



# 鴨川市 都市計画マスタープラン

地域が輝く拠点連携型の環境共生都市・鴨川  
～ 鴨川版コンパクトシティの創出～

《 概要版 》

平成 28 年 3 月  
鴨 川 市



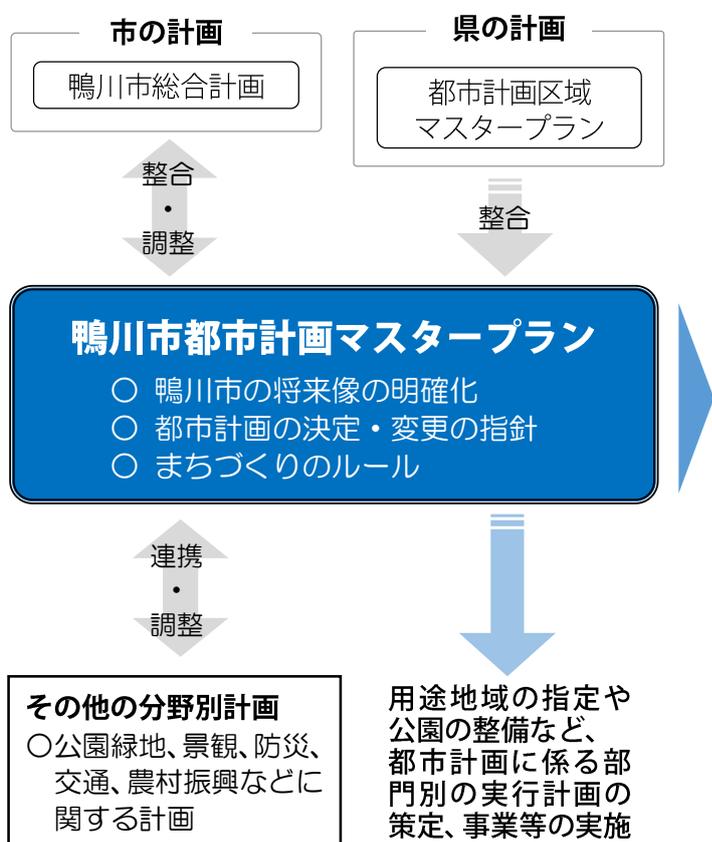
## 都市計画マスタープラン改定の背景

- 市町合併という基本的枠組みの変更に対応した、市全域を対象とした計画の見直し
- 少子高齢化をはじめとする本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応した計画づくり
- 総合計画や都市計画区域マスタープランなど、上位関連計画との整合・調整の必要性

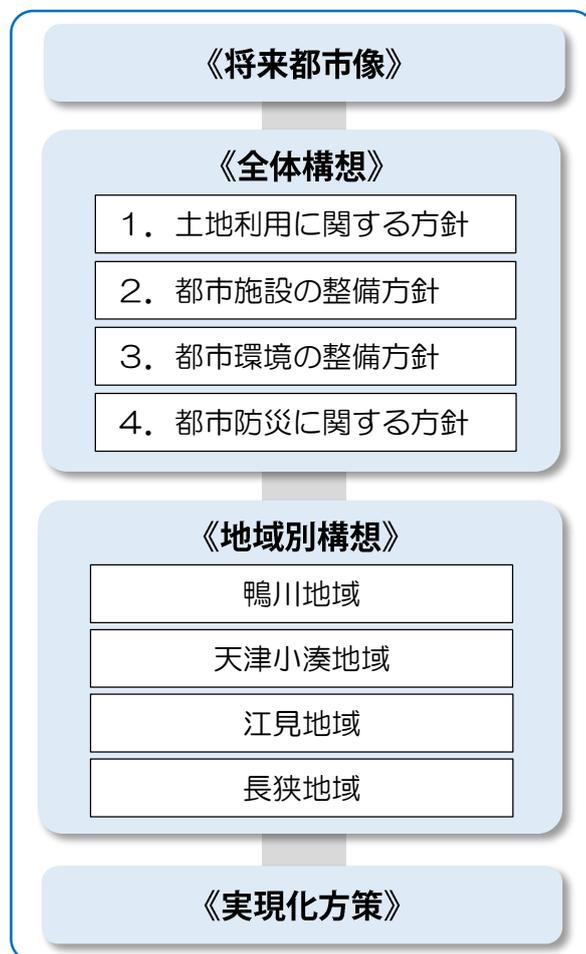
## 都市計画マスタープランの位置付けと構成

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定される計画です。「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられており、長期的なまちづくりの指針を示す計画となります。
- 上位関連計画の内容に即し、将来都市像や都市計画に係る方針を示すもので、個別の都市計画は、本計画で定めた方針に基づいて検討され、実施・運用に向けた都市計画決定が行われることとなります。

### 【計画の位置付け】



### 【計画の構成】



## 対象区域と計画期間

対象区域	都市計画区域外を含めた市全域を対象区域に設定します
計画期間	都市計画を長期的・継続的に先導する役割を有していることから、20年後の平成47年(2035年)を目標年次に設定します。

