

## 第2回 四街道市都市計画マスタープラン策定委員会

### 会 議 次 第

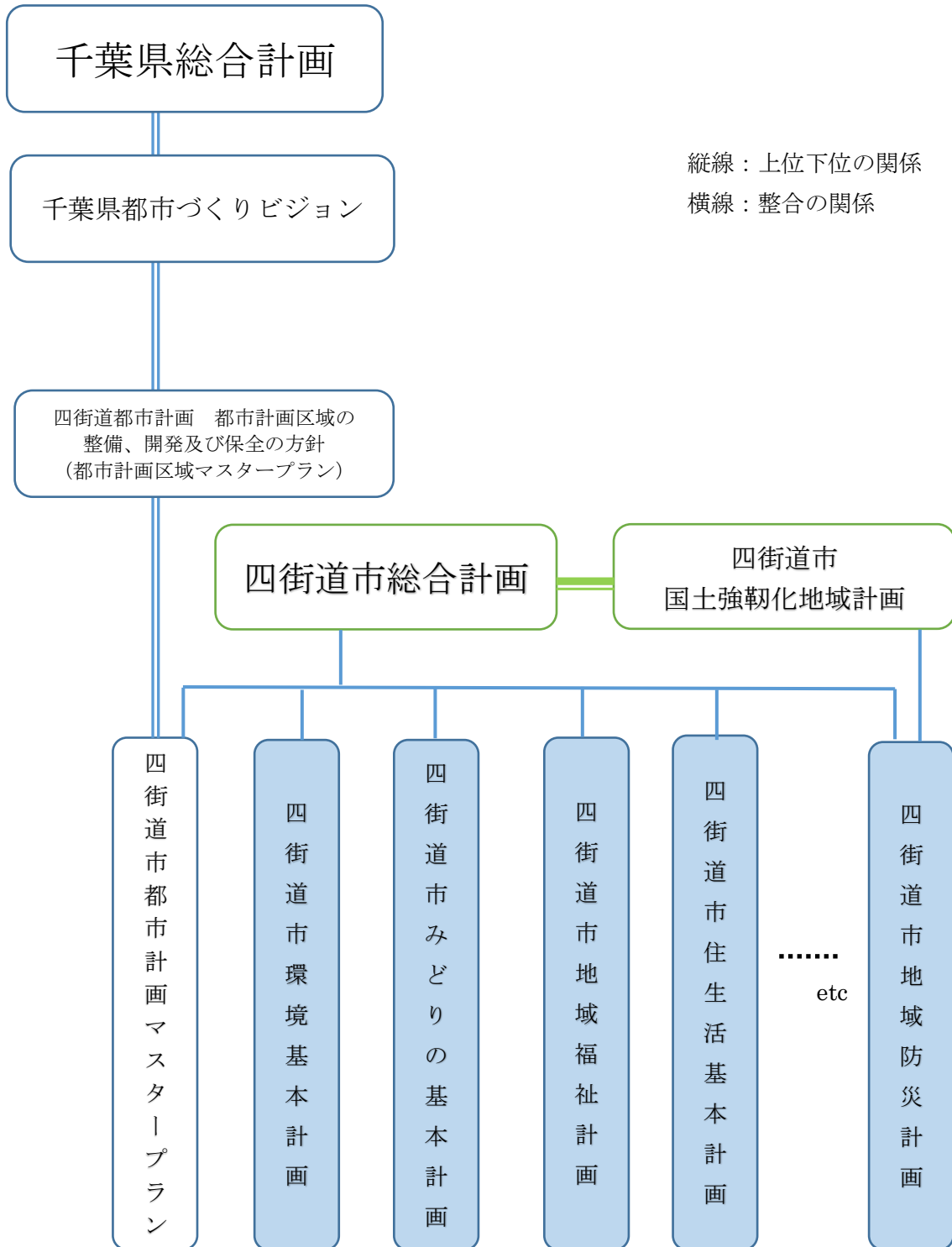
日時：令和5年7月18日(火)

午後2時00分より

場所：企業庁舎2階会議室

1. 開 会
2. 委員長挨拶
3. 会議録作成の取扱い
4. 会議の公開・非公開の決定
5. 議 事
  - ・ 四街道市都市計画マスタープランの全体構想（骨子案）  
について
6. その他
  - ・ スケジュールについて
7. 閉 会

# 【各種計画の位置関係】



# 四街道市 都市計画マスタープラン

## 全体構想（骨子案）

# 目 次

序 章 はじめに . . . . . ●

第 1 章 四街道市の概況 . . . . . ●

第 2 章 全体構想 . . . . . ●

1. めざすべき都市像	
1) まちづくりの理念と目標	1
2) 基本的な方針	2
3) 将来人口フレーム	5
4) まちの将来都市構造	6
2. 都市整備の方針	
1) 土地利用の方針	9
2) 市街地整備の方針	12
3) 道路交通整備の方針	15
4) 公園緑地整備の方針	21
5) その他都市施設整備の方針	24
6) 景観形成の方針	27
7) 防災・減災の方針	28
8) 自然環境保全の方針	31
9) 全体構想図	34

第 3 章 地域別構想 . . . . . ●

第 4 章 「四街道市都市計画マスタープラン」の実現に向けて . ●

## 第2章 全体構想

### 1. めざすべき都市像

#### (1) まちづくりの理念と目標

現行の計画では、「ひとびとの健康的な活動と自然環境の共生する都市」を将来像として、まちづくりを進めてきました。その結果、みどりを継承した都市環境において、ひとびとのニーズに応じた産業基盤や都市基盤、自然環境を整え、交通網の充実を図ったことにより、ひとびとの健康的な活動と、情報の交流が連動し、地域文化の育まれた魅力あるまちへと成長しました。本計画では、本市の総合計画の将来都市像である「**保留**」の実現に向け、本計画で掲げる理念及び方向性を踏まえ、地域や社会の課題に対応しながら、将来都市像の実現をめざします。

#### 【まちづくりの理念】

**保留**

#### 【五つの目標】

##### 目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク

四街道駅を中心に商業、行政、医療、福祉、防災等の日常生活を支える都市施設を集積し、コンパクトな都市をめざします。

##### 目標2 働きたい・働き続けたい産業の振興

各地域の特性を活かした企業立地を促進することにより、新たな雇用を創出し、地域経済の活性化につながる活力にあふれる都市をめざします。

##### 目標3 安全安心で快適な公共空間の形成

日常生活の快適性や安全性等の向上に向け、道路整備や施設等の整備により誰もが安心して生活できる都市をめざします。

##### 目標4 官民連携、市民協働によるまちづくり

市民・企業・行政の多様な主体が協働し、各々が役割を最大限に果たしながら、地域愛を育む都市をめざします。

##### 目標5 自然を活かした都市環境の維持

貴重な地域資源である里山や農地等のみどりを保全・活用しながら、住環境と共生する持続可能な都市をめざします。

## (2) 基本的な方針

まちづくりの理念を実現するために、五つの目標に向けた基本的な方針を示します。

### 目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク

#### 【基本的な方針】

- 将来的に人口減少や人口構成の不均衡が予想される中、商業、行政、医療、福祉、防災等の生活機能を確保し、地域の活力を維持するとともに、市民が安心して暮らせるよう、コンパクトな市街地形成をめざします
- 生活サービス施設へのアクセス確保等、利用環境の向上によりだれもが暮らしやすく、社会参画しやすい都市環境をめざします
- 公共インフラは、既存ストックを有効活用することを基本方針とし、まちなかでの都市機能集積を図ります
- 多くの人が集うまちなかにおいて、居心地がよく歩きたくなる歩行者空間と自転車通行空間を整備することで、安心して歩いて暮らせるまちなか環境を形成します
- 周辺地域においては、日常生活サービスを維持するため、公共交通ネットワークの構築によりまちなかとのつながりを強化します

### 目標2 働きたい・働き続けたい産業の振興

#### 【基本的な方針】

- 産業振興によるまちの賑わいの創出、企業立地による身近な地域での雇用の創出、道路交通の利便性向上をめざします
- 行政が保有する各種オープンデータの整備・公開や、行政手続の電子化等により、創業がしやすい環境整備を促進します
- 首都近郊でありながら豊かな田園環境を有する地の利を活かした6次産業化を含む付加価値の高い農業生産やその生産環境維持、向上をめざします
- 空き店舗等の活用促進やコワーキングスペース等の環境の整備を図るとともに、今後の人口減少を見据え人的資源の確保に努めます
- 社会経済状況の変化に伴い、企業が進める様々な働き方を実現する取組を支援することで、多様なひとびとが就労しやすい環境づくりをめざします

### 目標3 安全安心で快適な公共空間の形成

#### 【基本的な方針】

- 車の交通量が多い道路において安全な歩道を確保し、子ども連れ、児童生徒、高齢者、障がい者等、すべての人に優しいバリアフリーな歩道と自転車通行帯の整備を進めます
- 市民と協働して、地域公共交通の持続可能性を高めるとともに新たなモビリティの交通手段の活用を図ります
- 既存施設を最大限有効に活用し、適正な供給量や配置を実現するため、施設の再配置等を進めます
- 災害に強い安全な都市をめざすため、企業等の力を活用し、防災機能等の複合的な機能を備えた公共空間の形成に努めます
- 災害時における安全性の確保を図るため、市民が避難する道路や防災備蓄倉庫から避難所までの道路の継続的な整備、公共施設等の耐震化を進めます
- 遊具の定期的な点検や耐震化により子どもから高齢者まですべての人が安全に楽しむことができ、災害時には避難場所としての役割を担う身近な公園の整備を進めます
- 高齢者や障がい者のみならず、年齢、性別、人種等、多様性を認め合い、すべての人が利用しやすく共生できる公共空間の形成に努めます

### 目標4 官民連携、市民協働によるまちづくり

#### 【基本的な方針】

- 市民・企業・行政が、ともに地域の課題の解決に取り組み、魅力ある地域づくりを積極的に展開する協働のまちづくりを進めます
- 中学校区ごとに各地域が抱えている課題や改善に向けた市の取組・進捗等について「見える化」し、市民や企業と協働しながら地域環境の改善に努めます
- 教育機関と協働し、児童生徒や学生にまちづくりへの参加を促しながら、若い世代による地域活性化を図ります
- 既存の事業のあり方や進め方を見直し、より効率的かつ効果的に事業を実施していくための有効な一手法として、個々の事業へのPFIの導入に努めます

