

九十九里広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

大網白里都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
芝山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
横芝光都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
さんむ都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
東金都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
九十九里都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
茂原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
長南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
白子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
長生都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
一宮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

九十九里広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

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。

広域都市計画マスタープラン（九十九里広域都市圏）

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	4
（3）広域都市圏の設定	4
（4）広域都市計画マスタープランの構成	5
2 本広域都市圏の都市計画の目標	6
（1）本マスタープランの対象範囲	6
（2）目標年次	6
（3）現状と課題	6
（4）都市計画の目標	9
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	11
（1）区域区分の決定の有無	11
（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	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	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	18
（5）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	18

§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

- 大網白里都市計画区域
- 芝山都市計画区域
- 横芝光都市計画区域
- さんむ都市計画区域
- 東金都市計画区域
- 九十九里都市計画区域
- 茂原都市計画区域
- 長南都市計画区域
- 白子都市計画区域
- 長生都市計画区域
- 一宮都市計画区域

§ 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、成田空港、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し、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、ウォークア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。

⑥世界をリードする空港都市圏の形成

日本から世界への玄関口であり、日本最大の貿易港でもある成田空港の周辺地域においては、空港から至近の高アクセス性や立地のポテンシャルを最大限に生かし、空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、空港と周辺地域が有機的に連携した産業・居住・観光拠点の形成を図る。

また、「成田空港『エアポートシティ』構想」（以下「エアポートシティ構想」という。）に基づく、5つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進め、それらが連動して世界をリードする空港都市圏の形成を目指す。

