広域都市計画マスタープラン（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　新旧対照表

新	旧
印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 成田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 下総大栄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 八街都市計画区域の整備、開発及び保全の方針） 令和　　年　　月　　日 千　葉　県	●●都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 千　葉　県

新	旧
印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	●●都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
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を次のとおり変更する。 なお、印旛広域都市圏には、印西都市計画区域、成田都市計画区域、佐倉都市計画区域、四街道都市計画区域、下総大栄都市計画区域、八街都市計画区域が含まれる。	都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

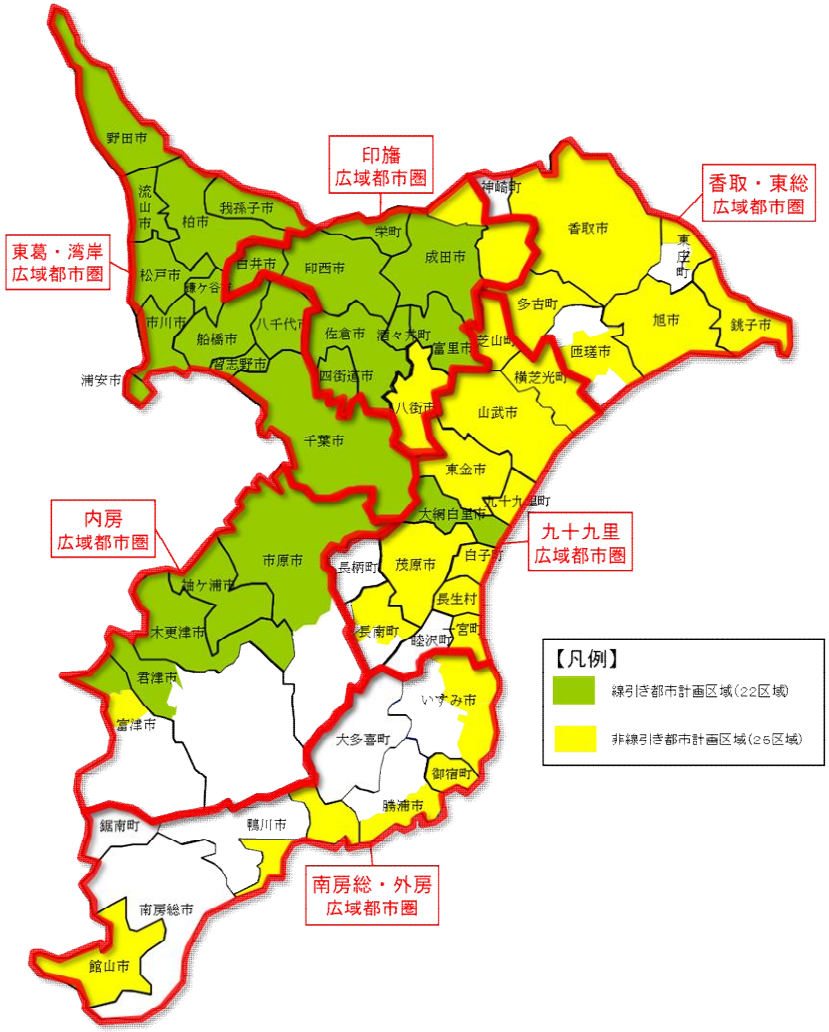
新	旧
広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）	
目次	
§１　広域都市圏の都市づくりの目標 １　本県の都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１ （１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１ （２）広域都市圏の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２ （３）広域都市圏の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２ （４）広域都市計画マスタープランの構成・・・・・・・・・・・・・・・・・４ （５）空港周辺地域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４ ２　本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６ （１）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６ （２）目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６ （３）現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７ （４）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９ ３　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・１１ （１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１ （２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３ ４　本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・１５ （１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５ （２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１７ （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・・・・・・・・・１８ （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・・・・・・・・・１９ （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・・・・・・・２０ §２　各都市計画区域の都市づくりの目標 【印西都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１ １　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１ （１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１ （２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４ ２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８ （１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８ （２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・２９ （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・・・・・・・・・３３ （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・・・・・・・・・３８ （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・・・・・・・３８ 【成田都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２ １　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２ （１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２	●印西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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１ １）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１ ２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４ 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・・・・・・・・・・２７ １）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７ ２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７ ３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８ １）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８ ２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・２９ 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・・・・・・・・・・３３ 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・・・・・・・・・・３８ 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・・・・・３８ ●成田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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２ １）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２

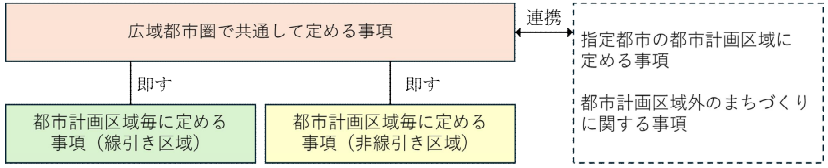
新	旧
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・４７
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・５０	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・５０
（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・・・・・・・・・５４	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・・・・・・・・・・５４
（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・・・・・・・・・６０	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・・・・・・・・・・６０
（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・・・・・・・６１	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・・・・・・・・６１
【佐倉都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	●佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・６５
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６７	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６７
	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・・・・・・・・・・６９
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６９
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７０
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・７２	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・７２
（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・・・・・・・・・７５	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・・・・・・・・・・７５
（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・・・・・・・・・８０	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・・・・・・・・・・８０
（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・・・・・・・８０	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・・・・・・・・８０
【四街道都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	●四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・８５
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６
	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・・・・・・・・・・８７
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・８９	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・８９
（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・・・・・・・・・９３	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・・・・・・・・・・９３
（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・・・・・・・・・９６	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・・・・・・・・・・９６
（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・・・・・・・９７	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・・・・・・９７
【下総大栄都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	●下総都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに大栄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	

新	旧
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０１	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０１
	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・・・・・・・・・・１０２
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １０２	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１０３	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１０３
（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・・・・・・・・１０５	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・・・・・・・・・１０５
（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・・・・・・１０８	４）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・・・・１０８
【八街都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２	●八街都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・１１２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １１２	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１３	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１３
	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・・・・・・・・・１１４
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １１４	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１１５	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１１５
（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・・・・・・・・１１７	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・・・・・・・・・１１７
（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・・・・・・・・１２０	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・・・・・・・・・１２０
（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・・・・・・１２０	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・・・・１２０

新	旧
§１　広域都市圏の都市づくりの目標 **１　本県の都市づくりの基本理念** **（１）基本理念** 　これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。 　しかしながら、人口については、令和２年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。 　また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、ＳＤＧｓの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。 　さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。 　このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。 **①広域的な視点に立ったマスタープランの策定** 　生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。 **②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換** 　人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。 **③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興** 　成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。 **④頻発化・激甚化する自然災害への対応** 　頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。	

新	旧
⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備 森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。 **（２）広域都市圏の必要性** 広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。 そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。 **（３）広域都市圏の設定** 広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた６圏域を設定する。 広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。 広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。 **表　広域都市圏に含まれる市町村** 広域都市圏 / 広域都市圏に含まれる市町村 東葛・湾岸広域都市圏 / 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市 印旛広域都市圏 / 成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町 香取・東総広域都市圏 / 銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町 九十九里広域都市圏 / 茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町 南房総・外房広域都市圏 / 館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町 内房広域都市圏 / 木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ケ浦市	

新	旧
 **図　千葉県広域都市圏図**	

新	旧
（４）広域都市計画マスタープランの構成 広域都市計画マスタープランは、広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。 このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第 6 条の 2 に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。  **図　広域都市計画マスタープラン構成図** **（５）空港周辺地域の基本理念** 日本の空の表玄関であり、日本最大の貿易港である成田空港は、我が国の国際競争力強化を図る上で重要な拠点となっている。成田空港では、年間発着枠 50 万回化に向けて、第 3 滑走路の供用開始等、「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められるなど、極めて重要なタイミングを迎えている。この拡張事業により、旅客数、貨物取扱量、空港内従業員数の大幅な増加が見込まれていることから、これらの効果を最大化し、空港周辺地域はもとより、県内全域へと波及させていくことで、県全体の発展につながるよう取組を進めていく必要がある。 このため、成田空港の拡張事業等に伴う波及効果の最大化を目指すものとする。 **●世界をリードする空港都市圏の形成** 日本から世界への玄関口であり、日本最大の貿易港でもある成田空港の周辺地域においては、空港から至近の高アクセス性や立地のポテンシャルを最大限に生かし、空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、空港と周辺地域が有機的に連携した産業・居住・観光拠点の形成を図る。 また、「ＳＯＲＡＴＯ ＮＲＴ エアポートシティ構想」（以下「エアポートシティ構想」という。）に基づく、5 つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進め、それらが連動して世界をリードする空港都市圏の形成を目指す。	

新	旧

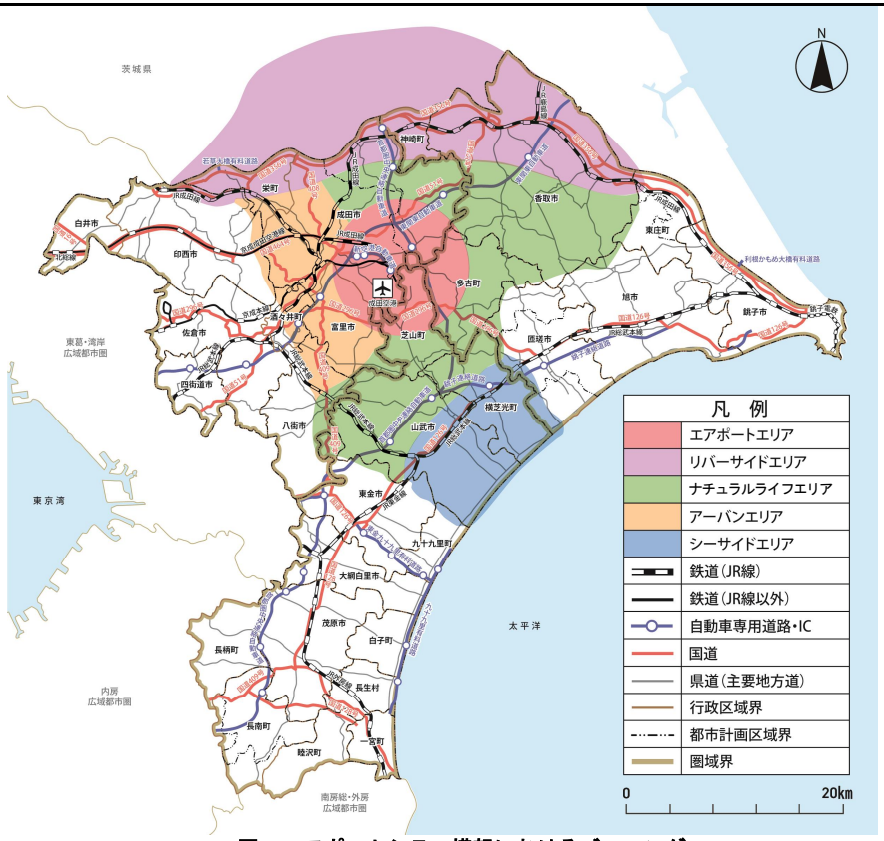


図　エアポートシティ構想におけるゾーニング

エアポートエリア	新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコア	空港至近の立地特性を生かし、国際産業・物流拠点として整備。高アクセス性を武器に、先端産業・人材・研究機関の集積を進める。
リバーサイドエリア	歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点	佐原の街並み、香取神宮、水辺の風景、醸造文化などの歴史的な地域資源を生かし、観光・交流・農業が共存するエリアを実現。

新			旧
	ナチュラルライフエリア	自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点	豊かな農産物と地域文化を軸に、自然と調和した健康でゆとりある暮らしを実現し、子育て環境にも恵まれた生活拠点を形成。
	アーバンエリア	市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点	成田山新勝寺や既存商業地・住宅地などの地域資源を基盤に、都市機能の再編と観光・アクティビティ資源の融合を図る。
	シーサイドエリア	海辺・水辺の文化を生かした新たな観光の推進拠点	日本を代表する砂浜海岸である九十九里浜の景観や地域資源を生かすとともに、世界から注目される誘客施設の整備等、リゾート交流拠点としてブランド化を進める。

2　本広域都市圏の都市計画の目標

（1）本マスタープランの対象範囲

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

印西、成田、佐倉、四街道、下総大栄及び八街都市計画区域

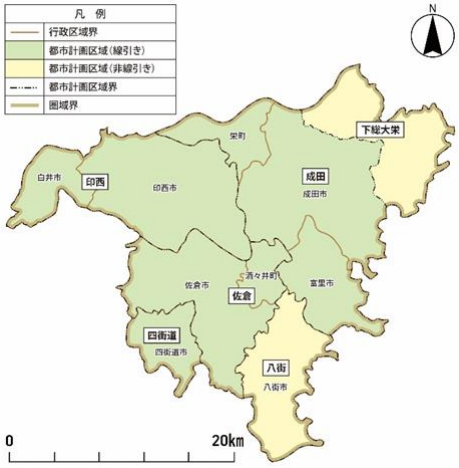


図　マスタープランの対象範囲

（2）目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和17年（2035年）とする。

新	旧
（３）現状と課題 **《圏域全体》** 本圏域は、鉄道や幹線道路の整備を背景とした東京への通勤圏の拡大とともに、鉄道沿線を中心に住宅地の開発が進んできた地域であり、千葉ニュータウンなど、計画的な整備により商業・業務が集積し良好な居住環境を有する市街地を形成している。 成田空港周辺地域については、今後、成田空港の拡張事業に伴い、空港内で新たに約3万人の雇用創出が見込まれていることから、地域に居住し、地域と空港の持続的な発展を支えるために必要な人材の確保と、地域の経済力を持続的に発展させる空港を生かした産業の発展を両輪とした取組が必要である。 産業面では、成田空港を擁し、空港内は多くの人の就業の場となっているほか、空港周辺や臨空工業団地を中心に、物流関係企業や空港関連産業の集積が進んでいる。また、佐倉工業団地、白井工業団地など、県内有数の内陸工業団地も整備されており、地域経済の拠点として大きな役割を果たしている。 今後、成田空港の拡張事業や首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、北千葉道路といった広域的な交通網の整備による更なる利便性の向上が図られ、今後の千葉県を支える地域として期待される。 そこで、広域道路網の整備を見据え、地域ネットワークに貢献する空港周辺道路網の形成を図り、空港の拡張事業の効果を空港周辺の市町に波及させる必要がある。 また、歴史的経緯などにより、地域特性を生かした個性ある地域づくりが進められ、歴史的観光資源が多数存在することから、このような地域資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。 災害に関しては、近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。 自然的環境に関しては、印旛沼や利根川などの豊かな水資源や平坦な土地に恵まれている。 近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。 緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらに一層その効果を高めることが期待できる。 **《居住》** 本圏域は、県人口の11%に当たる約72万人が居住する地域となっている。 今後、人口は、印西市については当面増加が見込まれているが、圏域全体としては、今後減少していくものと予測されている。 将来的な人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、北千葉道路や国道51号などの道路・交通ネットワークと連携した、コンパクトなまちづくりが必要である。 また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。 市街地について見ると、鉄道や幹線道路の整備を背景として東京への通勤圏が拡大し、鉄道沿線を中心に住宅地の開発が進んできた地域であり、千葉ニュータウンや成田ニュ	

新	旧
ータウンといった計画的で大規模な市街地をはじめ、もねの里、ユーカリが丘、日吉台、安食台などの住宅地の整備が行われてきた。 　また、成田市を中心とする成田商圏や印西市を中心とする印西商圏が形成され、大型店舗の立地が進むなど、広域的な拠点性を高めている。 　今後は、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業により新たな雇用創出が見込まれていることから、地域に居住する人のための生活環境やインフラの整備といった、暮らしの拠点となるまちづくりが必要である。 　都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。 　また、持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。 **《産業》** 　本圏域では、成田空港周辺地域において、空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進み、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。 　本圏域には、佐倉工業団地、白井工業団地など、県内有数の内陸工業団地が整備されているほか、千葉ニュータウンでは、北千葉道路沿線を中心に、国内外の世界的企業のデータセンターやマルチテナント型の物流施設群などの立地が進んでいる。 　また、インターチェンジ周辺では、首都圏や成田空港と近接する高い交通利便性を生かしたアウトレットなどの大規模商業施設や物流施設の立地が進んでいる。 　成田空港周辺地域では、成田空港第３滑走路の新設などを含む拡張事業の効果を、地域振興に結び付けるとともに、周辺地域と空港との共生・共栄を目指し、航空機騒音に配慮しつつ、生活環境の改善や公共施設などの地域整備を進める必要がある。 　今後、圏央道をはじめとする道路網の充実・強化も相まって、空港周辺地域は、都心からの利便性や立地環境の優位性が飛躍的に高まることから、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。 　あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、本県経済をけん引していくことが期待される成田空港周辺に加え、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を市町と連携しながら推進することが必要である。 　また、本圏域には、年間約1,200万人の参詣客が訪れ、県内第２位の観光スポットとなっている成田山新勝寺をはじめ、佐倉城跡、武家屋敷群、県立房総のむらなどの観光資源が数多く存在していることから、既存の観光資源を生かし、地域の活性化につなげていくことも重要である。 **《災害》** 　本圏域は、起伏に富む下総台地や利根川沿いの低地に市街地が形成されており、令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和５年台風13号の接近に伴う大雨では、浸水や土砂災害など大きな被害が発生し、東日本大震災では、液状化などの被害も発生している。 　災害への対応として、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。 　災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など、地域に即した対策も重	

新	旧
要である。 　また、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要である。 **《自然的環境》** 　本圏域は、東京への通勤圏でありながら、水辺・里山などの豊かな自然的環境を有する地域である。台地と低地の境界部には斜面林が帯状に残り、この地域の特徴的な景観を形成している。 　手賀沼・印旛沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定され、自然環境が保全されている。また、住民に身近な自然的環境として、北総花の丘公園、印旛沼公園、四街道総合公園などの都市公園が整備されている。 　快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。 **（４）都市計画の目標** **《圏域全体》** 　成田空港周辺については、広域拠点として、「第二の開港」ともいうべき、成田空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの整備進展等を生かし、国家戦略特区制度等を活用しながら、成田空港周辺のまちづくりや空港を核とした国際的な産業拠点の形成を進める。あわせて、成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。 　社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出に向けては、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。 　圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通による圏央道と東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）が一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、生産性の向上、企業立地の促進及び防災力の強化等を図る。 　あわせて、北千葉道路や、圏央道のインターチェンジへのアクセス道路である県道成田小見川鹿島港線、県道成田松尾線など成田空港周辺における国道・県道の整備、さらには、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現により、本圏域の交流・連携機能の更なる向上を図る。 　頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。 　また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。 　自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。 **《居住》** 　コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、鉄道駅周辺や富里バスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能の集積を図る。	

新	旧
成田空港周辺地域では、成田空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、各市町それぞれの地域特性を生かした良好な住環境の整備・形成を図るとともに、空港と都心へのアクセス利便性を生かした居住環境の整備やまちづくりと一体となった公共交通の実現を図る。 また、国道・県道とともに、佐倉都市計画道路 3・4・20 号岩富海隣寺線、八街都市計画道路 3・4・3 号八街神門線など各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。 あわせて、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。 市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイング向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。 優良な住宅地である既存のニュータウンについては、持続性の確保の検討を図る。 道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 **《産業》** 成田空港周辺は、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進めていく。 千葉ニュータウン周辺や既存の工業団地周辺、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線では、成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備の効果により、多様な産業集積の場としての魅力が高まっていくことから、高付加価値を生み出す企業などの立地誘導を図る。 また、県道成田小見川鹿島港線などの圏央道のインターチェンジなどにアクセスする道路の整備を推進するとともに、圏央道と空港を直接結ぶ道路の整備、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現に向けた取組を進める。 観光面では、多くの歴史的資源の活用などにより、国内はもとより、外国人観光客も意識した観光地づくりに取り組む。 **《災害》** 災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備、国道 51 号の 4 車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。 浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。 都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。 利根川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。 また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 **《自然的環境》**	

新	旧

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

環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

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

3　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

（1）区域区分の決定の有無

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

印西、成田、佐倉及び四街道都市計画区域

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

下総大栄及び八街都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

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

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
印西	有	現在、人口、世帯数の増加傾向は続いており、北千葉道路の建設等の広域的な交通体系の整備の進展等により、今後も人口増加が見込まれる。また、少子高齢化、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実と住宅・宅地の供給等の必要性も生じている。 このような観点から、無秩序な市街化を抑制しつつ、本区域に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮するため、今後とも区域区分を継続する。
成田	有	成田市（旧成田市の区域）においては、昭和 44 年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然的環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。

新			旧
		その後、昭和 52 年に栄町、昭和 54 年に富里市が本都市計画区域編入と同時に、区域区分を定めた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 平成 2 年以降、人口増加率はやや落ち着いてきてはいるものの、世帯数の増加傾向は続いている。 また、今後は、成田空港の拡張事業に伴う新たな住宅地の需要や企業進出に対応する整備が求められている。さらに、圏央道や北千葉道路などの広域的な交通体系の整備進展や、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実も求められている。 一方で、本区域内には、豊かな水や緑に恵まれた自然的環境や優良農地が存在していることから、これらの整備又は保全も必要とされる。 このような観点から、無秩序な市街化を防止しつつ、水と緑の環境や田園的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
佐倉	有	本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件にあったことから、高度経済成長等の影響を受け、昭和 40 年代以降急激な人口増加の傾向にあった。 現在、人口は減少傾向に転じているが、世帯数の増加傾向は続いており、今後は鉄道駅を中心にまとまった都市構造の維持・強化を進める必要がある。更には、都市に残された貴重な自然的環境と田園環境の整備又は保全に配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の防止と自然・田園環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
四街道	有	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、首都圏のベット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的環境の整備又は保全に配慮しつつ、無秩序な市街化を防ぐ必要があるため、今後とも区域区分を継続する。	
下総大栄	無	本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向に転じており、今後もその減少傾向が継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されるが、今後、成田空港の拡張事業による人口増加が期待されている。 なお、成田空港の拡張事業や圏央道の整備進展に伴	

新	旧

		い、土地利用の活性化が予想されることから、地区計画の活用や特定用途制限地域の指定等により、優れた自然的環境や良好な居住環境を保全しつつ、合理的な土地利用を適正に誘導する。 以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。
八街	無	本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯外に位置し、人口は近年減少傾向にあり、今後もその傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。 以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

（２）区域区分の方針

①おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

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

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

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

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年）、都市計画年報（令和 2 年）

②産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

《生産規模》

都市計画区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
印西	工業出荷額	約 1,857 億円	おおむね 2,261 億円
	卸小売販売額	約 2,703 億円	おおむね 4,196 億円
成田	工業出荷額	約 3,837 億円	おおむね 5,499 億円
	卸小売販売額	約 4,457 億円	おおむね 5,631 億円

新			旧
佐倉	工業出荷額	約　3,660 億円	おおむね　4,360 億円
	卸小売販売額	約　2,145 億円	おおむね　3,012 億円
四街道	工業出荷額	約　518 億円	おおむね　1,529 億円
	卸小売販売額	約　1,374 億円	おおむね　1,405 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

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

《就業構造》

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

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年)、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

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

《市街化区域面積》

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

新	旧

四街道	おおむね 1,245ha

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

4　本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針

（1）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

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

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

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

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

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

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

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

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

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

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

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

新	旧
を進める。 地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、圏央道や国道51号の4車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を推進する。 あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。 公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。 また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進や斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。 一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。 また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 **④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針** 都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。 また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、手賀沼・印旛沼や利根川周辺などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。 さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。 **⑤世界をリードする空港都市圏の形成に関する方針** 日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、世界、アジアの活力を取り込み、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくりを目指す。 成田空港周辺地域については、エアポートシティ構想を踏まえ、成田空港の特徴や強みを生かした産業分野の集積や空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿の確保、魅力的な居住環境や景観形成、パーク＆バスライドや自動運転など新たな交通モードの導入も視野に入れた効率的な公共交通や北千葉道路の整備など広域的な幹線道路ネットワークの形成、空港を核とした国際的な防災拠点の確立など世界をリードする空港都市圏の形成を図る。 本圏域では、新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポートエ	

新	旧
リア、歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点のリバーサイドエリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点のアーバンエリア、この4つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進める。 **（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針** **①主要用途の配置の方針** 市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。 ・成田空港周辺地域においては、新たに県全域が指定された国家戦略特区等を活用しつつ、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。 ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。 ・成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。 **②市街地の土地利用の方針** ・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。 ・土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導する。 ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。 ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。 ・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。 ・空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。 ・地域に愛着を持つことができるよう、日本遺産の歴史的な町並みや良好な景観の維持・形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。 ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂	

新	旧
災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。 **③市街化調整区域の土地利用の方針** ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。 ・急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、空港周辺等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。 ・千葉県全体で、令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。ついては、 計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。 **④非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針** ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。 ・急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、空港周辺等のポテンシャルの高い地域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。 **（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針** **①交通施設の都市計画の決定の方針** ア．交通体系の整備の方針 本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 ・成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及させる北千葉道路の整備や圏央道、国道 51 号の 4 車線化の実現など、広域的な幹線道路ネットワークの形成を促進する。 ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。 ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。 ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。 ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。 ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備	

新	旧
に努める。 ・自動運転等の技術などの新たなニーズにも的確に対応し、より利便性・持続可能性の高い公共交通の再構築を図る。 ・道路等の都市交通施設について、コンパクトで効率的な都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 ・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。 イ．整備水準の目標 ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。 ・都市計画道路については、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。 **②下水道及び河川の都市計画の決定の方針** ア．下水道及び河川の整備の方針 ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。 ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。 ・新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。 イ．整備水準の目標 ・汚水処理施設については「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。 ・本圏域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。 **③その他の都市施設の都市計画の決定の方針** 円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。 **（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針** ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、成田空港周辺地域などにおいては、市街地再開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄	

新	旧
与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。 **（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針** **①基本方針** 本圏域は、東京への通勤圏でありながら、利根川、手賀沼、印旛沼などの豊かな水辺空間が残された地域となっており、手賀沼・印旛沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定されている。また、住民に身近な自然的環境として、北総花の丘公園、印旛沼公園などの都市公園が整備されている。 こうした利根川、手賀沼、印旛沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、都市公園の整備等を推進することで、自然的環境を生かした緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。 **②主要な緑地の配置の方針** ・樹林地や手賀沼、印旛沼の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地・水辺として保全・活用する。 ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。 ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。 **③実現のための具体の都市計画制度の方針** ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。	

