

# 第 6 章



地 域 別 構 想

## 第6章 地域別構想

### 6-1 大網地域

#### 6-1-1 大網地域の現況と課題

##### (1) 地域構造の概況

大網地域は、本町の西側に位置し、山辺地区、大網地区、瑞穂地区からなります。

地域の西側は北総丘陵（北総台地）の一部を担う丘陵地の緑地が広がっています。東側の平地部には、JR大網駅を中心とした既成市街地と、みやこ野、ながた野、みずほ台の新住宅市街地が形成されています。さらに地域北側には、みどりが丘、季美の森の新住宅市街地も整備されています。

大網地域の中心に位置するJR大網駅は、JR外房線と東金線が分岐する鉄道駅であることから駅勢圏が広く、主要な道路と交通結節点<sup>\*</sup>として、利用者は年々増加傾向にあります。

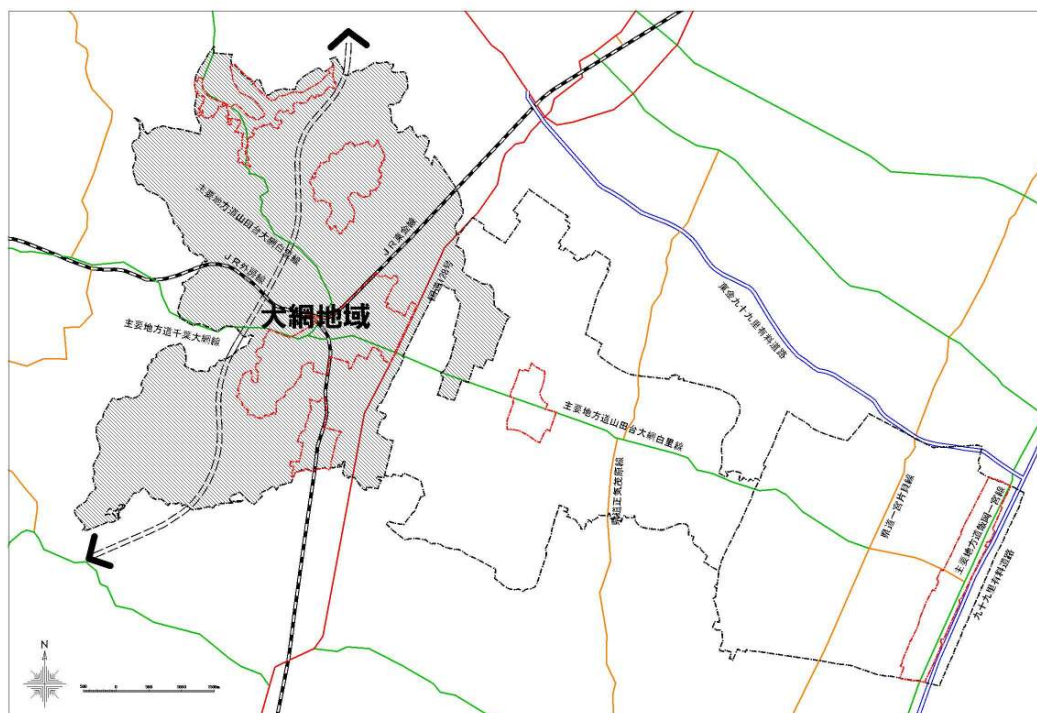
さらに、南北に縦断する国道128号、東西に横断する主要地方道山田台大網白里線、主要地方道千葉大網線（大網街道）が、地域の骨格道路となっています。

また、地域の西側の丘陵地には、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備に向けた調査が進められています。

地域の人口は、5団地への転入等により、着実に増加しています。

現在JR大網駅周辺には、無秩序に駐車場が立地していますが、大網駅東地区の土地区画整理事業が進められており、本町の中心拠点としてJR大網駅周辺整備の早期完成が望まれます。

#### ◆ 大網地域位置図



## (2) 地域別のまちづくり課題

大網地域の特性等を踏まえ、地域のまちづくりの課題をまとめました。

- ・ JR大網駅周辺の整備（商業、サービス機能の集積、駅舎の整備）
- ・ 国道128号の整備及び沿道の商業・サービス機能の充実
- ・ 市街地内での公園の整備・充実
- ・ 市街地内における歩行空間の整備・充実
- ・ 新住宅市街地（みやこ野、ながた野、みずほ台、みどりが丘、季美の森）の住環境の維持・増進
- ・ 二級河川小中川を活用した歩行空間の整備
- ・ 丘陵地の斜面林の保全
- ・ 丘陵地の里山等、自然環境の保全
- ・ 農地の保全
- ・ 圏央道の整備促進及び環境への配慮



大網駅周辺（大網駅東地区）



国道128号

## 6-1-2 大網地域の整備方針

### (1) 地域の将来像

#### 大網地域の将来像

### 『都市と自然が調和した活力と安らぎのある、大網地域』

- 本町の中心核となるJR大網駅周辺は、利便性の高い都市機能を持ちながら、周囲には丘陵地の緑や農地が広がる自然環境に恵まれたまちづくりを進めます。
- 交通の要衝となっているJR大網駅及び駅周辺の交通条件を活かし、活気があり、本町の玄関口にふさわしい、円滑で安全な交通体系の確立とまちの「顔」づくりを進めます。

### (2) 土地利用方針

#### ① 都市商業地（JR大網駅周辺地区）

- JR大網駅を中心とした地区を都市商業地として位置付け、十分な都市基盤施設を整備した上で、交通条件（鉄道、道路）を活用した、まちの中心核となる商業・業務機能を誘導します。
- 大網駅東土地区画整理事業区域においては、アクセス道路沿道を中心として、まちの中心核にふさわしい高度利用型の商業・業務機能を誘導します。
- 市街化調整区域となっている大網駅南・北地区※については、将来の新市街地としての基盤施設整備を図り、交通利便性の高さを活かし、都市型の居住機能と複合した商業・業務機能を誘導します。

#### ② 沿道商業地（国道128号沿道）

- 国道128号、主要地方道山田台大網白里線沿道については、周辺の自然環境に配慮しつつ、広域的な交通条件の利便性を活用した沿道立地型の商業・業務機能等を誘導します。

#### ③ 地域商業地（JR永田駅周辺、旧国道128号沿道）

- JR永田駅周辺については、地域の商業核として、近隣住民の日常生活を支える商業施設等を誘導します。
- 旧国道128号沿道に古くから形成されている商店街については、近隣住民の生活利便性向上のため、活性化を図ります。

#### ④ 新住宅市街地（みやこ野、ながた野、みずほ台、みどりが丘、季美の森）

- みやこ野、ながた野、みずほ台、みどりが丘、季美の森地区を、新住宅市街地として位置付け、低層住宅を主体とした良好な居住環境を維持します。

## ⑤ 既存住宅市街地（既存市街地）

- 大網、駒込、永田の古くからの市街地は、交通の利便性と歴史性を活かした住宅地として、道路や公園整備等の基盤施設整備など、居住環境の維持・増進を図ります。

## ⑥ 市街地周辺環境共生ゾーン（市街地縁辺部）

- JR大網駅周辺の市街地縁辺部や、国道128号以西のJR大網駅から永田駅までの市街化調整区域については、自然環境の保全を前提としますが、JR大網駅周辺の整備により、生活や交通の利便性の高い地域となることから、住宅地整備においては周辺の自然環境との調和に留意するよう誘導します。

## ⑦ 緑地保全ゾーン（西部丘陵地）

- 西部に位置する丘陵地の斜面林や谷津田は、「緑地保全ゾーン」と位置付け、樹林地、県立九十九里自然公園区域である小中池、谷津田といった自然環境の保全とともにその活用に努めます。

