

# 館山市全体及び各地区の 都市計画の現状

1. 人口及び世帯数の推移
2. 土地利用現況
3. 新築状況
4. 道路・交通施設状況
5. 都市公園の配置状況
6. 公共下水道整備状況
7. 景観形成の指導地区
8. 歴史・文化資産、観光施設配置状況及び観光入れ込み客数
9. 各地区の現況

注： この文書は、館山市が平成19年度からはじめている「都市計画マスタープラン」の策定にあたり、市民の皆さんから意見をいただくために実施した地区別懇談会及び団体懇談会の資料です。

上段がそれら懇談会で使用したスライド資料で、下段がその説明になっています。

平成20年3月

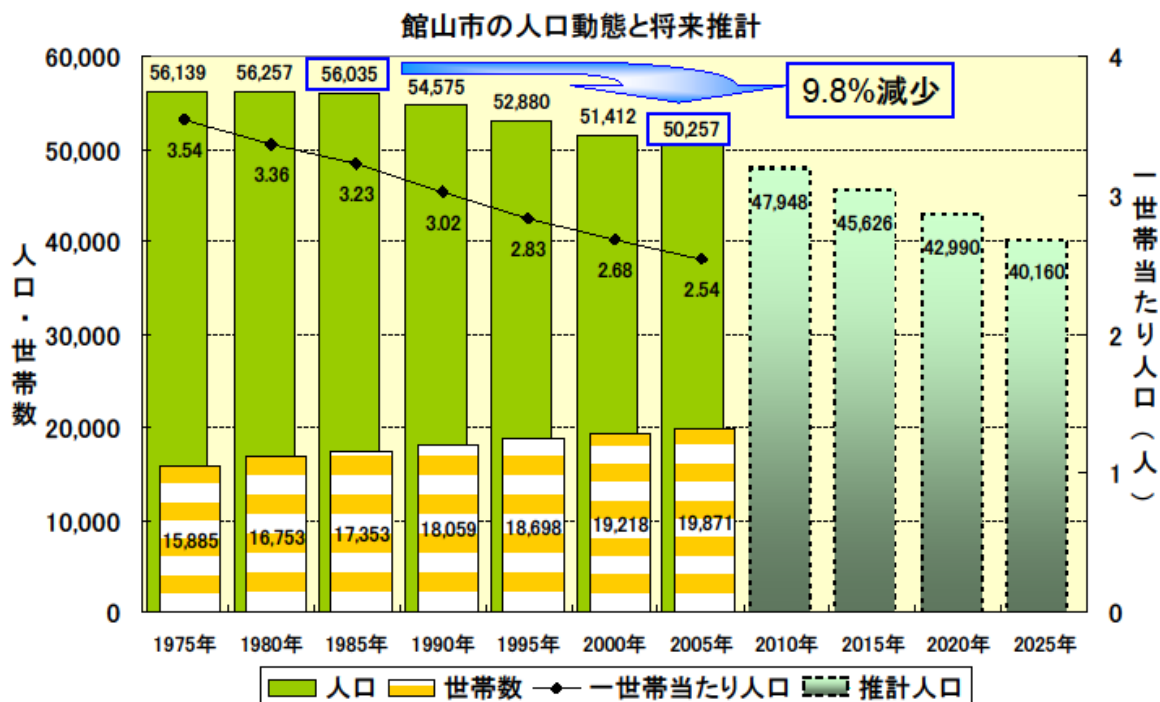
館山市建設環境部都市計画課

Tel : 0470-22-3640

E-mail : [tosikeikaku@city.tateyama.chiba.jp](mailto:tosikeikaku@city.tateyama.chiba.jp)

# 1. 人口及び世帯数の推移

◇総人口は過去20年間で約10%減少しています。



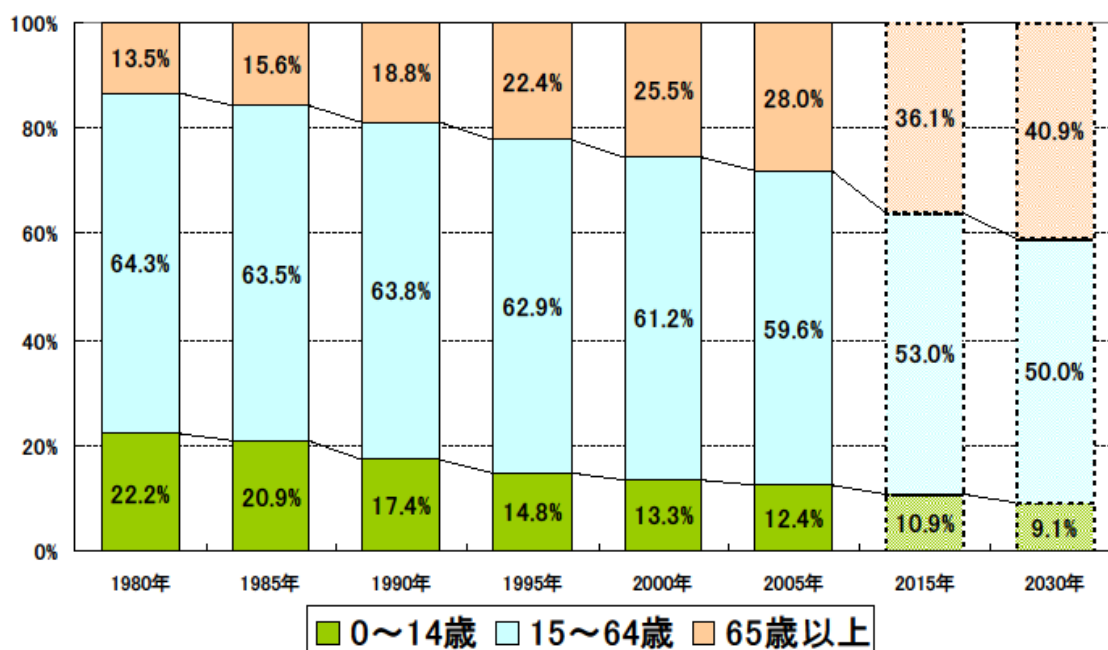
資料：館山市の統計2006、日本社会保障・人口問題研究所推計(H15)

(説明)

- ・ 人口は、過去20年間で約10%、5,000人減少しています。
- ・ 17年後の2025年には約4万人になるという推計（国立社会保障・人口問題研究所）もあります。
- ・ 一方、世帯数は増加傾向にあり、核家族化が進行していることが推測できます。

# 1. 人口及び世帯数の推移

◇少子高齢化が進行し、2005年時点で4人に1人が高齢者となっています。



資料：館山市の統計2003、日本社会保障・人口問題研究所推計(H15)

(説明)

