

# 令和7年度 第1回四街道市都市計画審議会

## 会 議 次 第

日時：令和7年10月23日(木)

午後2時00分より

場所：市役所 本館1号棟（新庁舎）4階  
第1・第2委員会室

### 1. 開 会

### 2. 市長挨拶

### 3. 委員紹介

### 4. 会長挨拶

### 5. 会議録署名人の指名

### 6. 議 事

(議案・四街道市決定)

議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について

### 7. その他

(報告事項)

1 特定生産緑地の指定解除について

2 「千葉県広域都市計画マスタープラン」に係る「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(原案)」の作成について

3 「四街道市高度地区指定基準(案)」の作成について

4 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画のガイドライン(案)の策定状況について

### 8. 閉 会

# 議案第1号

## 四街道都市計画生産緑地地区の変更（四街道市決定）

四街道都市計画生産緑地地区中 3 号物井地区第 3 号生産緑地地区、外 2 地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番号	生産緑地名		
3	物井地区第 3 号生産緑地地区	約 ー ha	廃止 △約 0.07ha
49	鹿渡地区第 7 号生産緑地地区	約 0.15ha	一部廃止 △約 0.09ha 98 号へ分割 △約 0.04ha
98	鹿渡地区第 20 号生産緑地地区	約 0.04ha	49 号より分割 約 0.04ha 地積更正 約 0.00ha (1 m <sup>2</sup> )
合 計		約 0.19ha	廃止 △約 0.07ha 一部廃止 △約 0.09ha 分割 △約 0.04ha 分割 約 0.04ha 地積更正 約 0.00ha (1 m <sup>2</sup> )

『位置及び区域は計画図表示のとおり』

### 理由

生産緑地法第 10 条第 1 項及び第 2 項により買取申出があり、同法 14 条により行為の制限が解除され生産緑地地区としての機能が失われたため、物井地区第 3 号生産緑地地区の全部及び鹿渡地区第 7 号生産緑地地区の一部について、都市計画の変更を行う。

また、鹿渡地区第 7 号生産緑地地区の一部が変更となることにより、土地が分断され一団ではなくなったことから、分割し新たに鹿渡地区第 20 号生産緑地地区として指定するとともに、土地区画整理事業により面積が修正されたため、地積更正を行う。

## 理 由 書

### (1) 3号物井地区第3号生産緑地地区

行為制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたものについて都市計画変更（廃止）する。

### (2) 49号鹿渡地区第7号生産緑地地区

行為制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたものについて都市計画変更（一部廃止）する。

### (3) 98号鹿渡地区第20号生産緑地地区

49号鹿渡地区第7号生産緑地地区における行為制限の解除により、農地が分割されたものについて都市計画変更（分割）する。また、土地区画整理事業により面積の修正が行われたため、併せて地積更正を行う。

## 1 変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	分割	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
3 地区	約 0.04ha	△約 0.20ha	△約 0.16ha	67 地区	約 16.94ha	67 地区	約 17.10ha

# 位置図



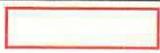
至 佐倉

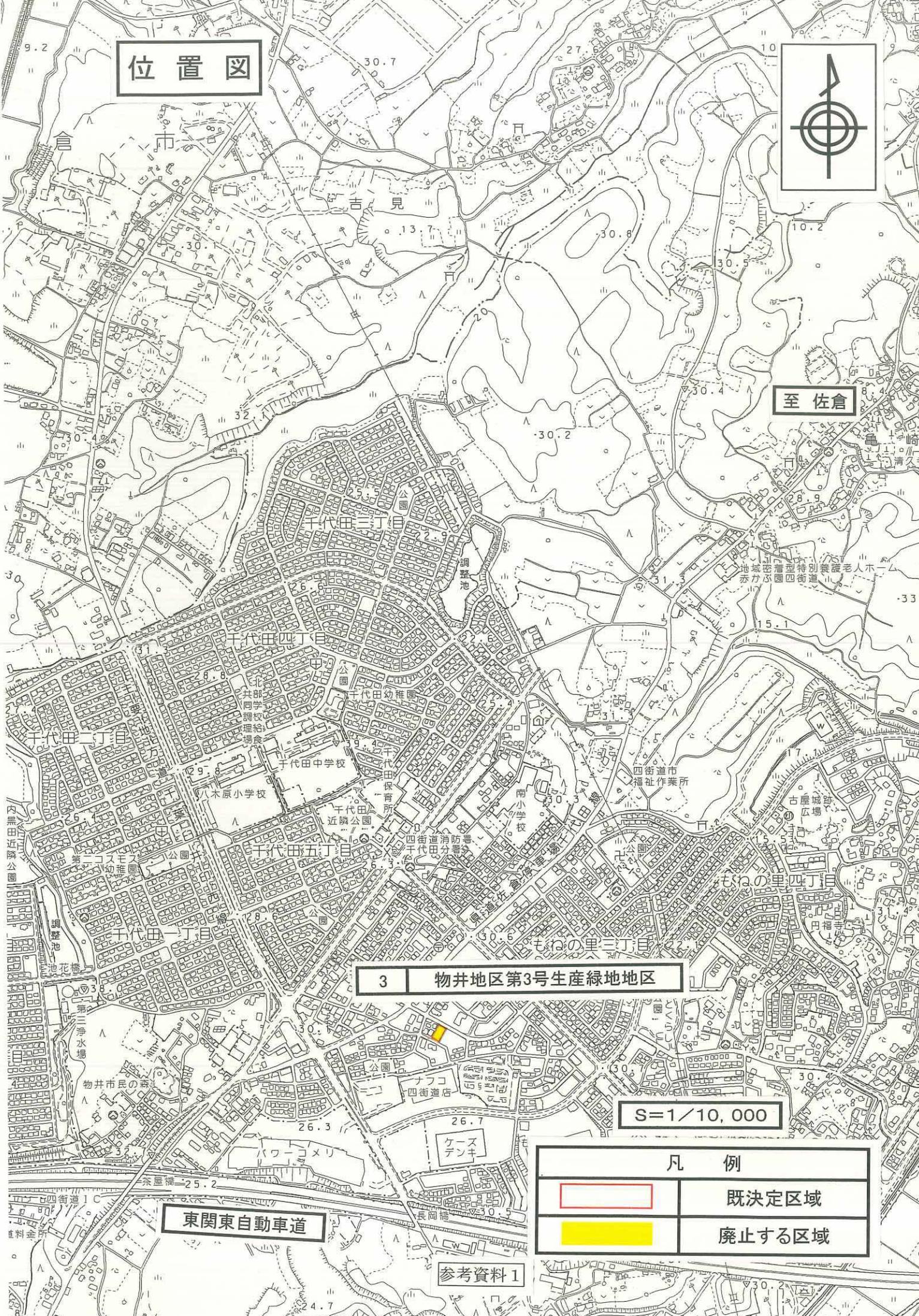
## 3 物井地区第3号生産緑地地区

S=1/10,000

東関東自動車道

参考資料1

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域



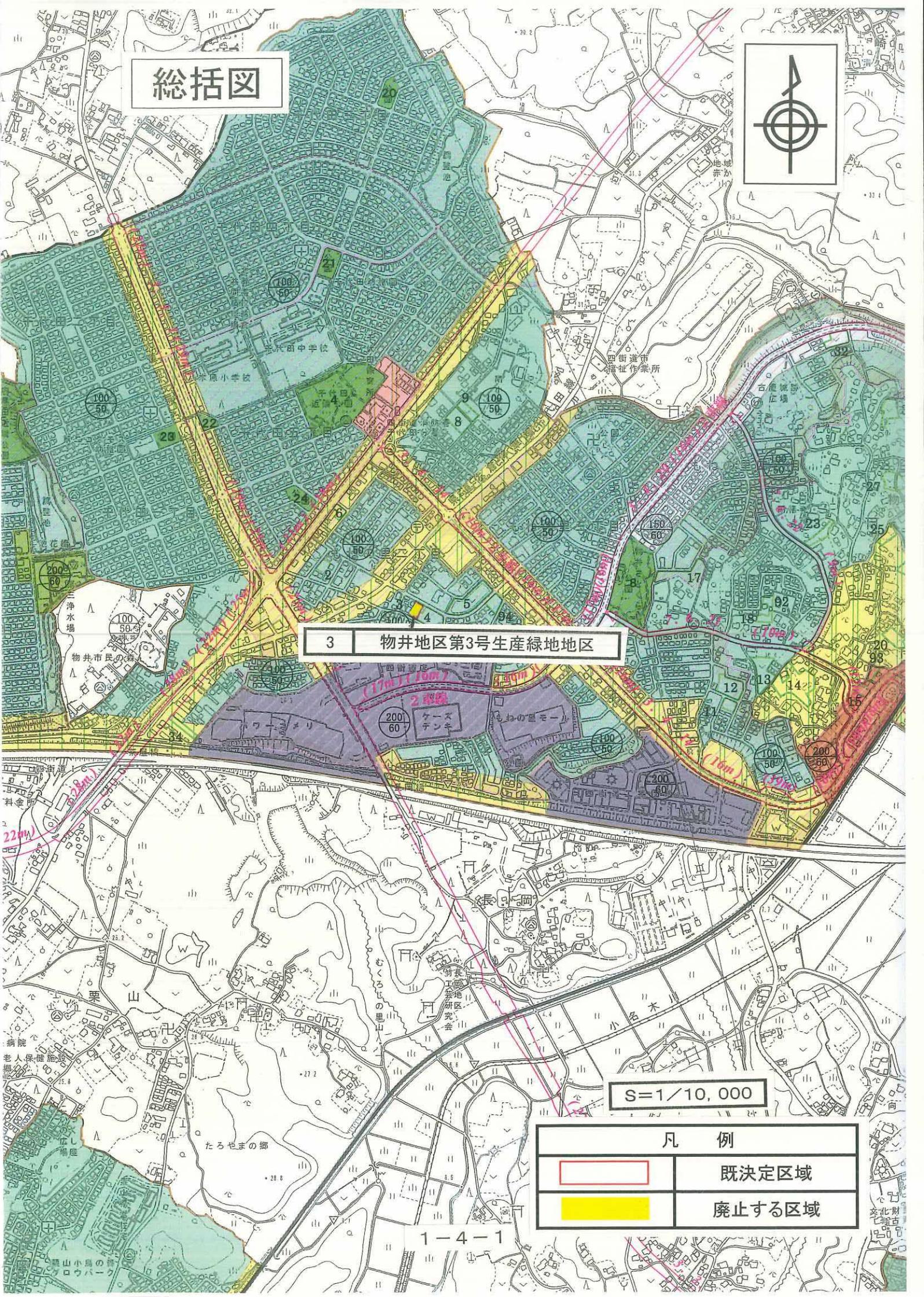
# 総括図



## 3 物井地区第3号生産緑地地区

S=1/10,000

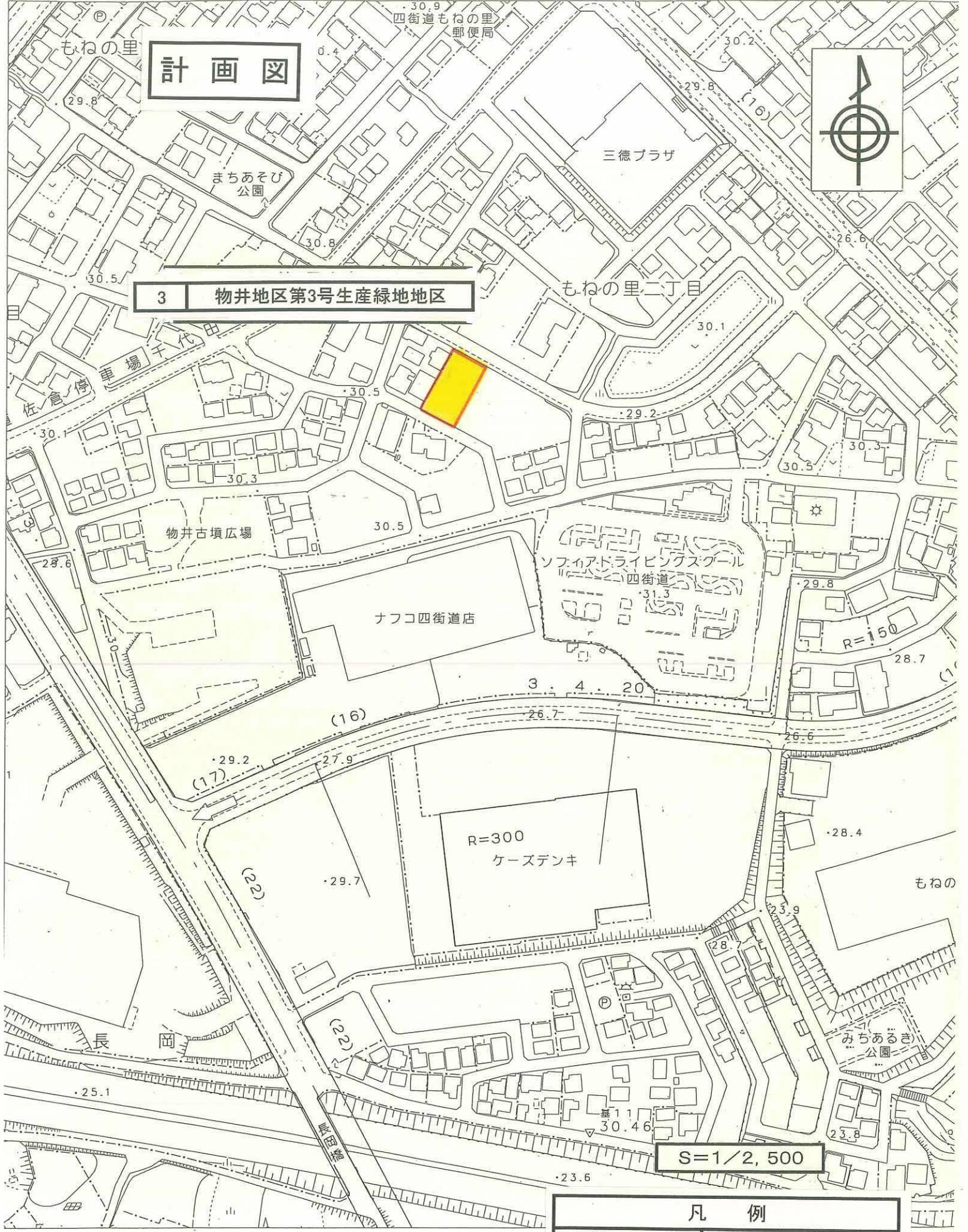
凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域



