



市原市立地適正化計画

＜改訂版＞

いつまでも暮らしやすい
コンパクトなまちづくり



2018 年 3 月
(2023 年 5 月 一部改訂)

市原市

安心安全でいつまでも暮らしやすいまちの実現に向けて

市原市は、昭和 30 年代に始まった臨海部の埋立てにより、日本を代表する工業都市へと発展するとともに、内陸部は住宅地の開発が進み、首都圏のベッドタウンとしても大きく成長してまいりました。

一方で、急速な少子高齢化が全国的な課題となっており、本市においても、人口は 2010 年を境に減少に転じており、今後も人口減少、少子高齢化が続く見込みとなっております。



このような人口減少・超高齢社会の到来は、自治体の行財政運営をはじめとするまちづくりに様々な影響を与えることが懸念されています。加えて本市の都市問題については、中心市街地の活性化をはじめ、住宅団地の再生や空き家問題、更には公共施設やインフラの維持・管理と老朽化対策などの喫緊の課題を抱えております。

こうした厳しい状況の中、あらゆる世代が安心・安全で快適に暮らすことのできる、魅力的で持続可能な都市づくりを目指し、これまでの都市計画マスタープランを刷新し、平成 30 年 3 月にその進化版となる「立地適正化計画」を策定したところです。

今般、空き地・空き家等の低未利用地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」の進行や頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の一部改正が行われました。これに伴い、本市においても、より魅力的かつ安全なまちづくりを行うため、都市のスポンジ化対策の追加や災害リスクを踏まえた居住誘導区域の見直し及び防災・減災対策への取組を示した防災指針を追加するなど、計画の変更を行いました。

本計画が掲げる、居住及び都市活動を支える都市機能の集約と地域公共交通との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを基本とし、総合計画に掲げる都市像『夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら』の実現に全力で取り組んでまいります。

本計画の策定にあたり、貴重な御意見・御提言をいただきました、市民の皆様をはじめとする関係各位に心から感謝いたしますとともに、今後も本市のまちづくりに対しまして、一層の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和 5 年 5 月 市原市長 小出 譲治

－ 市原市立地適正化計画 目次 －

1. はじめに	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の期間	5
(3) 計画の位置付け	5
(4) 計画区域	6
(5) 計画の構成	6
2. 関連計画の整理	7
(1) 市原市総合計画	7
(2) 市原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	9
3. 市原市の現状分析	10
4. 都市構造上の課題の分析	18
(1) 比較分析	18
(2) 災害リスク分析	21
(3) 課題の整理	37
5. まちづくりの方針	39
(1) まちづくりの目標	39
(2) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方	40
(3) 目指すべき将来都市構造	42
6. 立地適正化の基本的な考え方	44
(1) 実現すべき目標と期待される効果	44
(2) 目標を実現するための指標	45
(3) 目標を実現するためのストーリー	46
7. 居住誘導区域	51
(1) 居住誘導区域について	51

(2) 市原市における区域設定の考え方	52
(3) 居住誘導区域設定の考え方	53
(4) 居住誘導区域の設定条件	54
(5) 居住誘導区域の設定	65
(6) 居住誘導区域に住宅等の立地を誘導するために講ずる施策	66
8. 都市機能誘導区域	68
(1) 都市機能誘導区域について	68
(2) 各拠点のまちづくりの方向性	70
・五井駅周辺	71
・市役所周辺	73
・八幡宿駅周辺	75
・姉ヶ崎駅周辺	77
・ちはら台駅周辺	79
・上総牛久駅周辺	81
・辰巳台	83
・うるいど南	85
(3) 都市機能誘導区域設定の考え方	87
(4) 都市機能誘導区域の誘導施設	96
(5) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策	101
9. 防災指針	114
(1) 土砂災害被害に係る防災・減災対策	114
(2) 洪水・内水氾濫被害に係る防災・減災対策	115
(3) 高潮・津波被害に係る防災・減災対策	116
(4) その他の防災・減災対策	117
10. 目標達成に向けた指標設定と実現化方策	120
(1) 成果指標の設定と実現化方策	120
(2) 都市計画マスタープランと連携した進行管理	125
資料編	127
1. 都市計画審議会（諮問・答申）	128
2. 策定経過	130

1. はじめに

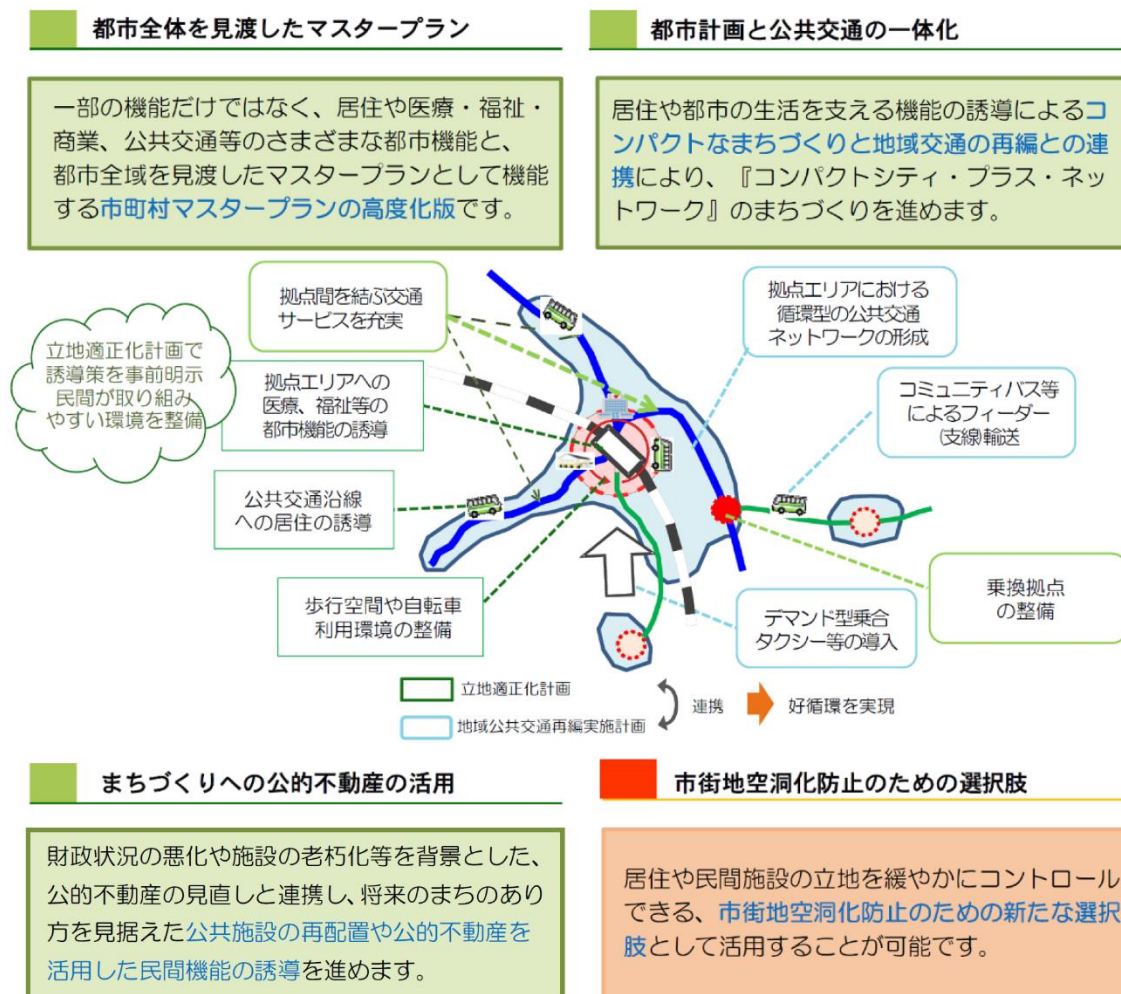
(1) 計画の目的

人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念される中、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にするため、集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を一層推進する必要があります。

そのような中、国においては平成26年8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

社会情勢の変化や国の動向を踏まえ、本市の特性に合わせたコンパクト・プラス・ネットワークの形成を一層推進するため、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を策定します。

■立地適正化計画の意義と役割



出典：立地適正化計画の概要パンフレット（国土交通省）

■立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年 8 月施行）により新たに制度化された、市町村が定めることができる計画です。

● 必須記載事項

- 住宅及び都市機能増進施設（※）の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）
- 居住誘導区域への居住を図るための施策
- 都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）と誘導施設
- 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るための施策

※ 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設

※ 居住誘導区域、都市機能誘導区域とも、市街化区域内に定めます。

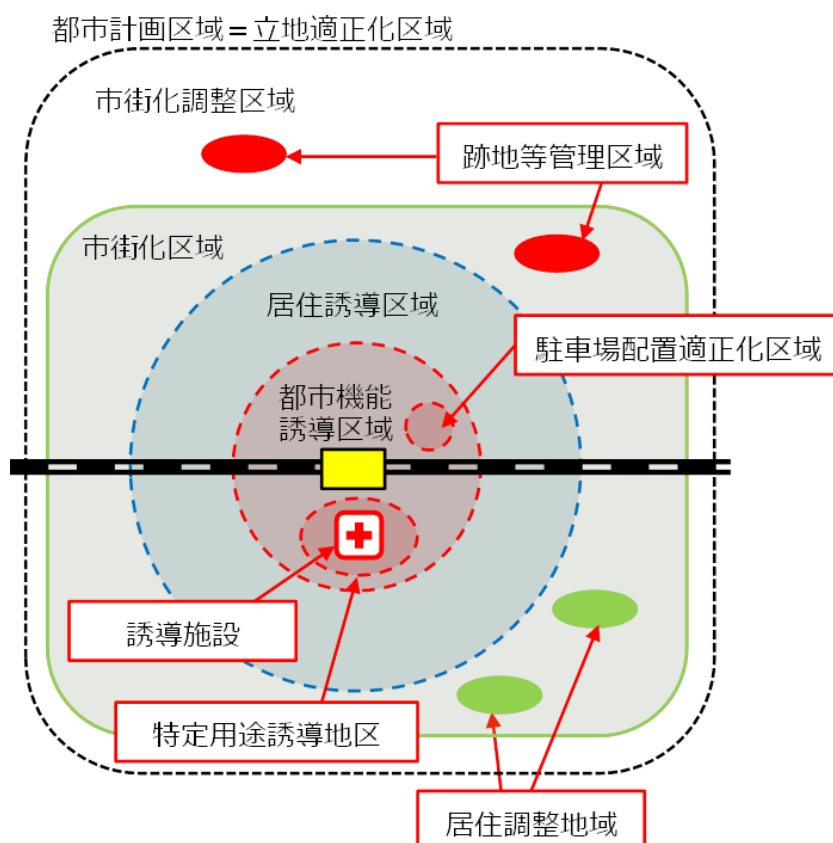
● 任意記載事項

- 駐車場配置適正化区域
- 跡地等管理区域

● 立地適正化計画に関する都市計画（任意）

- 居住調整地域
- 特定用途誘導地区

■立地適正化計画等で定める区域のイメージ



平成 30 年 3 月のこの計画の公表以降、以下の 2 つに関する都市再生特別措置法の一部改正がありました。本市における課題に対応するため、これらの法改正に対応した計画、施策等の見直しを行います。

1) スポンジ化対策について

空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、都市再生特別措置法の一部改正により、新たに「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」に関する制度が創設されました（平成 30 年 7 月施行）。

■スポンジ化対策について（都市再生特別措置法改正の概要）

都市のスポンジ化対策

《コーディネート・土地の集約》

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
- 都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 土地区画整理事業の集約換地の特例
- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

《身の回りの公共空間の創出》

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
- 「都市計画協力団体」制度の創設

《都市機能のマネジメント》

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
- 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

- 公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

■「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の概要

- ・低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



出典：都市のスポンジ化対策について（国土交通省）

2) 防災指針について

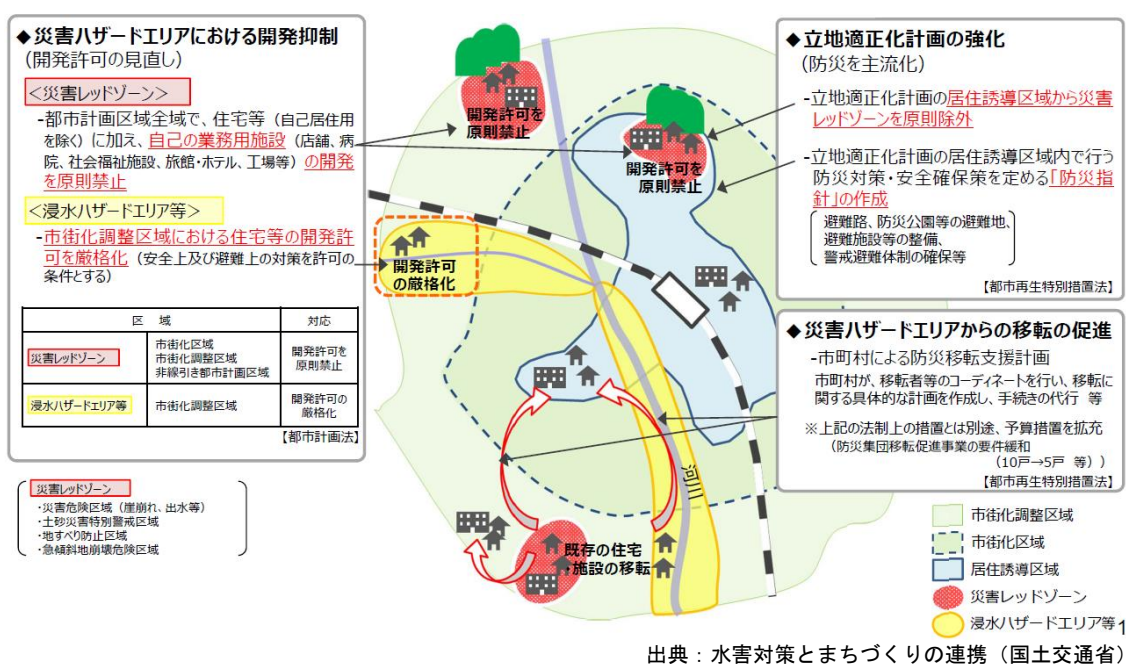
近年の災害の頻発・激甚化に対応するため、都市再生特別措置法の一部改正により、「居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」（防災指針）を立地適正化計画において定めることとされ、コンパクトシティ形成の取組において防災の観点をより重視する必要性が明らかになりました。

防災指針の策定に当たっては、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を位置付けることが求められます。

■防災指針とは

都市再生特別措置法の一部改正（令和2年9月施行）により、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じることとされました。

■都市再生特別措置法の一部改正（令和2年9月施行）の概要



■防災指針の検討事項

- 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
- 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討
- 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

(2) 計画の期間

本計画の期間は、本市の最上位計画である「市原市総合計画」に合わせ、2026 年度までとしますが、将来の土地利用、道路、公園整備など都市計画に関する基本的な方針を定める都市計画マスタープランと同様、中長期的な視点に立った将来の都市像を明確にするため、概ね 20 年後の 2037 年を見据えた内容とします。

ただし、都市計画マスタープランの改定や社会経済情勢の変化に対応し、概ね 5 年ごとを目安に、適切に見直しを行います。

2018 年度～2026 年度
(2037 年を見据えた内容とする。)

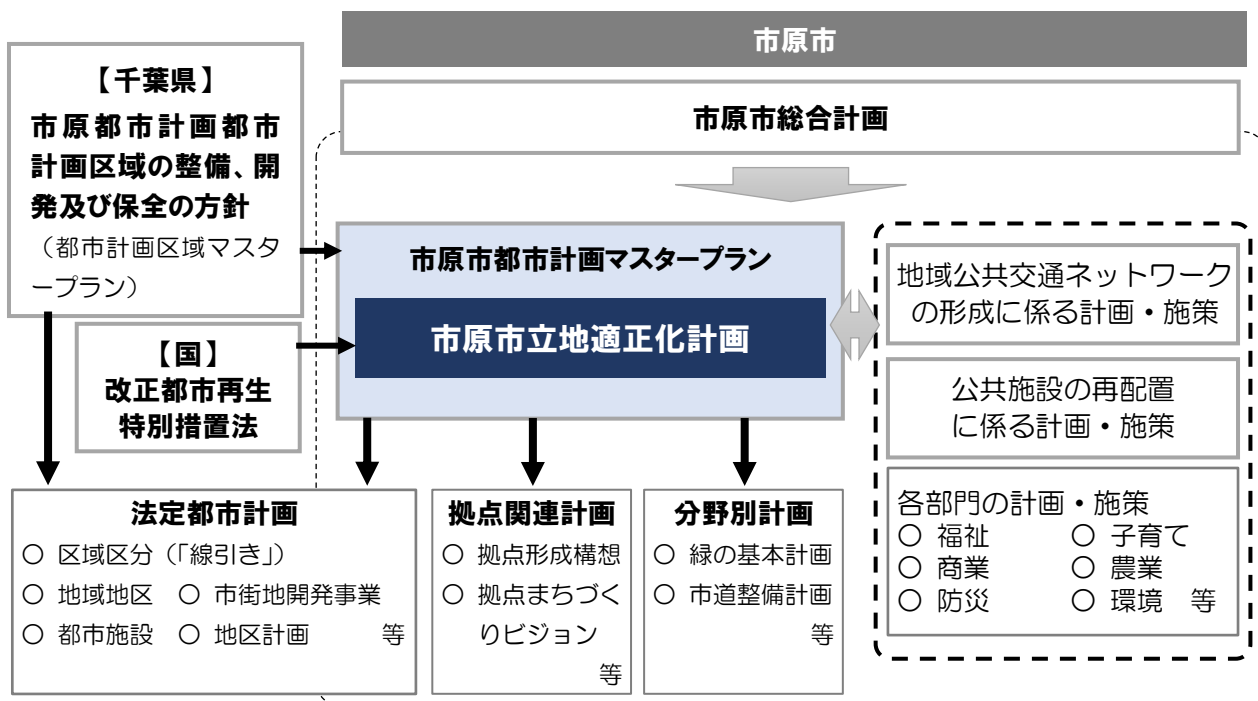
(3) 計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、市原市都市計画マスタープランの高度化版として扱います。

本計画は、上位計画である「市原市総合計画」の理念や都市像を踏まえ、「市原市都市計画マスタープラン」の方針と整合を図りながら策定します。

さらに、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた計画とするため、公共施設の再配置、地域公共交通ネットワークの形成のほか、医療・福祉、子育て、商業等の機能の誘導という新たな視点も加え、各部門の計画・施策との連携を図ります。

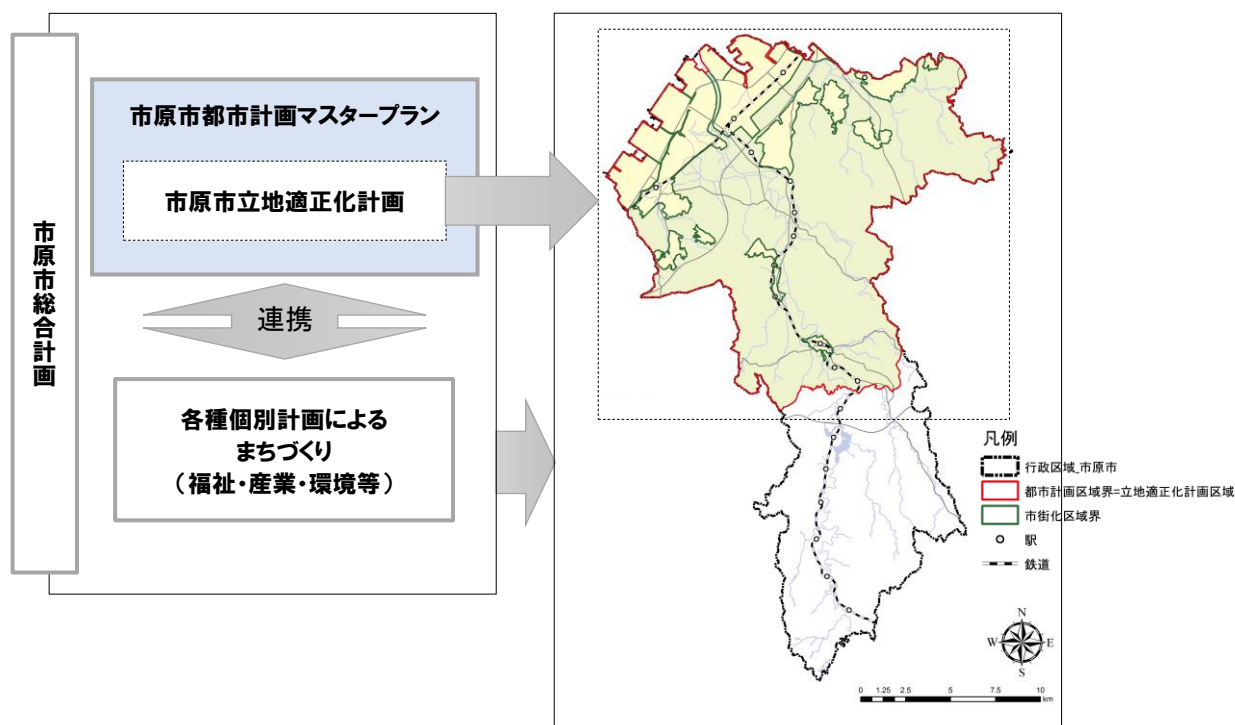
■立地適正化計画の位置付け



(4) 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法の規定に基づき、都市計画区域内において定めます。本計画においては、都市全体を見渡す観点から、市原都市計画区域全域を計画区域とします。なお、同様の観点から、現状分析及び都市構造上の課題の分析に当たっては、都市計画区域外の区域を含む市全域について行います。

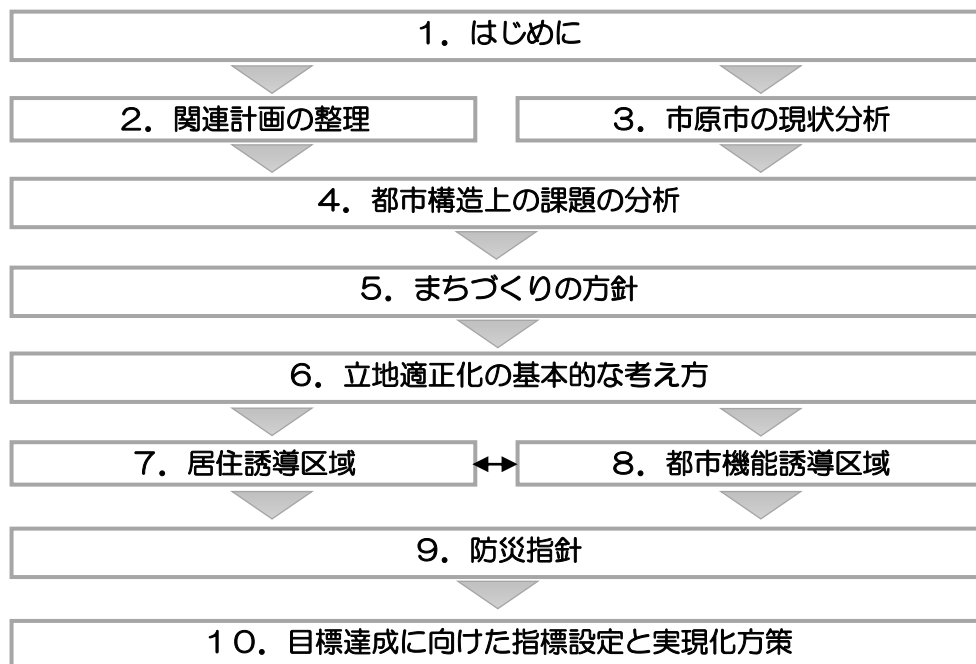
また、立地適正化計画区域外についても、総合計画、都市計画マスタープランをはじめ、各種個別計画によりフォロー、または連携によるまちづくりを進めていきます。



(5) 計画の構成

○本計画は、以下の内容で構成します。

■立地適正化計画の構成



2. 関連計画の整理

(1) 市原市総合計画

◆都市像

夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら ～ひとの活躍が新たな誇りを創るまちへ～

これからのまちづくりにおいて、最も大切な力は「ひとの力」です。

ひとの力こそが、困難な課題を乗り越え、未来を切り拓く大きな力となります。

そして、ひとの力を引き出すものが「夢」です。

子どもたちをはじめ、あらゆる世代が将来に夢を抱くことができるよう、未来への展望をしっかりと描きます。

それぞれの夢や思いをつなぎながら、ひとの多彩な活躍が満天の星のようにきらめき、その輝きを束ね誇り高く未来を創造する、魅力と活力にあふれるまちの実現を目指します。

その思いを込めて、この都市像を掲げました。

◆2026年のいはらの姿と実現への方向性

(1) 産業と交流の好循環が新たな価値を創るまちへ

- ① 臨海部企業の発展を支援し将来にわたってともに歩みます
- ② 地域経済を牽引する中小企業の連携・発展を支えビジネスチャンスを生み出します
- ③ 地域資源を磨き上げ、ひとを魅了する観光地を創ります
- ④ 豊かな地域資源で農林業の活力を高めます
- ⑤ 経験豊かな人材を活かして新たな人材を育みます
- ⑥ 首都圏や国内外との交流・連携を進めます

(2) つながりと支え合いがひとと地域を健康にするまちへ

- ① 地域のひとや団体の活動を支援します
- ② 地域の活動をつなぎます
- ③ 地域でひとを支え合います
- ④ あらゆる人が互いを尊重し理解し合います
- ⑤ 生活へ支援の手を届けます
- ⑥ 誰もが地域社会の主役となるまちを創ります
- ⑦ 健康寿命の長いまちを創ります

(3) ひとの活躍と豊かな生活を支える安心・安全なまちへ

- ① 地域の拠点を個性豊かな住みやすいまちにします
- ② ひとと拠点を公共交通がつなぎます
- ③ 都市基盤を維持し生活や活動を支えます
- ④ バリアフリーとユニバーサルデザインの施設整備を進めます
- ⑤ 空き家を資源として活かします
- ⑥ 一人でも多くの命を救います
- ⑦ 万が一の災害に地域全体で備えます
- ⑧ 地域の力が犯罪や危険からひとを守ります

(4) 子どもたちの輝き・若者の夢・いはらの文化を育むまちへ

- ① 全ての子どもたちの資質と能力を伸ばす教育を進めます
- ② 地域への愛着と誇りを育む子育てに優しい地域社会を形成します
- ③ 若者が結婚や子どもを持つ夢を抱ける社会を創ります
- ④ 生涯にわたって学ぶ楽しさを地域の豊かさにつなげます
- ⑤ 悠久の歴史と伝統の上に新たな文化を育みます
- ⑥ 魅力と親しみにあふれるいはらのスポーツ文化を育みます
- ⑦ 文化・スポーツで世界と交流します
- ⑧ ひとを尊重する心を育みます

(5) ひとが環境を守り活かすまちへ

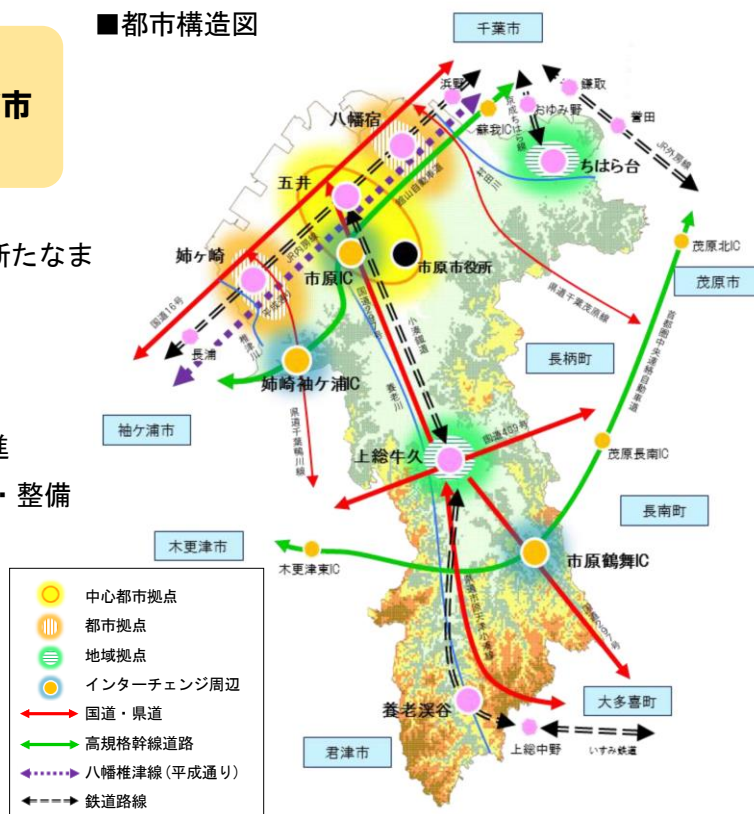
- ① ひとと地域の力で美しい環境を守ります
- ② 自然の力を利用しエネルギーを上手に使います
- ③ ごみを資源に変え新たな価値を生み出します
- ④ 自然を保全・活用し自然と共生するまちを創ります

◆目指す都市構造 ―都市創生戦略―

**個性輝く地域が集合体となって
大きな力を発揮する色彩豊かな都市
を創生します**

- ①資源や特性を活かし、地域をつなぐ新たなまちづくり
- ②コンパクトなまちに居住を誘導
- ③公共施設の複合化と適正配置
- ④地域特性を踏まえた土地利用等の促進
- ⑤27万市民に対応する都市基盤の維持・整備
- ⑥公共交通ネットワークの再構築
- ⑦自然環境と調和した土地利用
- ⑧里山の魅力向上と交流促進

■都市構造図



中心都市拠点	市の玄関口としての強みを活かして、産業、交通、健康、教育などさまざまな都市機能の充実・活用を推進する、市の中心的拠点。 五井駅周辺～市原インターチェンジ～市原市役所周辺
都市拠点	JR 線や平成通りを活かして、産業や居住、交通機能等の充実を推進し、良好な都市生活を提供する拠点。 八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺
地域拠点	交通や買い物など、一定の都市機能を活かして、周辺地域の日常生活を支え、さらなる発展を図る拠点。 ちはら台駅周辺、上総牛久駅周辺
インターチェンジ周辺	広域交通の要衝という利点を活かし、物流等の産業誘導を推進し、地域の活力向上へとつなげる拠点。 市原インターチェンジ周辺、姉ヶ崎袖ヶ浦インターチェンジ周辺、市原鶴舞インターチェンジ周辺
国道・県道 高規格幹線道路	都市の骨格を形成し、市内外の社会経済活動を支える主要な路線。
八幡椎津線 (平成通り)	JR 3 駅周辺と千葉市・袖ヶ浦市を結ぶ市の最重要路線として、早期開通を目指す路線。
鉄道路線	通勤・通学など日常生活における活動や、観光など交流の軸として、活用を推進する路線。

(2) 市原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

◆都市づくりの基本理念と基本方向

【基本理念】

「「変革と創造」で新たな未来を切り拓くまちづくり」

【基本方向】

・都市の活力を生み出す拠点の形成

様々な都市機能の利便性を維持・向上させていくため、市原市立地適正化計画と整合を図りながら、各拠点の果たすべき役割を明確化し、都市機能誘導区域の設定による拠点地域への都市機能の集約を図る。

・地域特性を生かした市原版コンパクトシティの形成

居住誘導区域の設定による市街地人口密度の維持を図り、安心して歩いて暮らせる利便性の高い都市を構築するとともに、都市の環境負荷の軽減や自然環境の保全を図る。

・パートナーシップによるまちづくりの推進

住民や民間事業者等の多様な主体による、地域主体のまちづくりを推進することにより、地域特性を生かし、多様なニーズや価値観を踏まえた個性ある都市の創出を目指す。

・市民の生活を支える交通ネットワークの構築

超高齢社会の到来や環境への意識の高まりを念頭に、東日本旅客鉄道各駅と京成ちはら台駅、上総牛久駅を拠点とする、鉄道とバス等の相互連携と主要な幹線道路の整備を図り、拠点間、地域間を繋ぐ交通ネットワーク体系の構築を目指す。

・ふるさとの資源の継承と活用

ふるさとの原風景である多様な自然・歴史・文化資源などを保全するとともに、これらの資源を生かし、周辺環境と調和したまちづくりを推進することで、人々がいつまでも愛着を持って暮らし続けられるまちの景観形成について、次世代への継承と活用を目指す。

◆区域区分の方針

【おおむねの人口】

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

年次 区分	平成 22 年	令和 7 年
都市計画区域内人口	約 272 千人	おおむね 270 千人
市街化区域内人口	約 204 千人	おおむね 202 千人

なお、令和 7 年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

【市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係】

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、令和 7 年時点の市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 7 年
市街化区域面積	おおむね 6,125ha

※市街化区域面積は平成 27 年時点の面積と同様

3. 市原市の現状分析

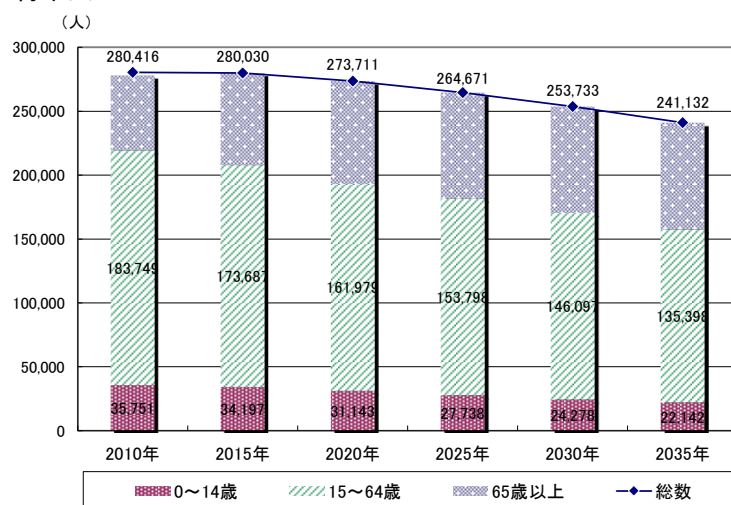
- ◆JR 駅周辺や郊外住宅団地は人口が集積していますが、将来の高齢化が予想されており、特に郊外住宅団地における人口減少・高齢化の進展が顕著となっています。
- ◆五井駅周辺等の地価の下落が顕著で、地域経済（商業）も衰退しています。

【将来人口の動向】

○本市の将来人口は、今後は減少傾向で推移し、2035 年には 24.1 万人になることが想定されます。

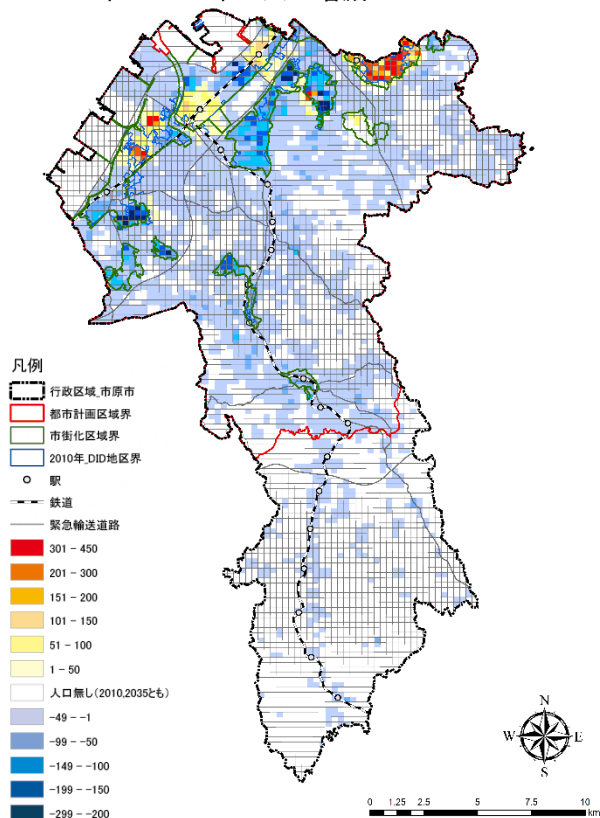
○2035 年には、五井駅周辺や八幡宿駅周辺、ちはら台で人口増加が予想される一方で、JR 駅周辺や郊外住宅団地で高齢者が大幅に増加することが予想されます。

■将来人口

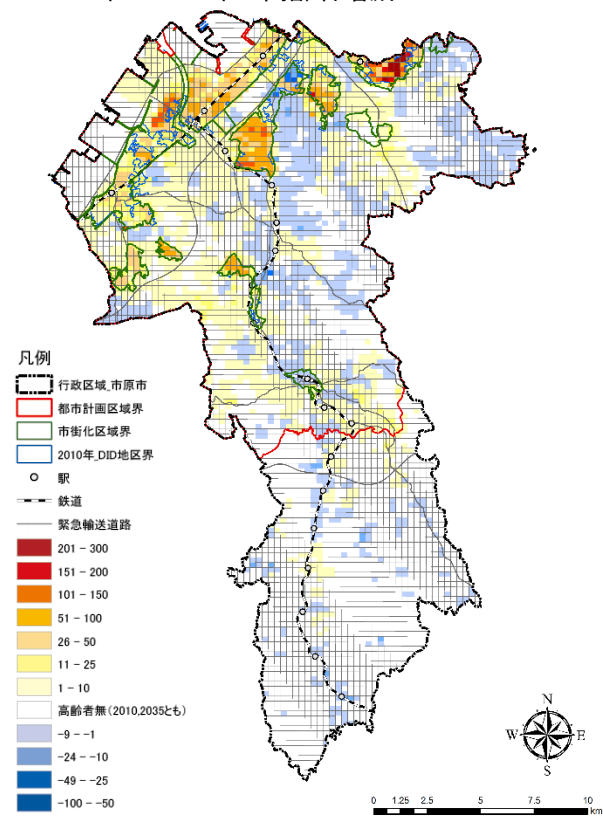


出典：市原市人口ビジョンによる
人口問題研究所準拠推計
※2010 年、2015 年の総数
には年齢不詳を含む

■2010 年～2035 年の人口増減



■2010 年～2035 年の高齢者増減

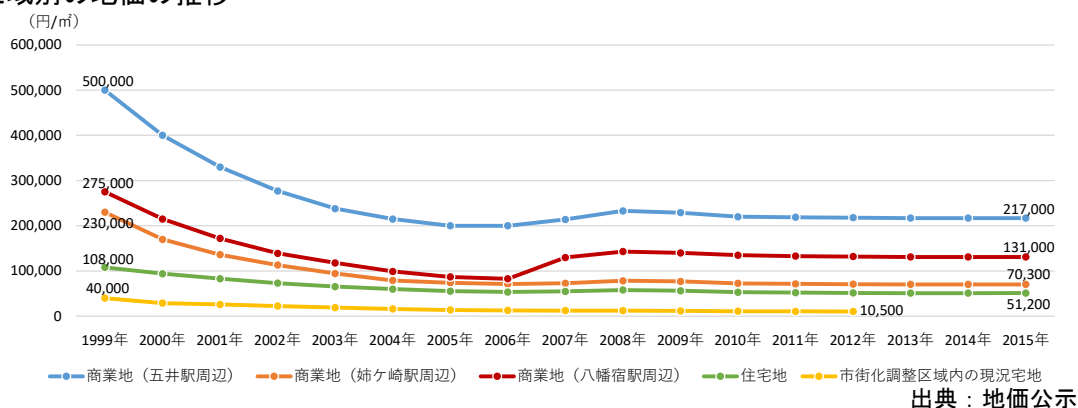


【地価の動向】

○商業地、住宅地、市街化調整区域内の現況宅地ともに地価が低下しており、特に商業地（五井駅周辺）の地価の下落が著しい状況にあります。

○1999年と2015年を比較して、住宅地で約0.47倍、商業地（五井駅周辺）で約0.43倍の下落となっています。

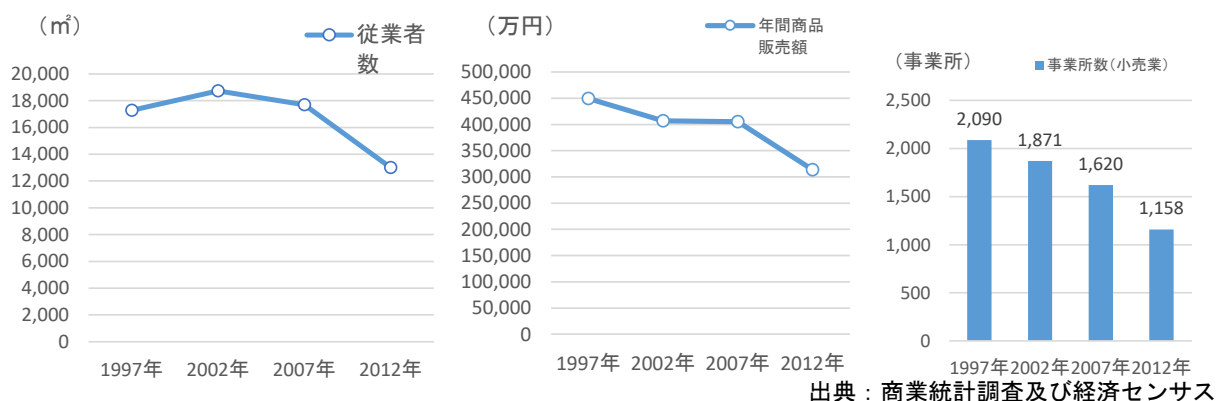
■区域別の地価の推移



【商業の動向】

○事業所の従業員数、年間商品販売額ともに減少傾向にあり、特に小売業の事業所数は1997年から2012年にかけて大幅に減少しています。

■事業所の従業員数と年間商品販売額の推移



このままの状況が続くと…

- ◆現在はある一定の人口規模を維持している駅周辺や郊外住宅団地も、将来は人口減少・高齢化、若年世代の減少がさらに進行することが予想されており、まちの賑わいの喪失や経済活動の停滞が懸念されます。
- ◆人口減少により住民の地域活動が縮小することによって、住民同士の交流機会が減少し、地域の賑わいや地域への愛着が失われるおそれがあります。

集約型都市構造の形成により…

- ◆市街地における人口の維持・充実により都市全体の賑わい・魅力の創出や地域コミュニティの維持を目指します。
- ◆五井駅をはじめとする駅周辺においては、若者や子育て世代の誘導により、まちの賑わいの創出・地域経済の活性化を図ります。
- ◆多様な世代の交流機会の創出により、高齢者をはじめとする市民が生きがいをもって暮らすことができるまちを目指します。

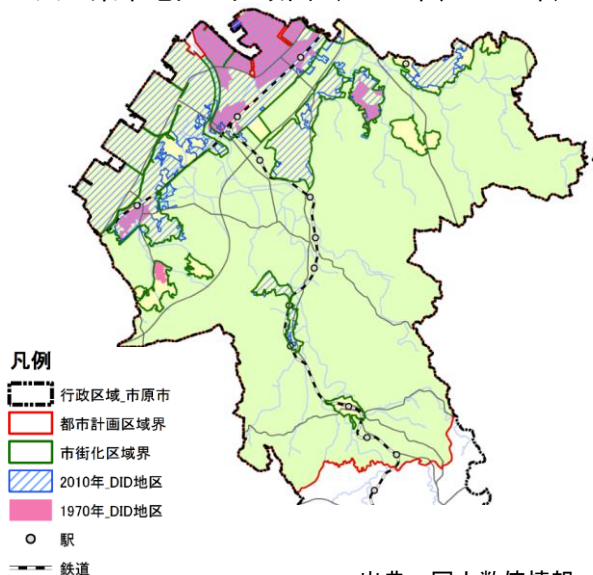
- ◆市街地は拡大しつつも一定の人口密度を維持しており、市街化区域における効率的な税収を維持しています。
- ◆一方で、郊外部で宅地化が進行しており、自然的土地利用が減少しています。

【人口集中地区の推移】

○1970年と2010年の人口集中地区（DID）区域を比較すると、面積は約3.8倍となっており、八幡宿駅、五井駅、姉ヶ崎駅から市街地が形成され、内陸部における住宅地の形成とともに区域が拡大しています。

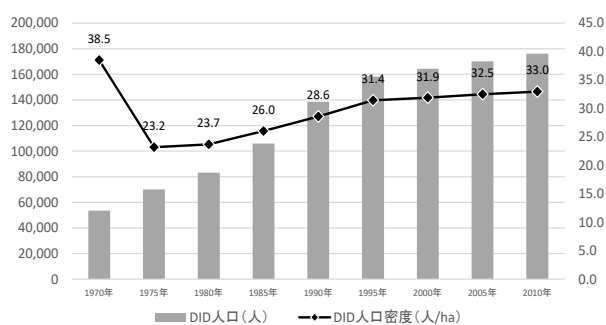
○DID人口密度は1970年から1975年で縮小していますが、1975年から2010年までには、23.2人/haから33.0人/haまで拡大しています。住居を建築できない工業専用地域を除いた部分の人口密度は50人/haを超えており、高密度な市街地が形成されています。

■人口集中地区の区域図（1970年、2010年）



出典：国土数値情報

■人口集中地区の人口密度の推移

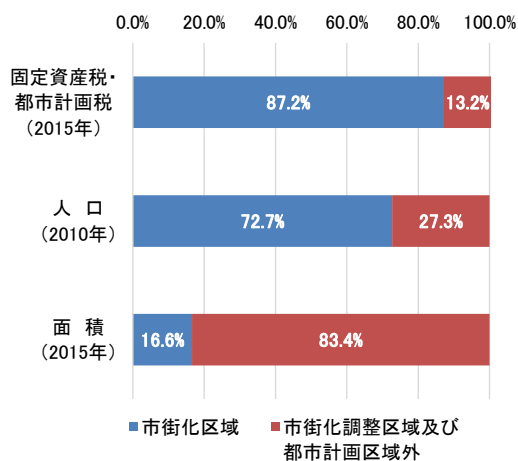


出典：国勢調査

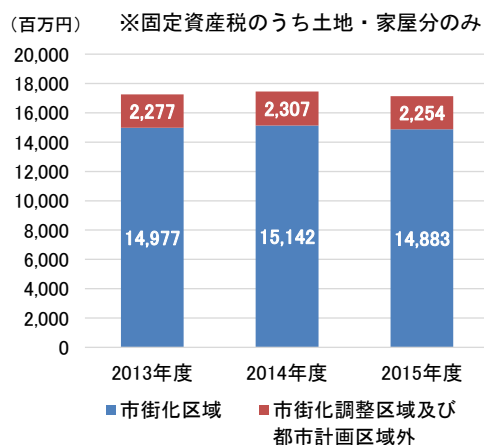
【固定資産税・都市計画税収の状況】

○固定資産税と都市計画税の税収が横ばいで推移する中、市街化区域内での税収が86.8%を占め、市街化区域内人口・面積の割合と比較して、多くなっています。

■人口、面積、固定資産税＋都市計画税の比率



■固定資産税＋都市計画税の推移

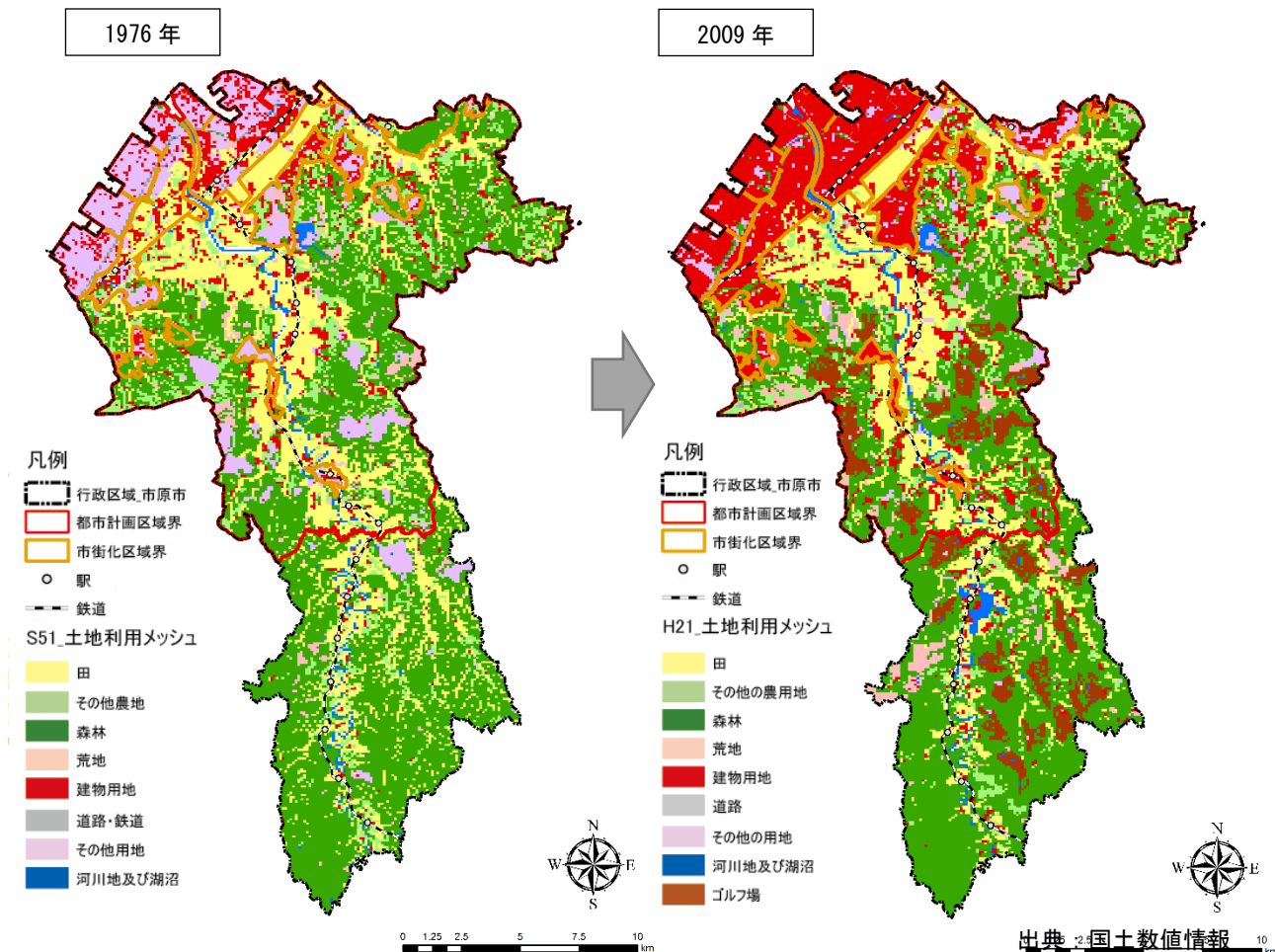


【土地利用の動向】

○1976 年と 2009 年の土地利用を比較すると、市北部の海岸部ではその他用地から建物用地へ転換され、市街地が拡大しています。

○国分寺台やちはら台においては、住宅地の形成により農地や森林が住宅用地になっており、自然的土地利用から都市的土地利用の範囲が広がっています。

■土地利用の動向（1976 年、2009 年）※都市計画区域界、市街化区域界は平成 23 年度現在



このままの状況が続くと…

- ◆人口減少下による市街地の拡大は、市街地の低密度化につながるおそれがあります。
- ◆日常生活を送るために必要な各種サービスは一定の人口規模（密度）のうえに成り立っているため、市街地の低密度化は生活サービス施設の縮小（撤退）へと繋がり、結果として、生活利便性が低下するおそれがあります。