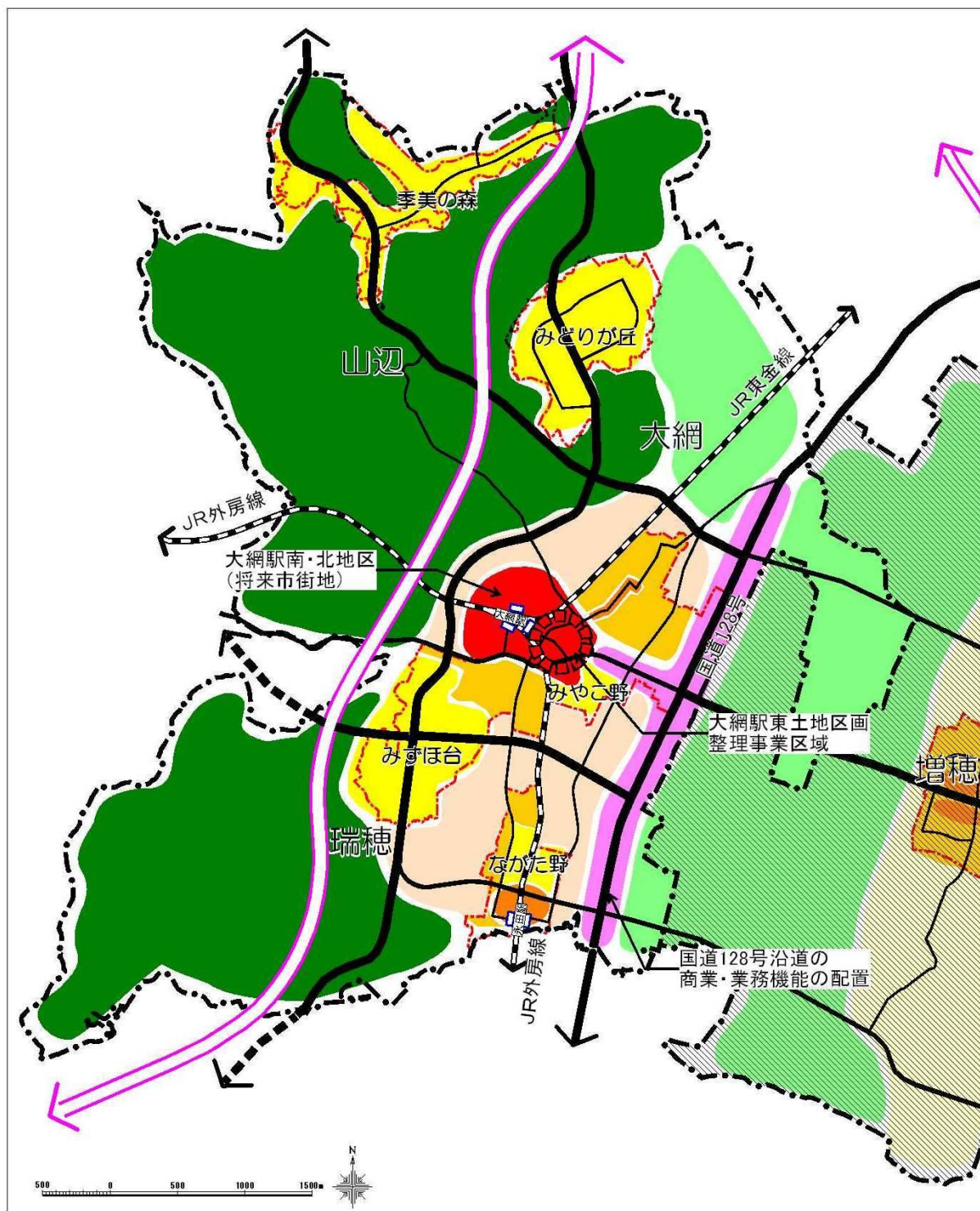
## ⑧ 田園環境保全ゾーン（農地一帯）

- 大網北部に広がる農地一帯を「田園環境保全ゾーン」として位置付け、農業環境と住環境が共存した質の高い田園環境の保全・形成に努めます。



萱野

◆土地利用方針（大網地域）



土地利用方針

- 都市商業地
- 新住宅市街地
- 緑地保全ゾーン
- 沿道商業地
- 地域商業地

- 既存住宅市街地
- 田園環境保全ゾーン
- 市街地周辺環境共生ゾーン

- 圏央道
- 自動車専用道路 等
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 町内幹線道路

- 市街化区域
- 地域境界

## (3) 道路・交通に関する整備方針

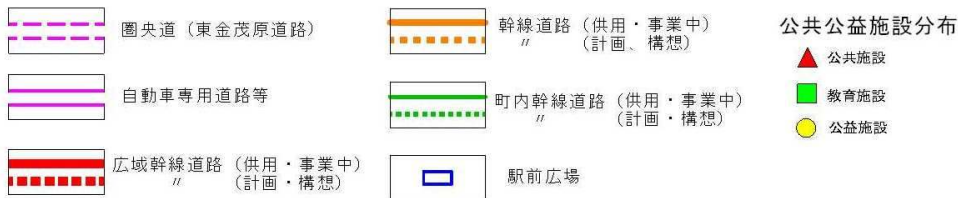
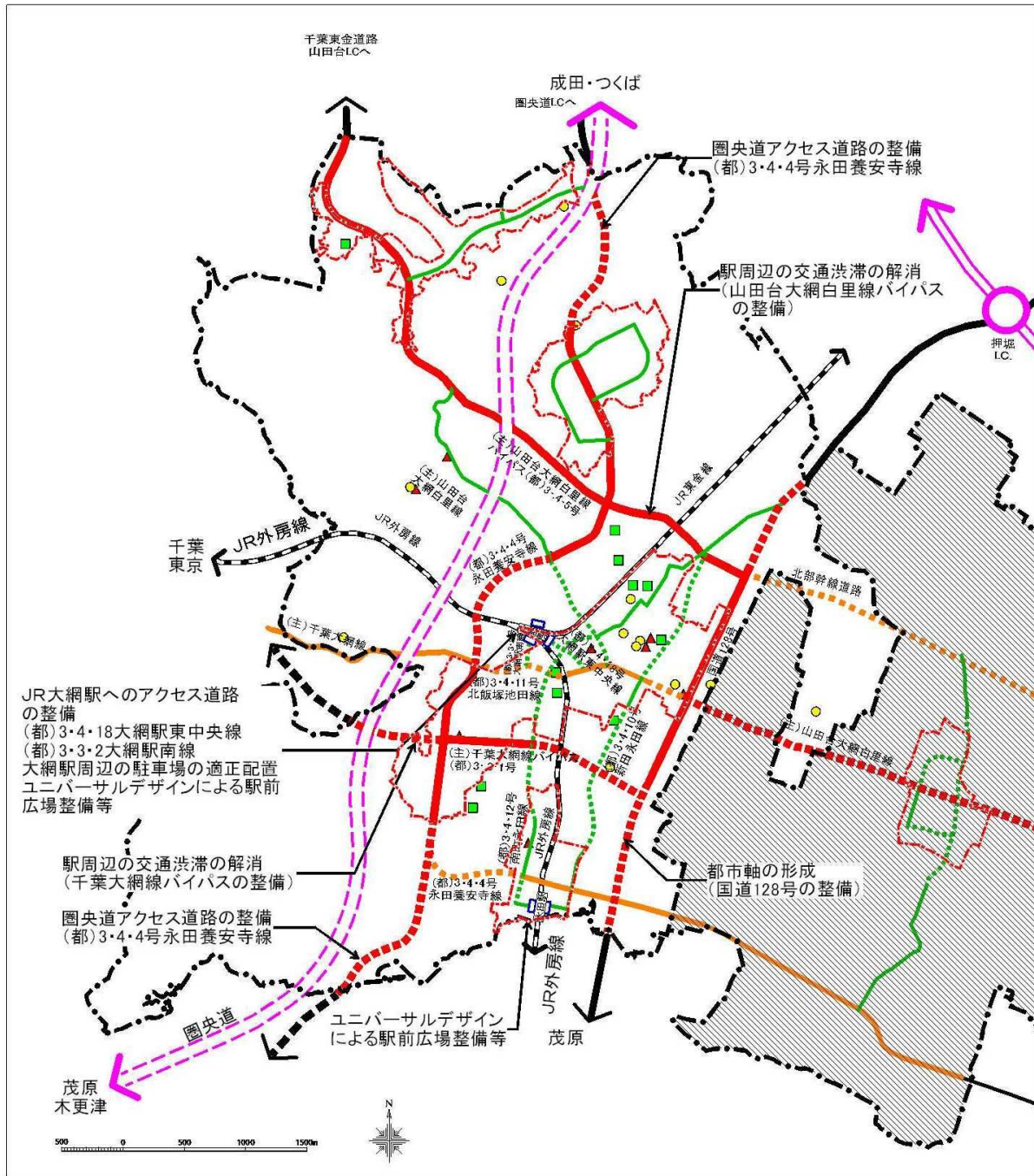
本町の玄関口となるJR大網駅周辺は、外房線と東金線が分岐する交通の要衝であり、多くの人が集まるという特性を活かすとともに、地域全体では、交通利便性と安全性を向上させるまちづくりを図るため、道路交通に関する整備方針を以下のようにします。

- 圏央道の整備に合わせそのアクセス道路の整備を推進します。
- 本町の広域的な交流と連携を促進する都市軸として、国道128号の整備を促進します。
- JR大網駅周辺の交通渋滞の解消及び安全性の確保のため、主要地方道山田台大網白里線バイパス、主要地方道千葉大網線バイパスの整備を促進します。
- JR大網駅へのアクセス向上を図るため、今後行われる面整備事業に合わせ、幹線道路からのアクセス道路の整備を図るとともに、駐車場の適切な配置を誘導します。
- 通学路などの身近な生活幹線道路については、地域住民が安全で快適に暮らすことができるように、拡幅改良及び歩道の設置等を推進します。
- JR大網駅及びJR永田駅周辺については、交通結節点として公共交通の利用促進と利便性の向上を図るため、ユニバーサルデザインに配慮した駅前広場整備等を推進します。



