

1-5 土地利用・市街化動向

(1) 土地利用現況

- 館山湾を中心として、放射状に市街地が形成されている
- 市街地以外では、主に幹線道路沿道に住宅地等が所在している
- 7割に相当する土地において、山林や田畑等の自然的土地利用がなされている

本市は、館山湾を中心として放射状に市街地が形成されています。また、その市街地を囲むように田畑や山林が広がっており、国道や県道などの幹線道路沿道に住宅地や商業地が所在しています。(図1-5-1)

市域の7割に相当する土地においては、山林や田畑等の自然的土地利用がなされています。(表1-5-1)

表1-5-1 地目別面積

地目	面積(km ²)	比率
田	15.14	(13.7%)
畑	8.86	(8.1%)
宅地	10.01	(9.1%)
山林	48.05	(43.6%)
牧場	0.04	(0.0%)
原野	2.68	(2.4%)
雑種地	3.38	(3.1%)
道路、その他	22.05	(20.0%)
計	110.21	(100.0%)

※館山市の統計 2006 及び 2005 年農林業センサスより算出

1 広域的位置づけ及び都市の現況特性の整理

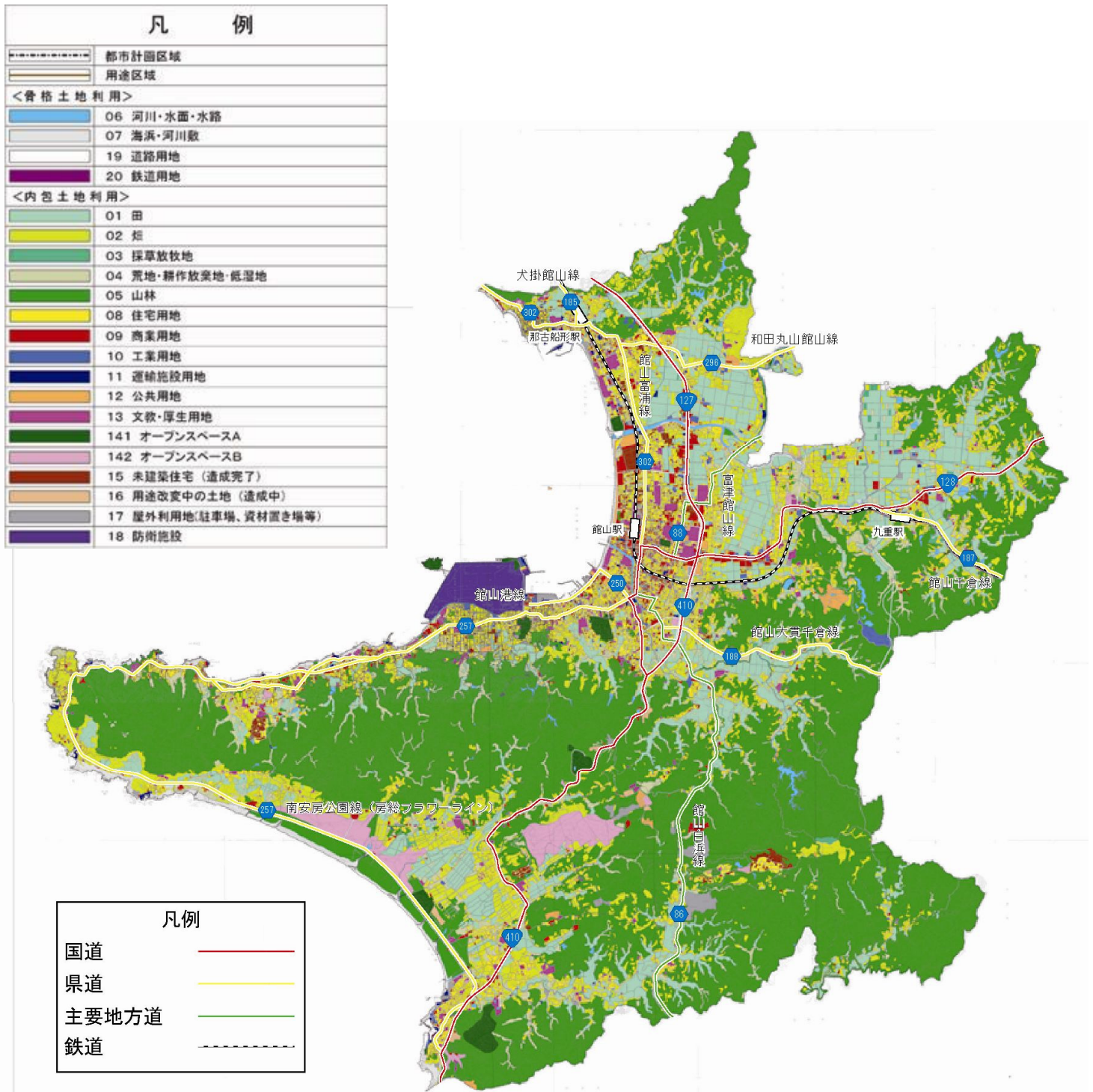


図 1 - 5 - 1 土地利用現況図 (平成 18 年)

【出典：平成 18 年度都市計画基礎調査】

(2) 土地利用規制

- 市全域が区域区分を定めない都市計画区域に指定。なお、一部に住宅系を主とした用途地域を定めている
- 用途地域を定めていない地域の大部分は、農業振興地域に指定されている