集約型都市構造の形成により…

- ◆建物立地の郊外化を抑制し、市街化区域内の人口密度を維持することにより、市街地における生活サービスの維持・向上と効率的な税収の確保を目指します。
- ◆主に市街化区域内における施設の利用密度を高め、生活利便施設の維持・充実を図ります。

◆多くの公共施設、施設の老朽化が顕著で、更新等のための費用が発生することが懸念されます。

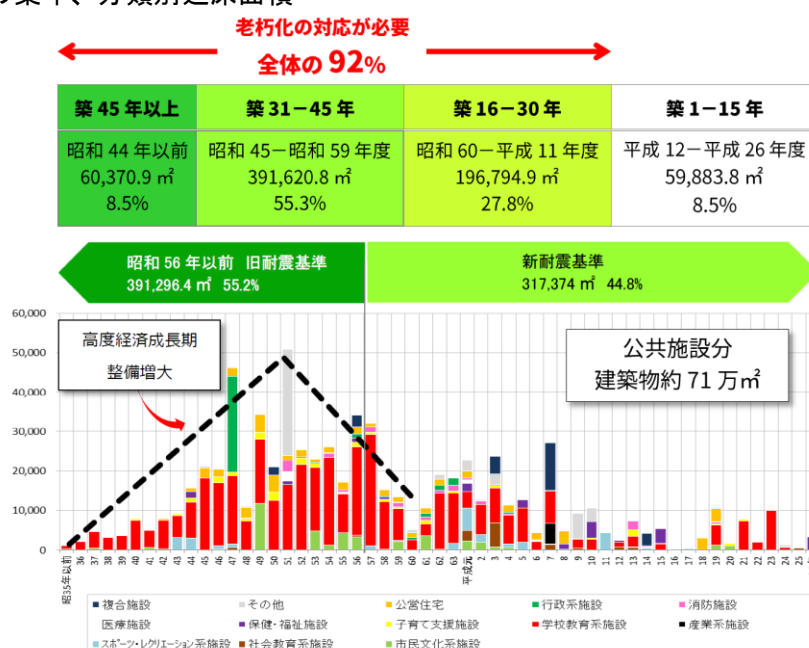
◆市内には駐車場等の空き地が点在するとともに、空き家も増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。

【公共施設、インフラの状況】

○公共施設は大規模な改修や建替え（以下「更新等」という。）の必要性が高い「築 31 年以上」のものが、全体の 64%を占め、今後、なんらかの大規模改修が必要となる「築 16 年以上 30 年未満」のものが、全体の 28%あります。

○これらを合わせると、今後 10 年程度の間には全体の 92%もの施設が老朽化への対応が必要となり更新等のための費用が発生することが懸念されます。

■公共施設の築年、分類別延床面積

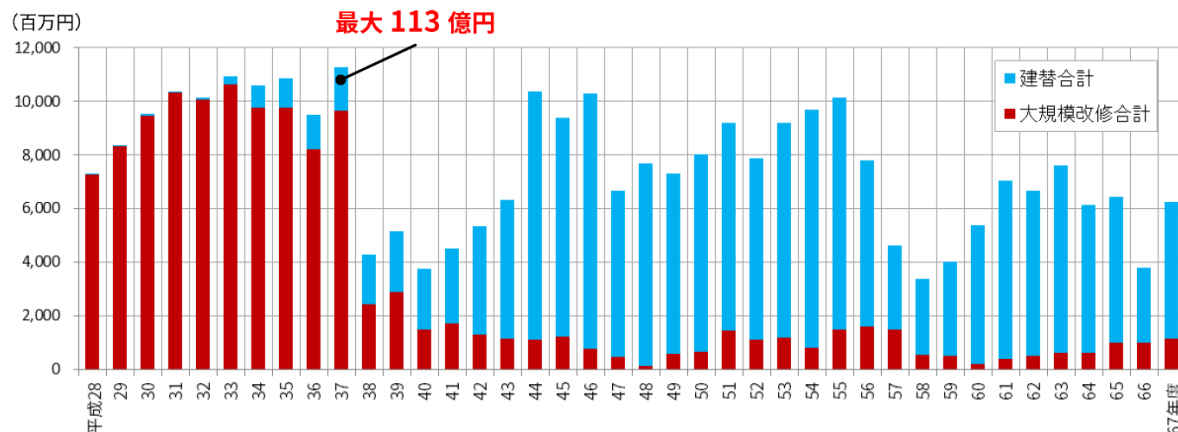


出典：市原市公共資産マネジメント推進計画

■公共施設の更新等費用シミュレーションの見通し

当面 10 年、築 30 年超の老朽化施設の改修が集中。

その後、築 60 年を迎えた施設の建替の山が数十年続く。



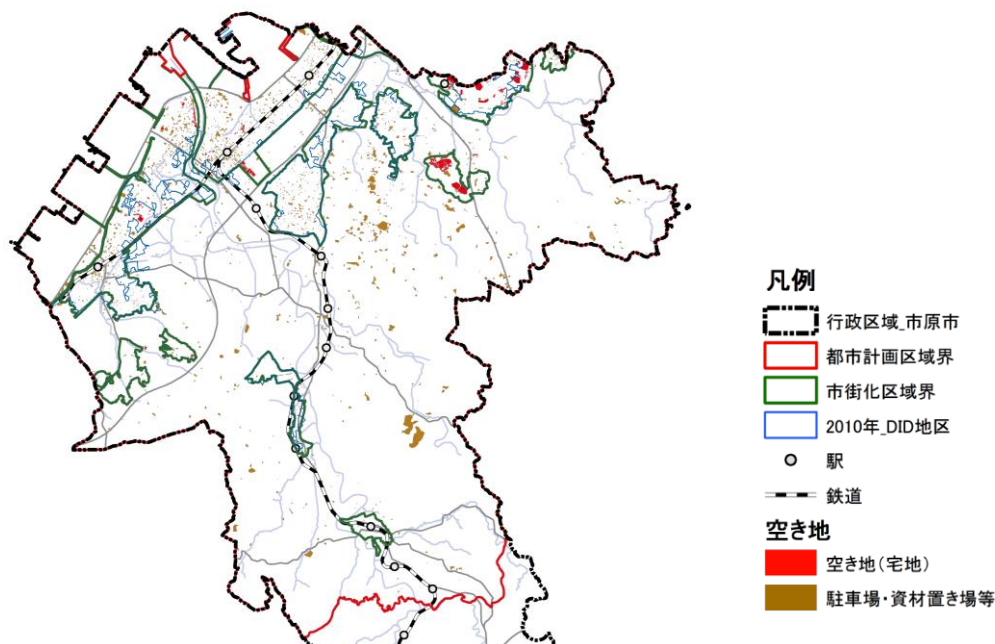
出典：市原市公共資産マネジメント推進計画

【空き地・空き家の状況】

○市街化区域内においては小規模な空き地や駐車場が点在しているとともに、ちはら台などの住宅団地で大規模な遊休地が存在します。

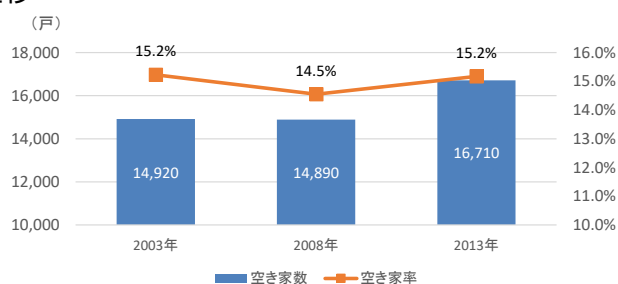
○空き家は近年増加しており、空き家率は15.2%となっています。

■空き地の分布



出典：H23 都市計画基礎調査

■空き家の推移



このままの状況が続くと…

- ◆公共施設やインフラ施設が老朽化する中で、今後も施設の更新事業が永続的に続くことが予想され、財政負担が大きくなります。
- ◆財政負担が大きくなると、それまで受けられていた行政サービスが廃止又は有料化されるといった場合が生じることが考えられ、生活利便性の低下に繋がります。
- ◆インフラ施設の安全性確保が困難になることが懸念されます。
- ◆既存の住宅地で、空き家や空き地の増加により、犯罪などの危険性が高まることが懸念されます。

集約型都市構造の形成により…

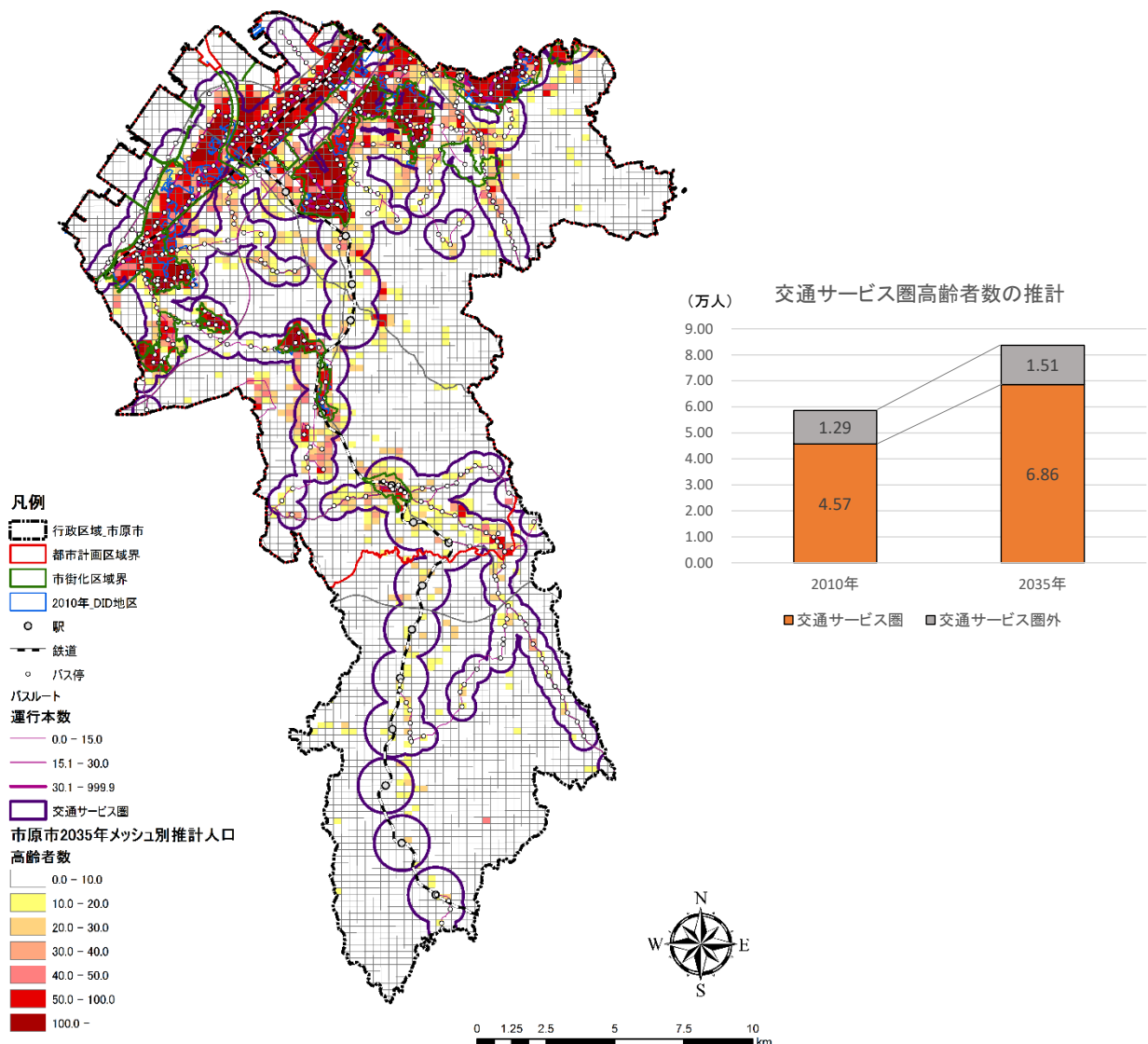
- ◆長期的な視点で更新時における施設の集約や現施設の効率的な維持をすることにより、歳出額の抑制を図り、市民の生活サービスの維持・充実を図ります。
- ◆施設の集約の際には、施設跡地などさらに遊休市有地が増加することが予想されるため、民間と連携した公的資産の活用を図ります。
- ◆空き家の解消や空き地の有効活用により、連担した住宅地を形成し、安全な居住環境の維持を目指します。

- ◆公共交通網は市街化区域を中心に網羅されていますが、市民の移動手段は自動車に依存しており、路線バスの利用者は少ない状況です。
- ◆将来は交通サービス圏の高齢者が増加することが予想されます。

【公共交通ネットワーク】

- 市街化区域内は、鉄道とバス路線により公共交通サービス圏でカバーしていますが、2035年には公共交通サービス圏内の高齢者数が大幅に増加することが予想されます。
- 2035年には、公共交通サービス圏の人口密度も低下することから、小湊鉄道沿線を中心に公共交通利用者のニーズが減少することが予想され、公共交通の維持が困難になる可能性があります。

■2035 年高齢者数と公共交通サービス圏の重ね合わせ図



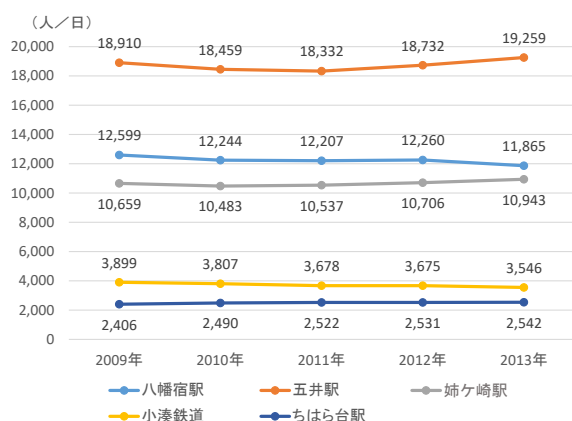
※運行本数は平日の往復本数

【公共交通利用者の状況】

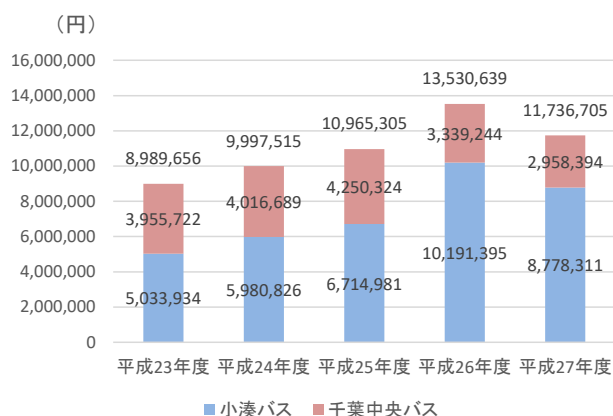
○五井駅の利用者が最も多く、2011 年を境に増加しており、姉ヶ崎駅やちはら台駅では近年微増していますが、小湊鉄道の利用者は年々減少しています。

○バス運行に関しては赤字路線への補助額が年々増加しており、地域住民の利用促進等、公共交通ネットワークを維持するための取組が求められます。

■鉄道利用者の推移



■市内運行路線への補助額の推移



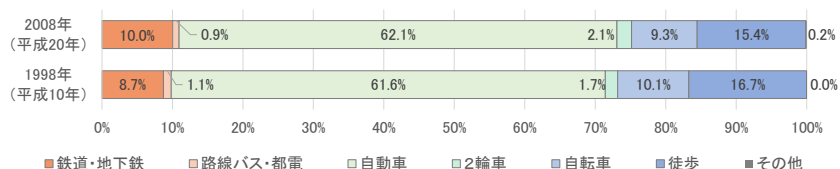
出典：東日本旅客鉄道(株)千葉支社

【交通手段分担率】

○公共交通分担率は、全目的、通勤目的ともに自動車の分担が多く占め、全目的では62.1%が自動車となっています。

○1998 年から 2008 年の 10 年間で、自動車や鉄道の分担が増え、徒歩が減少しています。

■交通分担率の推移（全目的）



出典：平成 20 年 東京都市圏パーソントリップ調査・平成 10 年度 東京都市圏交通実態調査

このままの状況が続くと…

- ◆公共交通の利用者が減り、将来的な公共交通の維持が困難になります。
- ◆自家用車に依存せざるを得ない高齢ドライバーによる事故の増加が懸念されます。

集約型都市構造の形成により…

- ◆公共交通の利用しやすい区域に居住を誘導することにより、将来も公共交通を維持し、車がなくても安心して生活できる環境づくりを目指します。
- ◆公共交通を利用しながら歩いて暮らせるまちづくりにより、高齢者の健康増進を図ります。

4. 都市構造上の課題の分析

(1) 比較分析

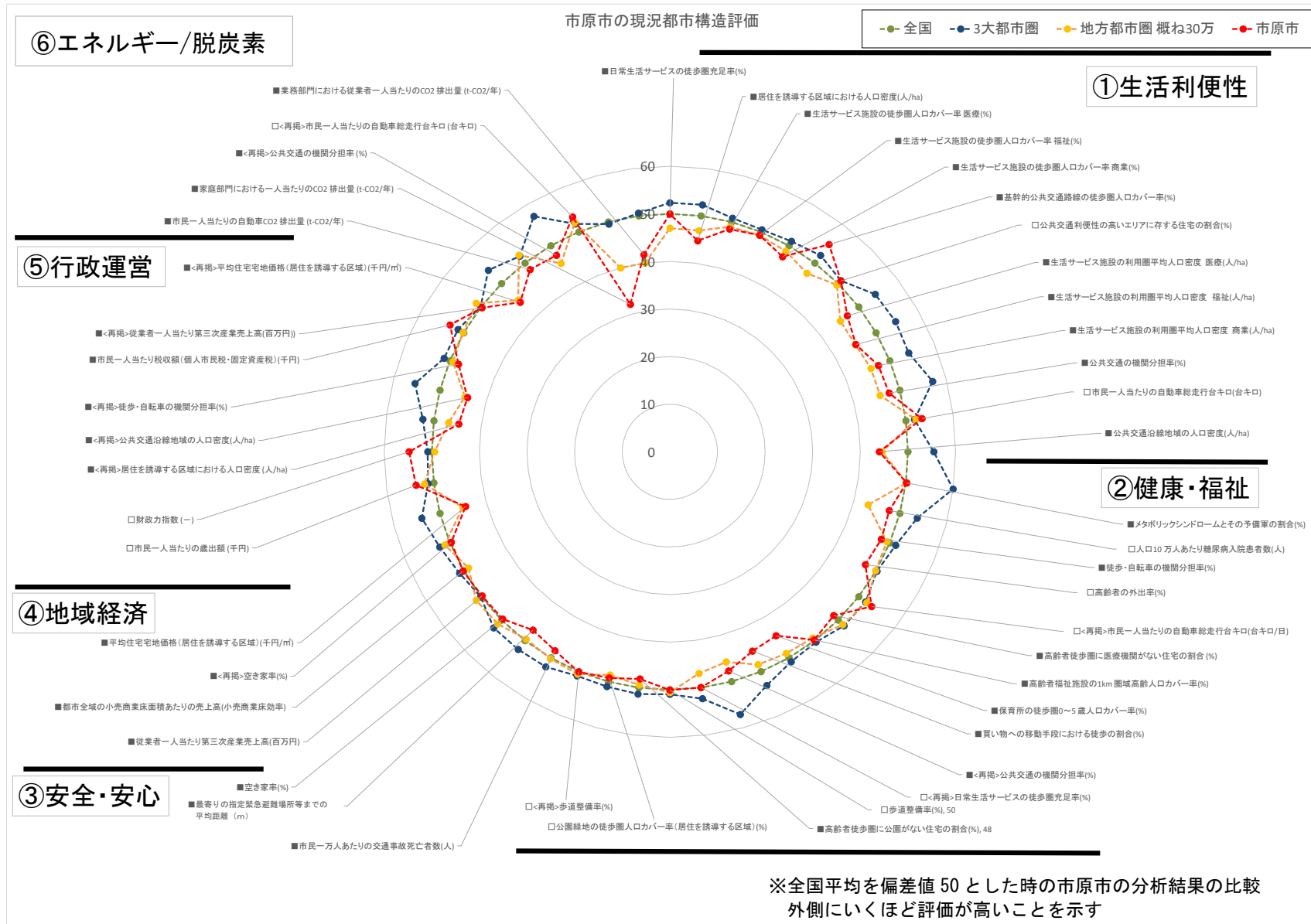
「生活利便性」「健康・福祉」「安全・安心」「地域経済」「行政運営」「エネルギー・脱炭素」の観点から、関連する指標を用いて都市構造の評価を行います。

評価にあたって、全国や地方都市圏（概ね人口 30 万都市）と比較することにより、本市の特性を明確にします。

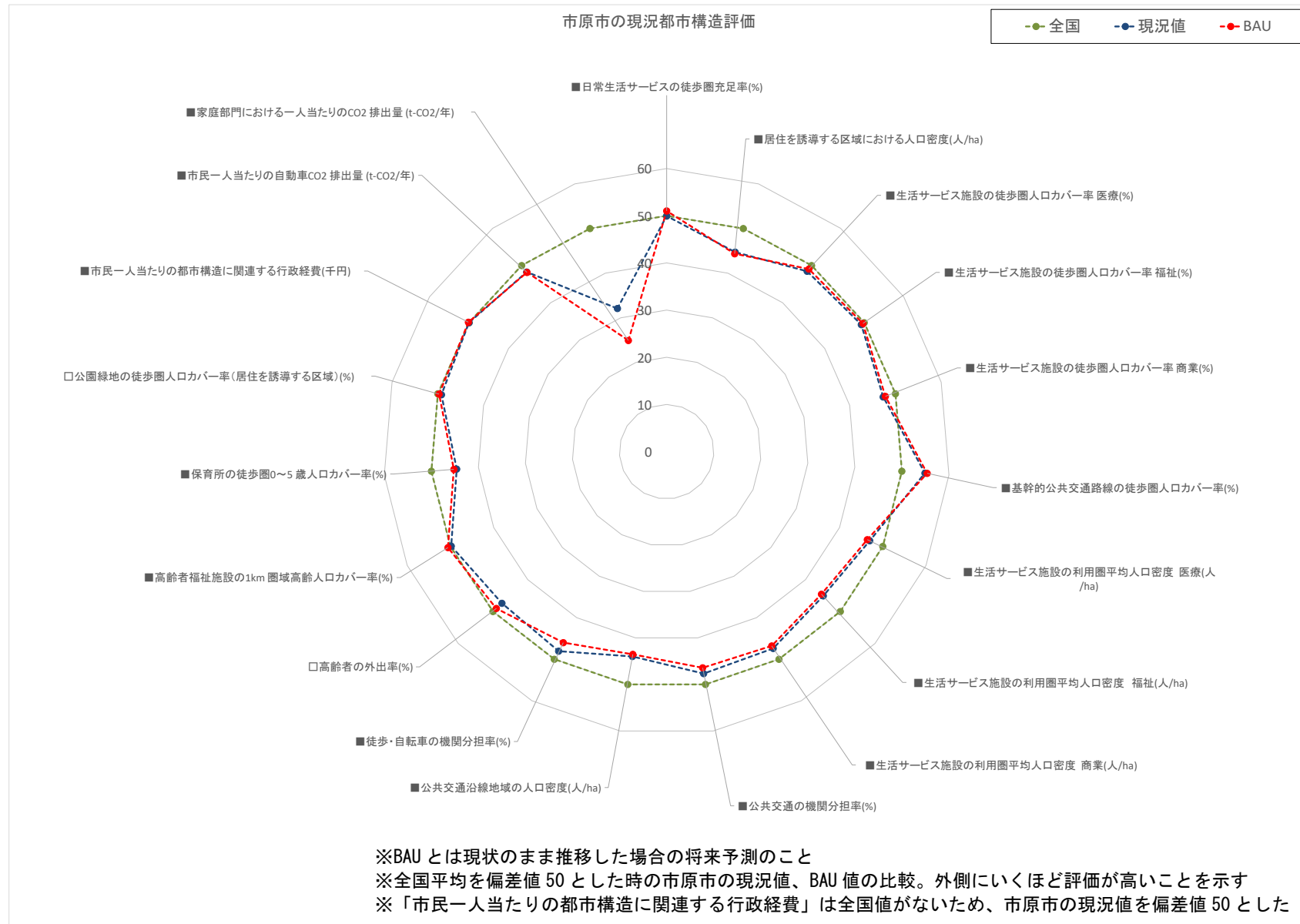
■全国、30 万都市との比較分析結果

分析のまとめ	
①生活利便性	- 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、全国や 30 万都市、3 大都市圏と比較して低いが、生活サービス施設の利用圏平均人口密度は、医療・商業で 30 万都市より高くなっています。 - 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は、全国や 30 万都市と比較して高く、公共交通網は発達しています。 - 公共交通の機関分担率は、全国、3 大都市圏より低いが 30 万都市より高くなっています。
②健康・福祉	- 徒歩・自転車の機関分担率が低く、自家用車に依存していることがわかります。 - 保育所や高齢者福祉施設の徒歩圏人口カバー率は、全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して低く、高齢者や幼児に対する利便性が低いことがわかります。 - 高齢者徒歩圏に医療機関や公園がない住宅の割合は高く、高齢者に対する利便性が低いことがわかります。
③安全・安心	- 交通事故死亡者数は、全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して多くなっています。 - 最寄りの指定緊急避難場所等までの平均距離は、全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して長くなっています。 - 空き家率は、3 大都市圏や 30 万都市と比較して低く、全国とほぼ同程度の値となっています。
④地域経済	- 従業員一人当たりの第三次産業売上高は、30 万都市と比較して低くなっていますが、都市全域の売場効率が高くなっています。 - 平均住宅地価格は、全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して低くなっています。
⑤行政運営	- 財政力指数が高く、市民一人当たりの歳出額は全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して少ないことから、財政面における都市経営の効率化は図られています。 - 公共交通沿線地域の人口密度は低く、公共交通の効率化を図る必要があります。 - 市民一人当たりの税収額は、全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して、税収の確保ができています。
⑥エネルギー・脱炭素	- 市民一人当たりの自動車 CO2 排出量が全国や 3 大都市圏、30 万都市と比較して高く、公共交通への転換による環境負荷の軽減が求められます。 - 家庭部門における一人当たりの CO2 排出量は全国と比較して多くなっています。

■全国、三大都市圏、30万都市、市原市のレーダーチャート ※全国及び3大都市圏、地方都市圏の値は、「都市構造の評価に関するハンドブック」の値を活用



■現状の市原市と BAU による将来の市原市のレーダーチャート



(2) 災害リスク分析

各種ハザードエリアの最新の指定状況を整理し、市街化区域内に着目した災害リスク分析を行います。整理した災害想定は以下の通りです。

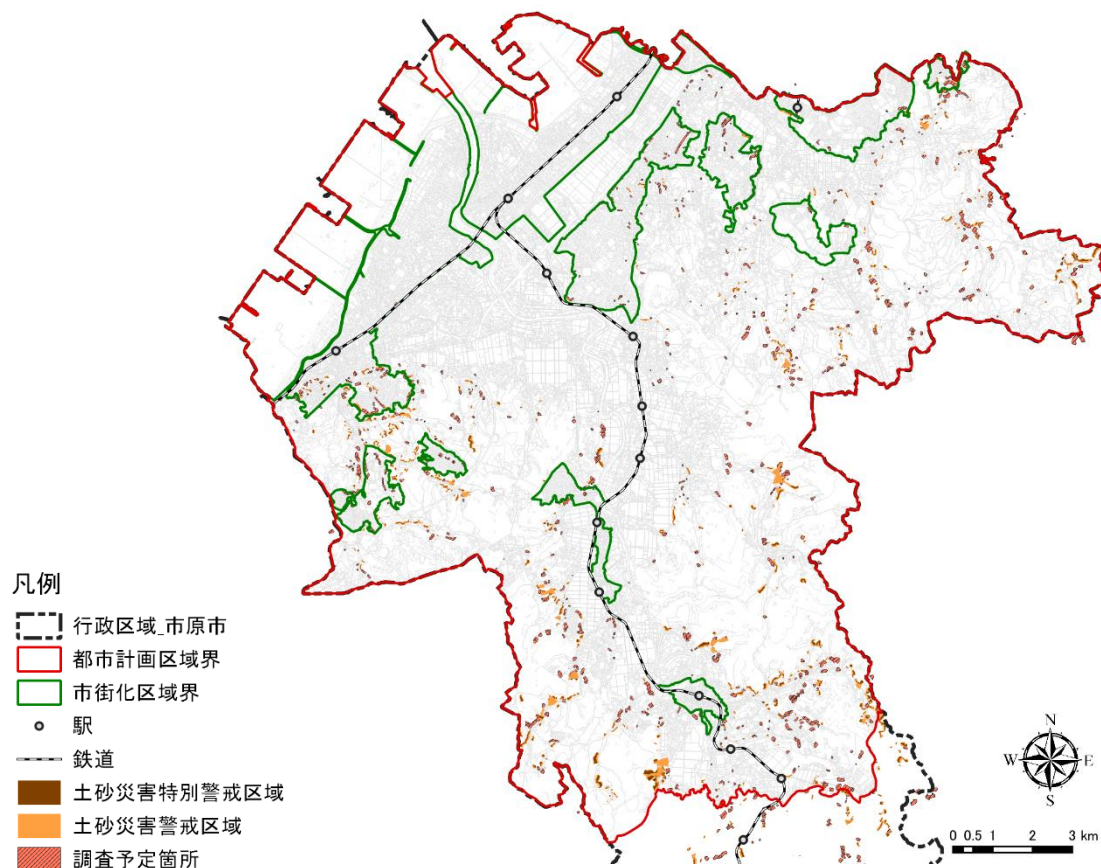
■ 整理した災害想定

想定する災害	分析項目
(1)土砂災害	・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の市街化区域内での分布状況
(2)洪水	・想定浸水深の市街化区域内での分布状況
(3)高潮	
(4)津波	
(5)内水	・冠水箇所の市街化区域内での分布状況
(6)その他	・大規模盛土造成地の市街化区域内での分布状況

① 土砂災害

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の市街化区域内における分布状況をみると、土砂災害警戒区域が58箇所、約19.0ha、土砂災害特別警戒区域が53箇所、約5.2haに分布しており、地区では、主に青葉台周辺、門前・郡本周辺、瀬又周辺に分布しています。また、今後、新たに指定予定の箇所が216箇所、約75.5ha存在します。

急傾斜地崩壊危険区域については、市街化区域内（辰巳台）に1箇所存在します。



② 洪水

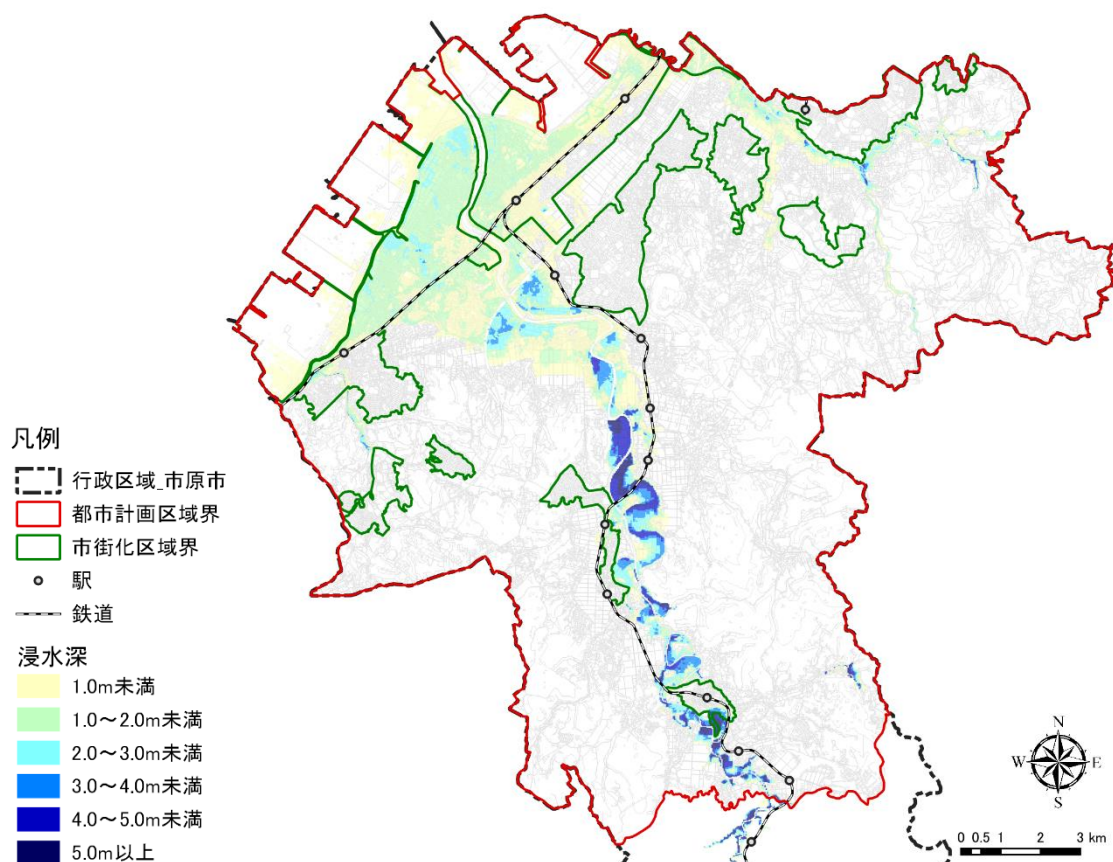
洪水(想定最大規模※)の市街化区域内における分布状況をみると、住宅1階の高さを上回る想定浸水深3m以上の区域が約15.7ha存在しています。想定浸水深3m以上の区域は、主に上総牛久駅周辺に分布しています。

また、洪水(想定最大規模※)による氾濫流や、氾濫流による河岸浸食により、家屋の倒壊の恐れがある「家屋倒壊等氾濫想定区域」の市街化区域内における分布状況をみると、約26.4ha存在し、約300棟の建物が含まれます。建物が含まれるのは、主に姉崎周辺(姉崎小学校周辺)や五井周辺に集中しています。

※改正水防法に基づき、洪水では「計画規模」と「想定最大規模」の降雨による2種類の浸水想定が示されています。「想定最大規模」は発生確率が1,000年に1回超の降雨を想定しています。

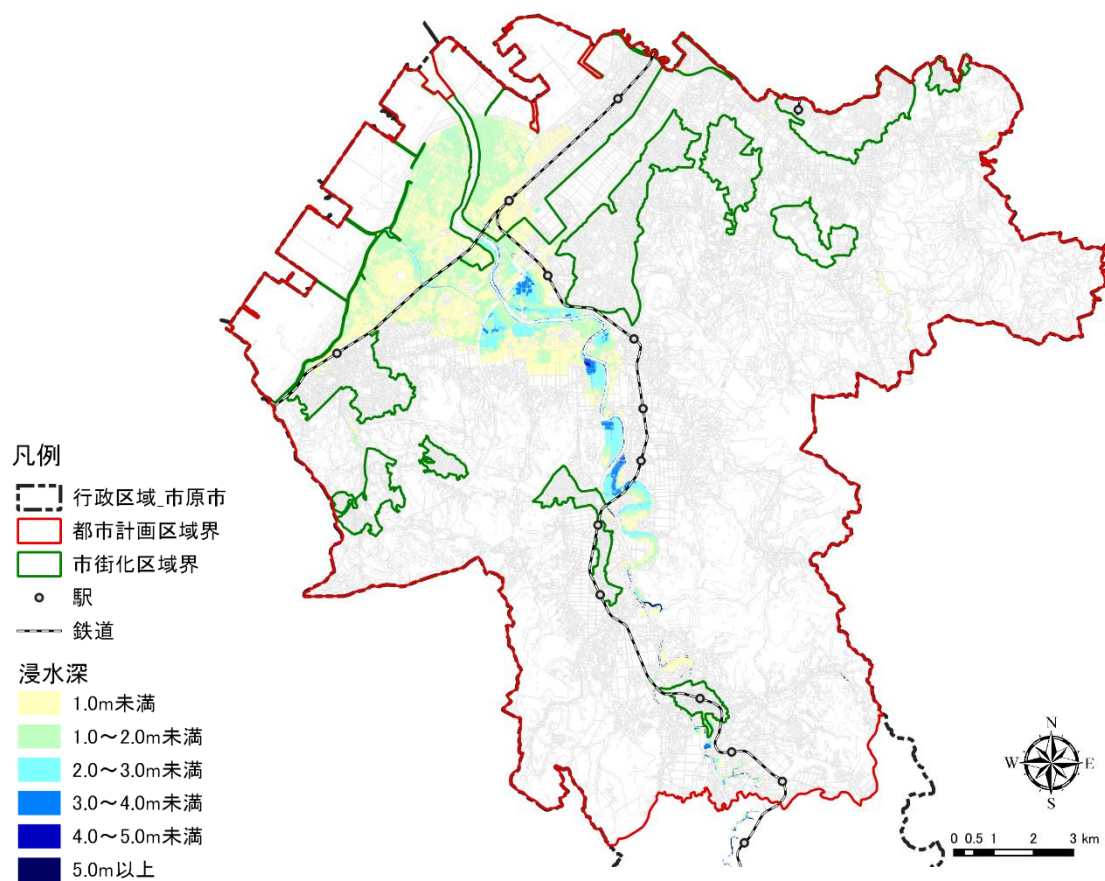
■ 市街化区域内での洪水の分布状況（想定最大規模）

0～1m	1052.2ha	3～5m	13.7ha
1～2m	979.3ha	5m以上	2.0ha
2～3m	137.7ha		

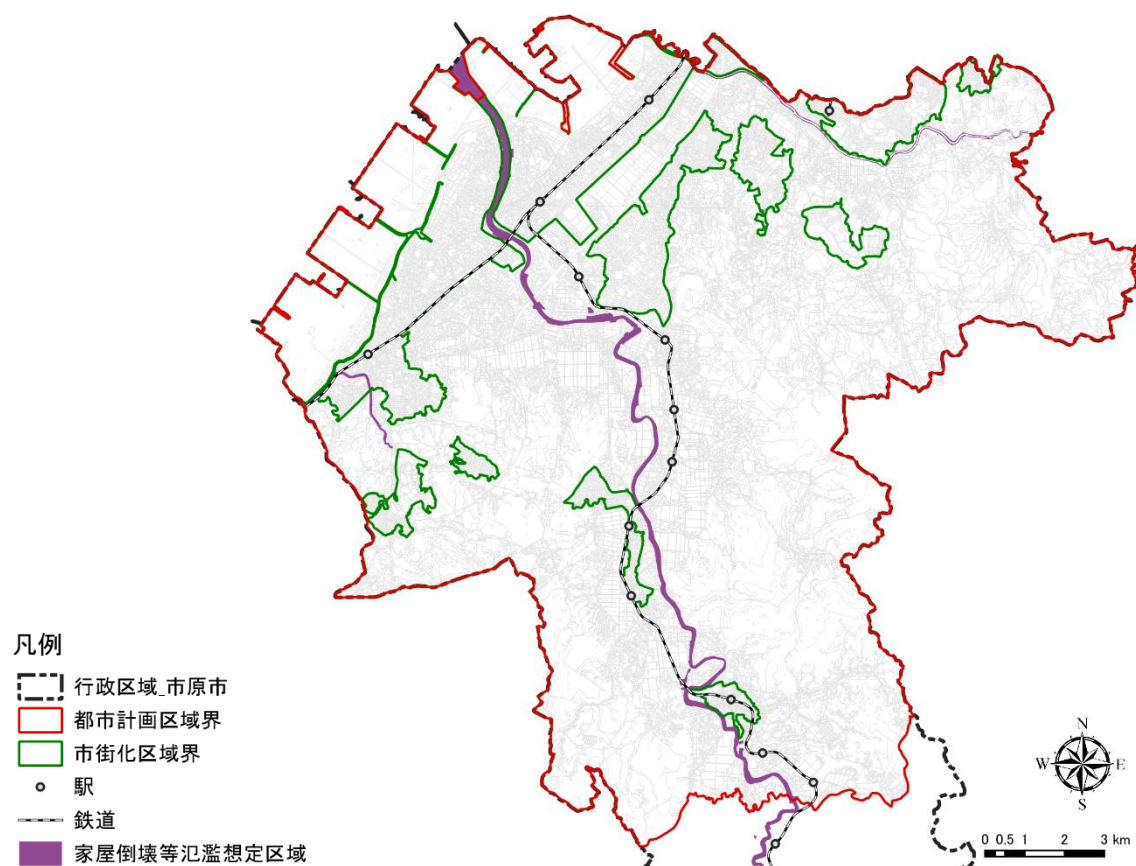


■ 市街化区域内での洪水の分布状況（計画規模）

0～1m	702.9ha	3～5m	1.2ha
1～2m	486.2ha	5m以上	0.0ha
2～3m	17.2ha		



■ 家屋倒壊等氾濫想定区域の分布状況



③ 高潮

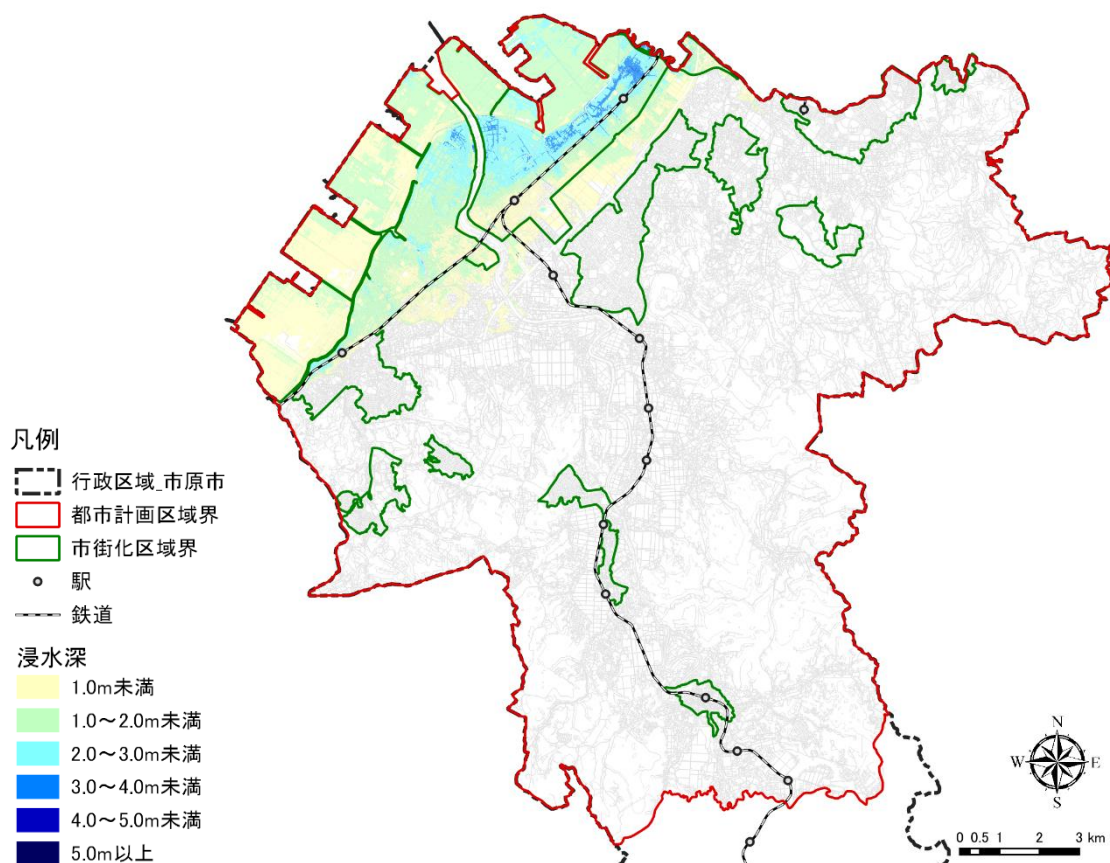
高潮(想定最大規模※)の市街化区域内における分布状況をみると、住宅1階の高さを上回る想定浸水深3m以上の区域が約91.3ha存在している。想定浸水深3m以上の区域は、主にJR線西側に分布しています。

※想定最大規模の発生確率は1,000～5,000年に1回高潮の想定浸水深3m以上の区域について、より詳細に状況を整理※すると、約2,400棟の建物が立地し、そのうち、約1,700棟が住宅施設(戸建住宅1,572棟、共同住宅188棟)です。

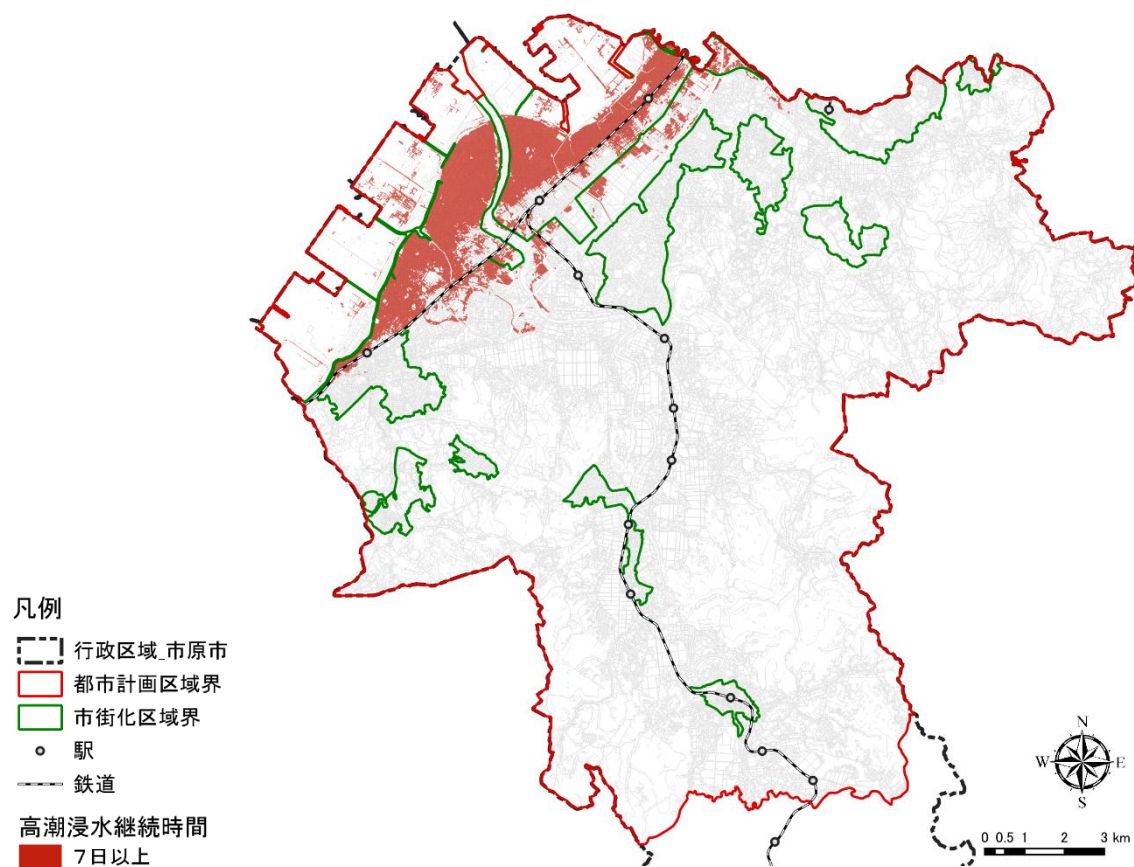
※分析は平成28年都市計画基礎調査における建物データを使用また、高潮発生後の浸水継続時間をみると、浸水継続時間が7日以上区域が約1,400ha広がっており、被災後の円滑な復旧が困難となるなどの影響が懸念されます。

