

# 第3章

## 地域別構想



## 第3章 地域別構想

### 1. 地域の設定について

地域の設定については、住民に身近な地域別構想とするため、都市計画の住区などにとらわれず、住民が意識している生活圏のまとめり（小学校区、中学校区、自治会など）を参考にすることが重要とされています。

本市では、中学校区ごとに中学校地区連絡協議会を設置し、市民と行政の意見交換の場が設定され、広義的なまちづくりが検討されています。

このようなことを踏まえ、地域の設定は、以下に示す中学校区を単位とした 5 つの地域を設定します。

#### 四街道地域(四街道中学校区)

- みのり町、めいわ 1 丁目～5 丁目、和良比、美しが丘 1 丁目～3 丁目、四街道 2 丁目、鹿渡の一部

#### 四街道北地域(四街道北中学校区)

- 大日の一部、栗山、さちが丘 1 丁目～2 丁目、鹿渡の一部、つくし座 1 丁目～3 丁目

#### 四街道西地域(四街道西中学校区)

- 大日の一部、鹿放ヶ丘、四街道、四街道 1 丁目、四街道 3 丁目、さつきヶ丘、下志津新田

#### 千代田地域(千代田中学校区)

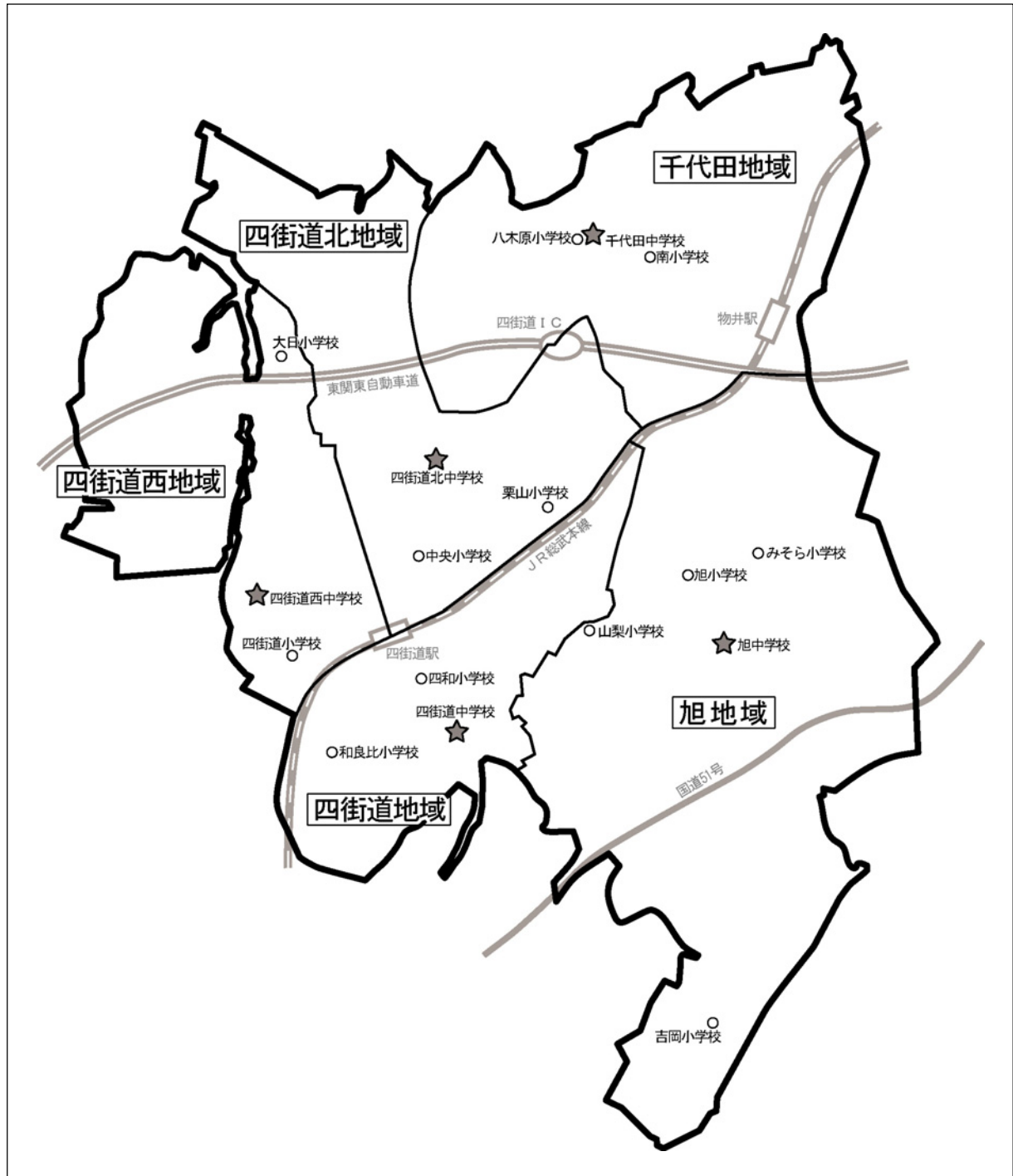
- 内黒田、千代田 1 丁目～5 丁目、池花 1 丁目～2 丁目、物井、亀崎、長岡、もねの里

#### 旭地域(旭中学校区)

- 山梨、みそら 1 丁目～4 丁目、和田、中野、成山、中台、南波佐間、上野、旭ヶ丘 1 丁目～5 丁目、吉岡、鷹の台 1 丁目～4 丁目、小名木

地域区分図

各中学校区による地域区分は、以下に示すとおりです。



# 第3章

## 地域別構想

# 四街道地域



## 2. 四街道地域

### 1) 四街道地域の概況

四街道地域はJR総武本線南側に隣接して、四街道駅の南側に広がる面積約408.9haの地域です。駅周辺から住宅地が拡がり、地域南側の美しが丘、めいわ等の住宅地は計画的に整備され、めいわ、和良比六方野、和良比三才については、地区計画により緑豊かで良好な住環境が形成されています。市街化区域が地域の約68%を占めていますが、住宅地に隣接して里山や水田もあり自然環境も残されています。

