

令和6年度 第1回四街道市都市計画審議会

会 議 次 第

日時：令和6年10月16日(水)

午後2時00分より

場所：企業庁舎2階会議室

1. 開 会
2. 市長挨拶
3. 委嘱状交付式
4. 委員紹介
5. 会長選出
6. 会長挨拶
7. 会長職務代理者及び会議録署名人の指名
8. 議 事
(議案・四街道市決定)
議案第1号 四街道都市計画生産緑地地区の変更について
9. その他
(報告事項)
新たな四街道市都市計画マスタープラン(案)の策定状況
について
特定生産緑地の指定解除について
10. 閉 会

議案第 1 号

(案)

四街道都市計画生産緑地地区の変更（四街道市決定）

四街道都市計画生産緑地地区中 4 8 号鹿渡地区第 6 号生産緑地地区、外 1 地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考	
番号	生産緑地名			
4 8	鹿渡地区第 6 号生産緑地地区	約 一 ha	廃止	△約 0. 2 5 ha
5 9	鹿渡地区第 1 7 号生産緑地地区	約 一 ha	廃止	△約 0. 1 1 ha
合 計		約 一 ha	廃止	△約 0. 3 6 ha

『位置及び区域は計画図表示のとおり』
理由 別紙「理由書」のとおり

理 由 書

本案件である48号鹿渡地区第6号生産緑地地区、59号鹿渡地区第17号生産緑地地区は、平成4年11月24日に生産緑地地区として指定された。

このうち、48号鹿渡地区第6号生産緑地地区は令和4年11月24日に特定生産緑地に指定された。

48号鹿渡地区第6号生産緑地地区については、農業の主たる従事者の死亡により、59号鹿渡地区第17号生産緑地地区については、生産緑地指定の告示の日から30年を経過したことにより、いずれも生産緑地法第10条に基づく買取申出が行われた。

しかし、申出から3カ月以内に買取者がなかったことから、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地地区としての機能が失われた。

これらのことにより、本案件のように都市計画の変更を行うものである。

1 変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
2地区	—	△約0.36ha	△約0.36ha	67地区	約17.10ha	69地区	約17.46ha

総括図

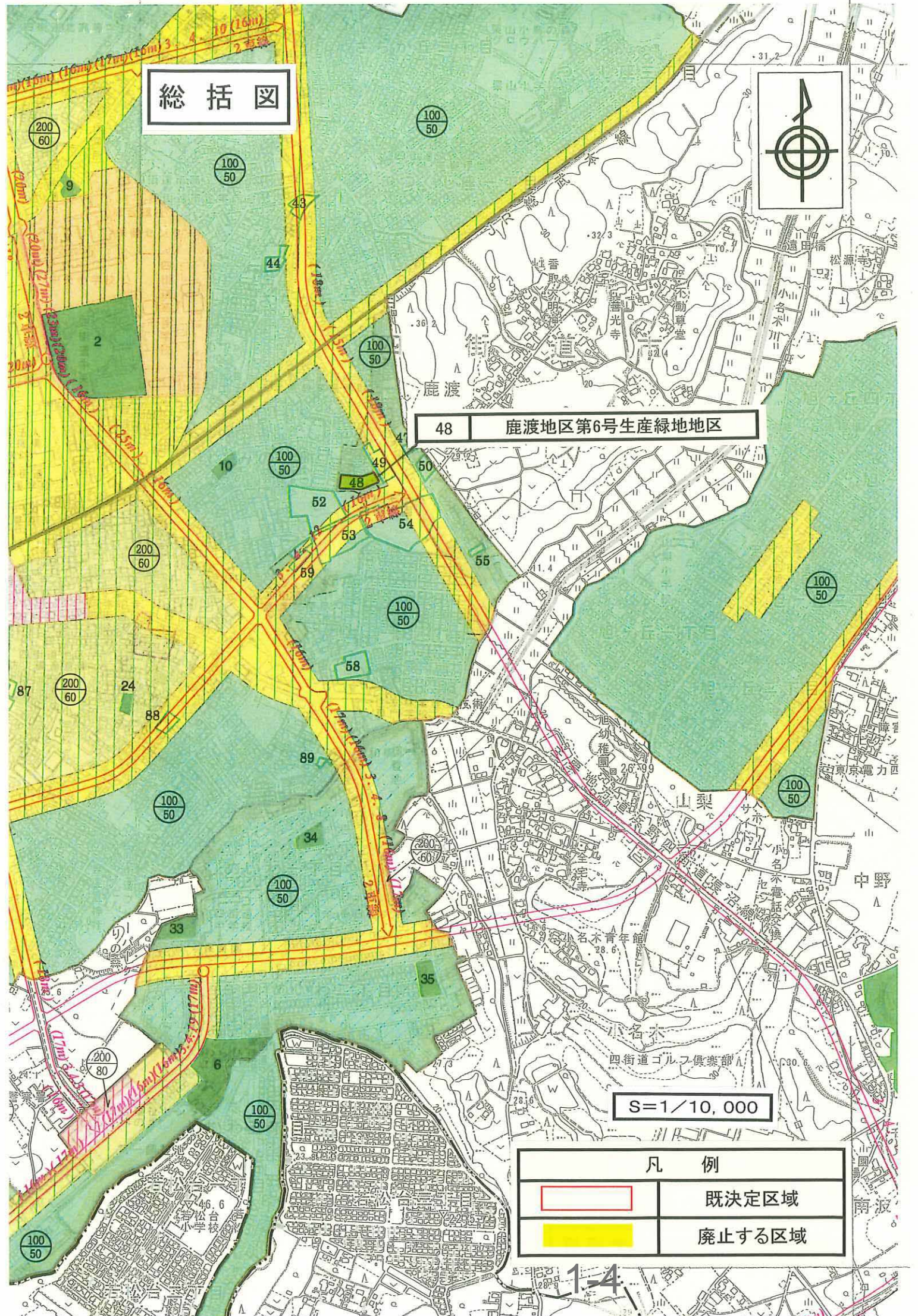


48 鹿渡地区第6号生産緑地地区

S=1/10,000

凡例	
	既決定区域
	廃止する区域

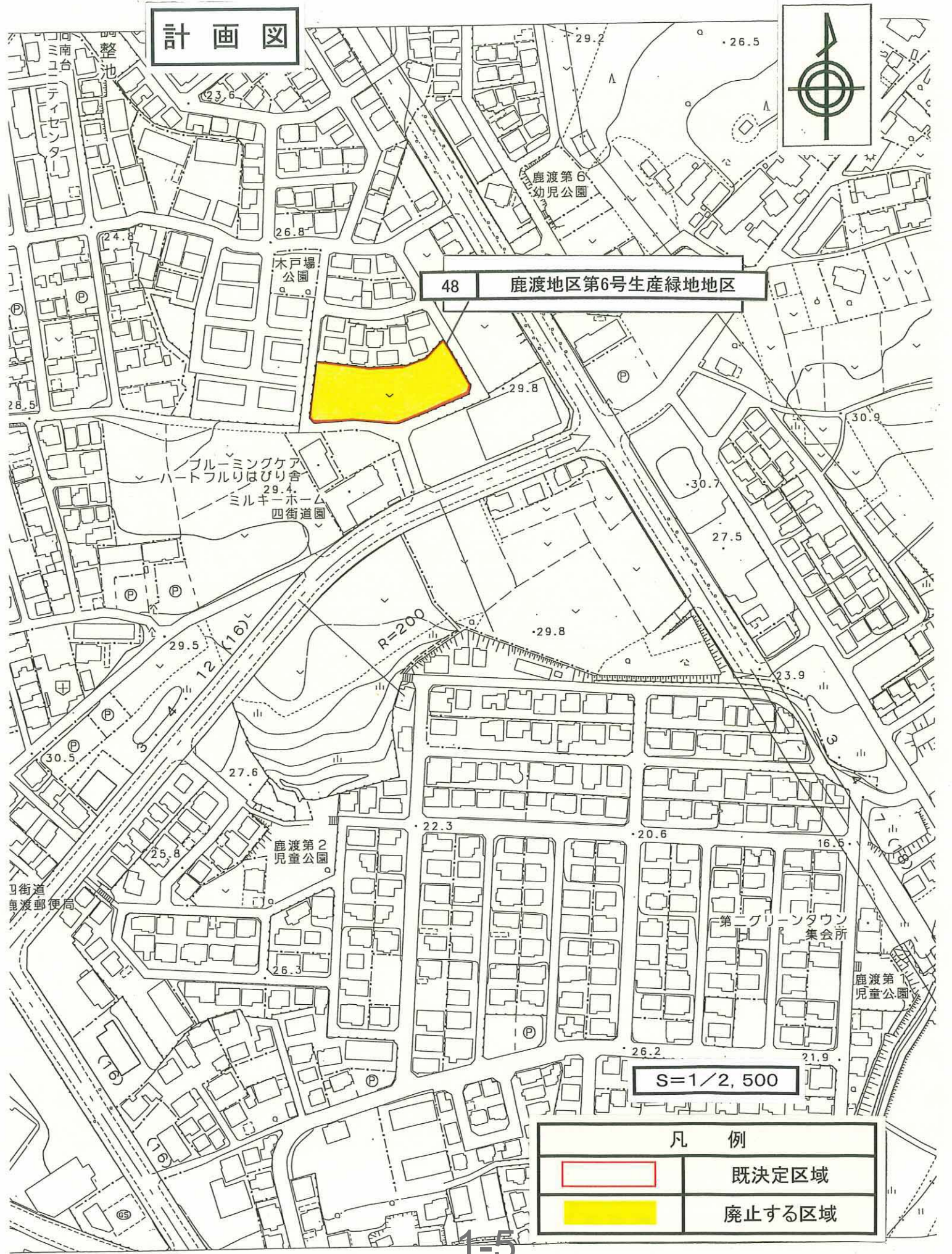
1:4



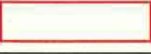
計画図



48 鹿渡地区第6号生産緑地地区



S=1/2,500

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域

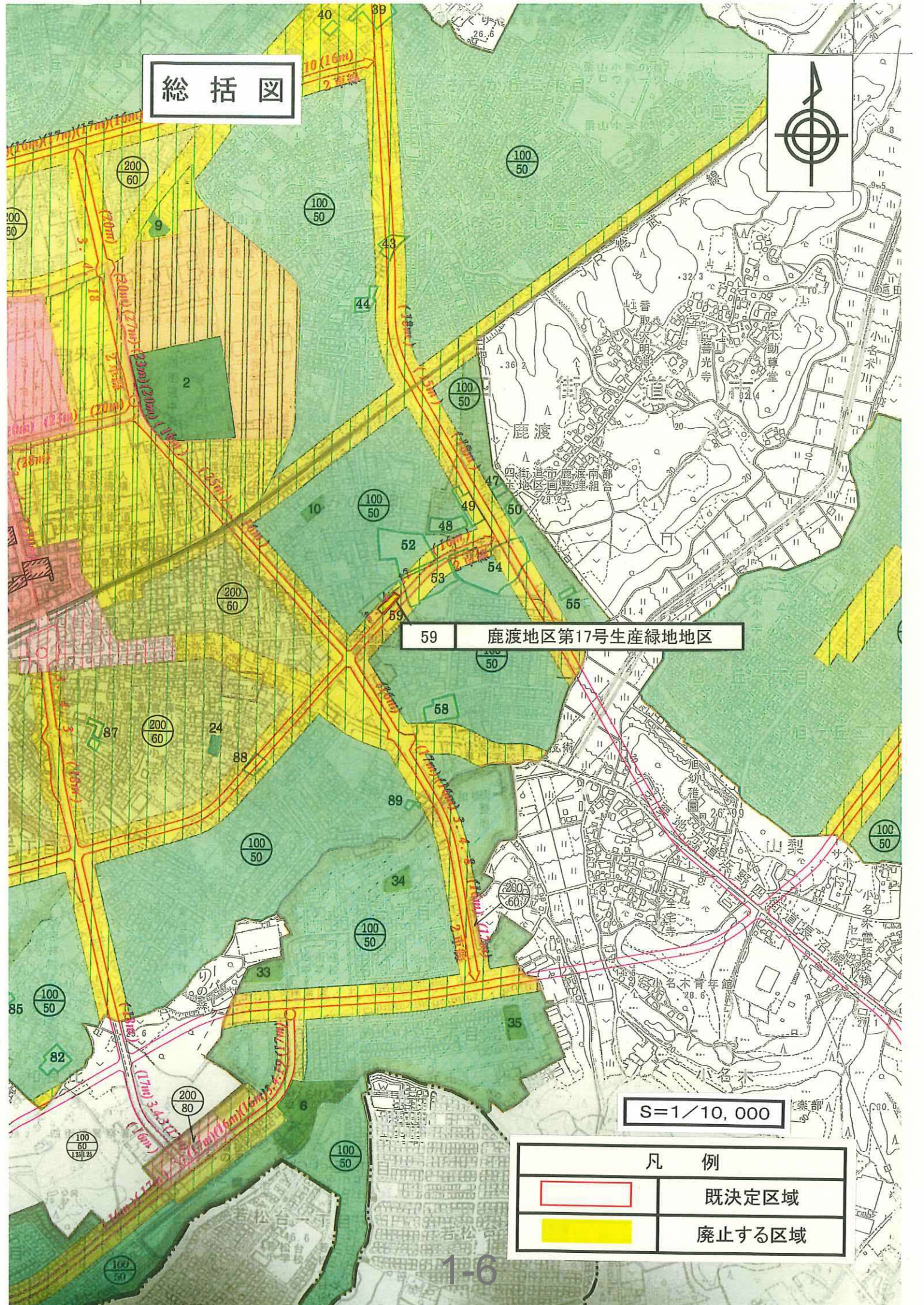
総括図



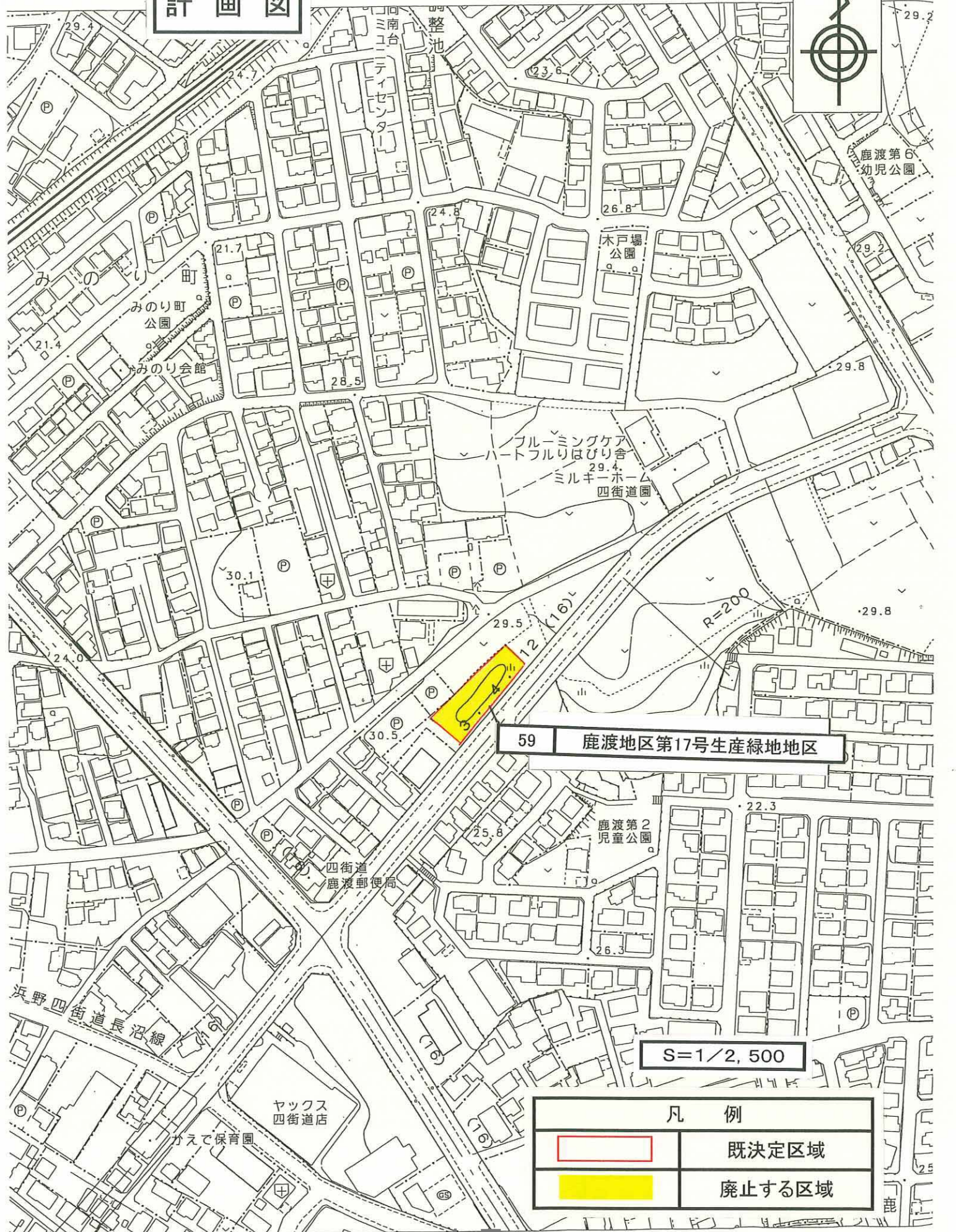
59 鹿渡地区第17号生産緑地地区

S=1/10,000

凡例	
	既決定区域
	廃止する区域



計画図



59 鹿渡地区第17号生産緑地地区

S=1/2, 500

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域

四街道市
都市計画マスタープラン
(案)

令和6年10月現在

四街道市

目次

序章 はじめに	1
1. 都市計画マスタープランの役割と位置付け	1
2. 策定に当たっての基本的な考え方と策定体制	2
3. 四街道市都市計画マスタープランの構成	3
4. 計画の目標年次	3
第1章 四街道市の概況と課題	5
1. まちづくりの概況	5
(1) 地域特性	5
(2) 人口に関する動向	6
(3) 産業に関する動向	9
(4) 土地利用に関する動向	11
(5) 市街地整備に関する動向	12
(6) 道路・交通	13
(7) その他都市基盤	15
(8) 自然環境	16
(9) 都市災害	16
2. 関連計画	17
3. まちづくりを取り巻く社会情勢	20
4. 市民・企業意向	26
(1) 市民向けアンケート調査	26
(2) 企業向けアンケート調査	29
5. まちづくりの課題	30
第2章 全体構想	36
1. めざすべき都市像	36
(1) まちづくりの理念と目標	36
(2) 基本的な方針	37
(3) 将来人口の見通し	40
(4) まちの将来都市構造	41
2. 都市整備の方針	44
(1) 土地利用の方針	44
(2) 市街地整備の方針	47
(3) 道路交通整備の方針	50
(4) 公園緑地整備の方針	56
(5) その他都市施設整備の方針	58
(6) 景観形成の方針	60
(7) 防災・減災の方針	61

(8) 自然環境保全の方針	64
(9) 全体構想図	66

第3章 地域別構想

1. 地域の設定
2. 四街道地域
 - (1) 四街道地域の概況
 - (2) 四街道地域のまちづくりの主要課題
 - (3) 四街道地域の基本的な方針
 - (4) 四街道地域の将来像
3. 四街道北地域
 - (1) 四街道北地域の概況
 - (2) 四街道北地域のまちづくりの主要課題
 - (3) 四街道北地域の基本的な方針
 - (4) 四街道北地域の将来像
4. 四街道西地域
 - (1) 四街道西地域の概況
 - (2) 四街道西地域のまちづくりの主要課題
 - (3) 四街道西地域の基本的な方針
 - (4) 四街道西地域の将来像
5. 千代田地域
 - (1) 千代田地域の概況
 - (2) 千代田地域のまちづくりの主要課題
 - (3) 千代田地域の基本的な方針
 - (4) 千代田地域の将来像
6. 旭地域
 - (1) 旭地域の概況
 - (2) 旭地域のまちづくりの主要課題
 - (3) 旭地域の基本的な方針
 - (4) 旭地域の将来像

第3章、第4章は 報告資料 1-2

第4章 実現に向けて

1. 実現に向けた考え方
2. 協働による実現の取組
3. 計画の進行管理

参考資料

1. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定の経緯
2. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定員会委員名簿
3. 現況データの補足
4. まちづくり関連用語集

序章

はじめに

序章 はじめに

1. 都市計画マスタープランの役割と位置付け

都市計画マスタープランの役割

■都市計画マスタープランとは

都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市町村がその創意工夫の下に、市民の意見を反映し、都市の将来のあるべき姿やまちづくりの基本的な方針を定めるものです。また、個別具体の都市計画は都市計画マスタープランに即して決定・変更されます。

■本市における都市計画マスタープラン

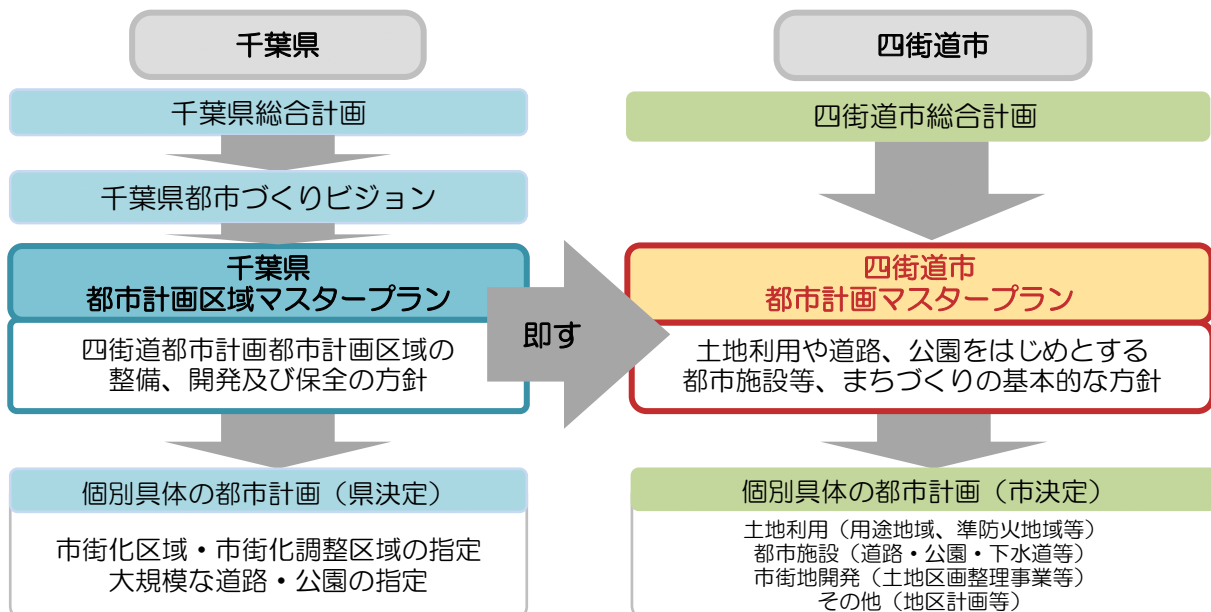
千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が策定した四街道市総合計画（2004（平成 16）年）の内容と整合を図りながら、本市における都市計画に関する基本的な方針を長期的・総合的な視点で示すとともに、市民主体のまちづくりを推進していくため、2006（平成 18）年 12 月に「四街道市都市マスタープラン」を策定しました。策定してからまもなく 20 年が経過します。

この間、県や本市で見直しが行われた方針や新たに策定された計画があり、「四街道市都市マスタープラン」策定後の状況は変化しています。

今後は、国・県・本市における都市計画の方針や計画等との整合性を図りながら、本市を取り巻く様々な課題や環境の変化を適切に捉え、持続可能な都市をめざし、都市全体の総合的かつ一体的なまちづくりの基本的な方針となる「四街道市都市計画マスタープラン」を新たに策定します。

四街道市都市計画マスタープランの位置付け

本市のまちづくり等に関連する計画の中で、次のように位置付けられます。



2. 策定に当たっての基本的な考え方と策定体制

策定に当たっての基本的な考え方

策定に当たっては、以下の基本的な考え方に基づき進めました。

■都市の将来像やまちづくり方針の設定

社会的背景や都市の現状課題を踏まえ、都市の将来像を明確にし、地域の主体性と創意工夫の下、市の発展に寄与する未来志向の計画とします。

■上位計画や関連計画との整合性

上位計画である都市計画区域マスタープラン、四街道市総合計画との整合性や分野別の行政計画との連携に十分配慮しながら、本市の強みを生かした計画とします。

■前回の四街道市都市マスタープランの課題等

2006（平成 18）年に策定された「四街道市都市マスタープラン」の課題や都市計画基礎調査の分析・評価を踏まえ、新たな都市計画マスタープランの策定を行います。

■市民等意見の反映

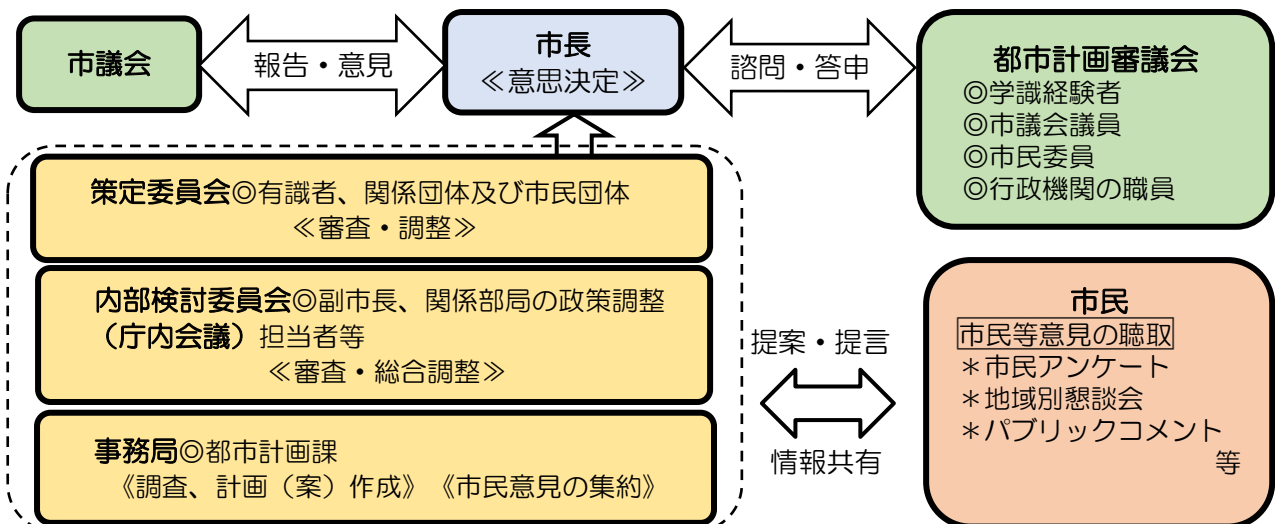
策定過程においては、若年層から高齢者まで、また地域的な隔たりがないよう、市民アンケートや地域別懇談会（ワークショップ）等を通じて様々な意見を伺い、それらを参考とした計画とします。

■有識者等の知識や経験を結集

庁内関係部局による庁内会議、有識者や市民が参画する策定委員会、都市計画審議会による策定体制の下、計画づくりに携わる関係者の知識や経験を結集した計画とします。

策定体制

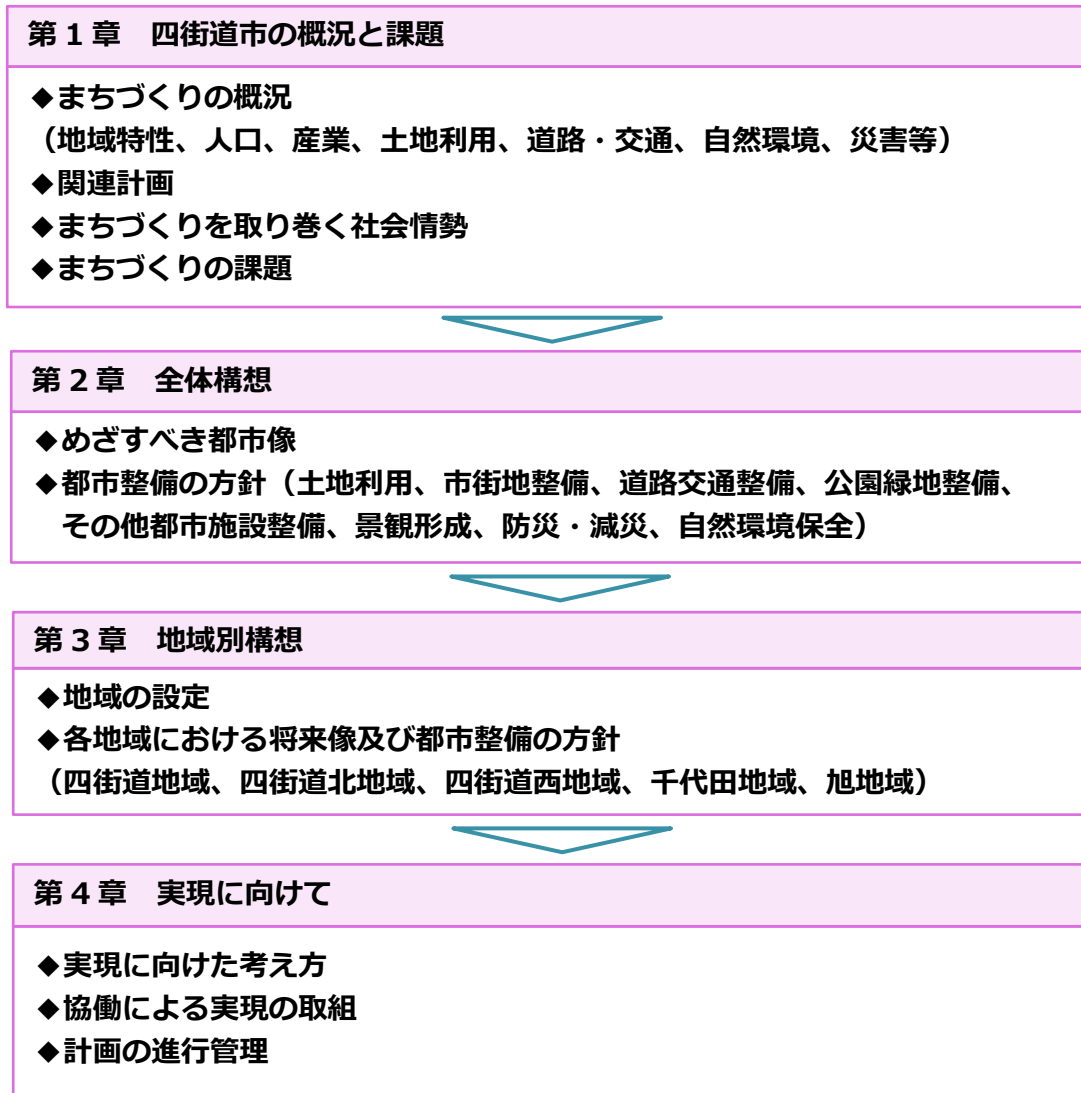
都市計画マスタープランの策定に当たっては、四街道市総合計画や分野別の行政計画と調整を図りながら基本的な方針を定めていく必要があるため、庁内会議や策定委員会での審議や調整、四街道市都市計画審議会へ諮問した上で進めます。



3. 四街道市都市計画マスタープランの構成

本計画は、四街道市の概況と課題を分析した上で、大きく「全体構想」、「地域別構想」、「実現に向けて」の三つで構成しています。

四街道市都市計画マスタープランの構成



4. 計画の目標年次

都市計画は計画本来の継続性や他の施策との相互調整・一体性を勘案しながら進める必要があるため、中長期的なビジョンと継続的な取組が必要です。

このため、20年後の都市の姿を見据え、次のとおり目標年次を設定します。

目標年次 2045（令和27）年

なお、本計画については、四街道市総合計画に合わせ5年ごとに点検し、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第1章

四街道市の概況と課題

第1章 四街道市の概況と課題

1. まちづくりの概況

(1) 地域特性

成田国際空港・首都東京へのアクセス性の高い立地

本市は千葉県の北部、印旛地域に属し、成田国際空港へは25km、首都東京へは40km圏に位置しています。

面積は34.52km²、周辺を千葉市、佐倉市に囲まれた東西約7km、南北約9kmの都市です。

成田国際空港や千葉港、幕張新都心に近接する地理的条件に加え、みどり豊かな自然環境に恵まれた地域です。



市の位置

出典：四街道市ホームページ

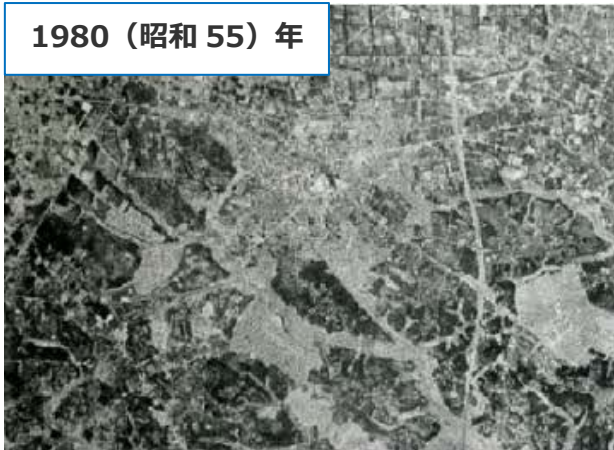
首都圏のベッドタウンとして発展してきたまち

1840（天保11）年に佐倉藩の火薬場（大砲射撃場）として選ばれ、大砲射撃演習の訓練が始まった1873（明治6）年に、現在の四街道市役所北西の場所を大土手山（別名ルボン山）として改修しました。1894（明治27）年には市川から千葉経由で佐倉まで鉄道が開通し、四街道駅も開設されました。

1965（昭和40）年頃から旭ヶ丘、千代田団地、みそら団地等の大型団地が誕生し、首都圏のベッドタウンとして急速に人口が増加するとともに、自然と都市機能が調和したまちとして成長してきました。1981（昭和56）年4月に市制施行によって「四街道市」が誕生し、現在に至ります。

市街地形成の様子（航空写真）

1980（昭和55）年



2022（令和4）年



出典：市制施行30周年記念誌「四街道の歴史」（左）、デジタルオルソフォトデータ（市航空写真）（右）

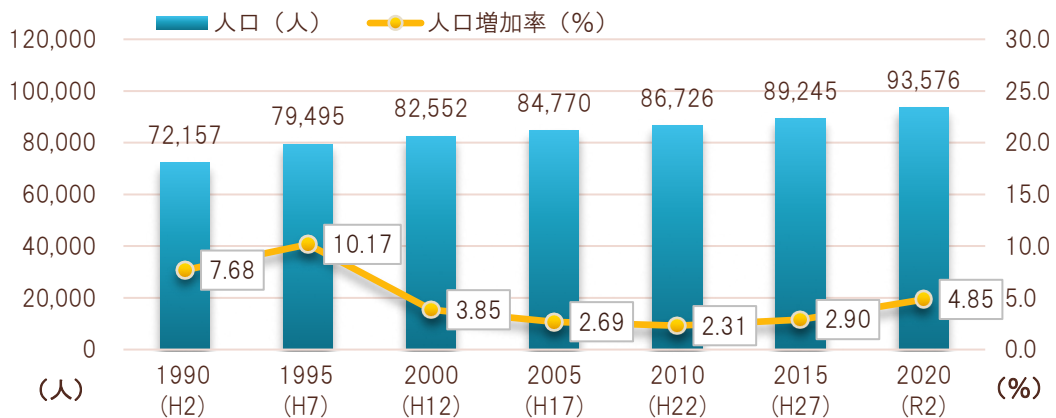
(2) 人口に関する動向

人口増加は続くものの、少子高齢化は進行

市の人口は2020（令和2）年時点で約9.4万人であり、国勢調査によると継続的に増加しています。

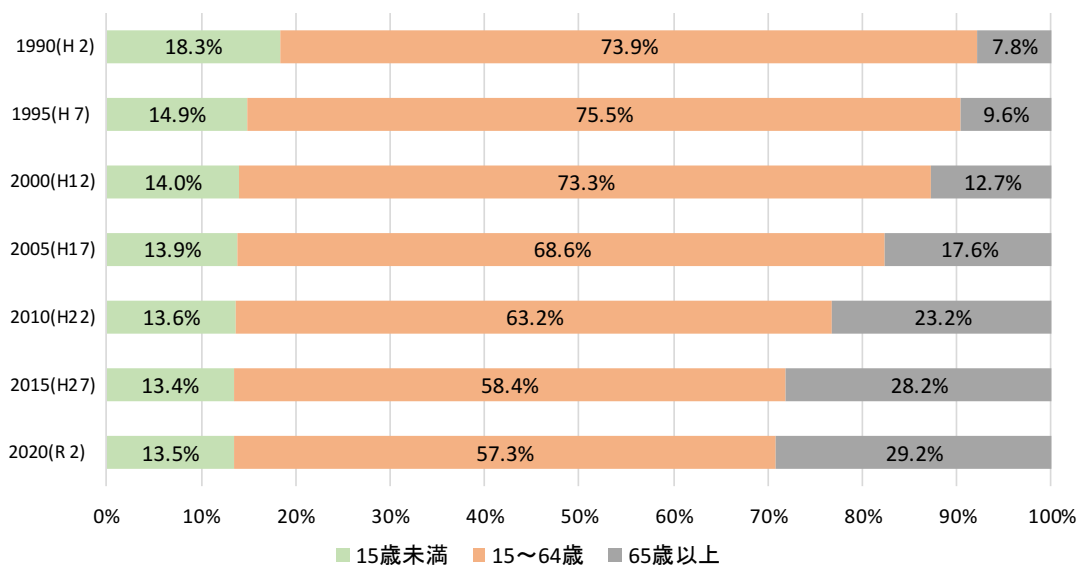
年齢3区分別人口割合の推移を見ると、生産年齢人口（15～64歳）の割合は1995（平成7）年の75.5%をピークに減少しています。年少人口（0～14歳）の割合も減少傾向にありましたが、近年は横ばいが続いています。一方、65歳以上の高齢者人口の割合は年々増加しており、2020（令和2）年では29.2%に達しています。

また、「四街道市人口ビジョン」では将来的な人口見通しを示しており、2015（平成27）年と同程度の人口を維持することをめざし、2060（令和42）年に約90,000人を目標としています。なお、本計画の最終目標年次の2045（令和27）年では、目標人口を約9.2万人としています。



人口の推移

出典：各年国勢調査



年齢3区分別人口割合の推移

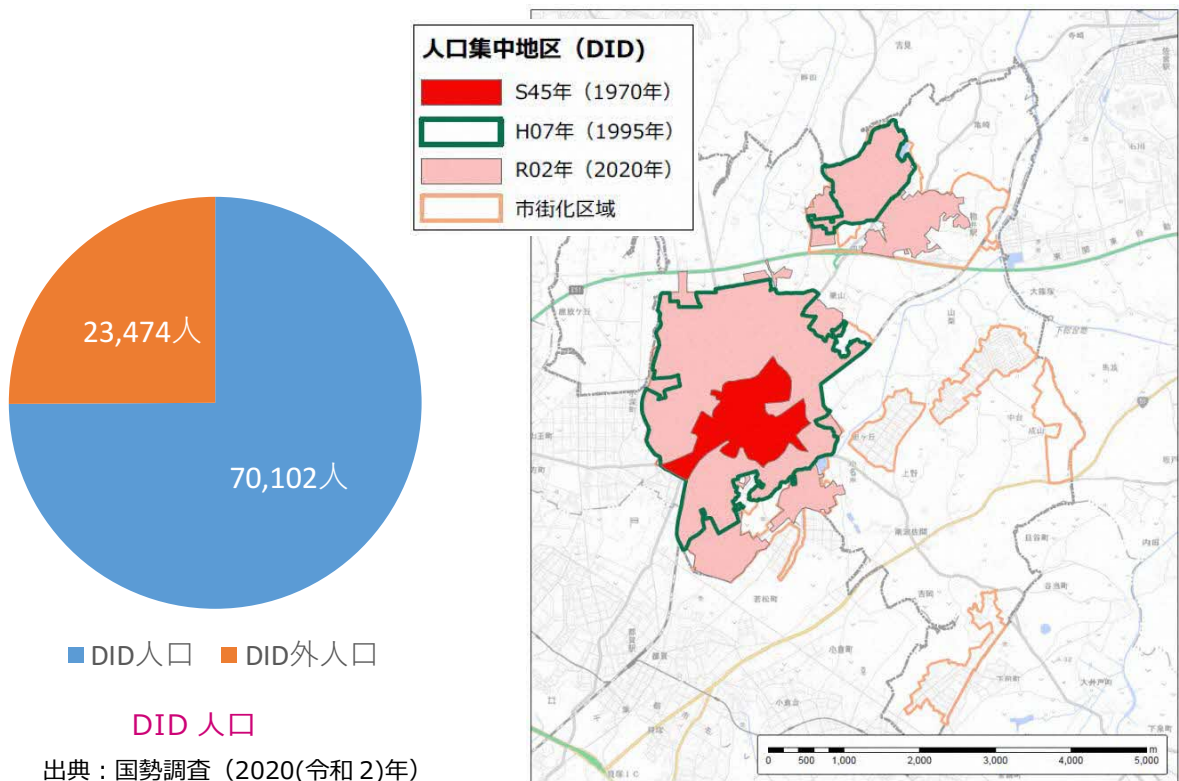
出典：各年国勢調査

市街化区域内に人口が集中した都市構造

DID（人口集中地区）内の人口は、2020（令和2）年で約7万人であり、総人口の約7割を占めています。

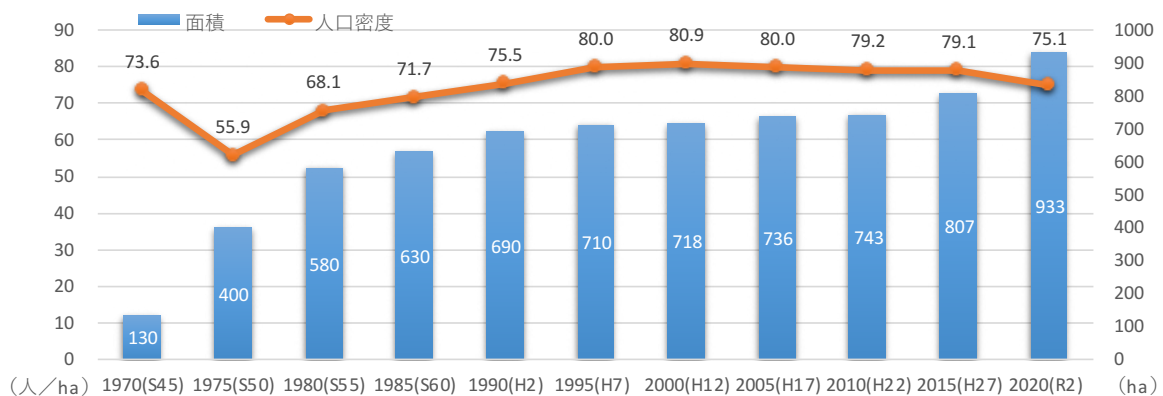
DID面積は、1970（昭和45）年では四街道駅周辺の130haでしたが、2020（令和2）年には933haとなり、市街化区域の8割近くを占めています。

2020（令和2）年のDIDの人口密度は75.1人/haであり、近年は減少傾向にあるものの、DIDを設定する人口密度基準である40人/haを大きく上回っていることから、市街化区域内に人口が集中した都市構造であると考えられます。



DIDの変遷

出典：各年国勢調査

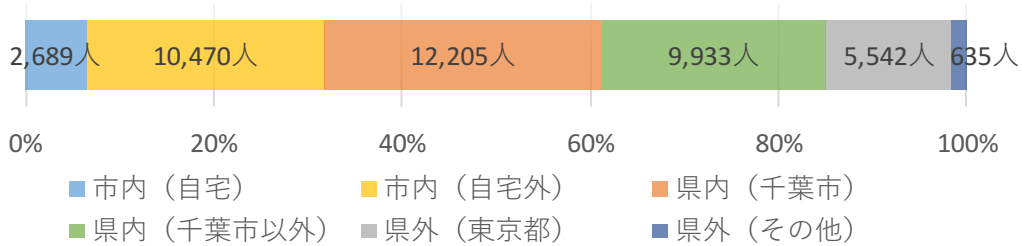


DID面積と人口密度の推移

出典：各年国勢調査

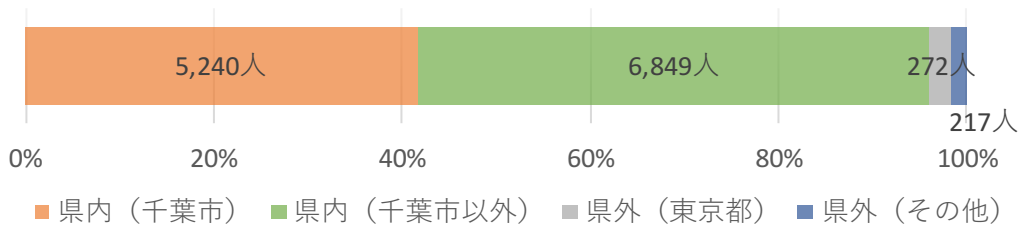
通勤・通学流動は市外への大幅な流出超過

市内に常住する通勤・通学者41,474人のうち、市内に通勤・通学するのは自宅からが2,689人、自宅外からが10,470人で約3割となっています。市外への通勤・通学者の主な内訳は、千葉市へ12,205人、千葉市以外の県内各市町村へ9,933人、東京都へ5,542人となっています。一方、市外から四街道市に流入している人口は12,578人で大幅な流出超過となっています。主な内訳は、千葉市から5,240人、県内(千葉市以外)から6,849人となっています。



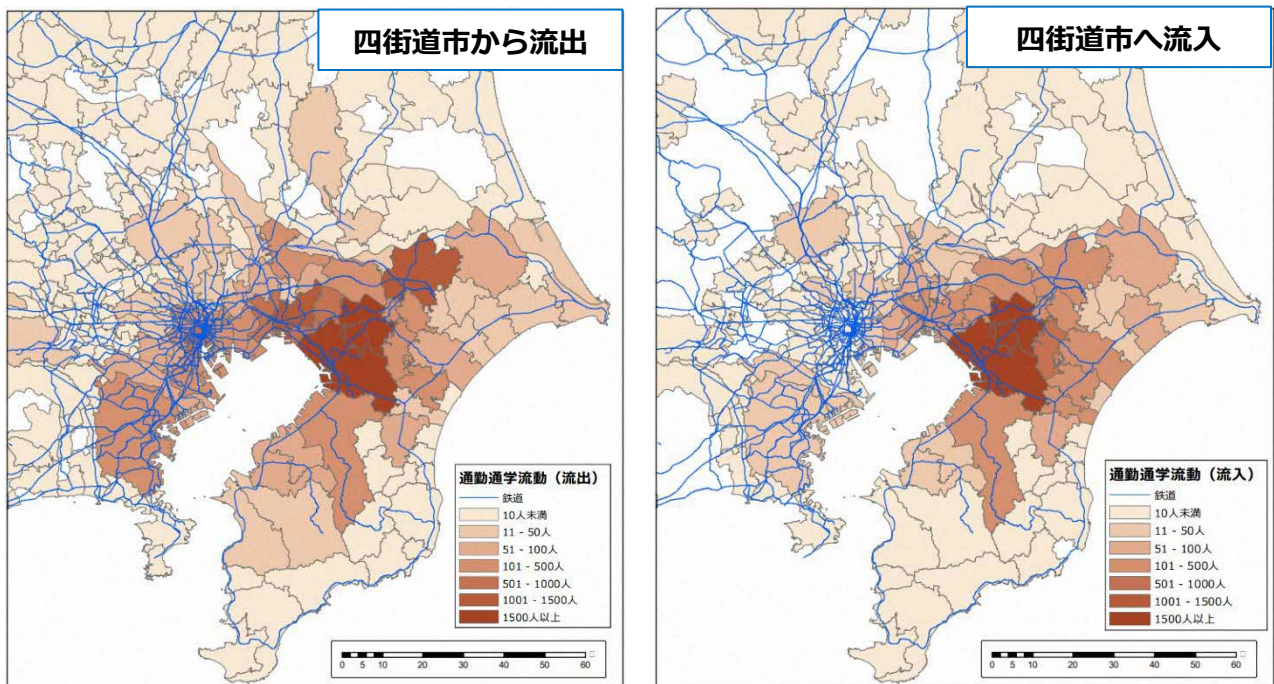
市内に常住する通勤・通学者の通勤・通学先

出典：国勢調査（2020(令和2)年）



市外からの通勤・通学者の居住地

出典：国勢調査（2020(令和2)年）



通勤通学者の流入・流出分布

出典：国勢調査（2020(令和2)年）

(3) 産業に関する動向

事業所数及び従事者数ともに第3次産業の割合が高い

事業所数及び従事者数ともに、第3次産業の割合が高くなっています。

事業所数は減少傾向にあります。2021(令和3)年では、第2次産業の事業所数を除き、増加しています。

従事者数は増減を繰り返していますが、2021(令和3)年では増加しています。

区分		2010(H22)	2012(H24)	2015(H27)	2016(H28)	2021(R3)	対前回比
事業所数	総数	2,555	2,423	2,496	2,307	2,364	102.5%
	第1次産業	5	6	9	8	12	150.0%
	第2次産業	489	456	445	408	383	93.9%
	第3次産業	2,061	1,961	2,042	1,891	1,969	104.1%
従業者数	総数	23,303	21,124	24,596	22,166	24,753	111.7%
	第1次産業	28	48	67	62	89	143.5%
	第2次産業	3,822	3,730	3,444	3,003	3,057	101.8%
	第3次産業	19,453	17,346	21,085	19,101	21,607	113.1%

