

匝瑳市都市計画マスタープラン (修正案)

概 要

令和 年 月

千葉県匝瑳市

 : 主な変更箇所

<都市計画マスタープラン修正の主な考え方>

現行の「匝瑳市都市計画マスタープラン」(令和3年3月改定)では、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画について位置付けられていませんでした。

このため、匝瑳市立地適正化計画の策定に伴い、同マスタープランに掲げる全体構想(分野別の基本方針等)や地域別構想等について必要な修正を行うものです。

目 次

1	はじめに	1
	● 都市計画マスタープランについて	1
	● 都市計画マスタープランの基本構成	3
2	全体構想	4
	● 都市づくりの目標	4
	● 将来都市構造	5
	● 分野別の基本方針	8
3	地域別構想	16
	● 北部地域	16
	● 中部地域	18
	● 南部地域	20
4	まちづくりの実現に向けて	22
	● 協働によるまちづくりの推進	22
	● 効果的・効率的なまちづくりの推進	22
	● 適切な進行管理と都市計画マスタープランの見直し	23

※本書は『概要版』として主な変更があった部分を中心に作成したため、「匝瑳市都市計画マスタープラン」本編の目次（項目構成）とは異なります。

<参考> 「匝瑳市都市計画マスタープラン」本編の目次（項目構成）

序章 はじめに	2-3 中部地域
序-1 策定の目的及び計画の基本事項	2-4 南部地域
第1章 全体構想	第3章 まちづくりの実現に向けて
1-1 都市の現況	3-1 協働によるまちづくりの推進
1-2 主要課題の整理	3-2 効果的・効率的なまちづくりの推進
1-3 都市づくりの目標	3-3 適切な進行管理と都市計画マスタープランの見直し
1-4 将来都市構造	
第2章 地域別構想	
2-1 地域区分の設定	
2-2 北部地域	

※小項目の記載は省略しています。

1 はじめに

● 都市計画マスタープランについて

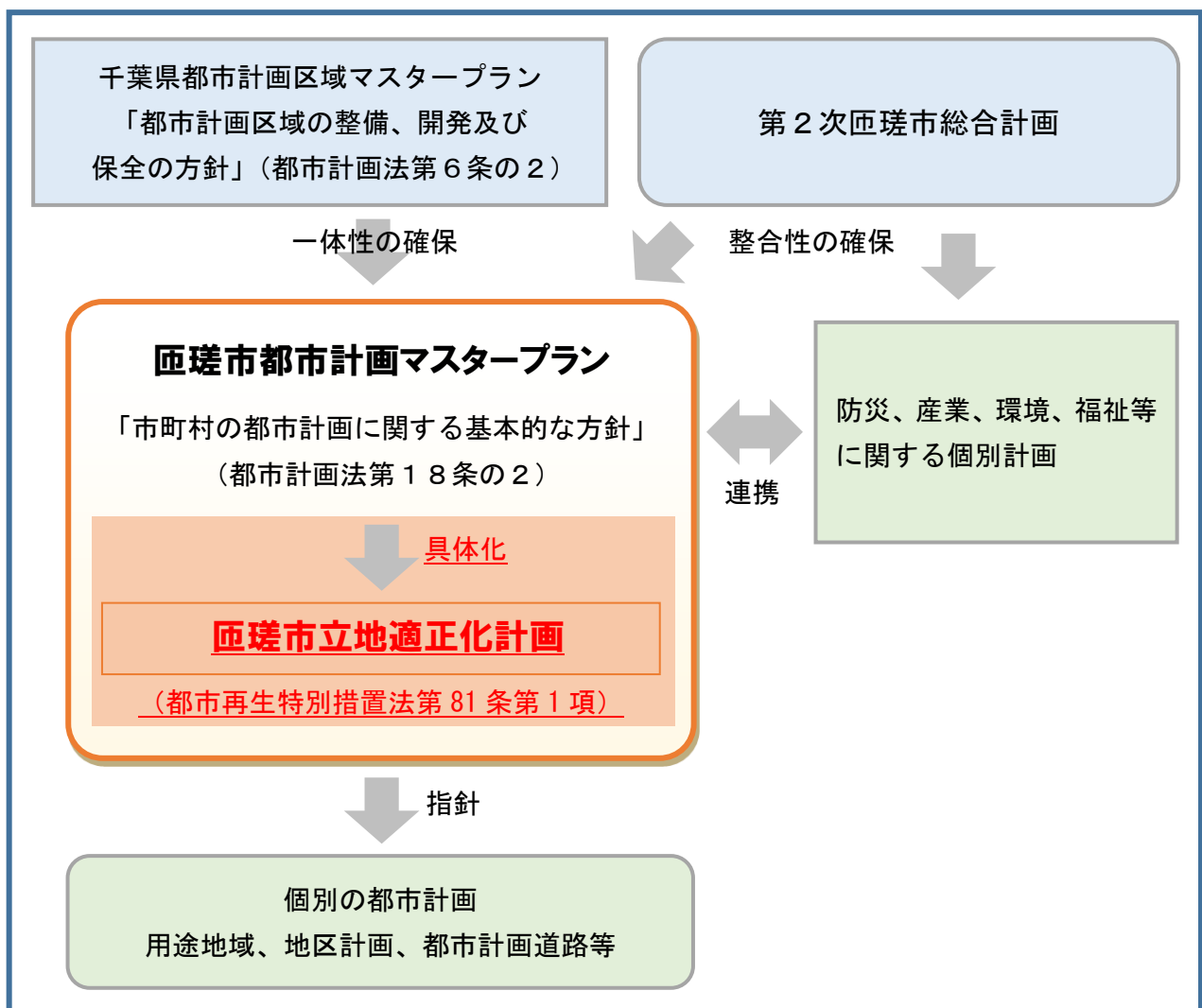
匝瑳市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市民の意見を反映して、都市の将来像や都市づくりの方向性を定めるものです。

本市では、平成 23 年（2011 年）5 月に匝瑳市都市計画マスタープランを策定し、目標年次を平成 31 年度（2019 年度）として、長期的な視点で継続的に都市づくりを進めてきました。

その後の上位計画の見直しや人口減少・少子高齢化に対応した、効果的かつ効率的な都市経営を実現し、誰もが安心して安全で快適に暮らせるまちづくりを進めていく必要があることから、令和 3 年 3 月に匝瑳市都市計画マスタープランの改定を行いました。

このような中、持続可能な都市構造の構築を目指し、人口減少社会に対応した「匝瑳市立地適正化計画」の策定を見据え匝瑳市都市計画マスタープランの変更を行うものです。

【匝瑳市都市計画マスタープランの位置づけ】



■匝瑳市都市計画マスタープラン改定の視点

平成 23 年（2011 年）5 月策定 匝瑳市都市計画マスタープラン

《匝瑳市を取り巻く社会情勢の変化》

- 人口の減少
 - ・平成 22 年（2010 年）：39,814 人
 - 平成 27 年（2015 年）：37,261 人
 - （人口問題研究所推計値
 - 令和 22 年（2040 年）：24,114 人）
- 少子高齢化の進展
 - 【年少人口率】
 - 平成 22 年（2010 年）：11.6%
 - 平成 27 年（2015 年）：11.0%
 - （人口問題研究所推計値
 - 令和 22 年（2040 年）：8.9%）
 - 【高齢人口率】
 - 平成 22 年（2010 年）：27.5%
 - 平成 27 年（2015 年）：31.9%
 - （人口問題研究所推計値
 - 令和 22 年（2040 年）：44.7%）
- 中心部活力の低下と郊外部宅地需要の進展
- 安全で安心なまちへの意識の高まり
- （平成 23 年（2011 年）3 月 東日本大震災） 等

《匝瑳市の近年の動き》上位・関連計画

- 匝瑳市公共施設等総合管理計画
- （平成 28 年（2016 年）2 月）
- 匝瑳市空家等対策計画
- （平成 31 年（2019 年）3 月）
- 第 2 次匝瑳市総合計画
- （令和 2 年（2020 年）3 月）
- 第 2 次匝瑳市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- （令和 2 年（2020 年）3 月）