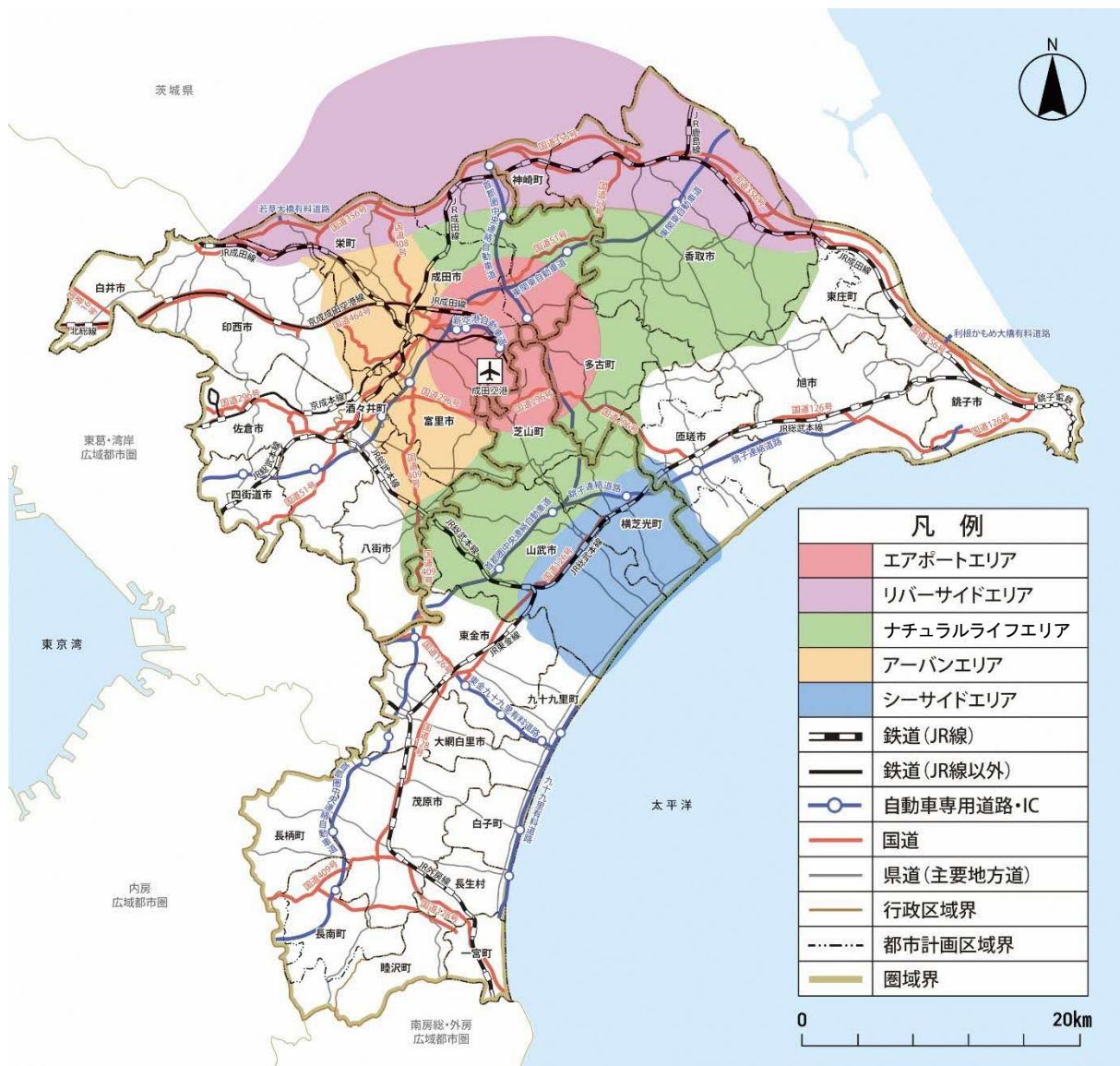


図 エアポートシティ構想におけるゾーニング

エア ポート エリア	新しい成田空港を中心とする エアポートシティのコア	空港至近の立地特性を生かし、国際産業・物流拠点 として整備。高アクセス性を武器に、先端産業・ 人材・研究機関の集積を進める。
リ バー サイ ド エリア	歴史的な水運文化と醸造文化を 生かした産業・生活拠点	佐原の町並み、香取神宮、水辺の風景、醸造文化な どの歴史的な地域資源を生かし、観光・交流・農業 が共存するエリアを実現。
ナ チ ユ ラ ル ラ イ フ エリア	自然と調和したエコロジカルな 暮らしを実現する生活拠点	豊かな農産物と地域文化を軸に、自然と調和した 健康でゆとりある暮らしを実現し、子育て環境に も恵まれた生活拠点を形成。
ア ー バ ン エリア	市街地再生と文化的資源の調和 を目指す新たな経済交流拠点	成田山新勝寺や既存商業地・住宅地などの地域 資源を基盤に、都市機能の再編と観光・アクティビ ティ資源の融合を図る。
シ ー サ イ ド エリア	海辺・水辺の文化を生かした 新たな観光の推進拠点	日本を代表する砂浜海岸である九十九里浜の景観 や地域資源を生かすとともに、世界から注目され る誘客施設の整備等、リゾート交流拠点として ブランド化を進める。

(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、鎌ヶ谷市、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、袖ヶ浦市

