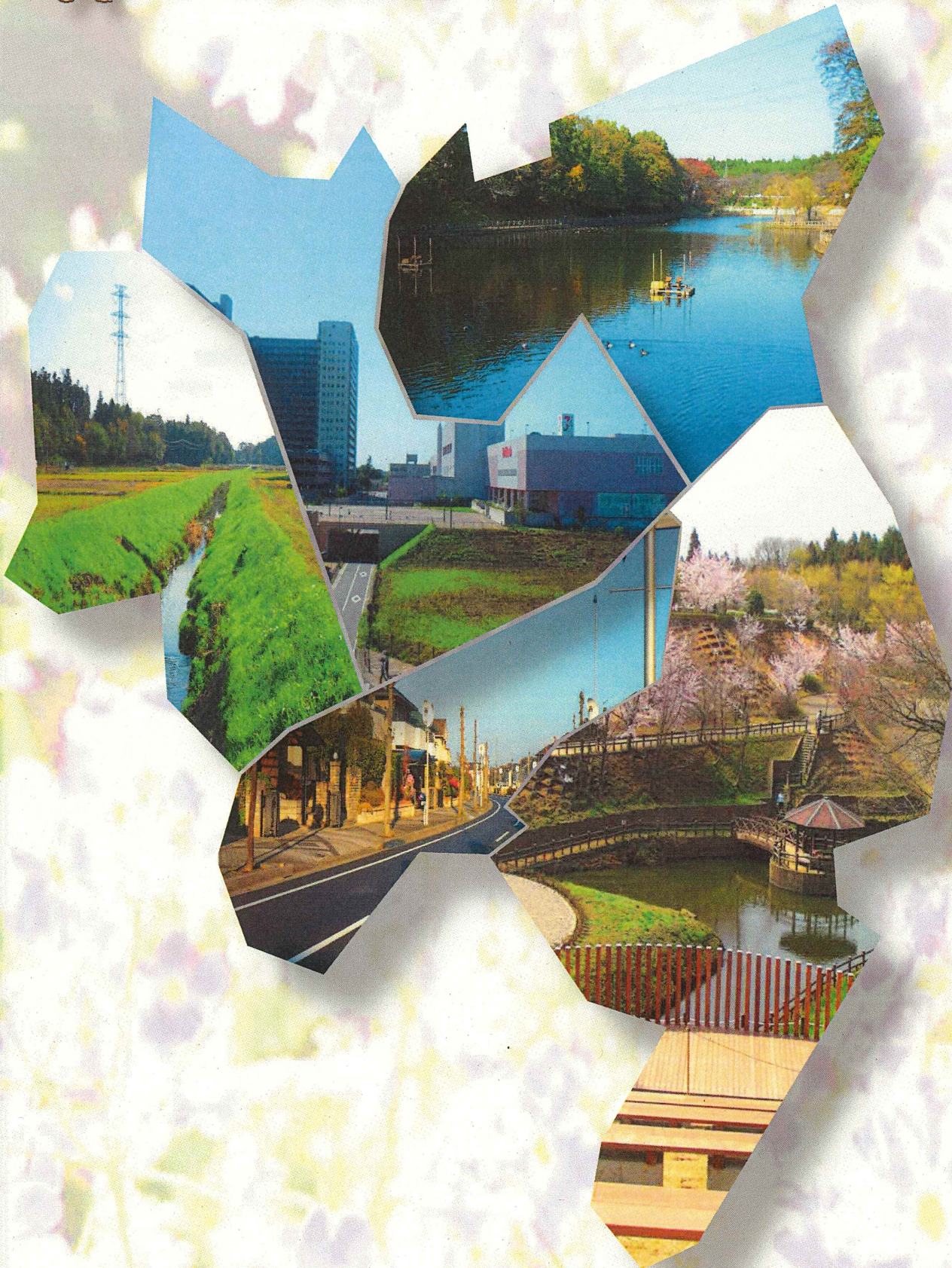




四街道市の都市計画



目次

四街道市の概要

市民憲章	…	1
市民の日	…	1
市章制定	…	1
「四街道」の地名について	…	1
位置及び広ぼう、人口、国際交流	…	2
歴史、産業	…	3

都市計画

都市計画とは	…	4
都市計画決定	…	4
都市計画区域	…	5

地域地区

市街化区域と市街化調整区域	…	6
用途地域	…	6
高度地区	…	6
高度利用地区	…	7
防火地域・準防火地域	…	7
(12種類の用途のイメージ)	…	8
(用途地域による建築物の用途制限の概要)	…	9

