

【佐倉都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、佐倉市及び酒々井町の2市町から構成されている。

【佐倉市】

佐倉市は千葉県北部の中央に位置し、東は酒々井町、西は四街道市・八千代市、南は千葉市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相對している。

地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海拔 20～40m の丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。

中世の市内における当地の拠点は一井や大佐倉であったが、慶長 15 年(1610)、徳川家重臣の土井利勝が佐倉の領主となり、翌年から鹿島山の築城に着手した。この佐倉城と城下町周辺一帯の地を佐倉というようになり幕末まで房総第一の城下町として栄えた。その後明治 6 年(1873)に旧城跡に歩兵第二連隊の營所がおかれて以来第二次世界大戦終了まで連隊の町として繁栄した。

明治 22 年(1889)、町村制実施により佐倉町となり、昭和 12 年(1937)に内郷村と合併し、昭和 29 年(1954)佐倉町、一井町、志津村、根郷村、和田村、弥富村が合併し佐倉市として市制を施行した。

【酒々井町】

酒々井町は千葉県北部の中央に位置し、東は成田市、西は佐倉市、南は富里市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相對している。

地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海拔 20～40m の丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。

戦国時代には、下総の国を統治した千葉氏の居城・本佐倉城の城下町として栄えた。その後、江戸時代には、庶民信仰の拠点となった成田山や芝山仁王尊への街道の宿場町として発展した。

明治 22 年(1889)の町村制実施により酒々井町、中川村、墨村等 16 か村が合併し酒々井町となった。

本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯であり、首都圏のほぼ 50 km 圏に位置し、しかも都心への通勤時間は 1 時間余りであることから印旛都市の中では、最も早い昭和 40 年代に年平均 7% という人口急増期を迎えた。

人口の増加とともに、交通網等の都市基盤施設も整備され、次第に都市形態も整い活力ある都市として発展してきた。現在は、人口が減少傾向に転じ、高齢化が進展する中で、都市基盤施設の適切な管理・長寿命化に努めるとともに、ゆとりある居住環境の整備を図るなど、都市としての活力を維持していくことが必要である。

本区域は首都圏あるいは千葉県において以下の特性を有する。

① 良好な宅地提供地

本区域は、住宅地に適した地形を持ち、上下水道、道路等の生活基盤施設が整備され、更に東京への通勤可能圏にあることから良質な住環境の期待される住宅地として位置づけられる。

②周辺の大規模プロジェクトの機能分担

本区域周辺には、首都圏の重要な機能を担う圏央道の整備や成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」に基づく施策などが進められているが、本区域と周辺プロジェクトを含む広域的な生活圏の中で多様な都市的機能を実現し、相互に利用し合う形で、圏域全体として魅力のある都市圏を構成していく必要がある。

③近郊レクリエーション地区かつ残された緑地帯

本区域は、都心より 30～50 k m 圏に位置しており、首都圏の身近で貴重なレクリエーション地区として親しまれている。

また、近郊整備地帯の外延部の緑地帯として機能している。

④歴史と文化のまち

本区域には、城下町や宿場が形成され、江戸時代後期には藩校である成徳書院が拡充され、蘭医学塾兼診療所の順天堂が開かれた。蘭学・洋学の奨励、種痘の実施等、文化の先進性を誇る歴史があり、新開発地や新興の住宅都市では得ることのできない歴史や伝統、それから作られる風土や文化といったものを持っている。

このような地域の特性を生かすことにより、古い歴史と豊かな自然環境を育み、住民一人ひとりが快適で豊かな生活を享受できるようなまちづくりをめざし、文化の香り高い都市を築くために「都市と農村が共生するまち 佐倉」（佐倉市）及び「人 自然 歴史 文化が調和した 活力あふれるまち 酒々井」（酒々井町）を将来の都市像とし、都市づくりの目標を以下のとおりとする。

ア．市街地の整備にあたっては、道路、上下水道、公園等の根幹的な施設の充実を図り、街並み、景観及び都市防災等についても配慮しながら良好な居住環境を創出する。

イ．文化教育施設、福利厚生施設等公益施設の充実を図り、住民の自発的な文化活動や福祉活動を支え、きめ細かで心豊かな地域社会を実現する。

ウ．印旛沼をはじめ、森林や斜面緑地等の豊かな自然環境を極力保全するとともに、レクリエーション空間の整備を図り、都市を緑で包む豊かな水と緑を生かした歴史的、文化的な都市景観創造を図る。

エ．稲作、園芸及び畜産等の高生産性農業の振興や需要に即応した生産体制の整備促進を図るため、農業生産基盤整備、生産技術の改良、農用地の利用増進・

集積、地力の増強対策等を積極的に推進し、都市近郊に位置する立地条件を生かした農業の安定的発展をめざす。

オ．首都圏と成田空港を結ぶ東関東道水戸線が通過するという地理的条件を生かし、高付加価値・技術集約型産業を積極的に誘致する。

以上の基本理念及び施策を踏まえ、佐倉市及び酒々井町の全域を佐倉都市計画区域として整備、開発及び保全の方針を定める。

（２）地域毎の市街地像

本区域のうち佐倉市においては、既存のコミュニティや地域特性などを考慮し、大きく４つの地域に区分する。

・志津地域

手繰川より西側に位置する志津地域については、志津駅、ユーカリが丘駅を中心に、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図ることで、生活の利便性の維持・向上を目指す。勝田台駅周辺については、八千代市が掲げる勝田台駅周辺のまちづくりビジョンと連携したまちづくりを進める。また、都市の近くに形成されている自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点の整備を進める。これらの取組を通じて、都市周辺の緑を保全しながら、多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまちづくりを推進する。

・臼井・千代田地域

手繰川と鹿島川に挟まれた臼井・千代田地域については、京成臼井駅周辺を中心に、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図るとともに、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境に親しむことができる観光地となるために、施設の整備やアクセスの向上に取り組み、住民の憩いの拠点となる貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまちづくりを推進する。

・佐倉・根郷地域

鹿島川より東側に位置する佐倉・根郷地域については、京成佐倉駅周辺及び佐倉駅周辺を本区域の玄関口として位置づけ、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図る。

また、京成佐倉駅南側に位置する旧成田街道沿いの商業地を中心に、地域に点在する歴史文化資産をネットワーク化することで、市内外からの来訪者の増加を図るとともに、本地域南部に位置する工業団地（佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地）においては、インターチェンジとの近接性を生かしながら、生産拠点としての充実を図る。

これらの取組を通じて、歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまちづくりを推進する。

・和田・弥富地域

佐倉市南部に位置する和田・弥富地域については、豊かな自然環境を保全し、こ

れを都市部との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図るとともに既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討する。また、東関東道水戸線の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を生かし、新たな産業用地の確保と企業立地の誘導を図る。国道 51 号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用を誘導する。これらの取組を通じて、豊かな自然を生かし、人々の交流が広がるまちづくりを推進する。

また、酒々井町においては、既存のコミュニティや都市基盤の整備状況により、5 つの地域に区分する。

- ・中川、上岩橋地域

京成酒々井駅周辺及び地域西部の水田地帯からなる本地域については、酒々井町域の玄関口である京成酒々井駅を中心とした賑わいの創出を図るとともに、印旛沼中央低地排水路周辺に広がる田園環境の管理・保全を推進し、市街地と自然環境が調和した、活力と潤いのあるまちづくりを推進する。

- ・中央台、東酒々井、ふじき野地域

酒々井駅を中心とした中央台、東酒々井等からなる本地域については、本町の中心拠点にふさわしい都市機能の集積による賑わいと、誰もが安全・安心で安らぎを感じる住環境が共生する、魅力と活力があふれるまちづくりを推進する。

- ・下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉地域

国道 51 号以西の市街地及び国道 51 号と国道 296 号の交差点周辺の本地域については、旧酒々井宿の面影を残す旧成田街道沿いのまちなみや本佐倉城跡などの歴史・文化資源を活用しつつ、幹線道路沿道を中心とした生活利便施設の適正な立地を促進し、周辺の豊かな田園・自然環境と調和した住みよいまちづくりを推進する。

- ・柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田地域

宗吾参道駅周辺や伊篠・伊篠新田地区等からなる本地域については、宗吾参道駅周辺の昔ながらの趣きと周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、駅に近接する立地ポテンシャルを生かした新たな土地利用を促進するなど、多様な主体の協働により活力を育んでいくまちづくりを推進する。

- ・馬橋、墨、尾上、飯積地域

国道 296 号の南側を中心とする本地域については、郊外の伝統ある集落地や豊かな自然環境との調和を図りながら、産業拠点における複合型産業地の形成を契機とした交流人口の拡大、既存工業団地及び駅周辺における都市機能の集積を推進し、酒々井町域の新たな活力を生み出す交流のまちづくりを推進する。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域では、京成佐倉駅等の鉄道駅周辺に市街地が形成されており、市街化区域においては、各駅とも駅徒歩圏に商業施設や集合住宅の立地が見られる。今後も公共公益施設等の生活利便施設の駅周辺への誘導・集積を図るとともに、地区の拠点間や拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの維持・向上を図ることにより、歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくりを推進する。

また、少子高齢社会の進展に備え、道路や建築物などの生活インフラのバリアフリー化や、公共交通ネットワークの維持・向上に努めるとともに、地域の活力やにぎわい、交流を生み出す施設の維持・誘導により生活に必要な都市機能が集約されたコンパクトな市街地の形成を図る。

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

成田空港と県都千葉市とを結ぶ広域幹線道路である、東関東道水戸線佐倉インターチェンジ及び酒々井インターチェンジ周辺、主要幹線道路沿道については、周辺道路への影響を含めて検討したうえで、広域交通の拠点性を生かした新たな産業の受け皿の確保と企業誘致等の産業振興につながる土地利用を促進する。

鉄道駅周辺については、新たな業務・研究機能等の誘導により地域拠点として地域の活性化を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化及び危険箇所への必要な対策を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。加えて、液状化の危険性が高い地区においては、液状化対策に努める。

都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備を進める。また、土砂災害警戒区域の開発抑制など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを推進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

本区域に残る田園や斜面緑地などの豊かな自然環境については、引き続き貴重な自然資源として維持・保全を図るとともに、グリーンインフラとしての多様な機能を積極的に活用する。

また、交通渋滞や環境負荷を緩和するため、集約型都市構造の形成、徒歩や自転車によるまちなか移動の促進、自動車から公共交通への利用転換を図ることにより、脱炭素型の都市づくりに取り組む。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域の市街地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、山万ユーカリが丘線各駅、京成酒々井駅、酒々井駅及び宗吾参道駅の各駅周辺地域に配置している。それぞれの市街地が調和のとれた発展をめざすとともに、地域間及び地域内を交通網で結ぶことにより、全体としてまとまりのある市街地形成をめざす。

