

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

平成28年3月4日

千葉県

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の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	4
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
1) 区域区分の決定の有無	5
2) 区域区分の方針	6
①おおむねの人口	6
②産業の規模	6
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
1) 都市づくりの基本方針	7
①集約型都市構造に関する方針	7
②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	7
③都市の防災及び減災に関する方針	7
④低炭素型都市づくりに関する方針	8
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	9
①主要用途の配置の方針	9
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	10
③市街地における住宅建設の方針	11
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	12
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	13
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	14
①交通施設の都市計画の決定の方針	14
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	17
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	19
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	20
①主要な市街地開発事業の決定の方針	20
②市街地整備の目標	20

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	21
①基本方針	21
②主要な緑地の配置の方針	22
③実現のための具体の都市計画制度の方針	24
④主要な緑地の確保目標	24

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりにおいては、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部に位置し、首都圏から40km圏内、千葉市及び佐倉市に接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内に位置している。

明治19年に陸軍砲兵射的学校が設置されたこと等により商業も発展し、現在の四街道駅を中心に街並みが形成された。

昭和30年に千代田町と旭村の合併により四街道町が誕生し、昭和40年代からは、市内各地で大型団地の造成が始まり、新しい市民の受け入れが急速に進行した。

昭和56年には市制を施行し、その後の人口増加とともに現在の住宅都市の形成に至っている。

このような状況を踏まえ、本区域は、市民をはじめとした様々な主体が連携・協働しながら自主的にまちづくりに関わっていく「みんなが主役のまちづくり」を基本理念とする。また、人と人をつなぐ、地域と地域をつなぐ、世代と世代をつなぐ、そして過去から現在、未来へとつなぐ、「つなぐ」の視点を大切にし、「人 みどり 子育て 選ばれる安心快適都市 四街道」を将来都市像とし、本区域の地域資源である、人、自然、歴史を大切にしながら、文化を育み、都市機能と市民活動、そして子育て環境を充実していくことで、誰もが安心して快適に暮らせる都市を実現するため、都市づくりの目標を次のとおり定める。

・にぎわいと活力ある都市

本区域の持続的発展に向け、市街化区域内における低・未利用地の利用促進や景観等に配慮しながら駅周辺等の高度利用等を図るとともに、日常生活に必要な商業業務機能等の誘導により、にぎわいのある都市を目指す。

また、島状に分布する市街地間の連携と都市機能向上の観点から、幹線道路の整備や公共交通によるネットワークの強化に努め、地域間交流を促進することにより、活力ある都市を目指す。

・安全・安心な快適都市

防災の視点や災害からの被害を最小限に抑える減災の観点から都市防災機能の強化に努めることにより、市民の生命と財産を守り、だれもが安心して暮らせる安全なまちを目指す。

また、良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、景観に優れた街並みの形成やユニバーサルデザインに基づくまちづくりを進め、都市機能を質的に向上させることにより、快適に過ごすことのできる都市を目指す。

- ・緑と調和するやすらぎの都市

市街地を取り巻く樹林地や農地、市街地内にある公園・緑地等については、適切な保全や活用を図り、都市環境の維持・向上に努めることにより、緑豊かな心やすらぐ都市を目指す。

2) 地域毎の市街地像

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

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

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

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めることとした根拠は以下のとおりである。

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

近年は、人口増加率は小さくなりつつあるが、世帯数の増加傾向は続いていることから、谷津田や台地の斜面林等、都市に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮しつつ、無秩序な市街化を防ぐ必要があるため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

①おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成 2 2 年	平成 3 7 年
	都市計画区域内人口		約 86 千人
市街化区域内人口		約 80 千人	おおむね 80 千人

なお、平成 3 7 年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	平成 2 2 年	平成 3 7 年
		生産規模	工業出荷額	約 167 億円
	卸小売販売額	約 1,050 億円	おおむね 1,270 億円	
就業構造	第一次産業	約 0.5 千人 (1.4 %)	おおむね 0.6 千人 (1.5 %)	
	第二次産業	約 7.3 千人 (19.6 %)	おおむね 8.6 千人 (21.7 %)	
	第三次産業	約 29.4 千人 (79.0 %)	おおむね 30.5 千人 (76.8 %)	