産業(大分類)別事業所数及び従事者数の推移

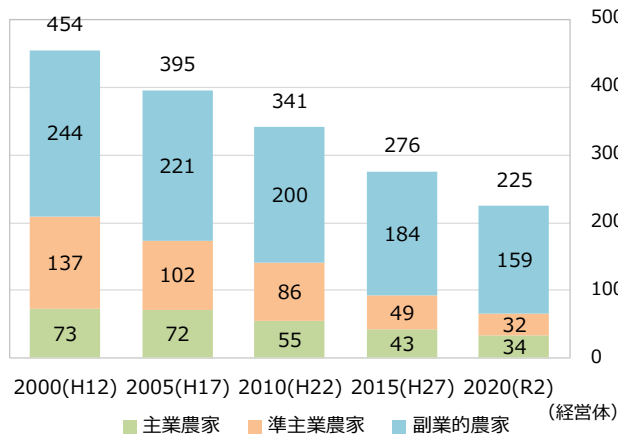
出典：四街道市統計書(2022(令和4)年版)

減少する農家数・経営耕地面積

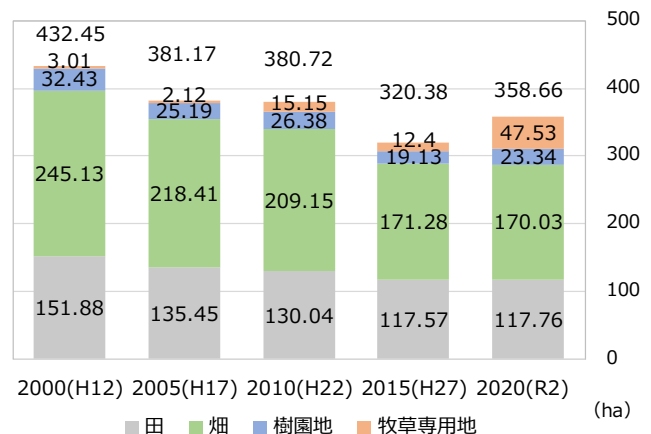
市内の農業は、1年を通して温暖な気候条件の下で、みどり豊かな土地資源に恵まれ、都市近郊農業の形態を保持しつつ様々な農産物が生産されてきました。

しかし、2000(平成12)年と比較すると2020(令和2)年の農家数は約半数になっており、生産者の高齢化や後継者不足等によって減少しています。

経営耕地面積についても減少傾向にありましたが、2015(平成27)年から2020(令和2)年にかけてやや増加しています。



農家数の推移



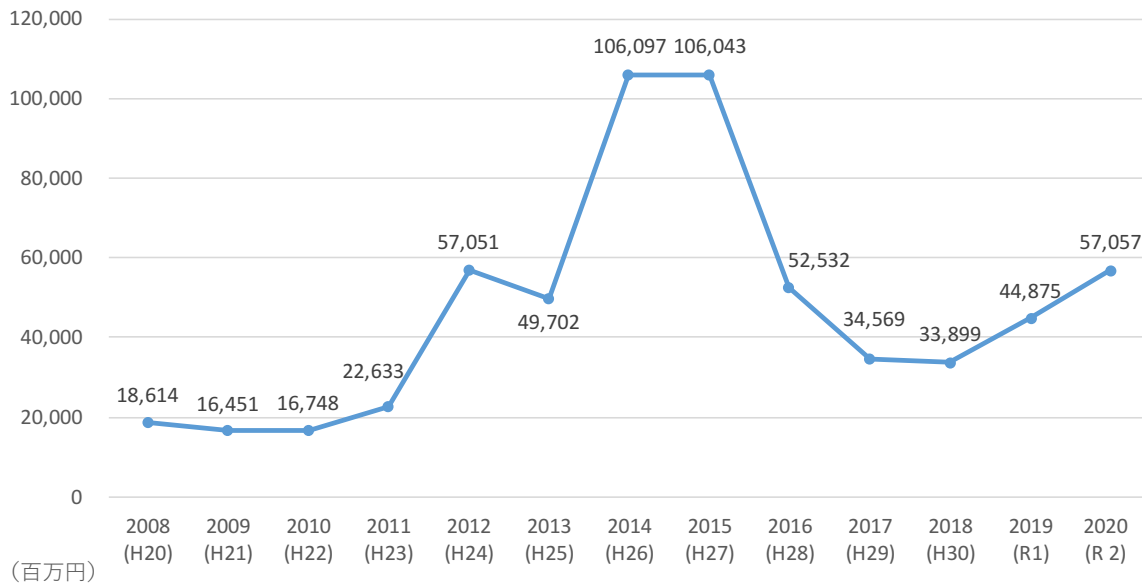
経営耕地面積の推移

出典：四街道市統計書(2022(令和4)年版)

企業立地の促進

工業は、物井駅周辺地区、鷹の台地区を中心に工業機能が集積しています。
 製造品出荷額等は2014（平成26）年をピークに減少傾向にありましたが、近年は増加に転じています。

本市では、戦略的な企業立地促進を図るため「四街道市企業立地促進基本方針」、「四街道市企業立地促進事業補助金交付要綱」を策定し、この助成制度を運用しながら市外からの立地企業、地元企業の事業活動を支援しています。

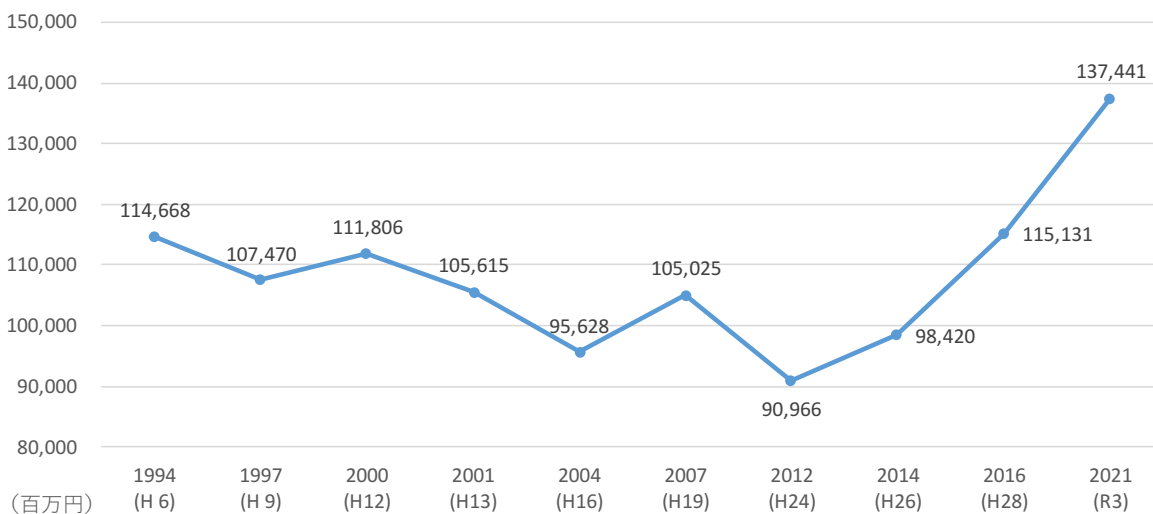


製造品出荷額等の推移

資料：工業統計調査、経済センサス-活動調査

小売業を中心とした商業

商業は、四街道駅周辺及び物井駅周辺に商業施設が多く立地しています。
 商品販売額は減少傾向にありましたが、2014（平成26）年から増加に転じています。



商品販売額の推移(小売、卸売計)

資料：商業統計調査、経済センサス-活動調査

(4) 土地利用に関する動向

四街道駅・物井駅周辺に住宅・商業用地が多く、周辺にみどりが広がる

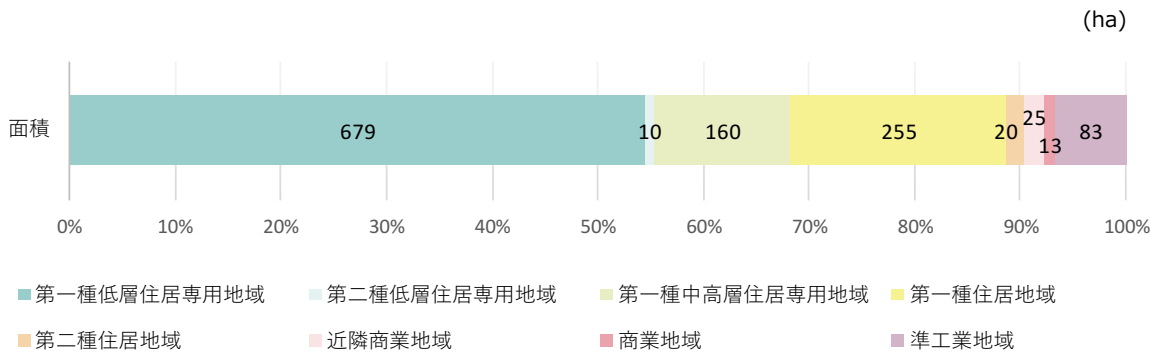
市域の全域が都市計画区域に指定されており、そのうち約35%(1,245ha)が市街化区域、残りの約65%(2,225ha)が市街化調整区域となっています。

古くからある既成市街地を中心として郊外に土地区画整理事業や開発が行われた土地が点在しており、市街化区域内の用途地域の主な内訳は、住居系が54%、商業系が約6%、工業系が約3%となっています。総人口の約9割が市街化区域に居住し、市街化区域に人口が集中した構造となっています。

市街化区域内の土地利用の現況は、住宅用地が629ha、商業用地が79ha、工業用地が14haと都市的土地利用が約6割を占めています。

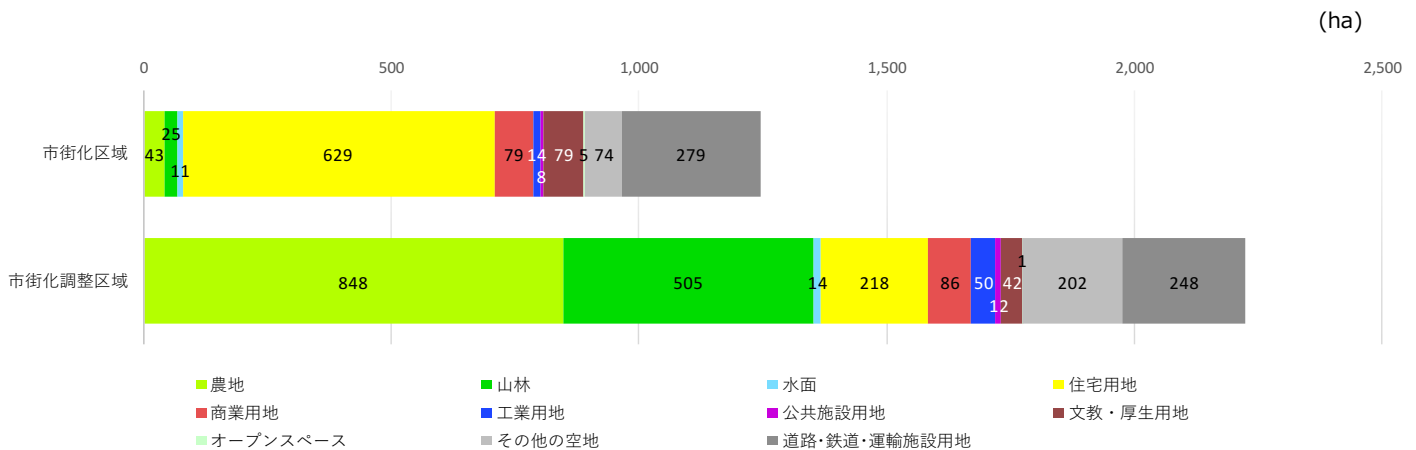
市街化調整区域は、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」における農業振興地域に指定されており、農地が52%を占めています。

市街化調整区域の土地利用の現況は、農地が848ha、山林が505haと自然的土地利用が約6割を占めています。



用途地域の構成

出典：2022（令和4）年 都市計画現況調査



市街化区域及び市街化調整区域の土地利用の現況構成

出典：2021（令和3）年度 都市計画基礎調査（2023（令和5）年版）

(5) 市街地整備に関する動向

四街道駅周辺での拠点整備と郊外における計画的な居住地整備

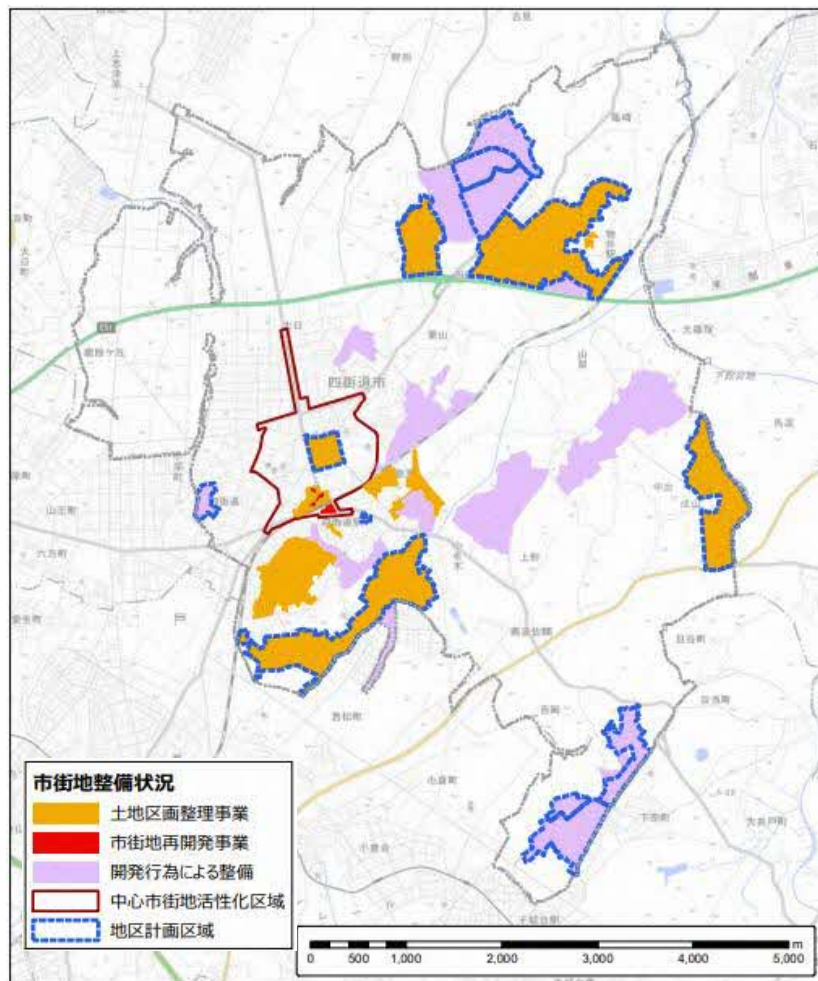
市内で最初の土地区画整理事業は、1965（昭和40）年に鹿渡地区（現在の「みのり町」）で組合施行により着手されました。その後も市、公社、公団及び組合が事業主体となって事業を実施しており、2024（令和6）年4月現在の完了及び整備中の地区は13カ所331haとなっています。

四街道駅北口地区では市街地再開発事業が実施され、四街道市の玄関口としてふさわしい、にぎわいと活力のある中心市街地の改善及び都市基盤の強化が図られています。

四街道駅南口地区については、市街地再開発事業等を活用した市街地整備について調査・研究された経緯があります。

地区計画は市内13地区（402.19ha）で定められ、そのうち7地区は土地区画整理事業により整備された良好な居住環境保全を目的としています。

中央地区（「四街道都市核北地区」から名称変更）では、市の中心地区としてふさわしい複合施設の計画的な誘致を目的とした地区計画が定められています。



市街地整備状況

出典：2021（令和3）年度 都市計画基礎調査

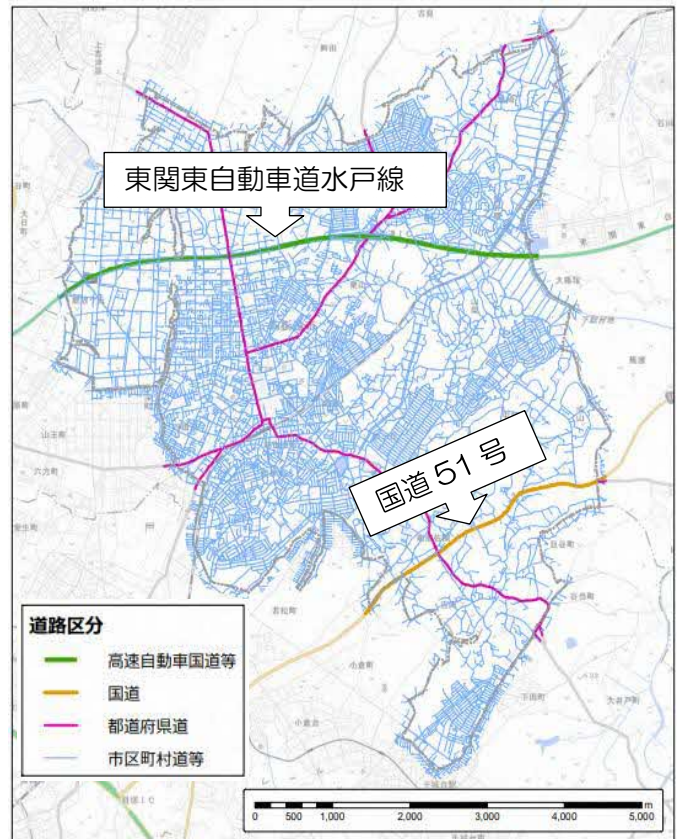
(6) 道路・交通

利便性の高い道路ネットワーク

本市の北部には東西に東関東自動車道水戸線が通っており、四街道インターチェンジから市役所までは約2km、四街道駅までは約3kmの位置にあります。

本市及び周辺の広域的な幹線道路としては、国道16号が市外西側を南北に通り、千葉市及び木更津市方面と埼玉県及び東京都方面を結んでいます。

また、国道51号が市内南部を通り、千葉市と成田市及び茨城県方面を結んでいます。それに交差するように主要地方道浜野四街道長沼線が通り、JR総武本線と平行に主要地方道千葉臼井印西線が通っています。



道路網図

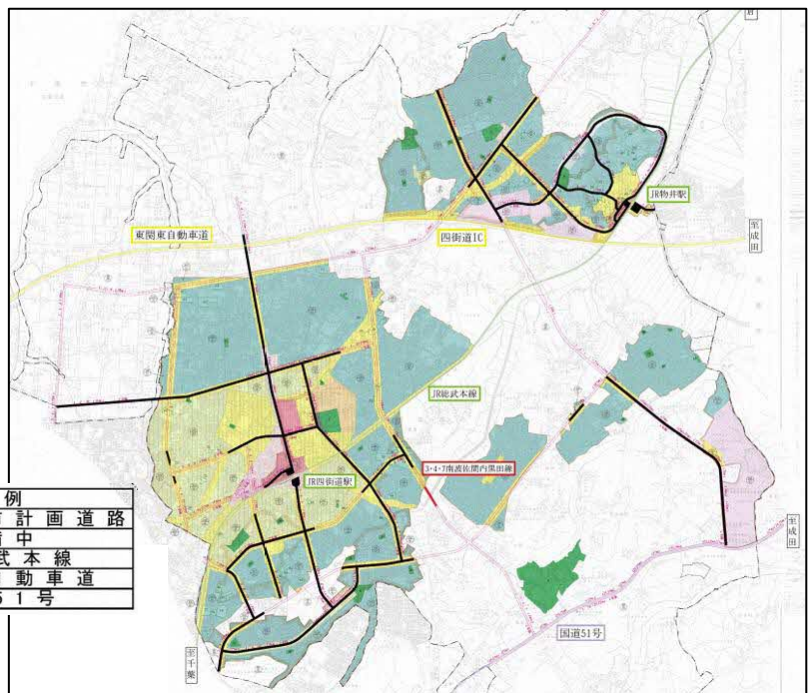
出典：四街道行政情報マップ

長期未整備路線のある都市計画道路

都市計画道路は23路線、総延長は約50.02kmとなっています。総延長に対し整備済延長は26.160kmであり、52.29%の整備率となっています。

3・3・23号国道51号を除く22路線については、都市計画道路整備プログラムにより整備予定路線を定めています。

凡 例	
	整備済都市計画道路
	整備中
	JR総武本線
	東関東自動車道
	国道51号



都市計画道路整備状況図

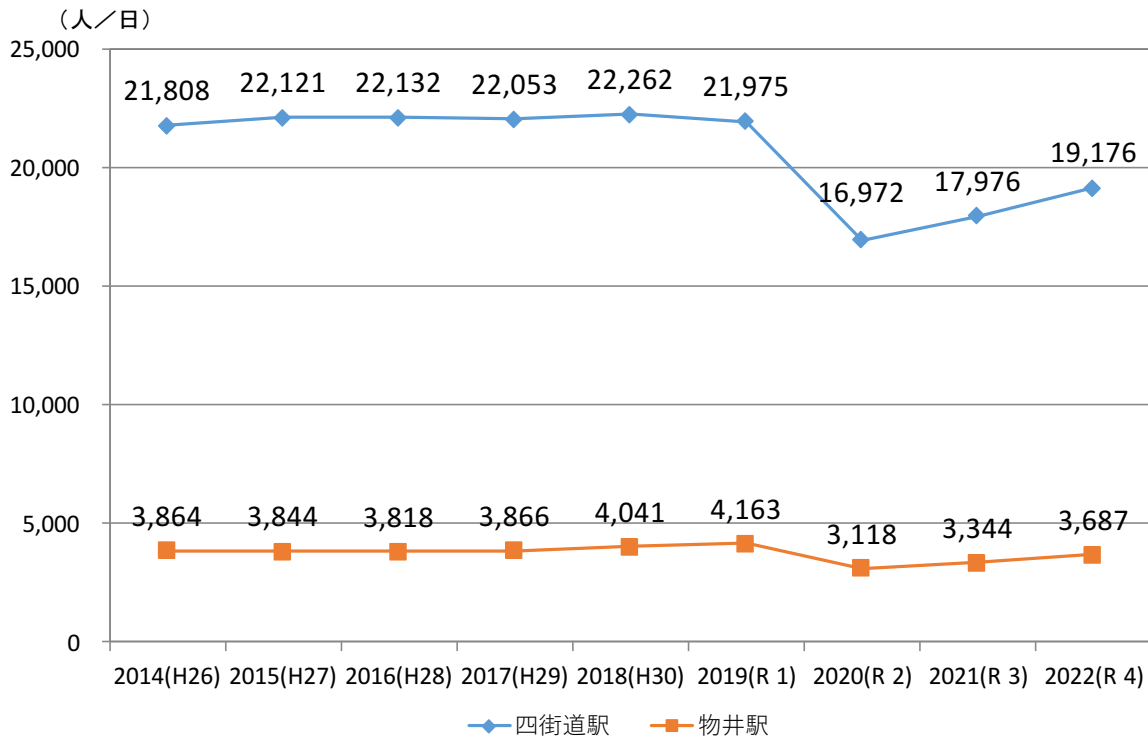
(2024(令和6)年3月末現在)

出典：四街道市ホームページ

利便性の高い鉄道、バス交通

鉄道はJR 総武本線が市域の中央を通過しており、四街道駅が南西側に、物井駅が北東側に位置しています。四街道駅から成田エクスプレステ急を利用した場合の所要時間は、東京駅まで約35分、成田空港駅まで約30分となっています。JR 快速を利用した場合の所要時間は、東京駅まで約55分、成田空港駅まで約40分です。

1日の平均乗車人員は、新型コロナウイルス感染症の影響がない2019（令和元）年までは四街道駅で約2万人、物井駅で約4千人であり、おおむね横ばいの状況でした。



乗車人員の推移

出典：四街道市統計書（2023（令和5）年版）

鉄道でカバーしきれていない地域では、主要道路においてバス路線が運行され、四街道駅を中心とした放射状のネットワークを形成しています。人口が集中している地区（千代田、みそら、旭ヶ丘等）への運行本数は1日100本以上と多く、市全体としてバス交通が充実しています。

利用者数は新型コロナウイルス感染症の流行により減少していましたが、停滞していた社会経済活動の再開に伴って回復傾向にあります。

また、公共交通空白地域の解消等を目的に、2001（平成13）年より市内循環バス「ヨッピー」の利用が開始され、市役所や四街道駅を経由する二つの循環ルートを運行しています。



市内循環バス「ヨッピー」

(7) その他都市基盤

公園・緑地

都市公園は、その規模等により、いくつかの種類に分けられています。本市では、総合公園1カ所(19.3ha)、地区公園1カ所(4.1ha)、近隣公園6カ所(11.2ha)、街区公園164カ所(18.0ha)、緑地37カ所(21.3ha)が整備されています。

2024(令和6)年4月時点の一人当たりの公園緑地面積は7.7㎡/人となっています。

生産緑地

市街化区域内にある500㎡以上の一団の農地のうち、1992(平成4)年に90地区、約27.88haを指定しました。また、2020(令和2)年9月に規模を300㎡以上とする条例を定めています。なお、2024(令和6)年3月現在は69地区、約17.46haとなっています。

河川

本市の主な河川として、一級河川である鹿島川が市の北東部に接しており、大きな河川や湖沼がない本市において貴重な水辺空間となっています。

上下水道

水道は給水区域における整備をほぼ終えており、2022(令和4)年の普及状況は99.6%となっています。

公共下水道は、印旛沼流域関連公共下水道として汚水、雨水を区別する分流式を採用しており、2022(令和4)年の普及率は88.1%となっています。

公共施設

市では、高度経済成長期を中心に、人口増加や住民ニーズの高まりにより、多くの公共施設を建設してきました(2023(令和5)年3月現在126施設)。これらの施設は、老朽化が進行し、順次改修や更新が必要な時期を迎えようとしています。

しかし、改修や更新には多額の費用が必要なことから、2016(平成28)年、「四街道市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の最適化を図り、財政負担の軽減及び標準化を進めています。

2024(令和6)年度には新庁舎の工事が完了し、開庁されました。その後は、既存庁舎の一部改修及び解体が進められています。

また、ごみ処理施設は、施設の老朽化や様々な財政負担を考慮し、早急に次期ごみ処理施設の建設が必要となっており、吉岡区内において次期ごみ処理施設の整備を進めています。

(8) 自然環境

自然環境を活用したレクリエーション

市内には、市民の憩いの場の提供を目的として、自然を活用したレクリエーション場があり、年間を通して多くの動植物を観察することができます。

市街化区域に隣接する里山「たろやまの郷」では、市と市民団体の協働により毎年稲刈り体験や自然観察会等の自然体験イベントが実施されています。

また、市内の様々な場所にホタルが生息していますが、市では山梨地先の休耕田を自然観察地として借り上げ、ホタルの自生地として整備しています。



稲刈り体験の様子

(9) 都市災害

本市における風水害は、主に梅雨前線等の前線の停滞、又は前線を伴った低気圧がもたらした豪雨と台風によるものです。2019（令和元）年の台風を代表とした集中豪雨では、内水氾濫等による建物等への浸水被害、強風による停電被害が起きました。

また、台風や前線に伴う豪雨がもたらす災害として、従来は内水氾濫による被害が中心でしたが、近年、市街化の進展に伴う土地利用等の変化によって、土砂災害の発生が増えています。

過去に本市で被害があったと推定される主な既往地震は、元禄地震、関東大地震、千葉県東方沖地震、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）が挙げられます。

災害の発生により避難が必要になった場合を想定し、公共施設を中心に指定緊急避難場所 24 カ所、指定避難所 27 カ所を指定しています。

2. 関連計画

都市計画マスタープランを検討する上で踏まえるべき主要な関連計画は次のとおりです。
(一部抜粋)

千葉県総合計画～新しい千葉の時代を切り開く～

【発表年】2022（令和4）年3月

【目標年次】2022（令和4）年度から10年間

【基本理念】

～千葉の未来を切り開く～『まち』『海・緑』『ひと』がきらめく千葉の実現

【基本目標・目指す姿】

- I 危機管理体制の構築と安全の確保
- II 千葉経済圏の確立と社会資本の整備
- III 未来を支える医療・福祉の充実
- IV 子どもの可能性を広げる千葉の確立
- V 誰もがその人らしく生きる・分かり合える社会の実現
- VI 独自の自然・文化を生かした魅力ある千葉の創造

【県づくりの方向性：印旛ゾーン】

成田空港の更なる機能強化等の効果や国内外からの活力を生かした地域振興を図る

千葉県都市づくりビジョン

【発表年】2023（令和5）年6月

【基本的な考え方】

人々の多様化する価値観やライフスタイルに対応した千葉県らしい魅力ある豊かな都市づくりを進めていくため、本県の目指すべき「都市の姿」を掲げ、その実現に向けた新たな都市づくりに取り組んでいきます。

【都市づくりの目標と方向性】

■構造【目標】地域の個性を生かしたコンパクトな都市

方向性01 多様な拠点を持つ

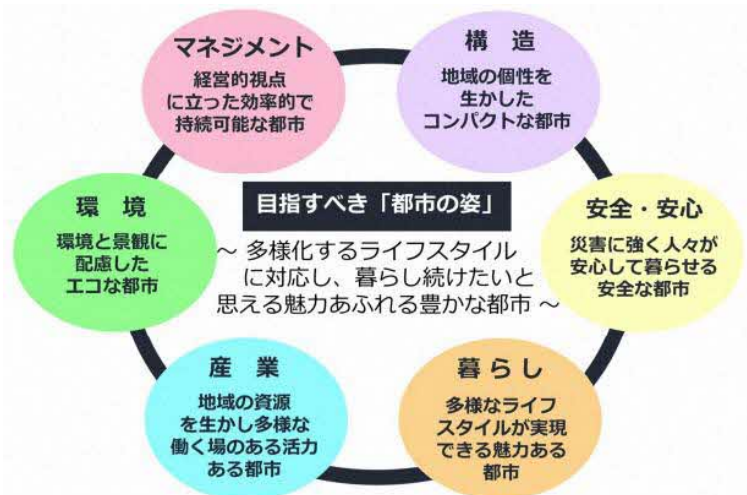
コンパクトな都市づくり

方向性02 拠点をつなぐネットワークづくり

■安全・安心【目標】災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市

方向性03 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり

■暮らし【目標】多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市



方向性 04 多様なライフスタイルが実現でき人にやさしい都市づくり

方向性 05 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり

■産業【目標】地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性 06 多様な産業が成長する都市づくり

■環境【目標】環境と景観に配慮したエコな都市

方向性 07 カーボンニュートラルに取り組む都市づくり

方向性 08 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

■マネジメント【目標】経営的視点に立った効率的で持続可能な都市

方向性 09 都市経営の視点に立った官民連携による持続可能な都市づくり

方向性 10 ICT等の新技術を生かした豊かで便利なスマートな都市づくり

四街道都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【発表年】2016（平成28）年3月

【目標年次】2025（令和7）年度 ※2025（令和7）年度に都市計画の見直し予定

【本区域の基本理念】

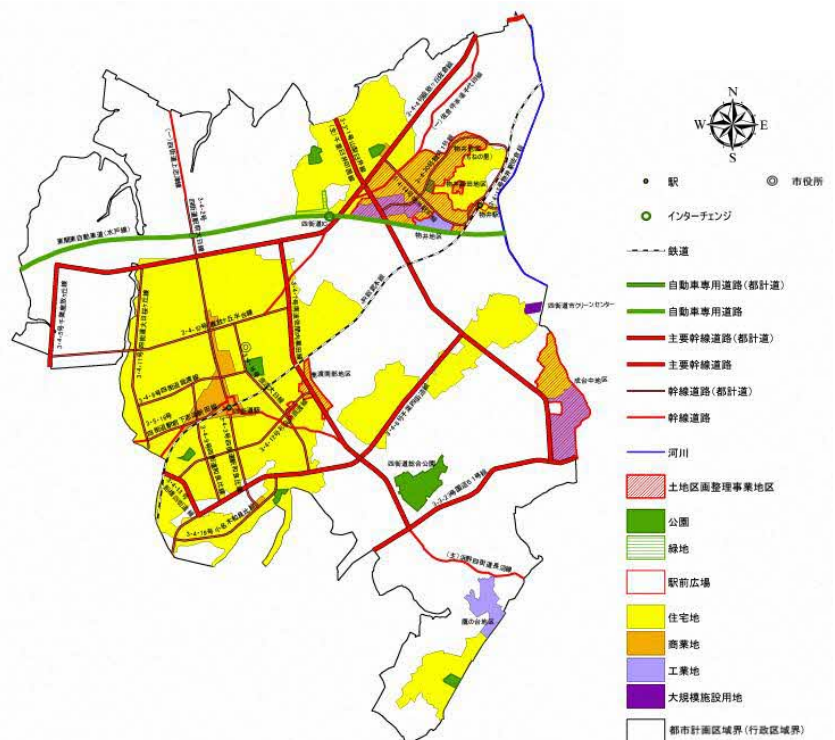
- ・にぎわいと活力ある都市
- ・安全・安心な快適都市
- ・緑と調和するやすらぎの都市

【地域毎の市街地像】

四街道駅周辺地域は、商業・業務地と住宅地から形成されており、今後も本区域の都市核にふさわしい多様な都市機能を有する商業・業務拠点として形成を図りつつ、良好な居住環境の保全を図ります。

北部地域は、物井駅周辺を都市核を補完する地域核として、商業・業務機能等の誘導を図りつつ、四街道インターチェンジを生かした産業拠点と良好な居住環境の形成を図ります。

南部地域は、レクリエーション機能として総合公園が整備されており、国道51号の沿道を交流拠点として形成を図るほか、豊かな自然と良好な居住環境の形成を図りながら、広域交通を生かした産業拠点の形成を図ります。



四街道都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

四街道市総合計画

【発表年】2024（令和6）年4月

【基本構想】2024（令和6）年度から2043（令和25）年度までの20年間

【基本計画】第1期基本計画は2024（令和6）年度～2028（令和10）年度

（基本構想の期間である20年間のうち、社会情勢を踏まえながら5年ごとに見直し）

【まちづくりの方向性】

『幸せつなぐ 未来への道しるべ - Yotsukaido Happy Road -』

【4つのまちづくりの道】

未来を応援する道

ふるさとを誇れる道

こどもがまんなかの道

人によりそうやさしい道

【土地利用の考え方】

地域経済が活発なにぎわいあふれる都市

緑と調和する心やすらぐ都市

凡例	
	市街化区域
	市街化調整区域
	主な道路 (整備予定含む)
	



土地利用のイメージ図

3. まちづくりを取り巻く社会情勢

私たちの生活を取り巻く社会潮流が変化していく中、今後のまちづくりにおいては、都市をめぐる次のような社会情勢を考慮する必要があります。

人口減少、少子高齢化の進行

少子高齢化の進行により、我が国の総人口は2008（平成20）年をピークに減少に転じており、生産年齢人口も1995（平成7）年をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計（2023（令和5）年：出生中位（死亡中位）推計）によると、総人口は2045（令和27）年には1億880万人、2056（令和38）年には1億人を割って9,965万人にまで減少すると見込まれています。

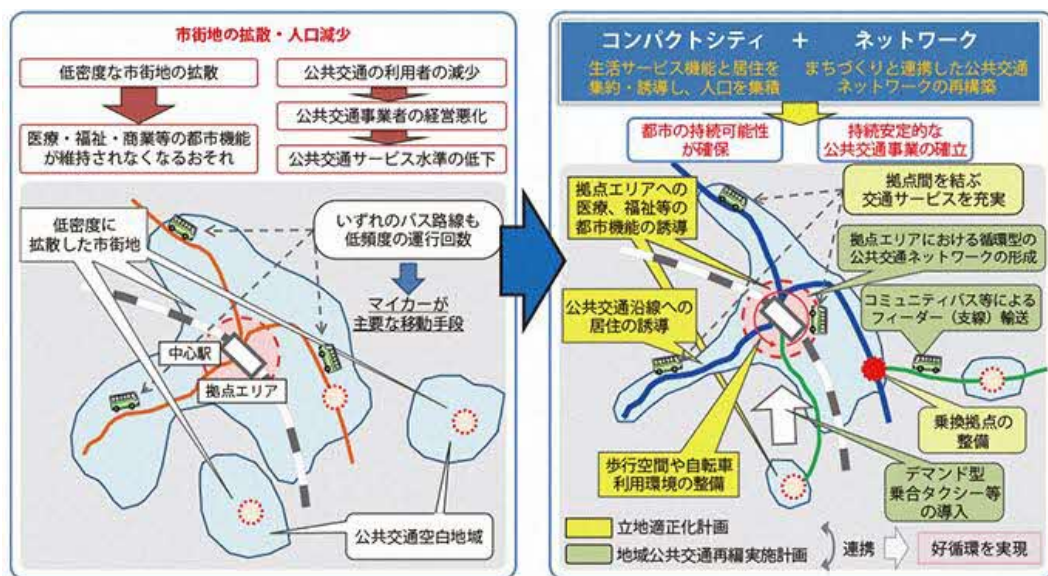
また、生活様式が変化し未婚者の増加や晩婚化が進み、2020（令和2）年には合計特殊出生率が1.33になっており、全国的に少子化の傾向にあります。

一方、2015（平成27）年から2025（令和7）年にかけては「団塊の世代」が後期高齢者となり、その後急速な高齢化が進んでいます。2023（令和5）年には、国内における65歳以上の高齢化率が29.1%と過去最高の水準を記録し、WHO（世界保健機構）の定義にある65歳以上の高齢者が21%を超える「超高齢社会」となっています。

人口減少や少子高齢化の進行は、社会保障費負担の増加、労働力の減少を招くこと等が懸念されており、社会全体の活力低下は避けて通れない状況となっています。核家族化や地域コミュニティの希薄化を背景に、高齢者等の社会的孤立も問題となっています。

このような課題を解決するため、2014（平成26）年にはコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進するため「立地適正化計画制度」が創設されました。

中心部へのより集中した居住と各種機能の集約等により、高齢者等が徒歩で生活できるようなまちづくり形成が推進されています。



コンパクト・プラス・ネットワーク

出典：国土交通省立地適正化計画作成の手引き（2023（令和5）年3月版）

社会資本の老朽化の顕在化

高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラの老朽化が深刻であり、今後、建設から50年以上経過する施設の割合が加速的に進行していきます。老朽化が進むインフラを計画的に維持管理・更新することにより、国民の安全・安心の確保や維持管理・更新に係るトータルコストの縮減・平準化を図る必要があります。

このため、2013（平成25）年11月、政府全体の取組として、また、計画的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、国が「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。また、この基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画である「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を2014（平成26）年5月に策定しました。そして、メンテナンスサイクルの核となる個別施設ごとの長寿命化計画である「個別施設計画」の策定促進、インフラの大部分を管理する地方公共団体への技術的・財政的支援等を実施してきました。

2021（令和3）年6月には、第2次の「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定しています。これにより、損傷が軽微な段階で補修を行う「予防保全」に基づくインフラメンテナンスへの本格転換、新技術等の普及促進によるインフラメンテナンスの生産性向上、集約・再編等によるインフラストック適正化等の取組を推進し、インフラが持つ機能が将来にわたって適切に発揮できる、持続可能なインフラメンテナンスの実現をめざすこととしています。

高度経済成長期以降に整備された道路橋、トンネル、河川、下水道、港湾等については、建設後50年以上が経過し、今後一斉に老朽化が進むことで、より一層深刻な課題として顕在化してくることが想定されます。

激甚化する自然災害

我が国では、台風や集中豪雨・土砂災害、豪雪、火山噴火等の自然災害が頻発・激甚化しており、「平成30年7月豪雨」、「令和元年東日本台風」や「令和2年7月豪雨」をはじめ、毎年のように豪雨災害による被害が生じています。諸外国でも、台風・サイクロンや豪雨による洪水被害、異常高温による干ばつ・森林火災の被害が生じています。



左：「平成30年7月豪雨」による被害状況（岡山県倉敷市真備町）

右：「令和元年東日本台風」による被害状況（長野県長野市）

地球温暖化の影響が評価された異常気象による気象災害

出典：国土交通白書（2022（令和4）年版）

そのほか、我が国が脅威にさらされている自然災害として、地震・津波が挙げられます。2011（平成 23）年に発生した東日本大震災は、関東及び東北地方の広範囲にわたり甚大な被害をもたらしました。今後も、南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模地震や気候変動に伴う甚大な自然災害の発生が懸念されています。

2012（平成 24）年の災害対策基本法の改正を受けて、「減災」の考え方に基づいた防災まちづくりや、発災後に迅速な復興が可能となるよう復興事前準備の取組等が求められています。頻発する大規模自然災害等による被害を受け、国民生活や経済に甚大な影響を及ぼすおそれがある大規模自然災害等に備えた国土の全域にわたる強靱な国づくりを推進するため、2013（平成 25）年には「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」が公布・施行されました。2014（平成 26）年には、国土の健康診断にあたる脆弱性評価を踏まえて、強靱な国づくりのためのいわば処方箋を示した「国土強靱化基本計画」が策定されています。

今後は災害に強い都市づくりに向けて、更なる耐震化や密集市街地の不燃化等の都市防災の充実を図ることが必要です。また、高齢者の孤立化等が課題となっている中で、2020（令和 2）年には「立地適正化計画」の中で新たに防災指針が加わり、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進しながら、災害時には互いに助け合える体制づくりも含めた、ハードとソフトが一体となった自助・共助・公助による総合的な災害対策の確立が求められています。

環境・エネルギー問題の深刻化

地球規模の人口増加や科学技術の発展・普及により、二酸化炭素等の温室効果ガス排出量が増加し、世界的規模で地球温暖化が進行しています。

日本における温室効果ガスの排出は、大半が産業活動に起因しています。とりわけ二酸化炭素の排出はエネルギー需要に左右される面が大きいため、二酸化炭素の排出量の削減に向けたエネルギー効率の更なる向上や消費量の抑制、再生可能エネルギーの積極的な導入等の脱炭素・循環型社会の構築が求められています。

また、世界では「2050年カーボンニュートラル」をめざす潮流となっています。我が国においても、「2050年カーボンニュートラル」や2030（令和 12）年度において、温室効果ガスを2013（平成 25）年度から46%削減するという新たな目標を国際公約として掲げました。地域の暮らしや経済を支える幅広い分野を所管する民生・運輸部門の脱炭素化等に主体的に取り組むとともに、緑陰形成機能をもつみどりを増やすことで都市の気温上昇を緩和する都市緑化等の気候変動への適応策や、生物多様性の保全等の、環境施策全般にわたり対策を強化していく必要があります。

市民生活においては、エコ商品の購入、エコツーリズム、スローライフ、省エネ（スマート）家電等への関心が高まっており、また、自然環境の保全、生物多様性、ごみ問題、地球環境問題等に配慮した取組が求められています。

持続可能なまちづくりへの対応

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。高度成長期に拡散した市街地のまま人口が減少し、居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況です。

こうした人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加えて、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で老朽化への対応も併せて求められています。

このような中で、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代等の若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、さらには災害に強いまちづくりの推進等が必要となっています。そのため、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりと連携した公共交通のネットワークを形成し、将来にわたって住み続けられる持続可能なまちづくりを推進することが重要となっています。

また、2015（平成27）年9月にすべての国連加盟国（193カ国）は、2016（平成28）年から2030（令和12）年までの15年間でより良き将来を実現するため、回復力のあるインフラの構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、生態系保護等の17の目標と169のターゲットからなる「持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goalsの略称）」を採択しました。また、持続可能性をキーワードに「社会」「環境」「経済」のバランスを取っていくことは世界的な価値観となっています。



持続可能な開発目標（SDGs）の17の目標のアイコン

出典：国際連合広報センター

高度情報化の進展

世界ではこの第4次産業革命とも称される変動の時代を先導すべく、科学技術イノベーション政策の競争が始まっています。情報通信技術（ICT）の急速な進化に代表されるスマートフォン、タブレット端末、ソーシャルメディア、クラウド等の普及は、私たちのライフスタイル・ワークスタイルの幅広い場面において大きな変化をもたらしています。

ICT利活用のあり方も大きく変わってきており、我が国が抱える様々な課題（地域経済の活性化、社会保障費の増大、大規模災害対策等）に対応するため、社会の様々な分野（農林水産業、地方創生、観光、医療、教育、防災、サイバーセキュリティ等）において、更なるICTの効果的な利活用が不可欠となっています。

サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合したシステムにより経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会として、「Society5.0」が提唱されました。この実現に向け、公民連携の下、人工知能（AI）、「モノ」のインターネット化（IoT）等の新技術やビッグデータの活用と都市インフラの一体化をめざし、統合的で効率的な社会システム「超スマートシティ社会」の構築が求められています。

新型コロナ危機を踏まえた新しいまちづくり

2019（令和元）年に中国湖北省武漢市で感染者が報告された新型コロナウイルス感染症は、世界的に拡大しました。そして、日常生活だけでなく、経済や社会全体の在り方まで影響し、それまでの生活を一変させました。

感染症のピーク時には「新しい生活様式」として感染回避のための手洗い、消毒、ソーシャルディスタンス、健康チェック、テレワークやローテーション勤務、時差通勤、広い空間、オンライン会議、換気、マスク着用が推奨されました。

2023（令和5）年に感染症法上の位置づけが「5類」に変更された後でも、自主的に行う場合の「基本的感染対策」として、その場に応じたマスク着用や咳エチケット、3密（密集・密接・密閉）を避ける、換気、手洗い等が挙げられています。

また、日常生活や学校、職場においてもオンラインやインターネットの利用が進み、リモートによる仕事や活動、サービスが広がっています。

ポストコロナ時代における都市のあり方として、ひとびとの働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点形成され、役割分担をしていくことが求められています。

インバウンド観光をめぐる動向

新型コロナウイルス感染症拡大により、深刻な影響が続く観光関連産業の事業継続と雇用維持を図るため、実質無利子・無担保融資による資金繰り支援、観光需要の喚起策等の、多面的な支援が実施されました。

2021（令和3）年の訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、対2019（令和元）年比99.2%減（対前年比94.0%減）の24.6万人となりましたが、2023（令和5）年の水際措置撤廃以降、訪日外客数は右肩上がりです。急回復を遂げています。

今後、人口減少ペースが加速する我が国の地域経済にとっては、観光・宿泊業（民泊）・外食業、小売業等の振興や、関連産業の雇用を促進させ外国人旅行者の需要を喚起することで、地域のにぎわいを取り戻すことにつながる等の効果が期待できます。

このため、地方においても外国人旅行者の受け入れ態勢を整え、地域外からの交流人口を拡大する観光諸活動を通し、地域を活性化させ持続可能な魅力ある地域を実現させることが求められています。

協働のまちづくり

1970（昭和45）年頃から、市民社会の成熟化に伴い、まちづくりに対する市民意識が高まっています。さらに、地方分権の流れにより、行政には地域特性を生かした施策を展開し、市民と一緒にまちづくりに取り組んでいく、新しい形の行政運営が求められています。このように、目まぐるしい社会状況の変化や市民ニーズが多様化・高度化している中で、市民や行政だけでなく多様な担い手が協働しながら、まちづくりを行う必要があります。

千葉県では「千葉県県民活動推進計画」を策定しています。また、市町村や地縁団体、市民活動団体、企業等が地域課題の解決に向け、共通の認識を深め、協働による取組を検討する契機となるよう、県内の複数地域において有識者による講演や優良な協働事例の発表、意見交換、ワークショップ等を定期的に行うことで、協働によるコミュニティづくりを促進しています。

