

印西都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 2 8 年 3 月 4 日

千 葉 県

印西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
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	5
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	8
1) 区域区分の決定の有無	8
2) 区域区分の方針	8
① おおむねの人口	8
② 産業の規模	8
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	9
3 主要な都市計画の決定の方針	10
1) 都市づくりの基本方針	10
① 集約型都市構造に関する方針	10
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	10
③ 都市の防災及び減災に関する方針	10
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	10
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	10
① 主要用途の配置の方針	10
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	12
③ 市街地における住宅建設の方針	12
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	13
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整備目標	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
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	20
① 基本方針	20
② 主要な緑地の配置の方針	21
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	22
④ 主要な緑地の確保目標	23

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

印西都市計画区域は、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、西は鎌ヶ谷市、柏市及び我孫子市、南は船橋市、八千代市及び佐倉市、北は利根川を隔てて茨城県に相對している。

本区域の生い立ちは、次のとおりである。

〔印西市〕

印西市は、地形的に利根川沿いの低地部と中央部のなだらかな台地から構成されている。明治時代まで、利根川は江戸への重要な物資輸送の動脈として利用され、川岸には宿場的要素を持つ幾つかの「河岸」が形成されていた。本市においては、「木下河岸」が旅客輸送の拠点として長く明治になるまで賑いを見せていたが、明治３４年の東日本旅客鉄道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。その後、千葉ニュータウンとして、昭和４４年度から平成２５年度まで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「北総鉄道北総線」をいう。）、また、平成２２年に成田国際空港に直結する京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）が開通し、新たな市街地が形成されてきた。

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〕

白井市は海拔２０～３０ｍ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、すでに幾つかの農村集落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銚子街道の宿場町であった。大正２年の村制施行によって、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、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、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成２５年度末をもって事業完了を迎えた。

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、千葉県あるいは、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国際空港とを結ぶ骨格的交通軸である京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）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など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観等は、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国際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。

これらの広域的な課題を受けとめつつ、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「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」とし、豊かな自然環境と都市環境の調和の中で、市民一人ひとりが夢と希望を持っていきいきと活動し、ひとが輝き、まちが輝き、自然が輝き、子どもから高齢者まで、全ての市民の笑顔が輝く魅力ある“まち”「いんざい」を築いていく。

〔白井市〕

まちの特性を活かし、子どもから高齢者までだれもが暮らしに快適さを感じ、まちに活力があふれ、「住んでみたい」、「住んで良かった」、「住み続けたい」と思えるまちを創っていくことを目指し、「ときめきとみどりあふれる快活都市」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集約型都市づくりの促進

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生涯学習の推進を図り、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低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産業の振興

農林業・商業・工業等の産業に対して、適切な指導等を積極的に行うとともに、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自然環境の保全・活用

樹林地の維持、自然的環境の保全、水資源の涵養などを進め、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」に、住民同士の協調が円滑に進むよう連帯意識の高揚に努めるとともに、地域間の連携・交流を促進する体制づくりや取り組みを進め、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ものとして、国道464号（北千葉道路）等を始めとする国県道の整備促進を図り、道路ネットワークの充実に努める。また、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイ

アクセス線）並びに東日本旅客鉄道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、首都圏北部や県西部地域、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災害に強いまちづくりの推進

巨大地震、台風、竜巻等の大規模な自然災害に備え、市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配慮した防災拠点の整備、住宅・建築物やライフライン対策等のハード施策、的確な情報発信等のソフト施策を一体的に行い、災害に強いまちづくりを推進する。

⑧低炭素社会の構築

緑地保全・緑化推進、地域公共交通の活性化、再生可能エネルギーの導入・利用促進、既存エネルギーの高度利用、省エネルギー設備の整備等により、二酸化炭素の吸収効果を高め、排出量を削減することで、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現する。

