

長生都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和7年 月 日

千葉県

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	1
②本区域の基本理念	2
2) 地域毎の市街地像	4
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	5
1) 区域区分の決定の有無	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	6
1) 都市づくりの基本方針	6
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	6
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	6
③激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針	6
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	6
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	8
①主要用途の配置の方針	8
②土地利用の方針	8
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	10
①交通施設の都市計画の決定の方針	10
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	13
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	15
4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	16
①基本方針	16
②主要な緑地の配置の方針	17
③実現のための具体の都市計画制度の方針	18

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

②本区域の基本理念

本区域は、房総半島の中央部、九十九里海岸の南端に位置し、県都である千葉市から 30 k m、首都東京の東方約 60 k m の距離にあり、県中央部の中核都市である茂原市、そして白子町、睦沢町と一宮町に隣接している。

本区域は、睦沢町と一宮町に接する南の地域を一宮川が流れ太平洋に注いでいる。この一宮川によって形成された沖積平野に位置することから、山や丘陵はなく平坦な地形となっている。また、温暖な気候と肥沃な土地に恵まれていることから農業中心の地域であったが、西部工業団地の整備により、電子部品工業の立地が進み工業化が図られ、国道 128 号沿道には、郊外型店舗の立地が見られる等、産業構造の変化が見られる。

また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備進展の波及効果により、産業振興等における立地ポテンシャルを大きく高めることが期待されることから、農商工の連携促進や、海岸周辺等の観光資源を生かした都市づくりを図っていく必要がある。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●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

今後は人口減少・高齢化の進展や激甚化・頻発化する自然災害に対応できるよう、住宅や医療・福祉・商業等の日常生活に必要な施設を八積駅周辺や国道 128 号沿道等に適切に配置し拠点形成するとともに、かつ各拠点間を公共交通等の交通ネットワークでつなぐことでコンパクトな都市構造への転換を図り、持続可能なまちづくりを目指す。

●多様な産業の受け皿の創出による地域振興

圏央道に接続する広域幹線道路の整備を促進し、各地域との交流・連携や地域産業・地域住民の交流・連携による産業の受け皿づくり・基盤づくりにより、地域の活性化に努める。

また、農商工の連携により地域の産業や観光の活性化を図り、地域の賑わい・活性化に資するため、広域的な周遊・滞在型の観光・レクリエーション地域の形成を図ることにより、魅力ある就業環境の形成と観光資源の活用の実現を目指す。

●激甚化・頻発化する自然災害への対応

建築物の耐震化の促進や流域治水対策等の推進を図るとともに、津波及び洪水浸水想定区域や避難施設への避難経路の住民への周知活動を継続する等、ハード対策とソフト対策を組み合わせた災害に強いまちづくりに努める。

併せて土地利用の規制・誘導や液状化被害のおそれがある箇所については、必要に応じ、対策の検討等により、災害リスクの軽減を図る。

●自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

自然環境保全やカーボンニュートラルの実現に資するため、田園地帯や、海岸等

の保全・活用と、農村環境と調和した都市機能や景観形成とともに、豊富な自然や水辺の環境、多彩な歴史と伝統文化等の資源を生かした、質の高い生活環境の形成を目指す。

2) 地域毎の市街地像

八積地区は、長生村の玄関口となる八積駅周辺地区において、長生村の「顔」にふさわしい街並みづくりと行政サービス・生活利便施設の集積・強化により、生活利便性の高い拠点づくりを図る。

また、国道 128 号沿道地区において商業・サービス関連施設、業務関連施設の立地を誘導し、生活利便性の強化・維持や就業の場の確保を図るとともに、周辺市街地との調和に配慮した環境づくりを目指す。

なお、区域西部の西部工業団地等の工業地においては、操業の維持・向上と就業の場の確保を目指す。

高根地区は、尼ヶ台総合公園に隣接する地区を、生活の利便性や快適さの向上に資する地区として土地利用誘導を図ることにより、公園空間とその周辺において、地域の賑わいと交流活動に資する拠点づくりを図る。

一松地区は、海岸や温泉といった観光資源や温暖な気候に恵まれた自然環境を生かした、四季を通じて来訪者を迎える、観光交流拠点の形成を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口減少が進展し、今後もその傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。

以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①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

八積駅周辺を本区域の中心拠点とし、行政サービス・生活利便施設の集積・強化を図るとともに、医療・社会福祉・商業施設が集積する国道 128 号沿道（八積地区南部）を地域生活拠点として生活利便性の維持・強化を図る。