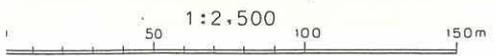
# 計 画 図



## 3 物井地区第3号生産緑地地区



S=1/2, 500



凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域

# 位置図



四街道市役所

98 鹿渡地区第20号生産緑地地区

49 鹿渡地区第7号生産緑地地区

JR四街道駅

JR総武本線

S=1/10,000

凡 例	
	既定区域
	廃止する区域
	分割・地積更正区域

参考資料2

# 総括図



98 鹿渡地区第20号生産緑地地区

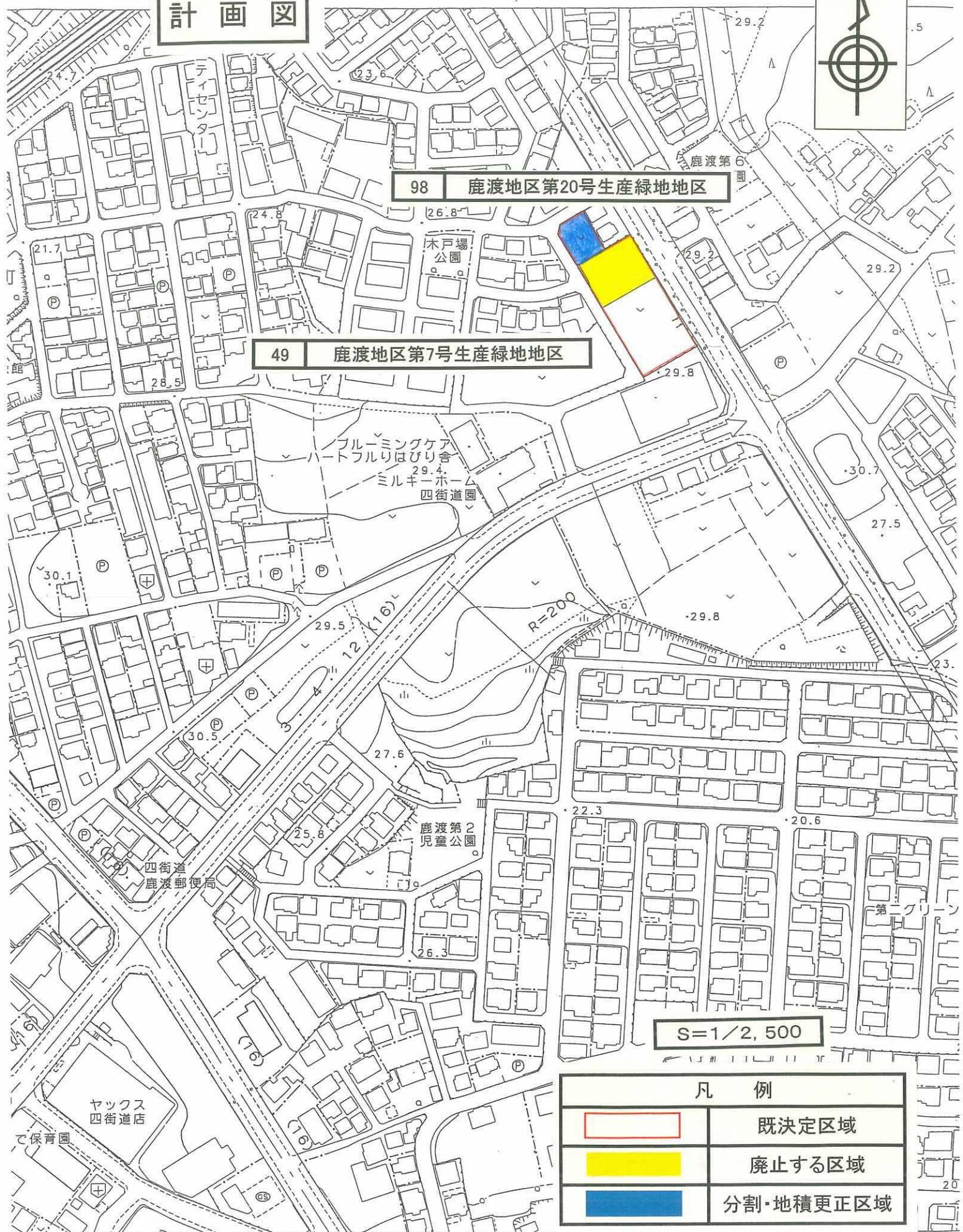
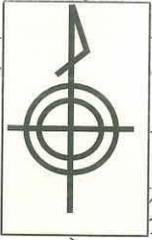
49 鹿渡地区第7号生産緑地地区

S=1/10,000

## 凡例

	既決定区域
	廃止する区域
	分割・地積更正区域

# 計画図



98 鹿渡地区第20号生産緑地地区

49 鹿渡地区第7号生産緑地地区

ブルーミングケア  
ハートフルりはびり舎  
29.4  
ミルクィーホーム  
四街道園

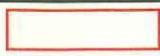
鹿渡第2  
児童公園

四街道  
鹿渡郵便局

ヤックス  
四街道店

で保育園

S=1/2,500

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域
	分割・地積更正区域

# 報告事項 1

(案)

特定生産緑地の指定解除について

## 特定生産緑地の指定解除一覧

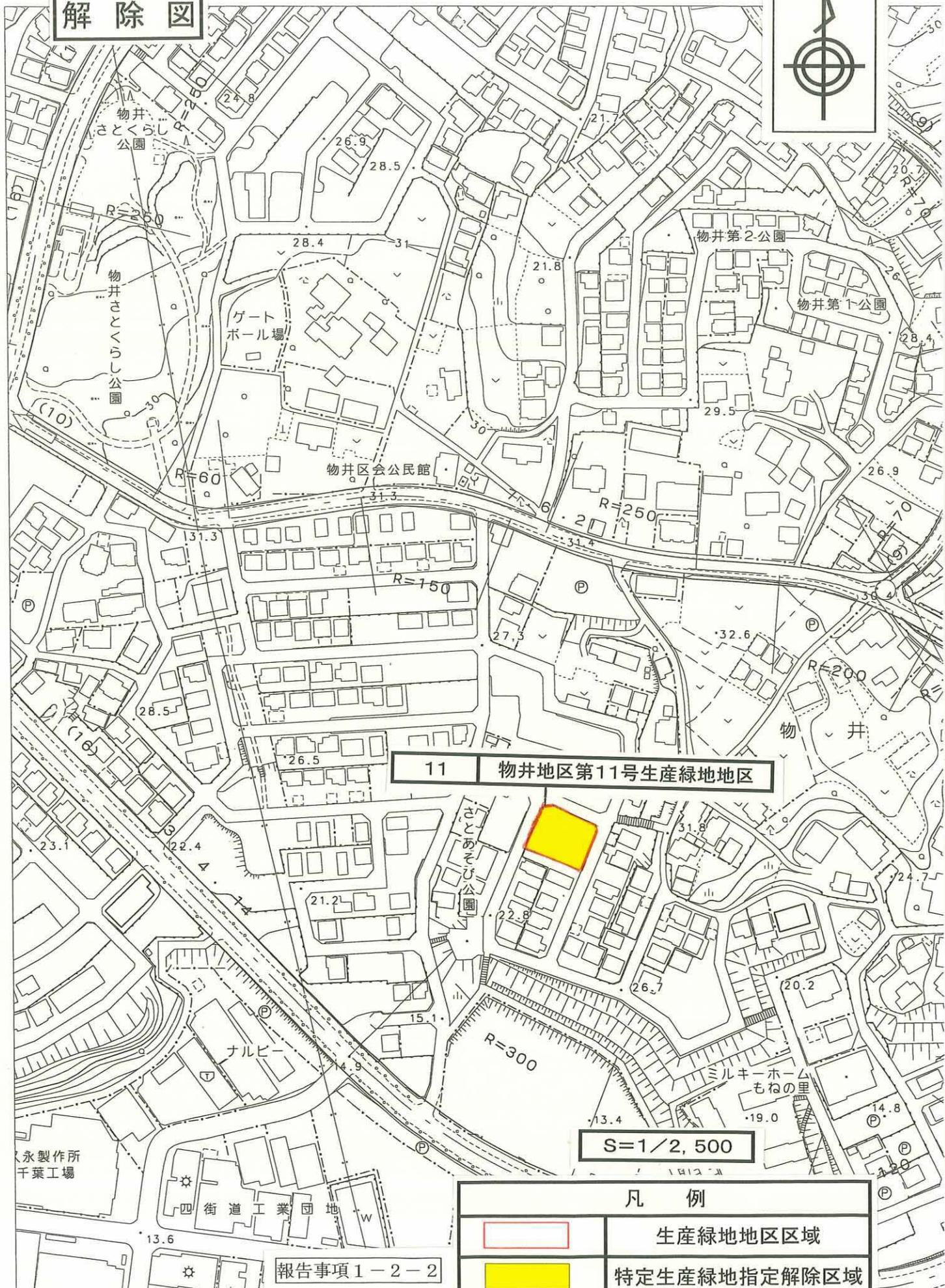
番号	名称	位置	特定生産緑地の面積		変更理由	指定年月日	解除前の指定期限日
			変更前	変更後			
11-1	11号 物井地区第11号生産緑地地区	もねの里5丁目地内	約0.09ha	—	買取申出に伴う行為制限解除による	令和4年3月30日	令和14年(2032年)11月24日
49-1	49号 鹿渡地区第7号生産緑地地区	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.23ha	約0.15ha	一部廃止による	令和4年3月30日	令和14年(2032年)11月24日

「区域は解除図表示のとおり」

指定解除告示時期 12月予定



# 解除図



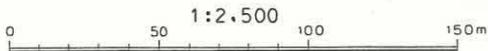
11 物井地区第11号生産緑地地区

S=1/2,500

### 凡例

	生産緑地地区区域
	特定生産緑地指定解除区域

報告事項1-2-2



# 位置図



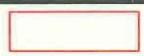
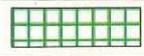
四街道市役所

JR総武本線

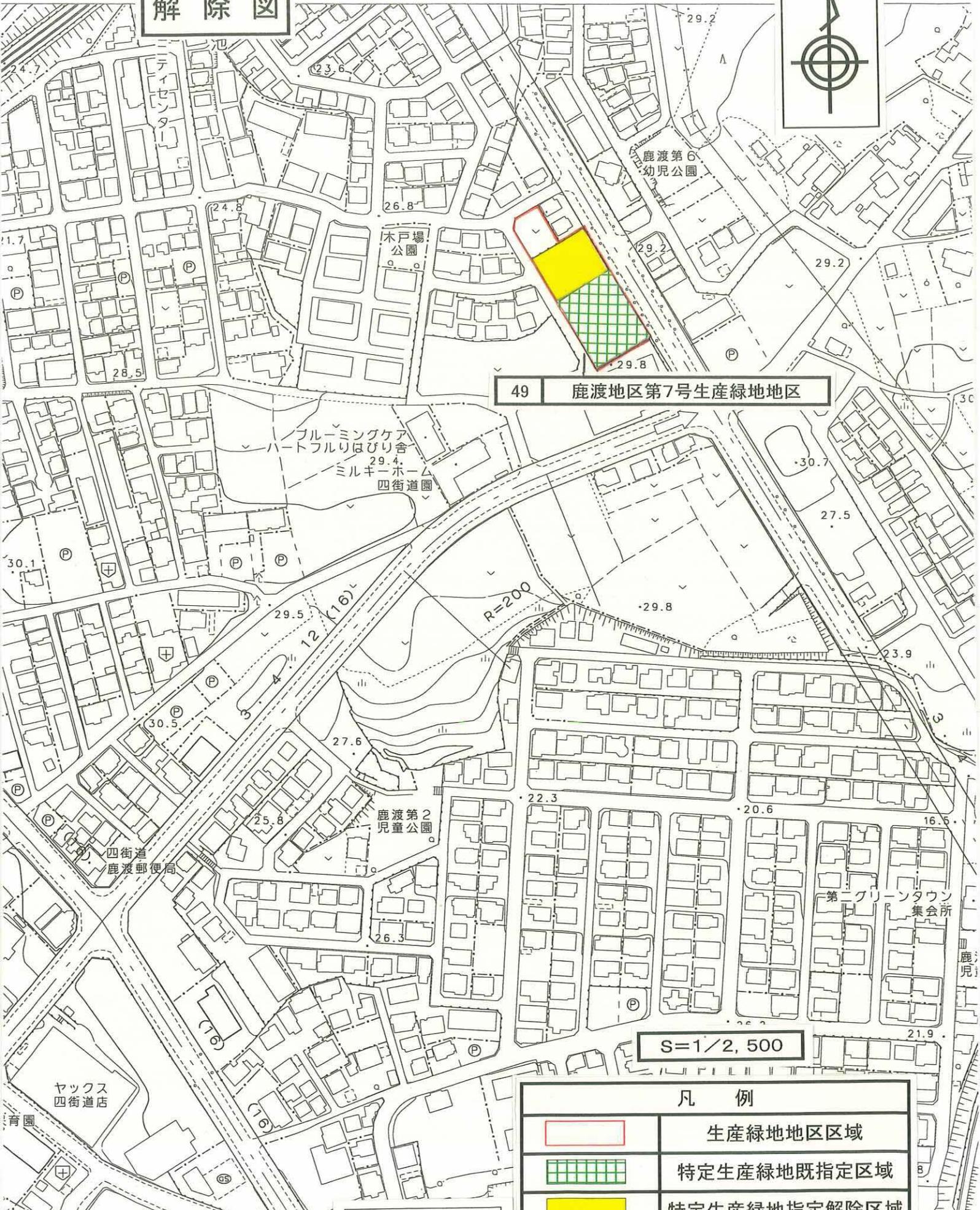
JR四街道駅

49 鹿渡地区第7号生産緑地地区

S=1/10,000

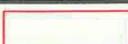
凡 例	
	生産緑地地区区域
	特定生産緑地既指定区域
	特定生産緑地指定解除区域

# 解除図



49 鹿渡地区第7号生産緑地地区

S=1/2,500

凡 例	
	生産緑地地区区域
	特定生産緑地既指定区域
	特定生産緑地指定解除区域

# 特定生産緑地の状況について

特定生産緑地指定箇所(令和7年12月予定)

番号	名称	指定区分	位置	特定生産緑地の面積	指定時期	
2-1	2号 物井地区第2号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.07ha	令和4年3月30日	
4-1	4号 物井地区第4号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.17ha		
5-1	5号 物井地区第5号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.36ha		
6-1	6号 物井地区第6号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.06ha		
8-1	8号 物井地区第8号生産緑地地区	全部	物井字金鑄塚地内	約0.19ha		
11-1	<b>11号 物井地区第11号生産緑地地区</b>	<b>全部</b>	<b>もねの里5丁目地内</b>	—	<b>令和4年3月30日指定 令和7年12月約0.09ha 解除予定</b>	
13-1	13号 物井地区第13号生産緑地地区	全部	物井字馬場地内	約0.26ha	令和4年10月31日	
14-1	14号 物井地区第14号生産緑地地区	全部	物井字馬場地内	約0.54ha	令和4年3月30日	
14-2					令和4年10月31日	
15-1	15号 物井地区第15号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.06ha	令和4年3月30日	
17-1	17号 物井地区第17号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.33ha		
18-1	18号 物井地区第18号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業地内	約0.06ha		
20-1	20号 物井地区第20号生産緑地地区	一部	物井字郷地内	約0.05ha		令和4年10月31日
23-1	23号 物井地区第23号生産緑地地区	全部	物井字郷地内	約0.08ha	令和4年3月30日	
24-1	24号 物井地区第24号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.18ha		
25-1	25号 物井地区第25号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.10ha		
26-1	26号 物井地区第26号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.44ha		
27-1	27号 物井地区第27号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.12ha		
28-1	28号 物井地区第28号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.06ha		
29-1	29号 物井地区第29号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.14ha		
30-1	30号 物井地区第30号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.19ha		
31-1	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.17ha		令和4年3月30日
31-2	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.20ha		令和4年10月31日
32-1	32号 物井地区第32号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.14ha	令和4年3月30日	
34-1	34号 栗山地区第1号生産緑地地区	全部	栗山字高堀地内	約0.08ha	令和4年10月31日	
36-1	36号 栗山地区第3号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.29ha		
37-1	37号 栗山地区第4号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.31ha		
38-1	38号 栗山地区第5号生産緑地地区	全部	栗山字細野地内	約0.08ha	令和4年3月30日	
39-1	39号 栗山地区第6号生産緑地地区	全部	栗山字半台地内	約0.37ha		
43-1	43号 鹿渡地区第1号生産緑地地区	全部	鹿渡字押出地内	約0.17ha		
47-1	47号 鹿渡地区第5号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.06ha		
48-1	48号 鹿渡地区第6号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	—		令和4年3月30日指定 令和6年12月17日解除
49-1	<b>49号 鹿渡地区第7号生産緑地地区</b>	<b>一部</b>	<b>鹿渡南部特定土地区画整理事業地内</b>	<b>約0.15ha</b>	<b>令和4年3月30日指定 令和7年12月約0.08ha 解除予定</b>	
50-1	50号 鹿渡地区第8号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.15ha	令和4年3月30日	

