

1. 土地利用に関する方針

(1) 基本方針

①秩序ある土地利用の規制誘導

都市的な土地利用に対する需要の増加に適切に対応するため、土地利用に関する既定計画や開発指導要綱等に基づき、地域特性に応じた適切な規制誘導を図るなど、秩序ある合理的な土地利用の実現をめざします。

②環境共生型土地利用の推進

自然環境や周辺環境との調和を重視し、環境に負荷を与えない土地利用を推進するとともに、自然景観等における美しさを維持するなど、環境共生型土地利用の推進をめざします。

③自然環境を活用した体験型交流拠点づくり

本市の魅力である豊かな自然環境を保全・活用するため、環境共生を基本としたレクリエーション拠点やグリーンツーリズム※1拠点を推進するなど、自然環境及び田園環境と調和する土地利用の実現をめざします。



④都市計画手法の導入

秩序ある合理的な土地利用の実現や良好な居住環境及び市街地環境の形成を促進するため、都市計画区域の拡大や用途地域の指定、特定用途制限地域※2の指定など、都市計画手法の導入について積極的に検討します。

※1 グリーンツーリズム：

緑豊かな農山漁村地域において、その自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のことで、一言で言えば農山漁村で楽しむゆとりある休暇のこと。

※2 特定用途制限地域：

都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途地域外において、ある特定の建築物の用途を制限するため都市計画を決定し、条例でその立地を制限する制度。

(2) 地域別土地利用の方針

本市域は、大きく市街地地域、沿岸地域、丘陵地域の3つの地域により構成されており、各々の地域における土地利用の方針を次のとおりとします。

①市街地地域

JR安房鴨川駅を中心とする鴨川地域、東部に位置する東条地域の既存住宅地をもって、まとまりのある住宅系市街地の形成を図ります。

また、JR安房鴨川駅西口地区及び東口地区の既存の商業地は、本市の核となる中心市街地(中心商業業務地)と位置づけます。

さらに、東条地域の国道128号沿道区域は、リゾート産業地区として位置づけ、魅力あるリゾート地区の形成をめざします。



②沿岸地域

東条、鴨川、江見の海岸部は、海洋性レクリエーション拠点の形成を図るほか、南房総国立公園に該当する海面及び沿岸については、豊かな自然環境の保全を図ります。

また、太海、江見の各地区に分布する既存住宅地については、海浜住宅市街地と位置づけ、居住環境の改善及び向上を図ります。



③丘陵地域

加茂川沿いに分布する優良な農地は、農業振興地域整備計画に基づく農業生産基盤の整備により、基本的に保全を図るものとします。

遊休農地等については、棚田特区制度等の活用も含め体験型交流拠点となるグリーンツーリズム拠点として活用を図ります。

また、農村集落地については、豊かな農村生活のための居住と生産の場の形成を図るほか、安易な宅地化を防止する観点から、「白地地域における建築形態規制」の適正な運用を図るとともに、都市計画区域外に対しては「建築基準法6条地域」の拡大を検討します。

これら農地の周囲に広がる丘陵地の自然環境は、里山景観を構成する緑地として保全するとともに、自然公園区域等を中心に市民や来訪者が身近に体験できる交流型レクリエーション拠点として活用を図ります。



(3) 利用区分別土地利用の方針

①住居系土地利用の方針

住宅地については、一般住宅地及び複合住宅地に区分した上で、各々の特性に合わせて居住環境の向上をめざします。

基本的に東部拠点及び南部拠点は一般住宅地、中心拠点は複合住宅地とし、各々の特性にあった適正な住居系用途地域を指定し、建物用途の純化を図りつつ良好な居住環境の形成を図ります。

市街地周辺の集落地については、農林業施策との連携を図りながら、居住環境の改善を進めるとともに、建物用途の混在や安易な宅地化を防止するため「白地地域における建築形態規制」の適正な運用を図ります。

②商業系土地利用の方針

J R安房鴨川駅を中心とする商業業務地は、中心拠点としての再生を図るための基盤整備（区画整理・街路整備・駅前広場等）を推進し、商業系用途地域の指定により豊かな都市生活のための拠点地区の形成をめざします。

国道128号や主要地方道などの幹線道路の沿道区域には、沿道土地利用に対応した用途地域を指定し、各種サービス施設立地の適正な配置を図りつつ、車社会に対応した利便性の高い沿道型商業サービス地区の形成を図ります。

