦駅周辺の一部の地区は高密度利用を図る。
イ．駅周辺及び幹線道路沿線に広がる住宅地
　袖ケ浦駅周辺及び長浦駅・横田駅周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路及び内房線の沿線地帯については、既存の戸建住宅地に配慮した適切な密度の住宅地の形成を図る。
ウ．その他の既成市街地の住宅地
　のぞみ野地区等の既成市街地については、良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。

③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
　袖ケ浦駅周辺地区は、本区域の玄関口にふさわしいまち並み形成を実現するため、土地区画整理事業により駅前広場及び駅前道路等の整備を行ってきた。今後は、低未利用地への商業・業務機能の集積を行い袖ケ浦駅周辺地区の一体的な高度利用を図る。
　また、長浦駅周辺地区については、土地区画整理事業により市街地整備が完了しており、商業・業務地としての機能を充実するため、土地の高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
　用途の混在等の見られる既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の誘導を推進していく。
　なお、横田地区については、住宅地と商業施設等の用途の混在がみられることから、土地利用の純化及び高度化を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備、保全に努める。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地や市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。

住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、生活道路の整備、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等の適正管理などの施策と関連させながら、良好なまち並みの誘導や保全を図る。

また、適切に管理されていない空家等が増加しているため、住民や関係機関との相互連携により、適切な管理・活用を推進する。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑化を推進するとともに、市街地内に点在する生産緑地、斜面林及び社寺林などは、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

根形台から川原井六万坪に至る台地及び内陸部の中央から小櫃川流域に広がる優良な農地は、今後とも優良農地として整備・保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

溢水・湛水等による災害の発生の恐れがある小櫃川沿いの低地部等の災害を防止すべき区域は、原則として市街化を抑制する。

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。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

県道南総昭和線沿道に分布する斜面緑地及び内陸部の自然緑地については、自然環境を保全するうえで重要であるので、土地利用と整合を図りつつ保全する。

また、河川については、水と緑のネットワークの形成に寄与するものであり、貴重な親水空間として都市景観上においても重要なものは、保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。

袖ケ浦駅西側周辺部の市街化調整区域は、鉄道駅に近接し利便性が高い地域であることから、そのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を検討するとともに、地域振興に寄与する施設の立地など、土地区画整理事業等の検討を進める。

高速道路インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿線のポテンシャルの高い地域においては、産業系や流通業務機能など地域

振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により適切な規制誘導を図る。

集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

公共施設跡地又は今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地については、地区計画制度の活用等により、地域福祉の向上又は地域振興に寄与する施設の誘導を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

（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

本区域は内房広域都市計画圏の北部に位置し、主要道路として南北方向に海側より国道 16 号、国道 410 号及び主要地方道千葉鴨川線が縦断しており、東西方向には国道 409 号及び一般県道南総昭和線が平行に走っている。

また、鉄道は、臨海部に内房線が、内陸部を東西に JR 久留里線（以下「久留里線」という。）が走っており、首都圏と南房総・君津地域と千葉地域とを結ぶ重要な役割を果たしている。

さらに、高速バスは、京浜地区と本区域を直接結び、広域的な交通として機能している。

本区域の交通をとりまく環境を見ると、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道の広域幹線道路の整備に伴う交通量の増加とともに、市街化の進展や近隣の大型商業施設等への集客力の高まりによる発生交通量の増大等が予測される。

したがって、円滑な都市活動を支え、都市生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保するため、本区域における都市交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

・地域の土地利用とそれに伴って発生する交通特性に対応するため、広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。
・既成市街地及び内陸部の明確な道路ネットワーク形成により、臨海部に連担する市街地間及び臨海部と内陸部との連絡強化を図る。
・各交通機関相互の役割分担と有機的結合による総合交通体系を確立する。
・本区域の拠点である袖ケ浦駅周辺地区、長浦駅周辺地区及び横田駅周辺地区の３つの拠点の連結を図る。
・袖ケ浦駅海側地区と広域交通体系との連結を図る。

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/km2（令和 2 年度末現在）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。

【鉄道、バス等】
　東京、横浜、川崎方面や近隣自治体への内房線、久留里線や高速バスの利便性向上により、市内外を結ぶ広域アクセスの強化を図る。

【駐車場】
　駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い駅周辺及び商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．道路
　アクアライン及び同連絡道、東京湾岸道路及び国道 409 号並びにそれらと連結を図る都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線、都市計画道路 3･4･9 号南袖大野台線、都市計画道路 3･4･18　号西内河高須線等の幹線道路及び主要地方道千葉鴨川線の整備を推進することで本区域の道路ネットワークの強化を図っていく。
　整備にあたっては、これらの道路と本区域の３つの拠点とを連結する交通網の形成を図るとともに、既設幹線道路、市街地内の道路の交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリーにも配慮した歩道・自転車道の整備、交差点改良等を推進する。

イ．鉄道
　公共交通機関としての機能強化や鉄道利用者の利便性向上を促進させる。

ウ．駐車場
　鉄道への乗り換えの利便性と、駅周辺での歩行者空間の確保、違法駐車を防止するため、袖ケ浦駅及び長浦駅周辺の自動車駐車場及び自転車駐車場の維持管理に努める。

エ．自動車ターミナル
　現在､アクアライン及び同連絡道を利用した高速バスのターミナルが国道 16 号沿いに整備され、交通結節点となっている。今後とも交通結節点としての機能の充実、利便性の向上を図るとともに需要に応じた輸送力の確保に努める。

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	・地域生活拠点の関連交通機能の向上 都市計画道路　3･4･18号　西内河高須線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路　3･3･11号　西内河根場線

（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

ａ　基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

人口の集中と産業の発展は生活排水等の増加をもたらしており、また、市街化に伴い雨水流出量も増加しており、内水氾濫等のリスクも懸念される。このことから、東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想との整合を図りつつ、公衆衛生の向上、浸水の防除、公共用水域の水質保全等、本区域の都市環境の向上を図るため公共下水道の整備を行うことを基本方針とする。

【河川】

本区域内の主な河川は、二級河川として小櫃川他 4 河川があり、準用河川として蔵波川他 6 河川、その他普通河川がある。これらの河川は、雨水排水除去に重要な役割を果たしているが、近年の集中豪雨等による浸水被害が懸念される。

ついては、河川改修を積極的に推進するとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想に定められた目標等に基づき、将来的な施設の整備計画を定める。

なお、汚水処理施設については、袖ケ浦市公共下水道事業全体計画に基づき、人口動向に注視し、処理場の再構築として増設及び施設の耐震化を推進する。

【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の排除方式は分流式とし、汚水については袖ケ浦終末処理場（昭和 59 年 4 月供用開始）で処理し、東京湾に放流する。

今後は、袖ケ浦市下水道総合地震対策計画に基づき、大規模地震等の災害時における、下水道の機能や公衆衛生を確保するため、重要な幹線等の管路の耐震化を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき終末処理場の再構築について検討する。

また、雨水対策については、袖ケ浦都市計画下水道事業の事業計画に基づき、奈良輪第一排水区の整備を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき既存施設の点検を行い、老朽化した施設の改築更新を推進する。

イ．河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため二級河川松川の河川改修事業の整備を推進し、準用河川境川、久保田川は整備を促進する。

また、新市街地の整備にあたっては、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。

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
下水道	・公共下水道 奈良輪第一排水区の整備推進 奈良輪雨水ポンプ場 重要な幹線等の管路の耐震化 終末処理場の再構築
河川	・二級河川　松川 ・準用河川　境川 ・準用河川　久保田川

（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。

（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．袖ケ浦駅西側周辺

袖ケ浦駅西側周辺は、住民の利便性の向上や、地域活力の向上に資する産業等の立地など、地域振興に寄与する土地利用を規制誘導するため、土地区画整理事業等の活用を検討し、まちづくりの推進を図る。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、小櫃川と浮戸川の流域に形成された平野部、埋立地の臨海部に広がる台地部及び上総丘陵へと連なる丘陵部とに大きく区分される。

市街地内外を問わず、良好な水辺や生物生息空間、歴史的･文化的意義のある社寺や歴史遺産など、良好な自然環境に恵まれているほか、県道南総昭和線沿道等に分布する斜面林、台地に広がる樹林地及び基盤整備された農地など、これらの豊かな緑は本区域の都市環境を形成する貴重な財産となっている。

このように、市街地周辺では自然豊かな緑が残され、集落地では屋敷林や生垣などが多く残っている一方で、市街地内では緑地の減少がある。

都市における良好な居住環境を形成するため、都市環境の改善、レクリエーション需要に対応したまちづくりを推進し、自然環境を保全しながら都市の発展を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 （令和27年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約30％ （約311ha）	約40％ （約3,793ha）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口 一人当り目標水準	16.8 m^2／人	17.7 m^2／人	17.8 m^2／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．本区域内には大小の河川が流れており、河川沿いの緑地は環境保全のほか、都市景観・レクリエーション機能等の複合的な役割を持っている。そこでこれらの河川沿いの緑地を、環境保全の軸となるよう保全・整備する。

イ．史跡、文化財等の市レベルのシンボルや、社寺林等の地区レベルのシンボルを保全し、より住民に親しまれるよう整備する。

ウ．既成市街地及びその周辺地域では、他の計画との整合性をとりながら、残された貴重な緑地（斜面樹林等）の保全を図る。また、将来市街地内農地の一部については、身近な自然環境に値するので、生産緑地地区に指定するなど、その保全を図る。

エ．本区域の内陸部及び後背部には、上総丘陵の一角をなす起伏に富んだ丘陵地が広がり、本区域の緑の骨格として重要なものとしてとらえられるので、積極的な保全を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．既存のレクリエーション拠点及び関連する都市施設に、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、地域の拠点となる公園整備を図る。

イ．住民のレクリエーションや健康づくりの場としても活用でき、多様な生物の生息空間としても機能する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る。

ウ．市街地内及びその周辺の緑地や水辺空間は、日常的に自然とふれあう場として、また、生態観察などの自然学習を通じて環境教育の場となるよう保全し、ふれあいとゆとりのある生活環境の創設を図る。

エ．総合運動場は、レクリエーション等の機能の維持を図るとともに、広域スポーツ交流活動等にも対応できるよう施設の維持・充実を図る。

オ．高齢者や児童、身障者等のレクリエーションに対応したインクルーシブ遊具等の配置を検討する。

ｃ　防災系統

ア．災害時の被害を最小限に防ぐため、臨海コンビナート地帯と住宅地を分離するための緩衝緑地を維持・保全する。

イ．騒音等の発生源と市街地との間に公害・災害を緩和させるための緑地を配置する。

ウ．急傾斜地崩壊危険区域等の災害の発生のおそれのある地域は、緑地の保全に配慮しながら、対策を講じていく。

エ．本区域では、災害発生時における住民の避難について、現在小中学校等公共施設 25 ヶ所の避難場所を指定している。延焼防止機能、被災民の一時避難場所としての貴重な役割を果たす近隣公園及び地区公園については、住区ごとに適切な配置を行う。また、これらの拠点をつなぐ避難経路のネットワーク化を図る。

ｄ　景観構成系統

ア．名幸台及び袖ケ浦公園展望台からの眺望景観を構成する緑とランドマークである坂戸山の緑の保全を図る。

イ．上総丘陵から連なる里山や畑地と市街地周辺に残っている田園が形成する本区域の郷土景観の保全を図る。

ウ．坂戸神社や飽富神社及び内陸部の大竹神社や小高神社及びお紬塚古墳や率土神社南古墳など、郷土景観を形成してきた歴史・文化財と一体となった樹林地（鎮守の森）は積極的な保全を図る。

エ．本区域内には大小の河川があり、河川沿いの緑地は特色ある景観を有し、本区域の印象を形成している。各地区の自然や歴史・文化の個性を活かし、生活にうるおいと豊かさを与えるような緑化や緑地の保全の推進により、景観の向上を図る。

オ．住宅地については、統一感のある緑豊かなまち並みを形成していくため、地区計画制度や景観計画等の活用の促進を図る。

ｅ　その他

ア．水と緑のネットワーク

・鉄道駅や主要な公共施設周辺、緑・レクリエーション拠点間を結ぶ水と緑のネットワークなど、歩行者・自転車の交通量の多い道路を中心として、歩行者・自転車の通行空間の整備を推進する。

・通勤や通学等の日常的な自転車利用と観光等のレクリエーションとしての自転車利用の視点からネットワークの形成を図る。

・既存の緑・レクリエーション拠点等を有機的に連結し、水と緑のネットワークの形成を推進する。

・水と緑のネットワークは、次の３つから構成するものとする。

１）レクリエーション的ネットワーク
　　サイクリングロード、緑の散歩道、親水緑道

２）修景的ネットワーク（街路沿い緑道）

３）緩衝緑地（既存）

イ．総合的な緑地

本区域の緑地は、市街地内には近隣公園、地区公園などの身近な緑が配置され、市街地周辺には背景の緑、その外側には田園、森林が大小の河川沿いの緑地で結ばれた配置となっている。

これまで述べてきた環境保全、景観、レクリエーション、防災の系統別配置方針を総合し、さらにこれらを水と緑のネットワークとして有機的に結びつけるよう、緑の配置計画を立てる。

都市の形態を形成する緑地として位置づけられ、緑の将来像においても緑の軸となる内房線沿いや県道南総昭和線沿いの斜面緑地、市街地周辺の丘陵地や農地の保全を図る。

既成市街地内は、斜面緑地の保全を図る。また、坂戸神社、飽富神社、小高神社及び大竹神社と一体化した樹林地等の保全を図る。

各緑地が有機的に機能するために、小櫃川等の河川や、道路等により水と緑のネットワークの形成を推進する。

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：住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。