新	旧
§２　各都市計画区域の都市づくりの目標 **【印西都市計画区域】** **１　都市計画の目標**	**印西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** 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。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「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。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 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。 **「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」** 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。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 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。 **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 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。
（１）本区域の基本理念 本区域は、印西市、白井市の２市により構成されている。千葉県北西部に位置し、東は成田市及び栄町、西は鎌ケ谷市、柏市及び我孫子市、南は船橋市、八千代市、佐倉市及び酒々井町、北は利根川を隔てて茨城県に相対している。 本区域の沿革は、次のとおりである。 〔印西市〕 印西市は、北部を利根川、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼に囲まれ、標高 20～30ｍ程の台地部と、湖沼周辺の低地部から構成されている。明治時代まで、利根川は東京への重要な物資輸送の動脈として利用され、川岸には宿場的要素を持つ幾つかの「河岸」	**②本区域の基本理念** 印西都市計画区域は、印西市、白井市の２市により構成されている。千葉県北西部に位置し、東は成田市、西は鎌ヶ谷市、柏市及び我孫子市、南は船橋市、八千代市及び佐倉市、北は利根川を隔てて茨城県に相対している。 本区域の生い立ちは、次のとおりである。 〔印西市〕 印西市は、地形的に利根川沿いの低地部と中央部のなだらかな台地から構成されている。明治時代まで、利根川は江戸への重要な物資輸送の動脈として利用され、川岸には宿場的要素を持つ幾つかの「河岸」が形成されていた。本市においては、「木下河岸」

新	旧
が形成されていた。本区域においては、「木下河岸」が旅客輸送の拠点として長く明治の中頃になるまで賑わいを見せていたが、明治 34 年のＪＲ成田線の開通によって、町の中心は次第に木下駅付近へと移っていった。	が旅客輸送の拠点として長く明治になるまで賑いを見せていたが、明治３４年の東日本旅客鉄道成田線の開通によって、町の中心は次第に木下駅付近へと移っていった。その後、千葉ニュータウンとして、昭和４４年度から平成２５年度まで新住宅市街地開発事業により、良好な居住環境を持つ住宅地や業務用地等の供給を目指した整備が進められるとともに、昭和５９年に住宅・都市整備公団鉄道千葉ニュータウン線（現在の「北総鉄道北総線」をいう。）、また、平成２２年に成田国際空港に直結する京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）が開通し、新たな市街地が形成されてきた。
昭和 29 年 12 月 1 日町村合併促進法に基づき、印旛郡内 2 町 2 村（木下町・大森町・船穂村及び永治村の一部）が合併して印西町となり、平成 8 年 4 月 1 日に市制施行し、平成 22 年 3 月 23 日市町村の合併の特例等に関する法律に基づき、印旛村・本埜村と合併し、現在の印西市が誕生した。	昭和２９年１２月１日町村合併促進法に基づき、印旛郡内２町２村（木下町・大森町・船穂村及び永治村の一部）が合併して印西町となり、平成８年４月１日に市制施行し、平成２２年３月２３日市町村の合併の特例等に関する法律に基づき、印旛村・本埜村と合併し、現在の印西市が誕生した。
〔白井市〕 白井市は標高 20～30m程でおおむね平坦であるが、所々に丘陵の起伏をもつ北総台地に位置し、北には南部手賀沼に流入する金山落、市の中央には神崎川、そして南には二重川がある。これら河川に沿って帯状に水田が分布し、その両側に山林と畑が台地となって展開している。 鎌倉時代初期には、冨谷郷・平塚郷が存在していたとされ、江戸時代には、銚子及び水郷から印西市木下を経て江戸に至る鹿嶋道の宿場町であった。明治 22 年の町村制施行によって、今日の基礎というべき白井村が誕生し、昭和 29 年 12 月 1 日町村合併促進法に基づき、永治村の一部を合併し、昭和 39 年 9 月に白井町となり、平成 13 年 4 月 1 日に市制施行し白井市が誕生した。	〔白井市〕 白井市は海抜２０～３０ｍでおおむね平坦であるが、所々に丘陵の起伏をもつ北総台地に位置し、北には南部手賀沼に流入する金山落、市の中央には神崎川、そして南には二重川がある。これら河川に沿って帯状に水田が分布し、その両側に山林と畑が台地となって展開している。 鎌倉時代初期には、すでに幾つかの農村集落が存在していたとされ、江戸時代には、銚子及び水郷から印西市木下を経て江戸に至る銚子街道の宿場町であった。大正２年の村制施行によって、今日の基礎というべき白井村が誕生し、昭和２９年１２月１日町村合併促進法に基づき、永治村の一部を合併し、昭和３９年９月に白井町となり、平成１３年４月１日に市制施行し白井市が誕生した。
本区域においては、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、昭和 44 年度から平成 25 年度まで、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業により、良好な居住環境を持つ住宅地や業務用地等の供給を目指した整備が進められるとともに、昭和 59 年に住宅・都市整備公団鉄道千葉ニュータウン線（現在の北総線をいう。）、また、平成 22 年に成田空港に直結する京成成田空港線が開通し、新たな市街地が形成されてきた。	本区域においては、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成２５年度末をもって事業完了を迎えた。
また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、千葉県ひいては、首都圏という広域的観点から、本区域が受け持つべき役割は非常に大きなものがあると言える。	また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、千葉県あるいは、首都圏という広域的観点から、本区域が受け持つべき役割は非常に大きなものがあると言える。
すなわち、 ①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として 新住宅市街地開発事業により開発された千葉ニュータウンが首都圏での住宅・宅地需要に応えるとともに、北総地域の新しい拠点都市として無秩序な都市化に対処すべき役割を果たすこと。	すなわち、 ①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として 新住宅市街地開発事業により開発された千葉ニュータウンが首都圏での住宅・宅地需要に応えるとともに、北総地域の新しい拠点都市として無秩序な都市化に対処すべき役割を果たすこと。
②首都圏における広域連携拠点として 東京都心部方面と成田空港とを結ぶ骨格的交通軸である京成成田空港線等の利用環境の向上や北千葉道路等の整備促進により、業務管理機能、先端的な研究開発機能や居住環境機能の一層の集積を図るとともに、成田市等との連携により、首都圏における広域	②首都圏における広域連携拠点として 東京都心部方面と成田国際空港とを結ぶ骨格的交通軸である京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）等の利用環境の向上や北千葉道路等の整備促進により、業務管理機能、先端的な研究開発機能や居住環境機能の一層の集積を図るとともに、成

新	旧
連携拠点としての役割を果たすこと。 ③近郊レクリエーション拠点として 印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田等によって構成される自然をもち、長い歴史の中で培われた静かな田園景観等は、首都圏の身近なレクリエーションゾーンとしての役割を果たすこと。 ④立地優位性と地域資源を生かした拠点として 東京都心部方面と成田空港との中間的な立地条件や広域交通網の充実による立地優位性、豊かな自然や伝統文化等による地域資源を生かし、国内外から多くの来訪者を受け入れるまちとしての役割を果たすこと。 これらの広域的な役割を受けとめつつ、印西都市計画区域を構成する２市における都市づくりの基本理念は次のとおりである。 〔印西市〕 将来都市像を「住みよさ実感都市　ずっと　このまち　いんざいで」とし、住民が安心して暮らし、多様なライフスタイルのもとでいきいきと活動し、生活のさまざまな場面で住みよさを実感できるまち、そして、将来も住み続けたいと思えるまちを築いていく。 〔白井市〕 将来都市像を「世代を超えた　笑顔と豊かさを　未来へつなぐまち」とし、白井市に関わる全ての人々の幸せあふれる笑顔と、心とくらしの豊かさを守り、絶やさないように、未来へつなげていく挑戦をすることで、世代を超えた笑顔と豊かさが絶えず循環するまちを築いていく。 また、基本理念を実現するため、都市づくりの目標を以下のとおりとする。 **①人口減少等に対応したコンパクトな都市づくりの促進** 今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、公共交通の利便性の高い駅周辺や地域拠点に都市機能や居住機能を集約させ、すべての世代が暮らしやすい市街地となるよう誘導する。 また、駅周辺等の拠点において文化教育施設・福祉厚生施設等の公共公益施設の整備と各種福祉サービスの充実等により、子どもから高齢者までが生きがいをもって、安心して健康で明るく暮らせるまちづくりを進める。 **②都市基盤施設整備の促進・再整備** 市街地の整備にあたっては、地域の実情に即した都市基盤施設整備の促進により秩序ある市街地の形成を図り、すべての人が安心・安全に暮らせるまちづくりや、快適で利便性の高い住民生活を営むことができるユニバーサルデザインのまちづくりを促進する。また、既成市街地における未利用地や既存ストックを有効活用し、市街地の再整備を促進する。	田市との連携により、首都圏における広域連携拠点としての役割を果たすこと。 ③近郊レクリエーション拠点として 印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田などによって構成される自然をもち、長い歴史の中で培われた静かな田園景観等は、首都圏の身近なレクリエーションゾーンとしての役割を果たすこと。 ④立地優位性と地域資源を生かした拠点として 東京都心部方面と成田国際空港との中間的な立地条件や広域交通網の充実による立地優位性、豊かな自然や伝統文化等による地域資源を生かし、国内外から多くの来訪者を受け入れるまちとしての役割を果たすこと。 これらの広域的な課題を受けとめつつ、印西都市計画区域を構成する２市における都市づくりの基本理念は次のとおりである。 〔印西市〕 将来都市像を「ひと　まち　自然　笑顔が輝く　いんざい」とし、豊かな自然環境と都市環境の調和の中で、市民一人ひとりが夢と希望を持っていきいきと活動し、ひとが輝き、まちが輝き、自然が輝き、子どもから高齢者まで、全ての市民の笑顔が輝く魅力ある“まち”「いんざい」を築いていく。 〔白井市〕 まちの特性を活かし、子どもから高齢者までだれもが暮らしに快適さを感じ、まちに活力があふれ、「住んでみたい」、「住んで良かった」、「住み続けたい」と思えるまちを創っていくことを目指し、「ときめきとみどりあふれる快活都市」を築いていく。 また、基本理念を実現するため、都市づくりの目標を以下のとおりとする。 **①人口減少等に対応した集約型都市づくりの促進** 今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、公共交通の利便性の高い駅周辺や地域拠点に都市機能や居住機能を集約させ、すべての世代が暮らしやすい市街地となるよう誘導する。 また、駅周辺等の拠点において文化教育施設・福祉厚生施設等の公共公益施設の整備と各種福祉サービスの充実等により生涯学習の推進を図り、子どもから高齢者までが生きがいをもって、安心して健康で明るく暮らせるまちづくりを進める。 **②都市基盤施設整備の促進・再整備** 市街地の整備にあたっては、地域の実情に即した都市基盤施設整備の促進により秩序ある市街地の形成を図り、すべての人が安心・安全に暮らせるまちづくりや、快適で利便性の高い住民生活を営むことができるユニバーサルデザインのまちづくりを促進する。また、既成市街地における低未利用地や既存ストックを有効活用し、市街地の再整備を促進する。

新	旧
③地域資源等を生かし多様な産業が集積する都市づくりの促進 東京都心部方面と成田空港との中間的な立地条件、広域交通網の充実による立地優位性、豊かな自然や伝統文化等による地域資源を生かした産業集積のための受け皿の確保を目指す。また、経営基盤の強化や産業構造の変化に対応した新たな産業の誘致等に努め、時代の要求に対応できる産業が活発に展開できるまちづくりを促進する。	**③産業の振興** 農林業・商業・工業等の産業に対して、適切な指導等を積極的に行うとともに、経営基盤の強化や産業構造の変化に対応した新たな産業の誘致等に努め、時代の要求に対応できる産業が活発に展開できるまちづくりを促進する。
④自然環境を守り育む都市づくりの促進 樹林地の維持、自然的環境の保全、水資源の涵養等を進め、森林がもつ公益的機能の充実に努めるとともに、保健休養機能を含めた森林の総合利用を促進しながら、住民が自然に親しみ憩うことのできる場の確保に努める。	**④自然環境の保全・活用** 樹林地の維持、自然的環境の保全、水資源の涵養などを進め、森林がもつ公益的機能の充実に努めるとともに、保健休養機能を含めた森林の総合利用を促進しながら、住民が自然に親しみ憩うことのできる場の確保に努める。
⑤活力のある地域コミュニティの形成 「計画的に創られた機能的・先進的な新市街地」と「歴史・文化的な資源を有する既成市街地」間の連携・交流を促進する体制づくりや取組を進め、健全で活力のある地域社会の形成を促進する。	**⑤活力のある地域コミュニティの形成** 「計画的に創られた機能的・先進的な新市街地」と「歴史・文化的な資源を有する既成市街地」に、住民同士の協調が円滑に進むよう連帯意識の高揚に努めるとともに、地域間の連携・交流を促進する体制づくりや取り組みを進め、健全で活力のある地域社会の形成を促進する。
⑥交通ネットワークの充実による連携・交流の促進 健全な都市生活や円滑な都市活動を支える都市基盤として、北千葉道路をはじめとする国県道の整備推進を図り、道路ネットワークの充実に努める。また、北総線及び京成成田空港線並びにＪＲ成田線の利便性の向上や輸送力の増強を図るなど、公共交通の充実に努める。これらにより、首都圏や県西部地域、成田方面とのアクセス性を強化し、国内外との連携・交流と地域の活性化を促進する。	**⑥交通ネットワークの充実による連携・交流の促進** 健全な都市生活や円滑な都市活動を支えるものとして、国道４６４号（北千葉道路）等を始めとする国県道の整備促進を図り、道路ネットワークの充実に努める。また、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）並びに東日本旅客鉄道成田線の利便性の向上や輸送力の増強を図るなど、公共交通の充実に努める。これらにより、首都圏北部や県西部地域、成田方面とのアクセス性を強化し、国内外との連携・交流と地域の活性化を促進する。
⑦災害に強い安心・安全なまちづくりの推進 頻発化・激甚化する風水害や巨大地震等の大規模な自然災害に備え、住民生活の安全を守り、災害時の防災・減災機能を確保するため、最低限のエネルギー供給ができるような電源や熱源の多重化等に対応した防災拠点の整備、住宅・建築物やライフラインの耐震化等のハード施策､的確な情報発信等のソフト施策を一体的に行い災害に強い安心･安全なまちづくりを推進する。	**⑦災害に強いまちづくりの推進** 巨大地震、台風、竜巻等の大規模な自然災害に備え、市民生活の安全を守り、災害時の防災・減災機能を確保するため、最低限のエネルギー供給ができるような電源や熱源の多重化等に配慮した防災拠点の整備、住宅・建築物やライフライン対策等のハード施策､的確な情報発信等のソフト施策を一体的に行い、災害に強いまちづくりを推進する。
⑧カーボンニュートラルに取り組む都市づくりの推進 緑地保全・緑化推進、交通ＤＸ・ＧＸの推進、地域における省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入・活用促進、既存エネルギーの高度利用等により、二酸化炭素の吸収効果を高め、排出量を削減することで、カーボンニュートラルに取り組むまちづくりを促進する。 また、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の形成や公共交通の利用の促進により、都市レベルでエネルギー効率を高めるとともに環境負荷を抑制し、スマートなまちづくりを推進する。	**⑧低炭素社会の構築** 緑地保全・緑化推進、地域公共交通の活性化、再生可能エネルギーの導入・利用促進、既存エネルギーの高度利用、省エネルギー設備の整備等により、二酸化炭素の吸収効果を高め、排出量を削減することで、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現する。 さらに、集約型都市構造の形成や公共交通の利用の促進により、都市レベルでエネルギー効率を高めるとともに環境負荷を抑制し、都市の低炭素化を推進する。
（２）地域毎の市街地像 〔印西市〕 ａ木下・大森地域	**２）地域毎の市街地像** 〔印西市〕 ａ木下・大森地域

新	旧
木下・大森地域は、木下駅周辺に位置し、特に古くから市街地が形成されているため、河川や街道をはじめとした地域の歴史・文化・街並みを生かすとともに、コンパクトな市街地を形成する良好な市街地づくりを進め、駅圏・都市交流拠点の形成を図る。 また、土地区画整理事業によって整備された地域東側及び南側の住宅地は、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。	木下・大森地域は、木下駅周辺に位置し、特に古くから市街地が形成されているため、河川や街道をはじめとした地域の歴史・文化・街並みを生かすとともに、コンパクトな市街地形成及び「中心市街地活性化基本計画」に基づく良好な市街地づくりを進め、駅圏・都市交流拠点の形成を図る。 また、地域東側及び南側にある土地区画整理事業によって整備された住宅地は、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。
b 小林地域 小林地域は、小林駅周辺に位置し、駅周辺の既存の商業・業務地が集積する地域を駅圏・都市交流副次拠点として整備・拡充を図る。 また、既成市街地の周辺には計画的に開発整備された住宅市街地があり、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。	b 小林地域 小林地域は、小林駅周辺に位置し、駅南側の既存の路線型近隣商業地域ゾーンを駅圏・都市交流副次拠点として整備・拡充を図る。 また、既成市街地の周辺には計画的に開発整備された住宅市街地があり、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。
c 工業団地地域 松崎工業団地は、主要地方道千葉竜ケ崎線と主要地方道千葉臼井印西線の間に位置し、千葉ニュータウンや成田空港とのアクセスが容易な立地条件等を備えた産業・業務の拠点であるため、広域的産業拠点との相互連携を図れるよう工業団地としての土地利用の促進を図る。	c 工業団地地域 松崎工業団地は、主要地方道千葉竜ヶ崎線と千葉臼井印西線の間に位置し、千葉ニュータウンや成田国際空港との近接性を備えた産業・業務の拠点であるため、広域的産業拠点との相互連携を図れるよう工業団地としての土地利用の促進を図る。
d 千葉ニュータウン中央地域 千葉ニュータウン中央地域は、千葉ニュータウン中央駅周辺を駅圏・都市交流拠点として位置付け、暮らしに必要となる様々な機能や環境が、計画的に整備された都市空間を保全し、居住者の地域への定着を促すことによって、都市としての成熟化を目指す。また、東京都心部方面や成田空港へのアクセスが容易な立地条件等を生かし、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市機能を兼ね備えた市街地の形成を目指す。	d 千葉ニュータウン中央地域 千葉ニュータウン中央地域は、区域中央に駅圏・都市交流拠点として位置付け、暮らしに必要となる様々な機能や環境が、計画的に整備された都市空間を保全し、居住者の地域への定着を促すことによって、都市としての成熟化を目指す。また、東京都心部方面や成田国際空港への交通利便性を生かし、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市機能を兼ね備えた市街地の形成を目指す。
e 印西牧の原地域 印西牧の原地域は、印西牧の原駅周辺を駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、広域的な集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設の集積と、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かした事務所・研究所・研修施設等の適切な立地を促進するとともに、周辺の立地動向を踏まえ、生活関連施設の整備を進める。また、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地を形成するなど、千葉ニュータウン中央地域と連携した利便性の高い商業機能と暮らしの場が調和する新たな市街地の形成を目指す。	e 印西牧の原地域 印西牧の原地域は、市域中央に駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、広域的な集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設の集積と、東京都心部方面や成田国際空港に近接する立地条件などを生かした事務所・研究所・研修施設等の適切な立地促進するとともに、周辺の立地動向を踏まえ、生活関連施設の整備を進める。また、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地を形成するなど、千葉ニュータウン中央地域と連携した利便性の高い商業機能と暮らしの場が調和する新たな市街地の形成を目指す。
f 印旛日本医大地域 印旛日本医大地域は、印旛日本医大駅周辺を駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、良好な都市施設や基幹災害拠点病院に指定されている日本医科大学千葉北総病院が立地する特性を有効に活用し、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい、健やかな暮らしのある市街地の形成を目指す。また、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かした産業・業務機能の立地促進を図り、職住近接型の市街地の形成を目指す。	f 印旛日本医大地域 印旛日本医大地域は、市域東部に駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、良好な都市施設や基幹災害医療センターに指定されている日本医科大学千葉北総病院が立地する特性を有効に活用し、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい、健やかな暮らしのある市街地の形成を目指す。また、東京都心部方面や成田国際空港に近接する立地条件などを生かした産業・業務機能の立地促進を図り、職住近接型の市街地の形成を目指す。
g 印旛中央地域 印旛中央地域は、印旛日本医大駅の東部に位置し、千葉ニュータウン区域に隣接する	g 印旛中央地域 印旛中央地域は、千葉ニュータウン鉄道印旛日本医大駅の東部に位置し、千葉ニュー

新	旧
市街地整備が予定されている地域であり、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かしながら、空港関連等の産業・業務機能と居住機能の集積を図る。	タウン区域に隣接する新市街地であり、東京や成田国際空港に近い立地優位性を生かしながら、空港関連等の産業・業務機能と居住機能の集積を図る。
h 平賀学園台地域 平賀学園台地域は、市域南東部に位置し、地域拠点として位置付け、順天堂大学等の教育機関や良好な住宅地と周辺の自然環境の調和を図ることにより、水と緑に彩られた美しいまちの形成を目指す。	h 平賀学園台地域 平賀学園台地域は、市域南東部に位置し、地区拠点として位置付け、順天堂大学などの教育機関や良好な住宅地と周辺の自然環境の調和を図ることにより、水と緑に彩られた美しいまちの形成を目指す。
〔白井市〕 a 白井地域 白井地域は、国道 16 号と主要地方道市川印西線が地区の中心部で交差し、農村地域に囲まれた古くから形成されている市街地である。市街地内に分散してあるオープンスペースを生かし、より生活しやすい、緑豊かな居住環境の形成を図る。	〔白井市〕 a 白井地域 白井地域は、国道１６号と主要地方道市川印西線が地区の中心部で交差し、農村地域に囲まれた古くから形成されている市街地である。市街地内に分散してあるオープンスペースをいかし、より生活しやすい、緑豊かな居住環境の形成を図る。
b 冨士地域 冨士地域は、主要地方道市川印西線と市道 00－007 号（風間街道）に囲まれ、京成電鉄松戸線と北総線の 2 路線の電車が利用できる利便性を持っている地域である。住宅等が密集する区域がみられるが、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図り、低層住宅を中心とした良好な居住環境の維持増進に努める。	b 冨士地域 冨士地域は、主要地方道市川印西線と市道００－ ００７号（風間街道） に囲まれ、新京成電鉄新京成線と北総鉄道北総線の２路線の電車が利用できる利便性を持っている地域である。住宅等が密集する区域がみられるが、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図り、安心して暮らせる居住環境を創出する。
c 工業団地地域 白井工業団地が位置する工業団地地域は、産業構造の変化等に対応するため、既存の工業・物流地区を中心とする工業地としての土地利用を進めるとともに、周辺の自然環境と共生した産業拠点として、適切な土地利用の誘導を図る地区とする。	c 工業団地地域 白井工業団地周辺を、工業・物流地区としての土地利用を進めるとともに、周辺の自然環境と共生した産業拠点としての形成を図る。
d 千葉ニュータウン地域（白井市） 千葉ニュータウン地域（白井市）は、新住宅市街地開発事業により都市基盤施設が概ね整備され、平成 25 年度末、事業完了を迎えた。今後は、月日を重ねながら、より街並みの景観等に配慮した心地よい居住空間の維持向上や住民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進める。また、都市のスポンジ化対策として、低未利用地や既存ストックの有効活用を図るとともに、医療・福祉・商業等の都市機能の集積を図る。さらに、白井駅・白井市役所周辺の地域では、中心的な都市機能や交流機能等を集積した拠点の形成を図る。加えて、西白井駅周辺の地域では、利便性の高い商業機能等を集積した拠点の形成を図る。	d 千葉ニュータウン地域（白井市） 千葉ニュータウン地域（白井市）は、新住宅市街地開発事業により都市基盤が概ね整備され、平成２５年度末、事業完了を迎えた。今後は、月日を重ねながら、より街並みの景観等に配慮した心地よい居住空間の維持向上や市民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進める。
e 西白井地域 西白井地域は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、平成 15 年度末の換地処分公告により事業は完了している。今後は、計画的に整備された良好な住宅地としての環境の維持、景観の向上を図る。	e 西白井地域 西白井地域は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、平成１５年度末の換地処分公告により事業は完了している。今後は、計画的に整備された良好な住宅地としての環境の維持、景観の向上を図る。
以下、千葉ニュータウン中央地域、印西牧の原地域、印旛日本医大地域及び千葉ニュータウン地域（白井市）で構成される一帯の地域を千葉ニュータウン地域という。	なお、本区域での千葉ニュータウン地域とは、千葉ニュータウン中央地域、印西牧の原地域、印旛日本医大地域及び千葉ニュータウン地域（白井市）で構成されている。

新	旧
	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 **１）区域区分の決定の有無** 本都市計画に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。 首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、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。 平成１２年以降、人口増加率は小さくなりつつあるが、人口、世帯数の増加傾向は続いており、京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）の開業や北千葉道路の建設などの広域的な交通体系の整備の進展等により、今後も人口増加が見込まれる。また、少子・高齢化、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実と住宅・宅地の供給などの必要性も生じている。 このような観点から、無秩序な市街化を抑制しつつ、本区域に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮するため、今後とも区域区分を継続する。 **２）区域区分の方針** **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通り想定する。 年次／区分：平成２２年 ／ 平成３７年 都市計画区域内人口：約 149 千人 ／ おおむね 158 千人 市街化区域内人口：約 114 千人 ／ おおむね 122 千人 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。 **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。 年次／区分：平成２２年 ／ 平成３７年 生産規模 工業出荷額：約 1,342 億円 ／ おおむね 2,720 億円 生産規模 卸小売販売額：約 2,010 億円 ／ おおむね 2,980 億円 就業構造 第一次産業：約 2.8 千人 (4.1%) ／ おおむね 3.6 千人 (4.8%) 就業構造 第二次産業：約 12.1 千人 (17.6%) ／ おおむね 15.1 千人 (20.2%) 就業構造 第三次産業：約 53.8 千人 (78.3%%) ／ おおむね 56.1 千人 (75.0%) 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。