都市施設

都市施設とは	…	10
都市計画道路・駅前広場	…	10
公園・緑地	…	11
公共下水道	…	12
ごみ焼却場	…	12

市街地開発事業

市街地開発事業とは	…	13
土地区画整理事業	…	13
市街地再開発事業	…	15

地区計画

	…	15
--	---	----

生産緑地

	…	16
--	---	----

建築協定

	…	16
--	---	----

緑地協定

	…	16
--	---	----

基本的な計画

都市マスタープラン	…	17
緑の基本計画	…	17

写真説明

四街道十字路石碑、看板	…	1
リバモア市	…	2
軍事施設(ルボン山)、石碑	…	3
千代田団地	…	3
千葉県の都市計画区域の状況	…	5
市街化区域	…	6
市街化調整区域	…	6
高度利用地区	…	7
3.3.1 山梨臼井線	…	10
3.4.2 四街道駅前大日線 (松並木シンボルロード)	…	10
四街道駅北口 駅前広場	…	10
公園 (近隣公園・総合公園・地区公園)	…	11
クリーンセンター	…	12
土地区画整理事業 (池花・もねの里)	…	14
土地区画整理事業の様子 (物井駅前)	…	14
再開発事業	…	15
地区計画(和良比六方野・めいわ)	…	15
生産緑地	…	16

四街道市の概要

◎市民憲章

昭和47年2月5日 制定

私たちは、みどりと太陽に恵まれた四街道市民です。

おたがいに力をあわせてこの憲章を守り、住みよい豊かなのびゆくまちをつくりましょう。

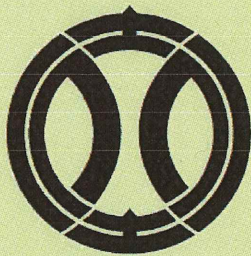
- 1 私たちは道徳を守り、文化的なまちをつくりましょう。
- 1 私たちはスポーツを愛し、すこやかなまちをつくりましょう。
- 1 私たちはみどりを愛し、樹木や花の多い、きれいなまちをつくりましょう。
- 1 私たちは老人と子供をいたわり、心豊かなまちをつくりましょう。
- 1 私たちは創意と工夫をもつて、あかるいまちをつくりましょう。

◎市民の日

「 4 月 1 日 」

四街道市は、市制施行20周年を記念し、市民が市の歴史を知り、郷土及び市制への理解を深め、郷土愛を育むとともに自治意識を高めることを目的として、昭和56年に四街道町が市制を施行し、「四街道市」として歩みはじめた日を「市民の日」として、平成13年6月23日に制定しました。

◎市章制定



「四」、「街」、「道」の三文字を円形に組み合わせたものであり、円形としたのは、市民の和を象徴したためです。
昭和30年3月10日に四街道町章として制定。その後、昭和56年4月1日の市制施行に伴い、市章といたしました。

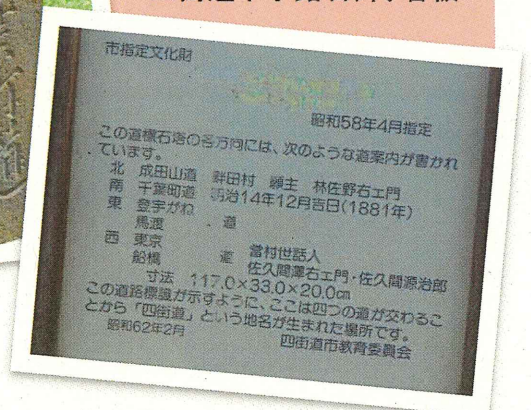
◎「四街道」の地名について

四街道の西約500mのところにある交差点に四街道の地名となる「四街道十字路」の標識があります。

その標識に「北/成田山道、南/千葉町道、東/登字がね・馬渡道、西/東京・船橋道」と刻まれている石碑があり、四つの街道の交差点であることから「四街道」の地名が誕生しました。



