

令和7年度 第2回四街道市都市計画審議会

会 議 次 第

日時：令和8年1月27日(火)
午後2時00分より
場所：市役所 本館1号棟 4階
第1・第2委員会室

1. 開 会

2. 副市長挨拶

3. 会長挨拶

4. 会議録署名人の指名

5. 議 事

諮問第1号 四街道市高度地区指定基準の制定について

6. その他

(報告事項)

- 1 「千葉県広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）」に係る「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「区域区分」について
- 2 都市計画法第34条第11号に係る千葉県条例第3条の規定に基づく区域の指定（案）について
- 3 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について
- 4 特定生産緑地の指定解除について

7. 閉 会

「四街道市高度地区指定基準」の制定について

1. 制定の目的

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」に関しては、現在、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」及び「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月に千葉県から、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」を制定し、住民に示していくことを求められております。

このため、市は「四街道市高度地区指定基準(案)」を作成し、昨年10月に本委員会へ報告したところです。

2. 進捗状況

昨年10月の本委員会での報告後、市民参加条例第8条により住民等の意見募集を行いました。

- ① 募 集 期 間：令和7年11月18日から12月18日まで
- ② 窓 口 縦 覧 者：0名（参考 市HP閲覧者延べ114名）
- ③ 意見提出状況：意見 あり・なし

3. 今後の予定

- ① 令和8年3月制定、公告
- ② 令和8年4月施行

(案)

諮問第1号の1

四街道市高度地区指定基準

四街道市

令和8年3月

(案)

－ 目 次 －

第1	高度地区決定の基本方針	1
第2	高度地区の種類及び制限内容	1
第3	高度地区の指定基準	2
第4	決定様式	3
第5	承認申請の図書等	7

(案)

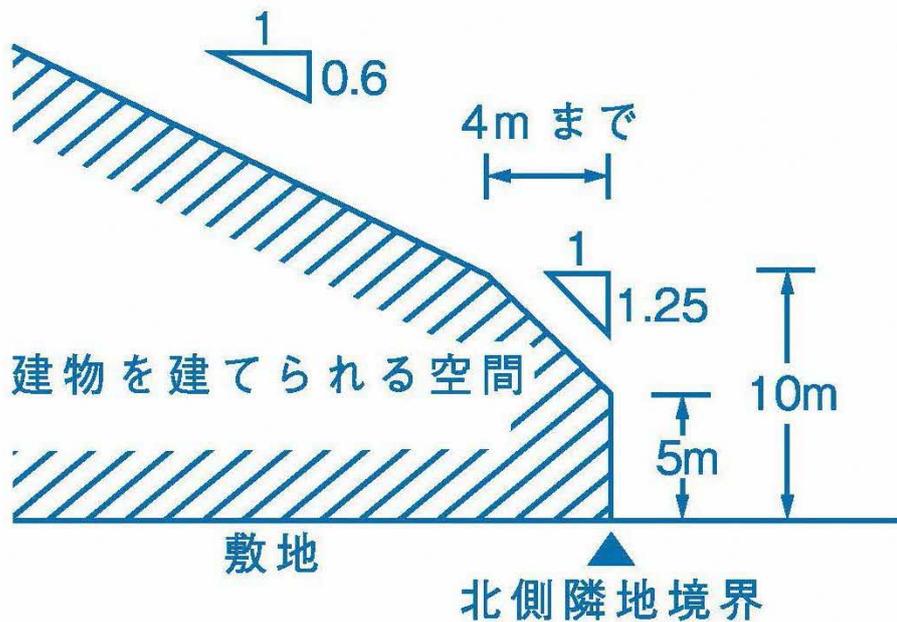
第1 高度地区決定の基本方針

- 1 高度地区は、県が示す「高度地区(最高限)の決定要綱」により四街道市が決定する。
- 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。
- 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。

第2 高度地区の種類及び制限内容

1 第一種高度地区

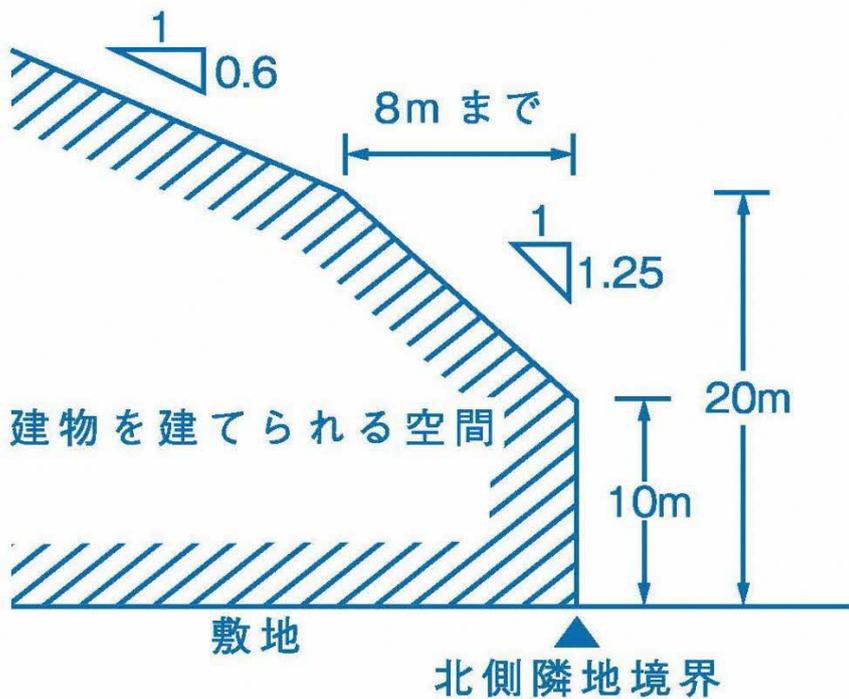
建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)



(案)

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)



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

(案)

(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

- 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
- 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

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。

(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

(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

- ア 低層を主体とする一般住宅地で必要な区域
- 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、若しく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

(3) 近隣商業地域等で、次に該当する区域

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（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

第4 決定様式

決定

四街道都市計画高度地区の—————（四街道市決定）

変更

決定

都市計画高度地区を次のように—————する。

変更

(案)

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	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

(案)

(別記)

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの限度

(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。

(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。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(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。

(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。

(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。

(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

(案)

なす。

3 高さの特例

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。

- (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
- (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
- (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
- (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

(案)

第5 承認申請の図書等

1 表示の仕方

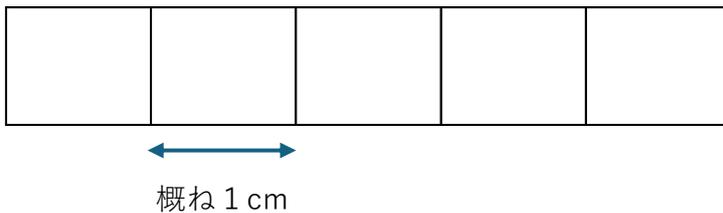
(1) 区域は地形図(1/2,500)に表示する。

(2) 図面表示

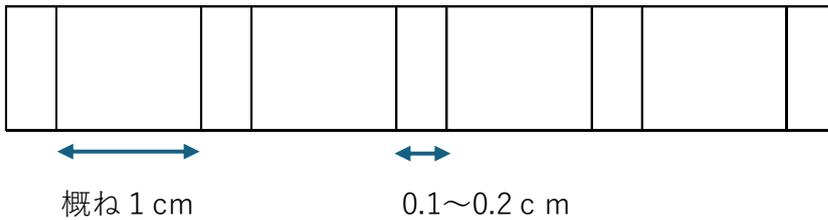
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

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。

第一種高度地区



第二種高度地区



(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜定める。

2 添付図書

(1) 総括図(1/10,000~1/25,000)

(2) 計画図(1/2,500~1/3,000)

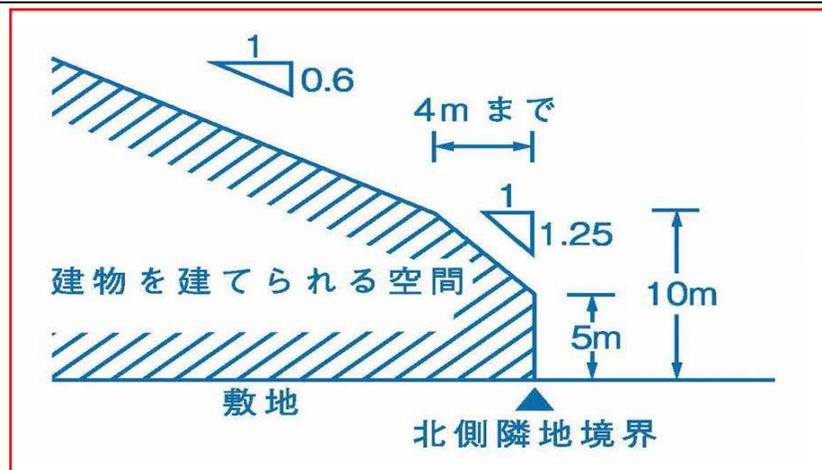
(3) 建築物用途別現況及び階数現況図

(1/2,500~1/3,000)

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。

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"> 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 <u>四街道市</u> が決定する。 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。 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。 <p>第2 高度地区の種類及び制限内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第一種高度地区 <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）</p> 	<p>第1 高度地区決定の基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <u>市町村</u> が決定する。 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。 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。 <p>第2 高度地区の種類及び制限内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第一種高度地区 <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）</p>

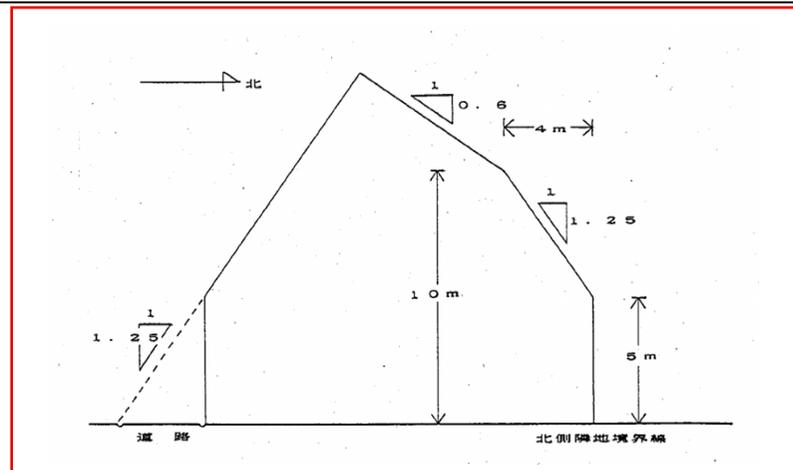
四街道市高度地区（最高限）指定基準



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）

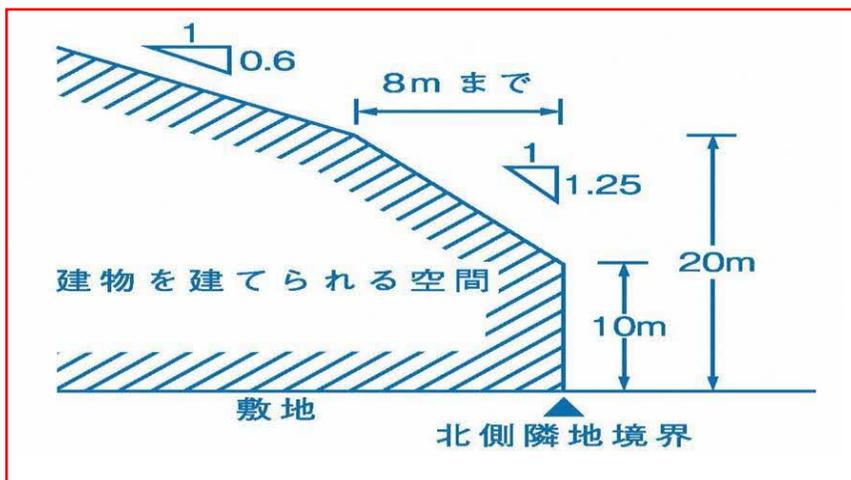
千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱



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）

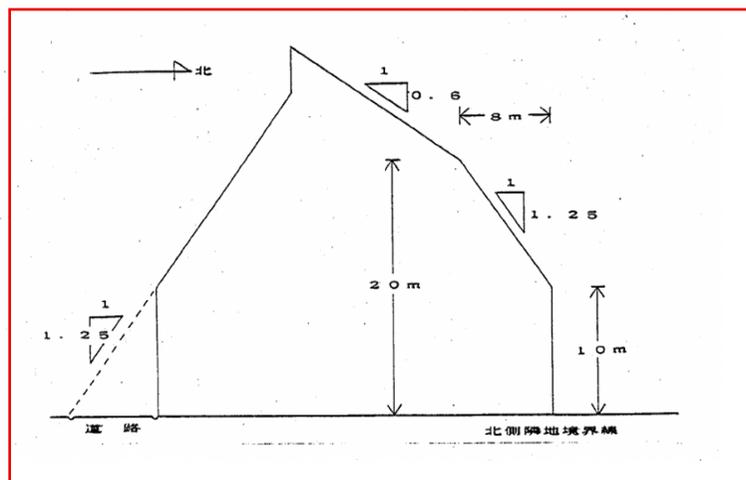
四街道市高度地区（最高限）指定基準



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

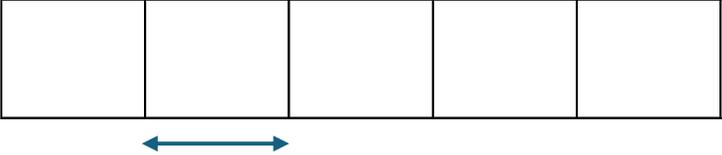
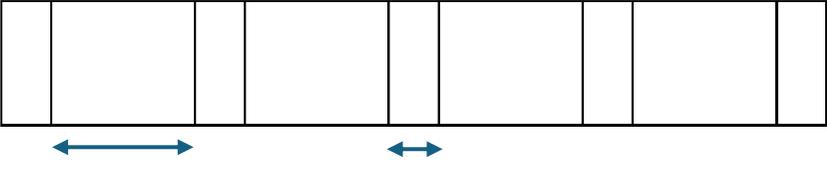
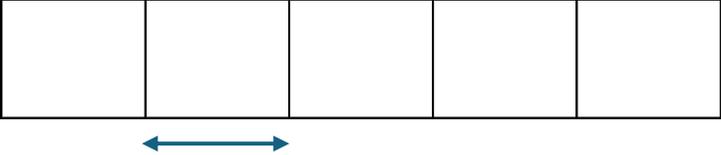
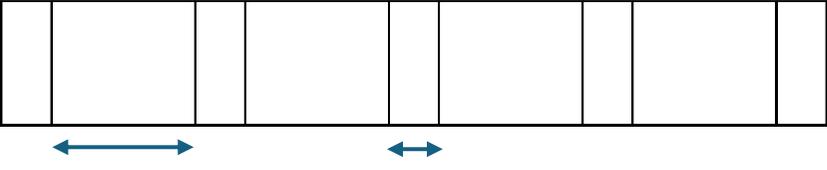
四街道市高度地区（最高限）指定基準	千葉県 高度地区（最高限）の決定要綱
<p>(2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域</p> <p>ア 低層を主体とする一般住宅地で2階建て以下の建築物が90パーセント以上占める区域のうち、特に必要な区域</p> <p>イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域</p> <p>2 第二種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。</p> <p>(1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域</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</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、線路敷き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 style="text-align: center;">第一種高度地区</p>  <p style="text-align: center;">概ね 1 cm</p> <p style="text-align: center;">第二種高度地区</p>  <p style="text-align: center;">概ね 1 cm 0.1~0.2 cm</p>	<p style="text-align: center;">第一種高度地区</p>  <p style="text-align: center;">概ね 1 cm</p> <p style="text-align: center;">第二種高度地区</p>  <p style="text-align: center;">概ね 1 cm 0.1~0.2 cm</p>
<p>(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜<u>定める。</u></p>	<p>(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>2 添付図書</p> <p>(1) 総括図 (1/10,000~1/25,000)</p> <p>(2) 計画図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p>(3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p>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>2 添付図書</p> <p>(1) 総括図 (1/10,000~1/25,000)</p> <p>(2) 計画図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p>(3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1/2,500~1/3,000)</p> <p>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>

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

1. 報告内容： 「四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法第6条の2第1項の規定により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（印旛広域都市圏）」に関連し、四街道市が原案を作成したところです。
県に対する原案の申し出は、昨年10月の本委員会における意見を反映した内容で県と協議を行い、11月に提出しております。
今後は、「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」の一部として都市計画決定される予定です。
また、「区域区分」の内容は、現在と変更はありません。
2. 概要縦覧： 「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」の変更について、概要の縦覧を行うとともに、公述の申出の受付を行いました。
 - ①縦覧期間：令和7年12月12日から12月26日まで
 - ②窓口縦覧者：1名
 - ③口述申出状況：申出 あり・なし
3. 県への申し出後の流れ（時期は未定）
 - ① 県による「千葉県広域都市計画マスタープラン（案）」及び「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 【令和7年12月終了】
 - ② 県による公聴会 【令和8年1月終了（四街道市は公述申出なしのため未開催）】
 - ③ 県による国との事前協議
 - ④ 県による法定縦覧
 - ⑤ 市による四街道市都市計画審議会へ諮問
 - ⑥ 県による千葉県都市計画審議会へ付議
 - ⑦ 県による国との法定協議
 - ⑧ 県による都市計画決定告示