4. 市民・企業意向

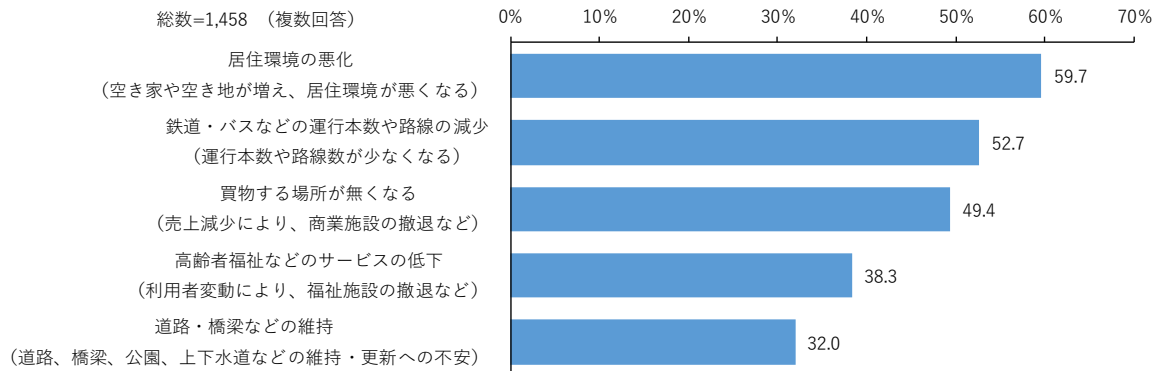
(1) 市民向けアンケート調査

本計画に住民の意向や提案を反映するため、無作為に抽出した18歳以上の住民3,000人を対象として、郵送配布・郵送とWEB回収によるアンケート調査を実施しました。回収数は1,458票、回収率は48.6%となりました。

- 調査対象：四街道市内在住の18歳以上の男女
- 抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出
- 調査期間：2022（令和4）年12月から2023（令和5）年1月
- 調査方法：郵送による配布・郵送とWEBによる回収（無記名方式）
- 配布票数：3,000票
- 回収票数：1,458票（回収率48.6%）

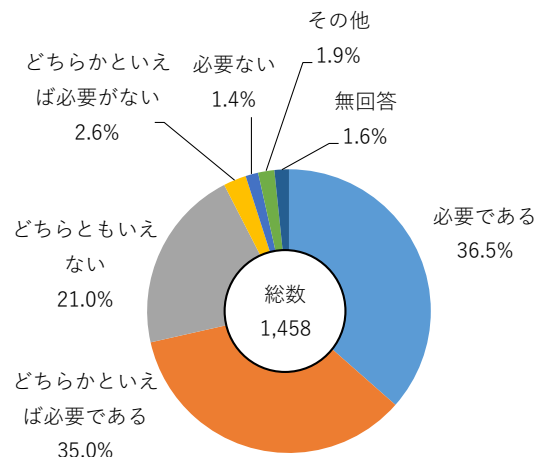
1) 人口減少や高齢化の進行により感じる影響や不安（上位5位）

「居住環境の悪化（空き家や空き地が増え、居住環境が悪くなる）」が59.7%で最も多く、次いで「鉄道・バス等の運行本数や路線の減少（運行本数や路線数が少なくなる）」（52.7%）、「買物する場所が無くなる（売上減少により、商業施設の撤退等）」（49.4%）、「高齢者福祉等のサービスの低下（利用者変動により、福祉施設の撤退等）」（38.3%）となっています。



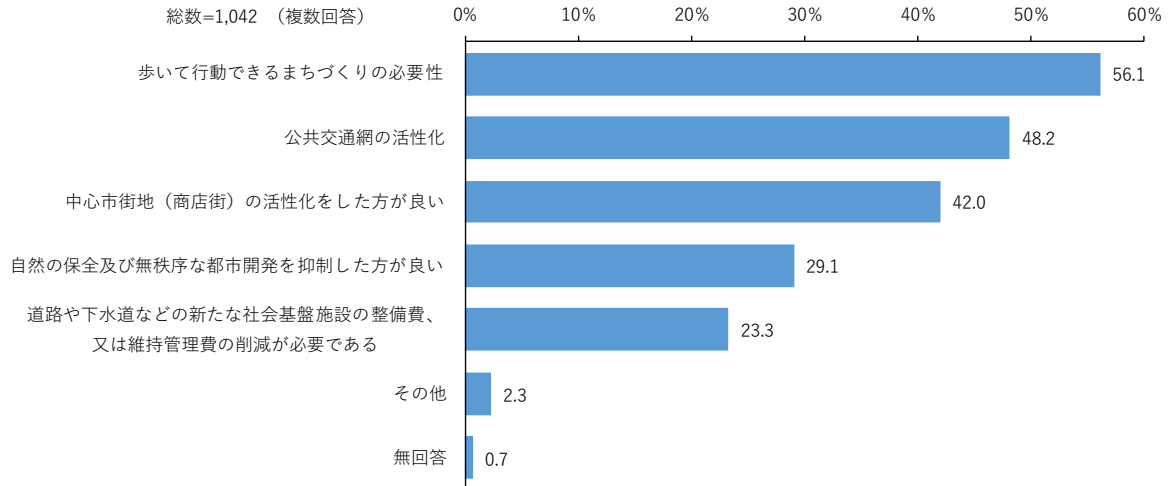
2) 「コンパクトシティ」のまちづくり 推進について

「必要である」が36.5%で最も多く、次いで「どちらかといえば必要である」（35.0%）、「どちらかといえは必要でない」（21.0%）となっています。



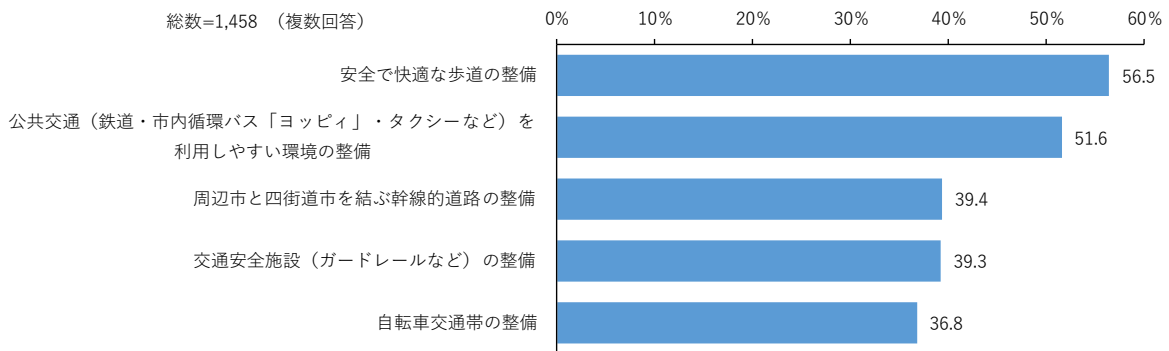
3) 「コンパクトシティ」の必要性を感じる理由

全設問で「必要である」との回答のうち、その理由は「歩いて行動できるまちづくりの必要性」が56.1%で最も多く、次いで「公共交通網の活性化」(48.2%)、「中心市街地(商店街)の活性化をした方が良い」(42.0%)となっています。



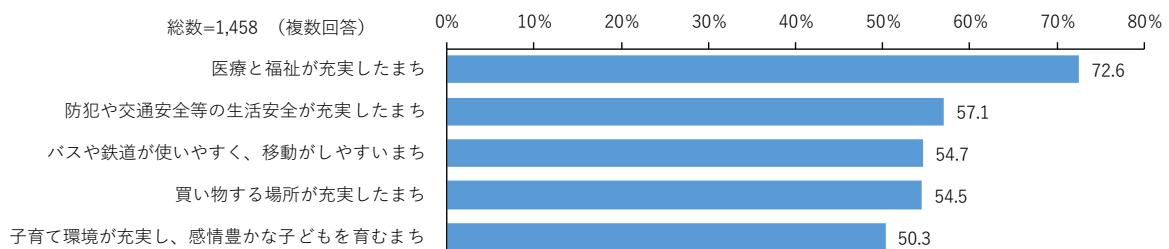
4) 道路・交通機関の整備について(上位5位)

「安全で快適な歩道の整備」が56.5%で最も多く、次いで「公共交通(鉄道・市内循環バス「ヨッピー」・タクシー等)を利用しやすい環境の整備」(51.6%)、「周辺市と四街道市を結ぶ幹線的道路の整備」(39.4%)、「交通安全施設(ガードレールなど)の整備」(39.3%)、「自転車交通帯の整備」(36.8%)となっています。



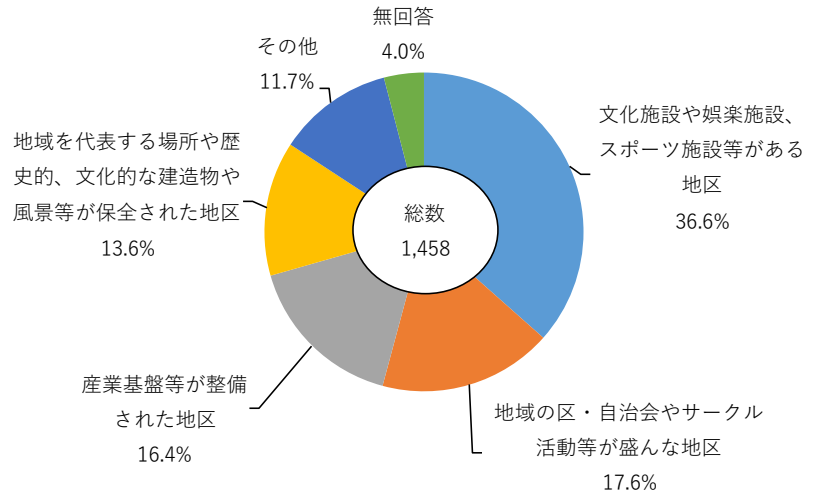
5) 市に期待する重点的な取組や、まちづくりに期待すること(上位5位)

「医療と福祉が充実したまち」が72.6%で最も多く、次いで「防犯や交通安全等の生活安全が充実したまち」(57.1%)、「バスや鉄道が使いやすく、移動がしやすいまち」(54.7%)、「買い物する場所が充実したまち」(54.5%)となっています。



6) 住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が36.6%で最も多く、次いで「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(17.6%)、「産業基盤等が整備された地区」(16.4%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(13.6%)となっています。



7) 満足度と重要度

生活環境の満足度は、『満足(「満足」と「やや満足」の合計)』は、「1.身近な買い物の便利さ」が38.5%と最も高く、次いで「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が37.6%、「26.総合的な暮らしやすさ」が32.9%、「9.身近な公園の量」が32.0%となっています。

『不満(「不満」と「やや不満」の合計)』は、「4.歩行者の安全性」が34.8%と最も高く、次いで「3.道路の舗装や草木等の管理状況」が34.4%、「6.路線バス等の利便性」が34.2%となっています。

生活環境の重要度は、『重要度が高い(「重要」と「やや重要」の合計)』は、「14.医療施設の充実度や利便性」が55.0%と最も多く、次いで「26.総合的な暮らしやすさ」が52.5%、「4.歩行者の安全性」が51.5%となっています。

『重要度が低い(「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計)』は、「14.医療施設の充実度や利便性」が30.0%と最も多く、次いで「1.身近な買い物の便利さ」が29.7%、「26.総合的な暮らしやすさ」が29.4%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 38.5	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 37.6	26.総合的な暮らしやすさ 32.9	9.身近な公園の量 32.0	12.公園、街路樹等の緑の豊かさ 30.5
「不満」と「やや不満」の合計割合	4.歩行者の安全性 34.8	3.道路の舗装や草木等の管理状況 34.4	6.路線バス等の利便性 34.2	1.身近な買い物の便利さ 34.0	14.医療施設の充実度や利便性 33.5
生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 55.0	26.総合的な暮らしやすさ 52.5	4.歩行者の安全性 51.5	1.身近な買い物の便利さ 51.2	15.高齢者の障がい者等へのバリアフリー対応状況 51.0
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 30.0	1.身近な買い物の便利さ 29.7	26.総合的な暮らしやすさ 29.4	4.歩行者の安全性 27.6	24地震や火災等に対する安全対策 27.6

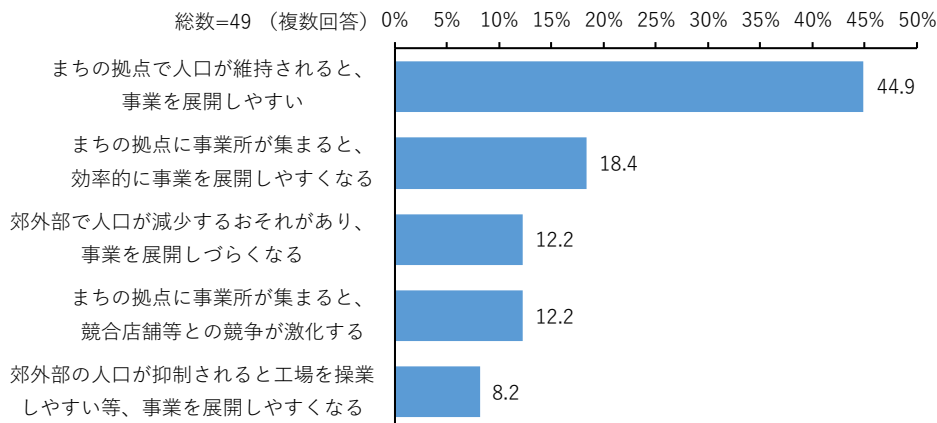
(2) 企業向けアンケート調査

都市計画マスタープランに関する事業者の要望、意見を十分に反映した計画とするため、企業向けアンケート調査を実施しました。

- 調査対象：四街道市内で操業中の企業
- 抽出方法：商工会リスト、千葉県登録事務所リストから無作為抽出
- 調査期間：2023（令和5）年1月から2023（令和5）年2月
- 調査方法：郵送による配布・郵送とWEBによる回収（無記名方式）
- 配布票数：100票
- 回収票数：49票（回収率49%）

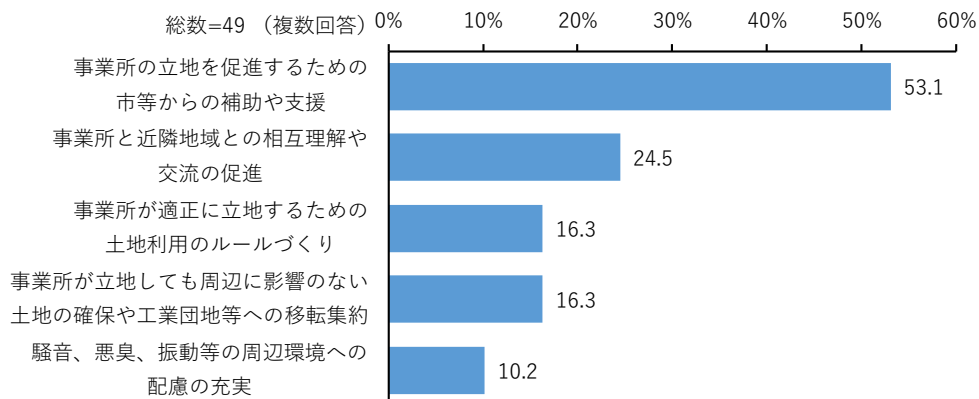
1) コンパクトシティを推進する場合の課題（上位5位）

「まちの拠点で人口が維持されると、事業を展開しやすい」が最も多く44.9%、次いで「まちの拠点に事業所が集まると、効率的に事業を展開しやすくなる」（18.4%）、「郊外部で人口が減少するおそれがあり、事業を展開しづらくなる」「まちの拠点に事業所が集まると、競合店舗等との競争が激化する」（12.2%）と続いています。



2) 事業所と地域との共存を図るために必要なこと（上位5位）

「事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」が最も多く53.1%、次いで「事業所と近隣地域との相互理解や交流の促進」（24.5%）、「事業所が適正に立地するための土地利用のルールづくり」「事業所が立地しても周辺に影響のない土地の確保や工業団地等への移転集約」（16.3%）と続いています。



5. まちづくりの課題

今後の方向性を検討するため、市の概況、社会情勢から多角的な視点で本市のまちづくりの課題について大きく五つに整理します。

四街道市の概要【土地利用】

- ・市街化区域に市民の約9割が居住しており、市街地には商業施設や公共施設、医療施設等が集積していることから、現状で利便性の高い市街地形成がされていると考えられます。
- ・人口は増加傾向にあるものの増加率は鈍化しています。また、2020（令和2）年には高齢化率29.2%（超高齢社会）に達しているため、今後、人口減少や少子高齢化が進行していくことにより、地域産業の労働力や地域活動の担い手減少に伴う都市の活力低下等が懸念されます。
- ・市民アンケートによると、「コンパクトシティ」のまちづくりを進めていくことについて、市民の7割以上が「必要である」又は「どちらかといえば必要である」と回答し、理由として「歩いて行動できるまちづくりの必要性」が最も多くありました。
- ・全国的にも少子高齢化は進行しており、2014（平成26）年にはコンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを推進するための「立地適正化計画制度」が創設され、市街地中心部へのより集中した居住と各種機能の集約等により高齢者等が徒歩で生活できるようなまちづくり形成が推進されています。

まちづくりの課題①

「四街道駅周辺を中心に利便性の向上を追求した コンパクトな市街地形成」

現状のまま対策を行わずに人口減少・少子高齢化が進行すると、地域コミュニティの希薄化、商業・医療・福祉・子育て支援等の生活サービスの提供等が将来的に困難になりかねない状況になります。

今後も都市の活力を維持していくため、四街道駅周辺の生活圏における高い人口密度の維持とともに、移住・定住につながる利便性の高い市街地環境と魅力的な居住環境の形成が必要です。

また、道路・公共交通におけるネットワークの充実や歩いて楽しめるまち（ウォークアブルシティ）の整備等の、市街地整備事業により都市機能を集約したコンパクトな都市構造の維持に取り組むことが必要です。

四街道市の概要【産業】

- ・ 市民15歳以上の通勤・通学人口において、就学・就労のために市内より市外の学校や勤務地へ通勤・通学する人口流動は流出超過となっています。
- ・ 一方、市内産業は、事業所数及び従事者数ともに、2016（平成28）年までは減少傾向にありましたが、2021（令和3）年ではやや増加しています。
- ・ 駅周辺や幹線道路沿いを中心に商業施設や併用住宅が立地していることから、交通利便性が高い地の利を生かしつつ、今後はさらに産業振興を目的とした行政による産業用地の整備が求められています。
- ・ 四街道市総合計画では、空き店舗や空き家等について産業による利活用が施策として挙げられています。
- ・ 事業者アンケートによると、事業所と地域との共存を図るために必要なこととして、「事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」との回答が多くありました。

まちづくりの課題②

「地の利を生かした産業の維持と安定した雇用の創出」

四街道駅や物井駅周辺においては、良好な市街地形成をめざした商業機能の健全な立地誘導等により、商業の魅力向上を図る必要があります。

一方で、市街化調整区域での開発抑制に努めるとともに、都市的ポテンシャルの高い幹線道路沿いにおいては企業立地の適切な誘導を図ることも必要です。

また、地域全体の活性化を誘導していくために、行政による企業誘致の推進も必要です。

そのほか、創業環境整備や農業生産の促進、空き店舗の有効活用等の、多岐にわたる産業振興の支援を検討する必要があります。

四街道市の概要【公共空間】

- ・ 道路交通において、同類型都市と比較すると歩道整備率は平均的であるものの事故死者数は多く、周辺の都市間を移動する通過交通量の割合も高いため交通渋滞の発生が起きやすい状態です。
- ・ 市民アンケートでは「歩行者の安全性」や「路線バスの利便性」の項目で不満・やや不満の回答として、道路整備や公共交通機関の見直しを求める回答が多くありました。また、今後のまちづくりについて期待することとして「防犯や交通安全等の生活安全が充実したまち」が2番目に多くなっています。
- ・ 近年激甚化する自然災害のリスクが全国的に高まっているものの、市内の公共施設は老朽化が進行しており、公園整備率も低いことから、公共施設における防災対策が不十分な状態です。
- ・ 県や市の計画において、防犯性の高いまちづくりが求められています。

まちづくりの課題③

「安全安心で快適な道路交通・公共施設の整備と 防災力の向上」

人口や公共交通利用者が減少する中で、自家用車を利用できない学生や高齢者、障がい者等も便利に移動しやすいまちづくりが求められます。また、市街地での子育て・高齢者福祉に関する施設や環境整備により、利便性、魅力を高める必要があります。

土砂災害危険区域や想定される震度が高い地域等の、災害リスクが高い場所においては、防災上の対策を講じながら、避難所の継続的な整備や避難路の確保が求められます。また、新耐震基準以前に建てられた建物の耐震化を推進する等、安全に住み続けることができる環境を整備することが必要です。

四街道市の概要【市民参画】

- ・市民アンケートにおいて、居住地区を「地域の区・自治会やサークル活動などが盛んな地区」にしたいとの回答が2番目に多く、まちづくりへの参加に意欲的な姿勢がうかがわれます。
- ・全国的にも、市民や事業者を新たなまちづくりの担い手として捉える動きが広がりを見せており、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的な使用や行政の業務効率化等を図ろうとする公民連携のまちづくりが増えています。
- ・千葉県では、「千葉県県民活動推進計画」を策定し、市町村や地縁団体、市民活動団体、企業等が地域課題の解決に向け、共通の認識を深め協働によるコミュニティづくりを促進しています。

まちづくりの課題④

「市民・企業・行政等が一体となったまちづくりの取組」

社会情勢の変化とともに住民のライフスタイルやニーズも変化・多様化すると予想されるため、これらのニーズを適切に把握し、更なる行政サービスの向上、市民への積極的な情報提供や市民の主体的なまちづくり活動への支援を進めていく必要があります。

また、市民・企業・行政等がそれぞれの役割分担を明確にしつつ、相互に連携・協力し合う協働のまちづくりや住民自治活動、民間活力を生かしたまちづくりを推進していくことが必要です。

四街道市の概要【みどり】

- ・農地は、2000（平成12）年以降から減少傾向にありましたが、2015（平成27）年と2020（令和2）年では、田・樹園他において若干の増加がみられました。
- ・市街地においては、住宅地の増加により、みどりが年々減少傾向にあります。
- ・市街化区域に隣接した里山は、貴重なみどりの景観として整備されており、多くの植物や生き物が生息しています。
- ・市民の憩いの場の提供を目的として、自然を活用したレクリエーション場があり、市民に親しまれています。
- ・すべての国連加盟国は、2016（平成28）年～2030（令和12）年の15年間でより良き将来を実現するため、「持続可能な開発目標（SDGs）」にて、持続可能性をキーワードに「社会」「環境」「経済」のバランスを取っていくことが世界的な価値観となっています。

まちづくりの課題⑤

「自然と都市機能が調和したベッドタウンの維持」

本市は首都圏のベッドタウンの中でも自然と都市機能が調和したまちとなっており、今後も貴重なみどりの空間を保全・活用しながら自然環境を守り、人間・植物・生き物の住みよい環境を次世代へ引き継いでいく必要があります。

また、優良農地の保全や農業生産機能の維持増進に努める必要があります。

さらに、地球温暖化対策を目的とした活動や情報発信を通して、環境負荷の軽減、自然環境の保全、生物多様性、ごみ問題等のSDGsに貢献する都市づくりに、多様な主体が協働して取り組む必要があります。

SDGs × まちづくりによる課題解決

持続可能な世界の実現をめざすSDGsの推進は、世界経済、気候変動、感染症等の地球規模の課題や、貧困、格差、少子高齢化等の社会問題の課題に対して、経済・社会・環境の三側面から国、地域、企業、個人が協働して、積極的に取り組むことが求められています。

本計画においても、国際社会共通のSDGsの達成に貢献するため、各種施策に理念を取り入れ、「誰一人取り残さない」社会の実現をめざし、地域課題の解決に取り組む必要があります。

8つの優先課題

人間 People	1 あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現 2 健康・長寿の達成
繁栄 Prosperity	3 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション 4 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備
地球 Planet	5 省・再生可能エネルギー、防災・気候変動対策、循環型社会 6 生物多様性、森林、海洋等の環境の保全
平和 Peace	7 平和と安全・安心社会の実現
パートナーシップ Partnership	8 SDGs実施推進の体制と手段

出典：外務省 HP

第2章

全体構想

第2章 全体構想

1. めざすべき都市像

(1) まちづくりの理念と目標

2006（平成18）年に策定した四街道市都市マスタープランでは、「ひとびとの健康的な活動と自然環境の共生する都市」を将来像として、まちづくりを進めてきました。その結果、ひとびとのニーズに応じた産業基盤や都市基盤、自然環境を整え、交通網の充実を図ったことにより、ひとびとの健康的な活動と、情報の交流が連動し、地域文化の育まれた魅力あるまちへと成長しました。また、2019（令和元）年に「2050年二酸化炭素排出量実質ゼロ」に向けてゼロカーボンシティ宣言を行い、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

本市の現状と課題を踏まえ、四街道市総合計画に定めるまちづくりの方向性『**幸せつなぐ 未来への道しるべ - Yotsukaido Happy Road -**』の実現に向け、まちづくりの理念、及び目標を次のように定めます。

【まちづくりの理念】

都市の活力と豊かなみどりが調和した魅力あるまち

【五つの目標】

目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク

四街道駅を中心に商業、行政、医療、福祉、防災等の日常生活を支える都市施設を集積してコンパクトな都市とし、拠点間及び周辺地域とのネットワークの形成をめざします。

目標2 働きたい・働き続けたい産業の振興

各地域の特性を生かした企業立地を促進することにより、新たな雇用を創出し、地域経済の活性化につながる活力にあふれる都市をめざします。

目標3 安全安心で快適な公共空間の形成

日常生活の快適性や安全性を向上させ、道路や施設等の整備により誰もが安心して生活できる都市をめざします。

目標4 公民連携、市民協働によるまちづくり

市民・企業・行政の多様な主体が協働し、各々が役割を最大限に果たすことにより、地域愛を育む都市をめざします。

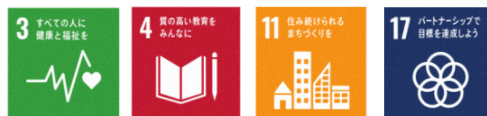
目標5 自然を生かした都市環境の維持

貴重な地域資源である里山のみどりの保全・活用により、住環境と共生する持続可能な都市をめざします。

(2) 基本的な方針

まちづくりの理念を実現するために五つの目標を定め、【基本的な方針】を示します。

目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク



【基本的な方針】

- 将来的に人口減少や人口構成の不均衡が予想される中、商業、行政、医療、福祉、防災等の生活機能を確認し、地域の活力を維持するとともに、市民が安心して暮らせるよう、コンパクトな市街地形成をめざします
- 生活サービス施設へのアクセス確保により、利用環境を向上させ、誰もが暮らしやすく社会参画しやすい都市環境をめざします
- 公共インフラは、既存ストックを有効活用することを基本とし、まちなかでの都市機能の集積を図ります
- 多くの人が集いにぎわうまちなかにおいて、居心地がよく歩きたくなる歩行者空間と自転車通行空間を整備することにより、安心して歩いて暮らせるまちなか環境を形成します
- 周辺地域においては、日常生活サービスを維持するため、公共交通ネットワークの構築により、まちなかとのつながりを強化します
- 市街地をコンパクト化することにより、二酸化炭素の排出量の削減を図り、ゼロカーボンシティをめざします

目標2 働きたい・働きたい産業の振興



【基本的な方針】

- 企業立地の方針に基づき身近な地域での雇用の創出を行うため、道路整備による交通の利便性向上をめざします
- 行政が保有する各種オープンデータの整備・公開や、行政手続のデジタル化により、創業がしやすい環境整備を促進します
- 農業については地の利を生かし、6次産業化を含む付加価値の高い農産物の生産販売促進や生産環境の維持、向上をめざします
- 空き店舗の活用促進や、コワーキングスペースの創出を行い、働き方の多様化に対応する環境の整備を図るとともに、今後の人口減少を見据え、人的資源の確保に努めます
- 社会経済状況の変化に伴い、企業が進める様々な働き方を実現する取組を支援することにより、多様なひとびとが就労しやすい環境づくりをめざします

目標3 安全安心で快適な公共空間の形成



【基本的な方針】

- 車の交通量が多い道路において安全な歩道を確保し、子ども連れ、児童生徒、高齢者、障がい者、すべての人に優しいバリアフリーな歩道と自転車通行帯の整備を進めます
- 市民と協働して、地域公共交通の持続可能性を高めるとともに、新たなモビリティ等の交通手段の活用を図ります
- 公共施設については、既存を最大限有効に活用し、適正な保有量や配置を実現するため、施設の再配置等を進めます
- 災害に強い安全安心な都市をめざすため、企業等の力を活用し、防災拠点に複合的な機能を備えた公共施設の整備検討に努めます
- 災害時における安全性の確保を図るため、市民が避難する道路や防災備蓄倉庫から避難所までの道路の継続的な整備、公共施設等の耐震化を進めます
- 遊具の定期的な点検や耐震化により子どもから高齢者まですべての人が安全に楽しむことができ、災害時には避難場所としての役割を担うことにより安心して利用できる、身近な公園の整備を進めます
- 高齢者や障がい者のみならず、年齢、性別、人種等の多様性を認め合い、すべての人が利用しやすく共生できる公共空間の形成に努めます

目標4 公民連携、市民協働によるまちづくり



【基本的な方針】

- 市民・企業・行政が、ともに地域の課題の解決に取り組み、魅力ある地域づくりを積極的に行う協働のまちづくりを展開します
- 各地域が抱えている課題や改善に向けた市の取組・進捗について「見える化」し、市民や企業と協働しながら地域環境の改善に努めます
- 教育機関と協働し、児童生徒や学生にまちづくりへの参加を促しながら、若い世代による地域活性化を図ります
- 行政における既存の事業のあり方や進め方を見直し、より効率的かつ効果的に事業を実施していくために PPP を推進します

目標5 自然を生かした都市環境の維持



【基本的な方針】

- 優良農地の保全や農業生産機能の維持増進に努めるとともに、森林についても、貴重なみどりの空間、景観資源として保全、活用を図ります
- 沿道の緑化を行い、自然環境が有する多様な機能をインフラ整備に活用することにより、地域の保水力を高め、災害防止に活用します
- 魅力あふれる自然環境の保全や利活用により、近隣市と連携したグリーンツーリズムやひとびとが交流する拠点整備に向けた支援を行います

- 里山において、多様な主体が運営に関わり、環境教育、健康増進、レクリエーションの多様な活動を展開し、みどりの減少を食い止めるための方策に取り組みます



全国的に懸念されている都市の未来イメージ図



本市のめざすべき都市像

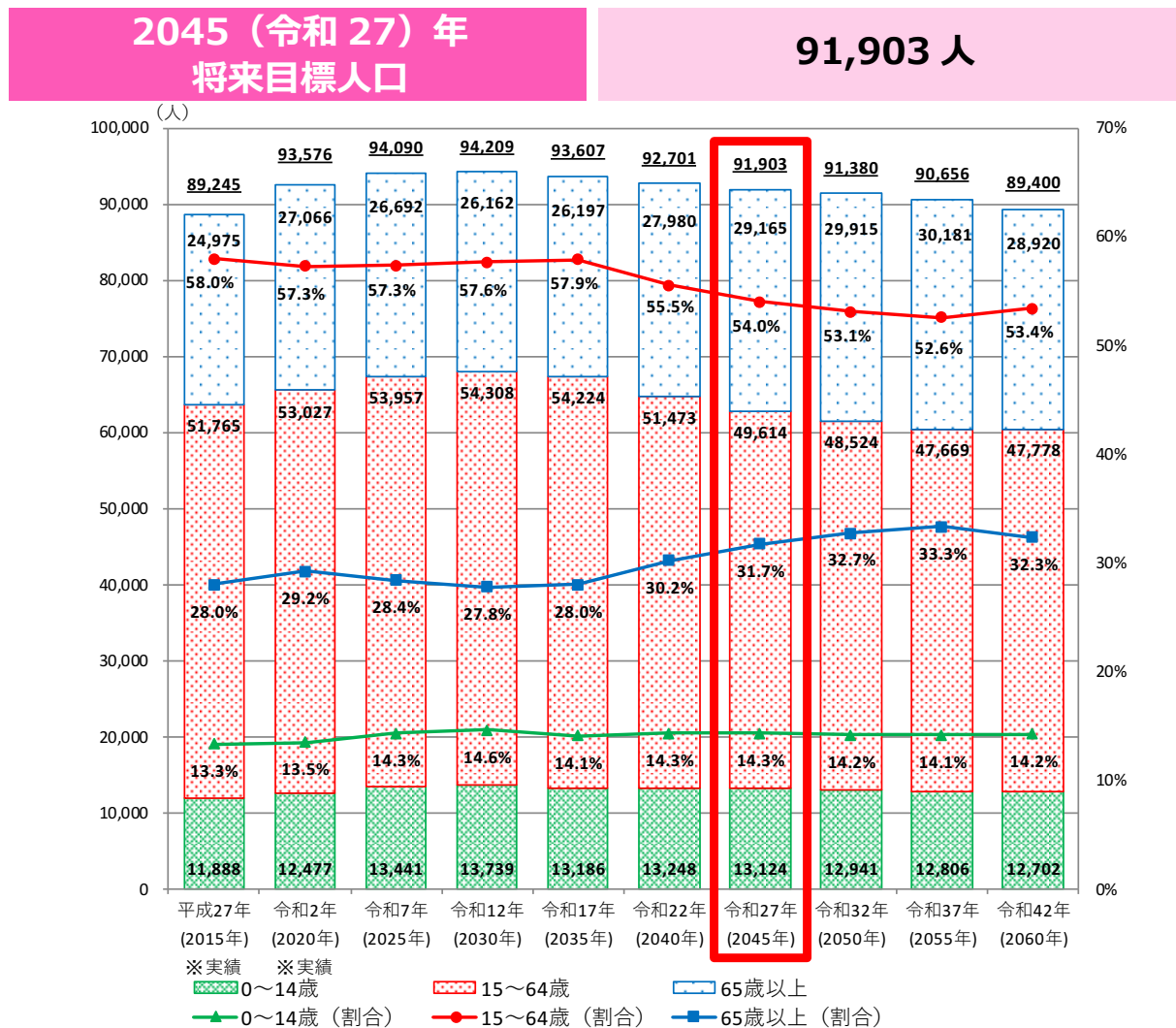
(3) 将来人口の見通し

本市は、1965（昭和40）年から1980（昭和55）年頃まで、宅地開発等により人口が急激に増加しました。

今後は、本市の活力を上げていくため、少子化対策や若年層の定住促進策を推進するとともに、良質な住宅地の整備を図り、人口減少社会の克服や持続可能なまちづくりに取り組む必要があります。

四街道市人口ビジョン（対象期間：2020（令和2）年～2060（令和42）年）に示す将来目標人口から、本計画の目標年次である2045（令和27）年には、総人口約9.2万人を維持できる見通しとなっています。

こうしたことから、本計画においても同様の将来目標人口を設定し、各計画と連携した施策の展開による人口の減少幅の抑制をめざします。



※2015(平成27)年、2020(令和2)年は国勢調査の実績値に置き換え、「年齢不詳」は各年齢3階層別人口には含まないが、合計値には含めて記載している

市の独自集計による人口推計及び年齢3階層別人口構成比の推移

出典：四街道市人口ビジョン（2020（令和2）年）

(4) まちの将来都市構造

まちの将来都市構造とは、五つの目標を達成するために必要とされる、まちの骨格構造を示すものです。

「ゾーン」、「核・拠点」、「軸」の構成により、「コンパクトでありながらも快適性を備えた都市構造」の構築とともに、「多くの人々が訪れ、地域経済の活性化に寄与する都市構造」の構築を図りつつ、「周辺都市との広域連携による相乗効果を発揮できる都市構造」を形成します。

【ゾーン】 地域の強みやポテンシャルを生かした土地利用の方向性を示すまとめ

都市空間ゾーン

- ・四街道駅周辺を中心核、物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、職・住・遊のバランスの取れた秩序ある土地利用を図り、誰もが利用しやすく暮らしやすい市街地を形成する地域とします。
- ・市街化区域である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、美しが丘、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里においても、住宅地や商業業務地を維持し、生活拠点としての土地利用を形成します。

農共生ゾーン

- ・平地林や畑地の環境を保全・継承し、集落地と調和のとれた土地利用に努め、農業生産機能の維持増進を図りながら、6次産業化を含む農業を主体とした生業を継続できる地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

みどり保全ゾーン

- ・みどりを保全し、河川や里山と調和のとれた土地利用に努め、レクリエーションを通してみどりを有効活用する地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

【核・拠点】 人・モノ・情報の集積や交流による、魅力あふれる場所



中心核

- ・四街道駅周辺の、駅からおおむね半径 500 メートル以内を中心核とし、周辺の生活圏を含めた地域で駅からおおむね半径 1.5 キロメートル以内の市街化区域を、中心拠点と位置付けます。市民が受ける快適な都市サービスを維持するため、都市機能の一定の集積を図り、豊かな暮らしに寄与することでにぎわいの場を形成します。



周辺市街地等の核

- ・物井駅周辺の、駅を含めたおおむね直径 1 キロメートル以内を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を含めた地域を地域拠点と位置付けます。地域住民及び近隣の佐倉市と連携し、現在の生活サービス機能や居住機能の維持・増進を図ります。



産業拠点

- ・四街道工業団地、鷹の台(御成台研究学園都市)のほか、たかおの杜やその周辺、四街道インターチェンジ周辺、国道 51 号の沿道地域等を産業拠点に位置付け、操業環境の維持・向上や多様な産業を対象とした企業立地により、産業拠点の充実を図ります。



みどりの拠点

- ・四街道総合公園や市民の森をはじめとした貴重な資源をみどりの拠点に位置付け、市内外の多くの人々が交流する安らぎと魅力ある拠点として憩いの場を形成します。

【軸】周辺都市や拠点をつなぎ、交流促進・機能連携を図るネットワーク



中心拠点外環状軸

- ・四街道駅周辺地域を環状する軸を中心拠点外環状軸と位置付け、交通渋滞の解消と公共交通の整備により、経済活動の活性化や市民活動の安全性を確保します。
- ・中心核として沿道に都市機能を集積し、コンパクトなまちづくりを推進します。



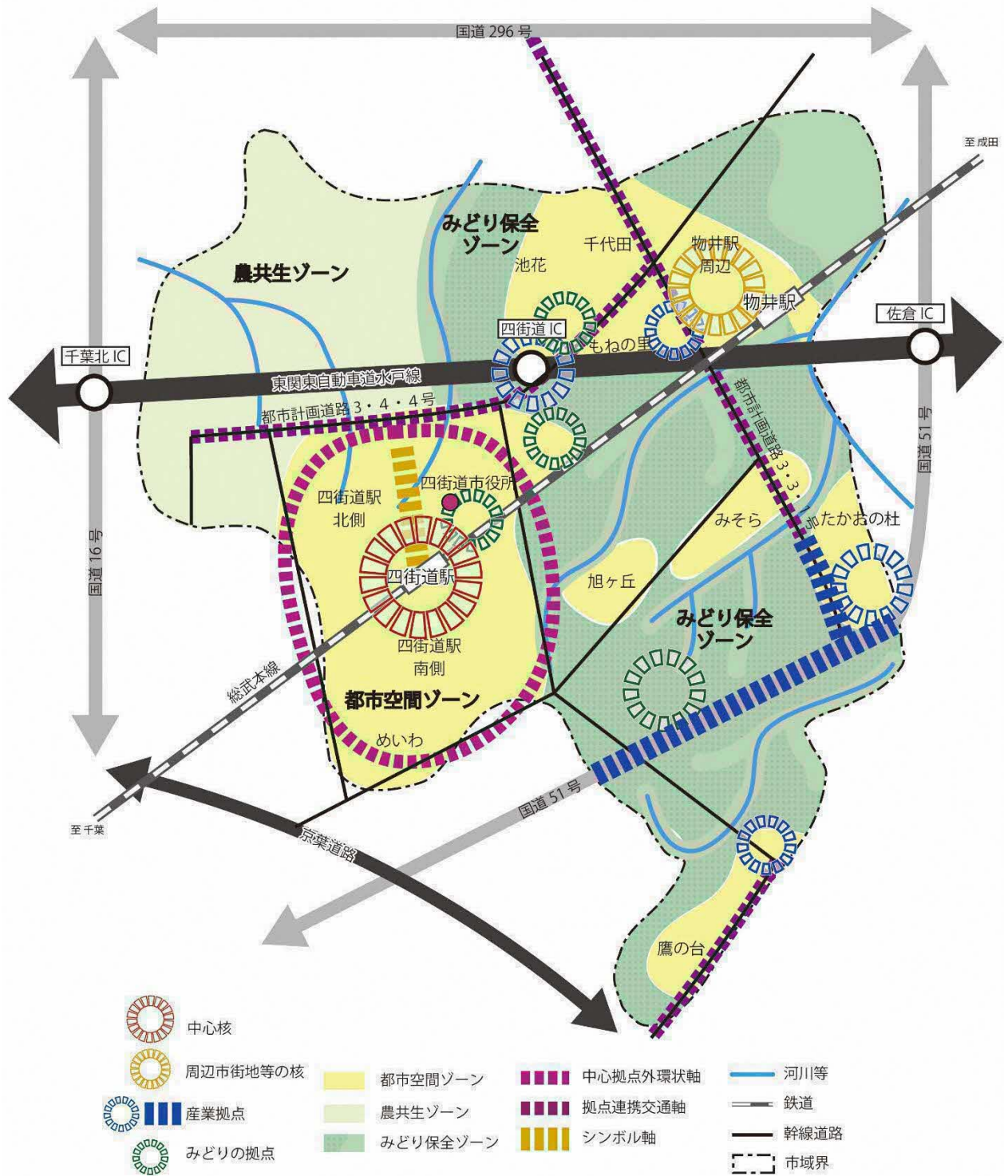
拠点連携交通軸

- ・中心拠点、産業拠点を連携する交通軸を拠点連携交通軸と位置付け、周辺都市間における交流促進を図るとともに、それぞれの強みやポテンシャルを生かした沿道のまちづくりを推進します。



シンボル軸

- ・松並木通り沿道をシンボル軸と位置付け、まちなかのうるおい空間や美しい景観を維持することで、住民や訪れたひとびとにとって安らぎをもたらす場を形成します。
- ・四街道駅前松並木通り(シンボルロード)を中心として、歩きたくなるまちなか(ウォーカブルシティ)の実現に向けた安全対策や地域活性の取組を推進します。



まちの将来都市構造図

2. 都市整備の方針

(1) 土地利用の方針

【SDGs への貢献】



■市街化区域の基本的な考え方

本市では、中心核である四街道駅周辺、郊外的市街地である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、美しが丘、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里を市街化区域として定めています。

今後も住宅地、商業・業務地、工業用地等のバランスのとれた環境を維持し、秩序ある市街化を促進します。

①低層系住宅地

豊かな自然環境を身近に感じられ、閑静で良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

②都市型住宅地

四街道駅周辺の商業・業務地に隣接する地区においては、良好な住環境を維持しながら都市的なサービスを身近に享受できることから、周辺環境に配慮した公共空間の確保、及び高度利用を許容する都市型住宅地を配置します。

③商業・業務地

四街道駅周辺において、多様な消費者ニーズや消費動向に応えられる商業や業務施設、都心居住を進める住宅といった複合的な機能を備えた商業・業務地を配置します。

また、本市のまちなかとして、四街道駅やシンボルロード沿道と一体的に、魅力と活力にあふれる商業・業務地の形成を図ります。

周辺市街地等の核である物井駅周辺においては、日常生活に密着した商業施設等の立地や継続利用を促すため、商業・業務地を配置します。

④工業用地

四街道工業団地においては、周辺地域との共生を図りつつ、引き続き工業団地としての土地利用を図ります。また、鷹の台、たかおの杜についても、交通の利を生かし、工業用地を配置します。

⑤産業用地

たかおの杜やその周辺においては、周辺環境とのバランスに配慮しながら、産業構造の変化に対応します。また、地元の雇用やニーズに配慮した企業の立地を促進するための産業用地を配置します。

■市街化調整区域の基本的な考え方

市内には、斜面林や谷津田等の、視認性の高いみどりに加えて、集落周辺の屋敷林、河川や水路等の、次世代に引き継ぐべき貴重な自然環境が残されています。これらの自然環境を無秩序な開発から守るため、市街化を抑制します。

なお、広域交通機能を活用できるエリアについては、産業の振興を考慮し、地域の実情に合わせて産業拠点として整備を行います。

①里山（森林・田地）

鹿島川や小名木雨水幹線沿い等に広がる田地と周辺の森林で形成される里山については、自然とふれあう場として、市民団体と協働しながら保全・活用を図ります。

②里山（平地林・畑地）

平地林に含まれた集落や、畑地で形成される里山については、農業の生産環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進します。

③産業拠点

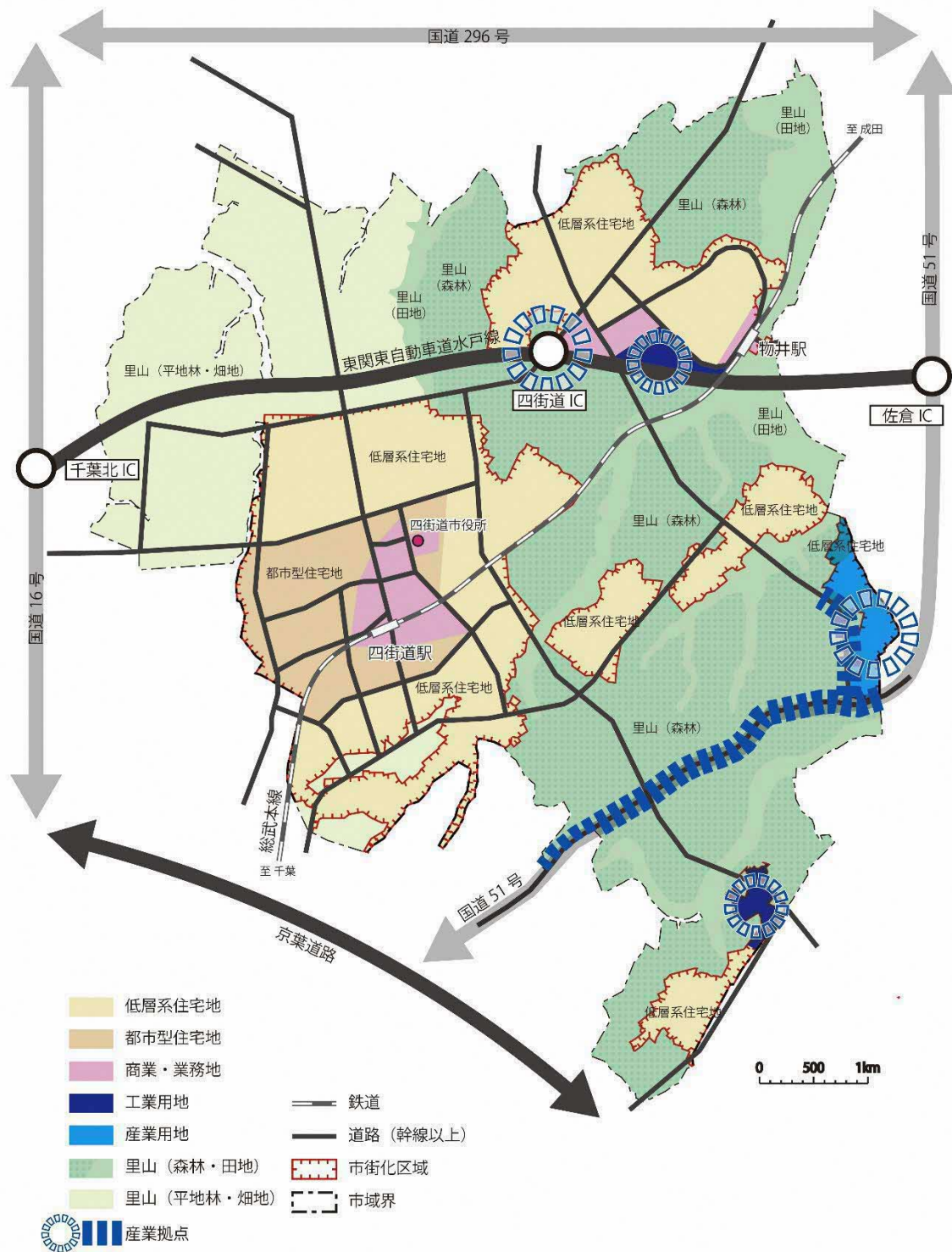
千葉市中心部と佐倉・成田市方面を連絡する幹線道路である国道51号の沿道地域は、国道51号の4車線化の整備により都市間交通が円滑化すると想定され、こうした広域交通機能を活用した産業施設の誘導により、交通機能と沿道サービス機能を備えた産業拠点を計画的に形成します。

