東葛・湾岸広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

（野田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
流山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
松戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
柏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
我孫子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
鎌ケ谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
浦安都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
市川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
船橋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
習志野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
八千代都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

令和８年９月２９日

千　葉　県

東葛・湾岸広域都市圏
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

東葛・湾岸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、東葛・湾岸広域都市圏には、野田都市計画区域、流山都市計画区域、松戸都市計画区域、柏都市計画区域、我孫子都市計画区域、鎌ケ谷都市計画区域、浦安都市計画区域、市川都市計画区域、船橋都市計画区域、習志野都市計画区域、八千代都市計画区域が含まれる。

広域都市計画マスタープラン（東葛・湾岸広域都市圏）

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２　本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（１）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（２）目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（３）現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（４）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
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・・・・・・・・・・１０
（１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
（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・・・・・・・・・・・・・・１７
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１８
（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・・・・・・・・・２０
（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・・・・・・・・・２１
（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・・・・・・２１

§２　各都市計画区域の都市づくりの目標
【野田都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
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・・・・・・・・・３１
（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・・・・・・・・・３７
（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
【流山都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２

（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・４４
（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・・・・・・・・・４７
（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・・・・・・・・・５１
（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・・・・・・５２
【松戸都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５６
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５６
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５６
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５７
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５７
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・５９
（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・・・・・・・・・６１
（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・・・・・・・・・６８
（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・・・・・・７０
【柏都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７４
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７４
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７４
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７５
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７６
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７６
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・７７
（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・・・・・・・・・８１
（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・・・・・・・・・８７
（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・・・・・・９０
【我孫子都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９８
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９８
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・９８
（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・・・・・・・１００
（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・・・・・１０６
【鎌ケ谷都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１０
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１０

（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１０
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１１
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１１２
（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・・・・・・・・１１５
（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・・・・・１２１
【浦安都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １２６
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２７
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２７
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１２９
（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・・・・・・・・１３１
（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・・・・・・・・１３６
（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・・・・・１３７
【市川都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４１
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４１
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４１
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４１
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４２
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４２
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１４３
（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・・・・・・・・１４６
（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・・・・・・・・１５３
（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・・・・・１５５
【船橋都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １６０
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６０
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６０
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６１
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・１６４
（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・・・・・・・・１６９
（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・・・・・・・・１７４
（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・・・・・１７５

【習志野都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １８１
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８１
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８１
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８２
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８３
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８３
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・１８４
（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・・・・・・１８６
（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・・・・・・１９１
（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・・・・１９２
【八千代都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １９６
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９６
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９６
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９８
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９８
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・１９９
（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・・・・・・２０２
（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・・・・・・２０７
（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・・・・２０７

§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。

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

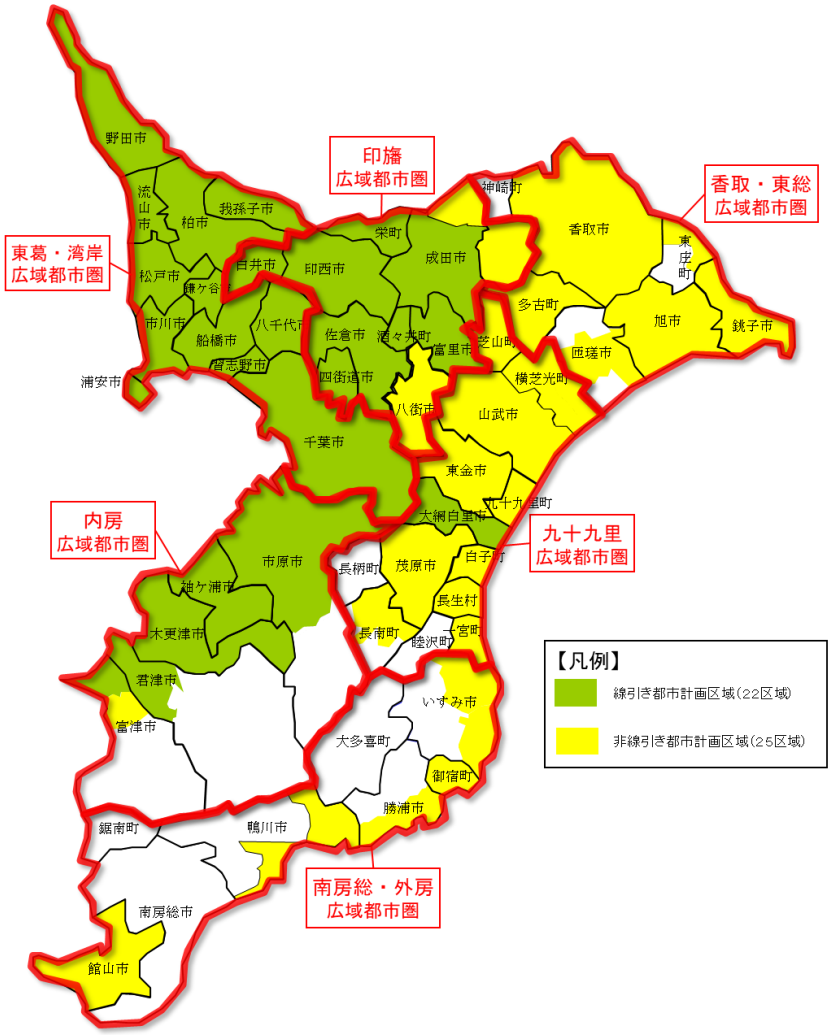


図　千葉県広域都市圏図

（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。

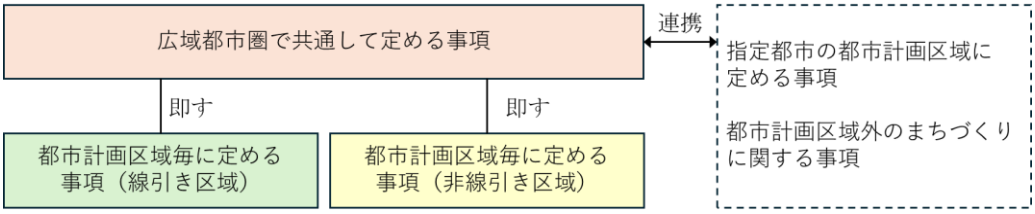


図　広域都市計画マスタープラン構成図

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、東葛・湾岸広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ケ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代都市計画区域

※千葉都市計画区域については、指定都市である千葉市が定める都市計画区域マスタープランによるものとする。

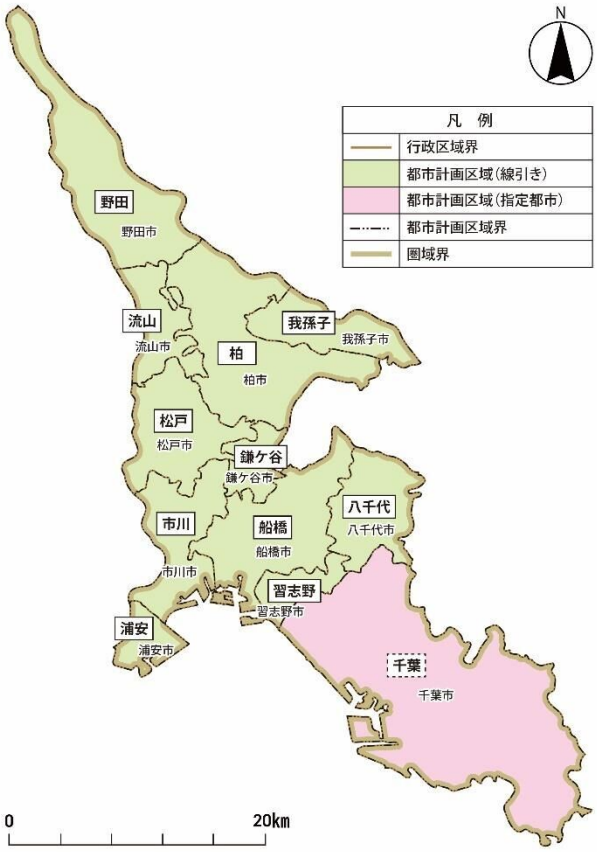


図　マスタープランの対象範囲

（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。

（３）現状と課題

《圏域全体》

本圏域は、人口密度が高く、鉄道網の発達により主要駅周辺を中心に、都市機能が集積した地域となっている。

東葛地域では、東京への近接性から、常磐線沿線を中心に商業が栄えるとともに、つくばエクスプレス沿線では、大規模な土地区画整理事業等により、秩序ある住宅地・商業地等の形成が図られている。

湾岸地域においても、総武線や京葉線沿線を中心に商業・業務機能、文化機能、行政機能など、多様な都市機能が集積するとともに、東京への通勤の利便性等から、人口の集積が進んでいる。

しかしながら、既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあるため、今後は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくことが必要である。

産業面では、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる地域であるこ

となどから、東葛地域では、技術力のある企業や大学、研究機関等が集積している。また、湾岸地域では、国際拠点港湾に指定されている千葉港を有し、国内有数のテーマパークや、国際的な展示場、大型商業施設が立地するなど、充実した都市機能と活力を備えた都市群が形成した地域となっている。

近年は、人口が集積し、道路交通網が発達していることなどから、インターチェンジや幹線道路の周辺を中心に、大型の物流施設の進出が相次いでいる。

今後も、東京に隣接し、成田・羽田両空港の中間に位置する立地を生かし、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、東京、成田空港間の「人・モノ・財」の流れを商業及び観光業など様々な分野に取り込みながら、多様な産業と都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図ることが必要である。

それとともに、北千葉道路、新湾岸道路、千葉北西連絡道路などの道路ネットワークの整備により、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めていくことが必要である。

災害に関しては、通勤・通学などによる東京との交流が活発であり、人口も密集していることから、災害発生時において帰宅困難者対策や広域避難など、政令指定都市や中核市などをはじめ、各市と連携した対策の推進が必要である。

また、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、都市化が進む一方で、貴重な干潟・浅海域である三番瀬を有する東京湾、江戸川、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然も残された地域となっている。

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 67%に当たる約 418 万人が居住する地域となっている。

今後、船橋市、松戸市、習志野市については、目標年次まで人口増加が続くものと見込まれているが、圏域全体としては、令和 7 年をピークに減少傾向に転じる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、国道 6 号、国道 14 号、国道 16 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。

既成市街地に関しては、千葉市、船橋市、柏市を中心とする広域的な商圏が形成され、東京への通勤の利便性等から、常磐線、総武線、京葉線沿線の主要駅周辺を中心に、商業・アミューズメント施設など様々な都市機能や高層住宅などが集積した状況となっている。

コンパクトなまちづくりの拠点として、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺では、市街地の計画的な再開発により、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新を図ることが必要である。

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》

本圏域は、京葉臨海コンビナートや千葉港をはじめとする、首都圏の重要な拠点を有する地域である。

また、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる立地優位性により、幕張新都心では、アジア有数のコンベンション施設である幕張メッセを中核とし、業務・研究、学術、商業、文化、スポーツ・レクリエーションなど複合的な機能が集積しており、東葛地域には、高い技術力を持つものづくり中小企業・ベンチャー企業や大学などが集まり、柏の葉では東葛テクノプラザなど産業支援機関を拠点に、産学官連携の枠組みを生かした研究開発なども展開されている。

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進めていくことが必要である。

湾岸地域のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などは、広域的な集客力の高い観光産業に寄与していることから、既存の地域資源などを生かしつつ、更なる観光産業の充実を図ることも重要である。

長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラも、産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係分野や、研究機関・大学等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。

引き続き、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。

それとともに、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、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、市と連携しながら推進することが必要である。

《災害》

本圏域は、東日本大震災では、液状化などにより大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震など、巨大地震により広域にわたる甚大な被害が発生する可能性がある。

そのため、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。

また、近年は、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となっている。

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要である。

《自然的環境》

本圏域は、利根川、江戸川をはじめ、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然が残された地域となっている。

手賀沼周辺は、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、森林レクリエーションの場として、船橋県民の森などが県民の憩いの場となっている。さらに、住民に身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜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。

特に、本圏域は人口が集積した地域であることから、人々の憩いや交流、レクリエーションの場の確保、都市景観の形成、災害時の避難場所や復旧・復興活動の拠点等の観点から、自然的環境の保全への配慮が必要である。

（４）都市計画の目標

《圏域全体》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、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るなどしながら、安心して快適に過ごせるまちづくり、子育て世代が住みやすいまちづくりなど、県内外から人々が集う魅力あふれるまちづくりを推進する。

人口密度が高く、様々な都市機能や高層住宅などが集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。

あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性、住民等の生活利便性を向上させ、県内全域へと効果を波

及させるため、北千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑化に向けた道路整備を推進する。

道路整備の進展による、県内各地と首都圏各都市、空港とのアクセス向上を追い風としながら、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、新たな企業等の誘致を促進するとともに、東京、成田空港間の人・モノ・財の流れを様々な分野に取り込むことで、首都圏での都市間競争における優位性の向上を目指す。

また、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。

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、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、鉄道各駅周辺や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。

あわせて、都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス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。

柏駅、松戸駅、本八幡駅、津田沼駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。

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など、魅力的な空間形成を図る。

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》

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

あわせて、圏域内外の交流・連携の強化や慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めるため、北千葉道路の整備促進や、新湾岸道路の計画の具体化に向けて取り組むとともに、都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等、圏域内外を結ぶ幹線道路の整備を推進する。

また、各種道路整備の進展の効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、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。

観光面では、国内有数のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などの地域資源を活用し、周辺環境との調和に配慮しながら、地域の活性化に資する観光産業の促進を図る。

《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、北千葉道路の整備の促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

市街地内においては、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、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や都市公園の整備を推進する。

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、江戸川、海老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》

利根川、江戸川、東京湾、手賀沼など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

本広域都市圏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。

野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ケ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代　　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圏域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
野田	有	本区域は、東京に比較的近距離に位置しながらも、河川に囲まれた地理的条件にはばまれ、都市化の進展は緩やかであった。しかしながら、昭和 40 年代に入り、国道 16 号が開通したことなどから、沿道地域の開発が活発化し、経済の高度成長下においては住宅需要の高まりを背景に、東武野田線の各駅を中心に自然発生的な市街地が形成されてきた。 本区域の人口は、近年、減少傾向に転じつつあるが、世帯数の増加傾向は続いており、また、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
流山	有	本区域は、都心から 25ｋｍ圏内に位置し、昭和 30 年代から宅地開発が相次ぎ、昭和 50 年代にかけて急激な人口の増加をみた。その後も平成 17 年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。 一方、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
松戸	有	本区域の昭和 30 年代中頃からの急激な人口増加は、平成 2 年以降緩やかになり、近年は、東日本大震災の後、一時的に人口減少となったものの、その後は再び増加傾向となっている。また、世帯数は依然として増加傾向にあり、本区域の位置的特性と公共交通の利便性の高さからも市街化の傾向は強い。

		このため、優良な農地として保全すべき区域、自然的環境上保全すべき区域等の無秩序な市街化を防止するとともに、鉄道駅を中心としたコンパクトシティの形成を図るため、本区域においては、引き続き区域区分を継続する。
柏	有	本区域は、東京都心から30ｋｍ圏に位置し、昭和30年代から宅地開発が相次ぎ、急激な人口増加により都市化が進んだ。その後も、平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。 ただし、今後人口のピークを迎えることが予測されていることから、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど、将来の人口減少に備えて集約型都市構造への転換が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、つくばエクスプレス沿線などの計画的な市街地整備を図るとともに、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
我孫子	有	本区域は、東京のベッドタウンとして宅地開発の進展により、人口が急増した。昭和50年代以降は、市街地開発事業の進展や民間による大規模開発等により市街化が一層進行し、人口も増加傾向で推移してきたが、平成23年をピークに人口は減少傾向に転じた。しかし、その一方で、世帯数の増加傾向は続いている。 こうした中、少子高齢化等に対応するため、各地区の中心となる鉄道駅周辺では土地の有効・高度利用によって都市機能の集積が求められる一方、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、区域区分を継続する。
鎌ケ谷	有	本区域は、東京都心や周辺都市と連絡する鉄道や幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差しており、特に鉄道は、私鉄4路線（東武野田線、京成松戸線、北総線、京成成田空港線（成田スカイアクセス））による8つの駅を有し、利便性に優れている。また、地形は平坦な台地が大半を占めているため、もともと土地利用のしやすい条件を備えている。 このような条件から、鎌ケ谷町であった昭和35年当時、2万人に満たなかった人口は、昭和40～50年代に急激に増加し、平成8年12月には10万人を超え、以降は概ね横ばいで推移しているが、世帯数については増加傾向が続いている。本区域では、新鎌ケ谷地区や鎌ケ谷駅東口地区をはじめとする土地区画整理事業や都市計画道路の整備の進展等により、良好な市街地の形成が図られ、本区域の約半分を占める市街化調整区域では、開発行為や建築行為が制限されてきたことで、みどり豊かな鎌ケ谷を特徴づける農地・樹林地そして斜面緑地などが保全されてきたが、世帯数の増加傾向を背景に、宅地の細分化や無秩序な市街地の形成が危惧される地区など、居住環境の維持･改善の促進を必要とする地区がある。 そのため、都市近郊農業の振興及び現存する良好な自然的

		環境を確保し、優良な農地及び都市環境上重要な樹林地の保全に努め、無秩序な市街化を抑制するとともに、駅周辺等を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。
浦安	有	本区域は、昭和44年の地下鉄東西線の開通を契機に旧市街地の開発が外縁的に拡大され、また、一方公有水面埋立事業に伴う大規模住宅開発等により急速な都市化が進み、公有水面埋立事業により市域が拡大されるごとに、市街化区域に編入し、都市計画区域全域が市街化区域として、現在に至っている。こうした中、人口も一貫して増加してきたが、現在は概ね横ばいで推移している。 本区域は、埋立地における開発が最終盤となり、成熟期を迎えているが、新型コロナウイルス感染症の影響による住民のライフスタイルや価値観の変化、人口減少・超少子高齢社会の到来、激甚化する自然災害への対応など、本区域を取り巻く状況は大きく変化してきている。このような社会・自然的環境の変化に対応した都市づくりを推進するため、今後も区域区分を継続する。
市川	有	本区域は、東京に隣接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 その後は、現行の都市計画法に基づき区域区分を定めたことで、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備と併せて農業や自然的環境との調和と保全を図ることで、良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 今後も効率的な行政サービスや地域コミュニティ等を持続的なものにしていくためには、適正な人口密度を維持していく必要がある。そのため、主要駅周辺や地域拠点等を中心に商業・業務や医療・福祉、行政、居住等の複合的な機能の集積を図っていく。また、都市農業の振興及び緑地の保全を図るうえで、北部に広がる果樹園等の優良農地や樹林地の無秩序な市街化を防止する必要があることから、今後も区域区分を継続する。
船橋	有	本区域は、東京に近接しており早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成や、市街地外縁部での無秩序な市街化の拡大をもたらした。 昭和50年代後半以降、人口の急激な増加は収まりつつあるが、依然として人口・世帯数ともに増加傾向にあることから、無秩序な市街化の抑制と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
習志野	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から、高度経済成長と首都圏への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 令和2年以降、人口は概ね横ばいで推移しているが、世帯数の増加傾向は続いていることから、無秩序な市街化の防止

		を図るとともに鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。
八千代	有	本区域は、東京都心から約31ｋｍに位置し、早くから鉄道駅を中心に市街化が進められるなどの立地条件から、東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降、経済の高度成長に伴い、急激な人口増加が始まり、首都圏の住宅都市としての性格を強め、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 平成8年度に開通した区域中央部に位置する東葉高速線沿線では計画的な市街地形成が進み、本区域の人口は現在でも微増傾向が続いている。また、北部には印旛放水路（新川及び花見川）周辺に広がる田園地帯とその背後に帯状に斜面緑地などの自然的環境を残している。これらの地域について無秩序な市街化を防止することが必要であるため、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

各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
野田	都市計画区域内人口	約 153 千人	おおむね 137 千人
	市街化区域人口	約 120 千人	おおむね 113 千人
流山	都市計画区域内人口	約 200 千人	おおむね 206 千人
	市街化区域人口	約 189 千人	おおむね 198 千人
松戸	都市計画区域内人口	約 498 千人	おおむね 509 千人
	市街化区域人口	約 481 千人	おおむね 499 千人
柏	都市計画区域内人口	約 427 千人	おおむね 422 千人
	市街化区域人口	約 408 千人	おおむね 410 千人
我孫子	都市計画区域内人口	約 131 千人	おおむね 123 千人
	市街化区域人口	約 124 千人	おおむね 120 千人
鎌ケ谷	都市計画区域内人口	約 110 千人	おおむね 104 千人
	市街化区域人口	約 101 千人	おおむね 96 千人
浦安	都市計画区域内人口	約 171 千人	おおむね 174 千人
	市街化区域人口	約 171 千人	おおむね 174 千人
市川	都市計画区域内人口	約 497 千人	おおむね 501 千人
	市街化区域人口	約 482 千人	おおむね 492 千人
船橋	都市計画区域内人口	約 643 千人	おおむね 656 千人
	市街化区域人口	約 604 千人	おおむね 619 千人
習志野	都市計画区域内人口	約 176 千人	おおむね 180 千人
	市街化区域人口	約 172 千人	おおむね 175 千人
八千代	都市計画区域内人口	約 200 千人	おおむね 202 千人
	市街化区域人口	約 186 千人	おおむね 188 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

各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
野田	工業出荷額	約4,857億円	おおむね5,969億円
	卸小売販売額	約1,985億円	おおむね1,867億円
流山	工業出荷額	約616億円	おおむね675億円
	卸小売販売額	約2,773億円	おおむね3,299億円
松戸	工業出荷額	約3,764億円	おおむね4,131億円
	卸小売販売額	約11,449億円	おおむね17,563億円
柏	工業出荷額	約3,272億円	おおむね4,078億円
	卸小売販売額	約8,938億円	おおむね9,318億円
我孫子	工業出荷額	約502億円	おおむね829億円
	卸小売販売額	約920億円	おおむね955億円
鎌ケ谷	工業出荷額	約359億円	おおむね413億円
	卸小売販売額	約1,001億円	おおむね1,016億円
浦安	工業出荷額	約1,302億円	おおむね1,713億円
	卸小売販売額	約4,249億円	おおむね5,388億円
市川	工業出荷額	約4,691億円	おおむね7,037億円
	卸小売販売額	約7,391億円	おおむね10,412億円
船橋	工業出荷額	約7,489億円	おおむね8,634億円
	卸小売販売額	約11,551億円	おおむね13,664億円
習志野	工業出荷額	約2,261億円	おおむね3,236億円
	卸小売販売額	約2,807億円	おおむね3,444億円
八千代	工業出荷額	約2,849億円	おおむね3,315億円
	卸小売販売額	約2,622億円	おおむね2,786億円

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
野田	第一次産業	約 1.2 千人(1.8%)	おおむね 0.7 千人(1.3%)
	第二次産業	約 17.5 千人(25.7%)	おおむね 14.2 千人(25.8%)
	第三次産業	約 49.4 千人(72.5%)	おおむね 40.2 千人(73.0%)
流山	第一次産業	約 0.6 千人(0.7%)	おおむね 0.5 千人(0.6%)
	第二次産業	約 15.0 千人(17.6%)	おおむね 13.9 千人(17.6%)
	第三次産業	約 69.7 千人(81.7%)	おおむね 64.5 千人(81.7%)
松戸	第一次産業	約 1.5 千人(0.7%)	おおむね 1.1 千人(0.5%)
	第二次産業	約 37.0 千人(17.1%)	おおむね 36.9 千人(17.1%)
	第三次産業	約 177.8 千人(82.2%)	おおむね 177.2 千人(82.3%)
柏	第一次産業	約 2.0 千人(1.1%)	おおむね 1.4 千人(0.8%)
	第二次産業	約 30.5 千人(16.7%)	おおむね 29.4 千人(16.8%)
	第三次産業	約 149.9 千人(82.2%)	おおむね 144.5 千人(82.4%)
我孫子	第一次産業	約 0.6 千人(1.1%)	おおむね 0.4 千人(0.9%)
	第二次産業	約 8.4 千人(16.1%)	おおむね 7.6 千人(16.2%)
	第三次産業	約 43.2 千人(82.8%)	おおむね 39.0 千人(83.0%)
鎌ケ谷	第一次産業	約 0.7 千人(1.5%)	おおむね 0.5 千人(1.3%)
	第二次産業	約 8.4 千人(18.5%)	おおむね 7.0 千人(18.6%)
	第三次産業	約 36.2 千人(79.9%)	おおむね 30.2 千人(80.1%)
浦安	第一次産業	約 0.1 千人(0.1%)	おおむね 0.1 千人(0.1%)
	第二次産業	約 9.7 千人(12.2%)	おおむね 9.7 千人(12.3%)
	第三次産業	約 69.4 千人(87.6%)	おおむね 69.2 千人(87.6%)
市川	第一次産業	約 1.2 千人(0.5%)	おおむね 1.1 千人(0.5%)
	第二次産業	約 37.2 千人(16.2%)	おおむね 36.6 千人(16.2%)
	第三次産業	約 190.8 千人(83.2%)	おおむね 187.9 千人(83.3%)
船橋	第一次産業	約 2.2 千人(0.8%)	おおむね 1.6 千人(0.6%)
	第二次産業	約 46.5 千人(16.5%)	おおむね 55.2 千人(19.8%)
	第三次産業	約 233.8 千人(82.8%)	おおむね 222.3 千人(79.6%)
習志野	第一次産業	約 0.3 千人(0.4%)	おおむね 0.2 千人(0.2%)
	第二次産業	約 14.0 千人(17.5%)	おおむね 14.1 千人(17.5%)
	第三次産業	約 65.7 千人(82.1%)	おおむね 66.1 千人(82.2%)
八千代	第一次産業	約 0.9 千人(1.0%)	おおむね 0.6 千人(0.7%)
	第二次産業	約 16.4 千人(19.0%)	おおむね 15.9 千人(19.1%)
	第三次産業	約 68.8 千人(79.9%)	おおむね 66.6 千人(80.1%)

＜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

各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
野田	おおむね 2,395ha
流山	おおむね 2,250ha
松戸	おおむね 4,444ha
柏	おおむね 5,484ha
我孫子	おおむね 1,615ha
鎌ケ谷	おおむね 1,073ha
浦安	おおむね 1,697ha
市川	おおむね 3,984ha
船橋	おおむね 5,551ha
習志野	おおむね 1,905ha
八千代	おおむね 2,303ha

（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。

千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。その他の主要な鉄道各駅周辺においても、人口密度が高く、都市機能が集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間の形成を目指す。

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

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図り、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地により、国際競争力や首都圏の生産性を向上させ、その効果を県内全域へと波及させるため、北千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑化に向けた道路整備を推進する。

さらに、圏域内外を結ぶ幹線道路である都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等の整備を推進し、道路整備の進展による効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、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。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

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、江戸川、海老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、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

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。

市街地再開発事業等により都市機能の充実や防災の強化を図り、都市部特有の火災・水害等のリスクにも対応した安全な市街地整備を進める。

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、利根川、江戸川、東京湾、手賀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。

（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、地域の実情に合わせて配置する。

・幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、適切な土地利用の誘導を図り、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。
・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾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、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。
・湾岸地域においては、国際拠点港湾に指定されている千葉港や京葉臨海コンビナートをはじめとする、首都圏の重要な拠点を有しており、鉄鋼や食品等の企業集積が進んでいることから、引き続き、港湾機能や流通機能などの立地特性を生かした産業集積を進め、工業地としての一層の機能充実を図る。また、千葉港においては、まちづくり事業と連携し、港湾緑地や旅客船さん橋及びターミナルの活用等により、地域のにぎわい拠点として整備を推進する。

②市街地の土地利用の方針

・主要な鉄道駅周辺などの公共交通の利便性が高い地域については、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。
・特に、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺の都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。
・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、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、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、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。
・北千葉道路の未整備区間（市川市・鎌ケ谷市間）の沿線の多くが、市街化調整区域であることから､農林漁業との健全な調和を図りつつ､広域的な視点から、将来を見据えた適切な土地利用の検討に向けた取組を進める。
・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。

（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、また周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応した、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

・交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港の拡張事業等の効果を県内全域に波及させる北千葉道路の整備や新湾岸道路の計画の具体化といった広域的な幹線道路ネットワーク等の整備を促進するとともに国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。
・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村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に努める。
・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

・千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺の都市機能が集積した地区においては、市街地再開発事業等により、土地の高度利用と商業・業務、住居、文化などの多様な機能の適正な配置を図り、都市機能の更新や防災性の向上を図る。

・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、周辺道路への交通負荷に配慮しながら、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。

・つくばエクスプレス沿線では、各地区の特色を生かした、魅力あるまちづくりが行われていることから、現在、土地区画整理事業を実施中の地区においては、引き続き、道路、公園、下水道等の都市施設の面的な整備を進め、良好な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

本圏域は、都市化が進む一方、利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等の豊かな水辺空間が残された地域となっており、手賀沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指

定されている。また、県民の憩いの場として船橋県民の森が配置されているほか、身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜公園などの都市公園が整備されている。

こうした利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等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。

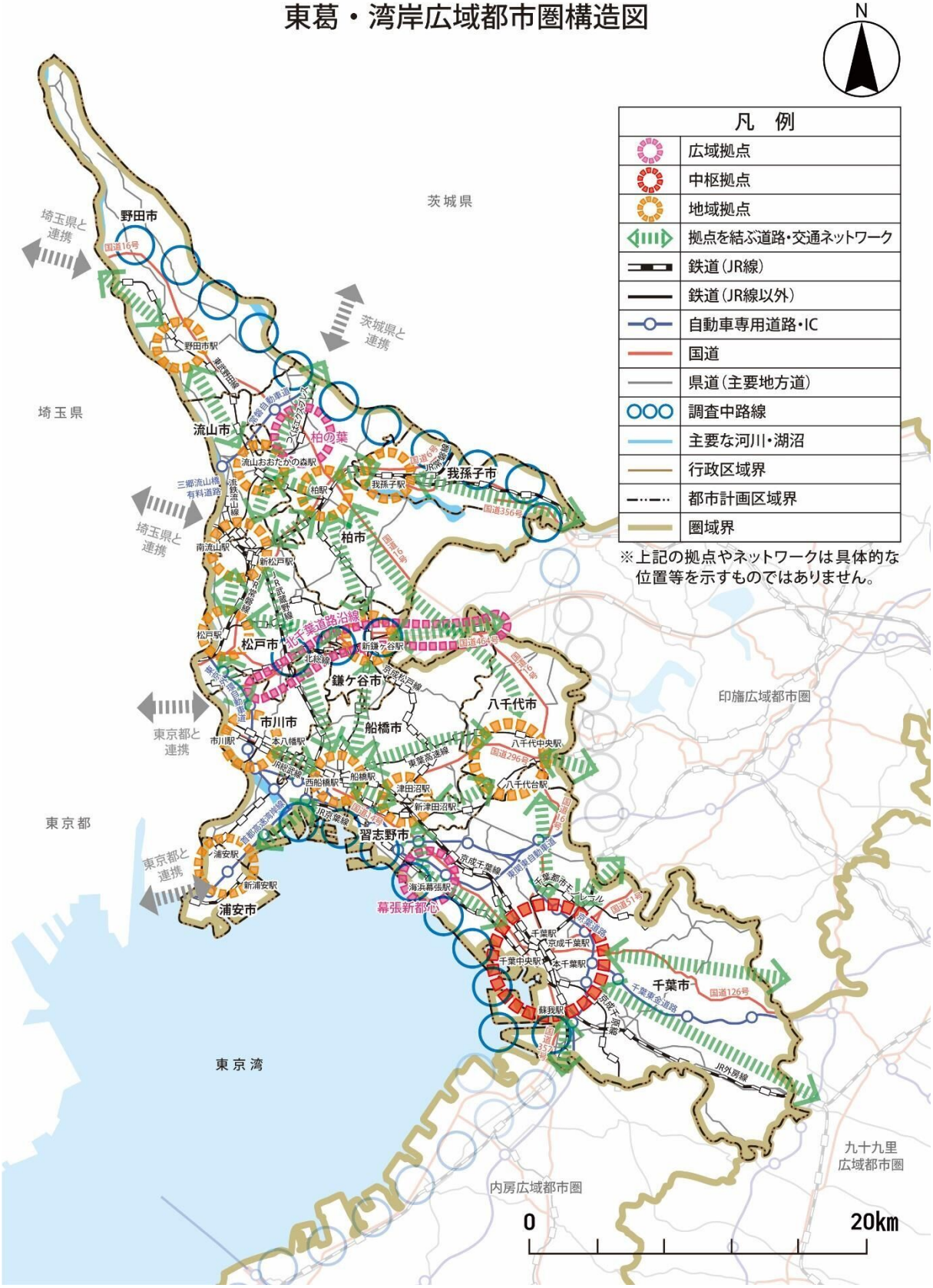
②主要な緑地の配置の方針

・樹林地や利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの水辺空間は、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として保全・活用する。
・利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等は、生態系の保全に努める。
・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。
・一時避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。
・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。
・八千代広域公園は、住民の憩いやレクレーション活動の場として施設整備を推進する。

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。

東葛・湾岸広域都市圏構造図



東葛・湾岸広域都市圏構造図【産業・観光】

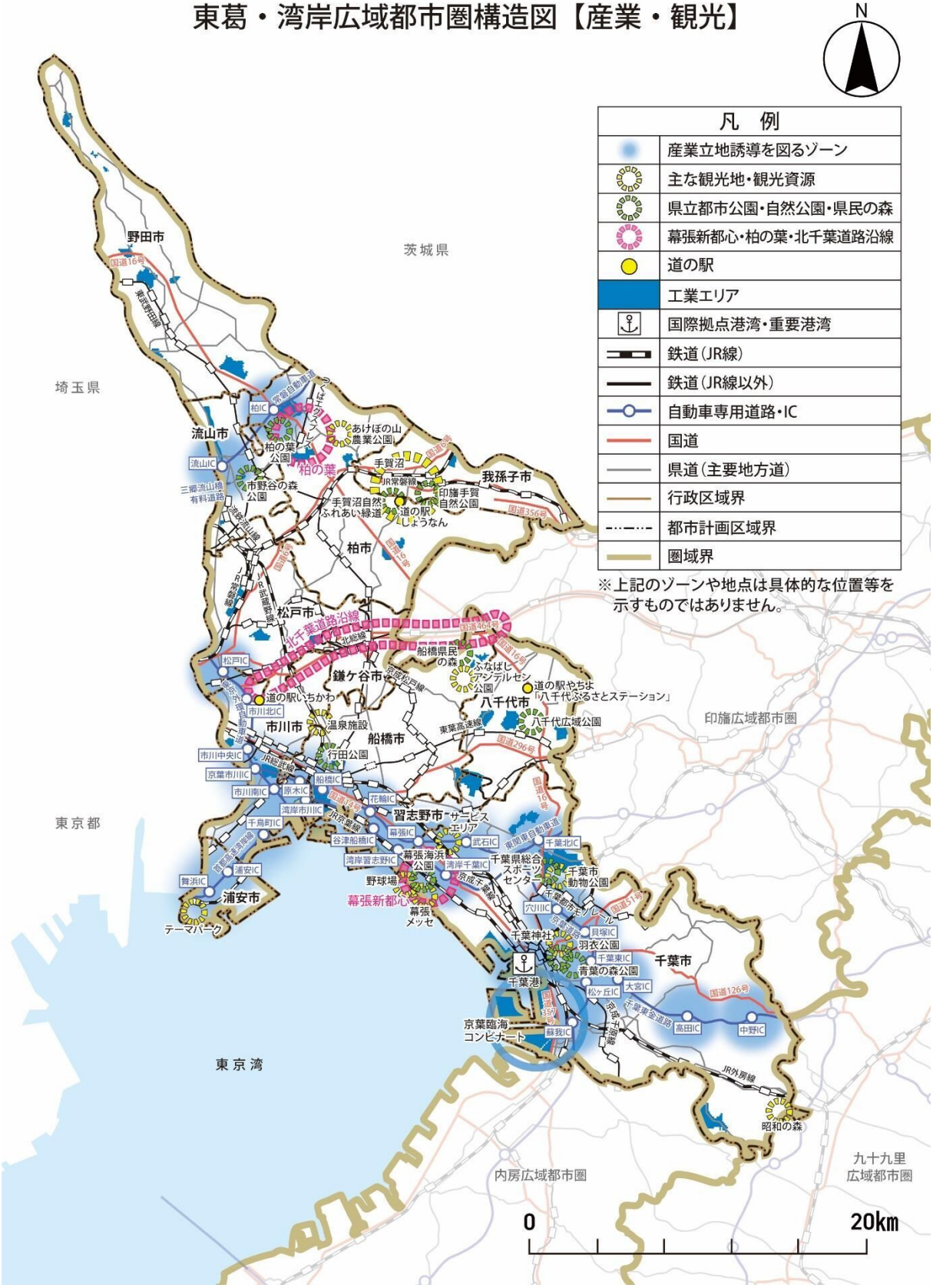


表　拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	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（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
中枢拠点	高次都市機能や広域交通機能の集積を生かしながら、経済、産業などの広域的・中枢的な役割を担う地域（県都千葉市の中心部）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺など）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域

§２　各都市計画区域の都市づくりの目標

【野田都市計画区域】

１　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部に位置し、江戸川、利根川及び利根運河に囲まれている。その恵まれた水運を生かし、古くから醤油醸造の地として発展してきた。また、関宿城址等の歴史的意義の高い遺産が多く残されている。

本区域は都心から 30ｋｍ圏にありながら、河川に囲まれた地理的条件により周辺都市と比較して都市化の波は緩やかであったが、経済の高度成長下においては住宅需要の高まりを背景に積極的に市街化が図られ、住宅都市化が進展した。また、歴史的文化的遺産の継承と農業の育成を図りつつ、都市機能の充実や生活環境の整備に努めてきた。

現在、住民を取り巻く社会や環境は、地球温暖化等の深刻化する環境問題、少子高齢化の進行、自然災害の頻発化・激甚化、地域コミュニティの希薄化、価値観の多様化、産業構造や雇用形態の変化等、多くの課題を抱えている。

このような状況の中で将来の都市像を考えていく上では、多様な都市機能が集積したコンパクトなまちづくりを目指し、利便性、住みやすさ及び生活環境の一層の向上を図り、持続可能なまちの活力の創出と魅力あるまちづくりの実現に向けて、住民や企業などの多様な主体の協働によるまちづくりが重要となる。

このような状況を踏まえ、本区域の持続的な発展を実現していくため、「～人のつながりがまちを変える～みんなでつくる　学びと笑顔あふれる　コウノトリも住めるまち」の実現を将来都市像とし、この実現に向けて取り組むべき都市づくりの基本目標を次のように定める。

a 自然的環境と調和するうるおいのある都市
b 生き生きと健やかに暮らせる都市
c 豊かな心と個性を育む都市
d 安全で利便性の高い快適な都市
e 住民がふれあい協働する都市
f 活力とにぎわいに満ちた都市

（２）地域毎の市街地像

本区域を住民の生活圏や歴史的なつながり等を踏まえて 9 地区に区分し、各地区の特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

〇中央地区

本地区については、野田市駅周辺、愛宕駅周辺及び中野台地区に本区域の中心部にふさわしい商業業務機能と都市基盤施設の備わった、にぎわいと活力に満ちた商業業務地の形成を図るとともに、清水公園駅周辺に地区住民の日常購買需要を満たす商業地の形成を図り、計画的に整備された清水公園駅の東側については、周辺の自然的環境と調和した緑豊かで落ち着きのある住宅地として維持増進に努める。また、地区内に多く残る歴史文化資源や自然資源を生かして、これらとふれあえる魅力的な都市空間の形成を図る。

○東部地区

本地区については、豊かな田園、樹林地等の緑地空間や利根川等の水辺空間を身近に感じられる、自然と共生した都市空間の形成を図るとともに、安全で快適な生活環境の創出に努める。

○南部地区

本地区については、梅郷駅周辺に本区域南部の拠点地区としてふさわしい都市機能を有する、発展性をもった活気あふれる商業地の形成を図る。また、梅郷駅を中心に広がる住宅市街地については、緑豊かな街並み景観を有する、ゆとりと魅力ある質の高い住宅市街地の形成を図る。

○北部地区

本地区については、川間駅南口周辺に都市機能を有する、落ち着きのある街並みと調和した商業地の形成を図るとともに、七光台駅西口周辺に、地区住民の日常購買需要を満たす商業地の形成を図る。また、計画的に整備された川間駅南地区等については、落ち着きのある住宅地として維持、増進に努める。七光台駅西地区については、周辺の自然的環境と調和した緑豊かで落ち着きのある住宅市街地の形成を図る。

七光台駅東側では、周辺地域を含め市街地環境や交通等を勘案しながら、駅周辺である立地を生かした適切な土地利用を図る。

○川間地区

本地区については、川間駅北口周辺に利便性の高い生活拠点となる商業地の形成を図る。また、豊かな田園環境や、利根川、江戸川、五駄沼等の優れた水辺環境と調和のとれた市街地の形成を図る。

○福田地区

本地区については、野田市スポーツ公園の整備、充実に努めるとともに、利根川、利根運河等の水と緑の豊かな自然的環境と共生した都市空間の形成を図る。また、計画的に整備された梅郷団地地区については、周辺環境と調和した良好な住宅地として維持、増進に努める。

○関宿北部地区

本地区については、城下町として発展してきた地域で、城址や史跡等の歴史的遺産が数多く存在し、これらを生かした歴史的、文化的なうるおいを有した市街地としての発展に努める。また、台町東地区については、幹線道路沿道に地区住民の日常購買需要を満たす商業地、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かした工業地の形成を図る。

さらに、主要地方道結城野田線沿線についても、圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かし、関宿中部地区の既存工業団地と連携した工業地の形成を図る。

○関宿中部地区

本地区については、関宿地区の中心として商業業務地の形成を図る。また、なみき地区については、関宿中央バスターミナルを交通拠点として、落ち着きのある街並みと調和した住宅市街地の形成を図る。

○関宿南部地区

本地区については、豊かな農地に恵まれているが、既存集落周辺にスプロール化が進み、人口が増加した地域であることから、今後も優良な農地を保全しつつ、既存集落との調整を図り、都市機能の向上を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

人口減少、少子高齢化の進展を踏まえ、若い世代や子育て世代の定住人口の増加により活力あるコミュニティを維持するため、既成市街地の整備改善を進めながら、川間駅、七光台駅、清水公園駅、愛宕駅、野田市駅、梅郷駅、関宿中央バスターミナル等を中心に、居住機能や医療・福祉施設や子育て支援施設、日常的な買物の利便性を高める商業施設等の都市機能の集積を促すことによって、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、鉄道、バス等既存公共交通の利便性を高め、充実を図るとともに、東京直結鉄道（地下鉄８号線）の整備促進等を図り、魅力ある生活環境を整備する。

周辺の市街地については住宅地の核となる生活拠点を適切に配置し、低密度で無秩序な拡散を抑制しながら、公共交通の利便性の向上により、駅周辺の市街地との連携強化を図る。

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

圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かして本区域産業を増進するため、台町東地区や主要地方道結城野田線沿線、圏央道へのアクセス道路沿線等において工業・流通業務施設の計画的な誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

既成市街地においては、密集市街地を中心として、地震発生時の延焼拡大や建物の倒壊を抑制するため、防火規定に基づく建築物の不燃化とともに、耐震化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼を抑制するため、道路や公共的な空間や樹林地、農地など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。

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。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。

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

集約型都市構造への転換や公共交通の充実により過度な自動車利用から鉄道・バス等への転換を促進するなど、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の実現を図る。
　また、CO_2の吸収源となる樹林地などの自然的環境の保全・維持管理や市街地の緑化に努める。

（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

　本区域の核として、中心商業地とともに都市機能の充実を図るため、愛宕駅地区、野田市駅地区及び中野台地区に業務地を配置する。

ｂ　商業地

ア．中心商業地
　愛宕駅周辺や野田市駅地区、中野台地区及びその周辺を中心商業地として位置付け、土地利用の再編及び高度利用への転換を図り、市街地環境及び商業環境の整備に努め商業機能の充実を図る。
イ．一般商業地
　中心商業地に連担し地区住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地として、川間駅地区、七光台駅地区、清水公園駅地区、梅郷駅地区、土地区画整理事業で整備された座生地区、堤台地区、山崎地区、台町東地区及びなみき地区並びに東宝珠花地区に一般商業地を配置する。

ｃ　工業地

　野田市駅周辺地区等においては、本区域の産業活動に大きな役割を果たしている醤油醸造業が営まれており、駅周辺地区については、土地利用の再編及び高度利用への転換を図る。また、野田橋周辺地区については、住宅地との調和を図りながら工業地として配置する。
　台町東地区においては、圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かした工業地を配置する。
　中里地区、船形地区、南部地区、西高野地区、桐ケ作地区、古布内地区の各地区については、今後も工業地として配置する。

ｄ　住宅地

　国道 16 号の西側で、東武野田線の各駅を中心に広がる既成の住宅地は、建物用途の純化を図るとともに居住環境の整備に努め、今後も住宅地として配置する。特に、計画的に開発整備された川間駅南地区、梅郷団地地区、西新田地区、清水公園駅東地区、七光台駅西地区、座生地区、堤台地区及びなみき地区等については、良好な居住環境の維持、増進を図る。
　また、良好な宅地を供給するため、台町東地区を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

　本区域の中心核として育成を図る中心商業・業務地は他の地区と比較して高密度な土地利用を図る。

ｂ　住宅地

・高密度利用

東武野田線各駅に近接する交通至便な地区及び座生地区の各一部は中高層の住宅地を誘導する地区とし、他の地区に比較して高密度な土地利用を図る。

・低密度利用

住宅地は、良好な居住環境の保全をすることとし、低層住宅地にふさわしい低密度な土地利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

野田市駅周辺地区及び愛宕駅周辺地区や、中央部の既成市街地については、本区域の中心的な商業地区にふさわしい商業機能と都市基盤施設の備わった商業業務機能の集積を誘導するため、市街地開発事業による都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用を促進し、商業環境の充実及び魅力ある都市空間の形成を図る。

また、梅郷駅周辺地区については、本区域南部の拠点地区として土地の高度利用を促進し、商業業務機能の集積を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

計画的に開発整備された地区等については、良好な居住環境の維持、増進を図る。

防災、衛生、景観等において課題とな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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。居住環境の悪化が見られる地区については、良好な居住環境を確保するため、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備に努めるとともに、地区計画制度等の積極的な活用を図る。

また、計画的な市街地整備を一体として進めることが困難な地区にあっては、骨格的な道路や公園などの整備を個別事業として進めるとともに、個別開発行為を規制、誘導し、良好な市街地の形成に努める。

ウ．市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

地域に残る貴重な緑を生かした自然景観の形成に向けて、中央の杜や野田市総合公園周辺の貴重な自然的環境を保全・整備をするとともに、市街地内に点在する生産緑地地区、樹林地等についても、その保全・活用に努める。

また、野田市景観計画に基づき、市街地景観、自然景観及び歴史文化景観の各特性を生かし、住民、事業者との協働により、良好な景観形成に取り組み、風致の維持に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

七光台地区は、典型的な住工混在地であり、駅から至近に位置していることから近年は住宅地への転換が益々著しくなっている。従って本地区については、工場敷地内の緑化及び既存工業地への工場移転を促すなどして工場環境と居住環境の保全をし、良好な市街地環境の形成を図る。