《国の動き》

- 都市再生特別措置法の改正
- （立地適正化計画の制度化）
- （平成 26 年（2014 年）8 月）
- ・コンパクトシティ・ネットワークのまちづくり
- 第 2 期まち・ひと・しごと創生総合戦略閣議決定
- （令和元年（2019 年）12 月）
- 《千葉県の動き》
- 国道道路改築事業 一般国道 126 号 山武東総道路二期 事業再評価（銚子連絡道路）
- （平成 23 年（2011 年）11 月）
- 千葉県都市計画見直しの基本方針
- （平成 26 年（2014 年）7 月）
- ・コンパクトな集約型都市構造と活力ある地域コミュニティが活性化したまちづくり
- 八日市場都市計画 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）
- （平成 28 年（2016 年）5 月）
- ・都市機能の拠点整備と長期的・広域的な視点から利便性の高い都市構造の形成
- 次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン（千葉県総合計画）
- （平成 29 年（2017 年）10 月）
- ・北関東・東北方面や成田空港への近接性を生かした新たな発展可能性にチャレンジするゾーン（香取・東総ゾーン）

令和 3 年（2021 年）3 月改定 匝瑳市都市計画マスタープラン

《改定のポイント》

●少子高齢化や人口減少への対応

- ・少子高齢化・人口減少を見据えた公共交通の維持・充実や安全な道路・歩行環境、医療・福祉・商業等の都市機能の集積により、快適に暮らしやすい環境を整える必要があります。

●地域の特性に応じた土地利用

- ・整備中の銚子連絡道路 **インターチェンジ周辺** の土地利用の検討や中心市街地の活性化、地域資源を活かした産業振興等を図る必要があります。

●交通体系に関する整備

- ・道路網の整備による地域間ネットワークの形成を図るとともに、長期間未整備状況にある都市計画道路について見直しを行う必要があります。

●災害に強いまちづくり

- ・地震、豪雨等の自然災害に対する避難路や緊急輸送道路等の確保、保水機能及び遊水機能を併せ持つ里山や農地の保全、都市下水路等の治水対策等、災害に強いまちづくりを目指す必要があります。

● 都市計画マスタープランの基本構成

匝瑳市都市計画マスタープランは、「全体構想」、「地域別構想」及び「まちづくりの実現に向けて」により構成します。

○全体構想

- ・都市づくりの課題を整理し、その改善策を踏まえた将来都市像の実現のために必要な都市構造や土地利用のあり方、その他都市づくりの方針を定めます。

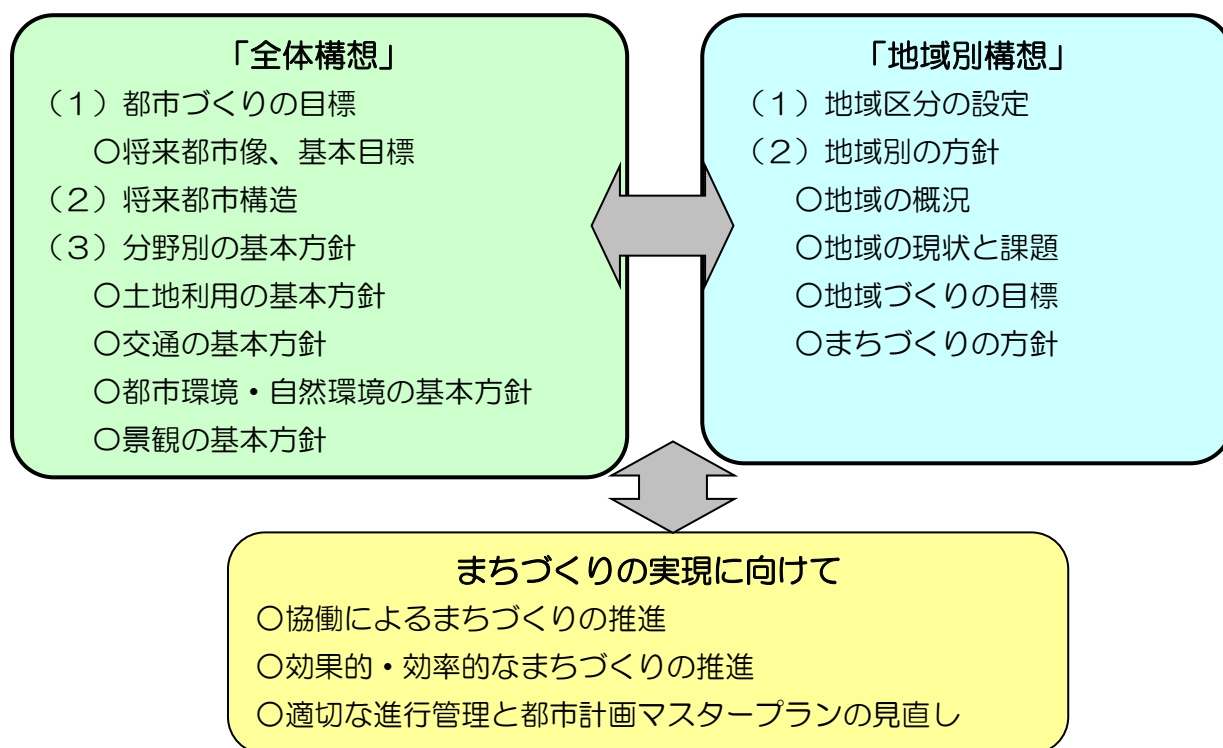
○地域別構想

- ・全体構想に示された方針等を受け、地域ごとの将来像や整備方針等を定めます。

○まちづくりの実現に向けて

- ・全体構想や地域別構想を実現するにあたっての方策の位置づけをします。

◆匝瑳市都市計画マスタープランの基本構成



5. 都市計画マスタープランの目標年次

匝瑳市都市計画マスタープランの目標年次は、上位計画である第2次匝瑳市総合計画と整合を図り、令和13年度（2031年度）とします。

なお、社会情勢の変化や上位計画である千葉県都市計画区域マスタープランや関連計画の改定等により、乖離が生じた場合は、その内容を検証した上で必要に応じて計画の改定を行います。

2 全体構想

● 都市づくりの目標

「匝瑳市都市計画マスタープラン」における都市づくりの目標は、第2次匝瑳市総合計画に掲げる「将来都市像」及び「基本目標」に対して都市計画の部門から実現化していくための目標となるもので、本市の現状や特性、市民意識調査結果等を踏まえ、次のように設定します。

◆目標1：誰もが安心して快適に暮らせる都市づくり

市内に住む誰もが、安心・安全な環境の中で、快適に暮らし続けられる都市づくりを目指します。

- 市内の拠点形成と周辺地域との有機的連携による集約型都市構造への対応
- 安全で快適に移動できる道路環境の整備推進
- 公共交通サービスの維持・向上
- 施設整備におけるユニバーサルデザインへの対応
- 建築物の耐震化、狭あい道路の解消等の防災対策の推進 等

◆目標2：さまざまな交流と地域の活力があふれる元気な都市づくり

既存の商業集積や工業集積、緑豊かな農地や自然・歴史・文化を活かした産業振興と交流人口の増加に加えて、銚子連絡道路の延伸等を活かした新たな活力を生み出していく都市づくりを目指します。

- 既存集積を活かした産業（商業・工業）の維持・活性化、拠点づくり
- 農業を活かした都市との交流の推進
- 豊富な水・緑資源、祭事や歴史資源を活かした観光の振興
- 銚子連絡道路 **インターチェンジ周辺等** における新たな活力づくり
- 魅力ある交流拠点、都市景観・自然景観の創出 等

◆目標3：緑・水の環境を保全し地域資源を活かした都市づくり

本市の特性である海、緑、田園等の自然環境や歴史資源を守り・活かし、これら資源と共生した都市づくりを目指します。

- 海岸や緑（植木、里山等）を象徴する拠点の維持・整備
- 自然・歴史資源と触れ合う散策・回遊ルートの整備
- 緑化等に配慮した道路・公園・公共施設等の整備
- 良好な農業生産環境の保全
- 地球環境への負荷の軽減 等

◆目標4：協働によるまちづくり

市民や企業等、多くの関係者が各地域でのまちづくり活動に参加し、それぞれの役割を果たしながら多様なニーズへの対応や誇りのもてるまちづくりを目指します。

- 地域主体となるまちづくり活動への支援体制の整備
- まちづくり活動への市民・企業等の参加の促進 等

● 将来都市構造

将来都市構造は、社会情勢の変化や広域的な位置づけ、都市づくりの主要課題への対応を踏まえ、本市の目指すべき都市の将来像や目標の達成を図るため、市全体の特性や骨格をグランドデザインとして概念的に示すものです。具体的には、鉄道や主要幹線道路等を軸として沿線に機能的な拠点を配置するとともに、これに対応したゾーニングをもって形成するものです。

JR八日市場駅から市役所周辺においては、人口規模に応じた都市機能の集積による都市交流拠点（中心拠点）を形成し、みどり平工業団地における産業拠点、主要観光施設周辺での観光・交流拠点等の形成を図ります。

