

第 1 号議案

東葛・湾岸広域都市圏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（諮問）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針変更理由書

変更理由

令和３年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など社会経済状況の変化、さらに、「都市計画見直しの基本方針」の「都市計画見直しの基本的な考え方」等を踏まえ、都市計画の目標、目標年次等に関連する変更を行うものである。

また、広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっており、野田都市計画区域外１０都市計画区域を東葛・湾岸広域都市圏に位置付け、都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものとして、東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として策定するものである。

広域都市計画マスタープラン（東葛・湾岸広域都市圏）

目次

§ 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
（1）基本理念	1
（2）広域都市圏の必要性	2
（3）広域都市圏の設定	2
（4）広域都市計画マスタープランの構成	3
2 本広域都市圏の都市計画の目標	4
（1）本マスタープランの対象範囲	4
（2）目標年次	4
（3）現状と課題	4
（4）都市計画の目標	7
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	10
（1）区域区分の決定の有無	10
（2）区域区分の方針	13
4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針	17
（1）都市づくりの基本方針	17
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	18
（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	20
（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	21
（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	21

§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

【野田都市計画区域】	26
1 都市計画の目標	26
（1）本区域の基本理念	26
（2）地域毎の市街地像	26
2 主要な都市計画の決定の方針	28
（1）都市づくりの基本方針	28
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	29
（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	31
（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	37
（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	38
【流山都市計画区域】	42
1 都市計画の目標	42
（1）本区域の基本理念	42

(2) 地域毎の市街地像・・・・	4 3
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	4 3
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	4 3
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	4 4
(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 7
(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 1
(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・・・・	5 2
【松戸都市計画区域】・・・・	5 6
1 都市計画の目標・・・・	5 6
(1) 本区域の基本理念・・・・	5 6
(2) 地域毎の市街地像・・・・	5 7
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	5 7
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	5 7
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	5 9
(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・・・・	6 1
(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・・・・	6 8
(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・・・・	7 0
【柏都市計画区域】・・・・	7 4
1 都市計画の目標・・・・	7 4
(1) 本区域の基本理念・・・・	7 4
(2) 地域毎の市街地像・・・・	7 5
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	7 6
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	7 6
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	7 7
(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・・・・	8 1
(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・・・・	8 7
(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・・・・	9 0
【我孫子都市計画区域】・・・・	9 6
1 都市計画の目標・・・・	9 6
(1) 本区域の基本理念・・・・	9 6
(2) 地域毎の市街地像・・・・	9 7
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・	9 8
(1) 都市づくりの基本方針・・・・	9 8
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・	9 8
(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 0 0
(4) 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 0 6
【鎌ヶ谷都市計画区域】・・・・	1 1 0
1 都市計画の目標・・・・	1 1 0

(1) 本区域の基本理念・	1 1 0
(2) 地域毎の市街地像・	1 1 1
2 主要な都市計画の決定の方針・	1 1 2
(1) 都市づくりの基本方針・	1 1 2
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・	1 1 2
(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 1 5
(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 2 0
(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 2 1
【浦安都市計画区域】・	1 2 6
1 都市計画の目標・	1 2 6
(1) 本区域の基本理念・	1 2 6
(2) 地域毎の市街地像・	1 2 6
2 主要な都市計画の決定の方針・	1 2 7
(1) 都市づくりの基本方針・	1 2 7
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・	1 2 9
(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 3 1
(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 3 6
(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 3 7
【市川都市計画区域】・	1 4 1
1 都市計画の目標・	1 4 1
(1) 本区域の基本理念・	1 4 1
(2) 地域毎の市街地像・	1 4 1
2 主要な都市計画の決定の方針・	1 4 2
(1) 都市づくりの基本方針・	1 4 2
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・	1 4 3
(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 4 6
(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 5 3
(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 5 5
【船橋都市計画区域】・	1 6 0
1 都市計画の目標・	1 6 0
(1) 本区域の基本理念・	1 6 0
(2) 地域毎の市街地像・	1 6 1
2 主要な都市計画の決定の方針・	1 6 3
(1) 都市づくりの基本方針・	1 6 3
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・	1 6 4
(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 6 9
(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 7 4
(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 7 5

【習志野都市計画区域】	181
1 都市計画の目標	181
（1）本区域の基本理念	181
（2）地域毎の市街地像	182
2 主要な都市計画の決定の方針	183
（1）都市づくりの基本方針	183
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	184
（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	186
（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	191
（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	192
【八千代都市計画区域】	196
1 都市計画の目標	196
（1）本区域の基本理念	196
（2）地域毎の市街地像	197
2 主要な都市計画の決定の方針	198
（1）都市づくりの基本方針	198
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	199
（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	202
（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	207
（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	207

§ 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

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、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ものとする。

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位置付け、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

成田空港の拡張事業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、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえ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頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚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自然的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、良好な自然的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。

（２）広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

（３）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し、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

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

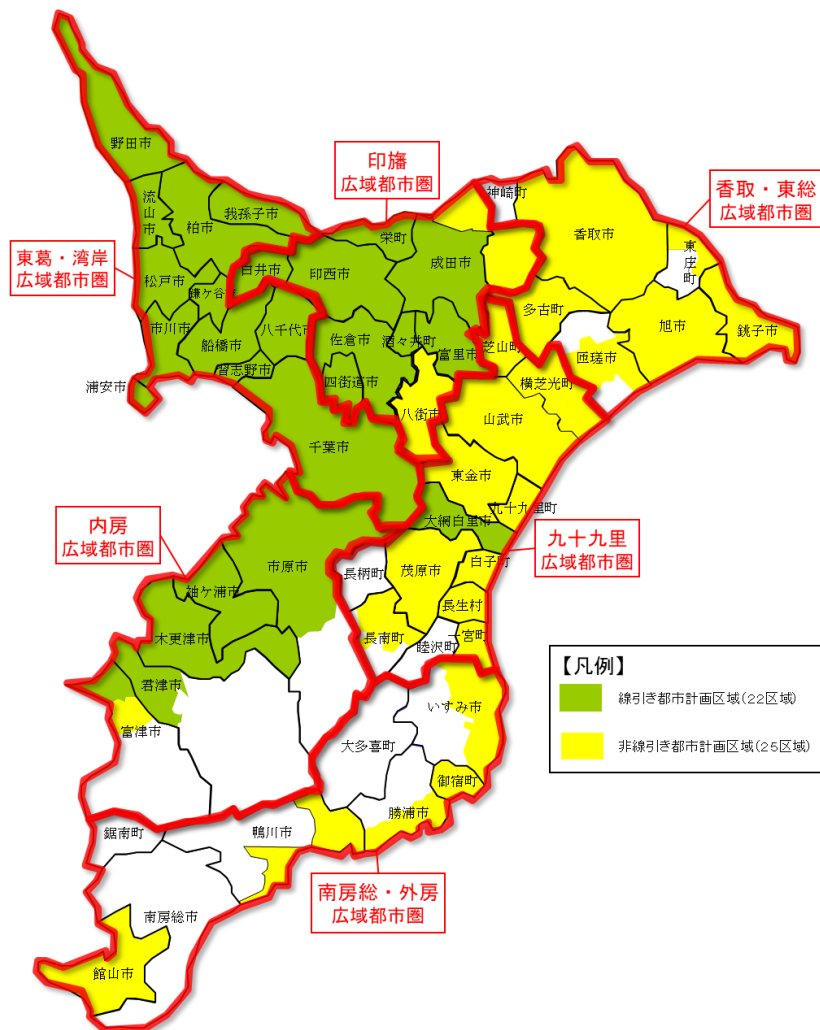


図 千葉県広域都市圏図

(4) 広域都市計画マスタープランの構成

広域都市計画マスタープランは、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）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

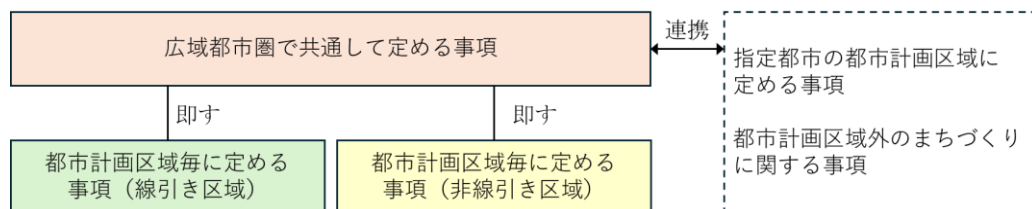


図 広域都市計画マスタープラン構成図

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

本マスタープランの対象範囲は、6つの広域都市圏のうち、東葛・湾岸広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ヶ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代都市計画区域

※千葉都市計画区域については、指定都市である千葉市が定める都市計画区域マスタープランによるものとする。

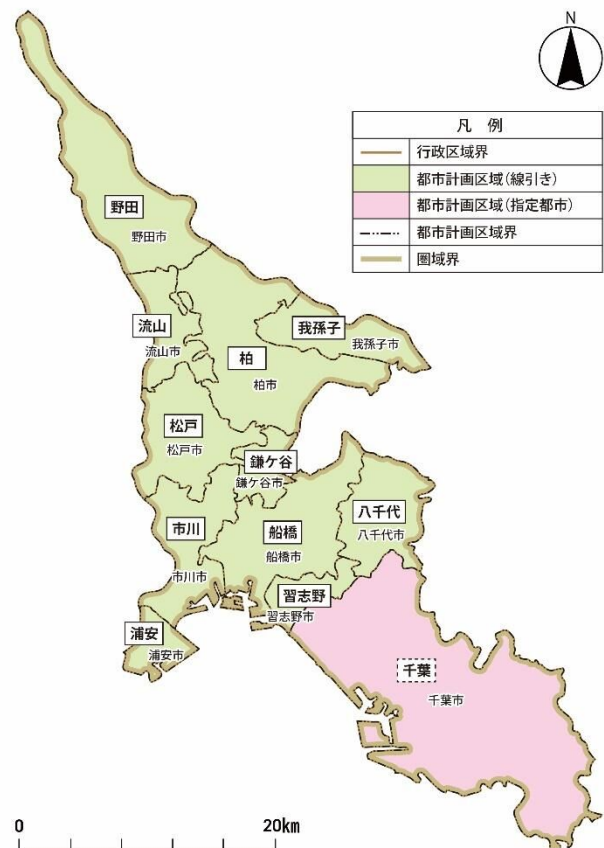


図 マスタープランの対象範囲

(2) 目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

(3) 現状と課題

《圏域全体》

本圏域は、人口密度が高く、鉄道網の発達により主要駅周辺を中心に、都市機能が集積した地域となっている。

東葛地域では、東京への近接性から、常磐線沿線を中心に商業が栄えるとともに、つくばエクスプレス沿線では、大規模な土地区画整理事業等により、秩序ある住宅地・商業地等の形成が図られている。

湾岸地域においても、総武線や京葉線沿線を中心に商業・業務機能、文化機能、行政機能など、多様な都市機能が集積するとともに、東京への通勤の利便性等から、人口の集積が進んでいる。

しかしながら、既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあるため、今後は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくことが必要である。

産業面では、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる地域であるこ

となどから、東葛地域では、技術力のある企業や大学、研究機関等が集積している。また、湾岸地域では、国際拠点港湾に指定されている千葉港を有し、国内有数のテーマパークや、国際的な展示場、大型商業施設が立地するなど、充実した都市機能と活力を備えた都市群が形成した地域となっている。

近年は、人口が集積し、道路交通網が発達していることなどから、インターチェンジや幹線道路の周辺を中心に、大型の物流施設の進出が相次いでいる。

今後も、東京に隣接し、成田・羽田両空港の中間に位置する立地を生かし、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、東京、成田空港間の「人・モノ・財」の流れを商業及び観光業など様々な分野に取り込みながら、多様な産業と都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図ることが必要である。

それとともに、北千葉道路、新湾岸道路、千葉北西連絡道路などの道路ネットワークの整備により、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めていくことが必要である。

災害に関しては、通勤・通学などによる東京との交流が活発であり、人口も密集していることから、災害発生時において帰宅困難者対策や広域避難など、政令指定都市や中核市などをはじめ、各市と連携した対策の推進が必要である。

また、近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、都市化が進む一方で、貴重な干潟・浅海域である三番瀬を有する東京湾、江戸川、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然も残された地域となっている。

近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。

緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらに一層その効果を高めることが期待できる。

《居住》

本圏域は、県人口の 67% に当たる約 418 万人が居住する地域となっている。

今後、船橋市、松戸市、習志野市については、目標年次まで人口増加が続くものと見込まれているが、圏域全体としては、令和 7 年をピークに減少傾向に転じるものと予測されている。

将来的な人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、北千葉道路、国道 6 号、国道 14 号、国道 16 号などの道路・交通ネットワークと連携した、コンパクトなまちづくりが必要である。

また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たな

モビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。

既成市街地に関しては、千葉市、船橋市、柏市を中心とする広域的な商圈が形成され、東京への通勤の利便性等から、常磐線、総武線、京葉線沿線の主要駅周辺を中心に、商業・アミューズメント施設など様々な都市機能や高層住宅などが集積した状況となっている。

コンパクトなまちづくりの拠点として、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺では、市街地の計画的な再開発により、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新を図ることが必要である。

都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。

また、持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

《産業》

本圏域は、京葉臨海コンビナートや千葉港をはじめとする、首都圏の重要な拠点を有する地域である。

また、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる立地優位性により、幕張新都心では、アジア有数のコンベンション施設である幕張メッセを中核とし、業務・研究、学術、商業、文化、スポーツ・レクリエーションなど複合的な機能が集積しており、東葛地域には、高い技術力を持つものづくり中小企業・ベンチャー企業や大学などが集まり、柏の葉では東葛テクノプラザなど産業支援機関を拠点に、産学官連携の枠組みを生かした研究開発なども展開されている。

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進めていくことが必要である。

湾岸地域のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などは、広域的な集客力の高い観光産業に寄与していることから、既存の地域資源などを生かしつつ、更なる観光産業の充実を図ることも重要である。

長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラも、産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係分野や、研究機関・大学等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。

引き続き、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。

それとともに、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を、市と連携しながら推進することが必要である。

《災害》

本圏域は、東日本大震災では、液状化などにより大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震など、巨大地震により広域にわたる甚大な被害が発生する可能性がある。

そのため、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。

また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要となっている。

災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など、地域に即した対策も重要である。

《自然的環境》

本圏域は、利根川、江戸川をはじめ、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然が残された地域となっている。

手賀沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定され、自然環境が保全されている。また、森林レクリエーションの場として、船橋県民の森などが県民の憩いの場となっている。さらに、住民に身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜公園などの都市公園が整備されている。

快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。

特に、本圏域は人口が集積した地域であることから、人々の憩いや交流、レクリエーションの場の確保、都市景観の形成、災害時の避難場所や復旧・復興活動の拠点等の観点から、自然的環境の保全への配慮が必要である。

（４）都市計画の目標

《圏域全体》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、安心して快適に過ごせるまちづくり、子育て世代が住みやすいまちづくりなど、県内外から人々が集う魅力あふれるまちづくりを推進する。

人口密度が高く、様々な都市機能や高層住宅などが集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。

あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性、住民等の生活利便性を向上させ、県内全域へと効果を波

及させるため、北千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑化に向けた道路整備を推進する。

道路整備の進展による、県内各地と首都圏各都市、空港とのアクセス向上を追い風としながら、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、新たな企業等の誘致を促進するとともに、東京、成田空港間の人・モノ・財の流れを様々な分野に取り込むことで、首都圏での都市間競争における優位性の向上を目指す。

また、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となっていく治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、鉄道各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。

あわせて、都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパスなど各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

あわせて、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

柏駅、松戸駅、本八幡駅、津田沼駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

《産業》

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

あわせて、圏域内外の交流・連携の強化や慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めるため、北千葉道路の整備促進や、新湾岸道路の計画の具体化に向けて取り組むとともに、都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等、圏域内外を結ぶ幹線道路の整備を推進する。

また、各種道路整備の進展の効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。

観光面では、国内有数のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などの地域資源を活用し、周辺環境との調和に配慮しながら、地域の活性化に資する観光産業の促進を図る。

《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

市街地内においては、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備、延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保や都市公園の整備を推進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

利根川、江戸川、海老川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

《自然的環境》

利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等については、ゆとりや潤いを与える資源として、保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

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

本広域都市圏に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第7条第1項第一号イに基づき、区域区分を定める。

野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ヶ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代 都市計画区域

また、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圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、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的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。

今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。

都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠
野田	有	本区域は、東京に比較的近距离に位置しながらも、河川に囲まれた地理的条件にはばまれ、都市化の進展は緩やかであった。しかしながら、昭和40年代に入り、国道16号が開通したことなどから、沿道地域の開発が活発化し、経済の高度成長下においては住宅需要の高まりを背景に、東武野田線の各駅を中心に自然発生的な市街地が形成されてきた。 本区域の人口は、近年、減少傾向に転じつつあるが、世帯数の増加傾向は続いており、また、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
流山	有	本区域は、都心から25km圏内に位置し、昭和30年代から宅地開発が相次ぎ、昭和50年代にかけて急激な人口の増加をみた。その後も平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。 一方、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
松戸	有	本区域の昭和30年代中頃からの急激な人口増加は、平成2年以降緩やかになり、近年は、東日本大震災の後、一時的に人口減少となったものの、その後は再び増加傾向となっている。また、世帯数は依然として増加傾向にあり、本区域の位置的特性と公共交通の利便性の高さからも市街化の傾向は強い。

		このため、優良な農地として保全すべき区域、自然的環境上保全すべき区域等の無秩序な市街化を防止するとともに、鉄道駅を中心としたコンパクトシティの形成を図るため、本区域においては、引き続き区域区分を継続する。
柏	有	本区域は、東京都心から 30 k m 圏に位置し、昭和 30 年代から宅地開発が相次ぎ、急激な人口増加により都市化が進んだ。その後も、平成 17 年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。 ただし、今後人口のピークを迎えることが予測されていることから、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど、将来の人口減少に備えて集約型都市構造への転換が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、つくばエクスプレス沿線などの計画的な市街地整備を図るとともに、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
我孫子	有	本区域は、東京のベッドタウンとして宅地開発の進展により、人口が急増した。昭和 50 年代以降は、市街地開発事業の進展や民間による大規模開発等により市街化が一層進行し、人口も増加傾向で推移してきたが、平成 23 年をピークに人口は減少傾向に転じた。しかし、その一方で、世帯数の増加傾向は続いている。 こうした中、少子高齢化等に対応するため、各地区の中心となる鉄道駅周辺では土地の有効・高度利用によって都市機能の集積が求められる一方、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、区域区分を継続する。
鎌ケ谷	有	本区域は、東京都心や周辺都市と連絡する鉄道や幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差しており、特に鉄道は、私鉄 4 路線（東武野田線、京成松戸線、北総線、京成成田空港線（成田スカイアクセス））による 8 つの駅を有し、利便性に優れている。また、地形は平坦な台地が大半を占めているため、もともと土地利用のしやすい条件を備えている。 このような条件から、鎌ケ谷町であった昭和 35 年当時、2 万人に満たなかった人口は、昭和 40～50 年代に急激に増加し、平成 8 年 12 月には 10 万人を超え、以降は概ね横ばいで推移しているが、世帯数については増加傾向が続いている。本区域では、新鎌ケ谷地区や鎌ケ谷駅東口地区をはじめとする土地区画整理事業や都市計画道路の整備の進展等により、良好な市街地の形成が図られ、本区域の約半分を占める市街化調整区域では、開発行為や建築行為が制限されてきたことで、みどり豊かな鎌ケ谷を特徴づける農地・樹林地そして斜面緑地などが保全されてきたが、世帯数の増加傾向を背景に、宅地の細分化や無秩序な市街地の形成が危惧される地区など、居住環境の維持・改善の促進を必要とする地区がある。 そのため、都市近郊農業の振興及び現存する良好な自然的