新	旧
<p>【四街道都市計画区域】 1 都市計画の目標</p> <p>（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。 <u>「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、</u></p>	<p>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 1. 都市計画の目標 1) 都市づくりの基本理念 ① 千葉県の基本理念 <u>本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。</u> <u>このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりにおいては、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。</u> 「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」 <u>低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。</u> 「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」 <u>広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。</u> 「人々が安心して住み、災害に強い街」 <u>延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。</u> 「豊かな自然を継承し、持続可能な街」 <u>身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。</u> ②本区域の基本理念 本区域は、千葉県の北西部に位置し、首都圏から40km圏内、千葉市及び佐倉市に接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内に位置している。 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、新しい市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、本区域は、市民をはじめとした様々な主体が連携・協働しながら自主的にまちづくりに関わっていく「みんなが主役のまちづくり」を基本理念と</p>

新	旧
<p>まちづくりの方向性を「幸せつなぐ 未来への道しるべ—Yotsukaido Happy Road—」とし、さまざまな年代や立場からみたそれぞれが思う幸せな未来へとつなぐため、<u>「四つのまちづくりの道」、「未来を応援する道」、「ふるさとを誇れる道」、「こどもがまんなかの道」、「人によりそうやさしい道」を進めていく。</u> <u>また、土地利用の考え方は次のとおりとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、<u>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。</u> ・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、<u>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。</u> 	<p>する。また、人と人をつなぐ、地域と地域をつなぐ、世代と世代をつなぐ、そして過去から現在、未来へとつなぐ、「つなぐ」の視点を大切に、「人 みどり 子育て 選ばれる安心快適都市 四街道」を将来都市像とし、本区域の地域資源である、人、自然、歴史を大切にしながら、文化を育み、都市機能と市民活動、そして子育て環境を充実していくことで、誰もが安心して快適に暮らせる都市を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいと活力ある都市 本区域の持続的な発展に向け、市街化区域内における低・未利用地の利用促進や景観等に配慮しながら駅周辺等の高度利用等を図るとともに、<u>日常生活に必要な商業業務機能等の誘導により、にぎわいのある都市を目指す。</u> また、島状に分布する市街地間の連携と都市機能向上の観点から、幹線道路の整備や公共交通によるネットワークの強化に努め、<u>地域間交流を促進することにより、活力ある都市を目指す。</u> ・安全・安心な快適都市 防災の視点や災害からの被害を最小限に抑える減災の観点から都市防災機能の強化に努めることにより、<u>市民の生命と財産を守り、だれもが安心して暮らせる安全なまちを目指す。</u> また、<u>良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、景観に優れた街並みの形成やユニバーサルデザインに基づくまちづくりを進め、都市機能を質的に向上させることにより、快適に過ごすことのできる都市を目指す。</u> ・緑と調和するやすらぎの都市 市街地を取り巻く樹林地や農地、市街地内にある公園・緑地等については、<u>適切な保全や活用を図り、都市環境の維持・向上に努めることにより、緑豊かな心やすらぐ都市を目指す。</u>
<p>(2) 地域毎の市街地像</p> <p>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進める。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>c 四街道西地域</p>	<p>2) 地域毎の市街地像</p> <p>四街道駅周辺地域は、商業・業務地と住宅地から形成されており、今後も本区域の都市核にふさわしい多様な都市機能を有する商業・業務拠点として形成を図りつつ、<u>良好な居住環境の保全を図る。</u></p>

新	旧											
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>北部地域は、物井駅周辺を都市核を補完する地域核として、商業・業務機能等の誘導を図りつつ、四街道インターチェンジを生かした産業拠点と良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>南部地域は、レクリエーション機能として、総合公園が整備されており、国道51号の沿道を交流拠点として形成を図るほか、豊かな自然と良好な居住環境の形成を図りながら、広域交通を生かした産業拠点の形成を図る。</p> <p>2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針</p> <p>1) 区域区分の決定の有無 本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めること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区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、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。 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。 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> <p>2) 区域区分の方針</p> <p>①おおむねの人口 本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。</p> <table border="1" data-bbox="1137 1251 2047 1481"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区 分</th> <th colspan="2">年 次</th> </tr> <tr> <th>平成22年</th> <th>平成37年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td>約86千人</td> <td>おおむね86千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td>約80千人</td> <td>おおむね80千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。</p>	区 分	年 次		平成22年	平成37年	都市計画区域内人口	約86千人	おおむね86千人	市街化区域内人口	約80千人	おおむね80千人
区 分	年 次											
	平成22年	平成37年										
都市計画区域内人口	約86千人	おおむね86千人										
市街化区域内人口	約80千人	おおむね80千人										

新	旧																											
	<p>②産業の規模 本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2" style="text-align: center;">区 分</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">年 次</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">平成22年</th> <th style="text-align: center;">平成37年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">生産規模</td> <td style="text-align: center;">工業出荷額</td> <td style="text-align: center;">約 167 億円</td> <td style="text-align: center;">おおむね 370 億円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">卸小売販売額</td> <td style="text-align: center;">約 1,050 億円</td> <td style="text-align: center;">おおむね 1,270 億円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">就業構造</td> <td style="text-align: center;">第一次産業</td> <td style="text-align: center;">約 0.5 千人 (1.4%)</td> <td style="text-align: center;">おおむね 0.6 千人 (1.5%)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第二次産業</td> <td style="text-align: center;">約 7.3 千人 (19.6%)</td> <td style="text-align: center;">おおむね 8.6 千人 (21.7%)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第三次産業</td> <td style="text-align: center;">約 29.4 千人 (79.0%)</td> <td style="text-align: center;">おおむね 30.5 千人 (76.8%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、平成37年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。</p> <p>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 本区域における人口、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、平成37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とおり想定する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年 次</th> <th style="text-align: center;">平成37年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">市街化区域面積</td> <td style="text-align: center;">おおむね 1,245ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)市街化区域面積は、平成37年時点における保留人口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。</p>	区 分		年 次		平成22年	平成37年	生産規模	工業出荷額	約 167 億円	おおむね 370 億円	卸小売販売額	約 1,050 億円	おおむね 1,270 億円	就業構造	第一次産業	約 0.5 千人 (1.4%)	おおむね 0.6 千人 (1.5%)	第二次産業	約 7.3 千人 (19.6%)	おおむね 8.6 千人 (21.7%)	第三次産業	約 29.4 千人 (79.0%)	おおむね 30.5 千人 (76.8%)	年 次	平成37年	市街化区域面積	おおむね 1,245ha
区 分				年 次																								
		平成22年	平成37年																									
生産規模	工業出荷額	約 167 億円	おおむね 370 億円																									
	卸小売販売額	約 1,050 億円	おおむね 1,270 億円																									
就業構造	第一次産業	約 0.5 千人 (1.4%)	おおむね 0.6 千人 (1.5%)																									
	第二次産業	約 7.3 千人 (19.6%)	おおむね 8.6 千人 (21.7%)																									
	第三次産業	約 29.4 千人 (79.0%)	おおむね 30.5 千人 (76.8%)																									
年 次	平成37年																											
市街化区域面積	おおむね 1,245ha																											

新	旧
<p>2 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>(1) 都市づくりの基本方針</p> <p>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<u>商業</u>、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、<u>住民</u>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。</p> <p>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、周辺道路への影響を含めて検討した上で、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。</p> <p>③頻発化・激甚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<u>住民</u>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、<u>雨水抑制施設</u>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。</p> <p>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、<u>脱炭素型都市</u>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。</p> <p>(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>①主要用途の配置の方針</p> <p>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。</p> <p>b 商業地 ア. 四街道駅周辺地区</p>	<p>3. 主要な都市計画の決定の方針</p> <p>1) 都市づくりの基本方針</p> <p>①集約型都市構造に関する方針 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<u>商店</u>、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、<u>市民</u>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。</p> <p>②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針 東関東自動車道や国道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。</p> <p>③都市の防災及び減災に関する方針 本区域では、災害から<u>市民</u>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、<u>雨水貯留施設</u>等の整備を進める。 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。</p> <p>④低炭素型都市づくりに関する方針 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、<u>公園緑地</u>の整備、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、<u>低炭素型都市</u>の形成を推進する。</p> <p>2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>①主要用途の配置の方針</p> <p>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。</p> <p>b 商業地 ア. 四街道駅周辺地区</p>

新	旧
<p>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。</p> <p>イ. <u>めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区</u> 中心商業地区を補完し、地区住民等の日常購買を<u>賄う</u>地区の中心的な一般商業地区として配置する。</p> <p>c 工業地 <u>鷹の台地区、物井地区、たかおの杜地区</u> 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、<u>たかおの杜地区</u>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<u>産業・業務機能</u>等を備えた工業地として配置する。</p> <p>d 流通業務地 <u>四街道インターチェンジ、国道 51 号、たかおの杜地区</u> <u>四街道インターチェンジ、国道 51 号、たかおの杜地区</u>については、<u>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</u>として配置する。</p> <p>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。</p> <p>イ. <u>千代田地区、旭ヶ丘地区、みそら地区、鷹の台地区</u>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。</p> <p>ウ. <u>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</u>等 <u>土地区画整理事業で整備された地区</u>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。</p> <p>エ. <u>物井新田地区、鹿渡南部地区</u> 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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>イ. <u>めいわ地区、千代田地区及び物井地区</u> 中心商業地区を補完し、地区住民等の日常購買を<u>まかなう</u>地区の中心的な一般商業地区として配置する。</p> <p>c 工業地 <u>鷹の台地区、物井地区、成台中地区</u> 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、研究開発型工業等の導入を図る地区として配置する。 物井地区、<u>成台中地区</u>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すことのできる<u>流通・産業・業務機能</u>等を備えた工業地として配置する。</p> <p>d 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。</p> <p>イ. <u>千代田地区、みそら地区</u>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。</p> <p>ウ. <u>物井地区（もねの里地区）、成台中地区、鹿渡南部地区</u> 良好な宅地を供給するため、土地区画整理事業の促進を図り、新規の住宅地として配置する。</p> <p>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。</p>

新	旧
<p>イ. <u>めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区</u> 地区住民等の日常購買を<u>賄う</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>イ. <u>めいわ地区、千代田地区及び物井地区</u> 地区住民等の日常購買を<u>まかなう</u>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。</p> <p>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・低密度とする。 また、中高層住宅地が計画されている物井地区（もねの里地区）の一部地区等では、<u>適正な密度の誘導により、住棟空間にゆとりのある優れた居住環境の形成を図る。</u></p> <p>③市街地における住宅建設の方針 a 住宅の建設の目標 <u>本区域の住宅施策は、「質の充足」から「質と環境の充足」へと方向転換し、居住水準の向上を図るための施策が必要となってきている。</u> <u>このような状況を踏まえ、家族構成や世帯の成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な居住環境のもとに生活できる住宅の確保を目指し、千葉県住生活基本計画に基づき、住宅建設の方針を次のとおりとする。</u></p> <p><u>ア. 誘導居住面積水準の確保に努めるとともに、既存ストック住宅の活用を図る。また、出来る限り早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるように努める。</u></p> <p><u>イ. 災害に対する安全性の確保、日照、通風、採光等の環境上支障のない水準の確保、騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、良好な居住環境の確保に努める。</u></p> <p><u>ウ. 世帯の形成、住替え、建替え等による住宅需要を充足するため、需要に見合った住宅の供給を誘導する。</u></p> <p>b 住宅建設のための施策の概要 <u>本区域の、住宅建設の目標を達成するため、次の施策の展開に努める。</u></p> <p><u>ア. 良質な住宅の建設あるいは取得の際に、効率的に資金上の援助等がなされるように努める。</u></p> <p><u>イ. 公共賃貸住宅の入居管理及び家賃の適正化に努め、必要に応じ新規の供給を検討する。</u></p> <p><u>ウ. 計画的な住宅建設を良好な居住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図る。また、低水準の居住環境を形成するおそれの住宅建設については、抑制に努める。</u></p> <p><u>エ. 住宅建設の円滑化を図るため、市街地開発事業等を推進する。</u></p>

新	旧
<p>③市街地の土地利用の方針</p> <p>ア. 土地の高度利用に関する方針</p> <p>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。</p> <p>イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針</p> <p>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。</p> <p>また、住居が密集した既成市街地については、<u>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。</u></p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針</p> <p>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。</p> <p>④市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>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。これらの農地は、市街地に隣接した都市と農村を結ぶ貴重な交流空間でもあるため、今後とも<u>既存集落の活性化及び優良農地の保全を図る。</u></p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>ウ. 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>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<u>自然的環境</u>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。</p> <p>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。</p>	<p><u>オ. 住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保する。</u></p> <p>④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針</p> <p>ア. 土地の高度利用に関する方針</p> <p>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。</p> <p>イ. 用途転換及び用途純化に関する方針</p> <p>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。</p> <p>ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針</p> <p>本区域内では、<u>良好な住宅地の形成促進のため</u>、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。</p> <p>また、住居が密集した既成市街地については、<u>老朽住宅の建替え、共同化の促進、公園や公共空間の整備、生活道路の整備を推進し、住宅を取り巻く生活環境の改善を図る。</u></p> <p>エ. 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</p> <p>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。</p> <p>⑤市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>鹿島川左岸及び支流小名木川沿岸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<u>地域</u>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>上野及び南波佐間地区は、市街地に近接した良好な<u>自然環境</u>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。</p> <p>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。</p>

新	旧
<p>エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 <u>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、交通便利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。</u></p> <p>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。 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。</p> <p>(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、<u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>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/k m²(令和 2 年度末現在)が整備済みである。<u>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。</u> <u>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。</u> 【鉄道、バス等】 <u>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。</u> 【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<u>適正な配置に努める。</u></p> <p>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 <u>4 車線化による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。</u></p> <p>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、</p>	<p>エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>千葉県全体で平成 3 7 年の人口フレームの一部が保留されている。 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。</p> <p>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として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、<u>東関東自動車道を位置付ける。広域幹線道路網を補完する主要幹線道路として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 5 1 号等を位置付ける。また、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。</u> <u>さらに、鉄道駅を中心とした交通結節点として駅前広場の再整備を図る。</u></p> <p>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 1.6 km/km²(平成 22 年度末現在)が整備済みであり、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。</p> <p>【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、<u>さらに計画的な整備に努める。</u></p> <p>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 5 1 号の機能強化や 3・3・1 号山梨白井線等の整備を進める。 <u>さらに、四街道駅や物井駅の交通結節点の利便性を高めるため各駅前広場の整備を重点的に進めるものとする。</u> 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、</p>

新	旧								
<p>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<u>景観を維持しながら、ポテンシャルを生かしたウォークアブルなまちづくりの形成や、効果的な利用の促進を図る。</u></p> <p>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、<u>誰もが</u>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<u>促進</u>する。</p> <p>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<u>向上</u>を目指すものとする。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="179 686 1079 853"> <thead> <tr> <th>主要な施設</th> <th>名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道 路・駅前広場</td> <td>都市計画道路 3・3・23 号国道 51 号 都市計画道路 3・3・1 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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、<u>自然的環境</u>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。 公共下水道の污水施設に関しては「<u>四街道市印旛沼流域関連公共下水道事業計画</u>」及び「<u>千葉県全県域污水適正処理構想</u>」に<u>合わせ</u>、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<u>雨水排水施設の整備を進める。</u></p> <p>【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あっては、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</p>	主要な施設	名称等	道 路・駅前広場	都市計画道路 3・3・23 号国道 51 号 都市計画道路 3・3・1 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線	<p>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するなど、市の玄関口としての<u>ポテンシャルを生かした再整備を進める。</u></p> <p>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、<u>鉄道事業者に</u>要望していく。また、<u>だれもが</u>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<u>推進</u>する。</p> <p>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が生じているため、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<u>回復</u>を目指すものとする。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="1142 686 2042 853"> <thead> <tr> <th>主要な施設</th> <th>名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道 路・駅前広場</td> <td>国道 51 号 都市計画道路 3・3・1 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線 <u>四街道駅北口広場（再整備）</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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、<u>自然環境</u>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。公共下水道の污水施設に関しては印旛沼流域下水道計画に基づき、流域関連公共下水道とし「<u>千葉県全県域污水適正処理構想</u>」に<u>あわせ</u>、その整備を行う。</p> <p>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、市街地等の浸水の<u>防止等</u>を図るため、公共下水道の<u>雨水幹線の整備に努める。</u></p> <p>【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あっては、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</p>	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 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線 <u>四街道駅北口広場（再整備）</u>
主要な施設	名称等								
道 路・駅前広場	都市計画道路 3・3・23 号国道 51 号 都市計画道路 3・3・1 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線								
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 号山梨白井線 都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線 <u>四街道駅北口広場（再整備）</u>								

