

## § 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

### 【印西都市計画区域】

#### 1 都市計画の目標

##### (1) 本区域の基本理念

本区域は、印西市、白井市の2市により構成されている。千葉県北西部に位置し、東は成田市及び栄町、西は鎌ヶ谷市、柏市及び我孫子市、南は船橋市、八千代市、佐倉市及び酒々井町、北は利根川を隔てて茨城県に相對している。

本区域の沿革は、次のとおりである。

##### 〔印西市〕

印西市は、北部を利根川、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼に囲まれ、標高20～30m程の台地部と、湖沼周辺の低地部から構成されている。明治時代まで、利根川は東京への重要な物資輸送の動脈として利用され、川岸には宿場の要素を持つ幾つかの「河岸」が形成されていた。本区域においては、「木下河岸」が旅客輸送の拠点として長く明治の中頃になるまで賑わいを見せていたが、明治34年のJR成田線の開通によって、町の中心は次第に木下駅付近へと移っていった。

昭和29年12月1日町村合併促進法に基づき、印旛郡内2町2村（木下町・大森町・船穂村及び永治村の一部）が合併して印西町となり、平成8年4月1日に市制施行し、平成22年3月23日市町村の合併の特例等に関する法律に基づき、印旛村・本埜村と合併し、現在の印西市が誕生した。

##### 〔白井市〕

白井市は標高20～30m程でおおむね平坦であるが、所々に丘陵の起伏をもつ北総台地に位置し、北には南部手賀沼に流入する金山落、市の中央には神崎川、そして南には二重川がある。これら河川に沿って帯状に水田が分布し、その両側に山林と畑が台地となって展開している。

鎌倉時代初期には、富谷郷・平塚郷が存在していたとされ、江戸時代には、銚子及び水郷から印西市木下を経て江戸に至る鹿嶋道の宿場町であった。明治22年の町村制施行によって、今日の基礎というべき白井村が誕生し、昭和29年12月1日町村合併促進法に基づき、永治村の一部を合併し、昭和39年9月に白井町となり、平成13年4月1日に市制施行し白井市が誕生した。

本区域においては、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、昭和44年度から平成25年度まで、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業により、良好な居住環境を持つ住宅地や業務用地等の供給を目指した整備が進められるとともに、昭和59年に住宅・都市整備公団鉄道千葉ニュータウン線（現在の北総線をいう。）、また、平成22年に成田空港に直結する京成成田空港線が開通し、新たな市街地が形成されてきた。

また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、千葉県ひいては、首都圏という広域的観点から、本区域が受け持つべき役割は非常に大きなものがあると言える。

すなわち、

①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として

新住宅市街地開発事業により開発された千葉ニュータウンが首都圏での住宅・宅地需要に応えるとともに、北総地域の新しい拠点都市として無秩序な都市化に対処すべき役割を果たすこと。

②首都圏における広域連携拠点として

東京都心部方面と成田空港とを結ぶ骨格的交通軸である京成成田空港線等の利用環境の向上や北千葉道路等の整備促進により、業務管理機能、先端的な研究開発機能や居住環境機能の一層の集積を図るとともに、成田市等との連携により、首都圏における広域連携拠点としての役割を果たすこと。

③近郊レクリエーション拠点として

印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田等によって構成される自然をもち、長い歴史の中で培われた静かな田園景觀等は、首都圏の身近なレクリエーションゾーンとしての役割を果たすこと。

④立地優位性と地域資源を生かした拠点として

東京都心部方面と成田空港との中間的な立地条件や広域交通網の充実による立地優位性、豊かな自然や伝統文化等による地域資源を生かし、国内外から多くの来訪者を受け入れるまちとしての役割を果たすこと。

これらの広域的な役割を受けとめつつ、印西都市計画区域を構成する2市における都市づくりの基本理念は次のとおりである。

〔印西市〕

将来都市像を「住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで」とし、住民が安心して暮らし、多様なライフスタイルのもとでいきいきと活動し、生活のさまざまな場面で住みよさを実感できるまち、そして、将来も住み続けたいと思えるまちを築いていく。

〔白井市〕

将来都市像を「世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち」とし、白井市に関わる全ての人々の幸せあふれる笑顔と、心とくらしの豊かさを守り、絶

やさないように、未来へつなげていく挑戦をすることで、世代を超えた笑顔と豊かさが絶えず循環するまちを築いていく。

また、基本理念を実現するため、都市づくりの目標を以下のとおりとする。

### ①人口減少等に対応したコンパクトな都市づくりの促進

今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、公共交通の利便性の高い駅周辺や地域拠点に都市機能や居住機能を集約させ、すべての世代が暮らしやすい市街地となるよう誘導する。

また、駅周辺等の拠点において文化教育施設・福祉厚生施設等の公共公益施設の整備と各種福祉サービスの充実等により、子どもから高齢者までが生きがいをもって、安心して健康で明るく暮らせるまちづくりを進める。

### ②都市基盤施設整備の促進・再整備

市街地の整備にあたっては、地域の実情に即した都市基盤施設整備の促進により秩序ある市街地の形成を図り、すべての人が安心・安全に暮らせるまちづくりや、快適で利便性の高い住民生活を営むことができるユニバーサルデザインのまちづくりを促進する。また、既成市街地における未利用地や既存ストックを有効活用し、市街地の再整備を促進する。