大網駅周辺整備イメージ図

◆道路・交通に関する整備方針





#### (4) 住環境・景観に関する整備方針

本町の玄関口としての街並み形成、新住宅市街地の住環境の維持や、既存住宅市街地における住環境の向上を図るため、住環境・景観に関する整備方針を以下のようにします。

- JR大網駅周辺地区は、本町の玄関口として、公共公益施設の積極的な緑化を推進します。また、商業施設の建て替え、新規立地の際に敷地前面のオープンスペースの確保や緑化を奨励するとともに、建築物の色彩、意匠、広告物等についても、まちの「顔」としてふさわしい街並みに配慮するよう、景観のコントロールを図ります。
- JR永田駅周辺の地域の拠点となる地区については、公共公益施設空間の積極的な緑化を推進します。
- 旧大網駅周辺の要害山は、本町のシンボリックな景観要素であるため、その保全を図ります。
- 既存住宅市街地は、住環境の向上や防災性強化のため、緑やオープンスペースの効率的な整備を進めます。
- 緑地保全ゾーン内の瑞穂、山辺地域の既存集落地は、身近な公共公益施設と連携しながら、豊かな自然環境と調和した住環境の形成に努めます。
- 新住宅市街地内において整備されている公園及び街路樹については、その維持増進を図ります。
- 市街地における良好な住環境の形成と、田園環境を保全するために、下水道等の整備を推進します。

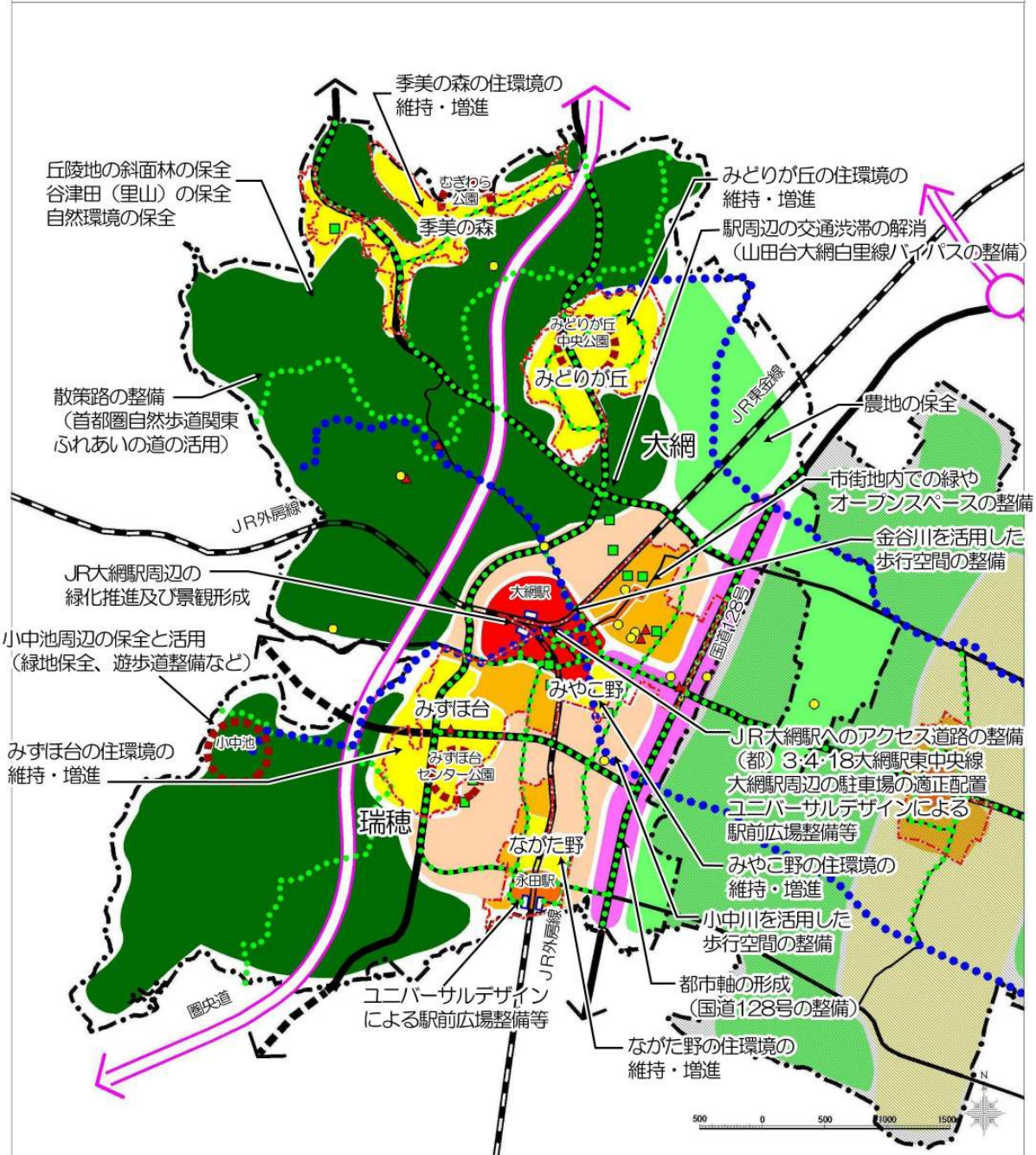
#### (5) 自然環境の保全に関する整備方針

大網地域の緑の骨格を形成する丘陵地の樹林地等の保全を図るため、自然環境の保全に関する整備方針を以下のようにします。

- ホタル等の貴重種が生息し、市街地から視認性が高く雄大な緑を形成している西部丘陵地の斜面林及び谷津田については、その保全に努めます。
- 県立九十九里自然公園区域に指定されている小中池及びその周辺については、自然環境の保全とともに、遊歩道の整備などにより人びとに親しまれる環境整備を行います。
- 二級河川小中川、準用河川金谷川については、自然環境の保全を図るとともに、管理用道路、護岸等の整備によりサイクリングロードや遊歩道としての活用を図ります。

