

令和6年度 第1回 四街道市都市計画マスタープラン策定委員会

会 議 次 第

日時：令和6年4月23日(火)

午後2時から

場所：四街道市役所新館5階第1会議室

1. 開 会

2. 委員長挨拶

3. 都市部長挨拶

4. 委員紹介

5. 会議録作成の取扱い

6. 会議の公開・非公開の決定

7. 議 事

- ・地域別懇談会等の開催結果の報告について
- ・新たな四街道市都市計画マスタープランの策定作業状況
について

8. その他

- ・スケジュールについて

9. 閉 会

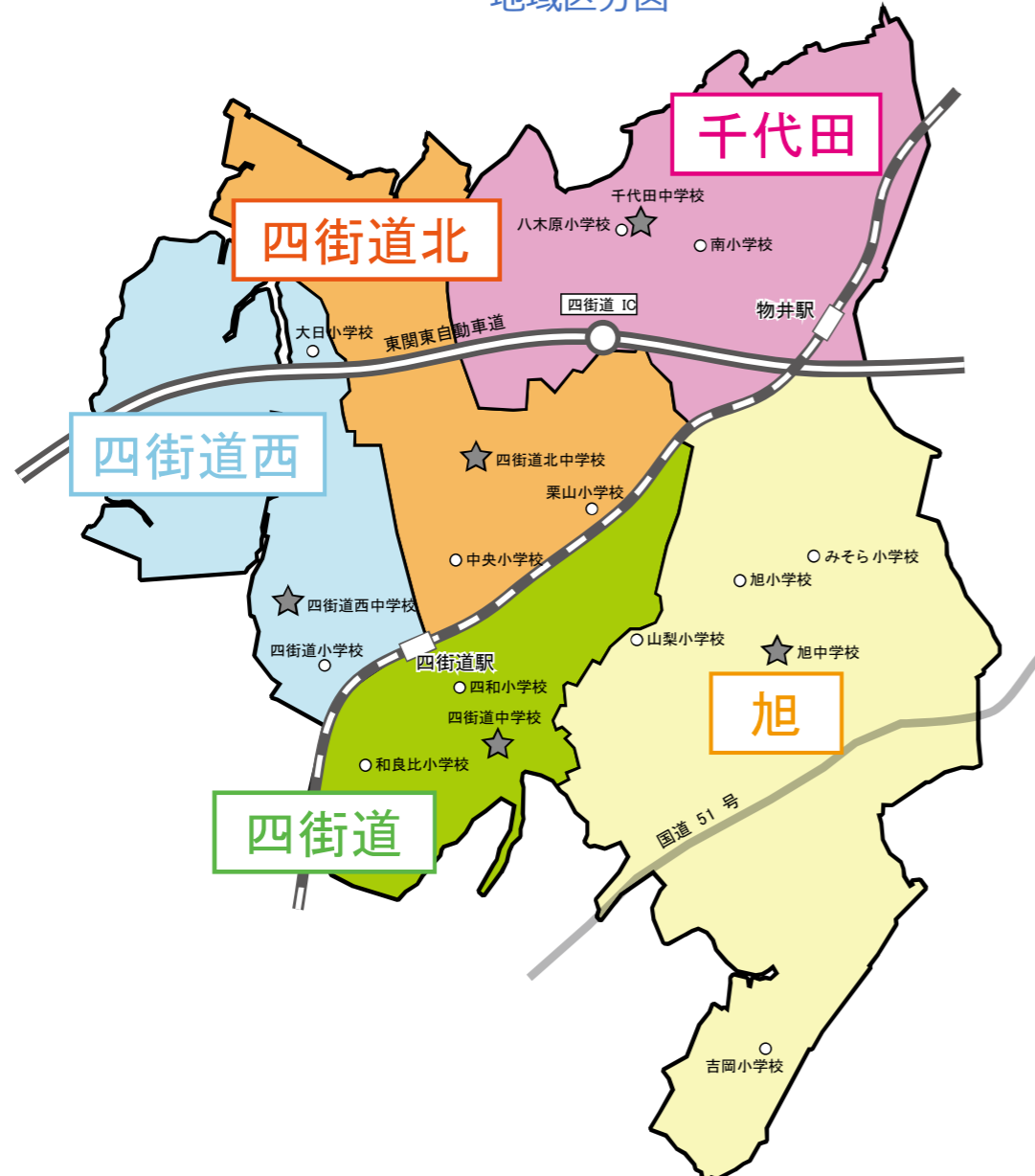
四街道市都市計画マスタープラン 地域別懇談会開催報告

■開催目的

四街道市の地域ごとの現状と課題及び今後の地域づくりについて、地域住民の意向を把握するため、ワークショップ形式で地域の地域別懇談会を開催しました。地域別懇談会で実施した内容については、主に地域別構想に反映していきます。

| | |
|---------|---|
| 【全体テーマ】 | 各地域の良いところ・惜しいところを探し、地域の将来像に向けてできることを出し合おう！ |
| 【各回テーマ】 | 第1回 四街道の良いところ・惜しいところを探そう！ 第2回 地域の将来像を考えよう！ 第3回 自分たちができることを考えよう！ |

地域区分図



■開催日程・参加者

中学校区域と同様に5地域に分けて各地域計3回開催しました。また、第1回の参加者を対象としたまち歩きワークを開催しました。

| 名称 | 地域・会場 | 日程 | 参加者 |
|------------------------------|----------------|------------------------------|-----|
| 第1回 地域別懇談会 ※一部合同開催 | 1 旭文化センター | 令和5年10月21日(土) 10:00~12:00 | 10名 |
| | 2 四街道北四街道公民館 | 令和5年10月22日(日) 14時~16時 | 10名 |
| | 3 千代田四街道公民館 | | 2名 |
| | 4 四街道四街道公民館 | | 5名 |
| | 5 四街道西四街道公民館 | | 7名 |
| まち歩きワーク | 四街道市役所 大会議室 | 令和5年11月19日(日) 13時30分~16時 | 6名 |
| 第2回 地域別懇談会 | 1 旭文化センター | 令和5年12月9日(土) 10時~12時 | 10名 |
| | 2 四街道北文化センター | 令和5年12月9日(土) 14時~16時 | 8名 |
| | 3 千代田千代田公民館 | 令和5年12月10日(日) 14時~16時 | 11名 |
| | 4 四街道わろうべの里 | 令和5年12月16日(土) 14時~16時 | 3名 |
| | 5 四街道西四街道公民館 | 令和5年12月17日(日) 14時~16時 | 7名 |
| 第3回 地域別懇談会 | 1 旭文化センター | 令和6年2月10日(土) 10時~12時 | 6名 |
| | 2 四街道北文化センター | 令和6年2月10日(土) 14時~16時 | 7名 |
| | 3 千代田千代田公民館 | 令和6年2月11日(日) 14時~16時 | 10名 |
| | 4 四街道わろうべの里 | 令和6年2月17日(土) 14時~16時 | 5名 |
| | 5 四街道西文化センター | 令和6年2月18日(日) 14時~16時 | 5名 |

| 第1回地域別懇談会の結果（旭地域） | |
|---|--|
| 四街道市や地域の良いところ・惜しいところ（一部抜粋） | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">いいな</div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">惜しい</div> |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ みどりや公園がたくさんあって自然豊か ・ 千葉市へのアクセスが便利 ・ 住民が穏やか ・ 住宅街周辺の景観が良い ・ みどり豊かで閑静な住宅街 ・ イトーヨーカドー四街道店に様々な店が集積している ・ 散歩道がある | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所へのアクセスが悪い ・ 森林が整備されていない ・ バスの便が少ない ・ 人口減でスポンジ化現象が発生 ・ 市内企業への就職が難しい ・ アピールできるところがない ・ (コミュニティ)参加率が悪い ・ 未利用地となっている土地問題 |
| 四街道市や地域のお気に入りのところ（一部抜粋） | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ みそら祭り ・ 産業まつり ・ 総合公園 ・ 鷹の台夏祭り ・ 福星寺のしだれ桜 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の森 ・ ホタルが見える ・ 里山の活動 ・ みそら中央公園 ・ 温水プール |
| まとめ | |
| <グループ①> | |
| <p>四街道市の特に良いところは豊かな自然で、惜しいところは道路・公共交通です。私たちのお気に入りは閑静な住宅街です！</p> <p>※その他の意見としては「自然を守っていくことが重要」です</p> | |
| <グループ②> | |
| <p>四街道市の特に良いところは自然と住宅（まち）のバランスが取れていることで、惜しいところはセールスポイントが少ないこと、観光資源が少ないことです。私たちのお気に入りは自然が豊かです！</p> | |

| 第2回地域別懇談会の結果（旭地域） | |
|---|--|
| テーマごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋） | |
| 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然を豊かに維持、乱開発の防止、線引きの順守 ・ 雑木林、休耕地の有効活用（里山、市民の森） |
| 道路交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 車社会から脱皮、自転車サイクリングロードの設置 ・ 駅へのアクセスが良いまち |
| 人・コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 産学官民協働によるコミュニケーション向上 ・ 参加しやすい仕組み、地域で支え合う仕組み |
| 地域資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市外の人にも訪れたいような祭りを開催できるまち ・ みどりの保全対策、森林環境贈与税 |
| 防犯・防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の防犯対策の確立、防犯BOXの継続 ・ 地域一体となった災害時対応 |
| 産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 若者や子育て世代等が働ける産業の誘致、IT企業 ・ 資源を生かした産業の導入 |
| エリアごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋） | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育てしやすいまちにしたい ・ 祭りの活性化（例：みそら祭り） ・ 四街道駅・物井駅への交通便を便利にしたい ・ 東京情報大を基点とした公共交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ スマート農業の展開（若い人の農業への参入） ・ 学園研究都市にIT企業を誘致 ・ 里山・市民の森の整備 ・ 竹を資源として活用する |
| まとめ | |
| <グループ①> | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもが将来働けるようなまち ・ 市外の人にも訪れたいような観光スポットを持ったまち ・ 企業誘致をベースにした、交通インフラを再構築できたまち | |
| <グループ②> | |
| <p>未利用地等を有効活用する中で、人とのつながり（コミュニティ）を強化するための仕掛けをし、次世代への責任も果たしていく</p> | |