### 目標5 自然を活かした都市環境の維持

#### 【基本的な方針】

- 優良農地の保全や農業生産機能の維持増進に努めるとともに、森林についても、貴重なみどりの空間、景観資源等として保全、活用を図ります
- 沿道や河川における緑化等、自然環境が有する多様な機能をインフラ整備に活用することにより、地域の保水力を高め、災害防止に努めます
- 近隣市と連携したグリーンツーリズムやひとびとが交流する拠点整備に向けた支援を行い、魅力あふれる自然環境の保全や利活用の促進を図ります
- 平地林や里山、田畑において、多様な主体が運営に関わり、環境教育、健康増進、レクリエーション等の多様な活動を展開し、緑地の減少を食い止めるための方策に取り組みます



全国的に懸念されている都市の未来イメージ図



本市のめざすべき都市像



### (3) 将来人口フレーム

本市の将来の人口を推計するに当たり、国の長期ビジョン及び県の人口ビジョンを勘案するとともに、「まちづくりの理念と目標」を踏まえ、以下のとおり将来の人口を展望します。

本市は、昭和 40 年代から 50 年代にかけて宅地開発等による急激な人口増加を遂げました。

今後は、本市の活力を高めしていくため、少子化対策や若年層の定住促進策を推進するとともに、良質な住宅地の整備を図り、人口減少社会の克服や持続可能なまちづくりに取り組む必要があります。

下のグラフは、第 2 期四街道まち・ひと・しごと創生総合戦略で策定されている四街道市人口ビジョンで示した人口構成比の推移となります。

このグラフから、本計画の目標年度である 2045（令和 27）年には、総人口約 9 万人を維持できる見通しとなっています。

こうしたことから、本計画においても同様の将来人口の目標を設定し、各計画と連携した施策の展開による人口の減少幅の抑制をめざします。

**2045（令和 27）年 将来目標人口** **約 91,900 人**

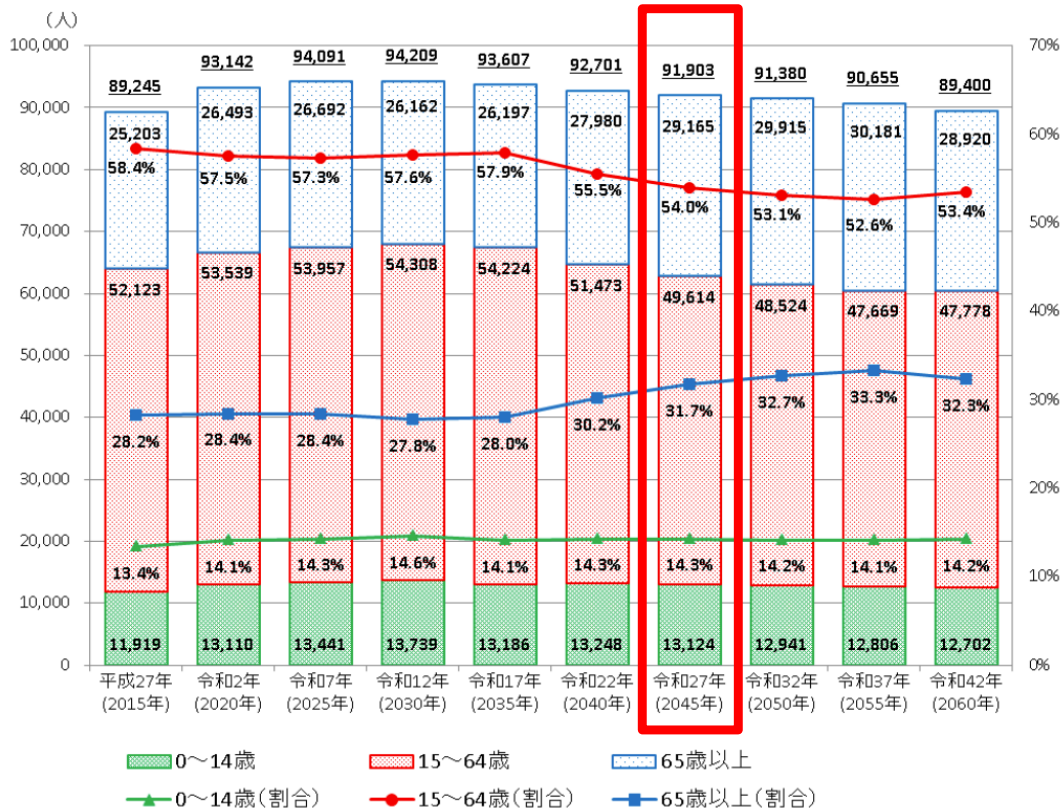


図 市の独自集計による人口推計及び年齢 3 階層別人口構成比の推移

出典：四街道市人口ビジョン（令和 2 年）

## (4) まちの将来都市構造

まちの将来都市構造は、五つの目標を達成するために求められる、まちの骨格構造を示すものです。

「ゾーン」、「拠点」、「軸」の構成により、コンパクトでありながらも快適性を備えた都市構造の構築とともに、多くの人を訪れ、地域経済の活性化に寄与する都市構造の構築を図るとともに、周辺都市との広域連携による相乗効果を発揮できる都市構造を形成します。

### 【ゾーン】地域の強みやポテンシャルを活かした土地利用の方向性を示すまとめ

#### 都市空間ゾーン

- ・四街道駅周辺を中心核、物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、職・住・遊のバランスの取れた秩序ある土地利用を図り、誰もが利用しやすく暮らしやすい市街地を形成する地域とします。
- ・市街化区域である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里においても、住宅地や商業業務地等を維持し、生活拠点としての土地利用を形成します。

#### 農共生ゾーン

- ・豊かな緑園環境を保全・継承し、平地林、畑地と集落地の調和のとれた土地利用に努め、農業生産機能の維持増進を図りながら6次産業化を含む農業を主体とした生業を継続できる地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

#### みどり保全ゾーン

- ・みどりの保全、自然環境を保護し、河川や里山、田地と集落地の調和のとれた土地利用に努め、レクリエーション等を通してみどりを有効活用する地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

### 【核・拠点】人・モノ・情報等の集積や交流による、魅力あふれる場所



#### 中心核

- ・四街道駅周辺を中心核とし、周辺の生活圏を含めたものを中心拠点と位置付けます。市民が快適な都市サービスを維持するため、都市機能の一定の集積を図り、豊かな暮らしに寄与することで賑わいの場を形成します。



### 周辺市街地等の核

- ・物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を含めたものを地域拠点と位置付けます。地域住民及び近隣の佐倉市と連携し、現在の生活サービス機能や居住機能の維持・増進を図ります。



### 産業拠点

- ・四街道工業団地、鷹の台(御成台研究学園都市)等のほか、たかおの杜地域や四街道インターチェンジ周辺、国道 51 号の沿道地域等を産業拠点に位置付け、操業環境の維持・向上や多様な産業を対象とした企業立地により産業拠点の充実を図ります。



### みどりの拠点

- ・四街道総合公園や市民の森をはじめとした自然資源をみどりの拠点に位置付け、市内外の多く人が交流する安らぎと魅力ある拠点として憩いの場を形成します。

## 【軸】周辺都市や拠点をつなぎ、交流促進・機能連携を図るネットワーク



### 中心拠点外環状軸

- ・四街道駅周辺地域を環状する軸を中心拠点外環状軸と位置付け、交通渋滞の解消と公共交通の整備により、経済活動の活性化や市民活動の安全性を確保します。
- ・中心核として沿道に都市機能を集積しコンパクトなまちづくりを推進します。



### 拠点連携交通軸

- ・中心拠点、産業拠点を連携する交通軸を拠点連携交通軸と位置付け、周辺都市間における交流促進を図るとともに、それぞれの強みやポテンシャルを活かした沿道のまちづくりを推進します。



### シンボル軸

- ・松並木シンボルロード沿道をシンボル軸と位置付け、まちなかのうるおい空間やうつくしい景観を維持することで、住民や訪れたひとびとにとって安らぎをもたらす場を形成します。
- ・シンボルロードを中心として、歩きたくなるまちなか（ウォークブルシティ）の実現に向けた安全対策や地域活性等の取組を推進します。