新	旧
	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。 （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。
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** 千葉ニュータウン中央駅、白井駅、木下駅等をはじめとする公共交通の利便性の高い駅周辺等の拠点に都市機能を集約させるとともに、公共交通ネットワークの充実や高齢者等に対応した公共交通等の利便性向上を図り、拠点間のアクセスを確保することにより、少子高齢化に対応したコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造へ誘導していくことでコンパクトなまちづくりの実現を図る。 また、医療・福祉施設、子育て支援施設等の公共公益施設や商業施設等の集積を図るため、既成市街地における未利用地や既存ストックの有効活用を図る。	**３．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集約型都市構造に関する方針** 千葉ニュータウン中央駅、白井駅、木下駅などをはじめとする公共交通の利便性の高い駅周辺等の拠点に都市機能を集約させるとともに、公共交通ネットワークの充実や高齢者等に対応した公共交通等の利便性向上を図り、拠点間のアクセスを確保することにより、少子高齢化に対応した集約型都市構造の実現を図る。 また、医療・福祉施設、子育て支援施設等の公共公益施設や商業施設等の集積を図るため、既成市街地における未利用地や既存ストックの有効活用を図る。
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 成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備といった広域的な交通インフラの進展、ならびに空港関連人口の増加を見据え、将来的な居住・産業・生活機能の受け皿としての都市構造を形成する。また、空港を生かした産業・研究開発拠点の形成を図るとともに、成田空港への近接性や北千葉道路等の広域ネットワークを生かして、商業、産業、業務機能を計画的に誘導し、千葉ニュータウン中央駅周辺等の駅圏・都市交流拠点や印西牧の原駅周辺等の都市交流副次拠点、白井工業団地や松崎工業団地等の産業・業務拠点等の拠点性を高め、地域全体の活性化を図る。 また、北千葉道路の（仮称）白井インターチェンジ及び（仮称）小室インターチェンジ周辺、北千葉道路沿道、国道 16 号沿道及び県道千葉ニュータウン北環状線沿道については、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件や周辺道路への影響を含めて検討したうえで、広域的な交通利便性等を生かし、工業・物流・業務・商業・農業関連施設等の多様な機能の集積を図る。	**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** 成田国際空港への近接性、北千葉道路等の広域ネットワークを生かして、商業、産業、業務機能を計画的に誘導し、千葉ニュータウン中央駅周辺等をはじめとする駅圏・都市交流拠点、印西牧の原駅周辺等の駅圏・都市交流副次拠点、白井工業団地や松崎工業団地等の産業・業務拠点等の拠点性を高めるとともに、周辺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 頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、緊急輸送道路を中心に道路網を整備するとともに、沿道建築物の耐震化率の向上を目指し災害に強いまちづくり、上下水道や道路・橋梁といったライフラインの耐震化に努めるとともに、住宅の耐震化、宅地の液状化対策等の対策を促進する。 都市型水害による被害の軽減を図るため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の	**③都市の防災及び減災に関する方針** 緊急輸送道路を中心に道路網を整備するとともに、沿道建築物の耐震化率の向上を目指し災害に強いまちづくり、上下水道や道路・橋梁といったライフラインの耐震化に努めるとともに、住宅の耐震化、宅地の液状化対策等の対策を促進する。 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

年次	平成３７年
市街化区域面積	印西市　おおむね 1,907ha
	白井市　おおむね　845ha
	合　計　おおむね 2,752ha

新	旧
保全を図るとともに、公共下水道の整備に努める。 　また、既成市街地の狭あい道路の解消、火災の延焼防止等の機能を有する緑地の保全や道路の整備、避難場所の確保等により市街地の安全性を高める。 　さらに、平賀学園台地域の一部については、土砂災害警戒区域に指定されていることから、開発抑制や建築物の立地等の抑制に努める。	図るとともに、公共下水道の整備に努める。 　また、既成市街地の狭あい道路の解消や火災の延焼防止等の機能を有する緑地の保全や道路の整備、避難場所の確保等により市街地の安全性を高める。 　さらに、平賀学園台地域の一部については、土砂災害警戒区域に指定されていることから、開発抑制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 　印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田等によって構成される緑地やオープンスペースのほか、市街地内に計画的に整備された総合公園及び街区公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。	**④低炭素型都市づくりに関する方針** 　低炭素型まちづくりの実現に向けて、集約型都市構造の形成や公共交通機関の利用促進、再生可能エネルギーの導入・利用促進、既存エネルギーの高度利用、省エネルギー設備等を産学官連携により推進する。また、現存する緑地の保全や開発行為等の機会に公園や緑地の確保に努め、都市の緑化を推進し、二酸化炭素排出量の削減に努め、低炭素社会の実現を図る。
（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 業務地** 　印西市役所及び白井市役所周辺は、官公庁施設、文化ホール、図書館等の文化施設が集積し、既に業務地としての形成が図られている。今後も、業務機能の充実を図る業務地として配置する。 　千葉ニュータウン地域内では、千葉ニュータウン中央地域東部、印西牧の原地域北部及び東部並びに西部、印旛日本医大地域東部等、今後も、用途の複合化を可能とする業務地を配置し 、地域特性を生かした商業機能や業務機能、交流機能等の充実を図る。	**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 業務地** 　印西市役所及び白井市役所周辺は、官公庁施設、文化ホール、図書館等の文化施設が集積し、既に業務地としての形成が図られている。今後も、業務機能の充実を図る業務地として配置する。 　千葉ニュータウン地域内では、千葉ニュータウン中央地域東部、印西牧の原地域北部及び東部並びに西部、印旛日本医大地域東部など、今後も、用途の複合化を可能とする業務地を配置し、地域特性を生かした商業機能や業務機能の充実を図る。
ｂ 商業地 ア．中心商業地 　千葉ニュータウン中央駅及び印西牧の原駅周辺の居住者や区域外からの集客に対応する広域的な商業圏域を有する中心商業地を配置し機能充実を図るとともに、地域住民の日常購買需要を満たす商業地を配置する。	**ｂ 商業地** ア．中心商業地 　千葉ニュータウン中央駅及び印西牧の原駅周辺に、入居に伴う人口増や区域外からの集客に対応する広域的な商業圏域を有する中心商業地を配置するとともに、中心商業地としての機能充実を図る。
イ．一般商業地 　木下駅、小林駅、西白井駅、白井駅及び印旛日本医大駅周辺に地域住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地を配置する。	イ． 一般商業地 　木下駅、小林駅、西白井駅、白井駅及び印旛日本医大駅周辺に地域住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地を配置する。 　なお、木下駅周辺は「中心市街地活性化基本計画」、小林駅周辺は「小林地区活性化計画」に基づき、回遊性の確保や市街地環境等の改善を図る。
ｃ 工業地 　都市としての自立性を高め、地元雇用拡大を図るため、国道 16 号の北側に位置する既存の白井工業団地は、今後とも工業地として配置する。また、産業の振興及び雇用の創出を図るため、松崎工業団地については、製造業、流通・加工業、研究所等を主体とした工業地を配置する。 　これら工業地の配置にあたっては、周辺環境との調和に十分配慮する。	**ｃ工業地** 　都市としての自立性を高め、地元雇用拡大を図るため、国道１６号の北側に位置する既存の白井工業団地は、今後とも工業地として配置する。また、産業の振興及び雇用の創出を図るため、松崎工業団地については、製造業、流通・加工業、研究所等を主体とした工業地を配置する。 　これら工業地の配置にあたっては、周辺環境との調和に十分配慮する。
ｄ 住宅地 　木下・大森地域、小林地域、白井地域、冨士地域、西白井地域及び千葉ニュータウン	**ｄ 住宅地** 　木下・大森地域、小林地域、白井地域、冨士地域、西白井地域及び千葉ニュータウン

新	旧
地域等の既成市街地については、居住環境の維持・増進に努め、今後とも住宅地として配置する。 千葉ニュータウン中央地域北東部については、効率的かつ高度な土地利用を行い、地域特性を生かした業務施設を許容する住宅地として配置する。 今後、計画的に開発整備される市街地については、多様なニーズに対応する特色ある良質な住宅地を供給するため、低層住宅地及び中高層住宅地等を適正に配置し、住宅に対する選択性の向上を図るとともに、建物用途の純化を図り、良好な居住環境の整備・保全に努める。	地域等の既成市街地については、居住環境の維持・増進に努め、今後とも住宅地として配置する。 千葉ニュータウン中央地域北東部については、効率的かつ高度な土地利用を行い、地域特性を生かした業務施設を許容する住宅地として配置する。 千葉ニュータウン地域等の未利用地で、今後、計画的に開発整備される市街地については、多様なニーズに対応する特色ある良質な住宅地を供給するため、低層住宅地及び中高層住宅地等を適正に配置し、住宅に対する選択性の向上を図るとともに、建物用途の純化を図り、良好な居住環境の整備・保全に努める。
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** 千葉ニュータウン中央駅周辺においては、本区域の中心的拠点にふさわしい商業・業務地となるよう、高密度地区として、土地の高度利用を図る。	**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** 千葉ニュータウン中央駅周辺においては、本区域の中心核にふさわしい商業・業務地となるよう、高密度地区として、土地の高度利用を図る。
ｂ 住宅地 本区域の住宅地は、良好な居住環境の確保を図るため、周辺部と調和を図りながら、低層住宅地及び中高層住宅地を適正に配置することを基本とする。低層住宅地についてはそれにふさわしい低密度利用を図る。	**ｂ住宅地** 本区域の住宅地は、良好な居住環境の確保を図るため、周辺部と調和を図りながら、低層住宅地及び中高層住宅地を適正に配置することを基本とする。低層住宅地についてはそれにふさわしい低密度利用を図る。
	③市街地における住宅建設の方針 **ａ住宅建設の目標** 少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観の多様化等に対応し、豊かな住生活の実現を目指すため、量的な住宅供給とともに、住宅の質的向上をはじめ、住民の居住水準の向上を図る必要がある。 また、住宅ニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子高齢社会を支える居住環境の整備を推進するため、住宅の目標を次のとおりとする。 ア．千葉県住生活基本計画に基づき、誘導居住面積水準及び最低居住面積水準の確保について、一層の向上を目指すとともに、印西市住生活基本計画に基づき、すべての世帯が最低居住水準を確保できるよう努める。 イ．災害に対する安全性の確保、日照、通風、採光等の衛生上、又は安全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、低水準の居住環境の解消及び居住環境の確保に努めるものとする。 ウ．少子高齢化の進展に対応するなど、時代とともに多様に変化するニーズを的確にとらえ、特色と魅力のある良質な住宅の供給に努める。 ｂ住宅建設のための施策の概要 住宅建設の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。 ア．良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設、取得について効率的に資金上の援助等がなされるように努めるものとする。 イ．計画的な住宅建設を居住環境整備の一環として位置付け、その促進を図るとともに、低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、その抑制に努めるものとする。 ウ．住宅建設の円滑化を図るため、新市街地においては計画的な宅地開発を促進するとともに、素地所有者による住宅建設を促進するものとする。 エ．宅地開発及び住宅建設に関連して必要となる公共公益施設の整備を促進し、良好

新	旧
	な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。
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 千葉ニュータウン中央地域は、駅圏・都市交流拠点にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 白井駅・白井市役所周辺の中心都市拠点地域では、拠点間のアクセス強化と併せて、中心的な都市機能や交流機能等を集積した拠点の形成を図る。	**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** ア．土地の高度利用に関する方針 千葉ニュータウン中央地域は、駅圏・都市交流拠点にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。
	イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 冨士地域等の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、都市環境の向上に努める。 また、低層住宅地及び中高層住宅地については、地区計画制度等の活用による用途制限を設けることで、用途純化し、居住環境の保全に努める。 さらに、商業地、業務地、工業地については、社会経済状況等に対応するため、将来の用途転換も視野に入れた柔軟な土地利用を図る。
イ．居住環境の改善又は維持に関する方針 冨士地域等の面的な整備が行われていない地区については、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図るなど、都市環境の向上に努める。 木下・大森地域、小林地域、白井地域及び冨士地域等の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善等を進め、居住環境の改善を行い、良好な市街地形成を図る。 市街地開発事業や民間開発等で計画的に整備された住宅地は、地区計画制度等の導入や景観の適切な誘導により、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。 なお、空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。	ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針 冨士地域等の面的な整備が行われていない地区については、地区計画制度等による地区施設の位置付け等について検討するとともに、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図る。 木下・大森地域や小林地域の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善、空き家対策等を進め、居住環境の改善を行い、良好な市街地形成を図る。 市街地開発事業や民間開発等で計画的に整備された住宅地は、地区計画制度等の導入や都市の景観に配慮することにより、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。
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 木下・大森地域、小林地域、白井地域及び冨士地域等の生産緑地地区や市街地内を流れる中小河川は、良好な自然環境として市街地にゆとりと潤いのある空間をもたらしていることから、保全・活用に努める。	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 木下・大森地域及び小林地域、白井地域及び冨士地域等の生産緑地地区や市街地内を流れる中小河川は、良好な自然環境として市街地にゆとりと潤いのある空間をもたらしていることから、保全・活用に努める。
エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 冨士地域等の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、都市環境の向上に努める。また、低層住宅地及び中高層住宅地については、地区計画制度等の活用による用途制限を設けることで、用途純化し、居住環境の保全に努める。 さらに、商業地、業務地、工業地については、社会経済状況等に対応するため、将来の用途転換も視野に入れた柔軟な土地利用を図る。	
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 圃場、農道及び用排水施設等の整備がなされている印旛沼及び手賀沼周辺の干拓地、それに連なる亀成川、神崎川、二重川及び師戸川両岸の水田地、また大森、船尾、武西	**⑤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、農道及び用排水施設等の整備がなされている印旛沼及び手賀沼周辺の干拓地、それに連なる亀成川、神崎川、二重川及び師戸川両岸の水田地、また大森、船尾、武西

新	旧
及び永治地区の一部集団農地等の優良農地については、今後も農用地として整備・保全を図る。また市街化区域に接する市街化調整区域の農地は、市民農園等のレクリエーションの場としての活用を図る。	及び永治地区の一部集団農地等の優良農地については、今後も農用地として整備・保全を図る。また市街化区域に接する市街化調整区域の農地は、都市生活に潤いを与えるレジャー資源としての活用を図る。
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 急傾斜地等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。	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 急傾斜地など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。
ウ．自然的環境の観点から必要な保全に関する方針 良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園に指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。また、田園、里山、水辺などの自然環境と調和した土地利用の維持を基本としつつ、既存集落の再生や生活基盤の確保を促進する。また、農的な営みや地域資源の循環活用を基盤とした自然共生型の暮らしを促進する。	ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園の区域指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。
エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 市街化調整区域内において、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用等により、スプロールを防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。 インターチェンジ周辺、幹線道路沿道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。 ・一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退を抑制するために、住宅や生活利便施設の立地を誘導することにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。 ・連たん制度等により市街化が進行しつつある地域（白井市冨士地区等）は、地区計画等を活用して都市基盤施設の整備等を図り、良好な市街地環境の整備・保全に努める。 ・活用可能な市有地等については、周辺の環境との調和を保ちつつ、地域振興や健康増進等に資する機能の適切な誘導を図る。 ・北千葉道路の（仮称）白井インターチェンジ及び(仮称)小室インターチェンジ周辺においては、東京都心部方面や成田空港へのアクセスが容易な立地条件等を生かし、工業・物流・業務等に寄与する施設について、計画的な誘導・集積を図る。 ・広域幹線道路（北千葉道路・千葉北西連絡道路・国道 16 号等）及び主要幹線道路及び幹線道路（主要地方道千葉臼井印西線・一般県道千葉ニュータウン北環状線・都市計画道路 3・4・41 号竹袋大森線）の沿道においては、周辺の環境と調和した沿道型土地利用の適切な誘導・集積を図る。 ・北千葉道路周辺や既存工業団地周辺においては、成田空港の拡張事業に対応した面的な土地利用の適切な誘導・集積を図る。 ・印西市岩戸地区の地域未来投資促進法に基づく重点促進区域では、産業立地の促進を図る。 ・白井市役所の西側かつ北千葉道路の北側に位置する、主要地方道市川印西線と県道千葉ニュータウン北環状線に囲まれた区域においては、広域的な交通利便性を生かした商業・観光・農業関連等に寄与する施設について、面的な土地利用の適切な誘導・集	エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 市街化調整区域内において、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。 一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退を抑制するために、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。

新	旧
積を図る。 なお、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。	なお、千葉県全体で平成３７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。
（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、印旛地域の北西に位置し、鉄道交通としてＪＲ成田線、北総線及び京成成田空港線があり、それぞれ東京・成田方面を繋いでいる。 道路網としては、国道16号、国道356号、国道464号、主要地方道としては、千葉竜ケ崎線、市川印西線、船橋印西線、鎌ケ谷本埜線等、一般県道としては、西白井停車場線、印西印旛線等があり、東京都心部から放射状に延びた国道6号、国道14号、京葉道路等の広域的な幹線道路と有機的に結合し、東京・千葉方面への通勤、通学をはじめとする諸交通を担っている。 また、北千葉道路の整備進展により、首都圏や県西部地域と成田空港間とのアクセス強化が図られる。 本区域の交通を取り巻く交通環境を見ると、広域通過交通の増加とともに、人口の増加や産業の活発化等により、今後とも発生する交通量の増大が見込まれ、その結果、交通環境の悪化を招き、健全な都市生活や円滑な都市活動を確保することが困難になると予想される。 身近な移動手段であるバス交通については、利便性向上に向けた有機的かつ効率的な公共交通網の形成に努める必要がある。 これらを踏まえ、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。 ・望ましい都市構造を誘導していく交通体系の確立 ・公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図られる交通体系の確立 ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立 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 交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備、充実、道路体系の整備に努めるものとする。特に都市計画道路については、現在、市街地面積に対して約2.8ｋｍ/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 本区域内の道路網は、基本方針に基づき、北千葉道路等の広域的な幹線道路との整合を図り、ネットワークの有機的な形成に努める。 広域幹線道路として位置付けられている国道356号については、木下地区の既成市街	**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、印旛地域の西に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道成田線、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）があり、それぞれ東京・成田方面を繋いでいる。 道路網としては、国道１６号、国道３５６号、国道４６４号、主要地方道としては、千葉竜ヶ崎線、市川印西線、船橋印西線、鎌ヶ谷本埜線等、一般県道としては、西白井停車場線、印西印旛線等があり、東京都心部から放射状に延びた国道６号、国道１４号、京葉道路等の広域的な幹線道路と有機的に結合し、東京・千葉方面への通勤、通学をはじめとする諸交通を担っている。 また、北千葉道路の整備進展により、首都圏北部や県西部地域と成田国際空港間とのアクセス強化が図られる。 本区域の交通を取り巻く交通環境を見ると、広域通過交通の増加とともに、人口、産業及び自動車保有台数の増加等により、今後とも発生する交通量の増大が見込まれ、その結果、交通環境の悪化を招き、健全な都市生活や円滑な都市活動を確保することが困難になると予想される。 身近な移動手段であるバス交通については、利便性向上に向けた有機的かつ効率的な公共交通網の形成に努める必要がある。 これらを踏まえ、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。 ・望ましい都市構造を誘導していく交通体系の確立 ・公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図られる交通体系の確立 ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立 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 交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備、充実、道路体系の整備に努めるものとする。特に都市計画道路については、現在、市街地面積に対して約2.3㎞/㎢（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。 **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、北千葉道路等の広域的な幹線道路との整合を図り、ネットワークの有機的な形成に努める。 特に国道３５６号については、現在、木下地区の既成市街地での混雑緩和を図るため

新	旧
地での混雑緩和を図るため 3･3･7 号印西バイパス線が建設、供用されており、交通機能の一層の強化が図られている。 また、千葉ニュータウンの大動脈として、東西の幹線である 1･3･1 号北千葉道路や 3･1･1 号千葉ニュータウン中央線１号（北千葉道路）、3･1･2 号千葉ニュータウン中央線２号（北千葉道路）の整備を促進し、南北の幹線である 3･2･3 号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）の整備を推進する。 さらに、木下・大森地域と千葉ニュータウン中央地域を連結する主要幹線道路として位置付けられている 3･4･41 号竹袋大森線の整備の推進に努めるとともに、区域内の北環状線として位置付けられている 3･3･5 号西辺田大木戸根線の整備を進める。 一方、既成の市街地である小林駅周辺地区の混雑緩和を図るため、3･4･12 号作万橋道作線から 3･4･23 号草深別所線までの整備を進める。地域道路網の整備については、各道路の役割、種別を明確にし、通過交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等に十分配慮してその整備を進める。 また、地区幹線道路として計画されている 3･4･33 号庚申前下湯屋線及び 3･4･40 号下湯屋浅間線については、新たな市街地整備の進捗に合わせた整備を検討していく。 鉄道駅周辺については、道路網、公共交通網が有機的に結合し、かつ、幹線機能を補完する支線が効果的に結節する駅前広場の適切な維持管理を進め、鉄道利用者へのサービスの向上に努める。	３・３・７号印西バイパス線の建設が進み既に供用中であるが、今後は、交通機能の一層の強化を図るため、交通需要の動向に応じた断面での整備を促進する。 また、千葉ニュータウンの大動脈として、東西の幹線である３・１・１号千葉ニュータウン中央線１号（北千葉道路）及び３・１・２号千葉ニュータウン中央線２号（北千葉道路）並びに南北の幹線である３・２・３号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋・印西線）の整備を促進する。 さらに、木下・大森地域と千葉ニュータウン中央地域を連結する主要幹線道路として位置付けられている３・４・４１号竹袋大森線の整備の推進に努めるとともに、区域内の北環状線として位置付けられている３・３・５号西辺田大木戸根線の整備を進める。 一方、既成の市街地である小林駅周辺地区の混雑緩和を図るため、３・ ４・１２号作万橋道作線から３・４・２３号草深別所線までの整備を進める。地域道路網の整備については、各道路の役割、種別を明確にし、通過交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策などに十分配慮してその整備を進める。 また、地区幹線道路として計画されている３・４・３３号庚申前下湯屋線及び３・４・４０号下湯屋浅間線については、土地区画整理事業等の進捗に合わせた整備を検討していく。 鉄道駅周辺については、道路網、公共交通網が有機的に結合し、かつ、幹線機能と端末機能が効果的に結節するよう駅前広場の整備を進め、今後の鉄道利用者へのサービスの向上に努める。
イ．鉄道 公共交通機関としての機能強化は、今後とも本区域の発展に必要不可欠であることから、駅利用者の利便性向上に努める。また、北総線及び京成成田空港線は需要に応じた輸送力の増強、ＪＲ成田線は運行本数の増加及び複線化等の促進により、輸送力の増強に努める。	イ．鉄道 公共交通機関としての機能強化は、今後とも本区域の発展に必要不可欠であることから、駅利用者の利便性向上に努める。また、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）は需要に応じた輸送力の増強、東日本旅客鉄道成田線は運行本数の増加及び複線化等の促進により、輸送力の増強に努める。
ウ．駐車場 ・自動車駐車場 駅前周辺等駐車需要の高い地区については、安全で円滑な自動車交通の確保を図るため、民間駐車場を主体に整備を促進する。 ・自転車駐車場 既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駅周辺の違法駐輪を防止し、歩行者空間を確保することで、歩行者交通の安全性を確保し、都市の美観の保全に努める。	ウ．駐車場 ・自動車駐車場 駅前周辺等駐車需要の高い地区については、安全で円滑な自動車交通の確保を図るため、民間駐車場を主体に整備を促進する。 ・自転車駐車場 既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駅周辺の違法駐輪を防止し、歩行者空間を確保することで、歩行者交通の安全性を確保し、都市の美観の保全に努める。

新	旧
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。	**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：道路 名称等： ・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路 1･3･1 号 北千葉道路 都市計画道路 3･1･1 号 千葉ニュータウン中央線 1 号（北千葉道路） 都市計画道路 3･1･2 号 千葉ニュータウン中央線 2 号（北千葉道路） ・地区内各拠点の連絡強化 都市計画道路 3･3･5 号 西辺田大木戸根線（印西市、白井市） 都市計画道路 3･4･11 号 小林駅南口線（印西市） 都市計画道路 3･4･12 号 作万橋道作線（印西市） 都市計画道路 3･4･41 号 竹袋大森線（印西市） ・広域的連絡機能強化 都市計画道路 3･2･3 号 町田道添中ノ口線（印西市）	主要な施設：道路 名称等： ・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路３・１・１号 千葉ニュータウン中央線１号（北千葉道路） 都市計画道路３・１・２号 千葉ニュータウン中央線２号（北千葉道路） ・地区内各拠点の連絡強化 都市計画道路３・３・５号 西辺田大木戸根線（印西市、白井市） 都市計画道路３・４・１１号 小林駅南口線（印西市） 都市計画道路３・４・１２号 作万橋道作線（印西市） 都市計画道路３・４・４１号 竹袋大森線（印西市） ・広域的連絡機能強化 都市計画道路３・２・３号 町田道添中ノ口線（印西市）
(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。	（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】 本区域は、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼及び手賀沼に接している。 今日、本区域での都市化は著しく進みつつあり、水質源の確保、自然環境保全等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。また、印旛沼及び手賀沼には、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、こうした計画の進行を図るとともに、公共用水域の水質の保全や、居住環境の改善を進めるため次の方針に基づき、下水道施設の整備を進める。 なお、汚水処理施設については、千葉県全県域汚水適正処理構想及び流域別下水道整備総合計画に基づき､印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道として、それぞれ整備を進める。 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、浸水の防止等を積極的に進めるため、公共下水道の雨水幹線、雨水施設等の整備に努める。	**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】 本区域は、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼及び手賀沼に接している。 今日、本区域での都市化は著しく進みつつあり、水質源の確保、自然環境保全等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。また、印旛沼及び手賀沼には、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、こうした計画の進行を図るとともに、公共用水域の水質の保全や、居住環境の改善を進めるため次の方針に基づき、下水道施設の整備を積極的に進める。 なお、汚水処理施設については、千葉県全県域汚水適正処理構想及び流域別下水道整備総合計画に基づき､印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道として、それぞれ整備を進める。 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、浸水の防止等を積極的に進めるため、公共下水道の雨水幹線、雨水施設等の整備に努める。
【河 川】 本区域の河川は、一級河川の西印旛沼や北印旛沼、神崎川をはじめ 23 河川、準用河川の松虫川がある。 各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系に重要な役割を果たしており、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。	【河 川】 本区域の河川は、一級河川の西印旛沼や北印旛沼、神崎川をはじめ２３河川、準用河川の松虫川がある。 各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系に重要な役割を果たしており、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。

