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

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

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

新	旧
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・４７
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・５０	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・５０
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・５４	３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・５４
（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・６０	４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・６０
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・６１	５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・・６１
【佐倉都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	●佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・６５
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６７	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６７
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・６９
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６９
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７０
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７１
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・７２	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・７２
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・７５	３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・７５
（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・８０	４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・８０
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・８０	５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・・８０
【四街道都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	●四街道都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・８５
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・８７
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７
	２）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・８９	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・８９
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・９３	３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・９３
（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・９６	４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・９６
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・９７	５）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・９７
【下総大栄都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	●下総都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに大栄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００	

新	旧
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０１	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０１
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・１０２
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１０３	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・１０３
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・１０５	３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・１０５
（４）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・１０８	４）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・１０８
【八街都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２	●八街都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・・・１１２
１　都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２	１．都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
	１）都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
（１）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２	
（２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１３	２）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１３
	２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・１１４
	１）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
２　主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４	３．主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
（１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４	１）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・１１５	２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・１１５
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・１１７	３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・１１７
（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・１２０	４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・１２０
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・１２０	５）自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・１２０

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

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

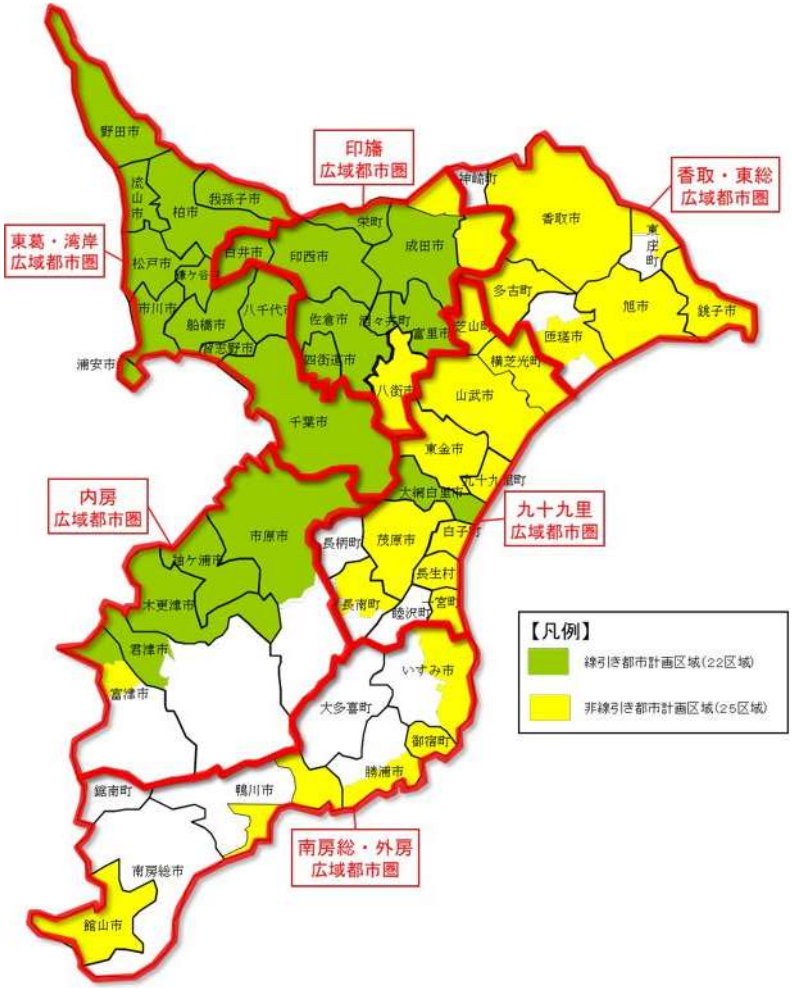
新	旧
	

図　千葉県広域都市圏図

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

新	旧

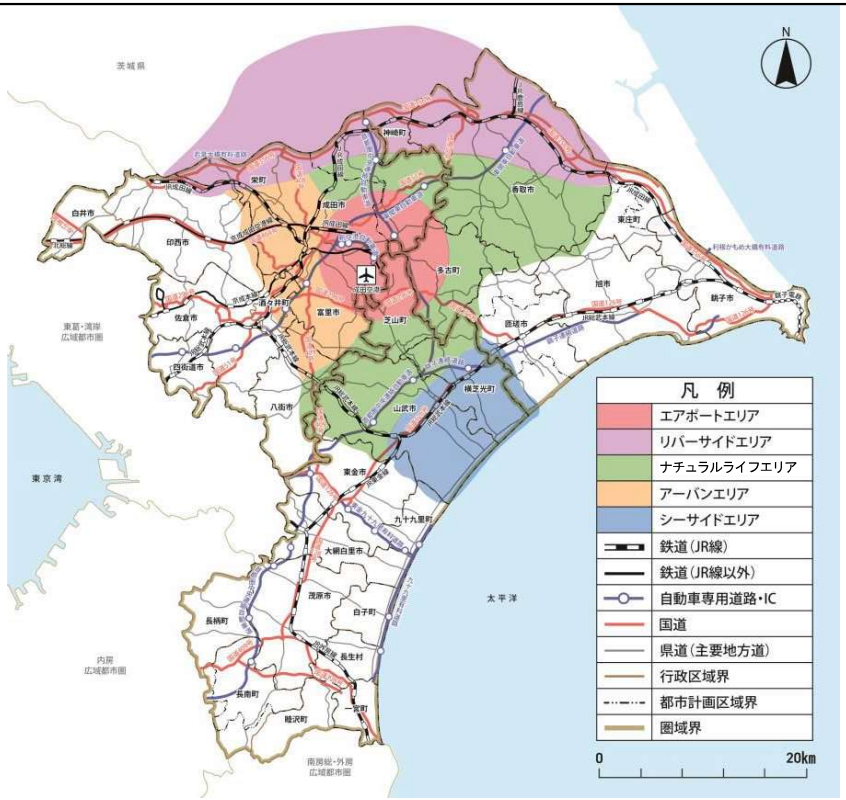


図　エアポートシティ構想におけるゾーニング

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

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

2　本広域都市圏の都市計画の目標

（1）本マスタープランの対象範囲

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

印西、成田、佐倉、四街道、下総大栄及び八街都市計画区域

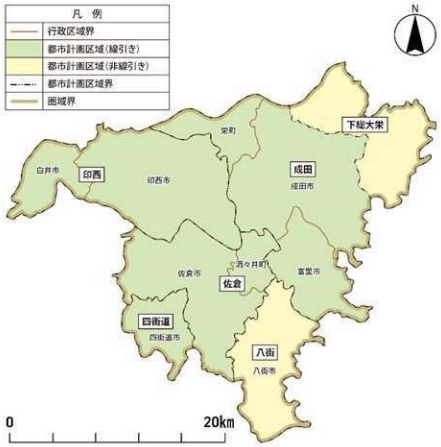


図　マスタープランの対象範囲

（2）目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和17年（2035年）とする。

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

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

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

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

新	旧
手賀沼・印旛沼や利根川周辺の豊かな水辺空間や都市緑地等については、ゆとりや潤いを与える資源として、保全・活用を図るとともに、 環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。 グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。	

3　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

（1）区域区分の決定の有無

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

印西、成田、佐倉及び四街道都市計画区域

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

下総大栄及び八街都市計画区域

また、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

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

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

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

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

新	旧

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

（２）区域区分の方針

①おおむねの人口

線引き都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

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

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

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

②産業の規模

線引き都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

《生産規模》

都市計画区域	区分	令和２年	令和17年
印西	工業出荷額	約 1,857 億円	おおむね 2,261 億円
	卸小売販売額	約 2,703 億円	おおむね 4,196 億円
成田	工業出荷額	約 3,837 億円	おおむね 5,499 億円
	卸小売販売額	約 4,457 億円	おおむね 5,631 億円
佐倉	工業出荷額	約 3,660 億円	おおむね 4,360 億円
	卸小売販売額	約 2,145 億円	おおむね 3,012 億円

新	旧

四街道	工業出荷額	約　518 億円	おおむね　1,529 億円
	卸小売販売額	約　1,374 億円	おおむね　1,405 億円

工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

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

《就業構造》

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

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

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

《市街化区域面積》

都市計画区域	令和 17 年
印西	印西市　おおむね 1,907ha 白井市　おおむね　845ha 合　計　おおむね 2,752ha
成田	成田市　おおむね 2,058ha 栄　町　おおむね　343ha 富里市　おおむね　479ha 合　計　おおむね 2,880ha
佐倉	佐倉市　おおむね 2,425ha 酒々井町　おおむね　367ha 合　計　おおむね 2,792ha
四街道	おおむね 1,245ha

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

新	旧
4　本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針 **（１）都市づくりの基本方針** **①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針** 広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。 また、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、空港と都心へのアクセス利便性を生かし、各市町それぞれの地域特性を生かした、良好な住環境の整備を図る。 コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。 **②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針** 成田空港周辺については、本県経済をけん引していくことが期待される地域として、国家戦略特区等も活用しながら、国際航空物流をはじめ、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。 成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備進展、圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通により、圏央道とアクアラインが一体となった広域的な幹線道路ネットワーク形成の効果を最大限活用し、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、千葉ニュータウンや既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。 さらに、成田空港及び周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの実現により、本広域都市圏の交流・連携機能の更なる向上を図る。 また、成田山新勝寺や房総のむらなどの歴史的な観光資源を生かしたまちづくりを進め、成田空港の拡張事業に伴うインバウンドも取り込んでいく。 **③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針** 成田空港は、国内外の災害発生時には支援拠点としての機能を有しており、大規模災害発生時には緊急物資の空輸・集積・分配拠点としての活用が期待されることから、空港を核とした周辺地域で災害拠点としての整備を推進する。 台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、利根川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った、都市づくりを進める。 地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、圏央道や国道51号の４車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を推進する。	

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

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

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

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

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

新	旧
【佐倉都市計画区域】 **1　都市計画の目標**	**●佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針** **1　都市計画の目標** **1）都市づくりの基本理念** **①千葉県の基本理念** 本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。 このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりには、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の４つの基本的な方向を目指して進めていく。 **「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」** 低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。 **「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」** 広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。 **「人々が安心して住み、災害に強い街」** 延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す **「豊かな自然を継承し、持続可能な街」** 身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。
（1）本区域の基本理念 本区域は、佐倉市及び酒々井町の２市町から構成されている。 【佐倉市】 佐倉市は千葉県北部の中央に位置し、東は酒々井町、西は四街道市・八千代市、南は千葉市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相対している。 地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海抜 20～40ｍの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。 中世の市内における当地の拠点は臼井や大佐倉であったが、慶長 15 年（1610）、徳川家重臣の土井利勝が佐倉の領主となり、翌年から鹿島山の築城に着手した。この佐倉城と城下町周辺一帯の地を佐倉というようになり幕末まで房総第一の城下町として栄えた。その後明治６年（1873）に旧城跡に歩兵第二連隊の営所がおかれて以来第二次世界大戦終了まで連隊の町として繁栄した。	**②本区域の基本理念** 本区域は、佐倉市及び酒々井町の２市町から構成されている。 【佐倉市】 佐倉市は千葉県北部の中央に位置し、東は酒々井町、西は四街道市・八千代市、南は千葉市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相対している。 地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海抜２０～４０ｍの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。 中世の市内における当地の拠点は臼井や大佐倉であったが、慶長１５年（１６１０）、徳川家重臣の土井利勝が佐倉の領主となり、翌年から鹿島山の築城に着手した。この佐倉城と城下町周辺一帯の地を佐倉というようになり幕末まで房総第一の城下町として栄えた。その後明治６年（１８７３）に旧城跡に歩兵第二連隊の営所がおかれて以来第二次世界大戦終了まで連隊の町として繁栄した。