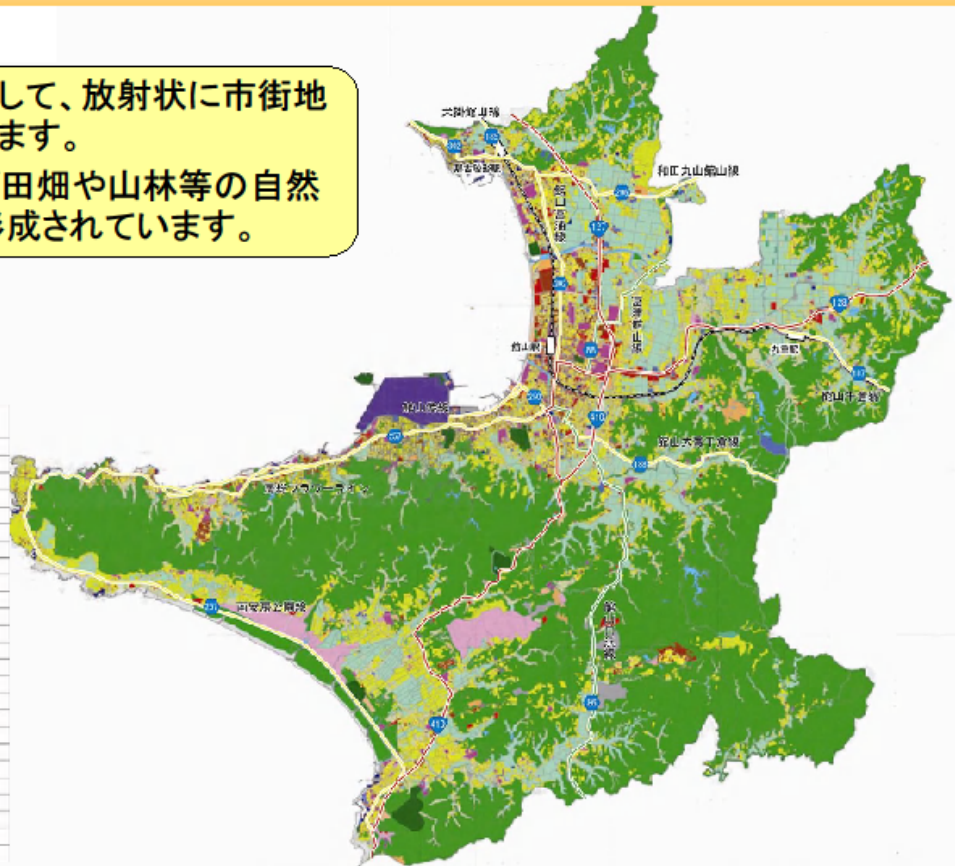
- ・ 年齢別の構成割合では、2005年で28%となっている65歳以上の割合が、さらに高くなっていくものと予想されます。
- ・ 22年後の2030年には40%になるという推計(国立社会保障・人口問題研究所)もあります。

## 2. 土地利用現況

### 【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ます。
- ◇本市の約7割が田畑や山林等の自然的土地利用で形成されています。

凡 例	
	都市計画区域
	用途区域
<自然土地利用>	
	00 河川・水溜・米溜
	07 海浜・河川敷
	19 造路用地
	20 鉄道用地
<内営土地利用>	
	01 農
	02 畑
	03 牧草牧草地
	04 荒地・耕作放棄地・埋立地
	05 山林
	08 住宅用地
	09 商業用地
	10 工業用地
	11 運輸施設用地
	12 公共用地
	13 文教・厚生用地
	141 オープンスペースA
	142 オープンスペースB
	15 再開発住宅（建設完了）
	16 再開発中の土割（建設中）
	17 農外利用施設用地（資料置き場等）
	18 駅前誘致




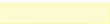





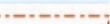

### （説明）

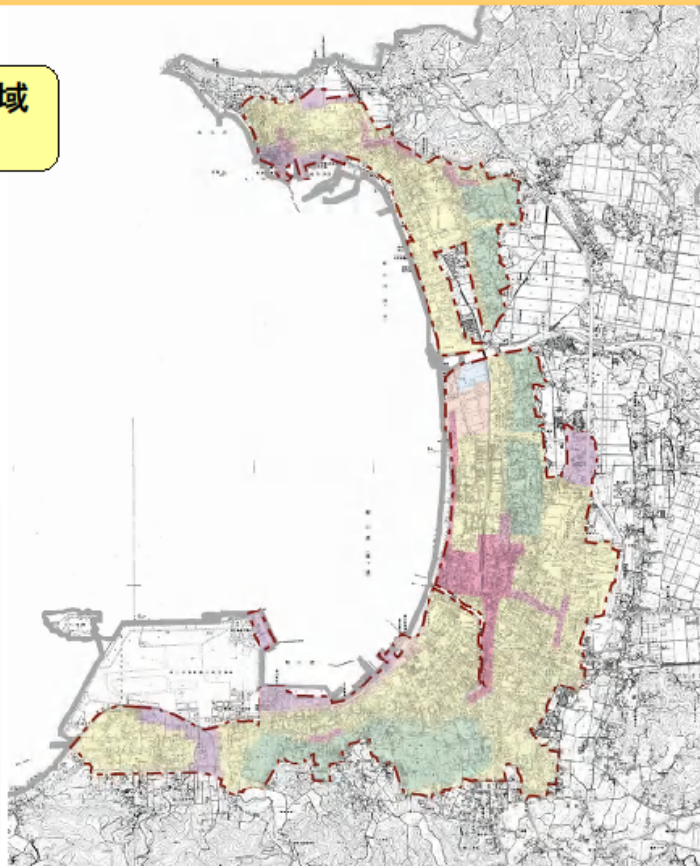
- ・ 土地利用の特徴としては、
  - ① 館山湾を中心に放射状に市街地が形成されていること
  - ② 市域の約7割が田畑や山林等の自然的土地利用となっていることが挙げられます。

## 2. 土地利用現況

### 【用途地域指定状況】

◇住居系を中心とした用途地域指定状況となっています。

凡例	
第1種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
用途地域界	
都市計画区域	



### （説明）

- 「用途地域」は、都市計画法に基づく地域地区の1つで、用途の混在を防ぐことを目的としています。①住居系、②商業系、③工業系といった市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など12種類があります。
- 用途地域が指定されると、その区分ごとに建築できる建物が制限されます。また、建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）も用途地域の区分により異なります。
- 館山市においては、都市計画区域（市域全域11,021ha）のうちの759ha（上の図の着色してある区域）について用途地域を指定しています。指定の内訳は、①住居系（緑と黄色）が85%、②商業系（赤とピンク）が7%、③工業系（青と紫）が8%となっています。