## 都市づくりの基本理念・都市計画の将来像

基本理念

[基本理念1]  
「安全・安心」な  
都市づくり

[基本理念2]  
「持続可能」な  
都市づくり

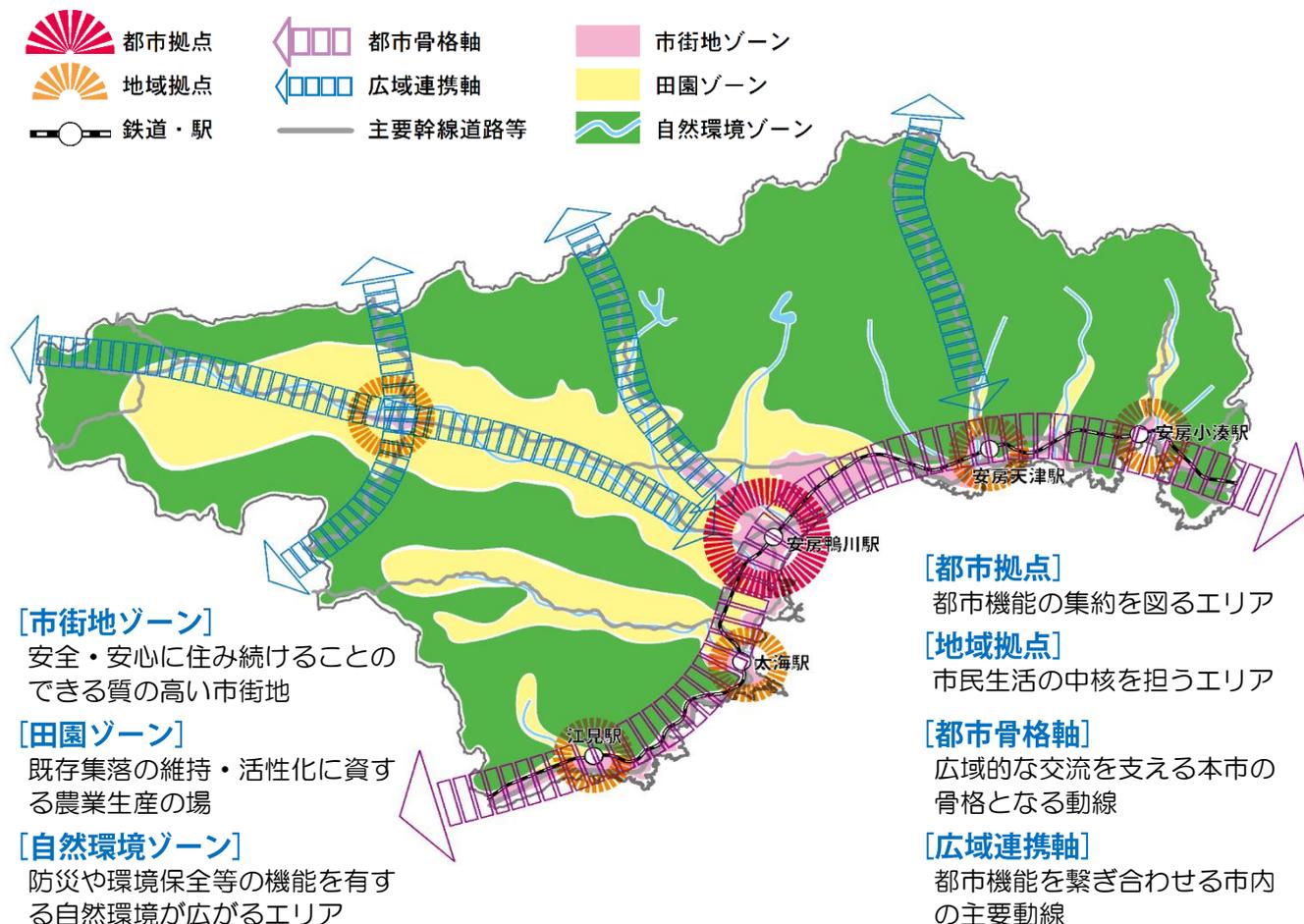
[基本理念3]  
「協働」による  
都市づくり

都市計画の将来都市像

### 地域が輝く拠点連携型の環境共生都市・鴨川 ～ 鴨川版コンパクトシティの創出 ～

- 本市は、鴨川、天津小湊、江見、長狭の各地域に、地域住民の生活拠点となる市街地が分散して形成されており、人口減少社会の中で、本市が持続可能な都市として維持・発展していくためには、地域を支える住民が、将来にわたって安全・安心で快適に住み続けることができる都市づくりを進めていくことが必要です。
- 地域が有する土地利用特性や都市機能、歴史・文化資源など、地域の特徴・個性を踏まえた上で、地域の魅力づくりや拠点性・生活利便性の向上に資する施策を展開し、地域の活力創出を図るとともに、それらの地域・拠点が有機的なネットワークによってつながった「鴨川版コンパクトシティ」の創出を目指します。

## 将来都市構造図



# 1. 土地利用に関する方針

## 適切な土地利用誘導による質の高い市街地の形成

- 都市計画区域の統合・再編の促進
- 都市計画制度の新規導入に向けた検討
- スプロールの抑制に向けた既存市街地・集落内における未利用地・空き家の活用
- 郊外集落の維持・活性化に向けた土地利用の推進