イ．近隣公園：１住区１ヶ所を原則として配置する。

ウ．地区公園：百目木公園の整備、利活用を図る。

エ．総合公園：袖ケ浦公園の整備・拡充を図る。

オ．風致公園：蔵波地区に配置する。

カ．緩衝緑地：臨海地区において、防災機能向上の役割を果たす緑地として維持・保全に努める。

キ．都市緑地：市街地内及びその周辺の貴重な樹林地について、開発等から守りつつ活用できる都市緑地を配置する。

ク．緑　　道：近隣住区内部、公共・サービス施設等を結ぶ道、近隣住区相互を連絡する園路等を主体に配置する。

ケ．公共施設緑地：植樹帯の設置や歩道の緑化とともに、小櫃川及び浮戸川等の河川緑地、その他、広場運動場、農村広場、児童遊園、ポケットパークなどを配置する。

ｂ　地域制緑地

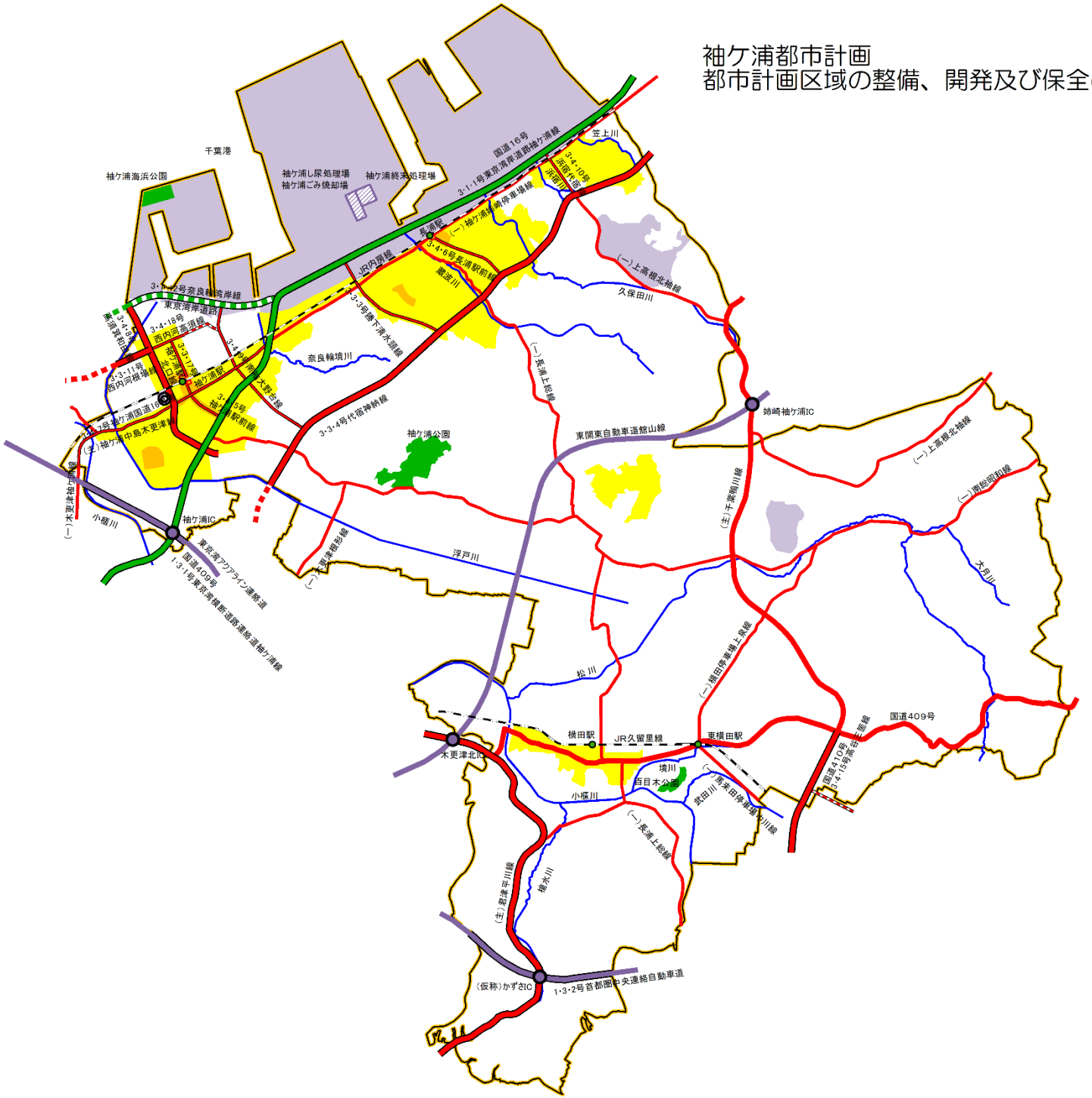
ア．緑地保全地区：市街地内の良好な自然環境を形成し、景観等により、重要度の高い評価を得ている斜面緑地及び歴史的価値のある寺社と一体となった樹林地の指定を検討する。

イ．生産緑地地区：市街地内の良好な都市環境の形成において、緑のオープンスペースとして生産緑地を保全していく。

ウ．保　安　林：現行で指定されている保安林の維持・保全を図る。

エ．保存樹木・樹林：「袖ケ浦市緑の保全及び推進に関する条例」により、良好な自然環境を確保するため、又は美観風致を維持するために必要な樹木、又は樹林を指定する。

袖ケ浦都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針



住宅地
商業・業務地
工業地
公園
河川・湖沼
自動車専用道路・インターチェンジ
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
駅前広場
市役所
都市計画区域界
行政区域界
その他の都市施設

（道路共通）
整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

袖ケ浦都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000 m

広域都市計画マスタープラン（内房広域都市圏）　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針　新旧対照表

資料１－３

新	旧
内房広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （市原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 袖ケ浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 木更津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 君津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 富津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 大佐和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	●●都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 千　葉　県

新	旧
内房広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。 なお、内房広域都市圏には、市原都市計画区域、袖ケ浦都市計画区域、木更津都市計画区域、君津都市計画区域、富津都市計画区域、大佐和都市計画区域が含まれる。	●●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。

新	旧
広域都市計画マスタープラン（内房広域都市圏）	
目次	
§１　広域都市圏の都市づくりの目標	
１　本県の都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１	
（１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１	
（２）広域都市圏の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２	
（３）広域都市圏の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２	
（４）広域都市計画マスタープランの構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４	
２　本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４	
（１）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４	
（２）目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４	
（３）現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５	
（４）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７	
３　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・９	
（１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９	
（２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１	
４　本圏域都市圏の主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・１４	
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４	
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・１５	
（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・・・・・・・・・・１７	
（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・・・・・・・・・・１８	
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・・１８	
§２　都市計画区域の都市づくりの目標	
【袖ケ浦都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０	●袖ケ浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・・２０
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４	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・・・・・・・・・・・２２
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・２５	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
（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・・・・・・・・・２９	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
（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・・・・・・・・・３２	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・３３	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・２５
	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・・・・・・・・・・２９
	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・・・・・・・・・・３２
	５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・・３３

新	旧
§１　広域都市圏の都市づくりの目標 **１　本県の都市づくりの基本理念** **（１）基本理念** 　これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。 　しかしながら、人口については、令和２年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。 　また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、ＳＤＧｓの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。 　さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。 　このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。 **①広域的な視点に立ったマスタープランの策定** 　生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。 **②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換** 　人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。 **③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興** 　成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。 **④頻発化・激甚化する自然災害への対応** 　頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。	

新	旧

⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

（２）広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

（３）広域都市圏の設定

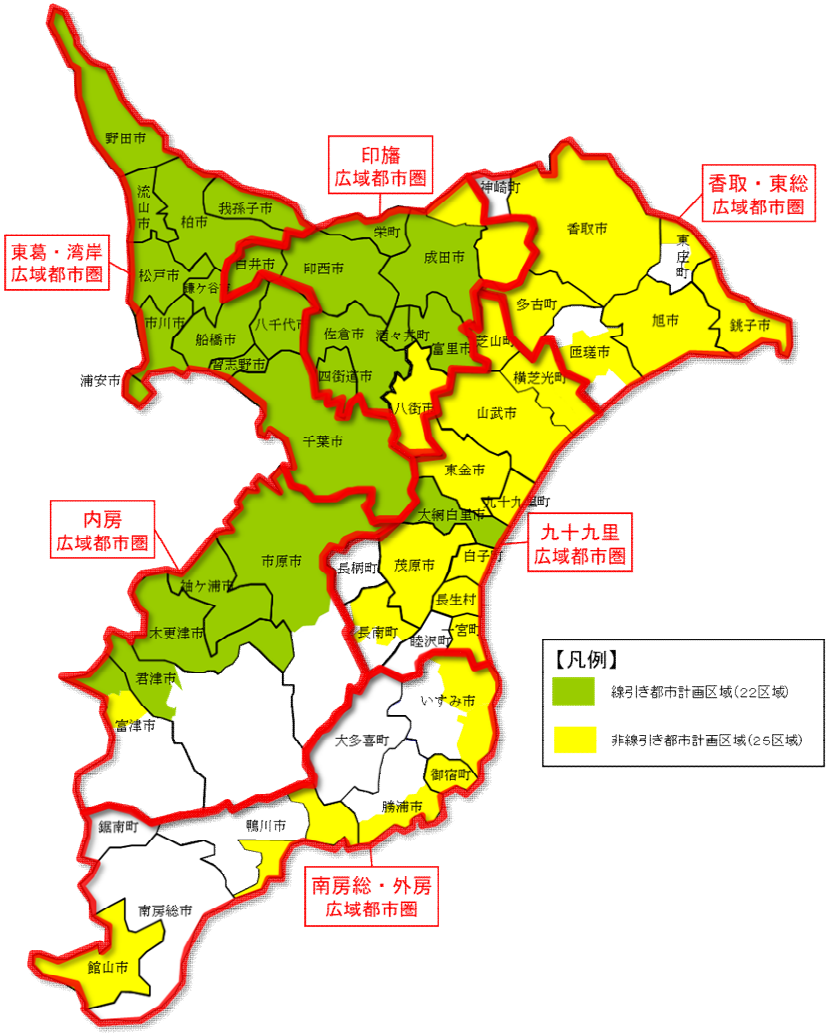
広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた６圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

表　広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、 流山市、八千代市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、 酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、 横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、 御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ケ浦市

新	旧
 **図　千葉県広域都市圏図**	

新	旧

（４）広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第６条の２に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

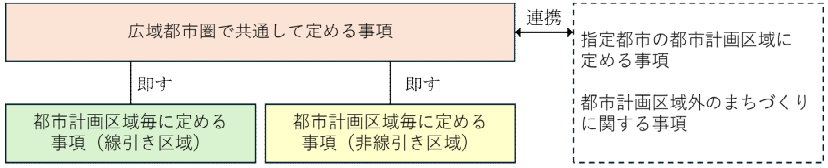


図　広域都市計画マスタープラン構成図

２　本広域都市圏の都市計画の目標

（１）本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、６つの広域都市圏のうち、内房広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

市原、袖ケ浦、木更津、君津、富津及び大佐和都市計画区域

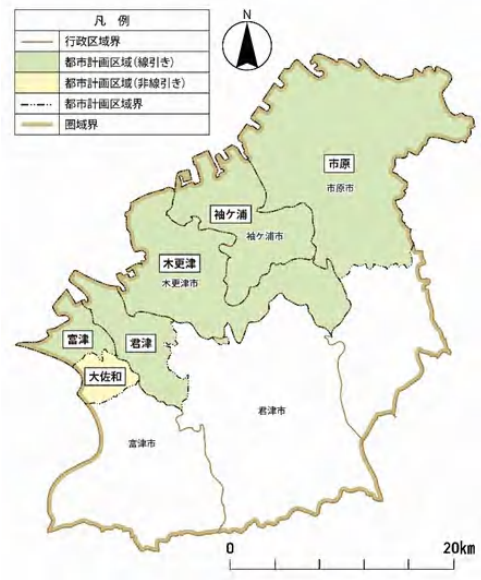


図　マスタープランの対象範囲

（２）目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

新	旧
（３）現状と課題 **《圏域全体》** 本圏域は、千葉県の玄関口である東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）の着岸地に位置し、広域的な幹線道路であるアクアラインや首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、館山道が交わる県内交通の要衝かつ、成田空港と東京国際空港（以下「羽田空港」という。）という二つの国際空港が活用できる地域である。 県内の道路ネットワークの整備進展やアクアラインの通行料金引下げ、高速バスネットワーク拠点の充実等により、東京・神奈川方面や他圏域への通勤· 通学圏としての優位性が向上していることから、居住の場としてのポテンシャルが高まっている。 産業面では、日本を代表する素材・エネルギー産業の集積地である京葉臨海コンビナートや、研究開発施設や製薬、新素材など幅広い産業が立地するかずさアカデミアパークを擁しており、今後も、本県経済をけん引していくことが期待される地域となっており、東京・神奈川や他の圏域との交流・連携を促進させ、人・モノ・財の流れを一層大きくする道路ネットワークの充実が必要である。 災害に関しては、東京湾沿いの低地に養老川、椎津川、小櫃川、矢那川、小糸川などの二級河川に挟まれるように中心市街地が形成されており、内陸の丘陵地に住宅地が開発されている状況となっている。近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。 自然的環境に関しては、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有する地域となっている。 近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。 緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらにその効果を高めることが期待できる。 **《居住》** 本圏域は、県人口の 9%に当たる約 59 万人が居住する地域となっている。 今後、人口は、木更津市、袖ケ浦市については当面増加が見込まれるが、圏域全体としては、令和 2 年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くものと予測される。 人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、アクアラインや圏央道、館山道などの道路・交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりが必要である。 また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。 市街地について見ると、木更津市を中心とする広域的な商圏が形成され、大規模店舗の立地等が増加している。 また、アクアラインなどを利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっており、アクアライン着岸地周辺においては、土地区画整理事業による住宅地、商業施設等の整備や木更津金田、袖ケ浦、君津等のバスターミナルによるパーク＆バス	

