

パブリックコメント用

# 長南町都市計画マスタープラン(案)

令和 8 年 3 月策定予定



## - 目次 -

第1章 長南町都市計画マスタープランの概要.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 「都市計画マスタープラン」とは.....	1
第2章 長南町の現況と課題 .....	4
1. 長南町の現況.....	4
2. 本町の都市づくりに係る主要課題.....	31
第3章 都市づくりの基本理念 .....	32
1. 都市づくりの目標.....	32
2. 将来都市構造.....	35
第4章 全体構想（分野別方針） .....	37
1. 土地利用の基本方針.....	38
2. 交通体系の基本方針.....	44
3. 水と緑の基本方針.....	49
4. 都市環境の基本方針.....	52
5. 安全・安心の基本方針.....	56
第5章 地域別構想 .....	61
1. 長南中心拠点地域の基本方針.....	62
2. 茂原長南インターチェンジ周辺地域の基本方針.....	65
3. 長南南部地域の基本方針.....	68
第6章 都市づくりの実現に向けて .....	72
1. これからの都市づくりの進め方.....	72
2. 本計画の適切なマネジメント.....	74



# 第1章 長南町都市計画マスタープランの概要

本章では、長南町都市計画マスタープランの概要として、本計画策定の背景と目的、都市計画マスタープランとしての役割、本町における位置づけ、計画の構成について示します。

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

- 本町では、平成14年3月に当初の「長南町都市計画マスタープラン」を策定し、各種方針に基づいた都市づくり施策を進めてきました。また、平成26年3月には、圏央道の「茂原長南インターチェンジ」の開設などの社会経済情勢の変化に対応するため、計画の一部見直しを行いました。
- 一方で、令和3年3月には本町の最上位計画である「長南町第5次総合計画」が策定され、令和8年度には千葉県による「長南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下、「長南都市計画区域マスタープラン」という。)」の見直しが予定されています。これからの中長期的な都市づくりにあたっては、これらの上位・関連計画との整合が必要であることから、都市計画マスタープランについて全面的な見直しが求められています。

### (2) 計画策定の目的

- 長南町を取り巻く背景を踏まえ、「長南町第5次総合計画」の策定や「長南都市計画区域マスタープラン」の見直しに伴い、**上位・関連計画との整合**や近年の**社会経済情勢の変化**に対応するため、これからの中長期的な都市づくりの方針を示した**新たな「都市計画マスタープラン」の策定**を行いました。

## 2 「都市計画マスタープラン」とは

### (1) 都市計画マスタープランの役割

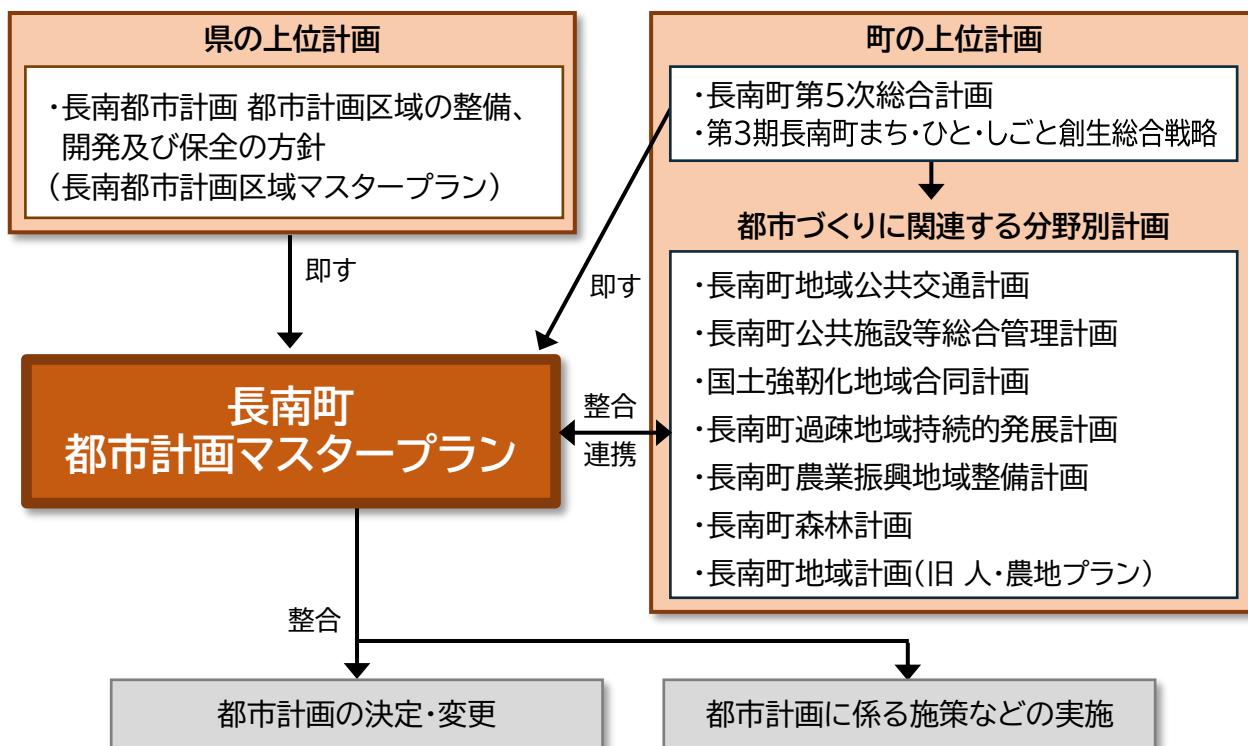
- 「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定める計画です。**長期的な視点に立った都市づくりの方針を示すこと**を目的とし、主に以下のようないくつかの役割を担っています。

- ✓ 実現すべき都市づくりの具体的な将来像を示す。
- ✓ 都市づくりを進めていくための基本的な考え方を示す。
- ✓ 具体的な都市計画や事業計画を決定・変更する際の指針となる。
- ✓ 都市づくりに関連する各分野との調整を図るための体系的な指針となる。
- ✓ 都市づくりを担う多様な主体と共有するためのビジョンとなる。

## (2) 本町における都市計画マスターplanの位置づけ

- 本計画は、『長南都市計画区域マスターplan』や『長南町第5次総合計画』に即し、その他の都市づくりに係る分野別計画との整合・連携を図りながら、将来像や都市計画に係る施策・方針などを定めます。

### 【上位・関連計画との関係】



## (3) 本計画の対象区域と計画期間

- 本計画の対象区域は、一体的な土地利用の誘導や関連計画との整合を図るために「長南町全域」としますが、主に都市計画区域内が対象となります。
- 本計画の計画期間は、概ね20年先の将来を見据えつつ、主に令和17年度までとして今後10年間で取り組むべき都市づくりの方向性を示します。

## (4) 長南町都市計画マスタープランの構成

- 「長南町都市計画マスタープラン」は、第1章から第6章までの6つの章立てで構成します。

### 【本計画の構成】

#### 第1章 都市計画マスタープランの概要

本計画の策定の背景と目的、都市計画マスタープランとしての役割、本町における位置づけ、計画の構成について示します。

#### 第2章 長南町の現況と主要課題

長南町の基礎的なデータを整理するとともに、上位・関連計画との整合、社会情勢の変化への対応、住民意向への対応を考慮した都市づくりに係る主要課題を示します。

#### 第3章 都市づくりの基本理念

計画全体を通しての目標となる「将来像」や「都市づくりのテーマ」、「将来人口」とともに、それらの実現に向けて長南町が目指すべき「将来都市構造」を示します。

#### 第4章 全体構想（分野別方針）

町全域を対象に、「土地利用」、「交通体系」、「水と緑」、「都市環境」、「安全・安心」の5つの分野の視点から、これから長南町が目指す都市づくりの方針を示します。

#### 第5章 地域別構想

全体構想（分野別方針）を踏まえた複数の重点地域を設定し、各地域の特性や課題を反映した、より具体的な都市づくりの方針を地域ごとに示します。

#### 第6章 都市づくりの実現に向けて

本町の将来像や各種方針の実現に向けて、各主体の役割分担や具体的な都市づくりのイメージ、計画の進行管理のあり方などを明確化し、本計画の実効性を高めます。

## 第2章 長南町の現況と課題

本章では、長南町の基礎的なデータを整理するとともに、上位・関連計画との整合、社会情勢の変化への対応、住民意向への対応を考慮した都市づくりに係る主要課題を示します。

### 1

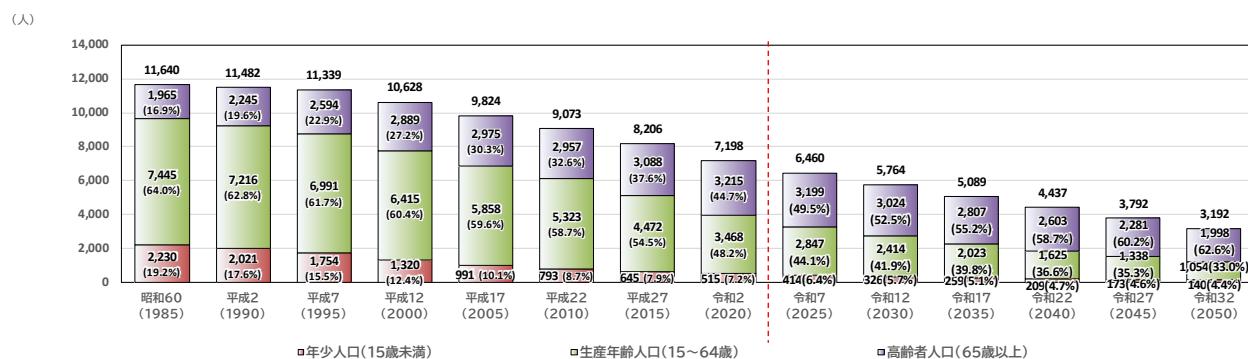
### 長南町の現況

#### (1) 本町の基礎的なデータ

##### ① 人口・世帯の推移

- 本町の総人口は、令和2年(2020年)現在で7,198人となっています。推移をみると、1985年(昭和60年)から減少傾向であり、平成17年(2005年)には1万人を下回っています。
- 本町の世帯数は、令和2年(2020年)現在で2,636世帯となっています。推移をみると、1995年(平成7年)から減少傾向であり、一世帯あたりの人員数も減少傾向にあります。
- 年齢3区分でみると、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)は減少傾向となっています。一方で、高齢者人口(65歳以上)は増加傾向となっており、令和2年(2020)年現在の高齢化率は44.7%に達し、千葉県平均 27.1%や全国平均28.0%を大きく上回っています。
- 令和7年(2025年)以降の将来推計においても、継続的に人口減少や少子高齢化の傾向が予測されています。
- 人口動態をみると、年間増減数は増減を繰り返しているものの、社会増減数・自然増減数とともにマイナスで推移しています。

#### 【年齢3区分別人口の推移と将来推計】



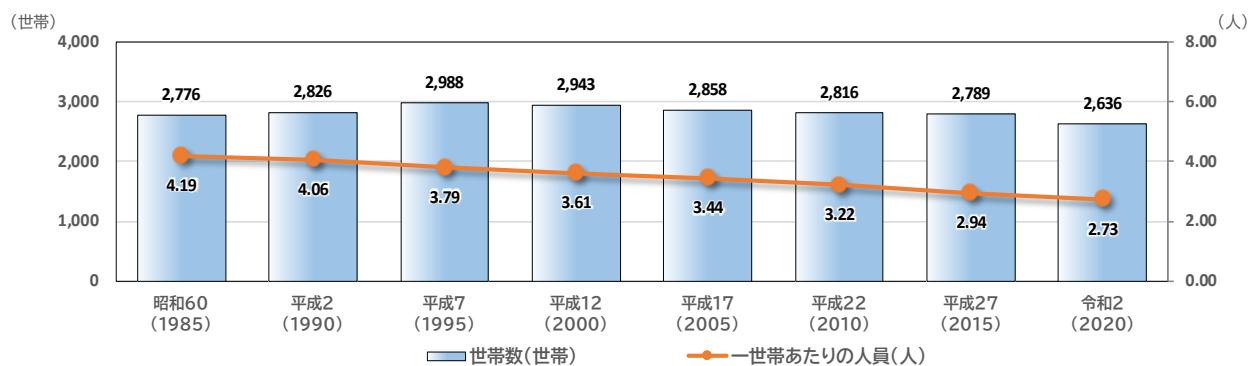
資料:昭和60年(1985年)～令和2年(2020年)国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』

※参考 千葉県毎月常住人口調査に基づく令和2年(2020年)以降の人口総数の推移

	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)
人口総数(人)	7,198	7,081	6,924	6,742	6,560

資料:千葉県毎月常住人口調査

### 【世帯数の推移】



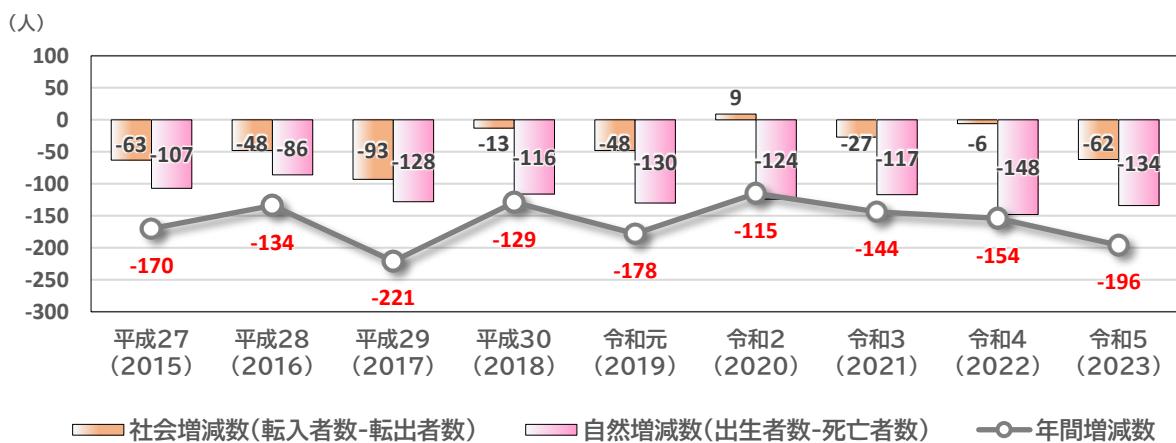
資料:昭和60年(1985年)～令和2年(2020年)国勢調査

※参考 千葉県毎月常住人口調査に基づく令和2年(2020年)以降の世帯数の推移

	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)
世帯数(世帯)	2,636	2,641	2,613	2,596	2,570

資料:千葉県毎月常住人口調査

### 【人口動態の推移】

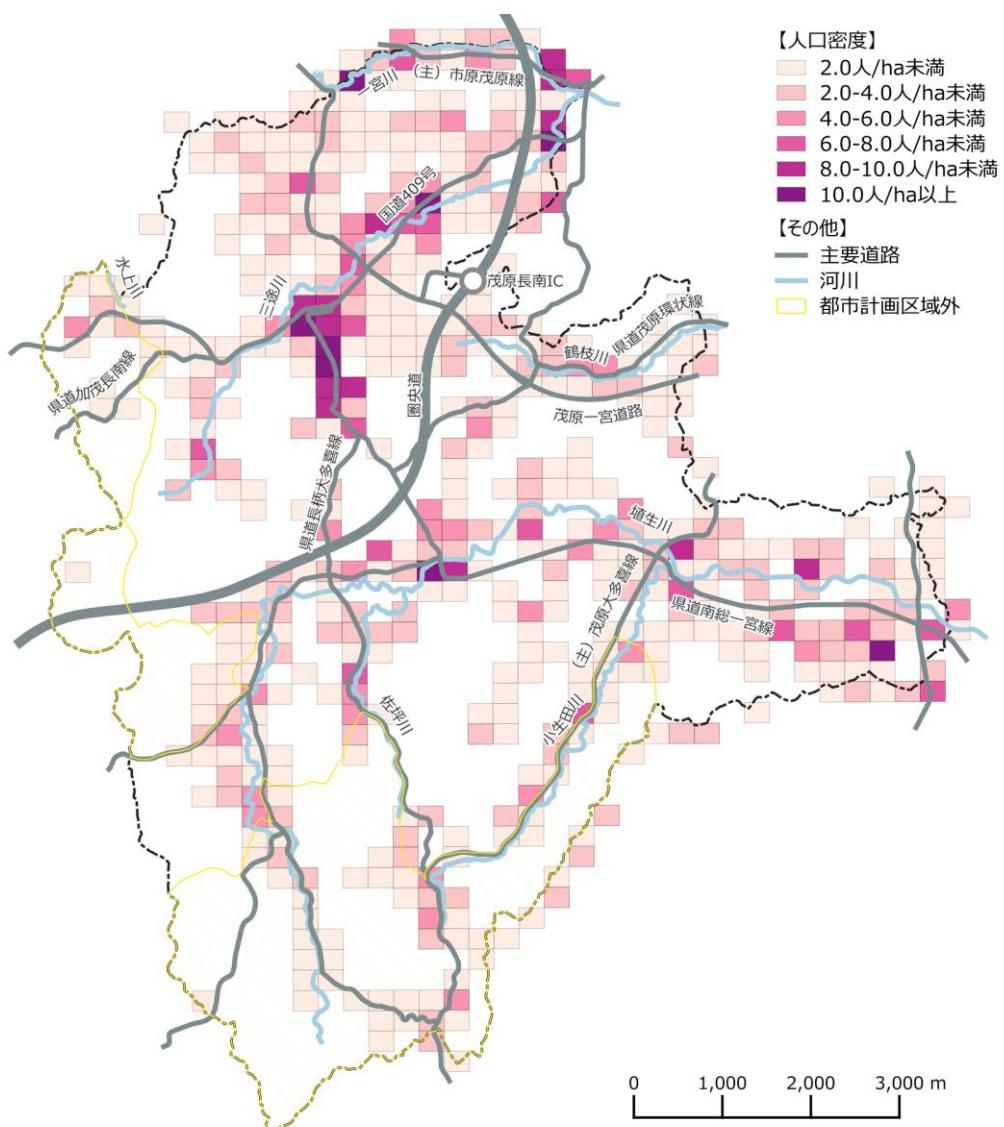


資料:住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査  
※「住民票記載数その他(計)」と「住民票消除数その他(計)」を含む

## ② 人口の分布

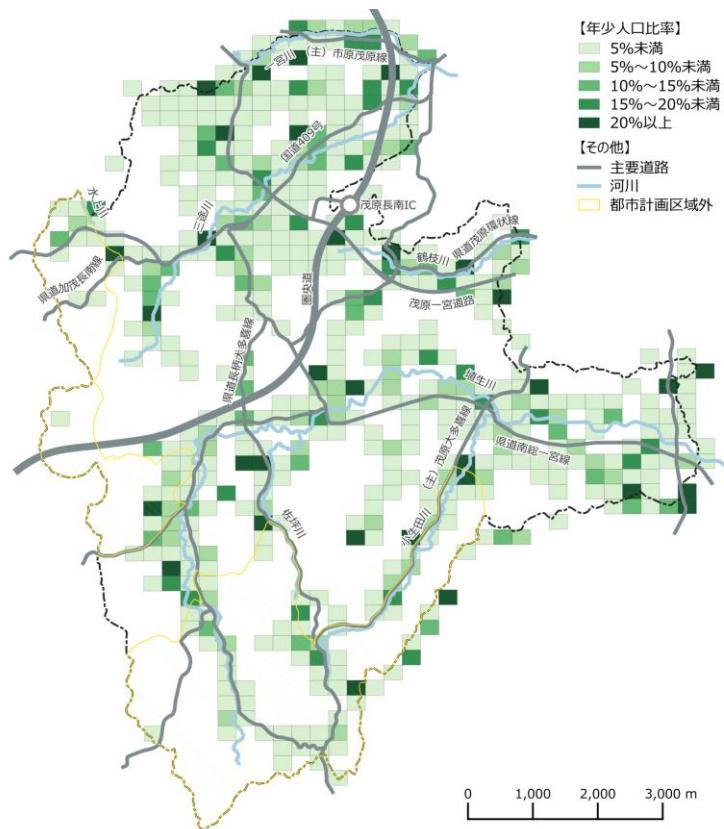
- 本町の人口は長柄大多喜線(県道 147 号線)や国道 409 号線などの主要道路沿いに多く集中しています。
- 250mメッシュあたりの年少人口比率をみると、町内の広い範囲で10%未満の地域が分布していますが、20%以上の地域も各所に点在しています。
- 250mメッシュあたりの高齢化率をみると、40%以上の地域が町内の広い範囲に分布しているほか、一部では 80%以上の地域もみられます。

