

第5章

地域別構想

1. 地域の概要
2. 鴨川地域
3. 天津小湊地域
4. 江見地域
5. 長狭地域

第5章 地域別構想

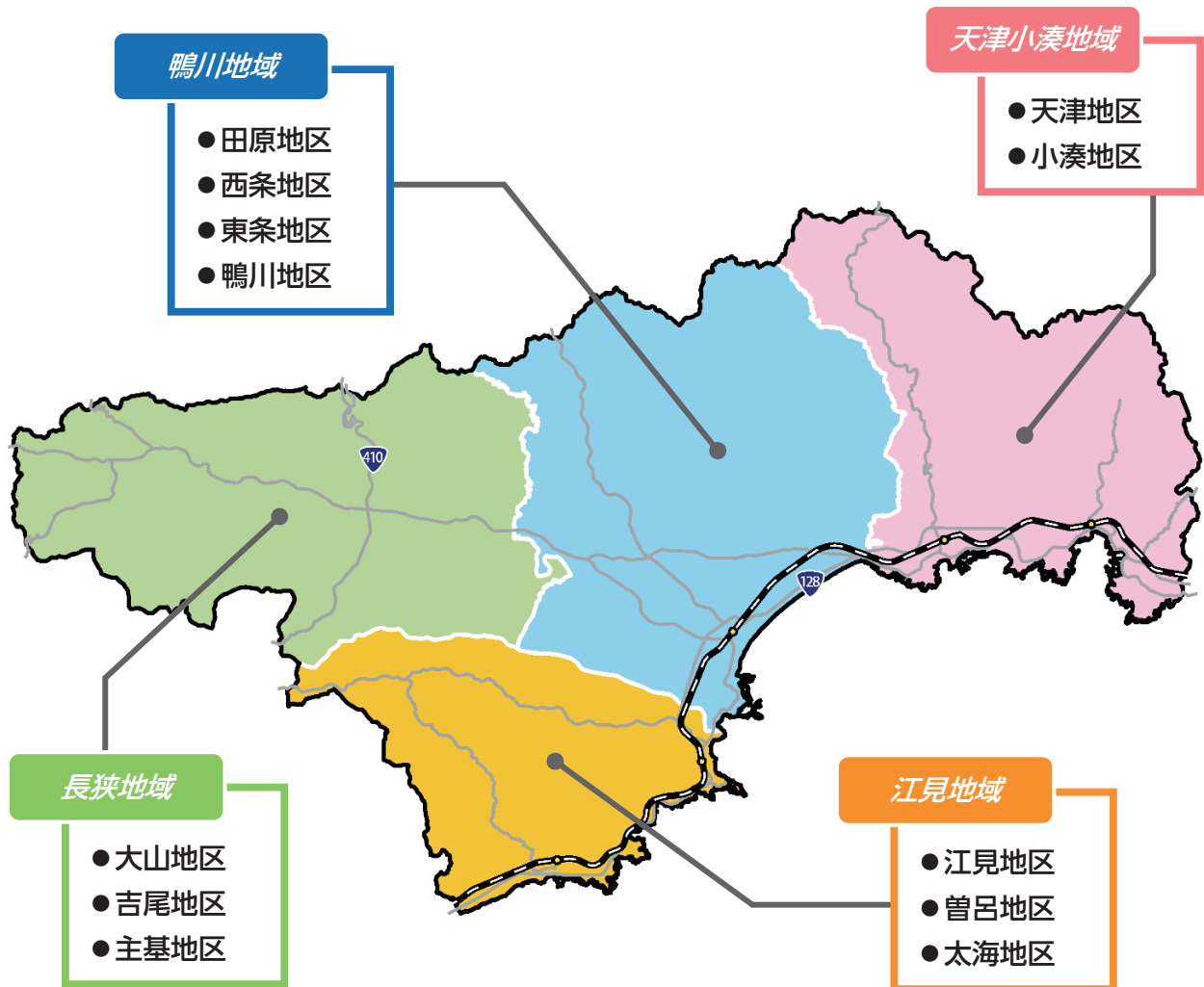
1. 地域の概要

(1) 地域区分

地域別構想は、全体構想で示された市全体としてのまちづくりの方向性を踏まえ、より細やかな単位でのまちづくりのあり方について、地域の動向や課題、特徴に応じた地域ごとの将来像と基本方針を定めるものです。

地域区分については、都市計画区域外を含む市全域を対象として、日常生活圏や地理的・社会的条件等を考慮し、市域を「鴨川地域」、「天津小湊地域」、「江見地域」、「長狭地域」の4つの地域に区分します。

《地域区分図》



(2) 各地域の現況・特徴

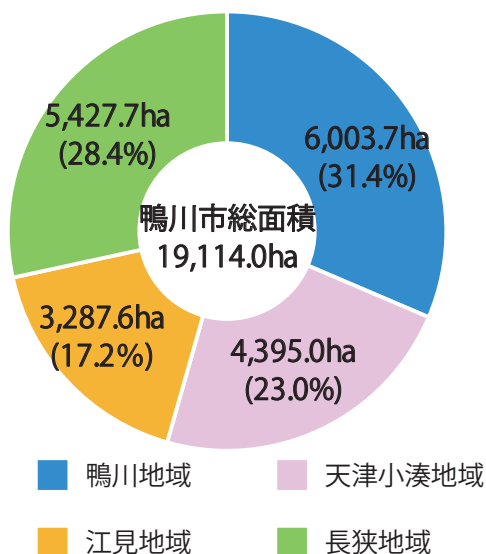
① 面積及び土地利用状況

各地域の面積は、「鴨川地域」が6,003.7ha（31.4%）、「天津小湊地域」が4,395.0ha（23.0%）、「江見地域」が3,287.6ha（17.2%）、「長狭地域」が5,427.7ha（28.4%）となっています。

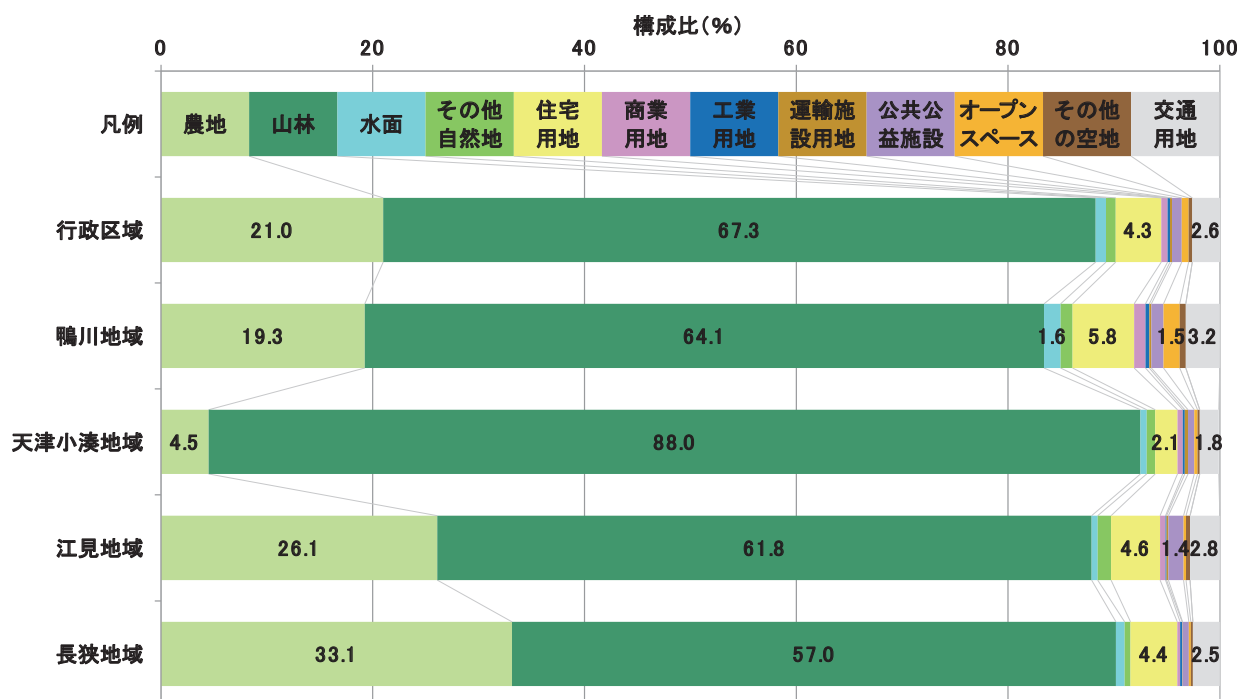
地域別の土地利用状況を比較すると、本市の中心的な市街地を有する鴨川地域では、住宅用地をはじめとする都市的土地利用の割合が4地域の中で最も高く、天津小湊地域は、山林が全体の約9割を占めるなど自然的土地利用が最も高くなっています。

江見地域は、鴨川地域に次いで都市的土地利用の割合が高く、長狭地域は、農地の占める割合が3分の1を占めています。

【地域別面積割合】



【各地域の土地利用の構成割合】



② 人口・世帯の動向

国勢調査における平成17年から22年の人口を比較すると、鴨川地区、西条地区、東条地区、曾呂地区が増加しており、地域全体では鴨川地域が増加しています。

世帯数は、鴨川地区、西条地区、東条地区、江見地区、太海地区、曾呂地区、吉尾地区が増加しており、地域全体では鴨川地域と江見地域が増加しています。

【平成22年の地区別人口・世帯数と平成17年からの増減率】



資料：国勢調査

2. 鴨川地域

(1) 地域の概況

鴨川地域は、本市の中央部に位置しており、本市の中心的な市街地が形成された地域です。

面積は 6,003.7ha で、市域の 31.4 % を占めています。

市役所をはじめとする公共公益施設や医療・福祉施設、観光施設、商業業務施設が集積しており、市民生活の中心的な役割を果たす地域となっています。

【地域位置図】

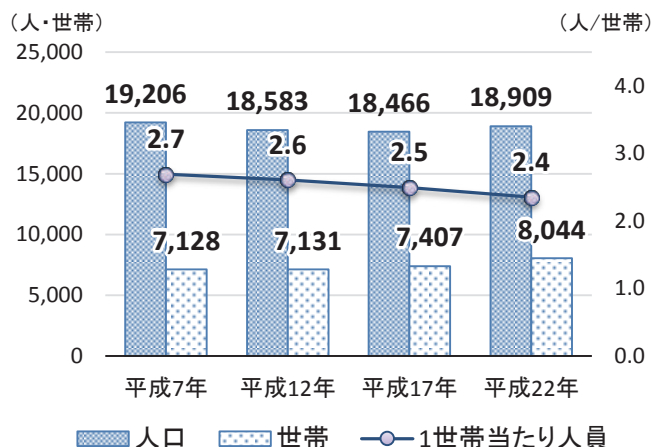


(2) 人口・世帯数

本地域の人口は平成 22 年で 18,909 人と、市全体の 52.9% を占めています。平成 7～17 年にかけては減少傾向にありましたが、平成 22 年には再び増加するなど、本市の中心地域として一定の人口を維持しています。

世帯数は平成 22 年で 8,044 世帯と増加傾向を示しています。

1 世帯当たりの人員は年々減少しており、平成 22 年で 2.4 人 / 世帯となっています。



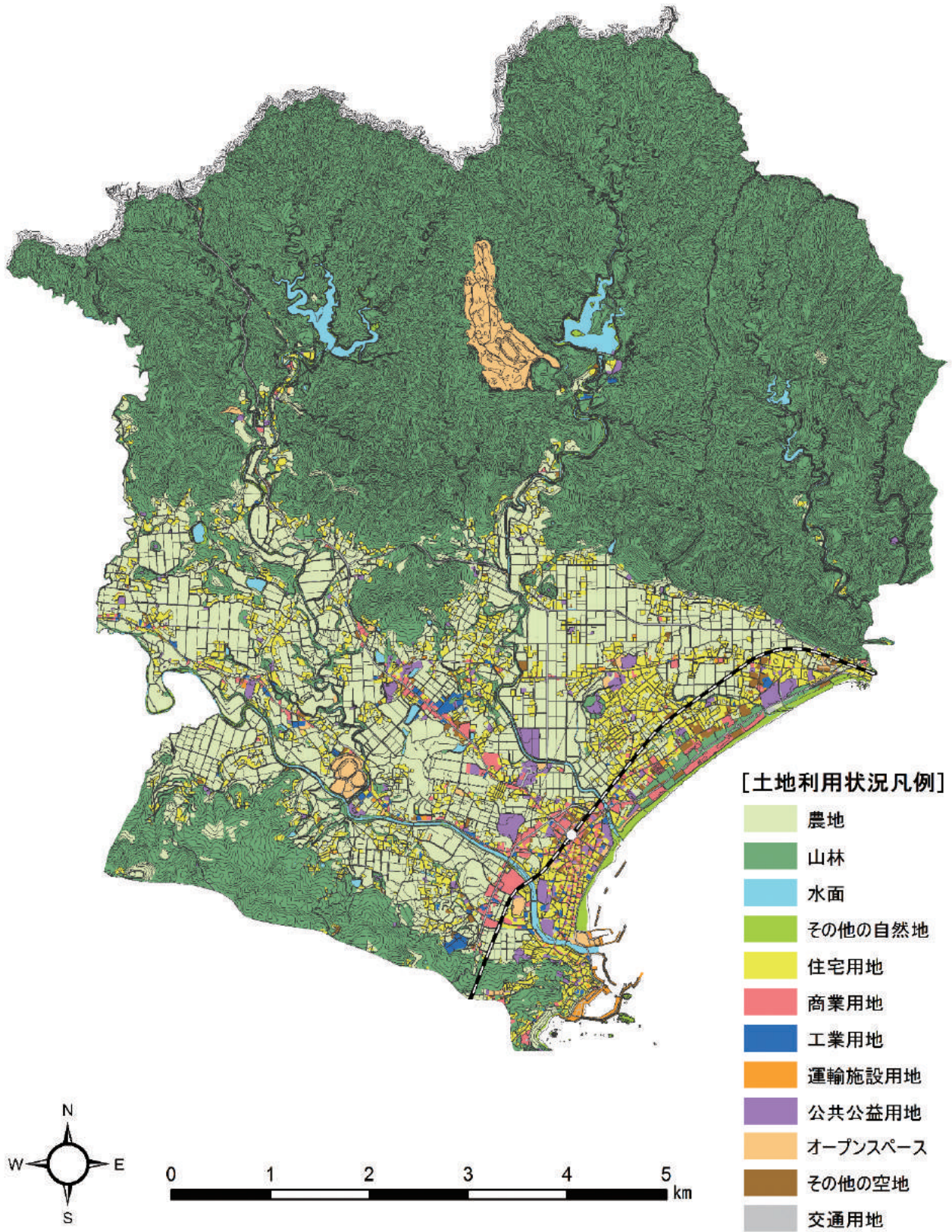
資料：国勢調査

(3) 地域の特性

【土地利用】

- 地域南部に広がる長狭平野に、優良農地と田園集落地、住宅を中心とした市街地が形成されています。
- 安房鴨川駅の周辺では、古くからの商業地が形成されているほか、国道 128 号や主要地方道千葉鴨川線の沿道には大型店舗の立地が進んでいます。
- 東条地区の海岸線に面したエリアでは、レジャー施設や宿泊施設が集積しており、天津小湊地域とともに、本市の中心的な観光地としての役割を果たしています。
- 地域北部の山間部は、一部が保安林に指定されているほか、ダムやゴルフ場として利用されています。

【土地利用現況図】



資料：平成 23 年都市計画基礎調査データより作成

【都市計画】

- 本地域の南部に広がる市街地が鴨川都市計画区域に指定されています。
- 安房鴨川駅周辺の既存市街地を中心に用途地域が指定されており、駅周辺には商業系、鴨川漁港周辺には工業系、それ以外の複合市街地*には住居系の用途地域が指定されています。
- 火災に強い建物の立地を促進するため、安房鴨川駅西口の商業地域には防火地域が指定され、近隣商業地域の全域と第一種住居地域の一部においては準防火地域が指定されています。
- 東条地区及び鴨川地区の国道128号沿道には、周辺環境を悪化させる恐れのある用途の建物の立地を制限する特定用途制限地域が指定されています。
- 都市計画区域外は、建築確認申請が必要となる建築基準法第6条第1項第4号による指定区域としています。

【交通基盤】

- 道路網は、広域幹線道路となる国道128号、主要幹線道路となる主要地方道鴨川保田線及び千葉鴨川線、補助幹線道路となる一般県道浜波太港線及び天津小湊田原線が整備されています。
- 鉄道網は、南部にJR外房線・内房線が運行し、両路線の結節点となる安房鴨川駅を有しています。
- バス交通は、コミュニティバスが2路線、民間バス路線が8路線、本地域と東京・千葉を結ぶ高速バスが2路線整備されており、安房鴨川駅を中心として充実した交通網が構築されています。