### ③地域資源等を生かし多様な産業が集積する都市づくりの促進

東京都心部方面と成田空港との中間的な立地条件、広域交通網の充実による立地優位性、豊かな自然や伝統文化等による地域資源を生かした産業集積のための受け皿の確保を目指す。また、経営基盤の強化や産業構造の変化に対応した新たな産業の誘致等に努め、時代の要求に対応できる産業が活発に展開できるまちづくりを促進する。

### ④自然環境を守り育む都市づくりの促進

樹林地の維持、自然的環境の保全、水資源の涵養等を進め、森林がもつ公益的機能の充実に努めるとともに、保健休養機能を含めた森林の総合利用を促進しながら、住民が自然に親しみ憩うことのできる場の確保に努める。

### ⑤活力のある地域コミュニティの形成

「計画的に創られた機能的・先進的な新市街地」と「歴史・文化的な資源を有する既成市街地」間の連携・交流を促進する体制づくりや取組を進め、健全で活力のある地域社会の形成を促進する。

### ⑥交通ネットワークの充実による連携・交流の促進

健全な都市生活や円滑な都市活動を支える都市基盤として、北千葉道路をはじめ

めとする国県道の整備推進を図り、道路ネットワークの充実に努める。また、北総線及び京成成田空港線並びにJR成田線の利便性の向上や輸送力の増強を図るなど、公共交通の充実に努める。これらにより、首都圏や県西部地域、成田方面とのアクセス性を強化し、国内外との連携・交流と地域の活性化を促進する。

### ⑦災害に強い安心・安全なまちづくりの推進

頻発化・激甚化する風水害や巨大地震等の大規模な自然災害に備え、住民生活の安全を守り、災害時の防災・減災機能を確保するため、最低限のエネルギー供給ができるような電源や熱源の多重化等に対応した防災拠点の整備、住宅・建築物やライフラインの耐震化等のハード施策、的確な情報発信等のソフト施策を一体的に行い災害に強い安心・安全なまちづくりを推進する。

### ⑧カーボンニュートラルに取り組む都市づくりの推進

緑地保全・緑化推進、交通DX・GXの推進、地域における省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入・活用促進、既存エネルギーの高度利用等により、二酸化炭素の吸収効果を高め、排出量を削減することで、カーボンニュートラルに取り組むまちづくりを促進する。

また、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の形成や公共交通の利用の促進により、都市レベルでエネルギー効率を高めるとともに環境負荷を抑制し、スマートなまちづくりを推進する。

## (2) 地域毎の市街地像

[印西市]

### a 木下・大森地域

木下・大森地域は、木下駅周辺に位置し、特に古くから市街地が形成されているため、河川や街道をはじめとした地域の歴史・文化・街並みを生かすとともに、コンパクトな市街地を形成する良好な市街地づくりを進め、駅圏・都市交流拠点の形成を図る。

また、土地区画整理事業によって整備された地域東側及び南側の住宅地は、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。

### b 小林地域

小林地域は、小林駅周辺に位置し、駅周辺の既存の商業・業務地が集積する地域を駅圏・都市交流副次拠点として整備・拡充を図る。

また、既成市街地の周辺には計画的に開発整備された住宅市街地があり、良好な住宅地としての景観や環境の維持、増進を図る。

### c 工業団地地域

松崎工業団地は、主要地方道千葉竜ヶ崎線と主要地方道千葉臼井印西線の間位置し、千葉ニュータウンや成田空港とのアクセスが容易な立地条件等を備えた産業・業務の拠点であるため、広域的産業拠点との相互連携を図れるよう工業団地

としての土地利用の促進を図る。

#### d 千葉ニュータウン中央地域

千葉ニュータウン中央地域は、千葉ニュータウン中央駅周辺を駅圏・都市交流拠点として位置付け、暮らしに必要となる様々な機能や環境が、計画的に整備された都市空間を保全し、居住者の地域への定着を促すことによって、都市としての成熟化を目指す。また、東京都心部方面や成田空港へのアクセスが容易な立地条件等を生かし、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市機能を兼ね備えた市街地の形成を目指す。

#### e 印西牧の原地域

印西牧の原地域は、印西牧の原駅周辺を駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、広域的な集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設の集積と、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かした事務所・研究所・研修施設等の適切な立地を促進するとともに、周辺の立地動向を踏まえ、生活関連施設の整備を進める。また、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地を形成するなど、千葉ニュータウン中央地域と連携した利便性の高い商業機能と暮らしの場が調和する新たな市街地の形成を目指す。

#### f 印旛日本医大地域

印旛日本医大地域は、印旛日本医大駅周辺を駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、良好な都市施設や基幹災害拠点病院に指定されている日本医科大学千葉北総病院が立地する特性を有効に活用し、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい、健やかな暮らしのある市街地の形成を目指す。また、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かした産業・業務機能の立地促進を図り、職住近接型の市街地の形成を目指す。

#### g 印旛中央地域

印旛中央地域は、印旛日本医大駅の東部に位置し、千葉ニュータウン区域に隣接する市街地整備が予定されている地域であり、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かしながら、空港関連等の産業・業務機能と居住機能の集積を図る。

