

■ 長南町都市計画マスタープランの概要と基本的な考え方 | 第1回都市計画審議会

1. 長南町都市計画マスタープランの概要

- 長南町では、本町の最上位計画となる「長南町第5次総合計画」の策定(令和3年3月)や、千葉県による「長南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下、「長南都市計画区域マスタープラン」という。)」の見直し(令和8年度予定)に伴い、上位関連計画との整合や社会経済情勢の変化に対応した、新たな「都市計画マスタープラン」の策定を行います。

(1) 都市計画マスタープランの役割

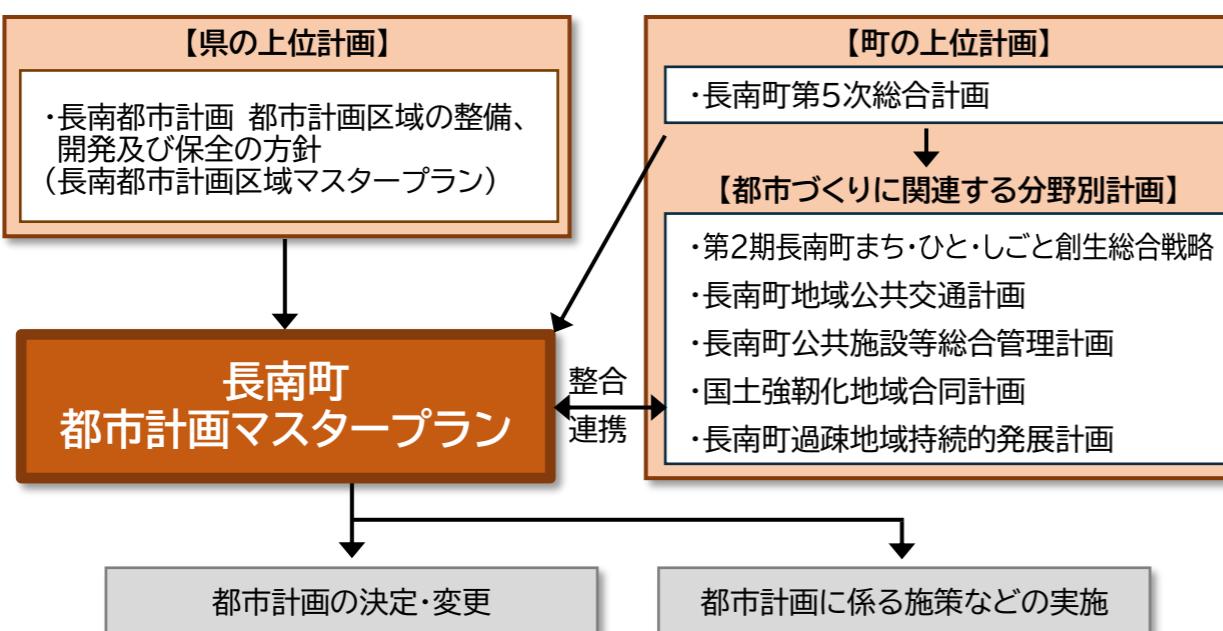
- 「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定める計画です。長期的な視点に立った都市づくりの方針を示すことを目的とし、主に以下のようないくつかの役割を担っています。

- 実現すべき都市づくりの具体的な将来都市像を示す。
- 都市づくりを進めていくための基本的な考え方を示す。
- 具体的な都市計画や事業計画を決定・変更する際の指針となる。
- 都市づくりに関連する各分野との調整を図るための体系的な指針となる。
- 都市づくりを担う多様な主体と共有するためのビジョンとなる。

(2) 本町における都市計画マスタープランの位置づけ

- 本計画は、『長南都市計画区域マスタープラン』や『長南町第5次総合計画』に即し、その他の都市づくりに係る分野別計画との整合・連携を図りながら、将来像や都市計画に係る施策・方針などを定めます。

- 本計画の【対象区域】は、一体的な土地利用の誘導や関連計画との整合を図るために「長南町全域」としますが、主に都市計画区域内が対象となります。
- 本計画の【計画期間】は、目標年次は概ね20年先の将来を見据えつつ、主に令和18年度までの10年間で取り組むべき都市づくりの方向性を示す計画として策定します。



(3) 長南町都市計画マスタープランの構成

- 本計画は、第1章から第6章までの6つの章立てとなる予定です。

※今回ご確認いただく範囲

第1章 都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランの役割や位置づけを明らかにするとともに、計画策定の背景や計画の構成を示します。

第2章 長南町の現況と主要課題

長南町の現況や上位関連計画での位置づけ等を踏まえて抽出された、都市づくりに係る主要課題とその対応の方向性を示します。

第3章 都市づくりの基本理念

本計画全体を通しての目標となる「将来都市像」や「都市づくりのテーマ」、「将来人口」とともに、それらの実現に向けて長南町が目指すべき「将来都市構造」を示します。

第4章 全体構想（分野別方針）

町全域を対象に、「土地利用」、「交通体系」、「水と緑」、「都市環境」、「安全・安心」の5つの分野の視点から、これから長南町が目指す都市づくりの方針を示します。

第5章 地域別構想

全体構想（分野別方針）を踏まえ、町域を複数の地域に区分し、各地域の特性や課題を反映した地域ごとの都市づくりの方針を示します。

第6章 都市づくりの実現に向けて

本計画で位置づけた将来都市像や各種方針の実現に向けて、各主体の役割分担や具体的な都市づくりのイメージ、計画の進行管理のあり方など示し、本計画の実効性を高めます。

2. 基礎調査結果の概要

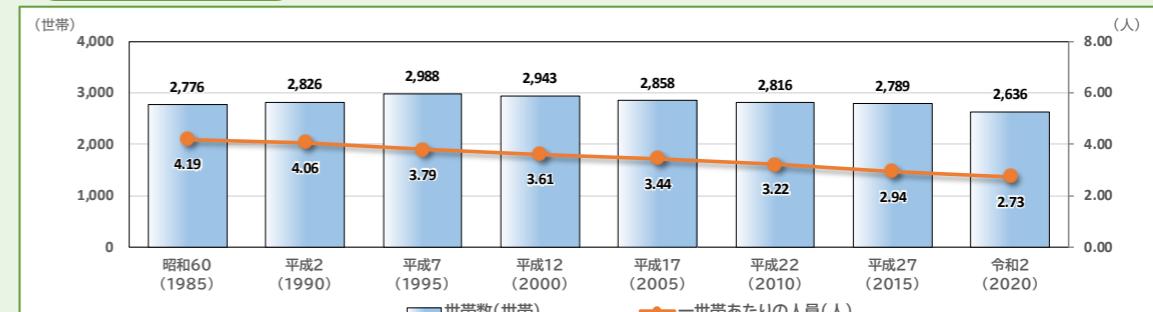
(1) 基礎的データの整理・分析

- 都市計画マスタープランにおける主要課題の検討に向けた基礎調査として、人口や土地利用規制の状況、日常生活において主要な都市機能となる公共施設や医療・福祉施設などの拠点施設の立地、公共交通網や災害リスク、行財政など、本町に関する現況について基礎的データの整理・分析を行いました。