【主要施設・地域資源】

- 行政機能の中心となる市役所、文教施設である鴨川小学校、東条小学校、西条小学校、田原小学校、鴨川中学校、長狭高校が設置されています。その他にも、文理開成高校や亀田医療大学が開設されています。
- 東条地区には、安房地域の広域医療を担う総合病院をはじめ、医療・福祉施設が立地しており、高度医療機能を有する地域としての強みを有しています。
- 田原地区には、広域的なスポーツ交流の拠点となる総合運動施設が整備されており、体育館や文化活動の場としての機能を有する多目的施設の整備も進められています。
- 沿岸部には、全国的に知名度の高いレジャー施設を中心としてホテルや旅館などの宿泊施設が立地しており、その周辺は南房総国定公園と保安林に指定されています。また、中心市街地を一望できる魚見塚一戦場公園の展望台をはじめ、多くの観光資源を有しています。

(4) 地域の主要課題

■ 中心市街地の活力低下

安房鴨川駅周辺の市街地は、本市の玄関口として魅力ある環境づくりが求められますが、幹線道路沿道での大型店舗の立地や後継者不足等によって、商店街の衰退が進んでおり、本市の中心市街地としての賑わいが失われつつあります。

一方で、幹線道路沿道の大型店舗は、市民の生活利便性を高める重要な役割を担っていることから、それぞれの役割分担を明確にした棲み分けが必要となります。

中心市街地の活性化に向けて、多様な主体が一体となり、ハード・ソフト両面から魅力創出に向けた取組みを展開していくことが求められます。

■ 市街地縁辺部におけるスプロール化

鴨川版コンパクトシティの中核をなす本地域においては、用途地域内を中心とした既存市街地内での都市的土地利用の誘導を図りながら、密度の高い市街地形成を進めていくことが求められますが、用途地域縁辺部での宅地化の進行により、市街地のスプロール化が進んでいます。

市街地の低密度化は、都市経営コストの増大や居住環境の質の低下、良好な自然環境の喪失を招くことから、スプロールの抑制に向けた取組みが求められます。

■ 充実した医療・福祉環境の活用

本地域には、高度医療機能を有する総合病院をはじめ、多くの医療・福祉施設が立地しており、全国有数の医療環境を誇っています。今後は、市民をはじめ他都市からの利用者の流入が期待されることから、都市のユニバーサルデザイン化により、あらゆる人々にやさしい都市環境の形成が求められます。

■ スポーツ交流拠点の整備・活用

本地域には、広域的なスポーツ交流拠点である総合運動施設が整備されており、現在は多目的施設を含めた一体的な整備が進められています。

本市が有する多くの観光・レジャー施設とともに、スポーツを通じた交流による地域振興をけん引する拠点となることから、計画的な整備と活用方策の検討が必要となります。

■ 交通ネットワークの拡充

本地域は、本市の都市拠点として様々な機能が集積する市民生活の中心となることから、鴨川版コンパクトシティの実現に向けて、地域・拠点間の移動に係る時間短縮に向けた円滑な交通ネットワークの確保と、周辺都市や都心部とのアクセス性の向上が求められます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【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

本市の商業業務機能や公共公益機能が集まり、県内有数のレジャー施設や高度医療機能、総合運動施設など、多くの交流拠点を有する本地域は、市民生活の中心地であるとともに、市内外から多くの人が集う本市の玄関口としての役割を担っています。

市内の地域・拠点や都心部をつなぐ交通結節点としての環境整備を進めながら、東条や前原の美しい海岸線や保安林をはじめとするバランスのとれた自然環境を活かした新たな魅力づくりを展開し、都市拠点にふさわしい市街地の“賑わい”の創出を図るとともに、住民にも観光客にも優しい“癒し”のある、調和のとれた地域づくりを目指します。

【まちづくり方針】

都市拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくり

■ 中心市街地の活性化に向けた魅力づくり

- 安房鴨川駅周辺に形成されている中心市街地については、市民のみならず、来訪者を迎える本市の顔としての役割を担っていることから、既存商業機能の拡充、点在している空き店舗や未利用地の活用、交通結節点としての適切な環境整備、鴨川の風土を活かした街並み景観づくりなど、魅力ある市街地づくりに向けて、多様な主体が一体となった取組みを推進します。
- 中心市街地に近接するフィッシャリーナから待崎川河口周辺に至るまでを中心として、東条・前原・横渚海岸一帯の再整備・利活用計画に基づいた環境整備を推進し、本地域の新たな魅力創出を目指します。
- 中心市街地の活性化にあたっては、必要に応じて用途地域の見直しについても検討していくものとします。

■ 既存商業業務機能の適正な維持・拡充

- 商業施設や沿道サービス施設が立地している国道128号や主要地方道千葉鴨川線の沿道においては、中心市街地や地域拠点など、既存の商業業務地との役割分担や周辺環境への影響に配慮するとともに、用途地域や特定用途制限地域の適正な運用により、市民や来訪者の利便性の向上に資する施設の立地誘導を図ります。
- 鴨川漁港周辺については、水揚げから加工までを一括で担う貴重な拠点として、水産業の振興に資する水産加工等の関連施設の立地を誘導します。

■ 質の高い居住環境の維持

- 本地域には、本市人口の半数以上の市民が居住しており、引き続き質の高い居住環境の確保が求められます。良好な自然環境が残されている郊外部へのスプロール化を抑制するため、市街地内に残存する未利用地や空き家などの既存ストックの活用を図りながら、周辺の自然環境と調和した、密度の高い居住市街地の形成を目指します。
- 質の高い居住環境を将来にわたって担保するために、まちづくりに対する意識醸成が図られた地区においては、地区計画などの住民が主体となったエリアマネジメント*の導入についても検討を進めることとします。

■ 観光機能の維持・拡充

- 本市の中心的な観光機能を有する東条地区の沿岸部においては、特定用途制限地域の適正な運用により、国道 128 号沿道におけるリゾート産業施設周辺の環境を保全するとともに、その周辺に広がる居住環境の保護を図ります。
- 観光地としての更なる魅力創出に向けて、国道 128 号沿道における保安林の適切な管理を図るとともに、美しい海岸線と保安林との調和のとれた良好な都市景観の保存・形成に取り組みます。

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

■ 医療・福祉施設の周辺環境の改善

- 本地域の充実した医療・福祉機能を将来にわたって維持・拡充していくため、医療・福祉施設の周辺においては、その機能を十分に果たすことができるよう、一体的な環境改善に取り組むこととし、土地利用誘導施策が導入されていないエリアにおいては、医療・福祉に適した環境を担保していくため、事業者や周辺住民の理解・協力を得ながら、用途地域や特定用途制限地域、地区計画などの導入について検討していくこととします。

■ 都市のユニバーサルデザイン

- 充実した医療・福祉環境を有する本地域においては、市民をはじめ他都市からの利用者の流入が期待されることから、鉄道駅やバス乗り場、公共公益施設などのユニバーサルデザイン化を推進し、子どもから高齢者まで、誰にとっても利用しやすい都市環境の形成を目指します。

■ 高齢者にやさしいまちづくり

- 高齢化の進展を見据え、高齢者がマイカーに頼らなくとも、安全・安心な移動手段を確保できるよう、事業者との協働の下、交通結節点となる安房鴨川駅周辺や医療・福祉施設におけるバリアフリー化、公共交通の利便性の向上に向けた取組みを推進します。
- 高齢者が安全・安心で楽しく生活することができるように、中心市街地の空き店舗の活用や既存オープンスペースの機能変更などによる高齢者の憩いの場の創出について、多様な主体との連携を図りながら検討を進めます。

スポーツを通じた交流のまちづくり

■ スポーツ交流拠点の一体的な整備の推進

- 総合運動施設周辺は、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会を契機としたスポーツツーリズムによる地域振興を定着させるための拠点としての役割も担うことから、都市公園法に基づく都市公園への移行を見据えながら、広域的なスポーツ交流拠点として、多目的施設を含めた一体的な公園整備のあり方を検討します。

■ 広域的なアクセス道路の確保・拡充

- 本地域は、総合運動施設や前原・横渚海岸など、市外からの利用者も多い広域的なスポーツ交流拠点を有していることから、周辺都市からのアクセス性の確保に向けて、関係機関との協議を進めながら、本市と都心部をつなぐ広域幹線道路や主要幹線道路の整備を促進し、市内への交流人口の確保・拡大を目指します。

■ 拠点施設をつなぐネットワークの構築

- スポーツを通じた交流促進と地域振興を図るため、バスなどの公共交通によって利用者が拠点間を円滑に移動できるよう、交通結節点となる鉄道駅や市内に点在する観光拠点とスポーツ交流拠点とのネットワーク構築について、事業者と連携しながら検討を進めます。

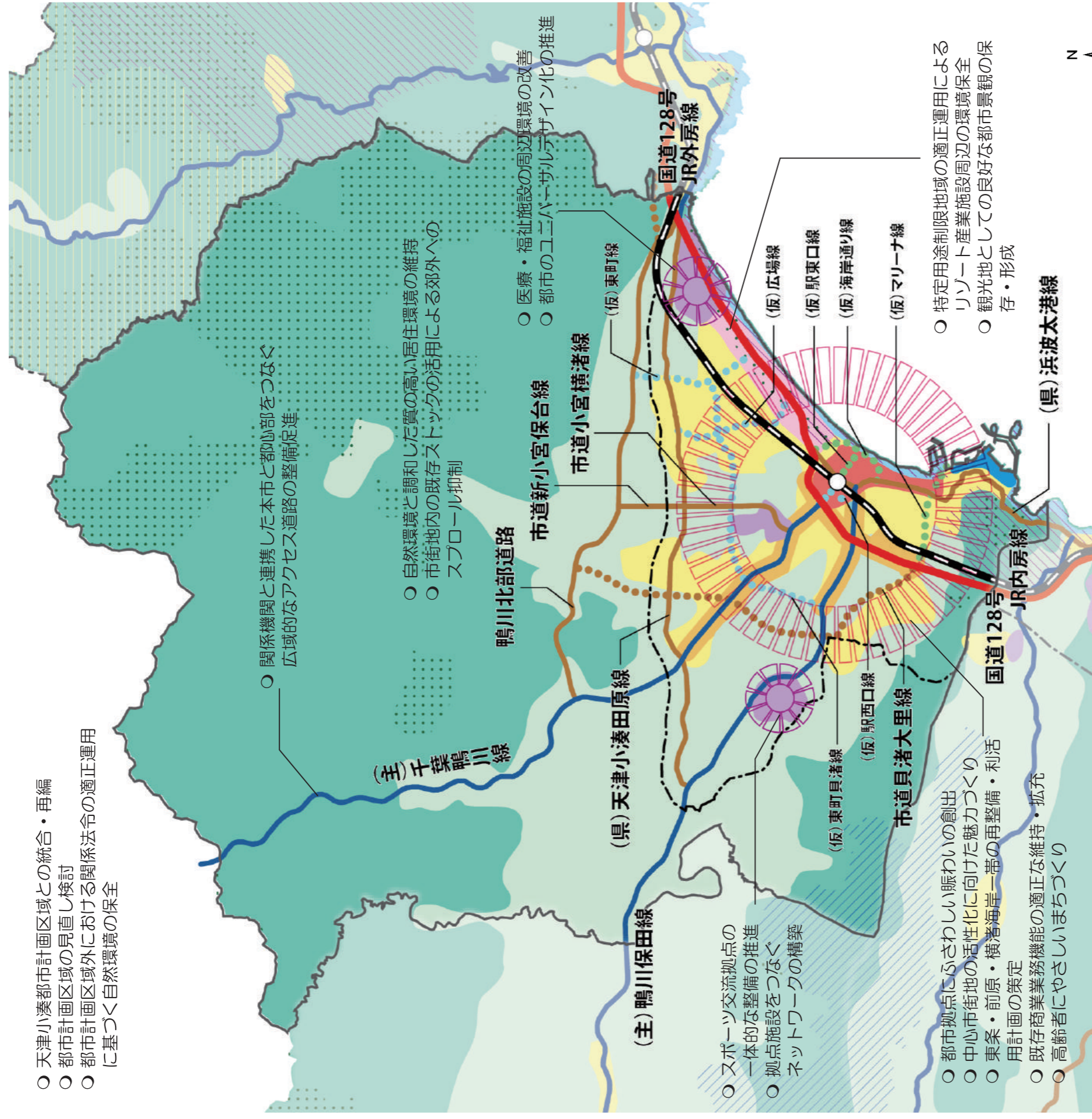
自然環境と調和したまちづくり

- 都市計画区域内の田園地帯については、癒しとゆとりのある居住環境を形成する重要な要素となることから、無秩序な市街化を抑制するとともに、農業振興地域の整備に関する法律の適正な運用による農地の積極的な利用・管理を図ります。
- 都市計画区域外では、自然環境の保全を基調としつつ宅地開発等に係る関係法令の適正運用の下で、適切な土地利用の誘導を図ります。
- 隣接する天津小湊都市計画区域との統合・再編にあたっては、県との協議・調整を図りながら、土地利用動向や周辺環境に配慮した都市計画区域の見直しについて検討します。



鴨川地域 まちづくり方針図

- 天津小湊都市計画区域との統合・再編
- 都市計画区域の見直し検討
- 都市計画区域外における関係法令の適正運用に基づく自然環境の保全



○ 関係機関と連携した本市と都心部をつなぐ広域的なアクセス道路の整備促進

- 自然環境と調和した質の高い居住環境の維持
- 市街地内の既存ストックの活用による郊外へのスプロール抑制

- 医療・福祉施設の周辺環境の改善
- 都市のユニバーサルデザイン化の推進

- スポーツ交流拠点の一体的な整備の推進
- 拠点施設をつなぐネットワークの構築

- 都市拠点にふさわしい賑わいの創出
- 中心市街地の活性化に向けた魅力づくり
- 東条・前原・横濱海岸一帯の再整備・活用計画の策定
- 既存商業業務機能の適正な維持・拡充
- 高齢者にやさしいまちづくり

- 特定用途制限地域の適正運用によるリゾート産業施設周辺の環境保全
- 観光地としての良好な都市景観の保存・形成

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

※図示している都市計画区域及び用途地域・特定用途地域は、平成27年度末時点の境界を示したものです。
※(主)は主要地方道、(県)は一般県道

3. 天津小湊地域

(1) 地域の概況

天津小湊地域は、本市の東部に位置しており、旧天津小湊町を構成していた地域です。

面積は 4,395.0ha で、市域の 23.0% を占めています。

海岸沿いにおける漁業と観光業を中心として発展してきた地域で、豊かな自然環境とともに、日蓮聖人の生誕の地として歴史的・文化的な地域資源を多く有しています。

【地域位置図】

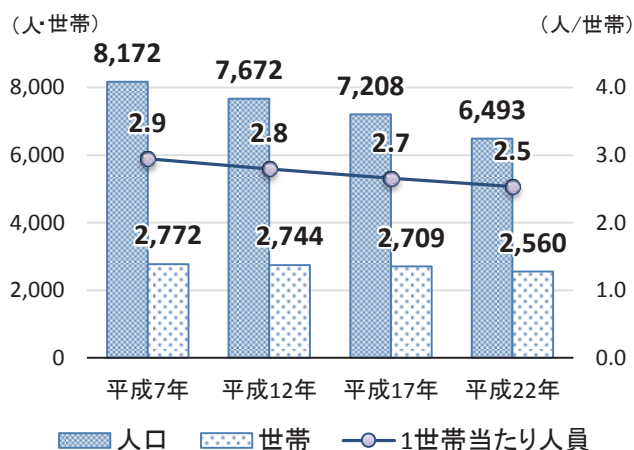


(2) 人口・世帯数

本地域の人口は平成 22 年で 6,493 人と、市全体の 18.2% を占めています。人口減少が続いており、平成 7 年からの推移をみると、1,679 人減の 20.5% の減少となっています。

