

第3章 地域別構想

第3章 地域別構想

1. 地域の設定について

地域の設定については、山武市基本構想の土地利用構想におけるゾーン区分に即しつつ、コミュニティの形成圏である小学校の就学区域と地形等の特徴を踏まえ、以下のとおりとします。

①丘陵地域

日向小学校、睦岡小学校及び
山武北小学校の就学区域

②市街地地域

成東小学校、大富小学校及び
松尾小学校の就学区域

③田園地域

大平小学校、南郷小学校及び
鳴浜小学校の一部の就学区域

④海浜地域

蓮沼小学校、緑海小学校及び
鳴浜小学校の一部の就学区域

【地域区分図】



2. 地域別まちづくりの方針

丘陵地域、市街地地域、田園地域及び海浜地域の各地域について、「概況」、「現状と課題」を整理し、これらを踏まえた「まちづくり構想」（目標及び方針）として、まちづくりの方針を示します。

2-1. 丘陵地域

(1) 地域の概況

1) 位置と地形

本地域は市域の北部に位置し、下総台地に山林や畑地が広がり、多くの谷津田があります。

市街地は、J R 日向駅周辺と山武出張所周辺及び八街市に接する地区に形成されています。丘陵部においては、比較的小規模な宅地開発等が多く見られます。

地域内を二級河川の作田川と境川が流れています。

【丘陵地域の位置】



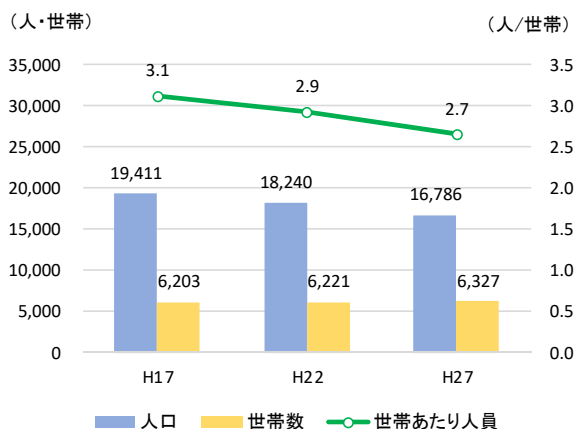
2) 人口

平成 27 (2015) 年現在の人口は、16,786 人（市全体に対する割合 32.1%）で、平成 17 (2005) 年からの 10 年間で約 13.5% 減少しています。

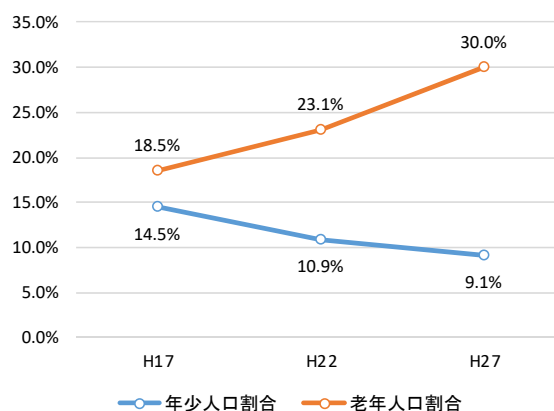
老年人口割合（65 歳以上）は、平成 17 (2005) 年以降 11.5 ポイント増加し、平成 27 (2015) 年現在 30.0%（市平均 31.0%）まで上昇しています。

平成 27 (2015) 年現在の世帯数は、6,327 世帯で市全体に対して 32.5% を占めています。

【丘陵地域の人口・世帯数の推移】



【丘陵地域の少子高齢化の状況】



出典：各年国勢調査

3) 主な施設

山武出張所周辺に公共公益施設が集積し、J R 日向駅周辺にも公民館等が立地しています。さんぶの森公園のほか、丘陵部の宅地開発地等において身近な公園が整備されています。

4) 交通

幹線道路としては、圏央道が東西方向に通り、山武成東インターチェンジがあり、(主)千葉八街横芝線、(主)成東酒々井線、(県)成東山武線及び(県)横芝山武線等の幹線道路が地域の骨格を形成しています。

公共交通機関としては、J R総武本線の日向駅があるほか、さんぶの森元気館と蓮沼海浜公園を結ぶ基幹バス、J R成東駅とJ R八街駅を結ぶ路線バスが通っています。

5) 主な地域資源

- 自然資源：作田川、境川、里山、谷津田
- 歴史・文化資源：古墳、長光寺等の寺社仏閣
- レクリエーション資源：さんぶの森公園、さんぶの森元気館、日向の森

【さんぶの森公園のグリーン・タワーからの眺望】



【丘陵地の山武杉と農地】



(2) 地域の現状と課題

1) さんぶの森周辺及び J R 日向駅周辺の土地利用

【現状】

さんぶの森周辺及び J R 日向駅周辺には、多くの公共公益施設が立地しています。しかし、それぞれの機能が分散しているため、市民にとって利用しづらい状況となっています。

J R 日向駅は、鉄道乗降客が減少傾向にあり、商業地の衰退がみられます。また、駅前広場等の整備が遅れています。

現在、(都) 雨坪埴谷線は整備中ですが、沿道の土地利用の形成が進んでいない状況です。

さんぶの森周辺は、さんぶの森公園やさんぶの森元気館等の健康・レクリエーション施設、公共公益施設の中核を担うさんぶの森交流センターあららぎ館が整備されています。さらに、商業店舗や質の高い住宅の立地等の土地利用が進展しています。

【課題】

本地域の拠点形成を図るため、さんぶの森周辺と J R 日向駅周辺の結びつき強化による両地区の一体性の確保が課題です。

2) 自然環境と景観

【現状】

山武杉を主体とした山林が多く、高低差のある変化に富んだ魅力ある丘陵地景観を形成しています。

地域の谷津田は、作田川や境川の源流となっており、美しい里山景観を見せてくれます。

【課題】

豊かな自然環境・景観の保全と活用が課題です。

3) 地域資源

【現状】

日向の森は、市有地となっており、活用されていない部分が多くあります。

本地域の豊富な山武杉は全国的に有名な森林資源となっています。

寺社仏閣や古墳等の歴史・文化資産等が数多く見られます。

【課題】

地域の多様な自然資源、歴史・文化資産等の保全と活用が課題です。

4) 身近な生活環境等

【現状】

さんぶの森周辺では、良好な住環境が整備されています。

埴谷地区では、県道沿道に多様な建築物が立ち並ぶ市街地が形成されています。

地震等の災害による家屋の倒壊や火災の発生のおそれがあります。

生活道路や合併処理浄化槽の整備が遅れている箇所があります。

【課題】

身近な生活道路の改良が課題です。

防災性の向上が課題です。

合併処理浄化槽の普及促進が課題です。

(3) 地域のまちづくり構想

1) 地域のまちづくりの目標

- ①さんぶの森周辺とJR日向駅周辺の連携強化と利便性向上による暮らしやすいまちづくり
- ②丘陵地の緑豊かな環境・景観や歴史・文化資産等の地域資源を活かしたまちづくり
- ③日向の森などの地域資源等を活かしたまちづくり
- ④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

2) 地域のまちづくり方針

①さんぶの森周辺とJR日向駅周辺の連携強化と利便性向上による暮らしやすいまちづくり

日常生活の利便性の向上と地域内交流を促進するため、さんぶの森周辺とJR日向駅周辺との結びつきを道路及び地域公共交通により維持・強化し、地域交流拠点としての一体性を確保します。

また、JR日向駅前広場は、バス停を改修し、利用者の利便性を向上させます。結びつきの強化策の一環として、(都)雨坪埴谷線をはじめとする都市計画道路についても引き続き整備を促進します。

さんぶの森公園前の(都)さんぶの森公園線沿道のさんぶの森周辺の地域について、さんぶの森交流センターあららぎ館をはじめとした公共公益施設の充実を図るとともに、日常生活の利便性を高める商業施設等の誘導や、丘陵住宅地への質の高い住宅の立地を促進します。

また、地域コミュニティを育成するため、その中核を担うさんぶの森交流センターあららぎ館において、健康、文化、環境及び交流を軸とした多様な事業を展開します。

さらに、同地区については、用途地域が定められていないため、今後「近隣サービス地」として、用途地域の指定等により適正な土地利用の規制・誘導を図るとともに、秩序ある道路沿道景観の形成を図ります。

計画的に整備された美杉野地区等の丘陵住宅地においては、「山武市空家等対策計画」に基づく空家の適正管理や利活用の促進等により、自然環境と調和した質の高い住環境を維持・創出を図ります。

JR日向駅周辺については、山武地域交流拠点の玄関口として、利便性と魅力を高めるため、商業機能の形成に併せ、駅前広場及び駅前通りの整備を推進するとともに、駅へのアクセス道路等についても検討します。

さらに、安心・安全な市街地環境を確保するため、歩道の整備を推進し、併せて、駅構内におけるバリアフリー化について、鉄道事業者に要請していきます。

②丘陵地の緑豊かな環境・景観や歴史・文化資産等の地域資源を活かしたまちづくり

森林が広がる丘陵部において、緑豊かな自然と魅力的な景観地として、森林、谷津田及び河川の保全を図るとともに、山武杉等の優れた地域資源を活かした産業の振興やグリーンツーリズム等を推進するため、道路等の都市施設の整備や土地利用の規制・誘導を図ります。

谷津田については、湿田に依存した貴重な生物が生息し、豊かな生態系が形成されていることから、周辺の里山と一体的に保全を図ります。

作田川や境川と豊かな地域資源を結ぶ散策路の整備を促進し、人々が潤い・やすらぎを感じる「水と緑のネットワーク」の形成を推進します。

作田川、境川については、自然や生態系の保全とともに、親水性*や魅力向上を図るため、河川管理者の協力を得ながら、地域住民との協働により、親水空間の創出に取り組んでいきます。

山武成東インターチェンジから市街地へのアクセス道路となる（主）成東酒々井線については、山武市の個性と魅力を感じる沿道景観づくりを推進します。

山武成東インターチェンジ周辺においては、現在、水田と丘陵の地形となっていますが、交通利便性が高く、無秩序な開発のおそれがあることから、土地利用の規制・誘導について検討します。

埴谷地区においては、近隣に豊富にある寺社等の歴史・文化資産や地域資源を活かしたまちづくりを推進します。

③日向の森などの地域資源等を活かしたまちづくり

日向の森を核とした地域資源創造拠点において、周辺の自然環境と調和した土地利用を検討するとともに、森林資源の活用や企業誘致等により新たな価値を創造する拠点づくりを推進します。