また、優良農地についてはその利用増進を図り、すぐれた樹林地は極力保全することにより、本区域全体として秩序ある土地利用を図ることを方針とする。

①主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

本区域の商業・業務地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅を中心に配置する。

これらの各駅周辺は、地域の拠点として位置づけ、商業の集積に加え、公共公益施設等の日常生活に必要な施設の誘導を図る。また、高齢者等の生活様式に応じてまちなか居住を選択することが出来るよう中高層住宅についても、周辺環境との調和に配慮しながら誘導を図る。

なお、宗吾参道駅及び南酒々井駅は、周辺住民の生活拠点として商業・業務機能の誘導を図る。

b 工業地

自然環境の保全及び農林業との調和に留意しつつ都市の自立性を高め、地域の雇用拡大にもつながる、高付加価値、技術集約型企業の誘致を促進することとし、佐倉インターチェンジ周辺の佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地は、今後とも工業地区として配置し、機能拡張についても検討する。

また、成田空港に近接する立地性と東関東道水戸線佐倉インターチェンジや酒々井インターチェンジを生かした生産、流通、研究開発、娯楽、文化創造等の複合的な機能の誘致を図る地区を、酒々井南部地域や佐倉・根郷地域、和田・弥富地域等のインターチェンジ周辺に配置する。

c 住宅地

既成市街地に存する住宅地については、今後とも市街地環境の整備・改善に努める。

また、駅周辺においては、計画的な都市基盤整備により、都市構造の集約化や合理化を図る。また、その他の計画的に開発整備された住宅地については、良好な住宅地として地区計画等の導入を検討する中で居住環境の維持・増進を図ることとし、佐倉地区、根郷地区、臼井地区、千代田地区、志津地区、酒々井地区及び下岩橋地区に住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成

酒々井駅及び酒々井駅の各駅周辺地区については、本区域の中心的な拠点となる商業・業務地とし、高密度利用を図る。

ｂ 住宅地

住宅地は、良好な居住環境の形成を図るため、低層住宅地に相応しい低密度の土地利用を基本とするが、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成酒々井駅及び酒々井駅周辺の商業・業務地に近接する交通至便な一部の地区については、周辺環境との調和を図りながら中高層住宅地を配置する。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

鉄道各駅周辺は各地域の拠点であり、商業・業務、コミュニティ機能の集積と魅力ある都市空間の形成を推進するとともに、低未利用地の活用等の効率的な土地利用や交通結節点となる駅前広場機能等の充実を図り、持続可能な都市の形成を図るため、市街地開発事業等の導入について検討し、土地の高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地においては周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境の整備が課題であり、また今後の人口減少社会においては、空き家の増加も懸念される。

地域活動促進や空き家対策等を通じ、既成市街地全体の活性化を図るとともに、市街地内の住宅密集地については、生活道路、オープンスペース等の整備を図り、災害に強い安全な市街地の形成を推進する。

また、計画的に開発整備された住宅地については、地区計画等の活用により良好な居住環境の維持・増進を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

生産緑地、特別緑地保全地区、市街地の斜面地、社寺林等、市街化区域内の貴重な緑の保全を図る。更に、史跡、文化遺産等と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、さくら庭園（旧堀田正倫庭園）、麻賀多神社等についても保全を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を踏まえ、社会情勢等の変化や都市基盤整備等の進捗等に応じて用途地域の見直しの検討を適宜行うものとする。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場・農道・用排水等の整備がなされている印旛沼沿岸及び小竹川、手繰川、鹿島川及び高崎川周辺の水田、また、飯野地区等の畑は、優良な集団農地であり、長期にわたり農用地として保存すべき土地であるので、今後とも優良農地として整備保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

飯野地区、和田地区、弥富地区、墨地区及び飯積地区に存する斜面樹林地等は今後とも保全に努める。

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

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り、併せて文化性・歴史性を織り込んだまちづくりを推進するため、都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯等について保全するよう努める。

また、区域内の景観を特徴づける斜面緑地については、印旛沼を含む水田地帯の風土景観と合わせ郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全するよう努める。

加えて、すぐれた自然の風景を有する土地として、印旛沼周辺の県立印旛手賀自然公園区域に公園等を整備し交流拠点・自然活用拠点として保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の人口及び活力の維持を目的として、適切な土地利用の誘導のもと、自己居住用住宅の整備や地域活性化に資する産業立地の誘導により集落規模の維持に努める。

東関東道水戸線のインターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図るとともに、娯楽、文化創造等の複合的な機能の産業立地や、新たな土地利用の可能性についても検討する。

鉄道各駅の周辺区域については、市街化調整区域における地区計画制度等を適用し、駅への近接性を生かした都市的土地利用の整備を誘導する。

志津地域北部周辺については、成田空港の拡張に伴う空港関連従業員の定住需要への対応のため土地区画整理事業等により新規に住宅地の整備を誘導する。

なお、千葉広域都市計画圏で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

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

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

α 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は印旛郡市の中央に位置し、鉄道交通として J R 総武本線、成田線及び京成本線、道路交通として東関東道水戸線、国道 51 号や国道 296 号等の主要幹線道路が東西に走り成田空港と東京・千葉方面とを結ぶ中間地帯の役割を分担していると同時に千葉や東京への通勤・通学の交通を担っている。

本区域の交通をとりまく環境をみると、広域通過交通の増加とともに産業規模及び自動車保有台数の増加により発生する交通量の増加が見込まれる。従って現在の交通体系では、容量不足による交通環境の悪化を来し、健全な都市生活、円滑な都市活動を確保することが困難になっていくことが予想される。

このような交通問題を解決し、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・幹線道路、生活道路の整備を着実に進める。
- ・公共交通の再編による交通利便性の向上、市街地間の連携強化に努める。
- ・ユニバーサルデザインへの対応に努める。

イ．整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $1.9 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和 2 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。

【鉄道、バス等】

鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造を支えるため、市街化区域において、約 7 割が公共交通利便地域（平均 30 本／日・片道以上の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）として維持できるよう公共交通の利便性の維持・向上を図る。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業・業務地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道 路

本区域内の道路網は、基本方針に基づき、上位計画による広域道路網を受け、それらと整合を図り、かつ有機的に結びついた地域道路網の整備をめざす。特に県都千葉市と成田空港とを結ぶ大動脈である国道 51 号の機能強化を図るとともに、都市間を広域的に連絡する道路や本区域内の各拠点を連絡する道路について整備を進める。

一方、地域道路網の整備については、各道路の役割や種別を明確にし、異種交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等の実現に十分配慮してその整備に努める。

なお、道路網、公共交通網の有機的な結合を図るため、駅前広場の整備に努める。

イ．鉄 道

鉄道利用者の利便性の向上を図るため、鉄道の複線化や増便など、輸送力の増強について、鉄道事業者に要請していく。また、高齢者、障害者等の移動の利便性や安全性の向上を図るため、鉄道駅及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

本区域では、従来、駐車需要に対して民間を中心に駐車場の整備が進められてきたが、車の利用頻度が高くなるにつれて、駐車施設の不足や運転者の交通マナーの問題も相まって、駅周辺では路上駐車の問題が発生している。このような課題に対処するため、駅周辺の商業・業務地等駐車需要の高い地区については、既存民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を図る。

・自転車駐車場

各駐車場の駐車事情や利用ニーズを踏まえた自転車駐車場の再配置を含めた整備を行い、歩行者空間の確保と良好な都市環境の保全を図る。

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名 称 等
道 路	・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線 都市計画道路3・4・18号上志津青菅線 都市計画道路3・4・20号岩富海隣寺線 ・ 市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・6号上座青菅線 都市計画道路3・4・8号寺崎萩山線 都市計画道路3・5・27号尾上飯積線 都市計画道路3・4・29号岩富寺崎線

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

α 基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域は、本区域及び周辺の市町村にとっても貴重な水源としての役割を果たしている印旛沼を有している。

印旛沼は、昭和 30 年代後半からの周辺の宅地開発等により水質の汚濁が進んだ。その水質の回復と保全のため、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画や関係機関の協力により印旛沼の水質の改善に努めている。

このような背景から、本区域では昭和 50 年代から本格的に下水道施設の整備が積極的に推進され、普及率は高い水準に達したが、早期に整備された下水道施設は、更新時期を迎えようとしている状況である。

今後は、印旛沼流域関連公共下水道事業計画として定められた区域の整備を継続していくとともに老朽化した施設の更新を積極的に推進していくことで、既存市街地の住環境の保全に努めていくものとする。

また、下水道雨水施設の整備を計画的に進めるとともに、関係機関と連携して流域の雨水流出抑制対策の推進を図り、都市生活の安全を確保していくものとする。

【河 川】

本区域の河川は、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、勝田川及び準用河川として南部川ほか5河川がある。各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果しており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川環境の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を生かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

更に、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努める。

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和17年度には、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、公共下水道による集合処理と定めた区域について、公共下水道による污水处理を可能とする。

また、その後は、施設の効率的な改築・更新や管理運営により、持続可能な污水处理の運営を行う。

【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。

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、印旛沼流域関連公共下水道として市街化区域に隣接する既存集落を千葉県全県域污水適正処理構想により「集合処理」と定めた区域について整備するものとする。

また、雨水整備については、印旛沼流域関連公共下水道事業計画において重点地区と定めた地区を重点的に整備するものとする。

イ．河 川

整備水準の目標を達成するために、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川の河川改修を進める。また、準用河川の上小竹川の整備で進められている河川改修事業の促進をする。

なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置など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。

また、西印旛沼等において、流域の景観、歴史、文化及び観光といった資源等を生かし、まちづくりと連携した河川の整備・利用（かわまちづくり）を推進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都 市 施 設	名 称 等
下 水 道	・ 印旛沼流域関連公共下水道 - 汚水管きよ - 市街化調整区域既存集落等 - 雨水管きよ - 手繰川第1排水区（上志津地区）
河 川	・ 一級河川 西印旛沼 ・ 一級河川 鹿島川 ・ 一級河川 高崎川 ・ 準用河川 上小竹川

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

本区域の都市の将来像を実現するため、既成市街地、市街化進行地域及び新市街地の人口動態に対応し、かつ、長期的展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア．ごみ処理場