番号	名称	区分指定	位置	特定生産緑地の面積	指定時期
52-1	52号 鹿渡地区第10号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	約 0.57ha	令和4年3月30日
53-1	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	—	令和4年3月30日指定 令和4年10月31日解除
53-2	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	—	令和4年10月31日指定 令和4年11月18日解除
54-1	54号 鹿渡地区第12号生産緑地地区	全部	鹿渡字前原地内	約 0.99ha	令和4年3月30日
60-1	60号 大日地区第1号生産緑地地区	一部	大日字中志津内	約 0.05ha	令和4年10月31日
64-1	64号 大日地区第5号生産緑地地区	一部	大日字中志津内	約 0.48ha	
65-1	65号 大日地区第6号生産緑地地区	全部	大日字中志津内	約 1.22ha	
68-1	68号 大日地区第9号生産緑地地区	全部	大日字桜ヶ丘内	約 0.42ha	令和4年3月30日
72-1	72号 下志津新田地区第2号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八内	約 0.13ha	
73-1	73号 下志津新田地区第3号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八内	約 0.09ha	
74-1	74号 下志津新田地区第4号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳内	約 0.05ha	令和4年10月31日
75-1	75号 下志津新田地区第5号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳内	約 0.24ha	令和4年3月30日
76-1	76号 下志津新田地区第6号生産緑地地区	一部	下志津新田字成徳内	約 0.10ha	
77-1	77号 和良比地区第1号生産緑地地区	全部	和良比字六方野内	約 0.84ha	
78-1	78号 和良比地区第2号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道内	約 0.27ha	令和4年10月31日
79-1	79号 和良比地区第3号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道内	約 0.93ha	
80-1	80号 和良比地区第4号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目内	約 0.40ha	令和4年3月30日
81-1	81号 和良比地区第5号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目内	約 0.53ha	
82-1	82号 和良比地区第6号生産緑地地区	一部	和良比字小太郎内	約 0.28ha	令和4年10月31日
83-1	83号 和良比地区第7号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約 0.09ha	令和4年3月30日
84-1	84号 和良比地区第8号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約 0.13ha	
85-1	85号 和良比地区第9号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約 0.11ha	
88-1	88号 和良比地区第12号生産緑地地区	全部	和良比字長作内	約 0.15ha	
89-1	89号 和良比地区第13号生産緑地地区	全部	和良比字長作内	約 0.06ha	
90-1	90号 四街道地区第1号生産緑地地区	全部	四街道2丁目内	約 0.17ha	
92-1	92号 物井地区第35号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業内	約 0.05ha	
93-1	93号 物井地区第36号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目内	約 0.05ha	
94-1	94号 物井地区第37号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目内	約 0.10ha	
95-1	95号 鹿渡地区第18号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業内	約 0.13ha	
97-1	97号 鹿渡地区第19号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	約 0.61ha	令和4年10月31日
面積合計				約 14.87ha	

解除前の面積合計 約 15.04ha (59 地区)

解除予定面積 約 0.17ha (地区の全部1件、地区の一部1件)

解除後の面積合計 約 14.87ha (58 地区)

「千葉県広域都市計画マスタープラン」に係る「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」の作成について

1. 作成目的： 「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」は、現在、都市計画法第6条の2第1項の規定に基づき千葉県が策定を進めている「千葉県広域都市計画マスタープラン」に関連し、四街道市が原案を作成しているところです。  
市が作成した原案については、今後、千葉県へ申し出を行い、「千葉県広域都市計画マスタープラン」の内容に含まれる形で都市計画決定がなされる予定です。
2. 作成状況： 「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」を作成し、住民等の意見募集を行いました。
  - ①募集期間：令和7年9月19日から10月3日まで
  - ②窓口縦覧者：0名（参考 市HP閲覧者のべ107名）
  - ③意見提出状況：意見 あり・なし
3. 県への申し出後の流れ（時期は未定）
  - ①「千葉県広域都市計画マスタープラン（案）」および「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）」の概要縦覧
  - ② 公聴会
  - ③ 国との事前協議
  - ④ 法定縦覧
  - ⑤ 四街道市都市計画審議会へ諮問
  - ⑥ 千葉県都市計画審議会へ付議
  - ⑦ 国との法定協議
  - ⑧ 都市計画決定告示

## 四街道都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）

令和 年 月 日

千葉県

四街道都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 目 次

1	都市計画の目標	1
(1)	本区域の基本理念	1
(2)	地域毎の市街地像	2
2	主要な都市計画の決定の方針	3
(1)	都市づくりの基本方針	3
①	人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針	3
②	社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針	3
③	激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針	3
④	自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針	3
(2)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	4
①	主要用途の配置の方針	4
②	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	5
③	市街地の土地利用の方針	5
④	市街化調整区域の土地利用の方針	6
(3)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	7
①	交通施設の都市計画の決定の方針	7
②	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	8
③	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	10
(4)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	11
①	主要な市街地開発事業の決定の方針	11
②	市街地整備の目標	11
(5)	自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	12
①	基本方針	12
②	主要な緑地の配置の方針	12
③	実現のための具体の都市計画制度の方針	14

# 1 都市計画の目標

## (1) 本区域の基本理念

本区域は千葉県の北部で東京都心から 40km 圏内に位置し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、千葉市及び佐倉市に接している。

明治 19 年に陸軍砲兵射的学校が設置されたこと等により商業も発展し、現在の四街道駅を中心に街並みが形成された。

昭和 30 年に千代田町と旭村の合併により四街道町が誕生し、昭和 40 年代からは、市内各地で大型団地の造成が始まり、新しい住民の受け入れが急速に進行した。

昭和 56 年には市制を施行し、その後の人口増加とともに現在の住宅都市の形成に至っている。

このような状況を踏まえ、本区域の基本理念を次のように定める。

「四街道らしさ」をさらに磨き上げ、持続可能なまちづくりをより前に進めるため、まちづくりの方向性を「幸せつなぐ 未来への道しるべ—Y o t s u k a i d o H a p p y R o a d—」とし、さまざまな年代や立場からみたそれぞれが想う幸せな未来へとつなぐため、四つのまちづくりの道を進めていく。

### ・地域経済が活発なにぎわいあふれる都市

本区域の未来へと続く持続的な発展のため、地域の特性に応じた魅力の向上や、日常生活に必要な商業・業務機能の誘導を図る。また、幹線道路の整備や各市街地間の交通アクセス強化に努め、地域の活性と交流を促進することで、地域経済が活発なにぎわいあふれる、コンパクトな都市を目指す。

### ・緑と調和する心やすらぐ都市

本区域は、豊かな自然に囲まれた住宅都市として発展してきており、今後も、良好な居住環境の維持・向上に努め、緑と調和する街並みの形成や豊かな自然の適切な保全と活用を図る。また、すべての人にやさしいまちづくりを進めることで、緑と調和する心やすらぐ、魅力的な都市を目指す。

## (2) 地域毎の市街地像

本区域を生活圏のまとまりとして5地域に分け、それぞれの地域の特性を生かした都市づくりを推進する。

### a 四街道地域

四街道地域は、四街道駅南口に面しており、駅周辺から住宅地が計画的に整備され広がっている。住宅地に隣接して里山があり自然豊かな地域でもあることから、自然及び住環境を良好に維持しつつ四街道駅周辺の活性化を図る。

### b 四街道北地域

四街道北地域は、四街道駅の北東側に商業・業務地が集積している。その周辺には住宅地が広がり、郊外には農地などのみどりも残されている地域であることから、中心核として多様な都市機能を有する商業・業務拠点の形成と、良好な居住環境の保全を図る。

### c 四街道西地域

四街道西地域は、四街道駅北西側に中心市街地があり、住宅が集中している。郊外には農地や林などの里山が残された地域であることから、四街道駅を中心とする地区の利便性や、里山・農地や特産物等の地域特性を生かし、子どもから高齢者まで多様な世代の人々が交流できるような環境の促進を図る。

### d 千代田地域

千代田地域は、既存集落と新住宅地が共存している。それぞれのライフスタイルを尊重した上で物井駅周辺を「周辺市街地の核」とし、生活サービス機能を集積させ、利便性を高め良好な居住環境の形成を図る。また、四街道インターチェンジを生かした産業拠点や、地域の産業と農産物の活用の形成を図る。

### e 旭地域

旭地域は、農地や樹林地の中に住宅地や集落が分散しており、豊かな自然と調和した良好な居住環境の形成を図る。また、たかおの杜、鷹の台、国道51号周辺には物流施設や工場等が数多く立地していることから、広域交通を生かした産業拠点の形成を図る。

## 2 主要な都市計画の決定の方針

### (1) 都市づくりの基本方針

#### ①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

超高齢社会や人口減少に対応し地域の活力の維持を図るため、鉄道駅や地域の拠点となる地区に商店、医療・福祉、行政等日常サービスの諸機能の集約を図り、拠点性の向上を図るとともに、駅と各拠点間の公共交通によるアクセスの充実を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を目指す。

また、本区域の持続的な都市の形成を図るため、市街化区域内において低・未利用地を活用した土地利用の高度化や住民の生活に必要な都市機能の集積を図るとともに、住民の定住化に寄与する雇用の確保に向けて、本区域の地理的特性を踏まえ、産業用地の既存ストックを生かした産業集積を図る。

さらに、昭和 40 年代から 50 年代前半に整備された大型団地の高齢化した市街地については、地区計画制度等を活用しながら、良好な居住環境の維持・向上を図る。

#### ②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

東関東道水戸線や国道 51 号等の交通利便性を生かし、四街道インターチェンジ周辺等において、良好な居住環境の維持に配慮しながら、流通機能等の産業集積を図る。

#### ③激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

本区域では、災害から住民の生命と財産を守るため、都市基盤施設や建築物の耐震化等、都市防災機能の強化を図るとともに、被害を低減するため、防災拠点となる公共施設の整備、ライフラインの整備等、防災の視点から都市基盤の強化を推進する。

また、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水抑制施設の整備を進める。

土砂災害が予想される区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

#### ④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

鉄道駅周辺への都市機能の集積や公共交通機関の利用促進を図るとともに、公共公益施設や民間施設の緑化、再生可能エネルギーの活用等により、環境負荷の低減及び温室効果ガスの削減を図り、脱炭素型都市の形成を推進する。

市街地内の生産緑地等の緑地や斜面林は、良好な居住環境や災害時の安全性の確保を図るため保全に努める。

## (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

### ①主要用途の配置の方針

#### a 業務地

市役所を中心とする地区

四街道駅北部の市役所を中心とする地区は、官公庁施設が集積し、都市基盤施設の充足度も他の地区より高くなっており、今後も本区域の業務地として配置する。

#### b 商業地

ア. 四街道駅周辺地区

本区域の商業の中心的役割を果たしている地区であり、今後も都市の活性と商業活動の推進による住民サービスの向上を図るため、商業機能の充実を図る地区として配置する。

イ. めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区

中心商業地区を補完し、地区住民等の日常購買を賄う地区の中心的な一般商業地区として配置する。

#### c 工業地

鷹の台地区、物井地区、たかおの杜地区

鷹の台地区については、緩衝緑地帯を設け、周辺の住宅地等の環境に十分配慮しながら、研究開発型工業等として配置する。

物井地区、たかおの杜地区については、周辺環境に十分配慮しながら、その交通上良好な立地条件を生かした産業・業務機能等を備えた工業地として配置する。

#### d 流通業務地

四街道インターチェンジ、国道 51 号、たかおの杜地区

四街道インターチェンジ、国道 51 号、たかおの杜地区については、周辺環境に十分配慮しながら、その交通上良好な立地条件を生かした流通業務地として配置する。

#### e 住宅地

ア. 既成市街地

良好な居住環境の形成を図るため、都市施設の整備等に努め、今後も住宅地として配置する。

イ. 千代田地区、旭ヶ丘地区、みそら地区、鷹の台地区等

計画的に開発整備された地区については、今後も良好な居住環境を保全する住宅地として配置する。

ウ. 池花地区、美しが丘地区、めいわ地区、もねの里地区、たかおの杜地区等

土地区画整理事業で整備された地区については、今後も良好な居住環境を保全する住宅地として配置する。

エ. 物井新田地区、鹿渡南部地区

良好な宅地を供給するため、土地区画整理事業の進捗を図り、新規の住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 四街道駅周辺地区

中心核として育成を図る中心商業地、業務地とし、道路、広場施設等の整備状況を総合的に勘案し、他の地区と比較し高密度地区として、土地の高度利用を図る。

イ. めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区

地区住民等の日常購買を賄う一般商業地とし、地区周辺住宅地の環境に配慮しながら、低密度地区として、土地利用を図り総合的な都市空間の形成に努める。

b 住宅地

快適でゆとりある居住環境の形成を図るため、戸建てを中心とした低層・低密度な土地利用を図る。

また、中高層住宅地においては、地区計画等の活用等により、住棟空間にゆとりのある優れた居住環境の形成を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

四街道駅周辺地区については、商業、業務、文化施設の都市機能の集約を促進するため都市基盤整備と合わせ、地区の特性に応じた高度利用を推進する。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域内では、地区計画制度の積極的な活用や、開発許可制度の適切な運用等により、良好な居住環境の維持・形成を図る。

また、住居が密集した既成市街地については、生活道路の整備など公共空間の確保とともに、老朽住宅の建替え等を促進し、居住環境の改善を図る。

ウ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

良好な居住環境や、災害時の安全性の確保を図るため、市街地内の生産緑地等の緑地や斜面林の保全に努める。

エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地区については、地域特性に配慮し、混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、良好な都市環境の確保を図る。

#### ④市街化調整区域の土地利用の方針

##### ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

鹿島川左岸及び小名木雨水幹線に沿って水田が広がっており、また、大日及び鹿放ヶ丘地区には畑地が広がっている。これらの地域は、市街地に隣接した貴重な農地であり、都市と農村の交流空間としても、今後とも優良農地として保全を図る。

##### イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

##### ウ. 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

上野及び南波佐間地区は、市街地に近接した樹林地等、良好な自然的環境となっており、総合公園を中心として、今後もその保全に努める。

また、本区域の台地部周辺の斜面緑地は、防災の観点からも緑地保全に関する条例や協定を活用し、可能な限りその保全に努める。

##### エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

産業の発展のため、国道 51 号や和良比、四街道インターチェンジ及びたかおの杜周辺等は、交通利便性に優れるなど都市的土地利用のポテンシャルの高い地域であることから、産業施設の立地について、周辺環境との調和に配慮しながら計画的な誘導を図る。

千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

### (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ①交通施設の都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

###### ア. 交通体系の整備の方針

本区域は、広域通過交通の増大や市街地開発事業等の進捗に伴う交通の増加が見込まれ、現在の交通体系では容量が不足し、交通環境の悪化をもたらすことが予想される。

このような状況を踏まえ、首都圏の骨格交通体系かつ地域間流動や業務核都市間の流動を処理する広域幹線道路網を形成する道路として、東関東道水戸線を位置付ける。また、広域幹線道路網を補完する主要幹線道路及び地域間の交通流動需要に対応する幹線道路網を形成する道路として、国道 51 号等を位置付ける。さらに、本区域内の市街地を結ぶ幹線道路網を形成し、機能強化を図る。