また、そのためのアクセス道路の整備についても検証します。

④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

住宅地・集落地内の生活道路について、歩行者の視点に立った生活道路の改良を進めます。

公共用水域の水質の悪化を防止し、農地や自然環境を保全するため、合併処理浄化槽への転換の推進等により汚水の適正な処理を推進します。

災害時に速やかな避難ができるよう幅員の狭い道路の解消や、避難場所となる公園やオープンスペースの確保を推進します。

さんぶの森公園は、災害時に地域の防災活動の拠点となる施設として、防災機能の強化を図ります。

2-2. 市街地地域

(1) 地域の概況

1) 位置と地形

本地域は市域のほぼ中央部に位置し、J R 成東駅と J R 松尾駅周辺及び国道 126 号沿道を中心として市街地が連担して形成されています。

九十九里平野から下総台地に変化する斜面緑地は、この地域を特徴づけるものとなっています。

地域内を二級河川の木戸川と作田川、境川が流れています。

2) 人口

平成 27 (2015) 年現在の人口は、15,581 人（市全体に対する割合 29.8%）で、平成 17 (2005) 年からの 10 年間で約 8.9% 減少しています。

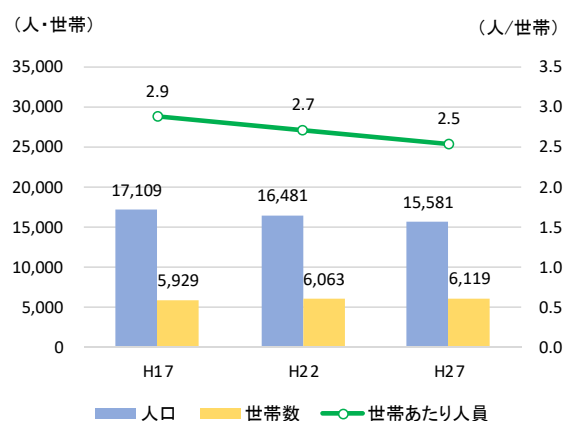
老年人口割合（65 歳以上）は、平成 17 (2005) 年以降 7.3 ポイント増加し、平成 27 (2015) 年現在 31.7%（市平均 31.0%）となっています。

平成 27 (2015) 年現在の世帯数は、6,119 世帯で市全体に対する割合は 31.5%を占めています。

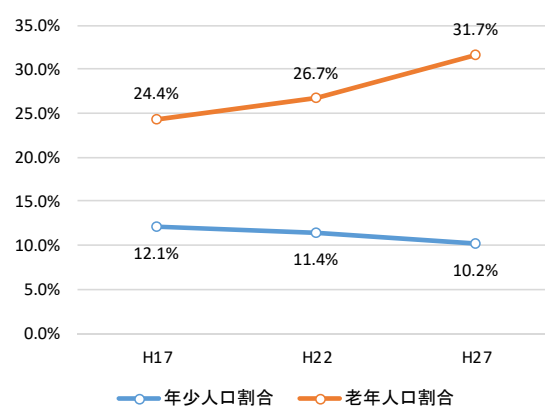
【市街地地域の位置】



【市街地地域の人口・世帯数の推移】



【市街地地域の少子高齢化の状況】



出典：各年国勢調査

3) 主な施設

J R 成東駅及び J R 松尾駅周辺には、市役所をはじめ、保健福祉施設、コミュニティ施設、文化施設及び学校等の公共公益施設が集積しています。

また、国道 126 号沿道には、ロードサイド型の商業施設や大規模商業施設が立地し、その後背地に住宅地が広がっています。

4) 交通

広域幹線道路としては、圏央道及び国道 126 号が通っています。幹線道路としては、(主)千葉八街横芝線、(主)松尾蓮沼線、(主)成田松尾線及び(主)成東酒々井線等が通っています。地域の北側には、圏央道の松尾横芝インターチェンジがあります。

公共交通機関としては、J R 総武本線と J R 東金線が通り、J R 成東駅及び J R 松尾駅があります。J R 成東駅を中心に路線バスが運行されており、J R 成東駅近くには東京・千葉方面とを結ぶ高速バスが通っています。また、J R 松尾駅近くには、成田国際空港と蓮沼方面を結ぶ空港シャトルバスが通っています。

5) 主な地域資源

- 自然資源：成東・東金食虫植物群落、谷津田、作田川、境川、木戸川
- 歴史・文化資源：歴史民俗資料館、伊藤左千夫の生家・記念公園、浪切不動院、大堤権現塚古墳、浅間神社、金刀比羅神社
- レクリエーション資源：成東城跡公園

【成東城跡公園からの眺望】



【空港シャトルバス】



(2) 地域の現状と課題

1) J R 成東駅及び J R 松尾駅周辺の土地利用

【現状】

本地域は、J R 成東駅と市役所周辺及び J R 松尾駅と松尾交流センター洗心館周辺において、公共公益施設やサービス施設等が集積しています。

しかし、駅の乗降客は減少傾向にあり、駅周辺において、商業地の衰退や駐車場への土地利用転換も見られる等、人口減少・高齢化と賑わいの低下が進んでいます。

J R 松尾駅南側は、近年、松尾 I T 保健福祉センター、空港シャトルバスの乗り入れ、商業施設の立地等が進んでいます。

【課題】

駅の交通結節機能や駅周辺における既存都市施設の活用等による地域の活性化や定住促進が課題です。

J R 松尾駅の南北に分散する公共公益施設や商業施設について、連続的・一体的な利用が図られるような環境整備が課題です。

2) 広域幹線道路等道路交通アクセス

【現状】

本地域には、圏央道が通り、成田国際空港に近接する松尾横芝インターチェンジを有します。

また、圏央道が完成することにより、本市を通過する区間が成田国際空港と羽田空港の間に位置することになります。

【課題】

地域の活性化を図り、就業の場を創出するためにも、成田国際空港等へのアクセス性に恵まれた立地条件・交通条件を活かしたまちづくりが求められています。

広域幹線道路である国道 126 号や幹線道路である都市計画道路の道路ネットワークについても、地域内外の連携を強化するため、整備促進を図る必要があります。

3) 自然環境や歴史・文化施設等の地域資源

【現状】

本地域には、作田川、境川及び木戸川が流れており、市街地内において、潤い空間を提供しています。また、成東城跡公園や浪切不動院、伊藤左千夫の生家・記念公園、浅間神社等歴史・文化施設が身近に見られます。

作田川下流域に国指定天然記念物である成東・東金食虫植物群落が形成されていますが、周辺水田の乾田化による水位低下により食虫植物の成長に影響が出ています。

【課題】

これらを活用することにより、地域の魅力を高める風情のあるまちづくりが望まれます。

成東・東金食虫植物群落は、国指定天然記念物としての価値を損なうことのないよう保全する必要があります。

4) 国道 126 号沿道の賑わいと地域の景観

【現状】

都市連携軸となる国道 126 号沿道には、ロードサイド型の商業施設をはじめとして、様々なサービス施設が立地し、賑わいが形成されています。

しかし、色・デザインが派手な広告や看板等により、一部の沿道景観が損なわれています。

【課題】

今後は、景観計画、景観条例により秩序ある沿道景観の形成を図る必要があります。

5) 身近な生活環境等

【現状】

地域内には、幅員の狭い生活道路が多く見られます。

地震等の災害によるがけ崩れや火災等の発生のおそれがあります。

市街地における合併処理浄化槽の整備は、充分に進んでいる状況ではありません。

【課題】

身近な生活道路の改良が課題です。

防災性の向上が課題です。

合併処理浄化槽の普及促進が課題です。

【成東・東金食虫植物群落】



(3) 地域のまちづくり構想

1) 地域のまちづくりの目標

- ①既存サービス施設の集積と駅の交通結節機能を活かした歩いて暮らせるまちづくり
- ②広域幹線道路や成田国際空港へのアクセス性を活かした活力のあるまちづくり
- ③河川の水辺空間や歴史・文化施設を歩いて巡ることができる風情と魅力のあるまちづくり
- ④国道 126 号沿道のサービス機能の充実と秩序ある景観が形成されたまちづくり
- ⑤身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

2) 地域のまちづくり方針

①既存サービス施設の集積と駅の交通結節機能を活かした歩いて暮らせるまちづくり

J R 成東駅周辺から市役所に至る国道 126 号沿道を含む地区及び J R 松尾駅周辺地区について、それぞれ成東地域交流拠点及び松尾地域交流拠点の育成を図ります。

J R 成東駅南側から市役所周辺にかけての市街地については、(都)成東駅南口線と(都)津辺富口線の整備を進めるとともに、既存の公共公益施設、商業施設の充実等により賑わいの再生を図り、行政の中心地にふさわしい多様な交流が展開する土地利用を誘導します。

J R 成東駅南側周辺地区は、「山武市景観計画」の重点地区として、よりきめ細やかな景観形成に取り組みます。

さんむ医療センターの建替えにより、地域住民が安心して暮らすことができる環境を整備します。

市役所やさんむ医療センターへのアクセス向上を図るため、国道 126 号のバイパス的な役割も担う市道成東 259 号線の整備を推進するとともに、市道成東 259 号線と国道 126 号に挟まれた区域について土地利用の規制・誘導等を検討します。

J R 成東駅北側については、歩いて暮らせるまちの形成の一環として、土地利用のニーズや実現可能性等を踏まえ、農地との調和に配慮しながら、都市の魅力や日常生活の利便性を高める土地利用を検討します。

J R 松尾駅北側については、既存の公共公益施設、商業施設及び教育施設の維持と活用を図り、コミュニティの育成や日常生活の利便性を高める土地利用を促進します。また、(都)大堤松尾線及びその沿道の整備については、通学路や沿道商業地の形成等の地区の実情を踏まえ、地域住民の協力を得ながら検討します。

J R 松尾駅南側については、空港シャトルバスのバス停の設置と併せ、松尾 I T 保健福祉センター等の公共公益施設の活用を検討します。

また、空港シャトルバスの停留所周辺について、土地利用のニーズや実現可能性等を踏まえ、農地との調和に配慮しながら、土地利用を検討します。

J R 成東駅南北地区及び J R 松尾駅南北地区のまちづくりについては、地区の実情を踏まえ、地区関係者との協働により、整備のあり方、計画及び手法等を検討するとともに、総合的かつ継続的な実施に向けた取組を推進します。併せて、南側と北側の一体的な土地利用が図られるよう配慮します。

J R 成東駅及び J R 松尾駅の駅前広場や駅前通りにおいては、誰もが円滑に交通機関への乗換えを行えるように、歩道の設置や歩道の段差解消等を推進します。併せて、J R 松尾駅については、駅構内におけるバリアフリー化を鉄道事業者に要請します。

また、海外からの観光客にも配慮した多言語による観光案内等により、観光客等が円滑に回遊できるサインの充実を図ります。

②広域幹線道路や成田国際空港へのアクセス性を活かした活力のあるまちづくり

松尾横芝インターチェンジ周辺及び接続する幹線道路沿いにおいて、産業交流拠点として、物流機能をはじめとして成田国際空港の後方支援機能、新エネルギー関連産業を含む最先端技術産業等の産業立地を誘導し、新たな就業の場の創出を図ります。