- 海岸部は、ほぼ全域が国定公園の区域となっている
- 館山駅周辺と市域西部・南部は、街並み景観形成指導要綱による指導地区となっている

本市は、市域全域が都市計画区域に指定されています。

また、区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区分)については、急激かつ無秩序な進行が見込まれないとの判断から定められていません。

都市計画区域内の一部について、用途地域(住居系：643ha、商業系：56ha、工業系 60ha)を定めています。(表1-5-2、図1-5-2)

用途地域が定められている区域、ゴルフ場の区域及び防衛施設の区域などを除く市域の大半を農業振興地域に指定しています。

海岸部は、ほぼ全域が南房総国定公園の区域になっており、森林の一部は、保安林に指定されています。(図1-5-3)

『海洋性リゾートタウン』のまちづくりを進めるため、館山市街並み景観形成指導要綱により、別荘地等の開発、建築物等の新增改築又は外観の補修、屋外広告物の表示又は設置に関する指導地区を定めています。(表1-5-3、図1-5-4)

表 1-5-2 用途地域指定状況

用途地域	面積 (ha)
第1種低層住居専用地域	0
第2種低層住居専用地域	0
第1種中高層住居専用地域	140
第2種中高層住居専用地域	0
第1種住居専用地域	477
第2種住居専用地域	26
住居地域	0
近隣商業地域	18
商業地域	38
準工業地域	55
工業地域	5
工業専用地域	0
計	759