併せて、中心拠点と各拠点を結ぶ道路や公共交通の利便性の向上を図る等、持続可能な拠点集約・プラス・ネットワークの集約型都市構造の構築に努めていきます。

以上の考え方を踏まえて、将来都市構造を次のとおりとします。

◆将来都市構造の要素

【ゾーン】現在の市街地形成や将来の計画的な土地利用の規制・誘導を踏まえ、それぞれの地域の特性や「拠点」「軸」との配置に適應した土地利用形成を「ゾーン」として位置づけます。

○市街地居住ゾーン
○里山・歴史交流ゾーン
○田園生産ゾーン

【拠点】都市活動や産業活動、交流・文化活動等の中心となり、まちの活力や賑わいを生み出し、多くの人や物が集まり交流・連携を進める地区を都市づくりの「拠点」として位置づけます。

○都市交流拠点
○観光・交流拠点
○産業拠点
○医療拠点

【軸】周辺都市や市内の地域間を結びつけるとともに、産業活動や市民生活を支え、本市の骨格を示す道路網形成や土地利用の誘導に重要な役割を果たす道路等を「軸」として位置づけます。

○都市活動軸
○地域連携軸
○海洋リゾート軸

1. ゾーン形成

（１）市街地居住ゾーン

国道126号沿線に広がった用途地域内及びその周辺の住宅地、野米総合支所周辺の住宅地、海岸沿いの住宅地を「市街地居住ゾーン」として位置づけ、都市機能の集積や都市基盤整備を進め、市民がいつまでも安心・安全に住み続けることができる、良好な市街地形成を図ります。

（２）里山・歴史交流ゾーン

里山の美しい自然と飯高寺（飯高檀林跡）や飯高神社をはじめとする歴史的な文化遺産が多く点在する北部の丘陵地帯を「里山・歴史交流ゾーン」として位置づけ、里山の自然環境の保護を図りつつ、人々の安らぎの場、交流の場としてその活用を図ります。

（３）田園生産ゾーン

九十九里平野に広がる田園と農村集落を「田園生産ゾーン」として位置づけ、本市の基幹産業である農業の発展のため、農地の集約化と優良農地の保全及び適正な管理を進め、良好な農業生産環境の整備を図ります。

2. 拠点の形成

(1) 都市交流拠点

J R八日市場駅から市役所周辺地区、J R飯倉駅周辺地区、野栄総合支所周辺地区の公共施設や商業施設等の都市機能が集積する地域を「都市交流拠点」として位置づけ、商業・業務機能と交流機能の充実を図ります。

(2) 観光・交流拠点

そうさ観光物産センター^{めぐ}の里、九十九里海岸沿線、ふれあいパーク八日市場、飯高寺（飯高檀林跡）周辺を核とした地域を「観光・交流拠点」として位置づけ、市内外の多くの人に利用される憩いの場としての観光ネットワーク機能の充実を図ります。また、北部の里山・歴史交流ゾーン、田園生産ゾーンとも有機的に連携したグリーン・ツーリズム、海の魅力を活かしたブルー・ツーリズムによる観光振興による拠点形成を図ります。

(3) 産業拠点

みどり平工業団地を中心に「産業拠点」として位置づけ、銚子連絡道路等の整備による交通機能の優位性を活かした良好な工業環境の整備・保全に努めます。

(4) 医療拠点

国保匝瑳市民病院、海匠健康福祉センター（海匠保健所）八日市場地域保健センター、そうさめぐもりの郷の周辺を「医療拠点」として位置づけ、医療サービスの拠点機能の充実や、交通アクセスの向上を図るとともに、今後、国保匝瑳市民病院の建替え整備に伴い、「医療拠点」の見直しを図ります。

3. 軸の形成

(1) 都市活動軸

J R総武本線、国道 126 号、銚子連絡道路の計画路線、国道 296 号を「都市活動軸」として位置づけ、各拠点間と周辺都市との経済・文化・観光等の連携を強化し、交流人口の増大を図ります。

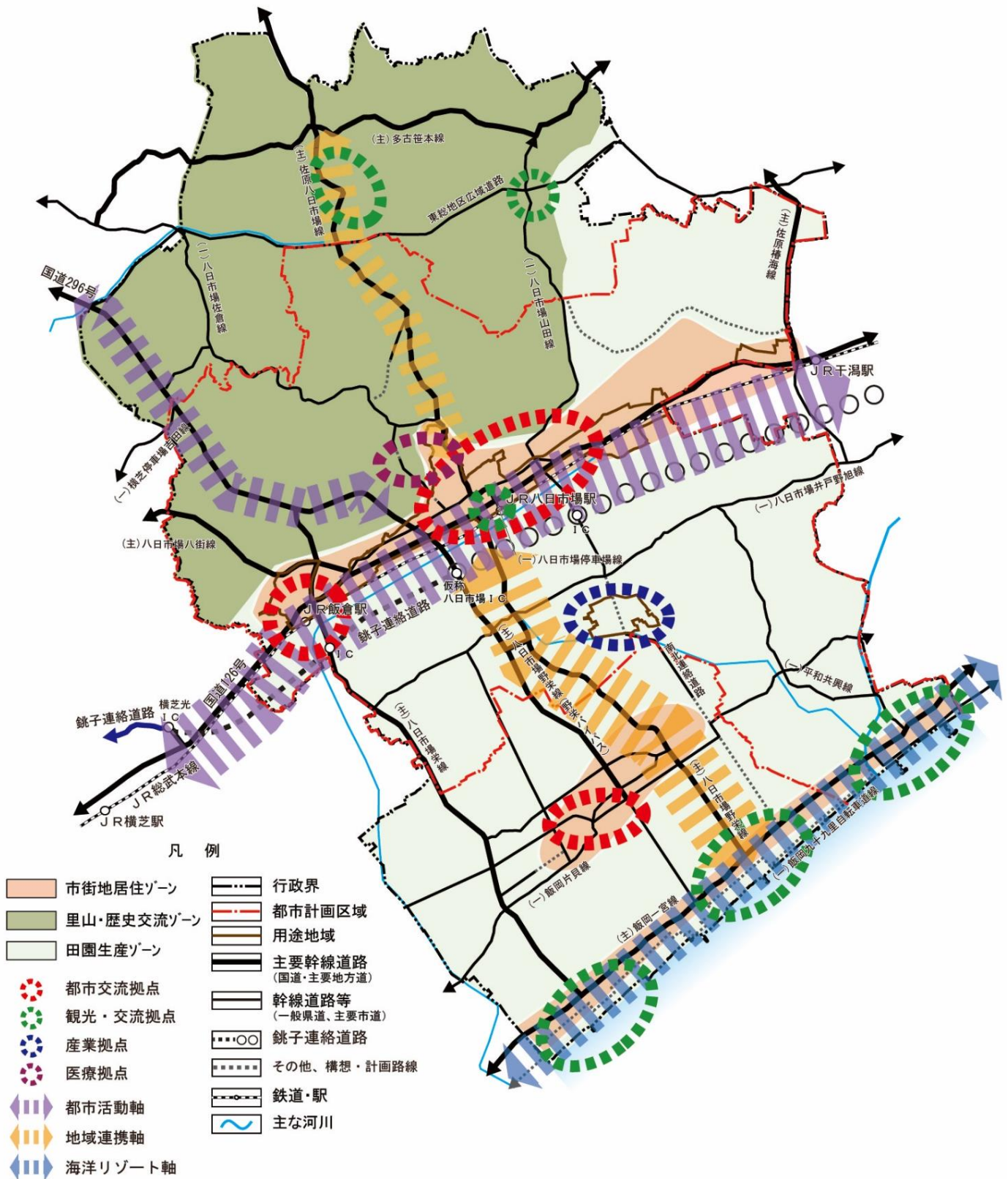
(2) 地域連携軸

九十九里海岸から野栄総合支所周辺、みどり平工業団地、J R八日市場駅周辺及び飯高寺（飯高檀林跡）周辺に至る各拠点を南北に結ぶ、主要地方道八日市場野栄線、主要地方道佐原八日市場線及び整備が進む南北連絡道路を「地域連携軸」として位置づけ、一体的な都市としての発展を目指し、地域間の連携強化を図ります。

(3) 海洋リゾート軸

九十九里海岸一帯を「海洋リゾート軸」として位置づけ、市内の歴史的観光資源やスポーツ施設等との連携を進めます。また、海岸及び海浜景観の保全、観光と商業の連携を促進し、海洋リゾート軸の形成を図ります。