世帯数は平成 22 年で 2,560 世帯となっており、減少傾向を示しています。

1 世帯当たりの人員も年々減少しており、平成 22 年で 2.5 人 / 世帯となっています。



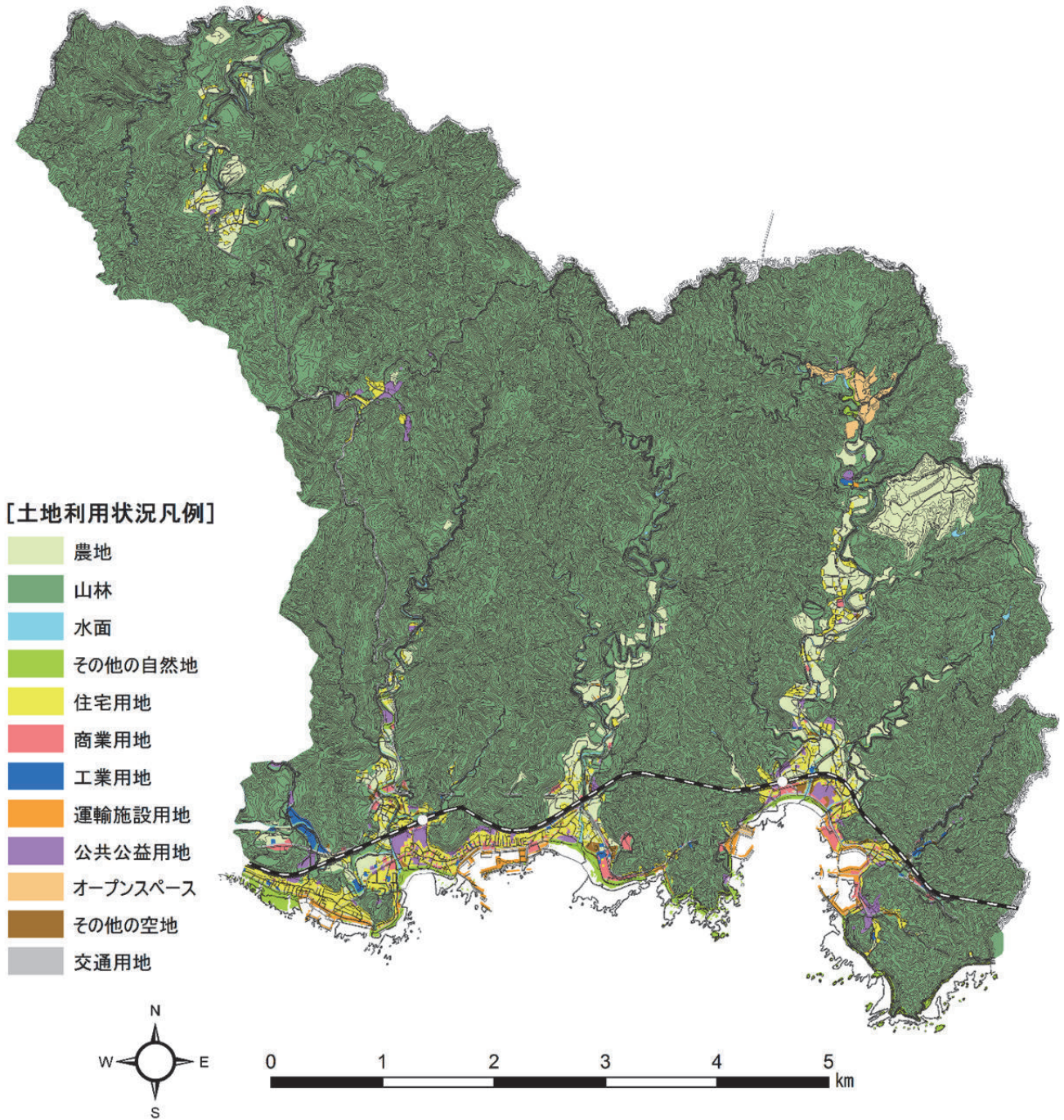
資料：国勢調査

(3) 地域の特性

【土地利用】

- 本地域は山林が約 9 割を占めており、平地は地域南部の沿岸部周辺に限られています。その沿岸部周辺に市街地が形成され、主に住宅地としての土地利用が展開されているほか、海岸線に面したエリアにはホテルや旅館などの宿泊施設が集積し、本市の中心的な観光地としての機能を果たしています。
- 地域北部の山間部は、南房総国立公園や県立養老溪谷奥清澄自然公園に指定され、内浦山県民の森が設置されるなど、豊かな自然環境を有しています。天津地区の清澄や四方木では古くからの集落が形成されていますが、過疎化が進行しています。

【土地利用現況図】



資料：平成 23 年都市計画基礎調査データより作成

【都市計画】

- 本地域は、山間部を含む全域が天津小湊都市計画区域に指定されていますが、用途地域や特定用途制限地域などの土地利用誘導に係る都市計画制度は導入されていません。

【交通基盤】

- 道路網は、広域幹線道路となる国道 128 号、主要幹線道路となる主要地方道市原天津小湊線及び天津小湊夷隅線、補助幹線道路となる一般県道内浦山公園線が整備されています。
- 鉄道網は、南部に JR 外房線が運行しており、安房小湊駅と安房天津駅を有しています。
- バス交通は、コミュニティバスが 2 路線、民間バス路線が 1 路線、本地域と東京間を結ぶ高速バスが 1 路線整備されています。

【主要施設・地域資源】

- 地域住民の行政機能の窓口となる天津小湊支所と小湊出張所、文教施設である天津小学校、小湊小学校、安房東中学校が設置されています。
- 山間部や沿岸部の一部が南房総国立公園や県立養老溪谷奥清澄自然公園に指定されているほか、内浦山県民の森が設置されています。また、清澄植物公園、天津駅前公園、小湊駅前公園が市立公園として整備されています。
- 美しい海岸線や緑豊かな自然環境をはじめ、日蓮聖人ゆかりの誕生寺や清澄寺といった歴史的・文化的資源や国の特別天然記念物に指定されている「鯛の浦タイ生息地」などの貴重な地域資源を有しています。

(4) 地域の主要課題

■ 都市計画区域の統合・再編

本地域は、山間部を含む全域が天津小湊都市計画区域となっていますが、隣接する鴨川都市計画区域では、山間部を除いた沿岸部の市街地周辺に都市計画区域が指定されており、都市計画区域の指定状況に差がみられています。

市町合併から 10 年が経過しており、一つの都市として総合的かつ一体的な都市計画の運用が求められていることから、鴨川都市計画区域との統合を進めるとともに、県が定める「千葉県土地利用基本計画*」との整合を図る観点からも、都市計画区域の見直しが課題となっています。

■ 既存市街地における狭あい道路

本地域の沿岸部の既存市街地は、古くからの漁業集落であり、地域内の生活道路の多くは幅員の狭い道路となっています。

狭あい道路のみに面する敷地では、建築物の建て替え時に支障を来していることから、生活利便施設の新規立地や若者世代の新たな住宅取得が困難となり、地域外や市外へと人口が流出し、地域内の活力低下にもつながることから、地域活力の維持・創出の観点からも対応が求められています。

■ 都市計画法に基づく土地利用施策

本地域の市街地は、漁業集落が拡大する形で形成されてきたため、既に様々な用途が混在した土地利用が展開されていますが、これまで混在による大きな問題は発生してきませんでした。

しかしながら、用途地域をはじめとする土地利用誘導施策が導入されていない本地域では、建物の用途については比較的自由的な建築活動が可能となるため、無秩序な土地利用が発生しやすい危険性を有しています。

地域住民の居住環境や観光地としての環境を阻害するような土地利用が発生する恐れもあることから、予防策が必要となっています。

■ 観光地としての環境整備の充実

本地域は、美しい海岸線や鯛の浦、誕生寺などの多様な観光資源を有し、ホテル・旅館などの宿泊施設も整備された滞在型観光地としての特性を有していますが、滞在型から通過型の観光へと移行しつつあることから、滞在型交流人口の更なる獲得に向けた環境整備が求められています。

■ 海・山を対象とした自然災害への対応

本地域では、沿岸部の既存市街地に人口が集中して居住しています。

地域住民の生命と財産を保護していくためには、津波や土砂災害など、海・山両面の自然災害への対応が求められます。



(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【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

古くから漁業の町として発展してきた本地域は、誕生寺や清澄寺などの歴史・文化資源、特別天然記念物となる鯛の浦をはじめとする恵まれた自然環境、大型ホテル・旅館などの宿泊機能を有する観光拠点としての役割を担っています。

地域の特徴である日蓮聖人ゆかりの地としての歴史物語や豊かな漁業資源を活かしながら、観光業及び漁業の更なる活性化に向けた一体的な環境づくりを進めます。

また、地域産業を支える住民が元気に住み続けることができるよう、生活に密着した歴史・文化が生み出す魅力の保全・共生にも配慮した、暮らしやすい地域づくりを目指します。

【まちづくり方針】

将来にわたって住み続けることのできるまちづくり

■ 県と連携した都市計画区域の再編及び見直しの検討

- 本地域で指定されている天津小湊都市計画区域については、県との協議・調整を図りながら、隣接する鴨川都市計画区域との統合・再編に向けた検討を進めます。
- 鴨川都市計画区域では山間部を除外する形で都市計画区域が指定されており、県が定める千葉県土地利用基本計画においても、本地域の都市地域は山間部が除外されて設定されているため、当該計画との整合性の確保に向けて、都市計画区域の見直しを進めます。
- 本地域の山林の多くが、自然公園法によって一定規模以上の建築行為や宅地造成等について県の許可・届出が必要となる南房総国定公園及び県立養老溪谷奥清澄自然公園に指定されているとともに、原則として開発行為が制限される森林法の保安林に指定されています。こうした地域においては、他法令によって良好な環境の維持・保全が引き続き図られることが見込まれることから、都市計画区域の見直しにあたっては、山間部における郊外集落のコミュニティの維持・活性化に向けて都市計画区域の縮小についても検討することとします。

■ 既存市街地における狭あい道路の整備促進

- 沿岸部の既存市街地における狭あい道路については、引き続き、狭あい道路整備事業を活用しながら、建物更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進するとともに、その方策についても検討するなど、狭あい道路の整備促進に取り組みます。
- 幅員 4m 以上の道路に接道している隣接敷地との共同化による建て替えの検討など、地域コミュニティの存続に向けて、地域住民が互いに建物の更新手法に対する理解を深めるとともに、実施に向けた協力体制を築けるよう必要な支援を行います。

地域の魅力向上に資するまちづくり

■ 都市計画法に基づく土地利用誘導施策の導入検討

- 沿岸部のホテル・旅館が集積するエリア一帯では、来訪者が滞在する拠点としての機能拡充を図るとともに、観光地にふさわしい環境の保全を図ります。
- 地域住民や事業者との調整・協議の下、観光地としての環境を阻害するような建物用途の立地を制限する特定用途制限地域等の土地利用誘導施策の導入について検討を進めます。

■ 地域の歴史・文化を活かした拠点整備と景観づくり

- 美しい海岸線や豊かな森林、日蓮聖人ゆかりの地としての歴史的・文化的背景を活かして、観光地としての魅力向上に資する拠点整備と景観づくりを促進します。
- 誕生寺や清澄寺、内浦山県民の森などは、地域住民のみならず、市内外の来訪者が交流を図る場となることから、その周辺においては拠点機能と魅力の向上に資する一体的な整備を促進します。
- 景観づくりにあたっては、事業者や地域住民の景観に対する意識の醸成を図りながら、地域共通のサイン整備や地域独自の景観ガイドラインの作成など、地域が主体となった景観形成活動に対する必要な支援を行います。

■ 利便性の向上に向けた都市環境整備の推進

- 地域住民の生活利便性の向上や市内の渋滞解消に向けて、広域幹線道路となる国道 128 号の実入バイパス事業や、主要幹線道路となる主要地方道市原天津小湊線の道路改良事業の促進を図るとともに、補助幹線道路となる一般県道天津小湊田原線の坂下バイパス事業を促進します。
- 本地域が有する JR 外房線の安房小湊駅と安房天津駅の 2 つの鉄道駅は、地域住民の広域移動を支えるとともに、観光客の本地域への玄関口としての役割を果たしています。そのため、鉄道や高速バスなどとの円滑な乗り継ぎに向けた事業者との調整、駅前公園の適切な管理などを進めながら、利便性の高い交通結節点の形成に努めます。

災害に強い安全・安心なまちづくり

■ 適切な制度活用による安全・安心な環境づくり

- 沿岸部の既存市街地においては、土地利用施策の導入の検討と併せて、新たに準防火地域の指定についても検討し、火災に強い市街地の形成を図ります。
- 都市計画区域の見直しと併せて、新たに建築基準法第6条第1項第4号による指定区域の指定についても検討することとし、建築物の安全性の確保を図ります。

■ 災害危険箇所の改善・解消の促進

- 本地域は広大な山間部を有していることから、土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などの災害危険箇所における対策事業実施にあたっては、県と協力しながら円滑かつ効果的な対策を図ることとします。

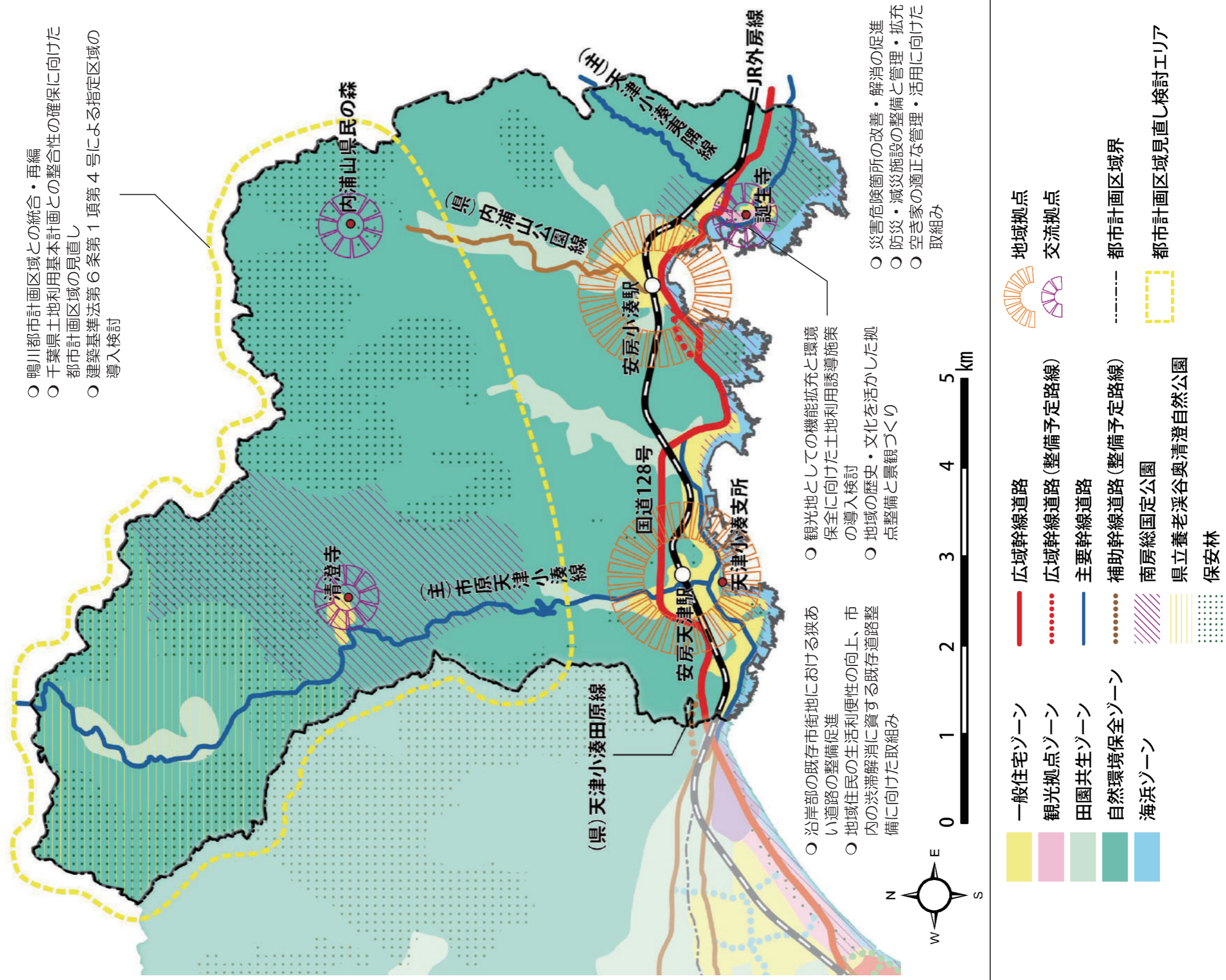
■ 防災・減災施設の整備と管理・拡充

- 神明水門、内浦水門及び湊水門については、高潮や津波の際に支障なく作動するよう、県と協力しながら適切な維持・管理を図ります。
- 既存の津波避難ビルについては、地域住民に対する周知活動を推進するとともに、災害時における拠点機能の拡充を促進します。小湊小学校の敷地内においては、津波発生時の市民・観光客等の一時避難場所として、津波避難タワーの整備を推進します。

■ 空き家の適正な管理・活用に向けた取組み

- 沿岸部の既存市街地や郊外集落で増加している空き家については、実態調査を進めながら、危険な空き家については所有者へ適正な管理や必要に応じて除却等の処置を促します。
- 空き家の中でも適正な管理がなされているものについては、若者世代の居住の場、地域コミュニティの交流の場、田舎暮らしの体験の場など、地域の活力向上に資す多様な活用手法を研究しながら、各主体との協働・連携の下でその実現を目指します。