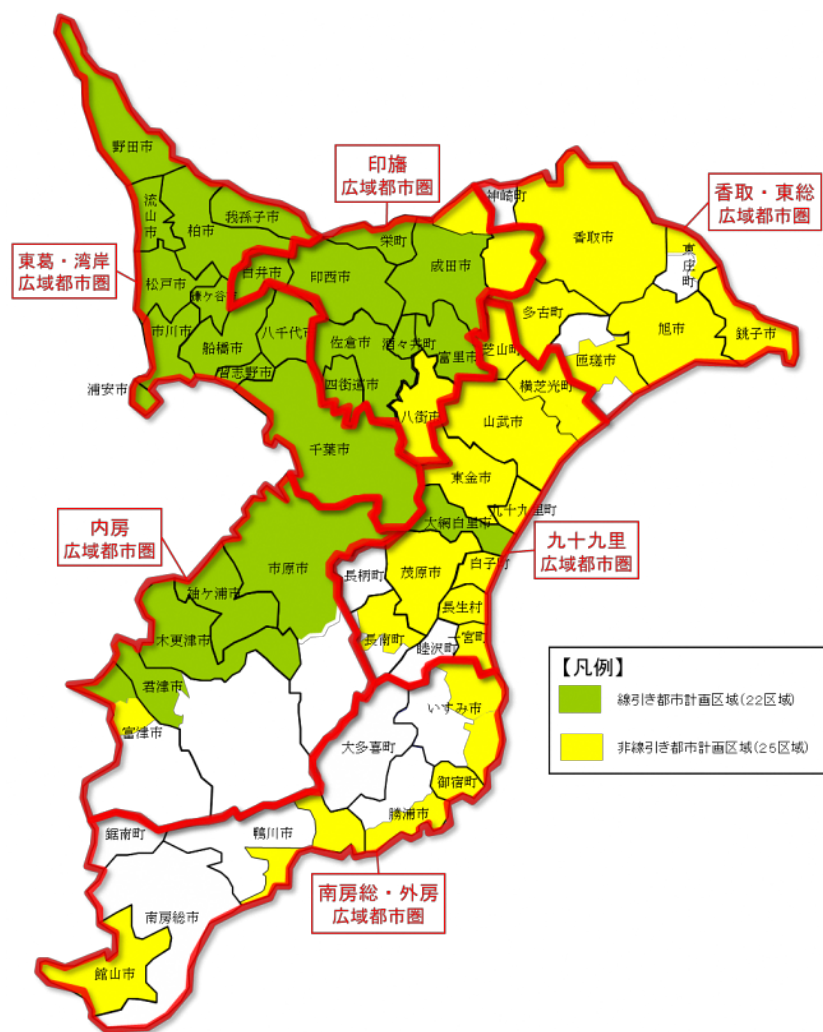


図 千葉県広域都市圏図

(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。

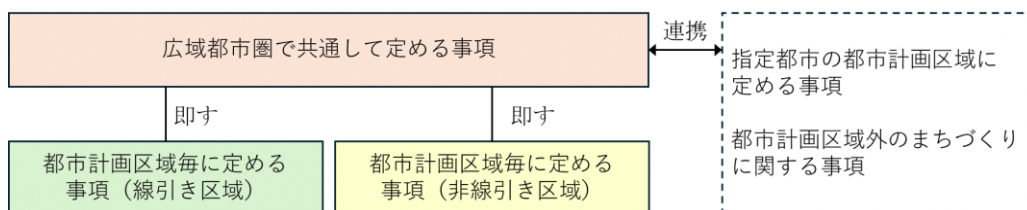


図 広域都市計画マスタープラン構成図

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、九十九里広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

大網白里、芝山、横芝光、さんむ、東金、九十九里、茂原、長南、白子、長生及び一宮都市計画区域

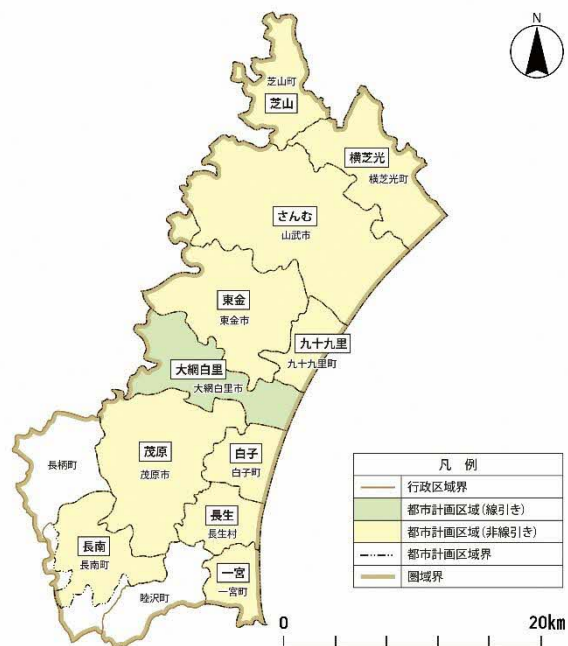


図 マスタープランの対象範囲

(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、鉄道路線や首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）が域内を縦断しており、これらを利用した東葛・湾岸圏域、東京への通勤・通学圏として、住宅地等の整備が進められてきた地域である。

