

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 変更（案）について

令和 7 年 1 月 1 7 日（金）

山武市 建設環境部 都市整備課

—目次—

1. 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）とは
2. 都市計画区域マスタープラン見直しの経緯について
3. 都市計画変更案の概要について
4. 今後のスケジュールについて

1. 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) とは

1) 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) とは

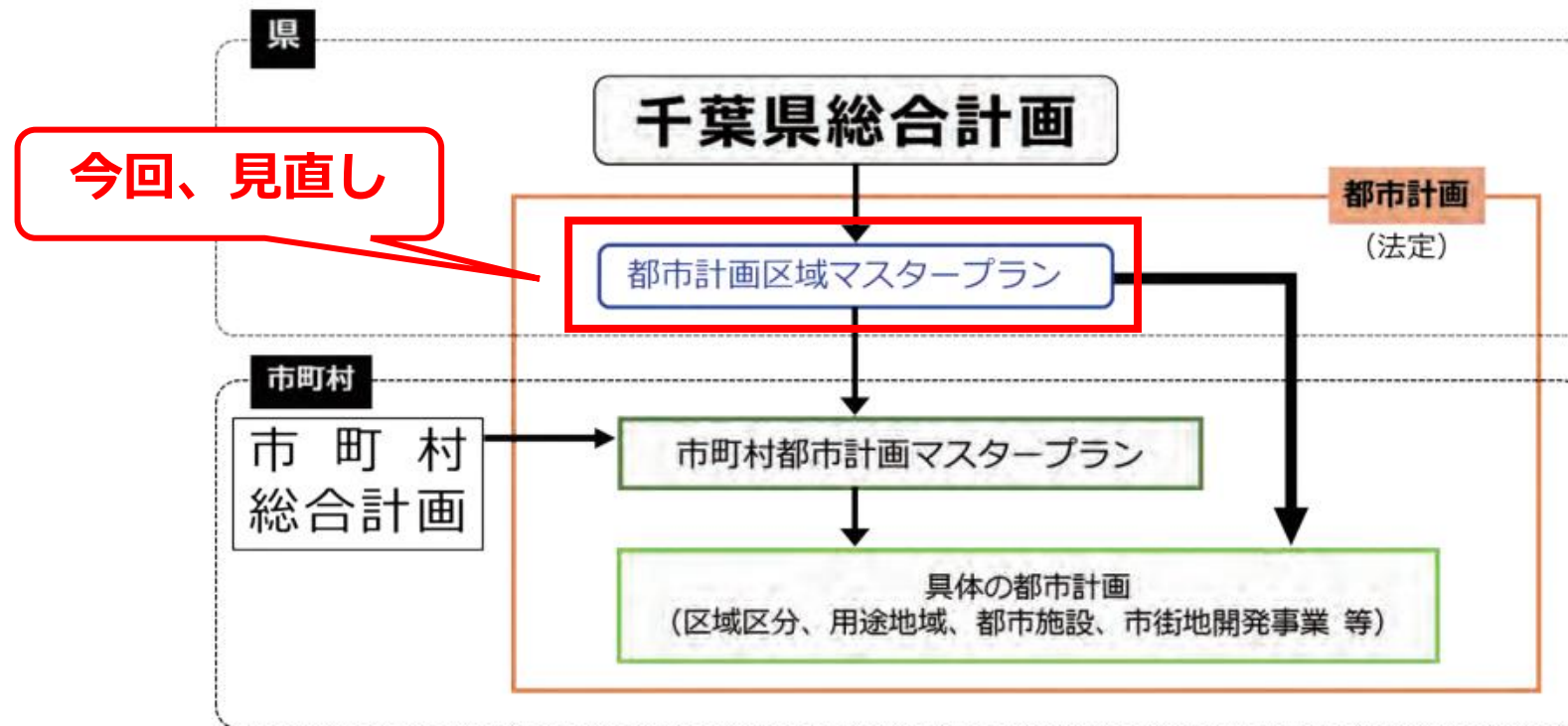
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」は、概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の目標と土地利用・都市施設など主要な都市計画の決定の方針などを示しており、政令指定都市を除き各区域ごとに千葉県が決定しています。