新	旧
ライドの取組が進められている。 今後は、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。 持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。 **《産業》** 本圏域は、工業港及び貿易港として重要な役割を担う千葉港や木更津港を擁し、東京湾臨海部の埋立を機に、日本を代表する素材・エネルギー型産業の工業地帯が形成され、現在でも県内の製造品出荷額等の半分以上を占めており、今後も、本県経済のけん引役として重要な役割を担っていくことが期待される。 かずさアカデミアパークには、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場の立地が進んでいる。 長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラが産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係分野や、研究機関等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。 今後、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。 あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路及びアクアライン着岸地周辺等への地域特性を生かした産業用地整備を市と連携しながら推進を図ることも必要である。 また、本圏域には、海ほたるパーキングエリアや大規模商業施設、自然を生かした観光施設、ゴルフ場など集客力の高いスポットが多数存在していることから、多様な観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。 **《災害》** 本圏域は、令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和５年台風 13 号の接近に伴う大雨では、浸水や土砂災害など、県民生活や各産業にこれまでにない大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生の可能性も懸念される。 そのため、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。 災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など地域に即した対策が重要である。 また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応する必要もある。 **《自然的環境》** 本圏域では、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷奥清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されている。 内陸部には豊かな自然が残り、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。 また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整	

新	旧
備されている。 　快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。 **（４）都市計画の目標** **《圏域全体》** 　コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。 　本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。 　また、県内の道路ネットワークの整備効果が発揮されるよう、富津館山道路の全線4 車線化や、新湾岸道路や東京湾沿岸道路の未整備区間の計画の具体化、アクアラインの 6 車線化の検討、東京湾口道路の調査・研究、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備推進、アクアラインや圏央道を活用した高速バスネットワーク拠点の充実・強化など、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進するとともに、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。 　本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた取組を進める。 　頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。 　また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。 　自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。 **《居住》** 　コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅等の主要駅周辺は、中心的な地域拠点として都市機能の集積を図る。 　また、国道・県道とともに、拠点間を結ぶ袖ケ浦都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線及び木更津都市計画道路 3・3・7 号中野畑沢線の整備を推進するなど、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。 　あわせて、自動運転など新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。 　利便性の高いパーク＆バスライドの拠点として、木更津金田、袖ケ浦バスターミナル周辺等については都市機能の誘導を図るとともに、市原鶴舞バスターミナル周辺に	

新	旧
ついては地域活性化や賑わいの創出を図る。 　市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。 　道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 **《産業》** 　本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。 　また、人・モノ・財の流れの円滑化に資する新湾岸道路の計画の具体化、富津館山道路の全線 4 車線化など広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や国道・県道の整備を推進するとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。 　観光面では、房総有数の温泉郷である養老渓谷はじめ、アウトレットパーク等の大規模商業施設や、自然を生かした観光施設、ゴルフ場、鋸山、富津公園など、集客力の高いスポットへのアクセスを向上させ、観光資源の魅力を高めるなどにより、持続可能な地域づくりを進める。 　また、地域の観光資源を有機的に連携し、観光振興にも資する新たな広域サイクリングロードの検討など、自転車通行空間の整備を推進する。 **《災害》** 　災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線 4 車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進するとともに、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備を推進する。 　浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。 　都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。 　養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。 　また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 **《自然的環境》** 　房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの水辺環境等については、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。 　グリーンインフラの取組を進めるため、緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。	

新	旧

３　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

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第 7 条第 1 項第一号イに基づき、区域区分を定める。

市原、袖ケ浦、木更津、君津及び富津都市計画区域

上記以外の次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、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ことから、区域区分を定めないものとする。

大佐和都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和 44 年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
市原	有	本区域では、近年、人口は減少しているものの、世帯数の増加傾向は続いており、また、本区域内の既成市街地については、旧来の集落地区から歴史的に発展してきた地区であるため、既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備を進める必要がある。さらに、内陸部には、養老川沿いに広がる優良農地とともに、優良農地を囲む良好な景観や豊かな自然生態を有する丘陵地、山間地が広がっている。 これらの地域については、自然との調和を図り、無秩序な市街地の拡大を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。
袖ケ浦	有	本区域では、長期的な視点において人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約が求められるが、今後も当面は人口や世帯数の増加が見込まれることや産業拡大の見通しがあることなどから、市街地における既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備改善を進める必要がある。 さらに、都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全にも配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。
木更津	有	本区域の人口は、アクアライン通行料金引き下げ

新			旧
		の波及効果等により増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 12 年をピークに人口は減少するとされている。 　このため、まちづくりに関わる様々な関連施策を実施し、人口減少時代においても人口密度を維持し生活利便性や公共交通、地域コミュニティが確保されるよう､持続可能なまちづくりを目指すとともに、都市農業の保全・振興を図りつつ、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 　このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。	
君津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、また、少子高齢化の進展等に対応するため、集約型都市構造の形成を図る必要がある。 　さらに、内陸部に広がる田園地帯と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の整備又は保全に配慮する必要もある。このような観点から、無秩序な市街地の拡大の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。。	
富津	有	本区域では、近年、人口は減少傾向にあるものの世帯数の増加傾向は続いており、また、アクアラインなどの広域幹線道路によって産業系等の土地利用も進展している。 　このような状況を踏まえて、富津岬など美しい海岸線、 自然が豊富な樹林地、 古墳等の歴史文化遺産と一体となった緑の保全に配慮しながら、無秩序な市街地の拡大を抑制することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。	
大佐和	無	本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少しており、今後も減少傾向が続くと予測され、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。	

新	旧

（２）区域区分の方針

①おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	都市計画区域内人口	264 千人	おおむね 226 千人
	市街化区域人口	212 千人	おおむね 203 千人
袖ケ浦	都市計画区域内人口	64 千人	おおむね 63 千人
	市街化区域人口	45 千人	おおむね 48 千人
木更津	都市計画区域内人口	136 千人	おおむね 138 千人
	市街化区域人口	115 千人	おおむね 124 千人
君津	都市計画区域内人口	61 千人	おおむね49千人
	市街化区域人口	57 千人	おおむね48千人
富津	都市計画区域内人口	22 千人	おおむね17千人
	市街化区域人口	18 千人	おおむね16千人

なお、令和 17 年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和２年）、都市計画年報（令和２年）

②産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。。

《生産規模》

都市計画区域	区分	令和２年	令和 17 年
市原	工業出荷額	約 41,127 億円	おおむね 65,732 億円
	卸小売販売額	約 4,186 億円	おおむね 4,164 億円
袖ケ浦	工業出荷額	約 9,940 億円	おおむね 20,922 億円
	卸小売販売額	約 652 億円	おおむね 676 億円
木更津	工業出荷額	約 2,048 億円	おおむね 2,716 億円
	卸小売販売額	約 3,814 億円	おおむね 5,948 億円
君津	工業出荷額	約 7,435 億円	おおむね 9,689 億円
	卸小売販売額	約 1,429 億円	おおむね 1,310 億円
富津	工業出荷額	約 1,138 億円	おおむね 1,504 億円
	卸小売販売額	約 425 億円	おおむね 383 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

なお、令和 17 年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

新	旧

《就業構造》

都市計画区域	区分	令和２年	令和17年
市原	第一次産業	約1.9千人 (1.7%)	おおむね1.2千人 (1.3%)
	第二次産業	約32.9千人 (29.1%)	おおむね27.6千人 (29.2%)
	第三次産業	約78.3千人 (69.2%)	おおむね65.7千人 (69.5%)
袖ケ浦	第一次産業	約1.1千人 (3.8%)	おおむね0.6千人 (2.3%)
	第二次産業	約7.9千人 (27.2%)	おおむね7.2千人 (27.7%)
	第三次産業	約20.0千人 (69.0%)	おおむね18.2千人 (70.0%)
木更津	第一次産業	約1.4千人 (2.3%)	おおむね0.8千人 (1.3%)
	第二次産業	約14.5千人 (24.2%)	おおむね14.6千人 (24.3%)
	第三次産業	約44.1千人 (73.5%)	おおむね44.6千人 (74.3%)
君津	第一次産業	約1.0千人 (3.4%)	おおむね0.8千人 (3.5%)
	第二次産業	約8.8千人 (30.3%)	おおむね7.0千人 (30.3%)
	第三次産業	約19.2千人 (66.2%)	おおむね15.3千人 (66.2%)
富津	第一次産業	約0.7千人 (5.1%)	おおむね0.1千人 (1.0%)
	第二次産業	約3.8千人 (27.9%)	おおむね2.8千人 (28.9%)
	第三次産業	約9.1千人 (66.9%)	おおむね6.8千人 (70.1%)

＜統計データ出典＞
国勢調査（令和２年）、経済産業省による工業統計、商業統計（令和２年）

新	旧
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係 線引き都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 17 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。 **《市街化区域面積》** 都市計画区域：令和 17 年 市原：おおむね 6,131ha 袖ケ浦：おおむね 2,199ha 木更津：木更津市　おおむね 3,401ha 君津市　おおむね　62ha 合　計　おおむね 3,463ha 君津：おおむね 2,133ha 富津：おおむね 1,158ha （注）市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。	

新	旧
4　本広域都市圏の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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針** 　広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。 　特に、五井駅、袖ケ浦駅、木更津駅、君津駅、青堀駅の周辺は地域拠点として都市機能の集積を図るとともに、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、災害につよいまち、賑わいのあるまちなど、地域の特性に応じた魅力あるまちづくりを推進する。 　アクアライン着岸地周辺は、対岸である東京・神奈川からの玄関口であり、アクアラインや圏央道、館山道を利用した各方面への通勤・通学圏としての優位性が高まっていることから、拠点性の高さを生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。 　コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。 **②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針** 　本県経済をけん引していくことが期待される地域である、かずさアカデミアパーク、アクアライン着岸地周辺などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。 　また、本県経済の要であり、日本を代表する素材・エネルギー産業の拠点である京葉臨海コンビナートについては、生産性の向上や事業環境の改善を図るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた先進的な取組を進める。 　また、人・モノ・財の流れの更なる円滑化に資する富津館山道路の全線 4 車線化や、新湾岸道路の計画の具体化、圏央道などの幹線道路にアクセスする道路の整備を進めるなど、東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進し、その道路整備の効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。 **③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針** 　台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、養老川、椎津川、矢那川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。 　地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、富津館山道路の全線 4 車線化、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。	

新	旧
あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。 公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。 また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。 一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。 また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 **④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針** 都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。 また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、房総丘陵を特徴づける山林等の緑地、養老川沿川や東京湾の干潟などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。 さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。 **（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** 市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。 ・アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺では、かずさＤＮＡ研究所をはじめとする研究開発施設のほか製薬、新素材、バイオテクノロジー、エレクトロニクスや精密機械など多様な分野のマザー工場が立地しており、新たに県全域が指定された国家戦略特区を活用しつつ、今後も先端産業の集積を進める。 ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉、商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに公共交通等により、容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。 ・京葉臨海コンビナートについては、素材・エネルギー産業の拠点として、引き続き、本県の経済の要となる工業地として配置する。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺等のポテンシャルの高い地域や既存	

新	旧
工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。 **②市街地の土地利用の方針** ・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。 ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。 ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。 ・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。 ・空家等については、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や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。 ・地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。 ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。 **③市街化調整区域の土地利用の方針** ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。 ・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。 ・広域的な幹線道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。 ・千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。 **④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針** ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。 ・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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。 ・幹線道路沿線、鉄道駅周辺等のポテンシャルの高い地域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。	

新	旧
（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** ア．交通体系の整備の方針 　本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 ・富津館山道路の全線４車線化や新湾岸道路の計画の具体化、新たなインターチェンジの実現といった広域的な幹線道路ネットワークの更なる強化を図るとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路等の整備を推進する。 ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。 ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。 ・都市機能の誘導や乗り換え・乗り継ぎ等のハブ機能の充実を図り、バスターミナルでのパーク＆バスライドの利便性を高める。 ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。 ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。 ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備に努める。 ・道路等の都市交通施設について、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 ・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。 イ．整備水準の目標 ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。 ・都市計画道路については、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。 **②下水道及び河川の都市計画の決定の方針** ア．下水道及び河川の整備の方針 ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。 ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。 ・新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留	

