

# 圏央道スマートインターチェンジ周辺地域の土地利用方針

平成28年3月

大網白里市

# 圏央道スマートインターチェンジ周辺地域の土地利用方針

## 目次

1	策定の背景・目的・位置づけ	1
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	位置づけ	1
2	対象地域	2
(1)	対象地域の範囲	2
(2)	対象地域の特性	3
(3)	対象地域の特性と課題の整理	7
3	スマートインターチェンジ周辺地域の目指すべき姿（目標像）	8
4	スマートインターチェンジを生かした土地利用の考え方	9
(1)	土地利用の基本的な考え方	9
(2)	ゾーン別土地利用方針	9
(3)	道路ネットワークの考え方	12
(4)	土地利用方針図	13
5	重点地区	14
(1)	重点地区の目的	14
(2)	重点地区	14

# 圏央道スマートインターチェンジ周辺地域の土地利用方針

## 1. 策定の背景・目的・位置づけ

### (1) 背景

- ・本市において、圏央道スマートインターチェンジ（以下「スマートIC」という。）の設置が予定されており、それに伴い広域交通ネットワークの整備、充実が図られ、東京や成田空港等への交流圏の拡大及び交流の活発化が予想されます。
- ・本市におけるスマートICの主な設置効果として、観光地へのアクセス向上、地域産業等の活性化、市外救急医療施設までの時間短縮、災害時の道路ネットワークの強化が期待されています。
- ・このようなスマートICの設置効果を的確に取り込み、新たな拠点の形成に向けた地域づくりを推進する必要があります。

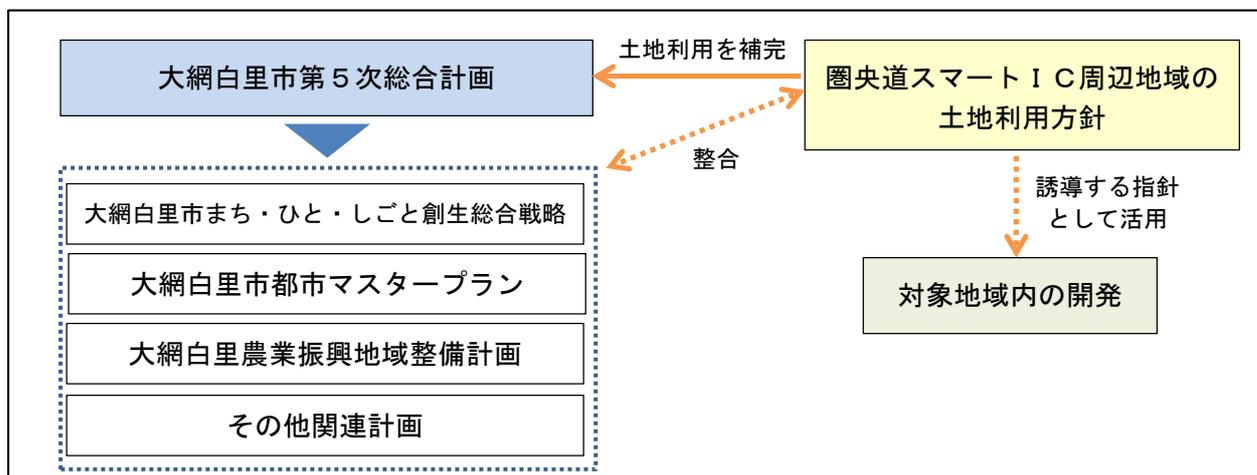
### (2) 目的

- ・本土地利用方針は、平成30年度末供用を目指すスマートICの整備による広域交通ネットワークを効果的に活用するため、スマートIC設置による効果や影響が大きいと見込まれるスマートIC周辺地域の土地利用方針を策定するものです。
- ・また、本市の持続的な発展と魅力ある都市づくりの実現に向け、スマートIC周辺地域の目指すべき土地利用のあり方を定めることとします。

### (3) 位置づけ

- ・本土地利用方針は、市の上位計画である「大網白里市第5次総合計画」の将来像を実現するために、上位計画や関連計画等における土地利用構想・土地利用方針等を踏まえ策定します。
- ・今後、具体的な計画として、分野別計画や推進体制等に反映させるとともに、対象地域内の開発を誘導する指針として活用するものとします。

図一 土地利用方針の位置づけ



## 2. 対象地域

### (1) 対象地域の範囲

- ・スマートIC設置による効果や影響は、市の主要幹線道路である国道128号周辺まで及ぶことを想定し、スマートIC予定地周辺だけでなく、圏央道と国道128号に挟まれたエリア周辺も含めた地域を対象地域（圏央道スマートIC周辺地域）として設定します。
- ・なお、対象地域外においてもスマートIC設置による波及効果が想定されることから、必要に応じて対象地域の範囲の見直しを行うこととします。