地域の実状に精通している山武市が案を作成

1. 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) とは

2) 都市計画区域マスタープランの位置づけ



図：千葉県の都市計画体系図

【出典：千葉県都市づくりビジョン】

2. 都市計画区域マスタープラン見直しの経緯について

1) 都市計画区域マスタープラン見直しの経緯

千葉県では、これまで人口増加を前提とした都市づくりを目指してきましたが、今後は、人口減少、高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減等、都市が抱える課題をはじめ、これからの社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取組みが必要であることから、令和7年度を目途に、県内47都市計画区域（48市町村）一斉に都市計画区域マスタープランの見直しを行うことになりました。

2. 都市計画区域マスタープラン見直しの経緯について

2) 本市の都市計画区域マスタープラン策定経過

当初策定年月日：平成24年3月30日

(旧成東町、旧山武町、旧松尾町、旧蓮沼村の
都市計画区域マスタープランを統合)



変更新年月日：平成28年5月27日

(県内一斉見直しによる)



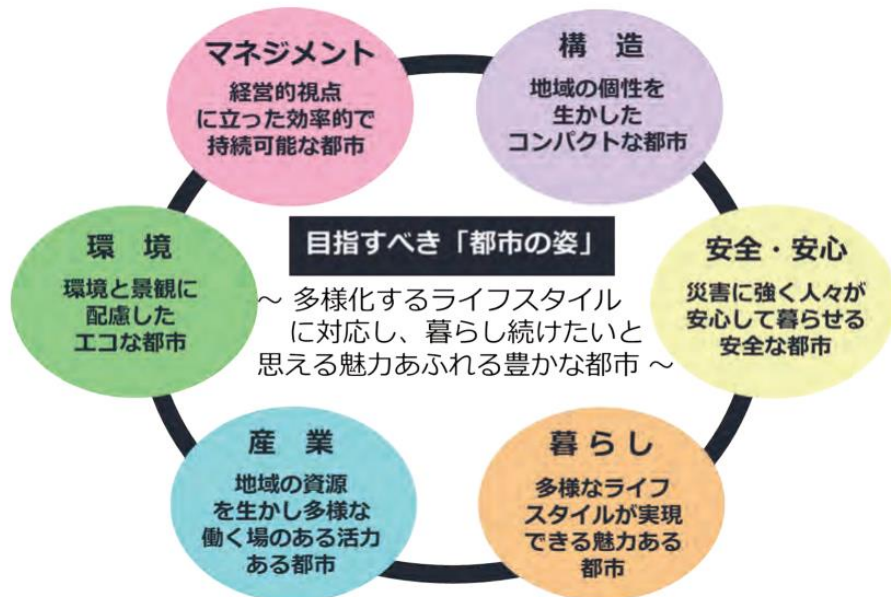
令和7年度を目途に改定・見直し

3. 都市計画変更案の概要について

1) 見直しの目標と方向性

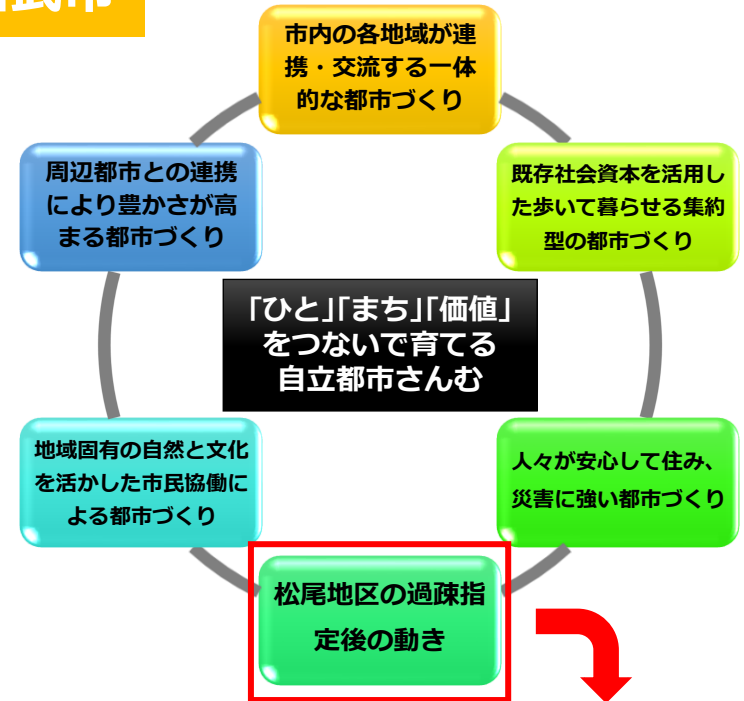
○本計画については、千葉県による広域的な視点からの見直しと併せ、本市独自の視点から見直しを行い、その内容を盛り込めるよう千葉県との調整を進めています。