第3回地域別懇談会の結果（旭地域）

「こんな地域にしたい」を短いキャッチフレーズで考えてみる（一部抜粋）

- ・ 住みやすく、子育てがしやすいまち
- ・ みどり豊かな、文化の香りがするまち
- ・ 働きやすく、子ども中心のふるさとを誇れるまち
- ・ well-being であるまち（社会的つながり、心、体の健康）

キャッチフレーズの実現に向けてできることを考えてみる（一部抜粋）

| | |
|--------------|---|
| コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会イベント夏祭りやフェスタに参加する ・ 地域住民（自治会）は地域の行政（100%加入をめざす） |
| まちづくり ・協働 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 産学官民協働でまちづくりを推進する ・ 皆が話し合える現況、自治会等の充実・活用 |
| 子ども | <ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもまちづくりプロジェクト、遊び、教育の場を作る ・ 子どもたちの見守りをする |
| 情報発信 | <ul style="list-style-type: none"> ・ SNS 等を使用した地域の魅力発信 |
| 環境 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 森林保護林の有効整備 |
| 安心・健康 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 健康に関する行事に参加する ・ 時代に沿った新たな環境、施設等を創造していく |

まとめ

<グループ①>

キャッチフレーズは、**自然に囲まれた、子どもからシニアまで安心して暮らせる地域**です！

地域のために、私たちができることは、**健康講座の開催（認知症、フレイル対策）、自治会イベントの積極参加、福祉センターの建設（コミュニケーションの醸成、子どもの情操教育・居場所、高齢者の居場所）、環境保全、防災活動の推進（安全安心なまち）**です！

<グループ②>

キャッチフレーズは、**「ふるさと」を自ら創る、皆が協働するまち**です！

地域のために、私たちができることは、**個々の力を生かした協働（行政のリーダーシップ）**です！

第1回地域別懇談会の結果（四街道北地域）

四街道市や地域の良いところ・惜しいところ（一部抜粋）

いいな

- <防災>
- ・ 災害が少なく環境が良い
- <交通>
- ・ 快速で都内まで1時間
 - ・ 交通のインフラが良い
- <自然>
- ・ 地元の野菜が食べられる
 - ・ 自然が多く広い
 - ・ 農地があり耕作物の恩恵に預かっている
- <その他>
- ・ 子ども医療の無償化
 - ・ 買物する場が多く良い
 - ・ 自然が多く広い
 - ・ 行政、文化施設があっという
 - ・ 国立病院があっという

惜しい

- <防災>
- ・ 近所に空き家が増えて治安が気になる
 - ・ 防災減災で避難所となる公共建築物の防災機能が強化されているか
- <道路>
- ・ バスが減便されて不便になった
 - ・ 道路整備（歩道と車道の区別）
 - ・ 駅前の交通渋滞
- <自然>
- ・ たろやまの郷の整備が不十分
- <コミュニティ>
- ・ 市と自治会のつながりが少ない
 - ・ 高齢化で活気がない
- <その他>
- ・ ヤードが多くなってきた

四街道市や地域のお気に入りのところ（一部抜粋）

- ・ たろやまの郷
- ・ 和良比城の歴史継承
- ・ 総合公園
- ・ 文化センター
- ・ 四街道市民まつり
- ・ 自治会での収穫体験、さつまいも堀り
- ・ 萱橋台区の祭り
- ・ よさこい道の会場のさらなる活用を
- ・ 四街道ゴルフクラブ

まとめ

四街道市の特に
 良いところは**自然や住環境**で、
 惜しいところは**交通や道路整備**です。
 私たちのお気に入りの**よさこい祭り、市民、スポーツ環境**です！
 ※その他の意見としては「公民館がない」です

第2回地域別懇談会の結果（四街道北地域）

テーマごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

| | |
|----------|---|
| 土地利用 | ・ たろやまの郷の有効利用 ・ キャンプ場の開発、子どもの遊び場が欲しい |
| 道路交通 | ・ 交通渋滞の解消 ・ コミュニティバスを通して欲しい |
| 人・コミュニティ | ・ 昔行った行事が少なくなった ・ ゴミステーションの場所確保 |
| 地域資源 | ・ 神社、お寺の活用、四街道七福神 ・ 駅前からの松並木の整備 |
| 防犯・防災 | ・ 住宅地の道路が暗い（街灯） ・ 避難場所が水で通れない |
| 産業 | ・ 成田空港への中間都市としてホテルの建設 ・ 買物が不自由な高齢者が多くなっている |

エリアごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

- ・ 道路のルール（セットバック）を守らせるまち
- ・ 成田空港を活かせる産業
- ・ 駅周辺の活性化
- ・ 駅前の子規の句碑に手を加える
- ・ 多目的に使える公園
- ・ 埋め立てた場所の活用
- ・ 空き家を改造・改築して若い家族を呼び込む

まとめ

<グループ①>

- ①現在ある地域資源の有効活用
- ②宅地開発ではなく、物産館等の利用による活性化
- ③現在ある観光資源の再構築
- ④四街道市以外の外部の市町村（地域）から人が来るような観光開発
- ⑤安全に歩ける道路整備

<グループ②>

- ①幹線道路 331 号等の早期開通
- ②JR、道路が成田空港に近いことを生かした産業誘致
- ③住宅区域の生活道路のセットバック等ルールの策定
- ④ヨッピー等コミュニティ用交通の充実

第3回地域別懇談会の結果（四街道北地域）

キャッチフレーズの実現に向けてできることを考えてみる（一部抜粋）

| | |
|--------|---|
| コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ等、児童、年配の方が活動できるような場所づくり ・ 行事等の巻き込み ・ サポート（子ども、住民を守る） ・ 地域の見守り（子ども、高齢者、外国人） |
| 交流 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 様々なイベントの開催 ・ スポーツが楽しめる場 ・ 若者と高齢者がふれあえる場、祭り、もちつき ・ 隣り近所との交流の場の確保 |
| 場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時のコミュニティ拠点 ・ 防災器具の調整 ・ 地域備蓄の共助 ・ 各自治会館に井戸の設置 ・ 集会所、倉庫などを設ける ・ 体育館等の有効活用 ・ 街路樹を増やす |
| 子育て | <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育てしやすい公園、病院、保育所、幼稚園 |
| 地産地消 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 買い物がしやすい（産直販売） ・ 東西の交通を良くしたい |
| 情報発信 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域を案内するガイドの要請 |

まとめ

<グループ①>

キャッチフレーズは、**災害に強いまち**です！
 地域のために、私たちができることは、**交流を大切にすること**です！

<グループ②>

キャッチフレーズは、**人と人のつながりを大切にす
 るまち**です！
 地域のために、私たちができることは、**子どもたちや
 住民の安全見守り活動**をします！