また、各小学校を中心とした区域をコミュニティ拠点として、賑わいの創出を図るとともに、一松地区に観光交流拠点を位置付け、観光・レクリエーション施設を始めとする観光産業の発展に資する施設の集積・維持を図る。さらに、尼ヶ台総合公園を交流創出拠点と位置付け、地域に活気や賑わいを創出する。一方、西部工業団地を工業団地と位置付け、操業の維持・向上と職住近接の維持を図る。

これらの拠点を結ぶ道路ネットワーク、公共交通やその他移動手段によりネットワークの拡充を図る。さらに、首都圏や隣接市町との広域連携を強化するため、J R 外房線、国道 128 号、九十九里有料道路、幹線道路など広域交通ネットワークの強化・維持を図る。

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

国道 128 号・主要地方道茂原夷隅線沿道は、圏央道と接続する茂原・一宮道路（長生グリーンライン）の開通により交通の利便性が高まることから、既存商業・工業施設の維持及び更なる集積を図る。

また、西部工業団地の適正な土地の利活用推進、幅広い業種の施設誘致等で、就業場所の確保と地域活力の創出を目指す。

③激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

本区域は九十九里浜の南端に位置し、区域の 1/3 以上が津波浸水想定区域になっていること、また、一宮川や内谷川の溢水や内水氾濫による浸水被害の発生を踏まえ、海岸保全施設の整備や一宮川水系流域治水プロジェクトによる河川整備、及び流域治水対策による土地利用抑制と雨水貯留浸透対策等を推進し、災害に強い都市基盤・居住環境づくりを行う。

あわせて、津波避難施設の維持・整備や避難路の維持管理等、避難しやすい環境づくりと住民の防災意識の向上や自主避難体制の確立・維持等により地域防災力の向上を目指す。

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

本区域には、内陸部の市街地周辺に優良な農地や樹林地等が広がっており、自然豊かな景観の形成や防災・減災対策、カーボンニュートラルの取組に資するため、これら良好な自然環境の保全に努める。

また、市街地での生活利便性が高い暮らしや本区域の特色であるこれらの自然環境に恵まれた暮らし等、世代、ライフスタイル、住民の価値観やライフステージの変化に

合わせた暮らしができるよう、居住環境を確保・維持する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

国道 128 号沿道地区（八積地区南部）、八積駅周辺地区については既存の住環境に配慮しつつ、商業・業務・サービス等の生活利便施設の集積・強化を図る。

b 工業地

西部工業団地を工業・流通業の拠点とし、既に工業集積の進んでいる国道 128 号及び県道茂原夷隅線の南側地区については、今後も効率的な産業活動が行える地区の形成・維持を図る。

c 住宅地

既に市街地を形成している一松地区、八積駅周辺地区及び国道 128 号沿道地区（八積地区南部）を中心に、住民のライフスタイルや居住ニーズに応じた住環境の確保・維持に努める。特に八積駅周辺地区及び国道 128 号沿道地区（八積地区南部）においては、商業・業務・サービス等生活利便施設の集積・強化により、生活利便性の高い良好な住環境の形成を図り、居住を誘導する。

②土地利用の方針

ア 居住環境の改善又は維持に関する方針

長期間管理されていない空家・空地による景観の悪化や治安の悪化等を防ぐため、空家・空地箇所の把握及び所有者への適正管理を促進し、居住環境の保全を図る。さらに、空家バンク等を通じて、移住定住の促進に資する。

また、工業施設の立地が進んでいる国道 128 号沿道地区（八積地区南部）については、周辺市街地や生産環境との調和を図りつつ、居住環境の保全を図る。

イ 都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

ウ 優良な農地との健全な調和に関する方針

内陸部の市街地を除く区域の一団性を持つ農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農用地として保全を図る。

エ 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

一宮川、内容川沿いに一帯の集団農地があり、洪水や冠水等による災害の発生の恐れがあるため、当面、災害防止上保全すべき地区として市街化の抑制に努める。なお、一宮川沿いは、広範囲にわたって特定都市河川流域に指定されていることから、農地以外を市街化する場合にあっては、雨水浸透疎外行為に対して雨水貯留浸透施設の設置義務の周知・徹底を図る。

オ 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している樹林地は、都市的土地利用との調整を図りながら、適正に保全・育成を図る。

松林と美しい海岸線による優れた自然景観を有する一松海岸の県立九十九里自然公園区域の保全を図る。また、本区域の骨格的緑地をつなぐ内谷川とその河川緑地は水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