千葉県



【出典：千葉県都市づくりビジョン】

山武市



【山武市都市計画マスタープラン+松尾地区交流拠点等整備構想】

3. 都市計画変更案の概要について

2) 見直しの内容（主な見直し箇所（下図赤字部分））

目 次	
1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①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	7
④自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針	7
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	11
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	13
①交通施設の都市計画の決定の方針	13
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	16
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	18
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	19
①基本方針	19
②主要な緑地の配置の方針	20
③実現のための具体の都市計画制度の方針	24

3. 都市計画変更案の概要について

3) 見直しの内容（地域毎の市街地像）

○右図で示されている、地域交流拠点や産業拠点を中心に将来の市街地像を示します。

【今回の見直し箇所】

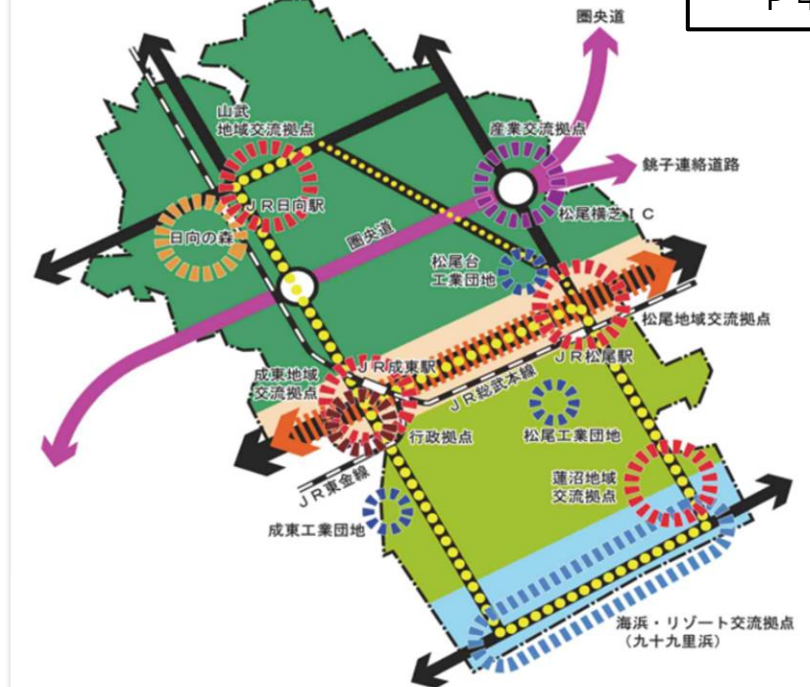
○成東駅周辺、市役所周辺

⇒行政の中心地にふさわしい土地利用を誘導するとともに、市の玄関口にふさわしい景観の保全・育成に重点的に取り組む。

○松尾工業団地を含む一帯

⇒農業環境を保全しつつ、周辺の農業環境と調和した工業用地の確保を図る。

新旧対照表
P 4



凡 例		
【土地利用ゾーニング】	【交流拠点】	【都市連携軸】
丘陵ゾーン	地域交流拠点	都市連携軸
市街地ゾーン	海浜・リゾート交流拠点	【地域交流ネットワーク】
田園ゾーン	地域資源創造拠点	地域交流ネットワーク
海浜・リゾートゾーン	産業交流拠点	【都市の骨格となる道路】
	産業拠点	自動車専用道路
	行政拠点	広域幹線道路
		幹線道路