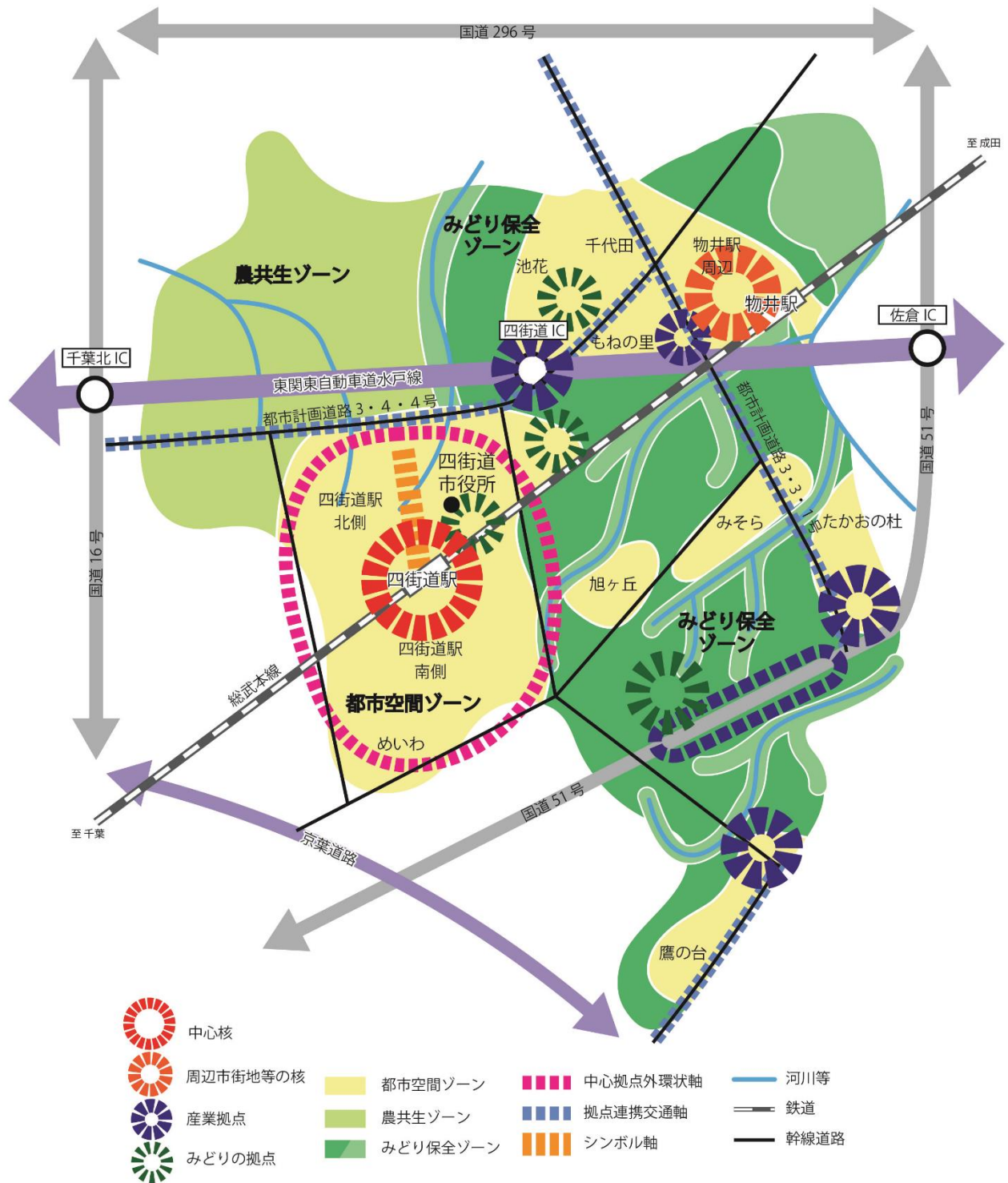


図 まちの将来都市構造

## 2. 都市整備の方針

### (1) 土地利用の方針

#### ■ 市街化区域の基本的な考え方

本市は、中心核である四街道駅周辺、郊外的市街地である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里が市街化区域として定められています。

今後も住宅地、商業・業務地、工業用地等のバランスのとれた環境を維持し、無秩序な市街化を防止します。

#### ① 低層系住宅地

豊かな自然環境を身近に感じられ、閑静で良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

#### ② 都市型住宅地

四街道駅周辺の商業・業務地に隣接する地区で、良好な住環境を維持しながら都市的なサービスを身近に享受でき、周辺環境に配慮して公共空間の確保とあわせた高度利用を許容する都市型住宅地を配置します。

#### ③ 商業・業務地

四街道駅周辺は、多様な消費者ニーズや消費動向に応えられる商業・業務、都心居住を進める住宅といった複合的な機能を備えた商業・業務地を配置します。

また、本市のまちなかとして、四街道駅やシンボルロード沿道と一体的に、魅力と活力にあふれる商業・業務地の形成を図ります。

周辺市街地等の核である物井駅周辺は、高付加価値型で成長性の高い産業を誘致するため、商業・業務地を配置します。

#### ④ 工業用地

四街道工業団地は、既存の産業機能の維持に努めるため、周辺地域との共生を図りつつ時代に即した工業用地を配置します。

#### ⑤ 新産業用地

たかおの杜地域では、周辺環境とのバランスに配慮しながら、サービス産業や流通産業をはじめ産業構造の変化に対応した産業の誘導を進め、多様な人材が就労できる新たな産業拠点として新産業用地を配置します。

## ■ 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、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、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。

### 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環境については、自然とふれあう場として、地権者の理解のもとに、市民団体と協働しながら保全・活用を図ります。

### ② 緑園（平地林・畑地）

平地林に包まれた集落や畑地で形成される緑園環境については、農業の生産環境を保全するとともに、農業振興と連携して都市と農村の交流の場として、地権者の理解のもとに、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等により、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。

また、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、若い世代の人口増加や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し、市街化区域への誘導について検討します。

なお、和良比及び四街道インターチェンジ周辺等、都市的ポテンシャルの高い区域において、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、雇用の場の創出、都市づくりへの寄与度等、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。

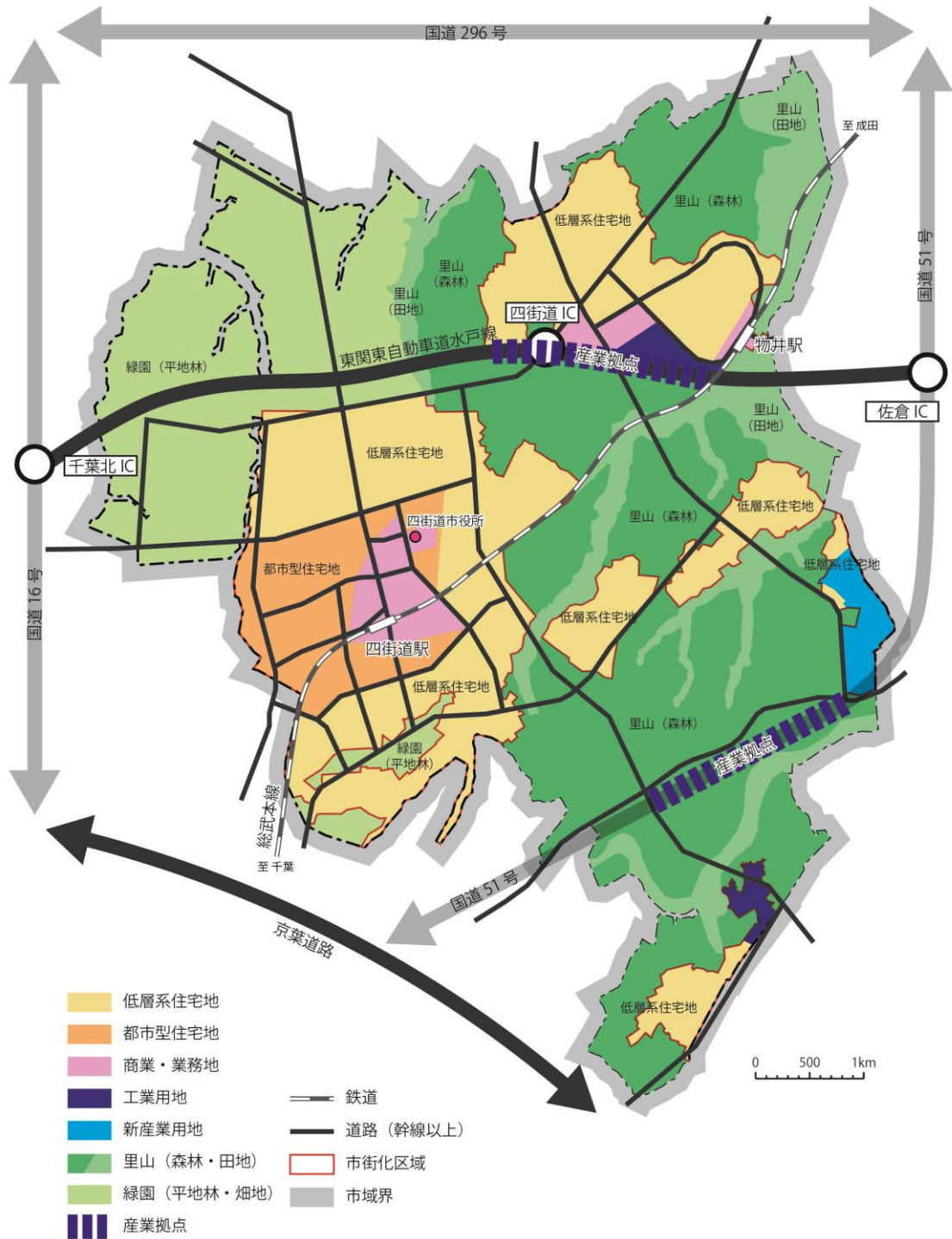


図 土地利用の方針

## (2) 市街地整備の方針

### ■ 市街地整備の基本的な考え方

市街地整備は、土地区画整理事業や地区計画制度、道路のネットワーク整備等の活用により、安全性や利便性を向上し、ゆとりと景観に優れた美しいまち並みづくりを促進します。

また、市街地の拡大となる市街地開発は、農業振興や自然環境に十分配慮し、少子高齢化による人口減少時代を迎えることを視野に入れて、慎重に対応します。

#### ① 中心核と中心拠点

四街道駅周辺を中心核とし、周辺の生活圏を中心拠点と位置付けます。

中心拠点では、本市の顔にふさわしい、シンボル性を有したまち並みの形成と景観の創出を図るため整備しています。

四街道駅北口地区においては、駅利用者のニーズを踏まえ、北口広場の段階的な整備を検討します。四街道駅南口地区においては、市街地再開発事業等による整備について調査・研究します。

また、四街道駅北にある中央地区では、地区計画により、引き続き地区にふさわしい市街地環境及び都市景観の形成に努めます。

#### ② 周辺市街地等の核と地域拠点

物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を地域拠点と位置付けます。

地域拠点の整備に当たっては、もねの里の地区計画により、引き続き都市機能を備えた市街地形成を図ります。

また、物井駅においては、近隣である佐倉市からの利用者も一定数いることから、連携を意識した交通整備や市街地整備を進めます。

#### ③ 既成市街地

四街道駅周辺の既成市街地では、その利便性を高めるため、商業をはじめ医療、福祉、行政サービス等の多様な都市機能について一定の集積を図ります。病院や買い物等の様々な都市サービスを受けやすくし、土地の合理的な利活用を図るため「立地適正化計画」等の導入を検討しながら、居住や日常生活に必要な利便施設等の立地に努めます。これとともに、歩行者・自転車利用者に配慮した道路整備や洪水被害の軽減に向けた雨水排水施設の整備、みどりの空間創出等により市街地の安全性、利便性を高める事業を導入し、地域の実情にあった整備を推進することでコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ります。

#### ④ 居住地域

もねの里、千代田、池花、めいわ、鷹の台については、地区計画により、良好な居住環境の維持・向上に努め、定住化を図ります。



#### ⑤ 空家・未利用地

住宅市街地の人口減少、少子高齢化による空家や空地の増加に対応するため、市街地の整備手法や、企業、市民、団体等と連携したソフト政策について検討します。市街化区域内の未利用地等については、スポンジ化対策として適正管理の指導や利活用の支援を行います。

