

# 長南町都市計画マスタープラン

## ～都市計画に関する基本的な方針～

平成26年3月

長 南 町



# 長南町都市計画マスタープラン ～目次～

『環境共生のまちぐるみ博物館 長南』

## 【全体構想編】

1 広域からみた長南町	4
2 第4次長南町総合計画より重点的に取り組むべき施策	6
3 これからの社会動向	8
4 長南町の現状	9
5 まちづくりの課題	11
6 まちづくりの基本的方向性	13
6-1 長南町第3次総合計画におけるまちづくりのテーマ	13
6-2 長南町都市計画マスタープランにおける都市づくりのテーマ	13
6-3 まちづくりの基本理念	14
6-4 将来の数値目標	16
6-5 将来都市構造	17
7 部門別のまちづくり方針	21
7-1 土地利用の基本的考え方	21
7-2 交通体系整備の基本的考え方	24
7-3 公園緑地整備の基本的考え方	26
7-4 汚水処理に関する基本的考え方	28
7-5 住環境・自然環境の保全・形成に関する基本的考え方	29
全体構想図	32

## 【地域別構想編】

地域別構想策定対象位置図	34
1 北部地域	35
1-1 地域の将来像	35
1-2 拠点地区別まちづくり方針	36
(1) 長南地区	36
(2) 圏央道インターチェンジ周辺地区	47
(3) 坂本・豊原地区宅地等開発, ヒメハルニュータウン地区	50
(4) 太鼓森公園	53

2 南部地域	54
2-1地域の将来像	54
2-2拠点地区別まちづくり方針	54
(1) 長南工業団地	54
(2) (仮称)都市農村交流地区	56
(3) 熊野の清水公園	59
(4) 笠森・野見金公園	59
(5) 山内ダム及びその他中山間地域	61
3 中央部田園空間軸地域	64
3-1地域の将来像	64
3-2拠点地区別まちづくり方針	64
(1) 埴生川流域里地地域	64
(2) 能満寺古墳公園	68
土地利用方針図	69

【まちづくりの推進方策】	70
推進方策の体系	71
推進方策	72

## 資 料

長南町都市計画マスタープラン策定の経緯	75
用語の解説	77

## 【全体構想編】

全体構想は、広域的な条件整理や、長南町全体の現状、社会全般の動向などの整理を通じて、町のもつ問題点、課題を明らかにするとともに、まちづくりの基本的な方向性を示すものである。

ここでは、都市全体に関わる、まちづくりの基本理念、人口などの数値的目標、町の骨格的な構造についての考え方を整理するとともに、土地利用、交通体系、公園緑地の整備や自然環境の保全・活用など、都市全体に関わる基本方針を立案する。

# 1 広域からみた長南町

ここでは、本町を取り巻く広域的な条件、それに都市計画マスタープランの前提となる上位計画の動向について整理する。

## ● 広域交通体系の変化要因

- ・ 圏央道、東京湾アクアラインの整備の進展
- ・ 圏央道～東京湾アクアライン経由の高速バスルートの実現

本町の重要な課題とされていた公共交通の拠点（＝バスの「駅」）づくりが実現し、国道409号沿道にパーク＆バスライド（自動車を利用してバスターミナルへ駐車し、バスへ乗り換える交通形態）の機能を有する長南駐車場が整備され、本町と東京駅、横浜駅が新たに結ばれた。これにより、通勤・通学圏域が拡大し、生活の利便性が向上した。

## ● 上位計画の変化要因

- ・ 国土形成計画←全国総合開発計画
- ・ 輝け！ちば元気プラン（千葉県総合計画）
- ・ 千葉県都市整備基本方針

「国土形成計画」

＜グローバル化や人口減少に対応する国土の形成＞

東アジアとの円滑な交流・連携

- ・ 東アジアの市場をにらんだ企業の新しい発展戦略
- ・ 観光立国の実現
- ・ 陸海空にわたる交通・情報通信ネットワークの形成

持続可能な地域の形成

- ・ 集約型都市構造への転換
- ・ 医療等の機能維持など広域的対応
- ・ 新しい科学技術による地域産業の活性化
- ・ 美しく暮らしやすい農山漁村の形成
- ・ 二地域居住、外部人材の活用
- ・ 条件の厳しい地域への対応
- ・ 河川、海岸などの多自然型工法<sup>\*</sup>への転換
- ・ グリーンツーリズム<sup>\*</sup>、エコツーリズム<sup>\*</sup>や多自然居住の提唱

＜安全で美しい国土の再構築と継承＞

災害に強いしなやかな国土の形成

- ・ ハード・ソフト一体となった総合的な災害対策の推進
- ・ 災害に強い国土利用への誘導
- ・ 交通・通信網等の迂回ルート等の余裕性
- ・ 避難誘導体制の充実など地域防災力の強化

美しい国土の管理と継承

- ・ 健全な物質循環と生態系の維持・形成

- ・ 海域の適正な利用・保全
- ・ 個性豊かな地域文化の継承と創造
- ・ 国土の国民的経営の取組

＜ 4 つの戦略的目標を推進するための横断的視点＞

「新たな公」を基軸とする地域づくり

- ・ 地縁型コミュニティ, NPO, 企業、行政等の協働による居住環境整備等
- ・ 地域の発意・活動による地域資源の発掘・活用等
- ・ 維持・存続が危ぶまれる集落への目配りと暮らしの将来像の合意形成

「輝け！ちば元気プラン（千葉県総合計画）」

＜基本目標＞

- ・ 安全で豊かな暮らしの実現
- ・ 千葉の未来を担う子供たちの育成
- ・ 経済の活性化と交流基盤の整備

「千葉県都市整備基本方針」

- ・ 新市街地の拡大を抑制し、既成市街地の再生へウエイトを移す
- ・ 弱者にとっても暮らしやすい都市環境の形成
- ・ 人口増加指向から、「交流人口」の拡大による活性化へ
- ・ 房総半島の豊かな自然環境を活かした交流環境づくり
- ・ 歴史や文化資源を活かした交流環境づくり

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長生・山武地方拠点都市地域の整備推進</li> </ul> |
|--|

## 2 第4次長南町総合計画より重点的に取り組むべき施策

第4次総合計画の策定にあたり実施した住民意識調査から満足度が低く、重点度が高い項目を分野別にまとめた重点的に取り組むべき施策は次のとおり。

### ◇都市整備・生活環境

- ・歩道の歩き安さ、安全性
- ・地震や台風などの防災対策

### ◇地域振興・観光

- ・雇用の場の確保への取り組み
- ・農業に対する振興支援策

### ◇自然・環境

- ・森林や河川などの自然環境の保全
- ・地球温暖化対策の推進

### ◇健康・福祉

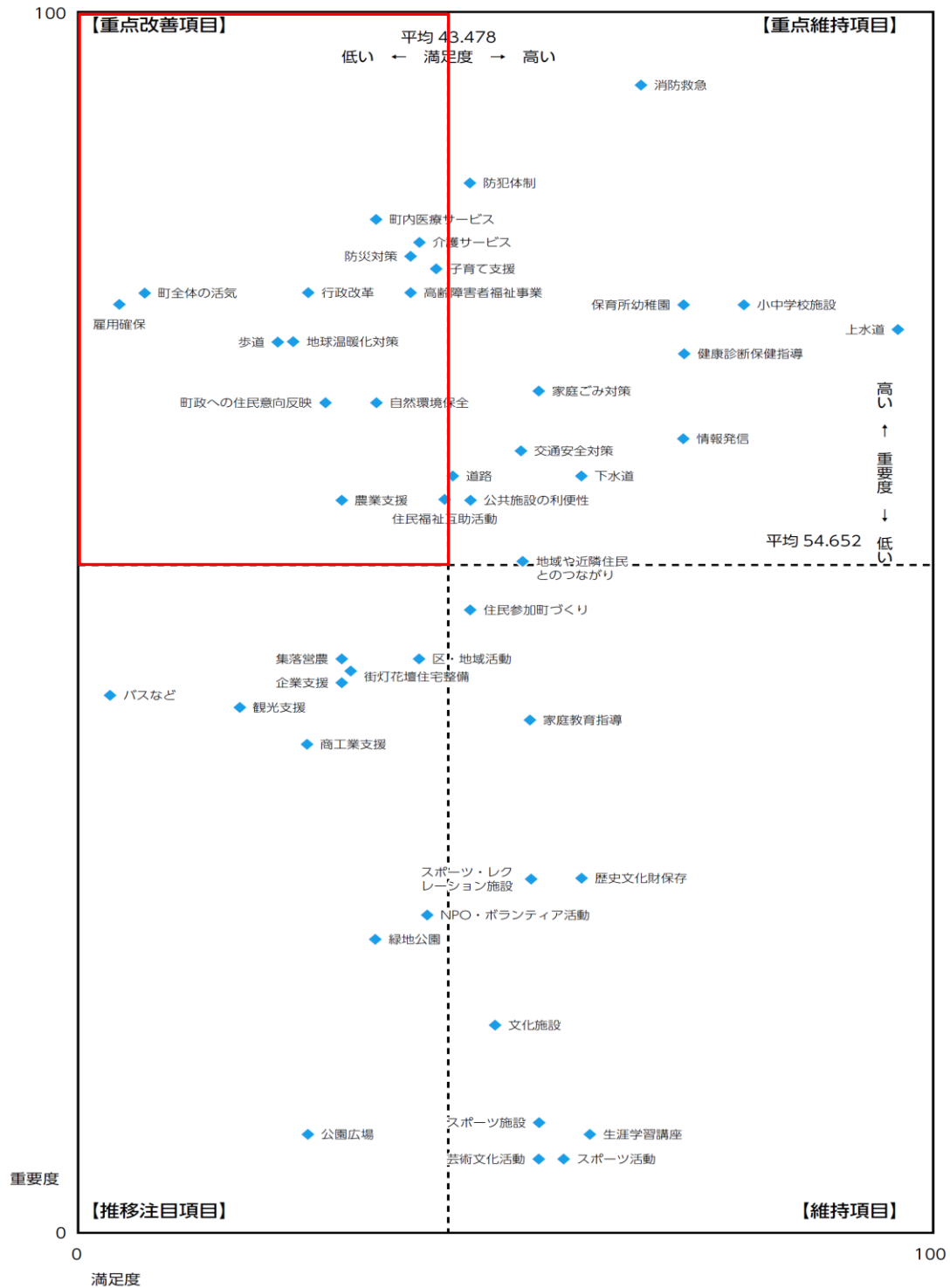
- ・町内の医療サービス
- ・介護予防や介護サービス
- ・子育て支援
- ・高齢者障害者福祉事業

### ◇その他

- ・町全体の活気
- ・行政改革への取り組み



## 満足度と重要度の散布図（軸の値：平均値）



長南町第4次総合計画

### 3 これからの社会動向

～社会経済情勢の変化への対応～

- ☐暮らしの安全の確保
- ☐地域の活性化
- ☐地球環境問題への対応
- ☐急激な少子高齢化への対応
- ☐人口減少への対応
- ☐快適な暮らしと環境の確保
- ☐交流の促進、文化・産業振興

こうした社会資本整備の中長期的な方向性から今後のまちづくりに対する社会の要請は以下のような視点に整理できる。

#### 〔安全安心な生活、地域等の維持〕

- 災害に強い地域づくり
- 広域的な移動がより効率的に円滑にし、都市・地域相互間での連携の促進
- 社会資本の維持管理・更新を計画的に推進するストック型社会への転換

#### 〔地球環境の変化、人口構造等の変化への対応〕

- 低炭素・循環型社会の構築
- 生物多様性を保全し、人と自然の共生する社会の実現
- 生活・経済機能が集約化された地域社会の構築
- 日常生活において必要な移動をより円滑かつ快適性の確保

#### 〔新たな成長や価値を創造する地域戦略の実現〕

- 健康で快適に暮らせる生活環境の確保
- 良好な景観を有する美しい地域づくり
- 個性的で魅力あふれる地域資源を活かした交流人口の確保
- 民間の知恵や資金を活用するまちづくり

## 4 長南町の現状

### 1. 少子化

昭和56年以降30年の長期にわたり、長南町の出生数は減少し続けており、人口減少の主たる要因となっている。長期間にわたり継続している少子化は、将来のまちづくりに大きな影響を与える。

人口減少の1つ目の要因である少子化を抑制するため、子育て環境や女性の働きやすい環境などの整備などによる人口増加策が求められる。

### 2. 人口の減少

長南町の人口は、昭和60年から減少し続けており、高校、大学を卒業する年代（15歳から29歳）の人口流出が特に多く、39歳までの年代で人口が流出している。（P.5）その人口流出先は、隣接する茂原市が最も多い。

地区別に見ると、ほとんどの地区で人口減少が進んでおり、特に人口集積の高い長南地区、坂本地区、豊原地区並び芝原地区で人口の減少数が多い。

人口減少の2つ目の要因である人口流出を抑制するため、本町と東京、横浜とを結ぶ高速バスのパーク&バスライドの整備地周辺地区や茂原市と結ぶ国道409号等の幹線道路沿道の交通便利地区において、住宅地供給による人口増加策が考えられる。

### 3. 超高齢化社会（65歳以上の人口比率が21%以上）

団塊の世代が65歳以上の老年期を迎えたことにより、町内の報恩寺地区、美原台地区を除く地区で65歳以上の人口比率が25%以上の超高齢者社会となっている。（P.9）

高齢化の進展は、地域の活力や仲間との結束力の弱体化により、地域環境の悪化が懸念されることから高齢者が生活しやすい環境の整備等が求められる。

### 4. 人の動き

本町への転入者は5年間で874人あり、転出者は5年間で1,150人と転出超過となっている。特に茂原市への転出が目立っている。

通勤流動状況は、茂原市が最も多く、次に多い千葉市、市原市の約3倍の動きとなっており、本町と茂原市の間で1000人近い人口が互いに通勤している。しかし、商圈をみると本町は茂原市に大きく依存している。

このような人の動きを踏まえた、住宅地整備や道路交通整備等が求められる。

### 5. 産業の状況

就業者数は人口の減少と高齢化の進展により減少しており、従業者はこれまでの不況の影響で減少していると想定される。

本町の産業の中心は従業者がもっとも多い製造業であり、その関連で卸小売業が県平均値より割合が高くなっている。3番目に米作を中心とした農業となっているが農家戸数、耕地面積は著しく減少している。

小売業は茂原市への依存度が高く減少している一方で、製造業に連動して卸売業が伸びている。

観光は、町内に10か所整備されているゴルフ場への来訪者で支えられている。（P.21）

本町は茂原市との関連が強いことから連携を図りながら、圏央道の開通などの整備効果を波及させ、本町の産業振興を図ることが求められる。

## 6. 土地利用と関連法規制の状況

本町は、山林・原野で約37%を占め、次いで水田20%となっており、美しい里山の景観を支えている。その土地利用に合わせて、自然公園や農振農用地区域が指定されている。

本町の美しい里山は、農業の振興とともに形成されてきた。しかし、高齢化の進展とともに農業が衰退してきていることから里山の保全方策が求められる。

## 7. 都市施設の状況

本町の道路網は、東西南北に格子状に配置されており、その道路網の多くにコミュニティバスが運行され、町域のほとんどをカバーし、本町の都市機能や公共サービスが集中している役場周辺地区と結ばれている。

また、圏央道が開通し茂原長南ICも開設され、その整備に合わせて高速バスが運行されている。さらに茂原長南ICに近い国道409号沿道にパーク&バスライドが整備され、東京駅、横浜駅と結ばれた。さらに地域高規格道路茂原一宮道路（以下、「茂原一宮道路」という。）が整備中である。

これらの道路交通環境の整備は、本町の日常的な買い物や通勤などの移動手段を多様化させ、本町での暮らし方が多様化させる。それは価値観の多様化につながり、発展の可能性を広げることから本町のまちづくりへの活用方策が求められる。

## 5 まちづくりの課題

### ●都市づくりにおける基本的な課題

千葉県北部の区間を除く圏央道が開通し、茂原一宮道路が整備中である。これまで、描いてきた将来像を今後の社会経済状況を見通しながら、実現化することが課題となる。

＜社会、経済情勢、国や県レベルの上位計画などからみた社会のすう勢＞

- ・ 交通の便の改善や通信技術の発達による、移動が必要でない産業の成長（「IT産業」に代表されるもの）
- ・ 「ものを造る」産業から、「交流の中に活路を見いだす」産業へ
- ・ 第1次産業の多面的な活用

＜長南町のまちづくりにあたっての基本的問題意識＞

「高速道路が出来ればおのずと住宅や産業が立地し、  
地域の活性化が達成される。」

という考え方から、

「高速道路によって生まれる人や物の流れ（交流）のなかから、  
どれだけ町内にその流れを呼び込めるか？」

ということを考えていく必要が大きくなっている。

### ●まちづくりの課題の設定

#### ■「長南らしさ」をだすうえでの課題

○緑豊かな自然環境を踏まえたまちづくり

- ・自然を残す、自然を活かす
- ・まち、里、山、森、農地のメリハリ

○町民の拠り所となるまちの核づくり

- ・人々の集いの核
- ・物の集まる核
- ・情報の核

○町民の意見を反映したルールづくり

- ・コミュニティの復活、醸成
- ・個の尊重と公の尊重
- ・町民主体のまちづくり

### ■広域的なつながりの面での課題

- 圏央道の整備効果の活用
- 高速バスによる新たな「駅づくり」

- ・交通利便性の享受と活用
- ・新たな交流拠点の創出
- ・交通弱者への対応

- 地方拠点となる都市地域内の各地域や南房総地域などとの連携強化

- ・周辺都市との機能分担
- ・各地域の個性の増大と相互補完

### ■町民生活の向上へ向けての課題

- 生活基盤（都市基盤、コミュニティ基盤、産業基盤など）の整備

- ・地域の実情に応じた整備
- ・町民の安全や安心を守る基盤づくり

### ■新たな定住人口受入れに対する課題

- 大規模人口増から緩やかな人口増へ
- 質の高い、ゆとりのある住宅の供給
- 多様な居住、生活ニーズの受入れ

- ・自然との調和、環境との共生など新しいライフスタイルへの対応
- ・経済的に成り立たなければならないということ

### ■新たな都市構造への転換に向けての課題

- 「開発志向型」から「保全・交流志向型」への転換
- 「環境」や「芸術文化」など、地域資源を活用した人と情報の交流を促進
- 交流の場となる拠点とネットワークの整備