		環境を確保し、優良な農地及び都市環境上重要な樹林地の保全に努め、無秩序な市街化を抑制するとともに、駅周辺等を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。
浦安	有	本区域は、昭和 44 年の地下鉄東西線の開通を契機に旧市街地の開発が外縁的に拡大され、また、一方公有水面埋立事業に伴う大規模住宅開発等により急速な都市化が進み、公有水面埋立事業により市域が拡大されるごとに、市街化区域に編入し、市域全域が市街化区域として、現在に至っている。こうした中、人口も一貫して増加してきたが、現在は概ね横ばいで推移している。 本区域は、埋立地における開発が最終盤となり、成熟期を迎えているが、新型コロナウイルス感染症の影響による住民のライフスタイルや価値観の変化、人口減少・超少子高齢社会の到来、激甚化する自然災害への対応など、本区域を取り巻く状況は大きく変化してきている。このような社会・自然的環境の変化に対応した都市づくりを推進するため、今後も区域区分を継続する。
市川	有	本区域は、東京に隣接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 その後は、現行の都市計画法に基づき区域区分を定めたことで、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備と併せて農業や自然的環境との調和と保全を図ることで、良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 今後も効率的な行政サービスや地域コミュニティ等を持続的なものにしていくためには、適正な人口密度を維持していく必要がある。そのため、主要駅周辺や地域拠点等を中心に商業・業務や医療・福祉、行政、居住等の複合的な機能の集積を図っていく。また、都市農業の振興及び緑地の保全を図るうえで、北部に広がる果樹園等の優良農地や樹林地の無秩序な市街化を防止する必要があることから、今後も区域区分を継続する。
船橋	有	本区域は、東京に近接しており早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成や、市街地外縁部での無秩序な市街化の拡大をもたらした。 昭和 50 年代後半以降、人口の急激な増加は収まりつつあるが、依然として人口・世帯数ともに増加傾向にあることから、無秩序な市街化の抑制と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。
習志野	有	本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と首都圏への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 令和 2 年以降、人口は概ね横ばいで推移しているが、世帯数の増加傾向は続いていることから、無秩序な市街化の防止

		を図るとともに鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。
八千代	有	本区域は、東京都心から約 31 k m に位置し、早くから鉄道駅を中心に市街化が進められるなどの立地条件から、東京への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降、経済の高度成長に伴い、急激な人口増加が始まり、首都圏の住宅都市としての性格を強め、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。 平成 8 年度に開通した区域中央部に位置する東葉高速線沿線では計画的な市街地形成が進み、本区域の人口は現在でも微増傾向が続いている。また、北部には印旛放水路（新川及び花見川）周辺に広がる田園地帯とその背後に帯状に斜面緑地などの自然的環境を残している。これらの地域について無秩序な市街化を防止することが必要であるため、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

各都市計画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。

都市計画区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
野田	都市計画区域内人口	約 153 千人	おおむね 137 千人
	市街化区域人口	約 120 千人	おおむね 113 千人
流山	都市計画区域内人口	約 200 千人	おおむね 206 千人
	市街化区域人口	約 189 千人	おおむね 198 千人
松戸	都市計画区域内人口	約 498 千人	おおむね 509 千人
	市街化区域人口	約 481 千人	おおむね 499 千人
柏	都市計画区域内人口	約 427 千人	おおむね 422 千人
	市街化区域人口	約 408 千人	おおむね 410 千人
我孫子	都市計画区域内人口	約 131 千人	おおむね 123 千人
	市街化区域人口	約 124 千人	おおむね 120 千人
鎌ケ谷	都市計画区域内人口	約 110 千人	おおむね 104 千人
	市街化区域人口	約 101 千人	おおむね 96 千人
浦安	都市計画区域内人口	約 171 千人	おおむね 174 千人
	市街化区域人口	約 171 千人	おおむね 174 千人
市川	都市計画区域内人口	約 497 千人	おおむね 501 千人
	市街化区域人口	約 482 千人	おおむね 492 千人
船橋	都市計画区域内人口	約 643 千人	おおむね 656 千人
	市街化区域人口	約 604 千人	おおむね 619 千人
習志野	都市計画区域内人口	約 176 千人	おおむね 180 千人
	市街化区域人口	約 172 千人	おおむね 175 千人
八千代	都市計画区域内人口	約 200 千人	おおむね 202 千人
	市街化区域人口	約 186 千人	おおむね 188 千人

なお、令和 17 年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。

（注）千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として

設定している。

<統計データ出典>

国勢調査（令和 2 年）、都市計画年報（令和 2 年）

②産業の規模

各都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

《生産規模》

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
野田	工業出荷額	約 4,857 億円	おおむね 5,969 億円
	卸小売販売額	約 1,985 億円	おおむね 1,867 億円
流山	工業出荷額	約 616 億円	おおむね 675 億円
	卸小売販売額	約 2,773 億円	おおむね 3,299 億円
松戸	工業出荷額	約 3,764 億円	おおむね 4,131 億円
	卸小売販売額	約 11,449 億円	おおむね 17,563 億円
柏	工業出荷額	約 3,272 億円	おおむね 4,078 億円
	卸小売販売額	約 8,938 億円	おおむね 9,318 億円
我孫子	工業出荷額	約 502 億円	おおむね 829 億円
	卸小売販売額	約 920 億円	おおむね 955 億円
鎌ヶ谷	工業出荷額	約 359 億円	おおむね 413 億円
	卸小売販売額	約 1,001 億円	おおむね 1,016 億円
浦安	工業出荷額	約 1,302 億円	おおむね 1,713 億円
	卸小売販売額	約 4,249 億円	おおむね 5,388 億円
市川	工業出荷額	約 4,691 億円	おおむね 7,037 億円
	卸小売販売額	約 7,391 億円	おおむね 10,412 億円
船橋	工業出荷額	約 7,489 億円	おおむね 8,634 億円
	卸小売販売額	約 11,551 億円	おおむね 13,664 億円
習志野	工業出荷額	約 2,261 億円	おおむね 3,236 億円
	卸小売販売額	約 2,807 億円	おおむね 3,444 億円
八千代	工業出荷額	約 2,849 億円	おおむね 3,315 億円
	卸小売販売額	約 2,622 億円	おおむね 2,786 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。

なお、令和 17 年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。

《就業構造》

都市計画 区域	区分	令和 2 年	令和 17 年
野田	第一次産業	約 1.2 千人(1.8%)	おおむね 0.7 千人(1.3%)
	第二次産業	約 17.5 千人(25.7%)	おおむね 14.2 千人(25.8%)
	第三次産業	約 49.4 千人(72.5%)	おおむね 40.2 千人(73.0%)
流山	第一次産業	約 0.6 千人(0.7%)	おおむね 0.5 千人(0.6%)
	第二次産業	約 15.0 千人(17.6%)	おおむね 13.9 千人(17.6%)
	第三次産業	約 69.7 千人(81.7%)	おおむね 64.5 千人(81.7%)
松戸	第一次産業	約 1.5 千人(0.7%)	おおむね 1.1 千人(0.5%)
	第二次産業	約 37.0 千人(17.1%)	おおむね 36.9 千人(17.1%)
	第三次産業	約 177.8 千人(82.2%)	おおむね 177.2 千人(82.3%)
柏	第一次産業	約 2.0 千人(1.1%)	おおむね 1.4 千人(0.8%)
	第二次産業	約 30.5 千人(16.7%)	おおむね 29.4 千人(16.8%)
	第三次産業	約 149.9 千人(82.2%)	おおむね 144.5 千人(82.4%)
我孫子	第一次産業	約 0.6 千人(1.1%)	おおむね 0.4 千人(0.9%)
	第二次産業	約 8.4 千人(16.1%)	おおむね 7.6 千人(16.2%)
	第三次産業	約 43.2 千人(82.8%)	おおむね 39.0 千人(83.0%)
鎌ヶ谷	第一次産業	約 0.7 千人(1.5%)	おおむね 0.5 千人(1.3%)
	第二次産業	約 8.4 千人(18.5%)	おおむね 7.0 千人(18.6%)
	第三次産業	約 36.2 千人(79.9%)	おおむね 30.2 千人(80.1%)
浦安	第一次産業	約 0.1 千人(0.1%)	おおむね 0.1 千人(0.1%)
	第二次産業	約 9.7 千人(12.2%)	おおむね 9.7 千人(12.3%)
	第三次産業	約 69.4 千人(87.6%)	おおむね 69.2 千人(87.6%)
市川	第一次産業	約 1.2 千人(0.5%)	おおむね 1.1 千人(0.5%)
	第二次産業	約 37.2 千人(16.2%)	おおむね 36.6 千人(16.2%)
	第三次産業	約 190.8 千人(83.2%)	おおむね 187.9 千人(83.3%)
船橋	第一次産業	約 2.2 千人(0.8%)	おおむね 1.6 千人(0.6%)
	第二次産業	約 46.5 千人(16.5%)	おおむね 55.2 千人(19.8%)
	第三次産業	約 233.8 千人(82.8%)	おおむね 222.3 千人(79.6%)
習志野	第一次産業	約 0.3 千人(0.4%)	おおむね 0.2 千人(0.2%)
	第二次産業	約 14.0 千人(17.5%)	おおむね 14.1 千人(17.5%)
	第三次産業	約 65.7 千人(82.1%)	おおむね 66.1 千人(82.2%)
八千代	第一次産業	約 0.9 千人(1.0%)	おおむね 0.6 千人(0.7%)
	第二次産業	約 16.4 千人(19.0%)	おおむね 15.9 千人(19.1%)
	第三次産業	約 68.8 千人(79.9%)	おおむね 66.6 千人(80.1%)

＜統計データ出典＞

国勢調査（令和 2 年）、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）

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

各都市計画区域における人口、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、令和 17 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通り想定する。

《市街化区域面積》

都市計画区域	令和 17 年
野田	おおむね 2,395ha
流山	おおむね 2,250ha
松戸	おおむね 4,444ha
柏	おおむね 5,484ha
我孫子	おおむね 1,615ha
鎌ケ谷	おおむね 1,073ha
浦安	おおむね 1,697ha
市川	おおむね 3,984ha
船橋	おおむね 5,551ha
習志野	おおむね 1,905ha
八千代	おおむね 2,303ha

(注) 市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留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。

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

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

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。その他の主要な鉄道各駅周辺においても、人口密度が高く、都市機能が集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間の形成を目指す。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

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

本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。

あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図り、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地により、国際競争力や首都圏の生産性を向上させ、その効果を県内全域へと波及させるため、北千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑化に向けた道路整備を推進する。

さらに、圏域内外を結ぶ幹線道路である都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等の整備を推進し、道路整備の進展による効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、利根川、江戸川、海老川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の

促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

市街地再開発事業等により都市機能の充実や防災の強化を図り、都市部特有の火災・水害等のリスクにも対応した安全な市街地整備を進める。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進や、斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ることで、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。。

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

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

（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

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に合わせて配置する。

- ・幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、適切な土地利用の誘導を図り、産業拠点の形成を進める。

- ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺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、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。
- ・湾岸地域においては、国際拠点港湾に指定されている千葉港や京葉臨海コンビナートをはじめとする、首都圏の重要な拠点を有しており、鉄鋼や食品等の企業集積が進んでいることから、引き続き、港湾機能や流通機能などの立地特性を生かした産業集積を進め、工業地としての一層の機能充実を図る。また、千葉港においては、まちづくり事業と連携し、港湾緑地や旅客船さん橋及びターミナルの活用等により、地域のにぎわい拠点として整備を推進する。

②市街地の土地利用の方針

- ・主要な鉄道駅周辺などの公共交通の利便性が高い地域については、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
- ・特に、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺の都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。
- ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
- ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
- ・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
- ・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。
- ・地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。
- ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

③市街化調整区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・急傾斜地など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、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線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、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

- ・北千葉道路の未整備区間（市川市・鎌ヶ谷市間）の沿線の多くが、市街化調整区域であることから、農林漁業との健全な調和を図りつつ、広域的な視点から、将来を見据えた適切な土地利用の検討に向けた取組を進める。
- ・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。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

ア．交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応した、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港の拡張事業等の効果を県内全域に波及させる北千葉道路の整備や新湾岸道路の計画の具体化といった広域的な幹線道路ネットワーク等の整備を促進するとともに国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。
- ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。
- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車の利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。
- ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォークアブルな都市空間整備に努める。
- ・道路等の都市交通施設について、コンパクトで効率的な都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
- ・長期末着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

- ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
- ・都市計画道路については、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。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ア．下水道及び河川の整備の方針

- ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な維持管理や整備を進めていく。
- ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。
- ・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や流水の正常な機能の維持に努める。

イ．整備水準の目標

- ・污水处理施設については「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。
- ・本圏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。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、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

- ・千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺の都市機能が集積した地区においては、市街地再開発事業等により、土地の高度利用と商業・業務、住居、文化などの多様な機能の適正な配置を図り、都市機能の更新や防災性の向上を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、周辺道路への交通負荷に配慮しながら、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。
- ・つくばエクスプレス沿線では、各地区の特色を生かした、魅力あるまちづくりが行われていることから、現在、土地区画整理事業を実施中の地区においては、引き続き、道路、公園、下水道等の都市施設の面的な整備を進め、良好な市街地の形成を図る。

（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

本圏域は、都市化が進む一方、利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等の豊かな水辺空間が残された地域となっており、手賀沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指

定されている。また、県民の憩いの場として船橋県民の森が配置されているほか、身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜公園などの都市公園が整備されている。

こうした利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等の豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、都市公園の整備等を推進することで、自然的環境を生かした緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。

②主要な緑地の配置の方針

- ・樹林地や利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの水辺空間は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として保全・活用する。
- ・利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等は、生態系の保全に努める。
- ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
- ・一時避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。
- ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。
- ・八千代広域公園は、住民の憩いやレクリエーション活動の場として施設整備を推進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

- ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。

東葛・湾岸広域都市圏構造図



表 拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
中枢拠点	高次都市機能や広域交通機能の集積を生かしながら、経済、産業などの広域的・中枢的な役割を担う地域（県都千葉市の中心部）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺など）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域

【流山都市計画区域】**1 都市計画の目標****(1) 本区域の基本理念**

本区域は千葉県北西部に位置し、西に江戸川、北に利根運河が流れている。このため、江戸時代から舟運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されていたが、その面影を残すものは、今では少なくなっている。また、明治の初期には、葛飾県庁や旧千葉師範学校の前身が置かれるなど、一時は東葛飾地域の行政の中心であった。

現在は、都心から 25 k m 圏内という地理的立地条件と、緑豊かな自然環境に恵まれ、良好な居住環境の条件が整っていることから、住宅都市としての性格を強めている。

本区域には、北から東に東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）、南西部に流鉄流山線及び J R 武蔵野線、南東部に J R 常磐線の鉄道網が形成されており、これらの鉄道沿線に市街地が形成されている。

また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の開業と沿線整備によって、鉄道駅を中心としたまちづくりが進行し、新たな市街地が形成されている。

このような状況を踏まえ、本区域の構成市である流山市が目指すまちのイメージ「都心から一番近い森のまち」を受け、『水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市』を将来都市像とし、この実現に向けての基本的方針を次のように定める。

a 安心・安全で快適に暮らせるまち

- ・自助・共助・公助による防災体制の整備を進め、災害時の被害を最小限に抑える。

b 生きがいを持って健康・長寿に暮らせるまち

- ・生涯を通じて心身ともに健やかに暮らせる住民の健康づくりに取り組む。

c 良質な居住環境のなかで暮らせるまち

- ・住民に潤いと安らぎを与えるみどりの保全・創出に取り組む。
- ・地域の特性を活かした魅力ある街並みを創出する。
- ・安全で円滑に移動できる道路網と道路環境を整備する。
- ・大雨時の洪水氾濫・内水氾濫による被害を最小限に抑える。
- ・交通ネットワークの充実と利便性の向上を図る。
- ・多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住まいの確保に取り組む。
- ・地球環境にやさしい、快適な生活環境をつくる。

d 賑わいと魅力のあるまち

- ・地域資源を活用し、交流人口の拡大を図る。

e 誰もが自分らしく暮らせるまち

- ・高齢者が住み慣れた地域のなかで、いつまでも自分らしく生き生きと暮らせるまちをつくる。

f 子どもをみんなで育むまち

- ・すべての子どもが健やかに育ち、地域全体で子育てできるまちをつくる。

(2) 地域毎の市街地像

本区域を地域の特性を考慮して4つの地域に区分し、各地域の市街地像を次のとおりとする。

○北部地域

本地域では、東武野田線沿線に広がる良好な住宅地の居住環境の保全及び形成に努める。また、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用の維持を図る。

○中部地域

本地域では、流山おおたかの森駅周辺に本区域のシンボリックな空間を形成し、商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な居住環境の保全及び誘導に努める。また、水辺や緑の拠点となる自然環境は、開発の進む市街地との調和を図りながら、維持・保全に努める。

さらに、流山インターチェンジ周辺においては、広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、周辺道路への影響に配慮しながら、産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地の誘導を図る。

○南部地域

本地域では、南流山駅周辺地区に生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、良質な住宅地の保全及び誘導に努める。また、流山駅周辺地区では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの保全及び誘導に努める。

さらに、貴重な動植物が生息する市野谷の森は、県立公園として整備が進められており、土地区画整理事業により配置された近隣公園と合わせ一体的な森として保全に努める。

○東部地域

本地域では、流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、良質な住宅地の整備を行い、居住環境の保全及び誘導に努める。また、JR常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区及び、低層住宅地区については、良好な居住環境の保全及び形成に努める。