【出典：都市計画年報(平成19年)】

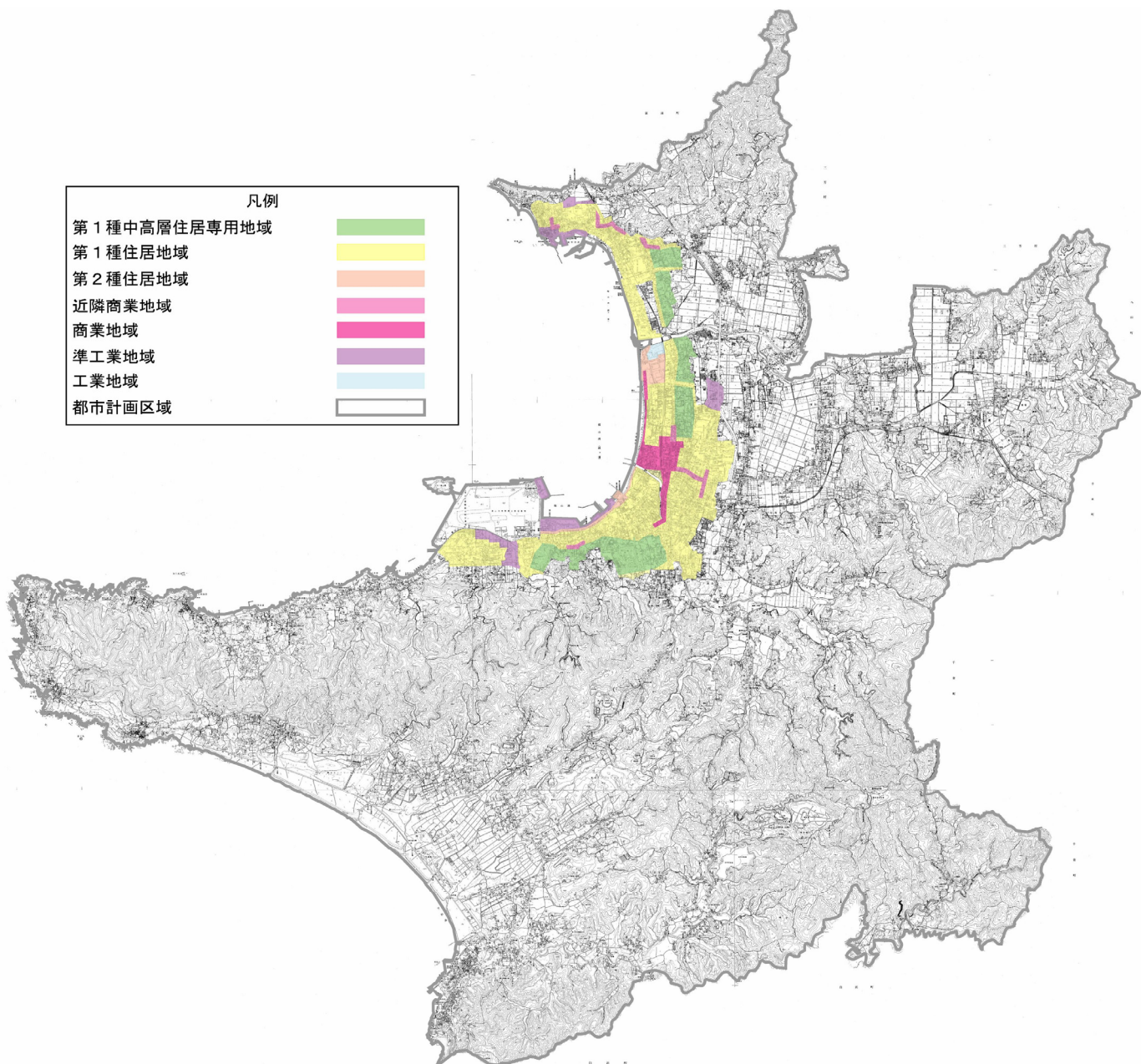


図 1-5-2 用途地域指定状況(市全域)