【人口密度の分布(250m メッシュ)】



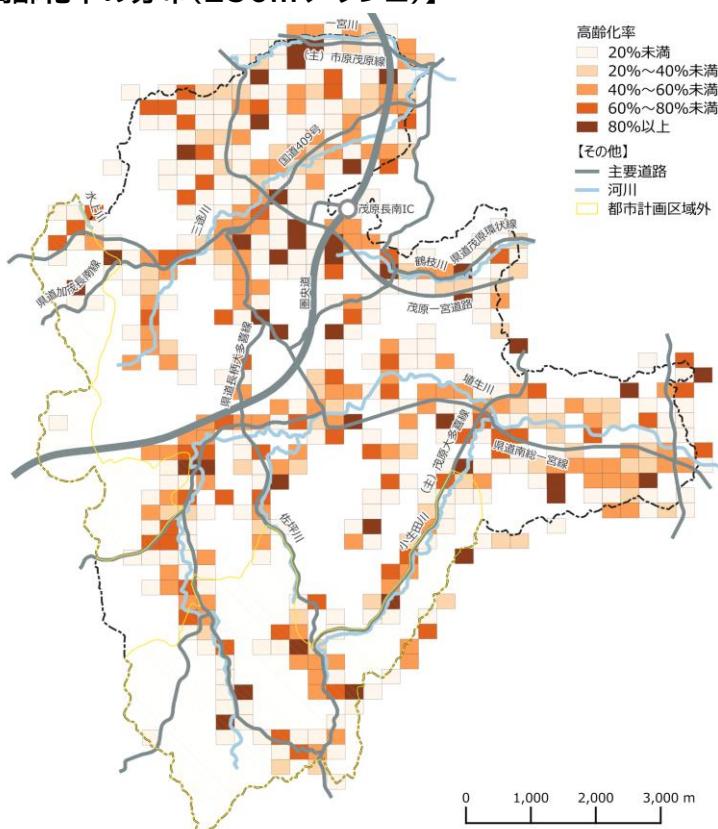
資料:令和2年(2020年)国勢調査

## 【年少人口比率の分布(250m メッシュ)】



資料:令和2年(2020年)国勢調査

## 【高齢化率の分布(250m メッシュ)】

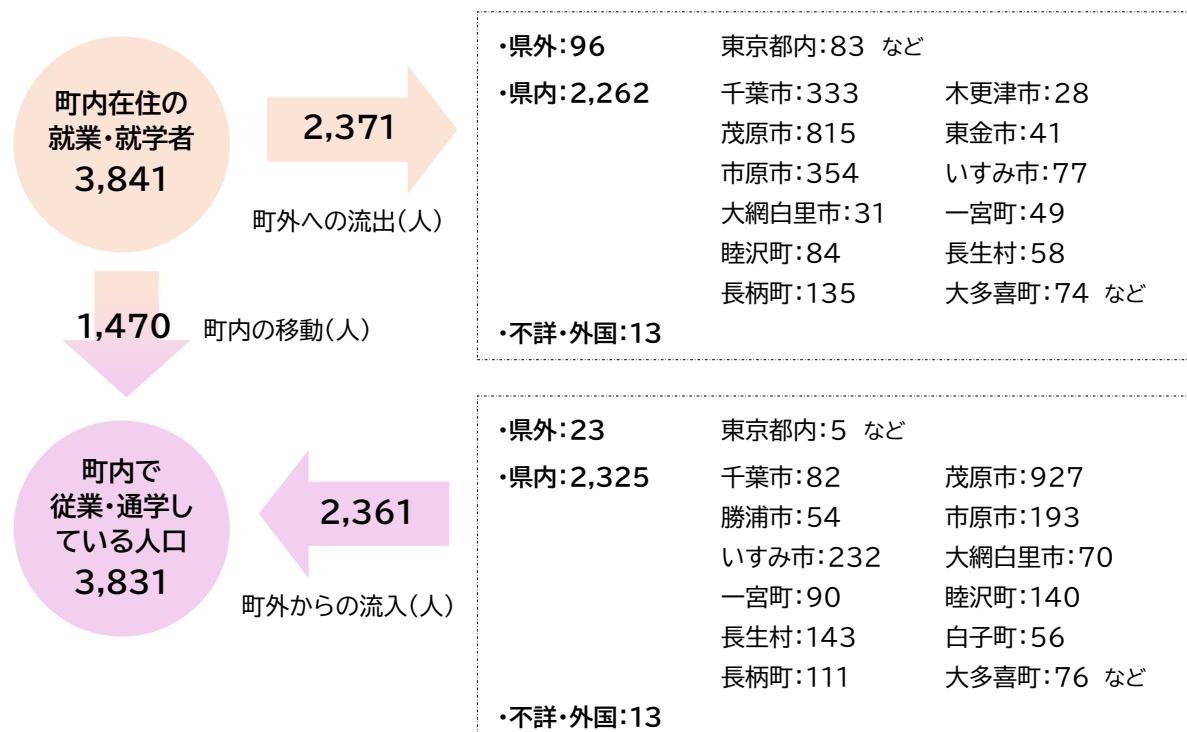


資料:令和2年(2020年)国勢調査

### ③ 流入・流出人口

- 本町の通勤・通学による人口移動は、流出超過にあります。
- 町外への流出人口は令和2年(2020年)現在で2,371人(町内在住の就業・就学者の約62%)であり、茂原市をはじめ、千葉市や市原市への移動が多くなっています。

#### 【通勤・通学による流入・流出人口の状況（15歳以上）】

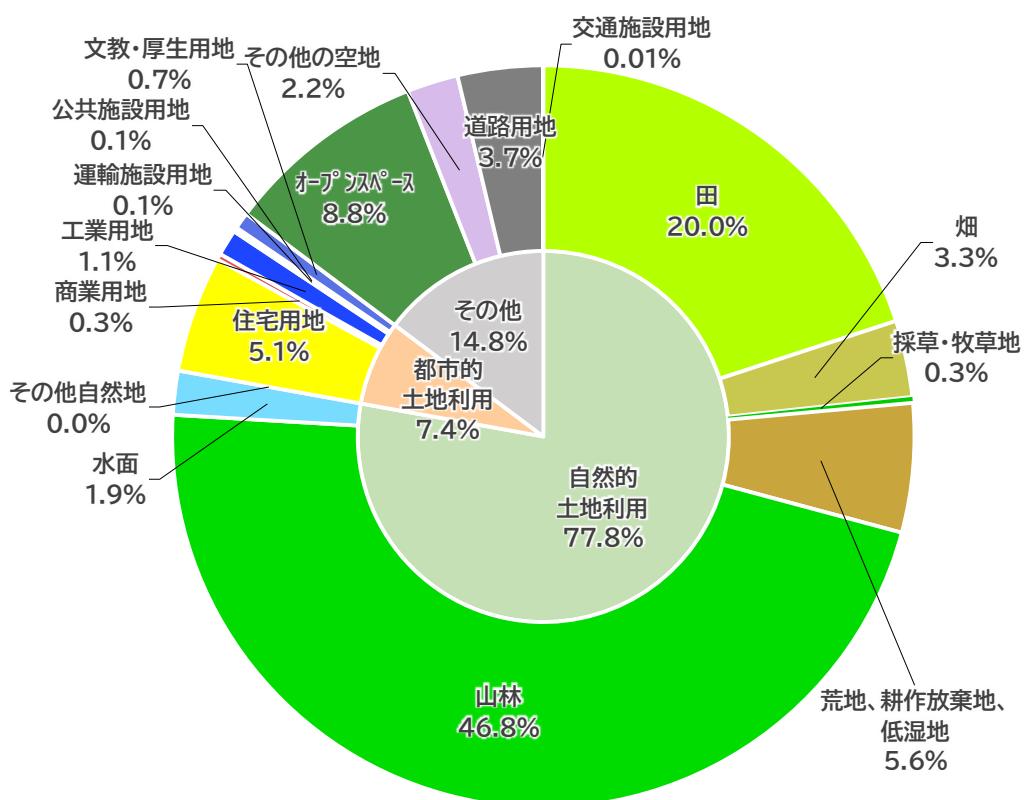


資料:令和2年国勢調査 従業地・通学地による人口・就業状態等集計(千葉県、従業地・通学地)  
令和2年国勢調査 従業地・通学地による人口・就業状態等集計(千葉県、常駐地)

## ④ 土地利用

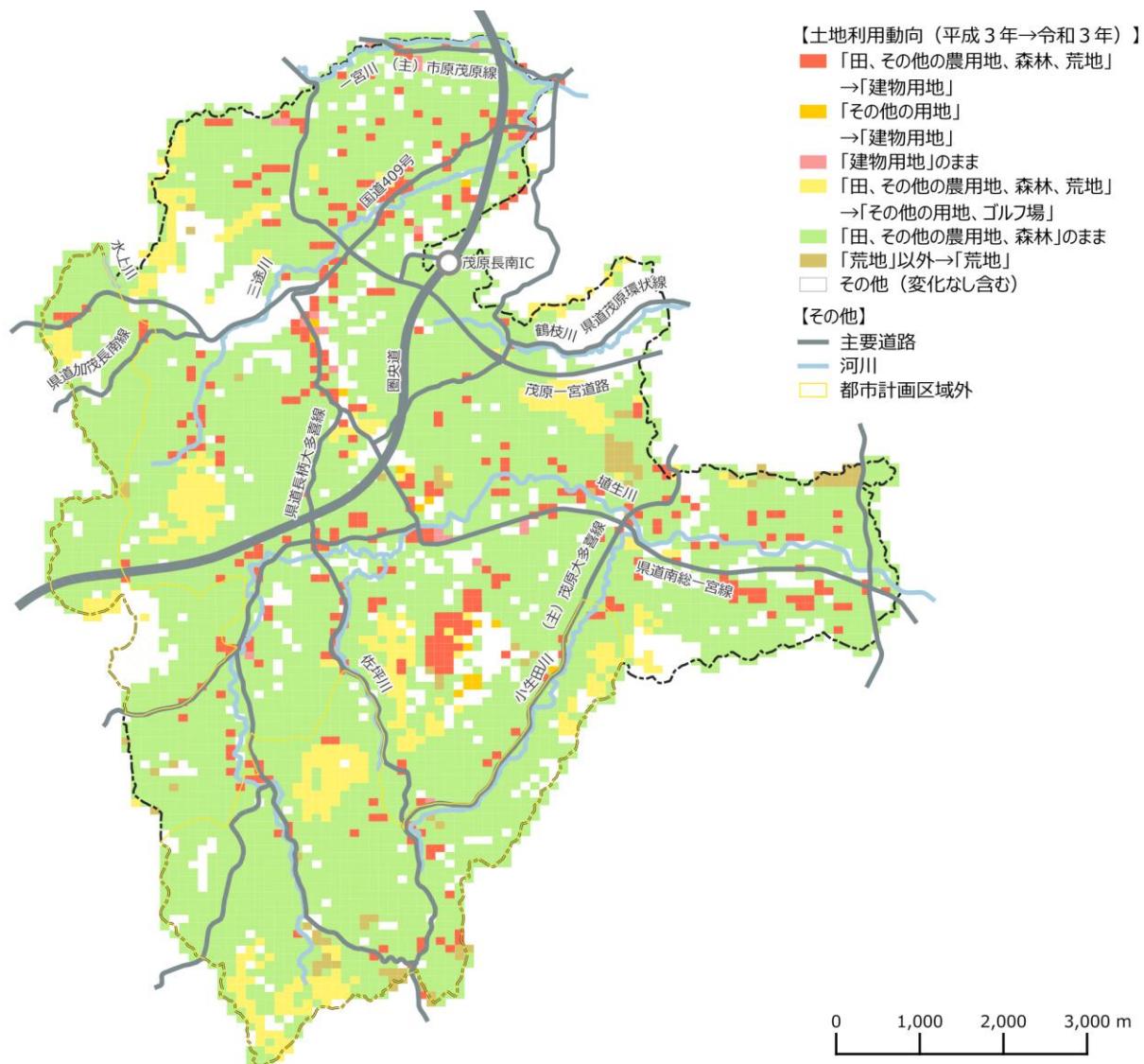
- 本町は一部地域を除き「長南都市計画区域」に指定されており、「非線引き区域」です。用途地域は指定されておらず、町の全域で「農業振興地域」、広い範囲で国土利用計画法に基づく「森林地域」が指定されています。
  - 本町の土地利用は、住宅用地などの都市的eland利用に対し、農地、山林などの自然的eland利用が大部分を占め、全体の約78%となっています。
  - また、平成3年から令和3年までの30年間のeland利用動向をみると、自然的eland利用の転用が進んでおり、主要道路の沿道や工業団地付近では「建物用地」等への転換、山林部では「ゴルフ場」や、ソーラー発電用地等の「その他の用地」への転換がみられます。

### 【土地利用種別割合(令和3年)】



資料:令和3年度都市計画基礎調査

【土地利用動向(直近 30 年間)】

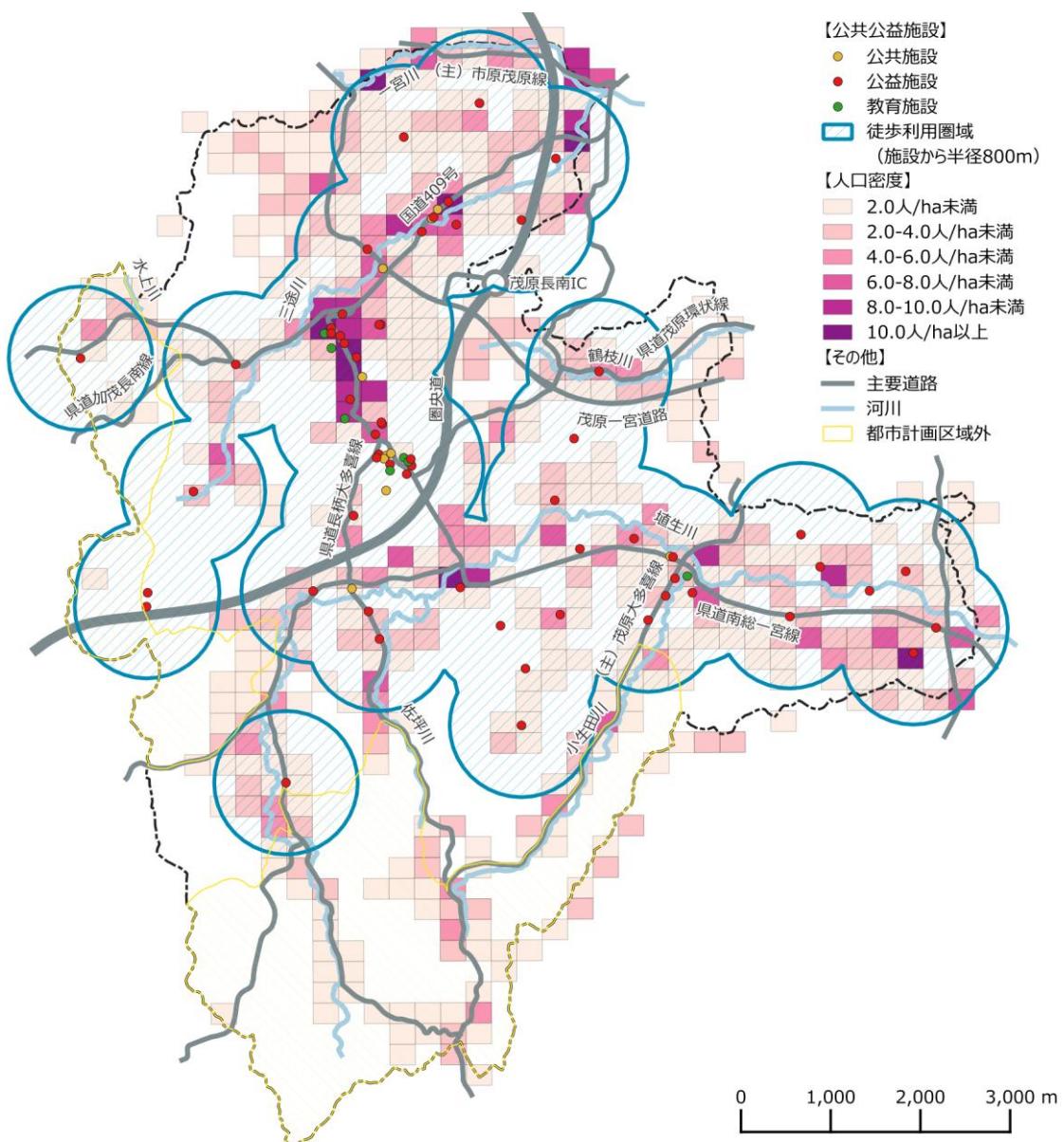


資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュ(平成 3 年)」  
国土数値情報「土地利用細分メッシュ(令和 3 年)」

## ⑤ 生活利便施設

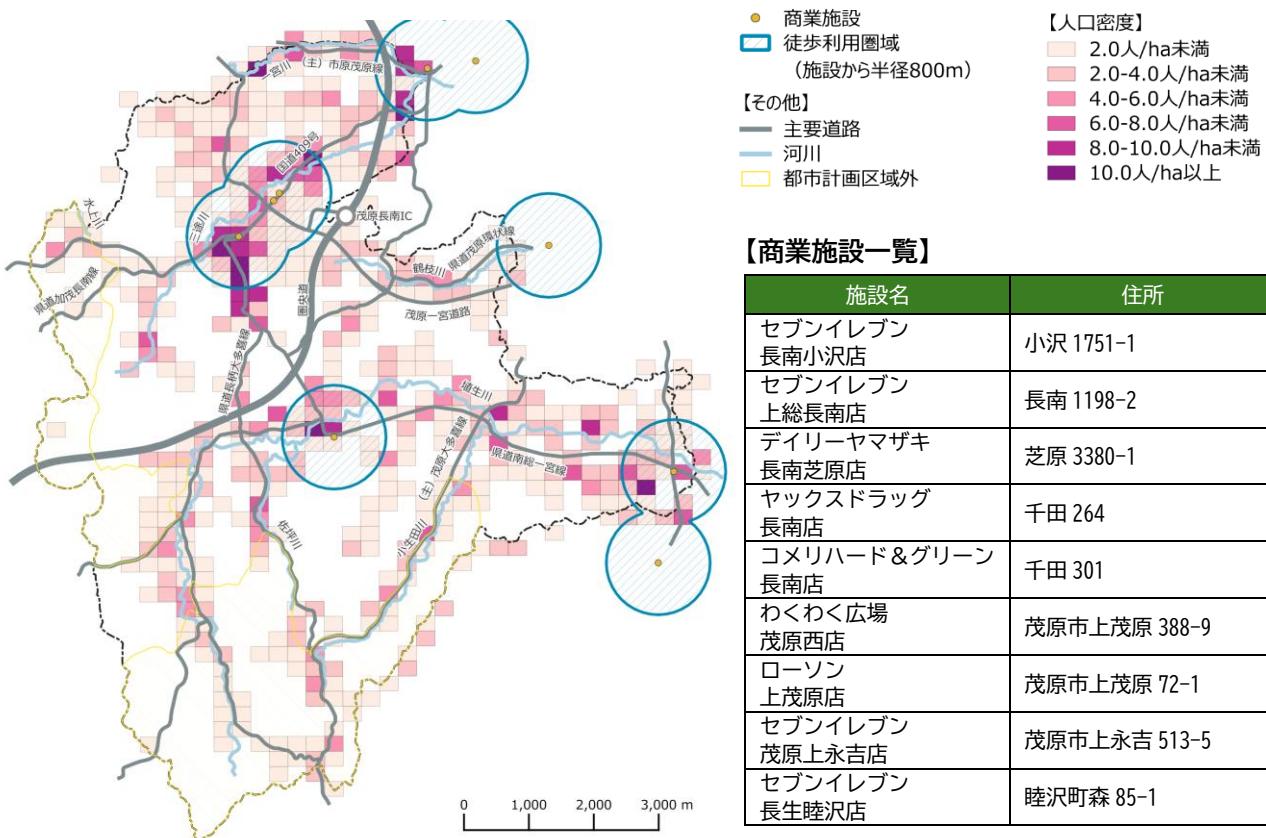
- 本町の公共公益施設は中心部の長南地区や主要道路沿いに分布しています。一方、町南部や北西部地域の山林部では徒歩利用圏域に含まれていない地域も存在します。
- 各種生活利便施設の徒歩利用圏域をみると、中心部の役場周辺は概ね含まれていますが、人口が一定程度集積していても圏域外となっている地域も多く存在します。

【公共公益施設と人口密度の分布】



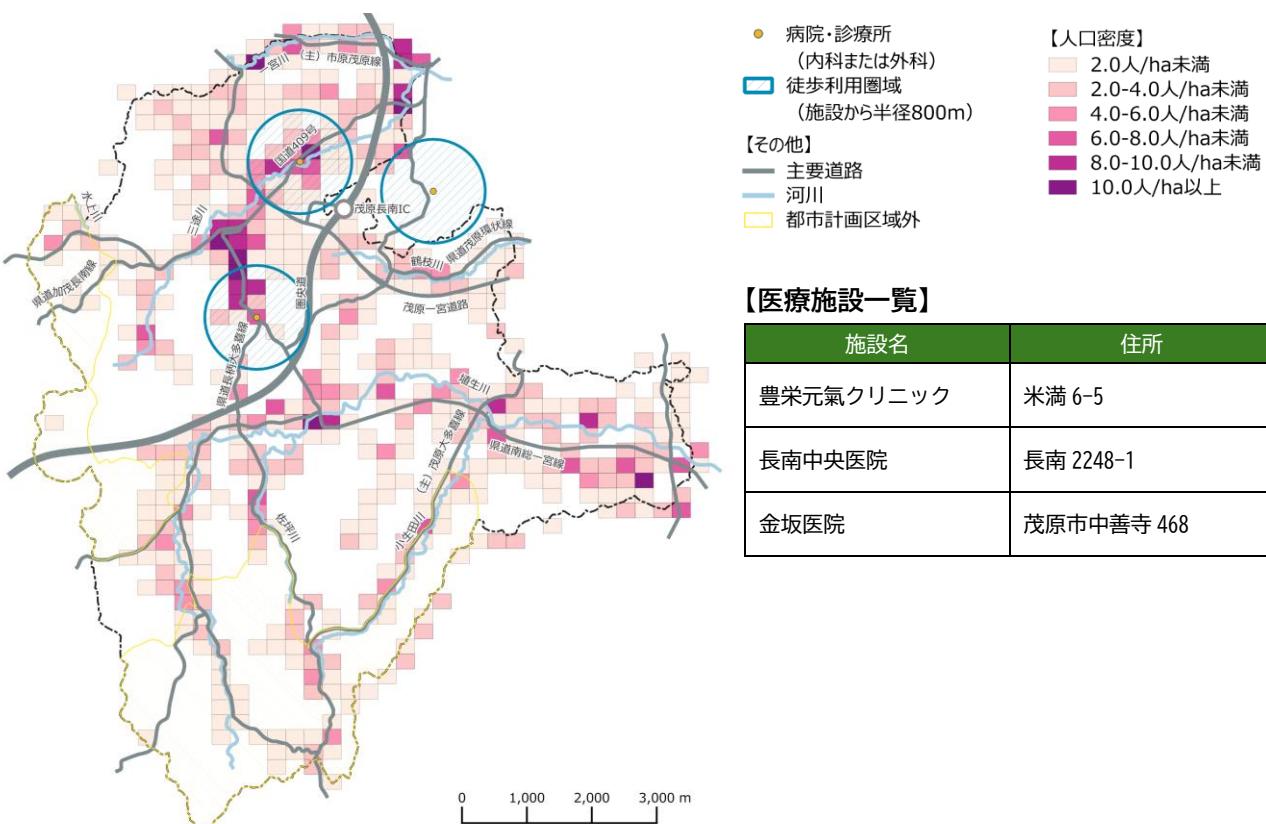
資料：令和3年度都市計画基礎調査

### 【商業施設と人口密度の分布】



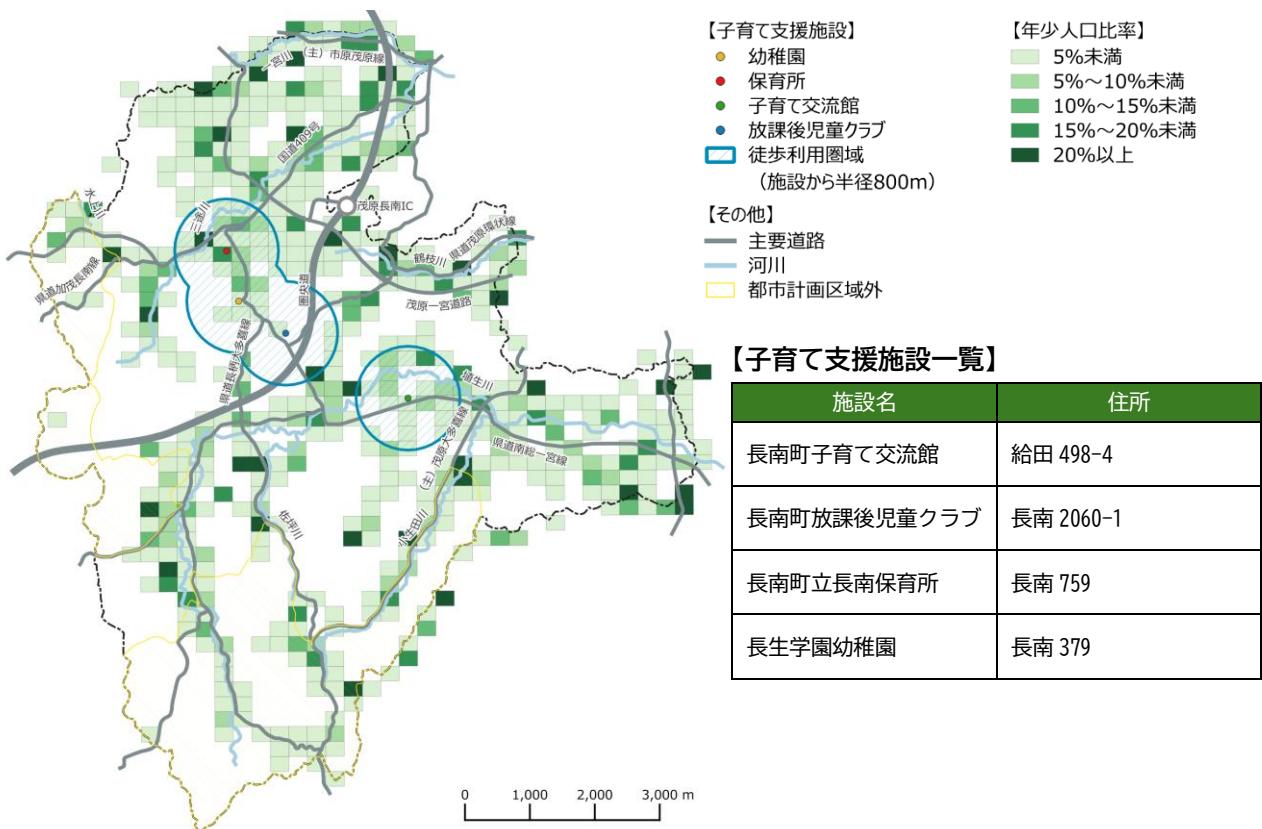
資料:インターネット(令和7年度時点)