混雑状況の著しい国道 126 号については、都市計画道路の計画区間の整備を促進します。

広域幹線道路とともにネットワークを構成する都市計画道路については、将来の交通需要や地域の状況等を踏まえながら、整備促進を図ります。

その他幹線道路については、道路交通の円滑化と歩行者の安全性を確保するため、付加車線の設置等の交差点改良や歩道の設置を促進します。

山武成東インターチェンジ及び松尾横芝インターチェンジから既成市街地へのアクセス道路となる（主）成東酒々井線及び（主）成田松尾線については、山武市の個性と魅力を感じる景観づくりを推進します。また、（県）成東鳴浜線、（主）松尾蓮沼線については、沿道の田園景観を背景として、来訪者が地域の自然と心地よい風を感じることでできる景観づくりを進めます。

（都）和田新泉線については必要に応じて都市計画道路の見直しを行い、山武成東インターチェンジから JR 成東駅北側を經由し国道 126 号に至る広域幹線道路の早期整備実現に向けて、関係機関との連携のもと検討します。

圏央道において、道路利用者の利便性の向上とともに、地域の情報発信などに資するパーキングエリアの整備を促進します。

③河川の水辺空間や歴史・文化施設を歩いて巡ることができる風情と魅力のあるまちづくり

作田川、境川及び木戸川と地域内の豊かな地域資源を結ぶ「水と緑のネットワーク」の形成を推進します。

地域内に豊富に存在する地域資源の保全を図るとともに、「水と緑のネットワーク」の形成を通じて、それらを歩いて巡ることができる散策路を整備することにより、風情と魅力のあるまちづくりを進めます。

作田川、境川、木戸川については、自然や生態系の保全とともに、親水性や魅力向上を図るため、河川管理者の協力を得ながら、地域住民との協働により、親水空間の創出に取り組んでいきます。

市街地内においては、公共施設や民有地の緑化を図り、魅力的な景観づくりを推進します。

斜面林については、防災性の向上と併せて、景観資源として保全・活用を図ります。

国の天然記念物に指定されている成東・東金食虫植物群落の保全・活用を図ります。

④国道 126 号沿道のサービス機能の充実と秩序ある景観が形成されたまちづくり

国道 126 号沿道において、良好な市街地環境の形成に向け、都市計画道路の計画区間の整備を促進するとともに沿道サービス機能等の土地利用の適正な規制・誘導を図ります。

成東地域交流拠点の国道 126 号沿道においては、駅周辺地区と連携し、商業業務機能の集積を図ります。

宮前地区における国道 126 号と旧道の間地区においては、既存の商業施設や周辺土地利用との調和を図りながら、用途地域や地区計画等による秩序ある土地利用の規制・誘導について検討します。

国道 126 号沿道においては、建物の意匠や建て方、看板・広告物に対する色彩、デザイン、大きさ及び内容等に関するルールづくりについて検討するとともに、電線類の地中化、道路植栽等により、自然と調和した秩序ある沿道景観の創出を推進します。

九十九里平野から下総台地に地形が変化する斜面緑地については、連続した緑の空間として山武市を特徴づける線的なランドマークとなっており、地域の緑の豊かさを示す代表的な景観となっていることから、防災上の整備を図るとともに、斜面緑地の維持・再生を図り、地域固有の景観を保全します。

また、斜面緑地周辺に点在する自然資源や歴史・文化資源についても、その保全と活用を図ります。

⑤身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

住宅地・集落地内の生活道路について、歩行者の視点に立った生活道路の改良を進めます。公共用水域の水質の悪化を防止し、農地や自然環境を保全するため、合併処理浄化槽への転換の推進等により汚水の適正な処理を推進します。

災害時に速やかな避難ができるよう幅員の狭い道路の解消や、避難場所となる公園やオープンスペースの確保を推進します。

山武郡市環境衛生組合ごみ処理施設は、ごみの受入れ地域の拡大や、既存施設の経年的な劣化（老朽化）に伴う維持管理費の増加、災害に備えた強靱性の確保等といった問題や課題に対応するため、新ごみ処理施設の整備を促進します。

凡 例
 山武市景観計画重点地区
 地域交流拠点
 商業・業務地
 沿道サービス地
 近隣サービス地
 一般住宅地
 集落地
 田園(谷津田)
 自然保全・活用地
 産業地
 産業地(計画)
 土地利用検討地
 公園
 ゴルフ場
 斜面林
 屋敷林
 主な地域資源
 公共公益施設
 河川
 水と緑のネットワーク
 地域交流ネットワーク
 自動車専用道路
 自動車専用道路(計画)
 広域幹線道路
 主な幹線道路
 その他の幹線道路
 主な都市計画道路
 用途地域界
 秩序ある市街地景観の創出
 地域の創出・風を感じる景観の創出
 山武の個性と魅力を感じる景観の創出



2-3. 田園地域

(1) 地域の概況

1) 位置と地形

本地域は市域の南側に位置し、九十九里平野となっています。

さらに、格子状に通る道路の沿道集落地等とその道路に囲まれた農地からなる地形となっています。

2) 人口

平成 27 (2015) 年現在の人口は、10,457 人（市全体に対する割合 20.0%）で、平成 17(2005)年からの 10 年間で約 10.6% 減少しています。

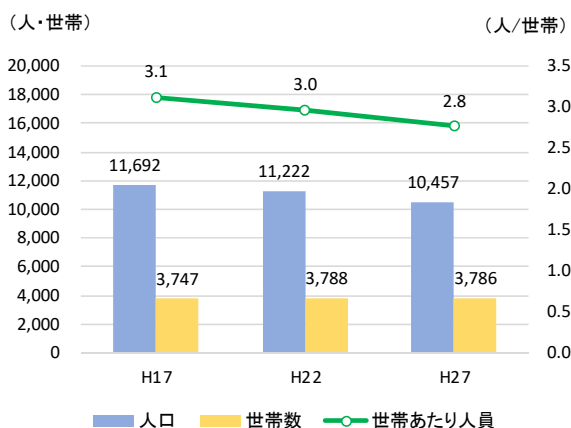
老年人口割合（65 歳以上）は、平成 17 (2005) 年以降 7.6 ポイント増加し、平成 27(2015)年現在 28.7%（市平均 31.0%）まで上昇しています。

平成 27 (2015) 年現在の世帯数は、3,786 世帯で市全体に対して 19.5%を占めています。

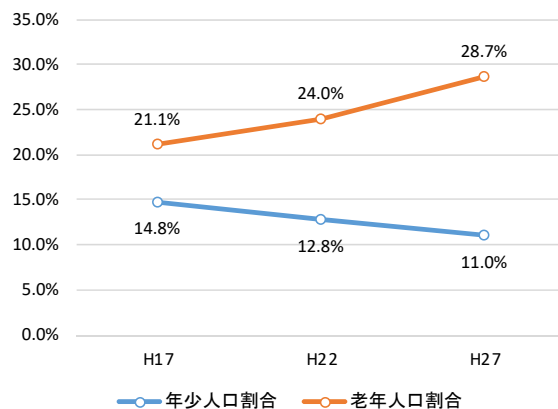
【田園地域の位置】



【田園地域の人口・世帯数の推移】



【田園地域の少子高齢化の状況】



出典：各年国勢調査

3) 主な施設

地域の中央部には、野球場や陸上競技場等が整備された成東総合運動公園があり、地域防災拠点としての役割を担っています。

地域の西側に成東工業団地、ほぼ中央に松尾工業団地が整備されています。

4) 交通

幹線道路として、（主）松尾蓮沼線、（県）成東鳴浜線及び東金市とを結ぶ（県）緑海東金線が南北方向に通る、東西方向に広域農道が整備されています。（県）成東鳴浜線は路線バスが運行されています。

5) 主な地域資源

- 自然資源：田園、木戸川、作田川
- 歴史・文化資源：槇の生け垣や屋敷林
- レクリエーション資源：成東総合運動公園

【広がりのある田園】



【槇の生け垣や屋敷林】



(2) 地域の現状と課題

1) 田園地域の土地利用

【現状】

本地域は、田園に広く分布する集落と市街地から構成されます。

市街地は、成東地区の（県）成東鳴浜線沿いに形成され、その一部に成東工業団地があり、松尾地区には松尾工業団地が形成されています。

【課題】

広く散在する集落と農地との調和が課題です。

工業地は、工業団地の操業環境の充実とともに周辺環境との調和が望まれます。

2) 自然環境と景観

【現状】

広大な田園と点在する屋敷林は、九十九里平野の原風景として、国内外に誇ることができる地域固有の魅力的な景観を形成しています。

本地域には木戸川、作田川等において良好な水辺空間が形成されています。

【課題】

近年その優れた自然環境・景観が、耕作放棄地やミニ開発等により損なわれつつあることから、農地の保全と田園景観の保全が課題です。

水辺空間の保全・活用が課題です。

3) 核となる都市施設

【現状】

地域のほぼ中央に成東総合運動公園が整備され、スポーツ等の活動が盛んに行われています。

成東総合運動公園へアクセスする道路・交通機能が不十分となっています。

【課題】

成東総合運動公園を更なる地域の活性化に資するための機能の充実が課題です。

成東総合運動公園の活用促進に向け、地域公共交通の導入を含めた道路交通ネットワークの形成が課題です。

4) 身近な生活環境等

【現状】

住宅地が形成されている地区では、生活道路の幅員が充分でない箇所も見られます。

地震等の災害による家屋の倒壊や火災等の発生のおそれがあります。

本地域は、田園に集落が分散しており、農業排水路や河川への生活雑排水の流入による水質悪化が懸念されます。

【課題】

身近な生活道路の改良が課題です。

防災性の向上が課題です。

合併処理浄化槽の普及促進が課題です。

(3) 地域のまちづくり構想

1) 地域のまちづくりの目標

- ①豊かな田園環境と河川の水辺空間を活かした潤いのあるまちづくり
- ②集落地の住環境、自然環境及び工業環境が調和した落ちつきのあるまちづくり
- ③成東総合運動公園を憩いやふれあいの場として活かしたまちづくり
- ④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

2) 地域のまちづくり方針

①豊かな田園環境と河川の水辺空間を活かした潤いのあるまちづくり

田園と屋敷林について、それらの保全を図り後世に引き継いでいくとともに、観光資源としての活用を図ります。

市民が潤い・やすらぎを感じられるよう、成東総合運動公園へのアクセス道路や河川を結ぶ「水と緑のネットワーク」の形成を推進します。

地域交流ネットワークを構成する（主）松尾蓮沼線と（県）成東鳴浜線の広域農道の南側については「海や季節を感じる景観づくり」、（主）松尾蓮沼線と（県）成東鳴浜線の広域農道の北側や広域農道については沿道に広がる田園景観を背景とした「地域の自然・風を感じる景観づくり」を検討します。

木戸川、作田川については、自然や生態系の保全とともに、親水性や魅力向上を図るため、河川管理者の協力を得ながら、地域住民との協働により、親水空間の創出に取り組んでいきます。