新	旧
明治 22 年（1889）、町村制実施により佐倉町となり、昭和 12 年（1937）に内郷村と合併し、昭和 29 年（1954）佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、和田村、弥富村が合併し佐倉市として市制を施行した。	明治２２年（１８８９）、町村制実施により佐倉町となり、昭和１２年（１９３７）に内郷村と合併し、昭和２９年（１９５４）佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、和田村、弥富村が合併し佐倉市として市制を施行した。
【酒々井町】 酒々井町は千葉県北部の中央に位置し、東は成田市、西は佐倉市、南は富里市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相対している。 地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海抜 20～40ｍの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。 戦国時代には、下総の国を統治した千葉氏の居城・本佐倉城の城下町として栄えた。その後、江戸時代には、庶民信仰の拠点となった成田山や芝山仁王尊への街道の宿場町として発展した。 明治 22 年（1889）の町村制実施により酒々井町、中川村、墨村等 16 か村が合併し酒々井町となった。	【酒々井町】 酒々井町は千葉県北部の中央に位置し、東は成田市、西は佐倉市、南は富里市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相対している。 地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海抜２０～４０ｍの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。 戦国時代には、下総の国を統治した千葉氏の居城・本佐倉城の城下町として栄えた。その後、江戸時代には、庶民信仰のメッカとなった成田山や芝山仁王尊への街道の宿場町として発展した。 明治２２年（１８８９）の町村制実施により酒々井町、中川村、墨村等 16 か村が合併し酒々井町となった。
本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯であり、首都圏のほぼ 50ｋｍ圏に位置し、しかも都心への通勤時間は１時間余りであることから印旛郡市の中では、最も早い昭和 40 年代に年平均 7％という人口急増期を迎えた。 人口の増加とともに、交通網等の都市基盤施設も整備され、次第に都市形態も整い活力ある都市として発展してきた。現在は、人口が減少傾向に転じ、高齢化が進展する中で、都市基盤施設の適切な管理・長寿命化に努めるとともに、ゆとりある居住環境の整備を図るなど、都市としての活力を維持していくことが必要である。 本区域は首都圏あるいは千葉県において以下の特性を有する。	本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯であり、首都圏のほぼ５０ｋｍ圏に位置し、しかも都心への通勤時間は１時間余りであることから印旛地区の中では、最も早い昭和４０年代に年平均７％という人口急増期を迎えた。 人口の増加とともに、交通網等の都市基盤施設も整備され、次第に都市形態も整い活力ある都市として発展してきた。今後は、人口が減少傾向に転じ、高齢化が進展する中で、都市基盤施設の適切な管理・長寿命化に努めるとともに、ゆとりある居住環境の整備を図るなど、都市としての活力を維持していくことが必要である。 本区域の首都圏あるいは千葉県において以下の特性を有する。
①良好な宅地提供地 本区域は、住宅地に適した地形を持ち、上下水道、道路等の生活基盤施設が整備され、更に東京への通勤可能圏にあることからも良質な住環境の期待される住宅地として位置づけられる。	**①　良好な宅地提供地** 本区域は、住宅地に適した地形を持ち、上下水道、道路等の生活基盤施設が整備され、更に東京への通勤可能圏にあることからも良質な住環境の期待される住宅地として位置づけられる。
②周辺の大規模プロジェクトの機能分担 本区域周辺には、首都圏の重要な機能を担う圏央道の整備や成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」に基づく施策などが進められているが、本区域と周辺プロジェクトを含む広域的な生活圏の中で多様な都市的機能を実現し、相互に利用し合う形で、圏域全体として魅力のある都市圏を構成していく必要がある。	**②　周辺の大規模プロジェクトの機能分担** 本区域周辺には、首都圏の重要な機能を担う圏央道の整備や成田国際空港都市構想等のプロジェクトが具体化されつつあるが、本区域と周辺プロジェクトを含む広域的な生活圏の中で多様な都市的機能を実現し、相互に利用し合う形で、圏域全体として魅力のある都市圏を構成していく必要がある。
③近郊レクリエーション地区かつ残された緑地帯 本区域は、都心より 30～50ｋｍ圏に位置しており、首都圏の身近で貴重なレクリエーション地区として親しまれている。 また、近郊整備地帯の外延部の緑地帯として機能している。	**③　近郊レクリエーション地区かつ残された緑地帯** 本区域は、都心より３０～５０ｋｍ圏に位置しており、首都圏の身近で貴重なレクリエーション地区として親しまれている。 また、既成市街地の外延部の緑地帯として機能しており、首都圏のグリーンベルトとして位置づけられる地帯である。
④歴史と文化のまち 本区域には、城下町や宿場が形成され、江戸時代後期には藩校である成徳書院が拡充され、蘭医学塾兼診療所の順天堂が開かれた。蘭学・洋学の奨励、種痘の実施等、	**④　歴史と文化のまち** 本区域には、城下町や宿場が形成され、江戸時代後期には医学所や西洋式砲術学校が設置された。蘭学・洋学の奨励、種痘の実施等、文化の先進性を誇る歴史があり、

新	旧
文化の先進性を誇る歴史があり、新開発地や新興の住宅都市では得ることのできない歴史や伝統、それから作られる風土や文化といったものを持っている。	新開発地や新興の住宅都市では得ることのできない歴史や伝統、それから作られる風土や文化といったものを持っている。
このような地域の特性を生かすことにより、古い歴史と豊かな自然環境を育み、住民一人ひとりが快適で豊かな生活を享受できるようなまちづくりをめざし、文化の香り高い都市を築くために「都市と農村が共生するまち　佐倉」（佐倉市）及び「人 自然 歴史 文化が調和した　活力あふれるまち　酒々井」（酒々井町）を将来の都市像とし、都市づくりの目標を以下のとおりとする。	このような地域の特性を生かすことにより、古い歴史と豊かな自然環境を育み、住民一人ひとりが快適で豊かな生活を享受できるようなまちづくりをめざし、文化の香り高い都市を築くために「都市と農村が共生するまち」（佐倉市）及び「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」（酒々井町）を将来の都市像とし、都市づくりの、目標を以下のとおりとする。
ア．市街地の整備にあたっては、道路、上下水道、公園等の根幹的な施設の充実を図り、街並み、景観及び都市防災等についても配慮しながら良好な居住環境を創出する。	ア．市街地の整備にあたっては、道路、上下水道、公園等の根幹的な施設の充実を図り、街並み、景観及び都市防災等についても配慮しながら良好な居住環境を創出する。
イ．文化教育施設、福利厚生施設等公益施設の充実を図り、住民の自発的な文化活動や福祉活動を支え、きめ細かで心豊かな地域社会を実現する。	イ．文化教育施設、福利厚生施設等公益施設の充実を図り、住民の自発的な文化活動や福祉活動を支え、きめ細かで心豊かな地域社会を実現する。
ウ．印旛沼をはじめ、森林や斜面緑地等の豊かな自然環境を極力保全するとともに、レクリエーション空間の整備を図り、都市を緑で包む豊かな水と緑を生かした歴史的、文化的な都市景観創造を図る。	ウ．印旛沼をはじめ、森林や斜面緑地等の豊かな自然環境を極力保全するとともに、レクリエーション空間の整備を図り、都市を緑で包む豊かな水と緑を生かした歴史的、文化的な都市景観創造を図る。
エ．稲作、園芸及び畜産等の高生産性農業の振興や需要に即応した生産体制の整備促進を図るため、農業生産基盤整備、生産技術の改良、農用地の利用増進・集積、地力の増強対策等を積極的に推進し、都市近郊に位置する立地条件を生かした農業の安定的発展をめざす。	エ．稲作、園芸及び畜産等の高生産性農業の振興や需要に即応した生産体制の整備促進を図るため、農業生産基盤整備、生産技術の改良、農用地の利用増進・集積、地力の増強対策等を積極的に推進し、都市近郊に位置する立地条件を生かした農業の安定的発展をめざす。
オ．首都圏と成田空港を結ぶ東関東道水戸線が通過するという地理的条件を生かし、高付加価値・技術集約型産業を積極的に誘致する。	オ．首都圏と成田国際空港を結ぶ東関東自動車道水戸線が通過するという地理的条件を生かし、高付加価値・技術集約型産業を積極的に誘致する。
以上の基本理念及び施策を踏まえ、佐倉市及び酒々井町の全域を佐倉都市計画区域として整備、開発及び保全の方針を定める。	以上の基本理念及び施策を踏まえ、佐倉市及び酒々井町の全域を佐倉都市計画区域として整備、開発及び保全の方針を定める。
（２）地域毎の市街地像 本区域のうち佐倉市においては、既存のコミュニティや地域特性などを考慮し、大きく４つの地域に区分する。 ・志津地域 手繰川より西側に位置する志津地域については、志津駅、ユーカリが丘駅を中心に、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図ることで、生活の利便性の維持・向上を目指す。勝田台駅周辺については、八千代市が掲げる勝田台駅周辺のまちづくりビジョンと連携したまちづくりを進める。また、都市の近くに形成されている自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点の整備を進める。これらの取組を通じて、都市周辺の緑を保全しながら、多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまちづくりを推進する。	**２）地域毎の市街地像** 本区域のうち佐倉市においては、既存のコミュニティや地域特性などを考慮し、大きく４つの地域に区分する。 ・志津地域 手繰川より西側に位置する志津地域については、京成ユーカリが丘駅周辺及び京成志津駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図り、新しい人の流れが呼び込める交流と賑わいのあるまちづくりを推進する。また、都市周辺の緑を保全しながら、良好な居住環境の維持・増進に努め、世代間バランスのとれた、3 世代が暮らせる活力に満ちたまちづくりを推進する。

新	旧
・臼井・千代田地域 手繰川と鹿島川に挟まれた臼井・千代田地域については、京成臼井駅周辺を中心に、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図るとともに、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境に親しむことができる観光地となるために、施設の整備やアクセスの向上に取り組み、住民の憩いの拠点となる貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまちづくりを推進する。	・臼井・千代田地域 手繰川と鹿島川に挟まれた臼井・千代田地域については、京成臼井駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図る。また、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境の保全・活用と地域の文化を育むことで、人を呼び込み、市民の憩いの拠点となるよう、貴重な水辺環境と整備された街並みが共存するまちづくりを推進する。
・佐倉・根郷地域 鹿島川より東側に位置する佐倉・根郷地域については、京成佐倉駅周辺及び佐倉駅周辺を本区域の玄関口として位置づけ、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を図る。 また、京成佐倉駅南側に位置する旧成田街道沿いの商業地を中心に、地域に点在する歴史文化資産をネットワーク化することで、市内外からの来訪者の増加を図るとともに、本地域南部に位置する工業団地（佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地）においては、インターチェンジとの近接性を生かしながら、生産拠点としての充実を図る。 これらの取組を通じて、歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまちづくりを推進する。	・佐倉・根郷地域 鹿島川より東側に位置する佐倉・根郷地域については、京成佐倉駅周辺及び佐倉駅周辺を地区中心商業地として位置付け、商業・業務機能の更なる充実を図る。 また、京成佐倉駅南側に位置する旧成田街道沿いの商業地を中心に、両駅間に点在する歴史・文化資産のネットワーク化を促進することで、市内外からの来訪者の増加を図る。さらに、本地域南部に位置する工業団地（佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地）においては、インターチェンジとの近接性を活かしながら、生産拠点としての充実を図る。 これらの取組を通じて、歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまちづくりを推進する。
・和田・弥富地域 佐倉市南部に位置する和田・弥富地域については、豊かな自然環境を保全し、これを都市部との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図るとともに既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討する。また、東関東道水戸線の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を生かし、新たな産業用地の確保と企業立地の誘導を図る。国道 51 号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用を誘導する。これらの取組を通じて、豊かな自然を生かし、人々の交流が広がるまちづくりを推進する。	・和田・弥富地域 佐倉市南部に位置する和田・弥富地域については、既存集落等の生活環境の改善を図るとともに、隣接する工業団地（佐倉第三工業団地）との連携を図りつつ、新たな研究開発地区（ちばリサーチパーク）の機能整備を推進する。本地域については、残された豊かな自然環境を保全・活用しながら、快適に暮らせる生活基盤づくり、自然環境と共生した快適な就業環境づくりを推進し、地区内外の移動手段の確保を図ることで、豊かな自然環境を活かし、人々の交流が広がるまちづくりを推進する。
また、酒々井町においては、既存のコミュニティや都市基盤の整備状況により、５つの地域に区分する。	また、酒々井町においては、既存のコミュニティや都市基盤の整備状況により、５つの地域に区分する。
・中川、上岩橋地域 京成酒々井駅周辺及び地域西部の水田地帯からなる本地域については、酒々井町域の玄関口である京成酒々井駅を中心とした賑わいの創出を図るとともに、印旛沼中央低地排水路周辺に広がる田園環境の管理・保全を推進し、市街地と自然環境が調和した、活力と潤いのあるまちづくりを推進する。	・中川、上岩橋地域 京成酒々井駅周辺及び地域西部の水田地帯からなる本地域については、酒々井町域の玄関口である京成酒々井駅を中心とした賑わいの創出を図るとともに、印旛沼中央低地排水路周辺に広がる田園環境の管理・保全を推進し、市街地と自然環境が調和した、活力と潤いのあるまちづくりを推進する。
・中央台、東酒々井、ふじき野地域 酒々井駅を中心とした中央台、東酒々井等からなる本地域については、本町の中心拠点にふさわしい都市機能の集積による賑わいと、誰もが安全・安心で安らぎを感じる住環境が共生する、魅力と活力があふれるまちづくりを推進する。	・中央台、東酒々井、ふじき野地域 酒々井駅を中心とした中央台、東酒々井等からなる本地域については、酒々井町域の中心拠点にふさわしい都市機能の集積による賑わいと、誰もが安全・安心で安らぎを感じる住環境が共生する、魅力と活力があふれるまちづくりを推進する。