- ・既存地域資源の活用と新たな地域資源の発掘
- ・まちの個性の認識とアピール

## 6 まちづくりの基本的方向性

### 6-1 長南町第4次総合計画におけるまちづくりのテーマ

#### 【将来像】

自然が誇り、住むことが誇り、元気な町 長南

#### 【基本理念】

まちづくりの将来像を実現するため、次の3つを基本理念として、将来像の実現に向けた各施策を展開します。

- ・元気で活気のあるまちづくり
- ・住むことに誇りがもてるまちづくり
- ・豊かな自然と調和したまちづくり

#### 【施策の基本方針】

- (1) 安心で魅力あるまち（基盤整備）
- (2) 活気にあふれたまち（産業・雇用）
- (3) 豊かな自然と調和した快適なまち（生活環境）
- (4) 生き生きと元気に暮らせるまち（保険・福祉）
- (5) 人と文化が輝く人間性豊かなまち（教育・体育・文化）
- (6) 共に助け合う、ふれあいのあるまち（行政・協働）

### 6-2 長南町都市計画マスタープランにおける都市づくりのテーマ

都市計画マスタープランは町の総合計画に基づく総合的なまちづくりを都市基盤や、土地利用、交通体系といった都市的計画の分野で支える計画である。従って、総合計画で提示されたまちづくりの基本理念を、都市計画サイドとして解釈し、その実現のために何が必要かを定めるものである。

総合計画のメインテーマを分解すると、町の土地利用や、都市基盤施設整備の基本理念として、以下のような解釈ができる。

#### ●「豊かな自然と調和したまちづくり」「住むことに誇りがもてるまちづくり」を解釈すると……

長南町の最も明快な特徴である自然環境、農林業や歴史資源は、決して都市の成長を妨げる要素ではなく、むしろ環境保全意識の高まる21世紀においては、長南町の名声を高める要素となるものとして、前向きに受け止めて住むことに誇れるものである。

#### ●「元気で活気のあるまちづくり」ということを解釈すると……

一方、高速交通体系の整備により、町民生活をより便利なものとしながら、交流の基盤を整え、大都市にはない魅力をもつまちとして広くアピールし、「ミニ東京・ミニ千葉・ミニ茂原」を求めるのではなく、多様性のあるまちづくりを実現していく必要がある。

### 6-3 まちづくりの基本理念

～これから概ね20年先を見越した長南町のまちづくりの基本理念～

本町には、豊かな自然環境の中に様々な地域資源が存在し、かねてから自然環境と共生してきた歴史がある。このようなまちの特徴を踏まえつつ、都市的な要素を取り入れたまちづくりの展開を図っていくために、様々な地域資源を活用して町全体が環境と調和・共生するまちづくりが求められる。こうしたことから、町のまちづくりの基本理念を次のように設定する。

#### まちづくりのテーマ

### 環境共生のまちぐるみ博物館 長南

～人と自然が協奏するエコ・ミュージアムづくり～

- 農村社会は、人間社会と環境が共生する典型的なモデルであり、農地、川や水路、里山、集落など多様な要素として、全体の均衡が取れた社会であり、それは人間と環境の共生のあり方を示した「野外博物館」に例えることができる。
- これからの長南町は、この古典的な環境共生のモデルをふまえながら、高速交通体系や高度情報化社会など、新しい要素も加え、自然環境、農林業、集落や市街地、新たな産業が共生する社会をめざすべきと考える。
  - ・ ちょうど町の中央を貫く埴生川沿いの水田地帯とその両側の里山は、環境共生都市のシンボリックな軸と位置づけられる。
  - ・ 西部の自然公園区域や南部の森林地帯は、自然環境の中で遊んだり学んだりできる空間であり、また国土保全上の重要な空間でもある
  - ・ 工業団地は、都市的要素ながら「自然の中で働く」という価値観を実現する場として位置づけられる。
  - ・ 北部には、市街地という都市的要素が山林のなかに分散して配置され、まちの核として人が集まる場が形成される。

これら諸々の要素が集まり、長南町は、自然や農林業との関わりを保ちながら、暮らしやすい都市環境を整えて成長していく、ということがイメージされる。

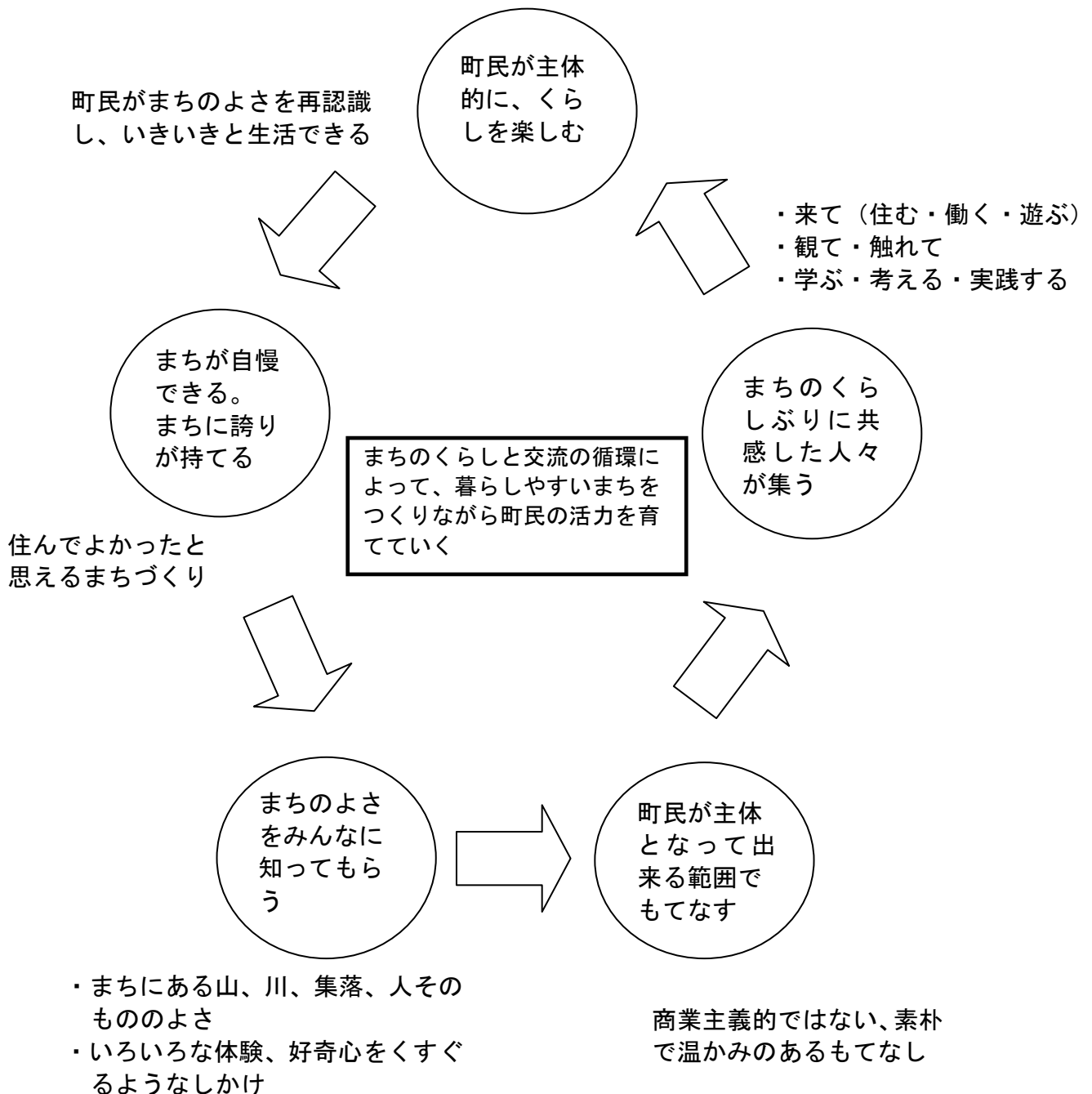
「まちぐるみで環境と都市が共生する」ということを住民や他からの来客が意識したり、生涯学習として学んでいくことを、「環境共生博物館＝エコ・ミュージアム」に喩えたものである。

また「まちぐるみ博物館」の考え方は、単に長南町のみで完結するものではなく、茂原市を含め、広域において、海、山林、里、市街地という多様性を持つ「地域ぐるみ博物館」へと拡大されていくべきものと考えられる。



この考え方自体は、これまでの都市計画マスタープランの考え方を継承するとともに、第4次総合計画の将来像や基本理念と合致するものであり、圏央道の開通及び茂原長南インターチェンジの開設を活かし「環境共生のもとでの暮らし方（住まい方・働き方・遊び方・学び方）」を首都圏へアピールし、交流人口を増やしていく、という狙いもある。

## ■都市づくりの将来イメージ



#### 6－4 将来の数値目標

平成42年 目標人口 9,000人

目標年次である平成42年（2030年）人口は、総合計画で平成32年の想定人口を8,200人としていることを踏まえ、圏央道の開通に伴い東京駅・横浜駅行きの高速バスの開通、パーク&バスライドの開設に伴い定住人口、二地域居住等が増加し、9,000人と想定する。なお、中間年次となる平成32年（2020年）人口は、総合計画の目標値と同じ、8,200人と想定する。

- 将来人口の目標設定にあたっては、単に人口が増えればよい、という考え方ではなく、「量から質へ」転換を図っていく必要があるものと考え。ここでいう「質」とは、住宅取得価格の都合でやむを得なく当地を選ぶ、という住まい方ではなく、長南町の環境や風土を、積極的に「良い」と考え、価値を見いだして住まいの地を選ぶ、という町民や企業を増やすという意味である。

##### <<質の面からの人口の目標>>

- ・ 自然、アウトドア志向、環境意識の高い若い町民を増やす
- ・ 地域に密着して新旧住民の交流ができるような町民を増やす
- ・ 地元出身の若い町民の定住やUターンを増やす
- ・ 個性的な町民、企業を受け入れる

- また、定住する人口だけでなく、長南町に魅力を感じて立ち寄る人を増やす、ということも広い意味での町の活性化につながることである。

##### <<交流人口を増やす>>

たとえば、本町にはゴルフ場が多くあり、休日に多数の来客があるが、多くはそれのみが本町へ来る目的である。ゴルフ場来場者が、家族を連れ、ゴルフ場以外にもう一カ所でも立ち寄ることがあれば、交流人口は2倍以上に増加することになる。

また、空き家等を活用し、ウィークエンド等は本町で暮らす二地域居住の促進により交流人口を増やす。

## 6-5 将来都市構造

町の将来像のうち、形として表すものが「将来都市構造」である。

本町における将来の基本的な都市構造の原則を、土地の利用のしかた（都市の機能配置や土地利用の原則）と、交流のための基盤（交通体系）の2つの視点から以下のように定める。

### (1) 土地の利用のしかたの原則

本町の地形、土地利用、社会的要因などを踏まえ、以下にあげるような地域構造をまちづくりの原則に据える。

□北部丘陵ゾーン（緑と都市の共生ゾーン）

～都市化を受け止め、まちの顔を形成する

新しい長南の方向性を示すゾーン～

～豊かな緑の中で

都市的な活力のある地域づくりを展開する場～

埴生川より北側の地域は、まちの生活拠点にして行政の核である長南地区があり、また圏域の中核都市茂原に近接していること、圏央道・茂原長南インターチェンジが開設されたこと等から、長南町のこれからの都市的展開の場として位置づけた上で、自然と調和した計画的な開発、土地利用誘導を図ることにより、無秩序なスプロール\*開発を防ぐ。また、新たな住居系大規模開発等に対しては、環境共生\*型の居住空間整備のモデル地区として、周辺環境に配慮した整備を誘導する。

さらに、既存施設の集積を核としてまちの顔となるゾーンを形成するとともに、他地域との交流の拠点として誘導する。

□南部丘陵ゾーン（自然を守り・活かすゾーン）

～房総丘陵の自然地域の一角としての長南の方向性を示すゾーン～

～南房総へ連なる森林と里山の自然環境を活かした

地域づくりの場～

一方、埴生川より南側の地域ならびに県立自然公園の周辺の地域は、都市化の波にさらされず、南房総へと続く房総丘陵の貴重な山林地域の一角を成している。ここでは、都市的利用を必要最小限とし、自然との共存、親和の重要度がますます増していく今後の生活の中で、町民だけでなく、広域住民のリフレッシュの場となるような森を守って行く。

□中央部田園空間軸

～自然共生型都市のシンボル～

～都市的環境で暮らす町民にとっての、

自然と農業の環境を体験する場～

～南部丘陵ゾーンの玄関口～

一宮川水系埴生川は、本町のほぼ中央部を東西方向に流れ、またそれに沿って県道南総一宮線がある。埴生川流域には帯状に優良な水田地帯が広がり町の穀倉地帯となっている。またその南側及び北側には台地状の山林が壁のように連なり、台地の裾野には農業集落が点在している。

これらを一体とした里山の帯状の連なりは、自然と共存しながら続いてきた、長南町における生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとなる田園空間軸として維持・保全していく。

## (2) 町の骨格を形成し、広域を結ぶ交通体系の原則

町の骨格をなすとともに、本町と広域を結ぶ交通体系の基本構造を、以下のとおりとする。

- 圏央道を軸とする地域の骨格づくり
- ～広域を結ぶ自動車専用道路網の整備～
- ～広域道路網と町の骨格道路網を的確に結ぶ～

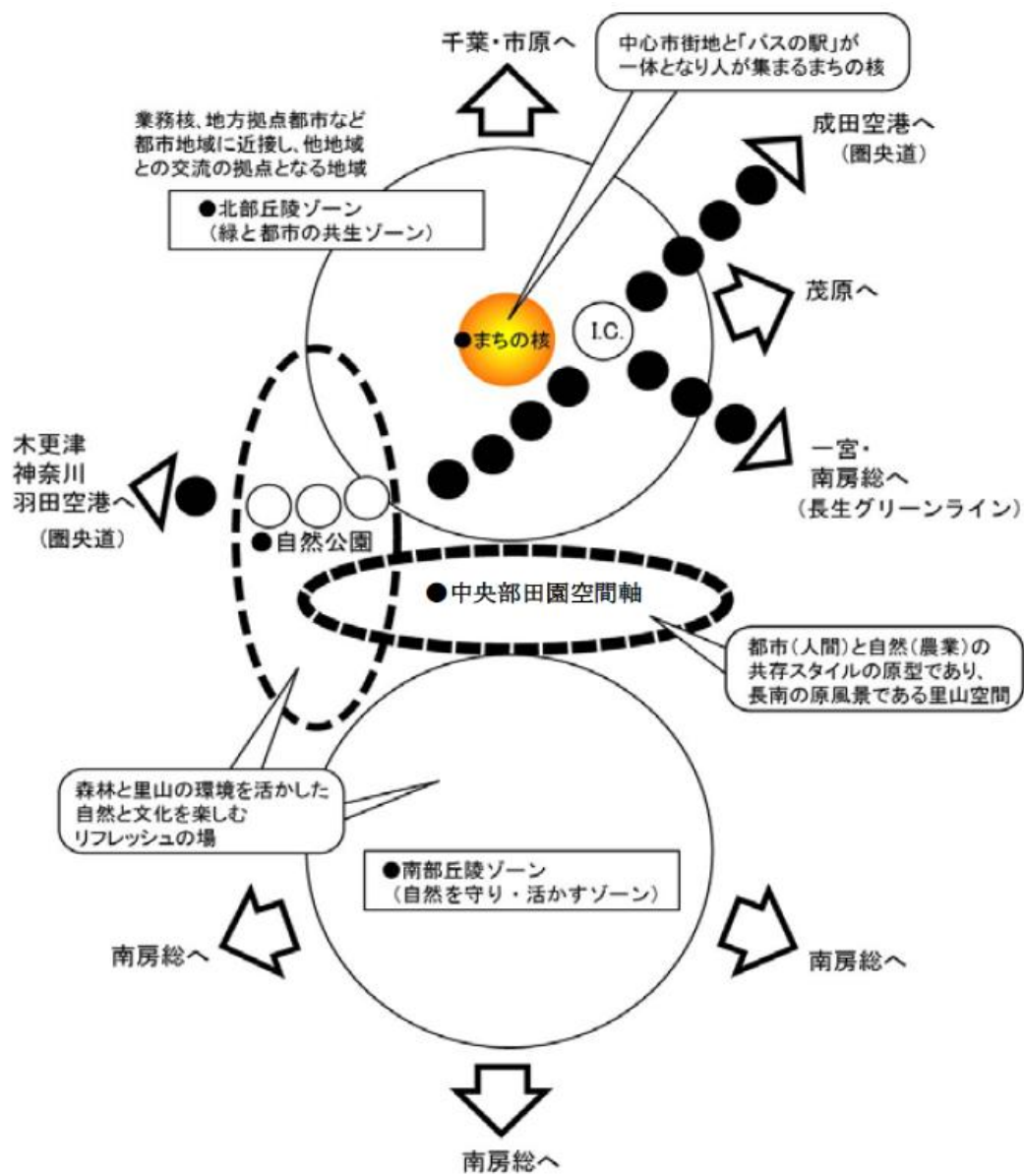
圏央道と、それに接続して南房総地方を結ぶ茂原一宮道路によって、本町と木更津、成田その他首都圏の業務核都市や、南房総地域などの広域を結ぶ交通網を形成する。

また、本町に設置される圏央道インターチェンジの整備効果を的確に活かすために、本町の骨格となる道路網と圏央道インターチェンジの一体性を確保する。このため、インター連絡線、長南バイパスの新設のほか、町内主要道路の改良、強化により、広域に開かれた町の交通構造をつくる。

- 「バスの駅」づくり
- ～環境や福祉の面からも求められる「公共交通機関」の充実～
- ～広域都市圏を対象とした「バスの駅」づくり～

省資源、温暖化対策など、地球環境問題からも、また自動車社会の恩恵を受けることがむずかしい高齢者その他交通弱者のためにも、公共交通機関の充実は大きな課題である。本町では、鉄道を持たない、というハンディキャップを克服していくため、本町のみならず広域住民の活用を意識しつつ高速バス路線が導入され、誰もが集まりやすい町の中心部付近に「バスの駅」が整備されたことから、その利用促進を図る。

■将来都市構造図



## 7 部門別のまちづくり方針

### 7-1 土地利用の基本的考え方

#### ＜＜ポイント1；分散型・環境調和型の土地利用＞＞

- 本町における市街地の配置方針として、比較的小規模な市街地が、緑の中に分散配置されることを原則とする。
- 新たな市街地の形成にあたっては、緑あふれる市街地とし、周辺の自然環境への負荷を必要最小限にすることを原則とする。