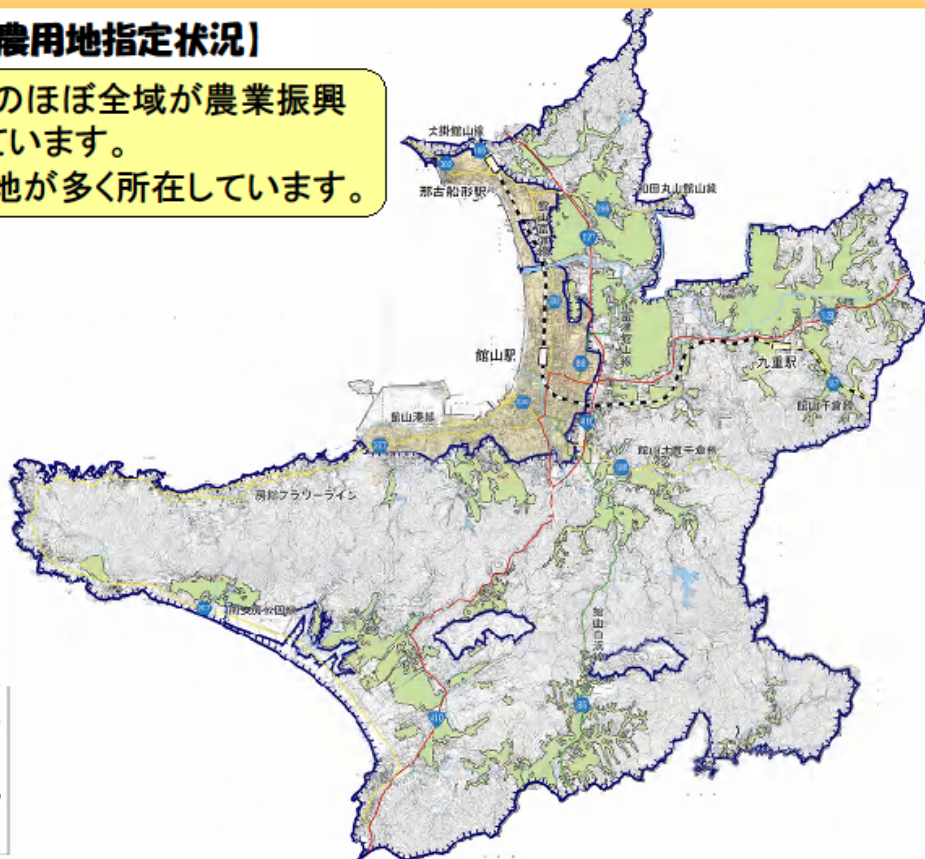


## 2. 土地利用現況

### 【農業振興地域及び農用地指定状況】

- ◇用途地域指定外のほぼ全域が農業振興地域に指定されています。
- ◇市北東部に農用地が多く所在しています。

凡例	
国道	—
県道	—
主要地方道	—
鉄道	- - -
河川	—
用途地域	■
農業振興地域界	■
農用地	■



### (説明)

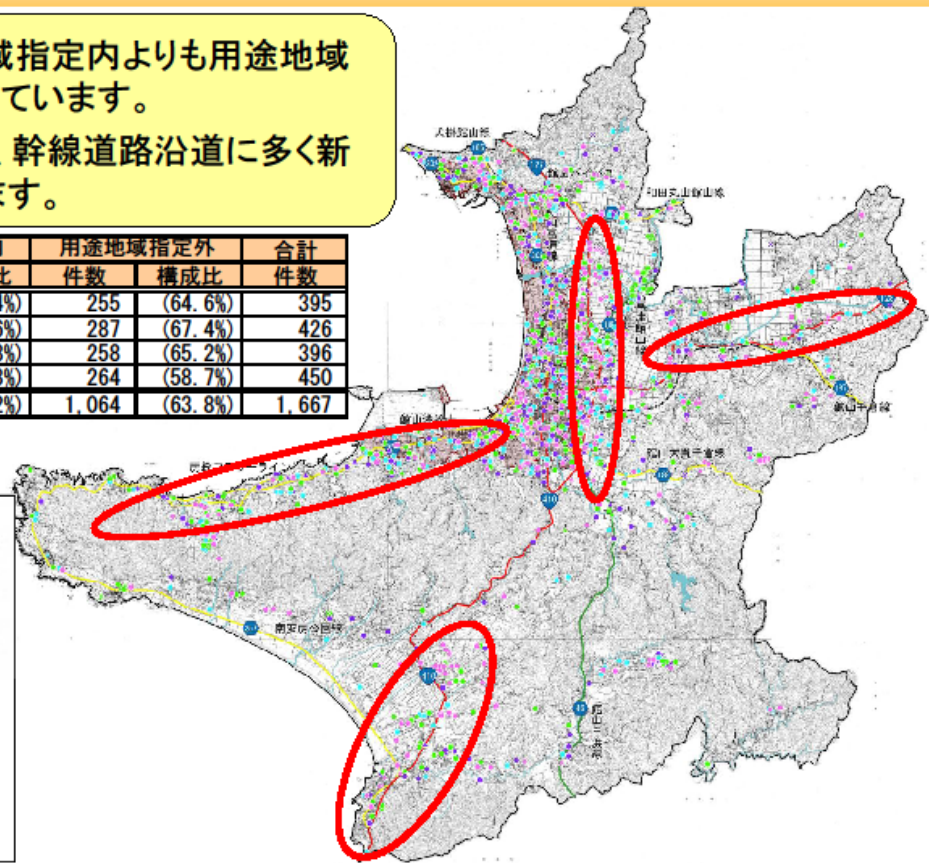
- 「農業振興地域」は、農業振興地域の整備に関する法律に基づいて市町村が定める農業振興地域整備計画により、農業を推進する必要があると定めた地域をいいます。また、「農用地区域」は、農業振興地域のうち農業用地として利用すべきものと定めた土地の区域のことで、農業の発展に必要な措置を集中的に行なう区域です。
- 館山市においては、用途地域を指定した区域とゴルフ場以外のほぼ全てが農業振興地域に指定されています。
- 農用地区域内における農地転用（農地を農地以外にすること。農地の形状などを変更して住宅、工場、商業施設、道路等を建設すること）は、原則として認められません。

### 3. 新築状況

◇新築は、用途地域指定内よりも用途地域指定外が多くなっています。

◇用途地域外では、幹線道路沿道に多く新築が分布しています。

	用途地域指定内		用途地域指定外		合計 件数
	件数	構成比	件数	構成比	
平成18年度	140	(35.4%)	255	(64.6%)	395
平成17年度	139	(32.6%)	287	(67.4%)	426
平成16年度	138	(34.8%)	258	(65.2%)	396
平成15年度	186	(41.3%)	264	(58.7%)	450
合計	603	(36.2%)	1,064	(63.8%)	1,667



(説明)

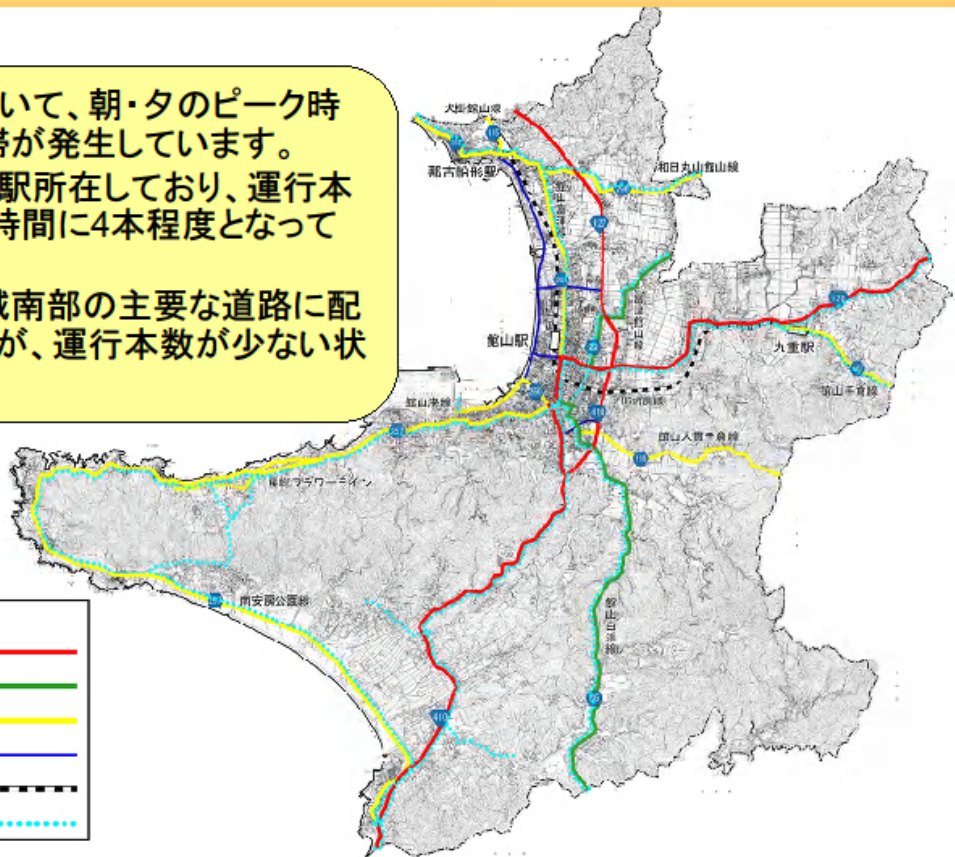
- ・ 上の表及び図は、平成15年から18年までの建物の新築状況を示したものです。用途地域の指定区域以外の件数の方が多く、また幹線道路沿いの新築（赤枠で括った区域）が多くなっています。
- ・ 用途地域の指定区域以外で新築が多いところは、従来の市街地ではなかった場所で市街化が進んでいる区域と言えます。

## 4. 道路・交通施設状況

### 【道路網現況】

- ◇国道127号において、朝・夕のピーク時や休日時に渋滞が発生しています。
- ◇鉄道は市内に3駅所在しており、運行本数は最大でも1時間に4本程度となっています。
- ◇バス路線は市域南部の主要な道路に配置されていますが、運行本数が少ない状況です。

凡例	
国道	— (赤線)
主要地方道	— (緑線)
県道	— (黄線)
主要な市道	— (青線)
鉄道	- - - (黒線)
バス路線	⋯ (青点線)



### (説明)

- ・ 上の図は、市内の主要交通網を示したものです。
- ・ 現況の特徴としては、
  - ① 幹線道路において交通渋滞が発生していること
  - ② 公共交通機関（鉄道・バス）の運行本数が極めて少ないことが挙げられます。