新	旧
・下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉地域 国道 51 号以西の市街地及び国道 51 号と国道 296 号の交差点周辺の本地域については、旧酒々井宿の面影を残す旧成田街道沿いのまちなみや本佐倉城跡などの歴史・文化資源を活用しつつ、幹線道路沿道を中心とした生活利便施設の適正な立地を促進し、周辺の豊かな田園・自然環境と調和した住みよいまちづくりを推進する。 ・柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田地域 宗吾参道駅周辺や伊篠・伊篠新田地区等からなる本地域については、宗吾参道駅周辺の昔ながらの趣きと周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、駅に近接する立地ポテンシャルを生かした新たな土地利用を促進するなど、多様な主体の協働により活力を育んでいくまちづくりを推進する。 ・馬橋、墨、尾上、飯積地域 国道 296 号の南側を中心とする本地域については、郊外の伝統ある集落地や豊かな自然環境との調和を図りながら、産業拠点における複合型産業地の形成を契機とした交流人口の拡大、既存工業団地及び駅周辺における都市機能の集積を推進し、酒々井町域の新たな活力を生み出す交流のまちづくりを推進する。	・下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉地域 国道 51 号以西の市街地及び国道 51 号と 296 号の交差点周辺の本地域については、旧酒々井宿の面影を残す旧成田街道沿いの街並みや本佐倉城跡等、本地域に残された歴史・文化資源を活用しつつ、幹線道路沿道を中心とした生活利便施設の適正な立地を促進し、周辺の豊かな田園・自然環境と調和した住みよいまちづくりを推進する。 ・柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田地域 宗吾参道駅周辺や伊篠・伊篠新田地区等からなる本地域については、京成宗吾参道駅周辺の昔ながらの趣きと周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、既存の都市機能を活かした地域拠点にふさわしい商業・業務機能の誘導に向けたまちづくりを推進する。 ・馬橋、墨、尾上、飯積地域 国道 296 号の南側を中心とする本地域については、郊外の伝統ある集落地や豊かな自然環境との調和を図りながら、新産業団地における新規拠点の形成を契機とした交流人口の拡大、既存工業団地及び駅周辺における都市機能の集積を推進し、酒々井町域の新たな活力を生み出す交流のまちづくりを推進する。 **２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針** **1)　区域区分の決定の有無** 本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。 本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置しており、区域区分を定めることが法的に義務づけられている。昭和４４年の都市計画法施行に伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市機能の形成に大きな効果をもたらしてきた。 本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備される等の立地条件にあったことから、高度経済成長等の影響を受け、昭和４０年代以降急激な人口増加の傾向にあった。 平成１７年以降、人口動態は横ばい傾向にあるものの、世帯数の増加傾向は続いており、今後は鉄道駅を中心にまとまった都市構造の維持・強化を進める必要がある。更には、都市に残された貴重な自然環境と田園環境の整備又は保全に配慮する必要がある。 このような観点から、無秩序な市街化の防止と自然・田園環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

新	旧

2）区域区分の方針

①　おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次の通り想定する。

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

※なお、平成 37 年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

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

※なお、平成３７年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 37 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

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

（注）市街化区域面積は、平成 37 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

新	旧
２　主要な都市計画の決定の方針 **（１）都市づくりの基本方針** **①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針** 本区域では、京成佐倉駅等の鉄道駅周辺に市街地が形成されており、市街化区域においては、各駅とも駅徒歩圏に商業施設や集合住宅の立地が見られる。今後も公共公益施設等の生活利便施設の駅周辺への誘導・集積を図るとともに、地区の拠点間や拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの維持・向上を図ることにより、歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくりを推進する。 また、少子高齢社会の進展に備え、道路や建築物などの生活インフラのバリアフリー化や、公共交通ネットワークの維持・向上に努めるとともに、地域の活力やにぎわい、交流を生み出す施設の維持・誘導により生活に必要な都市機能が集約されたコンパクトな市街地の形成を図る。 **②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針** 成田空港と県都千葉市とを結ぶ広域幹線道路である、東関東道水戸線佐倉インターチェンジ及び酒々井インターチェンジ周辺、主要幹線道路沿道については、周辺道路への影響を含めて検討したうえで、広域交通の拠点性を生かした新たな産業の受け皿の確保と企業誘致等の産業振興につながる土地利用を促進する。 鉄道駅周辺については、新たな業務・研究機能等の誘導により地域拠点として地域の活性化を図る。 **③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針** 災害発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化及び危険箇所への必要な対策を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。加えて、液状化の危険性が高い地区においては、液状化対策に努める。 都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備を進める。また、土砂災害警戒区域の開発抑制など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを推進する。 **④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針** 本区域に残る田園や斜面緑地などの豊かな自然環境については、引き続き貴重な自然資源として維持・保全を図るとともに、グリーンインフラとしての多様な機能を積極的に活用する。 また、交通渋滞や環境負荷を緩和するため、集約型都市構造の形成、徒歩や自転車によるまちなか移動の促進、自動車から公共交通への利用転換を図ることにより、脱炭素型の都市づくりに取り組む。	**３．主要な都市計画の決定の方針** **１）都市づくりの基本方針** **①　集約型都市構造に関する方針** 本区域では、京成佐倉駅等の鉄道駅周辺に市街地が形成されており、各駅とも駅徒歩圏に商業施設や集合住宅の立地が見られる。今後も公共公益施設等の生活利便施設の駅周辺への誘導・集積を図るとともに、地区の拠点間や拠点と郊外住宅地とを結ぶ公共交通の維持・利用促進を図ることにより、歩いて暮らせるまちづくりを推進する。 また、少子高齢社会の進展に備え、道路や建築物などの生活インフラのバリアフリー化や、公共交通の維持・利用促進に努めるとともに、地域における子育て支援施設の整備など、生活に必要な都市機能が集約された高密度な市街地の形成を図る。 **②　広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針** 成田国際空港と県都千葉市とを結ぶ広域幹線道路である、東関東自動車道水戸線佐倉インターチェンジ及び酒々井インターチェンジ周辺については、広域交通の拠点性を活かした産業振興につながる土地利用を促進する。また、それによる交流人口の増加が期待できることから、街なかや既存観光資源への誘導を図る。 **③　都市の防災及び減災に関する方針** 地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。加えて、液状化の危険性が高い地区においては、液状化対策に努める。 都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備を進める。また、土砂災害警戒区域の開発抑制など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを推進する。 **④　低炭素型都市づくりに関する方針** 本区域に残る田園や斜面緑地などの豊かな自然環境については、引き続き貴重な自然資源として維持・保全を図るとともに、開発行為等が行われる場合にあっては、必要な公園や緑地の確保を行う。また、交通渋滞や環境負荷を緩和するため、集約型都市構造の形成、徒歩や自転車による街なか移動の促進、自動車から公共交通への利用転換を図ることにより、低炭素型の都市づくりに取り組む。

新	旧
（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 本区域の市街地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、山万ユーカリが丘線各駅、京成酒々井駅、酒々井駅及び宗吾参道駅の各駅周辺地域に配置している。それぞれの市街地が調和のとれた発展をめざすとともに、地域間及び地域内を交通網で結ぶことにより、全体としてまとまりのある市街地形成をめざす。 また、優良農地についてはその利用増進を図り、すぐれた樹林地は極力保全することにより、本区域全体として秩序ある土地利用を図ることを方針とする。 **①主要用途の配置の方針** **ａ 商業・業務地** 本区域の商業・業務地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅を中心に配置する。 これらの各駅周辺は、地域の拠点として位置づけ、商業の集積に加え、公共公益施設等の日常生活に必要な施設の誘導を図る。また、高齢者等の生活様式に応じてまちなか居住を選択することが出来るよう中高層住宅についても、周辺環境との調和に配慮しながら誘導を図る。 なお、宗吾参道駅及び南酒々井駅は、周辺住民の生活拠点として商業・業務機能の誘導を図る。 **ｂ 工業地** 自然環境の保全及び農林業との調和に留意しつつ都市の自立性を高め、地域の雇用拡大にもつながる、高付加価値、技術集約型企業の誘致を促進することとし、佐倉インターチェンジ周辺の佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地は、今後とも工業地区として配置し、機能拡張についても検討する。 また、成田空港に近接する立地性と東関東道水戸線佐倉インターチェンジや酒々井インターチェンジを生かした生産、流通、研究開発、娯楽、文化創造等の複合的な機能の誘致を図る地区を、酒々井南部地域や佐倉・根郷地域、和田・弥富地域等のインターチェンジ周辺に配置する。 **ｃ 住宅地** 既成市街地に存する住宅地については、今後とも市街地環境の整備・改善に努める。 また、駅周辺においては、計画的な都市基盤整備により、都市構造の集約化や合理化を図る。また、その他の計画的に開発整備された住宅地については、良好な住宅地として地区計画等の導入を検討する中で居住環境の維持・増進を図ることとし、佐倉地区、根郷地区、臼井地区、千代田地区、志津地区、酒々井地区及び下岩橋地区に住宅地を配置する。 **②市街地における建築物の密度の構成に関する方針** **ａ 商業・業務地** 京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成酒々	**２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針** 本区域の市街地は、京成佐倉駅、東日本旅客鉄道佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅、東日本旅客鉄道酒々井駅及び京成宗吾参道駅の各駅周辺地域に配置している。それぞれの市街地が調和のとれた発展をめざすとともに、地域間及び地域内を交通網で結ぶことにより、全体としてまとまりのある市街地形成をめざす。 また、優良農地についてはその利用増進を図り、すぐれた樹林地は極力保全することにより、本区域全体として秩序ある土地利用を図ることを方針とする。 **①　主要用途の配置の方針** **ａ．商業・業務地** 本区域の商業・業務地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅を中心に配置する。 この各駅周辺は、地域の拠点として位置付け、商業の集積に加え、公共公益施設等の生活利便施設の誘導を図る。また、高齢者等の生活様式に応じて街なか居住を選択することが出来るよう中高層住宅についても、周辺環境との調和に配慮しながら誘導を図る。 なお、京成宗吾参道駅及び南酒々井駅は、周辺住民の生活拠点として商業・業務機能の誘導を図る。 **ｂ．工業地** 自然環境の保全及び農林業との調和に留意しつつ都市の自立性を高め、地元労働者の雇用拡大を図るため、高付加価値、技術集約型企業の誘致を促進することとし、佐倉インターチェンジ周辺の太田地区の第一・第二、熊野堂及び大作地区の第三工業団地は、今後とも工業地区として配置する。 また、新たに成田国際空港に近接する立地性と東関東自動車道酒々井インターチェンジを活かした生産、流通、研究開発、娯楽、文化創造等の複合的な機能の誘致を図る地区として、酒々井南部地区に配置する。 **ｃ．住宅地** 既成市街地に存する住宅地については、今後とも市街地環境の整備・改善に努めるほか、寺崎地区、井野東地区及び井野南地区等の土地区画整理事業により整備された住宅地における定住促進を図る。 また、その他の計画的に開発整備された住宅地については、良好な住宅地として地区計画等の導入を検討する中で居住環境の維持・増進を図ることとし、佐倉地区、根郷地区、臼井地区、千代田地区、志津地区、酒々井地区及び下岩橋地区に既成の住宅地を配置する。 **②　市街地における建築物の密度の構成に関する方針** **ａ．商業・業務地** 京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井