図 将来都市構造



※図中「仮称 八日市場 I C」の名称は「匝瑳 I C」になりました。

● 分野別の基本方針

分野別の基本方針は、都市づくりの目標や将来都市構造を踏まえた市全体に関する方針であり、都市計画に係る基本的な指針として今後のまちづくりに反映されるものです。

1. 土地利用

(1) 基本方針

地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導と自然環境との調和

- 地域特性に応じた拠点の育成・整備
- 社会経済情勢の変化に応じた土地利用への対応
- 田園、里山、海浜等の優良な自然環境の保全と活用

(2) 施策の方針

① 地域特性に応じた拠点の育成・整備

- 都市交流拠点の形成
- 観光・交流拠点の育成・整備
- 産業拠点の整備
- 医療拠点の充実

② 社会経済情勢の変化に応じた土地利用への対応

○適正な土地利用の誘導

〔住宅地〕

- ・JR八日市場駅周辺や主要幹線道路等の沿道の住宅地では、中層住宅の立地や商業等の複合的な土地利用の誘導を図るとともに、必要に応じた用途地域の見直しや指定について検討を進めます。

〔沿道サービス地〕

- ・国道126号沿道は、大型商業施設、沿道立地型の飲食施設、沿道サービス施設等が立地しています。このため、後背地の土地利用に配慮しながら沿道商業・業務施設の立地を促進するとともに、既存商店街との連携による活性化を推進し、必要に応じた用途地域の見直しや指定について検討を進め、さらなる商業・業務施設等の集積を図ります。

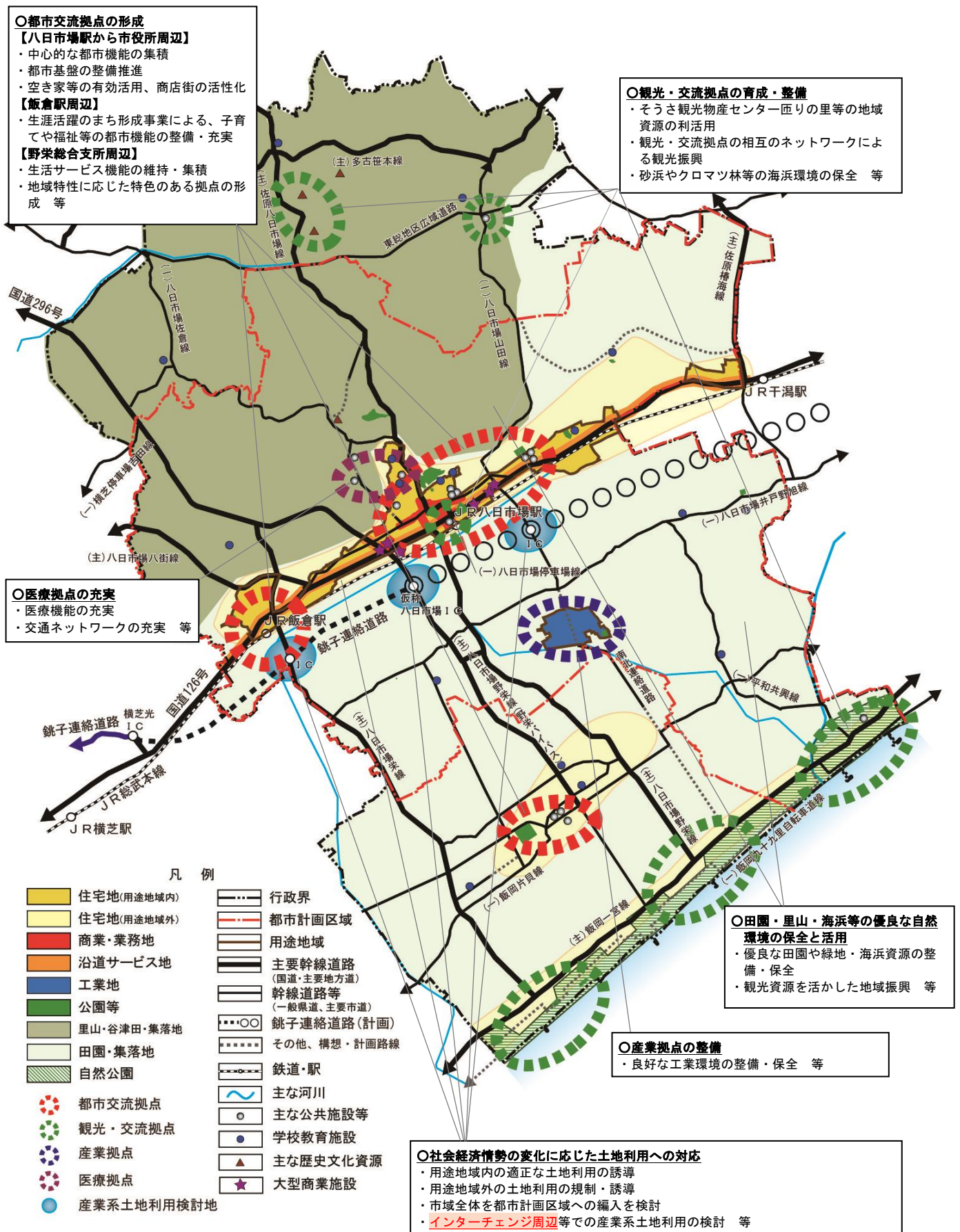
○交通結節点等への土地利用の適正誘導

- ・銚子連絡道路のインターチェンジ周辺等については、広域幹線道路の整備による利便性の向上等を活かし、地域の活性化につながる産業系土地利用の可能性について検討するとともに、必要に応じ用途地域の指定を検討します。

③ 田園、里山、海浜等の優良な自然環境の保全と活用

- 優良な田園や緑地・海浜資源の整備・保全
- 観光資源を活かした地域振興

図 土地利用施策方針



※図中「仮称 八日市場 IC」の名称は「匝瑿 IC」になりました。

2. 交通

(1) 基本方針

活力ある都市活動と誰もが快適で暮らしやすい生活を支える交通体系の構築

- 広域交通網の機能強化
- 拠点間及び地域間の連携強化
- 人や環境にやさしい交通体系づくり

(2) 施策の方針

① 広域交通網の機能強化

○主要幹線道路・幹線道路

○鉄道

○高速バス

② 拠点間及び地域間の連携強化

○補助幹線道路等

○生活交通（市内循環バス・路線バス等）

- ・市内循環バスは、高齢者や児童・生徒等の日常生活の重要な移動手段として、機能の維持を図るとともに、需要に応じた運行ダイヤの見直しやネットワークの再構築等の取組を進めます。また、路線バスについても、利用を促進し広域交通路線としての維持に努めます。

併せて、デマンド型交通と組み合わせた効率的な運行を行うことで、市内全域における市民の生活交通手段の確保・維持を図ります。

- ・バス利用が困難で、免許を持たない高齢者に対しては、地域交通利用料助成制度の利用促進を図るとともに、地域事情に応じた新たな対応を検討します。



市内循環バス

③ 人や環境にやさしい交通体系づくり

○公共交通機関の利便性の向上と歩行者・自転車の道路環境の改善

○人にやさしい移動環境の創出

○公共交通と自動車・自転車交通の連携

図 交通施策方針



※図中「仮称 八日市場 I C」の名称は「匝瑳 I C」になりました。

3. 都市環境・自然環境

(1) 基本方針

自然と共生し安心・安全で快適に暮らせる環境づくり

- 地域特性を活かした快適な都市環境の創出
- 環境負荷が少なく安心・安全に暮らせるまちづくり
- 良好な自然環境・資源の保全と活用

(2) 施策の方針

① 地域特性を活かした快適な都市環境の創出

- 快適な都市環境の創出
- 地域特性を活かした協働による環境形成

② 環境負荷が少なく安心・安全に暮らせるまちづくり

- 環境負荷の少ないまちづくり
- 防災・防犯・交通安全に配慮したまちづくり

③ 良好な自然環境・資源の保全と活用

- 田園や里山等の保全と活用
- 海浜空間・観光資源の保全と活用

図 都市環境・自然環境施策方針

○環境負荷の少ないまちづくり

- ・公共交通機関や自転車の利用促進等による低炭素社会の実現
- ・公園や道路等の緑化の促進、田園や里山の保全
- ・合併処理浄化槽の設置促進による、水質の環境の保全
- ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの利用促進 等