また、地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図る。

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

人口減少に備え、コンパクトな都市構造の形成を図る。

流山おおたかの森駅周辺を本区域の拠点と定め、商業・業務・文化・行政機能

の集積を図る。また、これを補完する副次交流拠点として南流山駅、スポーツ文化交流拠点として流山セントラルパーク駅を位置付け、つくばエクスプレス沿線を中心としたコンパクトな市街地の形成に努める。また、つくばエクスプレスを含め鉄道4路線がきめ細かく走る本区域の特性を活かし、公共交通網の利便性の維持・向上に努めることにより、鉄道駅を中心とする各拠点間が連携した集約型都市構造の形成を図る。

また、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた歩道や広場・公園等の都市基盤の整備や、地域に適した公共交通の実現、施設のバリアフリー化等に努めるとともに、駅周辺などでは、高齢者や子育て世代など、多様な社会ニーズに合った施設の立地等に努め、少子・高齢化社会への対応を図る。

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

常磐道流山インターチェンジ、国道6号など、広域的な交通条件に恵まれている特性を活かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。

特に、流山インターチェンジ周辺においては、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

災害の危険のある区域の拡大防止のため、都市の無秩序な拡大の抑制に努める。

大雨による江戸川等の氾濫に備え、国土交通省に河川整備を要望するとともに、流域治水の考え方に則り、被害軽減に努める。

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。

公園や緑地、農地等のオープンスペースを確保することで、延焼遮断のほか避難空間としての機能の向上に努める。

地区計画の導入により、敷地面積の細分化の防止や壁面位置の制限による空地の確保を図り、延焼火災防止に努める。

④自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

市街地内外に介在する樹林地をはじめ、公共施設等の大規模敷地内にある植栽や樹木等、二酸化炭素の吸収源となる緑地の保全を図る。

大規模な開発事業等の機会を活用して、公園や緑地等の確保に努める。

コンパクトな市街地の形成、徒歩や自転車によるCO2削減、施設の省エネ化や長寿命化、3R（リデュース・リユース・リサイクル）等、総合的な施策により環境負荷の少ないまちづくりを推進する。

（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 商業・業務地

流山おおたかの森駅の周辺は、本区域のシンボリックな空間を形成していくとともに、商業・業務・文化・行政機能の集積を図り、人々の有機的な交流やビジネスの交流、情報発信の拠点として都市と自然が共存できるまちづくりを推進する。

流山おおたかの森駅南口都市広場をはじめとする駅周辺の交流空間において、回遊性と賑わいを創出するウォーカブルなまちづくりを推進し、更なるまちの魅力の向上に努める。

南流山駅周辺は、人口集中度の高い商業・業務機能を有する拠点づくりを推進し、土地の高度利用を図る。

流山駅周辺は、行政機能を中心とした業務地として機能の充実に努める。

流山本町地域は、歴史的文化的遺産を活用し、賑わいの形成に努めるとともに、歴史的町並みの保全に努める。

運河駅周辺、初石駅周辺、流山駅周辺、平和台駅周辺及び木地区の中心部は、生活利便施設の充足を促進する。

江戸川台駅周辺は、良質な住宅地との調和を重視しながら、公共施設の再配置を行う等、駅周辺の活性化を促進する。

流山セントラルパーク駅周辺は、スポーツの振興・人々の文化的な交流の拠点づくりを推進する。

b 工業地

既存の工業地は、周辺の環境へ配慮しながら、引き続き工業地として土地利用を促進する。

住宅地と工業地が混在している地区は、住宅と工業施設との調整を図りながら、住宅地と工業地の混在解消を図り、引き続き工業地としての土地利用を促進する。

c 流通業務地

常磐道流山インターチェンジ周辺は、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を維持、促進する。

d 住宅地

低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については、良好な居住環境の維持を図る。

良質な住宅街としての魅力が高まるよう、住民や事業者との連携・協働のもと、地域の特性を活用した街並みの創出を推進する。

また、本区域の都市骨格を形成する道路の沿線は隣接する住環境に配慮しながら、生活利便施設の土地利用を推進する。

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

商業・業務地のうち、流山おおたかの森駅周辺、南流山駅周辺、流山駅周辺の一部については、高密度な土地利用を図る。

b 住宅地

低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。

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

流山おおたかの森駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺、南流山駅周辺、流山駅周辺の一部の商業・業務地については、土地の高度利用を促進する。

イ．居住環境の改善または維持に関する方針

江戸川台地区、平和台地区等に代表される計画的開発により整備された地区や、土地区画整理事業により整備された地区は、地区計画制度等により、ゆとりある敷地面積を保ち、良好な居住環境の維持増進に努める。

低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。

地域活力再生のため公民連携による民間活力を活かしたまちづくりに取り組む。

また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、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を促すなどし、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

流山市総合運動公園、市野谷の森、おおたかの森駅南口公園を、みどりの総合拠点として位置付け、緑地の保全、活用にも努める。

また、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑化の推進に努める。

エ．用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化に努める。

一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。

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

優良な農地と近接する土地利用においては、敷地内緑化等により、農地との調和を図る。

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

江戸川沿いの低地部は、河川整備等を行うほか、避難に関するソフト対策により被害軽減に努める。

また、急傾斜地等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

下総台地西端や江戸川、利根運河沿い、思井から芝崎地区に位置する斜面樹林は、身近にふれあえる貴重な緑の空間及び生態系や自然の保水機能を保持する貴重な資源であり、また都市景観上も重要であることから今後も保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線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。常磐道流山インターチェンジ、国道 6 号などの周辺においては、広域的な交通条件に恵まれている特性を生かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。

特に、流山インターチェンジ周辺は、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系等の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。

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

α 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は千葉県北西部の県境に位置し、埼玉県と千葉県とを結ぶ地域間交通の要衝の地となっている。本区域には、区域中央を北東方向に走る常磐自動車道に流山インターチェンジが設置されており、区域南側には国道 6 号が通過している。区域の道路交通は、南北方向に走る主要地方道松戸野田線及び東西方向に走る主要地方道守谷流山線、県道白井流山線、柏流山線によって支えられている。また、鉄道網は、北から東へ東武野田線、南西部に流鉄流山線及び J R 武蔵野線、南東部には J R 常磐線、南西部から中央に向かってつくばエクスプレスが通過している。

さらに、都市計画道路 3・3・2 号新川南流山線に建設された流鉄流山立体交差や都市計画道路 3・2・25 号下花輪駒木線西端に建設された三郷流山橋の開通により、本区域の交通体系及び交通環境は大きく変化した。

そこで、本区域の交通を取り巻く環境をみると、広域通過交通の増加、人口の増加等により、発生する交通量は今後も一層増大するものと見込まれている。

このような状況を踏まえ、かつ将来の交通需要及び交通体系の変化に対処し、円滑な都市活動を確保するために、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

- ・つくばエクスプレス及び常磐道流山インターチェンジの二大交通条件に対応した円滑で安全な交通体系の確立。
- ・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。
- ・安全で快適な歩行者、自転車空間の確保。

なお、長期末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機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

都市計画道路は、市街地面積に対し約 $2.1 \text{ km} / \text{km}^2$ (令和 2 年度末) 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 主な施設の配置の方針

ア．道路

つくばエクスプレス沿線整備の進捗に伴う交通需要の増加に対応するため、本区域内の幹線道路網の整備を進め、隣接する区域との交通機能の強化に努める。特に、都市計画道路 3・3・2 号新川南流山線、都市計画道路 3・2・25 号下花輪駒木線、及び都市計画道路 3・3・28 号中駒木線の整備を進める。

また、本区域内で進められている面的な各種事業にあわせて関連する道路の積極的な整備に努める。

本区域の拠点である流山おおたかの森駅は、道路と鉄道との交通結節点としての機能強化を図る。また、南流山駅周辺は副次交流拠点として、江戸川台駅周辺は地域拠点としての利便性向上を図るため、駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ．鉄道

公共交通機関として機能強化を図るため、ＪＲ武蔵野線、東武野田線、流鉄流山線、及びつくばエクスプレスの輸送力、輸送サービスの向上を促進する。

また、周辺住民の利便性の向上のため、初石駅や江戸川台駅の駅前広場の整備を推進する。

ウ．駐車場

・自転車駐車場

自転車利用者の動向を勘案し、周辺の道路及び駅前広場等の交通施設が本来の機能を果たせるよう各駅周辺の自転車駐車場の整備に努める。

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	都市計画道路 3・3・2 号新川南流山線
	都市計画道路 3・2・25 号下花輪駒木線
	都市計画道路 3・3・28 号中駒木線
	都市計画道路 3・4・11 号野々下思井線

(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】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保護等を図る必要がある。

流域関連公共下水道として整備が概成され、流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画及び手賀沼流域下水道計画との整合を図りながら、老朽化が進んだ管路施設に対し、予防保全型維持管理や計画的な対策が行われるよう、ストックマネジメントの取組を推進することを基本方針とする。

【河川】

本区域の主な河川として、江戸川をはじめ一級河川が6河川あり、準用河川としては、上富士川を含め5河川が存在している。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果たしている。

流域治水の施策として、気象変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う。

流山市総合計画に基づく都市基盤整備の一環として、雨水浸透施設を設置し、雨水の地下浸透の促進を図り、河川・水路の氾濫、及び道路冠水等の防止に寄与し、渇水時の河川・水路の水量の維持等、住民の安全で快適な生活環境の確保、豊かな水環境の保全回復に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和17年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担する市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。なお、污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【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

本区域の下水道計画は分流式であり、今後、供用開始から50年が経過したコミュニティプラント（集中浄化槽）で整備された管路施設に対し予防保全の取組として「流山市下水道事業ストックマネジメント」に基づき、リスク評価による計画的な点検・調査を行い、下水道管路の老朽度や破損状況（健全度）を把握するとともに、優先度と事業平準化に配慮した効率的な改築・更新を実施する。

また、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行区域について、一体的に下水道整備を推進する。

雨水については、既成市街地の浸水対策として大堀川 1 号幹線の整備を推進するとともに、公共下水道の雨水施設として、当面計画的な開発区域を中心に整備を進める。

イ. 河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため現在整備が進められている。江戸川の河川改修事業や上富士川上流整備事業を促進する。

流域治水の取組として、ハザードマップの作成、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や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ 重点的に整備すべき施設の整備方針

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	・ 公共下水道 江戸川左岸流域関連 污水管きよ 7 - 2 処理分区、つくばエクスプレス沿線地区 - 雨水管きよ 三輪野山地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 - 雨水管きよ 美田、東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区
河川	・ 一級河川 江戸川

(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

都市機能の向上と良好な生活環境の確保を図る上で必要となるその他の公共施設については、つくばエクスプレス沿線整備に伴う人口の動態に対応し、本区域全体のバランスを考慮しながら、広域的かつ長期的な展望に立ち、施設の充実を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ごみ焼却場は、機能の維持・向上を図るため、計画的に修繕・改修や設備機器の更新等を図るとともに、施設の長寿命化を推進する。

(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. 運動公園周辺地区

つくばエクスプレスとの一体型特定土地地区画整理事業を実施中の区域であり、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好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
土地地区画整理事業	・運動公園周辺地区

(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都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、その西端と北端の2辺がそれぞれ江戸川、利根運河に接しており、江戸川沿いの低地と、下総台地の西端部にあたる台地やこれに入り組む谷津田が地形の骨格をなしている。

近年、人口動向の変化や、高齢化の進行、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業や流山インターチェンジ周辺の開発事業の進捗による市街地の形成など、本区域を取り巻く環境が大きな変化を見せている。

このような中、限られた土地・人材・環境資源の中で、いかに区域内のみどりの質を高められるかが重要であり、本区域におけるみどりの保全及び緑化の推進のために、次の4つの基本方針を定める。

a 基本方針1 みどりの保全

公園緑地のほか、開発等により失われつつある農地や樹林地等の様々なみどりを、適正な維持管理と各種制度・手法を活用して保全する。

b 基本方針2 みどりの創出

住民が気軽に利用・実感できるみどりを増やし、街なかのみどりを補うとともに、生物多様性に配慮した、連続性のあるみどりを創出する。

c 基本方針3 みどりの活用

みどりが持つ5つの機能を最大限に引き出すことで、豊かな生活・街づくりに必要な社会基盤として活用する。

d 基本方針4 みどりの担い手育成

本区域のみどりを本区域に関わる全ての人で守り・育てていくため、意識啓発と人材育成を行い、みどりの担い手を育成する。

・保全・創出するみどりの値の目標

現状市内のみどりの量は施設緑地と地域制緑地を含め、約367haとなっている。この市内に残る重要なみどりを維持するため、買う・借りる・法や条例等により、約38haを「保全」する。また、公園・緑地の整備等により約27haを新たに「創出」し、「保全」するみどりと「創出」するみどりの量を令和11年に約65haとする。

・本区域のみどりに対する市民満足度

4つの基本方針に関する取組により、みどりの魅力を向上し、市内のみどりに対する市民満足度を高める。目標値を現状値の78.8%から令和11年には85%とする。

②各基本方針に紐づく、具体的な取組内容

a みどりの保全

ア. 公園・緑地等が親しみある場となるように、みどりの質を高める

身近なところで四季を感じさせるみどりや、手入れの行き届いたみどりなど、

みどりの質への配慮を行い、公園緑地や水辺空間を適切に維持管理する。

イ．本区域内の貴重なみどりを見極め、資産として残していく

本区域内に点在するみどりは、市街地整備や土地利用の転換等、まちの発展に合わせて減少する傾向にある。民有のみどりを含め、今あるみどりをまとまりのあるみどり、連続性のあるみどりとして最大限守り・残していくことで、生物多様性に配慮するとともに、みどりとまちが調和する豊かな環境を維持していく。

ｂ みどりの創出

ア．公園・緑地の適切な配置・整備を行い、暮らしを豊かにする

みどりは、レクリエーションや環境保全としての役割だけでなく、景観形成や生物の生息地の確保、防災機能等多様な役割を担っている。公園緑地を適切に配置、整備することは、本区域の魅力を高める街づくりにつながる。公園や緑地が地域を特徴づける要素・魅力の一つとなるために、住民が身近に感じられるみどりを増やしていく。

イ．みどりとまちなみが調和した、みどりあふれる歩きたくなる街を創る

街路樹や集合住宅、商業施設等の敷地内のみどりは、住民生活に身近な街なかのみどりとして「みどりが豊富な街」を印象付け、生き生きとした街並みの形成に寄与している。歩きたくなるまち（ウォーカブル都市）を目指して、植樹活動の推進や民間施設の緑化の推進など、緑視率を高め、人々の生活と都市を彩る連続性のあるみどりを増やしていく。

ｃ みどりの活用

ア．積極的に市内のみどりを活用する

土地活用や高齢化による営農意欲の低下、それに伴う担い手・後継者の問題等、みどりが減少する要因は様々だが、十分な利用がされていないみどりは、まちの活力を低下させるだけでなく、危険な場所となりかねない。農地の利用促進や指定緊急避難所としての活用など、区域内のみどりのさらなる活用と、有効利用できていないみどりの新たな利用を促進していく。

ｄ みどりの担い手育成

ア．みどりを育てる人材を育成する

みどりの「保全」「創出」「活用」を適切に行うためには、みどりづくりを担う人材が不可欠となる。また、区域内には「公有のみどり」と「民有のみどり」があるが、これらの維持管理は住民と協働で実施していく必要がある。講習会の開催や住民活動の支援など、みどりを担う人材を育て、本区域の魅力づくりに住民と協働で取り組んでいく。

イ．身近なみどりを実感する機会を提供する

公園・緑地や樹林地等、住民の生活・景観の一部として取り込まれているが、日常の中で意識的にみどりに関わり、実感する機会は多くはない。住民がみどりに触れる機会の提供や活動への参加を後押しすることで、みどりの「保全」「創出」「活用」への機運を高めるとともに、住民参加への意識啓発を図っていく。

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、各住区に4ヶ所程度整備することを目標とし、配置を図るとともに、既存の街区公園を適切に維持管理する。
- イ. 近隣公園は、各住区に1ヶ所整備することを目標とし、配置を図るとともに、既存の近隣公園を適切に維持管理する。
- ウ. 地区公園は、おおむね4住区に1ヶ所設置することを目標とし、東深井地区公園をはじめ配置を図るとともに、既存の地区公園を適切に維持管理する。
- エ. 運動公園は、現在ある総合運動公園の再整備を推進するとともに、既存の運動公園を適切に維持管理する。
- オ. 特殊公園は、運河水辺公園の保全を図るほか、動植物の保全を図るため市野谷の森公園を配置するとともに、既存の特殊公園を適切に維持管理する。
- カ. その他の施設緑地等として、市街地に介在する樹林地及び市街地周辺の樹林地のうち公有地化すべきものを都市緑地として配置を検討する。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区は、現在指定されている松ヶ丘地区の野間土手を保存する樹林地1箇所を引き続き保全に努めるとともに、市街化区域及びその周辺地において良好な景観の形成に寄与している一団の樹林や、神社仏閣又は史跡等と一体となっている樹林などの指定を検討し、適切な維持管理に努める。
- イ. 生産緑地地区は、特定生産緑地の指定等により農地の保全に努める。
- ウ. 市条例による樹林の保全の他、市民の森として樹林の保全を図る。また、江戸川をはじめとする河川空間の都市における有効な利用と水辺などの自然的環境の保全を図る。

