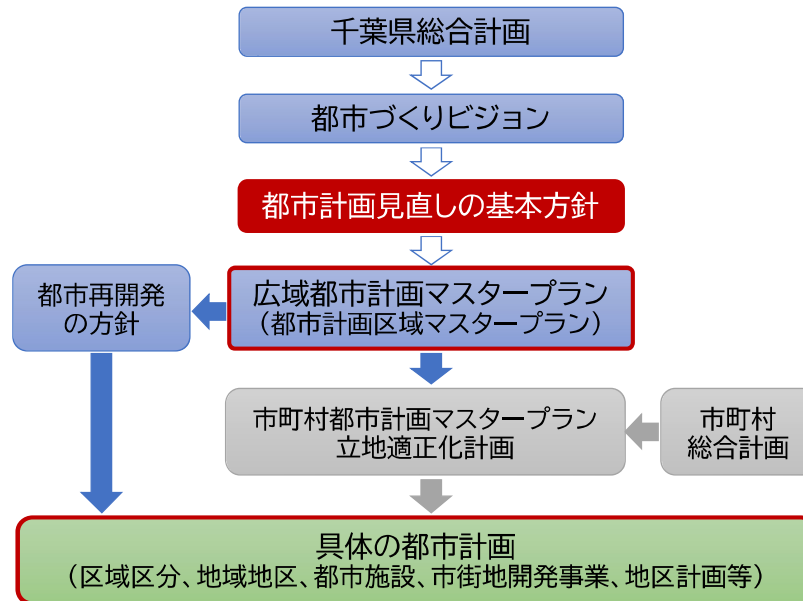


都市計画見直しの基本方針（概要）

基本方針の位置付け

- 都市づくりビジョンを踏まえ、広域都市計画マスタープランの策定や区域区分などの都市計画の見直しにあたり、指針となる基本的事項を定める。



見直しの考え方

県全域を対象とした都市計画見直しの基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指す。

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

(2) 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

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

(3) 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

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

(4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

(5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・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、ウォーカ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。

見直しの内容

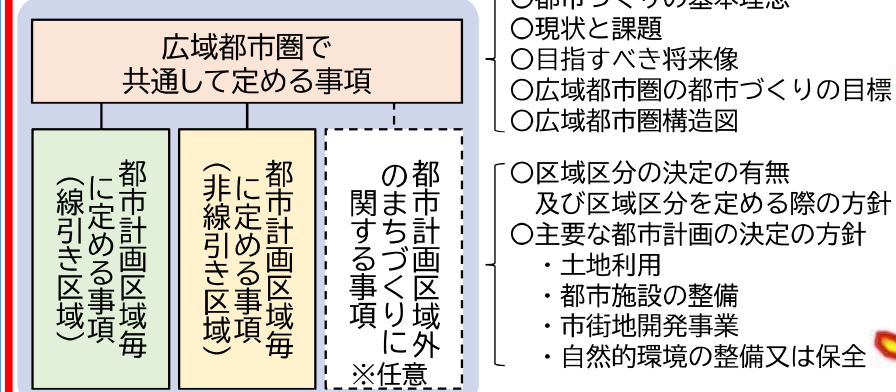
目標年次・対象区域

- 目標年次：令和17年（2035年）
- 対象区域：千葉県全域
広域都市圏は6圏域とする。
（東葛・湾岸、印旛、香取・東総、九十九里、南房総・外房、内房）

広域都市計画マスタープランの策定

- 広域都市圏ごとに広域都市計画マスタープランを策定し、中長期的視点に立った圏域の将来像と、その実現に向けた都市計画の大きな道筋を明らかにする。

(広域都市計画マスタープランの構成)



※圏域ごとに市町村との協議会を設置し、マスタープランを作成

区域区分の見直し

○市街化区域への編入

〔住居系〕 駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合 等
災害対応を除き、郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。

〔産業系〕 インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、駅・港湾・空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合 等

○市街化調整区域への編入 災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合 等

用途地域等の見直し

地域の実情に応じた土地利用を適切に誘導し、住環境等の保全を図るため、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画等の積極的な活用を図る。

