

第3章 地域別構想

- 1 地域別構想の概要
- 2 五井駅周辺（広域交流拠点・IC 周辺拠点）
- 3 市役所周辺（行政・文化拠点）
- 4 八幡宿駅周辺（都市拠点）
- 5 姉ヶ崎駅周辺（都市拠点）
- 6 ちはら台駅周辺（地域拠点）
- 7 上総牛久駅周辺（地域拠点）
- 8 辰巳台／うるいど南（生活拠点Ⅰ）
- 9 主な日常生活圏（生活拠点Ⅱ）



第3章 地域別構想

1 地域別構想の概要

(1) 基本的な考え方

「ゾーン別構想」から「拠点別構想」へ
～ 各拠点の機能高度化に資する将来構想 ～

これまで市原市都市計画マスタープランの地域別構想では、市域を4つのゾーンに区分し、ゾーンごとに設定した将来像の実現に向け、適宜施策の進捗に取り組んできました。

その結果、地域特性の強化や地域間ネットワークの進展により、各ゾーンにおけるまちづくりのベースとなる用途地域や地区計画などの設定や都市基盤整備については、一定の成果を得ており、集約型都市構造への移行も徐々に進行しつつあります。

一方で、核として位置づけた拠点地域においては、拠点性を高める高度利用や民間活力との連携など、都市の更なる利便性向上に資する事業化の実現・誘導が停滞しており、各ゾーンが掲げた将来像や機能集約の実現性が担保できていないという課題も有しています。

こうした中、国では急激な人口減少・少子高齢化の進行を受け、人口減少社会に正面から取り組む国土計画となる「新たな国土形成計画（全国計画）」を2015年8月に策定し、「コンパクト」にまとめ「ネットワーク」でつながる都市機能集約型の都市構造への移行を強く打ち出しています。

本市においても、人口減少社会の中、効率的で利便性の高い都市経営を実現するためには、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方にに基づき、都市の核となる拠点地域内への都市機能の集約・誘導を進め、魅力的で利便性の高い拠点市街地を形成するとともに、拠点間及び居住地をネットワークで結ぶことが何よりも重要となります。

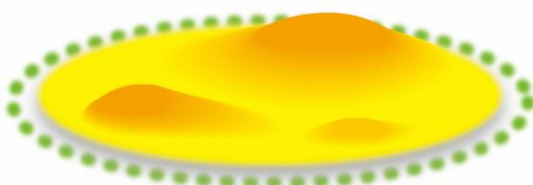
そのため、地域別構想では、従来のゾーン別構想から、都市構造上の核となる拠点地域を対象とした将来構想へと移行し、具体的な施策の方針を示します。

なお、各拠点地域の将来構想をより実効性の高い計画として運用していくため、本計画の高度化版となる「市原市立地適正化計画」において、拠点づくりのターゲットや誘導すべき都市機能を設定するものとします。

■ゾーンから拠点への移行イメージ

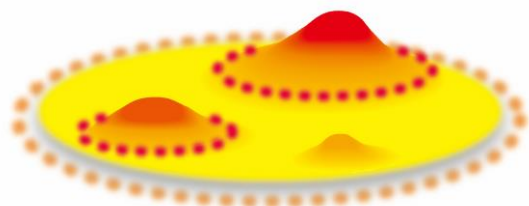
【ゾーン別構想】

“地域の均衡ある発展”
地域全体の利便性確保に資するまちづくり



【拠点別構想】

“拠点市街地の機能とネットワークの強化”
拠点の活性化が全体に波及するまちづくり

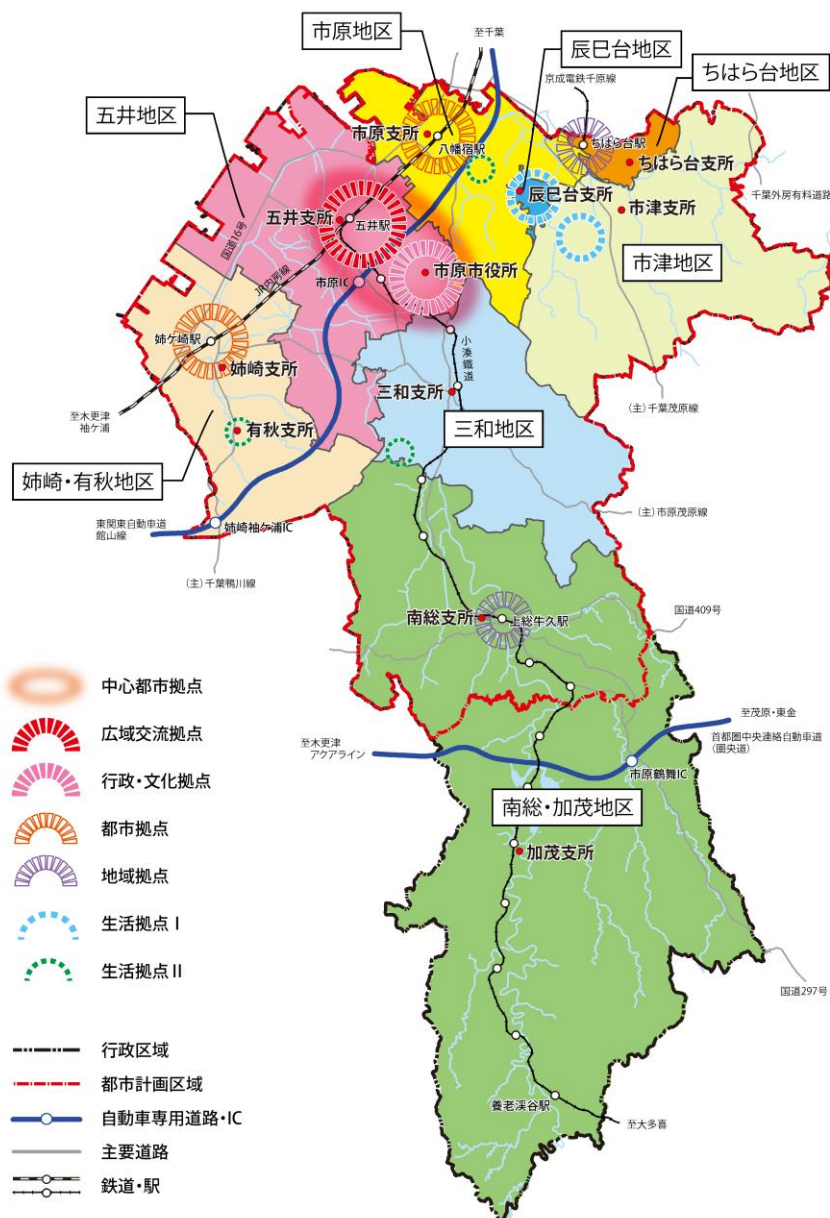


(2) 対象となる拠点地域の設定

地域別構想の対象は、本計画の将来都市構造で掲げる「拠点」のうち、「中心都市拠点」、「都市拠点」、「地域拠点」として位置づけられた6つの拠点地域に、居住者の中心的な役割を担う2つの拠点地域「生活拠点Ⅰ」を加えた8地域とします。

将来都市構造等での位置づけ		対象拠点地域
都市機能	中心都市拠点	①五井駅周辺
	広域交流拠点	②市役所周辺
	行政・文化拠点	③八幡宿駅周辺 ④姉ヶ崎駅周辺
	都市拠点	⑤ちはら台駅周辺 ⑥上総牛久駅周辺
	地域拠点	⑦辰巳台 ⑧うるいど南
	生活拠点Ⅰ	有秋台、光風台、若宮等

■ 将来都市構造等で設定した拠点



2

五井駅周辺（広域交流拠点・IC 周辺拠点）

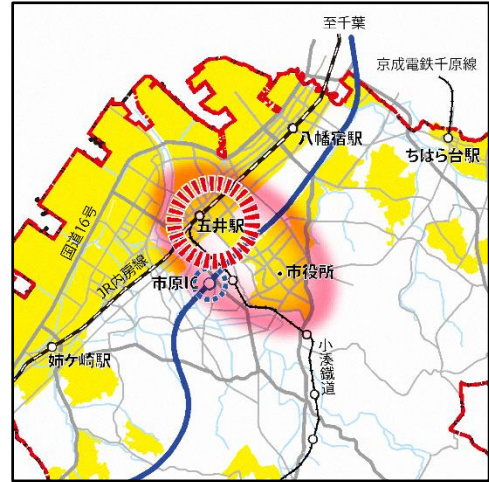
（１）拠点地域の現況と課題

① 位置と概況

五井駅周辺の拠点地域は、市北部中央に位置し、将来都市構造で位置づけた中心都市拠点のうち、五井駅周辺の「広域交流拠点」と市原 IC 周辺の「IC 周辺拠点」によって構成されます。

本市の玄関口となる五井駅前を中心に商業・業務地が形成されており、その後背地には低層住宅地が広がっています。また、土地区画整理事業によって創出された新市街地も大規模商業地としての土地利用が展開されています。

市街化調整区域に位置している館山道の市原 IC 周辺には農地が広がり、その中に既存集落や公共施設が点在しています。

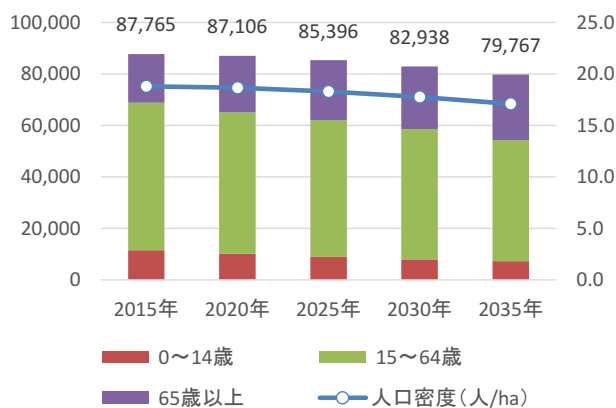


② 人口動向

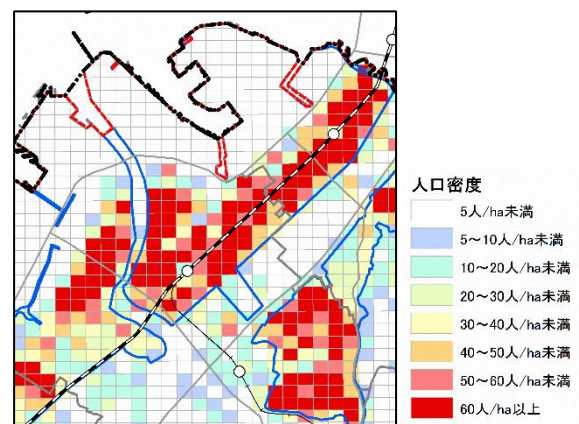
本地域が位置する五井地区の人口は、2015 年時点で総人口の 30.5%を占めていますが、将来的には微減傾向に推移し、低密度化するものと推計されます。年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口は増加することが予想されます。

一方、2025 年時点の人口密度（推計）をみると、商業・業務地を除く住宅地においては 60 人/ha 以上の高い人口密度を維持することが予想されます。

■ 五井地区人口推計（年齢 3 区分別）



■ 2025 年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

地域内には、「サンプラザ市原」、「五井会館」、「勤労会館」などの公共施設、「中央図書館」、「五井小学校」、「五井認定こども園」、「子育てネウボラセンター」等の文教施設や子育て施設、市の「急病センター」、「保健センター」のほか民間の医療・福祉施設が多数立地しています。本市の中心拠点及び玄関口として、多様な市民、来訪者の交流の場として活用するとともに、充実した子育て・医療環境を活かし、若年層や高齢者が持続的に定住できる場としての活用が求められます。

広域的な商業・業務拠点として、更級地区には大規模商業施設が集積しており、駅前には飲食店を中心とする店舗が立地していますが、若年層や女性を呼び込める機能・魅力が不足しており、持続的な賑わいを創出することが課題となっています。

五井駅は、本市の公共交通の軸となる JR 内房線と南部にアクセスする小湊鐵道の結節点となるとともに、市内各地域への路線バスが 16 路線、都心方面への高速バスが 3 路線運行しており、比較的利便性の高い公共交通網が形成されています。今後も、各地域への交通拠点として機能の維持・向上が求められます。

④ 都市計画の状況

五井駅周辺は商業系用途地域を指定しており、西口の「商業地域」は「準防火地域」を指定しています。商業地の後背に広がる住宅地は「第一種住居地域」を指定しており、内房線西側は「第一種高度地区」、東側は「第二種高度地区」を指定しています。本地域の主要な交通軸となる都市計画道路八幡椎津線（平成通り）、川岸西広線（市役所通り）の沿道は「第二種住居地域」を指定しています。また、「市原市総合公園（上総更級公園）」をはじめ、都市公園も多数整備しています。

五井駅前東土地区画整理事業地を含む地区は「更級地区地区計画」及び「五座目地区地区計画」を指定しており、計画に沿った商業地及び複合市街地が形成されています。

一方、土地区画整理事業が長期にわたり事業化されていない平田地区については、都市的土地利用の活性化に向けた取組が求められます。

市原 IC 周辺は、市街化調整区域のため都市的土地利用が制限されています。

■ 五井駅周辺における都市計画指定状況



区 分	表 示	(備考)
都 市 計 画 区 域	———	—
市 街 化 区 域	———	—
市 街 化 調 整 区 域		(100/80)
用 途	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地	(50/30)
	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地	(100/50)
	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地	(100/50)
	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地	(200/60)
	第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地	(200/60)
	第 一 種 高 層 住 居 専 用 地	(200/60)
	第 二 種 高 層 住 居 専 用 地	(200/60)
	第 一 種 住 居 地 域	(200/60)
	第 二 種 住 居 地 域	(200/60)
地 域	近 隣 商 業 地 域	(200/80)
	商 業 地 域	(400/80)
	準 工 業 地 域	(200/80)
	工 業 地 域	(200/80)
	工 業 専 用 地 域	(200/80)
	特 別 工 業 地 域	—
	第 一 種 高 度 地 区	—
	第 二 種 高 度 地 区	—
	準 防 火 地 域	—
区	駐 車 場 整 備 地 区	—
	生 産 緑 地 地 区	—
	臨 港 地 区	—
	都 市 計 画 道 路	—
都 市 施 設	都 市 計 画 公 園	—
	其 他 の 都 市 施 設	—
	土 地 区 画 整 理 事 業	(区) —
其 他	地 区 計 画	—

(2) 拠点づくりの将来像

市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと 市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり

本地域は、市の中心拠点及び玄関口として、多様な市民・来訪者が交流し、市全体の活力向上につながるまちづくりが求められます。

そのため、拠点にふさわしい都市機能を集積・充実することにより拠点機能の高度化を進め、住民の定住を支えるとともに、若者から高齢者まで多く人が集い、常に賑わいであふれる魅力ある拠点空間の創出を目指します。