新	旧
井駅及び酒々井駅の各駅周辺地区については、本区域の中心的な拠点となる商業・業務地とし、高密度利用を図る。 **b 住宅地** 住宅地は、良好な居住環境の形成を図るため、低層住宅地に相応しい低密度の土地利用を基本とするが、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅、勝田台駅、京成酒々井駅及び酒々井駅周辺の商業・業務地に近接する交通至便な一部の地区については、周辺環境との調和を図りながら中高層住宅地を配置する。	駅及び酒々井駅の各駅周辺地区については、本区域の中心的な拠点となる商業・業務地とし、高密度利用を図る。 **b．住宅地** 住宅地は、良好な居住環境の形成を図るため、低層住宅地に相応しい低密度の土地利用を基本とするが、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅及び酒々井駅周辺の商業・業務地に近接する交通至便な一部の地区については、周辺環境との調和を図りながら中高層住宅地を配置する **③ 市街地における住宅建設の方針** **a．住宅建設の目標** 本区域の住宅戸数は量的には一応確保されているものの、老朽住宅、狭小過密住宅等の不良住宅ストックは漸増の傾向にあり、住宅の質的向上と併せ住民の居住水準の向上を図る必要がある。 また、住民の生活水準の向上に伴い、半数以上の世帯が住宅の新築、建替え、増築、修理の改善計画を持っていることからも、住宅対策は「量の充足」から「質と環境の充実」へと方向を転換し、居住水準の向上を図るための施策が必要となってきている。 本区域では、このような状況を踏まえ、居住水準の向上を図るため、全ての住民が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境のもとに安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。 ア．引き続き、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上をめざす。 また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。 イ．災害に対する安全性の確保及び日照、通風、採光等衛生上支障のない水準の確保並びに騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保に努めるものとする。 ウ．世帯の増加、住替え、建替え等による住宅需要を充足し、併せて最低居住水準未満居住世帯の解消を図る等、住民の居住水準の向上を期するため、駅周辺への共同住宅の誘導や緑豊かなゆとりある戸建て住宅地の形成等、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。 エ．今後増加が予測される空き家の発生抑制に向けて、住宅の流通環境の整備や他目的への転用促進、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家の適正管理に向けたルール作り等の対策を進めるものとする。 **b．住宅建設のための施策の概要** 本区域では、住宅建設の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。 ア．良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設・取得について、効率的に資金上の援助等がなされるように努める。 イ．公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとするとともに必要に応じ新規

新	旧
	の供給に努める。 ウ．計画的な住宅建設を住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設についてはその抑制に努めるものとする。
③市街地の土地利用の方針 ア．土地の高度利用に関する方針 鉄道各駅周辺は各地域の拠点であり、商業・業務、コミュニティ機能の集積と魅力ある都市空間の形成を推進するとともに、低未利用地の活用等の効率的な土地利用や交通結節点となる駅前広場機能等の充実を図り、持続可能な都市の形成を図るため、市街地開発事業等の導入について検討し、土地の高度利用を図る。	**④　特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針** ア．土地の高度利用に関する方針 鉄道各駅周辺は各地域の拠点であり、商業・業務、コミュニティ機能の集積と魅力ある都市空間の形成を推進するとともに、低未利用地等の効率的な土地利用や、持続可能な都市の形成を図るため、市街地開発事業等の導入について検討し、土地の高度利用を図る。
	イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を踏まえ、社会情勢等の変化や都市基盤整備等の進捗等に応じて用途地域の見直しの検討を適宜行うものとする。
イ．居住環境の改善又は維持に関する方針 市街地においては周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境の整備が課題であり、また今後の人口減少社会においては、空き家の増加も懸念される。 地域活動促進や空き家対策等を通じ、既成市街地全体の活性化を図るとともに、市街地内の住宅密集地については、生活道路、オープンスペース等の整備を図り、災害に強い安全な市街地の形成を推進する。 また、計画的に開発整備された住宅地については、地区計画等の活用により良好な居住環境の維持・増進を図る。	ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針 市街地においては良好でゆとりある居住環境の整備が課題であり、また今後の人口減少社会においては、空き家の増加も懸念される。 地域活動促進や空き家対策等を通じ、既成市街地全体の活性化を図るとともに、市街地内の住宅密集地については、生活道路、オープンスペース等の整備を図り、災害に強い安全な市街地の形成を推進する。 また、計画的に開発整備された住宅地については、地区計画等の活用により良好な居住環境の維持・増進を図る。
ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 生産緑地、特別緑地保全地区、市街地の斜面地、社寺林等、市街化区域内の貴重な緑の保全を図る。更に、史跡、文化遺産等と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、さくら庭園（旧堀田正倫庭園）、麻賀多神社等についても保全を図る。	エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 生産緑地、市街地の斜面地、社寺林等、市街化区域内の貴重な緑の保全を図る。更に、史跡、文化遺産等と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、さくら庭園（旧堀田邸庭園）、麻賀多神社等についても保全を図る。
エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を踏まえ、社会情勢等の変化や都市基盤整備等の進捗等に応じて用途地域の見直しの検討を適宜行うものとする。	
④市街化調整区域の土地利用の方針 ア．優良な農地との健全な調和に関する方針 圃場・農道・用排水等の整備がなされている印旛沼沿岸及び小竹川、手繰川、鹿島川及び高崎川周辺の水田、また、飯野地区等の畑は、優良な集団農地であり、長期にわたり農用地として保存すべき土地であるので、今後とも優良農地として整備保全を図る。	**⑤　市街化調整区域の土地利用の方針** ア．優良な農地との健全な調和に関する方針 圃場・農道・用排水等の整備がなされている印旛沼沿岸及び小竹川、手繰川、鹿島川及び高崎川周辺の水田、また、飯野及び上岩橋北部地区等の畑は、優良な集団農地であり、長期にわたり農用地として保存すべき土地であるので、今後とも優良農地として整備保全を図る。

新	旧
イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 飯野地区、和田地区、弥富地区、墨地区及び飯積地区に存する斜面樹林地等は今後とも保全に努める。 また、急傾斜地などの土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。	イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 飯野地区、和田地区、弥富地区、墨地区及び飯積地区に存する斜面樹林地等は今後とも保全に努める。 また、急傾斜地などの土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針 本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り、併せて文化性・歴史性を織り込んだまちづくりを推進するため、都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯等について保全するよう努める。 また、区域内の景観を特徴づける斜面緑地については、印旛沼を含む水田地帯の風土景観と合わせ郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全するよう努める。 加えて、すぐれた自然の風景を有する土地として、印旛沼周辺の県立印旛手賀自然公園区域に公園等を整備し交流拠点・自然活用拠点として保全を図る。	ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り、併せて文化性・歴史性を織り込んだまちづくりを推進するため、都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯等について保全するよう努める。 また、区域内の景観を特徴づける斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全するよう努める。 加えて、すぐれた自然の風景を有する土地として、印旛沼周辺の県立印旛手賀自然公園区域に公園等を整備し保全を図る。
エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 既存集落の人口及び活力の維持を目的として、適切な土地利用の誘導のもと、自己居住用住宅の整備や地域活性化に資する産業立地の誘導により集落規模の維持に努める。 東関東道水戸線のインターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図るとともに、娯楽、文化創造等の複合的な機能の産業立地や、新たな土地利用の可能性についても検討する。 鉄道各駅の周辺区域については、市街化調整区域における地区計画制度等を適用し、駅への近接性を生かした都市的土地利用の整備を誘導する。 志津地域北部周辺については、成田空港の拡張に伴う空港関連従業員の定住需要への対応のため土地区画整理事業等により新規に住宅地の整備を誘導する。 なお、千葉広域都市計画圏で令和17年の人口フレームの一部が保留されている。 ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。	エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 既存集落の人口及び活力の維持を目的として、適切な土地利用の誘導のもと、自己居住用住宅の整備による集落規模の維持に努める。 東関東自動車道のインターチェンジ周辺並びに既存工業団地隣接地区については、市街化調整区域における地区計画制度を適用し、産業インフラを活用した物流・製造業等の立地を計画的に誘導する。 鉄道各駅の周辺区域については、スプロール化を防止し、秩序ある土地利用を図るため、市街化調整区域における地区計画制度等を適用し、駅への近接性を生かした都市的土地利用を誘導する。 なお、千葉県全体で平成３７年の人口フレームの一部が保留されている。 ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。
（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 **①交通施設の都市計画の決定の方針** **ａ 基本方針** ア．交通体系の整備の方針 本区域は印旛郡市の中央に位置し、鉄道交通としてＪＲ総武本線、成田線及び京成本線、道路交通として東関東道水戸線、国道51号や国道296号等の主要幹線道路が東西に走り成田空港と東京・千葉方面とを結ぶ中間地帯の役割を分担していると同時に千葉や東京への通勤・通学の交通を担っている。 本区域の交通をとりまく環境をみると、広域通過交通の増加とともに産業規模及び	**３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針** **①　交通施設の都市計画の決定の方針** **ａ．基本方針** ア．交通体系の整備の方針 本区域は印旛地区の中央に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道総武本線、成田線及び京成電鉄本線、道路交通として東関東自動車道水戸線、国道51号や国道296号等の主要幹線道路が東西に走り成田国際空港と東京・千葉方面とを結ぶ中間地帯の役割りを分担していると同時に千葉や東京への通勤・通学の交通を担っている。 本区域の交通をとりまく環境をみると、広域通過交通の増加とともに産業規模及び

新	旧
自動車保有台数の増加により発生する交通量の増加が見込まれる。従って現在の交通体系では、容量不足による交通環境の悪化を来し、健全な都市生活、円滑な都市活動を確保することが困難になっていくことが予想される。 　このような交通問題を解決し、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 ・幹線道路、生活道路の整備を着実に進める。 ・公共交通の再編による交通利便性の向上、市街地間の連携強化に努める。 ・ユニバーサルデザインへの対応に努める。	自動車保有台数の増加により発生する交通量の増加が見込まれる。従って現在の交通体系では、容量不足による交通環境の悪化を来し、健全な都市生活、円滑な都市活動を確保することが困難になっていくことが予想される。 　このような交通問題を解決し、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 ・幹線道路、生活道路の整備を着実に推進する。 ・公共交通の再編による交通利便性の向上、市街地間の連携強化に努める。 ・バリアフリー化への対応に努める。 　なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性を検証し、見直しを行う。
イ．整備水準の目標 【道　路】 　都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.9ｋｍ／ｋｍ^2（令和２年度末現在）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。 【鉄道、バス等】 　鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造を支えるため、市街化区域において、約７割が公共交通利便地域（平均30本／日・片道以上の駅・バス停を中心とした駅勢圏・バス停圏）として維持できるよう公共交通の利便性の維持・向上を図る。 【駐車場】 　駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業・業務地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。	イ．整備水準の目標 【道　路】 　都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.6 ㎞／㎢（平成２２年度末現在）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。 【駐車場】 　駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業・業務地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。
ｂ 主要な施設の配置の方針 ア．道　路 　本区域内の道路網は、基本方針に基づき、上位計画による広域道路網を受け、それらと整合を図り、かつ有機的に結びついた地域道路網の整備をめざす。特に県都千葉市と成田空港とを結ぶ大動脈である国道51号の機能強化を図るとともに、都市間を広域的に連絡する道路や本区域内の各拠点を連絡する道路について整備を進める。 　一方、地域道路網の整備については、各道路の役割や種別を明確にし、異種交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等の実現に十分配慮してその整備に努める。 　なお、道路網、公共交通網の有機的な結合を図るため、駅前広場の整備に努める。	**ｂ．主要な施設の配置の方針** ア．道　路 　本区域内の道路網は、基本方針に基づき、上位計画による広域道路網を受け、それらと整合を図り、かつ有機的に結びついた地域道路網の整備をめざす。特に県都千葉市と成田国際空港とを結ぶ大動脈である国道５１号の機能強化を図るとともに、都市間を広域的に連絡する道路や本区域内の各拠点を連絡する道路について整備を進める。 　一方、地域道路網の整備については、各道路の役割や種別を明確にし、異種交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等の実現に十分配慮してその整備に努める。 　なお、道路網、公共交通網の有機的な結合を図るため、駅前広場の整備に努める。
イ．鉄　道 　鉄道利用者の利便性の向上を図るため、鉄道の複線化や増便など、輸送力の増強について、鉄道事業者に要請していく。また、高齢者、障害者等の移動の利便性や安全性の向上を図るため、鉄道駅及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。	イ．鉄　道 　鉄道利用者の利便性の向上を図るため、鉄道の複線化や増便など、輸送力の増強について、鉄道事業者に要請していく。また、高齢者、障害者等の移動の利便性や安全性の向上を図るため、鉄道駅及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。