新	旧
浸透施設の設置等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 ・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。 ・本圏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。 **③その他の都市施設の都市計画の決定の方針** 円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。 **（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** ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、アクアライン着岸地周辺地域などにおいては、市街地開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。 ・東京・神奈川からの玄関口となっているアクアライン着岸地では、地区の特色を生かした魅力あるまちづくりが行われていることから、引き続き、土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めるとともに、アクアラインや圏央道、館山道等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展の効果を生かし、商業・業務、流通、文化、レジャーなどの機能と多様なライフスタイルに応じた住宅地が調和した本県の玄関口にふさわしい都市づくりを進める。 **（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針** **①基本方針** 本圏域は、東京湾の干潟や緑豊かな房総丘陵などの多彩な自然を有しており、山地・丘陵地に広がる森林地域は、県立高宕山自然公園、県立養老渓谷清澄自然公園、県立笠森鶴舞自然公園に指定されており、内陸部では、濃溝の滝・亀岩の洞窟や養老渓谷、チバニアンなど、地域資源の活用も進められている。また、住民に身近な自然的環境として、東京湾を望む富津公園などの都市公園が整備されている。 こうした養老川沿川、東京湾の干潟などの水辺空間や房総丘陵を特徴づける山林、市街地内に整備された都市公園等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、自然的環境を生かした緑と水のネットワークを形成することを基本方針とする。 **②主要な緑地の配置の方針** ・房総丘陵を特徴づける山林等の緑地や、養老川沿川や東京湾の干潟等の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地・水辺として保全・活用する。 ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、	

新	旧
地域特性に応じて、適切に配置する。 ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。 ・広域公園である富津公園については、都心から近い立地であることや、海に接した特殊な形状を最大限に生かすことで、県民に親しまれ、県外からも誘客可能な魅力ある公園となるよう整備等を進める。 **③実現のための具体の都市計画制度の方針** ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。	

新	旧
【袖ケ浦都市計画区域】 **１　都市計画の目標**	**●袖ケ浦都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針** **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経済情勢の変化や、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。
（１）本区域の基本理念 本区域は、千葉県の東京湾側のほぼ中央にあって、都心から 50 キロメートル圏内に位置し、東から北は市原市に接し、西から東は木更津市に接する東西 14.0 キロメートル、南北 13.5 キロメートルに広がっている。 地形は、平坦部と丘陵部に大別され、北西部から東部にかけては清澄山系に連なる標高 60 メートルの洪積層の高台を形成する平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、西南部から中央部にかけては沖積層の肥沃な水田地帯が開けている。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、とりわけ、海岸部は京葉臨海工業地帯の一翼をなしており、その海岸線は 28.7 キロメートルである。	**② 本区域の基本理念** 本区域は、千葉県の東京湾側のほぼ中央にあって、都心から 50 キロメートル圏内に位置し、東から北は市原市に接し、西から東は木更津市に接する東西 14.0 キロメートル、南北 13.5 キロメートルとその形状は羽蝶形をなして広がっている。 地形は、平坦部と丘陵部に大別され、北西部から東部にかけては清澄山系に連なる標高 60 メートルの洪積層の高台を形成する平坦な丘陵地帯で、畑地が開け、西南部から中央部にかけては沖積層の肥沃な水田地帯が開けている。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、とりわけ、海岸部は京葉臨海工業地帯の一翼をなしており、その海岸線は 28.7 キロメートルである。

新	旧
昭和30年、昭和町、長浦村、根形村の一部が合併し袖ヶ浦町となり、昭和46年、平川町と合併、平成3年4月に県下29番目の市として、袖ケ浦市が誕生した。人口は、令和2年現在で約6.4万人である。 古来より平坦地では水稲栽培が、台地では野菜・甘藷等の畑作物栽培が、また、海岸部では海苔養殖を主体とした漁業が盛んであったが、昭和30年代に始まった京葉臨海工業地帯の造成に伴って工業化が進み、現在では工業と農業が調和しつつ発展している。 本区域の北側半分は首都圏整備法による近郊整備地帯であり、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）及び同連絡道を軸として、館山自動車道（以下「館山道」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備により利便性が高まり、市街地の形成は海側から丘陵部へと拡大しつつある。さらに、臨海部の交通の円滑化を図るため、広域幹線道路として東京湾岸道路の早期整備や、地域の活性化等の経済波及効果を図るため、主要幹線道路と圏央道の新たなアクセスとして（仮称）かずさインターチェンジの整備促進が必要となっている。 このような地域特性を生かすことにより、子育て・教育の充実、産業の活性化、交通アクセスや多様な地域資源など、本区域の魅力を発揮することにより、「住みたいまち」「働きたいまち」「訪れたいまち」として人が集うまちを目指す。 また、豊かな自然環境と、都市機能や住みやすい生活環境とが調和した、緑が広がる美しいまちを目指す。 そして、一人ひとりが住み慣れた地域で健やかに安心して暮らし続けることができるまちを目指す。 さらに、これらを実現するため、一人ひとりの個性や知恵、人のつながりを活かしながら、地域社会を構成する様々な主体が互いに協力する、みんなでつくるまちを目指す。 これらの本区域の目指す将来の姿を、「みんなでつくる　人つどい　緑かがやく　安心のまち　袖ケ浦」とし、その将来都市像を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。 ・地域での活動が活発でまとまりのある都市づくり ・人や環境にやさしい魅力あふれる都市づくり ・多様な産業が調和した活力ある都市づくり ・安全・安心な都市づくり	袖ケ浦の地は数千年の昔から人々が生活していたことが多くの貝塚・古墳などで明らかであるが、古代には小櫃川流域一帯に有力な馬来田国造が地方の政治を司り、その後大化の改新により馬来田国造の支配地は「望陀郡」と名付けられ、約1,200年間続き、明治30年「君津郡」となった。この間明治21年町村制の施行により神納村以外の楢葉村、長浦村、根形村、平岡村、中川村、富岡村の6村が自治体を組織した。この後も幾多の変遷を経て、昭和28年に制定された市町村合併促進法により、昭和30年に昭和町、長浦村、根形村の一部が合併し袖ケ浦町が誕生した。続いて昭和46年に平川町と合併し、平成3年4月に県下29番目の市として、袖ケ浦市が誕生した。人口は、平成22年現在で約6万人である。 古来より平坦地では水稲栽培が、台地では野菜・甘藷等の畑作物栽培が、また、海岸部では魚介類等の採集による沿岸漁業が盛んであったが、昭和30年代に始まった京葉臨海工業地帯の造成に伴って工業化が進み、現在では工業と農業が調和しつつ発展している。 また、本区域の北側半分は首都圏整備法による近郊整備地帯であり、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）及び同連絡道を軸として、東関東自動車道館山線（以下「館山道」という。）、圏央道の整備により利便性が高まり、市街地の形成は海側から丘陵部へと拡大しつつある中、さらに、広域幹線道路として東京湾岸道路の計画がある。 そして研究開発機能と生産機能を併せ持つ工場を中心に幅広い産業分野の誘致を推進する「かずさアカデミアパーク」が整備され、都市機能の集積が図られつつある。 このような地域特性を生かすことにより、緑豊かな自然と落ち着いた居住環境を保ちつつ、利便性の高い都市環境や活力ある産業立地と安定した雇用、そして市民の健康づくりや生きがい創出など豊かな市民生活の実現を図り、行政の自律と市民の自立を目指す。 また、受け継がれた歴史や文化、人と人との繋がりを大切に市民との協働により、いきいきとした市民生活を支える基盤を形成する。 さらに、これらを支える市民意識の醸成や社会基盤の整備を進め、個性豊かで人間性あふれる人が集い、人と人そして都市とが共生する活力に満ちたまちづくりを推進する。 これらのまちづくりの実現を目指し、「自立と協働」をまちづくりの基本理念とし、『「自立と協働のまち」人いきいき、緑さわやか、活力あふれる袖ケ浦』の形成を図る。 以上の基本理念を踏まえ、都市づくりの目標を次のとおり定める。 ・無計画な市街地の拡大や土地利用の転換を抑制し、駅周辺などにおいて日常生活に必要な都市機能が徒歩圏内で整うよう利便性が高くまとまりのある都市空間の形成を図る。 ・産業の立地・発展を促進するため、都市機能の整備・充実を図り、魅力ある立地基盤づくりを目指す。 ・広域的交通条件の向上を活用し交通拠点としての機能を確立し、首都圏機能を受け入れる都市基盤施設の整備を進め、房総の玄関口として魅力あるまちづくりを推進

新	旧
	する。 ・都市施設や交通網の整備とともに交通結節機能の向上とバリアフリー化を推進し、だれもが暮らしやすい都市環境の形成を図る。 ・良好な都市環境を支えている緑地や樹林地等の良好な景観を保全するとともに、都市の防災性を高め、市民が潤いを感じ、安心して暮らせる快適な環境の創造を目指す。
（２）地域毎の市街地像 本区域の住宅地は、袖ケ浦駅、長浦駅及び横田駅の周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路沿道及びJR内房線（以下「内房線」という。）沿線に位置しているほか、のぞみ野地区が整備されている。これらの住宅地を交通網で結ぶことにより、必要な都市機能を補完し、コンパクトで持続可能な市街地形成を図る。 また、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする３つの地域を都市拠点と位置づけ、都市機能の集積を図る拠点として、関係施策等との連携のもと、商業・業務機能や行政機能など多様な機能集積を誘導する。 高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区では、産業・観光施設の立地などの地域振興に寄与する土地利用について計画的な規制誘導を図る。 工業地については館山道等の広域幹線道路などの広域的な交通の利便性を生かして臨海部の埋立地及び内陸部の袖ケ浦椎の森工業団地など広域的な交通利便性の高さを活かし企業立地を進め、優良農地については、その利用増進を図り、優れた樹林地は極力保全することにより、秩序ある土地利用を図ることを基本方針とする。	**２）地域毎の市街地像** 本区域の住宅地は、自然的・社会的条件から、昭和、長浦、横田、のぞみ野の４地区に大別される。昭和及び長浦地区は袖ケ浦駅・長浦駅周辺に、横田地区は横田駅周辺に位置し、のぞみ野地区は市内陸部に位置している。これらの住宅地を交通網で結ぶことにより、必要な都市機能を補完し、コンパクトで持続可能な市街地形成を図る。 また、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とする３つの地域を地域生活拠点と位置づけ、日常生活サービスを提供する拠点として、関係施策等との連携のもと、商業・業務機能や行政機能など多様な機能集積を誘導する。 なお、工業地については館山道等の広域幹線道路などの広域的な交通の利便性を生かして臨海部埋立地及び内陸部の椎の森地区に配置し、優良農地については、その利用増進を図り、優れた樹林地は極力保全することにより、秩序ある土地利用を図ることを基本方針とする。 **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** 本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。 市域の約半分が首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 本区域は、京葉臨海工業地帯の造成に伴う人口増加に対応するため、昭和44年以降土地区画整理事業等により計画的な市街地の整備が進み、住宅市街地の大部分の地区で良好な住宅及び住宅地の供給が行われてきている。 近年では人口増加率は低くなりつつあり、長期的な視点において人口減少、少子高齢化社会に対応した都市機能の集約が求められるが、今後も当面は人口や世帯数の増加が見込まれることや産業拡大の見通しがあることなどから、市街地における既存施設の活用を図りながら、都市基盤の整備改善を進める必要がある。 さらに、都市に残された貴重な緑地等自然環境の保全にも配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。

新	旧

２）区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分＼年次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約 60 千人	おおむね 62 千人
市街化区域内人口	約 40 千人	おおむね 41 千人

なお、平成 37 年においては、上記表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分＼年次		平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	約 10,265 億円	おおむね 22,600 億円
	卸小売販売額	約 590 億円	おおむね 790 億円
就業構造	第一次産業	約 1.4 千人 （5.0%）	おおむね 1.8 千人 （6.0%）
	第二次産業	約 8.1 千人 （28.9%）	おおむね 9.1 千人 （30.4%）
	第三次産業	約 18.5 千人 （66.1%）	おおむね 19.0 千人 （63.5%）

なお、平成 37 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 37 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね　2,135ha

（注）市街化区域面積は、平成 37 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

新	旧
２　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人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針** 少子高齢化や人口減少に対応するため、効率的な土地利用の推進を図り、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とした各都市拠点に都市機能を集積させ、コンパクトで効率的な都市構造の実現を目指す。 また、無秩序な市街地の拡大等を抑制し、地域の特性を活かした拠点形成を図ることで、活力に満ちた集約型都市構造の形成を進め、それらを交通ネットワークで結び、拠点間の連携強化を図る。 **② 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針** 広域的な交通利便性を活かし、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地域振興に寄与する土地利用については、需要動向に応じ、農林業や周辺の土地利用との調和を図り、地区計画制度の活用などにより計画的な規制誘導を図ることで、都市の魅力向上と新たな雇用機会の拡充を図る。 また、本区域が有する農業や観光といった産業資源を活かした都市づくりを進めるほか、来訪者が本区域に滞留する仕組みを検討するとともに、観光の回遊性を高めるため、内陸部と臨海部の連携の強化を図る。 **③ 頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針** 地震や風水害など、災害種別に応じた安全な避難路と避難場所の確保を図るとともに、災害を未然に防ぐための対策や、被害軽減のための建築物の耐震化、避難所となる公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラ施設の計画的な修繕・更新を行い、災害に強いまちづくりの推進を図る。 **④ 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針** まとまりのある都市づくりや公共交通の利用促進、緑の保全と創出などを通じて環境への負荷が少ない脱炭素型の都市づくりを進めるとともに、誰もが暮らしやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインに基づいた都市づくりを推進する。 また、緑の資源などを保全、活用しながら、人々が魅力を感じられる居住環境や景観の形成を図る。	**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** 少子高齢化や人口減少に対応するため、効率的な土地利用の推進を図り、袖ケ浦駅、長浦駅、横田駅を中心とした各地域生活拠点に都市機能を集積させ、集約型都市構造の実現を目指す。 都市機能の集積にあたっては、既存の都市施設や公共施等の積極的な活用や、市街化区域内の低未利用地の活用とともに、都市基盤の整備を進める。 また、公共交通の機能充実や利便性向上により、周辺集落と拠点及び拠点間の連携強化を図る。 **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** 館山道やアクアライン、圏央道など広域幹線道路の整備に伴い、姉崎袖ケ浦インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区に、需要に応じて地区計画制度等を活用し、物流・業務機能等の計画的な誘導・集積を図る。 **③ 都市の防災及び減災に関する方針** 地震・風水害時における市民の生命、身体及び財産の保護を図るため、安心して住める都市を実現するための総合的な防災対策を進め、災害に強いまちづくりの推進を図る。 ・避難路となる道路の拡幅整備、公園等のオープンスペースの確保など住宅密集地域の基盤整備及び建築物の耐震不燃化等を推進する。 ・木造住宅への耐震改修工事費等の助成を行い、耐震化を促進する。 ・土地の高度利用を図る商業地については、防火地域や準防火地域の指定を促進し、都市の不燃化を図る。 ・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を図るとともに、都市下水路等の整備を進める。 ・台風等による河川の氾濫を防止するための河川改修事業等の治水対策に努める。 ・土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。 **④ 低炭素型都市づくりに関する方針** 地球温暖化の主要因である温室効果ガスの抑制に努めるため、集約型都市構造の実現を目指すとともに、これと連携した公共交通機関の利用を促進し、また、市街地での公園や緑地の整備・保全、民有地の緑化を促進することで、環境負荷の少ない低炭素型の都市づくりの推進を図る。