また、各拠点や広域圏への円滑な移動を支える交通結節点として、公共交通を軸とした交通環境の充実を図ります。

(3) 施策の方針

市の玄関口として市全域からの利用と市全体の活力につながる拠点づくり

拠点機能の高度化に資する都市機能の再編

- 本地域は、基本構想において「中心都市拠点」として位置づけ、また、立地適正化計画においても、一部地域を「五井駅周辺都市機能誘導区域」に設定していることから、医療・福祉・商業等の高次都市機能を集約し、各種サービスの効率的な提供を図ります。
- 本地域に集積する多様な公共公益施設と民間施設の維持・充実を前提とし、更なる機能の高度化や行財政運営の効率化に資する機能の再編に取り組みます。
- 都市機能の再編にあたっては、民間の活用を図り、立地適正化計画に基づき市で保有する公有財産の戦略的な活用を検討します。また、機能が重複・類似する公共施設は、統合による機能の充実を図るとともに、新たな都市機能を誘導する公有地の創出など、施設の再編・高度化を推進します。
- 多様な都市機能を有する市役所周辺の行政・文化拠点とのネットワーク強化により、一体的な活用を図ります。

交通結節機能の強化による駅利用の促進

- 五井駅は、鉄道やバス、タクシーなどの交通機能が集積する結節点であることから、駅舎やペデストリアンデッキ、駅前交通広場のユニバーサルデザイン化といったハード面の整備とともに、接続ダイヤの見直しなど、駅利用を促進するソフト面の整備についても、関係機関と協議し機能強化を図ります。
- 交通ネットワークの軸となる都市計画道路八幡椎津線（平成通り）をはじめ、拠点間連携を支える道路については、未整備区間の整備を推進し、更なる交通利便性の向上を図ります。



五井駅東口ロータリー

既存施設を活かした交流機能の検討

- 上総更級公園や中央図書館、北五井緑道といった既存施設を有機的に繋ぎ、市街化調整区域についても公共施設の集積を活かした交流機能の創出を検討します。
- 市街化調整区域における地区計画の導入や都市計画の見直し等、多様な手法から最適な手法の導入を検討します。



中央図書館

市原 IC 周辺における交流・物流機能の創出

- 自動車による玄関口のひとつである市原 IC 周辺は、高い交通利便性を有していることから、ポテンシャルを活かした産業誘導や多様な交流機能の創出を検討します。
- 都心部、成田・羽田方面への円滑なアクセスを有する立地特性を活かした物流機能等の創出を目指します。

五井駅周辺の魅力を高め若者等が来訪し賑わいあふれる拠点づくり

魅力向上と賑わい創出に資する都市機能の誘導促進

- まちの賑わいと活力を生み出す若者を呼び込む教育文化施設の誘致について検討します。
- 民間企業による商業施設等の立地促進により、若者が日常的に集まるまちの形成を目指します。

歩いて楽しめる市街地環境の整備

- まちの賑わいづくりのため、安全な歩行空間の確保や一方通行の導入による自動車流入の規制など、歩いて楽しめる市街地環境の整備をソフト・ハード両面から関係機関と協議・検討します。
- 自動車による来訪者が地域内を歩いて移動できるよう、街なかの路外駐車場の立地誘導や、駐車場の再編に資する立地適正化計画の「駐車場配置適正化区域」の導入を検討します。

魅力ある市街地景観の形成

- 市の玄関口として、「景観計画」と整合を図りながら、来訪者に好印象を与える魅力的な都市景観の形成を図ります。
- 特に、上総更級公園と上総大路（市道 222 号線の広幅員区間）は、景観計画の「景観重要公共施設」として位置づけていることから、関係機関との協働の下、地域のシンボルとなる魅力的な景観の保全に努めます。



上総大路

少子高齢化に対応し高齢者・子育て世代等が持続的に定住できるまちづくり

若年層の定住促進に資する子育て機能の充実

- 地域の持続的な発展を支える若年層の定住を促進するため、公共施設の再編と併せ、民間活用による保育所や認定こども園などの子育て支援機能の維持・充実、病児保育事業など新たな施策を誘導します。

超高齢社会等に対応した医療・福祉機能の充実

- 高齢者が安心して暮らせるよう、既存の医療・福祉施設の維持やサービスの充実を図ります。
- 子供から高齢者、障がい者の誰もが安全に歩いて生活できるよう、地域内のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を進めるとともに、駅やバス停から医療・福祉施設までの円滑なアクセスの確保を目指します。



五井駅東口のスロープ

安心・安全な市街地環境の整備

- 道路や公園、公共下水道などの都市基盤の計画的な整備と適切な管理を推進し、安心・安全な市街地環境の形成に取り組みます。また、大雨等により浸水被害のあるエリアでは、被害の軽減に向けた改修工事等を推進します。
- 都市に潤いを与え、住民の憩いの場や災害時の避難場所など、多様な役割を果たす都市公園については、既存公園の質的向上に資する取組を推進するとともに、土地区画整理事業や地区計画などの進捗に応じて、新たな公園についても計画的な整備を行います。

土地区画整理事業の長期未着手地区における都市的土地利用の活性化

- 駅近辺であるものの、土地区画整理事業が長期にわたり事業化されていない平田地区は、都市計画法第53条の建築制限により土地活用が規制され、都市基盤整備も遅れており、都市的土地利用が停滞しています。今後は、多種多様な市街地整備手法を検討し、都市的土地利用の活性化を図ります。

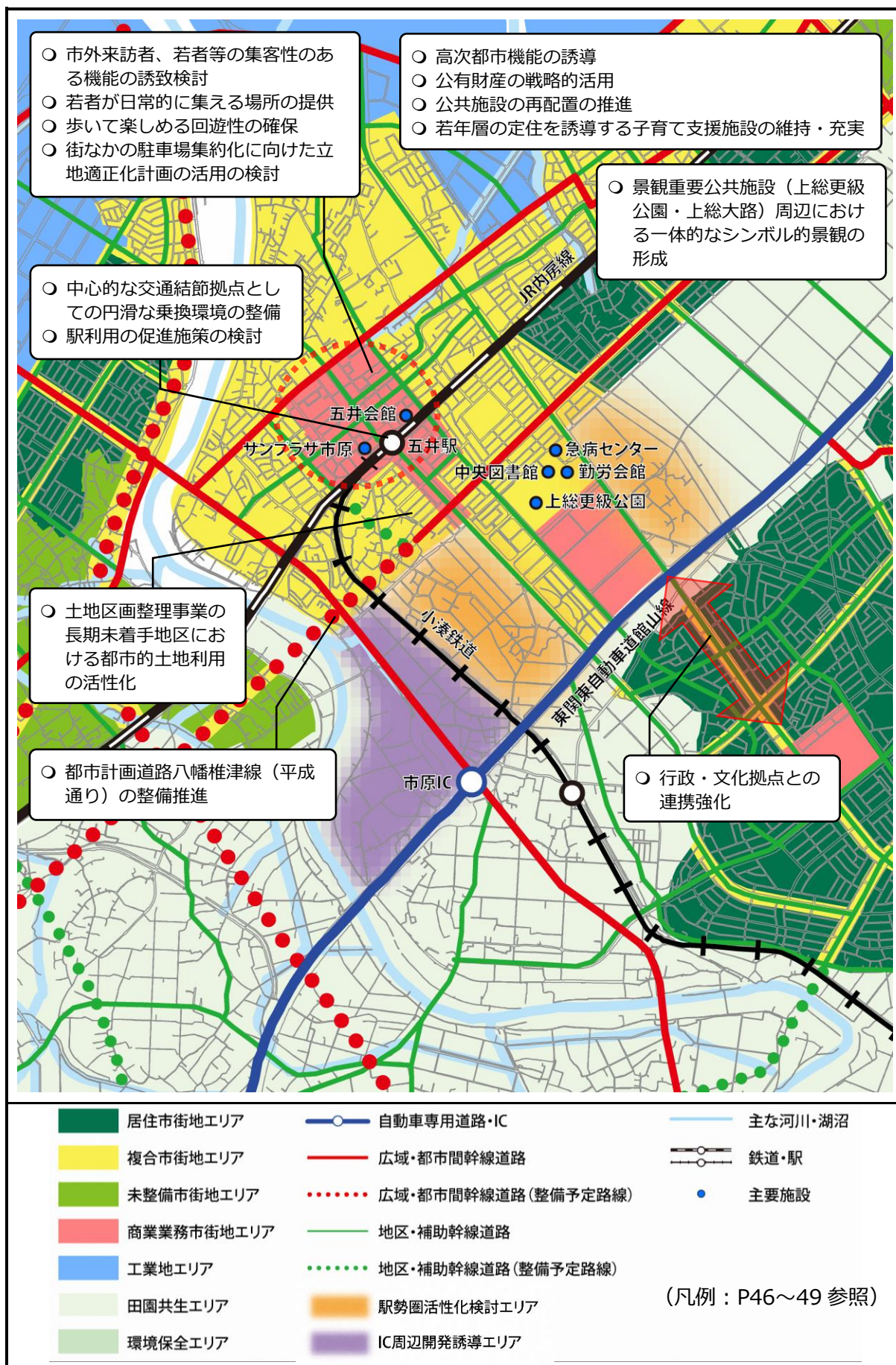


平田地区

既存集落の再生に資するまちづくり

- 本地域の駅勢圏活性化検討エリアは、五井駅や市原 IC に近接し、周辺の都市機能も享受できる高い都市的利便性を有しています。今後は、地域内の少子高齢化やコミュニティの活力低下など、地域の課題解決や既存集落の再生に向けて、都市計画及び農業振興の観点から関係機関と調整し、新たな活力創出に資する土地利用の誘導を図ります。
- 市街化調整区域における地区計画の導入や都市計画の見直しなど、既存集落の再生に向けた手法について検討します。

■五井駅周辺拠点づくり構想図



3 市役所周辺（行政・文化拠点）

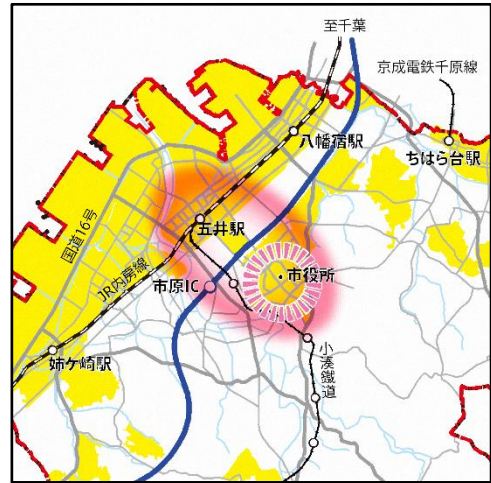
（１）拠点地域の現況と課題

① 位置と概況

市役所周辺の拠点地域は、市北部中央に位置しており、将来都市構造で位置づけた中心都市拠点のうち、市役所周辺の「行政・文化拠点」によって構成されます。

行政の中心地となる市役所周辺には、市民会館や国分寺公民館などの公共施設が集積しており、それを囲むように低層住宅地が広がっています。

本地域の主要な交通軸となる市役所通りの沿道には、市民生活を支える店舗が立地しています。

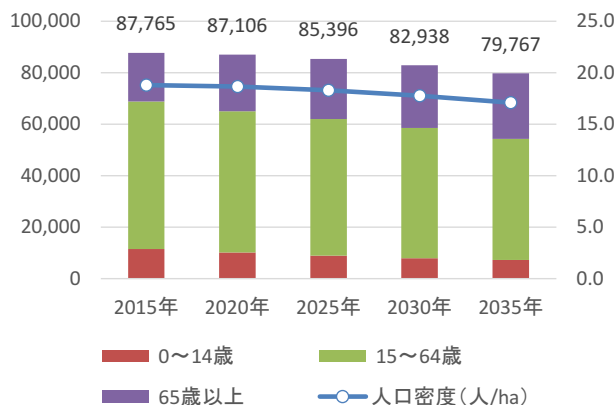


② 人口動向

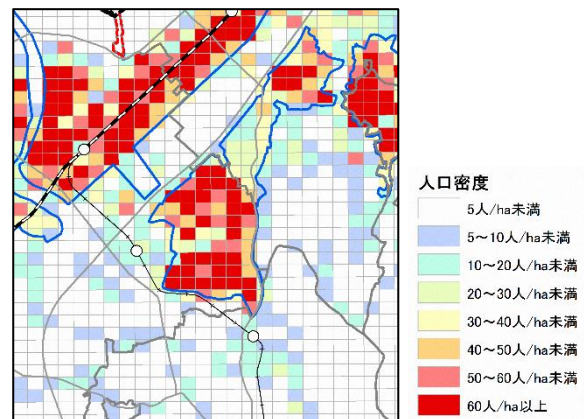
本地域が位置する五井地区の人口は、2015年時点で総人口の30.5%を占めていますが、将来的には微減傾向に推移し、低密度化するものと推計されます。年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口は微増することが予想されます。

一方、2025年時点の人口密度（推計）をみると、60人/ha以上の高い人口密度を維持することが予想されます。

■五井地区人口推計（年齢3区分別）



■2025年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

地域内には、本市行政の中心となる「市役所」や1,500以上の席数を誇る「市民会館」、「消防局（中央消防署）」、「史跡上総国分尼寺跡（展示館）」、「老人福祉センター」、「国分寺公民館」などの公共施設、「国分寺台小学校」、「国分寺台中学校」などの文教施設、民間の子育て施設や福祉施設が多数立地しています。

市役所通り及び国分寺中通りの沿道には、市民生活を支える商業施設が集積しており、住民や道路利用者の利便性を支えています。

本地域は、行政機能をはじめ生活に必要な多様な都市機能が充実しており、若年層から高齢者まで、多様な世代が定住する場としての機能維持が求められます。

市役所前バス停は、五井駅や八幡宿駅、京成ちはら台駅方面へのネットワークとなる路線バスが8路線、新宿までの高速バスが1路線運行しており、バスによる交通網が形成されています。今後も、運行路線の維持と市内の他地域との連携強化が求められます。