新	旧
ウ．駐車場 ・自動車駐車場 本区域では、従来、駐車需要に対して民間を中心に駐車場の整備が進められてきたが、車の利用頻度が高くなるにつれて、駐車施設の不足や運転者の交通マナーの問題も相まって、駅周辺では路上駐車の問題が発生している。このような課題に対処するため、駅周辺の商業・業務地等駐車需要の高い地区については、既存民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を図る。 ・自転車駐車場 各駐車場の駐車事情や利用ニーズを踏まえた自転車駐車場の再配置を含めた整備を行い、歩行者空間の確保と良好な都市環境の保全を図る。	ウ．駐車場 ・自動車駐車場 本区域では、従来、駐車需要に対して民間を中心に駐車場の整備が進められてきたが、車の利用頻度が高くなるにつれて、駐車施設の不足や運転者の交通マナーの問題も相まって、駅周辺では路上駐車の問題が発生している。このような課題に対処するため、駅周辺の商業・業務地等駐車需要の高い地区については、既存民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を図る。 ・自転車駐車場 歩行者空間を確保し、併せて都市景観を保全するため、自転車利用者の動向を勘案し、既設の自転車駐車場の整備充実に努める。
ｃ 主要な施設の整備目標 おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。	**ｃ．主要な施設の整備目標** おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次の通りとする。
主要な施設：道　路 名　称　等： ・広域的連絡機能強化 都市計画道路 3・4・5 号井野酒々井線 都市計画道路 3・4・18 号上志津青菅線 都市計画道路 3・4・20 号岩富海隣寺線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路 3・4・6 号上座青菅線 都市計画道路 3・4・8 号寺崎萩山線 都市計画道路 3・5・27 号尾上飯積線 都市計画道路 3・4・29 号岩富寺崎線	主要な施設：道　路 名　称　等： ・広域的連絡機能強化 都市計画道路３・４・５号井野酒々井線 都市計画道路３・４・１８号上志津青菅線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路３・４・６号上座青菅線 都市計画道路３・４・８号寺崎萩山線 都市計画道路３・４・１３号寺崎石川線 都市計画道路３・４・１７号四街道井野線 都市計画道路３・４・２６号中央台尾上線 都市計画道路３・５・２７号尾上飯積線 都市計画道路３・３・２８号墨七栄線 都市計画道路３・４・２９号岩富寺崎線
（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。	（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針 **ａ 基本方針** ア．下水道及び河川の整備の方針 【下水道】 本区域は、本区域及び周辺の市町村にとっても貴重な水源としての役割を果たしている印旛沼を有している。 印旛沼は、昭和 30 年代後半からの周辺の宅地開発等により水質の汚濁が進んだ。その水質の回復と保全のため、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画や関係機関の協力により印旛沼の水質の改善に努めている。 このような背景から、本区域では昭和 50 年代から本格的に下水道施設の整備が積極的に推進され、普及率は高い水準に達したが、早期に整備された下水道施設は、更新時期を迎えようとしている状況である。 今後は、印旛沼流域関連公共下水道事業計画として定められた区域の整備を継続し	**②　下水道及び河川の都市計画の決定の方針** **ａ．基本方針** ア．下水道及び河川の整備の方針 【下水道】 本区域は、本区域及び周辺の市町村にとっても貴重な水源としての役割を果たしている印旛沼を有している。 今日、印旛沼は、周辺の宅地開発等により水質の汚濁が進んでおり、そのため水質の保全が重要な課題となっている。このため湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定され、関係機関の協力により計画の推進が図られている。 このような背景から、本区域では古くから下水道施設の整備が積極的に推進され、普及率は高い水準に達している。しかし、古くに整備された下水道施設は、更新時期を迎えようとしている状況である。 今後は、印旛沼流域関連公共下水道事業計画として定められた区域の整備を継続し

新	旧
ていくとともに老朽化した施設の更新を積極的に推進していくことで、既成市街地の住環境の保全に努めていくものとする。 　また、下水道雨水施設の整備を計画的に進めるとともに、関係機関と連携して流域の雨水流出抑制対策の推進を図り、都市生活の安全を確保していくものとする。 【河　川】 　本区域の河川は、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、勝田川及び準用河川として南部川ほか5河川がある。各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果しており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川環境の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。 　また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を生かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。 　更に、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努める。 イ．整備水準の目標 【下水道】 　目標年次の令和17年度には、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、公共下水道による集合処理と定めた区域について、公共下水道による汚水処理を可能とする。 　また、その後は、施設の効率的な改築・更新や管理運営により、持続可能な汚水処理の運営を行う。 【河　川】 　本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。 **b 主要な施設の配置の方針** ア．下水道 　本区域の下水道は分流式とし、印旛沼流域関連公共下水道として市街化区域に隣接する既存集落を千葉県全県域汚水適正処理構想により「集合処理」と定めた区域について整備するものとする。 　また、雨水整備については、印旛沼流域関連公共下水道事業計画において重点地区と定めた地区を重点的に整備するものとする。 イ．河　川 　整備水準の目標を達成するために、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川の河川改修を進める。また、準用河川の上小竹川の整備で進められている河川改修事業の促進をする。 　なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や	ていくとともに老朽化した施設の更新を積極的に推進していくことで、既成市街地の住環境の保全に努めていくものとする。 　また、下水道雨水施設の整備を計画的に進めるとともに、関係機関と連携して流域の雨水流出抑制対策の推進を図り、都市生活の安全を確保していくものとする。 【河川】 　本区域の河川は、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、勝田川及び準用河川として南部川ほか4河川がある。各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果しており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川環境の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。 　また、市街地の整備開発にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を活かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。 　更に、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努める。 イ．整備水準の目標 【下水道】 　目標年次の平成３７年には、市街化区域内の住宅地、及び市街化区域に隣接する既存集落のうち、連たん性の高い地域の処理が可能となる整備水準を目標とする。 　また、その後は、施設の効率的な改築・更新や管理運営により、持続可能な汚水処理の運営を行う。 　なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」にもとづき、施設の整備を進める。 【河　川】 　本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。 **b．主要な施設の配置の方針** ア．下水道 　本区域の下水道は分流式とし、印旛沼流域関連公共下水道として市街化区域に隣接する既存集落を重点的に整備するものとする。 　また、雨水整備については、未整備の雨水幹線を重点的に整備するものとする。 イ．河　川 　整備水準の目標を達成するために、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川の河川改修を進める。また、準用河川の上小竹川の整備に努める。 　なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や

新

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

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

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

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

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

ｂ 主要な施設の配置の方針

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

イ．火葬場
　火葬場については、既設の処理施設の基幹整備を実施し、充実を図る。

旧

流水の正常な機能の維持に努める。
　また、西印旛沼等において、流域の景観、歴史、文化及び観光といった資源等を活かし、まちづくりと連携した河川の整備・利用（かわまちづくり）を推進する。

ｃ．主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次の通りとする。

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

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③　その他の都市施設の都市計画の決定の方針

ａ．基本方針

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

ｂ．主要な施設の配置の方針

ア．ごみ処理場
　ごみ処理については、資源の有限性と効率的処理の観点から、ごみの減量化及び再資源化を推進することにより、既設の処理施設の長寿命化を図る。

イ．火葬場
　火葬場については、既設の処理施設の整備充実を図る。

新	旧
ウ．汚物処理施設 汚物処理施設については、既設の処理施設の基幹整備を実施し、充実を図る。	ウ．汚物処理施設 汚物処理施設については、既設の処理施設の整備充実を図る。
（４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 **①主要な市街地開発事業の決定の方針** ア．京成志津駅北口駅前地区 本地区は、佐倉市西部の志津駅の北側に位置し、都市再生整備計画に基づく都市基盤整備事業が実施された。 今後については、公共公益施設の集約化や、駅と周辺施設等を結ぶ歩車道の整備等を通じて、地区中心商業地として活気ある拠点の形成を促進する。	**４）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針** **①　主要な市街地開発事業の決定の方針** ア．京成志津駅北口駅前地区 本地区は、佐倉市西部の京成志津駅の北側に位置し、都市再生整備計画に基づく都市基盤整備事業が進められている。 公共公益施設の集約化や、駅と周辺施設等を結ぶ歩車道の整備等を通じて、地区中心商業地として活気ある拠点の形成を促進する。
イ．江原台第二地区 本地区は、京成臼井駅の北東部に位置する市街化区域内に残る山林であり、組合施行による土地区画整理事業が実施されている。道路、公園等の公共施設の整備を進め、周辺市街地との調和を図りつつ、良好な市街地形成を促進する。	イ．江原台第二地区 本地区は、京成臼井駅の北東部に位置する市街化区域内に残る山林であり、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。道路、公園等の公共施設の整備を進め、周辺市街地との調和を図りつつ、良好な市街地形成を促進する。
ウ．ユーカリが丘駅北地区 本地区は、佐倉市西部の京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、駅周辺で都市計画道路と国道の交差点部に接した交通利便性の高い地区であるが、大部分が駐車場などの低未利用地となっており、土地の十分な利活用が図られていない状況にある。このため、周辺の住環境に配慮しながら、区画道路等公共施設の拡充・再整備、敷地の再編を通じて、都市機能の増進と快適で賑わいのある都市空間の整備を促進する。	ウ．ユーカリが丘駅北地区 本地区は、佐倉市西部の京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。 駅周辺で都市計画道路と国道の交差点部に接した交通利便性の高い地区であるが、大部分が駐車場などの低未利用地となっており、土地の十分な利活用が図られていない状況にある。このため、周辺の住環境に配慮しながら、区画道路等公共施設の拡充・再整備、敷地の再編を通じて、都市機能の増進と快適で賑わいのある都市空間の整備を促進する。
エ．大作西地区 本地区は、佐倉市の南部の第三工業団地の西側に位置し、東関東道水戸線佐倉インターチェンジや国道 51 号に近接した交通利便性が高い地域であるが、一部市街化区域と隣接する市街化調整区域に山林が残っている。今後、成田空港の新滑走路の整備により需要の拡大が見込まれることから、道路などの都市基盤整備を進めて周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を促進する。	
②市街地整備の目標 おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。 事業名等：地区名等 土地区画整理事業：・江原台第二地区 開発行為：・ユーカリが丘駅北地区 開発行為：・大作西地区 （注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。	
（５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 **①基本方針** 本区域は千葉県北部に位置し、下総台地の中央、印旛沼の南方に展開する台地と低地により形成されている。台地は海抜 20～40ｍの小丘陵であり、これを分割するように鹿島川、高崎川及び手繰川が印旛沼に注ぎ、河川の両翼に水田地帯が開けている。	**５）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針** **①　基本方針** 本区域は千葉県北部に位置し、下総台地の中央、印旛沼の南方に展開する台地と低地により形成されている。台地は海抜 20～40ｍの小丘陵であり、これを分割するように鹿島川、高崎川及び手繰川が印旛沼に注ぎ、河川の両翼に水田地帯が開けている。