ごみ処理については、資源の有限性と効率的処理の観点から、ごみの減量化及び再資源化を推進しながら、既設の処理施設の整備、更新等を図る。

イ．火葬場

火葬場については、既設の処理施設の基幹整備を実施し、充実を図る。

ウ．汚物処理施設

汚物処理施設については、既設の処理施設の基幹整備を実施し、充実を図る。

（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア．京成志津駅北口駅前地区

本地区は、佐倉市西部の志津駅の北側に位置し、都市再生整備計画に基づく都市基盤整備事業が実施された。

今後については、公共公益施設の集約化や、駅と周辺施設等を結ぶ歩車道の整備等を通じて、地区中心商業地として活気ある拠点の形成を促進する。

イ．江原台第二地区

本地区は、京成臼井駅の北東部に位置する市街化区域内に残る山林であり、組合施行による土地区画整理事業が実施されている。道路、公園等の公共施設の整備を進め、周辺市街地との調和を図りつつ、良好な市街地形成を促進する。

ウ．ユーカリが丘駅北地区

本地区は、佐倉市西部の京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、駅周辺で都市計画道路と国道の交差点部に接した交通利便性の高い地区であるが、大部分が駐車場などの低未利用地となっており、土地の十分な利活用が図られていない状況にある。このため、周辺の住環境に配慮しながら、区画道路等公共施設の拡充・再整備、敷地の再編を通じて、都市機能の増進と快適で賑わいのある都市空間の整備を促進する。

エ．大作西地区

本地区は、佐倉市の南部の第三工業団地の西側に位置し、東関東道水戸線佐倉インターチェンジや国道 51 号に近接した交通利便性が高い地域であるが、一部市街化区域と隣接する市街化調整区域に山林が残っている。今後、成田空港の新滑走路の整備により需要の拡大が見込まれることから、道路などの都市基盤整備を進めて周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を促進する。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地 区 名 等
土地区画整理事業	・ 江原台第二地区
開発行為	・ ユーカリが丘駅北地区
開発行為	・ 大作西地区

(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。

(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

①基本方針

本区域は千葉県北部に位置し、下総台地の中央、印旛沼の南方に展開する台地と低地により形成されている。台地は海拔 20～40m の小丘陵であり、これを分割するように鹿島川、高崎川及び手繰川が印旛沼に注ぎ、河川の両翼に水田地帯が開けている。

佐倉市においては中近世から城下町として栄えた歴史を有することから、佐倉城跡を中心にさくら庭園（旧堀田正倫庭園）や武家屋敷等、市内に残された歴史的な街並みを保全する。また、酒々井町においては、本佐倉城跡や墨古沢遺跡等の歴史的意義の高い史跡が数多く残っているため、併せて保全する。

本区域の緑地について解析すると、区域の外郭を形成する印旛沼、地区の外郭

を形成する河川を中心とする水田地帯、そして市街地を適度に遮断しこれを囲む斜面緑地と、南部地域に広がる樹林地の4つに分けられ、これらを相互に結ぶと格子状型緑地帯となり、都市公共空地系統の骨格を形成している。

本区域においては、佐倉市では自然環境と人間活動のバランスのとれた「都市と農村が共生するまち 佐倉」を、酒々井町では「自然 歴史 文化が調和した 活力あふれるまち 酒々井」をめざし、格子状型緑地帯を基本型として、本区域を特徴づける雑木林の台地と斜面緑地、印旛沼を含む水田地帯の風土景観を郷土のシンボルとして位置づけ、また、歴史的資源を有効に活用しながら調和のとれたまちづくりを行うため、超長期的な視点に立って本区域の実情と緑地の機能を十分把握し、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の観点から系統的な緑地の配置計画を行うものとする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27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 10.4% (約 292 h a)	約 41.0% (約 5,030 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	約 29.1m ² /人	約 33.0m ² /人	約 37.4m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り併せて文化性、歴史性を織り込んだまちづくりを進めるため、以下の配置方針により緑とオープンスペースの保全、整備を行うものとする。

a 環境保全系統

ア. 都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯を保全する。

イ. 街区公園等の適正配置及び整備充実を図るとともに、史跡、文化遺産と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、本佐倉城跡、さくら庭園（旧堀田正倫庭園）及び麻賀多神社等を保全する。

ウ. 環境改善に資する緑地として市街化区域内の斜面緑地を保全するとともに、酒々井町では印西市に面した市街地西側の農用地地区及び経胤寺周辺等の樹林地の保全を図る。

エ. 工業団地については、斜面緑地を活用しながら緩衝緑地を配置する。

オ．東関東道水戸線沿いの主要箇所については、修景を考慮した緩衝緑地帯を配置する。

ｂ レクリエーション系統

ア．日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園、近隣公園、地区公園等の住区基幹公園の配置に努める。

イ．住民の健康の維持、増進及び文化活動のかん養等に資するため、既存の総合公園 2 か所（佐倉市 1 か所、酒々井町 1 か所）、運動公園 1 か所及び歴史公園 2 か所の他に、新たに佐倉市に 1 か所の大型公園、酒々井町に 1 か所の歴史公園の整備を図る。

ウ．県立印旛手賀自然公園に含まれる印旛沼及び印旛沼周辺は風致にすぐれ、更に飯野地区には、草ぶえの丘及び野鳥の森等があり、住民のよき憩いの場となっている。このように自然豊かなみどりの拠点として、保全・活用を図るため、周辺レクリエーション施設の整備充実を図る。また、鹿島川、高崎川及び手繰川の河川沿いにレクリエーションエリアとしてサイクリングロード、ふるさとの道等の整備を行い市街地との有機的な連結を図る。

ｃ 防災系統

ア．各住区に避難場所として機能する近隣公園等を配置し整備を図る。

イ．水害及び土砂の崩壊や流出の防止に役立つ緑地として斜面緑地の保全に努める。

ウ．都市災害を最小限に抑えるため、市街地周辺の防火帯となる緑地を保全するとともに、避難場所の適正配置と安全な避難路の連結を図り、都市防災の拠点づくりを進める。

ｄ 景観構成系統

ア．県立印旛手賀自然公園の保全を図る。

イ．区域内の斜面緑地については、印旛沼を含む水田地帯の風土景観と合わせ郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全する。

ウ．市街地の中心に位置する佐倉城跡は、景観的価値が高いため保全整備するとともに、本丸下の御三階堀周辺の区域については公園として整備を図る。

エ．郷土的意義の高い場所である本佐倉城跡、清光寺及び麻賀多神社等を始めとする社寺林等については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。

ｅ その他

系統別配置計画の方針を受け、各系統間の相互関連を考慮し、総合的な緑地の

配置計画を行う。一方、郷土色豊かな特色あるまちづくりを進めるために、将来の都市の緑地として格子状型緑地帯を想定し、現況緑地に望ましい骨格としての位置づけを図り、自然的環境と公共空地系統の整備を総合的、一体的に推進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア．街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように均等な配置を目標とする。また、区画整理事業や開発行為などの機会を生かし、用地の確保に努める。

イ．近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置することを目標とする。

ウ．地区公園は、地域の緑の核となる公園の確保を図り、併せて既設の地区公園の整備を図る。

エ．総合公園は、上座総合公園、酒々井総合公園の確保を図り、佐倉ふるさと広場の整備を図る。

オ．運動公園は、岩名運動公園の確保を図る。

カ．風致公園は、宿内公園の確保を図り、佐倉里山自然公園の整備を図る。

キ．歴史公園は、佐倉城址公園、臼井城址公園、本佐倉城跡公園の確保を図る。

ク．その他の公園緑地等は、高崎川、鹿島川の河川敷緑地を治水事業と調整を図りながら整備するとともに、佐倉第一、第二及び第三工業団地並びに東関東道水戸線に沿った必要箇所に緩衝緑地の確保を図る。

b 地域制緑地

都市環境の維持向上に資する市街地内及び外縁部の樹林地、水辺地、河川等は、本地区の貴重な自然資源であるとともに、特徴的な景観要素としての役割も担っているため、今後とも現状を保全していくよう努める。そのうち緑地については、都市緑地法に基づく市民緑地制度の活用や借地等により積極的に保全を図っていくものとする。

④主要な緑地の確保目標

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。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
総合公園	志津地区 「上座総合公園」 約9.9 h a
風致公園	臼井地区 「佐倉ふるさと広場」 約 10.2 h a
運動公園	佐倉地区 「岩名運動公園」 約19.6 h a
歴史公園	佐倉地区 「佐倉城址公園」 約28.8 h a
	本佐倉地区「本佐倉城跡公園」 約11.4 h a

(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。

b 地域制緑地

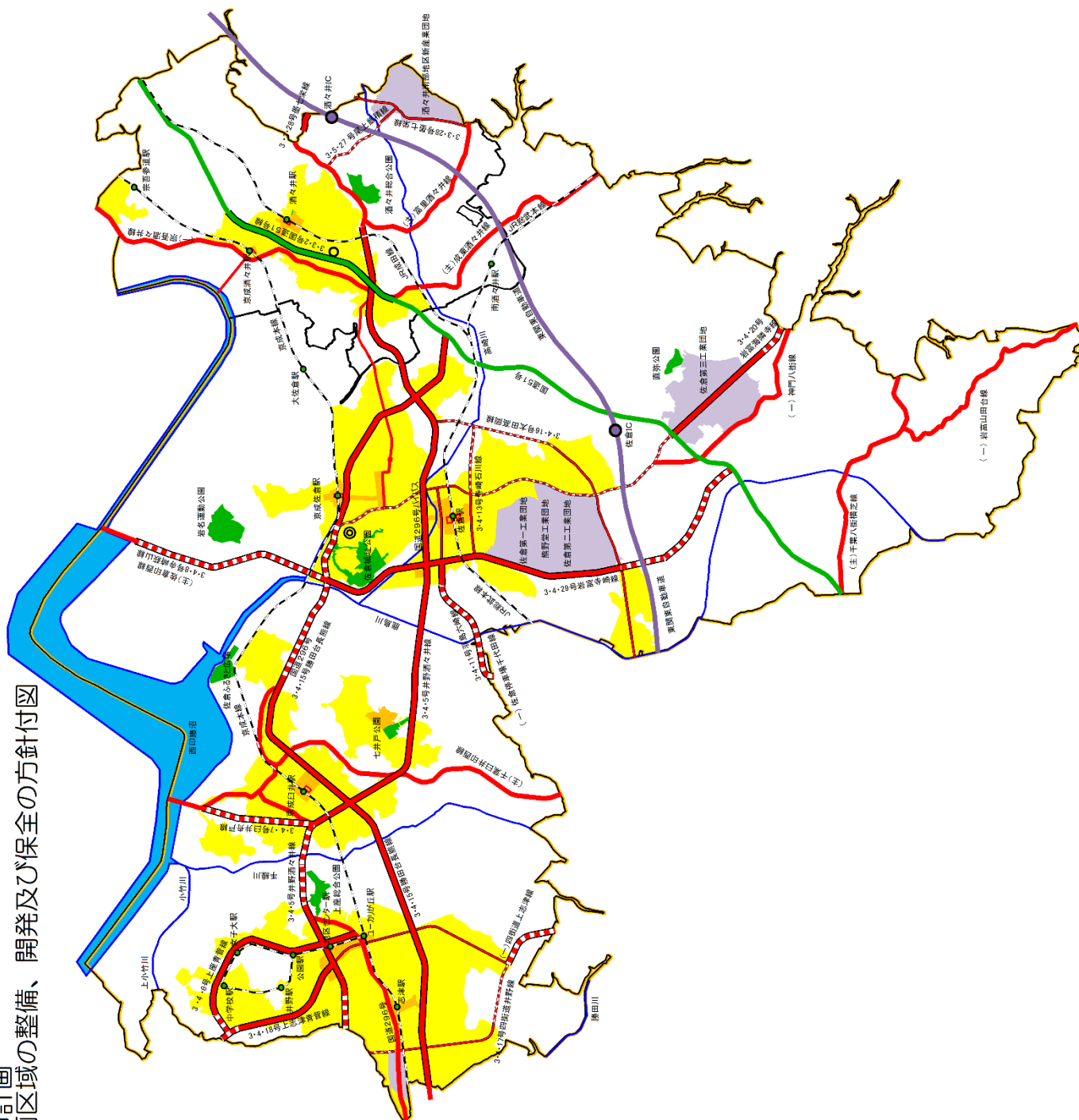
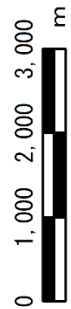
種 別	名 称 等
特別緑地保全地区	佐倉地区 「鐙木特別緑地保全地区」 約1.9 h a