四街道十字路石碑、看板



位置及び広ぼう
人口、国際交流、歴史、産業

【位置及び広ぼう】



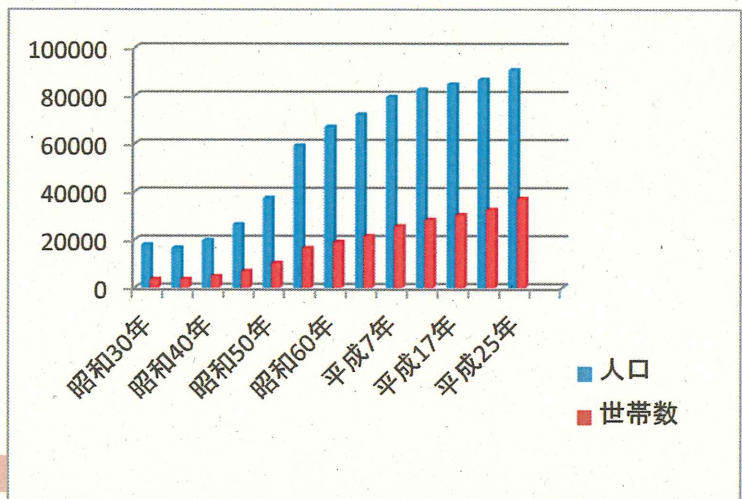
人口、世帯数の推移

【人口】

四街道市の人口は、一貫して、増加傾向で推移しており、昭和55年には、5万人を突破しました。

その後、増加率は、緩やかとなっていますが、平成24年度でも0.41%の増加が見られます。

千葉県内の市町村別人口では、37市中20番目となっております。



【国際交流】

1977年、アメリカ合衆国カリフォルニア州リバモア市と姉妹都市を締結しました。

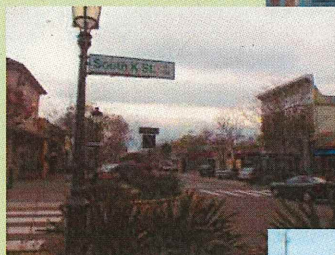
締結以後、相互に市民訪問団や中学生の交換留学を通して姉妹都市交流が行われています。

また、市国際交流協会による「にほんご教室」、「外国人による日本語スピーチ発表会」や、各種イベントを通じて国際交流がさかんに行われています。

リバモア市庁舎



リバモアダウンタウンの様子



現地中学校の看板

【歴史】

原始・古代

縄文時代や、弥生時代の遺跡が確認されており、稲作農業が始まった時期に住民がいたことがわかっています。また、10世紀の「倭名類聚沙」には、「山梨郷」「物部郷」という郷名が出ており、谷での水田作りや農民の支配体制が確立、維持されていたと考えられます。

中世・近世

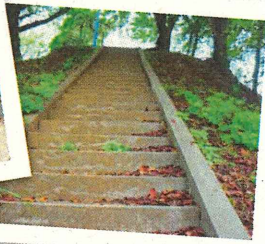
鎌倉幕府創立以降、千葉荘、臼井荘の荘園制の下に置かれることになりました。

また、江戸時代には、佐倉藩の領内として展開していき、四街道の地名の元となった四街道十字路口付近は、街道の要所として賑わいを見せました。「千学集沙」には、吉岡、小(船)名木、栗山、(甲)中台、山梨、(蕨)和良比、(しわたし)鹿渡の7か村の記録があり、これが引き続き現在まで市内の字名として残っています。