自然環境との親和性が高い、すなわち身近に自然に接することのできる生活環境は、本町に住む人、働く人にとって、「エコ・ミュージアムが実感できる」環境につながる。

こうした土地利用は、大都市部では実現が難しいことであり、これを先駆的に行っていくことにより、「房総での暮らし方」のモデルとなることが可能である。

#### ＜＜ポイント2；まちの核づくり＞＞

- 長南地区の既存市街地を、今後とも町の核として位置づけ、町民が集まる場として賑わいを取りもどす。
- 自動車社会にあって、人の流れを中心市街地へ招くため、商業地の再配置を図るとともに、長南バイパスや既存の公共施設（公民館、郷土資料館、野球場、中学校など）を活用する。

#### ＜長南バイパス等沿道地区での新たな市街地形成、「バスの駅」づくり＞

分散型のまちづくりのなかで求心力を維持することは、自動車社会のなかでは困難なことであるが、圏央道、茂原一宮道路、長南バイパス等、幹線系道路の整備効果を活かし、自動車利用の拠点と、従来からのまちの拠点（長南地区）を一体化していく。

この中心地区では、既存の公共施設を活用しながら、分散型のエコ・ミュージアムの情報を統合し、「まちの玄関口・インフォメーション・センター」としての役割を持たせる。

また、少子高齢化の進展や茂原市への人口流出に伴う人口減少及び過疎化が進展している一方、本町と茂原市の間で就業者の交流が多いことなどの背景を踏まえ、本町と茂原市を繋ぐ国道409号沿道、県道南総一宮線の沿道において、定住を促進する住宅地の整備や日常生活を支援する商業地の誘導を図る。それらの整備と併せて、「バスの駅」の設置を検討する。（千田地区、米満地区、須田地区、芝原地区）

- 長期的には、中心市街地と一体の新市街地を形成し、人口増加をめざす。（蔵持・長南地区）

蔵持・長南地区の開発については長期的な課題としてとらえ、概ね20年後以降の土地利用として想定し、それまでの間、小規模な「虫食い」的な開発が起こらないよう都市計画制度により規制を図る。

#### ＜＜ポイント3；産業の拠点づくり＞＞

- 圏央道インターチェンジ周辺地区において、周辺の環境との調和に意識しながら流通業務及び工業等の産業系施設等の企業立地を図る。

圏央道インターチェンジ周辺では、今後さまざまな産業立地が予想されるが、無秩序な開発とならないよう、計画的な土地利用と手続き制度により担保する。

#### ＜＜ポイント4；集落地のまちづくり＞＞

- 農業集落地において、環境共生の知恵を活かしながら、今日的な居住環境、利便性なども改善したまちづくりをめざす。

水田地帯に沿って形成されている主要な農業集落地は、エコ・ミュージアムの原点ともいえる生活環境であり、その理念を活かし、農林業になじみのない新住民が地域について学べる場である。

その一方、市街地と比べて生活の利便性などの点で至らない点もあり、問題点を改善しつつ、「集落地らしい環境」を保全し、魅力度を向上する。それにより、集落地に新たに住む新住民をも視野に入れ、地域の活性化をめざす。



#### ＜＜ポイント5；多自然型の土地利用＞＞

- 熊野の清水や自然公園に代表される自然資源を活かし、町の南側及び西側地域において、環境に接することにより癒される場、学べる場をつくる。

自然公園区域及び埴生川以南の区域は、都市的土地利用よりも自然環境の保全に重きを置くべき区域として位置づける。こうした地域における活性化のために、自然環境と接することにより得られる効用、また伝統的な郷土文化の振興に加え、新たな芸術活動の動向などに注目し、自然のなかで心身を癒したり、文化を楽しむ場を配置することによって、エコ・ミュージアムの構成要素を増やしていくことをめざす。

町の北半分において、どちらかといえば「賑わいのある土地利用」を目指すのに対し、町の南側・西側地域においては、「静けさのある土地利用」を主体として考える。

#### ＜＜ポイント6；防災性に配慮した土地利用＞＞

- 山林の防災的機能の維持
- 新たな住宅開発におけるゆとりある土地利用による防災性確保。

土砂災害に強いまちづくりのためには、樹木による山林の保水性を高めていくことが根本であり、既存市街地や集落に隣接した山林の維持管理を強化し、市街地・集落と里山を一体のものとして土地利用計画を行う。

また、新たな開発事業においては、造成、排水技術等で、防災基準を満たしたものとすることは言うまでもないが、特に住宅地開発においては、防火性を確保するため、過密な土地利用を防ぎ、ゆとりある密度構成の市街地を形成する。

## 7-2 交通体系整備の基本的考え方

### <<ポイント1：分散形態を支える地域の骨格づくり>>

- 本町のなかで各所に分散する市街地や、エコ・ミュージアムとしての資源を結ぶ、「まちの骨格」をつくる。
- 茂原を中心に、広範囲に広がる各地域を結ぶ「地域の骨格」をつくる。

本町の山林丘陵地と谷津が入り組んだ地形条件からみて、新規に道路を整備することは必要最小限に留めるべきであり、その条件下で、各地域を効率的に結ぶ道路網を、既存道路をベースに検討する。

なお、町の西側地域においては野見金地区と南部地域を結ぶ路線の可能性を検討する。

また、蔵持・長南地区については、長期的な土地利用として位置づける。土地利用規制により小規模な虫食い開発が起こらないよう規制するとともに、将来当地区において幹線道路となる路線を都市計画マスタープランであらかじめ位置づけておく。

### <<ポイント2：広域と連携する交通体系づくり>>

- 圏央道、茂原一宮道路の整備促進に努め、これらとまちの骨格道路網の連携を図る。
- 鉄道を持たない地域の宿命を克服するため、圏央道を活用した高速バス路線と「バスの駅」を整備・活用し、中心市街地との一体化をめざす。

高速交通体系の整備が近い未来に実現されることは、本町の交流人口を増加させるうえで重要な事項であり、適切な活用方策を検討する。

一方、マイカーに依存しすぎる交通特性は、房総地域に共通する問題であり、環境問題、資源問題に対応していくためには、現状では非常に弱い公共交通の基盤を強化する必要があるが、この課題は、本町に限らず広域で共有すべきものである。

この課題を、高速交通体系を活用しつつ解決していくための方策として、「パーク&バスライド」（自動車を利用してバスターミナル<sup>\*</sup>へ駐車し、バスへ乗り換える交通形態）を提唱することとする。小湊バス車庫等の既存施設を活用し、幹線道路整備によって広域の道路利便性を高めたうえで、本町中心部の長南地区に、周辺市町村も含めた広域的な利用圏を想定した「バスの駅」の実現をめざす。

### ＜＜ポイント3；車で来て歩いてまわれる中心市街地づくり＞＞

- バスの駅や駐車場を整備し、中心市街地に人の賑わいを取り戻す。

長南バイパスの整備により、現在の県道長柄大多喜線を通過する大型車などの車両は大幅に減らすことができる。この予測を踏まえ、中心市街地において、「車で来て歩いてまわれる」道路空間をつくる。

- ・ 長南バイパス沿いへの自動車利用型商業の配置
- ・ バスの駅における「パーク＆バスライド」（自家用車をバス停付近へ駐車してバスを利用する）の促進
- ・ 既存商店街の中での駐車場確保
- ・ 既存商店街、町の公共施設で人の賑わいを集める

### ＜＜ポイント4；安心して生活できる道づくり＞＞

- 避難路を確保できる道路ネットワークづくり
- 県道長柄大多喜線（長南地区）の歩行者優先の道づくり
- その他主要道路における歩行者の安全対策やバリアフリー<sup>\*</sup>化の推進

町全体の道路ネットワークを構成するうえで、災害時の避難路確保を念頭に置き道路の分断による集落の孤立を防止し、また緊急車両の通行を妨げないような道路整備水準を目標とする。

長南地区の県道長柄大多喜線（現道）について、大型貨物車の通過交通の削減を図る一方、現在の幅員から大幅には拡幅しない範囲で歩行者の安全や快適性を重視した道づくりをめざす。また、通学路や公共施設周辺など歩行者通行の多い町内主要道路において、交通安全対策に努めるとともに、歩道の段差などの障害を解消し、バリアフリー化を推進する。

- 新しい市街地内での暮らしやすい道路整備

新市街地においては、幹線道路と生活道路を分離し、円滑な自動車交通の処理と、静かで安全な居住環境の形成の両立をめざす。また、住宅地開発にあたっては、既存の市街地や集落よりも人口密度を高く設定することから、避難路、緊急車両の通行などに配慮した十分な都市基盤の整備を図る。

### ＜＜ポイント5；エコ・ミュージアムの軸となる道づくり＞＞

- 埴生川に沿った田園空間を意識した県道南総一宮線の道づくり
- 長南川に沿った長南地区の県道長柄大多喜線の道づくり

エコ・ミュージアムのシンボリックな軸である埴生川沿いの中央部田園空間軸に沿った県道南総一宮線について、サイクリングが楽しめるような道路整備をめざし、またそこから枝分かれして各地域へ向かうルートを構成する。（自転車に対応した道路構造、エコ・ミュージアムの情報提供など）

### 7-3 公園緑地整備の基本的考え方

#### <<ポイント1；地域の特色を活かした拠点公園づくり>>

- まちの核と一体をなす太鼓森公園
- エコ・ミュージアムのシンボリックな熊野の清水公園
- 〃 笠森・野見金公園
- 歴史資源を活かし、埴生川沿いの中央部田園空間軸と連携する能満寺古墳公園
- 自然との親和性が高い就業環境づくりをめざした都市農村交流ゾーン内の公園（ホタル池）
- 山内ダム周辺の水辺公園

エコ・ミュージアムとしての役割を意識した公園整備として、「自然や文化を体験できる公園づくり」をめざす。熊野の清水公園については、県下唯一の「日本名水百選地」の特質を活かし、環境保全のシンボルとするとともに、周辺に残る農地も活用し、農業公園的な性格も加えていく。

太鼓森公園は、まちの核となる長南地区にふさわしく、自然特性をできるだけ活かし、桜の花見を楽しむなど町民が集まれる場づくりを図る。

笠森・野見金、能満寺、都市農村交流ゾーン、山内ダム周辺の水辺公園についても、それぞれ地域性を活かした公園づくりに努める。

なお、各公園の施設整備については、誰もが利用しやすい施設整備をめざし、バリアフリー化の推進やユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の導入及び案内板の設置を図る。

- 長南地区において、「人が集まり賑わう場」をつくるための工夫

スポーツ活動の拠点として、既設の運動施設を運動公園的なものとして位置づけることができるが、隣接する公民館などの既設文化施設とも連携して、中心市街地に人が集まり、商業地としても賑わうような工夫に努める。

- 新市街地内の計画的な公園配置（誰もが安全に歩いて利用できる公園づくり）

一方、今後整備される新市街地内においては、住区基幹公園（近隣公園、街区公園など）を計画的に整備し、地区の住民が歩いて行ける範囲に公園を確保する。また、公園の施設整備については、周辺住民も利用し、新旧町民の交流や融合の場としての機能を持たせることや、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインを意識した公園づくりをめざす。

#### ＜＜ポイント2；緑のネットワークづくり＞＞

- 埴生川沿いの中央部田園空間軸を中心に、各拠点公園を結ぶネットワーク
- 市街地内の基幹公園も含めたネットワーク化

道づくりと連携し、町内各地に分散する公園を結び、自転車、自動車でネットワークできるようめざす。これによって、レクリエーション利用の多様化を図るとともに、災害時における防災拠点としてのネットワーク化も図る。

また道路によってのみでなく、公園の概要、行きかたやイベント情報などを公共施設のコンピューターで閲覧できたり、ホームページで公開するなど、インフォメーション・センター化を図ることにより、各公園の情報を宣伝できるような情報基盤を整備する。

- 海、丘、田園をめぐる広域の緑のネットワーク化

町外の緑の資源とを結ぶ広域ネットワークに関しては、道路網を整備するとともに、広域行政で協力したバスネットワークなどの実現をめざす。これによって、長南町単独では成立し得ない「海、丘、田園地帯など多様な自然、文化資源を巡る広域のエコ・ミュージアム」の実現を図る。

## 7-4 汚水処理に関する基本的考え方

### <<ポイント1；市街地における汚水処理>>

#### ● 長南地区における公共下水道等整備

人口が集中する市街地においては、公共下水道による処理が効率的である一方、人口密度の低い市街地では汚水処理施設（コミュニティ・プラント<sup>\*</sup>や合併浄化槽など）による処理が効率的であることから市街地の状況を踏まえ、長南地区における事業導入を検討する。

#### ● 新市街地における汚水処理

新市街地においては、処理効率上集合処理を行うものとし、公共下水道への接続もしくは個別地区単位の汚水処理施設（コミュニティ・プラント<sup>\*</sup>）のうち適切な手段を検討する。

### <<ポイント2；町全体における効率的な汚水処理>>

#### ● 農業集落排水、合併浄化槽の設置推進

市街地以外の区域については、経済性の比較によって、農業集落排水事業により集合処理が望ましい場合は事業推進を図る。一方、個別処理が望ましい区域については、合併浄化槽の設置を促進し、従来の各世帯への補助金交付制度のほか、近年検討されている新たな制度（行政による代行管理制度など）の導入を検討する。

### <<ポイント3；町のシンボルとなる水源保全>>

#### ● 熊野の清水地区の水質保全

本町における特質として、熊野の清水が県下唯一の「日本名水百選地」である、という点があるが、これまで水質汚染などの環境問題も生じてきた。当地区は、エコ・ミュージアムを実現していくうえで、象徴的な地区であることから、特に水質保全の対策として、上記のような汚水処理の施設面の対応とともに、町民参加で周辺環境を整備し、水源林を守るような、ソフトウェア面での取り組みも併せて行っていく。

## 7-5 住環境・自然環境の保全・形成に関する基本的考え方

### <<ポイント1；良好な環境を持つ新しい住宅地づくり>>

- ゆとりある住宅地の敷地規模の設定
- 住宅地内の緑地資源の保全

大都市の都心部の地価、賃貸料が値下がり傾向にあることから、新市街地における住宅は、大都市地域の居住環境との違いを明確にした環境形成を図っていく必要があり、開発事業者へ協力を依頼する事項として、以下のような点を挙げる。

- ・ 最低敷地規模を極力大きくとること
  - ・ 開発地区外周部の緑地確保
  - ・ 敷地内の緑化推進
- 
- 環境共生住宅<sup>\*</sup>ゾーンの誘致  
また、環境共生住宅の立地を促進し、個々の家屋の対応のみでなく、開発地全体として環境共生のための措置を講ずるよう開発事業者や建築業者の協力を呼びかけるとともに、町全体におけるエコ・ミュージアムづくりの一環として位置づけ、そのことを広くPRすることにより、町の特色づくり、魅力づくりに役立てる。
  - 高齢者や障害者に配慮したユニバーサルデザインの導入  
新たな住宅地整備においては、誰もが安全で快適に生活できる、魅力ある住環境の形成をめざし、ユニバーサルデザインの導入を推奨していく。

### <<ポイント2；地域社会の特色を活かした既存市街地・集落の環境整備>>

- 既存市街地、集落の景観に沿った新改築の規制・誘導
- 歩いて楽しめる商店街づくり
- 川をテーマとした環境整備

既存市街地や集落において新築、増改築を行う場合に、既存の家並みと調和した建築形態にし、違和感が生じないよう協力を呼びかける。また特に不特定多数の町民が集まって賑わいを醸し出す長南地区においては、長南川の再生や、調和の中にも個性を持った商店の立地ができるような機運を高めていく。こうした美しい家並み、街並みを保全、形成していくためには、町民や農協、地域の工務店などの理解、協力が不可欠であり、協働してまちづくりに積極的に関与できるような仕組みを形成していく。

### ＜＜ポイント3；自然・農林業環境や景観を保全すべきゾーンの設定＞＞

- 都市農村交流ゾーン
- 自然公園区域の保全
- 埴生川周辺地域及び南部地域の環境共生ゾーン
- 熊野の清水の周辺区域

長南都市計画は、線引きを行わない形態のため、用途地域外において開発、建築の規制力が線引き都市計画よりも格段に緩い状況にある。山林や農地の保水力や水源の確保など、安全性を確保し、自然環境や農業環境と共存できる都市開発を行うためには、保全すべき区域を明確にすることが課題となっている。

南部地域は、北部地域との差をはっきりと出していくために、自然公園区域並の開発規制を行っていくことが望ましい。面的な広がりのある大規模開発は、都市的なイメージが強い土地利用であることから、南部地域においては、既定の開発計画以外は、基本的には規制を図る。これに替わる地域振興策としては、都市農村交流ゾーンにおいて、圏央道木更津・東金間の開通を契機とした長南町と首都圏都市部との交流を積極的に促進するとともに、圏央道等を活用して農林業の振興を図る。さらに、自然地形を活かし、大規模な造成工事や構造物の構築を伴わない、エコ・リゾート的な土地利用の推進を図る。

### ＜＜ポイント4；防災と環境、景観に配慮した河川づくり＞＞

- 河川の水害防止のための、「川・山・農地」の流域連携
- 多自然型の河川づくりへの移行

近年の局所的な集中豪雨対策を踏まえ、河川の水害防止のため適切な河川改良を図ることとし、緊急的な対応を迅速に進めつつ、長期的な考え方として、以下のような方向性を検討する。

河川の生態系や防災性を勘案すると、多自然型工法による河川整備が望ましい、との国土交通省の基本的方向性を受け、コンクリート護岸で柵により周辺環境と遮断された河川づくりから、自然護岸への回帰を図るとともに、山林、農地の保水力を維持することにより、流域で総合的に治水を図る。

### ＜＜ポイント5；エコ・ミュージアムづくりへ向けて＞＞

- 住民参加による公園の維持運営

エコ・ミュージアムは、特定の企業や行政、第3セクターなどの団体がテーマパークや博物館などの集客施設を開発して地域振興を図る「一極集中」の形態でなく、個々の町民、企業などが「分散形態」で地域おこしを実践し、全体としてネットワークして地域の活力を高めていくところに特徴がある。



熊野の清水は、これまでも周辺住民が維持管理に協力してきた実績があり、これはエコ・ミュージアムの精神を先取りしたものといえる。熊野の清水公園の維持管理、運営にあたっては、この実績を活かし、さらに継続性のある町民事業としていくために、シルバー人材の活用をはじめ、住民や、そこを訪れる来客も一体となった活動を推進する。