■ 市街化区域内での高潮の分布状況

0～1m	1312.1ha	3～5m	91.2ha
1～2m	1842.5ha	5m以上	0.1ha
2～3m	657.1ha		



■ 市街化区域内での浸水継続時間の分布状況



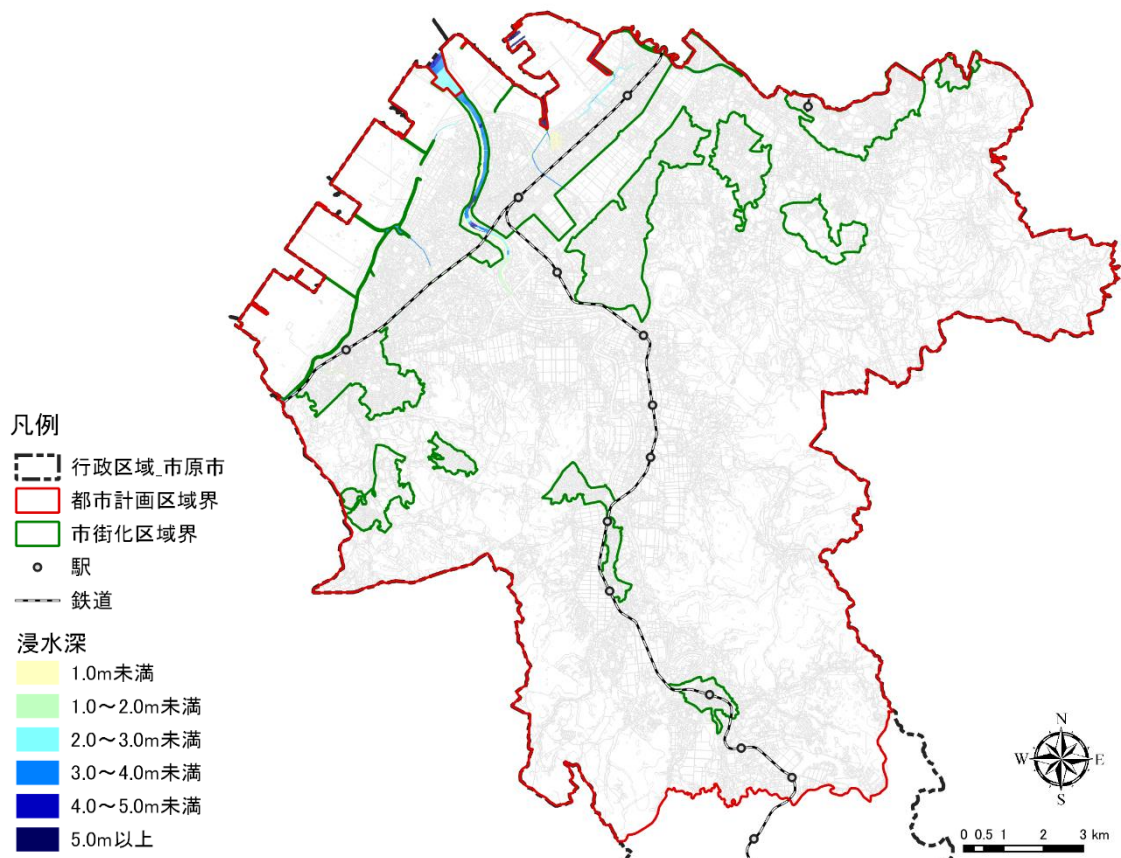
④ 津波

津波浸水想定※の市街化区域内における分布状況をみると、住宅1階の高さを上回る想定浸水深3m以上の区域が約16.6ha存在していますが、想定浸水深3m以上の区域は、河川・水路上のみに分布しています。

※千葉県が行っている、「東京湾口で高さ10m」を想定した津波の浸水予測によるもの（保全施設なしの場合）

■ 市街化区域内での津波の分布状況

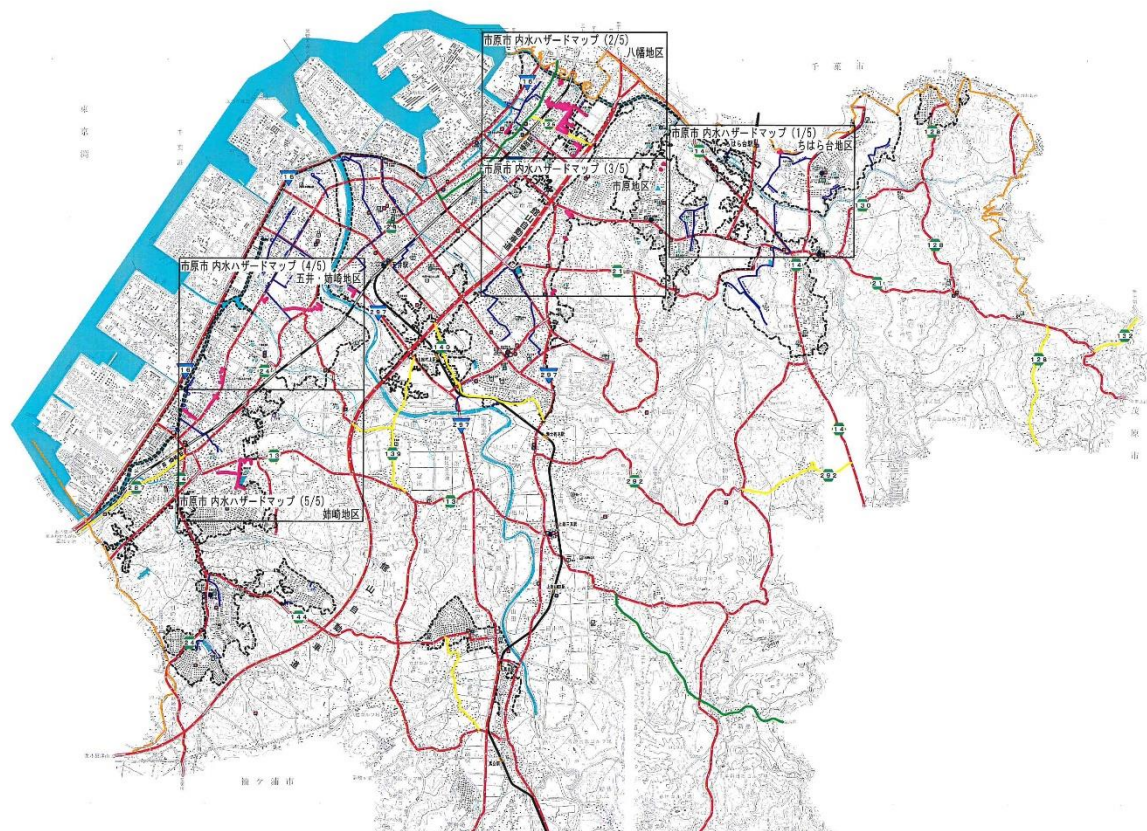
0～1m	23.8ha	3～5m	10.7ha
1～2m	5.0ha	5m以上	5.9ha
2～3m	9.0ha		



⑤ 内水

内水浸水については、市原市内水ハザードマップにおいて、過去の災害時に下水道計画区域内において冠水した道路の実績が整理されており、これまでの浸水は、一部の区域で発生しています。

■ 冠水道路箇所



凡 例

- | | | | |
|--|--------------------------|--|------------|
| | 下水道計画区域 | | 市役所 |
| | 過去冠水道路箇所 ※ | | 支所 |
| | J R線 | | 警察署、交番、駐在所 |
| | 私鉄線 | | 消防署 |
| | 国道 | | 郵便局 |
| | 主要地方道 | | 指定緊急避難場所 |
| | 県道 | | 指定避難所 |
| | 緊急輸送道路およびそれを補完する道路 | | 福祉避難所 |
| | 市区町村行政界 | | |
| | 公共下水道 雨水幹線および都市下水路（整備済み） | | |
| | 雨水ポンプ場 ZPは暫定ポンプ施設 | | |

※ 過去冠水道路箇所は、下記の災害時に、下水道計画区域内での浸水実績（床上・床下浸水）を把握しているおおよその道路を表していますが、浸水箇所を予測するものではありません。
過去冠水道路箇所以外の場所でも浸水が起こる可能性があります。
その後に創設及び下水道等の新築・改築等により解消している箇所も含まれます。
降雨時・降雨後の移動等は、路面状況等にご注意ください。
なお、内陸部および市南部方面における浸水情報は把握しておりません。

【災害要因】

- ・平成25年 台風26号
- ・令和元年 台風15号
- ・令和元年 台風21号

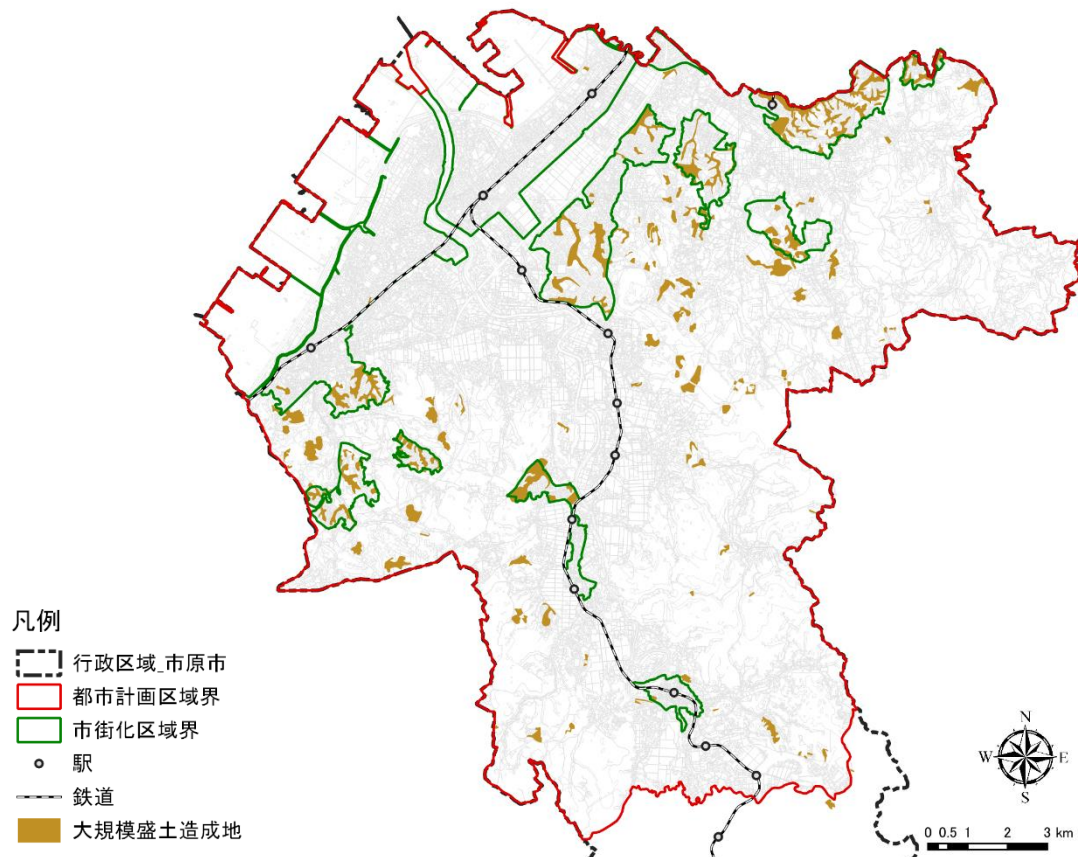
当マップに関するお問合せ先 市原市下水道計画課 0436-23-9042

出典：市原市内水ハザードマップ

⑥ 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地は、地震発生時に地滑りや土砂の流出等による被害が生じる可能性があります。市原市内では、青葉台や有秋台、国分寺台、辰巳台、ちはら台などが該当しますが、直ちに危険性のある大規模盛土造成地を示したものではありません。

■ 大規模盛土造成地の分布状況

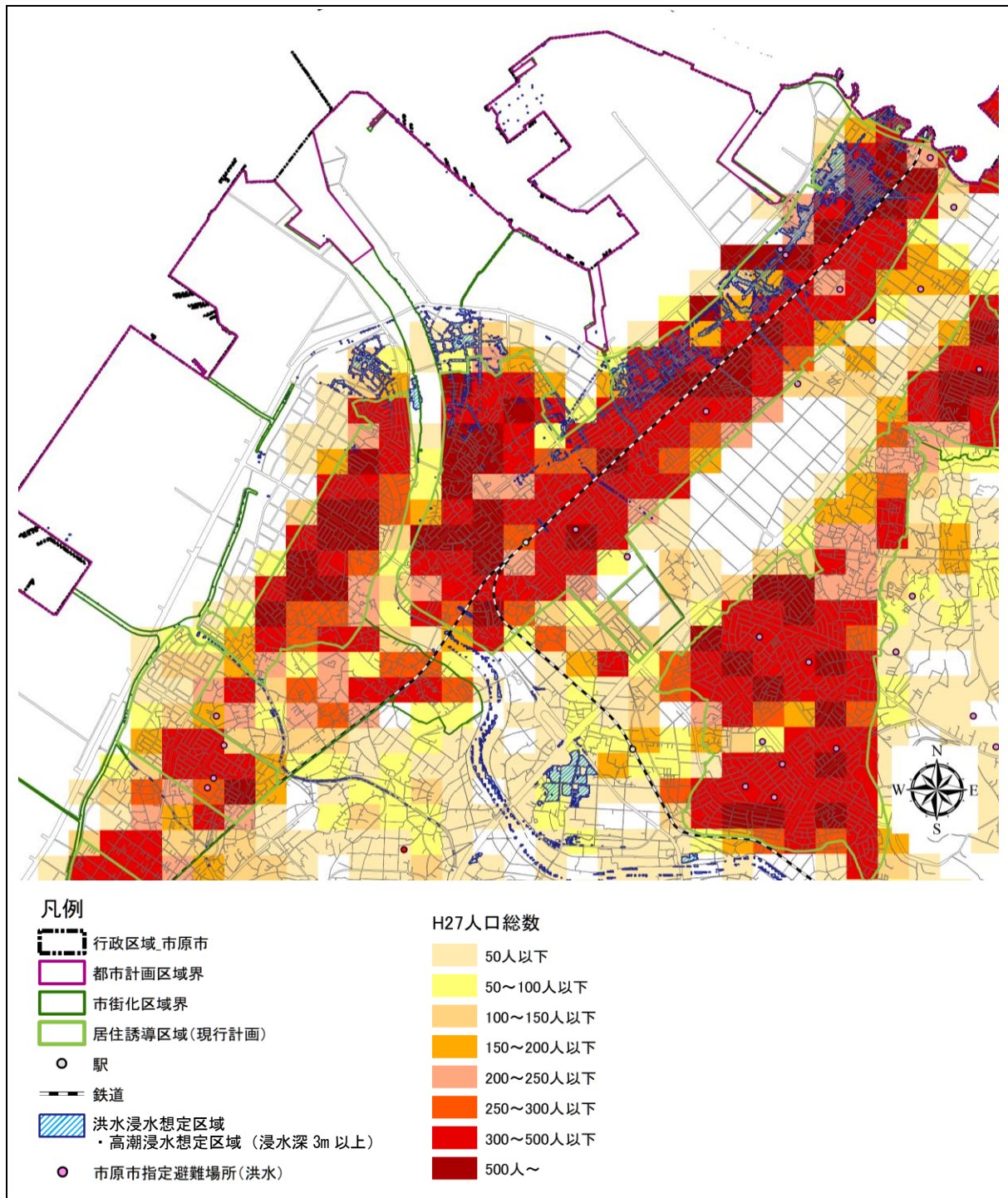


⑦ 災害リスク分析結果

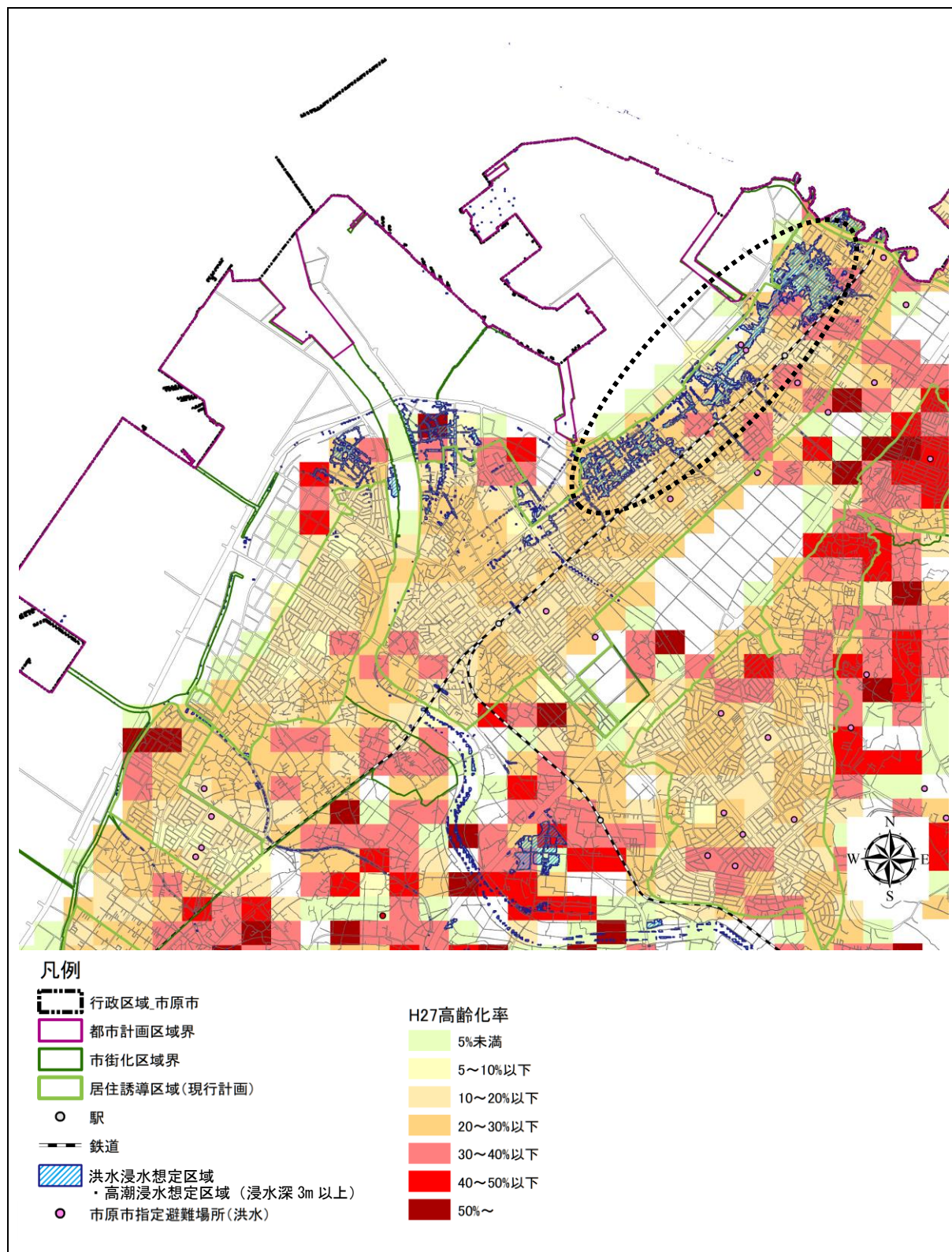
1) 洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上）と人口・建物の関係

内房線以西（八幡宿～五井）は、人口の集積と高潮による浸水深の深いエリアに重なりが見られ、対応が求められます。特に八幡宿駅周辺においては、浸水深が深く（3階以上に避難が必要）重点的な対応が求められます。

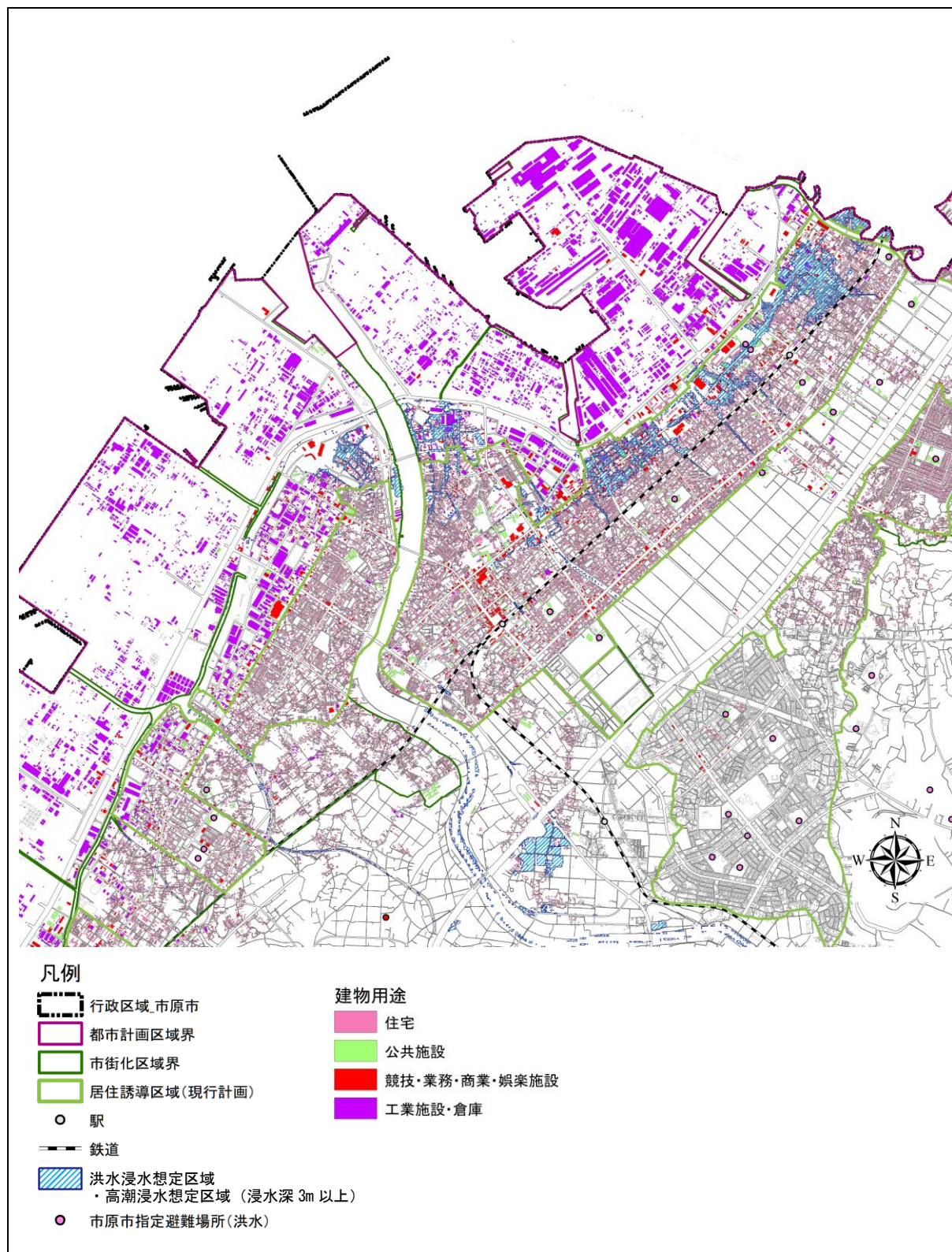
■洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上）拡大図＋人口総数重ね合わせ



■洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上）拡大図＋高齢化率重ね合わせ

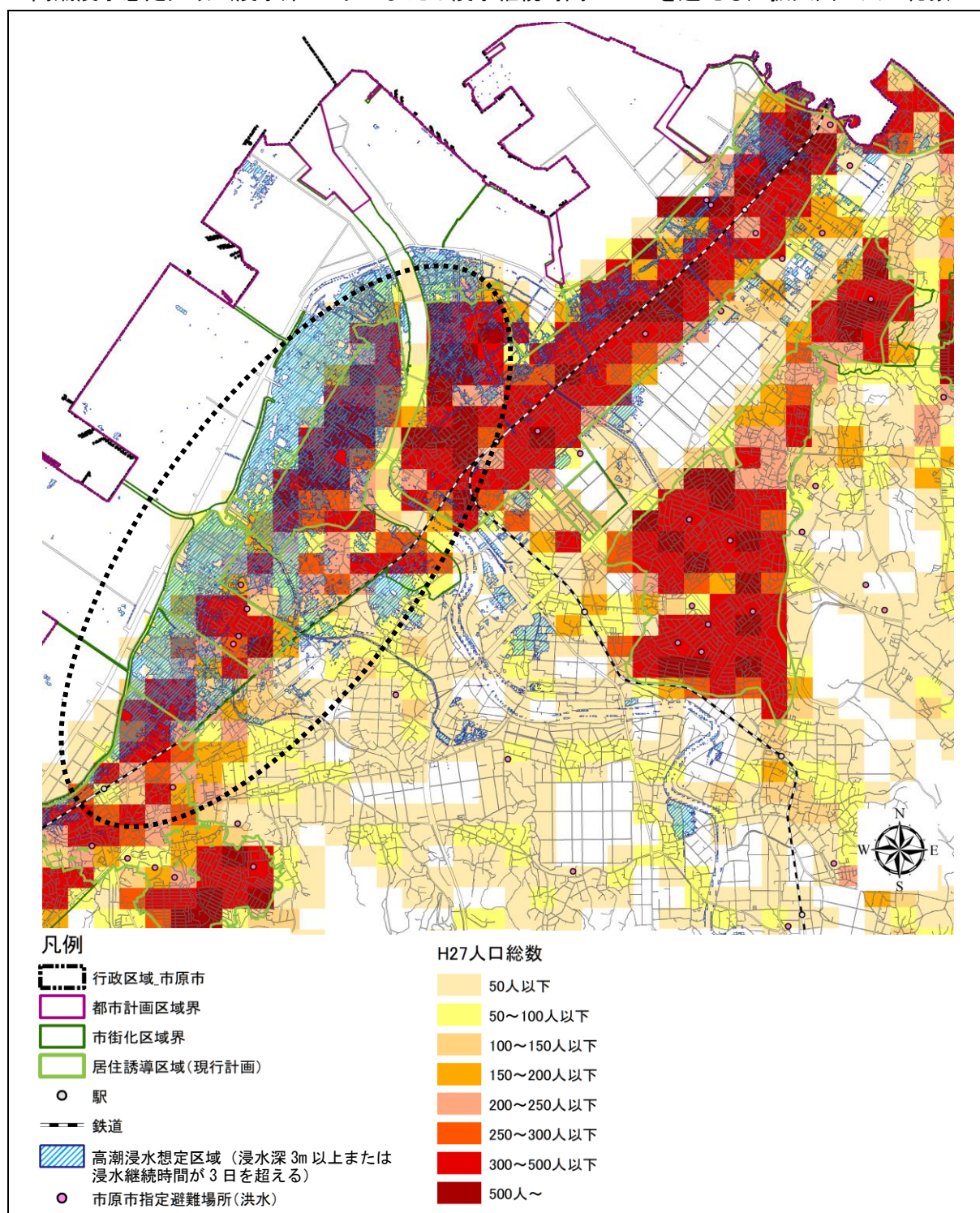


■洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上）拡大図＋建物用途

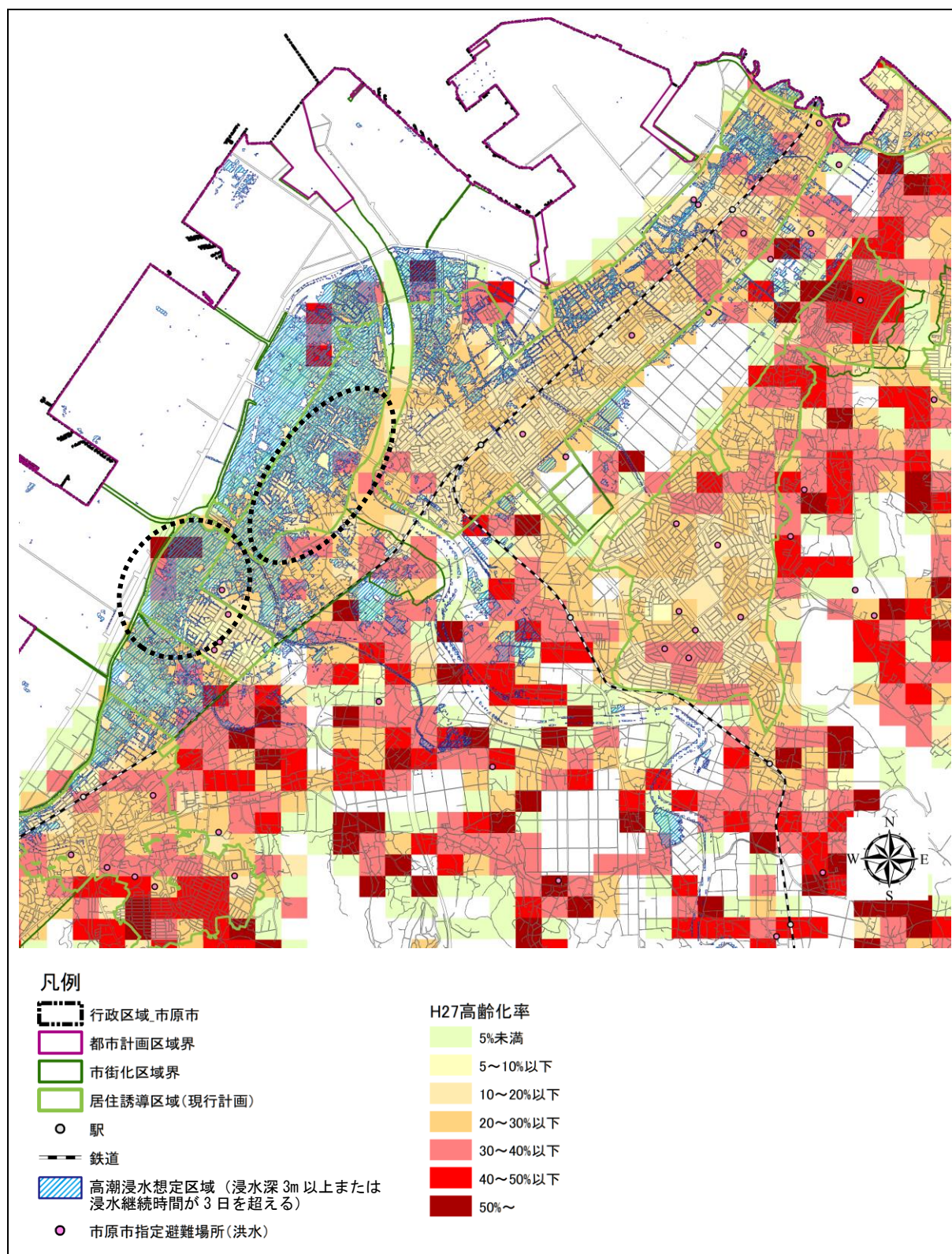


2) 高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上または浸水継続時間が 3 日を超える）と人口・建物の関係
 浸水深は浅い（2 階以上に避難可）が、浸水継続が 3 日以上続くエリアとなっており、飲料水や食品等の備蓄の確保が課題です。また、浸水深は浅い（2 階以上に避難可）が、高齢化率の高い（20%以上）エリアとの重なりが見られ、垂直避難が困難な住民のための避難が課題となります。

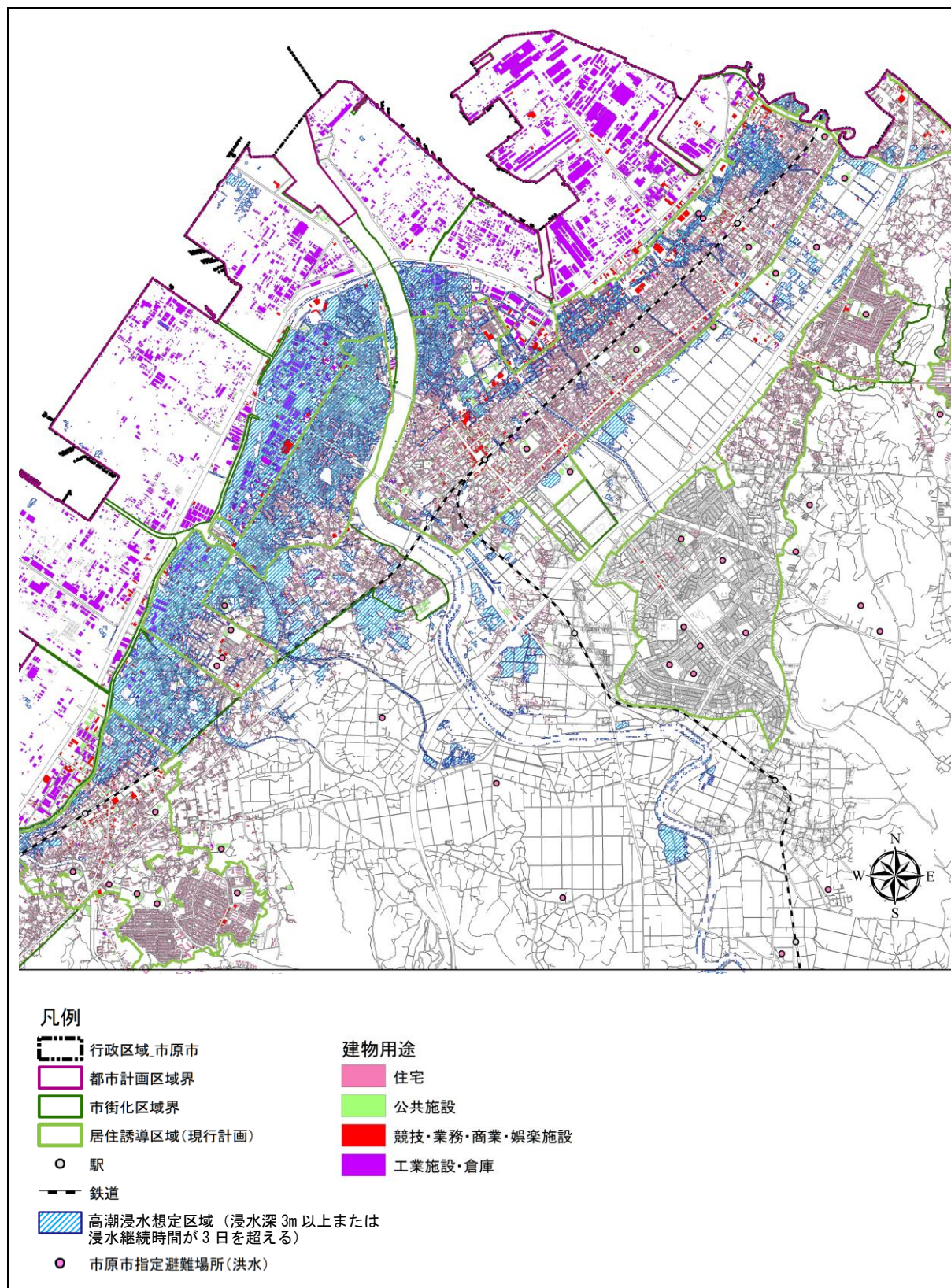
■高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上または浸水継続時間が 3 日を超える）拡大図＋人口総数



■高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上または浸水継続時間が 3 日を超える）拡大図＋高齢化率



■高潮浸水想定区域（浸水深 3m 以上または浸水継続時間が 3 日を超える）拡大図＋建物用途



3) 災害リスク分析結果

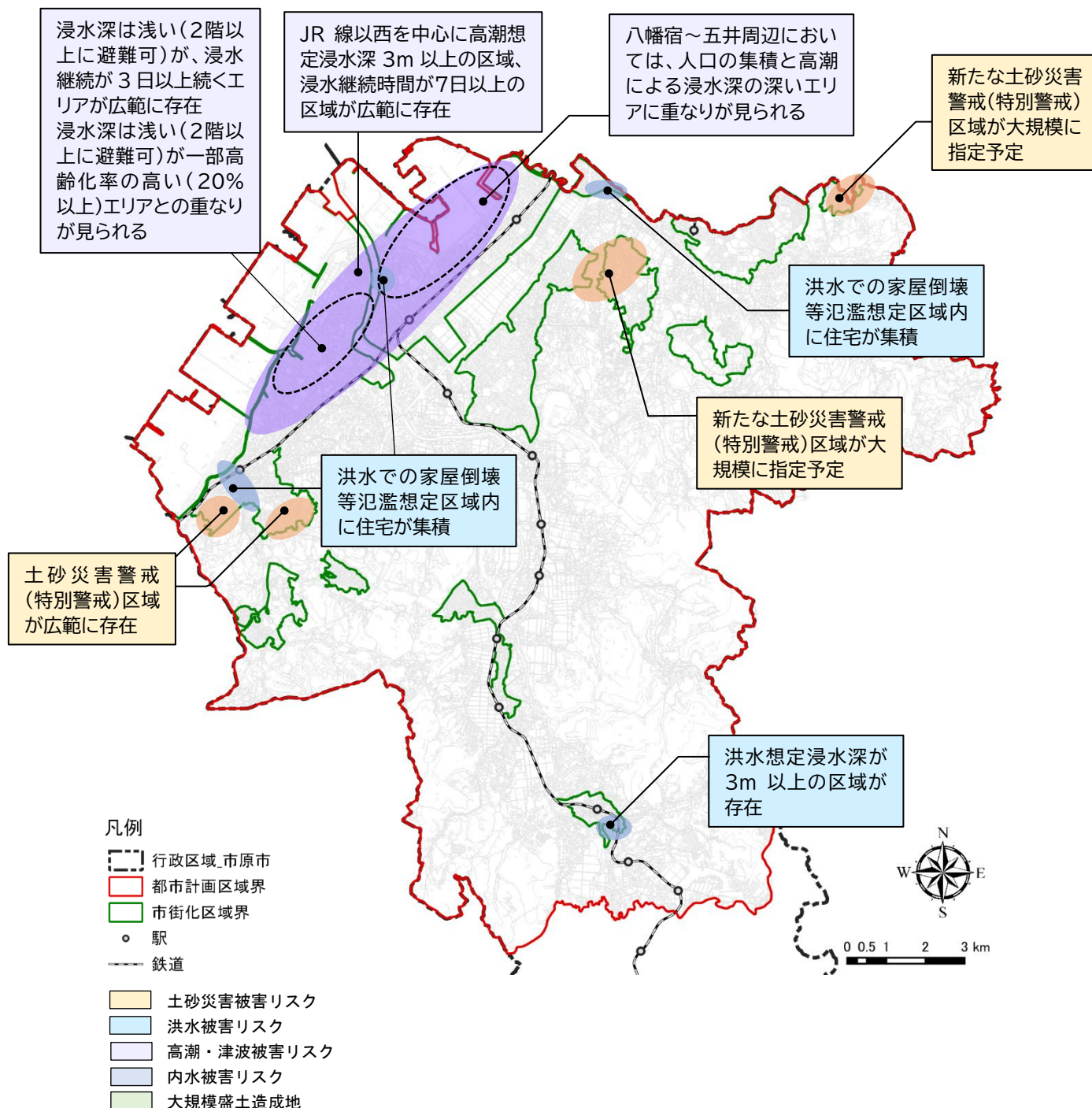
土砂災害、洪水、高潮、津波、内水、大規模盛土造成地による被害想定や地域特性を踏まえ、被害想定別に災害リスク・課題をまとめます。

■ 災害リスク分析結果

《全域に関わる被害リスク》

青葉台や有秋台、国分寺台、辰巳台、ちはら台などの住宅団地における大規模盛土造成地の存在

市街化区域内において内水氾濫の発生



(3) 課題の整理

各種分析結果を踏まえ、立地適正化にあたっての課題を整理します。

人口動向、土地利用、生活利便性、交通利便性、災害等の安全性、財政の健全性の視点で項目別に課題をとりまとめます。

■項目別の課題の整理

項目	課題の整理
人口動向	○市街化区域内においても人口密度 20 人/ha 以下の低密度利用の地域が見受けられることから、主に市街化区域内での利用密度を高めるための居住の誘導が求められます。 ○五井駅周辺は、面的に都市機能が集積しており、人口密度も高いため、市の中心として高次機能を誘導する必要があります。 ○うるいど南地区は、現在の人口密度は低いが良好な都市基盤の整備が完了し、今後、人口定着を図るため、食料品店舗等の生活利便施設を誘導する必要があります。 ○上総牛久駅周辺は、生活利便性は高いが、人口密度が低く、積極的な居住誘導を図りつつ現状の機能を維持する必要があります。
土地利用	○八幡宿駅と五井駅を中心に市街化が進む一方、JR 線以南の内陸部においても住宅地開発により、自然的土地利用から建物用地への転換が進んでいます。 ○そのため、飛び地で市街化区域が設定されていますが、今後の人口減少や高齢化の状況、生活利便性の状況を考慮した区域に居住誘導を図る必要があります。
生活利便性	○全国や 30 万都市と比較して徒歩圏人口カバー率が低く、市街化区域外の生活サービス機能がカバーされていない地域や、地区内で不足している機能については、ネットワークを強化することで、市全体の生活利便性の向上を図る必要があります。 ○市役所周辺は、公共施設をはじめ多様な機能が集積しており、利便性の高い住宅地として都市機能の維持と積極的な居住誘導が求められます。 ○上総牛久駅周辺は、生活利便施設が集積しており、地域の拠点として、人口減少下においても現状の都市機能の維持が求められます。 ○商業施設や医療施設については、市街化区域内に多く立地しており、40 人/ha の地域は概ね徒歩圏でカバーしていることから、今後も人口を誘導することにより施設を維持する必要があります。

項目	課題の整理
交通利便性	○五井駅や八幡宿駅、姉ヶ崎駅、ちはら台駅は鉄道とバスの交通結節点であり、交通利便性が高い生活の拠点として、地域において必要な機能を誘導する必要があります。 ○五井駅、八幡宿駅、姉ヶ崎駅の JR 駅による鉄道ネットワークが構築されているものの、鉄道とバスの交通結節点としてより充実させるためには、3 駅を結ぶ道路ネットワークが必要です。 ○また、市街化区域内の住宅地においては、今後高齢者が増加することが予想されるため、拠点を繋ぐバスネットワークの強化と利用促進により自家用車利用を抑制するとともに、交通利便性を維持する必要があります。 ○基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は高く、公共交通網は発達していますが、市街化調整区域や都市計画区域外の地区は、小湊鉄道やバスの運行本数が減少し、市全体で交通利便性が高いとは言い難い状況です。
災害等の安全性	○五井地区で人口が集積している養老川沿岸などの浸水想定区域に指定されている区域には、居住者が安全に住み続けることができるように安全対策が必要です。 ○姉ヶ崎地区の市街化区域周辺をはじめ、椎津や青葉台、椎の木台、桜台、有秋台、若宮、辰巳台に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が大規模に指定・指定予定であり、リスクを回避する居住の誘導が求められます。 ○老朽化住宅の密集している旧来からの市街地においては、延焼遮断対策による災害の拡大防止が求められます。 ○海岸部は石油コンビナートが集積しており、居住者の安全性、快適な居住環境の維持を考慮すると、引き続き工場と住宅地との分離が求められます。 ○上総牛久駅周辺の洪水想定浸水深 3m 以上の区域では、浸水リスクを踏まえた安全な居住地形成が求められます。 ○五井や姉ヶ崎の家屋倒壊等氾濫想定区域では、区域内の建物での垂直避難リスクを踏まえた避難等の対策が求められます。 ○JR 線以西を中心とした高潮想定浸水深 3m 以上の区域では、建物 1 階部分の浸水リスク及び浸水被害が一定期間持続するリスクを踏まえた避難対策が求められます。
財政の健全性	○扶助費などの社会保障関係経費が増加している中、歩いて暮らせるまちづくりにより市民の健康増進を図ることが求められます。 ○市税などの自主財源が減少傾向にある中、市街化区域内の人口・建物を維持することで、効率的に税収を確保する必要があります。 ○公共施設やインフラ施設が老朽化する中で、今後も施設の更新事業が持続的に続くことが予想されるため、長期的な視点で更新時における施設の集約や現施設の効率的な維持により、歳出額を抑制する必要があります。

5. まちづくりの方針

(1) まちづくりの目標

市原市総合計画基本構想（以下「基本構想」。）においては、6町1村の合併により誕生した本市の特徴を踏まえ、目指す都市構造として「個性輝く地域が集合体となって大きな力を発揮する色彩豊かな都市の創生」を掲げています。

基本構想に掲げる目指す都市構造に基づき、本計画においてはまちづくりの目標を『都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり』と設定し、居住誘導、都市機能誘導、公共交通ネットワークのねらいを明確にしたまちづくりを展開します。

目標の実現に向けては、市原市公共施設再配置基本方針や地域公共交通網形成計画等の各種計画との連携を図ります。

まちづくりの目標

都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり

拠点を中心に、歩いて、安心して住み続けられる居住地の形成

居住誘導のねらい

- ・歩いて住み続けられる居住地の形成に向けて、日常生活に必要な機能が整った地域に居住誘導を図り、都市機能や地域コミュニティを維持する。
- ・歩いて住み続けられる居住地の形成に向けて、鉄道駅やバス停留所周辺など交通利便性が高い地域に居住誘導を図り、高齢者等が安心して暮らせる地域を実現する。
- ・安心して住み続けられる居住地の形成に向けて、土砂災害などの自然災害その他災害の危険性の高い地域においては居住者の安全性に配慮しながら居住を誘導する。

鉄道駅を中心に、都市機能の役割に応じた特色ある拠点の形成

都市機能誘導のねらい

- ・市の顔として、多様な世代が交流し賑わいがある拠点として、五井駅周辺や市役所周辺において高次都市機能を誘導する。
- ・JR駅を中心に東京や千葉方面への広域的アクセスの利便性が高い八幡宿駅周辺や姉ヶ崎駅周辺において都市機能を誘導する。
- ・都市機能が集積しており地域の拠点となっているちはら台駅周辺や上総牛久駅周辺において、人口の維持・集積を図るため都市機能を維持・誘導する。
- ・一定の人口密度と居住利便性の評価が高い地域、住宅団地等の拠点となっている地域において、日常生活に必要な機能を維持・誘導する。

拠点間や地域間で機能を補完し合う交通ネットワークの強化

公共交通ネットワークのねらい

- ・鉄道を中心とした拠点間のネットワークを向上させるとともに、拠点以外の地域においても市民の利便性を維持するために必要な道路・交通体系の確保を目指し、都市機能を補完し合うネットワークの強化を図る。
- ・地域公共交通網の確保維持のため、利便性向上を図るとともに、利用を促進する。
- ・都市拠点や地域拠点の中心となる鉄道駅においては、乗継機能の強化を図る。

(2) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

① コンパクト・プラス・ネットワークの実現

本市においては、これまでに市域を西部・東部・中部・南部の4つのゾーンに区分し、ゾーンごとに拠点を設定し、各地域の特性を活かしたまちづくりに取り組んできました。

20年後の人口推計をみると、今後も人口減少が進むことが予想され、人口減少、少子高齢化に対応したまちづくりを推進する必要があります。

まちづくりの目標『都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり』に向けては、これまでの成果を活かし、地域特性の強化とネットワーク化により、より拠点性を重視した集約型都市構造の推進が求められます。

また、各拠点において、拠点性を高める高度利用や民間誘導等が進んでおらず、実現化に向けた具体手法の展開が求められます。

② 目指すべきコンパクト・プラス・ネットワーク

目指すべきコンパクト・プラス・ネットワークとして、各拠点の機能を高めるとともに、拠点間や周辺市街地・集落との交通ネットワークの強化により、都市全体として機能の充実した生活利便性の高い都市構造を構築します。

ネットワークの強化のため、公共交通等の利便性向上に資する道路を重点的に整備するとともに、拠点を中心に歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