四街道インターチェンジ周辺は周辺都市からの交通量も多く、市街化区域内においては地域人口の増加による産業施設のニーズがあり、今も産業施設が集積していることから、引き続き産業振興の拠点としての整備、交通機能の向上をめざします。

④市街化調整区域の開発への対応

市街化調整区域については、無秩序な開発を防止し、農業環境や自然環境を保全するため、開発許可制度を活用します。併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制するとともに、市街化区域への誘導を図ります。

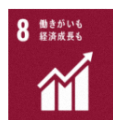
なお、和良比及び四街道インターチェンジ周辺等については都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を誘導します。



土地利用の方針図

(2) 市街地整備の方針

【SDGsへの貢献】



■ 市街地整備の基本的な考え方

市街地整備については、四街道駅周辺を中心核、物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、それぞれ適した市街地環境と都市景観の形成に努め、併せてコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ります。

また、産業の振興のため、新たな都市的土地利用地を図る必要が生じた場合は、十分に検討した上で対応します。

なお、市街地の拡大となる市街地開発は、農業振興や自然環境に十分配慮し、少子高齢化による人口減少時代を迎えることを視野に入れて、慎重に対応します。

① 中心核と中心拠点

四街道駅周辺を中心核とし、周辺の生活圏を含めた地域を中心拠点と位置付けます。四街道駅を含めた都市空間ゾーンを中心拠点と位置付けます。

中心拠点では、本市の顔にふさわしい、シンボル性を有したまち並みの形成と景観の創出を図るため整備しています。

四街道駅北口地区においては、駅利用者のニーズを踏まえて北口広場を維持します。四街道駅南口地区においては、市街地再開発事業等による整備について調査・研究します。

また、四街道駅北にある中央地区では、地区計画により、引き続き地区にふさわしい市街地環境及び都市景観の形成に努めます。

② 周辺市街地等の核と地域拠点

物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を地域拠点と位置付けます。

地域拠点の整備に当たっては、もねの里の地区計画により、引き続き都市機能を備えた市街地形成を図ります。

また、物井駅においては、近隣である佐倉市からの利用者も一定数いることから、佐倉市との連携を意識した交通整備を進めます。

③ 既成市街地

四街道駅周辺の既成市街地では、その利便性を高めるため、商業をはじめ医療、福祉、行政サービスの多様な都市機能について一定の集積を図ります。病院や買い物等の様々な都市サービスを受けやすくし、土地の合理的な利活用を図るため「立地適正化計画」の導入を検討しながら、居住や日常生活に必要な利便施設の立地に努めます。

また、歩行者・自転車利用者に配慮した道路整備や雨水排水施設の整備、みどりの空間創出により市街地の安全性、利便性を高める事業を導入し、地域の実情に合った整備を推進することで、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ります。

④居住地域

市街化区域内にある居住地域については、コンパクトシティを考慮しつつ、定住化を図ります。また、地区計画が定められている区域については、良好な居住環境の維持・向上に努めます。

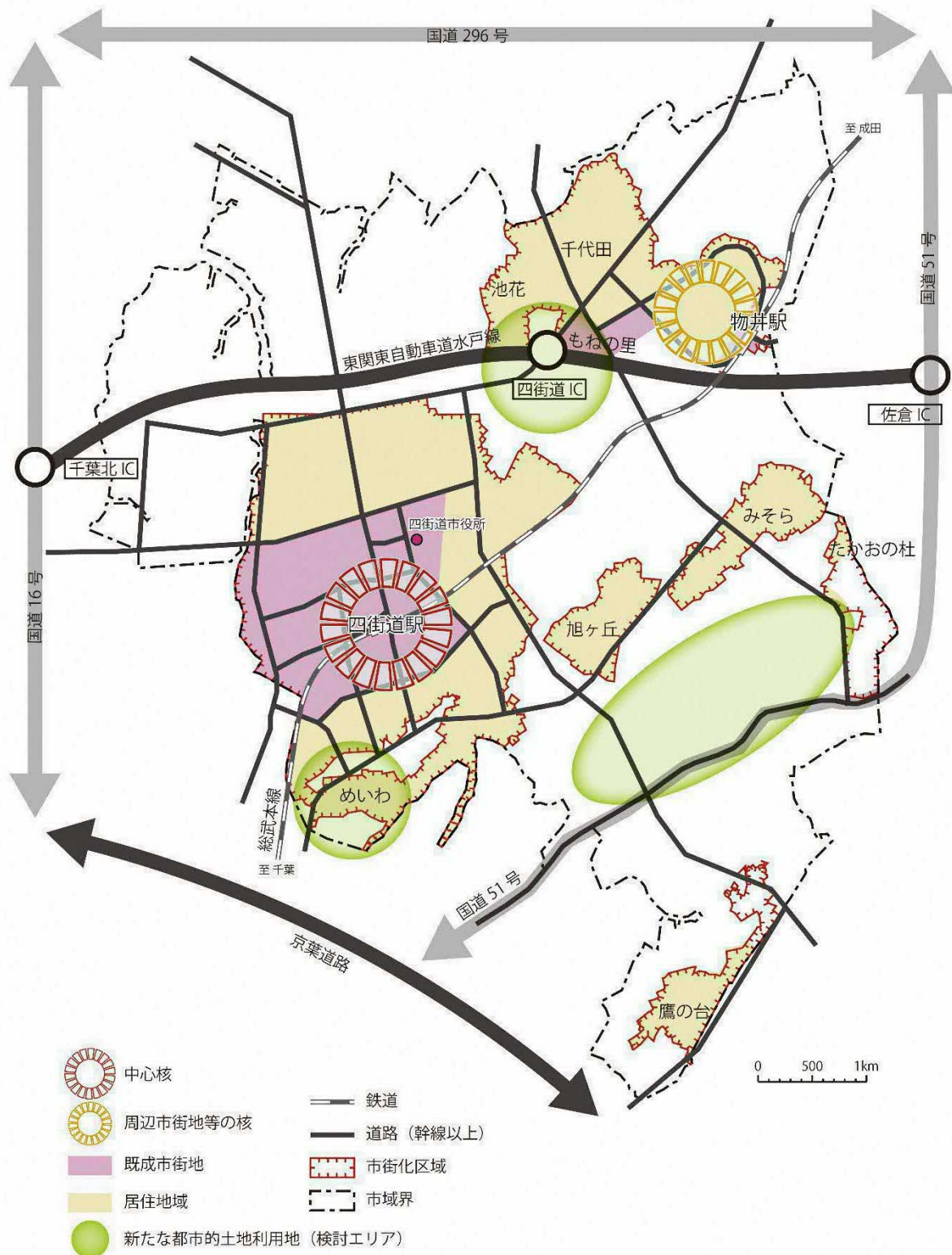
⑤空き家・未利用地

住宅市街地の人口減少による空き家や空き地の増加に対応するため、企業、市民、団体と連携した取組について検討します。市街化区域内の空き家や未利用地については、スポンジ化対策として適正管理の指導や利活用の支援を行います。

また、周辺環境や景観に配慮した宅地化の誘導により、にぎわいのあるまち並みの創出に努めます。

⑥新たな都市的土地利用地

市街化区域に隣接した和良比、たかおの杜やその周辺、四街道インターチェンジ周辺、国道 51 号の沿道等の市街化調整区域については、道路交通の利便性が高い地域です。このため、企業立地として都市的土地利用を図る必要が生じた場合には、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入し対応します。



市街地整備の方針図

(3) 道路交通整備の方針

【SDGsへの貢献】



■ 道路交通整備の基本的な考え方

本市の道路交通体系は、広域に連携する東関東自動車道水戸線や国道 51 号等の道路によって生活や産業活動が支えられており、都市の持続的発展を図る観点から、各環状道路の整備や駅へつながるアクセスの向上を図ります。

また、拠点間・都市間を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図り、誰もが移動しやすい道路交通基盤の整備や自転車ネットワークの形成を推進します。

① 道路ネットワーク

● 市街地ネットワーク

四街道駅周辺の地域を環状する道路においては、市街地中心部の混雑を緩和するため市街地の骨格となる環状ネットワークを形成し、中心拠点外環状軸としての機能を図ります。

また、中心拠点や産業拠点を連携する拠点連携交通軸については、隣接市を通り国道や京葉道路へと接続することにより交通促進を図ります。

● 補完するネットワーク

上記ネットワークと連携し、補完するネットワークの形成に取り組みます。

② 自転車ネットワーク

市民が安心して通行できるよう、自転車ネットワークの計画に基づき整備します。

③ 道路の構成と機能

道路交通整備の基本的な考え方を踏まえ、道路の構成と機能は次のとおりとします。

● 自動車専用道路

自動車専用道路は、東関東自動車道水戸線が市内北側の東西を通り、東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡しています。

● 主要幹線道路

主要幹線道路は、周辺都市を連絡し、国道 51 号を含む市内の骨格となる道路として形成されています。

● 幹線道路

幹線道路は、主要幹線道路を補完し、四街道駅周辺や物井駅周辺の市街地へのアクセス道路として形成されています。

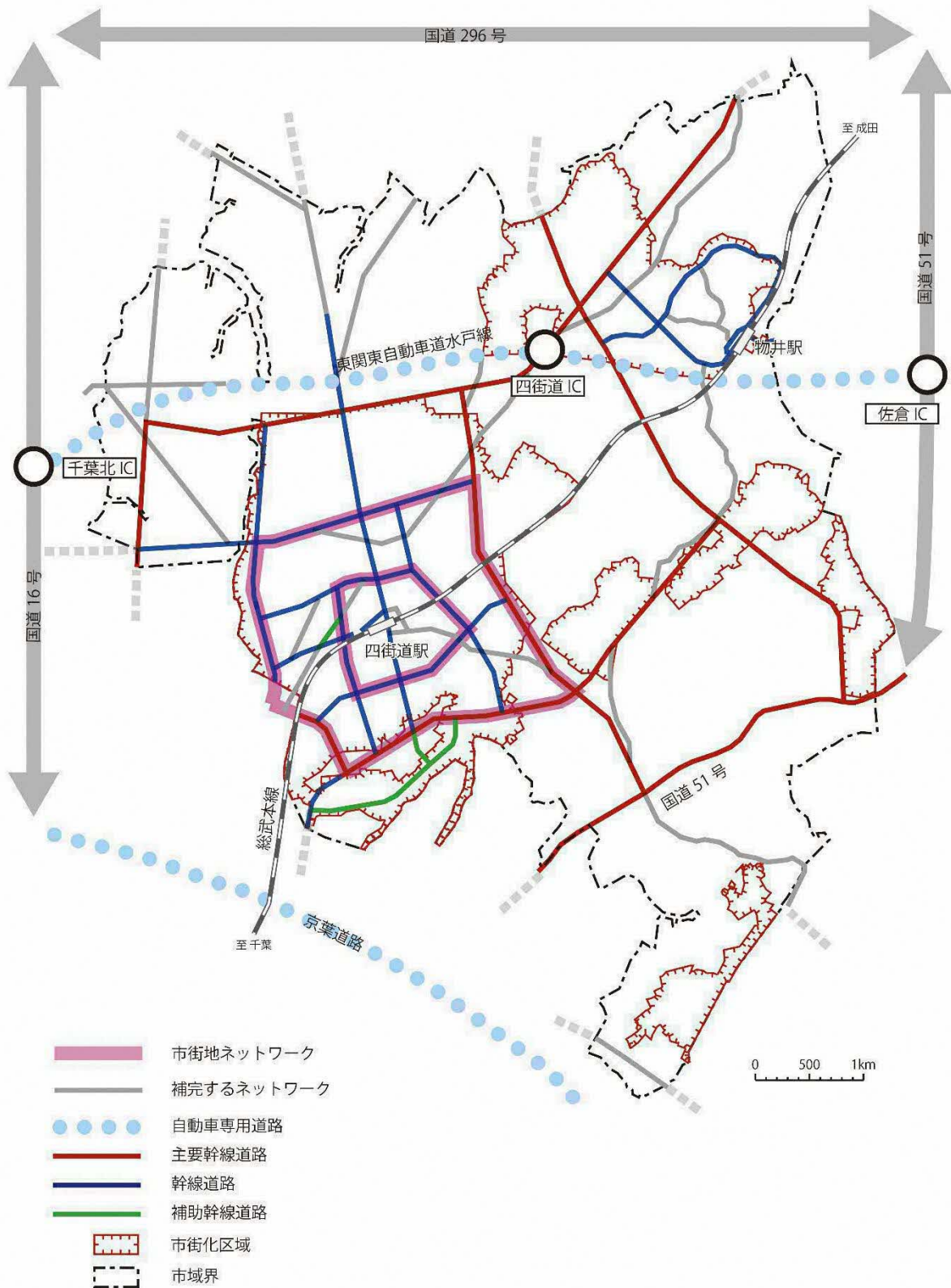
● 補助幹線道路

幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路として機能しています。

<道路交通整備の方針>

区分	名称	機能
自動車専用道路	東関東自動車道水戸線	東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡する自動車専用道路です。
主要幹線道路	国道 51 号 (都市計画道路 3・3・23 号)	千葉市方面と成田市方面を結ぶ広域的な道路で、通過交通処理及び産業道路としての機能があります。
	主要地方道 浜野四街道長沼線	国道 51 号交差部から南側の吉岡、鷹の台と千葉市方面を連絡する道路で、市内では都市計画道路 3・4・7 号と接続し、四街道駅周辺市街地と市南部を連絡します。
	都市計画道路 3・3・1 号 山梨臼井線	千代田、池花とみそら、国道 51 号を結ぶ道路で、千代田、池花から北側は主要地方道千葉臼井印西線を経て佐倉市臼井方面を結び、国道 51 号に接続します。
	都市計画道路 3・4・4 号 鹿放ヶ丘佐倉線	本市北部の市街地と佐倉駅方面を結び、物井、千代田、池花の住宅地のアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・4・5 号 千葉鹿放ヶ丘線	本市西部の骨格となる道路であり、千葉市の都市計画道路 3・4・39 号に接続して千葉市の中心部と連絡します。
	都市計画道路 3・4・6 号 千葉四街道線	四街道駅南側の市街地と旭ヶ丘、みそらを連絡する道路で、西側は千葉市の都市計画道路 3・4・38 号に接続し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・7 号 南波佐間内黒田線	国道 51 号と主要地方道浜野四街道長沼線の交差部から都市計画道路 3・4・4 号の四街道インターチェンジ付近に接続し、四街道駅周辺の中心市街地東側に位置する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・13 号 船橋四街道線	四街道駅南側の市街地から千葉市の都市計画道路 3・4・59 号に接続して国道 16 号と連絡する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。

幹線道路	都市計画道路 3・4・2 号 四街道駅前大日線	本市北部の市街地から四街道駅へのアクセス道路としての機能を有しており、四街道駅から中央地区までの間は、松並木の街路景観を重視したシンボルロードとして整備されています。また、佐倉市の都市計画道路 3・4・17 号と接続し、四街道駅と京成ユーカリが丘駅、東葉高速鉄道勝田台駅方面と連絡します。
	都市計画道路 3・4・3 号 四街道駅和良比線	四街道駅南側の市街地において、四街道駅から都市計画道路 3・4・19 号まで南北に連絡する道路です。
	都市計画道路 3・4・8 号 四街道鹿渡線	四街道駅北側から東側へ伸びて都市計画道路 3・4・6 号に接続する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・9 号 四街道和良比線	四街道駅北側と南側の市街地を連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・10 号 鹿放ヶ丘半台線	四街道駅北側の市街地を栗山から鹿放ヶ丘を経て、国道 16 号に接続する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・11 号 四街道大日桜ヶ丘線	本市西部の骨格道路で、千葉市の都市計画道路 3・4・64 号に接続して都賀駅方面を連絡し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・12 号 和良比鹿渡線	四街道駅南側の市街地を JR 総武本線と平行に東西に連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。
	都市計画道路 3・4・14 号 物井駅前	物井駅西側から都市計画道路 3・4・4 号に接続し、千代田団地から物井駅へのアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・4・15 号 物井駅佐倉線	物井駅東側から佐倉市の都市計画道路 3・4・16 号に接続し、物井駅から佐倉市山王へのアクセス機能を有する道路です。
	都市計画道路 3・5・16 号 四街道駅前下志津新田線	四街道駅北側から主要地方道浜野四街道長沼線により、国道 16 号に連絡する道路です。
都市計画道路 3・4・18 号 鹿渡大日線	中央地区と四街道市役所の間に位置し、市街地中心部の環状道路と四街道駅周辺市街地の環状道路に接続する道路です。	
補助幹線道路	幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路です。	



道路の体系概要図

④道路整備

●駅周辺の道路整備

四街道駅周辺の円滑な交通処理と市のシンボルとなる個性ある道路づくりを行うため、主要地方道千葉臼井印西線の四街道駅前松並木通りを維持します。

また、物井駅への接続を強化するための道路整備を検討します。

●4車線化の整備

2009（平成 21）年に都市計画決定された国道 51 号（都市計画道路 3・3・23 号）については、4 車線化に向けて国が整備を進めています。都市計画道路 3・3・1 号山梨臼井線、都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線の一部については、引き続き 4 車線化の整備を図ります。

●都市計画道路の整備

事業中の都市計画道路の早期完成を図るとともに、長期未着手となっている都市計画道路については、新たな「都市計画道路の見直しガイドライン」が示されたとき等に、見直しを行います。

●渋滞の解消

日常的に渋滞が発生している交差点については、右折車線の設置を推進します。

●道路空間の形成

都市計画道路や車の交通量が多い道路、避難路の整備に当たっては、車や人が円滑で安全に通行できるよう配慮します。通学路等の歩行者・自転車の道路空間においては、ユニバーサルデザインに配慮し、市民の安全性と利便性の向上をめざします。

また、道路空間は、市民の共有空間でもあることから、地域にふさわしい景観の形成により、居心地がよく歩きたくなるまちなか（ウォークアブルシティ）の実現に努めます。

⑤公共交通

●駅の整備

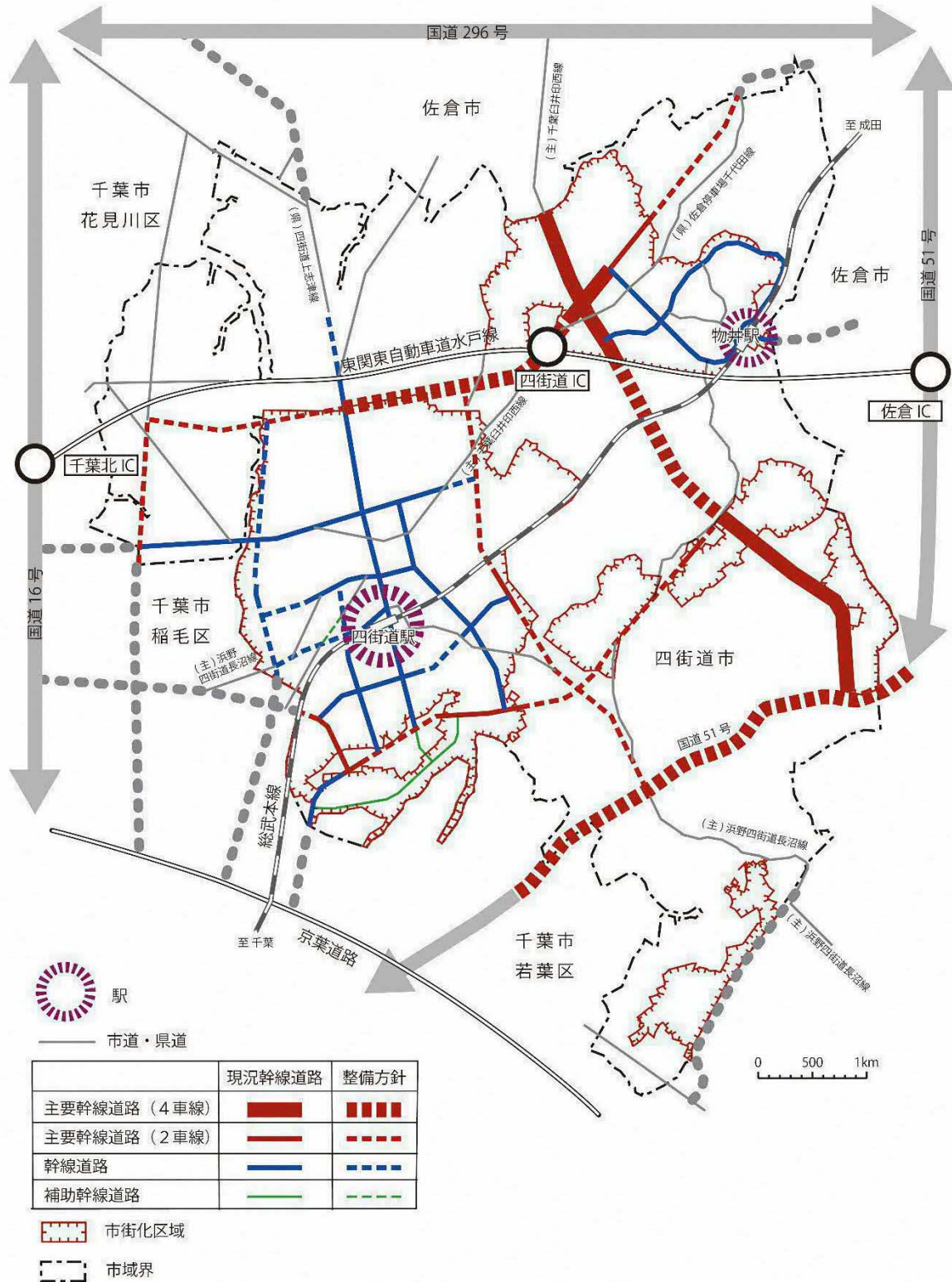
四街道駅、物井駅の橋上駅舎自由通路の改修の際には、鉄道のサービス強化と連携して、多様な利用者を考慮したユニバーサルデザインによる整備を促進します。

●駅前広場の利便性向上

四街道駅北口・南口駅前広場及び物井駅西口駅前広場については、利便性の向上に努めます。

●持続可能な公共交通の構築

駅との接続の円滑化を図りながら、路線バス等の利用促進を図り、市民と協働して地域公共交通の持続可能性を高めます。



道路交通整備の方針図

(4) 公園緑地整備の方針

【SDGsへの貢献】



■公園緑地整備の基本的な考え方

市内外の多くの人々が交流しながらスポーツ・レクリエーションを楽しみ、また、身近にみどりと親しむことができるように、公園緑地の整備や機能充実を図ります。

また、公園や市民の森、生産緑地の保全を行い、みどりが多いまちづくりをめざします。

①みどりの拠点

●総合公園の充実

四街道総合公園においては、市民の多様なスポーツやレクリエーションの需要に対応するとともに、みどり豊かな自然にも触れることができる公園として、周辺の自然環境との調和・連携に配慮しつつ、市民ニーズに対応した機能の充実を図ります。

●公園の維持管理と整備

公園においては、樹木の剪定や伐採について周辺住民や地元自治会と調整を行い、維持管理に努めます。

多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

避難所等に指定された公園については、後述する「防災・減災の方針」と連携した整備を行います。また、地域に根付いた市民協働の公園管理を推進します。

②みどりのネットワークと緑化推進

●みどりのネットワークの形成

都市公園や市民の森であるみどりの拠点と地域の公園をつなぐよう、緑化された道路等を活用し、みどりのネットワーク形成を図ります。

●緑化の推進と支援

都市計画道路で街路樹を整備する予定の道路については、街路樹の整備により緑地の連続性を確保します。

また、公共施設の敷地内の緑化を推進しながら、大規模敷地の建築物を対象とした緑化地域の指定の検討や施設の生垣設置のルールづくりを行い、住宅地のみどりの拡大を図ります。

●緑化の啓発

市民参加による市民農園の利用率の向上、企業、団体、学校等に対するみどりの保全活動の推進を図ります。

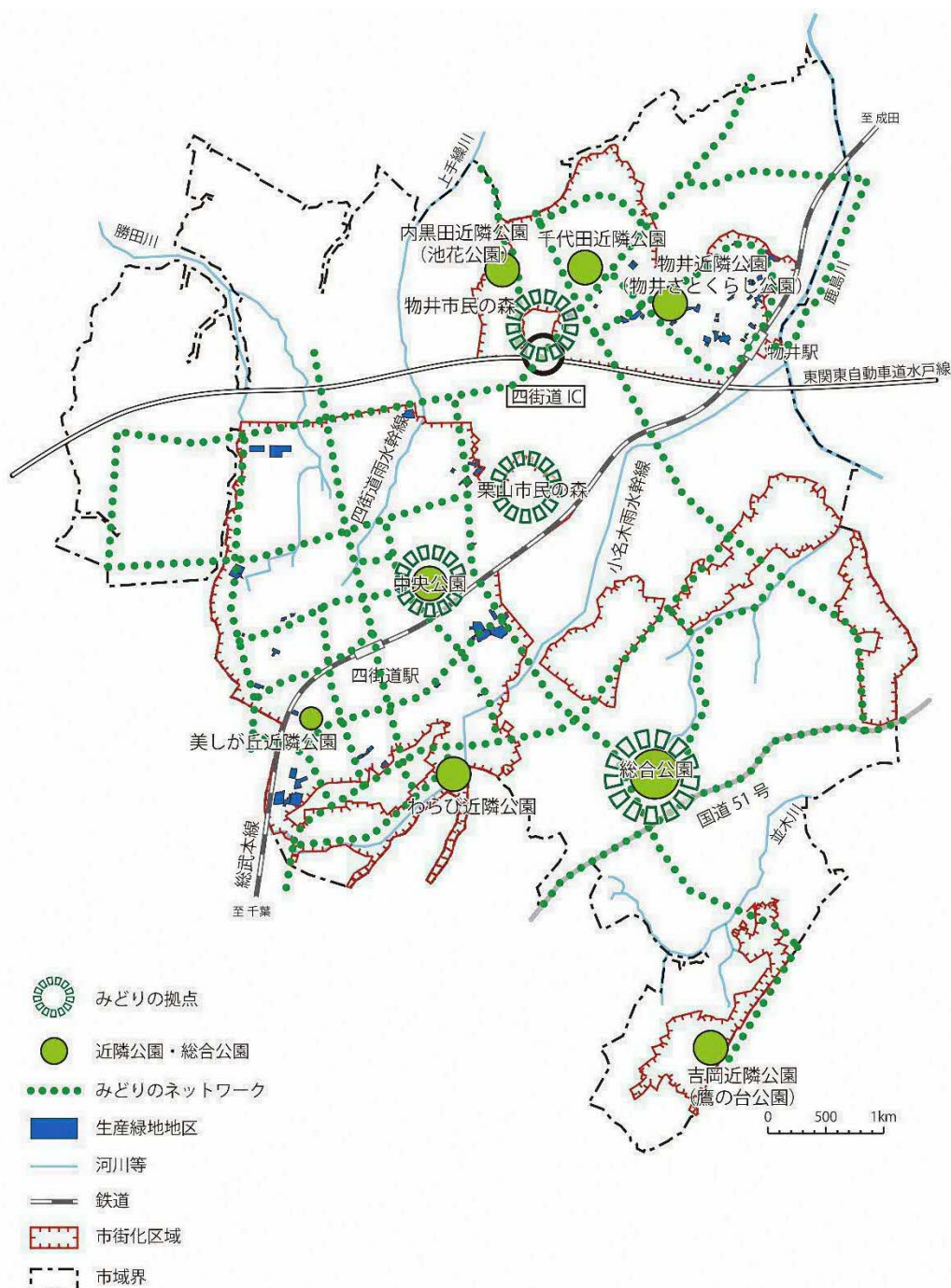
●グリーンインフラの推進

自然環境が有する機能を活用することにより、防災・減災や地域づくり、生物生息空間の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応した様々な取組を検討します。

③生産緑地地区

●生産緑地の保全

生産緑地地区は、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、災害の防止に効果があるとともに、良好な生活環境の確保に効用があるため、今後も保全に努めます。



公園緑地整備の方針図

(5) その他都市施設整備の方針

【SDGsへの貢献】



■ その他都市施設整備の基本的な考え方

河川や公共下水道、ごみ処理施設等は、市民が衛生的で快適な都市生活を営むための基本となる都市基盤施設です。社会情勢の変化を踏まえ、持続可能な施設管理や事業運営に取り組めます。

既存の公共施設については、有効活用することを基本としながら、コンパクト・プラス・ネットワークを推進します。

① 河川

局所的な豪雨の発生により、都市災害の危険が増しつつあることから、市内の浸水や溢水を防止するため、道路の新設や改修においては、透水性舗装の推進や鹿島川の改修整備を推進するとともに、森林や農地等の保全により、治水・保水機能の確保に努めていきます。

また、河川環境を維持するため、定期的な清掃活動を実施します。

② 公共下水道

本市の公共下水道は、汚水、雨水を区別する分流式を採用し、整備を推進しています。

汚水については、「ストックマネジメント計画」に基づき老朽化した下水道施設の維持管理・更新を進めるとともに、市街化区域内における未整備箇所の整備を進めます。

また、雨水については、浸水対策を効果的に進めるため、浸水リスクの高い場所を絞り込み、下流河川との調整を図りつつ、雨水幹線や貯留施設等の排水施設整備を推進します。

③ ごみ処理施設

市民の日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で住みよい環境とするため、ごみ処理施設については自然環境に配慮しながら、新たな施設整備を進めています。

また、焼却施設から発生する熱エネルギーの有効活用を図るため、附帯施設整備の検討も進めています。

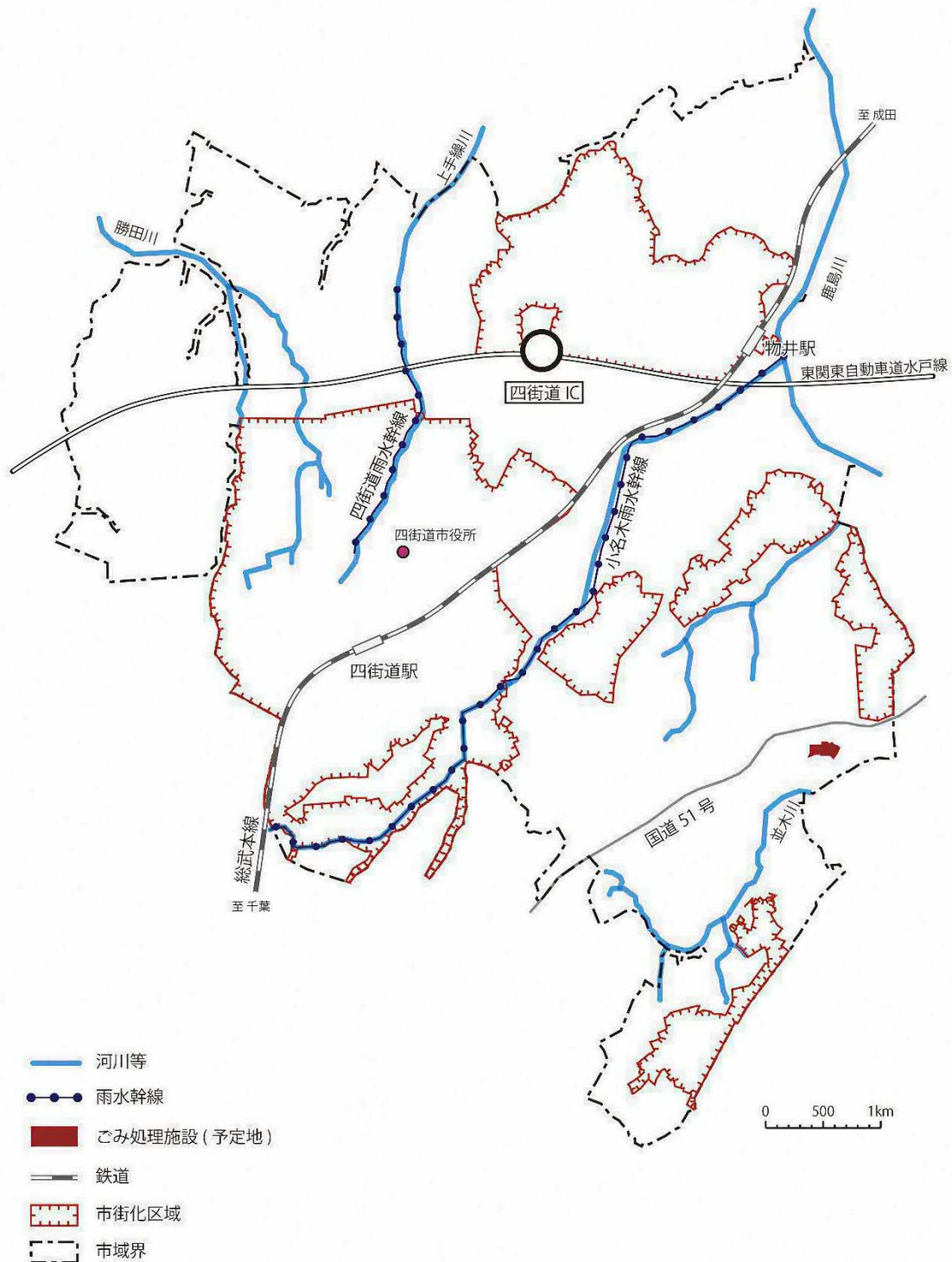
新たな施設の整備については、計画地を取り巻く環境やこれまでの市民・地元地区からのご意見を踏まえながら検討します。

④ その他公共施設

「公共施設等総合管理計画」においては、施設総量（延床面積）を20%以上縮減することを目標としていることから、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえて施設の再配置等を検討します。

さらに、既にある公共施設を有効活用することを基本とし、まちなかでの都市機能集積を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークを推進します。

なお、市役所庁舎や学校施設等の公共施設は、それぞれの持つ本来の機能に加え、災害時の拠点や避難施設となり、都市基盤施設と同様、市民生活を守る機能を備える必要があることから、災害時に対応できる配置や構造、設備の充実を図ります。



その他都市施設整備の方針図

(6) 景観形成の方針

【SDGsへの貢献】



■ 景観形成の基本的な考え方

魅力ある市街地の形成、周囲と調和した意匠や色彩を施した公共施設等の配置、里山の保全推進に努め、もって景観の保全を図ります。また、景観形成の活動を行っている市民団体へ支援や市民協働を推進するとともに、「景観計画」の策定を検討します。

① 市街地景観

● 魅力ある景観の形成

四街道駅から北へ向かう県道四街道上志津線には、歴史を伝える松があります。また、この通りは松並木通り（シンボルロード）と呼ばれ、市民に親しまれています。この歴史ある風景を守るため、適切な管理を行い、景観の保全を図ります。

また、市街化区域内における低・未利用地や空き家、空き店舗については、景観を維持・保全するため、利活用の誘導を図ります。

● 公共施設等の景観

公共施設の建設や改修、公共サインの設置に当たっては、周辺の景観や環境と調和するよう、その意匠や形態、色彩に配慮します。中央地区については、地区計画によって商業・業務施設等を計画的に配置し、中心拠点にふさわしい、複合機能の市街地の景観を推進します。

② 里山の景観

● 自然環境の景観維持

里山では、景観を維持・再生するため保全、再生及び管理を推進します。

③ 活動への支援と景観計画

● 市民団体への支援

NPO やボランティア団体、市民が行う景観形成の活動に対し、情報提供や相談等の支援を行うとともに、市民協働を推進します。

● 景観計画の検討

道路、都市公園等のオープンスペースは市民が共有する空間としての景観形成、低層系住宅地においては閑静でみどりの多い景観形成、都市型住宅地では建築物の色やデザインに配慮した景観形成、商業・業務地では活気あふれる景観形成に努めるため、「景観計画」の策定を検討します。

(7) 防災・減災の方針

【SDGsへの貢献】



■ 防災・減災の基本的な考え方

地震や豪雨災害等に備えた防災まちづくりをめざし策定された「国土強靱化地域計画」に基づき、被害の拡大を回避する発災前の施策を推進するとともに、避難所となる公共施設の適切な維持管理や、災害時に活用できる消防水利を含めた施設の整備を図ります。

公共空間においては、避難場所の確保や火災延焼を防止するグリーンインフラの機能とともに、日常における多目的な活用を図ります。

防災拠点においては、災害の激甚化・頻発化や、救急需要の更なる増加に対応するため、複合的な機能を備えた公共施設の整備検討に努めます。

また、緊急輸送道路（国道51号、東関東自動車道水戸線）をつなぐ道路の整備や連絡体制の強化により、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう防災力の向上に努めます。

① 市街地

● 市街地の整備

災害に強い都市基盤づくりを推進するため、市街化区域内で木造家屋が無秩序に密集している地域や浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の、構造的に災害に脆弱な地域について調査や土地利用の制限を行います。

また、災害時において安全を確保するため、密集市街地等にある老朽化した建築物の建て替えを促進するとともに、建物の耐震化を図ります。加えて、建築物の不燃化の促進を図るため、防火・準防火地域決定基準の適用により、該当地区内の防災力向上に努めるとともに、消防水利等の施設について整備を図ります。

● 市街地の傾斜地における災害防止

傾斜地にある宅地の擁壁の老朽化については、所有者に注意を喚起し、災害の防止を促進します。土砂災害警戒区域、特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定された場所については、未整備箇所の整備を推進するとともに、定期的にパトロールを実施し、保全措置の進捗状況や経年変化に伴う危険性を確認し、現況を常時把握します。

● 公共空間の保全と創出

災害時における避難者等の安全を確保するため、公園、緑地、農地、空き地等のオープンスペースについては、延焼遮断帯、救護活動・物資集積の拠点、ガレキ集積場所、ヘリコプターの臨時離発着場、応急仮設住宅の建設場所等を想定して、多目的な活用を図ります。

また、自然を生かしたグリーンインフラの推進により、樹林環境を保全・活用することで、災害に強いまちを創出します。

●ブロック塀等の倒壊防止対策

ブロック塀、石塀の倒壊は、人的被害とともに道路閉鎖の原因となり、救助、復旧活動の障害となることから、ブロック塀等の高さ制限を設けている地区については、制限を継続します。

②避難路

●道路・橋梁の整備と避難路等の確保

道路・橋梁については、災害時に避難経路及び緊急輸送道路として救援・救護、消防活動において重要な役割を果たし、また、火災の延焼を防止するオープンスペースとなる等の多様な機能を有しているため、防災効果の高い幹線道路（都市計画道路）の重点的な整備に努めます。

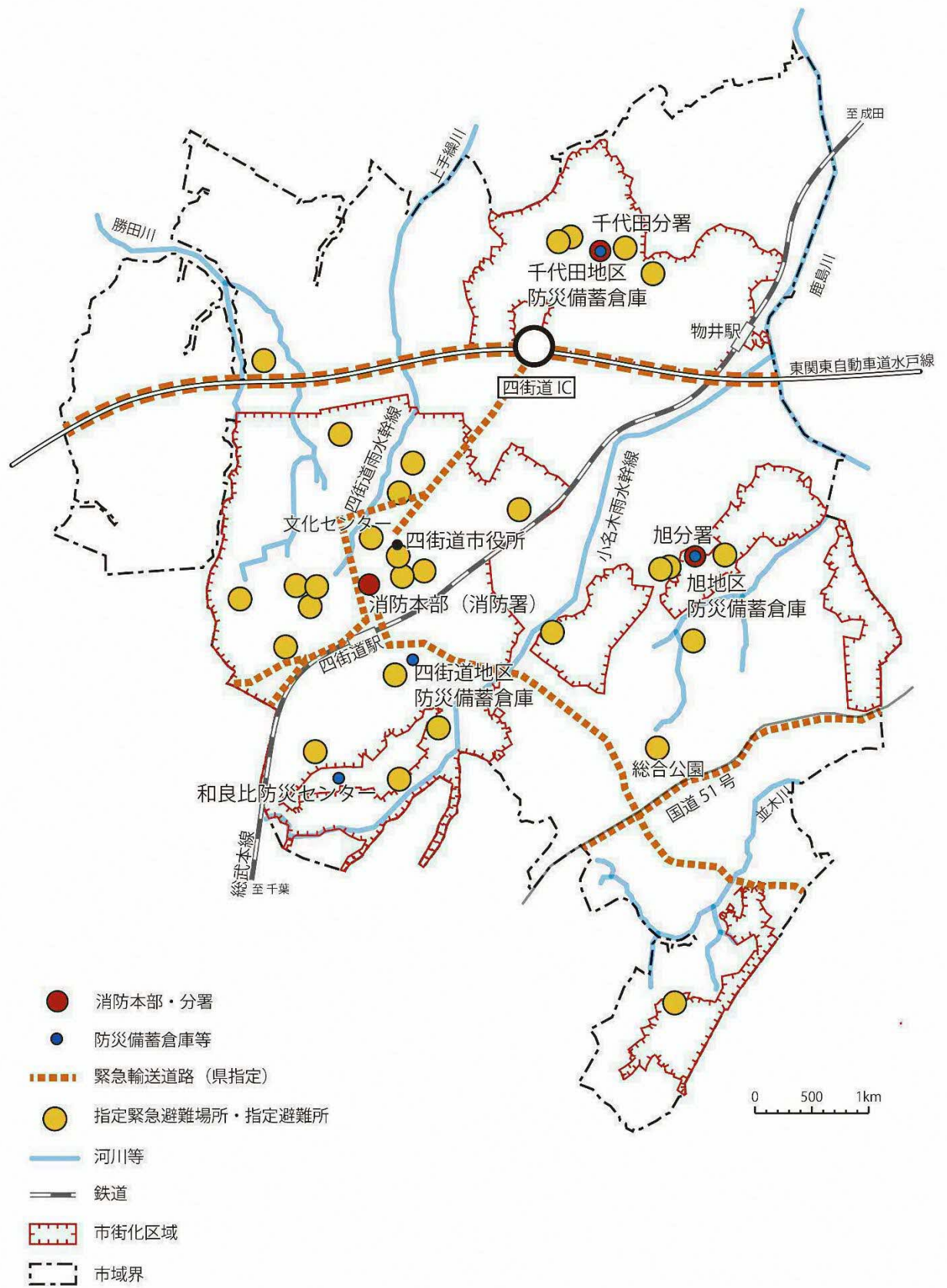
また、緊急輸送道路については、近隣市や千葉県と連携しながら、避難・救助、物資の供給、諸施設の復旧等の応急対策活動を広域的に実施するものであるため、緊急輸送道路に接続する道路についても、適切な維持管理を行います。

③指定緊急避難場所・指定避難所

●公共建築物の機能保全と防災機能強化

学校、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、それら本来の機能保全を図りつつ、耐震・不燃化に関する適切な維持管理と防災機能の強化を推進します。

また、地域住民と協力し、指定避難所の自主運営を行う仕組みづくりを推進します。



防災・減災の方針図

(8) 自然環境保全の方針

【SDGsへの貢献】



■ 自然環境保全の基本的な考え方

市内には、谷津田や斜面林、畑地等の、視認性の高いみどりに加えて、古木や巨木、平地林、河川や水路に生息する昆虫類や鳥類、植物等の貴重な自然が残されています。

これらの大切な自然を次世代へと引き継ぐために里山や水辺を保全することにより、動植物の生息・生育域である豊かな自然を維持する取組を展開します。

また、市民が自然に親しめるよう、自然とふれあい、その大切さが実感できる機会と場を提供します。

① 農共生ゾーン

● 平地林・畑地環境の保全

平地林と畑地により形成される里山については、「地域森林計画」にて対象民有林の指定の継続を促進し、併せて、農業振興により農地と平地林の一体的な保全を図り、地域固有のみどりの保全に努めます。

● 樹木の保存

良好な森林や屋敷林等を保存樹林、古木や巨木を保存樹木として指定し、みどりの保全・管理に努めます。

また、指定した樹木等を公表し、貴重な樹木の大切さを周知します。

● 農地の活用

市民農園は地権者の協力を得ながら、継続的に活用します。

② みどり保全ゾーン

● 里山の保全

斜面林等によって形成される里山については、農用区域や「地域森林計画」における対象民有林の指定により貴重な森林の保全を図ります。

また、生物多様性に配慮しながら、休耕田の復元のため、適度に人の手を加えることで、自然と人が調和した空間を創造し保全に努めていきます。

● 水辺の保全

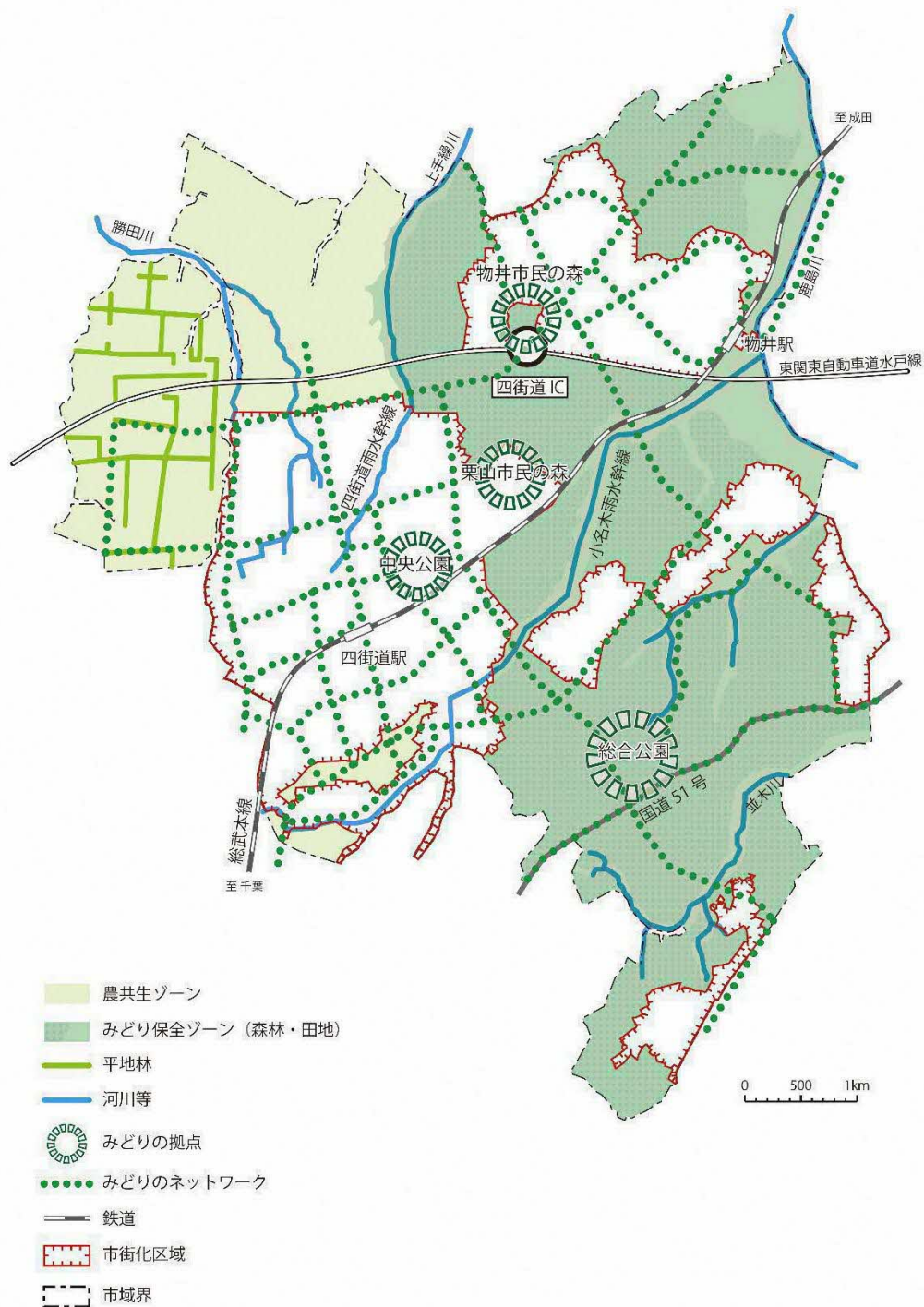
河川周辺において形成される谷津田等の水辺環境については、農業振興により田園風景の保全に努めます。