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

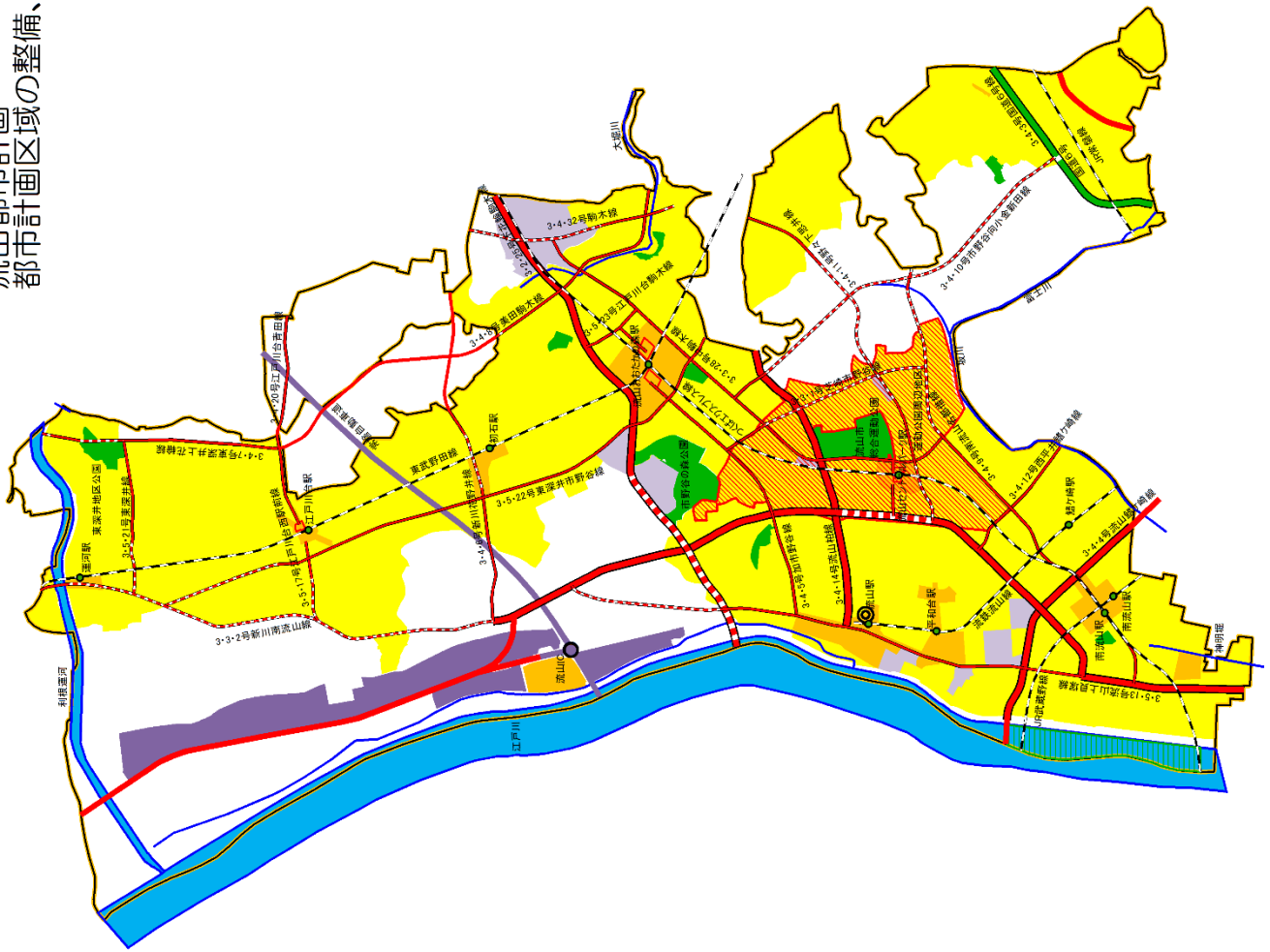
種別	名称等
近隣公園	2号近隣公園（運動公園周辺地区）
特殊公園	市野谷の森公園

（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。

※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。

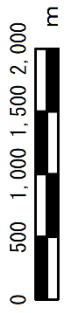


流山都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 流通業務地
 - 公園
 - 緑地
 - 土地区画整理事業
 - 河川・湖沼
 - 自動車専用道路・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
 - 行政区区域界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

流山都市計画区域



新		旧
広域都市計画マスタープラン（東葛・湾岸広域都市圏） 目次 § 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 （1）基本理念・・・・・・・・・・・・・ 1 （2）広域都市圏の必要性・・・・・・・・・・・・・ 2 （3）広域都市圏の設定・・・・・・・・・・・・・ 2 （4）広域都市計画マスタープランの構成・・・・・・・・・・・・・ 4 2 本広域都市圏の都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 4 （1）本マスタープランの対象範囲・・・・・・・・・・・・・ 4 （2）目標年次・・・・・・・・・・・・・ 4 （3）現状と課題・・・・・・・・・・・・・ 4 （4）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 7 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・・・・・・・・・・・・・ 10 （1）区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・ 10 （2）区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・ 13 4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 16 （1）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・ 16 （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 17 （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・・・・・・・・・・・・・ 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 （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・・・・・・・・・・・・・ 20 § 2 各都市計画区域の都市づくりの目標		
【野田都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・ 22 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 22 （1）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・ 22 （2）地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・ 23 2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 27 （1）都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・ 27 （2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 27 （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・・・・・・・・・・・・・ 31 （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・・・・・・・・・・・・・ 36 （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・・・・・・・・・・・・・ 36 【流山都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・ 40 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 40 （1）本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・ 40		● 野田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 22 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・ 22 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・ 23 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・・・・・・・・・・・・・ 25 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・ 25 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・ 25 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 27 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・ 27 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 27 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・・・・・・・・・・・・・ 31 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・・・・・・・・・・・・・ 36 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・・・・・・・・・・・・・ 36 ● 流山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 40 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・ 40

新	旧
(2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 1	2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 1
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 (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 6 (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・・・・・・・・・・・・ 4 8 (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・・・・・・・・・・・・ 5 2	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・・・・・・・・・・・・ 4 3 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・ 4 3 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・ 4 3 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 4 5 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 6 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・・・・・・・・・・・・ 4 8 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・・・・・・・・・・・・ 5 2
【松戸都市計画区域】・・・・・・・・・・・・ 5 6 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・ 5 6 (1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・ 5 6 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・ 5 7	● 松戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・ 5 6 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・ 5 6 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・ 5 6 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・ 5 7 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 9 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・ 5 9 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・ 5 9 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 6 1 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・ 6 1 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 6 2 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・・・・・・・・・・・・ 6 5 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・・・・・・・・・・・・ 7 0 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・・・・・・・・・・・・ 7 2
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 6 1 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・ 6 1 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 6 2 (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・・・・・・・・・・・・ 6 5 (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・・・・・・・・・・・・ 7 0 (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・・・・・・・・・・・・ 7 2	● 柏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・ 7 5 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・ 7 5 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・ 7 5 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・ 7 7 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・・・・・・・・・・・・ 7 8 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・ 7 8 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・ 7 8 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 8 0 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・ 8 0 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・ 8 1 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・・・・・・・・・・・・ 8 5 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・・・・・・・・・・・・ 9 1 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・・・・・・・・・・・・ 9 2
【柏都市計画区域】・・・・・・・・・・・・ 7 5 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・ 7 5 (1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・ 7 5 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・ 7 7	● 我孫子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・・・・・ 9 7 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・ 9 7 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・ 9 7

新	旧
(1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 97 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 98	2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 98 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・・・・・・・・ 99 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・ 99 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 100 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 101 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 101 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 102 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・・・・・・・・ 105 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・・・・・・・・ 109 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・・・・・・・・ 109
2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 101 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 101 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 102 (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・・・・・・・・ 105 (4) 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・・・・・・・・ 109	● 鎌ヶ谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・ 113 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 113 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 113 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 114 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・・・・・・・・ 115 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・ 115 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 116 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 117 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 117 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 117 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・・・・・・・・ 120 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・・・・・・・・ 124 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・・・・・・・・ 124 ● 浦安都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・ 129 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 129 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 129 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 130 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・・・・・・・・ 131 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・ 131 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 132 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 133 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 133 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 134 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・・・・・・・・ 137 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・・・・・・・・ 140 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・・・・・・・・ 141
【鎌ヶ谷都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・ 113 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 113 (1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 113 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 114 2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 117 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 117 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 117 (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・・・・・・・・ 120 (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・・・・・・・・ 124 (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・・・・・・・・ 124 【浦安都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・ 129 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 129 (1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 129 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 130 2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 133 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 133 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 134 (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・・・・・・・・ 137 (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・・・・・・・・ 140 (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・・・・・・・・ 141	

新		旧	
【八千代都市計画区域】・・・・・・・・・・・・・・・・ 203 1 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 203 (1) 本区域の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 203 (2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 205 2 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 208 (1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・ 208 (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 209 (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・・・・・・・・ 213 (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・・・・・・・・ 217 (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・・・・・・・・ 218		● 八千代都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・ 203 1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 203 1) 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・ 203 2) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・ 205 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・・・・・・・・ 206 1) 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・・・・・・・ 206 2) 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 206 3. 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 208 1) 都市づくりの基本方針・・・・・・・・ 208 2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ 209 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・・・・・・・・ 213 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・・・・・・・・ 217 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・・・・・・・・ 218	

新	§ 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 これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。 しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。 また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。 さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。 このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、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ものとする。 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位置付け、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 成田空港の拡張事業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、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえ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頻発化・激甚化する自然災害への対応 頻発化・激甚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。	旧
---	--	---

⑤自然的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、良好な自然的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) 広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

(3) 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し、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

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

旧

新

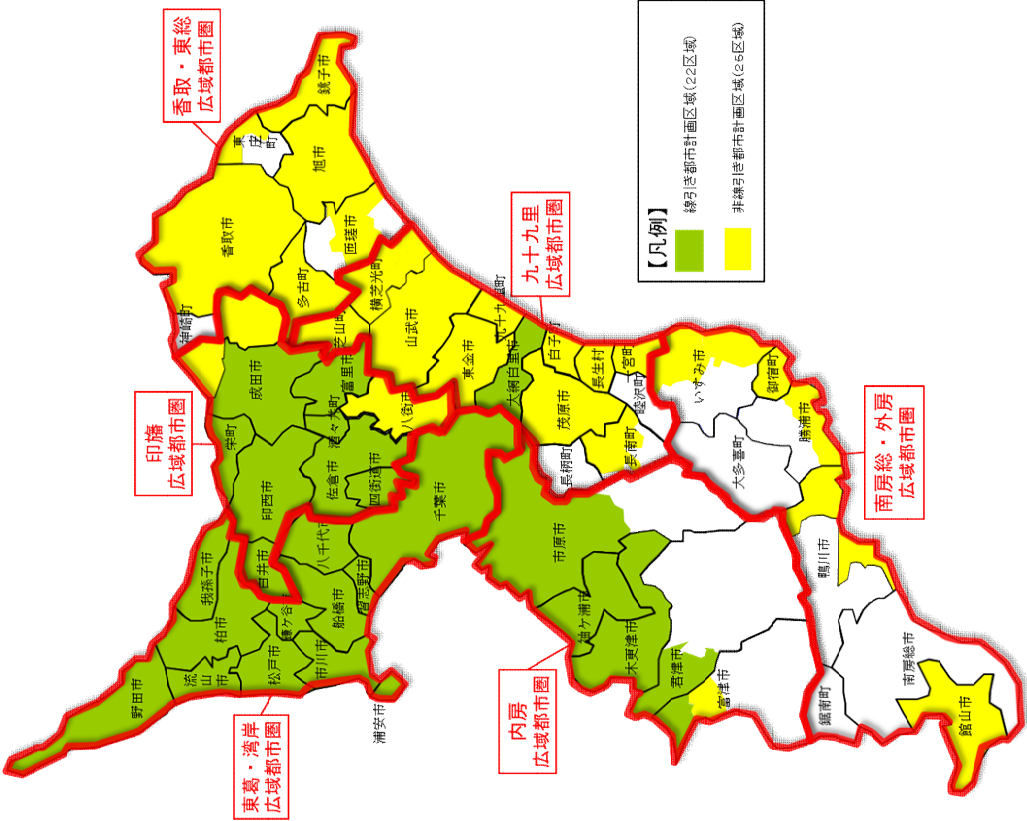


図 千葉県広域都市圏図

(4) 広域都市計画マスタープランの構成

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

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）として定め、広域都市計画マスタープランは、指定都市の都市計画区域マスタープランや都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

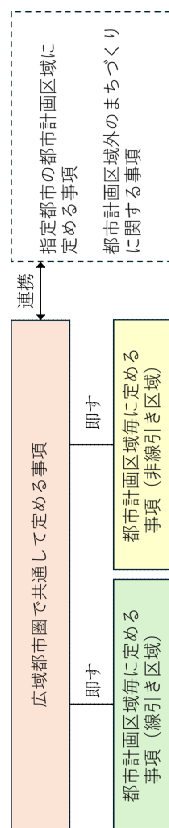


図 広域都市計画マスタープラン構成図

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

本マスタープランの対象範囲は、6つの広域都市圏のうち、東葛、湾岸広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ヶ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代都市計画区域

※千葉都市計画区域については、指定都市である千葉市が定める都市計画区域マスタープランによるものとする。

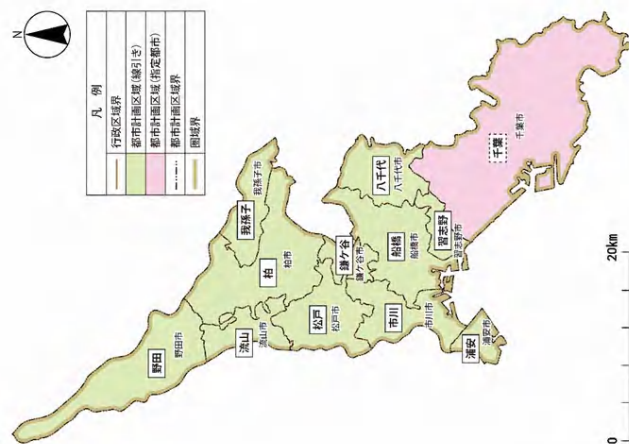


図 マスタープランの対象範囲

(2) 目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和17年(2035年)とする。

新	旧
(3) 現状と課題 《圏域全体》 本圏域は、人口密度が高く、鉄道網の発達により主要駅周辺を中心に、都市機能が集積した地域となっている。 東葛地域では、東京への近接性から、常磐線沿線を中心に商業が栄えるとともに、つくばエクスプレス沿線では、大規模な土地区画整理事業等により、秩序ある住宅地・商業地等の形成が図られている。 湾岸地域においても、総武線や京葉線沿線を中心に商業・業務機能、文化機能、行政機能など、多様な都市機能が集積するとともに、東京への通勤の利便性等から、人口の集積が進んでいる。 しかしながら、既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあるため、今後は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくことが必要である。 産業面では、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる地域であることなどから、東葛地域では、技術力のある企業や大学、研究機関等が集積している。また、湾岸地域では、国際拠点港湾に指定されている千葉港を有し、国内有数のデーママパークや、国際的な展示場、大型商業施設が立地するなど、充実した都市機能と活力を備えた都市群が形成した地域となっている。 近年は、人口が集積し、道路交通網が発達していることなどから、インターチェンジや幹線道路の周辺を中心に、大型の物流施設の進出が相次いでいる。 今後とも、東京に隣接し、成田・羽田両空港の中間に位置する立地を生かし、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、東京、成田空港間の「人・モノ・財」の流れを商業及び観光業など様々な分野に取り込みながら、多様な産業と都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図ることが必要である。 それとともに、北千葉道路、新湾岸道路、千葉北西連絡道路などの道路ネットワークの整備により、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めていくことが必要である。 災害に関しては、通勤・通学などによる東京との交流が活発であり、人口も密集していることから、災害発生時において帰宅困難者対策や広域避難など、政令指定都市や中核市などをはじめ、各市と連携した対策の推進が必要である。 また、近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっており、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。 自然的環境に関しては、都市化が進む一方で、貴重な干潟・浅海域である三番瀬を有する東京湾、江戸川、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然も残された地域となっている。 近年、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要となっている。 緑地の保全及び緑化は、公共空間はもとより、商業施設、工場敷地など、都市空間全体において推進することが重要であり、緑のネットワークを形成することで、さらに一層その効果を高めることが期待できる。	

新	《居住》 本圏域は、県人口の67%に当たる約418万人が居住する地域となっている。今後、船橋市、松戸市、習志野市については、目標年次まで人口増加が続くものと見込まれているが、圏域全体としては、令和7年をピークに減少傾向に転じるものと予測されている。 将来的な人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、北千葉道路、国道6号、国道14号、国道16号などの道路・交通ネットワークと連携した、コンパクトなまちづくりが必要である。 また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。既成市街地に関しては、千葉市、船橋市、柏市を中心とする広域的な商圏が形成され、東京への通勤の利便性等から、常磐線、総武線、京葉線沿線の主要駅周辺を中心に、商業・アミューズメント施設など様々な都市機能や高層住宅などが集積した状況となっている。 コンパクトなまちづくりの拠点として、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺では、市街地の計画的な再開発により、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新を図ることが必要である。 都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要である。 また、持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設について、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。 《産業》 本圏域は、京葉臨海コンビナートや千葉港をはじめとする、首都圏の重要な拠点を有する地域である。 また、都心部や成田空港・羽田空港へのアクセスに優れる立地優位性により、幕張新都心では、アジア有数のコンベンション施設である幕張メッセを中核とし、業務・研究、学術、商業、文化、スポーツ・レクリエーションなど複合的な機能が集積しており、東葛地域には、高い技術力を持つものづくり中小企業・ベンチャー企業や大学などが集まり、柏の葉では東葛テクノプラザなど産業支援機関を拠点に、産学官連携の枠組みを生かした研究開発なども展開されている。 本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進めていくことが必要である。 湾岸地域のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などは、広域的な集客力の高い観光産業に寄与していることから、既存の地域資源などを生かしつつ、更なる観光産業の充実を図ることも重要である。 長年にわたり整備されてきた広域的な交通インフラも、産業形成に大きく寄与しており、今後も、整備が進展している交通・物流インフラを活用した物流関係分野や、	旧
---	---	---

新	旧
	研究機関・大学等の技術を活用した成長ものづくり分野などの産業立地が期待される。引き続き、人・モノ・財の流れを生み出す広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、整備効果を地域に波及させるため、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進することが必要である。 それとともに、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を、市と連携しながら推進することが必要である。 《災害》 本圏域は、東日本大震災では、液状化などにより大きな被害が発生しており、今後とも、首都直下地震など、巨大地震により広域にわたる甚大な被害が発生する可能性がある。 そのため、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。 また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要となっている。 災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など、地域に即した対策も重要である。 《自然的環境》 本圏域は、利根川、江戸川をはじめ、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や下総台地などの生活の潤いとなる自然が残された地域となっている。 手賀沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定され、自然環境が保全されている。また、森林レクリエーションの場として、船橋県民の森などが県民の憩いの場となっている。さらに、住民に身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜公園などの都市公園が整備されている。 快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全、都市公園の整備等による緑の創出を推進することが重要である。 特に、本圏域は人口が集積した地域であることから、人々の憩いや交流、レクリエーションの場の確保、都市景観の形成、災害時の避難場所や復旧・復興活動の拠点等の観点から、自然的環境の保全への配慮が必要である。 (4) 都市計画の目標 《圏域全体》 コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を図るなどしながら、安心して快適に過ごせるまちづくり、子育て世代が住みやすいまちづくりなど、県内外から人々が集う魅力あふれるまちづくりを推進する。 人口密度が高く、様々な都市機能や高層住宅などが集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。 本県経済をけん引していくことが期待される地域については、広域拠点として、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、デジタル関連分野、エネルギー・環境分野、バイオ関連分野、マテリアル関連分野等、成長が見込まれる産業分野の誘致