## 将来にわたって住み続けることができる住環境づくり

- 地域資源の連携による定住促進に向けた魅力ある都市づくり
- 既存集落における建物更新を契機とした狭あい道路の整備

## 豊かな自然環境の適切な管理・保全

- 関連法令の適正運用による管理・保全
- 積極的な利用に基づく質の確保

### [一般住宅ゾーン]

- 質の高い居住環境の維持・拡充
- 新たな土地利用誘導施策の導入検討
- 修復型まちづくりの促進

### [商業業務ゾーン]

- 本市の活力を担う商業業務機能の拡充
- 中心市街地の再生

### [沿道型市街地ゾーン]

- 既存商業業務地との役割分担に配慮した沿道サービス機能の誘導

### [観光拠点ゾーン]

- 観光産業を支える観光・宿泊機能の拡充

### [工業ゾーン]

- 水産加工関連施設の立地誘導

### [田園共生ゾーン]

- 積極的な利用による管理・保全
- コミュニティの維持・活性化に資する土地利用

### [自然環境保全ゾーン]

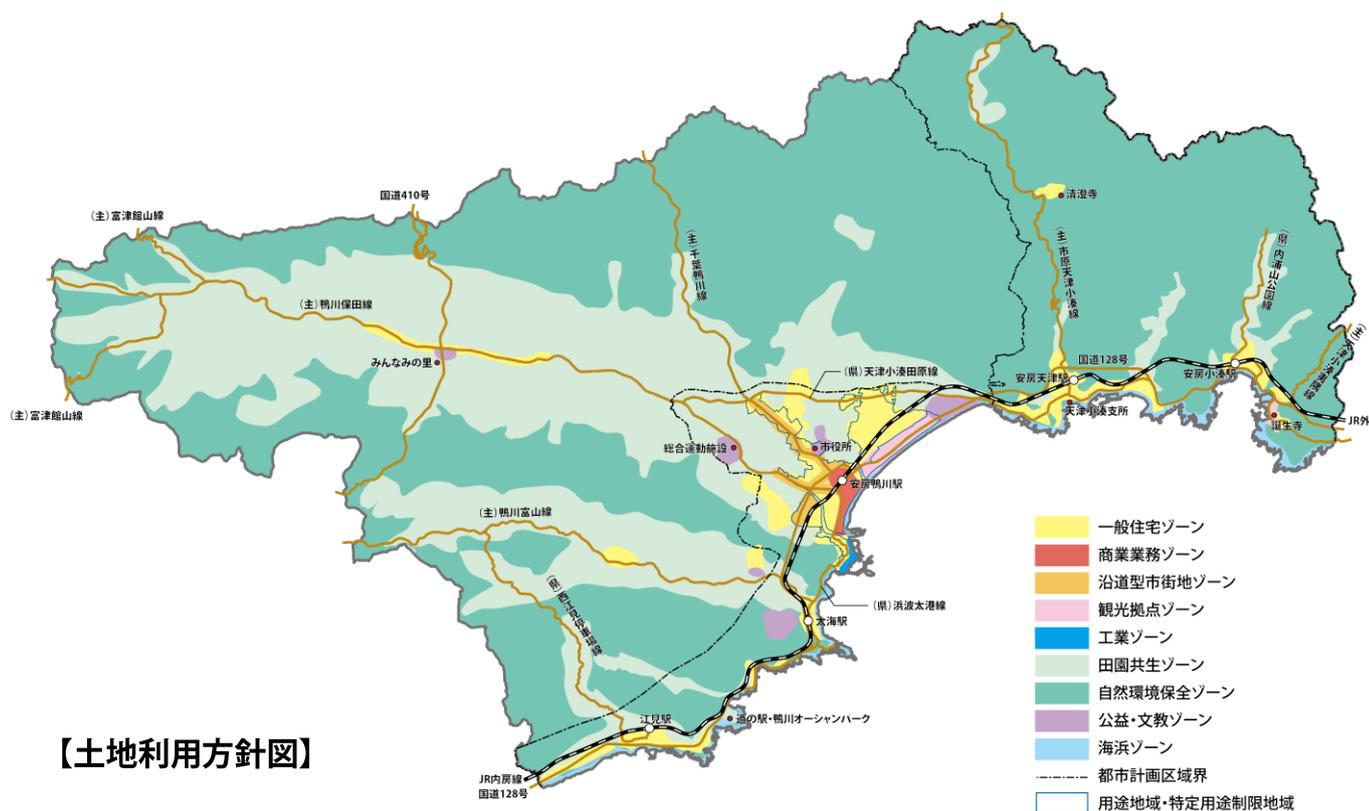
- 多面的機能と安心・安全に配慮した管理・保全・活用

### [海浜ゾーン]

- 本市を象徴する魅力ある海浜づくり

### [公益・文教ゾーン]

- 市民生活の質的向上に資する拠点機能の強化



## 2. 都市施設の整備方針

### (1) 交通体系に関する基本方針

#### 地域高規格道路の早期実現

- 関係機関との連携・協力に基づく地域高規格道路の早期計画の具体化及び整備推進

#### 鴨川市と近隣都市・広域とを結ぶ道路網の整備

- 都市間での交流・連携促進に向けた有機的な道路ネットワークの形成
- 最寄りインターチェンジへのアクセス道路の整備促進

#### 安全・安心な生活道路の整備

- 安全で快適な歩行者空間の確保
- 地域住民との協働に基づく既存市街地内の狭あい道路の改善・解消の促進

#### 公共交通の拡充と利用促進

- 関連計画に基づく持続可能な公共交通網の形成に向けた取組みの推進
- 目的に応じた自家用車と公共交通の使い分けが可能な交通環境の形成
- 都心部や空港とのアクセス性の向上

#### [地域高規格道路] (館山・鴨川道路、鴨川・大原道路)

- 南房総・外房地域における地域振興に寄与し、地域住民の利便性の向上や安全・安心の確保に資する道路

#### [広域幹線道路]

- 本市の骨格を成し、近隣の主要都市との広域的な連絡を担う道路

#### [主要幹線道路]

- 広域幹線道路を補完し、主な都市内交通需要や地域住民の交通利便性、アクセス性向上に資する道路

#### [補助幹線道路]

- 地域の道路網の中心で、広域幹線道路等への連絡機能を担うとともに、地域住民の日常生活を支える道路



## (2) 公園緑地整備に関する基本方針

### 公園緑地の適切な整備・維持・管理

- 公園緑地機能の確保
- 多様な主体の協働に基づく維持・管理の推進

### スポーツ・観光の拠点となる公園の整備推進

- 総合運動施設及びその周辺における広域的なスポーツ交流拠点としての一体的な公園整備
- 魚見塚一戦場公園の利便性及びサービスの向上

### 自然公園や保安林などの保全・活用

- 貴重な緑地空間の確保
- 観光資源としての適切な保全・活用



## (3) その他生活関連施設に関する基本方針

### 公共施設等の再編・整備と利活用

- 公共施設等の総合的な管理
- 保育・教育施設の整備
- 住民意向を踏まえた跡地活用の検討

### 上下水道の計画的な整備・管理

- 合併処理浄化槽の設置・普及促進と雨水排水機能の強化

### 広域ごみ処理施設の整備

- ごみ処理広域化事業の推進

### 3. 都市環境の整備方針

#### 水環境の保全と整備

- 河川の整備・活用
- 海岸の機能拡充

#### 低炭素まちづくりによる快適な生活環境の創造

- 環境負荷の少ない本市独自のコンパクトな都市構造の実現
- 幹線交通の乗換拠点周辺におけるパーク・アンド・ライド環境の整備に向けた検討
- 循環型社会の定着に向けた取組み推進