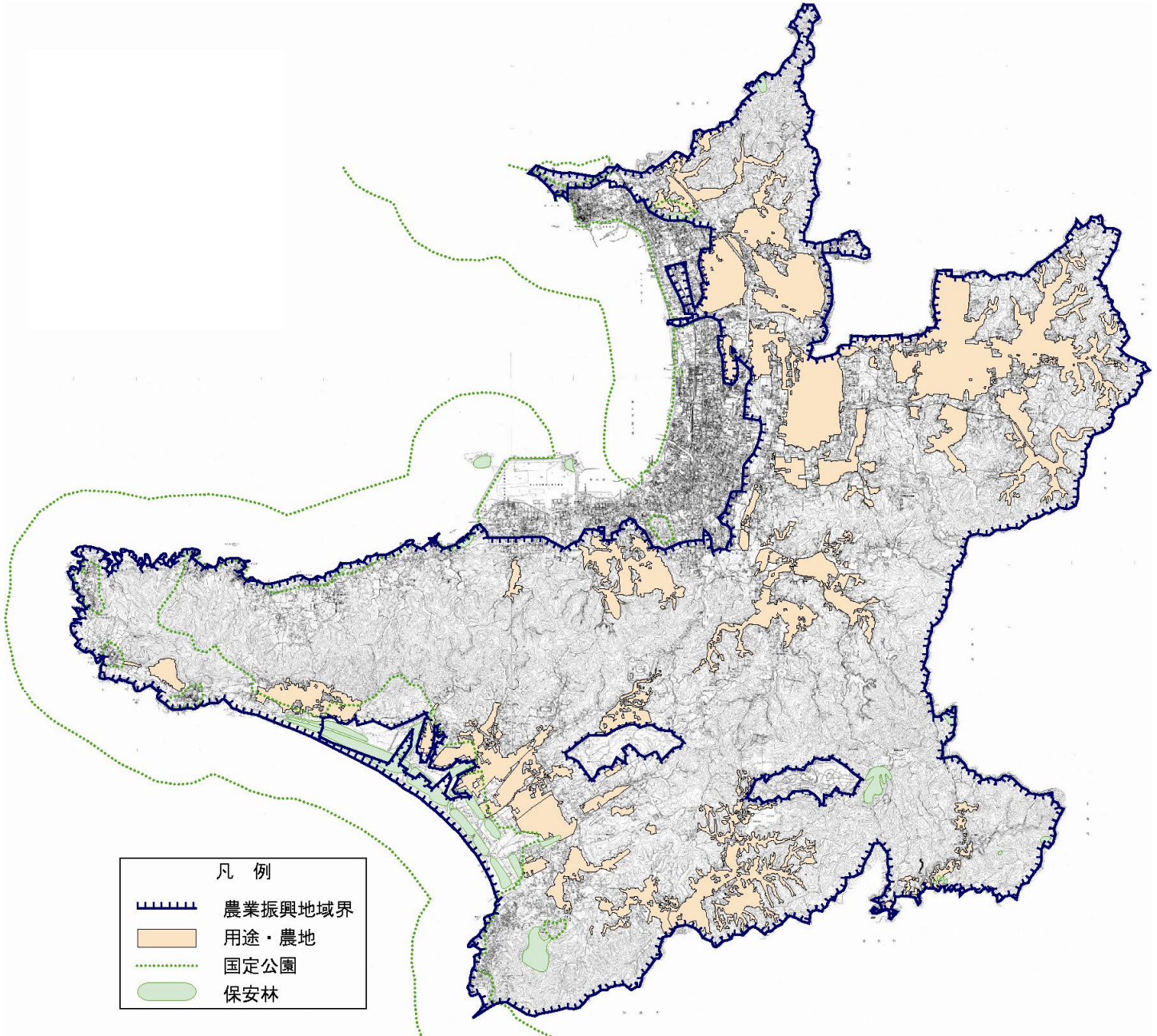


図 1-5-3 土地利用規制図

【出典：館山市土地利用計画図、南房総国定公園(その1)区域及び公園計画図】

表 1-5-3 街並み景観形成指導基準

指導地区	総合保養地域整備法(昭和62年法律第71号)に基づき重点整備地区とする。
別荘地等の敷地・規模及び緑化の推進	別荘地を造成する場合は、館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく、1区画1,000㎡以上とする。この区画の広さは、将来にわたり確保されるものであることとし、その緑化について、60%以上が確保されること。また、一般宅地開発については、1区画330㎡以上を原則とし、積極的に緑化を推進すること。
建築物等	① 建築物の色彩は、暖かいイメージが表現できるものとする。屋根については、「オレンジ色」系統の暖色を基調として、外壁は「白」又はこれに準ずる色を基調とし、原色の使用は避けるよう配慮すること。 ② 陸屋根の建設に際しては、陸屋根に見えないように工夫すること。 ③ 敷地境界に構造物を設けるときは、極力生垣により緑化に努めること。 ④ 高層建築物の高さについては、自然景観との調和に配慮すること。
屋外広告物(案内板等)	① 位置については、自然景観を阻害しない位置とする。 ② 周辺に圧迫感、違和感、不快感及び強度の刺激感を与えないよう配慮すること。 ③ 色彩は、落ち着いていて、自然環境と調和するものとする。 ④ 国際性に心掛け、外国人にも理解できるものとする。(特に案内板)
その他	① 常に緑化に努めること。また、花の植栽を推進すること。 ② 空地、遊休地が景観を阻害している場合は、土地所有者又は管理者(開発により譲渡した業者を含む。)は、速やかに除草、清掃等を行うこと。 ③ 廃屋、廃車、廃材等の廃棄物が景観を阻害しているときは、速やかに撤去すること。 ④ 大規模開発にあたっては、高質空間の創出に努め、電線の地中化等を積極的に推進すること。