②集落地の住環境、自然環境及び工業環境が調和した落ちつきのあるまちづくり

白幡地区の住宅地において、都市計画道路等の整備により、成東工業団地の工業環境と調和した安全で快適に暮らすことができる住環境の形成を図ります。

地域内の成東工業団地、松尾工業団地の工場集積地においては、立地する企業の操業環境の充実を図るとともに、経済活動の動向等を踏まえ、工業・流通業務地等、適正な土地利用を進め、周辺の住環境及び自然環境との調和を図ります。

③成東総合運動公園を憩いやふれあいの場として活かしたまちづくり

地域のほぼ中央部に位置する成東総合運動公園について、地域の交流促進と、市民全体のための健康づくりや市民の憩いの場として、更なる機能の充実を図ります。

さらに災害時には、地域の防災活動の拠点となる施設として、防災機能の強化を図ります。

（主）松尾蓮沼線、（県）成東鳴浜線及び（都）富田本須賀納屋線については、成東地域交流拠点、松尾地域交流拠点及び蓮沼地域交流拠点を円滑に連絡する地域交流ネットワークとして整備を推進し、併せて、地域内外から成東総合運動公園への連絡を円滑にする「地域内連絡軸（道路、地域公共交通）」の整備についても推進します。

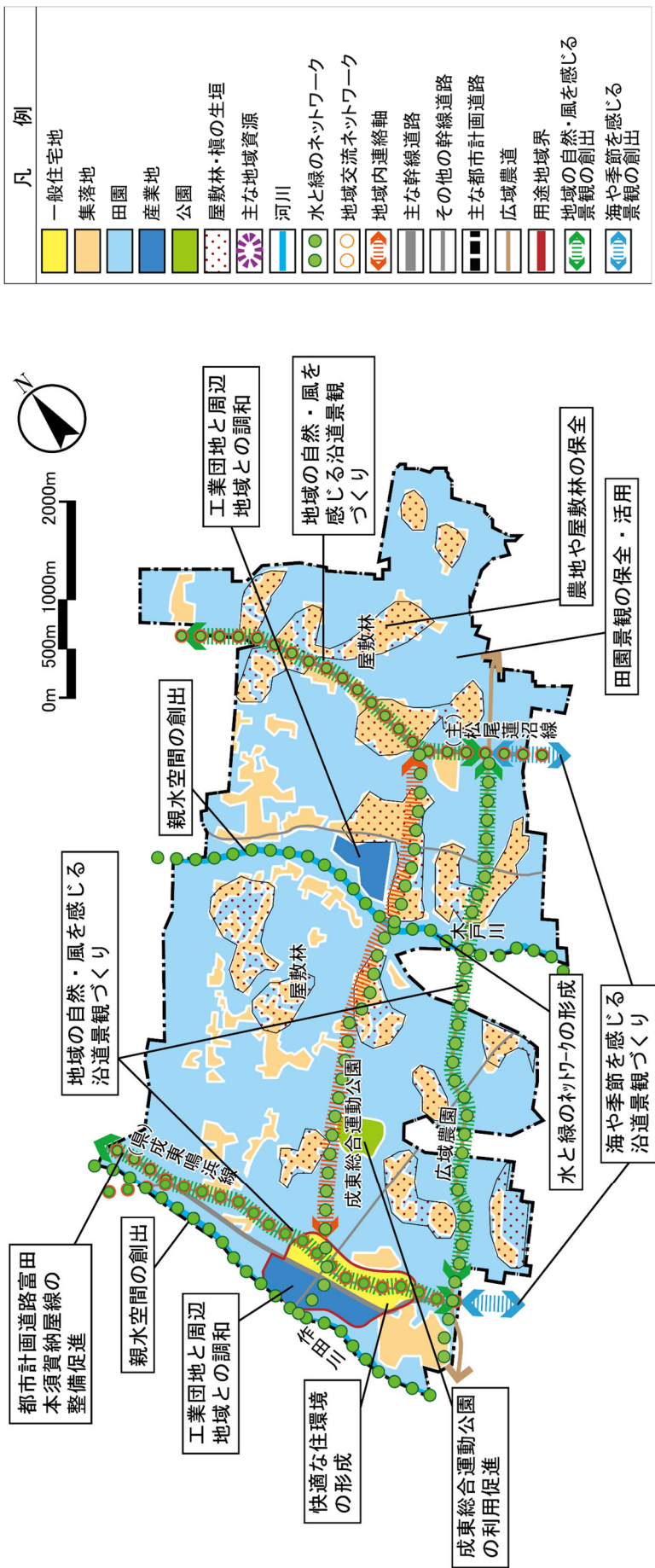
④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

住宅地・集落地内の生活道路について、歩行者の視点に立った生活道路の改良を進めます。

汚水による公共用水域の水質の悪化を防止し、農地や自然環境を保全するため、合併処理浄化槽への転換の推進等により汚水の適正な処理を推進します。

災害時に速やかな避難ができるよう幅員の狭い道路の解消や、避難場所となる公園やオープンスペースの確保を推進します。

【田園地域のまちづくり方針図】



2-4. 海浜地域

(1) 地域の概況

1) 位置と地形

本地域は市域の南部に位置し、九十九里浜と九十九里平野からなっています。

県立九十九里自然公園地域に指定されている白砂青松の九十九里浜があり、貴重な自然環境に恵まれています。

地域を東西に通る道路の沿道集落地等と農地が交互に織り成す地形となっています。

【海浜地域の位置】



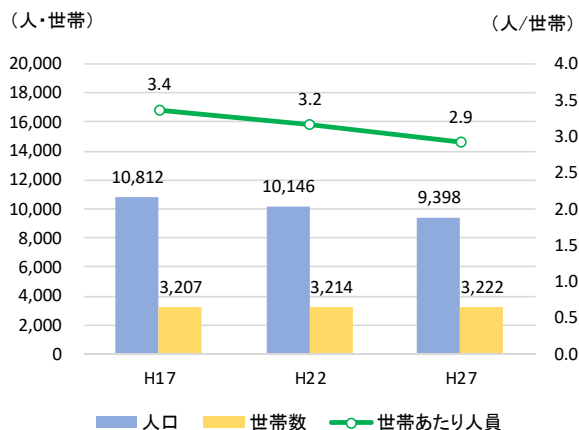
2) 人口

平成 27 (2015) 年現在の人口は、9,398 人（市全体に対する割合 18.0%）で、平成 17 (2005) 年からの 10 年間で約 13.1% 減少しています。

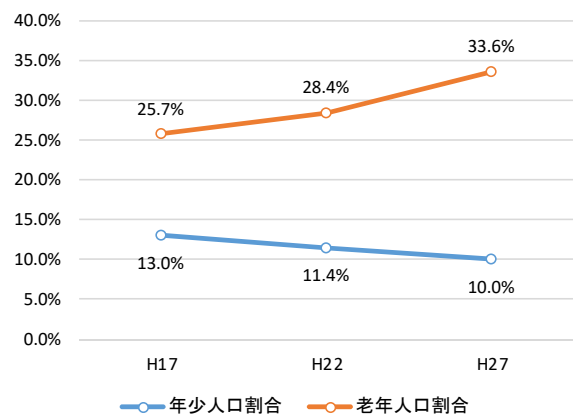
老年人口割合（65 歳以上）は、平成 17 (2005) 年以降 7.9 ポイント増加し、平成 27 (2015) 年現在 33.6%（市平均 31.0%）となっています。

平成 27 (2015) 年現在の世帯数は、3,222 世帯（市全体に対する割合 16.6%）で減少しています。

【海浜地域の人口・世帯数の推移】



【海浜地域の少子高齢化の状況】



出典：各年国勢調査

3) 主な施設

九十九里浜は海水浴場となっており、隣接して蓮沼海浜公園が整備されています。（主）飯岡一宮線及び（主）飯岡一宮線バイパス沿道には、ホテル・民宿等の宿泊施設や貸別荘等が比較的多く分布しています。

蓮沼出張所周辺には、道の駅「オライはすぬま」、蓮沼交流センター等のコミュニティ施設が集積しています。

4) 交通

幹線道路として、東西方向の（主）飯岡一宮線及び（県）飯岡片貝線並びに南北方向の（主）松尾蓮沼線及び（県）成東鳴浜線が骨格を形成しています。（主）松尾蓮沼線には、成田国際空港を結ぶ空港シャトルバスが、その他の幹線道路には路線バスが運行されています。

5) 主な地域資源

- 自然資源：九十九里浜（白砂青松）、木戸川及び堤防の景観
- 歴史・文化資源：屋敷林や槇の生け垣、寺社の森
- レクリエーション資源：蓮沼海浜公園、道の駅「オライはすぬま」

【蓮沼海浜公園】



【海水浴で賑わう九十九里浜】



(2) 地域の現状と課題

1) 海浜地域の土地利用

【現状】

九十九里浜は、広大な砂浜、松林等国内外に誇れる自然環境と景観があり、海水浴やサーフィンのレジャーが盛んです。

九十九里浜に隣接する蓮沼海浜公園にはプールのほか、多様な遊戯施設や宿泊施設もあります。

(主) 飯岡一宮線バイパス沿道には、ホテル・民宿等の宿泊施設や貸別荘等が比較的多く分布しています。

海浜地域の賑わいは夏季が中心となっています。

九十九里浜沿岸の(主) 飯岡一宮線バイパス沿道は、観光客が九十九里浜を間近に感じることのできる空間です。

(県) 成東鳴浜線及び(主) 松尾蓮沼線は、圏央道のインターチェンジや国道 126 号から九十九里浜沿岸への南北の幹線道路となります。

九十九里浜には、ウミガメの生息やハマヒルガオの群生が確認される箇所があります。

木戸川は、地域住民に親しまれている空間となり、多様な動植物が生息しています。

【課題】

九十九里浜沿岸の地域資源を活かし、年間を通した観光客の誘致が課題です。

来訪者が九十九里浜の雰囲気を感じられる沿道景観の形成が望まれます。

多様かつ貴重な生物が生息する河川・海岸の保全が望まれます。

2) 蓮沼出張所、道の駅「オライはすぬま」周辺の既存公共公益施設と交通

【現状】

道の駅「オライはすぬま」周辺には、蓮沼出張所、蓮沼交流センター等の公共公益施設が集積しています。

道の駅「オライはすぬま」には地域の特産物販売所や休憩所等があり、年間延べ約 100 万人の来客があります。

現在、成田国際空港への空港シャトルバスが乗り入れており、利用者も増加し、海外からの観光客も見受けられます。

一方で、路線バスの運行本数が少なく、ほとんどの観光客が自家用車を利用しています。

【課題】

既存公共公益施設と地域公共交通を活かした地域コミュニティの維持向上が課題です。

道の駅「オライはすぬま」や空港シャトルバスを活かした観光・レジャー客の増加及び来訪者と地域住民との交流の促進が課題です。

3) 住環境と農地

【現状】

(主) 飯岡一宮線及び(県) 飯岡片貝線の沿道には、住宅と農地が入り組みながら混在し、市街地や集落が形成されています。

耕作放棄地が増加しつつあります。

【課題】

住環境と農地との調和が課題です。
耕作放棄地の活用が望まれます。

4) 身近な生活環境等

【現状】

(主) 飯岡一宮線、(県) 飯岡片貝線沿道の市街地において、生活道路の幅員が充分でない箇所が見られます。

地震による家屋の倒壊や火災及び津波被害のおそれがあります。

(主) 飯岡一宮線、(県) 飯岡片貝線の沿道の市街地や集落からの生活雑排水の農業排水路や河川への流入による水質悪化が懸念されます。

【課題】

身近な生活道路の改良が課題です。

防災性の向上が課題です。

合併処理浄化槽の普及促進が課題です。

【九十九里浜のハマヒルガオ】



(3) 地域のまちづくり構想

1) 地域のまちづくりの目標

- ①海浜・リゾート交流拠点の環境・景観やレクリエーション施設等の地域資源を活かしたまちづくり
- ②蓮沼出張所、道の駅周辺をコミュニティ拠点とし、地域住民や観光客が集い交流する賑わいのあるまちづくり
- ③(主)飯岡一宮線沿道の住環境と周辺農地との調和が保たれたまちづくり
- ④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