### 【医療施設と人口密度の分布】



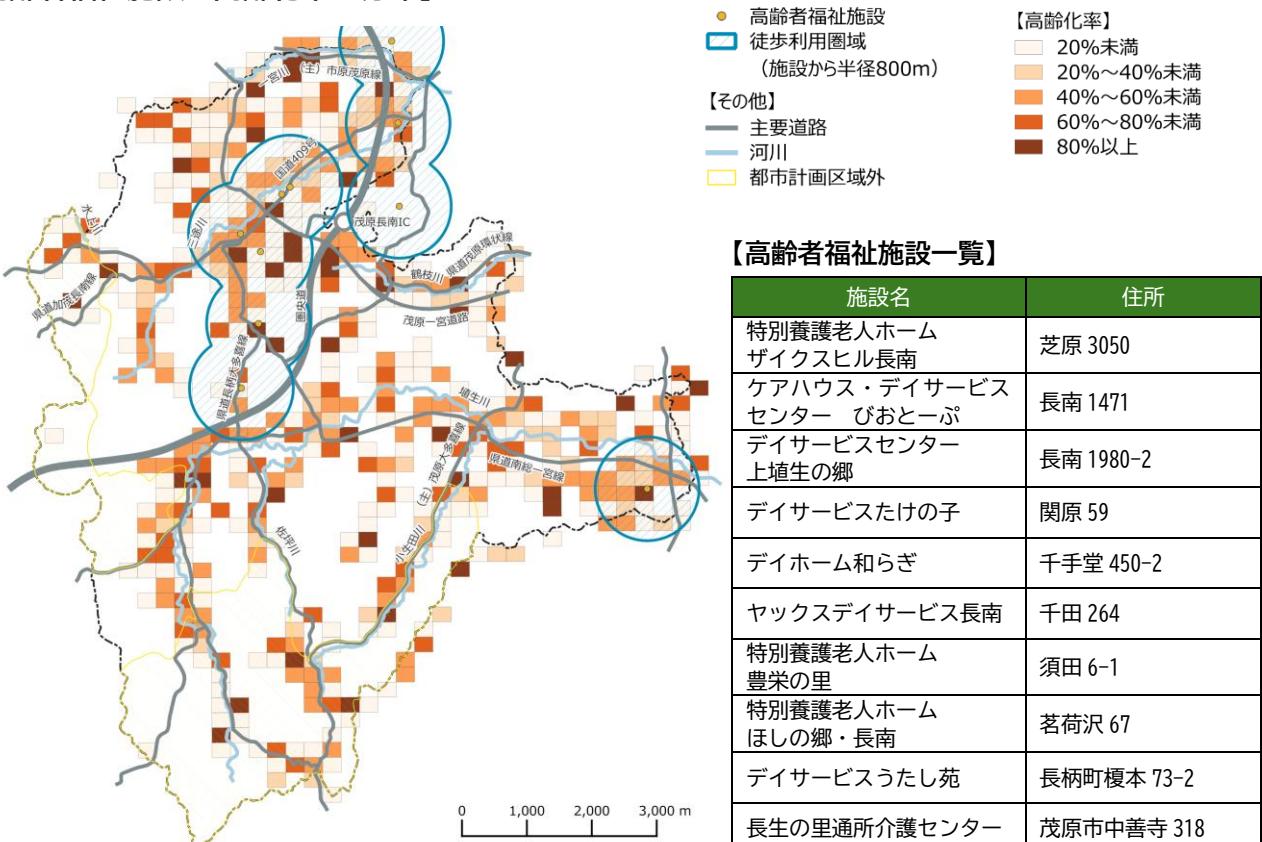
資料:国土数値情報「医療機関(令和2年)」

### 【子育て支援施設と年少人口比率の分布】



資料:国土数値情報「福祉施設(令和3年)」「学校(令和3年)」

### 【高齢者福祉施設と高齢化率の分布】

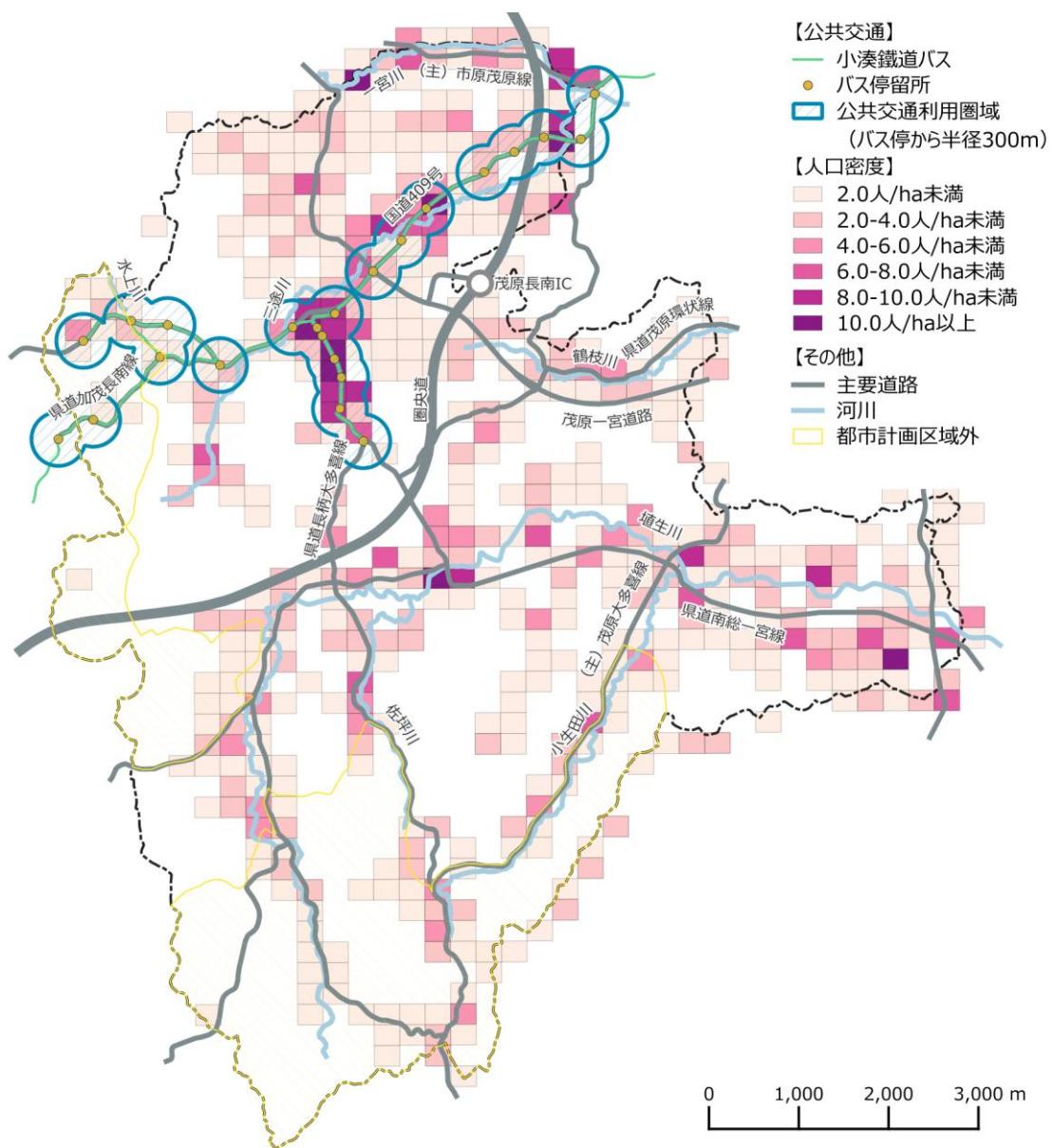


資料:国土数値情報「福祉施設(令和3年)」

## ⑥ 交通体系

- 本町では、町内に鉄道駅を有していませんが、牛久駅や茂原駅に向かう路線バスが運行されています。なお、町内を巡回するバス路線は2023年3月に廃止されました。
- 公共交通利用圏域をみると、人口が特に集中する地域はカバーされているものの、巡回バスの廃止により、人口の集中する小沢地区などの地域が圏域外となっています。

### 【公共交通と人口密度の分布】



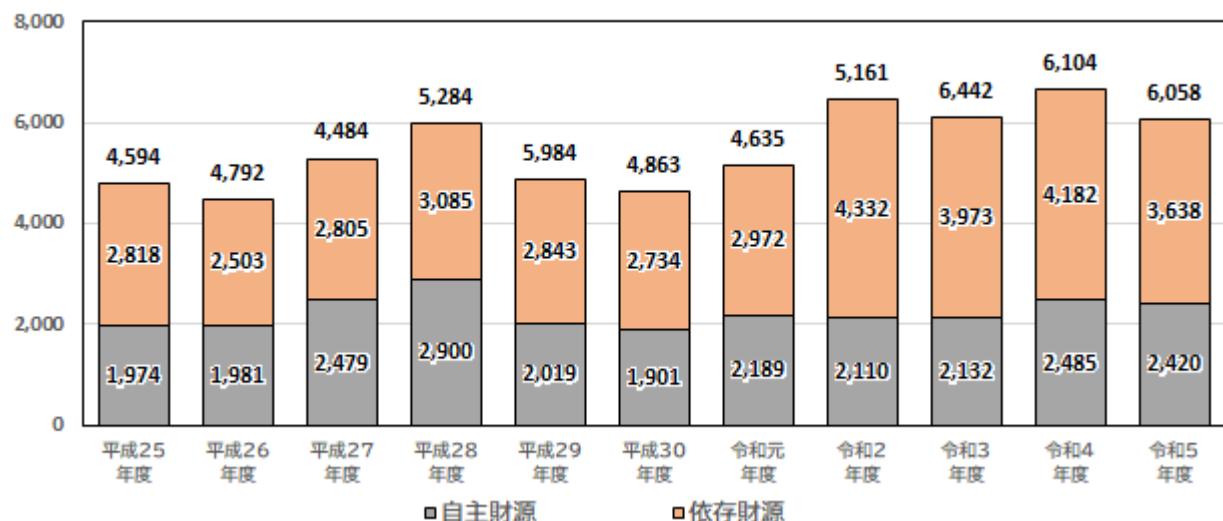
資料:令和2年(2020年)国勢調査、  
国土数値情報「バス停留所、バスルート(令和4年)」

## ⑦ 行財政

- 本町の歳入額は、全体で近年増加傾向にあり、財源別でみると「地方交付税」などの「依存財源」の割合が高くなっています。
- 歳出額についても、全体で近年微増傾向にあり、性質別でみると「物件費」などの「その他の経費」の割合が高くなっています。

### 【歳入の推移(財源別歳入)】

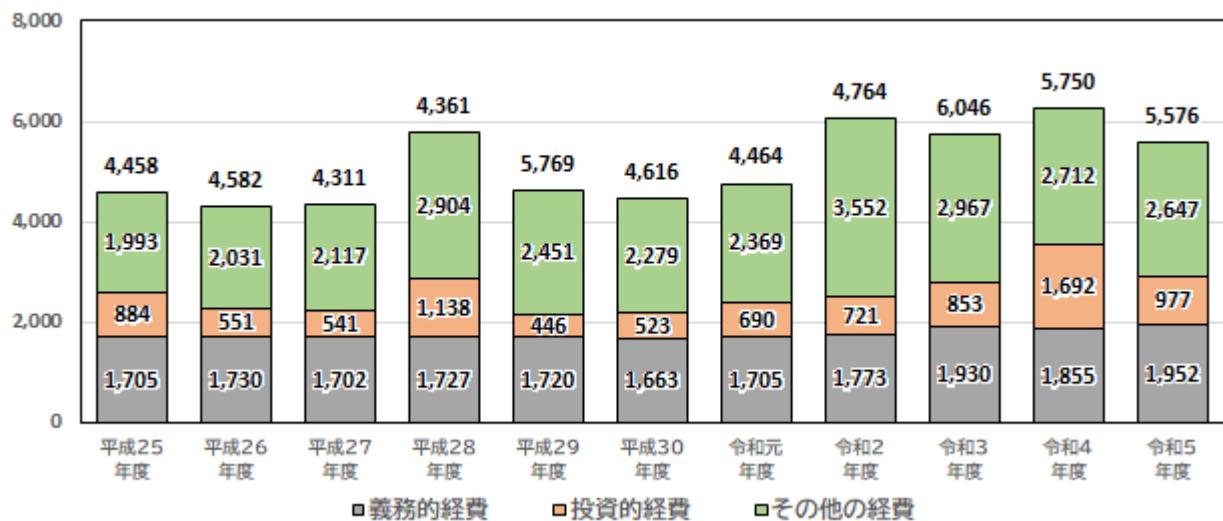
(百万円)



資料:市町村決算カード

### 【歳出の推移(性質別歳出)】

(百万円)

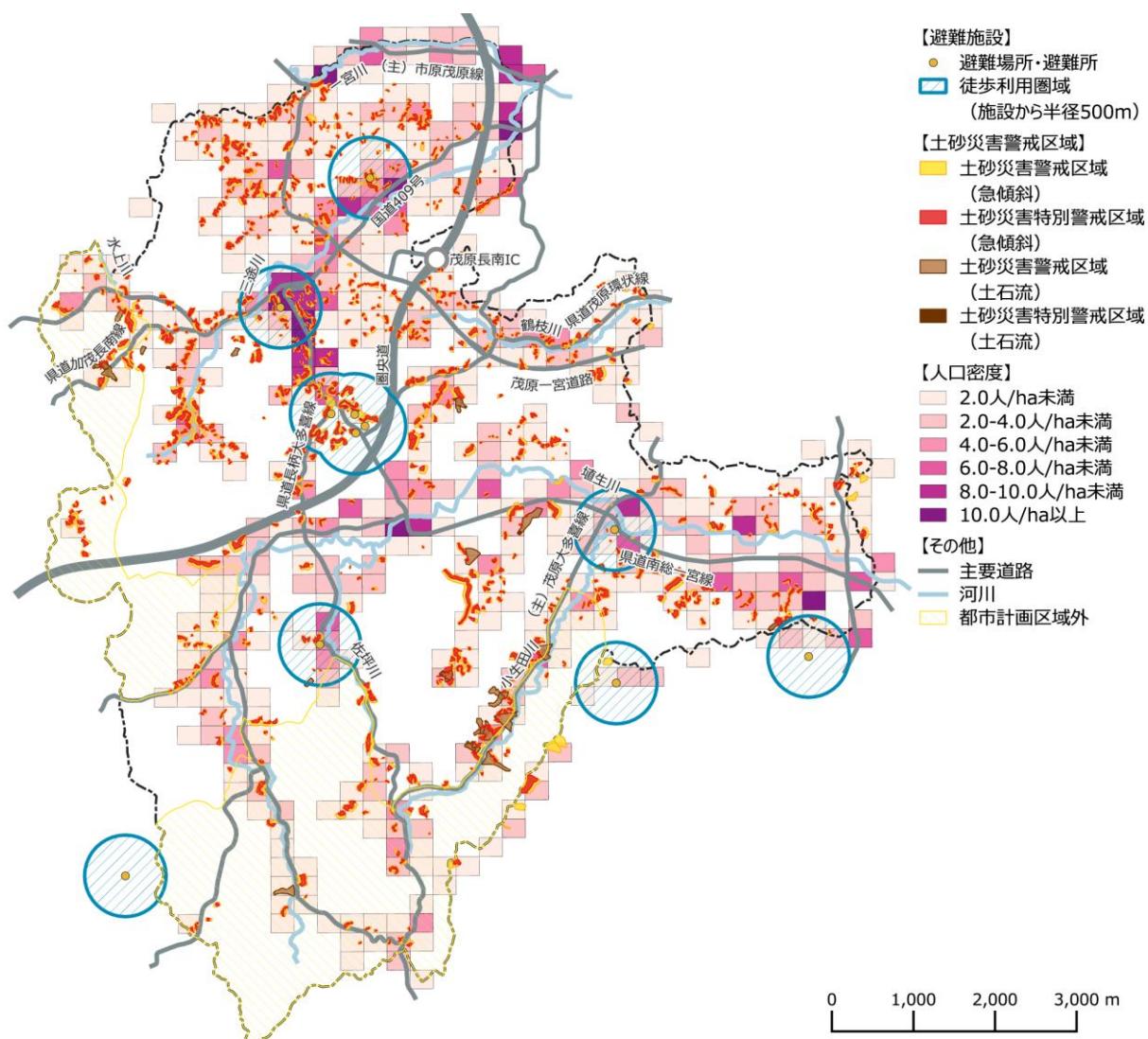


資料:市町村決算カード

## ⑧ 安全・安心

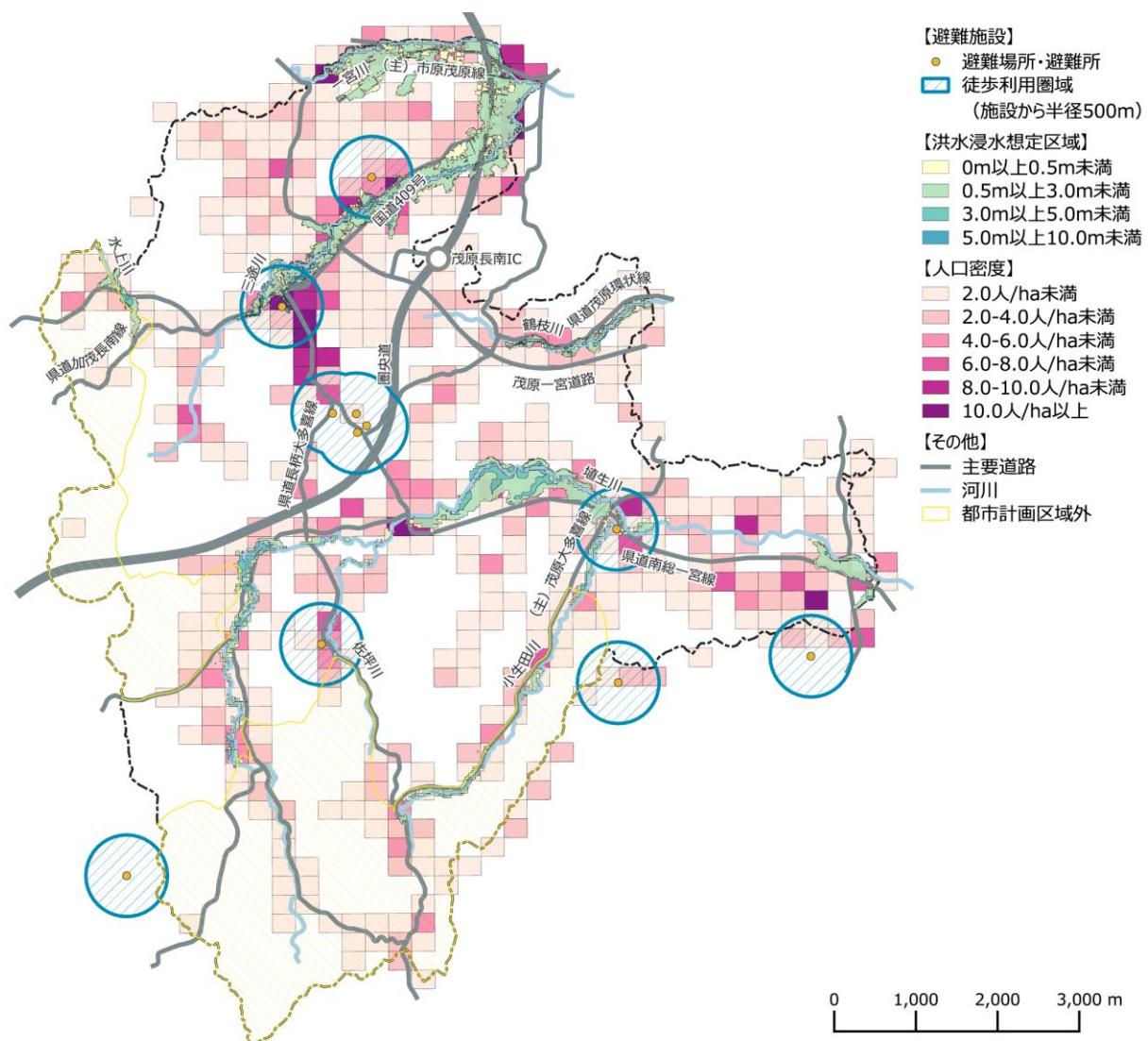
- 本町は傾斜地が多く、河川沿いや山間の集落部に加え、中心部の役場周辺においても土砂災害警戒区域が多く指定されています。
- 想定最大規模の洪水浸水想定区域をみると、埴生川や三途川沿いの人口が比較的集中している地区で3.0m~5.0m未満の浸水区域がみられます。
- 本町では、令和2年現在で「緊急避難場所・避難所・福祉避難所」が8箇所指定されているものの、高齢者でも無理なく歩ける徒步利用圏域(各施設から半径500m圏内)には、人口が集積している小沢地区や芝原地区の周辺が含まれていません。