#### h 平賀学園台地域

平賀学園台地域は、市城南東部に位置し、地域拠点として位置付け、順天堂大学等の教育機関や良好な住宅地と周辺の自然環境の調和を図ることにより、水と緑に彩られた美しいまちの形成を目指す。

### 〔白井市〕

#### a 白井地域

白井地域は、国道 16 号と主要地方道市川印西線が地区の中心部で交差し、農村地域に囲まれた古くから形成されている市街地である。市街地内に分散してあるオープンスペースを生かし、より生活しやすい、緑豊かな居住環境の形成を図る。

#### b 富士地域

富士地域は、主要地方道市川印西線と市道 00-007 号（風間街道）に囲まれ、京成電鉄戸線と北総線の 2 路線の電車が利用できる利便性を持っている地域である。住宅等が密集する区域がみられるが、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図り、低層住宅を中心とした良好な居住環境の維持増進に努める。

#### c 工業団地地域

白井工業団地が位置する工業団地地域は、産業構造の変化等に対応するため、既存の工業・物流地区を中心とする工業地としての土地利用を進めるとともに、周辺の自然環境と共生した産業拠点として、適切な土地利用の誘導を図る地区とする。

#### d 千葉ニュータウン地域（白井市）

千葉ニュータウン地域（白井市）は、新住宅市街地開発事業により都市基盤施設が概ね整備され、平成 25 年度末、事業完了を迎えた。今後は、月日を重ねながら、より街並みの景観等に配慮した心地よい居住空間の維持向上や住民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進める。また、都市のスポンジ化対策として、低未利用地や既存ストックの有効活用を図るとともに、医療・福祉・商業等の都市機能の集積を図る。さらに、白井駅・白井市役所周辺の地域では、中心的な都市機能や交流機能等を集積した拠点の形成を図る。加えて、西白井駅周辺の地域では、利便性の高い商業機能等を集積した拠点の形成を図る。

#### e 西白井地域

西白井地域は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、平成 15 年度末の換地処分公告により事業は完了している。今後は、計画的に整備された良好な住宅地としての環境の維持、景観の向上を図る。

以下、千葉ニュータウン中央地域、印西牧の原地域、印旛日本医大地域及び千葉ニュータウン地域（白井市）で構成される一帯の地域を千葉ニュータウン地域という。

## 2 主要な都市計画の決定の方針

### (1) 都市づくりの基本方針

#### ①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

千葉ニュータウン中央駅、白井駅、木下駅等をはじめとする公共交通の利便性の高い駅周辺等の拠点に都市機能を集約させるとともに、公共交通ネットワークの充実や高齢者等に対応した公共交通等の利便性向上を図り、拠点間のアクセスを確保することにより、少子高齢化に対応したコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造へ誘導していくことでコンパクトなまちづくりの実現を図る。

また、医療・福祉施設、子育て支援施設等の公共公益施設や商業施設等の集積を図るため、既成市街地における未利用地や既存ストックの有効活用を図る。

## ②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港の拡張事業や北千葉道路の整備といった広域的な交通インフラの進展、ならびに空港関連人口の増加を見据え、将来的な居住・産業・生活機能の受け皿としての都市構造を形成する。また、空港を生かした産業・研究開発拠点の形成を図るとともに、成田空港への近接性や北千葉道路等の広域ネットワークを生かして、商業、産業、業務機能を計画的に誘導し、千葉ニュータウン中央駅周辺等の駅圏・都市交流拠点や印西牧の原駅周辺等の都市交流副次拠点、白井工業団地や松崎工業団地等の産業・業務拠点等の拠点性を高め、地域全体の活性化を図る。

また、北千葉道路の（仮称）白井インターチェンジ及び（仮称）小室インターチェンジ周辺、北千葉道路沿道、国道16号沿道及び県道千葉ニュータウン北環状線沿道については、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件や周辺道路への影響を含めて検討したうえで、広域的な交通利便性等を生かし、工業・物流・業務・商業・農業関連施設等の多様な機能の集積を図る。

## ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、緊急輸送道路を中心に道路網を整備するとともに、沿道建築物の耐震化率の向上を目指し災害に強いまちづくり、上下水道や道路・橋梁といったライフラインの耐震化に努めるとともに、住宅の耐震化、宅地の液状化対策等の対策を促進する。

都市型水害による被害の軽減を図るため、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、公共下水道の整備に努める。

また、既成市街地の狭あい道路の解消、火災の延焼防止等の機能を有する緑地の保全や道路の整備、避難場所の確保等により市街地の安全性を高める。

さらに、平賀学園台地域の一部については、土砂災害警戒区域に指定されていることから、開発抑制や建築物の立地等の抑制に努める。

## ④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

印旛沼及び手賀沼に代表される豊かな水系と北総台地上の樹林や斜面樹林及び谷津田等によって構成される緑地やオープンスペースのほか、市街地内に計画的に整備された総合公園及び街区公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

## (2) 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

印西市役所及び白井市役所周辺は、官公庁施設、文化ホール、図書館等の文化施設が集積し、既に業務地としての形成が図られている。今後も、業務機能の充実を図る業務地として配置する。