近代・現代



市内の軍事施設
(ルボン山)と石碑



明治3年、陸軍演習場が設置され、明治19年には、陸軍歩兵射撃の学校が設置されるなど、軍の施設を中心として発展を遂げました。

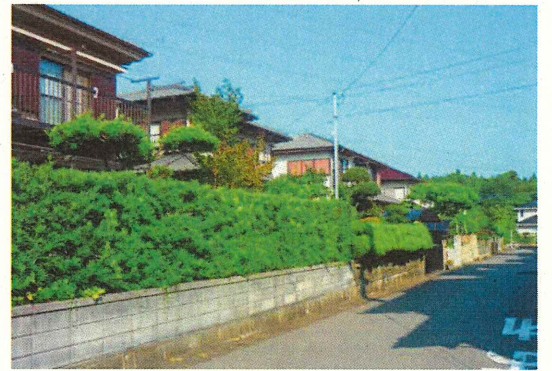
明治22年には、町村施行により千代田町と旭村が誕生し、明治27年には、総武本線が開通し、四街道駅が設置されました。

第二次世界大戦後は、軍の施設跡地に、公共施設が建設され、下志津原は開拓地として開墾されました。

昭和30年、町村合併促進法により、千代田町と旭村が合併し、四街道町が誕生しました。

その後、昭和41年代からは、急激な都市化の波により、住宅団地の造成が始まり、首都圏のベッドタウンとして人口が増加しました。

そして、昭和56年には市制を施行し、現在は、人口90,000人を超える市となっています。



【産業】

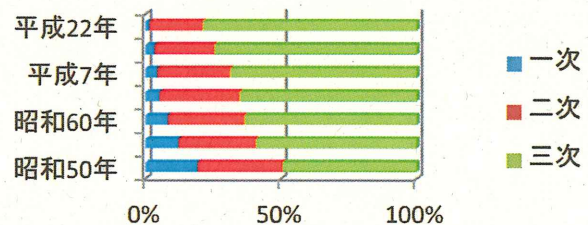
開発された団地(千代田)

産業の構造

昭和30年には、第一次産業が市全体の6割を占めていましたが、その後、激減しています。これに対し、第三次産業は、昭和30年で3割弱であったものが、平成12年には、7割を超えています。