#### 人にやさしい都市の実現

- 都市のユニバーサルデザイン化
- 安心して暮らせる地域コミュニティの形成

#### 鴨川市の風土と文化を尊重した魅力ある景観づくり

- 景観資源の把握、保全・活用
- 田園景観の保存と多面的活用
- 多様な主体との協働に基づく景観の保全・形成活動の支援
- 景観行政団体への移行検討

#### 医療・福祉施設の周辺環境の改善

- 医療・福祉機能の集積地にふさわしい土地利用誘導
- 利用者の安全性・利便性向上に資する施設周辺での一体的な環境改善

### 4. 都市防災に関する方針

#### 災害に強いまちづくりの推進

- 関連計画に基づく防災まちづくりの推進
- 適正な制度運用に基づく災害に強い都市環境づくり

#### 防災・減災に向けた環境整備

- 既存施設の防災拠点機能の拡充
- 災害時における避難・輸送路の整備・確保
- 防災・減災施設の維持・管理と新規整備

#### 災害危険箇所の改善・解消と適切な情報提供

- 災害危険箇所における事業実施に向けた協力と警戒避難体制の整備
- 市民の災害意識の醸成

#### 空き家の適正な管理・活用

- 空き家の実態調査の推進
- 良好な空き家の活用と危険空き家の適正な管理・処置に向けた施策展開

# 鴨川地域

**将来像** 都市機能が集まる中心拠点 賑わいと癒しが調和したまち 鴨川

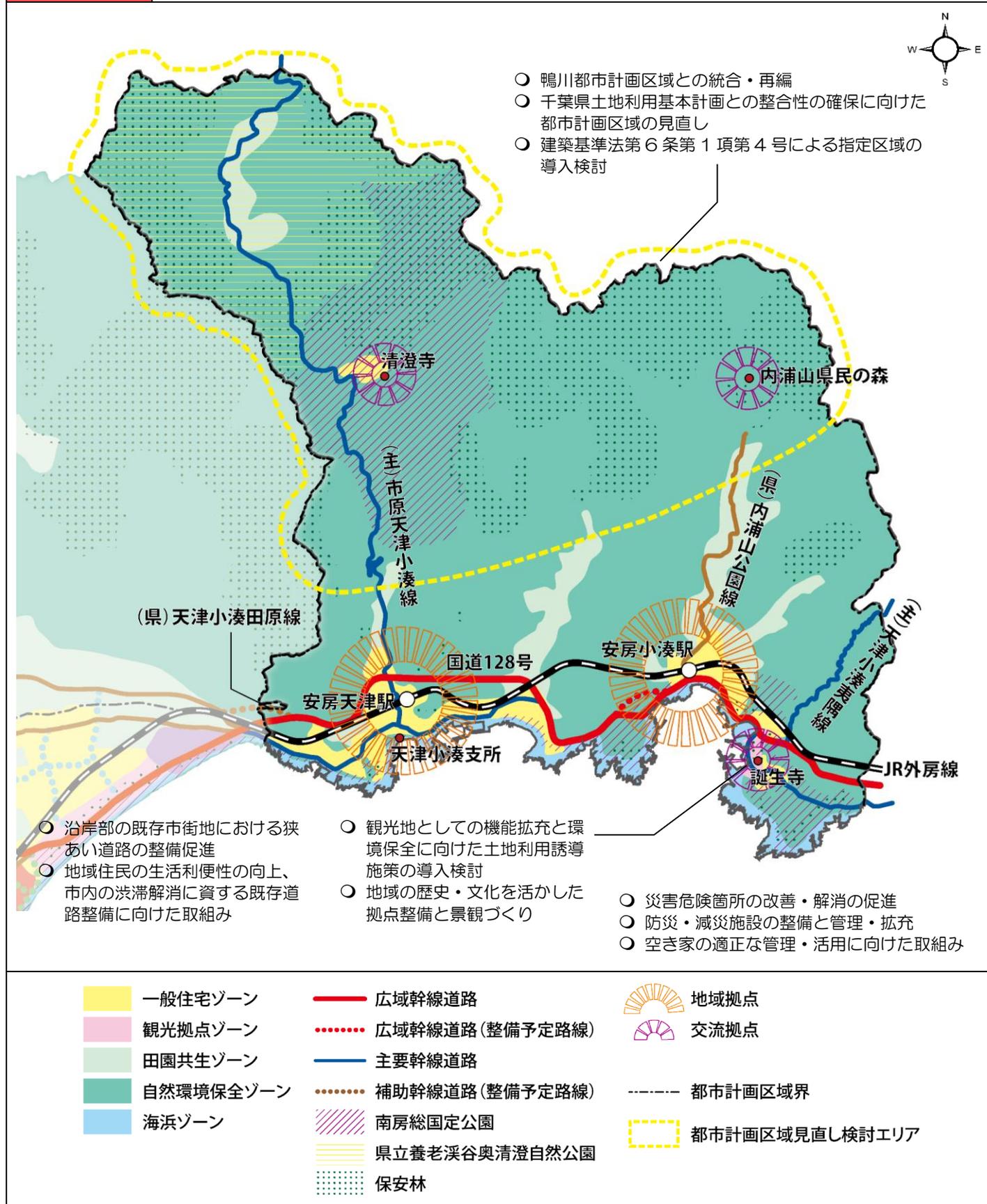
- まちづくり目標**
- 都市拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくり
  - 充実した医療・福祉環境を活かした人にやさしいまちづくり
  - スポーツを通じた交流のまちづくり
  - 自然環境と調和したまちづくり