主な公共交通はJR総武本線で区域北側に四街道駅があります。バスは主に、四街道駅北口及び南口から各住宅団地方面へ運行されていますが、四街道駅南口駅前広場は整備が遅れているため、バスターミナルが設置されていません。

主な道路は主要地方道浜野・四街道・長沼線があります。

### 2) 四街道地域の基本的な方針

#### 土地利用

##### ア. 市街化区域の方針

###### 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに生活道路の整備、緑の保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。

###### 都市型住宅地

四街道駅南口周辺の商業・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住居系土地利用を配置します。

###### 商業・業務地

四街道駅南口周辺は、四街道駅南口駅前広場の整備とあわせて市街地再開発事業を促進するとともに、地区計画等による本市及び地域の顔となる市街地環境及び都市景観の形成を図り、四街道駅北口周辺と連携した「都市核」となる商業・業務地とします。

めいわの商業地は、周辺の住宅地の日常的な利便性を高める商業地とします。

##### イ. 市街化調整区域の方針

###### 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

なお、和良比は、現段階では具体的な動きがないものの、交通基盤等から産業系など新たな都市機能の整備や地域整備の高まりにより、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、雇用の場の創出、都市づくりへの寄与度など、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。

#### 里山環境・緑園環境の保全

郷土の森と水田及び周辺の里山で形成された自然的環境は、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、地権者の理解のもとに、市民の協力を得ながら活用を図ります。

### 道路・交通

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・6、3・4・12、南北方向は都市計画道路 3・4・3、3・4・7、3・4・8、3・4・9、3・4・13 が位置づけられています。

これらのうちの未整備路線及び区間（都市計画道路 3・4・6、3・4・7、3・4・12）の整備を推進します。特に都市計画道路 3・4・7、3・4・12 は、鹿渡南部特定土地区画整理事業により整備が進められていますが、市街地の骨格となり、あわせて、歩行者・自転車ネットワークとしても重要な路線であり、面整備区域以外の区域についても整備を推進します。

四街道駅の交通結節点としての機能を高め、地域の住宅地の利便性を高めるため、四街道駅南口駅前広場の整備を促進します。

四街道駅南口周辺の住居系市街地は、計画的な市街地整備が行われていない既成市街地であり、生活道路等について、地元との十分な協議・調整のもとに地区計画等を活用した整備を推進します。

### 公園・緑地

街区公園や近隣公園等は、地域住民との協働により樹木等の保全を推進します。また、再整備の必要な公園は市民の協力のもとに、時代にあった利用しやすい公園として再生を図ります。

わらび近隣公園に隣接する調整池は、地域の貴重な水辺空間であるため、地域住民の意向を把握しながら、親水性の向上について検討します。

郷土の森は市及び地域の拠点となる緑として、市民との協働で維持・管理を推進します。

水辺空間や歩行者ネットワーク等を、周辺の農地や樹林地、公園・緑地、街路樹等で連携させた、緑のネットワークを形成します。

保存樹木の保全ならびに、新規に指定が必要な樹木・樹林について、調査を進め検討します。

地域の防災拠点となる近隣公園等は、地域防災計画との整合を図りながら防災機能の充実を図るとともに、現在も利用されている井戸について、自治会等の協力により、災害時における利用の可能性について検討します。

## その他施設等

避難場所となっている公共公益施設は耐震化を推進します。

小名木川周辺の谷津田や里山等の樹林地の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

市街化調整区域における下水道は適正処理を実施します。

建て替えの時期を迎えた住宅については、定住化を促進するためにユニバーサルデザインによるリニューアルを支援します。

## 地域景観

おやしき通りやガス灯等をはじめとする、本市や地域の顔となる景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、周辺景観に配慮したサイン計画について、地域住民、地権者、行政の協働により検討します。

## 自然環境等

小名木川周辺等の市街化調整区域の農地及び平地林、里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な自然的資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、自然環境等を保全するための規制等について、地権者の協力を得ながら検討します。



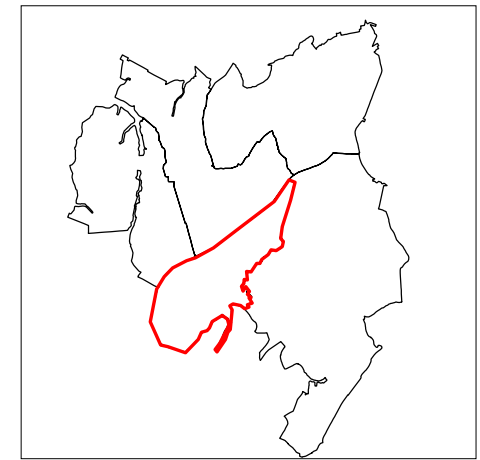


3) 四街道地域の将来像

地域のキャッチフレーズ：

やさしい光に包まれ、笑顔があふれるまち

身近な自然環境と、ガス灯や街路樹などによる美しい街並みを背景に、感性豊かな子どもが育ち、全ての年代が心豊かに笑顔で暮らすことのできるまちを目指します。さらに四街道駅周辺の整備を進め、安全で暮らしやすいまちを目指します。