河川改修においては多自然型の整備を推進し、水辺の再生をめざしながら自然環境の保全に努めます。

● 貴重な動植物の保護

本市に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、市民と連携しながら保護に努めます。

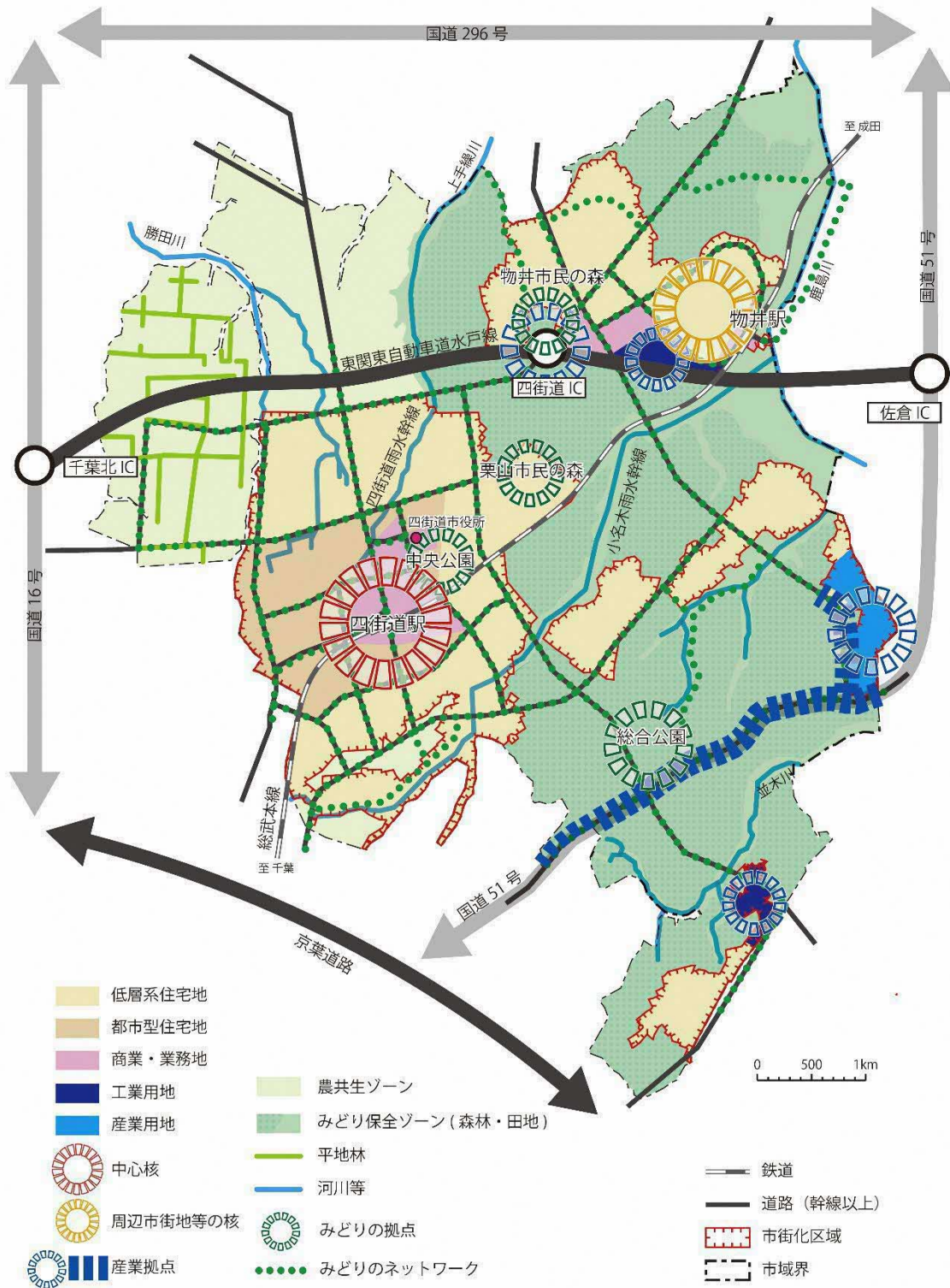
また、特定外来生物による生態系に係る被害を防ぐため、駆除の協力や捕獲についての情報提供を行います。



自然環境保全の方針図

(9) 全体構想図

2. 都市整備の方針にある「(1) 土地利用の方針」から「(8) 自然環境保全の方針」までをまとめた全体構想図は次のとおりです。



全体構想図

四街道市 都市計画マスタープラン

第3章

地域別構想

四街道市

第3章 地域別構想

1. 地域の設定

地域の設定については、住民に身近な地域別構想とするため、住居表示等にとらわれず、住民が意識している生活圏のまとまり（小学校区、中学校区、自治会等）を参考にすることが重要とされています。

このようなことを踏まえ、より広域的な視点を持った地域設定とするために、以下に示す中学校区を単位とした五つの地域を設定します。

四街道地域（四街道中学校区）

- 四街道二丁目、鹿渡の一部、和良比、みのり町、美しが丘、めいわ

四街道北地域（四街道北中学校区）

- 栗山の一部、内黒田の一部、萱橋、大日の一部、鹿渡の一部、つくし座、さちが丘、中央

四街道西地域（四街道西中学校区）

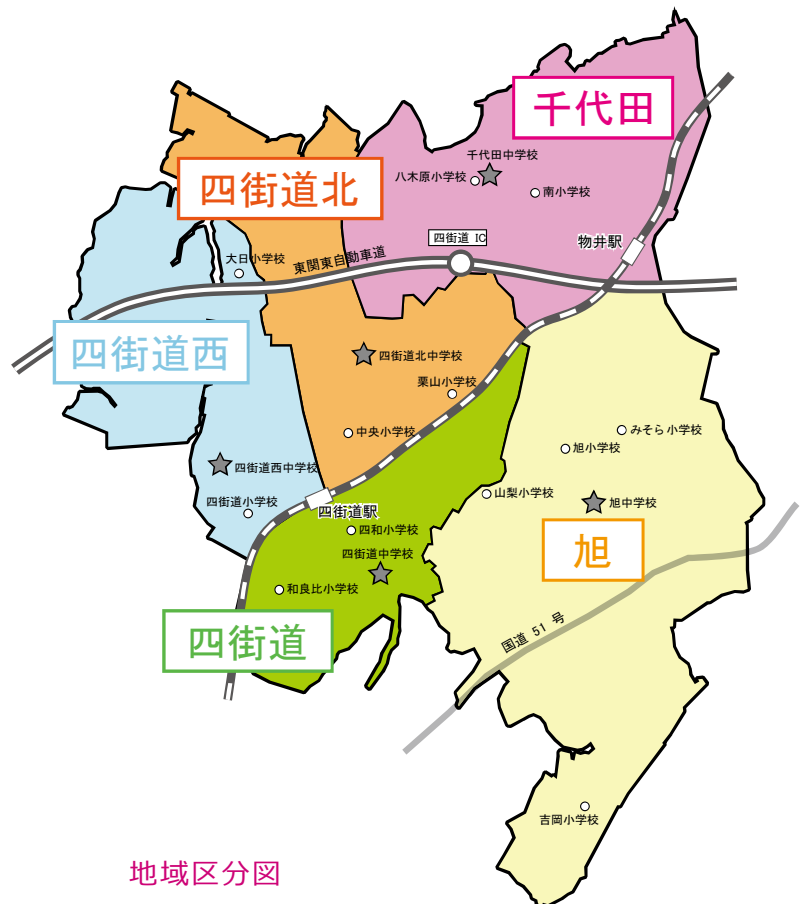
- 下志津新田、四街道、四街道一丁目・三丁目、大日の一部、鹿放ヶ丘、さつきヶ丘

千代田地域（千代田中学校区）

- 亀崎、物井、長岡、栗山の一部、内黒田の一部、千代田、池花、もねの里

旭地域（旭中学校区）

- 山梨、吉岡、小名木、成山、中台、中野、南波佐間、上野、和田、旭ヶ丘、みそら、鷹の台、たかおの杜



地域別構想の検討にあたり、中学校区ごとに地域別懇談会を開催し、地域の現状を再確認した上で、20年後の地域の姿について話し合いました。

【全体テーマ】各地域の良いところ・惜しいところを探し、地域の将来像に向けてできることを出し合おう！

【各回テーマ】

- 第1回：四街道市や地域の良いところ・惜しいところを探そう！
- まち歩き：まち歩きをしながら四街道駅周辺の良いところ・惜しいところを探そう！
- 第2回：地域の将来像を考えよう！
- 第3回：自分たちができることを考えよう！

懇談会の様子（全地域の中から抜粋）



2. 四街道地域

(1) 四街道地域の概況

1) 地域の概要

市域の南西部に位置する本地域は、JR 総武本線の四街道駅周辺から住宅地が広がり、地域南側の美しが丘やめいわ等の住宅地が計画的に整備されています。めいわ、和良比六方野、和良比三才については、地区計画によりみどり豊かで良好な住環境が形成されています。また、住宅地に隣接して里山や水田があり自然環境も残されています。

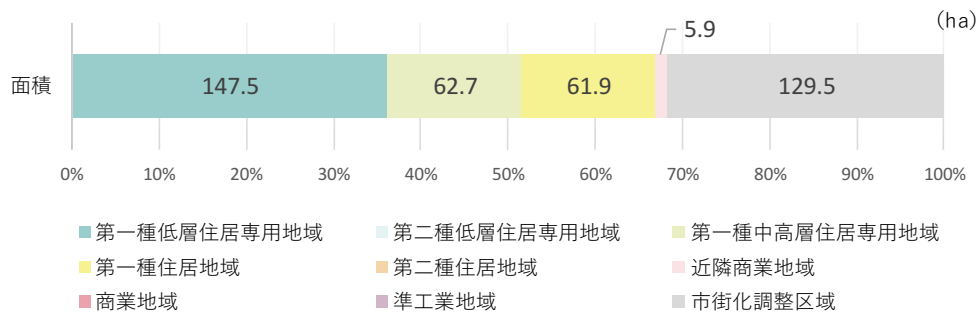
主な公共交通はJR総武本線で、地域の北側に四街道駅があります。バスは、主に四街道駅北口及び南口から各住宅団地方面へ運行されています。2010（平成22）年に四街道駅南口駅前広場が開設され、2016（平成28）年にはエレベーターが設置されました。

主な道路として主要地方道浜野四街道長沼線があります。

2) 土地利用

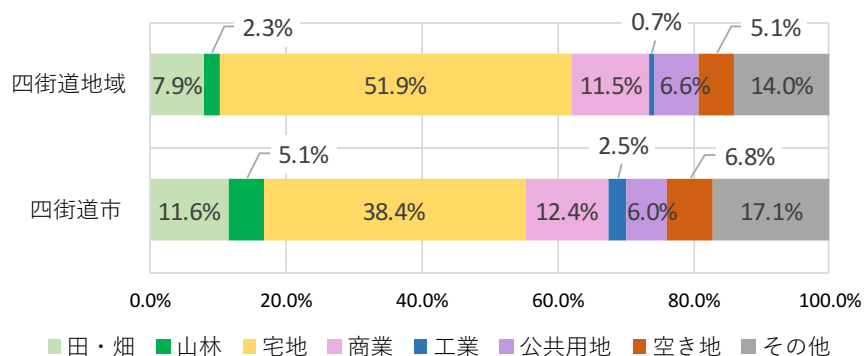
地域の面積は約407.5haであり、そのうち約278.0haが市街化区域に指定され、用途地域は第一種低層住居専用地域が多くなっています。

地目別の土地利用は、宅地が51.9%と最も多く、次いで商業が11.5%、田・畑が7.9%となっています。



用途地域の構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）



土地利用の割合

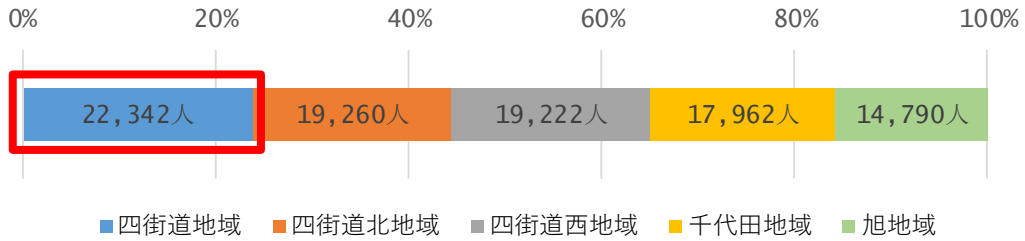
出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）

3) 人口

四街道地域の人口は22,342人で、市の総人口93,576人の23.9%を占めます。

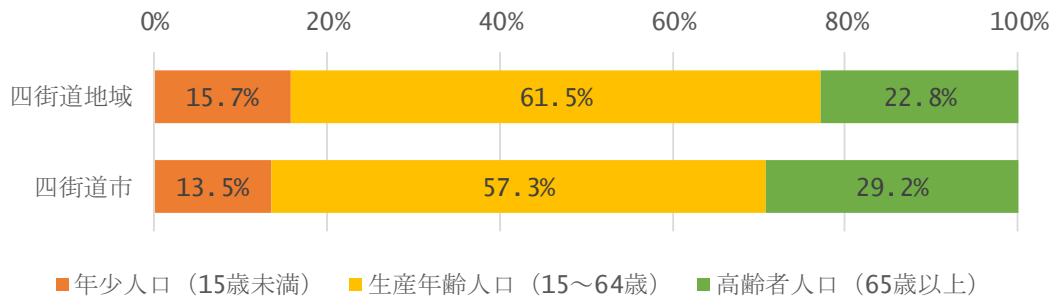
年齢別人口割合は、市平均と比較して高齢者人口が低く、年少人口・生産年齢人口が高くなっています。

また、四街道駅を中心とした地域の南西部に人口が集中しています。



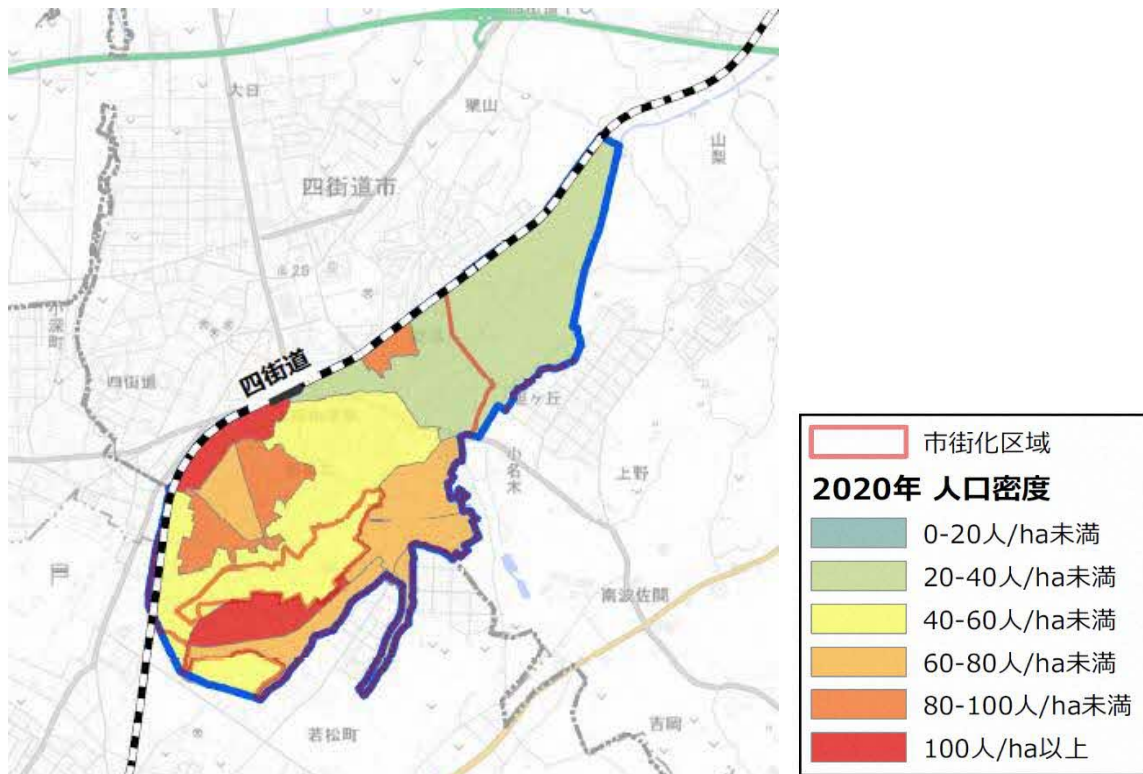
人口

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



年齢別人口割合

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



人口密度

出典：国勢調査（2020（令和2）年）

第3章 地域別構想 (四街道地域)

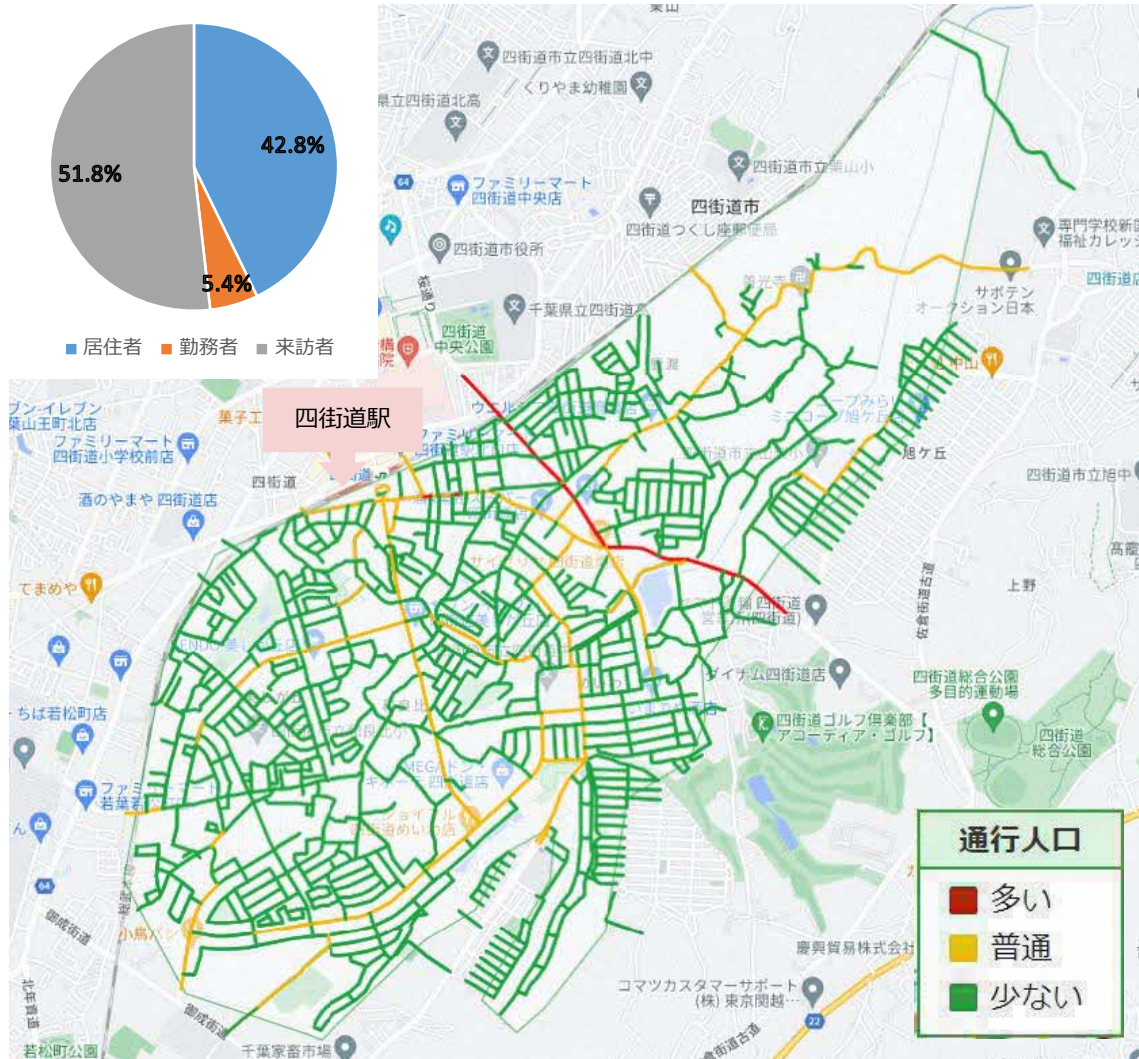
4) エリア内の道路の通行量

四街道地域の一日の平均自動車利用者の内訳は、来訪者が 51.8%と半数を占め、居住者が 42.8%、勤務者が 5.4%となっています。

利用者の多い道路は、主要地方道浜野四街道長沼線となっています。

一日の平均通行者（自動車）

(2023 (令和 5) 年 1 月 1 日～12 月 31 日)



出典：KDDI LocationAnalyzer

※位置情報ビッグデータを活用した人流分析であり、通行量は「多い」「普通」「少ない」の3段階に分類して色分け表示しています。

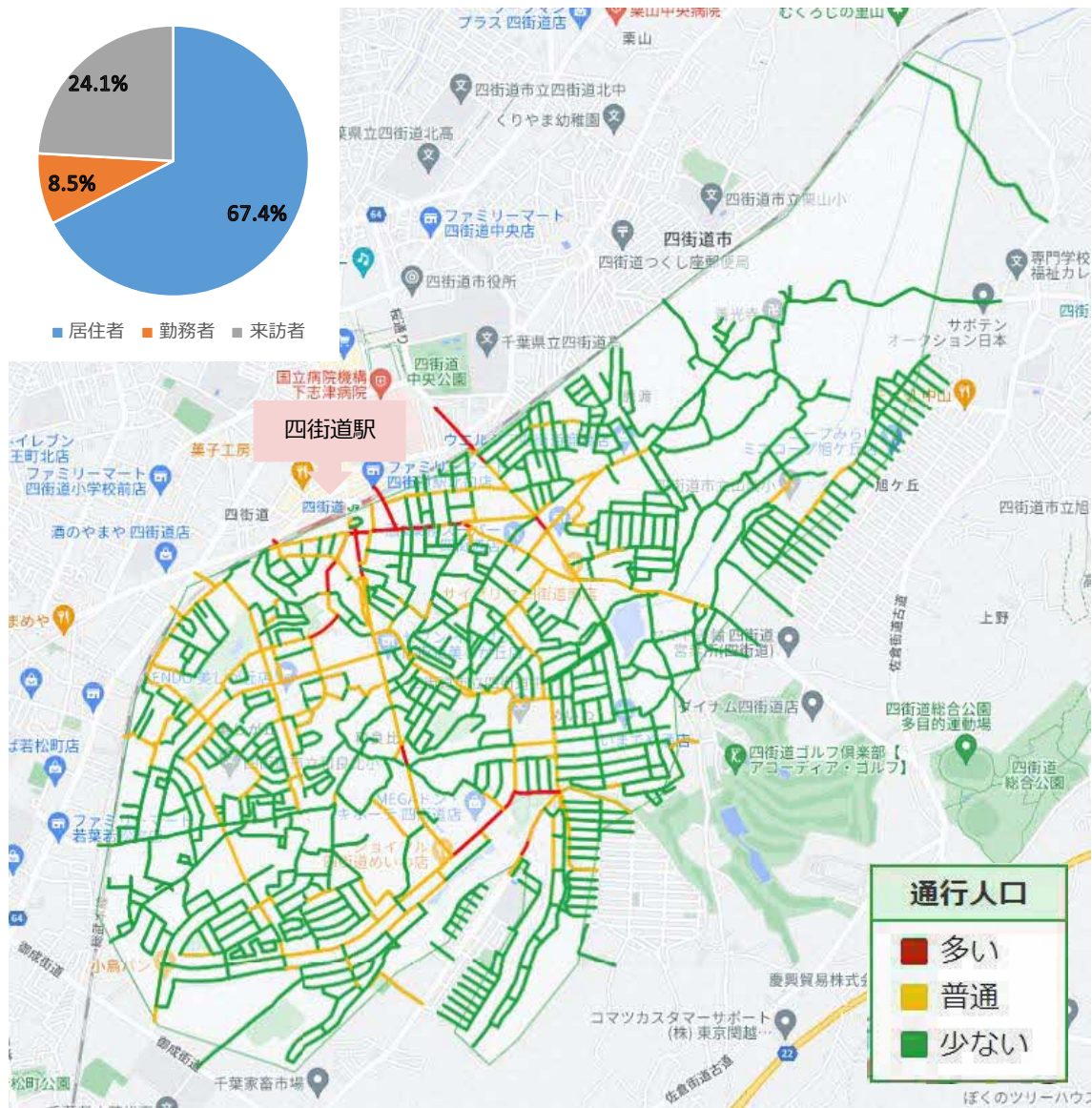
この分類には「自然分類法」を用い、「多い」「普通」「少ない」の各分類内での数値のばらつきが最も小さくなるよう分類しています。

第3章 地域別構想 (四街道地域)

四街道地域の一日の平均通行者の内訳は、居住者が67.4%と7割近くを占め、来訪者が24.1%、勤務者が8.5%となっています。

通行者は、四街道駅南口駅前広場につながる道路のほか、めいわの商業施設周辺の道路で多くなっています。

一日の平均通行者（徒歩）
(2023（令和5）年1月1日～12月31日)

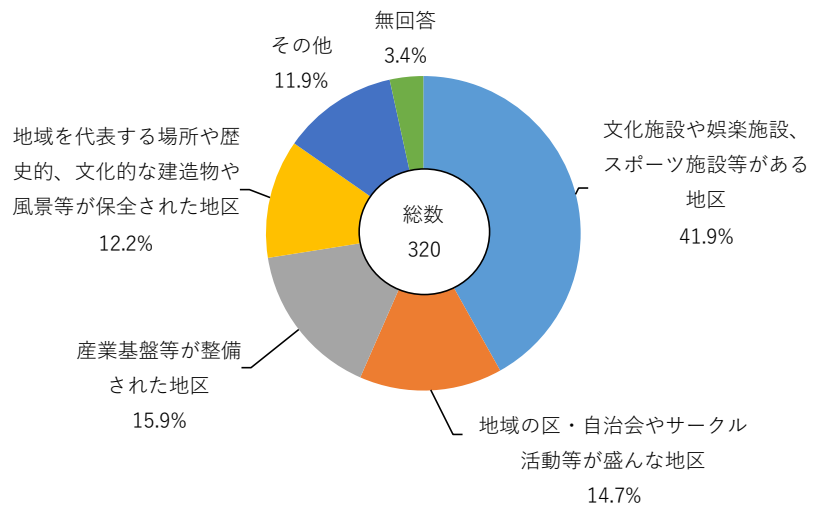


出典：KDDILocationAnalyzer

5) 市民向けアンケート調査

①住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が41.9%で最も多く、次いで「産業基盤等が整備された地区」(15.9%)、「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(14.7%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(12.2%)となっています。



②満足度と重要度

生活環境の満足度について、「満足」と「やや満足」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が50.0%と最も高く、次いで「26.総合的な暮らしやすさ」が42.8%、「9.身近な公園の量」が42.2%、「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が40.6%となっています。

「不満」と「やや不満」の合計割合は、「3.道路の舗装や草木等の管理状況」と「4.歩行者の安全性」が30.9%と最も高く、次いで「2.道路の混雑状況」が29.7%となっています。

生活環境の重要度について、「重要」と「やや重要」の合計割合は、「26.総合的な暮らしやすさ」が59.7%と最も多く、次いで「14.医療施設の充実度や利便性」と「23.派出所や街路灯等の防犯対策」が57.2%となっています。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」と「26.総合的な暮らしやすさ」が27.2%と最も多く、次いで「14.医療施設の充実度や利便性」が26.3%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 50.0	26.総合的な暮らしやすさ 42.8	9.身近な公園の量 42.2	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 40.6	12.公園、街路樹等の緑の豊かさ 35.3
「不満」と「やや不満」の合計割合	3.道路の舗装や草木等の管理状況 4.歩行者の安全性 30.9	2.道路の混雑状況 29.7	14.医療施設の充実度や利便性 27.2	5.鉄道の利便性 26.9	

生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	26.総合的な暮らしやすさ 59.7	14.医療施設の充実度や利便性 23.派出所や街路灯等の防犯対策 57.2	4.歩行者の安全性 56.6	1.身近な買い物の便利さ 15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況 56.3	
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 26.総合的な暮らしやすさ 27.2	14.医療施設の充実度や利便性 26.3	21.ごみ処理等の衛生状態 25.9	24.地震や火災等に対する安全対策 24.7	

6) 地域別懇談会の意見概要

第1回の良いところ(魅力)については、主に「市民行事」「四街道駅南口の通り」「公園」「商業施設や医療施設の充実」が挙げられました。惜しいところ(課題)は、主に「四街道駅南口周辺」「空き地・空き店舗」「観光資源」が挙げられました。

また、お気に入りのところ(地域資源)は、はだか祭り等の「伝統行事」、神社等の「歴史文化」、調整池や公園等の「自然環境」が挙げられました。

第2回のどんなまちにしたいか(地域の将来像)では、四街道駅周辺をちょうど良い加減に活性化しつつ、今の閑静な住宅地を守っていききたいとの意見が挙げられました。

第3回では、地域のキャッチフレーズとして「全世代(若い人～高齢者)が住みつづけられる優しくて活力あるまち」が提案されました。

また、自分たちにできることとしては、「市と役割分担して地域や人の支え合い」、「体制づくり、場所づくり」が挙げられました。

回	意見概要													
第1回	<p>【良いところ・惜しいところ】</p> <p>良い：空き地・未開発地が多くあり将来図が描きやすい 商業・医療施設が整備されている 公園や空き地があり小鳥も多い</p> <p>惜しい：30年以上も放置されている未利用地 四街道駅南口周辺の再開発 文化的な環境が少ない 公園の防災対応</p>	<p>【お気に入りのところ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 熊野神社の参道 栗山ばやし、香取神社 たろやまの郷 四街道ゴルフ場(近い、安価) 鹿渡の田んぼやホテル わろうべの里 皇産霊神社(はだか祭り)の伝統 福星寺のしだれ桜 												
第2回	<p>【テーマごとにどんなまちにしたいか】</p> <table border="1"> <tr> <td>土地利用</td> <td>建ぺい率の見直し</td> </tr> <tr> <td>道路交通</td> <td>バス路線のルート、本数の見直し</td> </tr> <tr> <td>人・コミュニティ</td> <td>文化的な人材育成</td> </tr> <tr> <td>地域資源</td> <td>城跡巡りができるようにする</td> </tr> <tr> <td>防犯・防災</td> <td>防災井戸の水質検査実施</td> </tr> <tr> <td>産業</td> <td>日大グラウンドに企業誘致、駅南口パチンコ店跡地に商業施設を誘致</td> </tr> </table>	土地利用	建ぺい率の見直し	道路交通	バス路線のルート、本数の見直し	人・コミュニティ	文化的な人材育成	地域資源	城跡巡りができるようにする	防犯・防災	防災井戸の水質検査実施	産業	日大グラウンドに企業誘致、駅南口パチンコ店跡地に商業施設を誘致	<p>【エリアごとにどんなまちにしたいか】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な商業施設は近隣への都市を利用して住み良いまちをめざす 駅が「市の顔」になる、駅前がより良くなると嬉しい コンパクトシティとしてやっていく 今の落ち着いた住宅地を守っていく はだか祭りをPRする
土地利用	建ぺい率の見直し													
道路交通	バス路線のルート、本数の見直し													
人・コミュニティ	文化的な人材育成													
地域資源	城跡巡りができるようにする													
防犯・防災	防災井戸の水質検査実施													
産業	日大グラウンドに企業誘致、駅南口パチンコ店跡地に商業施設を誘致													
第3回	<p>【地域のキャッチフレーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 全世代(若い人～高齢者)が住みつづけられる優しくて活力あるまち 	<p>【実現に向けてできること】</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会等の地域運動に対する支援強化 空き地(特に農耕荒地)の利用促進 地域愛が生まれる環境づくり 児童、生徒の学校以外のつながり強化 四街道駅前(特に南口)の顔づくり 災害時の避難場所としての防災公園整備 												

※多様な意見を紹介するため、文中で表しきれない詳細意見を補足的に表中に掲載。

(2) 四街道地域のまちづくりの主要課題

■ 良好な住環境の維持・保全

地域面積の半数を住宅用地が占め、計画的な整備や地区計画により良好な住環境が形成されているため、引き続き落ち着いたきのある住環境の維持・保全が求められます。

■ 四街道駅南口周辺の市街地環境整備

四街道駅は南口駅前広場が整備され、本市及び地域の顔となっていますが、駅前立地を生かした魅力ある景観形成や、利便性向上に向けた取組が求められます。

■ 道路機能の維持・更新

市民向けアンケート調査では、「道路の舗装や草木等の管理状況」「歩行者の安全性」への満足度が低いことから、道路の維持修繕や歩行空間の確保等により生活環境の整った市街地形成が求められます。

(3) 四街道地域の基本的な方針

1) 四街道地域の将来イメージ

四街道地域には四街道駅南口がありアクセスが良く、美しが丘、めいわ等の住宅地が広がっています。また、里山があり自然豊かな地域です。

地域別懇談会では、四街道駅南口周辺の活性化や、良好な住宅地の維持に関する意見が出されました。

こうした四街道地域の概況を踏まえ、地域の将来イメージを

「誰もが住み続けられる 落ち着いたとにぎわいがあるまち」

とします。

自然環境を良好に維持し、閑静な住宅地を守り、全世代（子どもから高齢者まで）が住み続けられるまちをめざします。

四街道駅周辺は市の顔として活性化させ、また、魅力ある景観形成を図り、活力あるまちをめざします。

2) 土地利用

① 市街化区域の方針

◆ 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、更に道路の整備、みどりの保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

◆都市型住宅地

四街道駅南口周辺の商業・業務地に隣接する地区では、良好な住環境を維持しながら、生活サービス施設利用の利便性が高く、日常の生活行動や余暇活動等を支える機能の集積を図る都市型住宅地を配置します。

◆商業・業務地

四街道駅南口周辺は、市街地再開発事業等による整備について調査・研究するとともに、地区計画等による本市及び地域の顔となる市街地環境及び都市景観の形成を図り、四街道駅北口周辺と連携した「中心核」となる商業・業務地とします。

めいわの商業地は、周辺の住宅地の日常的な利便性を高める商業地とします。

◆未利用地・未開発地

住宅地にある空き地の増加に対応するため、市街地の整備手法や、企業、市民、団体と連携した取組について検討します。

②市街化調整区域の方針

◆市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止します。

併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制します。

◆里山の保全

水田及び周辺の里山で形成された自然環境は、本市の貴重な資源の一つであることから、農地保全とともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら活用を図ります。

③産業の方針

◆新たな都市的土地利用地

市街化区域に隣接した和良比は都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を誘導します。

3) 道路交通

◆都市計画道路の整備

四街道駅周辺の地域を環状する道路は、市街地中心部の混雑を緩和するため市街地の骨格となる環状ネットワークを形成し、中心拠点外環状軸としての機能充実を図ります。

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・6 号千葉四街道線、3・4・12 号和良比鹿渡線、南北方向は都市計画道路 3・4・3 号四街道駅和良比線、3・4・7 号南波佐間内黒田線、3・4・8 号四街道鹿渡線、3・4・9 号四街道和良比線、3・4・13 号船橋四街道線が位置付けられています。

これらのうちの整備中区間（3・4・7 号南波佐間内黒田線）はもとより、未整備路線及び区間の整備を推進します。特に都市計画道路 3・4・7 号南波佐間内黒田線、3・4・12 号和良比鹿渡線は、四街道駅周辺市街地の環状ネットワーク及び歩行者・自転車ネットワークとしても重要な路線であることから、整備を推進します。

4) 公園緑地

◆公園・プレーパーク

街区公園等は、地域住民との協働により維持管理に努めます。また、老朽化した遊具の更新や補修工事等を実施する際は、多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

プレーパークどんぐりの森は、地域の資源として、市民との協働で維持・管理に努めます。

◆緑化推進

みどりを保全することにより良好な景観形成や気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応したグリーンインフラの取組を検討します。

◆生産緑地地区

美しが丘や和良比、鹿渡に位置する生産緑地地区については、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、引き続き保全に努めます。

5) その他都市施設等

谷津田や樹林地の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

その他公共施設は、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえて施設の再配置等を検討します。

交流人口の増加に向け、四街道の魅力的な地域資源を旅行商品や体験プログラムとしてパッケージ化し、効果的に発信します。

農業従事者の高齢化による農業人口の減少に対応するため、家族経営協定の締結や企業等の新規参入について検討します。

6) 景観形成

おやしき通りをはじめとする、本市や地域の顔となる景観を保全します。

和良比皇産霊神社（はだか祭り）をはじめとする地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、NPO やボランティア団体への支援、市民と行政の協働により良好な景観形成を推進します。

7) 防災・減災・防犯

和良比防災センター、及び指定緊急避難場所・指定避難所となる公共施設は、適切な維持管理を行うとともに防災機能の充実を図ります。

指定避難所に設置されている防災井戸の適切な維持管理を行い、災害時の利用に備えます。

8) 自然環境保全

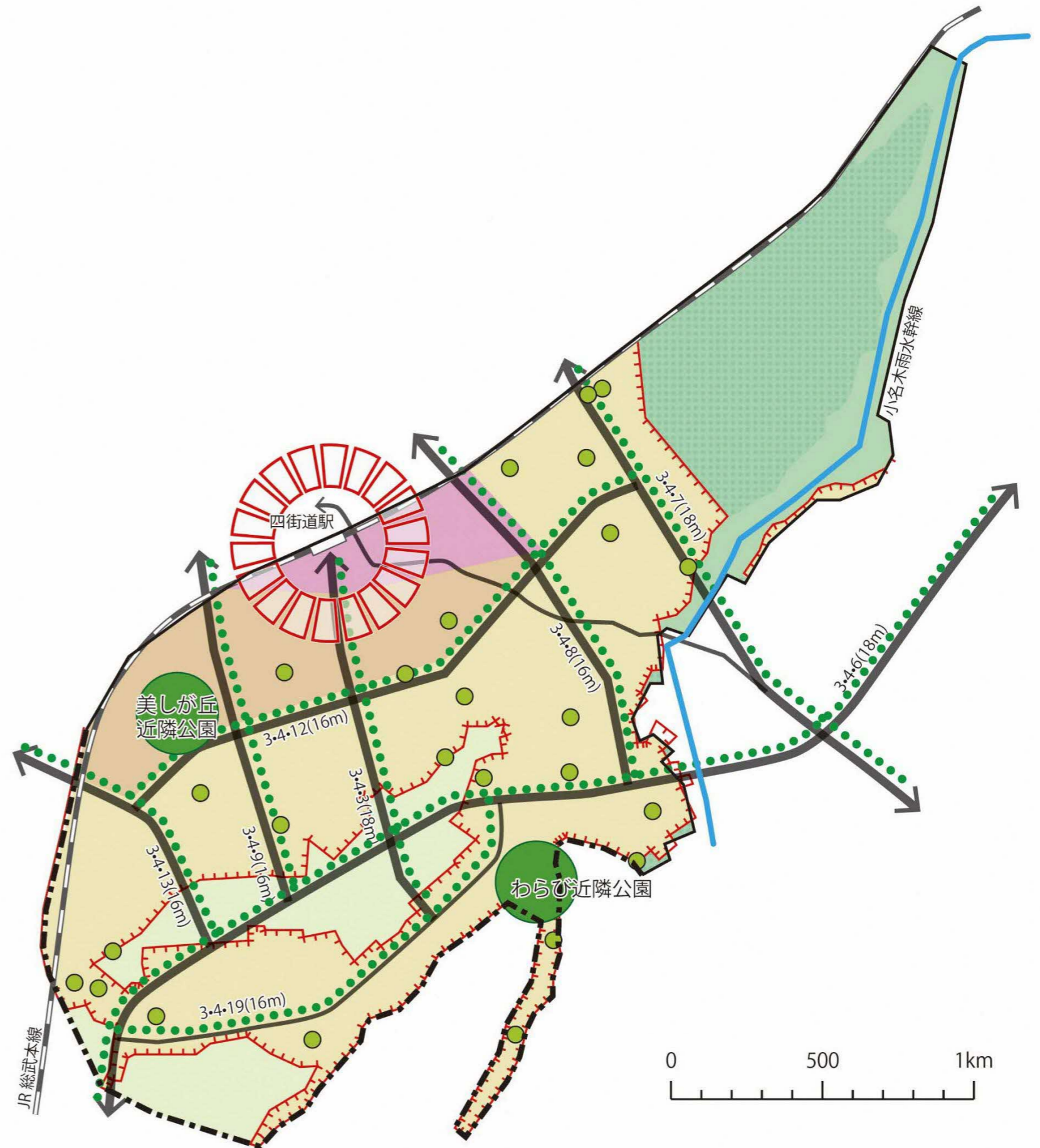
市街化調整区域の里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、農用地区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定を継続し、貴重な自然環境の保全を図ります。

鹿渡のホタルをはじめとした地域内に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、市民等と連携しながら生態系の保全に努めます。

四街道地域の方針図



- | | |
|----------|------------------|
| 低層系住宅地 | 農共生ゾーン |
| 都市型住宅地 | みどり保全ゾーン (森林・田地) |
| 商業・業務地 | 平地林 |
| 工業用地 | 河川 |
| 産業用地 | みどりの拠点 |
| 中心核 | みどりのネットワーク |
| 周辺市街地等の核 | 近隣公園・総合公園 |
| 産業拠点 | 街区公園・都市緑地 |
| | 鉄道 |
| | 道路 (幹線以上) |
| | 道路 (補助幹線) |
| | 市街化区域 |
| | 市域界 |



3. 四街道北地域

(1) 四街道北地域の概況

1) 地域の概要

本地域は市域の中央に位置し、市役所、文化センター、小中高等学校・盲学校・養護学校、中央公園、病院等の公共施設が立地しています。四街道駅を中心に既成市街地から小規模な開発により商業・業務、住宅地等が広がっており、狭あい道路が見られます。住宅地に隣接する市街化調整区域は農地等のみどりが広がっています。

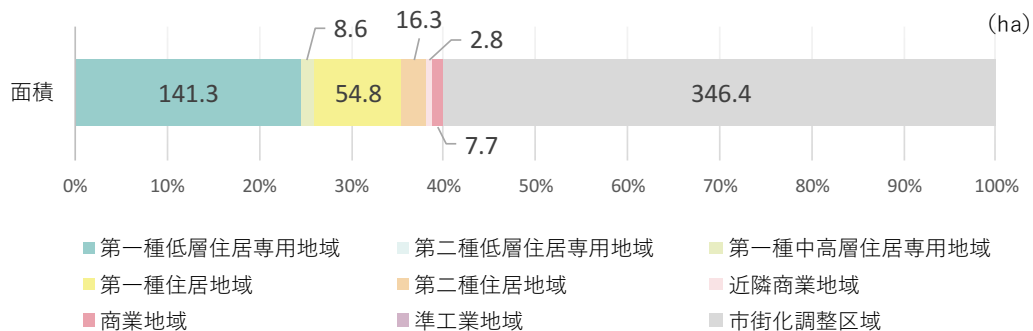
主な公共交通として、JR総武本線、四街道駅発着のバスと市役所を中心に運行されている市内循環バス(コミュニティバス)があります。

主な道路として、県道四街道上志津線、主要地方道千葉臼井印西線、主要地方道浜野四街道長沼線があります。

2) 土地利用

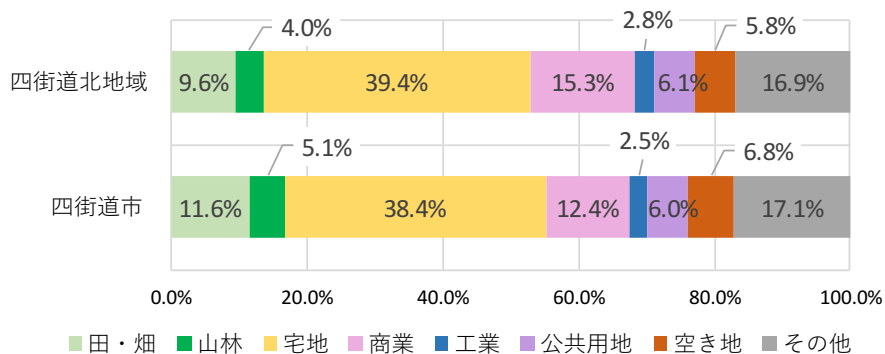
地域の面積は約 577.9ha であり、そのうち約 231.5ha が市街化区域に指定され、用途地域は第一種低層住居専用地域が多くなっています。

地目別の土地利用を見ると、宅地が 39.4%と最も多く、次いで商業用地が 15.3%、田・畑が 9.6%となっています。



用途地域の構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）



土地利用の割合

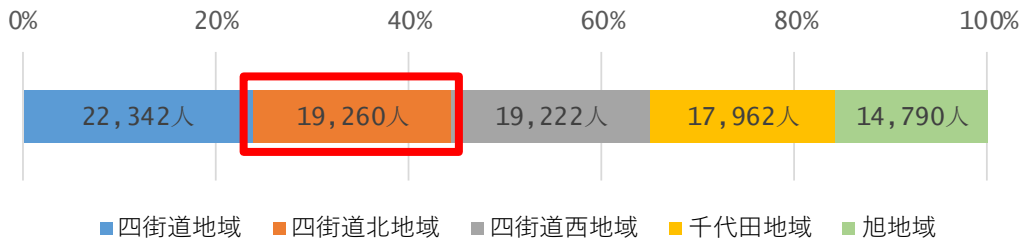
出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）

3) 人口

四街道北地域の人口は19,260人で、市の総人口93,576人の20.6%を占めます。

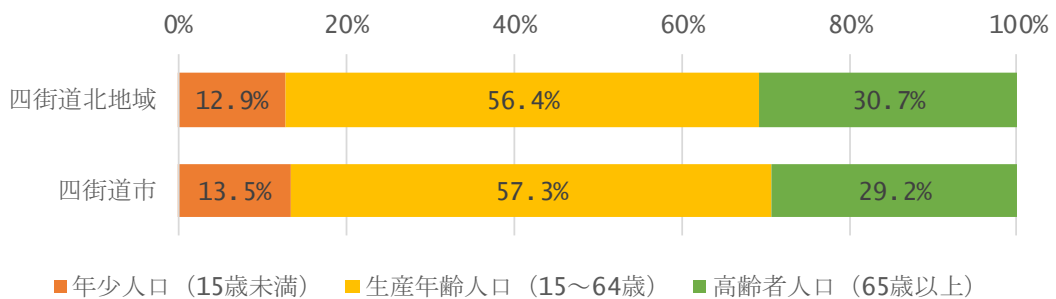
年齢別人口割合は、年少人口・生産年齢人口は市平均とほぼ同じですが、高齢者人口がやや高くなっています。