新	旧
新	を行うなど、広域的な波及効果が想定される産業拠点形成の取組を進める。 あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなつてい る慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設 の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏 の生産性、住民等の生活利便性を向上させ、県内全域へと効果を波及させるため、北 千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組 や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑 化に向けた道路整備を推進する。 道路整備の進展による、県内各地と首都圏各都市、空港とのアクセス向上を追い風 としながら、鉄道等の広域的な公共交通ネットワークの充実・強化を図り、新たな企 業等の誘致を促進するとともに、東京、成田空港間の人・モノ・財の流れを様々な分 野に取り込むことで、首都圏での都市間競争における優位性の向上を目指す。 また、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業 用地の創出を図る。 頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・ 災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワ ークの整備を進める。 また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となつて行う 治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水 対策、「流域治水」への転換を進める。 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことが できるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡 充や、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。 《居住》 コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、鉄道各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。 あわせて、都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパスなど 各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。 あわせて、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の 魅力向上を図る。 柏駅、松戸駅、本八幡駅、津田沼駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、 再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機 能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。 市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビー ングの向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的 な空間形成を図る。 道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適 正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管 理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 《産業》 本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千 葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生か

新	旧
	し、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。 あわせて、圏域内外の交流・連携の強化や慢性的な交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地やその周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応し、国際競争力や首都圏の生産性を高めるため、北千葉道路の整備促進や、新湾岸道路の計画の具体化に向けて取り組むとともに、都市軸道路や主要地方道路船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等、圏域内外を結ぶ幹線道路の整備を推進する。 また、各種道路整備の進展を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。 観光面では、国内有数のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間などの地域資源を活用し、周辺環境との調和に配慮しながら、地域の活性化に資する観光産業の促進を図る。 《災害》 災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。 市街地内においては、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備、延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保や都市公園の整備を推進する。 浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。 都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。 利根川、江戸川、海老川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導などを進める。 また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 《自然的環境》 利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等については、ゆとりや潤いを与える資源として、保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。 グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全、都市公園の整備等を推進する。

新		旧	
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 本広域都市圏に含まれる次の都市計画区域については、都市計画法第7条第1項第一号イに基づき、区域区分を定める。 野田、流山、松戸、柏、我孫子、鎌ヶ谷、浦安、市川、船橋、習志野及び八千代都市計画区域 また、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圏域に含まれる各区域は、区域区分を定めることが法的に義務付けられており、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的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。 今後も区域区分を継続する都市計画区域ごとの根拠は以下のとおり。			
都市計画区域	区域区分の決定の有無	区域区分の有無の根拠	
	有	本区域は、東京に比較的近距離に位置しながらも、河川に囲まれた地理的条件にはばまれ、都市化の進展は緩やかであった。しかしながら、昭和40年代に入り、国道16号が開通したことなどから、沿道地域の開発が活発化し、経済の高度成長下においては住宅需要の高まりを背景に、東武野田線の各駅を中心に自然発生的な市街地が形成されてきた。	
	有	本区域の人口は、近年、減少傾向に転じつつあるが、世帯数の増加傾向は続いており、また、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。	
流山	有	このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
松戸	有	本区域は、都心から25km圏内に位置し、昭和30年代から宅地開発が相次ぎ、昭和50年代にかけて急激な人口の増加をみた。その後も平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。	
		一方、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。	
		このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
		本区域の昭和30年代中頃からの急激な人口増加は、平成2年以降緩やかになり、近年は、東日本大震災の後、一時的に人口減少となったものの、その後は再び増加傾向となっている。また、世帯数は依然として増加傾向にあり、本区域の位置的特性と公共交通の利便性の高さからも市街化の傾向は強い。	
		このため、優良な農地として保全すべき区域、自然的環境	

新				旧			
			上保全すべき区域等の無秩序な市街化を防止するとともに、鉄道駅を中心としたコンパクトシティの形成を図るため、本区域においては、引き続き区域区分を継続する。 本区域は、東京都心から30km圏に位置し、昭和30年代から宅地開発が相次ぎ、急激な人口増加により都市化が進んだ。その後、平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。 ただし、今後人口のピークを迎えることが予測されていることから、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど、将来の人口減少に備えて集約型都市構造への転換が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、つくばエクスプレス沿線などの計画的な市街地整備を図るとともに、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。				
柏	有		本区域は、東京のベッドタウンとして宅地開発の進展により、人口が急増した。昭和50年代以降は、市街地開発事業の進展や民間による大規模開発等により市街化が一層進行し、人口も増加傾向で推移してきたが、平成23年をピークに人口は減少傾向に転じた。しかし、その一方で、世帯数の増加傾向は続いている。 こうした中、少子高齢化等に対応するため、各地区の中心となる鉄道駅周辺では土地の有効・高度利用によって都市機能の集積が求められる一方、都市に残された貴重な緑地等自然的環境への配慮も必要となっている。 このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の保全を図るため、区域区分を継続する。				
我孫子	有		本区域は、東京都心や周辺都市と連絡する鉄道や幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差しており、特に鉄道は、私鉄4路線（東武野田線、京成松戸線、北総線、京成成田空港線（成田スカイアクセス））による8つの駅を有し、利便性に優れている。また、地形は平坦な台地が大半を占めているため、もとも土地利用のしやすい条件を備えている。このような条件から、鎌ヶ谷町であった昭和35年当時、2万人に満たなかった人口は、昭和40～50年代に急激に増加し、平成8年12月には10万人を超え、以降は概ね横ばいで推移しているが、世帯数については増加傾向が続いている。 本区域では、新鎌ヶ谷地区や鎌ヶ谷駅東口地区をはじめとする土地区画整理事業や都市計画道路の整備の進展等により、良好な市街地の形成が図られ、本区域の約半分を占める市街地調整区域では、開発行為や建築行為が制限されてきたことで、みどり豊かな鎌ヶ谷を特徴づける農地・樹林地そして斜面緑地などが保全されてきたが、世帯数の増加傾向を背景に、宅地の細分化や無秩序な市街地の形成が危惧される地区など、居住環境の維持・改善の促進を必要とする地区がある。 そのため、都市近郊農業の振興及び現存する良好な自然的環境を確保し、優良な農地及び都市環境上重要な樹林地の保全に努め、無秩序な市街化を抑制するとともに、駅周辺等を				
鎌ヶ谷	有						

新			旧
		中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
浦安	有	本区域は、昭和 44 年の地下鉄東西線の開通を契機に旧市街地の開発が外縁的に拡大され、また、一方公有水面埋立事業に伴う大規模住宅開発等により急速な都市化が進み、公有水面埋立事業により市域が拡大されるごとに、市街化区域に編入し、市域全域が市街化区域として、現在に至っている。こうした中、人口も一貫して増加してきたが、現在は概ね横ばいで推移している。 本区域は、埋立地における開発が最終盤となり、成熟期を迎えているが、新型コロナウイルス感染症の影響による住民のライフスタイルや価値観の変化、人口減少・超少子高齢社会の到来、激甚化する自然災害への対応など、本区域を取り巻く状況は大きく変化してきている。このような社会・自然的環境の変化に対応した都市づくりを推進するため、今後とも区域区分を継続する。	
市川	有	本区域は、東京に隣接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロールの的な市街地の拡大をもたらした。 その後は、現行の都市計画法に基づき区域区分を定めたことで、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備と併せて農業や自然的環境との調和と保全を図ることと、良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。 今後も効率的な行政サービスや地域コミュニティ等を持続的なものにしていくためには、適正な人口密度を維持していく必要がある。そのため、主要駅周辺や地域拠点等を中心に商業・業務や医療・福祉、行政、居住等の複合的な機能の集積を図っていく。また、都市農業の振興及び緑地の保全を図るうえで、北部に広がる果樹園等の優良農地や樹林地の無秩序な市街化を防止する必要があることから、今後とも区域区分を継続する。	
船橋	有	本区域は、東京に近接しており早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成や、市街地外縁部での無秩序な市街地の拡大をもたらした。 昭和 50 年代後半以降、人口の急激な増加は収まりつつあるが、依然として人口・世帯数ともに増加傾向にあることから、無秩序な市街化の抑制と都市に残された貴重な緑地等自然的環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。	
習志野	有	本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と首都圏への人口集中が顕著になった昭和 30 年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロールの的な市街地の拡大をもたらした。 令和 2 年以降、人口は概ね横ばいで推移しているが、世帯数の増加傾向は続いていることから、無秩序な市街化の防止を図るとともに鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図るため、今後とも区域区分を継続する。	

新		旧	
八千代	有	本区域は、東京都心から約31k mに位置し、早くから鉄道駅を中心に市街化が進められるなどの立地条件から、東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降、経済の高度成長に伴い、急激な人口増加が始まり、首都圏の住宅都市としての性格を強め、高密度な市街地形成やスプロールのな市街地の拡大をもたらした。 平成8年度に開通した区域中央部に位置する東葉高速線沿線では計画的な市街地形成が進み、本区域の人口は現在でも微増傾向が続いている。また、北部には印旛放水路（新川及び花見川）周辺に広がる田園地帯とその背後に帯状に斜面緑地などの自然的環境を残している。これらの地域について無秩序な市街化を防止することが必要であるため、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			
各都市計画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。			
都市計画区域	区分	令和2年	令和17年
野田	都市計画区域内人口	約153千人	おおむね137千人
	市街化区域人口	約120千人	おおむね113千人
流山	都市計画区域内人口	約200千人	おおむね206千人
	市街化区域人口	約189千人	おおむね198千人
松戸	都市計画区域内人口	約498千人	おおむね509千人
	市街化区域人口	約481千人	おおむね499千人
柏	都市計画区域内人口	約427千人	おおむね422千人
	市街化区域人口	約408千人	おおむね410千人
我孫子	都市計画区域内人口	約131千人	おおむね123千人
	市街化区域人口	約124千人	おおむね120千人
鎌ヶ谷	都市計画区域内人口	約110千人	おおむね104千人
	市街化区域人口	約101千人	おおむね96千人
浦安	都市計画区域内人口	約171千人	おおむね174千人
	市街化区域人口	約171千人	おおむね174千人
市川	都市計画区域内人口	約497千人	おおむね501千人
	市街化区域人口	約482千人	おおむね492千人
船橋	都市計画区域内人口	約643千人	おおむね656千人
	市街化区域人口	約604千人	おおむね619千人
習志野	都市計画区域内人口	約176千人	おおむね180千人
	市街化区域人口	約172千人	おおむね175千人
八千代	都市計画区域内人口	約200千人	おおむね202千人
	市街化区域人口	約186千人	おおむね188千人
なお、令和17年においては、上表の外に千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で保留人口が想定されている。			
(注) 千葉県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地整備を図るため、自然的・社会的・経済的な観点から総合的に判断し、県下線引き都市計画区域全体（指定都市の千葉都市計画区域を除く）を「千葉広域都市計画圏」として設定している。			
＜統計データ出典＞			

新				旧				
国勢調査（令和2年）、都市計画年報（令和2年）								
②産業の規模								
各都市計画区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。								
《生産規模》								
都市計画区域	区分	令和2年	令和17年	都市計画区域	区分	令和2年	令和17年	
野田	工業出荷額	約4,857億円	おおむね5,969億円	野田	工業出荷額	約4,857億円	おおむね5,969億円	
	卸小売販売額	約1,985億円	おおむね1,867億円		卸小売販売額	約1,985億円	おおむね1,867億円	
	工業出荷額	約616億円	おおむね675億円		工業出荷額	約616億円	おおむね675億円	
流山	卸小売販売額	約2,773億円	おおむね3,299億円	流山	卸小売販売額	約2,773億円	おおむね3,299億円	
	工業出荷額	約3,764億円	おおむね4,131億円		工業出荷額	約3,764億円	おおむね4,131億円	
	卸小売販売額	約11,449億円	おおむね17,563億円		卸小売販売額	約11,449億円	おおむね17,563億円	
柏	工業出荷額	約3,272億円	おおむね4,078億円	柏	工業出荷額	約3,272億円	おおむね4,078億円	
	卸小売販売額	約8,938億円	おおむね9,318億円		卸小売販売額	約8,938億円	おおむね9,318億円	
	工業出荷額	約502億円	おおむね829億円		工業出荷額	約502億円	おおむね829億円	
我孫子	卸小売販売額	約920億円	おおむね955億円	我孫子	卸小売販売額	約920億円	おおむね955億円	
	工業出荷額	約359億円	おおむね413億円		工業出荷額	約359億円	おおむね413億円	
	卸小売販売額	約1,001億円	おおむね1,016億円		卸小売販売額	約1,001億円	おおむね1,016億円	
鎌ヶ谷	工業出荷額	約1,302億円	おおむね1,713億円	鎌ヶ谷	工業出荷額	約1,302億円	おおむね1,713億円	
	卸小売販売額	約4,249億円	おおむね5,388億円		卸小売販売額	約4,249億円	おおむね5,388億円	
	工業出荷額	約4,691億円	おおむね7,037億円		工業出荷額	約4,691億円	おおむね7,037億円	
浦安	卸小売販売額	約7,391億円	おおむね10,412億円	浦安	卸小売販売額	約7,391億円	おおむね10,412億円	
	工業出荷額	約7,489億円	おおむね8,634億円		工業出荷額	約7,489億円	おおむね8,634億円	
	卸小売販売額	約11,551億円	おおむね13,664億円		卸小売販売額	約11,551億円	おおむね13,664億円	
市川	工業出荷額	約2,261億円	おおむね3,236億円	市川	工業出荷額	約2,261億円	おおむね3,236億円	
	卸小売販売額	約2,807億円	おおむね3,444億円		卸小売販売額	約2,807億円	おおむね3,444億円	
	工業出荷額	約2,849億円	おおむね3,315億円		工業出荷額	約2,849億円	おおむね3,315億円	
船橋	卸小売販売額	約2,622億円	おおむね2,786億円	船橋	卸小売販売額	約2,622億円	おおむね2,786億円	
	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。							
	なお、令和17年においては、上表と合わせ千葉広域都市計画圏（指定都市の千葉都市計画区域を除く）で産業の規模が想定されている。							
《就業構造》								
都市計画区域	区分	令和2年	令和17年	都市計画区域	区分	令和2年	令和17年	
野田	第一次産業	約1.2千人(1.8%)	おおむね0.7千人(1.3%)	野田	第一次産業	約1.2千人(1.8%)	おおむね0.7千人(1.3%)	
	第二次産業	約17.5千人(25.7%)	おおむね14.2千人(25.8%)		第二次産業	約17.5千人(25.7%)	おおむね14.2千人(25.8%)	
	第三次産業	約49.4千人(72.5%)	おおむね40.2千人(73.0%)		第三次産業	約49.4千人(72.5%)	おおむね40.2千人(73.0%)	
流山	第一次産業	約0.6千人(0.7%)	おおむね0.5千人(0.6%)	流山	第一次産業	約0.6千人(0.7%)	おおむね0.5千人(0.6%)	
	第二次産業	約15.0千人(17.6%)	おおむね13.9千人(17.6%)		第二次産業	約15.0千人(17.6%)	おおむね13.9千人(17.6%)	
	第三次産業	約69.7千人(81.7%)	おおむね64.5千人(81.7%)		第三次産業	約69.7千人(81.7%)	おおむね64.5千人(81.7%)	
松戸	第一次産業	約1.5千人(0.7%)	おおむね1.1千人(0.5%)	松戸	第一次産業	約1.5千人(0.7%)	おおむね1.1千人(0.5%)	
	第二次産業	約37.0千人(17.1%)	おおむね36.9千人(17.1%)		第二次産業	約37.0千人(17.1%)	おおむね36.9千人(17.1%)	
	第三次産業	約177.8千人(82.2%)	おおむね177.2千人(82.3%)		第三次産業	約177.8千人(82.2%)	おおむね177.2千人(82.3%)	
柏	第一次産業	約2.0千人(1.1%)	おおむね1.4千人(0.8%)	柏	第一次産業	約2.0千人(1.1%)	おおむね1.4千人(0.8%)	
	第二次産業	約30.5千人(16.7%)	おおむね29.4千人(16.8%)		第二次産業	約30.5千人(16.7%)	おおむね29.4千人(16.8%)	
	第三次産業	約149.9千人(82.2%)	おおむね144.5千人(82.4%)		第三次産業	約149.9千人(82.2%)	おおむね144.5千人(82.4%)	

新					旧				
我孫子	第一次産業	約 0.6 千人(1.1%)	約 0.6 千人(1.1%)	おおむね 0.4 千人(0.9%)					
	第二次産業	約 8.4 千人(16.1%)	約 8.4 千人(16.1%)	おおむね 7.6 千人(16.2%)					
	第三次産業	約 43.2 千人(82.8%)	約 43.2 千人(82.8%)	おおむね 39.0 千人(83.0%)					
鎌ヶ谷	第一次産業	約 0.7 千人(1.5%)	約 0.7 千人(1.5%)	おおむね 0.5 千人(1.3%)					
	第二次産業	約 8.4 千人(18.5%)	約 8.4 千人(18.5%)	おおむね 7.0 千人(18.6%)					
	第三次産業	約 36.2 千人(79.9%)	約 36.2 千人(79.9%)	おおむね 30.2 千人(80.1%)					
浦安	第一次産業	約 0.1 千人(0.1%)	約 0.1 千人(0.1%)	おおむね 0.1 千人(0.1%)					
	第二次産業	約 9.7 千人(12.2%)	約 9.7 千人(12.2%)	おおむね 9.7 千人(12.3%)					
	第三次産業	約 69.4 千人(87.6%)	約 69.4 千人(87.6%)	おおむね 69.2 千人(87.6%)					
市川	第一次産業	約 1.2 千人(0.5%)	約 1.2 千人(0.5%)	おおむね 1.1 千人(0.5%)					
	第二次産業	約 37.2 千人(16.2%)	約 37.2 千人(16.2%)	おおむね 36.6 千人(16.2%)					
	第三次産業	約 190.8 千人(83.2%)	約 190.8 千人(83.2%)	おおむね 187.9 千人(83.3%)					
船橋	第一次産業	約 2.2 千人(0.8%)	約 2.2 千人(0.8%)	おおむね 1.6 千人(0.6%)					
	第二次産業	約 46.5 千人(16.5%)	約 46.5 千人(16.5%)	おおむね 55.2 千人(19.8%)					
	第三次産業	約 233.8 千人(82.8%)	約 233.8 千人(82.8%)	おおむね 222.3 千人(79.6%)					
習志野	第一次産業	約 0.3 千人(0.4%)	約 0.3 千人(0.4%)	おおむね 0.2 千人(0.2%)					
	第二次産業	約 14.0 千人(17.5%)	約 14.0 千人(17.5%)	おおむね 14.1 千人(17.5%)					
	第三次産業	約 65.7 千人(82.1%)	約 65.7 千人(82.1%)	おおむね 66.1 千人(82.2%)					
八千代	第一次産業	約 0.9 千人(1.0%)	約 0.9 千人(1.0%)	おおむね 0.6 千人(0.7%)					
	第二次産業	約 16.4 千人(19.0%)	約 16.4 千人(19.0%)	おおむね 15.9 千人(19.1%)					
	第三次産業	約 68.8 千人(79.9%)	約 68.8 千人(79.9%)	おおむね 66.6 千人(80.1%)					
＜統計データ出典＞									
国勢調査（令和 2 年）、経済産業省による工業統計、商業統計（令和 2 年）									
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									
各都市計画区域における人口、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、令和 17 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通り想定する。									
《市街化区域面積》									
都市計画区域					令和 17 年				
野田					おおむね 2,395ha				
流山					おおむね 2,250ha				
松戸					おおむね 4,444ha				
柏					おおむね 5,484ha				
我孫子					おおむね 1,615ha				
鎌ヶ谷					おおむね 1,073ha				
浦安					おおむね 1,697ha				
市川					おおむね 3,984ha				
船橋					おおむね 5,551ha				
習志野					おおむね 1,905ha				
八千代					おおむね 2,303ha				
(注) 市街化区域面積は、令和 17 年時点における人口の保留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。									