○防災・防犯・交通安全に配慮したまちづくり

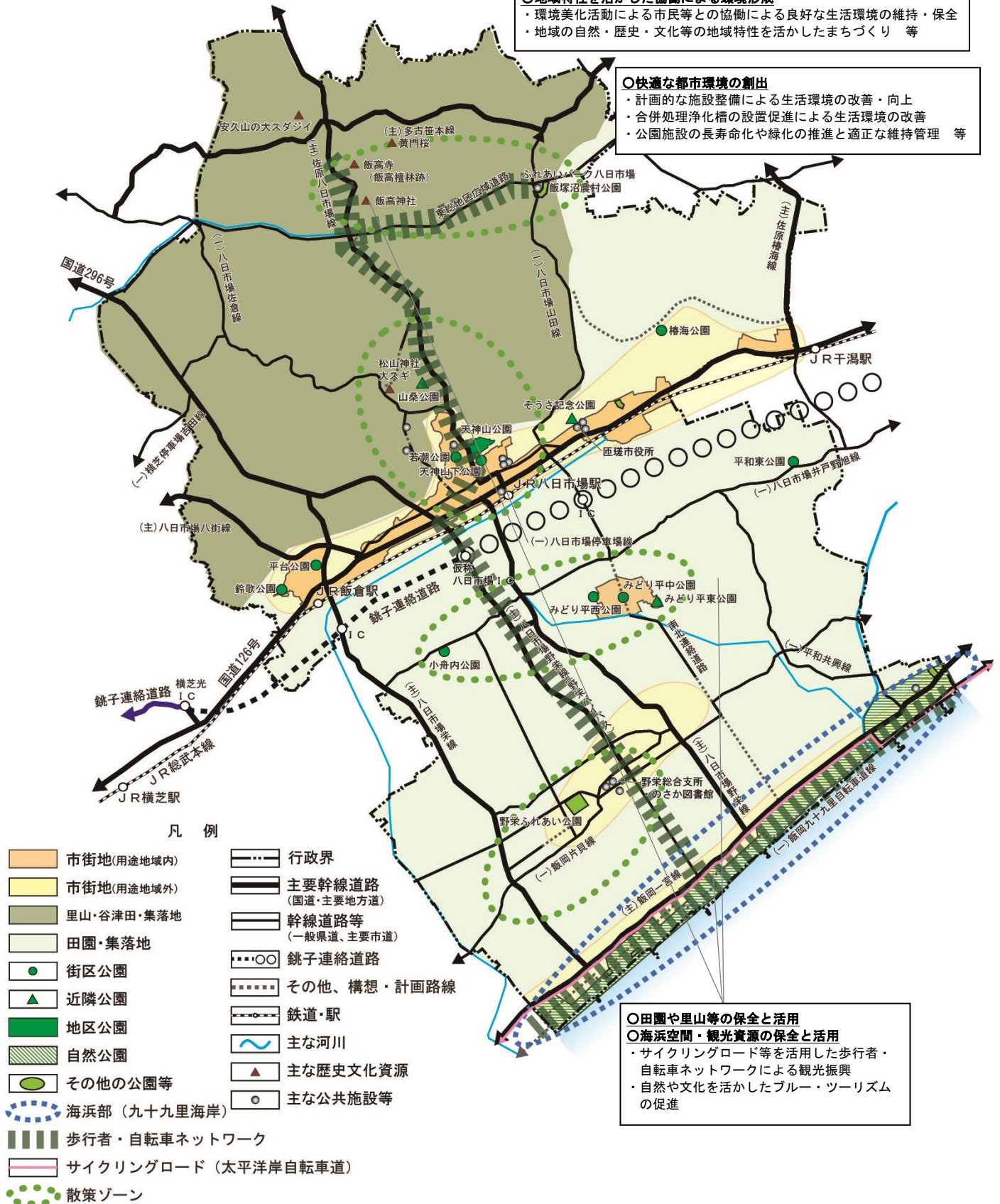
- ・災害時の応急対策及び復旧活動等の適切な実施
- ・緊急車両の通行に配慮した道路整備等による防災機能の向上
- ・ライフラインの耐震性の強化や代替機能の確保 等