④ 都市計画の状況

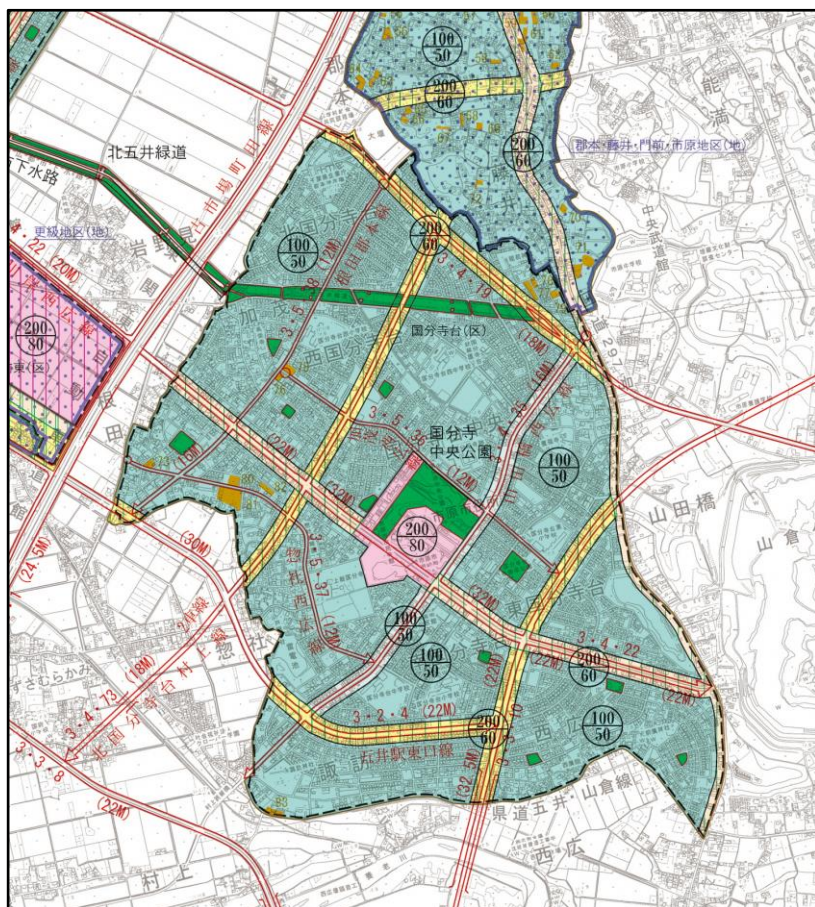
市役所周辺の公共施設が集積したエリアには「近隣商業地域」を指定しています。

本地域に整備されている都市計画道路川岸西広線の沿道には「第二種住居地域」、北国分寺台村上線、五井駅東口線、草刈西広線の沿道には「第一種住居地域」を指定しており、併せて各路線沿道には「第一種高度地区」を指定しています。

都市計画道路山田橋西広線の沿道には「第二種低層住居専用地域」、それ以外の住宅地には「第一種低層住居専用地域」を指定しており、良好な居住環境が形成されています。

また、地域内には「国分寺中央公園」などを適正に維持管理しつつ、整備・拡充を図ります。

■ 市役所周辺における都市計画指定状況



区分	表示	図例
都市計画区域	———	—
市街化区域	———	—
市街化調整区域		(100/50)
第一種低層住居専用地域		(50/30)
第二種低層住居専用地域		(100/50)
第一種中層住居専用地域		(100/50)
第二種中層住居専用地域		(200/80)
第一種高度地区		(200/80)
第二種高度地区		(200/80)
準工業地域		(200/80)
工業地域		(200/80)
工業専用地域		(200/80)
特別工業地区		—
第一種高度地区		—
第二種高度地区		—
準防火地域		—
駐車場整備地区		—
生産緑地地区		—
臨港地区		—
都市計画道路	→	—
都市計画公園		—
その他の都市施設		—
土地地区画整理事業	(区)	—
その他		—

(2) 拠点づくりの将来像

市の行政サービス・文化交流が集積した 生活利便性が高い拠点づくり

市役所周辺は、多くの来訪者が集う行政・文化の中心拠点として、生活利便性の高い多様な機能を活かしたまちづくりが求められます。

そのため、拠点にふさわしい既存機能と交通環境の充実により、地域内での定住を支える利便性の高い拠点づくりを目指します。

(3) 施策の方針

行政・文化の拠点として多様な市民が交流できる拠点づくり

第1庁舎（防災庁舎）の整備と第2庁舎（本庁舎）の活用の推進

- 第2庁舎（本庁舎）は、竣工以来40年以上が経過し、耐震性や設備の老朽化などの問題点が指摘されており、災害対策本部機能や復興機能等を併せ持つ第1庁舎（防災庁舎）を整備したところで、今後は、新たな行政機能の中心施設として、適切な維持・管理と積極的な活用を図ります。
- 第2庁舎（本庁舎）については、中長期的な視点で今後の対応策を検討します。



第1庁舎（防災庁舎）

歴史文化施設の適正管理と活用

- 上総国分寺や上総国分尼寺跡（展示館）は、独自の歴史文化を伝える貴重な地域資源として、本市の風土を形成し、市民の誇りの創生にも重要な役割を果たす施設です。今後も、適正な管理と機能の充実を図るとともに、周辺環境と一体となった景観形成を検討します。



上総国分寺

多様な施設が集積した住宅地として誰もが暮らしやすい拠点づくり

生活利便施設の維持・誘導

- 公共施設や店舗、医療・福祉施設など、多様な都市機能を有する本地域は、住民の生活利便性を支える既存機能の維持を図りながら、更なる利便性向上に資する機能の集積や誘導を図ります。
- 多様な都市機能を有する広域交流拠点と一体的な活用を図ります。



生活利便施設

若年層の定住促進に資する都市機能誘導

- 地域の持続的な発展を支える若年層の定住を促進するため、公共施設の再編と併せて、民間活力の活用による保育所や認定こども園などの子育て支援機能の充実、病児保育事業など新たな施策を展開します。
- モビリティ・マネジメントの展開により、主要なバス交通の利用を促進し、通勤・通学時の交通利便性の向上を図ります。



路線バス

地域の高齢化に対応したまちづくり

歩いて暮らせる市街地環境の整備

- 誰もが歩いて暮らせるよう、安全な歩行空間の確保や交通安全対策、施設のユニバーサルデザイン化など、ソフト・ハード両面から市街地環境の整備を進めます。
- 健康寿命の延伸や低炭素型のまちづくりの観点から、過度に自家用車に頼らない移動を促進します。

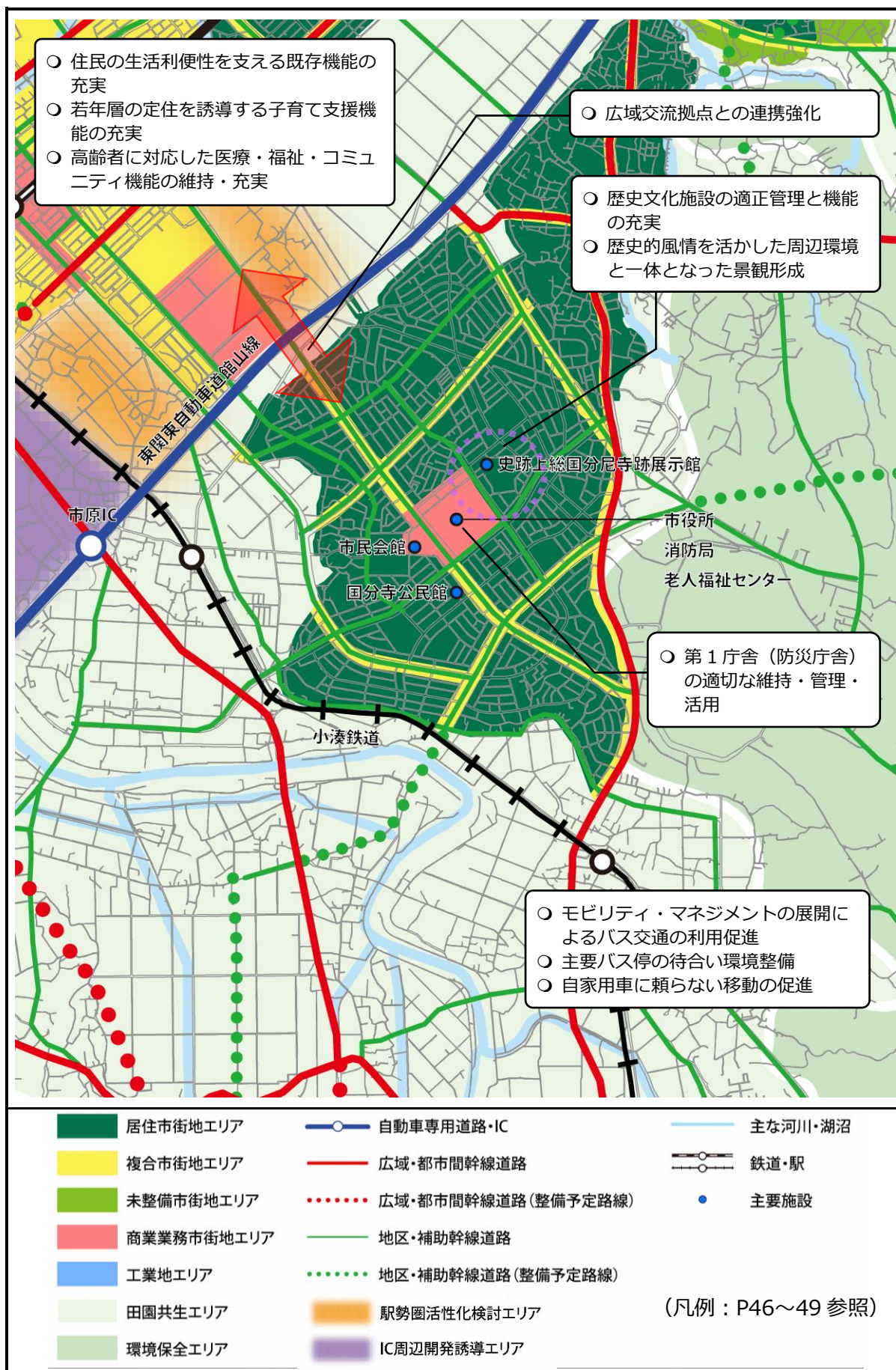


第1庁舎（防災庁舎）の
バリアフリー

高齢社会に対応した都市機能の充実

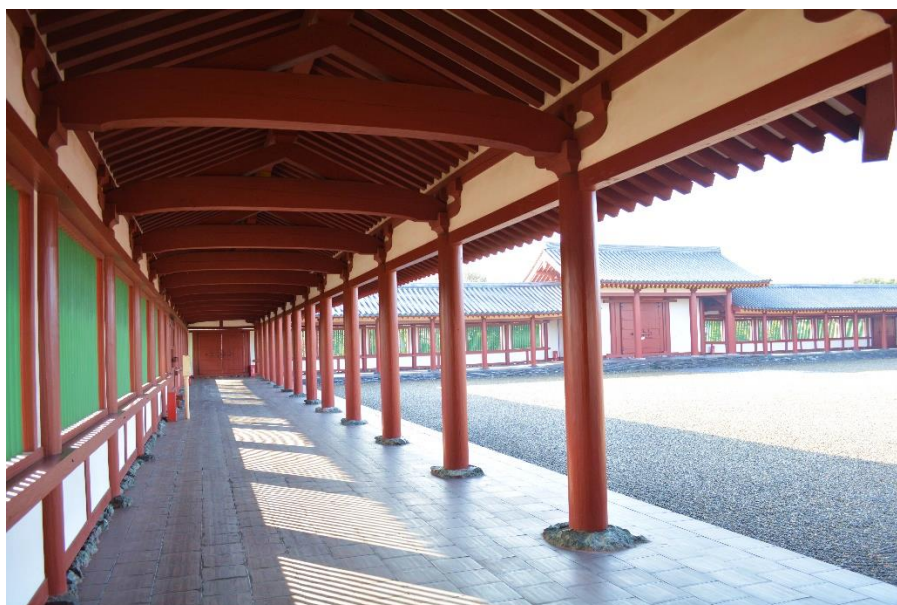
- 高齢者が安心して暮らせるよう、既存の医療・福祉施設の維持やサービスの充実に促進するとともに、生きがいを持って生活できるよう、サークル活動や生涯学習の場となるコミュニティ機能の充実を図ります。
- コミュニティ機能の充実にあたっては、既存公共施設への機能移転、統合による利便性の向上を図ります。
- 高齢者が地域外の目的地に円滑かつ快適にアクセスができるよう、バス事業者等との協働による主要バス停の待合い環境の改善など、交通環境の整備を図ります。

■市役所周辺拠点づくり構想図





市民会館



上総国分尼寺

（１）拠点地域の現況と課題

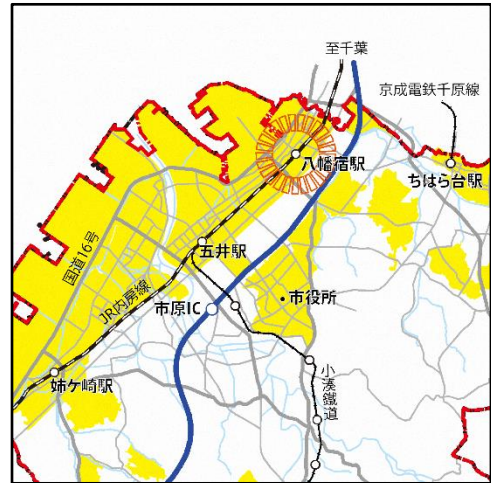
① 位置と概況

八幡宿駅周辺の拠点地域は、市北部に位置し、将来都市構造で位置づけた「都市拠点」によって構成されます。

八幡宿駅前の商業地には、民間の店舗や医療・福祉施設が立地し、幹線道路沿いに市民生活を支える店舗や公共施設が集積しています。

駅東口は土地区画整理事業が施行中で、一部の予定地では事業が停滞していますが、計画的な市街地形成が進められています。

市街化調整区域のエリアには、文教施設を中心とした公共施設が点在しています。

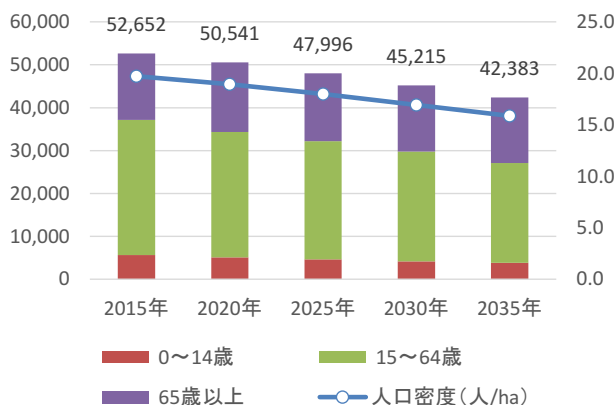


② 人口動向

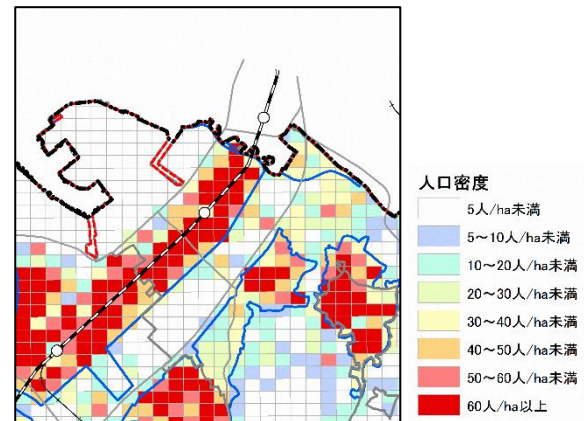
八幡宿駅が位置する市原地区の人口は、2015年時点で総人口の19.0%を占めていますが、今後は人口減少とともに、低密度化する傾向にあります。老年人口はほぼ横ばいで推移し、年少人口・生産年齢人口は減少することが予想されます。