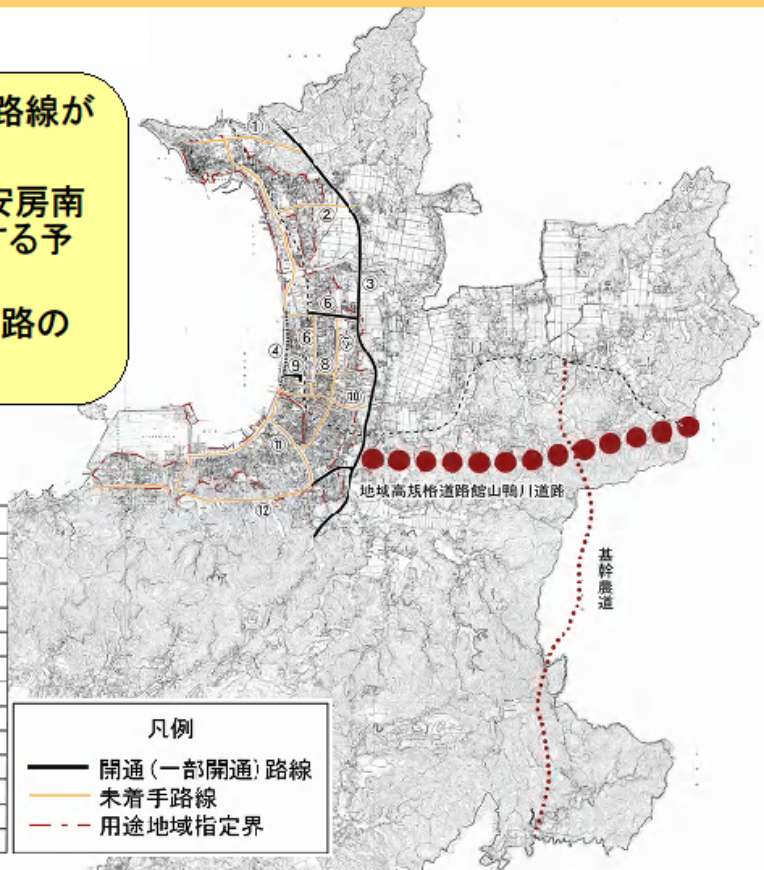


## 4. 道路・交通施設状況

### 【計画・構想路線】

- ◇都市計画道路は12路線中7路線が未着手となっています。
- ◇平成21年度末に基幹農道(安房南部区域農業用道路)が開通する予定です。
- ◇地域高規格道路館山鴨川道路の整備が望まれています。

	道路名	当初計画	状況
①	船形川名線	昭和44年	未着手
②	那古正木線	昭和44年	未着手
③	川名真倉線	昭和44年	開通(平成17年)
④	船形館山港線	昭和28年	一部事業中
⑤	八幡高井線	昭和44年	一部開通(平成2年)
⑥	八幡北条線	昭和44年	未着手
⑦	八幡館山線	昭和44年	未着手
⑧	館山駅鶴ヶ谷線	昭和44年	未着手
⑨	津線	昭和44年	開通(平成11年)
⑩	北条安布星線	昭和44年	未着手
⑪	館山港線	昭和44年	未着手
⑫	青柳大賀線	昭和44年	一部開通(平成14年)

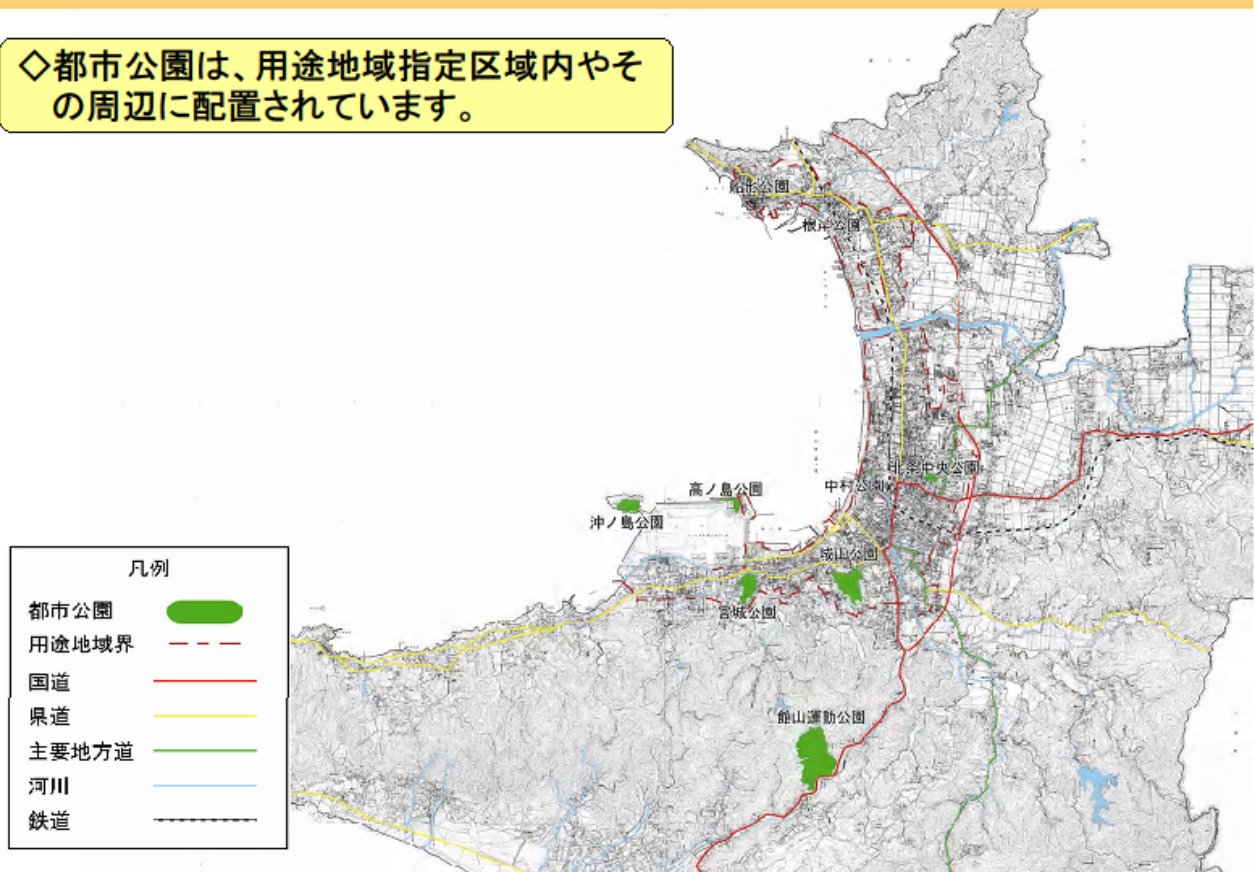


### (説明)

- ・ 上の図は、都市計画道路など、将来計画の位置付けがある道路の配置図です。
- ・ 都市計画道路は、12路線が都市計画決定されています。このうち開通しているのは、黒い線で示されている区間です。また、現在市道船形館山港線の一部区間がシンボルロードとして整備中ですが、他の7路線は未着手の状況にあります。
- ・ 基幹農道(上の図においては一部市道区間を含む。)は、平成21年度末の開通を目指して整備中です。
- ・ 地域高規格道路館山鴨川道路は、館山市から南房総市(和田町)までの区間が調査区間となっていますが、詳細なルートは決定されていません。

## 5. 都市公園の配置状況

◇都市公園は、用途地域指定区域内やその周辺に配置されています。



(説明)

- 都市公園は、9か所が開設されています。

公園の名称	都市計画決定	開設面積	備考
城山公園	昭和24年	10.16 ha	総合公園
沖ノ島公園	昭和24年	27.60 ha	風致公園
高ノ島公園	昭和24年	15.20 ha	風致公園
中村公園	昭和32年	1.80 ha	街区公園
根岸公園	昭和48年	2.70 ha	街区公園
船形公園	昭和51年	1.80 ha	街区公園
北条中央公園	昭和53年	1.68 ha	近隣公園
宮城公園	昭和53年	3.12 ha	地区公園
館山運動公園	昭和53年	25.40 ha	運動公園