③工業系土地利用の方針

鴨川漁港地区においては、工業系用途地域を指定し、漁港関連施設の立地を可能にし、本市の水産業における高付加価値化の促進を図ります。

④農業系土地利用の方針

農業振興地域農用地計画に定める優良農地については、田園環境及び田園景観の保全の観点から原則として維持保全を図ります。

まとまりのある遊休農地等については、農地としての荒廃を防止する観点から、観光産業との連携により体験型交流拠点となるグリーンツーリズム拠点として活用を図ります。

⑤緑地系土地利用の方針

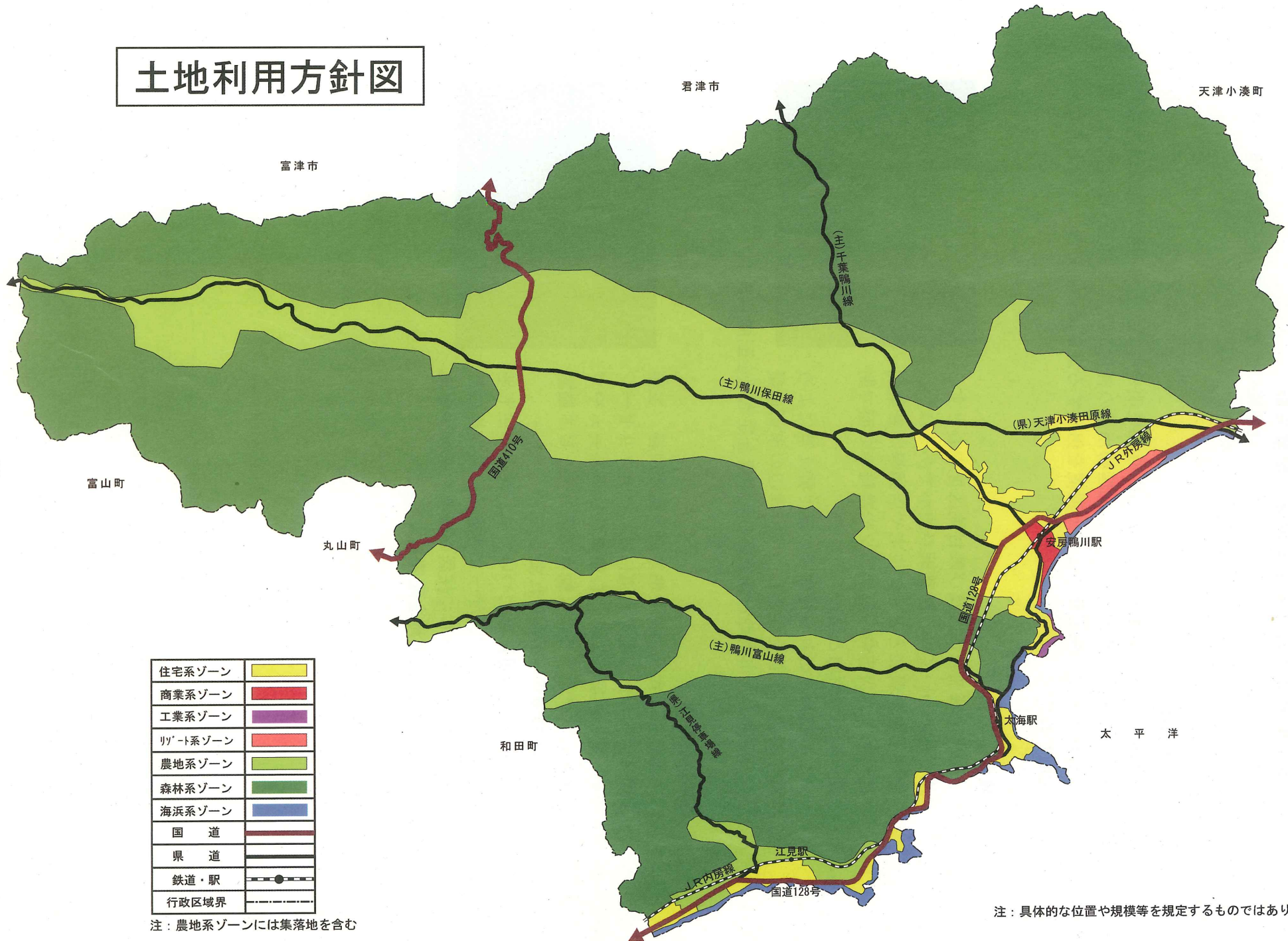
国定公園区域、自然公園区域及び清澄山系の一部については、自然環境との共生を前提として広域的なレクリエーション交流拠点として活用を図ります。

自然公園区域を除く保安林等の自然緑地については、豊かな自然環境を維持するため原則として保全を図ります。

土地利用方針図



25



住宅系ゾーン	
商業系ゾーン	
工業系ゾーン	
リゾート系ゾーン	
農地系ゾーン	
森林系ゾーン	
海浜系ゾーン	
国道	
県道	
鉄道・駅	
行政区境界	

注：農地系ゾーンには集落地を含む

注：具体的な位置や規模等を規定するものではありません。

(4) 市街地地域における主要用途の配置方針

地域別土地利用の方針に示した市街地地域の土地利用の方針に基づき、市街地地域における主要用途の配置方針を次のように定めます。

①一般住宅地

鴨川地域及び東条地域における既存住宅地の中で、土地利用の混在が比較的進行しており、専用住宅地として建物用途の純化が困難な地区、建物用途の混在を許容しつつ住宅地としての環境を保護する地区については、一般住宅地を配置します。

②複合住宅地

鴨川地域前原地区及び磯村地区を中心とする住宅地については、街路網が狭小であるほか、建物用途の混在とともに住宅や店舗等が密集状態にあり、災害時の延焼防止や避難等の面で問題のある市街地となっています。