また、周辺環境や景観に配慮した宅地化の誘導や小公園（ポケットパーク）等の公共空間の確保により賑わいのあるまち並みの創出に努めます。

#### ⑥ 新たな都市的土地利用地

市街化区域に隣接した利便性の高い和良比や四街道インターチェンジ周辺等の市街化調整区域については、交通基盤等から産業系等、新たな都市機能の整備や地域整備の要請の高まりにより、都市的土地利用を図る必要が生じた場合には、雇用の場の創出、都市づくりへの寄与度等、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。

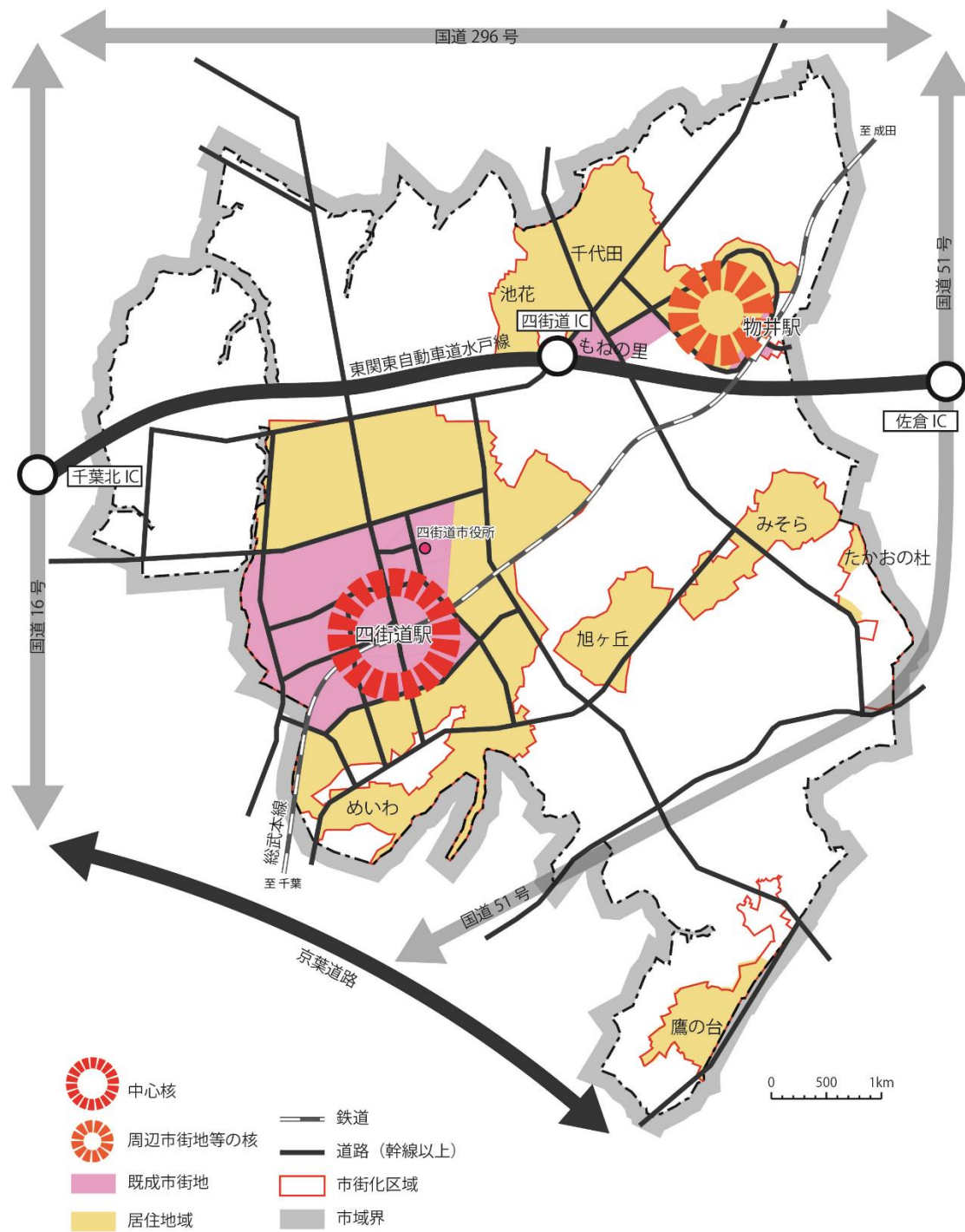


図 市街地整備の方針

### (3) 道路交通整備の方針

#### ■ 道路交通整備の基本的な考え方

本市の交通体系は、JR と民間バスといった公共交通機関と、広域に連携する東関東自動車道水戸線や国道 51 号などの道路によって、生活や産業活動が支えられています。

今後は、都市の持続的発展を図る観点から、東関東自動車道水戸線及び各環状道路の整備や駅等の拠点へつながるアクセスの向上を図ります。

また、拠点間・都市間を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図り、誰もが移動しやすい交通基盤の整備や歩行者・自転車ネットワークの形成を推進します。

#### ① 道路ネットワーク

##### ● 市街地ネットワーク

四街道駅周辺の地域を環状する道路においては、市街地中心部の混雑を緩和するため市街地の骨格となる環状ネットワークを形成し、中心拠点外環状軸として機能します。

##### ● 上記ネットワークと連携し、補完するネットワーク

上記ネットワークと連携し、補完するネットワークを形成します。

#### ② 道路の構成と機能

交通ネットワークの基本的な考え方を踏まえ、道路の構成と機能は次のとおりとします。

##### ● 自動車専用道路

自動車専用道路は、東関東自動車道水戸線が市内北側の東西を通り、東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡しています。

##### ● 主要幹線道路

主要幹線道路は、周辺都市を連絡し、国道 51 号を含む市内の骨格となる道路として形成されています。

##### ● 幹線道路

幹線道路は、主要幹線道路を補完し、四街道駅周辺や物井駅周辺の市街地へのアクセス道路として形成されています。

##### ● 補助幹線道路

幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路として機能しています。

区分	名称	機能
自動車専用道路	東関東自動車道水戸線	東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡する自動車専用道路です。
主要幹線道路	国道 51 号 (都市計画道路 3・3・23 号)	千葉市方面と成田市方面を結ぶ広域的な道路で、通過交通処理及び産業道路としての機能があります。
	主要地方道 浜野・四街道・長沼線	国道 51 号交差部から南側の吉岡、鷹の台と千葉市方面を連絡する道路で、市内では都市計画道路 3・4・7 号と接続し、四街道駅周辺市街地と市南部を連絡します。
	都市計画道路 3・3・1 号 山梨臼井線	千代田、池花とみそら、国道 51 号を結ぶ道路で、千代田、池花から北側は主要地方道千葉・臼井・印西線を経て佐倉市臼井方面を結び、国道 51 号に接続します。
	都市計画道路 3・4・4 号 鹿放ヶ丘佐倉線	本市北部の市街地と佐倉駅方面を結び、物井、千代田、池花の住宅地のアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・4・5 号 千葉鹿放ヶ丘線	本市西部の骨格となる道路であり、千葉市の都市計画道路 3・4・39 号に接続して千葉市の中心部と連絡します。
	都市計画道路 3・4・6 号 千葉四街道線	四街道駅南側の市街地と旭ヶ丘、みそらを連絡する道路で、西側は千葉市の都市計画道路 3・4・38 号に接続し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・7 号 南波佐間内黒田線	国道 51 号と主要地方道浜野・四街道・長沼線の交差部から都市計画道路 3・4・4 号の四街道インターチェンジ付近に接続し、四街道駅周辺の中心市街地東側に位置する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・13 号 船橋四街道線	四街道駅南側の市街地から千葉市の都市計画道路 3・4・59 号に接続して国道 16 号と連絡する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
幹線道路	都市計画道路 3・4・2 号 四街道駅前大日線	本市北部の市街地から四街道駅へのアクセス道路としての機能を有しており、四街道駅から中央地区までの間は、松並木の街路景観を重視したシンボルロードとして整備されています。また、佐倉市の都市計画道路 3・4・17 号と接続し、四街道駅と京成ユーカリが丘駅、東葉高速鉄道勝田台駅方面と連絡します。

幹線道路	都市計画道路 3・4・3号 四街道駅和良比線	四街道駅南側の市街地において、四街道駅から都市計画道路3・4・19号まで南北に連絡する道路です。
	都市計画道路 3・4・8号 四街道鹿渡線	四街道駅北側から東側へ伸びて都市計画道路3・4・6号に接続する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・9号 四街道和良比線	四街道駅北側と南側の市街地を連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・10号 鹿放ヶ丘半台線	四街道駅北側の市街地を栗山から鹿放ヶ丘を経て、国道16号に接続する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・11号 四街道大日桜ヶ丘線	本市西部の骨格道路で、千葉市の都市計画道路3・4・64号に接続して都賀駅方面を連絡し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・12号 和良比鹿渡線	四街道駅南側の市街地をJR総武本線と平行に東西に連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・14号 物井駅前線	物井駅西側から都市計画道路3・4・4号に接続し、千代田団地から物井駅へのアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・4・15号 物井駅佐倉線	物井駅東側から佐倉市の都市計画道路3・4・16号に接続し、佐倉市山王から物井駅へのアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・5・16号 四街道駅前下志津新田線	四街道駅北側から主要地方道浜野・四街道・長沼線により、国道16号に連絡する道路です。
	都市計画道路 3・4・18号 鹿渡大日線	中央地区と四街道市役所の間位置し、市街地中心部の環状道路と四街道駅周辺市街地の環状道路に接続する道路です。
補助幹線道路		幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路です。