なお、平成 3 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 3 7 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 3 7 年
市街化区域面積	おおむね 1,245ha

(注)市街化区域面積は、平成 3 7 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

超高齢社会や人口減少に対応し地域の活力の維持を図るため、鉄道駅や地域の拠点となる地区に商店、医療・福祉、行政等日常サービスの諸機能の集約を図り、拠点性の向上を図るとともに、駅と各拠点間の公共交通によるアクセスの充実を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を目指す。

また、本区域の持続的な都市の形成を図るため、市街化区域内において低・未利用地を活用した土地利用の高度化や住民の生活に必要な都市機能の集積を図るとともに、市民の定住化に寄与する雇用の確保に向けて、本区域の地理的特性を踏まえ、産業用地の既存ストックを生かした産業集積を図る。

さらに、昭和40年代から50年代前半に整備された大型団地の高齢化した市街地については、地区計画制度等を活用しながら、良好な居住環境の維持・向上を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

東関東自動車道や国道51号等の交通利便性を生かし、四街道インターチェンジ周辺等において、良好な居住環境の維持に配慮しながら、流通機能等の産業集積を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

本区域では、災害から市民の生命と財産を守るため、都市基盤施設や建築物の耐震化等、都市防災機能の強化を図るとともに、被害を低減するため、防災拠点となる公共施設の整備、ライフラインの整備等、防災の視点から都市基盤の強化を推進する。

また、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水貯留施設等の整備を進める。

土砂災害が予想される区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

鉄道駅周辺への都市機能の集積や公共交通機関の利用促進を図るとともに、公園緑地の整備、公共公益施設や民間施設の緑化、再生可能エネルギーの活用等により、環境負荷の低減及び温室効果ガスの削減を図り、低炭素型都市の形成を推進する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

市役所を中心とする地区

四街道駅北部の市役所を中心とする地区は、官公庁施設が集積し、都市基盤施設の充足度も他の地区より高くなっており、今後も本区域の業務地として配置する。

b 商業地

ア. 四街道駅周辺地区

本区域の商業の中心的役割を果たしている地区であり、今後も都市の活性と商業活動の推進による住民サービスの向上を図るため、商業機能の充実を図る地区として配置する。

イ. めいわ地区、千代田地区及び物井地区

中心商業地区を補完し、地区住民等の日常購買をまかなう地区の中心的な一般商業地区として配置する。

c 工業地

鷹の台地区、物井地区、成台中地区

鷹の台地区については、緩衝緑地帯を設け、周辺の住宅地等の環境に十分配慮しながら、研究開発型工業等の導入を図る地区として配置する。

物井地区、成台中地区については、周辺環境に十分配慮しながら、その交通上良好な立地条件を生かすことのできる流通、産業・業務機能等を備えた工業地として配置する。

d 住宅地

ア. 既成市街地

良好な居住環境の形成を図るため、都市施設の整備等に努め、今後も住宅地として配置する。

イ. 千代田地区、みそら地区等

計画的に開発整備された地区については、今後も良好な居住環境を保全する住宅地として配置する。

ウ. 物井地区（もねの里地区）、成台中地区、鹿渡南部地区等

良好な宅地を供給するため、土地区画整理事業の促進を図り、新規の住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 四街道駅周辺地区

中心核として育成を図る中心商業地、業務地とし、道路、広場施設等の整備状況を総合的に勘案し、他の地区と比較し高密度地区として、土地の高度利用を図る。

イ. めいわ地区、千代田地区及び物井地区

地区住民等の日常購買をまかなう一般商業地とし、地区周辺住宅地の環境に配慮しながら、適切な密度利用を図り総合的な都市空間の形成に努める。

b 住宅地

快適でゆとりある居住環境の形成を図るため、低層住宅地にふさわしい密度利用を図る。

また、中高層住宅地が計画されている物井地区（もねの里地区）の一部地区等では、適正な密度の誘導により、住棟空間にゆとりのある優れた居住環境の形成を図る。

③市街地における住宅建設の方針

a 住宅の建設の目標

本区域の住宅施策は、「質の充足」から「質と環境の充足」へと方向転換し、居住水準の向上を図るための施策が必要となってきた。

このような状況を踏まえ、家族構成や世帯の成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な居住環境のもとに生活できる住宅の確保を目指し、千葉県住生活基本計画に基づき、住宅建設の方針を次のとおりとする。