四街道地域の位置



図 3-1 四街道地域の将来像



# 第3章

## 地域別構想

# 四街道北地域



中央公園の桜

### 3. 四街道北地域

#### 1) 四街道北地域の概況

四街道北地域は本市の中央に位置する面積約 585.4ha の地域で、市役所、文化センター、中央公園の他、盲学校・養護学校等の教育施設等、多くの公共施設が立地しています。四街道駅を中心に既成市街地から小規模な開発により、商業・業務、住宅地等が広がっており狭隘な生活道路が目立ちます。市街化区域は地域の約 42%で、住宅市街地に隣接する市街化調整区域は農地等の緑が広がっています。

主な公共交通は、JR 総武本線、四街道駅発着のバスと市役所を中心に運行されている市内循環バス(コミュニティバス)があります。

主な道路は県道四街道・上志津線、主要地方道千葉・臼井・印西線、主要地方道浜野・四街道・長沼線があります。

#### 2) 四街道北地域の基本的な方針

##### 土地利用

##### ア. 市街化区域の方針

###### 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに生活道路の整備、緑の保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。点在する生産緑地は、有効なオープンスペースとして活用を図ります。

###### 都市型住宅地

四街道駅北口周辺の商業・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住居系土地利用を配置します。

###### 商業・業務地

四街道駅北口周辺の既存商業・業務地と現在事業中の都市核北で、地区計画等による本市及び地域の顔となる市街地環境及び都市景観の形成を図り、四街道駅南口周辺と連携した「都市核」として、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、本市の賑わいの拠点となる商業・業務地とします。

##### イ. 市街化調整区域の方針

###### 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

なお、四街道インターチェンジ周辺は、現段階では具体的な動きがないものの、交通基盤等から産業系など新たな都市機能の整備や地域整備の高まりにより、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、雇用の場の創出、都市づくりへの寄与度など、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。

#### 里山環境・緑園環境の保全

平地林をともなう集落や畑地、里山で形成された自然的環境は、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、地権者の理解のもとに、市民の協力を得ながら活用を図ります。

### 道路・交通

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・4、3・4・10、南北方向は 3・4・2、3・4・7、3・4・8、3・4・18 が位置づけられています。

これらのうちの事業中区間（都市計画道路 3・4・2、3・4・8、3・4・18）はもとより未整備路線及び区間（都市計画道路 3・4・4、3・4・7、3・4・10）の整備を推進します。また、計画車線数が2車線の都市計画道路 3・4・4 については、将来交通需要の見通しにより地元、関係機関との調整を図りながら拡幅を検討します。

地域の住居系市街地は、計画的な市街地整備が行われていない既成市街地であり、生活道路等について、地元との十分な協議・調整のもとに地区計画等を活用した整備を推進します。

四街道駅北口駅前広場は、本市の玄関口としてふさわしい整備の必要性について検討します。

### 公園・緑地

街区公園や近隣公園等は、地域住民と協働で樹木等の保全を推進します。また、再整備の必要な公園は市民の協力のもとに、時代にあった利用しやすい公園として再生を図ります。

栗山市民の森(小鳥の森)は、市街地に隣接する貴重な自然的資源であるため、本市及び地域の拠点となる緑として、市民と協働で維持・管理を進めるとともに活用方法を検討します。同様に、栗山鳥ノ下のトンボ池と周辺の里山についても、地域の貴重な自然的資源であるため、地権者の協力のもとに市民との協働で維持・管理を推進します。

この他、市街化区域内の農地等の空間を活用して、地域のレクリエーション、コミュニティの拠点となるような公園配置について、地権者の協力のもとに検討します。

河川管理道路や歩行者ネットワーク等を周辺の農地や里山、公園・緑地、街路樹等で連携させた、緑のネットワークを形成します。

保存樹木の保全ならびに、新規に指定が必要な樹木・樹林について、調査を進め検討します。

地域の防災拠点となる中央公園等は、地域防災計画との整合を図りながら防災機能の充実を図ります。

## その他施設等

避難場所となっている公共公益施設は耐震化を推進します。

上手繰川流域の農地や平地林、里山の樹林等の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

市街化調整区域における下水道は適正処理を実施します。

地域の住居系市街地は、特に北部では自然発生的に拡大した市街地であり、周辺の自然環境等に配慮しつつ、混在する農地の活用を含めて地区計画等を視野に入れた市街地形成について、地元との十分な協議・調整のもとに検討します。

建て替えの時期を迎えた住宅については、定住化を促進するためにユニバーサルデザインによるリニューアルを支援します。

## 地域景観

四街道駅周辺や松並木シンボルロード（都市計画道路 3・4・2）豊かな緑を背景とする良好な住宅地等をはじめとする、本市や地域の顔となる景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、周辺景観に配慮したサイン計画について、地域住民、地権者、行政の協働により検討します。

## 自然環境等

富士見ヶ丘、今宿、萱橋等の市街化調整区域の農地及び平地林、栗山鳥ノ下の里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な自然的資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、自然環境等を保全するための規制等について、地権者の協力を得ながら検討します。



地域別懇談会



文化センター

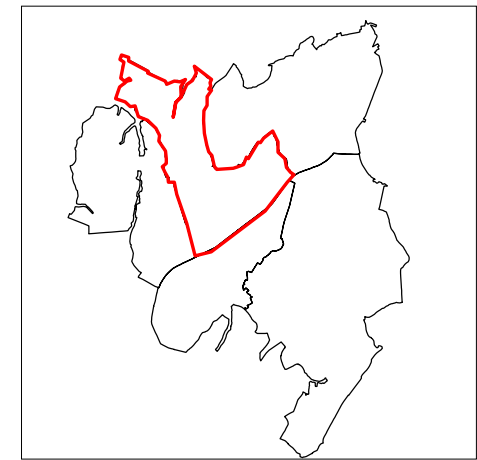


3) 四街道北地域の将来像

地域のキャッチフレーズ：

自然を生かして調和ある発展

四街道北地域は、本市中心市街地から広がる商業・業務、住宅地を中心として、これに隣接してまとまった平地林・里山が残された地域です。貴重な緑を守り生かしながら商業・業務、公共施設の中心となる地域として、四街道駅北口・都市核北の中心市街地活性化を図り、バランスのとれた発展を目指します。