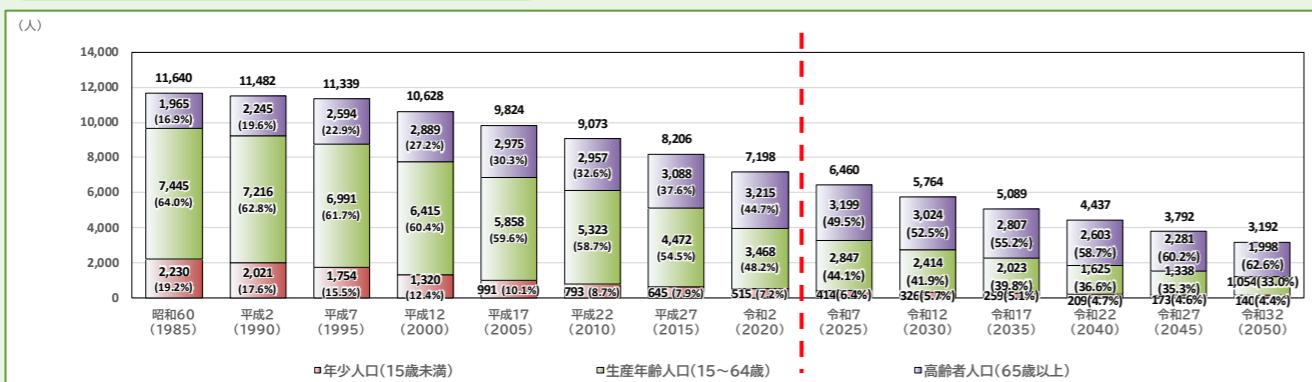
人口・世帯の推移 (参考資料①p.4~5)

- 本町の総人口は、令和2年(2020)年現在で7,198人となっている。推移をみると、1985年(昭和60年)から減少傾向であり、平成17年(2005年)には1万人を下回っている。
- 年齢3区分でみると、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)は減少傾向、高齢者人口(65歳以上)は増加傾向となっている。令和2年(2020)年現在の高齢化率は44.7%に達し、千葉県平均 27.1%や全国平均28.0%を大きく上回っている。
- 令和7年(2025年)以降の将来推計においても、人口減少や少子高齢化の傾向が予測されている。
- 人口動態をみると、年間増減数は増減を繰り返しているものの、社会増減数・自然増減数ともにマイナスで推移している。

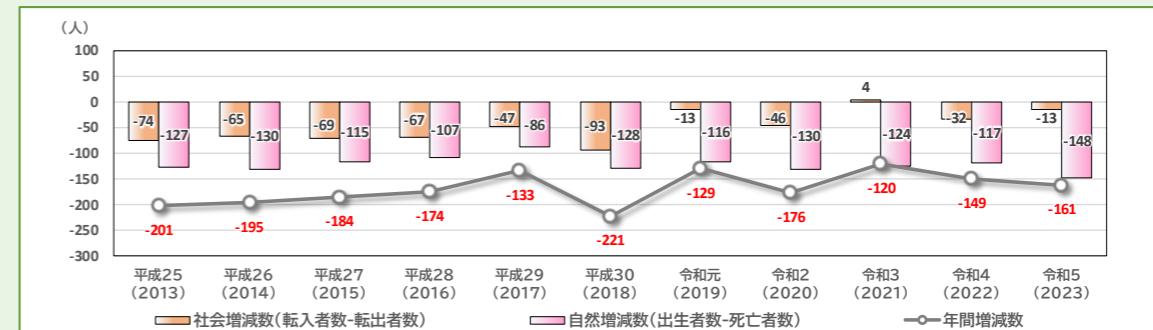
世帯数の推移



年齢3区分別人口の推移と将来推計



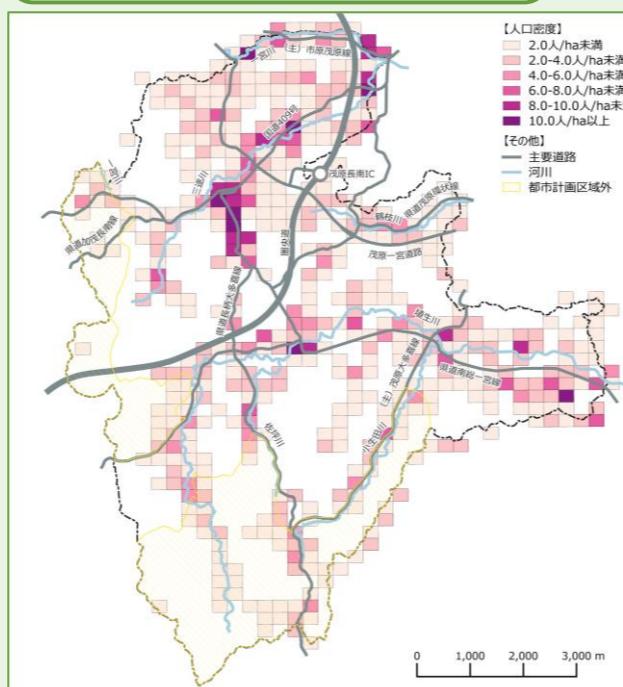
人口動態の推移



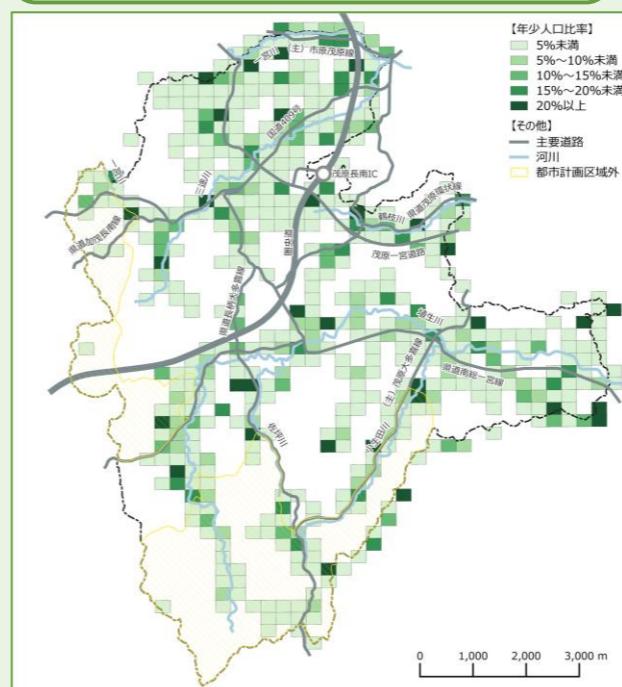
人口の分布 (参考資料①p.7~9)

- 本町の人口は長柄大多喜線(県道147号線)や国道409号線などの主要道路沿いに多く集中している。
- 250mメッシュあたりの年少人口比率をみると、町内の広い範囲で10%未満の地域が分布している。一方で、20%以上の地域も各所に点在している。
- 250mメッシュあたりの高齢化率をみると、40%以上の地域が町内の広い範囲に分布しているほか、一部では80%以上の地域もみられる。

