

2-2 都市づくりの方針

1. 土地利用に関する方針

(1) 土地利用に関する基本方針

都市づくりの目標の一つである活力ある都市づくりの観点から、地域資源を活かして付加価値を高め、商業や観光振興を図る土地利用の形成・誘導を図っていきます。また、個性的で魅力的な文化のいきづく都市づくりの一環として、玉前神社から城山公園にかけての歴史的資源が多く分布する地域やリゾート関連施設が多く立地する海浜リゾート地について、本町の個性と魅力を高める文化性を感じさせる土地利用の展開を図っていきます。

さらに、人口減少時代と超高齢社会に対応し、町民が生活利便で暮らしやすく、安全・安心して、いつまでも暮らし続けられる都市づくりのため、本町の中心市街地（都市のにぎわい拠点地区）及び地域の中心的な地区（地域交流拠点地区）の育成や、快適・利便な居住環境の形成に向けた土地利用の展開、安全な市街地形成及び都市基盤施設の充実と、それによる高齢者等が歩きやすく、また自転車で移動しやすい環境づくり等を図っていきます。

また、本町の基幹産業としての農業環境を守りながら良好で快適な都市環境・景観づくりを進めるため、無秩序な市街地の拡散を抑制するとともに、自然的・歴史的・文化的な地域特性に応じて、都市と自然・農業環境とが調和する土地利用の形成などを、適正かつ計画的に進めています。

(2) 土地利用の配置方針

本町の土地利用は、以上の基本方針を踏まえて、次のような区分で地域特性に応じた土地利用の配置を図ります。

①タウンセンター地区

役場・中央公民館・保健センター等の公共公益施設が集積している地区については、タウンセンター地区として、多様な住民のニーズに対応し行政サービス機能等の維持・充実を図るとともに、情報サービス機能や防災機能等の充実を図ります。また、多くの人々が集まる地区として、快適で質の高い環境づくり・景観づくりを進めます。



公共公益施設が集積したタウンセンター地区

②商業業務地

国道128号沿道からJR上総一ノ宮駅西口にかけての地区については、本町の中心商業地として、都市再生整備計画事業等の推進を図り、商業・サービス機能の強化により高齢者等が買物・医療・福祉等の日常生活サービスを受けやすい環境づくりや子育て世帯が子育てしやすい環境づくりなどを進めるとともに、玉前神社の参道沿道周辺に広がる商業地として、歴史的な雰囲気が感じられる景観づくりと高齢者等が安全に楽しく歩きやすい環境づくりなどを進め、魅力と回遊性を高め、活性化に努めます。

また、JR上総一ノ宮駅東側の駅前広場周辺と県道一宮停車場線沿道については、商業業務施設・サービス施設等の立地誘導と情報発信機能の充実を図り、リゾート地の雰囲気を持った新しい商業業務地の形成を進めます。

JR上総一ノ宮駅東西の商業業務地については、上記のように中心市街地にふさわしい土地利用の形成と、交通結節点として駐車・駐輪機能、観光レンタサイクル機能等の充実を図るとともに、玄関口にふさわしい町の個性と魅力を印象づける環境・景観づくりと、駅利用者の利便性と安全性及び快適性の向上に努めます。

③東浪見地域交流拠点地区

JR東浪見駅周辺から東浪見小学校に至る公共公益施設が比較的多く集積している地区については、生活圏の中心であり地域住民の交流の拠点となる地域交流拠点地区として、地区的実情を踏まえ、子供から高齢者まで住民が集える公園づくりや、子育て環境の充実及び高齢者等が日常生活に必要なサービスや行政サービスを受けやすい環境づくりに努めます。

また、JR東浪見駅周辺は、交通結節地として情報発信機能や駐輪機能、観光レンタサイクル機能等の充実を検討します。

④歴史・文化の拠点地区

一宮地域の玉前神社と城山公園・振武館周辺地区については、本町の歴史・文化の拠点地区として、歴史的な魅力を高める環境づくり・景観づくりを進めるとともに、周辺に多く分布する寺社等の歴史的観光資源を巡る道の魅力向上と案内板の設置等を進めます。