【避難施設と土砂災害警戒区域等の分布】



資料：令和3年度都市計画基礎調査  
国土数値情報「土砂災害警戒区域(令和6年)」

## 【避難施設と洪水浸水想定区域等の分布】



資料:令和3年度都市計画基礎調査  
国土数値情報「洪水浸水想定区域(令和6年)」

## 【指定緊急避難所・指定避難所一覧】

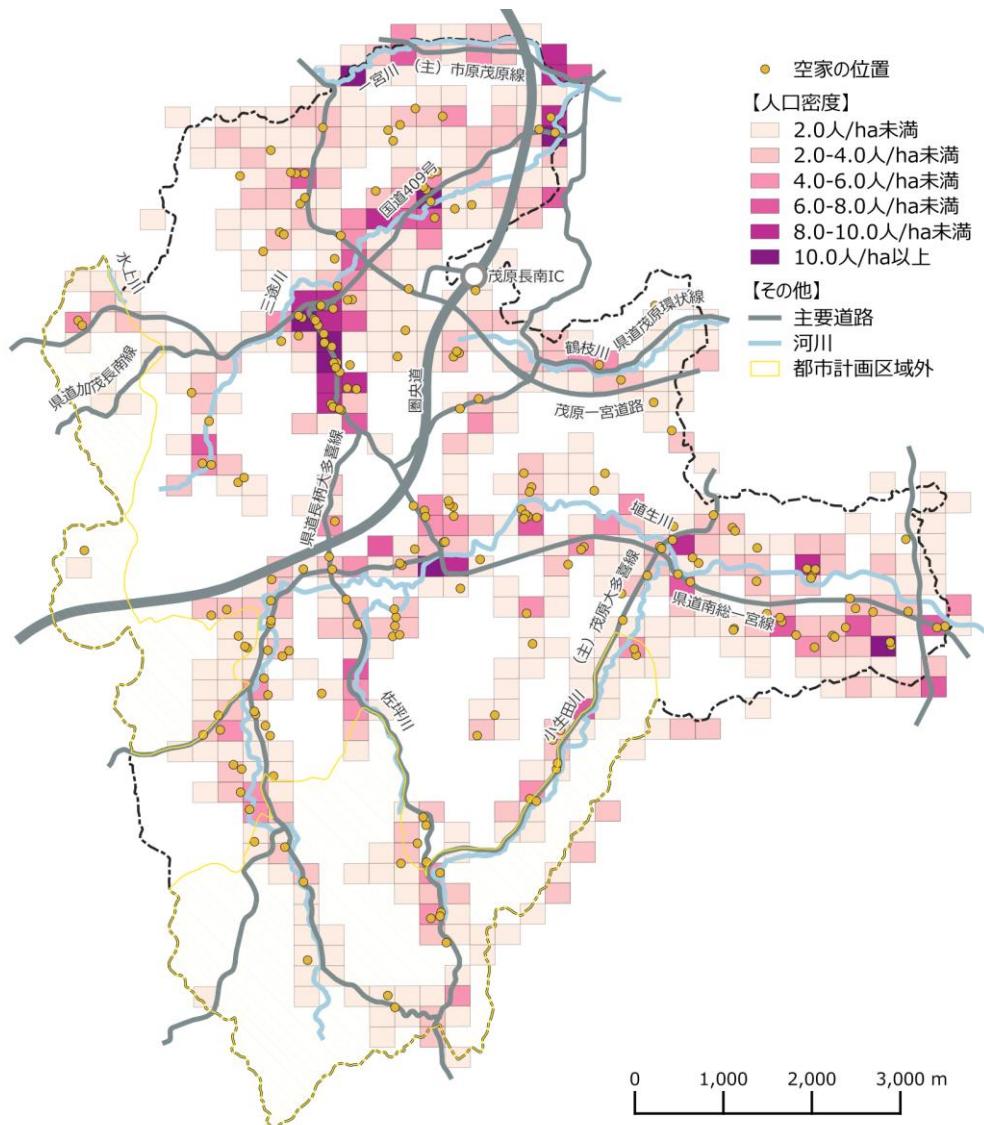
名称	住所	名称	住所
長南中学校	長南 2060	旧東小学校	地引 1239
旧長南小学校	長南 770-1	旧西小学校	佐坪 1351
中央公民館	長南 2125	陸上競技場	報恩寺 547-1
旧豊栄小学校	米満 101	農村環境改善センター	報恩寺 559

資料:長南町総合防災マップ

## ⑨ 空き家

- 本町の空き家数は、令和5年度の調査で224件把握されており、主要道路沿いの住宅地や山間の集落地など、町全体に広く分布しています。

【空き家と人口密度の分布】

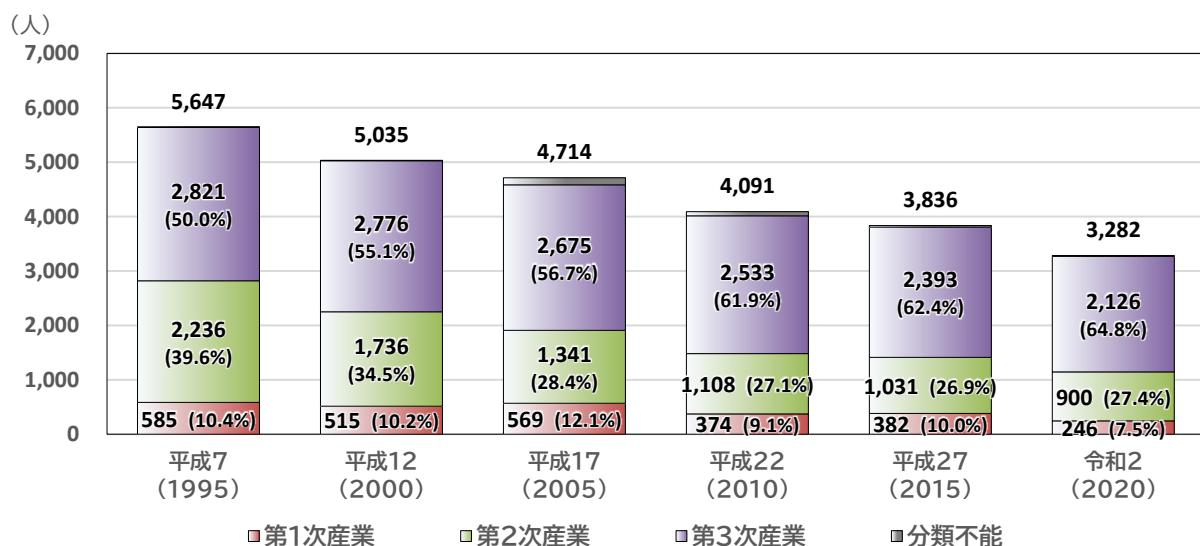


資料：長南町空家実態調査（令和4年）

## ⑩ 産業

- 本町の従業者数は全体として減少傾向にあります。
- 産業別にみると、「第1次産業」と「第2次産業」で減少が著しく、特に「第1次産業」については、従業者数全体に占める割合が令和2年現在で約10%を下回っています。

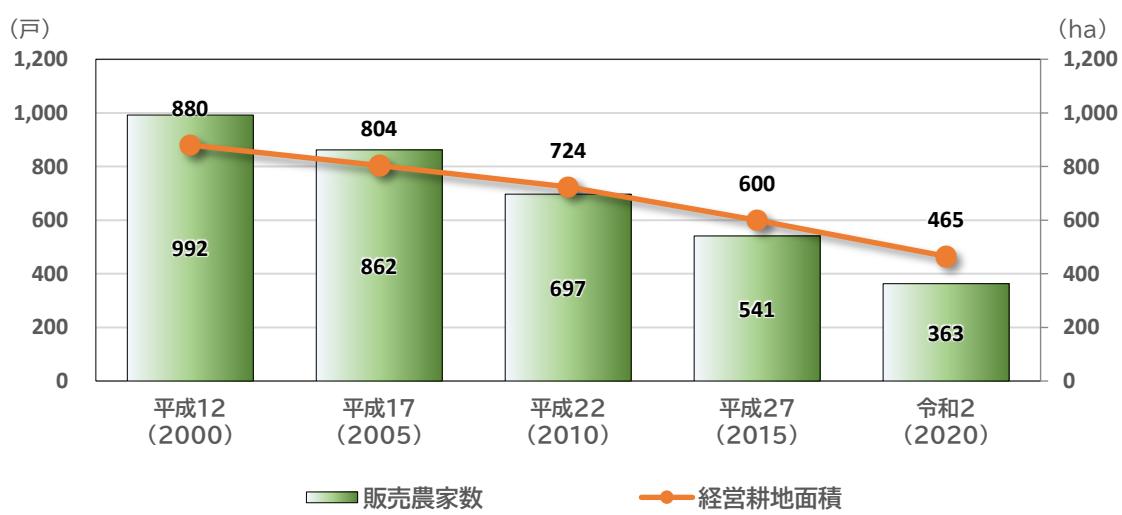
【産業別就業者の推移】



資料：国勢調査

- 農業では、販売農家数は減少傾向となっており、平成12年の992戸に比べて令和2年現在では363戸まで減少しています。また、販売農家の経営耕地面積も同様に減少傾向にあります。

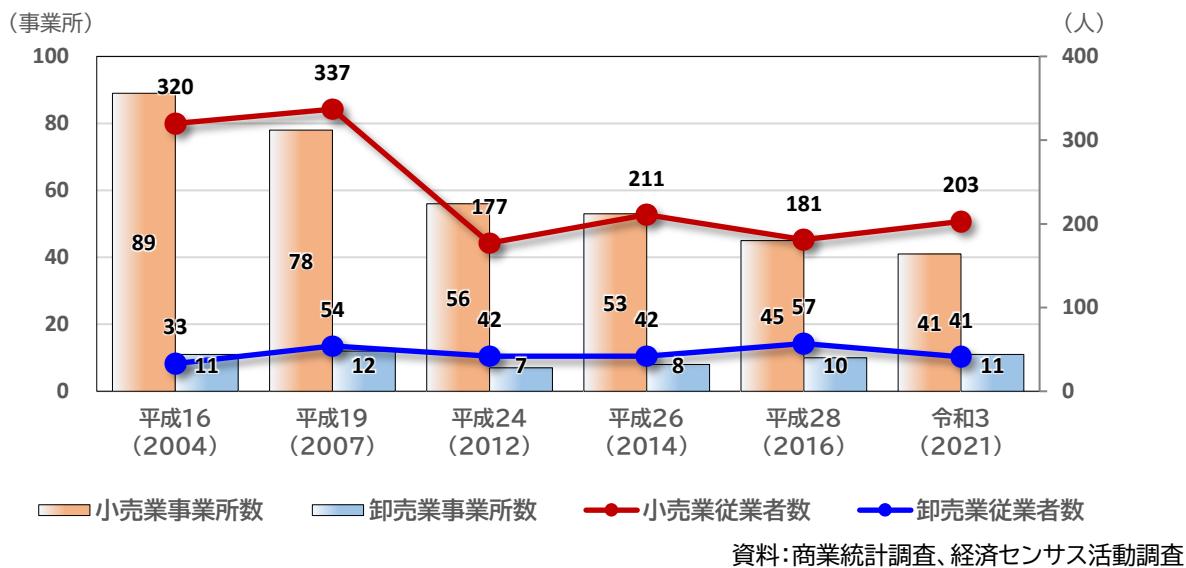
【販売農家数及び経営耕地面積の推移】



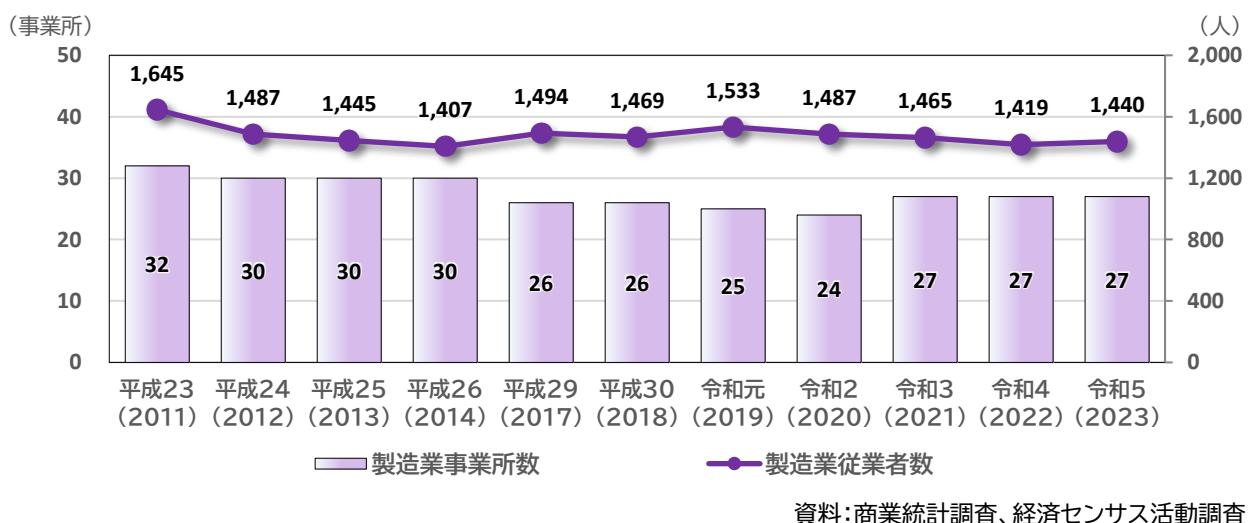
資料：農林業センサス

- 小売業の事業所数は減少傾向となっており、従業者数は平成24年に大きく減少したものの、近年は増減を繰り返しています。また、卸売業の事業所数は近年微増傾向にあり、従業者数は概ね横ばいで推移しています。
- 製造業の事業所数は、概ね25~30件で推移しており、従業員数は平成28年以降から概ね横ばいで推移しています。

#### 【小売業の事業所数及び従業者数の推移】



#### 【製造業事業所数及び従業者数の推移】



## (2) 上位計画における位置づけ

### ① 長南町第5次総合計画

- 本町は、「長南町第5次総合計画」で掲げる将来像の実現を目指し、3つの基本理念と6つの基本方針により、公共交通の利便性向上や、雇用創出への発展、自然と調和した暮らしやすさ、選択と集中による事業の効率化などに向けた施策を推進しています。

【長南町第5次総合計画で示している将来像と基本理念】

#### 1. 将来像

本計画では、目標年次である令和12年度に向けた長南町の将来像を次の通り掲げ、その実現に向けて町民との協働により取組みます。

人とつながり 地域とつながり 次代へつなげる  
「ただいま、おかえり」心のふるさと 長南

#### 2. 基本理念

将来像の実現のため、次の3つを基本理念により施策を展開します。

**1 豊かな自然・里山と調和したまちづくり**

**2 快適な生活環境で健康なまちづくり**

**3 心あたたかい交流で活気あふれるまちづくり**

本町では、人口減少・少子高齢化により、町民の日常生活の様々な場面において、人や地域のつながりを維持することが難しくなりつつあります。今後は全国的にも人口減少が進むといわれ、現在、過疎地域に指定されている本町では、より一層深刻な問題となっていきます。

そのような中、近年では、本町の豊かな自然や歴史文化を魅力に感じて長南町を訪れ、町民のおだやかな気質に触れ、本町の生活に価値観を見出して移住を決める人が増加傾向にあります。

今後のまちづくりにあたっては、本町に古くから受け継がれてきた自然や歴史文化を守りながら、人や地域がつながり合い、町民が安らぐ「心のふるさと 長南」を次世代につなげていきます。

出典:長南町第5次総合計画

## 【長南町第5次総合計画で示している基本方針】

### 3. 基本方針

まちづくりの基本理念のもとで将来像を実現するため、6つの基本方針により施策を推進します。

#### (1) 社会基盤の充実したまち（基盤整備）

圈央道の開通など、広域的なインフラ整備が進む一方で、高齢化の進行により、公共交通の利便性向上を求める住民の声が高まっています。持続可能なまちづくりのためには、住民の移動や生活必需品の確保手段の検討は欠かすことができません。このため、首都近郊にある良好な立地を活かしながら、住民生活の向上に繋がる都市基盤の整備に取組みます。

また、ICTなどの情報通信技術の発達により、わが国ではSociety5.0への移行が進んでいることから、本町においても住民にとって利便性の高い技術の活用を推進します。

#### (2) 活力と賑わいにあふれたまち（産業・雇用・地域活性化）

農業や商工業は本町に活力や賑わいをもたらすものであり、それらを雇用創出に繋げることが、定住人口の増加や地域活性化に結び付くと考えられます。先住者はもとより、近年増加傾向にある移住者も本町での暮らしの中で安定的な収入を確保できるよう、雇用創出につながる取組を推進します。

また、移住・定住促進のため、地域資源を活用しながら広域的な観光振興に取組み、交流人口の向上を目指すとともに、本町を応援してくれる関係人口の増加にも取組みます。

#### (3) 自然と調和した暮らしやすいまち（生活環境）

首都近郊にありながら、豊かな緑の中で暮らせることが本町の魅力であると感じている住民は多く、自然と調和した暮らしは本町のまちづくりの前提とすべきものです。自然環境の保全や不法投棄の防止に取組みながら、上下水道、町営ガス事業などにおいて、持続可能な資源の活用に取組みます。

#### (4) だれもが健康で元気に暮らせるまち（保健・福祉）

わが国の医療費や介護保険費は年々増加しており、制度を維持するためには、住民一人ひとりの健康維持が重要です。感染症対策などの新しい生活様式を取り入れながら、生活習慣病予防や介護予防による健康づくりに取組む必要があります。

また、核家族化や共働き世帯の増加により、子育てにかかる親への負担感が高まっています。関係機関の連携を深め、見守り活動など地域共生社会の構築に取組みます。

出典：長南町第5次総合計画

### (5) 豊かな心を育み生きる力を学べるまち（学校教育・生涯学習）

ICTの発達や、国際的に活躍できる人材の要請の高まりなどから、家庭や学校など教育の場で、子どもたちが新たな時代を生きていく力を身につけることが必要となっています。こうした要請に対応するとともに、地域への愛着を醸成し、子どもたちが生まれ育ったまちに誇りを持って社会に羽ばたけるような教育に取組みます。

また、スポーツや文化活動などを通じて、すべての世代が生きがいをもって暮らせるまちづくりに向け、生涯にわたる幅広い学習機会の提供や、環境整備に取組みます。

### (6) 安心・安全に暮らせる町民との協働によるまち（行政・協働）

人口減少・少子高齢化の進行により地域の担い手が減少する中、安心・安全に暮らしていくためには、人のつながりや見守りといったコミュニティの構築が重要です。特に本町でも経験した、令和元年台風のような大規模災害への備えが必要です。災害時の被害を最小限に抑えるため、地域の住民や企業とともに、災害時の助け合いのあり方について考えるとともに、日頃から支え合う体制を構築していきます。

また、持続的な行財政運営のためには、「選択と集中」の考え方のもと、事務事業の効率化や重要施策への資源の集中投下が求められます。本計画の推進にあたって、効率的・効果的な施策の推進や、体制の構築に取組みます。

出典：長南町第5次総合計画

## ② 長南都市計画区域マスターplan

- 県の上位計画である「長南都市計画区域マスターplan」では、長南地区を中心拠点とする都市・居住機能の誘導、茂原長南インターチェンジ周辺地区における業務機能等の誘導、圏央道と結ばれる広域道路ネットワークの整備の推進などが位置づけられています。

### 【長南都市計画区域マスターplanで示されている本区域の基本理念】

#### ● 元気で活気のあるまちづくり

高速交通体系の整備により、住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持つ、元気で活気のあるまちづくりを目指す。

#### ● 住むことに誇りがもてるまちづくり

本区域の特徴である自然環境や農林業、歴史資源については、環境意識の高まる中で誇れるものであることから、これらの地域資源と調和・共生し、住むことに誇りがもてるまちづくりを目指す。

#### ● 豊かな自然と調和したまちづくり

農業集落と一体となった里山の帯状の連なりは、自然と共に存しながら続いてきた本区域における生活の歴史の原風景であり、地域のシンボルとしてこれらの維持・保全を図り、豊かな自然と調和したまちづくりを目指す。

出典：長南都市計画区域マスターplan

### 【長南都市計画区域マスターplanで示されている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

公共公益施設の集積している役場周辺地区（長南地区）において、本区域の中心拠点として、都市機能や居住機能の集積、及びパーク＆バス・ライドの拠点となる交通拠点機能の整備・充実を図り、生活利便性の高い市街地の形成を図る。

また、国道409号沿道地区（千田地区、米満地区、須田地区）において、圏央道の開通による交通利便性の向上に伴い、中心拠点への近接性を生かした良好な居住機能の集積を図る。なお、芝原地区等の集落地については、公共交通による拠点へのアクセス性の向上を図る。

#### 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

茂原長南インターチェンジ周辺地区において、周辺環境に配慮しながら、計画的に流通業務及び工業等の産業系施設等の企業立地を図る。

#### ③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

土砂災害の恐れのある区域において、開発行為や、建築物の立地等の抑制に努める。新たな開発事業にあたっては、造成・排水技術等で防災基準を満たすとともに、特に住宅地開発については、防火性を確保するために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。

さらに、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。また、市街地部においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

なお、液状化現象が想定される区域については、液状化対策に努める。

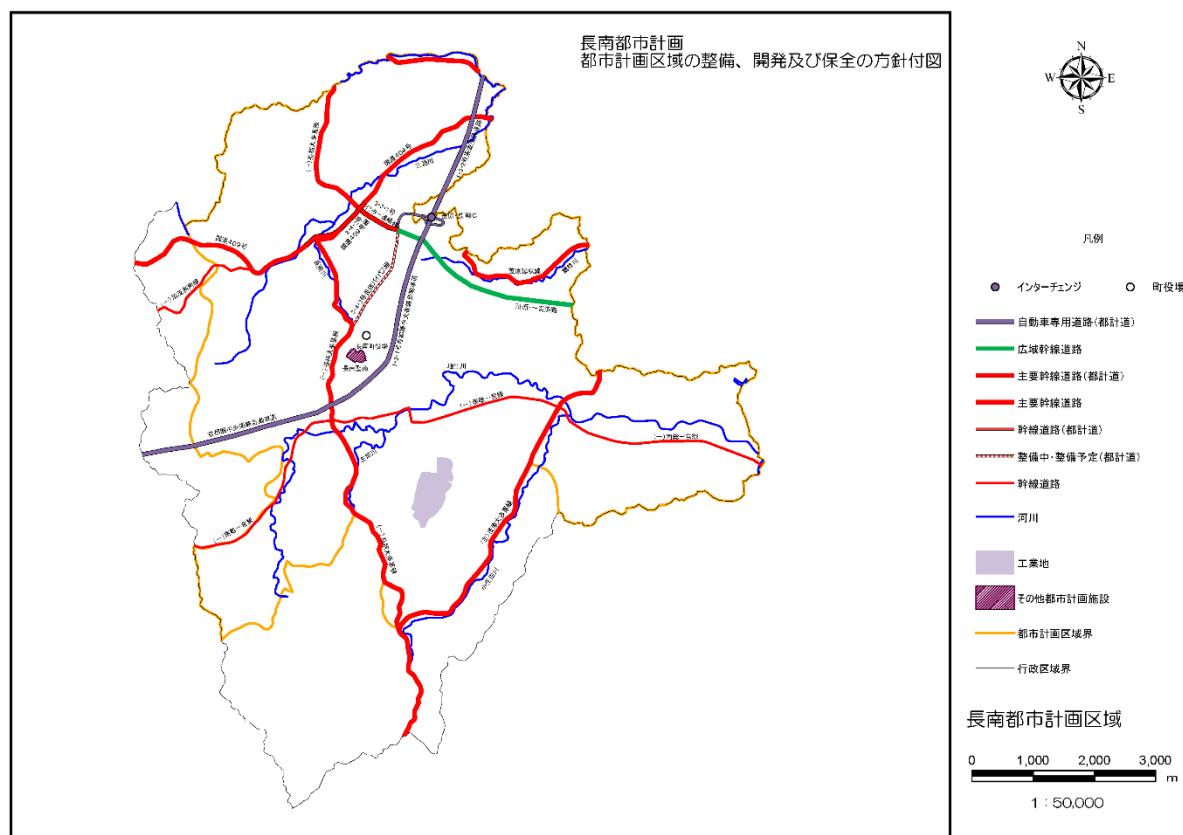
#### ④ 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