図一対象地域位置図

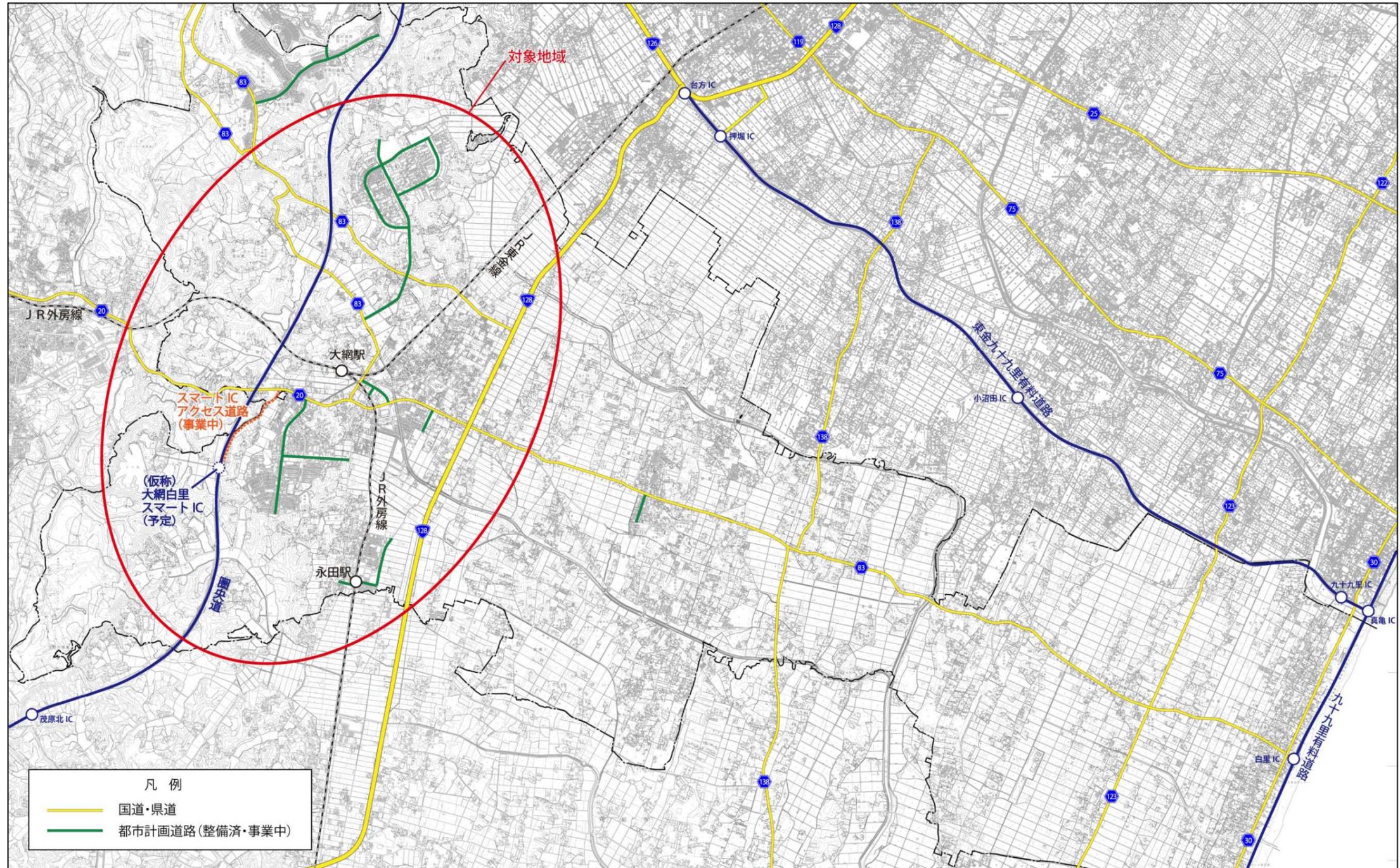


## (2) 対象地域の特性

### ①交通条件

- ・鉄道はJR外房線とJR東金線の2路線が乗り入れており、地域の中央に大網駅、南部に永田駅が位置しています。
- ・道路は地域の西側を南北に圏央道が縦断しており、幹線道路として、国道・県道に加え、都市計画道路が整備されており、地域内の交通ネットワークが形成されています。
- ・また、スマートICへのアクセス道路として、県道千葉大網線とスマートICを結ぶ市道が整備中です。