佐倉都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 公園
 - 河川・湖沼
 - 自動車専用道路・インターチェンジ
 - 広域幹線道路
 - 主要幹線道路
 - 都市幹線道路
 - 鉄道・駅
 - 駅前広場
 - 市役所
 - 町村役場
 - 都市計画区域界
 - 行政区境界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

佐倉都市計画区域



【四街道都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

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

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

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

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

このような状況を踏まえ、本区域の基本理念を次のように定める。

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

また、土地利用の考え方は次のとおりとする。

・地域経済が活発なにぎわいあふれる都市

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

・緑と調和する心やすらぐ都市

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

(2) 地域毎の市街地像

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

a 四街道地域

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

b 四街道北地域

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

c 四街道西地域

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

d 千代田地域

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

e 旭地域

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

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

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

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

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

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

東関東道水戸線や国道 51 号等の交通利便性を生かし、四街道インターチェンジ周辺等において、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。

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

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

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

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

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

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

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

市役所を中心とする地区

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

b 商業地

ア. 四街道駅周辺地区

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

イ. めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区

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

c 工業地

鷹の台地区、物井地区、たかおの杜地区

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

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

d 流通業務地

四街道インターチェンジ、国道 51 号、たかおの杜地区

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

e 住宅地

ア. 既成市街地

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

イ. 千代田地区、旭ヶ丘地区、みそら地区、鷹の台地区等

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

ウ. 池花地区、美しが丘地区、めいわ地区、もねの里地区、たかおの杜地区等

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

エ. 物井新田地区、鹿渡南部地区

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

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 四街道駅周辺地区

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

イ. めいわ地区、千代田地区及びもねの里地区

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

b 住宅地

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

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

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

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

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

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

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

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

鹿島川左岸及び小名木雨水幹線に沿って水田が広がっており、また、大日及び鹿放ヶ丘地区には畑地が広がっている。これらの農地は、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、今後とも既存集落の活性化及び優良農地の保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

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

ウ．自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

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

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

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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

千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留

された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

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

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

鉄道駅を中心とした交通結節点として駅前広場の保全を図る。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

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

また、自転車通行空間の整備を図り利用者の安全性を確保する。

【鉄道、バス等】

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

【駐車場】

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

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道 路

本区域の道路網は、基本方針に基づき広域交通体系と調和のとれた交通網の拡充整備を図るため、国道 51 号の 4 車線化による機能強化や都市計画道路 3・3・1 号山梨臼井線等の整備を進める。

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

四街道駅前広場については、駅南口と北口の一体的歩行者動線を確保した上で、市の玄関口として景観を維持しながら、ポテンシャルを生かしたウォーカブルなまちづくりの形成や、効果的な利用の促進を図る。

イ. 鉄 道

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

ウ. 駐車場

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

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路・ 駅前広場	都市計画道路3・3・23号国道51号 都市計画道路3・3・1号山梨臼井線 都市計画道路3・4・7号南波佐間内黒田線

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

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

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

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

【河 川】

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

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

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、公共下水道の整備を計画している区域において管きょ整備を完了し、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、老朽化が進む管きょの状況を把握し、効果的な維持管理を行い、改築の際には耐震機能の確保に努める。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．下水道

本区域の下水道は分流式とし、汚水については印旛沼流域関連公共下水道として整備を進める。公共下水道事業計画区域内については整備がほぼ完了しているが、引き続き未整備箇所の整備を進める。

雨水については、浸水被害の軽減に向け雨水幹線や調整池の整備を進める。

イ．河 川

本区域は、一級河川鹿島川の上流部に位置することから隣接する千葉市及び佐倉市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当たっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

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

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

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

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

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

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

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	四街道市ごみ処理施設

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

（4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 鹿渡南部地区

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

イ. 物井新田地区

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

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・ 鹿渡南部地区 ・ 物井新田地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

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

しかし、これらの豊かなみどりも、都市化により次第に侵食されている。

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

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

国の基準である「概ね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20m^2 以上」確保する。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

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

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

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

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

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

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

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

b レクリエーション系統

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

また、既存の公園においては、公園施設の改修及び更新に努める。

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

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

c 防災系統

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

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

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

d 景観構成系統

ア．郷土景観である谷津田や、社寺境内と一体となった樹林地等の保全に努める。

イ．大土手山等からの眺望景観や、シンボルである松並木通り等の保全に努める。

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

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

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

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

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

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

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

エ．総合公園は、四街道総合公園の維持・管理に努める。

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

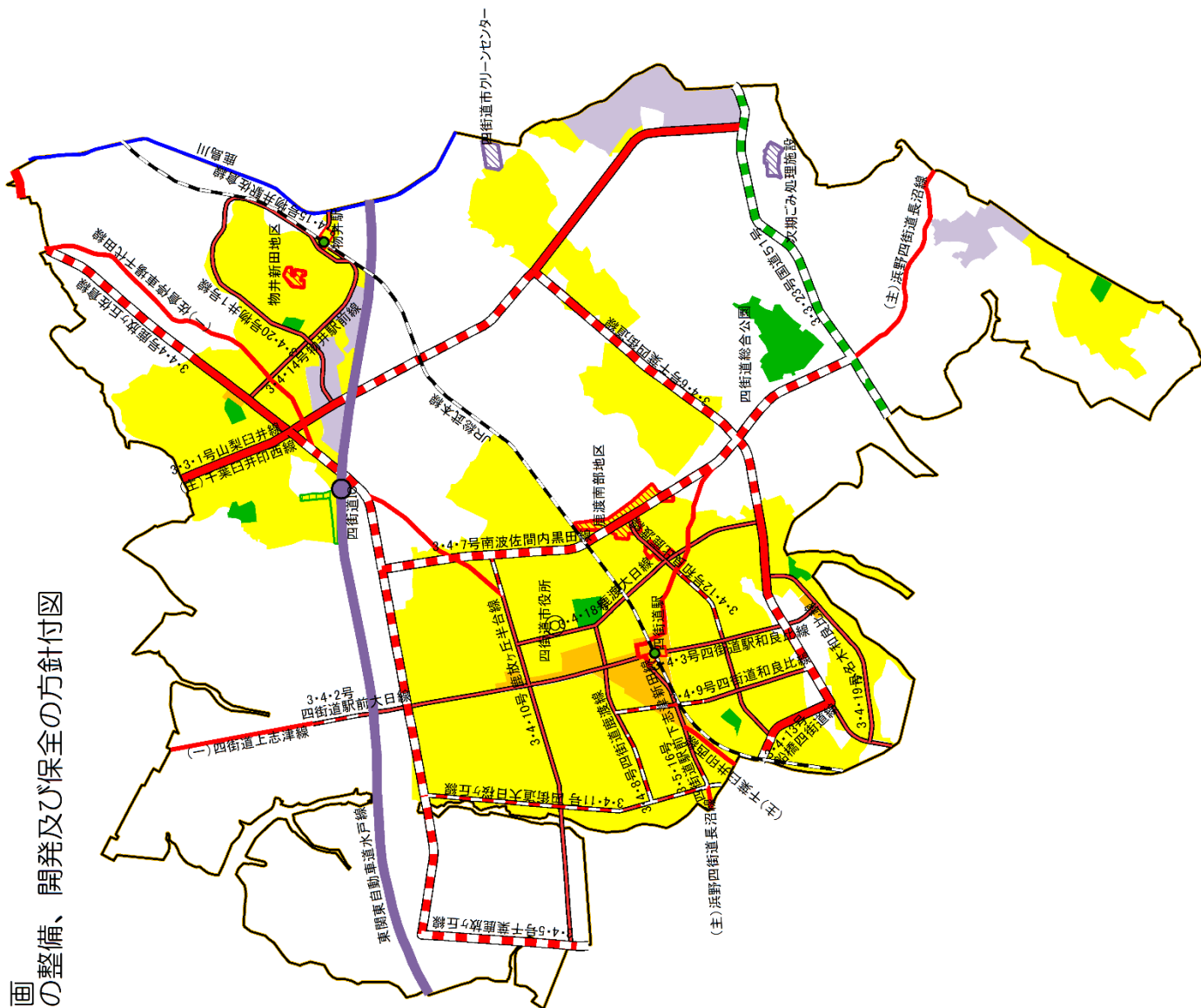
b 地域制緑地

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

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

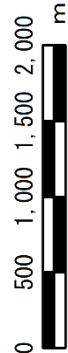


四街道都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



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

四街道都市計画区域



【下総大栄都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県北部中央の北総台地に位置し、成田市の一部（旧下総町及び旧大栄町）の区域により構成されており、西は成田都市計画区域（旧成田市域）、東は神崎町、香取市、南は多古町、北は利根川を境に茨城県に接している。

本区域は、利根川、大須賀川などの流域や山間の谷津に広がる水田地帯、台地上に広がる畑地帯、谷津と台地を結ぶ斜面に広がる山林など、緑豊かな自然環境に恵まれ、首都圏における農産物供給地としての機能を担ってきた。