千葉ニュータウン地域内では、千葉ニュータウン中央地域東部、印西牧の原地域北部及び東部並びに西部、印旛日本医大地域東部等、今後も、用途の複合化を可能とする業務地を配置し、地域特性を生かした商業機能や業務機能、交流機能等の充実を図る。

## **b 商業地**

### **ア. 中心商業地**

千葉ニュータウン中央駅及び印西牧の原駅周辺の居住者や区域外からの集客に対応する広域的な商業圏域を有する中心商業地を配置し機能充実を図るとともに、地域住民の日常購買需要を満たす商業地を配置する。

### **イ. 一般商業地**

木下駅、小林駅、西白井駅、白井駅及び印旛日本医大駅周辺に地域住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地を配置する。

## **c 工業地**

都市としての自立性を高め、地元雇用拡大を図るため、国道16号の北側に位置する既存の白井工業団地は、今後とも工業地として配置する。また、産業の振興及び雇用の創出を図るため、松崎工業団地については、製造業、流通・加工業、研究所等を主体とした工業地を配置する。

これら工業地の配置にあたっては、周辺環境との調和に十分配慮する。

## **d 住宅地**

木下・大森地域、小林地域、白井地域、富土地域、西白井地域及び千葉ニュータウン地域等の既成市街地については、居住環境の維持・増進に努め、今後とも住宅地として配置する。

千葉ニュータウン中央地域北東部については、効率的かつ高度な土地利用を行い、地域特性を生かした業務施設を許容する住宅地として配置する。

今後、計画的に開発整備される市街地については、多様なニーズに対応する特色ある良質な住宅地を供給するため、低層住宅地及び中高層住宅地等を適正に配置し、住宅に対する選択性の向上を図るとともに、建物用途の純化を図り、良好な居住環境の整備・保全に努める。

## **②市街地における建築物の密度の構成に関する方針**

### **a 商業・業務地**

千葉ニュータウン中央駅周辺においては、本区域の中心的拠点にふさわしい商業・業務地となるよう、高密度地区として、土地の高度利用を図る。

### **b 住宅地**

本区域の住宅地は、良好な居住環境の確保を図るため、周辺部と調和を図りながら、低層住宅地及び中高層住宅地を適正に配置することを基本とする。低層住宅地についてはそれにふさわしい低密度利用を図る。

## **③市街地の土地利用の方針**

### **ア. 土地の高度利用に関する方針**

千葉ニュータウン中央地域は、駅圏・都市交流拠点にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

白井駅・白井市役所周辺の中心都市拠点地域では、拠点間のアクセス強化と併せて、中心的な都市機能や交流機能等を集積した拠点の形成を図る。

#### イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

富士地域等の面的な整備が行われていない地区については、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図るなど、都市環境の向上に努める。

木下・大森地域、小林地域、白井地域及び富士地域等の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善等を進め、居住環境の改善を行い、良好な市街地形成を図る。

市街地開発事業や民間開発等で計画的に整備された住宅地は、地区計画制度等の導入や景観の適切な誘導により、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

なお、空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。

#### ウ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

木下・大森地域、小林地域、白井地域及び富士地域等の生産緑地地区や市街地内を流れる中小河川は、良好な自然環境として市街地にゆとりと潤いのある空間をもたらしていることから、保全・活用に努める。

#### エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

富士地域等の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、都市環境の向上に努める。また、低層住宅地及び中高層住宅地については、地区計画制度等の活用による用途制限を設けることで、用途純化し、居住環境の保全に努める。

さらに、商業地、業務地、工業地については、社会経済状況等に対応するため、将来の用途転換も視野に入れた柔軟な土地利用を図る。

### ④市街化調整区域の土地利用の方針

#### ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場、農道及び用排水施設等の整備がなされている印旛沼及び手賀沼周辺の干拓地、それに連なる亀成川、神崎川、二重川及び師戸川両岸の水田地、また大森、船尾、武西及び永治地区の一部集団農地等の優良農地については、今後も農用地として整備・保全を図る。また市街化区域に接する市街化調整区域の農地は、市民農園等のレクリエーションの場としての活用を図る。

#### 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

急傾斜地等土砂災害の恐れが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、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

#### ウ. 自然的環境の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園に指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。また、田園、里山、水辺などの自然環境と調和した土地利用の維持を基本としつつ、既存集落の再生や

生活基盤の確保を促進する。また、農的な営みや地域資源の循環活用を基盤とした自然共生型の暮らしを促進する。

#### エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内において、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用等により、スプロールを防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。