一方、2025年時点の人口密度（推計）をみると、商業・業務地を除く住宅地においては引き続き60人/ha以上の高い人口密度を維持することが予想されます。

■市原地区人口推計（年齢3区分別）



■2025年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

地域内には、市原地区の行政窓口となる「市原支所」や「八幡公民館」、「市原青年会館」などの公共施設、「八幡認定こども園」、「八幡小学校」、「八幡中学校」などの子育て施設や文教施設、民間の医療・福祉施設が多数立地しています。

平成通り及び白金通りの沿道には、市民生活を支える商業施設が集積しており、住民や道路利用者の利便性を支えています。

本地域は、市北部の中心として多様な都市機能を有しており、周辺地域の都市機能を補完する拠点として、既存機能の充実が求められます。

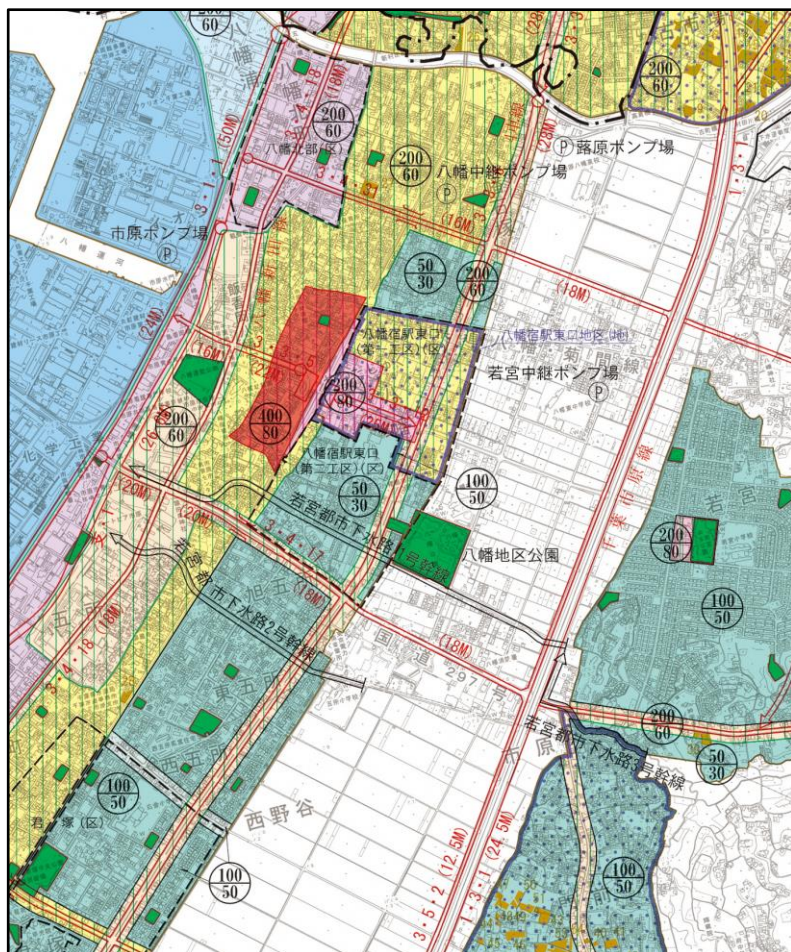
八幡宿駅は、本市の公共交通の軸となる JR 内房線と、臨海部の工業地や辰巳台、ちはら台などの住宅地、千葉市方面へのネットワークとなる路線バスが 18 路線運行しており、周辺地域の中心的な交通結節点となっています。今後も、運行路線の充実が求められます。

④ 都市計画の状況

八幡宿駅の西口は「商業地域」、東口は「近隣商業地域」を指定しており、ともに「準防火地域」を指定しています。また、都市計画道路八幡椎津線（平成通り）、八幡新田線及び市原辰巳台線の沿道は「第二種住居地域」、それ以外の市街地は「第一種低層住居専用地域」及び「第一種住居地域」を指定しており、第一種低層住居専用地域以外の地域は併せて「第一種高度地区」を指定しています。

八幡宿駅の東口では土地区画整理事業を実施しており、施行中の第一工区は「八幡宿駅東口地区地区計画」を指定しています。土地区画整理事業が長期にわたって事業化されていない八幡宿駅東口第二工区については、都市的土地利用の活性化に向けた取組が求められます。

■ 八幡宿駅周辺における都市計画指定状況



区分	表示	図例
都市計画区域	—	—
市街化区域	—	—
市街化調整区域	—	—
用途		
第一種低層住居専用地域	—	—
第二種低層住居専用地域	—	—
第一種中層住居専用地域	—	—
第二種中層住居専用地域	—	—
第一種高度地区	—	—
第二種高度地区	—	—
準防火地域	—	—
商業地域	—	—
近隣商業地域	—	—
工業地域	—	—
工業専用地域	—	—
特別工業地区	—	—
第一種高度地区	—	—
第二種高度地区	—	—
準防火地域	—	—
駐車場整備地区	—	—
生産緑地地区	—	—
臨港地区	—	—
都市計画道路	—	—
都市計画公園	—	—
その他の都市施設	—	—
土地区画整理事業	—	—
その他	—	—

(2) 拠点づくりの将来像

広域的なアクセス性を活かし 定住・交流につながる拠点づくり

本地域は、市北部の中心拠点として周辺地域の都市機能を補完する役割を担うとともに、駅東口の土地区画整理事業等による住環境や東京・千葉方面への広域アクセスを活かしたまちづくりが求められます。

そのため、多様な都市機能の充実を図るとともに、広域的なアクセス性を活かした、新たな定住や交流につながる市街地環境の整備を目指します。

(3) 施策の方針

八幡宿駅を拠点とした交通利便性を活かした拠点づくり

若年層が将来にわたって住み続けたいと思える都市機能の維持・誘導

- JR 内房線によって広域的な交通利便性が確保されている本地域は、千葉・東京方面へ通勤・通学する子育て世代や若者たちが、将来にわたって住み続けたいと思えるよう、生活利便施設の誘導を図ります。
- 幹線道路沿道に立地している既存店舗を維持するとともに、駅前に更なる商業・業務系施設を誘導し、駅前環境の魅力向上を図ります。
- 機能が類似する公共施設が近接していることから、施設の再編や高度化など、管理の効率化を検討します。また、再編によって新たに生み出した公有財産については、戦略的な活用を検討します。



八幡宿駅前の市街地



幹線道路沿道の既存店舗

中心都市拠点との連携強化による都市機能の補完

- 市の中心都市拠点となる五井駅周辺及び市役所周辺とのネットワーク強化を図り、不足する都市機能を補完するものとします。
- 八幡宿駅～市役所周辺間の公共交通ネットワークは不足していることから、既存道路と計画道路の整備状況等を勘案し、バス路線のあり方を検討します。



八幡宿駅東口のロータリー

土地区画整理事業の長期未着手地区における都市的土地利用の活性化

- 駅近辺であるものの、土地区画整理事業が長期にわたり事業化されていない八幡宿駅東口第二工区は、都市計画法第53条の建築制限により土地活用が規制され、都市基盤整備も遅れており、都市的土地利用が停滞しています。今後は、多種多様な市街地整備手法を検討し、都市的土地利用の活性化を図ります。



八幡宿駅東口第二工区

新たな定住・交流の場となる市街地の創出検討

- 土地区画整理事業など、今後も若年層を中心とする新たな定住人口を受け入れる計画的な住宅地の整備を推進します。
- 八幡宿駅の徒歩圏に位置し、都市的土地利用を制限されている館山道側の市街化調整区域は、駅周辺との一体的な拠点の形成に資する土地利用のあり方を検討します。
- 市街化調整区域に位置する県有地については、「市原スポレクパーク」や「消防学校」として活用が進められています。未利用地については、新たな交流機能の誘導に向け、関係機関と調整を図ります。



市原スポレクパーク

交通ネットワークの拠点と多様な機能集積を活かした拠点づくり

市北部の中心拠点にふさわしい多様な都市機能の集積

- 市北部の中心拠点として、拠点地域外の住民が必要な都市機能を享受できるよう、機能の集積を図ります。
- 行政サービスの窓口となる支所機能や日常的な交流の場となるコミュニティ機能、日用品の買い物の場となる商業機能等の更なる充実を目指します。
- 都市に潤いを与え、住民の憩いの場や災害時の避難場所として、多様な役割を果たす都市公園については、既存施設の質的向上に資する取組を推進するとともに、土地区画整理事業や地区計画などの進捗に応じ、新たな整備に取り組みます。
- 飯香岡八幡宮などの、寺社・街道等の歴史文化資源、自然と調和した市街地など、多様な資源を活かしたまちづくりを進めます。



市原支所



飯香岡八幡宮

本地域と周辺地域とを繋ぐネットワークの構築

- 周辺地域の中心拠点としての機能を果たすため、八幡宿駅を中心とするバス路線を維持するとともに、モビリティ・マネジメントの展開によるバス交通の利用促進を図り、運行本数の増加など、更なるネットワークの強化に取り組みます。
- 本市と千葉市を結ぶ都市計画道路八幡椎津線（平成通り）は、千葉市と連携し、未整備区間の整備に取り組みます。

地域の高齢化に対応したまちづくり

歩いて暮らせる市街地環境の整備

- 誰もが安全に歩いて暮らせるよう、歩行空間の確保や交通安全対策、地域内のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化など、ソフト・ハード両面から市街地環境の整備を進めます。
- 駅の周辺に商業機能や医療機能等の立地を誘導し、駅前を中心に歩いて暮らせる環境づくりに取り組みます。

超高齢社会に対応した都市機能の充実

- 高齢者が安心して暮らすことができるよう、医療・福祉施設の維持やサービスの充実を促進します。
- 生きがいを持って生活できるよう、サークル活動や生涯学習の場となる既存公共施設の再配置と併せて、コミュニティ機能の充実と利便性の向上を図ります。

周辺地域における既存住宅団地の再生

- 本地域の都市機能を利用する若宮団地などは、住民の高齢化や建物の老朽化に伴い、空き家の増加や地域コミュニティの活力低下といった諸課題が顕在化しています。課題解決には、子育て世代をはじめとする新たな定住人口の流入が不可欠となることから、既存ストックを活かした空き家への住み替え促進や、拠点地域との公共交通ネットワークの構築・強化など、拠点地域と一体的な活力づくりを図ります。
- また、八幡宿駅と若宮団地を繋ぐ都市計画道路八幡宿駅東口線と市道 45 号線については、本地域を印象付けるシンボルロードとして、住民や関係機関と協議しながら、魅力的な沿道の形成を検討します。



若宮団地



市道 45 号線

■八幡宿駅周辺拠点づくり構想図



（１）拠点地域の現況と課題

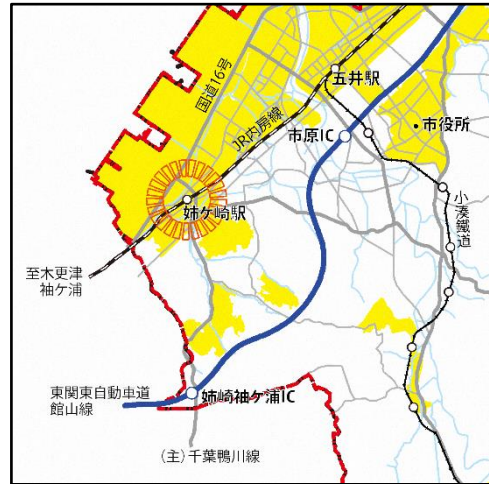
① 位置と概況

姉ヶ崎駅周辺は、市北西部に位置し、将来都市構造で位置づけた「都市拠点」によって構成されます。

駅前を中心に商業・業務地が形成されていますが、賑わいを創出する土地利用が十分に展開されておらず、大規模店舗等は幹線道路沿道に集積しています。

商業・業務地の後背は、低層住宅地が広がっており、南部の住居専用地域内に公共施設が集積しています。

地域の北部は、臨海部の工業地帯に接しており、一部エリアは住商工が混在する複合的な土地利用が展開されています。

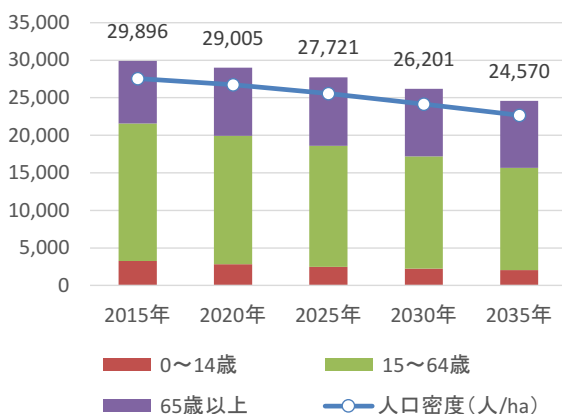


② 人口動向

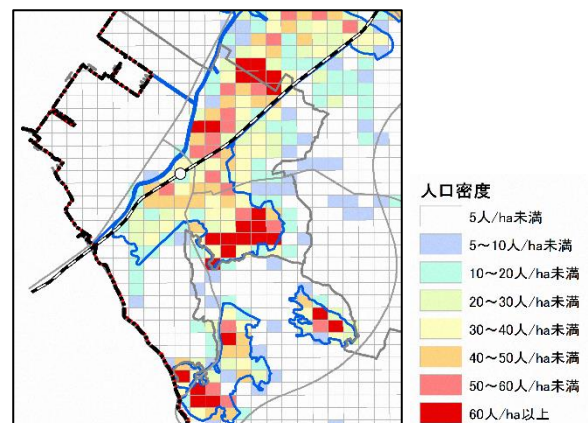
姉ヶ崎駅周辺が位置する姉崎地区の人口は、2015年時点で総人口の11.0%を占めていますが、今後は人口減少とともに、低密度化する傾向にあります。老年人口はほぼ横ばいで推移し、年少人口・生産年齢人口は減少することが予想されます。加えて、JR 3 駅の中で最も人口減少が著しく、特に少子高齢化に対応したまちづくりが求められます。

2025年時点の人口密度（推計）は、他の中心都市拠点や都市拠点と比較すると低い傾向にあり、30～50人/ha程度の人口密度になると予想されます。市北西部の中心拠点にふさわしい高密度な市街地形成が求められます。

■ 姉崎地区人口推計（年齢 3 区分別）



■ 2025年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

地域内には、姉崎地区の行政窓口となる「姉崎支所」や「姉崎公民館」、「姉崎保健福祉センター」、「姉崎認定こども園」などの公共施設が立地するとともに、救命救急センターに指定されている帝京大学ちば総合医療センターをはじめ、民間の医療施設が多数立地しています。