天津小湊地域 まちづくり方針図



※図示している都市計画区域界は、平成27年度末時点の境界を示したものです。

※(主)は主要地方道、(県)は一般県道

4. 江見地域

(1) 地域の概況

江見地域は、本市の南部に位置しており、面積は 3,287.6ha で、市域の 17.2% を占めています。

海岸、山林、田園といった多様な自然環境とそれを活かした観光拠点を有しています。

また、温暖な気候や大学キャンパスなど、多彩な地域資源を有する地域です。

【地域位置図】

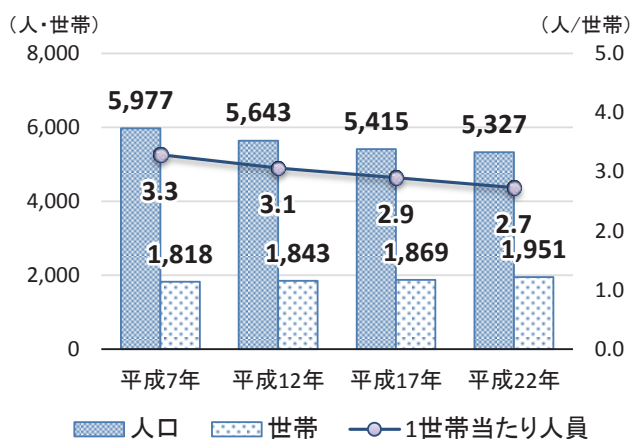


(2) 人口・世帯数

本地域の人口は平成 22 年で 5,327 人と、市全体の 14.9% を占めています。人口減少が続いており、平成 7 年からの推移をみると、650 人減の 10.9% の減少となっています。

世帯数は平成 22 年で 1,951 世帯となり、増加傾向を示しています。

人口が減り、世帯数が増加しているため、1 世帯当たりの人員は年々減少しており、平成 22 年で 2.7 人 / 世帯となっています。



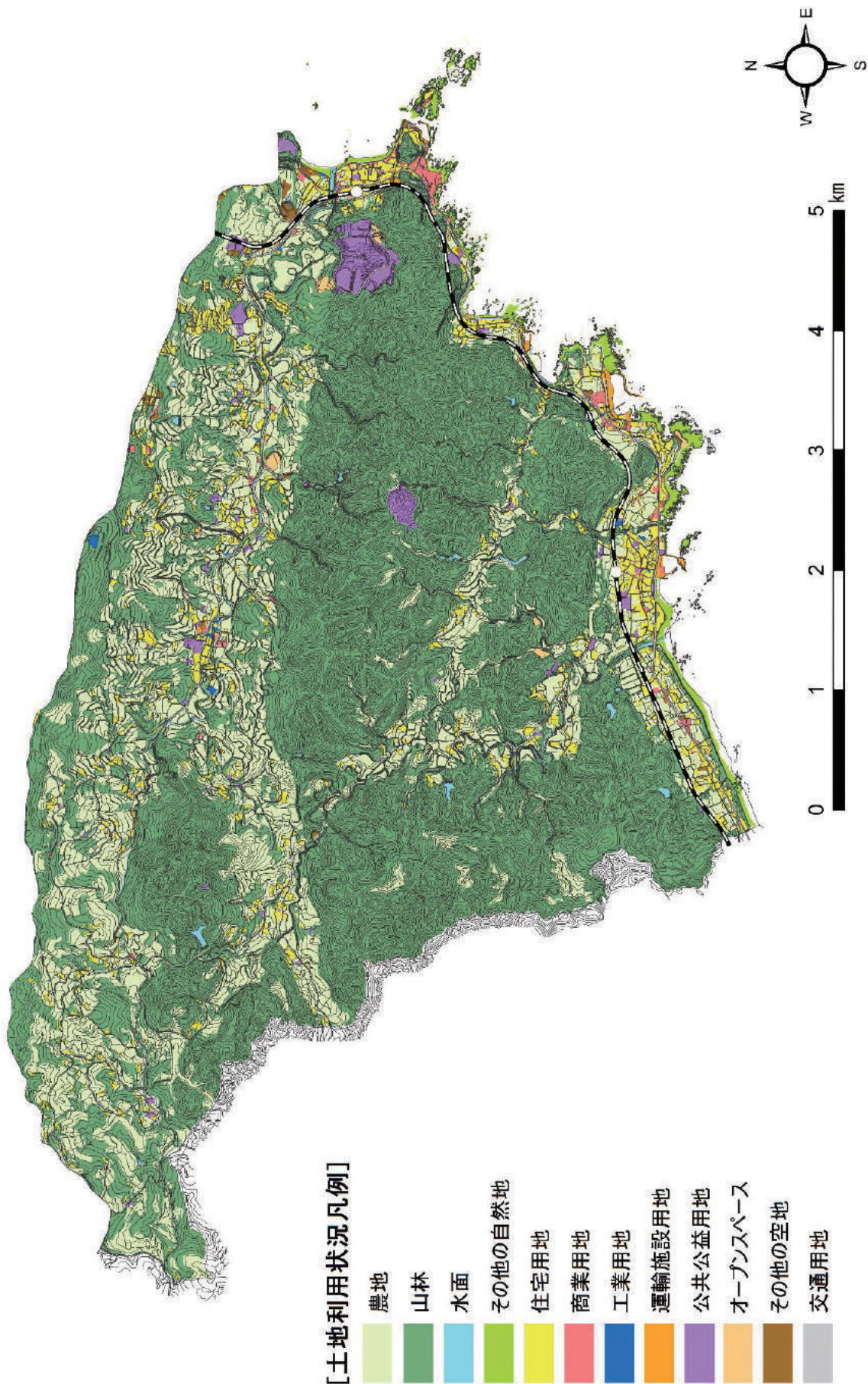
資料：国勢調査

(3) 地域の特性

【土地利用】

- 本地域はなだらかな丘陵が広がっており、平地は地域南部の沿岸部周辺に限られています。その沿岸部の平地に市街地が形成され、主に住宅地としての土地利用が展開されています。
- 海岸線に面したエリアは、南房総国立公園に指定されており、観光・レジャー施設や宿泊施設も立地するなど、観光地としての機能を果たしています。
- 丘陵地は、農地や山林を中心に構成され、良好な自然環境が保全されていますが、曾呂地区では、なだらかな地形を活かした田園居住地としての土地利用も展開されています。

【土地利用現況図】



資料：平成 23 年都市計画基礎調査データより作成

【都市計画】

- 本地域は、沿岸部に形成されている市街地周辺が鴨川都市計画区域に指定されていますが、用途地域や特定用途制限地域などの土地利用誘導に係る都市計画制度は導入されていません。

【交通基盤】

- 道路網は、広域幹線道路となる国道 128 号、主要幹線道路となる主要地方道鴨川富山線、補助幹線道路となる一般県道浜波太港線及び西江見停車場線が整備されています。
- 鉄道網は、南部に JR 内房線が運行しており、太海駅と江見駅を有しています。
- バス交通は、コミュニティバスが 1 路線、民間バス路線が 5 路線整備されています。

【主要施設・地域資源】

- 地域住民の行政機能の窓口となる江見出張所、文教施設である江見小学校が設置されており、その他にも城西国際大学観光学部が開設されています。
- 沿岸部は、南房総国定公園に指定されているとともに、道の駅オーシャンパークをはじめとする観光・レジャー施設が整備されています。また、温暖な気候を活かした花き栽培も行われています。
- 曾呂地区の北部が県立嶺岡山系自然公園に指定されているほか、なだらかな丘陵地に棚田が広がっており、美しい田園景観を形成しています。

(4) 地域の主要課題

■ 既存市街地における居住環境の改善

沿岸部の既存市街地は、古くからの漁業集落であり、地域内の生活道路の多くは幅員の狭い道路となっています。

また、昔ながらの居住形態から建物が密集して立地しており、地域内の防災性の向上も課題となっています。

■ 生活利便施設と移動手段の確保

本地域は、地形的条件によって都市的土地利用が限られているため、地域住民の生活利便性の向上に資する施設が十分に整備されていません。

買い物や通院のためには鴨川地域をはじめとする周辺地域への移動が必要となりますが、高齢化により移動が困難な高齢者も増加しています。鴨川版コンパクトシティの実現のためには、誰もが円滑に移動することができる移動手段の確保が大きな課題となっています。

■ 都市計画法に基づく土地利用施策の未導入

本地域では、沿岸部に形成されている既存市街地周辺一帯が鴨川都市計画区域に指定されていますが、用途地域や特定用途制限地域などの土地利用施策は導入されていません。

建物の用途については比較的自由的な建築活動が可能であり、周辺環境を阻害するような土地利用が発生する恐れもあることから、予防策の検討が求められます。

■ 観光拠点の管理・活用

本地域は、入り組んだ海岸線と丘陵地が織りなす美しい自然環境と、国道 128 号沿道を中心とした多様な観光拠点を有していることから、観光地としての一体的な環境整備とともに、地域振興に資する滞在型観光への移行が求められています。

■ 自然環境の適正管理

本地域のなだらかな丘陵地には農地が広がっていますが、高齢化による後継者不足などを理由に耕作放棄地の発生が課題となっています。

また、山林においても十分な管理が行き届かず、一部荒廃が進んでいる山林も見られます。



(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

文化が香る交流拠点

住みたくなるあったかいまち 江見

入り組んだ海岸線や里山の棚田が生み出す魅力的な自然景観、道の駅やレジャー施設などの観光拠点や城西国際大学をはじめとする文化交流拠点、温暖な気候を活かした花き栽培など、地域特有の多様な資源を有する本地域では、これらの魅力を活かした定住と交流による地域づくりを進めます。

地域の強みである大学との積極的な協働・連携を図りながら、誰もが住みたくなる魅力的な居住の場として、また、市内外からの来訪者に多様な交流体験を提供する場として、ハード・ソフトの両面から定住・交流機能の拡充を進め、お互いの心が通い合うあったかい地域づくりを目指します。

【まちづくり方針】

誰もが快適に暮らすことができる定住のまちづくり

■ 生活拠点施設とのネットワークの確保

- 地域住民が自然に囲まれた環境の中で快適に生活を送ることができるよう、既存生活道路の安全性の確保を図るとともに、商業業務施設や医療・福祉施設などの生活拠点施設が集中している鴨川地域とのアクセス性を高め、鴨川版コンパクトシティの実現を目指します。
- 地域間の円滑な移動を担保していくため、マイカーに限らず、コミュニティバスや路線バス、鉄道が一体となった交通ネットワークのあり方について検討を進めます。

■ 既存市街地における狭あい道路の整備促進

- 沿岸部の既存市街地における狭あい道路については、引き続き、狭あい道路整備事業を活用しながら、建物更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進するとともに、その方策についても検討するなど、狭あい道路の整備促進に取り組みます。
- 幅員 4m 以上の道路に接道している隣接敷地との共同化による建て替えの検討など、地域コミュニティの存続に向けて、地域住民が互いに建物の更新手法に対する理解を深めるとともに、実施に向けた協力体制を築けるよう必要な支援を行います。

■ 居住環境の保全・改善に向けた都市計画制度の導入検討

- 沿岸部の既存市街地においては、現在の居住環境の保全に向けて、特定用途制限地域をはじめとする土地利用誘導施策の導入について検討を進めます。
- 土地利用施策の導入の検討と併せて、新たに準防火地域の指定についても検討し、火災に強い市街地の形成を目指します。

■ 公共公益施設の再編・活用

- 地域住民の生活利便性を高め、快適で文化的な生活を支える公共公益施設については、老朽施設の計画的な改修・修繕や機能更新を図るとともに、公共施設等総合管理計画を策定し、長期的な視点に立った公共施設の更新・統廃合、長寿命化を推進します。
- 老朽化した曾呂公民館については、市民ギャラリーとともに旧曾呂小学校へ移転し、市民の文化的活動や地域活動の拠点として機能強化を図ります。

地域資源を活かした交流のまちづくり

■ 多様な観光資源を活かした交流促進

- 沿岸部に立地する道の駅やレジャー施設、宿泊施設をはじめ、曾呂地区の田園景観や江見地区の花き栽培など、多様な観光資源を有していることから、地域の雇用や活力創出に資する滞在型観光への移行を目指します。
- 地域内に点在する観光資源が有機的にネットワークされるよう、多様な主体との協働の下で、地域内の円滑な移動手段の確保や散策ルートの設定などについて検討することとします。

■ 海と山が織りなす美しい自然景観の保存・育成

- 海と山のコントラストによって構成される美しい自然景観は、本地域の貴重な地域資源でもあることから、更なる魅力向上に向けた保全を図ります。
- 曾呂地区のなだらかな丘陵地に広がる棚田は、美しい田園景観を構成する貴重な要素として、引き続き適正な管理・利用に基づく保全を図ります。

■ 大学との交流による地域活性化

- 地域内に城西国際大学観光学部が開設されている強みを活かし、学生との積極的な交流を図りながら、地域活動への参加やフィールドワーク*等を促し、若い世代の視点を取り込んだ地域活性化方策の検討・展開を目指します。

豊かな自然環境と共生したまちづくり

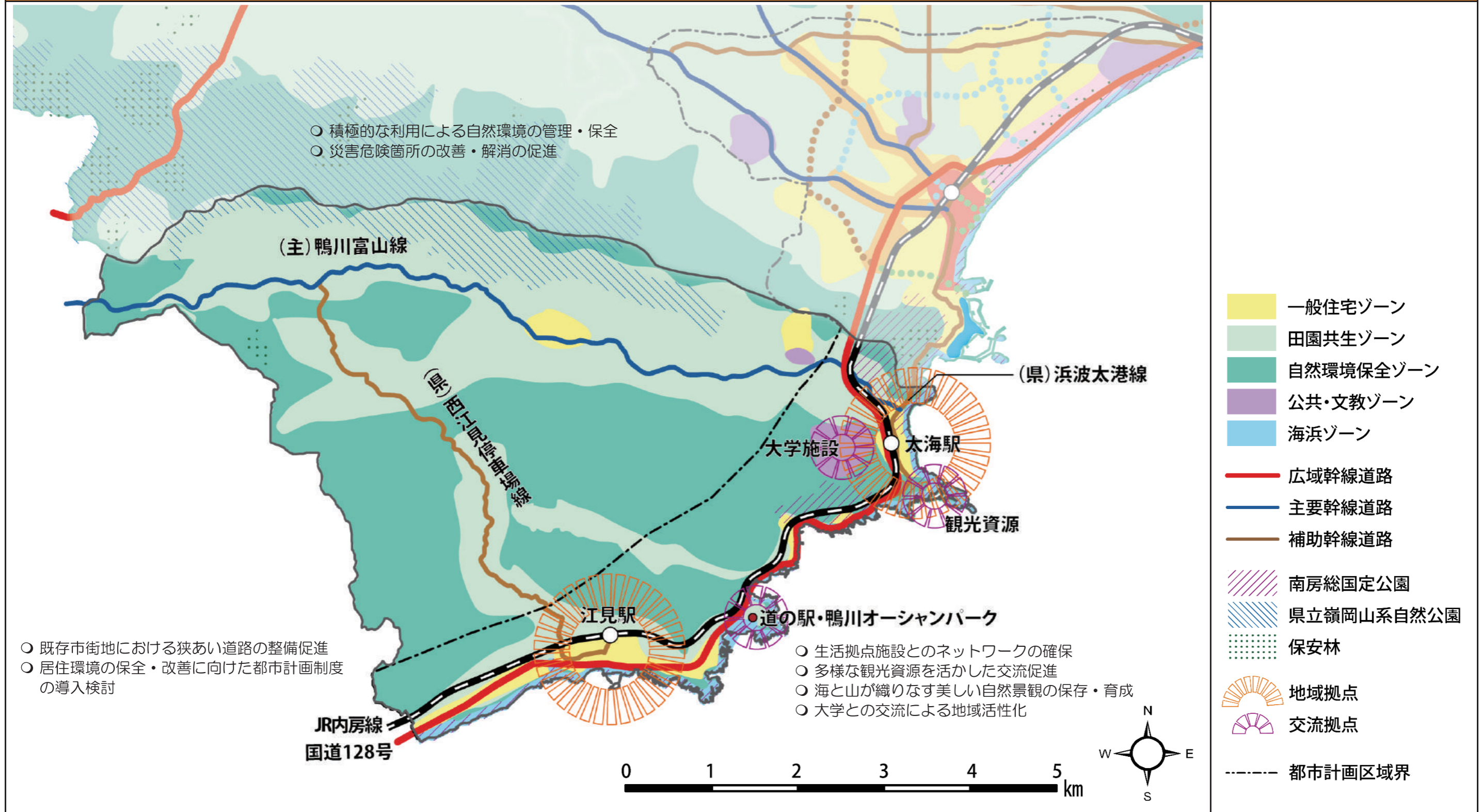
■ 積極的な利用による自然環境の管理・保全

- 地域住民だけでは十分な管理が行き届かない耕作放棄地や荒廃した山林については、体験型観光と一体となった積極的な利用を促進し、豊かな自然環境の適正管理と保全を図ります。

■ 災害危険箇所の改善・解消の促進

- 本地域の丘陵地の多くが、土砂災害危険箇所に位置付けられていることから、危険箇所の解消に向けた県への要望活動に取り組むとともに、防災マップ等による地域住民への情報の周知徹底を図ります。