- ア. 誘導居住面積水準の確保に努めるとともに、既存ストック住宅の活用を図る。また、出来る限り早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるように努める。
- イ. 災害に対する安全性の確保、日照、通風、採光等の環境上支障のない水準の確保、騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、良好な居住環境の確保に努める。
- ウ. 世帯の形成、住替え、建替え等による住宅需要を充足するため、需要に見合った住宅の供給を誘導する。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域の、住宅建設の目標を達成するため、次の施策の展開に努める。

- ア. 良質な住宅の建設あるいは取得の際に、効率的に資金上の援助等がなされるように努める。
- イ. 公共賃貸住宅の入居管理及び家賃の適正化に努め、必要に応じ新規の供給を検討する。
- ウ. 計画的な住宅建設を良好な居住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図る。また、低水準の居住環境を形成するおそれの住宅建設については、抑制に努める。
- エ. 住宅建設の円滑化を図るため、市街地開発事業等を推進する。
- オ. 住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保する。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

四街道駅周辺地区については、商業、業務、文化施設の都市機能の集約を促進するため都市基盤整備と合わせ、地区の特性に応じた高度利用を推進する。

イ. 用途転換及び用途純化に関する方針

住工混在地区については、地域特性に配慮し、混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、良好な都市環境の確保を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域内では、良好な住宅地の形成促進のため、地区計画制度の積極的な活用や、開発許可制度の適切な運用等により、良好な居住環境の維持・形成を図る。

また、住居が密集した既成市街地については、老朽住宅の建替え、共同化の促進、公園や公共空間の整備、生活道路の整備を推進し、住宅を取り巻く生活環境の改善を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

良好な居住環境や災害時の安全性の確保を図るため、市街地内の生産緑地等の緑地や斜面林の保全に努める。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

鹿島川左岸及び支流小名木川沿岸に沿って水田が広がっており、また、大日及び鹿放ヶ丘地区には畑地が広がっている。これらの地域は、市街地に隣接した貴重な農地であり、都市と農村の交流空間としても、今後とも優良農地として保全を図る。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

上野及び南波佐間地区は、市街地に近接した良好な自然環境となっており、総合公園を中心として、今後もその保全に努める。

また、本区域の台地部周辺の斜面緑地は、防災の観点からも緑地保全に関する条例や協定を活用し、可能な限りその保全に努める。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は、広域通過交通の増大や市街地開発事業等の進捗に伴う交通の増加が見込まれ、現在の交通体系では容量が不足し、交通環境の悪化をもたらすことが予想される。

このような状況を踏まえ、首都圏の骨格交通体系として地域間流動や業務核都市間の流動を処理する広域幹線道路網を形成する道路として、東関東自動車道を位置付ける。広域幹線道路網を補完する主要幹線道路として地域間の交通流動需要に対応する幹線道路網を形成する道路として、国道51号等を位置付ける。また、本区域内の市街地を結ぶ幹線道路網を形成し機能強化を図る。

さらに、鉄道駅を中心とした交通結節点として駅前広場の再整備を図る。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.6 km/km² (平成 22 年度末現在) が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場については、既存施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地においては、さらに計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道 路

本区域の道路網は、基本方針に基づき広域交通体系と調和のとれた交通網の拡充整備を図るため、国道51号の機能強化や3・3・1号山梨臼井線等の整備を進める。

さらに、四街道駅や物井駅の交通結節点の利便性を高めるため各駅前広場の整備を重点的に進めるものとする。

なお、都市計画道路の整備に関しては、歩行者・自転車空間において、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、安全性と利便性の向上を目指すものとする。また、景観に配慮した整備に努める。

四街道駅前広場については、駅南口と北口の一体的歩行者動線を確保するなど、市の玄関口としてのポテンシャルを生かした再整備を進める。

イ. 鉄 道

鉄道利用者の安全性・利便性・快適性に配慮したサービスの充実を図るため、快速電車及び普通電車の増発、ダイヤの充実等、鉄道事業者に要望していく。また、だれもが利用しやすいよう、交通バリアフリー法に基づく駅舎等の整備を推進する。