新	旧
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 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 広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺等に、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能の集積を図るとともに、広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進、都市計画道路や生活道路の整備、自動運転技術などの新技術の導入検討も含めた道路・交通ネットワークの構築を図るなど、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺など、都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都市間競争における更なる優位性向上を図る。その他の主要な鉄道各駅周辺においても、人口密度が高く、都市機能が集積した地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間の形成を目指す。 コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。 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 本県経済をけん引していくことが期待される地域である幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、産業拠点形成に向けた取組を進める。 あわせて、県内外の交流・連携の強化や人・モノの流れのボトルネックとなっている慢性的な交通渋滞の解消を図り、成田空港や千葉港の機能強化や物流施設の立地により、国際競争力や首都圏の生産性を向上させ、その効果を県内全域へと波及させるため、北千葉道路の整備促進、新湾岸道路及び千葉北西連絡道路の計画の具体化に向けた取組や、広域的な幹線道路ネットワークへのアクセス道路を含めた国道・県道全体の円滑化に向けた道路整備を推進する。 さらに、圏域内外を結ぶ幹線道路である都市軸道路や主要地方道船橋我孫子線、国道 296 号八千代バイパス、国道 356 号等の整備を推進し、道路整備の進展による効果を生かして、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。 ③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針 台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で被害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指し、利根川、江戸川、海老川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。 地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、北千葉道路の整備の促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。	

新	旧
あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。 市街地再開発事業等により都市機能の充実や防災の強化を図り、都市部特有の火災・水害等のリスクにも対応した安全な市街地整備を進める。 公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。 また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進や、斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。 一方で、浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図ること、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。 また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。 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 都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。 また、地域に愛着を持つことができよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指すとともに、利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。 さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。 (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 市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に合わせて配置する。 ・幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線などでは、学術・研究機関等との連携への期待など、拠点性の高さを生かし、地域特性を踏まえながら、適切な土地利用の誘導を図り、産業拠点の形成を進める。 ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、港湾周辺等のポテンシャルの高い地域や既	

新	旧
新	存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。 ・湾岸地域においては、国際拠点港湾に指定されている千葉港や京葉臨海コンビナー トをはじめとする、首都圏の重要な拠点を有しており、鉄鋼や食品等の企業集積が 進んでいることから、引き続き、港湾機能や流通機能などの立地特性を生かした産 業集積を進め、工業地としての一層の機能充実を図る。また、千葉港においては、 まちづくり事業と連携し、港湾緑地や旅客船さん橋及びターミナルの活用等により、 地域のにぎわい拠点として整備を推進する。 ②市街地の土地利用の方針 ・主要な鉄道駅周辺などの公共交通の利便性が高い地域については、居住機能や商業・ 業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。 ・特に、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周 辺の都市機能が集積した地区においては、再開発の促進等により、土地の合理的か つ健全な高度利用と都市機能の更新、都市機能の一層の充実を図り、首都圏での都 市間競争における更なる優位性向上を図る。 ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘導を 図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。 ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居 心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活 用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。 ・老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共 同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に 進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。 ・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。 ・地域に愛着を持つことができよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域 特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。 ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂 災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活 用を図る。 ③市街化調整区域の土地利用の方針 ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用 地として保全を図る。 ・急傾斜地など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、土砂災害 特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、 安全性を確保する。 ・インターチェンジ周辺、幹線道路沿線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、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業 系の土地利用について適切な誘導を図る。 ・北千葉道路の未整備区間（市川市・鎌ヶ谷市間）の沿線の多くが、市街化調整区域 であることから、農林漁業との健全な調和を図りつつ、広域的な視点から、将来を 見据えた適切な土地利用の検討に向けた取組を進める。

新 旧	・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 ア. 交通体系の整備の方針 本圏域の道路網や交通網の状況、また周辺人口の増加等に伴う交通需要の増大に対応した、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。 ・交通渋滞の解消を図るとともに、成田空港の拡張事業等の効果を県内全域に波及させる北千葉道路の整備や新湾岸道路の計画の具体化といった広域的な幹線道路ネットワーク等の整備を促進するとともに国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。 ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。 ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、居住地域への通過車両の削減、歩行者の安全確保の努め、効率の良い道路ネットワークの実現を目指す。 ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。 ・交通結節点の周辺においては、地域のニーズに応じ市町村と連携してシェアサイクルのサイクルポートの設置を促進し、公共交通との連携による利便性の向上等を図り、自転車利用促進と都市内交通の円滑化、渋滞解消による環境負荷の低減を図る。 ・市街地において歩行者や自転車安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォーカブルな都市空間整備に努める。 ・道路等の都市交通施設について、コンパクトで効率的な都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。 ・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。 イ. 整備水準の目標 ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。 ・都市計画道路については、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。 ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針 ア. 下水道及び河川の整備の方針 本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向等に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、浸水対策の推進や地域の特性に応じた効率的・効果的な公共下水道等の整備を進めていくとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な
---------------------------	--

新	旧
維持管理や整備を進めていく。 ・河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設定など、流域治水としての取組を進めていく。 ・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定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。 イ、整備水準の目標 ・汚水処理施設については「千葉県全域汚水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。 ・本圏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。 ③その他の都市施設の都市計画の決定の方針 円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、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 ・千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市などの主要駅周辺の都市機能が集積した地区においては、市街地再開発事業等により、土地の高度利用と商業・業務、住居、文化などの多様な機能の適正な配置を図り、都市機能の更新や防災性の向上を図る。 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、周辺道路への交通負荷に配慮しながら、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。 ・つくばエクスプレス沿線では、各地区の特色を生かした、魅力あるまちづくりが行われていることから、現在、土地区画整理事業を実施中の地区においては、引き続き、道路、公園、下水道等の都市施設の面的な整備を進め、良好な市街地の形成を図る。 (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 本圏域は、都市化が進む一方、利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等の豊かな水辺空間が残された地域となっており、手賀沼周辺は、県立印旛手賀自然公園に指定されている。また、県民の強い場として船橋県民の森が配置されているほか、身近な自然的環境として、柏の葉公園、八千代広域公園、幕張海浜公園などの都市公園が整備されている。 こうした利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等の豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、都市公園の整備等を推進することで、自然的環境を生かした緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。 ②主要な緑地の配置の方針 ・樹林地や利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの水辺空間は、多様な動植物の生息・	

新	旧
生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として保全・活用する。 ・利根川、江戸川、東京湾、手賀沼等は、生態系の保全に努める。 ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。 ・一時避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。 ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。 ・八千代広域公園は、住民の憩いやレクリエーション活動の場として施設整備を推進する。 ③実現のための具体の都市計画制度の方針 ・都市公園などの施設緑地や風致地区、生産緑地地区などの地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。	

新	旧
【流山都市計画区域】 1 都市計画の目標 (1) 本区域の基本理念 本区域は千葉県北西部に位置し、西に江戸川、北に利根運河が流れている。このため、江戸時代から舟運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されていたが、その面影を残すものは、今では少なくなっている。また、明治の初期には、葛飾県庁や旧千葉師範学校の前身が置かれるなど、一時は東葛飾地域の行政の中心であった。現在、都心から25km圏内という地理的立地条件と、緑豊かな自然環境に恵まれ、良好な居住環境の条件が整っていることから、住宅都市としての性格を強めている。本区域には、北から東に東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）、南西部に流鉄山線及びJR武蔵野線、南東部にJR常磐線の鉄道網が形成されており、これらの鉄道沿線に市街地が形成されている。	流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 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 本区域は千葉県北西部に位置し、西に江戸川、北に利根運河が流れている。このため、江戸時代から舟運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されていたが、その面影を残すものは、今では少なくなっている。また、明治の初期には、葛飾県庁や旧千葉師範学校の前身が置かれるなど、一時は東葛飾地域の行政の中心であった。現在、首都25km圏内という地理的立地条件と、緑豊かな自然環境に恵まれ、良好な居住環境の条件が整っていることから、住宅都市としての性格を強めている。本区域には、北から東に東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）、南西部に流鉄山線及び東日本旅客鉄道武蔵野線、南東部に東日本旅客鉄道常磐線の鉄道網が形成されており、これらの鉄道沿線に市街地が形成されている。

新		旧	
また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の開業と沿線整備によって、<u>鉄道駅を中心としたまちづくりが進行し、新たな市街地が形成されている。</u> このような状況を踏まえ、本区域の構成市である流山市が目指すまちのイメージ「都心から一番近い森のまち」を受け、『水辺と緑の魅力にふれあえる持続可能な都市』を将来都市像とし、この実現に向けての基本的方針を次のように定める。 a <u>安心・安全で快適に暮らせるまち</u> ・自助・共助・公助による防災体制の整備を進め、災害時の被害を最小限に抑える。 b <u>生きがいを持って健康・長寿に暮らせるまち</u> ・生涯を通じて心身ともに健やかに暮らせる住民の健康づくりに取り組む。 c <u>良質な居住環境のなかで暮らせるまち</u> ・住民に潤いと安らぎを与えるみどりの保全・創出に取り組む。 ・地域の特性を活かした魅力ある街並みを創出する。 ・安全で円滑に移動できる道路網と道路環境を整備する。 ・大雨時の洪水氾濫・内水氾濫による被害を最小限に抑える。 ・交通ネットワークの充実と利便性の向上を図る。 ・多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住まいの確保に取り組む。 ・地球環境にやさしい、快適な生活環境をつくる。 d <u>賑わいと魅力のあるまち</u> ・地域資源を活用し、交流人口の拡大を図る。 e <u>誰もが自分らしく暮らせるまち</u> ・高齢者が住み慣れた地域のなかで、いつまでも自分らしく生き生きと暮らせるまちをつくる。 f <u>子どもをみんなで育むまち</u> ・すべての子どもが健やかに育ち、地域全体で子育てできるまちをつくる。 （２）地域毎の市街地像 本区域を地域の特性を考慮して４つの地域に区分し、各地域の市街地像を次のとおりとする。 ① 北部地域 本区域では、東武野田線沿線に広がる良好な住宅地の居住環境の保全及び形成に努める。また、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用の維持を図る。 ② 中部地域 本区域では、流山おおたかの森駅周辺に本区域のシンボリックな空間を形成し、商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図る。また、水辺や緑の拠点となる自		また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の開業と沿線整備によって、<u>本区域の都市構造は大きく変化しつつある。</u> このような状況を踏まえ、本区域の構成市である流山市が基本理念として掲げる「価値あるまちづくり」を受け、『豊かな自然や歴史・文化を活かし、市民が真の豊かさを実感できるまち「みんなでつくろう価値ある流山」』を将来都市像とし、この実現に向けての基本的方針を次のように定める。 a <u>つくばエクスプレス及び常磐自動車道流山インターチェンジを有効に活用しつつ、本区域の地域特性である自然環境との調和を図りながら、良好な都市基盤の形成と個性ある魅力的なまちづくりの実現を目指す。</u> b <u>減量、資源化を重視した廃棄物処理施設等の整備及び防災対策や消防体制の充実を図る。</u> c <u>生涯学習活動支援施設及びスポーツ・レクリエーション活動のための体育施設等の充実を図る。</u> d <u>地域で安心して暮らせるように、バリアフリーのまちづくりを推進し、公・民協働で多様なニーズに適切に対応した保健医療福祉のサービス供給体制の充実を図る。</u> e <u>流山おおたかの森駅周辺に商業・業務・文化・行政機能を配置するとともに、既存商業地の活性化と質的向上に努める。</u> （２）地域毎の市街地像 本区域を地域の特性を考慮して４つの地域に区分し、各地域の市街地像を次のとおりとする。 ① 北部地域 本区域については、東武野田線沿線に広がる良好な住宅地の居住環境の維持・保全及び誘導に努める。また、流山インターチェンジ周辺については、インターチェンジの持つ機能を活用した土地利用を図る。 ② 中部地域 本区域については、流山おおたかの森駅周辺に商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い、居住環境の維持・保全及び誘導に努める。また、市野谷の森公園を緑地や水	

新	旧
然環境は、開発の進む市街地との調和を図りながら、維持・保全に努める。 <u>さらに、流山インターチェンジ周辺においては、広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、周辺道路への影響に配慮しながら、産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地の誘導を図る。</u> ③ 南部地域 本地域では、南流山駅周辺地区に生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、<u>良質な住宅地の保全及び誘導に努める</u>。また、流山駅周辺地区では、<u>市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの保全及び誘導に努める</u>。 ④ 東部地域 本地域では、流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、<u>良質な住宅地の整備を行い、居住環境の保全及び誘導に努める</u>。また、<u>J R 常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区及び、低層住宅地区については、良好な居住環境の保全及び形成に努める</u>。 また、<u>地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図る</u>。	辺の核として位置づけ、<u>自然環境との調和を図り、維持・保全に努める</u>。 ③ 南部地域 本地域については、<u>南流山駅周辺地区に生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、後背地に広がる良好な住宅地の維持・保全及び誘導に努める</u>。また、<u>流山駅周辺地区では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの維持・保全及び誘導に努める</u>。 ④ 東部地域 本地域については、<u>流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い、居住環境の維持・保全及び誘導に努める</u>。また、<u>東日本旅客鉄道常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区及び、既成の低層住宅地区については、良好な居住環境の維持・保全に努める</u>。 また、<u>地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図る</u>。

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。その結果、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。

本区域は、首都25km圏に位置し、昭和30年代から宅地開発が相つぎ、昭和50年代にかけて急激な人口の増加をみた。その後も平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。

一方、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然環境への配慮も必要となっている。

このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然環境の保全を図るため、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。

年次 区分	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	約 164 千人	おおむね 176 千人
市街化区域内人口	約 152 千人	おおむね 164 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 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	約 375 億円 おおむね 620 億円
	卸小売販売額	約 1,596 億円 おおむね 2,280 億円
就業構造	第 1 次産業	約 0.7 千人 (1.0%) おおむね 0.9 千人 (1.1%)
	第 2 次産業	約 14.3 千人 (19.5%) おおむね 17.7 千人 (21.7%)
	第 3 次産業	約 58.2 千人 (79.5%) おおむね 63.1 千人 (77.2%)

なお、平成37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37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 37 年
市街化区域面積	おおむね 2,151 ha

(注)市街化区域面積は、平成 3 7 年時点における人口の保留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。

新		旧	
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 人口減少に備え、コンパクトな都市構造の形成を図る。 流山おおたかの森駅周辺を本区域の拠点と定め、商業・業務・文化・行政機能の集積を図る。また、これを補完する副次交流拠点として南流山駅、スポーツ文化交流拠点として流山セントラルパーク駅を位置付け、つくばエクスプレス沿線を中心としたコンパクトな市街地の形成に努める。また、つくばエクスプレスを含め鉄道4路線がきめ細かく走る本区域の特性を活かし、公共交通網の利便性の維持・向上に努めることにより、鉄道駅を中心とする各拠点間が連携した集約型都市構造の形成を図る。 また、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた歩道や広場・公園等の都市基盤の整備や、地域に適した公共交通の実現、施設のバリアフリー化等に努めるとともに、駅周辺などでは、高齢者や子育て世代など、多様な社会ニーズに合った施設の立地等に努め、少子・高齢化社会への対応を図る。		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 現在の市街化区域の範囲を原則として維持し、適正な市街地規模の確保に努める。道路・公園等の都市基盤整備や建物立地の誘導等は、市街地内において優先的に推進する。これにあたって、きめ細かく鉄道網が通る特性を生かして、公共公益施設等が流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び南流山駅の周辺に集約した、コンパクトな市街地の維持と形成に努める。また、これらの3鉄道駅をつくばエクスプレスを中心とした公共交通によりネットワーク化し、今後の少子高齢化を踏まえ、公共交通網の利便性の維持・向上に努めることにより、各拠点間が連携した集約型都市構造の形成を図る。 また、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた道路・公園等の都市基盤の整備や、公共施設周辺のアクセス改善、施設のバリアフリー化等に努めるとともに、駅周辺などでは、高齢者や子育て世代など、多様な社会ニーズに合った施設の立地等に努めることによって、今後の少子・高齢化社会への対応を図る。	
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 常磐道流山インターチェンジ、国道6号など、広域的な交通条件に恵まれている特性を活かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。 特に、流山インターチェンジ周辺においては、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。		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 常磐自動車道流山インターチェンジ、国道6号など、広域的な交通条件に恵まれている特性を生かして、多様な都市機能の導入を促進する。 流山インターチェンジ周辺においては、広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る。	
③ 頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針 災害の危険のある区域の拡大防止のため、都市の無秩序な拡大の抑制に努める。 大雨による江戸川等の氾濫に備え、国土交通省に河川整備を要望するとともに、流域治水の考え方に則り、被害軽減に努める。 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。 公園や緑地、農地等のオープンスペースを確保することで、延焼遮断のほか避難空間としての機能の向上に努める。 地区計画の導入により、敷地面積の細分化の防止や壁面位置の制限による空地の確保を図り、延焼火災防止に努める。		③ 都市の防災及び減災に関する方針 地区計画の導入により敷地面積の細分化の防止、壁面位置の制限により空地の確保を図り、延焼火災の防止に努める。 災害の危険のある区域の拡大防止のため、都市の無秩序な拡大の抑制に努める。 幹線道路から生活道路までの体系的な整備を促進し、災害発生時の延焼を抑制するとともに、避難・救援のための機能の向上に努める。 集中豪雨による被害の拡大を抑えるため、排水施設の整備促進、浸透性の高い構造の施設整備の促進等に努める。 土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。	
④ 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針 市街地内外に介在する樹林地をはじめ、公共施設等の大規模敷地内にある植栽や樹木等、二酸化炭素の吸収源となる緑地の保全を図る。 大規模な開発事業等の機会を活用して、公園や緑地等の確保に努める。 コンパクトな市街地の形成、徒歩や自転車によるCO2削減、施設の省エネ化や長寿命化、3R（リデュース・リユース・リサイクル）等、総合的な施策により環境負荷の少ないまちづくりを推進する。		④ 低炭素都市づくりに関する方針 市街地内外に介在する樹林地をはじめ、公共施設等の大規模敷地内にある植栽や樹木等、二酸化炭素の吸収源となる緑地の保全を図る。 大規模な開発事業等の機会を活用して、公園や緑地の確保、街路植栽の推進等に努める。 河川等の水辺空間についても、ヒートアイランド現象の緩和に資する資源として保全・活用する。 適正な市街地規模の維持や都市機能の集約化、公共交通機関の利用を促進する取組、公共施設等における再生可能エネルギーの活用等を総合的に進め、環境負荷の低減を図りながら低炭素型都市の形成に努める。	