農地・森林等の自然的土地利用について、都市的土地区画との調整を図りながら、農林業を通じた適正な管理・保全・活用に努める。

また、循環バスや高速バス等の公共交通の充実や利用促進による生活の質の向上を図るとともに、太陽光発電等の新エネルギーの推進により温室効果ガスの削減に努めることで、脱炭素型都市の形成を推進する。

出典：長南都市計画区域マスターplan

【長南都市計画区域マスターplanで示されている方針付図】



出典：長南都市計画区域マスターplan

### (3) 近年の社会情勢の変化

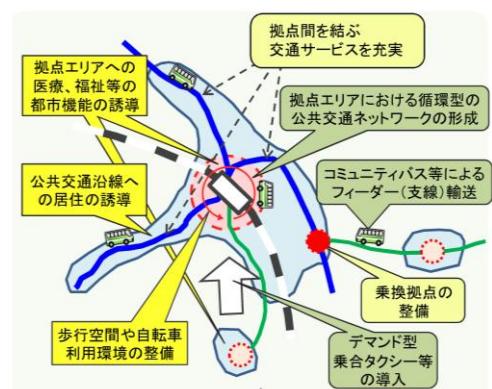
#### ① 「地方創生2.0」の起動

- 「地方創生2.0」は、人口減少や少子高齢化が進む全国的な課題に対応し、地域の持続可能な発展を実現することを目的とした国的新しい考え方です。デジタル技術の積極的な活用や多様な主体の連携を推進し、地域資源を最大限に活かすことで、生活環境の向上と経済活性化を図るとともに、新たな地域価値の創造により、地域の自立と競争力強化を目指します。

#### ② コンパクト・プラス・ネットワークの推進

- 全国で急速に進む人口減少や少子高齢化を背景に、都市機能や公共交通サービスの縮小が課題となっています。
- 持続可能なまちづくりの実現に向け、公共交通と連携しながら、都市機能や居住機能を中心部に集約・誘導する「コンパクト・プラス・ネットワーク」による都市づくりが推進されています。

【コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ】



出典：国土交通省 | 国土交通白書

#### ③ 新技術のまちづくりへの活用

- 日本では、IoT(Internet of Things)で全ての人とモノがつながり、ICTや人工知能(AI)などの新技術の活用により目指す未来社会の姿として「Society5.0」が提唱されており、インフラ分野のデジタルトランスフォーメーション(DX)などの推進に取り組んでいく必要があります。

【Society5.0のイメージ】



出典：内閣府ホームページ

#### ④ SDGs(持続可能な開発目標)の推進

- 国際社会全体で、誰一人として取り残さない社会の実現に向け、2030年を目標年とした「SDGs(持続可能な開発目標)」の理念と調和し、持続可能性に配慮した取組みが推進されています。

【SDGsの17のゴール】

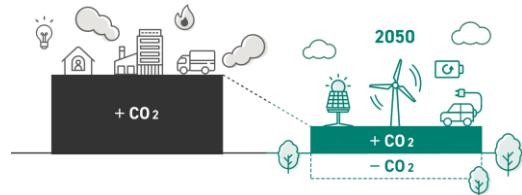


出典：日本ユニセフ協会WEBサイト

## ⑤ 脱炭素社会の実現に向けた取組みの推進

- 国際的な脱炭素社会の実現に向け、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」や、自然環境の多様な機能を活用する「グリーンインフラストラクチャー」による環境負荷の少ない都市づくりが求められます。

### 【カーボンニュートラルのイメージ】

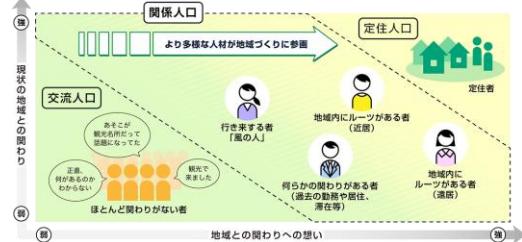


出典：環境省 | 脱炭素ポータル

## ⑥ 多様化する生活様式への対応

- 新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、副業・兼業、ワーケーション、二地域居住といった働き方や暮らし方の多様化が進んでいます。こうした新たな生活様式(ニューノーマル)による人々のライフスタイルの大きな変化へ対応した社会づくりが求められます。
- 町外に住みながら本町のまちづくりと多様に関わる「関係人口」と呼ばれる人材が新たな担い手として期待されています。

### 【関係人口のイメージ】



出典：総務省 | 関係人口ポータルサイト

## ⑦ 頻発化・激甚化する自然災害への対応

- 近年、気候変動の影響などにより頻発化・激甚化している自然災害や首都直下地震等への不安が高まっています。
- 地域の状況に応じた災害リスクを想定し、防災施設の整備・確保や耐震化などのハード対策と、防災訓練・教育・啓発などのソフト対策を効果的に組み合わせるとともに、その実施に向けた体制を早急に整備するため、国土強靭化に向けた取組みが推進されています。

### 【国土強靭化のイメージ】



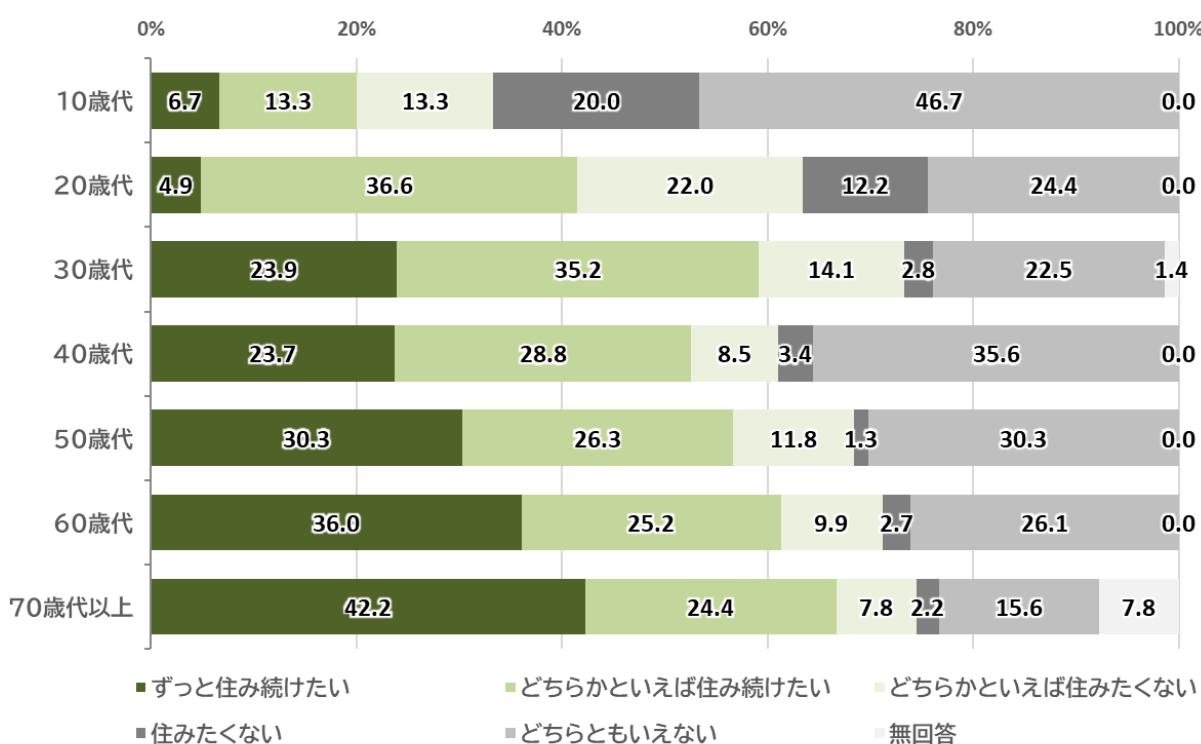
出典：国土交通省 | 国土強靭化のページ

## (4) 住民意識の動向

資料:第5次総合計画後期基本計画策定にかかる住民意識調査  
(実施期間:令和6年12月～令和7年1月、配布数:1,200名、有効回収率:38.8%)

### ① 今後の本町への居住意向

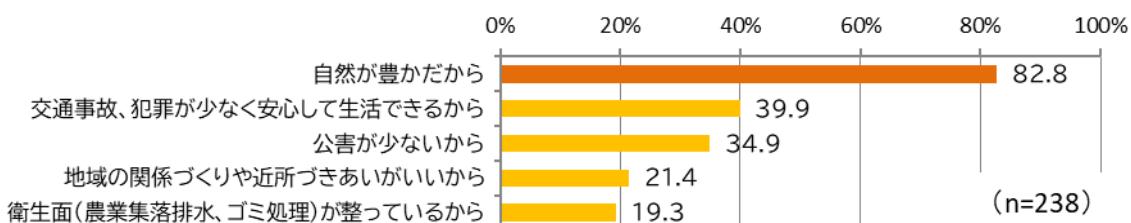
- 住民の今後の本町への居住意向について、「ずっと住み続けたい」や「どちらかといえば住み続けたい」と回答した割合の合計は、概ね年齢層が上がるほど高くなっています。70歳代以上は66.6%となっている。一方で、10歳代は20.0%、20歳代は41.5%と半数を下回っています。



問9 今後も長南町に住みたいと思いますか。【1つ回答】(n=465)

### ② 本町を住みやすいと感じる理由

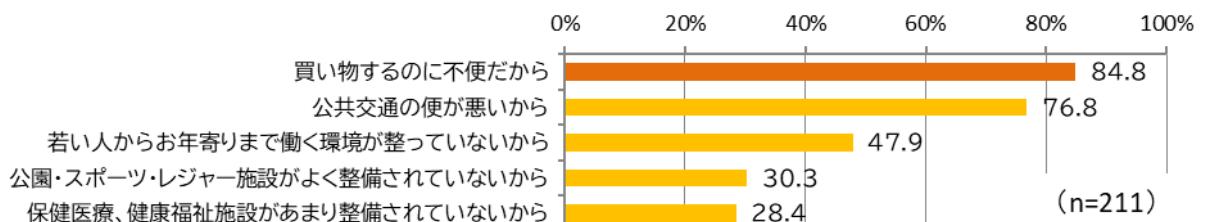
- 住民が本町を住みやすいと感じる理由としては、「自然が豊かだから」が82.8%と突出して高く、次いで「交通事故、犯罪が少なく安心して生活できるから」が39.9%、「公害が少ないから」が34.9%、「地域の関係づくりや近所づきあいがいいから」が21.4%となっています。



問11 住みやすい理由はなんですか。【あてはまるものすべて回答】※グラフは上位5項目を表示  
※本問は、問10(長南町は住みやすいまちだと思いますか)で「住みやすい」または「どちらかといえば住みやすい」と回答した238名が対象

### ③ 本町を住みにくいと感じる理由

- これに対して、住民が本町を住みにくいと感じる理由としては、「買い物するのに不便だから」が84.8%と最も高く、次いで「公共交通の便が悪いから」が76.8%、「若い人からお年寄りまで働く環境が整っていないから」が47.9%となっています。



問12 住みにくい理由はなんですか。【あてはまるものすべて回答】※グラフは上位5項目を表示  
※本問は、問10(長南町は住みやすいまちだと思いますか)で「住みにくい」または「どちらかといえば住みにくい」と回答した211名が対象

### ④ 本町の施策に対する評価

- 本町の施策のうち、重要度は高い一方で満足度は低いと住民が評価している項目としては、「公園や広場の整備」などの都市基盤に関するものや、「上水道の安定供給」といった生活環境に関するものが多く見られる傾向にあります。

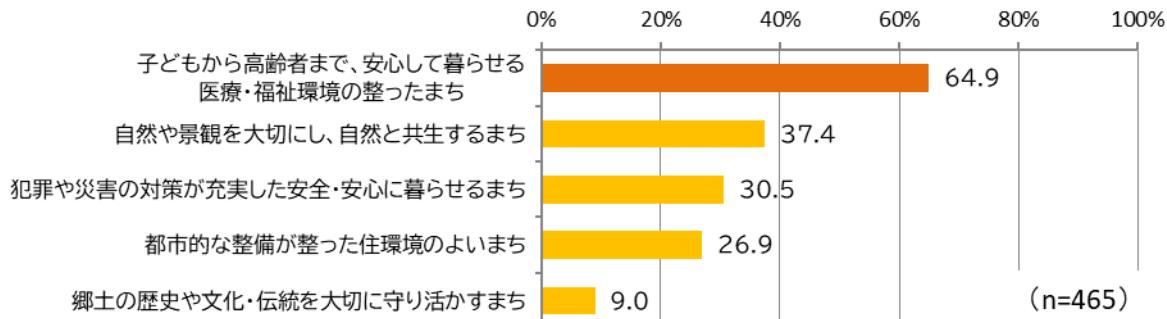
#### 【重点改善項目\*に該当する施策】

都市基盤	生活環境
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園や広場の整備</li> <li>・ 笠森霊園の整備</li> <li>・ 空き家等の適正管理と活用</li> <li>・ 情報通信環境の整備</li> <li>・ 地上デジタル放送の受信確保</li> <li>・ 災害や感染症に対応した通信基盤の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地球温暖化対策の推進</li> <li>・ 環境汚染への対策</li> <li>・ 上水道の安定供給</li> <li>・ 下水処理施設(農業集落排水・合併浄化槽を含む)の整備</li> <li>・ ガスの安定供給</li> <li>・ 水資源の保全と活用</li> <li>・ ゴミ処理・リサイクルの取組</li> </ul>
学校教育・生涯学習	行政・協働
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区の活動や地域の活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な行財政運営</li> <li>・ 行政改革への取組</li> <li>・ 役場など公共施設の利用のしやすさ</li> </ul>

問14 日常生活の中で長南町の取組に対しての「満足度」と、今後の取組の「重要度」をおたずねします。  
【それぞれの項目ごとに満足度で1つ、重要度で1つ選んで回答】(n=465)  
※「重要改善項目」とは、本町の各施策に対する重要度が平均値より高く、満足度が平均値より低い項目を指す。

## ⑤ 理想とする長南町の将来像

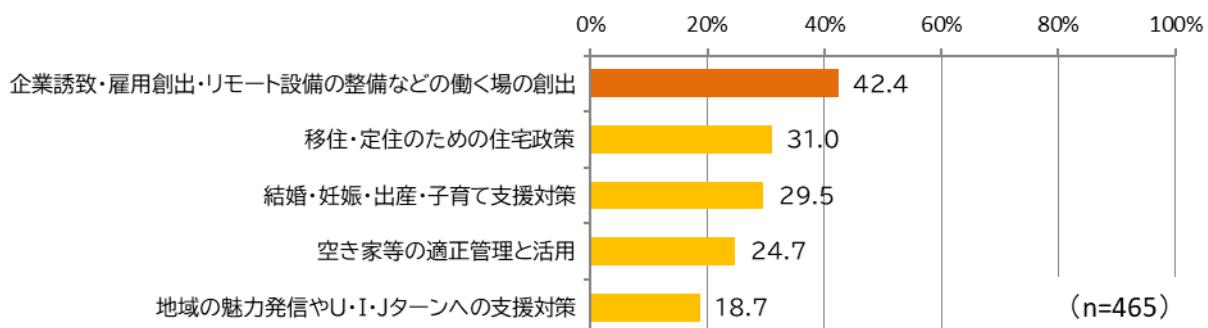
- 町民が理想とする長南町の将来像としては、「子どもから高齢者まで、安心して暮らせる医療・福祉環境の整ったまち」が64.9%と突出して高くなっています。次いで「自然や景観を大切にし、自然と共に共生するまち」が37.4%、「犯罪や災害の対策が充実した安全・安心に暮らせるまち」が30.5%となっています。



問17 あなたが望まれる将来の長南町とは、どのようなまちですか。【2つまで選んで回答】  
※グラフは上位5項目を表示

## ⑥ 重要度の高い移住・定住促進策

- 住民が特に重要だと捉えている移住・定住促進策としては、「企業誘致・雇用創出・リモート設備の整備などの働く場の創出」が42.4%と最も高く、次いで「移住・定住のための住宅政策」が31.0%、「結婚・妊娠・出産・子育て支援対策」が29.5%となっています。



問18 あなたは移住・定住促進策について、どのような対策が主に重要だと思いますか。【2つまで選んで回答】  
※グラフは上位5項目を表示

## 2

## 本町の都市づくりに係る主要課題

○ 本町の現況を踏まえ、都市づくりに係る主要課題を以下に示します。

## 人口・世帯

- 町全体で人口減少・少子高齢化・過疎化の進行が懸念される。
- 若年世代の移住・定住人口や交流人口の確保が求められる。
  - ⇒ 主要道路の沿道エリアに人口が集中している一方で、既存集落を中心とした郊外にも広く分布しています。若年世代の定住意向が低いことから、町外流出の抑制や移住・定住者の確保が必要です。

## 土地利用

- 新規移住者・定住者の受け皿となる居住地が十分でない。
- 自然的土地利用の管理・保全・活用が求められる。
  - ⇒ 少子高齢化や人口流出を抑制するため、新規・既存居住者のニーズに対応した宅地整備や空き家活用を図るとともに、本町の魅力である豊かな自然環境の適正な管理・保全と積極的な活用が必要です。

## 産業

- 新たな産業用地の創出や雇用の場の確保が求められる。
- 町の産業基盤を支える担い手が不足している。
  - ⇒ 茂原長南インターチェンジ周辺のポテンシャルを活かし、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出など、定住促進に資する就業の場の確保に向けた取組みが必要です。

## 交通体系

- 公共交通網の持続的な確保や利便性の向上が求められる。
- 円滑な移動を支える道路網の確保が求められる。
  - ⇒ 関係機関との連携・協働により、暮らしを支える公共交通網の維持や、居住地と生活利便施設あるいは周辺都市を繋ぐ道路網の維持・管理・新規整備が必要です。

## 生活利便施設

- 生活利便施設の確保・充実が求められる。
- インフラや公園、公共施設などの最適化・効率化が求められる。
  - ⇒ 商業施設や医療施設などの確保・充実や、既存のインフラ、公園、公共施設等の効率的な運営を図るとともに、生活利便性の向上や交流促進によるにぎわい・魅力の創出に向けた新たな機能の創出も必要です。

## 安全・安心

- 防災力の向上による水害・土砂災害対策の推進が求められる。
- 安全・安心な地域づくりに資する建造物等への対策が求められる。
  - ⇒ 頻発化・激甚化する自然災害に対し、都市の防災機能を高め、被害を回避・低減させる取組みが重要です。また、町全体で空き家・空き地等も顕在化しており、居住地における安全性の確保も必要です。

## 行財政

- 持続可能な行財政運営が求められる。
  - ⇒ インフラ施設等の老朽化に伴う多大なコストが予測されるため、町民サービスの効率化や公共施設の適正な維持・管理・再編などが必要です。

## 第3章 都市づくりの基本理念

本章では、町の最上位計画である「第5次総合計画」との整合を図り、計画全体を通しての目標となる「将来像」や「都市づくりのテーマ」、「将来人口」とともに、それらの実現に向けて長南町が目指すべき「将来都市構造」を示します。

### 1 都市づくりの目標

#### (1) 長南町の将来像

- 「将来像」は、本町が目指す概ね20年後の都市の姿を示すものであり、これからの都市づくりを進めるにあたって、**本計画全体を通しての目標**として位置づけるものです。
- 町の最上位計画である第5次総合計画では、目指すべき町の将来像として『人とつながり 地域とつながり 次代へつなげる「ただいま、おかえり」心のふるさと 長南』を掲げています。
- 本計画においても、長南町に受け継がれている自然や歴史文化を守りながら、人や地域がつながり合うまちづくりを目指すという考え方を踏襲し、**都市計画分野からその実現に向けて取組みを展開するための目標**として定め、町全体で一貫性を持った都市づくりを推進していきます。

#### 【長南町の将来像】

人とつながり 地域とつながり 次代へつなげる  
「ただいま、おかえり」 心のふるさと 長南

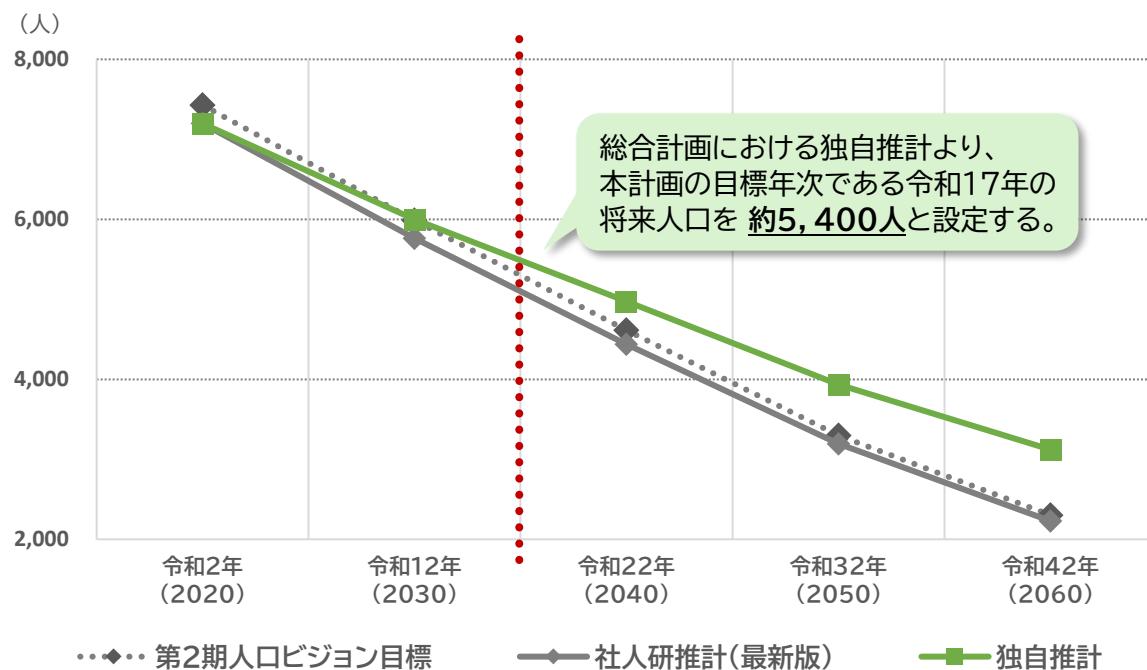
※第5次総合計画では令和12年度を目標年次として上記の将来像を示していることから、第6次総合計画の策定において令和13年度以降の町全体のまちづくりの方向性に関して大きな変更が生じた場合には、必要に応じて柔軟な見直しを行います。

参照:本計画の適切なマネジメント(p.74)

## (2) 長南町の将来人口の見通し

- 将来像と同様に、将来人口の見通しについても第5次総合計画を踏襲します。
- 第5次総合計画後期基本計画(令和8年3月策定)で示されている独自推計を前提とし、本計画の目標年次である令和17年(2035年)の将来人口の見通しを5,400人と設定します。