鉄道駅を中心とした交通結節点として駅前広場の保全を図る。

###### イ. 整備水準の目標

###### 【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.8 km/km<sup>2</sup>(令和 5 年度末現在)が整備済みである。引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

また、自転車通行空間の整備を図り利用者の安全性を確保する。

###### 【鉄道、バス等】

四街道駅、物井駅の橋上駅舎自由通路の改修の際には、多様な利用者を考慮したユニバーサルデザインによる整備を促進する。

###### 【駐車場】

駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地においては適正な配置に努める。

##### b 主要な施設の配置の方針

###### ア. 道路

本区域の道路網は、基本方針に基づき広域交通体系と調和のとれた交通網の拡充整備を図るため、国道 51 号の機能強化や都市計画道路 3・3・1 号山梨白井線等の整備を進める。

なお、都市計画道路の整備に関しては、歩行者・自転車空間において、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、安全性と利便性の向上を目指すものとする。また、景観に配慮した整備に努める。

四街道駅前広場については、駅南口と北口の一体的歩行者動線を確保した上で、市の玄関口としてのポテンシャルを生かした景観の維持を図る。

###### イ. 鉄道

鉄道利用者の安全性・利便性・快適性に配慮したサービスの充実を図るため、快速電車及び普通電車の増発、ダイヤの充実等を鉄道事業者に要望していく。また、誰もが利用しやすいよう、交通バリアフリー法に基づく駅舎等の整備を推進する。

#### ウ. 駐車場

四街道駅前地区については、自動車の違法駐車及び放置自転車による歩行環境の悪化や道路交通の障害を防ぐため、自動車駐車場及び自転車駐車場の整備を進め、利用者の利便を図るとともに交通結節点としての機能向上を目指すものとする。

#### c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	国道 51 号 都市計画道路 3・3・1 号山梨臼井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

### ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

#### a 基本方針

##### ア. 下水道及び河川の整備の方針

##### 【下水道】

水質の保全、自然的環境の保全、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の要請及び課題に対処し、健全な都市環境の確保を図るため、下水道施設の整備を積極的に行う。

公共下水道の汚水施設に関しては「四街道市印旛沼流域関連公共下水道事業計画」及び「千葉県全域汚水適正処理構想」に合わせ、流域関連公共下水道として、その整備を行う。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地等の浸水被害の軽減に向けて雨水排水施設の整備を進める。

##### 【河川】

生活雑排水の増量及び都市的な土地利用の進展に伴う保水、遊水機能の低下等に対処するため、河川改修を積極的に推進すると同時に樹林地や農地などの保全により流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。

また、市街地開発事業等に当たっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進める。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【下水道】

目標年次の令和 17 年には、公共下水道の整備を計画している区域において管きよ整備を完了し、計画区域内全域で処理が可能となるような水準を目標とする。また、老朽化が進む管きよの状況を把握し、効果的な維持管理を行い、改築の際には耐震機能の確保に努める。

##### 【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし、汚水については印旛沼流域関連公共下水道として整備を進める。公共下水道事業計画区域内については整備がほぼ完了しているが、引き続き未整備箇所の整備を進める。雨水については、浸水被害の軽減に向け雨水幹線や調整池の整備を進める。

イ. 河川

本区域は、一級河川鹿島川の上流部に位置することから隣接する千葉市及び佐倉市並びに県等の関係機関と十分調整し、計画的な河川改修を促進する。また、当面は流域内の面的な開発に伴う雨水流出量の増加に対して、調整池等の設置を検討し、流出抑制対策を積極的に進める。

また、市街地開発事業等にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	汚水（印旛沼流域関連公共下水道） 四街道区域の管きよの建設
	雨水 四街道区域の管きよの建設

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

健康で文化的な都市活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また長期的な展望に立ち、必要となるその他の施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、製造、流通、消費、排出の各段階において、リデュース（発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）、リフューズ（発生回避）の4R（フォーアール）を積極的に推進し、循環型社会の形成を目指す。また、これらの施策に併せた環境負荷の小さい中間処理施設の整備を推進する。

新たなごみ処理施設の整備については、広域化を含め、あらゆる可能性について検討する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	四街道市ごみ処理施設

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

#### (4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ①主要な市街地開発事業の決定の方針

###### ア. 鹿渡南部地区

土地区画整理事業により基盤整備を行い、戸建住宅を中心に共同住宅を含めた良好な住宅地の形成を図る。

###### イ. 物井新田地区

土地区画整理事業により基盤整備を行い、戸建住宅を中心に良好な住宅地の形成を図る。

##### ②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・ 鹿渡南部地区 ・ 物井新田地区

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

## (5) 自然環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

### ①基本方針

本区域は、下総台地の南端に位置し、中央部に入り込む帯状の谷津田を境に、北部は関東ローム層の洪積台地で起伏の少ない平坦な台地からなり、南部は起伏の多いみどり豊かな林野部となっている。また、本区域には戦後開拓者が防風林として植林した松林が残り、さらに農地も多く存在し、区域全体としてみどり豊かな田園都市景観を創出している。

しかし、これらの豊かなみどりも、都市化により次第に侵食されている。

このような状況を踏まえ、みどりを「守る」、「創る」、「育む」の三つを掲げ、「みどりの豊かさを誇れる自然的環境と都市機能が共生するまち」の実現を目指し、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の四つの観点から系統的な緑地の配置計画を行うことを基本方針とする。

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

国の基準である「概ね20年後に住民一人当たりの都市公園等面積を20平方メートル以上」確保する。

### ②主要な緑地の配置の方針

#### a 環境保全系統

ア. 市街化区域に隣接した斜面緑地、樹林地等は、貴重な田園都市景観として保全に努める。

イ. 本区域を二分する大規模な谷津田緑地は、都市の骨格形成をなす緑地として保全に努める。

ウ. 市街化区域内に存する斜面緑地、平地林等は、生活環境への負担の軽減の観点から保全に努める。

エ. 計画的に整備が進められている工業団地では、騒音等の都市公害から居住環境を保護する役割を果たす緑地として緩衝緑地帯の配置に努める。

オ. 植物の自生地、野生動物の生息地等を形成する樹林地、水辺地、農地等の保全に努める。

また、緑化された道路、河川、水辺地等によりみどりのネットワークの形成に努める。

カ. 歴史的風土を継承する社寺等と一体となった樹林地、防風林等の保全に努める。

#### b レクリエーション系統

ア. 週末及び日常的レクリエーション需要に対応するため、近隣公園や街区公園等の住区基幹公園の維持・管理に努める。

また、既存の公園においては、公園施設の改修及び更新に努める。

イ. 谷津田や社寺等と一体となった樹林地、市民の森等は、自然が豊かで、季節を感じる場、住民がふれあうレクリエーションの場として保全に努める。  
また、身近に自然とふれあう場として市民農園等の維持に努める。

ウ. 広域的なレクリエーションの場として、自然的環境を保全しつつ、利便性等に配慮した総合公園の維持・管理に努める。

c 防災系統

ア. 水害の防止を図るため、住宅団地内における調整池の配置に努める。  
また、住宅団地周辺の斜面緑地は、土砂崩壊や流出の防止等の自然災害に対処するための緑地として保全に努める。

イ. 本区域を南北に二分する大規模な谷津田並びに東関東道水戸線沿道に沿って存在する緑地及び市街化区域内に存在する帯状緑地は、延焼防止の機能を有する緑地として保全に努める。

ウ. 都市公園等は、避難地及び避難路の機能を有する緑地として維持・管理に努める。  
また、避難地及び避難路は、安全性を高めるため、耐火性、防火性に優れた樹種による緑化の促進に努める。

d 景観構成系統

ア. 郷土景観である谷津田や、社寺境内と一体となった樹林地等の保全に努める。

イ. 大土手山等からの眺望景観や、シンボルである松並木通り等の保全に努める。

ウ. 市役所や四街道駅の周辺は、本区域の「顔」、「玄関口」として良好な都市景観の形成に努める。

エ. 計画的に開発整備が行われた住宅地は、緑地協定や地区計画制度を活用し、都市景観の形成に努める。  
また、商業・業務地、工業地は、緑化を促進し、良好な都市景観の形成に努める。

オ. 鹿島川の河川沿い等の水辺地は、本区域の貴重な水辺景観として良好な景観の形成に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように維持・管理に努める。

イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように維持・管理に努める。

ウ. 地区公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように維持・管理に努める。

エ. 総合公園は、四街道総合公園の維持・管理に努める。

オ. 都市緑地は、都市の自然的環境の保全・改善及び都市景観の向上に供する樹林地を主体に維持・管理に努める。

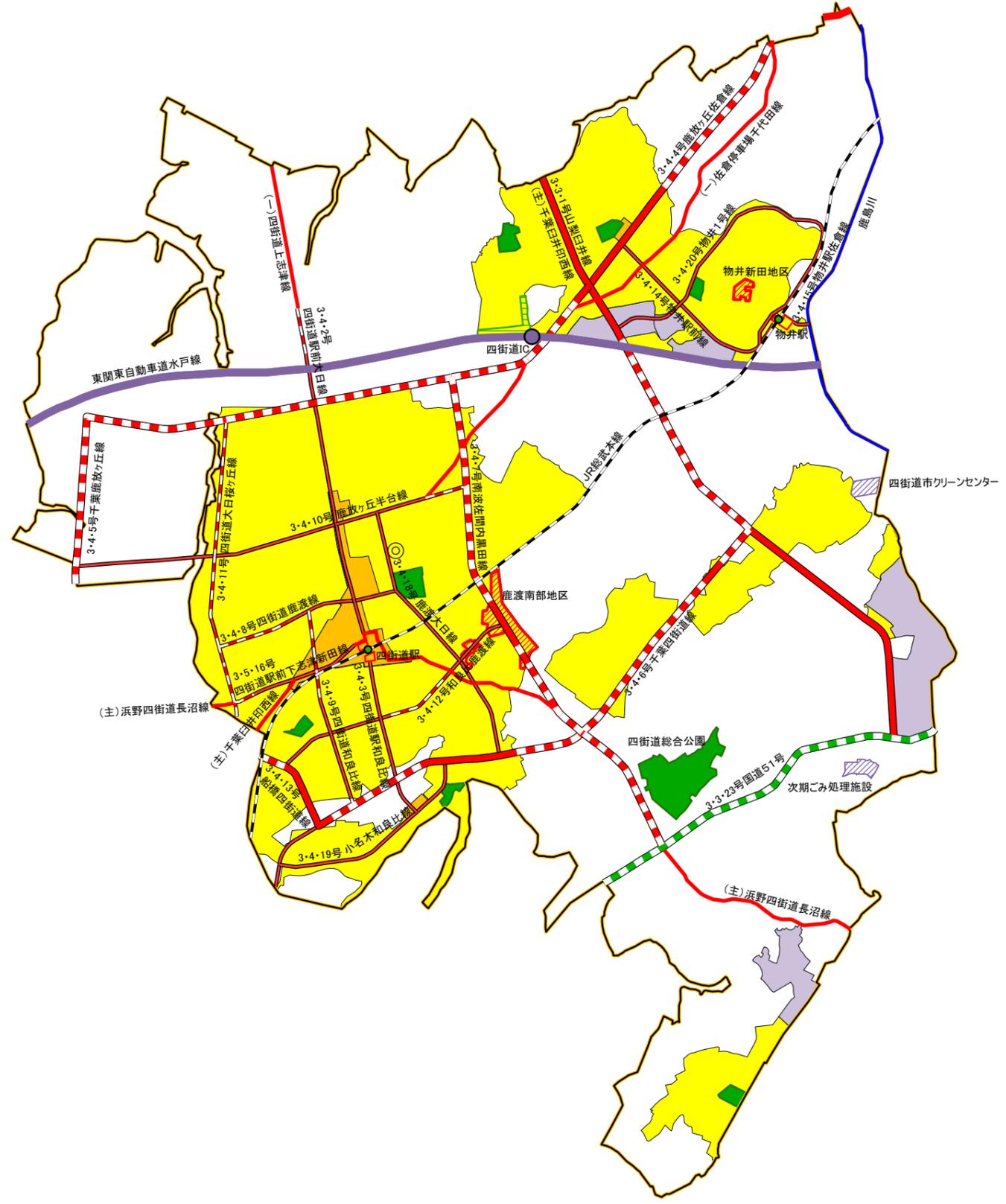
b 地域制緑地

ア. 生産緑地地区は、市街化区域内に残された貴重な緑地として、また、防災上有効な空地として維持するため保全を図る。

イ. その他、法令及び条例等により緑地保全措置を講ずべき区域の指定を検討する。

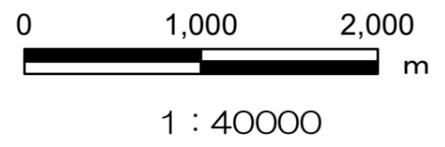


### 四街道都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅
- ◎ 市役所
- インターチェンジ
- 鉄道
- (道路共通)
- 自動車専用道路
- 整備済・暫定供用中
- 広域幹線道路
- 整備中・整備予定
- 主要幹線道路
- 都計道
- 都市幹線道路
- 土地区画整理事業
- 公園(4ha以上)
- 緑地
- 河川・湖沼
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- その他の都市施設
- 行政区境界
- 都市計画区域界

### 四街道都市計画区域



印旛広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
成田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
下総大栄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
八街都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千葉県

印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

# 広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）

## 目次

### § 1 広域都市圏の都市づくりの目標

1 本県の都市づくりの基本理念	1
（1）基本理念	1
（2）広域都市圏の必要性	4
（3）広域都市圏の設定	4
（4）広域都市計画マスタープランの構成	5
2 本広域都市圏の都市計画の目標	6
（1）本マスタープランの対象範囲	6
（2）目標年次	6
（3）現状と課題	6
（4）都市計画の目標	9
3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	12
（1）区域区分の決定の有無	12
（2）区域区分の方針	14
4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針	16
（1）都市づくりの基本方針	16
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	18
（3）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	19
（4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	21
（5）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	21

### § 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

- 印西都市計画区域
- 成田都市計画区域
- 佐倉都市計画区域
- 四街道都市計画区域
- 下総大栄都市計画区域
- 八街都市計画区域

## § 1 広域都市圏の都市づくりの目標

### 1 本県の都市づくりの基本理念

#### (1) 基本理念

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

#### ①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

#### ②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

#### ③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

#### ④頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

#### ⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減災、

カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

### ⑥世界をリードする空港都市圏の形成

日本から世界への玄関口であり、日本最大の貿易港でもある成田空港の周辺地域においては、空港から至近の高アクセス性や立地のポテンシャルを最大限に生かし、空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、空港と周辺地域が有機的に連携した産業・居住・観光拠点の形成を図る。

また、「成田空港『エアポートシティ』構想」(以下「エアポートシティ構想」という。)に基づく、5つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進め、それらが連動して世界をリードする空港都市圏の形成を目指す。