◆ 整備方針（大網地域）

地域の将来像  
『都市と自然が調和した活力と安らぎのある、大網地域』

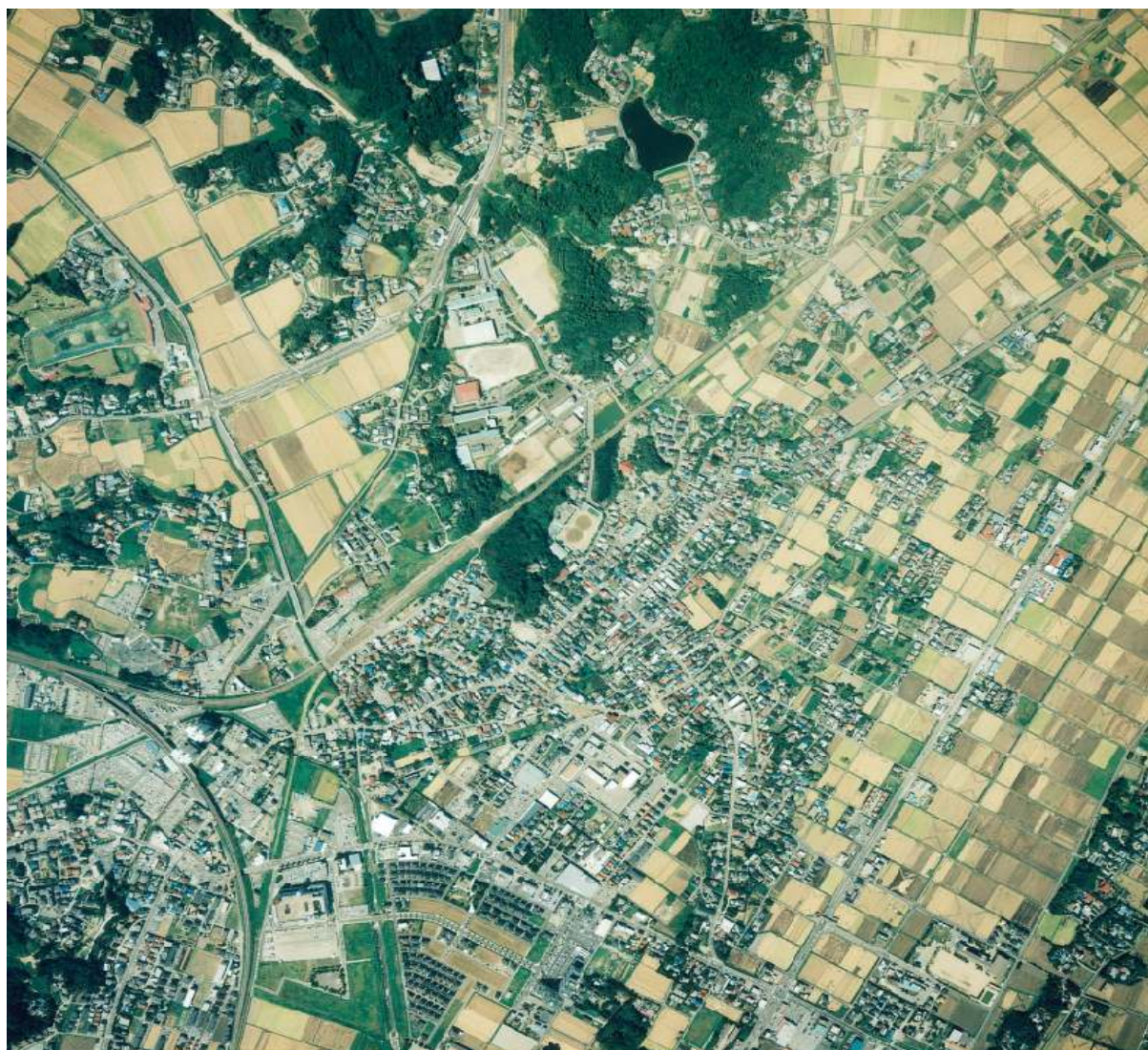


土地利用方針

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 都市商業ゾーン       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 市街地周辺環境共生ゾーン  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed orange; border-radius:50%;"></span> 拠点となる緑 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span> 沿道商業ゾーン   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 工業ゾーン           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dotted green;"></span> 道の緑の軸               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 地域商業ゾーン    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> 緑地保全ゾーン        | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dotted blue;"></span> 河川軸                  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 新住宅市街地ゾーン  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> 田園環境保全ゾーン |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 既存住宅市街地ゾーン |   |  |

公共公益施設分布

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border-radius:50%;"></span> 公共施設 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border-radius:50%;"></span> 教育施設 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border-radius:50%;"></span> 公益施設 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid magenta;"></span> 圏央道    |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> 自動車専用道路 等 |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid black;"></span> 広域幹線道路   |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid black;"></span> 幹線道路     |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid black;"></span> 町内幹線道路   |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed red;"></span> 市街化区域            |
|  |  |   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span> 地域境界           |



航空写真（大網市街地周辺）

## 6-2 増穂地域

### 6-2-1 増穂地域の現況と課題

#### (1) 地域構造の概況

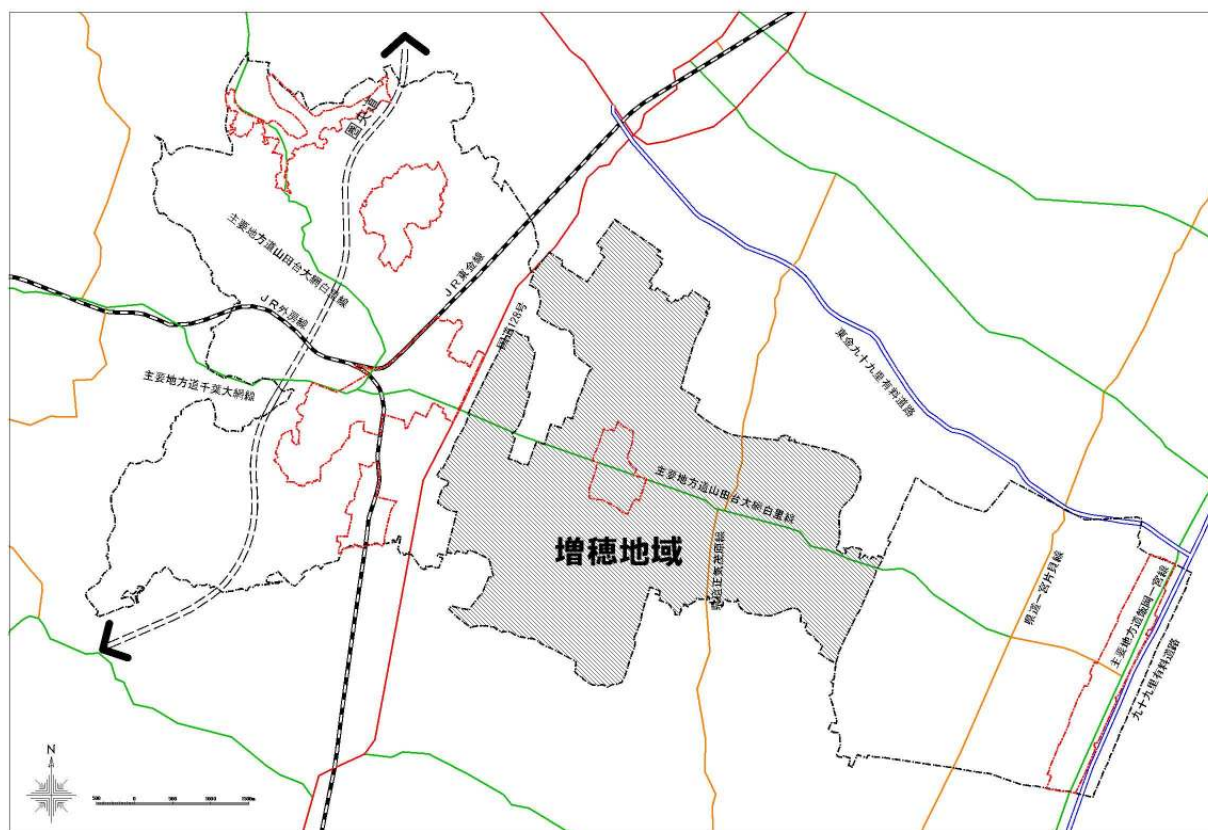
増穂地域は、中央を東西に横断する主要地方道山田台大綱白里線を骨格とし、南北には、県道正気茂原線が通っています。

主要地方道山田台大綱白里線の沿道に市街地が形成され、それを取り囲むように広大な田園地帯が広がっています。

主要地方道山田台大綱白里線と平行して、北側に二級河川南白亀川、南側に二級河川小中川が流れているほか、農業用水路も多くあります。

増穂地域の人口は、平成元年の線引き※実施前に市街地縁辺部での宅地化が進行したことにより増加しました。市街化区域と市街化調整区域※の区域区分実施後は、市街化調整区域※での宅地化が抑制され、近年では人口は横ばい状態にあります。

#### ◆ 増穂地域位置図



(2) 地域別のまちづくり課題

増穂地域の特性等を踏まえ、地域のまちづくりの課題をまとめました。

- ・ 市街地内での公園の整備・充実
- ・ 市街地内における歩行空間の整備・充実
- ・ 市街地縁辺部住宅地の住環境の整備（道路、下水道など）
- ・ 二級河川南白亀川、小中川の整備（水辺を活用した歩行空間の整備）
- ・ 運動施設の整備促進
- ・ 生活利便施設の充実（福祉、医療施設など）
- ・ 農地の保全
- ・ 樹林地の保全



わらび台



町運動広場

## 6-2-2 増穂地域の整備方針

### (1) 地域の将来像

#### 増穂地域の将来像

#### 『田園環境の中で落ち着いて暮らせる、増穂地域』

- 田園に囲まれたゆとりある住環境の形成を図ります。
- 河川を活かした歩行者及び自転車ネットワークの形成を図ります。
- 農地を保全しつつ、既に市街地外において宅地化が進んでいる地域の生活環境整備を図ります。