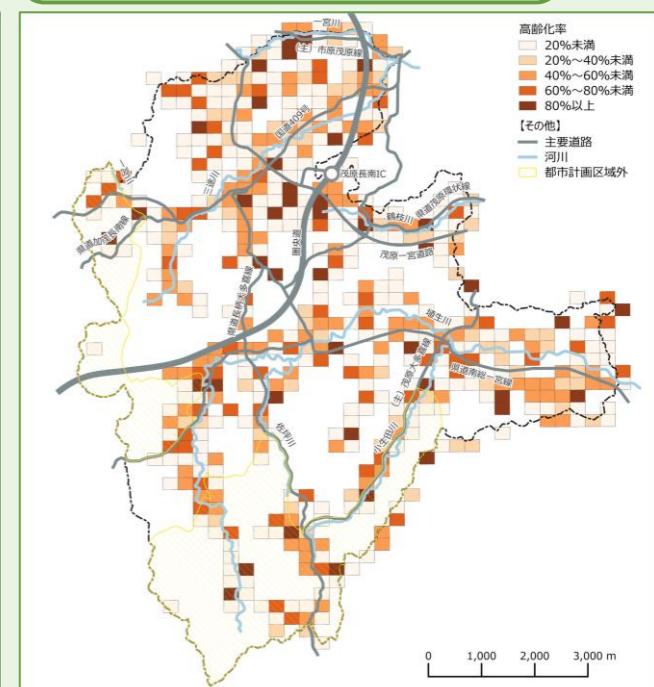
人口密度の分布 (250m メッシュ)



年少人口比率の分布 (250m メッシュ)



高齢化率の分布 (250m メッシュ)



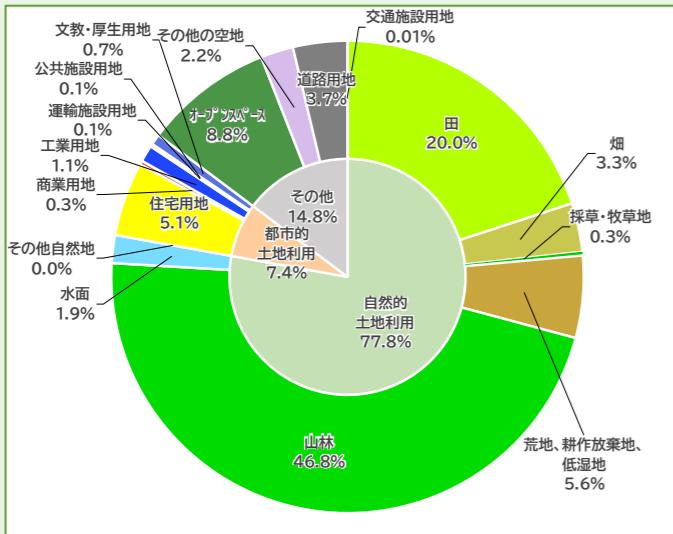
流入・流出人口 (参考資料①p.6)

- 本町の通勤・通学による人口移動は、流出超過にある。
- 町外への流出人口は令和2年(2020)年現在で2,362人(町内在住の就業・就学者の約60%)となっている。茂原市をはじめ、千葉市や市原市への移動が多い。

土地利用 (参考資料①p.1,p.14~17)

- 本町は一部地域を除き「長南都市計画区域」に指定されており、「非線引き区域」となっている。
- 用途地域は指定されておらず、町の全域で「農業振興地域」や「森林地域」が指定されている。
- 本町の土地利用は、自然的土地利用(農地、山林など)が全体の約 78%と大部分を占めている。
- 直近30年の土地利用動向をみると、自然的土地利用の転用が進んでおり、主要道路の沿道や工業団地付近では「建物用地」等への転換、山林部では「ゴルフ場」等への転換がみられる。

土地利用種別割合 (令和3年)



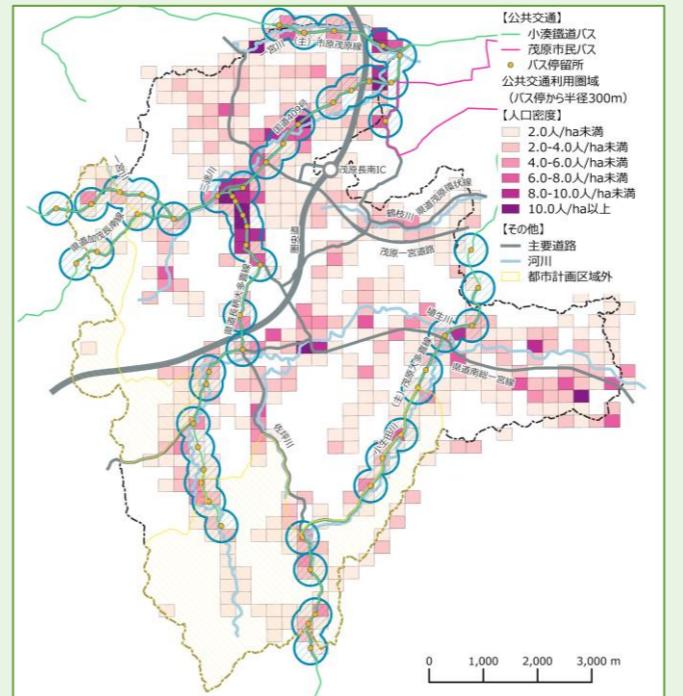
土地利用動向 (直近30年間)



交通体系 (参考資料①p.24)

- 本町では、町内に鉄道駅はないが、牛久駅や茂原駅に向かう路線バスが運行されている。なお、町内を巡回するバス路線は2023年3月に廃止された。
- 公共交通利用圏域をみると、人口が特に集中する地域はカバーされているものの、巡回バスの廃止により、人口の集中する小沢地区などの地域が圏域外となっている。

公共交通と人口密度の分布



行財政 (参考資料①p.28~29)

- 本町の歳入額は、全体で近年増加傾向にあり、財源別でみると「地方交付税」などの「依存財源」の割合が高くなっている。
- 歳出額についても、全体で近年微増傾向にあり、性質別でみると「物件費」などの「その他の経費」や「投資的経費」の割合が高くなっている。

歳入の推移 (財源別歳入)



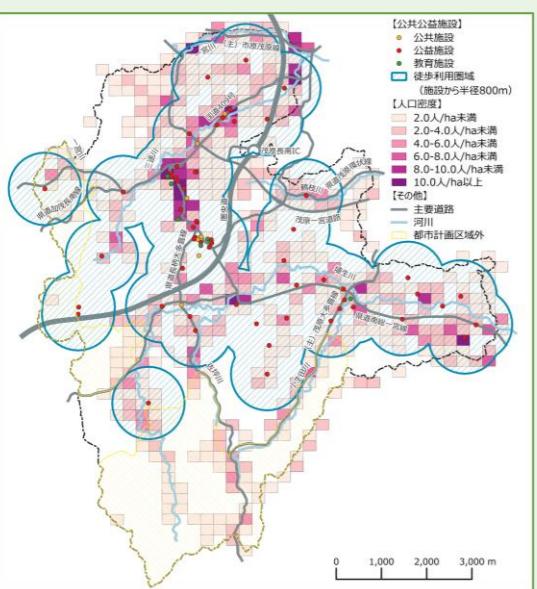
歳出の推移 (性質別歳出)