第二次産業については、昭和45年以降ほぼ2~3割弱で推移しています。

産業別就業構造



農業

農家数で見ると、専業農家が年々減り、兼業農家となってきています。また、生産物では、畜産、野菜が上位を占め、米は、年々生産環境が厳しくなっています。

農業は、主に大日、鹿放ヶ丘、小名木、山梨地区などで行われています。

商業

市内の商業集積地は、四街道駅北側地区と、大日地区が中心となっています。

大型店は、昭和50年代に大日地区に進出し、最近、もねの里地区にも大型店が開店しました。今後も市中心部の区画整理事業区域などで進出が予定されています。

工業

市内には、物井地区、鷹の台地区に工業団地があります。また、施行中の土地区画整理事業において企業誘致地区が設定されており、今後、新しい企業の進出が見込まれます。

都市計画

都市計画とは

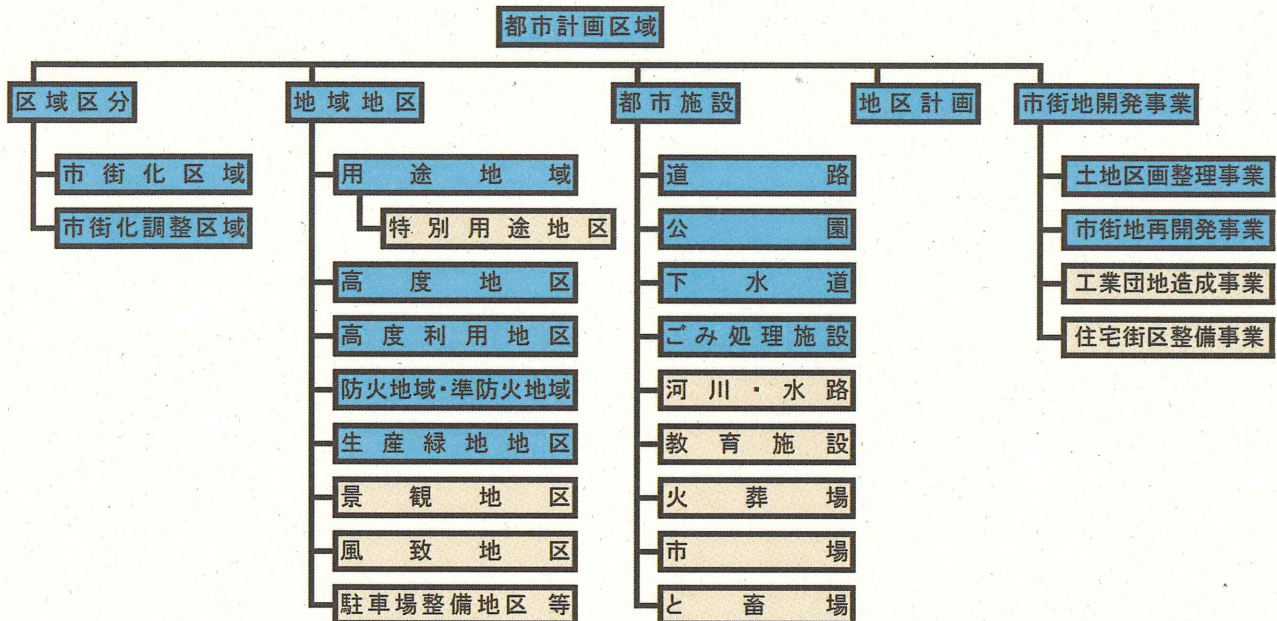
「都市計画」は、都市計画法第4条で、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものです。

[都市計画法]

都市計画法は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

都市計画法による都市計画の一覧



都市計画決定

都市計画を定めるためには、都市計画の決定権者が法令に定められた、一定の手続きを経て決定されます。

都市計画は、住民に密接な影響を及ぼすことから、住民の意見を反映させたり、住民の意見を述べる機会を設けるとともに、都市計画の専門家などで構成される都市計画審議会に諮り、決定します。

また、手続きの中で、関連する他の行政機関との調整も十分に図ることが求められています。

都市計画の手続きは、その内容により、決定権者が県と市にわかれており、県が定める都市計画は、県が公聴会の開催等、住民の意見を聞き、市、関係機関との協議を行い、必要なものは、国土交通大臣の同意を得て、決定します。また、市が定める都市計画は、市が住民等の意見を聞いて、関係機関及び、県との協議を経て決定します。