新	旧								
<p>進める。</p> <p>イ. 整備水準の目標 【下水道】 目標年次の令和17年には、<u>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。</u></p> <p>【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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>雨水については、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">都市施設</th> <th style="text-align: center;">名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">下水道</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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</p>	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	<p>進める。</p> <p>イ. 整備水準の目標 【下水道】 目標年次の平成37年には、<u>市街化区域の管渠を中心に整備を行い、処理が可能となるような水準を目標とする。おおむね20年後には、市街化区域等の公共下水道として位置付けられる地区の処理が可能となるような水準を目標とする。</u></p> <p>【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。</p> <p>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。既成市街地については、整備がほぼ完了したため、引き続き市街化調整区域の整備を行う。また、物井地区については、進められている土地区画整理事業区域と既成市街地を併せて整備を進める。 <u>本区域からの汚水排水は、印旛沼流域下水道鹿島幹線及び東部第2幹線に流入させ、花見川終末処理場で高度処理する。</u> 雨水については、<u>河川の改修計画と整合を図りながら、当面、計画的な開発が進められている地区を中心に雨水幹線の整備を進める。</u></p> <p>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<u>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。</u> 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。</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">都市施設</th> <th style="text-align: center;">名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">下水道</td> <td>汚水（印旛沼流域関連公共下水道） 四街道区域の管渠の建設 雨水 四街道区域の管渠の建設</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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</p>	都市施設	名称等	下水道	汚水（印旛沼流域関連公共下水道） 四街道区域の管渠の建設 雨水 四街道区域の管渠の建設
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								
都市施設	名称等								
下水道	汚水（印旛沼流域関連公共下水道） 四街道区域の管渠の建設 雨水 四街道区域の管渠の建設								

新	旧								
<p>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。</p> <p>b 主要な施設の配置の方針</p> <p>ア. ごみ処理施設</p> <p>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、<u>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）</u>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。</p> <p>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。</p> <p>c 主要な施設の整備目標</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="179 625 1081 703"> <thead> <tr> <th>都市施設</th> <th>名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ごみ処理施設</td> <td>四街道市ごみ処理施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>①主要な市街地開発事業の決定の方針</p> <p>ア. 鹿渡南部地区</p> <p>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。</p> <p>イ. 物井新田地区</p> <p>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<u>良好な住宅地</u>の形成を図る。</p>	都市施設	名称等	ごみ処理施設	四街道市ごみ処理施設	<p>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。</p> <p>b 主要な施設の配置の方針</p> <p>ア. ごみ処理施設</p> <p>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）の<u>3R（スリーアール）</u>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。</p> <p>c 主要な施設の整備目標</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="1142 625 2045 703"> <thead> <tr> <th>都市施設</th> <th>名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ごみ処理施設</td> <td>四街道市ごみ焼却場</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>①主要な市街地開発事業の決定の方針</p> <p>ア. 物井地区（もねの里地区）</p> <p>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<u>地区センターを配置し、これに調和した業務施設用地を設けた複合的な市街地</u>の形成を図る。</p> <p>イ. 鹿渡南部地区</p> <p>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。</p> <p>ウ. 四街道駅南口地区</p> <p><u>市街地再開発事業の促進とともに、今後も商業の活性化並びに居住環境の整備を推進する。</u></p> <p>エ. 成台中地区</p> <p><u>土地区画整理事業により基盤整備を行い、地区の南部に流通、産業・業務機能等の誘導を進めるとともに、北部に低層住宅を設けた複合的な市街地の形成を図る。</u></p>	都市施設	名称等	ごみ処理施設	四街道市ごみ焼却場
都市施設	名称等								
ごみ処理施設	四街道市ごみ処理施設								
都市施設	名称等								
ごみ処理施設	四街道市ごみ焼却場								

新	旧																								
<p>②市街地整備の目標 おおむね10年以内実施する予定の事業は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:30%;">事業名等</th> <th>地区名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">土地区画整理事業</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿渡南部地区 ・物井<u>新田</u>地区 </td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針</p> <p>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<u>みどり</u>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<u>みどり</u>豊かな田園都市景観を創出している。</p> <p>しかし、これらの豊かな<u>みどり</u>も、都市化により次第に侵食されている。</p> <p>このような状況を踏まえ、<u>みどり</u>を「<u>守る</u>」、「<u>創る</u>」、「<u>育む</u>」の<u>三つ</u>を掲げ、「<u>みどりの豊かさを誇る自然的環境と都市機能が共生するまち</u>」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<u>四つ</u>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。</p> <p>・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準 <u>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20m²以上」確保する。</u></p> <p>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。</p>	事業名等	地区名称	土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・鹿渡南部地区 ・物井<u>新田</u>地区 	<p>②市街地整備の目標 おおむね10年以内実施する予定の事業は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:30%;">事業名等</th> <th>地区名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">市街地再開発事業</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>四街道駅南口</u>地区 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地区画整理事業</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・物井地区（<u>もねの里</u>地区） ・鹿渡南部地区 ・<u>成台中</u>地区 </td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>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<u>緑豊</u>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<u>緑豊</u>かな田園都市景観を創出している。</p> <p>しかし、これらの豊かな<u>緑</u>も、都市化により次第に侵食されている。</p> <p>このような状況を踏まえ、<u>みどり</u>を「<u>守り</u>」、「<u>創り</u>」、「<u>育む</u>」の<u>3つ</u>を掲げ、「<u>みどりの豊かさを誇る自然環境と都市機能が共生するまち</u>」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<u>4つ</u>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。</p> <p>・緑地の確保目標水準</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:20%;">緑地確保 目標水準 (平成47年)</th> <th style="width:30%;">将来市街地に 対する割合</th> <th style="width:50%;">都市計画区域に 対する割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">約8% (約103ha)</td> <td style="text-align: center;">約29% (約987ha)</td> </tr> </tbody> </table> <p>・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:20%;">年次</th> <th style="width:20%;">平成22年</th> <th style="width:20%;">平成37年</th> <th style="width:20%;">平成47年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">都市計画区域内人口 一人当り目標水準</td> <td style="text-align: center;">8.8 m²/人</td> <td style="text-align: center;">12.4 m²/人</td> <td style="text-align: center;">13.7 m²/人</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	事業名等	地区名称	市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>四街道駅南口</u>地区 	土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・物井地区（<u>もねの里</u>地区） ・鹿渡南部地区 ・<u>成台中</u>地区 	緑地確保 目標水準 (平成47年)	将来市街地に 対する割合	都市計画区域に 対する割合		約8% (約103ha)	約29% (約987ha)	年次	平成22年	平成37年	平成47年	都市計画区域内人口 一人当り目標水準	8.8 m ² /人	12.4 m ² /人	13.7 m ² /人
事業名等	地区名称																								
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・鹿渡南部地区 ・物井<u>新田</u>地区 																								
事業名等	地区名称																								
市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>四街道駅南口</u>地区 																								
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・物井地区（<u>もねの里</u>地区） ・鹿渡南部地区 ・<u>成台中</u>地区 																								
緑地確保 目標水準 (平成47年)	将来市街地に 対する割合	都市計画区域に 対する割合																							
	約8% (約103ha)	約29% (約987ha)																							
年次	平成22年	平成37年	平成47年																						
都市計画区域内人口 一人当り目標水準	8.8 m ² /人	12.4 m ² /人	13.7 m ² /人																						

新	旧
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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<u>果たす</u>緑地として緩衝緑地帯の配置に努める。</p> <p>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<u>みどりの</u>ネットワークの形成に努める。</p> <p>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。</p> <p>b レクリエーション系統</p> <p>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<u>維持・管理</u>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。</p> <p>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、<u>住民</u>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。</p> <p>ウ. 広域的なレクリエーションの場として、<u>自然的環境</u>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。</p> <p>c 防災系統</p> <p>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。</p> <p>イ. 本区域を南北に二分する大規模な谷津田並びに<u>東関東道水戸線</u>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、<u>延焼防止</u>の機能を有する緑地として保全に努める。</p> <p>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<u>維持・管理</u>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。</p> <p>d 景観構成系統</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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<u>果たす</u>緑地として緩衝緑地帯の配置に努める。</p> <p>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<u>緑の</u>ネットワークの形成に努める。</p> <p>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。</p> <p>b レクリエーション系統</p> <p>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<u>配置</u>に努める。 また、既存の<u>街区公園</u>においては、公園施設の改修及び更新に努める。</p> <p>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、<u>市民</u>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。</p> <p>ウ. 広域的なレクリエーションの場として、<u>自然環境</u>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。</p> <p>c 防災系統</p> <p>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。</p> <p>イ. 本区域を南北に二分する大規模な谷津田並びに<u>東関東自動車道</u>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、<u>防火帯</u>の機能を有する緑地として保全に努める。</p> <p>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<u>配置</u>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。</p> <p>d 景観構成系統</p>

新	旧
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ア. 郷土景観である谷津田と一体となった樹林地や社寺境内と一体となった樹林地等の保全に努める。</p> <p>イ. 大土手山等からの眺望景観やランドマーク、シンボルである松並木通り等の保全に努める。</p> <p>ウ. 市役所周辺、四街道駅周辺は、本市の「顔」、「玄関口」として良好な都市景観の形成に努める。</p> <p>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。</p> <p>オ. 鹿島川等の河川沿いや調整池等の水辺地は、本市の貴重な水辺景観として良好な景観の形成に努める。</p>
<p>③実現のための具体の都市計画制度の方針</p> <p>a 公園緑地等の施設緑地</p> <p>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<u>維持・管理</u>に努める。</p> <p>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<u>維持・管理</u>に努める。</p> <p>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<u>維持・管理</u>に努める。</p> <p>エ. 総合公園は、四街道総合公園の維持・管理に努める。</p> <p>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<u>維持・管理</u>に努める。</p> <p>b 地域制緑地</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>③実現のための具体の都市計画制度の方針</p> <p>a 公園緑地等の施設緑地</p> <p>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<u>配置</u>に努める。</p> <p>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<u>配置</u>に努める。</p> <p>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<u>配置</u>に努める。</p> <p>エ. 総合公園は、四街道総合公園の維持・管理に努める。</p> <p>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<u>配置</u>に努める。</p> <p>b 地域制緑地</p> <p>ア. 特別緑地保全地区は、都市環境の維持向上に資するため良好な樹林地等について、<u>指定を検討する。</u></p> <p>イ. 風致地区は、市街化調整区域の平地林、斜面緑地等の保護を図るため、<u>指定を検討する。</u></p> <p>ウ. 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。</p> <p>エ. 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。</p>

新	旧						
	<p>④主要な緑地の確保目標 <u>おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。</u></p> <p>a 公園緑地等の施設緑地</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1142 280 1458 316">種別</th> <th data-bbox="1458 280 2047 316">名称等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1142 316 1458 408">街区公園</td> <td data-bbox="1458 316 2047 408"> もねの里地区 3箇所 成台中地区 3箇所 鹿渡南部地区 1箇所 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1142 408 1458 472">都市緑地</td> <td data-bbox="1458 408 2047 472"> もねの里地区 1箇所 成台中地区 6箇所 </td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。</u></p>	種別	名称等	街区公園	もねの里地区 3箇所 成台中地区 3箇所 鹿渡南部地区 1箇所	都市緑地	もねの里地区 1箇所 成台中地区 6箇所
種別	名称等						
街区公園	もねの里地区 3箇所 成台中地区 3箇所 鹿渡南部地区 1箇所						
都市緑地	もねの里地区 1箇所 成台中地区 6箇所						

「都市計画法第 34 条第 11 号」に基づく「開発行為等の基準に関する千葉県条例第 3 条」の区域指定について

1. 指定目的： 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）は法により規制されていますが、一定の条件を満たす場合は建築物の建築が認められています。

国は、将来的な人口減少を想定するなか、都市機能の集約を図るコンパクトシティの推進を図るとともに、市街地の拡散（スプロール化）の抑制も重要であるとしています。

このため、千葉県では令和 3 年に「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」を改正し、市の申出により連たんによる建築可能な土地の区域指定を可能としたところです。

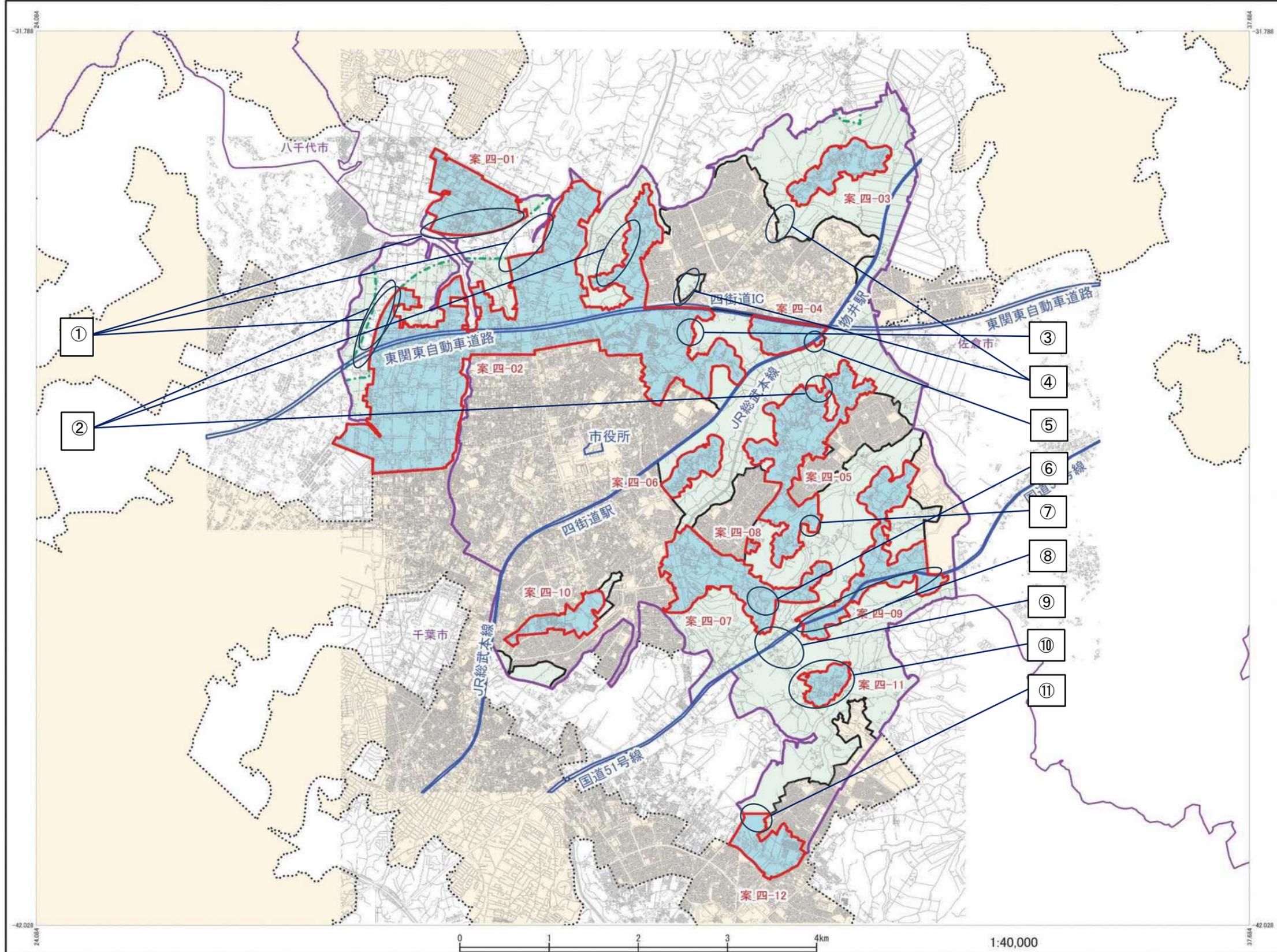
市は、都市計画マスタープランの基本方針として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しており、市街化調整区域のスプロール化防止のため、区域指定に向けた準備を進めています。

2. 進捗状況： 令和 6 年度に市が作成した区域指定（案）について、千葉県と区域指定の考え方や上位計画との整合性、区域界の設定、市街化区域との一体性などの視点により協議を進め、現在、県への申出手続きに向けた最終調整を行っている状況です。

3. 県への申出後の流れ（予定時期）

- ① 県による原案作成（令和 8 年 3～4 月）
- ② 県によるパブリックコメント手続き（令和 8 年 5 月）
- ③ 四街道市都市計画審議会への付議（令和 8 年 7 月以降）
- ④ 県による開発審査会への意見聴取（未定）
- ⑤ 県による告示（未定）

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域のうち、令和●年●月●日付け千葉県告示において図面で示すこととした区域(位置図)



四街道市



当初素案図

報告事項2
資料 1(当初)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

- ・災害危険区域
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)
(農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・保安林
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例