このため、これら地区での建て替え等による居住環境の改善を促進しつつ、周辺の市街地環境と調和した市街地形成を図るため複合住宅地を配置します。



③沿道住宅地

国道128号、主要地方道千葉鴨川線、主要地方道鴨川保田線の沿道には、モータリゼーション※の進展により、自動車ショールームやガソリンスタンド等の自動車関連のサービス施設や店舗等の立地がみられます。

これらの沿道区域については、周辺の住宅地環境に配慮しつつ、サービス施設や店舗等の立地を許容し、主として住居の環境を保護する地区として沿道住宅地を配置します。



※ モータリゼーション：

自動車が生活必需品として普及する現象、自動車の大衆化。

④商業業務地

J R 安房鴨川駅西口地区及び東口地区については、本市の中心市街地として商業業務機能における利便の増進を図るため商業業務地を配置します。

安房鴨川駅東口地区については、駅前広場の整備をはじめ空地や空き店舗等の有効活用や再開発などにより、観光型商業拠点としてリゾート都市にふさわしい文化施設や集客施設の導入を図るとともに、駐車場の整備や街並みを活かした歩行者空間の整備など、商業業務地としての機能の充実強化を図ります。



⑤工業地

鴨川漁港地区周辺には、漁業関連施設が立地しており、今後とも漁業における利便の増進に資する土地利用を図る必要があることから、水産加工等の関連施設の立地を可能とし、水産業における高付加価値化を促進しつつ、水産業の振興に資するため工業地を配置します。



⑥リゾート産業地

東条地域の国道128号沿道区域は、リゾートホテルをはじめとする多くのリゾート関連施設が集積しており、今後とも基幹産業としてリゾート産業の振興を図っていく必要があります。

このため、後背の住宅地環境との調和に配慮しつつ、リゾートにおける利便の増進を図るためリゾート産業地を配置し、魅力あるリゾート地区の形成をめざします。

(5) 市街地地域における用途地域指定の方針

計画的な市街地整備を図るべき鴨川地域及び東条地域において、良好な居住環境の形成と商業振興をはじめとする効果的な経済活動の促進に資する環境の形成を図るべく、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ適正な用途地域を指定します。

なお、用途地域の都市計画決定にあたっては、各地域の実情を踏まえるとともに、関係法令等との整合を図り、必要性及び緊急性等を十分に考慮しつつ決定するものとします。

①鴨川地域

本地域は、JR安房鴨川駅を中心に既存市街地が形成され、本市の中心となるべき市街地であり、用途地域の指定にあたっては、現況の土地利用及び将来において良好な市街地環境の形成を図るために必要な範囲を対象に用途地域を指定します。

本地域は、既存の市街地環境の維持・向上を図っていくべき地域であるため、各地区における特性等を踏まえつつ、複数の住居系用途地域（第1種住居地域、第2種住居地域）を指定するほか、JR安房鴨川駅周辺には一層の商業業務機能の集積及び利便の向上を図るため商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）を指定します。

また、鴨川漁港地区周辺については、水産加工関連施設の立地を誘導するため工業系用途地域（準工業地域）を指定します。

なお、商業系用途地域とともに住居系用途地域のうち、火災等に対する安全性を確保する必要がある区域については、準防火地域又は防火地域を併用指定することとします。

注) 鴨川地域：

横渚、前原、貝渚、磯村、竹平、坂東、太尾、大里、打墨、八色、花房、滑谷の各大字(一部を含む)により構成される地域。

②東条地域

本地域は、東条海岸に面するリゾートレクリエーション地と後背の住宅地により既存市街地が形成されている地域であり、用途地域の指定にあたっては、現況の土地利用及び将来において良好な市街地環境の形成を図るために必要な範囲を対象に用途地域を指定します。

本地域は、既存の住宅地における居住環境の維持・向上を図っていくべき地域であるため、住居系用途地域（第1種住居地域）を指定します。

なお、国道128号沿道のリゾート産業地区については、比較的規模の大きなリゾート施設が集積するものの、施設の周囲は大部分が南房総国立公園や保安林に指定されており、既に土地利用及び開発行為に関する制約があることから、用途地域は指定しないものとします。