- 公園への芸術・文化機能の導入

今後の公園整備においては、自然を体験したり心身を癒すとともに、郷土文化や、芸術を鑑賞したり、自ら創作活動に参加するといった、能動的な余暇活動を自然環境のなかで楽しむ、といった役割も導入していく。こうした場づくりは、拠点的公園の利用方策として推進していく。

- 自然や農業環境を活かした環境教育

本町では、自然環境の豊かさを活かし、幼稚園などで積極的に野外で学ぶ教育が行われている。こうした実績を活かし、山林や河川の生態観察、農業体験、伝統工芸など、町に昔からある資源を活用した環境教育の場を充実し、都市と農村部の住民の文化交流や、地域の活性化を支える次世代の人材育成をめざす。

- 地場林業との協調による家づくり
- 既存家屋の再生・遊休農地の再生

また、近年、古い民家を再生したり、後継者不足から耕作できない状態の農地を他地域の居住者に開放し、農地の維持を図るなどの試みが徐々にされつつあり、こうした活動は、地域の古来の景観を守ったり環境保全を図るうえで効果をあげつつある。民家については、空き家の入居者をあっせんするなど、現位置で古い家屋の再生、活用を図る方法と、解体移築することによって、他の場所で再生を図る二通りの考え方があり、既存市街地内の空洞化や、集落地の環境荒廃を防ぐために、今後有効な対策となっていくものと考えられる。こうした手法は、近年、民間において経験や情報が共有されつつあるため、こうした団体の活動と連携していくことも考えられる。



## 【地域別構想編】

地域別構想は、全体構想で位置づけられた3つのゾーンごとに、その地域内で拠点となる地区、施設や、地域を特徴づける区域等について、整備、開発、保全の方針をとりまとめたものである。ここでは全体構想の思想を反映し、各地区の都市構造上の位置づけ、自然、社会的条件を踏まえ、地区のイメージ（居住者、就業者の生活像、産業の将来像など）をあきらかにするとともに、土地利用、道路、公園緑地体系等に関わる地区整備の構想を立案するものである。

## 策定対象

目標年次である平成42年(2030年)において、各地域内で市街地、拠点施設等として想定する地区、及び地域を特徴づける区域として以下の各地区を選定し、地域別構想の策定対象とする。

### 1 北部地域

- 長南地区（北-1）
- 圏央道インターチェンジ周辺地区（千田地区、米満地区、須田地区）（北-2）
- 坂本・豊原地区の複合開発地区（北-3）
- 太鼓森公園（北-4）

### 2 南部地域

- 長南工業団地（南-1）
- (仮称)都市農村交流地区（南-2）
- 熊野の清水公園（南-3）
- 笠森・野見金公園（南-4）
- 山内ダム及びその他中山間地域（南-5）

### 3 中央部田園空間軸地域

- 埴生川流域里地地域（芝原地区を含む）（中-1）
- 能満寺古墳公園（中-2）

地域別構想策定対象位置図





# 1 北部地域

## 1－1 地域の将来像

□北部丘陵ゾーン(緑と都市の共生ゾーン)

～都市化を受け止め、まちの顔を形成する新しい長南の方向性を示すゾーン

～豊かな緑の中で都市的な活力のある地域づくりを展開する場～

### ●拠点地区

#### ①長南地区

(既存市街地、役場周辺、バスターミナル、蔵持・長南地区開発を含む  
まちの中心的市街地一帯)

#### ②圏央道インターチェンジ周辺地区

#### ③坂本・豊原地区の複合型新市街地

#### ④太鼓森公園

### ●北部地域の将来人口

	H25年 (2013年)	H32年 (2020年)	H42年 (2030年)
既存地区	約 4,600 人	約 4,000 人	約 3,500 人
新規開発地区	－	約 500 人	約 2,300人
北部地域	約 4,600 人	約 4,500 人	約 5,800人

北部地域の現在の人口は、約4,600人であるが、年々徐々に減少傾向にある。概ね10年後の平成32年(2020年)までは減少傾向が引き続きみられるものとして、約4,500人と想定、一方新たな住宅等開発地区における人口定着が一部開始し、北部地域合計で約4,500人と想定する。

また、概ね20年後の平成42年(2030年)には、既存地区の人口減少傾向に緩やかになるものとして3,500人、これに住宅等開発地区における人口定着が予想されることと圏央道等の高規格道路の整備が進み、高速バス等の公共交通が向上し、人口の流入が考えられ、合計で約5,800人と想定する。

## 1-2 拠点地区別まちづくり方針

### (1) 長南地区

#### ①地区の概要

県道長柄大多喜線及び国道409号に沿った市街地や、町役場、バスターミナルなど町の主要施設が立地しており、旧来からまちの中心的役割を持つ地区である。また、既存市街地に近接した蔵持・長南地区開発は長期的な計画適地であり、庁南城址と太鼓森一帯はまちのシンボリックな公園として整備される予定となっているなど、町の中心としてその機能更新が期待される地区である。

#### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

### 【人々が集い、交流と活気のあるまち】

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>●自動車に来て、歩いて楽しめるまちづくり</li><li>●人の流れを街なかへと呼び込むまちづくり</li><li>●長南川を活かした環境づくり</li></ul> |
|--|

#### ③地区整備構想

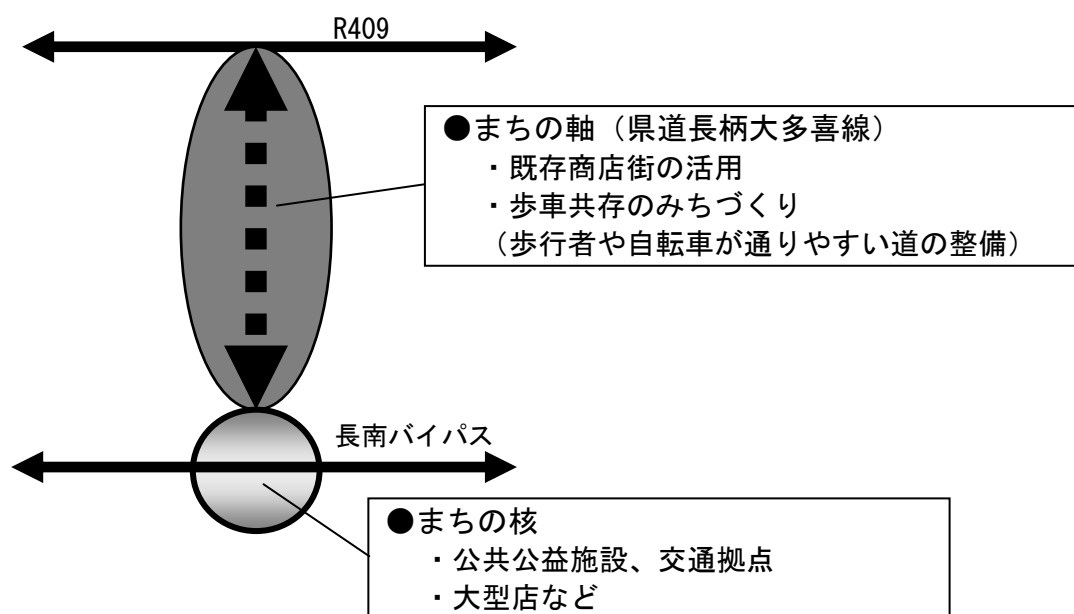
##### ア) 土地・建物利用の方針

##### ●商業地

##### ○まちの軸及び核となる商業地

新たな幹線道路やバスの駅などの交通施設の整備と、中央公民館、郷土資料館、運動施設など既存の公共施設の活用により、人が集まる「まちの核」をつくるとともに、それと長南地区商店街を「歩行者や自転車がとおりやすい道」により結び、「まちの軸」をなす商業地として人の流れを既存商店街まで呼び込む。また、将来、国道409号や長南バイパスなどの幹線道路沿道などに大規模商業の立地も想定されるため、その立地場所を適切に誘導するとともに、既存市街地へ人の流れを誘導し、つながりを確保できるような都市整備を検討する。

## ■まちの核と軸の概念図



役場周辺地区にまちの核となるバスターミナルを誘致し、バスを利用した自動車交通の拠点として機能更新を図るとともに、長南町の玄関口として情報、交流機能の強化を図る。

まちの軸となる県道長柄大多喜線沿道地区は、商店、金融機関等、住民生活に関わりの深い施設と、住宅との混在を許容しつつ、主として商業の用途に供する市街地として、環境の保全、向上と活性化を図る。また、こうした土地利用の適切な規制、誘導と同時に、都市基盤施設（道路、オープンスペース\*、污水处理施設、河川等）の整備、さらに商業の近代化、活性化事業などを組み合わせ、総合的にまちの軸づくりを進めていく。さらに、商店街内の空地を活用して来客用共同駐車場を確保する。

建物整備の方向としては、今後とも店舗併用住宅の形態を主流とするが、今後の建て替えに伴い、3階建て程度の立地を誘導するとともに、土地利用の合理化や敷地の共同化などを誘導し、敷地の有効活用を図る。また一部に建物の密集状況がみられることから、過密利用の是正により、防災性の改善を行っていく。

### ○幹線道路沿道の商業業務地

国道409号沿道は、圏央道へのインター連絡線の接続などにより、今後、千田交差点を中心として、沿道立地型の商業業務施設の立地需要が高まると予想される。

また、長南バイパスの新規整備に伴い、バイパス沿道地区についても、今後、商業業務施設の立地動向が活発化することが予想される。

これらの幹線道路沿道については、周辺地域の環境を阻害するような施設の立地は排除しつつ、駐車場を備えた小売商業、飲食、自動車関連サービスなどの施設立地を誘導する。

特に集客力の大きい大型店舗等については、既存市街地の再整備の起爆剤として、できるだけ既存市街地に近接した配置を図り、既存商店街の整備と併せた一体的な商業ゾーンが形成されるよう誘導していく。

### ○新たな産業動向に対応した商業・業務地

蔵持・長南地区内において、住宅地の環境と調和した研究施設、オフィスなどの業務地を配置し、職住近接の生活スタイル実現や、自然豊かな地区での就業の場の確保を図るとともに、身近な商業サービス施設の配置を図る。

## ●住宅地

### ○一般住宅地(既存住宅地)

県道長柄大多喜線沿道を中心に帯状に形成されている市街地のうち、商業系土地利用が少ない大橋以南の区域については、今後とも住宅を主とした土地利用とする。ただし、県道沿道地区は、「まちの軸」上に位置し、商業地と「まちの核」を結ぶ役割を担う地区であることから、周辺居住環境に配慮した小規模店舗や店舗併用住宅等の立地を積極的に誘導し、まちの軸の連続性を確保して行く。

◆県道沿道は、家屋密度が高い、古くからの宅地であり、地形や敷地条件の制約から、土地の効率的な利用が必要であるため、一般の住宅に加えて、3階程度の店舗併用住宅や低層集合住宅の共存する土地利用とする。

◆県道沿道の背後の区域は、比較的新しく、敷地規模に余裕のある住宅地が多いことから、ゆとりある居住環境の保全を図り、低層、低密度を基調とする土地利用誘導を図る。



## ■住宅地環境に調和する商業施設の整備事例



(多摩及び千葉県内の事例より)



### ○複合系新規住宅地（新規住宅地）

#### ◆ゆとりある敷地規模の宅地供給

蔵持・長南地区の新市街地は、敷地規模の大きいゆとりある居住スタイルへのニーズに対応するものとし、家屋形態としては1～2階の低層専用住宅を中心とする。また、一部街区では、居住者の多様性を豊かにするために、比較的若年齢層世帯に対応した低層集合住宅の立地も検討するが、この場合にも専用庭を多く確保するなど、ゆとりを重視した土地利用とする。

#### ◆新たな社会に対応した住宅の供給

当地区は、自然融合型でゆとりと文化性が高い居住スタイルを実現し、質の高い公共施設整備とともに、宅地内の緑化、良質かつ先進機能を備えた新世代の住宅立地も誘導するなど、総合的に住宅地の景観、機能の先進化をめざす。

新たな生活価値観への対応や、高度情報化社会、高齢化社会の進展など、社会の変化、潮流に対応した住宅供給のスタイルとしては、環境共生住宅<sup>\*</sup>、SOHO<sup>\*</sup>としての利用が可能なマルチメディア対応住宅<sup>\*</sup>、高齢化社会に対応するバリアフリー住宅、生活価値観の多様化に対応したプラスワン住宅<sup>\*</sup>等などが考えられ、居住者のニーズに合わせたさまざまな形態の住宅供給をめざしていく。

#### ◆人の交流を促す宅地の供給

店舗併用住宅の供給により、情報交換や集会など住民同士の交流を促す個性的なサービスを提供できる宅地供給をめざしていく。

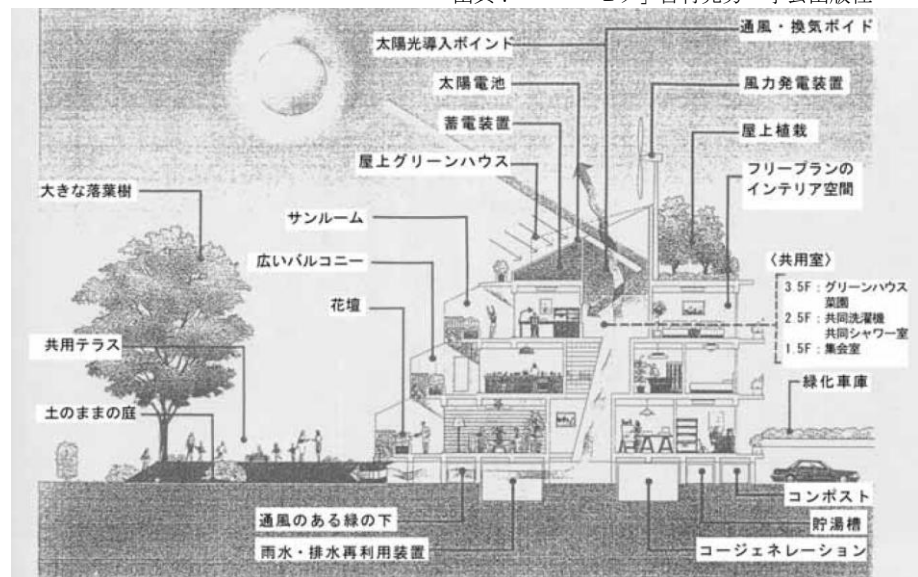
## ■良好な低層専用住宅地の整備事例



(北海道スウェーデンヒルズ宅地開発の事例)

## ■環境共生住宅の事例

出典：「エコハビタ」吉村元男 学芸出版社

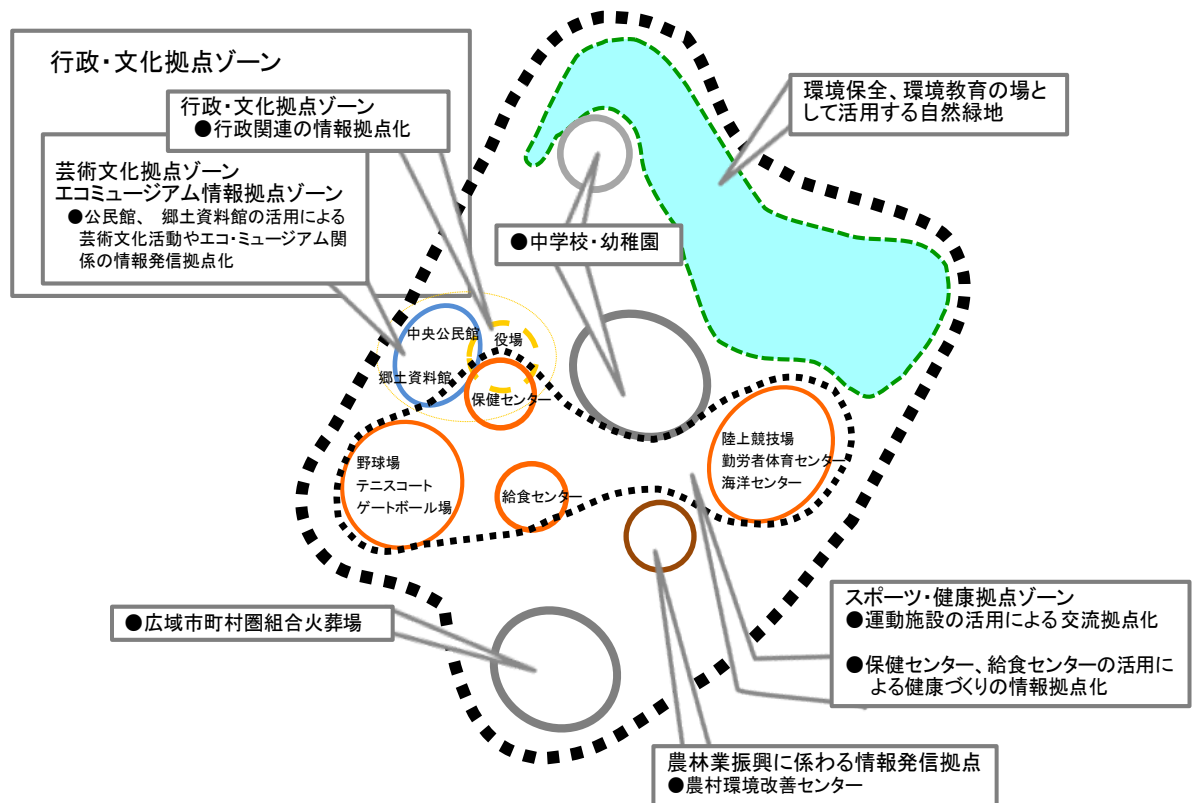


## ●公益施設等

長南地区の市街地軸の南端部にあたる町役場周辺の区域は、町民、就業者の「生活の中心」としてふさわしい利便性、快適性を提供し、かつ文化性の高さを支える基盤として、行政、文化、健康に係わる拠点ゾーン「まちの核」を配置する。

ここでは、既存の役場、公民館、学校、保健センター、グラウンド等の公益施設を活用し、さらに今後の町民の生活ニーズの多様化、少子化、高度化へ対応するとともに、バリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの導入により、誰もが利用しやすい施設への機能更新を行っていくものとする。また、高速バスターミナル等の交通施設との複合化を図り、広域から人が集まる拠点性を高める。