	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	告示において図面で示すこととした区域

(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

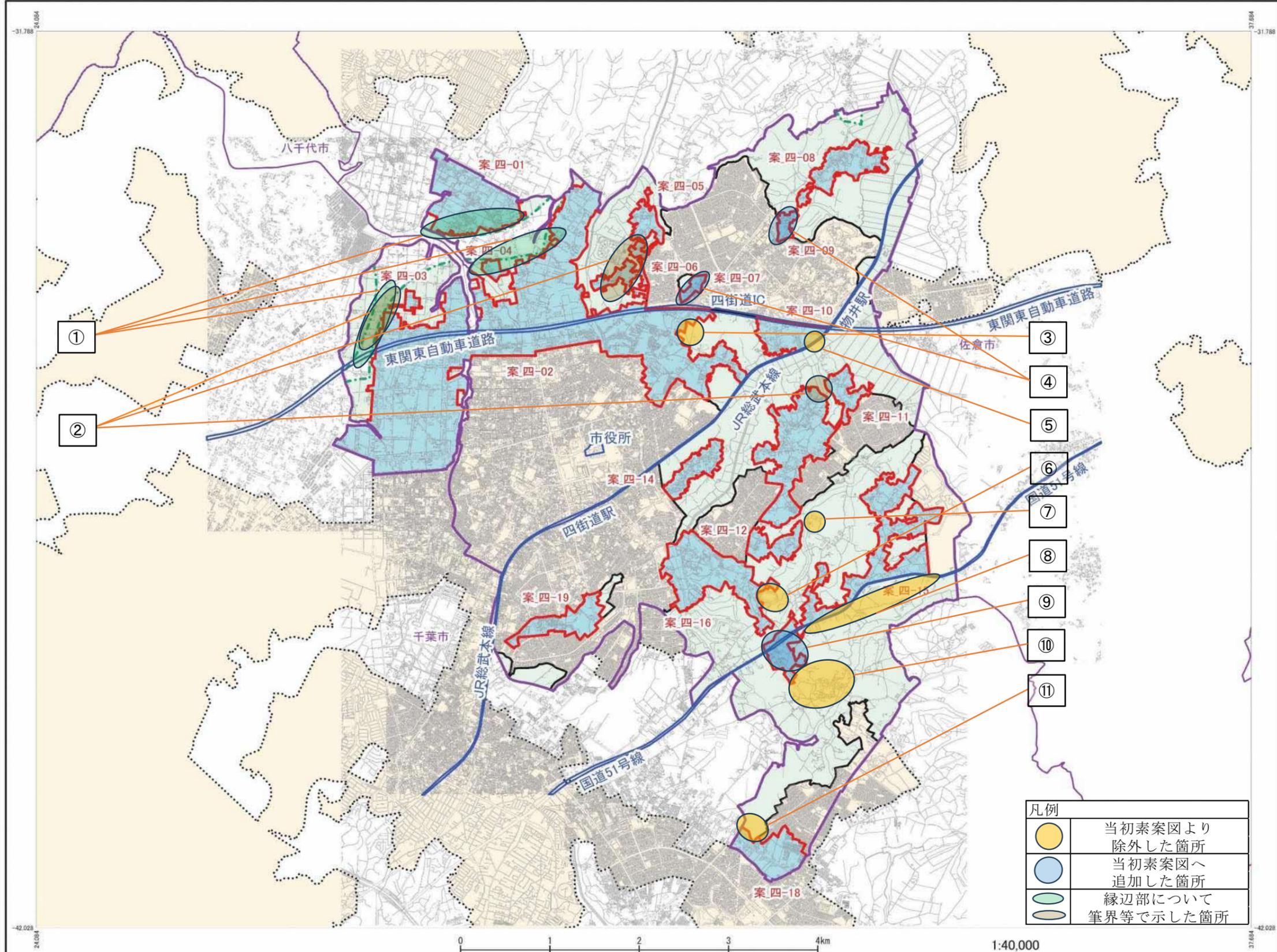
県による「区域指定方針」及び「指定に向けた考え方」
に基づく変更箇所・内容等について

No.	変更内容等
①	市街化区域から1.1Kmの箇所だが、縁辺部については、地形地物で分けることとし、これによりがたい場合は筆界で分けた。
②	農用地区域については、原則文言で除外するが、縁辺部にかかっている箇所については、筆界等で除外し、図式化した。(主だった箇所)
③	IC付近であり、一部まとまった土地が存在することから、産業誘致の観点で山林等の部分を筆界により除外した。
④	既存の違反建築物(用途違反)が是正されることで、連たんの要件が整うことから、指定区域へ入れた。
⑤	浸水想定区域のため、除外した。
⑥	総合公園及び隣接するゴルフ練習場が指定区域に入ってしまったので、除外した。
⑦	旭中学校が指定区域に入ってしまったので、除外した。
⑧	国道51号南側の一部については、大型物流倉庫やその他の産業拠点になりうることから、除外した。(住居が立ち並ぶところ以外)
⑨	連たんが整う箇所だったが漏れていたため指定区域へ入れた。(過去の開発行為の実績等を考慮すべき区域)
⑩	準工業地域は住宅の立地は認められないことから、市街化区域と近接した既存集落と言えないため、除外した。
⑪	里山保護の観点や住民説明会等の意見を参考に、同一地権者の筆界を基に一部除外した。

※全体を通して、災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域)は指定区域から除外する方向で検討したが、「土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策を実施」すれば、土地活用は可能となることから、除外しないこととした。

※縁辺部の考え方について、一部の農用地区域が縁辺部にかかっているため、これを考慮(筆界により除外)し図式化した。

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域のうち、令和●年●月●日付け千葉県告示において図面で示すこととした区域(位置図)



四街道市



修正素案図

報告事項2
資料 3(修正)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

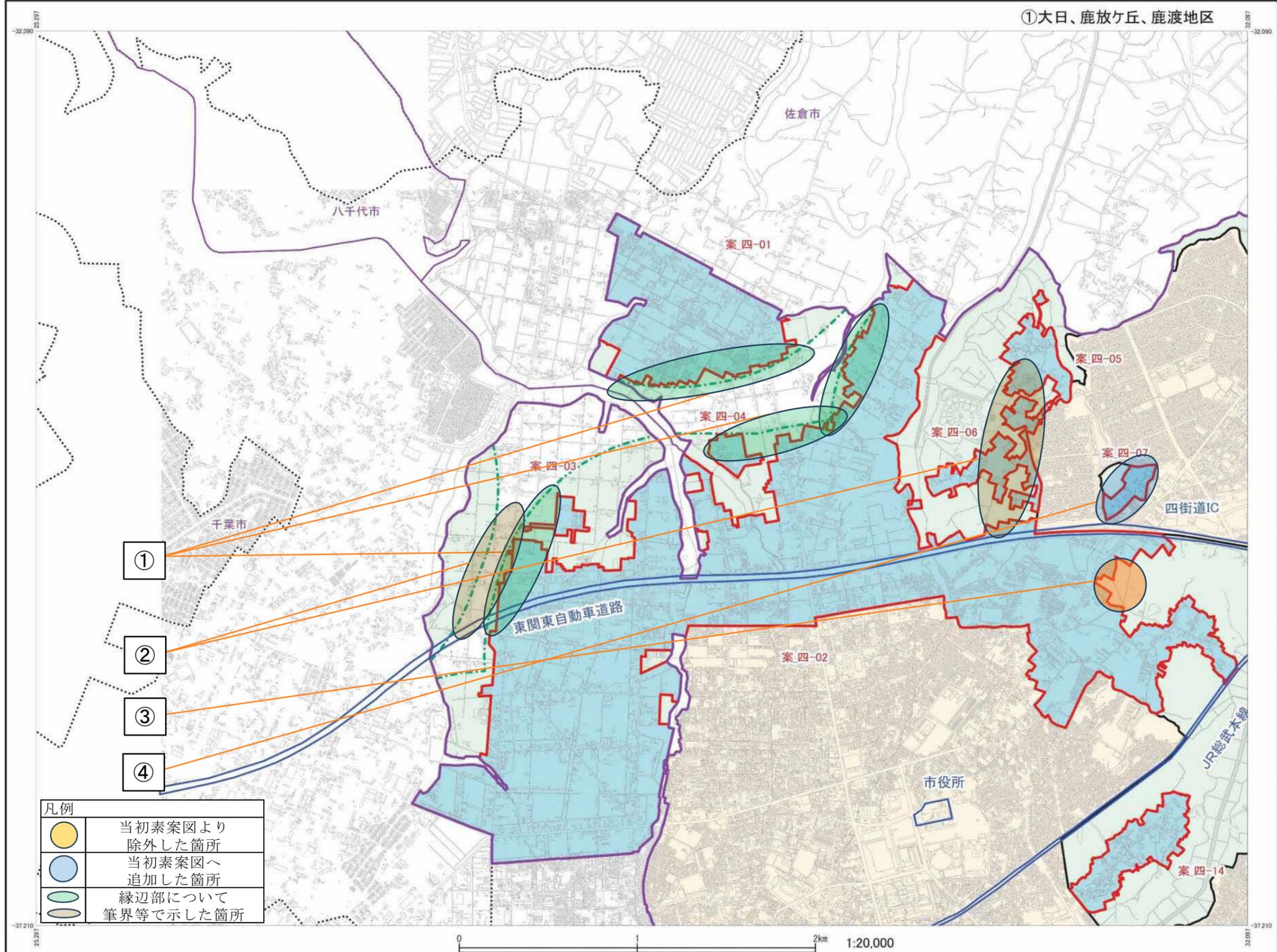
- ・災害危険区域
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)
(農地法第4条第6項第1号又は第5条第2項第1号)
- ・保安林
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例	
	当初素案図より除外した箇所
	当初素案図へ追加した箇所
	縁辺部について筆界等で示した箇所

凡例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	告示において図面で示すこととした区域

(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

①大日、鹿放ヶ丘、鹿渡地区



報告事項2
資料 3 (1)
(修正:広域図)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

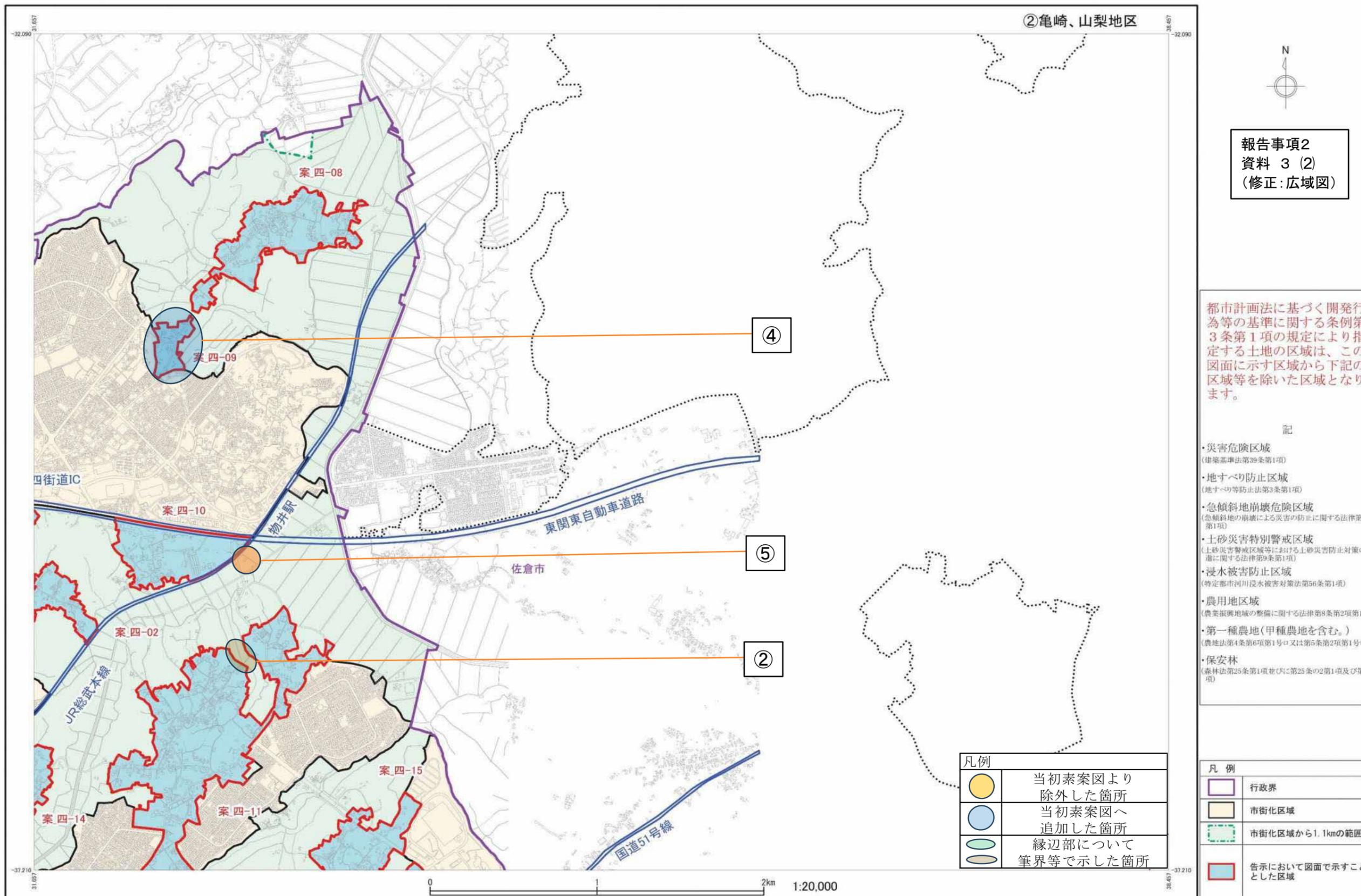
- ・災害危険区域
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)
(農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・保安林
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例	
	当初素案図より除外した箇所
	当初素案図へ追加した箇所
	緑辺部について筆界等で示した箇所

凡例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	告示において図面で示すこととした区域

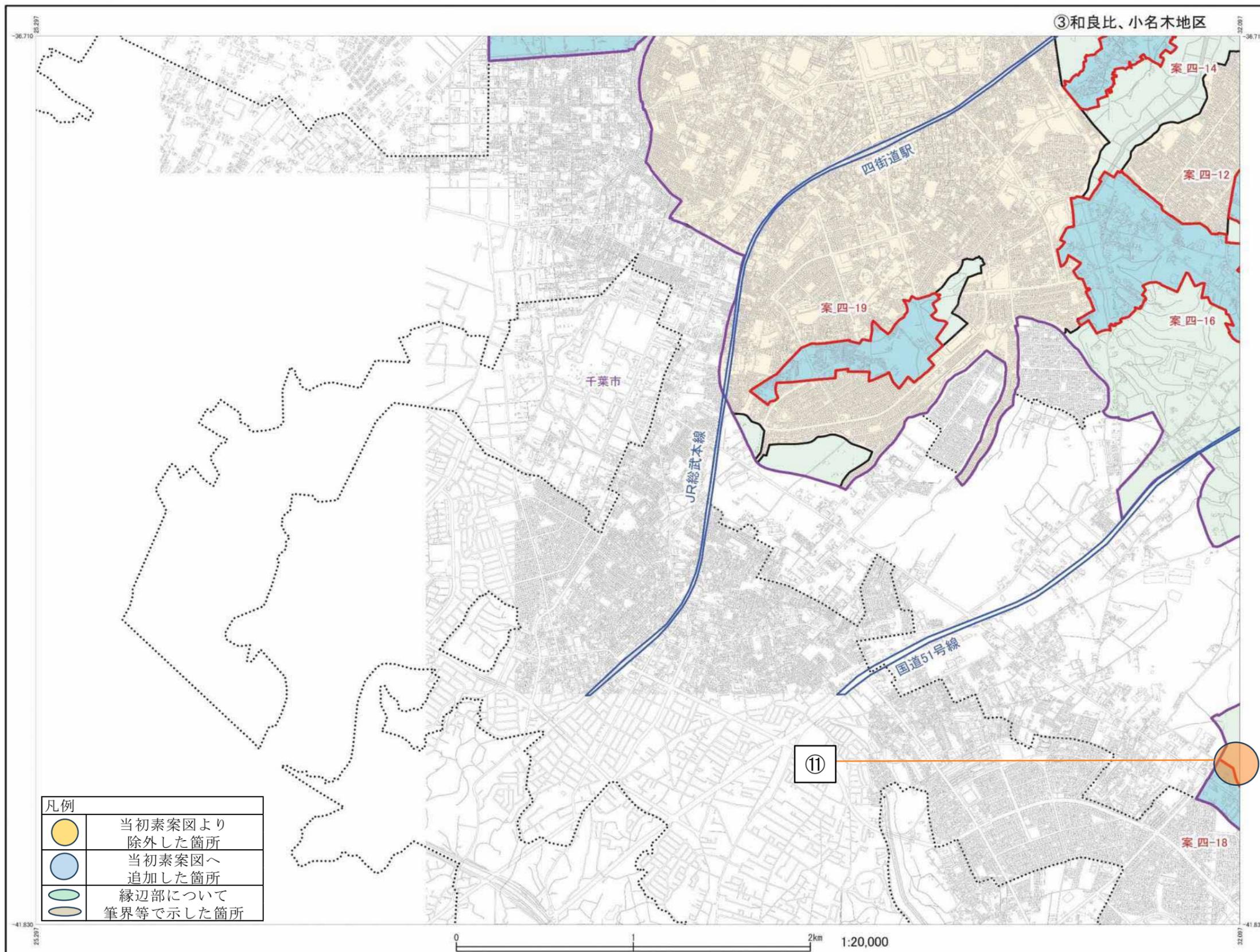
(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域のうち、令和●年●月●日付け千葉県告示において図面で示すこととした区域(広域図)



(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域のうち、令和●年●月●日付け千葉県告示において図面で示すこととした区域(広域図)



報告事項2
資料 3 (3)
(修正:広域図)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域は、この図面に示す区域から下記の区域等を除いた区域となります。