新	旧
(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 商業・業務地 流山おおたかの森駅の周辺は、本区域のシンボリックな空間を形成していくとともに、商業・業務・文化・行政機能の集積を図り、人々の有機的な交流やビジネスの交流、情報発信の拠点として都市と自然が共存できるまちづくりを推進する。 流山おおたかの森駅南口都市広場をはじめとする駅周辺の交流空間において、回遊性と賑わいを創出するウォークアブルなまちづくりを推進し、更なるまちの魅力の向上に努める。 南流山駅周辺は、人口集中度の高い商業・業務機能を有する拠点づくりを推進し、土地の高度利用を図る。 流山駅周辺は、行政機能を中心とした業務地として機能の充実に努める。 流山本町地域は、歴史的文化的遺産を活用し、賑わいの形成に努めるとともに、歴史的町並みの保全に努める。 運河駅周辺、初石駅周辺、流山駅周辺、平和台駅周辺及び本地区の中心部は、生活利便施設の充足を促進する。 江戸川台駅周辺は、良質な住宅地との調和を重視しながら、公共施設の再配置を行う等、駅周辺の活性化を促進する。 流山セントラルパーク駅周辺は、スポーツの振興・人々の文化的な交流の拠点づくりを推進する。 b 工業地 既存の工業地は、周辺の環境へ配慮しながら、引き続き工業地として土地利用を促進する。 住宅地と工業地が混在している地区は、住宅と工業施設との調整を図りながら、住宅地と工業地の混在解消を図り、引き続き工業地としての土地利用を促進する。 c 流通業務地 常磐道流山インターチェンジ周辺は、周辺道路への影響に配慮しながら、インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を維持、促進する。 d 住宅地 低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については、良好な居住環境の維持を図る。 良質な住宅街としての魅力が高まるよう、住民や事業者との連携・協働のもと、地域の特性を活用した街並みの創出を推進する。 また、本区域の都市骨格を形成する道路の沿線は隣接する住環境に配慮しながら、生活利便施設の土地利用を推進する。 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 商業・業務地のうち、流山おおたかの森駅周辺、南流山駅周辺、流山駅周辺の一部については、高密度な土地利用を図る。	(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 現在市役所が立地している流山地区及び流山おおたかの森駅周辺地区、南流山駅周辺地区を業務地として配置する。 b 商業地 流山おおたかの森駅周辺を流山新拠点として中心的な商業地を整備し、機能集積を図る。また、南流山駅周辺地区は流山新拠点を補完する副次交流拠点と位置づけ商業地として配置し、運河駅、江戸川台駅、初石駅、流山駅、平和台駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺及び本地区区周辺には、地域生活拠点的な商業地を配置する。 c 工業地 市街地内に介在している古くからの地場産業地及び駒木地区の一団の工業地については、住工混在を解消するために適正な工場の集団化や再配置等を行いながら、今後とも工業地として配置する。 d 住宅地 1. 既成の住宅地 東日本旅客鉄道武蔵野線及び常磐線、流鉄流山線並びに東武野田線の各沿線に広がる既成住宅地については、都市施設の整備等により、居住環境の向上に努め、今後とも住宅地として配置する。特に計画的に整備された江戸川台地区、平和台地区及び南流山地区等については、良好な居住環境の維持増進に努める。 1. 新規の住宅地 計画的市街地の整備が進められているつくばエクスプレス沿線整備地区については、良好な居住環境を有した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 本区域の中心核として市街地の形成を図る流山おおたかの森駅周辺の商業地及び業務地は、高密度な土地利用を図る。

新		旧	
b 住宅地 低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。		b 住宅地 低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。	
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 流山おおたかの森駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺、<u>流山駅周辺の一部の商業・業務地</u>については、土地の高度利用を促進する。 イ. 居住環境の改善または維持に関する方針 江戸川台地区、平和台地区等に代表される計画的開発により整備された地区や、<u>地区画整理事業により整備された地区は、地区計画制度等により、ゆとりある敷地面積を保ち、良好な居住環境の維持増進に努める。</u> 低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。 <u>地域活力再生のため公民連携による民間活力を活かしたまちづくりに取り組む。</u> <u>また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、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を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。</u>		③ 市街地における住宅建設の方針 a 住宅建設の目標 本区域はつくばエクスプレスの開業及び沿線整備により交通利便性が高まり、住宅需要が高まっている。 こうした中で本区域における住宅対策としては、ライフスタイルに応じた住み方の選択を可能にし、快適で魅力的な住生活の実現を目指すため、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の向上に努めるものとし、誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。 また、できるかぎり早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定める最低居住面積水準を確保できるよう努める。 b 住宅建設のための施策の概要 良質な住宅の建設・取得に対して、効率的に資金上の援助等がなされるように努めるとともに、高齢化対応等の住宅の質的向上を支援する。 公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとする。 <u>住宅建設の円滑化を図るため、新市街地及び市街化進行地域においては計画的な宅地開発を進め、既成市街地については土地の有効利用を進めるものとする。</u> <u>住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共、公益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。</u>	
④ 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 流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び、<u>南流山駅周辺の商業地</u>については、土地の高度利用を促進する。 ウ. 居住環境の改善または維持に関する方針 江戸川台地区、平和台地区及び<u>南流山地区</u>等に代表される計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努める。 その他の既成市街地については既存施設の活用を図りながら、道路、公園及び下水道等の整備及び維持管理に努める。 <u>市街化進行地域については、土地区画整理事業等により計画的に市街地整備を進めるものとするが、面的な整備の困難な地区については、根幹的施設である道路、公園及び下水道等の整備に努める。</u> 低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。 <u>また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。</u>		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 流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び、<u>南流山駅周辺の商業地</u>については、土地の高度利用を促進する。 ウ. 居住環境の改善または維持に関する方針 江戸川台地区、平和台地区及び<u>南流山地区</u>等に代表される計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努める。 その他の既成市街地については既存施設の活用を図りながら、道路、公園及び下水道等の整備及び維持管理に努める。 <u>市街化進行地域については、土地区画整理事業等により計画的に市街地整備を進めるものとするが、面的な整備の困難な地区については、根幹的施設である道路、公園及び下水道等の整備に努める。</u> 低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。 <u>また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。</u>	

新	旧
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 流山市総合運動公園、市野谷の森、おおたかの森駅南口公園を、みどりの総合拠点として位置付け、緑地の保全、活用に努める。 また、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑化の推進に努める。 エ、用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針 既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化に努める。 一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。	エ、市街地内の緑地または都市の風致の維持に関する方針 生産緑地地区や市街地に介在する良好な自然環境を有する樹林地等の保全に努める。 さらに、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑化の推進に努める。 イ、用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針 既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化に努める。 一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。
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 優良な農地と近接する土地利用においては、敷地内緑化等により、農地との調和を図る。 イ、災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 江戸川沿いの低地部は、河川整備等を行うほか、避難に関するソフト対策により被害軽減に努める。 また、急傾斜地等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 下総台地西端及び江戸川、利根運河沿い、思井から芝崎地区に位置する斜面樹林は、身近にありあえる貴重な緑の空間及び生態系や自然の保水機能を保持する貴重な資源であり、また都市景観上も重要であることから今後も保全に努める。 エ、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 インターチェンジ周辺、幹線道路沿線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。常磐道流山インターチェンジ、国道6号などの周辺においては、広域的な交通条件に恵まれている特性を生かし、地域の実情に応じた産業用地の創出に努める。 特に、流山インターチェンジ周辺は、インターチェンジの波及効果を生かした産業・物流系等の土地利用や賑わいのある施設の立地を誘導する。 なお、千葉県全体で、令和17年の人口フレイ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イ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 本区域は千葉県北西部の県境に位置し、埼玉県と千葉県とを結ぶ地域間交通の要衝の地となっている。本区域には、区域中央を北東方向に走る常磐自動車道に流山インターチェンジが設置されており、区域南側には国道6号が通過している。区域の道路交通は、	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 江戸川沿い一帯に広がる農地の中で優良な農地については、原則として今後も保全に努める。 イ、災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 江戸川沿い一帯の低地部は、溢水や湛水の災害が発生する恐れがあるので、市街化を抑制すべき区域とする基本的な性格の範囲内で計画的かつ総合的な整備が進められ、良質な居住環境及び景観形成が確保される地区を除き、当面災害防止上保全すべき区域として市街化の抑制に努める。 また、急傾斜地等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 下総台地西端及び江戸川、利根運河沿いに位置する本区域内の斜面樹林等は、それぞれ自然環境にすぐれており、また都市景観上も重要であることから今後も保全に努める。 エ、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 常磐自動車道流山インターチェンジ周辺において、広域幹線道路を生かした産業系土地利用が図られる地区については、景観計画との整合及び自然環境や営農環境との調和を図り、地域の実情に応じた土地利用を図る。 なお、千葉県全体で、平成37年の計画人口フレイ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イ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 本区域は千葉県北西部の県境に位置し、埼玉県と千葉県とを結ぶ地域間交通の要衝の地となっている。本区域には、区域中央を北東方向に走る常磐自動車道に流山インターチェンジが設置されており、区域南側には国道6号が通過している。区域の道路交通は、

新		旧	
南北方向に走る主要地方道松戸野田線及び東西方向に走る主要地方道守谷流山線、県道白井流山線、柏流山線によって支えられている。また、鉄道網は、北から東へ東武野田線、南西部に流鉄流山線及びJR武蔵野線、南東部にはJR常磐線、南西部から中央に向かつてつくばエクスプレスの通過している。 さらに、都市計画道路3・3・2号新川南流山線に建設された流鉄流山立体交差や都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線西端に建設された三郷流山橋の開通により、本区域の交通体系及び交通環境は大きく変化した。 そこで、本区域の交通を取り巻く環境をみると、広域通過交通の増加、人口の増加等により、発生する交通量は今後も一層増大するものと見込まれている。 このような状況を踏まえ、かつ将来の交通需要及び交通体系の変化に対処し、円滑な都市活動を確保するために、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。 ・つくばエクスプレス及び常磐道流山インターチェンジの二大交通条件に対応した円滑で安全な交通体系の確立。 ・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。 ・安全で快適な歩行者、自転車空間の確保。 なお、長期未着手の都市計画道路路については、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機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。 イ、整備水準の目標 都市計画道路は、市街地面積に対し約2.1km²/km²（令和2年度末）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 主な施設の配置の方針 ア、道路 つくばエクスプレス沿線整備の進捗に伴う交通需要の増加に対応するため、本区域内の幹線道路網の整備を進め、隣接する区域との交通機能の強化に努める。特に、都市計画道路3・3・2号新川南流山線、都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線、及び都市計画道路3・3・28号中駒木線の整備を進める。 また、本区域内で進められている面的な各種事業にあわせて関連する道路の積極的な整備に努める。 本区域の拠点である流山おおたかの森駅は、道路と鉄道との交通結節点としての機能強化を図る。また、南流山駅周辺は副次交流拠点として、江戸川台駅周辺は地域拠点としての利便性向上を図るため、駅前広場及び駅前線の整備に努める。 イ、鉄道 公共交通機関として機能強化を図るため、JR武蔵野線、東武野田線、流鉄流山線、及びつくばエクスプレスの輸送力、輸送サービスの向上を促進する。 また、周辺住民の利便性の向上のため、初石駅や江戸川台駅の駅前広場の整備を推進する。 ウ、駐車場 ・自転車駐車場 自転車利用者の動向を勘案し、周辺の道路及び駅前広場等の交通施設が本来の機能を果たせるよう各駅周辺の自転車駐車場の整備に努める。		南北方向に走る主要地方道松戸野田線及び東西方向に走る主要地方道守谷流山線、県道白井流山線、柏流山線によって支えられている。また、鉄道網は、北から東へ東武野田線、南西部に流鉄流山線及びJR武蔵野線、南東部にはJR常磐線、南西部から中央に向かつてつくばエクスプレスの通過している。 さらに、つくばエクスプレスの開業により、本区域の交通体系及び交通環境は大きく変化した。 そこで、本区域の交通を取り巻く環境をみると、広域通過交通の増加、人口の増加等により、発生する交通量は今後も一層増大するものと見込まれている。 したがって、現在の交通施設では、容量が不足し、交通環境の悪化が予想される。 このような状況を踏まえ、かつ将来の交通需要及び交通体系の変化に対処し、円滑な都市活動を確保するために、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。 ・つくばエクスプレス及び常磐自動車道流山インターチェンジの二大交通条件に対応した円滑で安全な交通体系の確立。 ・中心核と多核的に形成されている既成市街地とを有機的に結合する交通体系の確立。 ・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機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。 イ、整備水準の目標 都市計画道路は、市街地面積に対し約1.5km²/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 主な施設の配置の方針 ア、道路 つくばエクスプレス沿線整備の進捗に伴う交通需要の増加に対応するため、本区域内の幹線道路網の整備を進め、隣接する区域との交通機能の強化に努める。特に、都市計画道路3・3・2号新川南流山線、都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線及び、都市計画道路3・3・28号中駒木線の整備を進める。 また、本区域内で進められている面的な各種事業にあわせて関連する道路を積極的に整備するとともに地区内道路網の強化や道路網の段階構成の実現を積極的に図り、居住環境の保全に努める。 なお、流山おおたかの森及び初石の各駅については、道路と鉄道との交通結節点としての機能強化を図り、かつ、駅前にふさわしい空間形成を図るためにも、駅前広場及び駅前線の整備に努める。 イ、鉄道 公共交通機関として機能強化を図るため、東日本旅客鉄道武蔵野線、東武野田線、流鉄流山線並びにつくばエクスプレスの輸送力及び輸送サービスの向上を促進する。 また、周辺住民の利便性の向上のため、初石駅の東口の開設を推進する。 ウ、駐車場 ・自転車駐車場 自転車利用者の動向を勘案し、周辺の道路及び駅前広場等の交通施設が本来の機能を果たせるよう各駅周辺の自転車駐車場の整備に努める。	

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	都市計画道路3・3・2号新川南流山線
	都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線
	都市計画道路3・3・28号中駒木線
	都市計画道路3・4・11号野々下思井線

(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】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保護等を図る必要がある。

流域関連公共下水道として整備が概成され、流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画及び手賀沼流域下水道計画との整合を図りながら、老朽化が進んだ管路施設に対し、予防保全型維持管理や計画的な対策が行われるよう、ストックマネジメントの取組を推進することを基本方針とする。

【河 川】

本区域の主な河川として、江戸川をはじめ一級河川が6河川あり、準用河川としては、上富士川を含め5河川が存在している。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果している。

流域治水の施策として、気象変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う。

流山市総合計画に基づき都市基盤整備の一環として、雨水浸透施設を設置し、雨水の地下浸透の促進を図り、河川・水路の氾濫、及び道路冠水等の防止に寄与し、氾濫時の河川・水路の水量の維持等、住民の安全で快適な生活環境の確保、豊かな水環境の保全回復に努める。

イ、整備水準の目標

【下水道】

目標年次の令和17年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担する市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。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」に基づき、施設の整備を進める。

【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

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	都市計画道路3・3・2号新川南流山線
	都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線
	都市計画道路3・3・28号中駒木線
	都市計画道路3・4・10号市野谷向小金新田線

(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】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等、本区域の生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保護等を図る必要がある。ついては、流域別下水道整備総合計画に基づき、本区域の大半は、江戸川左岸流域下水道計画に、また、駒木地区等の東側の一部の区域については、手賀沼流域下水道計画と十分整合を図りながら、流域関連公共下水道として整備を行うことを基本方針とする。

また、雨水については、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河 川】

本区域の主な河川として、江戸川をはじめ一級河川が6河川あり、準用河川としては、上富士川を含め5河川が存在している。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果している。しかし、近年の本区域等の都市化の発展につれて、相対的に治水安全度が低下しつつあることから、河川改修を計画的に推進すると同時に、山林や農地等の保全を行い、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、市街地の開発にあたっては、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ことを基本方針とする。

イ、整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担する市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。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」に基づき、施設の整備を進める。また、おおむね20年後には、市街化区域の全域及び人口が密集する市街化調整区域の一部について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

新								
ア. 下水道 本区域の下水道計画は分流式であり、今後、供用開始から 50 年が経過したコミュニティプラント（集中浄化槽）で整備された管路施設に対し予防保全の取組として「<u>流山下水道事業ストックマネジメント</u>」に基づき、リスク評価による計画的な点検・調査を行い、下水道管路の老朽度や破損状況（健全度）を把握するとともに、優先度と事業平準化に配慮した効率的な政策・更新を実施する。 また、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行区域について、一体的に下水道整備を推進する。 雨水については、既成市街地の浸水対策として大堀川1号幹線の整備を推進するとともに、公共下水道の雨水施設として、当面計画的な開発区域を中心に整備を進める。 イ. 河 川 本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため現在整備が進められている。江戸川の河川改修事業や上富士川上流整備事業を促進する。 流域治水の取組として、ハザードマップの作成、雨水貯留浸透施設の設定など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。	重点的に整備すべき施設の整備方針 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。 <table> <tr> <th>都市施設</th><th>名称等</th></tr> <tr> <td rowspan="2">下 水 道</td><td> - 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管きよ 7-2 処理分区分、つくばエクスプレス沿線地区 </td></tr> <tr> <td> 雨水管きよ 三輪野山地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 雨水管きよ 美田、東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 </td></tr> <tr> <td>河 川</td><td> ・一級河川 江戸川 </td></tr> </table> (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。	都市施設	名称等	下 水 道	- 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管きよ 7-2 処理分区分、つくばエクスプレス沿線地区	雨水管きよ 三輪野山地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 雨水管きよ 美田、東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区	河 川	・一級河川 江戸川
都市施設	名称等							
下 水 道	- 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管きよ 7-2 処理分区分、つくばエクスプレス沿線地区							
	雨水管きよ 三輪野山地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 雨水管きよ 美田、東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区							
河 川	・一級河川 江戸川							
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針								