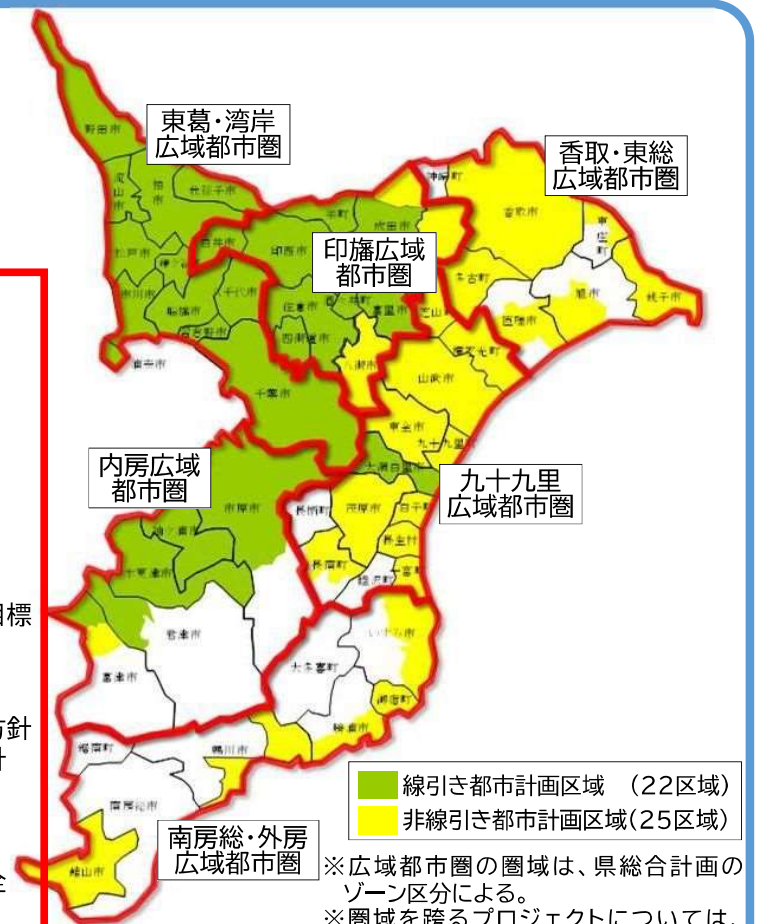
都市施設の見直し

○都市計画道路

広域都市圏における将来都市構造の実現に必要な道路ネットワークを十分考慮し変更等を行う。

○公園・緑地、供給処理施設等

都市における安らぎの確保、自然災害への備えとして、公園や緑地等を適切に配置する。



市街化調整区域における開発の考え方

・マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとする。

・開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図る。

見直しにあたっての留意事項

(1) 広域的な調整と連携の強化

広域都市計画マスタープランの策定や広域幹線道路、大規模開発事業等の計画においては、関係市町村による協議の場を設け、広域的な調整を図る。

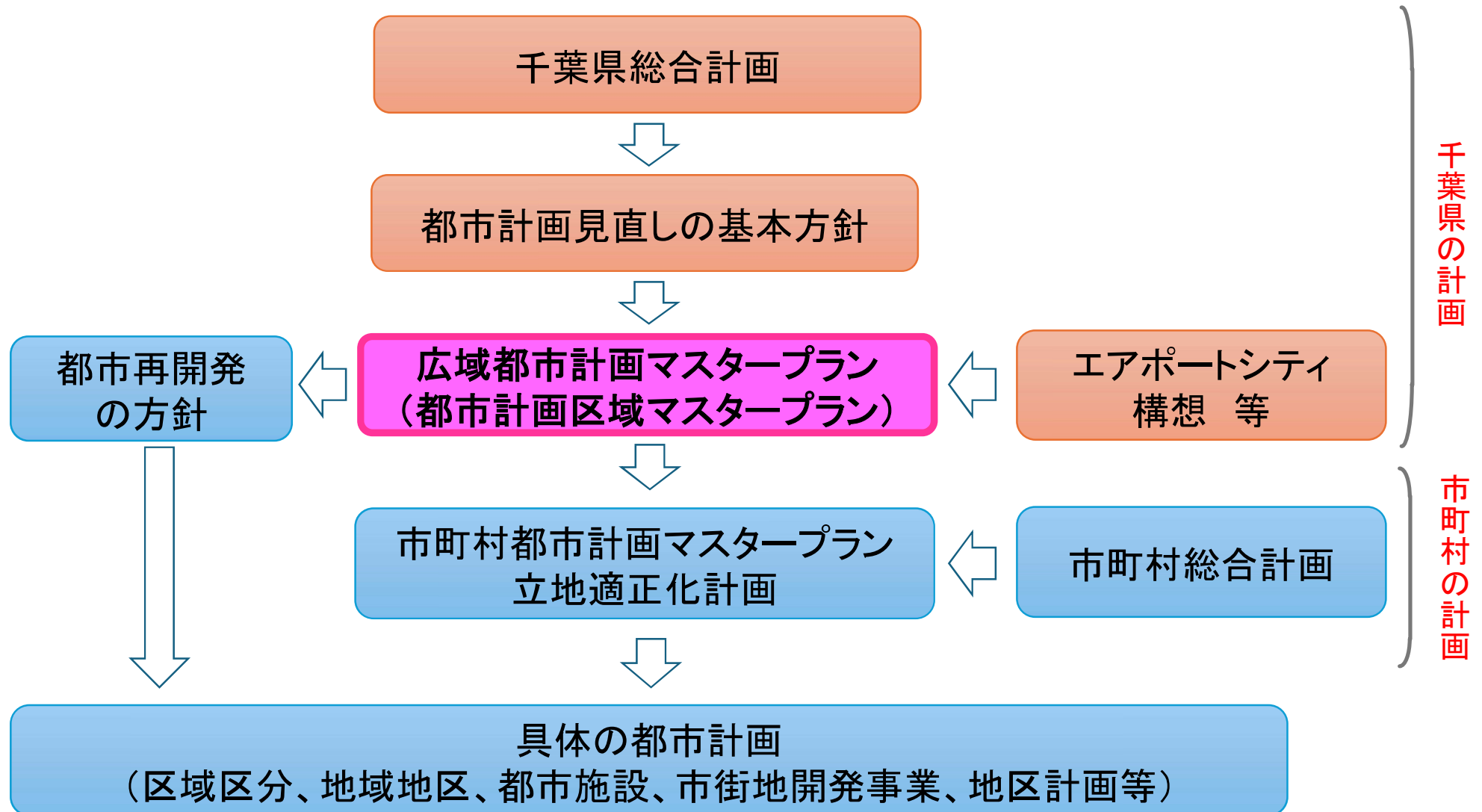
(2) DXの活用による都市づくりの見える化

住民が理解しやすいよう、3D都市モデルを活用するなど、都市づくりの「見える化」を進める。

(3) 都市づくりにおける住民参加の促進

都市計画に関する基礎情報や、都市計画の内容・手続き情報の発信により、住民が都市づくりに興味を持ち参加しやすい環境を整備する。

広域都市計画マスタープランの位置付け



「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは

○「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（「都市計画区域マスタープラン」）は、都市計画法第6条の2に規定される計画で、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ10年後を目標年次として定め、都市計画区域毎に、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを示すものです。

○「都市計画区域マスタープラン」の策定権者は都道府県等となっております。

○「都市計画区域」とは、「一体の都市として総合的に整備し、開発しおよび保全する必要がある区域」（都市計画法第5条）であり、白井市における都市計画区域とその地域は以下のとおりです。

- ・都市計画区域：印西都市計画区域
- ・地域：白井市・印西市

○「都市計画区域マスタープラン」と白井市の関わりについては次のとおりです。

- ・都市計画法第15条の2第1項では「市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。」と規定されています。
- ・同条第2項では「都道府県は、都市計画の案を作成しようとするときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。」と規定されています。
- ・市の都市計画は「都市計画区域マスタープラン」に即したものとなります。

○「都市計画区域マスタープラン」に定める内容は次のとおりです。
（都市計画法第6条の2第2項）。

- ① 都市計画の目標
- ② 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の線引き）の決定の有無及び区域区分を定めるときはその方針
- ③ 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

注：①及び③は努力義務となります。

5 都市計画見直しの方針

「都市計画見直しの基本的な考え方」に基づく都市計画見直しの方針を以下のとおりとする。

(1) 目標年次及び人口等

ア 目標年次

令和 17 年 (2035 年)