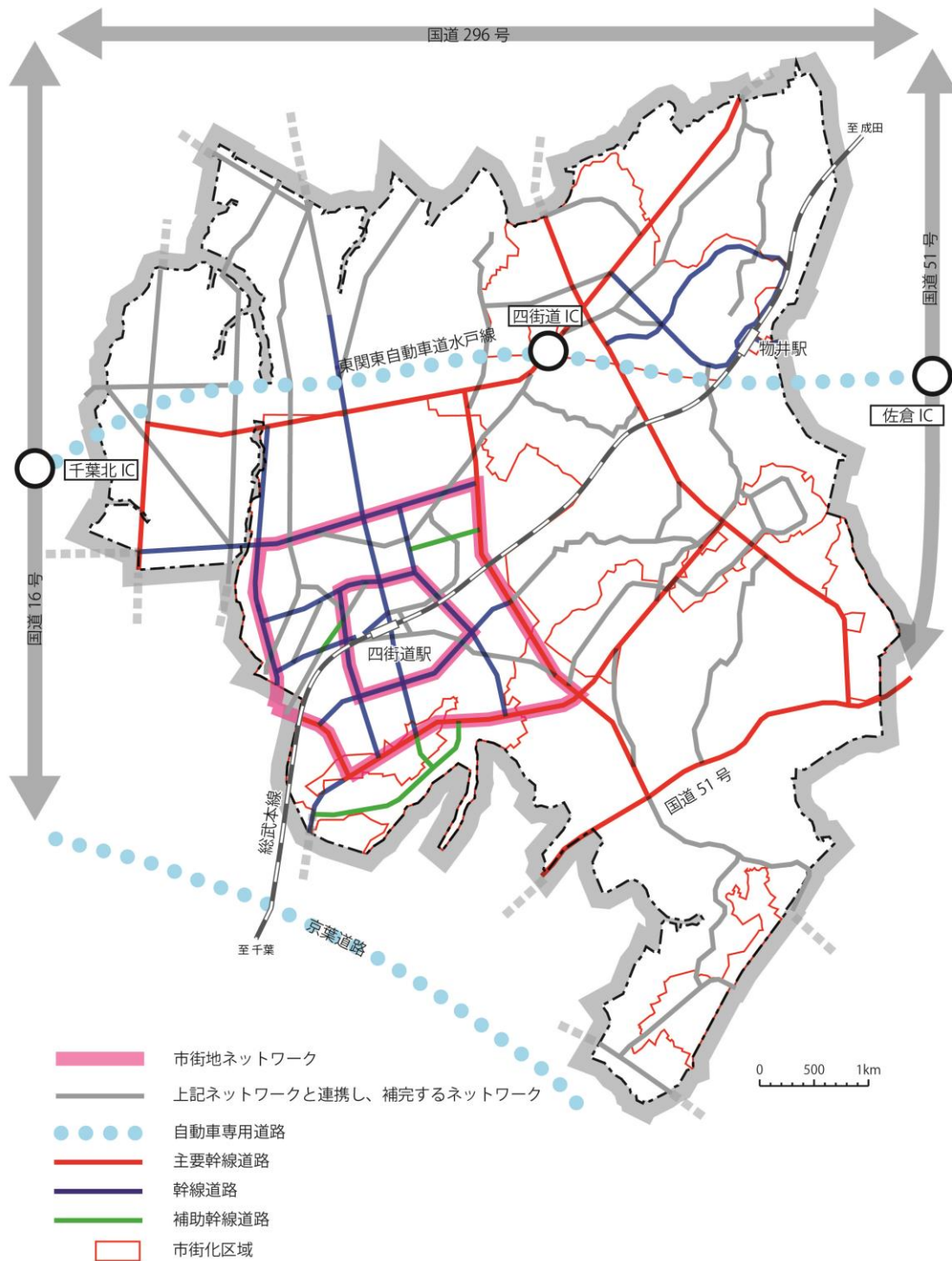


図 道路の体系概要

### ③ 道路

#### ● 駅周辺の道路整備

四街道駅周辺の円滑な交通処理と市のシンボルとなる個性ある道路づくりを行うため、主要地方道千葉臼井印西線の四街道駅前松並木通りを維持します。

また、物井駅周辺への接続を強化するための道路整備を検討します。

#### ● 4車線化の整備

2009（平成 21）年に都市計画決定された国道 51 号（都市計画道路 3・3・23 号）については、4車線化に向けて国が整備を進めています。都市計画道路 3・3・1 号山梨臼井線、都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線の一部については、引き続き 4車線化の整備を図ります。

#### ● 都市計画道路の整備

事業中の都市計画道路の早期完成を図るとともに、長期未着手となっている都市計画道路の存続、廃止を踏まえた見直しを行います。

#### ● 渋滞の解消

路線的な整備のほかに、日常的に渋滞が発生している交差点については、右折車線の設置を推進します。

#### ● 道路空間の形成

都市計画道路や車の交通量が多い道路、避難路の整備に当たっては、自動車の安全で円滑な交通処理をめざします。通学路等の歩行者・自転車の交通空間においては、ユニバーサルデザインに配慮し、市民の安全性と利便性の向上をめざします。

また、道路空間は、市民の共有空間でもあることから、地域にふさわしい景観の形成により、居心地がよく歩きたくなるまちなか（ウォークブルシティ）の実現に努めます。

### ④ 公共交通

#### ● 駅の整備

四街道駅南口においては、2016（平成 28）年度にエレベーターの設置が完了しました。

引き続き、鉄道のサービス強化と連携して、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します。

#### ● 駅前広場の利便性向上

四街道駅北口・南口駅前広場及び物井駅西口駅前広場においては、引き続き、交通事業者と連携を図りながら利便性の向上に努めます。

#### ● 持続可能な公共交通の構築

駅との接続の円滑化を図りながら、路線バス等の地域公共交通の持続可能性を高めるとともに、市民と協働して、新たなモビリティ等の活用を検討します。

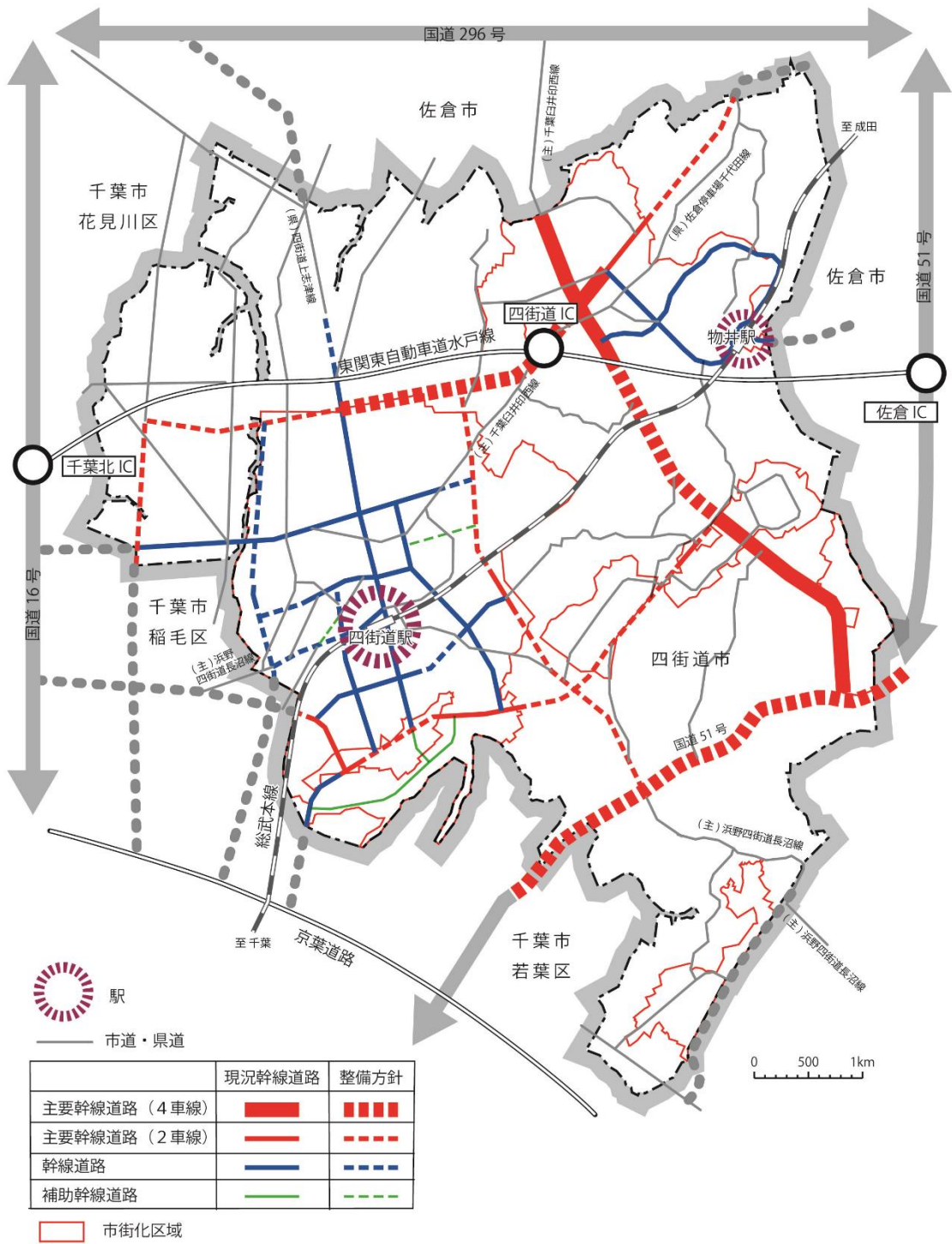


図 道路交通整備の方針



## (4) 公園緑地整備の方針

### ■ 公園緑地整備の基本的な考え方

市内外の多くの人々が交流しながらスポーツ・レクリエーションを楽しみ、また、身近にみどりと親しむことができるように、公園緑地の整備や機能充実を図ります。

少子高齢化に対応したユニバーサルデザインに配慮するとともに、後述する「防災・減災の方針」と連携した整備やひとびとの憩いの場が、犯罪等に利用されないよう都市の死角を作らない計画・整備を図ります。また、計画や整備に当たっては、市民と協働した公園の管理を推進します。

#### ① みどりの拠点

##### ● 総合公園の充実

四街道総合公園は、市民の多様なスポーツやレクリエーションの需要に対応するとともに、自然の豊かなみどりにも触れることができる公園として、周辺の自然環境との調和・連携に配慮し整備されました。引き続き、市民ニーズに対応した機能の充実を図ります。

##### ● 公園の維持管理

既存公園においては、樹木の剪定や伐採について周辺住民や地元自治会と調整を行い、維持管理に努めます。

#### ② みどりのネットワーク

##### ● みどりのネットワークの形成

都市公園、市民の森等のみどりの拠点や地域の公園をつなぐよう、緑化された道路等を活用した遊歩道・サイクリングロードの整備を検討し、みどりのネットワーク形成を図ります。