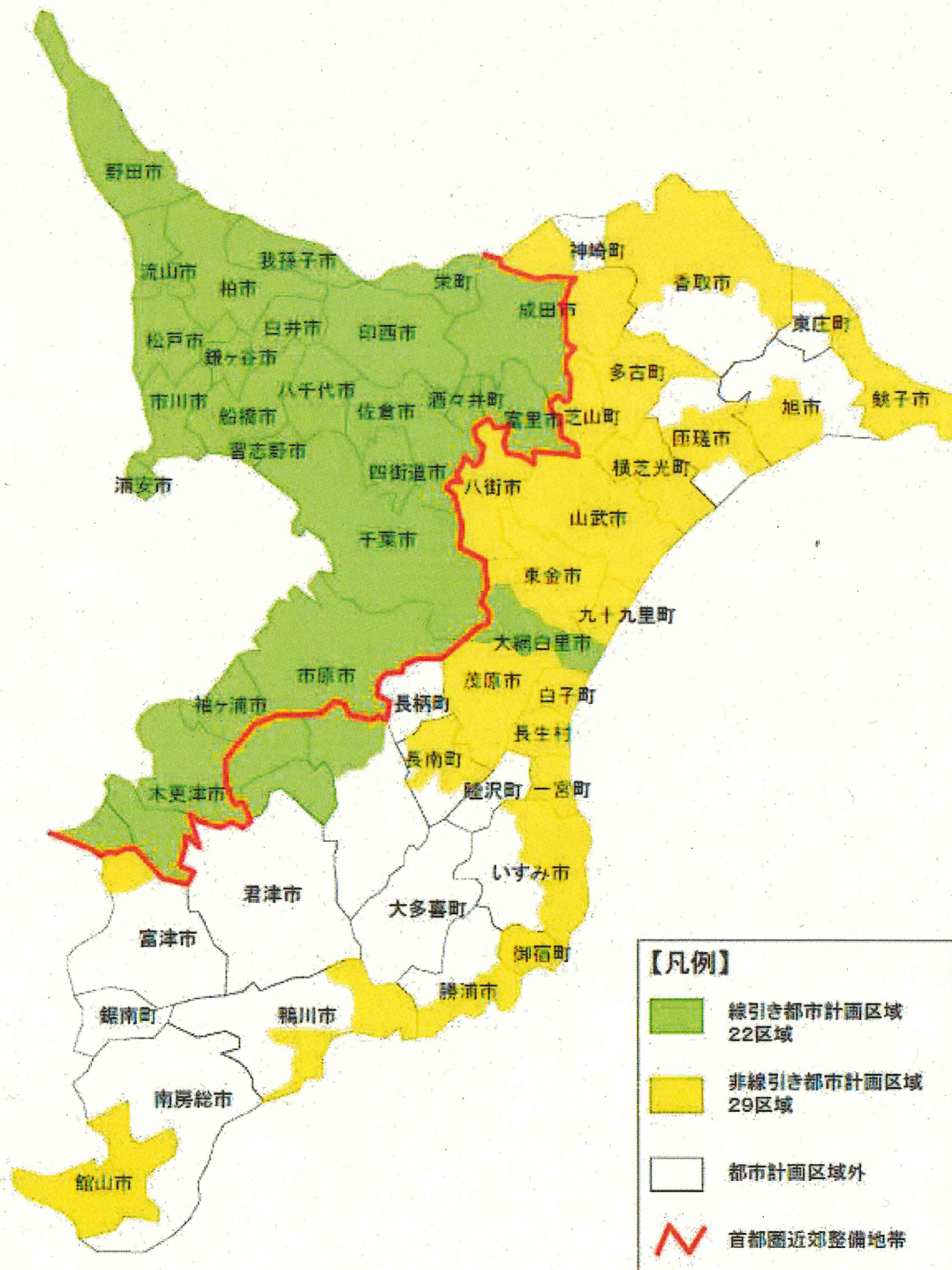
都市計画区域

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を指定するものです。

千葉県における都市計画区域の指定は、平成25年1月1日現在、36市11町1村であり、面積で県内の約70%、人口で、約96%を占めています。

当市における都市計画区域の指定は、昭和37年に当初の決定がなされており、市全体が、区域に指定されています。

千葉県の都市計画区域の状況



地域地区

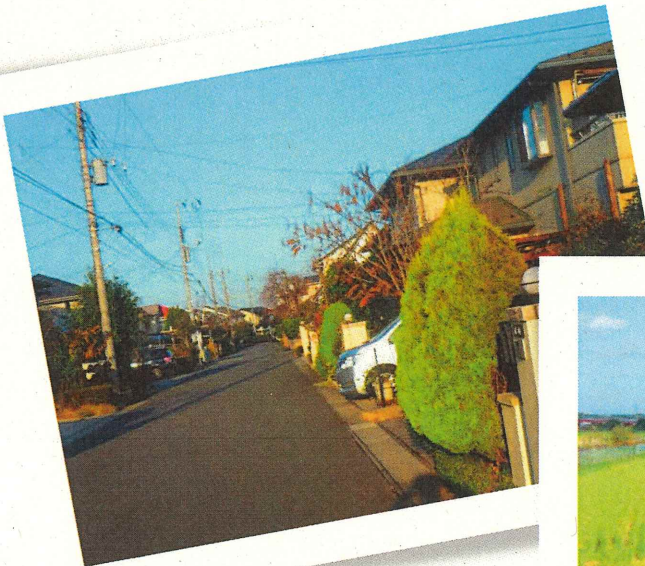
市街化区域と市街化調整区域

都市計画区域(約3,470ha)について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができます。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされます。