具体的には、各拠点が果たすべき役割を明確にし、五井駅～市役所周辺を「中心都市拠点」、八幡宿駅周辺・姉ヶ崎駅周辺を「都市拠点」、ちはら台駅周辺・上総牛久駅周辺を「地域拠点」に位置づけ、選択と集中による各拠点機能とそれに繋がるネットワークの形成に取り組みます。

これらの拠点やネットワークの周辺については、交通利便性や質の高い住環境を生かし、積極的に居住を誘導します。

一方で、居住誘導区域外の住宅地や集落においても、居住者の生活利便性、地域コミュニティを維持していく必要があります。

周辺の住宅地・集落においても、既存の生活利便施設が立地し、生活の拠点を形成している地域については、都市機能誘導区域や居住誘導区域への公共交通ネットワークを維持し利用促進を図るため、円滑で快適な道路ネットワークを構築することで、生活利便性を維持することを目指します。

■コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりのイメージ

都市機能誘導区域

- ・鉄道駅を中心に都市機能誘導区域を設定

都市拠点

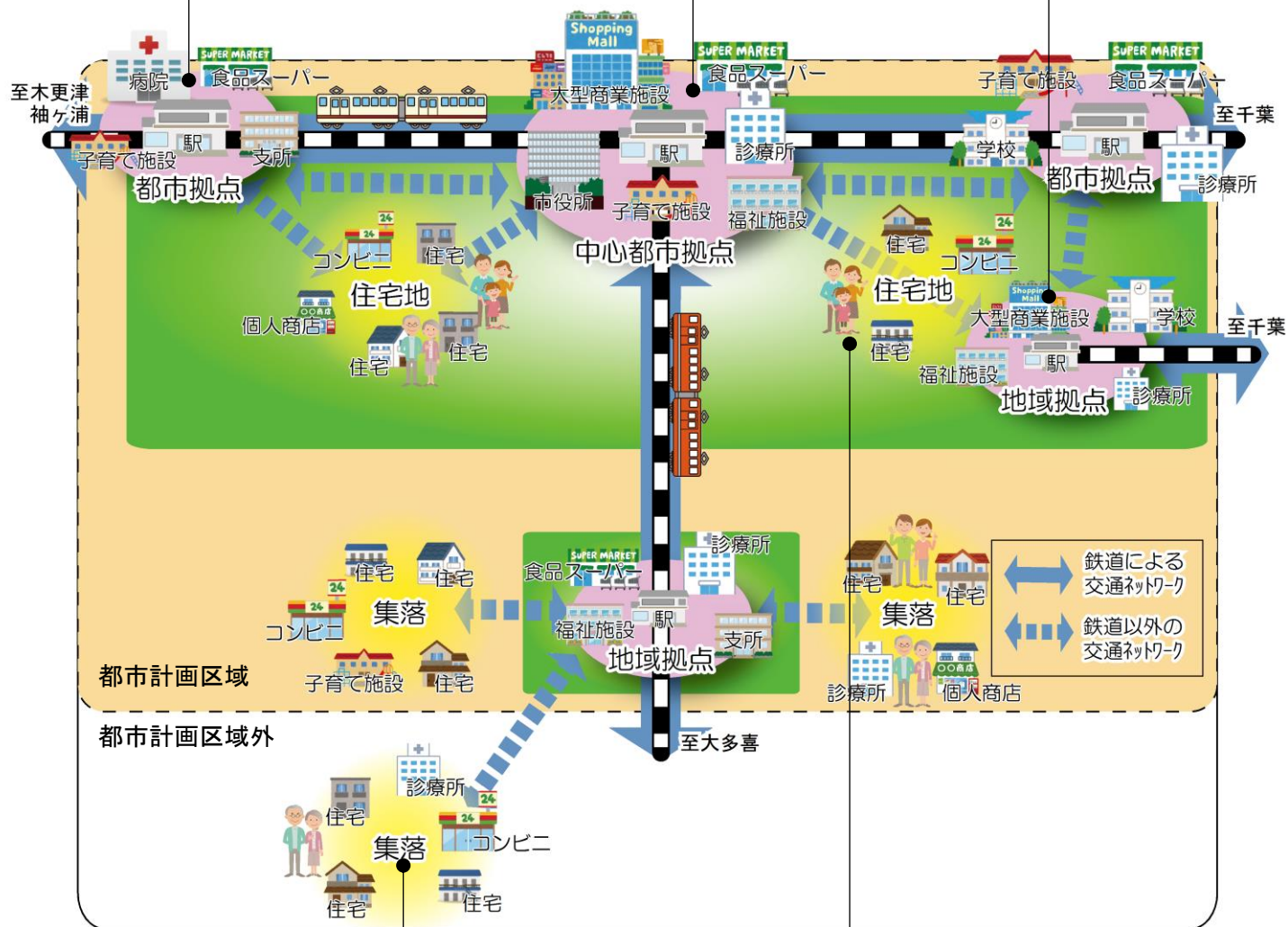
- ・JR線や平成通りを生かし、日用品の購入や医療等の日常的な生活がほぼ満たされる拠点

中心都市拠点

- ・本市における都市活動の中心的な役割を果たす拠点

地域拠点

- ・都市機能が一定程度集積し、他の拠点へ容易にアクセスできる拠点



住宅地・集落

- ・生活利便施設・コミュニティを維持し、ネットワークにより利便性を高める。

居住誘導区域

- ・都市機能誘導区域の周辺に居住誘導区域を設定

効果

市全域における生活の質の維持・向上

(3) 目指すべき将来都市構造

○拠点の位置付けと役割

市原市基本構想等で位置づけられる中心都市拠点、都市拠点、地域拠点、その他に多様な都市機能が集積しており、将来的にも人口集積が見込まれる地域を候補として、今後も都市や地域の拠点としても役割を担う拠点を都市機能誘導区域とし、一定の人口密度があり日常生活に必要な機能が集積している拠点についても都市機能誘導区域を設定します。

■各拠点の位置づけと役割

基本構想等の位置づけ	拠点	役割	区域
中心都市拠点		○本市における都市活動の中心的な役割を果たす拠点	—
	広域交流拠点 五井駅周辺	○市原市の玄関口としての強みを生かし、人口密度及び就業者密度が極めて高く、商業・医療・教育・娯楽・交流など多様でかつ生活に身近なサービスから広域的なサービスまで、広範な都市機能が集積し、市民や来訪者が行き交う拠点	五井駅周辺都市機能誘導区域
	行政・文化拠点 市役所周辺	○人口密度が高く、行政・商業・業務・芸術文化・交流など多様なサービスを楽しむことができる拠点	市役所周辺都市機能誘導区域
都市拠点	八幡宿駅周辺	○ＪＲ線や平成通りを生かし、人口密度や就業者密度が高く、商業・業務・福祉等の都市機能が比較的高く集積し、日用品の購入や医療等の日常的な生活がほぼ満たされる拠点	八幡宿駅周辺都市機能誘導区域
	姉ヶ崎駅周辺		姉ヶ崎駅周辺都市機能誘導区域
地域拠点	ちはら台駅周辺	○人口密度が高く、周辺地域の日常生活を支える商業・業務・福祉等の都市機能が一定程度集積し、かつ、他の拠点へ容易にアクセスでき、圏域内で不足する医療等のサービスも享受できる拠点	ちはら台駅周辺都市機能誘導区域
	上総牛久駅周辺		上総牛久駅周辺都市機能誘導区域
生活拠点Ⅰ	辰巳台 うるいど南	○一定の人口密度及び日常生活を支えるスーパー等の他、特色のある都市機能を有し、他の拠点へ容易にアクセスでき、圏域内で不足するサービスも享受できる拠点	辰巳台都市機能誘導区域 うるいど南都市機能誘導区域
生活拠点Ⅱ	有秋台 若宮 光風台 等	○一定の人口密度及び日常生活を支えるスーパー等の利便施設を有し、他の拠点へ容易にアクセスでき、圏域内で不足する商業、医療等のサービスも享受できる居住系の土地利用を主体とした拠点	居住誘導区域

 行政区域_市原市
 都市計画区域
 自動車専用道路・IC
 主要道路
 鉄道・駅



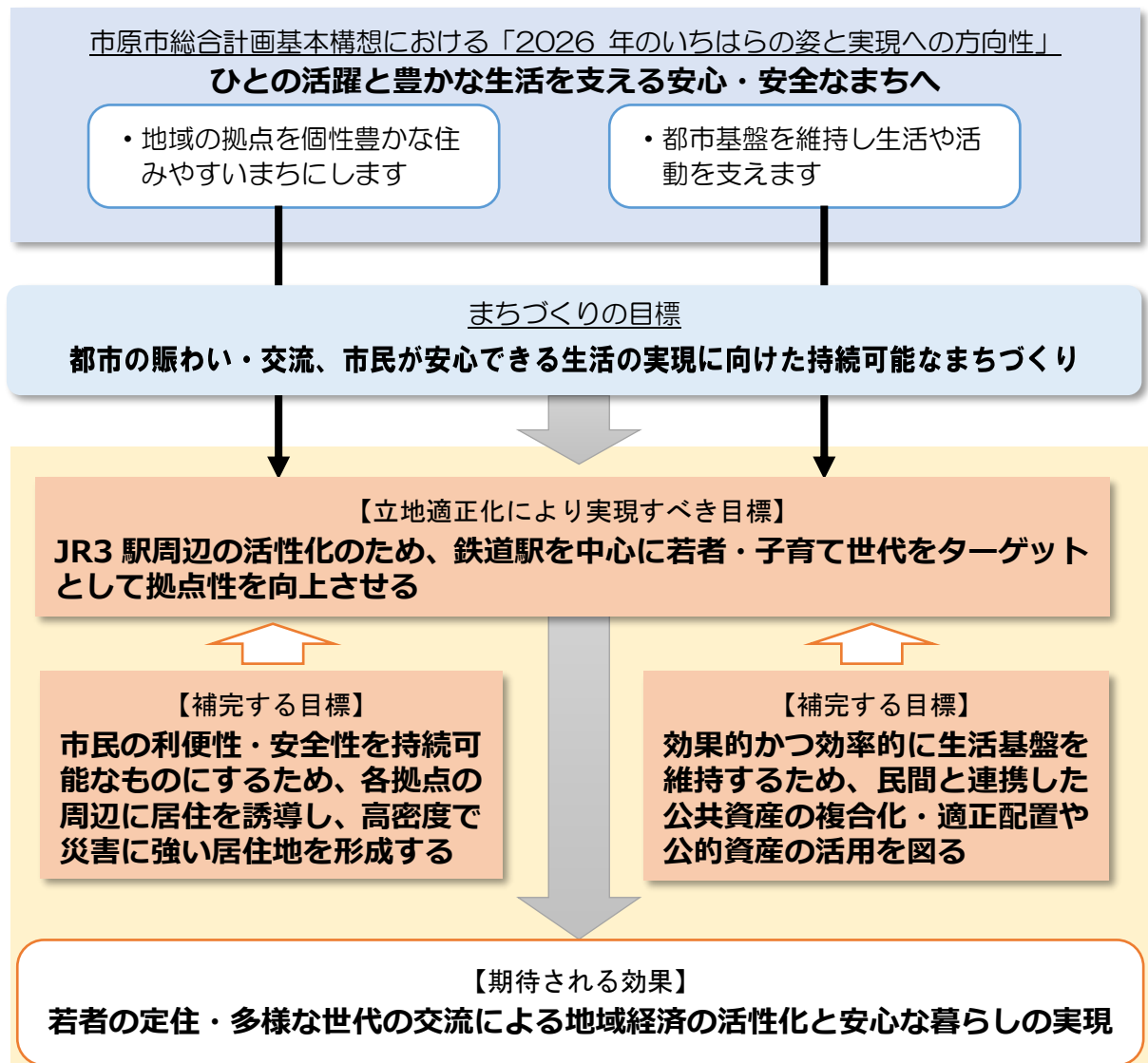
6. 立地適正化の基本的な考え方

(1) 実現すべき目標と期待される効果

まちづくりの方針で掲げる『都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり』の実現、また基本構想で掲げる「2026 年のいちはらの姿と実現への方向性」の実現に向けて、本計画においては、本市の課題解決のための目標を掲げ、ターゲットとストーリーを明確にして、選択と集中により本市のコンパクト・プラス・ネットワークに取り組みます。

本市は五井駅を中心に、八幡宿駅、姉ヶ崎駅の JR 駅を有しており、隣接する千葉市や都心へのアクセス利便性が高くなっています。しかしながら、鉄道駅周辺での人口減少、商店街等の衰退が大きな課題となっており、各駅周辺の役割分担のもとそれぞれの特性に応じた魅力の再生とメリハリのある都市構造に転換することが急務となっています。そのため、今後も進行する超高齢社会に対応するとともに、主なターゲットを若者や子育て世代に設定し、特に女性が魅力を感じ、多様な世代が交流するまちづくりに取り組みます。また、市民が住み慣れた地域で、安心して住み続けられるまちづくりに取り組みます。

■立地適正化計画による目標とターゲット

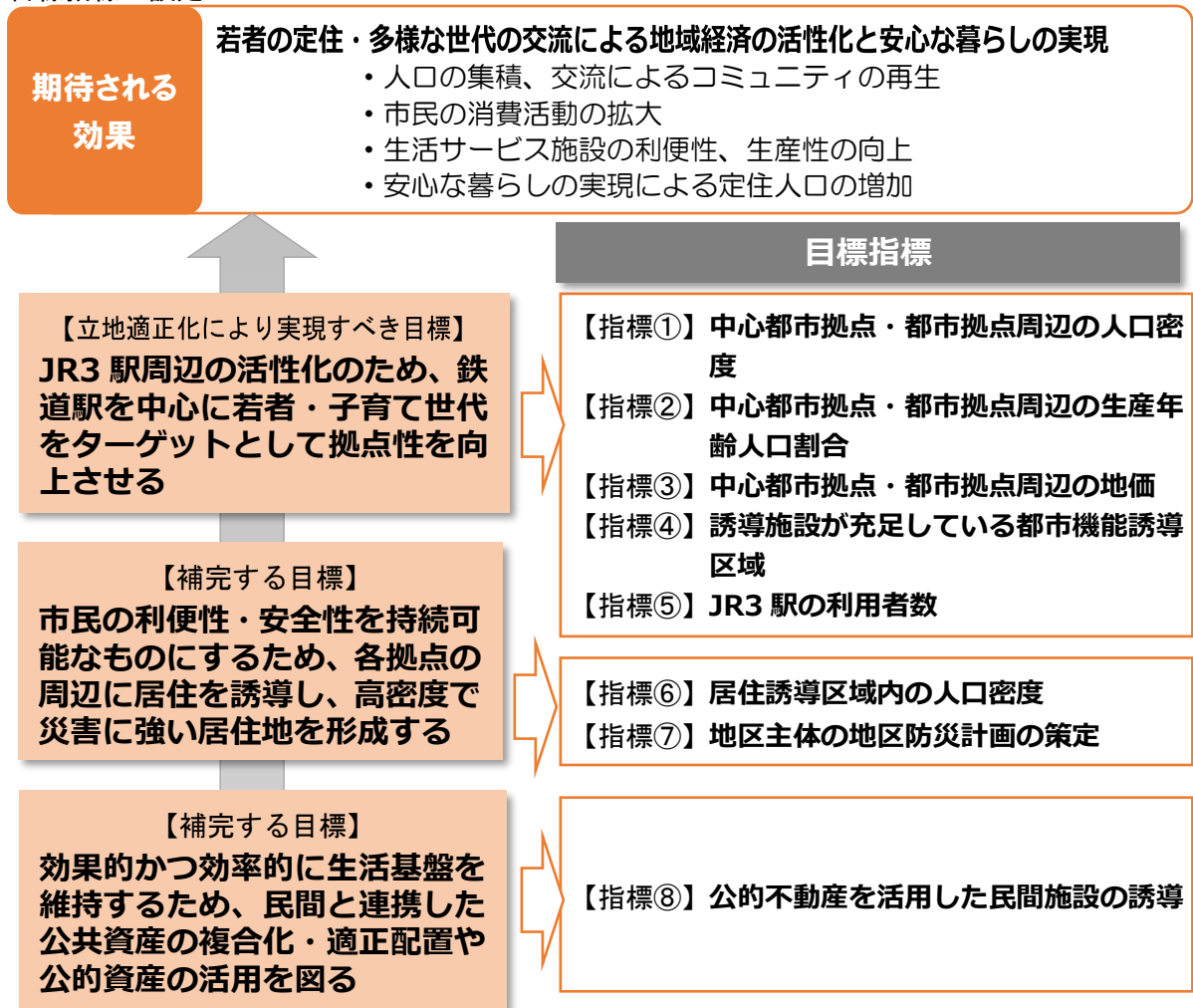


（２）目標を実現するための指標

目標の実現に向けて、鉄道駅を中心としたコンパクトシティ化を図ることで「密度の経済性」が働くことにより、生活サービス機能の維持やサービス産業の生産性向上など地域経済の活性化につながることで、また、安心な暮らしの実現により定住人口の増加が期待されます。

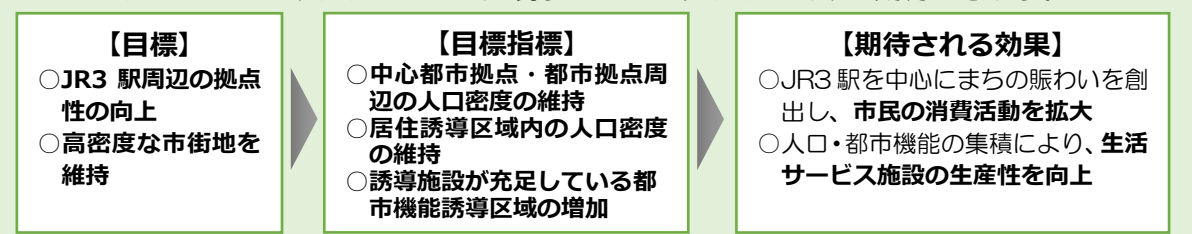
特に本市においては、JR3 駅周辺への人口の集積、交流によるコミュニティの再生により、市民の消費活動を拡大することが期待されます。そのために３つの目標に対して以下の指標を設定します。

■目標指標の設定



■密度の経済による生産性の向上

「密度の経済」とは、ある範囲において、人口や生活サービス機能の数が増加すればするほど共有コストが効率的になり、単位当たりの経済性が高まるという経済モデルのことで、本市のコンパクト・プラス・ネットワークを実現することで、以下の効果が期待できます。



(3) 目標を実現するためのストーリー

目標を実現するために居住誘導の方針、都市機能誘導の方針、公共交通ネットワークの方針を整理し、各方針に基づいた区域の設定や各施策の推進に取り組みます。

①居住誘導の方針

1) 居住誘導に関する課題

都市構造の分析、居住利便性の評価等より居住誘導の課題を以下のとおり整理します。

人口 動向	○市街化区域内においても人口密度 20 人/ha 以下の低密度利用の地域が見受けられることから、主に市街化区域内での利用密度を高めるための居住の誘導が求められます。 ○うるいど南地区は、現在の人口密度は低いが良好な都市基盤の整備が完了し、今後、人口定着を図るため、食料品店舗等の生活利便施設を誘導する必要があります。 ○上総牛久駅周辺は、生活利便性は高いが、人口密度が低く、積極的な居住誘導を図りつつ現状の機能を維持する必要があります。
土地 利用	○八幡宿駅と五井駅を中心に市街化が進む一方、JR 線以南の内陸部においても住宅地開発により、自然的土地利用から建物用地への転換が進んでいます。 ○そのため、飛び地で市街化区域が設定されていますが、今後の人口減少や高齢化の状況、生活利便性の状況を考慮した区域に居住誘導を図る必要があります。
生活 利便性	○商業施設や医療施設については、市街化区域内に多く立地しており、40 人/ha の地域は概ね徒歩圏でカバーしていることから、今後も人口を誘導することにより施設を維持する必要があります。
災害等の 安全性	○五井地区で人口が集積している養老川沿岸などの浸水想定区域に指定されている区域には、居住者が安全に住み続けられるように安全対策が必要です。 ○姉崎地区の市街化区域周辺をはじめ、椎津や青葉台、椎の木台、桜台、有秋台、若宮、辰巳台に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が大規模に指定・指定予定であり、リスクを回避する居住の誘導が求められます。 ○老朽化住宅の密集している旧来からの市街地においては、延焼遮断対策による災害の拡大防止が求められます。 ○海岸部は石油コンビナートが集積しており、居住者の安全性、快適な居住環境の維持を考慮すると、引き続き工場と住宅地との分離が求められます。
財政 健全性	○扶助費などの社会保障関係経費が増加している中、歩いて暮らせるまちづくりにより市民の健康増進を図ることが求められます。 ○市税などの自主財源が減少傾向にある中、市街化区域内の人口・建物を維持することで、効率的に税収を確保する必要があります。

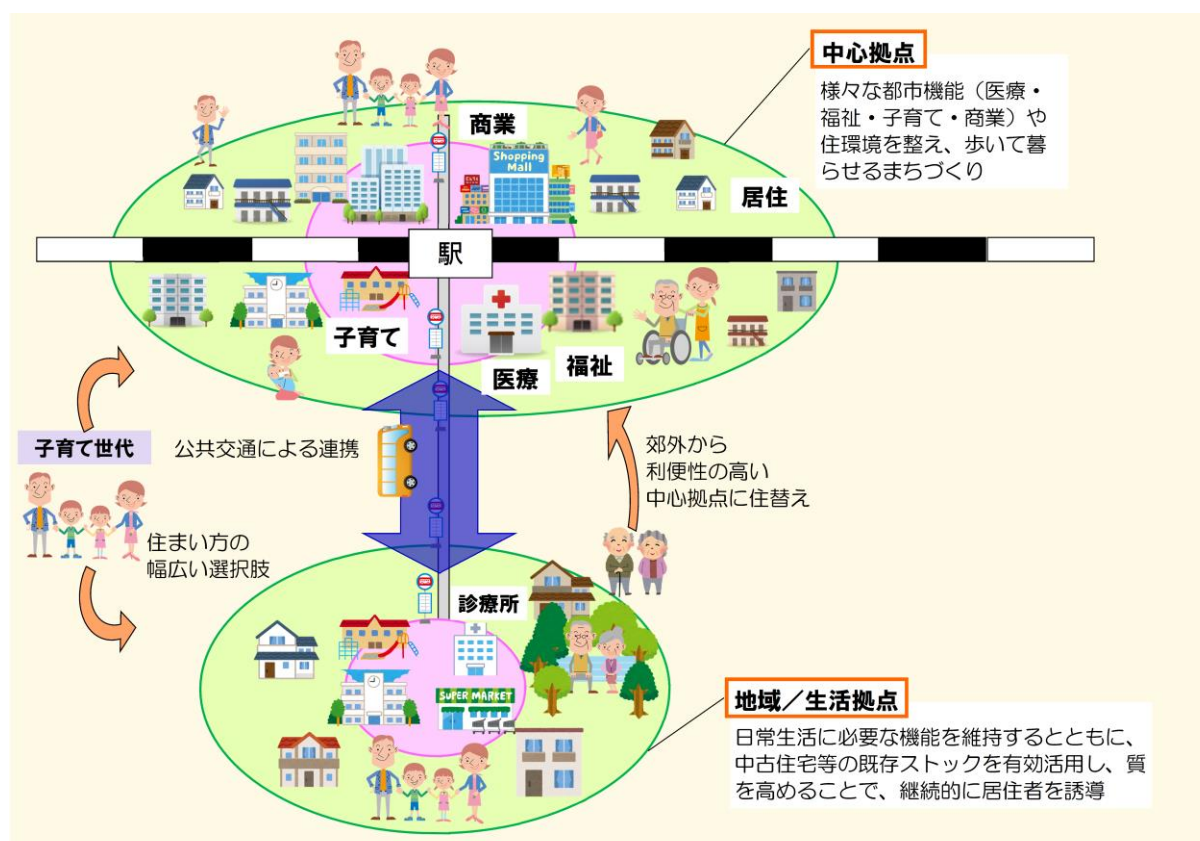
2) 市原市における居住誘導の方針

居住誘導に関する課題を踏まえ、本市における居住誘導の方針を定めます。

居住誘導のねらい
拠点を中心に、歩いて、安心して住み続けられる居住地の形成

方針①	日常生活に必要な機能が整った地域への居住誘導による都市機能や地域コミュニティの維持 【具体的方策】・一定の人口密度を維持し、居住利便性の評価が高い地域への居住誘導
方針②	交通利便性が高い地域への居住誘導による子育て世代の定住や高齢者等が安心して暮らせる地域の実現 【具体的方策】・鉄道駅やバス停留所周辺への居住誘導
方針③	災害対策等に配慮して誘導区域を検討 【具体的方策】・工業系用途地域や浸水想定区域等における安全性に配慮した居住誘導

■誘導のイメージ



②都市機能誘導の方針

1) 都市機能誘導に関する課題

都市構造の分析、居住利便性の評価等より都市機能誘導の課題を以下のとおり整理します。

人口 動向	○五井駅周辺は、面的に都市機能が集積しており、人口密度も高いため、市の中心として高次機能を誘導する必要があります。 ○ちはら台地区、五井駅周辺は今後も人口が増加することが見込まれることから、人口増加に対応し、都市や地域の拠点として発展させる必要があります。
交通 利便性	○五井駅や八幡宿駅、姉ヶ崎駅、ちはら台駅は鉄道とバスの交通結節点であり、交通利便性が高い生活の拠点として、地域において必要な機能を誘導する必要があります。
生活 利便性	○市役所周辺は、公共施設をはじめ多様な機能が集積しており、利便性の高い住宅地として都市機能の維持と積極的な居住誘導が求められます。 ○上総牛久駅周辺は、生活利便施設が集積しており、地域の拠点として、人口減少下においても現状の都市機能の維持が求められます。
財政 健全性	○公共施設やインフラ施設が老朽化する中で、今後も施設の更新事業が永続的に続くことが予想されるため、長期的な視点で更新時における施設の集約や現施設の効率的な維持により、歳出額を抑制する必要があります。

2)市原市における都市機能誘導の方針

都市機能誘導に関する課題を踏まえ、本市における都市機能誘導の方針を定めます。

都市機能誘導のねらい
鉄道駅を中心に、都市機能の役割に応じた特色ある拠点の形成



方針①	中心都市拠点における市の顔としての高次都市機能の誘導 【具体的方策】・五井駅周辺及び市役所周辺における高次都市機能の誘導
方針②	鉄道駅を中心に交通利便性が高い地域への都市機能の誘導 【具体的方策】・八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺、ちはら台駅周辺及び上総牛久駅周辺における都市機能の誘導
方針③	都市機能が集積しており地域の拠点となっている地域への都市機能の維持・誘導 【具体的方策】・一定の人口密度と居住利便性の評価が高い地域、住宅団地等の拠点となっている地域における都市機能の維持・誘導

③公共交通ネットワークの方針

1) 公共交通ネットワークに関する課題

都市構造の分析、居住利便性の評価等より公共交通ネットワークの課題を以下のとおり整理します。

交通 利便性

- 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は高く、公共交通網は発達していますが、市街化調整区域や都市計画区域外の地区は、小湊鉄道やバスの運行本数が減少し、市全体で交通利便性が高いとは言い難い状況です。
- 五井駅、八幡宿駅、姉ヶ崎駅の JR 駅による鉄道ネットワークが構築されているものの、鉄道とバスの交通結節点としてより充実させるためには、3 駅を結ぶ道路ネットワークが必要です。
- また、市街化区域内の住宅地においては、今後高齢者が増加することが予想されるため、拠点を繋ぐバスネットワークの強化と利用促進により自家用車利用を抑制するとともに、交通利便性を維持する必要があります。

生活 利便性

- 全国や 30 万都市と比較して徒歩圏人口カバー率が低く、市街化区域外の生活サービス機能がカバーされていない地域や、地区内で不足している機能については、ネットワークを強化することで、市全体の生活利便性の向上を図る必要があります。

2) 市原市における公共交通ネットワークの方針

公共交通ネットワークに関する課題を踏まえ、本市における公共交通ネットワークの方針を定めます。

公共交通ネットワークのねらい 拠点間や地域間で機能を補完し合う交通ネットワークの強化

方針①

都市拠点・地域拠点とその他の地区間のネットワーク強化に向けた総合的な交通体系の構築

【具体的方策】・都市・地域拠点とその他の地区が、都市機能を補完し合うための多様な交通手段の確保やネットワークの向上に資する道路整備

方針②

鉄道駅を中心とした乗継機能の強化

【具体的方策】・鉄道による交通ネットワークの利用促進に向けた、都市・地域拠点における鉄道駅の乗継機能の強化

方針③

バス路線網の再構築による公共交通の利用促進

【具体的方策】・市内の公共交通の利用促進に向けたバス路線・サービスの見直し

方針④

自家用車に頼らない多様な移動手段の検討

【具体的方策】・都市・地域・生活拠点を核とした多様な移動手段（自転車等）の利用と公共交通への乗り換え促進

方針⑤

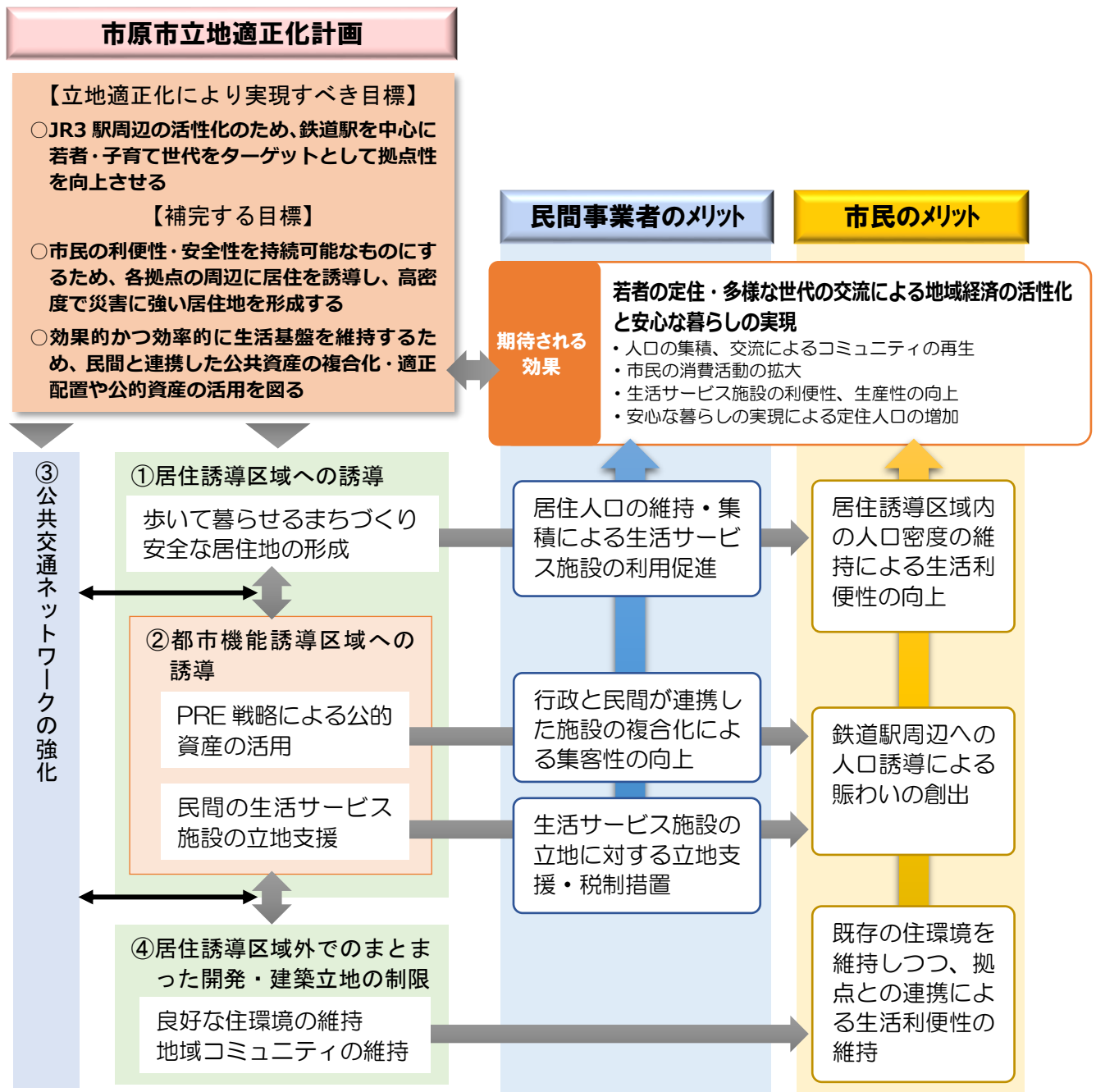
公共交通事業者との連携の強化

【具体的方策】・鉄道・バス等の事業者と連携した一体的な交通サービスの充実

④計画推進にあたっての都市機能・居住誘導のストーリー

居住誘導の方針、都市機能誘導の方針、公共交通ネットワークの方針に基づき、実現すべき目標に向けて計画を推進します。特に、居住誘導・都市機能誘導にあたっては、民間事業者や市民に計画内容および立地適正化計画制度によるメリットと効果を周知しながら、行政と民間が連携して、長期的な視点で段階的に誘導を進めます。

■都市機能誘導・居住誘導のストーリーと民間事業者・市民のメリット



7. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域について

居住誘導区域は、人口が減少しても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として設定するものです。都市再生特別措置法等の法令に定める要件や、都市計画運用指針に示されている「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」を踏まえ、本市の実情に応じた区域を設定します。

■法令の規定により居住誘導区域を定めることができない区域

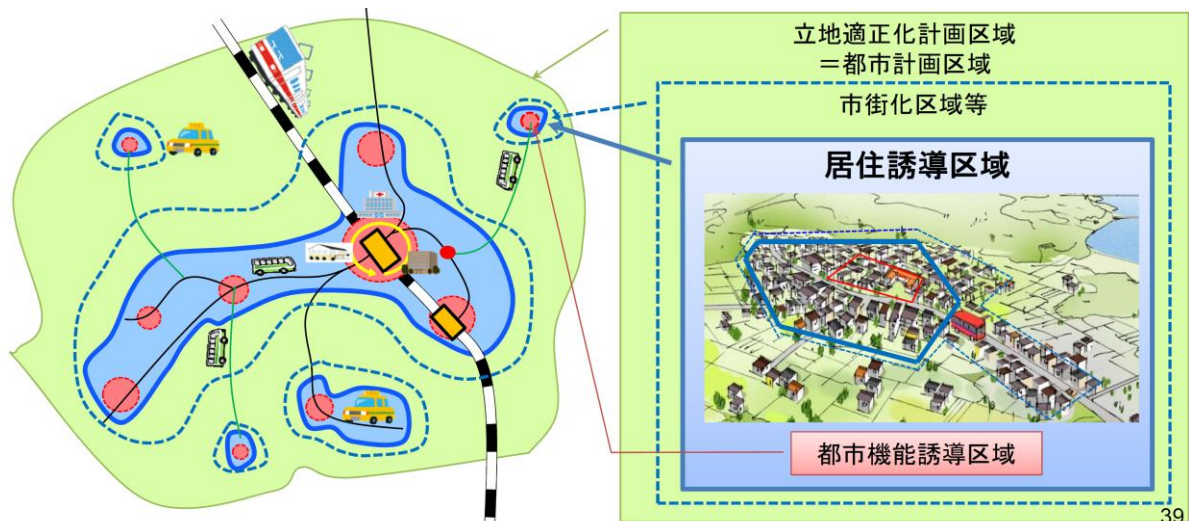
- 市街化調整区域（都市再生特別措置法第81条第19項）
- 条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている災害危険区域（都市再生特別措置法第81条第19項。市原市内には該当なし。）
- その他政令（都市再生特別措置法施行令第30条）で定める区域

■居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：都市計画運用指針

■居住誘導区域の設定イメージ

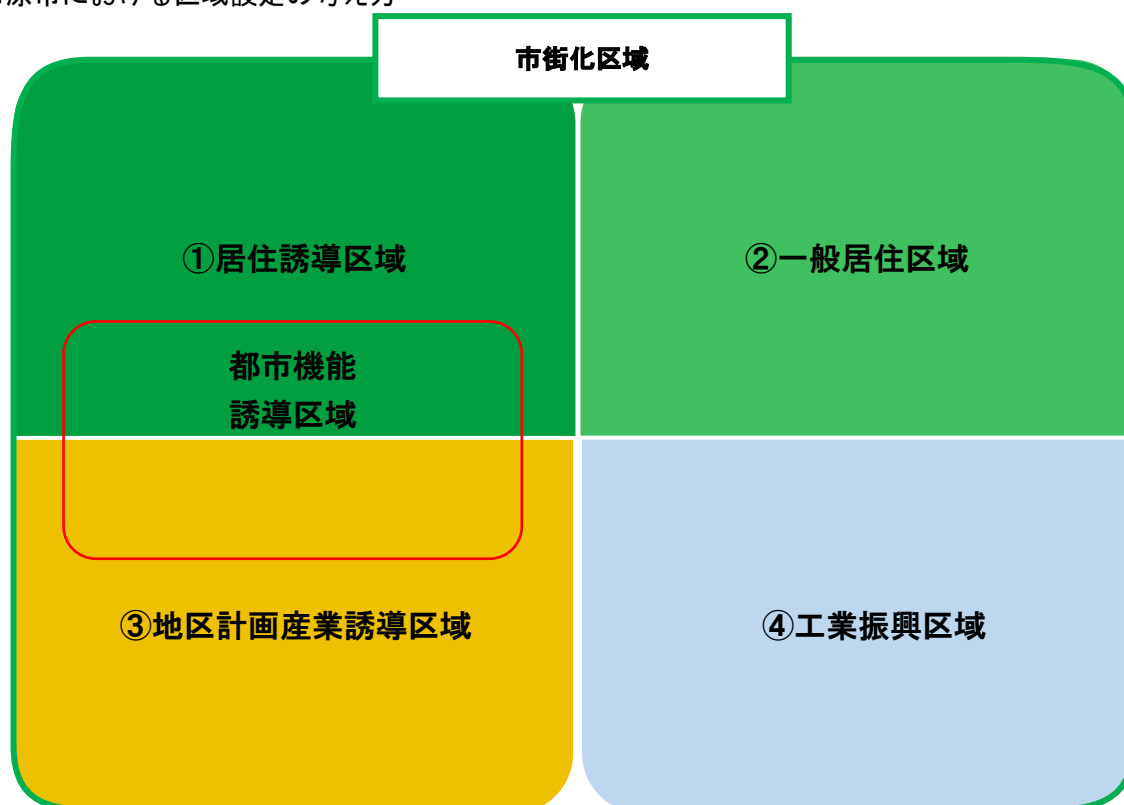


出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

（２）市原市における区域設定の考え方

本市においては、更級地区における商業集積や沿岸における工業地帯の形成等、これまで特色ある土地利用展開を行ってきた経緯を踏まえ、居住誘導区域の設定に合わせ地域の特性に応じた区域を設定します。

■市原市における区域設定の考え方



区域	
居住区域	① 居住誘導区域 将来的な人口集積が想定されており交通利便性が高い、または社会基盤が整っている区域 ・ 交通利便性、住環境の質の高さを活かし、積極的な居住の誘導
	② 一般居住区域 低層住宅地を主体として、良好な住環境を維持する区域 ・ 継続して居住ができるように良好な住環境を保全
③ 地区計画産業誘導区域 地区計画で産業施設や近隣住民等のための商業施設などの施設の誘致に特化した区域 ・ 複合的な商業施設や産業施設が立地した、賑わい・活力ある区域の形成	
④ 工業振興区域 産業の高度化・重層化を図る区域 ・ 操業環境の向上、災害対策の充実に向けた取組	

(3) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、市街化区域を対象とします。居住誘導の方針に基づき、方針を実現するための具体的方策、設定条件に基づき居住誘導区域を検討します。指定条件及び除外条件をもとに区域の概形を抽出し、用途地域の土地利用制限の境界や大規模施設の敷地界、道路・河川等の地形・地物を参考に区域界を設定します。

■居住誘導の方針の区域設定の条件整理

方針	具体的方策	指定条件	除外条件
【方針 1.】 ○日常生活に必要な機能が整った地域への居住誘導による都市機能や地域コミュニティの維持	一定の人口密度の維持が見込まれ、居住利便性が高い地域への居住誘導	指定条件① 2035年に人口密度（52.0人/ha）の維持が予測される区域	-
		指定条件③ 良好な都市基盤の整備がされている区域	地区計画産業誘導区域（地区計画で産業施設や近隣住民等のための商業施設などの施設の誘致に特化した区域）
【方針 2.】 ○交通利便性が高い地域への居住誘導による子育て世代の定住や高齢者等が安心して暮らせる地域の実現	鉄道駅及びバス停周辺への居住誘導	指定条件② a.鉄道駅から 1km 圏内 b.バス停（15 本/日以上）から 500m 圏内	-
【方針 3.】 ○災害対策等に配慮して誘導区域を検討	工業系用途地域や災害危険箇所における安全性に配慮した居住誘導	-	除外条件① 工業振興区域（工業専用地域及び工業地域並びに準工業地域の一部）
		-	除外条件② 災害危険性が高い区域（災害種類別に除外条件を設定）

※バス路線については、地域公共交通計画にて居住誘導区域に併せて検討していく。

(4) 居住誘導区域の設定条件

指定条件、除外条件を以下のとおり整理します。

将来的な人口集積が想定されており交通利便性も高い地域、または社会基盤が整っている区域

指定条件

指定条件に 1 つでも当てはまれば居住誘導区域に指定します。

- 人口集積区域（条件①）かつバスの利用圏域（条件②-b）
- 駅の利用圏域（条件②-a）
- 良好な都市基盤の整備がされている区域(条件③)

除外条件

除外条件に 1 つでも当てはまれば居住誘導区域から除外します。

- 工業系用途地域(条件①)【工業振興区域（工業専用地域及び工業地域並びに準工業地域の一部）】
- 災害危険性が高い区域(条件②)【災害種類別に除外条件を設定】

居住誘導区域

指定条件①：人口集積

【基本的な考え方】

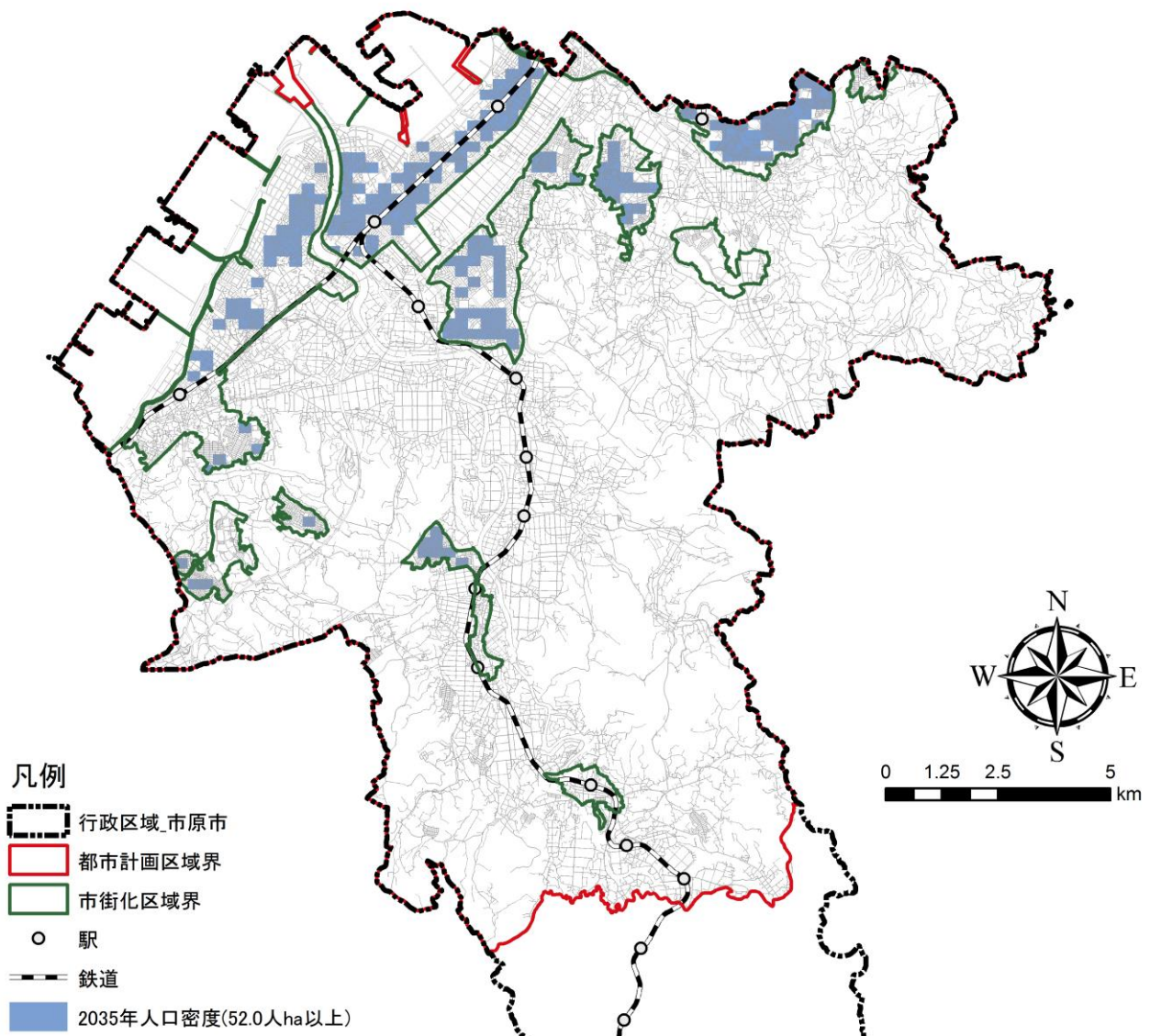
- 将来的な人口の集積が予測されており、その集積を活かし居住を推進すべき区域を居住誘導の条件とする。

【考え方の根拠】

2016年時点の工業専用地域を除く市街化区域の人口密度（52.0人/ha）を、居住誘導区域内において維持する目標人口密度とする。

指定条件①

- 2035年に人口密度（52.0人/ha）の維持が予測される区域
- 2035年に人口密度（52.0人/ha）の維持が予測される区域（250mメッシュ）（市街化区域）