## ■役場周辺公益施設ゾーンの基本構成と役割



## イ) 交通体系の整備の方針

### ●高速道路アクセスの方針

茂原長南インターチェンジに接続して新規整備するインター連絡線を介して、国道 409号と圏央道の接続を図り、これにより、本地区の北側からのインターチェンジアksesを確保する。

一方、インターチェンジから南西方向に延びる長南バイパスの整備により、市街地南部及び町南部地域とのインターチェンジアksesを確保する。

### ●市街地の骨格をなす幹線道路

国道409号は、広域幹線道路として機能に加え市街地の 北側における骨格道路として、自転車及び歩道空間の整備などの充実を図る。

一方、南北方向の交通については、現況では県道長柄大多喜線がその機能を担っており、日中には、大型車を含め相当な交通量を有しているため安全で快適な市街地の生活軸を形成するためには、交通量の多さが阻害要因となっている。

このため、南北方向の通過交通は、整備されたインター連絡線及び長南バイパスにより負担することとし、現県道長柄大多喜線の交通負荷の軽減を図るものとする。加えて、長期的には蔵持・長南地区内の南北幹線道により、県道長柄大多喜線の交通負荷をより一層軽減していく。

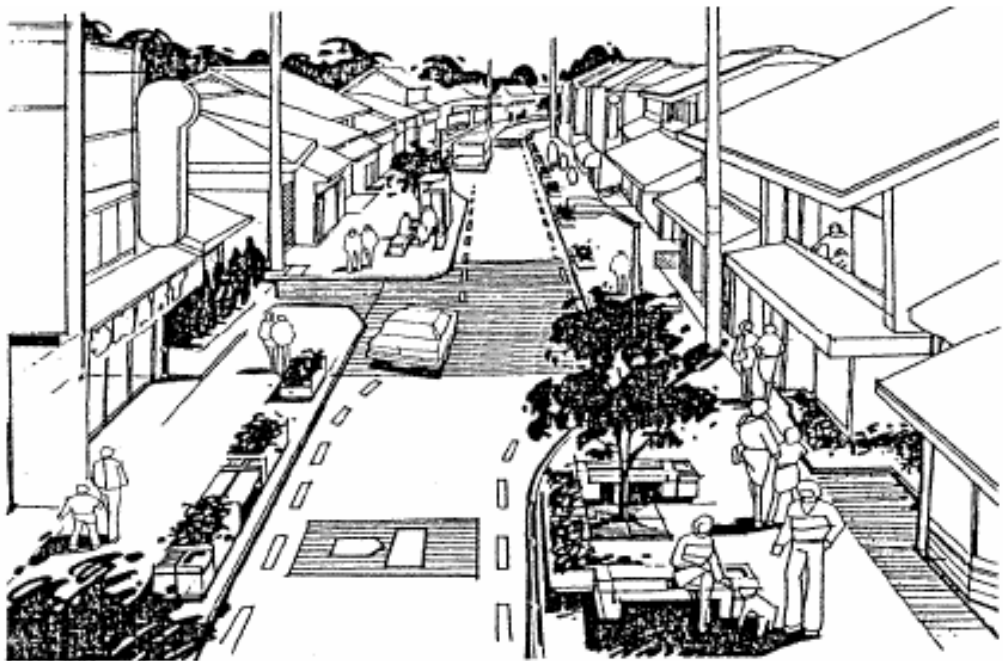
なお、県道長柄大多喜線については、対面通行（一方通行ではない）が可能な範囲で「歩車共存道路」\*化をめざし、安全で快適な歩行空間整備を図る。

歩車共存道路は、歩道及び自転車の空間、停車帯、バス停、植樹植栽を極力多めにとり、車道部分は、あえて通行しにくくする道路であり、そのメリットとして、以下のような点が挙げられる。

- ・自動車の走行速度を低く抑えて安全を確保できる。
- ・自動車が通りにくいということで、長南地区に用のない通過車両が長南バイパスへ流れる。
- ・歩行者、自転車の安全、快適性が確保できる。
- ・街並みに変化をつけられ、また人が溜まり、会話ができるような余地が生まれる。

これにより当該路線は、従来の「自動車交通の軸」から「町民生活の軸」へと機能転換を図るものである。

#### ■歩車共存道路の事例



その他の市街地骨格として、従来の、南北方向のみの軸状市街地から、面的広がりを持つ市街地へと拡大するのに合わせ、東西方向の幹線道路を整備することにより、グリッド(格子)状のネットワークを形成、新旧市街地の一体化、太鼓森公園のアクセスの確保を図る。

蔵持・長南地区は、職住一体の土地利用として、道路網を計画し、段階的な開発で道路網が順次形成されていくようにする。



## ●公共交通機関・駐車場等の整備の方針

## ○バスの駅の整備促進

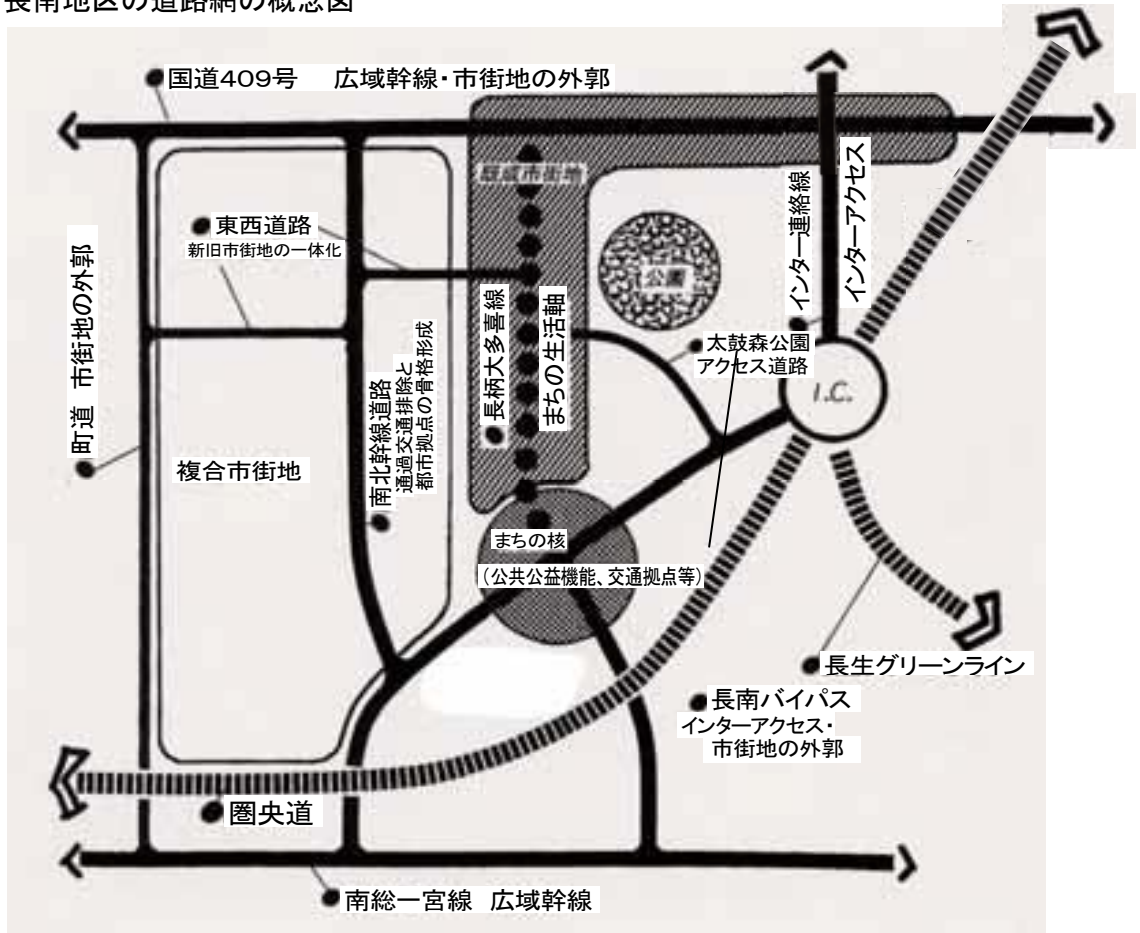
高速道路の整備効果を十分に活かし、広域交通利便性を向上させるため、交通拠点施設と公益施設の複合的土地利用を図り、将来的に圏央道等の高速道路を運行する高速バスネットワークと本町内のバス路線を結ぶバスターミナルを配置する。バスターミナルは、既存のバス運行施設の活用等により、本町の骨格道路交通体系と圏央道の接点となる地区に以下の機能を整備する。

- ・圏央道高速バス停留所
- ・地区内バスターミナル
- ・一般車用駐車場

## ○商業地における駐車場整備

分散型の市街地配置形態をとり、自動車普及率が高い本町において、「まちの軸」となる県道長柄大多喜線沿いの商業地の活性化を進めるには、公共交通の強化と並んで、商業地における駐車場整備が重要である。従って、中心商業地において、主要な市街地骨格道路の近傍に拠点的な駐車場を配置するとともに、商業地内の遊休地を活用し、中小駐車場の分散配置を図る。

## ■長南地区の道路網の概念図



## ウ)公園緑地体系及び市街地景観の整備、保全の方針

### ●市街地の基幹公園

隣接する拠点的公園である太鼓森公園と機能分担を適切に行い、市街地南部の運動施設については、スポーツレクリエーション機能の拠点として位置づけることとし、将来的に機能拡充のうえ総合運動公園として整備を図る。

総合運動公園は、グラウンドを主体としながら、周辺の体育館等のスポーツ施設等と機能上の連携を図り、多様なスポーツレクリエーション需要に対応しうる機能を育成する。

開発地区内は、面整備により基幹公園を適正配置する。地区中央部には近隣公園1箇所を配置、また幹線、補助幹線道路により囲まれた住宅地ブロックごとに街区公園を配置することにより、幼児、高齢者が幹線道路を横断せずに身近な公園を利用できるよう配慮する。

### ●緑のネットワークの形成方針

市街地内の各地に分散する公園緑地が、相互に機能補完しつつ全体として多様な機能を発揮できるよう、歩行者、自転車系道路等により各公園緑地を結ぶネットワークを形成し、居住者が容易に各公園緑地を利用できるようにする。

- ◆県道長柄大多喜線の歩車共存道路を、単に通路としての機能のみでなく、祭り、縁日も開くなど、コミュニティ形成の軸として位置づける。
- ◆県道長柄大多喜線に沿って流れる準用河川長南川を、コミュニティ道路とともに「まちの中の水と緑の軸」と位置づけ、多自然型工法による河川改修整備や、親水施設等の整備を図る。また、長南川に沿った南北道路は、周辺宅地の生活道路としての機能を優先させつつ、川沿いの散策路としても活用できるよう、道路のデザインや付帯施設配置を検討していく。
- ◆その他の幹線道路、補助幹線道路については、歩道部を利用して自転車、歩行者空間を充実する。特に多くの自動車交通量が見込まれる国道409号その他の主要な路線においては、歩道部で自転車交通を処理できるよう、自転車歩行者道の確保に努める。

### ●市街地景観の形成方針

- ◆旧街道筋的な古いたたずまいを残す軸状の市街地とその背後の斜面樹林地は本地区の景観上の特色となっている。今後の市街地景観の形成に際しては、こうした歴史性や自然背景との調和を基調とし、斜面緑地等の保全や旧街道、城下町としての雰囲気再生等をめざす。

- ◆「まちの軸」としてふさわしい顔づくりのため、県道長柄大多喜線の歩行者空間整備、長南川の整備等の公共施設整備と一体的に、沿道景観の整備を行い、南側の「まちの核」へと繋げていく。
- ◆「まちの生活軸」となる県道長柄大多喜線については、景観上シンボルとなる路線と位置づけ、コミュニティ道路\*内のオープンスペースの緑化、サイン(標識・広告看板等)、街路灯など路上施設の造り方に配慮するとともに、沿道の建築物(商店、住居等)についても、古くからのまちなみと調和する形態、色調等となるよう誘導する。
- ◆歴史的面影を残した建築物については、保全、改修のうえまちなみづくりに寄与する店舗等として有効利用されるよう努める。また、一般の店舗等の新改築にあたっては、こうした歴史的要素と調和した統一性のあるまちなみ形成を誘導して行く。
- ◆新市街地内の幹線道路については、緑が豊かでゆとりのある歩道及び自転車空間を確保し、「まちの中の緑の景観形成軸」となる道路の整備を図る。
- ◆今後整備する公益施設等、シンボリックな公的建築物については、自然環境に調和した環境共生型の意匠、形態、素材を用いることとし、また一般の住宅についても、同様の配慮が行われるよう、町民や開発事業者等の理解、協力を呼び掛けていく。

#### ■景観の歴史性との調和に配慮した住宅や店舗の事例



(千葉県内事例より)

## エ) 汚水処理・河川の整備の方針

本地区のうち、既存市街地及び蔵持・長南地区を中心とする市街地区域については、将来の維持管理を考慮し、公共下水道、または合併浄化槽等の汚水処理施設を整備し、汚水の処理を図る。

中心市街地の準用河川長南川については、隣接する蔵持・長南地区の開発等に伴い、雨水流出量の増加が予想されることから、開発地区内の防災調整池整備による流出量の調節を図ると同時に、河川自体の改修も図り、防災性を強化する。

一方、長南川は、局所的な集中豪雨対策を考慮した治水機能に加え、「まちの軸」に潤いとやすらぎを与える機能が期待されており、生物多様性等に配慮した多自然型河川改修や、親水護岸整備等により、町民が親しめる川づくりに努める。

また、長南川の水質浄化を図るためには、汚水処理整備による排水対策と同時に、水量の確保が必要となることから、水源確保のため、水源林の涵養に努める。

さらに、蔵持・長南地区の雨水排水の利用や雨水浸透施設<sup>\*</sup>(浸透枳、浸透舗装など)の整備、公共施設の雨水再利用など各種の方策を組み合わせ、水量確保に努める。

## オ) 都市計画による対応の方針

蔵持・長南地区の開発計画の進捗状況に併せて、新旧市街地一体的な用途地域<sup>\*</sup>指定を図り、また関連する都市施設<sup>\*</sup>として、南北幹線道路等の都市計画<sup>\*</sup>決定を必要に応じて行う。



## (2) 圏央道インターチェンジ周辺地区

### ①地区の概要

千田地区、米満地区、須田地区、長南バイパス沿道を含む本地区は、圏央道の開通及び茂原長南インターチェンジの整備により、長生・山武地方拠点都市地域の一翼を担うとともに、交通利便性の向上による新たな都市機能の導入による過疎地域の解消が期待されている。

### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

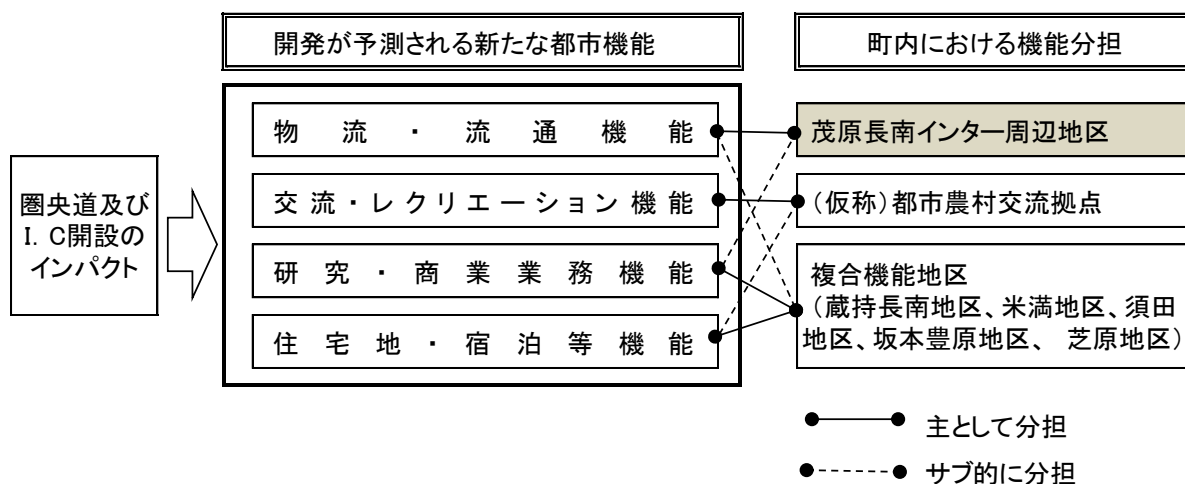
## 【インターチェンジと一体となった人と物の交流拠点】

本地区は、インターチェンジの開設により無秩序な開発が進行して、周辺環境を破壊することの無いよう、先行的に適切な都市整備を行うことにより、周辺環境との共生を図りながら、人や物の流れが集まる交流の拠点として、新たな都市機能を受け止めていく地区形成をめざすものとする。

インターチェンジ周辺地区での分担が望まれる都市機能から今後誘導する主な施設は、物流・流通関連施設、商業・娯楽施設などであり、サブ的に研究・業務施設等も許容していく。特に、商業・娯楽施設等については、既存市街地と一体性の保てるような場所に配置して商業地の連続性を確保していくとともに、新たな商業地と既存商業地との競合を防いでいく。

特に、国道409号沿道の千田地区、米満地区、須田地区は生活や就業の交流において密接に関連している茂原市に隣接するといった地理的条件を活かし、本町の過疎化対策に寄与する住宅地及びその生活サービスや沿道サービス機能を有する商業地を配置する。

### ■インターチェンジ開設に伴う新たな都市機能と町内における分担



### ③地区整備構想

#### ア) 土地・建物利用の方針

##### ～クラスター形態の特色を利用し、需要動向に合わせた柔軟性のある用地整備～

本地区の土地利用は、本町の都市的土地利用の原則に従い、クラスター<sup>\*</sup>形態として分散型の配置とする。

クラスター型開発は比較的小規模に地形の改変が行えるため、地区内の基盤整備を需要動向に合わせ段階的に行うこととする。

また、比較的規模の小さいエリアごとの開発を行うことにより、ある程度、多目的な土地利用を分散して配置していくことが可能となる。

#### ○商業・業務用地

誘致を誘導する施設としては、高速道路の整備効果を活用した物流業務機能や農水産物の流通促進、販売促進施設などの物流・流通関連施設や中小規模の専門店などが集まるモール型商業施設<sup>\*</sup>、日帰り型の温泉やスポーツ施設などの健康、娯楽施設等を中心とし、企業の研修施設や企業機能の一部移転のための施設なども含めて誘導していく。併せて、過疎化対策の住宅地の日常サービス施設の誘導を図る。また、地区内の就業環境を良質に保つと同時に、周辺地域の環境阻害を防ぐため、著しい騒音、振動、悪臭、粉塵等を発したり、有害な排水を生ずる業種などの抑制を図り、あわせて環境共生型の施設整備の誘導を図る。