江見地域 まちづくり方針図



※図示している都市計画区域界は、平成27年度末時点の境界を示したものです。

※(主)は主要地方道、(県)は一般県道

5. 長狭地域

(1) 地域の概況

長狭地域は、本市の西部に位置しており、全域が都市計画区域外となっている地域です。

面積は 5,427.7ha で、市域の 28.4 % を占めています。

北部の清澄山系と南部の嶺岡山系に囲まれた長狭平野での農業を中心として発展してきた地域で、美しい田園景観を有しています。

【地域位置図】

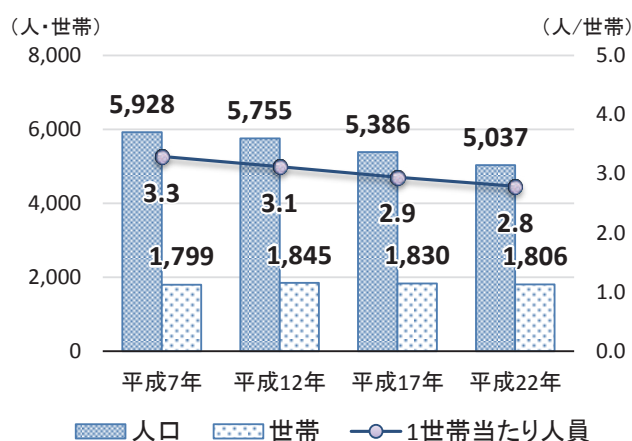


(2) 人口・世帯数

本地域の人口は平成 22 年で 5,037 人と、市全体の 14.1 % を占めています。人口減少が続いており、平成 7 年からの推移をみると、891 人減の 15.0 % の減少となっています。

世帯数は平成 22 年で 1,806 世帯となり、微減傾向を示しています。

1 世帯当たりの人員は年々減少していますが、平成 22 年では 4 地域の中で最も高い 2.8 人 / 世帯となっています。



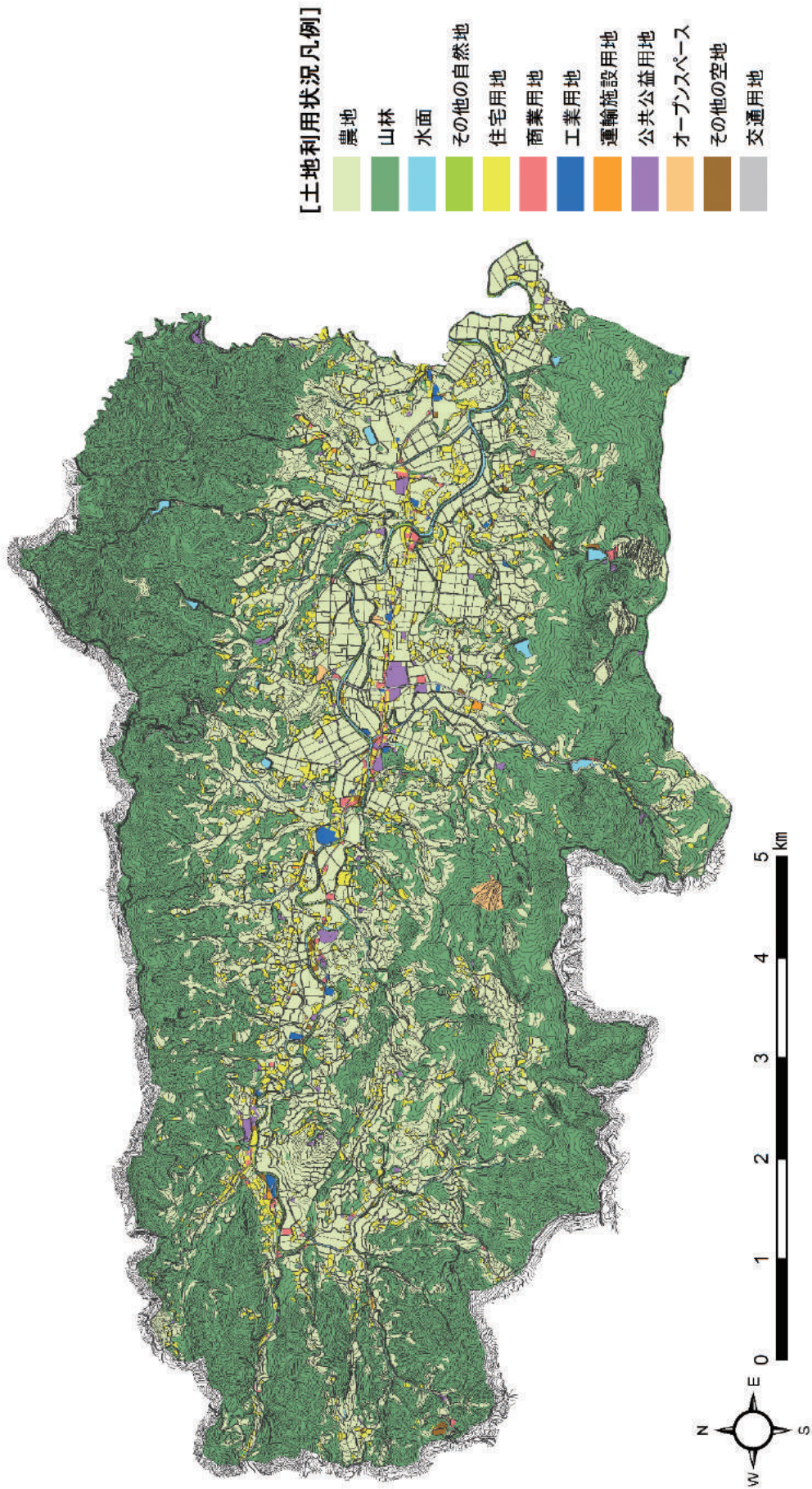
資料：国勢調査

(3) 地域の特性

【土地利用】

- 地域の北部と南部に山林を有しており、その合間の長狭平野に良好な農地と田園集落地が広がっています。地域の約 3 割が農地として利用されています。
- 主要地方道鴨川保田線の沿道周辺に既存集落が形成されており、店舗や医療施設、文教施設が立地するなど、地域住民の生活の中心となっています。
- 大山地区では、愛宕山の裾野に広がる棚田が良好な田園景観を生み出しています。

【土地利用現況図】



資料：平成 23 年都市計画基礎調査データより作成

【都市計画】

- 本地域は、全域が都市計画区域外となっています。

【交通基盤】

- 道路網は、広域幹線道路となる国道410号、主要幹線道路となる主要地方道鴨川保田線及び富津館山線が整備されています。
- バス交通は、民間バス路線が3路線整備されています。

【主要施設・地域資源】

- 地域住民の行政機能の窓口となる吉尾出張所が設置されているほか、国道410号と主要地方道鴨川保田線の交差点周辺に、文教施設である千葉県初の公立小中一貫校「長狭学園」、医療・福祉施設である国保病院、交流施設である「みんなみの里」が立地しています。
- 本地域の山林の一部は保安林に指定されているとともに、地域南部が県立嶺岡山系自然公園に指定されています。
- 大山地区の愛宕山の裾野に広がる棚田は、大山千枚田として日本の棚田百選にも選ばれる美しい景観を形成しており、地域にとっての貴重な文化的資源となっています。

(4) 地域の主要課題**■ 高齢化に伴う既存コミュニティの衰退**

既存集落においては、住民の高齢化が進んでおり、集落内人口の減少により、これまで地域で育まれてきた文化・伝統の継承やコミュニティの維持が大きな課題となっています。

既存コミュニティの維持・活性化を図っていくためには、地域の担い手となる若年世帯の定住確保が求められます。

■ 生活利便施設へのネットワーク

本地域は、主要地方道鴨川保田線沿道に地域住民の日常生活を支える店舗や病院等が点在していますが、車での移動が困難な高齢者等にとっては、買い物や通院が不便な状況にあります。

地域内の移動とともに、鴨川地域をはじめとする生活利便施設が集積している地域へのアクセス性の確保・向上が求められています。

■ 増加する交流人口に対する受け入れ態勢の構築

大山千枚田を中心として、多くの観光客が本地域を訪れるようになっていますが、観光拠点周辺における駐車場の整備やアクセスの確保、観光ルートの設定など、ハード・ソフトの両面から、受け入れ環境の更なる充実が求められています。

■ 自然環境の荒廃

高齢化に伴い手入れの行き届かない農地や山林が増加しており、自然的土地利用の荒廃により、山林の保水力の低下による土砂災害の危険性の高まりや田園景観の悪化などが懸念されます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【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

大山千枚田や長狭平野をはじめとする豊かな自然資源、地域の総合的な交流拠点となるみんなみの里、大山不動や吉保八幡のやぶさめなどの歴史・文化資源を有する本地域は、本市の農業を支える田園居住地としての役割を担っています。

都市住民との交流など、多様な主体との協働・連携による良好な営農環境の保全と里山の適切な管理を図るとともに、長狭米のブランド化や農産物の6次産業化による農業の活性化に取り組みながら、伝統・文化が息づく既存コミュニティの維持・活性化に資する、暮らしやすい地域づくりを目指します。

【まちづくり方針】

農業を軸とした交流のまちづくり

■ 農業資源を活かした交流拠点の整備・活用

- 大山千枚田やみんなみの里は、市内外から多くの交流人口を呼び込む拠点となることから、本市に近接する鋸南保田インターチェンジや君津インターチェンジなどとのアクセス性の向上に向けて、広域幹線道路となる国道410号及び主要幹線道路となる主要地方道鴨川保田線の整備促進を図ります。
- 交流拠点においては、周辺環境との調和に配慮しながら、駐車場の整備をはじめとする受け入れ環境の拡充を図ります。
- 地域に雇用と活力を生み出す農業観光を通じた地域振興を目指し、農村部ならではの体験型プログラムや散策路の整備により、更なる交流人口の拡大を図ります。

■ 良好な営農環境の保全

- 本市の農業生産を支える地域として、「農業振興地域整備計画*」に基づいて農道・水路などの農業基盤の維持・拡充を進めながら、優良農地の積極的な利用に基づく管理・保全を図り、更なる農業生産環境の向上を目指します。
- 長狭米をはじめとする農産物のブランド化を推進するとともに、多様な作物の栽培による新たな特産品づくりや6次産業化による農業の活性化を図ります。
- 農地転用にあたっては、無秩序な土地利用によって周辺の良い営農環境が阻害されないよう、適切かつ慎重な転用を図ります。

- 地域内に発生した耕作放棄地については、交流人口の農業体験の場としての活用を図るなど、多様な主体と連携した活用・管理方策を検討します。

地域コミュニティの維持・活性化に向けたまちづくり

■ 若年層の定住に向けた生活環境の整備

- 地域コミュニティを将来にわたって維持していくためには、これからの地域を担う若年層の定住化が必要となることから、自然と共生したゆとりと潤いのある居住環境の形成に向けて、生活環境の維持・改善に向けた取組みを支援します。
- 既存集落の維持・発展に向けて、移住や U・J・I ターン*の促進など、新たな定住人口の確保に資する取組みを支援します。

■ 生活拠点施設とのネットワークの確保

- 地域住民の生活利便性の確保に向けて、既存公共交通網の維持・確保を図りながら、地域内の拠点施設や都市機能が集中している鴨川地域とのアクセス性を高め、地域拠点が連携した鴨川版コンパクトシティの実現を目指します。

■ 空き家の適正な管理・活用に向けた取組み

- 適正な管理がなされている空き家については、若者世代の居住の場や田舎暮らしの体験の場など、地域コミュニティの活力向上に資する活用手法を研究しながら、各主体との協働・連携の下でその実現を目指します。

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

■ 関係法令に基づく自然環境の保全

- 全域が都市計画区域外となる本地域においては、農業振興地域の整備に関する法律や森林法などの適正な運用により、自然環境の積極的な利用・管理を図るとともに、宅地開発等に係る関係法令の適正運用の下で、適切な土地利用の誘導を図ります。

■ 多様な主体と連携した山林の管理・保全

- 地域住民だけでは十分な管理が行き届かない山林については、企業の CSR 活動*の場として活用するなど、多様な主体と連携しながら積極的な利用に基づく管理を促進し、豊かな山林の適正管理と保全を図ります。

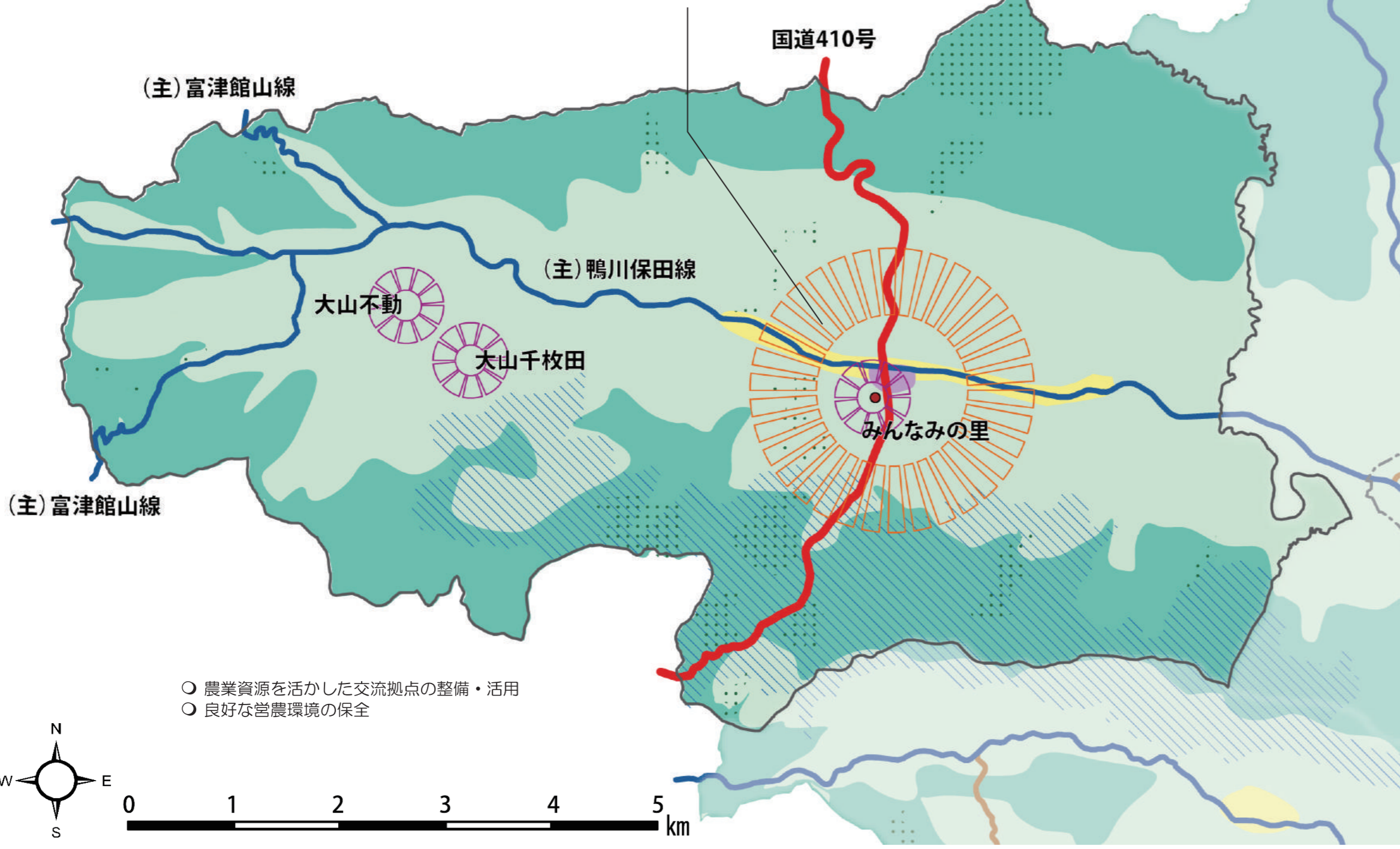
■ 災害危険箇所の改善・解消の促進

- 土砂災害危険箇所に位置付けられているエリアについては、危険箇所の解消に向けた県への要望活動に取り組むとともに、防災マップ等による地域住民への情報の周知徹底を図ります。



長狭地域 まちづくり方針図

- 関係法令に基づく自然環境の保全
- 多様な主体と連携した山林の管理・保全
- 災害危険箇所の改善・解消の促進
- 若年層の定住に向けた生活環境の整備
- 生活拠点施設とのネットワークの確保
- 空き家の適正な管理・活用に向けた取組み



- 一般住宅ゾーン
- 田園共生ゾーン
- 自然環境保全ゾーン
- 公共・文教ゾーン
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 県立嶺岡山系自然公園
- 保安林
- 地域拠点
- 交流拠点