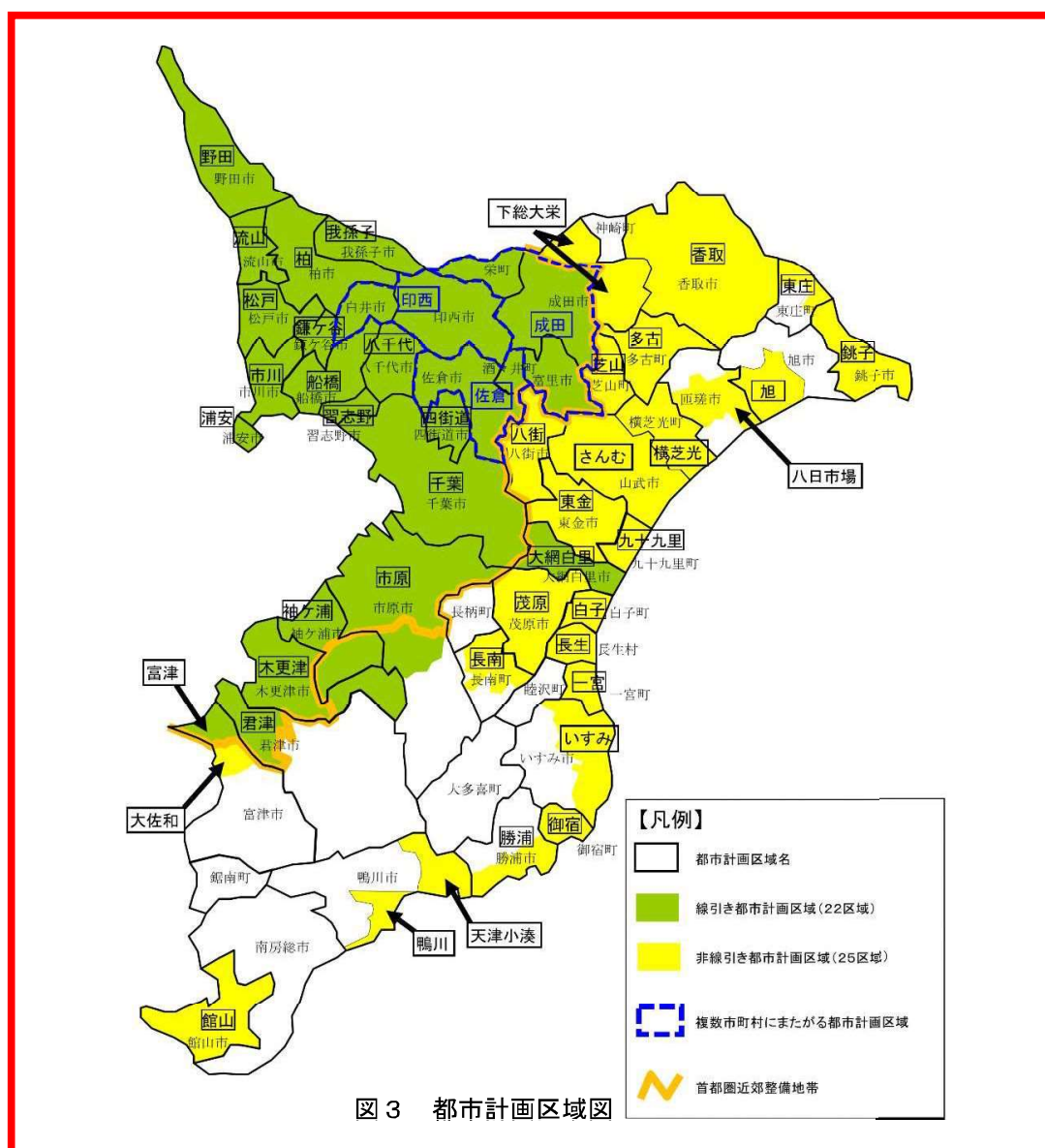
イ 対象区域

千葉県全域

ウ 将来人口

令和 17 年（2035 年）人口を次のとおりとする。

- ・ 県総人口 6,015 千人



(2) 広域都市計画マスタープラン (都市計画区域マスタープラン)