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

現在、農用地区域に指定されている中里地区、船形地区、福田地区、目吹地区、今上地区、台町地区、新田戸地区及び木間ケ瀬地区などを中心に広がる農地については、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

江戸川及び利根川沿い一帯の水田は集団農地であり、溢水や湛水の災害が発生するおそれがあるため、当面災害防止上保全すべき区域として市街化の抑制に努める。

また、急傾斜地等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

利根川・菅生沼近郊緑地保全区域に指定されている利根川は、良好な自然地であり、今後も野田市スポーツ公園の整備に当たっては自然との調和にも留意しつつ保全に努める。

また、江戸川、利根運河及び五駄沼等の優れた景観を有する地区についても積極的な保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるが、幹線道路沿道などで一定規模以上の土地における流通業務、観光、レクリエーション等を主体とする非住居系の開発又は既存の工業地周辺の一定規模以上の土地における製造業等の工業系の土地利用は、周辺の土地利用や都市基盤の整備状況等を踏まえて地域の活性化に寄与し、必要な公共公益施設を整備しつつ、周辺の自然的環境、景観と調和する良好な開発を適切に誘導する。

都市計画道路 3･4･34 号台町元町線（主要地方道境杉戸線バイパス）沿道は、圏央道へのアクセス性を生かし、商業用地や工業用地の誘導を図る。

七光台駅東側では、周辺地域を含め市街地環境や交通等を勘案しながら、駅周辺である立地を生かした適切な土地利用を図る。

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。

（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、江戸川及び利根川を介して埼玉県北東部及び茨城県南西部に接し、両県間を含め広域的な交通を担う要衝の地をなしている。

本区域を取り巻く交通の現況を見てみると、鉄道については、埼玉県さいたま市と千葉県船橋市を連絡している東武野田線が唯一の路線であり、本区域を南北

に縦断している。一方、広域的な道路については、東西方向に、主要地方道つくば野田線、越谷野田線、境杉戸線及び一般県道岩井関宿野田線、南北方向には、国道 16 号、主要地方道結城野田線、松戸野田線及び我孫子関宿線が機能し、本区域の市街地の交通動線として重要な役割を果している。

また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）の開業、圏央道の開通等による茨城県南西部における地域開発等の影響により、交通量はさらに増加している。

バス等の公共輸送機関については、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等、利便性の向上が求められている。

このような状況を踏まえ、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。

・東京直結鉄道（地下鉄 8 号線）等の鉄道交通体系の整備促進を図る。
・隣接する他県と連絡する東西交通網及び千葉県内各都市とを連絡する南北交通網を確立する。
・公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図れる交通体系を確立する。
・広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。

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機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

【道路】

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 2.0 km/k ㎡が（令和 2 年度末現在）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】

鉄道については、都市間での広域的な交流を円滑にするため、東京直結鉄道（地下鉄 8 号線）の整備、東武野田線の複線化を促進する。

民間バス路線については、現況バス路線を基本としながら、住民の日常生活の利便性の向上や交通渋滞の緩和のため、関係機関に路線の維持･整備を要請する。

また、コミュニティバスの運行とあわせ地域の実情に合ったデマンド交通等の導入を図る。

・バス整備の目標水準

バス整備 目標水準 (令和12年)	まめバス利用者数	民間バス路線数
	320,000人	16路線

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．道路

本区域では、骨格となる広域的幹線道路の国道 16 号を南北の道路軸に、茨城県と埼玉県とを連絡する主要地方道つくば野田線、越谷野田線を東西の道路軸とし

て、広域道路軸を形成している。
　また、これを補完するかたちで県道 7 路線（主要地方道結城野田線、松戸野田線、我孫子関宿線、野田牛久線、一般県道岩井野田線、川間停車場線、川藤野田線）によって広域的幹線道路網が形成されているが、渋滞が日常化しており、また多くは幅員が狭く、交通安全上、あるいは沿道環境上等においても課題となっている。
　これら交通上の諸問題を緩和するため、現在、市街地の外郭を環状に結ぶ路線として主要地方道我孫子関宿線、都市計画道路 3･4･2 号山崎吉春線及び 3･4･20 号今上木野崎線の整備を進めている。

　また、本区域では、国道 16 号が千葉県北西地域を縦断する唯一の幹線道路であるため、安定した人・モノの流れの確保が課題となっていることから、千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた検討を進める。
　さらに、河川に囲まれた区域であるため、都県境の限られた橋りょうやその周辺地域に集中する交通の円滑化を図る（仮称）都市軸道路利根川橋梁、野田橋の 4 車線化などの整備を推進する。
　加えて、中心市街地を東西に分断している東武野田線の踏切を除却する連続立体交差事業等の事業推進を図り、あわせて関連する都市計画道路の 3･4･4 号堤台柳沢線、3･4･10 号清水上花輪線、3･4･18 号中野台鶴奉線、3･4･8 号野田市駅野田橋線、3･4･9 号野田市駅中根線の整備を進める。
　梅郷駅周辺においても、交通環境の改善として交通機関の連絡強化を図るため、都市計画道路 3･4･12 号宮崎山崎線の整備を進める。
　また、埼玉県及び茨城県と隣接する台町地区の交通環境の改善として都市計画道路 3･4･34 号台町元町線の整備を進め、さらに次木地区及び周辺の交通を円滑に処理するため、都市計画道路 3･4･33 号東宝珠花羽貫線等の整備を進める。
　なお、道路の整備に当たっては、交通安全、環境及び福祉のまちづくりに配慮しつつ、歩道や自転車道の整備、交差点改良及び道路の緑化等を進める。
　一方、連続立体交差や中心市街地まちづくり等に関連し、東武野田線各駅の駅前広場を整備し、交通結節点の機能強化を図る。

イ．鉄道
　東京への連絡機能の強化を図るため、東京直結鉄道（地下鉄 8 号線）等の整備促進を図る。
　また、都市高速鉄道第 1 号線高架化の整備が進んだことにより、踏切による慢性的な交通渋滞の緩和、安全性の確保及び東西市街地の一体化が図られている。さらに、東武野田線の鉄道利用の利便性向上等を図るため、複線化を促進する。

ウ．駐車場
・自動車駐車場
　既成市街地の商業地及び駅周辺の駐車場需要の高い地区については、公・民の適切な役割分担のもとに、駐車施設の整備の有効利用を総合的・計画的に推進していく。
・自転車駐車場
　土地区画整理事業による駅前周辺の整備に伴い、自転車交通量の増加による自

転車駐車場の整備が、放置自転車対策と併せ急務となる。また、その他の駅前広場についても自転車交通量の増加が著しいことから、民間の積極的参加を優先して早急に自転車駐車場の整備を進める。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3･4･8号野田市駅野田橋線 都市計画道路3･4･9号野田市駅中根線 都市計画道路3･4･12号宮崎山崎線 都市計画道路3･5･17号野田市駅愛宕線 都市計画道路3･4･29号野田市駅前線 ・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3･4･4号堤台柳沢線 都市計画道路3･4･10号清水上花輪線 都市計画道路3･4･11号中野台中根線 都市計画道路3･4･18号中野台鶴奉線 ・区域内ネットワークの強化 都市計画道路3･4･2号山崎吉春線 都市計画道路3･4･16号尾崎中里線 都市計画道路3･4･20号今上木野崎線 都市計画道路3･4･30号東宝珠花柏寺線 都市計画道路3･4･33号東宝珠花羽貫線 都市計画道路3･4･34号台町元町線 ・駅前広場 東武野田線各駅
鉄道	・都市高速鉄道第1号線 （東武野田線連続立体交差事業）

（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】

本区域における下水の排出先は、地形上の理由から江戸川、利根川及び利根運河に求めている。近年の都市化による生活水準の向上に伴い、水資源の確保、自然的環境の保護など広域的な公共用水域の保全が非常に重要な課題となっている。一方、居住環境の保全の面から公衆衛生の保持、浸水の防止など都市における生活環境の整備を図り、健全な都市環境の確保に努める必要がある。

こうした状況の中で本区域においては、東京湾流域別下水道整備総合計画及び江戸川左岸流域下水道全体計画に基づき、本区域の汚水については流域関連公共下水道として整備を進める。

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】

本区域における主な河川は、一級河川として利根川、江戸川、利根運河、座生川及び座生川支川、準用河川としてくり堀川がある。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果たしている。しかし、近年における都市化の進展とともに、治水安全度が相対的に低下しつつある。ついては、河川改修を積極的に推進すると同時に、山林や農地などの保全を行い、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、市街地の開発に当たっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを整備方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、本区域の中央部の人口が稠密な既成市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。また、おおむね 25 年後には、市街化区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

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。

【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、江戸川左岸流域関連公共下水道として整備を進める。

なお、汚水の計画的な整備については、本区域の市街地を中心に、積極的に整備を進める。

また、雨水については、当面計画的な開発が進められる地区及び中央部の既成

市街地の中で、排水上大きな課題を抱えている地区を中心に、公共下水道の雨水幹線などの整備を推進する。

イ．河川

整備水準の目標を達成し、治水の安全性を高めるためにも、利根川、江戸川及び利根運河については、流域の浸水被害の軽減を図るため、利根川水系 利根川・江戸川河川整備計画による河川改修を促進する。

また、準用河川くり堀川については、自然を保全しながら河川改修により治水機能の整備を図る。

また、新市街地の整備に当たっては、地区の有する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水抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・江戸川左岸流域関連公共下水道 尾崎地区の汚水管きょ・雨水幹線の建設 日の出町地区の雨水幹線の建設 清水地区の汚水管きょの建設 七光台地区の汚水管きょの建設 宮崎地区の汚水管きょの建設 上花輪地区の汚水管きょ・雨水幹線の建設 山崎地区の汚水管きょ・雨水管きょの建設 柳沢地区の汚水管きょの建設 宝珠花地区の雨水幹線の建設 木間ケ瀬地区の一部区域の汚水管きょ・雨水幹線・雨水調整池の建設 桜木地区の雨水幹線の建設 花井地区の汚水管きょの建設 中里地区の汚水管きょの建設 関宿元町地区の汚水管きょ・雨水管きょの建設 清水公園東地区の雨水管きょの建設 中野台地区の雨水幹線・雨水管きょの建設
河川	・準用河川 くり堀川

（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

都市化の動向と農林業との調和を図りつつ、健全で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために必要なその他の公共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

資源循環型社会の構築を目指しつつ本区域から発生する廃棄物を適正に処理するための処理施設の整備を図る。

また、現清掃工場の長寿命化を図りながら、広域処理などあらゆる方策についても検討する。

（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．愛宕駅周辺地区、愛宕駅東第一地区、野田市駅西地区

土地区画整理事業等により、本区域の玄関口としてふさわしい駅前広場・駅前道路等の都市施設の整備を進めるとともに、商業業務機能の充実を図るため早急に市街地整備を実施する。

イ．梅郷駅西地区

土地区画整理事業により、都市基盤施設整備され、今後も商業、業務及び良好な居住環境の整備を図る。

ウ．台町東地区

土地区画整理事業により、都市基盤施設を整備中であり、今後は事業の推進を図り、良好な市街地形成に努める。

エ．県道沿道等

主要地方道結城野田線、県道境杉戸線バイパス及び圏央道の良好な交通網の特性を生かした土地区画整理事業による工業団地を整備する。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・梅郷駅西地区 ・野田市駅西地区 ・台町東地区 ・関宿元町地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は河川に囲まれ、中央部に台地が、東西の両端を流れる河川に沿って低地が広がり、台地部と低地部の接する一部の地区では、低地が台地の中に入り込み谷津田状をなしている。低地部一帯には水田がひらけ、船形地区には今も排水用の堀や池が見受けられる。また、多くの神社・仏閣の中の樹林や旧日光街道のおもかげを残す街道沿いの樹林等は本区域を特徴付ける緑としてとらえることができる。台地中央部の西側には、本区域の中心的な市街地が形成されているが、この地域における市街地はほぼ飽和状態に近く、緑地はほとんど見られない。近年、谷津田を含めた宅地化が進展しており、次第に市街地内の緑も消失しつつあるが、本区域の最南端部には、両側を斜面林に囲まれた谷津田があり、貴重な動植物が生息している。

このような状況を踏まえ、本区域の緑地の特質を考慮して、環境保全・レクリエーション・防災そして景観といった観点から公園緑地等の系統的配置を図り、自然的環境の保全及び公共空地系統の整備を進める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 （令和27年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 4 % （約 86 ha）	約 25 % （約 2,567 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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	14.2 ㎡／人	14.7 ㎡／人	15.0 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現在残されている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「自然的環境と調和するうるおいある都市」にふさわしい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

ア．都市の骨格を形成する緑地として、江戸川、利根川及び国道 16 号沿道の樹林の保全を図る。

イ．史跡・文化遺産と一体となった緑地として、岩名古墳公園、山崎貝塚及び関宿城址を保全し、社寺林や旧街道沿いの樹林の保全を図る。さらに、五駄沼及び池沼や堀、水鳥の生息地を保全する。

ウ．工業地や住宅地及び主要幹線道路などの修景や環境改善を資する緑地として、国道 16 号及び東武野田線沿いや市街化調整区域の住宅地周辺の一団となった樹林等の保全に努める。

エ．工業地及び幹線道路沿いに発生する騒音、振動等の公害を緩和するため緩衝

緑地帯の整備を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．幹線道路や鉄道等を考慮して設定された 28 の住区を基本として、住区ごとに街区公園及び近隣公園を適正に配置し、子供の遊び場や青壮年から高齢者までの運動及び休養の場として整備を図る。

イ．スポーツによる住民の健康の維持、増進及び住民のふれあい並びに文化活動等に資するため、野田市総合公園の整備を促進してきたがさらに、野田市関宿総合公園、利根川河川敷を含めた野田市スポーツ公園の整備を図る。

ｃ　防災系統

ア．火災の延焼防止・延焼遅延機能を有する緑地として都市公園等の施設緑地の配置を図る。

ｄ　景観構成系統

ア．本区域を取り囲む、江戸川、利根川及び利根運河の三河川については、原風景を大切にした景観の形成を図る。

イ．斜面緑地や国道 16 号沿道の山林の景観の保全とともに、野田市のシンボルとしての景観を形成するため斜面林や平地林（山林）の景観の活用を図る。

ウ．うるおいのある都市景観を構成する市街地内及び周辺の樹林や社寺林の保全を図る。

ｅ　その他

ア．本区域における緑地の形態は、江戸川及び利根川の両河川敷並びにこれらの河川の周辺地域一帯と国道 16 号沿いに連なる樹林地を基本的な軸として、環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統及び景観構成系統のそれぞれの配置方針を調整統合して配置するものとする。

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．街区公園については、各地区の人口から算定される整備量及び公園の誘致距離を勘案して配置し整備を図る。

イ．近隣公園については、1 つの住区に 1 箇所設置することを目標とする。

ウ．地区公園については、4 つの住区に 1 箇所設置することを目標とする。

エ．総合公園については、野田市総合公園と野田市関宿総合公園の 2 箇所を配置し、今後も整備を図る。

オ．都市緑地については、野田市スポーツ公園 187.9ha のうち、未整備となっている町田地区 18.7ha の整備を図る。

ｂ　地域制緑地

ア．近郊緑地保全区域は、保全に努める。

イ．本区域内の樹林地を、自然的環境の保全及び良好な都市景観の保全を図るため、野田市緑地保存に関する実施要綱等に基づき保全を図る。

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。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
総合公園	野田市関宿総合公園
都市緑地	野田市スポーツ公園

（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。

野田都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

住宅地
商業・業務地
工業地
公園
緑地
土地区画整理事業
河川・湖沼
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
駅前広場
市役所
都市計画区域界
行政区域界
その他の都市施設

整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

野田都市計画区域

0 1,000 2,000 3,000 4,000 m

【流山都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県北西部に位置し、西に江戸川、北に利根運河が流れている。このため、江戸時代から舟運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されていたが、その面影を残すものは、今では少なくなっている。また、明治の初期には、葛飾県庁や旧千葉師範学校の前身が置かれるなど、一時は東葛飾地域の行政の中心であった。

現在は、都心から25ｋｍ圏内という地理的立地条件と、緑豊かな自然環境に恵まれ、良好な居住環境の条件が整っていることから、住宅都市としての性格を強めている。

本区域には、北から東に東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）、南西部に流鉄流山線及びＪＲ武蔵野線、南東部にＪＲ常磐線の鉄道網が形成されており、これらの鉄道沿線に市街地が形成されている。

また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の開業と沿線整備によって、鉄道駅を中心としたまちづくりが進行し、新たな市街地が形成されている。

このような状況を踏まえ、本区域の構成市である流山市が目指すまちのイメージ「都心から一番近い森のまち」を受け、『水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市』を将来都市像とし、この実現に向けての基本的方針を次のように定める。

ａ安心・安全で快適に暮らせるまち

・自助・共助・公助による防災体制の整備を進め、災害時の被害を最小限に抑える。

ｂ生きがいを持って健康・長寿に暮らせるまち

・生涯を通じて心身ともに健やかに暮らせる住民の健康づくりに取り組む。

ｃ良質な居住環境のなかで暮らせるまち

・住民に潤いと安らぎを与えるみどりの保全・創出に取り組む。
・地域の特性を活かした魅力ある街並みを創出する。
・安全で円滑に移動できる道路網と道路環境を整備する。
・大雨時の洪水氾濫・内水氾濫による被害を最小限に抑える。
・交通ネットワークの充実と利便性の向上を図る。
・多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住まいの確保に取り組む。
・地球環境にやさしい、快適な生活環境をつくる。

ｄ賑わいと魅力のあるまち

・地域資源を活用し、交流人口の拡大を図る。

ｅ誰もが自分らしく暮らせるまち

・高齢者が住み慣れた地域のなかで、いつまでも自分らしく生き生きと暮らせるまちをつくる。

ｆ子どもをみんなで育むまち
・すべての子どもが健やかに育ち、地域全体で子育てできるまちをつくる。

（２）地域毎の市街地像

本区域を地域の特性を考慮して４つの地域に区分し、各地域の市街地像を次のとおりとする。

○北部地域

本地域では、東武野田線沿線に広がる良好な住宅地の居住環境の保全及び形成に努める。また、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用の維持を図る。

○中部地域

本地域では、流山おおたかの森駅周辺に本区域のシンボル的な空間を形成し、商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な居住環境の保全及び誘導に努める。また、水辺や緑の拠点となる自然環境は、開発の進む市街地との調和を図りながら、維持・保全に努める。

さらに、流山インターチェンジ周辺においては、広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、周辺道路への影響に配慮しながら、産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地の誘導を図る。

○南部地域

本地域では、南流山駅周辺地区に生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、良質な住宅地の保全及び誘導に努める。また、流山駅周辺地区では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの保全及び誘導に努める。

さらに、貴重な動植物が生息する市野谷の森は、県立公園として整備が進められており、土地区画整理事業により配置された近隣公園と合わせ一体的な森として保全に努める。

○東部地域

本地域では、流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、良質な住宅地の整備を行い、居住環境の保全及び誘導に努める。また、ＪＲ常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区及び、低層住宅地区については、良好な居住環境の保全及び形成に努める。

また、地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

人口減少に備え、コンパクトな都市構造の形成を図る。

流山おおたかの森駅周辺を本区域の拠点と定め、商業・業務・文化・行政機能

の集積を図る。また、これを補完する副次交流拠点として南流山駅、スポーツ文化交流拠点として流山セントラルパーク駅を位置付け、つくばエクスプレス沿線を中心としたコンパクトな市街地の形成に努める。また、つくばエクスプレスを含め鉄道4路線がきめ細かく走る本区域の特性を活かし、公共交通網の利便性の維持・向上に努めることにより、鉄道駅を中心とする各拠点間が連携した集約型都市構造の形成を図る。

また、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた歩道や広場・公園等の都市基盤の整備や、地域に適した公共交通の実現、施設のバリアフリー化等に努めるとともに、駅周辺などでは、高齢者や子育て世代など、多様な社会ニーズに合った施設の立地等に努め、少子・高齢化社会への対応を図る。

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

常磐道流山インターチェンジ、国道6号など、広域的な交通条件に恵まれている特性を活かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。

特に、流山インターチェンジ周辺においては、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害の危険のある区域の拡大防止のため、都市の無秩序な拡大の抑制に努める。

大雨による江戸川等の氾濫に備え、国土交通省に河川整備を要望するとともに、流域治水の考え方に則り、被害軽減に努める。

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。

公園や緑地、農地等のオープンスペースを確保することで、延焼遮断のほか避難空間としての機能の向上に努める。

地区計画の導入により、敷地面積の細分化の防止や壁面位置の制限による空地の確保を図り、延焼火災防止に努める。

④自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

市街地内外に介在する樹林地をはじめ、公共施設等の大規模敷地内にある植栽や樹木等、二酸化炭素の吸収源となる緑地の保全を図る。

大規模な開発事業等の機会を活用して、公園や緑地等の確保に努める。

コンパクトな市街地の形成、徒歩や自転車による CO2 削減、施設の省エネ化や長寿命化、3R（リデュース・リユース・リサイクル）等、総合的な施策により環境負荷の少ないまちづくりを推進する。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

ａ　商業・業務地

流山おおたかの森駅の周辺は、本区域のシンボル的な空間を形成していくとともに、商業・業務・文化・行政機能の集積を図り、人々の有機的な交流やビジネスの交流、情報発信の拠点として都市と自然が共存できるまちづくりを推進する。

流山おおたかの森駅南口都市広場をはじめとする駅周辺の交流空間において、回遊性と賑わいを創出するウォーカブルなまちづくりを推進し、更なるまちの魅力の向上に努める。

南流山駅周辺は、人口集中度の高い商業・業務機能を有する拠点づくりを推進し、土地の高度利用を図る。

流山駅周辺は、行政機能を中心とした業務地として機能の充実に努める。

流山本町地域は、歴史的文化的遺産を活用し、賑わいの形成に努めるとともに、歴史的町並みの保全に努める。

運河駅周辺、初石駅周辺、流山駅周辺、平和台駅周辺及び木地区の中心部は、生活利便施設の充足を促進する。

江戸川台駅周辺は、良質な住宅地との調和を重視しながら、公共施設の再配置を行う等、駅周辺の活性化を促進する。

流山セントラルパーク駅周辺は、スポーツの振興・人々の文化的な交流の拠点づくりを推進する。

ｂ　工業地

既存の工業地は、周辺の環境へ配慮しながら、引き続き工業地として土地利用を促進する。

住宅地と工業地が混在している地区は、住宅と工業施設との調整を図りながら、住宅地と工業地の混在解消を図り、引き続き工業地としての土地利用を促進する。

ｃ　流通業務地

常磐道流山インターチェンジ周辺は、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を維持、促進する。

ｄ　住宅地

低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については、良好な居住環境の維持を図る。

良質な住宅街としての魅力が高まるよう、住民や事業者との連携・協働のもと、地域の特性を活用した街並みの創出を推進する。

また、本区域の都市骨格を形成する道路の沿線は隣接する住環境に配慮しながら、生活利便施設の土地利用を推進する。

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

商業・業務地のうち、流山おおたかの森駅周辺、南流山駅周辺、流山駅周辺の一部については、高密度な土地利用を図る。

ｂ　住宅地

低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

流山おおたかの森駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺、南流山駅周辺、流山駅周辺の一部の商業・業務地については、土地の高度利用を促進する。

イ．居住環境の改善または維持に関する方針

江戸川台地区、平和台地区等に代表される計画的開発により整備された地区や、土地区画整理事業により整備された地区は、地区計画制度等により、ゆとりある敷地面積を保ち、良好な居住環境の維持増進に努める。

低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。

地域活力再生のため公民連携による民間活力を活かしたまちづくりに取り組む。

また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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

流山市総合運動公園、市野谷の森、おおたかの森駅南口公園を、みどりの総合拠点として位置付け、緑地の保全、活用に努める。

また、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民･事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑化の推進に努める。

エ．用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化に努める。

一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。

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

優良な農地と近接する土地利用においては、敷地内緑化等により、農地との調和を図る。

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

江戸川沿いの低地部は、河川整備等を行うほか、避難に関するソフト対策により被害軽減に努める。

また、急傾斜地等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．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

下総台地西端や江戸川、利根運河沿い、思井から芝崎地区に位置する斜面樹林は、身近にふれあえる貴重な緑の空間及び生態系や自然の保水機能を保持する貴重な資源であり、また都市景観上も重要であることから今後も保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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。常磐道流山インターチェンジ、国道６号などの周辺においては、広域的な交通条件に恵まれている特性を生かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。

特に、流山インターチェンジ周辺は、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系等の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。

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。

（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

本区域は千葉県北西部の県境に位置し、埼玉県と千葉県とを結ぶ地域間交通の要衝の地となっている。本区域には、区域中央を北東方向に走る常磐自動車道に流山インターチェンジが設置されており、区域南側には国道６号が通過している。区域の道路交通は、南北方向に走る主要地方道松戸野田線及び東西方向に走る主要地方道守谷流山線、県道白井流山線、柏流山線によって支えられている。また、鉄道網は、北から東へ東武野田線、南西部に流鉄流山線及びＪＲ武蔵野線、南東部にはＪＲ常磐線、南西部から中央に向かってつくばエクスプレスが通過している。

さらに、都市計計画道路３・３・２号新川南流山線に建設された流鉄流山立体交差や都市計画道路３・２・25 号下花輪駒木線西端に建設された三郷流山橋の開通により、本区域の交通体系及び交通環境は大きく変化した。

そこで、本区域の交通を取り巻く環境をみると、広域通過交通の増加、人口の増加等により、発生する交通量は今後も一層増大するものと見込まれている。

このような状況を踏まえ、かつ将来の交通需要及び交通体系の変化に対処し、円滑な都市活動を確保するために、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。

・つくばエクスプレス及び常磐道流山インターチェンジの二大交通条件に対応した円滑で安全な交通体系の確立。
・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。
・安全で快適な歩行者、自転車空間の確保。

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機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

都市計画道路は、市街地面積に対し約 2.1ｋｍ／ｋm^2（令和２年度末）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　主な施設の配置の方針

ア．道路

つくばエクスプレス沿線整備の進捗に伴う交通需要の増加に対応するため、本区域内の幹線道路網の整備を進め、隣接する区域との交通機能の強化に努める。特に、都市計画道路 3・3・2 号新川南流山線、都市計画道路 3・2・25 号下花輪駒木線、及び都市計画道路 3・3・28 号中駒木線の整備を進める。

また、本区域内で進められている面的な各種事業にあわせて関連する道路の積極的な整備に努める。

本区域の拠点である流山おおたかの森駅は、道路と鉄道との交通結節点としての機能強化を図る。また、南流山駅周辺は副次交流拠点として、江戸川台駅周辺は地域拠点としての利便性向上を図るため､駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ．鉄道

公共交通機関として機能強化を図るため、ＪＲ武蔵野線、東武野田線、流鉄流山線、及びつくばエクスプレスの輸送力、輸送サービスの向上を促進する。

また、周辺住民の利便性の向上のため、初石駅や江戸川台駅の駅前広場の整備を推進する。

ウ．駐車場

・自転車駐車場

自転車利用者の動向を勘案し、周辺の道路及び駅前広場等の交通施設が本来の機能を果たせるよう各駅周辺の自転車駐車場の整備に努める。

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。

主要な施設	名称等
道路	都市計画道路3・3・2号新川南流山線 都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線 都市計画道路3・3・28号中駒木線 都市計画道路3・4・11号野々下思井線

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ａ　基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保護等を図る必要がある。

流域関連公共下水道として整備が概成され、流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画及び手賀沼流域下水道計画との整合を図りながら、老朽化が進んだ管路施設に対し、予防保全型維持管理や計画的な対策が行われるよう、ストックマネジメントの取組を推進することを基本方針とする。

【河川】

本区域の主な河川として、江戸川をはじめ一級河川が６河川あり、準用河川としては、上富士川を含め５河川が存在している。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果している。

流域治水の施策として、気象変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う。

流山市総合計画に基づく都市基盤整備の一環として、雨水浸透施設を設置し、雨水の地下浸透の促進を図り、河川・水路の氾濫、及び道路冠水等の防止に寄与し、渇水時の河川・水路の水量の維持等、住民の安全で快適な生活環境の確保、豊かな水環境の保全回復に努める。

イ．整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和 17 年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担する市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。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。

【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

本区域の下水道計画は分流式であり、今後、供用開始から 50 年が経過したコミュニティプラント（集中浄化槽）で整備された管路施設に対し予防保全の取組として「流山市下水道事業ストックマネジメント」に基づき、リスク評価による計画的な点検・調査を行い、下水道管路の老朽度や破損状況（健全度）を把握するとともに、優先度と事業平準化に配慮した効率的な改築・更新を実施する。

また、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行区域について、一体的に下水道整備を推進する。

雨水については、既成市街地の浸水対策として大堀川１号幹線の整備を推進するとともに、公共下水道の雨水施設として、当面計画的な開発区域を中心に整備を進める。

イ．河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため現在整備が進められている。江戸川の河川改修事業や上富士川上流整備事業を促進する。

流域治水の取組として、ハザードマップの作成、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。

ｃ　重点的に整備すべき施設の整備方針

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	・公共下水道 江戸川左岸流域関連 汚水管きょ 7 - 2処理分区、つくばエクスプレス沿線地区 雨水管きょ 三輪野山地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 雨水管きょ 美田、東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区
河川	・一級河川　江戸川

（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

都市機能の向上と良好な生活環境の確保を図る上で必要となるその他の公共施設については、つくばエクスプレス沿線整備に伴う人口の動態に対応し、本区域全体のバランスを考慮しながら、広域的かつ長期的な展望に立ち、施設の充実を図る。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ごみ焼却場は、機能の維持・向上を図るため、計画的に修繕・改修や設備機器の更新等を図るとともに、施設の長寿命化を推進する。

（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．運動公園周辺地区

つくばエクスプレスとの一体型特定土地区画整理事業を実施中の区域であり、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好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。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・運動公園周辺地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、その西端と北端の２辺がそれぞれ江戸川、利根運河に接しており、江戸川沿いの低地と、下総台地の西端部にあたる台地やこれに入り組む谷津田が地形の骨格をなしている。

近年、人口動向の変化や、高齢化の進行、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業や流山インターチェンジ周辺の開発事業の進捗による市街地の形成など、本区域を取り巻く環境が大きな変化を見せている。

このような中、限られた土地・人材・環境資源の中で、いかに区域内のみどりの質を高められるかが重要であり、本区域におけるみどりの保全及び緑化の推進のために、次の４つの基本方針を定める。

ａ　基本方針１　みどりの保全

公園緑地のほか、開発等により失われつつある農地や樹林地等の様々なみどりを、適正な維持管理と各種制度・手法を活用して保全する。

ｂ　基本方針２　みどりの創出

住民が気軽に利用・実感できるみどりを増やし、街なかのみどりを補うとともに、生物多様性に配慮した、連続性のあるみどりを創出する。

ｃ　基本方針３　みどりの活用

みどりが持つ５つの機能を最大限に引き出すことで、豊かな生活・街づくりに必要な社会基盤として活用する。

ｄ　基本方針４　みどりの担い手育成

本区域のみどりを本区域に関わる全ての人で守り・育てていくため、意識啓発と人材育成を行い、みどりの担い手を育成する。

・保全・創出するみどりの値の目標

現状市内のみどりの量は施設緑地と地域制緑地を含め、約 367ｈａとなっている。この市内に残る重要なみどりを維持するため、買う・借りる・法や条例等により、約 38ｈａを「保全」する。また、公園・緑地の整備等により約 27ｈａを新たに「創出」し、「保全」するみどりと「創出」するみどりの量を令和 11 年に約 65ｈａとする。

・本区域のみどりに対する市民満足度

４ つの基本方針に関する取組により、みどりの魅力を向上し、市内のみどりに対する市民満足度を高める。目標値を現状値の 78.8%から令和 11 年には 85%とする。

②各基本方針に紐づく、具体的な取組内容

ａ　みどりの保全

ア．公園・緑地等が親しみある場となるように、みどりの質を高める

身近なところで四季を感じさせるみどりや、手入れの行き届いたみどりなど、

みどりの質への配慮を行い、公園緑地や水辺空間を適切に維持管理する。

イ．本区域内の貴重なみどりを見極め、資産として残していく
　本区域内に点在するみどりは、市街地整備や土地利用の転換等、まちの発展に合わせて減少する傾向にある。民有のみどりを含め、今あるみどりをまとまりのあるみどり、連続性のあるみどりとして最大限守り・残していくことで、生物多様性に配慮するとともに、みどりとまちが調和する豊かな環境を維持していく。

ｂ　みどりの創出

ア．公園・緑地の適切な配置・整備を行い、暮らしを豊かにする
　みどりは、レクリエーションや環境保全としての役割だけでなく、景観形成や生物の生息地の確保、防災機能等多様な役割を担っている。公園緑地を適切に配置、整備することは、本区域の魅力を高める街づくりにつながる。公園や緑地が地域を特徴づける要素・魅力の一つとなるために、住民が身近に感じられるみどりを増やしていく。

イ．みどりとまちなみが調和した、みどりあふれる歩きたくなる街を創る
　街路樹や集合住宅、商業施設等の敷地内のみどりは、住民生活に身近な街なかのみどりとして「みどりが豊富な街」を印象付け、生き生きとした街並みの形成に寄与している。歩きたくなるまち（ウォーカブル都市）を目指して、植樹活動の推進や民間施設の緑化の推進など、緑視率を高め、人々の生活と都市を彩る連続性のあるみどりを増やしていく。

ｃ　みどりの活用

ア．積極的に市内のみどりを活用する
　土地活用や高齢化による営農意欲の低下､それに伴う担い手･後継者の問題等、みどりが減少する要因は様々だが、十分な利用がされていないみどりは、まちの活力を低下させるだけでなく、危険な場所となりかねない。農地の利用促進や指定緊急避難所としての活用など、区域内のみどりのさらなる活用と、有効利用できていないみどりの新たな利用を促進していく。

ｄ　みどりの担い手育成

ア．みどりを育てる人材を育成する
　みどりの「保全」「創出」「活用」を適切に行うためには、みどりづくりを担う人材が不可欠となる。また、区域内には「公有のみどり」と「民有のみどり」があるが、これらの維持管理は住民と協働で実施していく必要がある。講習会の開催や住民活動の支援など、みどりを担う人材を育て、本区域の魅力づくりに住民と協働で取り組んでいく。

イ．身近なみどりを実感する機会を提供する
　公園・緑地や樹林地等、住民の生活・景観の一部として取り込まれているが、日常の中で意識的にみどりに関わり、実感する機会は多くはない。住民がみどりに触れる機会の提供や活動への参加を後押しすることで､みどりの｢保全｣｢創出｣「活用」への機運を高めるとともに、住民参加への意識啓発を図っていく。

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、各住区に４ヶ所程度整備することを目標とし、配置を図るとともに、既存の街区公園を適切に維持管理する。

イ．近隣公園は、各住区に１ヶ所整備することを目標とし、配置を図るとともに、既存の近隣公園を適切に維持管理する。

ウ．地区公園は、おおむね４住区に１ヶ所設置することを目標とし、東深井地区公園をはじめ配置を図るとともに、既存の地区公園を適切に維持管理する。

エ．運動公園は、現在ある総合運動公園の再整備を推進するとともに、既存の運動公園を適切に維持管理する。

オ．特殊公園は、運河水辺公園の保全を図るほか、動植物の保全を図るため市野谷の森公園を配置するとともに、既存の特殊公園を適切に維持管理する。

カ．その他の施設緑地等として、市街地に介在する樹林地及び市街地周辺の樹林地のうち公有地化すべきものを都市緑地として配置を検討する。

ｂ　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、現在指定されている松ケ丘地区の野馬土手を保存する樹林地１箇所を引き続き保全に努めるとともに、市街化区域及びその周辺地において良好な景観の形成に寄与している一団の樹林や、神社仏閣又は史跡等と一体となっている樹林などの指定を検討し、適切な維持管理に努める。

イ．生産緑地地区は、特定生産緑地の指定等により農地の保全に努める。

ウ．市条例による樹林の保全の他、市民の森として樹林の保全を図る。また、江戸川をはじめとする河川空間の都市における有効な利用と水辺などの自然的環境の保全を図る。

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。

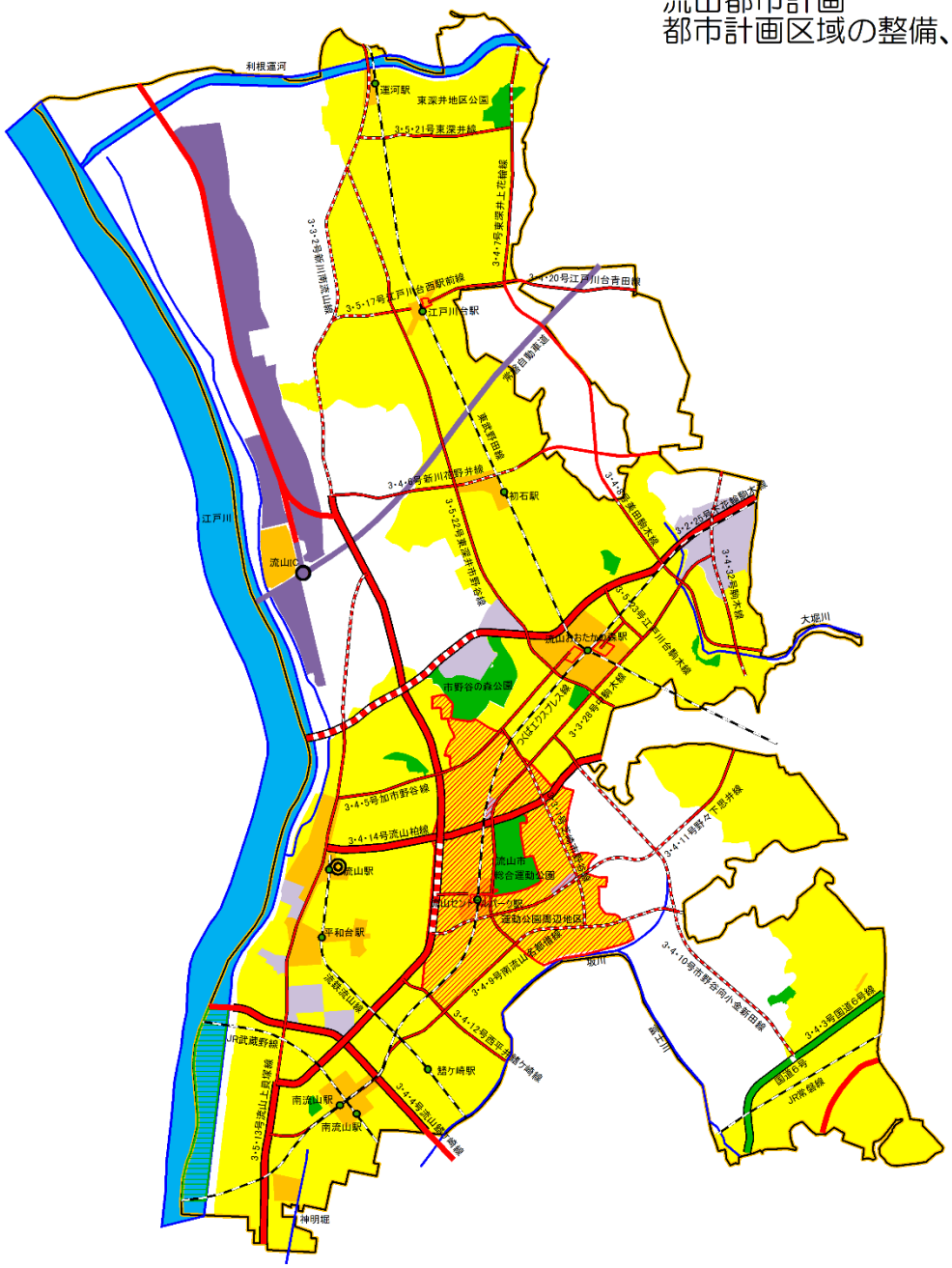
ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
近隣公園	2号近隣公園（運動公園周辺地区）
特殊公園	市野谷の森公園

（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。

※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。

流山都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 土地区画整理事業
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

流山都市計画区域

0　500　1,000　1,500　2,000 m

【松戸都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部、都心から20ｋｍ圏に位置する。西は江戸川を境に東京都葛飾区、江戸川区、埼玉県三郷市に接し、南は市川市、東は鎌ケ谷市、東から北にかけて柏市、流山市と接しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域は、水戸街道の宿場町として、また、舟運交通の要衝として栄えてきた。市制を施行した昭和18年の人口は4万人程度であり、昭和30年代の半ばまでは農業主体のまちとして緩やかな人口の増加傾向をたどってきた。

その後、高度経済成長に伴い、東京に隣接する地理的な条件から、団地整備や土地区画整理事業の進展とともに、人口規模において飛躍的な伸びを見せた。人口は、平成23年の東日本大震災後、一時的に減少したが、近年は増加傾向で推移し、令和6年には、50万人に到達した。

本区域は、このような人口動向の中、6路線23駅の鉄道駅等を中心に市街地が形成されてきた。今後は、50万人規模の人口維持を展望しながら、以下の方針により、将来都市像である「多世代がともにいきいきと思い思いに暮らすことができるまち」の形成を図ることとする。

ⅰ　安心して住める住まいと地域がある都市

・多様な住宅ストックや生活利便性の高さを生かし、子どもからお年寄りなど幅広い層の多様なライフスタイルが実現できる住まい･居住環境づくりを目指す。
・誰もが安心して快適に暮らし続けられる環境づくりや、コミュニティの活性化につながる機能や場の充実を図る。

ⅱ　都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市

・多様な住民生活を支える駅周辺等は、都市機能の維持・拡充とともに、居心地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくりを目指す。特に松戸駅周辺は、高次都市機能の集積･拡充を図るとともに、松戸の顔として魅力や賑わいのある拠点づくりを進める。
・工業団地を中心とした生産･研究開発機能の維持･充実を図るとともに、新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成を図る。

ⅲ　水･みどり･歴史に囲まれて生活できる都市

・多彩な水･みどり･歴史の資源の保全･活用を官民連携で取り組むことにより、潤い豊かで快適な都市づくりとともに、地域の魅力づくりを進める。
・地域の活性化や賑わいの創出を目的とする地域振興や環境保全などの多面的な機能を発揮するグリーンインフラの構築を目指す。

ⅳ　誰もが楽しく快適に移動できる都市

・公共交通の利便性を高め、誰もが安全･安心で快適に移動しやすい都市づくりをモビリティ分野の技術発展や環境変化に対応しながら進める。
・広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備･改善を計画

的に進める。
・安全で快適な歩行者空間の形成とともに、移動そのものが楽しめる道路環境づくりなど、賑わいや魅力の創出につながる都市づくりを目指す。

ｖ　災害から守られた安全な都市

・自助･共助･公助の連携を基本として、震災や風水害などの発生時に被害を少しでも減らす防災・減災のまちづくりに、国･県･関係機関と連携しながらハード･ソフトの両面から取り組む。

（２）地域毎の市街地像

本区域は、6 路線 23 駅の鉄道網が整備されており、それらの駅を中心とした生活圏が形成されている。今後はさらに、各駅周辺にそれぞれの生活圏の地域特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点となる核の形成を目指すとともに、各拠点間のネットワークを強化し、各地域の核を連携することで、本区域の地域特性を生かしたコンパクトシティ（集約型都市構造）の構築を推進する。

○広域交流拠点地域（松戸駅周辺）

本地域は、歴史的な中心性、行政機能や商業機能の集積、交通結節点としてのポテンシャル等を考慮して、住民の多様なニーズに応える魅力を備えた環境等を整える。また、バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した、安全で快適な歩行者空間の整備、既存の歴史資源や河川・緑の自然資源の活用、魅力あるまち並みの形成等により、うるおいあふれた回遊性の高い空間を確保する。

○交流拠点地域（新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅周辺）

本地域は、駅周辺の高度利用や商業機能の誘導を図り、交通基盤の整備による交通結節機能の強化や質の高い空間づくりに取り組むとともに、交流拠点にふさわしい機能の集積や安全で快適な歩行者空間の整備など、地域の特性を生かしたまちづくりを進める。

○その他の各駅周辺等地域

その他の各駅周辺や良好な市街地が形成されている地域についても、コンパクトな市街地の形成を基本としながら、それぞれの地域としての特性を考慮し、交通基盤の整備や安全・快適な歩行者空間づくり、商業機能の立地誘導等を進め、個性的で魅力あるまちに育成する。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域には、23 の駅が配置され、各駅を中心とした市街地が形成されていることから、それらを拠点とした多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指している。

特に、本区域の中心市街地である松戸駅周辺地区については、本区域の都心にふさわしい広域的な商業・業務機能及び文化機能の集積を図り、地下鉄 11 号線の延伸も視野に入れながら都市交通機能の強化に併せ、拠点的な市街地整備を図る。

地区内に分散している公共施設については、施設の再編を行い、核となる施設を誘導することで更なるコンパクトシティの実現を目指す。

また、本区域は超高齢社会を迎え、今後は多様な世代が生き生きと豊かに暮らすことのできる生活環境の整備が求められており、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮しながら、公共施設や道路・駅等の交通基盤の整備・改善により「徒歩生活圏」の形成を図り、安全・安心、快適でコンパクトな市街地の形成を目指す。

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

本区域においては、平成 30 年に東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）千葉県区間が開通したほか、外環道に接続し、本区域の南部を横断する北千葉道路も整備が進められているなど、広域的な幹線道路網が形成されつつあり、社会インフラとして重要な役割が期待されている。これらの沿道や主要な道路との接続部周辺においては、本区域の産業構造や地域の特性を考慮した上で、広域的な交通利便性を生かし、新たな産業の創出を図ることで、雇用の促進等地域の活性化につなげる。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

近年の頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害時に緊急輸送路や避難路となる幹線道路や生活道路の整備、火災発生時に延焼抑制・遅延効果が期待されるオープンスペースや緑地等の確保、避難場所等の防災拠点の整備等を進める。特に住宅が密集している地区で道路等の基盤整備が整っていない地区においては、地域住民の意向等を踏まえながら、基盤整備やオープンスペースの確保等を図り防災性を高める。

松戸駅周辺地区は本区域の中心市街地であり、多くの人が集まり賑わいのある地区であることから、災害時の避難場所等となる防災拠点の形成に努める。

また、北小金駅周辺地区や新松戸駅東側地区等については、市街地開発事業等により敷地の共同化や都市基盤施設の整備、オープンスペースの創出を行うことで防災性の向上に努める。

このほか、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。近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めるとともに、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で取り組む治水対策として、「流域治水プロジェクト」と整合した対策を推進する。

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

自然的環境の保全や、コンパクトシティの形成、公共交通の充実及び利用促進を図るとともに、公共施設や民間建築物において再生可能エネルギーや省エネルギー設備の普及促進に努め、エネルギー利用の効率化を促すことにより、環境負荷を抑制し持続可能なカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

また、自然的環境の保全や市街地における緑の保全・整備等に努め、ヒートアイランド現象の緩和や二酸化炭素の吸収・固定等による環境の改善、防災・減災、景観形成など多様な機能を有するグリーンインフラとして活用を図る。

（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

松戸駅周辺は、本区域の中心市街地として行政機関等の業務機能が集積している地区であり、今後も業務機能の集積を図る地区として業務地を配置する。

ｂ　商業地

本区域の中心市街地である松戸駅周辺は、歴史的な中心性、広域的な商業地としての機能の集積、交通結節点としての利便性から、商業・業務・文化・住宅等の機能が高度に集積した広域的な中心商業地として配置する。