さらに、集約型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、都市の低炭素化を推進する。

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形成及び「中心市街地活性化基本計画」に基づく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、地域東側及び南側にある土地区画整理事業によって整備された住宅地は、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、駅南側の既存の路線型近隣商業地域ゾーンを駅圏・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千葉臼井印西線の間に位置し、千葉ニュータウンや成田国際空港との近接性を備えた産業・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、区域中央に駅圏・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国際空港への交通利便性を生かし、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、市域中央に駅圏・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国際空港に近接する立地条件などを生かした事務所・研究所・研修施設等の適切な立地促進するとともに、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、市域東部に駅圏・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医療センター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国際空港に近接する立地条件などを生かした産業・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、千葉ニュータウン鉄道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新市街地であり、東京や成田国際空港に近い立地優位性を生かしながら、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、地区拠点として位置付け、順天堂大学など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いかし、より生活しやすい、緑豊かな居住環境の形成を図る。

b 富土地域

富土地域は、主要地方道市川印西線と市道 00-007 号（風間街道）に囲まれ、新京成電鉄新京成線と北総鉄道北総線の 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、安心して暮らせる居住環境を創出する。

c 工業団地地域

白井工業団地周辺を、工業・物流地区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の形成を図る。

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市民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進める。

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。

なお、本区域での千葉ニュータウン地域とは、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）で構成されている。

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

本都市計画に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

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。

平成12年以降、人口増加率は小さくなりつつあるが、人口、世帯数の増加傾向は続いており、京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）の開業や北千葉道路の建設などの広域的な交通体系の整備の進展等により、今後も人口増加が見込まれる。また、少子・高齢化、ライフスタイルの多様化に対応した市街地の質的充実と住宅・宅地の供給などの必要性も生じている。

このような観点から、無秩序な市街化を抑制しつつ、本区域に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮するため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

①おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次の通り想定する。

区分 \ 年次	平成22年	平成37年
	約149千人	おおむね158千人
都市計画区域内人口	約149千人	おおむね158千人
市街化区域内人口	約114千人	おおむね122千人

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

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分 \ 年次		平成 2 2 年	平成 3 7 年
生産規模	工業出荷額	約 1,342億円	おおむね 2,720億円
	卸小売販売額	約 2,010億円	おおむね 2,980億円
就業構造	第一次産業	約 2.8千人 (4.1%)	おおむね 3.6千人 (4.8%)
	第二次産業	約 12.1千人 (17.6%)	おおむね 15.1千人 (20.2%)
	第三次産業	約 53.8千人 (78.3%)	おおむね 56.1千人 (75.0%)

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 1 0 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	印西市	おおむね	1,907ha
	白井市	おおむね	845ha
	合 計	おおむね	2,752ha

(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

千葉ニュータウン中央駅、白井駅、木下駅など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集約型都市構造の実現を図る。

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広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

成田国際空港への近接性、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をはじめとする駅圏・都市交流拠点、印西牧の原駅周辺等の駅圏・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るとともに、周辺地域の活性化を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

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、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や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低炭素型都市づくりに関する方針

低炭素型まちづくりの実現に向けて、集約型都市構造の形成や公共交通機関の利用促進、再生可能エネルギーの導入・利用促進、既存エネルギーの高度利用、省エネルギー設備等を産学官連携により推進する。また、現存する緑地の保全や開発行為等の機会に公園や緑地の確保に努め、都市の緑化を推進し、二酸化炭素排出量の削減に努め、低炭素社会の実現を図る。

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など、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に、入居に伴う人口増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するとともに、中心商業地としての機能充実を図る。

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。

なお、木下駅周辺は「中心市街地活性化基本計画」、小林駅周辺は「小林地区活性化計画」に基づき、回遊性の確保や市街地環境等の改善を図る。

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、富士地域、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。

千葉ニュータウン地域等の未利用地で、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、本区域の中心核にふさわしい商業・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市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観の多様化等に対応し、豊かな住生活の実現を目指すため、量的な住宅供給とともに、住宅の質的向上をはじめ、住民の居住水準の向上を図る必要がある。

また、住宅ニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、いきいきとした少子高齢社会を支える居住環境の整備を推進するため、住宅の目標を次のとおりとする。

ア．千葉県住生活基本計画に基づき、誘導居住面積水準及び最低居住面積水準の確保について、一層の向上を目指すとともに、印西市住生活基本計画に基づき、すべての世帯が最低居住水準を確保できるよう努める。