ア 広域都市計画マスタープランの体系

広域都市計画マスタープランは、次項の広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域マスタープランとして定める。

なお、広域都市計画マスタープランは、指定都市や都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

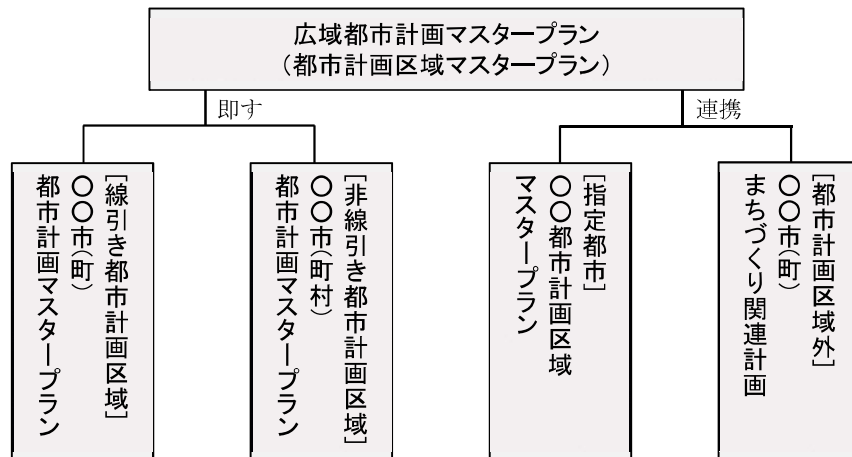


図4 広域都市計画マスタープラン体系図

イ 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとする。（図5）

※圏域をまたがるプロジェクトについては、別途その範囲における将来像を示し、随時、広域都市計画マスタープランに反映させる。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市