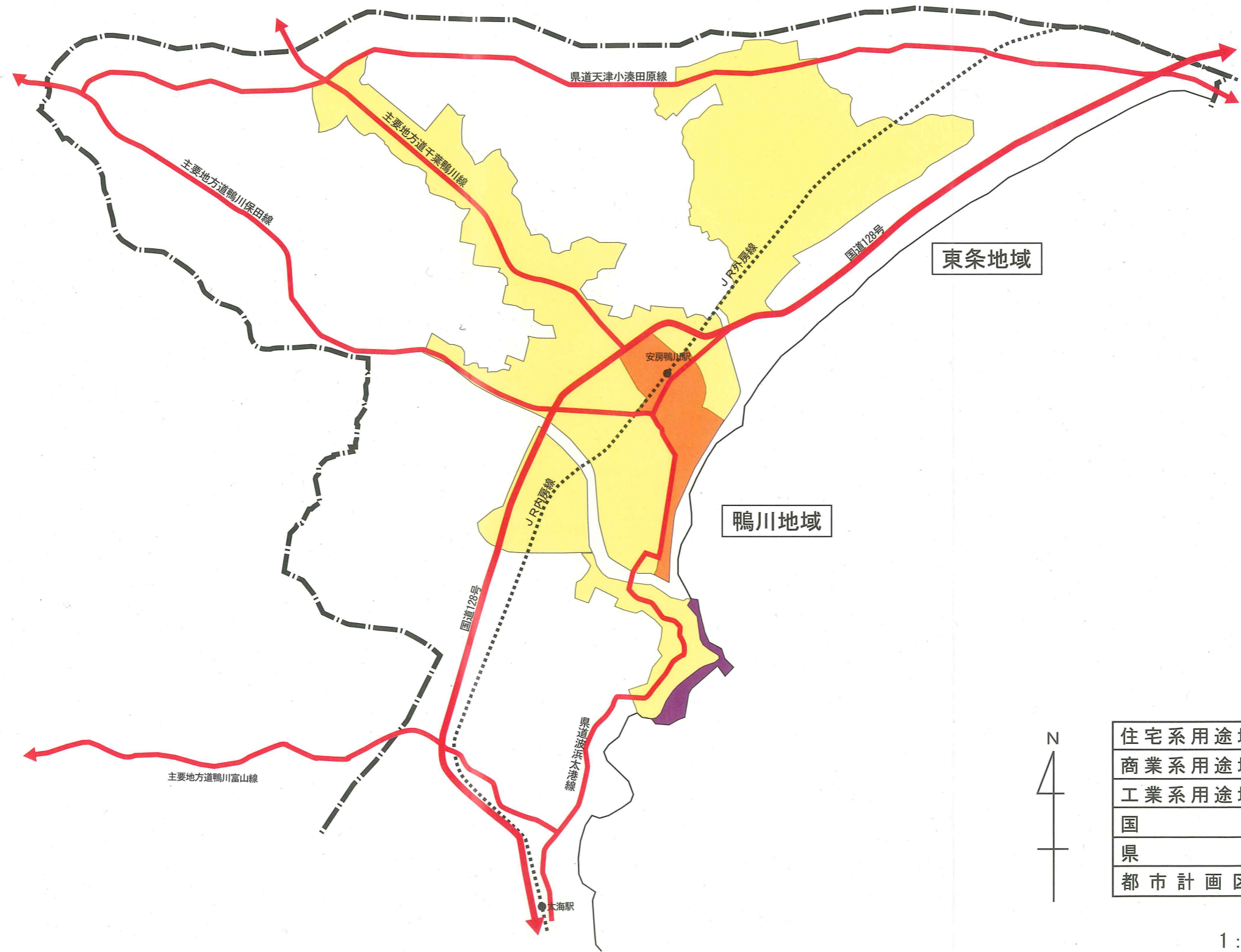
また、夜長川より東側の区域については、医療施設や住宅施設の集積がみられますが、現状において空地等も比較的多く、無秩序な宅地開発等も少ないことから、当面は「白地地域における建築形態規制」の適正な運用を図ることとし、用途地域は指定しないこととします。

ただし、開発計画等により大規模な土地利用の変更等が予想される場合には、適宜用途地域の指定を検討することとします。

注) 東条地域：

和泉、東町、西町、広場の各大字(一部を含む)により構成される地域。

用途地域指定方針図



住宅系用途地域	
商業系用途地域	
工業系用途地域	
国 道	
県 道	
都市計画区域	



1 : 25000



注：具体的な位置や規模等を規定するものではありません。

2. 都市施設整備に関する方針

(1) 道路網の整備

将来都市構造に基づき、体系的かつ計画的な道路網の整備を推進します。

①地域高規格道路：

現在、国及び千葉県を中心として検討され、計画中となっている地域高規格道路(館山・鴨川道路、鴨川・大原道路)の整備を促進します。

②主要幹線道路：

東京方面や千葉方面からの主要なアクセス道路となる国道128号及び国道410号について、交通渋滞の解消を図るなど南房総地域における各都市を連絡する広域的な幹線道路として整備の促進を図ります。



③幹線道路：

鴨川市内の市街地地域、沿岸地域、丘陵地域を連絡するとともに、市街地内の主要な地区を相互に連絡する機能を有し、市街地地域における交通処理の骨格となる路線として整備を図ります。

主要地方道千葉鴨川線、主要地方道鴨川保田線、主要地方道鴨川富山線、一般県道天津小湊田原線、一般県道浜波太港線について、主要幹線道路を補完し、地域住民や観光者に対する交通利便性や交通安全性・アクセス性の向上に資する道路として整備の促進を図ります。



④補助幹線道路：

主要幹線道路、幹線道路を補完する道路として、一般県道西江見停車場線の整備を促進するとともに、新たに複数の都市計画道路を計画し、早期の都市計画決定を図りつつ、主として市街地地域内で発生する交通を主要幹線道路及び幹線道路へ導く路線として整備を図ります。

⑤一般生活道路：

幹線市道を中心に通勤・通学や買い物等地域内の日常生活における生活道路として交通安全性の向上及びバリアフリー化に配慮した整備を図ります。

また、幅員の狭い道路については、地域住民の理解と協力の下に建築物の建て替え等を促進し、安全性・快適性を重視した拡幅整備

(幅員6mを基本とします)の推進を図るとともに、ガードレール、カーブミラー、信号機、街路灯などの交通安全施設の充実を図ります。



⑥歩行者専用道路：

中心市街地における歩行による回遊性を高めるとともに、安全で魅力的な歩行空間を確保するため、JR安房鴨川駅東口よりマリーナ地区に至る区間において、ウォーキングトレイル事業等により歩行者専用道路の整備を検討します。