第1回地域別懇談会の結果（千代田地域）

四街道市や地域の良いところ・惜しいところ（一部抜粋）

いいな

<交通>

- ・ 東京へ行くのに便利
- ・ JRの駅が二つある
- ・ 四街道IC（インターチェンジ）がある
- ・ 交通網が整備されている

<地域拠点>

- ・ 人口が増えている
- ・ 街がコンパクト

<自然>

- ・ 緑地が多い
- ・ 静かで良い
- ・ しだれ桜がきれい
- ・ 自然がいっぱい

惜しい

<交通>

- ・ 道の未整備が多い
- ・ 歩道が狭く危険
- ・ 四街道駅から千代田方面の道路が少ない

<地域拠点>

- ・ 高齢者が多くなっている

<自然>

- ・ 公園の維持（草のび放題）

<土地利用>

- ・ 公共整備が不十分
- ・ 空地・空き家が多い
- ・ 働き口の誘致不足

<観光>

- ・ 観光地がない（少ない）
- ・ アクティブシニアを活用していない

<市政運営>

- ・ 若い人が住みたい政策が少ない

四街道市や地域のお気に入りのところ（一部抜粋）

- ・ 祭りが多い
- ・ 産業まつり
- ・ ふるさとまつり
- ・ 千代田調整池（イベント活用）
- ・ 緑が多い

まとめ

四街道市の特に良いところは**自然が多く、都心へのアクセスが便利**で、惜しいところは**活性化が進んでいない、若年層へのアピールが少ない**です。

私たちのお気に入りは**千代田調整池**です！

※その他の意見としては「空地・空き家の活用不足、人材の活用不足」です

第2回地域別懇談会の結果（千代田地域）

テーマごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

| | |
|----------|---|
| 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自由過ぎる土地利用を制限し里山の維持 ・ 物井・亀崎の農地の管理者不足 |
| 道路交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ みそら方面・四街道駅方面に行く道路が少なく渋滞する ・ 歩道の未整備を無くしたい（運転していて怖い） |
| 人・コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティの活性化 ・ 水田等の農地と人とのふれあい事業の推進 |
| 地域資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 昔ながらの祭りの存続、若手の育成 ・ 空き家住居解消 |
| 防犯・防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 谷津田、林の適正管理の推進（イノシシ被害） ・ 自治会における災害時体制の確立 |
| 産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ これといった産業なし（工業団地あるも規模が小さい） ・ 四街道の農産物のブランド化 |

エリアごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

- ・ 鉄道写真愛好家の利用
- ・ 水田地帯の道路を利用したサイクリングロードを作る
- ・ 鹿島川を利用した活用法を考える
- ・ 佐倉方面の道路整備
- ・ 千代田団地の二世帯化の推進
- ・ 道の駅の設置
- ・ 農業の再生
- ・ 若い人が住みたいまちを作る
- ・ 自動運転バス

まとめ

<グループ①>

- ・ **踏切の渋滞解消、周辺自治体へのアクセス道路整備（県道）**

<将来像> ①道路交通：安全な道路整備

産業：活性化（誘致・働く場）（人・コミュニティの活用）

②地域資源、水田、農地の活用

<どんなまちに> 鹿島川沿いの活用、旧線路利用促進

→サイクリング（コース整備、利用）高低差がない、余剰地活用

<グループ②>

- ・ 公共交通の再建
- ・ 道の駅設置による活性化
- ・ 自治会参加者の増加
- ・ 農業の基盤整備、スマート農業の推進
- ・ 産業の誘致

第3回地域別懇談会の結果（千代田地域）

キャッチフレーズの実現に向けてできることを考えてみる（一部抜粋）

| | |
|-----------|--|
| 自治会 | <ul style="list-style-type: none"> ・自治会に参加する ・自治会活動の見直し ・若者の協力を求める |
| 交流 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域イベントの活性化 ・新旧地区の交流の場を作る ・地域行事の見直し |
| まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> ・市のまちづくりへの積極的参加 ・自治会と行政の調整 ・地域の行事に積極的に参加する |
| 地域資産の掘り出し | <ul style="list-style-type: none"> ・空家を災害時に活用できるようにする ・各家に残る井戸の調査 ・アクティブシニアを活用して案を作る ・地域計画の策定に参加 |
| 住環境の強化 | <ul style="list-style-type: none"> ・市内の下水道施設を改修 ・「まち」の建物の「耐震化」の現状を把握する |
| 自然 | <ul style="list-style-type: none"> ・自分の山林に入る日を作る ・里山の良さをアピールする ・森林の清掃 ・田んぼダムの認知度を高める |

まとめ

<グループ①>

キャッチフレーズは、**ひとがつながるみどり豊かなまち**です！
 地域のために、私たちができることは、**住民交流（あいさつ運動、回覧）、イベント活性化**です！

<グループ②>

キャッチフレーズは、**自然を守り将来の災害に備えるまち**です！
 地域のために、私たちができることは、**自治会の活動の見直し、アクティブシニアを活用して実施案をつくる、市内の下水道施設や建物の現状を把握する、自身の山林のメンテナンス、里山のアピール**です！

第1回地域別懇談会の結果（四街道地域）

四街道市や地域の良いところ・惜しいところ（一部抜粋）

いいな

- <土地>
- ・ 空地・未開発地が多くあり将来図が描きやすい
- <駅前>
- ・ 四街道駅南口おやしき通り街路灯
- <まちのポテンシャル>
- ・ 市民のミュージカル、オペラ、子どもミュージカルが毎年開催される
 - ・ 人口が全国的減少の中、増加している
 - ・ 桜がきれい
 - ・ 商業施設や医療施設が整備されている
 - ・ ヤマモモ街路樹があっという
- <公園>
- ・ 堀込城址、堀込城
 - ・ 大きな公園・小さな公園が多い
 - ・ 近所に公園や空地があり小鳥も多い

惜しい

- <土地>
- ・ 田舎の割には地価が高い
 - ・ 30年以上も放置されている未利用地・未開発
- <駅前>
- ・ 四街道駅前の元パチンコ店のビル（古い目ざわり）
 - ・ 四街道駅南口周辺の再開発
- <道路>
- ・ 市役所前の道路いつも渋滞
- <まちのポテンシャル>
- ・ 文化的な環境が少ない
 - ・ パーティ等やるホテル等がない
- <公園>
- ・ 公園の防災対応
 - ・ 総合公園の花
- <政策>
- ・ 高齢化する農業従事者の若返り策
 - ・ 観光産業の育成でまちを豊かに

四街道市や地域のお気に入りのところ（一部抜粋）

- ・ 熊野神社の参道
- ・ 栗山ばやし香取神社
- ・ たろやまの郷
- ・ 文化センターホール
- ・ 四街道ゴルフ場（近い、安価）
- ・ 鹿渡の田んぼやホタル
- ・ 和良比小学校
- ・ わろうべの里
- ・ 皇産霊神社（はだか祭り）の伝統
- ・ 福星寺のしだれ桜

まとめ

四街道市の特に
 良いところは**自然の宝庫**で、
 惜しいところは**自然・文化環境の放置**です。
 私たちのお気に入りの**はだか祭り（伝統的な祭り）**です！

第2回地域別懇談会の結果（四街道地域）

テーマごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

| | |
|----------|--|
| 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建ぺい率の見直し ・ 土地の条件等、住むときのメリットが必要 |
| 道路交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 吉岡交差点の（渋滞）改善 ・ バス路線のルート、本数の見直し |
| 人・コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前に待ち合わせができて集える広場が欲しい ・ 文化的な人材育成 |
| 地域資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 城跡巡りができるようにする（鹿渡城） ・ ヤマモモの街路樹、ヤマモモの資源化 |
| 防犯・防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災井戸の水質検査、いざというときに使えるように |
| 産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 日大グラウンドの隣の空地に企業誘致 ・ パチンコABC跡地に商業施設を誘致する |

エリアごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

- ・ 大規模な商業施設は近隣への都市を利用して住み良いまちをめざす
- ・ 駅が「市の顔」になる、駅前がより良くなると嬉しい
- ・ コンパクトシティとしてやっていく
- ・ 閑静な住宅街
- ・ はだか祭りを全国的に有名な祭りとしてPRする
- ・ 今の落ち着いた住宅地を守りたい
- ・ 美しが丘近隣公園の池をきれいに整備する

まとめ

今の閑静な住宅地→守っていきたい
（駅周辺、駅前）を（ちょうど良い、いい加減）に（開発、活性化）

第3回地域別懇談会の結果（四街道地域）

キャッチフレーズの実現に向けてできることを考えてみる（一部抜粋）

| | |
|---------|---|
| 体制づくり | <ul style="list-style-type: none"> ・市の縦割り体制（司令塔づくり、子どもの教育等） ・町内会の組織替え、希望者、有志、ボランティア等活用 ・市行政のネックを明らかにして対策を公募する ・人と人がつながることを進める、個の輝きを増す ・自治会等の地域運動に対する支援強化（非加入者に対する条例等） |
| 自然・環境 | <ul style="list-style-type: none"> ・今までのようにおいしい水の供給 ・家庭菜園をする人を増やす ・公園に花木の菊を植えていく、花桃、紅葉 ・空き地（特に農耕荒地）の利用促進→美化運動 |
| 地域の支え合い | <ul style="list-style-type: none"> ・地域愛が生まれる環境づくり→子どもの福祉、居住の安心 ・地域の支え合い |
| 教育・文化 | <ul style="list-style-type: none"> ・小ホールや音楽、美術ギャラリーが駅近にあれば市民や他市が集まってくる ・史跡の軍都跡を保存して広める部署が欲しい ・市民組織として福祉老人向けだけでなく、子ども、若年者向けの自主組織を市が提案して欲しい ・教育委員会への働きかけがやれる人、ミュージカル、オペラ ・文化、コミュニティを作り出す ・児童、生徒の学校以外のつながり強化（スポーツ団体、文化団体等） |
| 場所づくり | <ul style="list-style-type: none"> ・駅前（特に南口）の顔づくり（若者に全く魅力のない風景を早期改善） ・聖地づくり（例 障害者、軍都、文化（落語）、歴史（縄文）） ・活性化→若返りするための支援、住居改築 |
| 防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難場所としての防災公園整備 ・災害時の給水施設、防災井戸の整備 ・災害対策、子ども、青年、壮年、高齢者が参加する組織づくり |