県道千葉鴨川線の沿道には、商業施設が立地しており、住民や道路利用者の利便性を支えています。

市北西部の中心として、既存機能の維持だけでなく、更なる充実が求められます。

姉ヶ崎駅を中心に公共交通の軸となる JR 内房線と、臨海部の工業地、有秋台や青葉台などの住宅地、五井方面へのネットワークとなる路線バスが 25 路線運行しており、周辺地域の中心的な交通結節点となっています。

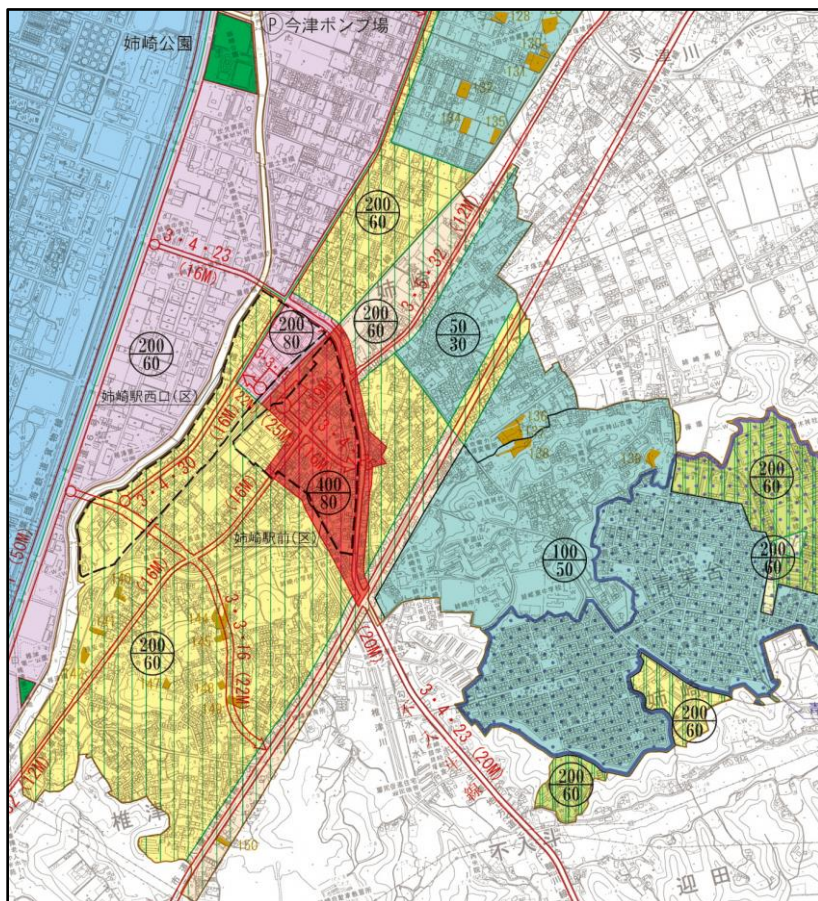
④ 都市計画の状況

姉ヶ崎駅周辺の東西口は、土地区画整理事業によって計画的な市街地形成がなされており、西口は「近隣商業地域」、東口は「商業地域」と「準防火地域」を指定しています。また、都市計画道路八幡椎津線及び島野椎津線の沿道は「第二種住居地域」を指定しています。

駅周辺の住居系用途地域は、主に「第一種住居地域」を指定しており、地域東部の一部は「第一種低層住居専用地域」を指定しています。

駅前の商業系用途地域と第一種低層住居専用地域を除くエリアは「第一種高度地区」を指定しています。

■ 姉ヶ崎駅周辺における都市計画指定状況



区分	表示	備考
都市計画区域	—	—
市街化区域	—	—
市街化調整区域	—	(100/50)
第一種低層住居専用地域	—	(50/30)
第一種中層住居専用地域	—	(100/50)
第二種低層住居専用地域	—	(100/50)
第二種中層住居専用地域	—	(200/60)
第一種高度地区	—	(200/60)
第二種高度地区	—	(200/60)
準防火地域	—	(200/60)
近隣商業地域	—	(200/60)
商業地域	—	(400/80)
準工業地域	—	(200/60)
工業地域	—	(200/60)
工業専用地域	—	(200/60)
特別工業地区	—	—
第一種高度地区	—	—
第二種高度地区	—	—
準防火地域	—	—
駐車場整備地区	—	—
生産緑地地区	—	—
臨港地区	—	—
都市計画道路	—	—
都市計画公園	—	—
その他の都市施設	—	—
土地区画整理事業	(区)	—
その他地区計画	—	—

(2) 拠点づくりの将来像

子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり

本地域は、市北西部の中心拠点としての役割を担っていますが、JR 3 駅の中で最も人口減少が著しく、子育て世代の定住と高齢者にやさしいまちづくりが求められます。

そのため、子育て世代の定住を促進する都市機能の誘導に取り組むとともに、高齢者が安心して暮らすことができるよう、医療・福祉機能の維持・充実や街なかの環境整備を図り、併せて周辺地域の都市機能を補完する多様な市街地環境の整備を目指します。

(3) 施策の方針

新たな定住人口の受け入れに向けたまちづくり

若年層の定住促進に資する都市機能の誘導

- 若年層の定住促進を重点施策に位置づけ、子育て世代が将来にわたって住み続けたいと思えるよう、公共施設の再配置や公有地の活用等による民間活力の導入を図りながら、幼稚園や保育所、認定こども園等、都市機能の誘導を図ります。
- 若年層の求める賑わいと活力のある魅力的な駅前環境の形成に向け、多様な主体と連携しながら、魅力的な店舗や賑わいの創出につながる仕掛けづくりなど、地域が主体となった魅力づくり活動を支援します。



姉ヶ崎駅周辺の市街地

新たな定住人口・都市機能を受け入れるエリアの確保

- 駅前の土地区画整理事業区域は、事業計画に基づく土地利用を促進し、新たな定住人口や都市機能を受け入れるエリアとして活用を図ります。
- 駅前に広がる商業地には、駐車場を中心として比較的多くの低未利用地が残されています。点在する駐車場の集約化を促進し、新たな土地活用による都市機能の充実や魅力の創出に向けて、立地適正化計画の「駐車場配置適正化区域」の導入を検討します。



土地区画整理事業区域

中心都市拠点との連携強化による都市機能の補完

- 市の中心都市拠点と連携強化を図り、当該拠点において不足する都市機能の補完を図ります。

交通ネットワークと多様な機能集積を活かした拠点づくり

市北西部の中心拠点にふさわしい多様な都市機能の集積

- 郊外団地などに居住する拠点地域外の住民が、享受できるよう、多様な都市機能の集積を図ります。
- 今後も充実した医療・福祉機能を維持し、併せて支所、コミュニティ、商業機能の更なる充実を目指します。
- 不足する都市機能は、施設の再配置による創出を検討し、併せて施設の高度化と施設管理の効率化を図ります。
- 都市に潤いを与え、住民の憩いの場や災害時の避難場所として、多様な役割を果たす都市公園については、既存施設の質的向上に資する取組を推進するとともに、土地区画整理事業や地区計画などの進捗に応じ、新たな整備に取り組みます。



姉崎支所



姉崎保健福祉センター

本地域と周辺地域とを繋ぐネットワークの構築

- 姉ヶ崎駅を中心とした路線バスのネットワークを維持するとともに、モビリティ・マネジメントの展開によるバス交通の利用を促進し、更なる強化に取り組みます。
- 都市間幹線道路である都市計画道路八幡椎津線（平成通り）や、地区幹線道路である姉崎海岸椎津台線については、未整備区間の整備を推進します。



姉ヶ崎駅東口

周辺の住宅団地や地域の高齢化に対応したまちづくり

高齢者の円滑な移動を支える環境づくり

- 誰もが歩いて暮らせるよう、安全な歩行空間の確保や交通安全対策、地域内のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化など、ソフト・ハード両面から市街地環境の整備を進めます。
- 郊外の住宅団地に居住する高齢者が本地域へ円滑にアクセスできるよう、バス事業者との協働による主要バス停の待合い環境の改善や、地域が主体となった乗り合いタクシーの導入検討など、交通環境の整備に取り組みます。



姉ヶ崎駅東口のバス停

高齢社会に対応した都市機能の充実

- 近接する帝京大学ちば総合医療センターとのネットワークの強化など、本地域の強みである充実した医療機能の維持を図るとともに、駅やバス停からの徒歩圏に福祉施設の誘導を図ります。
- 高齢者の健康寿命の延伸や生きがいづくりのため、公共施設の再配置による機能移転や統合等を検討し、サークル活動や生涯学習の場となるコミュニティ機能の充実を図り、併せて、利便性の向上と施設管理の効率化を図ります。



帝京大学ちば総合医療センター

周辺地域における既存住宅団地の再生

- 本地域の都市機能を利用する有秋台団地や青葉台団地などの既存住宅団地は、コミュニティの活性化に向け、若年層を中心とする新たな定住人口を誘導し、賑わいのある団地として、再生や活性化に向けた取組を支援します。
- 既存住宅団地においては、計画的に整備されたゆとりある良好な居住環境を活かし、空き家を活用した子育て世代の住み替え促進、清掃や植栽管理などのコミュニティ活動の継続、拠点地域との円滑なネットワークの構築など、再生に向けた取組を支援します。

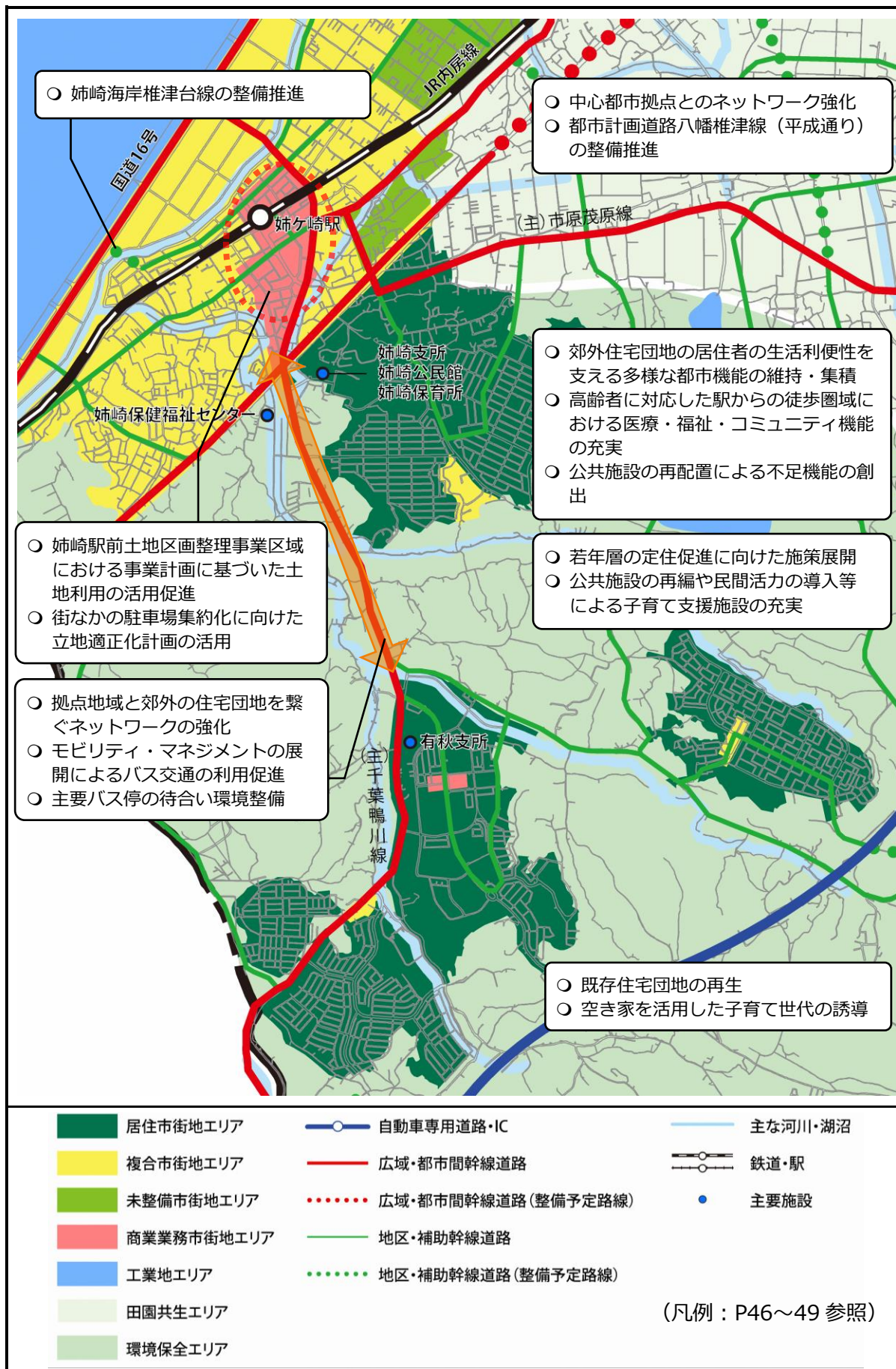


有秋台団地



青葉台団地

■ 姉ヶ崎駅周辺拠点づくり構想図



6 ちはら台駅周辺（地域拠点）

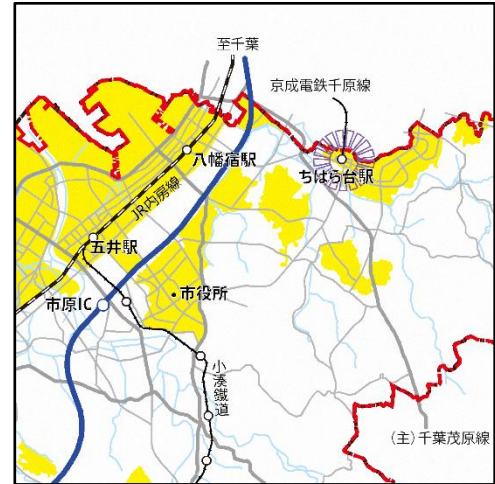
（１）拠点地域の現況と課題

① 位置と概況

ちはら台駅周辺の拠点地域は、千葉市に隣接する市北東部に位置し、将来都市構造で位置づけた「地域拠点」によって構成されます。

本地域は、ちはら台駅を中心とした一体的な大規模開発によって整備された住宅団地であり、地域内には商業施設や医療施設、福祉施設などの多様な機能が点在し、その周囲には中低層の住宅地が広がっています。