## 6. 公共下水道整備状況

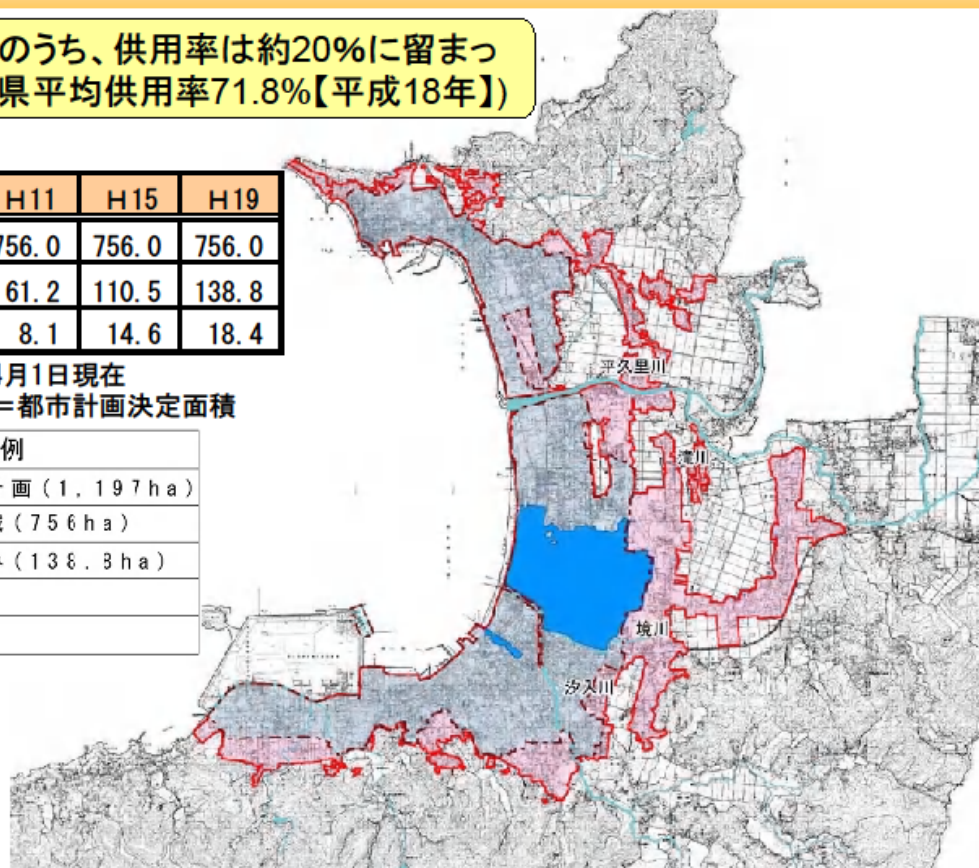
◇計画処理区域のうち、供用率は約20%に留まっています(千葉県平均供用率71.8%【平成18年】)

	H11	H15	H19
計画処理区域 (ha)	756.0	756.0	756.0
供用排水区域 (ha)	61.2	110.5	138.8
供用率 (%)	8.1	14.6	18.4

※1 面積は各年度4月1日現在

※2 計画処理区域＝都市計画決定面積

凡 例	
	下水道全体計画 (1,197ha)
	計画処理区域 (756ha)
	供用開始済み (138.8ha)
	河川
	用途地域界



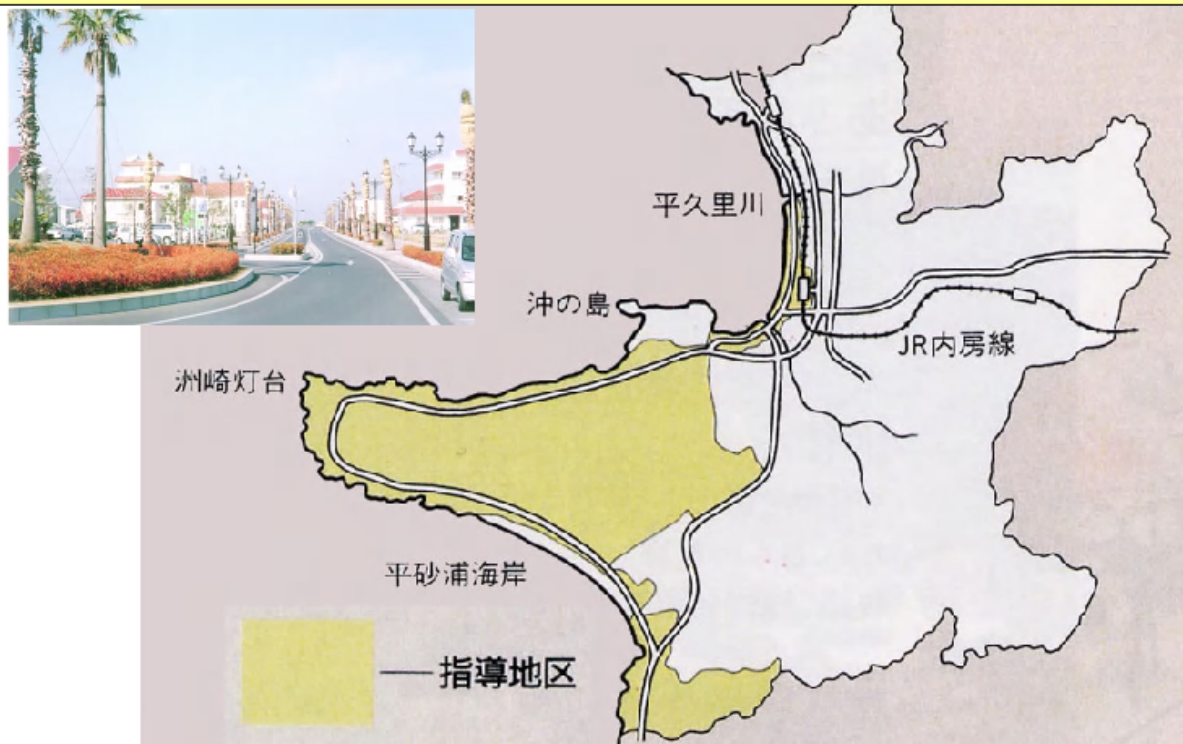
(説明)

- ・ 館山市の公共下水道は、館山湾の水質保全を図るため、主に汚水処理を目的として整備が進められています。
- ・ 全体計画は、上の図の赤い実線で示されている区域で、約1,200haありますが、これまでに供用開始済みになっているのは、濃い青で塗りつぶされている約138haの区域です。



## 7. 景観形成の指導地区

◇海洋性リゾートタウンのまちづくりを進めるために、館山駅周辺や市域西部、南部が『街並み景観形成指導要綱』の指導地区となっています。



(説明)