新松戸、新八柱・八柱、東松戸の各駅周辺については交通結節点としての利便性を生かし、交流拠点としてふさわしい商業基盤の整備・育成を図る商業地として配置する。

また、その他主要な駅周辺や市街地形成の経緯によって商業施設の集積がみられる地区について、交通基盤の整備や適切な高度利用、日常生活に必要な商業機能の誘導等により、生活拠点として賑わいのある商業空間を形成する商業地として配置する。

ｃ　工業地

北松戸、稔台、松飛台の工業団地とその周辺等については、産業構造の転換等も考慮しながら、付加価値の高い製品の製造業の誘導・集積を図り、生産・研究開発機能等の維持・充実に努める地区とし、本区域の工業地として配置する。

ｄ　住宅地

ア．低層住宅地

駅や幹線道路からやや離れた位置にあって､住宅地に特化した地区については、周辺環境と調和しない用途や形態の建物の混在を防止して、安全・安心で快適な居住環境を確保する住宅地として配置する。

イ．中高層住宅地

駅周辺商業地の後背部については、その利便性を生かしながら、中高層主体の住宅地を配置する。

幹線道路沿道等については、住宅を中心としながら、日常の生活利便性を高める商業施設を一部許容する住宅地として、良好な居住環境を確保する。

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

本区域は、鉄道駅を中心としたコンパクトな生活圏の集合体を都市の基本構造とし、駅周辺の商業・業務地においてはその利便性を生かしながら、地域として必要な機能の集積を図る地区として、高密度利用を図る。

ｂ　住宅地

本区域の住宅地については、良好な居住環境の形成を図るため、低層・低密度

利用を基本とするが、中高層団地が形成されている常盤平地区、牧の原地区、小金原地区及び新松戸地区等については、引き続き高密度利用を図る。また、各駅に近接し交通至便な、ＪＲ常磐線及び国道 6 号周辺のゾーン、京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。）及び都市計画道路 3・4・17 号稔台六実線周辺のゾーン、北総鉄道北総線（以下「北総線」という。）の各駅周辺についても、高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

松戸駅周辺地区は、都市再生緊急整備地域の指定を受けており、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能、行政機能、文化機能及び居住機能の集積を図る地区として、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図る。

本区域の主要な地区拠点である新松戸駅周辺地区、新八柱・八柱駅周辺地区、東松戸駅周辺地区、北小金駅周辺地区、常盤平駅周辺地区及び六実駅周辺地区は、商業・業務機能等の集積を図る地区として、地区の特性に応じた高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

松戸地区、馬橋・北松戸地区、北小金・新松戸地区、常盤平地区及び六実地区等は、都市基盤施設の充実やオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

また、稔台・八柱地区、小金原地区等についても、都市基盤施設等の適切な改善や新たな魅力づくりに努める。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、松戸市空家等対策計画に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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

本区域内の台地や低地、谷津で形成された地形にある緑豊かな矢切・栗山地区等の斜面緑地や小金宿・松戸宿等の歴史風土を形成している社寺の緑地、生産緑地等、市街地内に多数残された緑の保全に努める。また、これらの周辺においても建築物や工作物の配置、外観、色彩等については、景観計画や地区計画制度の活用等により、豊かな緑の景観との調和に配慮した誘導を図る。さらに、矢切・栗山地区の斜面緑地、幸谷地区の樹林地については、特別緑地保全地区に指定しており、樹林地の確実な保全を図る。

松戸神社や戸定邸、東漸寺、本土寺等の歴史的、文化的な建造物は重要な景観要素であるため、大切に継承していくとともに、これらの周辺では、歴史と文化の感じられる豊かな景観を形成するために建築物や工作物の配置、外観、色彩等との調和に配慮し、魅力あふれるまち並み景観の形成に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業団地の周辺など住宅と工場が混在する地区については、現況及び推移を勘案し、適切な土地利用への転換等を図り、住宅と工場の共存に努める。

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

本区域の約 1／4 を占める市街化調整区域は、農地、樹林地等の自然的な土地利用がおおよそ半分を占め、住民にうるおいとやすらぎを与える貴重な空間となっているため、その保全を基本とする。特に、貴重で優良な農地や、圃場・農道、用排水路等の整備のなされている集団農地等についてはその保全を図る

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水想定区域に指定されている地区については、溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるため、市街化の抑制に努める。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

すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境にも大きな役割を果たしている江戸川河川敷の保全に努める。また、良好な自然的環境を形成している樹林地についても保全に努める。

本区域南部の矢切地区においては、低地部の農地、江戸川や坂川といった特徴的な景観や観光資源を保全・活用するとともに、市内外の人々が交流できる拠点の形成に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域の無秩序な開発を抑制し、豊かな自然的環境や営農環境、景観等の保全に努めることを前提としながら、鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区においては、地域の活性化に資する都市的土地利用を検討するため、土地利用の方針を次のように定める。

・北千葉道路の沿道周辺地区においては、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を図る。
・東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏においては、その立地特性を生かし、土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を図る。
・国道 6 号及び外環道に近接した地区においては、農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する土地利用を許容するなど、地域の活性化を図る。
・21 世紀の森と広場周辺においては、周辺の自然的環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら新駅設置を含めた計画的な新市街地整備を図る。

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。

（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

本区域は千葉県の北西部に位置し、県境である江戸川を隔てて東京都及び埼玉県に隣接している。本区域の広域的な道路網は、区域をほぼ南北に走る国道 6 号を主軸とし、松戸駅周辺地区を中心に国道 464 号及び主要地方道松戸野田線、市川松戸線、一般県道松戸鎌ケ谷線、松戸原木線等が放射状に構成している。これらを補完または強化する形で本区域の都市活動を支える重要な都市施設として、都市計画道路網が決定・整備されている。

公共交通網としての鉄道は、ＪＲ常磐線を主軸に京成松戸線や流鉄流山線が枝状に、ＪＲ武蔵野線が本区域を南北に、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）が本区域の東端を、北総線・京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス）が南部を走っており、通勤・通学をはじめとする交通需要に加え、東京国際空港や成田国際空港へのアクセスに大きな役割を果たしている。また、地下鉄 11 号線について、松戸までの延伸が検討されている。さらに、本区域においては、鉄道を補完する公共交通として、バス路線網が整備されている。

本区域の交通をとりまく環境は、首都東京に隣接する地理的な条件から通過交通量が多く、現況の道路網では、将来的にも混雑度は依然高い状況となることが予測されている。

このような状況を踏まえ、健全な都市生活のための空間機能や円滑な移動のための交通機能を確保するため、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。

・広域交通体系の整備と地域交通体系の整備を積極的に進めるとともに、道路ネットワークの更なる向上、市内交通の円滑化に努める。
・公共交通の利便性向上を図るとともに、公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立に努める。
・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に努める。
・市街地における安全で快適な歩行者空間の確保のため、歩道のバリアフリー化、自転車の走行空間の整備等の推進を図る。
・鉄道等との結節を強化するための駅前広場及び駅前線の整備を図るとともに、駐車施設の確保及び駐輪場の整備を促進し、道路環境の向上を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢の変化や地域の状況を勘案して、その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

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.4ｋｍ／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。

【鉄道、バス等】

日常的な移動を支えるため、既存の公共交通については維持に努め、公共交通の利便性が低い地域においては、地域の実情を踏まえながら、新たな移動手段の

導入検討やＡＩ・ＩＣＴ等の活用方法を検討し利便性の向上に努める。

【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
本区域の道路網の整備は、基本方針に基づき区域内での交通需要や通過交通等に対応した交通機能の確保及び道路が有する土地利用や空間機能に対する影響力を積極的に評価し、次の方針により道路網の整備・充実を図り道路の骨格の強化に努める。

ｉ．東京方面との連携や、環状方向の都市との連携を図るために広域的な幹線道路として、都市計画道路 1・3・1 号高速外かく環状線、1・3・2 号北千葉道路 1 号線、1・3・3 号北千葉道路 2 号線、3・1・1 号外かく環状線、3・1・2 号馬橋五香六実線、3・1・3 号高塚新田線、3・1・4 号串崎新田線及び 3・4・10 号松戸国道 6 号線を配置する。

ⅱ．放射方向の幹線道路として、都市計画道路 3・3・5 号松戸栗ケ沢線、3・4・9 号宮前大橋線、3・4・11 号岩瀬七右衛門新田線、3・4・12 号紙敷高塚線、3・4・16 号葛飾橋矢切線、3・4・17 号稔台六実線及び 3・4・20 号岩瀬串崎新田線を配置する。

ⅲ．環状方向の幹線道路として、都市計画道路 3・3・6 号三矢小台主水新田線、3・3・7 号横須賀紙敷線及び 3・4・26 号南花島古ケ崎線を配置する。

ⅳ．地域交通を担う道路においては、接続する幹線道路と一体となった整備を進め、道路網の段階構成の確立に努める。

また、鉄道の主要駅については、公共交通網が十分な機能を発揮できるよう、幹線道路や駅前広場等を配置する。

イ．鉄道
本区域における公共交通網を生かし、東京方面のアクセスや広域的な交流に対応した誰もが自由に移動でき、環境の負荷も小さい公共交通ネットワークを確立する。

ＪＲ常磐線・武蔵野線の輸送力の向上に努めるとともに、地下鉄 11 号線松戸延伸の促進を図る。

また、東武野田線、京成松戸線、北総線等については、本区域の公共交通として、利便性の向上を図る。

ウ．駐車場
・自動車駐車場
ｉ　基本方針
本区域の中心商業・業務地である松戸駅周辺や、交流拠点として位置づけている新松戸駅周辺、八柱駅周辺及び東松戸駅周辺は、駐車場整備地区に指定されており、「松戸市における駐車施設整備に関する基本計画」に基づき駐車場の整備や

既存駐車場の有効活用等、総合的な駐車施策を官民一体となって取り組む。

ⅱ　整備方針

「松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用により、駐車施設整備の推進を図る。

・自転車駐車場

鉄道の各駅を中心に駐車需要に対応した市営有料駐輪場の適切な整備、維持管理を行うとともに、民間による自転車駐車場整備に対する補助を進める。また、「松戸市自転車の放置防止に関する条例」等の徹底により、駅前広場や歩道等の機能に支障を来さないように努める。

エ．その他

・大規模駐車場

不特定多数の利用者を対象とした公共的駐車場については、「松戸市駐車場事業経営計画」に基づき都市計画駐車場である松戸駅西口地下駐車場の維持・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。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線 都市計画道路3・4・22号小金大金平線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・3・6号三矢小台主水新田線 都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線 都市計画道路3・5・28号葛飾橋竹ケ花線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路1・3・2号北千葉道路1号線 都市計画道路1・3・3号北千葉道路2号線 都市計画道路3・1・2号馬橋五香六実線 都市計画道路3・1・3号高塚新田線 都市計画道路3・1・4号串崎新田線 都市計画道路3・4・12号紙敷高塚線 都市計画道路3・4・16号葛飾橋矢切線 都市計画道路3・4・20号岩瀬串崎新田線 都市計画道路3・4・41号串崎新田大町線 ・駅前広場 都市計画道路3・5・32号松戸駅東口線 都市計画道路3・6・33号松戸駅西口線（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。

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】

本区域における都市化の進展に伴い、公衆衛生の保持、浸水防止及び生活様式の改善等の生活環境の向上を図ることが必要であり、一方では、水資源の確保及び自然環境の保護等の面から広域的な公共用水域の水質保全を図っていくことが非常に重要な課題となってきている。

よって、汚水については、本区域の大半は東京湾流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画に、東端に位置する六実地区等は利根川流域別下水道整備総合計画に基づき、手賀沼流域下水道全体計画に、各々十分な整合を図りながら流域関連公共下水道として整備を行うものとする。

また、雨水については、浸水地区の解消を図るよう整備を進めることを基本方針とする。

【河川】

本区域の主な河川は、一級河川として江戸川、坂川、新坂川及び国分川等 11 河川があり、準用河川としては、長津川、春木川、上大津川を含む 9 河川が指定されている。

これらの河川は、本区域の雨水排除の重要な役割を果たしているが、近年の都市化の進展に伴い、降雨時における流出量の増加が著しく、相対的に治水安全度が低下しつつある。このことから、今後も継続的に市街化に対応した河川整備を積極的に推進し、樹林地や農地等を保全することにより、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、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ことを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

10 年後には、市街化区域についてはおおむね整備を完了し、市街化調整区域についても追って整備を進めていくことを目標とする。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。

【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、江戸川左岸流域下水道及び手賀沼流域下水道の流域関連公共下水道として分流式にて整備を進める。

江戸川左岸流域下水道については、市街化区域に重点をおいて汚水幹線及び枝線の整備を進めており、手賀沼流域下水道については、市街化区域の整備がほぼ

完了している。
　また、単独処理区である金ケ作処理区は、将来廃止する計画であり、江戸川左岸流域下水道への編入を見据え、分流化の整備を進める。
　なお、市街化調整区域については、市街化区域の整備進捗状況に併せ、追って整備を進める。
　雨水排水については、放流先河川の改修事業の進捗と十分調整を図りながら、既成の市街地の中で排水に支障を来している地区を中心に、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ．河川
　整備水準の目標を達成するため、一級河川坂川、新坂川、派川坂川及び国分川の河川改修事業の促進に努める。
　また、本区域の南部は、真間川流域整備計画の対象となっていることから、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に進める。
　さらに、各流域の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や、流水の正常な機能の維持に努める。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・江戸川左岸流域関連公共下水道 幸谷、高塚新田及び常盤平地区の汚水管きょ建設 長津川排水区等の雨水管きょ建設
河川	・一級河川　坂川 ・一級河川　新坂川 ・一級河川　派川坂川 ・一級河川　国分川

（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

都市化の動向及び人口の動態等に対応し、都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となる、その他の公共施設については、長期的な展望に立ち、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．ごみ処理施設

廃棄物の減量、再資源化を推進するとともに、既存施設の維持・改善により施設の長寿命化を図る。また、施設の老朽化に合わせて計画的に新たな施設の整備を図る。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	・(仮称)松戸市エネルギー回収型廃棄物処理施設

（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．松戸駅周辺地区

本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発事業等により土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節機能の強化を図り、また、地区内に分散する公共施設の再編を行い、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。

さらに、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進める等、利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

加えて、松戸駅の東側に位置する相模台地区については、法務省総合庁舎跡地、相模台住宅（国家公務員宿舎）跡地等の国有地を活用し、土地区画整理事業により公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図り、災害対応拠点および賑わい交流拠点の形成を図る。

イ．北小金駅周辺地区

北小金駅周辺南口地区は、既存の再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、その周辺において、市街地再開発事業等により都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進する。

北小金駅周辺北口地区及び北小金駅周辺北口駅前地区は、適切な市街地開発事業等により土地の高度利用や駅前広場等の都市基盤施設の整備、商業機能等の拡充を図るとともに、寺社の参道に配慮した駅北口方面の顔づくりを推進し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

ウ．馬橋駅周辺地区

東口は、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設の整備にあわせて土地の高

度利用を図る等、必要に応じて適切な市街地開発事業等により良好な市街地の整備を図る。

エ．常盤平駅周辺地区

良好な景観の誘導及び生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを目指し､駅南側周辺の商業･居住環境の再構築など拠点性の向上を図るとともに、団地の防災性の向上など再生・再構築を図る。

オ．六実駅周辺地区

商業・居住環境の充実等による拠点性の向上を図るため、市街地再開発事業等により都市計画道路や駅前広場等の都市基盤施設の整備を行うとともに、土地の健全かつ合理的な有効利用や防災性の向上を図る。

カ．新松戸駅東側地区

広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点として、土地区画整理事業を推進し、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、防災性の向上を図る。

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	地区名称
市街地再開発事業	・松戸駅周辺地区 ・北小金駅周辺南口地区 ・北小金駅周辺北口駅前地区 ・常盤平駅周辺地区 ・六実駅周辺地区
土地区画整理事業	・相模台地区 ・新松戸駅東側地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、房総半島の付け根にあたる下総台地の西部に位置し、標高 20～30m の台地と、この台地が浸食されたことにより形成された谷津田部及び江戸川の氾濫平野の沖積低地から成り立っている。

これらの台地と低地の境には、数多くの斜面緑地があり、市街地内においても公園緑地、樹林地、生産緑地及び水辺空間等の緑が点在している。このような都市における緑は、都市生活にうるおいとやすらぎを与えるとともに、災害時における延焼遮断や避難場所となる防災空間としての機能を有していることから、良好な都市環境を形成していく上で非常に重要な要因をなしており、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。

しかしながら、宅地開発等により、これらの緑も減少しつつあり、良好な居住環境整備の面から保全・整備を図る必要がある。

このような現況を踏まえて、安全で、健康で、快適な生活環境の確保及び緑と調和のとれた魅力あるまちづくりを目指し、環境保全・レクリエーション・防災・景観形成といった緑の多面的機能を向上させるため、貴重な自然環境の保全、都市公園の整備・活用、個性ある緑の空間づくり等により、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。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標量 （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11％ （約501ha）	約17％ （約1,065ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	9.5 ㎡／人	9.6 ㎡／人	9.9 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

本区域の骨格となる緑を形成している江戸川沿いの斜面緑地と江戸川河川敷に代表される緑、21 世紀の森と広場を中心とする千駄堀・金ケ作地区の樹林地等については、動植物の生育・生息地、都市公害の緩和及び環境負荷の軽減等の機能を有していることから、保全に努める。

ｂ　レクリエーション系統

身近にある住区基幹公園（地区公園、近隣公園、街区公園）から、住民全体を利用対象とする 21 世紀の森と広場に代表される都市基幹公園（総合公園、運動公園）まで、住民がいつでも都市公園を利用できるよう適正な配置に努める。

また、ライフスタイルの多様化に伴うスポーツ・レクリエーション活動や健康・福祉社会へ対応するため、新たに整備する公園や既に設置された公園の再整備に

おいて、利用機能の拡充に努める。

ｃ　防災系統

公園等の緑地は、市街地における火災延焼の抑制・遅延等、災害の抑制や、安全な避難地、救援活動の拠点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、防災機能の充実に努める。斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

ｄ　景観構成系統

矢切・栗山地区等の帯状に連なる斜面緑地や、江戸川等の河川敷の広大な緑の自然環境及びその周辺の農地は、本区域の重要な景観要素であるため、その地形を生かした緑の連続性の保全に努める。

また、本土寺やその参道にある緑、浅間神社の極相林等の地域の歴史風土を伝える景観を構成している緑､本区域の代表的なシンボル性を持つ公園である 21 世紀の森と広場や戸定が丘歴史公園、常盤平さくら通り・けやき通り等の落ち着いた魅力ある景観を形成している街路樹の保全に努める。

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．総合公園は、都市計画事業として整備に努める。

イ．地区公園、近隣公園、街区公園は、施設の更新や利用者ニーズの多様化に応じた整備に努めるとともに、未整備地域においては優先的に配置し、周辺環境に対応した整備に努める。また、必要に応じて都市計画事業として整備に努める。

ｂ　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、本区域に存在する樹林地のうち、良好な自然的環境を有し、景観が優れている樹林地を中心に指定する。

イ．生産緑地地区は、公害や災害の防止、及び良好な都市環境の保全等の機能を維持するため、一定面積の確保を目標に、既存地区の機能の保全を図ることを基本とする。

ウ．特別緑地保全地区や生産緑地地区の他、法や条例に基づく制度により、市内に残された樹林地などの貴重な緑の保全や、新たな緑の創出に努める。

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
総合公園	21世紀の森と広場、矢切の渡し公園
近隣公園	松戸中央公園
特殊公園	戸定が丘歴史公園

（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。

おおむね 10 年以内に指定を予定する主要な特別緑地保全地区等は、次のとおりとする。

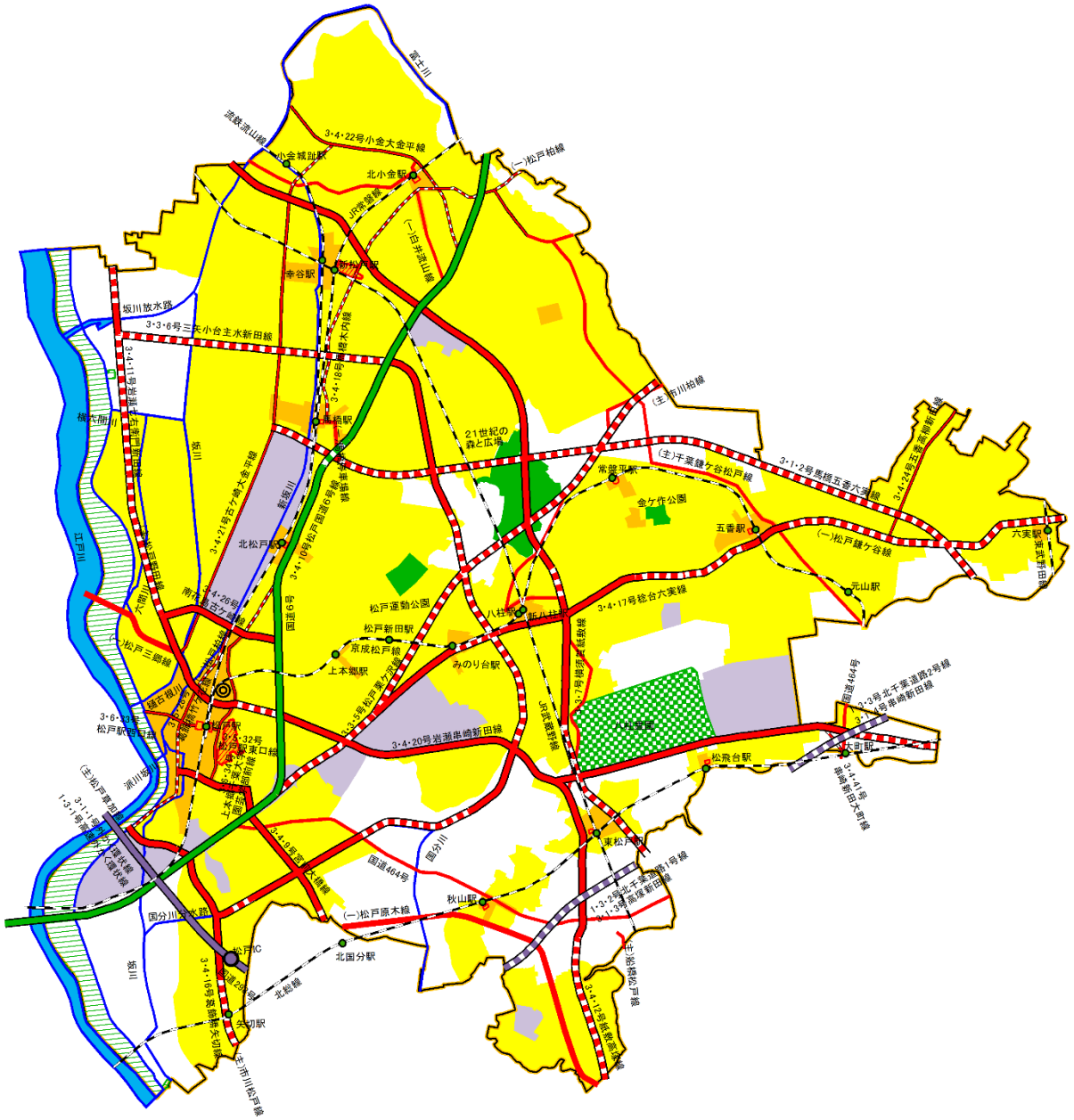
矢切地区の貴重な斜面緑地は、特に景観上優れた緑であるため特別緑地保全地区等の指定に努め積極的な保全を図る。

b　地域制緑地

種別	名称等
特別緑地保全地区	矢切地区

（注）おおむね 10 年以内に決定予定の地区等を含むものとする。

松戸都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 緑地
- 墓園
- 土地区画整理事業
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

松戸都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000 m

【柏都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県北西部の中央に位置し、利根川と手賀沼に接した東京都心から30ｋｍ圏の首都圏近郊整備地帯内に属する。

地形は、宅地、畑地、山林を中心とした台地部と利根川及び手賀沼に面する水田を中心とする低地部とに大別される。東京都心と千葉、さいたま及び土浦・つくば・牛久の各業務核都市並びに成田のほぼ中間に位置しており、ＪＲ常磐線、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）及び首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の鉄道により、また、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）、国道6号及び国道16号の主要幹線道路等により交通の要衝となっている。このような地理的優位性等を踏まえて、第5次首都圏基本計画において本区域を広域連携拠点として育成、整備することが示されている。

本区域における柏市の歴史は、昭和29年（1954年）の市制施行以来、著しい人口の流入による都市化の歴史であったといえる。それは、昭和30年代のわが国初の大型住宅団地を初めとする住宅団地の建設や工業団地への企業の進出、さらには、昭和40年代の常磐線の複々線化、柏駅東口市街地再開発事業を契機として、住宅都市から広域的な商業拠点都市への発展を遂げる歩みであった。平成17年には、柏市と沼南町の合併が行われ、一体の都市として発展することが望まれている。

この都市化の歴史は市勢の発展をもたらす一方で、著しい人口増加に対応する都市基盤や生活環境施設の整備が解決すべき課題となり、現在もなお引き続き重要課題となっている。

しかしながら、近年は人口増加が緩やかになるとともに、経済社会の成熟化に伴い、“従来型のベッドタウン”としての成長サイクルは限界を迎えようとしている。また、住民の価値観も単なる「生活の便利さ」のみならず「緑や水」、「うるおいとやすらぎ」といった快適な居住環境へのニーズが高まり、バランスのとれた都市づくりが求められている。また、急速な情報化、国際化、少子・高齢化に伴い中心市街地の活性化をはじめ、活力の源泉である都市の再生など市街地の整備や都市政策においても新たな社会に対応した都市づくりが求められている。

こうしたなか、柏駅周辺地域においては、平成15年に都市再生緊急整備地域の指定を受け、民間活力を導入した市街地の整備や都市の再構築によって、千葉県北西部の中心的な地区としての再生を図っている。さらに、本区域北部においては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備が進められており、21世紀にふさわしい大きな可能性をもつ都市として期待されている。また、水と緑の豊かな自然や歴史、文化を生かした快適で魅力のある都市景観形成を図っている。

また、今後の少子高齢化に対応する持続可能な街づくりを行う必要性から、生活圏のつながりや連携による多核的ネットワーク構造を柏版コンパクトシティの概念とするとともに、都市機能の集積や移動しやすい交通ネットワークを構築するなど、地球環境問題にも配慮した、脱炭素型の都市構造の形成を目指す。

したがって、都市づくりの基本的目標を、質の高い生活環境と都市基盤の着実な整備を図るとともに、成熟社会に対応した豊かな環境とうるおいにあふれ、住民一人ひとりが活力を持ち、安心して生活できる都市環境づくりとする。

また、将来の姿を「柏に関わる一人ひとりが想いを実現できるまち～多様な価値や人々がつながり、新たな価値の創造に挑戦～」とし、基本的な目標は次のとおりとする。

①もっと、創造的なまちへ
先進的な教育、医療、商工業、みどりある都市空間などの柏の強みと柏に関わる人々の多様性をエネルギーとして、社会の急速な変化に伴って生じる様々な課題を解決することで、新たな価値に出会えるまちを目指す。

②もっと、居心地のよいまちへ
子どもからお年寄りまで、多様な人々がつながるコミュニティと様々な居場所がうまれることで、柏に住み、働き、学び、憩い、遊びに来る誰もが、健やかに育ち、安心して過ごし、年齢を重ねていくことができるまちを目指す。

③もっと、地域の個性が輝くまちへ
豊かな自然が感じられる手賀沼をはじめとする自然環境と、都心へのアクセスのしやすさや市内で生活が完結する利便性がバランスよく共存する柏で、まちの発展の中で築かれてきた文化や歴史を引き継ぎ、さらに磨きをかけるまちを目指す。

（２）地域毎の市街地像

本区域を地域の特性を考慮して、4 つのゾーンに区分し、各ゾーンの特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

○北部ゾーン
本ゾーンについては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備を進め、柏の葉キャンパス駅周辺に多様な都市機能が集積する業務・商業地を整備する。国立がん研究センター東病院、東京大学、千葉大学、東葛テクノプラザ等の教育研究機関や研究開発型産業機関が集積する本地区の強みを最大限生かし、ＡＩやライフサイエンス等の拠点化などを始めとした創造的な産業空間を醸成するため、産業創出地区においてさらなる土地利用の促進を図るとともに、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、公・民・学が連携したまちづくりを促進する。また、既存の緑地や水辺の自然的環境と調和しつつ、活力と魅力を備えた良好な市街地の形成を図る。

○中央ゾーン
本ゾーンについては、千葉県北西部の交通の要衝としての特性を生かし、本区域の中心となる柏駅周辺地区に広域から多くの人が訪れる商業・業務・文化機能等の多様な都市機能の集積や、良好な居住環境の整備と一体となった定住促進により活力ある魅力的な都市空間の形成を図り、その他の鉄道駅周辺に都市拠点の機能を補完し生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成する。特に柏駅周辺においては、多様な主体がそれぞれの強みを生かしてエリアの魅力向上を目指す公・民・学連携によるまちづくりを進める。また、手賀沼・大堀川等の水辺空間の活用により居住環境の改善を図り、住民がいきいきと暮らすことのできる市

街地の形成を図る。

○南部ゾーン
　本ゾーンについては、東武野田線の各駅周辺に地域住民の日常生活を支える中心的な場として生活拠点を整備するとともに、住民生活や産業活動を支える都市基盤や公共施設の整備を進める。

○東部ゾーン
　本ゾーンについては、大型商業施設や手賀沼などの地域資源の活用により、農業や観光・レクリエーションの振興や環境共生・交流を図りながら、豊かな自然的環境のもと良好な居住環境の形成を図る。また、市東部の拠点として、交流人口の増加に向けた、商業・文化機能等の強化を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針
　鉄道駅等の拠点への都市機能の集積など､拠点の役割に応じた立地の適正化や、拠点へ移動しやすい公共交通ネットワークの構築に併せて、公共交通の利便性が高い地域における居住の持続や、既存の郊外住宅地におけるオープンスペースの有効活用等を通じた、良好な居住環境の形成を促進することにより、持続可能なまちを目指す。一方、本区域では、当面の間人口維持が見込まれるため、市街化区域の大部分を「生活利便性が持続可能な居住地の区域」として捉え、住民の日常サービス水準の維持・向上しつつ、将来の人口減少に備え、コンパクトシティに向けた準備を進める。
　公共施設等については､「柏市公共施設等総合管理計画」との連携のもと、最適な場所において計画的に配置するため、統廃合や複合化等を検討する。
　併せて、道路や公共交通などの環境整備により移動を円滑化し、高齢者や子育て世代にとっても活動しやすい都市空間を整備する。特に鉄道駅等の交通結節点や公共施設等及びそれらへのアクセス道路におけるバリアフリー化に努める。

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
　柏の葉キャンパス駅周辺では、地域の大学や研究機関と連携した企業・研究機関の立地及び交流を促進し、新産業創造環境の充実を図る。
　柏インターチェンジ周辺では、自然環境の保全を図りながら産業イノベーションに対応する拠点の形成に努める。
　広域的な幹線道路である国道１６号沿線では、乱開発防止の観点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討し、産業や雇用の創出を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針
　都市の防災性を向上させるため、次の配慮に努める。
・災害時の緊急車輌の通行、物資の輸送、避難路等に資するため、都市計画道路等の幹線道路の整備や橋りょうの耐震対策を実施し安全確保に努める。

・民間建築物の耐震化や都市計画道路沿道等の延焼遮断帯の形成等により、面的な防災性能の向上を目指す。
・広域避難場所の確保に努め避難困難区域の解消を図る。
・都市型水害対策として、水路、雨水調整池、雨水幹線の整備を図る。
・柏駅周辺地区について、老朽密集市街地を改善するため、道路及び都市空間を確保し、都市防災性の向上を図る。
・土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築行為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

河川や手賀沼沿いのまとまった緑など、都市環境、生物多様性、レクリエーション、防災、景観の面から重要で、かつ自然的環境の基盤となっている緑の保全を図る。また、集約型都市構造への転換とあわせて、交通、エネルギー、みどり等の各分野でカーボンニュートラルに取り組む。

・「歩いて暮らせる街」を目指して、公共交通のサービス水準及び利便性を向上させることで、過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を図ることにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の低減に努める。
・市街地開発事業等の市街地における建築物の更新の機会を捉え、建築物の省エネルギー化と併せて再生可能エネルギーの活用によるエネルギーシステムの更新を面的に図る。
・緑地の整備・質の向上に加えて、地域が主体的に運営管理を行う魅力的な屋外活動の場や地域の賑わい、コミュニティの場となる新たな共有空間の整備を進め、日常生活における屋外滞在時間の増加（室内滞在時間の減少）を促進することにより、日常生活におけるエネルギー消費の削減を図る。

（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

柏駅周辺地区は現在でも市役所、柏税務署等の官公庁施設を含む業務施設の集積が見られることから、今後も本区域の業務活動の中心的な役割を果たすため業務地として配置する。東部ゾーンの沼南支所周辺地区にあっては、沼南庁舎、文化交流施設等が集積していることから、地区中心的な業務地として配置し、それらの機能の充実に努める。

また、北部ゾーンの柏の葉キャンパス駅周辺は、学術、文化、健康等の機能を有する官公庁施設等が集積しており、これと連携を図りながら、新たにオフィス・研究所等の業務地を整備し、あわせて高次都市機能の集積を図る。

ｂ　商業地

ア．中心商業地

本区域の商業活動は、周辺の市町村をも対象とした広域的な商業圏を形成している。

特に、柏駅周辺は商業集積も高く、かつ交通の利便性も良いことから広域的な中心商業地としての役割を果たしている。今後もこの地区を中心商業地として配置し、高次都市的サービスを行う高度な商業機能等の集積を高め、一層の機能の

充実に努める。
　また、柏の葉キャンパス駅周辺に商業地を配置し、柏駅周辺と役割を分担するとともに連携を図る。

イ．一般商業地
　都市の活性化と商業活動をより一層活発にし、住民サービスの向上を図るため、南柏駅及び北柏駅周辺並びに柏たなか駅周辺に地区中心的な商業地を配置する。
　また、地区住民の日常購買需要をまかなう商業地を東武野田線の各駅周辺及び沼南中央地区、計画的に開発された松葉町地区及び大津ヶ丘地区、さらに既存の商店が集積している富勢地区、大木戸地区に配置する。

ｃ　工業地
　既に工業団地の形成がされている十余二工業団地、根戸工業団地、柏機械金属工業団地、柏三勢工業団地、沼南工業団地、沼南風早工業団地を、今後も工業地として配置し、生産環境の維持改善に努める。
　北部地域においては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備が進められている。また、十余二工業団地周辺には、東葛テクノプラザ、東京大学柏キャンパスなどの高次研究機能施設の整備が進められ、これらの施設と連携しながら、既存の工業団地の活性化や新産業団地の整備を促進し、産業イノベーションに対応する拠点の形成に努める。
　東部ゾーンの工業団地については、区域内外からの工場移転先としての活用を図り、新たな産業集積の形成促進を図る。

ｄ　住宅地
　柏駅周辺の既成市街地は、商業・業務地区との均衡を図りながら、土地の高度利用に努め、中高層の住宅地として配置する。また、その他の各鉄道駅並びに幹線道路の沿道に広がった既成市街地については、建物用途の純化を図るとともに都市施設の整備等居住環境の整備・保全に努め、今後も住宅地として配置する。特に、計画的に開発された北柏駅南口地区、松葉町地区、新柏地区、湖南地区、高柳西側地区、柏北部東地区等については、良好な居住環境の維持増進に努める。
　また、良好な宅地を供給するため、逆井・藤心地区を住宅地として配置し、柏たなか駅周辺の大室東地区については、良好な住宅地とするため、地区計画を定めるとともに居住環境の整備を行う。

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
　柏駅周辺地区及び柏の葉キャンパス駅周辺地区とそれを補完する南柏駅、北柏駅周辺地区及び柏たなか駅周辺地区は、千葉県北西部の中核市としてふさわしい商業・業務地の集積を図るため、高密度地区として土地の高度利用を図る。
　また、沼南支所周辺地区の業務地並びにその他の各鉄道駅周辺地区、松葉町地区及び富勢地区の商業地についても、それぞれの地区の特性に応じ、高密度地区として土地の高度利用に努める。

ｂ　住宅地

本区域の住宅地は、良好な居住環境を維持するため、低層戸建て住宅地にふさわしい低密度利用を基本とするが、既に中高層化が計画的に進められた豊四季台地区、松葉町地区及び光ヶ丘団地地区等については中高層住宅地を中心とした密度利用とする。

また、鉄道の主要駅周辺地区及び国道 6 号、国道 16 号等の沿道等の交通至便な地区については、建物の中高層化を進め土地の高度利用に努める。

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

柏駅周辺地区及び柏の葉キャンパス駅周辺地区は、千葉県北西部の中核市としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と魅力的な都市空間を形成するため、土地の高度利用を図る。

本区域の主要な地区拠点のうち、南柏駅及び北柏駅周辺地区において商業・業務機能の充実強化を図るほか、柏たなか駅周辺地区において商業・業務等の集積を図ることで、地区中心商業地にふさわしい土地の高度利用を図る。

沼南支所周辺地区の業務地並びにその他各鉄道駅周辺地区、松葉町地区及び富勢地区の商業地についても、それぞれの地区の特性に応じ、土地の高度利用に努める。

本区域の住宅地は、既に中高層化が計画的に進められた豊四季台地区及び松葉町地区及び光ヶ丘団地等並びに主要駅周辺及び国道 6 号、国道 16 号等の沿道等の交通至便な地区については、建物の中高層化を進め土地の高度利用に努める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

南柏地区の一部においては、不足する都市基盤施設及びオープンスペースの充足を図るため、道路等の都市施設の整備を推進し、良好な住宅地の形成を図る。

北柏地区の一部においては、都市基盤施設及びオープンスペースの充足を図るため、道路等の整備や総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

また、既成市街地の住工混在の解消を進めて、良好な居住環境の確保に努める。

さらに、地区計画制度等の導入及び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。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の保全を図る。

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

中心市街地の再整備、住宅地域やつくばエクスプレスの沿線地区の整備等の動きに対応しながら、残されている自然的環境の保全と必要とされる公共緑地の確保に努める。

また、生産緑地地区の指定により一部農業環境の保全や市街地に介在する樹林地等の良好な自然的環境の保全に務める。

さらに、景観計画に基づき、都市と自然、個と地域等多様な要素の調和した良好な景観づくりを促進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

北柏地区は、用途混在が著しい一部地区について工業系土地利用から住居系土地利用への転換を促進するとともに、都市基盤整備に努め、良好な住宅市街地の形成を図る。
特に、北柏駅北口地区は、工業系土地利用からの転換を積極的に促進し、商業・業務機能の集積に努める。
また、土地利用状況の著しい変化や都市計画道路の整備に応じた用途地域の見直しに努める。

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
土地基盤整備事業等が実施されている利根川、手賀沼及び大津川沿いの一帯の農地は、優良な農地であり、今後とも農用地として保全を図る。また、金山及び片山地区にある集団的農地についても整備、保全に努める。

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
利根川、手賀沼及び大津川沿い一帯の水田は、集団農地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水や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、急傾斜地等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
本区域の北東部に位置する手賀沼周辺地区は湖沼を主とした良好な自然地であり、また県立印旛手賀自然公園区域に指定されていることから、今後とも保全に努める。
また、市街化調整区域に存在する現況の一団性のある樹林地、特に、市街化区域に近接して存する樹林地については、都市景観上も貴重であり、極力その保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
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。柏インターチェンジ周辺における産業イノベーションに対応する拠点形成に努めるとともに，国道１６号沿線において，産業振興や雇用の創出を図るため，乱開発防止の観点を踏まえ,周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討する。
既に人口減少がみられる布瀬、手賀、片山地区の既存の集落について、優良田園住宅制度の活用により、地域コミュニティの維持を図る。なお、まとまった規模の開発行為については、周辺環境と調和が図られた住宅地を維持するため、併せて地区計画を決定するものとする。
さらに、5ｈａ以上の一団の工場等の跡地については、産業の振興、都市機能の維持または増進に特に寄与するものについて、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を誘導する。
手賀沼エリアは柏市観光基本計画と連携しながら、自然的環境を保全するとともに来訪者などの交流人口の拡大に向け、魅力向上に寄与する土地利用を誘導す

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。

（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

　本区域においては、広域交通網として鉄道はＪＲ常磐線、東武野田線及びつくばエクスプレスが、道路は常磐道、国道 6 号及び国道 16 号の主要幹線道路が配置されており、首都圏の放射・環状両方向の交通幹線が交差する本県北西部の交通の要衝となっている。

　本区域をとりまく交通の現況を見ると、まず鉄道は、東西方向にＪＲ常磐線、南北方向に東武野田線がある。ＪＲ常磐線は東京と茨城方面を、東武野田線は大宮と船橋を結んでおり、本区域の通勤・通学の交通手段としてもそれぞれが大きな役割を果たしている。また、この両線は柏駅で接続していることから、結果として柏駅周辺の交通利便性を格段に高めている。

　さらに、本区域の北部において開業したつくばエクスプレスは、既存の常磐道とあわせて、東京と土浦・つくば間における本区域の位置づけを飛躍的に強化している。

　一方、道路は、広域的な幹線道路として東西方向に国道 6 号、南北方向に国道 16 号があり、本区域のほぼ中央部で交差している。国道 16 号の北部には常磐道の柏インターチェンジがある。国道 6 号は東京と茨城方面を結び、国道 16 号は東京都市圏の広域環状道路として機能しており、さいたま、千葉等の業務核都市を結んでいる。また、常磐道は首都高速道路を経て東京都心と土浦・つくば・牛久の業務核都市にそれぞれ直結している。

　本区域はこれら広域的な幹線道路を骨格に、主要地方道市川柏線、我孫子関宿線及び船橋我孫子線並びに一般県道松戸柏線等の県道により主要な道路網を形成している。

　本区域の交通をとりまく環境をみると、市内を通行する自動車交通量は減少傾向にあるものの、依然として主要な幹線道路の混雑は発生している状況である。また、国道 6 号、国道 16 号等の広域的な幹線道路が都市内幹線道路として重複して利用される結果、交通機能、安全機能、環境等に問題を生じ健全な都市生活、円滑な都市活動の確保に支障を来すことが懸念される。

　このような状況を踏まえ、将来の交通需要に対処した、交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率的なネットワークの実現
・公共交通と自動車との適切な機能分担が図れる交通体系の確立
・安全で快適な歩行者・自転車空間の確保
・都市拠点や地域拠点における交通結節点の機能強化

　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機能代替可能性等を検証し、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、市街地面積に対し約 1.1ｋｍ/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、バスともに需要に応じた運行本数を維持する。

・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

主要幹線道路である国道 6 号及び国道 16 号、都市計画道路 3・3・2 号箕輪青葉台線及び 3・2・40 号十余二船戸線により広域的な幹線道路網を形成し、本区域内の幹線道路網との整合を図り、道路の段階構成を積極的に進める。特に、東京都市圏の広域環状道路である国道 16 号は増大する交通需要を支えるため、機能を強化する必要がある。更に国、市等と連携し、千葉北西連絡道路の計画の具体化を促進する。

また、つくばエクスプレス沿線の市街地整備に伴う交通量の増加に対し、本区域を南北に伸びる都市計画道路 3・4・9 号葉山十余二線及び 3・3・44 号高田若柴線、そして東西に伸びる都市計画道路 3・4・7 号十余二花野井線等の幹線道路網の整備を図る。特に南北に伸びる幹線道路は、つくばエクスプレス沿線市街地と柏駅周辺地区の連携機能と有機的な交流機能を有することから、沿道土地利用と連携を図り、魅力ある市街地形成のシンボルとなるよう整備に努める。

更に、都市計画道路 3・4・5 号南柏一本松線、3・4・6 号豊四季宿連寺線、3・4・10 号呼塚新田向中原線、3・4・11 号名戸ヶ谷捕込線、3・4・12 号南柏逆井線、3・4・18 号藤心逆井線及び 3・4・51 号柏船橋取手線の整備により既成市街地間の交通機能に強化に加え、柏環状道路を編成することで、区域内のさまざまな拠点を結ぶ連絡機能を強化し、ネットワークの有機的な形成を図る必要がある。

一方、広域的な商業・業務機能の集積が進んでいる柏駅周辺地区での交通混雑の解消を図るため都市計画道路 3・3・28 号末広あけぼの線及び 3・5・30 号乗馬ヶ谷向中原線により駅への連絡道路等の地区内道路網の整備を図るとともに、街の回遊性を回復するため、都市計画道路 7・5・3 号元町通り線、7・6・4 号中通り線、7・6・2 号南通り線、8・7・1 号小柳町通り線などの歩行者系道路の整備を図る。

また、各地区間の交通機能を強化するため、都市計画道路 3・4・27 号根戸新田宿連寺線の幹線道路や、都市計画道路 3・4・17 号向中原山越線、3・4・22 号吉野沢高野台線の補助幹線道路の整備に努める。

更に、交通結節点である鉄道の主要駅については、自動車及び歩行者の効率的な交通処理を図るとともに、各地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため駅前広場や都市計画道路 3・4・37 号根戸花戸原線、3・4・38 号北柏駅北口線、3・4・13 号南柏光ケ丘線、3・4・24 号豊四季駅前線及び 3・3・50 号高柳駅前線の駅前線の整備に努め、交通結節点としての機能強化を図るため北柏駅北口駅前広場及び南口駅前広場間の円滑な移動に配慮した経路の整備に努める。また、高柳駅東口駅前広場の整備に努める。

特に、柏駅東口駅前広場及び西口の駅前広場については、周辺の面的な都市機能の更新に際してバス、タクシー、歩行者及び自転車交通に対応した交通結節点の強化を図る必要がある。

イ．鉄道

つくばエクスプレス各駅については、今後予定される 8 両編成化に向けた鉄道駅の整備により、輸送力の強化に努める。

ＪＲ常磐線及び東武野田線の結節点である柏駅については，駅及び交通広場を含めた駅周辺の一体的な整備により，駅における交通結節点としての機能強化に努める。

幹線バスと支線バスによる交通ネットワークにおける、ITS（高度道路情報システム）を活用した「自動運転車両」等の次世代公共交通の導入を検討する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

商業系地区においては、各地区の特性を十分に勘案し、総合都市交通体系とまちづくりの観点に立ち、民間と公共の適切な役割分担と協力のもと、総合的、計画的な自動車駐車場施設整備を促進する。

自動車駐車場施設整備については、自動車駐車場施設の附置義務条例を活用するほか、市街地開発事業等による駐車場の整備促進に努める。

・自転車駐車場

交通結節点である駅周辺での通勤・通学者用の自転車駐車場対策、歩行者空間の確保及び都市の美観等の面から、民間と公共の適切な役割分担と協力のもと、自転車駐車場施設の附置義務条例を活用するほか、総合的、計画的な自転車駐車場施設整備を促進する。

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。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・13号南柏光ケ丘線 都市計画道路3・4・38号北柏駅北口線 都市計画道路3・4・39号北柏高野台線 都市計画道路3・3・50号高柳駅前線 都市計画道路7・5・3号元町通り線 都市計画道路7・6・4号中通り線