四街道北地域の位置

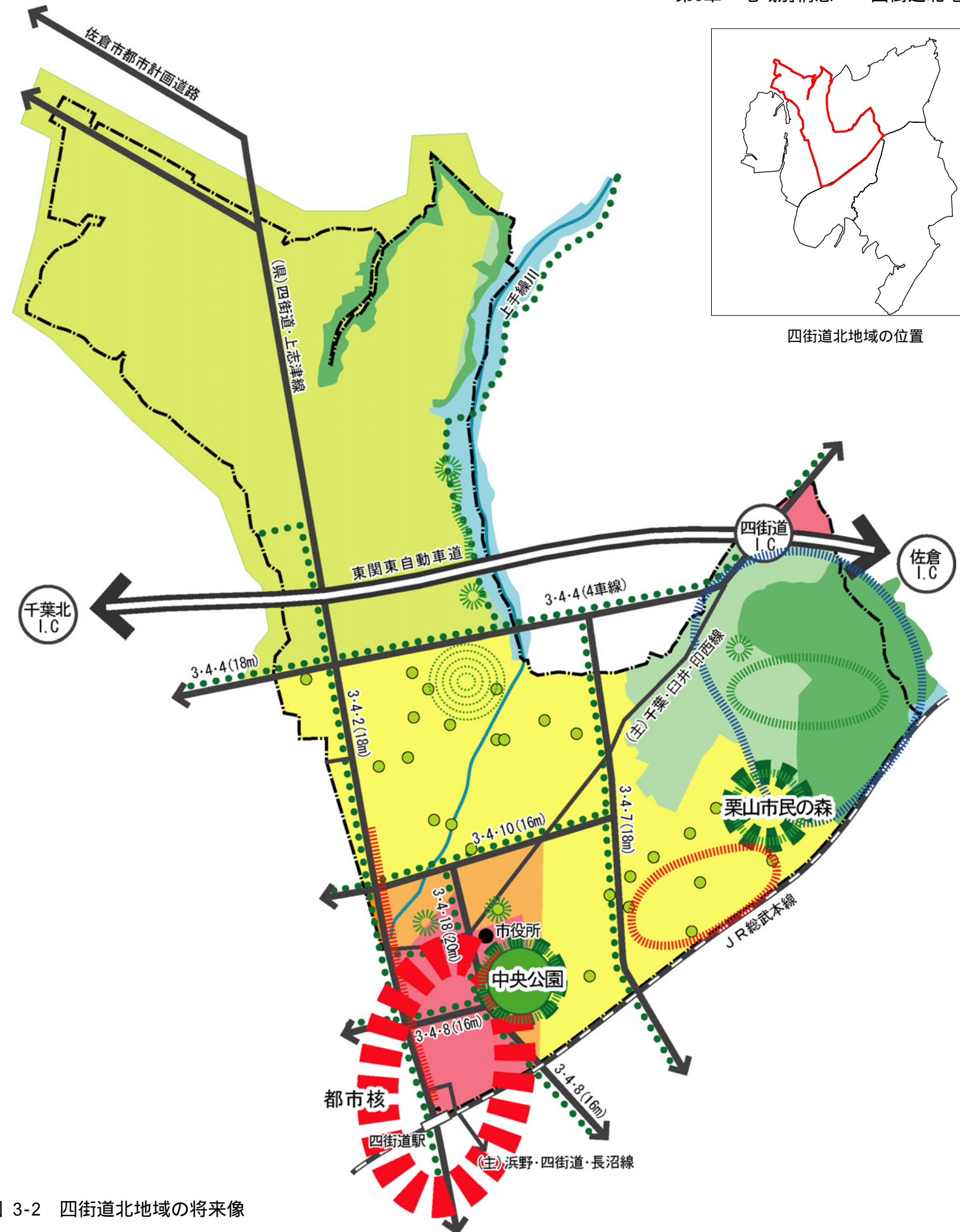


図 3-2 四街道北地域の将来像



# 第3章

## 地域別構想

# 四街道西地域



## 4. 四街道西地域

### 1) 四街道西地域の概況

四街道西地域は、西側に千葉市と隣接し、北西部にまとまった畑、平地林等の緑が広がる面積約 563.8ha 地域です。南部に地域の約 39%を占める市街化区域が広がっていますが、小規模な開発による市街化が進んでおり、狭隘な生活道路等が目立ちます。

主な公共交通は、JR 総武本線で地域南側に四街道駅があります。バスは四街道駅から地域内では大日方面へ運行されており、この他市内循環バス(コミュニティバス)が市役所から大日、鹿放ヶ丘方面で運行されています。

主な道路は県道四街道・上志津線、主要地方道浜野・四街道・長沼線、主要地方道千葉・臼井・印西線があります。

### 2) 四街道西地域の基本的な方針

#### 土地利用

##### ア. 市街化区域の方針

###### 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに生活道路の整備、緑の保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。点在する生産緑地は、有効なオープンスペースとして活用を図ります。

###### 都市型住宅地

四街道駅北口周辺の商業・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住居系土地利用を配置します。

###### 商業・業務地

四街道駅北口周辺の既存商業・業務地で、地区計画等による本市及び地域の顔となる市街地環境及び都市景観の形成を図り、都市核北、四街道駅南口周辺と連携した「都市核」として、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、本市の賑わいの拠点となる商業・業務地とします。

##### イ. 市街化調整区域の方針

###### 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

###### 緑園環境の保全

平地林をともなう集落や畑地で形成された環境は、農業の生産環境を保全するとともに、農業体験・市民の交流の場として、地権者の理解のもとに、市民の協力を得ながら活用を図ります。