また、茂原には多くの工業団地に企業が集積しているほか、九十九里沖の区域については、再エネ海域利用法に基づく洋上風力発電に係る有望区域として選定されている。

本圏域では、圏央道の整備効果を地域に波及させる銚子連絡道路や茂原・一宮道路（以下「長生グリーンライン」という。）などの整備が進展しているほか、成田空港の拡張事業によって、多方面へのアクセスや企業立地の優位性、産業競争力などが向上し、地域の持つポテンシャルが格段に高まることから、その効果を各種産業に取り込んでいくことが求められる。

成田空港周辺地域については、今後、成田空港の拡張事業に伴い、空港内で新たに約 3 万人の雇用創出が見込まれていることから、地域に居住し、地域と空港の持続的な発展を支えるために必要な人材の確保と、地域の経済力を持続的に発展させる空港を生かした産業の発展を両輪とした取組が必要である。

また、隣接する地域からの人・モノ・財の流れを各種産業活動に取り込む道路ネットワークの充実が必要である。

災害に関しては、太平洋に面した九十九里平野において、栗山川、一宮川などの河川に挟まれるように市街地が形成されており、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いることから、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、九十九里浜や水田などが広がる九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など、多彩な自然に恵まれた地域である。

釣ヶ崎海岸を有する一宮町などでは、海を活用した観光業も盛んで、サーフィンなどのマリンスポーツをはじめ、多くの人が訪れており、新たなサーフショップや飲食店が開業するなど、魅力ある町並みを形成している。

今後は、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である。

《居住》

本圏域は、県人口の5%に当たる約34万人が居住する地域となっている。

圏域の人口については減少が進行しており、今後も減少が続くものと予測されている。

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、国道126号や国道128号などの道路・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在り方についても、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、東金市、茂原市を中心とする広域的な商圈が形成されており、国道126号、国道128号沿いには商業施設が集積している。

都心にほど近い本圏域にある雄大な海を目当てに、移住・二地域居住をする人も多いことから、市街地内の魅力的な空間形成を図り、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。

成田空港周辺地域では、空港の拡張事業により新たな雇用創出が見込まれていることから、地域に居住する人のための生活環境やインフラの整備といった、暮らしの拠点となるまちづくりが必要である。

都市づくりの推進にあたっては、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は、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》

本圏域では、成田空港周辺地域において、空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進み、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。

茂原には工業団地など多くの工業団地を中心に、電子機器や機械・化学等の企業が集積している。

また、産業形成に大きく寄与する広域的な交通インフラとして、圏央道の県内区

間の全線開通や、その効果を地域に広く波及させる銚子連絡道路や長生グリーンライン、茂原白子バイパス等の整備が進んでいる。

今後は、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整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、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、本県経済をけん引していくことが期待される成田空港周辺に加え、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を市町村と連携しながら推進することが必要である。

このほか、九十九里沖の区域は、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づく洋上風力発電に係る有望区域として指定されている。

観光面では、道の駅や直売所等の施設のほか、九十九里浜や蓮沼海浜公園などを有し、県内外から多くの観光客が訪れている。

今後は、整備が進む交通インフラを活用した観光分野や、新エネルギー関連産業等の技術を活用した環境・エネルギー関連産業分野などの産業立地について、地域の活性化に資するよう誘導・集積を図っていくことが重要である。

《災害》

本圏域は、東日本大震災では、津波などにより大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震や南海トラフ地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生可能性がある。

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た。

災害への対応として、救急救命活動や復旧支援活動を支えるための広域的な幹線道路や拠点をつなぐ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ことが必要である。