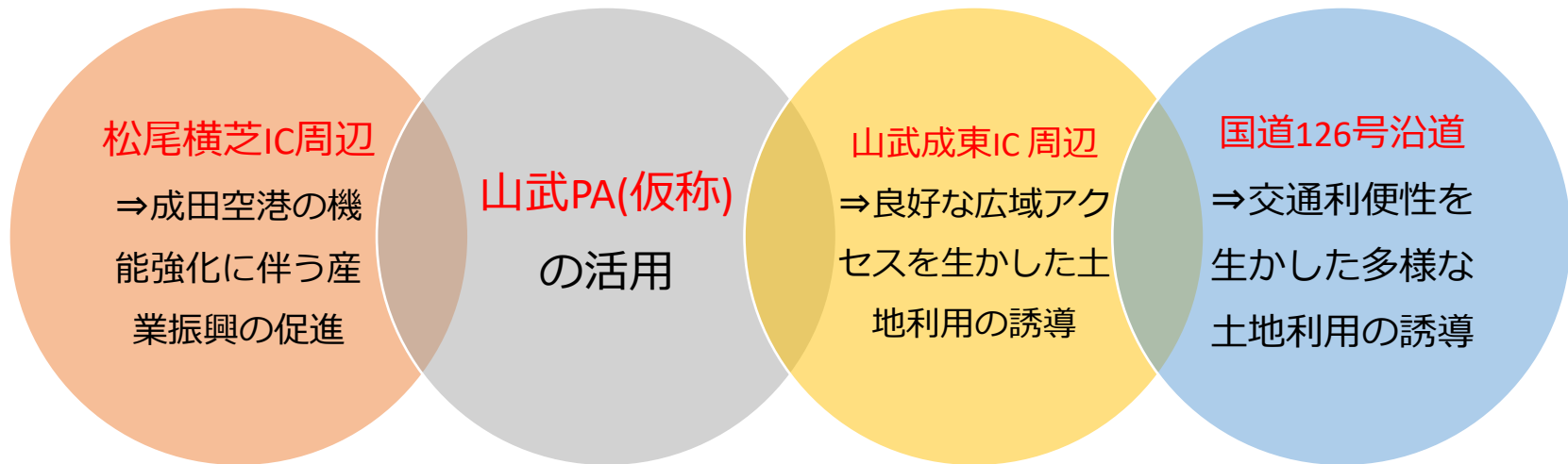
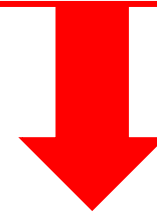
3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 6～7

4) 見直しの内容（都市づくりの基本方針）

○地域毎の市街地像を実現するために必要となる都市づくりの基本方針は次のとおりです。

- ①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造の転換
- 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
- ③激甚化・頻発化する自然災害への対応
- ④自然環境の保全と質の高い生活環境の整備