旧								
ア. 下水道 本区域の下水道は分流式として、江戸川左岸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整備を進めるものとする。 江戸川左岸流域関連公共下水道については、東深井、向小金地区等を整備中であり、さらに、名都借1号污水幹線の東日本旅客鉄道常磐線横断が完了したことに伴い本市東部地区等の整備区域の拡大に努める。 手賀沼流域関連公共下水道については、駒木地区及び手賀沼2号污水幹線等を整備中であり、幹線整備完了後は順次、枝線整備を進め整備区域の拡大に努める。 なお、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行区域について、一体的に下水道整備を推進する。 雨水については、既成市街地の浸水対策として向小金雨水幹線の整備を推進するとともに、公共下水道の雨水施設として、当面計画的な開発区域を中心に整備を進める。 イ. 河 川 本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため現在整備が進められている。一級河川江戸川の河川改修事業や準用河川上富士川上流整備事業を促進する。 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や流水の正常な機能の維持に努める。	重点的に整備すべき施設の整備方針 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。 <table> <tr> <th>都市施設</th><th>名称等</th></tr> <tr> <td rowspan="2">下 水 道</td><td> - 流域下水道 - 野田幹線(江戸川左岸流域下水道) - 駒木幹線(手賀沼流域下水道) - 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管渠 - 流山第2-1、3、3-1、7-1、7-4、8の各処理分区分及びつくばエクスプレス沿線地区 </td></tr> <tr> <td> 雨水管渠 向小金、三輪野山の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 污水管渠 流山第3、駒木第3、4、西原第3処理分区の各地区及びつくばエクスプレス沿線地区 雨水管渠 美田及び東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 </td></tr> <tr> <td>河 川</td><td> ・一級河川 江戸川 </td></tr> </table> (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。	都市施設	名称等	下 水 道	- 流域下水道 - 野田幹線(江戸川左岸流域下水道) - 駒木幹線(手賀沼流域下水道) - 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管渠 - 流山第2-1、3、3-1、7-1、7-4、8の各処理分区分及びつくばエクスプレス沿線地区	雨水管渠 向小金、三輪野山の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 污水管渠 流山第3、駒木第3、4、西原第3処理分区の各地区及びつくばエクスプレス沿線地区 雨水管渠 美田及び東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区	河 川	・一級河川 江戸川
都市施設	名称等							
下 水 道	- 流域下水道 - 野田幹線(江戸川左岸流域下水道) - 駒木幹線(手賀沼流域下水道) - 公共下水道 - 江戸川左岸流域関連 - 污水管渠 - 流山第2-1、3、3-1、7-1、7-4、8の各処理分区分及びつくばエクスプレス沿線地区							
	雨水管渠 向小金、三輪野山の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 污水管渠 流山第3、駒木第3、4、西原第3処理分区の各地区及びつくばエクスプレス沿線地区 雨水管渠 美田及び東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区							
河 川	・一級河川 江戸川							
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針								

新					
a 基本方針 都市機能の向上と良好な生活環境の確保を図る上で必要となるその他の公共施設については、つくばエクスプレス沿線整備に伴う人口の動態に対応し、本区域全体のバランスを考慮しながら、広域のかつ長期的な展望に立ち、施設の充実を図る。 b 主要な施設の配置の方針 ごみ焼却場は、機能の維持・向上を図るため、計画的に修繕・改修や設備機器の更新等を図るとともに、施設の長寿命化を推進する。 (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.運動公園周辺地区 つくばエクスプレスとの一体型特定土地区画整理事業を実施中の区域であり、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好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。 <table> <tr> <th>事業名等</th><th>地区名称</th></tr> <tr> <td>土地区画整理事業</td><td>・運動公園周辺地区</td></tr> </table> (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都市計画の決定の方針 ① 基本方針 本区域は、その西端と北端の2辺がそれぞれ江戸川、利根運河に接しており、江戸川沿いの低地と、下総台地の西端部にあたる台地やこれに入り組む谷津田が地形の骨格をなしている。 近年、人口動向の変化や、高齢化の進行、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業や流山インターチェンジ周辺の開発事業の進捗による市街地の形成など、本区域を取り巻く環境が大きな変化を見せている。 このような中、限られた土地・人材・環境資源の中で、いかに区域内のみどりの質を高められるかが重要であり、本区域におけるみどりの保全及び緑化の推進のために、次の4つの基本方針を定める。 a 基本方針1 みどりの保全 公園緑地のほか、開発等により失われつつある農地や樹林地等の様々なみどりを、適正な維持管理と各種制度・手法を活用して保全する。 b 基本方針2 みどりの創出 住民が気軽に利用・実感できるみどりを増やし、街なかのみどりを補うとともに、生物多様性に配慮した、連続性のあるみどりを創出する。 c 基本方針3 みどりの活用	事業名等	地区名称	土地区画整理事業	・運動公園周辺地区	
事業名等	地区名称				
土地区画整理事業	・運動公園周辺地区				

旧					
a 基本方針 都市機能の向上と良好な生活環境の確保を図る上で必要となるその他の公共施設については、つくばエクスプレス沿線整備に伴う人口の動態に対応し、本区域全体のバランスを考慮しながら、広域のかつ長期的な展望に立ち、施設の充実を図る。 b 主要な施設の配置の方針 ごみ処理については、資源の有限性とごみ処理の効率化という点から、減量化、再資源化を図る一方、下花輪地先にごみ焼却場を配置する。また、このす台地先の汚物処理場の機能の整備充実を図る。 (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 新市街地地区、運動公園周辺地区、西平井・鯉ヶ崎地区、鯉ヶ崎・思井地区、木地区 つくばエクスプレスと一体的な特定土地区画整理事業を実施中の区域であり、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好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。 <table> <tr> <th>事業名等</th><th>地区名称</th></tr> <tr> <td>土地区画整理事業</td><td>・新市街地地区 ・運動公園周辺地区 ・西平井・鯉ヶ崎地区 ・鯉ヶ崎・思井地区 ・木地区</td></tr> </table> (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、その西端と北端の2辺がそれぞれ江戸川、利根運河に接しており、江戸川沿いの低地と、下総台地の西端部にあたる台地やこれに入り組む谷津田が地形の骨格をなしている。 市街地は本区域を走る4本の鉄道沿いに分散して形成されてきたが、つくばエクスプレスの開業により、新たな市街地の形成が図られているところである。それらの区域の整備にあたっては、公園や緑地を適正に配置するとともに、まとまった樹林の保全や新たな緑の創出を図る。 今後さらに住む人の環境に配慮し、人と自然の共存を図るため、本区域の自然特性及び市街化動向等を踏まえ、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の各観点からの検討をもとに、良好な自然環境の形成に資する緑地の保全と都市公園を中心とする公共空地等の効果的な整備を図る。	事業名等	地区名称	土地区画整理事業	・新市街地地区 ・運動公園周辺地区 ・西平井・鯉ヶ崎地区 ・鯉ヶ崎・思井地区 ・木地区	
事業名等	地区名称				
土地区画整理事業	・新市街地地区 ・運動公園周辺地区 ・西平井・鯉ヶ崎地区 ・鯉ヶ崎・思井地区 ・木地区				

新

みどりが持つ5つの機能を最大限に引き出すことで、豊かな生活・街づくりに必要な社会基盤として活用する。

d 基本方針4 みどりの担い手育成

本区域のみどりを本区域に関わる全ての人で守り・育てていくため、意識啓発と人材育成を行い、みどりの担い手を育成する。

- ・保全・創出するみどりの値の目標

現状市内のみどりの量は施設緑地と地域制緑地を含め、約367haとなっている。この市内に残る重要なみどりを維持するため、買う・借りる・法や条例等により、約38haを「保全」する。また、公園・緑地の整備等により約27haを新たに「創出」し、「保全」するみどりと「創出」するみどりの量を令和11年に約65haとする。

- ・本区域のみどりに対する市民満足度

4つの基本方針に関する取組により、みどりの魅力を向上し、市内のみどりに対する市民満足度を高める。目標値を現状値の78.8%から令和11年には85%とする。

②各基本方針に紐づく、具体的な取組内容

a みどりの保全

ア.公園・緑地等が親しみある場となるように、みどりの質を高める

身近なところで四季を感じさせるみどりや、手入れの行き届いたみどりなど、みどりの質への配慮を行い、公園緑地や水辺空間を適切に維持管理する。

イ.本区域内の貴重なみどりを見極め、資産として残していく

本区域内に点在するみどりは、市街地整備や土地利用の転換等、まちの発展に合わせ減少する傾向にある。民有のみどりを含め、今あるみどりをまとまりのあるみどり、連続性のあるみどりとし最大限守り・残していくことで、生物多様性に配慮するとともに、みどりとまちが調和する豊かな環境を維持していく。

b みどりの創出

ア.公園・緑地の適切な配置・整備を行い、暮らしを豊かにする

みどりは、レクリエーションや環境保全としての役割だけでなく、景観形成や生物の生息地の確保、防災機能等多様な役割を担っている。公園緑地を適切に配置、整備することは、本区域の魅力を高める街づくりにつながる。公園や緑地が地域を特徴づける要素・魅力の一つとなるために、住民が身近に感じられるみどりを増やしていく。

イ.みどりとまちなみが調和した、みどりあふれる歩きたくなる街を創る

街路樹や集合住宅、商業施設等の敷地内のみどりは、住民生活に身近な街なかのみどりとして「みどりが豊富な街」を印象付け、生き生きとした街並みの形成に寄与している。歩きたくなるまち（ウォーカブル都市）を目指して、植樹活動の推進や民間施設の緑化の推進など、緑視率を高め、人々の生活と都市を彩る連続性のあるみどりを増やしていく。

旧

・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355ha)	約21 % (約723ha)

・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	8.7 m ² /人	11.9 m ² /人	13.2 m ² /人

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

7. 江戸川、利根運河及び坂川は本区域の外郭を構成し、隣接都市の市街地との無秩序な連担を隔てている緑地であるため、治水事業との調整を図りながら、付近の良好な景観地と合わせその保全と整備を行う。

1. 無秩序な市街地の拡大を阻み、快適で風情のある居住環境の確保を図るため、各市街地の背景にある樹林を保全する。

7. 本区域に点在する史遺跡、文化財及び神社仏閣と一体となった樹林地は、郷土の趣を醸し出すものである。赤城山、東福寺及び諏訪神社等の樹林の保全を図る。

1. 市街地内に介在する樹林は良好な風致の形成に寄与し、なかでも斜面樹林は、樹種の組成が多様で季節感をアピールするとともに、緑のびょうぶとなるものである。これらの保全を図る。

7. (通称) 市野谷の森は、オオタカをはじめとする貴重な動植物が生息していることから、「市野谷の森公園」として適切な管理を行い、多様な生物が生息する生態系の保全を図る。

7. 静寂で衛生的な環境を保つため、騒音、振動及び排気ガス等の発生源の周辺並びに工場の集中している地域の周辺には緩衝のため緑地の配置を図る。

b レクリエーション系統

7. 幼児、児童の遊戯、青少年の運動、高齢者の健康活動及び地区住民の戸外行事に供する身近で利用し易い街区公園、近隣公園及び地区公園の住区基幹公園の整備充実を図る。

1. 住民の余暇の増大とレクリエーションの多様化に対応するとともに、スポーツをは

新	旧
○ みどりの活用 ア. <u>積極的に市内のみどりを活用する</u> 土地活用や高齢化による営農意欲の低下、それに伴う担い手・後継者の問題等、みどりが減少する要因は様々だが、十分な利用がされていないみどりは、まちの活力を低下させるだけでなく、危険な場所となりがねない。農地の利用促進や指定緊急避難所としての活用など、区域内のみどりのさらなる活用と、有効利用できていないみどりの新たな利用を促進していく。 d みどりの担い手育成 ア. <u>みどりを育てる人材を育成する</u> みどりの「保全」「創出」「活用」を適切に行うためには、みどりづくりを担う人材が不可欠となる。また、区域内には「公有のみどり」と「民有のみどり」があるが、これらの維持管理は住民と協働で実施していく必要がある。講習会の開催や住民活動の支援など、みどりを担う人材を育て、本区域の魅力づくりに住民と協働で取り組んでいく。 イ. <u>身近なみどりを実感する機会を提供する</u> 公園・緑地や樹林地等、住民の生活・景観の一部として取り込まれているが、日常の中で意識的にみどりに関わり、実感する機会は多くはない。住民がみどりに触れる機会の提供や活動への参加を後押しすることで、みどりの「保全」「創出」「活用」への機運を高めるとともに、住民参加への意識啓発を図っていく。	じめとすると大きな催事の会場となる公園として、運動公園及び総合公園の都市基幹公園の整備充実を図る。 ウ. 江戸川、利根運河及び坂川の河川空間を治水事業との調整を図りながら積極的に活用し、市民のレクリエーションの用に供する。 エ. 城址地等の史跡地や文化財など歴史探訪の対象となる場所のうち、樹林や広場など緑地空間と一体となっているものについては、歴史公園等として保全を図る。 c 防災系統 ア. <u>地震や火災時における住民の安全を図るため、避難地及び避難路として機能する都市公園等の緑地の配置を図る。</u> イ. <u>市街地の浸水など降雨災害を軽減するため、水田、樹林地など雨水の貯留や涵養の機能を持つ緑地の保全を図る。</u> d 景観構成系統 ア. <u>本区域外郭の景観を形成するとともに、代表的な水辺景観を呈する江戸川及び利根運河を治水事業との調整を図りながら周辺地も含め、その風致の保全に努める。</u> イ. <u>下総台地の西縁にあたる斜面樹林は西深井から下花輪まで約5kmにわたって連続しており、江戸川や江戸川沿いの農地と相まって良好な郷土景観を構成しているもので、その保全を図る。</u> ウ. <u>芝崎、中、思井の斜面樹林は、鰯ヶ崎、宮園の市街地の背景となっており、視覚的に前ヶ崎の斜面樹林に連続し、本区域の南面の緑のびょうぶとなっており、良好な都市景観を形成しているもので、これらの樹林の保全を図る。</u> エ. <u>赤城山や東福寺は、周辺の平坦地にあって独立した土地の隆起を見せ、その寺社林は緑のランドマークとなっているので保全を図る。</u> オ. <u>(通称) 市野谷の森については、本区域の中心部にあり、まとものある良好な都市環境を形成しているので、県立市野谷の森公園と隣接する2つの近隣公園について、生態系を含む樹林の保全を図る。</u> e その他 ア. <u>本区域における緑地の主なものは、江戸川及び利根運河等の河川、中央に広がる樹林地、市街地内外に介在する樹林や畑、下総台地西縁の斜面樹林、江戸川沿い一帯に広がる農地などである。今後の都市整備の方向と前述の各系統からの方針を踏まえ、これらの緑地の適正な配置を図る。</u> イ. <u>鉄道沿いや高速道路沿いに緩衝と緑地のネットワークを兼ねて緑地帯の配置を行うなど都市公園等の公共空地の体系的な整備を推進する。</u> 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. <u>街区公園は、各住区に4ヶ所程度整備することを目標とし、配置を図る。</u> イ. <u>近隣公園は、各住区に1ヶ所整備することを目標とし、配置を図る。</u> ウ. <u>地区公園は、おおむね4住区に1ヶ所設置することを目標とし、東深井地区公園をはじめ配置を図る。</u>

エ. <u>運動公園は、現在ある総合運動公園の再整備を推進するとともに、既存の運動公園を適切に維持管理する。</u> オ. <u>特殊公園は、運河水辺公園の保全を図るほか、動植物の保全を図るため市野谷の森公園を配置するとともに、既存の特殊公園を適切に維持管理する。</u> カ. <u>その他の施設緑地等として、市街地に介在する樹林地及び市街地周辺の樹林地のうち公有地化すべきものを都市緑地として配置を検討する。</u> b 地域制緑地 ア. <u>特別緑地保全地区は、現在指定されている松ヶ丘地区の野間土手を保存する樹林地1箇所を引き続き保全に努めるとともに、市街化区域及びその周辺地において良好な景観の形成に寄与している一団の樹林や、神社仏閣又は史跡等と一体となっている樹林などの指定を検討し、適切な維持管理に努める。</u> イ. <u>生産緑地地区は、特定生産緑地の指定等により農地の保全に努める。</u> ウ. <u>市条例による樹林の保全の他、市民の森として樹林の保全を図る。また、江戸川をはじめとする河川空間の都市における有効な利用と水辺などの自然的環境の保全を図る。</u> 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 <table><tr><th>種 別</th><th>名 称 等</th></tr><tr><td>近隣公園</td><td>2 号近隣公園（運動公園周辺地区）</td></tr><tr><td>特殊公園</td><td>市野谷の森公園</td></tr></table> （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。 ※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。	種 別	名 称 等	近隣公園	2 号近隣公園（運動公園周辺地区）	特殊公園	市野谷の森公園	エ. <u>総合公園は、江戸川沿いの景観を活かした新川耕地に配置を図る。</u> オ. <u>運動公園は、現在ある総合運動公園の維持・更新を図る。</u> カ. <u>特殊公園は、運河水辺公園の保全を図るほか、動植物の保全を図るため市野谷の森公園を配置する。</u> キ. <u>その他の施設緑地等として、市街地に介在する樹林地及び市街地周辺の樹林地のうち公有地化すべきものを都市緑地として配置するほか、主要幹線道路や工場地帯の周辺に緩衝緑地を配置する。江戸川及び利根運河の河川空間も治水事業との調和を図りながら、その保全と活用を努める。</u> <u>この他、公共施設緑地の確保を図る。</u> b 地域制緑地 ア. <u>緑地保全地域等は、市街化区域及びその周辺地において良好な景観の形成に寄与している一団の樹林や、神社仏閣又は史跡等と一体となっている樹林などの指定を検討する。</u> イ. <u>風致地区は、利根運河や江戸川沿いの良好な景観を形成している樹林地や田園集落地の指定を検討する。</u> ウ. <u>市条例による樹林の保全の他、市民の森として樹林の保全を図る。また、江戸川をはじめとする河川空間の都市における有効な利用と水辺などの自然的環境の保全を図る。</u> 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 <table><tr><th>種 別</th><th>名 称 等</th></tr><tr><td>近隣公園</td><td>1 号近隣公園（運動公園周辺地区） 市野谷の森東隣公園</td></tr><tr><td>特殊公園</td><td>市野谷の森公園</td></tr></table> （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。 ※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。	種 別	名 称 等	近隣公園	1 号近隣公園（運動公園周辺地区） 市野谷の森東隣公園	特殊公園	市野谷の森公園
種 別	名 称 等												
近隣公園	2 号近隣公園（運動公園周辺地区）												
特殊公園	市野谷の森公園												
種 別	名 称 等												
近隣公園	1 号近隣公園（運動公園周辺地区） 市野谷の森東隣公園												
特殊公園	市野谷の森公園												