	都市計画道路7・6・2号南通り線 都市計画道路8・7・1号小柳町通り線 ・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・17号向中原山越線 都市計画道路3・4・37号根戸花戸原線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・6号豊四季宿連寺線 都市計画道路3・4・7号十余二花野井線 都市計画道路3・4・9号葉山十余二線 都市計画道路3・4・12号南柏逆井線 都市計画道路3・4・22号吉野沢高野台線 都市計画道路3・4・24号豊四季駅前線 都市計画道路3・4・27号根戸新田宿連寺線 都市計画道路3・3・28号末広あけぼの線 都市計画道路3・3・44号高田若柴線 都市計画道路3・3・45号船戸若柴線 都市計画道路3・4・52号高柳藤ヶ谷新田線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路3・3・2号箕輪青葉台線 都市計画道路3・2・40号十余二船戸線 都市計画道路3・4・51号柏船橋取手線 ・駅前広場 柏駅東口駅前広場 柏駅西口駅前広場 北柏駅北口駅前広場

（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。

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貴重な水辺である手賀沼に接している。
今日、本区域での都市化は著しく進んでおり、水資源の確保、自然的環境の保全などの面から、公共用水域の保全を図ることが非常に重要な課題となっている。
一方、居住環境保全の面からも、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善など生活環境の向上を図る必要がある。また、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、東京湾には、水質汚濁防止法に基づく総量削減計画が策定されており、こうした計画を進行させるためにも、次の方針に基づき下水道整備を進める。
汚水は、手賀沼流域下水道計画及び江戸川左岸流域下水道計画に基づき、本区域の流域関連公共下水道として整備を進める。雨水は、市街地での排水の円滑化に努め、浸水の防除等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備を進める。

・河川
本区域の主な河川として、北部に一級河川利根川及び利根運河の両河川と準用河川諏訪下川があり、南側には一級河川大津川及び準用河川上大津川が、また、本区域の中央部を西から東に一級河川大堀川がある。特に、大津川と大堀川は、貴重な湖沼である手賀沼を流出先としている。これらの河川や湖沼は、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているとともに、本区域の自然風土に深い影響を与えており、都市における自然的環境空間及び生物生息空間としても重要である。
しかし、近年における都市化の進展に合わせ流出抑制を進めているが、集中豪雨などにより各河川治水安全度が低下するおそれがあることから、河川改修を積極的に推進してきたところであるが、さらに、樹林及び農地などの保全を行い、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努め、市街地の開発にあたっては、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ことを基本方針とする。

イ．整備水準の目標
・下水道
目標年次の令和 17 年には、本区域のつくばエクスプレス沿線土地区画整理事業区域等を含めた市街化区域が処理可能となるような水準を目標とする。
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ている計画規模に基づくものとする。また、一級河川手賀沼については、湖沼水質保全計画の目標達成を図る。

ｂ　主要な施設の配置の方針
ア．下水道
本区域の公共下水道は分流式とし、手賀沼流域下水道及び江戸川左岸流域下水

道の関連公共下水道として整備の促進を図り、処理区域の拡大に努める。
　また、一級河川手賀沼及び大津川の河川改修事業が進んでいることから、公共下水道としての雨水幹線の整備を推進する。
　なお、つくばエクスプレス沿線土地区画整理事業区域については、一体的な下水道整備を推進する。

イ．河川
　整備水準の目標を達成するために、一級河川大津川及び準用河川上大津川の河川改修事業及び流域の治水対策の促進を図る。
　利根川、手賀沼及び大津川については、生物の生息環境に配慮しつつ、河川敷や堤防等を利用し、河川の風景や自然に親しめる空間づくりに努める。特に、手賀沼については、引き続き水質浄化に努める。
　さらに、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。

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	・手賀沼流域関連公共下水道 花野井・大室・若柴・正連寺・小青田・船戸・十余二・中十余二・布施・根戸・豊四季・逆井・新逆井・南逆井・若白毛・岩井・箕輪・南増尾・高柳 及び大島田地区の汚水管きょの建設 豊町・豊四季・篠籠田・高田・松ヶ崎・八幡町・東柏・名戸ヶ谷・増尾・加賀・正連寺・大島田・若白毛・岩井･箕輪及び高柳の雨水管きょの建設 ・江戸川左岸流域関連公共下水道 豊四季地区の汚水管きょの建設
河川	・一級河川　手賀沼 ・一級河川　大津川 ・準用河川　上大津川

（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。

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

都市機能の充実と良好な都市環境の維持・増進を図るうえで必要となるその他の公共施設については、今後の人口の動態に対応し、かつ長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備に努める。

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、資源の有限性及び再利用の観点から、ごみの減量化、再資源化に努めるとともに、施設の整理・統合、広域処理の検討を含め、より経済的かつ合理的なごみ処理体制の再編を検討する。

イ．卸売市場

若柴地区にある柏市公設総合地方卸売市場について、昨今の社会情勢に基づく市場のあり方を踏まえ、市場の再整備及び活性化に取り組む。また、市場用地を活用して、市場機能と連携した企業等を誘致し、地域の価値向上を検討する。

ウ．火葬場

火葬場は住民と深い関わりを持ち、地域社会に不可欠の都市施設である。布施地区にある東葛中部地区総合開発事務組合立火葬場「ウイングホール柏斎場」については、今後も地域の需要に対応できるよう、施設機能の充実に努める。

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。

都市施設	名称等
卸売市場	柏市公設総合地方卸売市場

（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。

（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．逆井・藤心地区

逆井駅に近い当該地区の一部については土地区画整理事業によって都市基盤施設の整備が済んでいるが、その他は不十分である。また、都市的未利用地も存在し、スプロール化が進行しつつあることから、計画的な都市基盤施設の整備により、良好な居住環境を備えた市街地形成を進める必要がある。

イ．柏駅西口地区

柏駅前に位置し、現在、駅前広場や道路等の基盤施設が不十分である。また木造老朽家屋が密集しており、防災機能を強化し、柏市の玄関口にふさわしい広域的な商業拠点の形成を図るため市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある。

ウ．柏駅東口地区

柏駅前に位置し、大規模店舗等が集積した地域であるが、道路、駐車場等の都

市基盤施設が不十分であるため、広域的な商業拠点としての機能の低下が見られる。
骨格となる道路と歩行者系道路及び駐車場の整備を行い、道路等の都市基盤施設整備を契機として、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある。
特に、駅前においては整備から半世紀が経過した交通広場の機能改善に加え、周辺の高経年化した建築物等の更新を含めた面的な再整備に取り組み、魅力・回遊性・ゆとりなど多様な機能の実装を図るものとする。

エ．北柏駅北口地区
北柏駅前に位置し、土地区画整理事業により駅前広場や道路等の都市基盤施設の整備に併せ、商業・業務の地区拠点の形成と良好な居住環境の確保を図る。

オ．柏北部中央地区
つくばエクスプレス沿線地区であり、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好な市街地の形成を図る。

カ．柏インター西地区
常磐道の柏インターチェンジと国道 16 号に隣接する地区で、周辺の自然的環境の保全や既存集落等の環境に配慮しながら、地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する流通業務及び研究開発機能等を持つ拠点を形成するため、土地区画整理事業による都市基盤整備を図る。

キ．大室東地区
大室東地区地区計画に基づき、既存の伝統的な集落景観と地域コミュニティを備えた健全な市街地形成の誘導を図り、みどり豊かなゆとりある居住環境と農あるまちなみの形成を図る。

ク．（仮称）柏インター北地区
常磐自動車道の柏インターチェンジと国道１６号に近接する地区であり、周辺の自然環境の保全や既存集落等の環境に配慮しながら、新たな産業の創出など，産業のイノベーションに対応する拠点を形成するため、土地区画整理事業等による都市基盤整備を検討する。

②市街地整備の目標
おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	柏駅西口北地区
土地区画整理事業	柏北部中央地区 北柏駅北口地区 柏インター西地区 （仮称）柏インター北地区
その他	柏駅東口駅前地区

	北柏駅周辺地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域の自然的環境は、手賀沼や利根川、大堀川、大津川をはじめとする水系と水辺周辺に広がる農地・斜面林などの水と緑が、都市全体を支える大きな骨格を形成している。加えて、市街地内を流れ住民の散策路として親しまれている大堀川や、広大な田園風景を有する利根川、近代の歴史的土木遺産である利根運河など、それぞれの河川は、様々な特徴を有しており、地域の風土と文化を形成する重要な水の回廊でもある。

また、台地上にある雑木林や屋敷林、社寺林など歴史的な遺産と一体となった緑、農地など、比較的小規模な緑も点在している。

本区域を特徴づける骨格・拠点となる緑、暮らしの中の身近な緑の保全、そして、特徴のある拠点の緑の整備や緑の中心市街地づくり、愛着の持てる身近な緑のまちづくりを次のように進めていく。

ア．本区域の都市環境の緩和、生き物の生息地、レクリエーション、防災、景観形成の面から重要で自然の基盤となっている緑は、都市構造の面から「骨格の緑」、また、住民の様々な利用や活動の中心となる緑のオープンスペースなどは「拠点の緑」として、それぞれ位置づけ保全していく。

イ．うるおいと安らぎの感じられる空間を確保し、動植物の生息環境を守っていくため、身近な樹林地や湧水、市街化区域内の農地を保全していく。

ウ．骨格・拠点の緑は地域の自然や歴史・文化などの特性を生かし、テーマ性のある整備・活用を進める。また、拠点の緑を中心としながら、周辺の緑との連続性を確保し、骨格の緑や街路樹・サイクリングロード等で結ぶ水と緑の回廊づくりを進める。

エ．環境に配慮した緑豊かな中心市街地づくりを進めるため、柏駅周辺の市街地では、多様な緑化手法の活用による緑の創出や、再開発事業と連携した緑の空間確保等を促進する。また、柏の葉地域では、計画的な緑空間の創出を進めるとともに、既存の緑地を骨格の緑や道等でつなぐ緑地ネットワークの保全・強化に努め、現況の緑被率を極力維持していく。

オ．人々が日常的に利用できる質の高い身近な公園やコミュニティガーデン等の緑のオープンスペースを確保していく。また、道路や河川、学校等の公共公益施設が、質の高い緑の空間となるような取組を促進し、これらの水と緑を歩道や散策路、サイクリングネットワーク等によりつなぐ、身近な場所の水と緑の回廊づくりを進める。

カ．街並みが多様な緑に彩られていくように、法制度などを活用して質の高い民有地の緑化を誘導していく。

・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13％ （約706ha）	約30％ （約3,500ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	8.5 ㎡／人	10.0 ㎡／人	10.0 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．本区域全体を支える自然の骨格となっている、利根川、手賀沼をはじめ、大堀川、大津川、染井入落、金山落の河川や低地、これをふちどる斜面林などの緑地を配置する。

イ．北部地域や大津川の西側、東部地域にまとまる雑木林・屋敷林などの市街地を包む緑地を配置する。

ウ．利根川や手賀沼、大堀川、大津川などの骨格の緑は、風の通り道となることが期待される。冷涼な空気を内陸部に運ぶため、河川と緑地等による緑のネットワークとして配置する。

エ．ヒートアイランド現象の影響を受ける市街地が連続するのを防ぐため、大堀川や大津川と周辺の緑を配置する。

オ．市街地内で冷涼な空気の供給源となる、柏の葉公園、こんぶくろ池周辺、光ヶ丘地区などのまとまりのある緑を配置する。また、局地的な災害の防止・軽減に役立つ市街地内の農地を配置する。

カ．騒音の防止等のため、常磐道に沿って連続した植樹帯を配置する。また、うるおいや安らぎなど精神的な充足感を高めるため、身近な場に緑を配置する。

キ．樹林、湧水、カタクリ群生地などの優れた自然的環境を形成する緑を配置する。

ク．利根川、手賀沼、大堀川、大津川などの水辺空間や河川周辺の樹林、樹林地・屋敷林・社寺林などがまとまった区域等を、ビオトープネットワークの形成に資する緑として配置する。

ケ.市街地においては、生き物を誘導する小規模な樹林地、農地とともに、生き物の生息･生育に配慮した公園などの緑地や水辺を有した調整池などを配置する。

ｂ　レクリエーション系統

ア．都市レベルの広域的なレクリエーションに役立つ緑として、千葉県立柏の葉公園、あけぼの山公園、柏市あけぼの山農業公園、日立総合グラウンド、増尾城址総合公園、手賀の丘公園、千葉県立手賀沼自然ふれあい緑道、大堀川リバーサイドパークを配置する。

イ．市街化区域における都市公園や運動場・運動広場などの不足地域に緑を配置する。

ウ．歩行者系ネットワークの基軸となる緑道を配置する。また、これらの軸につながる歩行者ネットワークや歩道を有する歩行者空間に街路樹を配置する。

ｃ　防災系統

ア．樹林地には、保水機能があることから、河川とともに周辺の緑や調節池などのオープンスペースを配置する。

イ．斜面地においては、降雨などによって斜面の崩壊が考えられるため、根が土

を支持し、下草が雨による土壌の洗掘をおさえるとされる斜面樹林を配置する。
ウ．延焼防止等のため、市街化区域に挟まれた、大堀川周辺や大津川周辺の緑を配置する。
エ．市街地においては、地震等による建物倒壊の危険性と延焼の危険性があることから、地区レベルの延焼遮断帯として河川や樹林、街路樹のある道路を配置する。また、身近な遮断帯として公園、学校などの公共施設の緑を配置する。
オ．広域避難場所として、千葉県立柏の葉公園、日立柏総合グランド、中原ふれあい防災公園、大堀川防災レクリエーション公園を配置する。

カ．指定避難場所として、公園や学校グラウンド等を配置する。また、オープンスペースなどを確保し、一時的な避難場所として配置する。

キ．指定避難場所でない公園も、延焼防止等の効果があることから、適切に配置する。また、避難路となる道路に歩道と街路樹を配置する。

ｄ　景観構成系統
ア．まちの背景となる利根川・利根運河周辺、手賀沼・手賀川周辺、大堀川周辺、大津川周辺、染井入落周辺、金山落周辺の水辺空間における斜面林等の骨格の緑を配置する。
イ．田園的ななつかしさを感じさせる樹林地等を、北部の大青田地区や布施地区、増尾城址周辺や沼南地域に配置する。
ウ．まちの玄関として、景観的なイメージを形成するうえで重要な柏駅周辺に、うるおいのある緑を配置する。
エ．北部の開発地域において、緑を重視した景観的にも良好な街並みづくりを進めるため、基盤整備に合せた、緑豊かな東京大学キャンパスや新しい住宅地、街路樹などの緑を配置する。
オ．うるおいのある景観を形成するため、街路樹等、道路の緑を配置する。
カ．地域の景観の目印として、背景となる斜面林、点在する樹林地や社寺林、巨樹や屋敷林を配置する。また、緑のポイントとして、大規模な公園緑地や樹林地を配置する。

ｅ　その他
ア．自然的環境や周辺環境と一体をなして、地域の歴史的な景観を形作る遺跡の緑として、戸張一番割遺跡（戸張地区公園）、藤ヶ谷十三塚、松ヶ崎城址、幸谷城館跡・伊藤家住宅（きつね山歴史公園）、増尾城址総合公園（増尾城址・南小橋遺跡）、船戸古墳群などの緑地空間を維持する。
イ．法林寺のイチョウ、柏神社のイチョウ、弘誓院のイチョウなど、地域の歴史を伝える特徴的な緑や豊かな緑を維持する。また、野馬土手など、この地域の歴史を示す緑地空間を維持する。

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．豊かな自然的環境を有する緑地や、歴史的文化遺産を都市公園として公有地化することにより、良好な自然的環境や優れた歴史的景観を公園緑地として保

全する。

イ．拠点の緑となる公園・緑地は、立地環境や営んできた歴史に応じた様々な特徴を有しており、それぞれの特徴を生かし期待される機能・役割を十分に踏まえて整備する。

ウ.地域の核となる公園を、子供や高齢者でも歩いていける範囲に確保していく。また、利用者の特性を把握した公園の整備を進め、地域の人々に親しまれ、愛される公園となるよう、特徴ある公園づくりを進める。

エ．都市公園を補完するように、子供の遊び場、運動場・運動広場などや生き物の生息に配慮した調整池、多目的利用が可能な調整池の整備・活用、野馬土手などの史跡等を活用したオープンスペースを整備する。

b　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区、緑地保全地域、市民緑地等の法制度を活用し、骨格・拠点の緑の担保性の向上を図る。

イ．本地区を特徴づける要素となっている斜面林について、担保性を向上させる制度により保全する。

ウ．保全配慮地区の指定により、風致景観の保全、自然生態系の保全、都市住民の自然とのふれあいの場の提供等の観点から、重要となる自然的環境としての緑地の保全に配慮する。

エ．緑地管理機構との協定による、緑地保全地域や特別緑地保全地区内の緑地の保全、里山活動協定による地域の自然的環境の保全や生活環境の向上をそれぞれ図る。

オ．緑化地域制度、地区計画制度、地区計画等緑化率条例、地区計画等緑地保全条例など、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。

カ．緑化推進重点地区を指定し、公園の配置・整備を積極的に進め、モデルとなる緑化事業などを推進する。

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
特殊公園	あけぼの山公園
総合公園	増尾城址総合公園
地区公園	大堀川防災レクリエーション公園
近隣公園	北柏ふるさと公園、柏ふるさと公園
都市緑地	こんぶくろ池自然博物公園

（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。

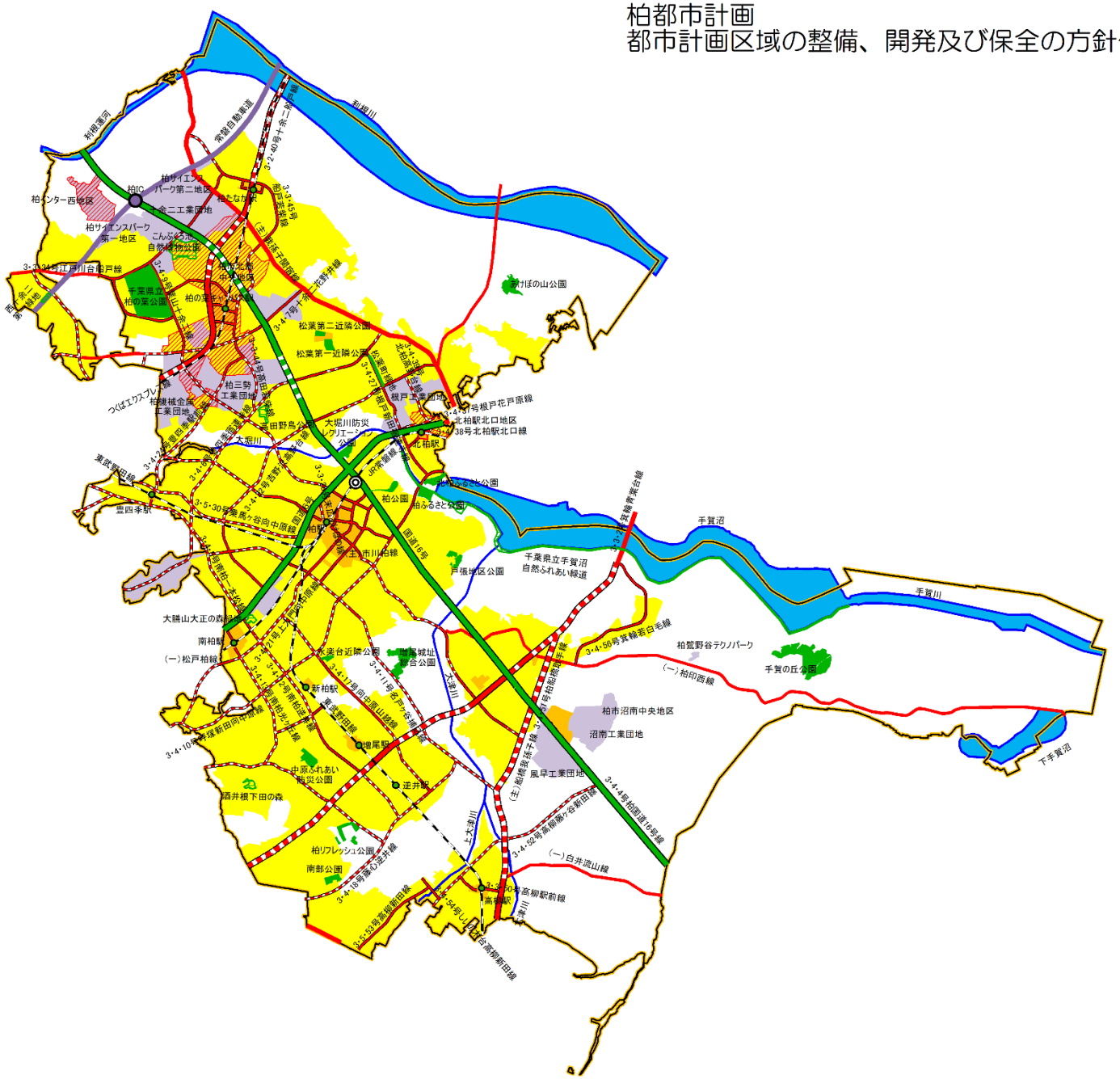
※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。

b　地域制緑地

種別	名称等
特別緑地保全地区	酒井根西特別緑地保全地区

（注）おおむね 10 年以内に決定予定の地区等を含むものとする。

柏都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



住宅地
商業・業務地
工業地
公園
緑地
土地区画整理事業
河川・湖沼
自動車専用道路・インターチェンジ
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
駅前広場
市役所
都市計画区域界
行政区域界

整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

柏都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000　4,000
m

【我孫子都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部、東京都心からおおむね 30ｋｍ圏内に位置し、北部には利根川や古利根沼、南部は東京都心から一番近い天然湖沼である「手賀沼」にはさまれ、面積は 43.19ｋm^2、東西に約 14ｋｍ、南北に最長部分で約 4ｋｍの東西に細長い標高 20mほどの馬の背状の台地となっている。台地上には市街地を形成し、水辺の低地や水田から台地にかけての斜面にはまとまりのある樹林地を残しており、水辺と緑に囲まれた美しい都市環境を備えている。

手賀沼のほとりを中心に古くから人々の生活が営まれており、明治時代中期になると、我孫子町、湖北村、布佐町となり、明治 29 年の常磐線開通や、明治 34 年の成田線開通により近代化が進展した。

大正から昭和初期にかけては、手賀沼の水辺環境に魅せられた文人や文化人が多く移り住み、昭和 30 年に 2 町 1 村が合併して我孫子町、昭和 45 年に我孫子市が誕生した。

本区域は、我孫子駅から東京駅まで約 40 分の所要時間で直結するなど、通勤や通学をはじめ鉄道による利便性の高い区域となっており、道路についても、首都圏の放射状の交通幹線である国道 6 号が、常磐線に並行して東京都心から延伸し、鉄道とともに交通条件が整っていることから、高度成長により、市制施行以降、住宅都市として市街地の形成が行われてきた。

しかしながら、少子高齢化の進行とともに、人口は平成 23 年をピークに減少しており、若い世代の定住化に向けて、交通や生活に必要な施設などの利便性の向上とともに快適な居住環境づくりが求められている。また、まちに活力や人々の交流にぎわいを生み出すため、雇用の場の創出や手賀沼をはじめとした自然的環境や歴史文化資源を生かした魅力的な都市づくりが求められている。

このような背景を踏まえ、我孫子市が目指す将来都市像「未来につなぐ　心やすらぐ水辺のまち　我・孫・子」の実現に向けて、我孫子市の全域を我孫子都市計画区域とし、住民とともに取り組んでいく都市づくりの目標を次のように定める。また、その実現にあたっては、まちづくりの主役は住民であるという共通認識のもと、住民をはじめ、住民団体や事業者、行政などの多様な主体が、それぞれの責任と役割を自覚し、相互に連携・協力しながら取り組んでいく。

○コンパクトな都市構造の維持

台地上を中心に形成されてきた市街地のまとまりを維持することで、商業施設をはじめ、行政、医療、福祉などの日常生活を支える施設を効率的に提供でき、環境負荷の低減にも寄与するコンパクトな都市を目指す。

また、各駅を中心とした圏域を基本的な日常生活圏として捉え、5 つの日常生活圏（我孫子、天王台、湖北、新木、布佐）を鉄道等の交通軸で連絡し、圏内をバス等の交通ネットワークにより連絡するなど、歩いて暮らせる快適な都市を目指す。

○活力とにぎわいのある都市づくり

地域資源の活用とともに、雇用の創出や住民のニーズを捉えた地域経済の活性化につながる土地利用や拠点整備に取り組み、多くの人が訪れ、交流できる、活

力とにぎわいにあふれる都市を目指す。
　また、国等の計画や政策とも連携し、社会・環境・経済のバランスのとれた発展を支える持続可能な都市を目指す。

○地域資源や立地特性を生かした都市づくり
　手賀沼や古利根沼、利根川の水辺や樹林地などの豊かな自然的環境、都市農地などのゆとり空間、古の文人や文化人の文化遺産など、居住環境に溶け込んでいる地域資源と適度な郊外に立地する本区域の特性を生かし、選ばれ、住み続けられる魅力あふれる都市を目指す。

○安全・安心な都市づくり
　被災の経験と防災への住民意識の高まりを踏まえ、都市の防災性を高めるため、コンパクトな市街地の維持にあわせて、道路、公園などの都市基盤の整備や建築物の耐震化の促進など地域防災計画と連携して取り組み、災害に強い都市を目指す。

（２）地域毎の市街地像
　本区域を、昭和 30 年の合併以前の地域コミュニティの単位、かつ、地域の交通軸としての鉄道沿線の単位から、2 つの地区に区分する。各地区の方針は次のとおりとする。

○西部地区（旧我孫子町）
　本地区は水戸街道・成田街道沿いに我孫子宿や村として栄えたコミュニティ単位を基本に発展してきた市街地で、常磐線の開通に伴い沿線に整備してきた地区である。
　大正時代から手賀沼の水辺環境に魅せられた文人や文化人などが別荘を構え、文化創造の拠点となった歴史がある。昭和時代には、高い交通利便性とともに、居住環境としての魅力を求め多くの人々が移り住んできた。
　時代を超えても変わらない手賀沼の魅力と先人が築いた歴史・文化遺産を次世代につないで活用し、市内外からの交流人口の拡大と地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用により、にぎわいのあるまちを目指す。

○東部地区（旧湖北村＋旧布佐町）
　本地区は農業が中心となっている湖北、手賀沼干拓による水田開発と利根川の水運で栄えた布佐のまちの単位を基本に発展してきた市街地で、成田線の開通に伴って、その沿線に整備してきた地区である。
　利根川や古利根沼の水辺とその周辺の広大な田園、近世以降の手賀沼干拓によりできた広大な田園を背景に、樹林地や農地の緑が居住環境と共存し、まちに適度なゆとりをもたらしている。
　働き方や家族との関わり方、趣味や充実した時間の過ごし方など、人々の多様化する生活の場所として、敷地や空間のゆとりなどの暮らしやすさの再認識、地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用の波及効果により、幅広い世代に選ばれるまちを目指す。

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、5 つの鉄道駅を中心とした圏域を日常生活圏と捉え、住宅地から生活関連サービス施設や交通結節点へのアクセス性を考慮したコンパクトな土地利用を引き続き誘導する。

また、その圏域間を鉄道や幹線道路で結ぶ交通ネットワークと連携した都市構造を構築するとともに、バス・タクシーによる連絡強化により、高齢者や子育て世代をはじめ誰もが快適に暮らせる都市環境づくりを進める。

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

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、生活環境や自然環境に十分配慮するとともに、住民生活におけるニーズ変化への対応や、本区域の発展を担う産業機能等の誘導に努める。

また、国が進めている新たな広域幹線道路である千葉北西連絡道路の計画内容を踏まえて、新たな産業用地として位置づけるエリアを検討する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

都市型水害の発生を抑制するため保水性･浸透性のある自然的土地利用の保全、雨水排水施設の整備等総合的な水害対策を進める。

また、防火地域・準防火地域の指定による建築物の不燃化、地震発生時における建築物等の倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等の対策として建築物の耐震化への支援や液状化対策の情報提供、災害時における避難・救援活動に必要な道路幅員や公園、緑地等のオープンスペースの確保に努める。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築行為等の抑制に努めるなど、頻発化・激甚化する自然災害の被害を最小限に抑える市街地整備を進める。

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

災害時の避難場所や雨水の貯留浸透など防災･減災機能を併せ持つ公園や農地、樹林地は、魅力ある景観形成とともに、安全な生活環境づくりのため、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

（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

我孫子駅、天王台駅、湖北駅、新木駅、布佐駅周辺には、行政等の公共サービスをはじめとした業務機能の集積を図るため、業務地として配置する。

ｂ　商業地

各駅周辺には、多様なニーズに対応し、広範囲からの利用者が想定される商業施設、医療・福祉施設など、駅周辺への立地が望ましい施設の誘導を図るため商

業地を配置する。
ア．中心商業地
　我孫子駅周辺は、本区域全体の需要に対応した広域的な商圏を担う商業地として役割を果たしている。今後も中心的な商業地として配置し、駅周辺への立地が望ましい医療・福祉施設などの機能集積も図る。
イ．一般商業地
　天王台駅、湖北駅、新木駅及び布佐駅周辺は、地域住民の日常購買需要をまかなう商業地として配置する。また、駅周辺への立地が望ましい医療・福祉施設などの機能集積も図る。

ｃ　工業地
　日の出地区は、今後も良好な緑の維持に配慮しながら工業地として配置する。
　台田地区は､住宅と工場が共存する土地利用を維持した工業地として配置する。

ｄ　住宅地
　商業・業務地の周辺については、土地の高度利用を誘導し中高層の住宅地として配置する。また、幹線道路沿道や鉄道沿いについては、周辺の低層住宅地との緩衝帯の役割もあり、中高層の建物を含む複合住宅地を配置する。
　低層住宅地については、地区計画などを活用し、水辺や緑などの自然的環境と一体となった居住環境の維持に努める。

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
　本区域の商業・業務活動の中心的な役割を果たす各駅周辺については、商業・業務地にふさわしい高密度の土地利用を促進する。

ｂ　住宅地
　商業・業務地の周辺や、幹線道路沿い、鉄道沿いは、中高層住宅地を中心とした高密度の土地利用を図る。その他の住宅地は、低層戸建て住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る。

③市街地の土地利用の方針
ア．土地の高度利用に関する方針
　我孫子駅周辺では、本区域の玄関口にふさわしい都市空間の創造と中心商業・業務地としての機能の充実を図るとともに、駅に近い立地条件を生かした利便性の高い住宅の供給を図るため、土地の高度利用を進める。天王台駅、湖北駅、新木駅及び布佐駅の周辺では、地区拠点にふさわしい商業・業務機能の充実や利便性の高い住宅の供給を図るため、土地の高度利用を進める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針
　建築行為や開発行為に対しては、公共施設などの適正な配置誘導を行うとともに、建築物や屋外広告物の色彩などの規制誘導や緑化誘導を行うほか、空き家対策特別措置法に基づき空き家の適正管理を促し、良好な居住環境の維持・改善に努める。

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
　我孫子市の「緑の基本計画」や「景観形成基本計画」に基づき、市街地に残された貴重な緑地の保全や都市の風致の維持に努める。そのうち、特に重要な手賀沼沿いの斜面林については、手賀沼沿い斜面林保全条例を活用するとともに、船戸特別緑地保全地区の維持等により、積極的な保全に努める。その他の緑地については、緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例を活用し、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
　住工混在の見られる一部の地域については、移転先となる新たな産業用地の創出や工場の集団化を図るなど用途の純化に努める。

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
　手賀沼周辺や利根川沿いの農用地区域に広がる集団的な優良農地は、今後も積極的に保全する。その他の農地についても原則として保全に努める。

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
　手賀沼周辺や利根川沿い一帯の低地部は、河川の溢水や湛水等の災害が発生するおそれがあるため、原則として市街化の抑制に努める。
　また、急傾斜地等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
　手賀沼周辺や利根川沿いの低地部に広がる水田や台地外縁部の斜面林は、本区域の景観や風土を形成するうえで大きな役割を果たしており、こうした自然構造をまちづくりに生かしていくため、今後も保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
　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。
　水辺や緑などの地域資源を活用した交流人口の拡大に対応し、既存の市街地や農林漁業等との調和、自然的環境の保全・創出に留意しつつ、地区計画の活用等により計画的に誘導する。
　また、千葉北西連絡道路の計画の具体化に合わせ新たな土地利用のあり方を検討する。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区域について、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、千葉県北西部に位置し、茨城県をはじめ常磐・東北方面と首都東京を結ぶ交通の要衝の地となっている。

本区域における広域的な幹線道路としては、国道 6 号、国道 356 号、主要地方道船橋我孫子線、都市計画道路 3・5・16 号根戸新田・布佐下線、一般県道我孫子利根線、主要地方道千葉竜ヶ崎線、主要地方道我孫子関宿線があり、広域的な交通需要に対応するとともに、本区域と周辺都市を結び付けている。

これらの広域的な交通需要に対応する道路網は、本区域において、おおむね市街地の外縁部に配置されており、市街地内の居住環境を保全する道路体系を構築している。

鉄道については、ＪＲ常磐線と成田線が本区域の中央を横断し、路線バスや市民バスなどの公共交通と連携しながら、本区域に欠かせない大量交通輸送機関として大きな役割を果たしている。

人口減少社会と超高齢社会の進展が見込まれる中、駅舎や駅周辺などのバリアフリー化や、バスや鉄道などの公共交通の利便性向上を図っていく必要がある。また、駅を中心としたコンパクトな日常生活圏を形成する都市構造を生かし、バスやタクシーの利用を促進し、地域公共交通を補完する地域の取組を支援する必要がある。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に効率的、効果的に対応するため、本区域の交通体系の整備の方針を、次のとおり定める。

・幹線道路網の適切な配置と段階構成によって、通過交通と地域内交通の分離を図り、良好な居住環境を保全する交通体系の確立
・鉄道やバスなどの公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図れる交通体系の確立
・自転車や歩行者が安全に通行できる自転車通行空間の明確化や歩道の整備、駅舎や駅周辺などを含めたバリアフリー化による、誰もが外出しやすい交通環境の整備

なお、長期未着手の都市計画道路については、千葉北西連絡道路の影響を含めた将来的な必要性を検証し、計画の見直しを行う。

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 1.6ｋｍ／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

本区域における広域的な幹線道路として、東西方向の国道 6 号、国道 356 号、都市計画道路 3・5・15 号根戸新田・布佐下線、一般県道我孫子利根線、南北方向の主要地方道船橋我孫子線、主要地方道千葉竜ヶ崎線、主要地方道我孫子関宿線を配置し、このうち、都市計画道路 3・5・15 号根戸新田・布佐下線などの整備を進める。これらの広域的な幹線道路の整備によって、通過交通を円滑に処理し、市街地への通過交通の流入を抑制する。

本区域内外の円滑な交通流動を図るため、こうした広域的な幹線道路と有機的に結び付くようにその他の幹線道路を配置する。また、区域南北方向の交通軸を

補完する路線については、千葉北西連絡道路の影響や将来需要に対する整備効果を検証し、必要性を検討する。
　各地区においては、幹線道路と地区の核となる駅前とを結ぶ駅前線を配置し、未整備路線の整備に努めるほか、道路網と公共交通網の有機的な結合を図るため、地区の核となる５つの駅前に駅前広場等を配置するとともに、将来ニーズに合わせた見直しを検討する。
　また、本区域周辺の交通特性や地域特性の変化に対応するため、主要道路網の機能改善を図っていく必要がある。

　なお、我孫子駅と手賀沼公園を結ぶ公園坂通りについては、本区域の中心拠点にふさわしいシンボル道路として整備を進める。

イ．鉄道
　鉄道については、本区域に欠かせない大量交通輸送機関として、運行本数の増加やＪＲ成田線の複線化等を促進し、輸送力の強化や利便性の向上を図る。

ウ．駐車場
・自動車駐車場
　中心商業・業務地や駅周辺等の駐車需要の高い地区については、民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を促進する。
・自転車駐車場
　各鉄道駅周辺で、自転車駐車場の整備と利用促進に努める。

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。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・13号布佐駅前線 ・中心地区やその他の地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・9号下ケ戸・中里線 都市計画道路3・4・10号青山・日秀線 ・広域的連絡機能強化 都市計画道路3・5・15号根戸新田・布佐下線 都市計画道路3・5・16号我孫子・布佐線 ・駅前広場 布佐駅東口駅前交通広場

（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。

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】

本区域の貴重な水辺空間である手賀沼は、高度経済成長期における急激な都市化に伴って水質の汚濁が進んだことから、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画を策定し、手賀沼流域関連公共下水道の整備を行うなど、関係機関において水質の浄化に努力しているところである。

一方、住民生活の面においても、衛生的で快適な生活環境の向上や水害の軽減・解消に向けて、下水道の整備が望まれるところであり、令和５年度末現在、本区域における手賀沼自然流域内の下水道（汚水）の普及率は93.7%、区域全体としては85.2%となっている。

こうした中、公共用水域の水質保全と生活環境の向上を図るため、次の方針に基づき、下水道施設の整備を計画的に進めていく。

下水道施設は、汚水と雨水の分流式とし、汚水は、引き続き、手賀沼流域下水道事業計画と整合を図りながら、市街化区域で特に人口密度が高く投資効果のある地区から、手賀沼流域関連公共下水道として段階的に整備を図っていく。雨水は、放流先の河川と十分整合を図りながら下水道の雨水幹線で処理する。水害常襲地区では、雨水管や調整池、ポンプ排水設備などの整備を進め、水害の軽減・解消に努める。

【河川】

本区域の主な河川として、一級河川利根川、一級河川手賀沼、一級河川手賀川及び準用河川つくし野川がある。

これらの河川は、本区域の雨水排水に大きな役割を果たしているとともに、本区域の自然風土に深い影響を与えており、都市における自然的環境空間や生物生息空間としても重要である。

しかし、市街化の進展や集中豪雨の増加などに伴って相対的に浸水に対する安全性が低下しつつあることから、河川の整備を推進するとともに、農地や緑地の保全を図り、河川の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、市街地の開発にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮しながら、雨水排水施設や雨水流出抑制施設の整備などによる総合的な水害対策を講じ、河川への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

目標年次の令和 17 年には、市街化区域の全域の処理が可能となるような水準を目標とする。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。

○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。また、一級河川手賀沼については、湖沼水質保全計画の目標達成を図る。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．下水道

汚水管きょは、生活環境の改善や公共用水域の水質の保全が図られるよう市街化区域を中心に排水区域を配置する。

雨水幹線やポンプ設備等の雨水施設は、浸水被害を効果的に軽減できるよう配置し、整備する。

イ．河川

利根川と手賀沼については、河川ごとに定められる河川整備計画により整備する。

また、生物の生息環境に配慮しつつ、河川敷や堤防等を活用し風景や自然に親しめる空間づくりに努める。

手賀沼については、本区域の治水の安全性を高めるため、良好な水辺環境の保全、創出に留意しつつ、堤防の整備を推進するとともに、引き続き水質浄化に努める。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・手賀沼流域関連公共下水道 高野山地区、下ケ戸地区、湖北駅北口地区の汚水管きょ、汚水施設の整備 根戸地区、我孫子4丁目地区、子の神地区、柴崎地区、天王台地区、布佐地区の雨水管きょ、雨水施設の整備
河川	・一級河川　手賀沼の堤防の整備 ・一級河川　利根川の堤防、田中調節地の整備

（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。

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

都市機能の充実や良好な都市環境の維持・向上を図るうえで必要なその他の都市施設については、長期的な展望に立ち、今後の社会情勢の変化や人口、住民ニーズなどの動向を的確にとらえながら整備を進める。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．ごみ焼却場

リサイクルセンターについては、現施設の老朽化に伴い、新たな施設の整備を進める。新たな施設は、循環型社会の実現に向けて、さらなるごみの減量化や資源化、無害化に寄与する施設となるよう努める。

イ．汚物処理場

し尿処理場については、現施設の老朽化に伴い、処理能力を見直すとともに、広域化を含めた整備を検討する。

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は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ焼却場	リサイクルセンター
汚物処理場	し尿処理場

（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。

（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

本区域の自然的環境は、手賀沼や利根川、古利根沼の豊かな水辺、農地、斜面林が一体となって形成され、歴史や風土とあいまって本区域独自の景観を呈し、住民生活にうるおいとやすらぎをもたらす貴重な存在となっている。特に、手賀沼とその周辺の農地、斜面林が織りなす水辺空間は、かつて白樺派の文化人たちを惹きつけ、今でも首都圏における貴重なオアシスとなっている。

しかし、斜面林をはじめとした緑地については、都市化の進展に伴って減少傾向にあることから、本区域の都市づくりにあたっては、自然的環境との調和に十分配慮するとともに、良好な都市環境を支えるうえで重要な緑を保全、創出していくことが求められている。

こうしたことから、我孫子市の「緑の基本計画」に掲げる緑の将来像「未来につなぐ心やすらぐ水辺のまち我・孫・子」と、その実現に向けた４つの基本方針「我孫子らしい緑を保全・活用する」「核となる緑を整備・活用する」「多様な緑が輝くまちなみを創出する」「緑を楽しむ意識づくりと活動支援を進める」に基づき、公園や緑地などを適正に配置するとともに、住民や事業者と連携しながら、魅力ある緑の空間の整備、保全に努める。

・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８％ （約131ha）	約37％ （約1,600ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	11.2 ㎡／人	12.2 ㎡／人	13.2 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

本区域の豊かな水と緑の保全を図り、併せて文化性、歴史性を織り込んだ魅力あるまちづくりを進めるため、環境保全、レクリエーション、防災・減災、景観構成といった緑の重要な機能の観点から、以下の配置方針により、緑地の整備、保全に努める。

ａ　環境保全系統

ア．手賀沼や利根川、古利根沼の水辺空間とこれらに面する斜面林や岡発戸・都部の谷津は、本区域の緑の骨格を形成するものであるため、保全に努める。

イ．根戸城跡、景観重要樹木に指定されている緑１丁目の柳宗悦邸跡の保全樹木、天神山緑地、緑２丁目の志賀直哉邸跡、高野山の水神山古墳、社寺林など、歴史的、文化的にも価値の高い緑地の保全に努める

ウ．電力中央研究所の外周林や根戸小学校周辺の樹林地など、市街地の縁辺に残る緑地の保全に努める。

エ．手賀沼や利根川周辺の広大な農地は、多様な機能を有する「グリーンインフラ」として保全するとともに、農とのふれあいの場として活用に努める。
オ．手賀沼公園、五本松公園、利根川河川敷などの緑の拠点を結ぶ軸を中心に、古利根沼周辺や岡発戸市民の森、中里市民の森の風致公園、根戸城跡の歴史公園などを計画的に配置し、整備に努める。

ｂ　レクリエーション系統

ア．多くの住民の利用に供する緑地として、地区公園である手賀沼公園や湖北台中央公園、気象台記念公園を配置し、公園を多様なイベントやレクリエーションなどに活用し、住民に親しまれる場となるよう魅力の創出を図る。
イ．スポーツ・レクリエーション、イベントの場として、利根川河川敷の緑地を配置する。
ウ．自然と人が共存する空間として、古利根沼とその周辺の樹林地の保全と活用に努める。
エ．手賀沼遊歩道、手賀沼ふれあいライン、ハケの道や公園坂通りなどの道と緑を生かしたネットワークづくりに努める。

ｃ　防災系統

ア．手賀沼公園、高野山桃山公園、五本松公園、柴崎台中央公園、天王台西公園、中峠亀田谷公園、湖北台中央公園、気象台記念公園、南新木沖田公園、布佐南公園を緊急避難場所として位置づける。中峠亀田谷公園は防災機能を有する公園として活用する。また、火災の延焼防止機能も有する街路樹の計画的な整備を進める。
イ．地すべり等の災害の防止に資する緑地として、台地縁辺部の斜面林の保全に努める。
ウ．火災などの災害や騒音等の公害の緩和に資する緑地として、日本電気事業場と電力中央研究所外周の樹林地の保全に努める。

ｄ　景観構成系統

ア．本区域を代表する景観を構成する緑地として、手賀沼や利根川、古利根沼とこれらに面する斜面林や、岡発戸･都部の谷津の保全に努める。
イ．本区域の郷土景観を構成し、地区のランドマークやシンボルとなる緑地として、根戸城跡、景観重要樹木に指定されている緑１丁目の柳宗悦邸跡の保全樹木、天神山緑地、明田緑地、寿の旧村川別荘、高野山の水神山古墳、新木の葺不合神社、布佐の竹内神社等の周辺樹林地の保全に努める。
ウ．地区計画や緑地協定、景観法に基づく「景観計画」や景観地区、景観協定の制度を活用し、緑豊かなまちなみの形成に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

ａ　公園緑地等の施設緑地

市街化区域内における都市公園不足地域の解消に努めることを基本とし、生産緑地の活用など多様な手法を検討し、公園が不足している地域の解消に努める。

また、都市公園に準ずる緑地として、市民緑地の設置に努める。

都市公園が充足している区域においては、特に狭小な面積の都市公園の再生と

活性化を図るために、公園の再配置や機能の見直しを検討する。

ｂ　地域制緑地

無秩序な市街化を防止するため、風致景観に優れている緑地、動植物の生息地として保全する必要がある緑地、雨水の貯留浸透の機能が期待できる緑地などを特別緑地保全地区に指定することを検討する。

④主要な緑地の確保目標

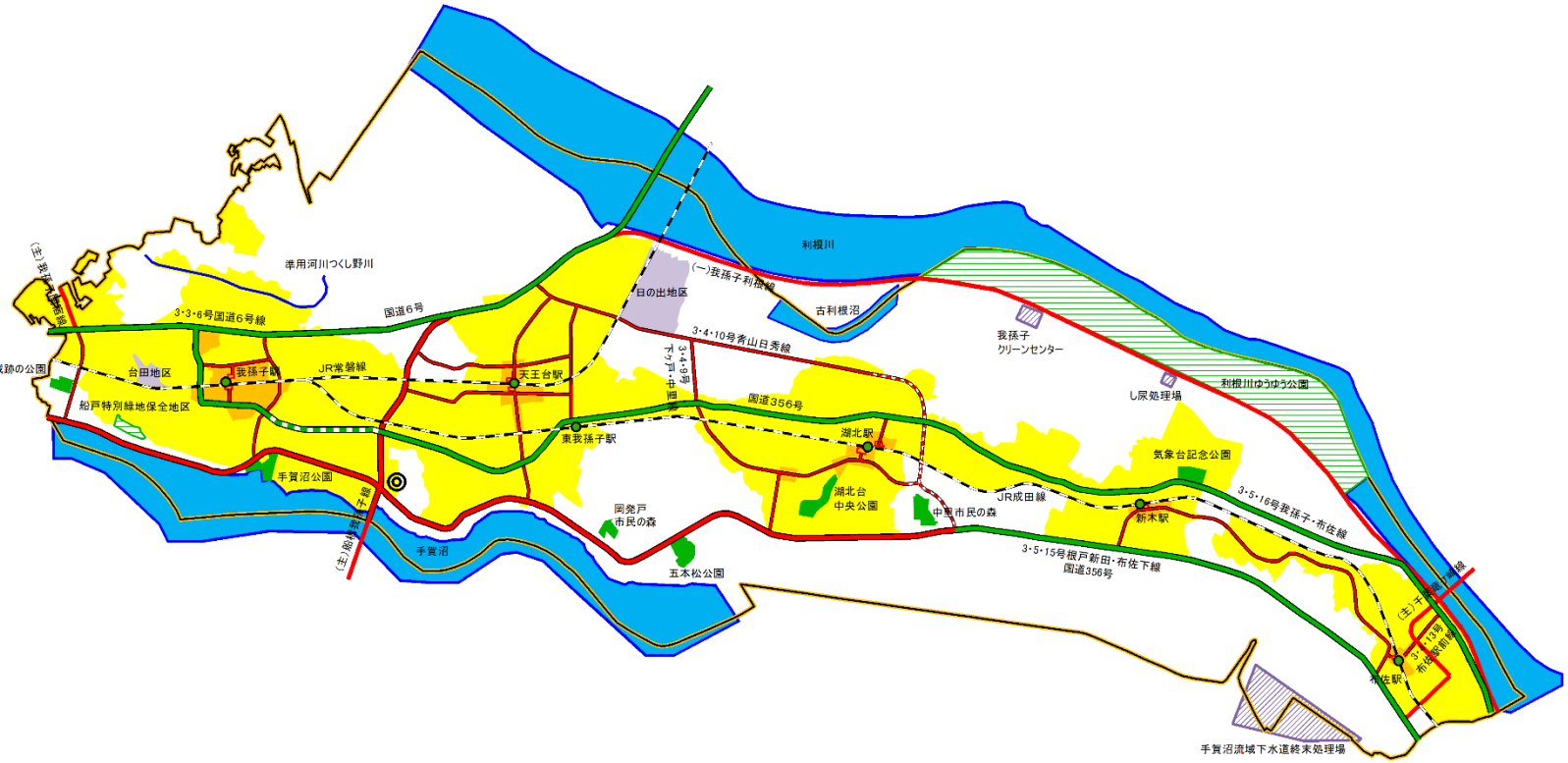
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
風致公園	古利根公園 岡発戸市民の森 中里市民の森
歴史公園	根戸城跡の公園