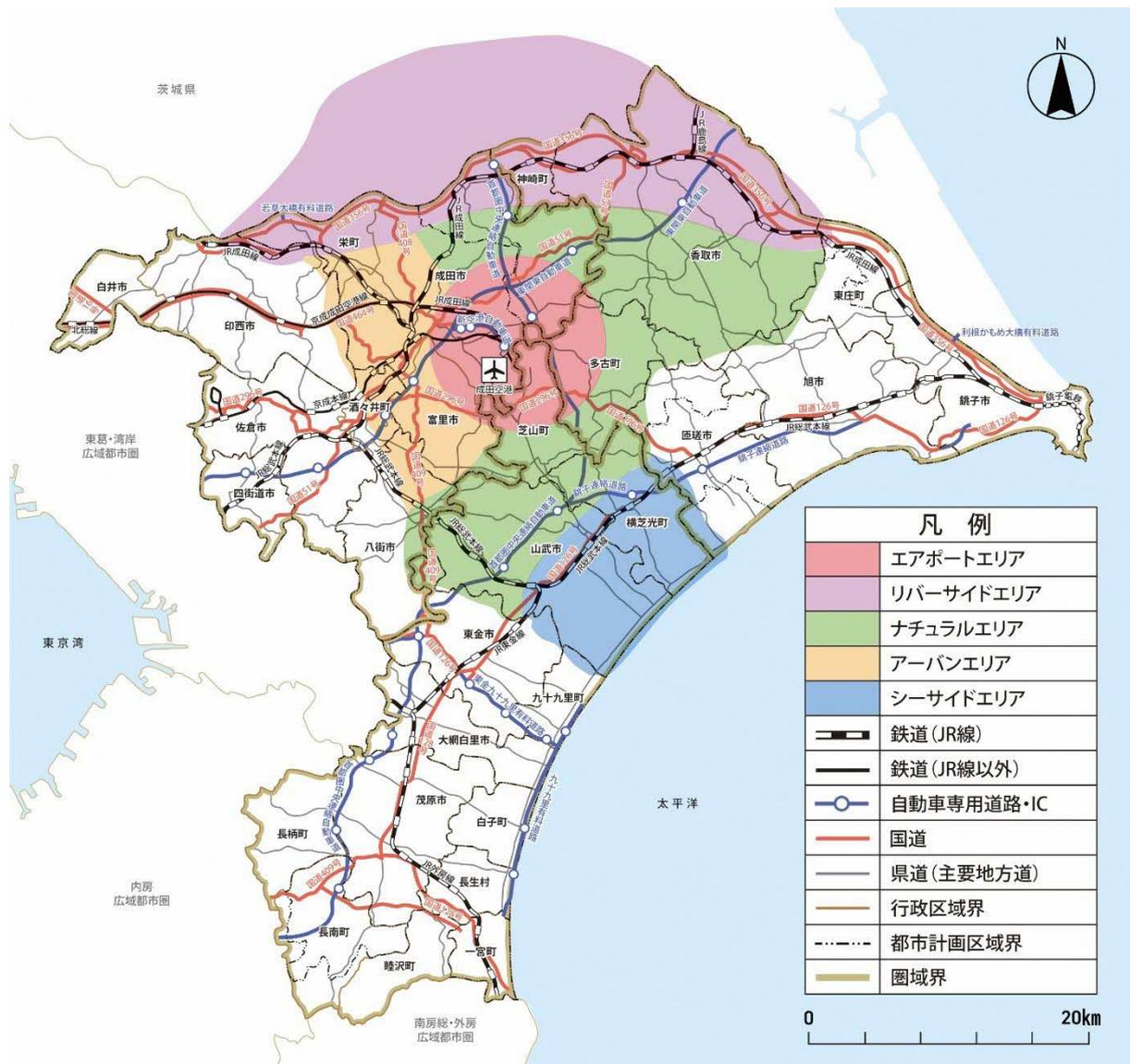


図 エアポートシティ構想におけるゾーニング

エアポート エリア	新しい成田空港を中心とする エアポートシティのコア	空港至近の立地特性を生かし、国際産業・物流拠点として整備。高アクセス性を武器に、先端産業・人材・研究機関の集積を進める。
リバーサイド エリア	歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点	佐原の町並み、香取神宮、水辺の風景、醸造文化などの歴史的な地域資源を生かし、観光・交流・農業が共存するエリアを実現。
ナチュラルライフ エリア	自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点	豊かな農産物と地域文化を軸に、自然と調和した健康でゆとりある暮らしを実現し、子育て環境にも恵まれた生活拠点を形成。
アーバン エリア	市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点を	成田山新勝寺や既存商業地・住宅地などの地域資源を基盤に、都市機能の再編と観光・アクティビティ資源の融合を図る。
シーサイド エリア	海辺・水辺の文化を生かした新たな観光の推進拠点を	日本を代表する砂浜海岸である九十九里浜の景観や地域資源を生かすとともに、世界から注目される誘客施設の整備等、リゾート交流拠点としてブランド化を進める。

## (2) 広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

## (3) 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市

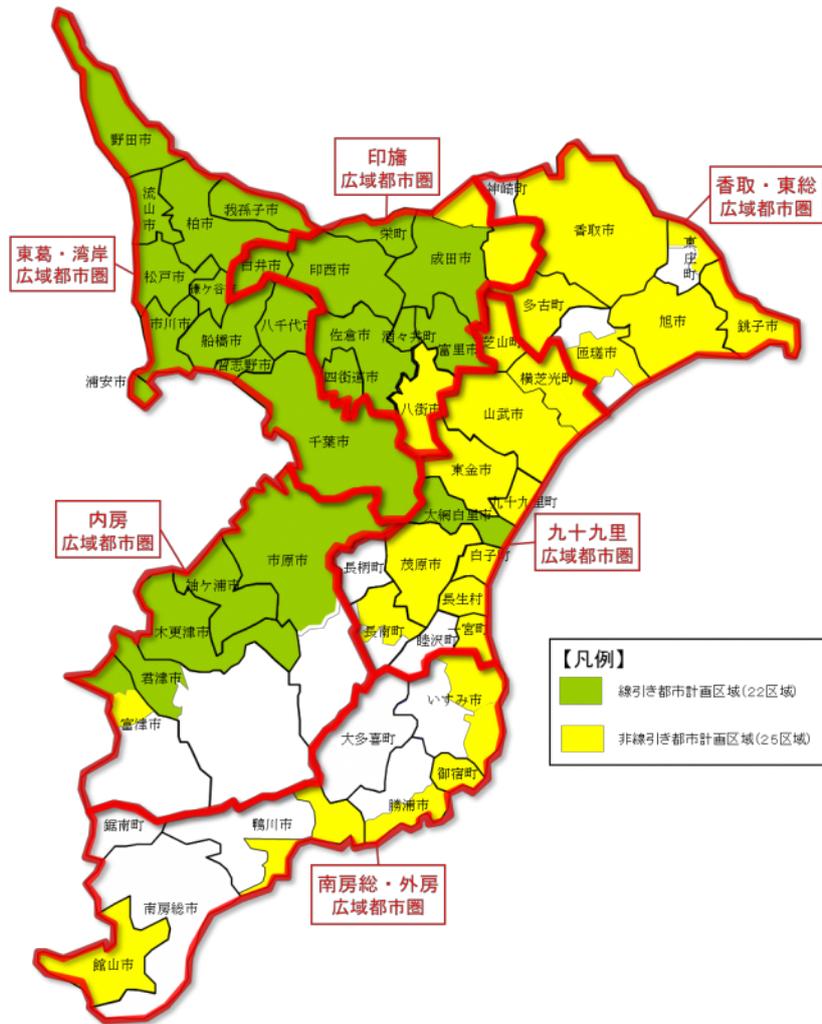


図 千葉県広域都市圏図

(4) 広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。



図 広域都市計画マスタープラン構成図

## 2 本広域都市圏の都市計画の目標

### (1) 本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、6つの広域都市圏のうち、印旛広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

印西、成田、佐倉、四街道、下総大栄及び八街都市計画区域

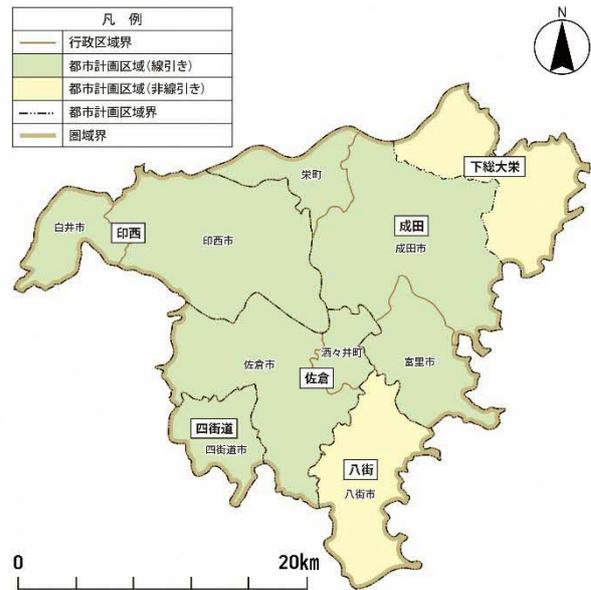


図 マスタープランの対象範囲

### (2) 目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和17年(2035年)とする。

### (3) 現状と課題

#### 《圏域全体》

本圏域は、鉄道や幹線道路の整備を背景とした東京への通勤圏の拡大とともに、鉄道沿線を中心に住宅地の開発が進んできた地域であり、千葉ニュータウンなど、計画的な整備により商業・業務が集積し良好な居住環境を有する市街地を形成している。

成田空港周辺地域については、今後、成田空港の拡張事業に伴い、空港内で新たに約3万人の雇用創出が見込まれていることから、地域に居住し、地域と空港の持続的な発展を支えるために必要な人材の確保と、地域の経済力を持続的に発展させる空港を生かした産業の発展を両輪とした取組が必要である。

産業面では、成田空港を擁し、空港内は多くの人の就業の場となっているほか、空港周辺や臨空工業団地を中心に、物流関係企業や空港関連産業の集積が進んでいる。また、佐倉工業団地、白井工業団地など、県内有数の内陸工業団地も整備されており、地域経済の拠点として大きな役割を果たしている。

今後、成田空港の拡張事業や首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)、北千葉道路といった広域的な交通網の整備による更なる利便性の向上が図られ、今後の千葉県を支える地域として期待される。

そこで、広域道路網の整備を見据え、地域ネットワークに貢献する空港周辺道路網の形成を図り、空港の拡張事業の効果を空港周辺の市町に波及させる必要がある。

また、歴史的経緯などにより、地域特性を生かした個性ある地域づくりが進められ、歴史的観光資源が多数存在することから、このような地域資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。

災害に関しては、近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、印旛沼や利根川などの豊かな水資源や平坦な土地に恵まれている。

近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。

緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらに一層その効果を高めることが期待できる。

## 《居住》

本圏域は、県人口の11%に当たる約72万人が居住する地域となっている。

今後、人口は、印西市については当面増加が見込まれているが、圏域全体としては、今後減少していくものと予測されている。

将来的な人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、北千葉道路や国道51号などの道路・交通ネットワークと連携した、コンパクトなまちづくりが必要である。

また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。

市街地について見ると、鉄道や幹線道路の整備を背景として東京への通勤圏が拡大し、鉄道沿線を中心に住宅地の開発が進んできた地域であり、千葉ニュータウンや成田ニュータウンといった計画的で大規模な市街地をはじめ、もねの里、ユーカーが丘、日吉台、安食台などの住宅地の整備が行われてきた。

また、成田市を中心とする成田商圏や印西市を中心とする印西商圏が形成され、大型店舗の立地が進むなど、広域的な拠点性を高めている。

今後は、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業により新たな雇用創出が見込まれていることから、地域に居住する人のための生活環境やインフラの整備といった、暮らしの拠点となるまちづくりが必要である。

都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。

また、持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

## 《産業》

本圏域では、成田空港周辺地域において、空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進み、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。

本圏域には、佐倉工業団地、白井工業団地など、県内有数の内陸工業団地が整備されているほか、千葉ニュータウンでは、北千葉道路沿線を中心に、国内外の世界的企業のデータセンターやマルチテナント型の物流施設群などの立地が進んでいる。

また、インターチェンジ周辺では、首都圏や成田空港と近接する高い交通利便性を生かしたアウトレットなどの大規模商業施設や物流施設の立地が進んでいる。

成田空港周辺地域では、成田空港第3滑走路の新設などを含む拡張事業の効果を、地域振興に結び付けるとともに、周辺地域と空港との共生・共栄を目指し、航空機騒音に配慮しつつ、生活環境の改善や公共施設などの地域整備を進める必要がある。

今後、圏央道をはじめとする道路網の充実・強化も相まって、空港周辺地域は、都心からの利便性や立地環境の優位性が飛躍的に高まることから、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、各拠点をつなぐ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。

あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、本県経済をけん引していくことが期待される成田空港周辺に加え、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を市町と連携しながら推進することが必要である。

また、本圏域には、年間約1,200万人の参詣客が訪れ、県内第2位の観光スポットとなっている成田山新勝寺をはじめ、佐倉城跡、武家屋敷群、県立房総のむらなどの観光資源が数多く存在していることから、既存の観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。

## 《災害》

本圏域は、起伏に富む下総台地や利根川沿いの低地に市街地が形成されており、令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和5年台風13号の接近に伴う大雨では、浸水や土砂災害など大きな被害が発生し、東日本大震災では、液状化などの被害も発生している。

災害への対応として、救急救命活動や復旧支援活動を支えるための広域的な幹線道路や拠点をつなぐ災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。

災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など、地域に即した対策も重要である。

また、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要である。

### 《自然的環境》

本圏域は、東京への通勤圏でありながら、水辺・里山などの豊かな自然的環境を有する地域である。台地と低地の境界部には斜面林が帯状に残り、この地域の特徴的な景観を形成している。

手賀沼・印旛沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定され、自然環境が保全されている。また、住民に身近な自然的環境として、北総花の丘公園、印旛沼公園、四街道総合公園などの都市公園が整備されている。

快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。

## （４）都市計画の目標

### 《圏域全体》

成田空港周辺については、広域拠点として、「第二の開港」ともいうべき、成田空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの整備進展等を生かし、国家戦略特区制度等を活用しながら、成田空港周辺のまちづくりや空港を核とした国際的な産業拠点の形成を進める。あわせて、成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。

社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出に向けては、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通による圏央道と東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）が一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、生産性の向上、企業立地の促進及び防災力の強化等を図る。

あわせて、北千葉道路や、圏央道のインターチェンジへのアクセス道路である県道成田小見川鹿島港線、県道成田松尾線など成田空港周辺における国道・県道の整備、さらには、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現により、本圏域の交流・連携機能の更なる向上を図る。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる

治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

## 《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、鉄道駅周辺や富里バスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能の集積を図る。

成田空港周辺地域では、成田空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、各市町それぞれの地域特性を生かした良好な住環境の整備・形成を図るとともに、空港と都心へのアクセス利便性を生かした居住環境の整備やまちづくりと一体となった公共交通の実現を図る。

また、国道・県道とともに、佐倉都市計画道路 3・4・20 号岩富海隣寺線、八街都市計画道路 3・4・3 号八街神門線など各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

あわせて、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイング向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。

優良な住宅地である既存のニュータウンについては、持続性の確保の検討を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

## 《産業》

成田空港周辺は、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進めていく。

千葉ニュータウン周辺や既存の工業団地周辺、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線では、成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備の効果により、多様な産業集積の場としての魅力が高まっていくことから、高付加価値を生み出す企業などの立地誘導を図る。

また、県道成田小見川鹿島港線などの圏央道のインターチェンジなどにアクセスする道路の整備を推進するとともに、圏央道と空港を直接結ぶ道路の整備、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現に向けた取組を進める。

観光面では、多くの歴史的資源の活用などにより、国内はもとより、外国人観光客も意識した観光地づくりに取り組む。

## 《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備、国道 51 号の 4 車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