記

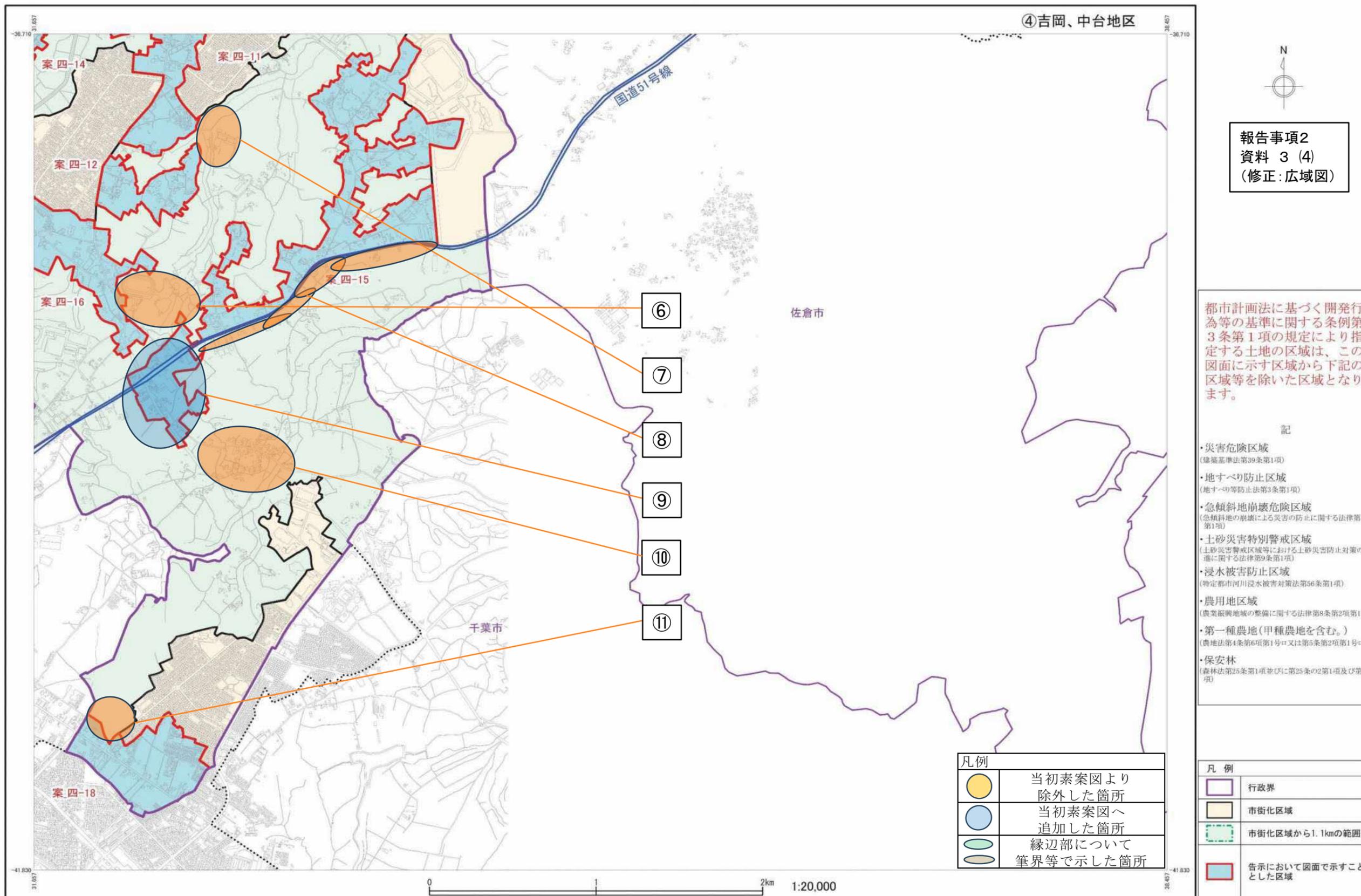
- ・災害危険区域
(建築基準法第39条第1項)
- ・地すべり防止区域
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ・浸水被害防止区域
(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
- ・農用地区域
(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ・第一種農地(甲種農地を含む。)
(農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロ)
- ・保安林
(森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項)

凡例	
	当初素案図より除外した箇所
	当初素案図へ追加した箇所
	縁辺部について筆界等で示した箇所

凡例	
	行政界
	市街化区域
	市街化区域から1.1kmの範囲
	告示において図面で示すこととした区域

(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第1項の規定により指定する土地の区域のうち、令和●年●月●日付け千葉県告示において図面で示すこととした区域(広域図)



(この図面は、連たんの要件で専用住宅などを建てることのできる可能性のある区域を示したものであり、道路・排水などの技術的な基準を満たさなければ建築物を建築することはできません。)

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について

■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

第1回都市計画審議会において「策定の目的と位置付け」の概要を報告

2. 市街化調整区域における土地利用方針

- ① 土地利用方針（類型・対象地域）
- ② 現況と課題・対応策
- ③ 土地利用方針図

第2回都市計画審議会において「市街化調整区域における土地利用方針(骨子案)及び地区計画ガイドラインのイメージ」を提示

3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

- ① 地区計画（類型・基本的な考え方・地区整備計画の方針・対象地域）
- ② 類型別の運用基準
- ③ 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 …………… 完了
- (2) 土地利用方針の検討・案作成（骨子案） …………… 第2回都市計画審議会報告案件
- (3) 地区計画ガイドラインの検討・案作成（イメージ案） …… 第2回都市計画審議会報告案件

【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) 住民説明会
- (4) 住民説明会の意見を反映し案を修正
- (5) パブリックコメント実施
- (6) 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

1. 市街化調整区域における土地利用方針（骨子案）

※（括弧）内は、資料3-2の該当ページ

報告事項3-1-1

土地利用方針		現況と課題	対応策	都市計画マスタープランにおける位置付け		
類型	対象地域			①基本的な考え方 (P.14)	②市街地整備の方針図 (P.15)	
1	集落維持型	市街化調整区域全域	<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減少。空家の増加。 (P.3、4、13) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの維持。 既存集落等の生活基盤の充実。 増加する空き家の活用。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落・住宅地の活性化。 空家活用施策の実施。 都市計画提案制度の活用。 (地区計画制度の導入を含む) 	<p>里山については、景観と農業の生活環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進する。</p>	—
2	景観・里山資源等活用型	市街化調整区域全域	<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 農業従事者の高齢化、担い手不足。経営耕地面積の減少。 (P.5～7) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 農業振興による地域活性化。 里山資源等の保全・活用。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業の振興及び保全。 都市計画提案制度の活用。 (地区計画制度の導入を含む) 農業活性化を目的とした6次産業化 (農作物加工所、農家レストラン等) 里山資源・景観の保全・活用 	<p>里山については、景観と農業の生活環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進する。</p>	—
3	幹線道路沿道型	<p>①国道51号沿道 ②四街道IC周辺 ③たかおの杜周辺 (都市計画道路3・3・1号沿道)</p>	<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅と既存の産業施設等との混在。 (P.9～11) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 産業誘致、企業立地を促進する手法の整備。 既存産業施設を適正に維持する有効な手法の整備。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境との調和に配慮した産業誘致を図りやすい環境づくり。 地区計画制度の導入。 	<p>①国道51号沿道 51号の4車線化による広域交通機能を活用した産業施設の誘導により、交通機能と沿道サービス機能を備えた産業拠点の計画的な形成を図る。</p> <p>②四街道IC周辺 立地的に産業施設のニーズがあることから、産業振興を目的とした整備、交通機能の向上を図る。</p> <p>③たかおの杜周辺 (都市計画道路3・3・1号沿道) 都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入する。</p>	<p>新たな都市的土地利用地 (検討エリア)</p>
4	産業機能誘導型	和良比	<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地に隣接する未利用地。 (P.8～11) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の有効活用や適正な維持に関する手法の整備。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境との調和に配慮した都市的土地利用を図りやすい環境づくり。 地区計画制度の導入。 	<p>都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入する。</p>	<p>新たな都市的土地利用地 (検討エリア)</p>
5	スプロールの防止型	都市計画法第34条第11号区域外	<p>【現況】</p> <ul style="list-style-type: none"> スプロール化の進行。 (P.8～12) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然や農地の保全。 無秩序な開発の防止。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第34条第11号に基づく千葉県条例による区域指定。 (千葉県と協議中) ヤードの適正化。 (別途関係法令あり) 	<p>農業環境や自然環境を保全するとともに、無秩序な開発を防止する。</p>	—

2. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン（イメージ案）

地区計画のイメージ				都市計画マスタープラン における考え方	備考	
類型	基本的な考え方	地区整備計画の方針	対象地域			
1	集落維持型	良好な居住環境の保全を図る。	建築物の用途や形態を制限することで、良好な住宅環境の保全を図る。	市街化調整区域全域	里山については、景観と農業の生活環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進する。	既存集落・住宅地において住民が景観等に配慮したまちづくりを希望する場合は、提案制度により地区計画を定めることができるようにする。
2	景観・里山資源等活用型	景観・自然・農村に配慮したまちづくりを促進する。	建築物の形態・意匠の制限など景観・自然・農村に配慮した上で、里山等の資源を活用したまちづくりが行えるようにする。	市街化調整区域全域	里山については、景観と農業の生活環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進する。	里山資源の活用や、農業活性化を目的とした6次産業化に向けて、農作物加工所、農家レストラン等の立地を許容する地区計画を定めることができるようにする。
3	幹線道路沿道型	広域的なアクセス性が高い特性を生かした、流通業務施設や沿道施設・新たな産業施設等の立地を誘導する。	産業機能等の立地誘導にあたり、周辺環境との調和に配慮した上で、必要な事項を定める。 産業機能等の集積を図るため、住居系用途の建築物を制限する。	①国道51号沿道 ②四街道IC周辺 ③たかおの杜周辺 (都市計画道路3.3.1号沿道)	①国道51号沿道 国道51号の4車線化による広域交通機能を活用した産業施設の誘導により、交通機能と沿道サービス機能を備えた産業拠点の計画的な形成を図る。 ②四街道IC周辺 立地的に産業施設のニーズがあり、産業振興を目的とした整備、交通機能の向上を図る。 ③たかおの杜周辺 (都市計画道路3・3・1号沿道) 都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入する。	都市計画法第34条第12号により建築できる場合など、あらゆる手法を検討した上で、必要に応じて地区計画を定める。
4	産業機能誘導型	周辺の住環境に配慮した新たな産業施設の立地を誘導する。	産業機能等の立地誘導にあたり、周辺環境との調和に配慮した上で、必要な事項を定める。 産業機能等の集積を図るため、住居系用途の建築物を制限する。	和良比	都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入する。	都市計画法第34条第12号により建築できる場合など、あらゆる手法を検討した上で、必要に応じて地区計画を定める。

1. 市街化調整区域の現況

(1) 市街化調整区域の範囲

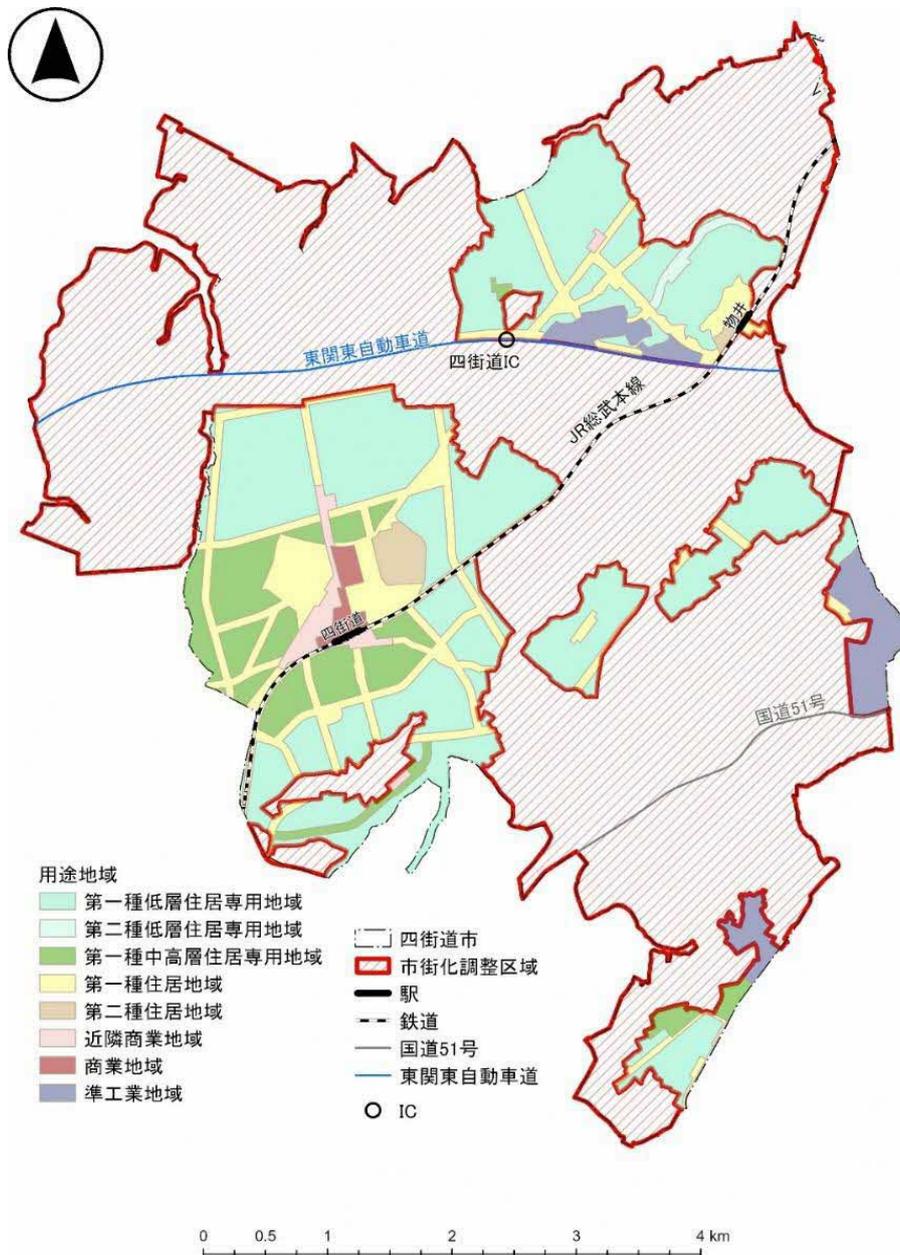
○四街道市の区域区分は、平成19年3月20日に最終決定されており、面積は下表のとおりです。

表：市街化区域・市街化調整区域面積

名称	面積	内容
市街化区域	約1,245ヘクタール	すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	約2,225ヘクタール	市街化を抑制すべき区域

出典：四街道市の都市計画の状況

(注) 市街化区域及び市街化調整区域の合計面積については平成26年10月以前に決定したものであるため、都市計画区域(3,452ヘクタール)とは異なる。



出典：四街道市 都市計画決定データ

国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)

図：市街化調整区域の範囲

(2) 人口・高齢化の推移

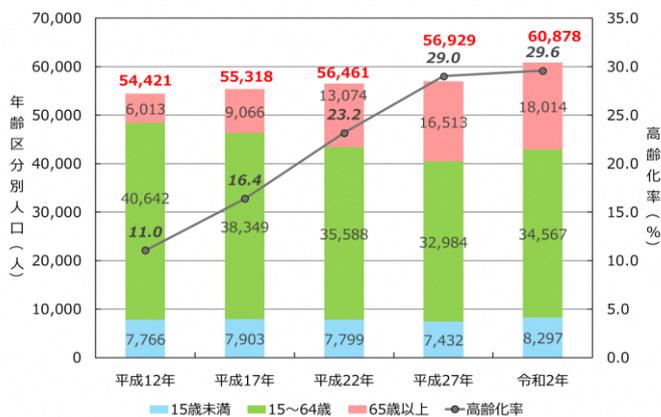
- 令和2年国勢調査における市街化区域の年齢3区分別の人口をみると、年少人口が8,297人(13.6%)、生産年齢人口が34,567人(56.8%)、老年人口18,014人(29.6%)となっています。
- 同様に市街化調整区域の年齢3区分別の人口をみると、年少人口4,180人(13.2%)、生産年齢人口18,460人(58.2%)、老年人口9,052人(28.6%)となっており、高齢化率は市街化区域と比較し、若干低くなっています。
- 平成12年から令和2年までの推移をみると、市街化区域、市街化調整区域ともに、高齢化率は一貫して上昇しているものの、その傾向は徐々に鈍化しています。

表：年齢3区分別人口の推移

	市街化区域						市街化調整区域					
	実数(人)			構成比(%)			実数(人)			構成比(%)		
	年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	老年人口 (65歳以上)									
平成12年	7,766	40,642	6,013	14.3	74.7	11.0	3,809	19,845	4,440	13.6	70.6	15.8
平成17年	7,903	38,349	9,066	14.3	69.3	16.4	3,836	19,648	5,785	13.1	67.1	19.8
平成22年	7,799	35,588	13,074	13.8	63.0	23.2	4,034	19,193	7,019	13.3	63.5	23.2
平成27年	7,432	32,984	16,513	13.1	57.9	29.0	4,456	18,781	8,462	14.1	59.2	26.7
令和2年	8,297	34,567	18,014	13.6	56.8	29.6	4,180	18,460	9,052	13.2	58.2	28.6