今後も宅地分譲や都市機能の創出などによる成長が見込まれます。

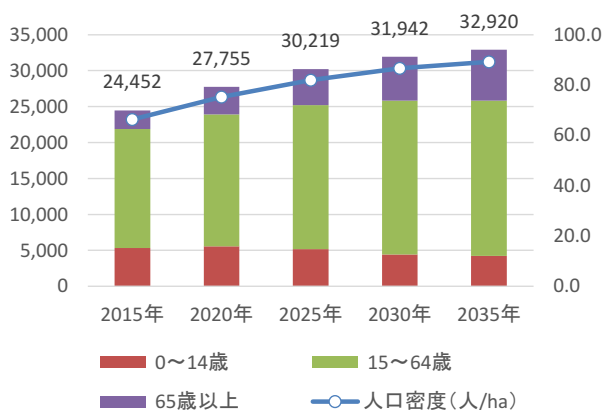


② 人口動向

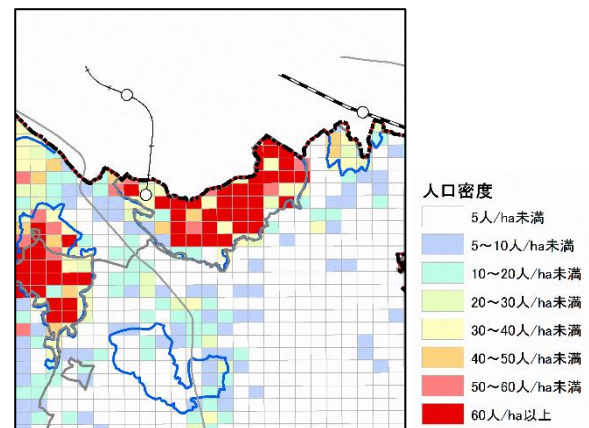
本拠点が位置するちはら台地区の人口は、2015年時点で総人口の8.7%を占めており、今後も人口は増加する傾向にあります。年少人口は減少しますが、生産年齢人口、老年人口は増加傾向に推移することが予想されます。

2025年時点の人口密度（推計）をみると、住宅地においては60人/ha以上の高い人口密度を保つことが予想され、引き続き拠点にふさわしい高密度・高機能な市街地形成が求められます。

■ ちはら台地区人口推計（年齢3区分別）



■ 2025年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

地域内には、支所機能やコミュニティセンター機能を有する「ちはら台支所・コミュニティセンター」などの公共施設をはじめ、商業・医療・福祉施設が各地に多数立地しています。また、駅前の商業・業務地には、まだ多くの未利用地が残されていることから、今後新たな都市機能の誘導・立地が期待されます。

充実した既存都市機能を活かしながら、新たな若年層の定住を誘導する子育て支援機能や文教機能などの誘導が求められます。

京成ちはら台駅は、千葉市へアクセスする京成千原線と五井方面や千葉市方面へのネットワークとなる路線バスが5路線運行しています。今後も、中心都市拠点となる五井駅や千葉市方面との交通結節点として機能の維持・向上が求められます。

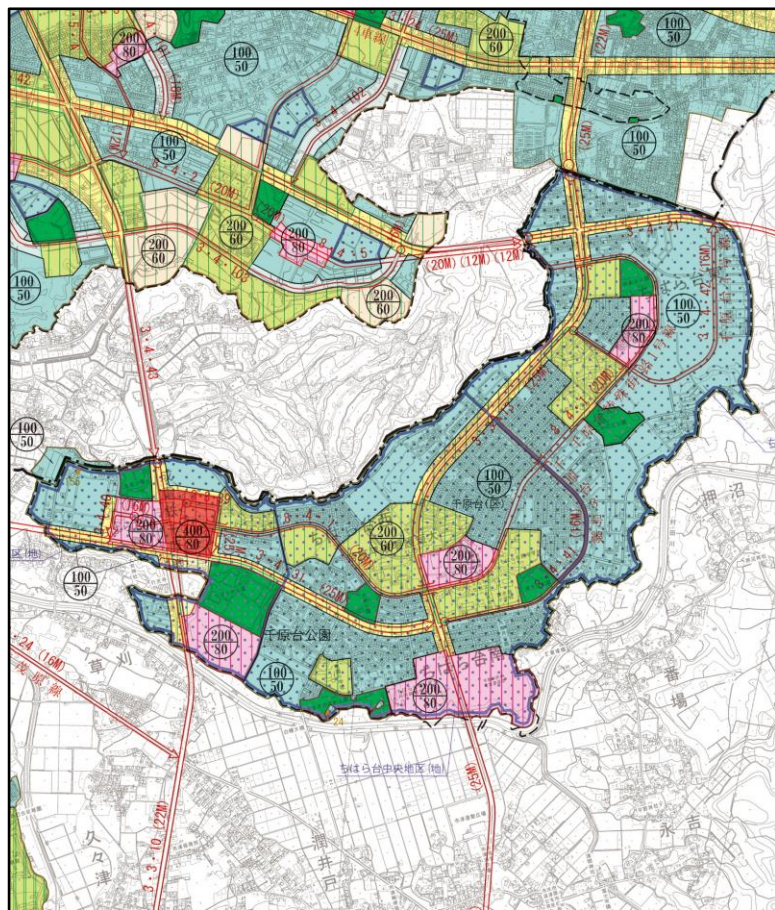
④ 都市計画の状況

京成ちはら台駅の東口は「商業地域」、駅西口や地域南部及び東部は「近隣商業地域」を指定しており、その全てに「準防火地域」を指定しています。商業地の周囲に広がる住宅地は「第一種低層住居専用地域」及び「第二種中高層住居専用地域」を指定し、「第一種高度地区」を指定しています。

ちはら台地区は、「ちはら台西地区地区計画」、「ちはら台中央地区地区計画」、「ちはら台東地区地区計画」の3つの地区計画を指定しており、計画的な市街地形成が進められています。

また、「ちはら台公園」をはじめ、多くの都市公園を有しています。

■ ちはら台駅周辺における都市計画指定状況



区分	表示	図例
都市計画区域	———	—
市街化区域	———	—
市街化調整区域		(100-50)
第一種低層住居専用地域		(50-30)
第二種低層住居専用地域		(100-50)
第一種中高層住居専用地域		(100-50)
第二種中高層住居専用地域		(200-80)
第一種住居地域		(200-80)
第二種住居地域		(200-80)
近隣商業地域		(200-80)
商業地域		(400-80)
準工業地域		(200-80)
工業地域		(200-80)
工業専用地域		(200-80)
特別工業地区		—
第一種高度地区		—
第二種高度地区		—
準防火地域		—
駐車場整備地区		—
生産緑地地区		—
臨港地区		—
都市計画道路	→	—
都市計画公園		—
その他の都市施設		—
土地地区画整理事業	(区)	—
地区計画		—

(2) 拠点づくりの将来像

子どもから高齢者まで 多様な世代で賑わう拠点づくり

本地域は、今後も人口増加が見込まれる地域として、子どもから高齢者まで多様な世代で賑わうまちづくりが求められます。

そのため、それぞれの世代が求める都市機能の誘導や大学など既存機能の活用、地区計画に基づく利便性の高い魅力的な市街地の形成、千葉市へのアクセスを活かしたまちづくり等により、活力ある拠点空間の創出を目指します。

(3) 施策の方針

更なる人口増加に対応したまちづくり

生活利便性及び魅力向上に資する駅周辺への都市機能の誘導

- 拠点の核となる駅周辺は、今後の人口動向を踏まえ、商業施設や診療所など、住民の生活利便性を向上させる新たな都市機能の誘導を図ります。
- まちの賑わいを生むため、千葉市へのアクセス利便性を活かし、若者が住みたくするような子育て・教育機能等の誘導を図ります。



ちはら台の低未利用地

未利用地を活用した計画的な都市機能の集積と定住人口の誘導

- 現在運用している地区計画をはじめ、立地適正化計画に基づく計画的な都市機能の集積及び定住人口の誘導を図るため、必要に応じ用途地域の見直しを行います。

大学との交流による地域活性化

- 帝京平成大学が開設されている強みを活かし、様々な分野で相互の資源活用を図り、地域全体の活性化を図ります。



帝京平成大学

拠点間ネットワークの確保

- モビリティ・マネジメントの展開による路線バス利用客の増進を促進し、千葉市を含む周辺拠点とのバス路線の充実により、拠点の有する高次機能も享受できる環境の形成を図ります。
- 拠点間ネットワークを確保するため、都市計画道路画八幡草刈線と押沼安須線の整備を推進します。



都市計画道路八幡草刈線



都市計画道路押沼安須線

高齢社会に対応した人に優しい都市環境の形成

- 駅周辺等においてバリアフリー化やユニバーサルデザイン化に取り組み安全な歩行環境の形成を推進し、誰もが利用しやすい都市環境の形成を目指します。
- 今後の人口増加を見込み、引き続き医療・福祉施設の維持と新規の誘導を図り、高齢者が歩いて暮らすことができるよう、更なる医療・福祉機能の充実を目指します。

良好な住環境の形成

- 地区計画の適正な運用により良好な住環境の形成を図るとともに、必要性に応じ、多様な主体と協働の下、適切な見直しを行います。
- 住宅地の内部は、緑の連続性を意識し、主要道路沿道の街路樹などと併せて、緑の軸の形成と適正な管理を図ります。また、地区計画に基づき、調和のとれた潤いある街並みを形成し、誰もが住みたく魅力的な居住景観づくりを促進します。



地区計画が指定された住宅地



生活道路の街路樹

住宅団地に点在する多様な機能を活かしたまちづくり

歩いて暮らせるまちなか環境の形成

- 誰もが歩いて暮らせるよう、生活道路や歩行者空間の安全性を確保するとともに、高齢化を見据えたスロープの設置など、更なる利便性向上に向けた取組を推進します。

公園緑地機能の維持・管理・更新

- 公園緑地は、市民が身近に利用できる交流の場として、また災害時の避難場所として、引き続き、安心・安全に利用できる様、適切な維持・管理を継続します。
- ちはら台地区は都市公園を十分に有しており、量的な水準は満たしていることから、今後は人口構成、利用状況を踏まえた公園機能の更新・見直しなど、質的な向上に取り組みます。



ちはら台公園

自然環境の保全

- 村田川は市民が憩いの場として活用できる良好な水辺環境であることから、引き続き適正な管理を促進するとともに、愛護団体等による美化活動を支援します。

京成線による千葉市へのアクセス利便性を活かしたまちづくり

広域連携による施設整備

- 本地域の有する都市機能の千葉市民との相互利用を見込み、千葉市と連携した各種機能の共同整備の可能性を検討します。
- 若年層の定住を誘導するため、保育所や認定こども園など子育て支援機能の共同整備を検討します。

千葉市への交通ネットワークの維持・拡充

- 京成電鉄千原線や路線バスによる千葉市への交通ネットワークを維持するとともに、関係機関との調整による、生活利便性の向上を目指します。

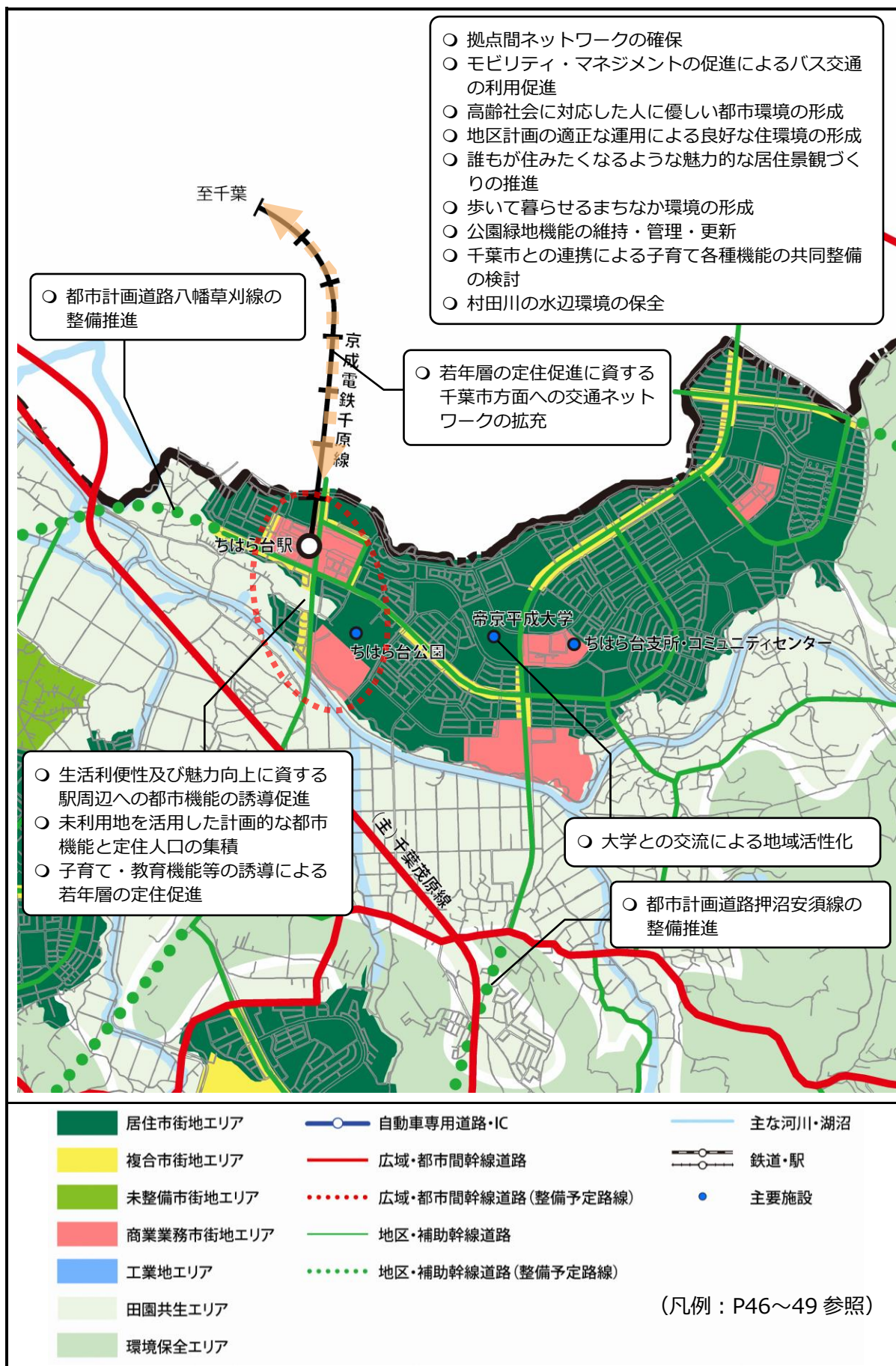


路線バス



京成電鉄千原線

■ちはら台駅周辺拠点づくり構想図



（１）拠点地域の現況と課題

① 位置と概況

上総牛久駅周辺は、市中央部に位置し、将来都市構造で位置づけた「地域拠点」によって構成されます。

本地域は、市南部の拠点地域として、コンパクトな市街地を形成しています。駅前には商業・業務地が形成されており、地域を東西に通過する幹線道路沿道には店舗が立地するなど、住民の生活を支えています。また、商業・業務地の後背には、低層住宅地が広がっており、地域西部の住居専用地域内に公共施設が集積しています。