今後さらに、圏央道の整備や成田空港の拡張事業、成田市場の拡充に伴い、新たな産業機能の形成が期待されている。

これらを踏まえて、目標とする都市像のテーマである「住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた」の実現を図るため、次のとおり都市づくりの目標を定める。

a. 国際的な経済・産業活動の拠点として

本区域は、首都圏整備計画の計画区域に隣接しており、今後の成田空港の拡張事業を好機と捉え、「成田空港周辺の地域づくりに関する『実施プラン』」に基づく施策を実現するため、成田空港「エアポートシティ」構想が策定された。

また、圏央道及び北千葉道路の整備促進により、空港を中心とする圏域における広域道路ネットワークが拡充し、広域圏での連携強化や物流の効率化等に大きな貢献が期待される。

国際的な経済・産業活動の拠点を形成するため、東京圏の一部として国家戦略特区に位置づけられており、成田空港の拡張事業とともに、圏央道等の広域道路ネットワークを生かした物流施設等の産業機能の形成や、空港関連産業の誘導等により地域経済を牽引し、雇用の受け皿となる産業の振興を進める。

本区域の整備・開発及び保全にあたっては、これらの上位計画・関連計画等を十分勘案し整合を図りつつ、魅力あるまちづくりを進める。

b. 生涯住みやすいまちを目指して

地域の生活環境を維持するため、生活利便施設の集約を図り、生涯住みやすく、まとまりのあるまちづくりを進める。

c. 地域の活性化に資する土地利用を目指して

圏央道の整備等を生かした物流施設等の産業機能の形成や、空港関連産業の誘導等、地域の雇用促進や活性化に資する産業系の土地利用を進める。

d. 災害に強いまちを目指して

大規模な災害に備え、「減災」の視点に立ち、災害に強い社会資本の整備を進め、建築物の不燃化・耐震化を図る。

また、指定避難所の機能強化やオープンスペースの確保に努めるとともに、緊急輸送道路の指定とネットワーク化を進める。

e. 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して

豊かな自然環境及び生物多様性を将来にわたって継承するため、限られた資源やエネルギーを有効活用する。

また、住民との協働により、自然環境及び生物多様性や地域の歴史・文化を景観資源として保全と活用を図り、魅力あるまちづくりを進める。

(2) 地域毎の市街地像

①滑河駅や成田市下総支所周辺の一般県道成田滑河線及び主要地方道成田下総線の沿道地区、並びに成田市大栄支所（以下「大栄支所」という。周辺の国道 51 号沿道地区については、本区域の中心市街地として位置づけ、市の中心部や周辺地域へのアクセス機能の向上や地域の維持に資する都市機能の形成により、機能的・効率的な土地利用と良好な居住環境の形成を図る。

航空機騒音障害防止特別地区及び航空機騒音障害防止地区に指定している地域の一部については、居住環境の保全を図るとともに用途地域等の見直しを図る。

②桜田地区などの国道 51 号沿道市街地については、商業施設や生活利便施設などを誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。

③成田新産業パーク（大栄物流団地）や大栄工業団地の工業・業務団地、東関東道水戸線や圏央道のインターチェンジ周辺及びインターチェンジと接続する国道 51 号や主要地方道成田小見川鹿島港線等の幹線道路の沿道については、物流施設や工場等の産業拠点として位置づける。

また、既存の工業・業務団地については、引き続き、生産環境・機能等の維持・強化を図るとともに、インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道については、地区計画等を活用し、地域の自然環境や居住環境と調和した土地利用を誘導する。

④既存の市街地については、良好な住宅ストックを確保し、魅力ある市街地の形成を図る。また、市街地の周辺においては、特定用途制限地域等を活用し、農地や自然環境と調和した集落環境や、良好な景観の保全に努める。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

少子高齢化や人口減少に対応するため、既に都市機能や公共施設等が立地している幹線道路沿道や滑河駅の徒歩圏域等の、拠点となる地域での住宅市街地の形成を図る。

また、公共施設のバリアフリー化の推進や、既存ストックの有効活用を図り、コミュニティバスやデマンド交通などの活用により、集落地域と拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの最適化による運行の効率化を進め、持続可能な都市構造の形成を図る。

都市機能の集約やインフラの広域化・共同化による効率的な都市づくりを目指すとともに、地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用に努める。

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

東関東道水戸線や圏央道のインターチェンジ周辺及びインターチェンジと接続する国道 51 号や主要地方道成田小見川鹿島港線等の幹線道路の沿道では、地区計画等の活用により、豊かな自然環境との調和を図りながら、成田空港との近接性や広域道路ネットワークを生かした物流・産業機能の計画的な誘導を進める。

また、成田新産業パーク（大栄物流団地）や大栄工業団地などの工業・業務団地については、引き続き、生産環境・機能等の維持・強化を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害時に拠点となる公共施設の耐震機能強化を進めるとともに、広域的な連携が図られるよう道路ネットワークを整備する。

また、道路や公共的な空間においてオープンスペースを確保しつつ、建築物の不燃化・耐震化を促進することで、災害時における市街地の安全性の向上に努める。

市街地においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

土砂災害警戒区域等に指定された区域では、警戒避難体制の構築や、危険箇所への開発許可の厳格化及び新たな建築物の立地等の抑制に努める。

また、住民の安全を確保するため、円滑な警戒避難に資する情報の周知徹底を図る。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

コンパクトな構造に転換することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の少ないまちづくりと活発な都市活動を調和させることによって、持続可能な都市の実現を図る。

施設の整備にあたっては、省エネルギー型の設備や再生可能エネルギー等の導入、施設内緑化の促進などを図り、環境に配慮した都市施設の整備・誘導を目指す。

鉄道・バス等の公共交通機関の利用を促進し、過度な自動車利用への依存を抑制するため、公共交通サービス水準や利便性の向上を図る。

CO₂の吸収源となる樹林地などの自然環境の保全・維持管理に努めるとともに、公園や緑地の確保に努める。

高齢者や障がい者が安心して暮らせる環境整備・子育て世代を支援する環境整備を図る。

開発需要に対する適切な土地利用の誘導や地区計画等の活用により、無秩序な開発の抑制や周辺環境との調和を図り、農地や里山等の良好な自然環境の保全に努める。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業地

滑河駅南口周辺は、近隣商業地として駅周辺の利便性を生かした魅力ある商業

地の形成を図る。

b 工業地

大栄工業団地地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な生産環境の維持・形成を図る工業地として配置する。

c 流通業務地

成田新産業パークは、流通業務地として先端技術産業、物流・加工産業など、流通業務環境の拡充を図る。

また、成田空港の拡張事業により、空港周辺地域や東関東道水戸線及び圏央道インターチェンジ周辺においては、地域の高いポテンシャルを生かし、周辺環境に配慮し計画的な産業機能の誘導を図る。

d 住宅地

ア．一般県道成田滑河線及び主要地方道成田下総線の沿道地区

既に戸建てが立地している地区について、引き続き生活基盤の充実を図りながら良好な居住環境の維持に努める。

航空機騒音障害防止特別地区に指定している地域の一部については、用途地域等の見直しを図る。

イ．リバティヒル地区及び吉岡第3地区

戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を有する住宅地として配置する。

ウ．大栄支所周辺地区

大栄支所周辺地区は、大栄公民館等の公共公益施設や義務教育学校である大栄みらい学園が位置する地域の中心拠点であり、生活利便性の向上に資する機能の維持・集積を図り、田園景観と調和した良好な住宅地として配置する。

エ．国道51号沿道地区

吉岡地区や桜田地区などの国道51号沿道については、用途地域の指定に基づき、沿道サービス型の商業・業務・サービス施設が充実する住宅地として配置する。

②土地利用の方針

ア．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途地域は、将来の都市構造を踏まえ、土地利用の変化や都市計画道路の整備状況などを考慮し、適切な見直しに努める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地内の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、良好な居住環境の整備を図る。

ウ．都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地は身近な自然環境と潤いのある生活環境の形

成のため貴重な緑地であり、保全を図る。

また、成田市景観計画の適切な運用により、本区域の貴重な景観資源の保全・育成・創出を図る。

エ．優良な農地との健全な調和に関する方針

利根川沿いの平坦地に広がる基盤整備された農地や一級河川大須賀川など主要河川流域及び尾羽根川流域に広がる水田や、台地上に広がる生産性の高い一団の農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農用地として保全を図りつつ、他方で、成田市場周辺地域では、優良な農地から生産された農産物を新鮮なまま出荷できる利便性に加え、圏央道インターチェンジや成田空港に近接する地域特性から、加工・配送などの農業施設を活用し、農業の6次産業化を含めた、更なる地域農業の発展に向け、合理的な土地利用を誘導し、優良な農地との健全な調和を図る。

オ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大須賀川、根木名川、浄向川、下田川、天昌寺川及び尾羽根川沿いにおいては、溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるので、災害の防止のため沿川一帯の集団農地を保全すべき地区として市街化の抑制に努める。

なお、土砂災害の恐れが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、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

カ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している台地部や河川沿いの、連続性のある樹林地・斜面緑地は、都市的土地利用と調整しながら、適正な保全を図る。

また、利根川等の河川緑地は水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

キ．成田空港周辺地域の土地利用に関する方針

成田空港周辺地域においては、「航空機騒音対策基本方針」に基づき航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区を定め、騒音障害の防止に配意した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の拡張事業や、圏央道等の広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的な産業機能の形成を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

ク．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺や既存集落と緑地、農地等の自然環境が混在する地域については、地区計画の活用や特定用途制限地域の指定などにより、自然環境や住宅環境との調和を図りつつ、地域振興に資する産業機能を誘導する。

また、学校跡地等の公共施設の既存ストックについては、行政や地域需要、民間事業者の活用等を踏まえた土地利用を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域には、J R 成田線の鉄道網や、東関東道水戸線、国道 51 号、国道 356 号、主要地方道横芝下総線、主要地方道成田下総線、主要地方道成田小見川鹿島港線等の道路が整備されている。

今後は、広域道路ネットワークとして圏央道の整備を促進し、より一層の地域の活性化に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

(1) 空港の機能強化とインターチェンジの整備を踏まえた広域交通ネットワークの形成

本区域では、圏央道の整備が進められており、首都圏を含む広域的な交流・連携が期待されている。

また、成田空港の拡張事業に伴い、広域道路ネットワークの形成が求められており、圏央道と接続する主要幹線道路等の強化を図る。

(2) 補助幹線道路の体系的整備

既存道路網、主要幹線道路及び幹線道路を生かした体系的道路整備により、都市の一体性を高め、交通環境の向上を図る。

また、滑河駅は現在、交通結節点としての役割を担っており、ターミナル機能の充実と利便性の向上を図るために、駅前広場の整備を検討する。

(3) 公共交通環境の維持・改善

国道 51 号沿道において公共交通ネットワークの形成を図るため、交通結節点機能の維持・確保を図る。

また、J R 成田線やバス交通の維持・輸送力増強及び道路整備と合わせたバスルートの再構築等を図る。

地域の拠点間において商業サービスや公共サービスなど、各種機能の相互補完を可能とするため、持続可能な地域公共交通を構築し、地域コミュニティの維持や生活利便性の維持・充実を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性等を検証し、見直しを行う。