さらに、尼ヶ台総合公園等の既存公園や鶴沼堰等の沼・湿地の緑地空間と、本区域内に点在する水路・堰等の水辺とを連携させ、水と緑のネットワークの形成・保全に努める。

カ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

西部工業団地内や国道 128 号沿線の工業系用途地域内を中心に、産業系の土地利用について適切な誘導・維持を図る。

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

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

広域道路ネットワークとして茂原・一宮道路（長生グリーンライン）等の整備を推進する。

また、鉄道交通の利便性の向上等、公共交通ネットワークの拡充を図るとともに、環境に配慮したアクセシビリティに優れた交通体系の整備を図る。

さらに、本区域内についても都市計画道路の整備促進や拡充を図るとともに、国県道の整備と合わせて区域の回遊性を高め、内部交流の充実を図る主要幹線ネットワークの実現を図る。

上記の広域的な交通体系整備の方針を踏まえ、本区域の交通体系の整備の基本方針は、以下のとおりとする。

・ 広域交通軸やインターチェンジの整備を踏まえた都市交通軸の強化

隣接する睦沢町に茂原・一宮道路（長生グリーンライン）・（仮称）睦沢インターチェンジの広域交通軸が整備・計画されている。これらの整備に合わせ本区域へのアクセスルートとなる茂原環状線の延伸整備促進を図る。また、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

・ 都市の利便性と一体性を高める生活軸（補助幹線道路）の体系的整備

既存道路網、都市交通軸を生かした体系的道路整備により、拠点や都市全体の一体性を高め交通環境の向上を図る。

また、交通結節点としての八積駅は今後の市街化の進展に対応して、機能の充実と利便性の向上を図る必要があり、総合的なまちづくりの観点から整備・拡充を目指す。

・ 歩行者に優しく、憩いの空間、ウォーカブルな都市づくりに資する道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や街並みの重要な景観要素としての視点から、歩行者空間の充実や水や緑の拠点とのネットワーク化により、質の高い道づくりを促進する。さらに、拠点内においては、歩道等の整備により徒歩環境を向上させることで、歩いて暮らせる都市の実現に資する。

・ 公共交通環境の維持・改善

今後の市街化や高齢化の進展により、公共交通需要がさらに高まるものと予想されるため、ＪＲ外房線やバス交通の維持・輸送力増強及び道路整備と合わせたバスルートの再構築等を要請していく。

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、必要に応じて見直しを行う。

イ 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、未整備であるが、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情や社会経済状況を踏まえて、計画内容を検証しながら、効率的に整備を進める。

【鉄 道、バス等】

八積駅南北をつなぐ自由通路等の整備や、利用者のニーズに基づき、列車運行ダイヤの充実等を要請することにより、鉄道交通の利便性の向上を図る。

また、歩いて暮らせるまちの実現や交通結節機能の強化を図るため、茂原駅を発着する路線バスの路線維持に努める。

【駅前広場】

利用者の利便性に資する八積駅北口駅前広場整備を行う。また、整備に併せて市街地整備を行い、おおむね 20 年後には、良好な市街地を形成することを目標とする。

b 主要な施設の配置の方針

ア 道 路

【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・3 号入山津南中瀬線

広域的な都市間道路であり、また、本区域海岸部の南北方向の主要な骨格道路として、利用者ニーズや社会経済状況を踏まえて計画を検証し、整備を図る。

また、九十九里海岸地域の広域交通の円滑化を図るとともに、本区域海岸部の市街地の骨格道路として配置する。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・2 号東部台城之内線

都市の骨格を構成する都市交通軸として、また、八積駅周辺地区及び一松地区の市街地を連携する道路として配置し、利用者ニーズや社会経済状況を踏まえて計画を検証し、整備を図る。

- ・都市計画道路 3・3・1 号八積駅北口線

八積駅北口及び周辺市街地の骨格を形成する道路として配置し、交通利便性及び居住環境の向上に資するため、整備を図る。なお、北口に八積駅北口駅前広場を設ける。

イ 鉄 道

八積駅の利便性向上のため、南北をつなぐ自由通路を設ける。

○ 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
道路	・ 駅周辺の交通機能の向上： 都市計画道路 3・3・1 号八積駅北口線
鉄道	・ 八積駅自由通路整備事業

(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

本区域では未浄化の生活排水の排出により、一宮川、内谷川及び用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっており、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保が求められている。

このような状況を踏まえ、今後の土地利用動向に対応し、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。

また、本区域では、大雨により河川の溢水・内水被害の発生が見られることから、降雨時の雨水流出を抑制するため、林地や農地の保全とともに、一宮川水系流域治水プロジェクトをはじめ、総合的な流出抑制策を講じる。

【下水道】

- ・市街地における下水道の整備については、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設等の整備と維持を図る。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な污水处理施設等の整備と維持を図る。