### (2) 土地利用方針

#### ① 地域商業地（市街地内の主要地方道山田台大綱白里線沿道）

- 市街地内の主要地方道山田台大綱白里線沿道については、近隣住民の日常生活を支える商業施設等を誘導します。

#### ② 既存住宅市街地（既存住宅地）

- 既存住宅市街地については、田園環境と調和したゆとりある良好な住環境を維持・増進します。

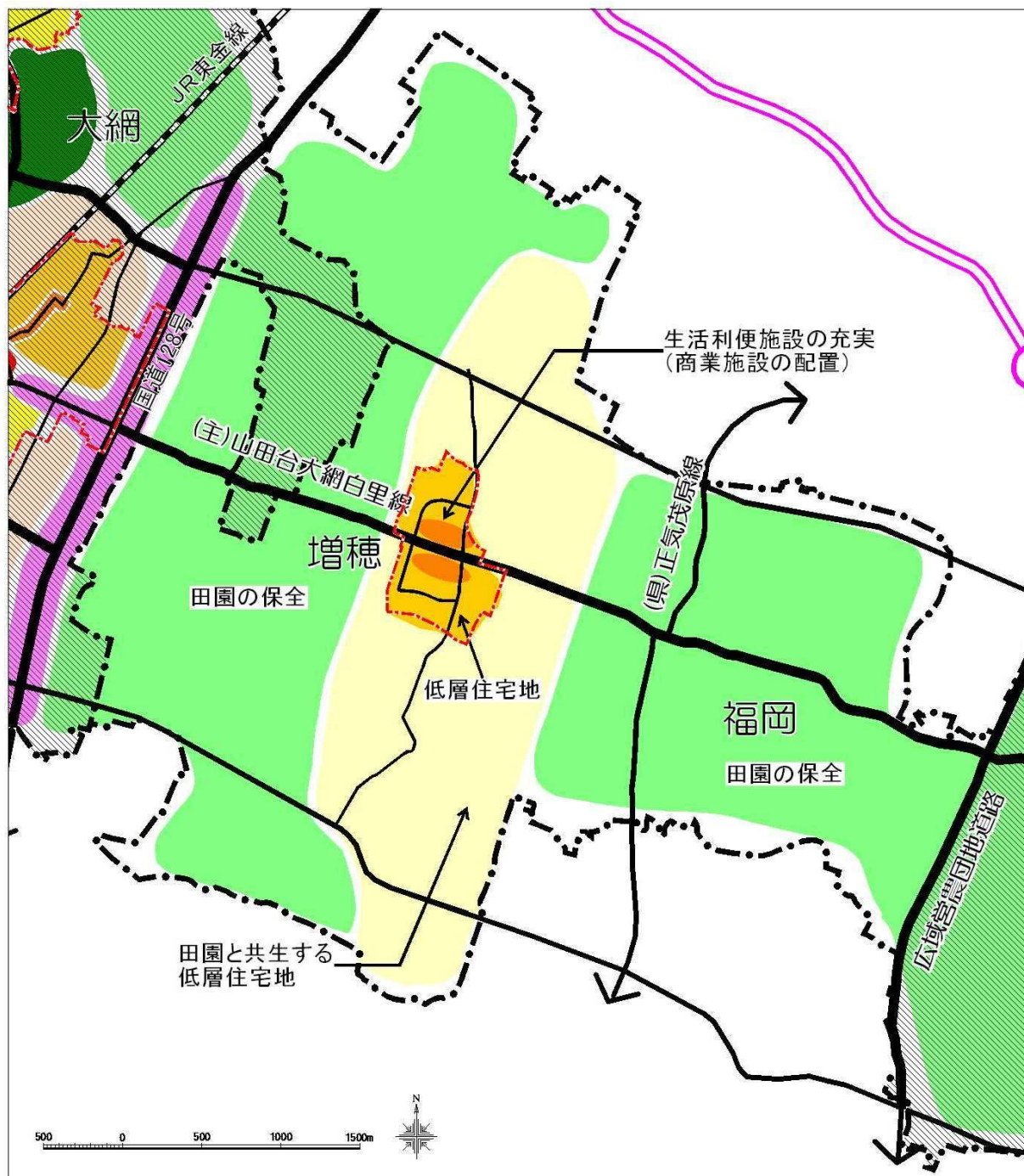
#### ③ 田園環境共生ゾーン（市街化区域縁辺部の住宅地）

- 市街化区域の縁辺で宅地化が特に顕著な農住混在型の市街化調整区域については、「田園環境共生ゾーン」と位置付け、農業環境に配慮するとともに、田園環境を活かしたゆとりある低層住宅地として、住環境の維持・保全に努めます。

#### ④ 田園環境保全ゾーン（農地一帯）

- 増穂地域の農地一帯を「田園環境保全ゾーン」として位置付け、農業環境と住環境が共存した質の高い田園環境の保全・形成に努めます。

◆土地利用方針（増穂地域）



土地利用方針

- 地域商業地
- 既存住宅市街地

- 田園環境共生ゾーン
- 田園環境保全ゾーン

- 圏央道
- 自動車専用道路 等
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 町内幹線道路

- 市街化区域
- 地域境界

### (3) 道路・交通に関する整備方針

地域を結び、本町の一体感を醸成する交通体系の整備を進めるため、道路・交通に関する整備方針を以下のようにします。

- 地域の主要な幹線道路であり、大網、増穂、白里の各地域を結ぶ町の交流・連携の骨格となる主要地方道山田台大網白里線の道路整備を促進します。
- 主要地方道山田台大網白里線については、地域の重要な生活道路となっていることから、市街地部分については、ユニバーサルデザインや景観に配慮した歩行環境整備を図ります。
- 主要地方道山田台大網白里線を補完し、東西の連携を強化する北部幹線道路の整備を推進します。
- 通学路などの身近な生活幹線道路については、地域住民が安全で快適に暮らすことができるように、拡幅改良及び歩道の設置等を行います。



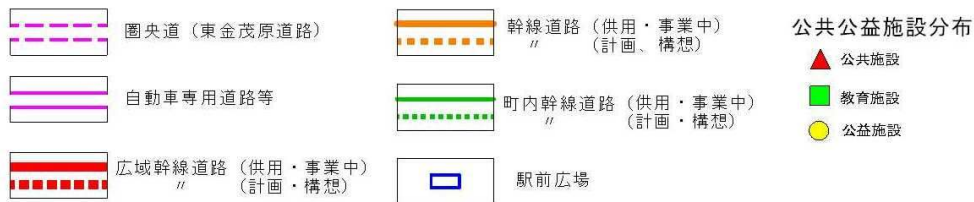
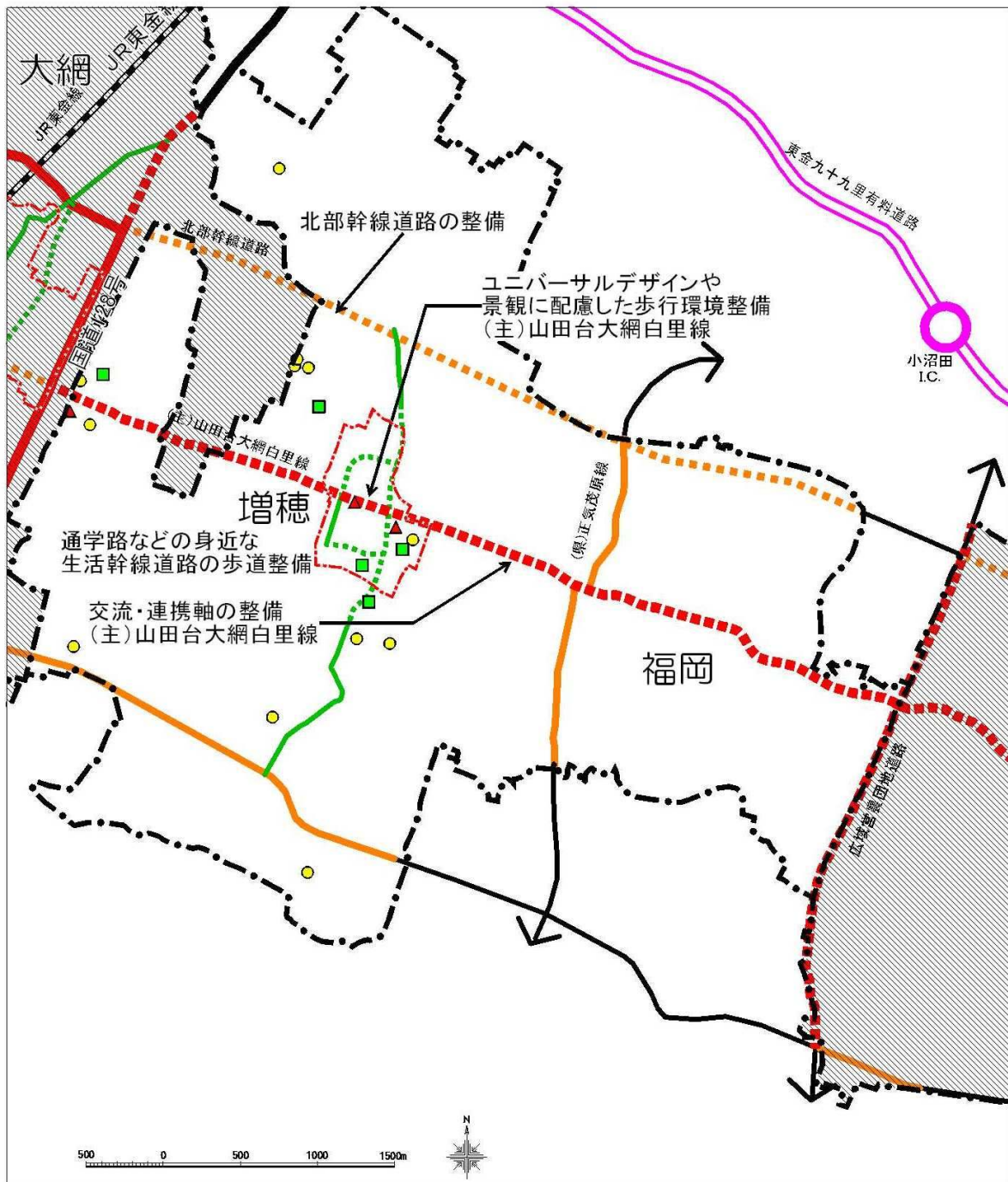
主要地方道山田台大網白里線