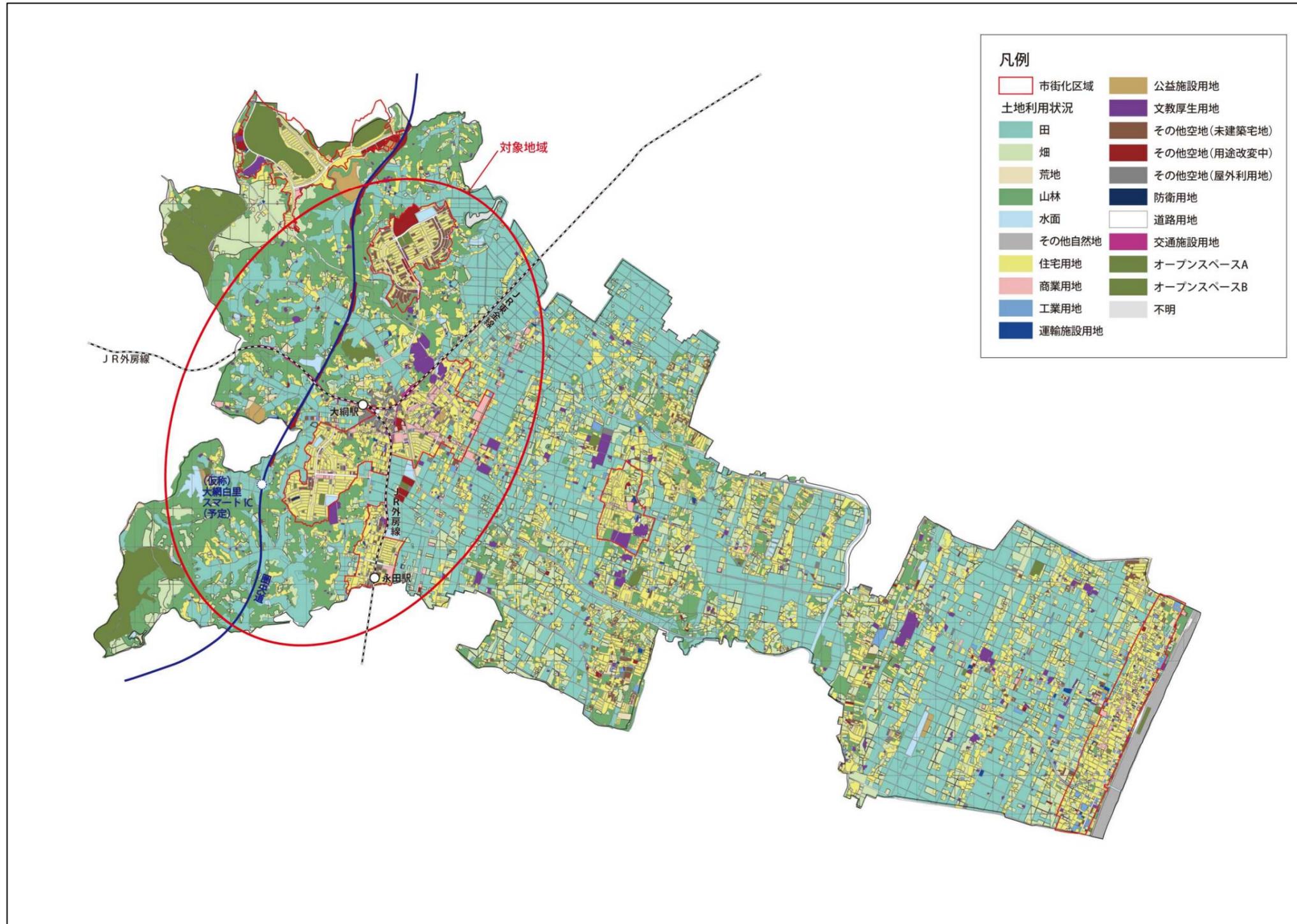
図-交通ネットワーク図



②土地利用現況

- ・大網駅や永田駅周辺等、対象地域の中央部は住宅用地や商業用地等の都市的土地利用が図られていますが、スマートIC予定地周辺も含め、圏央道から西側は田や山林等の自然的土地利用が多くを占めています。