新	旧
（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 業務地** ア．袖ケ浦駅周辺地区 市役所、銀行等の業務施設及び中央図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心となる業務地を形成しており、今後とも本区域の業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。 **ｂ 商業地** ア．袖ケ浦駅周辺地区 袖ケ浦駅周辺及び駅前通りから国道 16 号に至る地区については、昭和地域の中心として業務、文化及び商業などの都市機能の充実を図るため、商業地を配置する。 イ．長浦駅周辺地区 長浦駅周辺地区については、長浦地域の中心として日常的な生活サービスを提供する商業機能等の集積を図るため、商業地を配置する。 ウ．横田駅周辺地区 内陸部の都市拠点である横田駅周辺地区については、周辺地区住民の日常的な生活サービスを提供する商業地を配置する。 **ｃ 工業地** ア．臨海部（北袖、中袖、南袖地区） 東京湾に面する埋立地は各種工業の集積が進んでおり、北袖、中袖及び南袖地区に工業地を配置する。 イ．内陸部（椎の森地区） 内陸部に整備された袖ケ浦椎の森工業団地地区に、工業地を配置する。 **ｄ 住宅地** ア．臨海部の市街地地区 面整備により、計画的に整備された福王台、蔵波台、長浦駅前及び袖ケ浦駅海側等の地区は、良好な市街地環境を有した住宅地として配置し、また、その周辺の既成住宅地については、地区の特性に合わせ、緑の保護などによる住環境の整備・保全を推進し、住宅地を配置する。 イ．のぞみ野地区 人口の定着を図りつつ、良好な住宅地として配置し住環境の維持・向上に努めていく。 ウ．横田地区 土地利用の純化や、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備・保全に努め、低層住宅を主体とした住宅地を配置する。	**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 業務地** ア．袖ケ浦駅周辺地区 市役所、銀行等の業務施設及び中央図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後とも本区域の業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。 **ｂ 商業地** ア．袖ケ浦駅周辺地区 袖ケ浦駅周辺及び駅前通りから国道 16 号に至る地区に商業地を配置するとともに、ＪＲ袖ケ浦駅海側特定土地区画整理地区においても都市機能の充実を図るため、商業地を配置する。 イ．長浦駅周辺及び蔵波台地区 長浦駅周辺及び蔵波台地区に、日常生活サービスを提供する商業機能等の集積を図るため、商業地を配置する。 ウ．横田駅周辺地区 内陸部の市街地である横田駅周辺地区に、周辺地区住民の生活拠点としての日常生活サービスを提供する商業地を配置する。 **ｃ 工業地** ア．臨海部（北袖、中袖、南袖地区） 東京湾に面する埋立地は各種工業の集積が進んでおり、今後とも北袖、中袖及び南袖地区に工業地を配置する。 イ．内陸部（椎の森地区） 内陸部に造成された袖ケ浦椎の森工業団地地区に、工業地を配置する。 **ｄ 住宅地** ア．臨海部の市街地地区 面整備により、計画的に整備された福王台、蔵波台、長浦駅前及び袖ケ浦駅海側等の地区は、良好な市街地環境を有した住宅地として配置し、また、その周辺の既成住宅地については、地区の特性に合わせ、緑の保護などによる住環境の整備・保全を推進し、住宅地を配置する。 イ．のぞみ野地区 人口の定着を図りつつ、良好な住宅地として配置し住環境の維持・向上に努めていく。 ウ．横田地区 土地利用の純化や、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備・保全に努め、低層住宅を主体とした住宅地を配置する。

新	旧
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 **ａ 商業・業務地** ア．袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺地区 袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺の商業・業務地については、土地の有効利用を図るため高密度利用を図る。 イ．横田駅周辺地区 横田駅周辺の商業地については、周辺の居住環境に配慮しながら、日常的な生活サービスを提供する機能の集積を図るため、適切な密度利用を図る。 **ｂ 住宅地** ア．土地区画整理事業が行われた住宅地の一部 中層建築物が建設されている福王台、蔵波台、北袖ケ浦住宅団地の一部及び袖ケ浦駅周辺の一部の地区は高密度利用を図る。 イ．駅周辺及び幹線道路沿線に広がる住宅地 袖ケ浦駅周辺及び長浦駅・横田駅周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路及び内房線の沿線地帯については、既存の戸建住宅地に配慮した適切な密度の住宅地の形成を図る。 ウ．その他の既成市街地の住宅地 のぞみ野地区等の既成市街地については、良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。	**② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針** **ａ 商業・業務地** ア．袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺地区 袖ケ浦駅周辺及び長浦駅周辺の商業・業務地については、土地の有効利用を図るため高密度利用を図る。 イ．横田駅周辺地区 横田駅周辺の商業地については、周辺の居住環境に配慮しながら、日常生活サービス機能の集積を図るため、適切な密度利用を図る。 **ｂ 住宅地** ア．土地区画整理事業が行われた住宅地の一部 中層建築物が建設されている福王台、蔵波台、北袖ケ浦住宅団地の一部及び袖ケ浦駅周辺の一部の地区は高密度利用を図る。 イ．駅周辺及び幹線道路沿線に広がる住宅地 袖ケ浦駅周辺及び長浦駅・横田駅周辺の市街地と市街地内を通る幹線道路及び東日本旅客鉄道内房線（以下、「内房線」という。）の沿線地帯については、既存の戸建住宅地に配慮した適切な密度の住宅地の形成を図る。 ウ．既成市街地及びのぞみ野地区の住宅地 既成市街地及び市街化進行地域については、良好な居住環境の形成を図るため低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。 **③ 市街地における住宅建設の方針** **ａ 住宅建設の目標** 本区域は、近年、潤いのある生活志向により持家化が進行しつつあり、また、住民の生活水準が向上していることから、住宅対策は「量の充足」から「質と環境の向上」への転換を図り、すべての世帯が、その家族構成や居住する地区の特性等に応じて、良好な居住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。 引き続き、千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準を達成している世帯の一層の増加を目指す。 また、できるかぎり早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準を確保できるよう努める。 健康で文化的な生活を営むため、次の指針により低水準の居住環境の解消に努める。 ・次代のライフスタイルに応える住宅供給の誘導 ・災害に対する安全性の確保 ・衛生上又は安全上支障のない水準の確保 ・居住環境の阻害要因の排除

新	旧
	b 住宅建設のための施策の概要 本区域では、居住水準及び住環境水準の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。 ・ライフスタイルに応じた増改築など居住機能の増進を図るとともに、定住の場にふさわしい良質な住宅供給の誘導を推進していく。 ・都市基盤の整備や自然環境の保全を図り、良好な住宅ストックの形成を図る一方、家族構成に応じた居住環境の総合的に整備された住宅を形成するとともに、高齢社会に対応した居住支援策等の拡充を検討し、居住機能の充実に努めていく。 ・崖地等に位置する危険な住宅の移転を促進し、住民生活の安定を図る。 ◇公営住宅 高齢社会に対応した公営住宅とするため、既存公営住宅について計画的な維持管理を行い長寿命化を図るとともに、建て替えや改修及び民間賃貸住宅の借り上げ等について検討する。 ◇住宅リフォーム支援 高齢者等住宅整備資金貸付制度や介護住宅改修費支給制度、木造住宅の耐震促進と併せた木造住宅リフォーム事業補助金制度等の支援策を講じ、高齢社会に対応した住宅整備を促進する。
③ 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 袖ケ浦駅周辺地区は、本区域の玄関口にふさわしいまち並み形成を実現するため、土地区画整理事業により駅前広場及び駅前道路等の整備を行ってきた。今後は、低未利用地への商業・業務機能の集積を行い袖ケ浦駅周辺地区の一体的な高度利用を図る。 また、長浦駅周辺地区については、土地区画整理事業により市街地整備が完了しており、商業・業務地としての機能を充実するため、土地の高度利用を図る。 イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 用途の混在等の見られる既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の誘導を推進していく。 なお、横田地区については、住宅地と商業施設等の用途の混在がみられることから、土地利用の純化及び高度化を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備、保全に努める。 ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針 既成市街地や市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。 住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、生活道路の整備、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等の適正管理などの施策と関連させながら、良好なまち並みの誘導や保全を図る。 また、適切に管理されていない空家等が増加しているため、住民や関係機関との相	**④ 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 袖ケ浦駅周辺地区は、本区域の玄関口にふさわしいまち並み形成を実現するため、土地区画整理事業により駅前広場及び駅前道路等の整備を行ってきた。今後は、ＪＲ袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業の完成を目指し、袖ケ浦駅周辺地区の一体的な高度利用を図る。 また、長浦駅周辺地区については、土地区画整理事業により市街地整備が完了しており、商業・業務地としての機能を充実するため、土地の高度利用を図る。 イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 用途の混在等の見られる既成市街地については、地区計画制度の活用等により、良好な居住環境の誘導を推進していく。 なお、横田地区については、住宅地と商業施設等の用途の混在がみられることから、土地利用の純化及び高度化を図るとともに、日常生活に必要な都市機能の充足を推進し、居住環境の整備、保全に努める。 ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針 既成市街地や市街化が進行する地域の住宅地においては、景観計画や地区計画等の積極的な活用により良好な居住環境の形成を図るとともに、開発許可制度の適切な運用により、良好な住宅立地への誘導を図る。 また、住宅を取り巻く生活環境については、日照の確保、生活道路の整備、生垣の推奨、空き家対策特別措置法に基づく空家の適正管理などの施策と関連させながら、良好なまち並みの誘導や保全を図るものとする。

新	旧
互連携により、適切な管理・活用を推進する。	
エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 市街化区域内の緑化を推進するとともに、市街地内に点在する生産緑地、斜面林及び社寺林などは、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努める。 さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。	エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 市街化区域内の緑化を推進するとともに、市街地内に点在する生産緑地、斜面林及び社寺林などは、市街地内の都市環境を守る貴重な緑地であるため、保全に努める。 さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。
④ 市街化調整区域の土地利用の方針 ア．優良な農地との健全な調和に関する方針 根形台から川原井六万坪に至る台地及び内陸部の中央から小櫃川流域に広がる優良な 農地は、今後とも優良農地として整備・保全を図る。	**⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針** ア．優良な農地との健全な調和に関する方針 根形台から川原井六万坪に至る台地及び内陸部の中央から小櫃川流域に広がる優良な農地は、今後とも優良農地として整備・保全を図る。
イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 溢水・湛水等による災害の発生の恐れがある小櫃川沿いの低地部等の災害を防止すべき区域は、原則として市街化を抑制する。 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。	イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 溢水・湛水等による災害の発生の恐れがある小櫃川沿いの低地部については、災害防止上保全すべき区域として市街化を抑制する。 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。
ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針 県道南総昭和線沿道に分布する斜面緑地及び内陸部の自然緑地については、自然環境を保全するうえで重要であるので、土地利用と整合を図りつつ保全する。 また、河川については、水と緑のネットワークの形成に寄与するものであり、貴重な親水空間として都市景観上においても重要なものは、保全に努める。	ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 県道南総昭和線沿道に分布する斜面緑地及び内陸部の自然緑地については、自然環境を保全するうえで重要であるので、土地利用と整合を図りつつ保全する。 また、河川については、緑のネットワークの形成に寄与するものであり、貴重な親水空間として都市景観上においても重要であるので、保全に努める。
エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。 袖ケ浦駅西側周辺部の市街化調整区域は、鉄道駅に近接し利便性が高い地域であることから、そのポテンシャルを活かし、市や地域の活力創出に資する土地利用を検討するとともに、地域振興に寄与する施設の立地など、土地区画整理事業等の検討を進める。	エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。
高速道路インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿線のポテンシャルの高い地域においては、産業系や流通業務機能など地域振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により適切な　規制誘導を図る。	インターチェンジ周辺及びインターチェンジにアクセスする主要幹線道路沿線においては、流通業務機能など地域振興に寄与する土地利用について、農林業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、地区計画制度の活用等により計画的な規制誘導を図る。
集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。	集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。
公共施設跡地又は今後施設の廃止等が見込まれる公共施設用地については、地区計画制度の活用等により、地域福祉の向上又は地域振興に寄与する施設の誘導を図る。	
なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。	なお、千葉県全体で平成 37 年の計画人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