⑦交通関連施設：

JR安房鴨川駅東口において、本市の玄関口として安房鴨川駅の利便性及び交通結節機能の強化を図るため、東口駅前広場の整備を計画します。

また、中心市街地における違法駐車等に対処するとともに、駐車需要に適切に対応する観点から、市街地での基盤整備等に合わせ公共駐車場の確保について検討します。

(2) 補助幹線道路の整備

市街地地域における道路交通機能を強化するとともに、生活道路ネットワークの骨格を形成する道路として、現道を活用しつつ新たに次の9路線を補助幹線道路として計画するとともに、必要性及び緊急性の高い路線については都市計画道路として早期に都市計画決定を行い整備の促進を図ります。

①仮)小宮横渚線

鴨川地域中央部において、主要地方道千葉鴨川線と一般県道天津小湊田原線を連絡し、南北交通の骨格を構成する道路として中期の整備をめざします。

②仮)マリーナ線

既存市街地の南部において、マリーナ地区と運動公園地区を結び、東西交通の骨格を構成する道路として中期及び長期にわたり整備をめざします。

③仮)駅西口線

J R安房鴨川駅西口と主要地方道千葉鴨川線及び主要地方道鴨川保田線を結ぶ道路として中期の整備をめざします。

④仮)駅東口線

J R安房鴨川駅東口と前原海岸地区を結ぶシンボリックな道路として中期の整備をめざします。

⑤仮)海岸通り線

J R安房鴨川駅東口地区及び前原海岸地区を回遊する道路として中期の整備をめざします。

⑥仮)広場線

東条地域中央部において、国道128号と一般県道天津小湊田原線を連絡し、南北交通の骨格を構成する道路として長期の整備をめざします。

⑦仮)東町貝渚線

鴨川地域と東条地域を結ぶとともに、既存市街地における東西交通の骨格を構成する道路として長期の整備をめざします。

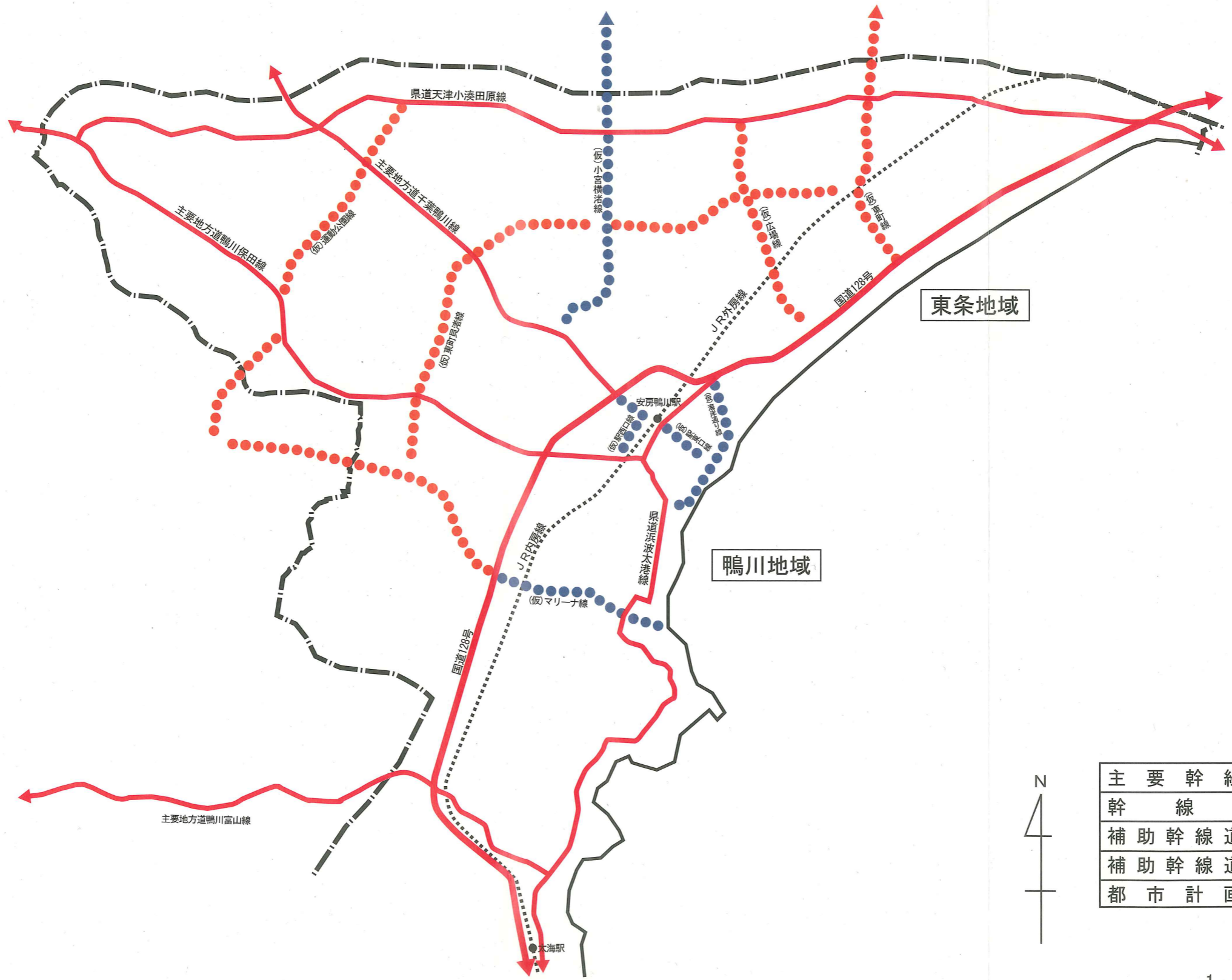
⑧仮)東町線

東条地域東部において、国道128号と一般県道天津小湊田原線を連絡し、南北交通の骨格を構成する道路として長期の整備をめざします。

⑨仮)運動公園線

既存市街地の北部において、西条地区と運動公園地区を結び、南北交通の骨格を構成する道路として長期の整備をめざします。