##### ● 緑化の推進と支援

都市計画道路の整備に当たっては、街路樹の整備により緑地の連続性を確保します。

また、公共施設の敷地内の緑化を推進しながら、大規模敷地の建築物を対象とした緑化地域の指定の検討や施設の生垣設置のルールづくりを行い、住宅地のみどりの拡大を図ります。

##### ● 緑化の啓発

市民参加による市民農園の利用率の向上、企業、団体、学校等に対するみどりの保全活動の推進を図ります。

##### ● グリーンインフラの推進

自然環境が有する機能を活用して、防災・減災や地域づくり、生物生息空間の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等、地域課題に対応した様々な取組を検討します。

### ③ 生産緑地地区

#### ●生産緑地の保全

生産緑地地区は、市街化区域内にある都市計画決定された農地等であり、災害等の防止に効果があると同時に、都市農地として身近に自然に親しめる空間となっているため、今後も継続した保全に努めます。

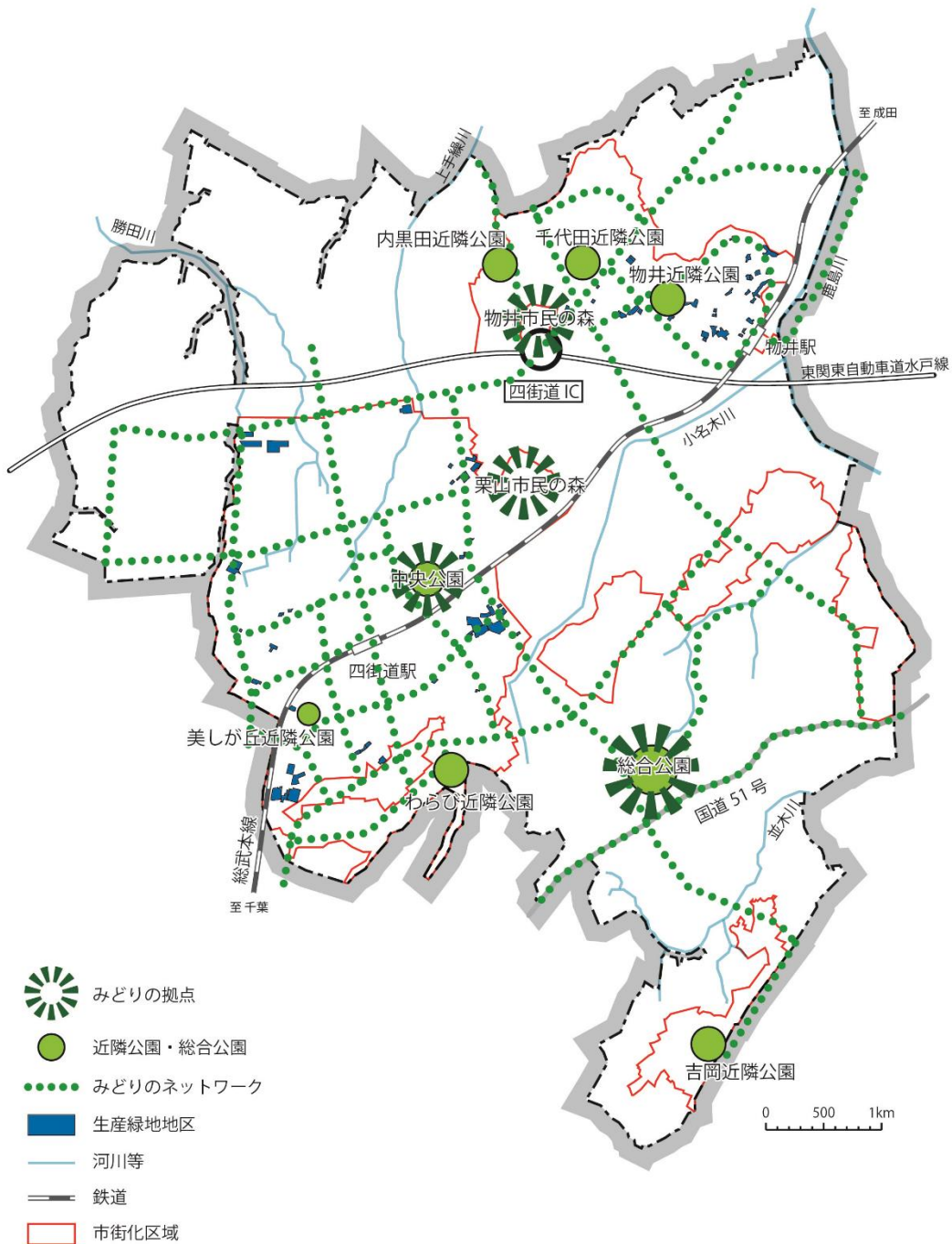


図 公園緑地整備の方針

## (5) その他都市施設整備の方針

### ■ その他都市施設整備の基本的な考え方

河川や公共下水道、ごみ処理施設等は、市民が衛生的で快適な都市生活を営むための基本となる都市基盤施設です。社会情勢の変化を踏まえ、持続が可能な施設整備や事業運営に取り組みます。

市役所庁舎や学校施設等の公共施設は、それぞれの持つ本来の機能に加え、災害時の拠点や避難施設となり、都市基盤施設と同様、市民生活を守る機能を有することから、災害時に果たす機能を考慮した配置や構造、設備の充実を図ります。

#### ① 河川整備の方針

本市には、一級河川である鹿島川があり、市内やその上流部から発生する雨水排水は、各排水施設を通じて河川に流れています。

近年は、市街地内における公共下水道（污水）整備の進展により生活排水が減量し、河川の水質は徐々に改善していますが、一方で舗装の普及に伴う地下浸透性の低下や、大都市圏特有の局所的な豪雨の発生等により、都市型災害の危険が増しつつあります。

このようなことから、市内の浸水や溢水を防止するため、道路改修においては透水性舗装の推進や、鹿島川の改修整備を推進するとともに、森林や農地等の保全により、治水・保水機能の確保に努めていきます。

また、河川環境を維持するため、定期的な清掃活動を実施します。

#### ② 公共下水道整備の方針

本市の公共下水道は污水、雨水を区別する分流式を採用し、整備を推進しています。

污水については、印旛沼流域関連公共下水道として事業認可を受け、1975（昭和50）年に供用を開始しました。その後、順次処理区域を拡大し、公共下水道の施設整備を進めてきたことにより、市街化区域においてはおおむね整備が完了しました。

今後は、「ストックマネジメント計画」に基づき老朽化した下水道施設の維持管理・更新を進めるとともに、市街化区域内における未整備箇所の整備を進めます。

また、雨水については、浸水対策を効果的に進めるため、浸水リスクの高い箇所を絞り込み、下流河川との調整を図りつつ、被害の軽減に向けた雨水幹線や貯留施設等の排水施設整備を推進します。

### ③ ごみ処理施設整備の方針

市民の日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で住みよい環境とするため、ごみ処理施設については自然環境に配慮しながら、新たな施設整備を進めています。

また、焼却施設から発生する熱エネルギーの有効活用を図るため、附帯施設整備の検討も進めています。

今後の整備の方向性については、計画地を取り巻く環境やこれまでの市民・地元地区からのご意見を踏まえながら検討します。

### ④ その他公共施設整備の方針

「公共施設等総合管理計画」においては、施設総量（延床面積）を20%以上縮減することを目標としていることから、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況等を踏まえて施設の再配置等を検討します。

さらに、既存ストックを有効活用することを基本方針とし、まちなかでの都市機能集積を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークを推進します。