○地域特性を活かした協働による環境形成

- ・環境美化活動による市民等との協働による良好な生活環境の維持・保全
- ・地域の自然・歴史・文化等の地域特性を活かしたまちづくり 等

○快適な都市環境の創出

- ・計画的な施設整備による生活環境の改善・向上
- ・合併処理浄化槽の設置促進による生活環境の改善
- ・公園施設の長寿命化や緑化の推進と適正な維持管理 等



※図中「仮称 八日市場 I C」の名称は「匝瑳 I C」になりました。

4. 景観

(1) 基本方針

地域の資源や個性を活かした美しいふるさとづくり

- 地域の特性を活かしたまち並み景観の形成
- 本市の原風景や良好な自然景観の維持・継承
- 協働による景観形成

(2) 施策の方針

① 地域の特性を活かしたまち並み景観の形成

- 各拠点における特色ある景観づくり
- 主要な幹線道路や旧国道沿いにおける沿道景観の誘導
- 日常生活圏における身近な景観づくり

② 本市の原風景や良好な自然景観の維持・継承

- 海・緑の自然景観の保全と活用
- 歴史・文化景観の保全と活用

③ 協働による景観形成

- 緑化の推進や美化活動等の取組への支援
- 景観形成へ意識の醸成とルールづくり

図 景観施策方針

○景観形成へ意識の醸成とルールづくり

- ・緑の基本計画や景観条例、景観計画等の検討
- ・市民等との協働による景観形成を推進 等

○日常生活圏における身近な景観づくり

- ・道路、学校等の公共公益施設における緑化推進
- ・生垣や屋敷林の保全、空き家等の適正管理
- ・身近な資源を活かした日常生活圏の景観形成 等

○歴史・文化景観の保全と活用

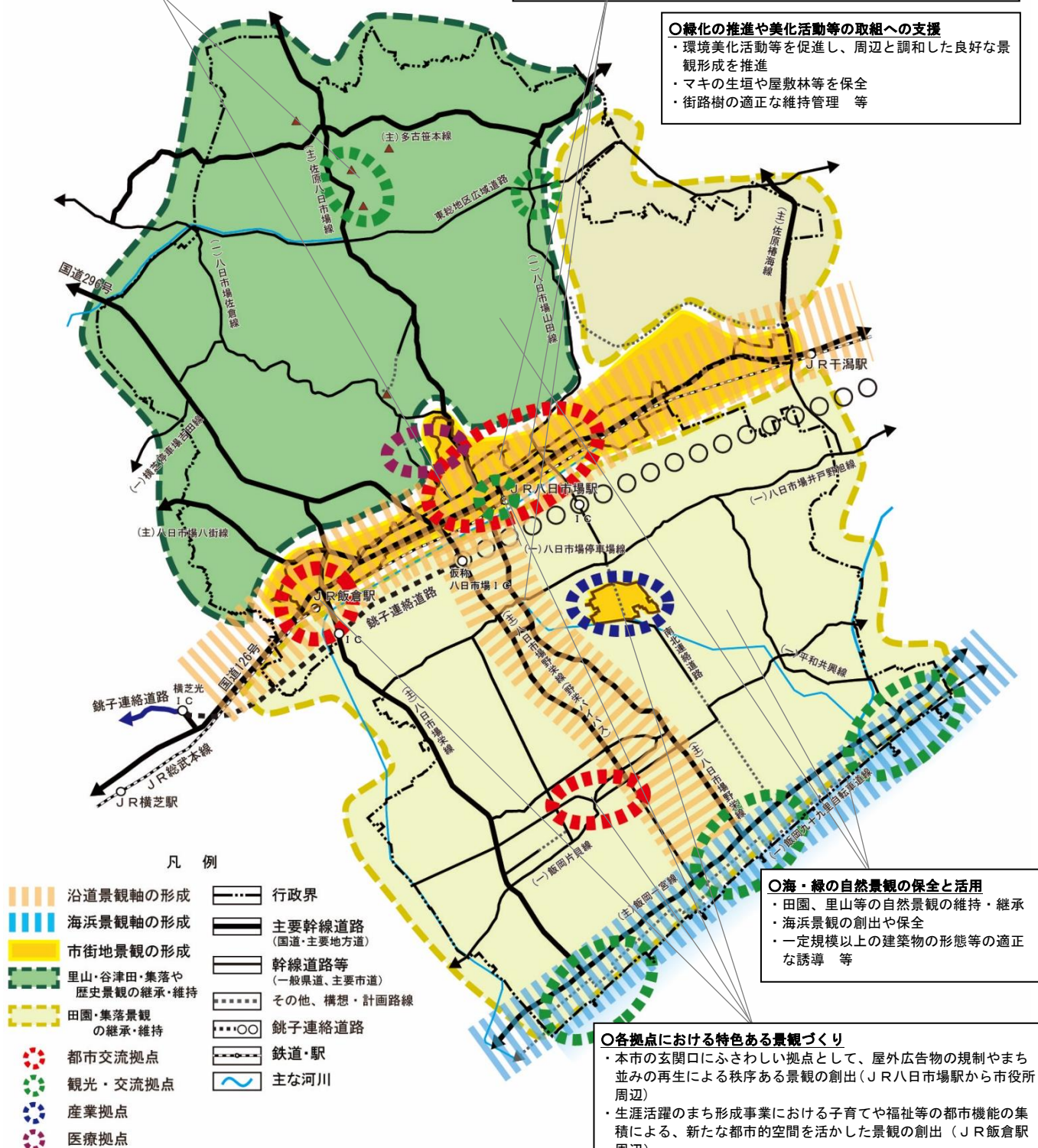
- ・飯高寺（飯高檀林跡）周辺や旧国道沿いの歴史的景観資源の保全 等

○主要な幹線道路や旧国道沿いにおける沿道景観の誘導

- ・国道 126 号、主要地方道八日市場野栄線等の良好な沿道景観の形成
- ・旧国道沿いのまち並みや歴史文化資源を活かした景観づくり 等

○緑化の推進や美化活動等の取組への支援

- ・環境美化活動等を促進し、周辺と調和した良好な景観形成を推進
- ・マキの生垣や屋敷林等を保全
- ・街路樹の適正な維持管理 等



※図中「仮称 八日市場 IC」の名称は「匝瑳 IC」になりました。

3 地域別構想

地域別構想では、全体構想を踏まえ、市内各地域について、「地域の概況」、「地域の現状と課題」、「地域づくりの目標」、「まちづくりの方針」を示します。

● 北部地域

1. 地域づくりの目標

全体構想での将来都市構造や分野別方針、本章での地域の現状と課題を踏まえ、北部地域の地域づくりの目標を次のとおりとします。

「自然・歴史・文化」資源と調和した、交流のあるまち

- 優良な歴史・文化資源等の地域資源を活かした交流のあるまちづくり
- 田園及び自然・景観資源の保全と活用によるふれあいのあるまちづくり
- 身近な生活環境の維持・改善による安らぎのあるまちづくり

2. まちづくりの方針

(1) 優良な歴史・文化資源等の地域資源を活かした交流のあるまちづくり

(2) 田園及び自然・景観資源の保全と活用によるふれあいのあるまちづくり

(3) 身近な生活環境の維持・改善による安らぎのあるまちづくり

北部地域

図 北部地域のまちづくり方針

○優良な歴史・文化資源等の

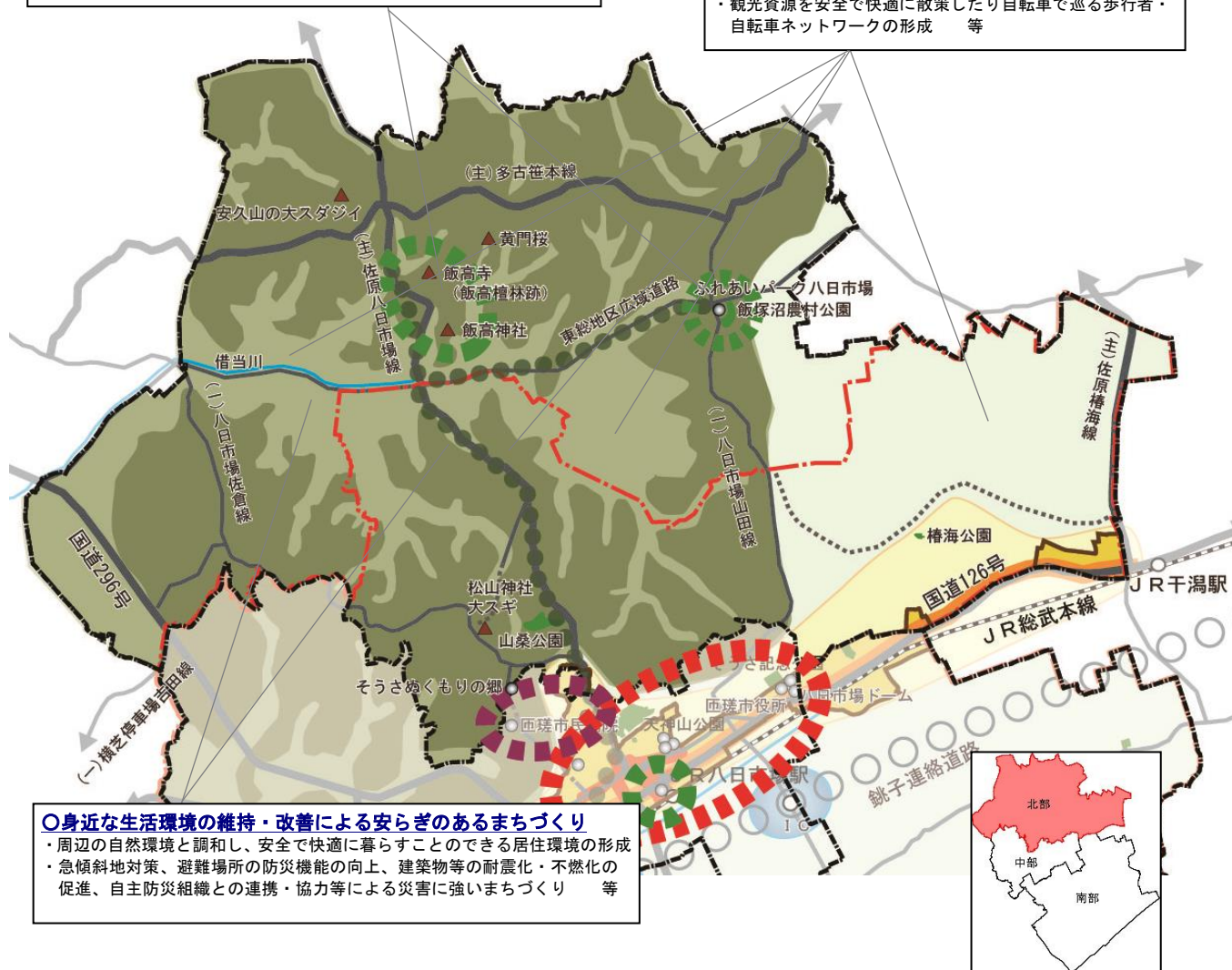
地域資源を活かした交流のあるまちづくり

- ・歴史・文化施設の保全とグリーン・ツーリズムによる交流の推進
- ・都市と農村の観光交流拠点として、ふれあいパーク八日市場における地域活力の向上 等

○田園及び自然・景観資源の保全と活用による

ふれあいのあるまちづくり

- ・優良な田園の保全・整備と農業の発展や地域活力の向上
- ・谷津田や里山の豊かな自然資源や景観の保全・活用
- ・借当川沿いの豊かな自然の維持・保全や環境美化活動
- ・観光資源を安全で快適に散策したり自転車で巡る歩行者・自転車ネットワークの形成 等



○身近な生活環境の維持・改善による安らぎのあるまちづくり

- ・周辺の自然環境と調和し、安全で快適に暮らすことのできる居住環境の形成
- ・急傾斜地対策、避難場所の防災機能の向上、建築物等の耐震化・不燃化の促進、自主防災組織との連携・協力等による災害に強いまちづくり 等

凡 例

	都市交流拠点		都市計画区域		公園等		主要幹線道路 (国道・主要地方道)
	観光・交流拠点		用途地域		自然公園		幹線道路等 (一般県道、主要市道)
	産業拠点		住宅地(用途域内)		里山・谷津田・集落地		銚子連絡道路(計画)
	医療拠点		住宅地(用途域外)		田園・集落地		その他、構想・計画路線 (都市計画道路含む)
	産業系土地利用検討地		商業・業務地		主な公共施設等		鉄道・駅
	歩行者・自転車ネットワーク		沿道サービス地		主な歴史文化資源		主な河川
	サイクリングロード (太平洋岸自転車道)		工業地				行政界