また、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされます。

当市の市街化区域、市街化調整区域は、昭和45年7月31日に決定しており、その後、大規模団地の開発行為や、土地区画整理事業により徐々に市街化区域が拡大しています。



市街化区域



市街化調整区域

用途地域

用途地域は、将来の目指すべき市街地の姿を実現するため、建築物の用途、形態等を制限し、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図り、もって持続可能な都市の形成を目的としています。

この目的を達成するために、それぞれの地域に見合った建築物の用途や、容積、形態の制限を行っています。

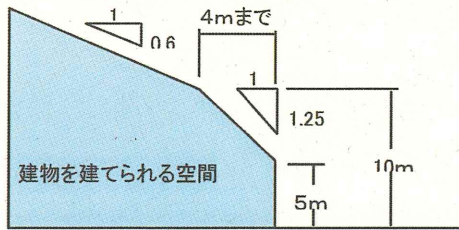
当市の用途地域は昭和48年に決定し、その後、何度か変更をしています。

高度地区

高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区となります。

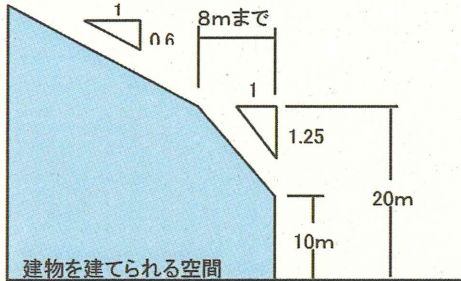
当市では、日照、通風、採光などの条件を保護し、都市における良好な住環境を守るため、「最高限度の高さを定める高度地区(第一種・第二種)」を定めています。

第一種高度地区



建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

第二種高度地区



建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ当該水平距離からの8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

高度利用地区

用途地域内の市街地において、土地の高度利用と、都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定めるものです。

これにより、小規模建築の抑制をするとともに、建築物の敷地内に、有効な空間を確保しようとするものです。

当市では、四街道駅前前の再開発事業地区に定められています。



高度利用地区

防火地域・準防火地域

木造建築の多い、市街地では、常に火災の危険をはらんでいます。このため、市街地における火災の危険防止を目的に、防災上、特に重要な地域については、一定階数、一定規模以上の建築物について建築の構造等の規制を行うものです。

地域によって、規制の対象となる階数や延べ面積により防火地域と準防火地域に分けられ、当市では、準防火地域を定めています。

防火地域

- | | | |
|------------------------|---|------------|
| ・ 階数が3階以上のもの | … | 耐火建築物 |
| ・ 延べ面積が100平方メートルをこえるもの | … | 耐火建築物 |
| ・ 階数が2以下のもの | … | 耐火又は準耐火建築物 |
| ・ 延べ面積が100平方メートル以下のもの | … | 耐火又は準耐火建築物 |

準防火地域

- | | | |
|--|---|------------|
| ・ 地階を除く階数が4階以上のもの | … | 耐火建築物 |
| ・ 延べ面積が1500平方メートルをこえるもの | … | 耐火建築物 |
| ・ 地階を除く階数が3以下のもの | … | 耐火又は準耐火建築物 |
| ・ 延べ面積が500平方メートルを超え
1500平方メートル以下のもの | … | 耐火又は準耐火建築物 |
| ・ 木造建築物の外壁及び軒裏 | … | 防火構造 |

12種類の用途地域のイメージ図

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅の専用地域

第二種低層住居専用地域



小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の立地を認める住宅の専用地域

住居系

第二種中高層住居専用地域



必要な便利施設の立地を認める住宅の専用地域

第一種住居地域



大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域

第二種住居地域



住宅地のための地域

住居系

準住居地域



自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域

商業系

近隣商業地域



近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

商業地域



店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

工業系

準工業地域



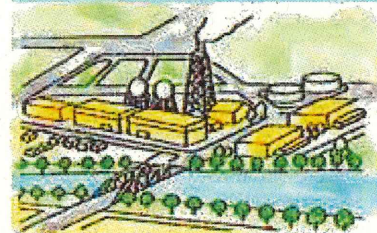
環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域

工業地域



工業の利便の増進を図る地域

工業専用地域



工業の利便の増進を図るための専用地域