- 農業資源を活かした交流拠点の整備・活用
- 良好な営農環境の保全

※ (主) は主要地方道

第6章

実現化方策

1. 将来都市像の実現に向けた施策展開の方向性
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

第6章 実現化方策

1. 将来都市像の実現に向けた施策展開の方向性

本市のまちづくりは、総合的なまちづくりの計画となる鴨川市総合計画で掲げられた将来像『活力あふれる健やか交流のまち鴨川 ～みんなが集い 守り育む 安らぎのふるさと～』の実現に向けて、都市計画だけではなく、産業や教育、医療・福祉など、まちづくりに係る様々な分野が、それぞれの立場で求められる施策を展開しながら進められていくことになります。

本章で示す実現化方策は、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～』の実現に向けて、本計画で掲げた各種方針を具体的に進めていくための“都市計画としての方策”を位置付けたもので、これからの都市づくりの柱となる重点方策について、今後の施策展開の方向性を示しています。

(1) 県と連携した都市計画区域の再編及び見直し

千葉県「都市計画見直しの基本方針（平成26年7月）」では、「市町村合併に伴う都市計画区域の統合等については、新たな市町村の総合計画等との整合を図りつつ、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な区域となるよう、地域の実情に応じた見直しを進めるものとする。」とされていることから、本市に併存して指定されている鴨川都市計画区域と天津小湊都市計画区域の2つの非線引き都市計画区域の統合・再編を促進し、一体的な土地利用誘導に基づく質の高い都市づくりを目指します。

具体的には、山間部を含む全域が都市計画区域となっている天津小湊地域について、隣接する鴨川都市計画区域では山間部を除外する形で都市計画区域が指定されていることや、県が定める千葉県土地利用基本計画において、天津小湊地域の都市地域（一体の都市として、総合的に開発し整備し及び保全する必要がある地域（都市計画区域に相当））は山間部が除外されて設定されていることなどを踏まえ、上位関連計画との整合性の確保に向けて、天津小湊地域の山間部を都市計画区域から除外する方向で見直し検討を進めます。

また、現在の鴨川都市計画区域についても、都市的土地利用が進む都市計画区域外エリアの一部編入など、必要な見直しを検討します。

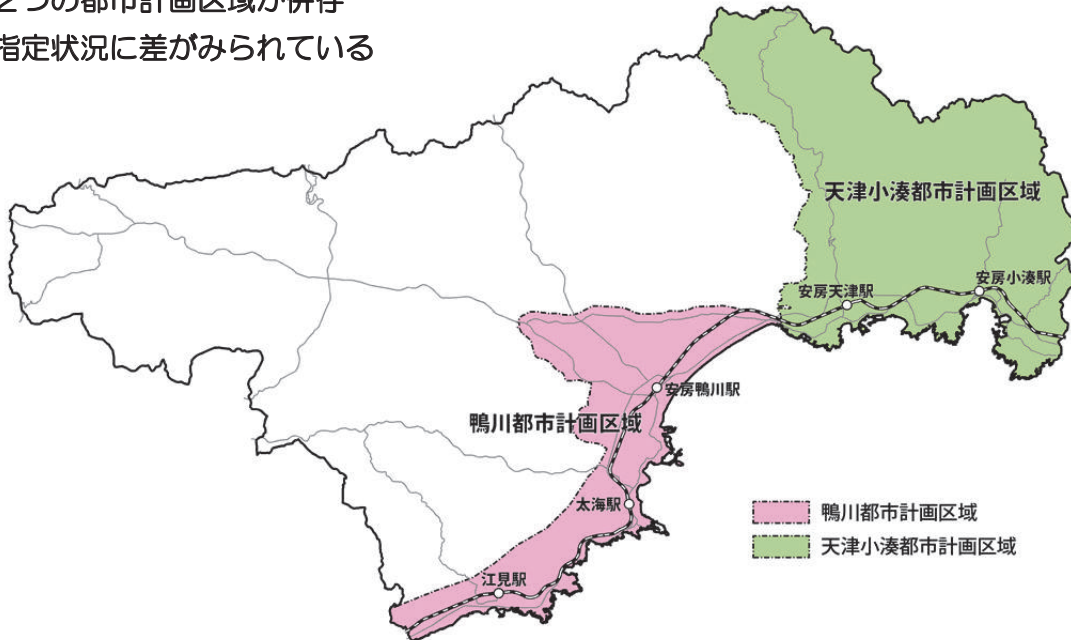
都市計画区域の除外エリアにおいては、併せて建築基準法第6条第1項第4号による指定区域の指定についても検討し、建築物の安全性を確保することとします。

なお、都市計画区域の統合・再編は県の決定事項となることから、本市の現状や将来的な見通しのもと、県をはじめとする関係機関との調整を図りながら、必要な検討・手続きを進めるものとします。

【都市計画区域の再編及び見直しイメージ】

本市の現状の都市計画区域

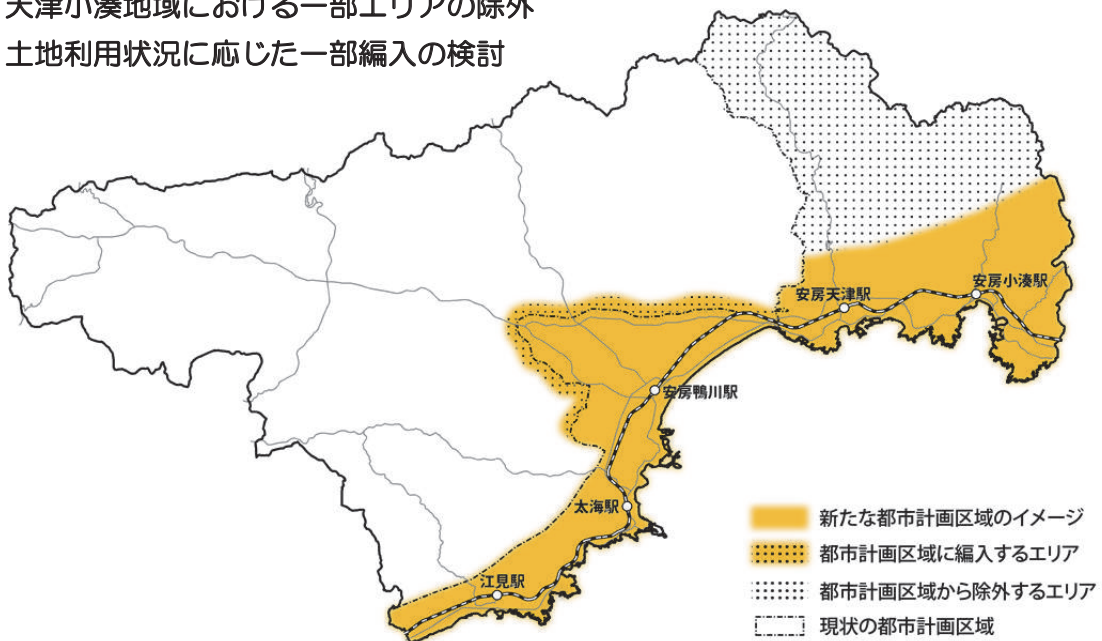
- 2つの都市計画区域が併存
- 指定状況に差がみられている



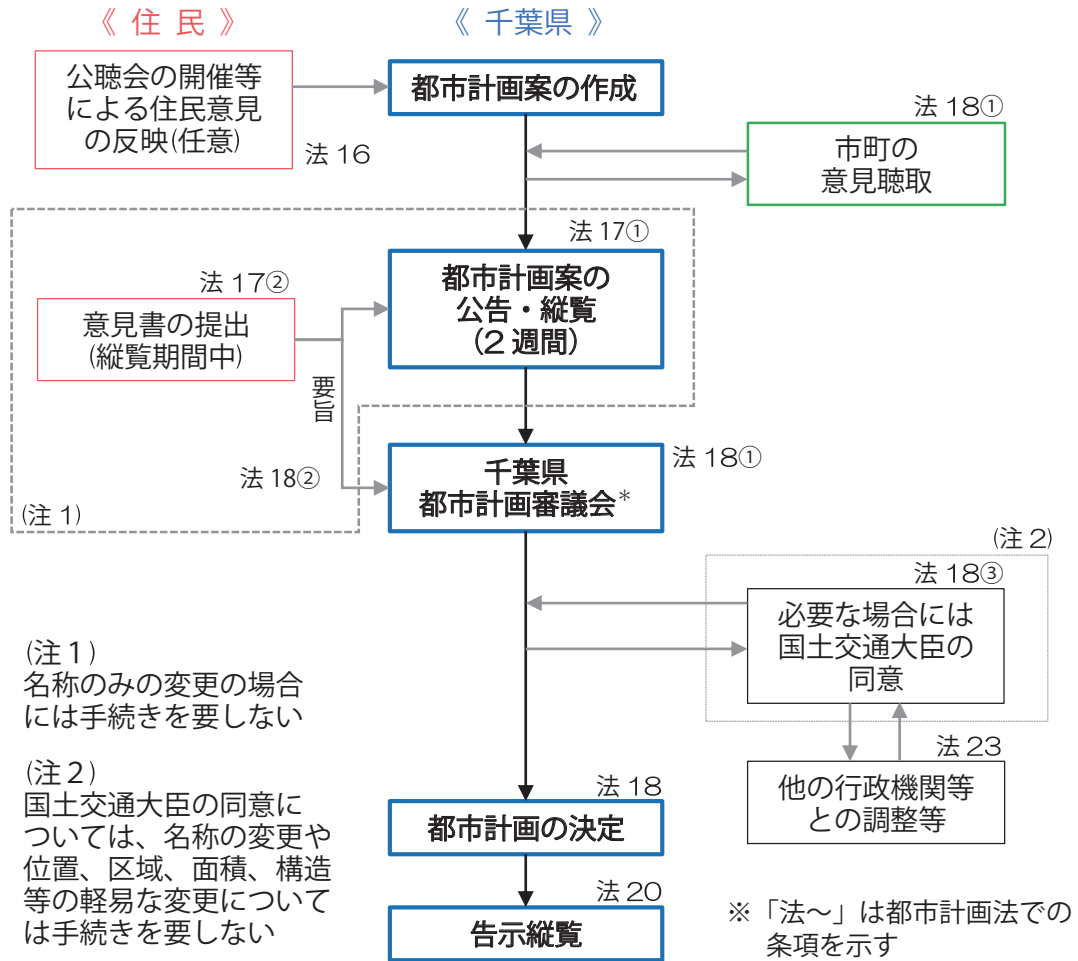
関係機関との協議・調整

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



【千葉県が都市計画決定をする場合の手続きフロー】



(2) 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

用途地域の指定地域においては、制限に基づいた土地利用の整序を促進するとともに、社会情勢や周辺環境の変化等を踏まえながら、定期的な点検・見直しを行います。

特に、安房鴨川駅周辺を中心市街地や幹線道路の沿道地域においては、地域の活性化や沿道の適正利用に向けて、用途地域の見直しについて検討することとします。

■ 土地利用誘導施策の新規導入の検討

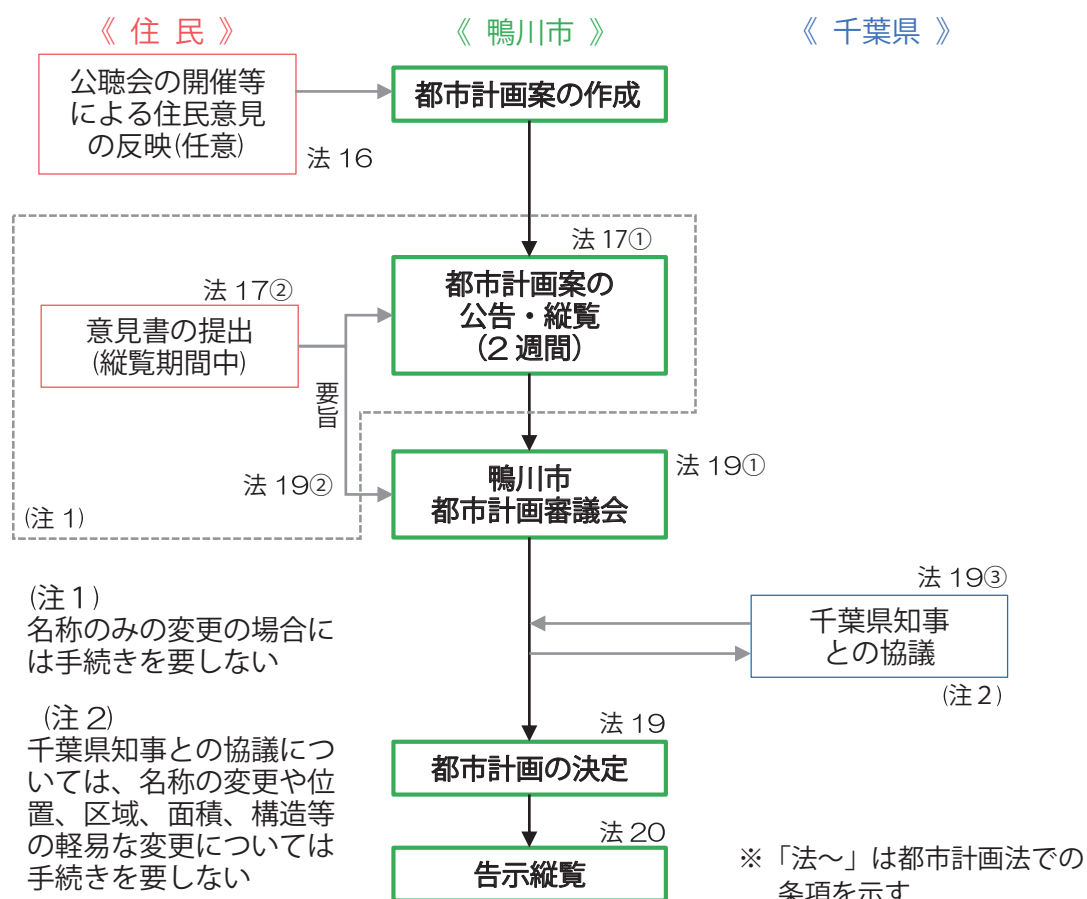
江見・太海・天津・小湊地区など、土地利用誘導に係る都市計画制度が導入されていない既存市街地においては、現状の市街地環境の維持・保全に向けて、特定用途制限地域等の新規導入について検討します。

また、小湊地区のうち大型ホテルや商店などが集積しているエリアにおいては、観光機能の保全を図るため、特定用途制限地域の導入を検討します。検討にあたっては、土地利用や建物の立地状況の詳細調査を行った上で、地域住民や事業者の意向を踏まえながら、当該エリアに最もふさわしい土地利用方策を選択します。

■ 防火地域・準防火地域の新規指定の検討

火災の発生や延焼の拡大防止に資する防火地域及び準防火地域については、現状の指定区域に加え、江見・太海・天津・小湊地区などの沿岸市街地においても、土地利用誘導施策の導入に併せた準防火地域の新規指定について検討し、災害に強い市街地の形成を目指します。

【鴨川市が都市計画決定をする場合の手続きフロー】



(3) 計画的な道路整備の展開

鴨川版コンパクトシティの形成に向けては、地域や拠点間をつなぐ道路ネットワークの充実によって“移動に係る時間の短縮”を実現していくことが求められます。

そのため、本計画で掲げた交通体系に関する基本方針を踏まえ、関係機関との調整を図りながら、道路整備に向けた計画の具体化及び事業化を促進し、計画的な道路網の形成を進めます。

なお、道路整備にあたっては、計画の熟度や整備にかかる予算状況、土地所有者との調整など、具体化するまでに多くの手続き等が必要となるため、その整備時期を明確に示すことはできませんが、本市の整備目標として、その概ねの目安を以下のように設定します。

■ 短期的な整備・改良を目標とする路線（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
- 市道具渚大里線

■ 中期的な整備・改良を目標とする路線（概ね 10 年以内）

- (仮) マリーナ線
- (仮) 駅東口線
- (仮) 海岸通り線

■ 長期的な整備・改良を目標とする路線（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

(4) 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

沿岸部の既存市街地では、狭あい道路が連続しており、建物の更新や新築が困難なエリアが多くみられることから、引き続き、狭あい道路整備事業を活用しながら、建物の建て替えに伴うセットバックにより、市街地内における道路空間の確保を促進します。