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

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

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

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準（令和 27 年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 10.4%（約 292ｈａ）	約 41.0%（約 5,030ｈａ）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年　次	令和２年	令和 17 年	令和 27 年
都市計画区域内人口一人当り目標水準	約 29.1m²/人	約 33.0m²/人	約 37.4m²/人

②主要な緑地の配置の方針

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

ａ 環境保全系統

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

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

ウ．環境改善に資する緑地として市街化区域内の斜面緑地を保全するとともに、酒々

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

本区域の緑地について解析すると、区域の外郭を形成する印旛沼、地区の外郭を形成する河川を中心とする水田地帯、そして市街地を適度に遮断しこれを囲む斜面緑地と、南部地区に広がる樹林地の４ つに分けられ、これらを相互に結ぶと格子状型緑地帯となり、都市公共空地系統の骨格を形成している。

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

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準（平成 47 年）	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 14%（約 385ha）	約 48%（約 5,880ha）

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年　次	平成 22 年	平成 37 年	平成 47 年
都市計画区域内人口一人当り目標水準	約 21.8 ㎡/人	25.6 ㎡/人	31.8 ㎡/人

②　主要な緑地の配置の方針

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

ａ．環境保全系統

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

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

ウ．環境改善に資する緑地として市街化区域内の斜面緑地を保全するとともに、酒々

新	旧
井町では印西市に面した市街地西側の農用地地区及び経胤寺周辺等の樹林地の保全を図る。	井町では印西市に面した市街地西側の農用地地区並びに経胤寺周辺等の樹林地の保全を図る。
エ．工業団地については、斜面緑地を活用しながら緩衝緑地を配置する。	エ．工業団地については、斜面緑地を活用しながら緩衝緑地を配置する。
オ．東関東道水戸線沿いの主要箇所については、修景を考慮した緩衝緑地帯を配置する。	オ．東関東自動車道沿いの主要箇所については、修景を考慮した緩衝緑地帯を配置する。
b レクリエーション系統	**b．レクリエーション系統**
ア．日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園、近隣公園、地区公園等の住区基幹公園の配置に努める。	ア．日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園、近隣公園、地区公園等の住区基幹公園の配置に努める。
イ．住民の健康の維持、増進及び文化活動のかん養等に資するため、既存の総合公園２か所（佐倉市１か所、酒々井町１か所）、運動公園１か所及び歴史公園２か所の他に、新たに佐倉市に１か所の大型公園、酒々井町に１か所の歴史公園の整備を図る。	イ．住民の健康の維持、増進及び文化活動のかん養等に資するため、既存の総合公園２か所（佐倉市１か所、酒々井町１か所）、運動公園１か所及び歴史公園２か所の他に、新たに佐倉市に１か所の大型公園、酒々井町に１か所の歴史公園の整備を図る。
ウ．県立印旛手賀自然公園に含まれる印旛沼及び印旛沼周辺は風致にすぐれ、更に飯野地区には、草ぶえの丘及び野鳥の森等があり、住民のよき憩いの場となっている。このように自然豊かなみどりの拠点として、保全・活用を図るため、周辺レクリエーション施設の整備充実を図る。また、鹿島川、高崎川及び手繰川の河川沿いにレクリエーションエリアとしてサイクリングロード、ふるさとの道等の整備を行い市街地との有機的な連結を図る。	ウ．県立印旛手賀自然公園に含まれる印旛沼及び印旛沼周辺は風致にすぐれ、更に飯野台地区には、草ぶえの丘及び野鳥の森等があり、住民のよき憩いの場となっている。このように自然豊かなみどりの拠点として保全・活用を図るため、周辺レクリエーション施設の整備充実を図る。また、鹿島川、高崎川及び手繰川の河川沿いにレクリエーションエリアとしてサイクリングロード、ふるさとの道等の整備を行い市街地との有機的な連結を図る。
c 防災系統	**c．防災系統**
ア．各住区に避難場所として機能する近隣公園等を配置し整備を図る。	ア．各住区に避難地として機能する近隣公園等を配置し整備を図る。
イ．水害及び土砂の崩壊や流出の防止に役立つ緑地として斜面緑地の保全に努める。	イ．水害及び土砂の崩壊や流出の防止に役立つ緑地として斜面緑地の保全に努める。
ウ．都市災害を最小限に抑えるため、市街地周辺の防火帯となる緑地を保全するとともに、避難場所の適正配置と安全な避難路の連結を図り、都市防災の拠点づくりを進める。	ウ．都市災害を最小限に抑えるため、市街地周辺の防火帯となる緑地を保全するとともに、避難地の適正配置と安全な避難路の連結を図り、都市防災の拠点づくりを進める。
d 景観構成系統	**d．景観構成系統**
ア．県立印旛手賀自然公園の保全を図る。	ア．県立印旛手賀自然公園の保全を図る。
イ．区域内の斜面緑地については、印旛沼を含む水田地帯の風土景観と合わせ郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全する。	イ．区域内の斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全する。
ウ．市街地の中心に位置する佐倉城跡は、景観的価値が高いため保全整備するとともに、本丸下の御三階堀周辺の区域については公園として整備を図る。	ウ．市街地の中心に位置する佐倉城跡は、景観的価値が高いため保全整備するとともに、本丸下の御三階堀周辺の区域については公園として整備を図る。
エ．郷土的意義の高い場所である本佐倉城跡、清光寺及び麻賀多神社等を始めとする	エ．郷土的意義の高い場所である本佐倉城跡、清光寺及び麻賀多神社等を始めとする

新	旧
社寺林等については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。 **e その他** 系統別配置計画の方針を受け、各系統間の相互関連を考慮し、総合的な緑地の配置計画を行う。一方、郷土色豊かな特色あるまちづくりを進めるために、将来の都市の緑地として格子状型緑地帯を想定し、現況緑地に望ましい骨格としての位置づけを図り、自然的環境と公共空地系統の整備を総合的、一体的に推進する。 **③実現のための具体の都市計画制度の方針** **a 公園緑地等の施設緑地** ア．街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように均等な配置を目標とする。また、区画整理事業や開発行為などの機会を生かし、用地の確保に努める。 イ．近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置することを目標とする。 ウ．地区公園は、地域の緑の核となる公園の確保を図り、併せて既設の地区公園の整備を図る。 エ．総合公園は、上座総合公園、酒々井総合公園の確保を図り、佐倉ふるさと広場の整備を図る。 オ．運動公園は、岩名運動公園の確保を図る。 カ．風致公園は、宿内公園の確保を図り、佐倉里山自然公園の整備を図る。 キ．歴史公園は、佐倉城址公園、臼井城址公園、本佐倉城跡公園の確保を図る。 ク．その他の公園緑地等は、高崎川、鹿島川の河川敷緑地を治水事業と調整を図りながら整備するとともに、佐倉第一、第二及び第三工業団地並びに東関東道水戸線に沿った必要箇所に緩衝緑地の確保を図る。 **b 地域制緑地** 都市環境の維持向上に資する市街地内及び外縁部の樹林地、水辺地、河川等は、本地区の貴重な自然資源であるとともに、特徴的な景観要素としての役割も担っているため、今後とも現状を保全していくよう努める。そのうち緑地については、都市緑地法に基づく市民緑地制度の活用や借地等により積極的に保全を図っていくものとする。	社寺林等については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。 **e．その他** 系統別配置計画の方針を受け、各系統間の相互関連を考慮し、総合的な緑地の配置計画を行う。一方、郷土色豊かな特色あるまちづくりを進めるために、将来の都市の緑地として格子状型緑地帯を想定し、現況緑地に望ましい骨格としての位置づけを図り、自然的環境と公共空地系統の整備を総合的、一体的に推進する。 **③ 実現のための具体の都市計画制度の方針** **a．公園緑地等の施設緑地** ア．街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように均等な配置を目標とする。また、土地区画整理事業や開発行為等の機会に併せ、街区公園の整備を図る。 イ．近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置することを目標とする。 ウ．地区公園は、地域の緑の核となる公園の確保や既設の地区公園の整備を図る。 エ．総合公園については、上座総合公園及び酒々井総合公園の良好な維持・保全に努める。 オ．運動公園については、岩名運動公園の整備を図る。 カ．風致公園については、（仮称）佐倉西部自然公園の整備に努める。また、佐倉ふるさと広場、宿内公園の良好な維持・保全に努める キ．歴史公園については、佐倉城址公園、本佐倉城跡公園の整備を図る。また、臼井城址公園の良好な維持・保全に努める。 ク．その他の公園緑地等は、高崎川、鹿島川の河川敷緑地を治水事業と調整を図りながら整備するとともに、佐倉第一、第二及び第三工業団地並びに東関東道に沿った必要箇所に緩衝緑地の確保を図る。 **b．地域制緑地** 都市環境の維持向上に資する市街地内及び外縁部の樹林地、水辺地、河川等は、本地区の貴重な自然資源であるとともに、特徴的な景観要素としての役割も担っているため、今後とも現状を保全していくよう努める。そのうち緑地については、都市緑地法に基づく市民緑地制度の活用や借地等により積極的に保全を図っていくものとする。