新	旧
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。	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。
イ．整備水準の目標 【下水道】 目標年次の令和 17 年には、既成市街地と大規模開発区域等の処理が可能となるような水準を目標とする。 また、市街化区域に近接する一部の市街化調整区域の整備を継続して行い、概ね 10 年後には、千葉県全県域汚水適正処理構想に定める公共下水道等、集合処理すべき区域の処理が可能となるような水準を目標とする。	イ．　整備水準の目標 【下水道】 目標年次の平成３７年には、既成市街地と大規模開発区域等の、処理が可能となるような水準を目標とする。 また、市街化区域に近接する一部の市街化調整区域の整備を継続して行い、概ね１０年後には、千葉県全県域汚水適正処理構想に定める特定環境保全公共下水道等、集合処理すべき区域の処理が可能となるような水準を目標とする。
【河 川】 本区域の河川の整備水準は､河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。	【河川】 本区域の河川の整備水準は､河川ごとに定められてい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を採用し、岩戸・鎌苅地域、印旛中央地域、白井地域及び冨士地域については、印旛沼流域関連公共下水道として整備し、それぞれ印西・西部・東部幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第二終末処理場で高度処理する。 白井工業団地、西白井地域においては、手賀沼流域関連公共下水道として整備し、手賀沼流域下水道の布佐幹線・金山第 2 幹線に流入させ、手賀沼終末処理場で高度処理する。 また、水質保全のため、市街化調整区域の既存集落においても、流域関連公共下水道と一体的に整備することが効率的な地域については整備を進める。 雨水については、市街地の浸水防止の面から木下・大森地域、小林地域及び冨士地域の整備を、公共下水道の雨水施設として整備を行う。	**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を採用し、岩戸・鎌苅地域、印旛中央地域、白井地域及び冨士地域については、印旛沼流域関連公共下水道として整備し、それぞれ印西・西部・東部幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第二終末処理場で高度処理する。 白井工業団地、西白井地域においては、手賀沼流域関連公共下水道として整備し、手賀沼流域下水道の布佐幹線・金山第２幹線に流入させ、手賀沼終末処理場で高度処理する。 また、沼の水質保全に資するため、市街化調整区域の既存集落においても、流域関連公共下水道と一体的に整備することが効率的な地域については整備を進める。 雨水については、市街地の浸水防止の面から木下・大森地域、小林地域、白井地域及び冨士地域の整備を、公共下水道の雨水施設として整備を行う。
イ．河川 西印旛沼及び北印旛沼等について、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。 神崎川、亀成川等は千葉ニュータウン地域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、河川及び防災調節池の機能の維持に努める。 また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減により流水の正常な機能の維持に努める。	イ．河川 西印旛沼及び北印旛沼等について、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。 神崎川、亀成川等は千葉ニュータウン地域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、河川及び防災調節池の機能の維持に努める。 また、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により流水の正常な機能の維持に努める。

新	旧
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。	**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（汚水管きょ） 印西第 1 処理分区（印西市） 谷田処理分区（印西市） ・印旛沼流域関連公共下水道（雨水管きょ） 神崎第 8 排水区（白井市） ・手賀沼流域関連公共下水道（汚水管きょ） 印西処理分区（印西市） ・手賀沼流域関連公共下水道（雨水管きょ） 手賀第 1～第 5 排水区（印西市） 将監川第 1～第 3 排水区（印西市）
河川	・一級河川西印旛沼 ・一級河川北印旛沼 ・一級河川印旛水路

（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。

都市施設	名称等
下水道	・印旛沼流域関連公共下水道（汚水管渠） 印西第１処理区（印西市） 小室白井処理分区（白井市） ・印旛沼流域関連公共下水道（雨水管渠） 神崎第８排水区（ 白井市） 神崎第１２排水区（白井市） ・手賀沼流域関連公共下水道（汚水管渠） 印西処理分区（印西市） ・手賀沼流域関連公共下水道（雨水管渠） 手賀第１～第５排水区（印西市） 将監川第１～第３排水区（印西市）
河川	・一級河川西印旛沼 ・一級河川北印旛沼 ・一級河川印旛水路

（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

「住みよさ実感都市　ずっと　このまち　いんざいで」(印西市)、「世代を超えた　笑顔と豊かさを　未来へつなぐまち」（白井市）を実現するため、また、本区域の大きな特徴である農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等に対応し、適切な都市活動をささえるために必要となるその他の都市施設についての整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア．火葬場

木下・大森地域の南東部に整備された火葬場については、環境衛生及び住民福祉の向上のため、適正な維持管理を図る。

イ．ごみ焼却場

印西地区における一般廃棄物の中間処理を担う印西クリーンセンターの老朽化や今後のごみ減量化等を踏まえ、環境衛生及び住民福祉の向上のため、印西クリーンセンター次期中間処理施設を整備し、ごみの適正処理の継続的な維持を図る。

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

「ひと　まち　自然　笑顔が輝く　いんざい」（印西市）、「ときめきとみどりあふれる快活都市」（白井市）を実現するため、また、本区域の大きな特徴である農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等に対応し、適切な都市活動をささえるために必要となるその他の都市施設についての整備を図る。

b主要な施設の配置の方針

ア．火葬場

木下・大森地域の南東部に整備された火葬場については、環境衛生及び住民福祉の向上のため、適正な維持管理を図る。

イ．ごみ焼却場

印西地区における一般廃棄物の中間処理を担う印西クリーンセンターの老朽化や今後のごみ減量化等を踏まえ、環境衛生及び住民福祉の向上のため、次期中間処理施設については、計画的に整備を進める。

新	旧
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。 （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．印旛中央地区 印旛中央地区は、印旛日本医大駅の東部に位置する地区であり、計画的な都市基盤整備の推進により、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かしながら、産業用地と居住環境の整った住宅用地を計画的に供給し、良好な複合市街地の形成に努める。	**4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針** **①主要な市街地開発事業の決定の方針** ア．印旛中央地区 印旛日本医大駅の東部に位置し、計画的な都市基盤整備の推進により、居住環境の良好な住宅用地とそれに調和する産業用地を計画的に供給し、良好な複合市街地の形成に努める。
（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、東京都心部より約 25～50ｋｍ圏内、千葉市中心より約 20ｋｍの圏域に位置し、地形は平坦で標高 20～30ｍの下総台地（関東ローム層）が区域の大半を占めている。また、この区域は、北側に利根川及び手賀沼を、東側及び南側には印旛沼が位置し、千葉県でも有数の豊かな水系を誇っており、これらはこの区域の緑地体系の骨格を形成している。さらに、県立印旛手賀自然公園周辺に良好な自然景観を有する緑地が見られ、自然環境に恵まれた区域となっている。 このような緑やオープンスペースは、都市生活にうるおいとやすらぎを与えるとともに、グリーンインフラとして、災害時における防災空間としての機能を有していることから、今日の都市生活において必要不可欠な多面的役割を果たしている。 したがって、良好な自然環境が永続的に担保されるよう整備、開発及び保全に留意し、総合的な緑地体系の確立を図り、本区域の特性である豊かな緑と水辺空間の確保に努めるものとする。このような方針を受け、本区域の自然的特性を有する公園や歴史的文化遺産等の周辺の樹林地、良好な自然景観を有する緑地等を環境保全や景観形成の向上に資する緑地として位置付ける。 また、身近なコミュニケーションやレクリエーションの場となる街区公園や近隣公園等の整備・充実を図り、多様化するレクリエーション需要に対応するとともに、防災機能の強化を図るものとする。 さらに、それら公園緑地相互のネットワーク化を図り、緑豊かな環境が住民の身近なものとなるような配置計画とする。	**5）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針** **①基本方針** 本区域は、東京都心部より約２５～５０㎞圏内、千葉市中心より約２０㎞の圏域に位置し、地形は平坦で標高２０～３０ｍの下総台地（関東ローム層）が区域の大半を占めている。また、この区域は、北側に利根川及び手賀沼を、東側及び南側には印旛沼が位置し、千葉県でも有数の豊かな水系を誇っており、これらはこの区域の緑地体系の骨格を形成している。さらに、県立印旛手賀自然公園周辺に良好な自然景観を有する緑地が見られ、自然環境に恵まれた区域であるため、今後は、住民のレクリエーション需要も多くなると思われる。 したがって、良好な自然環境が永続的に担保されるよう整備、開発及び保全に留意し、総合的な緑地体系の確立を図り、本区域の特性である豊かな緑と水辺空間の確保に努めるものとする。このような方針を受け、本区域の自然的特性を有する公園や歴史的文化遺産等の周辺の樹林地、良好な自然景観を有する緑地等を環境保全や景観形成の向上に資する緑地として位置付ける。 また、身近なコミュニケーションやレクリエーションの場となる街区公園や近隣公園等の整備・充実を図り、多様化するレクリエーション需要に対応するとともに、防災機能の強化を図るものとする。 さらに、それら公園緑地相互のネットワーク化を図り、緑豊かな環境が住民の身近なものとなるような配置計画とする。

都市施設	名称等
ごみ焼却場	印西クリーンセンター次期中間処理施設

新

・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 17%（約 458ｈａ）	約 54%（約 8,591ｈａ）

・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りの目標水準	20.4m²/人	26.5m²/人	26.5m²/人

②主要な緑地の配置の方針

ａ 環境保全系統

ア．本区域の北部から東部にかけて広がる県立印旛手賀自然公園及び河川沿いに開けた水田は食料生産基盤であるとともに、環境負荷軽減の観点からも保全を図る。

イ．樹林地や本区域の特徴である里山は、治水や景観保全、多様な機能を有する緑地として、保全・活用を図る。

ウ．本区域を流れる河川や湖沼、水路沿いは、気候変動を緩和する機能を有する水辺として、保全・活用を図る。

エ．生産緑地地区や市街地縁辺部に位置する緑地等は、市街地の無秩序な広がりを防止する重要な緑地として保全に努める。

ｂ レクリエーション系統

ア．街区公園については、主に街区内に居住する人を対象として、住民にとって最も身近なオープンスペースとなる公園づくりを進める。また、近隣公園については、主に近隣に居住する人を対象として、気軽にレクリエーションを楽しむことのできる広場や高齢者の健康づくりにも役立つ公園、災害時には一時避難場所となる公園づくりを進める。さらに、地区公園については、主に徒歩圏内に居住する人を対象として、都市にうるおいとやすらぎを与える公園づくりを進める。なお、街区公園や近隣公園等を、既成市街地を含めて効率的に配置し、レクリエーションの空間の確保に努める。

イ．総合公園及び運動公園は、住民の休養、休息、運動、教養や自然、文化等とのふれあいを通じ、住民の健康の維持・増進、文化活動の涵養等に資するよう、維持管理を行う。

ウ．県立印旛沼公園、県立北総花の丘公園は、多様な利用者ニーズに対応し、多くの人が集まる自然豊かなレクリエーションの拠点としての機能向上を推進し、適切な維持管理を行う。

旧

・緑地の確保目標水準

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 17%（約 458ha）	約 54%（約 8,591ha）

・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	平成２２年	平成３７年	平成４７年
都市計画区域内人口１人当りの目標水準	28.2 ㎡/人	29.3 ㎡/人	29.3 ㎡/人

②主要な緑地の配置の方針

ａ環境保全系統

ア．本区域の北部から東部にかけて広がる県立印旛手賀自然公園及び河川沿いに開けた水田は食料生産基盤であるとともに、環境負荷軽減の観点からも保全を図る。

イ．樹林地や本区域の特徴である里山は、治水や景観保全、多様な機能を有する緑地として、保全・活用を図る。

ウ．本区域を流れる河川や湖沼、水路沿いは、気候変動を緩和する機能を有する水辺として、保全・活用を図る。

エ．生産緑地地区や市街地縁辺部に位置する緑地等は、市街地の無秩序な広がりを防止する重要な緑地として保全に努める。

ｂレクリエーション系統

ア．街区公園については、主に街区内に居住する人を対象として、市民にと って最も身近なオープンスペースとなる公園づくりを進める。また、近隣公園については、主に近隣に居住する人を対象として、気軽にレクリエーション」を楽しむことのできる広場や高齢者の健康づくりにも役立つ公園、災害時には一時避難場所となる公園づくりを進める。さらに、地区公園については、主に徒歩圏内に居住する人を対象として、都市にうるおいとやすらぎを与える公園づくりを進める。

イ．総合公園及び運動公園は、住民の休養、休息、運動、教養や自然、文化等とのふれあいを通じ、住民の健康の維持・増進、文化活動の涵養等に資するよう、維持管理を行う。

ウ．県立印旛沼公園、県立北総花の丘公園は、多様な利用者ニーズに対応し、多くの人が集まる自然豊かなレクリエーションの拠点としての機能向上を促進し、適切な維持管理を行う。

新	旧
ｃ 防災系統 ア．近隣公園以上の規模を有する公園を一時避難場所とするとともに、総合公園等を広域避難場所として位置付ける。 イ．既成市街地の延焼火災の危険性が高い地域や緊急自動車の進入が困難な地域においては、公園や緑地等が避難路としても期待できることから、その保全に努める。 ウ．火災の延焼防止や輻射熱を遮断する機能、水害や土砂災害等の防止を図る緑地として、保全に努める。	**ｃ防災系統** ア．近隣公園以上の規模を有する公園を一時避難場所とするとともに、総合公園等を広域避難場所として位置付ける。 イ．既成市街地の延焼火災の危険性が高い地域や緊急自動車の進入が困難な地域においては、公園や緑地等が避難路としても期待できることから、その保全に努める。 ウ．火災の延焼防止や輻射熱を遮断する機能、水害や土砂災害等の防止を図る緑地として、保全に努める。
ｄ 景観構成系統 ア．県立印旛手賀自然公園、里山、うるおいとやすらぎを与える河川・水路、印旛沼や手賀沼等、多くの自然景観を有していることから、景観構成の緑地等として保全に努める。 イ．里山や貝層、古墳、神社等の歴史・文化的な地域資源は、景観資源として周辺の緑地と一体的な保全に努める。 ウ．地域特性を生かしたゆとりある街並みの形成や都市デザインに配慮した市街地の形成とともに、周辺に配置された緑地等の自然環境と調和するなど、魅力ある都市景観の形成に努める。 エ．住宅地においては、緑に配慮することにより、良好な住宅地景観の形成に努める。 オ．道路空間や沿道は、植栽により個性ある景観形成に努め、うるおいのある緑を配置することで、調和のとれた景観形成を図る。また、色、デザイン、形態意匠に配慮した建築物や屋外広告物を誘導する。 カ．市街化区域の公園や縁辺部にまとまって残る緑地等の維持・活用に努め、緑のある都市景観の形成を図る。	**ｄ景観構成系統** ア．県立印旛手賀自然公園、里山、うるおいとやすらぎを与える河川・水路、印旛沼や手賀沼等、多くの自然景観を有していることから、景観構成の緑地等として保全に努める。 イ．里山や貝層、古墳、神社などの歴史・文化的な地域資源は、景観資源として周辺の緑地と一体的な保全に努める。 ウ．地域特性を生かしたゆとりある街並みの形成や都市デザインに配慮した市街地の形成とともに、周辺に配置された緑地等の自然環境と調和するなど、魅力ある都市景観の形成に努める。 エ．住宅地においては、緑に配慮することにより、良好な住宅地景観の形成に努める。 オ．道路空間や沿道は、植栽により個性ある景観形成に努め、うるおいのある緑を配置することで、調和のとれた景観形成を図る。また、色、デザイン、形態意匠に配慮した建築物や屋外広告物を誘導する。 カ．市街化区域の公園や縁辺部にまとまって残る緑地等の維持・活用に努め、緑のある都市景観の形成を図る。
ｅ その他 ア．重要な歴史的文化遺産である社寺や史跡等の文化財については、多世代が集い様々な活動の場となる歴史広場として、保全・活用を推進するとともに、周辺の緑地等と一体として保全する。 イ．里山や河川、水路沿いの水辺環境については、生物多様性の保全とともに、自然とふれあうことのできる場として保全・活用に努める。 ウ．県立印旛手賀自然公園や利根川の堤防沿い等に有機的にネットワークする緑道を配置し、サイクリングやジョギング、散策等のレクリエーションに対応するとともに、災害時の避難地への避難路として位置づける。	**ｅその他** ア．重要な歴史的文化遺産である社寺や史跡等の文化財については、多世代が集い様々な活動の場となる歴史広場として、保全・活用を推進するとともに、周辺の緑地等と一体として保全する。 イ．里山や河川、水路沿いの水辺環境については、生物多様性の保全とともに、自然とふれあうことのできる場として保全・活用に努める。 ウ．県立印旛手賀自然公園や利根川の堤防沿い、公園緑地（総合公園、運動公園等）を有機的にネットワークする緑道を配置し、サイクリングやジョギング、散策等のレクリエーションに対応するとともに、災害時の避難地への避難路として位置づける。

新	旧
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．良好な自然環境や優れた歴史的景観は、豊かな自然環境を有する樹林地や歴史・文化的な地域資源として、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため、配置・保全に努める。 イ．街区公園、近隣公園、地区公園、公共空地等は、身近なレクリエーションや健康づくり、うるおいとやすらぎのある空間として、子どもから高齢者まで、広く地域のコミュニティ形成を醸成するオープンスペースとして活用できるよう、地域の特性を生かした特長のある都市公園等として配置する。 ウ．都市計画緑地は、現況の斜面林や湿地等の自然環境を生かし、保全に努める。 **ｂ　地域制緑地** ア．緑を創出する制度の活用によって、一定のまとまりのある地区の質の高い緑の保全・創出を進める。 イ．生産緑地地区制度により、市街化区域内における農地の適正な保全に努め、農業と調和した良好な都市環境を確保する。 **④主要な緑地の確保目標** **ａ　公園緑地等の施設緑地** 既設公園の維持管理及び更新を適切に進めるとともに、街区公園等の整備を促進する。	**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** ア．良好な自然環境や優れた歴史的景観は、豊かな自然環境を有する樹林地や歴史・文化的な地域資源として、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため、配置・保全に努める。 イ．街区公園、近隣公園、地区公園、公共空地等は、身近なレクリエーションや健康づくり、うるおいとやすらぎのある空間として、子どもから高齢者まで、広く地域のコミュニティ形成を醸成するオープンスペースとして活用できるよう、地域の特性を生かした特長のある都市公園等として配置する。 ウ．都市計画緑地は、現況の斜面林や湿地などの自然環境を生かし、保全に努める。 **ｂ地域制緑地** ア．緑を創出する制度の活用によって、一定のまとまりのある地区の質の高い緑の保全・創出を進める。 イ．生産緑地地区制度により、市街化区域内における農地の適正な保全に努め、農業と調和した良好な都市環境を確保する。 **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 近隣公園 / 冨士公園

新	旧
【成田都市計画区域】 **1　都市計画の目標**	**成田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** 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。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「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。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 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。 **「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」** 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。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 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。 **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 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。
（１）本区域の基本理念 本区域は、成田市、栄町及び富里市の３市町から構成されている。 ［成田市（旧成田市の区域）］ 成田市は、千葉県の北部中央の北総台地に位置し、東は多古町、西は栄町・印西市、南は酒々井町・芝山町・富里市、北は利根川を境に茨城県に接している。 地形は、区域を南北に流れる根木名川沿い及び印旛沼に面する低湿地と、海抜 10～40ｍの丘陵性北総台地とに区分され、起伏に富んでいる。 天慶年間、常総の地を揺るがした平将門の乱がきっかけとなり、寛朝大僧正によって成田山明王院神護新勝寺が創建され、全国に知られることとなった。 中世には、下総千葉氏及び系累の支配下に入り徳川政権下では佐倉藩、田安家、幕	**②　本区域の基本理念** 本区域は、成田市、栄町及び富里市の３市町から構成されている。 ［成田市（旧成田市の区域）］ 成田市は、千葉県の北部中央の北総台地に位置し、東は多古町、西は栄町・印西市、南は酒々井町・芝山町・富里市、北は利根川を境に茨城県に接している。 地形は、区域を南北に流れる根木名川沿い及び印旛沼に面する低湿地と、海抜 10～40ｍの丘陵性北総台地とに区分され、起伏に富んでいる。 天慶年間、常総の地を揺るがした平将門の乱がきっかけとなり、寛朝大僧正によって成田山明王院神護新勝寺が創建され、法灯絶ゆることのない霊地として全国に知られることとなった。 中世には、下総千葉氏及び系累の支配下に入り徳川政権下では佐倉藩とその親藩田

新	旧
府領、旗本領などが入りくんだ中にあった。 明治 4 年の廃藩置県後、数度にわたる所管の変遷があったが、昭和には印旛郡に属していた。 昭和 29 年、新町村合併促進法によって、成田町・公津村・八生村・中郷村・久住村・豊住村・遠山村の 1 町 6 ヵ村が合併して、成田市として市制を施行し本区域が形成された。 また、平成 18 年 3 月には市町村合併特例法により、大栄町・下総町を編入し、市域が拡大した。	安家、幕府領、旗本領が入りくんだ中にあった。 明治４年の廃藩置県後、数度にわたる所管の変遷があったが、昭和には印旛郡に属していた。 昭和 29 年、新町村合併促進法によって、成田町・公津村・八生村・中郷村・久住村・豊住村・遠山村の１町６ヵ村が合併して、成田市として市制を施行し本区域が形成された。 また、平成 18 年 3 月には市町村合併特例法により、大栄町・下総町を編入し、市域が拡大した。
［栄町］ 栄町は、千葉県の北部中央に位置し、東は成田市（旧成田市の区域）、西及び南は印西市、北は利根川を境に茨城県に接している。 地形は、東部では山林・畑の多い丘陵性北総台地を形成するが、西・北部や南部は利根川及び印旛沼沿いの平坦な水田地帯であり、中央部の低い丘陵地を中心に市街地が形成されている。 本町の起源は古く、縄文時代の集落跡が検出されており、丘陵地には貝塚が存在し、多くの石器や土器が出土している。この他にも国指定史跡の岩屋古墳や県立房総のむら等に点在する 115 基の古墳群がある。また龍角寺には本県で最も古い仏像である銅造薬師如来坐像も国指定重要文化財として残されている。 中世には香取郡下埴生の荘といわれ、鎌倉時代後半には龍角寺に談議所が営まれていた。江戸時代に入り利根川の水上交通が盛んになると安食に河岸が設けられ、物資集散の地としてにぎわった。 明治 4 年の廃藩置県によって印旛県の所管となり、同 22 年に安食村・北辺田村・龍角寺村・酒直村・矢口村・須賀村・麻生村の 7 ヵ村及び安食卜杭新田の一部が合併し境村となり、同 25 年安食町と改称した。その後、昭和 29 年に豊住村の一部を編入、翌 30 年安食町と布鎌村が合併し栄町として町制施行され、さらに同 31 年茨城県河内村の一部を編入して現在の栄町となった。	［栄町］ 栄町は、千葉県の北部中央に位置し、東は成田市（旧成田市の区域）、西及び南は印西市、北は利根川を境に茨城県に接している。 地形は、東部では山林・畑の多い丘陵性北総台地を形成するが、西・北部や南部は利根川及び印旛沼沿いの平坦な水田地帯であり、中央部の低い丘陵地を中心に市街地が形成されている。 本町の起源は古く、紀元前からすでに集落が形成されており、丘陵地には貝塚が存在し、多くの石器や土器が出土している。この他にも国指定史跡の岩屋古墳や県立房総のむらに点在する 110 余基の古墳群がある。また龍角寺には本県で最も古い銅造薬師如来坐像も国指定重要文化財として残されている。 中世には香取郡下埴生の荘といわれ、安食の大台城主の所領であり、江戸時代に入り利根川の水上交通が盛んになると安食に河岸が設けられ、物資集散の地としてにぎわった。 明治４年の廃藩置県によって印旛県の所管となり、同 22 年に安食村・北辺田村・龍角寺村・酒直村・矢口村・須賀村・麻生村の 7 ヵ村及び安食卜杭新田の一部が合併し境村となり、同 25 年安食町と改称した。その後、昭和 29 年に豊住村の一部を編入、翌 30 年安食町と布鎌村が合併し、さらに同 31 年茨城県河内村の一部を編入して現在の栄町となった。
［富里市］ 富里市は、千葉県北部の北総台地のほぼ中央に位置し、東は芝山町、西は酒々井町、南は八街市・山武市、北は成田市（旧成田市の区域）に接している。 地勢は南北に分かれ、標高は 40～50ｍの台地で、市の中央より根木名川・高崎川・木戸川・作田川の源をなしている。 江戸時代においては大部分が佐倉藩領となっており、わずかに立沢新田等の一部が天領に属し、中央部や東部に広がる原野は佐倉七牧に数えられる内野牧（七栄）、高野牧（十倉、御料）と呼ばれ、馬の放牧が行われていた。明治に入り七栄地区や十倉地区での原野の開墾が始まり、明治 8 年に大久保利通内務卿により日本で最初の洋式大農法による牧場が建設され、両国地区に勧業寮本庁が設置され同 21 年には宮内省下総御料牧場と称され発展の一途をたどった。 明治 4 年の廃藩置県後、佐倉県、印旛県と所管が変わり、同 17 年の「連合戸長役場制」の実施に伴い、七栄村ほか 12 ヵ村の連合があり富里村の基礎が成立し、その後同 22 年に、この 13 の村が集まり「十三の里（村）」から富里村が誕生した。その後、成田空港の建設決定及びそれに伴う東関東自動車道水戸線（以下「東関東道水戸線」という。）開通等もあり、人口増加が続き、昭和 60 年に町制施行、平成 14 年には市制施	［富里市］ 富里市は、千葉県北部の北総台地のほぼ中央に位置し、東は芝山町、西は酒々井町、南は八街市・山武市、北は成田市（旧成田市の区域）に接している。 地勢は南北に分かれ、標高は 40～50ｍの台地で、市の中央より根木名川・高崎川・木戸川・作田川の源をなしている。 江戸時代においては大部分が佐倉藩領となっており、わずかに立沢新田等の一部が天領に属し、中央部や東部に広がる原野は佐倉七牧に数えられる内野牧（七栄）、高野牧（十倉）と呼ばれ、馬の放牧が行われていた。明治に入り七栄地区や十倉地区での原野の開墾が始まり、明治８年に大久保利通内務卿により日本で最初の洋式大農法による牧場が建設され、両国地区に勧業寮本庁が設置され同 21 年には宮内省下総御料牧場と称され発展の一途をたどった。 明治４年の廃藩置県後、佐倉県、印旛県と所管が変わり、同 17 年の「連合戸長役場制」の実施に伴い、七栄村ほか 12 ヵ村の連合があり富里村の基礎が成立し、その後同 22 年に、この 13 の村が集まり「十三の里（村）」から富里村が誕生した。その後、成田国際空港（平成 16 年 4 月 1 日、新東京国際空港より名称変更）の建設決定及びそれに伴う東関東自動車道（以下、「東関東道」という。）水戸線の開通等もあり、人口増