ウ. 駐 車 場

四街道駅前地区については、自動車の違法駐車及び放置自転車による歩行環境の悪化や道路交通の障害が生じているため、自動車駐車場及び自転車駐車場の整備を進め、利用者の利便を図るとともに交通結節点としての機能回復を目指すものとする。

○ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・ 駅前広場	国道51号 都市計画道路3・3・1号山梨白井線 都市計画道路3・4・7号南波佐間内黒田線 四街道駅北口広場（再整備）

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

水質の保全、自然環境の保全、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等の要請及び課題に対処し、健全な都市環境の確保を図るため、下水道施設の整備を積極的に行う。公共下水道の污水施設に関しては印旛沼流域下水道計画に基づき、流域関連公共下水道とし「千葉県全区域污水適正処理構想」にあわせ、その整備を行う。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地等の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河川】

生活雑排水の増量及び都市的な土地利用の進展に伴う保水、遊水機能の低下等に対処するため、河川改修を積極的に推進すると同時に樹林地や農地などの保全により流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。

また、市街地開発事業等にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、市街化区域の管渠を中心に整備を行い、処理が可能となるような水準を目標とする。おおむね20年後には、市街化区域等の公共下水道として位置付けられる地区の処理が可能となるような水準を目標とする。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし汚水については、印旛沼流域関連公共下水道として整備を進める。既成市街地については、整備がほぼ完了したため、引き続き市街化調整区域の整備を行う。また、物井地区については、進められている土地区画整理事業区域と既成市街地を併せて整備を進める。

本区域からの汚水排水は、印旛沼流域下水道鹿島幹線及び東部第2幹線に流入させ、花見川終末処理場で高度処理する。

雨水については、河川の改修計画と整合を図りながら、当面、計画的な開発が進められている地区を中心に雨水幹線の整備を進める。

イ. 河川

本区域は、一級河川鹿島川の上流部に位置することから隣接する千葉市及び佐倉市並びに県等の関係機関と十分調整し、計画的な河川改修を促進する。また、当面は流域内の面的な開発に伴う雨水流出量の増加に対して、調整池等の設置を検討し、流出抑制対策を積極的に進める。

また、市街地開発事業等に当たっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	汚水（印旛沼流域関連公共下水道） 四街道区域の管渠の建設
	雨水 四街道区域の管渠の建設

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

健康で文化的な都市活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また長期的な展望に立ち、必要となるその他の施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、製造、流通、消費、排出の各段階において、リデュース（発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）の3R（スリーアール）を積極的に推進し、循環型社会の形成を目指す。また、これらの施策に併せた環境負荷の小さい中間処理施設の整備を推進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	四街道市ごみ焼却場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 物井地区（もねの里地区）

土地区画整理事業により基盤整備を行い、戸建住宅を中心に地区センターを配置し、これに調和した業務施設用地を設けた複合的な市街地の形成を図る。

イ. 鹿渡南部地区

土地区画整理事業により基盤整備を行い、戸建住宅を中心に共同住宅を含めた良好な住宅地の形成を図る。

ウ. 四街道駅南口地区

市街地再開発事業の促進とともに、今後も商業の活性化並びに居住環境の整備を推進する。

エ. 成台中地区

土地区画整理事業により基盤整備を行い、地区の南部に流通、産業・業務機能等の誘導を進めるとともに、北部に低層住宅を設けた複合的な市街地の形成を図る。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 四街道駅南口地区
土地区画整理事業	・ 物井地区（もねの里地区） ・ 鹿渡南部地区 ・ 成台中地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、下総台地の南端に位置し、中央部に入り込む帯状の谷津田を境に、北部は関東ローム層の洪積台地で起伏の少ない平坦な台地からなり、南部は起伏の多い緑豊かな林野部となっている。また、本区域には戦後開拓者が防風林として植林した松林が残り、さらに農地も多く存在し、区域全体として緑豊かな田園都市景観を創出している。