（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。

我孫子都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



N
W E
S

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 緑地
- 河川・湖沼
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界
- その他の都市施設

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

我孫子都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000
m

【鎌ケ谷都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部に位置し、東は白井市、南は船橋市、西は市川市及び松戸市、北は柏市に隣接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、東京都心から約 25ｋｍの距離にある。

地形は、大部分が平坦な台地で数条の谷津があり、本区域の雨水は、北部の地域は柏市を経て手賀沼へ、東部の地域は白井市を経て印旛沼へ流入し、それ以外の地域では市川市を経て東京湾に流入している。

大正 12 年に北総鉄道（現在の東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。））が開通し、昭和 24 年には新京成電鉄新京成線（現在の京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。））やバス路線の開通等により、交通の便の向上が著しくみられ都市化の傾向が顕著となった。

その後、昭和 33 年 8 月に町制が敷かれ、昭和 46 年 9 月には、人口 4 万 4 千余人で県下 24 番目の市となった。

本区域には、未だ相当の農地・山林等があり、農業面ではそ菜・果樹等を中心に耕作が続けられ、特に梨は県下屈指の生産地となっている。

一方、本区域は首都東京に近接していることから、人口増加の圧力の影響を受け、都市基盤がほとんど未整備のまま市街地の拡大が行われた。

しかし、昭和 54 年 3 月には、隣接する千葉ニュータウンの住民の足として北総開発鉄道の営業が開始され、平成 3 年 3 月には二期工事として都内の京成高砂駅への延伸工事が完成し、また、本区域の中心市街地として整備を進めていた新鎌ケ谷特定土地区画整理事業区域（以下「新鎌ケ谷地区」という。）内において東武野田線新鎌ケ谷駅が平成 11 年 11 月に完成し、新京成線・北総鉄道北総線（以下「北総線」という。）との総合乗換駅となるなど、利便性の向上が一層図られた。

また、平成 22 年 7 月には、京成電鉄成田空港線（以下「京成成田空港線」という。）（成田スカイアクセス）により私鉄 4 路線の結節点となり、都心と成田国際空港（以下「成田空港」という。）から約 30 分という優位性を持ち、さらには東京外かく環状道路に接続する北千葉道路の整備も進められている。

しかし、これまでの人口増加を前提とした都市づくりから、今後は人口減少、少子高齢化の進展、都市の防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成、社会経済情勢の変化に対応した都市計画の取組が必要となっている。

こうした中で、本区域の地形と特性を十分に生かし、魅力あるまちづくりを実現するため、「みんなでつくるふるさと鎌ケ谷」の基本理念のもとに、目指すべき都市像を「人と緑と産業が調和し　未来へひろがる　鎌ケ谷」とし、市内外の人々にとって、住みたい、住み続けたい、訪れてみたいと思えるまちの実現を目指し、次の 3 つの都市づくりの目標を定めてまちづくりを進める。

１　にぎわいと活力に満ちたまちづくり
２　誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり
３　緑あふれる持続可能なまちづくり

以上の基本理念・都市づくりの目標を踏まえ、鎌ケ谷市全域を鎌ケ谷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

本区域を北部地域、西部地域、中央東地域、中央地域、東部地域、南部地域の6地域に分け、地域毎の市街地像の目標を次のとおり定める。

①北部地域

六実駅周辺の北部地域については、同駅を中心とした市街地と大津川沿いの谷津や農地、樹林地等、豊かな自然環境を有する地域であることから、駅周辺の市街地の生活サービス機能の充実と、緑と水が身近に感じられるうるおいのあるまちづくりを進める。

②西部地域

くぬぎ山駅周辺及び北初富駅北側周辺の西部地域については、各駅を中心とした近隣商業拠点としての機能の充実と、居住環境に配慮した市街地の形成、そして、広がる農地等、緑豊かな環境と調和するまちづくりを進める。また、北千葉道路の整備が具体化する中で、沿道等のエリアについて新たなまちづくりを検討する。

③中央東地域

初富駅東側周辺から鎌ケ谷大仏駅北側周辺に広がる中央東地域については、ゆとりある住宅市街地の形成と、緑豊かな環境の中で、スポーツやレクリエーション活動などが楽しめる、暮らしの魅力に満ちたまちづくりを進める。

④中央地域

本区域の中央部に広がる中央地域については、南北に位置する3つの核（新鎌ケ谷駅周辺、初富駅周辺、鎌ケ谷駅周辺）が本区域の拠点的性格を持った都市軸を構成していることから、ふれあいとにぎわいのある中心市街地の形成を基本として、複合化された魅力ある空間の形成と市民生活の利便性向上に向けたまちづくりを進める。また、鎌ケ谷市景観計画においては、新鎌ケ谷駅を中心とした産業・業務の中心市街地とその周辺の住宅地を含む地域を景観重点地区と定めており、景観形成の目標を「人を呼び込み、文化を育む新鎌ケ谷地区」とし、「うるおい」「ゆとり」「癒し」のある都市環境の創出を図り、住む人にとっても、訪れる人にとっても心身ともに癒される人間性豊かなまちづくりを進める。

⑤東部地域

鎌ケ谷大仏駅南側周辺から、鎌ケ谷駅南側周辺及び馬込沢駅東側周辺に広がる東部地域については、各駅のそれぞれの特性を生かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、生産緑地地区等の農地を生かした静かでゆとりあるまちづくりを進める。

⑥南部地域

北初富駅南側周辺及び馬込沢駅西側周辺の南部地域については、各駅のそれぞれの特性を生かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、豊かな農地と樹林地、ファイターズ鎌ケ谷スタジアム等の

地域資源を生かした魅力あふれるまちづくりを進める。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域には、徒歩や自転車で利用できる８つの駅があり、その駅勢圏に市街地の大半が含まれ、各駅周辺を地域核とする都市構造となっている。

この各駅の中で、特に、市の中央部に南北に並ぶ３駅（新鎌ケ谷駅、初富駅、鎌ケ谷駅）周辺の地区は、さまざまな都市機能が集積するとともに交通結節点として本区域の拠点的性格を持つことから、これらの各駅周辺を中心核として、居住や商業・業務等の都市機能の一層の集積を図る。

また、都市計画道路や生活道路の整備、各拠点をつなぐ公共交通ネットワークの充実を図ることにより、コンパクトで効率的な都市構造の形成を目指す。

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

主要幹線道路である北千葉道路の沿道等については、首都圏北部、千葉ニュータウン、そして成田空港を結ぶ広域的な交通利便性を生かし、周辺環境に配慮しつつ地域の活性化に資する物流・業務機能の計画的な誘導・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

市街地開発事業等を基本として、土地の高度利用に配慮しながら、地区計画制度や建築協定などの手法を用いて、狭あい道路の改善を行い、避難路や火災発生時の延焼抑制機能となる道路、都市公園の整備など、地域の特性に応じて防災・減災を推進する。

著しい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、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

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

市街化調整区域に広がる谷津の緑や市街化区域に残る貴重な樹林地など自然的環境の保全を図るとともに、日常生活の中で自然を感じられるように身近な緑を積極的に創出し生活環境の質の向上に努める。

また、自然環境が有する多面的な機能をグリーンインフラとして活用し、地域が抱える様々な課題の解決を図ることで、持続可能で魅力ある都市の構築を目指す。

（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

新鎌ケ谷地区は、東京都心部・成田空港・幕張新都心との連絡性の高い広域交通の結節点であるとともに、本区域の中心をなす重要な拠点となる地区である。

このため、本地区については、行政機能や、交通の利便性を生かした広域的な

文化・情報・娯楽など多様な機能が複合した業務地として配置する。

ｂ　商業地

ア．中心商業地

鎌ケ谷駅周辺から初富駅周辺を経て新鎌ケ谷駅周辺に至る区域を「都市軸」としてとらえ商業環境の整備を行い、広域型、地域型の中心商業地として配置する。

イ．一般商業地

都市化の進展と商業活動における住民サービスの向上を図るため、鎌ケ谷大仏駅の周辺の既存の商業地区を、今後も一般商業地として配置する。

ｃ　工業地

既存の工業地である東道野辺六丁目周辺地区及びくぬぎ山二丁目周辺地区は、混在する住宅地の居住環境の保全に配慮するとともに、工場の移転・集約化の動向を見据えながら、当面の間工業地として配置する。

ｄ　住宅地

東武野田線及び京成松戸線の各駅を中心に広がる既成市街地の住宅地は、今後も住宅地として配置し建物用途の純化を図るとともに、居住環境の整備に努める。また、計画的に開発、整備された住宅地は、良好な環境の維持に努め今後も住宅地として配置する。

また、新鎌ケ谷地区周辺は、良好な環境を有した新市街地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

本区域の業務地及び中心商業地は、多様な機能の集積を図る本区域の中心拠点として高密度利用を図る。また、一般商業地は、日常生活に必要な機能の集積を図る地区として、周辺の居住環境との調和に配慮した高密度利用を図る。

ｂ　住宅地

住宅地は良好な居住環境を図るため、低層低密な独立住宅を配置することを基本とするが、新鎌ケ谷駅、鎌ケ谷駅、初富駅及び北初富駅の周辺は交通の至便性から、中高層を主体とした住宅を配置し土地の高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

鉄道４路線の総合乗換駅である新鎌ケ谷地区については、広域的な商業・業務機能の集積を図る本区域の中心拠点として、土地の高度利用を促進する。

鎌ケ谷駅及び初富駅周辺の既成市街地は、本区域の玄関口にふさわしい都市空間の創造を目指し、道路等の都市基盤に合わせ、土地の高度利用を促進する。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

行き止まり道路や狭あい道路等に囲まれ住宅の密集や敷地の細分化がなされているなど、居住環境の改善が必要な地区については、地区計画の活用等により、

居住環境の改善を促進する。
　防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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
　市街化区域内の斜面緑地や住宅地付近に残る社寺林等の樹林地、また生産緑地地区は、都市景観のうえで重要な緑地形態を構成することとなるので保全に努め、谷津等の起伏に富んだ本区域の地形を生かし、身近に感じられる自然景観の形成を図る。
　さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
　東道野辺六丁目周辺地区及びくぬぎ山二丁目周辺地区の既存工業地については、地元住民や企業の意見などを踏まえ、住工混在の整理、誘導などの対応について必要に応じて検討するとともに、良好な操業環境と居住環境の創出・保全を図る。

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
　北初富地区及び中沢地区の優良農地は、都市近郊農業地区として良好な環境を備えていることから、今後とも保全を図る。

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
　準用河川大津川の周辺地区は、溢水や湛水による災害の発生の恐れがあることから、計画的な開発で良好な市街地の環境が確保される場合を除き、既成の緑地や農地等の保全に努める。
　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
　本区域の北部に存する良好な樹林地は、都市環境の面からも重要な緑地であるため、極力その保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
　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。
　特に、計画されている北千葉道路の沿道やインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性が高い地区であり、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を図る。
　また、新鎌ケ谷駅や北初富駅の周辺で、住宅等の市街化が進行している地区については、地区計画の活用等により、無秩序な市街化を防止し、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を誘導する。
　なお、千葉県全体で令和 17 年の計画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なかで、農林漁業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

本区域の鉄道網としては、東武野田線が南北に、京成松戸線と北総線、京成成田空港線（成田スカイアクセス）がほぼ東西に走っている。

道路網としては、国道１路線、主要地方道３路線を中心に主要市道が配置されており、これらの鉄道網及び道路網が、本区域の市街地の形成に大きな役割を果たしている。

本区域の広域的な位置付けを交通体系から見ると、特に鉄道網については、都心に直結した北総線や都心と成田空港を結ぶ京成成田空港線（成田スカイアクセス）、連続立体交差事業が完了した東武野田線、京成松戸線及びこれら鉄道の結節点となる新鎌ケ谷駅の総合乗換駅としての整備の促進によって、県内における交通上の要衝としての交通条件が整っている。しかし、道路網については、広域交通に対応した道路は、国道 464 号、主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線、船橋我孫子線、市川印西線に依存している状態であり、中心市街地において集中する交通の分散、初富駅周辺など既成市街地における円滑な交通処理等、課題が残っている。

このような交通課題の解決に向けて、都市計画道路３・４・５号船橋我孫子バイパス線の一部供用開始により中心市街地の通過交通の軽減が見られるなど、道路の整備推進が図られているところであるが、引き続き、自動車、鉄道、バス等の交通機関を総合的に機能させるよう適切に対応するため、本区域の交通体系の基本方針を次のとおり定め、安全で円滑な交通体系の確立を目指す

1）自動車交通と公共交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立
2）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
3）歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の確保等、安全で快適な道路の整備推進

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

交通体系の基本方針に基づき、各機関の役割、分担を明確にし、かつ相互の有機的結合を強化するため、公共輸送機関の整備充実と道路体系の整備に努める。

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.1ｋｍ／ｋ㎡（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。

【交通広場】

現在、都市計画決定されている交通広場は、鎌ケ谷駅東口交通広場、初富駅交

通広場、新鎌ケ谷駅北口交通広場、新鎌ケ谷駅南口交通広場の 4 カ所あり、この内、既に鎌ケ谷駅東口交通広場、新鎌ケ谷駅北口交通広場及び新鎌ケ谷駅南口交通広場については供用を開始している。

今後の整備水準目標としては、初富駅交通広場と北初富駅交通広場の整備を図る。

b　主要な施設の配置の方針

ア．道路

主要幹線道路として、本区域の北部を東西に走る都市計画道路 1・3・1 号北千葉道路及び 3・1・1 号北千葉鎌ケ谷線の整備を促進するとともに、中心市街地に集中する交通の分散を図る都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線の整備を図る。幹線道路として、中心市街地外郭の環状道路を形成する都市計画道路 3・4・7 号中沢鎌ケ谷線及び 3・4・10 号中沢北初富線の整備を図る。

また、それらの環状道路と接続し市街地の骨格を形成する都市計画道路 3・4・8 号中沢南初富線、3・4・10 号中沢北初富線及び 3・3・16 号新鎌ケ谷南線の整備を図る。

さらに、新京成線連続立体交差事業に関連する都市計画道路 3・4・6 号北初富軽井沢線の整備を図る。

一方、地区レベルでの交通条件の向上のため、幹線道路と一体となった補助幹線の整備を促進するとともに、交通安全及び環境面に配慮しつつ歩道等の整備に努める。

イ．鉄道

本区域での鉄道サービスの向上や輸送力の増強、都市交通の円滑化及び都市機能の向上を図る。

ウ．駐車場

1）自動車駐車場

既成市街地の商業地及び駅周辺においては、安全で円滑な自動車交通の確保を図るため、民間有料駐車場を主体として、確保に努める。

2）自転車駐車場

自転車利用者の動向を勘案し、駅周辺での放置自転車の解消を図るため、自転車駐車場の建設及び自転車放置対策等を進める。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・市街地の交通渋滞解消及び市街地外郭幹線道路の整備 都市計画道路1・3・1号北千葉道路 都市計画道路3・1・1号北千葉鎌ケ谷線 都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線 都市計画道路3・4・10号中沢北初富線 ・新鎌ケ谷地区周辺の道路の整備

	都市計画道路3・3・16号新鎌ケ谷南線 ・初富駅周辺地区の道路の整備 都市計画道路3・4・6号北初富軽井沢線 ・交通広場 初富駅交通広場 北初富駅交通広場

（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。

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】

本区域の都市化の進展に対し公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等、本区域の生活環境の向上を図り、併せて広域的な公共用水域の水質を保全し、自然環境の保護等を図る必要がある。特に、本区域は地形上、一部の生活排水が印旛沼及び手賀沼に流入することとなっているが、印旛沼、手賀沼には湖沼水質保全特別措置法に基づき湖沼水質保全計画等が策定されており、こうした計画を推進するためにも、次の方針に基づき早急に公共下水道の整備を進める。

本区域の汚水については、東京湾流域別下水道整備総合計画及び利根川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、手賀沼流域関連公共下水道及び江戸川左岸流域関連公共下水道、鎌ケ谷市公共下水道(高瀬処理区)の整備を推進している。

また、雨水については、下流の河川の治水計画と十分調整を図りながら、雨水施設の整備を進める。

【河川】

本区域内の主な河川は、一級河川大津川及び大柏川、並びに準用河川大津川、中沢川、根郷川及び二和川等であり、これらの河川は雨水排除に大きな役割を果たしている。しかし、都市化の進展に伴い、治水安全度が低下しつつあることから、河川改修及び雨水貯留施設等雨水流出抑制事業を積極的に推進すると同時に、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、市街地の開発にあたっては、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ことを基本方針とする。

イ．整備水準の目標

【下水道】

令和 31 年度に、本区域の印旛沼流域関連区域、手賀沼流域関連区域、江戸川左岸流域関連区域等について、処理が可能となるような水準を目標とする。また、おおむね 20 年後には、市街化区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、汚水処理施設は、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき整備を進める。

【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

本区域の汚水の整備については、印旛沼流域関連公共下水道及び鎌ケ谷市公共下水道（高瀬処理区）の面的整備はほぼ終了した。したがって今後は、手賀沼流

域関連公共下水道及び、江戸川左岸流域関連公共下水道の幹線整備、面整備を中心に進める。

また、雨水整備については、下流の河川の計画と十分調整を図りながら、雨水施設の整備を進める。

イ．河川

本区域は、地形上周辺と比較し相対的に高い位置にある。その結果、本区域の雨水は真間川、印旛沼及び手賀沼の各流域に分散しており、各流域とも都市化の進展により種々の問題が生じており、特に真間川においては、治水の安全性の向上が強く望まれ、現在、真間川流域整備計画及び鎌ケ谷市雨水貯留事業基本計画を策定し関係機関の協力の下にその実現を目指している。また、大津川においては鎌ケ谷市大津川流域全体計画を策定し、その実現を図っている。

このように、本区域においては真間川流域整備計画、鎌ケ谷市雨水貯留事業基本計画及び鎌ケ谷市大津川流域全体計画に基づき、河川の整備と併せて流出抑制策の推進を図る。また、印旛沼及び手賀沼流域については、広域的な視点からの雨水排水対策の検討を進める。

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水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・汚水 北初富、中央、南初富、道野辺中央、西道野辺、道野辺、馬込沢、東道野辺地区の市街化区域内の幹線整備、面整備。
河川	・一級河川　大柏川 ・準用河川　二和川 ・準用河川　中沢川 ・準用河川　根郷川 ・準用河川　大津川

（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。

（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．鎌ケ谷五・六・七丁目地区

鎌ケ谷五・六・七丁目地区は、鎌ケ谷大仏駅周辺に位置する既成市街地でありながら、都市的な未利用地が散在し低密度な土地利用の状況にあるため、土地利用を促進し良好な市街地を形成するために、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

イ．初富駅周辺地区

初富駅周辺地区は、既成市街地における土地の健全かつ合理的な有効利用を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

ウ．新鎌ケ谷駅周辺地区

新鎌ケ谷特定土地区画整理事業は完了したが、その周辺地区についても、中心市街地としての機能をなす居住や商業・業務等の一層の集積を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

エ．北初富駅周辺地区

北初富駅周辺地区は、既成市街地における土地の健全かつ合理的な有効利用を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

（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

本区域は下総台地上にあって海抜 20～30mの台地が大部分であり、区域中央部の台地を中心に谷津及び傾斜地があり、北は大津川が柏市を経て手賀沼へ流入し、東は神崎川が白井市を経て印旛沼へ、西は根郷川が真間川を経て東京湾へと注いでいる。

本区域は、都市における緑とオープンスペースの総合的な整備及び保全を図るべく、「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」により、「みんなで次の世代につなぐ　緑豊かなまち」の実現を目指し、緑のまちづくりを次のとおり進める。

ア．市街化調整区域

農地、樹林地、河川を中心に広がる谷津の緑など豊かな自然環境を保全する。

イ．市街化区域

商業施設や住宅地の緑化を推進し、生産緑地地区の農地や樹林地、公園等の緑とオープンスペースの確保により、人々の生活と自然が共存し、緑豊かな居住環境を形成する。

ウ．森とスポーツ・レクリエーションゾーン

区域内の南北それぞれに、森と公園やスポーツ施設等を中心とした一連の区域を計画的に整備し、緑とふれあいのある空間を形成する。

北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、粟野地区公園と連なる区域を、「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」として形成する。

南部地区は、農地、樹林地、緑地等について保全に努めつつ、地域資源となるファイターズ鎌ケ谷スタジアムとの連携強化を図り、弓道場、アーチェリー場、市民の森等の施設を有する「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」として形成する。

エ．都市軸

魅力ある都市機能の充実を図るため、公園、駅前広場、道路及び商業地の緑化を推進する。

オ．市街地外郭幹線、道路の植栽、河川・水路

市街地外郭幹線をはじめとする都市計画道路等の植栽、河川・水路について、計画的な整備及び適切な維持管理を行うことで、市内に点在する緑地を相互に結びつけ、生物の移動経路の確保等を行い、生態系のネットワークを形成する。

・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８％ （約82ha）	約11％ （約224ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	3.8 ㎡／人	4.7 ㎡／人	5.5 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．緑豊かな自然環境を保全する。

区域内最大級の自然林を有する粟野地区公園をはじめとし、樹林地、水環境、農地等の優れた自然環境を保全するとともに、住民が自然を身近に感じ、親しめるようにする。

イ．良好な生活環境を創出する。

人々が生活する中で自然を感じられるように、身近な緑を積極的に創出する。また、緑の効果を高めるために、様々な緑によるネットワーク化を図る。

ウ．生物多様性に資する緑やエコロジカル・ネットワークを確保する。

優れた自然環境に加え、白旗緑地（蛍の里）等のビオトープを保全することで、生物の生息環境を確保するとともに、都市計画道路等の植栽や河川・水路の整備により、エコロジカル・ネットワークを確保する。

ｂ　レクリエーション系統

ア．自然とふれあえるレクリエーションの場を活用する。

粟野地区公園や白旗緑地（蛍の里）等の豊かな自然環境である緑の整備・保全を進め、様々な世代の人が参加できる緑の環境学習の場として活用を図るとともに、市民農園制度の活用による土との触れ合いが楽しめる場を確保する。また、柏・白井・鎌ケ谷環境衛生組合が整備を推進している「さわやか環境緑地」について関係市、関係機関等と連携することで、地域に残された貴重な自然との触れ合いの場や健康増進及び憩いの場としての空間の形成を促進する。

イ．日常的なレクリエーションの場を確保する。

暮らしに身近な公園については、地域住民のニーズに対応した整備や公園のルールづくりを検討し、ふれあいの森については都市公園として整備する等、生活環境の中で日常的なレクリエーションの場となる緑を確保する。また、都市公園や児童遊園における施設の計画的な改修を行い、利用者の安全を確保する。

ウ．総合的なレクリエーションの場を創出する。

北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心とした多目的なスポーツ･レクリエーションが楽しめる総合的な公園の整備を検討するとともに、粟野地区公園は第二期区域の整備を進める。

南部地区は、地域資源であるファイターズ鎌ケ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、市民の森、弓道場、アーチェリー場、中沢みんなのスポーツ広場、中沢多目的グラウンド等、スポーツ・レクリエーションが楽しめる公園等の充実を図る。

ｃ　防災系統

ア．避難場所や避難経路となる緑を確保する。

災害時に避難場所、災害復旧の活動拠点、仮設住宅地となる緑を確保するとともに、都市公園においては、かまどベンチを整備する等、緑の防災機能の充実を図る。また、東京 10 号線延伸新線跡地の緑道等の整備を推進することで、災害時の避難路としての機能を確保する。

イ．延焼防止帯となる緑を確保する。

大規模地震等に伴い発生する火災等から生命・財産を守るため、都市公園の整備・充実等により、延焼遮断機能を有する緑の確保を図る。

ウ．防災効果を有する緑を確保する。

豪雨等による水害等を軽減するため、保水機能を有する緑地の保全を図る。また、急傾斜地の崩落による被害を軽減するため、がけ崩れ防止効果を有する樹林地の保全を図る。

ｄ　景観構成系統

ア．自然的景観を保全する。

市街化調整区域にあるまとまった畑・梨園、大津川や大柏川等の水環境、谷津を囲む斜面林や台地上に残る平地林の樹林地等の自然的景観を保全する。

イ．魅力ある緑の都市景観を創出する。

本区域のシンボル空間となる都市軸においては、公園や道路、商業地の植栽を推進することで、魅力ある景観の形成を促進する。特に、鎌ケ谷市の顔となる新鎌ケ谷駅周辺や都市軸として位置づけられている鎌ケ谷駅及び初富駅の周辺については、四季折々の草花を植栽し、みどりあふれる憩いの景観形成を促進する。また、公共施設については、季節に即した緑の植栽を進めるとともに、植栽を適正に保全し良好な景観を保つ。

ウ．うるおい・やすらぎを感じる住環境の景観の形成を進める。

都市軸を囲うように広がる住宅地を中心とした地域においては、公共施設及び民有地の積極的な緑化を図るとともに、市街地に残された貴重な樹林地であるふれあいの森を都市公園として整備し、保全することで、市民がうるおいとやすらぎを感じられる住環境の景観形成を促進する。

エ．歴史を生かした緑の景観形成を進める。

文化財と一体となった緑については、指定文化財や都市公園等として保全することにより、歴史を生かした緑の景観形成を進めることで、本区域の魅力の充実を図る。

ｅ　その他

ア．緑化重点地区

本区域の中心部で鉄道 4 路線が結節し、行政機能や商業・文化・情報・娯楽等の多様な機能が集積する、鎌ケ谷市の顔となる新鎌ケ谷駅周辺と、日常的な買い物や市民サービス等のふれあいやにぎわいが提供される鎌ケ谷駅及び初富駅周辺について、この 3 駅の駅前広場を中心としたエリアを緑化重点地区に位置付け、魅力的な緑化空間の形成を進め本区域のイメージアップを図る。

イ．保全配慮地区

北と南の「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」を保全配慮地区に位置付

け、風致景観の保全、生物多様性の保全、自然とのふれあいの場の確保を図る。
ウ．総合的な緑の配置方針
　主要系統別の緑地配置方針や緑化重点地区及び保全配慮地区を踏まえ、市街化等の都市の発展動向や緑の配置バランス等を考慮し、北初富駅、貝柄山公園、東京 10 号線延伸新線跡地の緑道等、新鎌ケ谷地区の一部、市制記念公園、森と公園やスポーツ施設等を中心とした総合的な公園を含む空間の整備・充実を進めることで「中心市街地から東西に広がる緑のライン」の形成を促進する。また、優れた自然環境を備える白旗緑地（蛍の里）等のビオトープを保全することで、生物の生息環境を確保するとともに、都市計画道路等の植栽や河川・水路の整備により、エコロジカル・ネットワークを確保することで、「水環境・道路の植栽による緑の環境ライン」の形成を促進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

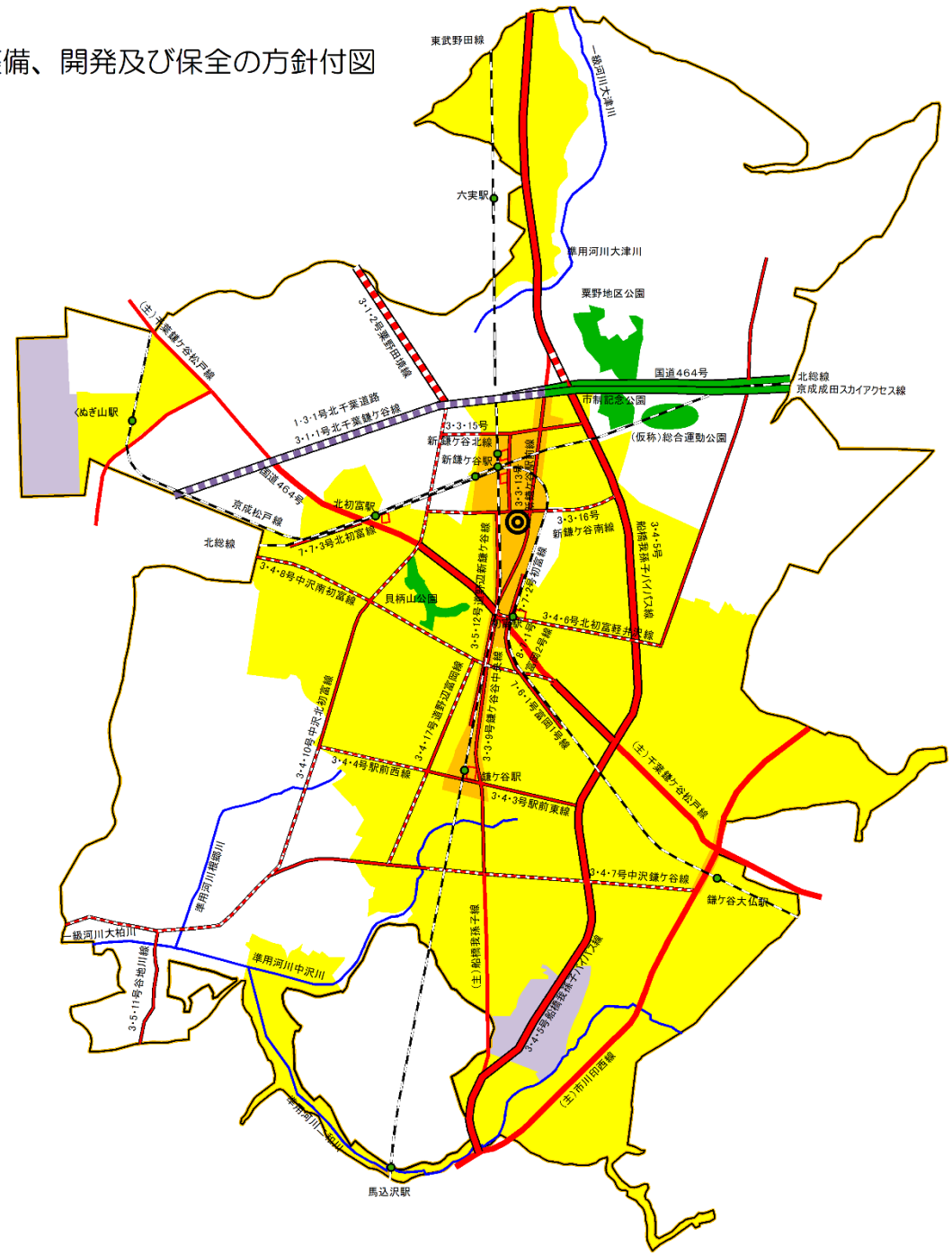
ａ　公園緑地等の施設緑地

ア．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。
ウ．地区公園は、徒歩圏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する。
エ．総合・運動公園は、住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動などの用に供することを目的とする公園で、本区域のシンボルとして、また、災害時の最終避難場所となる防災拠点としての機能を併せ持つように配置する。
オ．広域公園は、広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、市川市、船橋市及び鎌ケ谷市にまたがった区域に、葛南地域の核として配置する。
カ．樹林の豊富な地区については、樹林地を都市緑地の核として配置する。

ｂ　地域制緑地

ア．緑地保全を定める地区は、無秩序な市街地化の防止や、市街地の樹林等を残すことにより、緑地保全を図る。
イ．生産緑地地区は、良好な生活環境の確保のため、現在指定されている地区の保全と促進を図り、良好な都市環境の形成を図る。

鎌ケ谷都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

鎌ケ谷都市計画区域

0　500　1,000　1,500 m

【浦安都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県の西部に位置し、東と南は東京湾に面し、北は市川市、西は旧江戸川を隔て東京都に相対しており、地形は平坦であり、市全体の 7 割強が公有水面埋立事業により造成された地域である。

保元 2 年（1157 年）には既に部落が形成され半農半漁の生活が営まれていたことから、次第に現在の堀江、猫実、当代島の 3 部落を形づくり、明治 22 年の町村制の施行に伴い堀江村、猫実村、当代島村の 3 村が合併し浦安村となり明治 42 年 9 月に町制を施行し浦安町へ、また首都圏整備法による近郊整備地帯内であり、首都東京に隣接していることから、昭和 44 年の地下鉄東西線の開通を契機に旧市街地の開発が外縁的に拡大され、一方公有水面埋立事業に伴う大規模住宅開発等により急速な都市化が進み、昭和 56 年 4 月には、千葉県下 27 番目の市制を施行するに至った。

本区域は、小さな漁村から、東京都のベッドタウン、さらには東京ディズニーリゾートに象徴されるアーバンリゾートのまちとしての性格も併せ持つようになったが、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災においては、かつて経験したことのない液状化による被害が埋立地を中心に発生したことから、この経験や教訓を生かしたまちづくりを進めてきた。

こうした中で、新型コロナウイルス感染症の影響による住民のライフスタイルや価値観の変化、人口減少・超少子高齢社会の到来、激甚化する自然災害への対応、持続可能な発展に向けた行動への取り組みなど、本区域を取り巻く環境も大きく変化している。

このような社会状況の変化に対応するため、本区域については、引き続き「人が輝き躍動するまち・浦安」の実現を基本理念とし、住宅ゾーン・工業ゾーン・アーバンリゾートゾーンそれぞれの個性や活力を活かしながら、これらのゾーンが「拠点とネットワーク」により連携した都市づくりを進めていく。

また、本区域は埋立地における開発が最終盤となり、成熟期を迎えている中で、これまで以上に人口構造の変化に対応した安全・安心で魅力あふれるまちづくりを進めていく。

（２）地域毎の市街地像

本区域は、地域ごとに特性が異なる「住宅ゾーン」、倉庫・流通・加工・業務の機能が立地する「工業ゾーン」、テーマパークやホテル、大型商業施設などが集積する「アーバンリゾートゾーン」の 3 つのゾーン構成を基本として構成される。

住宅ゾーンは、市街地の形成時期により「かつての漁師町で古くから市街化した地区」と「土地改良事業実施地区」からなる「旧市街地」と「第 1 期埋立地区」、「第 2 期埋立地区」からなる「公有水面埋立事業により造成された地区」に分類され、地区ごとの課題に応じたまちづくりを推進する。

「かつての漁師町で古くから市街化した地区」は、地域資源となる神社や仏閣など、他の地区にはないまちの風情をもつ一方で、老朽化した木造家屋が密集し都市基盤が脆弱な街区を有するなど課題を抱える地区であるため、歴史的な市街

地構造や既存の地域資源を活かしながら、居住環境の改善や防災機能の向上を図る。

「土地改良事業実施地区」は、商業・業務機能と戸建て・集合住宅が併存しており、一部の地区では、住宅と工場・事務所の混在がみられている。これらの地区において、低未利用地を中心に住宅用途への転換が進んでいることから、住宅と商業・工業など多様な用途が調和した良好な市街地環境の形成を図る。

また、浦安駅周辺は、商業や経済の拠点として位置付け、「交通機能の強化」、「商業の振興」、「多様な都市機能の拡充」、「防災機能の向上」を基本的な柱として、段階的な整備を図る。

さらに、シビックセンター地区では、行政・文化・福祉の拠点としての機能が今後も持続的かつ効率的に発揮されるよう維持・更新を図る。

第 1 期埋立地区は、新浦安駅周辺に本区域の中心商業地を担う都市機能の集積が図られるとともに、計画的な住宅地開発が進められ、良好な市街地が形成されてきた地区である。しかし、開発から 50 年以上経過し、住民の高齢化や建物の高経年化が進展しており、今後はゆとりある居住環境の維持・保全を基本としながらも地区住民の価値観や人口構造の変化を捉え、引き続き適切な土地利用を図っていく。

また、少子高齢化が住宅ゾーンの他の地区よりも進んでいる状況もあり、この良好な居住環境を維持保全し、次世代に引き継いでいくことが、引き続き課題となっている。

第 2 期埋立地区は、多様な都市機能の立地を目標に計画的な開発が進められてきた。新規開発も終盤を迎える一方、一部では土地利用の転換が生じていることから、残された未利用地や二次開発が見込まれる街区では、良好な市街地の保全を基本に、地区の利便性向上や活力が維持されるよう適切な開発を誘導する。

また、本区域における貴重な自然資源や大規模な公園を有する地区であることから、水際線の創出や活用を図り、更なる魅力の向上を図る。

工業ゾーンは、本区域南部の東京湾に面し、鉄鋼流通を中心とした倉庫・流通・加工・業務の機能が集積している地域であり、特別用途地区や地区計画により、工場や事業所の操業環境を保全している地域である。

今後も、現在の土地利用を維持しつつ、集積する機能の維持・更新を図る。

アーバンリゾートゾーンは、舞浜駅周辺のテーマパークやホテル、大型商業施設などが集積する地域であり、多くの人が訪れる魅力的な地域を形成している。

今後も、機能の維持・向上に努めるとともに、より魅力あるゾーンとなるよう、機能の集積を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域は、区域全域が市街化区域となっており、区域内にある鉄道 3 駅周辺（浦安駅、新浦安駅及び舞浜駅）を拠点として、商業・業務機能の集積や、計画的な

住宅開発がなされている。また、拠点にアクセスする公共交通網の整備が計画的に進められ、拠点集約型のコンパクトな都市構造が形成されている。
今後も、この都市構造を維持しながらまちづくりを推進する。
また、進展する高齢化への対応や環境負荷の軽減を図るため、鉄道やバス等の公共交通の利用を促進するとともに、まちづくりと一体となった交通環境の整備など総合的に公共交通や身近な生活利便施設の充実を図る。

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

本区域の臨海部に位置する工業ゾーンは、東京に隣接し、首都高速湾岸線のインターチェンジに近接する立地特性から、鉄鋼流通を核とした倉庫・流通・加工・業務機能を有しており、特別用途地区や地区計画が定められていることで、土地利用の純化が図られており、今後も、良好な操業環境の維持保全を図る。
舞浜駅近くに位置するアーバンリゾートゾーンは、テーマパークやホテル、大規模商業施設などが集積し、国内だけでなく海外からも来訪者を集める魅力あふれるリゾート地となっており、今後も、更に多くの人に親しまれ、住民が誇れるリゾート地となるよう、ゾーンの特性を踏まえたふさわしい機能の集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

堀江・猫実・当代島の各地区の一部では、道路が狭く、老朽化した木造家屋が密集している密集市街地が形成され、火災の延焼拡大や地震時の建物の倒壊、避難の困難さが懸念されるため、建物の不燃化の促進、道路の新設・拡幅、未接道宅地の解消や市有地等を活用し、防災に配慮した広場・公園、避難路の整備などを図る。
第 1 期埋立地区及び第 2 期埋立地区においては、幹線道路や下水道施設及び公共施設等において液状化対策を推進する。

区域全域においては、災害に備えた安全性の向上を図るため、建物などの地震対策の促進等を行うとともに、災害時の一時的な避難場所の確保に取り組み、災害時の避難場所や活動拠点などとなるよう、防災面に配慮した公園・緑地の整備を促進する。
また、災害発生時に緊急車両の通行、食料・物資の輸送などの重要な役割を担う主要な幹線道路のネットワークの強化を図るため、液状化対策や橋りょうの耐震化を進めるとともに、無電柱化に取り組む。
さらに、日常生活において重要な役割を担っているライフラインについて、災害時においてもその機能を確保できるようにするため、水道・電気・ガスなどについては、災害対応力の強化を促進し、下水道については、計画的かつ効率的な維持管理を行いながら、耐震化や液状化対策などにも取り組むとともに、公共下水道の更なる普及に努める。
加えて、近年、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害に備えるため、雨水排水施設の整備や水門・排水機場の耐震化を進めるとともに、高潮や地震などによる水害対策のため、河川や海岸の護岸改修や河口部の水門と排水機場の整備を推進する。

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

脱炭素社会の実現に向けて、本市の環境に関わる全ての主体による省エネルギー行動や再生可能エネルギー等の導入、環境にやさしい移動手段への転換、二酸化炭素の吸収源となるみどりの創出や保全などを行う。

また、水辺やまちのみどりは、都市生活にうるおいを与える貴重な景観資源であることから、水辺環境の整備・活用やみどりの創出・保全・育成に取り組むとともに、これらの更なる魅力の向上を図るため、「かわまちづくり」の推進など、水と緑のネットワークを強化する。

（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

ア．シビックセンター地区

市役所周辺のシビックセンターコア地区については、行政・文化の拠点として位置付け、今後も拠点としての機能が持続的かつ効率的に発揮されるように、機能を集積する。

また、シビックセンター東野地区については、福祉の拠点として位置付け、地域ごとに提供する福祉サービスと連携を図りながら、今後とも良質な福祉サービスを安定的かつ継続的に提供できるように、引き続き業務地として配置する。

イ．主要幹線道路沿道地区

地域や拠点をつなぐ主要な幹線道路とその沿道の地区については、都市のネットワーク軸として、交通機能や都市機能、環境機能、防災機能を更に充実させつつ、商業・業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の居住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業・業務・サービスなどの土地利用の誘導を図る業務地として配置する。

ｂ　商業地

ア．浦安駅周辺

本区域の商業や経済の拠点を担う商業地として、商業の振興や交通結節機能の強化により、多様な都市機能の集積を図る商業地として配置する。

イ．新浦安駅周辺

商業、業務、宿泊、文化施設などが立地し、にぎわいのある都市生活の拠点を担う商業地として、駅前広場の機能強化や道路・交通環境の改善により、多様な都市機能の集積を図る商業地として配置する。

ウ．舞浜駅周辺

舞浜駅周辺は、アーバンリゾートゾーンの玄関口（南側）及び地区住民にとっての利便性を合わせ持つ生活拠点（北側）として、交通結節機能の強化とともに、多様な商業サービス機能の充実を図る商業地として配置する。

エ．近隣商業地区

浦安駅周辺の幹線道路沿道や日の出・明海・富岡・高洲地区に、日常生活を支える身近な生活利便施設を備えるとともに、それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図る商業地を配置する。

近隣商業地区のうち、みなと線やフラワー通り、庚申通りの沿道については、

住居系への土地利用の転換が進んでいることから、商業機能について再編を行う。
オ．アーバンリゾートゾーン
テーマパークやホテル、大規模商業施設などを舞浜地区に配置する。

ｃ　工業地

鉄鋼通り及び港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が立地し、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務などの機能が集積しており、長期的な展望のもと、時代の変化にも対応しながら、集積する機能の維持・更新を図る工業団地として配置する。

ｄ　住宅地

第１期埋立地区及び第２期埋立地区にて計画的に開発された住宅地には、引き続き良好な居住環境の維持保全を図るため、戸建住宅や低層の集合住宅からなる低層住宅地区と中高層の集合住宅からなる中高層住宅地区を配置する。

旧市街地には、既成市街地における良好な居住環境の形成・増進を図る住宅地を配置する。

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

駅周辺地区は、多様な都市機能を備える地区として、容積率の緩和なども視野に入れたさらなる高密度利用を図る。

シビックセンター地区は、周辺の居住環境と調和しながら、行政・文化・福祉等の中心的機能の集積を図る地区として、高密度利用を図る。

近隣商業地区は、日常生活を支える身近な生活利便施設を備えるとともに、それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図る地区として、高密度利用を図る。

ｂ　住宅地

第１期埋立地区及び第２期埋立地区にて計画的に開発された住宅地においては、低密度及び高密度な土地利用を適切に組み合わせる中で、都市の景観形成や魅力ある街づくりを実現する。

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地については、密集市街地の解消を図ることでの低密度利用を促進しつつ、浦安駅に近接する立地特性を活かした高密度利用を図る。

北栄・富士見地区などの土地改良事業実施地区については、主要な幹線道路周辺を中心に中高層住宅などにより高密度利用を図り、引き続き良好な居住環境と商業・業務施設などの調和を維持する。

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

浦安駅周辺地区については、「交通機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の拡充」「防災機能の向上」を基本的な整備の方針として、地区の快適性や防災性、交通の利便性の向上を図るため、土地の高度利用化を図る。

また、新浦安駅周辺地区については、住民の文化活動や交流などといった都市

生活の拠点としての機能を充実させるため、にぎわいと魅力の創出を図りながら、駅前広場の機能強化や道路・交通環境の改善に取り組むため、土地の高度利用化を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地については、地震や火災に対する防災機能の向上を図るため、建物の不燃化の促進や道路の新設・拡幅、未接道宅地の解消、市有地等を活用した防災に配慮した広場・公園、避難路の整備などを促進する。

北栄・富士見地区などの土地改良事業実施地区については、共同住宅などにより高度利用化を図り、引き続き良好な居住環境を維持する。

また、公有水面埋立事業により造成された地区については、住宅の質の向上に関する取り組みの支援や住宅の長寿命化、良質な住宅整備を促進し、安全で安心して住み続けられる住宅機能の確保に取り組む。

防災や衛生、景観などの観点から、地区住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法等に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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

日々の暮らしに息づいた本市の景観を、より良く継承し、また改善しながら、人が集い、住み続けたくなる美しい風景を育てていくため、建物の形態意匠や敷地利用、修景などに関する規制・誘導を行うことにより、それぞれの地区の特性や周辺の街並みに調和した景観の形成や水辺環境の整備・活用やみどりの創出・保全・育成に取り組む。

また、「街路樹や緑道などの緑の軸」と「河川や海岸沿いの水の道」で、公園緑地などの身近な緑が有機的につながる「みどりのネットワーク」をさらに充実させ、みどりがうるおいとやすらぎを与え、自然災害から住民を守るまちづくりを進める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

当代島地区のうち、準工業地域が指定されている街区については、住居系への土地利用の転換が進んでいることから、周辺地区の居住環境との調和を図るため、住居系の用途純化を図る。

北栄地区のうち、準工業地域が指定されている街区については、居住環境と工場等の操業環境の相互に配慮した市街地環境の形成を図る。

低層住宅地区については、居住者の高齢化と住宅の高経年化といった環境の変化に対応するため、身近な生活利便施設の誘導や建物等の機能更新の促進に向けて良質な居住環境の維持保全に配慮しながら、用途の複合化を図る。