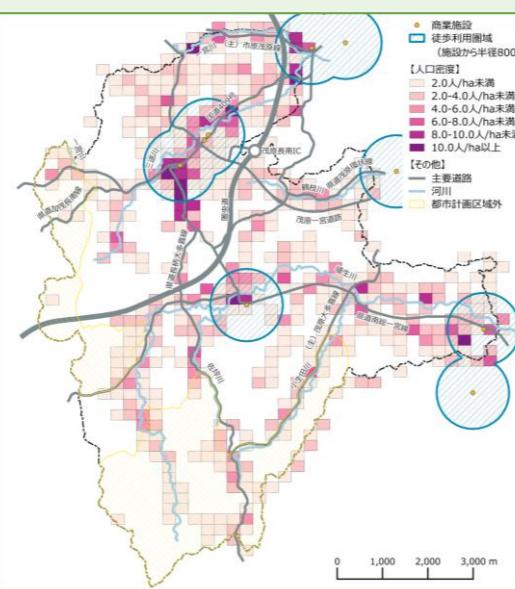
生活利便施設 (参考資料①p.18~23)

- 本町の公共公益施設は中心部の長南地区や主要道路沿いに分布している。一方、町南部や北西部地域の山林部では徒歩利用圏域に含まれていない地域も存在する。
- 各種生活利便施設の徒歩利用圏域をみると、中心部の役場周辺は概ね含まれているが、人口が一定程度集積していても圏域外となっている地域も多く存在する。

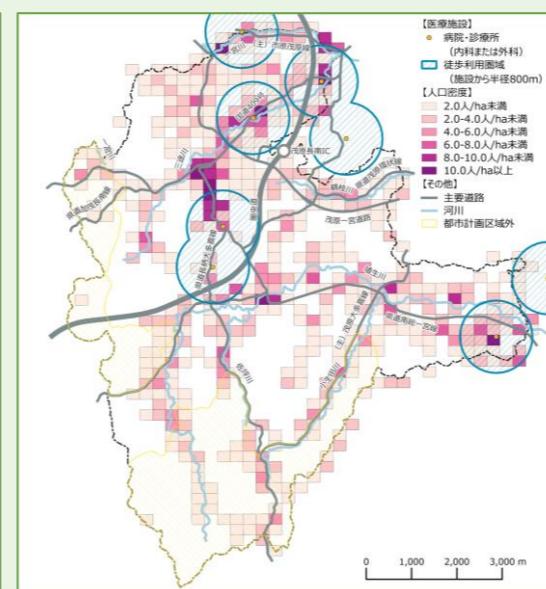
公共公益施設と人口密度の分布



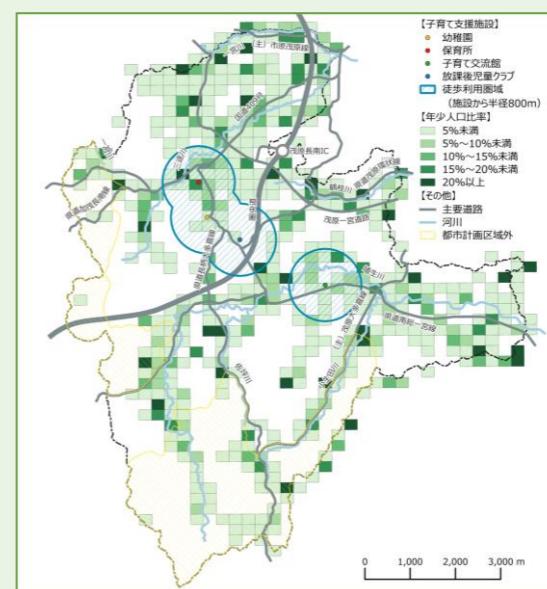
商業施設と人口密度の分布



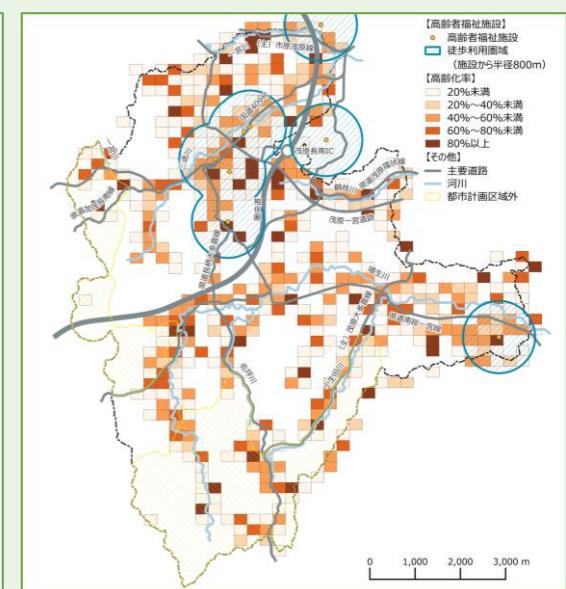
医療施設と人口密度の分布



子育て支援施設と年少人口比率の分布



高齢者福祉施設と高齢化率の分布



安全・安心 (参考資料①p.25~26)

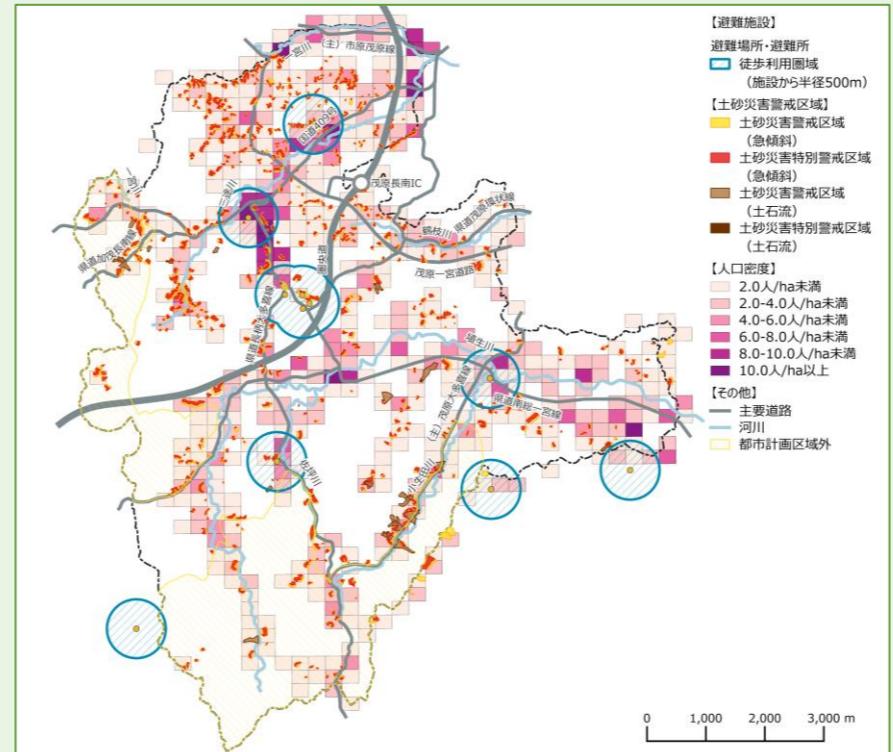
- 本町では、令和2年現在で「緊急避難場所・避難所・福祉避難所」が8箇所指定されているものの、高齢者でも無理なく歩ける徒歩利用圏域(各施設から半径500m圏内)には、人口が集積している小沢地区や芝原地区の周辺が含まれていない。
- 本町は傾斜地が多く、河川沿いや山間の集落部で土砂災害警戒区域が多く指定されている。
- 想定最大規模の洪水浸水想定区域をみると、埴生川や三途川沿いの人口が比較的集中している地区で3.0m~5.0m未満の浸水区域がみられる。