※「指定条件①」については区域設定の際の参考とし、地形地物等により区域を設定する。

指定条件②：交通利便性

【基本的な考え方】

- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域を居住誘導の条件とする。

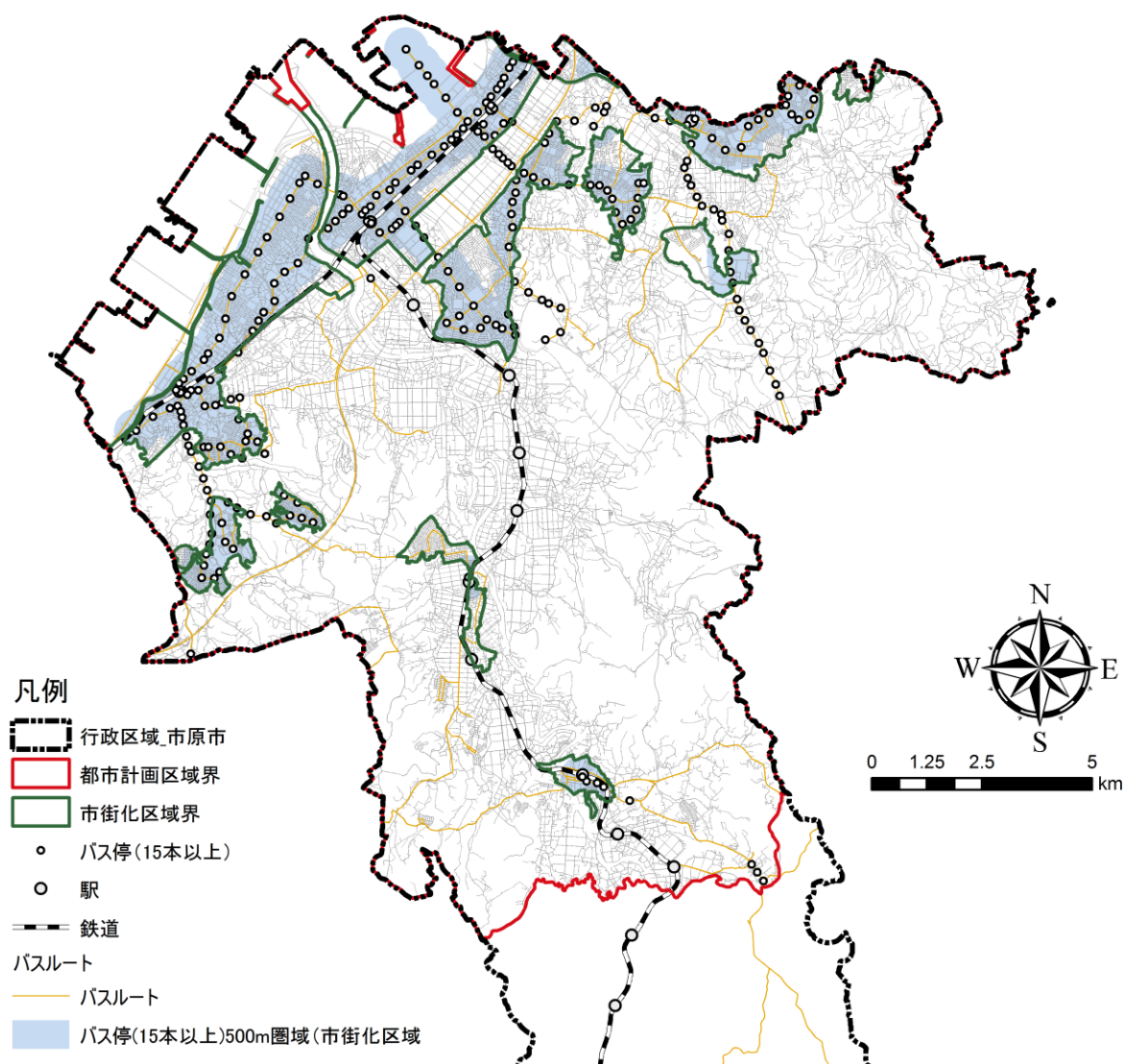
【考え方の根拠】

バス停については、最低1本/時間のサービス水準を満たすものを抽出する。
このサービス水準は、6時～21時の運行と仮定すると15本/日となる。

指定条件②-b

- バス停（15本/日以上）から500m圏内

■バス停（15本/日）から500m圏内（市街化区域）



指定条件②：交通利便性

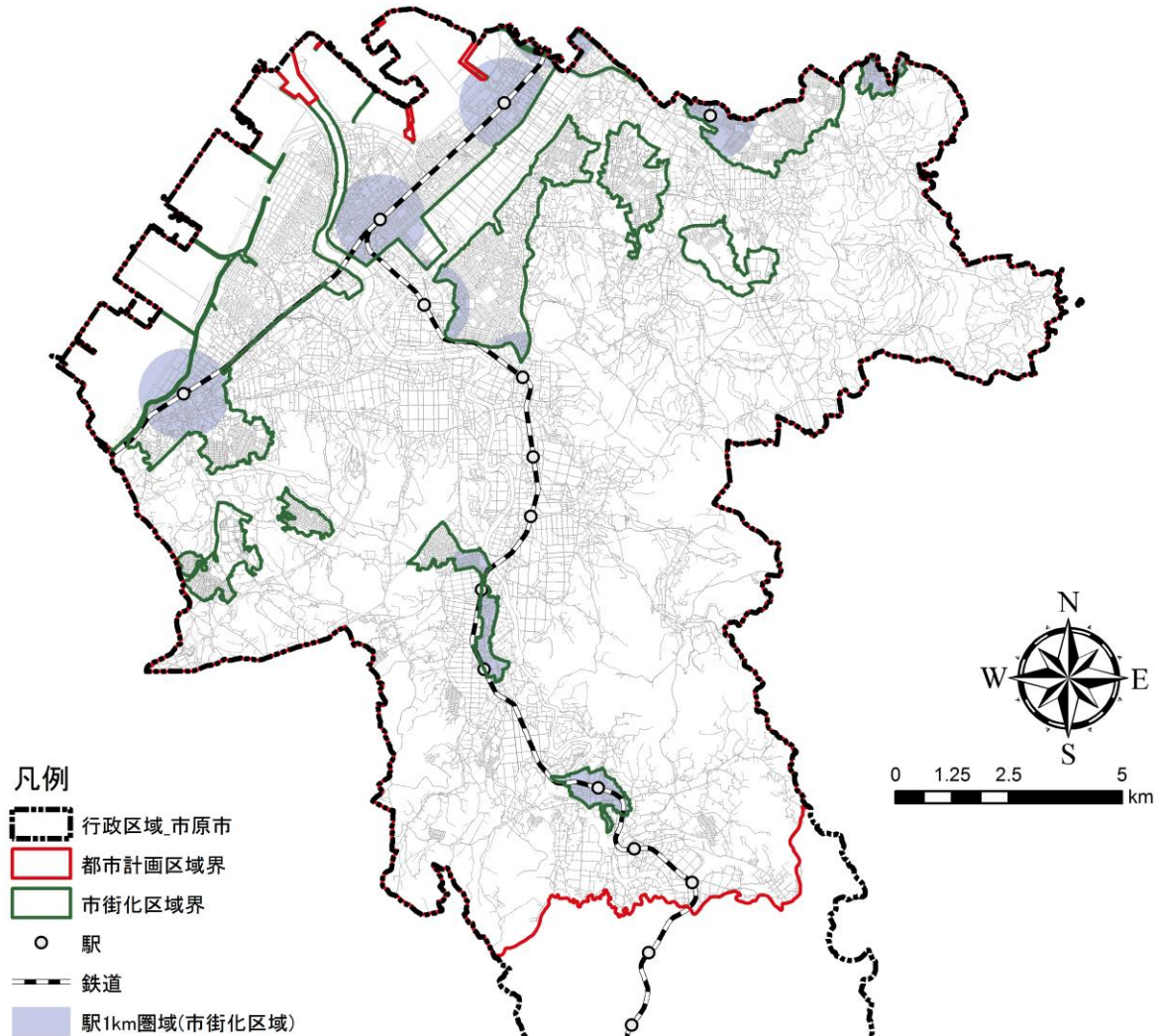
【基本的な考え方】

- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域を居住誘導の条件とする。

指定条件②-a

- 鉄道駅から 1km 圏内。

■鉄道駅から 1km 圏内（市街化区域）



指定条件③：生活基盤の整備

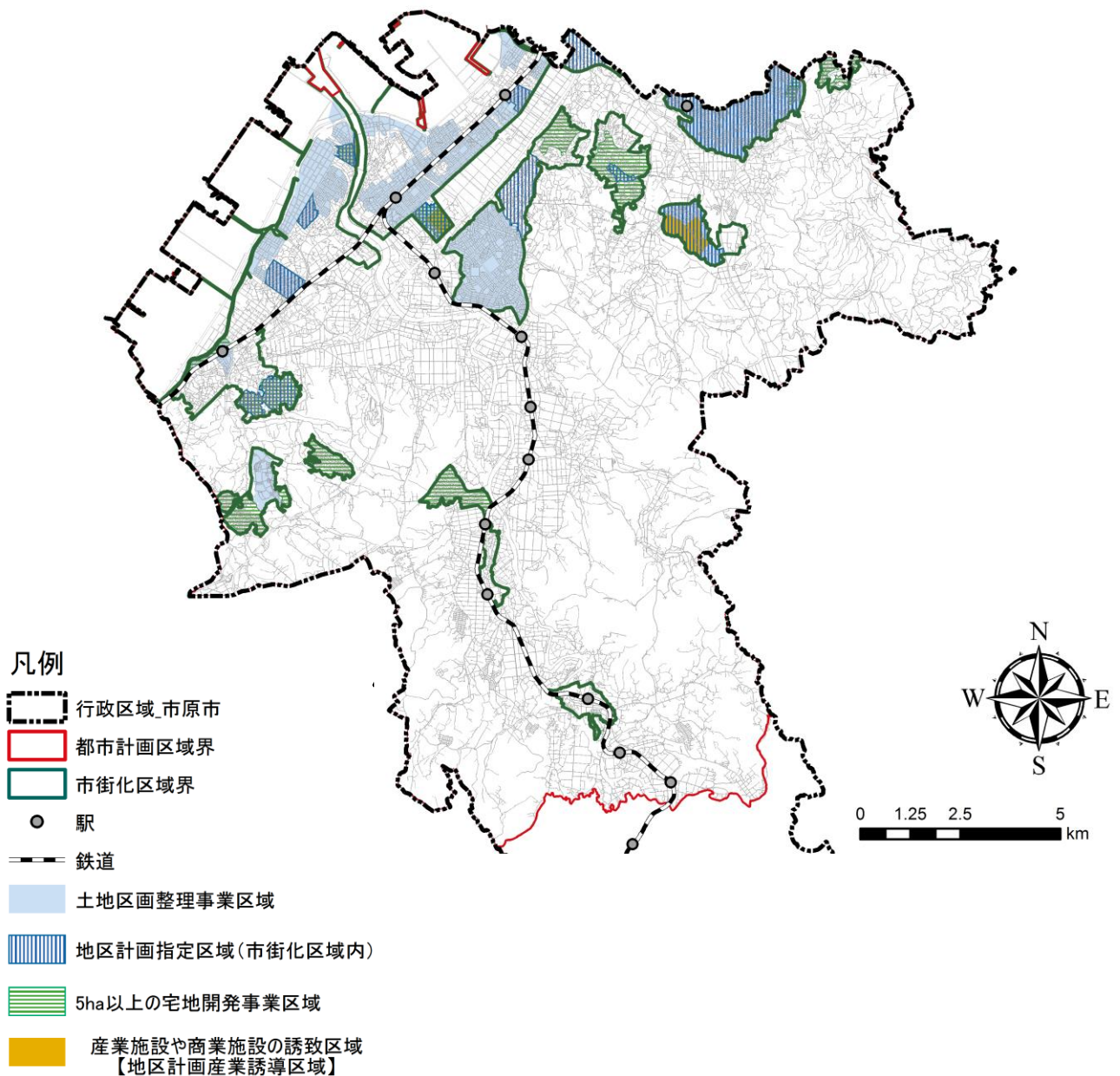
【基本的な考え方】

- 良好な住環境の形成に向け、計画的な市街地形成を行っている区域を居住誘導の条件とする。

指定条件③

- 良好な都市基盤の整備がされている区域
- ただし地区計画産業誘導区域（地区計画で産業施設や近隣住民等のための商業施設などの施設の誘致に特化した区域）については除外

■指定条件③：良好な都市基盤の整備がされている区域



除外条件①：工業系用途地域

【基本的な考え方】

- 工業の業務利便性を図るべき区域については、居住誘導を抑制する。

【考え方の根拠】

5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。

ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

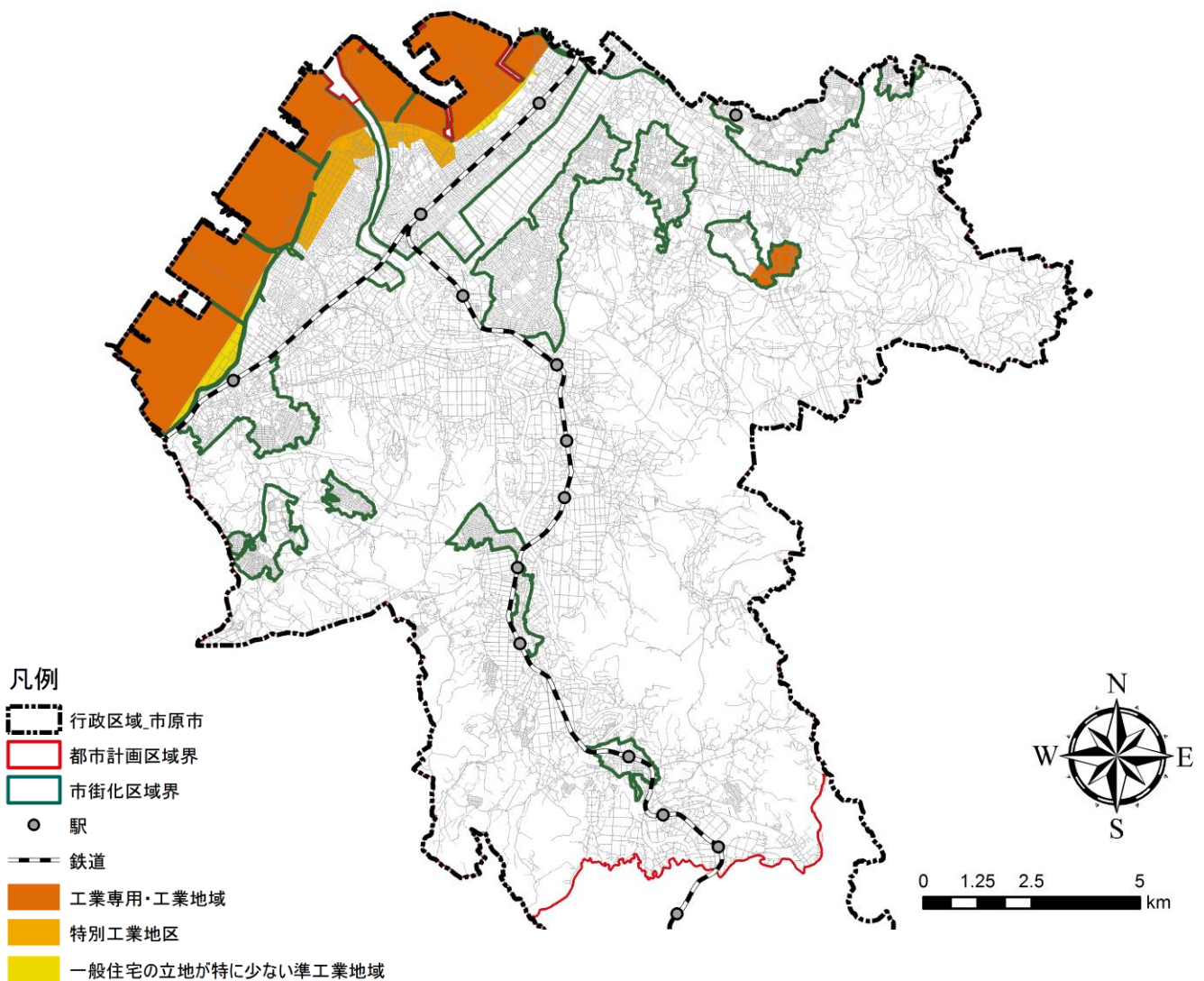
(「第11版都市計画運用指針」より抜粋)

除外条件①

【工業振興区域】

- 工業振興区域(工業専用地域及び工業地域並びに準工業地域の一部※)

■工業系用途地域・特別工業地区等の分布状況【工業振興区域】



※準工業地域の内、一般住宅の立地が特に少ない区域。土地利用現況調査結果を基に区域を設定。

除外条件②：災害危険性が高い区域

【基本的な考え方】

- 災害危険性のある区域については、居住誘導を抑制する。

【考え方の根拠】

- 2) 都市再生法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。
- ア 法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地（同法第 43 条第 1 項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- オ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域（同法第 2 条第 4 項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第 1 項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第 1 項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- キ 土砂災害特別警戒区域
- ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域
- 3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。
- ア 津波災害特別警戒区域
- イ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）
- 4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。
- ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域
- ウ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項 4 号に規定する浸水想定区域
- エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
- 上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。浸水想定区域については、浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在していることに留意すべきである。

（「第 11 版都市計画運用指針（令和 3 年 11 月一部改定）」より抜粋）

【都市計画運用指針や災害リスク分析を踏まえた居住誘導区域の指定の考え方】

① 土砂災害

主に降雨が誘因となり発生する土砂災害は、近年の豪雨の増加、台風の甚大化などにより発生件数が増加しており、令和元年の土砂災害発生件数は集計を開始した昭和 57 年以降 4 番目に多い件数を記録しています。千葉県においては、令和元年 10 月 25 日の大雨により、県内で 156 件の土砂災害が発生し、そのリスクが顕在化したところです。

千葉県では、こうした経緯から、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を新たに指定する取組が進められるなど、土砂災害に対する対策を強化しています。安全なまちづくりの上では、こうした動きを踏まえた居住誘導区域とすべきであると考えられることから、法令で除外が義務付けられている土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域に加えて、土砂災害警戒区域についても居住誘導区域から除外します。

② 洪水

洪水も土砂災害と同様に降雨が誘因となり発生するため、発生件数や被害は全国的に頻発化・甚大化しています。

洪水発生による人命へのリスクの観点からは、想定浸水深と建物の高さ(階数)との関係が居住誘導区域設定の視点となります。想定浸水深 3m 以上では、建物の 1 階部分が水没すると想定され、5m 以上では、建物の 2 階部分も概ね水没する想定となるため、こうした区域においては洪水発生時に住宅の上階に避難する垂直避難において一定のリスクが存在します。また、洪水による氾濫流や、氾濫流による河岸浸食により、家屋の倒壊のおそれがある「家屋倒壊等氾濫想定区域」については、木造 2 階建ての建物の倒壊リスクが高いことから、より慎重な対応が求められます。

一方で、市原市の洪水避難に関しては、防災マップにおいて、風雨が激しくなる前(浸水前)の避難を推奨しており、こうした避難を円滑に行うことにより、人命へのリスクを抑えることができます。以上から、浸水想定区域については想定浸水深 3m 以上の現状の土地利用を勘案したうえで居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。また、家屋倒壊等氾濫想定区域については居住誘導区域から除外します。

③ 高潮

高潮災害(想定最大規模)は、市街化区域における想定浸水深が 3m 以上の区域が約 91.3ha 存在しているものの、5m 以上の区域はほぼありません。また、浸水継続時間については 7 日以上の区域が約 1,400ha と大規模に広がっていますが、高潮避難については洪水避難同様に浸水前の避難を推奨していることから、洪水と同様に避難が円滑に行われれば、人命へのリスクを抑えることができます。以上から、居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

④ 津波

市原市津波避難計画(平成 29 年 3 月修正)では「本市沿岸には、高潮対策としての防潮堤(T.P.+2.8~3.9m)が整備されており、『津波浸水予測図』においても防潮水門の閉鎖により基本的には、陸部への浸水はない。」と記されているなど、市原市における津波災害リスクは比較的低い状況にあります。

今回の防災リスク分析においては、万が一津波到達時刻までに防潮水門の閉鎖が間に合わない場合を想定した浸水想定を用いていますが、その場合においても、想定浸水深(152.4ha)の約 95%(145.2ha)は 1 m 未満です。

以上から、居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

⑤ 内水

内水浸水については、これまで一部の区域で発生している状況ではありますが、人命へのリスクは洪水と比較して小さいと判断できます。そのため避難対策を講じながら、居住誘導区域からの除外は行わないこととします。

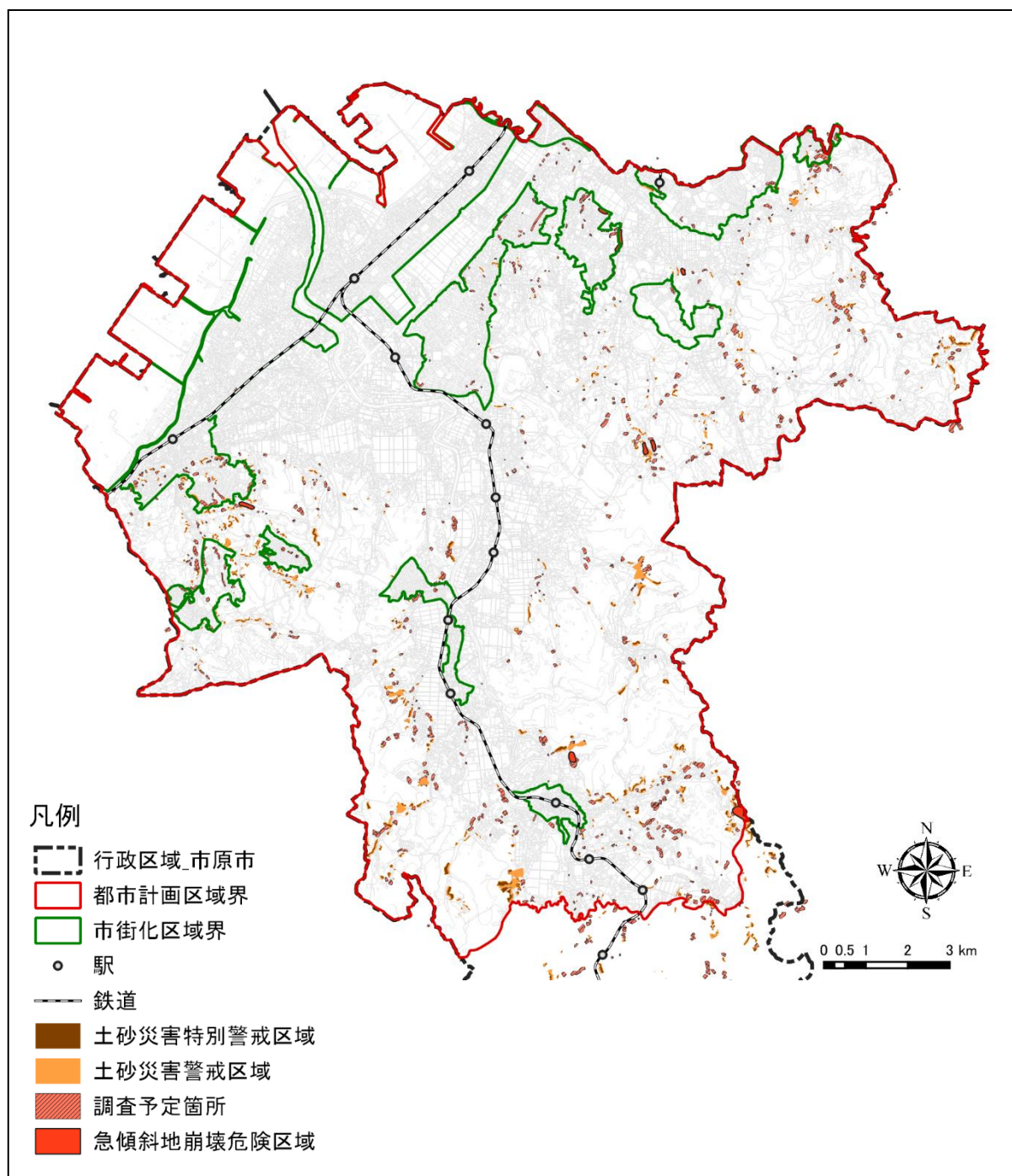
⑥ 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地については、安全性の確認や災害対策を講じながら、居住誘導区域からの除外は行わないこととします。

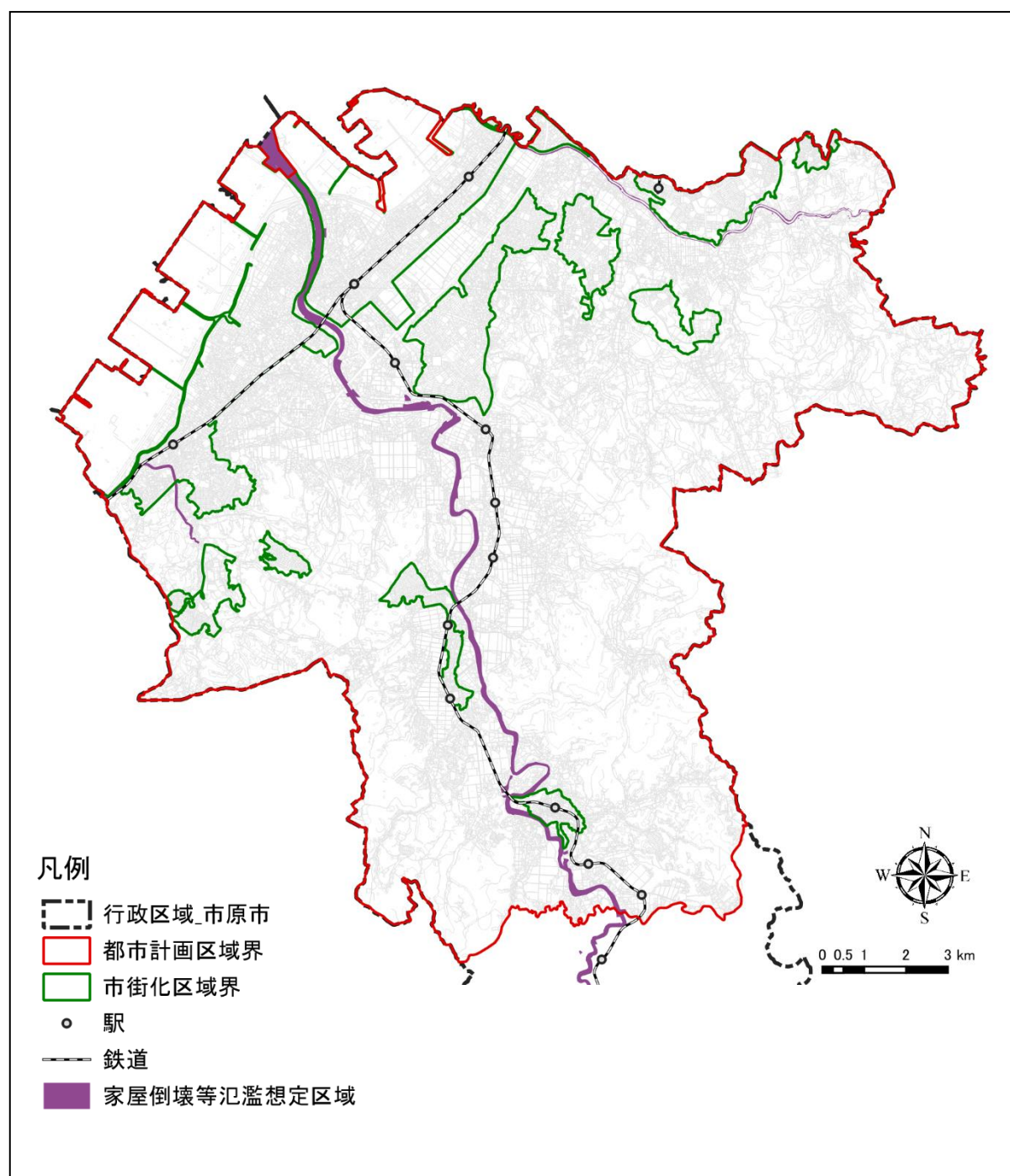
除外条件②

- 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域

■土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の分布状況



■家屋倒壊等氾濫想定区域の分布状況

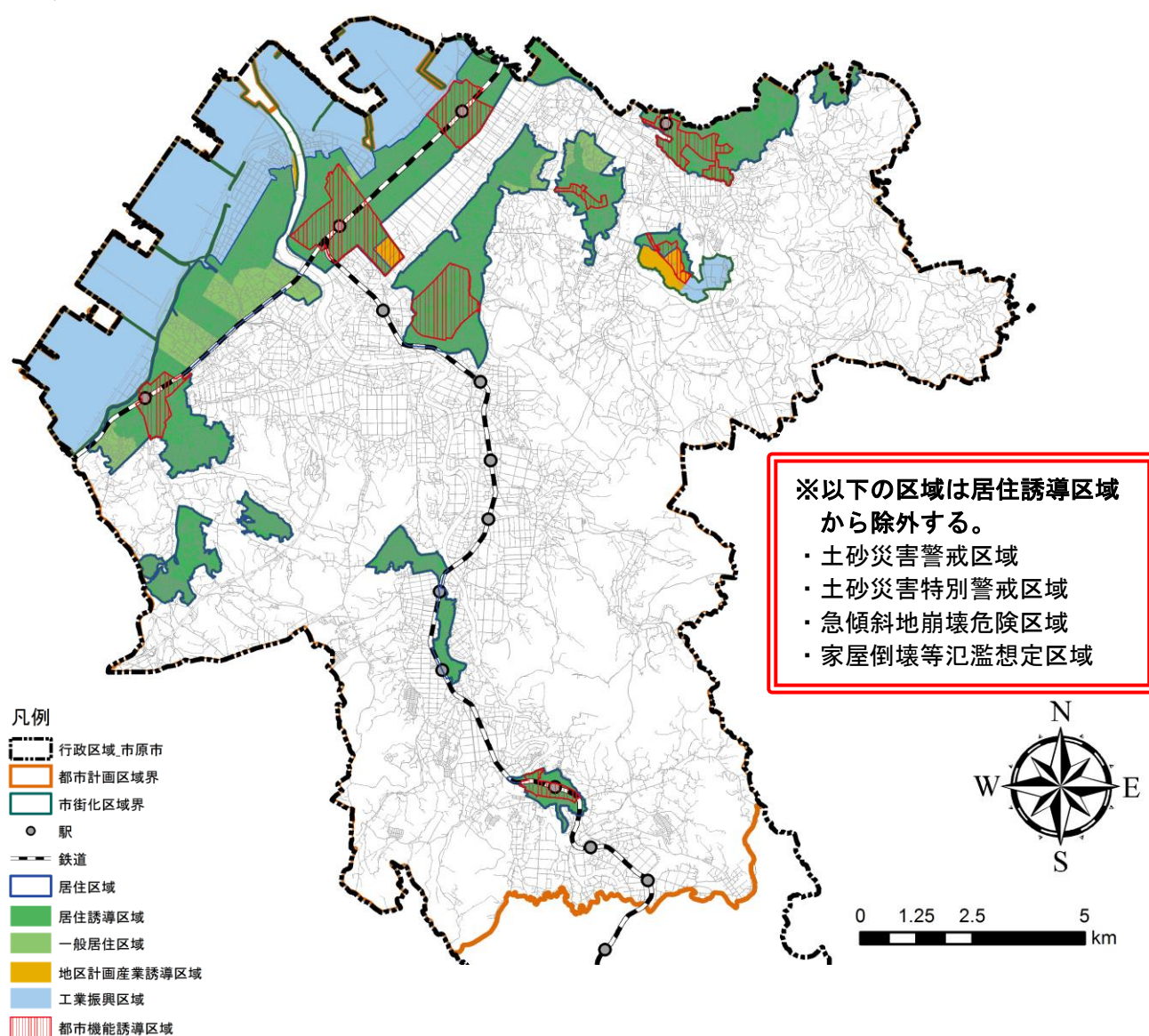


(5) 居住誘導区域の設定

市原市における区域設定

- 前ページまでの条件を踏まえ、居住誘導区域をはじめとする各区域について、以下のように設定します。
- 2010年時点の居住誘導区域内人口密度 52.48 人/ha に対し、2035年時点の人口密度は 48.95 人/ha と予測されています。
- 2035年に居住誘導区域内人口密度 52.0 人/ha を達成するためには、居住誘導区域の区域外から区域内へ、約 10,000 人の誘導を図る必要があります。

■ 区域



■ 居住誘導区域内人口密度（趨勢による推計）

2010 年	2035 年
52.48 人/ha	48.95 人/ha

■ 区域面積

市街化区域面積 (A)	6,131ha
居住誘導区域面積 (B)	3,245ha
面積割合 (B/A)	52.93%

（６）居住誘導区域に住宅等の立地を誘導するために講ずる施策

居住誘導区域は長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものです。居住誘導の方針に基づき、3つの視点で施策・事業を展開し、住宅等の立地誘導、居住のための基盤整備、災害対策等による安全な居住環境の形成を図ります。

施策 1 日常生活に必要な機能が整った地域への居住誘導

居住誘導区域内においては、日常生活に必要な機能の維持と施設利用の利便性向上に向けて、計画的に居住誘導を図ります。

- 【主な施策・事業】・都市機能誘導区域の設定
- ・居住誘導区域外の建築等の届出制度の運用（詳細は次ページ）
 - ・用途地域（建蔽率・容積率）の見直し
 - ・都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の見直し
 - ・市営住宅長寿命化事業
 - ・市営住宅借上事業
 - ・遊休公有財産の活用
 - ・企業社宅の居住誘導区域への立地に対する補助
 - ・住宅の取得に係る補助の中古住宅取得の場合や居住誘導区域内における加算措置
 - ・公共下水道の計画的な整備や合併処理浄化槽の普及促進
 - ・上水道や道路（橋梁）などのライフラインの整備
 - ・都市公園の整備及び長寿命化対策事業等の推進

施策 2 子育て世代の定住や高齢者等が安心して暮らせる地域の実現

居住誘導区域内においては、空き家等を活用しながら居住誘導を図るとともに、都市インフラの維持更新を着実に進めることにより、誰もが安心して快適に暮らせる住環境の形成を図ります。

また、少子高齢化が顕著な郊外住宅団地においては、地域住民と連携して地域特性に応じた活性化対策を進めます。

- 【主な施策・事業】・住宅の取得に係る補助の中古住宅取得の場合や居住誘導区域内における加算措置
- ・空き家等対策事業
 - ・歩行者・自転車空間の充実
 - ・緑化重点地区における緑化の推進
 - ・住民主体のまちづくりの伴走支援

施策 3 災害対策等に配慮した居住環境の形成

地震や風水害（土砂・洪水など）の多様な自然災害に対して、関係機関と連携しながら災害対策を推進するとともに、ハード面だけではなく、地域における防災活動の推進により自然災害の軽減を図ります。

浸水の著しい地区から優先的に雨水浸水対策に取り組み、安全で安心できる居住環境の形成を図ります。

- 【主な施策・事業】・急傾斜地対策の推進
- ・公共建築物等の防災性の向上（耐震化の推進など）
 - ・防災拠点の強化
 - ・雨水浸水対策（河川、雨水幹線、排水路の整備）
 - ・修復型のまちづくりによる防災性向上

※居住誘導区域外の建築等の届出について

居住誘導区域内に居住を誘導するとともに、居住誘導区域外におけるまとまった住宅建設の動向を把握し、良好な住環境の維持を図るため、都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為・建築等行為に係る届出制度を運用します。市長は、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すなど、必要な勧告をすることができます（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項）。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）

○居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務付けられる。

開発行為	建築等行為
① <u>3戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為 ② <u>1戸又は2戸の住宅</u>の建築目的の開発行為で、その規模が <u>1000㎡以上</u>のもの ③ <u>住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの</u>の建築目的で行う開発行為 (例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>) ①の例示 3戸の開発行為   ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為   800㎡ 2戸の開発行為  	① <u>3戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合 ② <u>人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合</u> (例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>) ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合 ①の例示 3戸の建築行為   1戸の建築行為  

出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

■届出の時期（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）

- ・ 開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う

8. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域について

①都市機能誘導区域とは

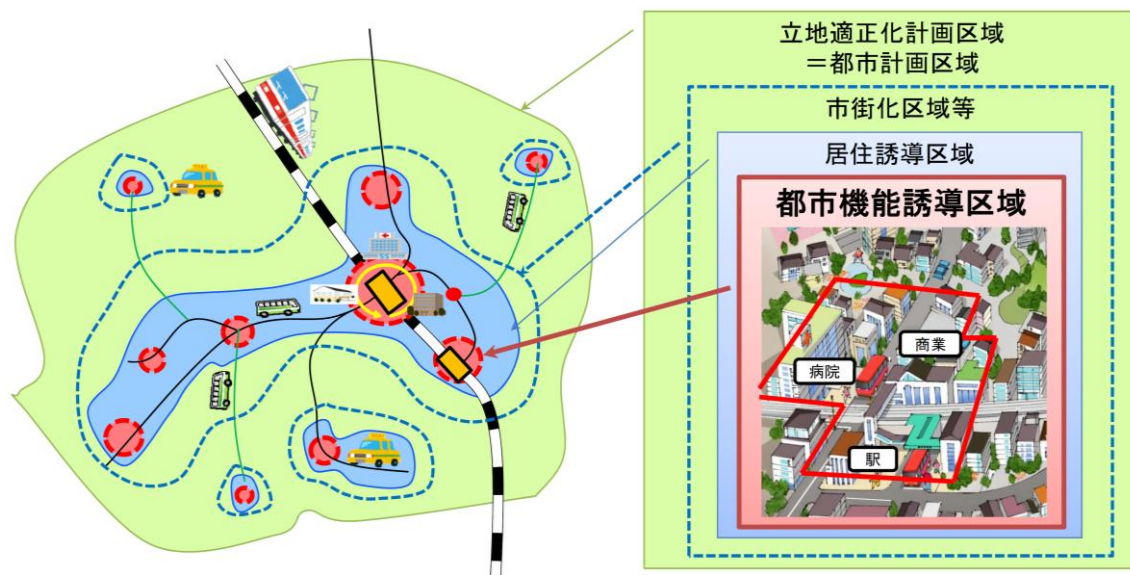
立地適正化計画は、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の双方を定めるとともに、原則として居住誘導区域内に都市機能誘導区域を定めることとなっています。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定するものです。国においては、「誘導区域に望ましい姿」として以下のように示しており、これらの考え方にに基づき、本市の実情に応じた区域を設定します。

誘導区域に望ましい姿
○各拠点地区の中心となる駅、バス停留所や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

出典：立地適正化計画作成の手引き

■都市機能誘導区域の設定イメージ



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

②誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設です。都市機能誘導区域ごとに、拠点の特性と実情に応じて、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設を、人口構成や施設の充足など、区域や都市全体の状況を勘案し定めます。想定される誘導施設は以下のようなものがあげられます。

■想定される誘導施設

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 など

出典：都市計画運用指針

(2) 各拠点のまちづくりの方向性

「まちづくりの方針」に示された各拠点の役割を踏まえ、都市機能誘導区域のそれぞれの位置とまちづくりの方向性を示します。



五井駅周辺

1) 現状と課題

五井駅周辺が位置する五井地区の人口は、総人口の30.5%を占めていますが、将来は微減傾向に推移し、人口密度が低下する傾向にあります。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、五井駅周辺に限って見ると、今後も人口が増加することが見込まれます。

生活サービス施設利用圏の平均人口密度や徒歩圏充足率は、市平均より高く日常生活の利便性は高い地域となっています。特に、商業施設、医療施設については概ね徒歩圏でカバーされています。

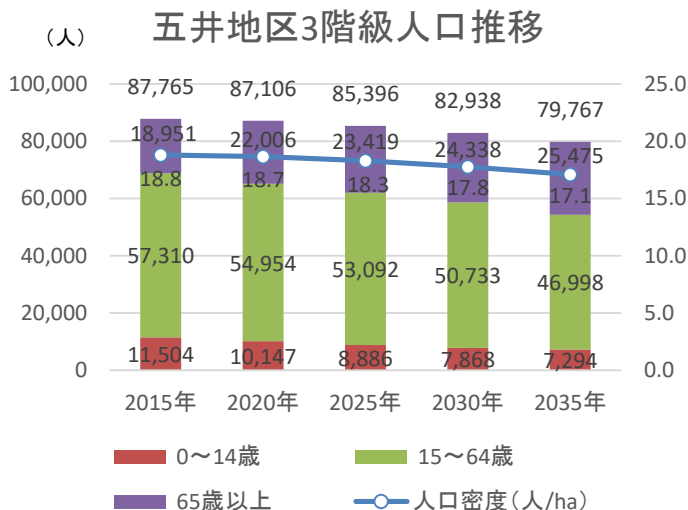
五井駅を中心に東西を結び JR と南部にアクセスする小湊鉄道、さらには本市と首都圏を繋ぐ高速バスの交通結節点となっており、公共交通沿線地域の人口密度は、市平均より高く交通利便性も高くなっています。

五井駅周辺の商店街は、若者や女性が行きたくなる店が少なく、イベント等による一過性の賑わいはありますが、持続的な盛り上がり・賑わいにつなげていない状況です。



五井地区内の各施設の人口カバー率

機能	五井地区	30万都市	市平均
商業施設	71.6%	65%	54.9%
医療施設	84.2%	76%	71.8%
福祉施設	89.2%	73%	73.1%
公共施設	40.9%	—	35.1%



五井地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	五井地区	30万都市	市平均
商業施設	43.4 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	38.8 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	31.2 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※五井地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

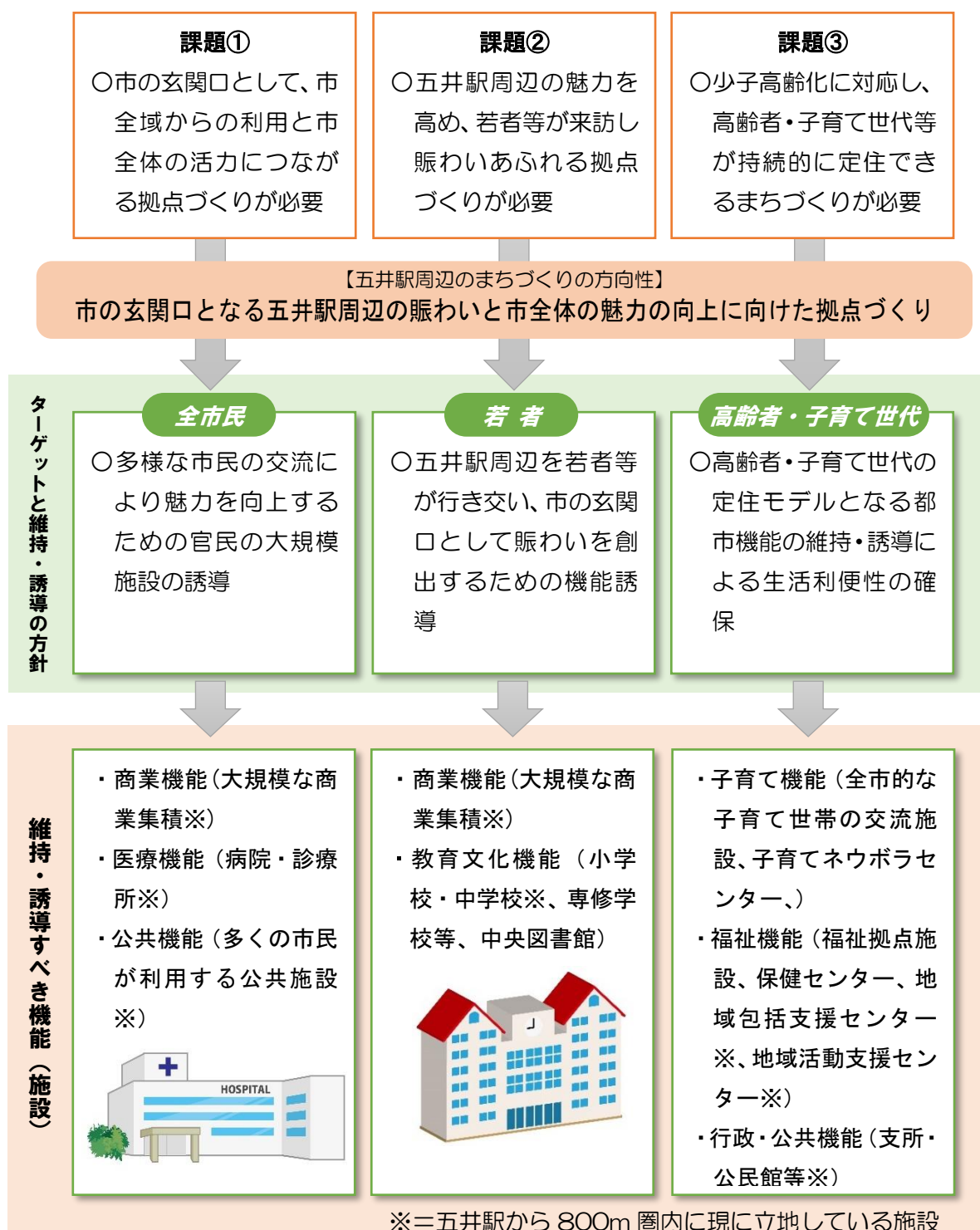
上記の現状を踏まえ、五井駅周辺においては、市の玄関口として多様な市民・来訪者が交流し、市全体の活力につながるまちづくりが求められ、特に以下の3点を課題として整理します。

- ①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が必要
- ②五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が必要
- ③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が必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、五井駅周辺におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■五井駅周辺におけるまちづくりのストーリー



市役所周辺

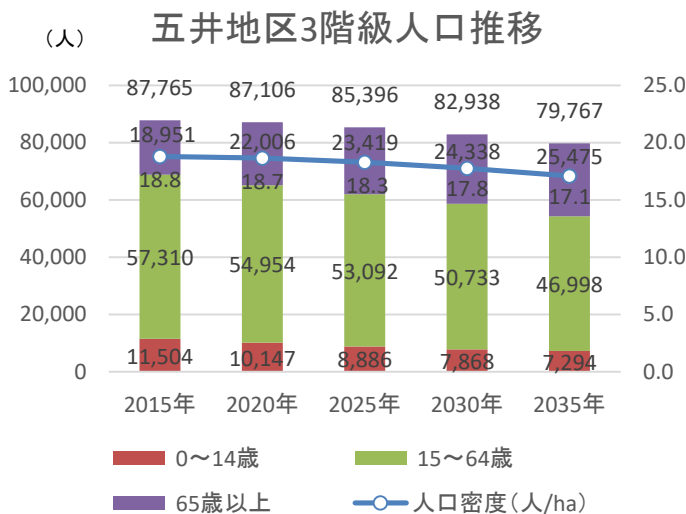
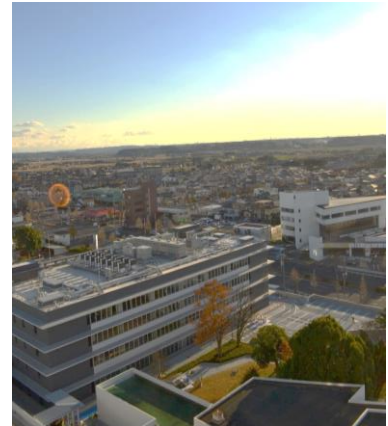
1) 現状と課題

市役所周辺が位置する五井地区の人口は、総人口の30.5%を占めていますが将来は微減傾向に推移し、人口密度が低下する傾向にあります。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。

生活サービス施設利用圏の平均人口密度や徒歩圏充足率は、市平均より高く日常生活の利便性は高い地域となっています。特に、商業施設、医療施設、福祉施設については概ね徒歩圏でカバーされています。

市役所・市民会館から五井駅東口を結ぶバス路線とともに、新宿への高速バスの乗降場所となっており、バスネットワークの交通結節点となっています。

市役所周辺は、公共機能をはじめ生活に必要な多様な機能が充実しており、徒歩圏内においても子育て、高齢者など多様な世代の居住や都市機能の誘導が期待できます。



五井地区内の各施設の人口カバー率

機能	五井地区	30万都市	市平均
商業施設	71.6%	65%	54.9%
医療施設	84.2%	76%	71.8%
福祉施設	89.2%	73%	73.1%
公共施設	40.9%	—	35.1%

五井地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	五井地区	30万都市	市平均
商業施設	43.4 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	38.8 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	31.2 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※五井地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

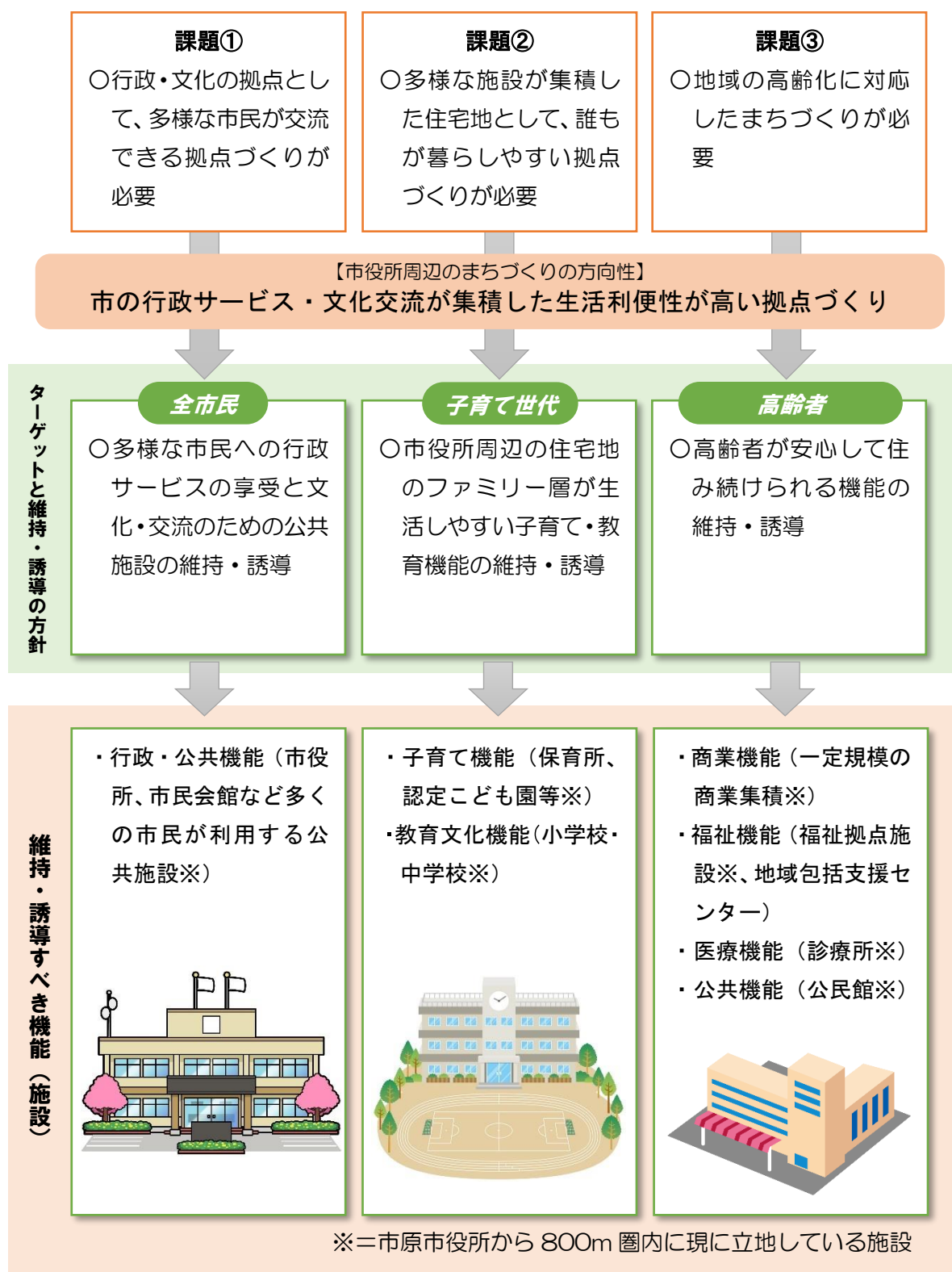
上記の現状を踏まえ、市役所周辺においては、市役所・市民会館を中心に多様な機能集積を活かしたまちづくりが求められ、特に以下の3点を課題として整理します。