一般住宅ゾーン	田園共生ゾーン	広域幹線道路	都市拠点
商業業務ゾーン	自然環境保全ゾーン	主要幹線道路	交流拠点
沿道型市街地ゾーン	公益・文教ゾーン	補助幹線道路	都市計画区域界
工業ゾーン	海浜ゾーン	補助幹線道路(整備予定路線)	用途地域
観光拠点ゾーン	南房総国立公園	補助幹線道路(中期整備路線)	特定用途制限地域
	保安林	補助幹線道路(長期整備路線)	

# 天津小湊地域

将来像	歴史物語が息づく観光拠点 産業と暮らしが共生するまち 天津小湊
まちづくり 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将来にわたって住み続けることのできるまちづくり</li> <li>■ 地域の魅力向上に資するまちづくり</li> <li>■ 災害に強い安全・安心なまちづくり</li> </ul>

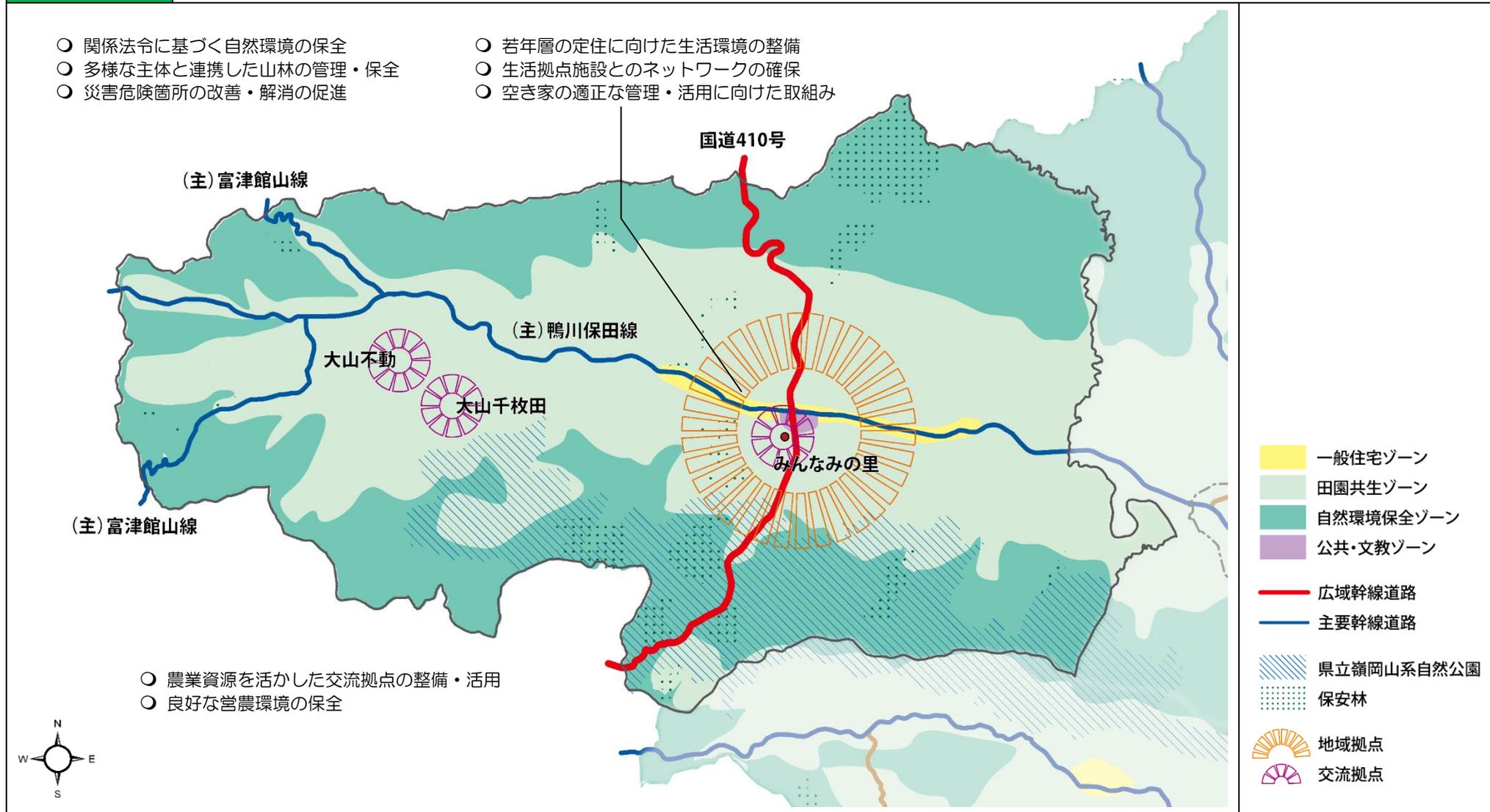


## 江見地域



**将来像** 伝統文化が生きる里山 豊かな農と食による憩いのまち 長狭

- まちづくり目標**
- 農業を軸とした交流のまちづくり
  - 地域コミュニティの維持・活性化に向けたまちづくり
  - 自然環境の適正な管理・保全による安全・安心なまちづくり