新

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

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

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

b 地域制緑地

種　別	名　称　等
特別緑地保全地区	佐倉地区　「鏑木特別緑地保全地区」　約 1.9ｈａ

旧

④　主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次の通りとする。

a．公園緑地等の施設緑地

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

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

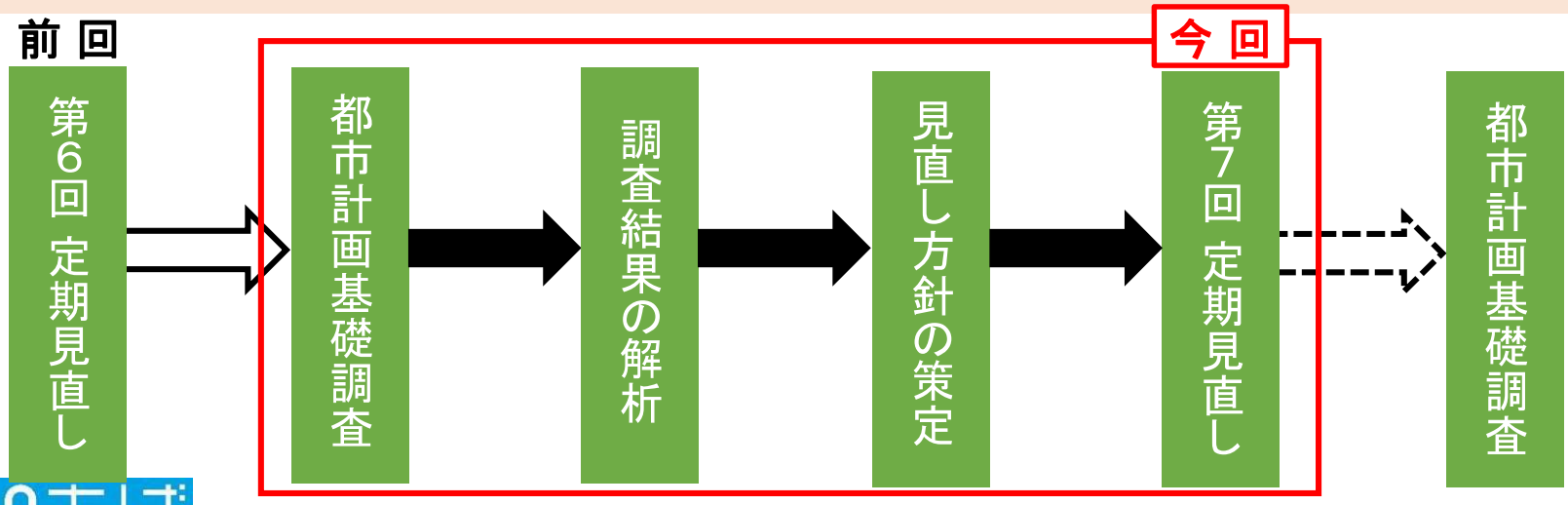
都市計画の定期見直し
（広域都市計画マスタープランの策定）

都市計画の定期見直し

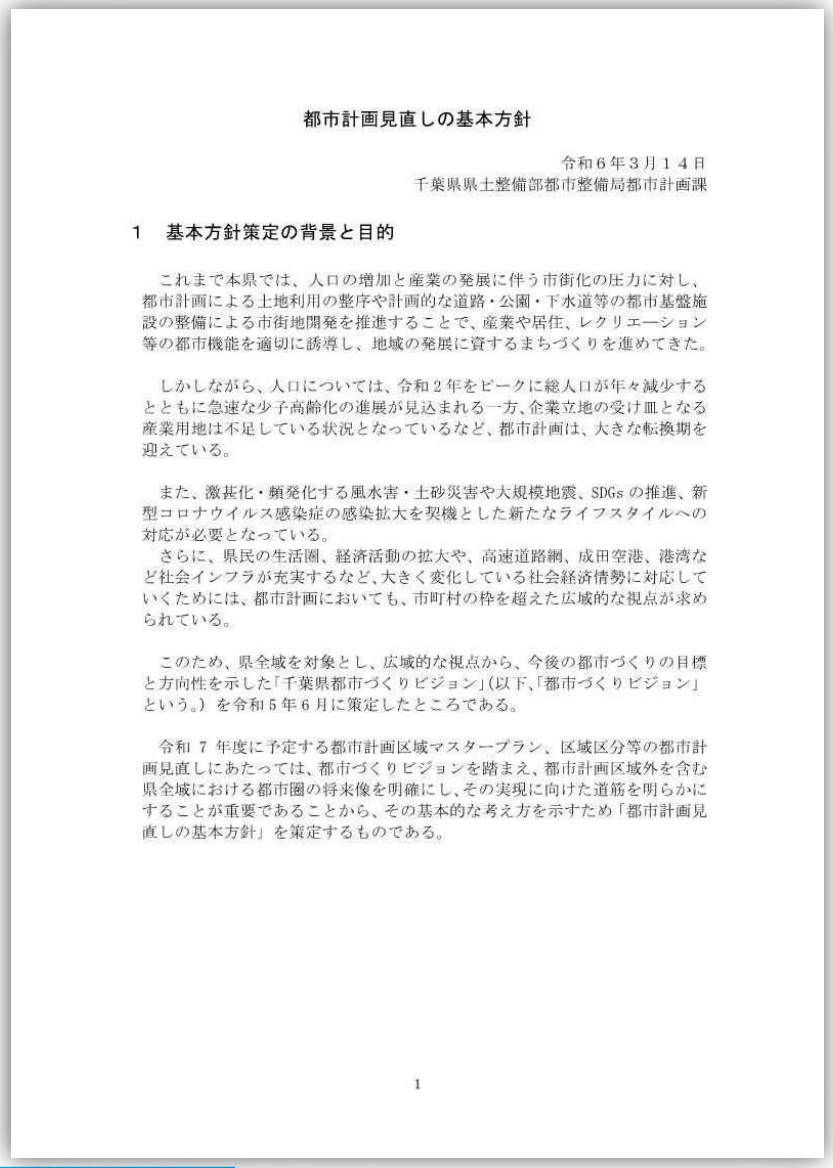
都市計画見直しの趣旨

都市計画は社会経済情勢の変化に適切に対応するため、概ね5年毎に実施される都市計画基礎調査等の結果に基づき、定期的な見直しを実施しています。

千葉県では、令和3年に行った都市計画基礎調査等から人口減少、自然災害の頻発化・激甚化や広域的な社会インフラの充実など、大きく変化している社会経済情勢の変化に対応するため、都市計画区域マスタープランをはじめとした都市計画の見直しを進めています。



都市計画見直しの基本方針



都市計画見直しの基本方針

令和６年３月１４日
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

１　基本方針策定の背景と目的

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る一方、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、激甚化・頻発化する風水害・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、成田空港、港湾など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、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」（以下、「都市づくりビジョン」という。）を令和５年６月に策定したところである。

令和７年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

1

見直しの考え方

県全域を対象とした見直しを進める上での基本的な考え方

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

(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

(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

(4) 頻発化・激甚化する自然災害への対応

(5) 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

＋

『SORATO NRT エアポートシティ 構想』

(6)世界をリードする空港都市圏の形成

都市計画見直しの内容

目標年次

○　目標年次　　令和17年（2035年）

○　対象区域　　千葉県全域　　※指定都市の千葉市は別途見直しを実施

見直しの内容

○都市計画区域マスタープランの変更【広域都市計画マスタープランの策定】
：6圏域（46区域）

・東葛・湾岸圏域（11区域）、印旛圏域（6区域）、香取・東総圏域（6区域）、
九十九里圏域（11区域）、南房総・外房圏域（6区域）、内房圏域（6区域）

○区域区分の変更：21区域
・人口フレーム変更：21区域
・市街化区域編入：4地区
即時編入：2地区（①佐倉 大作西地区、②成田 西三里塚地区）
境界整理：2地区（①市川 上妙典・田尻地区、②木更津 江川地区・中里地区・吾妻地区）

○都市再開発方針の変更：　8区域

広域都市計画マスタープランの策定

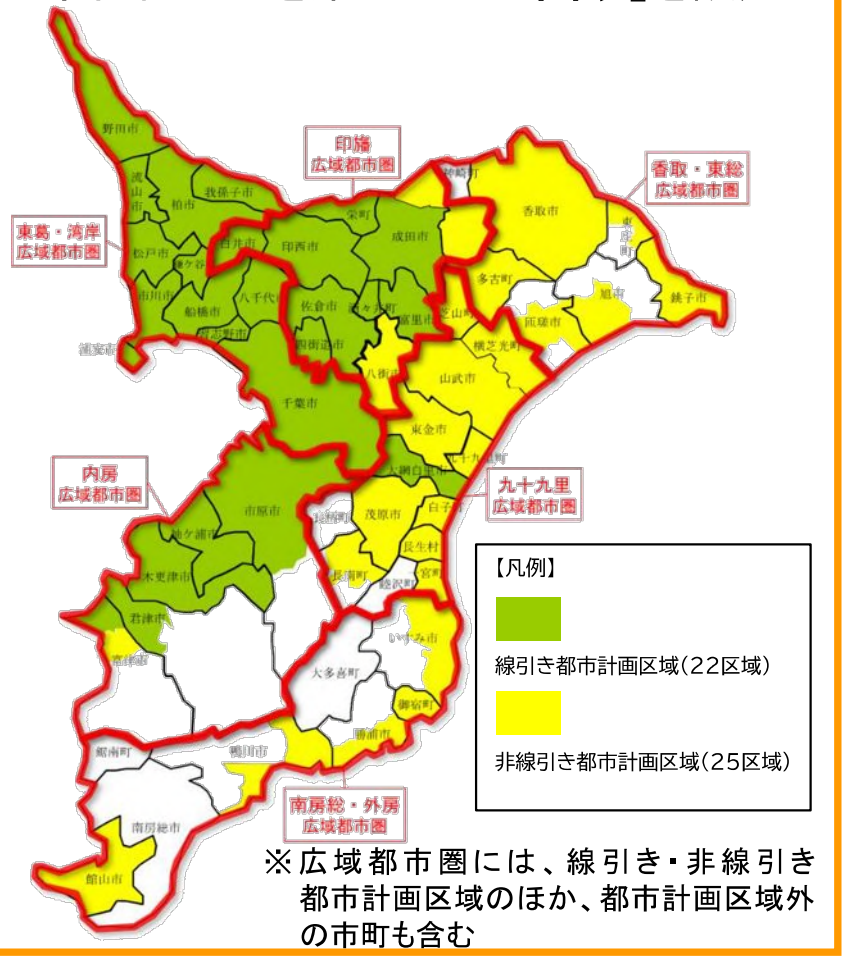
策定の背景・考え方

人口減少や広域幹線道路の整備進展、
県民の生活･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適切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

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、広域都市圏毎に**「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、**拠点やネットワークを配置**し、合理的な土地利用の規制･誘導を図る

広域都市圏の設定

県総合計画を踏まえた**「6圏域」**を設定



※広域都市圏には、線引き･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

都市計画のマスタープラン

都市全体や身近にある「まち」について、県や市町村のまちづくりの方向性を示すもの。

都市計画区域マスタープラン（県）
（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

人口、人や物の動き、土地の利用の動向、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来の「まち」をどのようにしていきたいかを具体的に定めるもの。

＜定める内容＞

1. 都市計画の目標
2. 区域区分の方針
3. 主要な都市計画の決定の方針

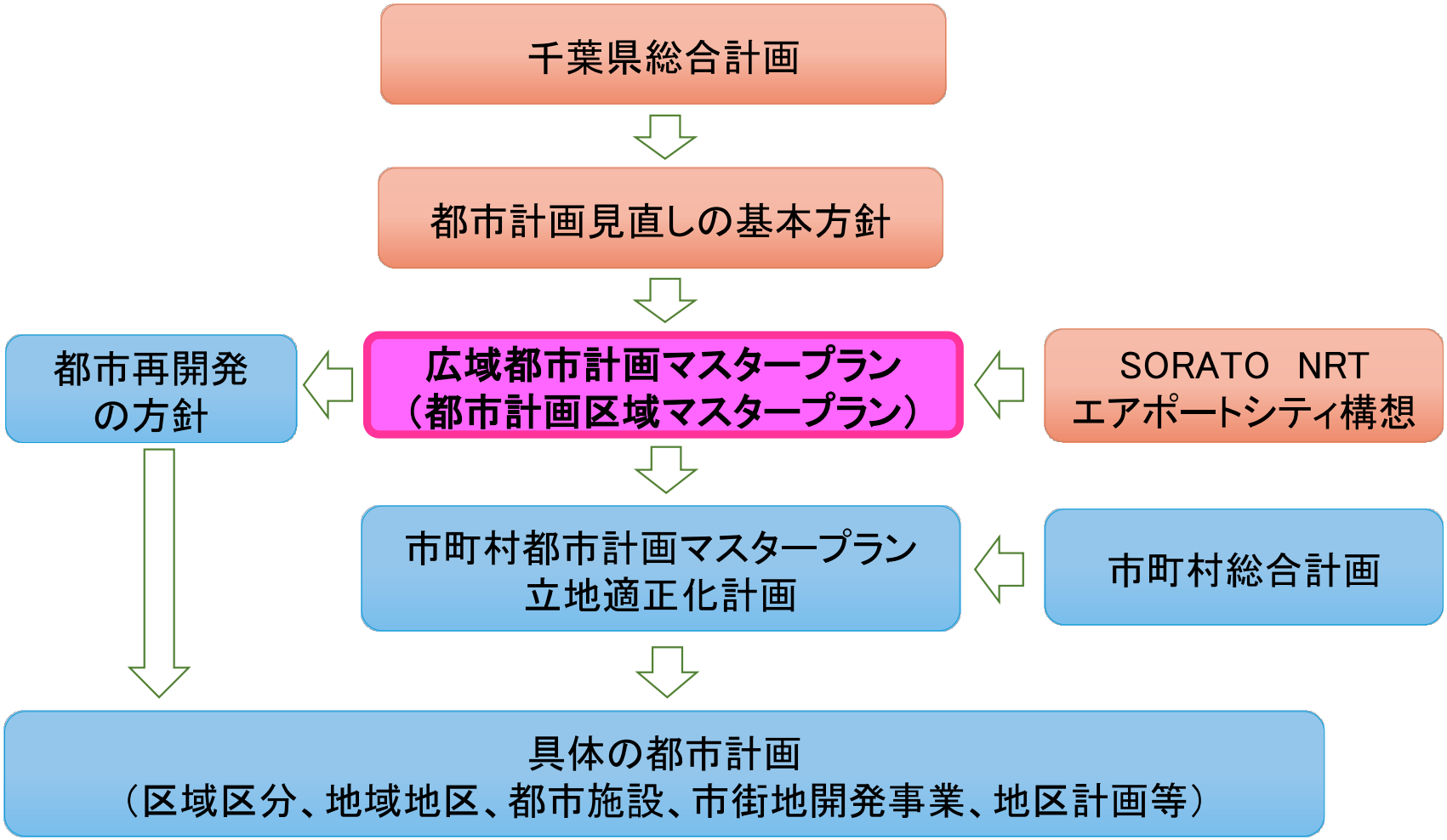
市町村マスタープラン
（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。