1. 地域づくりの目標

全体構想での将来都市構造や分野別方針、本章での地域の現状と課題を踏まえ、中部地域の地域づくりの目標を次のとおりとします。

多彩な機能を活かした交流により、伝統が息づき、賑わいと活力のあるまち

- 都市機能の集積による賑わいと交流があふれるまちづくり
- 交通体系を活かした活力あるまちづくり
- 多様なニーズに対応した快適な居住環境の創出

2. まちづくりの方針

(1) 都市機能の集積による賑わいと交流があふれるまちづくり

- JR八日市場駅南口広場周辺は、用途地域を拡大し、きめ細かなまちづくりを目指すことにより、民間活力を活かした商業施設や住宅開発等、適正な土地利用の誘導を図り、人が集い賑わいのあるまちづくりを目指します。
- 銚子連絡道路のインターチェンジ周辺等では、首都圏からの観光や物流等の新たな交通の玄関口として、地域の活性化につながる産業系土地利用としての可能性を検討するとともに、都市交流拠点との連携や周辺の自然環境との調和に努めます。

(2) 交通体系を活かした活力あるまちづくり

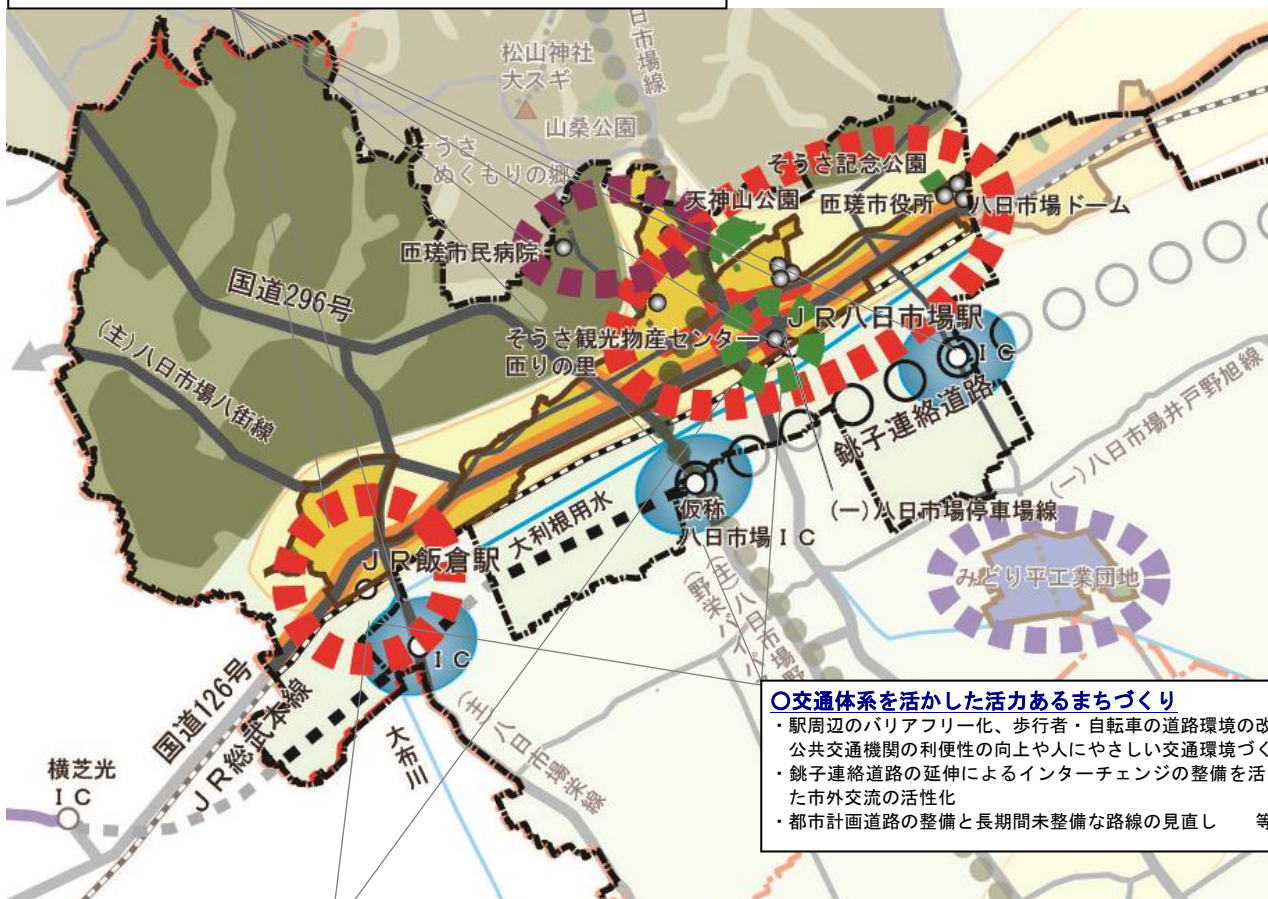
(3) 多様なニーズに対応した快適な居住環境の創出

中部地域

図 中部地域のまちづくり方針

○都市機能の集積による賑わいと交流があふれるまちづくり

- ・ JR八日市場駅から市役所周辺地区は、都市機能の充実と賑わいと交流があふれる都市交流拠点の形成
- ・ JR飯倉駅周辺地区は、生涯活躍のまち形成事業による子育て・福祉機能に加え日常生活サービスとしての都市機能の充実と拠点性の向上
- ・ JR八日市場駅南口広場周辺における民間活力を活かした商業施設や住宅開発等による人が集い賑わいのあるまちづくり
- ・ インターチェンジ周辺等における産業系土地利用の検討
- ・ 医療機能の充実と循環バス等による交通ネットワークの充実 等



○交通体系を活かした活力あるまちづくり

- ・ 駅周辺のバリアフリー化、歩行者・自転車の道路環境の改善、公共交通機関の利便性の向上や人にやさしい交通環境づくり
- ・ 銚子連絡道路の延伸によるインターチェンジの整備を活かした市外交流の活性化
- ・ 都市計画道路の整備と長期間未整備な路線の見直し 等

○多様なニーズに対応した快適な居住環境の創出

- ・ 適正な都市基盤の整備、土地の高度利用や空き家・空き地の活用を促進し、多様な居住ニーズに対応した居住環境の形成
- ・ 歩道や交通安全施設の整備を図り、安全で快適な居住環境の形成
- ・ 既存の集落環境の保全・整備、周辺の自然環境と共生した居住環境づくり
- ・ 避難場所の防災機能の向上、建築物等の耐震化・不燃化の促進、自主防災組織との連携・協力等による災害に強いまちづくり 等



凡 例

都市交流拠点	都市計画区域	公園等	主要幹線道路 (国道・主要地方道)
観光・交流拠点	用途地域	自然公園	幹線道路等 (一般県道、主要市道)
産業拠点	住宅地(用途地域内)	里山・谷津田・集落地	銚子連絡道路(計画)
医療拠点	住宅地(用途地域外)	田園・集落地	その他、構想・計画路線 (都市計画道路含む)
産業系土地利用検討地	商業・業務地	主な公共施設等	鉄道・駅
歩行者・自転車ネットワーク	沿道サービス地	主な歴史文化資源	主な河川
サイクリングロード (太平洋岸自転車道)	工業地		行政界

※図中「仮称 八日市場 I C」の名称は「匝瑳 I C」になりました。

1. 地域づくりの目標

全体構想での将来都市構造や分野別方針、本章での地域の現状と課題を踏まえ、南部地域の地域づくりの目標を次のとおりとします。

海と植木を活かし、豊かな自然環境と共生した、交流と安らぎのあるまち

- 優良な産業資源を活かした活力と交流のあるまちづくり
- 自然・景観資源の保全と活用による交流と安らぎのあるまちづくり
- 身近な生活環境の維持・改善による暮らし続けられるまちづくり