浦安駅及び新浦安駅周辺地区については、商業の振興と多様な都市機能の拡充を進めるため、周辺の居住環境に配慮しながら用途転換を図る。

（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、千葉県の西部に位置し、東京都心と千葉･幕張方面を連携する位置にあり、鉄道は東京地下鉄東西線が本区域の北部を、ＪＲ京葉線が中央を通り、広域幹線道路としては、国道 357 号及び首都高速道路高速湾岸線が本県と東京を結ぶ大動脈として、本区域の中央部を通っている。幹線道路としては、縦横方向に適切な間隔で都市計画道路が計画されている。

このような状況のもとで道路については、江戸川及び旧江戸川に架かる限られた橋梁に交通が集中し、交通渋滞が発生しているうえ、広域的な通過交通の増加も激しいものがあり、また、堀江・猫実・当代島地区の密集市街地において、防災上、機能上幅員が十分でない道路が多いことが問題となっている。

鉄道については、通勤・通学時やテーマパーク閉園時に利用者が集中し、混雑が発生することから、混雑の緩和や利便性の向上、利用者の安全確保が求められている。

こうした交通問題に対処するため、第二東京湾岸道路や新湾岸道路等の広域幹線道路や、東京に連絡する都市計画道路 3・1・2 号堀江東野線の整備やＪＲ京葉線の複々線化、鉄道駅のホームドアの整備を促進するとともに、安全で身近な暮らしを支えていく道路・交通ネットワーク形成を目指す。

なお、進展する高齢化への対応や脱炭素社会の実現に向け、ユニバーサルデザインの考え方に基づきながら、歩行者や自転車が安全で快適に移動できる環境の整備に取り組むとともに、鉄道及びバス交通の利用環境の向上を図るため、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。

・広域幹線道路、地区幹線道路、主要生活道路、地先道路等、規格の異なる道路を、適切な密度及び組み合わせで配置することで、あらゆる住民の生活を支える機能的な道路網の形成を目指す。
・暮らしを支える幹線道路や身近な生活道路の整備を進め、環境や景観に配慮しつつ、適正な維持管理を図るとともに、歩行空間のバリアフリー化や交通安全対策に取り組む。
・進展する高齢化への対応や環境負荷の軽減を図るため、鉄道やバス交通などの公共交通の充実及び利用促進を図る。
・道路や河川・海岸沿いの緑地を利用して、歩行者が快適に移動できるネットワークの整備を図る。また、自転車駐車場の適正な配置の検討など自転車利用環境の向上を図る。
・快適でスムーズな自動車交通の推進を図るため、道路ネットワークの充実、公共交通機関の利用促進、自転車利用の利便性向上、駐車場の整備の促進、また違法駐車対策など、交通渋滞の緩和に向けた総合的な取組を進める。また、東京都とつながり広域間の移動や防災面に寄与する都市計画道路 3・1・2 号堀江東野線や都市計画道路 3・1・7 号明海鉄鋼通り線の整備を促進する。

イ．整備水準の目標

【道路】

交通体系の整備の方針に基づき、公共交通輸送機関の充実及び道路体系の整備に努めるものとする。

都市計画道路網については、現在市街地面積に対し2.0ｋｍ／ｋm^2（令和2年度末）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、区域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス】
交通体系の整備の方針に基づき、効果的で誰もが利用しやすいネットワークの実現や混雑緩和のための輸送力の強化に努めるものとする。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．道路
都市計画道路3・1・1号東京湾岸道路浦安線に関して、道路渋滞が慢性化している状況を緩和するため、塩浜立体区間の整備を促進する。
また、都市計画道路3・1・2号堀江東野線に関して、（仮称）堀江橋の整備も視野にいれながら整備を促進する。
一方、地域道路網の整備については、各道路の種別、役割を明確にし、沿道環境対策などにも十分配慮しながら整備を行う。

イ．駐車場
・自動車駐車場
駐車場対策については、公民の役割分担のもと、地区特性に応じた駐車施設整備の促進等に努めていく。
・自転車駐車場
今後の人口の動向や住民ニーズにあわせた整備等を検討し、住宅や店舗等の開発に際しては、規模に応じた適正な設置を誘導する。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	都市計画道路3・1・1号東京湾岸道路浦安線　塩浜立体区間 都市計画道路3・1・2号堀江東野線（仮称）堀江橋

（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】

著しい都市化が進む本区域において、生活環境の向上や自然環境の保全の面から、汚水及び雨水処理の役割は重大である。したがって、江戸川左岸流域関連公共下水道の整備を積極的に行う。

【河川】

本区域内の雨水の排水は、一級河川の旧江戸川ほか 3 河川と二級河川猫実川によって行われている。しかし近年の都市化の進展に伴い、流出時間の短縮、流出量の増大を生み治水安全度は低下しつつある。

このような状況の中で低地帯という本区域の特殊性からも、内水排除に力点をおいた河道整備及び水門、排水機場の整備を図るとともに、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、市街地の開発にあたっては、雨水貯留や浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じる。

イ．整備水準の目標

【下水道】

「江戸川左岸流域下水道全体計画」と合わせ令和 17 年度を目標に公共下水道処理区域の全体の処理が可能となるよう努め、東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図る。

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。

【河川】

区域の整備水準は、河川ごと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

汚水整備については、都市計画浦安市公共下水道として、当代島・港地区等の整備を進める。

雨水については、近年の局地的豪雨等に備え、1 時間当たり 60㎜ の降雨に対応するため、「浦安市雨水管理総合計画」に基づき、公共用地のオンサイト貯留や雨水貯留管の布設、排水機場の更新を進める。

イ．河川

本区域内の雨水排水に対処するため、境川、堀江川、見明川及び猫実川の各河川の河道の整備及び保全に努める。

さらに、本区域の地理的条件による高潮対策を進める必要があり、旧江戸川左岸については、耐震対策未着手となっている堀江ドックの耐震化に併せた再整備に取り組むとともにその他の防潮堤施設の整備に努める。

また、境川については、「境川かわまちづくり計画」に基づく境川及びその周辺の修景整備や境川の利活用の促進などを図る。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・流域関連公共下水道 ・高洲ポンプ場及び舞浜ポンプ場の耐震化 ・重要な幹線等の耐震化
河川	・一級河川境川の護岸補強整備 ・二級河川猫実川修景整備

（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。

（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．堀江・猫実・当代島地区については、従来から低層過密な市街地が形成されている地区であり、防災面及び居住環境面から公共空地の確保に努めるとともに、その再整備を図る。

イ．浦安駅周辺地区については、「交通機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の拡充」「防災機能の向上」を基本的な整備の方針として、地区の快適性や防災性、交通の利便性の向上を図るため、再整備を図る。

（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

自然環境と調和し安全で安心して過ごせる快適な居住環境を形成するため、公園や道路等の公共施設を中心に、美しいまち並みを支える緑の積極的な保全・創出を推進する。

また、社寺境内等の歴史のある樹木や住宅地のみどりを保全するため、住民や事業者と連携・協働を図りながら、総合的にみどりのまちづくりを推進する体制の強化や普及・啓発等の活動並びに維持管理マニュアルづくりにより、みどりの量と質の向上に取り組む。

さらに、基本方針としては、「みどりがまちをつくる」「みどりがまちをまもる」「みどりがまちを魅せる」「みどりが人を育む」を設定し、基本理念である「みどりでつながるまち　浦安」の実現に努める。

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．境川は本区域の骨格として、旧江戸川と海岸線は本区域の枠組みとなる緑地として配置する。また、見明川、堀江川、猫実川沿いは、住民に密着した緑地空間として配置する。

イ．都市計画道路等の幹線道路は、緑の連続性を持たせるため街路樹等による緑化を図る。

ウ．水際線沿いの緑道、緑地の整備を図り、水と緑の調和した連続する空間として配置する。

エ．堀江・猫実・当代島地区にある寺社境内のまとまった樹林は、浦安の歴史的環境保全のため緑地として配置する。

オ．工場周辺や首都高速湾岸線沿いには、騒音、公害防止として機能する緩衝緑地帯の配置を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．スポーツを行う施設として、運動公園や地区公園、近隣公園を計画的に配置する。

イ．海岸線は広域のネットワークを有する緑道として、河川沿いは身近な遊歩道として水辺と一体となった緑の配置を図る。

ウ．公園緑地を有効に活用するため、公園緑地を結ぶルートや散歩道としてのルートなどの設定を行い、安全で安心して利用できるウォーキング・ジョギングロードや、サイクリングロードの創出を図る。

ｃ　防災系統

ア．災害時の指定緊急避難場所や活動拠点等の防災面に配慮した公園・緑地の整備を推進する。特に、近隣に指定緊急避難場所に指定されている公園がない堀江・当代島・北栄などの地区には優先的に整備を推進する。

イ．市街地に整備されている境川、旧江戸川の河川は、火災時における延焼防止帯として機能することから緑地としての配置を図る。

また、河川沿いの道路整備は避難路としての配置を図る。

ウ．都市公園やオープンスペースは、延焼遅延効果があり身近な一時避難地とし

ても有効なので緑地として配置を図る。
エ．避難所として指定されている公園を中心に、防災施設の充実を図る。
オ．地球温暖化などの影響により、水害の危険性が以前にも増して、高まっていることから河川や海岸の護岸改修や整備による治水機能の向上を図る。

ｄ　景観構成系統
ア．親水施設や公園、緑道の整備に取り組み、東京湾に囲まれた地理的特性を活かし、海からの景観も意識した景観形成を推進する。
イ．地域の特性や水際線を活かしながら、特色ある公園や緑地の整備を推進し、うるおいややすらぎのある環境とみどり豊かな景観づくりを進める。
ウ．景観を形成する重要な要素となる道路・河川・公園などの公共施設や市内にある歴史的建物などは景観上重要な資源として保全・活用する。
エ．堀江・猫実・当代島地区では、残された歴史的な景観資源を活かし、浦安市の歴史を伝える風格とにぎわいのある景観を形成する。

ｅ　ネットワーク系統
ア．みどりのネットワークとして位置づけられる道路は、多様な樹木の連続した植栽により、快適な歩行空間を確保するとともに、防災時の延焼を抑制・遅延させる機能をもたせた植栽帯の整備と緑化の推進を行う。
イ．みどりのネットワークを形成する上で重要な路線は、沿道緑化重点路線としてその沿道緑化の民有地に対し重点的に緑化を推進する。

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、誘致圏が全面をカバーすることを基本とし配置を図り、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、周辺の居住環境に調和した公園整備を推進する。
イ．近隣公園は、工業ゾーンに（仮称）臨海公園の整備を進める。
ウ．地区公園については、高洲海浜公園の隣接地において、境川河口部の形状を活かした住民がみどりと水辺に親しめる空間を創出するための整備を進める。
エ．運動公園は、アーバンリゾートゾーンに運動施設の整備を推進する。
オ．墓地公園は、墓地需要に応じ適切に整備を推進する。
カ．緩衝緑地は、第１期埋立護岸用地に配置を図る。

ｂ　地域制緑地
ア．貴重な樹林地である堀江・猫実・当代島地区の社寺境内地の樹林の保全を図る。
イ．埋立地の工業団地やホテルは、工業地域の緩衝地として、また、リゾート施設の良好な景観として緑地の存続を図る。

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。
ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
墓地公園	墓地公園
近隣公園	（仮称）臨海公園
地区公園	高洲海浜公園
緩衝緑地、緑道	緩衝緑地、緑道

（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。

浦安都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

N
W E
S

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 大規模レジャー施設地
- 公園
- 緑地
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界
- その他の都市施設

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 都計道

浦安都市計画区域

0　500　1,000　1,500 m

【市川都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ケ谷市、南は浦安市及び東京湾に接し、西は江戸川を隔てて、東京都江戸川区及び葛飾区と相対しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。

昭和 9 年に市川、八幡、中山の 3 町と国分村の合併により、千葉県下で 3 番目、全国で 122 番目の市として誕生し、その後、同 24 年に大柏村、30 年に行徳町、31 年に南行徳町と合併した。

地形は、北部一帯に小高い台地が形成され、中部から南部にかけては緩やかに傾斜したおおむね平坦な低地であり、江戸川をはじめとする複数の河川と下総台地の香り高い松の緑を背景に、住民と共に守り育ててきた優れた自然的環境の中で成長してきた。

都心から 20ｋｍ圏内に区域全体が含まれるという立地にあることから、昭和 30 年代の高度経済成長と首都東京を中心とした市街地の急激な外延化に伴い、近郊住宅都市として急速に発展してきた。今後も、東京と千葉を結ぶ主要な交通軸上に位置する中核の都市として、地域の特性を生かした活力ある都市づくりが期待されている。

一方で、市街化が急速に進展したことから、都市基盤の整備、密集市街地の改善、及び都市活動に起因する環境負荷の低減など、都市づくりの課題を抱えている。

さらに、近年頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、都市全体の防災性の向上を図るとともに、発災後の円滑な復興まちづくりに向けた取組が必要である。

また、将来の人口減少や更なる少子高齢化の進展が想定されることから、今まで以上に効率的な行政サービスを提供するために、都市拠点や地域拠点等への一層の機能集積を図るとともに、子育て世代や高齢者等にとっても、安心・安全な住環境の整備、防犯やバリアフリー、景観に配慮したまちづくりを推進する必要がある。

このような地域特性を踏まえ、「都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市」、「誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市」、「水・緑・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市」、「災害に強く、安心して住み続けられる強靭な都市」、「都市と自然がともに発展する持続可能な都市」という都市づくりの目標を定め、都市整備を進めるものとする。

（２）地域毎の市街地像

首都圏の中でも数少ない「自然・歴史・文化」を有する北部地域については、緑あふれる魅力ある質の高い住環境を維持するとともに、誰もが健康で、安全に安心して暮らせる、医療・福祉・生涯学習機能等の充実したコンパクトな住宅市街地の形成を図る。

また、北部の農地については、豊かな自然的環境を育むまちづくりを目指して、農業振興及びコミュニティの振興を図る場（市民農園や観光農園など）としての利用を進めるなど、その保全と活用を図る。

ＪＲ総武本線や国道 14 号の周辺は、都市における様々な活動の中心的な場所として、交通、商業・業務、文化・行政機能の充実を図るとともに、利便性の高

い都市型住宅を拡充し、中心市街地の活性化を図る。

昭和 30 年代から住宅地として市街化が進行したＪＲ総武本線以南及び昭和 50 年代を中心に土地区画整理事業により市街化が進行した行徳地区については、良好な景観の形成や緑地空間の確保など、幅広い世代の人々が満足できる都市型の住環境の整備を図る。

歴史的な建築物やまちなみが残るＪＲ総武本線以北や旧行徳地区については、その良好な景観の保全と活用を図り、伝統あるまちづくりを進める。

臨海部の工業地域については、工場移転・業種転換等の動きもあるが、広域道路ネットワークの結節点に位置するという優位性から、製造業や加工業等のこれまでの業種にこだわらない新産業の創造も見込めるため、今後とも産業振興地域、就業の場としての環境整備を進める。

塩浜地区については、三番瀬や行徳近郊緑地の自然的環境に配慮しつつ、多様な都市機能が集まる新たな拠点を形成する市街地としての土地利用を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

将来的な人口減少等に対応するため、7 路線 16 駅という充実した鉄道網を生かし、鉄道駅を中心としたコンパクトで利便性の高い都市構造を目指す。

そのために、市川駅、本八幡駅、行徳駅周辺を都市拠点、その他の鉄道駅周辺を地域拠点等と位置づけ、また、既存の交通インフラを生かし、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、都市拠点については、市街地開発事業等による拠点性の向上を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間を形成することで、居心地がよく歩きたくなるまちづくりの実現を図る。

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

原木・高谷・二俣地区及び臨海部は、広域幹線道路の整備により、製造業から倉庫・物流業への産業構造の転換が進んでおり、今後さらにこの傾向が進むと予想される。今後も広域道路ネットワークを生かし、工業・流通業務施設の集積を図る。

また、北千葉道路の周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した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

頻発化・激甚化する集中豪雨等による都市型水害に対しては、引き続き、河川改修や調節池整備等を進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

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こととし、土砂災害警戒区域等の指定による建築行為等の抑制や、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、また避難体制の充実・強化を図る。

また、避難所や医療施設等を核とし、複数の避難経路によるネットワークの構築を図るとともに、総武本線以南等に点在する木造住宅が密集した市街地では建

築物の耐震不燃化及び狭隘道路の拡幅整備等を併せて進めることにより、防災性の向上を図る。

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

雨水の貯留・浸透機能やカーボンニュートラルへの寄与など、グリーンインフラの持つ多面的な機能を生かすため、市街地に残された緑地や農地等の維持保全に努めるとともに、それらを活用することにより、快適な都市空間の形成を図る。

また、都市の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を促進する。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

ａ　業務地

ア．本八幡駅周辺地区

現在、市役所等の官公庁施設、文化施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成している。また、ＪＲ総武本線、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置していることから、今後、さらに業務機能の充実を図り、交通の利便性を生かした都市拠点として配置する。

イ．行徳駅周辺地区

市役所支所等の官公庁施設、文化施設等が立地し、南部の中心的な業務地を形成している。今後、さらに業務機能及び文化施設の充実を図り、地域の顔となる都市拠点として配置する。

ｂ　商業地

ア．本八幡駅周辺地区

ＪＲ総武本線、京成本線及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置し、交通利便性の高い地区であることから、今後、さらに商業機能の充実を図り、賑わいある都市拠点として配置する。

イ．鬼高商業文化拠点地区

ＪＲ総武本線、京成本線に至近であるほか都市計画道路に面しており、大型商業施設及び文化施設が立地し、本区域の中心的商業・文化ゾーンを形成している。今後、さらに商業機能の充実を図るとともに、より高次の文化拠点として配置する。

ウ．市川駅周辺地区

ＪＲ総武本線の快速が停車するほか京成本線に至近であり、本区域の玄関口に位置する商業業務地を形成している。今後、さらに玄関口にふさわしい商業機能、サービス機能及び文化施設の維持・充実を図り、文化的で豊かな生活を支える都市拠点として配置する。

エ．行徳駅周辺地区

南部の中心的な商業地として、駅周辺に商業施設が集積している。今後、都市基盤整備の状況に合わせ、さらに商業機能の充実を図り、地域の顔となる都市拠

点として配置する。

オ．北総鉄道北総線、東京地下鉄東西線、ＪＲ武蔵野線、京葉線及び京成本線の各駅周辺地区

日常生活の利便性や交流の場としての機能など､商業･業務機能の充実を図り、地域生活の中心的な役割を担う地域拠点として配置する。

ｃ　工業地・物流業務地

ア．臨海部の工業地・流通業務地

港湾機能と道路機能の交通条件に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も工業地として配置する。

また、産業構造の変化にも対応するため、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

イ．内陸部の工業地・流通業務地

京葉道路周辺は、交通条件を生かし、今後も工業の維持を図り、産業構造の変化に対応する活力ある工業地として配置するとともに、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

その他の工業地は、土地利用転換の動向及び都市基盤整備の状況に留意しながら、周辺と調和するような土地利用を誘導する。

ウ．原木・高谷・二俣地区

東京湾岸道路と東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）との広域交通網の結節点という立地性を生かし、流通業務を中心とした調和のとれた複合的な土地利用を誘導する。

ｄ　住宅地

ア．ＪＲ総武本線以北の地域・旧行徳地区

市街地の中に、自然的環境や歴史的資源を多く有する住宅地を形成している。今後も住環境の維持・改善を図りつつ、これらの要素を生かした低層及び低中層を主とする住宅地として配置する。

イ．ＪＲ総武本線以南の地域

狭隘道路や木造住宅が密集した市街地の課題解消に努め、商業・業務と連携するなど利便性の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

ウ．行徳地区

土地区画整理事業で整えられた都市基盤を生かした質の高い中高層を主とする都市型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．主要駅周辺に位置する商業・業務地

多くの人々が利用する交通結節点となる主要駅（市川駅、本八幡駅、行徳駅）

及びその周辺は、市街地再開発事業等による商業・業務機能の充実と都市型住宅の整備を推進し、都市拠点として高密度利用を図る。

イ．その他の駅に位置する商業・業務地
　地域住民が利用する鉄道駅周辺は、地域拠点として日常生活に必要な機能を集積し、中高密度利用を図る。

ｂ　住宅地
ア．おおむね京成本線以南の住宅地
　一部に低層住宅地を残すなかで中高層化が進んでいる地区であり、都市基盤整備の水準を考慮しつつ、相互の住環境の維持・改善に努め、中高密度利用を図る。

イ．北部地域の住宅地
　ゆとりと潤いのある低層住宅地として、都市環境上必要な緑地等を保全しつつ、低密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針
ア．土地の高度利用に関する方針
　本八幡駅、市川駅及び行徳駅周辺地区は、都市拠点として商業・業務機能の充実と併せて都心居住を誘導し、景観に配慮した魅力と賑わいのある快適で安全な都市空間の整備を図るため、都市基盤の整備に合わせて土地の高度利用を促進する。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針
　北部の住宅市街地は、低層の戸建て住宅が広く立地し、ゆとりと潤いのある低層住宅地を形成している。一方、徒歩圏域に生活利便施設が少ないといった課題を有していることから、生活利便性の向上を図る。
　また、旧行徳地区は旧来の古い市街地であり、道路等の基盤が整わない中に密集市街地が形成されている。さらに、ＪＲ総武本線南側には、広範囲に密集市街地が点在する。これらの老朽・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。
　防災、衛生、景観等において課題とな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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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
　本区域においては、全域を景観法に基づく景観計画区域に指定し、地域の特性を生かした良好な景観形成を推進している。
　ＪＲ総武本線以北の住宅市街地は、古くからある黒松の緑や歴史的な要素を有する住宅地として、その環境の維持・保全に努める。また、旧行徳地区は、寺社等の歴史的資源を生かした景観整備を進め、市街地環境の維持・保全を図る。
　さらに、国府台地区をはじめとして、市街地内には多くの斜面林が残されているほか、中小河川はゆとりと潤いのある空間を形成していることから、これらの

市街地内の自然緑地の積極的な保全・活用を図る。
　また、国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区については、本区域らしい自然的環境及び景観を有する地区として、今後も風致地区を維持する。
　このほか、生産緑地地区をはじめとする都市農地についても、市街化区域内の緑地を構成する重要な要素として、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
　塩浜地区は、既存の工場等の操業動向を的確に捉えつつ、三番瀬などの自然的環境との連続性をもった海と水に親しめるまちづくりや海辺の景観に配慮しながら、土地利用の転換を進める。
　また、住宅地に隣接する工業系用途地域は、既存の工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換のある場合は、周辺の生活環境に配慮した土地利用を誘導し、整序を図る。

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
　本区域の北部には、下総台地上に市街化区域に囲まれた集団農地が分布する。これらは市街地に隣接した貴重な緑の空間であり、今後も農用地として保全する。

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
　大柏川、春木川沿いの低地部は、河川改修等の治水対策事業を実施中であるため、当面市街化を抑制する。
　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
　北部地域の斜面林や行徳地区の近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷等は、自然的環境の形成上、今後もこれらの保全・活用を図る。

エ．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幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、適切な土地利用の誘導を図る。
　また、本区域の北東部地域は、生活利便施設の集積や公共交通へのアクセス性が不十分であり、人口減少や超高齢化にあたって課題があるため、ＪＲ武蔵野線の新駅設置を視野に入れ、新たな拠点の形成を図る。
　さらに、北千葉道路など都市計画道路の沿道や周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した土地利用の誘導を図る。
　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。

（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

本区域は都心から 20ｋｍ圏に位置し、江戸川を隔てて東京都区部に接している。このため、千葉と東京を結ぶ主要幹線道路や鉄道のほとんどが本区域を貫通している。

鉄道交通は、ＪＲ総武本線をはじめとして 7 線が整備されているが、朝の混雑が著しい。

道路交通は、平成 30 年 6 月に開通した外環道（千葉区間）により、市街地内の生活道路の通過交通が減少し、住民の安全が向上している。

しかし、国道 14 号及びその周辺道路や、隣接市を結ぶ幹線道路では、交通混雑により円滑な通行が確保されていない状況である。

また、北部地域や中部地域などの一部には、公共交通のアクセス性が低い地区が見受けられる。

さらに、鉄道で唯一道路と平面交差している京成本線は、南北道路の円滑な交通処理を行う上での課題となっている。

このような状況を踏まえ、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。

・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。
・市内幹線道路は、各々の機能に応じた道路の段階構成を確立するとともに、都市計画道路 3・4・13 号二俣高谷線や江戸川架橋等、都市計画道路整備プログラムに基づく整備を進める。
・京成本線の立体化について、都市計画道路 3・5・26 号鬼高若宮線供用後の交通状況を見極めながら検討するなど、本区域内での公共交通の利便性の向上と円滑な交通処理の実現に努める。
・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率の良い道路ネットワークの実現に努める。
・公共交通の利用を促進するため、バスの利便性の向上を図ることとし、バスと鉄道との連絡強化、バス路線網に係る道路の整備やバスベイの設置による定時性の確保及び運行情報の提供等に努める。
・駐車場は、既存施設の有効利用、附置義務制度の活用により、新たな駐車需要への対応を図る。
・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走行空間の整備を推進する。

なお、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

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.5ｋｍ／ｋ㎡（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。

【駐車場】

駐車場の整備については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、既成市街地の商業・業務地や駅周辺等の駐車需要の高い地区において、公共と民間の適正な役割分担のもと、適正な供用台数の維持に努める。

b　主要な施設の配置の方針

ア．道路

本区域の道路の整備にあたっては、交通体系の整備の方針に基づき、幹線道路と生活道路との機能分担を進める。

国道 14 号を中心に形成されている本区域の中心市街地に集中する交通による速度低下の改善を図るため、東西軸として、広域幹線道路である北千葉道路や国道 14 号に並行する都市計画道路 3・6・32 号市川鬼高線等の整備を図る。

また、南北軸として、都市計画道路 3・4・15 号本八幡駅前線、都市計画道路 3・4・20 号市川松戸線や、北千葉道路のアクセス道路となる都市計画道路 3・3・9 号柏井大町線等の整備を推進する。

さらに、外環道に接続する道路の整備や江戸川を渡河する都市計画道路 3・4・14 号大洲平田線、都市計画道路 3・4・25 号湊海岸線等の整備を推進する。

慢性的な交通混雑が発生している湾岸地域においては、新湾岸道路の計画の具体化を目指す。

鉄道駅については、交通結節点としての機能の充実と利便性の向上を図るため、各駅前にふさわしい駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ．鉄道

駅周辺や踏切において、バリアフリーに配慮した交通施設の整備を促進する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

不特定多数の一時的な駐車需要に対して、駐車場整備地区（市川駅、本八幡駅、行徳駅、南行徳駅の各周辺地区）を中心に、民間駐車場や公共施設の駐車場の活用などにより対応を図る。また、区域全域で、特定の建築物の駐車需要に対応する附置義務駐車場の整備を促進するとともに、適正配置に努める。

・自転車駐車場

市内各駅周辺に集中する放置自転車問題の対策を図るため、既存自転車駐車場の維持を図る。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場・橋梁	・広域的連絡機能強化 都市計画道路1・3・3号北千葉道路1号線 都市計画道路1・3・4号北千葉道路2号線 都市計画道路3・1・4号稲越国府台線 都市計画道路3・1・5号大町線 都市計画道路3・3・9号柏井大町線

	・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・15号本八幡駅前線 都市計画道路3・5・26号鬼高若宮線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・13号二俣高谷線 都市計画道路3・4・14号大洲平田線 都市計画道路3・4・21号市川船橋線 都市計画道路3・4・23号田尻二俣線 都市計画道路3・5・28号国分下貝塚線 都市計画道路3・6・32号市川鬼高線 ・橋梁 都市計画道路3・4・14号大洲平田線（仮称）大洲橋 都市計画道路3・4・25号湊海岸線（仮称）押切・湊橋

（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】

本区域では、東京湾流域別下水道整備総合計画に基づく流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備を推進し、下水道処理区域の拡大や浸水対策、老朽化対策等を進めてきた。

今後は、引き続き下水道処理区域の拡大や浸水対策を推進するとともに、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、計画的な公共下水道整備を進めていく。

【河川】

本区域の河川は、一級河川江戸川、旧江戸川、真間川、国分川、春木川、大柏川、派川大柏川、秣川、高谷川の 9 河川であり、本区域の雨水排除の重要な役割を果している。

しかし、未だ整備が完了していない区間が残されていることや、一部の河川流域では都市化の進展により治水安全度が十分に確保されていない状況となっている。

今後は、引き続き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。

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】

「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、目標年次の令和 17 年度までには市街化区域（臨海部の工業系用途地域等を除く）で処理が可能となるような水準を目標とする。

さらに、おおむね 20 年後には本区域全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、分流式の江戸川左岸流域下水道及び江戸川左岸流域関連公共下水道並びに合流式（一部分流）の単独公共下水道として整備を進める。

汚水については、江戸川左岸流域下水道の江戸川第一終末処理場の整備を推進するとともに、江戸川左岸流域関連公共下水道の事業計画区域内の未整備地区の早急な整備、及び単独公共下水道西浦処理区の整備を進め、さらに江戸川第一終末処理場の整備を推進するとともに、進捗状況に合わせて事業計画区域を拡大し

ながら面整備を進める。
　なお、整備済みの地区については、適切な維持管理に努める。
　合流式下水道として整備が完了している菅野処理区については、施設の老朽化対策を推進する。
　なお、雨水については、市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区を中心に整備を進める。
　また、河川改修事業に合わせ、市街地の内水排除事業として主要幹線排水路及び排水機場の整備、老朽化対策に努める。

イ．河川
　本区域のうち、真間川水系にかかる流域については、真間川流域整備計画の対象区域になっており、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に行うものとする。
　整備水準の目標を達成するため、春木川や派川大柏川をはじめとする各河川の改修を進める。
　旧江戸川は、堤防の強化を図り市街地に対する浸水対策の強化に努める。
　また、高谷川についても河川改修を進める。
　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等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・江戸川左岸流域下水道 印旛沼・江戸川左岸連絡幹線の管きょ及びポンプ場の建設 江戸川第一終末処理場の施設整備 江戸川第二終末処理場の施設整備 ・江戸川左岸流域関連公共下水道 宮久保、若宮、北方、国分、稲越、曽谷、下貝塚、原木、二俣、大野町、柏井町地区の汚水管きょの建設 市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区の雨水管きょの建設 市川南地区のポンプ場の建設並びに行徳地区のポンプ場の建設及び老朽化対策 ・単独公共下水道 西浦処理区の合流（一部分流）管きょの建設 菅野処理区の下水道施設の老朽化対策及び流域下水道への接続
河川	・一級河川　江戸川 ・一級河川　旧江戸川 ・一級河川　真間川 ・一級河川　春木川 ・一級河川派川　大柏川

	・一級河川　高谷川 ・一級河川　大柏川　大柏川第二調節池

（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

都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となるその他の公共施設については、都市化の動向及び人口の動態等を踏まえ、長期的な展望に立ち、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．ごみ処理施設

ごみの処理については、資源の有限性と環境負荷の低減という観点から、ごみの減量、再資源化を積極的に進めるとともに、施設の老朽化に対応するため、新施設の整備を進める。

イ．火葬場

施設の老朽化及び今後増加が予想される地域の需要に対応するため、新施設の整備を進める。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	・市川市第一清掃工場
火葬場	・市川市斎場

（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。

（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．市川駅周辺地区

市川駅南口については、市街地再開発事業が完了し、都市機能の向上等が図られたところであり、引き続きその周辺や北口についても、市街地再開発事業等により、商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

イ．本八幡駅北口地区

本八幡駅北口については、段階的に市街地再開発事業を実施しており、交通結節点としてふさわしい都市基盤の整備が進められている。これと併せて、本区域の重要な中心市街地として商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

ウ．塩浜地区

塩浜地区については、既存の工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然的環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を生かし、多様なニーズに対応した魅力ある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。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・本八幡駅北口地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は豊かな江戸川の流れ、市街地の黒松や貴重な斜面林に代表される自然的環境の中で、先人が築いた多くの文化を継承する歴史と伝統のあるまちである。

しかしながら、千葉県の中核の都市として発展してきた本区域は、急激な都市化により十分な緑が確保されないまま高密な市街地が形成されてきた。

このような現状を踏まえて、緑地の保全と緑化の推進を図るため、歴史と自然に富んだ緑地を保全し、緑とふれあうことのできる公園・緑地の整備や、住民参加により市街地における身近な緑化を推進し、また大規模な公園緑地等による「緑の拠点」と河川等による「緑の軸」を骨格として、様々な緑を結びつけ、まちに緑のネットワークをつくりだす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 （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22％ （約892ha）	約35％ （約1,951ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	8.2 ㎡／人	9.3 ㎡／人	10.1 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア.北部に広がる樹林地は、カーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として、民有地も含めて保全する。

イ．北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林及び樹林下部の水辺等は多様な動植物の生息・生育環境として一体に保全する。

ウ．江戸川をはじめ本区域内を流下する真間川、国分川及び大柏川の水辺空間を都市の骨格を形成する上で重要な緑地として位置づける。

エ．行徳近郊緑地特別保全地区内には、新浜鴨場及び行徳鳥獣保護区があることから、今後も行徳地区の緑地の中心核とする。

オ．外環道に併設される環境施設帯は、緑地としての機能を維持する。

ｂ　レクリエーション系統

ア．多様なレクリエーション需要への対応

地域の土地利用の動向、地域住民のレクリエーションニーズに応じた公園緑地の配置及び施設の導入を図る。

三番瀬周辺は、海辺の生き物の生息環境に配慮するとともに、人と自然が共生できる海浜レクリエーション拠点として保全・活用する。

イ．身近なレクリエーション空間の提供

住民の身近なレクリエーションの場となる住区基幹公園は、誘致距離や既設の

公園分布状況等から適正に配置し、すべての方に配慮したユニバーサルデザインの施設導入により住民が気軽に利用できる場の提供を図る。
ウ．民間施設緑地の保全・活用の推進
　社寺境内地の公開できる緑地部分は、憩いの場としての活用を図る。
エ．農地のレクリエーション活用
　農地の保全に努めるとともに、住民の土とのふれあいの場を提供するため、市民農園の整備を促進する。
オ．緑のレクリエーションネットワークの形成
　複数のレクリエーション拠点の連続的かつ広域的な利用効果を高めるため、緑化された河川や道路、緑道等の歩行ルートやサイクリングロード等の緑の空間によって公園緑地等を結ぶ。

ｃ　防災系統

ア．外環道をはじめとする都市計画道路等は、延焼遮断帯及び避難経路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努め、また避難経路の沿道地域等については、ブロック塀等の生垣化を促進する。
イ．一時的な避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び江戸川河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。
ウ．丘陵地の斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

ｄ　景観構成系統

ア．北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林は、都市景観を特色づける緑地として保全する。
イ．中山法華経寺、葛飾八幡宮及び真間山弘法寺等の文化財と一体となった樹林は、本区域を代表する地域景観を構成する緑地として保全する。
ウ．既指定の風致地区内の緑地については、景観構成上重要な緑地であり保全に努める。
エ．本区域に点在する社寺林・黒松・屋敷林については、地区を特色づける景観資源として保全に努める。
オ．住宅市街地では、民有地における生垣緑化やオープンガーデンの取組により、緑豊かな街並み形成に努める。

ｅ　その他

ア．北部一帯の農地及び風致地区に指定されている地域を面的に緑地として構成する。また、帯状に分布する斜面林を永続的に担保して北部地区の骨格とし、江戸川等の緑地と帯状に分布する斜面林を骨格とし拠点緑地と結びつける。
イ．郷土景観を醸し出している現存の斜面林は緑地として確保し、斜面林周辺の湧水と一体となった保全を図る。
ウ．総合公園・運動公園・河川敷緑地等を広域避難場所として考え、防災公園としての機能を確保するための整備を行う。
エ．臨海部においては、海の生態系を重視し本区域に限らず幅広い区域の人々が自然と触れ合うことのできる親水型の干潟再生を図る。
オ．地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するととも

に、民有地の緑地保全、緑化推進を図る。

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、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し、その敷地面積は 0.25 ヘクタールを標準とする。

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各住区に 1 ヶ所を原則として配置し、その敷地面積は 2 ヘクタールを標準とする。

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配置し、その敷地面積は 4 ヘクタールを標準とする。

エ．総合公園は、住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用することができるように配置し、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

オ．運動公園は、日常的かつ週末の運動用に供する公園として、また避難場所としての性格を考慮して分散配置することとし、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

カ．広域公園は、一つの市町村区域を超える広域的なレクリエーション需要を充足することを目的として、柏井地区に配置する。

キ．特殊公園は、歴史的価値の高い貝塚等を歴史公園として整備する。

ク．都市緑地は、下総台地の比較的傾斜が緩く自然性の高い斜面林を保全する。

ケ．緩衝緑地は、市街地火災の拡大防止機能として国道 298 号及び 357 号沿いに配置する。

コ．公共施設緑地は、公園等の連絡路としての緑道及び外環道沿いの緑地帯を配置する。また市川市霊園を墓地需要に対応するように整備し、下水道終末処理場、調節池、学校等の公共施設を緑地として位置づけ緑化を促進する。

サ．民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

ｂ　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、現存する斜面林や社寺林等の樹林地のうち自然性が高く傾斜が緩いものを中心に指定する。

イ．風致地区は、既指定の国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区を維持する。

ウ．生産緑地地区は、公園・緑地・都市計画道路等の公共用地に供されるものを除き保全する。

エ．保存樹林は、斜面林や社寺林のうち景観的に優れたものについて指定する。

オ．その他、大規模開発等による新市街地では緑化の協定締結を図り、河川・保安林・史跡については現行の指定を継続する。また、農業振興地域については、現行指定の継続に努める。

④主要な緑地の確保目標

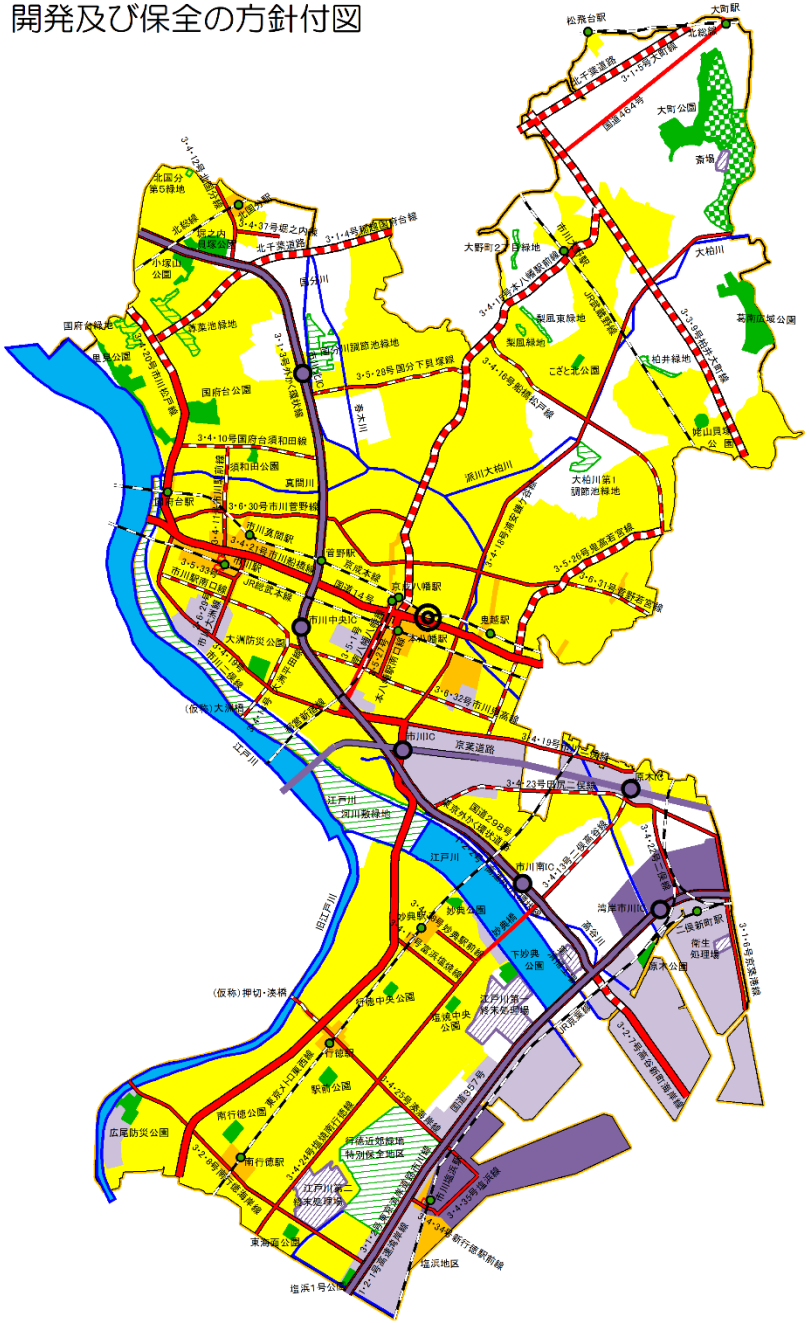
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
広域公園	葛南広域公園
総合公園	大町公園
都市緑地	梨風東緑地 北国分第5緑地 国府台緑地 梨風緑地

（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。

市川都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



N
W E
S

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 墓園
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界
- その他の都市施設

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

市川都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000
m

【船橋都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県北西部に位置し、東は習志野市・八千代市、西は市川市、北は鎌ケ谷市・白井市に隣接し、南は東京湾に面するという立地条件の下、県下の中核都市として発展してきた。

明治 27 年の総武鉄道、大正 5 年の京成電気軌道の開通等により商業都市として発展し、昭和 12 年に船橋町ほか 4 町村が合併して船橋市が誕生した。

その後、昭和 10 年代後半の軍需工場の進出等を契機に工業化が進み、昭和 30 年代の臨海部の埋め立てにより、臨海部と内陸部の双方に工場の集積が進む一方、昭和 30 年代から 50 年代前半にかけて鉄道駅を中心に次々と大規模な住宅団地が造成され、急激な人口増加をもたらした。

昭和 50 年代後半からは、それまでの急激な人口の伸びも緩やかになり、その後のバブル経済の崩壊、少子高齢化の進展、人々の価値観やライフスタイルの多様化、地球規模の環境問題の深刻化等、社会情勢が目まぐるしく変化していく中、恵まれた立地・鉄道網を背景に「住宅都市」として発展を続け、平成 15 年には千葉県で初の中核市に移行し、平成 21 年には人口 60 万人を擁する市となった。

そして、平成の中頃から令和の始めにかけて、山手地区の工場跡地に大規模商業施設や住宅地が立地し、臨海部の船橋オートレース場跡地には大型物流施設が整備される等、土地利用の転換が進む一方で、変わらずに本区域北部に残る良好な自然と農地、東日本旅客鉄道（以下「ＪＲ」という。）総武線及び京葉線沿いの一大商業地及び臨海部の工場や港湾等により本区域独特の魅力を形づくっている。

これらを踏まえて、まちの主役である住民を含め、船橋に関わるすべての人が自分らしく生き生きと輝くことで、人々から笑顔があふれ、まち中に笑顔の輪が広がることにより、さらに活気づくまち、すなわち「人もまちも輝く笑顔あふれる船橋」の実現に向けたまちづくりの目標を次のとおり定める。

●交流により発展し便利で住みよいまちづくり

個性豊かで魅力ある拠点の形成を通じて、市内外から人が集まり、活発な都市活動や交流が行われるまちづくりを目指すとともに、交通環境が充実し、日常の買い物等が便利で住みよいまちづくりを目指す。

●誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり

自然災害や犯罪等からかけがえのない命を守り、多様な人々がゆるやかにつながり安心して暮らせるまちづくりを目指すとともに、未来を担う子供や高齢者、障害のある方等、誰もが健康で快適に暮らせるまちづくりを進める。

●自然と人と産業が調和したまちづくり

恵まれた自然的環境の保全・創出や環境負荷の低減に取り組みながら、地域が

もつ魅力を生かし、身近な緑と調和したうるおいが感じられる住宅地や賑わいある商業地、都市活力を創出する工業地等、将来にわたって個性ある地域が調和したまちづくりを目指す。

（２）地域毎の市街地像

本区域を５つ（南部、西部、中部、東部、北部）に分け、それぞれの特性に応じた市街地の形成を目指す。

ア．南部（湊町地域、本町地域）

船橋駅周辺においては、交通環境の充実や広域的な商業機能等の集積、市街地の再構築により、個性と魅力あふれる拠点や市内外から人が集まる歩きたくなる市街地、賑わいと活気にあふれた市の玄関口を形成する。

臨海部においては、玄関口となる拠点形成や憩いの場創出、商業・娯楽施設や中心市街地の駅、商業空間の相互連携等による海と港に親しむことができる賑わい溢れた回遊性の高いウォーターフロントのまちをつくるとともに、広域的な交通と地域内の交通のスムーズな接続を図り、充実した交通ネットワークの確立を図る。

産業地においては、環境に配慮した付加価値の高い産業地を形成し、これらの産業が住民に開かれた場とする。

住宅地においては、公共交通や公共施設等生活のために必要な施設やコミュニティ空間が充実し、誰もが快適に暮らすことができるまちを目指す。

海老川調節池の整備による治水対策、台風や集中豪雨等による水害、震災時の津波や液状化等の災害への対応を図り、災害に強いまちを目指すとともに、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境改善による、安心して暮らせるまちを目指す。

神社や仏閣等の歴史的遺産、横丁等の風情、海岸線の面影を残す松林、海老川の流れ等の地域の特性を生かした魅力のあるまちや海老川上流地区のまちづくりと連続性のある水辺空間の整備を目指す。

イ．西部（葛飾地域、法典地域）

西船橋駅周辺を中心に、多くの人々が集い、様々な交流や新たな活動が生まれる便利で活力あるまちをつくる。

安全で便利な道路網と公共交通利用環境を形成し、公共施設や周辺の地域等とのネットワークの良いまちを目指すとともに、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指す。

住宅地においては、緑豊かな農空間や公園、緑地、水辺などの環境を生かし、うるおいとやすらぎを創出する。

門前町の歴史的景観や海岸線の面影を残す松林の緑、清らかな湧水等の地域の特性を生かした魅力あるまちや自然と暮らしと産業が調和し、相互の特性を尊重するまちを目指す。

ウ．中部（夏見地域、新高根・芝山地域）

海老川上流地区においては、自然と調和し公共交通利用環境が充実した健康創造都市として、人が行き交う魅力あふれる拠点、飯山満駅周辺においては、新たな市街地を整備することにより、安全・安心・快適に暮らせるまちをつくる。

地域と周辺を結び生活や公共交通等の移動を支える道路網の整備・充実を図るとともに、自転車走行環境や自然とふれあうことができる散策路の整備を図ることにより、人と環境にやさしい道をつくり、暮らしに便利なまちを目指す。

木造密集住宅地をはじめとした、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指す。

市街地における貴重な緑の環境を保全し、市民協働によって新しい緑を創り出すことにより、うるおいとやすらぎのあるまちを目指すとともに豊かな自然的環境を生かして中心市街地や海辺につながる水と緑のネットワークを形成し、水辺にふれあえるまちを目指す。

豊かな自然的環境の保全を基本とした計画的な市街地や新しい時代の多様な世代の要請にこたえられる市街地・住宅地の形成により、自然と暮らしが調和した便利で住みよく、また誰もが活動しやすく、安全・安心・快適に暮らせるまちを目指す。