- ①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が必要
- ②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が必要
- ③地域の高齢化に対応したまちづくりが必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、市役所周辺におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■市役所周辺におけるまちづくりのストーリー



八幡宿駅周辺

1) 現状と課題

八幡宿駅が位置する市原地区の人口は、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、人口密度が低下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。

生活サービス施設利用圏の人口カバー率・平均人口密度は、市平均とほぼ同様であり日常生活の利便性は確保されています。しかし、商業施設、医療施設とともに僅かに徒歩圏人口カバー率が満たされておらず、地域によっては公共交通ネットワークによる連携が求められます。八幡宿駅を中心とした徒歩圏域には多様な機能が充実しています。

八幡宿駅を中心に東西を結ぶ JR と、臨海部の工業地や辰巳台、ちはら台などの住宅地へのバスネットワークの交通結節点となっています。

八幡宿駅周辺の商店街は、以前の賑わいが縮小してきており、ビジネスで利用できる店、休日に利用できる店が少ない状況です。



市原地区内の各施設の人口カバー率

機能	市原地区	30万都市	市平均
商業施設	61.5%	65%	54.9%
医療施設	75.9%	76%	71.8%
福祉施設	79.4%	73%	73.1%
公共施設	36.8%	—	35.1%

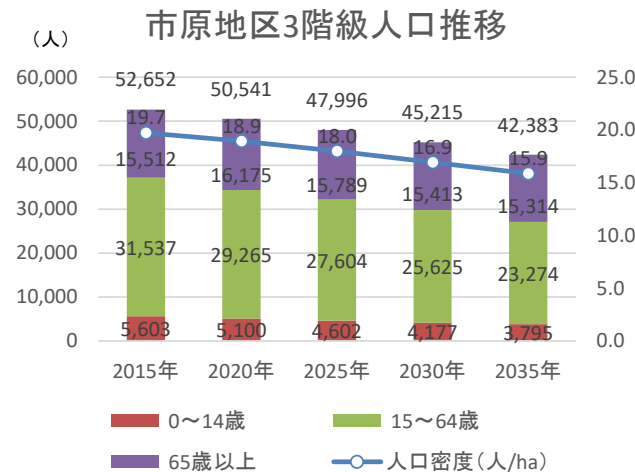
市原地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	市原地区	30万都市	市平均
商業施設	31.4 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	28.7 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	24.8 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※市原地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出



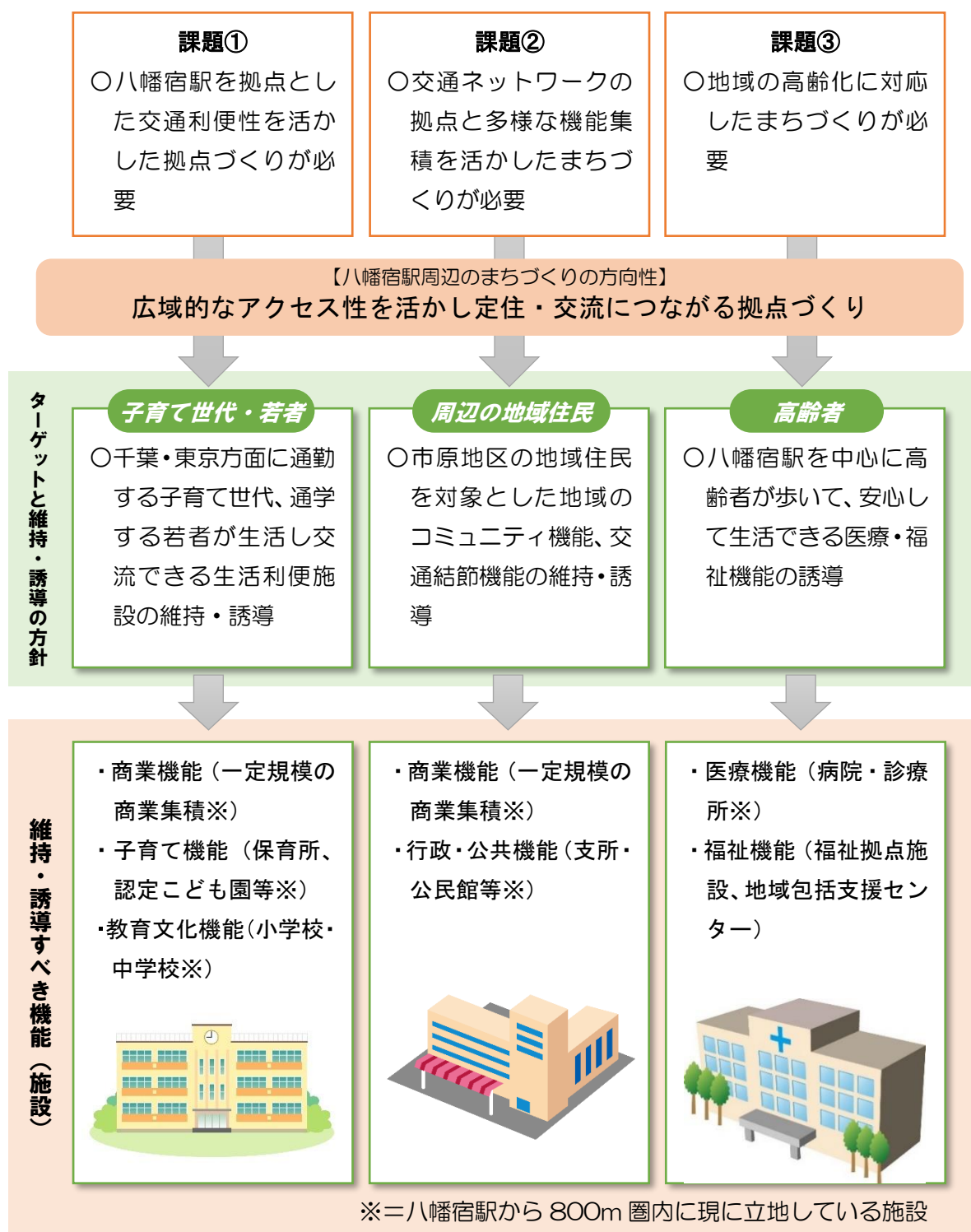
上記の現状を踏まえ、八幡宿駅周辺においては、八幡宿駅周辺の土地区画整理事業等による住環境の整備や、東京・千葉などへの広域アクセスの利便性を活かしたまちづくりが求められ、特に以下の3点を課題として整理します。

- ①八幡宿駅を拠点とした交通利便性を活かした拠点づくりが必要
- ②交通ネットワークの拠点と多様な機能集積を活かしたまちづくりが必要
- ③地域の高齢化に対応したまちづくりが必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、八幡宿駅周辺におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■八幡宿駅周辺におけるまちづくりのストーリー



姉ヶ崎駅周辺

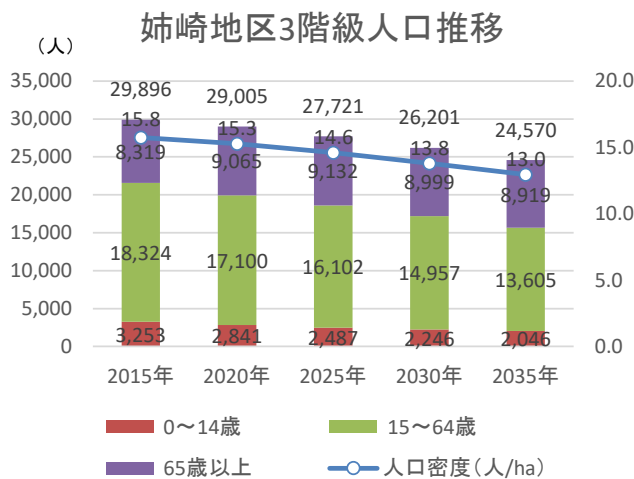
1) 現状と課題

姉ヶ崎駅周辺が位置する姉ヶ崎地区の人口は、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、人口密度が低下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。

生活サービス施設利用圏の人口カバー率・平均人口密度は、市平均とほぼ同様であり日常生活の利便性は確保されています。特に、医療施設、福祉施設については概ね徒歩圏でカバーされています。姉ヶ崎駅周辺には、医療・福祉機能が充実しており、子育て機能は住宅地や市街化調整区域に点在しています。

姉ヶ崎駅を中心に東西を結ぶ JR と、有秋台団地や泉台などの住宅地へのバスネットワークの交通結節点となっています。

姉ヶ崎駅周辺の商店街は、個性ある店舗が少なく、また、休日に営業している店が周知できておらず、若者や子育て世代の利用が少ない状況です。



姉ヶ崎地区内の各施設の人口カバー率

機能	姉ヶ崎地区	30万都市	市平均
商業施設	61.2%	65%	54.9%
医療施設	87.4%	76%	71.8%
福祉施設	84.4%	73%	73.1%
公共施設	46.9%	—	35.1%

姉ヶ崎地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	姉ヶ崎地区	30万都市	市平均
商業施設	32.6 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	27.8 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	22.3 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※姉ヶ崎地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

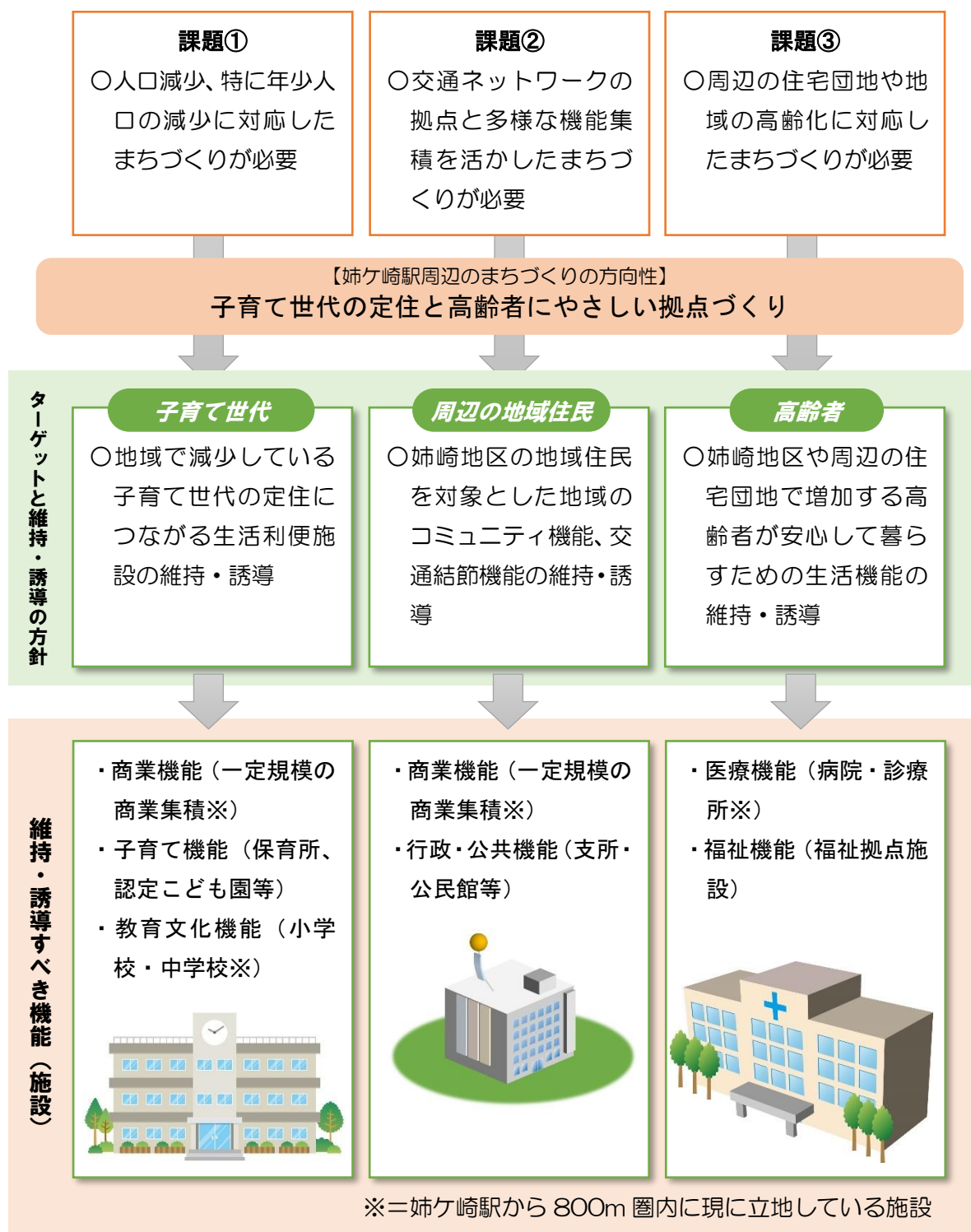
上記の現状を踏まえ、姉ヶ崎駅周辺においては、JR3駅の中で最も人口減少が著しく、特に少子高齢化に対応したまちづくりが求められ、以下の3点を課題として整理します。

- ①人口減少、特に年少人口の減少に対応したまちづくりが必要
- ②交通ネットワークの拠点と多様な機能集積を活かしたまちづくりが必要
- ③周辺の住宅団地や地域の高齢化に対応したまちづくりが必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、姉ヶ崎駅周辺におけるまちづくりの方向性を『子育て世代の定住と高齢者にやさしい拠点づくり』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■姉ヶ崎駅周辺におけるまちづくりのストーリー



ちはら台駅周辺

1) 現状と課題

ちはら台駅周辺が位置するちはら台地区の人口は、総人口の7.6%となっており、今後も人口増加に伴い、集積、成長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。

生活サービス施設利用圏の平均人口密度は市平均より高く、特に医療施設、福祉施設周辺の人口密度が高くなっています。また、医療施設は人口の76%以上が徒歩圏でカバーされています。地区内には、多様な生活サービス施設が集積しており、歩いて暮らせる住宅地が形成されています。

京成ちはら台駅により、千葉市方面へのネットワークは形成されており、地区内は、バスネットワークにより、市原地区との公共交通ネットワークは形成されていますが、利用者の減少が課題となっています。

住宅団地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集積していますが、ちはら台駅周辺は都市機能の立地が少なく、今後の誘導・立地が期待できます。



ちはら台地区内の各施設の人口カバー率

機能	ちはら台地区	30万都市	市平均
商業施設	56.3%	65%	54.9%
医療施設	96.0%	76%	71.8%
福祉施設	87.7%	73%	73.1%
公共施設	44.6%	—	35.1%

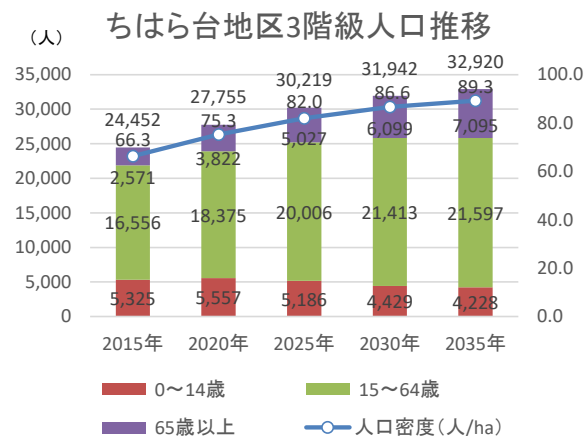
ちはら台地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	ちはら台地区	30万都市	市平均
商業施設	53.1 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	53.0 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	60.9 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※ちはら台地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出



上記の現状を踏まえ、ちはら台駅周辺においては、住宅団地内の多様な機能と千葉市方面へのアクセス利便性を活かし、人口増加に対応したまちづくりが求められ、特に以下の3点を課題として整理します。

- ①更なる人口増加に対応したまちづくりが必要
- ②住宅団地に点在する多様な機能を活かしたまちづくりが必要
- ③京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が必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、ちはら台駅周辺におけるまちづくりの方向性を『子どもから高齢者まで多様な世代で賑わう拠点づくり』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■ちはら台駅周辺におけるまちづくりのストーリー



上総牛久駅周辺

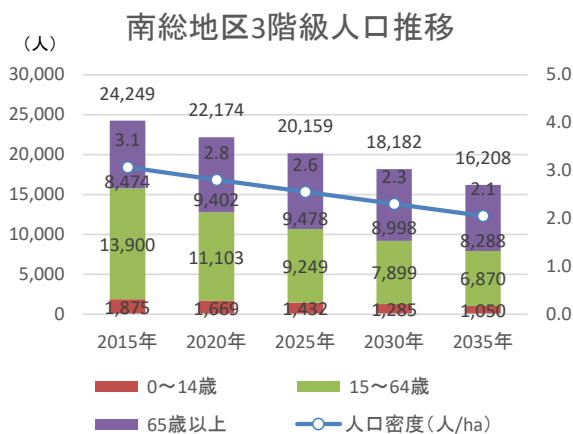
1) 現状と課題

上総牛久駅周辺が位置する南総地区の人口は、総人口の9.4%となっており、今後は人口減少とともに、人口密度が低下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傾向に推移することが予想され、将来は高齢化率が約50%になることが予想されます。

生活サービス施設利用圏の平均人口密度・人口カバー率は、市平均より低くなっていますが、上総牛久駅を中心に、市街化区域内に商業・医療・福祉機能が集積し、行政機能や子育て・教育機能も市街化区域周辺に立地しています。

小湊鉄道の上総牛久駅により、五井駅との公共交通ネットワークは形成されていますが、利用者の減少が課題となっています。

交通ネットワークの拠点でもあり、市南部のコミュニティの拠点でもあることから、既存の都市・生活機能を維持しながら、地域振興を図ることが必要です。



南総地区内の各施設の人口カバー率

機能	南総地区	30万都市	市平均
商業施設	28.1%	65%	54.9%
医療施設	25.5%	76%	71.8%
福祉施設	37.8%	73%	73.1%
公共施設	24.2%	—	35.1%

南総地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	南総地区	30万都市	市平均
商業施設	11.0 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	11.7 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	7.3 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※南総地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

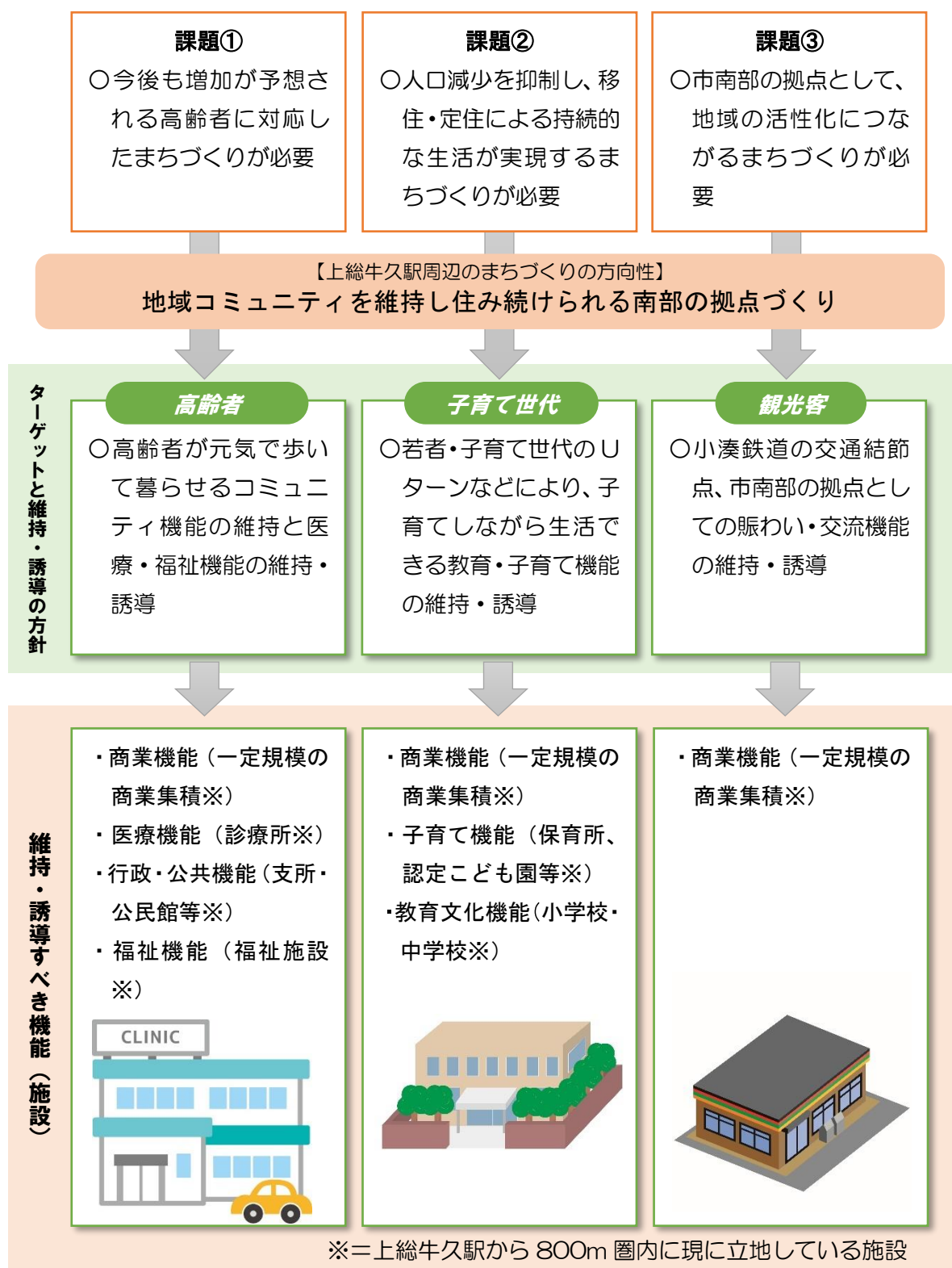
上記の現状を踏まえ、上総牛久駅周辺においては、集積する都市・生活機能を活かし、地域住民の生活とコミュニティ拠点形成に向けたまちづくりが求められ、特に以下の3点を課題として整理します。

- ①今後も増加が予想される高齢者に対応したまちづくりが必要
- ②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が必要
- ③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が必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、上総牛久駅周辺におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■上総牛久駅周辺におけるまちづくりのストーリー

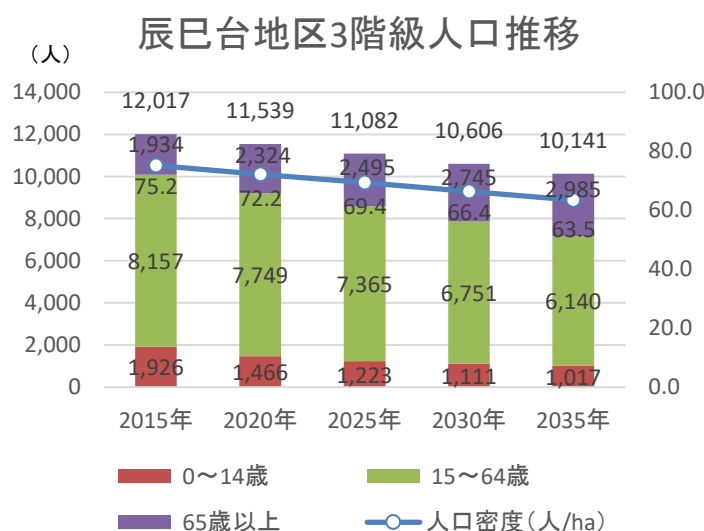


辰巳台

1) 現状と課題

辰巳台地区の人口は、総人口の4.4%となっており、人口は集積していますが、今後は人口減少とともに、人口密度が低下する傾向にあります。年少人口、生産年齢人口が減少し、老年人口は増加傾向に推移することが予想されます。

また、市街地と近接している立地条件から、人口集積と合わせて生活サービス施設の立地がみられます。生活サービス施設利用圏の平均人口密度は市平均より高く、特に商業施設、福祉施設周辺の人口密度が高くなっています。



辰巳台地区内の各施設の人口カバー率

機能	辰巳台地区	30万都市	市平均
商業施設	97.1%	65%	54.9%
医療施設	100%	76%	71.8%
福祉施設	76.8%	73%	73.1%
公共施設	52.2%	—	35.1%

辰巳台地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	辰巳台地区	30万都市	市平均
商業施設	72.6 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	34.6 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	68.1 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※辰巳台地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

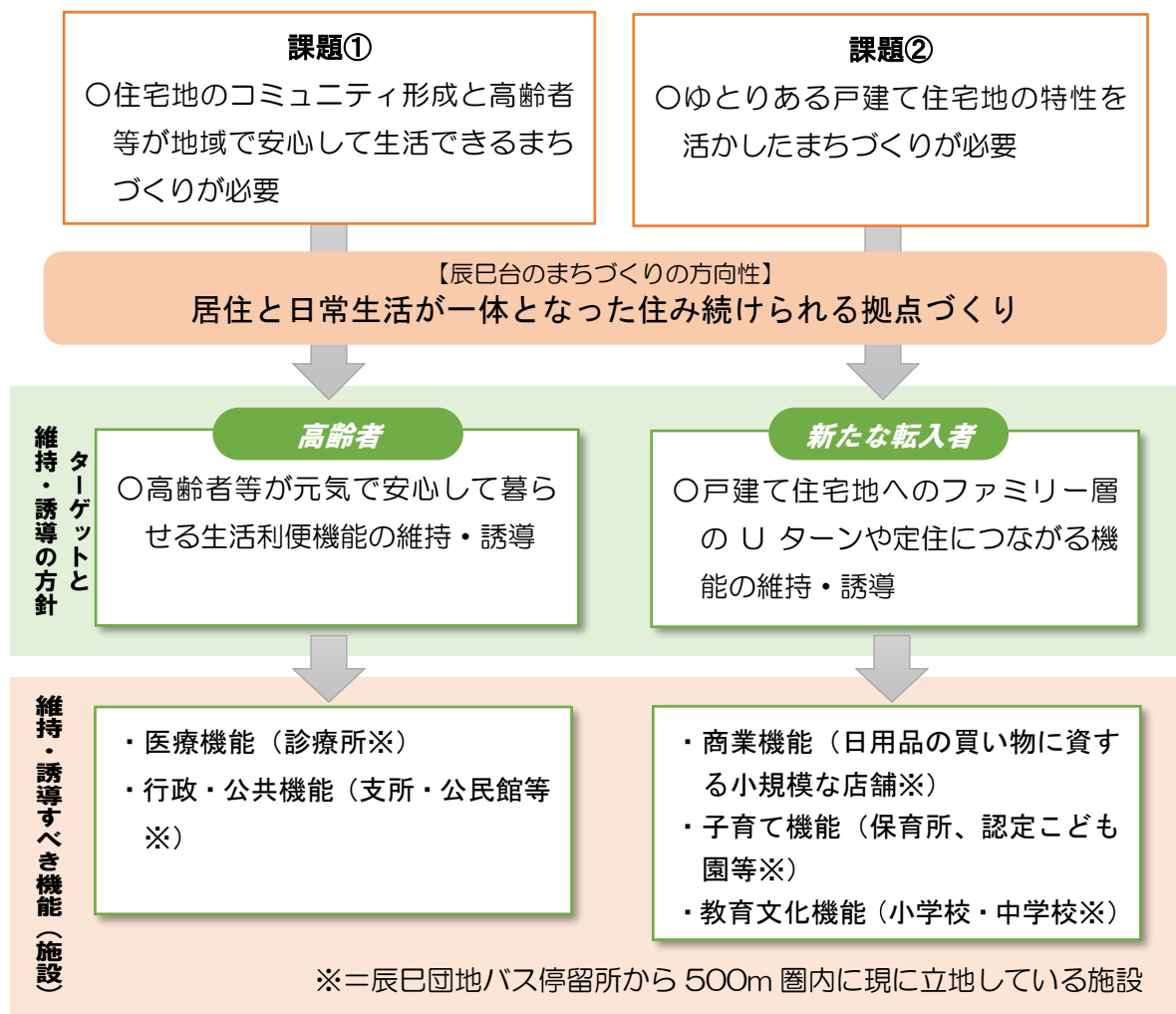
上記の現状を踏まえ、辰巳台においては、居住と日常生活が一体となった快適な住宅地の形成が求められ、特に以下の2点を課題として整理します。

- ①住宅地のコミュニティ形成と高齢者等が地域で安心して生活できるまちづくりが必要
- ②ゆとりある戸建て住宅地の特性を活かしたまちづくりが必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、辰巳台におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■辰巳台におけるまちづくりのストーリー

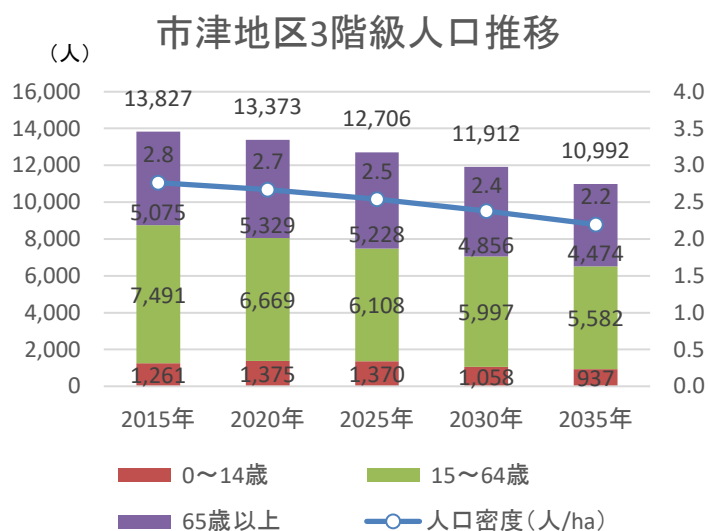


うるいど南

1) 現状と課題

うるいど南が位置する市津地区の人口は、総人口の4.8%となっており、今後は人口減少とともに、人口密度が低下する傾向にあります。年少人口、生産年齢人口、老年人口とも、減少傾向に推移することが予想されます。

生活サービス施設利用圏の平均人口密度・人口カバー率は、市平均より低く、特に福祉施設周辺の人口密度が低くなっています。一方で、帝京平成大学の立地や、住宅団地の開発・整備が進んでおり、これまでは人口の集積はみられませんでした。今後は新たな居住者の増加が見込まれます。



市津地区内の各施設の人口カバー率

機能	市津地区	30万都市	市平均
商業施設	31.0%	65%	54.9%
医療施設	31.9%	76%	71.8%
福祉施設	23.8%	73%	73.1%
公共施設	8.0%	—	35.1%

市津地区内の各施設の徒歩圏人口密度

機能	市津地区	30万都市	市平均
商業施設	7.9 人/ha	24.0 人/ha	31.1 人/ha
医療施設	8.8 人/ha	20.0 人/ha	27.2 人/ha
福祉施設	4.6 人/ha	19.0 人/ha	19.4 人/ha

※市津地区の値は、2010年の値

※30万都市は「都市構造の評価に関するハンドブック」による

※人口カバー率は各施設から800m圏の範囲で算出

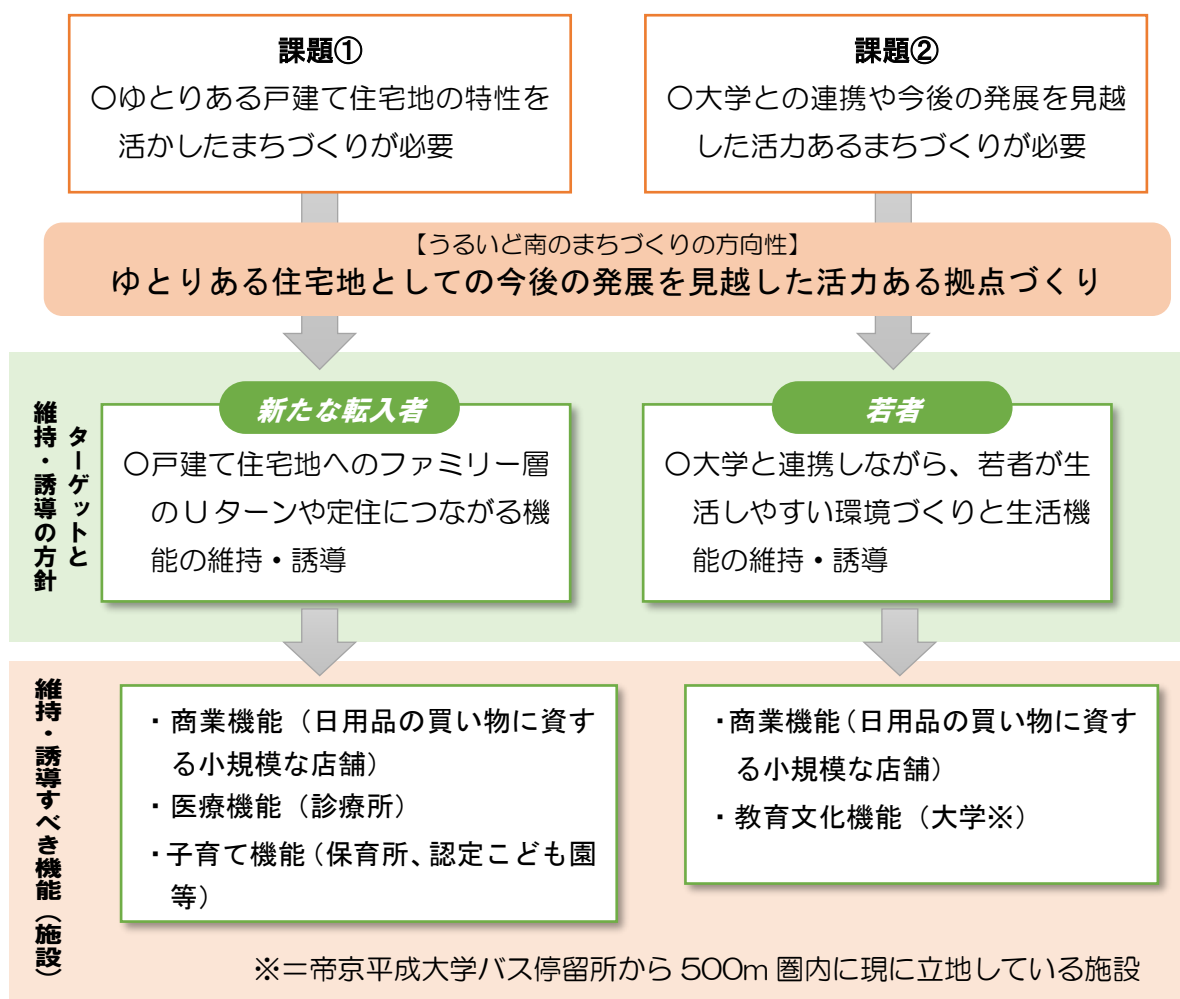
上記の現状を踏まえ、うるいど南においては、居住と日常生活が一体となった快適な住宅地の形成が求められ、特に以下の2点を課題として整理します。

- ①ゆとりある戸建て住宅地の特性を活かしたまちづくりが必要
- ②大学との連携や今後の発展を見越した活力あるまちづくりが必要

2) まちづくりの方向性

現状と課題から、うるいど南におけるまちづくりの方向性を『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』として、その実現に向けたターゲットと誘導すべき機能を設定します。

■うるいど南におけるまちづくりのストーリー



(3) 都市機能誘導区域設定の考え方

①都市機能誘導区域設定の条件

都市機能誘導の方針に基づき、中心都市拠点（広域交流拠点、行政・文化拠点）、都市拠点、地域拠点、生活拠点Ⅰを都市機能誘導区域として指定します。各拠点のまちづくりの方向性を踏まえ、各拠点の中心施設からの徒歩圏域、都市機能の立地状況等を考慮し、以下の考え方と指定条件に基づき区域を設定します。

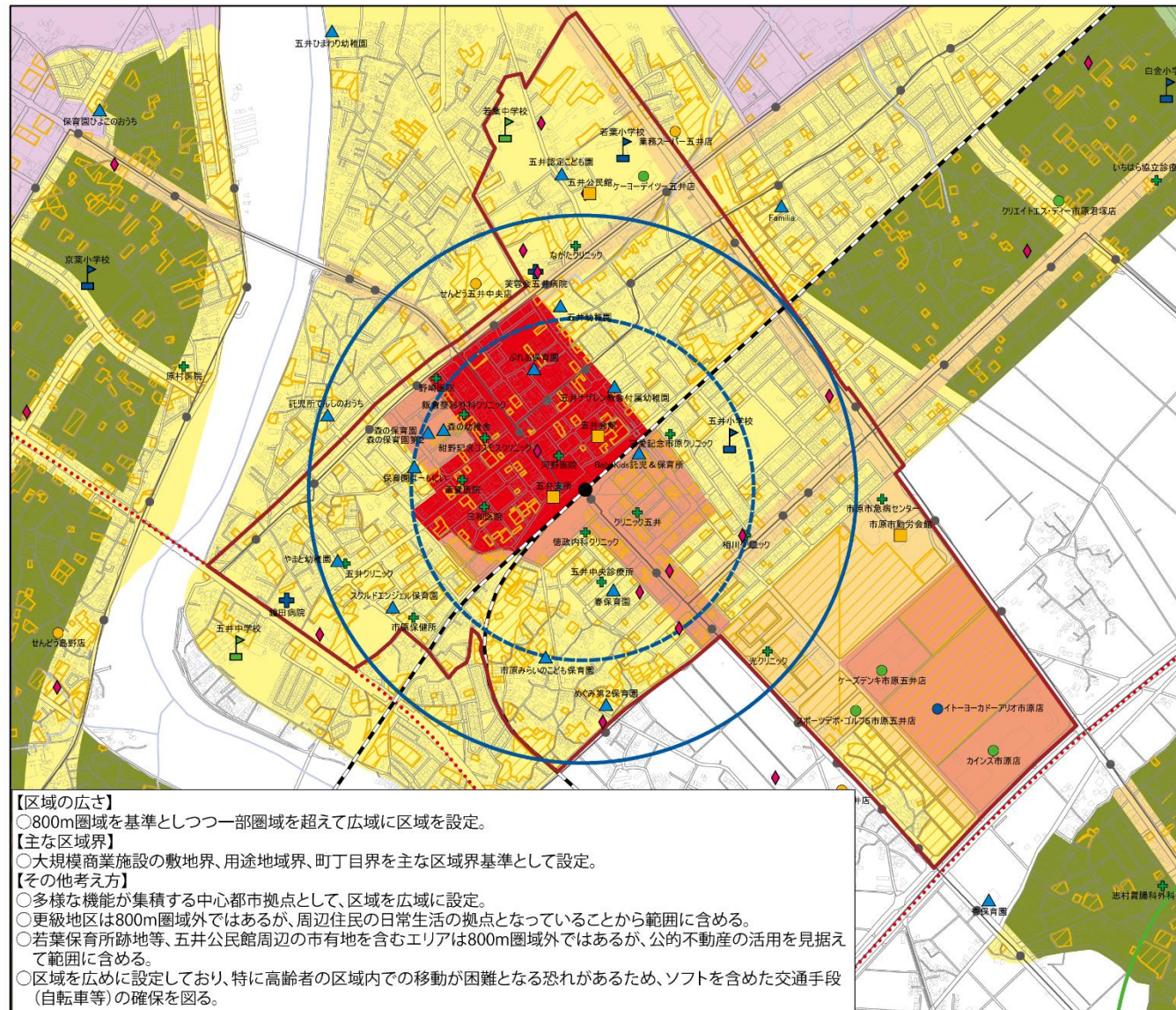
■都市機能誘導区域の中心と範囲の考え方

都市計画マスタープランでの位置づけ		都市機能誘導区域	中心施設	区域の範囲
中心都市拠点	広域交流拠点	五井駅周辺	JR 五井駅	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
	行政・文化拠点	市役所周辺	市原市役所	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
都市拠点		八幡宿駅周辺	JR 八幡宿駅	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
		姉ヶ崎駅周辺	JR 姉ヶ崎駅	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
地域拠点		ちはら台駅周辺	京成線 ちはら台駅	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
		上総牛久駅周辺	小湊鉄道 上総牛久駅	中心施設から徒歩圏域 800m圏域の範囲を基本として設定
生活拠点Ⅰ		辰巳台	バス停 辰巳団地	中心施設から徒歩圏域 500mを基本として、800mを超えない範囲で設定
		うるいど南	バス停 帝京平成大学	中心施設から徒歩圏域 500mを基本として、800mを超えない範囲で設定

■都市機能誘導区域界の指定条件

- 1) 拠点となる施設から徒歩圏域 800mの範囲を基本として設定（生活拠点においては 500mを基本として、800mを超えない範囲で設定）
- 2) 徒歩圏域に近接する場所に市有地や公共施設、ターゲットとする誘導施設の立地がある場合は、都市機能誘導区域に含める
- 3) 用途地域の土地利用制限の境界や大規模施設の敷地界、道路・河川等の地形・地物を参考に区域界を設定

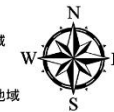
②都市機能誘導区域界の設定

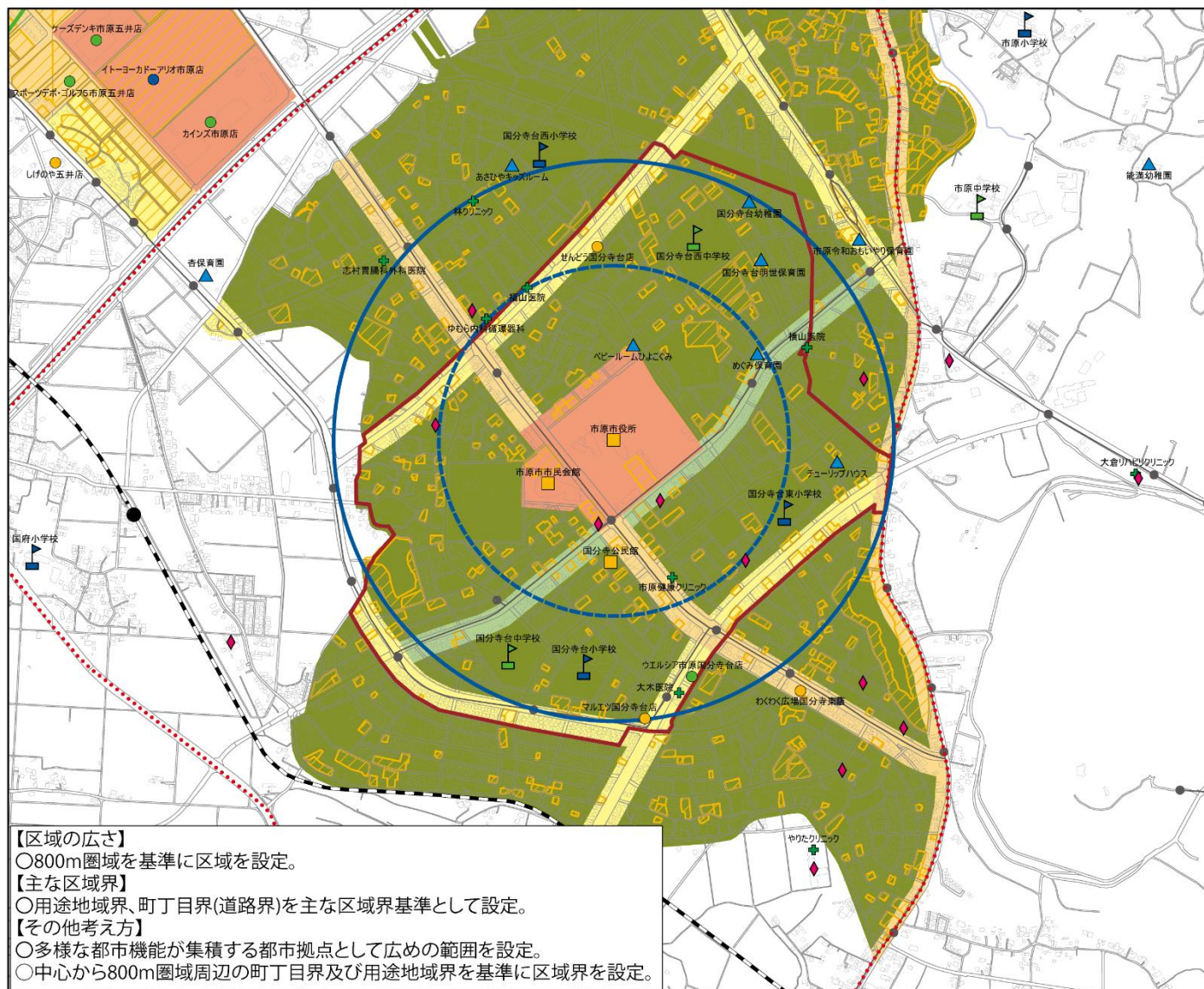


五井駅周辺

凡例

- 都市機能誘導区域
- 地区別拠点500m圏域
- 地区別拠点800m圏域
- 行政区域 市原市
- 都市計画区域界
- 鉄道
- 駅
- 緊急輸送道路
- バス停
- バスルート
- 公共施設
- ショッピングセンター
- ホームセンター・専門
- 食品スーパー
- 幼稚園・保育園
- 福祉施設
- 病院
- 医院・診療所
- 小学校
- 中学校
- 低未利用地
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域