拠点となる城山公園については、広場・駐車場の整備を図ります。

東浪見地域の東浪見寺周辺区域については、歴史・文化の拠点地区としてその歴史性文化性を高め、周辺の自然環境と調和した環境づくり・景観づくりを進めます。

⑤学び・文化の拠点地区

一宮小学校～一宮商業高校～一宮中学校周辺区域と東浪見小学校周辺区域については、学校教育の拠点としての環境づくりを図ります。

また、中央公民館～創作の里～振武館～一宮町GSSセンター及び東浪見コミュニティセンターについては、社会教育の拠点として、学びやすい環境づくりを図ります。

将来的には、学びの拠点として、ライブラリ一機能等の導入について検討していきます。



文化活動の拠点「創作の里」

⑥地域振興施設地区

主要地方道飯岡一宮線沿道の一宮海岸広場周辺地区については、交通の利便性の高さと周辺環境の良さ等を踏まえて、町民や町への訪問者等が交流することにより、新しい文化の創造と地域の活性化が図られるよう、農業等と連携した地域振興施設の誘致について、周辺の自然環境との調和に配慮しながら検討を行っていきます。



イベントにも活用される一宮海岸広場

⑦福祉健康拠点地区

都市のにぎわい拠点内の保健センターについては、社会福祉協議会等との連携により福祉施策を展開する福祉の拠点として、その機能の維持・充実を図っていきます。

また、各種健診、予防接種及び介護予防等、住民の生涯にわたる健康管理を推進します。

⑧緑と文化の拠点地区

釣ヶ崎海岸広場周辺区域については、古くからの文化と新しいリゾート文化の融合する場として、また、緑の交流拠点として、環境整備を図っていきます。

⑨一般住宅地

既定用途地域内の住宅地については、戸建て住宅を主体とした一般住宅地として、生活道路や污水処理施設の整備と良好なまち並みの維持・形成などにより快適で閑静な居住環境の保全、充実を図ります。

なお、本給西側丘陵部については、整備が遅れており現在都市的未利用地となっていますが、今後住宅地化の可能性とともに、町民の運動・レクリエーション・憩いの場とともに、避難地等防災拠点として活用できる公園用地としての活用等土地利用の検討を行います。



計画的に整備された東野地区の一般住宅地

⑩田園住宅地

用途地域に指定されていない住宅地については、田園と調和した景観形成やコミュニティの維持等を図っていきます。

また、良好な居住環境を有する住宅地については、積極的に保全を図ります。



良好な景観を有する田園住宅地

⑪海浜リゾート地

主要地方道飯岡一宮線沿道の地区については、保養施設や観光商業・宿泊施設等が立地する多様で魅力的なリゾート地の形成を進めるとともに、生活道路の整備や汚水処理施設の普及を進めます。

また、リゾート地にふさわしくない施設の立地抑制や、周辺地域への無秩序な宅地化の抑制と、良好な景観形成の誘導等により、快適で魅力的なリゾート地の形成に努めます。



多様な施設の立地する主要地方道飯岡一宮線沿道

⑫森林・里山地域

県立九十九里自然公園に指定されている丘陵地については、森林レクリエーション地として、動植物の生息環境と緑の景観等の維持・保全を基本としながら、眺望ポイントの形成や遊歩道の美化などレクリエーション地としての魅力向上を図り、活用を進めます。



関東ふれあいの道からの眺望

⑬海浜地域

九十九里浜一帯を海浜地域として、砂浜の復元や保安林・海浜植生の保全・育成を図るとともに、サーフポイントや海水浴場等としての環境整備を進めます。

県立九十九里自然公園に指定されている海浜部の緑地については、保安林と美しい海岸線による優れた自然景観と貴重な動植物の生息環境を有する海浜として、保全・育成を図るとともに、遊歩道の整備を進めます。



自然に調和した広大な海岸線

⑭緑の交流地

城山公園と望洋公園、臨海運動公園及び町営憩いの森～洞庭湖の区域等緑の交流地については、町民のスポーツ・レクリエーションの場として、整備・機能の充実を図ります。

⑮田園・集落地

農地は、基幹産業としての農業の基盤としてのみでなく、観光農業、豊かな田園景観などの多面的な機能を有することから、農地の広がる一帯については積極的に保全し、活用を図ります。

また、集落地については、周辺の田園景観と調和した、ゆとりと緑豊かな環境の維持・保全と、生活道路の整備により集落環境の改善を図ります。

なお、用途地域外の県道等幹線道路沿道地域においては、優良農地の保全を図り、無秩序な住宅地の拡散の抑制に努めます。



緑豊かな田園風景