## 道路・交通

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・4、3・4・8、3・4・10、3・5・16、南北方向は都市計画道路 3・4・2(地域外)、3・4・5、3・4・9、3・4・11 が位置づけられています。

これらのうちの未整備路線及び区間(都市計画道路 3・4・4、3・4・8、3・4・5、3・4・9、3・4・11)の整備を推進します。また、計画幅員 12mの都市計画道路 3・5・16 は、既存県道であることを踏まえつつ、地元や関係機関との調整を図りながら検討します。

地域の住居系市街地は、計画的な市街地整備が行われていない既成市街地であり、生活道路等について、地元との十分な協議・調整のもとに地区計画等を活用した整備を推進します。

四街道駅北口駅前広場は、本市の玄関口としてふさわしい再整備の必要性について検討します。

## 公園・緑地

街区公園等は、地域住民と協働で樹木等の保全を推進します。また、再整備の必要な公園は市民の協力のもとに、時代にあった利用しやすい公園として再生を図ります。

市街化区域内の農地等の空間を活用して、地域のレクリエーション、コミュニティ、地域の防災の拠点となるような公園配置について、地権者の協力のもとに検討します。

地域固有の資源である大作岡、鹿放ヶ丘等の農地と平地林・防風林は、地権者の協力のもとに保全等について検討します。

歩行者ネットワーク等を周辺の農地や里山、公園・緑地、街路樹等で連携させた、緑のネットワークを形成します。

保存樹木の保全ならびに、新規に指定が必要な樹木・樹林について、調査を進め検討します。

## その他施設等

避難場所となっている公共公益施設は耐震化を推進します。

市街化調整区域における下水道は適正処理を実施します。

地域の住居系市街地は、地区計画を設定した「さつきヶ丘」を除き、ほとんどが自然発生的に拡大した市街地であり、周辺の自然環境等に配慮しつつ、混在する農地の活用を含めて地区計画等を視野に入れた市街地形成について、地元との十分な協議・調整のもとに検討します。

建て替えの時期を迎えた住宅については、定住化を促進するためにユニバーサルデザインによるリニューアルを支援します。

## 地域景観

四街道駅周辺や松並木シンボルロード（都市計画道路 3・4・2）開拓の歴史を残す農地と平地林・防風林等をはじめとする、本市や地域の顔となる景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、周辺景観に配慮したサイン計画について、地域住民、地権者、行政の協働により検討します。

## 自然環境等

市街化調整区域の農地及び平地林・防風林は、地域の良好な環境を形成する貴重な自然的資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、良好な農地及び緑地を保全するための規制等について、地権者の協力を得ながら検討します。



地域別懇談会



四街道公民館

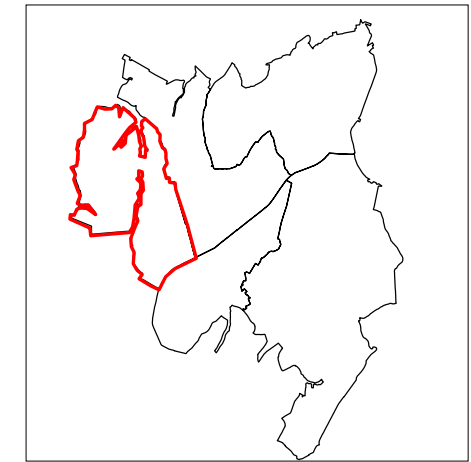


3) 四街道西地域の将来像

地域のキャッチフレーズ：

都市のにぎわいと緑が融合するまち

四街道駅を中心とする都市的な土地利用と、北部に広がる開拓の歴史を物語る農地と緑があります。これらの有する都市的機能と自然的機能をあわせて生かすことのできる地域を目指します。



四街道西地域の位置

凡例

	都市核		緑の拠点
	低層系住宅地		近隣公園以上(新規構想)
	都市型住宅地		街区公園
	商業・業務地		緑のネットワーク
	緑園環境ゾーン		道路(幹線以上)
	平地林・防風林		道路(補助幹線)
	河川		鉄道