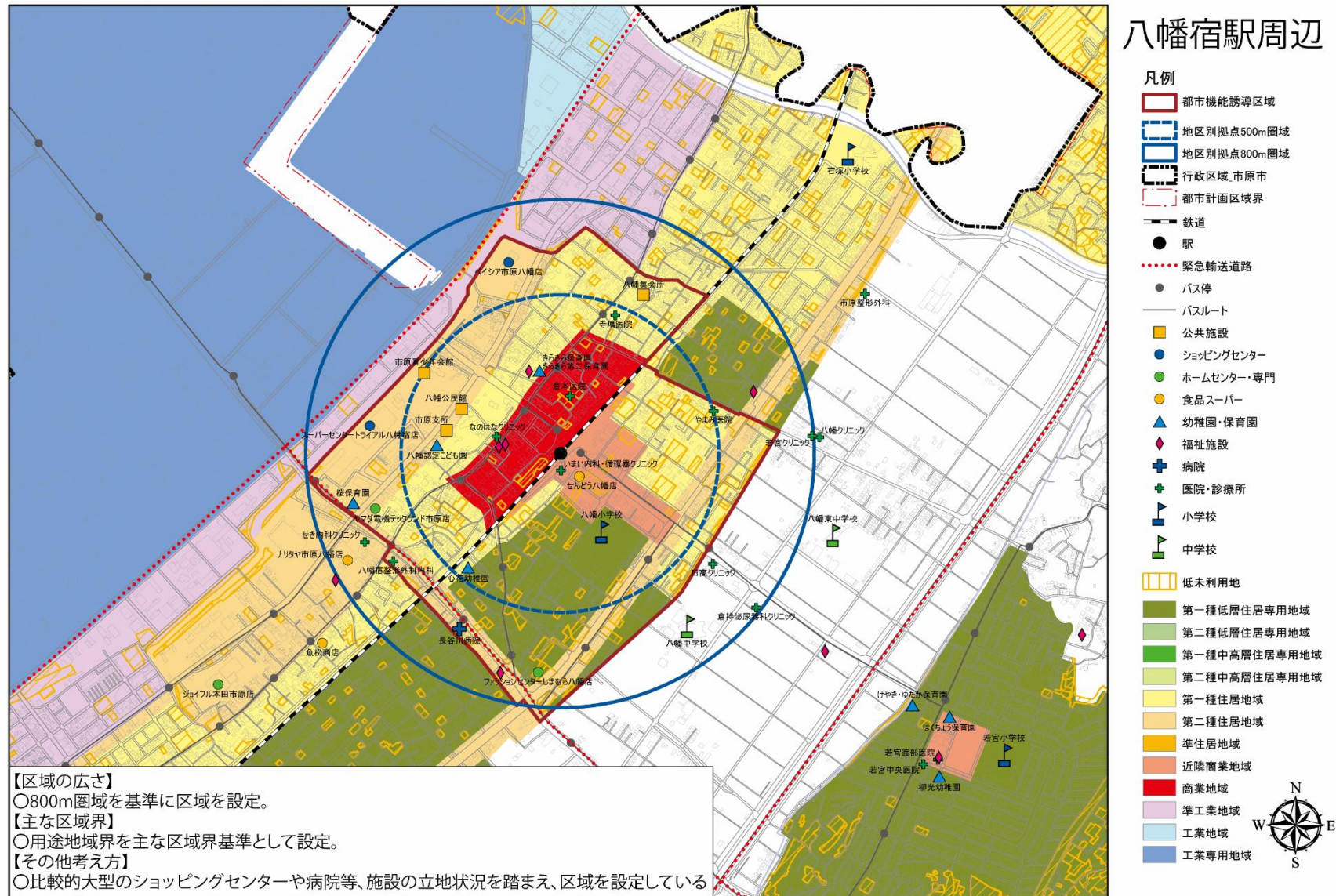
市役所周辺

凡例

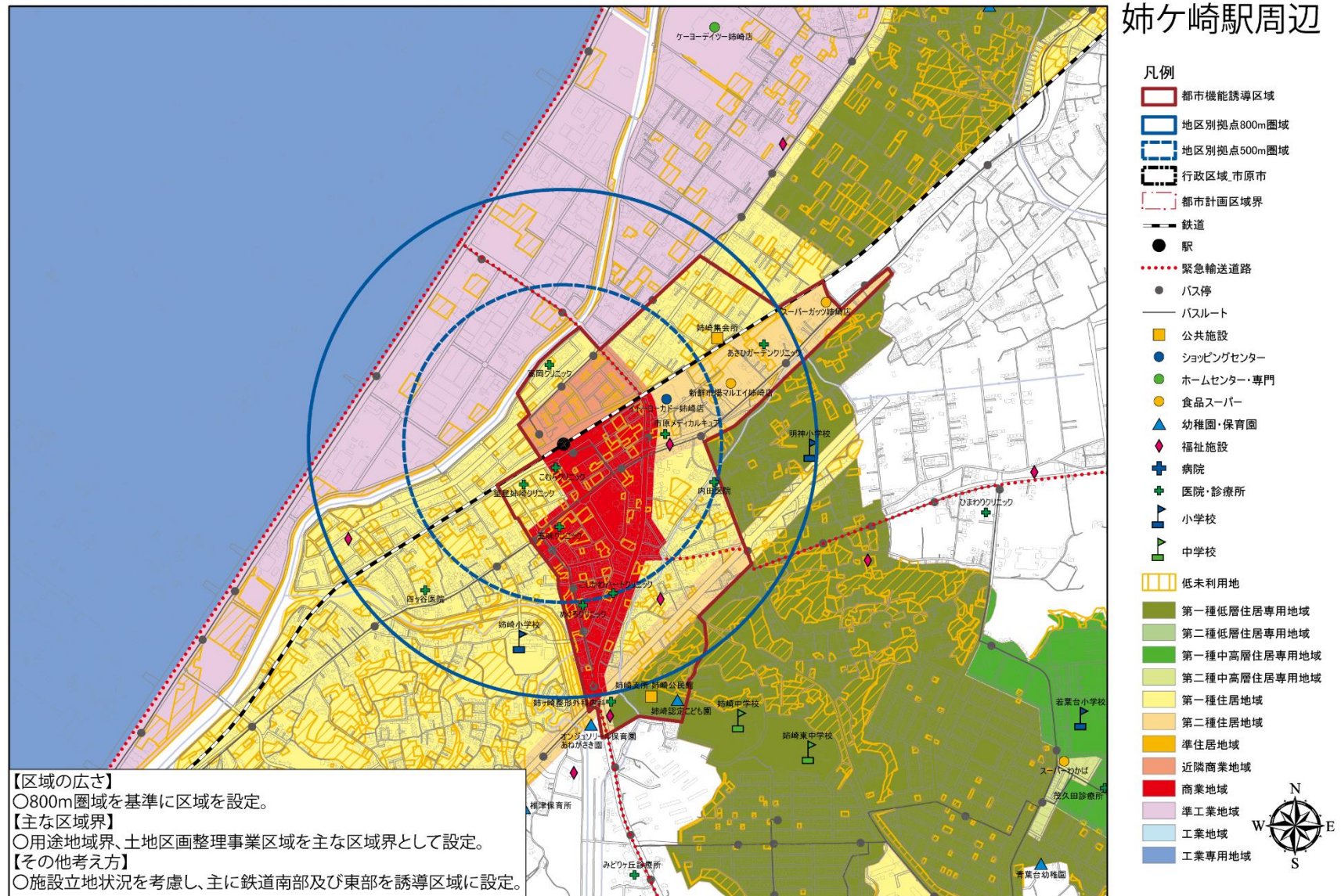
- 都市機能誘導区域
- 地区別拠点500m圏域
- 地区別拠点800m圏域
- 行政区域 市原市
- 都市計画区域界
- 鉄道
- 駅
- 緊急輸送道路
- バス停
- バスルート
- 公共施設
- ショッピングセンター
- ホームセンター・専門
- 食品スーパー
- 幼稚園・保育園
- 福祉施設
- 病院
- 医院・診療所
- 小学校
- 中学校
- 低未利用地
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



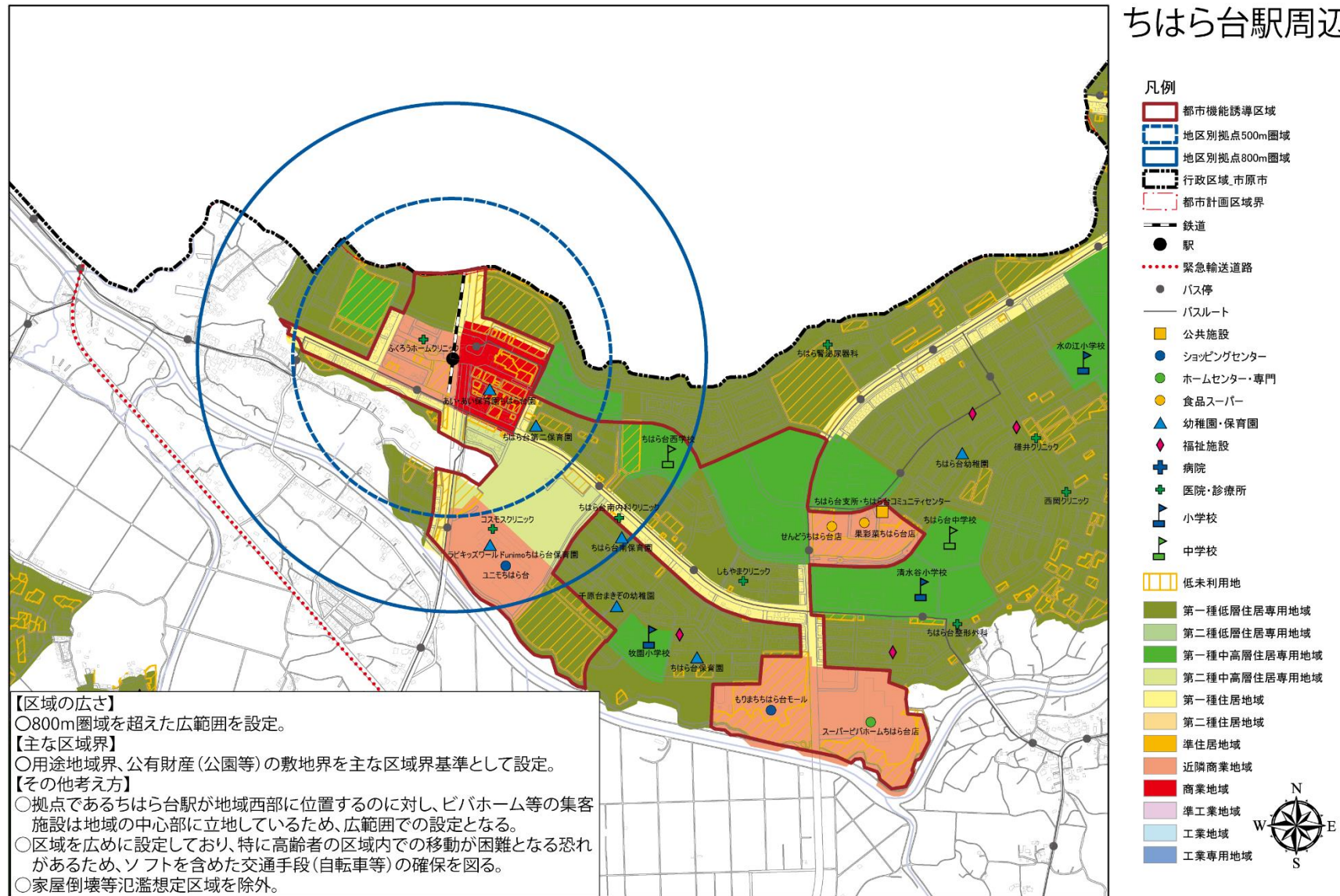
八幡宿駅周辺



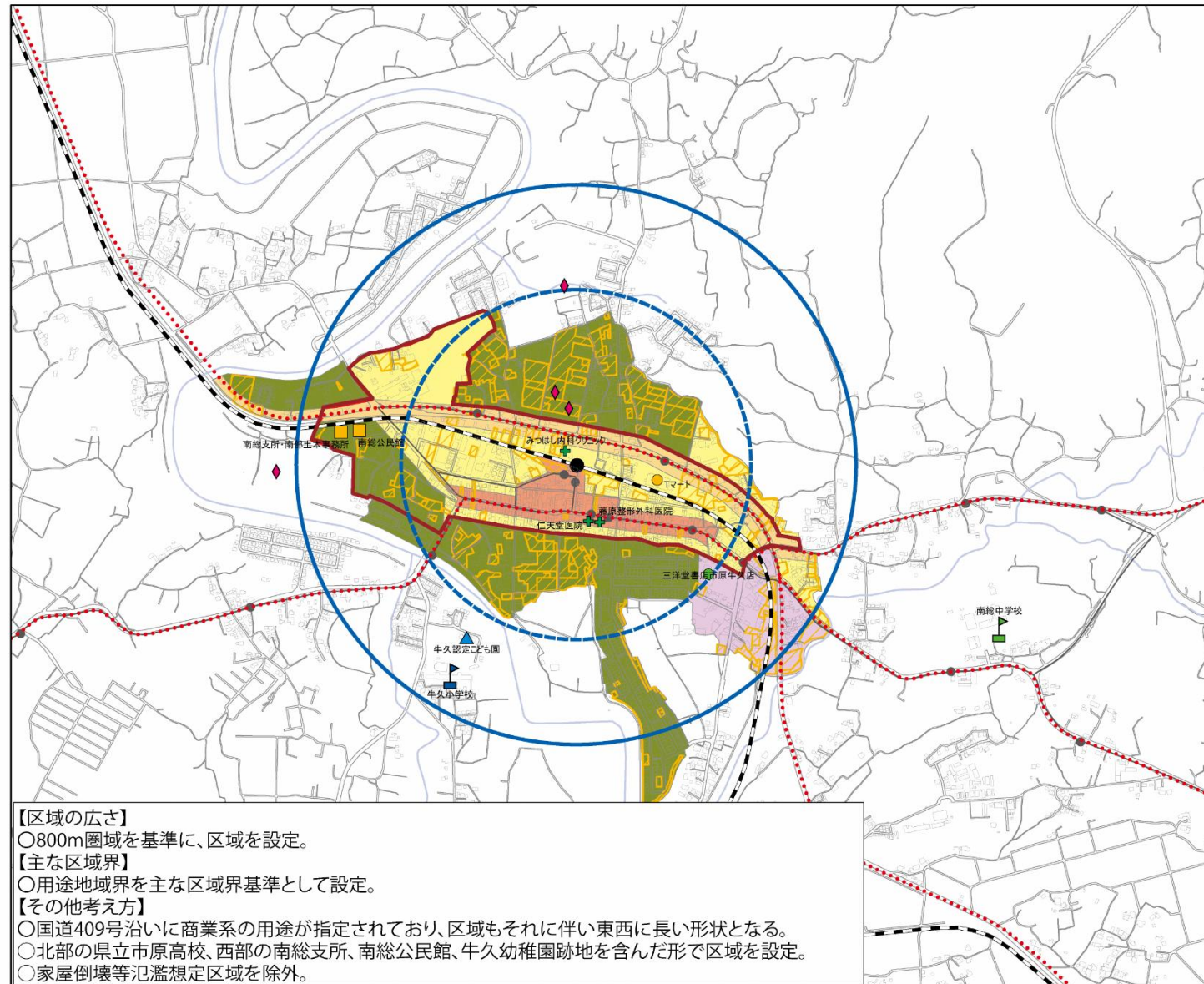
姉ヶ崎駅周辺



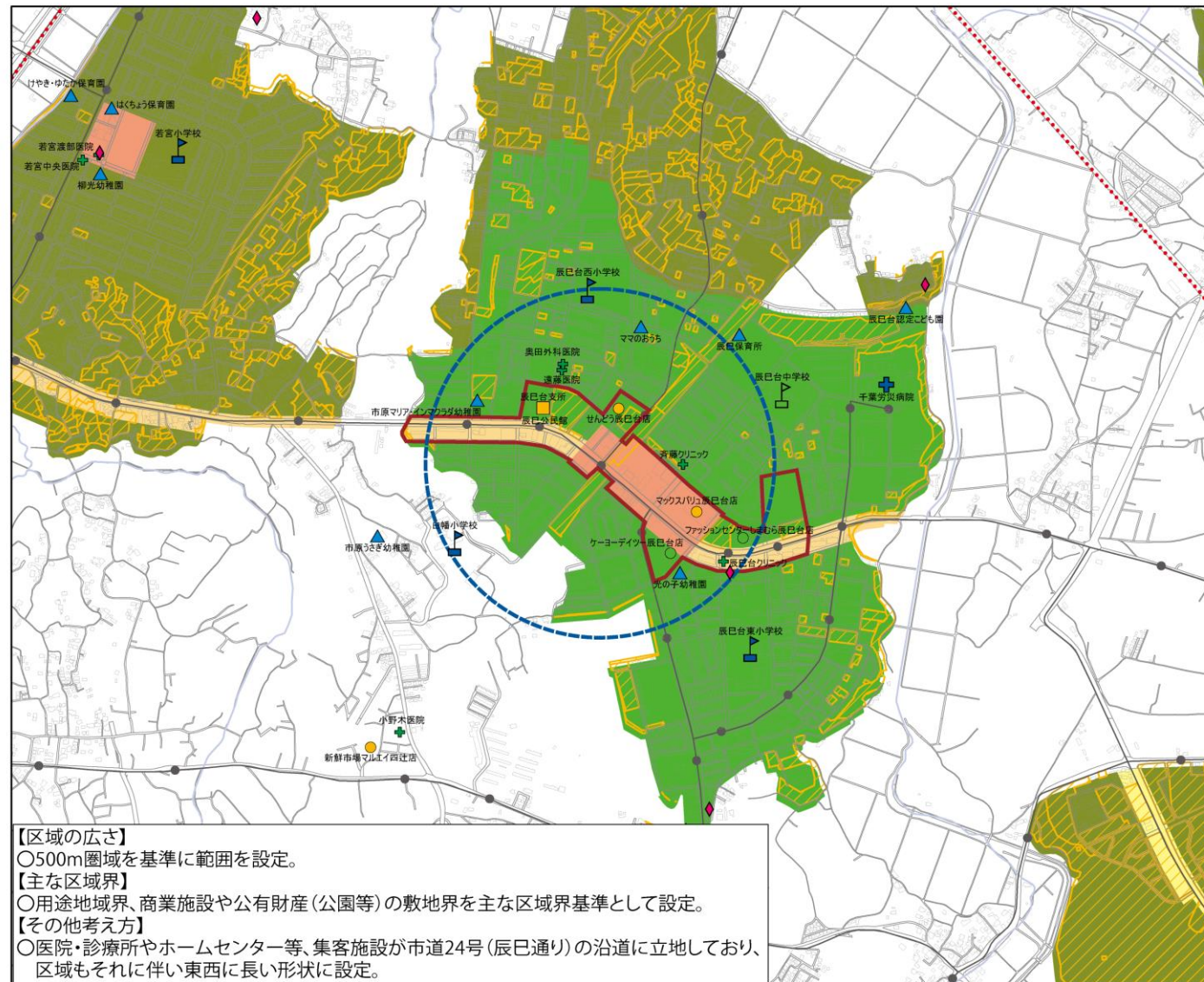
ちはら台駅周辺



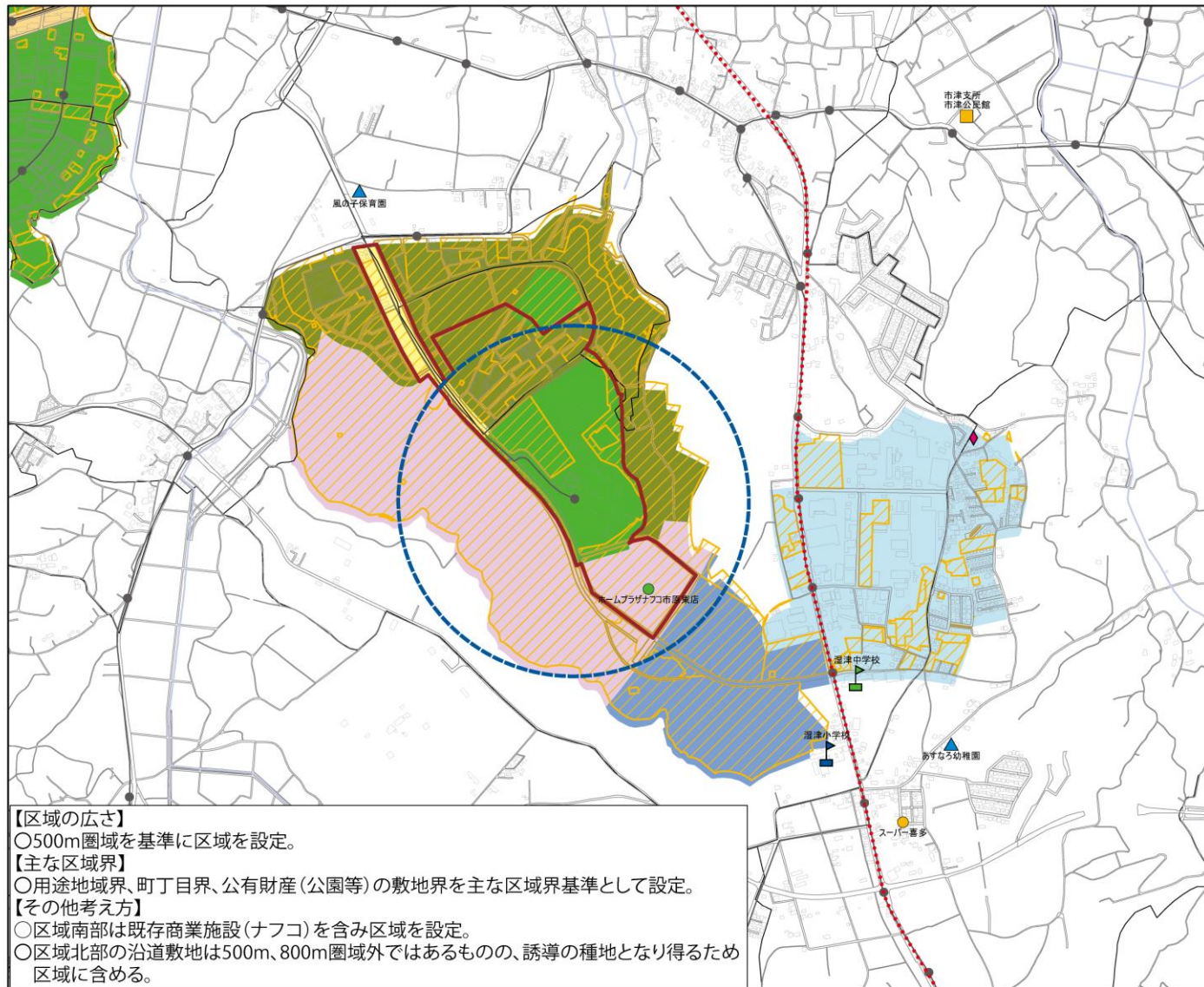
上総牛久駅周辺



辰巳台



うるいど南



（４）都市機能誘導区域の誘導施設

①本市における誘導施設の考え方

下記の想定される誘導施設を参考に、対象となる本市の誘導施設の立地状況を勘案しながら、以下の３つの考え方に基づき誘導施設を設定します。

１）高次都市機能と日常生活利便機能の位置づけに関する考え方

誘導施設の設定にあたっては、拠点の特性やターゲットに応じて高次都市機能と日常生活利便機能に分けて、都市機能の誘導を図ります。拠点類型ごとに想定される各種機能を参考に、本市の実情に応じて高次都市機能と日常生活利便機能を位置づけます。

（留意点）・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではない。 ※例：〇〇市立博物館
・届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること。 ※建築基準法の別表を参考にすることも考えられる。
・誘導施設を位置づけていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しない。

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例、本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例、地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例、相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例、延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例、病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例、延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例、銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例、郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化振興の拠点となる機能 例、文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例、図書館支所、社会教育センター

86

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

上記を踏まえ、下表のように「高次都市機能に係る施設」と「日常生活利便機能に係る施設」を位置づけます。中心都市拠点と都市拠点には、「高次都市機能に係る施設」と「日常生活利便機能に係る施設」を位置づけ、地域拠点と生活拠点Ⅰには「日常生活利便機能に係る施設」を位置づけることを基本とします。なお、地域拠点と生活拠点Ⅰにおいても都市機能誘導区域内に現に「高次都市機能に係る施設」が立地している場合は、維持すべき施設として誘導施設に位置づけます。

■本市における高次都市機能と日常生活利便機能の位置づけ

機能	高次都市機能に係る施設	日常生活利便機能に係る施設
医療機能	・病院	・診療所
行政機能	・市役所	・支所
公共機能	・劇場、公会堂、ホール等	・コミュニティ施設・公民館
福祉機能	・福祉拠点施設 ・保健センター	・地域包括支援センター ・地域活動支援センター
子育て機能	・子育てネウボラセンター	・子育て支援センター ・認定こども園・保育所 ・幼稚園
教育文化機能	・大学、高等学校、専修学校、 各種学校 ・中央図書館	・小学校・中学校・義務教育学校
商業機能	・ショッピングモール	・スーパー等

2) 各拠点の特性に応じた戦略的な維持・誘導の考え方

拠点ごとの課題からまちづくりの方向性を設定し、ターゲット・ストーリーを設定しています。誘導施設の設定にあたっては、ターゲット・ストーリーや各拠点の特性に応じて、戦略的に新たに誘導すべき施設や施設更新時に更なる機能拡充・充実を図る施設を誘導すべき施設に位置づけます。

また、市民が生活していく拠点として診療所や食料品小売店舗等、日常生活を送る上で必要不可欠な施設、または長期的な視点から必要となる施設についても維持・誘導すべき施設に位置づけます。

■各拠点の特性に応じた戦略的な維持・誘導の考え方

拠点		都市機能誘導区域	戦略的な維持・誘導の考え方
中心都市拠点	広域交流拠点	五井駅周辺	若者、高齢者、子育て世代等、多様な世代が交流する拠点として、コミュニティ再生・活性化に資する施設の維持・誘導を図る。
	行政・文化拠点	市役所周辺	行政サービス・文化交流施設の集積性を活かし、公共施設の維持及びさらなる誘導を図る。
都市拠点		八幡宿駅周辺	広域的なアクセス優位性を活かし、千葉・東京方面へ通勤・通学する子育て世代、若者の定住に資する生活利便施設の維持・誘導を図る。
		姉ヶ崎駅周辺	姉崎地区の拠点として、地域のコミュニティ機能、交通結節点機能の充実に資する施設の維持・誘導を図る。
地域拠点		ちはら台駅周辺	京成線による千葉市方面へのアクセス優位性、人口増加による発展可能性を活かし、新たな住宅取得（ファミリー層）に対応した生活利便施設の維持・誘導を図る。
		上総牛久駅周辺	小湊鉄道の交通結節点、市南部の拠点として地域コミュニティの活性化に資する施設の維持・誘導を図る。
生活拠点Ⅰ		辰巳台	拠点内に立地する公的資産の活用等により生活機能を充実させるとともに、拠点性の向上に資する施設の維持・誘導を図る。
		うるいど南	大学の立地、人口増加による今後の発展可能性を活かし、若者の定住に資する生活利便施設の維持・誘導を図る。

3) 現在の立地状況に応じた考え方

都市機能に係るまちづくりの方針や都市機能誘導区域のターゲットを踏まえ、戦略的に新たに誘導すべき施設を位置づけます。また、施設更新時に更なる機能拡充・充実を図る施設についても誘導施設として位置づけます。

現在も都市機能誘導区域内に立地しており、地区の状況や都市機能誘導区域のターゲットを踏まえ、今後も区域内に必要な機能として維持すべき施設については、誘導施設として位置づけます。

一方で、都市機能誘導区域において位置づけた誘導施設について、都市機能誘導区域外においても現状で立地している施設は多くあります。新たに立地する誘導施設については、都市機能誘導区域外において今後届出が必要となり、都市機能誘導区域内に誘導することになりますが、現状で区域外に立地している施設については、居住誘導に合わせて今後も維持していくものとし、施設の更新時等、施設の特性に応じた適切な時期を捉え、市民の利便性向上の観点から施設立地を検討することとします

②誘導施設の設定

誘導施設の考え方を踏まえ、下表のように設定します。誘導施設は、都市機能誘導区域外への立地について届出が必要になるとともに、国等における税制・金融措置などの支援の対象となります（詳細に付いては後述）。これらの制度を活用しながら、都市機能誘導区域への立地を誘導します。

■誘導施設一覧

機能	誘導施設		拠点							
			中心都市拠点		都市拠点		地域拠点		生活拠点	
			周 五 辺 井 駅 駅	周 市 辺 役 所 所	駅 八 周 幡 辺 宿	駅 姉 周 ケ 辺 崎	駅 ち 周 は 辺 ら 台	駅 上 周 総 辺 牛 久	辰 巳 台	ど う る い
医療 機能	病院	拠点への立地の現況	□	-	□	△	-	-	△	-
		維持・誘導の方針	○	-	○	○	-	-	○	-
	診療所	拠点への立地の現況	□	□	□	□	□	□	□	-
		維持・誘導の方針	○	○	○	○	○	○	○	●
行政 機能	市役所	拠点への立地の現況	-	□	-	-	-	-	-	-
		維持・誘導の方針	-	○	-	-	-	-	-	-
	支所	拠点への立地の現況	□	-	□	□	□	□	□	-
		維持・誘導の方針	○	-	○	○	○	○	○	-
公共 機能	劇場、公会堂、 ホール等	拠点への立地の現況	□	□	-	-	-	-	-	-
		維持・誘導の方針	○	○	-	-	-	-	-	-
	コミュニティ 施設・公民館	拠点への立地の現況	□	□	□	□	□	□	□	-
		維持・誘導の方針	○	○	○	○	○	○	○	-
福祉 機能	福祉拠点施設	拠点への立地の現況	□	□	-	△	-	△	-	-
		維持・誘導の方針	○	○	○	-	-	-	-	-
	地域包括支援 センター	拠点への立地の現況	□	-	-	△	-	-	△	-
		維持・誘導の方針	○	○	○	○	○	○	○	-
	保健センター	拠点への立地の現況	□	-	-	-	-	-	-	-
		維持・誘導の方針	○	-	-	-	-	-	-	-
	地域活動支援 センター	拠点への立地の現況	□	-	□	△	△	-	△	-
		維持・誘導の方針	○	-	-	-	-	-	-	-
子育て 機能	子育てニューボ ラセンター	拠点への立地の現況	□	-	-	-	-	-	-	-
		維持・誘導の方針	●	-	-	-	-	-	-	-
	子育て支援セ ンター	拠点への立地の現況	□	□	-	-	□	-	△	-
		維持・誘導の方針	●	○	●	●	●	-	-	-
	認 定 こ ど も 園・保育所	拠点への立地の現況	□	□	□	□	□	△	△	△
		維持・誘導の方針	●	●	●	●	●	●	●	●
教育 文化 機能	高等学校等	拠点への立地の現況	□	-	□	-	□	-	△	□
		維持・誘導の方針	●	-	○	-	○	-	-	○
	小学校等	拠点への立地の現況	□	□	□	△	□	△	△	△
		維持・誘導の方針	○	○	○	-	○	-	-	-
	中央図書館	拠点への立地の現況	□	-	-	-	-	-	-	-
		維持・誘導の方針	○	-	-	-	-	-	-	-
商業 機能	ショッピング モール	拠点への立地の現況	□	-	-	-	□	-	-	-
		維持・誘導の方針	○	-	-	-	○	-	-	-
	スーパー等	拠点への立地の現況	□	□	□	□	□	□	□	□
		維持・誘導の方針	○	○	○	○	○	○	○	●

※「拠点への立地の現況」は、平成30年4月1日現在の施設の立地状況（予定）を示します。

誘導施設の中でも、主なターゲットである若者や子育て世代、特に女性が魅力を感じ、多様な世代が交流するまちづくりの実現にあたり特に拠点内に必要と考えられるものについては、積極的な誘導・充実を図る施設として位置づけます。

□＝都市機能誘導区域内に立地している施設
△＝都市機能誘導区域周辺（区域外）に立地している施設
●＝積極的な誘導・充実を図る施設（支援制度や支援メニューを活用しながら、誘導及び充実に積極的に取り組みます。）
○＝維持・誘導を図る施設（既に立地しているものは維持し、立地していないものについては届出や更新の機会を捉えて区域内への誘導に努めます。）

誘導施設設定の考え方	根拠となる考え方
千葉県保健医療計画における市原保健医療圏内の基準病床数はほぼ満たされており、新たに病院が立地する可能性は低いため、維持することを基本とする。	考え方 3)
日常生活利便機能に係る施設として、各拠点に維持・誘導する。	考え方 1)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
日常生活利便機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
各拠点において現に立地しているが、現状の施設を維持しながら周辺の公共施設の老朽化状況に応じて将来的に多様な機能の集約化等を図る施設として位置づける。	考え方 3)
高次機能に係る施設として、中心都市拠点と都市拠点に維持・誘導することを基本とする。	考え方 1)
日常生活利便機能に係る施設であり、将来的な需要または各拠点のまちづくりの方針に基づき戦略的に維持・誘導する。	考え方 2)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
日常生活利便機能に係る施設であるが、各拠点のまちづくりの方針に基づき戦略的に維持・誘導する。	考え方 2)
高次機能に係る施設として、五井駅周辺において充実を図る。	考え方 2)
日常生活利便機能に係る施設であるが、各拠点のまちづくりの方針に基づき戦略的に維持・誘導する。	考え方 2)
日常生活利便機能に係る施設として、各拠点に維持・誘導する。	考え方 1)
日常生活利便機能に係る施設として、各拠点に維持・誘導する。	考え方 1)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とするが、五井駅周辺はまちづくりの方針に基づき戦略的に誘導する。	考え方 1) 2)
新たに立地する可能性は低いため、維持することを基本とする。	考え方 3)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
高次機能に係る施設として、現在立地している拠点において維持することを基本とする。	考え方 1)
日常生活利便機能に係る施設として、各拠点に維持・誘導する。	考え方 1)

※都市機能誘導区域外ではあるものの拠点周辺に立地している施設（上記表では「拠点への立地の現況」欄の「△」かつ「維持・誘導の方針」欄の「－」表記）、特に高次機能に係る施設については居住誘導に合わせて当面維持していくものとし、施設の更新時等、施設の特性に応じた適切な時期を捉え、市民の利便性向上の観点から施設立地を検討することとします。

■誘導施設の定義

機能	誘導施設	根拠法・対象施設
医療施設	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する事務所
	支所	地方自治法第155条第1項に規定する支所
公共施設	劇場、公会堂、ホール等	収容人数400人以上のホール・会議室を有する施設
	コミュニティ施設・公民館	社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できるホール・会議室を有する施設
福祉施設	福祉拠点施設	老人福祉法第20条の7に規定する老人福祉センター、身体障害者福祉法第31条に規定する身体障害者福祉センター、市原市保健福祉センターの設置及び管理に関する条例第2条に規定する保健福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センター
	保健センター	地域保健法第18条に規定する市町村保健センター
	地域活動支援センター	障害者の日常生活及び社会を総合的に支援するための法律第5条第27項※に規定する地域活動支援センター
子育て施設	子育てネウボラセンター	妊娠から出産・子育てまで切れ目のない支援を行うため、母子保健、母子の栄養指導等を行う施設
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
教育文化施設	高等学校等	学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校、第124条に規定する専修学校並びに第134条に規定する各種学校
	小学校等	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校及び義務教育学校
	中央図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
商業施設	ショッピングモール	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積(以下「店舗面積」)が10,000㎡を超える商業施設
	スーパー等	店舗面積が1,000㎡を超え、住民の日常生活に必要な食料品や日用品を販売する店舗

※平成30年3月31日までの間は第5条第25項による

（５）都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策

①国等が直接行う施策

都市機能誘導区域に誘導施設を整備する事業者に対し、国等が以下の措置を講じています。市は、事業者等に対しこれらの措置についての周知や、申請等に当たっての人的支援を行います。

１）民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

都市機能誘導区域内の誘導施設を有する事業を対象に、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とします。【支援限度額の引き上げ】

２）誘導施設に対する税制上の特例措置

都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、都市機能を誘導する事業を促進するための税制支援が設けられています。

②市原市独自または国の支援を受けながら取り組む施策

誘導施設の誘導に当たっては、事業者等に対し立地適正化計画や支援措置についての周知を図るとともに、市の保有する公的資産を有効に活用して進めていきます。

また、各都市機能誘導区域においては、以下の施策に取り組みます。

１）すべての都市機能誘導区域

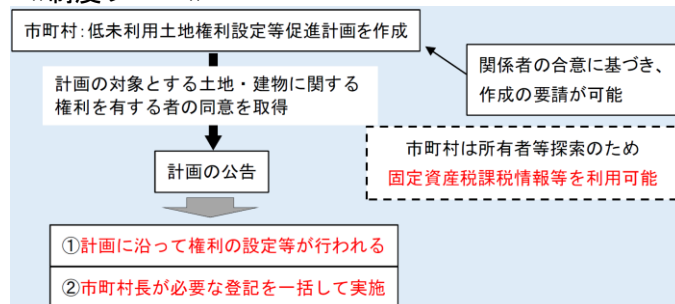
都市機能誘導区域内の空き地、空き家等の低未利用土地については、既に発生した低未利用土地の有効活用や顕在化していない地域での予防的な措置といった総合的な対策を講じ、生活利便性や地域の治安・景観の維持・向上を図ります。具体的には、都市再生特別措置法の改正で制度化された低未利用土地権利設定等促進計画および立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の低未利用地対策に取り組むこととします。

■低未利用土地権利設定等促進計画の概要

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行います。また、税制面での支援措置も講じられています。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

《制度フロー》



本市においては、立地適正化計画で以下の低未利用土地の利用及び管理に関する指針を定め、都市機能誘導区域内の低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地の管理・利用に関する情報の提供などの支援を行います。

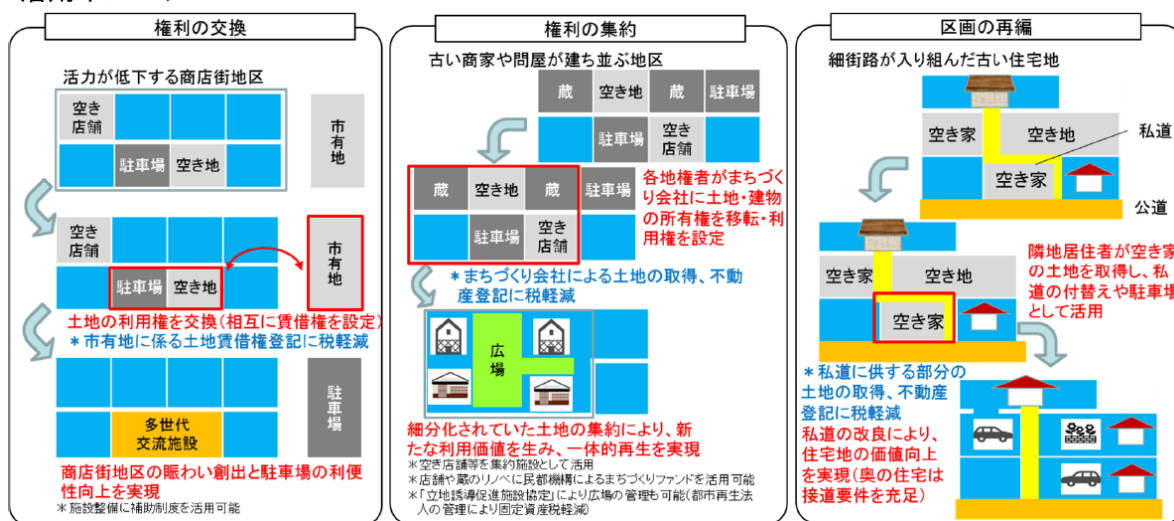
■低未利用土地利用等指針

利用 指針	誘導施設の立地や地域の交流・賑わいの創出、コミュニティの醸成に資する活用（交流広場・緑地 等）を推奨します。また、都市基盤整備の進んでいない地域においては、狭あい道路等の車のすれ違い待避スペース等への活用を推奨します。 〔利用促進に向けた支援〕 ・ 低未利用土地の地権者等と利用希望者をコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権を設定できる『低未利用土地権利設定等促進計画』を必要に応じて作成します。
管理 指針	区域内の土地の円滑な利用を促進するため、登記情報の適正な管理を推奨します。 空き地 ・ 空き家等の管理不全・発生により、住宅や誘導施設の立地誘導に支障をきたさないよう、指導・管理是正・勧告といった措置を講じます。

■事業区域と事業に関する事項

低未利用土地権利設定等促進事業区域	○都市機能誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	○促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等 ○立地を誘導すべき施設等：誘導施設、交流広場、緑地等 ・ 低未利用土地を活用して、交流広場、コミュニティ施設といった地域住民等の利便の増進に寄与する施設等を地域のまちづくり団体等が共同で整備・管理する際の、地権者合意による協定『立地誘導促進施設協定』の活用を促進します。

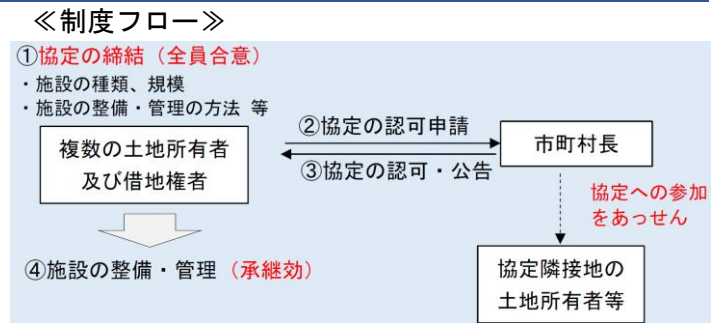
《活用イメージ》



出典：都市のスポンジ化対策スタディ集（国土交通省）

■立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の概要

都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度が創設されています。協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置します。



■事業区域と事業に関する事項

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域	都市機能誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項	○立地誘導促進施設は、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与し、居住誘導区域における住宅及び都市機能誘導区域における誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。 ○区域内の一団の土地所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこと。

2) 五井駅周辺・八幡宿駅周辺・姉ヶ崎駅周辺

五井駅周辺・八幡宿駅周辺・姉ヶ崎駅周辺における拠点まちづくりビジョン、各拠点のエリアビジョンをもとに、公共空間や低未利用空間を活用した社会実験等に取り組み、官民連携まちなか再生に向けたエリアプラットフォームの構築や居心地が良く歩きたくなるまちなかウォーカブルを推進します。

■官民連携による拠点づくり事業の取組み

	エリアビジョンの位置づけ	具体的な取組
五井駅周辺	文化と教育を核に、多様な人が集う中心拠点  《テーマ》 ・賑わいと交流の中心拠点 ・目指す将来像に向けた中心的な機能の集約 ・起業・創業の支援	・更級通り等の公共空間の活用 ・リノベーション事業 等 
八幡宿駅周辺	スポーツ、健康づくりに親しめる交流拠点  《テーマ》 ・スポーツ環境の整備 ・健康づくりの推進 ・コミュニティの充実	・駅周辺の公共空間・低未利用空間の活用 ・地域主体の管理・運営 等 
姉ヶ崎駅周辺	居心地の良さを創造するチャレンジ応援拠点  《テーマ》 ・資源あふれるまち ・最先端技術による課題の解決 ・仕事と生活が溶け込む空間	・駅周辺の低未利用空間の活用 ・地域情報の発信 等 

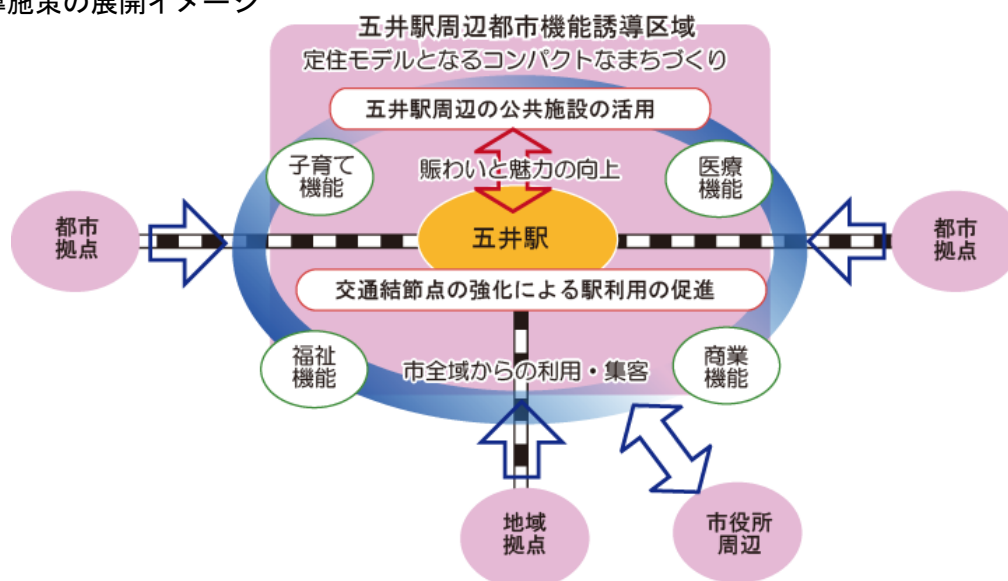
3) 五井駅周辺都市機能誘導区域

五井駅周辺のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組みます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
定住モデルとなるコンパクトなまちづくり	交流・滞在空間の創出に向けた公民連携事業の展開
	リノベーションまちづくりの推進
	土地利用促進のための用途地域の変更（五井駅東口）
	北五井土地区画整理事業
	平田地区の市街地整備手法の見直し
	地区計画による土地利用の誘導（更級地区等）
	地区計画等による良好な市街地景観の誘導
	都市公園の整備及びバリアフリー化
交通結節点の強化による駅利用の促進	五井駅周辺のバリアフリー化（重点整備地区）
	駅周辺への自転車駐車場の確保
	ネットワークの向上に向けた八幡椎津線（平成通り）の整備
五井駅周辺の公共施設の活用	公的資産を活用した公共施設の再編や民間施設の誘導によるまちの魅力向上
	五井会館、サンブラザ市原等の既存施設の有効活用による多様な人の交流促進
	勤労会館のリニューアルによる（仮称）いちほら子ども未来館の整備

■誘導施策の展開イメージ



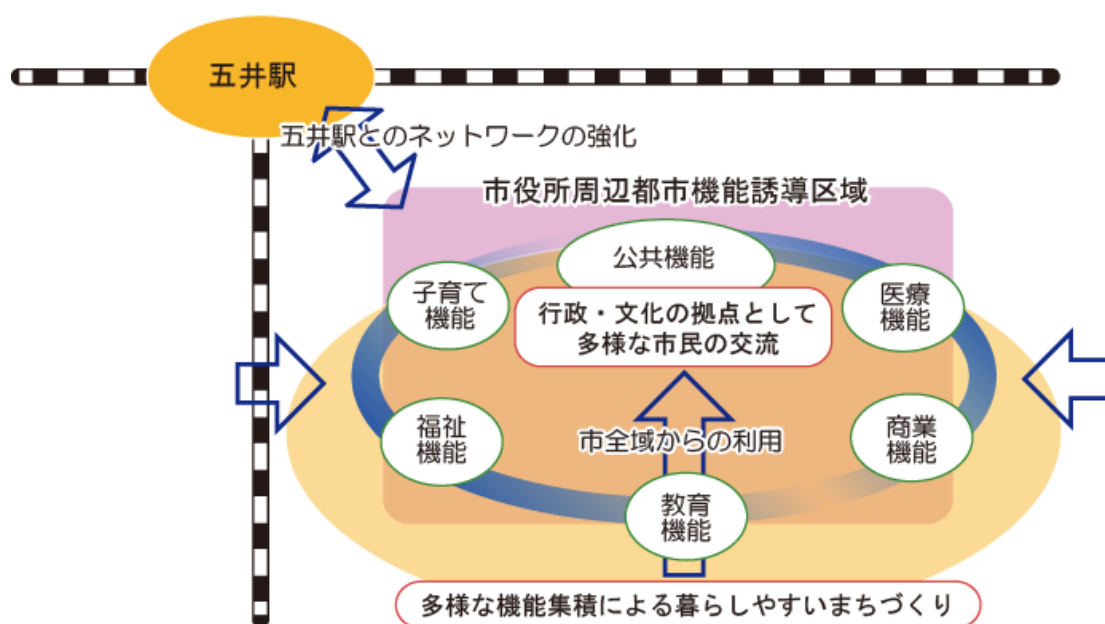
4) 市役所周辺都市機能誘導区域

市役所周辺のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組めます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
多様な機能集積による暮らしやすいまちづくり	医療・福祉・子育て・教育等の日常生活に資する多様な機能の誘導
行政・文化の拠点として多様な市民の交流	市役所・市民会館等の公共施設の適正な維持・管理
	景観法等の運用による良好な市街地景観の誘導
	いちはら歴史のミュージアム事業を踏まえた歴史遺産の活用
五井駅とのネットワークの強化	高速バス、路線バスの機能充実

■誘導施策の展開イメージ



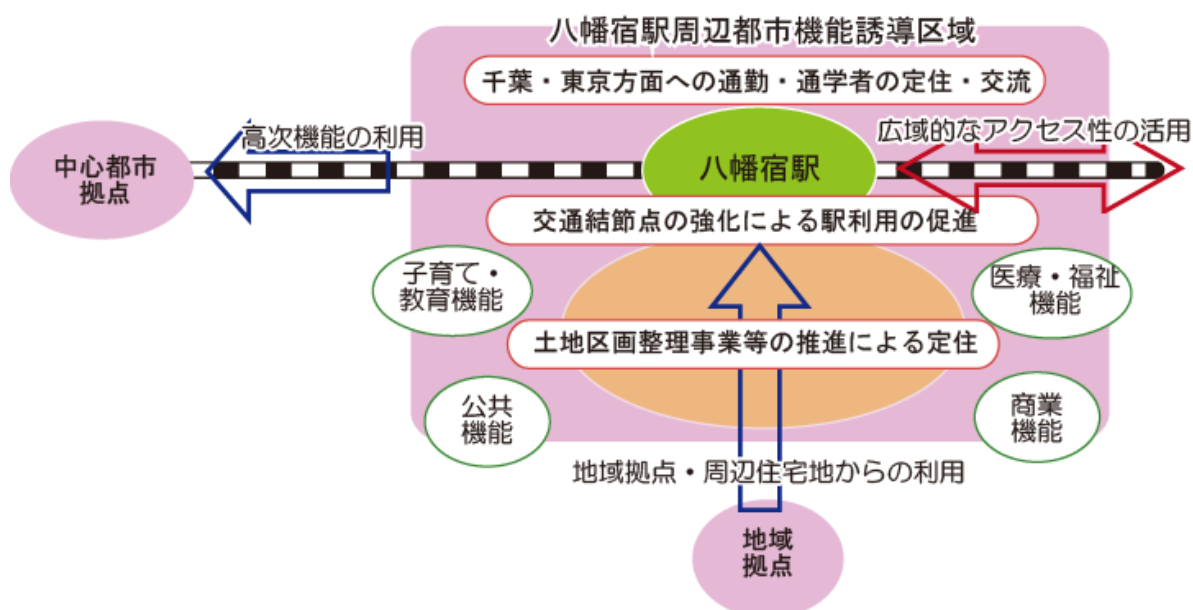
5) 八幡宿駅周辺都市機能誘導区域

八幡宿駅周辺のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組めます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
千葉・東京方面への通勤・通学者の定住・交流	交流・滞在空間の創出に向けた公民連携事業の展開
	駅周辺等への都市機能の充実
	駅周辺への自転車駐車場の確保
	八幡宿駅西口の公共施設の再配置
	都市公園の整備及びバリアフリー化
土地区画整理事業等の推進等による定住促進	八幡宿駅東口土地区画整理事業
	八幡宿駅東口（第二工区）の市街地整備手法の見直し
	地区計画等による良好な市街地景観の誘導
	地区計画による土地利用の誘導
交通結節点の強化による駅利用の促進	八幡宿駅周辺のバリアフリー化（重点整備地区）
	八幡宿駅～スポレクパークの歩行環境の向上
	路線バスの機能充実
	公共交通機関の機能向上と利用しやすい環境づくり