エ．東部（前原地域、習志野台地域）

津田沼駅周辺においては、多くの人々が集い、学生等若者達でにぎわう、様々な交流や新たな活動が生まれる便利なまち、北習志野駅周辺においては、交通ターミナル機能を生かしながら、多くの人々が集い、賑わい、交流するまち、飯山満駅周辺においては、継続的な市街地整備により、安全で快適に暮らせるまちを目指す。

道路網の整備やバス網の充実を図り、駅にアクセスしやすく乗り継ぎが便利な交通ターミナル拠点の形成を目指すとともに、公共施設、鉄道駅等の交通の拠点を結んだ地域の道路ネットワークを形成し、便利で快適なまちを目指す。

駅や商店街等の人が集中する場所の安全性を確保するとともに、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善することにより、災害に強いまちを目指す。

大学等の教育施設が立地する地域の特性を生かした良好な景観、歴史や文化の薫りが感じられる景観を生かし、学生と地域住民が交流するまちや個性ある快適なまちを形成する。

市街地や社寺林、屋敷林等の緑の環境を保全し、市民協働によって新しい緑を創り出し、うるおいとやすらぎのあるまちを目指す。

オ．北部（八木が谷地域、豊富地域）

二和向台駅周辺においては、都市基盤整備による便利で住みよいまち、その他

鉄道駅周辺においては、市街地の環境改善やゆとりある質の高い市街地を保全し、緑の環境に囲まれたふるさとのまちを目指す。

公共交通の維持・充実と安全で便利な道路網を形成し、公共施設や周辺地域等とのネットワークが良いまち、広域道路ネットワークを生かしたまちを目指す。

道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指す。

住宅地においては、豊かな自然的環境と人が調和する計画的な土地利用を図りながら、農業と身近にふれあえる、うるおいとやすらぎのある住宅地を維持・形成する。

農村集落においては、地域に広がる農地の保全・活用を図るとともに、周辺環境と調和した良好な集落を維持・形成する。

農地や樹林地等の緑豊かな自然的環境を生かし、水と緑のネットワークを形成することにより、北部アンデルセン環境軸の強化や南北環境軸の連携を図り、自然と農にふれあえる優れた環境を次の世代に継承するまちを目指す。

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

本区域の総人口は、令和 17 年まではゆるやかに増加を続けるものの、将来的には減少する見込みである。これを踏まえ本区域においては、住宅地や商業地、工業地の多彩な土地利用が交流し、調和のとれたまちを目指すとともに、都市活動の中心となる駅周辺に、商業・業務、医療・福祉等の都市機能や交通機能が充実した便利で快適な拠点づくりを行い、それぞれの拠点の特性を生かした個性豊かで親しみのあるコンパクトな都市づくりを目指す。

このため、船橋駅周辺を中心商業地、また、西船橋駅、津田沼駅、北習志野駅の各駅周辺を地域拠点商業地、さらに、下総中山駅、南船橋駅等を地区拠点商業地、その他駅周辺を生活拠点として、都市機能の充実を図る。

また、各拠点間のアクセス性の向上を図るため、鉄道駅へのアクセス道路の整備を進め、鉄道と他の交通機関の連絡性を改善し、道路網の整備や交通結節点の整備にあわせて、住民のニーズに応じた多様なバス網の再編を図ること等により、公共交通の利用促進を図る。

これらの取組等により、拠点を中心とした居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちなかの形成を目指す。

さらに、鉄道駅や公共施設等へのエレベーター設置や歩道の段差解消等を推進するなど、誰もが快適で過ごしやすいユニバーサルデザインに配慮するとともに、福祉や医療などの施設が利用しやすい配置となるように立地誘導する。

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

本区域の臨海部については、東関東自動車道（以下「東関東道」という。）などの広域道路ネットワークに面する地域特性から、製造業等が集積する工業地が形成されており、近年では、倉庫業や物流業の立地ニーズも高まっている。このような新たなニーズに対応しながら、今後も工業・流通業務の拠点として集積を図る。

また、本区域の北部地域については、北千葉道路の整備による広域道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然的環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討する。

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、公共建築物や橋りょう・下水道の耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路としての機能をもつ道路の整備や災害時に避難場所となり火災時の延焼防止機能をもつ公園、広場等のオープンスペースを確保するとともに、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進を図る。また、木造住宅やマンションの耐震診断や耐震補強工事を促すとともに、病院や社会福祉施設等民間の公共公益施設に対しても耐震診断や耐震補強工事を促し、耐震化率の向上を図る。

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、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、河川・公共下水道等の計画的な整備、透水性舗装や貯留浸透施設の整備により雨水流出の抑制を図るとともに、緑地や農地等を保全することにより、流域治水の推進に努める。

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

良好な植生をもつ樹林地、由緒ある社寺境内地や河川敷、住民が利用できる農園等を結び、自然やふるさとが感じられる水と緑のネットワークの形成を図る。市街地では、公共施設や民有地の緑化、建築物の壁面や屋上の緑化、駅前等都市のシンボルとなる地区での重点的な緑化の推進、景観木や街路樹、生け垣等の積極的な整備等により、緑の創出を促進する。また、緑に関わる助成や協力体制の充実、ボランティア活動の推進等、総合的な緑の保全と育成のための施策の展開を検討する。

さらに、グリーンインフラの推進や農地の保全、バイオマスの利活用等による地球温暖化対策を進めることにより、2050 年までに温室効果ガスの排出を全体として実質ゼロにすることを目指す「2050 年ゼロカーボン」に取り組む。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

ａ業務地

ア．市役所周辺から船橋駅に至る地区

市役所等の官公庁施設及び文化ホール、図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後も中核都市にふさわしい業務機能の充実を図るため業務地として配置する。

ｂ商業地

ア．船橋駅周辺地区

ＪＲ総武線、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）及び路線バスの交通結節点であり、広域的な商業機能等の集積を高め、土地利用の高度化や複合化等により、個性と魅力あふれる中心商業地として配置する。

イ．西船橋駅周辺地区

ＪＲ総武線、武蔵野線及び京葉線、東京地下鉄東西線、東葉高速鉄道東葉高速線（以下「東葉高速線」という。）及び路線バスの交通結節点としての特性を生かしながら、駅のターミナル機能と一体となった魅力と活力のある商業施設等の集積を図り、本区域の西部地域の地域拠点商業地として配置する。

ウ．津田沼駅周辺地区

ＪＲ総武線、京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。）及び路線バスの交通結節点であり、若者のまち、文教のまちとしての特徴を生かすとともに、隣接する習志野市と連携を図り、駅のターミナル機能と一体となった商業機能等の強化を図る地域拠点商業地として配置する。

エ．北習志野駅周辺地区

東葉高速線と京成松戸線との乗り換えによって、都心への直接乗り入れが可能という利便性を生かし、地域の商業サービスをはじめ、沿線の住宅地に居住する人々の豊かな生活指向や地域の生活環境へ対応するための地域拠点商業地として配置する。

オ．その他の地区

飯山満駅や海老川新駅周辺において土地区画整理事業が進められており、これらの地区は周辺住民の生活を支える地区拠点商業地として配置する。

南船橋駅周辺地区は、市有地活用事業により臨海部の玄関口として賑わい創出や回遊性を高め、周辺の住宅等と調和した地区拠点商業地として配置する。

下総中山駅及び京成中山駅周辺地区は、隣接する市川市と連携をとり、法華経寺に代表される門前町としての風情をもった商店街を中心として、歴史性を演出する駅前やまちなみ整備を進め、地区拠点商業地として配置する。

その他、東船橋駅、新船橋駅、馬込沢駅、高根木戸駅、高根公団駅、二和向台駅、船橋日大前駅及び小室駅の各駅周辺地区並びに三山地区においては、各々の

駅の性格や商業地の特性に応じ、地区拠点商業地として配置する。
　また、臨海部については周辺の環境に配慮しつつ、大規模商業施設、娯楽施設等を配置する。

ｃ工業地

ア．埋立地（高瀬町、潮見町、西浦、栄町、日の出地区等）
　港湾機能と道路機能等の交通条件に非常に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も本区域の工業地として配置する。

イ．北部地域（豊富・鈴身地区等）
　北部地域には、市内の住工混在解消に伴う工場移転等を目的とした船橋ハイテクパークがあり、今後も先端技術を中心に、研究・開発・流通機能の集積を図る工業地として配置する。
　また、北千葉道路の整備による広域道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然的環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討する。

ウ．内陸部（山手、習志野及び藤原地区）
　内陸部にある既存の工業地については、周辺の住宅地等の環境との調和に十分留意しつつ工場の操業環境の確保と維持に努め、環境に配慮した都市型工場への誘導を図りながら工業地として配置する。

ｄ流通業務地

ア．千葉港葛南港区、東関東道谷津船橋インターチェンジ及び京葉道路船橋インターチェンジ周辺地区
　陸・海の交通の要衝に位置するこれら港湾やインターチェンジ周辺は、東京外かく環状道路の開通や新湾岸道路の計画の具体化によって、流通業務地としてのポテンシャルがより一層高まることが期待されるため、今後も広域的な物流の拠点としての機能の充実に努め、流通業務地として配置する。

イ．市場地区
　公設市場が立地している市場地区は、住民の消費生活の中心として品質管理・衛生管理の高度化に対応できる施設の整備を進めるなど、今後も流通業務地として配置する。

ｅ住宅地

ア．既存住宅地
　旧街道や国道沿いに形成された住宅地と、ＪＲ武蔵野線、京成松戸線及び東武野田線沿線に広がる住宅地は、都市施設の整備等により居住環境の保全に努め、今後も住宅地として配置する。

特に、土地の高度利用化が進んでいる若松地区、高根台地区、習志野台地区、行田地区、芝山地区等や各駅前等の交通ポテンシャルの高い地区については、中高層住宅地として配置する。

緑地や樹林地、農地と一体となっている住宅地については、緑地・農地環境を保全し、良好な居住環境の維持に努める。

イ．新たな住宅地

飯山満地区及び海老川上流地区においては、土地区画整理事業等の促進を図り、良好な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．船橋駅周辺地区

船橋駅周辺地区は、本区域の中心部として広域的な商業・業務機能の集積により高密度利用を図る。

イ．西船橋駅、津田沼駅、北習志野駅周辺地区

西船橋駅、津田沼駅、北習志野駅周辺地区は、地域の拠点となる商業地として高密度利用を図る。

ウ．その他地区の拠点となる駅周辺

その他地区の拠点となる駅周辺は、商業機能を中心とした高密度利用を図る。

ｂ住宅地

ア．ＪＲ武蔵野線、東武野田線及び京成松戸線沿線に広がる住宅地

良好な住宅環境を維持するため、低層な独立住宅を配置し、低密度利用を図る。

イ．若松、高根台、習志野台、行田、芝山地区等

既に中高層化が進んでいる地区であり、高密度利用を図る。

ウ．ＪＲ総武線及び京成本線沿線の地区

木造住宅が密集した地区であり、建物の中層化を進めるなど高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

船橋駅、津田沼駅、西船橋駅、北習志野駅周辺地区及びその他地区の拠点となる駅周辺は、本区域の拠点となる商業地及び業務地とし、土地の高度利用を図る。

特に西船橋駅周辺地区は、複数の鉄道が乗り入れ、非常に良好な交通条件を備えながらも拠点としての機能が十分に発揮されていないため、業務施設、文化施設等の集積とともに基盤施設の整備を進め、西部地区の新たな拠点にふさわしい

高度利用を図る。
　船橋駅周辺地区は、広域的な商業・業務機能などの集積を高め、中心市街地にふさわしい土地の高度利用を図る。
　海老川上流地区は、東葉高速線海老川新駅の設置に伴う新しいまちづくりにふさわしい土地の高度利用を図る。
　臨海部の商業地が集積する地区は、賑わいの創出や回遊性の向上に努め土地の高度利用を図る。
　南船橋駅周辺地区は、臨海部の玄関口にふさわしい土地の高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針
　居住環境の悪化が見られる北習志野駅周辺地区、津田沼駅北側地区、宮本地区、船橋駅周辺地区、下総中山駅周辺地区及びその他土地区画整理事業等の計画的なまちなみ整備が行われていない地区では、公共施設の整備とともに、老朽・狭小な木造建物の密集する地域の改善を促進し、良好な市街地の形成を図る。
　空き家が増加している市街地においては、生活環境の悪化を防ぐため、空き家等の適正管理及び利活用を促進するとともに、放置すると危険な空き家について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を促すなど、居住環境の改善や維持を図る。

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
　市街化区域内の公園緑地等を適切に維持管理するとともに、斜面緑地や松林など特徴あるみどりの保全・創出に努める。
　葛飾、中山競馬場、法典、滝不動の各風致地区は、良好な自然的景観を形成しており、その維持・保全を図る。
　市街化区域内の農地については、生産緑地制度等の活用により身近な緑地として保全を図るとともに、公園等としての活用も検討する。
　都市内の健全な水循環の再生を図るため、雨水浸透・貯留の推進や河川・湖沼周辺の緑地保全、都市緑化の推進等に努める。
　景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
　山手地区や藤原地区等の内陸部の一団の工業地において、用途の混在が生じている地区については、住工の双方の環境に配慮しつつ、それぞれの土地利用の実状を十分に見定めた上で、今後の土地利用のあり方を定める。
　特に、工場の撤退による跡地等において、大規模な土地利用転換が行われる場合は、周辺地域を含めた区域において市街地環境や交通への影響が生じないよう、地権者及び地域住民との協議・説明を十分に行うことにより、望ましい市街地像を探り、必要に応じて都市計画の見直しを検討しながら適切な土地利用を図る。

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

農業基盤整備等が実施されている小室地区、高根地区、二和・三咲地区、豊富地区等に広がる農地は、本区域にとって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。

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

溢水や湛水により建築物の損壊や住民の生命・財産に著しい危害が生じるおそれがある区域について、開発行為の制限を図る。

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。

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

農地や山林など身近な自然的環境は、自然の水循環を維持する機能や生態系を保全・再生する機能、土壌の浸食防止や植生を保護する機能等があり、持続可能な自然的環境、都市環境の実現及び防災減災に寄与している。

そのため、水と緑のネットワークを形成する南北の環境軸における樹林地、良好な景観を形成する北部地域の豊かな自然における樹林地などを重要な緑と位置づけ、グリーンインフラとして活用し、地域の特性に応じ適切に保全する。

また、市街化区域の周辺にあって優れた自然の景観を維持し、都市の環境を保全する樹林地については極力その保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な自然的環境の創出・維持を図る。

エ．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、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。

また、本区域の北部地域については、北千葉道路の整備による広域道路ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然的環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討する。

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。

（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。

・大型車混入率が高く、飽和状態にある東京・千葉間の交通需要に対応するため、東関東道や京葉道路といった広域的な道路ネットワークを強化するとともに、新湾岸道路の計画の具体化及び北千葉道路の整備を促進し、これらの高規格道路等と区域内の幹線道路を有機的に結びつけることで、本区域の交通渋滞の緩和を図る。

・広域幹線道路や主要幹線道路としては、首都圏の環状道路である国道 16 号をはじめ、葛南地域と東葛地域を結ぶ主要地方道船橋我孫子線、葛南地域と成田印旛地域を結ぶ国道 296 号等があり、これらにより都市間の交通需要に対する幹線道路網を形成する。

・居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保、交通の円滑化を図るため、区域内の拠点となる地区や新たな市街地などを結ぶ区域内の幹線道路網を形成する。

・交通機関の分担を適正化するため、駅へのアクセス道路や駅前広場の整備を促進するとともに、市街地においてはゆとりのある歩行者・自転車空間の確保を図りつつ、市街地道路の整備状況に応じた自動車交通に対する規制・誘導を進める。

・バス交通については、定時性の確保や走行環境の改善、バス路線網の再構築等を事業者とともに検討し、利便性の向上を図る。

・公共交通不便地域の解消を図るため、地域住民・事業者・行政の三者が連携して対策に取り組んでいく。

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

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.3ｋｍ／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。

【駐車場】

駐車場については、公共と民間の適正な役割分担のもと、必要に応じて民間駐車場の設置の促進と既存駐車施設の有効利用を図る。

ｂ主要な施設の配置の方針

ア．道路

中心市街地の再編整備や都市機能の活性化を促す南北道路及び中心地区循環道路として都市計画道路 3・1・37 号馬込町古和釜町線、3・3・7 号南本町馬込町線、

3・4・15 号本郷町古作町線、3・4・22 号西浦藤原町線、3・4・25 号宮本古和釜町線、3・4・20 号印内習志野台線及び 3・3・8 号古作町前原東 2 丁目線を位置付ける。また、本区域の経済活動の中心地である船橋駅周辺を核として西船橋駅周辺地区、津田沼駅周辺地区、北習志野駅周辺地区等の各拠点を有機的に結ぶ道路による交通の円滑化を図るため、都市計画道路 3・4・20 号印内習志野台線、3・4・27 号前原東飯山満町線を整備する。

イ．鉄道

公共交通の利便性向上と新たな拠点形成を図るため、海老川上流地区に東葉高速線海老川新駅を設置する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

商業・業務機能が高度に集積し、自動車交通の集中が著しい地区においては、公共的駐車施設の整備や有効利用のための施策を総合的・計画的に実施するとともに、環境負荷の低減・公共交通の利用促進など持続可能な社会の構築へ向けた取り組みを加味しつつ、駐車場整備地区及び附置義務条例の適正な考え方について検討する。

なお、船橋北口駐車場及び船橋市本町駐車場の整備に引き続き、船橋駅周辺南口地区再開発事業等の面的開発に併せ、公共駐車場の整備に努める。

・自転車等駐車場

道路、駅前広場等の都市交通施設が本来の機能を妨げられることがないように、ＪＲ及び私鉄の各駅周辺に駐車需要に対応した自転車等駐車場の整備を行う。

ｃ主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・3・6号西船橋駅南線 都市計画道路3・4・10号船橋駅三田浜海岸線 都市計画道路3・4・14号本町東線 都市計画道路3・4・26号津田沼駅前原線 都市計画道路3・4・40号海老川新駅前線 都市計画道路3・4・41号海老川新駅前広場線 ・中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・3・7号南本町馬込町線 都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線 ・区域内各拠点間の連絡強化

	都市計画道路3・3・8号古作町前原東2丁目線 都市計画道路3・4・20号印内習志野台線 都市計画道路3・4・27号前原東飯山満町線 都市計画道路3・5・31号西船橋駅印内線 ・広域幹線道路、主要幹線道路 都市計画道路1・3・2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 都市計画道路3・1・3号若松馬込町線 都市計画道路3・4・15号本郷町古作町線 都市計画道路3・4・17号船橋国道14号線 都市計画道路3・4・18号海神町前原東2丁目線 都市計画道路3・4・22号西浦藤原町線 都市計画道路3・4・30号習志野公団線 都市計画道路3・5・33号藤原町馬込町線 ・駅前広場 ＪＲ船橋駅南口交通広場 海老川新駅交通広場
鉄道	・東葉高速線海老川新駅

（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】

本区域では、千葉県の東京湾流域別下水道整備総合計画等に基づき、流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備を推進し、下水道処理区域の拡大や水洗化の促進を図ってきた。

今後はさらに、近年頻発する局地的な豪雨や急増する老朽化施設、大規模地震などの様々な課題に対応すべく、効率的に公共下水道整備を進める。

【河川】

本区域には、一級河川の真間川、桑納川、神崎川及び二重川並びに二級河川の海老川及び長津川ほか 3 河川、また、準用河川前原川ほか 6 河川があり、流域内の雨水排水を担っている。

近年、気候変動の影響により河川計画を上回る降雨が増加していることから、河川改修及び貯留浸透施設等の流域対策など流域治水を推進することを基本方針とする。

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配置による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治

水対策を講じ、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】

雨水整備については、5 年確率の降雨（1 時間当たり約 50ｍｍ）を整備水準とした施設計画とし、整備効果が早期に発現するよう「選択と集中」及び「再度災害の防止」の観点から選定した浸水リスクが高い地区を対象に整備を進める。

【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

本区域の公共下水道は、印旛沼流域下水道及び江戸川左岸流域下水道の二つの流域関連公共下水道による処理区域と西浦、高瀬及び津田沼の三つの単独処理区域の合計 5 系統に区分し、公衆衛生の向上及び公共用水域の保全、浸水被害の軽減を目的として汚水整備及び雨水整備を進める。さらに地震時における機能確保や施設の老朽化に伴う改築などの地震対策及び老朽化対策についても進める。

印旛沼流域下水道の処理区（分流式）は、既成市街地の汚水整備はほぼ完了している。今後は引き続き汚水整備、雨水整備、地震対策及び老朽化対策を進める。

江戸川左岸流域下水道の処理区（分流式）は、藤原、丸山地区について汚水整備を進めている。今後は引き続き汚水整備、雨水整備、地震対策及び老朽化対策を進める。

また、単独公共下水道として西浦処理区（合・分流式）は、汚水整備はほぼ完了している。今後は引き続き汚水整備、ポンプ場を含めた雨水整備、地震対策及び老朽化対策を進める。

高瀬処理区（合・分流式）は、既成市街地の汚水整備はほぼ完了しており、引き続き汚水整備、ポンプ場や調整池を含めた雨水整備、地震対策及び老朽化対策を進める。

津田沼処理区（合流式）については、習志野市と協力し整備が完了した。今後は、地震対策及び老朽化対策を進める。

イ．河川

二級河川海老川、飯山満川は、調節池を含めた河川改修事業を推進する。準用河川駒込川において事業を実施し早期整備を実現する。普通河川は、老朽化している箇所の整備に努める。

なお、海老川、真間川、印旛沼の各流域では、水循環の健全化に向けた施策が策定されていることから、これらの施策の推進を図る。

ｃ主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・印旛沼流域関連公共下水道 汚水・雨水管きょ ・江戸川左岸流域関連公共下水道 汚水・雨水管きょ ・単独公共下水道 西浦処理区の汚水・雨水・合流管きょ及び処理場・ポンプ場 高瀬処理区の汚水・雨水・合流管きょ、調整池及び処理場・ポンプ場
河川	・二級河川 海老川 ・二級河川 飯山満川 ・準用河川 駒込川

（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）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．船橋駅周辺南口地区

船橋駅周辺南口地区については、商業・業務・文化機能等が充実した中心商業地として、土地の高度利用と駅前広場の整備を促進するため、地権者の合意形成による市街地再開発事業の推進を図る。

イ．船橋駅周辺北口地区

船橋駅周辺北口地区については、市街地再開発事業等により、商業・業務・文化機能等が充実した中心商業地として、土地の高度利用を促進する。

ウ．西船橋駅周辺南口地区

西船橋駅周辺南口地区については、都市基盤の整備が行われないまま市街化が進んでいる。今後は、商業・業務施設の集積、文化活動の拠点形成を図り、西部地区の拠点として駅前広場の整備を含め、計画的な都市基盤整備を促進する。

エ．東海神駅周辺地区

東海神駅周辺地区については、低層の木造住宅が密集し、道路率・空地率が低いため、都市防災の観点から道路等の計画的な都市基盤整備を促進し、秩序ある良好な住宅市街地の創出を図る。

オ．飯山満地区

旧都市基盤整備公団による集合住宅の建設、また、宅地開発行為による低層住宅の建設等で計画的な整備が図られた地区であるが、飯山満駅周辺は、農地山林等の未利用地が一団として存在している。ついては、将来のスプロール化を抑制することと、道路を確保するため、土地区画整理事業等による計画的な整備を今後も推進していく。

カ．海老川上流地区

本区域の中心部に位置する東町、米ケ崎町、高根町、夏見、飯山満町の海老川上流地区については、東葉高速線海老川新駅を設置し、土地区画整理事業等により地域に必要な都市機能が集積した新たな拠点の形成を図る。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・船橋駅南口地区Ｃ1、Ｃ2街区
土地区画整理事業	・飯山満地区 ・海老川上流地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、海から源流域までたどれる海老川が市の中心部を流れているほか、昔の海岸線の名残を伝えるクロマツの林やタブノキ、市街地に自然的な緑の景観を提供する斜面緑地など、魅力的な緑が数多くある。

これらの緑は、私たちの生活に安らぎを与えるだけでなく、防災・減災、都市環境の改善、生物多様性の保全などのさまざまな機能を有している。

南部地域では、源流域から海岸線まで緑と水に親しみながら散策でき、北部地域では豊かな自然と穏やかな田園風景のなかを散策できるようなネットワークを形成することや旧海岸線に残る美しいクロマツの林やタブノキを後世に残すことは、人と自然の共生を促し、本区域の魅力を維持することになる。

また、区域内のどこにでも緑が目に映り、身近なところに快適な公園がある、そして緑の多面的な機能を生かした環境に配慮した快適な街づくりを進めていく。

このような、全ての住民が緑と水にふれあいながら歩ける都市を目指し、船橋をふるさととして健康に末永く暮らせる緑豊かな街を住民と共に実現していくために、以下の項目を基本方針とする。

○人と緑と生きものが共生しふれあえる、水と緑のネットワークをつくる
○多様な緑を生かし船橋らしい風格ある緑の都市をつくる
○安全で快適な暮らしに役立つ、質の高い緑を増やす

○住民・事業者との連携により、緑を守り育んでいく

・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14% （約792ha）	約17% （約1,497ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	7.6 ㎡／人	8.0 ㎡／人	9.8 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ環境保全系統

ア．南部海老川環境軸

海老川、長津川、北谷津川、高根川及びその周辺を南部海老川環境軸と位置づけ、動植物の生息環境の保全・創出を行うとともに、水辺での学習活動などを行い、住民の交流が生まれる環境共生拠点としての形成を図る。また、散策路や自転車道の整備を検討するなど、自然的環境を生かした水と緑のネットワークづくりを進める。

イ．北部アンデルセン環境軸

アンデルセン公園、県民の森を中心とした地域には多くの樹林地が残されているため、緩やかな規制と管理者への支援等により、自然的環境の保全と緑のネットワークづくりを進める。また、農村部の田園の保全に努める。

ｂレクリエーション系統

ア．住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）

市街地を町丁目や線路等の分断要素の点から 54 の公園整備推進地区に分け、各地区の公園整備状況をもとに、住区基幹公園が不足している地区を優先的に整備する。

イ．都市基幹公園（総合公園、運動公園）

都市の中の身近な公園・緑地や住民のレクリエーション需要に応える都市基幹公園の整備に努め、都市の快適性や健康の維持に寄与する公園をバランスよく配置する。

ウ．広域公園

広域的な圏域を持つ公園は、地域の特性や住民のニーズを踏まえつつ、配置バ

ランスを考慮した整備を図る。

エ．公園施設の再整備
　施設の老朽化や利用形態の変化、子育て支援や高齢化対応の充実など、施設の状況や地域のニーズを踏まえて、機能の集約、分配及び再整備による活性化を検討する。

ｃ防災系統
　緑やオープンスペースは、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、災害時の一時避難地としての機能等を有している。このため、地域特性に応じた公園・緑地の配置や公園内への雨水貯留浸透施設、火災に強い樹木の植栽、防災資機材の設置などを検討する。
　また、防災活動の拠点となる防災機能の高い公園を適切に配置する。
　さらに、市街化区域内に多く指定された生産緑地、歩いて行ける身近な公園等により、体系的に空地の確保を図る。

ｄ景観構成系統
ア．緑の東西軸
　ＪＲ総武線沿いの旧海岸線に残る樹林等を、本区域の特徴的な景観軸として緑の東西軸と位置づけ、かつての海辺の景観を今に伝える旧海岸段丘上にわずかに残る松林や社寺林を保全し、周辺の住宅地と一体となった良好な緑地空間の形成を図る。

イ．連続する緑空間の形成
　一定幅員以上の道路整備においては、街並みや地域特性を考慮した街路樹の導入を検討し、道路緑化を推進する。

ウ．立体的な緑化の推進
　住民が身近な生活の中で豊かな緑を感じられるよう、公共施設や民間施設において壁面緑化及び緑のカーテンなどの立体的な緑化や生垣設置を推進し、視覚的に緑量を感じさせるなど、緑の効果を高める。

エ．緑の育成「住民と一緒に育てる緑の都市」
　都市の緑化を一層推進するため、住民の緑化活動を支援する。支援にあたっては、緑化に関する情報の提供やイベント開催などの普及・啓発活動に取り組んでいく。

ｅその他
ア．市街化区域の樹林の保全

市街化区域の樹林地は、開発圧力が高いことから、南北環境軸の形成や緑の東西軸の形成上重要な樹林地を対象に、保全を法的に担保できる制度の活用を検討する。

イ．市街化調整区域の樹林の保全
・中部地域
本地域は南北環境軸にあたり、斜面緑地により形成される緑の景観が最大の資源となっているため、これらの樹林の保全を図る。

・北部地域
本地域は北部アンデルセン環境軸形成上、樹林が歴史的資源と一体となるなどして、景観的にも、自然的にも重要なものや、水系と一体となって生物生息上重要なものなどがあり、これらの樹林の保全を図る。

ウ．ネイチャーポジティブ（自然再興）の実現に向けた取組の推進
多様な自然的環境の保全と利用、行動変容につながる普及・啓発や環境教育の促進などにより、生物多様性を保全し、回復を図る。

エ．三番瀬の保全
三番瀬の豊かな生態系を将来の世代に残し、干潟の恵みを享受できるよう、干潟への負荷の抑制、三番瀬の自然的環境や漁場の保全・再生・利用を図る。

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、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。
イ．近隣公園は、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。
ウ．地区公園は、主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、住圏毎の人口規模、公園種地の有無等を考慮し配置する。
エ．総合公園は、既設のアンデルセン公園の施設の改修や再整備を行い、機能・魅力を高める。
オ．運動公園は、既設の船橋市運動公園の老朽化した施設の再整備を行うとともに、住民の利便性を図るため新たな公園の整備を検討する。
カ．広域公園は、県北西部の葛南自然ふれあいモデル地区構想に基づき整備を図る。
キ．緑地は、南北環境軸を構成する海老川を中心として、河川等を生かした緑道を配置する。また、重要性の高い樹林を都市緑地として確保する。
ク．墓園は、船橋市霊園の整備を図る。
ケ．公共施設緑地は、長津川調節池、高瀬下水処理場、海老川調節池等の確保を図る。

ｂ地域制緑地

ア.指定樹林制度の活用や特別緑地保全地区指定の検討等により、市街地の樹林、斜面緑地、社寺緑地等の保全を図る。

イ．風致地区については、地域の実状に配慮しつつ、現在の指定区域 4 箇所の継承により、都市における自然的な要素に富んだ良好な景観の維持、都市環境の保全を図る。

ウ．都市農地が有する緑地機能及び多目的保留地機能を維持・発揮させるため、生産緑地制度を活用することにより、都市農地の保全を図っていく。

④主要な緑地の確保目標

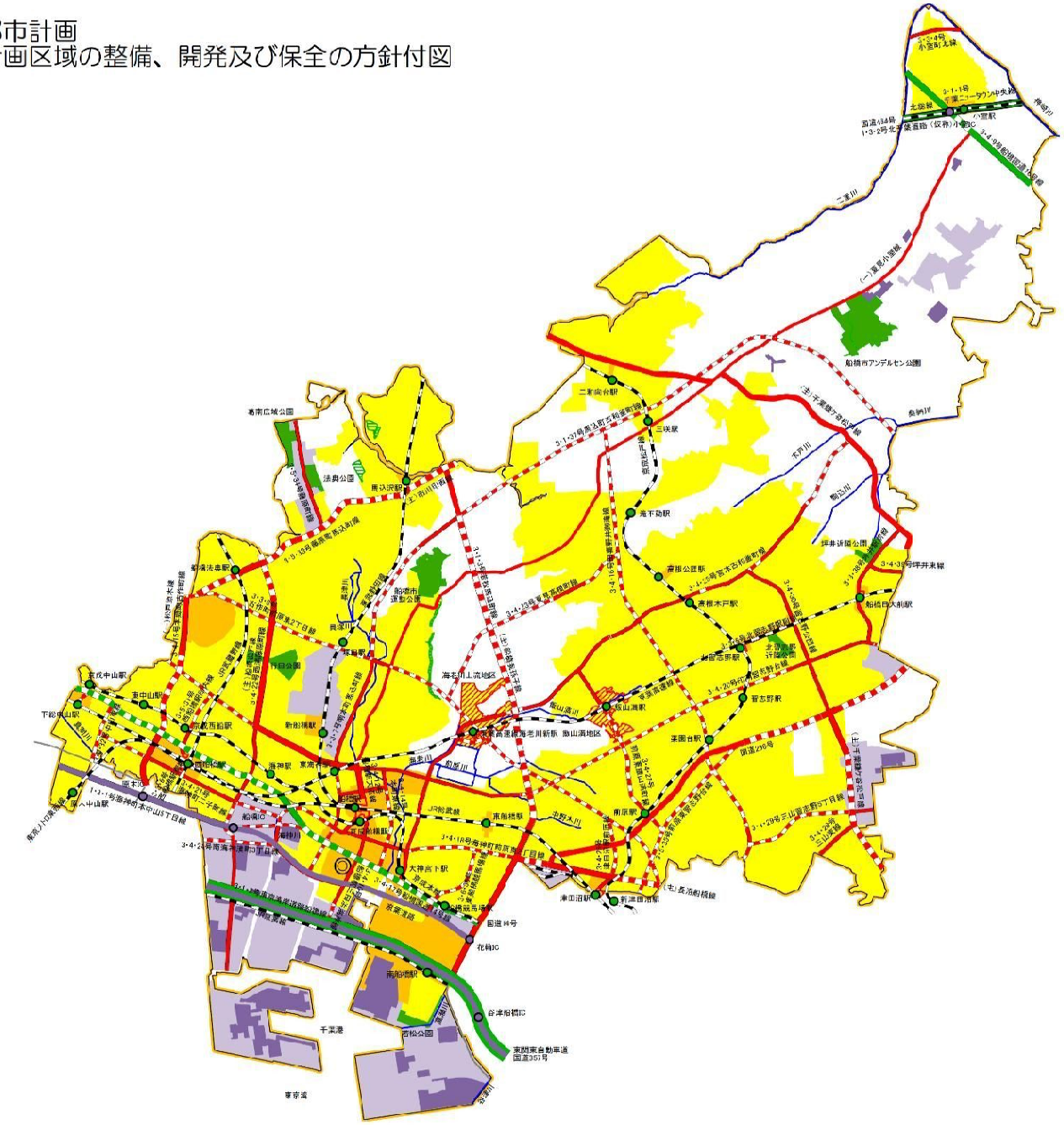
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
広域公園	葛南広域公園
運動公園	（仮称）第2運動公園
近隣公園	大穴近隣公園
街区公園	（仮称）二和東公園 かいなん公園　他

（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。

船橋都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 土地区画整理事業
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区域界

（道路共通）

- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

船橋都市計画区域

0　1,000　2,000　3,000 m

【習志野都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は、千葉県の西部に位置し、船橋市、千葉市、八千代市に囲まれ、南側は東京湾に開いており、首都圏整備法における近郊整備地帯として位置づけられている。都心からほぼ30ｋｍの位置にあり、鉄道による都心からの所要時間は概ね30分程度であり、ＪＲ総武線、東京地下鉄東西線及びＪＲ京葉線の鉄道網により、通勤、通学が非常に便利になっており、東京と密接な関連をもって発展してきた。

本区域の地形は、旧海岸の平地部、比較的平坦な台地に海岸部からつながる谷戸が食い込んだ内陸部および東京湾の埋立部の3つに大別される。この内、海岸平野部と内陸部については、一部の工業地と農地を除き、そのほとんどが住宅地である。

また、埋立部においては東関東自動車道（以下「東関東道」という。）を境に南側に公害の少ない流通加工用地を配し、北側に住宅地を配置している。

既存集落（谷津、津田沼、鷺沼、藤崎、実籾、大久保）の内、内陸部の集落は農業を中心として、臨海部は東京湾内漁業を中心として発展してきた半農半漁のまちであったが、内陸部では、昭和22年より旧軍用地に四つの大学が配置され、昭和29年には工場の立地を図るための土地造成を行い、企業を誘致している。

また、ＪＲ総武線及び京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）の輸送力の強化と相まって住宅開発が急激に進み、加えて人口の急増とともに、各駅周辺の商業活動も活発化してきた。

一方、臨海部は昭和42年に公有水面の埋立により大規模団地の開発が行われ、昭和 52 年には第二次埋立事業により、住宅団地と既存市街地の住工混在解消用地としての都市再開発用地等の開発が行われ、また、ＪＲ京葉線開業と相まって住宅都市としての形成がなされてきた。

このような地域特性を生かし、昭和45年に「文教住宅都市憲章」を制定し、“青い空とつややかな緑をまもるまちづくり”“暖かい生活環境を整えた住みよいまちづくり”“教育の充実した文化的なまちづくり”を展開し、大きな成果をあげてきた。

今後、さらに多様化・個別化していくと予想される様々な課題の解決に向け、「文教住宅都市憲章」の理念に則り、目指すべきまちの姿（将来都市像）を「多彩で豊かな交流が広がるまち　習志野」とする。

そして、この将来都市像を実現するため、次の3つのピースを掲げる。

１．いつまでも住み続けたい「まち」

すべての住民が便利で充実した暮らしができるまちを目指し、都市基盤の計画的な整備と適切な維持管理に取り組むとともに、循環型社会や脱炭素社会の実現に向けた活動など、環境にやさしいまちづくりを推進し、暮らしにゆとりと豊かさをもたらす。

また、ハード面とソフト面の両面から防災・危機管理体制や防犯、交通安全対策の強化を図る。

さらに、都市機能の最適配置や新しいまちづくりに取り組むとともに、居住や産業等の都市機能と自然環境がバランス良く調和した土地利用を進め、まちの魅

力や可能性を最大限に高める。

２．育み学び健康で笑顔輝く「ひと」

生涯にわたって健康で元気に暮らし続けることができるよう、医療と福祉、保健の充実を図る。

また、こども・若者が持つ可能性を最大限に引き出し、自らの夢や希望を実現できるよう、教育、学習環境や人材育成の拡充を図るとともに、誰もが子育てをしやすい環境を整え、支援体制を強化する。

さらに、住民一人ひとりが互いに支え合いながら、未来を担うこども・若者から高齢者まで、すべての世代が輝き、躍動するまちを実現する。

３．すべてが協和し充実する「活動」

地域の中で国籍、人種、性別、年齢等に関係なく、平和を願いつつ住民同士がつながり、協力し合い、自分らしく暮らせるまちづくりを進める。

また、様々な世代や立場の住民が主体的に学べる環境の充実や社会参加の機会拡大を図る。

さらに、新たな時代に対応した地域産業の振興を積極的に支援し活性化を図るとともに、地元での雇用創出と若者の定住促進を目指す。

（２）地域毎の市街地像

津田沼駅周辺は、周辺機能との調和に配慮した上で、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス機能等の集積を図るとともに、居住性も兼ね備えた中心市街地の形成を図る。このうち、津田沼駅南口地区は、魅力ある都市環境を有する広域的な拠点の形成を目指し、周辺との調和に配慮しつつ、交通結節点としての機能強化や商業・業務・文化機能等の集積を図ることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図る。新津田沼駅北口地区は、住民交流、商業・業務等を兼ね備えた複合市街地の維持に努める。新津田沼駅南口地区は、中心市街地にふさわしい都市機能の更新を図るとともに、津田沼駅周辺と一体的なまちづくりを促進する。

新習志野駅周辺は、幕張新都心拡大地区とともに、土地の高度利用など、現在の良好な住環境と産業環境を維持・保全しつつ、活性化に向けた土地利用の促進を図る。

京成電鉄各駅周辺は、地域の人々の日常的な買い物や交流、ふれあいの場、地域の拠点として活性化を図るとともに個店の魅力向上や楽しく買い物ができる環境整備等を推進し、地域に愛される特色と魅力ある地域商業地（商店街）づくりを促進する。

谷津、花咲、津田沼、鷺沼、本大久保地区等の密集市街地については、生活道路等の整備を図り防災性の高い居住環境の創出を図る。

袖ケ浦、秋津、香澄地区等の計画的に整備された住宅市街地は、世代構成の平準化を意識し、多様な世代の居住を促す既存の共同住宅ストックの再生を促進する。

臨海部の茜浜、芝園地区の工業地は、工業、業務、流通、文教、研究開発等の機能配置に基づく現在の土地利用を維持・保全する。

内陸部の東習志野、実籾・屋敷地区の工業地は、住居系土地利用等と調和した

工業地としてその機能を維持する。

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

津田沼駅周辺を広域拠点、新習志野駅及び京成電鉄各駅周辺を地域拠点として位置付け、拠点性の高いコンパクトなまちづくりを推進し、商業・業務・サービス機能等の集積を図る。

また、それら拠点間をつなぐ都市計画道路などの道路網の整備を推進するとともに、バス等の公共交通の利便性を高めることで生活に必要な交通ネットワーク機能の強化を図る。

老朽化が進む公共施設については、複合化や多機能化により、拠点への集約を図る。

さらに、超高齢社会に突入し、加えて年少人口の減少が続いていることを踏まえ、駅等生活関連施設を中心としたバリアフリー化の推進や、子育て支援施設の充実を図る。

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

本区域の臨海部においては､東関東道など広域幹線道路に面する地域特性から、製造業等が集積する工業地が形成されており、近年では、広域幹線道路のポテンシャルを生かして倉庫業や物流業の立地ニーズも高まっている。このような産業構造の転換に対応しながら、臨海部の工業地については、今後も工業・流通業務の拠点として集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

市庁舎や消防庁舎等については、災害時における円滑な災害対策業務を掌る防災拠点として機能の充実を図る。

また、災害時の一時避難場所、火災の延焼防止等の役割や救援活動の拠点として重要な役割を持つ近隣公園については、引き続き整備を推進する。

都市計画道路については、交通処理機能だけでなく、災害時における避難路、延焼抑制･遅延機能､また物資輸送路として機能することから､整備を推進する。

家屋については、不燃化・耐震化を促進するとともに、ブロック塀の倒壊等に対する安全性を確保する等、災害時の被害の軽減を図る。

液状化現象が想定される地区については、液状化対策に努める。

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。

このほか、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、ハザードマップの作成や避難体制の整備等のソフト対策を含めた防災・減災対策を促進するとともに、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図る。

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

公園や緑地の他、谷津干潟や東京湾等の貴重な水辺空間、樹林地や農地等の保全を図りつつ、居心地がよく歩きたくなるまちなかなど、質の高い生活環境を推

進する。
　また、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、リサイクルや再利用などの資源循環型社会の構築により、カーボンニュートラルの実現を目指す。

（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

　京成津田沼駅周辺には、官公庁施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後とも業務地としての機能の充実を図るべき区域として業務地を配置する。

ｂ　商業地

ア．中心商業地
　津田沼駅及び新津田沼駅周辺は、ＪＲ総武線及び京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。）の結節点として交通上重要な位置を占めており、広域的な商業活動を展開している。今後も本地区を業務、文化等の機能を有する広域商業地として位置づけ、中心商業地として配置する。
イ．一般商業地
　新習志野駅周辺は拠点性の高い商業・業務機能等を有する地域商業地として配置する。また、京成電鉄各駅周辺は、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。

ｃ　工業地

　東習志野、実籾・屋敷地区の既存工業地は、今後も工業地として一部を除き維持する。
　また、千葉港習志野地区埋立地の茜浜地区には、本区域の内陸部に散在する工場等を移転し、企業の集団化を図った工業地があり、今後も工業地として維持する。

ｄ　流通業務地

　千葉港習志野地区埋立地の東関東道以南の芝園地区と茜浜地区に流通業務地を配置する。

ｅ　住宅地

　津田沼駅周辺地区では、土地のポテンシャルに見あった建築物の高度化を促進し、商業・業務核とバランスのとれた土地利用が進められるように、主として中高層住宅地を配置する。
　京成津田沼、京成大久保及び実籾駅周辺では、老朽住宅の更新、商業機能の集約化にあわせて、土地の高度利用を図るため、中層住宅地を配置する。
　第１次、第２次埋立地の袖ケ浦、秋津、香澄地区及び谷津地区の一部については、中層及び低層の良好な住宅地を配置する。
　その他の地区については、都市基盤施設整備を進めつつ、現況宅地の環境向上を図り、良好な住宅地を配置する。

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

本区域の中心核として育成を図る中心商業地及び業務地並びに新習志野駅周辺、京成電鉄各駅周辺の一般商業地は、商業・業務機能の集積を図る地区として高密度利用を図る。

ｂ　住宅地

鉄道各駅の商業地の周辺地区、袖ケ浦西地区及び谷津駅南側の一部地区については、日常生活圏に必要な機能を確保するため高密度利用を図る。また、秋津・香澄の北部地区については中層低密度地区としての利用を図る。

既成市街地内の谷津、藤崎、鷺沼台及び花咲地区等の住宅地は低層低密度地区としての利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

津田沼駅周辺については、事業者・大学等との連携により、今後も本区域の「玄関」として商業・業務・文化機能等の集積が図られるよう、土地の高度利用の促進を図る。また、周辺の都市機能と調和した居住機能の適正配置を図る。

新習志野駅周辺及び京成電鉄各駅周辺については、多様な都市機能を集積し、魅力的な駅前空間の機能充実の促進を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

住宅が密集している既成市街地については、都市基盤施設等の適切な改善により、良好な市街地の形成を図る。

また、袖ケ浦地区など入居世帯の高齢化が進展している大規模な住宅団地においては、まちの再生に向けた事業を促進する。

防災、衛生、景観等において課題とな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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

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

市街地内に残された緑や生産緑地及び保存樹木を保護・保全し、緑空間の確保を図る。また、これらの緑空間と調和しながら良好な景観をもつ市街地の形成・維持を図るため、景観計画や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る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

公共・公益施設の再建設等にあたっては、施設の複合化や防災機能等の多機能化を図る。また、公共施設跡地等については、周辺の土地利用に配慮した用途転換を図る。

東習志野、実籾・屋敷地区の既存工業地の一部は、住居等への土地利用転換が進行していることから、良好な居住環境の創出と既存の操業環境の保全を図るため、適切に用途転換を図る。

東関東道南側については、地区計画制度の活用等により住工混在を防止した土

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

藤崎・鷺沼台地区、屋敷・実籾本郷地区及び実籾地区に広がる農地の一部は、本区域にとって貴重な農地であり、自然的環境の基盤ともなることから、その集団性を維持するように努める。

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のある区域については、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域等の指定により、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

本区域における貴重な自然環境であるとともに、貴重な生態系の保全に寄与している谷津干潟及び実籾自然保護地区等については、今後も保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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。

また、開発気運の高まりが見られる地区については、地権者や営農者とともに地区の将来のあるべき姿を検討した上で、計画的かつ秩序ある土地利用を図ることとする。

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なかで、農林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

本区域は船橋市と千葉市の間に位置し、北東から南西に長い地形を有している。京葉地区における重要な交通上の位置を占め、都市間連絡交通の要衝となっている。

本区域の交通をとりまく環境は、鉄道網としてＪＲ総武線、ＪＲ京葉線、京成本線が東西に縦貫し、京成松戸線は内陸に向い伸びている。

一方、広域道路網としては東関東道、京葉道路、国道 14 号、国道 296 号、国道 357 号、主要地方道長沼船橋線及び主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線などによって形成されている。