《自然的環境》

本圏域の自然的環境として、九十九里浜や保安林によって形成される海岸景観は、この地域の特徴となっており、海岸線は県立九十九里自然公園地域に指定されている。

栗山川、作田川、南白亀川、一宮川などの中小河川では、潤いのある水辺景観が形成されており、台地縁辺部にはサンプスギなどの斜面緑地が広がっている。

住民に身近な自然的環境として、蓮沼海浜公園、長生の森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等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》

本圏域では、「九十九里」のブランド化を図りながら、新たなライフスタイルを求める人を引き付ける魅力ある地域づくりを行うとともに、観光業などの各種産業の連携による地域振興を図っていく。

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けては、駅周辺などの地域拠点においては、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを提供するとともに、周辺の都市と互いに連携・補完して、良好な居住環境の確保を図る。

成田空港周辺については、広域拠点として、「第二の開港」ともいうべき、成田空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの整備進展等を最大限に活用し、成田空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、くらしの拠点となる地域づくりを進めていく。

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向けては、隣接する地域からの人・モノ・財の流れを各種産業活動に取り込む広域的な道路ネットワークとして、圏央道へのアクセス道路となる銚子連絡道路や長生グリーンラインなどの整備を進めるとともに、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。

また、洋上風力発電の導入促進による地域経済の活性化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、横芝駅、成東駅、東金駅、大網駅、茂原駅、八積駅、上総一ノ宮駅周辺や九十九里町役場、芝山町役場、睦沢町役場、白子町役場、長柄町役場、長南町役場周辺は、地域拠点として、主に日常的な生活サービスの集積を図る。

また、国道・県道など各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

さらに、自動運転などの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。

それとともに、海や里山などの豊かな自然と都心を含む多方面へのアクセスが良好であることを生かし、移住・二地域居住の促進や地域への定着を図る。

成田空港周辺地域では、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かした居住環境の整備やまちづくりと一体となった公共交通の実現を図る。

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、拠点

内の回遊性や滞在性の向上に資する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》

成田空港周辺は、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進めていく。

また、圏央道の整備効果を周辺地域に波及させる長生グリーンラインや茂原白子バイパス等とともに、国道 296 号など成田空港や各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備推進、空港周辺地域内の道路・交通ネットワークの充実を図るとともに、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。

洋上風力発電の導入とともに、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の集積を促進する。

観光面では、魅力的な自然的環境をはじめ、体験型観光など多様な観光資源の積極的な発信を行うとともに、観光、宿泊施設等における国内外からの受入態勢の強化を図る。

《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、長生グリーンラインの整備、圏央道の 4 車線化の促進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。

栗山川、作田川、真亀川、南白亀川、一宮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、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、各市町村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》

九十九里浜や栗山川などの河川周辺の豊かな水辺空間や房総丘陵の山林、市街地内に整備された都市公園等は、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、引き続き緑地の保全等を推進する。

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

本圏域に含まれる都市計画区域のうち、大網白里都市計画区域については、昭和48年3月31日に政令に基づき、市街化区域と市街化調整区域を定める「線引きをすべき都市」として建設大臣の指定を受け、合理的な土地利用を図るとともに都市施設の整備を行い、豊かな自然と居住環境の調和のとれた健全なまちづくりを推進してきた。

近年においては、人口は減少しているものの、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ことから、無秩序な市街化を防ぎ、自然的環境と調和した良好な市街地の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。

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。

芝山、横芝光、さんむ、東金、九十九里、茂原、長南、白子、長生及び一宮都市計画区域

(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
大網白里	都市計画区域内人口	48千人	おおむね42千人
	市街化区域人口	26千人	おおむね26千人

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。

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
大網白里	工業出荷額	約128億円	おおむね262億円
	卸小売販売額	約368億円	おおむね367億円

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
大網白里	第一次産業	約 1.0 千人 (4.7%)	おおむね 0.6 千人 (3.2%)
	第二次産業	約 4.5 千人 (21.0%)	おおむね 4.0 千人 (21.5%)
	第三次産業	約 15.9 千人 (74.3%)	おおむね 14.0 千人 (75.3%)