指定緊急避難所・指定避難所一覧

名称	住所	名称	住所
長南中学校	長南 2060	旧東小学校	地引 1239
旧長南小学校	長南 770-1	旧西小学校	佐坪 1351
中央公民館	長南 2125	陸上競技場	報恩寺 547-1
旧豊栄小学校	米満 101	農村環境改善センター	報恩寺 559

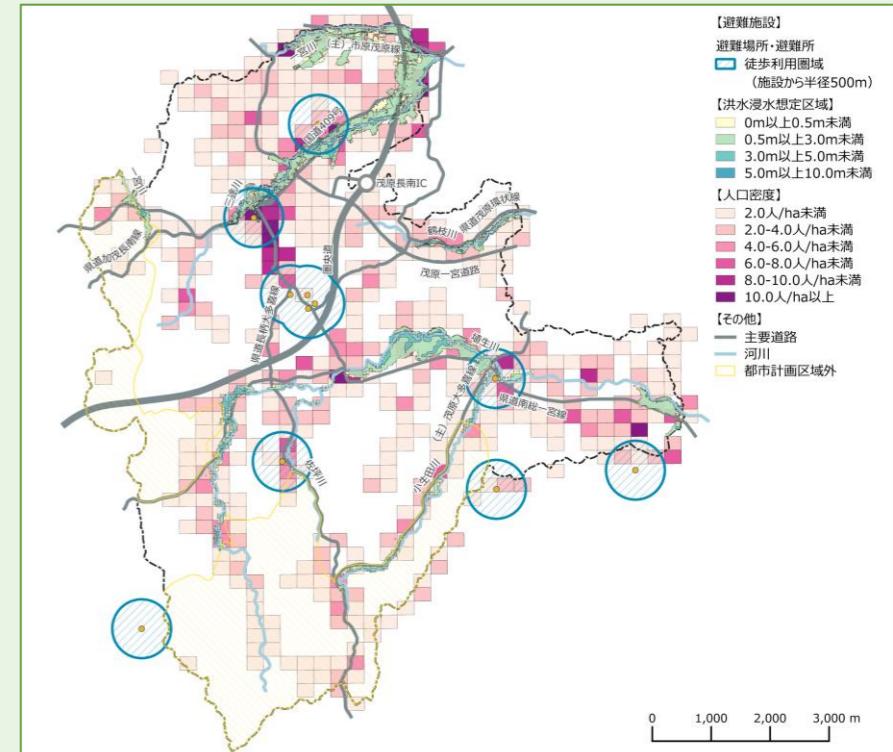
資料:長南町総合防災マップ

避難施設と土砂災害警戒区域等の分布



資料:令和3年度都市計画基礎調査
国土数値情報「土砂災害警戒区域(令和5年)」

避難施設と洪水浸水想定区域等の分布

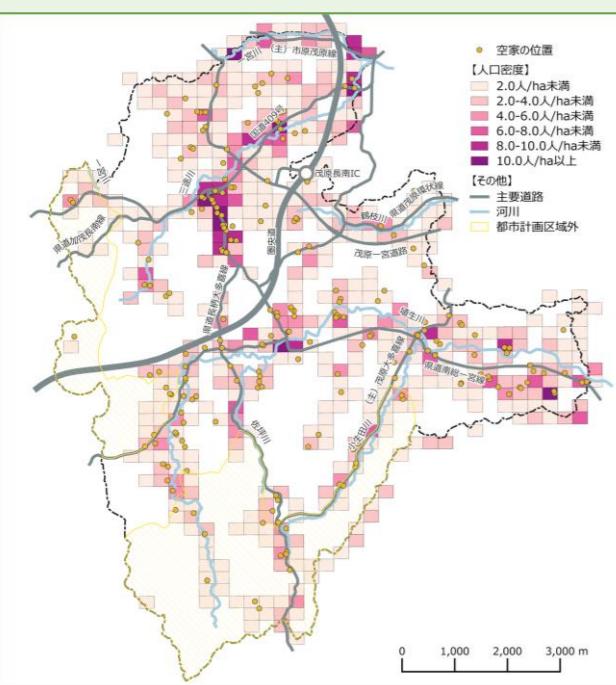


資料:令和3年度都市計画基礎調査
国土数値情報「洪水浸水想定区域(令和5年)」

空家 (参考資料①p.27)

- 本町の空家数は、令和5年度の調査で224件把握されており、主要道路沿いの住宅地や山間の集落地など、町全体に広く分布している。

空家と人口密度の分布

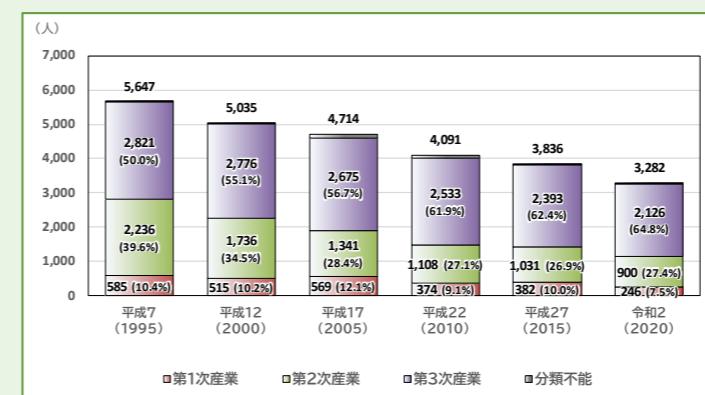


資料:長南町空家実態調査(令和4年)

産業 (参考資料①p.10~13)

- 本町の従業者数は全体として減少傾向にある。
- 産業別にみると、「第1次産業」と「第2次産業」で減少が著しく、特に「第1次産業」については、従業者数全体に占める割合が令和2年現在で約10%を下回っている。
- 販売農家数は減少傾向にあるが、経営耕地面積は農地の集積等により近年では増加傾向にある。
- 小売業の事業所数は減少傾向となっており、従業者数は平成24年に大きく減少了ものの、近年は増減を繰り返している。
- 卸売業の事業所数は近年微増傾向にあり、従業者数は概ね横ばいで推移している。
- 製造業の事業所数は、概ね25~30件で推移しており、従業員数は平成28年以降からおおむね横ばいで推移している。

産業別就業者の推移



資料:国勢調査

販売農家数及び経営耕地面積の推移



資料:農林業センサス

小売業の事業所数及び従業者数の推移



資料:商業統計調査、経済センサス活動調査

製造業事業所数及び従業者数の推移



資料:商業統計調査、経済センサス活動調査

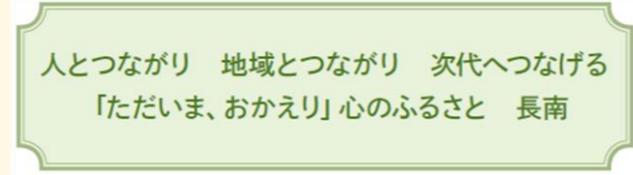
(2) 主要課題の検討にあたり考慮すべき事項

- 都市計画マスタープランで整合・連携を図るための「上位・関連計画」における位置づけ、対応すべき「近年の社会情勢」の変化や「住民意識」の動向について、整理を行いました。