### 【長南町の将来人口の見通し】



出典：長南町第5次総合計画後期基本計画

### (3) 長南町の都市づくりのテーマ

- 将来像の実現に向けた基本的な考え方として、総合計画の基本理念を踏襲した3つのテーマを設定するとともに、本計画の柱となる各分野の視点から整理した都市計画における方向性を踏まえた視点を位置づけます。
- また、第5次総合計画や「長南町まちづくり計画図」において示されている、これからの町が取り組むべき主要な事業との整合も図ります。

#### 【長南町の都市づくりのテーマ】

##### テーマ① 豊かな自然・里山と調和した都市づくり

###### ► 第5次総合計画の基本理念①を踏襲

都市計画における視点

町外流出の抑制や定住者の確保に資する、安全・安心な居住地の整備や空き家等の活用を図るとともに、本町の魅力である豊かな自然環境の適正な管理・保全と積極的な活用を図ります。

##### テーマ② 快適な生活環境で健康な都市づくり

###### ► 第5次総合計画の基本理念②を踏襲

都市計画における視点

町民の暮らしを支える公共交通網や道路網の維持・管理・新規整備とともに、商業施設や医療施設などの確保・充実や、既存のインフラ・公園・公共施設等の効率的な運営を図ります。

##### テーマ③ 心あたたかい交流で活気あふれる都市づくり

###### ► 第5次総合計画の基本理念③を踏襲

都市計画における視点

茂原長南インターチェンジ周辺のポテンシャルを活かした新たな産業用地の創出や就業の場の確保とともに、交流促進による新たな魅力・賑わいを生み出す機能の創出を図ります。

## 2

## 将来都市構造

都市づくりの目標の実現に向けて、これから長南町が目指すべき都市の骨格イメージを「将来都市構造」として設定します。本町においては、都市の骨格を構成する要素として「拠点」、「ゾーン」、「軸」の3種類を配置し、それぞれの役割を明確にしたうえで一つの地図に重ねた「将来都市構造図」を示します。

## (1) 長南町の「拠点」

- 「拠点」は、本町の多様な都市機能を担い、**町民の日常生活や、事業者・来訪者の活動の場となるエリア**を示したものです。
- 長南町においては、町役場や茂原長南インターチェンジの周辺を核として、人々の生活や移動、観光・交流を支える拠点性を確保するための各拠点を配置します。

長南中心拠点		行政・文化機能や交通拠点機能を有する本町における中心的な拠点
新たな産業創出拠点		新たな産業と雇用の創出を図る拠点
地域・観光交流拠点		町内外から多くの来訪者が集い、賑わいを創出する拠点

## (2) 長南町の「ゾーン」

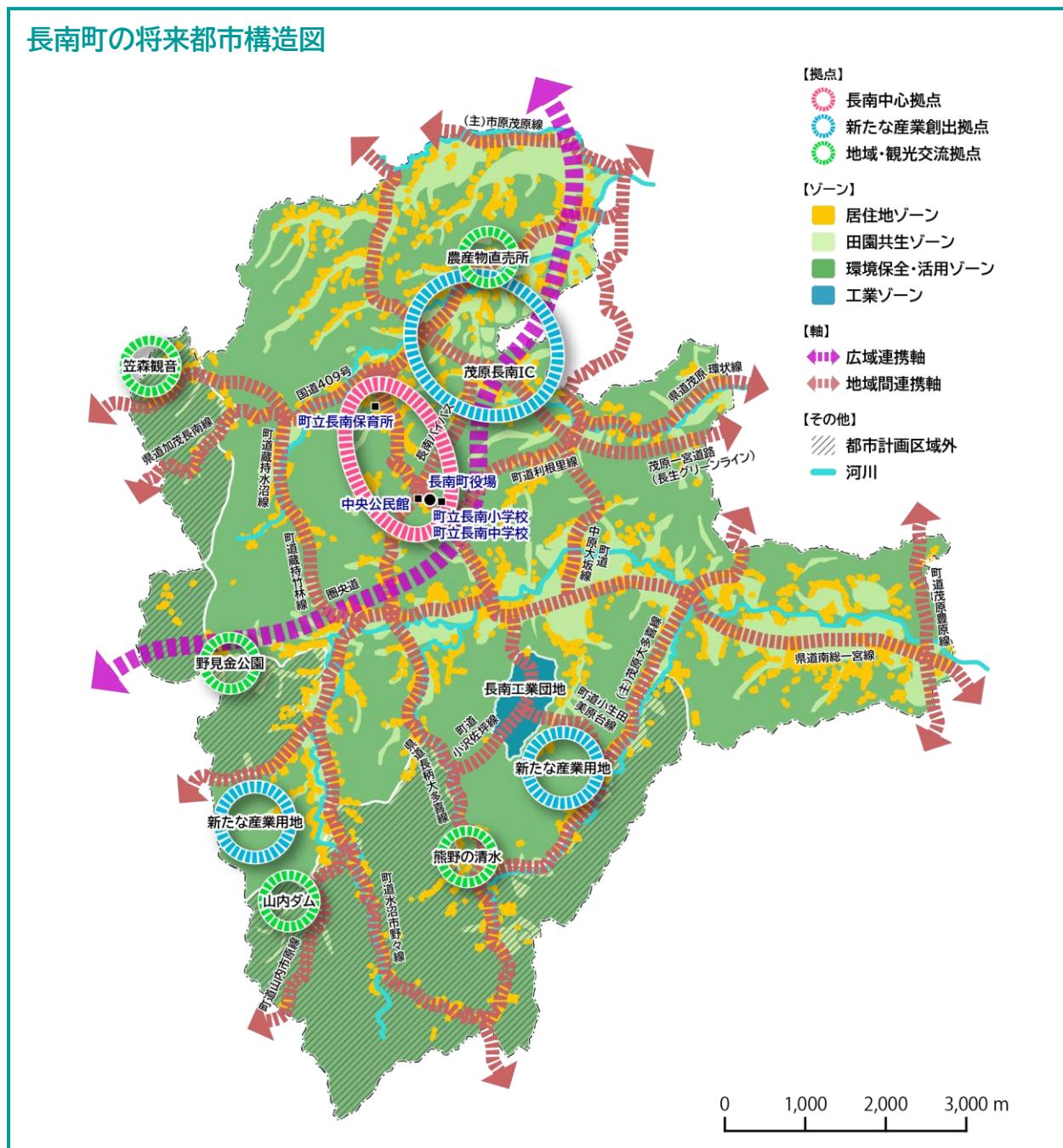
- 「ゾーン」は、本町において**同じ特性や役割を有する連続した土地利用の広がり**を大きく区分したものです。
- 長南町においては、土地利用の現況を踏まえ、本町が有する良好な居住地・田園環境・自然環境が調和した土地利用を図るための各ゾーンを配置します。

居住地ゾーン		生活利便性や安全性の確保を図るゾーン
田園共生ゾーン		田園環境と居住地の調和を図るゾーン
環境保全・活用ゾーン		豊かな自然環境の保全と有効的な活用を図るゾーン
工業ゾーン		本町の産業と雇用を支えるゾーン

### (3) 長南町の「軸」

- 「軸」は、町内・町外の人やモノの円滑な移動と活発な交流を確保するための主要な動線を示したものです。
- 長南町においては、圏央道を主軸とし、広域都市間・地域間の円滑な移動を支えるネットワークの形成を図るための各軸を配置します。

広域連携軸		広域的な移動を支える主要幹線道路網
地域間連携軸		都市の骨格を形成する主要道路網



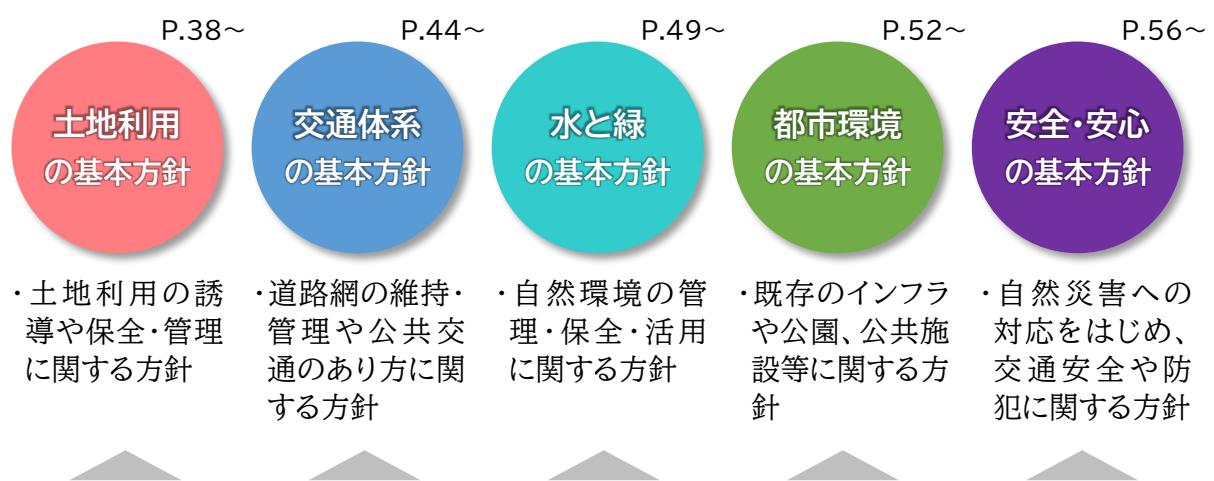
## 第4章 全体構想（分野別方針）

本章では、町全域を対象に、「土地利用」、「交通体系」、「水と緑」、「都市環境」、「安全・安心」の5つの分野の視点から、これからの中南町が目指す都市づくりの方針を示します。

### 【長南町における全体構想の考え方】

- 本町の都市づくりに係る主要課題を踏まえ、5つの分野ごとに「目標」と「基本方針」を位置づけるとともに、本町ならではの特性を考慮し、特に重点的に推進すべき取組みについては**「長南の特性を踏まえた重点施策」として設定します。**
- なお、「人口減少対策」と「地域活性化施策」については、今後の長南町の都市づくりにおいて特に重要な課題であるため、上位計画を踏まえ、**分野を横断する共通の考え方**として整理します。

### 【全体構想における5つの分野】



### 【対応する主要課題の一覧】

<b>人</b> : 人口・世帯	<b>土</b> : 土地利用	<b>産</b> : 産業	<b>交</b> : 交通体系
<b>生</b> : 生活利便施設	<b>安</b> : 安全・安心	<b>行</b> : 行財政	

参照:本町の都市づくりに係る主要課題(p.31)

## 1 土地利用の基本方針

### 【目標】誰もが安心して暮らし続けることのできる土地利用の推進

- 町全体で人口減少・少子高齢化・過疎化の進行が懸念されており、**人口の町外流出の抑制**や**移住・定住者の確保**に係る取組みとして、既存居住地の質的向上や、新規移住・定住者の受け皿となる居住地の整備が求められます。
- 持続的な地域振興に向けては、茂原長南インターチェンジ周辺のポテンシャルを最大限に活かし、**企業誘致の受け皿となる産業用地の創出**や、**町の産業基盤を支える担い手の確保**が重要です。

#### 【土地利用の基本方針一覧】

##### [方針1] 町の立地条件や魅力を活かした土地利用の検討

人 土

- ① 定住促進に資する多様な居住地の形成 **【重点】**
- ② 低未利用地の活用・保全の検討

##### [方針2] 定住人口の確保に向けた居住環境の質の向上

人 土

- ① 既存市街地における質の高い居住環境の形成
- ② 郊外地域における居住地の維持・管理

##### [方針3] 町の活力と賑わいを創出する都市機能の確保

土 産 生

- ① 長南中心拠点における生活利便機能の維持・充実
- ② 地域・観光交流の促進に資する沿道機能の維持・充実

##### [方針4] 町の持続可能な地域振興に資する産業地の形成

土 産

- ① 周辺環境と調和した工業環境の維持・充実
- ② 本町の新たな産業用地の創出 **【重点】**

※ **【重点】** … 長南の特性を踏まえた重点施策

## [方針1] 町の立地条件や魅力を活かした土地利用の検討

### ① 定住促進に資する多様な居住地の形成 【重点】

- 都市圏への近接性や豊かな自然環境を有する本町の魅力を活かし、都市部からの移住希望者の受け皿となる土地や住居を確保するため、リモートワーク等による仕事と田舎暮らしの両立などの「新しい生活スタイル」や多様な居住ニーズに対応した居住地の形成に取り組みます。
- 新たな居住地の形成にあたっては、町内の空き家や空き地の発生状況を踏まえつつ、「茂原長南インターチェンジ」周辺の開発による将来的なメリットとデメリットを勘案し、農地環境の保全を図りながら、過疎地域の持続的発展やコンパクトシティの実現に向けた慎重な対応を検討します。
- 若者世代の移住・定住促進及び流出抑止のために取り組んでいる「住宅取得奨励金交付事業」については、長南町若者定住及び三世代同居促進条例に基づき、引き続き実施します。また、新たに「長南町UIJターンによる起業・就業者等創出事業移住支援金」及び「長南町結婚新生活支援事業」により移住・定住を促進します。



町内の住宅地①



町内の住宅地②

### ② 低未利用地の活用・保全の検討

- 居住地ゾーンに散在する空き家・空き店舗・空き地等の有効活用に向け、物件の掘り起こしに重点的に取り組むとともに、住宅リフォーム等に関する補助金の拡充も含めた、既存ストックを活かした土地利用を検討します。
- 民間企業との連携・協働を図りながら、関係人口の増加や雇用の創出などの地域活性化に資する廃校活用のあり方について引き続き検討します。



旧長南小学校

## [方針2] 定住人口の確保に向けた居住環境の質の向上

### ① 既存市街地における質の高い居住環境の形成

既存市街地エリア

- 長南中心拠点を含む既存市街地エリアでは、土砂災害危険箇所等の災害ハザードエリアを十分に考慮したうえで、定住人口の受け皿となる低中層の戸建住宅や集合住宅を誘導し、居住機能と生活利便機能が一体となった安全で暮らしやすい居住環境の形成を目指します。

### ② 郊外地域における居住地の維持・管理

郊外居住地エリア

田園共生ゾーン

- 郊外居住地エリアでは、周辺の田園環境と調和した良好な居住環境の維持に向けて、生活道路など生活基盤の適切な管理を推進しながら、居住環境の保全を図ります。



町内の集落と農地

## [方針3] 町の活力と賑わいを創出する都市機能の確保

### ① 長南中心拠点における生活利便機能の維持・充実

既存市街地エリア

- 町役場周辺については、行政・文化機能や交通拠点機能を有する本町における中心的な拠点として、既存市街地における都市機能の維持を図りながら、茂原・一宮道路(長生グリーンライン)などの主要幹線道路の整備効果を活かした、新たな都市機能の集積・誘導に向けた方策を検討します。
- 町役場周辺における新たな都市機能の集積・誘導にあたっては、町内移動の利便性向上に資する交通拠点機能の整備・充実と一体となった取組みを目指します。



長南中心拠点周辺

## ② 地域・観光交流の促進に資する沿道機能の維持・充実

沿道土地利用エリア

- 町内の円滑な移動を支える国道409号沿道では、食料品店や福祉施設などが立地しており、本町の主要な商業・サービス機能を担っています。引き続き周辺環境との調和を図りながら、沿道型の商業・サービス施設などの維持・充実を目指し、「農産物直売所」の整備を見据えた一体的な環境づくりを推進します。
- 芝原地区、給田地区、小沢地区における交差点周辺の沿道土地利用エリアについても、周辺環境との調和を図りながら、沿道型の商業・サービス施設などの維持・充実に向けた一体的な環境づくりを推進します。
- 沿道土地利用エリアでの無秩序な土地利用転換による周辺の営農環境や居住環境への悪影響を低減・抑制するため、必要に応じて特定用途制限地域などの適切な都市計画手法の活用について検討します。



国道409号の沿道機能



芝原地区における交差点周辺

## [方針4] 町の持続可能な地域振興に資する産業地の形成

### ① 周辺環境と調和した工業環境の維持・充実

工業ゾーン

- 既に基盤整備されている「長南工業団地」については、引き続き、道路などの都市基盤の適切な管理に取り組みながら、本町の産業と雇用を支える工業環境の維持・充実を図ります。
- 工業ゾーンにおいて土地利用転換等が行われる場合には、著しい騒音・振動・悪臭・粉塵等や有害な排水の発生が懸念される業種を抑制するため、適切な土地利用の規制や誘導に努めます。



長南工業団地

## ② 本町の新たな産業用地の創出 【重点】

- 西部工業団地計画跡地(水沼・山内地区)や空港代替地(上小野田・小生田地区)については、本町の更なる産業振興と新たな雇用の場を確保していくため、県や民間企業との連携・協働を図りながら、圏央道の交通利便性を活かした企業立地の可能性について調査・検討し、積極的な企業誘致を展開します。
- 特に「茂原長南インターチェンジ」周辺や幹線道路沿道などのポテンシャルの高い地域においては、物流・流通関連施設や商業施設、交流施設など、本町の新たな活力創出に資する適切な土地利用誘導を目指します。
- 新規事業者の誘致にあたっては、サテライトオフィスによるリモートワークの推進などを想定し、町有地や空き家・空き店舗の活用を含めた新しい視点からの雇用創出に取り組みます。
- 新たな産業用地の創出にあたっては、その動向に応じて地区計画の指定など必要な都市計画環境の整備を検討し、適切な土地利用の誘導を図ります。

土地利用検討エリア

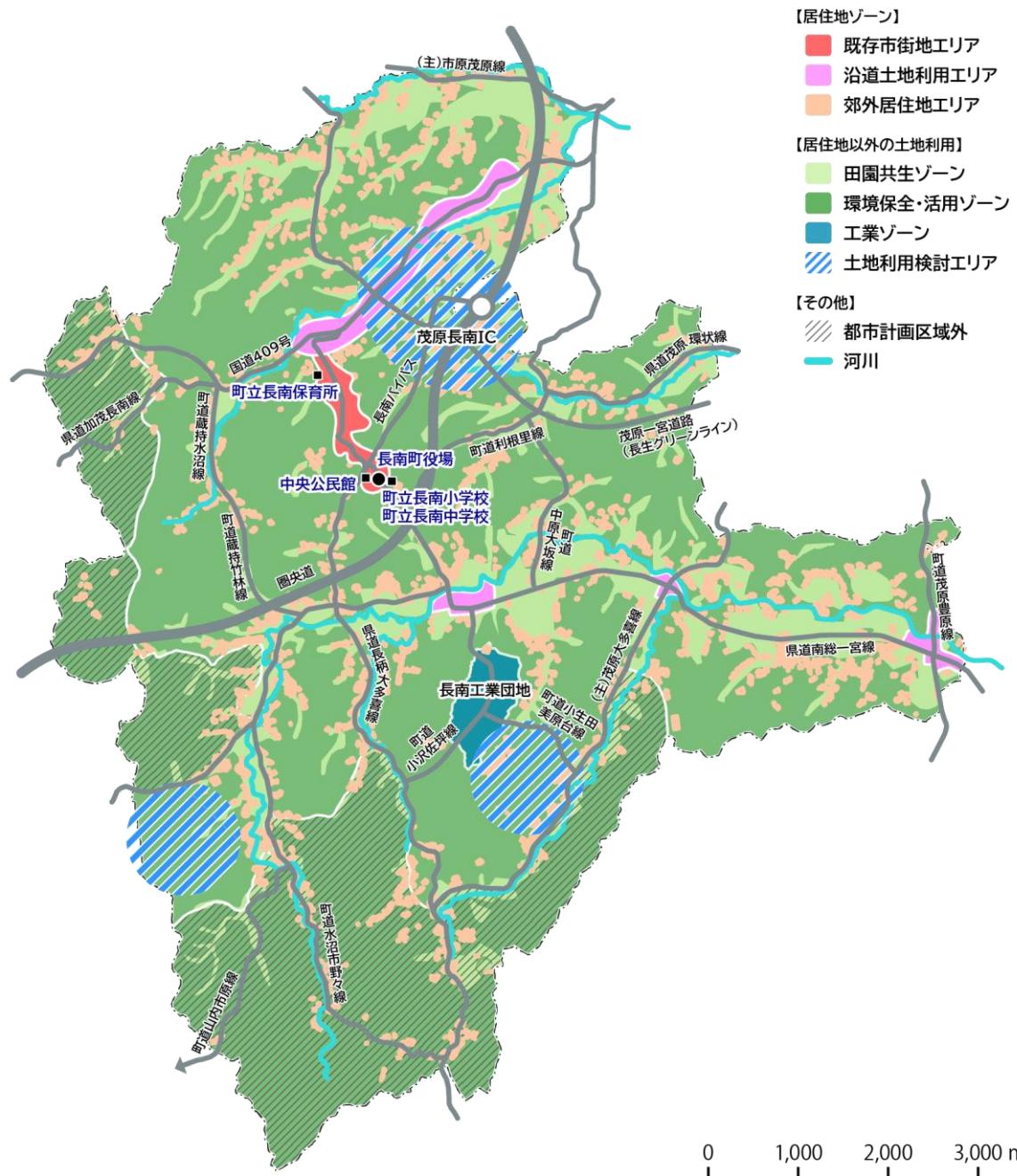


空港代替地周辺の現況イメージ  
(出典:Google Earth © Google)



茂原長南インターチェンジ周辺

## 土地利用の基本方針図



## 2 交通体系の基本方針

### 【目標】地域特性に応じた持続可能な交通体系の構築

- 持続可能な都市構造の形成に向けては、県や近隣市町村などの関係機関との連携・協働により、**町民の移動を支える道路網や公共交通の確保と利便性の向上**が必要です。
- また、町内の居住地と各生活利便施設あるいは周辺都市を円滑に繋ぐために、**土地利用施策と一体的な交通体系の維持・管理・新規整備**が求められます。

#### 【交通体系の基本方針一覧】

##### [方針1] 安全で利便性の高い道路網の整備と適切な維持・管理

交

- ① 町の発展を支える広域的な幹線道路網の整備・充実 **【重点】**
- ② 町民生活を支える既存道路の適正な維持・管理
- ③ 安全で快適な道路環境の形成

##### [方針2] 持続可能な公共交通網の維持・充実

交 行

- ① 長南中心拠点における誰もが利用しやすい交通拠点機能の強化 **【重点】**
- ② バス路線の維持による地域間ネットワークの確保
- ③ デマンド乗合タクシーとの相互連携による公共交通の利用促進
- ④ 町の新たな公共交通システム等の導入に向けた検討

※ **【重点】** … 長南の特性を踏まえた重点施策

## [方針1] 安全で利便性の高い道路網の整備と適切な維持・管理

### ① 町の発展を支える広域的な幹線道路網の整備・充実 【重点】

- 都心部や周辺都市への広域的な移動を支える主要幹線道路網(圏央道)や、本町の都市の骨格を形成する主要道路網(国道・主要地方道など)については、国や県などの関係機関との連携・協働を図りながら、適切な維持・管理に努めます。
- 圏央道から繋がる「茂原・一宮道路(長生グリーンライン)」については、地域連携の向上と地域振興を図るために、広域都市間の円滑な移動を支える新たな道路ネットワークとしての整備を促進します。
- 圏央道の整備効果を最大限に活かし、交流人口の誘導を図るため、「茂原長南インターチェンジ」へのアクセス道路となる主要道路の整備・改良に取り組みます。
- 災害時における緊急輸送道路の代替性を確保し、地域の経済基盤や生活環境を維持するため、関係機関と連携した国道・県道・町道等の整備を実施します。
- 大型貨物車両などの通過交通を適切に誘導し、町内の円滑な車両通行を確保するため、「長南バイパス」の建設を促進するとともに、本町の南北方向の骨格を形成する「一般県道長柄大多喜線」については、交通量に応じた拡幅や交差点部の改良など、道路機能の向上や課題解消に資する整備を促進します。