図一土地利用現況図

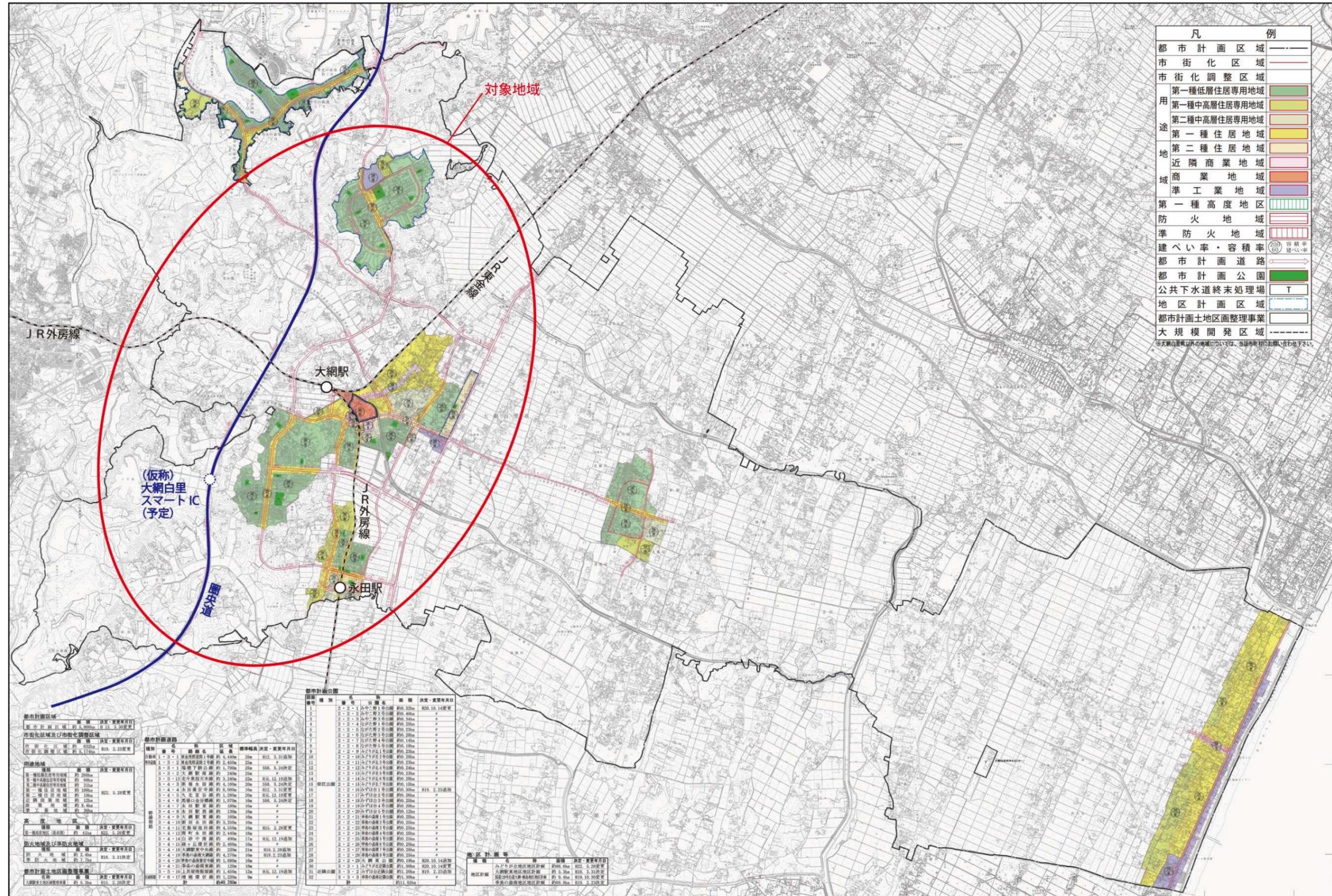


③法規制状況

a. 都市計画法による規制状況

- ・ 鉄道駅周辺の団地（みずほ台、ながた野、みやこ野）や北側のみどりが丘は市街化区域となっていますが、対象地域の半分以上は市街化調整区域となっています。

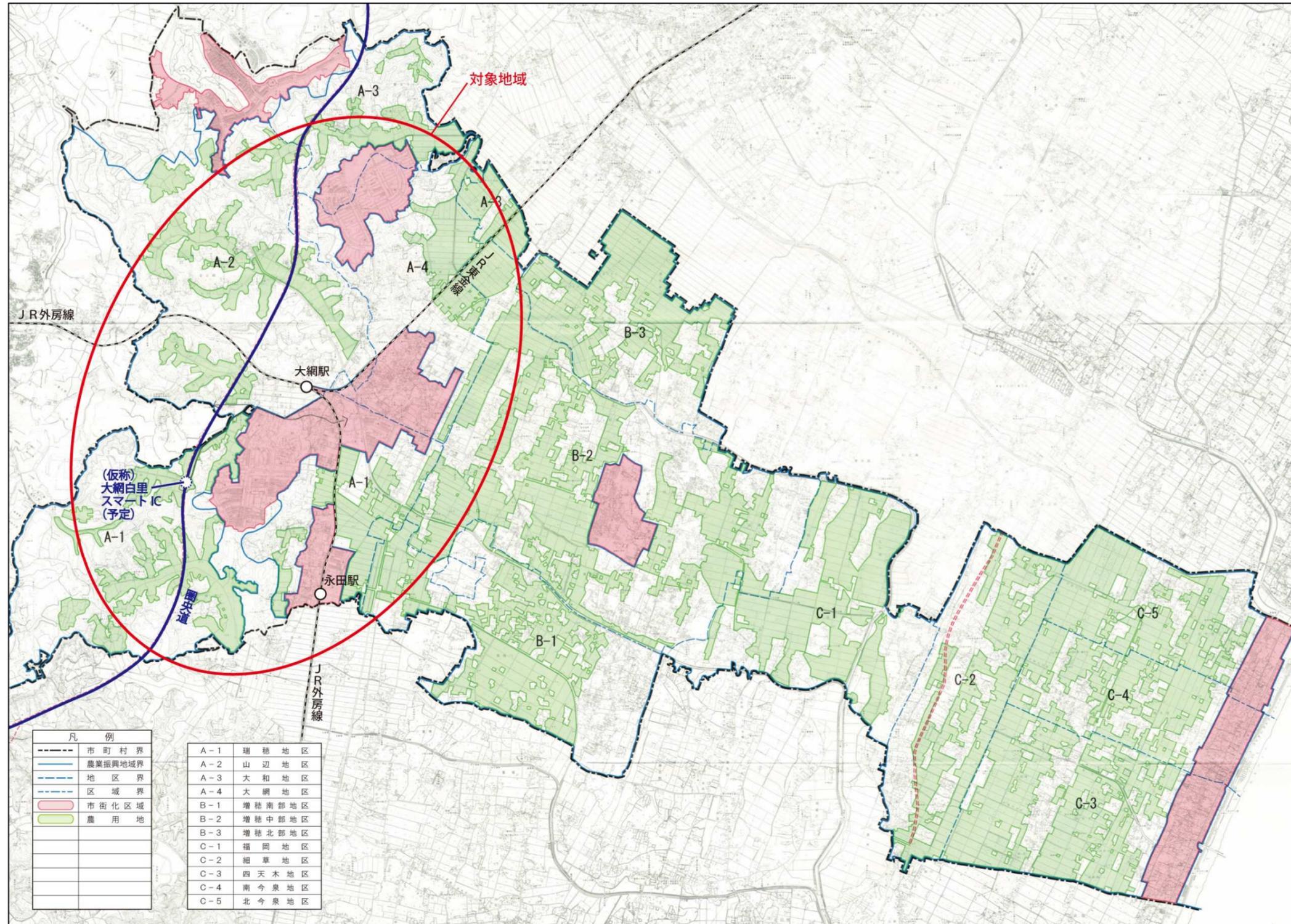
図一 都市計画図



b. 農振法（農業振興地域の整備に関する法律）による規制状況

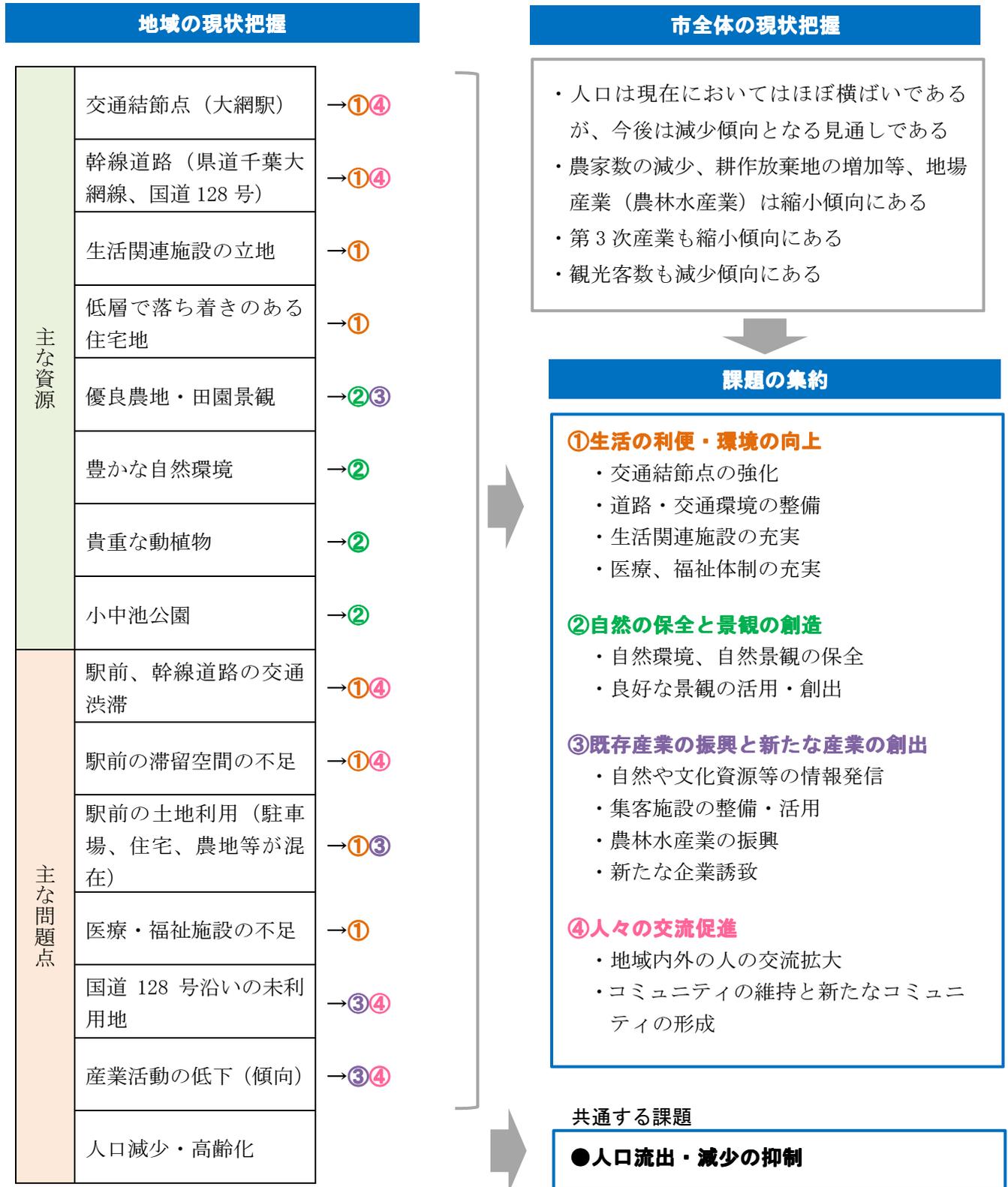
- ・スマートIC予定地周辺等、対象地域内には農用地に指定されているエリアが分布しています。

図一 農振法に係る土地利用計画図



(3) 対象地域の特性と課題の整理

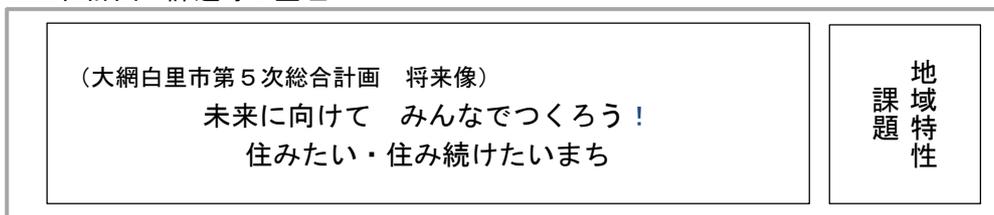
・現況把握、上位計画の整理等より、対象地域の特性（主な資源・主な問題点）を抽出するとともに、市全体の現状把握を踏まえ、課題の集約を行います。



### 3. スマートインターチェンジ周辺地域の目指すべき姿（目標像）

- ・上位計画、地域特性・課題等を踏まえ、スマートIC周辺地域の目指すべき姿（目標像）及び地域づくりの目標を設定します。

#### ■上位計画・課題等の整理



#### ■目指すべき姿（目標像）

### 人、自然、街がつながる賑わいある新交流拠点

#### ■地域づくりの目標

##### ○活気と豊かさを育む地域づくり

- ・新たな広域交通の玄関口を活用し、観光や農林水産資源、レクリエーション機能の活用や創出により、地域内外の人々の交流を促進します。
- ・広域交通の利便性を活かし、既存産業の振興や新たな産業の立地により、地域全体の産業の活性化を図ります。

##### ○誰もが安心して暮らし続けられる地域づくり

- ・道路・交通環境の整備や地域の医療・福祉機能の充実により、様々な世代が安心して暮らし続けることのできる住環境を形成します。
- ・災害に強く、安全・安心に暮らせる環境づくりにより、居住環境の向上を図ります。