利根川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

## 《自然的環境》

手賀沼・印旛沼や利根川周辺の豊かな水辺空間や都市緑地等については、ゆとりや潤いを与える資源として、保全・活用を図るとともに、

環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

### 3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

#### (1) 区域区分の決定の有無

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第7条第1項第一号イに基づき、区域区分を定める。

印西、成田、佐倉及び四街道都市計画区域

上記以外の次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されることから、区域区分を定めないものとする。

下総大栄及び八街都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本広域都市圏に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	根拠
印西	有	<p>現在、人口、世帯数の増加傾向は続いており、北千葉道路の建設等の広域的な交通体系の整備の進展等により、今後も人口増加が見込まれる。また、少子高齢化、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実と住宅・宅地の供給等の必要性も生じている。</p> <p>このような観点から、無秩序な市街化を抑制しつつ、本区域に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮するため、今後とも区域区分を継続する。</p>
成田	有	<p>成田市（旧成田市の区域）においては、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。</p> <p>その後、昭和52年に栄町、昭和54年に富里市が本都市計画区域編入と同時に、区域区分を定めた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。</p> <p>平成2年以降、人口増加率はやや落ち着いてきてはいるものの、世帯数の増加傾向は続いている。</p> <p>また、今後は、成田空港の拡張事業に伴う新たな住宅地の需要や企業進出に対応する整備が求められている。さらに、圏央道や北千葉道路などの広域的な交通体系の整備進展や、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実も求められている。</p>

		<p>一方で、本区域内には、豊かな水や緑に恵まれた自然的環境や優良農地が存在していることから、これらの整備又は保全も必要とされる。</p> <p>このような観点から、無秩序な市街化を防止しつつ、水と緑の環境や田園的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。</p>
佐倉	有	<p>本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件にあったことから、高度経済成長等の影響を受け、昭和40年代以降急激な人口増加の傾向にあった。</p> <p>現在、人口は減少傾向に転じているが、世帯数の増加傾向は続いており、今後は鉄道駅を中心にまとまった都市構造の維持・強化を進める必要がある。更には、都市に残された貴重な自然的環境と田園環境の整備又は保全に配慮する必要がある。</p> <p>このような観点から、無秩序な市街化の防止と自然・田園環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。</p>
四街道	有	<p>本区域は、昭和40年代からの都市化の波により、住宅団地の造成が始まり、首都圏のベッドタウンとして人口の増加に伴い、市街地の拡大をもたらした。</p> <p>近年は、人口増加率は小さくなりつつあるが、世帯数の増加傾向は続いていることから、谷津田や台地の斜面林等、都市に残された貴重な緑地等自然的環境の整備又は保全に配慮しつつ、無秩序な市街化を防ぐ必要があるため、今後とも区域区分を継続する。</p>
下総大栄	無	<p>本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向に転じており、今後もその減少傾向が継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されるが、今後、成田空港の拡張事業による人口増加が期待されている。</p> <p>なお、成田空港の拡張事業や圏央道の整備進展に伴い、土地利用の活性化が予想されることから、地区計画の活用や特定用途制限地域の指定等により、優れた自然的環境や良好な居住環境を保全しつつ、合理的な土地利用を適正に誘導する。</p> <p>以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。</p>
八街	無	<p>本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少傾向にあり、今後もその傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。</p> <p>以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。</p>

## (2) 区域区分の方針

### ① おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

都市計画 区域	区分	令和2年	令和17年
印西	都市計画区域内人口	約 165 千人	おおむね 175 千人
	市街化区域人口	約 129 千人	おおむね 148 千人
成田	都市計画区域内人口	約 186 千人	おおむね 177 千人
	市街化区域人口	約 142 千人	おおむね 151 千人
佐倉	都市計画区域内人口	約 190 千人	おおむね 170 千人
	市街化区域人口	約 165 千人	おおむね 150 千人
四街道	都市計画区域内人口	約 94 千人	おおむね 95 千人
	市街化区域人口	約 84 千人	おおむね 84 千人

なお、令和17年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。

### ② 産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

#### 《生産規模》

都市計画 区域	区分	令和2年	令和17年
印西	工業出荷額	約 1,857 億円	おおむね 2,261 億円
	卸小売販売額	約 2,703 億円	おおむね 4,196 億円
成田	工業出荷額	約 3,837 億円	おおむね 5,499 億円
	卸小売販売額	約 4,457 億円	おおむね 5,631 億円
佐倉	工業出荷額	約 3,660 億円	おおむね 4,360 億円
	卸小売販売額	約 2,145 億円	おおむね 3,012 億円
四街道	工業出荷額	約 518 億円	おおむね 1,529 億円
	卸小売販売額	約 1,374 億円	おおむね 1,405 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

なお、令和17年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

### 《就業構造》

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
印西	第一次産業	約 2.4 千人( 3.2%)	おおむね 1.6 千人( 2.1%)
	第二次産業	約 12.5 千人(16.9%)	おおむね 12.6 千人(16.9%)
	第三次産業	約 59.1 千人(79.9%)	おおむね 60.3 千人(80.9%)
成田	第一次産業	約 4.3 千人( 4.9%)	おおむね 2.9 千人( 3.6%)
	第二次産業	約 15.1 千人(17.3%)	おおむね 13.8 千人(17.3%)
	第三次産業	約 67.8 千人(77.8%)	おおむね 62.9 千人(79.0%)
佐倉	第一次産業	約 1.4 千人( 1.7%)	おおむね 1.2 千人( 1.8%)
	第二次産業	約 15.0 千人(18.4%)	おおむね 11.9 千人(18.3%)
	第三次産業	約 65.1 千人(79.9%)	おおむね 51.8 千人(79.8%)
四街道	第一次産業	約 0.4 千人( 1.1%)	おおむね 0.2 千人( 0.6%)
	第二次産業	約 7.0 千人(18.8%)	おおむね 5.9 千人(18.9%)
	第三次産業	約 29.9 千人(80.2%)	おおむね 25.1 千人(80.4%)

### ③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

線引き都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 17 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

#### 《市街化区域面積》

都市計画区域	令和 17 年
印西	印西市 おおむね 1,907ha
	白井市 おおむね 845ha
	合 計 おおむね 2,752ha
成田	成田市 おおむね 2,058ha
	栄 町 おおむね 343ha
	富里市 おおむね 479ha
	合 計 おおむね 2,880ha
佐倉	佐倉市 おおむね 2,425ha
	酒々井町 おおむね 367ha
	合 計 おおむね 2,792ha
四街道	おおむね 1,245ha

(注) 市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

## 4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針

### (1) 都市づくりの基本方針

#### ①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

また、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、空港と都心へのアクセス利便性を生かし、各市町それぞれの地域特性を生かした、良好な住環境の整備を図る。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

#### ②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港周辺については、本県経済をけん引していくことが期待される地域として、国家戦略特区等も活用しながら、国際航空物流をはじめ、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。

成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備進展、圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通により、圏央道とアクアラインが一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、千葉ニュータウンや既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。

さらに、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現により、本広域都市圏の交流・連携機能の更なる向上を図る。

また、成田山新勝寺や房総のむらなどの歴史的な観光資源を生かしたまちづくりを進め、成田空港の拡張事業に伴うインバウンドも取り込んでいく。

#### ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

成田空港は、国内外の災害発生時には支援拠点としての機能を有しており、大規模災害発生時には緊急物資の空輸・集積・分配拠点としての活用が期待されることから、空港を核とした周辺地域で災害拠点としての整備を推進する。

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、利根川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った、都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、

圏央道や国道 51 号の 4 車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を推進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進や斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

#### ④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、手賀沼・印旛沼や利根川周辺などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

#### ⑤世界をリードする空港都市圏の形成に関する方針

日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、世界、アジアの活力を取り込み、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくりを目指す。

成田空港周辺地域については、エアポートシティ構想を踏まえ、成田空港の特徴や強みを生かした産業分野の集積や空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿の確保、魅力的な居住環境や景観形成、パーク&バスライドや自動運転など新たな交通モードの導入も視野に入れた効率的な公共交通や北千葉道路の整備など広域的な幹線道路ネットワークの形成、空港を核とした国際的な防災拠点の確立など世界をリードする空港都市圏の形成を図る。

本圏域では、新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポートエリア、歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点のリバーサイド

エリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点のアーバンエリア、この4つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進める。

## **(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**

### **① 主要用途の配置の方針**

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。

- ・成田空港周辺地域においては、新たに県全域が指定された国家戦略特区等を活用しつつ、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。
- ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
- ・成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。

### **② 市街地の土地利用の方針**

- ・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
- ・土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導する。
- ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
- ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
- ・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
- ・空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。
- ・地域に愛着を持つことができるよう、日本遺産の歴史的な町並みや良好な景観の維持・形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。

- ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

### ③市街化調整区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、空港周辺等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。
- ・千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

### ④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、空港周辺等のポテンシャルの高い地域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

## (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ①交通施設の都市計画の決定の方針

#### ア. 交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及させる北千葉道路の整備や圏央道、国道 51 号の 4 車線化の実現など、広域的な幹線道路ネットワークの形成を促進する。
- ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。
- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町と連携してシェアサイクル

ルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。

- ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車走行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備に努める。
- ・自動運転等の技術などの新たなニーズにも的確に対応し、より利便性・持続可能性の高い公共交通の再構築を図る。
- ・道路等の都市交通施設について、コンパクトで効率的な都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
- ・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

#### イ．整備水準の目標

- ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
- ・都市計画道路については、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

## ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ア．下水道及び河川の整備の方針

- ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街地の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。
- ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。
- ・新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

#### イ．整備水準の目標

- ・汚水処理施設については「千葉県全域域汚水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。
- ・本圏域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

## ③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。

#### **(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針**

- ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、成田空港周辺地域などにおいては、市街地再開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。

#### **(5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針**

##### **①基本方針**

本圏域は、東京への通勤圏でありながら、利根川、手賀沼、印旛沼などの豊かな水辺空間が残された地域となっており、手賀沼・印旛沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定されている。また、住民に身近な自然的環境として、北総花の丘公園、印旛沼公園などの都市公園が整備されている。

こうした利根川、手賀沼、印旛沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、都市公園の整備等を推進することで、自然的環境を生かした緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。

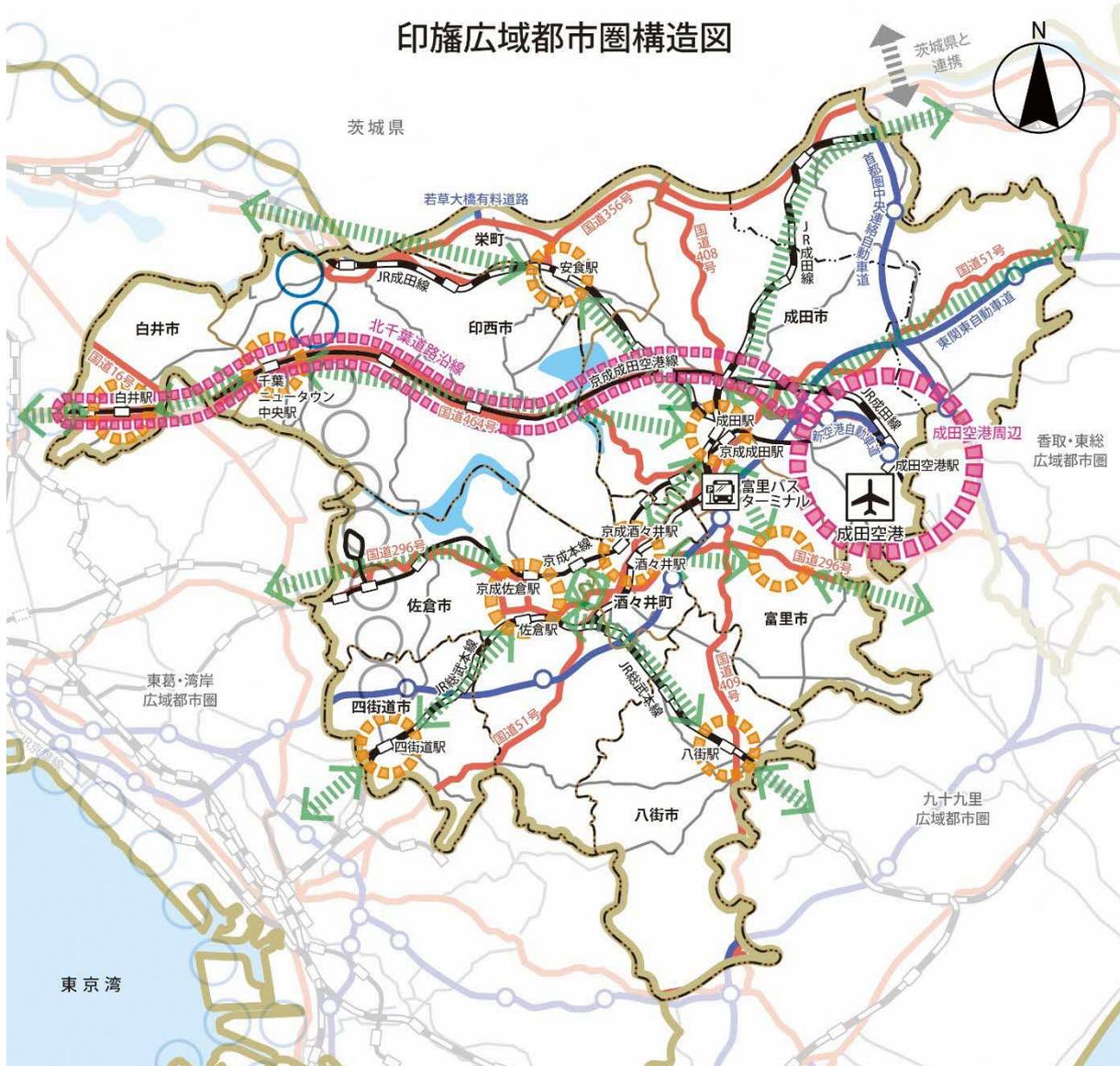
##### **②主要な緑地の配置の方針**

- ・樹林地や手賀沼、印旛沼の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地・水辺として保全・活用する。
- ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
- ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。

##### **③実現のための具体の都市計画制度の方針**

- ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。

# 印旛広域都市圏構造図



## 凡例

	広域拠点		鉄道(JR線)		主要な河川・湖沼
	地域拠点		鉄道(JR線以外)		行政区境界
	拠点を結ぶ道路・交通ネットワーク		自動車専用道路・IC		都市計画区域界
	空港		国道		圏域界
	バスターミナル		県道(主要地方道)		
			調査中路線		
			構想道路		

※上記の拠点やネットワークは具体的な位置等を示すものではありません。





表 拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
中枢拠点	高次都市機能や広域交通機能の集積を生かしながら、経済、産業などの広域的・中枢的な役割を担う地域（県都千葉市の中心部）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域
観光誘導ゾーン	国定公園や自然公園区域に指定されている海辺・川辺沿いの区域