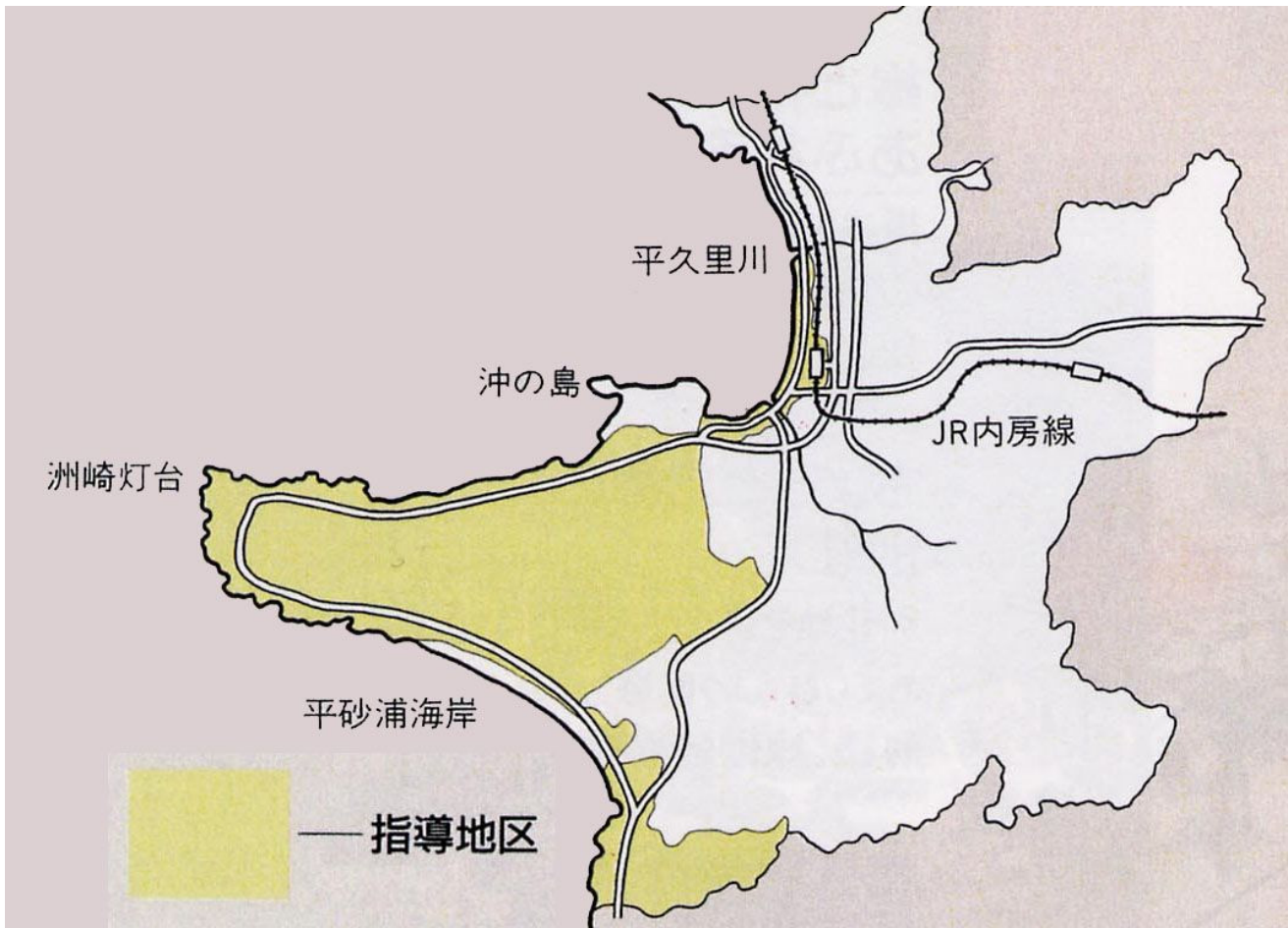


図 1-5-4 街並み景観形成指導要綱指導地区