まとめ

キャッチフレーズは、**全世代（若い人～高齢者）が住みつづけられる優しくて活力あるまち**です！

地域のために、私たちができることは、**市と役割分担しての地域、人の支え合い、体制づくり、場所づくり**です！

第1回地域別懇談会の結果（四街道西地域）

四街道市や地域の良いところ・惜しいところ（一部抜粋）

いいな

<高齢者>

- ・ 高齢者の繋がり（80歳以上）が強く楽しく過ごしている

<コミュニティ>

- ・ 子ども医療費助成

<利便性>

- ・ 都心まで通勤1時間圏内
- ・ 学校近くに本屋や勉強できるカフェがあり、友達と帰りに寄れるところがあって便利
- ・ 学校が駅に近くて通いやすい

<公共交通>

- ・ 公共交通が整っている
- ・ ヨッピーがあるのは良い

<災害>

- ・ 割合に自然災害が少ない

<自然環境>

- ・ 静かなところ
- ・ 変わらぬ自然

惜しい

<高齢者>

- ・ 高齢者施設が少ない

<コミュニティ>

- ・ 地区内の人が減少
- ・ 団地が高齢化により空き家が増加して防犯上問題

<利便性>

- ・ イベントができるようなホール（公民館）がない

<公共交通>

- ・ ヨッピーの利用
- ・ 駅前広場での喫煙所は相応しくない

<災害>

- ・ 防火用水地が草ぼうぼう

<自然環境>

- ・ 解体業等が多く騒音がひどい
- ・ ヤードが多い
- ・ 農業をどう残すか

四街道市や地域のお気に入りのところ（一部抜粋）

- ・ もねの里
- ・ イトーヨーカドー（ご飯とか充実しているため）
- ・ 中央公園
- ・ 駅（きれいであるため）
- ・ 美しが丘
- ・ 総合公園
- ・ ゲンコツ山のためきさん、ちゃつみ、あんたがたどこさのイス3つ（公園）

まとめ

四街道市の特に良いところは**自然災害が少ない**で、惜しいところは**農地が減り、ヤード増**です。私たちがのお気に入りの**商業施設**です！

第2回地域別懇談会の結果（四街道西地域）

テーマごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

| | |
|----------|---|
| 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域を外す ・ ヤードをなくし緑地としての景観とする |
| 道路交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 児童の通学の安全を守るために時間帯を設けて通行止め ・ 現在の地区内の道路が狭く大変 |
| 人・コミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家を利用して、地域のコミュニケーションの場所を作る ・ 外国人を受け入れる |
| 地域資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 特産物のPRを推進してブランド化する ・ ふるさと納税を生かした返礼品の発掘 |
| 防犯・防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 治安に対する自治体のつながり ・ 放棄地の整備 |
| 産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域を外し活気がある産業が入ってきて欲しい ・ 農作物加工施設等 |

エリアごとにどんなまちにしたいか考えてみる（一部抜粋）

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 街灯増 ・ 放棄地の利用 ・ 直売所（房の駅2号店） ・ 交番設置 ・ データセンター企業 ・ ヤードをなくす | <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業従事希望者の誘致 ・ 市管理の貸農地 ・ 道路に小さい山（ハンプ）を作る ・ 大学の誘致 ・ 道路拡幅 ・ 道路表示 |
|--|---|

まとめ

<グループ①>

- ・ 駅前、高架橋化（上にコミュニティ広場、下にバスターミナル、地下駐車場）
- ・ 交通の利便性強化（高齢化への対応）、マイクロバスを市中に走らせる
- ・ イベント等ができる開けた場所（四街道の良さをアピール）

<グループ②>

- ・ 道路整備（ハンプ、拡幅、街灯増、道路作り直し）
- ・ 農作物加工施設
- ・ 大学の誘致、データセンター誘致
- ・ ヤードをなくす
- ・ 農業従事希望者の誘致

第3回地域別懇談会の結果（四街道西地域）

キャッチフレーズの実現に向けてできることを考えてみる（一部抜粋）

| | |
|-------|---|
| 人 | <ul style="list-style-type: none"> 産業まつりでPR活動、アンケート 挨拶を交わすまちを作る 楽しく暮らすまちを作る ボランティア活動の拡充 元気に安心して暮らせるまちを作る 高齢者の知識、経験を活用する 近所付き合い |
| 施設利用 | <ul style="list-style-type: none"> 利用率の低い広場を自由に使えるようにする 公民館の老朽化等の建替え時に、近隣住民が利用できる娯楽施設を考慮する |
| 市への要望 | <ul style="list-style-type: none"> ゴミゼロ、年2回復活 避難所の拡大 市と各地区の定期懇談会の実施、1回/年 |
| 道路 | <ul style="list-style-type: none"> 道路に接する建物の新築・改築時はセットバックを厳守する 道路幅が狭い、通学路は時間規制により通行止めを実施する 交差点には右折車線を |

まとめ

キャッチフレーズは、**安心・安全（道路）**で**自然（農）**と**人が交流（土地利用）**するまちです！

地域のために、私たちができることは、**人と交流すること**です！

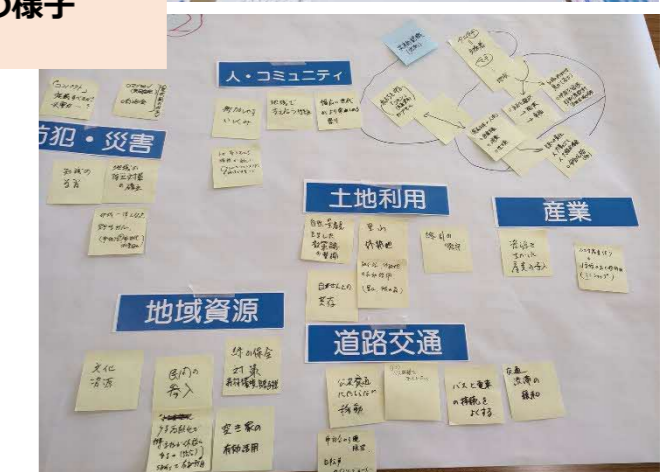
懇談会の様子



話し合いの様子



発表の様子



まち歩きのカイ概要 (5 地域共通)