新	旧
行となり、現在の富里市となった。	加が続き、昭和 60 年に町制施行、平成 14 年には市制施行となり、現在の富里市となった。
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 50ｋｍ圏に位置している。 昭和 41 年に、本区域内に成田空港の設置が決定され、昭和 53 年 5 月に開港されたことから、本区域は空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。また、昭和 57 年 11 月には、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に基づき航空機騒音対策基本方針が定められたが、その後の社会情勢の変化等を考慮し基本方針の見直しを図り、その実現に努めているところである。 平成 30 年 3 月には、国、県、空港周辺 9 市町、成田国際空港株式会社（以下「ＮＡＡ」という。）の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を 30 万回から 50 万回に拡大する「成田空港の拡張事業」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。 また、令和 7 年 6 月の四者協議会において、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンやゾーニングなどを示した成田空港「エアポートシティ」構想が合意され、その取り組みが進められている。	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 50km 圏に位置している。 昭和 41 年に、本区域内に成田国際空港の設置が決定され、昭和 53 年 5 月に開港されたことから、本区域は空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。また、昭和 57 年 11 月には、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に基づき航空機騒音対策基本方針が定められたが、その後の社会情勢の変化等を考慮し基本方針の見直しを図り、その実現に努めているところである。 平成 30 年 3 月には、国、県、空港周辺 9 市町、空港会社の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、今後の成田空港周辺の地域づくりに関する基本的な方向性や内容をまとめた、「成田空港周辺の地域づくりに関する『基本プラン』」（以下、「基本プラン」という。）が策定されている。また、令和 2 年 3 月には、「基本プラン」に基づき四者において協議してきた「成田空港周辺の地域づくりに関する『実施プラン』」（以下、「実施プラン」という。）が策定されたところである。
本区域については、これまで、広域的交通体系の整備や隣接する千葉ニュータウン地域との連携による業務核都市として、良好な基盤整備がなされてきており、さらに、今後、成田空港においては拡張事業が進められるなど、北総地帯の中核的な役割を担うことが期待されている。 ついては、こうした本区域に対する広域的観点からの役割を積極的に受け止め、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」（成田市）、「ひとが元気　まちが元気　みんなでつくる水と緑のふるさと　さかえ」（栄町）、「未来へとつむぎ、輝き、はばたく、笑顔あふれるまち　とみさと」（富里市）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。	本区域については、これまで、広域的交通体系の整備や隣接する千葉ニュータウン地域との連携による業務核都市として、良好な基盤整備がなされてきており、さらに、今後、成田国際空港においては更なる機能強化が図られるなど、北総地帯の中核的な役割を担うことが期待されている。 ついては、こうした本区域に対する広域的観点からの役割を積極的に受け止め、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」（成田市）、「ひとが元気　まちが元気　みんなでつくる水と緑のふるさと　さかえ」（栄町）、「人と緑が調和し　未来を拓く臨空都市　とみさと」（富里市）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・県等の大規模なプロジェクトを考慮して 本区域は、首都圏の重要な機能を担う大規模なプロジェクト（首都圏整備計画等）の計画区域に含まれており、国際空港を擁するポテンシャルを生かした、市街地の形成が図られてきた。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、首都圏全体の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。 さらに、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図る。あわせて、成田空港や空港関連企業の従業員のための居住環境の整備を図り、空港周辺地域の活性化に資す	ａ国・県等の大規模なプロジェクトを考慮して 本区域は、首都圏の重要な機能を担う大規模なプロジェクト（首都圏基本計画等）の計画区域に含まれており、国際空港を有するポテンシャルを生かした、市街地の形成が図られてきた。今後の成田空港の更なる機能強化に伴い、「実施プラン」に基づく施策の実現が期待されている。 特に、成田市においては、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、地域経済をけん引する産業の振興を進める。また、今後増加が見込まれる空港関連企業の従業者のための住環境の整備を図る。

新	旧
る土地利用の誘導を図る。 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、魅力ある本区域の整備を進める。	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、魅力ある都市圏の整備を進める。
b 人口減少・高齢化の進展を考慮して 高齢者や障がい者を含めた、誰もが安全で暮らしやすい都市環境を目指し、公共施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインによる都市づくりを進める。 また、コンパクトな都市構造を目指し、地域公共交通の利便性の向上と、駅周辺等の拠点となる地域に公共施設等の充実を図るとともに、高齢者・障がい者が安心して暮らせる環境整備や子育て世代を支援する環境整備、ウォーカブルな都市づくりを進める。	b 人口減少・高齢化の進展を考慮して 高齢者や障がい者を含めた、誰もが安全で暮らしやすい都市環境を目指し、公共交通及び公共施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインによる都市づくりを進める。 また、集約型都市構造を目指し、公共交通の利便性の向上と、駅周辺等の拠点となる地域に公共施設等の充実を図ることにより、まとまりのある居住を進める。
c 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。	c 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。
d 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して 都市計画法はもとより、景観法、自然公園法、森林法、農業振興地域の整備に関する法律等の適正な運用を図るとともに、限られた資源やエネルギーを有効活用することで、豊かな自然環境及び生物多様性を将来にわたって継承し、都市の持続的な発展を図る。 また、住民との協働により、自然環境や地域の歴史・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。	d 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して 都市計画法はもとより、景観法、自然公園法、森林法、農業振興地域の整備に関する法律等の適正な運用を図るとともに、限られた資源やエネルギーを有効活用することで、豊かな自然環境及び生物多様性を将来にわたって継承し、都市の持続的な発展を図る。 また、住民との協働により、自然環境や地域の歴史・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。
e 国際交流、観光等の拠点機能の強化を目指して 成田空港、成田山新勝寺、成田市公設地方卸売市場（以下「成田市場」という。）、県立房総のむらや、旧岩崎久彌末廣農場別邸公園等の国際交流や観光の拠点を有効活用し、地域の活性化を図る。 そのため、誰もが迷わずわかりやすい交通環境の整備に努め、多言語による案内表示板などのサイン整備を進めることで、国際色豊かな観光地づくりを進める。	e 国際交流、観光及び物流等の拠点機能の強化を目指して 東京 2020 オリンピック・パラリンピックを契機として、成田国際空港と成田山新勝寺、成田国際空港隣接地に移転する成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）（以下、「新生成田市場」という。）、県立房総のむらや、旧岩崎家末廣別邸等の国際交流や観光の拠点を有効活用し、地域の活性化を図る。 そのため、誰もが迷わずわかりやすい交通環境の整備に努め、多言語による案内表示板などのサイン整備を進めることで、国際色豊かな観光地づくりを進める。 また、圏央道及び北千葉道路の整備促進により、首都圏全体の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ことから、物流拠点としての機能強化を図る。
以上の都市づくりの目標を踏まえ、本区域の整備・開発及び保全の方針を定める。	以上の都市づくりの目標を踏まえ、本区域の整備・開発及び保全の方針を定める。
（２）地域毎の市街地像 ①成田駅及び京成成田駅周辺は本区域の中枢地として、商業・業務機能、公共・公益サービス機能等の充実を図るとともに、土地の高度利用により新たな居住や都市機能を誘導し良好な市街地形成を進め、交通結節点としても、バリアフリー化などにより利便性の向上を図る。また、成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺にかけての商	**２）地域毎の市街地像** ①成田駅及び京成成田駅周辺は本区域の中枢地であり、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を図る。また、成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺にかけての商業地については、参拝客・観光客等への交通安全対策や建築物の不燃化促進による防火機能の向上を図るとともに、門前町と

新	旧
業地については、建築物の不燃化促進による防火機能の向上や、門前町としての街並みの保全及び景観形成を図るとともに、多言語の案内表示板などのサイン整備を進めるなど、国際交流や観光等の拠点として活性化を図る。	としての街並みの形成に努め、国際化に対応した多言語の案内表示板などのサイン整備を図る。
②公津の杜駅周辺は、商業施設等が集積するなど利便性の高い環境を備えた地域の拠点として都市機能の充実を図るとともに、大学と連携し学術・医療集積拠点の形成を促進する。また、学生や大学関係者のための居住地としても利便性の向上を図るとともに、駅前を中心とした賑わいの創出やバリアフリー化などにより、まちの魅力の向上に努める。	②公津の杜駅周辺は、大学等が立地されたことにより、学生や大学関係者のための居住地として利便性の向上を図るとともに、引き続き、地域の拠点として計画的に土地利用の誘導を図る。
③赤坂地区（成田市）は、公共・公益サービスや商業機能を担う中核的な拠点として、既存施設の更新や多機能な複合施設の整備により、幅広い世代が交流し活動する魅力あるまちの形成を進める。	③安食駅南口は土地区画整理事業により整備された地区であることから、栄町の玄関口としてふさわしい商業・業務施設等の計画的誘導を図るなど、地域の中心拠点としての形成に努める。
④安食駅南口は土地区画整理事業により整備された地区であり、栄町の玄関口としてふさわしい商業・業務施設等の計画的誘導を図るなど、地域の中心拠点としての形成に努める。	④不動ヶ岡地区、吉倉周辺地区（以上成田市）及び北新木戸地区（富里市）については、土地区画整理事業等により、良好な環境を有した住宅地として整備を図る。
⑤不動ケ岡地区、吉倉・久米野周辺地域（以上成田市）及び七栄北新木戸地区（富里市）については、土地区画整理事業等により、良好な環境を有した住宅地として整備を図る。	⑤新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）等の計画的に整備された工業地については、産業構造の転換に配慮しつつ、工業地として生産環境の維持・改善に努める。
⑥東和田南部周辺地域（成田市）については、東関東道水戸線に直結するインターチェンジの設置や新たな幹線道路の整備により広域的なアクセス性が向上する地域であり、土地区画整理事業等により、既成市街地や成田空港との近接性を生かし、にぎわいの創出を含めた、多様な産業機能を有する土地利用の誘導を図る。	⑥吉倉周辺地区（成田市）については、隣接する畑ケ田地区に、国際医療福祉大学成田病院が立地していることから、医療関連産業の集積を図る。
⑦東関東道水戸線富里インターチェンジ、酒々井インターチェンジ周辺、圏央道インターチェンジ周辺、矢口工業団地等の既存の工業団地周辺及び国道 295 号沿道においては、成田空港の拡張事業及び圏央道や北千葉道路等の整備に伴う広域道路ネットワークの形成を踏まえ、産業系土地利用の計画的な誘導、集積を図る。	⑦旧岩崎家末廣別邸周辺地区（富里市）については、国登録有形文化財である旧岩崎別邸を歴史的公園として整備するとともに、公園と一体的な観光施設を整備し、景観の保全と地域振興に寄与する土地利用を図る。
⑧新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）等の計画的に整備された工業地については、産業構造の転換に配慮しつつ、工業地として生産環境の維持・改善に努める。	⑧既存住宅地にあっては道路、下水道、公園等の住環境の整備を進めるとともに防災性の向上を図る。 　既成市街地や新たに整備される市街地については、地区計画制度等を活用し、良好な街並みの形成や、土地の有効利用を図る。
⑨畑ケ田周辺地域（成田市）については、国際医療福祉大学成田病院（以下「大学病院」という。）を核とした医療関連産業の集積を図る。	⑨東関東道への新たなスマートインターチェンジの設置を推進している東和田南部地区（成田市）や、東関東道富里インターチェンジ、酒々井インターチェンジ周辺地区及び矢口工業団地等の既存の工業団地、新生成田市場周辺においては、圏央道や北千葉道路等の整備に伴う広域道路ネットワークの形成を踏まえ、産業系土地利用の計画的な誘導、集積を図る。

新	旧
⑩既存住宅地にあっては道路、下水道、公園等の居住環境の整備を進めるとともに防災性の向上を図る。 　既成市街地や新たに整備される市街地については、地区計画制度等を活用し、良好な街並みの形成や、土地の有効利用を図る。 ⑪旧岩崎久彌末廣農場別邸公園周辺地区（富里市）については、国登録有形文化財である旧岩崎家末廣別邸敷地を歴史公園として整備するとともに、公園と一体的な観光施設を整備し、景観の保全と地域振興に寄与する土地利用を図る。	**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** **１）区域区分の決定の有無** 本都市計画区域に区域区分を定める。 なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。 首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本地域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、成田市（旧成田市の区域）においては、昭和 44 年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。 その後、昭和 52 年に栄町、昭和 54 年に富里市が本都市計画区域編入と同時に、区域区分を定めた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 平成２年以降、人口増加率はやや落ち着いてきてはいるものの、世帯数の増加傾向は続いている。 また、今後は、成田空港の更なる機能強化に伴う新たな住宅地等の需要に対応する整備が求められている。さらに、圏央道や北千葉道路などの広域的な交通体系の整備進展や、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実も求められている。 一方で、本区域内には、豊かな水や緑に恵まれた自然環境や優良農地が存在していることから、これらの整備又は保全も必要とされる。 このような観点から、無秩序な市街化を防止しつつ、水と緑の環境や田園的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続すべき地域である。 **２）区域区分の方針** **①　おおむねの人口** 本区域における将来の人口を次のとおり想定する。 年　次 / 区　分 ／ 平成２２年 ／ 令和７年 都市計画区域内人口 ／ 約 183 千人 ／ おおむね 178 千人 市街化区域内人口 ／ 約 131 千人 ／ おおむね 129 千人 なお、令和７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。

新

旧

② 産業の規模

本区域における将来の産業の規模を次のとおり想定する。

区分＼年次		平成２２年	令和７年
生産規模	工業出荷額	約 2,484 億円	おおむね 2,930 億円
	卸小売販売額	約 4,873 億円	おおむね 6,100 億円
就業構造	第１次産業	約 4.8 千人 (5.6%)	おおむね 6.1 千人 (6.9%)
	第２次産業	約 15.2 千人 (17.8%)	おおむね 16.3 千人 (18.4%)
	第３次産業	約 65.5 千人 (76.6%)	おおむね 66.0 千人 (74.7%)

なお、令和７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。

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、令和７年度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。

年次	令和７年
市街化区域面積	成田市 おおむね 2,057ha 栄 町 おおむね 343ha 富里市 おおむね 479ha
	合 計 おおむね 2,879ha

（注）市街化区域面積は、令和７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。

新	旧
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** 少子高齢化や将来の人口減少に対応するため、中心市街地や鉄道駅の徒歩圏域等の拠点となる地域において、居住の集積や医療・福祉施設、子育て支援施設等の必要な施設の立地誘導を図るとともに、公共施設のバリアフリー化の推進、既存ストックの有効活用など、都市機能の合理的な配置を図る。また、コミュニティバスやデマンド交通などを活用し、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの最適化・効率化などと併せ、公共交通等と連携したコンパクトで利便性の高い市街地の形成を図る。 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** 成田空港との近接性や圏央道、北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備などによる地域のポテンシャルを生かし、成田空港の拡張事業とともに、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な操業環境や物流・産業・流通機能等の維持・形成に努める。 広域交通結節点として高いポテンシャルを有する東関東道水戸線富里インターチェンジ周辺、酒々井インターチェンジ周辺、圏央道インターチェンジ周辺に加え、国道295号沿道や東関東道水戸線への新たなインターチェンジの設置を進める東和田南部周辺地域（成田市）では、周辺道路への影響を含めて検討したうえで、地区計画等の活用により、物流・産業機能の計画的な誘導に努める。 また、我が国の空の玄関口である成田空港や、成田山新勝寺・旧岩崎家末廣別邸等の文化資源、印旛沼や利根川などの恵まれた自然資源を生かし、国内外から多くの人々が訪れる魅力ある観光地づくりに努める。 **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病院や学校など公共施設の耐震機能強化を進めるとともに、緊急時のダブルネットワーク化が図られるよう、広域及び地域間の連携を強化した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。 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、公共下水道等の整備に努める。 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** コンパクトな都市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、環境負荷の少ない脱炭素型の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、	**３．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　集約型都市構造に関する方針** 少子高齢化や将来の人口減少に対応するため、中心市街地や鉄道駅の徒歩圏域等の拠点となる地域において、居住の集積や医療・福祉施設、子育て支援施設等の必要な施設の立地誘導を図るとともに、公共施設のバリアフリー化の推進、既存ストックの有効活用など、都市機能の効率化を図る。また、コミュニティバスやデマンド交通などを活用し、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの機能強化を進め、コンパクトで利便性の高い市街地の形成を図る。 **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** 整備が進展している圏央道及び北千葉道路等の広域幹線道路や成田国際空港に近接する東関東道富里インターチェンジ等の周辺地域、東関東道への新たなスマートインターチェンジの設置を推進している東和田南部地区（成田市）では、地区計画等の活用により、物流・産業機能の計画的な誘導に努める。 **③　都市の防災及び減災に関する方針** 災害時に拠点となる病院や学校など公共施設の耐震機能強化を進めるとともに、緊急時のダブルネットワーク化が図られるよう、広域及び地域間の連携を強化した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。 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、公共下水道等の整備に努める。 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　低炭素型都市づくりに関する方針** 集約型都市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、

新	旧
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。 過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通機関利用への転換を促進するため、公共交通サービス水準や利便性の向上を図る。 グリーンインフラとして多面的な機能を有す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・障がい者が安心して暮らせる環境整備や子育て世代を支援する環境整備、ウォーカブルな都市づくりを進め、中心市街地のさらなる活性化や、地域資源を生かした魅力あふれるまちにより、多くの人が集い、にぎわうまちづくりを進める。	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。 過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通機関利用への転換を促進するため、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。
（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** 都市機能を充実させるため、本区域の核として、中心商業地とともに、業務地を整備する必要があり、成田駅及び京成成田駅周辺地区、京成公津の杜駅周辺地区、ウイング土屋地区、赤坂地区（以上成田市）、安食駅周辺地区（栄町）、富里市役所周辺地区（富里市）に配置する。	**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** 都市機能を充実させるため、本区域の核として、中心商業地とともに、業務地を整備する必要があり、成田駅及び京成成田駅周辺地区、京成公津の杜駅周辺地区、ウイング土屋地区（以上成田市）、安食駅周辺地区（栄町）、富里市役所周辺地区（富里市）に配置する。
ｂ 商業地 ア．中心商業地の配置 成田駅及び京成成田駅周辺地区は、再開発事業等を核として、商業業務機能を強化し、国際都市の表玄関にふさわしい中心商業地として整備を促進する。なお、成田駅西口において、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。また、京成公津の杜駅周辺地区、ウイング土屋地区、赤坂地区は商業地として配置する（以上成田市）。 また、安食駅周辺地区（栄町）、東関東道水戸線富里インターチェンジ周辺の新木戸地区（富里市）に、地域拠点商業地を配置する。	**ｂ商業地** ア．中心商業地の配置 成田駅及び京成成田駅周辺地区は、再開発事業等を核として、商業業務機能を強化し、国際都市の表玄関にふさわしい中心商業地として整備を促進する。なお、成田駅西口において、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。また、成田ニュータウン内の赤坂地区や京成公津の杜駅周辺地区及びウイング土屋地区は商業地として配置する（以上成田市）。 また、安食駅周辺地区（栄町）、東関東道富里インターチェンジ周辺の新木戸地区（富里市）に、地域拠点商業地を配置する。
イ．一般商業地の配置 成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺に至る地区、宗吾・三里塚地区の既存商業地及び土地区画整理事業により整備を行う不動ケ岡地区等の国道 51 号沿道地区（以上成田市）、国道 356 号沿道地区、主要地方道成田安食線沿道地区及び栄町役場周辺を中心とする地区（以上栄町）、七栄地区、日吉台地区北部（以上富里市）は今後とも一般商業地として配置し整備を図る。	イ．一般商業地の配置 成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺に至る地区、宗吾・三里塚地区の既存商業地及び土地区画整理事業が予定されている不動ヶ岡地区等の国道 51 号沿道地区（以上成田市）、国道 356 号、主要地方道成田安食線沿道地区及び栄町役場周辺を中心とする地区（以上栄町）、七栄地区及び日吉台地区北部（以上富里市）は今後とも一般商業地として配置し整備を図る。
ｃ 工業地 周辺住宅地との環境を保全しつつ、小規模な地場産業の立地を許容する地区を、国道 51 号沿いの寺台インターチェンジから南に広がる地区、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）とＪＲ成田線の交差する不動ケ岡地区及び並木町・飯仲地区（以上成田市）に配置する。また、既に工業地が形成されている新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）は今後とも工業地として配置する。	**ｃ工業地** 周辺住宅地との環境を保全しつつ、小規模な地場産業の立地を許容する地区を、国道 51 号沿いの寺台インターチェンジから南に広がる地区、京成本線と東日本旅客鉄道成田線の交差する不動ヶ岡地区及び並木町・飯仲地区（以上成田市）に配置する。また、既に工業地が形成されている新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）は今後とも工業地として配置する。

新	旧
ｄ 流通業務地 成田空港隣接地に移転した成田市場については、流通業務地として配置し、機能強化に努める。 また、東関東道水戸線富里インターチェンジに近接する新木戸地区（富里市）に流通業務地を配置し、整備を図る。	**ｄ流通業務地** 圏央道のインターチェンジ近接地に開場する新生成田市場及びその周辺の天神峰地区・東峰地区、東関東道富里インターチェンジに近接する富里市の新木戸地区に流通業務地を配置し、整備を図る。 また、新生成田市場に移転した後の市場用地については、引き続き流通業務地とする。
ｅ 住宅地 ア．既成の住宅地 既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地については、今後とも、住宅地として配置し、居住環境の整備、保全に努める。また、計画的に開発整備された住宅団地［成田ニュータウン地区、囲護台地区、美郷台地区、公津の杜地区、久住中央地区、はなのき台地区（以上成田市）、安食台地区、酒直台地区、竜角寺台地区、前新田地区（以上栄町）、日吉台地区、日吉倉五斗蒔地区及び七栄獅子穴地区（以上富里市）］についても住宅地として配置し、良好な環境の維持に努める。 また、既存のストックの活用とバリアフリー化を進め、幅広い年代が安心して住める環境の整備に努める。 特に航空機騒音防止地区に指定している久住中央地区の東側一帯については、現状の生活環境に配慮し、居住環境の保全に努める。 イ．新規の住宅地 新たな住宅需要に対応するため、不動ケ岡地区、吉倉・久米野周辺地域、公津の杜駅周辺地区、成田湯川駅周辺地区（以上成田市）、安食駅南側地区（栄町）、七栄北新木戸地区、御料葉山地区（以上富里市）などの計画的な開発が進んでいる地区や今後地区計画等により計画的な開発が進められる地区については、良好な環境を有した住宅地として配置し整備を図る。 また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市においてＮＡＡの取り組みに協力する。	**ｅ住宅地** ア．既成の住宅地 既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地については、今後とも、住宅地として配置し、住環境の整備・保全に努める。また、計画的に開発整備された住宅団地[成田ニュータウン地区、囲護台地区、美郷台地区、公津の杜地区、久住中央地区、はなのき台地区（以上成田市）、安食台地区、酒直台地区、竜角寺台地区、前新田地区（以上栄町）、日吉台地区、日吉倉五斗蒔地区及び七栄獅子穴地区（以上富里市）]についても住宅地として配置し、良好な環境の維持に努める。 また、既存のストックの活用とバリアフリー化を進め、幅広い年代が安心して住める環境の整備に努める。 特に航空機騒音障害防止地区に指定している久住中央地区の東側一帯については、現状の生活環境に配慮し、住環境の保全に努める。 イ．新規の住宅地 新たな住宅需要に対応するため、不動ヶ岡地区、吉倉周辺地区、公津の杜駅周辺地区、成田湯川駅周辺地区（以上成田市）、安食駅南側地区（栄町）、北新木戸地区、葉山地区（以上富里市）などの計画的な開発が進んでいる地区や今後地区計画等により計画的な開発が進められる地区については、良好な環境を有した住宅地として配置し整備を図る。 また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市において成田国際空港株式会社の取り組みに協力する。
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** 本区域の核として育成を図る中心商業地及び業務地は、高密度利用を図る地区とする。 **ｂ 住宅地** 住宅地は、良好な居住環境の確保を図るため、低層低密な戸建住宅を配置することを基本とする。 成田ニュータウン地区、成田駅及び京成成田駅に近接する地区、公津の杜地区（以上成田市）、日吉台地区（富里市）の一部などにあっては、引き続き、中高層住宅地も配置する。	**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** 本区域の核として育成を図る中心商業地及び業務地は、高密度利用を図る地区とする。 **ｂ住宅地** 住宅地は、良好な居住環境の確保を図るため、低層低密な戸建住宅を配置することを基本とする。 成田ニュータウン地区、成田駅及び京成成田駅に近接する地区、公津の杜地区（以上成田市）、日吉台地区（富里市）の一部などにあっては、引き続き、中高層住宅地も配置する。

新	旧
	③　市街地における住宅建設の方針 **ａ住宅建設の目標** 高齢化社会やライフスタイルの多様化に対応するため、福祉・医療施策等関連する分野との連携も強化しつつ、良質な住宅ストックの確保と活用を図り、安全で快適な住環境の整備とまとまりのある居住を推進する。 また、持続可能な地域社会を実現するための環境整備及び地域の特色を生かした住宅・住環境の整備を基本課題として位置づけ、引き続き、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指すとともに、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。 **ｂ住宅建設のための施策の概要** 本区域においては、住宅建設の目標の達成と良質な住宅建設の促進のため、国等と協力して次の施策を進めるものとする。 ア．住宅地の整備 成田ニュータウンをはじめとする面的開発事業地区においては、周辺環境と調和した良好な住宅地の整備を進め、他の市街地においては、土地区画整理事業等の促進や地区計画制度の活用により、新たに良好な住宅地の供給を図る。さらに、民間開発については、計画的な規制・誘導に努め、良好な住宅地の供給・確保を図るとともに、まとまりのある居住を推進する。 イ．住宅の建設 優良な賃貸住宅や分譲住宅の供給を進めるとともに、高齢者等に対応した住まいづくりの促進を図る。地域の良好な住環境づくりとともに、公営住宅等の建て替え等を図る。 また、空き家対策を推進し、居住環境の改善を図るとともに、都市基盤施設の整備と併せて居住水準や防災機能の向上を図る。 ウ．良好な住環境の創出 計画的な住宅建設を住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに、水準の低い住環境を形成するおそれのある住宅地建設については、その抑制に努める。また、住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共公益施設の整備を進めるとともに、災害等に対する安全性や快適な居住性・生活利便性の向上など、良好な住環境の創出に努める。
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 本区域の主要な拠点である成田駅及び京成成田駅周辺地区は、門前町の歴史と調和した商業・業務機能を集積し、にぎわいの創出を図るとともに、居住地区として快適な駅前空間を形成するため、土地の高度利用を図る。成田駅西口では、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。 また、京成公津の杜駅周辺地区やウイング土屋地区等の商業地及び業務地において、土地の高度利用を図る。	**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** ア．土地の高度利用に関する方針 本区域の主要な拠点である成田駅及び京成成田駅周辺地区は、門前町の歴史と調和した商業・業務機能を集積し、にぎわいの創出を図るとともに、居住地区として快適な駅前空間を形成するため、土地の高度利用を図る。成田駅西口では、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。 また、京成公津の杜駅周辺地区やウイング土屋地区等の商業地及び業務地において、土地の高度利用を図る。