地域固有の系統別資源

- 公園緑地系統
- 地域景観系統

注：「地域固有の資源」は地域住民から提案された内容を基に整理しました。

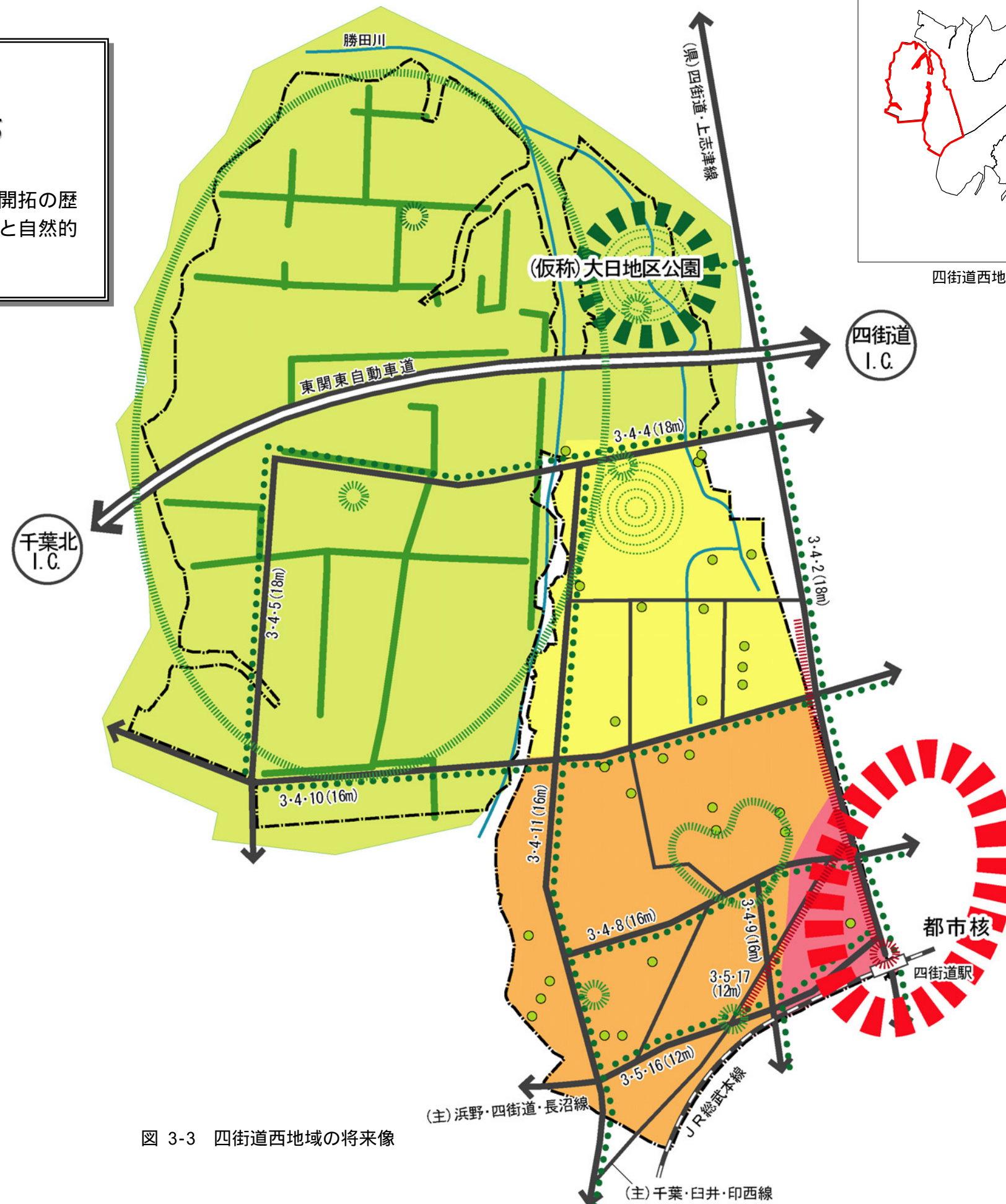


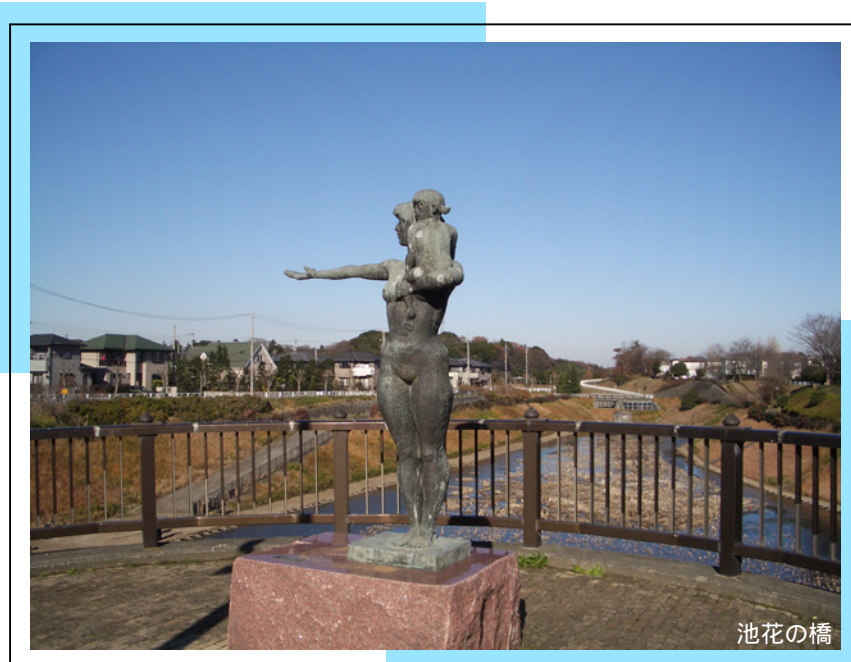
図 3-3 四街道西地域の将来像



# 第3章

## 地域別構想

# 千代田地域



## 5. 千代田地域

### 1) 千代田地域の概況

千代田地域は、一部を除き東関東自動車道北側に位置し、中央丘陵部に住宅団地が拡がり、鹿島川に沿って良好な水田、また里山・樹林地、豊かな自然環境が広がる面積約715.2haの地域です。現在は物井駅西側丘陵部で土地区画整理事業が進められており、地域の約39%が市街化区域です。

主な公共交通は、JR総武本線で地域東側に快速電車が停車する物井駅があります。バスは四街道駅発着ルートに加え、物井駅発着ルートが増え、公共交通の利便性が高まっています。

主な道路は四街道インターチェンジから東関東自動車道がある他、主要地方道千葉・臼井・印西線、県道佐倉停車場・千代田線があります。

### 2) 千代田地域の基本的な方針

#### 土地利用

##### ア. 市街化区域の方針

###### 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに生活道路の整備、緑の保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。

###### 商業・業務地

物井駅周辺は、四街道駅を中心とする「都市核」の機能を補完する「地域核」として位置づけ、土地区画整理事業の促進、都市計画道路の整備、物井駅西口及び東口の駅前広場の再整備、バス路線の導入等とあわせて、商業・業務等機能を誘導する土地利用とします。