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 $0.05 \text{ km} / \text{km}^2$ (令和 2 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。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線及び都市計画道路 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道 2 号線

本区域の南北を貫通し、首都圏と成田空港を接続する広域道路ネットワークの基幹道路として位置づけられ、新たな産業の誘致など、地域の活性化が期待されることから、早期整備を促進する。

- ・都市計画道路 3・5・4 号大栄国道 51 号線

本区域の東西方向の主要な幹線道路として整備を促進する。

【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・5・1 号猿山西大須賀線

滑河駅周辺地区と、成田市中心部や神崎町、香取市とを連絡する東西の幹線道路として整備を図る。

- ・都市計画道路 3・6・5 号津富浦成井線、都市計画道路 3・6・6 号稲荷山線
周辺市街地の骨格を形成する道路として配置し、整備を図る。

【補助幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・2 号滑河駅前線

滑河駅と一般県道成田滑河線等を結び、駅の交通結節機能を高める道路として整備を図る。なお、道路整備に合わせて滑河駅駅前広場の整備を検討する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道1号線 ・都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道2号線 ・都市計画道路3・5・4号大栄国道51号線

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では未浄化の生活排水の排出により、河川、農業用水路等の水質改善が大きな課題となっており、公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保がより一層求められている。

今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境等の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、流出抑制につながる森林や農地の保全を図る。

【下水道】

- ・市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や雨水排水施設の整備を進める。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な污水处理施設等の整備と維持を図る。

【河川】

本区域には5本の一級河川（利根川、根木名川、派川根木名川、尾羽根川、大須賀川）と、4本の準用河川（浄向川、大須賀川、天昌寺川、下田川）がある。このうち、一級河川大須賀川の周辺地域において、集中豪雨の際に浸水被害が発生しており、被害を軽減するため河川を改修する。

各河川の整備方針は、河川計画との調整を図りながら整備を進めるとともに、生態系の保護やレクリエーション機能の増進のため、豊かな水辺の創出を図る。

イ．整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設については「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．下水道

污水排水については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ．河川

一級河川根木名川、一級河川大須賀川は既に河川改修事業を実施中であり、今後もこれを推進する。

準用河川天昌寺川は、下流から津富浦地先までの区間について河川改修事業を推進する。また、天昌寺川の残る区間と準用河川大須賀川、下田川、浄向川の各々全区間については、現況河川の維持修繕を計画的に実施し、施設全体の長寿命化を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
河川	・ 一級河川根木名川 ・ 一級河川大須賀川 ・ 準用河川天昌寺川

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

(4) 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

①基本方針

本区域は、利根川、大須賀川をはじめとする河川や区域全域に広がる山林や農地など緑地資源に恵まれており、特に谷津田と斜面緑地により構成される自然環境は、豊かな生態系を有し、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、市街化の進展にあわせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした水や緑に親しむ場など、魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・ レクリエーション拠点としての公園・緑地の保全を図る。
- ・ 谷津田及びその周辺の斜面緑地や山林等の保全により、特徴ある良好な景観資源の保全を図る。
- ・ 地域の歴史資源としても親しまれている社寺周辺の森林を保全し、良好な景観資源として活用を図る。
- ・ 緑の保全・育成、自然循環の確保による生態系の維持、環境負荷の低減を図る。
- ・ 緑地等の確保目標水準

身近な自然環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、適正配置に努め、おおむね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20m² 以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 利根川等の河川緑地

利根川をはじめとする河川については、生物生息空間として潤いのある水辺空間創出のための保全・育成を図る。

イ. 天昌寺川、大須賀川、尾羽根川及び下田川周辺

川沿いの平地林や斜面緑地は都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

ウ. 下総台地部

台地部の森林や斜面緑地は都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全する。

エ．小御門神社の森・大慈恩寺の森

小御門神社及び大慈恩寺の森は千葉県郷土環境保全地域として保全・活用を図る。

オ．市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

b レクリエーション系統

ア．地域全体

市街地内で、日常生活の中で身近に利用することができる都市公園を誘致距離、規模を勘案し適正に配置する。

下総利根宝船公園やグリーンウォーターパークは、地域の核となる特色ある公園として位置づけ、整備、保全を図る。

イ．下総運動公園

下総運動公園は、引き続きスポーツ・文化施設拠点と位置づけするとともに、隣接する山林を含め散策や自然観察など、自然に親しむことができるよう公園機能の充実を図る。

ウ．利根川河川敷

多目的広場の整備などレクリエーションや憩いの場としての保全を図る。

c 防災系統

ア．地域全体

水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林等、土砂流出を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ．市街地

地震や火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点を市街地内に体系的に確保するとともに、安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。

ウ．工業地周辺

成田新産業パークや大栄工業団地等の工業・業務団地及び市街地内の工業施設周辺においては、既存集落や住宅地の環境保全に配慮し、緩衝のための既存樹林・緑地等の保全、緑化に努める。

d 景観構成系統

ア．地域全体

景観計画に基づき、良好な景観形成のため、多様な緑の保全・育成・創出を図る。

斜面緑地や谷津田の景観、親しみのある田園景観は、本区域の個性ある景観資源として保全を図る。

地域の拠点公園である下総利根宝船公園やグリーンウォーターパーク、小御門神社、大慈恩寺周辺の緑地等について、交流機能を創出する緑の空間として位置づける。

イ．利根川等

利根川、大須賀川等をはじめとする河川については、潤いのある河川景観として、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

ｅ その他

谷津田周辺の斜面林をはじめとした樹林地の保全とともに、自然学習、林業体験等の環境を創出するため、住民自らの手による里山づくりを促進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

ａ 公園緑地等の施設緑地

市街地については、人口規模などを考慮し、身近な公園（街区公園）の保全を図る。

ｂ 地域制緑地

市街地や集落地域内の良好な屋敷林、社寺林については、都市緑地法に基づく緑地保全地域指定や保存樹・保存樹林としての指定により保全を図る。

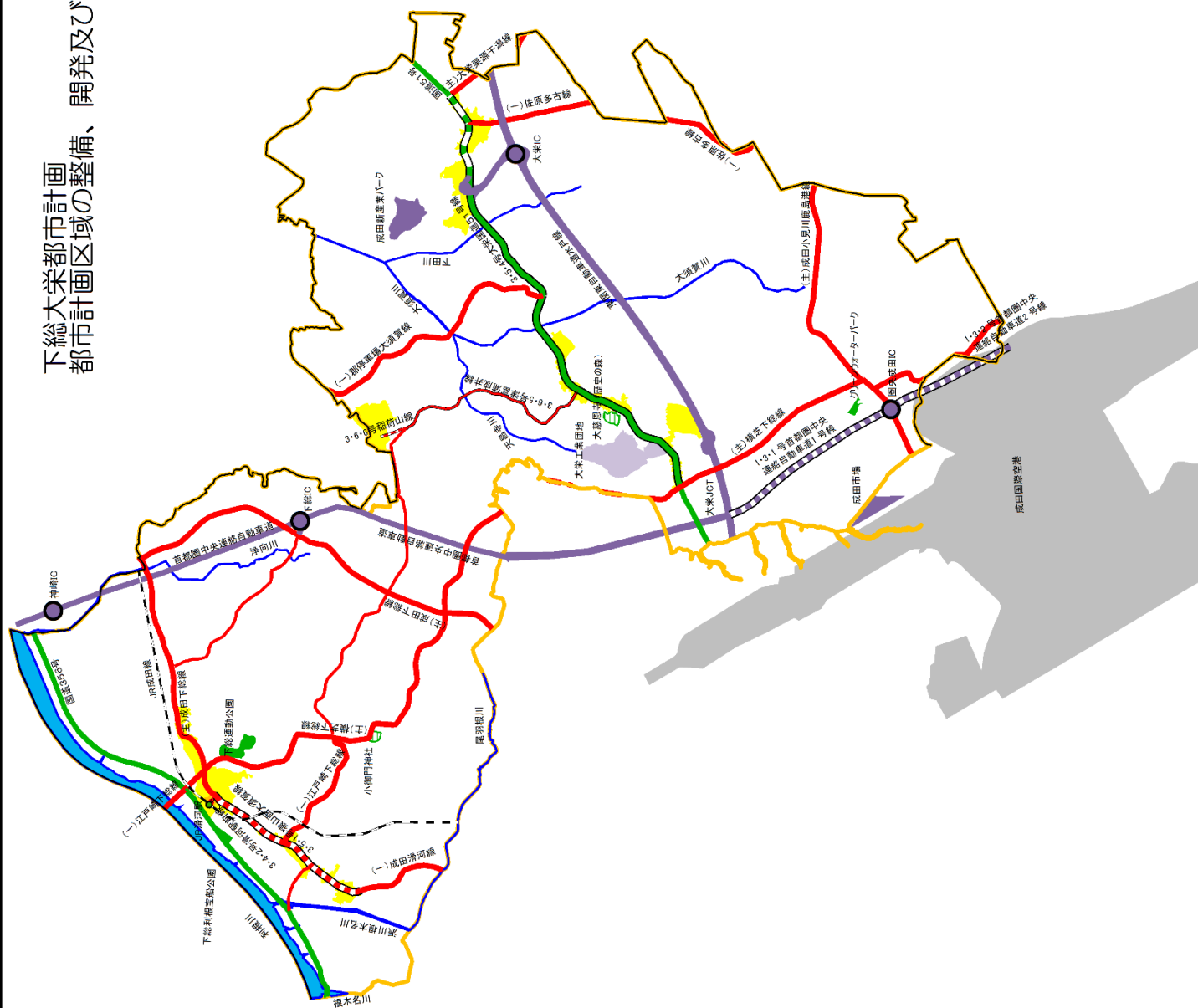
また、斜面緑地等は、周辺と合わせた公園整備のほか、市民緑地の検討や、保安林及び地域森林計画に位置づけられた民有林の保全を図る。



下総大栄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 流通業務地
 - 公園
 - 緑地
 - 河川・湖沼
 - 空港
 - 自動車専用道路・インターチェンジ
 - 広域幹線道路
 - 主要幹線道路
 - 都市幹線道路
 - 鉄道・駅
 - 駅前広場
 - 都市計画区域界
 - 行政区区域界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