道路改良（南飯塚）



◆道路・交通に関する整備方針（増穂地域）



(4) 住環境・景観に関する整備方針

田園環境と調和したゆとりある住環境を形成するため、住環境・景観に関する整備方針を以下のようにします。

- 公園が不足している地域においては、公園やオープンスペースの効率的な整備を進めます。
- 本町の拠点となるスポーツ施設の整備を推進します。
- 地域の拠点である市街地内の主要地方道山田台大網白里線沿道については、沿道商業施設の建て替え、新規立地の際に敷地前面のオープンスペースの確保や緑化を奨励するとともに、建築物の色彩、意匠、広告物等についても、交流連携軸としてふさわしい街並みに配慮するよう、景観のコントロールを図ります。
- 市街地における良好な住環境の形成と、田園環境を保全するために、下水道等の整備を推進します。

(5) 自然環境の保全に関する整備方針

本町の基幹産業である農業を支える田園地帯と市街地の共生を図るため、自然環境の保全に関する整備方針を以下のようにします。

- 田園景観の形成と治水対策として保水機能がある農地や、点在する樹林地等の保全を図ります。
- 二級河川南白亀川、小中川については、自然環境の保全を図るとともに、護岸整備によるサイクリングロードや遊歩道としての活用を図ります。
- 桂山池や十枝の森などの自然資源を保全活用します。

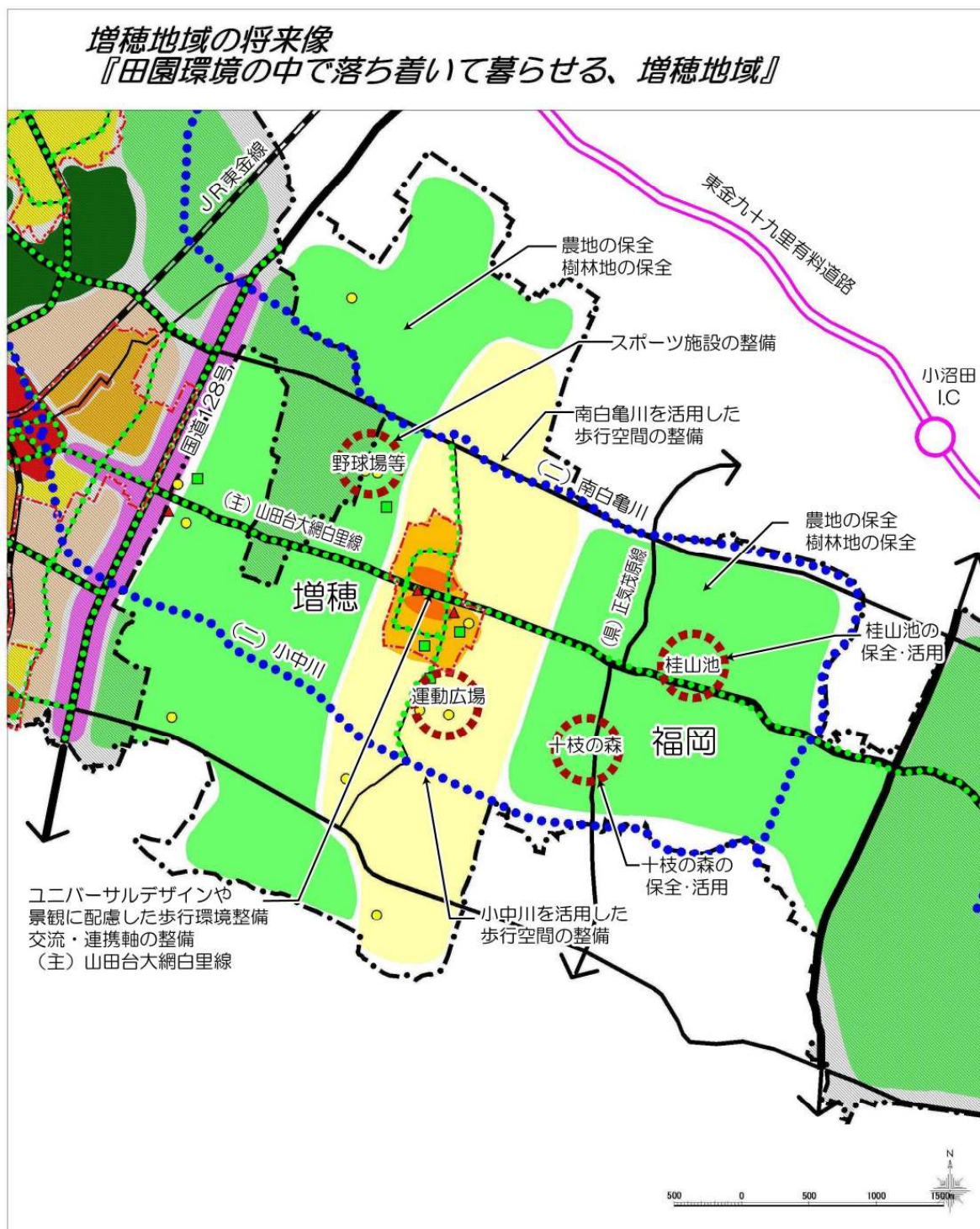


桂山池



十枝の森

◆ 整備方針（増穂地域）



土地利用方針

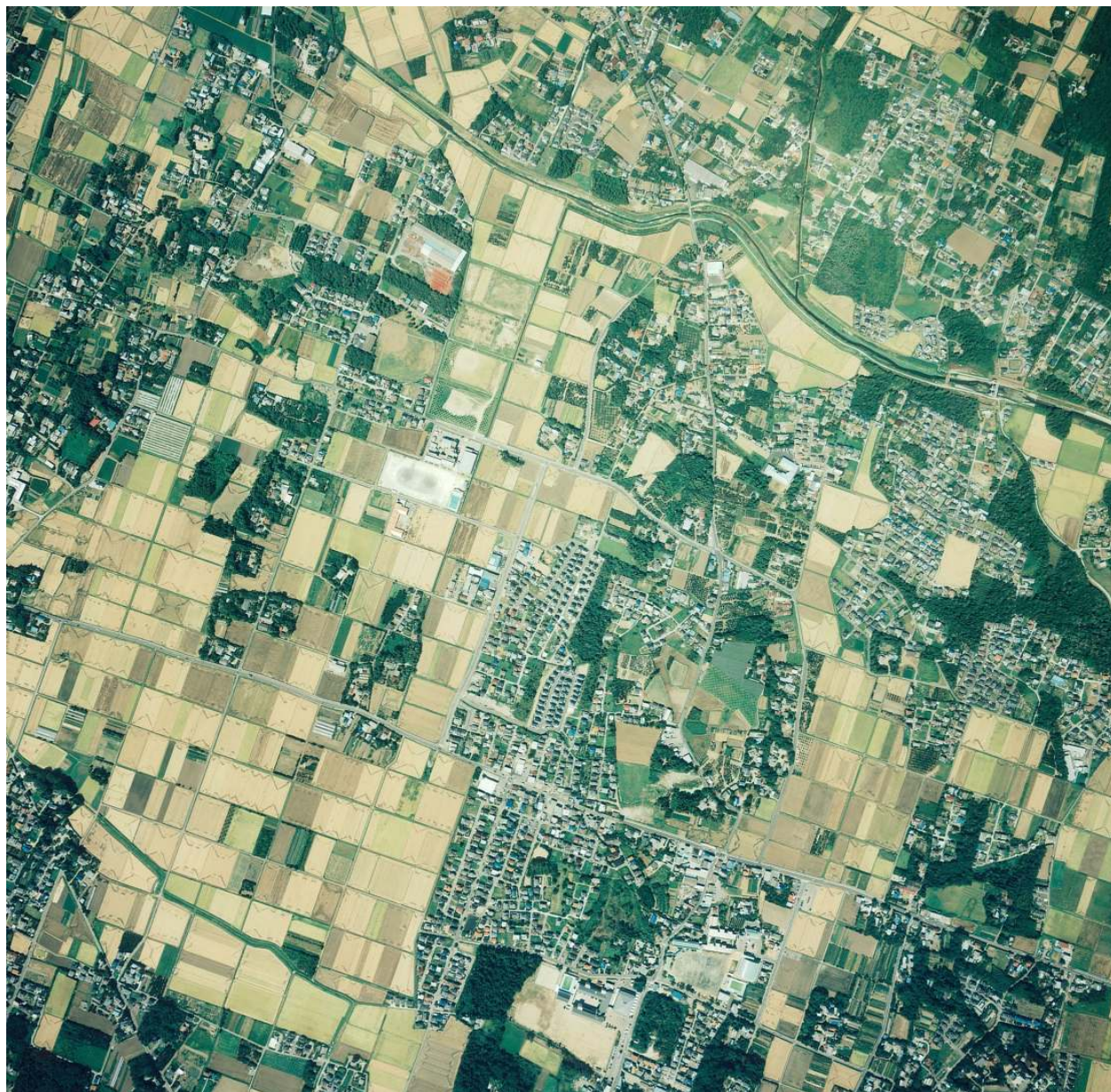
- 地域商業ゾーン
- 既存住宅市街地ゾーン
- 田園環境共生ゾーン
- 田園環境保全ゾーン