インターチェンジ周辺、幹線道路沿道等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

- ・一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退を抑制するために、住宅や生活利便施設の立地を誘導することにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。
- ・連たん制度等により市街化が進行しつつある地域（白井市富士地区等）は、地区計画等を活用して都市基盤施設の整備等を図り、良好な市街地環境の整備・保全に努める。
- ・活用可能な市有地等については、周辺の環境との調和を保ちつつ、地域振興や健康増進等に資する機能の適切な誘導を図る。
- ・北千葉道路の（仮称）白井インターチェンジ及び（仮称）小室インターチェンジ周辺においては、東京都心部方面や成田空港へのアクセスが容易な立地条件等を生かし、工業・物流・業務等に寄与する施設について、計画的な誘導・集積を図る。
- ・広域幹線道路（北千葉道路・千葉北西連絡道路・国道 16 号等）及び主要幹線道路及び幹線道路（主要地方道千葉白井印西線・一般県道千葉ニュータウン北環状線・都市計画道路 3・4・41 号竹袋大森線）の沿道においては、周辺の環境と調和した沿道型土地利用の適切な誘導・集積を図る。
- ・北千葉道路周辺や既存工業団地周辺においては、成田空港の拡張事業に対応した面的な土地利用の適切な誘導・集積を図る。
- ・印西市岩戸地区の地域未来投資促進法に基づく重点促進区域では、産業立地の促進を図る。
- ・白井市役所の西側かつ北千葉道路の北側に位置する、主要地方道市川印西線と県道千葉ニュータウン北環状線に囲まれた区域においては、広域的な交通利便性を生かした商業・観光・農業関連等に寄与する施設について、面的な土地利用の適切な誘導・集積を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。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、印旛地域の北西に位置し、鉄道交通としてJR成田線、北総線及び京成成田空港線があり、それぞれ東京・成田方面を繋いでいる。

道路網としては、国道16号、国道356号、国道464号、主要地方道としては、千葉竜ヶ崎線、市川印西線、船橋印西線、鎌ヶ谷本埜線等、一般県道としては、西白井停車場線、印西印旛線等があり、東京都心部から放射状に伸びた国道6号、国道14号、京葉道路等の広域的な幹線道路と有機的に結合し、東京・千葉方面への通勤、通学をはじめとする諸交通を担っている。

また、北千葉道路の整備進展により、首都圏や県西部地域と成田空港間とのアクセス強化が図られる。

本区域の交通を取り巻く交通環境を見ると、広域通過交通の増加とともに、人口の増加や産業の活発化等により、今後とも発生する交通量の増大が見込まれ、その結果、交通環境の悪化を招き、健全な都市生活や円滑な都市活動を確保することが困難になると予想される。

身近な移動手段であるバス交通については、利便性向上に向けた有機的かつ効率的な公共交通網の形成に努める必要がある。

これらを踏まえ、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・望ましい都市構造を誘導していく交通体系の確立
- ・公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図られる交通体系の確立
- ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性等を検証し、見直しを行う。

###### イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備、充実、道路体系の整備に努めるものとする。特に都市計画道路については、現在、市街地面積に対して約 $2.8\text{ km}^2/\text{ km}^2$ （令和2年度末現在）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

##### b 主要な施設の配置の方針

###### ア. 道路

本区域内の道路網は、基本方針に基づき、北千葉道路等の広域的な幹線道路との整合を図り、ネットワークの有機的な形成に努める。

広域幹線道路として位置付けられている国道356号については、木下地区の既存市街地での混雑緩和を図るため3・3・7号印西バイパス線が建設、供用されており、交通機能の一層の強化が図られている。

また、千葉ニュータウンの大動脈として、東西の幹線である1・3・1号北千葉道路や3・1・1号千葉ニュータウン中央線1号（北千葉道路）、3・1・2号千葉ニュータウン中央線2号（北千葉道路）の整備を促進し、南北の幹線である3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）の整備を推進する。

さらに、木下・大森地域と千葉ニュータウン中央地域を連結する主要幹線道路として位置付けられている3・4・41号竹袋大森線の整備の推進に努めるとともに、区域内の北環状線として位置付けられている3・3・5号西辺田大木戸根線の整備を進める。

一方、既成の市街地である小林駅周辺地区の混雑緩和を図るため、3・4・12号作万橋道作線から3・4・23号草深別所線までの整備を進める。地域道路網の整備については、各道路の役割、種別を明確にし、通過交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等に十分配慮してその整備を進める。

また、地区幹線道路として計画されている3・4・33号庚申前下湯屋線及び3・4・40号下湯屋浅間線については、新たな市街地整備の進捗に合わせた整備を検討していく。

鉄道駅周辺については、道路網、公共交通網が有機的に結合し、かつ、幹線機能を補完する支線が効果的に結節する駅前広場の適切な維持管理を進め、鉄道利用者へのサービスの向上に努める。

#### イ. 鉄道

公共交通機関としての機能強化は、今後とも本区域の発展に必要不可欠であることから、駅利用者の利便性向上に努める。また、北総線及び京成成田空港線は需要に応じた輸送力の増強、J R成田線は運行本数の増加及び複線化等の促進により、輸送力の増強に努める。

#### ウ. 駐車場

##### ・自動車駐車場

駅前周辺等駐車需要の高い地区については、安全で円滑な自動車交通の確保を図るため、民間駐車場を主体に整備を促進する。

##### ・自転車駐車場

既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駅周辺の違法駐輪を防止し、歩行者空間を確保することで、歩行者交通の安全性を確保し、都市の美観の保全に努める。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路1・3・1号 北千葉道路 都市計画道路3・1・1号 千葉ニュータウン中央線1号 (北千葉道路) 都市計画道路3・1・2号 千葉ニュータウン中央線2号 (北千葉道路)</li> <li>・ 地区内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・3・5号 西辺田大木戸根線 (印西市、白井市) 都市計画道路3・4・11号 小林駅南口線 (印西市) 都市計画道路3・4・12号 作万橋道作線 (印西市) 都市計画道路3・4・41号 竹袋大森線 (印西市)</li> <li>・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路3・2・3号 町田道添中ノ口線 (印西市)</li> </ul>