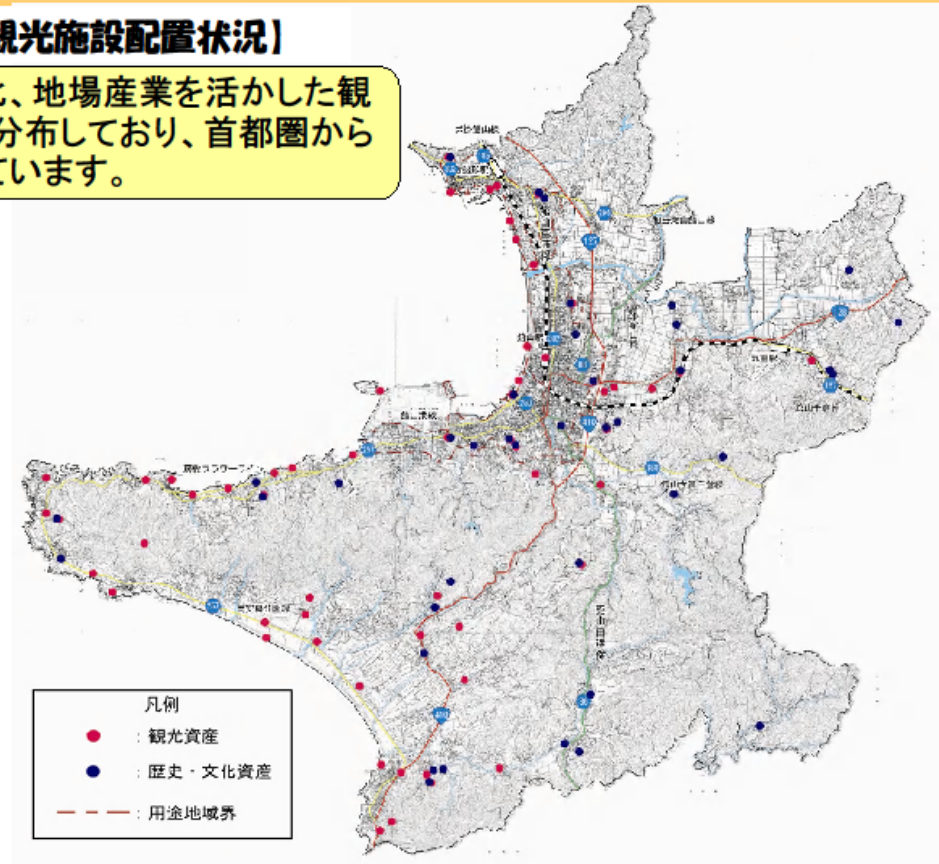
- ・ 館山市は、これまで「海洋性リゾートタウン」を標榜するなかで、平成元年から「街並み景観形成指導要綱」によって街並み整備を推進してきました。上の図は、その指導地区を示したものです。
- ・ 館山市は、平成19年4月に「景観行政団体」になりました。景観行政団体は、景観法に基づく「景観計画（良好な景観の形成を図るために、その区域や基本的な方針、行為の制限等を規定した計画）」を定めることができます。



## 8. 歴史・文化資産、観光施設配置状況及び観光入れ込み客数の推移

### 【歴史・文化資産、観光施設配置状況】

◇自然や歴史・文化、地場産業を活かした観光施設が市内に分布しており、首都圏から来訪者を集客しています。



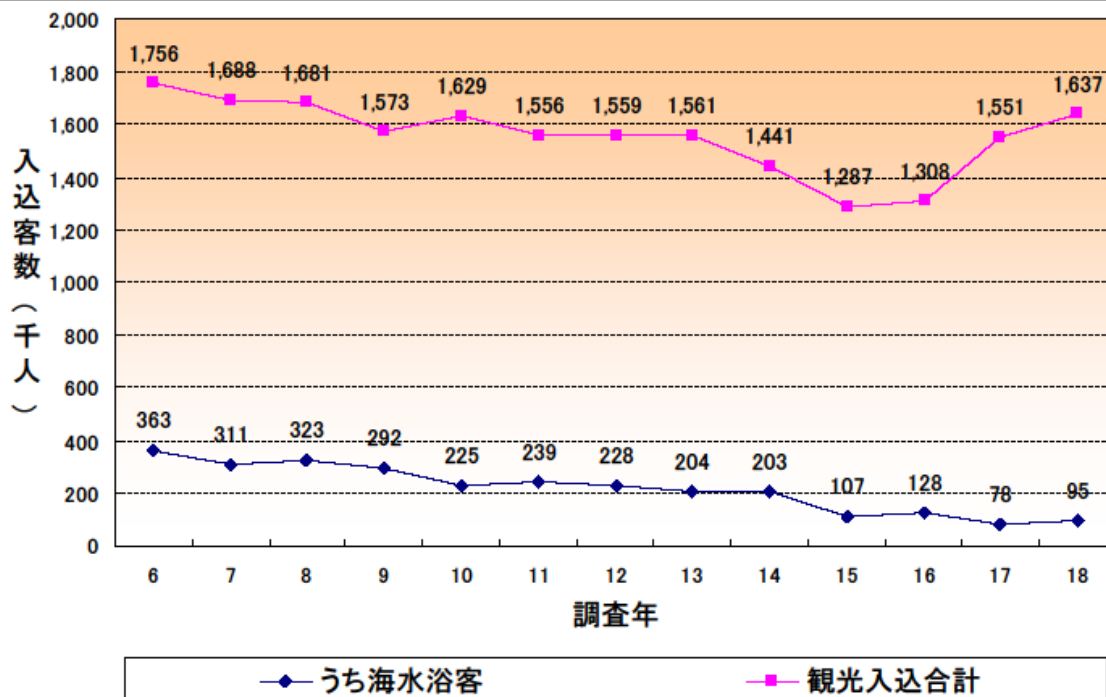
(説明)

- ・ 上の図は、市内の歴史・文化資源及び観光施設分布状況を示しています。
- ・ いずれも市内に広く分布していますが、現在建設中の「多目的観光棧橋」や検討が進められている「渚の駅」などが、大きな観光拠点として今後加わる予定です。

## 8. 歴史・文化資産、観光施設配置状況及び観光入れ込み客数の推移

### 【観光入れ込み客数の推移】

◇観光入れ込み客数は毎年120万人以上となっており、平成18年度は約160万人となっています。



(説明)

- ・ 上のグラフは、観光入込み客数の推移を示しています。
- ・ 毎年150万人前後の観光客の入込みがありますが、館山自動車道の全線開通などに加え、「観光立市たてやま行動計画」の推進により、さらに増加していくものと期待されています。

## 9. 各地区の現況

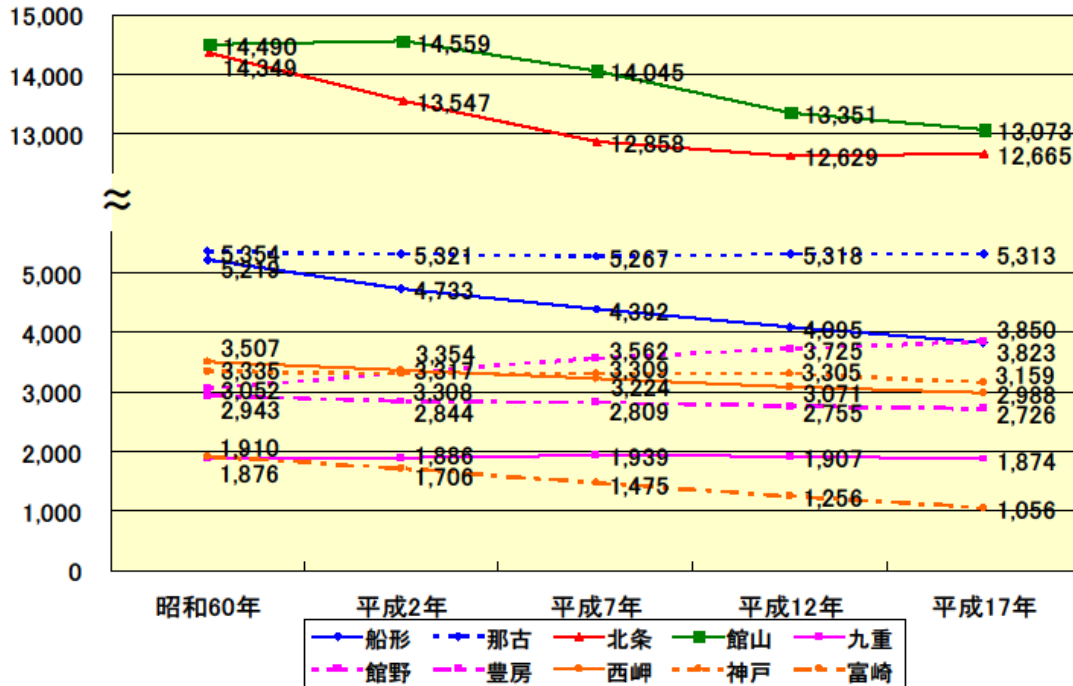
(説明)