# 【印旛 広域都市圏】

## 都市計画の定期見直し (広域都市計画マスタープランの策定)

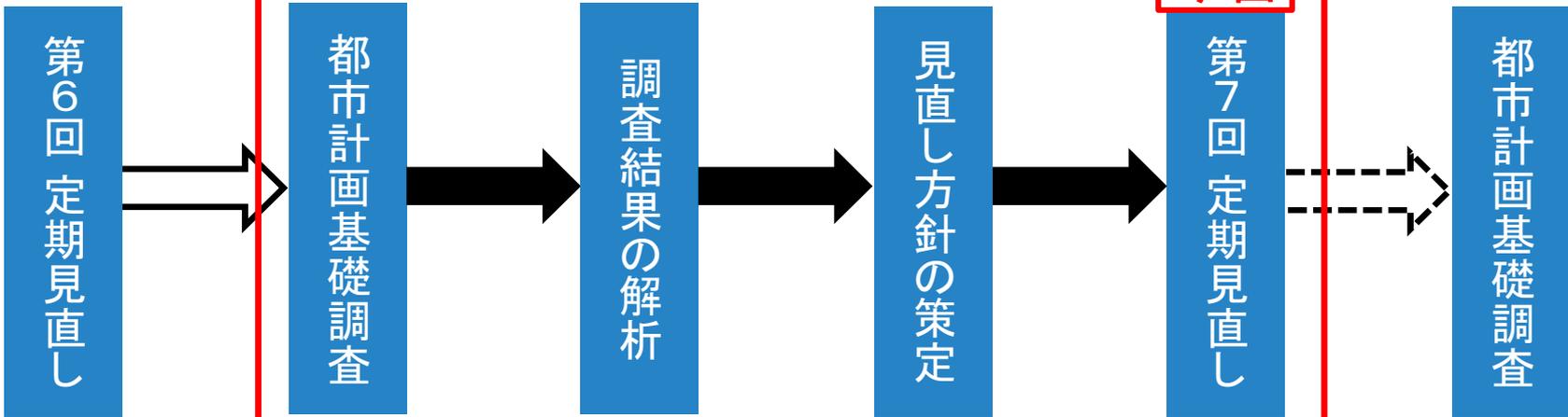
# 都市計画の定期見直し

## 都市計画見直しの趣旨

都市計画は社会経済情勢の変化に適切に対応するため、概ね5年毎に実施される都市計画基礎調査等の結果に基づき、定期的な見直しを実施しています。

千葉県では、令和3年に行った都市計画基礎調査等から人口減少、自然災害の頻発化・激甚化や広域的な社会インフラの充実など、大きく変化している社会経済情勢の変化に対応するため、都市計画区域マスタープランをはじめとした都市計画の見直しを進めています。

前回



# 都市計画見直しの基本方針

## 都市計画見直しの基本方針

令和6年3月14日  
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

### 1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」(以下、「都市づくりビジョン」という。)を令和5年6月に策定したところである。

令和7年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

## 見直しの考え方

### 県全域を対象とした見直しを進める上での基本的な考え方

- (1) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換
- (2) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定
- (3) 頻発化・激甚化する自然災害への対応
- (4) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興
- (5) 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備



### 成田空港『エアポートシティ』構想

- (6) 世界をリードする空港都市圏の形成

# 都市計画見直しの内容

## 目標年次

- 目標年次 令和17年(2035年)
- 対象区域 千葉県全域

## 見直しの内容

- 広域都市計画区域マスタープランの策定  
(都市計画区域マスタープランの見直し)
- 都市計画区域・区域区分の見直し
- 都市再開発の方針の見直し(野田、松戸、柏、市川、船橋、成田、市原、習志野)  
※指定都市の千葉市は別途見直しを実施

# 都市計画のマスタープラン

都市全体や身近にあるまちについて、県や市町村のまちづくりの方向性を示すもの。

## 都市計画区域マスタープラン（県） （都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

人口、人や物の動き、土地の利用の動向、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるもの。

### <定める内容>

1. 都市計画の目標
2. 区域区分の方針
3. 主要な都市計画の決定の方針

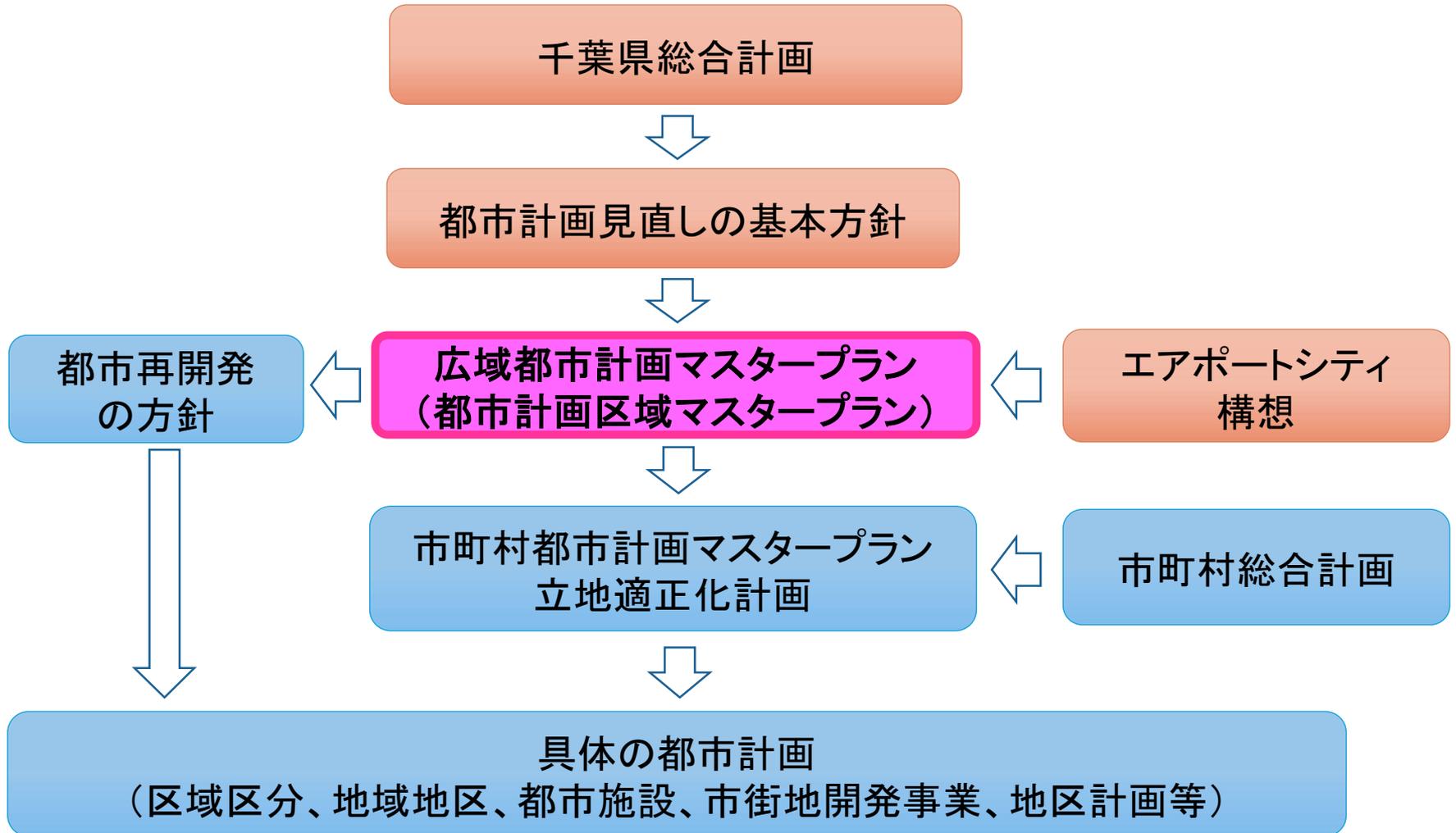
## 市町村マスタープラン （市町村の都市計画に関する基本的な方針）

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。

### <定める内容>

1. まちづくりの理念や都市計画の目標
2. 全体構想
3. 地域別構想

# 広域都市計画マスタープランの位置付け



# 広域都市計画マスタープランの策定

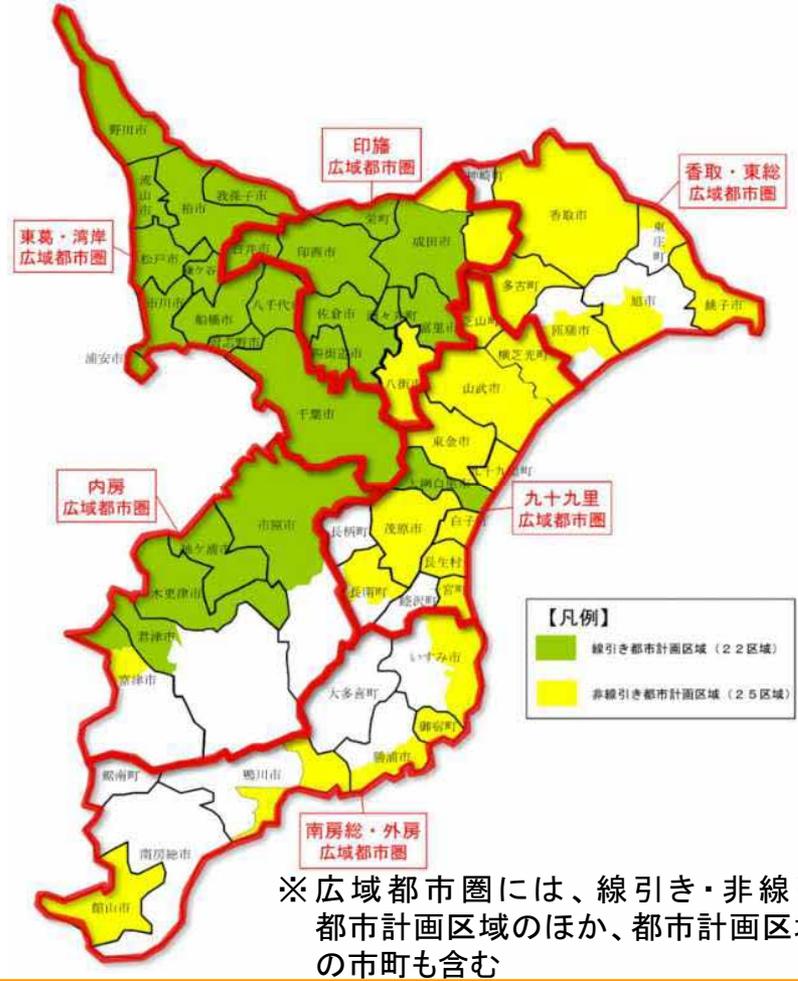
## 策定の背景・考え方

人口減少や広域幹線道路の整備進展、  
県民の生活・経済圏の拡大、  
自然災害の頻発化・激甚化 など、  
県を取り巻く状況の変化に適切に対応  
していくためには、広域的な視点に立って  
都市計画を推進していくことが必要

都市計画区域を超えた広域的な枠組みと  
して広域都市圏を設定し、広域都市圏毎  
に「広域都市計画マスタープラン」を定め、  
広域的な視点から、都市づくりの方向性  
や方針を示すとともに、拠点やネットワ  
ークを配置し、合理的な土地利用の規制・  
誘導を図る

## 広域都市圏の設定

県総合計画を踏まえた「6 圏域」を設定



# 広域都市計画マスタープランの構成

## 広域都市計画マスタープラン

### 県で原案作成

- 千葉県の都市づくりの基本理念
- 広域都市圏の都市計画の目標
- 区域区分の決定の有無  
及び区域区分を定める際の方針
- 広域都市圏の主要な都市計画の  
決定の方針

### 市町で原案作成

- 都市計画区域毎の都市計画の目標
- 主要な都市計画の決定の方針
  - ・土地利用
  - ・都市施設の整備
  - ・市街地開発事業
  - ・自然的環境の整備又は保全

#### 【広域パート】

〇〇広域都市圏の  
都市づくりの目標

#### 【区域パート】

都市計画区域の整備、開発及び  
保全の方針（線引き区域）

都市計画区域の整備、開発及び  
保全の方針（非線引き区域）

## (例) 印旛広域都市計画マスタープラン

印旛広域都市圏の都市づくりの目標

印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

成田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

下総大栄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

八街都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## 「四街道市高度地区指定基準（案）」の作成について

1. 作成目的： 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく「四街道市高度地区」に関しましては、千葉県が定めた「千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱」の内容を準用し、「第1種高度地区」および「第2種高度地区」を指定しているところですが、平成30年6月に千葉県より、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、市が「高度地区指定基準」を策定し、住民に示していくことを求められました。

このため、市は「四街道市高度地区指定基準(案)」の作成を現在進めているところです。

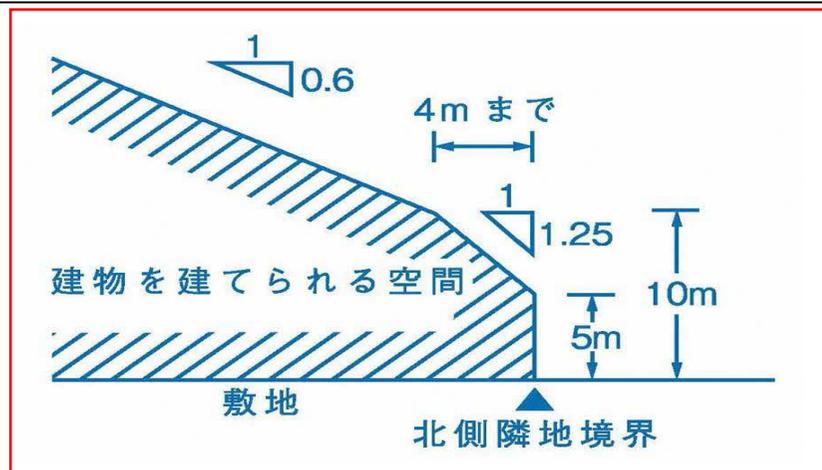
2. 作成状況： 「四街道市高度地区指定基準(案)」は、現在の高度地区指定に則る内容で作成を進めています。

## 3. 今後の予定

- ① 四街道市市民参加条例手続きに基づくパブリックコメント
- ② 四街道市都市計画審議会へ諮問
- ③ 令和8年3月制定、公告
- ④ 令和8年4月施行

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>第1 高度地区決定の基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 高度地区は、県が示す「高度地区（最高限）の決定要綱」により <b>四街道市</b>が決定する。</li><li>2 高度地区は、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」において原則として定め、「第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域」においても積極的に定める。また、「近隣商業地域」等においても、特に必要な場合に定めることができる。</li><li>3 高度地区の境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。</li></ol> <p>第2 高度地区の種類及び制限内容</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 第一種高度地区 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）</li></ol>	<p>第1 高度地区決定の基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 高度地区は、県が示す「高度地区（最高限）の決定要綱」により <b>市町村</b>が決定する。</li><li>2 高度地区は、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」において原則として定め、「第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域」においても積極的に定める。また、「近隣商業地域」等においても、特に必要な場合は、定めることができる。</li><li>3 高度地区の境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。</li></ol> <p>第2 高度地区の種類及び制限内容</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 第一種高度地区 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）</li></ol>

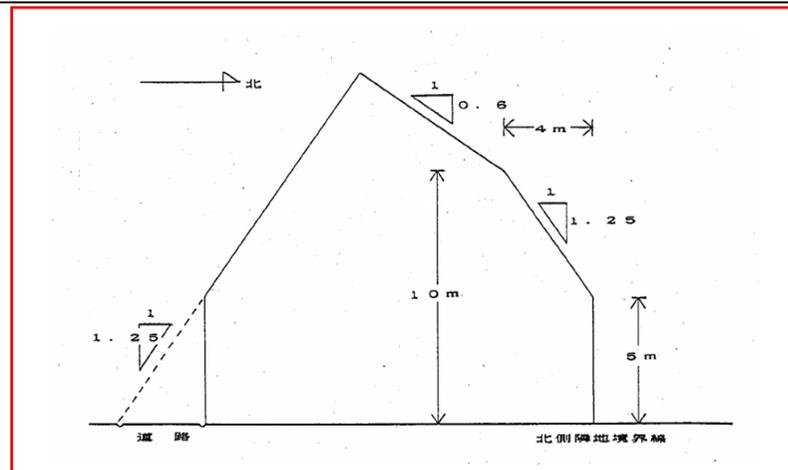
四街道市高度地区（最高限）指定基準



2 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)