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

## ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

#### 【下水道】

本区域は、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼及び手賀沼に接している。

今日、本区域での都市化は著しく進みつつあり、水質源の確保、自然環境保全等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。また、印旛沼及び手賀沼には、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、こうした計画の進行を図るとともに、公共用水域の水質の保全や、居住環境の改善を進めるため次の方針に基づき、下水道施設の整備を進める。

なお、汚水処理施設については、千葉県全県域汚水適正処理構想及び流域別下水道整備総合計画に基づき、印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道として、それぞれ整備を進める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、浸水の防止等を積極的に進めるため、公共下水道の雨水幹線、雨水施設等の整備に努める。

#### 【河川】

本区域の河川は、一級河川の西印旛沼や北印旛沼、神崎川をはじめ 23 河川、準用河川の松虫川がある。

各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系に重要な役割を果たしており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川環境の保全・創出す

る多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を生かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【下水道】

目標年次の令和 17 年には、既成市街地と大規模開発区域等の処理が可能となるような水準を目標とする。

また、市街化区域に近接する一部の市街化調整区域の整備を継続して行い、概ね 10 年後には、千葉県全域汚水適正処理構想に定める公共下水道等、集合処理すべき区域の処理が可能となるような水準を目標とする。

##### 【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 下水道

本区域の下水道は分流式を採用し、岩戸・鎌苅地域、印旛中央地域、白井地域及び富士地域については、印旛沼流域関連公共下水道として整備し、それぞれ印西・西部・東部幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第二終末処理場で高度処理する。

白井工業団地、西白井地域においては、手賀沼流域関連公共下水道として整備し、手賀沼流域下水道の布佐幹線・金山第 2 幹線に流入させ、手賀沼終末処理場で高度処理する。

また、水質保全のため、市街化調整区域の既存集落においても、流域関連公共下水道と一体的に整備することが効率的な地域については整備を進める。

雨水については、市街地の浸水防止の面から木下・大森地域、小林地域及び富士地域の整備を、公共下水道の雨水施設として整備を行う。

##### イ. 河川

西印旛沼及び北印旛沼等について、流域の景観、歴史、文化及び観光といった資源等を生かし、まちづくりと連携した河川の整備・利用（かわまちづくり）を推進する。

神崎川、亀成川等は千葉ニュータウン地域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、河川及び防災調節池の機能の維持に努める。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減により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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 印旛沼流域関連公共下水道（污水管きよ） 印西第1処理分区（印西市） 谷田処理分区（印西市）</li> <li>・ 印旛沼流域関連公共下水道（雨水管きよ） 神崎第8排水区（白井市）</li> <li>・ 手賀沼流域関連公共下水道（污水管きよ） 印西処理分区（印西市）</li> <li>・ 手賀沼流域関連公共下水道（雨水管きよ） 手賀第1～第5排水区（印西市） 将監川第1～第3排水区（印西市）</li> </ul>
河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一級河川西印旛沼</li> <li>・ 一級河川北印旛沼</li> <li>・ 一級河川印旛水路</li> </ul>

（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

「住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで」（印西市）、「世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち」（白井市）を実現するため、また、本区域の大きな特徴である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するとともに、人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等に対応し、適切な都市活動をささえるために必要となるその他の都市施設についての整備を図る。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 火葬場

木下・大森地域の南東部に整備された火葬場については、環境衛生及び住民福祉の向上のため、適正な維持管理を図る。

##### イ. ごみ焼却場

印西地区における一般廃棄物の中間処理を担う印西クリーンセンターの老朽化や今後のごみ減量化等を踏まえ、環境衛生及び住民福祉の向上のため、印西クリーンセンター次期中間処理施設を整備し、ごみの適正処理の継続的な維持を図る。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ 焼却場	印西クリーンセンター次期中間処理施設

(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。

## (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. 印旛中央地区

印旛中央地区は、印旛日本医大駅の東部に位置する地区であり、計画的な都市基盤整備の推進により、東京都心部方面や成田空港にアクセスが容易な立地条件等を生かしながら、産業用地と居住環境の整った住宅用地を計画的に供給し、良好な複合市街地の形成に努める。

## (5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### ①基本方針

本区域は、東京都心部より約 25～50 k m 圏内、千葉市中心より約 20 k m の圏域に位置し、地形は平坦で標高 20～30m の下総台地（関東ローム層）が区域の大半を占めている。また、この区域は、北側に利根川及び手賀沼を、東側及び南側には印旛沼が位置し、千葉県でも有数の豊かな水系を誇っており、これらはこの区域の緑地体系の骨格を形成している。さらに、県立印旛手賀自然公園周辺に良好な自然景観を有する緑地が見られ、自然環境に恵まれた区域となっている。