3. 都市計画変更案の概要について

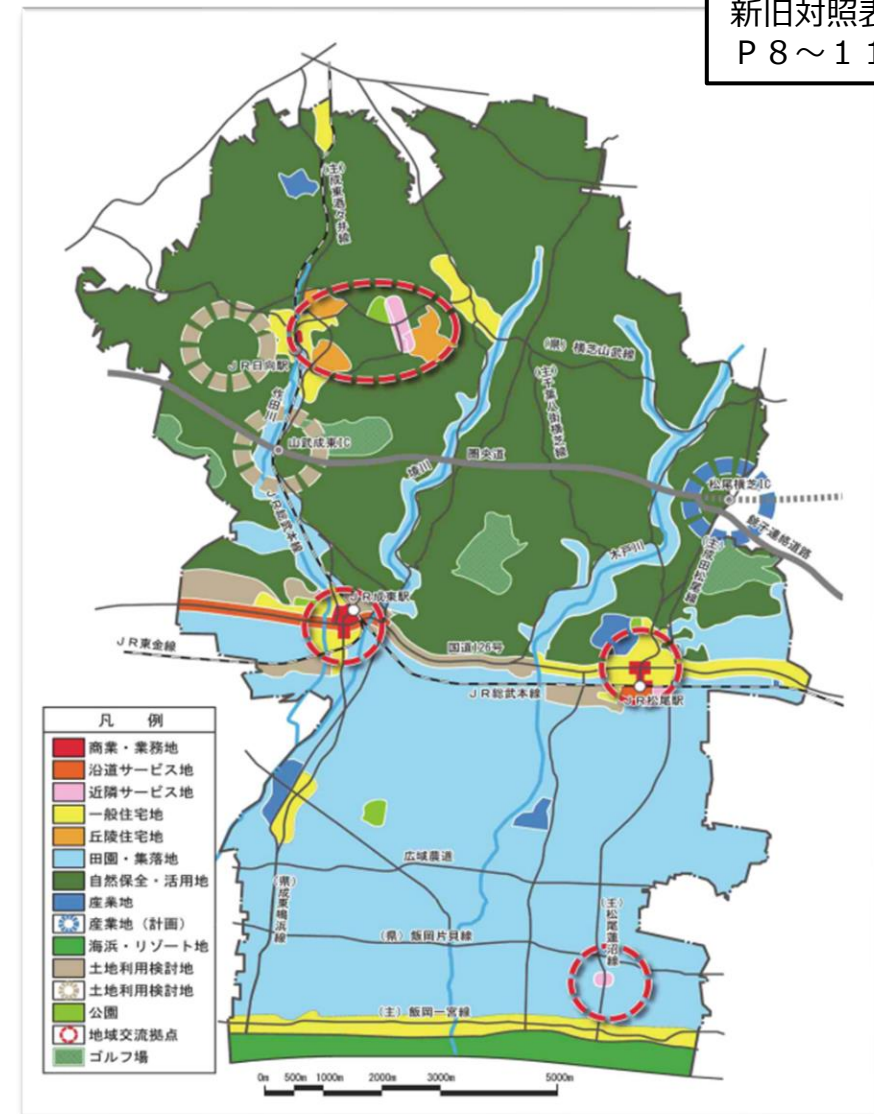
5) 見直しの内容（土地利用に関する 主要用途の配置の方針）

○土地利用の現状、課題及び将来の見通しを明らかにするとともに、各機能の増進や維持等を実現するために主要用途の配置を次の3種類に区分し、定めます。

①商業・業務地

②工業地

③住宅地



【山口市都市計画マスタープラン：土地利用方針図】

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 8

5) 見直しの内容（土地利用に関する主要用途の配置の方針）

①商業・業務地として定める地域は次のとおりです。

日向駅周辺地区／成東駅周辺地区／松尾駅周辺地区／埴谷地区／
蓮沼海浜公園周辺地区／国道126号沿線地区



うち、今回見直した地域

○松尾駅周辺地区

⇒地区住民や地区への通勤通学者などの日常生活に必要な商業・サービス施設の立地を誘導する。

○蓮沼海浜公園周辺地区

⇒道の駅「オライはすぬま」等を生かした拠点形成の推進や地域住民の生活の利便性向上と観光客の増加を図る。

○国道126号沿線地区

⇒交通条件と立地条件を生かし、広域的サービスを提供する商業・業務サービス施設が集積する土地利用を図る。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 8～9

5) 見直しの内容（土地利用に関する主要用途の配置の方針）

②工業地として定める地域は次のとおりです。

松尾台工業団地／成東工業団地／木原地区／
国道126号沿道の琴平地区・八重田地区／
松尾工業団地／松尾横芝インターチェンジ周辺地区／
山武成東インターチェンジ周辺地区



うち、今回見直した地域

○松尾台工業団地

⇒良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進及び松尾横芝インターチェンジからのアクセス道路の拡充など産業拠点としての機能の増進に努める。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 8～9

5) 見直しの内容（土地利用に関する主要用途の配置の方針）

②工業地の見直し地域（続き）

○松尾工業団地

⇒良好な工業環境の保全を図りつつ、周辺未利用地の利活用の促進など産業拠点としての機能の増進に努める。

○松尾横芝インターチェンジ周辺地区

⇒成田空港への近接性を生かし、多様な産業を意識した企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する。

○山武成東インターチェンジ周辺地区

⇒広域交通へのアクセス性を生かし、多様な産業を意識した企業誘致等により、新しい産業を創造する拠点づくりを推進する。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 9～11

5) 見直しの内容（土地利用に関する主要用途の配置の方針）

③住宅地として定める地域は次のとおりです。

埴谷地区／美杉野周辺地区／日向駅周辺地区／

市役所、さんむ医療センター周辺及び成東駅南側商業地隣接地区／

松尾駅周辺地区／八田・松尾・大堤の国道沿道の後背地地区及び松尾富士見台地区／

松尾小学校周辺及び猿尾・松尾・大堤の丘陵斜面周辺地区／

国道126号沿道地区（成東駅南側、松尾駅北側、八田地区内の一部を除く）／

主要地方道飯岡一宮線沿道地区／大木地区／成東工業団地東側地区



うち、今回見直した地域

○松尾駅周辺地区

⇒成田空港の機能拡張に伴い定住人口の増加が期待される地区であることなどから、移住・定住の受け皿となる一般住宅地として形成を図る。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 11～12