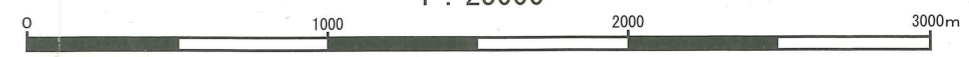
補助幹線道路整備方針図



主要幹線道路	
幹線道路	
補助幹線道路(中期)	
補助幹線道路(長期)	
都市計画区域	



1 : 25000



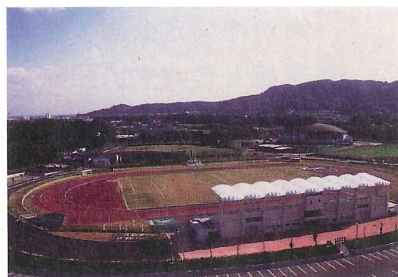
注：具体的な位置や規模等を規定するものではありません。

(3) 公園緑地の整備

公園緑地は、環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、コミュニティ活動やスポーツの場としての機能、地域のシンボルとしての機能等多様な機能を有することから、各々の特性を活かした整備を図るものとします。

①総合公園

市民の健康増進と今後増加する余暇活動、レクリエーション活動の拠点として、既存の総合運動施設を核に施設等の充実を図り、都市公園における都市基幹公園（総合公園）としての整備を検討します。



②風致公園

魚見塚一戦場公園については、周辺の豊かな自然環境を活かしつつ交流拠点として公園機能の充実強化を図るとともに、周辺を含めた豊かな自然環境を維持するため風致地区※の指定を検討し、都市公園における特殊公園（風致公園）としての整備を検討します。



③近隣公園

前原海岸の南部に位置するマリーナ地区において、都市公園における住区基幹公園として新たに親水型の近隣公園の整備を検討します。

④街区公園

既存の市立公園については、都市公園設置基準等を考慮しつつ、都市公園における住区基幹公園（街区公園）としての位置づけを検討し、公園機能の充実強化を推進します。

※ 風致地区：

都市計画法に基づく地域地区の一つ。都市の風致を維持する観点から自然の景勝地や公園・社寺・水辺等の緑地等を条例により指定（10ha以上は県条例）し、建築物の建築などに対する規制を行う制度。

⑤児童遊園

福祉施策との連携により、既存の児童遊園の充実を図るとともに、各地区の公民館や集会所、神社境内地を活用して地区内の子供たちの遊び場や住民が憩う交流の場としての整備を推進します。