このような緑やオープンスペースは、都市生活にうるおいとやすらぎを与えるとともに、グリーンインフラとして、災害時における防災空間としての機能を有していることから、今日の都市生活において必要不可欠な多面的役割を果たしている。

したがって、良好な自然環境が永続的に担保されるよう整備、開発及び保全に留意し、総合的な緑地体系の確立を図り、本区域の特性である豊かな緑と水辺空間の確保に努めるものとする。このような方針を受け、本区域の自然的特性を有する公園や歴史的文化遺産等の周辺の樹林地、良好な自然景観を有する緑地等を環境保全や景観形成の向上に資する緑地として位置付ける。

また、身近なコミュニケーションやレクリエーションの場となる街区公園や近隣公園等の整備・充実を図り、多様化するレクリエーション需要に対応するとともに、防災機能の強化を図るものとする。

さらに、それら公園緑地相互のネットワーク化を図り、緑豊かな環境が住民の身近なものとなるような配置計画とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約17% (約458 h a)	約54% (約8,591 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 一人当りの目標水準	20.4m <sup>2</sup> /人	26.5m <sup>2</sup> /人	26.5m <sup>2</sup> /人

**②主要な緑地の配置の方針**

**a 環境保全系統**

ア. 本区域の北部から東部にかけて広がる県立印旛手賀自然公園及び河川沿いに開けた水田は食料生産基盤であるとともに、環境負荷軽減の観点からも保全を図る。

イ. 樹林地や本区域の特徴である里山は、治水や景観保全、多様な機能を有する緑地として、保全・活用を図る。

ウ. 本区域を流れる河川や湖沼、水路沿いは、気候変動を緩和する機能を有する水辺として、保全・活用を図る。

エ. 生産緑地地区や市街地縁辺部に位置する緑地等は、市街地の無秩序な広がり防止する重要な緑地として保全に努める。

**b レクリエーション系統**

ア. 街区公園については、主に街区内に居住する人を対象として、住民にとって最も身近なオープンスペースとなる公園づくりを進める。また、近隣公園については、主に近隣に居住する人を対象として、気軽にレクリエーションを楽しむことのできる広場や高齢者の健康づくりにも役立つ公園、災害時には一時避難場所となる公園づくりを進める。さらに、地区公園については、主に徒歩圏内に居住する人を対象として、都市にうるおいとやすらぎを与える公園づくりを進める。なお、街区公園や近隣公園等を、既成市街地を含めて効率的に配置し、レクリエーションの空間の確保に努める。

イ. 総合公園及び運動公園は、住民の休養、休息、運動、教養や自然、文化等とのふれあいを通じ、住民の健康の維持・増進、文化活動の涵養等に資するよう、維持管理を行う。

ウ. 県立印旛沼公園、県立北総花の丘公園は、多様な利用者ニーズに対応し、多くの人が集まる自然豊かなレクリエーションの拠点としての機能向上を推進し、適切な維持管理を行う。

### **c 防災系統**

ア. 近隣公園以上の規模を有する公園を一時避難場所とするとともに、総合公園等を広域避難場所として位置付ける。

イ. 既成市街地の延焼火災の危険性が高い地域や緊急自動車の進入が困難な地域においては、公園や緑地等が避難路としても期待できることから、その保全に努める。

ウ. 火災の延焼防止や輻射熱を遮断する機能、水害や土砂災害等の防止を図る緑地として、保全に努める。

### **d 景観構成系統**

ア. 県立印旛手賀自然公園、里山、うるおいとやすらぎを与える河川・水路、印旛沼や手賀沼等、多くの自然景観を有していることから、景観構成の緑地等として保全に努める。

イ. 里山や貝層、古墳、神社等の歴史・文化的な地域資源は、景観資源として周辺の緑地と一体的な保全に努める。

ウ. 地域特性を生かしたゆとりある街並みの形成や都市デザインに配慮した市街地の形成とともに、周辺に配置された緑地等の自然環境と調和するなど、魅力ある都市景観の形成に努める。

エ. 住宅地においては、緑に配慮することにより、良好な住宅地景観の形成に努める。

オ. 道路空間や沿道は、植栽により個性ある景観形成に努め、うるおいのある緑を配置することで、調和のとれた景観形成を図る。また、色、デザイン、形態意匠に配慮した建築物や屋外広告物を誘導する。

カ. 市街化区域の公園や縁辺部にまともに残る緑地等の維持・活用に努め、緑のある都市景観の形成を図る。

### **e その他**

ア. 重要な歴史的文化遺産である社寺や史跡等の文化財については、多世代が集い様々な活動の場となる歴史広場として、保全・活用を推進するとともに、周辺の緑地等と一体として保全する。

イ. 里山や河川、水路沿いの水辺環境については、生物多様性の保全とともに、自然とふれあうことのできる場として保全・活用に努める。

ウ. 県立印旛手賀自然公園や利根川の堤防沿い等に有機的にネットワークする緑道を配置し、サイクリングやジョギング、散策等のレクリエーションに対応す

るとともに、災害時の避難地への避難路として位置づける。

### 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. 良好な自然環境や優れた歴史的景観は、豊かな自然環境を有する樹林地や歴史・文化的な地域資源として、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため、配置・保全に努める。