【河 川】

- ・本区域は二級河川の一宮川と内谷川がある。一宮川は、災害の防止のため、流域治水対策が進められており、今後も災害防止の観点から河川整備等対策を促進する。
- ・内谷川は、改修等により衛生性や安全性を確保するとともに、本区域の貴重な自然資源であることから、親水性や景観に配慮し潤いのある整備を図る。

イ 整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川整備計画等に定められた計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道は、分流式とし、一松地区、八積駅周辺地区、国道 128 号沿道地区、工業団地地区等を対象として整備を進め、長生浄化センターで処理を行う。また、長生浄化センターは人口の定着化、処理区域の面整備の進捗に合わせて段階的整備を図る。

また、公共下水道以外の汚水処理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備や排水機能の改善を図る。

イ 河 川

一宮川は、一宮川水系流域治水プロジェクトに基づき整備等を実施中であり、今後もこれを促進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	・長生村公共下水道 既存市街地内の管渠の建設
河 川	二級河川一宮川

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

健康で文化的な都市活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また、持続可能な都市運営の視点に立ち、必要となるその他の施設について、環境への負荷低減に配慮しつつ、維持・管理を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア ごみ焼却場

「資源循環型社会」を形成するため、ごみの排出抑制、資源化・再利用の徹底を図るとともに、ごみ処理を適正に行うため、ごみ処理施設の適正な維持・管理に努める。

イ 汚物処理場

公衆衛生を強化し、快適で安全安心な住民生活の確保のため、し尿処理施設の維持管理に努める。

4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、九十九里浜の南端に位置し、『槇の緑と実りの大地』が特徴の地域であり、南側に一宮川が流れ、山はなく平坦な地形の田園地帯である。これらは、本区域の自然環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点・水や緑に親しむ場等、ライフスタイルの多様化に伴い魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・沼地の景観保全と親水空間としての活用を図る。
- ・都市を回遊し、潤いと憩いを与える水と緑のネットワーク軸を形成する。
- ・身近に利用できる公園・緑地の計画的・効率的整備を図る。
- ・緑地の確保目標水準
「みどりに囲まれて美しい景観のまち」を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間に積極的な緑化を行うとともに、新規開発の住宅地においては、緑化のためのゆとりある空間を確保することとする。
また、都市公園等は歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね 20 年後に住民一人当りの都市公園等面積を 20 平方メートル以上とする。

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア 九十九里海岸沿岸

近年、本区域の海岸線については潮流の変化や自然災害等により浸食が続いているため、県と連携しながら浸食防止に努めていく。県立九十九里自然公園内の松林は保安林として保全・育成を図る。

イ 内谷川沿いの河川緑地

良好な景観や環境管理の体制を確立し、周辺住民との協働による美しい水辺環境の創出を図る。

ウ 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

エ 工業地周辺

市街地内の大規模な工業施設周辺においては、既存集落や住宅地の環境保全を図るため緩衝機能として、既存樹林・緑地等の保全、緑化に努める。

b レクリエーション系統

ア 地域全体

児童から高齢者まで幅広い世代の人々が、スポーツ・レクリエーションを楽しみ、健康の維持・増進ができるよう、緑地をはじめとした自然豊かな環境を維持する。

イ 内陸部

尼ヶ台総合公園（特定地区公園）を、交流創出拠点とし、多様な人々が余暇活動を通じて交流しながら、健康維持・増進や本区域ならではの自然環境に触れあえるよう、緑地をはじめとする自然豊かな環境を維持する。

ウ 海浜部一帯

本区域の貴重な観光資源である一松海岸を、観光交流拠点と位置付け、海岸線の浸食防止事業やごみ収集等により良好な環境を保つとともに、多くの人が水とのふれあいや松林といった海浜部ならではの自然を楽しめる環境づくりに努める。

c 防災系統

ア 地域全体

住民の安全な避難に資する村内 2 箇所にある公園機能を有した築山及び災害発生要素等と居住空間を緩衝する緑地を沿岸部に位置付ける。また、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ 市街地

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点化市街地内に体系的に確保するとともに安全な避難路の整備・維持によりネットワーク化を図る。

d 景観構成系統

ア 地域全体

雄大な海と松林の九十九里海岸の海浜景観、親しみのある田園景観を本区域の景観資源として保全を図る。

イ 内谷川等

内谷川や市街地内の水路・沼地は潤いのある水辺景観として、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

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

新市街地における面的整備・開発に合わせ計画的整備を図る。
また、旧市街地や集落地内においても必要に応じて計画的整備を図る。

イ 地区公園

既存の地区公園である尼ヶ台総合公園（特定地区公園）の施設の充実・維持に努める。

b 地域制緑地

市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林については、積極的な保全を図る。
また、本地区の景観をなす田園風景を、住民の共有財産として保全を図っていく。