【テーマ】
四街道駅周辺の良いところ・惜しいところを探そう！

【目的】
まち歩きをしながら、四街道駅周辺の良いところ・惜しいところを出し合い、市民目線の駅周辺に対する認識を共有します。

【まち歩き】
まち歩きルートマップを参加者に配り、実際に駅周辺を周りながら「良いな」「惜しい」と感じる場所の写真を撮りました。



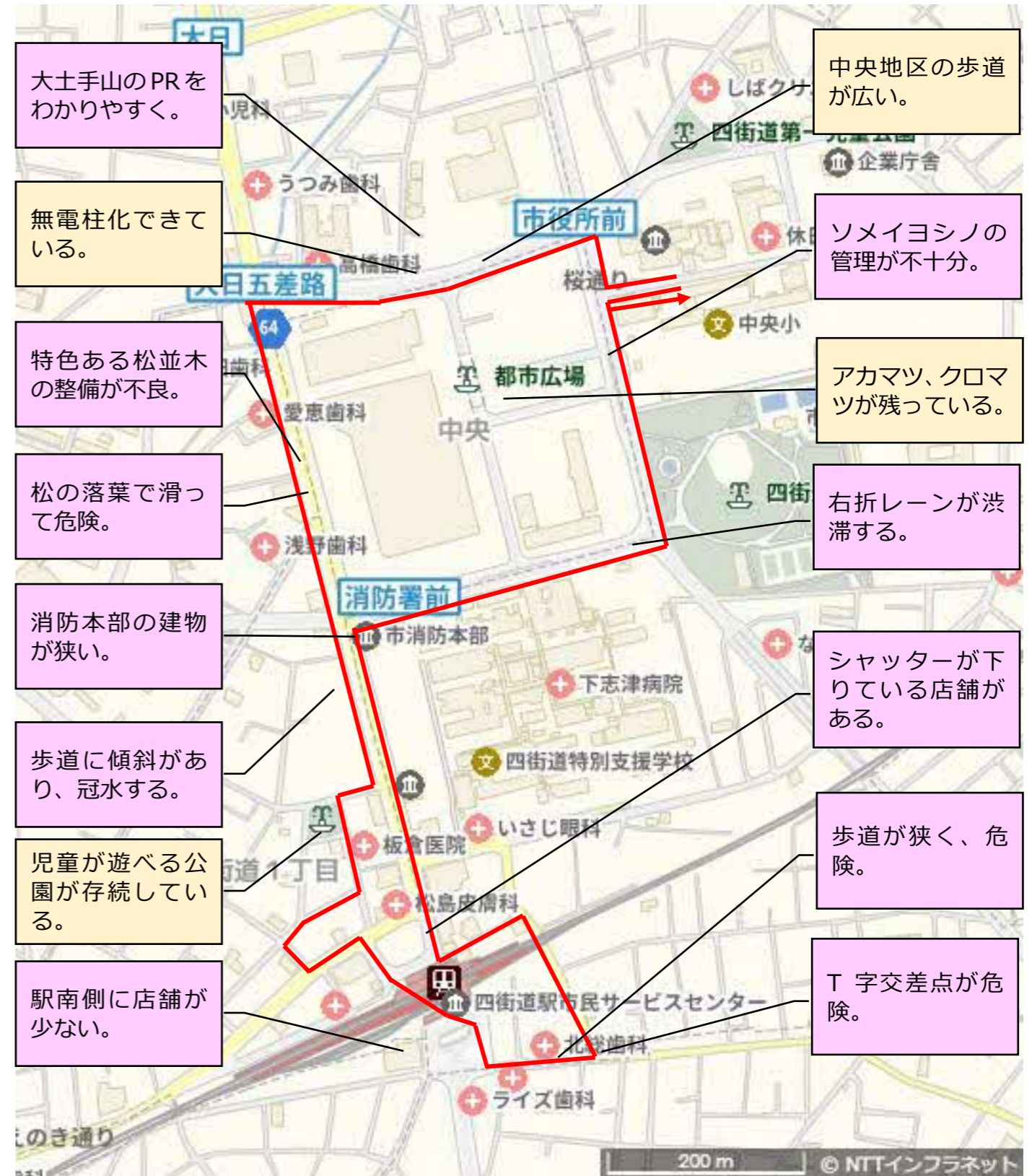
まち歩きの様子



参加者が撮影した写真



四街道駅周辺の良いところ・惜しいところ (一部抜粋)



... 良いところ
 ... 惜しいところ
 まち歩きルート

**四街道市
都市計画マスタープラン
(案)**

令和6年4月現在

四街道市

目次

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 序章 はじめに | 1 |
| 1. 都市計画マスタープランの役割と位置付け | 1 |
| 2. 四街道市都市計画マスタープランの策定について | 2 |
| 第1章 四街道市の概況と課題 | 5 |
| 1. まちづくりの概況 | 5 |
| (1) 地域特性 | 5 |
| (2) 人口に関する動向 | 6 |
| (3) 産業に関する動向 | 9 |
| (4) 土地利用に関する動向 | 11 |
| (5) 市街地整備に関する動向 | 12 |
| (6) 道路・交通 | 13 |
| (7) その他都市基盤 | 15 |
| (8) 自然環境 | 16 |
| (9) 都市災害 | 16 |
| 2. 関連計画 | 17 |
| 3. まちづくりを取り巻く社会情勢 | 20 |
| 4. 市民・企業意向 | 26 |
| (1) 市民向けアンケート調査 | 26 |
| (2) 企業向けアンケート調査 | 29 |
| 5. まちづくりの課題 | 30 |
| 第2章 全体構想 | 36 |
| 1. めざすべき都市像 | 36 |
| (1) まちづくりの理念と目標 | 36 |
| (2) 基本的な方針 | 37 |
| (3) 将来人口の見通し | 40 |
| (4) まちの将来都市構造 | 41 |
| 2. 都市整備の方針 | 44 |
| (1) 土地利用の方針 | 44 |
| (2) 市街地整備の方針 | 47 |
| (3) 道路交通整備の方針 | 50 |
| (4) 公園緑地整備の方針 | 56 |
| (5) その他都市施設整備の方針 | 58 |
| (6) 景観形成の方針 | 60 |
| (7) 防災・減災の方針 | 61 |
| (8) 自然環境保全の方針 | 64 |
| (9) 全体構想図 | 66 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 第3章 地域別構想 | 68 |
| 1. 地域の設定 | 68 |
| 2. 四街道地域 | 69 |
| 3. 四街道北地域 | 70 |
| 4. 四街道西地域 | 71 |
| 5. 千代田地域 | 71 |
| 6. 旭地域 | 71 |
| 第4章 実現化に向けて | 72 |
| 参考資料 | 75 |
| 1. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定の経緯 | 76 |
| 2. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定委員会委員名簿 | 76 |
| 3. 現況データの補足 | 76 |
| 4. まちづくり関連用語集 | 76 |

「第3章 地域別構想」以降は
令和6年度検討

序章

はじめに

序章 はじめに

1. 都市計画マスタープランの役割と位置付け

都市計画マスタープランの役割

■都市計画マスタープランとは

都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市町村がその創意工夫の下に、市民の意見を反映し、都市の将来のあるべき姿やまちづくりの基本的な方針を定めるものです。また、個別具体の都市計画は都市計画マスタープランに即して決定・変更されます。

■本市における都市計画マスタープラン

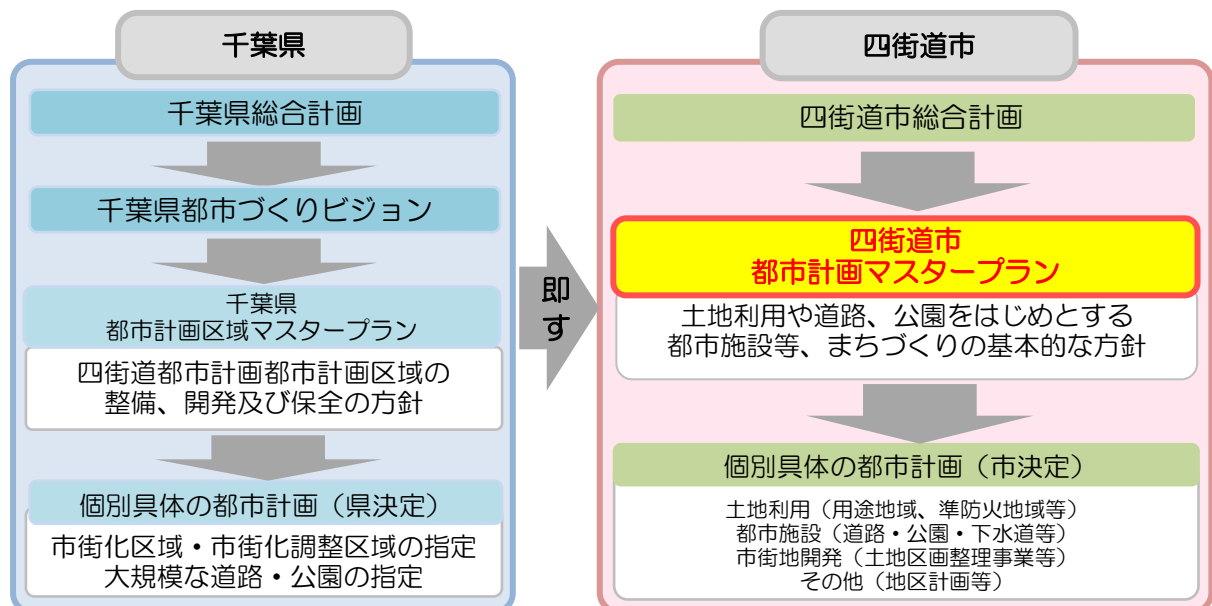
千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が策定した四街道市総合計画（2004（平成 16）年）の内容と整合を図りながら、本市における都市計画に関する基本的な方針を長期的・総合的な視点で示すとともに、市民主体のまちづくりを推進していくため、2006（平成 18）年 12 月に「四街道市都市マスタープラン」を策定しました。策定してからまもなく 20 年が経過します。

この間、県や本市で見直しが行われた方針や新たに策定された計画があり、「四街道市都市マスタープラン」策定後の状況は変化しています。

今後は、国・県・本市における都市計画の方針や計画等との整合性を図りながら、本市を取り巻く様々な課題や環境の変化を適切に捉え、持続可能な都市をめざし、都市全体の総合的かつ一体的なまちづくりの基本的な方針となる「四街道市都市計画マスタープラン」を新たに策定します。