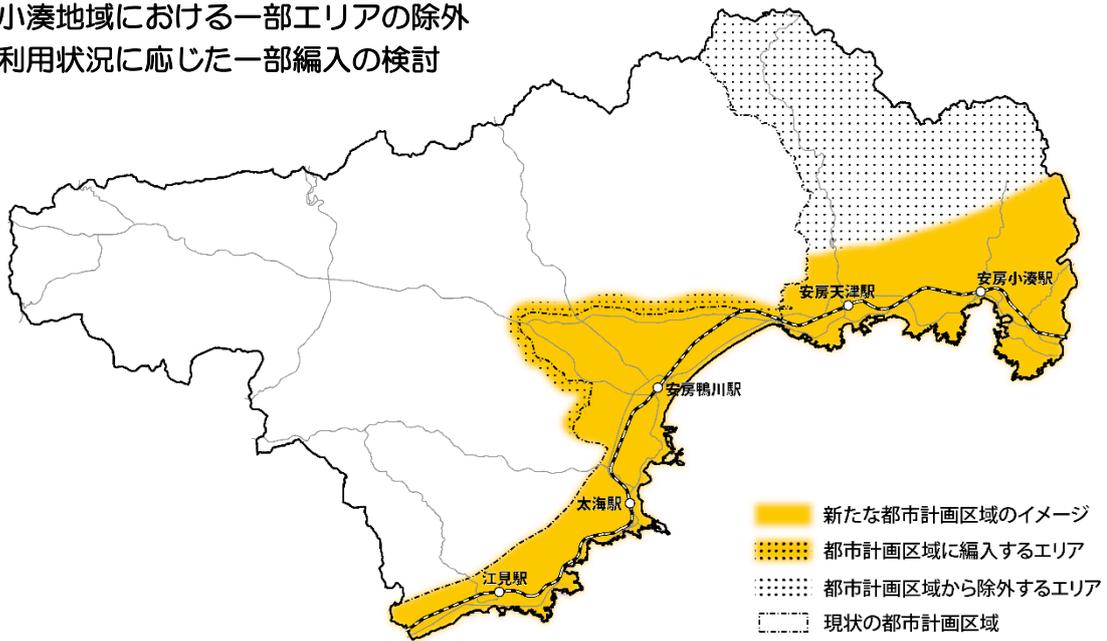
# 1. 将来都市像の実現に向けた施策展開の方向性

## 県と連携した都市計画区域の再編及び見直し

- 本市に併存する2つの非線引き都市計画区域の統合・再編の促進
- 天津小湊地域の山間部における都市計画区域からの除外に向けた検討
- 鴨川都市計画区域縁辺部における都市計画区域外エリアの一部編入の検討
- 都市計画区域の除外エリアにおける建築基準法第6条第1項第4号による指定区域の導入
- 県決定に向けた関係機関との協議・調整

## 本市が目指す都市計画区域のイメージ

- 1つの都市計画区域に統合・再編
- 天津小湊地域における一部エリアの除外
- 土地利用状況に応じた一部編入の検討



## 地域地区の見直し及び導入の検討

- 用途地域の点検・見直し
- 土地利用誘導施策の新規導入の検討
- 防火地域・準防火地域の新規指定の検討

## 計画的な道路整備の展開

<b>短期的な整備・改良を目標とする路線</b> (概ね5年以内)	・国道128号の実入バイパス事業 ・主要地方道市原天津小湊線の道路改良事業 ・一般県道天津小湊田原線の坂下バイパス事業 ・市道貝渚大里線
<b>中期的な整備・改良を目標とする路線</b> (概ね10年以内)	・(仮) マリーナ線 ・(仮) 駅東口線 ・(仮) 海岸通り線
<b>長期的な整備・改良を目標とする路線</b> (概ね20年以内)	・地域高規格道路 館山・鴨川道路 ・地域高規格道路 鴨川・大原道路 ・(仮) 広場線 ・(仮) 東町貝渚線 ・(仮) 東町線 ・(仮) 駅西口線