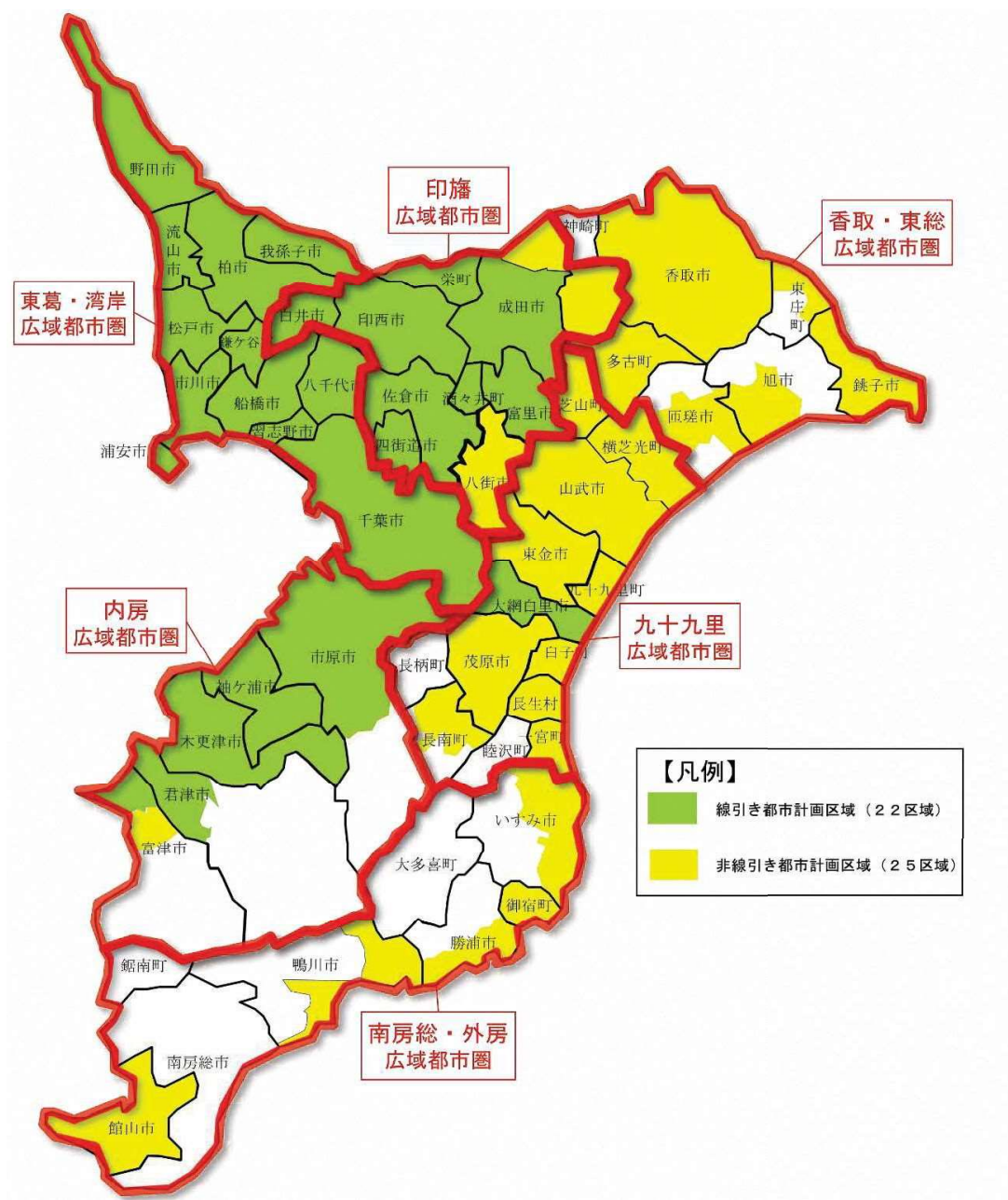


図5 千葉県広域都市圏図

ウ 広域都市計画マスタープランの構成と内容

広域都市圏毎に「広域都市計画マスタープラン」（都市計画区域マスタープラン）を策定し、広域的な視点による都市計画の方針を定める。

○広域都市計画マスタープランの構成

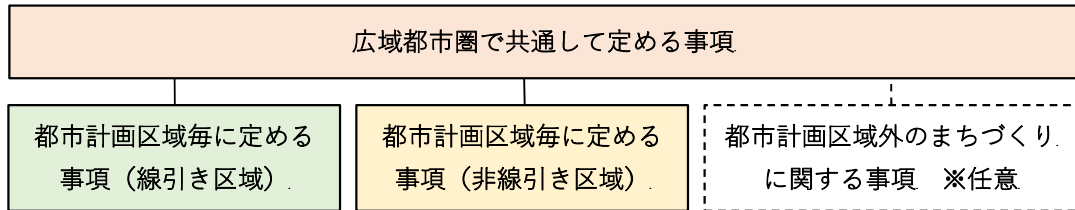


図6 広域都市計画マスタープラン構成図

○広域都市計画マスタープランに定める事項

（広域都市圏で共通して定める事項）

- 1 都市づくりの基本理念
- 2 現状と課題
- 3 目指すべき将来像
- 4 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
- 5 広域都市圏構造図

（都市計画区域毎に定める事項）

- 1 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 2 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・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

広域都市計画マスタープランの概要



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について

○ 広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）の構成について

※調整中のため、今後変更になる可能性があります。

広域都市圏で共通して定める事項「広域パート」	§ 1 広域都市圏の都市づくりの目標 1 本県の都市づくりの基本理念 (1) 基本理念 (2) 広域都市圏の必要性 (3) 広域都市圏の設定 (4) 広域都市計画マスタープランの構成 2 本広域都市圏の都市計画の目標 (1) 本マスタープランの対象範囲 (2) 目標年次 (3) 現状と課題 (4) 都市計画の目標 3 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 (2) 区域区分の方針 4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針 (1) 都市づくりの基本方針 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 (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 (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 (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
都市計画区域毎に定める事項「区域パート」	§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標 ●成田都市計画区域 ●佐倉都市計画区域 ●四街道都市計画区域 ●八街都市計画区域 ●印西都市計画区域 ●下総大栄都市計画区域

千葉県が作成

市町村が原案を作成

○ 「広域パート」印旛広域都市圏の主な目標と方向性について

※調整中のため、今後変更になる可能性があります。

（１）成田空港を核とした国際的な産業拠点の形成

- ・成田空港周辺地域においては、空港を核とした国際的な産業拠点の形成を図る。
- ・空港周辺地域からの波及効果を生かして、インターチェンジ周辺などに新たな産業集積を促進する。