近年、これらの広域道路網を利用する通過交通量に大きな変化は見られないが、依然として南北の幹線道路のネットワークは十分ではなく、生活道路への通過交

通の流入が見られる。
　また、地域性の面から首都圏のベッドタウンとして市街化が進み地域交通量も増加しており、居住水準の向上という点からも道路空間の充実が望まれる。
　このようなことから、本区域における都市の将来像及び交通特性を踏まえて、将来目指すべき交通体系整備の基本的な方針を次のとおりとする。
①自動車交通と公共交通の適正な分担を図る。
②土地利用計画と調和した交通体系の整備を図る。
③骨格となる道路とこれに接続する生活道路の一体的整備を図る。
④高齢者・子供などに対する安全性に配慮した地区内交通の整備を図る。
⑤高齢者、障がい者等の移動等の円滑化に配慮した、総合的なバリアフリー化整備を図る。
⑥安全で快適な自転車通行空間の確保を図る。
　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
【道路、鉄道、バス等】
　交通体系の基本方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努めるものとするが、特に市街地の発展にあわせた道路網の確立を図る。
　また、現在、市街地面積に対し、約1.6ｋｍ／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
　高規格道路である東関東道及び広域的な幹線道路である京葉道路並びに国道357号と有機的に結びついた幹線道路網として都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線の整備を推進するとともに、鉄道による道路交通への影響を解消し、都市間を結ぶ広域幹線道路として都市計画道路3・3・1号東習志野実籾線や、これに接続する千葉都市計画道路3・3・15号美浜長作町線の整備を推進する。

　また、道路網の段階構成を積極的に進め、交通の整流化、居住環境の維持保全に努める目的で、前記の幹線道路の整備にあわせ、地域交通の円滑な処理と幹線道路等の連絡を図る都市計画道路3・4・4号藤崎花咲線、3・4・11号大久保鷺沼台線、3・4・8号菊田台谷津線、3・4・9号谷津鷺沼線及び3・4・24号鷺沼線の整備を促進する。さらに、慢性的な交通渋滞が発生している湾岸地域においては、湾岸地域のポテンシャルを十分発揮させ、生産性の向上や更なる活性化を図るため、高規格道路となる新湾岸道路の計画を促進する。
　都市計画道路3・4・8号菊田台谷津線、3・4・9号谷津鷺沼線及び3･4･24号鷺沼線については、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化の促進を図る。
　そのほか、ＪＲ、京成電鉄の各駅については交通結節点としての機能強化を図り、各地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため、駅前広場も含め整備の促進を図る。特に習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想において重点整

備地区に位置付けた「ＪＲ津田沼駅・新京成新津田沼駅周辺地区」、「京成津田沼駅周辺地区」及び「ＪＲ新習志野駅周辺地区」のバリアフリー化整備を促進する。

イ．鉄道

鉄道の安全性の向上と道路の交通混雑緩和を図るために、都市計画道路の整備により、道路と鉄道の立体交差化を推進する。

また、鉄道による地域分断を改善するため、回遊性の向上やバリアフリー化に向けた取組みを促進する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

ＪＲ及び京成電鉄の各駅周辺の道路交通の円滑化、都市活動の活性化等を促すため、交通規制や道路整備の状況を踏まえ、官民役割分担を考慮した中で、それぞれの鉄道駅の交通特性と駐車需要を勘案した駐車場の確保に努める。

特に津田沼駅周辺地区においては、官民の適切な役割分担のもとに、民間の駐車施設を増大させるための施策を促進する。

・自転車等駐車場

自転車等の放置を防止し、道路、駅前広場等の都市交通施設が、本来の機能を妨げられることがないように、各自転車等駐車場の利用状況を分析し、自転車等駐車場の適正配置に努めるとともに、改修・更新を促進する。

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。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・広域的連絡機能強化 都市計画道路3・3・1号東習志野実籾線 都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・4号藤崎花咲線 都市計画道路3・4・7号浜宿線 都市計画道路3・4・8号菊田台谷津線 都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線 都市計画道路3・4・11号大久保鷺沼台線 都市計画道路3・5・18号藤崎実籾線 都市計画道路3・4・24号鷺沼線 ・駅前広場 津田沼駅南口駅前広場

（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。

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】

下水道は、本区域の生活環境の向上を図ること並びに水資源の確保、自然環境の保護など、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで必要不可欠な都市施設である。

本区域の大部分は東京湾をその排出先としており、千葉県において、東京湾流域別下水道整備総合計画が策定され、この計画に基づき、本区域の都市化にあわせて、効率的な施設整備に努める。

また、広域的な公共用水域の水質保全を図るうえで、下水道の汚水管きょの整備や津田沼処理区の印旛沼流域下水道への編入に努めるとともに、局地的な集中豪雨、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、浸水の防止等に努める。

【河川】

本区域には、菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の２級河川がある。

各河川は、全て改修されており、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているが、今後は高潮対策を推進する。

また、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めるとともに、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じる。

イ．整備水準の目標

【下水道】

（１）汚水

市街化区域における汚水・合流管きょの整備は概成している。今後は、市街化調整区域を含む既存住宅等を対象に整備を進め、おおむね 10 年以内に市全域の居住区域について、下水道による汚水処理が可能となるような水準を目標とする。

汚水処理については、「千葉県汚水処理広域化・共同化計画」、「東京湾流域別下水道整備総合計画」、「習志野市下水道全体計画」に基づき津田沼処理区の印旛沼流域下水道への編入を進め、恒久的な公共用水域の環境基準達成に努める。

（２）雨水

雨水管きょ等の整備を順次進める。

【河川】

高潮対策を推進する。

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及び合流式とし、印旛処理区、津田沼処理区及び高瀬処理区の３処理区で整備を進める。

（１）印旛処理区は印旛沼流域関連公共下水道として整備を促進する。汚水については、印旛沼流域下水道西部幹線及び西部第二幹線に流入させ、印旛沼流域下水道花見川第二終末処理場にて高度処理し、雨水については、浜田川雨水幹線及び東習志野雨水幹線等により排徐する。

（２）津田沼処理区は分流及び合流式の単独公共下水道として整備を継続しつつ、段階的に印旛沼流域下水道への編入を促進する。雨水については、菊田川及び谷津川へ排除する。

（３）高瀬処理区は地形上山側の区域を合流式、海側の区域を分流式に区分し単独公共下水道として整備を促進し、汚水は船橋市の高瀬下水処理場で高度処理をし、雨水については高瀬川に排除する。

イ．河川

菊田川、支川菊田川、谷津川及び高瀬川の高潮対策のため、水門及び排水機場の整備を推進する。

また、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による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減に努める。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・流域関連公共下水道 印旛処理区の汚水・雨水管きょの整備・区域編入 ・単独公共下水道 津田沼処理区の汚水・合流管きょの整備・区域編入 津田沼浄化センターの改築 高瀬処理区の汚水・雨水・合流管きょの整備

（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。

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

健全で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために必要なその他の公共施設について、長期的な展望に立ち整備を図る。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．ごみ焼却場

脱炭素社会を実現するために、効果的に温室効果ガスの排出量を削減する適切な施設整備を図る。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ焼却場	・習志野市芝園清掃センター

（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．津田沼駅周辺地区

津田沼駅周辺については、市街地再開発事業により、商業・業務・文化機能等が充実した中心市街地として、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図る。

イ．鷺沼地区

鷺沼地区については、土地区画整理事業により、緑豊かで防災機能を兼ね備えた都市型住宅・商業・教育・福祉機能が複合した土地利用を目指し、良好な新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。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・津田沼駅南口地区
土地区画整理事業	・鷺沼地区

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、東京湾沿岸低地と下総台地の南東縁にわたる平坦な土地であり、藤崎地区には県指定史跡の堀込貝塚、鷺沼地区には鷺沼古墳等の歴史的意義の高いものがある。自然的環境では、本区域に点在する寺社境内地や斜面地の樹林及び谷津地区の干潟の他に、里山的自然として実籾地区に一部残っているにすぎない。

また、公共空地では都市公園 118.61ｈａが整備されているが、その整備水準は低い。

以上のことから本区域の緑地の特質を考慮して環境保全、レクリエーション、防災、景観といった観点から公園緑地等の系統的配置を定め、自然的環境の保全及び公共空地系統を整備する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 （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11％ （約212ha）	約13％ （約273ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	8.8 ㎡／人	9.0 ㎡／人	9.5 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

ア．樹林の残る寺社境内地や斜面地を環境保全に資する緑地として保全を図る。

イ．市街化区域内の都市農地は都市にあるべきものとして捉え、その一部は、生産緑地として保全を図る。

ウ．実籾地区及び実籾本郷地区の一部については、野生生物生息地域の保護、保全を拡大するとともに、自然型公園として充実を図る。

エ．ラムサール条約登録地として水鳥類、特にシギ、チドリ類の中継地及び生息地である貴重な谷津干潟の良好な生態系の保全に努める。

オ．京葉道路沿いの緑地及び東関東道沿いの北側の緩衝緑地の保全を図る。

ｂ　レクリエーション系統

ア．都市公園（街区公園・近隣公園・地区公園）については、誘致距離を勘案して住民が容易に利用することができるよう適正に配置する。

イ．地域の多様なニーズに対応し、コミュニティの核となり地域住民に親しまれる公園づくりを促進する。

ウ．本区域を縦貫するハミングロードを緑と水の南北軸とする緑の回廊化、公園緑地の連結化、自然緑地の拡大化等を考えながら、配置の体系化を図る。

エ．茜浜緑道は連続性を確保する。

オ．湾岸部の公園・緑地、緑道等の整備を促進して、住民の憩いの場となる空間を創出する。

ｃ　防災系統

ア.緑地は地震の二次的災害である火災の延焼防止に大きな効果を発揮するほか、避難場所や避難所を火災の輻射熱から遮断する機能を有している。

一部の公園緑地は、防災機能を備えた指定避難場所として配置するとともに、各居住区を結ぶ緑道を整備し、緊急時の避難路として整備を図る。

イ.地域の市街地特性を十分踏まえたうえで､防災上有効な樹林や農地を保全し、公園や道路等への公共緑化や住宅地の民有緑化を促進する。

ウ．丘陵地の斜面地等については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、保安林等としてこれらを保全する。

ｄ　景観構成系統

ア．自然的環境を有する寺社境内及び個人住宅の一団となった樹林地、斜面の樹林地等を保全し整備する。

イ．郷土的意義のある堀込貝塚、鷺沼古墳の樹林地等を郷土景観を構成する緑地として保全し整備する。

ウ．ハミングロード及び東関東道沿いの北側の緩衝緑地は景観施設として維持・保全を図る。

エ．地域に適合する景観や都市景観の創出を目的とする緑の拡大を図る。

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、各住区の人口から算定される整備量及び公園の誘致距離を勘案して配置する。

イ．近隣公園は、各住区内に１箇所設置することを目標とし、配置する。

ウ．地区公園は、2～4 住区に１箇所設置することを目標とし、配置する。

エ．その他、都市緑地を配置する。

ｂ　地域制緑地

ア．良好な樹林地について保全を図る。

イ．市街化区域内の生産緑地地区について保全を図る。

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。

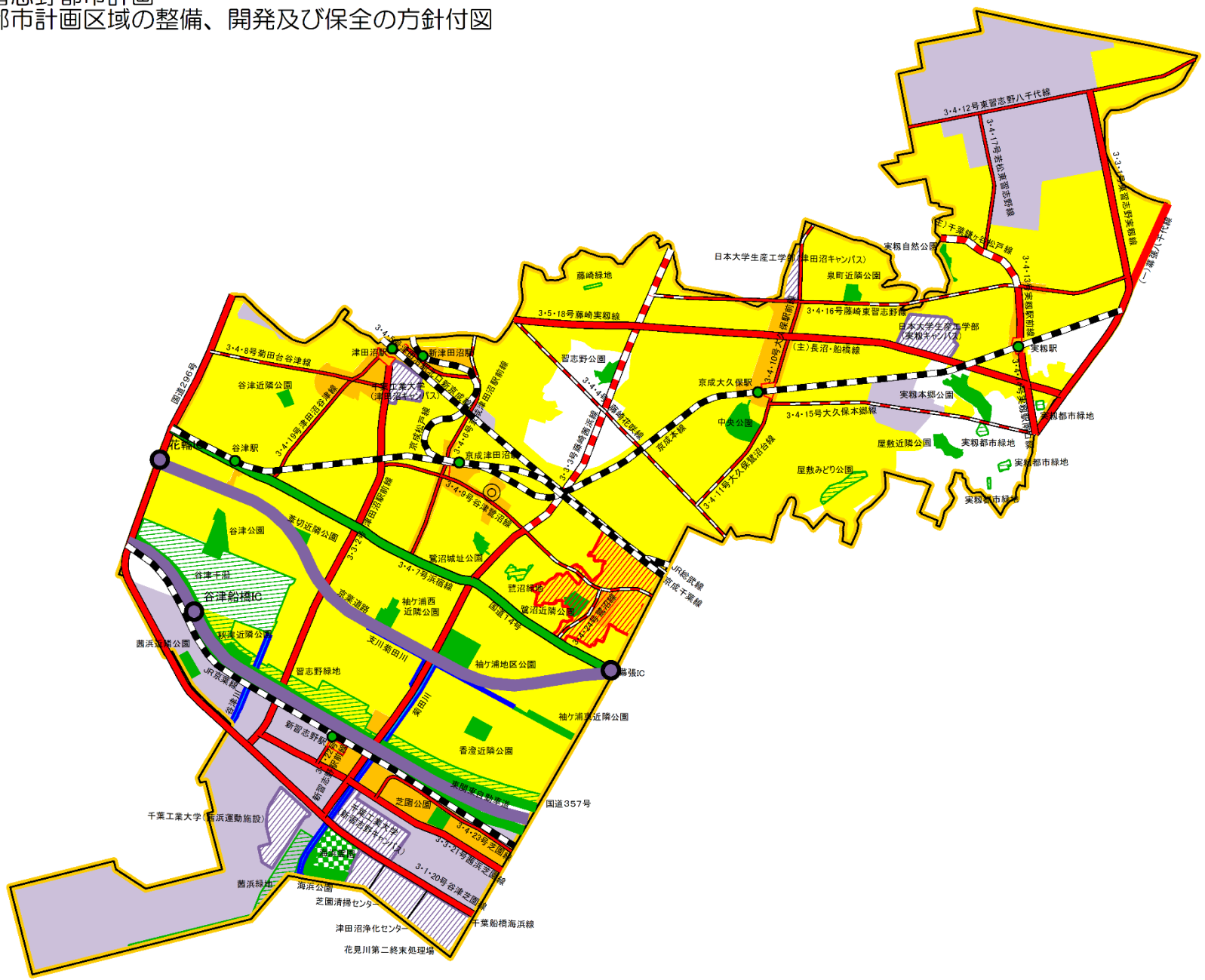
ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
地区公園	袖ケ浦地区公園
近隣公園	茜浜近隣公園 秋津近隣公園 泉町近隣公園 葦切近隣公園

	鷺沼近隣公園
都市緑地	実籾都市緑地

（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。

習志野都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



住宅地
商業・業務地
工業地
公園
緑地
墓園
土地区画整理事業
河川・湖沼
自動車専用道路・インターチェンジ
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
駅前広場
市役所
都市計画区域界
行政区域界
その他の都市施設

（道路共通）
整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

習志野都市計画区域

0　500　1,000　1,500 m

【八千代都市計画区域】

1　都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、千葉県の北西部に位置し、東京都心から約 31ｋｍ、県都千葉市へ約 10ｋｍという至近な距離にあり、都市の発展に極めて有利な地理的条件の下におかれている。このような地理的条件から、江戸時代には、佐倉、成田に通じる成田街道の宿場町として繁栄し、宿場を中心とした純農村的な地域社会であったが、その後、大正 15 年 12 月京成電鉄本線（以下「京成本線」という。）が開通して京成大和田駅が開設されてからは、成田街道の役割も薄れ、宿場町として繁栄した市街地に代わって京成大和田駅周辺が市街化し、商圏も次第に変化して地域社会の核が南下していった。さらに、昭和 30 年代に入り、当時全国に先駆けた大規模な団地（八千代台団地）が、山林を切り開いて造成され、これを契機に本区域の人口流入現象が現れるようになった。

その後、独立行政法人都市再生機構及び千葉県住宅供給公社等により勝田台団地、米本団地、高津団地及び村上団地等の建設が進められるなど、人口の大幅な増大をもたらす大規模プロジェクトが実施されるとともに、交通網等の都市基盤施設なども整備され、しだいに都市形態も整い活力ある都市として発展している。

さらに、東葉高速鉄道東葉高速線（以下「東葉高速線」という。）が西船橋駅から勝田台駅まで整備され、同線は既成市街地の北部を横断し、4 つの新駅が設置された。これにより、従来京成本線のみに依存していた本区域の都心アクセス体系に大きな変化が生じ、とりわけ、鉄道の沿線地域における交通条件の飛躍的改善は、住宅のみならず、商業業務機能等、多様な都市機能の立地需要の高まりをもたらしてきた。

しかし、今後人口減少・少子高齢化が進展していく中、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方が重要とされている。

このような状況を踏まえ、本区域については、「人がつながり　未来につなぐ緑豊かな　笑顔あふれるまち　やちよ」の実現を目標とし、都市づくりの基本理念を以下のとおりとする。

●快適に暮らせる都市づくり

誰もが快適に暮らせる都市を目指し、南部の市街地では、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、子育て支援、行政等の都市機能を配置し、その周辺に居住機能の立地を進めコンパクトでまとまりのある市街地の形成を図るとともに、北部では豊かな自然的環境の保全を図るなど、地域の特性を活かした土地利用の誘導を図る。

また、地域の実情に即した交通手段の確保と公共交通機関や交通結節点の利便性向上を図るほか、住民やコミュニティの自主的活動を促進することで、持続可能な交通ネットワークの機能向上を図る。

これらの取組により、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図り、快適に暮らせる都市づくりを進める。

●安心・安全で持続可能な都市づくり

安心・安全で持続可能な都市を目指し、激甚化する大規模自然災害への備えなど、都市の強靭化を図るとともに、住民・地域・行政の連携強化による地域防災力の向上を図る。

また、持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）の達成に向けた取組を進めるとともに、医療・福祉の充実を考慮した少子高齢社会の都市づくりや、新型コロナ危機を契機とした働き方や生活様式の変化への対応、ユニバーサルデザインに配慮した都市づくりを進める。

●産業を活かした活力ある都市づくり

産業を活かした活力ある都市を目指し、産業振興の強化を進める。また、都市農業のまちづくりへの活用や地域経済の活性化とあわせて、それらを支える基盤となる広域幹線道路の整備及び沿道の利活用を図る。

●自然と調和した都市づくり

自然と調和した都市を目指し、豊かな田園風景と谷津・里山の保全を図るとともに、市域のほぼ中央を南北に貫流する印旛放水路（新川及び花見川）などの水辺の活用、公園・緑地の整備・保全に努め、緑の豊かさを身近に感じられる都市づくりを進める。

また、住民・事業者・行政が環境負荷の低減の意識を高め、環境保全や地球温暖化防止の推進を図る。

（２）地域毎の市街地像

地域の特性を考慮し、本区域南部を「市街地ゾーン」に、本区域北部を「自然環境保全ゾーン」に区分する。さらに「市街地ゾーン」を京成本線沿線を中心とした「既成市街地エリア」と東葉高速線沿線を中心とした「複合市街地エリア」に区分し、各ゾーン等の特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

①市街地ゾーン

ａ　既成市街地エリア

既成市街地エリアは、市街地形成後、相当の期間が経過しているため、総合的な居住環境や都市機能などの質的向上が求められているエリアである。本エリアについては、鉄道駅周辺の再生と活性化を基本とした市街地づくりを進めるとともに、都市拠点の形成と、拠点を結ぶ交通ネットワークにより、コンパクトで利便性の高い良好な市街地の形成を図る。

ｂ　複合市街地エリア

複合市街地エリアは、東葉高速線沿線での開発や土地区画整理事業により整備された住宅系の地区、駅周辺を中心とした商業系の地区、既存の工業団地が立地する工業系の地区、自然が残されている市街化調整区域が配置されるエリアである。本エリアについては、鉄道駅周辺の都市拠点や、工業拠点、計画的に整備された良好な市街地、新たに市街地形成を図る区域など、多様な都市機能を交通ネットワークにより結び、コンパクトで利便性の高い、良好な市街地の形成を図る。

②自然環境保全ゾーン

水田や畑、谷津・里山などの豊かな自然的環境を保全するため、無秩序な市街地の拡大を抑制するなど、市街地と自然との調和を図るとともに、広域幹線道路沿道については、その特性を活かした土地利用の誘導を図る。

なお、八千代カルチャータウン地区は、商業施設や物流施設の立地により交通量の増加が予想されることから、周辺道路の見直しを検討するとともに、自然環境保全ゾーン内の連携や市街地ゾーンとのネットワークの形成を図る。

２　主要な都市計画の決定の方針

（１）都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本格化する少子高齢化社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、京成本線及び東葉高速線の鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や居住機能の集積を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、鉄道駅を中心に安全で快適に移動するための道路網の形成を目指すとともに、各駅にアクセスするバス等の公共交通の利便性向上により、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図る。

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、都市の脱炭素化を推進する。

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

本区域においては、中央部を南北に縦断し埼玉と千葉を結ぶ国道 16 号（都市計画道路 3･4･2 号東京環状線）や、中央部を東西に横断し東京・船橋と成田を結ぶ国道 296 号バイパス（都市計画道路 3･2･17 号八千代中央線）等が、周辺都市との広域的なアクセス機能を担う幹線道路となる。

国道 16 号（都市計画道路 3･4･2 号東京環状線）沿道については、工業・流通業務施設や沿道施設等の立地など、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。

また、国道 296 号バイパス（都市計画道路 3･2･17 号八千代中央線）沿道の西八千代北部地区については、地域特性に応じた業務機能等の誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、本区域にも建物の倒壊や火災等の被害をもたらした。特に、既成市街地においては、木造家屋が密集する地区が点在しており、今後、首都直下地震などの大規模な地震が発生した場合には、建物などの倒壊やがけ崩れなどの一次的被害のほか、火災などの二次的な複合災害も予想される。

このような被害を抑制するため、区域内の主要施設に連絡する道路ネットワークの整備を推進するとともに、広域避難地や一時避難地及び避難路の確保、また、公共施設の耐震化を図る。密集市街地においては、地区計画の活用等により、延焼火災を防ぎ、避難路や一時避難地として機能するオープンスペースを確保するなど、防災機能の向上に努める。

また、災害活動拠点となる施設については、防災機能を持たせた整備に努める

ほか、鉄道駅周辺の商業・業務地には、今後も、防火地域または準防火地域の指定を維持していくとともに、地域の状況などを勘案して、それらの追加指定の推進を図る。

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。

このほか、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

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

快適に暮らせる、自然と調和した都市づくりを実現するため、公園・緑地の整備・管理を進めるとともに、印旛放水路（新川及び花見川）を中心とするグリーンインフラとしてのふれあいネットワーク軸や、谷津・里山など自然系緑地の保全・整備、良好な水辺環境の創出にも配慮した河川の整備を推進する。

また、地区計画制度の活用等による計画的な市街地景観の形成を図るとともに、緑化の推進や自然景観の保全を推進し、良好な都市景観の形成を図る。

（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　業務地

ア．八千代中央駅周辺地区

都市機能を充実させるため、行政機関の集積を図る。また、市民会館をはじめとする文化・社会教育施設等の集積を図るとともに、隣接して整備される県立八千代広域公園と一体的な業務地として配置する。

イ．八千代緑が丘駅周辺地区

主要幹線道路となる都市計画道路 3･3･27 号八千代西部線と鉄道駅が近接するという立地特性を活かし、業務施設の集積を図る業務地として配置する。

ｂ　商業地

ア．八千代台駅及び勝田台駅周辺地区

本区域及び周辺地域を含めた広域的な拠点となる商業地として、鉄道駅を中心に既に商業集積がなされていることから、今後とも中心商業地として配置するとともに、地区の土地利用動向等をみながら、区域の適正化を図っていく。

イ．八千代中央駅及び八千代緑が丘駅周辺地区

土地区画整理事業によって形成されたこれらの地区の駅周辺に、広域的な拠点となる中心商業地を配置する。特に八千代緑が丘駅周辺地区については、幕張新都心と千葉ニュータウンを結ぶ軸上に位置する広域立地特性、交通条件を活かし、広域需要に対応する商業集積を図る。

ウ．京成大和田駅周辺地区並びに同地区と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区

既に商業集積がなされているが、日常生活における購買需要等に対応する商業地を配置する。

エ．村上駅周辺地区
　土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされているとともに、主要幹線道路である国道 16 号（都市計画道路 3･4･2 号東京環状線）に接する地域特性に対応した商業地を配置する。

ｃ　工業地・流通業務地
ア．八千代・上高野・吉橋工業団地
　八千代･上高野･吉橋工業団地を本区域における工業地として配置し、製造業、流通業等の集積を図ることとし、既存企業の活性化に取り組むとともに、団地内の未利用地が有効活用されるよう努める。

ｄ　住宅地
ア．八千代台地区、大和田地区及び勝田台地区
　京成本線沿線に形成され、整備から時間が経過しているこれらの地区の住宅地は、地区計画等の活用等により居住環境の向上に努め、今後も良好な住宅地として配置する。
　また、八千代台地区や勝田台地区の一団の住宅市街地については、時代の変化等によって生じる土地利用のニーズを考慮したうえで､居住環境の向上に努める。

イ．ゆりのき台地区、八千代緑が丘地区及び村上南地区
　東葉高速線沿線で土地区画整理事業を中心に形成されたこれらの地区の住宅地は、今後とも良好な住宅地としての環境の維持増進を図る。

ウ．西八千代南部地区
　八千代緑が丘駅に近接し主要地方道が通過するなど、交通アクセスに恵まれていることから、市街化が進んでおり、地区計画の活用や都市基盤施設の整備等により、良好な居住環境の形成と保全を図る。

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．八千代緑が丘駅及び八千代中央駅を中心とする商業業務地区
　広域立地特性を最大限に活かすため、必要な都市基盤施設の総合的な整備と地区計画制度による良好な市街地環境形成に留意しながら、高密度の土地利用を図る。

イ．八千代台駅及び勝田台駅を中心とする既存の商業集積地区及び京成大和田駅南地区、村上駅周辺地区
　本区域及び周辺地域における中心商業地又は商業地として、高密度の土地利用を図る。

ウ．京成大和田駅と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区
　中ないし低密度の商業地形成を図る。

ｂ　住宅地

ア．米本・村上・高津団地地区
　中高層の住宅団地が形成されている地区であり、高密度住宅地として良好な居住環境の維持を図る。

イ．八千代中央駅周辺、村上駅周辺及び八千代台駅周辺の住宅地
　各駅を中心としその優れた交通条件を活かし、都市型住宅地としてふさわしい密度利用を図ることとし、特に、土地区画整理事業により中高層住宅を配置することとした地区は、高密度利用を図る。

ウ．その他の住宅地
　良好な居住環境の形成、維持を図るため、低層、低密な独立住宅を配置することを基本とする。

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
　勝田台駅周辺については､駅前地区にふさわしい商業･業務機能の集積により、土地の高度利用を図る。
　八千代台駅周辺については、地域の特性を活かした整備や良好な市街地環境に資する建築物の誘導等により、土地の高度利用を図る。
　八千代緑が丘駅周辺地区は、商業施設に加え、業務系施設の立地を誘導するとともに、都市計画道路 3･3･27 号八千代西部線と鉄道駅が近接するという特性を活かし、土地の高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針
　良好な市街地環境が形成されている地区については、その維持、保全に努めるとともに、用途混在や密集市街地等の課題がある既成市街地については、地区計画制度の活用等により良好な居住環境の誘導・形成を図る。また、都市機能の再編が必要とされる地区については、新たな基盤整備などの事業を検討する。
　さらに、基盤整備が完了、又は予定されている地区については、優れた居住環境や就業環境などを備える場として、地区計画などの導入により適切な街並みの誘導や保全を図る。
　防災、衛生、景観等において課題とな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及び八千代市空家等の適切な管理に関する条例に基づき適正な管理を促すとともに、利活用や市場への流通等による土地利用転換を誘導することで、居住環境の改善や維持を図る。

ウ．市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
　市民の森や小鳥の森などは、市街化区域内にあって貴重な緑が残されている場であることから、今後とも維持、保全を図る。また、生産緑地についても都市生活に潤いをもたらすなど都市の魅力の向上に繋がることから保全していく。
　さらに、景観法に基づき、積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

八千代・上高野・吉橋工業団地については、一部で住工混在が見られることから、用途地域の見直しや地区計画等により、操業環境及び居住環境の保全に努める。

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

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺で土地改良事業により基盤整備がなされている優良水田地及び睦地区、阿蘇地区の一団性のある優良農地は、今後とも農用地として整備、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

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺の水田は、低水地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水や湛水の災害発生が予想される。これらの区域については、極力保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の抑制等を図り、安全性の確保に努める。

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

優れた自然の風景を有する印旛放水路（新川及び花見川）周辺の地区及び本区域全体に散在する斜面緑地や樹林地については、都市環境及び都市防災上重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であり、今後とも積極的にその保全に努め、特に県立八千代広域公園に接する区域については、当該公園を中心に、点在する各種施設や、多様な主体との連携・協働を図りながら、一体的な整備、保全を図る。

また、印旛放水路（新川及び花見川）の沿川区域については本区域における基幹的な緑地軸としての位置付けに鑑み、その南部については県立八千代広域公園と一体的な緑地として、同公園以北については、帯状の緑地として、積極的な整備、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

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。

西八千代南部地区については、市街化調整区域であるものの八千代緑が丘駅に近接し主要地方道が通過するなど、交通アクセスに恵まれた条件や、周囲が市街化区域となっていることから、市街化が進行しつつある。そのため、地区計画等を活用するとともに、都市基盤施設の整備等を図り、市街地としてふさわしい良好な市街地環境の整備・保全に努める。

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。

また、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」による区域指定制度の見直しにより、市街地の拡散等を抑制し、秩序ある土地利用の誘導を図る。

（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

ａ　基本方針

ア．交通体系の整備の方針

人・モノの移動や交流を支える軸となる広域幹線道路をはじめ、地域の実情に即した持続可能な交通ネットワークの形成を図る。また、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを進めるため、暮らしに身近な道路の整備や、歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備を推進するため、本区域の交通体系の方針を次のように定める。

・幹線道路は、交通量に対応した体系的な道路ネットワークを形成し、交通渋滞の解消を図る。整備にあたっては、道路ネットワーク等を踏まえ、計画的に整備を進めるとともに、整備済の区間については計画的で適切な維持管理を図る。
・長期未着手の都市計画道路及び構想路線については、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を再検証し、周辺の道路の整備状況を考慮しながら見直しを行う。
・区域内各駅前広場は、交通結節機能を高めるなど、誰もが利用しやすく、移動の自由度が高い快適な交通ネットワークの整備に努める。
・歩行者専用道路は、適切な維持管理を図り、未整備区間のある路線については、周辺の状況を考慮しながら整備に努める。
・京成本線３駅を中心に各駅の整備方針に合わせてウォーカブルな都市空間整備に努めるとともに、その他の地域についても、歩道を含む歩行者や自動車が利用しやすい道路の整備を進める。
・現況の鉄道・バス路線を維持・確保しつつ、公共交通ネットワークの方針を示す計画に基づき、地域の実情に応じて、多様な交通手段を検討するとともに、ノンステップバスの普及及び運行情報システムの整備を引き続き促進する。

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。

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/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整備を進める。

ｂ　主要な施設の配置の方針

ア．道路

本区域の道路網の配置は、基本方針に基づき広域道路網と十分整合を図りながら進めるものとする。

近隣都市間や高速道路インターチェンジと都市を結ぶことにより、広域の自動車交通を円滑に処理する役割を担う主要幹線道路として、都市計画道路 3･4･2 号東京環状線（国道 16 号）、都市計画道路 3･2･17 号八千代中央線（国道 296 号バイパス）及び都市計画道路 3･3･27 号八千代西部線の路線を位置付ける。

本区域の主要な骨格軸を形成し、各拠点同士、あるいは、本区域の南部と北部を結び、相互の連携を図るための幹線道路として都市計画道路 3･4･1 号新木戸上

高野原線、都市計画道路 3･4･3 号八千代台東駅前線、都市計画道路 3･4･4 号勝田台駅前線、都市計画道路 3･4･5 号八千代台駅前線、都市計画道路 3･4･6 号八千代台花輪線、都市計画道路 3･3･7 号大和田駅前萱田線、都市計画道路 3･4･8 号大和田新田下市場線、都市計画道路 3･4･9 号上高野工業団地線、都市計画道路 3･4･12 号八千代台南勝田台線及び都市計画道路 3･3･19 号八千代緑が丘駅前線の路線を位置付ける。

イ．鉄道

京成本線については、通勤通学時の混雑緩和や駅舎の改良促進により、利便性の向上を図る。また、東葉高速線については、安全運行及び利用者の安全確保に向けた取組を推進する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

駐車場整備地区に指定した八千代台駅周辺地区及び勝田台駅周辺地区内において、民間を主体として駐車施設の整備に努める。

・自転車駐車場

駅前道路や駅前広場等の交通施設が本来の機能が妨げられることがないよう、自転車利用者の動向を勘案しながら、京成本線 3 駅周辺及び東葉高速線 4 駅周辺における既存の自転車駐車場の改修等を行い維持管理に努める。

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。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・根幹的交通施設の整備の推進 （主要幹線道路） 都市計画道路3･2･17号八千代中央線 都市計画道路3･3･27号八千代西部線 （幹線道路） 都市計画道路3･4･1号新木戸上高野原線 都市計画道路3･4･6号八千代台花輪線 都市計画道路3･3･7号大和田駅前萱田線 都市計画道路3･5･11号新木戸吉橋線 都市計画道路3･4･12号八千代台南勝田台線

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ａ　基本方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

下水道は、本区域の生活環境の向上を図る上でも、また水資源の確保や自然的環境の保護などの面から広域的な公共用水域の水質保全を図る上でも必要不可欠な都市施設である。

本区域の大部分は、本県の重要な水資源である印旛沼及び東京湾をその排出先としており、こうした公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。

特に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おり、こうした計画を進行させるためにも、下水道の整備を次の方針に基づき進める。

本区域の汚水については、東京湾流域別下水道整備総合計画及び利根川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としてその整備に努めるとともに、希釈したし尿等を流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設の整備を図る。

雨水については、都市化の動向による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道雨水管きょの整備に努める。

また、下水道ストックマネジメント計画を推進し、計画的かつ効率的に老朽化した下水道施設の改築更新を進める。

【河川】

本区域を流れている河川は、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川、神崎川、石神川及び勝田川、準用河川の高野川及び花輪川がある。

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。

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配置などの流出抑制対策を講じ、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】

市街化区域の全域及び人口の稠密な区域の処理が可能となるような水準を目標とする。

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。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川毎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印旛沼流域下水道東部幹線、西部幹線、桑納幹線、印西幹線及び手繰幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第２終末処理場にて処理する。

汚水については、事業計画区域内の遅延部の整備を進めるほか、西八千代南部地区の計画的な整備を検討する。

また、し尿等について希釈した後、流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設を整備する。

一方、雨水については、流域関連公共下水道事業計画区域内の管きょ整備を推進し、開発区域については、雨水の流出抑制を図る。

イ．河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川、神崎川、石神川で進められている河川改修事業の推進と一級河川の勝田川と準用河川の高野川で進められている河川改修事業の促進を図る。

また、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）及びその周辺については、水と緑豊かな原風景を活かしつつ、点在する各種施設の有機的な連携や近隣自治体との地域間連携等を図りながら、本区域の重要な観光資源となるよう整備・活用を推進する。

ｃ　主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・汚水 流域関連公共下水道事業計画（汚水）区域内における下水道施設の建設及び更新 希釈したし尿等を流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設の建設 ・雨水 流域関連公共下水道事業計画（雨水）区域内における下水道施設の建設及び更新
河川	・一級河川　印旛放水路（新川及び花見川） ・一級河川　桑納川 ・一級河川　神崎川 ・一級河川　石神川 ・一級河川　勝田川 ・準用河川　高野川

（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）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．大和田地区

京成大和田駅周辺に位置し、駅の南側においては、土地区画整理事業が完了しているが、駅の北側については、依然として都市基盤施設の整備が不十分であるため、市街地開発事業やその他の整備手法を検討し、将来的に良好な居住環境の形成を目指す。

（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

緑地空間は、自然生態を維持存続させるばかりでなく、都市生活を営む住民に憩いとやすらぎを与え、豊かな人間性を回復させるとともに、公害の防止や災害等の避難場所を提供するなど、潤いのある安全な都市づくりを進めるうえで重要かつ多様な機能を果たしている。

本区域の地形は、全体の形は変則な矩形で、そのほぼ中央が標高約 30ｍの最高の高さを示し、ここを分水界として南西方面は東京湾へ、北東方面は印旛沼への勾配をもつ丘陵地を形成している。

地勢は、他の北総地域と同様に平坦で、区域の中央を南北に印旛放水路（新川及び花見川）が流れ、印旛放水路（新川及び花見川）の中流部に西方から桑納川が合流し、両河川の沿岸には、水田地帯が開けている。

更にこの水田地帯に沿って、丘陵地が連なるとともに所々に狭小な谷津田が分岐している。

丘陵地は起伏が少なく、主に畑と山林で一部に内陸工業団地や住宅団地等の開発が進んでいるが、下総台地を象徴する自然景観をとどめ、特に雑木林の台地や斜面緑地及び水田地による風土景観は特筆すべきものがある。

しかし、このように貴重な緑地空間も、都市化に伴う数多くの開発により減少傾向を示しており、今ある自然的環境の保全や整備を積極的に行うことが急務とされている。とりわけ、首都圏近郊部にあって、東京都心と鉄道により直結される本区域の卓越した立地条件と、印旛放水路（新川及び花見川）を骨格として連担する特色ある田園環境は、本区域住民のみならず、首都圏住民にとってのレクリエーション需要に応えるべき重要な役割を有している。

このようなことから、本区域の緑地の特質を考慮して環境保全、レクリエーション、防災及び景観といった観点から公園緑地等を系統的に配置し、水と緑にあふれた公園緑地都市づくりに努める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 （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14％ （約326ha）	約44％ （約2,247ha）

・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
都市計画区域人口 一人当り目標水準	18.9 ㎡／人	21.6 ㎡／人	21.8 ㎡／人

②主要な緑地の配置の方針

ａ　環境保全系統

環境保全系統は、印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川周辺を水と緑の骨格とし、本区域南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして位置づけ、川沿いの遊歩道と各所に配置する拠点的施設とのネットワーク化を目指す。

また、広域的には、関係自治体と連携し、印旛放水路（新川及び花見川）周辺の活性化に取り組む。

ｂ　レクリエーション系統

レクリエーション緑地は、都市基幹公園及び広域公園を核として配置し、特に八千代総合運動公園については、施設の充実とその維持管理を図るとともに、広域公園との一体的な利用を図る。また、県立八千代広域公園は、新川の流れと連続する斜面樹林による郷土景観と一体化した住民の憩いやスポーツレクリエーション活動の場としての需要に応える施設整備を図る。

さらに、従来市民の森等、主として借地形式により用地が確保されていた既成市街地内の樹林地等について、自然生態に接する場として保全に努めるとともに、永続的な土地の確保に努める。

ｃ　防災系統

市街地内の緑地は、地震、火災等の災害時における防災基地、避難地、避難路及び延焼遅延帯として保全する。また、斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。さらに広域幹線道路や工場地帯と住宅地や住宅予定地との間に介在して防音緩衝及び用途緩衝の機能を有する緑地並びに斜面林については、保全や緑化促進を図る。

ｄ　景観構成系統

区域内にある郷土景観となり得る斜面緑地と水田が構成する田園風景の保全を、印旛放水路（新川及び花見川）等の河川を軸として図り、市街化区域内においては区域内に残る平地林及び斜面緑地を保全する。また、都市、地区、住区のランドマークとなる緑地の保全、整備を図る。

ｅ　その他

ア．長期的都市整備に対応した緑地配置計画とする。

イ．都市の歴史的背景を踏まえ、郷土の個性ある景観を構成する緑地の保全を図る。

ウ．社寺、文化財、史跡等と一体となった樹林及び市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。

エ．交通体系や将来土地利用を十分に考慮し、緑地の配置を行う。

オ．公園、緑地については、緑地の量も重要であるが、それ以上に「位置」が重要であるため、緑地の偏在を避けるよう特に配慮する。
カ．防災対策上の避難地や避難路については、公園、緑地等とシステム化することにより機能の充実を図る。
キ．市街地の外縁部の緑地を保全し、今後の都市環境の快適性、安全性及び保健性を意識し、同時に、郷土景観が緑地により将来にわたって保全されていくよう努める。
ク．谷津・里山の保全や花と緑のまちづくり、住民に愛される公園・緑地の整備などに取り組むほか、豊かな緑をつなぐ、生物と多様性に配慮したエコロジカルネットワークの構築に取り組む。
ケ．河川は、河川管理等に十分留意しつつ、その利用に努める。

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、開発行為に伴う提供公園を位置付けるとともに、公園不足地域においては、公共施設用地や空地などの有効活用により可能な限り街区公園の機能の補完に努める。
イ．近隣公園は、防災機能やレクリエーション機能の充実及び憩いの場として、既存施設の維持管理に努める。
ウ．地区公園は、住民のレクリエーションや憩いの場として施設維持管理に努める。
エ．総合公園は、果たすべき役割や維持管理のあり方などについて検討し、施設の充実を図る。
オ．運動公園は、現況、13.1ha の八千代総合運動公園が整備されており、施設の充実とその維持管理を図るとともに、広域公園との一体的な土地利用を図る。
カ．広域公園は、千葉県西部地域を縦断する緑の軸線を構成する印旛放水路（新川及び花見川）流域に整備中であり、八千代市総合グラウンドや新川沿いの遊歩道等の施設により、広域的レクリエーションの需要に応える。
キ．都市緑地は、市街地内に残る斜面緑地及び樹林地を都市のオープンスペースとして考え、市民の森として緑道、休憩所、広場等を整備するとともに、緩衝緑地や市街地内の樹林の保護など、それぞれの機能の維持・充実に努める。

ｂ　地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、環境省による「生物多様性保全上重要な里地里山」選定地である島田谷津・ほたるの里について指定を検討する。
イ．風致地区は、市街地及び市街地外縁部にあって都市化により平地林、斜面緑地、池沼、河川等の自然景観の著しい減退が予想される地域の景観の保護を図るもので、特別緑地保全地区に次ぐ重要範囲について対象とする。
ウ．生産緑地地区は、農業と調和した良好な都市環境の形成に資するよう、農業従事者の意向を踏まえつつ、今後とも継続的な保全が図られるよう柔軟な運用に努め、その多面的な活用方法について調査・検討を進める。また、営農を継続すべき生産緑地地区については、特定生産緑地への指定を進める。
エ．その他、市街化区域内の樹林及び区域の神社、寺院等の樹林を対象とし、「八千代市ふるさとの緑を守る条例」に基づき、保全林等に指定する。

④主要な緑地の確保目標

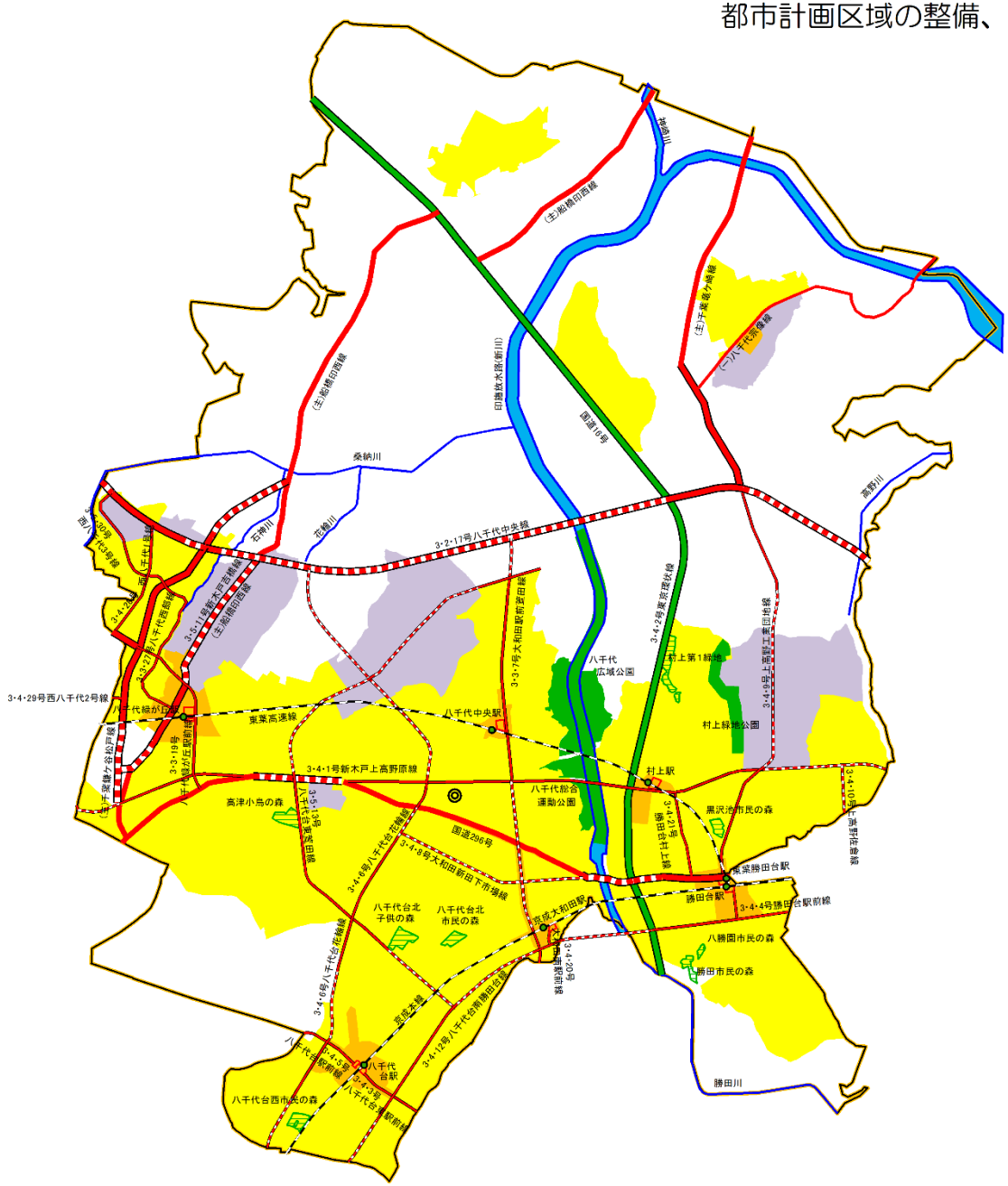
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

ａ　公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
広域公園	県立八千代広域公園
近隣公園	南部近隣公園
都市緑地	高津小鳥の森、勝田市民の森、黒沢池市民の森、八勝園市民の森

（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。

八千代都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



住宅地
商業・業務地
工業地
公園
緑地
河川・湖沼
広域幹線道路
主要幹線道路
都市幹線道路
鉄道・駅
駅前広場
市役所
都市計画区域界
行政区域界

（道路共通）
整備済・暫定供用中
整備中・整備予定
都計道

八千代都市計画区域

0 500 1,000 1,500 2,000 m