長生グリーンライン

### ② 町民生活を支える既存道路の適正な維持・管理

- 住宅地や集落地などに整備されている既存の生活道路については、住民・事業者・行政などの多様な主体の相互連携による日常的な維持・管理活動を推進します。
- 老朽化が進む道路や橋梁については、「長南町公共施設等総合管理計画」等に基づき、計画的な補修や更新を推進し、施設の長寿命化と安全性の確保に努めます。



住宅地内の生活道路

### ③ 安全で快適な道路環境の形成

- 新たな居住地の形成にあたっては、主要道路網と生活道路の機能分担により適切な自動車交通の誘導を図り、静かで安全な居住環境の形成の両立を目指します。
- 既存市街地や郊外地域に残る狭い道路や、死角を生みやすい道路については、その課題対応の緊急性や必要性を検討しながら、緊急車両の進入路や見通しの確保に向けた隅切りの設置など、道路環境の改善や道路空間の確保に努めます。
- 歩行者の通行も多い主要道路については、誰にとっても安全で快適に道路空間を利用することができるよう、自治会や警察などと連携を図りながら、歩道や道路施設のユニバーサルデザイン化を推進します。
- 歩行者と自転車の分離による道路空間の安全性・快適性の確保と、自転車利用の促進を図るため、主要道路における自転車走行空間の創出について検討します。



ユニバーサルデザイン化のイメージ  
(出典:道路のユニバーサルデザイン化推進のための参考事例集 | 国土交通省)

## [方針2] 持続可能な公共交通網の維持・充実

### ① 長南中心拠点における誰もが利用しやすい交通拠点機能の強化 【重点】

- 長南中心拠点における新たな都市機能の集積・誘導と併せて町役場周辺を町内公共交通の拠点として位置づけ、乗り換えや送迎などで誰もが利用しやすい環境づくりに向けた駐車場や駐輪場などの交通拠点機能の整備・充実を図り、利便性の高い市街地の形成を図ります。
- 本町は横浜・羽田空港や成田国際空港に直接繋がる高速バス路線が整備されています。住民生活の利便性確保や町内外からの広域的な交流促進を図るため、引き続き交通事業者との連携・協働による既存路線の維持・充実を図るとともに、新たな路線の整備について協議します。



町役場周辺の駐車場整備

## ② バス路線の維持による地域間ネットワークの確保

- 鉄道駅の無い本町にとってバス路線は必要不可欠な公共交通です。引き続き関係機関との協議を図りながら、バス路線の維持を図るとともに、利便性の向上や運行の効率化に取り組みます。
- 路線バスの維持・確保に向け、引き続き国の補助制度である「地域公共交通確保維持改善事業（地域間幹線系統確保維持費国庫補助金）」等の活用により路線を継続していくと共に、更なるサービス水準や利便性の向上を図ります。また、将来的に運行を縮小・廃止する可能性の高い路線については、積極的な利用促進のための仕組みづくりを検討します。
- 地域の実情に即したバスサービスを提供していくため、「長南町地域公共交通計画」に基づき路線バスの“乗りやすさ”や“わかりやすさ”的向上によるバリアフリー化やDX化を図り、高齢者や障がい者をはじめとした全ての人にとって移動しやすい地域間ネットワークの確保を目指します。

## ③ デマンド乗合タクシーとの相互連携による公共交通の利用促進

- 将来にわたって公共交通網を維持・確保していくために、デマンドタクシーとの相互乗り継ぎの円滑化に向けた運行ダイヤの見直しや主要バス停の待合環境の改善など、相互連携のモビリティ・マネジメントによる公共交通の利用促進に取り組みます。
- デマンド乗合タクシーは、高齢者や障がい者などの移動を支援する補完軸として、通院・買い物・路線バスへの乗り継ぎなどの移動に対応するため、引き続き「地域内フィーダー系統確保維持費国庫補助金」を活用して存続を図ります。



デマンド乗合タクシー

## ④ 町の新たな公共交通システム等の導入に向けた検討

- 高齢化社会に対応した新たな移動手段の確保に向けて、自動車運転免許の返納状況や地域公共交通網の利用実態の把握と分析を行い、従来の公共交通サービスに加え、交通事業者が所有する遊休車両や、日中時に使用していない医療・福祉施設等の送迎車などの町内のあらゆる輸送資源を地域公共交通として活用することを想定した調査研究を行います。

## 交通体系の基本方針図



### 3 水と緑の基本方針

#### 【目標】町の個性・魅力を形づくる豊かな自然環境の継承

- 本町の自然環境は、農林業生産や地域・観光交流の場であるとともに、町の防災機能や生態系の保全などの多面的な機能を有しており、町の個性や魅力を形成しています。
- 本町の資源である豊かな自然環境を継承していくために、引き続き適正な管理・保全を図るとともに、**その空間を積極的に活用して新たな賑わいを創出する**ことが重要です。

#### 【水と緑の基本方針一覧】

##### [方針1] 豊かな自然環境の適切な管理・保全

土 安

- ① 農林業を通じた農地・森林等の持続的な管理・保全
- ② 三途川や埴生川などの安全で親しみやすい水辺環境の整備

##### [方針2] 長南の地域資源を活かした交流空間の充実

人 土 生 行

- ① 既存公園の適切な維持・管理と積極的な活用
- ② 多様なニーズに対応した誰にとっても利用しやすい公園・広場の充実
- ③ 長南の風土や農産物を活用した魅力的な交流拠点の形成 **【重点】**

※ **【重点】** … 長南の特性を踏まえた重点施策

## [方針1] 豊かな自然環境の適切な管理・保全

### ① 農林業を通じた農地・森林等の持続的な管理・保全

- 農地の有する多面的機能の維持・発揮と適切な管理・保全を推進するため、地域の共同活動への支援を行います。また、森林の持続的な管理・保全に向けて、下草刈りや間伐、植林による森林整備や、里山管理、自然体験の提供など、森林資源利用への支援を行います。
- 農林業などの第一次産業の従業者が減少傾向にあるなかで、郊外の居住地ゾーンや田園共生ゾーンに存在する管理の行き届かない農地や里山については、地域住民を主体とした地域活動や民間企業のCSR活動の場として活用するなど、多様な主体との連携・協働を図りながら、将来にわたって継続的な保全・管理の促進に資する取組みについて検討します。
- 森林等については、観光資源やアクティビティなどの様々な観点から、新たな地域・観光交流空間としての活用を検討するとともに、森林資源が有する多面的な機能を社会の様々な課題解決に活用していく「グリーンインフラストラクチャー」の推進に取り組みます。
- 郊外の居住地ゾーンや田園共生ゾーンにおける良好な樹林地・屋敷林・境内林などは、身近な自然環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑資源として、保全・育成を図ります。



長南町の田園風景



長南町の里山や森林

### ② 三途川や埴生川などの安全で親しみやすい水辺環境の整備

- 三途川や埴生川などの河川については、県との連携・協働に基づいた排水施設の整備や排水路の改修、継続的な河川整備など、「一宮川水系流域治水プロジェクト」に基づく流域の総合的な治水対策の推進により、安全で安心な河川空間の確保に努めます。
- 河川などでは、貴重な生態系の保全に配慮した親水空間づくりを推進するとともに、多様な主体との連携・協働を図りながら、健全な水循環系の再生に取り組みます。



埴生川沿いの親水空間

## [方針2] 長南の地域資源を活かした交流空間の充実

### ① 既存公園の適切な維持・管理と積極的な活用

- 熊野の清水公園・美原台公園・野見金公園については、「長南町公共施設等総合管理計画」に基づいて適正な維持・管理を図るとともに、住民をはじめとする多様な主体との連携・協働による継続的な管理・運営を推進し、利用者のニーズに応じて公園施設や機能の見直しを検討します。
- スポーツやレクリエーションの場としてだけではなく、多様な地域交流や観光交流の場として、より多くの町民や来訪者などの利用促進に資するイベント等の開催を検討します。
- 本町の災害リスクを考慮し、災害時の延焼防止や避難場所としての公園・広場等の役割を見据え、必要に応じて新規整備について検討します。

### ② 多様なニーズに対応した誰にとっても利用しやすい公園・広場の充実

- 公園・広場については、町民の憩いの場や子どもたちの遊び場として重要な役割を果たすことから、各種基金等を活用しながら、周辺住民が歩いて利用しやすい範囲内での確保を目指します。
- 誰にとっても安心して利用しやすい公園づくりに向けて、公園施設のバリアフリー化や長寿命化を推進し、遊具・ベンチ・照明灯などの定期点検を踏まえ、老朽化に対応した効果的な補修・更新に取り組みます。



公園施設

### ③ 長南の風土や農産物を活用した魅力的な交流拠点の形成

**【重点】**

- 笠森観音・野見金公園・山内ダム・熊野の清水の周辺については、町内外から多くの来訪者が集い、賑わいを創出する拠点として、豊かな自然環境を活用した整備を図るとともに、地域資源を活用した体験イベント等の開催を通じた積極的な情報発信に取り組みます。
- 新たな地域交流や観光交流の拠点として、生活利便性の向上にも資する「農産物直売所」の整備を推進し、地場産業の育成や農業・商業・観光業の振興に取り組みます。



野見金公園

## 4 都市環境の基本方針

### 【目標】快適な暮らしを支える持続可能な都市環境の創出

- 町民の生活利便性の向上に資する商業施設や医療施設などの生活利便施設の確保・充実を図るとともに、**将来にわたって都市の持続可能を高める**ためには、既存のインフラ・公園・公共施設等に関する整備の最適化や運営の効率化が重要です。
- 環境負荷の低減に資する一体的な脱炭素社会の実現、SDGsの推進が求められます。

#### 【都市環境の基本方針一覧】

##### [方針1] 地域特性を考慮した都市施設の適切な維持・管理

生 行

- ① 広域連携による上水道の安定供給の継続
- ② 生活排水施設などの基盤施設の適切な維持・管理
- ③ 町民ニーズの変化に応じた公共施設の管理と最適化 **【重点】**

##### [方針2] ひとや環境にやさしい都市づくりの推進

土 生

- ① 長南の風土を活かした魅力ある町並みの形成
- ② インクルーシブな都市環境の形成
- ③ 環境負荷の低減に資する取組みの一体的な推進

※ **【重点】** … 長南の特性を踏まえた重点施策

## [方針1] 地域特性を考慮した都市施設の適切な維持・管理

### ① 広域連携による上水道の安定供給の継続

- 衛生的かつ文化的な暮らしを維持するため、長生郡市広域市町村圏組合との連携を図りながら、上水道施設の適正管理を図るとともに、関係機関との協議により上水道の安定供給に努めます。

### ② 生活排水施設などの基盤施設の適切な維持・管理

- 下水道については、農業集落排水事業による管路や処理施設の適切な維持・管理に努めるほか、発生汚泥から生産される有機肥料の有効活用を目指す事業を推進します。また、農業集落排水の区域外では、生活排水の適正な放流に寄与する合併処理浄化槽の設置を推進します。
- 新たな居住地の形成にあたっても、その規模や定住人口の見通し等を踏まえて、農業集落排水施設による集合処理や合併処理浄化槽の設置などの適切な手段を検討します。

### ③ 町民ニーズの変化に応じた公共施設の管理と最適化 【重点】

- 文化施設やスポーツ施設を含む町内の公共施設については、持続可能な公共サービスの提供、計画的な施設の保全、多様なニーズへの対応を目指し、「長南町公共施設等総合管理計画」に基づいた計画的な維持・管理に取り組むとともに、必要に応じて廃止や統合なども含めた最適化を検討します。
- 老朽化が進む「中央公民館」については、福祉・教育・コミュニティ機能を併せ持ち、多世代交流が可能となる新たな公共施設としての再整備を検討します。



長南町総合グラウンド

## [方針2] ひとや環境にやさしい都市づくりの推進

### ① 長南の風土を活かした魅力ある町並みの形成

- 町民・事業者・行政などの多様な主体との連携・協働を図りながら、緑豊かな里山や田園風景など、本町が有する豊かな自然環境や歴史文化資源などの風土を活かした魅力ある町並みの保全・育成に取り組みます。
- 「茂原長南インターチェンジ」周辺や主要道路網の整備にあたっては、周辺景観との調和を図るため、沿道の緩衝緑地帯の整備・保全に向けた関係機関との協議・調整を行います。
- 既存市街地を中心としたまちなか回遊の促進を図るために、主要道路における街路樹の整備や無電柱化など、シンボルロード化に向けた取組みを推進します。
- 昔ながらの町並みが残る一般県道長柄大多喜線沿道については、「千葉県屋外広告物条例」に基づく屋外広告物の掲出許可の適正運用を図りながら、にぎわいのある町並みの形成に取り組みます。



長柄大多喜線沿道の町並み

### ② インクルーシブな都市環境の形成

- 少子高齢化社会の中で、子育て世代や高齢者が安心して暮らし続けることができるよう、町内の医療・福祉施設や子育て支援施設などの維持・誘導のみならず、関係機関とのネットワーク強化など、必要なサービスを容易に享受できる環境づくりを一体的に取り組みます。
- 多くの市民や来訪者が利用する道路や公共施設などについては、関係機関や事業者との連携・協働を図りながら、ユニバーサルデザイン化を推進し、利用者にやさしい都市環境の改善に取り組みます。
- 誰もが安心して暮らせる生活環境の形成を図るため、「長南町公共施設等総合管理計画」に基づき、空き家等を活用したセーフティネット住宅の確保についても検討します。

### ③ 環境負荷の低減に資する取組みの一体的な推進

- 本町では、豊富な天然ガスを利用した町営の都市ガス事業を実施しています。天然ガスは他の化石燃料と比較して燃焼時の二酸化炭素の発生量が少ないとことから、引き続き、都市ガス事業による天然ガスの供給を図りながら、地球温暖化の抑制に努めます。
- 持続可能な都市環境の形成に向けて、公共施設における太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や公共交通の利用促進など、環境負荷の低減に資する取組みについては町民と行政が一体となって推進します。
- 公用車や公共交通車両などにおけるクリーンエネルギー自動車への転換を目指した「電気自動車(EV)」の導入を検討するとともに、その普及に向け、町内にEVスタンドの設置を推進します。



長南供給所のガスホルダー



EV スタンド

## 5 安全・安心の基本方針

### 【目標】豊かな自然環境と共生した安全・安心な都市の実現

- 長南町は豊かな自然環境を有する一方で、全国的に頻発化・激甚化している自然災害への懸念があります。本町においても、「一宮川水系流域治水プロジェクト」や「国土強靭化地域合同計画」などの具体的な計画に基づいた**事前防災・減災や、発災時の迅速な復旧・復興に向けた取組み**とともに、地域一体で町全体の防災機能を高め、**自然災害による被害を回避・低減させる取組み**が求められます。
- 町全体で空き家・空き店舗・空き地等が顕在化していることから、建物の適正管理や活用を促進するとともに、町民が安心して暮らすことのできる生活環境を形成するため、居住地における交通安全や防犯対策の推進による**安全性の確保**も必要です。

#### 【安全・安心の基本方針一覧】

##### [方針1] 自然災害に対する町の防災力の向上

土 安

- ① 水害や土砂災害に備えた防災対策の推進
- ② 地震や火災に備えた建造物等への対策の推進
- ③ 町の安全・安心を支える多様な主体との連携・協働体制の構築
- ④ 防災情報の積極的な発信

##### [方針2] 町民の安全・安心な生活環境の形成

人 安

- ① 空き家・空き店舗・空き地等の適正管理と活用の促進
- ② まちなかの交通安全や防犯対策の推進

## [方針1] 自然災害に対する町の防災力の向上

### ① 水害や土砂災害に備えた防災対策の推進

- 本町を流れる河川や水路については、「国土強靭化地域合同計画」に基づいて県や周辺自治体、関係機関との連携・協働を図りながら、河川改修や、河川調節池・排水ポンプの整備を進めるとともに、「一宮川水系流域治水プロジェクト」に基づき、流域全体で水害を軽減させる雨水貯留浸透対策など、総合的な治水対策に取り組みます。
- 保水機能を有する森林や、土砂流出を抑える斜面緑地、雨水貯留機能を有する農地などについて、適切な保全・管理を図りながら、防災機能の維持・充実に努めます。
- 発災時における避難路や指定避難所等の確保を図りながら、飲食料や生活用品などの必要物資の適正な備蓄に取り組み、避難先の避難生活環境の整備を図ります。また、長期の断水状態となった場合の備えとして、防災井戸の指定や設置等に取り組みます。
- 土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡回を行い、状況の把握に努めます。また、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などの“ハード対策”と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備などの“ソフト対策”的充実に取り組みます。
- 土砂災害危険箇所については、住民の意向を踏まえながら、安全対策を講じた既存建築物への改修や、安全な場所への居住誘導、住宅等の新規立地の抑制など、居住地の安全確保に向けて求められる支援のあり方について検討します。



三途川の整備



防災井戸のイメージ  
(出典:いすみ市 HP)

## ② 地震や火災に備えた建造物等への対策の推進

- 既存建築物の耐震診断・改修工事の支援や宅地の耐震化、建築基準法第22条に基づく建築物の不燃化や耐火性能の向上に取り組むとともに、建築物の所有者に対しては、非構造部材の耐震化や家具転倒防止対策も含めた耐震化実施の周知・支援等を実施します。
- 倒壊の危険性が高いブロック塀等の建造物については、所有者の責任に基づいた適正管理を促進するとともに、必要に応じて撤去や植栽への改修に向けた支援に取り組みます。
- 災害時の避難路や緊急物資の輸送路となる緊急輸送道路や橋梁の維持・管理にあたっては、関係機関との連携・協働のもと整備を行い、耐震化などの機能充実に取り組みます。



住宅の耐震化のイメージ

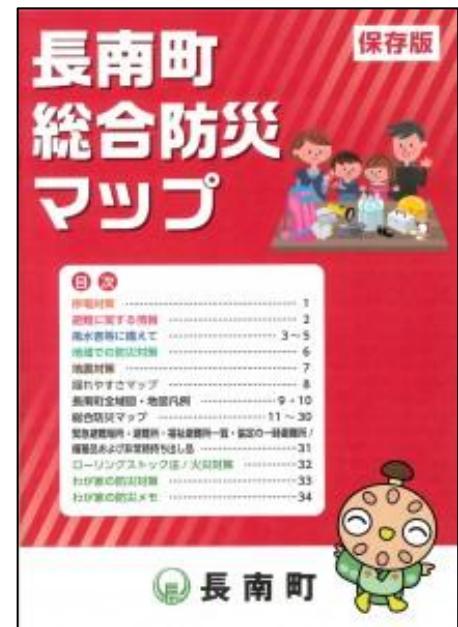
(出典:国土交通省特設サイト「家族を思う、強い家～大地震に備える耐震改修～」)

## ③ 町の安全・安心を支える多様な主体との連携・協働体制の構築

- 国土強靭化地域合同計画に基づく「茂原・一宮道路(長生グリーンライン)」沿道等の防災機能の充実・強化に伴い、民間事業者との災害時エネルギー供給に関する協定の締結を検討します。
- 大規模災害が発生した際に、他自治体・国・民間等の外部からの広域支援を効果的・迅速に受け入れられるよう、「長南町災害時受援計画」に基づいた連携体制の構築に取り組みます。
- 防災対策の実施にあたっては、「自らのことは自らが守る自助」を基本とし、「地域において互いに助け合う共助」及び「町が安全を確保する公助」に基づき、町民・事業者・町がそれぞれの立場に応じた責務と役割を果たしながら、相互に連携を図ります。
- 地域防災力の向上に向けて、住民一人一人による主体的な防災活動が展開されるように、防災意識の醸成や自主防災組織の設立・育成の支援など、日頃からの継続的な取組みを推進します。
- 電気・ガス・上下水道・通信などのライフラインや、水・食料・毛布などの非常用物資については、関係事業者などとの連携・協働を図りながら、災害時においてもその確保に努めます。

#### ④ 防災情報の積極的な発信

- 本町で想定される災害リスクを示した「総合防災マップ」や、防災重点ため池について示した「ため池ハザードマップ」などについては、関係機関との連携・協働を図りながら、適切な更新等に努めます。
- 町民や来訪者などに本町の防災情報を速やかに伝えるため、防災行政無線やメール配信などの多様な発信手段の整備に努めるとともに、日頃からの住民・地域の防災意識の啓発や訓練等を通じ、避難行動の定着を図ります。
- 災害時における町民の主体的な防災活動や避難行動を促進するため、公共施設でのハザードマップの配布や、町公式ホームページ等への防災情報の掲載など、積極的な周知を行いながら防災知識の普及と意識啓発に取り組みます。



長南町総合防災マップ

## [方針2] 町民の安全・安心な生活環境の形成

---

### ① 空き家・空き店舗・空き地等の適正管理と活用の促進

- 安心・安全な住宅を維持するため、木造住宅に係る耐震診断への補助事業や、住宅のリフォームに係る補助事業を通じて、生活環境の向上を図り、定住の促進や町内産業の活性化といった副次効果を見込みながら支援に取り組みます。
- 居住環境の悪化を防止するため、「長南町空家等対策計画」に基づき、管理が行き届かない空き家等の発生を抑制するとともに、その活用促進や解消・除却に向けた施策展開を図ります。
- 既存市街地に存在している空き店舗等は、賑わいの創出や安全・安心の確保に資する既存ストックの活用促進に向けた支援のあり方を検討します。

### ② まちなかの交通安全や防犯対策の推進

- 交通事故や犯罪を未然に防ぐため、関係機関との連携を図りながら、住民主体による見守り活動や、交通安全協会・防犯組合による防犯パトロールなどの日常的なコミュニティ活動を促す継続的な意識啓発に取り組みます。
- 児童や生徒が安全に安心して通学することができるよう、交通量の多い通学路においては、地域住民や学校、警察との協議を図りながら、カラー舗装等の交通安全対策を推進します。
- 犯罪の抑止効果が期待される防犯灯や防犯カメラについて、関係機関との連携を図りながら、適正な設置場所の検討や適切な維持・管理に取り組みます。

## 第5章 地域別構想

本章では、全体構想(分野別方針)を踏まえた複数の重点地域を設定し、各地域の特性や課題を反映した、より具体的な都市づくりの方針を地域ごとに示します。

### 【長南町における地域別構想の考え方】

- 本町が目指す将来都市構造(p.36)を見据え、地域別構想では、本町の都市構造を支える主要な拠点を中心とした複数の**重点地域を設定**します。
- 各重点地域の概況や特性を踏まえて目指すべき「地域づくりの目標」を位置づけるとともに、**各地域の基本的な方針となる「主要テーマ」を設定**し、分野横断的に施策を整理します。