新	旧
	イ．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 　既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地は、良好な居住環境を確保するため、市街地開発事業や開発の誘導により計画的に市街地を整備する。また、既存ストックの活用により、まとまりのある居住と良好な居住環境の維持を図る。 　新たな住宅需要に対応するため、不動ケ岡地区、吉倉・久米野周辺地域（以上成田市）、七栄北新木戸地区（富里市）を土地区画整理事業等により計画的に整備する。 　また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市においてＮＡＡの取り組みに協力する。	ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針 　既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地は、良好な住環境を確保するため、市街地開発事業や開発の誘導により計画的に市街地を整備する。また、既存ストックの活用により、まとまりのある居住と良好な住環境の維持を図る。 　新たな住宅需要に対応するため、不動ヶ岡地区、吉倉周辺地区（以上成田市）、北新木戸地区（富里市）を土地区画整理事業等により計画的に整備する。 　また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市において成田国際空港株式会社の取り組みに協力する。
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 　成田山新勝寺周辺地区は、市街地内にあって斜面緑地が残り、歴史的な要素を有する地区として観光の拠点となっていることから、成田市景観計画の適切な運用により、歴史的環境を生かした景観整備など市街地環境の整備、保全を図る。	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 　成田山新勝寺周辺地区は、市街地内にあって斜面緑地が残り、歴史的な要素を有する地区として観光の拠点となっていることから、成田市景観計画の適切な運用により、歴史的環境を生かした景観整備など市街地環境の整備・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 　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。	
④市街化調整区域の土地利用の方針	**⑤　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 　農業振興地域整備計画で農用地区域に指定されている印旛沼周辺地区、利根川・根木名川周辺地区などの土地改良事業施行区域内の優良な農地や富里市南部の生産性の高い農地は、本区域の農業生産に大きな役割を果たしており、今後とも優良な農用地として整備、保全を図る。	ア．優良な農地との健全な調和に関する方針 　農業振興地域整備計画で農用地区域に指定されている印旛沼周辺地区、利根川・根木名川周辺地区などの土地改良事業施行区域内の優良な農地や富里市南部の生産性の高い農地は、本区域の農業生産に大きな役割を果たしており、今後とも優良な農用地として整備、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 　根木名川・高崎川等の河川沿い一帯の水田、印旛沼干拓地及びその周辺の低地部は集団農地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。また、本区域は、なだらかな丘陵地帯のため、地すべり、崖くずれ等を起こすおそれのある危険箇所は少ないが、急傾斜地については、周辺の樹林地と一体的にその保全に努める。 　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及び運用により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。	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 　根木名川・高崎川等の河川沿い一帯の水田、印旛沼干拓地及びその周辺の低地部は集団農地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。また、本区域は、なだらかな丘陵地帯のため、地すべり、崖くずれ等を起こすおそれのある危険箇所は少ないが、急傾斜地については、周辺の樹林地と一体的にその保全に努める。 　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及び運用により、開発行為等の制限を図り、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 　県立印旛手賀自然公園や鳥獣保護区に指定されている区域、及び県立房総のむら等の歴史的、文化的価値の高い地区については、全体的な土地利用計画と調整を図りつつ、周辺地区と一体的に保全を図る。	ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 　県立印旛手賀自然公園や鳥獣保護区に指定されている区域、及び県立房総のむら等の歴史的、文化的価値の高い地区については、全体的な土地利用計画と調整を図りつつ、周辺地区と一体的に保全を図る。

新	旧
また、市街化調整区域に存在する現況のまとまった樹林地における、周辺環境及び生物多様性を損なうことのないよう極力保全に努める。	また、市街化調整区域に存在する現況のまとまった樹林地における、周辺環境及び生物多様性を損なうことのないよう極力保全に努める。
エ．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（ともに令和２年４月１日に一部区域を拡大）、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輸出拠点機能を有する成田市場の拡充、圏央道・北千葉道路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、計画的に産業集積を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。 また、成田空港の拡張事業による新たな雇用の創出に合わせ、成田空港周辺地域の居住環境の整備を図る。	エ．成田国際空港周辺地域の土地利用に関する方針 成田国際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（ともに令和２年４月１日に一部区域を拡大）、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、成田空港の更なる機能強化や輸出拠点機能を有する新生成田市場の開場、圏央道・北千葉道路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、計画的に産業集積を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。 また、成田空港の更なる機能強化による新たな雇用の創出に合わせ、成田国際空港周辺地域の居住環境の整備を図る。
オ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 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。 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。 ・市街化区域周辺地域においてはスプロール化を防止し、自然環境を保全するため、地区計画制度の活用により、秩序ある土地利用を図る。 ・空港周辺地域や幹線道路等沿道区域、インターチェンジ周辺地域、既存の工業団地周辺地域等において、地域の特性や広域交通ネットワークの特性を生かし、地区計画制度の活用等により、産業施設等の立地を計画的に誘導する。 ・鉄道駅周辺地域においては、地区計画制度の活用により、生活利便施設の立地や良好な住宅環境の整備を誘導する等、利便性の向上を図る。 ・一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画制度の活用により、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。	オ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 千葉県全体で令和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。 また、新たな開発需要が見込まれる地区については、周辺環境との調和などを勘案し、地区計画制度の活用等により、適切な土地利用の誘導を図り、市街地が適正に形成されたときには、市街化区域へ編入をする。 ・市街化区域周辺地域においてはスプロール化を防止し、自然環境を保全するため、地区計画制度の活用により、秩序ある土地利用を図る。 ・空港周辺地域や幹線道路等沿道区域、インターチェンジ周辺地域、既存の工業団地周辺地域等において、地域の特性や広域交通ネットワークの特性を生かし、地区計画制度の活用により、産業施設等の立地を計画的に誘導する。 ・鉄道駅周辺地域においては、地区計画制度の活用により、生活利便施設の立地や良好な住宅環境の整備を誘導する等、利便性の向上を図る。 ・一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画制度の活用により、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。
（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、ＪＲ成田線、京成電鉄成田空港線（以下「京成成田空港線」という。）、京成本線及び芝山鉄道線の鉄道網や、東関東道水戸線、成田国際空港線、国道51号、295号、296号、356号、408号、409号、464号、一般県道八日市場佐倉線、成田両国線、主要地方道成田安食線、成田小見川鹿島港線、成田松尾線、横芝下総線、八街三里塚線、富里酒々井線、八日市場八街線、成田下総線、美浦栄線、鎌ケ谷本埜線等の道路が縦横に走り、本区域内に立地する成田空港や市街地から東京、千葉及び茨城方面と結びつき、交通動線として大きな役割を果たしている。 本区域及び周辺地区においては、成田空港の拡張事業や圏央道及び北千葉道路の整備促進、千葉ニュータウンの整備進捗等により、交通ネットワークの充実が図られて	**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、東日本旅客鉄道成田線、京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス線）、京成本線及び芝山鉄道線の鉄道網や、東関東道水戸線、成田国際空港線、国道51号、295号、296号、356号、408号、409号、464号、県道八日市場佐倉線、成田両国線、主要地方道成田安食線、成田小見川鹿島港線、成田松尾線、横芝下総線、八街三里塚線、富里酒々井線、八日市場八街線、成田下総線、美浦栄線等の道路が縦横に走り、本区域内に立地する成田国際空港や市街地から東京、千葉及び茨城方面と結びつき、交通動線として大きな役割を果たしている。 本区域及び周辺地区においては、成田空港の更なる機能強化や圏央道及び北千葉道路の整備促進、京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス線）の運行開始、千葉ニュ

新	旧
いる。 　また、バス等の公共交通機関の定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直しを図るとともに、コミュニティバスや低床バスの導入等、利便性の向上が図られている。 　こうした状況を踏まえ、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）成田空港を活用できる広域及び地域連携による交通体系の確立 （2）公共交通機関と自動車交通との適正な機能分担を考慮した交通体系の確立 （3）道路網の段階構成による良好な居住環境の確立 　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 　交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備・充実、道路体系の整備に努めるものとする。 　特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約2.3ｋｍ/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 　本区域内の道路網は、基本方針に基づき、広域道路網と地域幹線道路網との整合を図り、拠点である市街地及び成田空港を中心とした環状・放射状道路ネットワークの有機的な形成に努める。 　特に、整備済みの東関東道水戸線等と連絡する圏央道や北千葉道路の整備を促進し、広域道路網を確立することによって、広域交通と地域交通とを適切に分離し、本区域の交通機能の向上を図る。また、地域幹線道路網については、地域振興や地域内外の交流を促進するため、広域道路網の整備と連携した道路網の段階的な構成を図り、道路交通の整流化、居住環境の保全に努める。 　成田市においては、都市計画道路3・3・6号大株線、都市計画道路3・3・7号51号線及び都市計画道路3・3・19号富里Ｉ・Ｃ線（国道409号）の拡幅や都市計画道路3・4・32号北千葉道路線の整備推進により広域交通機能を強化するとともに、都市計画道路3・4・8号馬橋竹下線の事業化に向けた検討を進め、成田駅及び京成成田駅を中心に放射状に延びる道路と市街地及び成田空港周辺を環状型に結ぶ道路により、ネットワークを形成するよう幹線道路網の整備を進める。特に、公共交通網が十分な効果を発揮できるように、幹線道路・交通広場・駅前広場等の整備を図るとともに、鉄道やバス利用のサービスの向上を図る。また、既成市街地と成田空港及び大学病院とのアクセス強化を図る幹線道路を整備するとともに、東関東道水戸線との交差部に新たなインターチェンジの設置を進める。 　栄町においては、若草大橋の開通に伴い茨城方面から市街地へ流入する交通を円滑に処理するための道路網の検討を図るとともに、都市計画道路の整備を促進する。ま	ータウンの整備進捗等により、交通ネットワークの充実が図られている。 　また、バス等の公共交通機関の定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直しを図るとともに、コミュニティバスや低床バスの導入等、利便性の向上が図られている。 　こうした状況を踏まえ、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）成田国際空港を活用できる広域及び地域連携による交通体系の確立 （2）公共交通機関と自動車交通との適正な機能分担を考慮した交通体系の確立 （3）道路網の段階構成による良好な居住環境の確立 　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 　交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備・充実、道路体系の整備に努めるものとする。 　特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.7km/km2（平成27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 　本区域内の道路網は、基本方針に基づき、広域道路網と地域幹線道路網との整合を図り、拠点である市街地及び成田国際空港を中心とした環状・放射状道路ネットワークの有機的な形成に努める。 　特に、整備済みの東関東道等と連絡する圏央道や北千葉道路の整備を促進し、広域道路網を確立することによって、広域交通と地域交通とを適切に分離し、本区域の交通機能の向上を図る。また、地域幹線道路網については、地域振興や地域内外の交流を促進するため、広域道路網の整備と連携した道路網の段階的な構成を図り、道路交通の整流化、居住環境の保全に努める。 　成田市においては、3・3・6号大株線、3・3・7号51号線及び3・3・19号富里Ｉ・Ｃ線（国道409号）の拡幅や3・4・32号北千葉道路線の整備促進により広域交通機能を強化するとともに、3・4・8号馬橋竹下線の事業化に向けた検討を進め、成田駅及び京成成田駅を中心に放射状に延びる道路と市街地及び空港周辺を環状型に結ぶ道路により、ネットワークを形成するよう幹線道路網の整備を進める。特に、公共交通網が十分な効果を発揮できるように、幹線道路・交通広場・駅前広場等の整備を図るとともに、鉄道やバス利用のサービスの向上を図る。また、既成市街地や広域からの成田国際空港へのアクセス強化と、災害時や緊急時のダブルネットワークの形成のため、市において、吉倉周辺地区を中心に、国際医療福祉大学成田病院や、東和田南部地区とを連絡する幹線道路を計画し、東関東道との交差部には新たにスマートインターチェンジの設置を推進する。 　栄町においては、千葉ニュータウンと成田国際空港を連絡する現在事業中の主要地方道鎌ケ谷本埜線の整備を促進する。また、若草大橋の開通に伴い茨城県方面から市

新	旧
た、歩行者や自転車利用者の安全性、快適性の向上を図るため、特殊街路として緑道の整備に努める。 富里市においては、広域交通機能を受け持つとともに市街地の骨格を形成している国道 296 号、都市計画道路 3・3・19 号富里Ⅰ・C線（国道 409 号）及び一般県道成田両国線バイパス等の主要幹線道路の整備推進による道路交通の整流化、居住環境の保全に努める。また、成田空港を中心としたネットワーク型地域構造の実現を図るため、日吉台地区と新木戸地区を結ぶ都市計画道路 3・4・20 号成田七栄線、それに接続する都市計画道路 3・4・21 号七栄葉山線の整備を進めるとともに、成田空港や物流拠点等へのアクセス強化を図るため、国道 296 号から一般県道八日市場佐倉線を結ぶ広域幹線道路の事業化を推進する。 イ．鉄道等 【鉄道】 鉄道については、快速・普通電車の運行本数の増加及びＪＲ成田線の複線化等により、輸送力の増強を図る。また、成田空港へ乗り入れているＪＲ成田線、京成本線及び京成成田空港線の運行サービスの向上を図る。 【バス】 バス交通については、現況バス路線を基本としながら、コンパクトな都市構造を見据えたバス路線網の拡充、再編成を進め、輸送力の増強と定時性の確保を図るため、バス運行に供する道路の整備に努めるとともに、鉄道駅と連携し、鉄道と一体となった有機的な公共交通網の形成に努める。 また、地域内外の広域道路網の整備に伴う合理的なバス路線の検討、さらには東関東道水戸線等を有効に活用した広域ネットワークを強化するための高速バスの拡充に努め、利便性の向上を図る。 ウ．駐車場 【自動車駐車場】 商業・業務機能が集積し、自動車交通の集中が見られる成田駅及び京成成田駅周辺地区、成田山新勝寺周辺地区は、引き続き、公共及び民間の適切な役割分担のもとに、駐車場整備に努める。 【自転車駐車場】 大量に駐車需要を発生させている通勤・通学者に対し、駅周辺に地方公共団体が整備する自転車駐車場を配置して、利用者の利便を図るとともに、歩行空間の確保や、都市景観の保全を図る。 また、成田駅西口周辺では都市機能の更新及び集約化に合わせ、自転車駐車場の再整備を進める。 エ．空港 成田空港は我が国の玄関口であり、国際交流や地域の情報発信機能の拠点として位置づけられることから、成田空港の拡張事業と空港施設の活用を推進する。	街地へ流入する交通を円滑に処理するための道路網の検討を図るとともに、都市計画道路の整備を促進する。また、歩行者や自転車利用者の安全性、快適性の向上を図るため、特殊街路として緑道の整備に努める。 富里市においては、広域交通機能を受け持つとともに市街地の骨格を形成している国道 296 号、3・3・19 号富里Ⅰ・C線（国道 409 号）及び県道成田両国線バイパス等の主要幹線道路の整備促進による道路交通の整流化、居住環境の保全に努める。また、成田国際空港を中心としたネットワーク型地域構造の実現を図るため、日吉台地区と新木戸地区を結ぶ 3・4・20 号成田七栄線、それに接続する 3・4・21 号七栄葉山線の整備を進めるとともに、3・3・7 号 51 号線とを結ぶ道路の整備を検討する。 イ．鉄道等 【鉄道】 鉄道については、快速・普通電車の運行本数の増加及び東日本旅客鉄道成田線の複線化等により、輸送力の増強を図る。また、成田国際空港へ乗り入れている東日本旅客鉄道、京成本線及び京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス線）の運行サービスの向上を図る。 【バス】 バス交通については、現況バス路線を基本としながら、集約型都市構造を見据えたバス路線網の拡充、再編成を進め、輸送力の増強と定時性の確保を図るため、バス運行に供する道路の整備に努めるとともに、鉄道駅と連携し、鉄道と一体となった有機的な公共交通網の形成に努める。 また、地域内外の広域道路網の整備に伴う合理的なバス路線の検討、さらには東関東道等を有効に活用した広域ネットワークを強化するための高速バスの拡充に努め、利便性の向上を図る。 ウ．駐車場 【自動車駐車場】 商業・業務機能が集積し、自動車交通の集中が見られる成田駅及び京成成田駅周辺地区、成田山新勝寺周辺地区は、引き続き、公共及び民間の適切な役割分担のもとに、駐車場整備に努める。 【自転車駐車場】 大量に駐車需要を発生させている通勤・通学者に対し、駅周辺に地方公共団体が整備する自転車駐車場を配置して、利用者の利便を図るとともに、歩行空間の確保や、都市景観の保全を図る。 また、成田駅西口周辺では都市機能の更新及び集約化に合わせ、自転車駐車場の再整備を進める。 エ．空港 成田国際空港は我が国の玄関口であり、国際交流や地域の情報発信機能の拠点として位置づけられることから、成田空港の更なる機能強化と空港施設の活用を推進する。

新	旧
また、広域道路ネットワークの整備を生かし、空港へのアクセスを高めることで、空港利用者の利便性の向上を図る。	また、広域道路ネットワークの整備を生かし、空港へのアクセスを高めることで、空港利用者の利便性の向上を図る。
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は、次のとおりとする。	**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：道　路 名　称　等：・広域的連絡機能の強化 都市計画道路 3･3･6 号大株線 都市計画道路 3･3･7 号 51 号線 都市計画道路 3･3･19 号富里Ⅰ・Ｃ線 都市計画道路 3･4･20 号成田七栄線 都市計画道路 3･4･21 号七栄葉山線 都市計画道路 3･4･32 号北千葉道路線	主要な施設：道　路 名　称　等：・広域的連絡機能の強化 3・3・6 号大株線 3・3・7 号 51 号線 3・4・16 号成田安食線 3・3・19 号富里Ⅰ・Ｃ線 3・4・20 号成田七栄線 3・4・21 号七栄葉山線 3・4・32 号北千葉道路線
（注）おおむね 10 年以内着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。	（注）おおむね 10 年以内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】 本区域には、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼の一部の区域が含まれている。 今日、本区域での都市化が進み、水資源の確保、自然環境の保全、営農環境の悪化防止等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっており、印旛沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されている。また、居住環境保全の面から、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等生活環境の向上を図る必要がある。 下水道施設の整備は、流域別下水道整備総合計画に基づき、成田市においては、成田市印旛沼流域関連公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進め、富里市においては、富里市印旛沼流域関連公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進め、また、栄町においては栄町公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進める。	**②　下水道及び河川の都市計画の決定の方針** **ａ基本方針** ア．下水道及び河川の整備の方針 【下水道】 本区域には、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼の一部の区域が含まれている。 今日、本区域での都市化が進み、水資源の確保、自然環境の保全、営農環境の悪化防止等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっており、印旛沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されている。また、居住環境保全の面から、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等生活環境の向上を図る必要がある。 下水道施設の整備は、流域別下水道整備総合計画に基づき、成田市においては、成田市印旛沼流域関連公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進め、富里市においては、富里市印旛沼流域関連公共下水道事業計画及び富里市公共下水道事業に整合した下水道整備を進め、また、栄町においては栄町公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進める。
【河川】 本区域の河川は、利根川をはじめとする 12 の一級河川、松崎川をはじめ 6 つの準用河川がある。 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たしており、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景観を保全・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ることを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。	【河川】 本区域の河川は、利根川をはじめとする 12 の一級河川、松崎川をはじめ 6 つの準用河川がある。 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たしており、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景観を保全・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ることを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。

新	旧
イ．整備水準の目標 【下水道】 汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」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 本区域の下水道は汚水排水と雨水排水を区分する分流式とし、成田市は印旛沼流域関連公共下水道として、富里市は印旛沼流域関連公共下水道として、市街化区域やその周辺の区域等において整備を進め、また栄町は単独公共下水道として、市街化区域及び市街化調整区域内既存集落地区の整備を進める。 成田市及び富里市の汚水排水については既に整備が進んでいる印旛沼流域下水道東部幹線等に流入させ、花見川終末処理場で処理し、雨水排水については、河川の改修計画と十分整合を図りながら公共下水道の雨水幹線等の整備を進める。栄町の汚水については、栄町終末処理場で処理し、公共下水道の耐震化を含めた整備を進め、雨水については市街化区域での整備を進める。 イ．河川 整備水準の目標を達成するために、一級河川については、根木名川等の河川改修を進める。また、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。 また、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。	イ．整備水準の目標 【下水道】 汚水処理施設については、千葉県全県域汚水適正処理構想にもとづき、アクションプランを作成し、令和６年度末の概成に向け、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 本区域の下水道は汚水排水と雨水排水を区分する分流式とし、成田市は印旛沼流域関連公共下水道として、富里市は印旛沼流域関連公共下水道及び富里市公共下水道として、市街化区域やその周辺の区域等において整備を進め、また栄町は単独公共下水道事業として、市街化区域及び市街化調整区域内既存集落地区の整備を進める。 成田市及び富里市の汚水排水については既に整備が進んでいる印旛沼流域下水道東部幹線等に流入させ、花見川終末処理場で処理し、雨水排水については、河川の改修計画と十分整合を図りながら公共下水道の雨水幹線等の整備を進める。栄町の汚水については、栄町終末処理場で処理し、終末処理場は流入汚水量の増加に合わせ整備を進め、雨水については市街化区域での整備を進める。 イ．河川 整備水準の目標を達成するために、一級河川については、根木名川等の河川改修を進める。また、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。 また、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。

新	旧
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。	**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 ・成田市印旛沼流域関連公共下水道 成田処理分区､宗吾処理分区、三里塚処理分区 ・富里市印旛沼流域関連公共下水道 富里第 1 処理分区、富里第 2 処理分区、 富里第 3 処理分区、富里第 4 処理分区、 富里第 5 処理分区 ・富里市公共下水道 芝山町公共下水道（小池処理区）の一部 ・栄町公共下水道 市街化調整区域内既存集落地区の管きょ 河　川 ・一級河川北印旛沼 ・一級河川長門川 ・一級河川根木名川 ・一級河川派川根木名川 ・一級河川取香川 ・一級河川十日川 ・準用河川松崎川 ・準用河川長津川	都市施設 / 名　称　等 下水道 ・成田市印旛沼流域関連公共下水道 成田処理分区､宗吾処理分区、三里塚処理分区 ・富里市印旛沼流域関連公共下水道 富里第１処理分区、富里第２処理分区、 富里第３処理分区、富里第４処理分区、 富里第５処理分区 ・富里市公共下水道 芝山町公共下水道（小池処理区）の一部 ・栄町公共下水道 市街化調整区域内既存集落地区の管渠 河　川 ・一級河川北印旛沼 ・一級河川長門川 ・一級河川根木名川 ・一級河川派川根木名川 ・一級河川取香川 ・一級河川十日川 ・準用河川松崎川 ・準用河川長津川
（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。	（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** 本区域の将来都市像を実現するため、また本区域の大きな特徴である農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、少子高齢化等を踏まえたコンパクトな都市構造に対応するために必要となるその他の公共施設についての整備を図る。	**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** 本区域の将来都市像を実現するため、また本区域の大きな特徴である農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、少子高齢化等を踏まえた集約型都市構造に対応するために必要となるその他の公共施設についての整備を図る。
b 主要な施設の配置の方針 ア．ごみ処理施設 ごみ処理施設については、ごみの減量化、資源の有限性とごみの効率的な処理等の観点から徹底した分別収集と、ごみ処理施設の適正な運転管理に努めるとともに、次期最終処分場の整備を進める。また、大幅なごみの減量化・再資源化のための一助として、資源ごみのリサイクル施設の整備・充実を図る。 イ．卸売市場 成田市場については、より広域的な機能と役割を果たすため、従来の市場機能に加え、衛生管理の整った加工施設や日本初のワンストップ輸出拠点機能などを有する公設地方卸売市場としての機能を強化し、さらに情報発信拠点として空港滑走路に隣接する特色を生かし、消費拡大に結びつくインバウンド需要の獲得と新たな観光拠点としての役割を目指した集客施設棟を整備するなど、成田空港と連携した機能強化を図る。	**b主要な施設の配置の方針** ア．ごみ処理施設 ごみ処理施設については、ごみの減量化、資源の有限性とごみの効率的な処理等の観点から徹底した分別収集と、ごみ処理施設の適正な運転管理に努めるとともに、次期最終処分場の整備を進める。また、大幅なごみの減量化・再資源化のための一助として、資源ごみのリサイクル施設の整備・充実を図る。 イ．卸売市場 新生成田市場については、より広域的な機能と役割を果たすため、従来の市場機能に加え、衛生管理の整った加工施設や日本初のワンストップ輸出拠点機能を有する高機能物流拠点施設を新たに整備し、さらに情報発信拠点として空港滑走路に隣接する特色を生かし、消費拡大に結びつくインバウンド需要の獲得と新たな観光拠点としての役割を目指した集客施設棟を整備するなど、成田国際空港と連携した機能強化を図る。

新	旧
ウ．その他の中核的施設 墓園については、今後の需要増加を十分考慮しながら周辺の自然環境と調和を図り、既存のいずみ聖地公園（成田市）の整備・拡充を図る。 汚物処理場については、市街地における下水道整備を十分考慮しながら、既存の印西地区衛生組合衛生センター（栄町）及び印旛衛生施設管理組合し尿処理場（富里市）の整備・充実を図る。 火葬場については、利用者の利便向上と周辺環境との調和に努め、成田市・富里市・八街市の共同設置である八富成田斎場（成田市）の整備・充実を図る。	ウ．その他の中核的施設 墓園については、今後の需要増加を十分考慮しながら周辺の自然環境と調和を図り、既存のいずみ聖地公園（成田市）の整備・拡充を図る。 汚物処理場については、市街地における下水道整備を十分考慮しながら、既存の成田浄化センター（成田市）、印西地区衛生組合衛生センター（栄町）及び印旛衛生施設管理組合し尿処理場（富里市）の整備・充実を図る。 火葬場については、利用者の利便向上と周辺環境との調和に努め、成田市・富里市・八街市の共同設置である八富成田斎場（成田市）の整備・充実を図る。
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。 （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。	**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。 （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。

都市施設	名　　称　　等
ごみ処理施設	最終処分場の整備（成田市）
墓園	いずみ聖地公園の拡張整備（成田市）

都市施設	名　　称　　等
ごみ処理施設	最終処分場の整備（成田市）
市場	成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）の整備（成田市）
墓園	いずみ聖地公園の拡張整備（成田市）
汚物処理場	成田浄化センターの再整備（成田市）