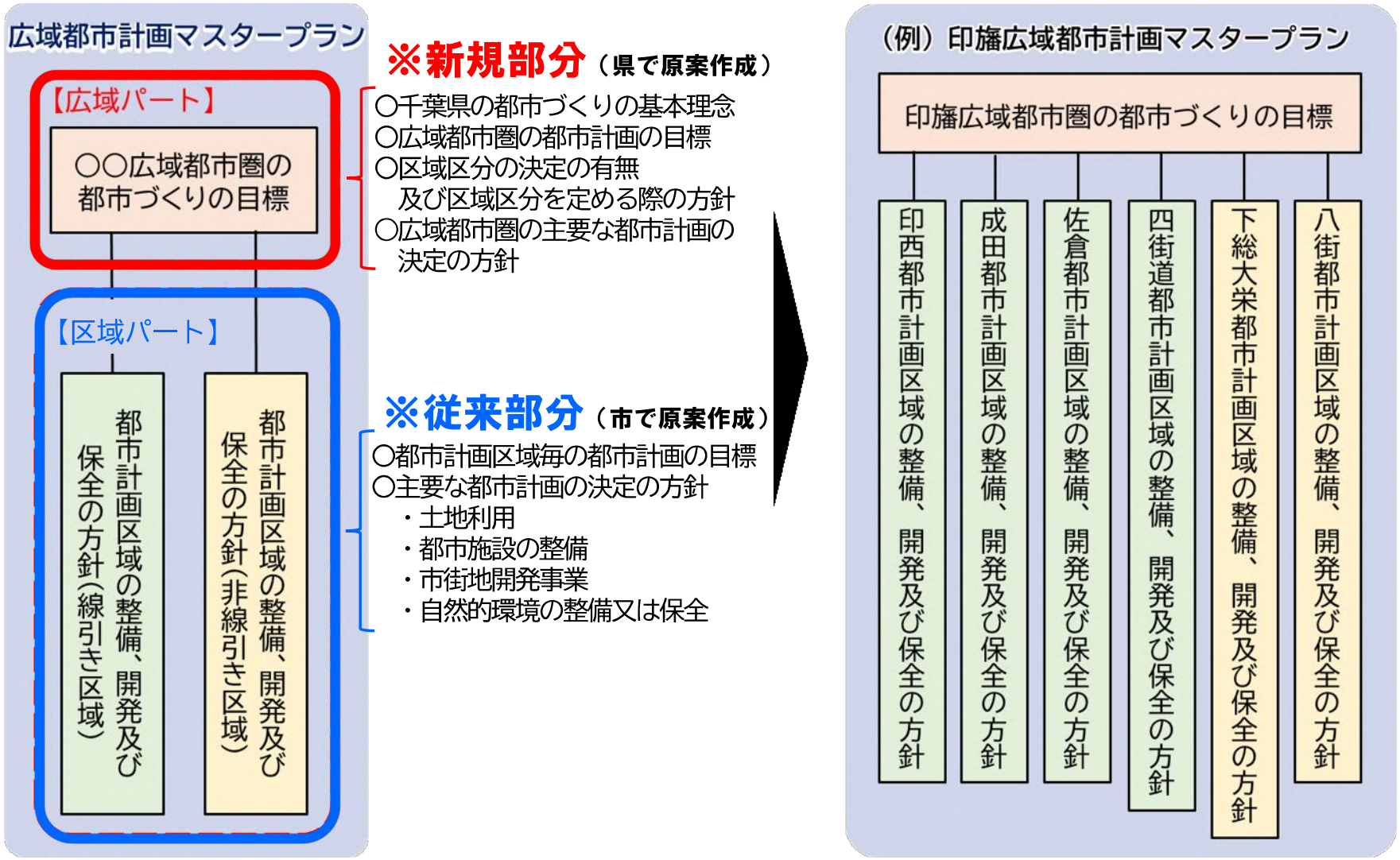
＜定める内容＞

1. まちづくりの理念や都市計画の目標
2. 全体構想
3. 地域別構想

広域都市計画マスタープランの位置付け



広域都市計画マスタープランの構成



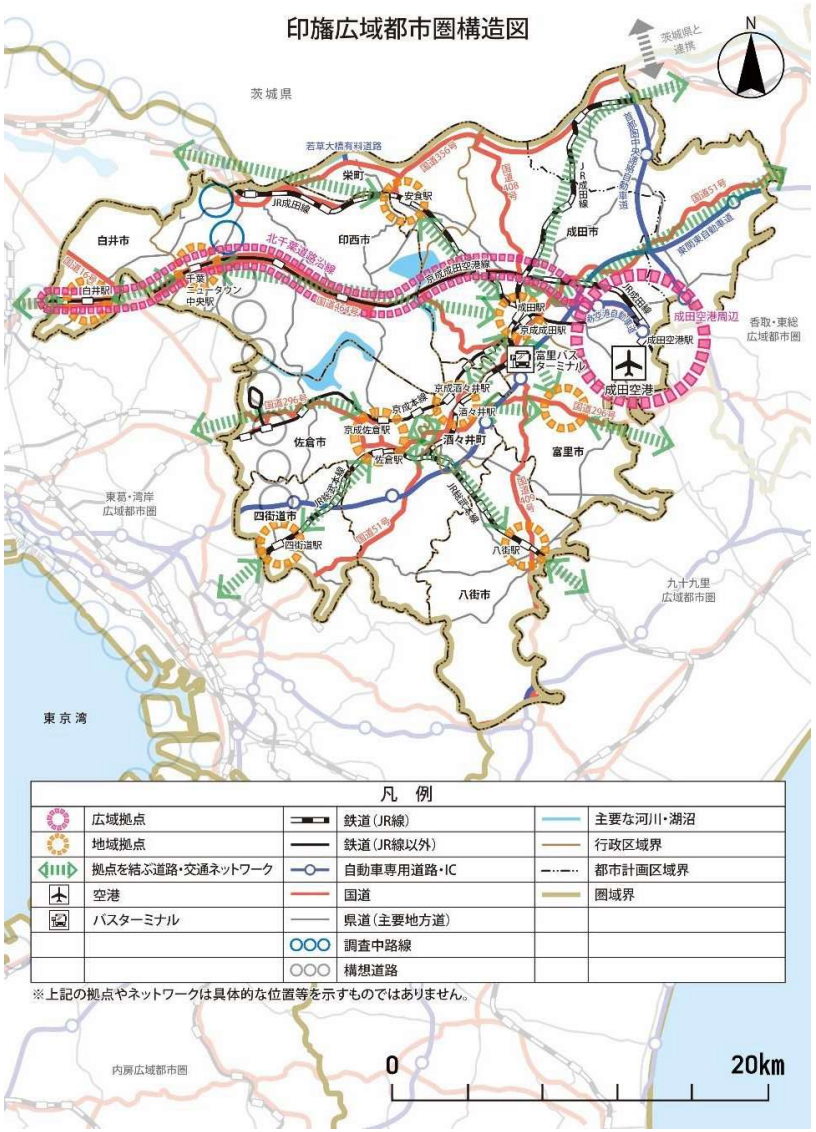
印旛広域都市計画マスタープラン

コンパクトで効率的な都市構造への転換

- ☑ 鉄道各駅やバスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能を集積
- ☑ 国県道や拠点間を結ぶ都市計画道路の整備を推進
- ☑ 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、魅力的な空間を形成

頻発化・激甚化する自然災害への対応

- ☑ 北千葉道路の整備の促進、圏央道の4車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進
- ☑ 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、安全な都市づくりを推進



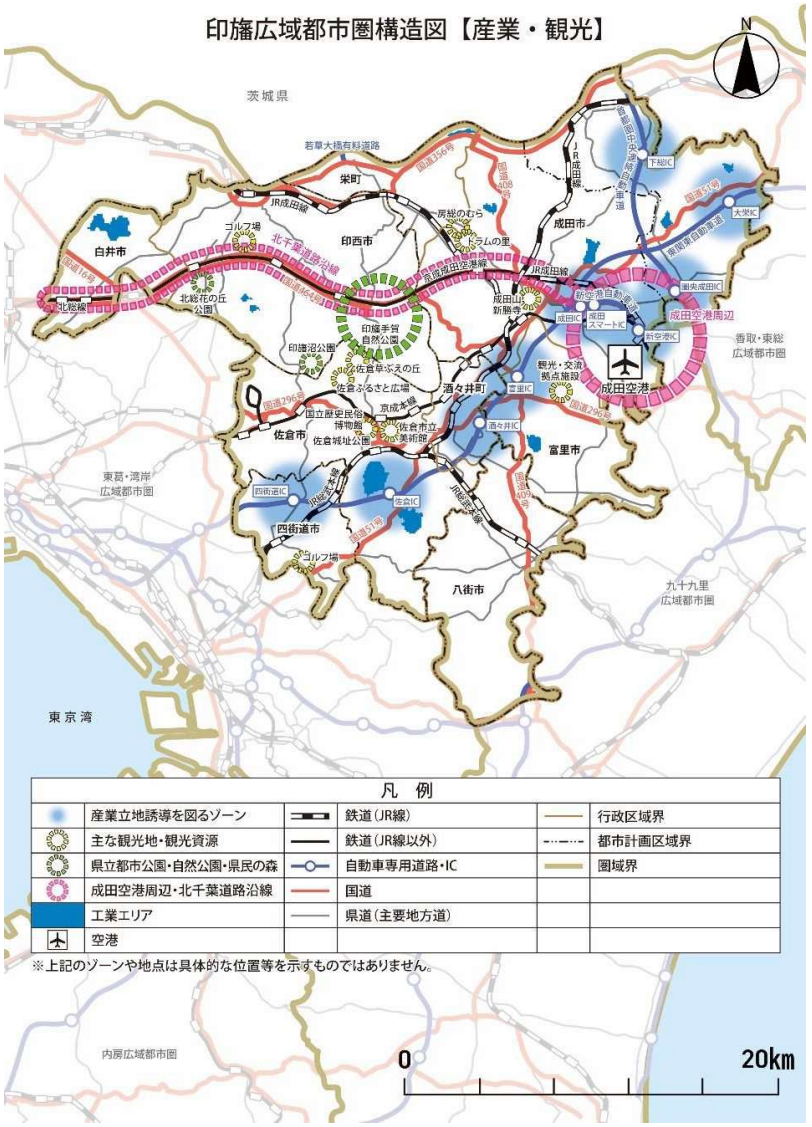
印旛広域都市計画マスタープラン

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

- ☑ 国際航空物流をはじめとした、空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成
- ☑ インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等に新たな産業集積を促進
- ☑ 成田山新勝寺や房総のむらなどの歴史的な観光資源を生かしたまちづくりを推進

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

- ☑ 手賀沼・印旛沼や利根川周辺などの豊かな水辺空間や都市緑地等については、都市部のゆとりを与える資源として保全・活用
- ☑ グリーンインフラの取組を進めるため、緑地の保全、都市公園の整備等を推進
- ☑ ライフスタイルの変化への対応や都市のウェルビーイング向上のため、魅力的な空間を形成



印旛広域都市計画マスタープラン

世界をリードする空港都市圏の形成

- ☑ 新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポートエリア、歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点のリバーサイドエリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点のアーバンエリア、この4つのエリアゾーンそれぞれで、特色を生かすまちづくりを推進
- ☑ 日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくり
- ☑ 「SORATO NRT エアポートシティ構想」を踏まえ、国際的な産業拠点の形成など世界をリードする空港都市圏の形成