- ・ 地区別の現況については、次頁に人口及び世帯数の推移を、それ以降の頁では市内を5地区に分けて見た場合の土地利用の特性などを示しています。
- ・ 市全体の人口が過去20年で約10%減少しているなかで、館野地区の人口が約26%の増加となっていることは、特徴的な点です。また、那古地区と九重地区はほぼ横這いの状況にありますが、他の地区はいずれも減少傾向にあります。特に富崎地区は20年間でマイナス45%と減少率が最も高く、次いで船形地区がマイナス27%となっています。
- ・ 世帯数は、富崎地区と船形地区が僅かに減少していますが、他の地区は増加傾向にあります。
- ・ 地区別の土地利用特性等については、各頁中に記載されているとおりです。

## 9. 各地区の現況

### 【人口の推移】

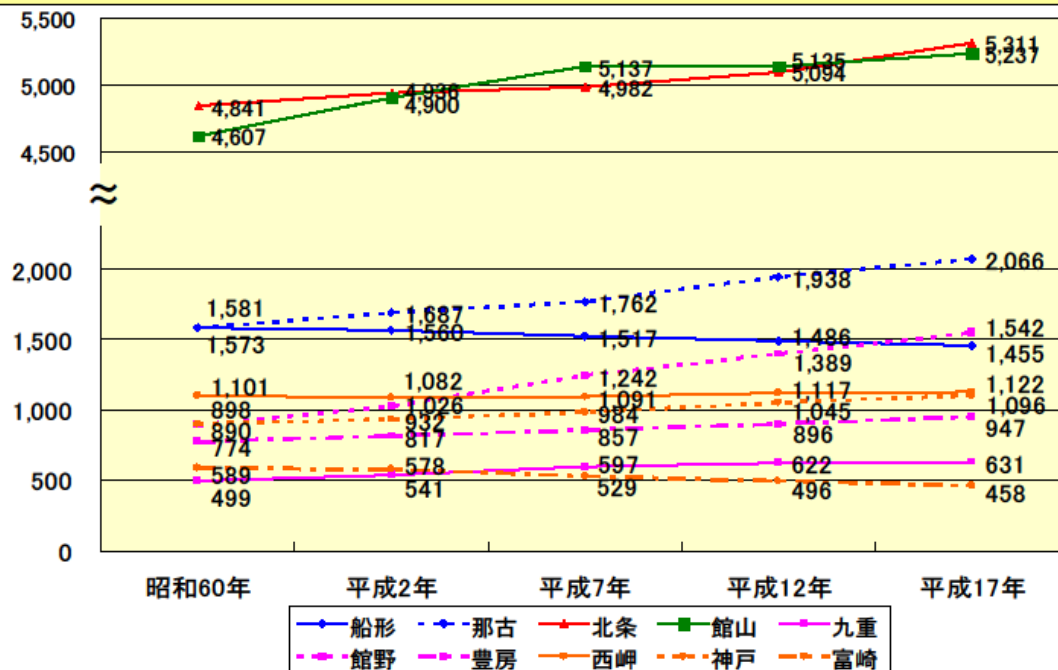
◇館野地区を除き、いずれの地区も微減、もしくは減少傾向にあります。



## 9. 各地区の現況

### 【世帯数の推移】

◇富崎地区及び船形地区は微減、その他の地区は増加若しくは同水準で推移しています。

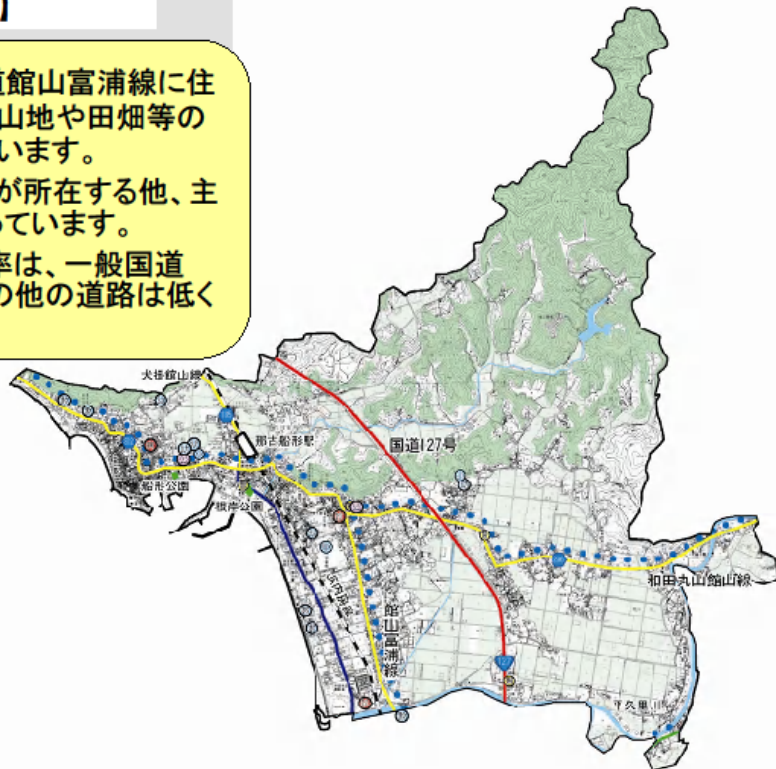




## 9. 各地区の現況

### 【那古・船形地区の概況】

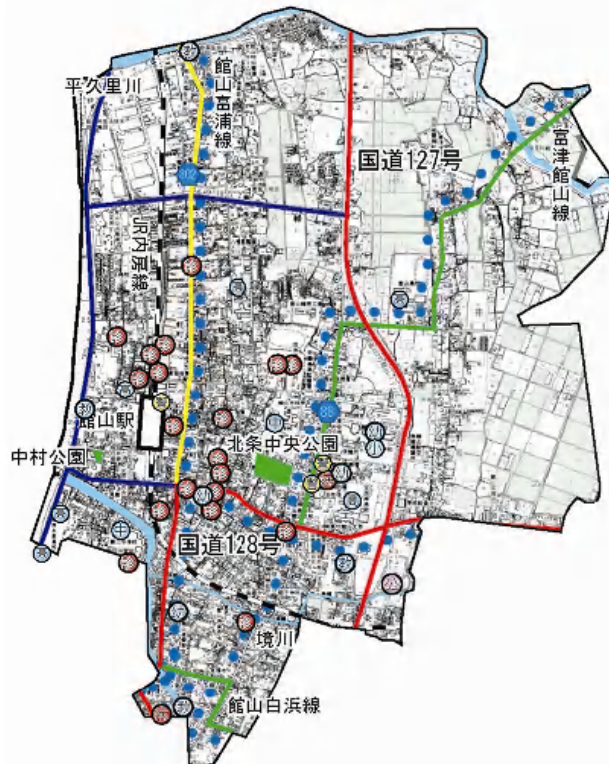
- ◇船形漁港周辺、一般県道館山富浦線に住宅地が立地し、その他は山地や田畑等の自然的土地利用となっています。
- ◇JR内房線の那古船形駅が所在する他、主要な道路は各方面に通っています。
- ◇主要な道路の歩道設置率は、一般国道127号は高いものの、その他の道路は低くなっています。