2) 地域のまちづくり方針

①海浜・リゾート交流拠点の環境・景観やレクリエーション施設等の地域資源を活かしたまちづくり

海浜・リゾート交流拠点において、海と緑に囲まれた風格のある海浜・リゾート地として、既存の蓮沼海浜公園等の地域資源を活用し、通年型の観光を育成するとともに、自然環境との調和のもと、適正な土地利用と景観の形成等により魅力向上を図ります。

都市機能や公共サービスの集積する蓮沼地域交流拠点と連携しながら、魅力と活力のある拠点づくりを推進します。

白砂青松等の豊かな自然と優れた景観については、保全と活用を基本として後世に引き継いでいきます。

圏央道等の広域幹線道路とネットワークを形成する(都)富田木原線、(都)和田新泉線、(都)富田本須賀納屋線及び(都)蓮沼海浜公園本須賀納屋線((主)飯岡一宮線バイパス)については、海浜・リゾート交流拠点の骨格道路を形成するとともに、圏央道の全線開通や東京湾アクアラインの波及効果を受け止めるため、整備を促進します。

(主)松尾蓮沼線及び(県)成東鳴浜線については、(主)飯岡一宮線バイパスと一体となり人々を引きつける個性と魅力ある景観づくりの一環として、周辺地域との調和を図りながら、市民との協働により来訪者が海や季節を感じることでできる沿道景観づくりを進めます。

九十九里浜のレクリエーション景観や貴重な動植物の保全のため、砂浜の維持・保全に努めます。

海岸の環境保全は、森林や河川の環境保全なくしては達成できないため、本須賀海水浴場において、ビーチの国際環境認証ブルーフラッグの認証の更新を目指します。

市民や来訪者が潤い・やすらぎを感じられるような地域の魅力向上を図るため、木戸川をはじめとして、海浜・リゾート交流拠点や幹線道路等を結ぶ「水と緑のネットワーク」の形成を推進します。

木戸川については、自然や生態系の保全とともに、親水性や魅力向上を図るため、河川管理者の協力を得ながら、地域住民との協働により、親水空間の創出に取り組んでいきます。

②蓮沼出張所、道の駅周辺をコミュニティ拠点とし、地域住民や観光客が集い交流する賑わいの

あるまちづくり

歩いて暮らせるまちづくりに向けて、蓮沼出張所、道の駅「オライはすぬま」周辺の近隣サービス地において、既存施設を活かした地域交流拠点の形成を推進します。

道の駅「オライはすぬま」において、レンタサイクルの活用や蓮沼交流センターと連携したイベント等の開催により活性化を図ります。

また、海浜リゾート交流拠点を訪れる人々への観光情報等の情報発信機能、公共公益機能及び商業機能等の充実により、拠点性を高め、地域住民の利便性向上と観光客の増加を図ります。併せて、海浜・リゾート交流拠点と地域資源等地域の実情を踏まえ、地域住民との協働により、地域の活性化に向けた継続的な取組を推進します。

道路・交通体系については、地域住民や観光客が鉄道駅や他の地域交流拠点へ移動する際の交通機関となる空港シャトルバスや地域公共交通の交通ターミナル機能の導入を図ります。

さらに、地域交流ネットワークと補完し、蓮沼地域交流拠点に集約した生活サービス機能について、周辺の集落から利用しやすくするため、蓮沼地域交流拠点、海浜リゾート交流拠点及び集落地等を連絡する「地域内連絡軸」を位置づけ、地域公共交通の活用を検討します。

③(主)飯岡一宮線沿道の住環境と周辺農地との調和が保たれたまちづくり

(主)飯岡一宮線沿道の住宅地や(主)飯岡一宮バイパス沿道において、観光やレジャーに対応する別荘や民宿等の土地利用の形成を促進するとともに、周辺の農地を保全します。

屋敷林、槇の生け垣及び田園等の豊かな自然と優れた景観については、保全と活用を基本として後世に引き継いでいきます。

増加しつつある耕作放棄地については、優れた田園景観の保全と観光客を誘導する手段の一つとして、市民農園、観光農園等としての活用を促進します。

④身近な生活環境の維持・改善による安心・安全なまちづくり

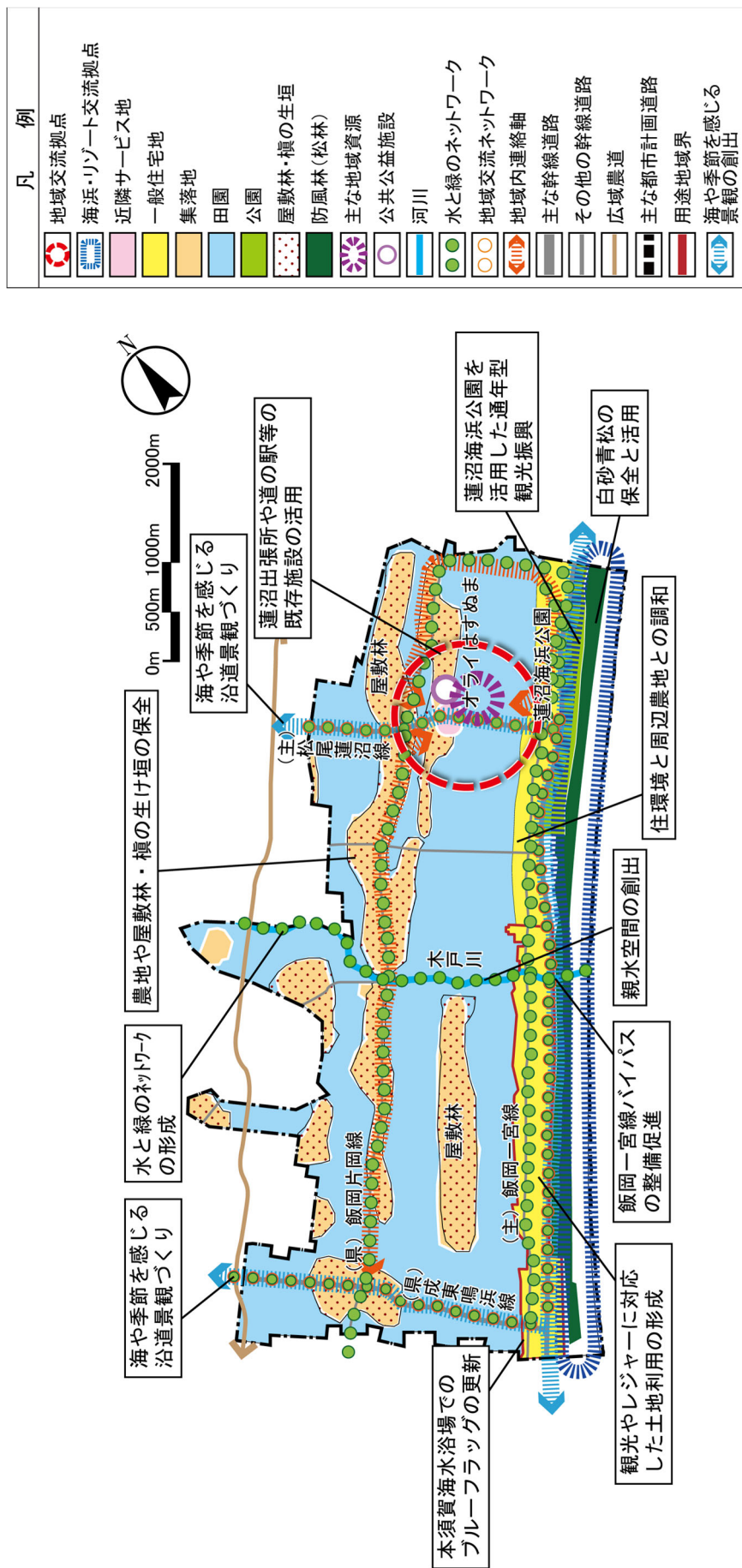
住宅地・集落地内の生活道路について、歩行者の視点に立った生活道路の改良を進めます。