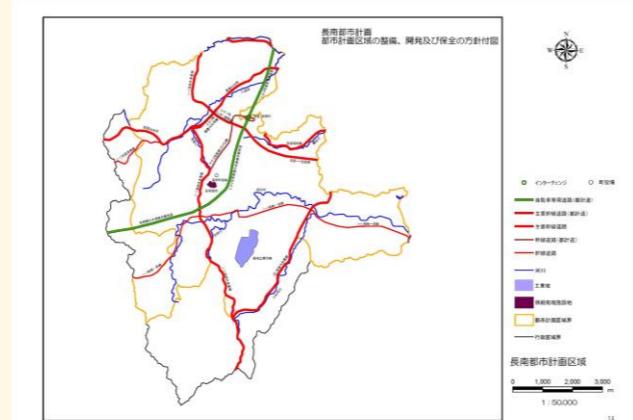
上位・関連計画における位置づけ

- 本町は、「長南町第5次総合計画」で掲げる将来像の実現を目指し、3つの基本理念と6つの基本方針により、公共交通の利便性向上や、雇用創出への発展、自然と調和した暮らしやすさ、選択と集中による事業の効率化などに向けた施策を推進している。
- 県の上位計画である「長南都市計画区域マスター プラン」では、長南地区を中心拠点とする都市・居住機能の誘導、茂原長南IC周辺地区における業務機能等の誘導、圏央道と結ばれる広域道路ネットワークの整備の推進などが位置づけられている。(R8年度見直し予定)
- 関連計画として、都市づくりに係る以下の計画との整合・連携を図った取組みが求められる。
 - 第2期長南町まち・ひと・しごと創生総合戦略
 - 長南町地域公共交通計画
 - 長南町公共施設等総合管理計画
 - 国土強靭化地域合同計画
 - 長南町過疎地域持続的発展計画

総合計画における町の将来像



都市計画区域マスタープランの方針付図



住民意識の動向*

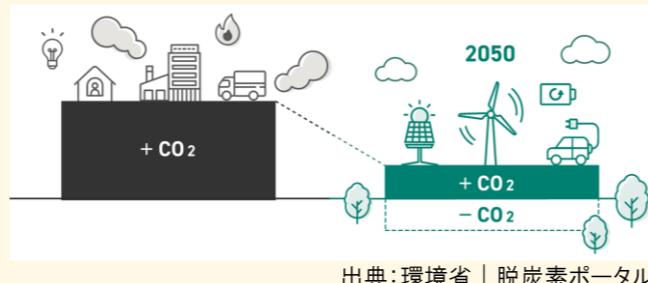
- 本町への居住意向について、「ずっと住み続けたい」や「どちらかと言えば住み続けたい」と回答した割合の合計は、概ね年齢層が上がるほど高くなっている、70歳代以上は66.6%となっている。一方で、10歳代は20.0%、20歳代は41.5%と半数を下回っている。
- 本町の住みやすい理由としては、「自然が豊かだから」が42.4%と突出して高くなっている、次いで「交通事故、犯罪が少なく安心して生活できるから」が20.4%、「公害が少ないから」が17.8%、「地域の関係づくりや近所づきあいがいいから」が11.0%となっている。
- 本町の住みにくい理由としては、「買い物するのに不便だから」が38.5%と最も高く、次いで「公共交通の便が悪いから」が34.8%、「若い人からお年寄りまで働く環境が整っていないから」が21.7%となっている。
- 本町の施策に対する評価としては、「公園や広場の整備」などの都市基盤に関する項目や、「上水道の安定供給」などの生活環境に関する項目の満足度が低く、重要度が高い傾向にある。
- 重要度の高い移住・定住促進策として、「企業誘致・雇用創出・リモート設備の整備などの働く場の創出」が42.4%と最も高く、次いで「移住・定住のための住宅政策」が31.0%、「結婚・妊娠・出産・子育て支援対策」が29.5%となっている。
- 町民が望む将来の長南町について、「子どもから高齢者まで、安心して暮らせる医療・福祉環境の整ったまち」が64.9%と突出して高くなっている、次いで「自然や景観を大切にし、自然と共生するまち」が37.4%、「犯罪や災害の対策が充実した安全・安心に暮らせるまち」が30.5%となっている。

*資料:第5次総合計画後期基本計画策定にかかる住民意識調査(対象1,200名、有効回収率 38.7%)

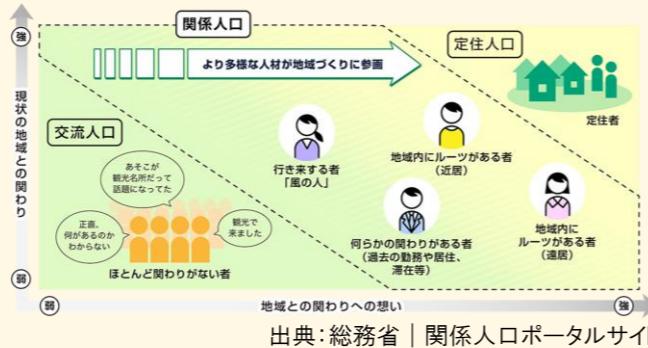
近年の社会情勢の変化

- 国際社会全体でSDGs(持続可能な開発目標)(目標年:2030年)の理念と調和した地方創生が推進されている。
- 地球温暖化への対策として、カーボンニュートラル(目標年:2050年)による環境負荷の少ない都市づくりが求められている。
- 新技術の活用によるSociety5.0の実現に向けたデジタルシフト(DX)が求められている。
- アフターコロナにおける新しい生活様式(ニューノーマル)への対応が求められている。
- 近年、頻発化・激甚化する自然災害に対し、国土強靭化に向けた取組みが推進されている。
- 公共交通と連携しながら、都市・居住機能を中心部に集約・誘導するコンパクト・プラス・ネットワークによる都市づくりが推進されている。
- 地域と多様に関わる関係人口と呼ばれる人材が新たな担い手として期待されている。

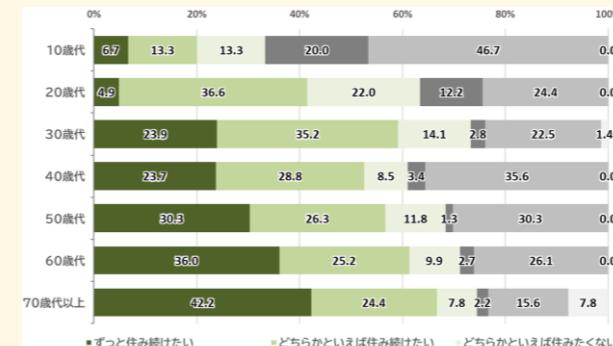
カーボンニュートラルのイメージ



関係人口のイメージ



町民の居住意向

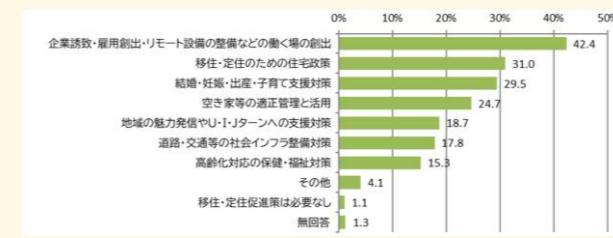


重点改善項目*に該当する施策

都市基盤	生活環境
・公園や広場の整備	・地球温暖化対策の推進
・笠森霧園の整備	・環境汚染への対策
・空き家等の適正管理と活用	・上水道の安定供給
・情報通信環境の整備	・下水処理施設(農業集落排水・合併浄化槽を含む)の整備
・地上デジタル放送の受信確保	・ガスの安定供給
・災害や感染症に対応した通信基盤の整備	・水資源の保全と活用
・区の活動や地域の活動	・ゴミ処理・リサイクルの取組
学校教育・生涯学習	行政・協働
・効率的な行財政運営	・行政改革への取組
・行政改革への取組	・役場など公共施設の利用のしやすさ