##### ○自然と調和した美しい地域づくり

- ・豊かな自然環境や田園景観等を活かし、人々の憩いの場となる新たな拠点を形成します。
- ・自然環境と都市の景観が調和する美しい景観形成を図ります。

土地利用の考え方

## 4. スマートインターチェンジを生かした土地利用の考え方

### (1) 土地利用の基本的な考え方

- ・目指すべき姿（目標像）や地域づくりの目標の実現に向け、都市計画法や関連法制度、現況土地利用等を踏まえ、**地域を5つのゾーンに分け、適切な土地利用の誘導**を図ります。
- ・また、社会情勢や土地利用等に係る制度等、大網白里市やスマート I C 周辺地域を取り巻く環境の変化により、土地利用形態に変化が生じる場合は、**地域の実情にあった土地利用への見直し**を行います。
- ・市民や事業者、行政等、地域に係る**多様な主体との連携・協働**により、土地利用の推進を図ります。

### (2) ゾーン別土地利用方針

#### ① 観光・レクリエーションゾーン

##### ■ 配置

- ・スマート I C 周辺、小中池周辺、昭和の森（千葉市）隣接エリア

##### ■ 土地利用方針

- ・豊かな自然環境に囲まれ、また、県立九十九里自然公園区域の小中池や昭和の森に隣接していることから、圏央道を利用して訪れる人々と周辺地域の住民等の交流、憩いの場として、観光・レクリエーション機能の導入を図ります。
- ・周辺には農地が広がっていることから、営農環境に配慮する等、周辺環境と調和した土地利用を誘導します。
- ・交通結節点である大網駅からも利用者が訪れやすいよう、大網駅周辺（複合機能ゾーン）との連携に努めます。

##### ■ 導入施設のイメージ

##### □ 観光・レクリエーション機能

- ・小中池公園
- ・立寄り休憩施設（休憩所、農産物直売所等の物販施設、観光案内施設 等）

## ②複合機能ゾーン

### ■配置

- ・大網駅周辺

### ■土地利用方針

- ・鉄道駅に近接し、地域の幹線道路である県道千葉大網線沿いに位置するため、近隣住民、通勤・通学者、観光客等、多くの人が利用する交通結節点として、交通結節機能の強化を図ります。
- ・生活便利施設や文化・交流施設、住宅等、様々な機能を導入し、地域の中心として、多くの人で賑わう駅前空間の形成を図ります。

### ■導入施設のイメージ

#### □交通結節機能

- ・交通施設（バスターミナル 等）
- ・バス・鉄道利用者のための駐車場

#### □複合型サービス機能

- ・生活便利施設（商業施設、医療施設、子育て支援施設、行政サービス施設 等）
- ・文化・交流施設（図書館、観光案内施設 等）
- ・住宅 等

## ③産業利用促進ゾーン

### ■配置

- ・国道 128 号及び県道千葉大網線沿道エリア

### ■土地利用方針

- ・広域的な道路ネットワークを活用し、近隣住民だけでなく、来街者も訪れる商業施設等、沿道型の商業・業務機能の導入を図ります。
- ・新たな玄関口（スマート I C）の活用・連携により、新たな産業立地を誘導します。

### ■導入施設のイメージ

#### □沿道型商業・業務機能

- ・沿道型の物販・飲食店
- ・卸売業や小売業等の配送センター 等

#### ④住宅市街地ゾーン

##### ■配置

- ・市街地（みずほ台、ながた野、みやこ野、みどりが丘 等）

##### ■土地利用方針

- ・自然的土地利用と都市的土地利用が調和した良好な居住環境の形成を図ります。
- ・道路、公園等の基盤施設の整備や生活利便施設の立地等により、安全・安心で暮らしやすい住環境の維持・向上を図ります。

##### ■導入施設のイメージ

- ・生活利便施設（医療施設、子育て支援施設 等）
- ・住宅 等

#### ⑤自然環境ゾーン

##### ■配置

- ・市街化調整区域

##### ■土地利用方針

- ・丘陵地の斜面林や谷津田等、豊かな自然環境を保全し、無秩序・無計画な開発を防止します。
- ・周辺の居住環境や営農環境を保全するとともに、新たな土地利用については、周辺環境への影響に十分配慮します。