■誘導施策の展開イメージ



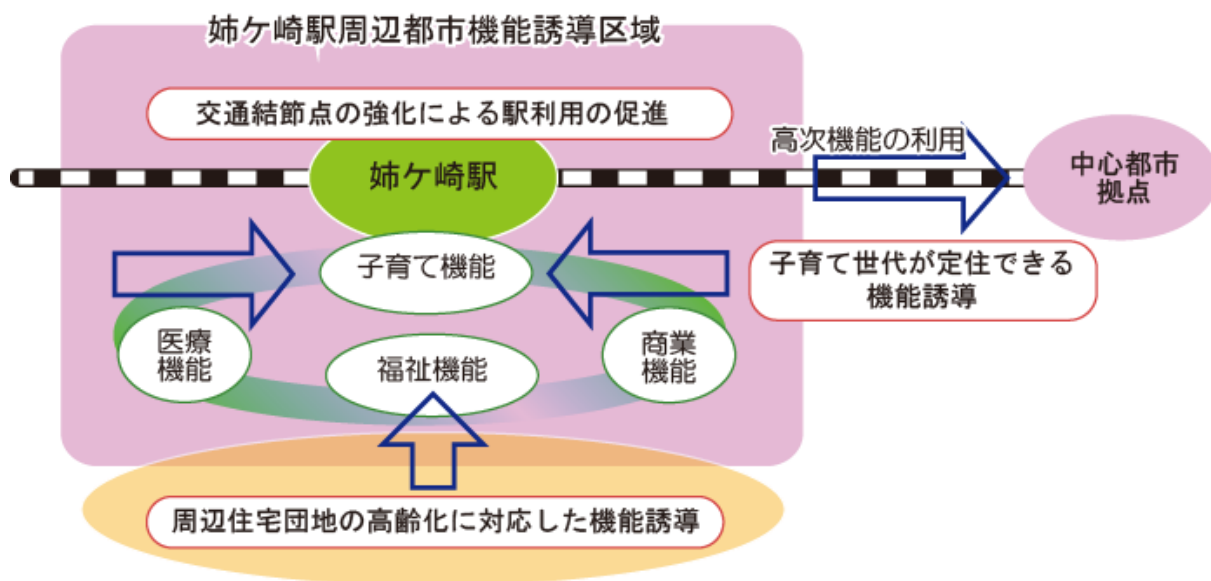
6) 姉ヶ崎駅周辺都市機能誘導区域

姉ヶ崎駅周辺のまちづくりの方向性『子育て世代の定住と高齢者にやさしい拠点づくり』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組みます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
子育て世代が定住できる機能誘導	交流・滞在空間の創出に向けた公民連携事業の展開
周辺住宅団地の高齢化に対応した機能誘導	鉄道環境の整備や乗り継ぎ機能の強化、バス路線の再編・強化の促進
	高齢化に対応するためのICTを活用した実証事業の推進
交通結節点の強化による駅利用の促進	姉ヶ崎駅周辺のバリアフリー化（重点整備地区）
	駅周辺への自転車駐車場の確保
	ネットワークの向上に向けた姉崎海岸姉崎線の整備

■誘導施策の展開イメージ



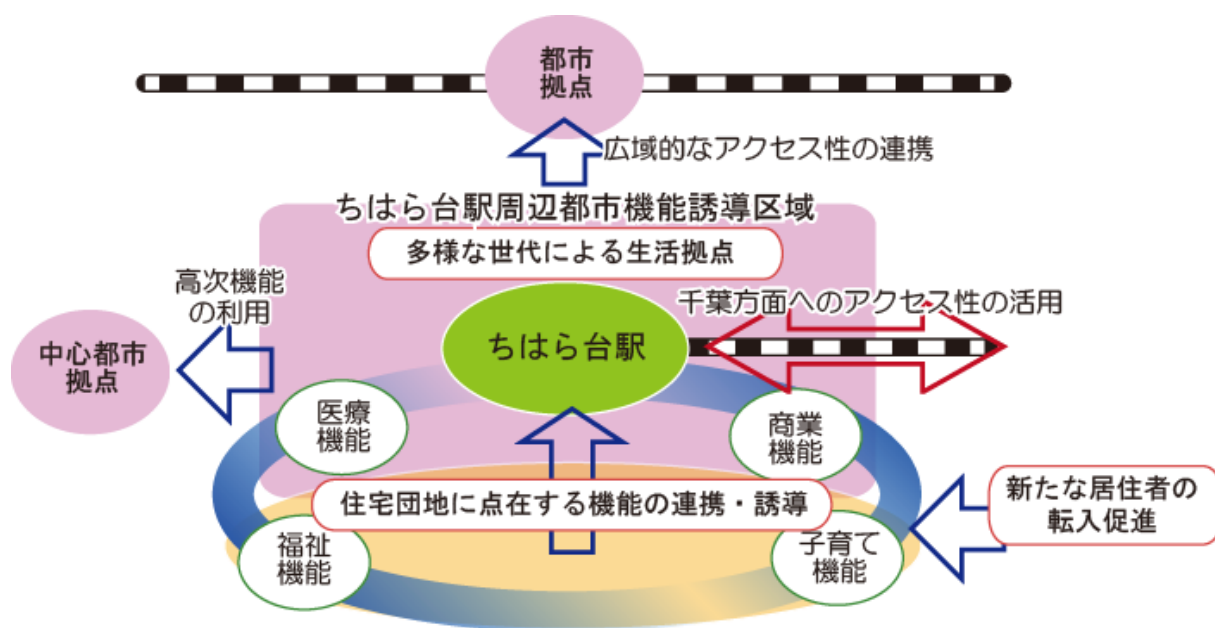
7) ちはら台駅周辺都市機能誘導区域

ちはら台駅周辺のまちづくりの方向性『子どもから高齢者まで多様な世代で賑わう拠点づくり』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組みます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
多様な世代による生活拠点の形成	地区計画による土地利用の誘導 ちはら台駅周辺のバリアフリー化（重点整備地区）
住宅団地に点在する機能の連携・誘導	路線バスの機能充実 公共交通機関の機能向上と利用しやすい環境づくり
新たな居住者の転入促進	公共交通機関の機能強化（京成電鉄千原線の複線化の検討など）

■誘導施策の展開イメージ



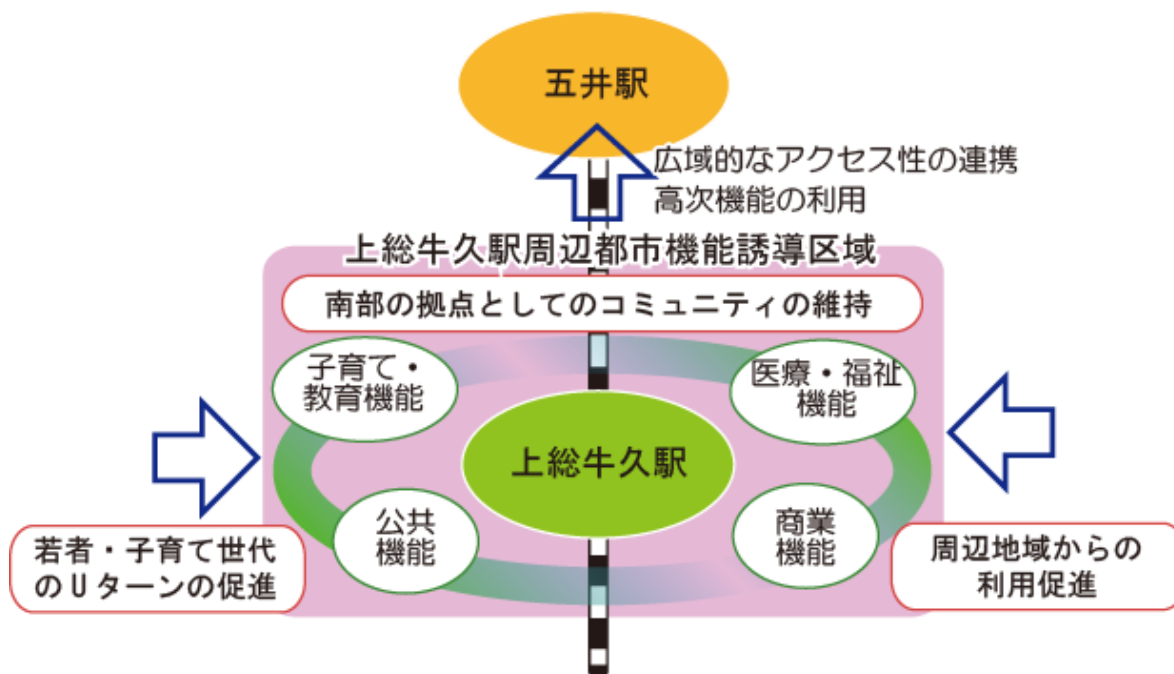
8) 上総牛久駅周辺都市機能誘導区域

上総牛久駅周辺のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組めます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
南部の拠点としてのコミュニティの維持	公民館等のコミュニティ機能の維持
	牛久駅周辺商業活性化事業
	小湊鉄道駅周辺の土地利用の促進
	公的資産の活用
	コミュニティアートを通じたまちづくり事業
若者・子育て世代のUターンの促進	商業・医療・福祉を中心とした都市機能の維持
周辺地域からの利用促進	交流と日常生活を支える交通機能の充実
	市民・来訪者の利便性向上への取り組み

■誘導施策の展開イメージ



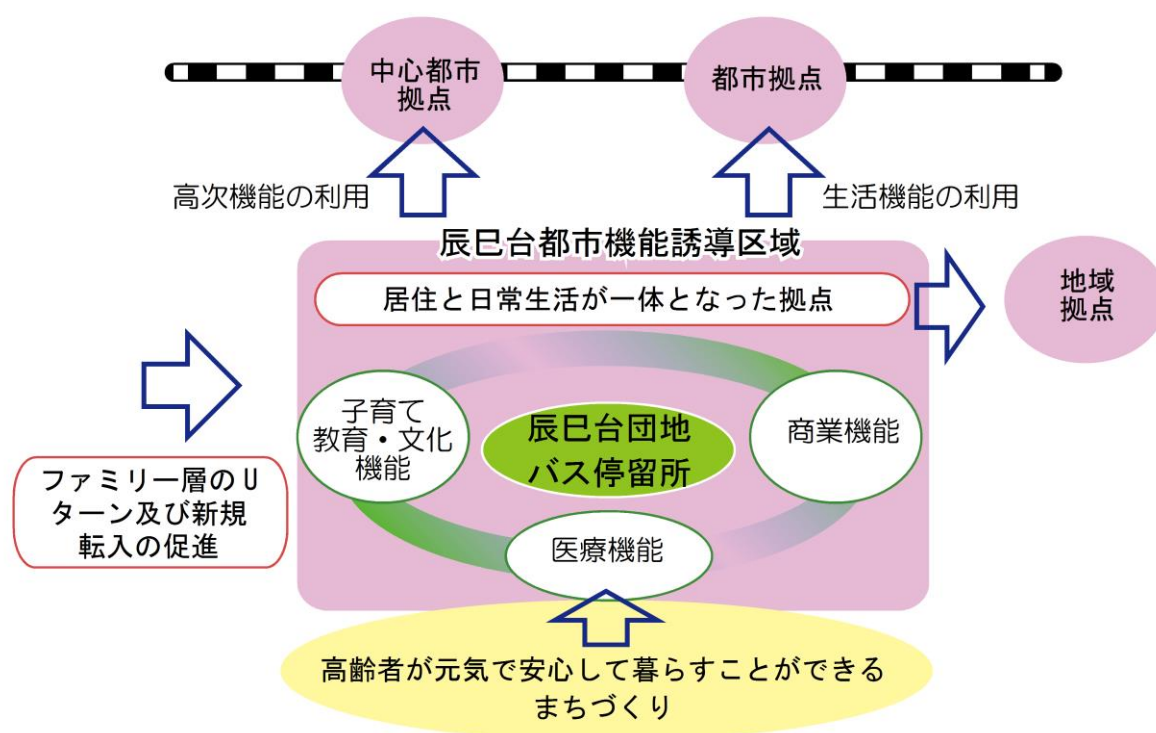
9) 辰巳台周辺都市機能誘導区域

辰巳台のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組みます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
居住と日常が一体となった拠点づくり	土地利用の動向を踏まえた用途地域の変更
	路線バスの機能充実
	公共交通機関の機能向上と利用しやすい環境づくり
	公的資産の活用
	地区計画による土地利用の誘導

■誘導施策の展開イメージ



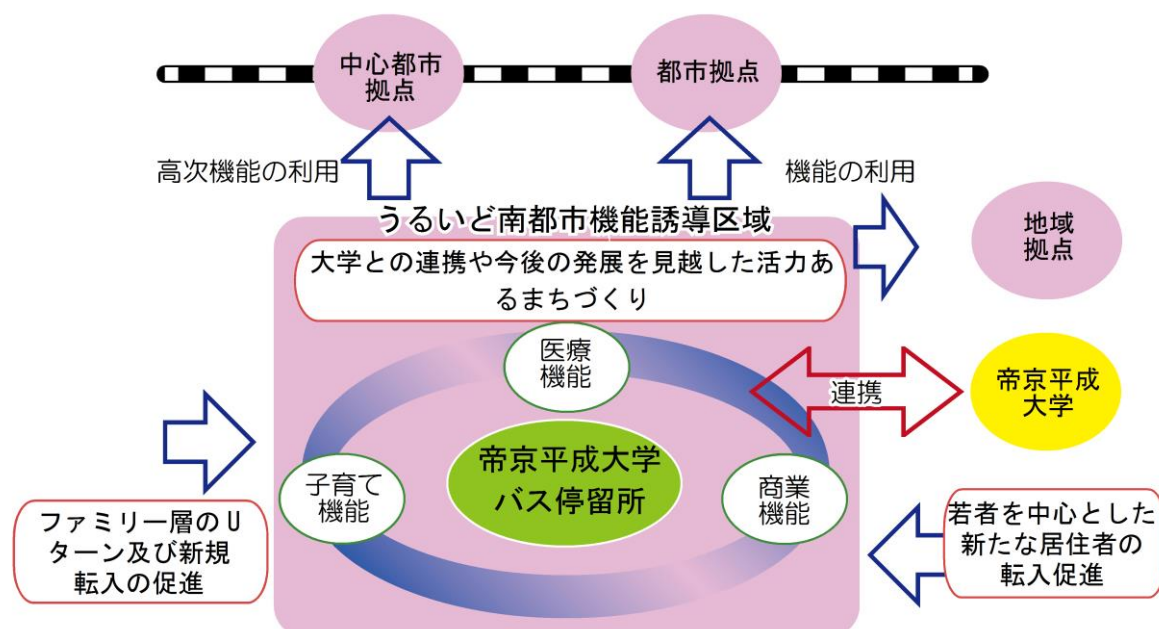
10) うるいど南周辺都市機能誘導区域

うるいど南のまちづくりの方向性『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』を実現するため、戦略的な誘導方策に基づき、国等と連携しながら、以下の施策に取り組めます。

■誘導施策一覧

施策の方向性	主な施策・事業
大学との連携や今後の発展を見越した活力あるまちづくり	研究開発型や環境配慮型等の産業誘導
	土地利用の動向を踏まえた用途地域の変更
	地区計画による土地利用の誘導

■誘導施策の展開イメージ



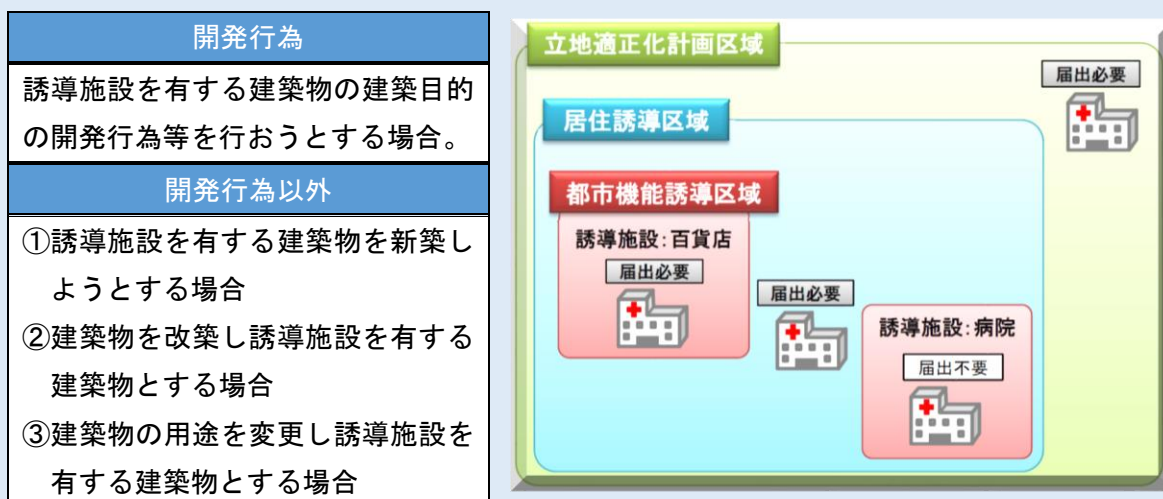
③都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項の規定に基づき、市長への届出が必要となります。届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地を促すなどの勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項）。

届出制度の内容は以下のとおりです。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）

○都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられる。



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

■届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）

- ・開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う

④誘導施設の休廃止に関する届出制度

都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法 第 108 条の 2 第 1 項）。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第 108 条の 2 第 1 項）

休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

※都市機能誘導区域の別の場所へ移転する場合でも、休廃止の届出が必要です。

■届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条の 2 第 1 項）

- ・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行う

9. 防災指針

防災指針は、災害リスク分析及び災害等の安全性に関する課題を踏まえ、リスクの回避・低減に向けた防災・減災対策に取り組みます。また、市原市地域防災計画と整合を図り、防災分野と一体となって取組を推進します。

(1) 土砂災害被害に係る防災・減災対策

土砂災害被害に関しては、青葉台や有秋台、国分寺台、辰巳台、ちはら台などの住宅団地においては、急傾斜地崩壊危険区域や大規模盛土造成地が存在するため、県と連携した急傾斜地崩壊対策によりリスクの回避に取り組みるとともに、警戒避難体制の整備や災害対策の啓発等によるリスクの低減に取り組みます。

■ 土砂災害被害に係る施策

災害リスク	施策		施策の種別	
	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
居住誘導区域周辺に急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が点在	県の実施する急傾斜地崩壊対策事業への協力	県が実施する急傾斜地崩壊対策事業に対し、市は事業費の一部を負担し、急傾斜地崩壊危険区域のリスクの低減に努めます。	低 減	ハード
	警戒避難体制の整備	県の指定する土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域について、市は警戒避難体制の整備に努める。	低 減	ソフト
大規模盛土造成地が存在	災害対策の推進	県は、必要に応じて宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域や造成宅地防災区域を指定し、災害防止措置を推進する。市は、県が作成した盛土造成地の位置や規模を示すマップを周知し、大規模盛土の危険性や災害対策を啓発する。	低 減	ソフト
	宅地耐震化の推進	市内に点在する住宅団地等の大規模盛土造成地において、市は地震や液状化による予測調査、滑動崩壊対策、宅地液状化防止対策などにより、宅地被害の軽減を図る。	低 減	ハード

(2) 洪水・内水氾濫被害に係る防災・減災対策

洪水被害に関しては、上総牛久駅周辺等において、洪水想定浸水深 3m 以上の区域が存在するため、養老川、村田川、椎津川及び前川の治水対策を促進し、リスクの低減を図ります。また、洪水ハザードマップの周知や要配慮者利用施設、大規模工場等の避難計画の作成等による水害リスクの低減に取り組むとともに、下水道区域内での発生する内水被害に対しては雨水排水施設の整備を推進します。

■ 洪水・内水氾濫被害に係る施策

災害リスク	施策		施策の種別	
	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
【洪水】 想定浸水深 3m 以上の区域が存在(想定最大規模)	治水事業の推進	県は養老川、村田川、椎津川及び前川の整備を促進するとともに、これら二級河川水系の上流域についても調査を実施し、治水安全度の向上に努める。	低 減	ハード
	洪水ハザードマップの周知	市は洪水ハザードマップの居住者への配布、広報紙への掲載、ハザードマップの改訂、まるごとまちごとハザードマップの取り組み等を継続的に行い、水害リスクや避難等に対する情報の周知を図る。	低 減	ソフト
	要配慮者利用施設、大規模工場等の避難計画の作成支援	市は浸水想定区域内に存在する高齢者、障がい者、乳幼児等の要配慮者利用施設及び大規模工場等の所有者又は管理者が作成する避難確保計画の作成を促進し、計画の実効性を高めるため、計画の作成や見直しの技術的支援、施設管理者等と共同で行う情報伝達訓練などを行う。	低 減	ソフト
【内水】 内水氾濫の発生	雨水排水施設の整備	公共下水道や都市排水路について、市は地域ごとの特性を考慮して計画的に整備を推進するとともに、災害に備えた点検等を適切に実施する。	低 減	ハード

(3) 高潮・津波被害に係る防災・減災対策

JR 線以西においては、高潮や津波の浸水想定区域が存在し、海岸保全施設の整備によるリスクの回避に取り組むとともに、情報伝達訓練等のソフト対策によるリスクの低減に取り組めます。また、津波被害に関しては、津波防護施設の整備、点検や津波ハザードマップの周知によるリスクの低減に取り組めます。

■ 高潮・津波被害に係る施策

災害リスク	施策		施策の種別	
	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
【高潮】 想定浸水深3m以上の区域が存在(想定最大規模)／浸水継続時間7日以上 の区域が大規模に存在(想定最大規模)	海岸保全施設の整備	県は、高潮・津波等による海岸浸食を予防するため、東京湾沿岸海岸保全計画による海岸保全施設の整備等を推進する。	回 避	ハード
	高潮警報等伝達訓練の実施	市は、関係機関合同の高潮警報等伝達訓練を実施し、通信機器等に関する不慣れの解消、誤伝達・伝達漏れの防止等を図る。	低 減	ソフト
	警戒区域の指定	市は、高潮時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るための事項を定めるなど、必要な措置をとる。	低 減	ソフト
【津波】 浸水想定区域が存在(浸水深0～1mが中心)	津波防護施設の整備、点検	県は、海岸保全施設の津波対策の検討・整備、水門等の防護施設の点検・整備により、津波浸水を最小限にとどめる。	低 減	ハード
	津波ハザードマップの周知	市は、東京湾口で約10mの津波発生を想定した津波避難計画、津波ハザードマップを普及し、津波に対する逃げ遅れを防止する。	低 減	ソフト

(4) その他の防災・減災対策

多様化する自然災害に対して、「自助・共助」を支援する「公助」として、都市機能誘導区域への施設誘導に合わせた防災対策や地区レベルの防災・減災対策、自主防災活動の促進、災害リスクの低減に向けた避難対策・情報共有など、ハード整備、ソフト対策の両面から、防災・減災対策に取り組みます。

■ その他の防災・減災による施策

施策		施策の種別	
施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
都市構造再編集 中支援事業	病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、国の支援を受けながら、民間事業者等が災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、市は誘導施設整備に係る防災対策を推進する。	低 減	ハード
都市防災総合推進事業	市は、避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る。	低 減	ハード
地区防災計画の推進	市は、地区主体で策定する地区防災計画の策定及びその後の活動を支援する。	低 減	ソフト
消防団員の確保	市は、基本団員のほか、女性や学生等の加入促進と併せて、消防団協力事業所表示制度、機能別消防団員制度などを充実させ、消防団員を確保する。	低 減	ソフト
自主防災体制の整備	市は、自主防災組織の設置や自主防災活動を支援するとともに、地区防災計画の普及を促進する。	低 減	ソフト
市の活動体制の整備	市は職員初動マニュアルの点検や見直し、職員の教育、訓練等を実施し、災害対応力の向上を図る。 業務継続計画の実効性を確保するため、継続的な点検、見直しを行う。	低 減	ソフト
避難誘導体制の構築等	市は避難者の混乱を防止して円滑に誘導するため、地域の地理を把握している消防団、自主防災組織等を活用した避難誘導や広報体制を構築する。また、二次避難を想定して交通事業者と連携した避難者の輸送体制を確保する。	低 減	ソフト

施策		施策の種別	
施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
情報管理・広報体制の強化	市は円滑かつ確実に緊急情報を住民等へ伝達するため、同報系防災行政無線のデジタル化及びスピーカーの改良、各種ICTや放送メディアの導入等を図る。また、避難勧告等の内容を住民等に的確に伝達するため、災害広報マニュアルや放送文例の点検、通信訓練等を実施する。さらに、市民等のニーズに応じた災害情報を提供するため、災害情報を時系列に整理、更新、発信できる情報管理体制を確保する。	低 減	ソフト
避難所の運営体制、環境等の整備	市は市職員による円滑な避難所開設体制を確保するほか、市職員による開設・運営が困難な場合を想定して地域住民が主体となった開設・運営体制を確保する。また、要配慮者の避難生活に配慮し、指定避難所のバリアフリー化、福祉避難所の受入体制の整備を進める。	低 減	ソフト
避難行動要支援者の避難支援体制の整備	市は市原市避難支援プラン全体計画を推進し、避難行動要支援者ごとの個別計画の作成及び支援体制の整備を図る。	低 減	ソフト

■地区主体の地区防災計画策定の取組み

- ・ いちはら防災 100 人会議のご意見を参考に、今後、地区防災計画を策定する際に、どのような手順や方法で進めると良いかをまとめた「市原市地区防災計画策定の手引き」を作成し、地区主体の地区防災計画策定を支援しています。
- ・ 小学校区を基本単位として策定しています。



◀地区防災計画策定に係る合同勉強会の様子

▶辰巳台東小学校区のワークショップの様子



■ 防災・減災対策図

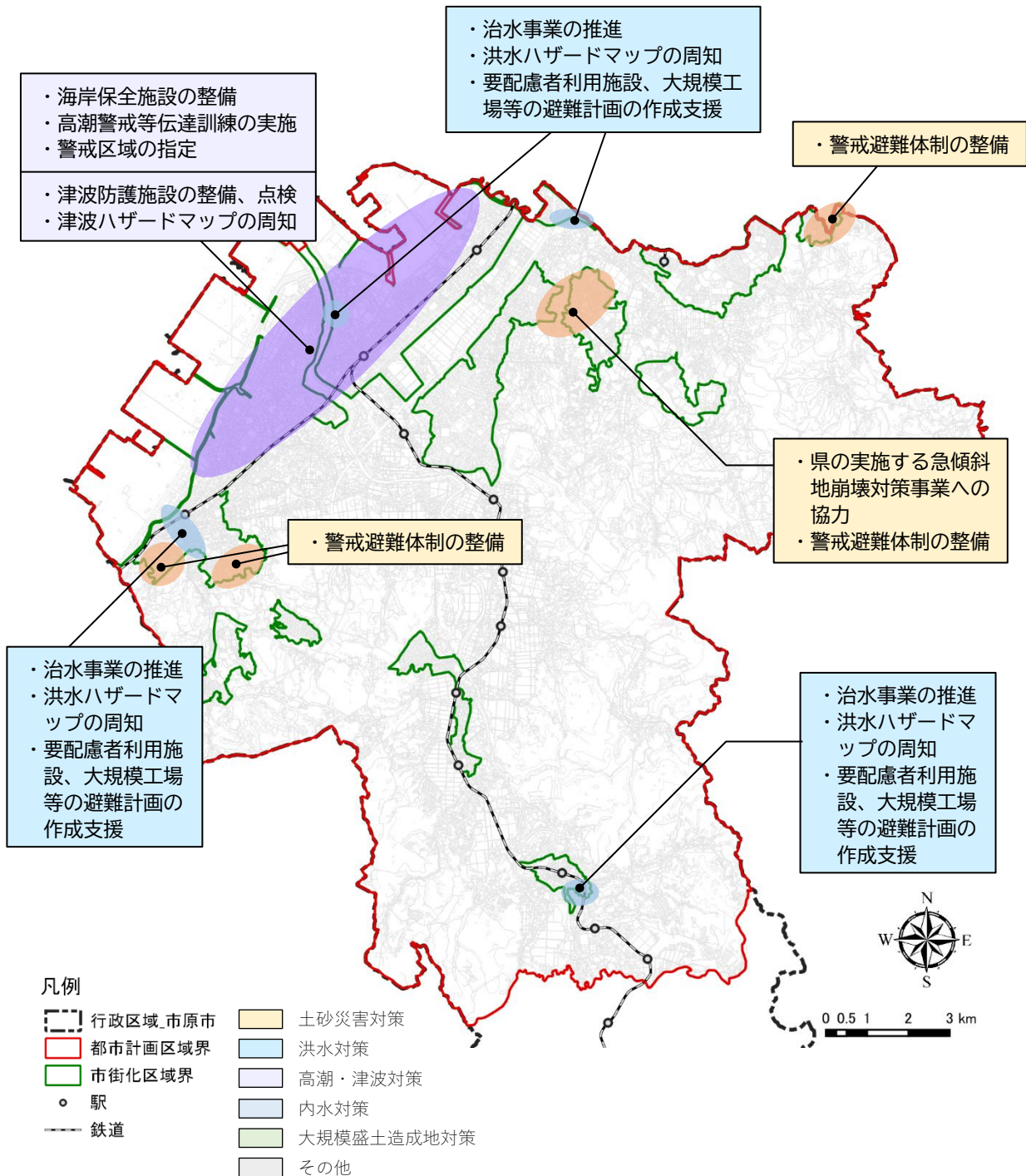
《全域に関わる防災・減災対策》

【土砂災害対策（大規模盛土造成地）】 ・災害対策の推進 ・宅地耐震化の推進

【内水浸水対策（市街化区域）】 ・雨水排水施設の整備

【その他の防災・減災対策】

・都市構造再編集集中支援事業 ・都市防災総合推進事業 ・地区防災計画の推進 ・消防団員の確保
 ・自主防災体制の整備 ・市の活動体制の整備 ・避難誘導体制の構築等 ・情報管理・広報体制の強化
 ・避難所の運営体制、環境等の整備 ・避難行動要支援者の避難支援体制の整備



10. 目標達成に向けた指標設定と実現化方策

(1) 成果指標の設定と実現化方策

計画の進捗状況を客観的に評価するため、本計画で位置づけた3つの目標ごとに、関連する施策の進捗状況や成果を測るための指標を設定します。

指標については、市原市総合計画の基本構想・基本計画、市原市都市計画マスタープランで設定している指標との整合を図ります。

今後、都市計画マスタープランと連携しながら、各施策の進捗状況を点検・評価するものとします。

【目標①】JR3 駅周辺の活性化のため、鉄道駅を中心に若者・子育て世代をターゲットとして拠点性を向上させる

【指標①】 中心都市拠点・都市拠点周辺の人口密度

(各駅から 1km 圏内の居住誘導区域の人口密度)

成果指標	基準値	目標値 (2026 年)
中心都市拠点の人口密度【五井駅周辺】	59.2 人/ha (2015 年)	64.8 人/ha を超過
都市拠点の人口密度【八幡宿駅周辺】	75.6 人/ha (2015 年)	78.3 人/ha を超過
都市拠点の人口密度【姉ヶ崎駅周辺】	56.9 人/ha (2015 年)	56.2 人/ha を超過

【指標②】 中心都市拠点・都市拠点周辺の生産年齢人口割合

成果指標	基準値	目標値 (2026 年)
中心都市拠点の生産年齢人口割合【五井地区】	65.3% (2015 年)	65.3%以上
都市拠点の生産年齢人口割合【市原地区】	59.9% (2015 年)	59.9%以上
都市拠点の生産年齢人口割合【姉ヶ崎地区】	61.3% (2015 年)	61.3%以上

【指標③】 中心都市拠点・都市拠点周辺の地価

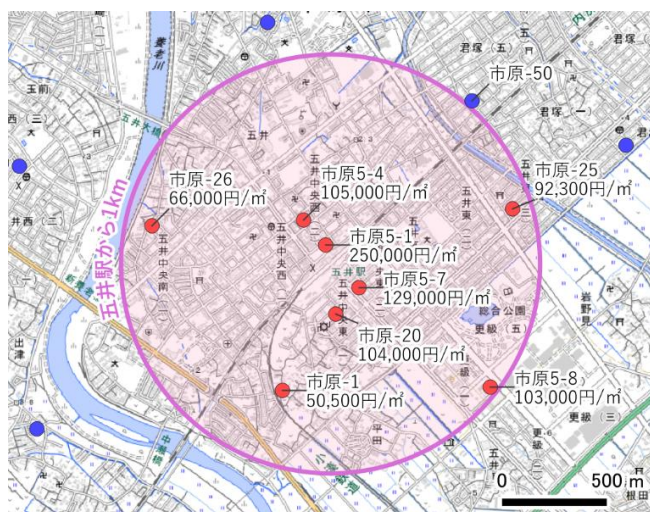
(各駅から 1km 圏内の地価公示箇所※の平均値)

成果指標	基準値	目標値 (2026 年)
中心都市拠点の地価【五井駅周辺】	112,475 円/㎡ (2021 年)	上昇
都市拠点の地価【八幡宿駅周辺】	84,000 円/㎡ (2021 年)	上昇
都市拠点の地価【姉ヶ崎駅周辺】	57,467 円/㎡ (2021 年)	上昇

※商業地・住宅地のみ。地価公示箇所は、次ページ記載のとおり。

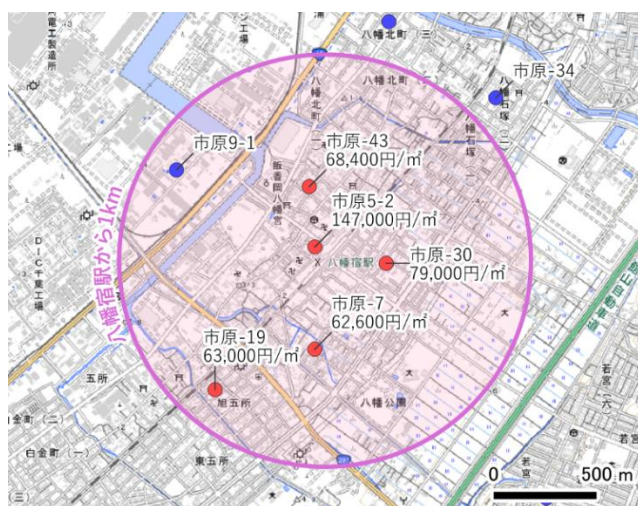
■地価公示箇所

五井駅周辺



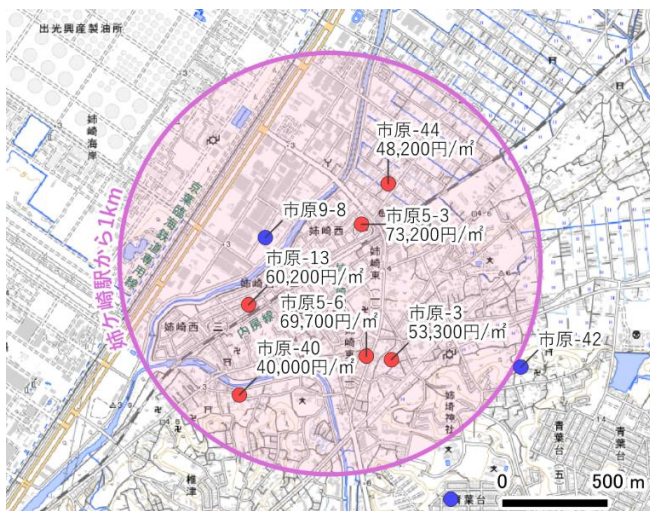
用途区分	標準値番号	価格(円/m²)
商業地	市原 5-1	250,000
	市原 5-4	105,000
	市原 5-7	129,000
	市原 5-8	103,000
	平均	146,750
住宅地	市原-1	50,500
	市原-20	104,000
	市原-25	92,300
	市原-26	66,000
	平均	78,200
平均		112,475

八幡宿駅周辺



用途区分	標準値番号	価格(円/m²)
商業地	市原 5-2	147,000
住宅地	市原-7	62,600
	市原-19	63,000
	市原-30	79,000
	市原-43	68,400
	平均	68,250
平均		84,000

姉ヶ崎駅周辺



用途区分	標準値番号	価格(円/m²)
商業地	市原 5-3	73,200
	市原 5-6	69,700
	平均	71,450
住宅地	市原-3	53,500
	市原-13	60,200
	市原-40	40,000
	市原-44	48,200
	平均	50,475
平均		57,467

● : 対象 ● : 対象外(1km 圏外,工業地などによる) 2021 年 1 月 1 日現在, 国土数値情報及び地理院地図より作成

【指標④】誘導施設が充足している都市機能誘導区域

成果指標	基準値	目標値（2026年）
都市機能誘導区域内に「積極的な誘導・充実を図る施設」が充足している区域の数	3	5

【指標⑤】JR3 駅の利用者数

成果指標	基準値	目標値（2026年）
JR3 駅（八幡宿・五井・姉ヶ崎）の利用者数	82,148 人 （2015 年）	維持

【実現化方策】

民間施設の誘導と遊休施設を活用した戦略的な機能誘導

※都市構造再編集集中支援事業の活用

STEP1 低・未利用地への民間施設の誘導

- 中心都市拠点や都市拠点周辺に存在する低・未利用地については、生活に必要な都市機能の整備・誘導を図る。
- 特に公的不動産においては、民間施設の誘導も含めて戦略的な機能誘導を図る。

低・未利用地の活用により生活に必要な都市機能を整備・誘導



まちなかに低・未利用地が存在 低・未利用地を活用し、教育施設を整備

既存ストックのリノベーションによる必要な都市機能を整備・誘導

③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備



核テナントが撤退し、空きフロアが存在 既存ストックを活用し、子育て支援施設や社会福祉施設等を整備

※国土交通省資料を一部加工

STEP 2 遊休施設のリノベーションによる既存ストックの有効活用

- 五井会館などの既存ストックを活用し、空きフロアの有効活用を図る。
- 施設のリノベーションを図りながら、拠点のターゲットに応じた戦略的な機能誘導や民間施設の導入を図る。

【目標②】市民の利便性・安全性を持続可能なものにするため、各拠点の周辺に居住を誘導し、高密度で災害に強い居住地を形成する

【指標⑥】 居住誘導区域内の人口密度

成果指標	基準値	目標値（2026年）
居住誘導区域の人口密度	52 人/ha (2016 年)	55.6 人/ha

【指標⑦】 地区主体の地区防災計画の策定

成果指標	基準値	目標値（2026年）
地区防災計画の策定件数	2 地区	46 地区

※地区防災計画については、居住誘導区域に限らず、市全体として自助、共助による安全な居住を誘導するために、市内の小学校区単位で地区主体の計画策定を目指します。

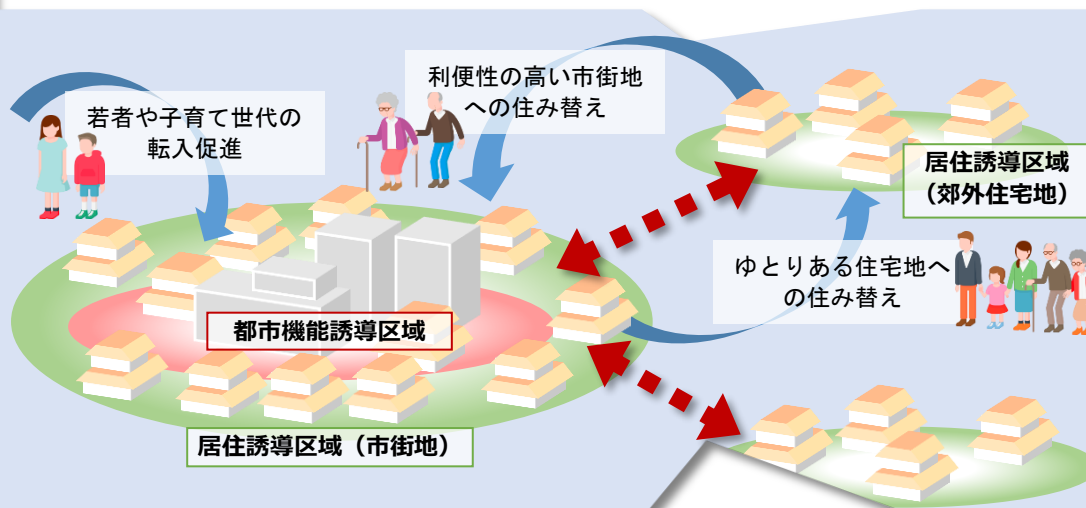
【実現化方策】

住み替えによる多様な居住の選択と公共交通ネットワークによる利便性の向上

**STEP
1**

市街地・郊外住宅地などの多様な居住地の質的向上とニーズに応じた住み替えの選択肢の提供

- 多様な住宅地を形成している本市の特性を活かして、ニーズに応じて居住地を選択できる。
- 若者や子育て世代、リタイア後の高齢者夫婦等はより利便性の高い駅周辺や市街地での居住を選択することができ、転入・住み替えを促進する。
- 住宅取得にあたっては郊外住宅地などのゆとりある住宅地を選択でき、郊外住宅地への住み替えや空き家活用を推進する。



**STEP
2**

拠点間、拠点と住宅地を結ぶ公共交通ネットワークの維持・重点化による生活利便性の向上

- 都市機能誘導区域の機能誘導と合わせて、拠点間や郊外の住宅地との公共交通ネットワークを強化することで、市全体の利便性の向上を図る。
- 特に、飛び地となる居住誘導区域（住宅団地等）については、鉄道・バスに限らず、市民ニーズに応じた多様な交通システムの導入を検討する。

【目標③】効果的かつ効率的に生活基盤を維持するため、民間と連携した公共資産の複合化・適正配置や公的資産の活用を図る

【指標⑧】公的不動産を活用した民間施設の誘導

成果指標	基準値	目標値（2026年）
公的不動産を活用して誘導した民間誘導施設数（累計）	-	3

【実現化方策】

公共施設における機能の集約・複合化による利便性の向上と跡地となる公的資産の有効活用

※※都市構造再編集集中支援事業の活用

以下の5つの視点を基本的な考え方として、公共施設の再配置を進めます。

- 公共施設の機能集約等の推進……………機能集約等
- 公共施設の効率化……………効率化
- 地域特性を踏まえた公共施設の再配置……………地域特性
- 公共施設の計画的な更新等の推進……………更新等
- 公共施設の保有量の適正化……………適正化

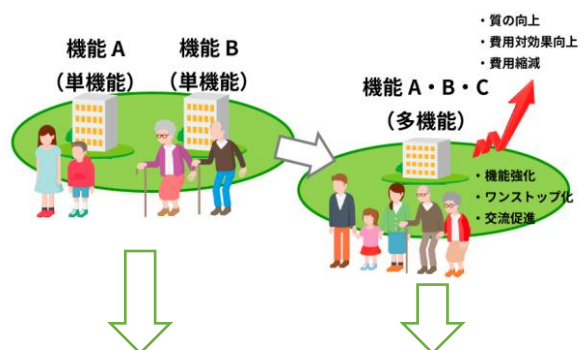
STEP 1 公共施設の機能集約等の推進

- ワンストップで複数の目的が果たせる、利便性の高い多機能施設へ転換し、施設価値を高める。
- 拠点型・多機能複合型の公共施設とすることで、費用対効果の向上や費用の縮減を図る。

STEP 2 民間と連携した機能集約と公的資産の戦略的有效活用

- 公共施設の機能集約にあたっては、官民連携による都市機能の複合整備を図る。
- 集約された跡地については、公的不動産として敷地の集約・整序を進めながら、地域のニーズに応じて有効活用を図る。

■公共施設の機能集約と公的不動産の活用イメージ



複数の敷地の集約・整序による土地の有効活用



生活に必要な都市機能を官民連携で複合整備



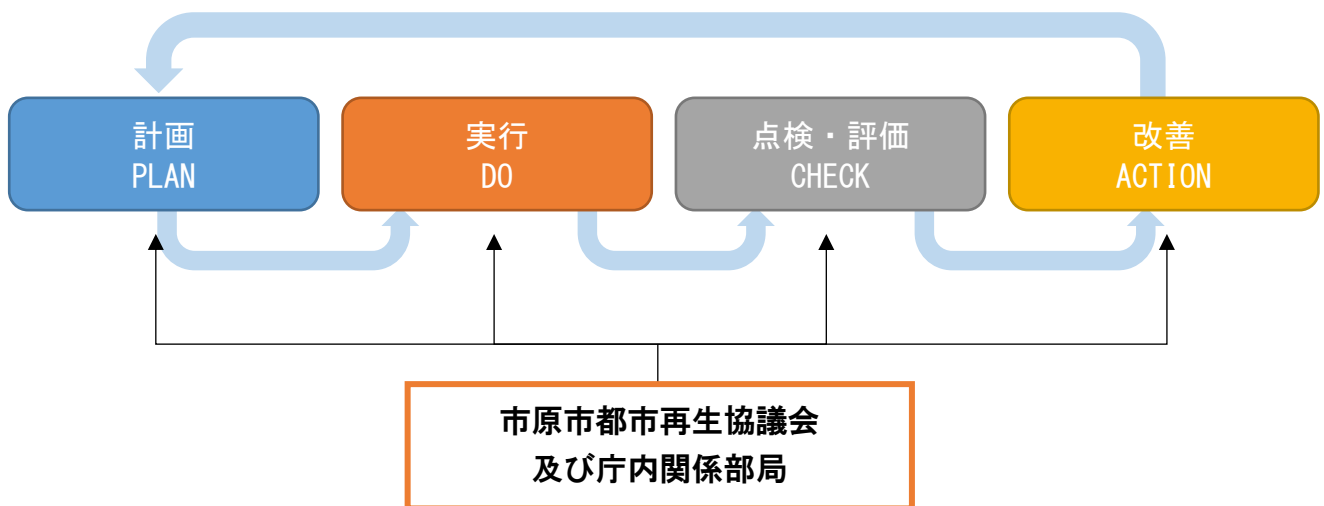
※国土交通省資料を一部加工

（２）都市計画マスタープランと連携した進行管理

①PDCA サイクルによる計画管理

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、本計画で位置づけた目標や都市機能・居住誘導の方針・施策に基づいて進めていくことになります。それぞれの進捗状況については、都市計画マスタープランと連携しながら、計画（Plan）を実行（Do）に移し、その効果・成果を点検・評価（Check）し、必要な改善策（Action）を講じながら、計画の質的向上につなげる「PDCA サイクル」によって進行管理を行います（概ね５年ごと）。

庁内関係部局及び本市が都市再生特別措置法に基づき組織した「市原市都市再生協議会」は、計画（Plan）、実行（Do）、点検・評価（Check）、改善（Action）の各段階において関わり、またその結果については市ホームページを通じて住民・事業者等にも公表するものとします。



②柔軟な計画の見直し

本計画は、市原市総合計画や市原市都市計画マスタープランに合わせ、2026年を目標年次としていますが、概ね20年後の2037年を見据えた長期的な計画となります。また、立地適正化計画は、時間軸をもって段階的に都市機能・居住誘導を図ることが求められるため、PDCAサイクルに基づいた計画の見直し以外にも、都市機能・居住誘導の状況や都市計画の変更・見直しなど、本市を取り巻く社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて柔軟な見直しを行うものとします。

資料編

- 1 都市計画審議会（諮問・答申）
- 2 策定経過

1. 都市計画審議会（諮問・答申）

市 抛 第 5 6 1 7 号
令和5年 1月 10日

市原市都市計画審議会
会長 岡田 智秀 様

市原市長 小出 譲治

市原市立地適正化計画の変更について（諮問）

このことについて、市原市都市計画審議会条例第2条の規定により諮問します。

市都計審第6号の2

令和5年1月26日

市原市長 小 出 譲 治 様

市原市都市計画審議会

会長 岡 田 智 秀

市原市立地適正化計画の変更について（答申）

令和5年1月10日付け市抛第5617号で諮問された標記の件について、令和5年1月25日開催の第105回市原市都市計画審議会において審議し、意見はありません。

2. 策定経過

年月日	内容
令和 3 年 2 月 3 日（水）	第 100 回都市計画審議会へ報告（骨子案）
令和 3 年 12 月 23 日（木）	令和 3 年度第 1 回都市再生協議会にて協議（素案）
令和 4 年 2 月 8 日（火）	第 103 回都市計画審議会へ報告（素案）
令和 4 年 2 月 14 日（月） ～令和 4 年 3 月 15 日（火）	パブリックコメント手続（素案）
令和 4 年 4 月～	成果指標の目標値（2026 年）見直し
令和 5 年 1 月 25 日（水）	第 105 回都市計画審議会へ諮問（案）

市原市立地適正化計画

2018 年 3 月 発行
(2023 年 5 月一部改訂)

発行：市原市 都市部 拠点形成課

〒290-8501 市原市国分寺台中央 1 丁目 1 番地 1
第 1 庁舎 3 階

☎ 0436-23-7244 / FAX 0436-23-7701



市原市
Ichihara City