#### イ) 交通体系の整備の方針

##### ●高速道路アクセスの方針

高速道路と一体のまちづくりとして、茂原長南インターチェンジに接する地域を主として整備を行うものとするが、既存市街地との連続性を確保するため、インターチェンジの取付け道路となる幹線道路の沿道を含めた整備を図る。

インターチェンジとの接続については、周辺の集落の交通環境を阻害しないよう、効率的に地区内道路の整備を行う。

##### ●市街地の骨格をなす幹線道路の整備方針

複数の分散する業務用地クラスターを相互に結び、外部の幹線道路網に接続するために、地区幹線道路を整備する。

##### ●高速バスなど公共交通の整備方針

圏央道の開通による通勤圏等生活圏の拡大に対応する高速バスのパーク・アンド・バスライド施設の整備や高齢者、障害者、幼児連れの人などの移動制約者の移動手段の確保に対応するデマンド・タクシー等の公共交通を整備する。

## ウ)公園緑地体系及び市街地景観の整備、保全の方針

### ●公園緑地の整備・保全

当地区の周辺には、既存集落もあり、自動車交通が集中する当地区の影響がこれらの集落環境に及ぼす影響を緩和するために、地区の外周の自然樹林地を保全する。

また、業務地区内における就業環境の保全のため、高速道路に沿って緩衝緑地<sup>\*</sup>を設ける。

地区内には、就業者の日常的レクリエーションと、周辺住民の利便も兼ねて、基幹的公園緑地を整備する。

### ●市街地景観の形成方針

大規模施設に伴いがちな人工的景観を極力緩和し、本町の基本的景観構成要素である森林との調和を図るため、地区内道路の緑化や、敷地内の緑化を図るとともに、建物の意匠や素材の選択等について配慮する。

## エ)汚水処理・河川の整備の方針

汚水処理は、公共下水道及び合併浄化槽等の整備を促進する。

また、降雨時の流出量抑制のため、地区内に防災調整池を設けるとともに、公共用地内や工業用地内の緑化推進や雨水浸透施設整備により地下水の涵養と流出抑制の対策を講ずる。さらに、局所的な集中豪雨による災害対策を検討する。

一方で、水資源の有効利用のため、業務施設内における雨水再利用などについても、立地企業の協力を得ながら推進を図る。

## オ)都市計画による対応の方針

開発計画の具体化に合わせ、開発地区の土地利用や規模など踏まえ、用途地域や地区計画、特定用途制限地域などの適用を検討する。

### (3) 坂本・豊原複合開発地区

#### ①地区の概要

(仮称)坂本・豊原地区宅地等開発地区(以下「坂本・豊原地区宅地等開発」と記述)は、本町北部地域において展開する新たな住宅地等プロジェクトであり、茂原を核とする地方拠点都市地域の中での住宅供給拠点としても位置づけられている。なお、民間開発予定のため社会情勢を考慮し土地利用する。

#### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

### 【便利さと豊かな自然が共存するまち】

圏央道やそれと接続する茂原一宮道路といった高速道路のインターチェンジの近く、また茂原の中心部とも近接する優れた交通条件を有しながら、自然が周囲に多く残る環境と共存し、また新たな生活価値観にも適合した優れた住宅地等を含む複合的な地区づくりをテーマとする。

#### ③地区整備構想

##### ア)土地・建物利用の方針

##### ●敷地にゆとりのある低層専用住宅を主体としたまちづくり

両地区において供給する住宅・宅地等は、敷地規模にゆとりある居住スタイルへのニーズに対応した、1～2階の低層専用住宅を中心とする。また、一部街区では、より敷地規模が大きい(概ね500㎡)宅地を供給し、3世代居住などゆとりある生活ニーズにも対応した宅地供給をめざす。

さらに、質の高い居住環境のなかで、環境共生住宅やマルチメディア対応住宅など、新たな価値観、高度技術社会に対応した多様な住宅供給をめざす。

##### ●居住者の生活拠点となる公益施設の整備

両地区内には、居住者が徒歩、自転車により日常的な買物ができるよう、日用品主体の近隣商業施設(近隣センター)を配置する。

新市街地内の居住人口に対応した教育施設整備を基本とするが、新旧市民の交流の見地から、既設の学校との施設統合や通学区域再編等も今後検討していく。また、その他の公益施設として、周辺集落地内で確保が困難なタウンセンターなどの施設を整備し、ニュータウン居住者のみでなく、地域全体で活用できる公益施設を整備する。

## イ) 交通体系の整備の方針

### ●高速道路アクセスの方針

坂本・豊原地区宅地開発については、県道茂原大多喜線、県道茂原環状線および町道中原大坂線など周辺道路の強化により圏央道、茂原一宮道路の各インターチェンジへのアクセスを確保する。

### ●市街地の骨格をなす幹線道路

両地区とも、地区内に適正密度に地区幹線道路を整備し、外部の主要な幹線道路に接続する。

地区幹線道路は通過交通を排除し、地区内の居住環境の保全に努めるとともに、歩道及び自転車道の充実と緑化により、地区内住環境形成の軸として活用する。

### ●公共交通機関・駐車場等の整備の方針

茂原市及び長南町の中心市街地との一体性を確保するため、地区内のバス路線等の充実により公共交通サービスを充実する。

さらに、圏央道との近接性を活かしたまちづくりのために、高速バスの停留所と一体となった地区づくりをめざす。さらに、開発区域と接して茂原一宮道路が整備されることから、地区に近接した高速バスの停留所整備等を検討する。

## ウ) 公園緑地体系及び市街地景観の整備、保全の方針

### ●市街地の基幹公園

市街地内には設置基準にもとづき、基幹公園(地区公園、近隣公園、街区公園等)を配置する。

各公園の整備にあたっては、地形や植生など地区の固有性を活かし、居住者の多様なレクリエーション需要に対応できるバラエティ豊かな整備内容とするよう留意する。

### ●緑のネットワークの形成方針

公園緑地が相互に機能補完しつつ、全体として多様な機能を発揮できるよう、歩行者、自転車系道路等により各公園緑地を結ぶネットワークを形成し、居住者が容易に各公園緑地を利用できるようにする。

#### ○ネットワークの構成要素

◆両地区とも、地区内の幹線、補助幹線道路の歩道及び自転車道を充実し、各公園を結ぶネットワークを形成する。

## ●市街地景観の形成方針

### ○地区の特色を踏まえた景観形成

- ◆埴生川の田園空間は、河川とそれに沿った農地、集落、斜面緑地が一体となったものであることから、河川から北側を見上げた場合の斜面緑地の緑の壁が極力失われないような景観保全を図る。
- ◆坂本・豊原地区宅地開発の場合は、直接埴生川からの視線にはさらされないが、樹林地の中に溶け込んだ景観を形成するため、地区周囲の斜面緑地を保全する。

### ○高速道路の影響を抑えた景観形成

坂本・豊原地区宅地開発は、茂原一宮道路に接して開発するため、沿道部分において、道路による視覚、聴覚的景観阻害を防ぎ、居住環境への悪影響を最小限とするよう配慮する。このため、茂原一宮道路に沿って緩衝緑地を設けるとともに、道路の近接地には非住居系用途（公益施設等）を配置するなど、視覚的違和感や騒音影響の緩和に努める。

## エ) 汚水処理・河川の整備の方針

下流河川への雨水流出量の抑制のため、防災調整池を適切に整備する。

また、流出量抑制と平常時における埴生川の水源涵養のため、宅地、公共用地内ともに雨水浸透施設の整備を図るなどの対処に努める。また、局所的な集中豪雨による災害対策を検討する。

坂本・豊原地区宅地開発では、汚水処理は合併浄化槽の整備を図る。

さらに、環境共生住宅整備の一環として、住戸単位での雨水利用等を促進していく。

## オ) 都市計画による対応の方針

両地区とも、良好な居住環境を備えた住宅地等としての土地利用を永続的に担保するため、開発計画の確定と同時に、用途地域の指定を考慮する。

## （４）太鼓森公園

### ①地区の概要

太鼓森は、長南地区の既存市街地の東側の山林及び谷津田、溜池等を含む一帯の地区であり、歴史性のある庁南城址が立地するとともに、溜池周辺で桜の花見が行われるなど、町民交流の場として親しまれてきた。

### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

## 【長南の歴史と自然のシンボルとなる町民交流拠点】

- 全町から人々が集う桜と森の公園づくり
- 長南の市街地と一体となった緑の回廊づくり

### ③地区整備構想

#### ●公園施設の整備の方針

市街地に沿った「馬の背」状の山林と、入り組んだ谷津田、溜池は当地区の特色であり、山林によって囲まれた谷津部分は、落ち着いた緑と水辺の空間となっている。また原型はほとんど留めていないものの、庁南城址の歴史性を持っている。

ここでは、自然地形、植生等を極力保全し、人工的造成や構造物の設置を必要最小限としながら、町民にとってのシンボリックな憩いの場、あるいは祭りなどイベントの場として位置づける。

#### ●交通処理の方針

長南地区中心部と長南バイパスを結ぶ既存の町道が当公園に接しており、この路線を活用して当公園へのアクセス道路整備を行う。

既存市街地に隣接する立地条件を活かし、既存市街地内の歩車共存道路、長南川沿いの道路とともに歩行者、自転車ネットワーク回廊を形成し、「車で来て、歩いてまわれるまちづくり」の一環として、既存市街地から歩いて利用できる環境を整えることとする。

## 2 南部地域

### 2－1 地域の将来像

□南部丘陵ゾーン(自然を守り・活かすゾーン)

～房総丘陵の自然地域の一角としての長南の方向性を示すゾーン～

～南房総へ連なる森林と里山の自然環境を活かした地域づくりの場～

#### ●拠点地区

- ①長南工業団地
- ②(仮称)都市農村交流地区
- ③熊野の清水公園
- ④笠森・野見金公園
- ⑤山内ダム及びその他中山間地域

### 2－2 拠点地区別まちづくり方針

#### (1) 長南工業団地

##### ①地区の概要

古くからの工業拠点としての性格を持つ茂原市の隣接地域として、産業立地が進んできた本町であるが、長南工業団地は、それらの工業、流通業務機能等の集約化による新産業の拠点として、本町の産業構造転換の先導的な地区である。

##### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

### 【長南町の産業構造転換の先鋒を担う新産業の展開拠点】

製造業、流通業務をはじめ、多彩な業種が立地、特に先端技術産業としてのエレクトロニクス系製造業のほか、外車の整備工場など、新たなサービス需要に対応した産業が立地してきたところであるが、写真印刷工業などでは、グラフィック情報のデータベース化・加工などコンピューターグラフィックスを活用した技術革新・高付加価値化が進むなど、今後も質的変化が進展するものと期待される。



### ③地区整備構想

長南工業団地においては、すでに整備された都市基盤、土地利用の保全を基調とする。団地内は、用地分譲に際して、開発主体である千葉県企業庁と立地企業間で土地利用、建築の条件が定められており、今後ともその協定内容が遵守されるよう努める。

#### ●工業系用途に特化した土地利用

住宅や商店等の工業系用途以外の利用を原則禁止し、工業系に特化した地区環境を形成する。

また、今後用地の転売等、土地利用転換が行なわれる場合には、地区内の就業環境を良好に保つと同時に、周辺地域の環境阻害要素の発生を防ぐため、著しい騒音、振動、悪臭、粉塵等を発したり有害な排水を生ずる業種などの抑制を図るとともに、本町の産業の高度化に寄与する先端技術産業など、高付加価値の業種を積極的に誘致するなど、土地利用の規制、誘導に努める。

#### ●適切なオープン・スペースの確保

工場施設に対して十分な敷地を確保し、敷地内のオープン・スペースにゆとりを充分確保する。

#### ●緑の帯の保全

クラスター状に市街地が点在する本町の基本構造を守るため、工業地の周囲において周辺の森林との緩衝機能を果たしている斜面緑地(自然法面及び植生を再生した造成法面)を今後とも保全し、周辺の山林の環境との調和を図る。

#### ●コミュニティ・プラントによる下水処理

本地区は、工業排水による周辺の水質環境への影響を抑えるため、排水の適切な処理が必要であるが、中心市街地と距離を隔てており、公共下水道への接続が困難であるため、今後とも既設のコミュニティ・プラントにより地区内の単独処理を行い、埴生川へ放流する処理方式を維持していく。

#### ●都市計画用途地域による土地利用の担保

長南地区と同時に用途地域指定を行い、工業系に特化した土地利用、建ぺい率・容積率などを定め、適正な土地・建物利用の誘導を図る。

## (2) (仮称) 都市農村交流地区

### ①地区の概要

本町における第2の工業団地と促進してきた千葉県企業庁事業の計画跡地であり、山間部で自然公園区域に近接した立地特性を有している。

### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

## 【自然環境と調和した新たな形態の就業の場】

(仮称) 都市農村交流地区は、圏央道木更津・東金間の開通を契機とした長南町と首都圏都市部との交流を積極的に促進するとともに、圏央道等を活用して農林業の振興を図るとともに、都市住民との交流を高める土地利用の推進を図る。

首都圏住民に農村での新しいライフスタイルを提案するとともに、農林業の新たなビジネスモデルの創出を図る。

### ③地区整備構想

#### ア) 土地・建物利用の方針

本地区は、現状の地形や土地利用を活かしながら、「交流」、「学習」、「研修」、「滞在」、「森林」といったゾーン毎の特性を活かした整備を促進する。

各ゾーンは、それぞれ連携して機能を高めるとともに、町内の他の施設の機能と連携し土地利用を充実していく。

交流機能においては、房総半島を訪れる観光客が立ち寄り、自然に包まれる中で休息し、野外でのレクリエーションやスポーツを楽しむ施設を配置する。

学習機能においては、都市部の人々が週末に自然とのふれあいや郷土料理などの農村文化を体験し学習する施設や休憩施設を配置する。研修機能としては新たに農林業を目指す人々に対して農林関連事業に係る企業研修や実証実験を行うインキュベーション施設や研究施設を配置する。滞在機能とした都市住民が自然豊かな空間に包まれながら週末にガーデニングやアウトドア等を楽しめる貸別荘や庭園、菜園などの施設を配置する。森林機能としては森林浴や森林レクリエーションなどが体験できる森林散策施設や心身レクリエーション施設を配置する。

(仮称) 都市農村交流地区に配置する各施設は、周辺の森林や農地の改廃を最小限とし、建物の高さや色などは周辺環境に馴染むものとする。

## イ) 交通体系の整備の方針

### ●高速道路アクセスの方針

本地区と高速交通体系を結ぶ道路としては、県道南総一宮線がアクセス道路として機能することとなり、町内においては県道長柄大多喜線、長南バイパスを経て茂原長南インターチェンジと、また西側に隣接する市原市側のアクセスとして、鶴舞インターチェンジと結ぶ。

県道南総一宮線は、本地区の交通アクセス上重要な路線であり、必要な部分について強化を図る。

### ●市街地の骨格をなす幹線道路の整備方針

本地区は、区域北側が県道南総一宮線に接しており、地域を南北に縦貫する地区幹線道路を整備し、県道南総一宮線に接続する。また、地区幹線道路の南側地区外区間を整備し、町道山内市原線と接続することにより、南北2箇所外部道路に接続する道路ネットワークとする。

## ウ) 公園緑地体系及び市街地景観の整備、保全の方針

### ●公園緑地の整備・保全

本地区における公園緑地の整備・保全の基本的方針としては、自然豊かな森林地域の特性を活かし、現況の地形、生態系の保全を原則とする。

特に地区内の調整池をとりかこむ区域については、水源涵養・水質保全とともに蜚等の生態を守るため、公共の自然緑地として保全する。

こうした自然緑地については、環境保全のために必要な管理施策として、立入りや利用規制を適切に行いつつ、一部は一般に開放し、地域内就業者や周辺居住者が自然レクリエーション(生態観察など自然共生型の余暇活動)に利用できるよう配慮する。

### ●緑のネットワークの形成方針

地区内の南北方向に計画されている地区幹線道路は、地区の景観形成上の軸ともなる路線であり、道路沿いの法面、宅地内緑地と一体的に緑の景観軸を形成し、周囲の森林環境と調和した道路として整備する。

また、幹線道路の歩道部以外の歩行者用空間として、保全森林内に遊歩道を設けるなどネットワーク化を図る。

### ●市街地景観の形成方針

南部地域における景観構成の基本は、丘陵樹林地が主であり、都市的景観は従の立場となる。

建築物の形態面では、低建ぺい率、低層利用とすることにより、外部から極力建築物が見えないような配慮をするとともに、意匠面でも、人工的意匠を極力抑え、自然環境との親和性の高い意匠とするよう配慮する。

#### ■周辺地域の景観との調和に配慮した公共施設の整備事例



(長野県八ヶ岳)

#### エ) 汚水処理・河川の整備の方針

汚水処理は、公共下水道との一体的接続が困難なことから、地区内の単独処理とし、コミュニティ・プラントや合併浄化槽の整備により汚水処理したうえで埴生川に放流する。また、雨水排水については、局所的な集中豪雨による災害対策を踏まえた放流を検討する。

#### オ) 都市計画による対応の方針

自然環境や農地と調和した適正な土地利用を進めていくためには、従来の都市計画白地<sup>\*</sup>、都市計画区域外の法規制では不十分と考えられる。このことから、都市計画法において新たに定められた、白地地域における建ぺい率、容積率の適正な規定や、「特定用途制限地域」制度の活用によって、地域にとって望ましい土地利用形態の規制、誘導を図るものとする。

### （３）熊野の清水公園

#### ①地区の概要

県下唯一の「日本名水百選地」である熊野の清水では、近隣住民が当番制で維持管理を行うなど、地域ぐるみでの環境保全の取り組みがされてきた。また周辺には棚田、山林などの自然、農村風景が広がっている。熊野の清水一帯の公園が整備されている。

#### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

### 【水資源と農地をテーマとした環境教育の場】

#### ③地区整備構想

日本名水百選に選ばれた湧き水の自然資源を守るとともに、周辺の樹林地、小川、棚田、野草などの自然環境と触れられる場を形成する。ここでは、公園として整備すべき施設とともに、その周辺一帯を活用し、水と花、農をテーマとして子供達や家族連れの来訪者が自然について考え、学習できる場（環境教育の場）を形成し、「自然や文化を体験できる公園づくり」をめざす。