- 拠点となる緑
- 道の緑の軸
- 河川軸

公共公益施設分布

- 公共施設
- 教育施設
- 公益施設

- 圏央道
- 自動車専用道路 等
- 広域幹線道路
- 幹線道路
- 町内幹線道路
- 市街化区域
- 地域境界



航空写真（増穂市街地周辺）

## 6-3 白里地域

### 6-3-1 白里地域の現況と課題

#### (1) 地域の概況

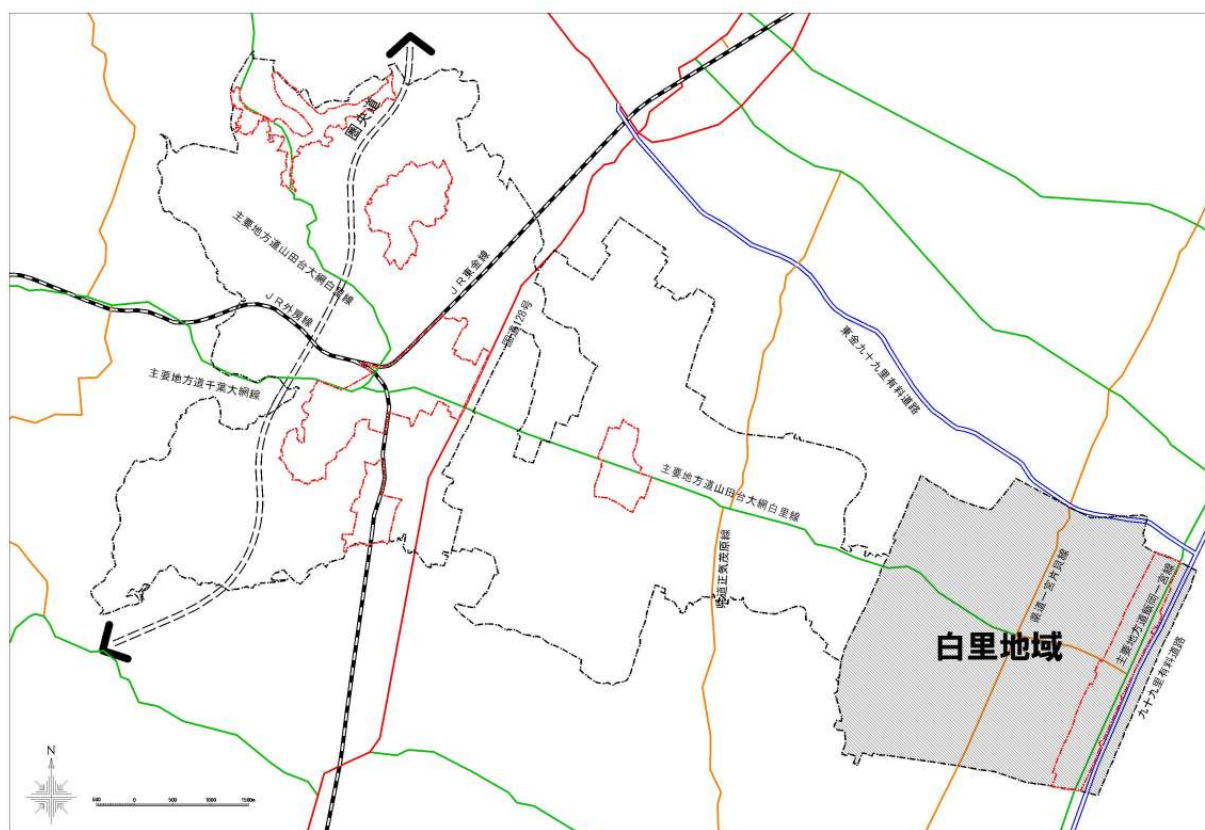
白里地域は、南北を縦断する主要地方道飯岡一宮線、九十九里有料道路（波乗り道路）を骨格として市街地が形成され、その外側に農地や、太平洋を望む白里海岸が展開しています。

また、地域の中央を東西に横断する主要地方道山田台大網白里線は、沿道に公共公益施設が多く立地するなど、生活幹線道路として機能しています。

地域内には、二級河川真亀川、堀川といった河川が流れているほか、農業水路も多くあります。

白里地域の人口は、ほぼ横ばいに推移していましたが、近年は漸減傾向にあります。

#### ◆ 白里地域位置図



(2) 都市整備上の課題

白里地域の特性等を踏まえ、地域のまちづくりの課題をまとめました。

- ・ 商業の活性化
- ・ 市街地内での公園の整備・充実
- ・ 市街地内における歩行空間の整備・充実
- ・ 市街地内の生活基盤施設の整備（道路、下水道など）
- ・ 生活利便施設の充実（福祉、医療施設など）
- ・ 農地の保全
- ・ 樹林地の保全
- ・ 白里海岸の環境保全と積極的活用



白里市街地



白里海岸

## 6-3-2 白里地域の整備方針

## (1) 地域の将来像

## 白里地域の将来像

## 『美しい海岸と田園に囲まれ人びとが交流する、白里地域』

- 白里海岸の雄大な景観と豊かな田園に囲まれた、海浜レクリエーション地として多くの人びとが来訪するまちづくりを目指します。
- 海浜レクリエーション地として、広域的な交流拠点の整備を図るとともに、地域の人びとの生活を支える地域商業の活性化の支援を図ります。
- 地域の歴史・文化を活かした地域の人びとの活動や情報の交換など、地域交流の支援を図ります。

## (2) 土地利用方針

## ① 交流レクリエーション地（主要地方道飯岡一宮線沿道）

- 主要地方道飯岡一宮線の沿道は、海浜レクリエーション系商業・サービス施設を誘導します。
- 東金九十九里有料道路のIC周辺において広域的な行楽客を地域内に誘導するための交流拠点を整備します。

## ② 地域商業地（主要地方道山田台大網白里線沿道）

- 主要地方道山田台大網白里線沿道は、地域住民の生活利便性を向上する商業施設を誘導します。

## ③ 既存住宅市街地

- 海岸と田園に隣接し一体となった景観を形成している既存住宅市街地は、海と田園に囲まれた良好な住環境を維持・増進します。

## ④ 田園環境保全ゾーン（農地一帯）

- 農地一帯を「田園環境保全ゾーン」として位置付け、農業環境と住環境が共存した質の高い田園環境の保全・形成に努めます。







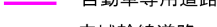


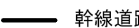

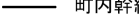
## ⑤ 海浜レクリエーションゾーン（白里海岸）

- 白里地区海岸部一帯を「海浜レクリエーションゾーン」として位置付け、自然環境の保全に努めるとともに、通年型の海浜レクリエーションのニーズに対応する機能を強化します。

◆土地利用方針（白里地域）



土地利用方針

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  交流レクリエーション地 |  田園環境保全ゾーン     |  圏央道       |  市街化区域 |
|  地域商業地       |  海洋レクリエーションゾーン |  自動車専用道路 等 |  地域境界  |
|  既存住宅市街地     |   |  広域幹線道路    |   |
|   |   |  幹線道路      |   |
|   |   |  町内幹線道路    |   |



### (3) 道路・交通に関する整備方針

広域的な交流と地域の生活利便性の向上に資する道路交通ネットワークの形成を図るため、道路・交通に関する整備方針を以下のようにします。

- 地域の主要な幹線道路であり、大網、増穂、白里の各地域を結び、交流・連携の骨格となる主要地方道山田台大網白里線及び地域の骨格を形成する主要地方道飯岡一宮線の道路整備を促進します。
- これら道路の市街地部分は地域の重要な生活幹線道路となっていることから、ユニバーサルデザインや景観に配慮した歩行環境整備を図ります。
- 主要地方道山田台大網白里線を補完し、東西の連携を強化する郡界道路や北部幹線道路の整備を推進します。
- 通学路などの身近な生活幹線道路については、地域住民が安全で快適に暮らすことができるように、拡幅改良及び歩道の設置等を行います。



主要地方道山田台大網白里線



郡界道路（四天木）

◆道路・交通に関する整備方針（白里地域）



圏央道（東金茂原道路）

自動車専用道路等

広域幹線道路（供用・事業中）  
"（計画・構想）

幹線道路（供用・事業中）  
"（計画・構想）

町内幹線道路（供用・事業中）  
"（計画・構想）

駅前広場

公共公益施設分布

▲ 公共施設

■ 教育施設

● 公益施設

#### (4) 住環境・景観に関する整備方針

海岸や田園の自然環境と調和するとともに、交流レクリエーション地としてふさわしい住環境を形成するため、住環境・景観に関する整備方針を以下のようにします。

- 公園が不足している地域においては、公園やオープンスペースの効率的な整備を進めます。
- 主要地方道飯岡一宮線沿道については、沿道商業施設の建て替え、新規立地の際に敷地前面のオープンスペースの確保や緑化を奨励するとともに、建築物の色彩、意匠、広告物等についても、交流レクリエーション地としてふさわしい街並みに配慮するよう、景観のコントロールを図ります。
- 市街地における良好な住環境の形成と、田園環境を保全するために、下水道等の整備を推進します。
- 交流拠点や既存施設を活かした地域の交流活動を支援します。