⑥レクリエーション拠点

南房総国定公園、嶺岡山系自然公園、清澄山系の一部については、豊かな自然環境との共生に配慮した広域的な体験型レクリエーション拠点として整備を推進します。

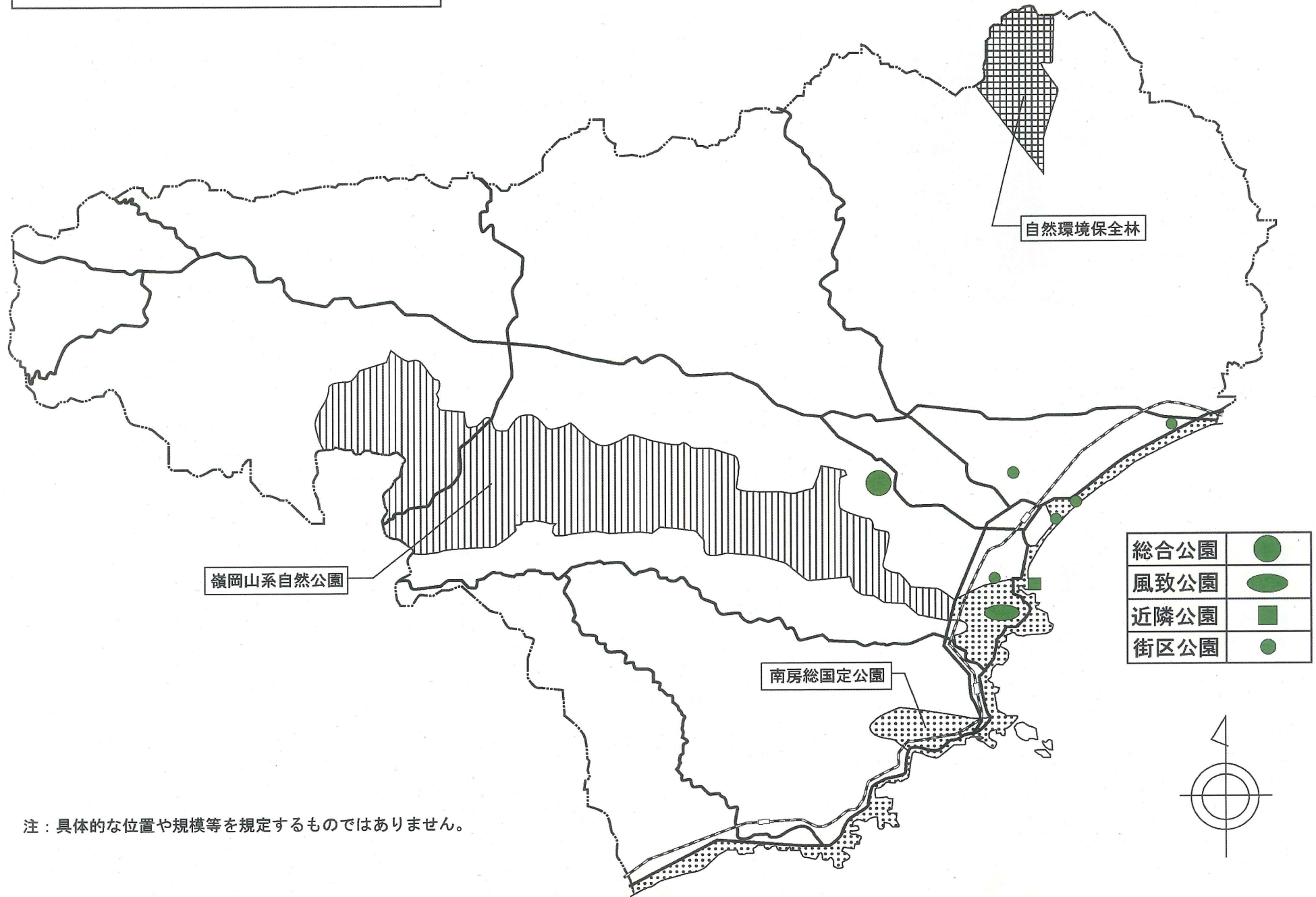
⑦風致地区

東条地域の国道128号沿道区域に指定されている保安林については、リゾート地としての景観保全を図る観点から、周辺地域も含め風致地区の指定を検討します。

⑧緑と水のネットワーク

道路における植栽の充実、ウォーキングトレイル事業等による歩行者専用道路の整備、さらには主要河川における植栽の充実などにより、緑と水のネットワークを形成し、環境共生都市としての本市の新たな魅力づくりを推進します。

公園緑地整備方針図



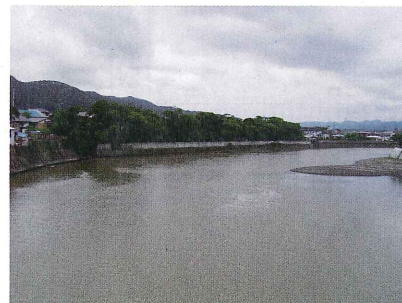
注：具体的な位置や規模等を規定するものではありません。

(4) 河川・下水道の整備

河川及び下水道は、雨水による浸水の防護、公共用水域での水質保全、生活環境の改善等に不可欠な施設であり、都市化の進展に対応した施設の整備を進めます。

①河川

加茂川、待崎川については、治水対策のための河川改修の推進とあわせ、下水道整備との連携を図り、河川における水質浄化を図るとともに、潤いのある河川環境づくりのための親水護岸化等に配慮し、景観的に優れた本市のシンボルとなるよう整備を推進します。



②下水道

鴨川市公共下水道基本計画を踏まえ、地域の特性に応じて効率的かつ計画的な整備の推進を図ります。

また、公共下水道計画区域外の集落地や公共下水道が整備されるまでの間は、合併処理浄化槽の普及を促進します。

③海岸

東条海岸をはじめとする海岸の浸食が進展しており、海洋性リゾート地域としての魅力の低下が懸念されることから、防災・環境・利用の相互での利用者間の調整を図りつつ、海岸線保全施設の整備及び海岸線有効利用の促進を図ります。

(5) 生活関連施設の整備

①教育施設

今後の児童・生徒数の動向に配慮し、統廃合の検討を進めるとともに、地域活動や地域防災の拠点ともなっている学校施設の機能充実を図るため、教育施設整備計画に基づき整備を図ります。

②文化施設

文化活動や生涯学習活動、ボランティア活動など住民の多様なニーズに対応できるよう各種文化施設の充実を図ります。

③福祉施設

本格的な高齢化社会をむかえ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、地域福祉を支援する基盤施設等の整備を推進します。施設の整備にあたっては、「高齢者保健福祉計画」に基づき各種の保健施設及び福祉施設の充実を図ります。