6) 見直しの内容（土地利用の方針）

○本市の実状に応じて、地区別に土地利用の方針を次のとおり定めます。

①土地の高度利用に関する方針

②用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

③居住環境の改善又は維持に関する方針

④都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

⑤優良な農地との健全な調和に関する方針

⑥自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

⑦秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針



3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 1 1

6) 見直しの内容（土地利用の方針）

①土地の高度利用に関する方針

【松尾駅周辺地区】

既存の公共公益施設、
都市機能の維持と活用

+

道路改良等による歩行者
ネットワーク等の整備

=

松尾駅南側と北側の
一体的な土地利用



【山武市松尾地区交流拠点等整備構想：松尾地区 交流拠点等整備構想図】

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 1 1

6) 見直しの内容（土地利用の方針）

②用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

【山武市全体の住宅開発地】

山武市空家バンク制度の活用

地区計画や空家等既存ストックの利活用



建築物等の用途の混在を防止し、居住環境の向上を図る

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 13～16

7) 見直しの内容（都市施設の整備方針）

○都市の将来像を実現するため、以下の施設の整備方針を定めます。

①交通施設（道路、鉄道・バス等）

基本 方針

- 圏央道の整備と国道126号の機能強化
- 高速バスや空港シャトルバスの利用促進、鉄道の利便性向上
- 誰もが便利に利用できる公共交通ネットワークの形成

配置 方針

- 都市計画道路13路線及び駅前広場の整備

整備 目標

- おおむね10年以内に整備を予定する都市計画道路は6路線とし、新たに「都市計画道路3・4・9和田新泉線」を加えます。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 1 8

7) 見直しの内容（都市施設の整備方針）

○都市の将来像を実現するため、以下の施設の整備方針を定めます。

③その他の都市施設

基本 方針

- 健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために必要となる公共施設について整備を図る。

配置 方針

- 既存施設の劣化や災害に備えた強靱性の確保など、様々な問題や課題に対応するため、新ごみ処理施設の整備を図る。

整備 目標

- おおむね10年以内に、新ごみ処理施設の整備を予定します。

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 20

8) 見直しの内容（自然環境の整備又は保全に関する方針）

【緑地等の確保目標水準】

- 公共施設：温熱環境の緩和に資する屋上緑化・壁面緑化の推進
- 民有地：生け垣等の設置等による緑化の推進
- レインガーデン等のグリーンインフラの導入の促進
- 工業団地等：周辺環境と調和するよう敷地内の緑化を推進



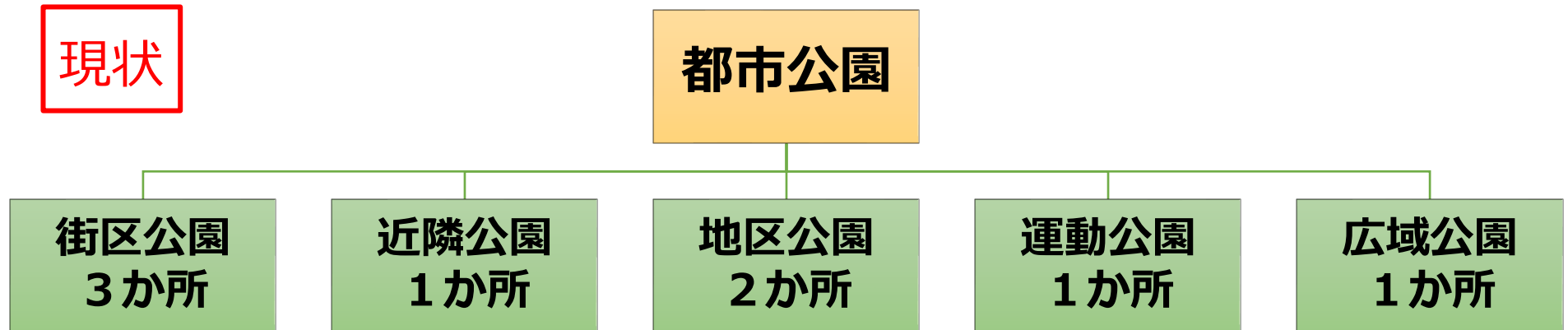
緑地の量の増加を図る

3. 都市計画変更案の概要について

新旧対照表
P 2 0

8) 見直しの内容（自然環境の整備又は保全に関する方針）

【都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準】



今後

○既存の公園・緑地の維持・増進

○日常的な運動の場、子どもの遊び場となる身近な公園の充実

➤ 周辺の公園・緑地の配置や規模等の状況を踏まえ、整備を検討

4. 今後のスケジュール

令和6年10月9日	都市計画原案の提出	
令和7年1月17日	都市計画審議会（山武市）	本日
令和7年2月（予定）	住民意見募集（パブリックコメント）	
令和7年4月（予定）	都市計画案の申出	
令和7年6月（予定）	案の概要の縦覧	
令和7年7月（予定）	公聴会	
令和7年10月（予定）	案の縦覧	
令和8年1月（予定）	都市計画審議会（千葉県）	
令和8年3月（予定）	都市計画決定・告示	