イ. 街区公園、近隣公園、地区公園、公共空地等は、身近なレクリエーションや健康づくり、うるおいとやすらぎのある空間として、子どもから高齢者まで、広く地域のコミュニティ形成を醸成するオープンスペースとして活用できるよう、地域の特性を生かした特長のある都市公園等として配置する。

ウ. 都市計画緑地は、現況の斜面林や湿地等の自然環境を生かし、保全に努める。

#### b 地域制緑地

ア. 緑を創出する制度の活用によって、一定のまとまりのある地区の質の高い緑の保全・創出を進める。

イ. 生産緑地地区制度により、市街化区域内における農地の適正な保全に努め、農業と調和した良好な都市環境を確保する。

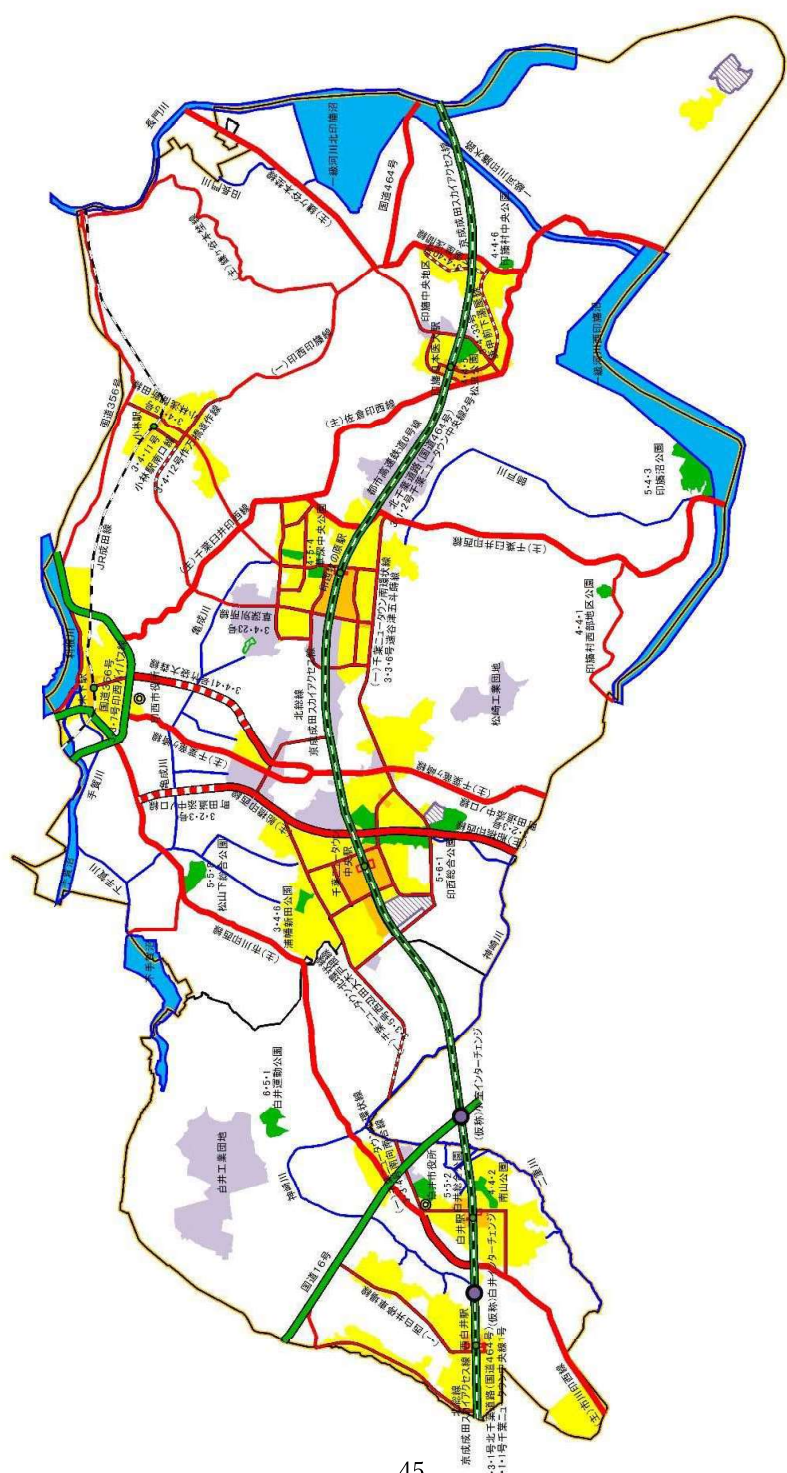
### ④主要な緑地の確保目標

#### a 公園緑地等の施設緑地

既設公園の維持管理及び更新を適切に進めるとともに、街区公園等の整備を促進する。



印西都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針



- 住宅地
  - 商業・業務地
  - 工業地
  - 公園
  - 緑地
  - 河川・湖沼
  - インターチェンジ
  - 広域幹線道路
  - 主要幹線道路
  - 都市幹線道路
  - 鉄道・駅
  - 駅前広場
  - 市役所
  - 都市計画区域界
  - 行政区境界
  - その他の都市施設
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
  - 整備中・整備予定
  - 都計道

印西都市計画区域