千代田の商業地は、周辺の住宅地の日常的な利便性を高める商業地とします。

###### 新産業地

四街道工業団地は、企業と連携し既存の産業機能の維持に努めるために、時代に即した高度化を図る工業系土地利用とします。

##### イ. 市街化調整区域の方針

###### 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

なお、物井駅東口、四街道インターチェンジ周辺は、現段階では具体的な動きがないものの、交通基盤等から産業系など新たな都市機能の整備や地域整備の高まりにより、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、雇用の場の創出、都市づくりへの寄与度など、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。

#### 里山環境の保全

物井市民の森と水田及び周辺の里山で形成された自然的環境は、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、地権者の理解のもとに、市民の協力を得ながら活用を図ります。

### 道路・交通

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・4、南北方向は都市計画道路 3・3・1 が位置づけられ、この他物井駅周辺の市街地を形成する骨格道路として都市計画道路 3・4・14、3・4・20 が位置づけられています。

これらのうちの未整備路線及び区間（都市計画道路 3・3・1、3・4・4、3・4・20）の整備を推進します。特に都市計画道路 3・3・1、3・4・4 は、本市にとっても周辺都市との連携を強化する重要な路線であり、面整備等区域以外の区間についても整備を推進します。

また、都市計画道路 3・4・20 は物井駅西口市街地を形成する骨格道路で、これを補完する区画街路である都市計画道路 3・6・21、3・6・22 とともに、生活環境整備事業にあわせて未整備区域の整備を推進します。

地域の利便性を高めるため、物井駅西口及び東口の駅前広場の再整備を図るとともに、みそら方面から物井駅東口へのアクセスを検討し、交通結節点としての機能を高めます。

### 公園・緑地

街区公園や近隣公園等は、地域住民との協働により樹木等の保全を推進します。また、再整備の必要な公園は市民の協力のもとに、時代にあった利用しやすい公園として再生を図ります。

千代田調整池や内黒田近隣公園に隣接する調整池は、市街地内の貴重な水辺空間であるため、地域住民の意向を把握しながら、親水性の向上について検討します。

物井市民の森は本市及び地域の拠点となる緑として、市民との協働で維持・管理を推進します。

河川管理道路や歩行者ネットワーク等を、周辺の農地や樹林地、公園・緑地、街路樹等で連携させた、緑のネットワークを形成します。

保存樹木の保全ならびに、新規に指定が必要な樹木・樹林について調査を進め検討します。

地域の防災拠点となる近隣公園等は、地域防災計画との整合を図りながら防災機能の充実を図ります。

## その他施設等

避難場所となっている公共公益施設は耐震化を推進します。

上手繰川流域等の谷津田や里山等の樹林地の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

市街化調整区域における下水道は適正処理を実施します。

建て替えの時期を迎えた住宅については、定住化を促進するためにユニバーサルデザインによるリニューアルを支援します。

## 地域景観

上手繰川や鹿島川流域、千代田のケヤキ並木をはじめとする、地域の貴重な歴史的景観等地域の顔となる景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、周辺景観に配慮したサイン計画について、地域住民、地権者、行政の協働により検討します。

## 自然環境等

上手繰川や鹿島川流域の農地や里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な自然的資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、自然環境等を保全するための規制等について、地権者の協力を得ながら検討します。



地域別懇談会



千代田調整池

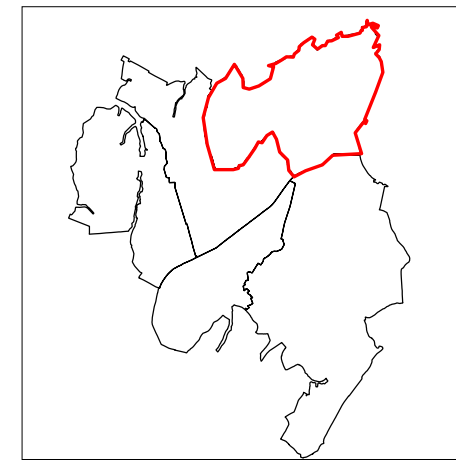


3) 千代田地域の将来像

地域のキャッチフレーズ：

みどりと歴史とくらすまち

豊かな緑と歴史を背景に、古くから形成されてきた暮らしと新しく形成された暮らしがある地域です。こうしたそれぞれの暮らしが歴史と文化を継承しながらひとつになり、地域の発展と自然環境の保全を目指します。



千代田地域の位置



図 3-4 千代田地域の将来像



# 第3章

## 地域別構想

# 旭地域



## 6. 旭地域

### 1) 旭地域の概況

旭地域は本市南側千葉市と佐倉市に隣接した面積約 1,196.7ha の地域です。みそら、旭ヶ丘、鷹の台といった市街地が、農地、樹林地、総合公園等の豊かな緑に囲まれ分散して形成されています。現在、国道 51 号沿道の佐倉市に隣接した成台中で土地区画整理事業により、新たな産業拠点の形成が進められており、市街化区域はこれを含めて地域の約 19% です。

主な公共交通は四街道駅発着のバスが運行されています。

主な道路は、主要地方道浜野・四街道・長沼線と、千葉市と佐倉市・成田市方向を連絡する国道 51 号があります。

### 2) 旭地域の基本的な方針

#### 土地利用

##### ア. 市街化区域の方針

###### 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに市街地内の景観や緑の保全・創出を図るため、地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。

###### 新産業地

鷹の台(御成台研究学園都市)は、企業と連携し既存の産業機能の維持に努めるために、時代に即した高度化を図る工業系土地利用とします。成台中は、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 21 世紀型の成長産業の誘導を進め、多世代が就労できる新たな産業・交流拠点として育成する土地利用とします。

##### イ. 市街化調整区域の方針

###### 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

###### 里山環境の保全

水田及び周辺の里山で形成された自然的環境は、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、地権者の理解のもとに、市民の協力を得ながら活用を図ります。