汚水による公共用水域の水質の悪化を防止し、農地や自然環境を保全するため、合併処理浄化槽への転換の推進等により汚水の適正な処理を推進します。

災害時に速やかな避難ができるよう幅員の狭い道路の解消や、避難場所となる公園やオープンスペースの確保を推進します。

津波対策として、「山武市地域防災計画」に基づき、津波被害の軽減を図るとともに、関係機関と協力して避難対策等を推進します。

【海浜地域のまちづくり方針図】



第4章 都市づくりの実現に向けて

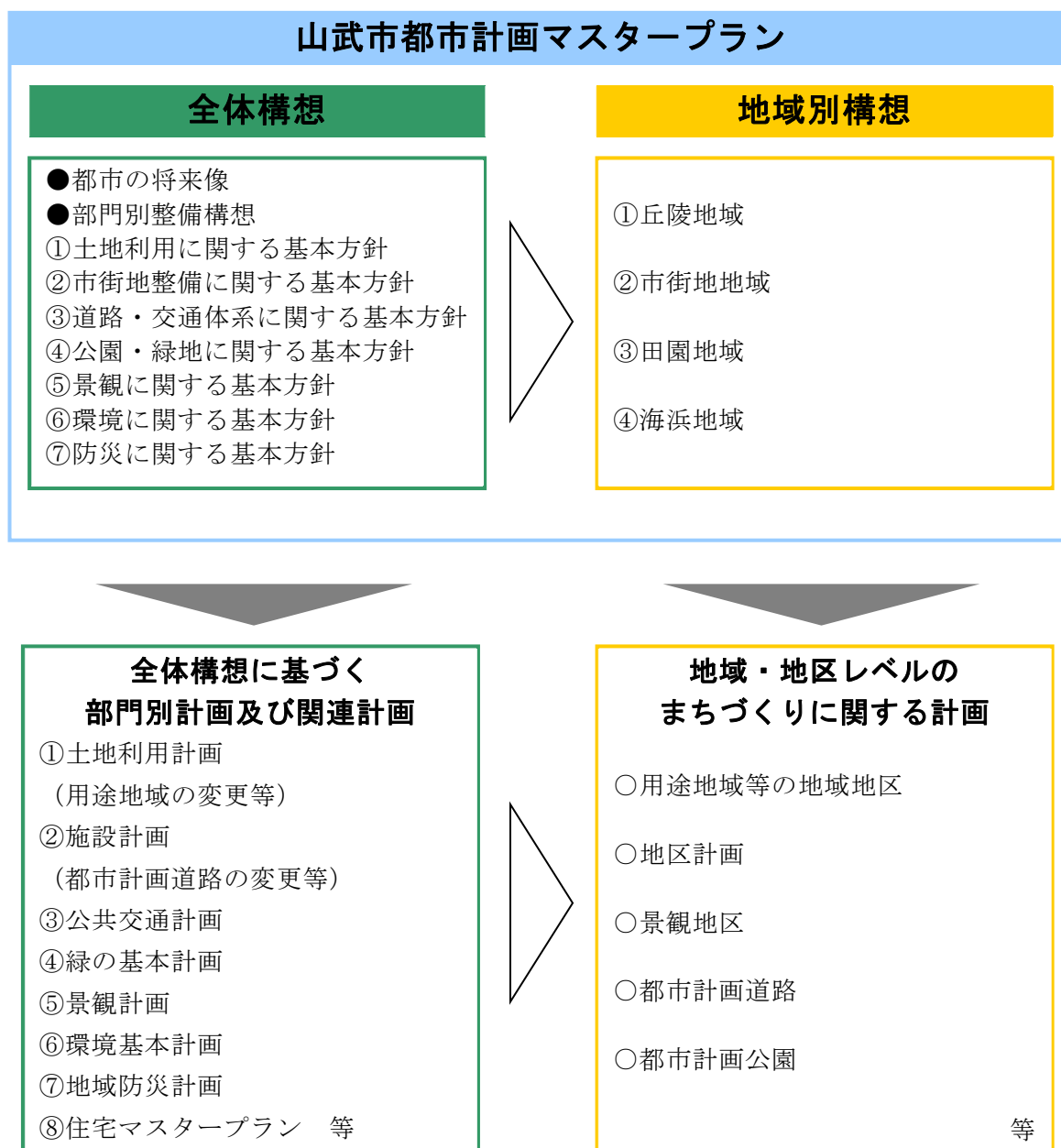
第4章 都市づくりの実現に向けて

1. 都市づくりの実現に向けた基本的な考え方

1-1. 都市整備に関する個別計画の策定の推進

第2章「全体構想」、第3章「地域別構想」で示した都市づくりの基本的な方針について、具体化を図るため、都市整備に関する部門別計画及び関連計画の策定を推進します。

また、地域・地区レベルのまちづくりにあたっては、都市計画の決定・変更及び事業の実施について、市民の意向を反映しながら、市民との協働により進めていくものとします。



1-2. 市民協働によるまちづくりの推進

(1) パートナーシップの構築

それぞれの地域の実情や問題点・課題をよく把握しているのは市民であり、まちづくりに対するきめ細かい対応ができるのも市民です。また、まちづくりは、市民同士の話し合いによって円滑に進むものです。

こうしたことから、まちづくりを進めていくうえでは、行政が中心となるのではなく、市民が主体性と独自性をもって積極的に取り組んでいくことが必要です。

そこで、「自分たちのまちは自分たちの意思でつくる」という意識を持ち、市民と行政がそれぞれの役割を再認識し、理解し、協力し合うパートナーシップにより、まちづくりを進めていくことを基本とします。

協働によるまちづくり ～パートナーシップ～

市民の役割

①居住者の役割

○居住者は、自分の住まいのことだけでなく周辺に配慮する等、自らできることを主体的に進めていくとともに、地域のまちづくりに積極的に参加し、地域をよりよくするために考え、行動し、まちづくりを担っていくこととします。

②民間事業者及びNPO等の役割

○民間事業者及びNPO等は、「山武市都市計画マスタープラン」の実現を図るため、「全体構想」「地域別構想」の考え方を尊重し、地域貢献の視点をもって、地域の一員としてまちづくりに積極的に参加・協力し、社会的役割を果たすこととします。

③地権者の役割

○地権者は、「山武市都市計画マスタープラン」の実現のため、地域のまちづくりに貢献することとします。

行政の役割

○行政は、「山武市都市計画マスタープラン」に基づいたまちづくりを推進するため、市民に必要なまちづくりの情報を提供し、地域の問題点や課題、その解決方法を提起し、市民が考えるまちづくりを進める役割を担うものとします。

○そのため、職員一人ひとりが市民の視点にたち、迅速かつ的確に対応していくものとします。

○また、国や千葉県との調整、交通管理者、鉄道事業者、民間事業者、大学及びNPO等との連携・協力を進めていくものとします。

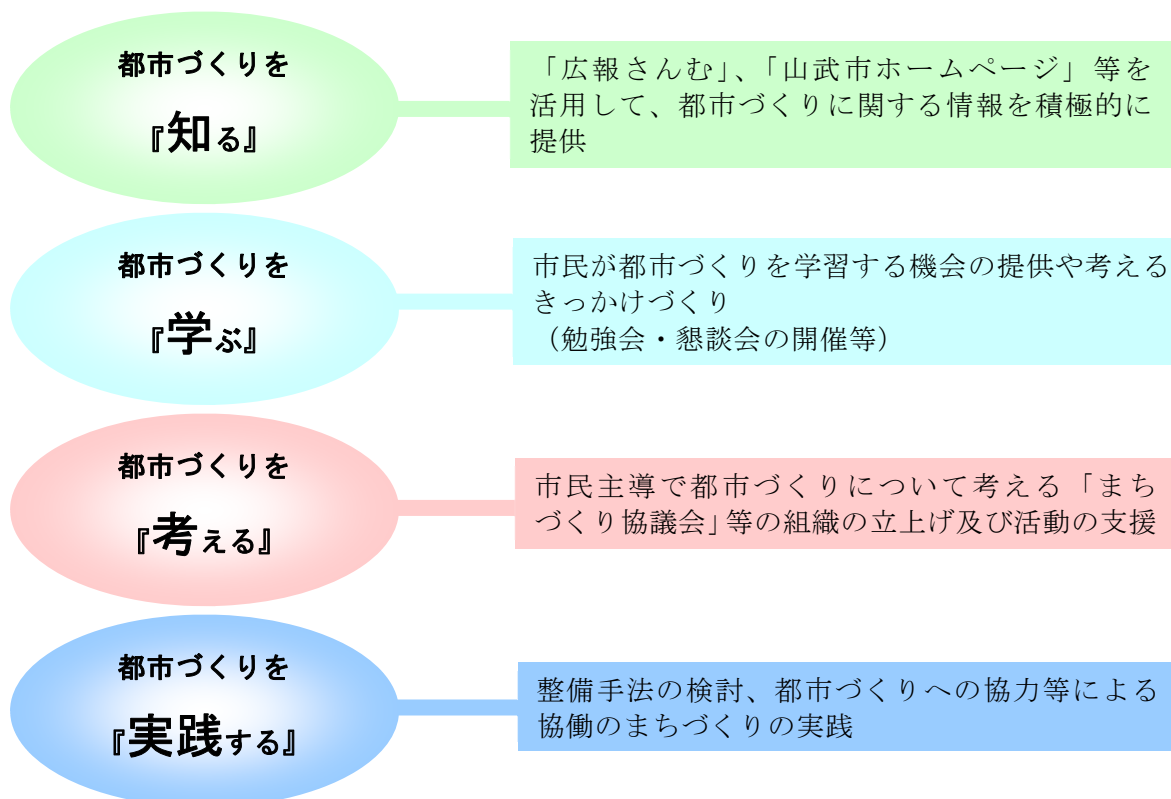
○さらに、都市づくりの実現に向けた各種事業の実施においては具体的なプログラムの策定により、計画的に事業を推進し、行政評価における計画（PLAN）、実施（DO）、評価（CHECK）、改善（ACT）のサイクルにより、施策や事業の見直し等を行い、これまで以上に効率性を評価し、効果的な運営を図っていくものとします。

（２）市民参画を促す支援

市民の都市づくりへの参画を促すため、行政がそれぞれの役割に基づいて、市民が地域のことを「知り」、都市づくりを「学び」、「考え」、「実践」していく必要があります。

そのため、行政は市民に対して、必要となる情報を積極的に公開し、市民が都市づくりに対する意識や興味が高まるよう取組を進めていくものとします。

その手段として、以下の４つの段階において、必要な支援等を行います。



（３） 市民協働型のまちづくり制度の活用

市民協働によるまちづくりの実践に向けて、パートナーシップの構築や市民参画の促進により、以下に示す都市計画法に基づく制度や千葉県の条例に基づく制度等を活用していきます。

また、地域の実情に即した協働のまちづくりの取組を市独自の制度により支援していきます。

「地区計画」

- 都市計画法に基づき、建築物の用途や形態・意匠の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の制限、敷地面積の最低限度、建物高さの最高限度・最低限度、壁面の位置及び外壁後退を含めることができます。また、計画決定の主体が市町村であり、地区の実情に応じたきめ細かいまちづくりが期待できます。

【まちづくりの手法の例－地区計画で定めることができる内容】



（出典：国土交通省ホームページより）

「建築協定制度※」

- 建築基準法に基づき、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定することができます。

「都市計画提案制度」

- 市民自らが都市計画の決定や変更の提案を行います。

「千葉県道路アダプトプログラム」「千葉県河川海岸アダプトプログラム」

- 千葉県が管理する道路や河川・河岸について地域住民との協働・連携による清掃・美化活動等を行います。

「千葉県里山の保全、整備及び活用の促進に関する条例」

- 県民、里山活動団体、里山の所有者が協働して里山の保全、整備や活用を図ります。

「地域まちづくりモデル事業補助金」

- 地域まちづくり活動を効果的に推進するため、その地域の特性や実情に合わせて、区及び自治会その他の住民自治組織が、地縁による団体、市民活動団体及び事業者と連携して、地域における公共的・公益的課題解決のために取り組む事業で、他の地域へのモデルとなる事業に対し、予算の範囲内において補助金を交付する制度です。

「地域まちづくり事業補助金」

- 地域まちづくり活動を効果的に推進するため、その地域の特性や実情に合わせて、区・自治会、各種地域団体、NPO法人、ボランティア団体、事業者及び市民等の様々な担い手が協力しながら、地域自らが地域課題に取り組む地域まちづくり協議会の運営や活動に対し、予算の範囲内において補助金を交付する制度です。