## 9. 各地区の現況

### 【北条地区の概況】

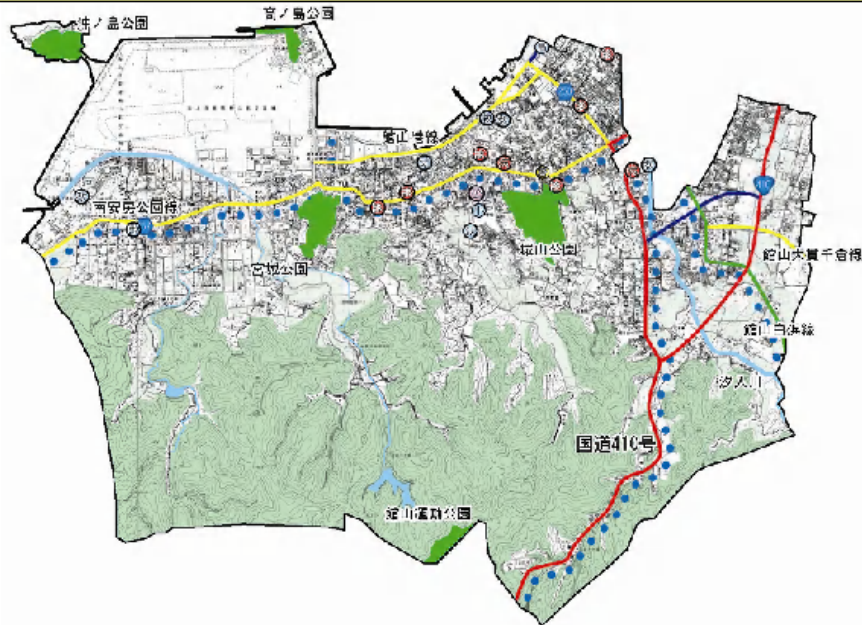
- ◇本市の中心となる地区で、館山駅を中心に広く住宅地や商業地が立地しています。
- ◇用途地域指定外では主要な道路の沿道で市街化の進行傾向が見受けられます。



## 9. 各地区の現況

### 【館山地区の概況】

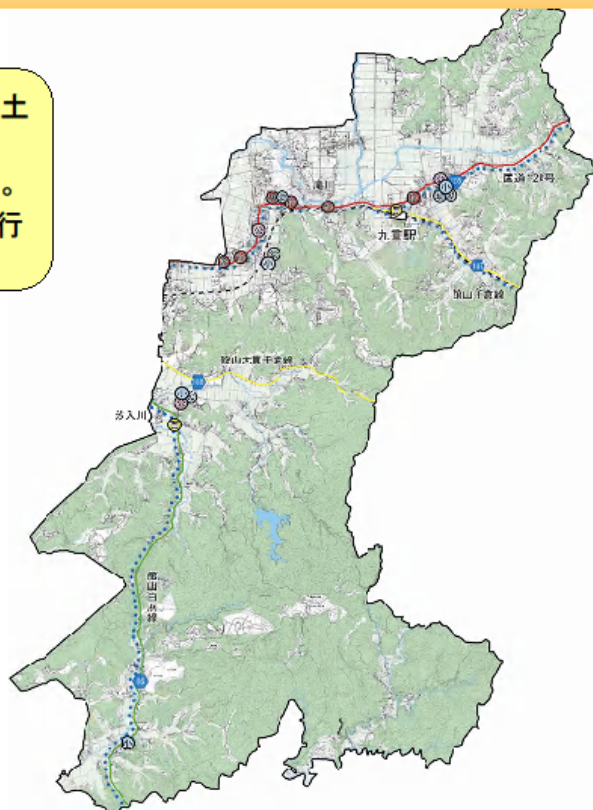
- ◇北部は主に住宅地、南部は山地等の自然的土地利用となっています。
- ◇用途地域指定区域縁辺部で市街化の進行傾向が見受けられます。
- ◇東西方向の主要な道路である一般県道南安房公園線の歩道の設置率が低い状況です。



## 9. 各地区の現況

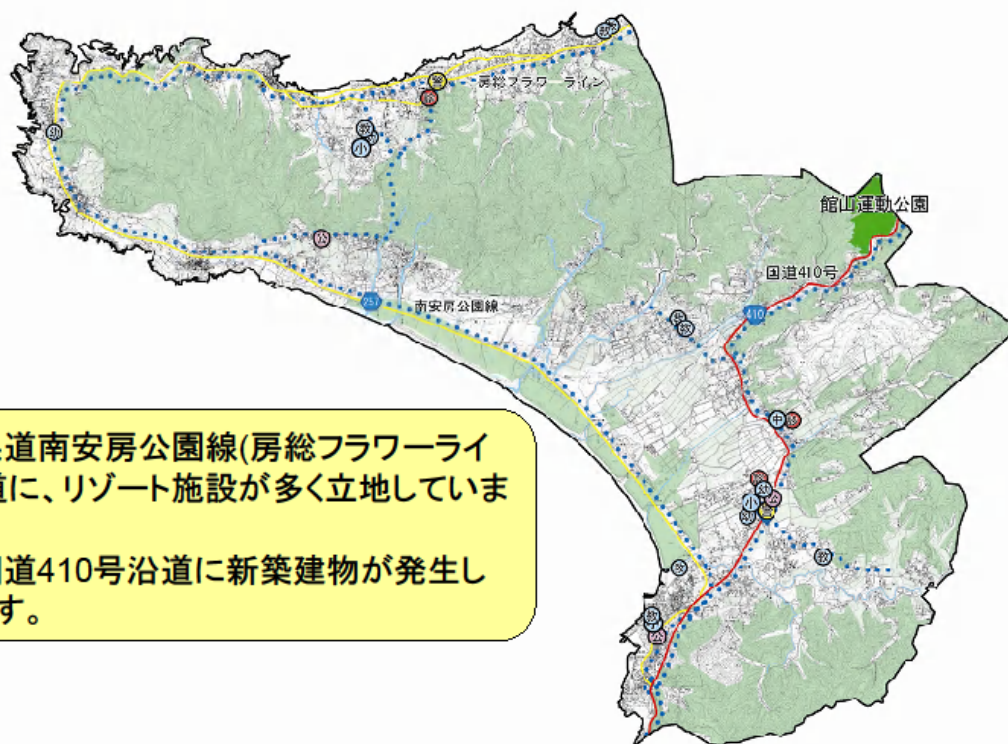
### 【豊房・館野・九重地区の概況】

- ◇北部は田畑、南部は山地等の自然的土地利用が大部分を占めています。
- ◇JR内房線の九重駅が所在しています。
- ◇国道128号沿道を中心に市街化の進行傾向が見受けられます。



## 9. 各地区の現況

### 【西岬・神戸・富崎地区の概況】



- ◇一般県道南安房公園線(房総フラワーライン)沿道に、リゾート施設が多く立地しています。
- ◇一般国道410号沿道に新築建物が発生しています。



(都市計画マスタープラン策定上の課題)

市では、以上のような都市計画の現状を踏まえ、これから都市計画マスタープランを策定するに当たって、以下の3点を大きな課題として捉えています。

第1点目は、都市計画道路の見直しです。

主に昭和40年代に都市計画決定した都市計画道路うち、40年近く経過した現在でも着手できていない路線が7本あります。これらの路線を整備するには莫大な経費を要しますが、人口が減少していくと想定されるなかでは、将来的な交通処理上の必要性のみならず、財政的な面からその実現性を問う必要があります。

また、道路用地として計画線が引かれている区域に建築規制(※1)を課していることも考慮する必要があると考えています。

第2点目は、用途地域の見直しです。

現在用途地域を指定していない国道127号や128号、410号沿いに多くの商業施設が立地し、また、立地しようとしています。加えて、現在の用途地域周辺での宅地開発も多く見られます。

これらの区域については、用途地域の指定などを検討する必要があると考えています。

第3点目は、良好な景観の形成に関する基本方針を定めることです。

良好な景観は、現在及び将来の市民共通の資産です。そして、良好な景観の形成は、観光振興に寄与するばかりでなく、市民の生活環境の向上に資するものであることから、従来から取り組んできた街並み景観に加え、自然景観や歴史・文化的景観の保全・創出についても検討する必要があると考えています。

さらに、平成18年の都市計画法等の改正により、我が国全体としては人口減少・超高齢社会に対応するものとしてまちづくりのあり方を転換しようとしているなか、館山市において高齢者も含めた多くの市民が、暮らしやすさを確保していくうえでの必要事項についても検討していきたいと考えています。

※1 都市計画道路などの都市計画施設の区域においては、その都市計画施設建設のための事業が始まるまでの間、①「階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと」、②「主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること」、③「容易に移転し、又は除去することができるものであること」といった要件を満たさない建築物は、建築が許可されません。