##### ■導入施設のイメージ

- ・観光農園やグリーンツーリズム 等

#### ⑥長期展開エリア

##### ■配置

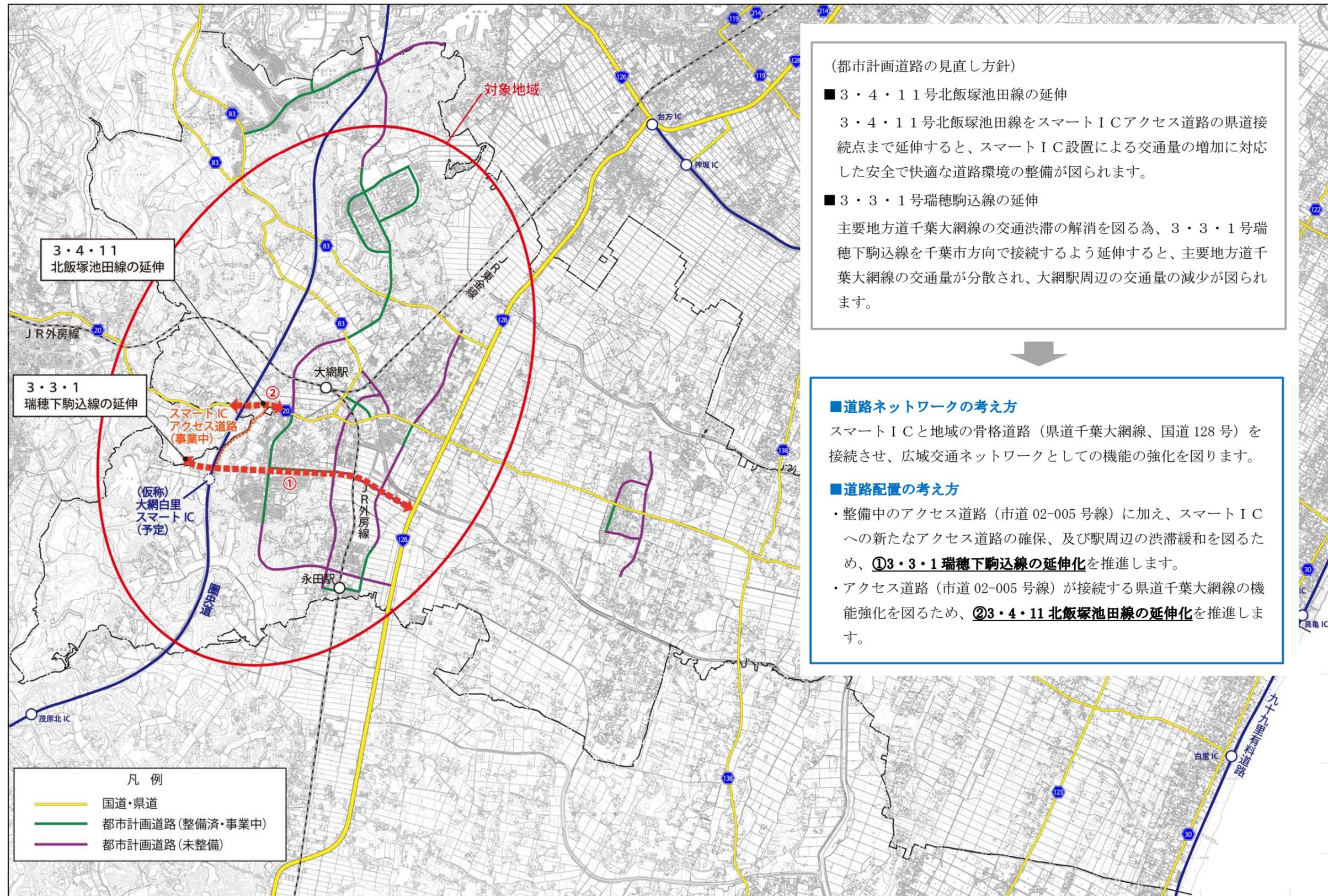
- ・スマートＩＣ近接エリア

##### ■土地利用方針

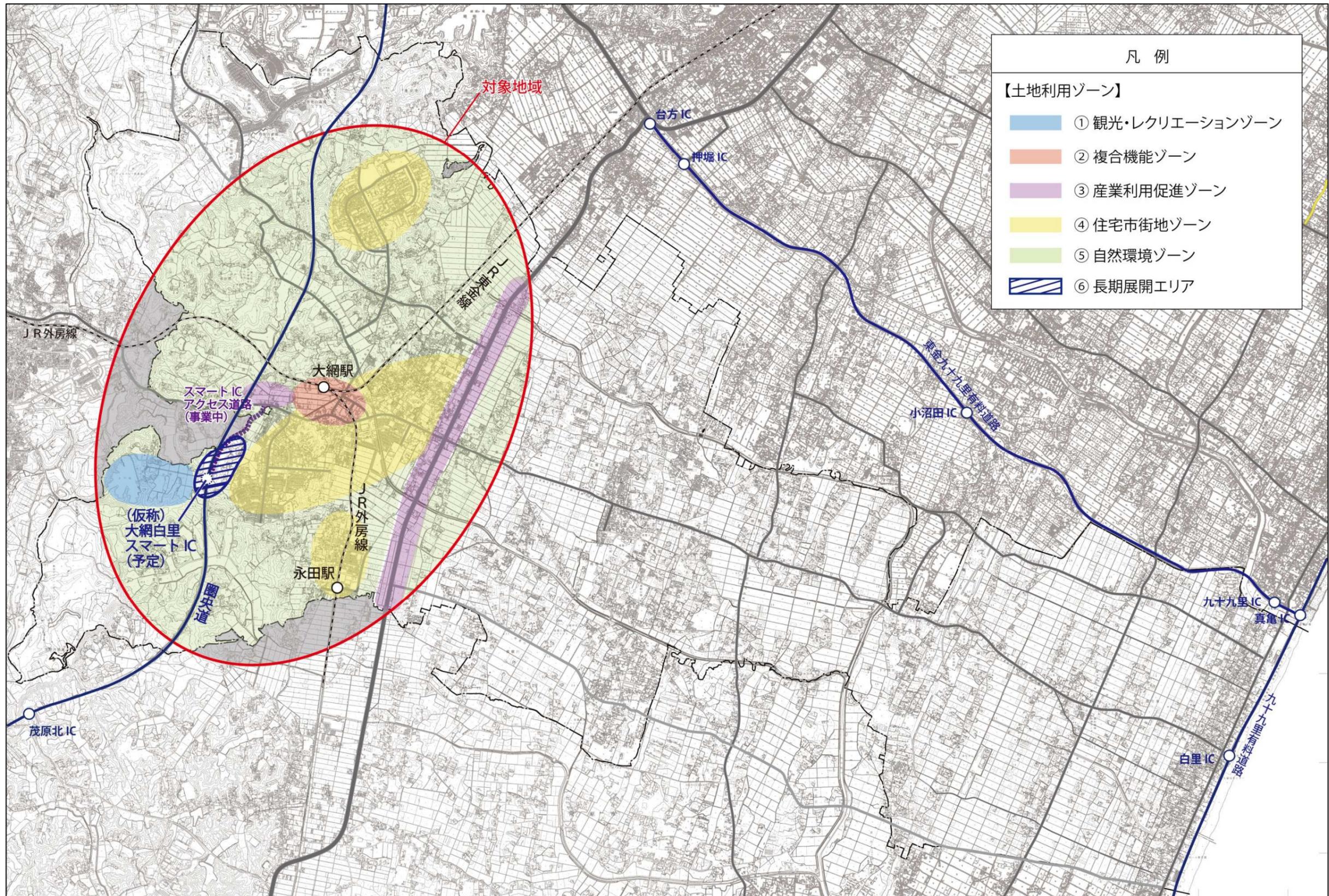
- ・スマートＩＣと一体となった土地利用が期待される本エリアは、道路等の社会資本の整備や産業の動向及び自然環境との調和等を踏まえ、長期的視点に立ち、土地利用の検討・展開を図ることとします。