「市民提案型交流のまちづくり推進事業補助金」

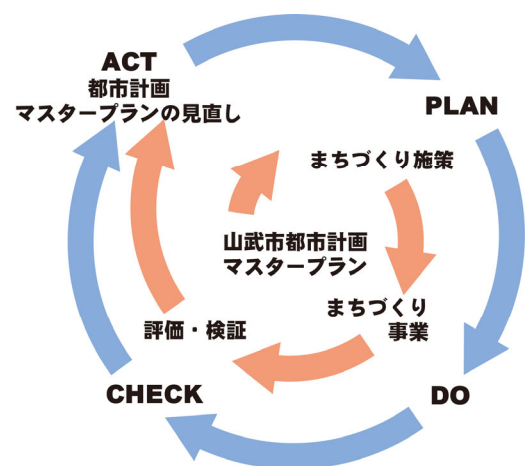
- ボランティアグループなどの市民活動団体(NPO含む)や行政区・自治会が、自主的・主体的に山武市のまちづくりに役立つ公益事業や協働事業を実施しようとする場合に、審査会において市のまちづくりにふさわしいと認められた事業に対して、事業に係る経費の一部または全部を補助金として交付する制度です。

1-3. 都市計画マスタープランの充実

この「山武市都市計画マスタープラン」は、「山武市基本構想」に即しつつ、将来を見据えた都市づくりのガイドライン*の役割を担うものです。しかしながら、都市づくりを取り巻く環境の変化によっては、現在では予測できない動きが出てくることも予想されます。

そのため、社会経済情勢の変化、都市づくりの各種制度の大幅な変更、千葉県が策定する「都市計画区域マスタープラン*」の改定及び「山武市基本構想」の改定があった場合には、必要に応じて「山武市都市計画マスタープラン」の見直しを行います。

その際には、市民とともに「山武市都市計画マスタープラン」に基づいて進められてきた関連施策について、計画（PLAN）、実施（DO）、評価（CHECK）、改善（ACT）のサイクルに従って、評価・検証を行い、内容の充実を図っていくものとします。



1-4. 立地適正化計画制度について

平成26（2014）年に都市再生特別措置法が一部改正され、「立地適正化計画制度」が創設されました。この制度は、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する「市町村都市計画マスタープランの高度化版」として位置づけられ、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導と地域交通の再編との連携により「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるものです。

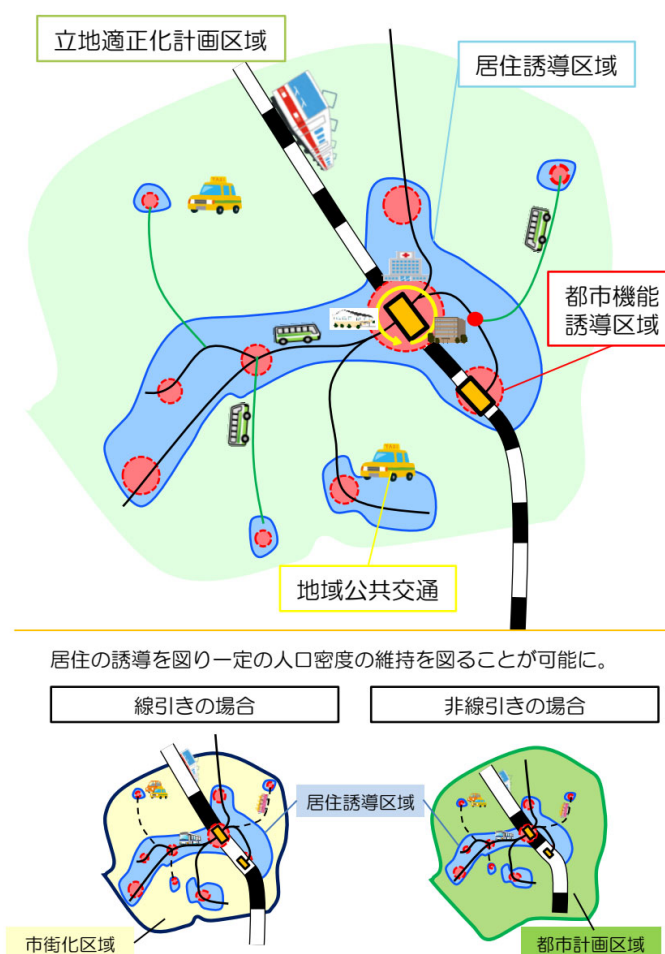
そこで、山武市では「さんむ都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の理念である「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」、本計画の都市づくりの目標である「既存社会資本を活用した歩いて暮らせる集約型の都市づくり」について、さらに具体的な取組を進めるため、「立地適正化計画」の策定を検討します。

立地適正化計画は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を区域とすることが基本となり、居住誘導区域（※1）と都市機能誘導区域（※2）を設定します。

※1：一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域

※2：医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらのサービスの効率的な提供を図る区域

【立地適正化計画の区域、居住誘導区域と都市機能誘導区域のイメージ】



出典：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）

2. 主要プロジェクト

『「ひと」「まち」「価値」をつないで育てる自立都市さんむ』の実現に向けて、先導的に取り組む事業または計画を「主要プロジェクト」として位置づけます。

主要プロジェクトは、都市の将来像の実現に向け、この都市計画マスタープランの内容を横断的に結びつける事業や計画となります。

主要プロジェクト

①都市計画の見直し

- 都市計画基礎調査の実施、都市施設（ごみ処理施設）の都市計画決定、地域地区の検討・決定、都市計画道路の変更の検討、都市計画区域マスタープランの定期見直し手続き

②交流拠点の形成

【賑わい・交流・コミュニティを育成する事業と土地利用のニーズに対応した拠点形成の推進】

- 山武地域交流拠点：J R日向駅周辺とさんぶの森交流センターあららぎ館、さんぶの森公園及びさんぶの森元気館周辺地区
- 成東地域交流拠点：J R成東駅周辺
- 松尾地域交流拠点：J R松尾駅周辺
- 蓮沼地域交流拠点：蓮沼出張所周辺

【地域特性を活用した拠点形成の推進】

- 地域資源創造拠点：丘陵部にある日向の森を核とした地区
- 産業交流拠点：松尾横芝インターチェンジ周辺

③公共交通の充実

- 市内の地域交流ネットワークの形成及び市民の日常生活の利便性を高める公共交通の充実

④水と緑のネットワークの形成

- 地域交流ネットワークを形成する道路や河川沿いについて、季節感を楽しめる散策路等の整備や手入れによる「水と緑のネットワーク」の形成

⑤地域の魅力を高める景観づくりの推進

- 景観法に基づく山武市景観計画及び山武市景観条例に定める景観形成の方針に適合した良好な景観づくりの推進

主要プロジェクト	平成 20 年	平成 30 年	令和 10 年
①都市計画の見直し			
②交流拠点の形成			
③公共交通の充実			
④水と緑のネットワークの形成			
⑤地域の魅力を高める景観づくりの推進			

また、財政的な制約を踏まえて、効果的にプロジェクトを推進するため、以下のことに配慮しながら実施します。

①計画から実施段階に至るまでの市民参画の推進

- 計画から実施段階に至るまで、それらの内容を広報紙やホームページへの掲載、パンフレットの配布及び回覧等により、市民にお知らせします。
- また、説明会、意見交換会等の実施により、市民の参画を促します。

②NPO等の市民団体との連携及び産学官連携による取組の推進

- 市民参画の他、NPO等の市民団体、産業界（民間企業等）及び大学（教育・研究機関）との連携を図ります。

③総合計画のもとでの計画的かつ効果的な事業展開

- 山武市総合計画との整合を図りながら、計画的かつ効果的に展開します。

④関係機関や関係部署との横断的な連携

- 関係機関や庁内関係部署との連携を密にし、事業の効率的な運営を図ります。

⑤関係法令の適切な運用と効果的な活用

- 都市計画法、建築基準法及び景観法等の各種制度の適切な運用と効果的な活用を図ります。

⑥国県の補助制度の効率的な活用

- 国、県の補助制度の効率的な活用による事業費の確保に努めます。

まちづくり用語集

【あ】

アクセス性	鉄道駅や道路等の主要な交通施設の利用のしやすさ、道路からの出入りのしやすさ等を言います。
アクセス道路	公共公益施設、商業施設、工業団地、観光地、空港、鉄道駅及び高速道路のインターチェンジ等に連絡するための道路を言います。
アダプトプログラム制度	公共の場所を養子にみたて、市民が里親となって養子の美化（清掃等）を行い、行政等がこれを支援する制度を言います。
A I	アーティフィシャルインテリジェンスの略で人工知能を言います。
歩いて暮らせるまち	徒歩、自転車及び公共交通等を利用し、自動車に過度に頼らずに公共公益施設の利用や買い物等の活動を行うことができ、子どもや高齢者等全ての人が暮らしやすく、環境負荷の軽減も図られる街まちです。
I o T	インターネット オブ シングスの略で、人を使わずモノが自動的にインターネットにつながる技術（自動運転、スマート家電など）を言います。
I C T	インフォメーション アンド コミュニケーション テクノロジーの略で、通信技術を使って人とインターネット、人と人がつながる技術（メール、SNSなど）を言います。
ウォーカブル	ウォーカブルなまちづくりとして、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりの取組を言います。
N P O	エヌ・ピー・オーは、「NonprofitOrganization」又は「Not-for-ProfitOrganization」の略を言います。 特定非営利活動促進法（1998年3月成立）により法人格を得た団体（特定非営利活動法人）のことを指しますが、広い意味では「非営利団体」を指し、狭い意味では、「非営利での社会貢献活動や慈善活動を行う市民団体」のこと指す場合もあります。
オープンスペース	公園、広場及び河川等の公共空間や施設内の広い空間を言います。

【か】

外延化	住宅や店舗等が、駅や公共公益施設等の立地する中心地から、郊外へ無秩序に広がっていくことを言います。
ガイドライン	ある物事に対しての大まかな指針・指標で、ルールやマナー等の決まり事、約束事を明文化したものです。
合併処理浄化槽	各家庭に取り付ける污水处理装置のことで、トイレの汚水と風呂や台所の汚水（生活雑排水）を処理する施設を言います。

よりも、市外へ出て働く就業者が多いという傾向にあります。

新エネルギー 太陽光発電、太陽熱利用、バイオマス、雪氷熱利用、風力発電及び地熱発電等を指し、すべて再生可能エネルギーとなっています。

親水性 河川や海等の水辺において、水と親しむことを言います。

ゼロカーボンシティ 2050 年に温室効果ガスの排出量又は二酸化炭素を実質ゼロにすることを旨とする首長自らが又は地方自治体として公表した地方自治体と言います。

Society5.0 先端技術をあらゆる産業や社会生活に取り入れ、イノベーションから新たな価値が創造されることにより、誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることのできる人間中心の社会のことを言います。