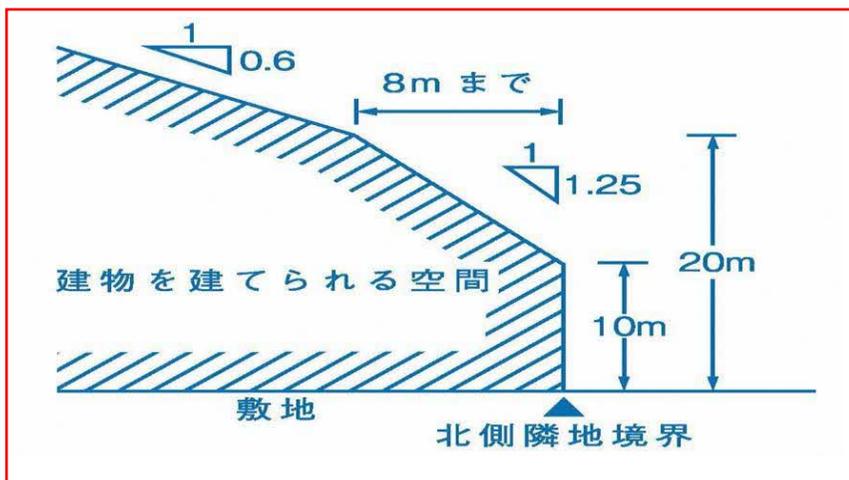
千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱



2 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)

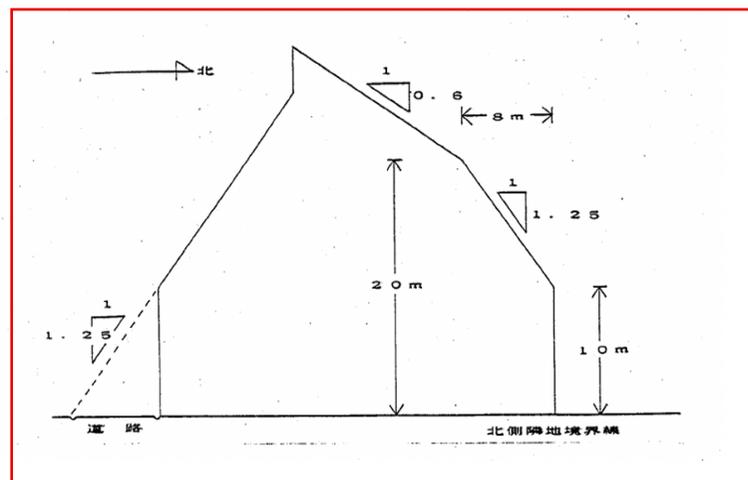
四街道市高度地区（最高限）指定基準



第3 高度地区決定の指定基準

- 1 第一種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。
  - (1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、次のいずれかに該当する区域
    - ア 低層を主体とする一般住宅地で、2階建て以下の建築物が90パーセント以上を占める区域
    - イ 土地区画整理事業等による計画的市街地で特に必要な区域
    - ウ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる区域で、隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域

千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱



第3 高度地区決定の選定基準

- 1 第一種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。
  - (1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、次のいずれかに該当する区域
    - ア 低層を主体とする一般住宅地で2階建て以下の建築物が90パーセント以上を占める区域
    - イ 土地区画整理事業等による計画的市街地で特に必要な区域
    - ウ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる区域で隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域

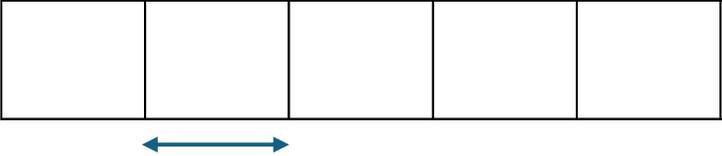
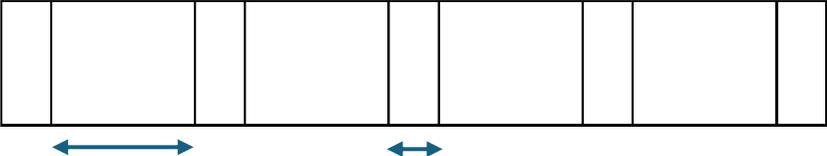
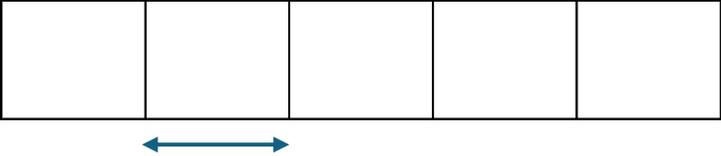
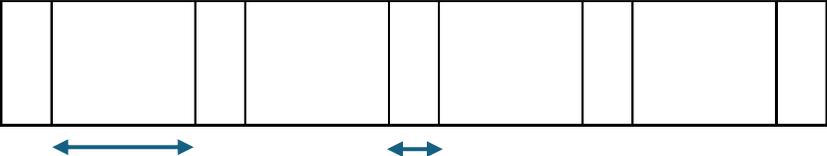
四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>(2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域</p> <p>ア 低層を主体とする一般住宅地で2階建て以下の建築物が90パーセント以上占める区域のうち、特に必要な区域</p> <p>イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域</p> <p>2 第二種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。</p> <p>(1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域</p> <p>(2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域</p> <p>ア 低層を主体とする一般住宅地で必要な区域</p> <p>イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、<u>若しくは</u>囲まれる区域で隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域</p> <p>(3) 近隣商業地域等で、次に該当する区域</p> <p>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種</p>	<p>(2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域</p> <p>ア 低層を主体とする一般住宅地で2階建て以下の建築物が90パーセント以上占める区域のうち、特に必要な区域</p> <p>イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域</p> <p>2 第二種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。</p> <p>(1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域</p> <p>(2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域</p> <p>ア 低層を主体とする一般住宅地で必要な区域</p> <p>イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、<u>もしくは</u>囲まれる区域で隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域</p> <p>(3) 近隣商業地域等で、次に該当する区域</p> <p>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種</p>

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱																								
<p>中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（又は第二種高度地区）に接している路線状等の区域で必要な区域</p> <p>第4 決定様式</p> <p style="text-align: center;">決定</p> <p><u>四街道</u>都市計画高度地区の—————（<u>四街道市</u>決定）</p> <p style="text-align: center;">変更</p> <p style="text-align: center;">決定</p> <p>都市計画高度地区を次のように—————する。</p> <p style="text-align: center;">変更</p>	<p>中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（又は第二種高度地区）に接している路線状等の区域で必要な区域</p> <p>第4 決定様式</p> <p style="text-align: center;">決定</p> <p><u>〇〇</u>都市計画高度地区の—————（<u>〇〇町</u>決定）</p> <p style="text-align: center;">変更</p> <p style="text-align: center;">市</p> <p style="text-align: center;">村</p> <p style="text-align: center;">決定</p> <p>都市計画高度地区を次のように—————する。</p> <p style="text-align: center;">変更</p>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>面積</th> <th>建築物の高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種高度地区（最高限）</td> <td>約〇〇ha</td> <td>別記「高度地区の規定書」のとおり</td> </tr> <tr> <td>第二種高度地区（最高限）</td> <td>約〇〇ha</td> <td>別記「高度地区の規定書」のとおり</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>約〇〇ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	種類	面積	建築物の高さの最高限度	第一種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	第二種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	計	約〇〇ha		<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>面積</th> <th>建築物の高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種高度地区（最高限）</td> <td>約〇〇ha</td> <td>別記「高度地区の規定書」のとおり</td> </tr> <tr> <td>第二種高度地区（最高限）</td> <td>約〇〇ha</td> <td>別記「高度地区の規定書」のとおり</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>約〇〇ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	種類	面積	建築物の高さの最高限度	第一種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	第二種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	計	約〇〇ha	
種類	面積	建築物の高さの最高限度																							
第一種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり																							
第二種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり																							
計	約〇〇ha																								
種類	面積	建築物の高さの最高限度																							
第一種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり																							
第二種高度地区（最高限）	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり																							
計	約〇〇ha																								
<p>「位置及び区域は、計画図表示のとおり」</p> <p>理由</p>	<p>「位置及び区域は、計画図表示のとおり」</p> <p>理由</p>																								

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>(別記)</p> <p>高度地区の規定書</p> <p>高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。</p> <p>1 建築物の高さの限度</p> <p>(1) 第一種高度地区</p> <p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>(2) 第二種高度地区</p> <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>2 制限の緩和措置</p> <p>前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に</p>	<p>(別記)</p> <p>高度地区の規定書</p> <p>高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。</p> <p>1 建築物の高さの限度</p> <p>(1) 第一種高度地区</p> <p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>(2) 第二種高度地区</p> <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>2 制限の緩和措置</p> <p>前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等</p>

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。</p>	<p>に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。</p>
<p>3 高さの特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障の</p>	<p>3 高さの特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障の</p>

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>ない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物</p> <p>(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物</p> <p>(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物</p> <p>(4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物</p> <p>第5 承認申請の図書等</p> <p>1 表示の仕方</p> <p>(1) 区域は地形図（<u>1/2,500</u>）に表示する。</p> <p>(2) 図面表示</p> <p>ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。</p> <p>イ 区域の境界線等は、グリーンによって表示し、高度地区の種別は次の区分により表示する。</p>	<p>ない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物</p> <p>(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物</p> <p>(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周囲の地形等により支障がないと認められる建築物</p> <p>(4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物</p> <p>第5 承認申請の図書等</p> <p>1 表示の仕方</p> <p>(1) 区域は地形図（<u>1/2,500～1/3,000</u>）に表示する。</p> <p>(2) 図面表示</p> <p>ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。</p> <p>イ 区域の境界線等は、グリーンによって表示し、高度地区の種別は次の区分により表示する。</p>

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p data-bbox="353 288 548 316">第一種高度地区</p>  <p data-bbox="389 515 524 542">概ね 1 cm</p> <p data-bbox="353 576 548 603">第二種高度地区</p>  <p data-bbox="293 807 427 834">概ね 1 cm</p> <p data-bbox="633 807 801 834">0.1~0.2 cm</p>	<p data-bbox="1227 288 1422 316">第一種高度地区</p>  <p data-bbox="1263 515 1397 542">概ね 1 cm</p> <p data-bbox="1227 576 1422 603">第二種高度地区</p>  <p data-bbox="1167 807 1301 834">概ね 1 cm</p> <p data-bbox="1507 807 1675 834">0.1~0.2 cm</p>
<p data-bbox="255 914 909 941">(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜<u>定める。</u></p>	<p data-bbox="1135 914 1834 941">(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜<u>定めてよい。</u></p>
<p data-bbox="241 1011 409 1038">2 添付図書</p> <p data-bbox="255 1059 844 1086">(1) 総括図 (1/10,000~1/25,000)</p> <p data-bbox="255 1107 788 1134">(2) 計画図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p data-bbox="255 1155 956 1233">(3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p data-bbox="264 1299 1084 1326">高度地区内にある建築物を、用途及び地上階数別に表示する。こ</p>	<p data-bbox="1120 1011 1288 1038">2 添付図書</p> <p data-bbox="1133 1059 1722 1086">(1) 総括図 (1/10,000~1/25,000)</p> <p data-bbox="1133 1107 1664 1134">(2) 計画図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p data-bbox="1133 1155 1834 1233">(3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p data-bbox="1140 1299 1960 1326">高度地区内にある建築物を、用途及び地上階数別に表示する。こ</p>

四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>の場合、用途については「用途地域決定のための基礎調査要綱」によるものとし、階数については、3階以上のものについて階数を算用数字をもって明示する。</p>	<p>の場合、用途については「用途地域決定のための基礎調査要綱」によるものとし、階数については、3階以上のものについて階数を算用数字をもって明示する。</p>

## 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドラインの策定状況と今後の予定

### ■市街化調整区域とは

都市計画法に基づき、都市の開発を計画的に進めるために、市街化を進める区域（市街化区域）と市街化を抑える区域（市街化調整区）を分けています。この分け方を「区域区分（線引き）」と言います。

市街化調整区域では、無秩序な市街化を防止し、自然や農地を守るため、原則として、建築行為（建築物の新築、改築など）や開発行為（建築物の建築のための土地の区画形質の変更）はできません。

### 【四街道市における「市街化調整区域」の状況】

- ・市域の全域が都市計画区域に指定されており、そのうち約 35%（1,245ha）が市街化区域、残りの約 65%（2,225ha）が市街化調整区域となっています。
- ・市街化調整区域は、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」における『農業振興地域』に指定されており、農地が 848ha（38.1%）、山林が 505ha（22.7%）と、自然的土地利用が約 6 割を占めています。
- ・「四街道市都市計画マスタープラン（令和 7 年 3 月）」の改定時に実施した地域懇談会（四街道北地域、四街道西地域）では、「不法ヤード等」の増加が課題に挙げられています。

出典：四街道市都市計画マスタープラン

### ■「四街道市都市計画マスタープラン」における『市街化調整区域の土地利用の方針』について

四街道市都市計画マスタープランの「土地利用の方針」において、『市街化調整区域の基本的な考え方』が、以下のとおり示されています。

市内には、斜面林や谷津田等の、視認性の高いみどりに加えて、集落周辺の屋敷林、河川や水路等の、次世代に引き継ぐべき貴重な自然環境が残されています。これらの自然環境を無秩序な開発から守るため、市街化を抑制します。

なお、広域交通機能を活用できるエリアについては、産業の振興を考慮し、地域の実情に合わせて産業拠点として整備を行います。

### ■市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドラインの策定の目的

本市では、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じ、市街化調整区域が抱える課題の解決や産業適地の活用による地域の活性化を図り、「四街道市都市計画マスタープラン」に即した、持続可能なまちづくりを実現することが求められています。

そのため、四街道市都市計画マスタープランに示された土地利用方針を補完する「市街化調整区域における土地利用方針」と、土地利用方針実現のために、地区計画を導入するための市の運用基準と

なる「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定します。

## ■構成内容（案）

※本構成案は現時点での案であり、今後の調整等に応じて変更となる可能性があります。

1. 策定の目的と位置付け
  - ① 現状と課題
  - ② 策定の目的
  - ③ 方針及びガイドラインの位置付け
  - ④ 対象区域
2. 市街化調整区域における土地利用方針
  - ① 基本的な考え方
  - ② 地域の特性に応じた土地利用方針
  - ③ 土地利用方針図
3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン
  - ① 基本的な考え方
  - ② 基本的な条件
  - ③ 地区計画の種類（地区計画類型図）
  - ④ 類型別の運用基準
  - ⑤ 手続きについて

## ■策定スケジュール

### 【令和7年度】

- (1) 現状把握・整理、課題抽出…………… 現在、作業中
- (2) 土地利用方針の検討・案作成（骨子案）…………… 次回、報告予定
- (3) 地区計画ガイドラインの検討・案作成（イメージ案）…………… 次回、報告予定

### 【令和8年度】

- (1) 土地利用方針の検討・案作成
  - ① 住民説明会素案作成
  - ② 原案作成
  - ③ 案作成
- (2) 地区計画ガイドラインの検討・案作成
  - ① 住民説明会素案作成
  - ② 原案作成
  - ③ 案作成
- (3) パブリックコメント実施
- (4) 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドラインの策定