また、湧き水の水質を保全するために、水源部の衛生対策を講ずるとともに、水源林の涵養に努める。

### （４）笠森・野見金公園

#### ①地区の概要

本地区周辺一帯は、県立笠森・鶴舞自然公園区域に指定されている。笠森地区には、寺社参拝を中心として町内有数の観光入込み客数を有する笠森観音があるほか、笠森霊園が立地しており、近年散策路など施設整備が行われてきた。また野見金地区には野見金丘陵をはじめ、町営キャンプ場などのレクリエーション資源が豊富に立地しているほか、民間の美術館などもある。また、育成牧場施設、ユートピア笠森、ゆうゆう館などが立地しているが、その廃止等に伴い跡地利用が課題とされている。

#### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

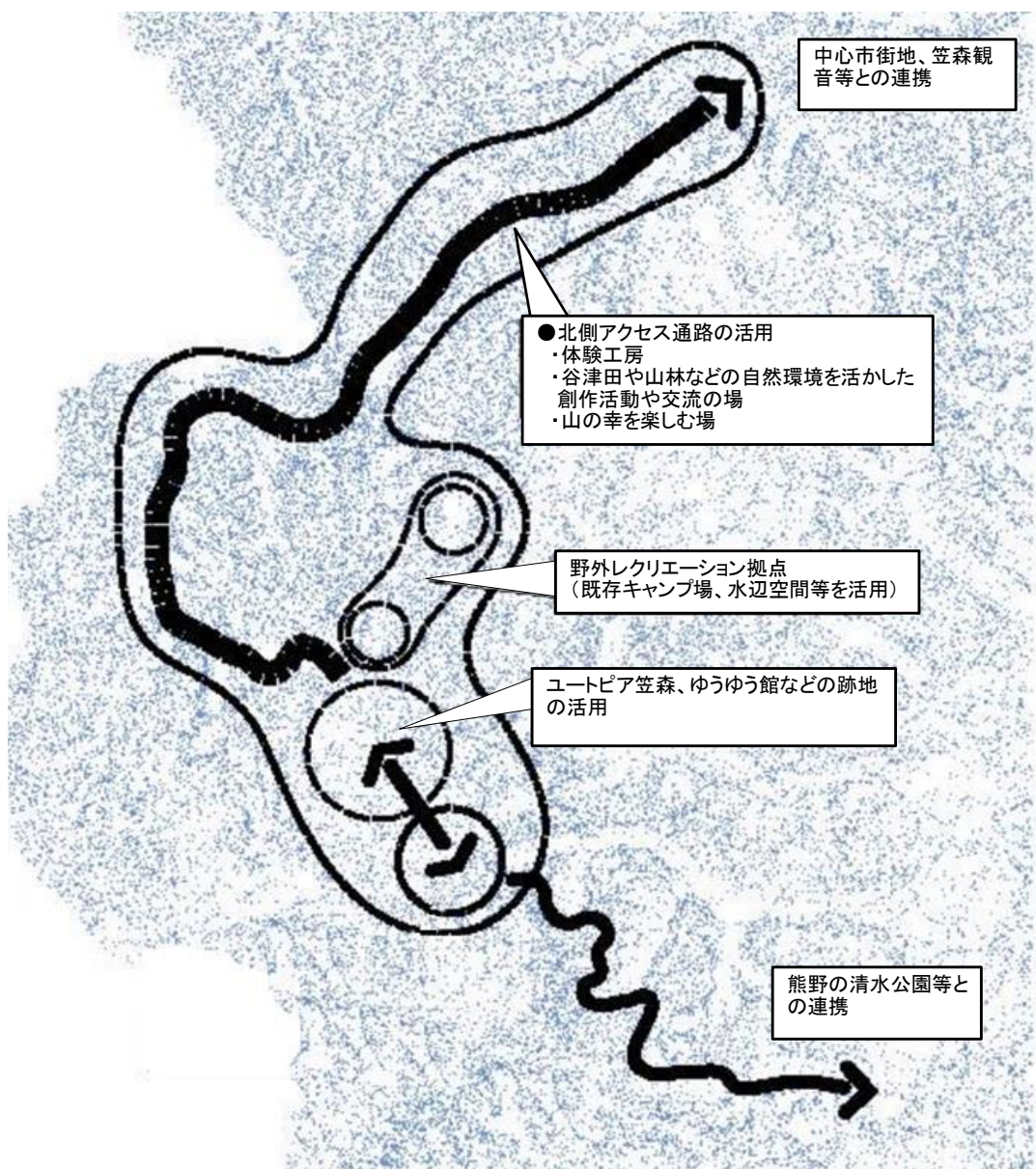
### 【体験を通じた交流とレクリエーションの場】

### ③地区整備構想

既存の町営キャンプ場などのレクリエーション施設とともに、野見金育成牧場、ユートピア笠森、ゆうゆう館の跡地の有効活用を図る。ここでは、自然公園区域内という立地条件や制約条件を踏まえ、自然地形や山林の環境に触れることや、美術、工芸などに触れることによって心身を癒し、リフレッシュできる場をつくるなど、都市地域と自然・農村地域の交流をテーマとして、多彩なレクリエーションと交流の場を形成する。

なお、本地区と周辺地域を結ぶ道路網を強化し、特に南側の熊野の清水公園や市原市南部地域との連携を強めるため、町道蔵持水沼線の改良を検討していく。

#### ■笠森・野見金地区周辺の整備イメージ





## (5) 山内ダム及びその他中山間地域

### ①地区の概要

南部地域のうち拠点地区以外の地区も、基本的にはこれらと同様に自然環境が豊かな地域を形成している。

こうした中山間地域（里地から山間部にかけての中間的な地域）は、既にゴルフ場等として開発された区域を除けば、山林、小規模な農地及び集落から形成されているが、山林は国内林業の衰退を反映して荒廃した部分もあり、維持管理が難しい状況に陥っているのが実情である。ここでは、自然環境、農地などの地域資源を活かしながらの地域振興が課題となっている。

### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

## 【水と緑に包まれた、なつかしいふるさとのやま】

- 南房総リゾート地域への玄関口
- 山林と谷津田により形成される起伏に富んだ自然環境の保全
- 水と森を背景とした「憩い・癒し・交流」の場として、広範囲に分散するエコ・ミュージアムづくり

### ③地区整備構想

#### ア) 土地・建物利用の方針

##### ●集落地

集落地においては、今後とも従来の農業と一体となった居住環境を保全することとし、高密度の住宅、工業、商業等の用途混在が生じないように努める。

また、集落内に空き家が生ずると、家屋や農地の荒廃、産業廃棄物の投棄などの環境阻害が生ずる恐れがあるため、移転跡地の環境の管理について、地区住民と行政が協力のうえ行っていく、農家居住希望者のあっせんを行い、田園的生活を志向する町内外の住民の受け入れを検討していくなどして、集落内の環境維持に努めることとする。

##### ●幹線道路沿道地域

主要地方道茂原大多喜線、県道長柄大多喜線など、主要な幹線道路の沿道における土地利用の方針としては、以下のとおりとする。

・農業振興地域内農用地は保全を図り、原則として都市的土地利用を行わない。

・農業振興地域内農用地外（宅地、荒地等）については、幹線道路の沿道にふさわしい都市的土地利用を図ることとするが、背後に広がる田園地域の環境、景観や集落地の居住環境を阻害するような大規模な商業、大量の危険物を扱う工業や危険物貯蔵施設、地区の風紀を阻害する風俗営業施設等については立地を制限する。

## イ) 交通体系の整備の方針

本地区の骨格をなし、他地域と結ぶ広域的な幹線道路としては、主要地方道茂原大多喜線と県道長柄大多喜線の2路線が位置づけられる。これらの路線については、沿道に集落が位置するなど歩行者、自転車の交通量が集中する区間を中心に、交通安全施設の整備など、安全対策を充実する。

## ウ) 公園緑地体系及び自然環境、景観の整備、保全の方針

### ●保全すべき区域の方針

#### ◆集团的優良農地

農地は、農業生産機能の維持増進を図る。また、農地は自然の防災調整池機能を持つなど防災、環境保全機能を有することから、原則として保全、活性化を図っていく。

概ね10haを越える一団性が高く、かつ農業基盤が整備された優良農地は、積極的に保全を図る。またこれに該当しない農地であっても所有者の営農意欲が高い農地は保全するとともに、一団の優良農地との一体性が確保されるよう農地の流動化を図る。営農意欲が低い、もしくは後継者がなく維持が困難な農地についても、中核的農家への利用集積などの流動化対策や、市民農園化などによって耕作の維持を図る。

#### ◆斜面樹林地

山林は極力保全を図り、都市的利用を行う場合には、斜面緑地の保全や植栽などにより環境、景観への配慮に努める。

土砂採取場については、最終的に緑化再生が図られるよう事業者の指導に努める。また谷津部等における廃棄物の違法投棄が生じないように指導、監視に努める。

### ●山内ダム周辺地区の整備方針

整備計画中の山内ダムについては、ダム周辺に広がる自然環境、自然景観及びその自然景観が湖面に映し出される静かな湖面景観を愛おしむ人々の名所とする。そのため、山内ダム及びその周辺の農地、林地の保全及びそれらが育み湧き出る保全、さらにそれらの環境と共にある蛍や草花の保全を図る。また、休憩施設、野鳥観察小屋等、自然環境に大きな負荷を与えず、静かに自然環境に接するための最小限の施設の整備を検討し、野見金、熊野の清水など、周辺のエコ・ミュージアム要素との連携を強化する。

### ●集落地の環境・景観の形成方針

農業集落については、地域に数多く残されている「長屋門」をはじめとする農家住宅特有の景観を大切にし、新規の建築にあたってもこうした地域の景観的特色を活かした形態や素材、色調とするよう町民、地域の工務店等の理解と協力を求めていく。

集落背後の里山は、土砂崩壊などの防災性の面からも、また集落地の環境、景観維持の面からも重要な要素であるため、保全に努めると



ともに、水田地帯のなかで涼を求めたり、昆虫、鳥や樹木など自然生態に触れるなど、環境教育の素材としての活用も図っていく。

#### ●小規模農地・遊休農地・その他空地の再生と活用

小規模な谷津農地等で、農地の流動化が困難、営農意欲の低下、後継者がなく維持が困難となりつつあるものについては、遊休農地、その他空地とともに、田園居住を志向する新規流入町民のために転売、賃貸をあっせんし、居住地及び耕作地として活用するなどの方策を検討していく。

#### ●自然環境資源の調査と活用

本地区には豊かな自然環境を反映して、ゲンジボタルの生息地が分布している。こうした貴重な自然資源の保護が急務であると同時に、その資源を活かし、環境教育、都市住民と地域との交流促進など、活用を図っていくことが望ましいことから、環境資源の調査を行い、保全、活用計画を定めていく。

### エ) 汚水処理・河川の整備の方針

農業集落排水事業の未整備集落については、処理効率を検討のうえ、集団処理（農業集落排水事業）もしくは個別処理（合併処理浄化槽の設置推進）の手法を選択のうえ、施設の普及に努めることとする。また、雨水排水については、局所的な集中豪雨による災害対策を踏まえた放流を検討する。

### オ) 都市計画による対応の方針

当地区は、自然公園区域を含み、自然的土地利用が多くを占める特性から、地区の西側及び南側の一部は都市計画区域<sup>\*</sup>外として残るなど、都市計画用途地域による土地利用の規制・誘導を積極的に行うことは従来想定してこなかった。

しかしながら、今後、自然環境や農地と調和した適正な土地利用を進めていくためには、従来の都市計画白地<sup>\*</sup>、都市計画区域外の法規制では不十分と考えられる。このことから、都市計画法において新たに定められた、白地地域における建ぺい率、容積率の適正な規定や、「特定用途制限地域」制度の活用によって、地域にとって望ましい土地利用形態の規制、誘導を図るものとする。

### 3 中央部田園空間軸地域

#### 3-1 地域の将来像

□中央部田園空間軸  
～自然共生型都市のシンボル～  
～都市的環境で暮らす町民にとっての、  
自然と農業の環境を体験する場～  
～南部丘陵ゾーンの玄関口～

#### ●拠点地区

- ①埴生川流域里地地域（芝原地区を含む）
- ②能満寺古墳公園

#### 3-2 拠点地区別まちづくり方針

##### （1）埴生川流域里地地域

###### ①地区の概要

埴生川は、本町中央部を東西方向に流れ、その両側には町内で最大規模の水田地帯が広がっている。またその背後には丘陵樹林地が位置し、水田地帯と丘陵樹林地の境界部には農業集落が点在している。これらの農地、集落、丘陵樹林地が一体となって、東西方向に連なる「緑の軸」を形成している。

これは、本町原風景といえる環境、景観要素であり、「米処長南」の主要な農業生産基盤であるだけでなく、環境保全的な位置づけや、都市と農村部の交流の場としてのエコ・ミュージアムを形成するうえでも、保全、活用が課題となる。

一方で、県道南総一宮線が地域の軸としてあり、地域の東側にJR茂原駅とを繋ぐ広域農道が配置されている。

###### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

#### 【環境と共生する暮らしの智慧を次世代へ伝える場づくり】

- 米処「長南」を支える農業生産拠点の保全・活性化
- 長南の原風景である里地の連なりの保全
- 川・農業文化・緑・生き物・歴史によるエコ・ミュージアムの軸づくり

### ③地区整備構想

#### ア) 土地・建物利用の方針

##### ●集落地

集落地においては、今後とも従来の農業と一体となった居住環境を保全することとし、高密度の住宅、工業、商業等の用途混在が生じないように努める。

また、集落内に空き家が生ずると、家屋や農地の荒廃、産業廃棄物の投棄などの環境阻害が生ずる恐れがあるため、移転跡地の環境の管理について、地域住民と行政が協力のうえ行っていく、農家居住希望者のあつせんを行い、田園的生活を志向する外部者の受け入れを検討していくなどして、集落内の環境維持に努めることとする。

##### ●宅地開発地

集落隣接地において過去に行われた中小規模の宅地開発地については、集落地とは異なり、非農家の低層戸建て住宅を主体とした土地利用が行われてきたが、一部には未利用宅地が残されている。ここでは、従来の土地利用形態を継承し、ゆとりある低層戸建て住宅地としての居住環境の保全を図る。

県道南総一宮線と交差する広域農道沿道の芝原地区はJR茂原駅に直結することから、過疎地域の対応策として住宅地と沿道サービス地として整備を促進する。

##### ●幹線道路沿道地域

県道南総一宮線、主要地方道茂原大多喜線、長生・夷隅広域農道など、主要な幹線道路の沿道においては、一部で商店、飲食店、沿道サービス業務（ガソリンスタンドなど）が立地している。

こうした沿道地域における土地利用の方針としては、以下のとおりとする。

- ・農業振興地域内農用地は保全を図り、原則として都市的土地利用を行わない。

- ・農業振興地域内農用地外（宅地、荒地等）については、幹線道路の沿道にふさわしい都市的土地利用を図ることとするが、背後に広がる田園地域の環境、景観や集落地の居住環境を阻害するような大規模な商業、大量の危険物を扱う工業や危険物貯蔵施設、地域の風紀を阻害する風俗営業施設等については立地を制限する。

## イ) 交通体系の整備の方針

### ●幹線道路

主要な幹線道路については、歩道及びガードレール等交通安全施設を充実し、歩行者、自転車の安全確保に努める。歩道及び自転車道等の整備は、既存道路沿道環境を踏まえ、歩行者、自転車及び自動車が安全に通行できる実情に応じた道路構造とする。

長生・夷隅広域農道については、基本的には農業生産物の輸送に利用されるべき道路であるが、近年の都市化の進展に従い、一般車の交通量増加とともに、集落、市街地に近い区間では歩行者、自転車の通行や、沿道の都市的土地利用も行われていることから、特に歩行者の多いと見られる区間については一般の県道と同様、歩道整備等を充実する。

### ●集落内生活道路

集落内の道路のうち、骨格的な路線については、自動車の安全なすれ違いができ、歩行者、自転車の安全性も確保できる幅員6mの確保を目標とし、通過交通が生ずる区間、自動車と歩行者、自転車の交通が集中する区間、公共施設が立地する区間、通学路などを中心として、交通安全施設の充実を図る。

## ウ) 公園緑地体系及び自然環境、景観の整備、保全の方針

### ●保存すべき区域の方針

#### ◆集团的優良農地

農地は、農業生産機能の維持増進を図る。また、農地は自然の防災調整池機能を持つなど防災、環境保全機能を有することから、原則として保全、活性化を図っていく。

概ね10haを越える一団性が高く、かつ農業基盤が整備された優良農地は、積極的に保全を図る。またこれに該当しない農地であっても所有者の営農意欲が高い農地は保全するとともに、一団の優良農地との一体性が確保されるよう農地の流動化を図る。営農意欲が低い、もしくは後継者がなく維持が困難な農地についても、中核的農家への利用集積などの流動化対策や、市民農園化などによって耕作の維持を図る。

#### ◆地域の骨格を成す斜面樹林地

集团的優良農地の背後に連なる主な稜線を成す丘陵樹林地は、農地と一体的に本地域の環境並びに景観を形成する骨格であることから、極力保全を図ることとする。都市的利用を行う場合には、斜面緑地の保全や植栽などにより環境、景観への配慮に務め、特に県道南総一宮線からみて丘陵の稜線の緑が保全されるよう努める。

土砂採取場については、最終的に緑化再生が図られるよう事業者の指導に努める。また谷津部等における廃棄物の違法投棄が生じないよう指導、監視に努める。

### ●集落地の環境・景観の形成方針

農業集落については、地域に数多く残されている「長屋門」をはじめとする農家住宅特有の景観の特色を大切に、新規の建築にあたってこうした地域の景観的特色を活かした形態や素材、色調とするよう町民、地域の工務店等の理解と協力を求めていく。

集落に隣接する中小の里山は、地域の風景の一部をなしており、神社や寺などの信仰上も、また生態系を維持していくうえでも重要な要素である。これらは、保全に努めるのみでなく、水田地帯のなかで涼を求めたり、昆虫、鳥や樹木など自然生態に触れるなど、環境教育の素材としての活用も図っていく。