（２）成田空港の拡張事業等を生かした複合的なまちづくり

- ・成田空港の拡張事業等による雇用増の受け皿として必要な居住の場の確保を図る。
- ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能の集積を図る。

（３）効率的な地域公共交通や広域道路ネットワークの形成

- ・自動運転技術などの新技術への対応により、都市の魅力向上を図る。
- ・北千葉道路の整備、圏央道の県内区間の全線開通など、安定した人・モノの流れを確保するための道路ネットワークの形成を図る。

（４）歴史的な観光資源を生かしたまちづくり

- ・空港の拡張事業に伴うインバウンドを取り込み、成田山新勝寺や房総のむらなどの観光資源を生かしたまちづくりを進める。

○ 印西都市計画区域「区域パート」の構成について

※調整中のため、今後変更になる可能性があります。

印西都市計画区域「区域パート」の構成	1 都市計画の目標
	（１）本区域の基本理念
	（２）地域毎の市街地像
	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
	（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
	（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
	（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
	（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

○ 「広域パート」「区域パート」主な変更箇所について

※調整中のため、今後変更になる可能性があります。

【主な変更箇所 1】

・ 将来フレーム（「広域パート」）

① おおむねの人口

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
印西	都市計画区域内人口	約 165 千人	調整中
	市街化区域人口	約 129 千人	

② 産業の規模

《生産規模》

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
印西	工業出荷額	約 1,857 億円	調整中
	卸小売販売額	約 2,703 億円	

※工業出荷額は、製造業及び物流業の生産規模の合計を示す。

《就業構造》

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
印西	第一次産業	約 2.4 千人 (3.2%)	調整中
	第二次産業	約 12.5 千人 (16.9%)	
	第三次産業	約 59.1 千人 (79.9%)	

➤ 千葉県が定める将来フレームを反映する。

【主な変更箇所 2】

・ 将来都市像（資料 2－2 「区域パート」 P.3）

〔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。

➤ 次期「白井市総合計画」で掲げる将来像との整合を図る記載とする。

【主な変更箇所 3】

- ・ 地域毎の市街地像（資料 2－2 「区域パート」 P. 6）

〔白井市〕

- 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。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。

- 「白井市総合計画」及び「白井市都市マスタープラン」で位置付けた「中心都市拠点（白井駅・白井市役所周辺の地域）」及び「生活拠点（西白井駅周辺の地域）」に即した記載を追加する。

【主な変更箇所 4】

- ・ 都市づくりの基本方針①（資料 2－2 「区域パート」 P. 8）

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。

- ・ 都市づくりの基本方針②（資料 2－2 「区域パート」 P. 8）

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

成田空港の機能強化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活かして商業・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。

・ 都市づくりの基本方針③（資料２－２「区域パート」P.8-9）

③激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

激甚化・頻発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、既存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。

・ 都市づくりの基本方針④（資料２－２「区域パート」P.9）

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、ウォーカ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。

- 見出しは、千葉県都市計画課が作成したマニュアルに沿って設定する。
- 現行の方針が策定された平成28年以降の動向を踏まえるとともに、千葉県が策定した「都市づくりビジョン」及び「都市計画の見直し基本方針」の記載内容や「白井市都市マスタープラン」や「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」等の記載内容と整合を図る記載とする。

【主な変更箇所5】

・ 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針（資料２－２「区域パート」P.11-12）

④市街化調整区域の土地利用の方針

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（主要地方道千葉臼井印西線・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地域団地周辺等においては、成田空港の機能強化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。

- 現行の方針が策定された平成28年以降の動向を踏まえるとともに、千葉県が策定した「都市づくりビジョン」及び「都市計画の見直し基本方針」の記載内容や「白井市都市マスタープラン」や「白井市市街化調整区域の地区計画の運用基準」等の記載内容と整合を図る記載とする。

【主な変更箇所6】

- ・ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針（資料2-2「区域パート」P.14）

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

（略）

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）及び南北の幹線である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。

（略）

- 令和3年1月に都市計画決定した1・3・1号北千葉道路に関する記載を追加する。

今後の流れ(予定)

※今後の状況により予定が変更となる場合があります。