四街道市都市計画マスタープランの位置付け

本市のまちづくり等に関連する計画の中で、次のように位置付けられます。

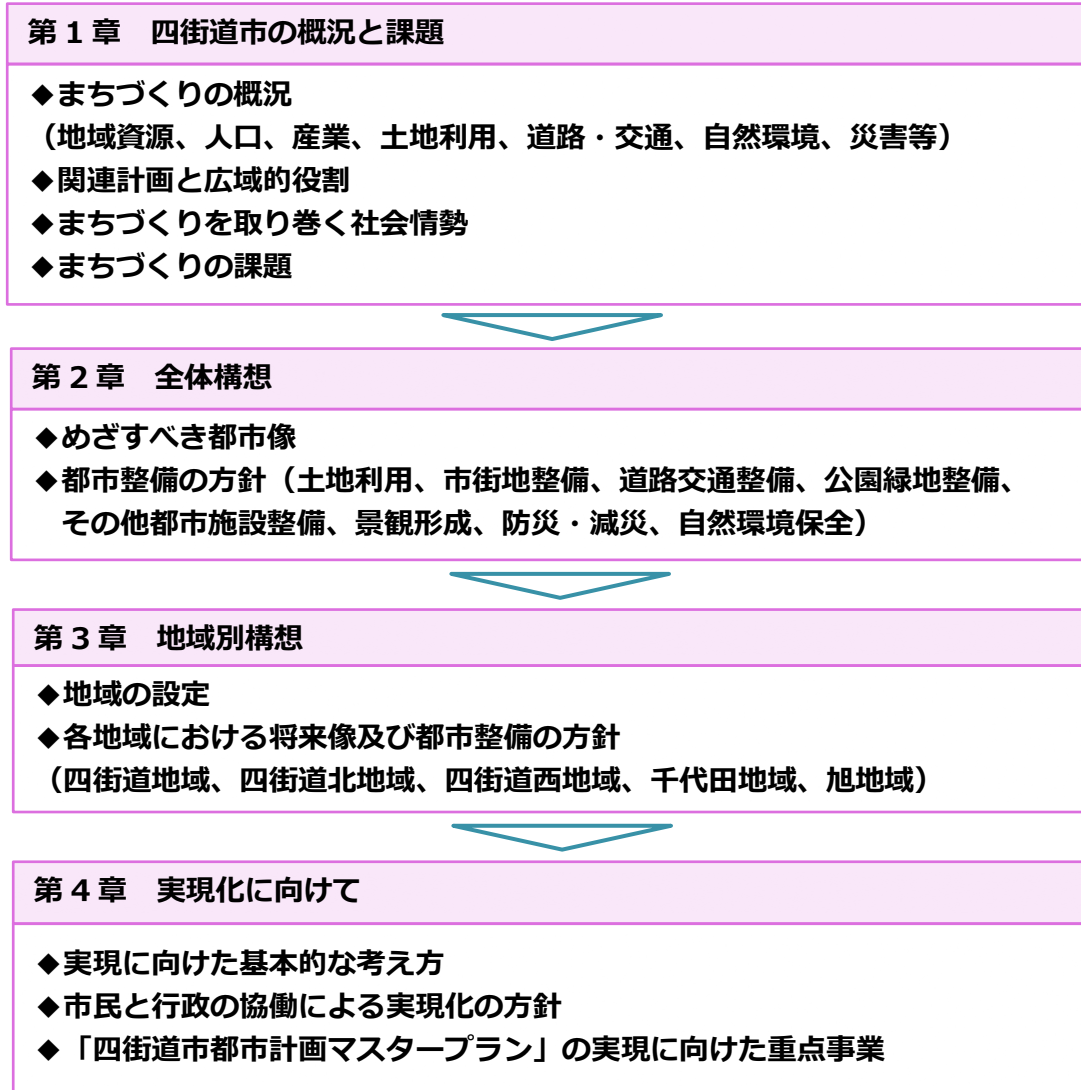


2. 四街道市都市計画マスタープランの策定について

計画の構成内容

本計画は、大きく「全体構想」、「地域別構想」、「実現化に向けて」の3つで構成しています。

四街道市都市計画マスタープランの構成



計画の目標年次

都市計画は計画本来の継続性や他の施策との相互調整・一体性を勘案しながら進める必要があるため、中長期的なビジョンと継続的な取り組みが必要です。

このため、20年後の都市の姿を見据え、次のとおり目標年次を設定します。

目標年次 2045（令和27）年

なお、当計画については、市総合計画に合わせ5年ごとに点検し、必要に応じて当計画の見直しを行います。

策定に当たっての基本的な考え方

策定に当たっては、以下の基本的な考え方に基づき進めていきます。

■都市の将来像やまちづくり方針の設定

社会的背景や都市の現状課題を踏まえ、都市の将来像を明確にし、地域の主体性と創意工夫の下、市の発展に寄与する未来志向の計画とします。

■上位計画や関連計画との整合性

「四街道市総合計画」、「都市計画区域マスタープラン」等の上位計画との整合性や分野別の行政計画との連携に十分配慮しながら、本市の強みを生かした計画とします。

■前回の四街道市都市マスタープランの課題等

2006（平成 18）年に策定された「四街道市都市マスタープラン」の課題や都市計画基礎調査の分析・評価を踏まえ、新たな都市計画マスタープランの策定を行います。

■市民等意見の反映

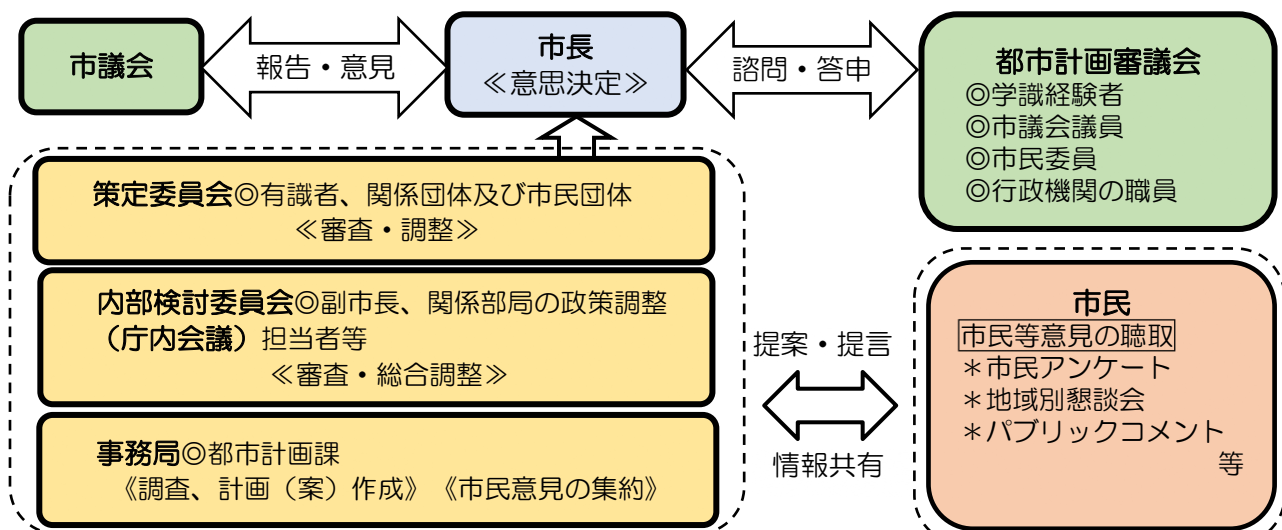
策定過程においては、若年層から高齢者まで、また地域的な隔たりがないよう、市民アンケートや地域別懇談会（ワークショップ）等を通じて様々な意見を伺い、それらを参考とした計画とします。

■有識者等の知識や経験を結集

庁内関係部局による庁内会議、有識者や市民が参画する策定委員会、都市計画審議会による策定体制の下、計画づくりに携わる関係者の知識や経験を結集した計画とします。

策定のプロセス

都市計画マスタープランの策定に当たっては、四街道市総合計画や分野別の行政計画と調整を図りながら基本的な方針を定めていく必要があるため、庁内会議や策定委員会での審議や調整、四街道市都市計画審議会へ諮問した上で進めます。



第1章

四街道市の概況と課題

第1章 四街道市の概況と課題

1. まちづくりの概況

(1) 地域特性

成田国際空港・首都東京へのアクセス性の高い立地

本市は千葉県の北部、印旛地域に属し、成田国際空港へは25km、首都東京へは40km圏に位置しています。

面積は34.52km²、周辺を千葉市、佐倉市に囲まれた東西約7km、南北約9kmの都市です。

成田国際空港や千葉港、幕張新都心に近接する地理的条件に加え、みどり豊かな自然環境に恵まれた地域です。



市の位置

出典：四街道市ホームページ

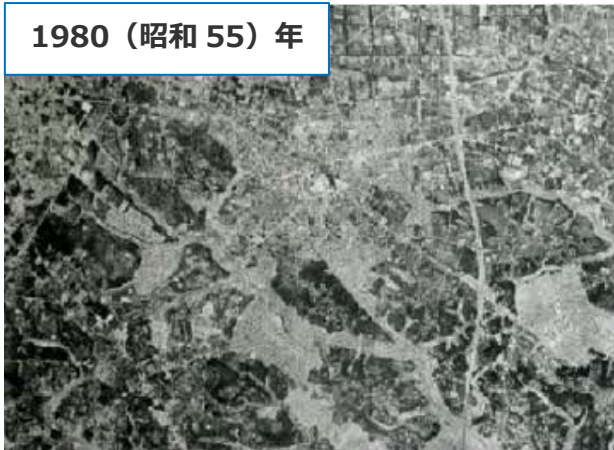
首都圏のベッドタウンとして発展してきたまち

1840（天保11）年に佐倉藩の火薬場（大砲射撃場）として選ばれ、大砲射撃演習の訓練が始まった1873（明治6）年に、現在の四街道市役所北西の場所を大土手山（別称ルボン山）として改修しました。1894（明治27）年には市川から千葉経由で佐倉まで鉄道が開通し、四街道駅も開設されました。