しかし、これらの豊かな緑も、都市化により次第に侵食されている。

このような状況を踏まえ、みどりを「守り」、「創り」、「育む」の3つを掲げ、「みどりの豊かさを誇れる自然環境と都市機能が共生するまち」の実現を目指し、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の4つの観点から系統的な緑地の配置計画を行うことを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約8% (約103ha)	約29% (約987ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	8.8 m ² /人	12.4 m ² /人	13.7 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 市街化区域に隣接した斜面緑地、樹林地等は、貴重な田園都市景観として保全に努める。
- イ. 本区域を二分する大規模な谷津田緑地は、都市の骨格形成をなす緑地として保全に努める。
- ウ. 市街化区域内に存する斜面緑地、平地林等は、生活環境への負担の軽減の観点から保全に努める。
- エ. 計画的に整備が進められている工業団地では、都市公害から居住環境を保護する役割を果たす緑地として緩衝緑地帯の配置に努める。
- オ. 植物の自生地、野生動物の生息地等を形成する樹林地、水辺地、農地等の保全に努める。
また、緑化された道路、河川、水辺地等により緑のネットワークの形成に努める。
- カ. 歴史的風土を継承する社寺等と一体となった樹林地、防風林等の保全に努める。

b レクリエーション系統

- ア. 週末及び日常的レクリエーション需要に対応するため、近隣公園や街区公園等の住区基幹公園の配置に努める。
また、既存の街区公園においては、公園施設の改修及び更新に努める。
- イ. 谷津田や社寺等と一体となった樹林地、市民の森等は、自然が豊かで、季節を感じる場、市民がふれあうレクリエーションの場として保全に努める。
また、身近に自然とふれあう場として市民農園等の維持に努める。
- ウ. 広域的なレクリエーションの場として、自然環境を保全しつつ、利便性等に配慮した総合公園の維持・管理に努める。

c 防災系統

ア. 水害の防止を図るため、住宅団地内における調整池の配置に努める。

また、住宅団地周辺の斜面緑地は、土砂崩壊や流出の防止等の自然災害に対処するための緑地として保全に努める。

イ. 本区域を南北に二分する大規模な谷津田並びに東関東自動車道沿道に沿って存在する緑地及び市街化区域内に存在する帯状緑地は、防火帯の機能を有する緑地として保全に努める。

ウ. 都市公園等は、避難地及び避難路の機能を有する緑地として配置に努める。

また、避難地及び避難路は、安全性を高めるため、耐火性、防火性に優れた樹種による緑化の促進に努める。

d 景観構成系統

ア. 郷土景観である谷津田と一体となった樹林地や社寺境内と一体となった樹林地等の保全に努める。

イ. 大土手山等からの眺望景観やランドマーク、シンボルである松並木通り等の保全に努める。

ウ. 市役所周辺、四街道駅周辺は、本市の「顔」、「玄関口」として良好な都市景観の形成に努める。

エ. 計画的に開発整備が行われた住宅地は、緑地協定や地区計画制度を活用し、都市景観の形成に努める。

また、商業・業務地、工業地は、緑化を促進し、良好な都市景観の形成に努める。

オ. 鹿島川等の河川沿いや調整池等の水辺地は、本市の貴重な水辺景観として良好な景観の形成に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置に努める。
- イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置に努める。
- ウ. 地区公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように配置に努める。
- エ. 総合公園は、四街道総合公園の維持・管理に努める。
- オ. 都市緑地は、都市の自然的環境の保全・改善及び都市景観の向上に供する樹林地を主体に配置に努める。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区は、都市環境の維持向上に資するため良好な樹林地等について、指定を検討する。
- イ. 風致地区は、市街化調整区域の平地林、斜面緑地等の保護を図るため、指定を検討する。
- ウ. 生産緑地地区は、市街化区域内に残された貴重な緑地として、また、防災上有効な空地として維持するため保全を図る。
- エ. その他、法令及び条例等により緑地保全措置を講ずべき区域の指定を検討する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
街区公園	もねの里地区 3箇所
	成台中地区 3箇所
	鹿渡南部地区 1箇所
都市緑地	もねの里地区 11箇所
	成台中地区 6箇所

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。