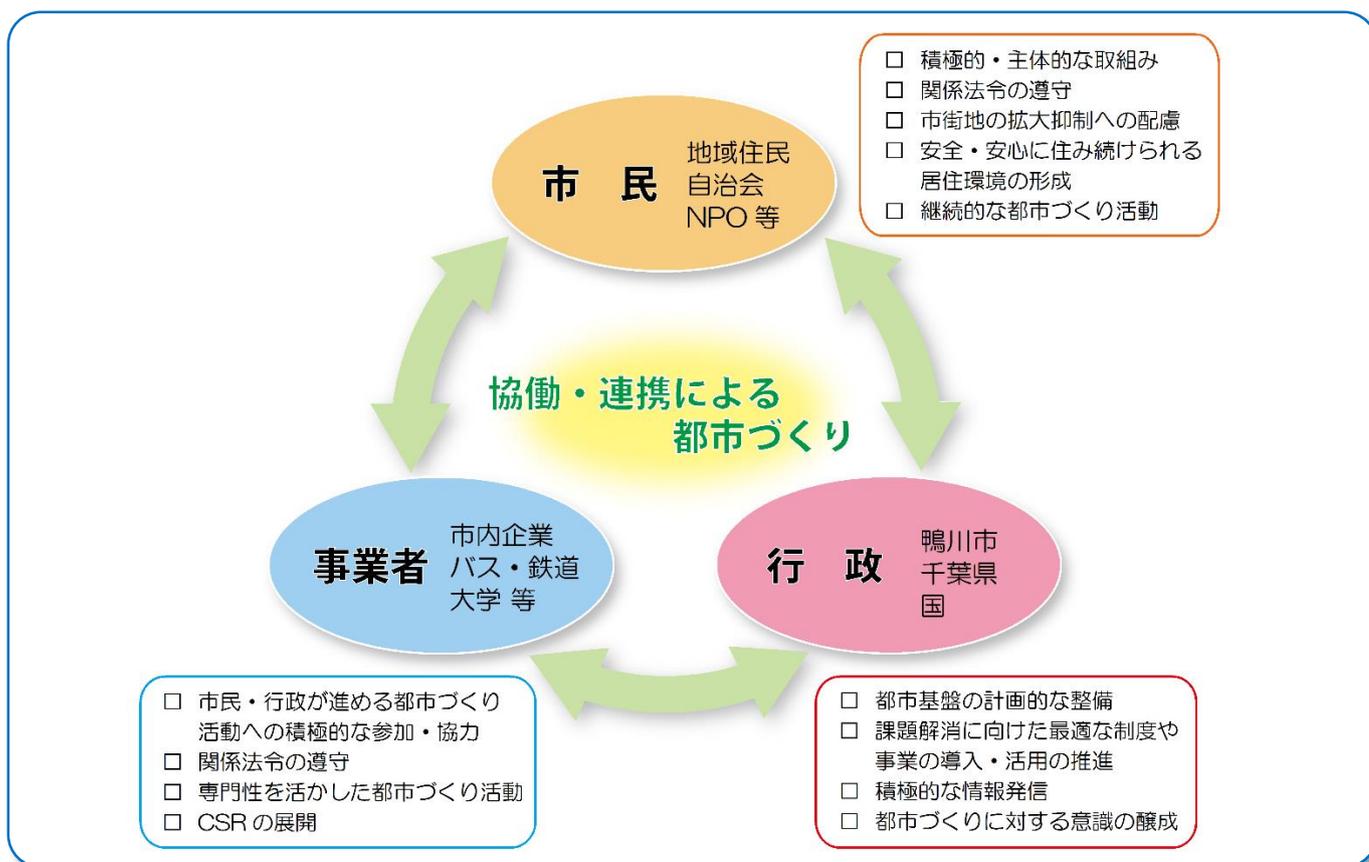
### 既存市街地における狭あい道路の整備及び建物更新の促進

- 建物更新に伴うセットバックによる道路空間の確保
- 共同化による建て替え促進
- 連坦建築物設計制度（建築基準法第 86 条第 2 項）の導入検討

### その他の具体的な施策展開

- 空き家の管理・活用
- 都市公園の整備
- 雨水排水路の整備

## 2. 多様な主体との協働・連携による都市づくり



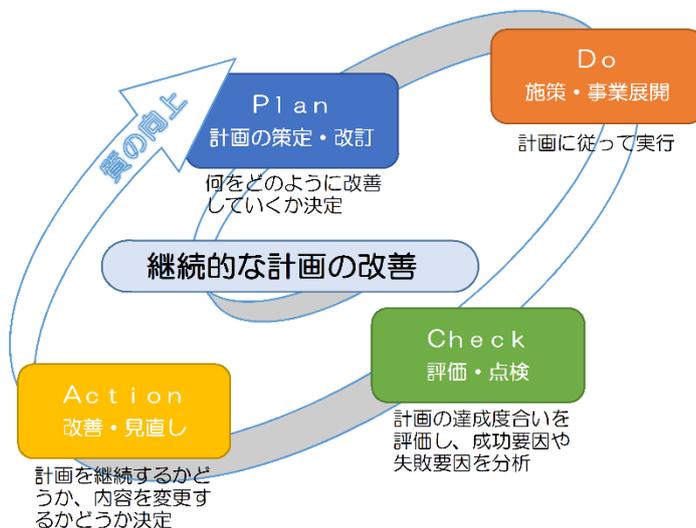
## 3. 都市計画マスタープランの管理と見直し

### 都市計画マスタープランの管理

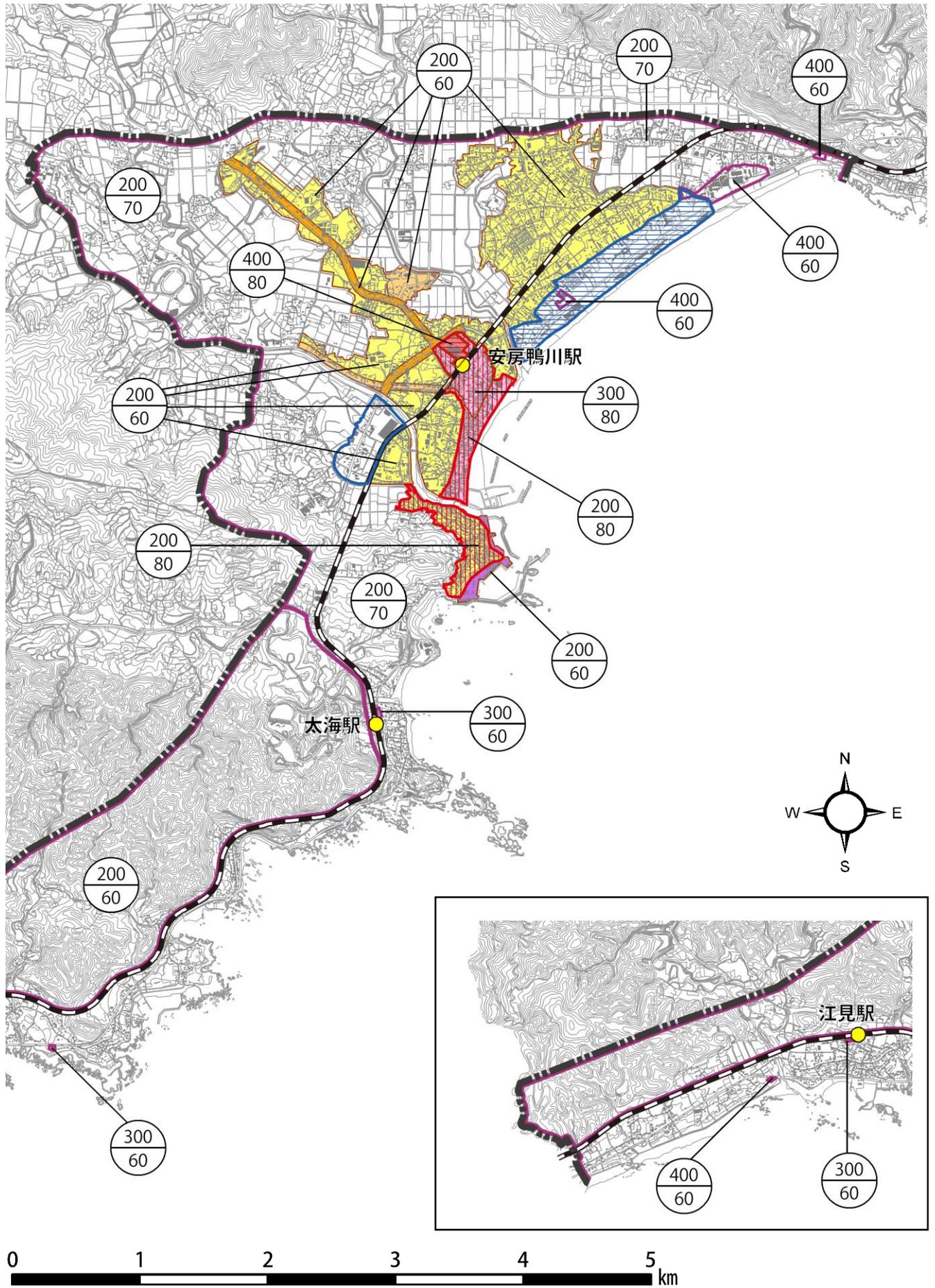
- 関連計画と一体となった総合的な進行管理
- PDCA サイクルによる進行管理と質の向上