■ 共同化による建て替え促進

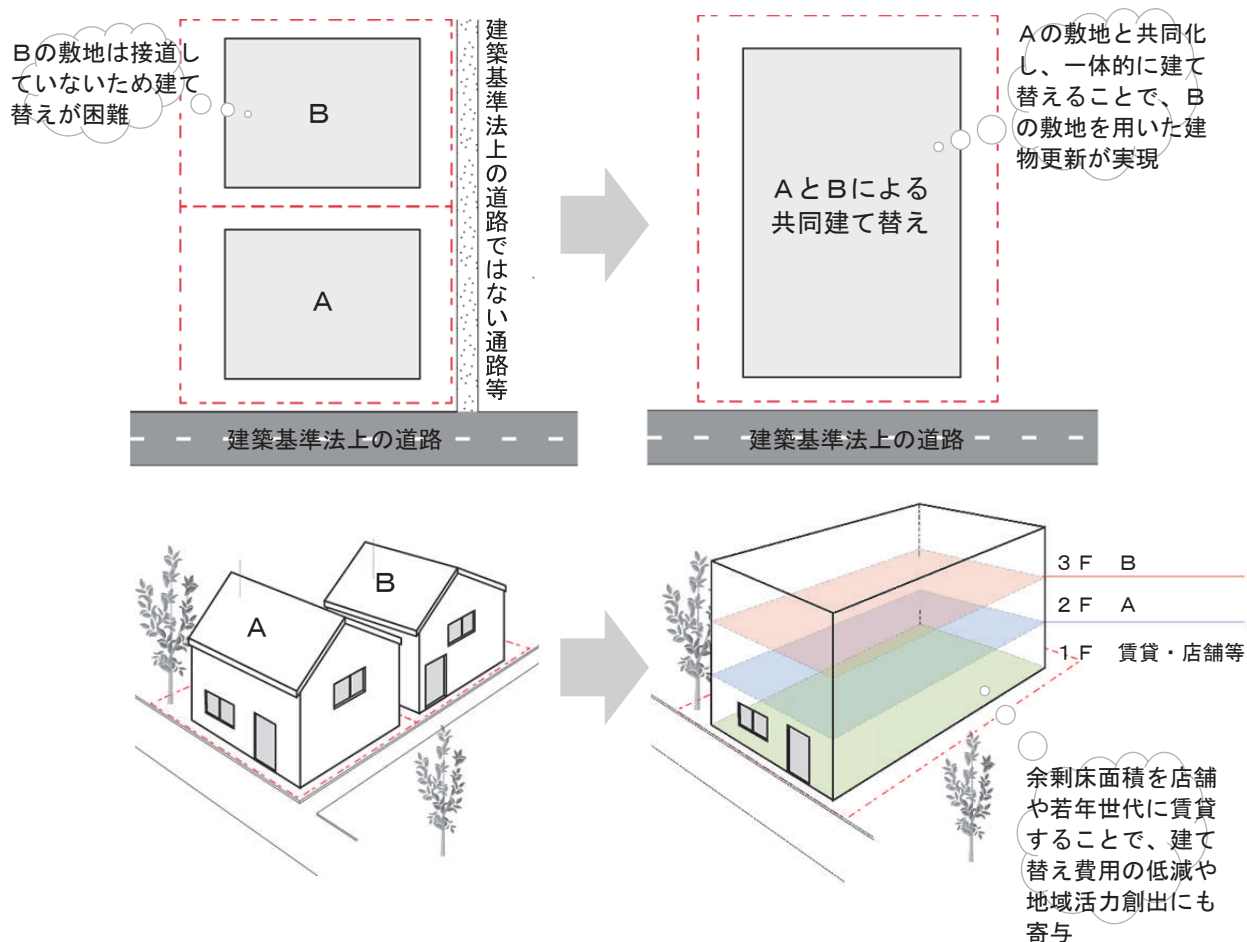
老朽化等によって建て替えの必要性が生じている建物であっても、道路に接していない敷地においては、建て替えそのものが困難です。市街地内の安全性を確保していくためにも、狭あい道路の整備と併せて、建物の更新を促進していくことが重要となります。

道路に接していない敷地での建て替え手法としては、隣接する複数の土地所有者が共同して一つの建物に建て替える“共同化”という手法の活用が考えられます。

共同化することで、個別に建て替えを行うよりも広い建物空間を確保することも可能となるため、既に接道している敷地の土地所有者にとってもメリットがあります。

ただし、共同化の活用にあたっては、まずは地域住民の強い結びつきや共同化に向けた土地所有者間での調整が必須となることから、積極的な情報提供を行いながら、実現に向けた支援に取り組みます。

【共同化による建て替えイメージ】



■ 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

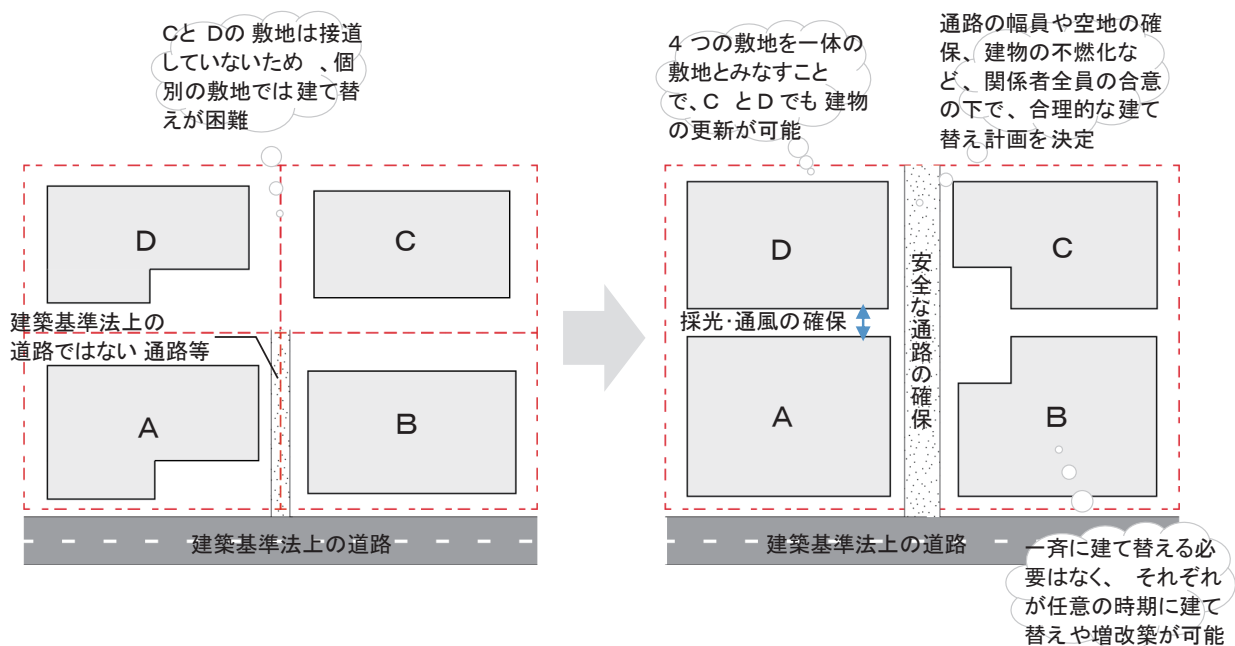
「連坦建築物設計制度」とは、建築基準法に位置付けられた制度で、既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁*の認定により、これら複数の敷地を一つの敷地とみなして、接道義務*、容積率・建ぺい率、斜線制限*や日影規制*等を適用できる制度です。

この制度を活用することにより、個別の敷地ではクリアできなかった制限等について、緩和や適用除外を受けることが可能となり、接道していない敷地や狭小敷地であっても、周囲の建築物とともに環境改善（通路や防火性、空地等の確保）を図りながら、建物の更新を行うことができるようになります。

また、敷地内に立地する個々の建物については、それぞれ任意の時期に建て替えや増改築を行うことが可能です。

ただし、将来の建て替え計画について、関係権利者全員の合意が必要となることから、積極的な情報提供により地域住民の理解を深めるとともに、導入に向けた検討や体制構築に取り組みます。

【連坦建築物設計制度の概要】



(5) 空き家の管理・活用

市内で増えつつある空き家の管理・活用に向けて、市内の空き家の状況を調査し、どのような物件が、どこに、どれだけあるのかをデータベース化します。

そのデータベースを元に、実際に空き家がどのような状態にあるのかを確認し、建物の倒壊・破損等により周辺の建物や住民に被害を及ぼす恐れのあるもの、侵入者などにより犯罪を誘発する恐れのあるもの、樹木の繁茂やねずみ・害虫の発生により周辺の生活環境の保全に支障を与える恐れがあるものなどについては、それぞれの空き家に対して必要な管理や処置のあり方を検討します。

また、管理の行き届いた優良な空き家については、鴨川市ふるさと回帰センターのホームページ等を通して広く情報提供することで、新たな定住人口の受け皿としての活用を目指します。

(6) 都市公園の整備

総合運動施設の周辺一帯は、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会を契機としたスポーツツーリズムによる地域振興を定着させるための拠点としての役割が期待されます。今後は、多目的施設を含めた施設周辺を都市公園法に基づく都市公園へ移行し、南房総全体を対象とした広域的な公園として、ふさわしい公園整備を進めます。

(7) 雨水排水路の整備

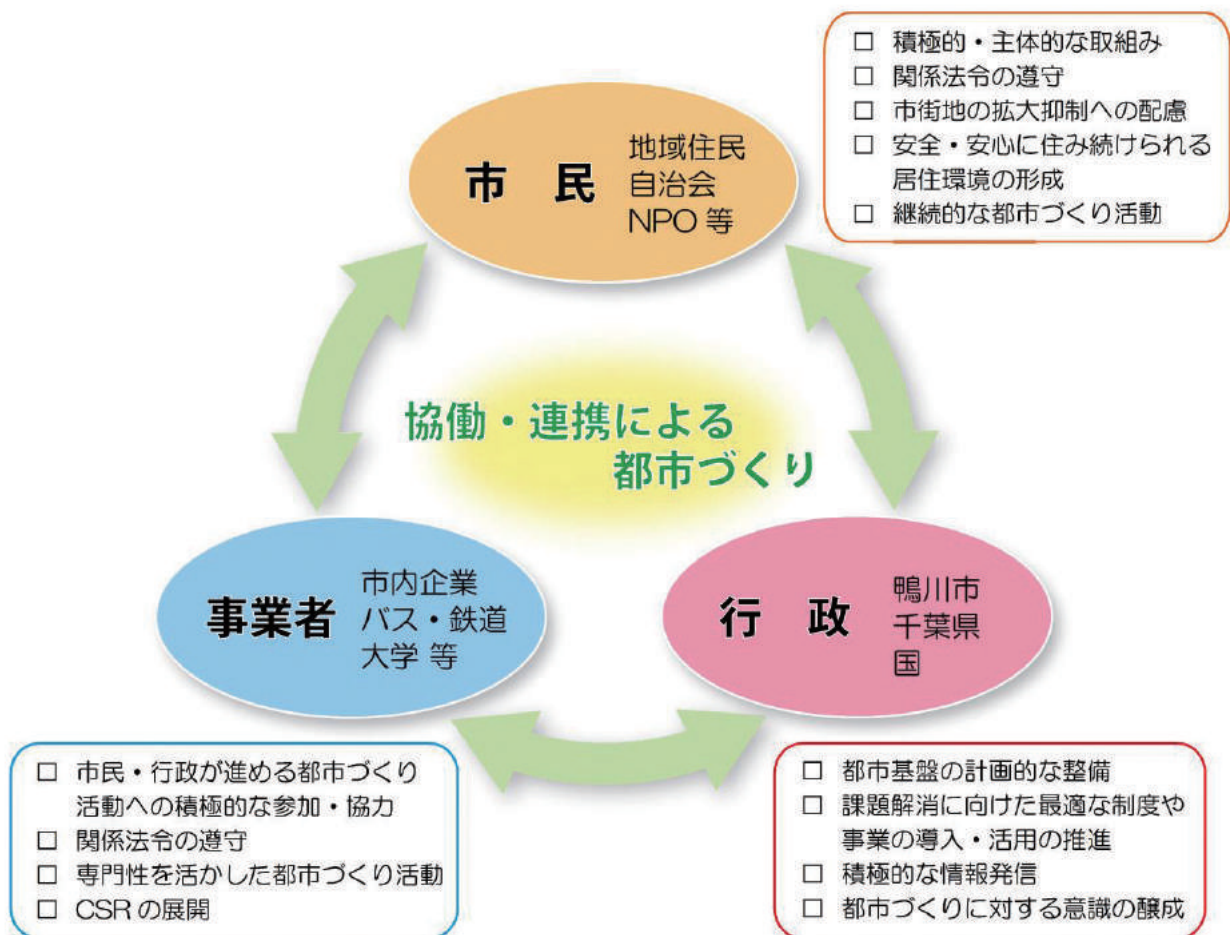
雨水排水を目的に設置されている都市下水路4路線については、適切な維持・管理に基づく機能の長寿命化を図るとともに、浸水被害が多くみられる前原・横渚地区における排水機能の強化を図ります。

2. 多様な主体との協働・連携による都市づくり

少子高齢化や人口減少、行財政運営の安定化など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化
する中で、これからの都市づくりには、従来の「行政主導」による取組みだけではなく、市民や事
業者、NPO等の多様な主体との「協働・連携」に基づいた取組みが求められます。

本計画でも、市民・事業者・行政の協働・連携による都市づくり活動を軸として、各方針や具体
施策を位置付けていることから、本市の将来都市像の実現に向けて、それぞれの主体がお互いに
果たすべき役割を認識した上で、自身の立場でできることに積極的に取り組んでいく意識・姿勢が
重要となります。

【多様な主体との協働・連携イメージ】



(1) 市民の役割

自らの生活の場となる都市を、より安全・安心で快適な環境にしていくことは、都市づくりの主役である市民の権利であり、責務でもあることから、これからの都市づくりにおいては、市民の積極的かつ主体的な取組みが期待されます。

特に、都市構造に影響を与える開発・建築行為については、本市の将来都市像である鴨川版コンパクトシティの実現に向けて、関係法令を遵守するとともに、周辺環境との調和や道路、上下水道施設、空き家などの既存ストックの有効活用に配慮し、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めます。

狭あい道路の整備にあたっては、建て替えなどの建築更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進するとともに、地域全体で整備に対する方策の相互理解を深めながら、安全・安心に住み続けられる居住環境の形成に努めます。

また、本市の豊かで美しい自然環境を将来にわたって保全していくために、農地や山林の積極的な利用に基づく適切な管理を図りながら、その「量」と「質」を確保していくとともに、まちなかや沿道での日常的な美化活動、公共交通の積極的な利用によるマイカーでの移動距離の低減など、市民の立場から継続的な都市づくり活動に取り組んでいくことが求められます。

更に、NPOなどの市民活動団体へ積極的に参加することで、事業者や行政が継続的に取り組むことが困難な分野において、より専門的な立場から、市民による都市づくり活動をけん引していくことも期待されます。

(2) 事業者の役割

企業や大学等の事業者は、自らがまちづくりの受益者であり、都市づくりを担う一員であることを認識し、日ごろの事業活動を通じて、市や周辺地域の活性化に貢献するとともに、市が掲げる将来都市像を理解した上で、市民や行政が進める都市づくり活動に積極的に参加・協力していくことが期待されます。

事業所等の開発・建築行為にあたっては、関連法令の遵守や既存ストックの有効活用に努めるとともに、周辺の居住環境や営農環境の保全に向けて、より一層の配慮が求められます。

また、積極的なCSR活動の展開により、市内の農地や山林、道路などの管理・美化活動や、低炭素社会に資するCO₂の排出抑制に取り組むとともに、独自の専門性を活かした都市づくり活動の実施など、事業者ならではの視点から、市民や行政を巻き込んだ都市づくり活動に取り組んでいくことが求められます。

(3) 行政の役割

行政は、本計画で掲げた将来都市像の実現に向けて、効果的・効率的な都市づくりを着実に進めていく責務があります。

特に、市民生活に必要不可欠な道路や公園等の都市基盤については、関係機関との協議・調整や市民の理解・協力を得ながら、その必要性や緊急性に配慮した計画的な事業の推進に努めます。

また、本市が抱える都市的課題の解消に向けて、国・県が定める上位関連計画や市民意向等を踏まえながら、関係法令の適切な運用による土地利用の管理・保全・誘導を図るとともに、最適な制度や事業の導入・活用に向けて、関係機関への積極的な働きかけに取り組みます。

これからは多様な主体との協働・連携に基づいた都市づくりが求められますが、行政はそのけん引役も担っていることから、各主体の自発的な取組みが促進されるように、積極的な情報発信により都市づくりに対する意識の醸成を図りながら、育成・支援体制の充実に努めます。特に、鴨川版コンパクトシティを推進していく上では、本計画をはじめとする市全体を対象とした計画を踏まえつつ、より生活に密着した地区単位で、コンパクトシティ化やコミュニティの活性化に向けた具体方策を検討していくことが必要となることから、コミュニティレベルでの具体的な展開に努めます。