【た】

大規模盛土造成地マップ 大規模地震発生時において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて、安全性を確認すべき盛土を示したものであって、直ちに危険性のある盛土造成地を示したものではありません。

宅地開発 建築物の建築又はコンクリートプラント等の特定工作物の建設の目的で行う、土地の区画形質の変更をいいます。

地域公共交通 市内の鉄道や基幹バス等の公共交通の空白地域を解消するためのコミュニティバス、乗合タクシー等の交通手段を言います。

地区計画 それぞれの地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るために、地域住民とともに定める計画です。地区の将来目標像を示す「地区計画の方針」と、生活道路、公園等の公共施設の配置や建築物の建築形態のルール等を具体的に定める「地区整備計画」で構成され、「地区レベルの都市計画」と言われています。

特定建築物 多数の人が使用又は利用する興行場、百貨店、店舗、事務所及び学校等の用に供される建築物で相当程度の規模を有する建築物を言います。

特定用途制限地域 用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。

都市機能 文化、教育、保健、医療、福祉、商業及び工業等のサービスを提供する機能や居住機能のことを言います。

都市計画区域 都市や地域の自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一つの都市として、都市計画を定め、総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するものです。

都市計画区域マスタ 平成 12 年の都市計画法改正で、新たに位置づけられた計画で、正

ープラン
式名称は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と言います。
(都市計画法第6条の2)。
都市計画区域マスタープランは、都道府県が、市町村界を超える
広域的な観点から、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針
等を定めるものです。

都市計画道路
都市の骨格を形成し、安心で安全な市民生活と機能的な都市活動
を確保するため、都市交通における最も基幹的な都市施設として都
市計画法に基づいて都市計画決定された道路です。
本計画書の中では、路線名の前に「(都)」を付けています。
例) 都市計画道路成東駅南口線→(都) 成東駅南口線

【な】

農業集落排水
農村のし尿や生活排水を処理する施設を言います。

【は】

バリアフリー
障がい者や高齢者等が社会生活をするうえで支障となるものを取
り除き、生活しやすくすることを意味します。例えば、段差や狭い
通路、重い扉等を取り除くことをバリアフリー化と言います。

非線引き
市街化区域と市街化調整区域とに区分されていない都市計画区域
のことを言います。

扶助費
生活保護や高齢者福祉・児童福祉等の社会保障に要する経費です。

普通建設事業費
道路、学校及び公園等の公共施設の建設や用地取得等の投資的経
費(公共事業費)のことを言います。

【ま】

モビリティ・マネジ
メント
1人1人のモビリティ(移動)が、社会的にも個人的にも望まし
い方向(過度な自動車利用から公共交通等を適切に利用する等)に
変化することを促す、コミュニケーションを中心とした交通政策の
ことを言います。

【や】

谷津田
谷津(谷地)にある湿田を言います。

用途地域
良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途、建ぺい率、
容積率及び高さ等の規制を定める地域です。

【ら】

ライフライン
日常生活や産業等の活動を維持するために必要な水道、電気、ガ
ス及び通信等を言います。

緑化覆工
斜面林の伐採等により露出した斜面において、崩落等を防ぐため、

緑化を図ることを言います。

レインガーデン

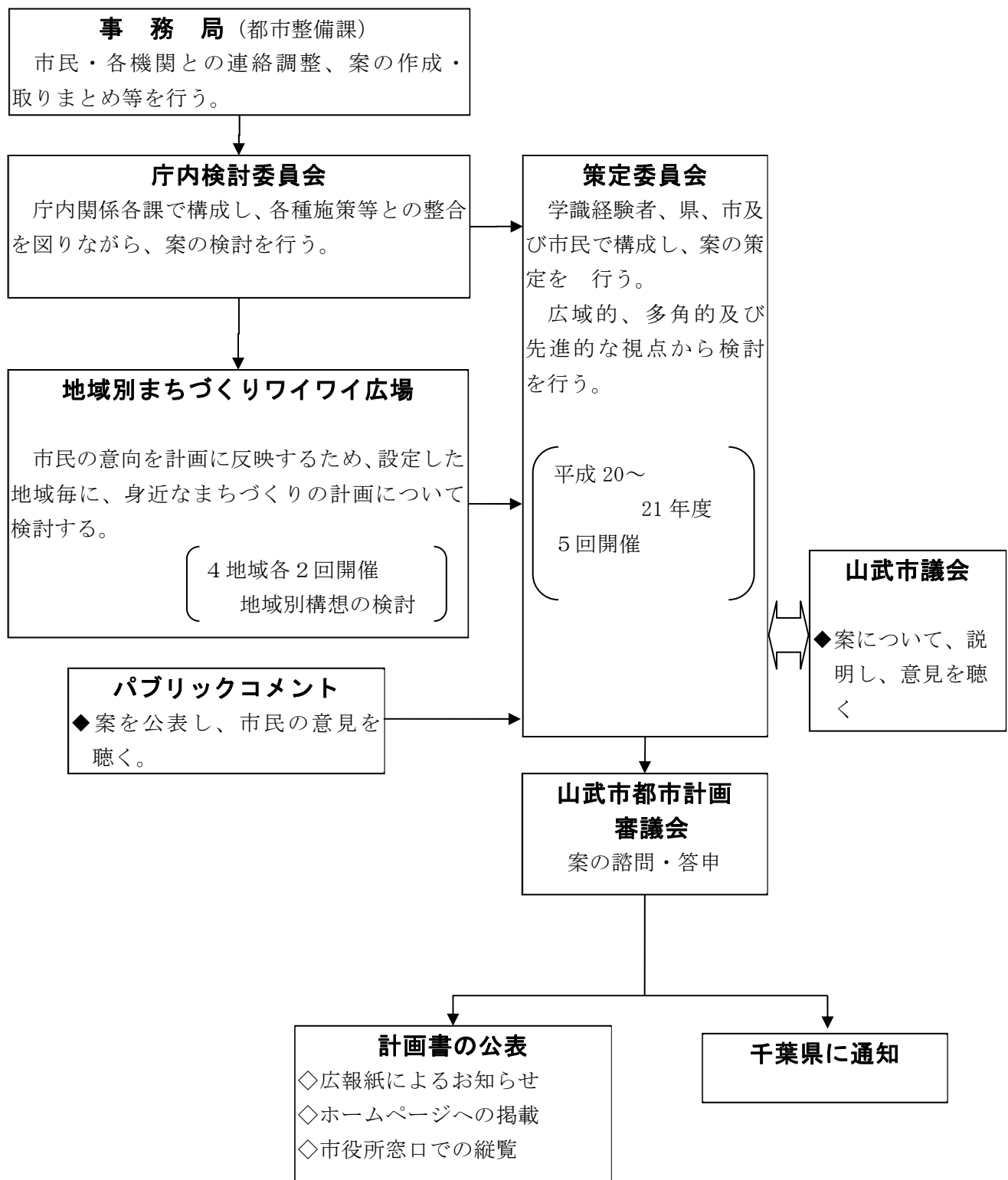
降雨時に雨水を一時的に貯め、時間をかけて地下へ浸透させる花壇のことを言います。

ロードサイド型

幹線道路等の通行量の多い道路の沿道において、自家用車での来客を主な集客方法とする店舗形態を言います。

参考資料

1. 山武市都市計画マスタープランの策定体制(平成 22 年3月策定時)



2. 山武市都市計画マスタープランの策定経過(平成 22 年3月策定時)

平成 19 年	11 月	作業開始(現況調査)
	11 月 19 日	庁内検討委員会(第 1 回)
平成 20 年	3 月 25 日	庁内検討委員会(第 2 回)
	8 月 8 日	市民委員勉強会
	10 月 17 日	庁内検討委員会(第 3 回)
	11 月 6 日	策定委員会(第 1 回)
平成 21 年	1 月 15 日	庁内検討委員会(第 4 回)
	1 月 29 日	策定委員会(第 2 回)
	3 月 5 日	庁内検討委員会(第 5 回)
	3 月 18 日	策定委員会(第 3 回)
	7 月 23 日	庁内検討委員会(第 6 回)
	6 月 27 日	地域別まちづくりワイワイ広場(第 1 回)
		海浜地域(参加者 4 名)、丘陵地域(参加者 11 名)
	6 月 28 日	田園地域(参加者 3 名)、市街地地域(参加者 9 名)
	8 月 8 日	地域別まちづくりワイワイ広場(第 2 回)
		海浜地域(参加者 4 名)、丘陵地域(参加者 9 名)
	8 月 9 日	田園地域(参加者 3 名)、市街地地域(参加者 6 名)
	9 月	まちづくりアンケート実施(小学 6 年生対象)
	10 月 1 日	庁内若手職員による座談会
	10 月 19 日	庁内検討委員会(第 7 回)
	11 月 10 日	策定委員会(第 4 回)
	12 月 17 日	山武市都市計画審議会(中間報告)
	12 月 24 日	パブリックコメント
	～1 月 22 日	
平成 22 年	2 月 4 日	庁内検討委員会(第 8 回)
	2 月 18 日	策定委員会(第 5 回)
	3 月 12 日	山武市都市計画審議会

3. 山武市都市計画マスタープラン策定委員会委員名簿(平成 22 年3月策定時)

(敬称略)

	職 名	氏 名	
		平成 20 年度	平成 21 年度
委 員 長	帝京平成大学 教授	芦 沢 哲 蔵	
委 員	千葉県県土整備部都市計画課長	宍 倉 健 二	石 井 康 晴
〃	千葉県県土整備部公園緑地課長	高 澤 春 二	白 井 清
〃	千葉県山武地域整備センター 所長	石 井 正 一	
〃	市 民 委 員	小 川 克 彦	
〃	市 民 委 員	山 本 誠	
〃	市 民 委 員	花 澤 盛 美	
〃	市 民 委 員	平 野 潔	
〃	市 民 委 員	高 橋 直 樹	
〃	市 民 委 員	ロビンソン ウィルフレド イアントマス	
〃	市 民 委 員	椎 名 偉	
〃	山武市副市長	大 槻 大 輔	
〃	山武市総務部長	土 屋 守	齊 藤 光 一
〃	山武市市民部長	伊 藤 和 一	
〃	山武市保健福祉部長	戸村 由紀夫	長谷川 晃広
〃	山武市経済環境部長	戸 村 利	
〃	山武市教育部長	秋 葉 俊 夫	伊 藤 博 章
〃	山武市都市建設部長	鈴 木 雅 晴	猪 野 文 夫

4. 山武市都市計画マスタープランの改定経過

令和3年	1月29日～2月15日	山武市都市計画審議会（書面開催）
	4月●日～5月●日	パブリックコメント
	6月●日	山武市都市計画審議会

山武市都市計画マスタープラン

平成 22 年 3 月策定

令和 3 年 ● 月改定

編集／山武市役所都市建設部都市整備課

〒289-1392 千葉県山武市殿台 296

TEL : 0475-80-1191