四街道駅を中心とした地域南部に人口が集積しています。



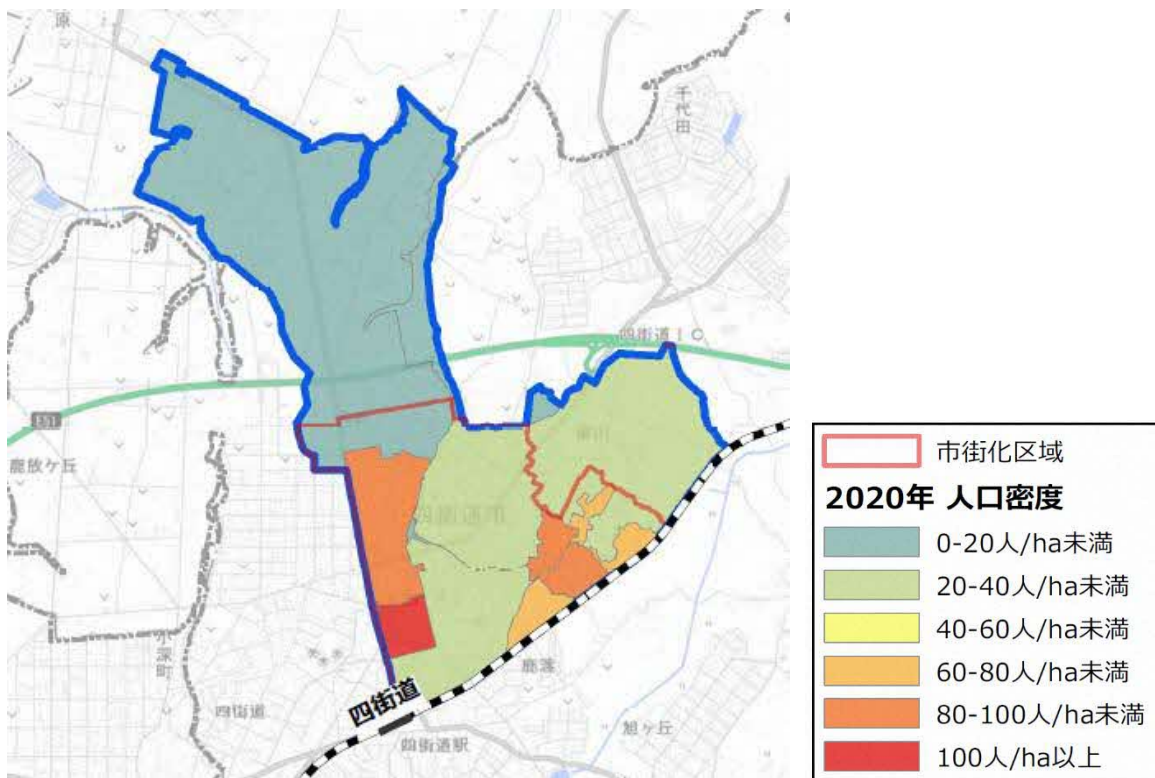
人口

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



年齢別人口割合

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



人口密度

出典：国勢調査（2020（令和2）年）

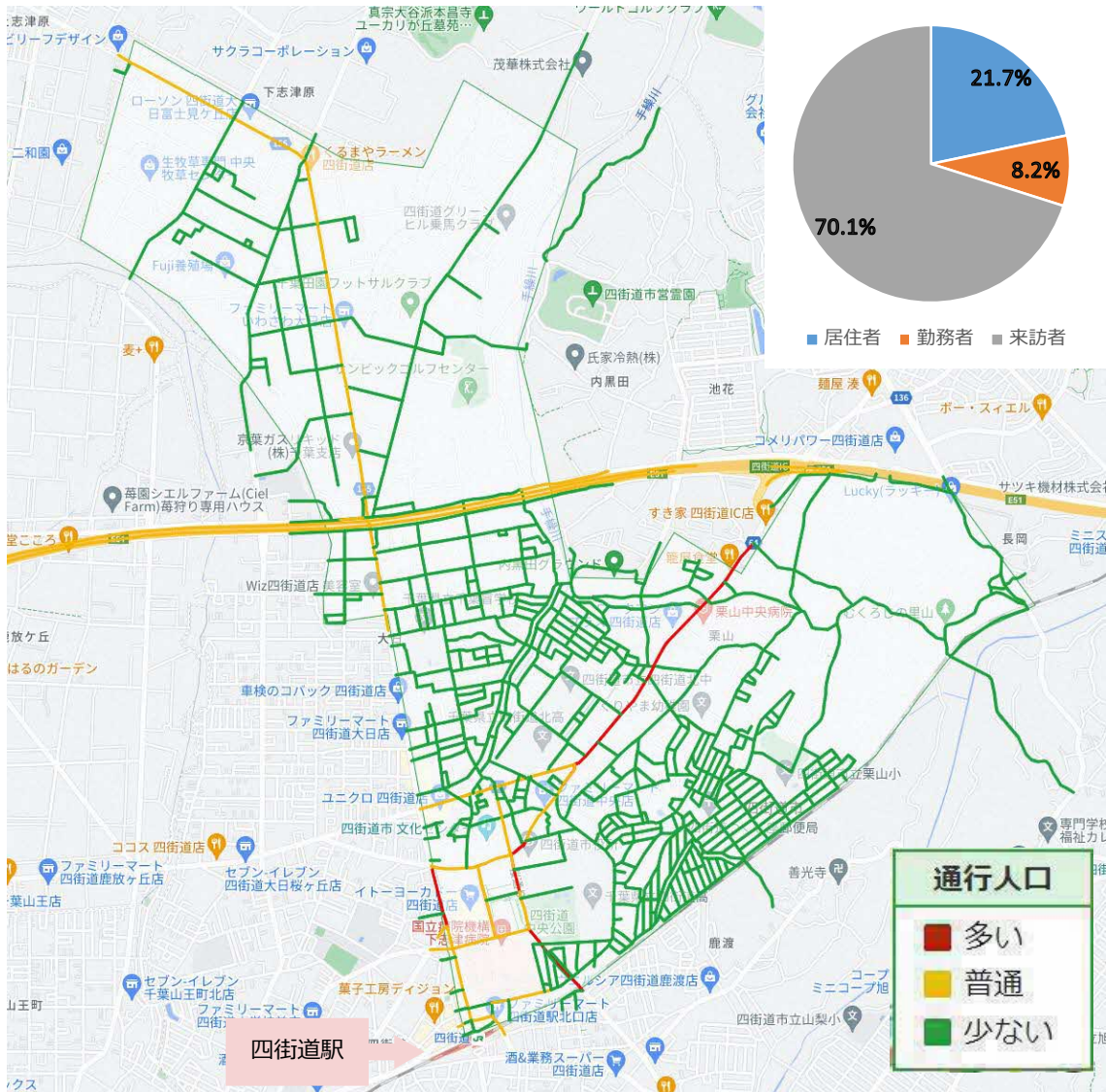
第3章 地域別構想 (四街道北地域)

4) エリア内の道路の通行量

四街道北地域の一日の平均自動車利用者の内訳は、来訪者が70.1%と7割を占め、居住者が21.7%、勤務者が8.2%となっています。

利用者の多い道路は、四街道駅周辺や主要地方道千葉臼井印西線となっています。

一日の平均通行者（自動車）
(2023(令和5)年1月1日~12月31日)



出典：KDDI LocationAnalyzer

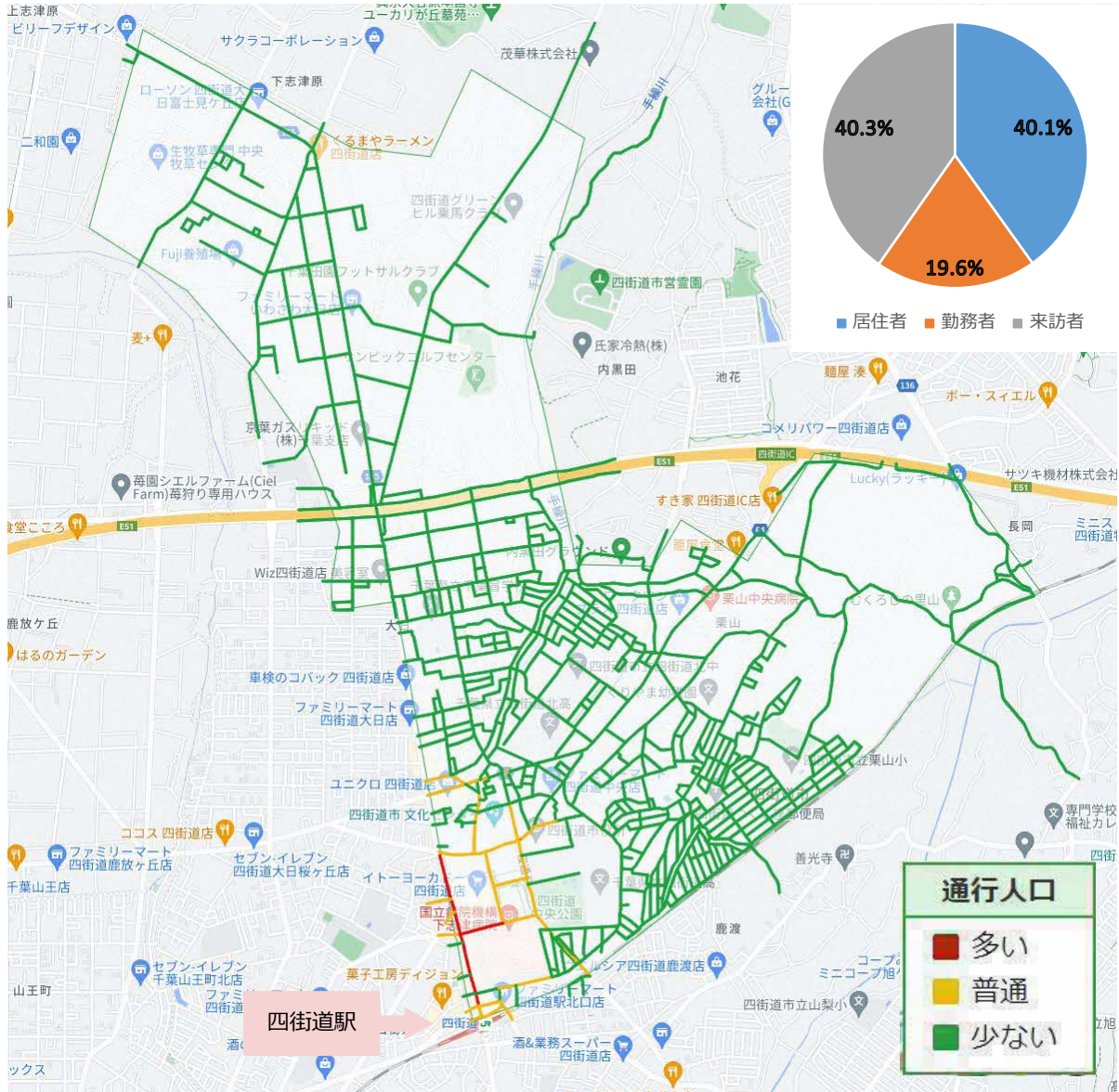
※位置情報ビッグデータを活用した人流分析であり、通行量は「多い」「普通」「少ない」の3段階に分類して色分け表示しています。
この分類には「自然分類法」を用い、「多い」「普通」「少ない」の各分類内での数値のばらつきが最も小さくなるよう分類しています。

第3章 地域別構想 (四街道北地域)

四街道北地域の一日の平均通行者の内訳は、来訪者が40.3%、居住者が40.1%とほぼ同じです。勤務者は19.6%となっています。

通行者は、四街道駅北口駅前広場につながる松並木通りで多くなっています。

一日の平均通行者（徒歩）
(2023(令和5)年1月1日~12月31日)

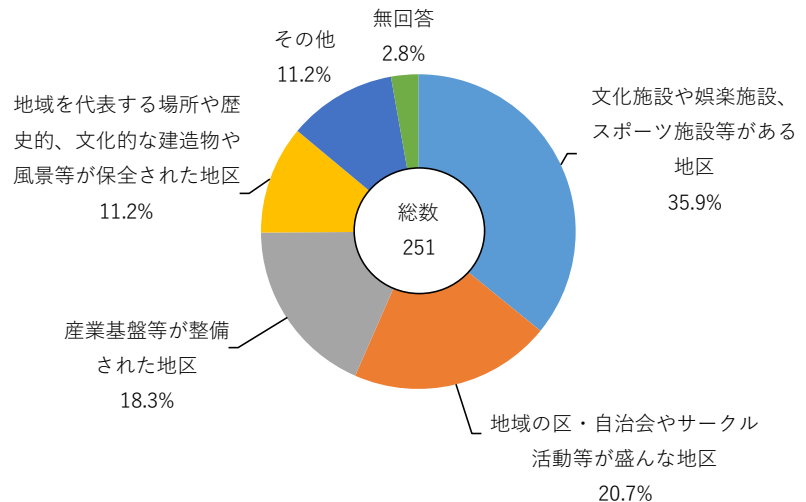


出典：KDDI Location Analyzer

5) 市民向けアンケート調査

①住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が35.9%で最も多く、次いで「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(20.7%)、「産業基盤等が整備された地区」(18.3%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(11.2%)となっています。



②満足度と重要度

生活環境の満足度について、「満足」と「やや満足」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が37.1%と最も高く、次いで「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が34.7%、「2.道路の混雑状況」が30.7%、「26.総合的な暮らしやすさ」が29.1%となっています。

「不満」と「やや不満」の合計割合は、「4.歩行者の安全性」が38.6%と最も高く、次いで「9.身近な公園の量」と「15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況」が34.7%となっています。

生活環境の重要度について、「重要」と「やや重要」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が50.2%と最も多く、次いで「26.総合的な暮らしやすさ」が49.8%、「24.地震や火災等に対する安全対策」が49.0%となっています。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が37.1%と最も多く、次いで「21.ごみ処理等の衛生状態」と「26.総合的な暮らしやすさ」が33.5%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 37.1	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 34.7	2.道路の混雑状況 30.7	26.総合的な暮らしやすさ 29.1	4.歩行者の安全性 27.1
「不満」と「やや不満」の合計割合	4.歩行者の安全性 38.6	9.身近な公園の量 15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況 34.7		5.鉄道の利便性 34.3	3.道路の舗装や草木等の管理状況 33.9
生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 50.2	26.総合的な暮らしやすさ 49.8	24.地震や火災等に対する安全対策 49.0	1.身近な買い物の便利さ 48.2	4.歩行者の安全性 47.8
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 37.1	21.ごみ処理等の衛生状態 26.総合的な暮らしやすさ 33.5		1.身近な買い物の便利さ 33.1	24.地震や火災等に対する安全対策 32.7

6) 地域別懇談会の意見概要

第1回の良いところ(魅力)については、主に「交通インフラ」「自然や農作物」「公園・病院・商業施設等の都市施設の充実」が挙げられました。惜しいところ(課題)は、主に「空き家」「道路整備(渋滞・歩道等)」「コミュニティの希薄化」「ヤードの増加」が挙げられました。

また、お気に入りのところ(地域資源)は、祭りや収穫体験等の「地域行事」、文化センター等の「公共施設」、公園や森林等の「自然環境」が挙げられました。

第2回のどんなまちにしたいか(地域の将来像)では、現在ある地域資源を有効活用し、四街道市以外の外部の市町村(地域)から人が来るような観光開発との意見が挙げられました。

第3回では、地域のキャッチフレーズとして「災害に強いまち」「人と人のつながりを大切にするまち」が提案されました。

また、自分たちにできることとしては、「交流を大切にするここと」、「子どもを含む住民の安全見守り活動」が挙げられました。

回	意見概要	
第1回	<p>【良いところ・惜しいところ】</p> <p>良い：災害が少なく環境が良い 交通のインフラが良い 自然が多く広い 買物する場が多く良い</p> <p>惜しい：近所に空き家が増えて治安が不安 バスが減便されて不便になった たろやまの郷の整備が不十分 ヤードが増えた</p>	<p>【お気に入りのところ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・たろやまの郷 ・和良比城の歴史継承 ・文化センター ・四街道市民まつり ・自治会での収穫体験、さつまいも掘り ・萱橋台区の祭り
第2回	<p>【テーマごとにどんなまちにしたいか】</p> <p>土地利用 たろやまの郷の有効利用</p> <p>道路交通 交通渋滞の解消</p> <p>人・コミュニティ 昔あった行事の減少を止める</p> <p>地域資源 駅前からの松並木の整備</p> <p>防犯・防災 住宅地の道路を明るく(街灯) 浸水時の避難場所ルート確保</p> <p>産 業 成田空港への中間都市として ホテルの建設</p>	<p>【エリアごとにどんなまちにしたいか】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路のルール(セットバック)を守らせるまち ・成田空港を活かせる産業 ・駅周辺の活性化 ・多目的に使える公園 ・空き家を改造・改築して若い家族を呼び込む
第3回	<p>【地域のキャッチフレーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強いまち ・人と人のつながりを大切にするまち 	<p>【実現に向けてできること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の見守り(子ども、高齢者、外国人) ・スポーツ等、児童、年配の方が活動できるような場所づくり ・様々なイベントの開催 ・災害時のコミュニティ拠点 ・防災器具の調整 ・地域備蓄の共助

※多様な意見を紹介するため、文中で表しきれない詳細意見を補足的に表中に掲載。

(2) 四街道北地域のまちづくりの主要課題

■ 四街道駅北口周辺の市街地環境整備

四街道駅北口周辺は本市及び地域の顔となっており、市役所や文化センター、小学校・高等学校・養護学校、中央公園、病院等の公共施設が立地しています。

今後も本市全体の都市サービス提供の中心的な役割を担う拠点として、利便性が高く暮らしやすいまちなか形成が求められます。

また、市民向けアンケート調査では、「歩行者の安全性」や「高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況」への満足度が低いことから、公共施設のバリアフリー化の促進や狭あい道路の解消、歩行空間の確保等により中心拠点にふさわしい市街地形成が求められます。

■ 防災機能の充実

四街道駅北口周辺は、市役所や中央公園をはじめとして災害時における避難所や災害対策の拠点となることから、防災性を高めるために必要なハード整備が求められます。

また、避難行動を円滑にするための組織づくりや情報発信、意識啓発等の総合的な取組を進めていくことが求められます。

(3) 四街道北地域の基本的な方針

1) 四街道北地域の将来イメージ

四街道北地域には四街道駅北口があり、中心市街地として公共施設や商業施設が立地しています。また、郊外には住宅地に隣接してみどりが広がっています。

地域別懇談会では、交通等の利便性や地域資源の有効活用、地域交流の大切さや災害に関する意見が出されました。

こうした四街道北地域の概況を踏まえ、地域の将来イメージを

「人々がつながりにぎわう 市の顔となるまち」

とします。

中心市街地のある地域として、多様な都市機能を集積させ利便性を高くし、にぎわいのあるまちをめざします。

人と人とのつながり、交流を大切にし、もって防災性を高めるまちをめざします。

2) 土地利用

① 市街化区域の方針

◆ 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、更に道路の整備、みどりの保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

◆都市型住宅地

四街道駅北口周辺の商業・業務地に隣接する地区では、良好な住環境を維持しながら、生活サービス施設利用の利便性が高く、日常の生活行動や余暇活動等を支える機能の集積を図る都市型住宅地を配置します。

また、近年では空き地の増加がみられることから、スポンジ化対策として適正管理の指導や利活用の支援を行います。

◆商業・業務地

四街道駅北口周辺は、本市のまちなかとして、四街道駅やシンボルロード沿道と一体的に魅力と活力にあふれる商業・業務地の形成を図ります。

また、四街道駅南口周辺と連携した「中心核」として、コンパクトな市街地形成をめざし、商業・業務、都心居住を進める住宅といった複合的な機能を備えた商業・業務地とします。

空き地や空き店舗等については、利活用に向けた取組を検討します。

②市街化調整区域の方針

◆市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止します。また、生活環境を保全するため、不法ヤード等に対する監視パトロールを実施するほか、県や警察等の関係機関と連携して監視・指導体制を強化します。

併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制します。

◆里山の保全

平地林に包まれた集落や、畑地で形成される里山で形成された自然環境は、本市の貴重な資源の一つであることから、農地保全とともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら活用を図ります。

③産業の方針

◆新たな都市的土地利用地

四街道インターチェンジ周辺は都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を誘導します。

3) 道路交通

◆都市計画道路の整備

四街道駅周辺の地域を環状する道路は、市街地中心部の混雑を緩和するため市街地の骨格となる環状ネットワークを形成し、中心拠点外環状軸としての機能充実を図ります。

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線、3・4・10 号鹿放ヶ丘半台線、南北方向は 3・4・2 号四街道駅前大日線、3・4・7 号南波佐間内黒田線、3・4・8 号四街道鹿渡線、3・4・18 号鹿渡大日線が位置付けられています。

これらのうちの整備中区間（3・4・7 号南波佐間内黒田線）はもとより、未整備路線及び区間の整備を推進します。

また、都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線の一部については、将来交通需要の見通しにより地元、関係機関との調整を図りながら 4 車線化の整備を図ります。

◆四街道駅北口周辺の整備

四街道駅周辺の円滑な交通処理と市のシンボルとなる個性ある道路づくりを行い、居心地がよく歩きたくなるまちなか（ウォークブルシティ）の実現に努めます。

◆道路空間の整備

通学路については、安全安心な歩行空間の整備に努めます。

住宅地内にある道路の防犯灯等は、自治会からの要望により必要な箇所へ設置していきます。

4) 公園緑地

◆公園及びみどりの拠点

街区公園等は、地域住民との協働により維持管理に努めます。また、老朽化した遊具の更新や補修工事等を実施する際は、多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

中央公園及び栗山市民の森は、市街地に隣接する貴重なみどりの拠点として、維持・管理に努めます。

◆緑化推進

みどりを保全することにより良好な景観形成や気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応したグリーンインフラの取組を検討します。

◆生産緑地地区

地域内に点在する生産緑地地区は、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、引き続き保全に努めます。

5) その他都市施設等

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

四街道雨水幹線においては、溢水対策のための排水施設整備を推進します。

その他公共施設は、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえて施設の再配置等を検討します。

交流人口の増加に向け、四街道の魅力な地域資源を旅行商品や体験プログラムとしてパッケージ化し、効果的に発信します。また、ツーリズム拠点の整備やシェアサイクルの導入に向けた取組を支援します。

6) 景観形成

四街道駅から北へ向かう松並木通りの松は、古くからの風景や歴史を伝える重要なみどりであるため、適切な管理に努め、景観の保全を図ります。

四街道駅周辺や豊かなみどりを背景とする良好な住宅地においては、本市や地域の顔となる景観を保全します。

中央地区については、地区計画に基づき商業・業務施設等を計画的に配置し、中心拠点にふさわしい市街地の景観形成を推進します。

7) 防災・減災・防犯

中央公園をはじめとする指定緊急避難場所・指定避難所となる公共施設は、適切な維持管理を行うとともに防災機能の充実を図ります。

第3章 地域別構想 (四街道北地域)

消防本部を中心に整備されている緊急輸送道路については、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう交通整備を推進します。

市庁舎等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、耐震性・不燃性に関する適切な維持管理とともに、防災機能の強化を推進します。

住環境の整備や地域コミュニティの活性化を図り、相互の確認・連携・助け合いにより、災害に強いまちを目指します。

空き家の治安対策として、警察や市民と連携し地域の安全の保持に努めます。

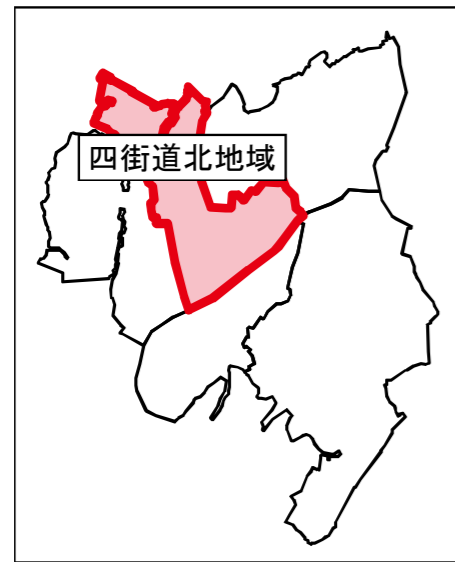
8) 自然環境保全

富士見ヶ丘、今宿、萱橋等の市街化調整区域の農地及び平地林、栗山鳥ノ下の里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、農用地区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定を継続し、貴重な自然環境の保全を図ります。

地域内に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、市民等と連携しながら生態系の保全に努めます。

たろやまの郷や栗山鳥ノ下のトンボ池と周辺の里山についても、地域の貴重な資源であるため、市民等との協働で維持・管理を推進します。

四街道北地域の方針図



- 鉄道
- 道路 (幹線以上)
- 道路 (補助幹線)
- 市街化区域
- 市域界
- 低層系住宅地
- 都市型住宅地
- 商業・業務地
- 工業用地
- 産業用地
- 中心核
- 周辺市街地等の核
- 産業拠点
- 農共生ゾーン
- みどり保全ゾーン (森林・田地)
- 平地林
- 河川
- みどりの拠点
- みどりのネットワーク
- 近隣公園・総合公園
- 街区公園・都市緑地



4. 四街道西地域

(1) 四街道西地域の概況

1) 地域の概要

本地域は市域の西部に位置し、千葉市と隣接しています。地域の北西にまとまった平地林や畑地、南に市街化区域が広がっていますが、小規模な開発により狭あい道路が多く見られます。

市街地は、地区計画を設定した「さつきヶ丘」を除き、ほとんどが自然発生的に拡大しており、地域の北西部では農地と住宅地が混在し、ヤードが点在しています。

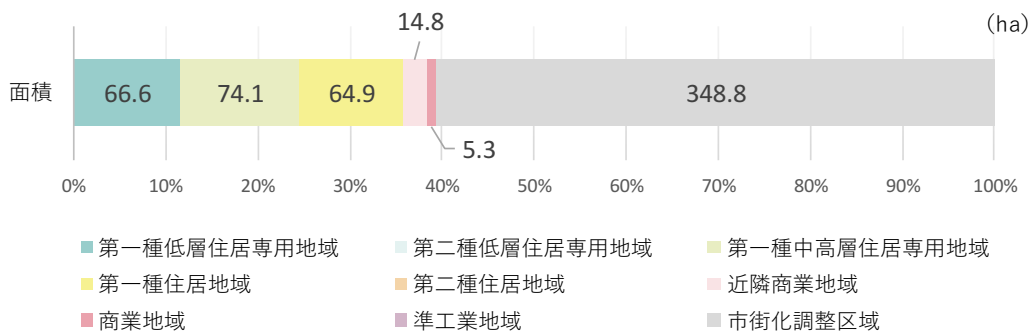
主な公共交通は、JR総武本線で地域南側に四街道駅があります。その他、四街道駅発着のバスと、市役所から大日、鹿放ヶ丘方面に運行される市内循環バス（コミュニティバス）があります。

主な道路として県道四街道上志津線、主要地方道浜野四街道長沼線、主要地方道千葉臼井印西線があります。

2) 土地利用

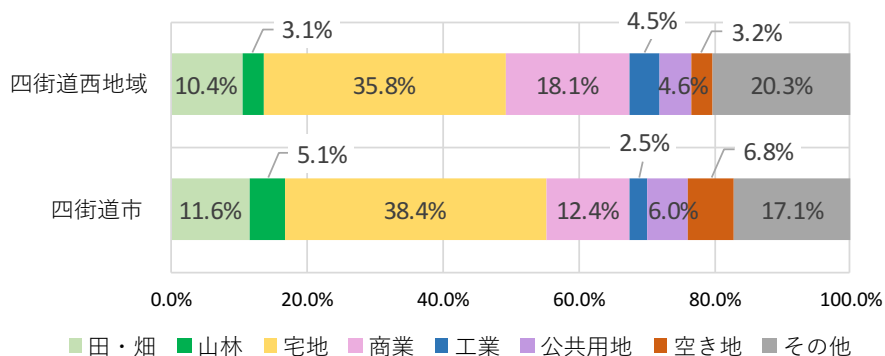
地域の面積は約574.5haであり、そのうち約225.7haが市街化区域に指定され、用途地域は第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域・第一種住居地域が多くなっています。

地目別の土地利用を見ると、宅地が35.8%と最も多く、次いで商業用地が18.1%、田・畑が10.4%となっています。



用途地域の構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）



土地利用の割合

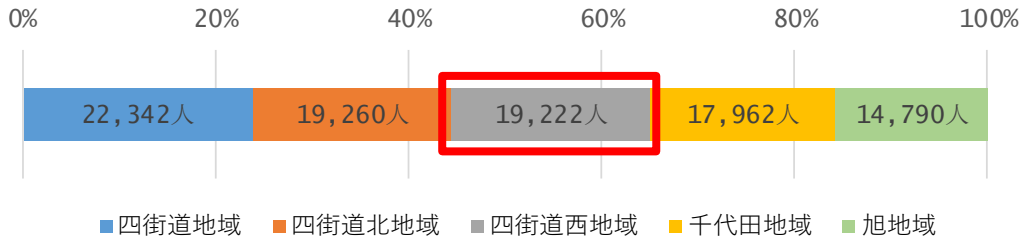
出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）

3) 人口

四街道西地域の人口は 19,222 人で、市の総人口 93,576 人の 20.5%を占めます。

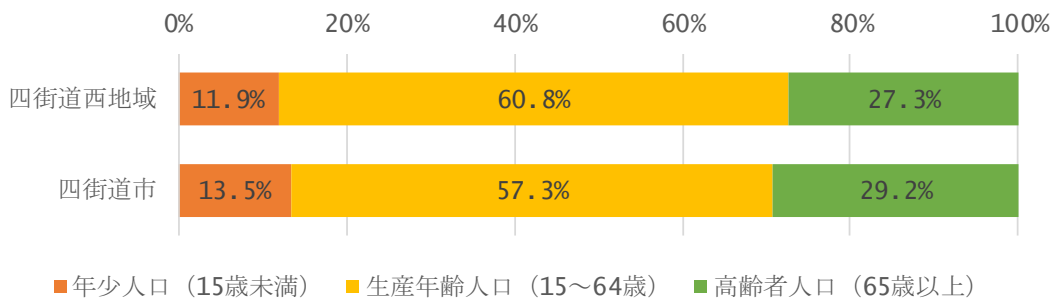
年齢別人口割合は、市平均と比較して年少人口・高齢者人口がやや低く、生産年齢人口が高くなっています。

四街道駅を中心とした地域の南部に人口が集積しています。



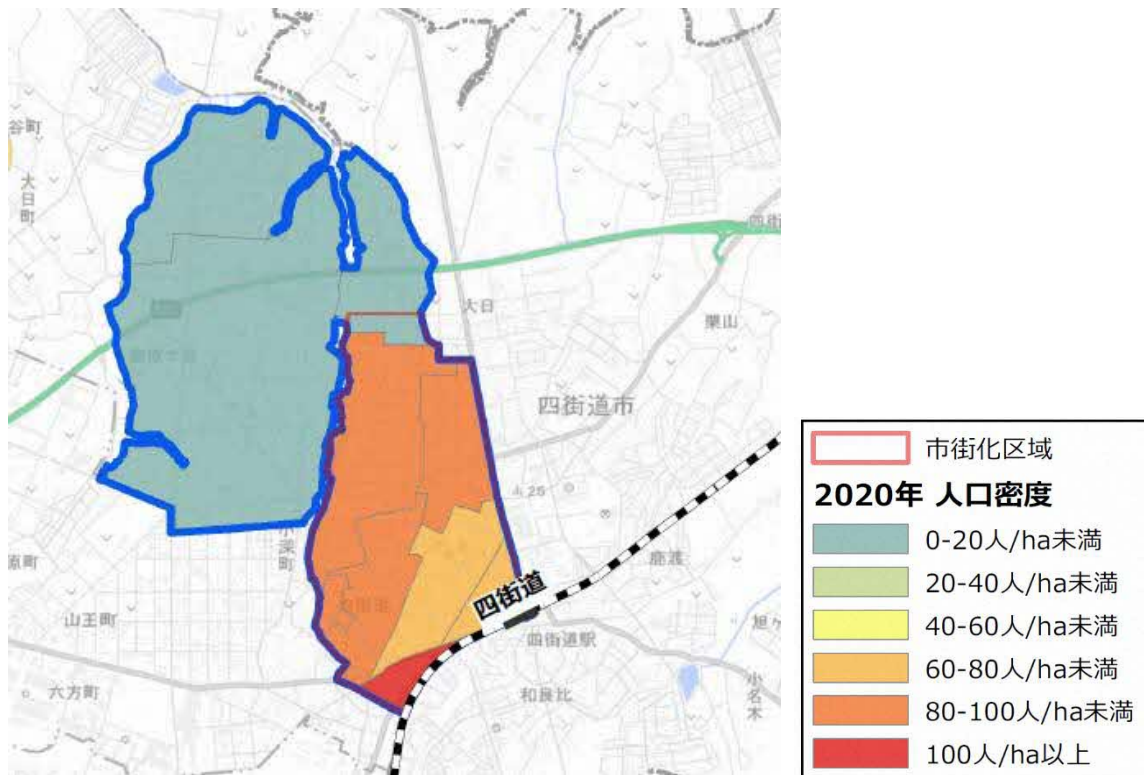
人口

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



年齢別人口割合

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



人口密度

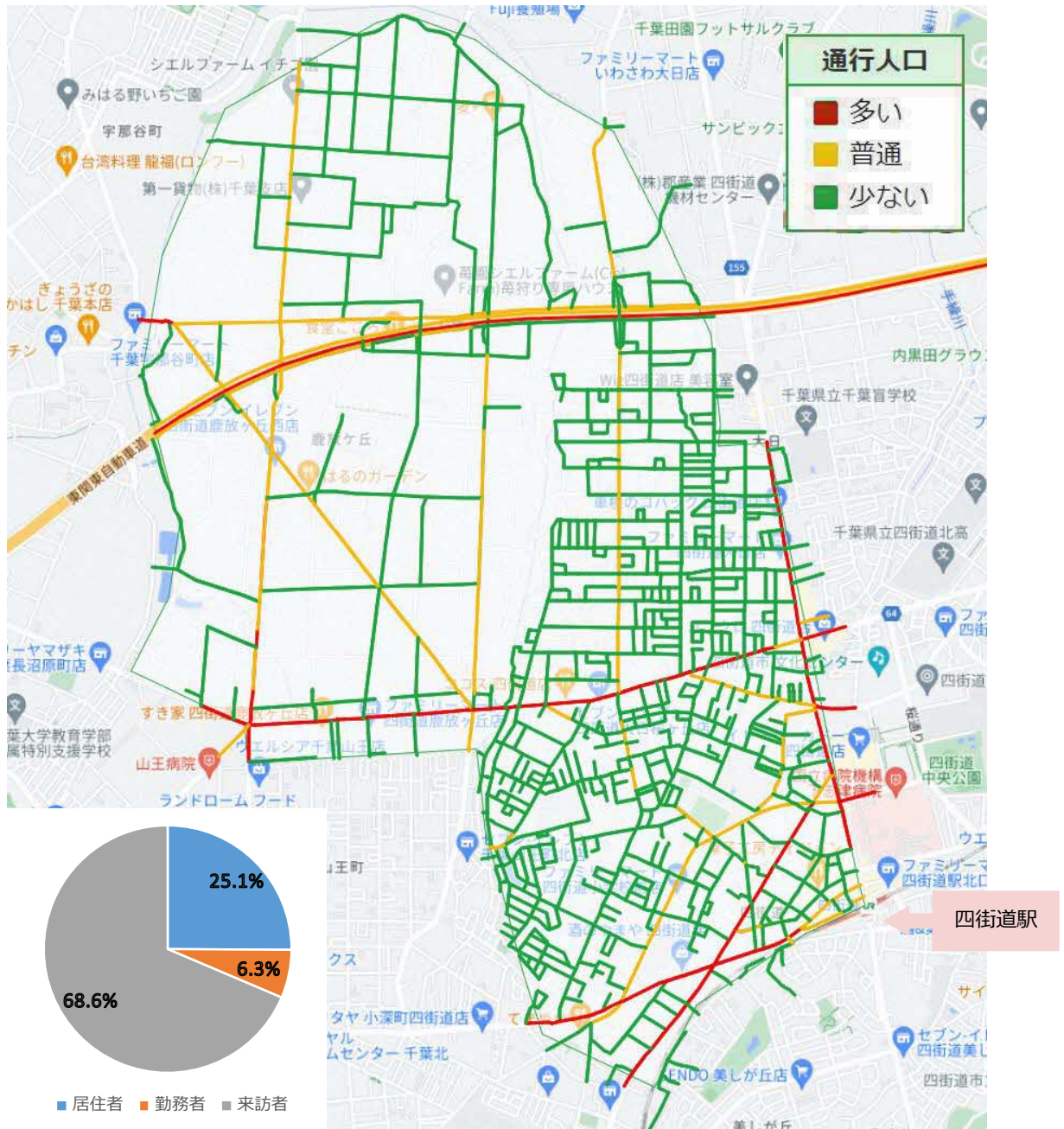
出典：国勢調査（2020（令和2）年）

4) エリア内の道路の通行量

四街道西地域の一日の平均自動車利用者の内訳は、来訪者が 68.6%と約 7 割を占め、居住者が 25.1%、勤務者が 6.3%となっています。

利用者の多い道路は、東関東自動車道水戸線、松並木通り、津ノ守通り、えのき通り、大日東西通りとなっています。

一日の平均通行者（自動車）
(2023 (令和 5) 年 1 月 1 日～12 月 31 日)



出典：KDDI Location Analyzer

※位置情報ビッグデータを活用した人流分析であり、通行量は「多い」「普通」「少ない」の3段階に分類して色分け表示しています。

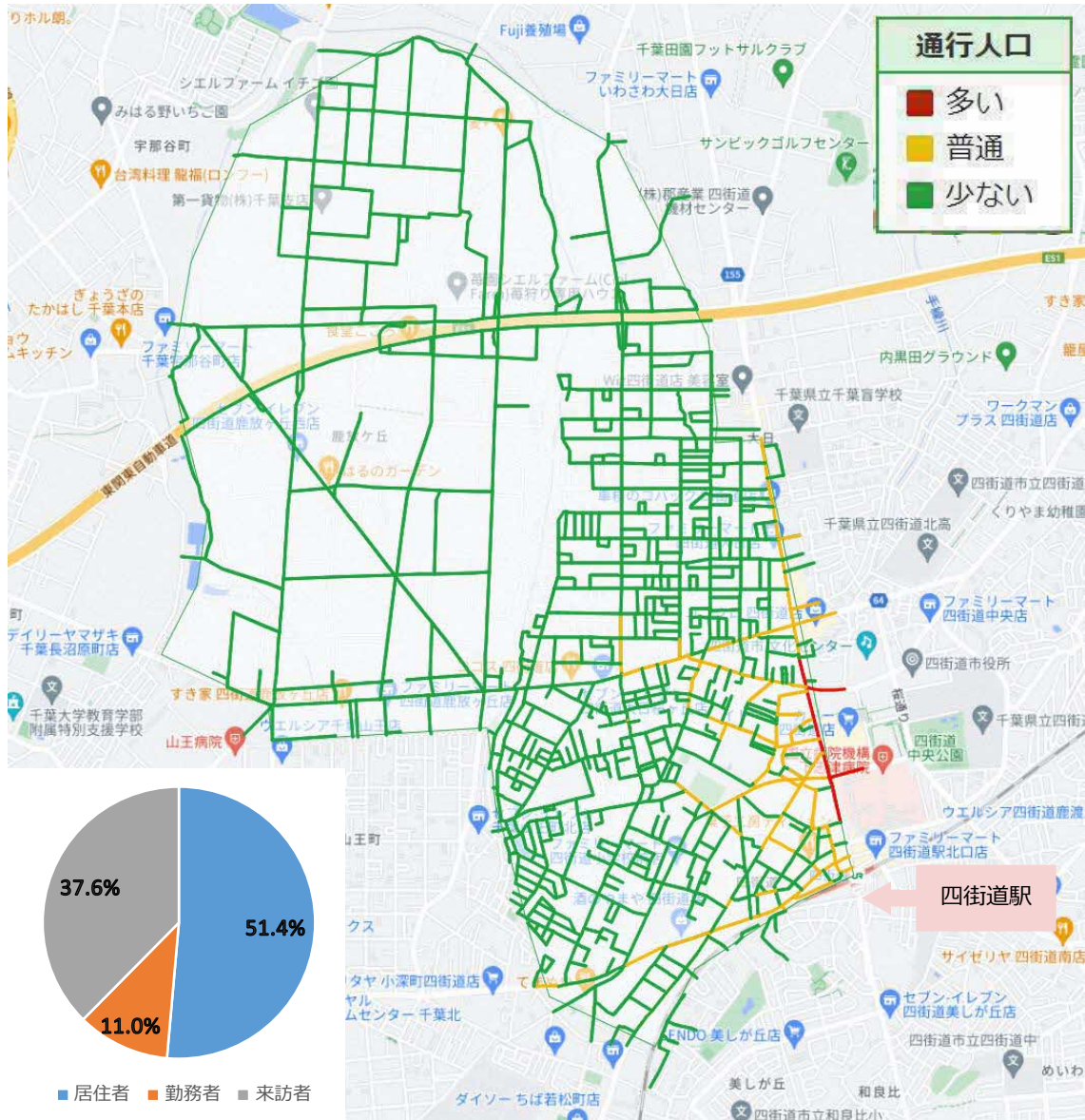
この分類には「自然分類法」を用い、「多い」「普通」「少ない」の各分類内での数値のばらつきが最も小さくなるよう分類しています。

第3章 地域別構想 (四街道西地域)

四街道西地域の一日の平均通行者の内訳は、居住者が51.4%と半数を占め、来訪者が37.6%、勤務者が11.0%となっています。

通行者は、商業施設が多く立地する松並木通りで多くなっています。

一日の平均通行者（徒歩）
(2023(令和5)年1月1日~12月31日)

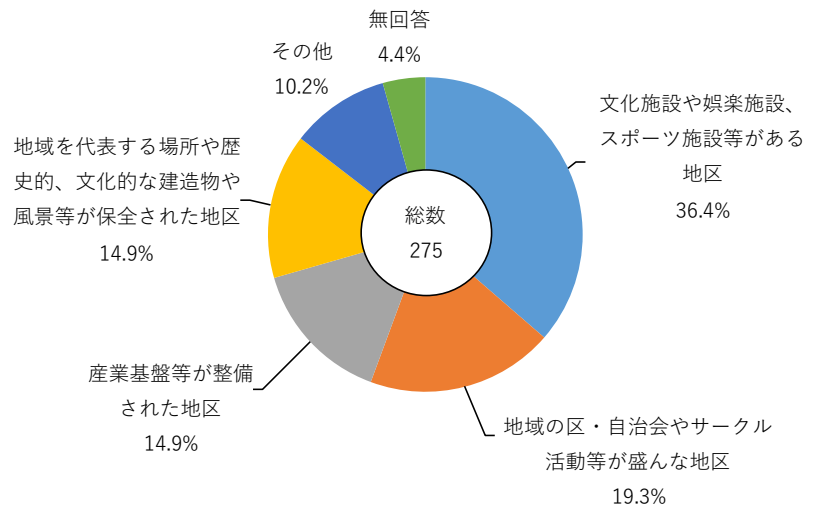


出典：KDDI Location Analyzer

5) 市民向けアンケート調査

①住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が36.4%で最も多く、次いで「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(19.3%)、「産業基盤等が整備された地区」(14.9%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(14.9%)となっています。



②満足度と重要度

生活環境の満足度について、「満足」と「やや満足」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が40.4%と最も高く、次いで「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が36.0%、「26.総合的な暮らしやすさ」が32.4%、「5.鉄道の利便性」が29.5%となっています。

「不満」と「やや不満」の合計割合は、「4.歩行者の安全性」が35.6%と最も高く、次いで「14.医療施設の充実度や利便性」が34.5%、「1.身近な買い物の便利さ」が31.3%となっています。

生活環境の重要度について、「重要」と「やや重要」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が55.6%と最も多く、次いで「4.歩行者の安全性」が52.0%、「26.総合的な暮らしやすさ」が50.5%となっています。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合は、「4.歩行者の安全性」が31.3%と最も多く、次いで「1.身近な買い物の便利さ」と「26.総合的な暮らしやすさ」が30.2%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 40.4	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 36.0	26.総合的な暮らしやすさ 32.4	5.鉄道の利便性 29.5	4.歩行者の安全性 27.3
「不満」と「やや不満」の合計割合	4.歩行者の安全性 35.6	14.医療施設の充実度や利便性 34.5	1.身近な買い物の便利さ 31.3	6.路線バス等の利便性 30.5	2.道路の混雑状況 29.1

生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 55.6	4.歩行者の安全性 52.0	26.総合的な暮らしやすさ 50.5	15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況 49.8	24.地震や火災等に対する安全対策 48.4
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	4.歩行者の安全性 31.3	1.身近な買い物の便利さ 26.総合的な暮らしやすさ 30.2	23.派出所や街路灯等の防犯対策 29.1	14.医療施設の充実度や利便性 28.7	

6) 地域別懇談会の意見概要

第1回の良いところ(魅力)については、主に「公共交通」「災害の少なさ」「自然環境」「商業施設の充実」が挙げられました。惜しいところ(課題)は、主に「駅前広場」「空き家」「施設管理」「ヤード」が挙げられました。

また、お気に入りのところ(地域資源)は、もねの里や美しが丘等の「住宅地域」、四街道駅周辺の「商業地域」、中央公園等の「公園」が挙げられました。

第2回のどんなまちにしたいか(地域の将来像)では、交通の利便性強化や道路整備、農作物加工施設や農業従事希望者の誘致といった意見が挙げられました。

第3回では、地域のキャッチフレーズとして「安心・安全(道路)で自然(農)と人が交流(土地利用)するまち」が提案されました。

また、自分たちにできることとしては、「人と交流すること」が挙げられました。

回	意見概要	
第1回	<p>【良いところ・惜しいところ】</p> <p>良い：公共交通が整っている 静かなところ 変わらぬ自然</p> <p>惜しい：団地が高齢化により空き家が増加して防犯上問題あり イベントができるようなホテルがない ヤードが多い</p>	<p>【お気に入りのところ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もねの里 ・イトーヨーカドー四街道店 ・中央公園、総合公園 ・美しが丘 ・ゲンコツ山のためきさん、ちゃつみ、あんたがたどこさのイス3つ(公園) ・四街道駅
第2回	<p>【テーマごとにどんなまちにしたいか】</p> <p>土地利用 ヤードをなくし緑地としての景観とする</p> <p>道路交通 現在の地区内の道路が広がる</p> <p>人・コミュニティ 外国人を受け入れる</p> <p>地域資源 特産物のPRを推進してブランド化する</p> <p>防犯・防災 放棄地の整備</p> <p>産 業 農作物加工施設等</p>	<p>【エリアごとにどんなまちにしたいか】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・放棄地の利用 ・直売所 ・データセンター企業 ・ヤードをなくす ・農業従事希望者の誘致 ・道路拡幅、道路表示 ・大学の誘致 ・歩いて行ける場所に拠点をつくる ・イベント等を開ける場所
第3回	<p>【地域のキャッチフレーズ】</p> <p>・安心・安全(道路)で自然(農)と人が交流(土地利用)するまち</p>	<p>【実現に向けてできること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人と交流すること ・ボランティア活動の拡充 ・元気に安心して暮らせるまちを作る ・高齢者の知識、経験を活用する ・利用率の低い広場を自由に使えるようにする ・道路に接する建物の新築・改築時はセットバックを厳守する

※多様な意見を紹介するため、文中で表しきれない詳細意見を補足的に表中に掲載。

(2) 四街道西地域のまちづくりの主要課題

■ 四街道駅北口周辺の市街地環境整備

四街道駅北口周辺は本市及び地域の顔となっており、今後も本市全体の都市サービス提供の中心的な役割を担う拠点として、利便性が高く暮らしやすいまちなか形成が求められます。

■ 豊かな自然環境と共生する住環境の形成

農地と住宅地が混在する地域においては、農業の担い手不足による農地の減少やヤードの増加が懸念されています。

このため、自然環境や営農環境の維持・保全を図りつつ、各種生活サービス施設が近接し、快適性・利便性を備えた住環境の形成が求められます。

また、市民向けアンケート調査では、「歩行者の安全性」「医療施設の充実度や利便性」への満足度が低いことから、歩行者の安全対策や都市機能の集積を図り、生活環境の整った市街地形成が求められます。

(3) 四街道西地域の基本的な方針

1) 四街道西地域の将来イメージ

四街道西地域には四街道駅北口があり、中心市街地となっています。周辺には住宅地が広がり、さらに、地域の北西は農地や林等の里山と住宅地、ヤードが混在しています。

地域別懇談会では、公共交通の充足性や駅周辺の商業地、特産物、地域資源を生かした交流、ヤードに関する意見が出されました。

こうした四街道西地域の概況を踏まえ、地域の将来イメージを

「里山を生かし 多様な交流が盛んで快適なまち」

とします。

里山や特産物等の、地域特性を有効に活用できるまちをめざします。

公共交通を維持するとともに、人々の交流を促進できるまちをめざします。

2) 土地利用

① 市街化区域の方針

◆ 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、更に道路の整備、みどりの保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

◆ 都市型住宅地

四街道駅北口周辺の商業・業務地に隣接する地区では、良好な住環境を維持しながら、生活サービス施設利用の利便性が高く、日常の生活行動や余暇活動等を支える機能の集積を図る都市型住宅地を配置します。

第3章 地域別構想 (四街道西地域)

また、近年の空き地の増加による都市のスポンジ化対策として、適正管理の指導や利活用の支援を行います。

◆商業・業務地

四街道駅北口周辺は、本市のまちなかとして、四街道駅やシンボルロード沿道と一体的に魅力と活力にあふれる商業・業務地の形成を図ります。

また、四街道駅南口周辺と連携した「中心核」として、利便性の高いコンパクトな市街地形成をめざし、商業・業務、都心居住を進める住宅といった複合的な機能を備えた商業・業務地の形成を図ります。

②市街化調整区域の方針

◆市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止します。また、生活環境を保全するため、不法ヤード等に対する監視パトロールを実施するほか、県や警察等の関係機関と連携して監視・指導体制を強化します。