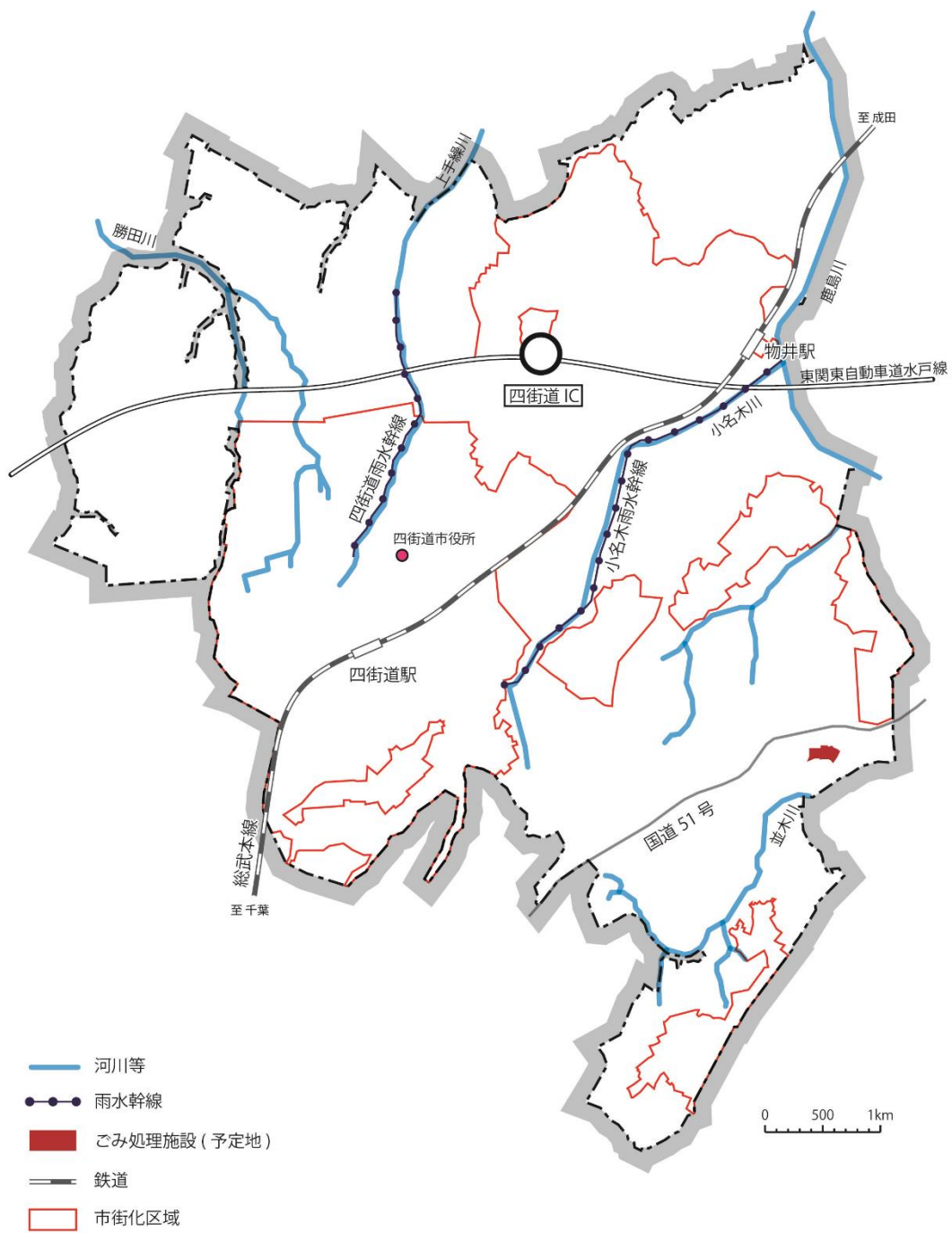


図 その他都市施設整備の方針

## (6) 景観形成の方針

### ■ 景観形成の基本的な考え方

道路、都市公園等のオープンスペース等は市民が共有する空間としての景観形成、低層系住宅地においては閑静で緑豊かな景観形成、都市型住宅地では建築物の色やデザインに配慮した景観形成、商業・業務地では活気あふれる景観形成に努めるため、「景観計画」の策定について検討します。

#### ① 市街地景観

##### ● 魅力ある景観の形成

本市の顔となる個性的な通りの形成として、四街道駅前大日線のまちなかに松並木シンボルロードがあります。今後も適切な松の維持管理に努め景観の維持・保全を図っていきます。

また、市街化区域内における低・未利用地や空家等、適切な管理が行われていない土地や建物については、景観を維持・保全するための利活用の誘導を図ります。

##### ● 公共施設の景観

公共施設の建設や改修、公共サインに当たっては、周辺の景観や環境と調和するよう、その意匠や形態、色彩等に配慮します。中央地区については、地区計画に則って商業・業務施設、文化・教育施設、住宅等を計画的に配置し、中心拠点にふさわしい、複合機能の市街地の景観を推進します。

#### ② 里山・緑園の景観

##### ● 自然環境の景観維持

里山環境及び緑園環境では、景観を維持・再生するため、農地や森林の保全、再生及び管理を推進します。

#### ③ 景観活動への支援

##### ● 市民活動の支援

NPO やボランティア等、市民自らの手による景観形成の活動に対し、情報提供や啓発、相談等の支援を行います。

##### ● 制度の検討

良好な田園景観を形成する斜面緑地・森林等の保全に努めます。

また、市民の景観づくりに向け、「景観計画」の策定を検討します。

## (7) 防災・減災の方針

### ■ 防災・減災の基本的な考え方

地震や豪雨災害等に備えた防災まちづくりをめざし策定された「国土強靱化地域計画」に基づき、被害の拡大を回避する発災前の施策を推進するとともに、避難所となる公共施設の適切な維持管理や、災害時に活用できる消防水利を含めた整備を図ります。

公共空間においては、避難場所の確保や火災延焼を防止するグリーンインフラの機能とともに、日常における多目的な活用を図ります。

防災拠点においては、災害の大規模多様化、救急需要の更なる増加に対応するため、複合的な機能を備えた公共空間の形成に努めます。

また、近隣市と連携した緊急輸送道路の整備や連絡体制の強化等により、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう防災力の向上に努めます。

#### ① 市街地

##### ● 市街地の整備

災害に強い都市基盤づくりを推進するため、市街化区域内で木造家屋が無秩序に密集している地域等、構造的に災害に脆弱な地域について調査を行います。さらに、狭あい道路や密集市街地等の解消を図るため、都市再生区画整理事業等の市街地開発事業等の整備を実施し、市街地の防災力の強化を図ります。

一方、災害時における安全性の確保を図るため、密集市街地等において老朽建築物の建て替えを促進するとともに、建物の耐震化を図ります。加えて、建築物の不燃化の促進を図るため、防火・準防火地域決定基準の適用により、該当地区内の防災力向上に努めます。

また、避難路や避難所については、継続的な整備を検討します。

##### ● 市街地の傾斜地における災害防止

傾斜地にある宅地の擁壁の老朽化については、所有者に注意を喚起し、災害の防止を促進します。土砂災害警戒区域、特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定された箇所等については、未整備箇所の整備を推進するとともに、定期的にパトロールを実施し、保全措置の進捗状況や経年変化に伴う危険性等、現況を常時把握します。

##### ● 都市空間の保全と創出

災害時における避難者等の安全確保を図るため、公園、緑地、農地、空地等のオープンスペースについては、延焼遮断帯、救護活動・物資集積等の拠点、ガレキ集積場所、ヘリコプターの臨時離発着場、応急仮設住宅の建設場所等に供されるよう充実に努めます。

また、自然を活かしたグリーンインフラの推進により、樹林環境を保全・活用することで、災害に強いまちを創出します。

- 工作物等の倒壊防止対策

ブロック塀、石塀の倒壊については、人的被害とともに道路閉鎖の原因となり、救助、復旧活動の障害となることから、地区計画を定めている多くの地区では、ブロック塀等の高さ制限を行います。

## ② 避難路

- 道路・橋梁の整備

道路・橋梁については、災害時において避難経路及び緊急輸送道路として救援・救護、消防活動等の動脈となり、また火災の延焼を防止するオープンスペースとなる等、多様な機能を有しているため、防災効果の高い幹線道路（都市計画道路）は重点的に新設及び補修・改良等の整備に努めるとともに、災害時における道路障害物の撤去や不整地での救助活動に有効な設備の充実に努めます。幹線道路沿道等の建築物に対しては、道路空間と一体となった延焼遮断機能や、これによる避難経路、緊急輸送道路としての機能を確保するため、路線の指定について積極的に検討します。

また、緊急輸送道路については、近隣市や千葉県と連携しながら避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通整備を推進します。

## ③ 指定緊急避難場所・指定避難所

学校、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、それら本来の機能保全を図りつつ、耐震・不燃化等に関する適切な維持管理とともに、防災機能の強化を推進します。

また、地域住民と協力した指定避難所の自主運営を行う仕組みづくりの整備を推進します。



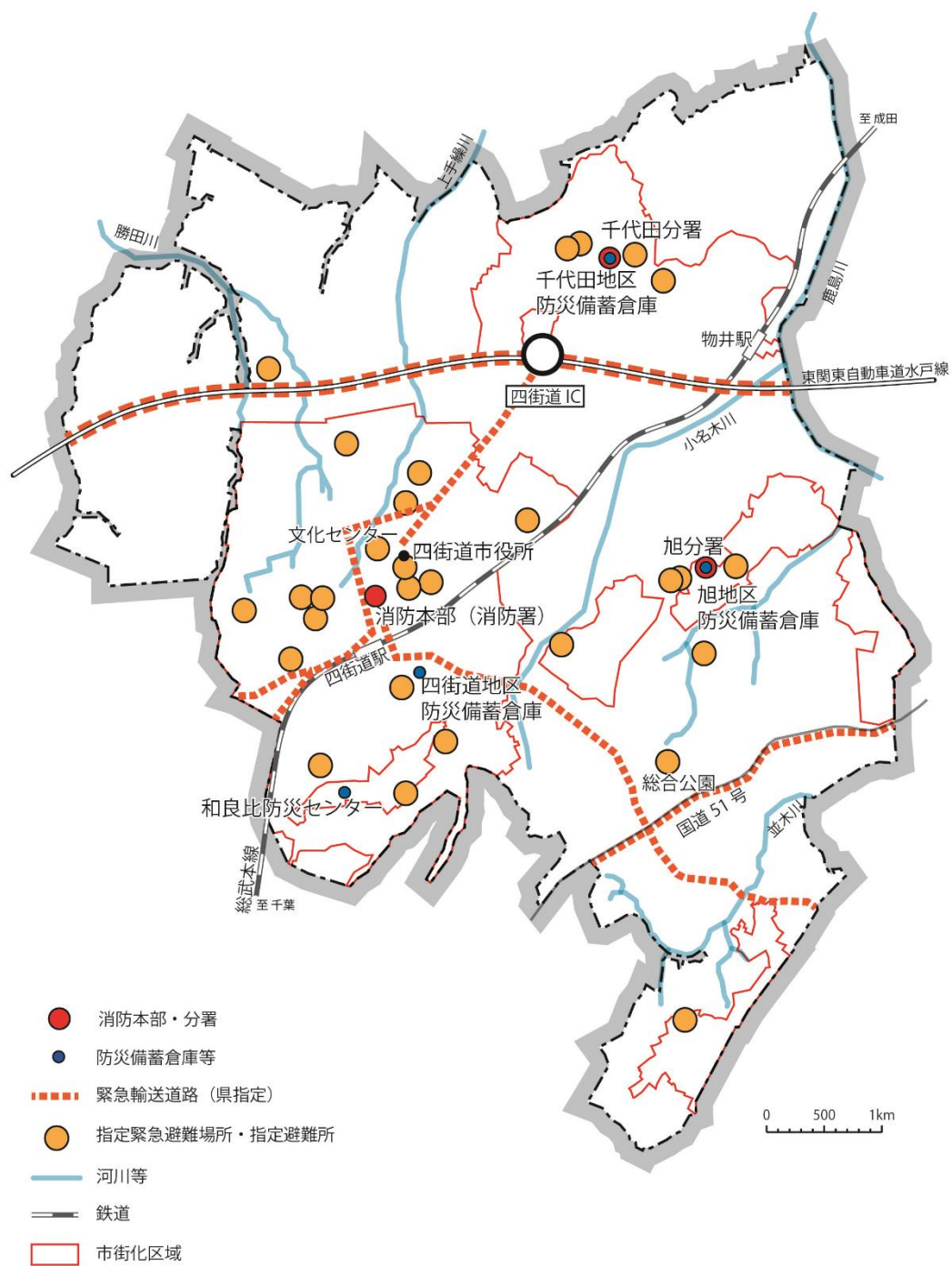


図 防災・減災の方針

## (8) 自然環境保全の方針

### ■ 自然環境保全の基本的な考え方

市内には、谷津田や斜面林等、視認性の高いみどりに加えて、古木や巨木、集落周辺の防風林、河川や水路に生息する昆虫類、鳥類、植物等の貴重な自然が残されています。

これらの大切な自然を次世代へと引き継ぐために、緑園や樹木、里山や水辺を保全することで、動植物の生息・生育域である豊かな自然を維持する取組を展開します。

また、市民が自然に親しめるよう、自然とふれあい、その大切さが実感できる機会と場を提供します。

#### ① 農共生ゾーン

##### ● 緑園環境の保全

畑地と平地林（防風林）により形成される緑園環境については、「地域森林計画」にて対象民有林の指定の継続を促進し、併せて、農業振興により農地と平地林の一体的な保全を促進し、地域固有のみどりの保全に努めます。