下総大栄都市計画区域



【八街都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は千葉県北部のほぼ中央にあり、面積は 74.94 k m²、広ぼうは東西に 7.7 k m、南北に 16 k m の広がりをもっている。また、東京から 50 k m 圏内にあり、成田空港からは 10 k m 圏、千葉駅から電車で 40 分ほどの場所に位置し、東側は山武市に接し、西側は佐倉市、南側は東金市・千葉市、北側は富里市・酒々井町に接している。

歴史的な背景としては、明治新政府の政策により、徳川幕府の放牧地であった小金・佐倉両牧の開墾に始まり、明治 30 年総武鉄道の開通とともに農産物の集散地として栄えてきた。

現在は、広域を結ぶ高速道路として、市域の北側に東関東道水戸線の酒々井インターチェンジ・佐倉インターチェンジ、南側に圏央道の東金インターチェンジ・ジャンクション及び千葉東金道路山田インターチェンジにより、広域的なアクセスが確保され、区域内においても、慢性的な市街地の交通渋滞の解消と歩行者の安全確保を図るため整備を進めていた八街バイパスが全線開通したところであり、今後は 4 車線化に向けて整備を進め、交通利便性を生かしたまちづくりに取り組んでいく必要がある。また、住民の日常生活を支える交通体系として、自動車の利便性向上に資する道路網の整備を推進するとともに、少子高齢化の進展等を踏まえ、バス等の公共交通など地域における生活交通の維持・充実に努める必要がある。さらに、東日本大震災や令和元年房総半島台風による被害等を契機に災害に強いまちづくりが求められている。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

- 新しい住民生活をささえる市街地形成と都市基盤の整備をめざすまち
 - ・人口減少・超高齢社会の進展等を踏まえ、公共交通等を利用しやすい集約型都市構造を目指した計画的な土地利用を推進するとともに、都市づくりの基本となる基盤整備を行うことにより、快適で住みよい住民生活の実現を図る。
- 安全・安心をめざすまち
 - ・地域防災計画に基づく、防災体制の充実により、防災・減災施策を推進し、地震や風水害、土砂災害に対する安全性・防災力の向上を図る。
- 住みよい生活環境の形成と豊かな自然づくりをめざすまち
 - ・住みよい生活環境を形成していくには、都市的な基盤施設の充実だけでなく、ゆとりある生活を実現する環境づくりや住宅地として落ちつきのあるまち並みの形成、清潔な地域環境の実現、市街地における緑の創出等、総合的な環境に十分に配慮し、また、低炭素社会に資する再生可能エネルギーの活用を推進し、地域の特性を生かした高品質なまちづくりを行う。
- 地域特性を生かした基幹産業の強化と新しい産業の育成をめざすまち
 - ・地域における自立的な経済を担い、住民の暮らしを豊かにしていく活力ある産業の確立が必要である。首都圏のニーズに対応した近郊型の農業活動やこれと関連した商業活動の蓄積、圏央道等の広域道路ネットワークの整備の進展を踏

まえ、広域的な立地条件を生かした産業基盤の強化等、基幹の農業を中心にこれの転換、新しい工業的な展開、住宅地としての近隣商業の充実等産業の育成を図る。

(2) 地域毎の市街地像

ア．八街駅周辺地区

本区域の都市核として、八街駅北側地区土地区画整理事業により整備された都市基盤を生かした新たな商業地の形成や既存の商業の再活性化、公共公益施設が集積する環境の維持等により、市の中心としてふさわしい利便性の高い拠点の形成を図る。

また、駅南側における土地の有効利用や駅周辺の整備、交通処理機能の向上により、人々が滞留できる魅力ある拠点づくりの形成を目指す。

イ．榎戸駅周辺地区

本区域の都市副次核として、日常生活を支える商業機能等を含む利便性の高い住宅市街地の形成を図る。

また、近年整備された駅前広場周辺等において、低未利用地の有効利用による生活サービス施設の立地や駅近居住を促進することにより、住民の生活利便性や地域活力の高い市街地の形成を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

人口減少・少子高齢化の進展等に対応するため、八街駅周辺地区を都市核として位置づけ、公共公益施設や商業、居住等の集積を図る。榎戸駅周辺地区について都市副次核として、また、中心的な既存集落等について地域拠点として位置づけ、居住をはじめ公共公益施設や日用品店舗等の生活利便施設の集積等により、コンパクトで効率的な都市構造への転換を図る。

市街地内の交通渋滞解消に向けた幹線道路の整備推進により、利便性の向上を図るとともに、市内循環バス等の公共交通を活用した移動手段の確保に努め、都市核、都市副次核、地域拠点間の連携を強化する。

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

本区域に近接している富里市及び酒々井町と連携し、酒々井インターチェンジ周辺においては、広域的なアクセス性を生かし、産業立地を促進する。

山田インターチェンジ、東金スマートインターチェンジ(構想)周辺等においては、広域的な交流人口を呼び込む玄関口として、レジャーや関連産業などの計画的な土地利用の誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

自然災害に対応するため、建築物の耐震化を促進し、災害時の防災・医療拠点と各地域の連携やネットワークを確保する。

地震などの災害時に避難場所となる防災拠点の確保と併せて、避難場所へ安全な避難を可能とする避難路の整備や避難誘導標識の設置等に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

また、市街地においては、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、公共下水道の整備に努める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

広々とした農地は、本区域の重要な景観要素であり、落花生を乾燥させるための落花ぼっちは、「八街市南部の防風保安林と落花ぼっち」として、ちば文化的景観に選定され、季節感豊かな景観を彩る要素の1つとなっていることから、本区域を特徴づける景観要素として、保全・活用を図る。

小谷流地区の民間リゾート施設周辺においては、観光案内機能や来訪者にわかりやすい案内・サイン類の整備・充実により、周遊性や利用環境の向上に努めるとともに、自然的環境との調和が図られた景観の整備・保全と活用を図る。

また、自然的環境の保全とともに、八街市環境基本計画により住民、事業者、行政が一体となり温室効果ガスの削減や、温暖化対策を実行することに加えて、コンパクトな都市構造への転換を促進することにより、カーボンニュートラルの実現を図る。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

八街駅（本区域の顔、玄関としての機能）、榎戸駅（新しい住宅地の拠点機能）の2つの駅を拠点として、商業、業務、関連サービスなどの都市機能の配置を図る。

ア．八街駅周辺地区

都市核として、本区域の顔となる高度な都市機能（商業、業務、公共、サービス等）の集積を図る。

また、駅周辺の整備等によりウォーカブルなまちの中心として、魅力向上を図る。

イ．榎戸駅周辺地区

都市副次核として、新しい都市型住宅市街地の顔としてふさわしい都市機能（医療施設、福祉施設、商業、公共・公益、サービス等）の集積を図る。

b 住宅地

都市核を取り巻く周辺の住宅市街地においては、市街地形成の状況に合わせ、公共施設、公園・緑地の配置、市街化の誘導・規制等により、良好で質の高い市街地形成を図る。

ア．八街駅周辺地区

・八街駅北側地区土地区画整理事業により整備された都市基盤を生かし、都市機

能の集積と土地の高度利用の促進により、中心拠点としての利便性が高く、歩いて暮らせる居住環境の形成を図る。

- ・本地区南側については、既成市街地の改善、修復、環境整備により、都市型の高質な住宅市街地の形成を図る。
- ・十分な市街地整備が図られていない既成市街地では、安全性の向上等に資する都市基盤整備を図るとともに、民間開発の適正な誘導により良好な住宅市街地の形成を図る。
- ・防火・準防火地域の指定を継続するとともに、建築物の耐震化、不燃化を促進し、安全・安心な居住環境の形成を図る。

イ．榎戸駅周辺地区

本地区では、榎戸駅を中心として戸建て住宅や低層集合住宅のほか、日常生活を支える商業機能等を含む一般住宅地の形成を図る。

②土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な拠点地区である八街駅周辺地区においては、北口市有地の活用等により、駅前にふさわしい高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

八街駅周辺については、本区域の玄関口・顔としての高度な都市機能の形成を図るため、工業系の用途地域が指定されている駅南側地区において、必要に応じ適切な用途転換を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空き家等の適正管理を促進し、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、安全で良好な居住環境の形成を図る。

エ．都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

住宅地は、宅地内に緑を少しでも増やしていくことにより快適な住宅地景観及び環境を形成していく。商業地は、関係機関と連携をとりつつ緑化を進めるとともに、小スペースを生かした緑化を進める。工業地、産業開発地は、周辺環境に配慮した緑化を進める。

また、本区域を代表する緑である農地及び谷津を保全するために、農業振興地域農用地及び保安林、地域森林計画対象民有林により市街地周辺の農地及び南部の農地、防風林、谷津の樹林、水田の保全を図る。

オ．優良な農地との健全な調和に関する方針

八街駅、榎戸駅周辺の市街地を除く区域の一団性を持つ農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農業振興地域農用地として保全を図り、農業生産基盤整備を進める。

カ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域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。

キ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然的環境を形成している市街地周辺の農地及び南部の農地、防風林、谷津の樹林、水田については、都市的土地利用と調整を図りながら、適正に保全を図る。

ク．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

八街駅、榎戸駅周辺の市街地を除く区域は、良好な自然的環境を形成し、都市的土地利用と調整を図り、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

また、産業エリアの形成にあたっては、十分な都市基盤を備えた計画的な市街地整備を進めるとともに、周辺の居住環境や営農環境との調和を図る。

（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

圏央道等の広域道路ネットワークの整備や少子高齢化の進展等の社会情勢の変化に対応するとともに、市街地内での通過交通による交通混雑の解消等の課題に対応するため、本区域の交通体系の整備の基本方針は、以下のとおりとする。

○広域交通軸を踏まえた都市交通軸の強化

本区域の北部に東関東道水戸線、南部に圏央道や千葉東金道路などの広域交通軸が整備されていることを踏まえ、成田空港周辺地域では、首都圏を含む広域的な交流・連携が期待されていることから、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

○都市の利便性と一体性を高める生活軸（幹線道路）の体系的整備

都市内においては県道のバイパス整備により、交通環境の改善が期待されているが、今後さらに、これらのバイパスや既存道路網、都市交通軸を生かした体系的道路整備により、都市拠点や都市全体の一体性を高め交通環境の向上を図る。

○歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や街並みの重要な景観要素としての視点から、安全な歩行者空間の充実やコミュニティ拠点の相互のネットワーク化により、質の高い道づくりを推進する。

また、八街駅周辺については、バリアフリー化やユニバーサルデザインの視点に基づいて整備を進めるとともに、歩いて楽しい魅力ある都市空間を目指し、歩行者にとって快適でゆとりある道路環境の整備を目指す。