新	旧
（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 本区域は内房広域都市計画圏の北部に位置し、主要道路として南北方向に海側より国道 16 号、国道 410 号及び主要地方道千葉鴨川線が縦断しており、東西方向には国道 409 号及び一般県道南総昭和線が平行に走っている。 また、鉄道は、臨海部に内房線が、内陸部を東西に JR 久留里線（以下「久留里線」という。）が走っており、首都圏と南房総・君津地域と千葉地域とを結ぶ重要な役割を果たしている。 さらに、高速バスは、京浜地区と本区域を直接結び、広域的な交通として機能している。 本区域の交通をとりまく環境を見ると、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道の広域幹線道路の整備に伴う交通量の増加とともに、市街化の進展や近隣の大型商業施設等への集客力の高まりによる発生交通量の増大等が予測される。 したがって、円滑な都市活動を支え、都市生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保するため、本区域における都市交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。 ・地域の土地利用とそれに伴って発生する交通特性に対応するため、広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。 ・既成市街地及び内陸部の明確な道路ネットワーク形成により、臨海部に連担する市街地間及び臨海部と内陸部との連絡強化を図る。 ・各交通機関相互の役割分担と有機的結合による総合交通体系を確立する。 ・本区域の拠点である袖ケ浦駅周辺地区、長浦駅周辺地区及び横田駅周辺地区の３つの拠点の連結を図る。 ・袖ケ浦駅海側地区と広域交通体系との連結を図る。 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/km2（令和２年度末現在）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。 【鉄道、バス等】 東京、横浜、川崎方面や近隣自治体への内房線、久留里線や高速バスの利便性向上により、市内外を結ぶ広域アクセスの強化を図る。 【駐車場】 駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い駅周辺及び商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。	**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 本区域は君津広域都市計画圏の北部に位置し、主要道路として南北方向に海側より国道 16 号、国道 410 号及び主要地方道千葉鴨川線が縦断しており、東西方向には国道 409 号及び県道南総昭和線が平行に走っている。 また、鉄道は、臨海部に内房線が、内陸部を東西に東日本旅客鉄道久留里線が走っており、首都圏と南房総・君津地域と千葉地域とを結ぶ重要な役割を果たしている。 さらに、高速バスは、京浜地区と本区域を直接結び、広域的な交通として機能している。 本区域の交通をとりまく環境を見ると、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道の広域幹線道路の整備に伴う広域通過交通の増加とともに、産業の進展による発生交通量の増大等が予測される。 したがって、円滑な都市活動を支え、都市生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保するため、本区域における都市交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。 ・地域の土地利用とそれに伴って発生する交通特性に対応するため、広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。 ・既成市街地及び内陸部の明確な道路ネットワーク形成により、臨海部に連担する市街地間及び臨海部と内陸部との連絡強化を図る。 ・各交通機関相互の役割分担と有機的結合による総合交通体系を確立する。 ・本区域の拠点である袖ケ浦駅周辺地区、長浦駅周辺地区及び横田駅周辺地区の３つの拠点の連結を図る。 ・ＪＲ袖ケ浦駅海側特定土地区画整理地区と広域交通体系との連結を図る。 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 1.7 km/km2（平成 22 年度末現在）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。 【駐車場】 駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い駅周辺及び商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

新

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道　路

アクアライン及び同連絡道、東京湾岸道路及び国道 409 号並びにそれらと連結を図る都市計画道路 3･3･11 号西内河根場線、都市計画道路 3･4･9 号南袖大野台線、都市計画道路 3･4･18 号西内河高須線等の幹線道路及び主要地方道千葉鴨川線の整備を推進することで本区域の道路ネットワークの強化を図っていく。

整備にあたっては、これらの道路と本区域の３つの拠点とを連結する交通網の形成を図るとともに、既設幹線道路、市街地内の道路の交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリーにも配慮した歩道・自転車道の整備、交差点改良等を推進する。

イ．鉄　道

公共交通機関としての機能強化や鉄道利用者の利便性向上を促進させる。

ウ．駐車場

鉄道への乗り換えの利便性と、駅周辺での歩行者空間の確保、違法駐車を防止するため、袖ケ浦駅及び長浦駅周辺の自動車駐車場及び自転車駐車場の維持管理に努める。

エ．自動車ターミナル

現在、アクアライン及び同連絡道を利用した高速バスのターミナルが国道 16 号沿いに整備され、交通結節点となっている。今後とも交通結節点としての機能の充実、利便性の向上を図るとともに需要に応じた輸送力の確保に努める。

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	・地域生活拠点の関連交通機能の向上 都市計画道路　3･4･18 号　西内河高須線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路　3･3･11 号　西内河根場線

（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

ａ 基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

人口の集中と産業の発展は生活排水等の増加をもたらしており、また、市街化に伴い雨水流出量も増加しており、内水氾濫等のリスクも懸念される。このことから、東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想との整合を図りつつ、公衆衛生の向上、浸水の防除、公共用水域の水質保全等、本区域の都市環境の向

旧

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道　路

アクアライン及び同連絡道、館山道に接続する東京湾岸道路及び国道 409 号並びにそれらと連結を図る都市計画道路の 3･3･11 号西内河根場線、3･4･8 号高須箕和田線、3･4･9 号南袖大野台線、3･4･18 号西内河高須線等の幹線道路及び主要地方道千葉鴨川線の整備を推進することで本区域の道路ネットワークの強化を図っていく。

整備にあたっては、これらの道路と本区域の３つの拠点とを連結する交通網の形成を図るとともに、既設幹線道路、市街地内の道路の交通安全及び環境面に配慮しつつ、バリアフリーにも配慮した歩道・自転車道の整備、交差点改良等を推進する。

駅前広場については、横田駅前の整備を促進する。

イ．鉄　道

公共交通機関としての機能強化を図るとともに鉄道利用者の利便性向上に向けて鉄道事業者に駅のバリアフリー化を要望していく。

ウ．駐車場

鉄道への乗り換えの利便性と、駅周辺での歩行者空間の確保、違法駐車を防止するため、袖ケ浦駅及び長浦駅周辺の自動車駐車場及び自転車駐車場の維持管理に努めるとともに、必要に応じて新規駐車場の整備を促進する。

エ．自動車ターミナル

現在、アクアライン及び同連絡道を利用した高速バスのターミナルが国道 16 号沿いに整備され、交通結節点となっている。今後とも交通結節点としての機能の充実、利便性の向上を図るとともに需要に応じた輸送力の確保に努める。袖ケ浦駅北口駅前広場については、広域的な交通需要への対応及び公共交通網との有機的な結合を図る。

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	・地域生活拠点の関連交通機能の向上 都市計画道路　3･4･ 8 号　高須箕和田線 都市計画道路　3･4･18 号　西内河高須線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路　3･3･11 号　西内河根場線

（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

ａ 基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

人口の集中と産業の発展は生活排水等の増加をもたらしており、また、市街化に伴い雨水流出量も増加している。このことから、東京湾流域別下水道整備総合計画との調整を図りつつ、公衆衛生の保持、浸水の防除、生活環境の改善等、本区域の都市環境の向上を図るため公共下水道の整備を行うことを基本方針とする。

新	旧
上を図るため公共下水道の整備を行うことを基本方針とする。	
【河　川】 本区域内の主な河川は、二級河川として小櫃川他 4 河川があり、準用河川として蔵波川他 6 河川、その他普通河川がある。これらの河川は、雨水排水除去に重要な役割を果たしているが、近年の集中豪雨等による浸水被害が懸念される。 ついては、河川改修を積極的に推進するとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。	【河　川】 本区域内の主な河川は、二級河川として小櫃川他 4 河川があり、準用河川として蔵波川他 6 河川がある。これらの河川は、雨水排水除去に重要な役割を果たしているが、近年の都市化の進展とともに治水安全度が相対的に低下しつつある。 ついては、河川改修を積極的に推進するとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。
イ．整備水準の目標 【下水道】 東京湾流域別下水道整備総合計画及び千葉県全県域汚水適正処理構想に定められた目標等に基づき、将来的な施設の整備計画を定める。 なお、汚水処理施設については、袖ケ浦市公共下水道事業全体計画に基づき、人口動向に注視し、処理場の再構築として増設及び施設の耐震化を推進する。	イ．整備水準の目標 【下水道】 平成 37 年を目標年次とし、公共下水道既整備区域及び既整備区域周辺で公共下水道事業により一体で整備することが合理的である区域において処理できる水準を目標とする。 なお、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」にもとづき、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。	【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の排除方式は分流式とし、汚水については袖ケ浦終末処理場（昭和 59 年 4 月供用開始）で処理し、東京湾に放流する。 今後は、袖ケ浦市下水道総合地震対策計画に基づき、大規模地震等の災害時における、下水道の機能や公衆衛生を確保するため、重要な幹線等の管路の耐震化を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき終末処理場の再構築について検討する。 また、雨水対策については、袖ケ浦都市計画下水道事業の事業計画に基づき、奈良輪第一排水区の整備を推進するとともに、ストックマネジメント計画に基づき既存施設の点検を行い、老朽化した施設の改築更新を推進する。	**b 主要な施設の配置の方針** ア．下水道 本地区の下水道は分流式とし、汚水については袖ケ浦終末処理場（昭和 59 年 4 月供用開始）で処理し、東京湾に放流する。 袖ケ浦駅海側地区は土地区画整理事業と整合を図り、一体的な整備を促進する。 今後は、椎の森工業団地内の下水道整備を進め、袖ケ浦市下水道総合地震対策計画で策定した年次計画に基づき、下水道管渠の耐震化を実施するとともに、終末処理場及び老朽化した主要幹線の改築更新を促進する。 また、雨水排水については、奈良輪第一雨水幹線及び奈良輪雨水ポンプ場の整備を進めるとともに、既に整備が完了している排水区の維持管理に努める。
イ．河川 本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため二級河川松川の河川改修事業の整備を推進し、準用河川境川、久保田川は整備を促進する。 また、新市街地の整備にあたっては、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．河川 本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため二級河川松川の河川改修事業の整備を推進し、準用河川境川、久保田川は整備を促進する。 また、新市街地の整備にあたっては、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。

新	旧

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
下水道	・公共下水道 奈良輪第一排水区の整備推進 奈良輪雨水ポンプ場 重要な幹線等の管路の耐震化 終末処理場の再構築
河　川	・二級河川　松川 ・準用河川　境川 ・準用河川　久保田川

（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。

（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．袖ケ浦駅西側周辺

袖ケ浦駅西側周辺は、住民の利便性の向上や地域活力の向上に資する産業等の立地など、地域振興に寄与する土地利用を規制誘導するため、土地区画整理事業等の活用を検討し、まちづくりの推進を図る。

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
下水道	・市単独公共下水道 袖ケ浦駅海側汚水雨水管渠の建設 奈良輪第一雨水幹線及び奈良輪雨水ポンプ場の建設 椎の森工業団地（汚水管・雨水管）整備事業 公共下水道管渠の耐震化事業
河　川	・二級河川　松川 ・準用河川　境川 ・準用河川　久保田川

（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

首都圏域の拡大に伴い近郊地域の都市化が進行する中で、本区域は多角的複合都市として発展しつつあるが、都市機能の向上と良好な住環境の整備・保全を図る上で長期的な展望に立ち、必要となる都市施設、公共施設の整備を図る。

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、木更津市に広域廃棄物処理施設が設置されている。また、臨海部工業専用地域に設置されている粗大ごみ処理施設の維持管理に努め、ごみの減量化・再資源化を推進していく。

イ．火葬場

火葬場については、現在、本区域内に施設がなく近隣市に依存している状況であるため、施設整備を図る。

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
火葬場	（仮称）そでがうらメモリアルパーク

（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．袖ケ浦駅海側地区

袖ケ浦駅海側地区は、土地区画整理事業により都市基盤の整備を行い、袖ケ浦駅周辺に商業・業務地を確保し都市施設の集積を図る。

また、住宅地は低層住宅を主体とした住宅地とし、良好な住環境を創出する。

新

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、小櫃川と浮戸川の流域に形成された平野部、埋立地の臨海部に広がる台地部及び上総丘陵へと連なる丘陵部とに大きく区分される。

市街地内外を問わず、良好な水辺や生物生息空間、歴史的･文化的意義のある社寺や歴史遺産など、良好な自然環境に恵まれているほか、県道南総昭和線沿道等に分布する斜面林、台地に広がる樹林地及び基盤整備された農地など、これらの豊かな緑は本区域の都市環境を形成する貴重な財産となっている。

このように、市街地周辺では自然豊かな緑が残され、集落地では屋敷林や生垣などが多く残っている一方で、市街地内では緑地の減少がある。

都市における良好な居住環境を形成するため、都市環境の改善、レクリエーション需要に対応したまちづくりを推進し、自然環境を保全しながら都市の発展を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地の確保目標水準（令和 27 年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 30%（約 311ha）	約 40%（約 3,793ha）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和 2 年	令和 17 年	令和 27 年
都市計画区域人口１人当り目標水準	16.8 ㎡／人	17.7 ㎡／人	17.8 ㎡／人

② 主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．本区域内には大小の河川が流れており、河川沿いの緑地は環境保全のほか、都市景観・レクリエーション機能等の複合的な役割を持っている。そこでこれらの河川沿いの緑地を、環境保全の軸となるよう保全・整備する。

イ．史跡、文化財等の市レベルのシンボルや、社寺林等の地区レベルのシンボルを保全し、より住民に親しまれるよう整備する。

旧

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する主要な事業は、次のとおりとする。

事業名等	地　区　名　称
土地区画整理事業	袖ケ浦駅海側地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、木更津市の北に位置し、住宅地が交通至便な位置にあり、アクアライン及び同連絡道、館山道、圏央道が供用され、さらに東京湾岸道路の計画もあり、人口の増加傾向は続いており、都市化が進行している。