3. 都市計画マスタープランの管理と見直し

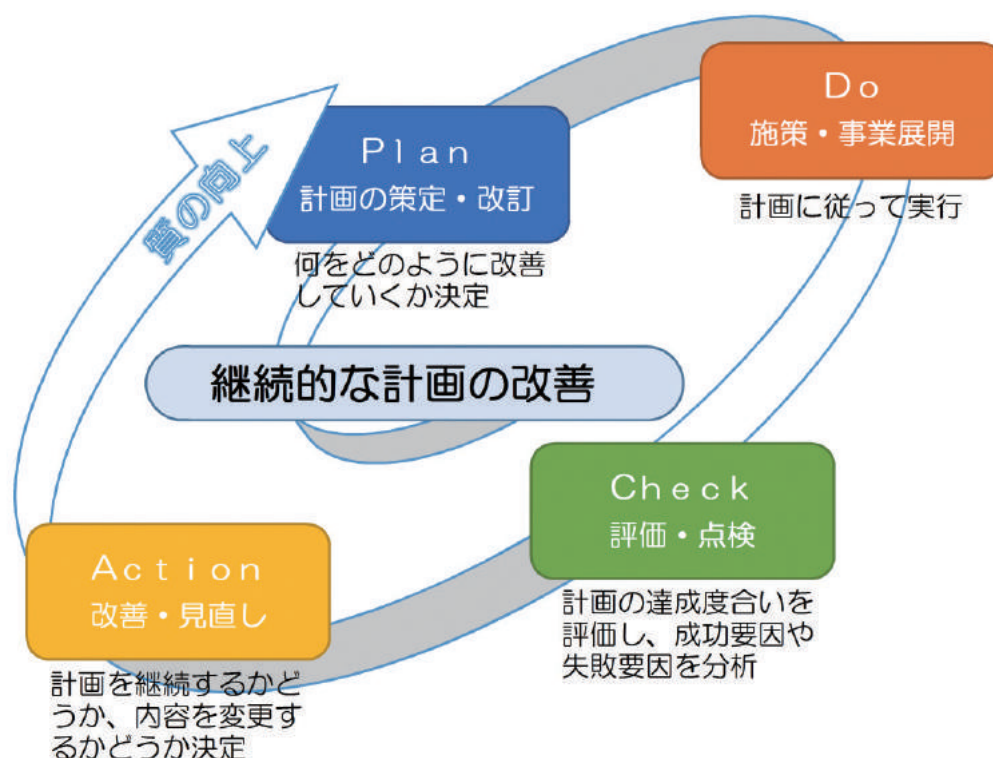
(1) 都市計画マスタープランの管理

本市の都市づくりは、本計画で掲げられた都市計画の基本方針に基づいて、様々な制度・事業等を活用しながら進めていくことになることから、計画の適正な進行管理を図り、具体施策を効果的に展開していくことが重要となります。

本計画で掲げる鴨川版コンパクトシティを実現していくためには、交通・医療・教育など、様々な分野が連携した施策展開が求められます。計画の進捗状況を定期的に点検するため、関係各課との密な情報共有を図りながら、本市の最上位計画である鴨川市総合計画で位置付けられた成果指標や市民意識調査の結果などを活用し、関連計画と一体となった総合的な進行管理を図ります。

また、計画の実効性を高めていくため、位置付けられた各施策の進捗状況について、多様な主体が様々な視点から継続的に確認・評価できる体制を構築し、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その効果を評価・点検し（Check）、必要に応じて改善し（Action）、さらに次の計画（Plan）へとつなげていく「PDCA サイクル」によって、計画の進行管理と質の向上を図ります。

【PDCAサイクルのイメージ】



(2) 都市計画マスタープランの見直し

本計画は、計画策定から20年後となる平成47年（2035年）を目標とした計画となりますが、時間の経過とともに、本市における人口動態の変化や新規プロジェクトの立ち上げなど、都市を取り巻く状況の変化や、都市計画法をはじめとする関係法令の見直しなどが予想されることから、状況に応じた柔軟な見直しを行います。

特に、本計画の上位計画となる鴨川市総合計画の目標年次が平成37年（2025年）となっていることから、本計画の中間年となる平成37年を目安に、計画の方向性や進捗状況等の検証を行った上で、必要に応じて計画内容の充実を図っていくものとします。



参考資料

1.用語集

参考資料

1. 用語集

【あ行】

アクセシビリティ

車、バス、鉄道、徒歩などの交通手段によって連絡していること。

NPO

様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対して収益を分配することを目的としない団体の総称。NPOのうち、特定非営利活動促進法に基づいて特定非営利活動を行うことを主たる目的とし、同法の定めるところにより設立された法人のことをNPO法人という。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。

【か行】

拡散型都市

都市基盤が不十分な郊外部へ市街地が拡大し、非効率な公共投資による行財政運営の悪化が懸念される都市構造。

鴨川市人口ビジョン

本市における人口の現状を分析するとともに、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するための計画。平成52年時点の本市の目標人口を設定している。

鴨川市耐震改修促進計画

耐震化を促進するための施策を総合的に推

進し、市民等に耐震診断及び耐震改修等の必要性に関する啓発及び知識の普及を積極的に行い、建築物の安全性の向上を図り、地震による建築物の被害を最小限に留め、市民等の安全を確保していくことを目的とした計画。

鴨川市地域公共交通網形成計画

地域公共交通の活性化及び再生に向けて、市行政をはじめとする交通に関わる様々な主体が相互に協力し、地域公共交通網を持続可能なカタチで形成していくことを目的とした計画。

鴨川市地域防災計画

鴨川市で発生する災害に関し、予防活動、応急対策活動及び復旧活動等の一連の災害対策を実施するにあたり、防災関係機関、鴨川市民及び事業所がその全力をあげて、鴨川市民の生命、身体及び財産を災害から守るため、実施すべき事務を定めることを目的とした計画。

幹線道路沿道地区

本市が定める特定用途制限地域の適用区域のひとつで、沿道型サービス施設が立地する利便性の高い沿道環境を保全するため、風俗施設、危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場等の立地を制限する地区。

既存ストック

既に整備されている整備された道路、上下水道などの都市基盤施設や公共施設、建築物など。

急傾斜地崩壊危険箇所

崩壊する恐れのある急傾斜地で、高さが5m以上、傾斜度が30度以上で、崩壊により危害を生じる恐れのある箇所。

急傾斜地崩壊危険区域

崩壊の危険がある急傾斜地で、崩壊することにより多数の居住者等に危害が発生することが予測される土地および隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律に基づいて指定される区域。開発行為の制限、土地の保全努力の義務、改善命令による措置が適用される。

狭あい道路

本計画においては、建築基準法で定められている幅員1.8mに満たない道路を狭あい道路として定義する。

狭あい道路整備事業

住宅等を建て替える際に、道路中心から一定距離を後退し、その後退用地の提供を受け、後退した部分の道路整備を市が実施するもの。この事業により県の建築審査会の同意を得て許可されたものについては、接道要件が緩和される。

拠点連携型都市

市内に点在する充実した都市機能を有する複数の拠点が、円滑な交通ネットワークによって連絡した都市構造。

緊急避難場所

災害が発生し、又は発生する恐れがある場合にその危険から逃れるための避難場所。

緊急輸送道路 1 次路線

大規模な地震が起きた場合における、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を図ることを目的に、重要な路線を緊急輸送道路。そのうち、隣接都県との連携強化及び県庁と主要都市等を相互に結ぶ高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と、これらの道路から県の本庁舎及び県土整備部出先機関や空港及び主要港湾へ通じる道路。

緊急輸送道路 2 次路線

緊急輸送道路 1 次路線と市町村役場、主要な防災拠点（救急物資等の備蓄地点等）を相互に連絡する幹線的な国道、県道、市町村道。

近隣商業地域

用途地域のうち、まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

景観行政団体

景観計画の策定等、景観法に基づく景観行政を担う主体で、具体的には、指定都市、中核市、都道府県が自動的に景観行政団体となる。指定都市及び中核市以外の市町村は、都道府県知事との協議を行った後、景観行政団体として景観行政事務を行うことが可能となる。

建築基準法第6条第1項第4号による指定区域

都市計画区域外の小規模建築物であっても、確認申請等が必要となる区域。ただし、10㎡以内の増改築の場合は手続き不要。

建築協定

住宅地としての環境または、商店街としての利便を高度に維持増進するなどのため、土地所有者等の全員の合意によって、建築基準法に決められた最低限の基準に加え、それ以上のきめ細かい基準を定めて、互いに守りあっていくことを約束する制度。

建ぺい率

建築基準法に基づく建築物の形態制限のひとつで、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を指す。敷地内における空地の量を確保し、建築物の過密化を防ぐことによる市街地環境の保全と、防火上の安全性の向上などを図るための規制となる。

公共施設等総合管理計画

地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて、総合的かつ計画的に管理するための計画。

コミュニティバス

交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市が主体的に計画し運行するバス交通。

【さ行】

サイン整備

市民や来訪者にまちをわかりやすく案内するとともに、地域が有する歴史・文化に対する理解を深めるために、方向案内表示や施設案内表示を整備すること。

CSR 活動

企業が社会に対して責任を果たし、社会とともに発展していくための活動。

市街地再開発事業

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

自然公園法

優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的に定められた法律であり、国立・国定公園区域の指定をはじめ、特別地域の指定や公園事業の決定などが位置づけられている。

自然的土地利用

農地、山林、水面、砂浜、岩礁、河川敷などのその他の自然地を指す。

斜線制限

良好な市街地環境の確保を図るために、建築物の高さ、位置などの形態を規制するもので、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3種類がある。

修復型まちづくり

大規模な基盤整備等により構造自体を変更するまちづくりではなく、現状のまちの構造を踏まえながら、個別の修繕等により少しずつ改善を重ねながら、良好なまちを作り上げる考え方。

準工業地域

用途地域のうち、主に軽工業の工場やサー

ビス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんどの用途が建てられる。

準住居地域

用途地域のうち、道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

商業地域

用途地域のうち、銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

森林法

森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的に定められた法律であり、森林保護や保安林の指定などが位置づけられている。

スプロール化

郊外部において、十分な基盤整備がされないまま無秩序な開発が行われ、市街地が拡大していくこと。

スポーツツーリズム

プロスポーツの観戦者やスポーツイベントの参加者と開催地周辺の観光とを融合させ、交流人口の拡大や地域経済への波及効果などを目指す取組み。

生活利便施設

銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街など、住宅の周辺にある生活に必要な

諸々の施設。

接道義務

都市計画区域内又は準都市計画区域内では、建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上の幅で接しなければならない。

セットバック

敷地の前面道路が建築基準法に基づいた道路（幅員4m以上）に満たない場合、4m幅員を確保するため、道路境界から一定距離を後退して敷地の一部を道路部分として負担すること。道路の中心線が確定している場合は、中心線から2m、道路の反対側が崖または川などの場合は4m後退した線が道路境界とみなされ、その線まで後退した上で建築を行う必要がある。

【た行】

第一種住居地域

用途地域のうち、住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。

第2次鴨川市総合計画

鴨川市の中長期的な視野に立ったまちづくりを総合的かつ計画的に進めていくためのまちづくりの基本方針となる計画。

第二種住居地域

用途地域のうち、主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。

地域地区

都市計画法に基づく都市計画の種類のひとつで、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。

地区計画

都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画。それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するため、住民の合意に基づいて、地区の目標や方針、道路・公園などの位置や建築物の用途や規模、形態などの制限をきめ細かく定める。

千葉県土地利用基本計画

千葉県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るために、国土利用計画の国及び県計画を基本として策定された計画。都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たす。

津波避難タワー

津波からの緊急的・一時的な避難を行うための構造物。

津波避難ビル

時間的猶予や地形的条件等の理由により、津波からの避難が特に困難と想定される地域における、緊急的・一時的な避難をする為の

鉄筋コンクリート 3 階建以上の施設。

低炭素まちづくり

低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを推進する観点から、多くの二酸化炭素が排出されている都市の低炭素化の促進に配慮したまちづくり。

特定行政庁

原則として、建築主事の置かれた区市町村の区域内については、当該区市町村の長のことをいい、その他の市町村の区域内については、都道府県知事のことをいう。

特定用途制限地域

良好な環境の形成や保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、地域環境を阻害するような制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めた地域。指定地域では、定められた用途については立地が制限される。

都市基盤

道路や公園など、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。

都市経営コスト

道路橋梁、公園、上下水道などのインフラの整備や維持管理等にかかる行政コスト。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

県が定める都市計画区域ごとの都市計画の基本方針であり、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを示す。

都市計画審議会

都市計画に関する事項を調査・審議するために設置された附属機関の総称で、都道府県都市計画審議会と市町村都市計画審議会の2種類がある。

都市公園

住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで、様々な規模、種類のものがあり、その機能、目的、利用対象等によって住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）、都市基幹公園（総合公園、運動公園）、大規模公園（広域公園、レクリエーション都市）、国営公園、特殊公園、緩衝緑地、都市緑地、緑道に区分される。

都市公園法

都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、公共の福祉の増進に資することを目的として制定された法律で、都市公園の定義や、管理に係る事項等について定められている。

都市施設

都市の骨組みになる施設のこと、道路・駐車場などの交通施設、公園・緑地・広場などの公共空地、水道・電気供給施設・下水道などの供給施設・処理施設等を指す。都市施設のうち、特に重要なものは、あらかじめその位置を都市計画で定めておくことができる。

都市的土地利用

住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共公益用地、オープンスペース（公園緑地、ゴルフ場など）、その他の空地（駐車場、資材置場、造成用地など）、交通用地（道

路用地、鉄道用地など）。

土砂災害危険箇所

土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所（地すべりの発生する恐れがあると判断された区域のうち、河川・道路・公共施設・人家等に被害を与える恐れのある範囲）の3つの危険箇所の総称。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じる恐れがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

土石流危険渓流

渓流の勾配が15度以上で土石流発生の危険性があり、人家や公共施設に被害を生じる恐れのある渓流をいう。また、人家や公共施設がない場合でも、一定の要件を満たし、住宅等が新規に立地する可能性があると考えられる場所に流入する渓流も含む。

土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、道路、公園、河川等の公共施設の整備・改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

【な行】

農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づいて都道府県知事が定めるもので、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域。

農業振興地域整備計画

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、各市町村が定める計画で、地域の農業をどのように発展させていくべきかが記載されている。併せて市町村の中で、将来にわたって農業のために利用していくべき土地を「農用地区域」として定める。

農業振興地域の整備に関する法律

自然的経済的社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展と国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として制定された法律で、都道府県知事による農業振興地域の指定や市町村による農業振興地域整備計画の策定などが位置づけられている。

農地転用

農地を農地以外のものとする事、農地を農地以外のものにするため所有権等の権利設定又は移転を行うこと。

ノーマライゼーション社会

高齢者や障がいのある人が、そうでない人と同じように普通の生活を営むことができ、か

つ差別されない社会。

【は行】

パーク・アンド・ライド

最寄り駅まで自動車アクセスし駅に近接した駐車場に駐車し、公共交通機関（主に鉄道やバス）に乗り換えて、目的地まで移動する方法。

バリアフリー化

道路や建物内の段差など、物理的な障壁を取り除き、生活しやすくすること。

日影規制

住居系用途地域等において日照を確保するため、条例によって中高層建築物により生じる日影の時間を制限し、近隣の日照を確保するもの。

非線引き都市計画区域

既に市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する「市街化区域」と、豊かな自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な土地利用を防ぐため、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分（線引き）されていない都市計画区域。

避難所

災害の危険性があり避難した住民等を、災害の危険性がなくなるまでに必要な間滞在させ、または災害により家に戻れなくなった住民等を一時的に滞在させるための施設。

フィールドワーク

野外など現地での実態に即した調査・研究。

複合市街地

住居を中心として、店舗や事務所、工場など、様々な用途が混在して形成されている市街地。

防火・準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐため、容積率の高い地域や住宅と工場の混在する地域などに指定される地域。一定規模以上の建築物は耐火建築物とすることが義務付けられるため、延焼防止など地域の防災性向上が図られる。防火地域は、主として商業地域等の高密度の土地利用が行われる市街地、準防火地域は、主として木造建築物の密集した市街地に指定される。

防災マップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。

【や行】

U・J・Iターン

Uターン：出身地から転出し再度出身地に住む。

Jターン：出身地から転出し、出身地の近隣都市や街に住む。

Iターン：出身地に関係ない地域に住む。

ユニバーサルデザイン

高齢者や身体障がい者という特定の人に限らず、また、あらゆる体格、年齢、障がいの度合いに関係なく、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間等をデザインすること。

容積率

建築基準法に基づく建築物の形態制限のひとつで、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を指す。建築物の密度規制を行うことにより、道路などの公共施設の整備状況に見合った密度に抑えるための規制となる。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、建築物の無秩序な混在を防ぎ、合理的な土地利用が行われるように定められた都市計画。住居、商業、工業など目指すべき市街地像に応じて用途別に12種類に分類されており、用途地域ごとに建築物の用途や容積率、建ぺい率等の制限が定められている。

【ら行】

リゾート産業地区

本市が定める特定用途制限地域の適用区域のひとつで、リゾート産業が集積した観光地としての環境を保全するため、3,000㎡以上の店舗・事務所や風俗施設、危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場等の立地を制限する地区。



© 鴨川市 2010