### 【重点地域の設定】



下図は「土地利用の基本方針図」(p.43)

## 1 長南中心拠点地域の基本方針

### 【地域づくりの目標】

人々が集う 交流と活力ある中心拠点づくり

- 本町の行政・文化機能や交通拠点機能を有する中心拠点として、既存市街地エリアにおける生活利便機能の維持・充実と、安全で暮らしやすい質の高い居住環境の形成を目指します。
- 町役場周辺を中心とする新たな都市機能の集積・誘導や交通拠点機能の整備・充実を図るとともに、町内外から人々が集まり、賑わいのある地域づくりを目指します。

### 【長南中心拠点地域の概況】

- 本地域は、県道長柄大多喜線を中心に既存市街地が形成され、町役場やバスターミナルなどの主要施設が立地していることから、旧来より**町民の生活を支えていく中心的役割を持つ地域**です。
- 本地域の人口は、令和2年時点で約820人(町全体の約11.4%)であり、高齢化率は約53.6%となっています。(令和2年国勢調査の250m人口メッシュより算出)



長南町役場

### 【長南中心拠点地域の主要テーマ】

- ① 中心拠点としての生活利便機能の維持・充実と、質の高い居住環境の形成
- ② 町役場周辺における町民生活を支える拠点機能の強化
- ③ 県道長柄大多喜線沿道における賑わい創出に資する魅力的な町並み形成

## [主要テーマ①]

中心拠点としての生活利便機能の維持・充実と、質の高い居住環境の形成

- 都市圏への近接性や豊かな自然環境を有する本地域の魅力を活かし、地域内の空き家・空き地の発生状況や開発等による将来的なメリットとデメリットを勘案しながら、長南中心拠点地域を中心とするコンパクトシティの実現に向けた慎重な対応を検討します。
- 既存市街地エリアでは、土砂災害危険箇所等の災害ハザードエリアを十分に考慮したうえで、定住人口の受け皿となる低中層の戸建住宅や集合住宅を誘導し、居住機能と生活利便機能が一体となった安全で暮らしやすい居住環境の形成を目指します。
- 既存市街地エリアに散在する空き家・空き店舗・空き地等の有効活用に向け、物件の掘り起こしに重点的に取り組むとともに、住宅リフォーム等に関する補助金の拡充も含めた、既存ストックを活かした土地利用を検討します。
- 新たな居住地の形成にあたっては、主要道路網である県道長柄大多喜線や国道409号と生活道路の機能分担により適切な自動車交通の誘導を図り、静かで安全な居住環境の形成の両立を目指します。また、無秩序な土地利用転換による周辺の営農環境や居住環境への悪影響を低減・抑制するため、必要に応じて特定用途制限地域などの適切な都市計画手法の活用について検討します。
- 安全・安心な中心拠点づくりに向けて、特に既存市街地エリアの土砂災害危険箇所周辺におけるハード・ソフト対策の充実による居住地の安全確保や、既存建造物の耐震化・不燃化、空き家・空き地等の解消除却などに向けた施策展開を図るとともに、急傾斜地などの土砂流出を抑える斜面緑地、雨水貯留機能を有する農地などについて、適切な保全・管理を図りながら防災機能の維持・充実に努めます。
- 旧長南小学校など、地域内の公共施設については、引き続き民間企業との連携・協働を図りながら、関係人口の増加や雇用の創出などの地域活性化に資する活用のあり方を検討します。

[主要テーマ②]

## 町役場周辺における町民生活を支える拠点機能の強化

---

- 町役場周辺については、行政・文化機能や交通拠点機能を有する本町における中心的な拠点として、既存市街地における都市機能の維持を図りながら、茂原・一宮道路(長生グリーンライン)などの主要幹線道路の整備効果を活かした、新たな都市機能の集積・誘導に向けた方策を検討します。
- 町役場周辺における新たな都市機能の集積・誘導にあたっては、町内移動の利便性向上に資する交通拠点機能の整備・充実と一体となった取組みを目指します。
- 長南中心拠点における新たな都市機能の集積・誘導と併せて町役場周辺を町内公共交通の拠点として位置づけ、乗り換えや送迎などで誰もが利用しやすい環境づくりに向けた駐車場や駐輪場などの交通拠点機能の整備・充実を図り、利便性の高い市街地の形成を図ります。
- 老朽化が進む「中央公民館」については、福祉・教育・コミュニティ機能を併せ持ち、多世代交流が可能となる新たな公共施設としての再整備を検討します。

[主要テーマ③]

## 県道長柄大多喜線沿道における賑わい創出に資する魅力的な町並み形成

---

- 町民・事業者・行政などの多様な主体との連携・協働を図りながら、緑豊かな里山や田園風景など、県道長柄大多喜線沿道での豊かな自然環境や歴史文化資源などの風土を活かした魅力ある町並みの保全・育成に取り組みます。
- 既存市街地エリアにおけるまちなか回遊の促進を図るため、県道長柄大多喜線沿道での街路樹の整備や無電柱化など、シンボルロード化に向けた取組みを推進するとともに、自治会や警察などと連携を図りながら、歩道や道路施設のユニバーサルデザイン化を推進します。
- 昔ながらの町並みが残る一般県道長柄大多喜線沿道については、「千葉県屋外広告物条例」に基づく屋外広告物の掲出許可の適正運用を図りながら、にぎわいのある町並みの形成に取り組みます。

## 2

## 茂原長南インターチェンジ周辺地域の基本方針

## 【地域づくりの目標】

インターチェンジを核とした人と物が行き交う交流拠点づくり

- 本町の「新たな産業創出拠点」となる茂原長南インターチェンジ周辺の持続的な発展に向けて適切な土地利用の誘導を図るとともに、インターチェンジの整備に伴う交通量の変化に対応した道路網の形成を目指します。
- 新たな地域交流や観光交流の拠点として、国道409号沿道における「農産物直売所」の整備推進や新たな土地利用の検討により、地場産業の育成や農業・商業・観光業の振興に取り組みます。

## 【茂原長南インターチェンジ周辺地域の概況】

- 本地域は、茂原長南インターチェンジの整備や茂原・一宮道路(長生グリーンライン)の一部開通により、**交通利便性の向上と地域経済への波及効果が期待される地域**です。
- 本地域の人口は、令和2年時点で約930人(町全体の約12.9%)、高齢化率は約41.9%となっています。  
(令和2年国勢調査の250m人口メッシュより算出)



茂原長南インターチェンジ周辺

## 【茂原長南インターチェンジ周辺地域の主要テーマ】

- ① インターチェンジ周辺の持続的発展に向けた土地利用の誘導と道路網の形成
- ② 生活利便性の向上に資する「農産物直売所」周辺の整備推進

[主要テーマ①]

インターインター周辺の持続的発展に向けた土地利用の誘導と道路網の形成

- 都市圏への近接性や豊かな自然環境を有する本町の魅力を活かした新たな居住地等の形成にあたっては、「茂原長南インターインター」周辺の開発による将来的なメリットとデメリットを勘案しながら、周辺の田園環境と調和した良好な居住環境の維持と過疎地域の持続的発展に向けた慎重な対応を検討します。
- 特に「茂原長南インターインター」周辺や「茂原・一宮道路(長生グリーンライン)」へのアクセス道路沿道などのポテンシャルの高い地域においては、物流・流通関連施設や商業施設、交流施設など、本町の新たな活力創出に資する適切な土地利用誘導を図るとともに、その動向に応じて地区計画の指定など必要な都市計画環境の整備を検討します。
- 本地域において保水機能を有する森林や、土砂流出を抑える斜面緑地、雨水貯留機能を有する農地などについて、適切な保全・管理を図りながら防災機能の維持・充実に努めるとともに、下草刈りや間伐、植林による森林整備への支援を行います。また、無秩序な土地利用転換による周辺の営農環境への悪影響を低減・抑制するため、必要に応じて特定用途制限地域などの適切な都市計画手法の活用について検討します。
- 「茂原長南インターインター」周辺の土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めます。また、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などの“ハード対策”と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備などの“ソフト対策”的充実に取り組みます。
- 「茂原長南インターインター」周辺や主要道路網の整備にあたっては、周辺景観との調和を図るため、沿道の緩衝緑地帯の整備・保全に向けた関係機関との協議・調整を行います。
- 災害時の避難路や緊急物資の輸送路となる「茂原・一宮道路(長生グリーンライン)」へのアクセス道路などについては、関係機関との連携・協働のもと耐震化などの機能充実や、圈央道の整備効果を最大限に活かした交流人口の誘導を図る主要道路として整備・改良に取り組みます。

## [主要テーマ②]

生活利便性の向上に資する「農産物直売所」周辺の整備推進

- 新たな地域交流や観光交流の拠点として、生活利便性の向上にも資する「農産物直売所」の整備を推進し、地場産業の育成や農業・商業・観光業の振興に取り組みます。
- 千田地区などの国道409号沿道については、本町の主要な商業・サービス機能を担うことから、引き続き周辺環境との調和を図りながら、沿道型の商業・サービス施設などの維持・充実を目指し、「農産物直売所」の整備や新たな土地利用の検討を見据えた一体的な環境づくりを推進します。
- 国道409号の沿道土地利用エリアでの無秩序な土地利用転換による周辺の営農環境や居住環境への悪影響を低減・抑制するため、必要に応じて特定用途制限地域などの適切な都市計画手法の活用について検討します。
- 公園・広場については、町民の憩いの場や子どもたちの遊び場として重要な役割を果たすことから、各種基金等を活用しながら、国道409号沿道において周辺住民が歩いて利用しやすい範囲内での確保を目指します。

### 3 長南南部地域の基本方針

#### 【地域づくりの目標】

地域振興と自然環境が調和した持続可能な地域づくり

- 新たな産業創出拠点周辺における一団の公有地の有効活用に向けた新たな土地利用の検討を図るとともに、それらを支える主要道路網の形成を目指します。
- 山内地区や佐坪地区などに広がる自然環境の持続的な管理・保全と併せて、既存公園などについては地域・観光交流拠点としての更なる活用を目指します。

#### 【長南南部地域の概況】

- 本地域は、本町の工業・流通業務機能の拠点である長南工業団地や、西部工業団地計画跡地(水沼・山内地区)や空港代替地(上小野田・小生田地区)などの**一団の公有地**を有するとともに、**房総丘陵の貴重な山林地帯の一角**を形成している地域です。
- 本地域の人口は、令和2年時点で約1,343人(町全体の約18.6%)、高齢化率は約45.1%となっています。  
(令和2年国勢調査の250m人口メッシュより算出)



空港代替地周辺の現況イメージ  
(出典:Google Earth © Google)

#### 【長南南部地域の主要テーマ】

- ① 新たな産業創出拠点周辺における土地利用の検討
- ② 本地域の暮らしと新たな活力を支える道路網の形成と沿道利用
- ③ 本地域の振興に資する地域・観光交流拠点や森林等の活用検討

## [主要テーマ①]

新たな産業創出拠点周辺における土地利用の検討

- 西部工業団地計画跡地(水沼・山内地区)や空港代替地(上小野田・小生田地区)については、本町の更なる産業振興と新たな雇用の場を確保していくため、県や民間企業との連携・協働を図りながら、圏央道の交通利便性を活かした企業立地の可能性について調査・検討し、積極的な企業誘致を展開します。
- 西部工業団地計画跡地(水沼・山内地区)や空港代替地(上小野田・小生田地区)における新規事業者の誘致にあたっては、サテライトオフィスによるリモートワークの推進などを想定し、町有地や空き家・空き店舗の活用を含めた新しい視点からの雇用創出に取り組みます。
- 西部工業団地計画跡地(水沼・山内地区)や空港代替地(上小野田・小生田地区)における新たな産業用地の創出にあたっては、その動向に応じて地区計画の指定など必要な都市計画環境の整備を検討するとともに、著しい騒音・振動・悪臭・粉塵等や有害な排水の発生が懸念される業種を抑制するため、適切な土地利用の規制や誘導に努めます。

## [主要テーマ②]

本地域の暮らしと新たな活力を支える道路網の形成と沿道利用

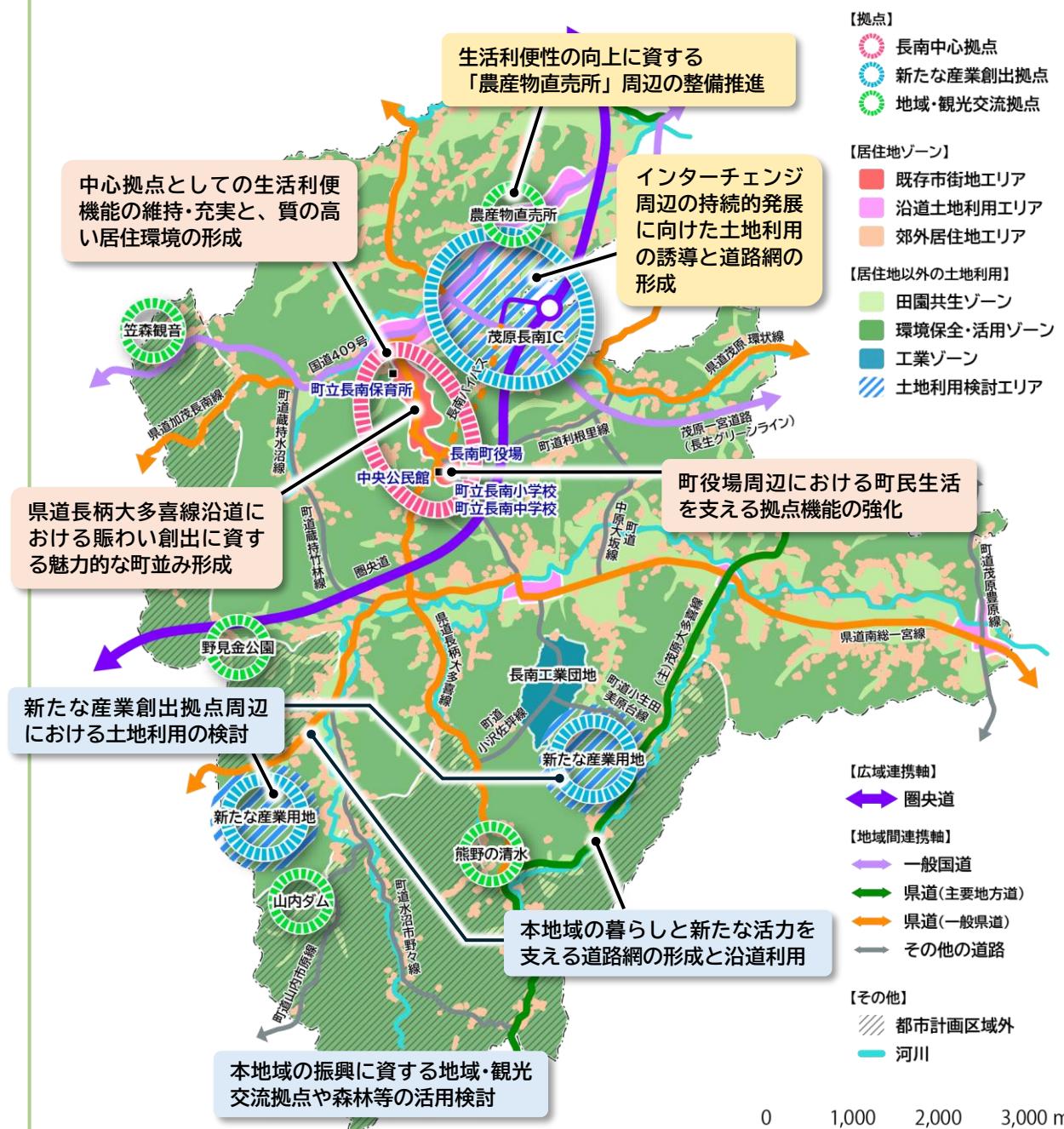
- 本町の持続的発展を支える県道茂原大多喜線沿道や県道南総一宮線沿道などのポテンシャルの高い地域においては、物流・流通関連施設や商業施設、交流施設など、本町の新たな活力創出に資する適切な土地利用の誘導を目指します。
- 県道茂原大多喜線や県道南総一宮線などの主要道路については、災害時における緊急輸送道路の代替性を確保し、地域の経済基盤や生活環境を維持するため、関係機関と連携した整備を実施します。
- 山内地区・佐坪地区・小生田地区などの住宅地や集落地などに整備されている既存の生活道路については、道路環境の改善や道路空間の確保に努めるとともに、住民・事業者・行政などの多様な主体の相互連携による日常的な維持・管理活動を推進します。また、老朽化が進む道路や橋梁については、「長南町公共施設等総合管理計画」等に基づき、計画的な補修や更新を推進し、施設の長寿命化と安全性の確保に努めます。

[主要テーマ③]

## 本地域の振興に資する地域・観光交流拠点や森林等の活用検討

- 山内地区や佐坪地区などに広がる農地の有する多面的機能の維持・発揮と適切な管理・保全を推進するため、地域の共同活動への支援を行います。また、森林の持続的な管理・保全に向けて、下草刈りや間伐、植林による整備や、里山管理、自然体験の提供など、森林資源利用への支援を行うとともに、新たな地域・観光交流空間としての活用を検討します。
- 熊野の清水公園・美原台公園・野見金公園については、「長南町公共施設等総合管理計画」に基づいて適正な維持・管理を図るとともに、誰にとっても安心して利用しやすい公園づくりに向けて、住民をはじめとする多様な主体との連携・協働による継続的な管理・運営を推進し、利用者のニーズに応じて公園施設や機能の見直しや、効果的な補修・更新に取り組みます。
- 野見金公園・山内ダム・熊野の清水の周辺については、町内外から多くの来訪者が集い、賑わいを創出する拠点として、スポーツやレクリエーションの場としてだけではなく、豊かな自然環境を活用した整備を図るとともに、より多くの町民や来訪者などの利用促進に資する地域資源を活用した体験イベント等の開催を通じた積極的な情報発信に取り組みます。
- 旧西小学校など、地域内の公共施設については、引き続き民間企業との連携・協働を図りながら、関係人口の増加や雇用の創出などの地域活性化に資する活用のあり方を検討します。
- 県道長柄大多喜線・県道南総一宮線沿道や、小生田地区周辺などの土砂災害危険箇所については、台風や大雨時などには巡視を行い、状況の把握に努めます。また、関係機関との連携を図りながら、土砂災害防止工事などの“ハード対策”と、危険区域の積極的な周知や避難体制の整備などの“ソフト対策”的充実に取り組みます。

## 各地域づくりの基本方針図



## 第6章 都市づくりの実現に向けて

本章では、本町の将来像や各種方針の実現に向けて、各主体の役割分担や具体的な都市づくりのイメージ、計画の進行管理のあり方などを明確化し、本計画の実効性を高めます。

### 1 これからの都市づくりの進め方

#### (1) 多様な主体との連携・協働

- これからの都市づくりにあたっては、人口減少や少子高齢化への対策や行財政の効率化に向けて、これまで以上に**多様な主体との連携・協働を推進していく**ことが必要です。
- 多様な主体による積極的な都市づくりを目指すために、引き続き都市づくりの担い手となる「町民」、「事業者」、「行政」の各主体の立場に応じた主体的な取組みの実践を促進します。

##### 【各主体が担う役割】

都市づくりの担い手		役割
町民	地域住民、自治会など	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域や都市づくりへの理解・協力</li><li>・個人や自治会などを単位とした主体的な都市づくり活動への参加の継続</li></ul>
事業者	既存の地域企業、新規企業、商工会等の関係団体など	<ul style="list-style-type: none"><li>・日常の事業活動を通じた周辺地域の維持・活性化への貢献</li><li>・各方針を踏まえた建築・開発行為</li></ul>
行政	国、県、町	<ul style="list-style-type: none"><li>・法令に基づく制度の設計・運用</li><li>・都市基盤の計画的な整備</li><li>・関係予算の確保</li><li>・多様な主体との連携・協働の促進に向けた支援</li></ul>

#### (2) 推進体制の充実

- 本計画の全体構想(分野別方針)および地域別構想で位置づけた施策・事業の推進にあたっては、都市計画分野だけでなく、商業・工業、医療・福祉、環境、教育・文化、防災など、**本町の都市づくりに関わる様々な分野が相互に連携し、一体的に取組みを実施していく**ことが必要です。
- 一体的な取組みにあたっては、庁内における横断的な連絡・連携体制を強化し、各課との情報共有を図りながら、具体的な施策・事業の展開に向けた推進体制の充実に努めます。
- 都市経営の効率化に向けては、周辺自治体との広域的な連携による行政サービスの提供や都市機能の役割分担等についても検討するとともに、民間活力を活用した市街地環境の整備・改善など官民の連携・協力による都市づくりを推進します。

### (3) 適切な都市づくり手法の選択・活用

- 本計画で位置づけた施策・事業の実現にあたっては、都市計画法に基づく各種制度や、条例等により町独自に定める規制・誘導など、必要に応じて**それぞれの役割や特性を踏まえた適切な都市づくり手法を活用**します。
- より効果的な都市づくりの推進に向けては、本町の都市づくりに係る多様な主体との連携・協働により、将来像の実現に資する課題解決などの目的に応じた適切な手法も活用します。

#### 【長南町において活用が考えられる都市づくり手法の例】

種類	概要
都市計画法に基づく規制・誘導	【例】特定用途制限地域 ・都市計画区域内で用途地域が定められていない区域において、大規模小売店舗や工場などの建築を制限し、周辺の営農環境や居住環境へ悪影響を低減・抑制するために指定される地域
	【例】地区計画 ・ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、施設の配置や建築物の建て方など、地区の特性に応じたきめ細やかなルールを都市計画法に基づいて定めるためのまちづくりの計画
町独自に定める規制・誘導	【例】景観条例 ・建築物や屋外広告物、工作物の形態・色彩・高さなどに関する基準を設け、地域特性に応じた良好な景観を守り育てるために自治体が定める条例
町民・事業者等による 自主的なまちづくりのルール	・任意の協定やガイドライン、エリアマネジメントなど ※都市計画提案制度の活用により、法に基づく規制・誘導手法として都市計画決定される場合もある
その他、都市づくりに関連する 法令	・建築基準法、道路法、河川法、特定都市河川浸水被害対策法、宅地造成及び特定盛土等規制法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、景観法など

## 2 本計画の適切なマネジメント

### (1) 計画の進行管理

- 本計画の進行管理にあたっては、計画内容(Plan)を実行(Do)に移し、その効果を評価(Check)したうえで、必要に応じて改善(Action)し、計画の見直し(Plan)へ繋げていくための適切な**PDCAサイクルを運用**しながら、計画の継続的な推進に取り組みます。
- 本計画で位置づけた個々の施策・事業については、都市計画基礎調査や各個別計画における検証結果等を踏まえながら、複数の要素を用いながら定期的に進捗の確認を行います。

【PDCAサイクルのイメージ】



### (2) 計画の柔軟な見直し

- 本計画は概ね20年先の将来を見据えた長期的な計画であることから、計画期間内では、本町を取り巻く社会経済情勢の変化や都市づくりに係る上位計画の改訂、関係法令の改正などが発生することも予想されます。
- 計画期間内(主に令和17年度までの今後10年間)において、上記に関する大きな変化が生じた場合には、PDCAサイクルの運用の中で**状況に応じた柔軟な見直し**を行います。