イ．災害に対する安全性の確保、日照、通風、採光等の衛生上、又は安全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、低水準の居住環境の解消及び居住環境の確保に努めるものとする。

ウ．少子高齢化の進展に対応するなど、時代とともに多様に変化するニーズを的確にとらえ、特色と魅力のある良質な住宅の供給に努める。

b 住宅建設のための施策の概要

住宅建設の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。

ア．良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設、取得について効率的に資金上の援助等がなされるように努めるものとする。

イ．計画的な住宅建設を居住環境整備の一環として位置付け、その促進を図るとともに、低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、その抑制に努めるものとする。

ウ．住宅建設の円滑化を図るため、新市街地においては計画的な宅地開発を促進するとともに、素地所有者による住宅建設を促進するものとする。

エ．宅地開発及び住宅建設に関連して必要となる公共公益施設の整備を促進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。

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

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。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

富土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。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

富土地域等の面的な整備が行われていない地区については、地区計画制度等による地区施設の位置付け等について検討するとともに、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。

木下・大森地域や小林地域の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善、空き家対策等を進め、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都市の景観に配慮することにより、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

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

木下・大森地域及び小林地域、白井地域及び富土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。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場、農道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、都市生活に潤いを与えるレジャー資源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

急傾斜地など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．自然環境形成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の区域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。

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などにより、スプロール化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。

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地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。

なお、千葉県全体で平成３７年の人口フレームの一部が保留されている。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、印旛地域の西に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道成田線、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）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延びた国道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、首都圏北部や県西部地域と成田国際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

に、人口、産業及び自動車保有台数の増加等により、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2.3km/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。

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。

特に国道356号については、現在、木下地区の既成市街地での混雑緩和を図るため3・3・7号印西バイパス線の建設が進み既に供用中であるが、今後は、交通機能の一層の強化を図るため、交通需要の動向に応じた断面での整備を促進する。

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3・1・1号千葉ニュータウン中央線1号（北千葉道路）及び3・1・2号千葉ニュータウン中央線2号（北千葉道路）並びに南北の幹線である3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋・印西線）の整備を促進する。

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など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、土地区画整理事業等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、幹線機能と端末機能が効果的に結節するよう駅前広場の整備を進め、今後の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、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）は需要に応じた輸送力の増強、東日本旅客鉄道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	・ 中心地区の関連交通機能の向上 - 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） ・ 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） ・ 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）

（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

α 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積極的に進める。

なお、汚水処理施設については、千葉県全県域污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】

目標年次の平成37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、千葉県全県域污水適正処理構想に定める特定環境保全公共下水道等、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、白井地域及び富土地域については、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、沼の水質保全に資するため、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、白井地域及び富土地域の整備を、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など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	・印旛沼流域関連公共下水道（污水管渠） 印西第1処理区（印西市） 小室白井処理分区（白井市） ・印旛沼流域関連公共下水道（雨水管渠） 神崎第8排水区（白井市） 神崎第12排水区（白井市） ・手賀沼流域関連公共下水道（污水管渠） 印西処理分区（印西市） ・手賀沼流域関連公共下水道（雨水管渠） 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）
河川	・一級河川西印旛沼 ・一級河川北印旛沼 ・一級河川印旛水路

（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

「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」（印西市）、「ときめきとみどりあふれる快活都市」（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、次期中間処理施設については、計画的に整備を進める。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 印旛中央地区

印旛日本医大駅の東部に位置し、計画的な都市基盤整備の推進により、居住環境の良好な住宅用地とそれに調和する産業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主要な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25～50km圏内、千葉市中心より約20km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であるため、今後は、住民のレクリエーション需要も多くなると思われる。

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 (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17% (約458ha)	約54% (約8,591ha)

・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 1人当りの目標水準	28.2㎡/人	29.3㎡/人	29.3㎡/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を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、市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。

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促進し、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、神社などの歴史・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、公園緑地（総合公園、運動公園等）を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など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

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
近隣公園	富士公園

(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。