###### 交流拠点の形成

千葉市中心部と佐倉・成田市方面を連絡する国道 51 号の沿道地域(成台中を含む)において、国道 51 号の拡幅等整備により都市間交流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地場産品販売施設や民間による交流施設の誘導などにより、交流機能と沿道サービス機能を備えた交流拠点を計画的に形成します。

## 道路・交通

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・6、南北方向は都市計画道路 3・3・1、3・4・7 が位置づけられています。

これらの未整備路線及び区間の整備を推進します。

地域の利便性を高めるため、既設バス線路については便数の増加を図ります。また、物井駅をめぐるバス路線の拡充を求めています。

## 公園・緑地

街区公園等は、地域住民との協働により樹木等の保全を推進します。また、再整備の必要な公園は市民の協力のもとに、時代にあった利用しやすい公園として再生を図ります。

水辺空間や歩行者ネットワーク等を、周辺の農地や樹林地、公園・緑地、街路樹等で連携させた、緑のネットワークを形成します。

保存樹木の保全ならびに、新規に指定が必要な樹木・樹林について調査を進め検討します。

地域の防災拠点となる公園等は、地域防災計画との整合を図りながら防災機能の充実に努めます。

## その他施設等

避難場所となっている公共公益施設は耐震化を推進します。

鹿島川や小名木川、並木川周辺の谷津田や里山等の樹林地の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

市街化調整区域における下水道は適正処理を実施します。

建て替えの時期を迎えた住宅については、定住化を促進するためにユニバーサルデザインによるリニューアルを支援します。

## 地域景観

鹿島川や小名木川、並木川流域の谷津田と里山の景観や南波佐間や吉岡の斜面林等をはじめとする、地域に残された貴重な自然景観や、これらを背景とする緑豊かな住宅地の景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、周辺景観に配慮したサイン計画について、地域住民、地権者、行政の協働により検討します。

## 自然環境等

鹿島川や小名木川、並木川流域の谷津田や里山、南波佐間や吉岡の斜面林等は、地域の環境を形成する貴重な自然的資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、自然環境等を保全するための規制等について、地権者の協力を得ながら検討します。



地域別懇談会



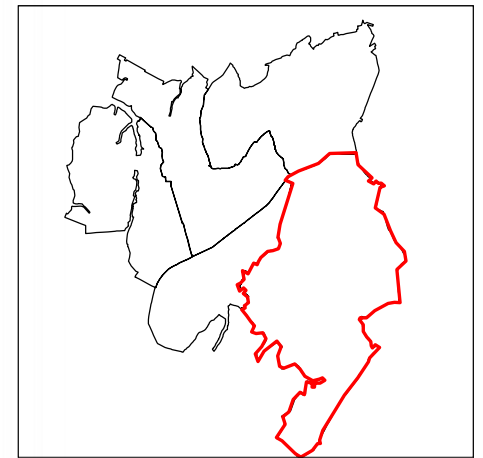
総合公園の桜

3) 旭地域の将来像

地域のキャッチフレーズ：

**未来に残す緑と人と道が共生する（ともに生きる）まち**

里山、水田などの自然的な環境を身近に感じ、緑豊かでゆとりのある空間をもった良好な市街地の形成を目指します。さらに都市計画道路等の整備を進め、地域の利便性を高めるとともに就業機会を創出するために、国道51号沿道への産業・交流施設の立地促進を目指します。



旭地域の位置

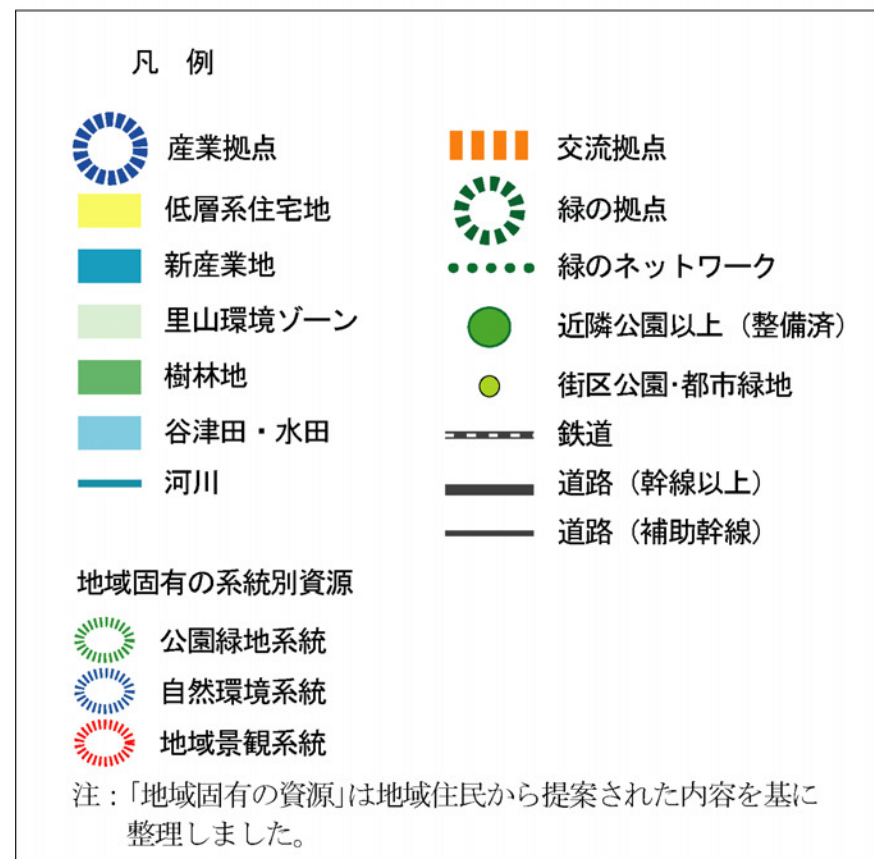


図 3-5 旭地域の将来像