出典：国勢調査

(注) 総数には年齢不詳が含まれるため、3区分別の合計と人口総数の数は一致しない。



出典：国勢調査

図：年齢3区分別人口の推移
【市街化区域】



出典：国勢調査

図：年齢3区分別人口の推移
【市街化調整区域】

(3) 将来的な人口予測

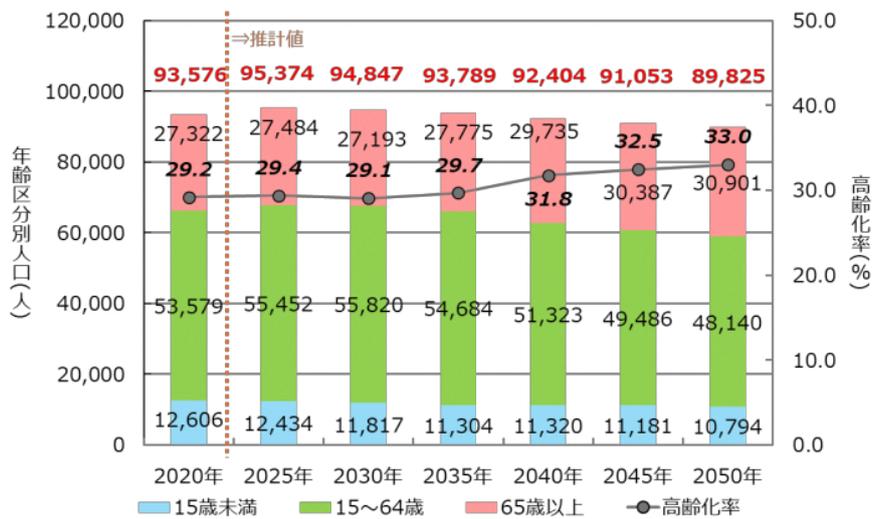
- 令和2年国勢調査を基に、2050（令和32）年までの将来人口を予測した結果をみると、2025（令和7）年をピークに一貫した減少傾向に転じています。
- 同様に高齢化率をみると、2035年までは29%台で推移し、2040年以降は30%を超え、一貫した上昇傾向となっています。

表：年齢3区分別人口の予測

年次	人口（人）				構成比（%）			
	総数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上	
現況値	2020年	93,576	12,606	53,579	27,322	13.5	57.3	29.2
推計値	2025年	95,374	12,434	55,452	27,484	13.3	59.3	29.4
	2030年	94,847	11,817	55,820	27,193	12.6	59.7	29.1
	2035年	93,789	11,304	54,684	27,775	12.1	58.4	29.7
	2040年	92,404	11,320	51,323	29,735	12.1	54.8	31.8
	2045年	91,053	11,181	49,486	30,387	11.9	52.9	32.5
	2050年	89,825	10,794	48,140	30,901	11.5	51.4	33.0

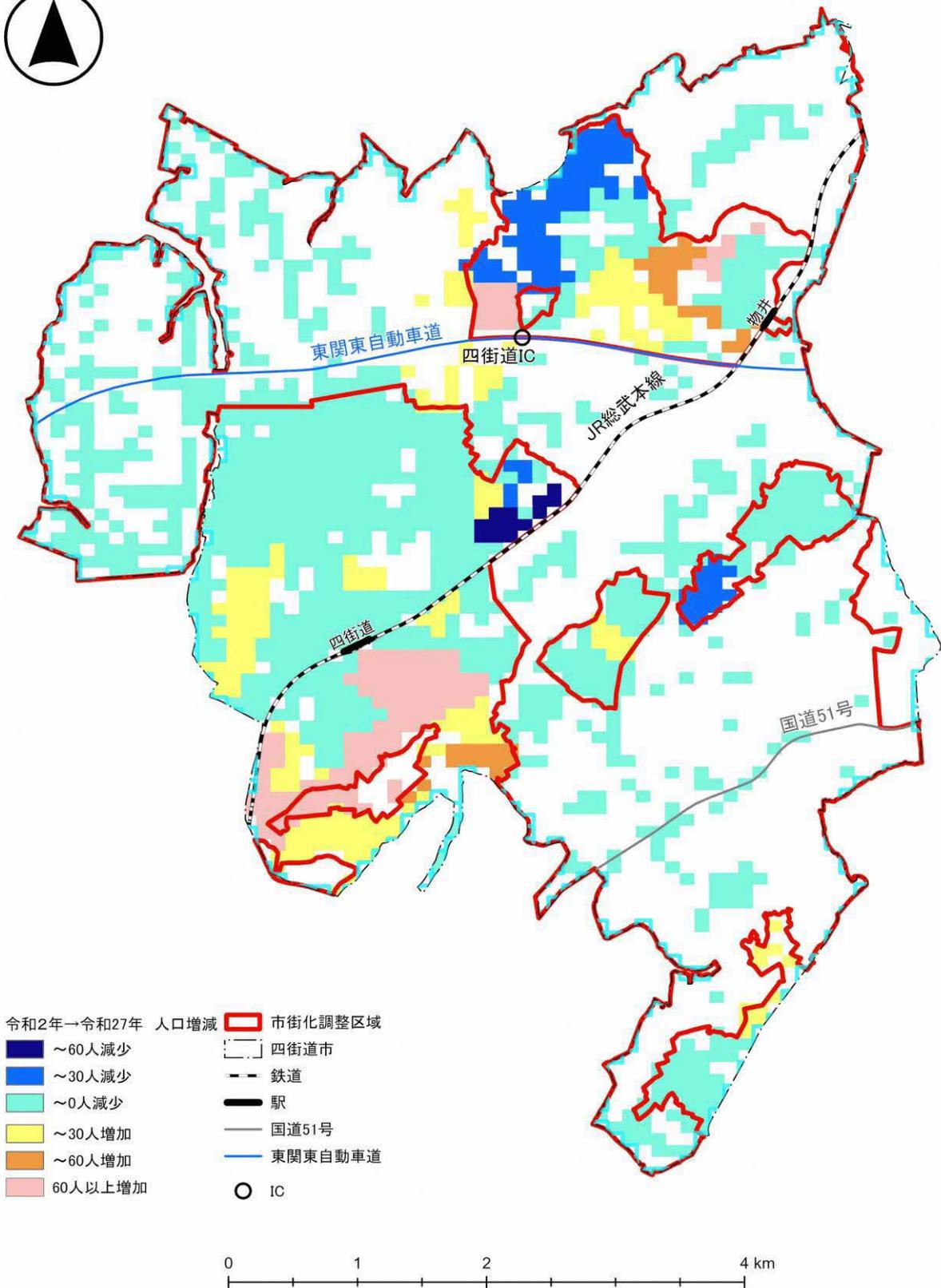
※構成比は総数に対する各年齢区分別人口の割合を示す。

出典：国土技術政策総合研究所（以下、国総研）
データセットカテゴリ 将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）



出典：国総研 データセットカテゴリ 将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）

図：年齢3区分別人口の予測



出典：国総研 データセットカテゴリ 将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）

図：人口増減（令和2年→令和27年）100mメッシュ

(4) 農業の推移

① 農家数、経営耕地面積

○令和2年における総農家戸は225戸、経営耕地面積は31,113aとなっています。

○平成22年から令和2年までの推移をみると、総農家数は減少傾向、経営耕地面積は平成27年まで減少傾向、それ以降は微増傾向となっています。

表：農業の推移

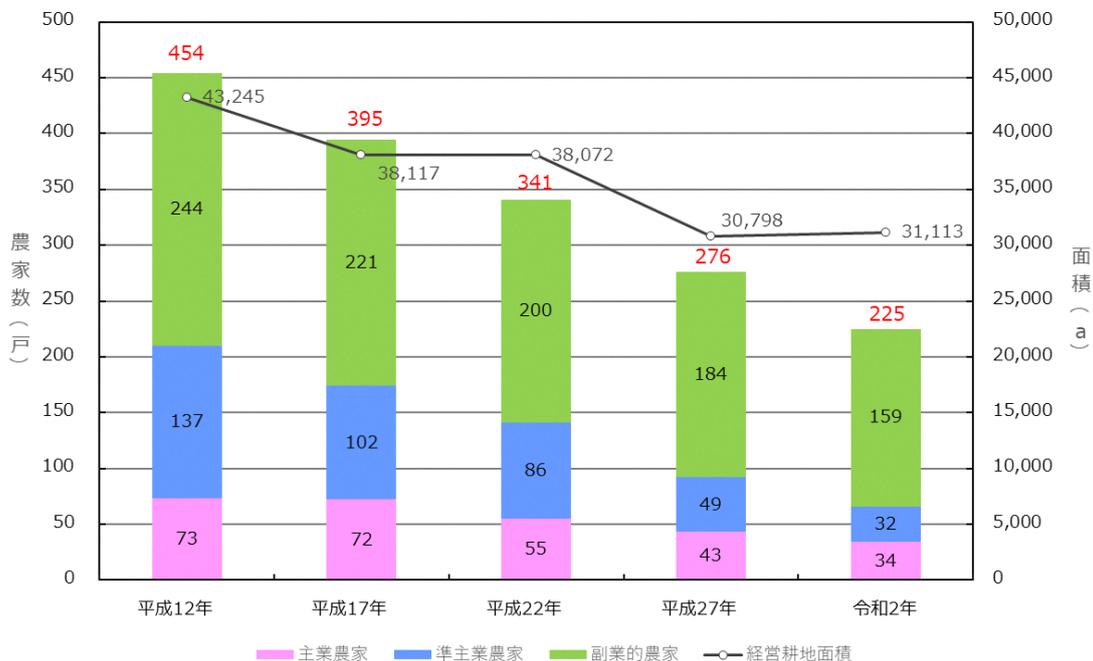
	総数	主業農家		準主業農家		副業的農家	経営耕地面積
			65歳未満の農業専従者がいる		65歳未満の農業専従者がいる		
平成12年	454	73	65	137	52	244	43,245
平成17年	395	72	64	102	34	221	38,117
平成22年	341	55	46	86	27	200	38,072
平成27年	276	43	37	49	16	184	30,798
令和2年	225	34	32	32	18	159	31,113

出典：「農業基本調査の結果概要」「農業センサス結果概要」「世界農林業センサス結果概要」

(注) (1)主業農家とは、農業所得が主（農家所得の50%以上が農業所得）で、調査期日前1年間に自営農業に60日以上従事している65歳未満の世帯員がいる農家をいう。

(2)準主業農家とは、農外所得が主（農家所得の50%未満が農業所得）で、調査期日前1年間に自営農業に60日以上従事している65歳未満の世帯員がいる農家をいう。

(3)副業的農家とは、調査期日前1年間に自営農業に60日以上従事している65歳未満の世帯員がいない農家（主業農家及び準主業農家以外の農家）をいう。



出典：「農業基本調査の結果概要」「農業センサス結果概要」「世界農林業センサス結果概要」

図：農家数と面積の推移

② 農地転用

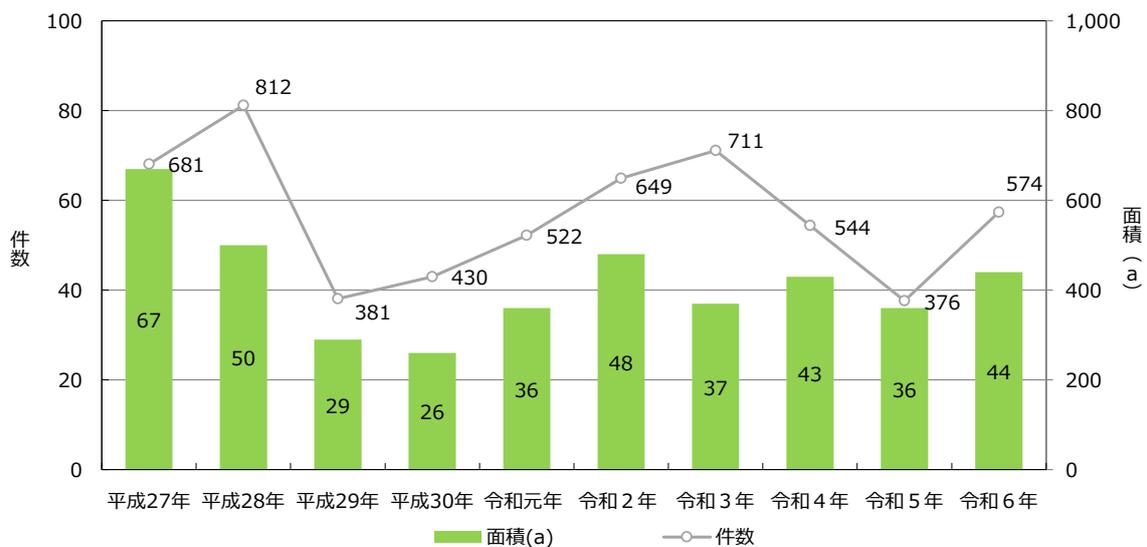
○令和6年における農地転用は、44件、574aとなっています。

○平成27年から令和6年までの推移をみると、年平均で約42件、約570aとなっています。

表：農地転用の推移

	第4条		第5条		合計	
	件数	面積(a)	件数	面積(a)	件数	面積(a)
平成27年	11	125	56	556	67	681
平成28年	8	93	42	719	50	812
平成29年	5	31	24	350	29	381
平成30年	5	69	21	361	26	430
令和元年	4	34	32	488	36	522
令和2年	8	47	40	602	48	649
令和3年	3	186	34	525	37	711
令和4年	7	81	36	463	43	544
令和5年	1	16	35	360	36	376
令和6年	2	8	42	566	44	574
累計	54	690	362	4,990	416	5,680

出典：四街道市統計データ



出典：四街道市統計データ

図：農地転用の推移

③ 年齢別農業従事者数

○令和2年農林業センサス結果報告における生産年齢人口の農業従事者数は79名、65歳以上の高齢者の数は195名となっています。

○平成22年から令和2年までの推移をみると、各年代において減少傾向となっています。

表：年齢別農業従事者数

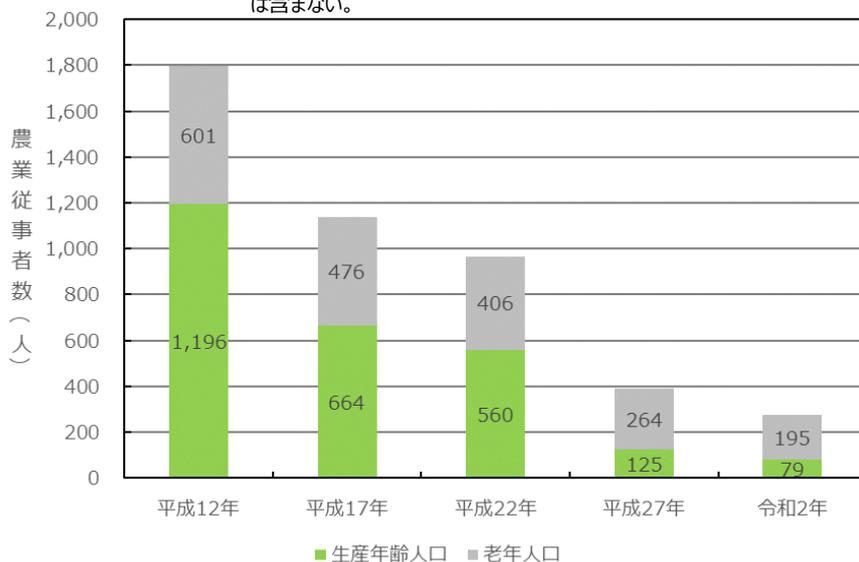
	合計	15～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
平成12年	1,797	131	193	194	326	227	125	601
平成17年	1,140	35	57	64	169	243	96	476
平成22年	966	15	64	57	112	218	94	406
平成27年	389	0	5	18	10	39	53	264
令和2年	274	0	3	14	14	23	25	195

出典：農林業センサス結果報告

(注) (1)基幹的農業従事者とは、ふだん自営農業に従事することを主としている人をいう。

(2)平成27年までは販売農家、令和2年は個人経営体の数値である。

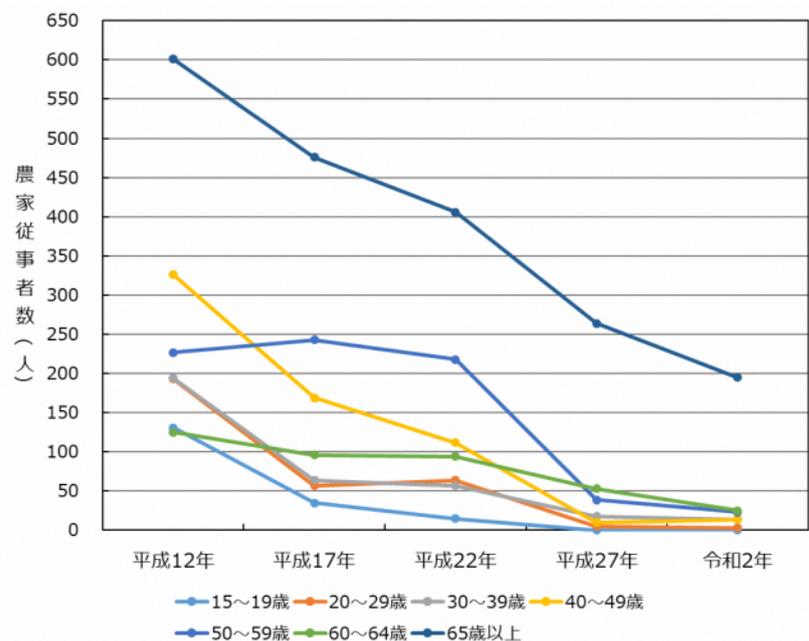
(3)個人経営体とは、個人（世帯）で事業を行う経営体をいい、法人化して事業を行う経営体は含まない。