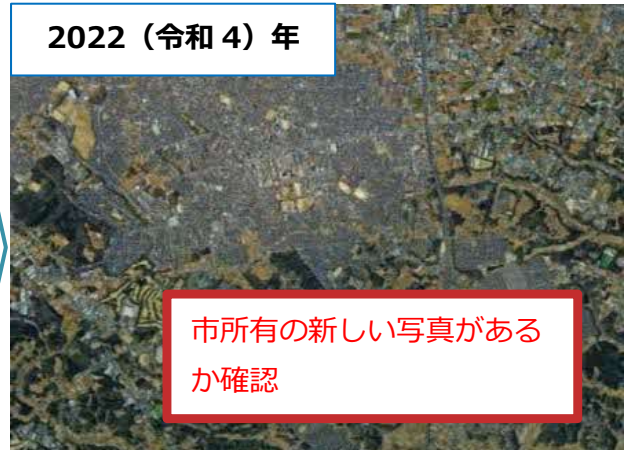
1965（昭和40）年頃から旭ヶ丘、千代田団地、みそら団地等の大型団地が誕生し、首都圏のベッドタウンとして急速に人口が増加するとともに、自然と都市機能が調和したまちとして成長してきました。1981（昭和56）年4月に市制施行によって「四街道市」が誕生し、現在に至ります。

市街地形成の様子（航空写真）

1980（昭和55）年



2022（令和4）年



市所有の新しい写真があるか確認

出典：市制施行30周年記念誌「四街道の歴史」（左）、Google航空写真（右）

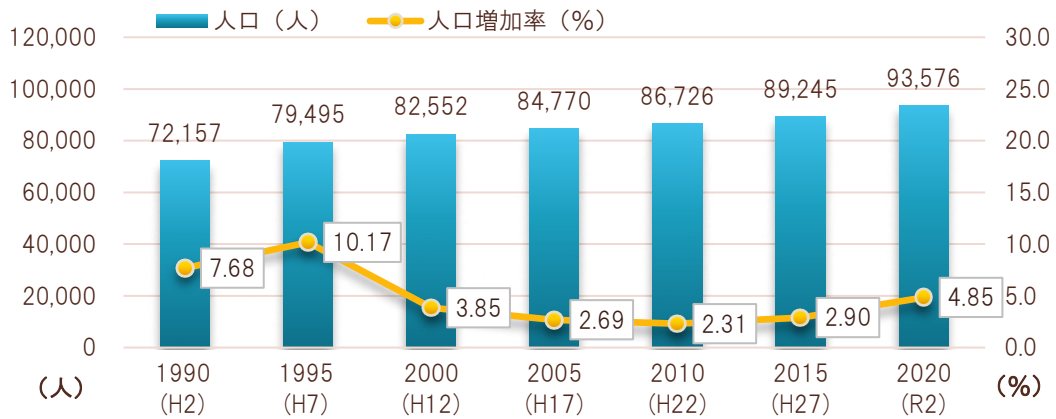
(2) 人口に関する動向

人口増加は続くものの、少子高齢化は進展

市の人口は2020（令和2）年時点で約9.4万人であり、国勢調査によると継続的に増加しています。

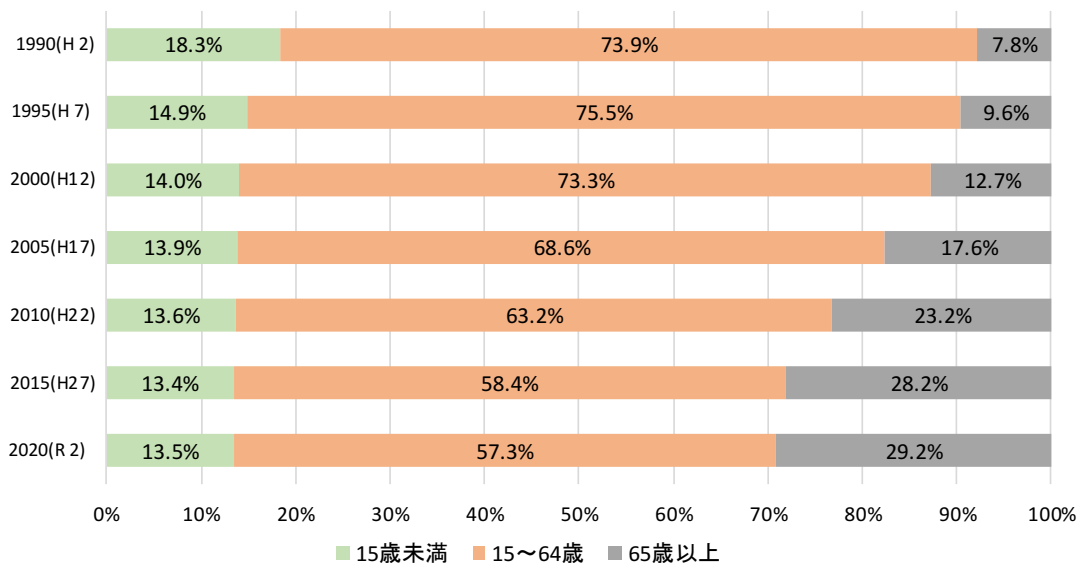
人口の推移や年齢3区分別人口割合のグラフをみると、人口が増加傾向にある中、生産年齢人口（15～64歳）は1995（平成7）年をピークに減少に転じています。年少人口（0～14歳）も減少傾向にありましたが、近年は横ばいが続いています。一方、65歳以上の高齢者人口は年々増加しており、2020（令和2）年の高齢化率は29.2%に達しています。

また、「四街道市人口ビジョン」では将来的な人口見通しを示しており、平成27（2015）年と同程度の人口を維持することをめざし、令和42（2060）年に約90,000人を目標としています。なお、本計画の最終目標年次の令和27（2045）年では、目標人口を約9.2万人としています。