養老溪谷をはじめ本市南部の観光資源への入口でもあり、観光拠点としての役割も担っています。

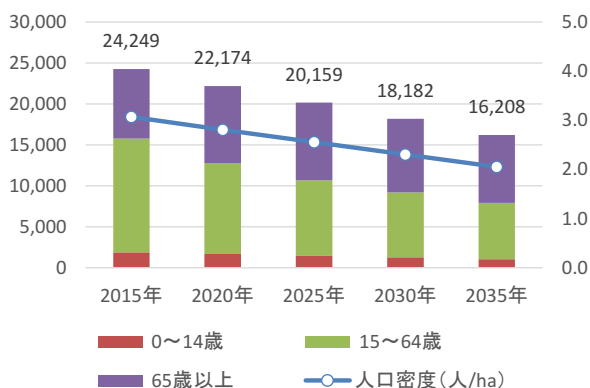


② 人口動向

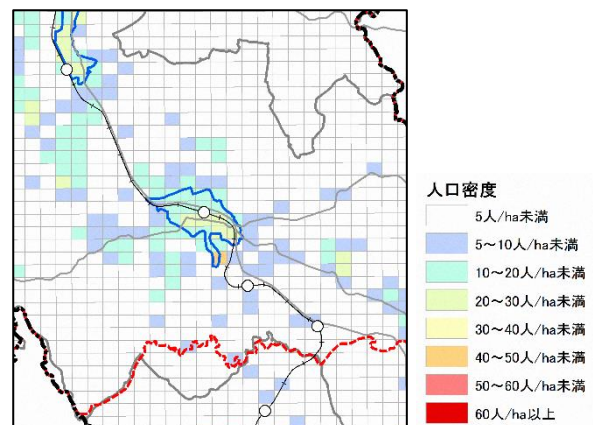
上総牛久駅周辺が位置する南総地区の人口は、2015年時点で総人口の8.7%となっており、人口減少とともに、低密度化する傾向にあります。今後、老年人口はほぼ横ばい、年少人口、生産年齢人口は減少傾向に推移し、将来は高齢化率が約50%になることが予想されます。

2025年時点の人口密度（推計）をみても、他の拠点と比較すると著しく低い傾向にあり、10～30人/ha程度の人口密度が予想されます。市南部の拠点としての役割も担うことから、一定の密度を有する市街地形成が求められます。

■ 南総地区人口推計（年齢3区分別）



■ 2025年時点の人口密度（推計値）



③ 都市機能の立地状況

市南部地域（南総・加茂地区）の行政窓口となる「南総支所・南部土木事務所」や「南総公民館」などの公共施設が立地しているほか、民間の医療・福祉施設が立地しています。

主要幹線道路となる国道 297 号の沿道には、商業施設が立地しており、住民や道路利用者の利便性を支えています。

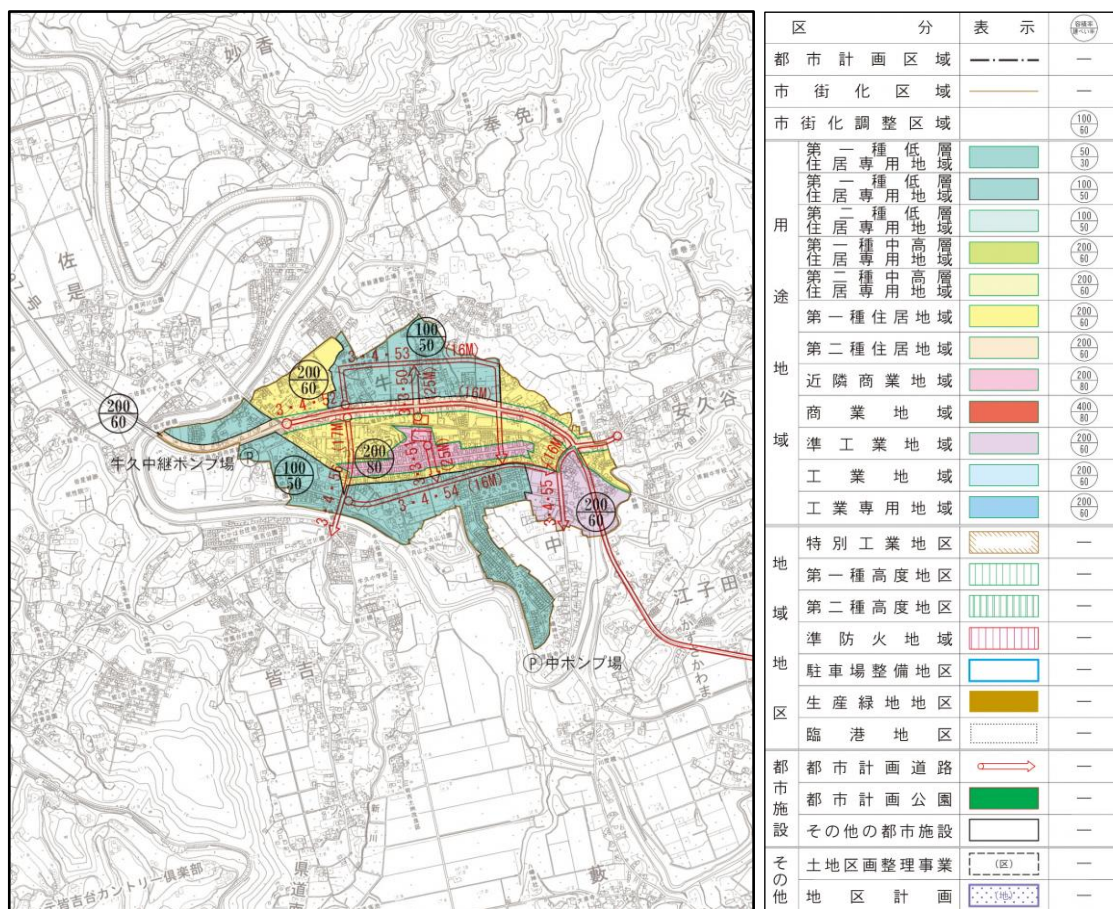
本地域は、市南部の中心として一定の都市機能が必要であることから、既存機能の維持と更なる充実が求められます。

上総牛久駅を中心に南北を結ぶ小湊鐵道と、市原鶴舞バスターミナルや茂原方面、大多喜方面、長南方面への路線バスが 6 路線、更に光風台駅、馬立駅、千葉県循環器病センター等を繋ぐコミュニティバスが運行されており、市南部の中心的な交通結節点となっています。今後も、各拠点地域を繋ぐ運行路線の維持・充実が求められます。

④ 都市計画の状況

上総牛久駅前の都市計画道路牛久南線沿いの商業・業務地は「近隣商業地域」、都市計画道路牛久田尾線の沿道は「第二種住居地域」を指定しています。それ以外の住宅地は「第一種住居地域」を指定しており、複合的な土地利用が展開されています。

■ 上総牛久駅周辺における都市計画指定状況



(2) 拠点づくりの将来像

地域コミュニティを維持し 住み続けられる南部の拠点づくり

本地域は、市南部の中心拠点としての役割を担っており、集積する都市機能を活かし、住民の生活とコミュニティを支える拠点づくりが求められます。

そのため、豊かな自然環境に囲まれた本地域の特性を活かし、住民が住み続けるために必要な生活利便性の確保を図り、多様な居住ニーズに対応した定住促進や交流機能の充実による賑わいの創出に取り組み、将来にわたって持続可能な地域コミュニティの形成を目指します。

(3) 施策の方針

市南部の拠点として地域の活性化につながるまちづくり

市南部の中心拠点にふさわしい都市機能の集積

- 周辺集落の住民が必要な都市機能を利用できるよう、多様な都市機能の集積を図ります。
- 高齢者の多い地域特性から、支所、コミュニティ、商業機能の維持を図るとともに、医療・福祉機能の更なる充実を目指します。
- 重複・類似する施設の複合化等による新規機能の創出などを検討し、施設の再配置・高度化と管理の効率化を図ります。



南部保健福祉センター

豊かな自然環境と情緒を活かした交流機能の充実

- 養老溪谷をはじめとする市南部の観光地への入口として、多くの来訪者が行き来する賑わいや活力を地域全体の活性化につなげるため、交流機能の創出を図ります。
- 都心部と本地域を繋ぐ小湊鐵道、市原鶴舞 IC 及び市原鶴舞バスターミナルは、広域的なアクセスを支える交通拠点であり、来訪者にとっては本市の玄関口となることから、本地域とのアクセス向上を図るとともに、周辺環境と調和した景観形成など、魅力づくりに取り組みます。



上総牛久駅前の案内板



市原鶴舞バスターミナル

人口減少を抑制し移住・定住による持続的な生活が実現するまちづくり

既存住民の流出抑制に資する生活利便性の確保と魅力の創出

- 地域コミュニティを維持するため、地域に住む若年層が将来にわたって住み続けたいと思えるよう、生活利便施設の充実を図ります。
- 日常生活を送るうえで必要となる都市機能の充実を図るため、市原商工会議所など多様な主体と連携しながら、魅力的な店舗や賑わいの創出につながる仕掛けづくりなど、地域が主体となった魅力づくり活動を支援します。



上総牛久駅周辺市街地

新規住民の定住促進に資する多様なニーズに応える居住環境の整備

- 自然に囲まれたゆとりある環境での居住を希望する都市住民や子育て世帯など、多様化する居住ニーズに応え、新規定住者の迎え入れによる持続可能な地域コミュニティの維持を図ります。
- 新たな定住者の受け入れにあたっては、市が運用する「空き家バンク制度」などを活用します。
- U I J ターンを希望する若者や子育て世代の受け入れに向けて、学校などの文教施設や保育所、認定こども園などの子育て支援施設など、必要な都市機能の充実を図ります。



国道 297 号沿道の商業施設

中心都市拠点との連携強化による都市機能の補完

- 市の中心都市拠点となる五井駅周辺及び市役所周辺とのネットワークの強化を図り、不足する機能の補完を図ります。
- 中心都市拠点への主要な移動手段となる小湊鐵道は、将来にわたって持続的に運行されるよう、モビリティ・マネジメントの展開による利用促進を図り、運行本数の増加など、利便性の向上を図ります。



上総牛久駅

高齢者に優しいまちづくり

高齢者の円滑な移動を支える環境づくり

- 誰もが歩いて暮らせるよう、安全な歩行空間の確保や交通安全対策など、市街地環境の向上を図ります。
- 他の拠点等へ円滑にアクセスすることができるよう、鉄道やバスなど交通事業者との協議や、待合い環境の改善、地域が主体となった乗り合いタクシーの導入検討など、移動環境の向上を図ります。

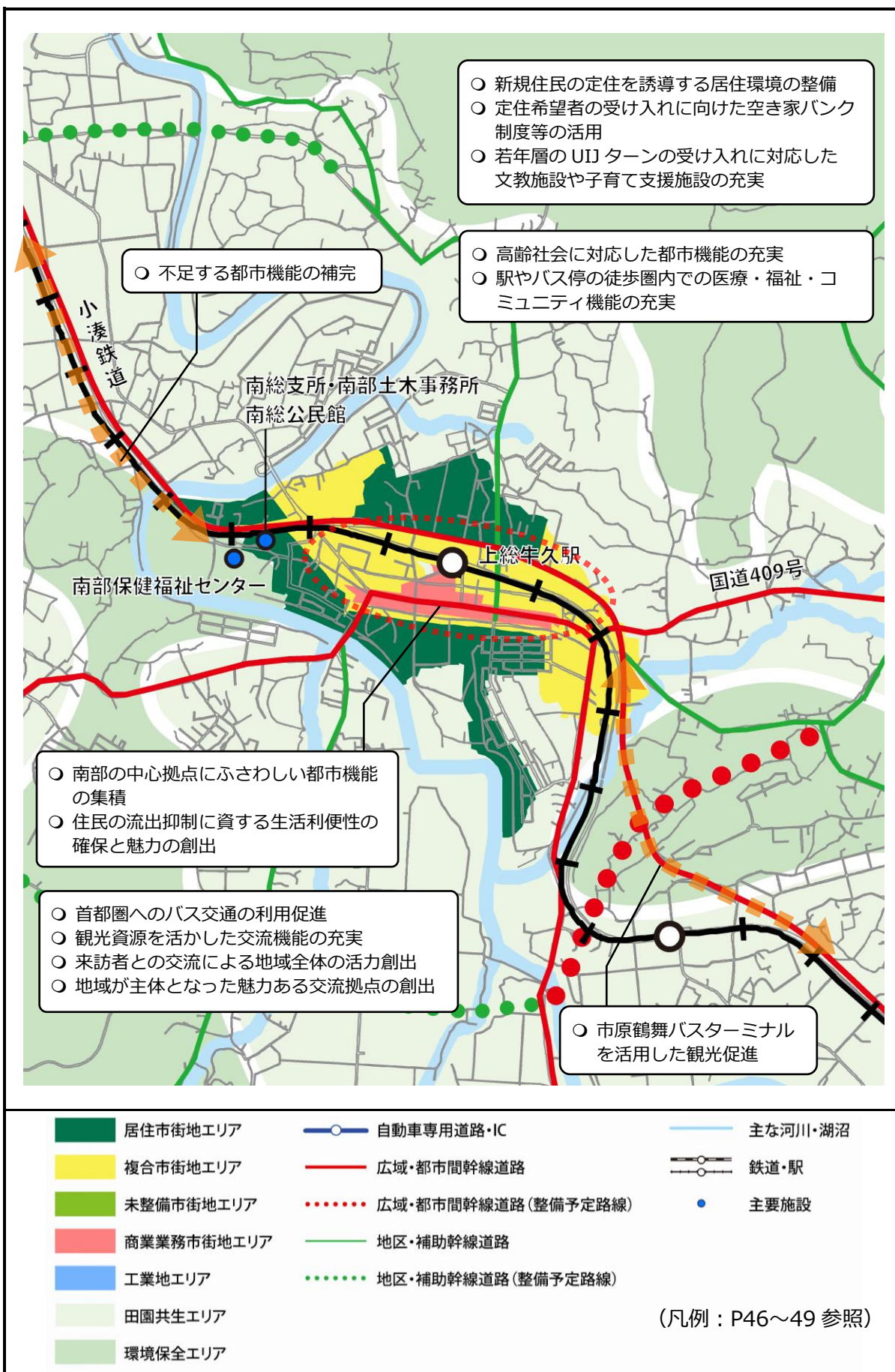
超高齢社会に対応した都市機能の充実

- 駅からの徒歩圏に医療・福祉機能を維持・誘導するとともに、千葉県循環器病センターとの公共交通ネットワークの充実を図ります。
- 既存公共施設の再配置等によるコミュニティ機能の充実を検討し、利便性の向上と施設管理の効率化を図ります。