##### ● 樹木等の保存

良好な森林や屋敷林等は保存樹林として、古木や巨木、本市らしさを感じさせる樹木等は保存樹木等として、選定を行いみどりの保全・管理に努めます。

また、地権者の理解と協力により指定した樹木等を公表し、貴重な樹木の大切さを周知します。

##### ● 農地の活用

市民農園は地権者の協力を得ながらその保全を検討し、継続的に活用します。

#### ② みどり保全ゾーンの保全

##### ● 里山環境の保全

斜面林等によって形成される里山環境については、農用地区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定の継続により貴重な森林の保全を促進します。

また、生物多様性に配慮しながら、休耕田の復元等、適度に人の手を加えることで、自然と人が調和した空間を創造し保全に努めていきます。

##### ● 水辺の保全

河川周辺によって形成される谷津田等の水辺環境については、農業振興により田園風景の保全・維持に努めます。

河川改修においては多自然型の整備を推進し、水辺の再生をめざしながら自然環境の維持保全に努めます。さらに、身近に水辺の自然に触れられるよう、生物生息空間（ビオトープ）を活用し、潤いをもたらす水辺空間の再生をめざし、水辺の保全を図ります。

- 貴重な動植物の保護

本市に生息する動物や昆虫、植物等については、その生態を把握するとともに、市民と連携しながら保護に努めます。

また、特定外来生物による生態系等に係る被害を防ぐため、駆除の協力や捕獲等についての情報提供を行います。

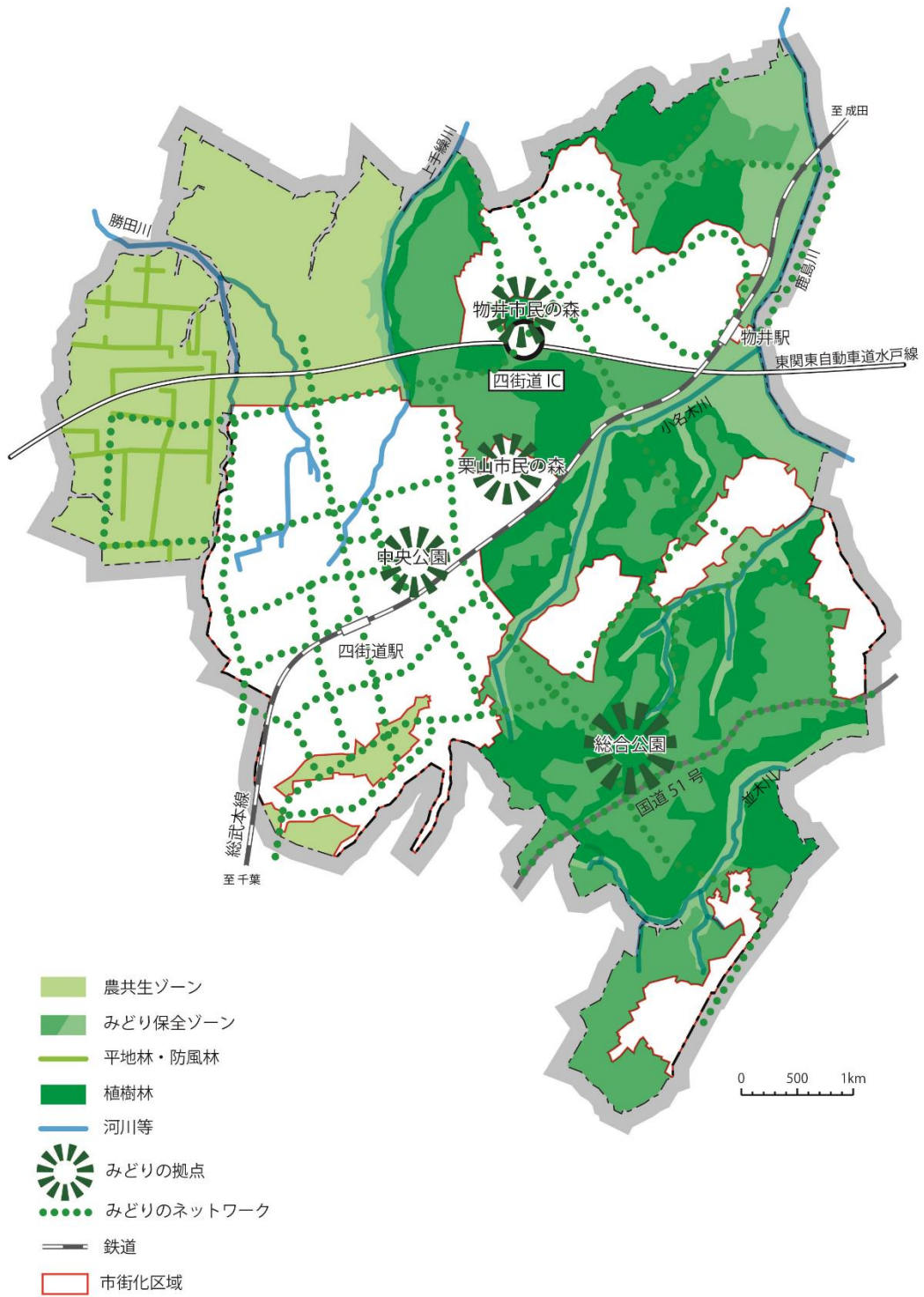


図 自然環境保全の方針

(9) 全体構想図

これまでの都市整備の方針をまとめた全体構想図は、次のとおりです。

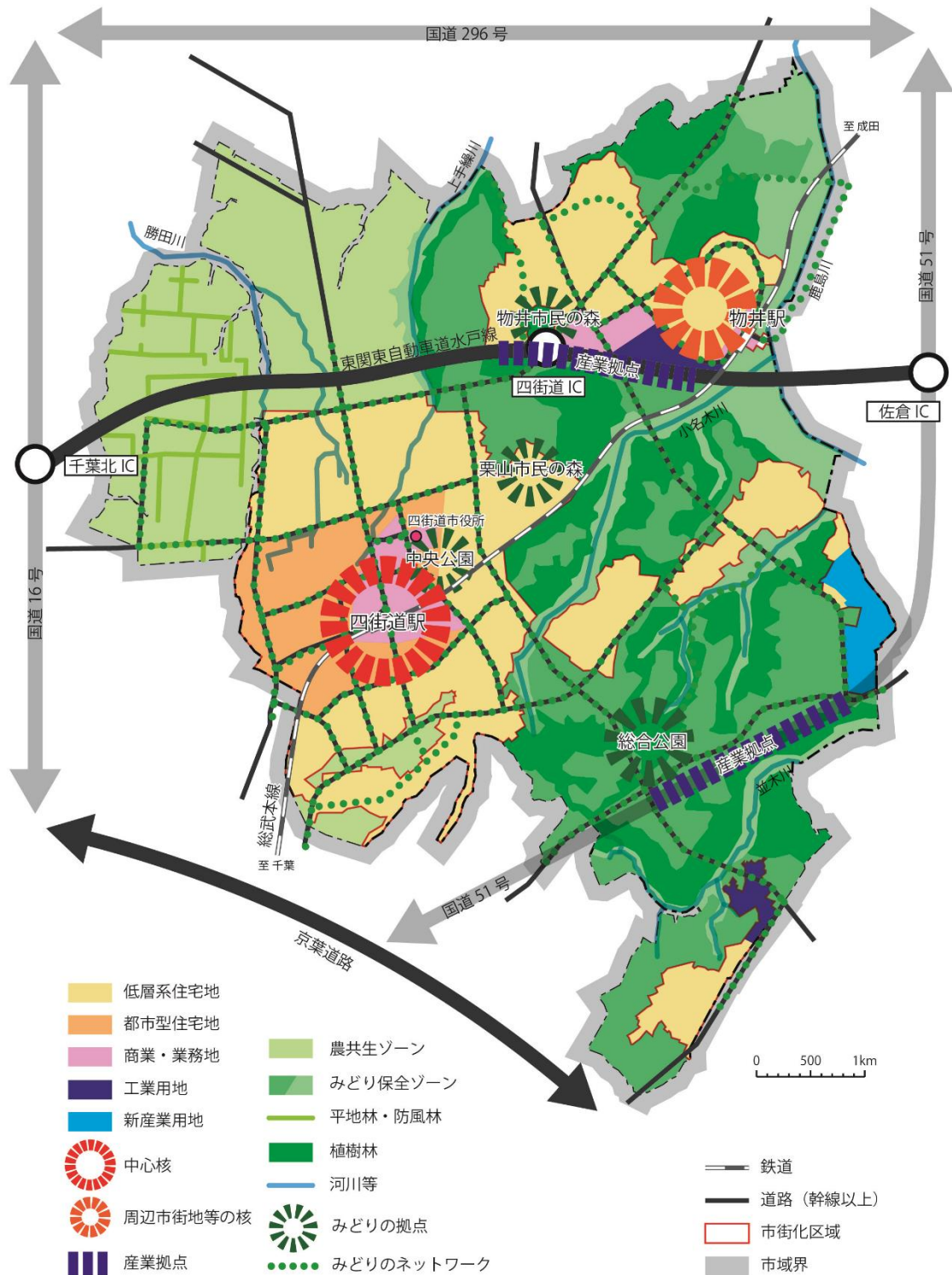


図 全体構想