### ●小規模農地・遊休農地・その他空地の再生と活用

小規模な谷津農地等で、農地の流動化が困難、営農意欲の低下、後継者がなく維持が困難となりつつあるものについては、遊休農地、その他空地とともに、田園居住を志向する新規流入町民のために転売、賃貸をあっせんし、居住地及び耕作地として活用するなどの方策を検討していく。

同様に、小規模な里山の保全を兼ね、山すその平地に新規の宅地を配置し、背後の山林と前面の農地を複数世帯で共有、管理することによって、山林、農地の荒廃を防ぎ、担い手を新規募集し、新たな里地住まいの環境整備をしていくことも考えられる。

### ●河川を活用した水と緑の軸づくり

埴生川は、下流地域における治水上の安全性に配慮した整備が必要とされ、水源林、沿川農地の涵養、保全など、流域の総合的な治水対策を図りつつ、今後は多自然型工法による河川整備（自然護岸のまま治水工事を行うこと、また長期的には自然護岸へ戻す土木事業を含む）を念頭に置いた川づくりを行っていく。これにより、河川及び周辺の生態系の保全、再生を図るとともに、環境教育の場として活用すべく河川への親水度を高めていく。

また、河川沿いの空間を活用し、田園空間内を自由に探索できるよう、サイクリングロードの整備を図る。

## エ）汚水処理・河川の整備の方針

本地域において汚水処理整備を行うことは、町民の生活利便、衛生の向上のみでなく、地域のシンボルとなる埴生川をはじめ、集落内の水路の水質浄化など、田園空間の質と魅力を向上させる効果が期待できる。

本地域の農業集落では、一部すでに農業集落排水事業が進み、処理施設が稼働している。未整備集落については、処理効率を検討のうえ、集団処理（農業集落排水事業）もしくは個別処理（合併処理浄化槽の設置推進）の手法を選択のうえ、施設の普及に努めることとする。

さらに、近年頻繁に発生している局所的な集中豪雨による災害対策を踏まえた雨水排水対策を検討する。

## オ) 都市計画による対応の方針

自然環境や農地と調和した適正な土地利用を進めていくためには、従来の都市計画白地<sup>\*</sup>、都市計画区域外の法規制では不十分と考えられる。このことから、用途地域のほか、都市計画法において新たに定められた、白地地域における建ぺい率、容積率の適正な規定や「特定用途制限地域」制度の活用によって、地域にとって望ましい土地利用形態の規制、誘導を図るものとする。

## (2) 能満寺古墳公園

### ①地区の概要

前方後円墳とされる形態の山林をはじめ、大小複数の古墳が集まる古墳群となっている。

### ②地区の将来像

《地区のまちづくりのテーマ》

## 【古代歴史をテーマとした歴史教育の場】

### ③地区整備構想

関東地方最大規模の前方後円墳とされている古墳の形態を残す山林の地形、植生を保全のうえ、太鼓森公園や笠森観音とともに、歴史教育の場の一つとして位置づける。

施設整備の方針としては、現況の地形、植生の保全を基調としつつ、古墳特有の地形の眺望を確保し、歴史をテーマにこれに触れ、体験、学習し、また遊べる機能整備を検討していく。



## 【まちづくりの推進方策】

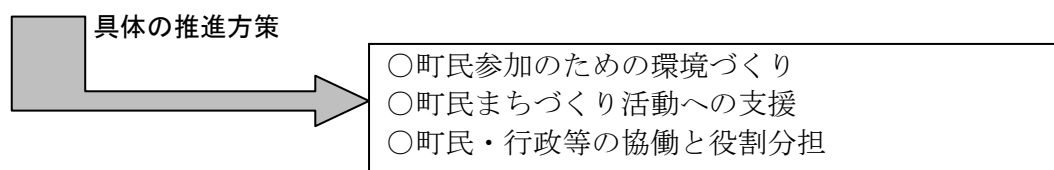


## ■推進方策の体系

まちづくりの推進方策の体系を、次の4つの柱とそれぞれの具体の推進方策により構成する。

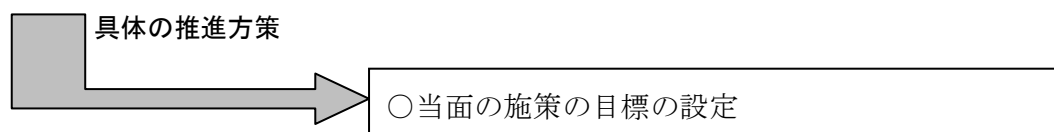
### 1. 町民参加のまちづくりの推進

本町のまちづくりの基本理念である「環境共生のまちぐるみ博物館 長南」を念頭に対話と協調の中で町民参加のまちづくりを進めるために、その啓発・普及・情報提供等の環境づくりに努めるとともに、町民の活動を支援する体制の構築を図るものとする。また、町民と行政との協力と役割分担のもとにまちづくりの推進を図るものとする。



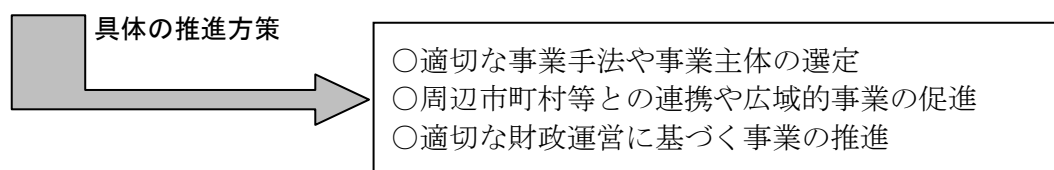
### 2. 実現化にむけた施策の設定

まちづくりを、着実かつ効果的に実施して行くためには、今後のまちづくりを先導する施策を優先的に実施して行く必要がある。そのため、当面の施策の目標を設定するものとする。



### 3. 適切な事業手法の選定等

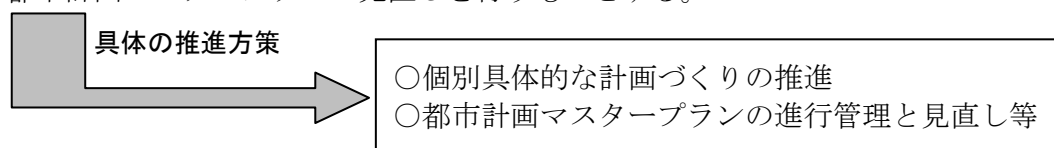
効果的に各種事業を有効に活用するため適切な事業手法や事業主体を選定するとともに、周辺市町村との連携や広域的事業の促進を図るものとする。また、適切な財政運営に基づく事業の推進を図るものとする。



### 4. 都市計画マスタープランの運用

都市計画マスタープランを踏まえ、個別具体的な計画づくりを進めるとともに、計画を担保するため必要に応じて、都市計画決定やその見直し等を行う。

また、社会情勢の変化や開発構想の変化等が生じた場合、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを行うものとする。



## ■推進方策

以上の体系に基づく個別推進方策は、次のとおりとする。

### 1. 町民参加のまちづくりの推進

#### (1) 町民参加のための環境づくり

今後、町が都市計画マスタープランを踏まえた具体的なまちづくりを進めるためには、町民のまちづくりへの理解と協力が必要である。

そのためには、様々な機会を捉えて、町民への広報活動の充実を図り、まちづくりへの興味、関心を高め、理解を深めるなど、住民参加を推進するための環境づくりに努めるものとする。

#### (2) 町民のまちづくり活動への支援

町民や団体等が行う、日常生活環境の改善や自然環境の保全、あるいは商店街の活性化等のまちづくり活動に対しては、それらまちづくり活動を主体的に進めるために必要な支援体制や制度の充実に努めるものとする。

#### (3) 町民等・行政の協働と役割分担

町民、事業者及び町等（行政）が、それぞれの立場から対話と協調のもと、意見を交わし、協力しあいながら協働によるまちづくりを進めて行くとともに、それぞれが、自分達の役割を自覚しあい、効率的な運営のもとに進めて行くものとする。

### 2. 実現化にむけた施策の設定

都市計画マスタープランは、20年後の平成42年を目標年次としており、その間に、各種の施策を順次実施して行く必要がある。しかし、各施策を実施するに当たっては、今後のまちづくりを先導する施策を優先的かつ着実に実施することが効果的である。そのため、当面の施策の目標を設定し、これらを優先的に実施するものとする。

### 3. 適切な事業手法の選定等

#### (1) 適切な事業手法の選定

適正な土地利用誘導や各種施設整備及び市街地開発事業等の実施に当たっては、各種事業を効率的、効果的に進めるため、もっとも適切な手法及び主体（町、県、国、公団、民間等）を総合的な視点から選定するものとする。

#### (2) 周辺市町村等との連携

圏央道や圏央道インターチェンジ、茂原一宮道路等の広域道路網

整備や、坂本・豊原地区宅地開発事業等のプロジェクトの円滑な推進、および観光、行政、情報システム等の広域における交流・連携機能の強化等を進めるため、国、県、周辺市町村との協議・連携を図り円滑なまちづくりを進めるものとする。

### **(3) 適切な財政運営に基づく事業の実施**

先の実現化にむけた施策の設定を踏まえ、長期的な視点に立った重点的な財源配分、及び産業基盤の強化等による積極的な自主財源の確保、さらには、国や県の交付金等及び民間資金の導入など、着実かつ計画的な財政運営に基づく事業の実施に努めるものとする。

## **4.都市計画マスタープランの運用**

### **(1) 具体的な計画づくり**

個別具体の地区整備や道路・公園等の都市施設整備を計画的に進めて行くために、住民意向を反映しつつ、構想から基本計画、事業計画、実施計画へと計画レベルを高め、計画内容を明らかにする。

都市計画マスタープランを都市づくりの方針として実現化していくために、法定都市計画の一貫した体系のもとに計画を担保し、事業化を進めて行くことが必要であり、必要に応じて、都市計画の見直しや新たな決定等を行うものとする。

### **(2) 都市計画マスタープランの進行管理と見直し等**

都市計画マスタープランの進行管理に当たっては、第4次総合計画との整合を図りつつ農業振興地域整備計画や地域防災計画等の各分野の個別計画との連携により、一体的かつ効率的にまちづくりが進むよう、横断的な庁内調整組織や体制を構築するものとする。

都市計画マスタープランの見直しについては、上位計画である総合計画の改定や社会経済情勢に大きな変化が生じた場合、また、周辺地域を含めた開発構想等に大きな変更が生じた場合のほか、関連する事業の進捗状況を踏まえ定期的に内容を検討し必要が生じた場合には見直しを検討するものとする。

## 資 料

長南町都市計画マスタープラン策定の経緯

用語の解説

## ■長南町都市計画マスタープラン 策定の経緯

年度	策定の経緯	都市計画の流れ
平成12年	任意の都市マスタープラン（「長南 愛タウン構想」）を策定	<b>都市計画法一部改正</b> <b>（平成4年6月）</b> <b>●都市計画区域における「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市マスタープラン*）」の策定が法制化（義務化）（18条の2）</b> <b>都市計画区域・道路を決定</b> <b>（平成5年8月）</b> （48.69ha 圏央道・長南バイパス線・インター連絡線・国道409号）
平成5年		
平成8年	用途決定を含む都市マスタープラン(案)の検討がされた。 まちづくりに関するアンケート調査実施（抽出により 675 人に対して実施）	
平成9年	愛タウン長南推進協議会で「まちづくり」について協議（平成9年1月）	
平成12年	長南町第3次総合計画策定 （平成12年9月） 都市計画マスタープラン(決定)策定作業開始（平成12年11月）	<b>都市計画改正</b> （平成12年5月19日公布、平成13年5月18日施行） <b>●全ての都市計画区域において県が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針*（都市計画区域のマスタープラン）」を定める。</b> <b>（6条の2）</b> <b>●非線引き白地地域における土地利用規制</b> <b>・「特定用途制限地域制度」の創設</b> <b>（第8条の2の2、9条の14）</b>
平成12年	全体構想（素案）の作成作業終了（3月） 第1回場内策定調整会議（5月7日） 町都市計画審議会へ中間報告（5月24日） 町議会で行政報告（6月26日） 全体構想（案）特集号 町民に配布（8月） 町建設委員会で説明（9月10日）	

年度	策定の経緯	都市計画の流れ
平成13年	<p>地域別構想（素案）作成作業終了（9月）</p> <p>第2回場内策定調整会議（12月13日）</p> <p>町都市計画審議会に諮問（1月8日）</p> <p>都市計画審議会開催（1月28日）</p> <p>町建設委員会で説明（2月15日）</p> <p>町都市計画審議会から答申（承認） （2月27日）</p>	
平成17年	<p>町都市計画審議会へ一部変更について諮問（2月17日）</p> <p>都市計画審議会開催（2月17日）</p> <p>町都市計画審議会から答申（承認） （2月22日）</p>	
平成25年	<p>庁内調整会議（12月 日）</p>	
平成26年	<p>町長中間報告（1月16日）</p> <p>町都市計画審議会へ上位計画、現況と課題等及び全体構造の見直しについて中間報告（2月28日）</p> <p>長南町都市計画審議会（10月24日）</p>	

## 用語の解説

---

### 【あ行】

#### ●雨水浸透施設

集水した雨水を地中に浸透させる「ます」、「菅」、「特殊 舗装」などの施設。地下水の涵養や湧き水の保全に効果がある。

#### ●エコ・ツーリズム

環境観光。地球環境の保護に関心が高まるなかで、旅を通じて、環境保護や自然保護の理解を深めようという考え方。環境の保護と地元の経済発展の両立を目指している。

#### ●オープン・スペース

公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地あるいは敷地内の空地を総称している。

#### ●環境共生

地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面での十分な配慮や、環境に対する負荷を最小限に留めること。

#### ●環境共生住宅

環境共生の観点から配慮がなされ、周辺の自然環境と調和し、健康で快適に生活できるように工夫された住宅。

#### ●緩衝緑地

都市計画で大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、もしくはコンビナート地帯などの災害の防止を図ることを目的として、公害、災害発生源地域と背後の一般市街地とを分離遮断するためにもうける緑地。

#### ●クラスター型（開発）

クラスター＝ブドウの房状のこと。周辺地域との調和を図りながら、段階的に開発を進める方法。

#### ●グリーンツーリズム

都市生活者が農村で滞在型の余暇を過ごそうという旅行形態。日本では農林水産省が農村進行策の一つとして提唱、1995年4月、農山漁村滞在型余暇活動促進法が施行された。

#### ●コミュニティ道路

歩行者などが安全、かつ快適に通行できるよう、車道を蛇行させたり、歩道を広げたり、植栽やストリートファニチャーをもうけた道路。歩行、休息、会話、遊びなど地域の人びとの多様な要請を満たし、地域に密着した道路

#### ●コミュニティ・プラント

地域し尿処理施設。下水道事業の計画区域外に設置される、市町村が事業主体となる汚水処理施設。

## 【さ行】

### ●首都圏中央自動車連絡自動車道（略称：圏央道）

東京圏における、都心から概ね 40～50km に位置する、環状方向の一般自動車専用道路で、高規格幹線道路網の一部をなす。横浜市を基点に、時計回りに木更津市を終点とする延長 270km におよぶ路線。

### ●スプロール

市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

### ●整備、開発及び保全の方針

県が定める都市計画区域マスタープランともいうべきもので、市街地区域及び市街地調整区域とともに定める都市計画の計画書。主な内容としては、土地利用の方針、市街地の開発及び再開発の方針、交通体系の整備の方針、自然的環境の保全及び公共空地系統の整備方針、下水道及び河川の整備方針などからなっている。

### ●線引き

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街地調整区域とに区分すること。

### ●SOHO (Small Office Home Office)

在宅勤務も含めた新しい勤務形態をさす。遠距離通勤の改善や、雇用の機会を得にくかった身体障害者の人々の雇用機会、さらには、子育て世代の自宅を活用した就業参加の機会創出にもつながる。

## 【た行】

### ●多自然型工法

従来の人工的色彩の強い工法に対し、自然を積極的に再生した水辺づくりのため、自然材料（石、木など）を用いて護岸などの整備を行う工法。

### ●特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街地調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、床面積が1万㎡以下であっても多人数が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、振動、煤煙等の発 騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。



●都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画。都市計画の内容としては、市街化区域及び市街化調整区域、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等がある。

●都市計画区域

都市計画法の適用を受ける土地の区域。具体的には、中心の市街地を含み、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通など一体の都市として整備・開発・保全する必要がある区域。

●都市計画道路

都市計画法に定められた都市施設の一つで、都市計画決定により指定される道路。

●都市計画白地

都市計画区域内で、市街化区域及び市街化調整区域や用途地域の指定がなされていない地域。

●都市施設

道路、公園、下水道など、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。

●都市マスタープラン（都市計画マスタープラン）

正式名称は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、都市マスタープラン、都市計画マスタープラン、市町村マスタープランなどと呼ばれる。都市づくりの将来ビジョン及び地域別の市街地像等を描き、それらを実現していくための方針。

【は行】

●バスターミナル

バスの始発・終着地点であり、様々な情報やサービス機能を有し、バス交通の拠点となる場所。

●バリアフリー

バリア（障壁）とは、障害者の存在や行動を差別したり、妨害する物を意味し、都市環境、建築物等の物理的なバリア、人の意識や態度、行動などの背景にある心理的なバリア、社会的な制度におけるバリア等を全て取り除くことがバリアフリーである。バリアがなくなっこそ、障害者や高齢者が自分の意思で自由に社会参加や活動が可能となる。

●プラスワン住宅

通りに面して開かれたもう一つの部屋（フリースペース）を持つ住宅。フリースペースでの趣味活動などにより、地域とのコミュニケ

ーションが図られ、暮らしの営みにプラス1のふくらみが生まれる。  
通りに対してにぎわいを創出する狙いもある。

●歩車共存道路

車道部分を屈曲、蛇行させたり、車道面に凹凸（ハンプ）をつけた  
り、車の速度を低く抑え、歩行者の安全を確保しながら、人と車の  
融和を図る仕掛けを施した道路の総称。

【ま行】

●マルチメディア対応住宅

インターネット、ISDN などの高速、大容量回線、CATV 回線など  
への接続や、住宅情報化配線（住宅内 LAN）など、様々なメディア  
利用に対応する設備を持つ住宅。

●モール型商業施設

街路樹、花壇、ベンチなどのストリートファニチャーを配置して、  
憩い・遊び・集いなどの機能を付加した散策路（モール）など、快  
適な歩行者専用の道路空間と一体となった商業施設。

【や行】

●用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じ  
て住居系・商業系・工業系の用途別に分類される 12 種類の地域。