*「重要改善項目」とは、本町の各施策に対する重要度が平均値より高く、満足度が平均値より低い項目を指す

移住・定住促進策として重要なこと



3. 都市づくりに係る主要課題の抽出と各分野の方向性

- 基礎調査結果を踏まえ、上位関連計画との整合や社会情勢の変化への対応、住民意向への対応を考慮した都市づくりに係る主要課題を抽出し、「長南町都市計画マスタープラン」の柱となる「土地利用」、「交通体系」、「水と緑」、「都市環境」、「安全・安心」の各分野の視点から方向性を整理します。



4. 将来都市像と都市づくりのテーマ

- 第3章「都市づくりの基本理念」では、町の最上位計画である「第5次総合計画」との整合を図りつつ、主要課題や各分野の方向性を踏まえ、**都市計画分野として目指すべき都市の姿**を位置づけます。
- 具体的には、計画全体を通しての目標となる**「将来都市像」**や**「将来人口」**、その基本的な考え方となる**「都市づくりのテーマ」**、それらの実現に向けて長南町が目指すべき**「将来都市構造」**を示します。

(1) 長南町の将来都市像

- ▶ 第5次総合計画では、目標年次である令和12年度に向けた町の将来像として**『人とつながり 地域とつながり 次代へつなげる「ただいま、おかえり」心のふるさと 長南』**が掲げられていることから、本計画においても都市計画分野からその実現に向けた取組みを展開するための将来都市像として踏襲し、町全体で一貫性を持った都市づくりを推進していきます。

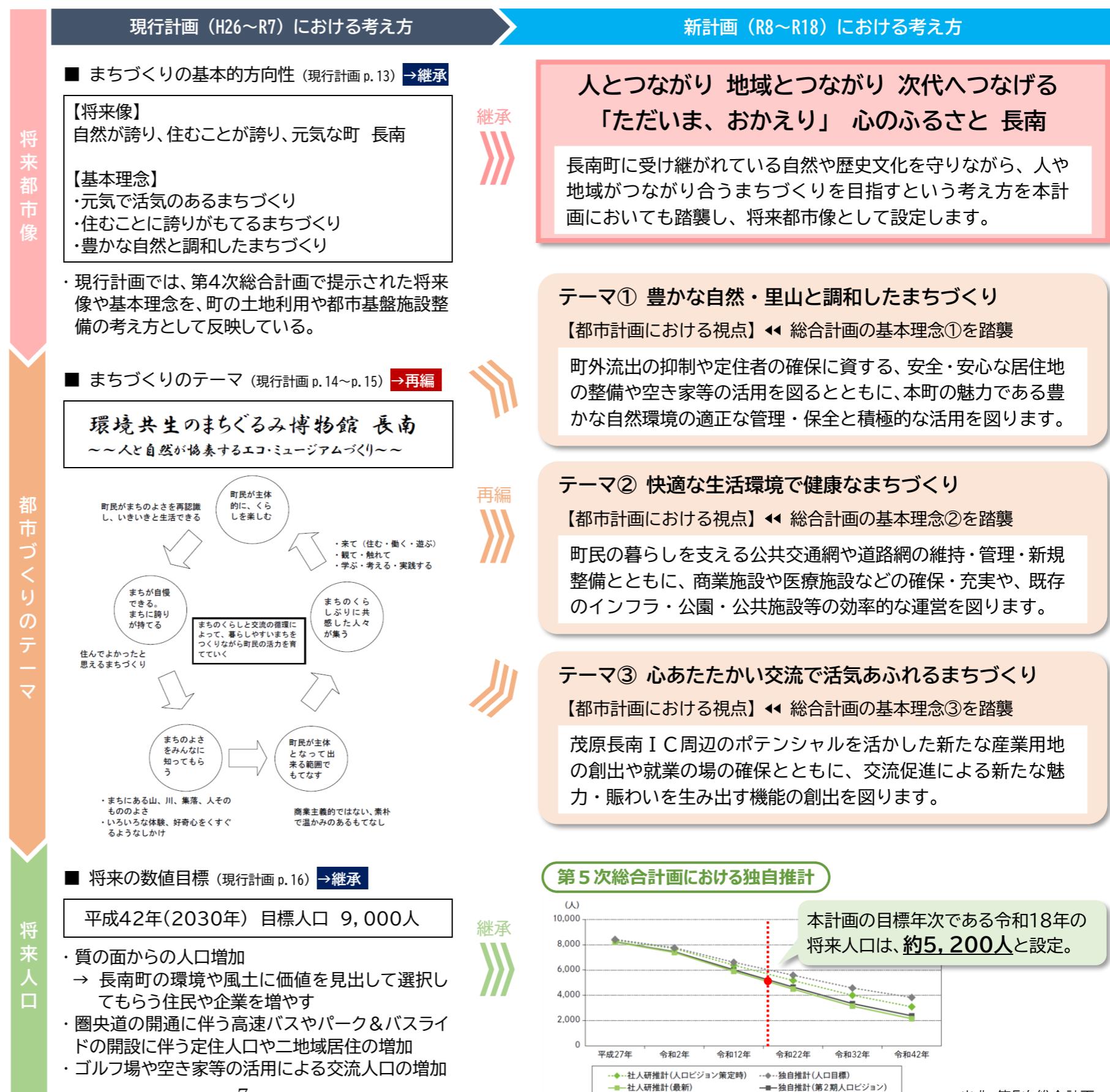
(2) 長南町の都市づくりのテーマ

- ▶ 将来都市像の実現に向けた基本的な考え方として、**総合計画の基本理念を踏襲した3つのテーマ**を設定するとともに、本計画の柱となる各分野の視点から整理した都市計画における方向性(前回の確認事項)を踏まえた視点を位置づけます。
- ▶ また、第5次総合計画や「長南町まちづくり計画図」において示されている、これからの町が取り組むべき主要な事業との整合も図ります。

(3) 長南町の将来人口の見通し

- ▶ 将来都市像と同様に、本計画では第5次総合計画・第2期人口ビジョンで示されている独自推計の割合を前提として推計し、本計画の目標年次である令和18年(2036年)の**将来人口の見通しを5,200人**と設定します。

(参考) 長南町まちづくり計画図



5. 将来都市構造

- 長南町の将来都市像や都市づくりのテーマ、将来人口を踏まえ、その実現に向けてこれからの中が目指すべき都市の骨格イメージを表す「将来都市構造」を設定します。
- 長南町においては、都市の骨格を構成する要素として「拠点」、「ゾーン」、「軸」の3種類を配置し、それぞれの役割を明確にしたうえで一つの地図に重ねた「将来都市構造図」を示します。