○公共交通環境の維持・改善

今後の高齢化の進展等を踏まえ、公共交通需要がさらに高まるものと予想されることから、交通結節点である八街駅におけるコミュニティバスとの乗り継ぎ利便性の向上等を図るとともに、都市間交通や生活交通の要となるＪＲ総武本線、市内循環バスの維持・充実を図り、交通空白地域の解消や地域の拠点間の移動などの利便性の向上を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路の見直しについては、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性等を検証し、必要に応じて見直しを行う。

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 0.4 k m / k m²（令和 2 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。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道路

【主要幹線道路】

- ・本区域を南北方向に貫く国道 409 号、及び千葉市から東総方面を結ぶ国道 126 号は、広域の都市間との連携・交流を促進する道路として、交通体系に関する基本方針に基づき区域内交通の円滑な処理、歩行者が安全に通行できるよう歩行者空間の明確化を図る。
- ・主要地方道千葉八街横芝線、八街三里塚線、八日市場八街線、千葉川上八街線、富里酒々井線、成東酒々井線及び一般県道神門八街線、岩富山田台線は広域的な幹線道路(国道)を補完し、都市間を結ぶ路線として、円滑な交通処理や歩車道の明確化など安全で快適な道路空間の確保に向けた整備や維持管理を図る。
- ・都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線については、佐倉インターチェンジや国道 51 号へのアクセス向上、歩行者の安全確保や通勤時の渋滞解消に向け、整備を推進する。

また、4 車線化するため、交差点改良工事（国道 409 号と八街バイパスの交差部分）などの整備を推進する。

【幹線道路】

- ・一般県道八街停車場線、東金山田台線、及び都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線、都市計画道路 3・4・10 号六区大関線の一部を除く未整備の都市計画道路を幹線道路と位置づけ、国道 409 号の交通を分散させることで渋滞の緩和や回遊性の向上、自動車交通をまちなかへ円滑に誘導する路線として整備を推進する。

【鉄道・バス】

- ・鉄道については、運行本数の増便による利便性の向上を図る。
- ・バスについては、各地域間の移動や交通不便地域の解消を考慮した持続可能な

公共交通ネットワークの形成に向けて、「八街市地域公共交通計画」に基づき対応を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	・都市計画道路3・4・3号八街・神門線

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

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では未処理の生活雑排水の排出により、流出先である一級河川鹿島川、高崎川、二級河川作田川、真亀川等の河川、用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっている。また、今後は、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保がより一層求められている。

このような状況を踏まえ、今後の土地利用状況に対応し、生活環境の改善・向上、公共用水域の水質保全、浸水の防除を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。

【下水道】

- ・市街地における下水道の污水整備については、市街化の進捗に併せ効率的に整備を進める。また、近年増加している台風や局所的大雨などの異常気象に対応し、市街地の浸水を防止するため、公共下水道（雨水）事業による雨水排水施設の整備を進める。
- ・市街地外における下水道の污水整備については、将来の市街地形成に合わせた整備計画を立案し、必要に応じて下水道の計画的整備を図る。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

污水については、用途地域内の整備を優先的に進め、将来市街地の整備を検討する。

なお、污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

雨水については、整備水準を確率年 5 年相当の降雨に対し治水上の安全を確保することを目標とする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、分流式であり、污水は八街処理分区を対象として整備を図る。

雨水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、下水道の整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 八街市印旛沼流域関連公共下水道 汚水 八街処理分区の一部の区域（八街第一地区、 八街第二地区、八街第三地区、榎戸地区、 真井原第一地区、真井原第二地区の各一部の区域） 雨水 大池排水区の一部の区域

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

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

b 主要な施設の配置の方針

ア．ごみ処理施設

ごみ処理については、資源の有限性とごみの効率的な処理という観点からも、ごみの減量化、再資源化を積極的に図り、リサイクルを推進するとともに、既存施設の適正な維持管理に努め、将来的なごみ処理施設計画については、広域化を含め、あらゆる可能性について検討する。

（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア．八街駅周辺地区

八街駅周辺の新たな商業地区の形成と既存商業地の活性化、土地利用の高度化、行政機能の充実などを図るため、必要に応じて市街地開発事業等により市街地の形成を図る。また、商業系、都市型住宅への土地利用転換、高度利用への誘導を行うとともに、建築物の用途、形態等の規制・誘導を図る。

イ．榎戸駅周辺地区

榎戸駅周辺において、宅地の利用増進等を進め、必要に応じて市街地開発事業等により市街地の形成を図る。

（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

①基本方針

本区域は、良好な植物群落、市指定天然記念物カタクリ群生地（日枝神社）、山桜とほたるの里、良好な水辺地、谷津の小河川、水路、根古谷の湧水や伝統的・歴史的風土を代表する緑、開墾時の名残となる十間道路のけやき、新蔵寺・北向きの道祖神・岡田馬頭観世音堂・法宣寺・寝釈迦・根古谷城跡・柳沢牧野馬土手・小間子牧野馬捕込跡、また「ちば文化資産」に選定された「ぼっち（落花生の野積み）の風景」など変化に富む自然的環境・景観を有し、住民に親しまれている。

これらは、本区域の自然的環境の骨格をなすものであるとともに景観上及び防災にも重要な機能を担っている。

また、市街化の進展に合わせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点、水や緑に親しむ場など、魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然的環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・緑の基盤整備を進める

公園・緑地は、子どもの遊び場や子育て世代のコミュニティ形成の場、高齢者の憩いの場など、多様な世代が定住する生活基盤として重要な役割を担っていることから、特に不足する市街地を中心に未利用地などを活用して、必要となる公園・緑地の適正な配置・整備を目指す。

- ・八街の緑の保全・活用

樹林、水路により形成される谷津や南北に一団となった農地、各地にみられる樹林など基本的な資質となる緑を保全・活用することにより自然と共存した都市を形成する。

- ・緑化意識の普及と啓発

行政が主体となって緑の保全や緑化の推進に関する普及啓発活動を進めることにより、住民が積極的に参加する仕組みをつくり、緑豊かなまちづくりを行う体制をつくる。

- ・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27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4.0% (約23.9 h a)	約45.1% (約3,376.3 h a)

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	8.7m ² /人	10.7m ² /人	12.6m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 一団となった農地や谷津の自然など都市の骨格を形成する緑地を配置する。

イ. 谷津の自然、カタクリ群生地、湧水地など学術的にも貴重な自然豊かな緑地を配置する。

ウ. 本区域の歴史や文化を伝える史跡、社寺に結びついた緑地を配置する。

エ. 公園や樹林、防風林など生活にうるおいをもたせる緑地を配置する。

オ．工場周辺への緩衝機能を持った緑地を配置する。

ｂ レクリエーション系統

ア．公園や小中学校のグラウンドなど日常的なレクリエーションの場となる緑地を配置する。

イ．市内外からの観光客で賑わいを見せている小谷流地区では、スポーツ・観光・レクリエーションとしての土地利用を推進するとともに、八街市スポーツプラザなど住民のスポーツレクリエーション活動に対処し得るような場となる緑地を配置する。

ウ．スポーツプラザ周辺では、今後のさらなる高齢化にも備えるとともに、幅広い年齢層の住民の健康、自然や土とのふれあいの場となる緑地を配置する。

エ．自然的環境の保全や防災・減災、景観形成など、農地の有する多面的機能を創出する場として、緑地のレクリエーション利用を図る。

ｃ 防災系統

ア．緑地は火災等の延焼防止や輻射熱からの遮断帯等の機能を有しているため、地域の特性を踏まえ緑地整備を促進する。

イ．地震等の災害時における避難場所、避難者等の安全確保や救護活動、物資集積等の防災拠点として機能を備えた公園としての整備を図る。

ｄ 景観構成系統

ア．谷津の自然景観や農景観等本区域を特徴づける緑の景観を構成する緑地を配置する。

イ．緑の市街地景観を形成する樹林の保全や緑化を進める。

ウ．八街らしい景観を形成するために谷津や調整池、けやき等を生かした緑地を配置する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

ａ 公園緑地等の施設緑地

ア．街区公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

・基盤整備地区の配置方針

現在の街区公園は、八街駅北側、榎戸地区の泉台団地及びみどり台団地に整備されているが、これらの公園は標準的な誘致距離よりも短い間隔で、地区内に比較的密に整備されている。今後、面的に整備される地区では、緑地必要量を確保しつつ、身近に緑を感じられる環境を形成するため、誘致距離にとらわれず街区公園を比較的密に配置していくものとする。その際、鉄道、広幅員の道路などの分断要素を考慮していく他、地形や平地林を生かした整備を進める。

- ・既成市街地の公園の配置方針

八街駅周辺の既成市街地では多くの建築物が立地していることから、公園配置に際しては市街地の周辺部に公園用地を確保して整備を図るものとする。

既成市街地における街区公園の配置の基本方針は次のとおりとする。

- ①広幅員道路や鉄道等の分断要素を考慮した配置とする。
- ②基本的に都市計画道路で囲まれた地区を1街区として公園を配置する。
- ③学校、福祉施設、公民館等の公共公益施設に隣接するように配置する。

- ・民間宅地開発により創出された公園の扱い

市街地内には民間の宅地開発により創出された公園がある。これらの公園は、住民に身近な公園として維持・保全を図る。

イ. 近隣公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

- ・配置バランスを考慮した整備

現在、近隣公園は八街駅周辺に2カ所（八街中央公園・けやきの森公園）整備されているが、この他に将来市街地の規模及び鉄道並びに幹線道路という分断要素を考慮して、配置する。

ウ. 地区公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

- ・市街地中央部への整備

現在、地区公園は整備されていない。災害時に広域避難場所として利用する地区公園は人口4万人に1ヶ所の割合で整備することが標準的とされている。このため、地区公園を配置する際は、将来市街地の形態や人口分布などを考慮して、全市街地的にバランスのとれた位置に配置する。

エ. 総合公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

- ・総合的な利用に供する公園の整備

現在設置されている八街市スポーツプラザの充実を図るとともに、施設周辺の谷津の樹林を取り込み散策、休養の場を設け、総合公園とすることにより、住民の総合的なレクリエーションの場とする。

b 地域制緑地

ア. 地域制緑地による保全

- ・本区域の自然的環境を保全することによって、うるおいと活力ある住民生活を形成していくために、公園・緑地の整備や維持管理とともに、都市内の緑地や農地などを含めた緑について計画的な保全を図る。
- ・本区域の歴史を伝える緑を保全するために、文化財と一体をなす緑地を保全する。

八街都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- その他の都市施設
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

八街都市計画区域