(3) 道路ネットワークの考え方

- ・スマートIC設置に伴う交通環境への影響を考慮し、都市計画道路の見直し方針（平成26年6月）を踏まえ、スマートIC設置に向けた道路ネットワーク・道路配置の考え方を以下に示します。



(4) 土地利用方針図



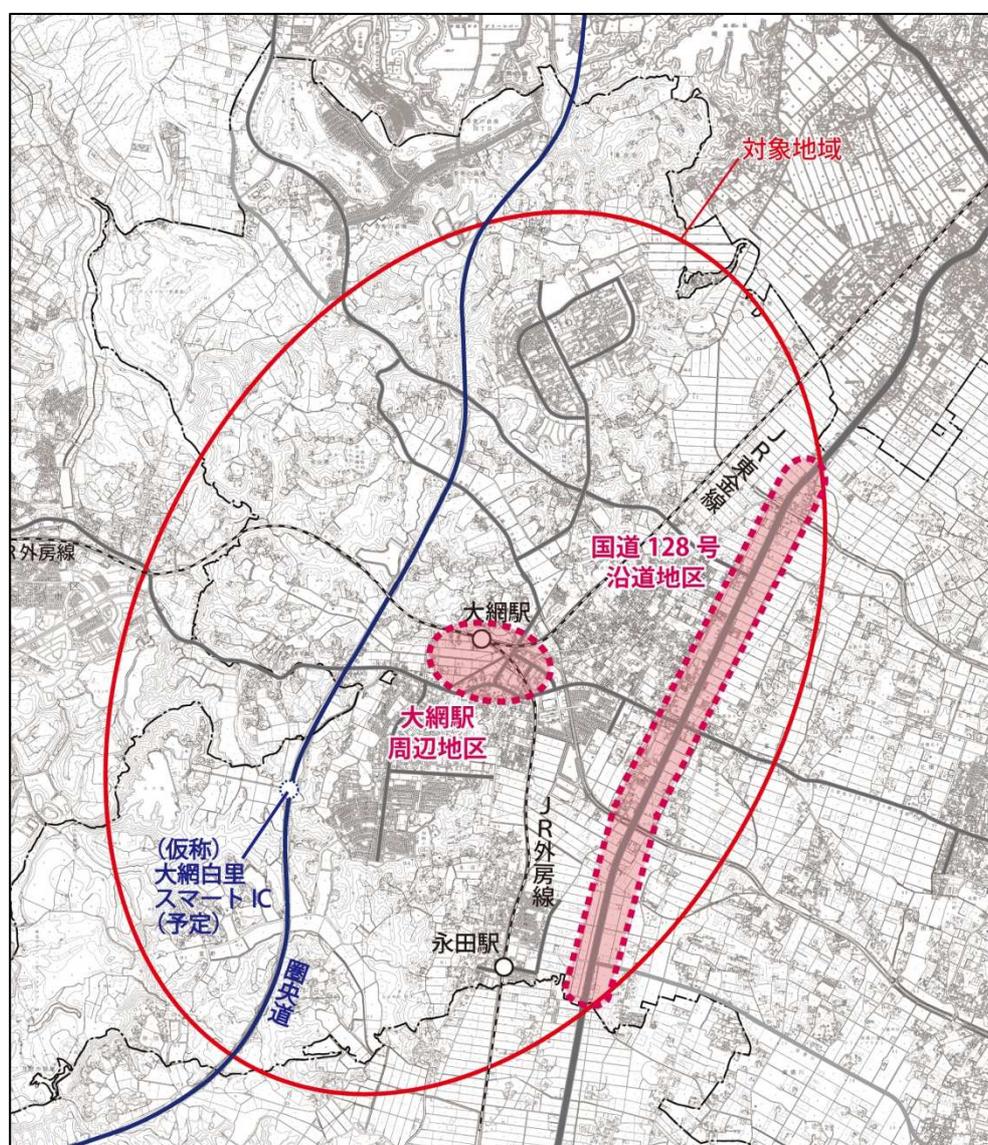
## 5. 重点地区

### (1) 重点地区の目的

- ・スマートICの供用開始とともに、新たな玄関口及び広域交通ネットワークの機能を効率的に活用できるよう、重点的に土地利用の転換を図る地区を重点地区として定めます。

### (2) 重点地区

- 大網駅周辺地区
- 国道128号沿道地区



## 圏央道スマートインターチェンジ周辺地域の土地利用方針

---

---

平成28年3月 発行

編 集 大網白里市企画政策課  
発行者 大網白里市企画政策課  
千葉県大網白里市大網 115 番地 2  
電話 0475-70-0315

---

---