④ごみ処理施設

環境基本計画との連携により、ごみ処理量の増大を抑制するとともに、現施設の維持管理の適正化を図ります。

⑤情報関連施設

全国レベルでの情報における格差の解消を図るため、各種施設におけるIT化の促進を図るとともに、都市として情報関連施設の充実をめざします。

3. 都市環境形成に関する方針

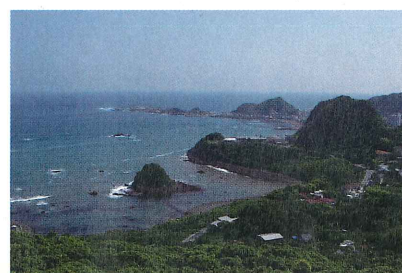
(1) 自然環境の保全・活用に関する方針

本市の豊かで美しい自然環境及び田園環境を守り、自然環境との調和に十分配慮した土地利用を推進するため、緑地保全計画の策定や緑地保全地区の指定について検討するほか、貴重な野生生物等の保護対策を強化し、自然環境への負荷を最小限に抑えるための規制方策等について検討します。

また、平地林をはじめとする緑地環境の保護対策の実効性を確保するため、所有者や地域住民、NPO団体の参加による自主的な緑地の保全・活用への取り組みを促進するとともに、緑地オーナー制度や緑地トラスト制度等の創設により、広く市外からの参加も呼びかけるなど幅広い保全活動を推進します。

(2) 景観形成に関する方針

自然緑地を基調とした魅力的な景観を形成していくため、「美しい国づくり政策大綱」に基づく「景観基本計画」や「景観形成方針」の策定について検討するとともに、中心市街地やリゾート産業地区での電線類地中化や公共施設等の修景整備など積極的な景観整備に努めます。



また、住民参加による景観づくりを進めるための組織づくりと各種助成制度、顕彰制度を検討するとともに、住宅地や周辺集落地において景観形成に重点を置いた地区計画※の策定等の方策を検討します。

※ 地区計画：

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい様態を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため、地区居住者の意向を反映して定める計画。

(3) 都市防災に関する方針

海岸線及び急傾斜地等に関する国土保全対策の充実を図るほか、河川・道路等の整備を通じて災害に強い市街地を形成するとともに、鴨川市地域防災計画に基づく防災施設や組織の整備を図ります。

①水害発生防止

市街地や集落地での浸水被害を防止するため、道路側溝等排水施設の整備を進めるとともに、宅地化による保水機能の低下を抑制するため、道路・駐車場の浸透舗装や宅地開発に伴う調整池の設置等総合的な雨水排水対策を推進します。

②防災空間の確保

市街地等の住宅が集積する区域においては、火災発生に伴う被害を最小限に抑えるため、延焼遮断空間となる道路や公園・広場の整備を推進するほか、建築物の不燃化を促進するための施策について検討します。

特に、建築物が集積する中心市街地等においては、防災性の向上を図る観点から、「防火地域」や「準防火地域」の指定について検討します。

③防災拠点の整備

地域防災計画との連携により、災害時における避難場所の不燃化・耐震化を進めるとともに、防災拠点として防災備蓄倉庫、耐震性貯水槽等の防災施設の充実を図ります。

④避難路・ライフライン※の確保

災害発生時の避難路の安全確保を図るため、生活道路の整備による防災ネットワークの確立に努めます。

また、災害時における上下水道・電力施設の機能確保と緊急給水のための予備水源や予備電源設備の確保に努めます。

⑤国土保全対策の充実

海岸線に関する利用者間の調整を図りつつ、海岸保全施設の整備を促進するとともに、地すべり防止対策や急傾斜地崩壊対策などの国土保全対策の充実を図ります。

※ ライフライン：

電気、ガス、上下水道、電話、通信など都市生活や都市活動を支えるために地域に張り巡らされている供給処理・情報通信施設のことを言う。

(4) 人に優しい都市環境形成に関する方針

ノーマライゼーション※の理念に基づき、高齢者や障害者の全てを含む人々が、社会の一員として経済活動や社会活動に参加できるような人に優しい都市環境の形成が求められています。

このため、次に示す方針に基づき、誰もが生きがいをもって生活できる「人にやさしい」都市環境の形成をめざします。

①バリアフリー化の推進

高齢者や障害者が、安全・円滑に日常生活を送れるよう道路や公園、鉄道駅などの公共空間を中心にバリアフリー化を推進し、高齢者や障害者にやさしい都市環境の形成をめざします。

②ユニバーサルデザインの採用

全ての人々が活動しやすい都市とするため、「使いやすさ」「分かりやすさ」を追求し、官民が協働してユニバーサルデザインを採用した都市環境の整備を推進します。

③少子高齢化対策の強化

本格的な少子高齢化社会に対応していくために、若年層の定住対策の強化、共働き世帯に対する育児環境の充実、高齢者の地域内移動を容易にするための交通システムの整備など、少子高齢化社会に対応できるような社会システムの構築に努めます。

※ ノーマライゼーション：

障害者に、すべての人がもつ通常の生活を送る権利を可能な限り保障することを目標に社会福祉をすすめること。デンマークの知的障害者福祉の取り組みから生まれた理念で、バンク＝ミケルセンが提唱。