千葉県循環器病センター

■上総牛久駅周辺拠点づくり構想図





里山トロッコ列車と菜の花畑

8 辰巳台 / うるいど南（生活拠点Ⅰ）

（１）拠点地域の現況と課題

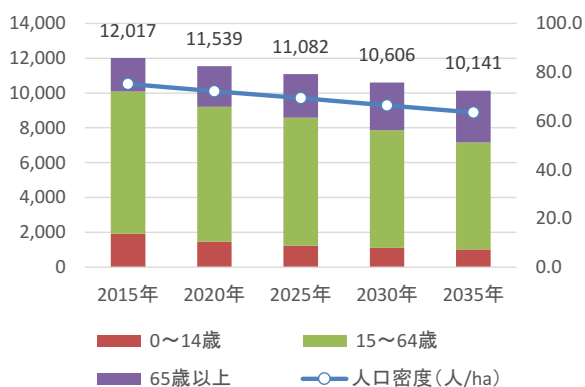
都市拠点や地域拠点の周辺には大規模な住宅団地が点在しており、住民の生活利便性を支える一定の都市機能を有する「生活拠点Ⅰ」として役割を果たしています。

都市拠点の八幡宿駅周辺と地域拠点のちはら台駅周辺に位置する「辰巳台」及び「うるいど南」がその役割を担っており、大規模開発による充実した都市基盤を有する住宅系市街地として、商業施設とともに、支所や大学など、特色ある都市機能を有する生活拠点となっています。

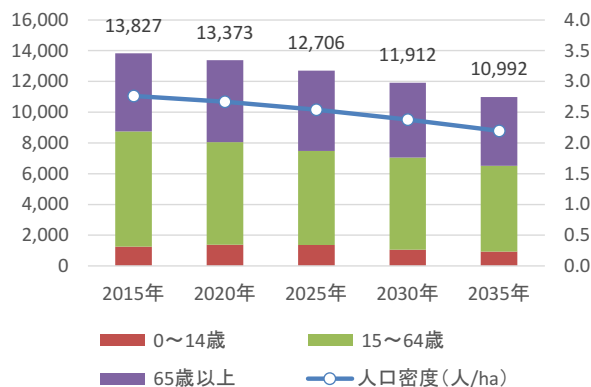
辰巳台は、本市初の大規模団地として整備され、行政機能や商業機能、医療・福祉機能など、周辺住民の日常生活を支える都市機能が集積しています。しかし、竣工から50年以上が経過し、今後は少子高齢化に伴う低密度化が懸念されます。

うるいど南は、土地区画整理事業による市街地開発が行われ、「うるいど南地区地区計画」を全域に指定しています。地区内には帝京平成大学や商業施設が立地し、新たな住宅団地の整備も進められるなど、今後も、居住者の増加が期待される地域となっています。

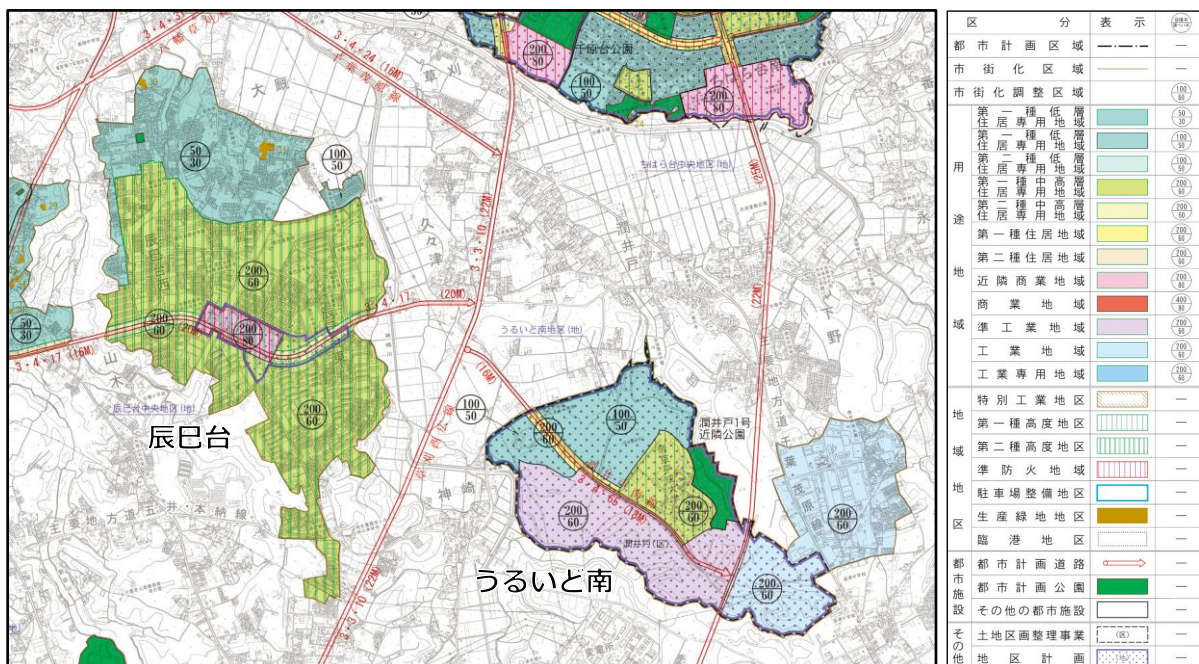
■辰巳台地区人口推計（年齢3区分別）



■市津地区人口推計（年齢3区分別）



■辰巳台及びうるいど南における都市計画指定状況



(2) 拠点づくりの将来像

辰巳台・うるいど南の両地域は、大規模開発で整備された住宅地であり、今後も、ゆとりある戸建て住宅地を中心とした生活拠点として、日常生活の利便性確保を目指します。

《辰巳台》

居住と日常生活が一体となった 住み続けられる拠点づくり

地域内に生活サービス機能が確保されている辰巳台においては、住民の高齢化を見据え、地域コミュニティの充実と、高齢者等が安心して暮らせるまちづくりを目指します。

《うるいど南》

ゆとりある住宅地としての 今後の発展を見越した活力ある拠点づくり

住宅団地の整備により、今後の発展が期待されるうるいど南においては、大学との連携や今後の人口流入に伴う発展を見据えた活力あるまちづくりを目指します。

(3) 施策の方針

辰巳台 ～誰もが安心して住み続けられるまちづくり

生活拠点に必要な都市機能の充実

- 多くの住民が居住する大規模住宅地として、引き続き、商業施設や医療・福祉施設など、既存機能の充実を図ります。
- 支所や公民館など、公共施設については、利便性の向上と施設管理の効率化を図ります。



辰巳台の商業施設

誰もが安心して居住できる生活環境の形成

- 誰もが安心して住み続けることができるよう、医療・福祉施設の維持やサービスの充実を促進するとともに、生きがいを持って生活できるよう、サークル活動や生涯学習の場となるコミュニティ機能の充実を図ります。



千葉労災病院

団地の再生・活性化に向けた取組の推進

- 良好な市街地環境を将来にわたって適正に維持するため、八幡宿駅やちはら台駅周辺など、拠点地域との円滑なネットワークの強化を図り、若年層をはじめとする新たな定住人口を誘導し、子育て世代等、様々な世代が居住するにぎわいのある団地として、再生・活性化に向けた取組を支援します。



辰巳台の住宅地

うるいど南 ～これからの発展に向けたまちづくり

地区計画に基づいた魅力的な生活環境づくり

- 帝京平成大学が開設されている強みを活かし、地区計画に基づく商業・業務、産業機能を備えた利便性の高い魅力的な市街地の形成を進めます。
- 低層住宅地は、若年層をはじめとする新たな定住人口を受け入れるエリアとして、日常生活を支える都市機能の充実を促進しながら、ゆとりと潤いのある良好な住宅地の形成を図ります。



帝京平成大学

既存都市機能を活用した特色あるまちづくり

- 商業・業務施設の立地誘導を促進し、地域全体の利便性の向上と活性化を図ります。
- 隣接する潤井戸工業団地は、周辺環境と調和した操業環境の維持に努めるとともに、大学や産業系施設の集積する強みを活かし、多様な機能を有する特色あるまちづくりを進めます。



潤井戸工業団地



地区内の商業施設

○ 若年層をはじめとする新たな定住人口の誘導

○ 様々な世代の居住による団地の活性化に向けた取組支援

○ 八幡宿駅やちはら台駅周辺など、拠点地域との円滑なネットワークの強化

ちはら台駅

(主)千葉茂原線

辰巳台支所及び公民館

辰巳中央公園

(主)五井本納線

○ 誰もが安心して住み続けることができる環境づくり

○ サークル活動や生涯学習の場となるコミュニティ機能の充実

○ 医療・福祉施設の維持及びサービス充実と円滑なアクセスの確保

○ 商業施設や医療・福祉施設、公共施設など、既存機能の充実

○ 公共施設の集約化等による利便性の向上と施設管理の効率化

居住市街地エリア

複合市街地エリア

未整備市街地エリア

商業業務市街地エリア

工業地エリア

田園共生エリア

環境保全エリア

自動車専用道路・IC

広域・都市間幹線道路

広域・都市間幹線道路(整備予定路線)

地区・補助幹線道路

地区・補助幹線道路(整備予定路線)

駅勢圏活性化検討エリア

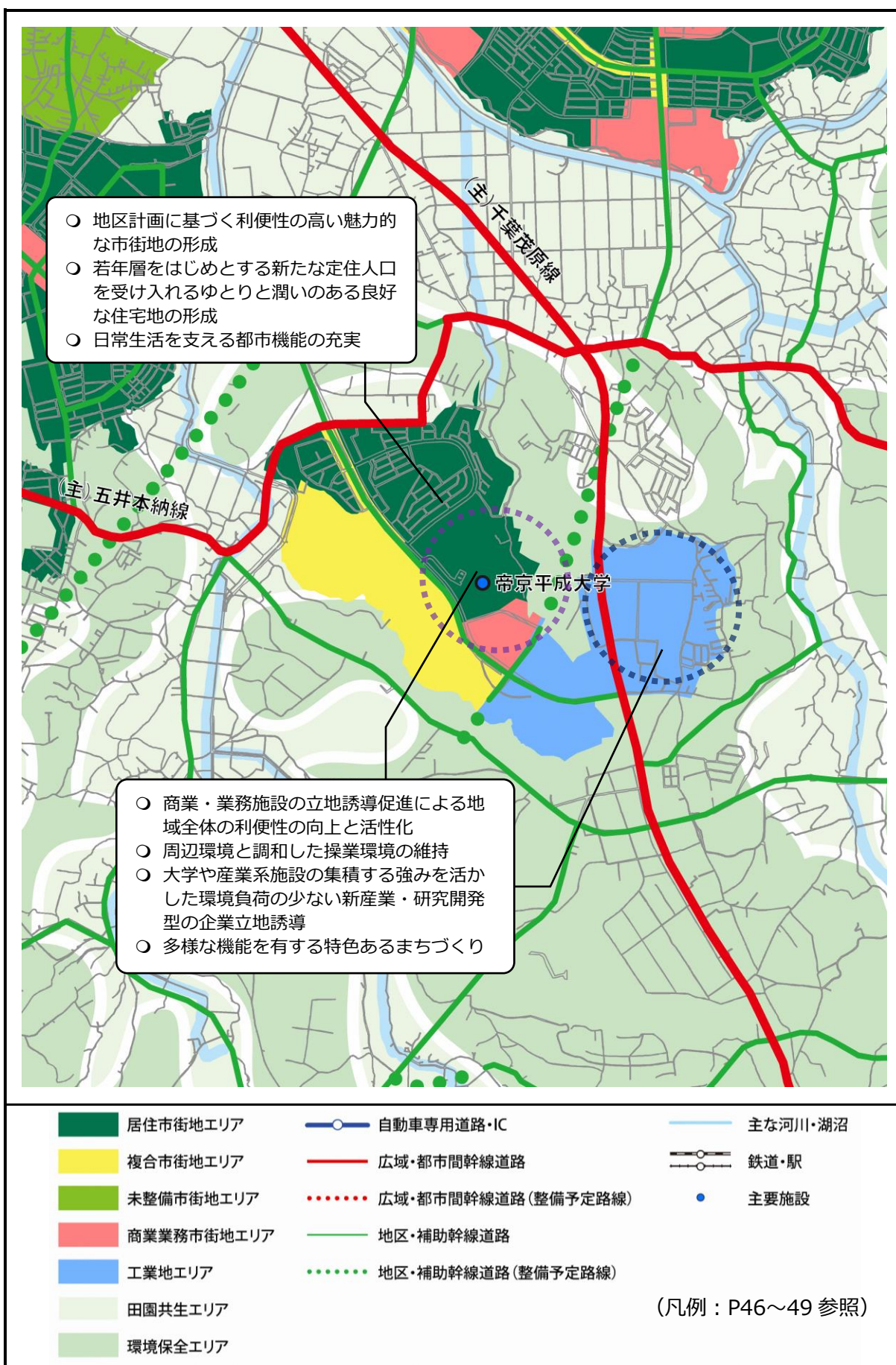
主な河川・湖沼

鉄道・駅

主要施設

(凡例：P46～49 参照)

■うるいど南拠点づくり構想図



有秋台地区

- 臨海部工業地帯に立地する企業の社宅を中心に整備された住宅地として、良好な都市基盤と商業、医療、行政など充実した都市機能を有していますが、住民の高齢化等により人口減少が進行しています。今後は、良好な居住環境を活かし、社宅から戸建て住宅への転換促進や他の拠点地域との円滑なネットワークの強化など、子育て世代をはじめとする新たな世代の誘導に向けた取組を支援します。



有秋台団地

光風台地区

- 大規模開発により整備された住宅団地として、良好な都市基盤と住民の生活利便性を支える商業機能を有していますが、人口減少による既存機能の維持が困難になることが懸念されます。今後は、良好な居住環境を維持するため、空き家を活用した子育て世代の住み替え促進、住宅地として質を高める継続的なコミュニティ活動の実施、拠点地域との円滑なネットワークの強化など、団地再生に向けた取組を支援します。



光風台団地

若宮地区

- 八幡宿駅周辺の都市拠点と連携し、充実した都市基盤を有する住宅団地が形成されていますが、住民の高齢化や建物の老朽化に伴う空き家の増加や地域コミュニティの活力低下といった諸課題が顕在化しています。今後は、若年層をはじめとする新たな定住人口の誘導に向け、子育て世代に適したゆとりある空き家への住み替え促進や拠点地域との円滑なネットワークの構築・強化など、団地再生に向けた取組を支援します。



若宮団地

立地適正化計画において居住誘導を設定した区域及び都市計画制度を導入した地区

- 基盤整備の整った地区は、既存ストックを活用しながら、コミュニティの活性化に向けた取組を支援します。



泉台団地