図：農業従事者における
生産年齢人口・老年人口の人数

出典：農林業センサス結果報告

図：年代別
農業従事者数



出典：農林業センサス結果報告

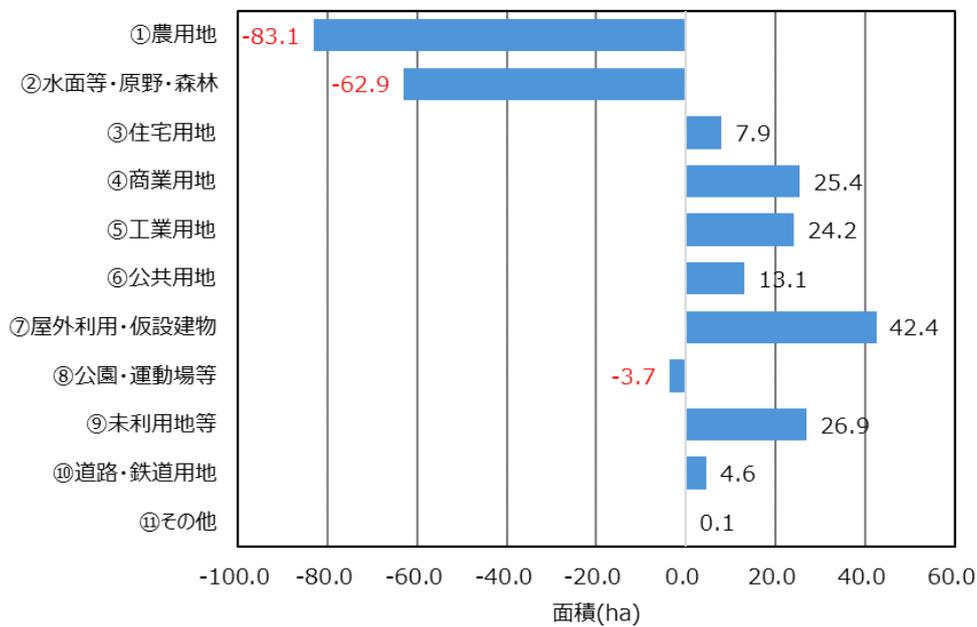
(5) 市街化調整区域における土地利用

① 土地利用の推移

○平成 18 年度と令和 3 年度の都市計画基礎調査における市街化調整区域内の土地利用区別の面積を比較すると、農用地や水面等・森林・原野といった自然的土地利用が減少する一方で、住宅用地や商業用地、工業用地といった都市的土地利用が増加しています。

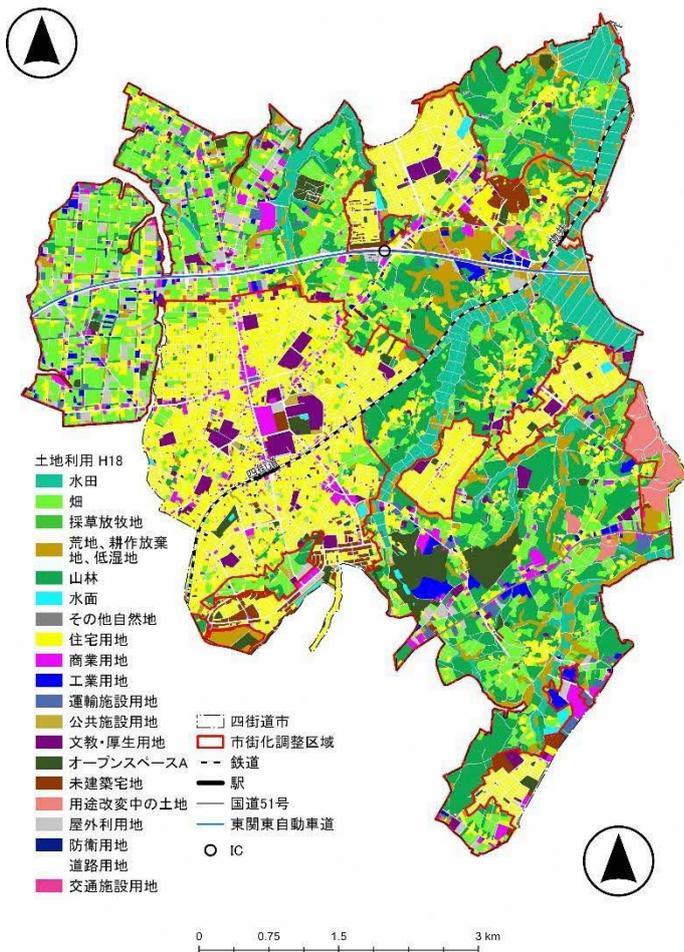
○特に屋外利用・仮設建物（太陽光発電、平面駐車場、屋外利用地（資材置き場等））が 42.4ha と最も大きく増加しています。

○図からも特に、鹿放ヶ丘・大日地区において緑（=畑）が減り、ピンク（=屋外利用地）が増えています。

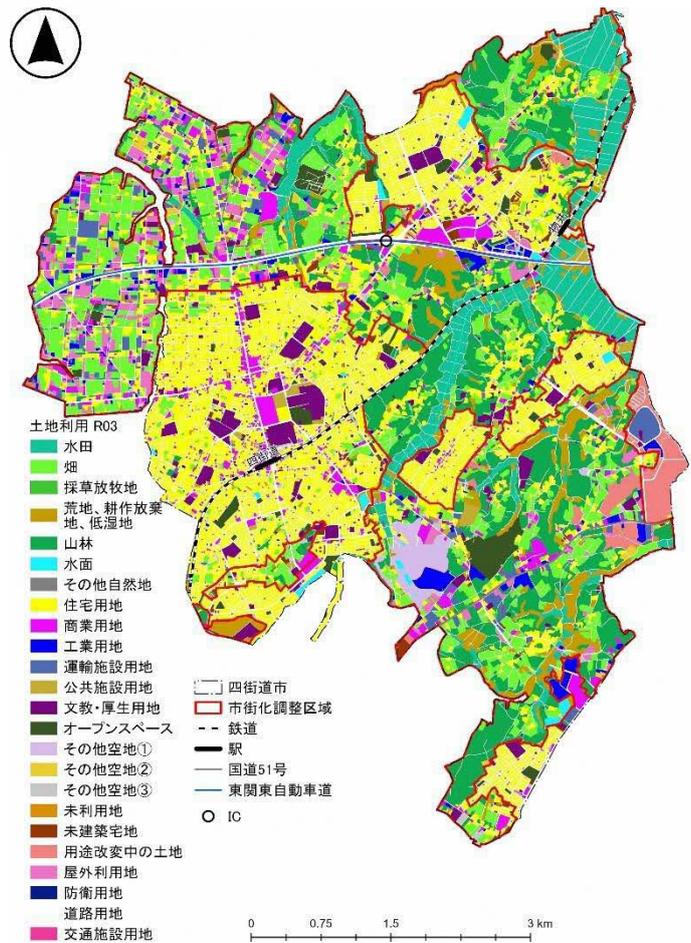


出典：四街道市 平成 18 年・令和 3 年都市計画基礎調査

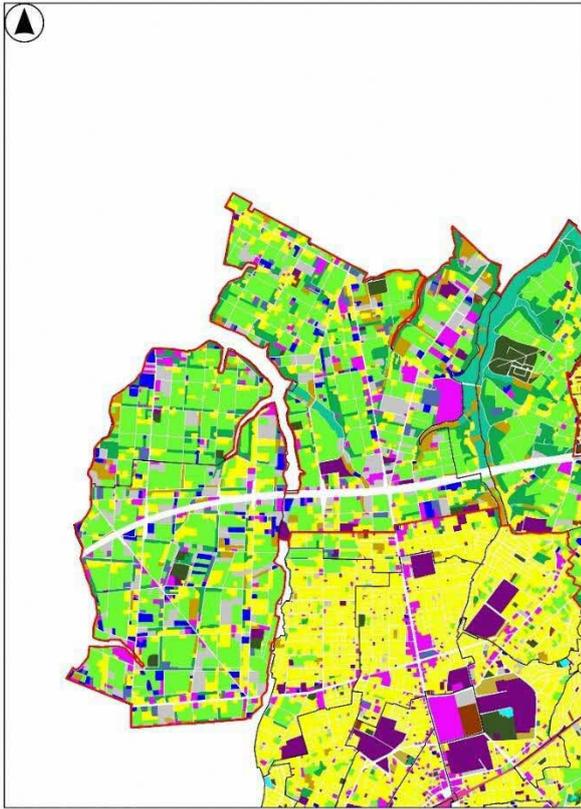
図：土地利用区別の増減面積（平成 18 年～令和 3 年）



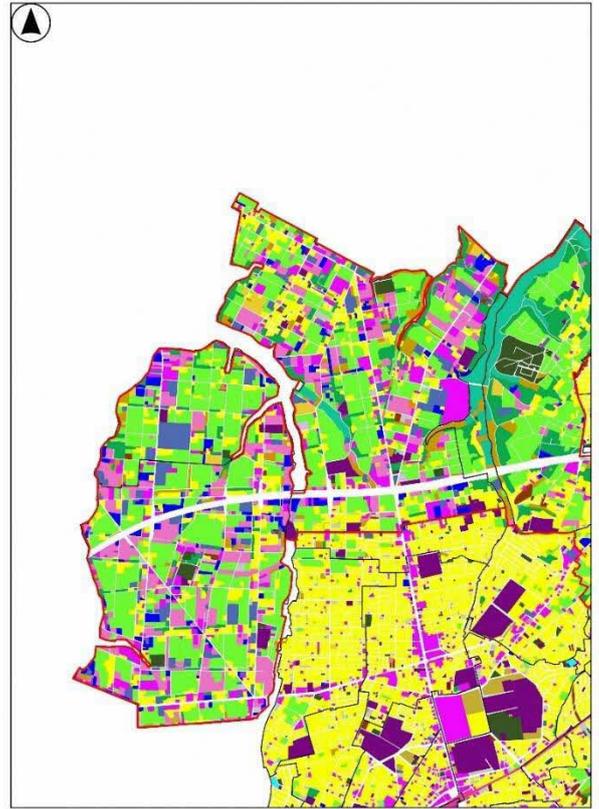
出典：四街道市 平成18年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（平成18年）



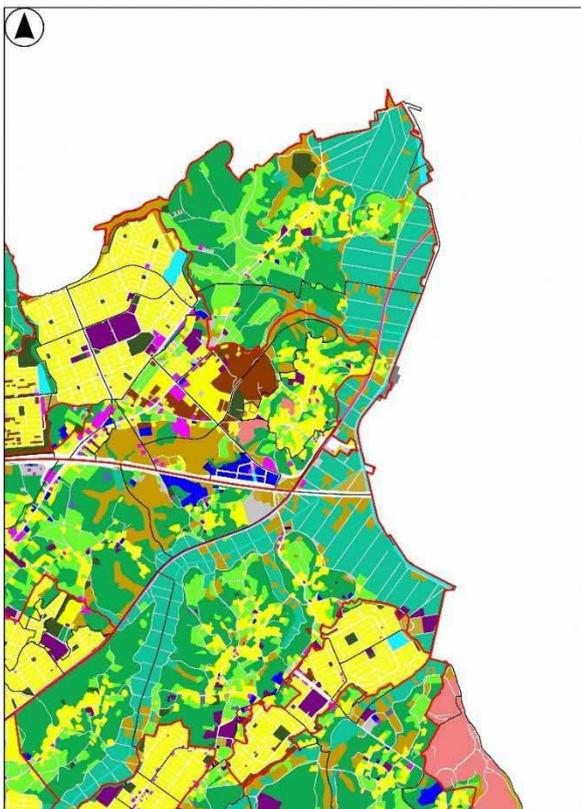
出典：四街道市 令和3年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（令和3年）



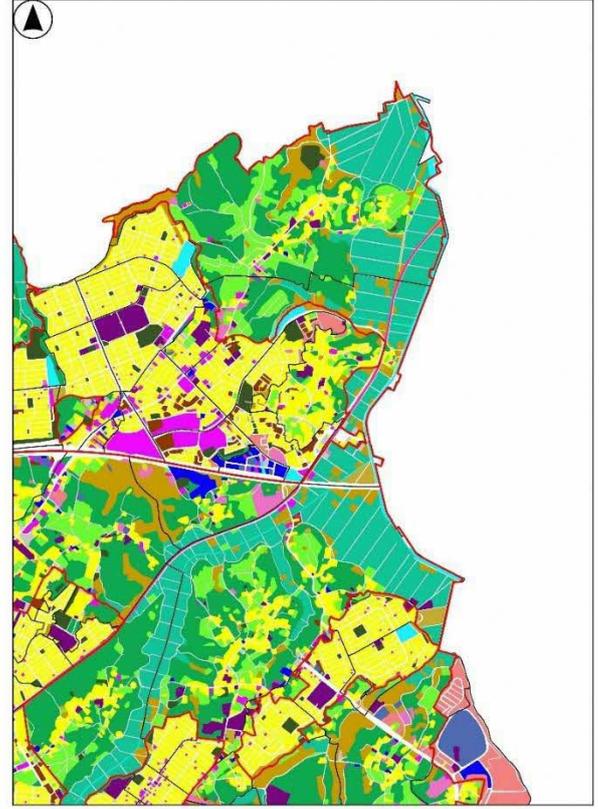
出典：四街道市 平成 18 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（平成 18 年）
 四街道西・四街道北地域付近 拡大図



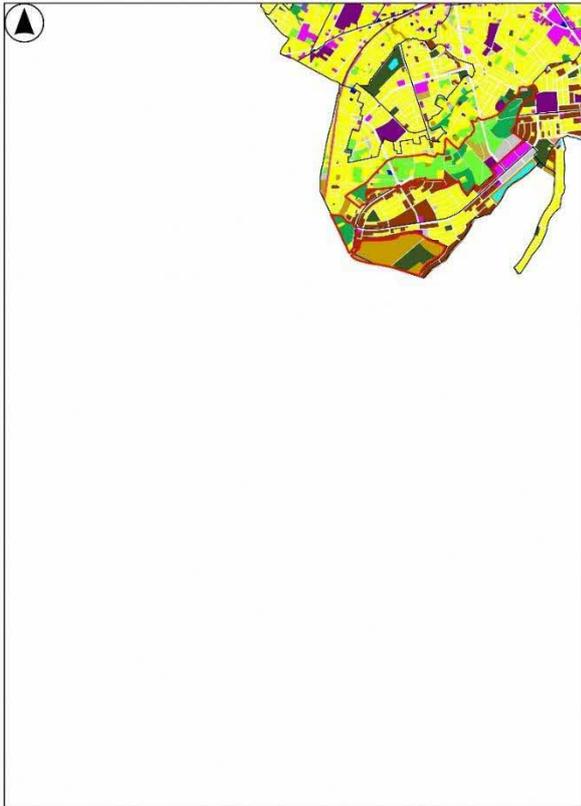
出典：四街道市 令和 3 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（令和 3 年）
 四街道西・四街道北地域付近 拡大図



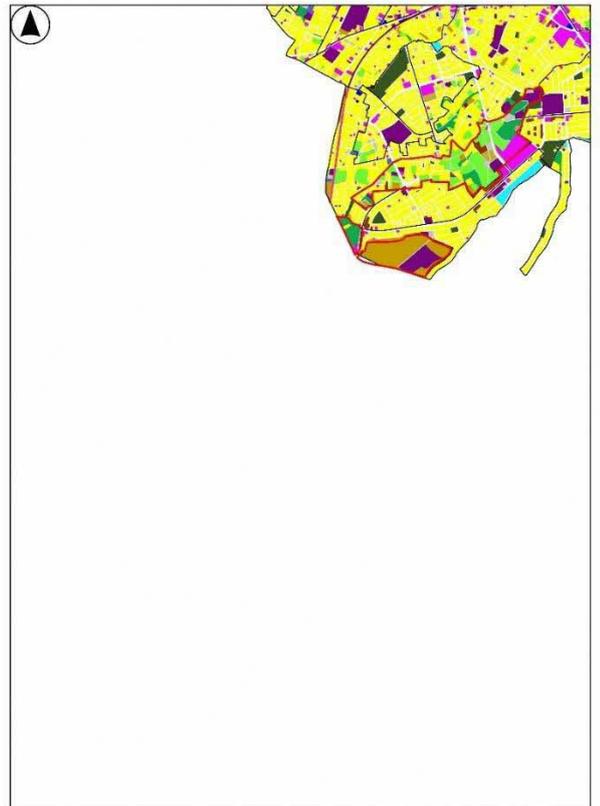
出典：四街道市 平成 18 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（平成 18 年）
 千代田・旭地域北側付近 拡大図



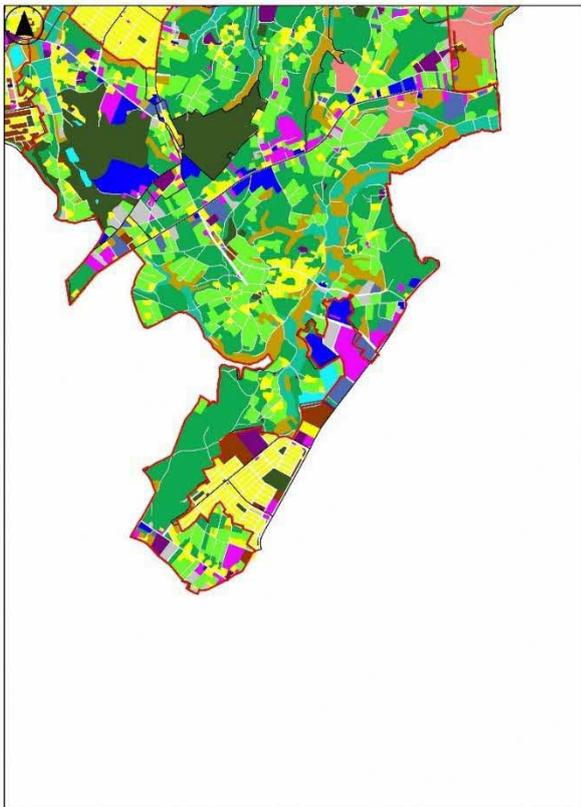
出典：四街道市 令和 3 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（令和 3 年）
 千代田・旭地域北側付近 拡大図