（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．ＪＲ・京成成田駅参道口地区（成田市） 市街地再開発事業による拠点施設の整備や駅前広場等の整備により、交通結節点の機能向上を図る。 国際空港を擁する成田市の中心市街地として商業・業務・文化機能及び人口の集積と土地の高度利用を図るとともに、快適で安全な駅前環境と門前町にふさわしい魅力ある景観を形成し、賑わいを創出する。 イ．不動ケ岡地区（成田市） 土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、主要幹線である国道 51 号沿線では、商業施設を主とした土地利用を促進するとともに、基盤施設の整備と良好な居住環境の形成を図る。 ウ．吉倉・久米野周辺地域（成田市） 成田空港の拡張事業や大学病院の立地等に伴う人口増加に対応するため、鉄道構想駅等の交通結節点を中心とし、近接する大学病院も考慮した土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、良好な住宅地の形成を図る。 エ．東和田南部周辺地域（成田市） 東関東道水戸線に直結するインターチェンジの設置や新たな幹線道路の整備により広域的なアクセス性が向上する地域であり、土地区画整理事業等により、既成市街地や成田空港との近接性を生かし、にぎわいの創出を含めた、多様な産業機能を有する	**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．東日本旅客鉄道・京成成田駅参道口地区（成田市） 市街地再開発事業による拠点施設の整備や駅前広場等の整備により、交通結節点の機能向上を図る。 国際空港を有する成田市の中心市街地として商業・業務・文化機能及び人口の集積と土地の高度利用を図るとともに、快適で安全な駅前環境と門前町にふさわしい魅力ある景観を形成し、賑わいを創出する。 イ．不動ケ岡地区（成田市） 土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、主要幹線である国道 51 号沿線では、商業施設を主とした土地利用を推進するとともに、基盤施設の整備と良好な住環境の形成を図る。 ウ．吉倉周辺地区（成田市） 成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学成田病院と連携した医療関連産業の集積等に伴う人口増加に対応するため、鉄道構想駅を中心とした土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、良好な住宅地の形成を図る。 エ．東和田南部地区（成田市） 吉倉周辺地区の西側に隣接する区域において、東関東道に直結するスマートインターチェンジの設置に合わせて、土地区画整理事業等により、産業機能の計画的な誘導を図る。

新	旧
土地利用の誘導を図る。 オ．七栄北新木戸地区（富里市） 東関東道水戸線富里インターチェンジの北側に位置し、土地区画整理事業により整備を進めている地区であるが、今後は地区計画の目標とする商業施設等を主とした土地利用を進めるとともに、良好な居住環境の形成を図る。 **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：土地区画整理事業 地区名等：・不動ケ岡地区 ・吉倉・久米野周辺地域 ・東和田南部周辺地域 ・七栄北新木戸地区 （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、利根川・印旛沼周辺の北部及び西部に展開する低地部と、東南部に展開する台地部により形成され、海抜 10～40ｍの丘陵台地が広く分布し、それらを分割する形で、一級河川の根木名川、長門川、派川根木名川、荒海川、小橋川等が、また準用河川の米野川、上小橋川、松崎川等が利根川、印旛沼に注いでいる。地形を区分すると、利根川・印旛沼周辺の水田地帯を中心とした低地と、畑地や樹林地が多く分布する台地及びそれらの間の斜面緑地に区分される。市街地の多くはこの台地上に形成されてきた一方、市街地周辺の集落の多くは斜面地にはりつくように立地し、特徴ある風土景観を形成している。 今後の都市化の進展を踏まえ、緑地の持つさまざまな機能を十分把握しつつ、環境と景観の保全、レクリエーション・防災機能の充実等を図り、自然環境と調和のとれたまちづくりに努める。 具体的には、以下の方針に基づくものとする。 ・市街地では、都市基幹公園、住区基幹公園の適正配置及び整備充実を図るとともに、オープンスペース等の確保に努める。さらに、それらを緑道等により有機的かつ効果的に連結し、緑のネットワークを構成する。 ・成田ニュータウン等の大規模な住宅地造成により必要となる新旧市街地の公共公益施設の整備、特に区域内住民が日常的に利用すると考えられる生活環境施設及び都市公園の整備、保全を図る。 ・本区域は、風土的かつ伝統的に千葉県内における有数の農業地帯であるため、今後とも農業基盤の整備、集落における生活環境施設の整備を図るとともに、優良農地の保全を図る。また、これらと有機的に結びついた屋敷林、社寺林、防風林等は地域を潤す郷土景観として極力保全を図る。 ・地形的かつ風土的な景観特性を持つ利根川、印旛沼、県立房総のむら等に代表される田園景観等を保全するとともに、レクリエーション資源として活用する。 ・成田空港、内陸工業団地等に起因する各種公害に対し、これら施設の周辺に緩衝緑地等を配置することにより、公害の軽減、防止を図る。	オ．北新木戸地区（富里市） 東関東道富里インターチェンジの北側に位置し、土地区画整理事業により整備を進めている地区であるが、今後は地区計画の目標とする商業施設等を主とした土地利用を進めるとともに、良好な住環境の形成を図る。 **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：土地区画整理事業 地区名等：・不動ヶ岡地区 ・吉倉周辺地区 ・東和田南部地区 ・北新木戸地区 （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、利根川・印旛沼周辺の北部及び西部に展開する低地部と、東南部に展開する台地部により形成され、海抜 10～40ｍの丘陵台地が広く分布し、それらを分割する形で、一級河川の根木名川、長門川、派川根木名川、荒海川、小橋川等が、また準用河川の米野川、上小橋川、松崎川等が利根川、印旛沼に注いでいる。地形を区分すると、利根川・印旛沼周辺の水田地帯を中心とした低地と、畑地や樹林地が多く分布する台地及びそれらの間の斜面緑地に区分される。市街地の多くはこの台地上に形成されてきた一方、市街地周辺の集落の多くは斜面地にはりつくように立地し、特徴ある風土景観を形成している。 今後の都市化の進展を踏まえ、緑地の持つさまざまな機能を十分把握しつつ、環境と景観の保全、レクリエーション・防災機能の充実等を図り、自然環境と調和のとれた街づくりに努める。 具体的には、以下の方針に基づくものとする。 ・市街地では、都市基幹公園、住区基幹公園の適正配置及び整備充実を図るとともに、オープンスペース等の確保に努める。さらに、それらを緑道等により有機的かつ効果的に連結し、緑のネットワークを構成する。 ・成田ニュータウン等の大規模な住宅地造成により必要となる新旧市街地の公共公益施設の整備、特に区域内住民が日常的に利用すると考えられる生活環境施設及び都市公園の整備を図る。 ・本区域は、風土的かつ伝統的に千葉県内における有数の農業地帯であるため、今後とも農業基盤の整備、集落における生活環境施設の整備を図るとともに、優良農地の保全を図る。また、これらと有機的に結びついた屋敷林、社寺林、防風林等は地域を潤す郷土景観として極力保全を図る。 ・地形的かつ風土的な景観特性を持つ利根川、印旛沼、県立房総のむら等に代表される田園景観等を保全するとともに、レクリエーション資源として活用する。 ・成田国際空港、内陸工業団地等に起因する各種公害に対し、これら施設の周辺に緩衝緑地等を配置することにより、公害の軽減、防止を図る。

新

・溢水、湛水等の災害が発生するおそれのある河川沿いの低地部や、地滑り・崖くずれ等のおそれのある急傾斜地については、必要に応じ周辺の樹林等と一体的な保全に努める。

・緑地の確保目標水準

緑地の確保目標水準（令和27年）	市街化区域に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 11 %（約 319 ｈａ）	約 38 %（約 8,258 ｈａ）

・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り目標水準	約 18.0 m^2/人	約 19.9 m^2/人	約 21.5 m^2/人

②主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現況の豊かな緑と水の保全を図り、あわせて文化性、歴史性を織り込んだうるおいのある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整備、保全を行うものとする。

ａ 環境保全系統

県立印旛手賀自然公園に指定されている印旛沼周辺とこれと連続する利根川・根木名川一帯等の水と緑の空間は、野生小動物の生息地、また、貴重な植物の自生地として自然生態系に資する緑地として周辺樹林地等を含め積極的に保全する。

史跡、文化遺産と一体となる緑地である県立房総のむら、成田山新勝寺、宗吾霊堂及び岩屋古墳周辺一帯は、自然環境が豊かな地区であり、房総の歴史と生活を次世代に継承する文化遺産としての保全と活用を図る。

北総丘陵から連たんする市街地内及び市街地周辺の斜面樹林地は、身近な自然に触れる空間であり、生活環境の向上に資する緑地として活用を図る。

既存の工業団地については、工場内及び工業団地内の緑化の他、団地周辺部の緩衝緑地帯の保全を図る。

ｂ レクリエーション系統

小学校区、幹線街路、河川等を考慮して設定された28の住区について、各住区に、近隣公園及び街区公園を適正に配置するとともに、子供の遊び場や青少年または高齢者等が日常的に利用できる運動、休養等のための都市公園及び緑地の整備、保全を図る。

住民の休養、休息、運動、教養、自然・文化とのふれあい等を通じて住民の健康の維持増進、文化活動の涵養等に資するため、既存の総合公園2ヵ所及び運動公園2ヵ所の整備充実を図る。

県立印旛手賀自然公園、県立房総のむら等印旛沼及び印旛沼周辺地域は風致にすぐれ、特に龍角寺、大竹地区の県立房総のむらは、住民の良き憩いの場ともなっているため、岩屋古墳周辺の歴史的環境を生かした歴史公園の整備とともに、今後ともこれ

旧

・溢水、湛水等の災害が発生するおそれのある河川沿いの低地部や、地滑り・崖くずれ等のおそれのある急傾斜地については、必要に応じ周辺の樹林等と一体的な保全に努める。

・緑地の確保目標水準

緑地の確保目標水準（令和17年）	市街化区域に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 12%（約 342 ha）	約 35%（約 7,696 ha）

・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	平成２２年	令和７年	令和１７年
都市計画区域内人口１人当り目標水準	約 17.7 ㎡/人	約 19.5 ㎡/人	約 20.5 ㎡/人

②　主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現況の豊かな緑と水の保全を図り、あわせて文化性、歴史性を織り込んだうるおいのある街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整備、保全を行うものとする。

ａ環境保全系統

県立印旛手賀自然公園に指定されている印旛沼周辺とこれと連続する利根川・根木名川一帯等の水と緑の空間は、野生小動物の生息地、また、貴重な植物の自生地として自然生態系に資する緑地として周辺樹林地等を含め積極的に保全する。

史跡、文化遺産と一体となる緑地である県立房総のむら、成田山新勝寺、宗吾霊堂及び岩屋古墳周辺一帯は、自然環境が豊かな地区であり、房総の歴史と生活を次世代に継承する文化遺産としての保全と活用を図る。

北総丘陵から連たんする市街地内及び市街地周辺の斜面樹林地は、身近な自然に触れる空間であり、生活環境の向上に資する緑地として活用を図る。

既存の豊住工業団地、野毛平工業団地等については、工場内及び工業団地内の緑化の他、団地周辺部には緩衝緑地帯の整備を図る。

ｂレクリエーション系統

小学校区、幹線街路、河川等を考慮して設定された28の住区について、各住区に、近隣公園及び街区公園を適正に配置するとともに、子供の遊び場や青少年または高齢者等が日常的に利用できる運動、休養等のための都市公園及び緑地の整備を図る。

住民の休養、休息、運動、教養、自然・文化とのふれあい等を通じて住民の健康の維持増進、文化活動の涵養等に資するため、既存の総合公園2ヵ所及び運動公園2ヵ所の整備充実を図る。

県立印旛手賀自然公園、県立房総のむら等印旛沼及び印旛沼周辺地域は風致にすぐれ、特に龍角寺、大竹地区の県立房総のむらは、住民の良き憩いの場ともなっているため、岩屋古墳周辺の歴史的環境を生かした歴史公園の整備とともに、今後ともこれらの拠点を有機的に連結する首都圏自然歩道、印旛沼自然歩道等の整備を図る。ま

新	旧
らの拠点を有機的に連結する首都圏自然歩道、印旛沼自然歩道等の整備を図る。また、親水空間としての水辺利用と軽運動ゾーン、散策等多目的に利用される池沼及び河川の水辺は堤防をとり込んだレクリエーションエリアとして整備を図る。 レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に安全に利用される緑道等の整備を図る。	た、親水空間としての水辺利用と軽運動ゾーン、散策等多目的に利用される池沼及び河川の水辺は堤防をとり込んだレクリエーションエリアとして整備を図る。 レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に安全に利用される緑道等の整備を図る。
ｃ 防災系統 水害及び土砂災害の防止を図るため、斜面緑地の保全に努める。河川、鉄道、幹線道路沿道には、必要に応じて都市火災に対し、防火的機能を持つ防災遮断緑地を設けるとともに、街路樹の充実を図る。また、避難場所として都市公園、教育施設等の保全・整備を図るとともに、適切な避難路機能を持つ緑道等の整備を図る。	**ｃ防災系統** 水害及び土砂災害の防止を図るため、斜面緑地の保全に努める。河川、鉄道、幹線道路沿道には、必要に応じて都市火災に対し、防火的機能を持つ防災遮断緑地を設けるとともに、街路樹の充実を図る。また、避難場所として都市公園、教育施設等の保全・整備を図るとともに、適切な避難路機能を持つ緑道等の整備を図る。
ｄ 景観構成系統 本区域内にある豊かな斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、その保全を図る。 本区域を特徴づける利根川、根木名川、長門川、印旛沼等は親水空間として位置づけ、護岸、高水敷等の修景上の配慮を行う。また、これらの周辺に広がる田園環境の保全を図る。 市街地においては街路樹の植栽、公共建築物のデザイン、広告物の美化等都市景観に留意し、さらに都市の修景に資する緑地の整備を図る。 また、景観計画の区域にあっては、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。	**ｄ景観構成系統** 本区域内にある豊かな斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、その保全を図る。 本区域を特徴づける利根川、根木名川、長門川、印旛沼等は親水空間として位置づけ、護岸、高水敷等の修景上の配慮を行う。また、これらの周辺に広がる田園環境の保全を図る。 市街地においては街路樹の植栽、公共建築物のデザイン、広告物の美化等都市景観に留意し、さらに都市の修景に資する緑地の整備を図る。 また、景観計画の区域にあっては、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。
ｅ その他 本区域では、利根川、印旛沼、根木名川、荒海川、取香川、小橋川等の河川を中心とする沖積低湿地における水田地、市街地を適度に遮断し又はこれを囲む市街地周辺緑地、市街地からの景観を構成する斜面緑地、県立房総のむら、成田山新勝寺・宗吾霊堂等の歴史的・文化的資源と一帯となった樹林地などが緑地環境の核を形成している。このためこれらの緑地景観を生かすとともに、市街地と利根川・印旛沼・成田空港等の拠点を結ぶネットワーク形成を基本とした都市緑地の整備、保全を図る。また、県立印旛手賀自然公園を中心として、都市基幹公園、住区基幹公園を結ぶ緑道網等の整備を図る。	**ｅその他** 本区域では、利根川、印旛沼、根木名川、荒海川、取香川、小橋川等の河川を中心とする沖積低湿地における水田地、市街地を適度に遮断し又はこれを囲む市街地周辺緑地、市街地からの景観を構成する斜面緑地、県立房総のむら、成田山新勝寺・宗吾霊堂等の歴史的・文化的資源と一帯となった樹林地などが緑地環境の核を形成している。このためこれらの緑地景観を生かすとともに、市街地と利根川・印旛沼・成田国際空港等の拠点を結ぶネットワーク形成を基本とした都市緑地の整備、保全を図る。また、県立印旛手賀自然公園を中心として、都市基幹公園、住区基幹公園を結ぶ緑道網等の整備を図る。
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、住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。 イ．近隣公園は、1住区に1ヵ所を目標として配置する。 ウ．地区公園は、4住区に1ヵ所を目標として配置する。 エ．総合公園は、良好な自然環境やレクリエーション拠点等を考慮して配置する。 オ．運動公園は、日常的かつ週末等の運動拠点として、また防災避難地としての機能も考慮し分散的に配置する。 カ．広域公園等は、利根川、印旛沼等の水系及び台地と低地の間の斜面緑地が重要な緑の骨格を形成している地域特性を生かし、地域と空港の共生を図るとともに、空港周辺の緑地の保全や整備を展開するため配置する。	**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、住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。 イ．近隣公園は、1住区に1ヵ所を目標として配置する。 ウ．地区公園は、4住区に1ヵ所を目標として配置する。 エ．総合公園は、良好な自然環境やレクリエーション拠点等を考慮して配置する。 オ．運動公園は、日常的かつ週末等の運動拠点として、また防災避難地としての機能も考慮し分散的に配置する。 カ．広域公園等は、利根川、印旛沼等の水系及び台地と低地の間の斜面緑地が重要な緑の骨格を形成している地域特性を生かし、地域と空港の共生を図るとともに、空港周辺の緑地の保全や整備を展開するため配置する。

新

キ．特殊公園は、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため配置する。
ク．その他都市林、都市緑地、緑道及び広場等は、各公園等とのネットワーク形成を重視して合理的に配置する。

b 地域制緑地

既成市街地や市街化進行地域に指定された生産緑地地区は引き続き保全し、市民の森や社寺林等の地域制緑地の保全・活用を図る。また、農用地、自然公園、河川区域等の保全・整備を図る。

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。

種　別	名　称　等
近隣公園	（仮称）不動ケ岡土地区画整理事業 1 号公園
特殊公園	旧岩崎久彌末廣農場別邸公園

（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。

旧

キ．特殊公園は、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため配置する。
ク．その他都市林、都市緑地、緑道及び広場等は、各公園等とのネットワーク形成を重視して合理的に配置する。

b 地域制緑地

既成市街地や市街化進行地域に指定された生産緑地地区は引き続き保全し、市民の森や社寺林等の地域制緑地の保全・活用を図る。また、農用地、自然公園、河川区域等の保全・整備を図る。

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。

種　別	名　称　等
近隣公園	（仮称）不動ヶ岡土地区画整理事業 1 号公園
特殊公園	（仮称）旧岩崎家末廣別邸歴史公園

（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。

新	旧
【佐倉都市計画区域】 **1　都市計画の目標**	**●佐倉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** 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。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりには、「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。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 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。 **「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」** 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。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 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 **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 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。
（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対している。 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抜 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臼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営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。	**②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対している。 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抜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臼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営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。

新	旧
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、臼井町、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。	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、臼井町、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対している。 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抜 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。	【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対している。 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抜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、庶民信仰のメッカ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 50ｋｍ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郡市の中では、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。	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５０ｋｍ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地区の中では、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。今後は、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。 本区域の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も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。	**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も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。	**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国際空港都市構想等のプロジェクトが具体化されつつあるが、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 30～50ｋｍ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。	**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３０～５０ｋｍ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、既成市街地の外延部の緑地帯として機能しており、首都圏のグリーンベルトとして位置づけられる地帯である。
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、	**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、江戸時代後期には医学所や西洋式砲術学校が設置された。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	旧
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。	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。	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」（佐倉市）及び「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」（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。	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。	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。	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。	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。	オ．首都圏と成田国際空港を結ぶ東関東自動車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。	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。	**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、京成ユーカリが丘駅周辺及び京成志津駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図り、新しい人の流れが呼び込める交流と賑わいのあるまちづくりを推進する。また、都市周辺の緑を保全しながら、良好な居住環境の維持・増進に努め、世代間バランスのとれた、3 世代が暮らせる活力に満ちたまちづくりを推進する。

新	旧
・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。	・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、京成臼井駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図る。また、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境の保全・活用と地域の文化を育むことで、人を呼び込み、市民の憩いの拠点となるよう、貴重な水辺環境と整備された街並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。	・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地区中心商業地として位置付け、商業・業務機能の更なる充実を図る。 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、両駅間に点在する歴史・文化資産のネットワーク化を促進することで、市内外からの来訪者の増加を図る。さらに、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活かしながら、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。	・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、既存集落等の生活環境の改善を図るとともに、隣接する工業団地（佐倉第三工業団地）との連携を図りつつ、新たな研究開発地区（ちばリサーチパーク）の機能整備を推進する。本地域については、残された豊かな自然環境を保全・活用しながら、快適に暮らせる生活基盤づくり、自然環境と共生した快適な就業環境づくりを推進し、地区内外の移動手段の確保を図ることで、豊かな自然環境を活かし、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。	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。	・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、酒々井町域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。

新	旧
・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。	・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 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街並みや本佐倉城跡等、本地域に残された歴史・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、京成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、既存の都市機能を活かした地域拠点にふさわしい商業・業務機能の誘導に向けた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、新産業団地における新規拠点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．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針** **1)　区域区分の決定の有無** 本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。 本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置しており、区域区分を定めることが法的に義務づけられている。昭和４４年の都市計画法施行に伴い、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機能の形成に大きな効果をもたらしてきた。 本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備される等の立地条件にあったことから、高度経済成長等の影響を受け、昭和４０年代以降急激な人口増加の傾向にあった。 平成１７年以降、人口動態は横ばい傾向にあるものの、世帯数の増加傾向は続いており、今後は鉄道駅を中心にまとまった都市構造の維持・強化を進める必要がある。更には、都市に残された貴重な自然環境と田園環境の整備又は保全に配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の防止と自然・田園環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

新

旧

2）区域区分の方針

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通り想定する。

区　分 ＼ 年　次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約１９３千人	おおむね １８９千人
市街化区域内人口	約１６９千人	おおむね １６５千人

※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。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

区　分 ＼ 年　次		平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	約 2,512 億円	おおむね 4,400 億円
	卸小売販売額	約 2,145 億円	おおむね 2,160 億円
就業構造	第一次産業	約 1.4 千人 （ 1.7 %）	約 1.9 千人 （ 2.2 %）
	第二次産業	約 16.7 千人 （ 19.8 %）	約 18.6 千人 （ 21.2 %）
	第三次産業	約 66.3 千人 （ 78.6 %）	約 67.1 千人 （ 76.6 %）

※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。

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区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

年　次	平 成 ３ ７ 年
市街化区域面積	佐 倉 市 おおむね 2,424ha 酒々井町 おおむね　367ha
	合　計 おおむね 2,791ha

(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。

新	旧
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。	**３．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　集約型都市構造に関する方針** 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、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郊外住宅地とを結ぶ公共交通の維持・利用促進を図ることにより、歩いて暮らせる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、公共交通の維持・利用促進に努めるとともに、地域における子育て支援施設の整備など、生活に必要な都市機能が集約された高密度な市街地の形成を図る。 **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** 成田国際空港と県都千葉市とを結ぶ広域幹線道路である、東関東自動車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については、広域交通の拠点性を活かした産業振興につながる土地利用を促進する。また、それによる交流人口の増加が期待できることから、街なかや既存観光資源への誘導を図る。 **③　都市の防災及び減災に関する方針** 地震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　低炭素型都市づくりに関する方針** 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、開発行為等が行われる場合にあっては、必要な公園や緑地の確保を行う。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街なか移動の促進、自動車から公共交通への利用転換を図ることにより、低炭素型の都市づくりに取り組む。

新	旧
（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	**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、東日本旅客鉄道佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅、東日本旅客鉄道酒々井駅及び京成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、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅を中心に配置する。 この各駅周辺は、地域の拠点として位置付け、商業の集積に加え、公共公益施設等の生活利便施設の誘導を図る。また、高齢者等の生活様式に応じて街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、京成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、地元労働者の雇用拡大を図るため、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太田地区の第一・第二、熊野堂及び大作地区の第三工業団地は、今後とも工業地区として配置する。 また、新たに成田国際空港に近接する立地性と東関東自動車道酒々井インターチェンジを活かした生産、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として、酒々井南部地区に配置する。 **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・改善に努めるほか、寺崎地区、井野東地区及び井野南地区等の土地区画整理事業により整備された住宅地における定住促進を図る。 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既成の住宅地を配置する。 **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、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井

新	旧
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。	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。	**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、京成ユーカリが丘駅、京成志津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 市街地における住宅建設の方針** **a．住宅建設の目標** 本区域の住宅戸数は量的には一応確保されているものの、老朽住宅、狭小過密住宅等の不良住宅ストックは漸増の傾向にあり、住宅の質的向上と併せ住民の居住水準の向上を図る必要がある。 また、住民の生活水準の向上に伴い、半数以上の世帯が住宅の新築、建替え、増築、修理の改善計画を持っていることからも、住宅対策は「量の充足」から「質と環境の充実」へと方向を転換し、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。 本区域では、このような状況を踏まえ、居住水準の向上を図るため、全ての住民が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境のもとに安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。 ア．引き続き、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上をめざす。 また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。 イ．災害に対する安全性の確保及び日照、通風、採光等衛生上支障のない水準の確保並びに騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保に努めるものとする。 ウ．世帯の増加、住替え、建替え等による住宅需要を充足し、併せて最低居住水準未満居住世帯の解消を図る等、住民の居住水準の向上を期するため、駅周辺への共同住宅の誘導や緑豊かなゆとりある戸建て住宅地の形成等、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。 エ．今後増加が予測される空き家の発生抑制に向けて、住宅の流通環境の整備や他目的への転用促進、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家の適正管理に向けたルール作り等の対策を進めるものとする。 **b．住宅建設のための施策の概要** 本区域では、住宅建設の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。 ア．良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設・取得について、効率的に資金上の援助等がなされるように努める。 イ．公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとするとともに必要に応じ新規

新	旧
	の供給に努める。 ウ．計画的な住宅建設を住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設についてはその抑制に努めるものとする。
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。	**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** 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、低未利用地等の効率的な土地利用や、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．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。
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．居住環境の改善又は維持に関する方針 市街地においては良好でゆとりある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．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、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（旧堀田邸庭園）、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。	**⑤　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、飯野及び上岩橋北部地区等の畑は、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。

新	旧
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。	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。	ウ．自然環境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、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。 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。	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による集落規模の維持に努める。 東関東自動車道のインターチェンジ周辺並びに既存工業団地隣接地区については、市街化調整区域における地区計画制度を適用し、産業インフラを活用した物流・製造業等の立地を計画的に誘導する。 鉄道各駅の周辺区域については、スプロール化を防止し、秩序ある土地利用を図るため、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を誘導する。 なお、千葉県全体で平成３７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** **ａ 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ＪＲ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	**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 本区域は印旛地区の中央に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道総武本線、成田線及び京成電鉄本線、道路交通として東関東自動車道水戸線、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国際空港と東京・千葉方面とを結ぶ中間地帯の役割り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

新	旧
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。	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推進する。 ・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。 ・バリアフリー化への対応に努める。 　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1.9ｋｍ／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。	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 ㎞／㎢（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。 【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。	**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国際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。

新	旧
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。 ・自動車駐車場 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。	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 歩行者空間を確保し、併せて都市景観を保全するため、自転車利用者の動向を勘案し、既設の自転車駐車場の整備充実に努める。
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。	**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、次の通りとする。
主要な施設：道　路 名　称　等：・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	主要な施設：道　路 名　称　等：・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 ・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・４・１３号寺崎石川線 都市計画道路３・４・１７号四街道井野線 都市計画道路３・４・２６号中央台尾上線 都市計画道路３・５・２７号尾上飯積線 都市計画道路３・３・２８号墨七栄線 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。	（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】 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	**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】 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。 今日、印旛沼は、周辺の宅地開発等により水質の汚濁が進んでおり、そのため水質の保全が重要な課題となっている。こ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が策定され、関係機関の協力により計画の推進が図られている。 このような背景から、本区域では古くから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ている。しかし、古く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