併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制します。

特に北西部には自然発生的に拡大した集落地があり、周辺の自然環境等に配慮しつつ、混在する農地の活用を含めた生活基盤の整備について、地元との十分な協議・調整の下に検討します。

◆里山の保全

平地林に包まれた集落や畑地で形成される里山では、担い手不足解消の支援や農産物の生産性向上による持続可能な農業の生産環境を保全します。

また、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進します。

③産業の方針

◆新たな都市的土地利用地

地域の特性やニーズを考慮し、産業用地の適地や企業の立地条件等を調査する中で検討していきます。

3) 道路交通

◆都市計画道路の整備

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向では都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線、3・4・8 号四街道鹿渡線、3・4・10 号鹿放ヶ丘半台線、3・5・16 号四街道駅前下志津新田線、南北方向では都市計画道路 3・4・2 号四街道駅前大日線（地域外）、3・4・5 号千葉鹿放ヶ丘線、3・4・9 号四街道和良比線、3・4・11 号四街道大日桜ヶ丘線が位置付けられています。

これらのうち、未整備路線及び区間の道路整備を推進します。また、計画幅員 12mの都市計画道路 3・5・16 号四街道駅前下志津新田線は、国道 16 号に連絡する既存県道であることを踏まえつつ、地元や関係機関との調整を図りながら検討します。

◆四街道駅周辺の道路整備

第3章 地域別構想 (四街道西地域)

四街道駅周辺の円滑な交通処理と市のシンボルとなる個性ある道路づくりを行うため、主要地方道千葉臼井印西線の四街道駅前松並木通りを維持し、居心地がよく歩きたくなるまちなか（ウォークブルシティ）の実現に努めます。

四街道北口駅前広場については、四街道駅の交通結節点としての機能を保つため、今後も維持していきます。

◆道路空間の整備

通学路を含む道路については、安全安心な歩行空間等の整備に努めます。

4) 公園緑地

◆公園

街区公園等は、地域住民との協働により維持管理に努めます。また、老朽化した遊具の更新や補修工事等を実施する際は、多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

◆緑化推進

みどりを保全することにより良好な景観形成や気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応したグリーンインフラの取組を検討します。

◆生産緑地地区

点在する生産緑地は、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、引き続き保全に努めます。

5) その他都市施設等

勝田川流域の樹林等の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

その他公共施設は、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえた施設の再配置等を検討します。

農業従事者の高齢化による農業人口の減少に対応するため、家族経営協定の締結や企業の新規参入について検討します。

6) 景観形成

四街道駅から北へ向かう松並木通りの松は、古くからの風景や歴史を伝える重要なみどりです。また、開拓の歴史を残す大作岡及び鹿放ヶ丘においては、農地と平地林・防風林等のみどりが広がっています。

これらの地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、NPOやボランティア団体への支援、市民と行政の協働により良好な景観形成を推進します。

7) 防災・減災・防犯

四街道公民館をはじめとする指定緊急避難場所・指定避難所となる公共施設は、適切な維持管理を行うとともに防災機能の充実を図ります。

周辺市と繋がりのある緊急輸送道路については、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう交通整備を推進します。

教育施設、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、耐震性・不燃性に関する適切な維持管理とともに、防災機能の強化を推進します。

空き家の治安対策として、警察や市民と連携し地域の安全の保持に努めます。

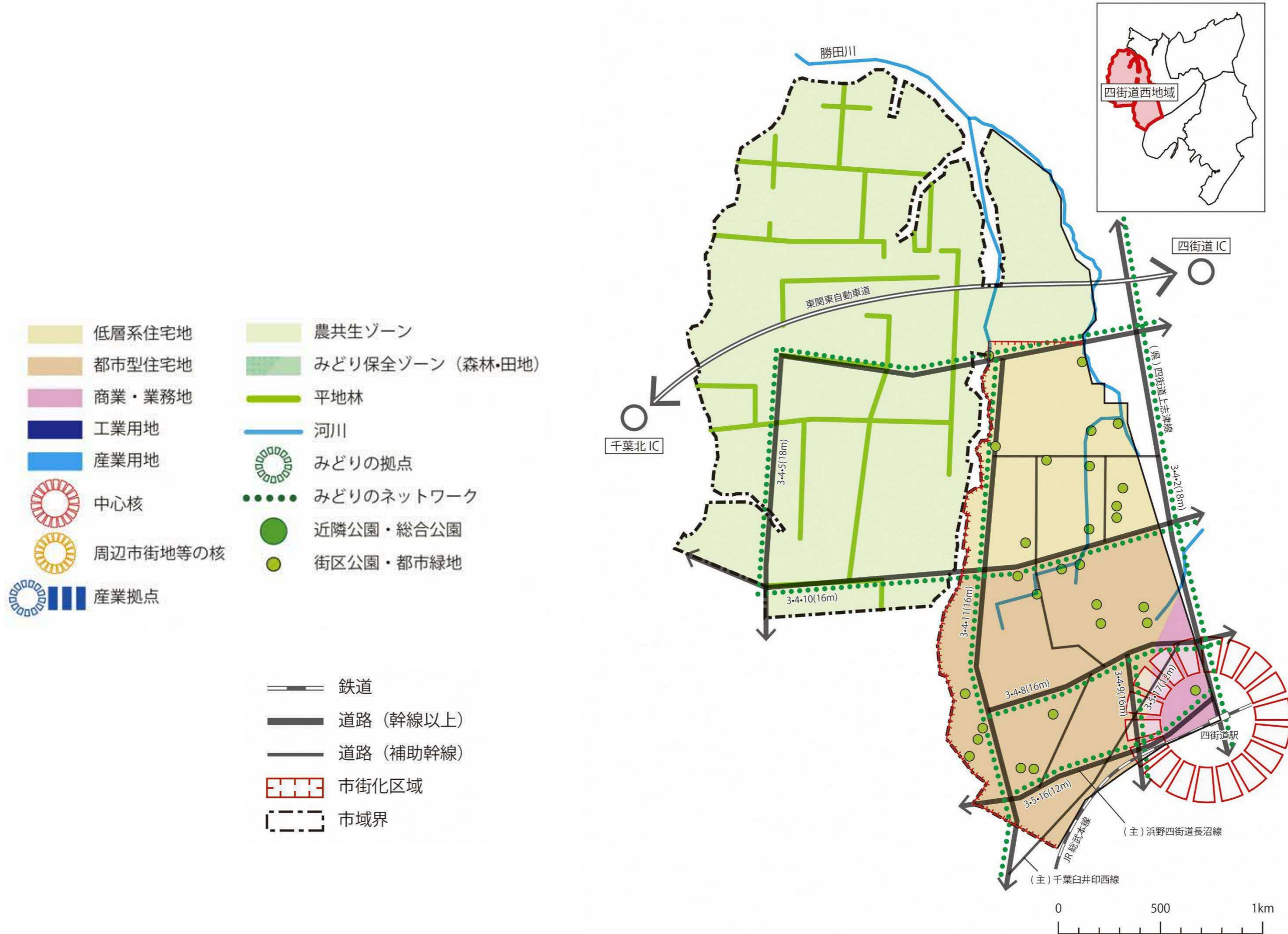
8) 自然環境保全

北西部に広がる平地林と畑地により形成される里山については、地域の良好な環境を形成する貴重な資源です。これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、農用地域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定を継続し、貴重な自然環境の保全を図ります。

地域内に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、地権者や市民等と連携しながら生態系の保全に努めます。

農地の集積・集約化等により有効的な農地の活用ができるよう、支援について検討します。

四街道西地域の方針図



5. 千代田地域

(1) 千代田地域の概況

1) 地域の概要

本地域は市域の北東部に位置し、南側に東関東自動車道があります。また、中央丘陵部には住宅団地が広がり、鹿島川に沿って良好な水田や樹林地等の、豊かな自然環境が広がっています。

もねの里や池花においては大規模な土地区画整理事業が完了し、現在は物井新田地区で事業が進められています。四街道インターチェンジを中心に市街化区域となっています。

主な公共交通はJR総武本線で、地域東側に快速電車が停車する物井駅があります。

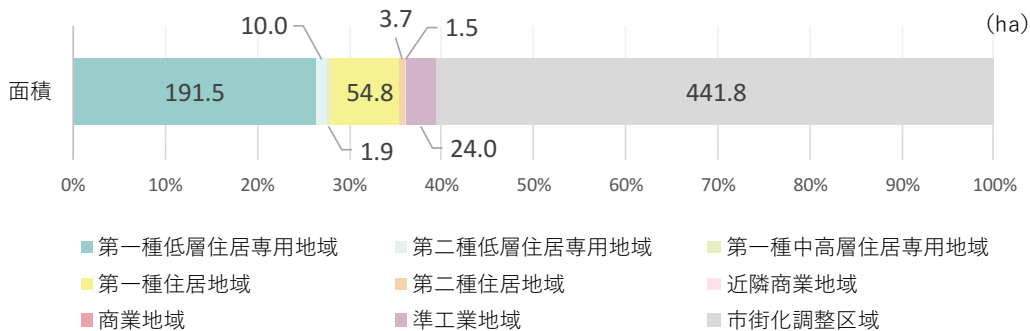
バスは四街道駅発着ルートに加え、物井駅発着ルートが運行されています。

主な道路として東関東自動車道（四街道インターチェンジ）、主要地方道千葉臼井印西線、県道佐倉停車場千代田線があります。

2) 土地利用

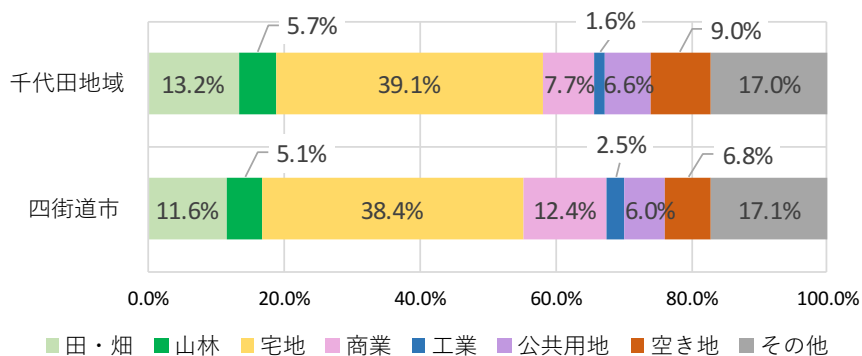
地域の面積は約729.2haであり、そのうち約287.4haが市街化区域に指定され、用途地域は第一種低層住居専用地域が多くなっています。

地目別の土地利用を見ると、宅地が39.1%と最も多く、次いで田・畑が13.2%、空き地が9.0%となっています。



用途地域の構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）



土地利用の割合

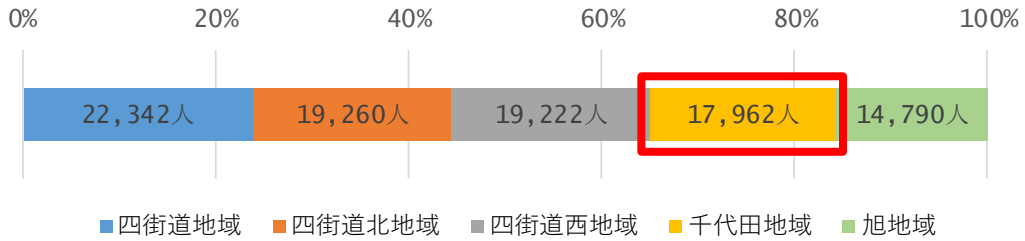
出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）

3) 人口

千代田地域の人口は17,962人で、市の総人口93,576人の19.2%を占めます。

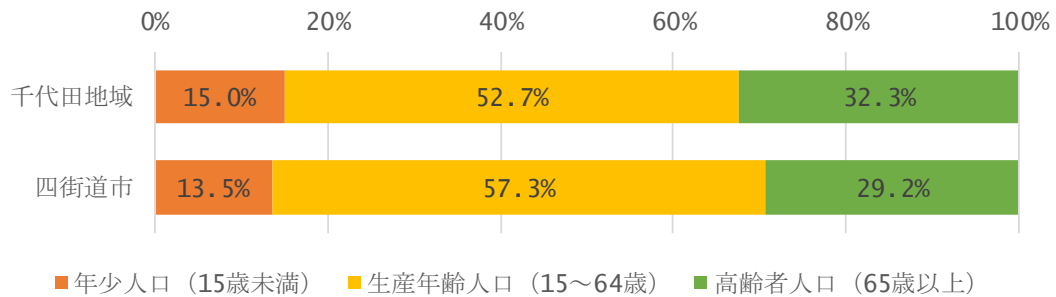
年齢別人口割合は、市平均と比較して生産年齢人口が低く、年少人口・高齢者人口が高くなっています。

団地（千代田・もねの里・池花）を中心に人口が集積しています。



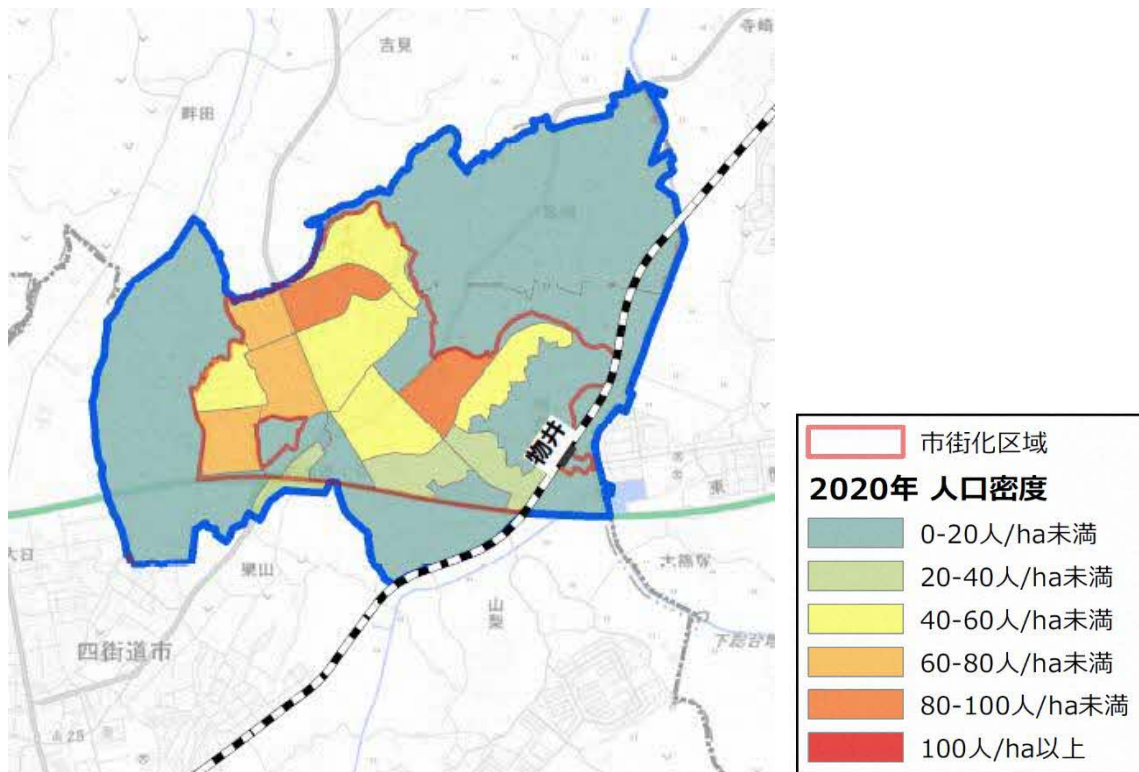
人口

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



年齢別人口割合

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



人口密度

出典：国勢調査（2020（令和2）年）

第3章 地域別構想 (千代田地域)

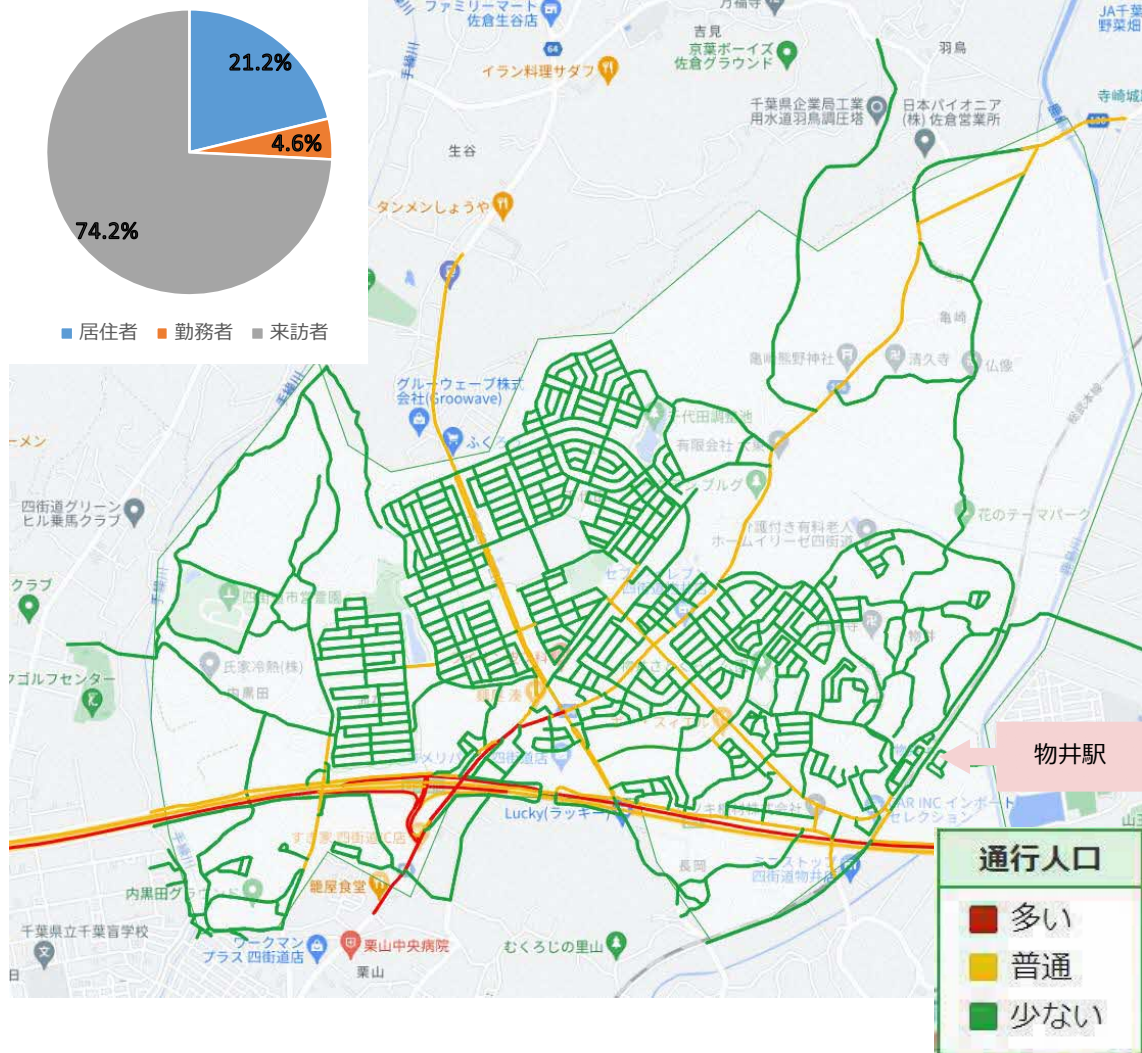
4) エリア内の道路の通行量

千代田地域の一日の平均自動車利用者の内訳は、来訪者が 74.2%と7割を占め、居住者が 21.2%、勤務者が 4.6%となっています。

利用者の多い道路は、東関東自動車道水戸線、四街道インターチェンジ周辺となっています。

一日の平均通行者（自動車）

(2023 (令和5) 年1月1日～12月31日)



出典：KDDI LocationAnalyzer

※位置情報ビッグデータを活用した人流分析であり、通行量は「多い」「普通」「少ない」の3段階に分類して色分け表示しています。

この分類には「自然分類法」を用い、「多い」「普通」「少ない」の各分類内での数値のばらつきが最も小さくなるよう分類しています。

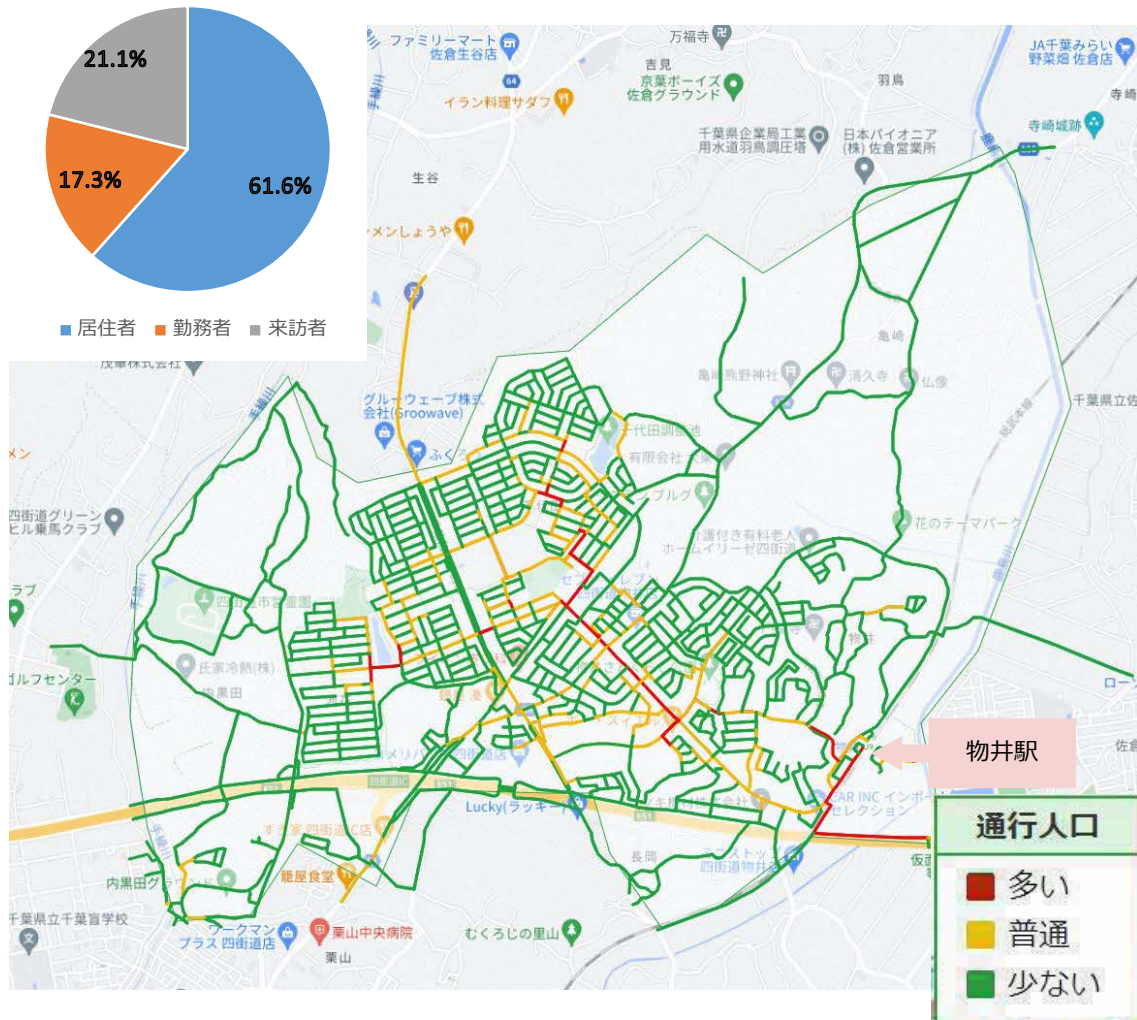
第3章 地域別構想 (千代田地域)

千代田地域の一日の平均通行者の内訳は、居住者が61.6%と6割を占め、来訪者が21.1%、勤務者が17.3%となっています。

通行者は、物井駅周辺道路のほか、もねの里の商業施設周辺の道路で多くなっています。

一日の平均通行者（徒歩）

(2023(令和5)年1月1日~12月31日)

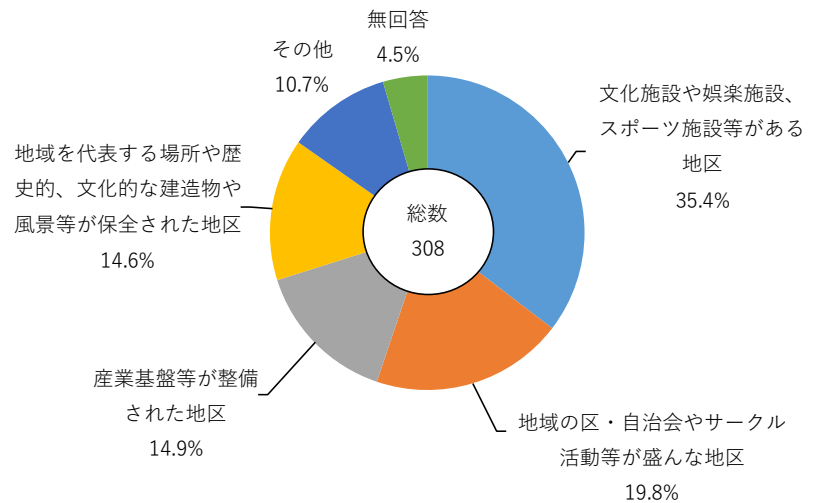


出典：KDDI LocationAnalyzer

5) 市民向けアンケート調査

①住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が35.4%で最も多く、次いで「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(19.8%)、「産業基盤等が整備された地区」(14.9%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(14.6%)となっています。



②満足度と重要度

生活環境の満足度については、「満足」と「やや満足」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が39.0%と最も高く、次いで「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が38.0%、「12.公園、街路樹等の緑の豊かさ」が34.4%、「9.身近な公園の量」が34.1%となっています。

「不満」と「やや不満」の合計割合は、「6.路線バス等の利便性」が41.2%と最も高く、次いで「3.道路の舗装や草木等の管理状況」が39.0%、「5.鉄道の利便性」が33.8%となっています。

生活環境の重要度について、「重要」と「やや重要」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が55.2%と最も多く、次いで「6.路線バス等の利便性」が51.0%、「23.派出所や街路灯等の防犯対策」が50.3%となっています。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が28.9%と最も多く、次いで「2.道路の混雑状況」が28.6%、「1.身近な買い物の便利さ」が28.2%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 39.0	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 38.0	12.公園、街路樹等の緑の豊かさ 34.4	9.身近な公園の量 34.1	26.総合的な暮らしやすさ 33.4
「不満」と「やや不満」の合計割合	6.路線バス等の利便性 41.2	3.道路の舗装や草木等の管理状況 39.0	5.鉄道の利便性 33.8	1.身近な買い物の便利さ 32.8	4.歩行者の安全性 32.8

生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 55.2	6.路線バス等の利便性 51.0	23.派出所や街路灯等の防犯対策 50.3	26.総合的な暮らしやすさ 49.7	15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況 49.4
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 28.9	2.道路の混雑状況 28.6	1.身近な買い物の便利さ 28.2	26.総合的な暮らしやすさ 27.6	23.派出所や街路灯等の防犯対策 26.6

6) 地域別懇談会の意見概要

第1回の良いところ(魅力)については、主に「交通利便性」「コンパクトなまち」「自然環境」が挙げられました。惜しいところ(課題)は、主に「道路整備」「観光資源」「空き家や空き地」「働く場や産業の不足」が挙げられました。

また、お気に入りのところ(地域資源)は、祭り等の「地域行事」、調整池やみどり等の「自然環境」が挙げられました。

第2回のどんなまちにしたいか(地域の将来像)では、安全な道路整備、産業の誘致・活性化、水田や農地の活用といった意見が挙げられました。

第3回では、地域のキャッチフレーズとして「人がつながるみどり豊かなまち」「自然を守り将来の災害に備えるまち」が提案されました。

また、自分たちにできることとしては、「住民交流(あいさつ運動、回覧)」、「自治会の活動の見直し」、「里山のアピール」等が挙げられました。

回	意見概要	
第1回	<p>【良いところ・惜しいところ】</p> <p>良 い：東京へ行くのに便利 JRの駅が二つある 人口が増えている 街がコンパクト 自然・緑地が多い</p> <p>惜しい：道の未整備が多い 高齢者が多くなっている 観光地がない(少ない)</p>	<p>【お気に入りのところ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・祭りが多い ・産業まつり ・ふるさとまつり ・千代田調整池(イベント活用) ・みどりが多い
第2回	<p>【テーマごとにどんなまちにしたいか】</p> <p>土地利用 自由過ぎる土地利用を制限し 里山の維持</p> <p>道路交通 歩道の未整備を無くしたい</p> <p>人・コミュニティ 水田等の農地と人とのふれあい事業の推進</p> <p>地域資源 昔ながらの祭りの存続、若手育成 空き家住居解消</p> <p>防犯・防災 谷津田、林の適正管理の推進 自治会における災害時体制確立</p> <p>産 業 四街道の農産物のブランド化</p>	<p>【エリアごとにどんなまちにしたいか】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道写真愛好家の利用 ・水田地帯の道路を利用したサイクリングロードを作る ・鹿島川を利用した活用法を考える ・佐倉方面の道路整備 ・千代田団地の二世帯化の推進 ・道の駅の設置 ・農業の再生 ・若い人が住みたいまちを作る ・自動運転バス
第3回	<p>【地域のキャッチフレーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人がつながるみどり豊かなまち ・自然を守り将来の災害に備えるまち 	<p>【実現に向けてできること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会に参加する、自治会活動の見直し ・新旧地区の交流の場を作る ・市のまちづくりへの積極的参加 ・地域の行事に積極的に参加する ・空き家の災害時の活用 ・アクティブシニアを活用して案を作る ・里山の良さをアピールする ・森林の清掃 ・田んぼダム認知度を高める

※多様な意見を紹介するため、文中で表しきれない詳細意見を補足的に表中に掲載。

(2) 千代田地域のまちづくりの主要課題

■ 良好な住環境の維持・保全

計画的な整備や地区計画により良好な住環境が形成されているため、引き続き落ち着いたある住環境の維持・保全が求められます。

また、昭和40年代に整備された千代田団地では、地域活力を維持していくための対策が求められます。

■ 物井駅周辺の市街地環境整備

物井駅周辺は日常生活に密着した都市機能が集積しており、引き続き現在の生活サービス機能の維持とさらなる充実が求められます。

■ 公共交通の利便性向上

市民向けアンケート調査では、「路線バス等の利便性」「鉄道の利便性」への満足度が低くなっています。地域別懇談会においても、駅へのアクセスが不足しているとの意見がありました。

今後の人口減少に伴う公共交通（鉄道、バス）の利用者数減少も懸念されることから、公共交通の維持や存続に向けた更なる取組が求められます。

(3) 千代田地域の基本的な方針

1) 千代田地域の将来イメージ

千代田地域には物井駅や四街道インターチェンジがあり、交通の要となっています。また、千代田団地や池花、もねの里が計画的に整備され住宅街を形成しており、周囲には集落と多くのみどりが存在します。

地域別懇談会では、道路整備や農業の活性化、人とのふれあい、自然に関する意見が出されました。

こうした千代田地域の概況を踏まえ、地域の将来イメージを

「多様な人々がつながり交わう みどり豊かなまち」

とします。

多くの人がつながりをもつことができる、住み心地の良いまちをめざします。

地域の産業や農産物を活用するまちをめざします。

2) 土地利用

①市街化区域の方針

◆低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、更に道路の整備、みどりの保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

また、昭和40年代に整備された千代田団地では、多様な主体による地域づくりを積極的に支援します。

◆商業・業務地

物井駅周辺は、「周辺市街地等の核」として位置付け、日常生活に必要な商業施設等の立地や継続利用を促すため、商業・業務地を配置します。地域住民及び近隣の佐倉市と連携し、現在の生活サービス機能の維持・増進を図ります。

②市街化調整区域の方針

◆市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止します。また、生活環境を保全するため、不法ヤード等に対する監視パトロールを実施するほか、県や警察等の関係機関と連携して監視・指導体制を強化します。

◆里山の保全

水田及び周辺の里山で形成された自然環境は、本市の貴重な資源の一つであることから、農地保全とともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を図ります。

③産業の方針

◆工業用地

四街道工業団地は、周辺地域との共生を図りつつ、引き続き工業団地としての土地利用を図ります。

◆産業拠点の形成

四街道工業団地及び四街道インターチェンジ周辺は周辺都市からの交通量が多いため、引き続き産業振興の拠点としての整備、交通機能の向上をめざします。

◆新たな都市的土地利用地

四街道インターチェンジ周辺は、都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を図ります。

都市的土地利用を図る上では、企業の新規参入について検討します。また、地域の特性やニーズを考慮し、産業用地の適地や企業の立地条件等を調査する中で検討していきます。

3) 道路交通

◆都市計画道路の整備

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路 3・4・4 号鹿放ヶ丘佐倉線、南北方向は都市計画道路 3・3・1 号山梨臼井線が位置付けられます。このほか物井駅周辺の市街地を形成する骨格道路として都市計画道路 3・4・14 号物井駅前線、3・4・15 号物井駅佐倉線、3・4・20 号物井 1 号線が位置付けられています。

第3章 地域別構想 (千代田地域)

これらのうち、未整備路線及び区間の道路整備を推進します。また、これらは周辺都市と連携を強化すべき重要な路線であるため、面整備等区域以外の区間についても整備を推進します。

◆物井駅周辺の整備

物井駅西口駅前広場においては、地域の利便性を高めるため、佐倉市や交通事業者と連携を図りながら交通結節点としての機能を高めます。また、物井駅へのアクセス向上を図ります。

◆地域公共交通の整備

2021（令和3）年から、グリーンスローモビリティによる地域公共交通全体の利便性と持続性を確保するための実証実験を行っています。引き続き、路線バス等の利用促進を図りながら、市民と協働して路線バス等の地域公共交通の持続可能性を高めます。

◆通学路の安全確保

通学路については、道路拡幅や歩行空間確保、狭さく設置等の安全確保を図ります。

4) 公園緑地

◆公園及びみどりの拠点

街区公園等は、地域住民との協働により維持管理に努めます。また、老朽化した遊具の更新や補修工事等を実施する際は、多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

物井市民の森は、市及び地域のみどりの拠点として、保全を図ります。

◆緑化推進

みどりを保全することにより良好な景観形成や気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応したグリーンインフラの取組を検討します。

◆生産緑地地区

物井地区に点在する生産緑地地区は、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、引き続き保全に努めます。

5) その他都市施設等

上手繰川流域等の谷津田の保全により、治水・保水機能の確保に努めます。

四街道雨水幹線においては、溢水対策のための排水施設整備を推進します。

その他公共施設においては、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえた施設の再配置等を検討します。

6) 景観形成

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

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、NPO やボランティア団体への支援、市民と行政の協働により良好な景観形成を推進します。

7) 防災・減災・防犯

千代田地区防災備蓄倉庫及び指定緊急避難場所・指定避難所となる公共施設は適切な維持管理を行うとともに防災機能の充実を図ります。

教育施設、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、耐震性・不燃性に関する適切な維持管理とともに、防災機能の強化を推進します。

第3章 地域別構想 (千代田地域)

また、地域での救出活動や避難所運営等の災害対応が円滑に行われるよう、自治会活動強化のための支援や避難所の自主運営を行う仕組みづくり等を推進します。

防犯灯等については、自治会からの要望により必要な箇所へ設置していきます。

8) 自然環境保全

上手繰川や鹿島川の流域で形成される谷津田等の水辺環境は、農業振興により田園風景の保全・維持に努めます。

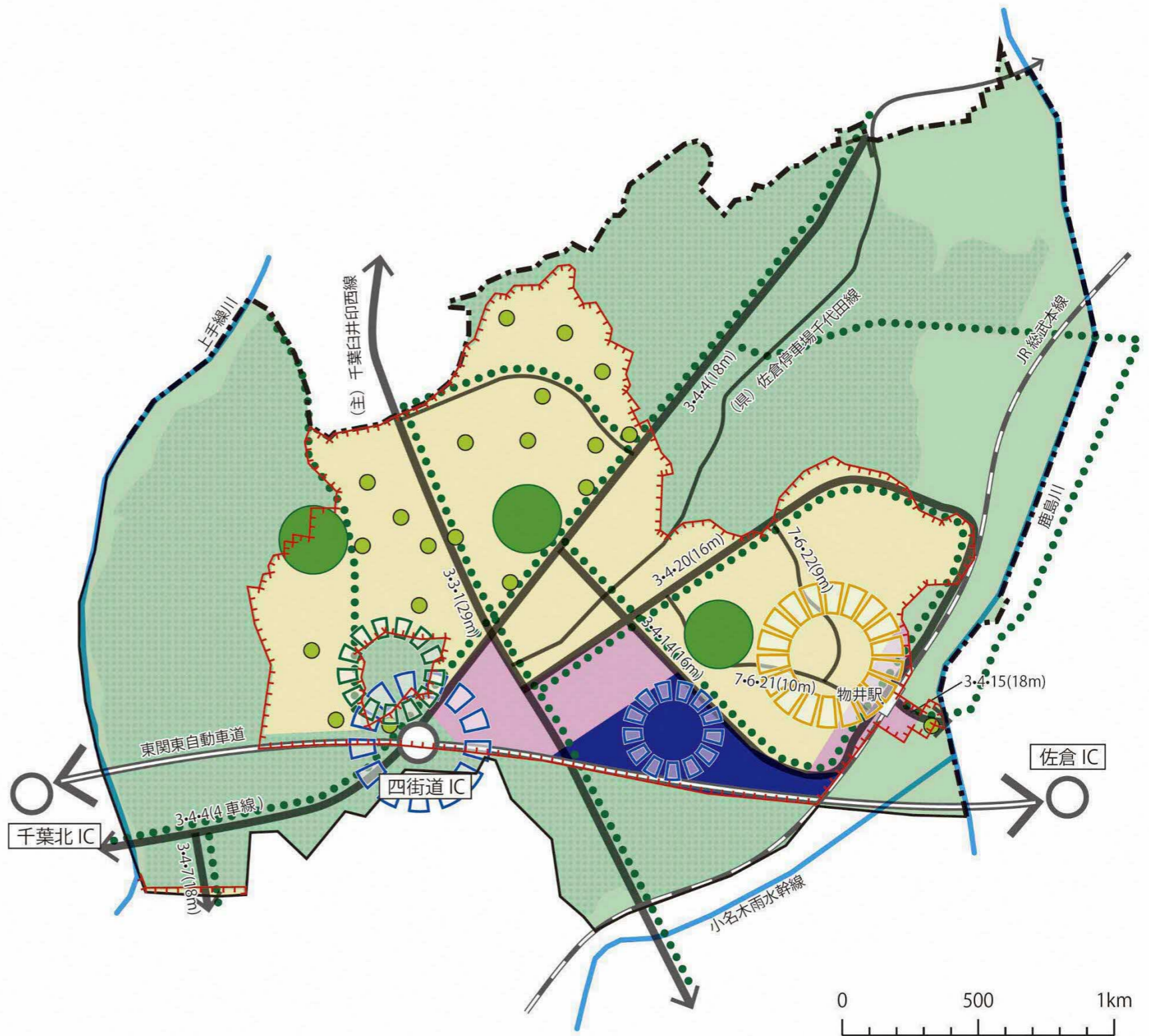
斜面林等によって形成される里山は、地域の良好な環境を形成する貴重な資源であるため、これらに及ぶ無秩序な開発を防止し、農用地区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定を継続し、貴重な自然環境の保全を図ります。

地域内に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、地権者や市民等と連携しながら生態系の保全に努めます。

千代田地域の方針図



- | | | | |
|--|----------|--|------------------|
| | 低層系住宅地 | | 農共生ゾーン |
| | 都市型住宅地 | | みどり保全ゾーン (森林・田地) |
| | 商業・業務地 | | 平地林 |
| | 工業用地 | | 河川 |
| | 産業用地 | | みどりの拠点 |
| | 中心核 | | みどりのネットワーク |
| | 周辺市街地等の核 | | 近隣公園・総合公園 |
| | 産業拠点 | | 街区公園・都市緑地 |
| | | | 鉄道 |
| | | | 道路 (幹線以上) |
| | | | 道路 (補助幹線) |
| | | | 市街化区域 |
| | | | 市域界 |



6. 旭地域

(1) 旭地域の概況

1) 地域の概要

本地域は市域の南東部に位置し、千葉市と佐倉市に隣接しています。農地、樹林地、総合公園等の豊かなみどりに囲まれ、みそら、旭ヶ丘、鷹の台といった市街地が分散して形成されています。2023（令和5）年には、たかおの杜で土地区画整理事業が完了し、新たな産業拠点が形成されました。

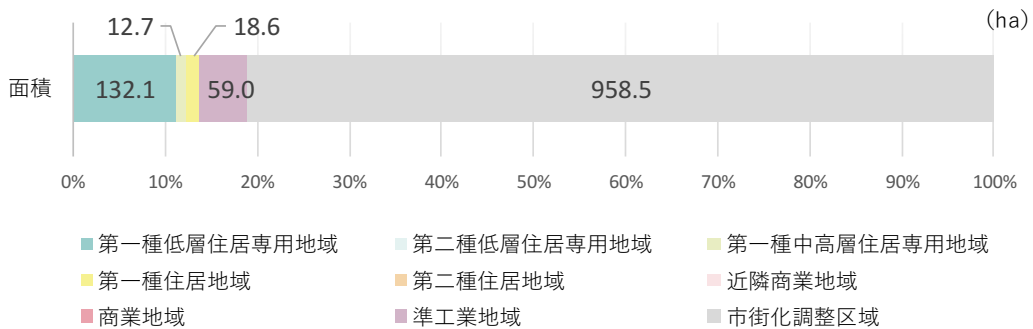
主な公共交通として、四街道駅や物井駅、みそら団地発着のバスが運行されています。地域の南部は千葉都市モノレールの千城台駅や千城台北駅に近接しています。

主な道路として主要地方道浜野四街道長沼線、千葉市と佐倉市・成田市方向を連絡する国道51号があります。

2) 土地利用

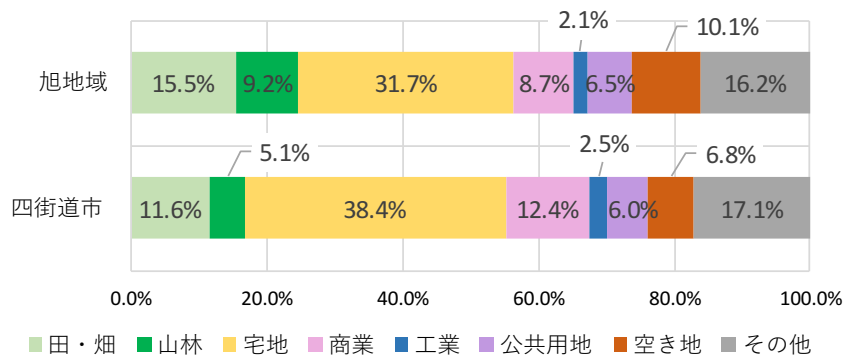
地域の面積は約1,180.9haであり、そのうち約222.4haが市街化区域に指定され、用途地域は第一種低層住居専用地域が多くなっています。

地目別の土地利用を見ると、宅地が31.7%と最も多く、次いで田・畑が15.5%、空き地が10.1%となっています。



用途地域の構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）



土地利用の割合

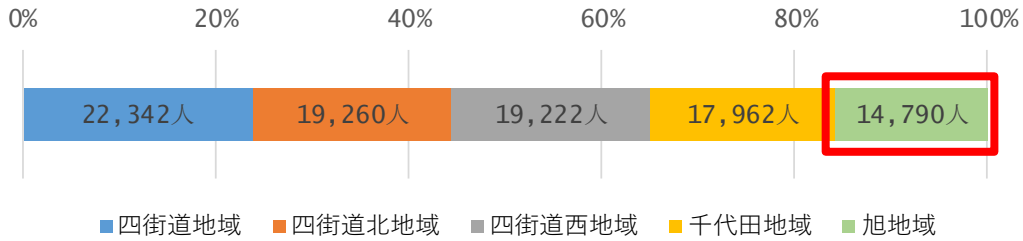
出典：令和3年度都市計画基礎調査（2023（令和5）年）

3) 人口

旭地域の人口は 14,790 人で、市の総人口 93,576 人の 15.8%を占めます。

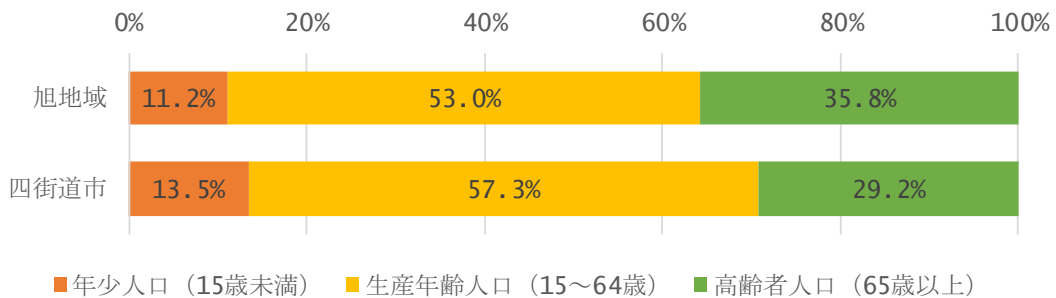
年齢別人口割合は、市平均と比較して年少人口・生産年齢人口が低く、高齢者人口が高くなっています。