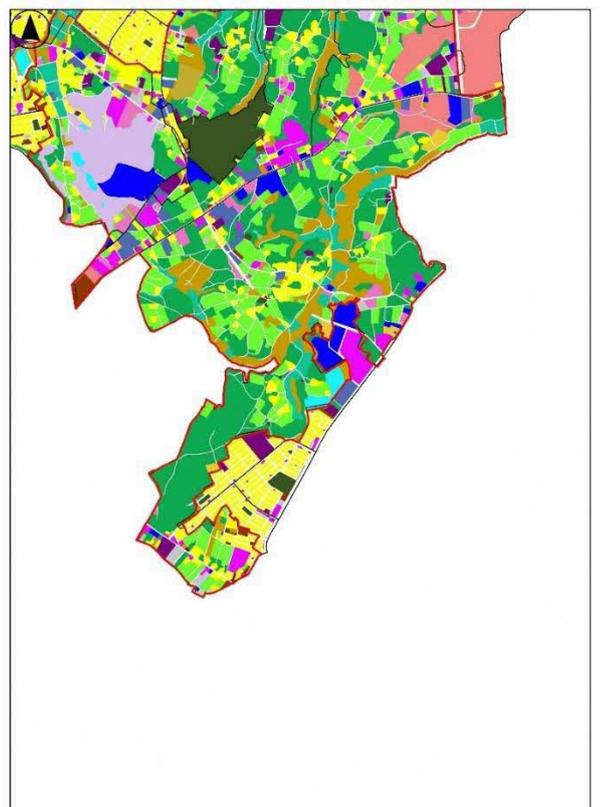
出典：四街道市 平成 18 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（平成 18 年）
 四街道地域付近 拡大図



出典：四街道市 令和 3 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（令和 3 年）
 四街道地域付近 拡大図



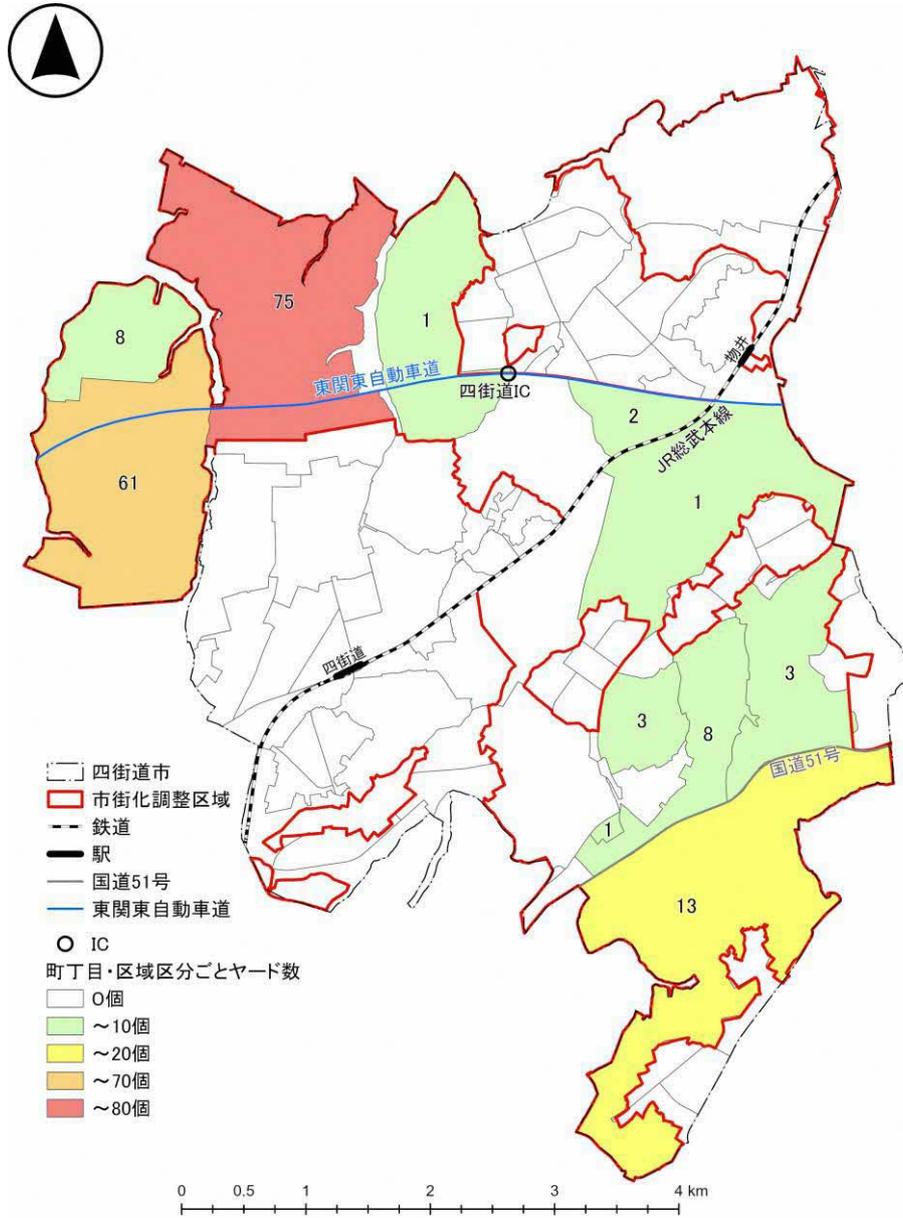
出典：四街道市 平成 18 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（平成 18 年）
 旭地域南側付近 拡大図



出典：四街道市 令和 3 年都市計画基礎調査
 図：土地利用現況図（令和 3 年）
 旭地域南側付近 拡大図

② ヤードの状況

○令和7年4月1日時点のヤード届け出データ（環境政策課提供）によるヤードの分布状況をみると特に大日と鹿放ヶ丘に多く分布しています。

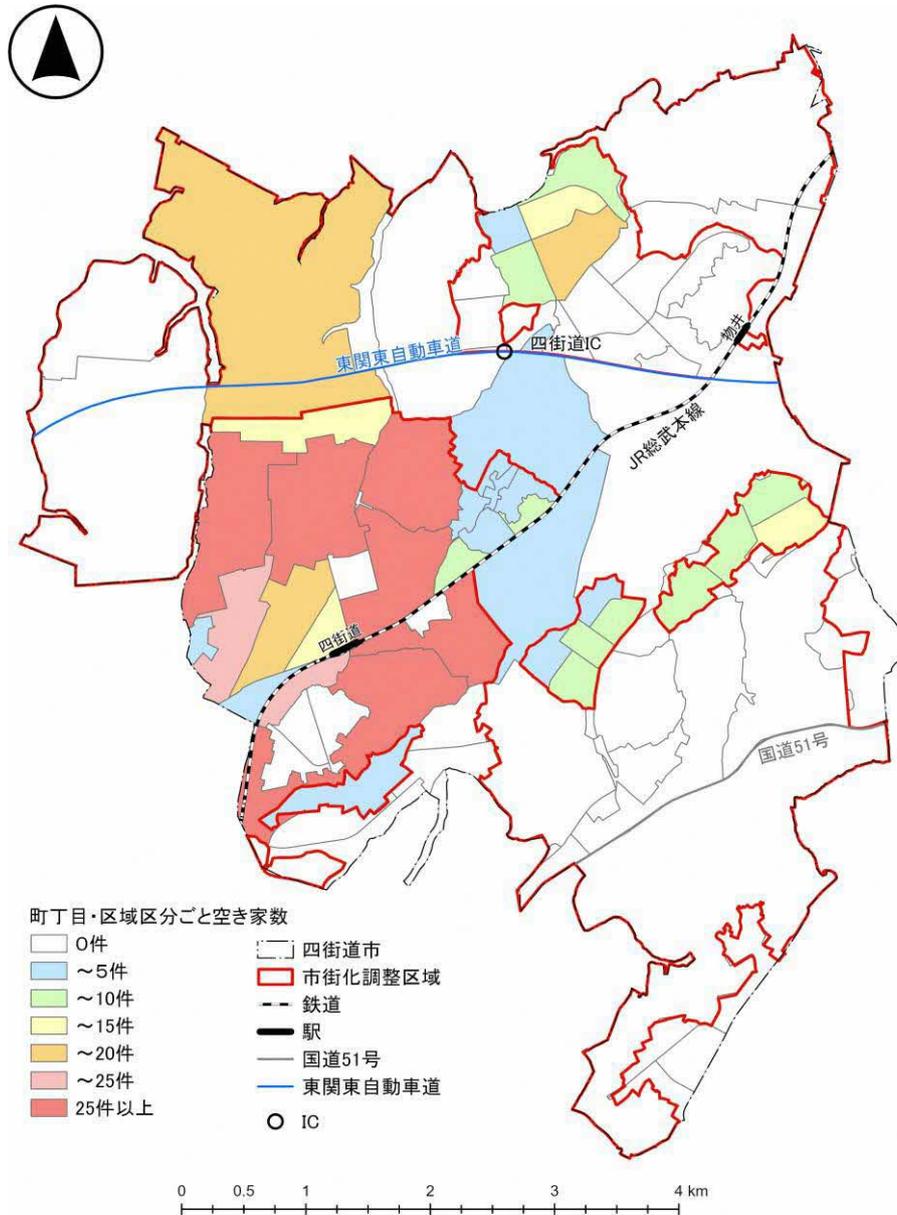


参考 千葉県 HP における自動車リサイクル法の解体業者一覧
 破砕業者一覧（使用済自動車の再資源化等に関する法律（自動車リサイクル法））
 千葉県 HP における特定再生資源屋外保管業の許可事業一覧（千葉県特定再生資源屋外保管業の規制に関する条例）
 四街道市環境部環境政策課 調査

図：町丁目ごとヤード数(全域) ※図中の数値は件数

③ 空き家の状況

○平成 29 年度（平成 30 年 3 月公表）時点の市内における空き家調査における空き家の分布状況をみると、市街化調整区域内では、大日で件数が多くなっています。



参考：四街道市 空き家等実態調査

図：空き家分布図

2. 都市計画マスタープラン（都市MP）における位置付け

○市街化調整区域の基本的な考え方【P.46】

■市街化調整区域の基本的な考え方

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。

①里山（森林・田地）

鹿島川や小名木雨水幹線沿い等に広がる田地と周辺の森林で形成される里山については、自然とふれあう場として、市民団体と協働しながら保全・活用を図ります。

②里山（平地林・畑地）

平地林に含まれた集落や、畑地で形成される里山については、農業の生産環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進します。

③産業拠点

千葉市中心部と佐倉・成田市方面を連絡する幹線道路である国道51号の沿道地域は、国道51号の4車線化の整備により都市間交通が円滑化すると想定され、こうした広域交通機能を活用した産業施設の誘導により、交通機能と沿道サービス機能を備えた産業拠点を計画的に形成します。

四街道インターチェンジ周辺は周辺都市からの交通量も多く、市街化区域内においては地域人口の増加による産業施設のニーズがあり、今も産業施設が集積していることから、引き続き産業振興の拠点としての整備、交通機能の向上をめざします。

④市街化調整区域の開発への対応

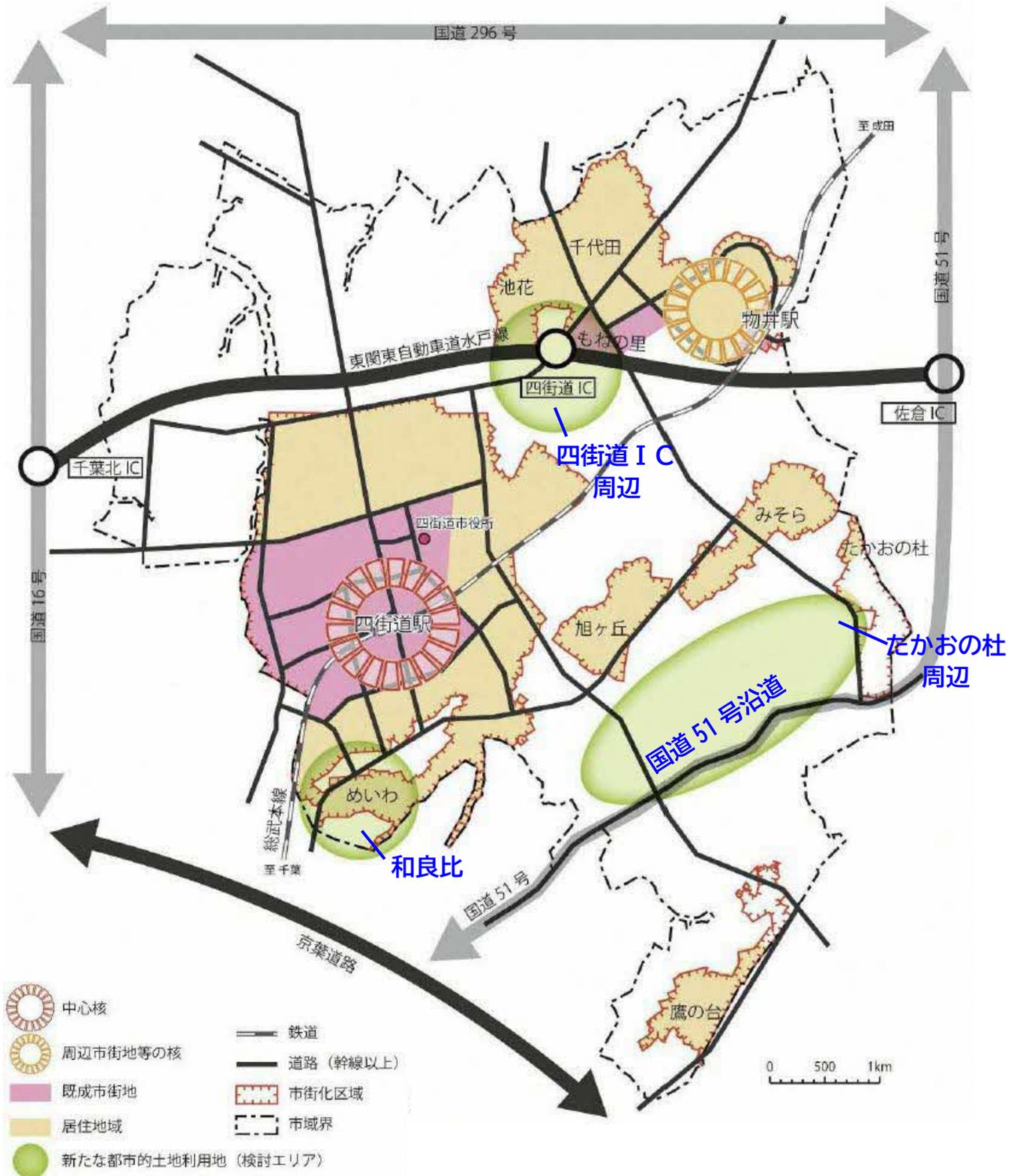
市街化調整区域については、無秩序な開発を防止し、農業環境や自然環境を保全するため、開発許可制度を活用します。併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制するとともに、市街化区域への誘導を図ります。

なお、和良比及び四街道インターチェンジ周辺等については都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を誘導します。

○市街地整備の方針図【P.50】での位置付け

□新たな都市的土地利用地

市街化区域に隣接した和良比、たかおの杜やその周辺、四街道インターチェンジ周辺、国道 51 号の沿道等の市街化調整区域については、道路交通の利便性が高い地域です。このため、企業立地として都市的土地利用を図る必要が生じた場合には、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入し対応します。



報告事項 4

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			
75-1	下志津新田地区 75号 第5号 生産緑地地区	下志津新 田字成徳 地内	約 0.24ha	約 0.10ha	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

「区域は解除図表示のとおり」

指定解除告示時期 令和8年3月予定

位置図

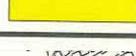


75 下志津新田地区第5号生産緑地地区

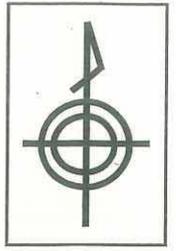
JR四街道駅

JR総武本線

S=1/10,000

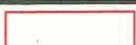
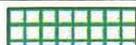
凡例	
	生産緑地地区区域
	特定生産緑地既指定区域
	特定生産緑地指定解除区域

解除図

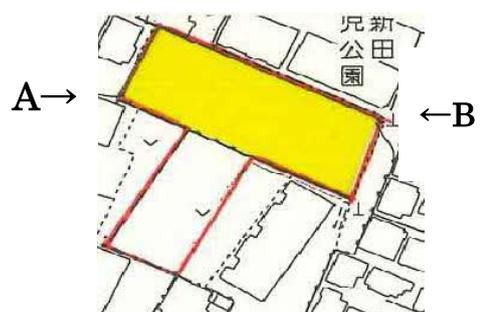


75 下志津新田地区第5号生産緑地地区

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

75号下志津新田地区第5号生産緑地地区



黄色 ⇒ 買取申出により生産緑地の制限が解除された地区

Aからの写真



Bからの写真