臨海部は埋め立てにより整備された工業地帯となり、沿岸部の台地では住宅地整備が行われまちづくりが推進されている。

このような背景から、市街地内では緑地の減少が目立っている。都市における良好な居住環境を形成するため必要な緑とオープンスペースを確保する目標値を設定し、都市環境の改善、レクリエーション需要に対応したまちづくりを推進し、自然環境を保全しながら都市の発展を図ることが重要である。

既定計画策定時から現在までにおいて、人口の増加とともに緑地が減少している。そこで、本計画においては、緑地の系統を、①環境保全系統、②レクリエーション系統、③防災系統、④景観構成系統の４つに分け、それぞれの観点に立って整備、開発、保全の基本方針を策定する。また、同時に緑のネットワークを、①レクリエーション的ネットワーク、②修景的ネットワーク、③緩衝（遮断）緑地の３つに分け、緑地の整備を図るものとする。

・緑地の確保目標水準

緑地の確保目標水準（平成 47 年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 30%（約 307ha）	約 40%（約 3,796ha）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成 22 年	平成 37 年	平成 47 年
都市計画区域人口１人当り目標水準	17.2 ㎡／人	17.3 ㎡／人	19.4 ㎡／人

② 主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．本区域内には大小数本の河川が流れており、河川沿いの緑地は環境保全のほか、都市景観・レクリエーション機能等の複合的な役割を持っている。そこでこれらの河川沿いの緑地を、環境保全の軸となるよう保全・整備する。

イ．史跡、文化財等の市レベルのシンボルや、社寺林等の地区レベルのシンボルを保全し、より住民に親しまれるよう整備する。

新	旧
ウ．既成市街地及びその周辺地域では、他の計画との整合性をとりながら、残された貴重な緑地（斜面樹林等）の保全を図る。また、将来市街地内農地の一部については、身近な自然環境に値するので、生産緑地地区に指定するなど、その保全を図る。	ウ．既成市街地及びその周辺地域では、他の計画との整合性をとりながら、残された貴重な緑地（斜面樹林等）の保全を図る。また、将来市街地内農地の一部については、身近な自然環境に値するので、生産緑地地区に指定するなど、その保全を図る。
エ．本区域の内陸部及び後背部には、上総丘陵の一角をなす起伏に富んだ丘陵地が広がり、本区域の緑の骨格として重要なものとしてとらえられるので、積極的な保全を図る。	エ．本区域の内陸部及び後背部には、上総丘陵の一角をなす起伏に富んだ丘陵地が広がり、本区域の緑の骨格として重要なものとしてとらえられるので、積極的な保全を図る。
ｂ レクリエーション系統 ア．既存のレクリエーション拠点及び関連する都市施設に、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、地域の拠点となる公園整備を図る。	**ｂ レクリエーション系統** ア．既存のレクリエーション地及び関連する都市施設に、将来人口、市街化動向等を勘案して、設定された住区ごとに身近なレクリエーションスペースとしての住区基幹公園、また、区域内住民のためのレクリエーションスペースとして都市基幹公園、特殊公園、海浜公園、その他の施設緑地を計画する。
イ．住民のレクリエーションや健康づくりの場としても活用でき、多様な生物の生息空間としても機能する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る。	イ．レクリエーション施設の利用効果を高めるために、本区域に分散するレクリエーション拠点や、文化財等を連結するルートを設定し、レクリエーション施設のネットワーク化を図る。
ウ．市街地内及びその周辺の緑地や水辺空間は、日常的に自然とふれあう場として、また、生態観察などの自然学習を通じて環境教育の場となるよう保全し、ふれあいとゆとりのある生活環境の創設を図る。	ウ．本区域内に多く分布する良好な自然的環境をもつ樹林地や水辺地等を自然とのふれあいの場として積極的に利用する。また、将来市街地内農地の一部については、市民農園等の促進を図り、住民と土とのふれあいの場とする。
エ．総合運動場はレクリエーション等の機能の維持を図るとともに、広域スポーツ交流活動等にも対応できるよう施設の維持・充実を図る。	エ．スポーツ、野外レクリエーション施設の需要予測を勘案し配置を計画する。
オ．高齢者や児童、身障者等のレクリエーションに対応したインクルーシブ遊具等の配置を検討する。	オ．高齢者や児童、身障者等のレクリエーションに対応した公園施設等の配置を計画する。
ｃ 防災系統 ア．災害時の被害を最小限に防ぐため、臨海コンビナート地帯と住宅地を分離するための緩衝緑地を維持・保全する。	**ｃ 防災系統** ア．災害時の被害を最小限に防ぐため、臨海コンビナート地帯と住宅地を分離するための緩衝緑地を維持・保全する。
イ．騒音等の発生源と市街地との間に公害・災害を緩和させるための緑地を配置する。	イ．騒音等の発生源と市街地との間に公害・災害を緩和させるための緑地を配置する。
ウ．急傾斜地崩壊危険区域等の災害の発生のおそれのある地域は、緑地の保全に配慮しながら、対策を講じていく。	ウ．急傾斜地崩壊危険区域等の災害の発生のおそれのある地域は、緑地の保全に配慮しながら、対策を講じていく。
エ．本区域では、災害発生時における住民の避難について、現在小中学校等公共施設25ヶ所の避難場所を指定している。延焼防止機能、被災民の一時避難場所としての貴重な役割を果たす近隣公園及び地区公園については、住区ごとに適切な配置を行う。また、これらの拠点をつなぐ避難経路のネットワーク化を図る。	エ．本区域では、災害発生時における住民の避難について、現在小中学校等公共施設26ヶ所の避難場所を指定している。延焼防止機能、被災民の一時避難場所としての貴重な役割を果たす近隣公園及び地区公園については、住区ごとに適切な配置を行う。また、これらの拠点をつなぐ避難経路のネットワーク化を図る。

新	旧
ｄ 景観構成系統 ア．名幸台及び袖ケ浦公園展望台からの眺望景観を構成する緑とランドマークである坂戸山の緑の保全を図る。 イ．上総丘陵から連なる里山や畑地と市街地周辺に残っている田園が形成する本区域の郷土景観の保全を図る。 ウ．坂戸神社や飽富神社及び内陸部の大竹神社や小高神社及びお紬塚古墳や率土神社南古墳など、郷土景観を形成してきた歴史・文化財と一体となった樹林地（鎮守の森）は積極的な保全を図る。 エ．本区域内には大小の河川があり、河川沿いの緑地は特色ある景観を有し、本区域の印象を形成している。各地区の自然や歴史・文化の個性を活かし、生活にうるおいと豊かさを与えるような緑化や緑地の保全の推進により、景観の向上を図る。 オ．住宅地については、統一感のある緑豊かなまち並みを形成していくため、地区計画制度や景観計画等の活用の促進を図る。 **ｅ その他** ア．水と緑のネットワーク ・鉄道駅や主要な公共施設周辺、緑・レクリエーション拠点間を結ぶ水と緑のネットワークなど、歩行者・自転車の交通量の多い道路を中心として、歩行者・自転車の通行空間の整備を推進する。 ・通勤や通学等の日常的な自転車利用と観光等のレクリエーションとしての自転車利用の視点からネットワークの形成を図る。 ・既存の緑・レクリエーション拠点等を有機的に連結し、水と緑のネットワークの形成を推進する。 ・水と緑のネットワークは、次の３つから構成するものとする。 １）レクリエーション的ネットワーク サイクリングロード、緑の散歩道、親水緑道 ２）修景的ネットワーク（街路沿い緑道） ３）緩衝緑地（既存）	**ｄ 景観構成系統** ア．名幸台及び袖ケ浦公園展望台からの眺望景観を構成する緑とランドマークである坂戸山の緑の保全を図る。 イ．上総丘陵から連なる大きなヒダと市街地周辺に残っている細やかなヒダが形成する本区域の郷土景観の保全を図る。 ウ．坂戸神社や飽富神社及び内陸部の大竹神社や小高神社及びお紬塚古墳や率土神社南古墳など、郷土景観を形成してきた歴史・文化財と一体となった樹林地（鎮守の森）は積極的な保全を図る。 エ．本区域内には大小数本の河川が流れており、河川沿いの緑地は特色ある景観を呈している。このように本区域には地区それぞれ特徴ある景観を有し、全体として袖ケ浦市の印象を形成している。各地区の自然や歴史・文化の個性を活かし、生活にうるおいと豊かさを与えるような緑化や緑地の保全を推進することによって、景観の向上を図る。 オ．面整備が行われた住宅地については、ベランダ緑化や屋上緑化の建築物の緑化と、建築物周りの生垣等の緑化を誘導するなど、さまざまな緑化手法を活用して、市街地空間により多くの緑の確保を図る。 **ｅ その他** ア．緑のネットワーク ・本区域における緑の軸を形成している公園緑地等の連結を行うとともに、各々の緑地軸を相互に連結するように、歩行者及びサイクリングルートの配置を行う。 ・海、川、山等の豊富な自然資源、また各所に分散する史跡・文化財等の質、規模、特性の異なる様々な緑地を結びつけ、変化に富んだルートの設定を行う。 ・既存のレクリエーション施設等を有機的に連結し、レクリエーション活動の利便性を図る。 ・緑のネットワークは、次の３つから構成するものとする。 １）レクリエーション的ネットワーク｛サイクリングロード、緑の散歩道、親水緑道｝ ２）修景的ネットワーク（街路沿い緑道） ３）緩衝緑地（既存）

新	旧
イ．総合的な緑地 本区域の緑地は、市街地内には近隣公園、地区公園などの身近な緑が配置され、市街地周辺には背景の緑、その外側には田園、森林が大小の河川沿いの緑地で結ばれた配置となっている。 これまで述べてきた環境保全、景観、レクリエーション、防災の系統別配置方針を総合し、さらにこれらを水と緑のネットワークとして有機的に結びつけるよう、緑の配置計画を立てる。 都市の形態を形成する緑地として位置づけられ、緑の将来像においても緑の軸となる内房線沿いや県道南総昭和線沿いの斜面緑地、市街地周辺の丘陵地や農地の保全を図る。 既成市街地内は、斜面緑地の保全を図る。また、坂戸神社、飽富神社、小高神社及び大竹神社と一体化した樹林地等の保全を図る。 各緑地が有機的に機能するために、小櫃川等の河川や、道路等により水と緑のネットワークの形成を推進する。 **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：住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。 イ．近隣公園：１住区１ヶ所を原則として配置する。 ウ．地区公園：百目木公園の整備、利活用を図る。 エ．総合公園：袖ケ浦公園の整備・拡充を図る。 オ．風致公園：蔵波地区に配置する。 カ．緩衝緑地：臨海地区において、防災機能向上の役割を果たす緑地として維持・保全に努める。 キ．都市緑地：市街地内及びその周辺の貴重な樹林地について、開発等から守りつつ活用できる都市緑地を配置する。 ク．緑　　道：近隣住区内部、公共・サービス施設等を結ぶ道、近隣住区相互を連絡する園路等を主体に配置する。 ケ．公共施設緑地：植樹帯の設置や歩道の緑化とともに、小櫃川及び浮戸川等の河川緑地、その他、広場運動場、農村広場、児童遊園、ポケットパークなどを配置する。	イ．総合的な緑地 本区域の緑地の配置パターンは、市街地内には近隣公園、地区公園などの身近な緑である都市のみどりが配置され、市街地周辺に背景の緑、その外側には田園のみどり、森林のみどりを大小数本の河川沿いの緑地で結ばれたパターンである。 これまで述べてきた環境保全、景観、レクリエーション、防災の系統別配置方針を総合し、さらにこれらを緑のネットワークとして有機的に結びつけるよう、緑の配置計画を立てる。 都市の形態を形成する緑地として位置づけられ、緑の将来像においても緑の軸となる内房線沿いや県道南総昭和線沿いの斜面緑地、市街地周辺の丘陵地や農地は、地域制緑地として保全を図る。 既成市街地内は、斜面緑地を地域制緑地として保全を図る。また、坂戸神社や飽富神社や小高神社、大竹神社と一体化した樹林地等も地域制緑地として保全を図る。この他にも、奈良輪境川周辺や井戸谷堰周辺は、レクリエーション利用できる緑地であるので、施設緑地として保全を図る。 各緑地が有機的に機能するために、小櫃川等の河川や、道路、レクリエーションルートで緑のネットワークを形成する。 **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：住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。 イ．近隣公園：１住区１ヶ所を原則として配置する。 ウ．地区公園：各住区及び住区内の他の公園等を考慮して配置する。 エ．総合公園：袖ケ浦公園の整備・拡充を図る。 オ．風致公園：蔵波地区に配置する。 カ．特殊公園：南袖地区に配置する。 キ．緩衝緑地：臨海地区において、防災機能向上の役割を果たす緑地として維持・保全に努める。 ク．都市緑地：市街地内及びその周辺の貴重な樹林地について、開発等から守りつつ活用できる都市緑地を配置する。 ケ．緑　　道：近隣住区内部、公共・サービス施設等を結ぶ道、近隣住区相互を連絡する園路等を主体に配置する。 コ．公共施設緑地：植樹帯の設置や歩道の緑化とともに、小櫃川及び浮戸川等の河川緑地、その他、広場運動場、農村広場、児童遊園、ポケットパークなどを配置する。