団地（鷹の台・みそら・旭ヶ丘）を中心に人口が集積しています。



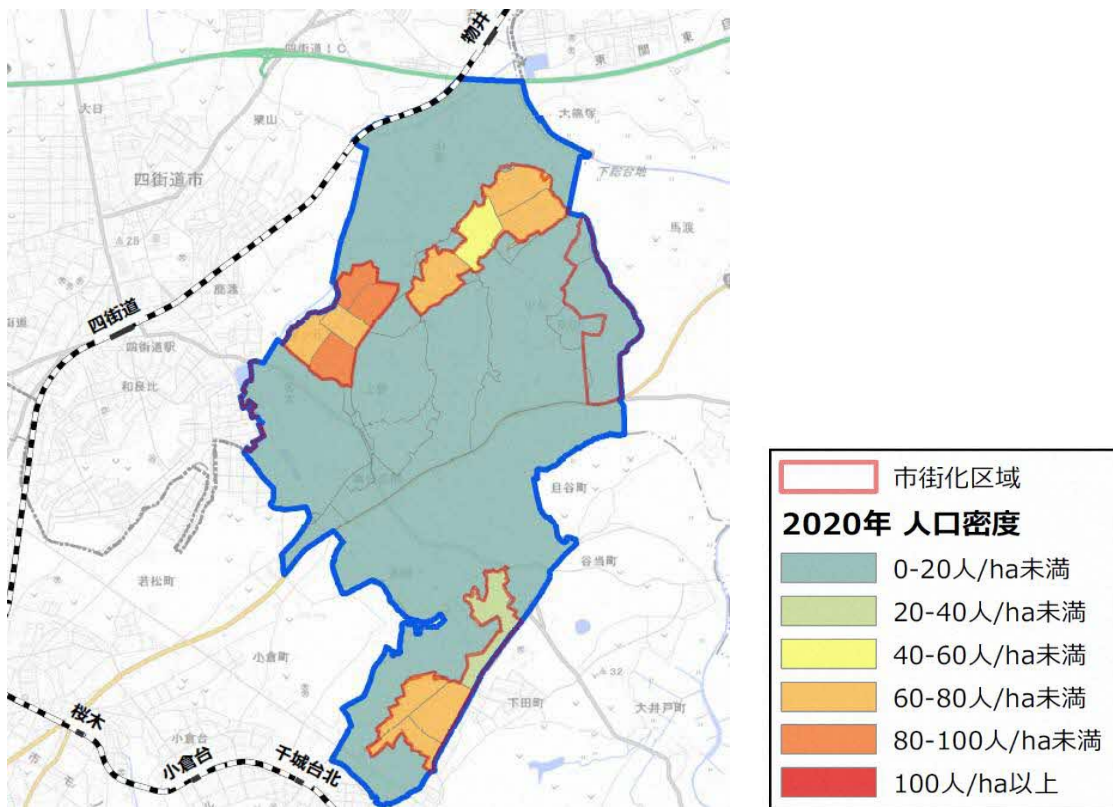
人口

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



年齢別人口割合

出典：国勢調査（2020（令和2）年）



人口密度

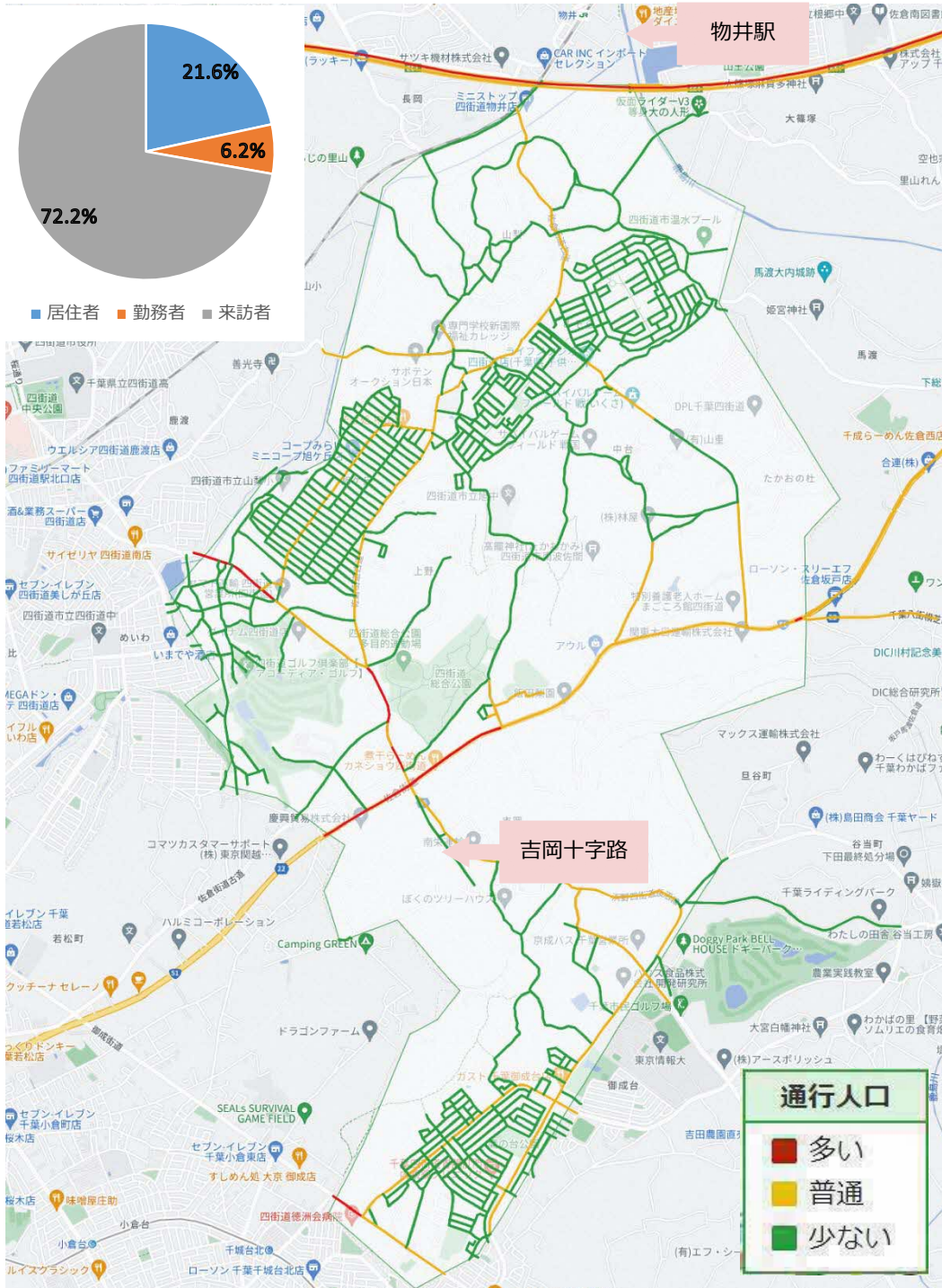
出典：国勢調査（2020（令和2）年）

4) エリア内の道路の通行量

旭地域の一日の平均自動車利用者の内訳は、来訪者が72.2%と7割を占め、居住者が21.6%、勤務者が6.2%となっています。

利用者の多い道路は、吉岡十字路付近の国道51号、主要地方道浜野四街道長沼線となっています。

一日の平均通行者（自動車）
(2023（令和5）年1月1日～12月31日)



出典：KDDILocationAnalyzer

※位置情報ビッグデータを活用した人流分析であり、通行量は「多い」「普通」「少ない」の3段階に分類して色分け表示しています。

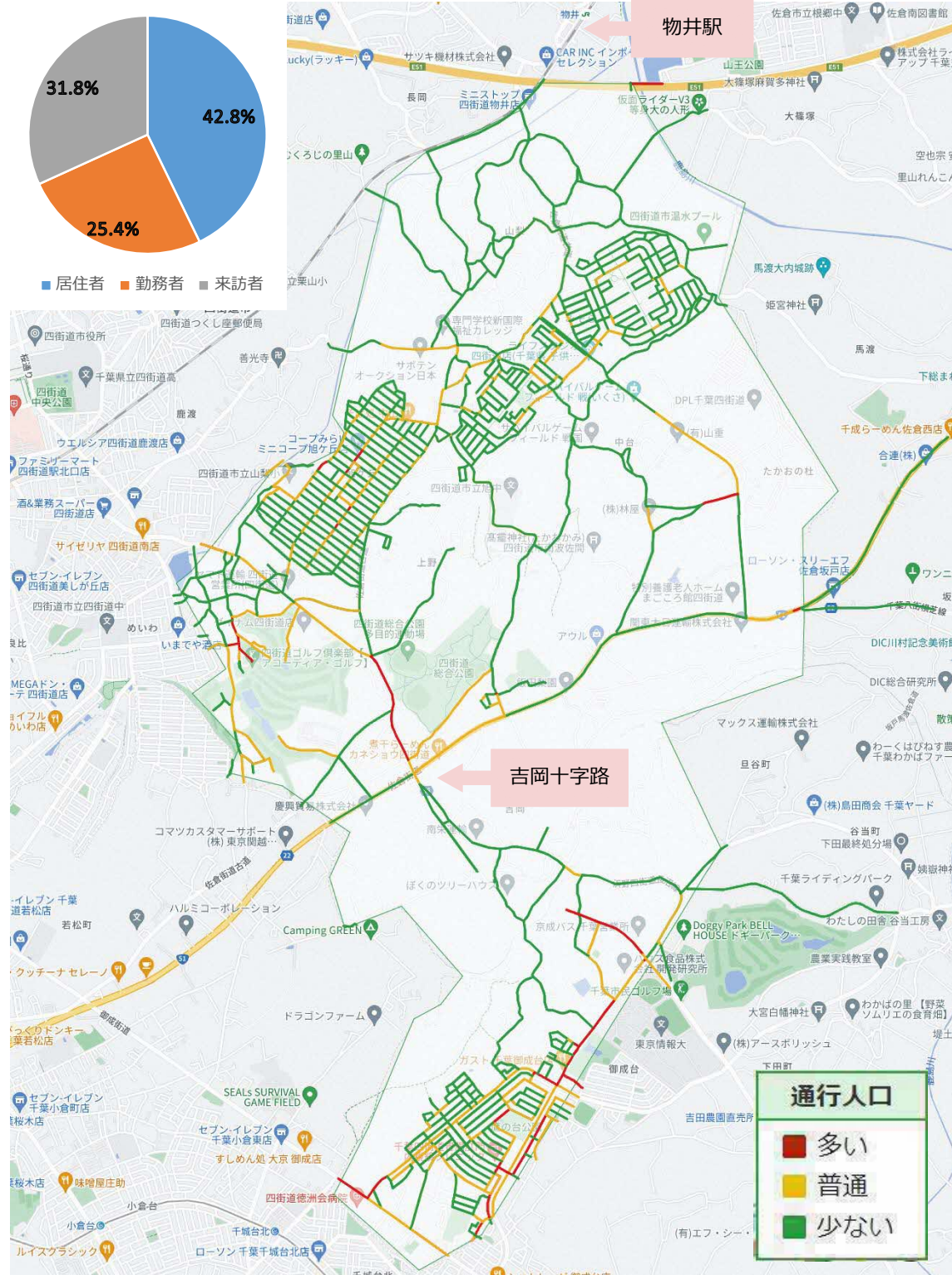
この分類には「自然分類法」を用い、「多い」「普通」「少ない」の各分類内での数値のばらつきが最も小さくなるよう分類しています。

第3章 地域別構想 (旭地域)

旭地域の一日の平均通行者の内訳は、居住者が 42.8%と半数近くを占め、来訪者が 31.8%、勤務者が 25.4%となっています。

通行者は、吉岡十字路口北側の主要地方道浜野四街道長沼線のほか、旭ヶ丘団地、鷹の台団地周辺の道路で多くなっています。

一日の平均通行者（徒歩）
(2023（令和5）年1月1日～12月31日)

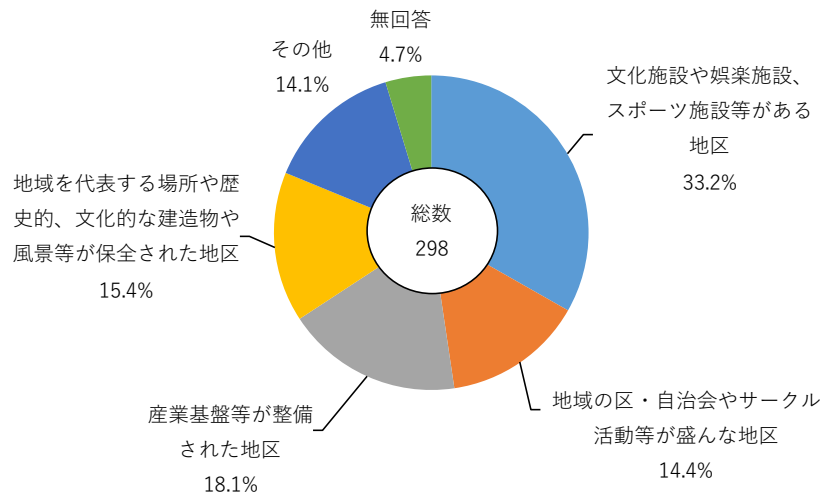


出典：KDDI LocationAnalyzer

5) 市民向けアンケート調査

①住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が33.2%で最も多く、次いで「産業基盤等が整備された地区」(18.1%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(15.4%)、「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(14.4%)となっています。



②満足度と重要度

生活環境の満足度については、「満足」と「やや満足」の合計割合は、「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が37.9%と最も高く、次いで「9.身近な公園の量」が33.9%、「12.公園、街路樹等の緑の豊かさ」が33.2%、「13.道路や住宅地の街並みや景観」が30.2%となっています。

「不満」と「やや不満」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が48.3%と最も高く、次いで「5.鉄道の利便性」「14.医療施設の充実度や利便性」が42.3%となっています。

生活環境の重要度について、「重要」と「やや重要」の合計割合は、「14.医療施設の充実度や利便性」が56.0%と最も多く、次いで「1.身近な買い物の便利さ」が55.4%、「6.路線バス等の利便性」が54.0%となっています。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合は、「1.身近な買い物の便利さ」が31.2%と最も多く、次いで「14.医療施設の充実度や利便性」が30.9%、「26.総合的な暮らしやすさ」が29.9%となっています。

生活環境の満足度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「満足」と「やや満足」の合計割合	8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 37.9	9.身近な公園の量 33.9	12.公園、街路樹等の緑の豊かさ 33.2	13.道路や住宅地の街並みや景観 30.2	22.上下水道の整備状況 28.5
「不満」と「やや不満」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 48.3	5.鉄道の利便性 14.医療施設の充実度や利便性 42.3	6.路線バス等の利便性 40.6	3.道路の舗装や草木等の管理状況 40.3	

生活環境の重要度	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
「重要」と「やや重要」の合計割合	14.医療施設の充実度や利便性 56.0	1.身近な買い物の便利さ 55.4	6.路線バス等の利便性 54.0	15.高齢者や障がい者等へのバリアフリー対応状況 52.7	26.総合的な暮らしやすさ 52.0
「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合	1.身近な買い物の便利さ 31.2	14.医療施設の充実度や利便性 30.9	26.総合的な暮らしやすさ 29.9	6.路線バス等の利便性 28.5	24.地震や火災等に対する安全対策 28.2

6) 地域別懇談会の意見概要

第1回の良いところ(魅力)については、主に「豊かな自然」「住宅街の景観や閑静」「千葉市への交通の便」「商業施設や教育施設の充実」が挙げられました。惜しいところ(課題)は、主に「中心部(市役所等)への交通の便」「自然環境の整備」「観光資源」「就職困難」が挙げられました。

また、お気に入りのところ(地域資源)は、祭り等の「地域行事」、ホテル等の「生息する生き物」、桜や里山等の「自然環境」が挙げられました。

第2回のどんなまちにしたいか(地域の将来像)では、「子どもが将来働けるようなまち」、「市外の人も訪れたいような観光スポットを持ったまち」といった意見が挙げられました。

第3回では、地域のキャッチフレーズとして「自然に囲まれた、子どもからシニアまで安心して暮らせる地域」「ふるさとを自ら創る、皆が協働するまち」が提案されました。

また、自分たちにできることとしては、「健康講座の開催(認知症、フレイル対策)」、「自治会イベントの積極参加」、「福祉センターの建設」、「環境保全、防災活動の推進」等が挙げられました。

回	意見概要	
第1回	<p>【良いところ・惜しいところ】</p> <p>良い：みどりや公園がたくさんあって自然豊か 千葉市へのアクセスが便利 住宅街周辺の景観が良い</p> <p>惜しい：森林が整備されていない バスの便が少ない アピールできるところがない 人口減でスポンジ化現象が発生</p>	<p>【お気に入りのところ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みそら祭り、鷹の台公園夏祭り ・産業まつり ・総合公園、みそら中央公園 ・市民の森 ・福星寺のしだれ桜 ・ホテルが見える ・里山の活動 ・温水プール
第2回	<p>【テーマごとにどんなまちにしたいか】</p> <p>土地利用 自然を豊かに維持、乱開発の防止 雑木林、休耕地の有効活用</p> <p>道路交通 駅へのアクセスが良いまち</p> <p>人・コミュニティ 参加しやすい仕組み</p> <p>地域資源 みどりの保全対策</p> <p>防犯・防災 地域の防犯対策の確立 地域一体となった災害時対応</p> <p>産業 資源を生かした産業の導入</p>	<p>【エリアごとにどんなまちにしたいか】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育てしやすいまちにしたい ・祭りの活性化(例：みそら祭り) ・四街道駅・物井駅への交通便を便利にしたい ・東京情報大を基点とした公共交通 ・学園研究都市にIT企業を誘致 ・里山・市民の森の整備 ・スマート農業の展開
第3回	<p>【地域のキャッチフレーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然に囲まれた、子どもからシニアまで安心して暮らせる地域 ・「ふるさと」を自ら創る、皆が協働するまち 	<p>【実現に向けてできること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康講座の開催 ・自治会イベントの積極参加 ・環境保全、防災活動の推進 ・個々の力を生かした協働(行政のリーダーシップ)

※多様な意見を紹介するため、文中で表しきれない詳細意見を補足的に表中に掲載。

(2) 旭地域のまちづくりの主要課題

■ 良好な住環境の維持・保全

計画的な整備や地区計画により良好な住環境が形成されているため、引き続き落ち着いたある住環境の維持・保全が求められます。

また、昭和40年代に整備された団地（みそら、旭ヶ丘）では、少子高齢化により空き家が増加していることから、地域活力を維持していくための対策が求められます。

■ 広域交通機能を活用した産業施設の誘致

国道51号や都市計画道路3・3・1号山梨臼井線の4車線化の整備により都市間交通が円滑になると想定されるため、企業立地についても計画的な推進が求められます。

■ 豊かな自然環境と共生する住環境の形成

市民向けアンケート調査では、「身近な買い物の便利さ」「鉄道の利便性」「医療施設の充実度や利便性」への満足度が低いことから、都市機能の集積を図り、生活環境の整った市街地形成が求められます。

(3) 旭地域の基本的な方針

1) 旭地域の将来イメージ

旭地域には農地や樹林地が多くあり、その中に旭ヶ丘、みそら、鷹の台等の住宅地が分散しています。また、たかおの杜、鷹の台、国道51号周辺には物流や工業が数多く存在します。

地域別懇談会では、自然や景観、交通、災害対応に関する意見が出されました。

こうした旭地域の概況を踏まえ、地域の将来イメージを

「豊かな自然と住宅や産業が共生する 安心して暮らせるまち」

とします。

みどりを保全し、良好な居住環境を維持できる、安心して暮らせるまちをめざします。

産業拠点の形成を図り、職住を近接させ、皆が協働でふるさとを盛り上げられるようなまちをめざします。

2) 土地利用

① 市街化区域の方針

◆ 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、更に道路の整備、みどりの保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

また、近年の空き地の増加による都市のスポンジ化対策として、適正管理の指導や利活用の支援を行います。

②市街化調整区域の方針

◆市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止します。

◆里山の保全

水田及び周辺の里山で形成された自然環境は、本市の貴重な資源の一つであることから、農地保全とともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら活用を促進します。

◆農地の保全

農業経営の安定化や雇用の確保のため、法人化の推進を検討します。

また、農業収益力の向上や、担い手の減少に対応するため、農業者が経営に合った技術を導入できるように、情報提供や機械等の導入支援を行います。

③産業の方針

◆工業用地

鷹の台(御成台研究学園都市)、たかおの杜やその周辺は、交通の利を生かした工業用地を配置します。

鷹の台(御成台研究学園都市)は、企業と連携し既存の産業機能の維持に努めるために、時代に即した高度化を図ります。

◆産業用地

たかおの杜やその周辺においては、周辺環境とのバランスに配慮しながら、産業構造の変化に対応し、地元雇用に配慮した企業の立地を促進するための産業用地を配置します。

都市的土地利用を図る上では、企業の新規参入について検討します。また、地域の特性やニーズを考慮し、産業用地の適地や企業の立地条件等を調査する中で検討していきます。

◆新たな都市的土地利用地

都市的土地利用を図る上では、企業の新規参入について検討します。また、地域の特性やニーズを考慮し、産業用地の適地や企業の立地条件等を調査する中で検討していきます。

◆産業拠点の形成

千葉市中心部と佐倉・成田市方面を連絡する幹線道路である国道51号の沿道地域は、国道51号の4車線化の整備により都市間交通が円滑化すると想定されます。こうした道路環境を活用した企業立地の推進を図ることにより、沿道サービス機能を備えた産業拠点の形成を図ります。

都市計画道路3.3.1号沿道についても、車幅が広くなり都市的ポテンシャルの高い区域となったことから、都市的土地利用を図る必要性が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入し適切な土地利用を図ります。

3) 道路交通

◆都市計画道路の整備

地域の骨格となる幹線道路として、東西方向は都市計画道路3・4・6号千葉四街道線、国道51号、南北方向は都市計画道路3・3・1号山梨臼井線、3・4・7号南波佐間内黒田線に位置付けられています。これらの未整備路線及び区間の整備を推進します。

◆地域公共交通の整備

第3章 地域別構想 (旭地域)

地域の利便性を高めるため、四街道駅及び物井駅との接続の円滑化を図りながら、路線バス等の地域公共交通の持続可能性を高めるとともに、市民と協働して路線バス等の地域公共交通の持続可能性を高めます。

4) 公園緑地

◆公園及びみどりの拠点

街区公園等は、地域住民との協働により維持管理に努めます。また、老朽化した遊具の更新や補修工事等を実施する際は、多様な利用者に配慮したインクルーシブ遊具や複合遊具の設置を検討します。

四街道総合公園は、市及び地域のみどりの拠点として、市民の多様なスポーツやレクリエーションの需要に対応するとともに、市民ニーズに対応した機能の充実を図ります。

◆緑化推進

みどりを保全することにより良好な景観形成や気温上昇の抑制等の効果が期待できるため、地域課題に対応したグリーンインフラの取組を検討します。

5) その他都市施設等

小名木雨水幹線、並木川流域の谷津田や樹林地の保全により、地域の治水・保水機能の確保に努めます。

ごみ処理施設は、新たな施設の計画地を取り巻く環境やこれまでの市民・地元地区の意見を踏まえながら検討します。

その他公共施設は、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえて施設の再配置等を検討します。

6) 景観形成

鹿島川や小名木雨水幹線、並木川流域の谷津田、南波佐間や吉岡の斜面林等の地域に残された貴重な自然、これらを背景とするみどり豊かな住宅地で形成される景観を保全します。

地域固有の資源である歴史・文化、自然環境等を広く伝えていくために、NPO やボランティア団体への支援、市民と行政の協働により良好な景観形成を推進します。

地区ごとに歴史的価値のある寺社、旧跡等の周知に努めます。

7) 防災・減災・防犯

旭地区防災備蓄倉庫、及び指定緊急避難場所・指定避難所となる公共施設は、適切な維持管理を行うとともに防災機能の充実を図ります。

総合公園は、大規模災害時の広域避難場所、及びドクターヘリ臨時発着所として指定されていることから、避難者等の安全を確保できるよう多目的な活用を図ります。

国道 51 号をはじめとする周辺都市と繋がりのある緊急輸送道路については、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう交通整備を推進します。

教育施設、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、耐震性・不燃性に関する適切な維持管理とともに、防災機能の強化を推進します。

住環境の整備や地域コミュニティの活性化を図り、相互の確認・連携・助け合いにより、防犯性の高いまちを目指します。

地域防犯力の向上のための拠点施設として、防犯ボックスの継続的な活用を図ります。

8) 自然環境保全

鹿島川や小名木雨水幹線、並木川流域の谷津田や、南波佐間や吉岡の斜面林等は、地域の環境を形成する貴重な資源です。これらに及ぶ無秩序な開発を防止するため、農用地区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定を継続し、自然環境の保全を図ります。

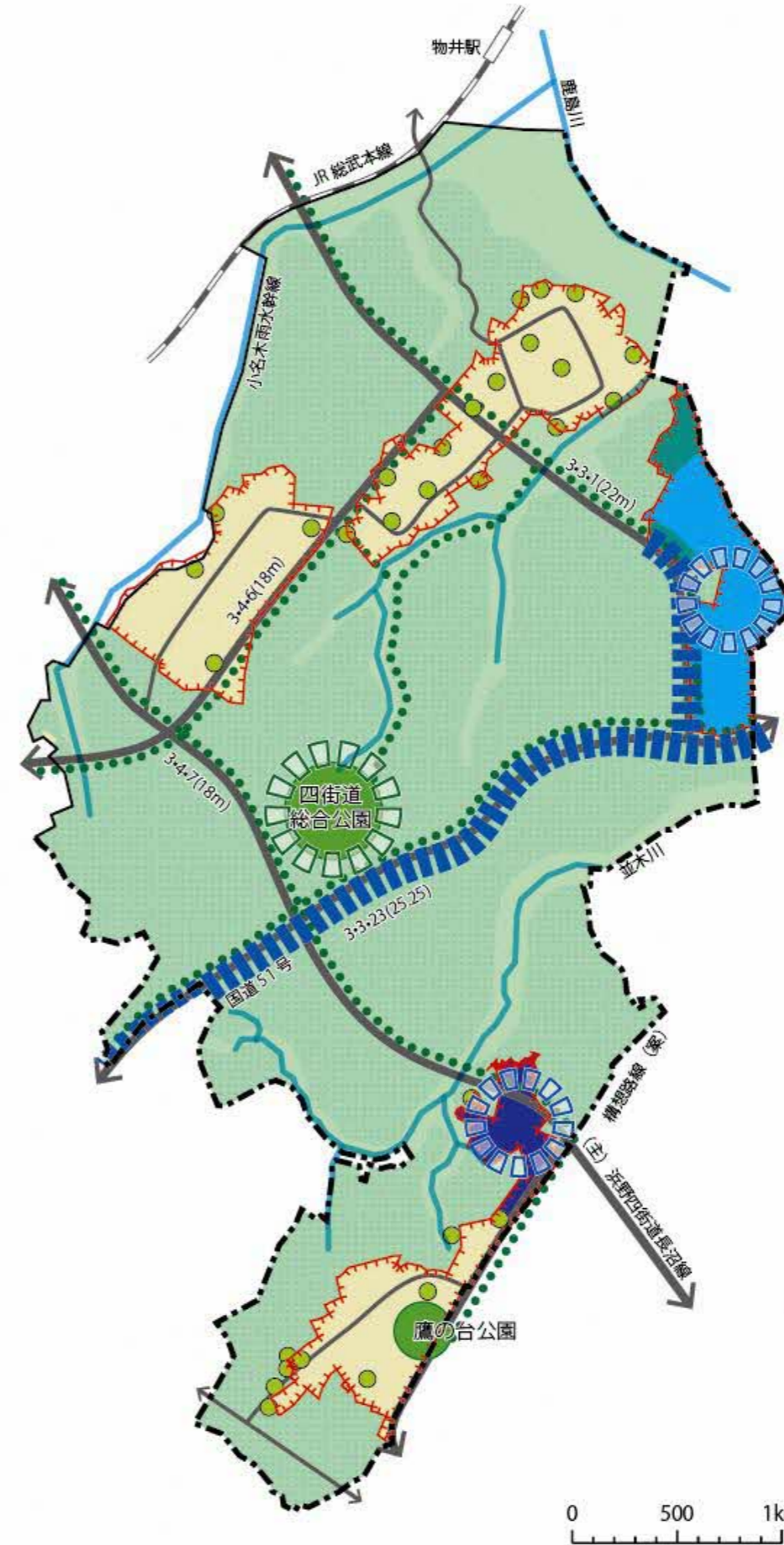
山梨地先の休耕田は自然観察地として借り上げ、貴重なホタルの自生地として整備しています。この自然観察地をはじめとした生物生息空間（ビオトープ）を活用し、地域内に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、地権者や市民等と連携しながら生態系の保全に努めます。

森林環境譲与税を活用し、防災や環境保全を目的とした森林整備を検討していきます。

旭地域の方針図



- | | |
|--|---|
|  低層系住宅地 |  農共生ゾーン |
|  都市型住宅地 |  みどり保全ゾーン (森林・田地) |
|  商業・業務地 |  平地林 |
|  工業用地 |  河川 |
|  産業用地 |  みどりの拠点 |
|  中心核 |  みどりのネットワーク |
|  周辺市街地等の核 |  近隣公園・総合公園 |
|  産業拠点 |  街区公園・都市緑地 |
| |  鉄道 |
| |  道路 (幹線以上) |
| |  道路 (補助幹線) |
| |  市街化区域 |
| |  市域界 |



第4章

実現に向けて

第4章 実現に向けて

1. 実現に向けた考え方

都市計画マスタープランは、中長期的視点に立った将来的な土地利用や都市基盤施設整備等の基本方針を示すものです。また、都市全体の総合的かつ一体的なまちづくりを計画的に進めるための指針となるものです。

これまでに示した全体構想や地域別構想を実現していくためには、行政のみならず、市民をはじめ、民間企業や各種団体等の事業者、大学等の教育・研究機関といった多様な担い手が協働し、効果的・効率的にまちづくりを進めていくことが重要となります。

市民協働の推進

多様化、複雑化した課題に対応し施策を円滑に進めるためには、行政主導による取組だけでは限界があり、市民の理解と協力が必要となります。

本市では、2007（平成19）年より市民参加条例を施行し、市民をはじめとした様々な主体が連携・協働しながら自主的にまちづくりに関わっていく市民協働の取組を推進しています。本計画の策定においても、検討段階から市民の協力を得て進めてきました。

本計画を踏まえた個別の施策を進めるに当たっても、なお一層の協働が必要であり、市民・行政ともにまちづくりにおける自らの役割を認識し、市民と行政の良好なパートナーシップを築いていきます。

公民連携の推進

財政運営の効率化や多様な市民ニーズに対応するためには、限られた行政資源を効果的・効率的に活用する行財政運営が必要です。

このため、行政と民間事業者や大学等が連携し、それぞれが持つ様々な強みを生かした公民連携のまちづくりを推進します。

関連計画との連携

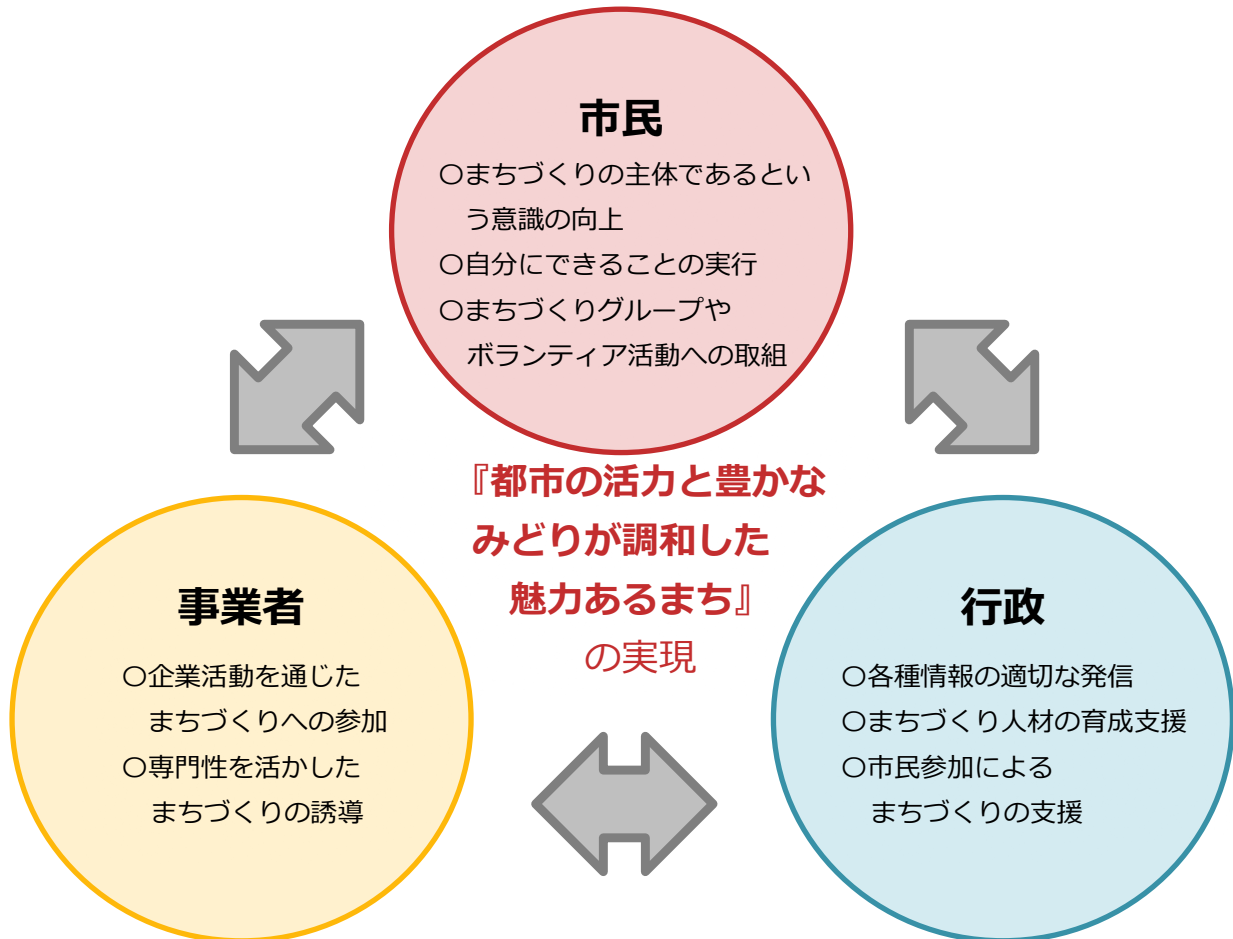
まちづくりは、都市計画部門だけではなく、関連する幅広い分野（産業、交通、農林、環境、防災、福祉等）と調整・連携を図りながら実施していく必要があります。

このため、市内部における横断的な取組や情報共有を更に強化し、総合的かつ一体的なまちづくりを推進します。

2. 協働による実現の取組

連携・協働のまちづくりを担う主体がそれぞれの役割を果たしながら、本計画の実現に向けて具体的な取組を展開していきます。

以下に、主体別の取組の方向性を示します。



市民の取組

市民は、地域コミュニティの一員としてまちづくりへの理解を深め、地域課題を解決し、地域の魅力や活力の維持・向上をめざして自発的・主体的にまちづくりに取り組むことが期待されます。

また、行政の実施するまちづくり施策に積極的に参加し、協力することが期待されます。

【取組例】※地域別懇談会での意見の一部を抜粋

- ・ 地域の行事に積極的に参加する
- ・ 自治会の活動に参加する・活動を盛んにする
- ・ 地域の見守りをする（子ども、高齢者、外国人）
- ・ 住民の交流の場を設ける
- ・ 産学官民協働でまちづくりを推進する
- ・ 市のまちづくりへ積極的に参加する

- ・ 地域の困りごとを市に伝える
- ・ 文化・コミュニティづくりを行う
- ・ 住宅環境整備に協力する
- ・ 災害対策として子ども、青年、壮年、高齢者が参加する組織づくりを行う
- ・ 避難できる場所を確保する
- ・ SNS等を使用した地域の魅力発信をする

事業者の取組

実効性の高いまちづくりを進めていくためには、民間企業や大学、各種団体等が持つ専門的なノウハウや資金を活用することが不可欠となります。

そのため、事業者は、自らの仕事を通じた専門性を生かしながら、市民や行政が推進するまちづくりに積極的に参画することが期待されます。

【取組例】

- ・ 行政の各種計画や制度を理解し、市民や行政のまちづくり活動に協力する
- ・ 地元雇用の拡大・創出により、働く場を地域に提供する
- ・ 周辺的环境との調和に配慮した事業活動を行う
- ・ 社会を支える立場であるとともに、地域の一員であることを意識した事業活動を行う
- ・ 地域企業ならではの独自性・専門性を生かした取組を推進する
- ・ まちづくりのルールに基づいた適正な土地利用や施設配置、事業計画に努める
- ・ 事業者への支援制度を活用した新たな事業展開を図り、地域経済の活性化に努める

行政の取組

市民・事業者の意向を反映しながらまちづくりの目標や方針を掲げ、情報公開を行いつつ、都市計画や都市施設整備計画等の策定・見直しを行います。

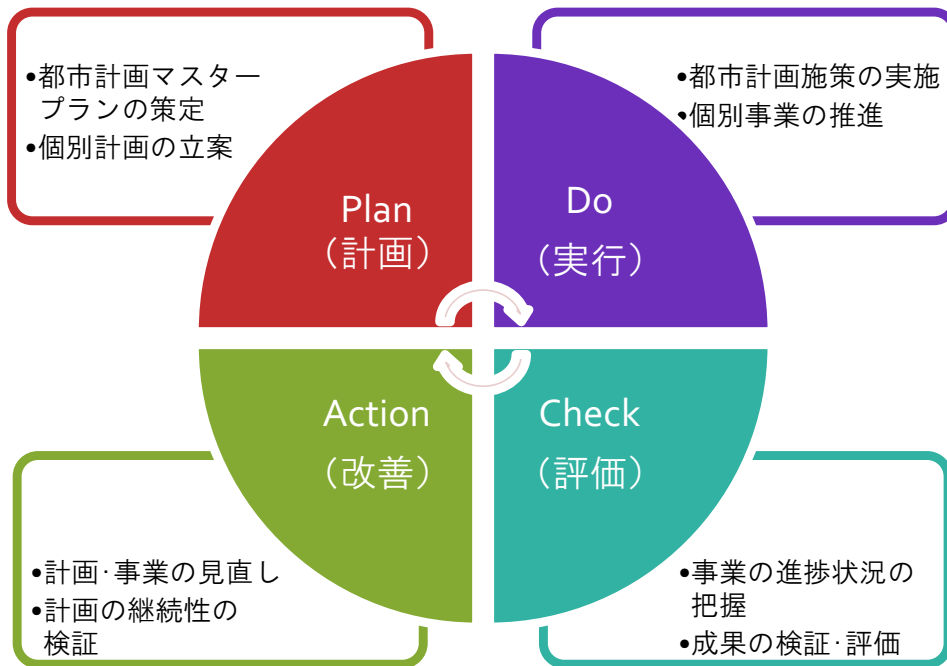
また、市民・事業者主体のまちづくりに対して積極的な支援・援助を行うとともに、必要に応じて関係機関への調整・連携を図り、円滑な計画の推進に努めます。

3. 計画の進行管理

都市計画マスタープランは、20年という期間を見据えた計画であり、長期的な見通しを立てて取り組むべきものです。計画的に取組を進めていくため、PDCAサイクルによる適切な進行管理を行うとともに、上位計画である四街道市総合計画との整合を図りつつ、社会情勢やニーズの変化に対応しながら必要に応じて施策の見直し・改善を行います。

計画については、上位計画の見直しや社会経済情勢の変化等を反映するため、概ね5年ごとに内容の検証を行います。また、必要に応じて見直しを行い、現状に適した効果的なまちづくりの実現をめざします。

都市計画マスタープランのPDCAサイクル



総合計画と連動した都市計画マスタープラン見直しの流れ

年度	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029(R11) ~2033(R15)	2034(R16) ~2038(R20)	2039(R21) ~2043(R25)	2044 (R26)
総合計画	基本構想 (20年間)								
	第1期基本計画				第2期		第3期		第4期
都市計画 マスタープラン	計画期間 (20年間)								
						● 2029(R11) 内容検証	● 2034(R16) 内容検証		◎ 改定

※個別事業の成果の評価等によって計画内容を検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

新たな都市計画マスタープランの策定スケジュールについて

【令和4年度】

令和4年	9月	策定業務開始
	12月～	市民向けアンケート調査
令和5年	1月～	企業受けアンケート調査

【令和5年度】

令和5年	4月～	内部検討委員会及び策定委員会を適宜開催
	8月	第1回 四街道市都市計画審議会
	10月	都市計画マスタープラン全体構想骨子案（概要版）パネル展示 及びオープンハウス
		第1回 地域別懇談会
	11月	まち歩き
	12月	第2回 地域別懇談会
令和6年	1月	第2回 四街道市都市計画審議会
	2月	第3回 地域別懇談会
	3月	地域別懇談会の報告書完成（予定）

【令和6年度（予定）】

令和6年	4月	第1回 策定委員会
	5月	庁内調整
	7月	内部検討委員会
	8月	第2回 策定委員会
	10月	第1回 四街道市都市計画審議会
	11月	パブリックコメント
令和7年	1月	第3回 策定委員会
	2月	第2回 四街道市都市計画審議会
	3月	新たな都市計画マスタープランを議会へ報告

(案)

特定生産緑地の指定解除について

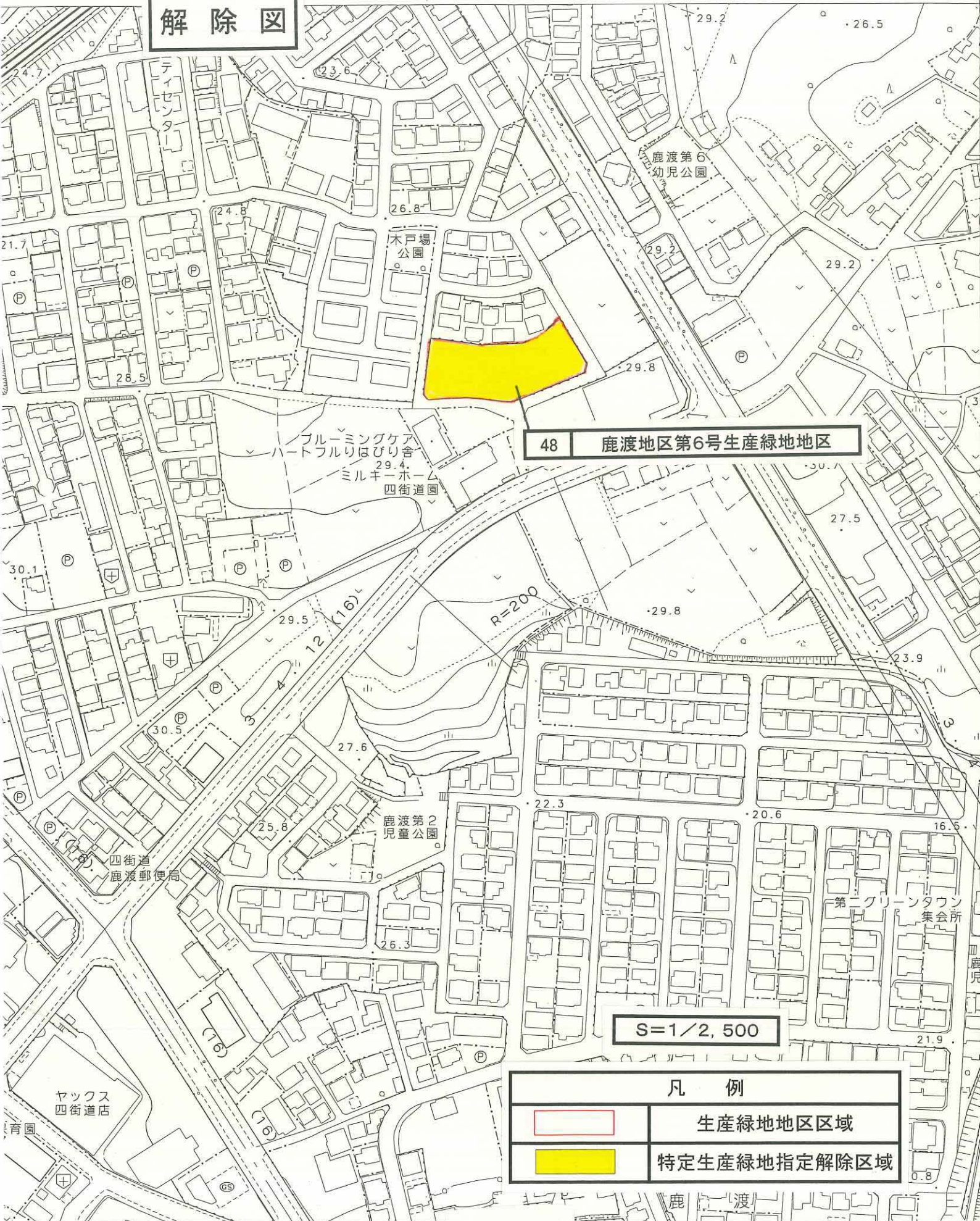
特定生産緑地の指定解除一覧

番号	名 称	位 置	特定生産緑地指定を解除する面積	指定告示日
48-1	48号鹿渡地区第6号生産緑地地区	鹿渡南部特定土地 区画整理事業地内	約0.25ha	令和4年3月30日

「区域は解除図表示のとおり」

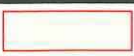

指定解除告示時期 12月予定

解除図



48 鹿渡地区第6号生産緑地地区

S=1/2,500

凡 例	
	生産緑地地区区域
	特定生産緑地指定解除区域

特定生産緑地の状況について

特定生産緑地指定箇所(令和6年10月現在)

番号	名称	指定区分	位置	特定生産緑地の面積	指定時期
2-1	2号 物井地区第2号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.07ha	令和4年3月30日
4-1	4号 物井地区第4号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.17ha	
5-1	5号 物井地区第5号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.36ha	
6-1	6号 物井地区第6号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.06ha	
8-1	8号 物井地区第8号生産緑地地区	全部	物井字金鑄塚地内	約0.19ha	
11-1	11号 物井地区第11号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.09ha	
13-1	13号 物井地区第13号生産緑地地区	全部	物井字馬場地内	約0.26ha	
14-1 14-2	14号 物井地区第14号生産緑地地区	全部	物井字馬場地内	約0.54ha	令和4年3月30日 令和4年10月30日
15-1	15号 物井地区第15号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.06ha	令和4年3月30日
17-1	17号 物井地区第17号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.33ha	
18-1	18号 物井地区第18号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業地内	約0.06ha	
20-1	20号 物井地区第20号生産緑地地区	一部	物井字郷地内	約0.05ha	令和4年10月30日
23-1	23号 物井地区第23号生産緑地地区	全部	物井字郷地内	約0.08ha	令和4年3月30日
24-1	24号 物井地区第24号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.18ha	
25-1	25号 物井地区第25号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.10ha	
26-1	26号 物井地区第26号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.44ha	
27-1	27号 物井地区第27号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.12ha	
28-1	28号 物井地区第28号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.06ha	
29-1	29号 物井地区第29号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.14ha	
30-1	30号 物井地区第30号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.19ha	
31-1	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.17ha	令和4年3月30日
31-2	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.20ha	令和4年10月30日
32-1	32号 物井地区第32号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.14ha	令和4年3月30日
34-1	34号 栗山地区第1号生産緑地地区	全部	栗山字高堀地内	約0.08ha	令和4年10月30日
36-1	36号 栗山地区第3号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.29ha	令和4年10月30日
37-1	37号 栗山地区第4号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.31ha	令和4年10月30日
38-1	38号 栗山地区第5号生産緑地地区	全部	栗山字細野地内	約0.08ha	令和4年3月30日
39-1	39号 栗山地区第6号生産緑地地区	全部	栗山字半台地内	約0.37ha	
43-1	43号 鹿渡地区第1号生産緑地地区	全部	鹿渡字押出地内	約0.17ha	
47-1	47号 鹿渡地区第5号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.06ha	
48-1	48号 鹿渡地区第6号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	<u>-ha</u>	令和4年3月30日指定 令和6年12月に約0.25ha 解除予定
49-1	49号 鹿渡地区第7号生産緑地地区	一部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.23ha	令和4年3月30日
50-1	50号 鹿渡地区第8号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.15ha	

番号	名 称	区分 指定	位 置	特定生産緑 地の面積	指定時期
52-1	52号 鹿渡地区第10号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	約0.57ha	令和4年3月30日
53-1	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	—	令和4年3月30日指定 令和4年10月30日解除
53-2	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	—	令和4年10月30日 令和4年11月18日解除
54-1	54号 鹿渡地区第12号生産緑地地区	全部	鹿渡字前原地内	約0.99ha	令和4年3月30日
60-1	60号 大日地区第1号生産緑地地区	一部	大日字中志津内	約0.05ha	令和4年10月30日
64-1	64号 大日地区第5号生産緑地地区	一部	大日字中志津内	約0.48ha	令和4年10月30日
65-1	65号 大日地区第6号生産緑地地区	全部	大日字中志津内	約1.22ha	令和4年10月30日
68-1	68号 大日地区第9号生産緑地地区	全部	大日字桜ヶ丘内	約0.42ha	令和4年3月30日
72-1	72号 下志津新田地区第2号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八内	約0.13ha	
73-1	73号 下志津新田地区第3号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八内	約0.09ha	令和4年3月30日
74-1	74号 下志津新田地区第4号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳内	約0.05ha	令和4年10月30日
75-1	75号 下志津新田地区第5号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳内	約0.24ha	令和4年3月30日
76-1	76号 下志津新田地区第6号生産緑地地区	一部	下志津新田字成徳内	約0.10ha	
77-1	77号 和良比地区第1号生産緑地地区	全部	和良比字六方野内	約0.84ha	
78-1	78号 和良比地区第2号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道内	約0.27ha	令和4年10月30日
79-1	79号 和良比地区第3号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道内	約0.93ha	令和4年10月30日
80-1	80号 和良比地区第4号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目内	約0.40ha	令和4年3月30日
81-1	81号 和良比地区第5号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目内	約0.53ha	
82-1	82号 和良比地区第6号生産緑地地区	一部	和良比字小太郎内	約0.28ha	令和4年10月30日
83-1	83号 和良比地区第7号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約0.09ha	令和4年3月30日
84-1	84号 和良比地区第8号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約0.13ha	
85-1	85号 和良比地区第9号生産緑地地区	全部	和良比字出戸内	約0.11ha	
88-1	88号 和良比地区第12号生産緑地地区	全部	和良比字長作内	約0.15ha	
89-1	89号 和良比地区第13号生産緑地地区	全部	和良比字長作内	約0.06ha	
90-1	90号 四街道地区第1号生産緑地地区	全部	四街道2丁目内	約0.17ha	
92-1	92号 物井地区第35号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業内	約0.05ha	
93-1	93号 物井地区第36号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目内	約0.05ha	
94-1	94号 物井地区第37号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目内	約0.10ha	
95-1	95号 鹿渡地区第18号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業内	約0.13ha	令和4年10月30日
97-1	97号 鹿渡地区第19号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場内	約0.61ha	
面積合計				約15.04ha	

解除前の面積合計 約15.29ha(60地区)

解除予定面積 約0.25ha(1地区)

解除後の面積合計 約15.04ha(59地区)