2. まちづくりの方針

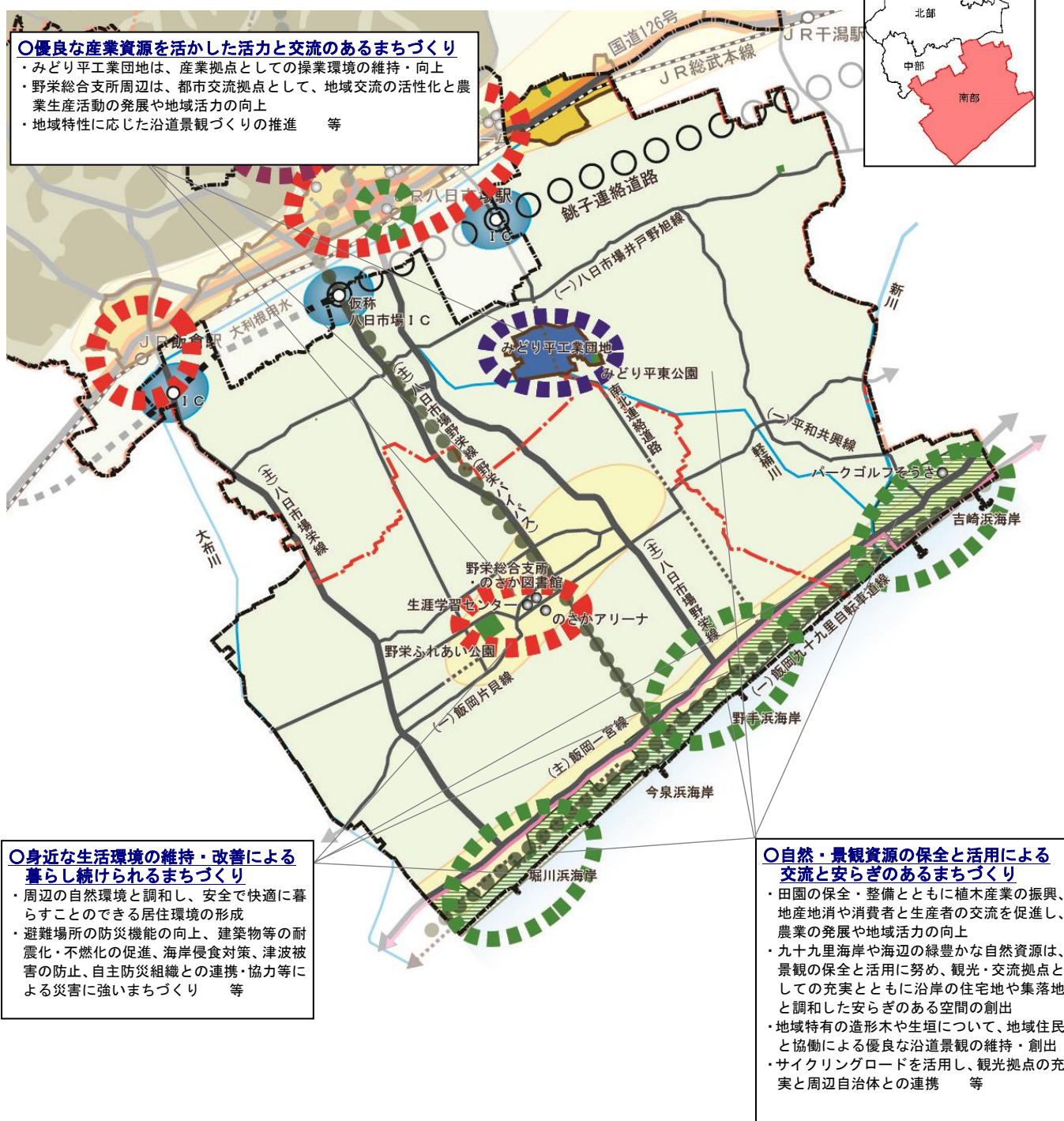
(1) 優良な産業資源を活かした活力と交流のあるまちづくり

(2) 自然・景観資源の保全と活用による交流と安らぎのあるまちづくり

(3) 身近な生活環境の維持・改善による暮らし続けられるまちづくり

南部地域

図 南部地域のまちづくり方針



凡 例

	都市交流拠点		都市計画区域		公園等		主要幹線道路 (国道・主要地方道)
	観光・交流拠点		用途地域		自然公園		幹線道路等 (一般県道、主要市道)
	産業拠点		住宅地(用途地域内)		里山・谷津田・集落地		銚子連絡道路(計画)
	医療拠点		住宅地(用途地域外)		田園・集落地		その他、構想・計画路線 (都市計画道路含む)
	産業系土地利用検討地		商業・業務地		主な公共施設等		鉄道・駅
	歩行者・自転車ネットワーク		沿道サービス地		主な歴史文化資源		主な河川
	サイクリングロード (太平洋岸自転車道)		工業地				行政界

※図中「仮称 八日市場 I C」の名称は「匝瑳 I C」になりました。

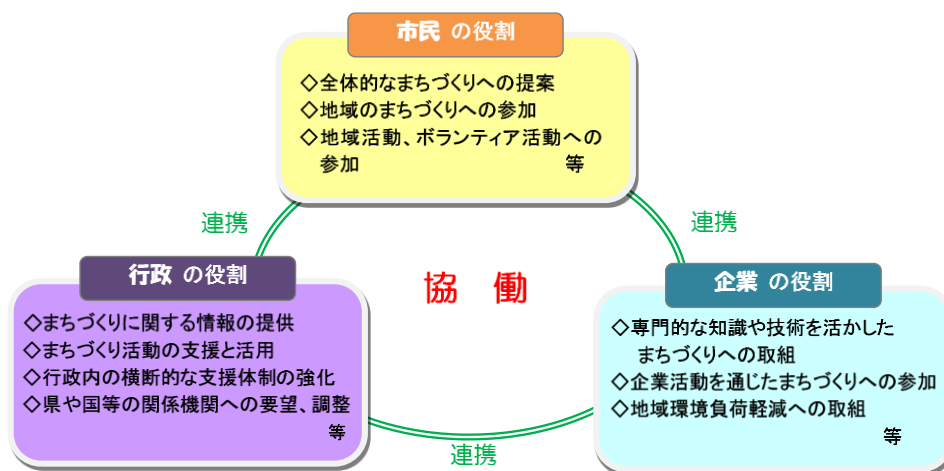
4 まちづくりの実現に向けて

● 協働によるまちづくりの推進

これからのまちづくりは、社会経済情勢の変化や市民ニーズに柔軟に対応しながら、市民・企業・行政が適切な役割と責任を果たしながらも、互いに協力し、力を合わせてまちづくりを進めていく、協働によるまちづくりが重要です。

このため、まちづくりに関する情報の提供、自主的なまちづくり活動への支援や市民参加の推進などの積極的な取組を進めます。

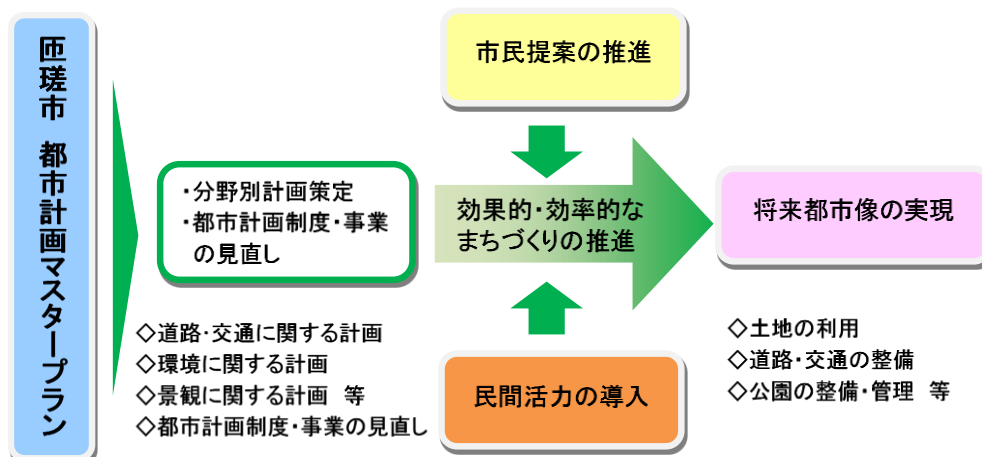
図 協働によるまちづくりの推進イメージ



● 効果的・効率的なまちづくりの推進

都市計画マスタープランは、都市計画（まちづくり）に関する目標や基本的な方針を示すものです。今後、これに沿って分野別の計画策定や事業の実施を進めるとともに、都市計画の決定や変更への取組を行います。

図 効果的・効率的なまちづくりの推進イメージ



● 適切な進行管理と都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランの目標や方針に基づき、各種制度や事業を活用して計画を実施していくことになりますが、まちづくりの進捗状況を確認・評価し、必要に応じて見直し・改善を行い、計画の適切な進行管理を行っていく必要があります。

また、都市計画マスタープランは、長期的な見通しを持って継続的に取り組むものであるため、その間には、まちづくりの進捗状況や社会経済状況の変化も予想されます。このため、上位計画である総合計画等との見直しとの整合を図りつつ、市民や企業の主体的な参加のもとに適切な時期に都市計画マスタープランの見直しを行い、内容の充実を図っていきます。

図 進行管理と計画の見直しイメージ