新	旧
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、既成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、「千葉県全県域汚水適正処理構想」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、公共下水道による汚水処理を可能とする。 　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、持続可能な汚水処理の運営を行う。 【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汚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	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、既成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4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、市街地の整備開発にあたっては、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活かし、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】 　目標年次の平成３７年には、市街化区域内の住宅地、及び市街化区域に隣接する既存集落のうち、連たん性の高い地域の処理が可能となる整備水準を目標とする。 　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、持続可能な汚水処理の運営を行う。 　なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」にもとづき、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 　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重点的に整備するものとする。 　また、雨水整備については、未整備の雨水幹線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に努める。 　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

新	旧
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。	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活かし、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、次の通りとする。

都市施設	名称等
下水道	・印旛沼流域関連公共下水道 汚水管きょ 市街化調整区域既存集落等 雨水管きょ 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。

都市施設	名称等
下水道	・印旛沼流域関連公共下水道 汚水管渠 市街化調整区域既存集落等 （小竹地区、神門地区、大篠塚地区、小篠塚地区、角来地区、飯野地区、下根地区、岩名地区、太田地区、臼井地区、江原地区、生谷地区、臼井田地区、上志津原地区、上座地区、井野地区） 墨第 1－1・1－2 処理分区（飯積地区） 南酒々井処理分区（馬橋地区） 酒々井第２処理分区（尾上地区） 酒々井第３処理分区（本佐倉地区） 雨水管渠 手繰川第１排水区（上志津地区） 印旛沼第１排水区（臼井田地区） 鹿島川第２排水区（栄町、田町地区）
河川	・一級河川　西印旛沼 ・一級河川　鹿島川 ・一級河川　高崎川

（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。

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することにより、既設の処理施設の長寿命化を図る。

イ．火葬場

　火葬場については、既設の処理施設の整備充実を図る。

新	旧
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。	ウ．汚物処理施設 汚物処理施設については、既設の処理施設の整備充実を図る。
（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。	**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、佐倉市西部の京成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進められている。 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。	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予定されている。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。	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、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。 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：土地区画整理事業／地区名等：・江原台第二地区 事業名等：開発行為／地区名等：・ユーカリが丘駅北地区 事業名等：開発行為／地区名等：・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。台地は海抜 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。	**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。台地は海抜 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。

新

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 292ｈａ）	約 41.0%（約 5,030ｈａ）

・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り目標水準	約 29.1m²/人	約 33.0m²/人	約 37.4m²/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

旧

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（旧堀田邸庭園）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、本佐倉城跡等の郷土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、南部地区に広がる樹林地の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」を、酒々井町では「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」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（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 14%（約 385ha）	約 48%（約 5,880ha）

・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	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	約 21.8 ㎡/人	25.6 ㎡/人	31.8 ㎡/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、岩富城跡、本佐倉城跡、さくら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

新	旧
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。	井町では印西市に面した市街地西側の農用地地区並びに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。	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。	オ．東関東自動車道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	**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。	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。	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。	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、更に飯野台地区には、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	**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。	ア．各住区に避難地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。	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。	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、避難地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	**d．景観構成系統**
ア．県立印旛手賀自然公園の保全を図る。	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。	イ．区域内の斜面緑地については、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。	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	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

新	旧
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。	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。	**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。	**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、土地区画整理事業や開発行為等の機会に併せ、街区公園の整備を図る。
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。	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。	ウ．地区公園は、地域の緑の核となる公園の確保や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。	エ．総合公園については、上座総合公園及び酒々井総合公園の良好な維持・保全に努める。
オ．運動公園は、岩名運動公園の確保を図る。	オ．運動公園については、岩名運動公園の整備を図る。
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。	カ．風致公園については、（仮称）佐倉西部自然公園の整備に努める。また、佐倉ふるさと広場、宿内公園の良好な維持・保全に努める
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。	キ．歴史公園については、佐倉城址公園、本佐倉城跡公園の整備を図る。また、臼井城址公園の良好な維持・保全に努める。
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。	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。	**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。

新

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 9.9ｈａ
風致公園	臼井地区　「佐倉ふるさと広場」約 10.2ｈａ
運動公園	佐倉地区　「岩名運動公園」　　約 19.6ｈａ
歴史公園	佐倉地区　「佐倉城址公園」　　約 28.8ｈａ 本佐倉地区「本佐倉城跡公園」　約 11.4ｈａ

（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　「鏑木特別緑地保全地区」　約 1.9ｈａ

旧

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、次の通りとする。

ａ．公園緑地等の施設緑地

種　　別	名　　称　　等
歴史公園	「佐倉城址公園」 「本佐倉城跡公園」
運動公園	「岩名運動公園」

（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。

新	旧
【四街道都市計画区域】 **1　都市計画の目標**	**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** 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。 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。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 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。 **「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」** 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。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 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。 **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 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。
（１）本区域の基本理念 本区域は千葉県の北部で東京都心から 40ｋｍ圏内に位置し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、千葉市及び佐倉市に接している。 明治 19 年に陸軍砲兵射的学校が設置されたこと等により商業も発展し、現在の四街道駅を中心に街並みが形成された。 昭和 30 年に千代田町と旭村の合併により四街道町が誕生し、昭和 40 年代からは、市内各地で大型団地の造成が始まり、新しい住民の受け入れが急速に進行した。 昭和 56 年には市制を施行し、その後の人口増加とともに現在の住宅都市の形成に至っている。 このような状況を踏まえ、本区域の基本理念を次のように定める。 「四街道らしさ」をさらに磨き上げ、持続可能なまちづくりをより前に進めるため、まちづくりの方向性を「幸せつなぐ 未来への道しるべ―Ｙｏｔｓｕｋａｉｄｏ Ｈａｐ	**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

新	旧
ｐｙ　Ｒｏａｄ―」とし、さまざまな年代や立場からみたそれぞれが想う幸せな未来へとつなぐため、四つのまちづくりの道、「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。	から現在、未来へとつなぐ、「つなぐ」の視点を大切にし、「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、誰もが安心で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。
・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。	・にぎわいと活力ある都市 本区域の持続的発展に向け、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、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。 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、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。 ・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視点から都市防災機能の強化に努めることにより、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。 また、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。
・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。	・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、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。
（２）地域毎の市街地像	**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。	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、良好な居住環境の保全を図る。
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	

新	旧
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。	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。
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。	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。
	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 **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、首都圏のベット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。
	２）区域区分の方針 **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。

年次 / 区分	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

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。

新	旧
	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。

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%）

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。

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。

年　次	平成３７年
市街化区域面積	おおむね 1,245ha

（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。

新	旧
２　主要な都市計画の決定の方針	**３．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）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	**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。	超高齢社会や人口減少に対応し地域の活力の維持を図るため、鉄道駅や地域の拠点となる地区に商店、医療・福祉、行政等日常サービスの諸機能の集約を図り、拠点性の向上を図るとともに、駅と各拠点間の公共交通によるアクセスの充実を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を目指す。 また、本区域の持続的な都市の形成を図るため、市街化区域内において低・未利用地を活用した土地利用の高度化や住民の生活に必要な都市機能の集積を図るとともに、市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	**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。	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。
③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針	**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。	本区域では、災害から市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、雨水貯留施設等の整備を進める。 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。
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	**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、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。	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、公園緑地の整備、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、低炭素型都市の形成を推進する。
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	**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	**①主要用途の配置の方針**
ａ　業務地	**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。	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	**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	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

新	旧
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。	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。	イ. めいわ地区、千代田地区及び物井地区 中心商業地区を補完し、地区住民等の日常購買をまかな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。	**ｃ工業地** 鷹の台地区、物井地区、成台中地区 鷹の台地区については、緩衝緑地帯を設け、周辺の住宅地等の環境に十分配慮しながら、研究開発型工業等の導入を図る地区として配置する。 物井地区、成台中地区については、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すことのできる流通、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。	**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。
イ. 千代田地区、旭ケ丘地区、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。	イ. 千代田地区、みそら地区等 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。	ウ. 物井地区（もねの里地区）、成台中地区、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促進を図り、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。	**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。

新	旧
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。	イ. めいわ地区、千代田地区及び物井地区 地区住民等の日常購買をまかなう一般商業地とし、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、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。 **③市街地における住宅建設の方針** **a住宅の建設の目標** 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。 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。 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。 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。 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。 **b住宅建設のための施策の概要** 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。 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。 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。 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。 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。 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。

新	旧
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。	**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** 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。	イ. 用途転換及び用途純化に関する方針 　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。 ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針 　本区域内では、良好な住宅地の形成促進のため、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、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。
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. 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、大日及び鹿放ケ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。	**⑤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。これらの地域は、市街地に隣接した貴重な農地であり、都市と農村の交流空間としても、今後とも優良農地として保全を図る。
イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 　土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。	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。	ウ. 自然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、市街地に近接した良好な自然環境となっており、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。	エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

新	旧
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。	千葉県全体で平成３７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。
（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。	**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、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５１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。 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。
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 1.8ｋｍ/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。	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㎞／㎞2(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。 【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、さらに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。	**ｂ主要な施設の配置の方針** ア.道　路 本区域の道路網は、基本方針に基づき広域交通体系と調和のとれた交通網の拡充整備を図るため、国道５１号の機能強化や３・３・１号山梨臼井線等の整備を進める。 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。 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するなど、市の玄関口としてのポテンシャルを生かした再整備を進める。

新	旧
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。	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、鉄道事業者に要望していく。また、だれもが利用しやすいよう、交通バリアフリー法に基づく駅舎等の整備を推進する。
ウ.駐車場 四街道駅前地区については、自動車の違法駐車及び放置自転車による歩行環境の悪化や道路交通の障害を防ぐため、自動車駐車場及び自転車駐車場の整備を進め、利用者の利便を図るとともに交通結節点としての機能向上を目指すものとする。	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回復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。	**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：道　路・駅前広場 名称等：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	主要な施設：道　路・駅前広場 名称等：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 四街道駅北口広場（再整備）
（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。	（注）おおむね１０年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針 **ａ 基本方針** ア.下水道及び河川の整備の方針 【下水道】 水質の保全、自然的環境の保全、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の要請及び課題に対処し、健全な都市環境の確保を図るため、下水道施設の整備を積極的に行う。 公共下水道の汚水施設に関しては「四街道市印旛沼流域関連公共下水道事業計画」及び「千葉県全県域汚水適正処理構想」に合わせ、流域関連公共下水道として、その整備を行う。	**②下水道及び河川の都市計画の決定の方針** **ａ基本方針** ァ.下水道及び河川の整備の方針 【下水道】 水質の保全、自然環境の保全、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の要請及び課題に対処し、健全な都市環境の確保を図るため、下水道施設の整備を積極的に行う。公共下水道の汚水施設に関しては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「千葉県全県域汚水適正処理構想」にあわせ、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。	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、市街地等の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。
【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あたっては、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。	【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	イ.整備水準の目標 【下水道】 目標年次の平成３７年には、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

新	旧
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。	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。
【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。	【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。	**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。 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。
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。	雨水については、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。
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。	イ. 河　川 本区域は、一級河川鹿島川の上流部に位置することから隣接する千葉市及び佐倉市並びに県等の関係機関と十分調整し、計画的な河川改修を促進する。また、当面は流域内の面的な開発に伴う雨水流出量の増加に対して、調整池等の設置を検討し、流出抑制対策を積極的に進める。 また、市街地開発事業等にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。
ｃ 主要な施設の整備目標 おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。	**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。

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

（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。 | **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 | **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 |

新	旧
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。	抑制)、リユース（再使用)、リサイクル（再生利用）の３Ｒ（スリーアール）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。
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。	**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：ごみ処理施設／名称等：四街道市ごみ処理施設	都市施設：ごみ処理施設／名称等：四街道市ごみ焼却場
（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。	（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。	**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. 物井地区（もねの里地区） 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。	イ. 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。
	ウ. 四街道駅南口地区 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。
	エ. 成台中地区 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。
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。	**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：土地区画整理事業／地区名称：・鹿渡南部地区 ・物井新田地区	事業名等：市街地再開発事業／地区名称：・四街道駅南口地区 事業名等：土地区画整理事業／地区名称：・物井地区（もねの里地区） ・鹿渡南部地区 ・成台中地区
（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。	（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。

新

（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 20m²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。

旧

５）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、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、南部は起伏の多い緑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、区域全体として緑豊かな田園都市景観を創出している。

しかし、これらの豊かな緑も、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「守り」、「創り」、「育む」の３つを掲げ、「みどりの豊かさを誇れる自然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４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。

・緑地の確保目標水準

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）

・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	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 ㎡／人	12.4 ㎡／人	13.7 ㎡／人

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、水辺地等により緑のネットワークの形成に努める。

新	旧
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。	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。	**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配置に努める。 また、既存の街区公園においては、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。	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、市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。	ウ. 広域的なレクリエーションの場として、自然環境を保全しつつ、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。	**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。	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自動車道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、防火帯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。	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配置に努める。 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。	**d 景観構成系統** 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。
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。	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。
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。	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。
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。	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。	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。

新	旧
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。	**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配置に努める。 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配置に努める。 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配置に努める。 **ｂ地域制緑地** 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、指定を検討する。 ィ. 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、指定を検討する。 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。 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。 **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 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　１１箇所 成台中地区　６箇所 （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。

新	旧
【下総大栄都市計画区域】 1　都市計画の目標	下総都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更並びに大栄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 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。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「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。 「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」 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。 「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」 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。 「人々が安心して住み、災害に強い街」 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。 「豊かな自然を継承し、持続可能な街」 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。
（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。	②　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更なる機能強化、成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）（以下、「新生成田市場」という）の整備に伴い、新たな産業機能の形成が期待されている。

新	旧
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。	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、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。
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。	a. 国際的な経済・産業活動の拠点として 本区域は、首都圏基本計画の計画区域に隣接しており、国際的な経済・産業活動の拠点を形成するために、東京圏の一部として国家戦略特区に位置付けられている。また、今後の成田空港の更なる機能強化に伴い、「成田空港周辺の地域づくりに関する『実施プラン』」に基づく施策の実現が期待されている。このため、本区域の整備・開発及び保全にあたっては、これらの計画等を十分勘案し、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。	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。	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。	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。	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	**２）地域毎の市街地像** ①滑河駅や成田市下総支所（以下、「下総支所」という。）周辺の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、

新	旧
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。	機能的・効率的な土地利用と良好な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、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）や大栄工業団地などの工業・業務団地、東関東自動車道（以下、「東関東道」という）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、新生成田市場の周辺地域については、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については、地区計画等を活用し、地域の自然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．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針** **１）区域区分の決定の有無** 　本都市計画区域に区域区分を定めない。 　なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。 　本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向に転じており、今後もその減少傾向が継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されるが、今後、成田空港の更なる機能強化による人口増加が期待されている。 　なお、成田空港の更なる機能強化や圏央道の整備進展に伴い、土地利用の活性化が予想されることから、地区計画の活用や特定用途制限地域の指定等により、優れた自然環境や良好な居住環境を保全しつつ、合理的な土地利用を適正に誘導する。 　以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。
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。	**３．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　集約型都市構造に関する方針** 　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機能強化を進め、持続可能な都市構造の形成を図る。

新	旧
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。	**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** 圏央道や東関東道のインターチェンジ周辺では、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、成田国際空港との近接性を生かした物流・産業機能の計画的な誘導を進める。
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。	**③　都市の防災及び減災に関する方針** 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。 CO_2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。	**④　低炭素型都市づくりに関する方針** 集約型都市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。
（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。	**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。

新	旧
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。	**b．工業地** 大栄工業団地地区は、工業地として生産環境の拡充を図る。
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。	**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。さらには、圏央道のインターチェンジ近接地に開場する新生成田市場周辺の新田地区に流通業務地を配置し、整備を図る。 圏央道下総インターチェンジの周辺地域においては、周辺環境に配慮し計画的な産業機能の誘導を進める。
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。	**d．住宅地** ア．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。	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。	ウ．大栄支所周辺地区 大栄支所や大栄公民館等の公共公益施設が集積している地区は、生活利便性が高く田園景観と調和した、環境にやさしい住宅地の形成を図る。
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。	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居住環境と併せて、沿道サービス型の商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。
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。	**② 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** 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。	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	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

新	旧
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、ＪＲ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	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、新生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国際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．自然環境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．成田国際空港周辺地域の土地利用に関する方針 成田国際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、成田空港の更なる機能強化や、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、東日本旅客鉄道成田線の鉄道網や、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

新	旧
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。	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。	(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、成田空港の更なる機能強化に伴い、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。	(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活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)歩きやすく、憩いの空間としての道づくり 　誰もが歩きやすい歩行空間の形成や、水や緑の拠点とのネットワーク化により、質の高い道づくりを促進する。
(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、ＪＲ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。	(4)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、バスターミナル機能の充実を図る。 　また、東日本旅客鉄道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。
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。	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 0.05ｋｍ／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。	イ．整備水準の目標 　都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 0.06km／ｋ㎡（平成 27 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され、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	**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、首都圏と成田国際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され、新たな産業の誘致など、地域の活性化が期待されるこ

新	旧
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・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。	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、整備を促進する。 【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】 市街地における下水道の整備については、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。

新	旧
・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汚水処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。	【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】 汚水処理施設については「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。	イ．整備水準の目標 【下水道】 汚水処理施設については「千葉県全県域汚水適正処理構想」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。	【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 汚水排水については、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。	**ｂ．主要な施設の配置の方針** ア．下水道 汚水排水については、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。	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、今後もこれを促進する。 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：河川 名称等：・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。	**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：河川 名称等：・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	**４）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針** **①　基本方針** 本区域は、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

新	旧
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 20m^{2}以上とする。	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活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・緑地の計画的・効率的整備を図る。 ・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、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに、植樹の増加に努め、おおむね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20 ㎡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	**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

新	旧
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。	して位置づけ、その機能の拡充を図る。 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整備を図る。 **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、市民自らの手による里山づくりを促進する。

新	旧
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。	**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）の計画的整備を図る。 **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。

新	旧
【八街都市計画区域】 **1　都市計画の目標**	**八街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** 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。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「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。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 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。 **「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」** 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。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 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。 **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 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。
（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 74．94ｋｍ^2、広ぼうは東西に 7．7ｋｍ、南北に 16ｋｍの広がりを有している。また、東京から 50ｋｍ圏内にあり、成田空港からは 10ｋｍ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	**②本区域の基本理念** 本区域は千葉県のほぼ中央にあり、面積は 74．87 ㎢、広ぼうは東西に 7．7 ㎞、南北に 16 ㎞の広がりを有している。また、東京から 50 ㎞圏内にあり、成田国際空港まで 10 ㎞、東京湾横断道路の接岸地となる木更津市には 30 ㎞の地点に位置し、東側は山武市に、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、東関東自動車道・佐倉インターチェンジ、酒々井インターチェンジ、富里インターチェンジ、千葉東金道路・山田インターチェンジ、圏央道東金ジャンクション、山武成東インターチェンジが開設し、今後さらに、圏央道、銚子連絡道路の整備や成田国際空港の機能拡充に伴い、これらを活用した新たな都市機能の立地を図っていく必要がある。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

新	旧
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。	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。	●新しい市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、快適で住みよい市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。	●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。	●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。	●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、市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。	**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、新たな商業地の形成と既存の商業の再活性化、行政サービス機能の充実など、都市機能の強化を図る。また、既成市街地の居住環境の改善を図るとともに、土地区画整理事業により整備された新たな市街地においては、土地利用の適切な規制・誘導により、都市型の高質な住宅市街地の形成を図る。
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	ｲ．榎戸駅周辺地区 榎戸駅の駅舎の橋上化や自由通路、駅前広場の整備等を進め、併せて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り、本区域の都市副次核として利便性の高い住宅市街地の形成を図る。

新	旧
い市街地の形成を図る。	
	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
	１）区域区分の決定の有無
	本都市計画区域に区域区分を定めない。なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。
	本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は増加から減少傾向に転じている。今後もその傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。
	以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。
２　主要な都市計画の決定の方針	**３．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）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	**①集約型都市構造に関する方針**
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。	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を図ることにより、集約型都市構造の形成を目指す。
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。	また、市街地内の交通渋滞解消に向けた幹線道路の整備促進により、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。
	さらに、駅施設をはじめ公共施設等のバリアフリー化の推進や交通安全対策の充実及びユニバーサルデザインの普及を図り、子どもや高齢者が安全に歩いて暮らせるまちづくりを目指す。
②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針	
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	**②都市の防災及び減災に関する方針**
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。	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。	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。	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、市街地部においては、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。	また、市街地部においては、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	**③低炭素型都市づくりに関する方針**
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	低炭素型都市づくりを推進するため、集約型都市構造の形成や公共交通機関の利用促

新	旧
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、季節感豊富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。	進を図るとともに、市内中心部の交通渋滞解消のため八街バイパス等の道路整備を促進する。また、開発行為等が行われる場合においては、必要な公園や緑地の確保に努め、豊かな自然環境の保全を図る。
（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。	**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。	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）の形成を図る。
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。	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（商業、公共・公益、サービス等）の形成を図る。
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。	**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･規制等の方策などを行い、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。	ｱ．八街駅周辺地区 土地区画整理事業で整備された本地区北側の新たな市街地において、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・業務機能等を含む一般住宅地として適正な土地利用の誘導を図る。また、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。
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。	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。

新	旧
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	**②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** 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は、商業業務機能を始めとする諸機能の集積を図るため、都市施設の整備充実を図り土地の高度利用に努める。 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の促進や空き家バンク制度による空き家の利用を促進し、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、良好な居住環境の形成を図る。 ｴ．都市内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とともに、緑化に関する支援制度の導入を検討していく。 また、本区域を代表する緑である農地及び谷津の緑を保全するために、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、榎戸駅市街地周辺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．自然環境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現実に関する方針 八街駅、榎戸駅周辺の市街地を除く区域は、自然環境や農業的環境との調和を図りつつ、良好な生活環境の整備を行う。

新	旧
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。	**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。	○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自動車道、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、つくば等の周辺核都市をはじめ、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。	○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。	○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、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。
○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。	○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、東日本旅客鉄道総武本線、高速バス路線及び市内循環バスの維持・充実を図り、地域の拠点間の移動などの利便性の向上を図る。 また、榎戸駅では駅舎の橋上化、自由通路及び駅前広場の整備等を進めるとともに、エスカレーターの設置等のバリアフリー化により、交通結節点としての乗り換え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。	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0.4ｋｍ/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。	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0.4km/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。

新	旧
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。	**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 3・4・3 号八街・神門線 広域的な都市間道路、また、本区域中心部の東西方向の主要な骨格道路として拡充整備を図る。 【幹線道路】 ・都市計画道路 3・3・2 号大関・榎戸線、都市計画道路 3・4・4 号榎戸・八街線 都市、地区の骨格を形成する路線区間を、本区域の都市軸の形成に向け整備を図る。 ・都市計画道路 3・4・5 号松林・文違線、都市計画道路 3・4・10 号六区・大関線 中心市街地への通過交通の排除や慢性的な交通混雑の緩和に貢献する国道 409 号バイパス、八街バイパスの拡充整備を図る。 ・都市計画道路 3・4・6 号榎戸駅前線 本区域の都市核形成の実現に向け、市街地内路線区間の整備を図る。 ・都市計画道路 3・4・9 号金毘羅線 都市の骨格を構成する都市交通軸として、鉄道北側の市街地を連携する道路として配置し、整備を図る。 ・都市計画道路 3・4・11 号八街北側駅前線 八街駅北口及び周辺市街地の骨格を形成する道路として配置する。
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：道　路 名称等：・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。	**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：道　路 名称等：・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 （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。	**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、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。

新

【下水道】
・市街地における下水道の汚水整備については、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汚水整備については、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】
汚水については、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、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」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、汚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

旧

【下水道】
・市街地における下水道の汚水整備については、市街化の進捗に併せ効率的に整備を進める。また、水害防止のため大池排水区の雨水処理を進める。

・市街地外における下水道の汚水整備については、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】
汚水については、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、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」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、汚水は八街処理分区を対象として整備を図る。また、流入する印旛沼流域下水道の花見川終末処理場、花見川第二終末処理場は、人口の定着化、処理区域の面整備の進捗に合わせて整備を推進する。
雨水についても、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、既存施設の長寿命化の推進に努める。

新	旧
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。	**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。	ｲ．榎戸駅周辺地区 榎戸駅周辺において、宅地の利用増進及び駅舎の橋上化、自由通路及び駅前広場の整備等を進め、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。	**5）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針** **①基本方針** 本区域は、良好な植物群落、スタジイ・ヤブコウジ群集（大宮神社）、市指定天然記念物カタクリ群生地（日枝神社）、シイカシ萌芽林とけやき林や、良好な水辺地、谷津の小河川、水路、湧水地（根古谷）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・北向道祖神・馬頭観世音・法宣寺・薬師権現・吉倉稲荷神社・永福寺・根古谷城跡・柳沢牧野馬土手・小間子牧野馬土手など変化に富む自然環境を有し、市民に親しまれている。これらは、本区域の自然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。	・緑の基盤整備を進める 市街地を中心として新たな公園の設置を進めるとともに既存の公園の維持・管理、公共施設や民有地の緑化の推進など、緑の基盤整備を進めることによって身近に緑を感じることができる都市を形成する。
・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。	・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、市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。

新

・緑地の確保目標水準

	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
緑地確保目標水準（令和27年）	約4.0%（約23.9ｈａ）	約45.1%（約3,376.3ｈａ）

・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り目標水準	8.7m²／人	10.7m²／人	12.6m²／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、涌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。

旧

・緑地の確保目標水準

	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
緑地確保目標水準（平成47年）	約4．3%（約25．6ha）	約45．5%（約3，409．7ha）

・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	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	7．5㎡／人	8．8㎡／人	11．0㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ｱ．谷津の緑地や一団となった農地など都市の骨格を形成する緑地を配置する。

ｲ．谷津の緑地、カタクリ群生地、湧水地や学術的にも貴重な自然性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．八街市スポーツプラザなど市民のスポーツレクリエーションの場となる緑地を配置する。

ｳ．市民と自然や土とのふれあいの場となる緑地を配置する。

ｴ．緑地のレクリエーション利用を向上させるネットワークを形成する。

ｃ　防災系統

ｱ．火災等の延焼防止や輻射熱からの遮断帯等の機能を有する緑地を配置する。

新	旧
	ｲ．斜面崩壊等の自然災害を防止する緑地を配置する。
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。	ｳ．地震時等の災害時における避難場所や防災拠点として機能を備えた公園を配置する。
ｄ 景観構成系統	**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。	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。	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。	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	**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	**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。	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。	・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。	・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。	・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、市に移管した際に市民に身近な公園として維持していく。
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。	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広域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	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

新	旧
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。	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、市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 ・本区域の自然環境を保全することによって、うるおいと活力ある市民生活を形成していくために、緑の保全に関する条例や要項等を制定し、谷津の樹林、樹木等の保全を図る。 ・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。