#### (5) 自然環境の保全に関する整備方針

白里海岸の雄大な自然環境や田園地帯と市街地との共生を図るため、自然環境の保全に関する整備方針を以下のようにします。

- 多様な生物が生息し、太平洋のダイナミックな自然景観を望む事が出来る白里海岸の保全と、海浜レクリエーション地として魅力を向上する景観形成を図ります。
- 田園景観を形成する農地や、点在する樹林地等の保全を図ります。
- 二級河川真亀川、堀川及び四天木沼については、自然環境の保全を図るとともに、地域住民の憩いの場となる環境整備を図ります。



主要地方道飯岡一宮線

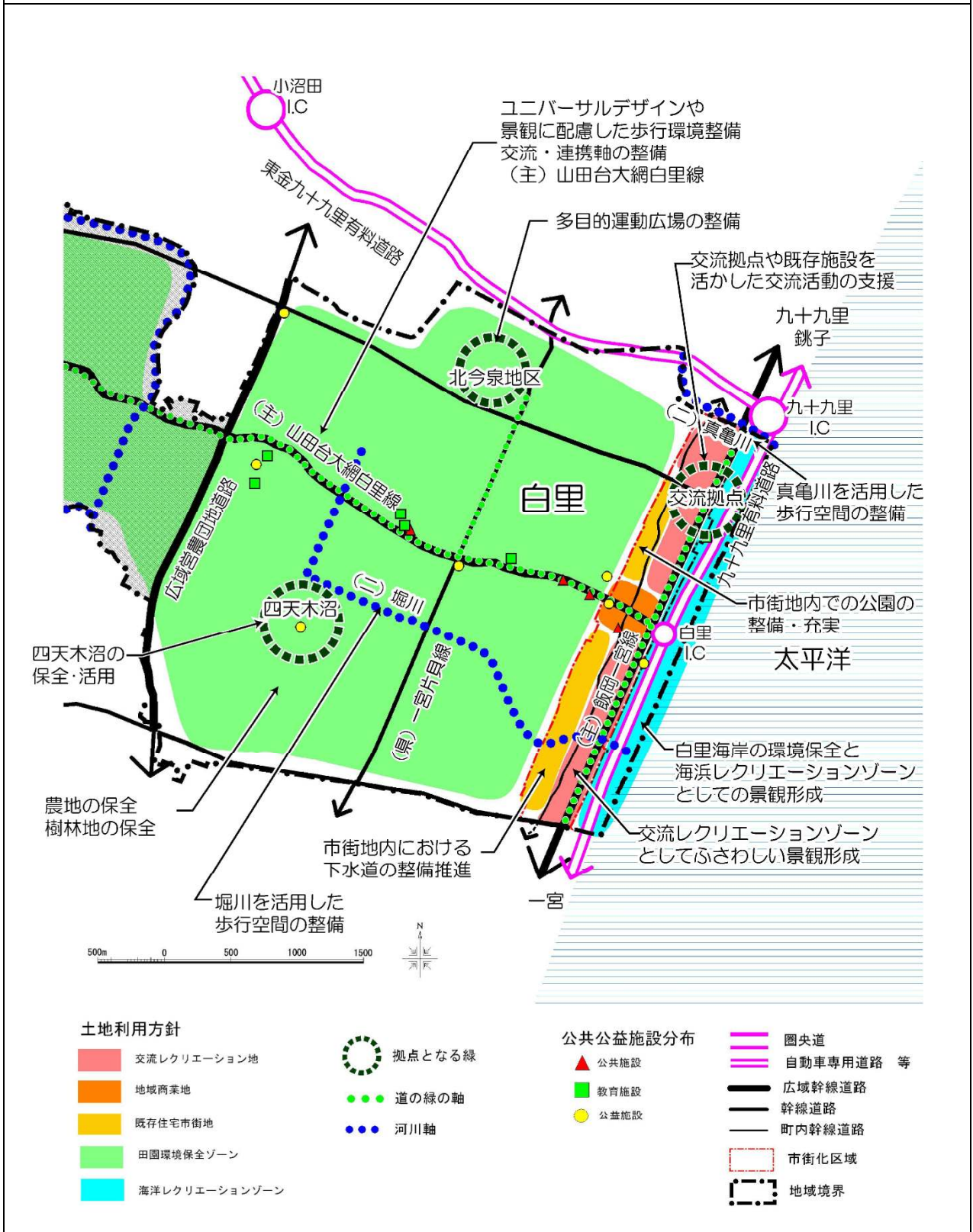


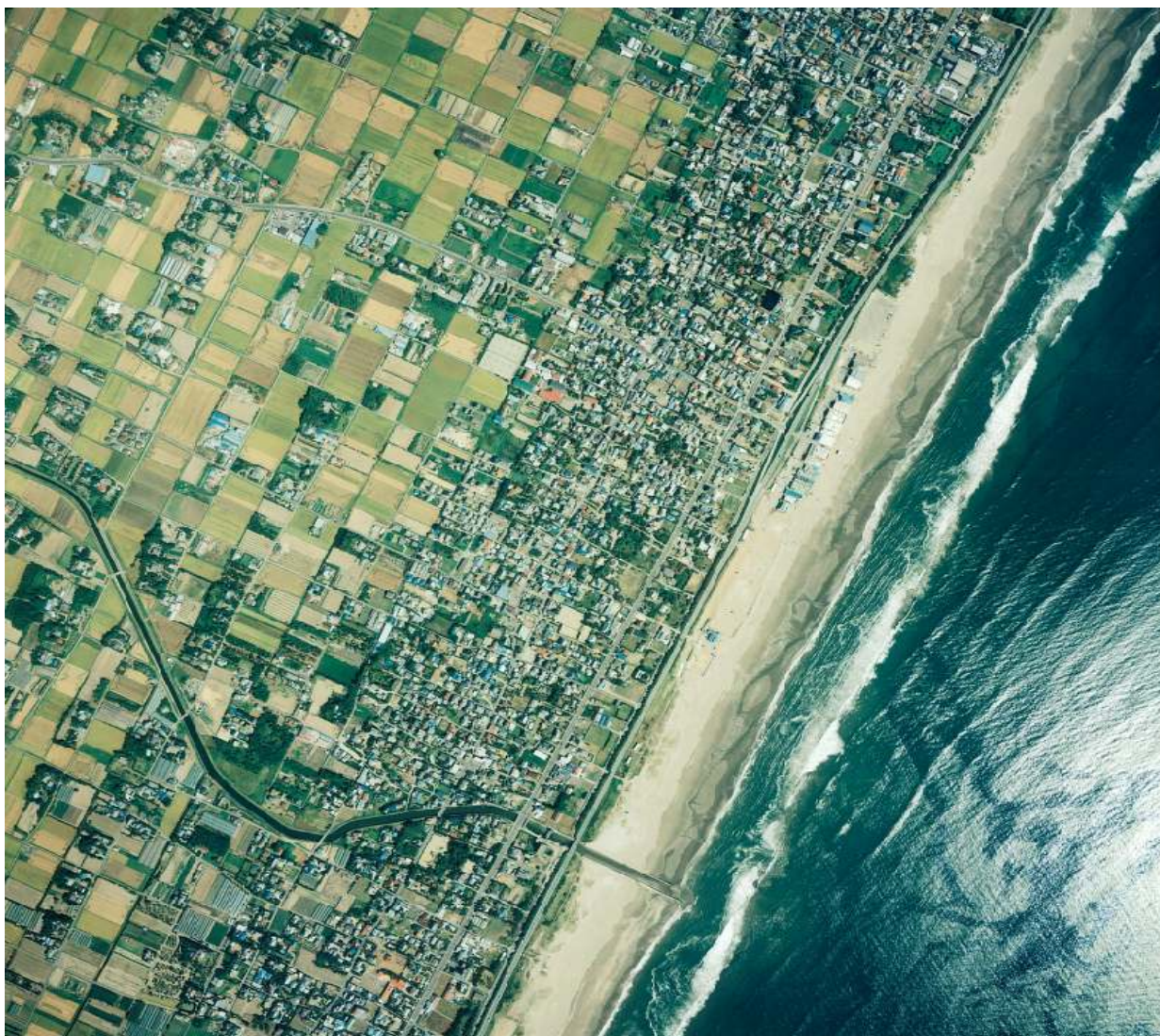
四天木沼

◆ 整備方針（白里地域）

白里地域の将来像

『美しい海岸と田園に囲まれ人びとが交流する、白里地域』





航空写真（白里市街地周辺）