<table>
<tr><th>新</th><th>旧</th></tr>
<tr><td>

b　地域制緑地

ア．緑地保全地区：市街地内の良好な自然環境を形成し、景観等により、重要度の高い評価を得ている斜面緑地及び歴史的価値のある寺社と一体となった樹林地の指定を検討する。

イ．生産緑地地区：市街地内の良好な都市環境の形成において、緑のオープンスペースとして生産緑地を保全していく。

ウ．保　安　林：現行で指定されている保安林の維持・保全を図る。

エ．保存樹木・樹林：「袖ケ浦市緑の保全及び推進に関する条例」により、良好な自然環境を確保するため、又は美観風致を維持するために必要な樹木、又は樹林を指定する。

</td><td>

b　地域制緑地

ア．緑地保全地区：市街地内の良好な自然環境を形成し、景観等により、重要度の高い評価を得ている斜面緑地及び歴史的価値のある寺社と一体となった樹林地の指定を検討する。

イ．生産緑地地区：市街地内の良好な都市環境の形成において、緑のオープンスペースとして生産緑地を保全していく。

ウ．保　安　林　：現行で指定されている保安林の維持・保全を図る。

エ．保存樹木・樹林：「袖ケ浦市緑の保全及び推進に関する条例」により、良好な自然環境を確保するため、又は美観風致を維持するために必要な樹木、又は樹林を指定する。

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
風致公園	新堰公園
近隣公園	ＪＲ袖ケ浦駅海側特定土地区画整理地内　１箇所
街区公園	ＪＲ袖ケ浦駅海側特定土地区画整理地内　５箇所

（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。

</td></tr>
</table>

資料１－４

内房広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（千葉県決定）

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。

なお、内房広域都市圏には、市原都市計画区域、袖ケ浦都市計画区域、木更津都市計画区域、君津都市計画区域、富津都市計画区域、大佐和都市計画区域が含まれる。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針変更理由書

変更理由

令和３年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など社会経済状況の変化、さらに、「都市計画見直しの基本方針」の「都市計画見直しの基本的な考え方」等を踏まえ、都市計画の目標、目標年次等に関連する変更を行うものである。

また、広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっており、市原都市計画区域外５都市計画区域を内房広域都市圏に位置付け、都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものとして、内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として策定するものである。

資料１－５

袖ケ浦都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

１．区域区分

「変更なし」（総括図表示のとおり）

２．人口フレーム

区　分 ＼ 年　次	令和２年	令和１７年
都市計画区域内人口	６３．９千人	６３．０千人
市街化区域内人口	４４．８千人	４８．０千人
配分する人口	――――	４８．０千人
保留する人口	――――	――――
（特定保留）	――――	――――
（一般保留）	――――	※　――――

※一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

【参　考】

広域都市計画圏の人口フレーム

（１）広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

（２）広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	令和２年	令和17年	令和２年	令和17年	配分する人口	保留人口フレーム		
							特定保留	一般保留
千葉広域都市計画圏	千人 5,407.9	※千人 5,334.0	千人 4,938.6	※千人 4,985.0	千人 4,971.0	※千人 14.0	千人 －	千人 14.0
野田都市計画区域	152.6	137.0	119.6	113.0	113.0	－	－	－
流山都市計画区域	199.8	206.0	188.6	198.0	198.0	－	－	－
柏都市計画区域	426.5	422.0	407.5	410.0	410.0	－	－	－
我孫子都市計画区域	130.5	123.0	124.0	120.0	120.0	－	－	－
松戸都市計画区域	498.2	509.0	481.3	499.0	499.0	－	－	－
市川都市計画区域	496.7	501.0	481.5	492.0	492.0	－	－	－
鎌ケ谷都市計画区域	109.9	104.0	101.1	96.0	96.0	－	－	－
船橋都市計画区域	642.9	656.0	604.1	619.0	619.0	－	－	－
八千代都市計画区域	199.5	202.0	186.0	188.0	188.0	－	－	－
浦安都市計画区域	171.4	174.0	171.4	174.0	174.0	－	－	－
習志野都市計画区域	176.2	180.0	172.3	175.0	175.0	－	－	－
印西都市計画区域	165.1	175.0	128.7	148.0	148.0	－	－	－
成田都市計画区域	185.9	177.0	141.7	151.0	151.0	－	－	－
佐倉都市計画区域	189.5	170.0	164.8	150.0	150.0	－	－	－
千葉都市計画区域	975.0	954.0	908.4	889.0	889.0	－	－	－
四街道都市計画区域	93.6	95.0	84.3	84.0	84.0	－	－	－
市原都市計画区域	263.6	226.0	212.1	203.0	203.0	－	－	－
大網白里都市計画区域	48.1	42.0	26.6	26.0	26.0	－	－	－
袖ケ浦都市計画区域	63.9	63.0	44.8	48.0	48.0	－	－	－
木更津都市計画区域	136.2	138.0	115.2	124.0	124.0	－	－	－
君津都市計画区域	61.2	49.0	56.5	48.0	48.0	－	－	－
富津都市計画区域	21.6	17.0	18.1	16.0	16.0	－	－	－

(注)※欄については、一般保留人口を含む。

資料１－６

袖　ケ　浦　都　市　計　画
区　域　区　分

新　旧　対　照　表

令和　年　月　日

新

袖ケ浦都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

１．区域区分
「変更なし」（総括図表示のとおり）

２．人口フレーム

区分＼年次	令和２年	令和１７年
都市計画区域内人口	６３．９千人	６３．０千人
市街化区域内人口	４４．８千人	４８．０千人
配分する人口	―	４８．０千人
保留する人口	―	―
（特定保留）	―	―
（一般保留）	―	※　―

※　一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

旧

袖ケ浦都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

１．区域区分
「計画図表示のとおり」

２．人口フレーム

区分＼年次	平成２２年	平成３７年
都市計画区域内人口	６０．４千人	６２．０千人
市街化区域内人口	３９．９千人	４１．０千人
配分する人口	―	４１．０千人
保留する人口	―	―
（特定保留）	―	―
（一般保留）	―	※　―

※　一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

新

【参考】

広域都市計画圏の人口フレーム

（1）　広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

（2）　広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	令和２年	令和17年	令和２年	令和17年	配分する人口	保留人口フレーム	特定保留	一般保留
千葉広域都市計画圏	千人 5,407.9	※千人 5,334.0	千人 4,938.6	※千人 4,985.0	千人 4,971.0	※千人 14.0	千人 －	千人 14.0
野田都市計画区域	152.6	137.0	119.6	113.0	113.0	－	－	－
流山都市計画区域	199.8	206.0	188.6	198.0	198.0	－	－	－
柏都市計画区域	426.5	422.0	407.5	410.0	410.0	－	－	－
我孫子都市計画区域	130.5	123.0	124.0	120.0	120.0	－	－	－
松戸都市計画区域	498.2	509.0	481.3	499.0	499.0	－	－	－
市川都市計画区域	496.7	501.0	481.5	492.0	492.0	－	－	－
鎌ケ谷都市計画区域	109.9	104.0	101.1	96.0	96.0	－	－	－
船橋都市計画区域	642.9	656.0	604.1	619.0	619.0	－	－	－
八千代都市計画区域	199.5	202.0	186.0	188.0	188.0	－	－	－
浦安都市計画区域	171.4	174.0	171.4	174.0	174.0	－	－	－
習志野都市計画区域	176.2	180.0	172.3	175.0	175.0	－	－	－
印西都市計画区域	165.1	175.0	128.7	148.0	148.0	－	－	－
成田都市計画区域	185.9	177.0	141.7	151.0	151.0	－	－	－
佐倉都市計画区域	189.5	170.0	164.8	150.0	150.0	－	－	－
千葉都市計画区域	975.0	954.0	908.4	889.0	889.0	－	－	－
四街道都市計画区域	93.6	95.0	84.3	84.0	84.0	－	－	－
市原都市計画区域	263.6	226.0	212.1	203.0	203.0	－	－	－
大網白里都市計画区域	48.1	42.0	26.6	26.0	26.0	－	－	－
袖ケ浦都市計画区域	63.9	63.0	44.8	48.0	48.0	－	－	－
木更津都市計画区域	136.2	138.0	115.2	124.0	124.0	－	－	－
君津都市計画区域	61.2	49.0	56.5	48.0	48.0	－	－	－
富津都市計画区域	21.6	17.0	18.1	16.0	16.0	－	－	－

（注）※欄については、一般保留人口を含む。

旧

【参考】

広域都市計画圏の人口フレーム

（1）　広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

（2）　広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	平成22年	平成37年	平成22年	平成37年	配分する人口	保留人口フレーム	特定保留	一般保留
千葉広域都市計画圏	千人 5,223.5	※千人 5,284.0	千人 4,709.9	※千人 4,777.0	千人 4,755.0	※千人 22.0	千人 －	千人 22.0
野田都市計画区域	155.5	151.0	116.8	113.0	113.0	－	－	－
流山都市計画区域	164.0	176.0	152.1	164.0	164.0	－	－	－
柏都市計画区域	404.0	411.0	381.8	389.0	389.0	－	－	－
我孫子都市計画区域	134.0	123.0	124.5	115.0	115.0	－	－	－
松戸都市計画区域	484.5	481.0	463.5	460.0	460.0	－	－	－
市川都市計画区域	473.9	472.0	455.2	454.0	454.0	－	－	－
鎌ケ谷都市計画区域	107.9	109.0	99.0	100.0	100.0	－	－	－
船橋都市計画区域	609.0	626.0	571.1	588.0	588.0	－	－	－
八千代都市計画区域	189.8	205.0	177.5	192.0	192.0	－	－	－
浦安都市計画区域	164.9	166.0	164.9	166.0	166.0	－	－	－
習志野都市計画区域	164.5	168.0	161.6	165.0	165.0	－	－	－
印西都市計画区域	148.5	158.0	114.2	122.0	122.0	－	－	－
成田都市計画区域	183.1	178.0	130.9	129.0	129.0	－	－	－
佐倉都市計画区域	193.4	189.0	168.5	165.0	165.0	－	－	－
千葉都市計画区域	961.7	965.0	897.9	901.0	901.0	－	－	－
四街道都市計画区域	86.7	86.0	80.2	80.0	80.0	－	－	－
市原都市計画区域	272.2	270.0	203.9	202.0	202.0	－	－	－
大網白里都市計画区域	50.1	50.0	25.3	26.0	26.0	－	－	－
袖ケ浦都市計画区域	60.4	62.0	39.9	41.0	41.0	－	－	－
木更津都市計画区域	129.3	136.0	104.8	111.0	111.0	－	－	－
君津都市計画区域	64.2	62.0	58.3	57.0	57.0	－	－	－
富津都市計画区域	21.9	18.0	18.0	15.0	15.0	－	－	－

（注）※欄については、一般保留人口を含む。

資料１－７

区域区分の変更理由書

変更理由

令和３年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など社会経済状況の変化を踏まえ、目標年次、人口フレームの変更を行うものである。

参考資料

8.5.20
都計
第479

都市計画についての意見書

令和 8 年 5 月 20 日

千葉県知事　熊谷　俊人　様

住所 [redacted]
氏名 [redacted]
電話 [redacted]

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の案について、別紙のとおり意見書を提出します。

注
1　提出者が法人の場合は、法人名及び代表者名を記入してください。
2　別紙は４００字詰め原稿用紙２枚程度としてください。
3　提出期間は令和８年５月２１日（木）までです。
4　郵送の場合は、提出期間内の消印のあるものが有効になります。

8.5

内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る案についての意見書

令和8年5月 18 日

現在、地権者、協力事業者、袖ケ浦市の三者において、袖ケ浦駅西側地区におけるまちづくりの検討に取り組んでいるなかで、中・長期及び総合的な観点から広域都市計画マスタープランの見直し、変更が必要であると考えます。

ついては、下記の地区について記載を頂きたく、意見書を提出します。

1. 袖ケ浦市坂戸市場見岳・中島合地区

上記地区については、袖ケ浦駅西側地区の隣接地にあり、小櫃川と浮戸川にはさまれている地区で、洪水及び高潮ハザードマップの浸水想定区域になっていますが、盛土等を施工し、環境整備をおこなうことでリスク回避が期待されるところであります。また、木更津金田 IC 周辺の大型商業施設、袖ケ浦 IC にも隣接しており、交通アクセスの更なる向上による地域振興に寄与する土地活用を望むものです。

2. 袖ケ浦市坂戸市場・神納の袖ケ浦 IC 周辺から中川原橋周辺地区

上記地区については、袖ケ浦 IC、国道 16 号線及び 409 号線、袖ケ浦バスターミナルに隣接し、アクアライン高速バスを利用した都心方面へのアクセスをはじめ、千葉市、市原市、木更津市といった近郊へのアクセスも良好であり、周辺の有効な土地活用が期待されるところです。また、本地区周辺は袖ケ浦市都市計画マスタープランにおいて、「IC 周辺及び IC アクセス道路沿道地区」に位置付けられております。

本地区においては、平成4年から平成8年まで「袖ケ浦 IC 周辺地区整備協議会」が活動した経緯がありますが、農振除外等がまちづくりのハードルとなり、その後は活動停止となった経緯があります。

本地区については、東京湾アクアラインからのアクセスが良好で、アクアライン着岸地における内房地域全体へのゲートウェイとなりえる地区であると考えます。

社会課題として人口減少とりわけ生産年齢人口の減少、地域課題として本地区の農業従事者の高齢化による後継者不足、継続的な農業経営が厳しい状況です。

将来的なまちづくりを目指し、付加価値の高い、地域振興に役立つ土地活用が可能となるよう要望し、意見書を提出します。

5.20

E E 20

[redacted]