(1) 長南町の「拠点」

- 「拠点」は、本町の多様な都市機能を担い、町民の日常生活や、事業者・来訪者の活動の場となるエリアを示します。
- 町役場や茂原長南ICの周辺を核として、生活や移動、交流を支える拠点性を確保するための各拠点を配置します。

各拠点の役割

長南中心拠点	行政・文化機能や交通拠点機能を有する本町における中心的な拠点
新たな産業創出拠点	新たな産業と雇用の創出を図る拠点
地域・観光交流拠点	町内外から多くの来訪者が集い、賑わいを創出する拠点

(2) 長南町の「ゾーン」

- 「ゾーン」は、本町において同じ特性や役割を有する連続した土地利用の広がりを大きく区分したものです。
- 長南町の良好な居住地・田園環境・自然環境が調和した土地利用を図るための各ゾーンを配置します。

各ゾーンの役割

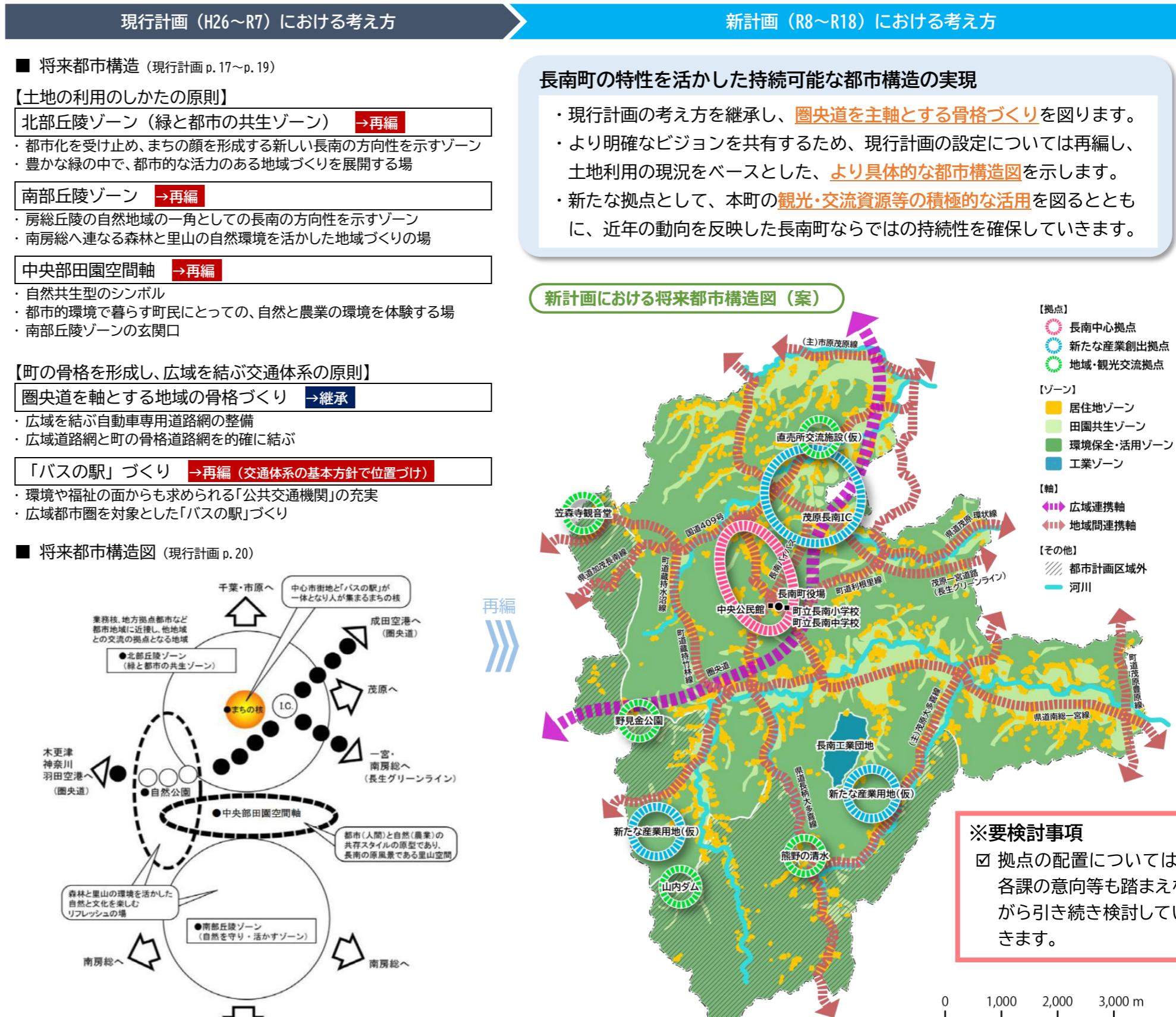
居住地ゾーン	生活利便性や安全性の確保を図るゾーン
田園共生ゾーン	田園環境と居住地の調和を図るゾーン
環境保全・活用ゾーン	豊かな自然環境の保全と有効的な活用を図るゾーン
工業ゾーン	本町の産業と雇用を支えるゾーン

(3) 長南町の「軸」

- 「軸」は、町内外の人やモノの円滑な移動と活発な交流を確保するための主要な動線を示します。
- 長南町における広域都市間・地域間の円滑な移動を支えるネットワークの形成を図るための各軸を配置します。

各軸の役割

広域連携軸	広域的な移動を支える主要幹線道路網
地域間連携軸	都市の骨格を形成する主要道路網



6. 今後のスケジュール

- 今回の「長南町都市計画マスタープラン」は、令和8年3月の策定を目指し、以下のスケジュールで策定作業を進めていきます。
 - 次回の都市計画審議会では、本日のご意見と府内検討を踏まえた本計画の全体構想(案)を共有し、分野別の取組み内容の検討についてご意見をいただく予定です。

		令和6年度(2024年度)												令和7年度(2025年度)											
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
基礎調査・課題抽出	(1) 基礎的データの整理・分析	■■■■■																							
	(2) 上位関連計画の整理	■■■■■																							
	(3) 現行計画の検証	■■■■■																							
	(4) 都市づくりに係る主要課題の抽出と対応方向の検討	■■■■■																							
将来都市像	(5-1) 都市づくりの理念と目標																								
	(5-2) 将来人口の見通し																								
	(5-3) 将来都市構造																								
計画骨子	(6) 計画骨子案の検討																								
	(7) 「長南都市計画区域マスター プラン」の見直し																								
全体構想・地域別構想・実現化方策	(8-1) 土地利用の方針																								
	(8-2) 交通体系の整備方針																								
	(8-3) 水と緑の方針																								
	(8-4) 都市環境の方針																								
	(8-5) 安全・安心の方針																								
	(9) 地域別構想の検討																								
	(10) 実現化方策の検討																								
とりまとめ・会議運営	(11) 住民説明及びパブリックコメントの実施	■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■			
	(12) 計画のとりまとめ	■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■			
	(13-1) 庁内検討会議	■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■			
	(13-2) 都市計画審議会	■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■				■■■■■			