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
大網白里	おおむね 632ha

(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、役場周辺等に、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを誘導するとともに、都市計画道路や生活道路の整備、地域の実情に応じた交通サービスの再編やモード転換、デジタル技術の活用などにより、公共交通ネットワークの維持・確保を図ることで、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

東葛・湾岸地域や都心などへのアクセス性の良さと九十九里浜や房総台地の里山などの自然的環境の豊かさが両立した「九十九里」のブランド化を図りながら、二地域居住など様々なライフスタイルが可能な、居心地がよく魅力あるまちづくりを推進する。

また、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かし、各市町それぞれの地域特性を生かした、良好な住環境の整備を図る。

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

成田空港周辺については、本県経済をけん引していくことが期待される地域として、国家戦略特区等も活用しながら、国際航空物流をはじめ、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。

成田空港の拡張事業や圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通により、圏央道と東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）が一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、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。

広域的な幹線道路ネットワークの整備効果による都心などからの良好なアクセス性や九十九里浜、海水浴場等の観光資源、地域特産の農産物や海産物といった「九十九里」のブランド化を図りながら、魅力ある地域づくりを行うとともに、農林漁業、観光業などの各種産業の連携による地域振興を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、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、栗山川、作田川、真亀川、南白亀川、一宮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、長生グリーンラインの整備、圏央道の4車線化の促進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や斜面林の保全、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、各市町村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、九十九里浜や栗山川などの河川周辺の豊かな水辺空間や房総丘陵の山林、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、居心地がよ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。

⑤世界をリードする空港都市圏の形成に関する方針

日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、世界、アジアの活力を取り込み、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくりを目指す。

成田空港周辺地域については、エアポートシティ構想を踏まえ、成田空港の特徴や強みを生かした産業分野の集積や空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿の確保、魅力的な居住環境や景観形成、パーク&バスライドや自動運転など新たな交通モードの導入も視野に入れた効率的な公共交通や圏央道の整備など広域的な幹線道路ネットワークの形成、空港を核とした国際的な防災拠点の確立など世界をリードする空港都市圏の形成を図る。

本圏域では、新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポート

エリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、九十九里浜の景観や地域資源を生かした新たな観光拠点のシーサイドエリア、この3つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進める。

(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

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。

- ・成田空港周辺地域においては、新たに県全域が指定された国家戦略特区等を活用しつつ、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。
- ・国内生産量で約8割のシェアを占めるヨウ素や天然ガスなどの資源を生かした地場産業等の振興に加え、カーボンニュートラルの実現のため、再生可能エネルギーである洋上風力関連の整備を促進し、関連産業の集積を図るとともに、海に風車が立ち並ぶ新たな景観を生かす観光拠点の形成を促進する。
- ・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。
- ・成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。
- ・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、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、年間を通じて温暖な気候である「九十九里」のブランド化を図りながら、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・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、九十九里浜等の良好な景観の維持・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、房総丘陵の里山や九十九里浜の海岸線等の自然的環境の保全と再生等を目指す。

- ・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。
- ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、鉄道駅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、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。

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。
- ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、空港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、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。

- ・成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及させる圏央道の4車線化など広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、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。
- ・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。
- ・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走行空間の整備を推進し、ウォークア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。

- ・長期末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

- ・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。
- ・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

- ・鉄道駅周辺や成田空港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、観光の要となる道の駅周辺などにおいては、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。

(5) 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

本圏域は、九十九里浜や保安林によって形成される海岸景観や九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など、多彩な自然に恵まれており、海岸線は県立九十九里自然公園地域に指定されている。また、住民に身近な自然的環境として、蓮沼海浜公園、長生の森公園などの都市公園が整備されている。

こうした九十九里浜などの水辺空間や房総丘陵の山林、市街地内に整備された都市公園等は、都市部の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

- ・樹林地や九十九里浜の水辺空間等は、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として保全する。
- ・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。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

- ・都市公園や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。



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）
中枢拠点	高次都市機能や広域交通機能の集積を生かしながら、経済、産業などの広域的・中枢的な役割を担う地域（県都千葉市の中心部）
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