### 都市計画マスタープランの見直し

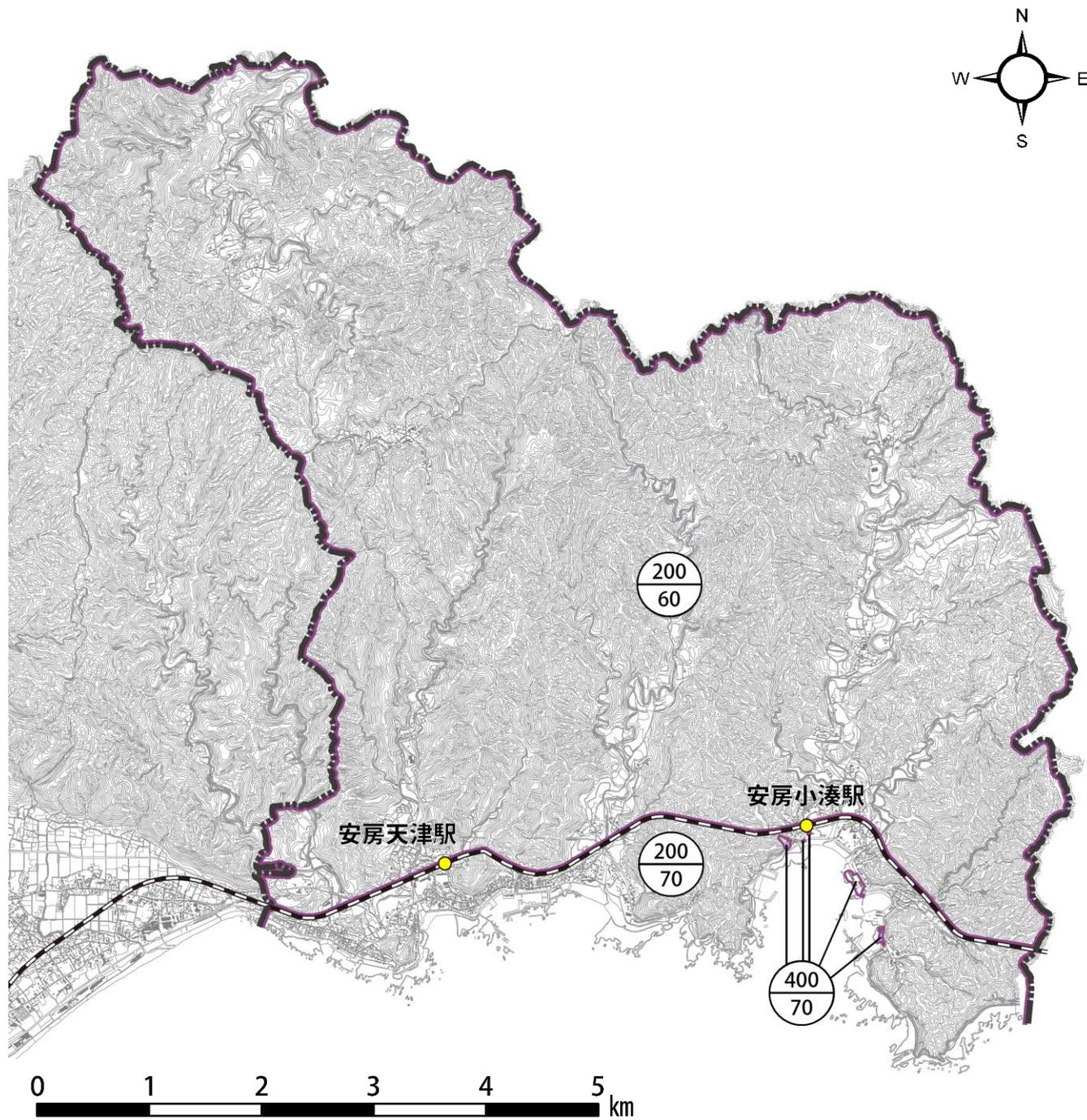
- 社会経済情勢の変化や関係法令の見直しに対応した柔軟な見直し
- 中間年となる平成 37 年を目安とした
- 計画の検証・充実



# 鴨川都市計画区域の状況



# 天津小湊都市計画区域の状況



## 凡 例

### 用途地域

- 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

### 特定用途制限地域

- リゾート産業地区
- 幹線道路沿道地区

### 防火地域及び準防火地域

- 防火地域
- 準防火地域

都市計画区域

用途白地地域区分

容積率  
建ぺい率



© 鴨川市 2010

## 鴨川市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月

---

編集・発行 鴨川市都市建設課

〒296-8601 千葉県鴨川市横渚1450

☎ 04-7092-1111

URL <http://www.city.kamogawa.lg.jp/>