人口の推移

出典：各年国勢調査



年齢3区分別人口割合の推移

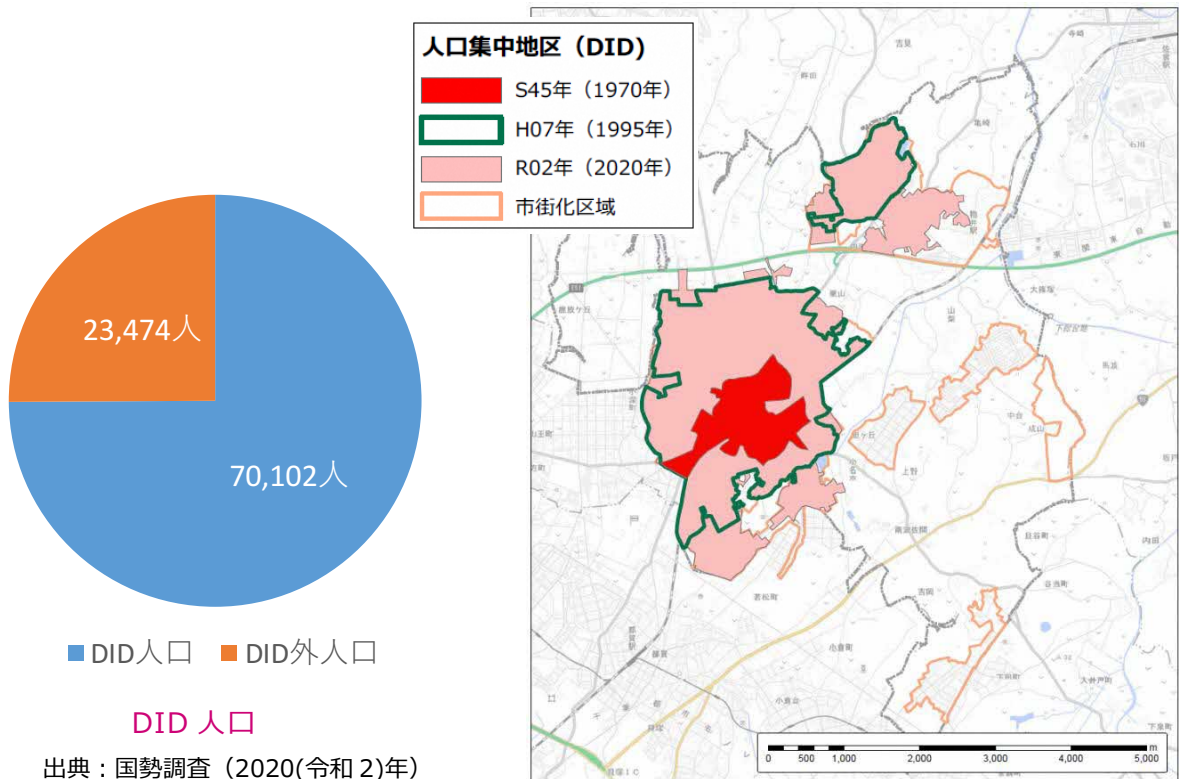
出典：各年国勢調査

市街化区域内に人口が集中した都市構造

DID（人口集中地区）内の人口は、2020（令和2）年で約7万人であり、総人口の7割を占めています。

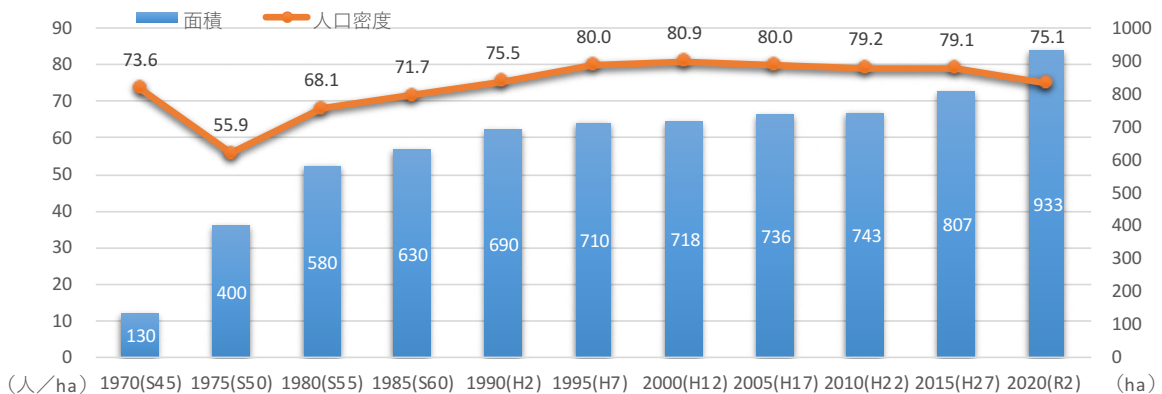
DID面積は、1970（昭和45）年では四街道駅周辺の130haでしたが、2020（令和2）年には933haとなり、市街化区域の8割近くを占めています。

2020（令和2）年のDIDの人口密度は75.1人/haであり、近年は減少傾向にあるものの、DIDを設定する人口密度基準である40人/haを大きく上回っていることから、市街化区域内に人口が集中した都市構造であると考えられます。



DIDの変遷

出典：各年国勢調査



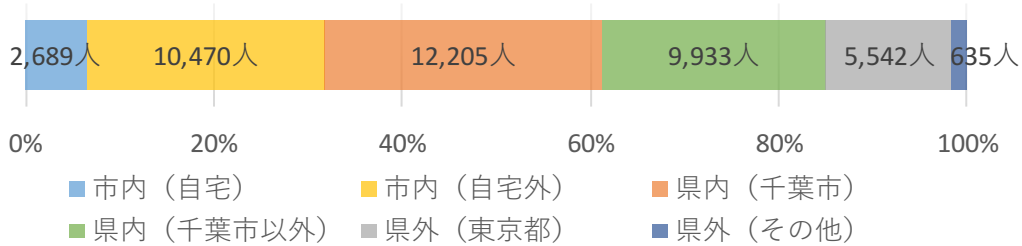
DID 面積と人口密度の推移

出典：各年国勢調査

通勤・通学流動は市外への大幅な流出超過

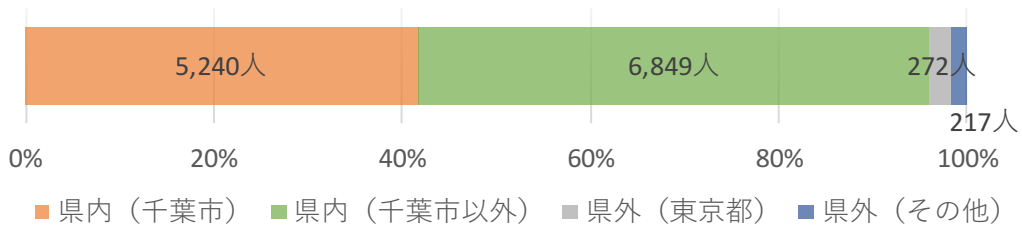
市内に常住する通勤・通学者41,474人のうち、市内に通勤・通学するのは自宅からが2,689人、自宅外からが10,470人で約3割となっています。市外への通勤・通学者は、千葉市から12,205人、千葉市以外の県内各市町村に9,933人、東京都に5,542人となっています。

一方、市外から四街道市に流入している人口は12,578人であり、大幅な流出超過となっています。内訳は、千葉市5,240人、県内（千葉市以外）6,849人となっています。



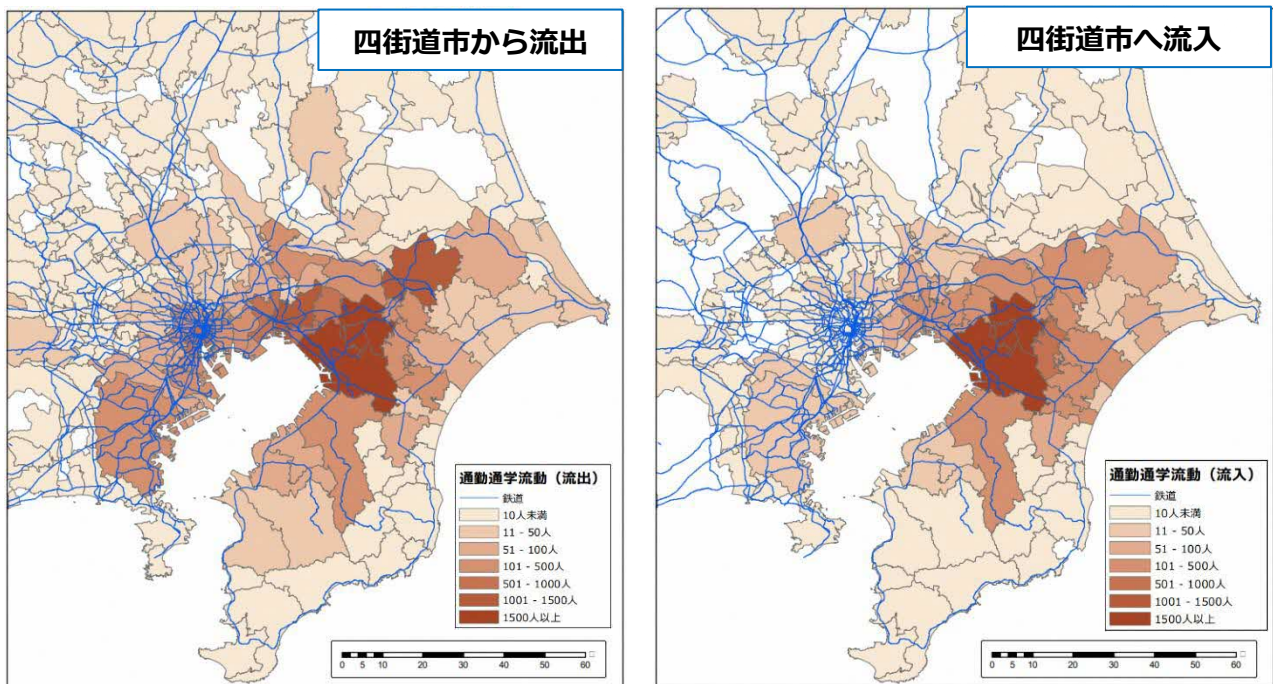
市内に常住する通勤・通学者の通勤・通学先

出典：国勢調査（2020(令和2)年）



市外からの通勤・通学者の居住地

出典：国勢調査（2020(令和2)年）



通勤通学者の流入・流出分布

出典：国勢調査（2020(令和2)年）

(3) 産業に関する動向

事業所数及び従事者数ともに第3次産業の割合が高い

事業所数及び従事者数ともに、第3次産業の割合が高くなっています。

事業所数は減少傾向にあります。2021（令和3）年では、第2次産業の事業所数を除き、増加しています。

従事者数は増減を繰り返していますが、2021（令和3）年では増加しています。

産業（大分類）別事業所数及び従事者数の推移

| 区分 | | 2010(H22) | 2012(H24) | 2015(H26) | 2016(H28) | 2021(R3) | 対前年比 |
|------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| 事業所数 | 総数 | 2,555 | 2,423 | 2,496 | 2,307 | 2,364 | 102.5% |
| | 第1次産業 | 5 | 6 | 9 | 8 | 12 | 150.0% |
| | 第2次産業 | 489 | 456 | 445 | 408 | 383 | 93.9% |
| | 第3次産業 | 2,061 | 1,961 | 2,042 | 1,891 | 1,969 | 104.1% |
| 従業者数 | 総数 | 23,303 | 21,124 | 24,596 | 22,166 | 24,753 | 111.7% |
| | 第1次産業 | 28 | 48 | 67 | 62 | 89 | 143.5% |
| | 第2次産業 | 3,822 | 3,730 | 3,444 | 3,003 | 3,057 | 101.8% |
| | 第3次産業 | 19,453 | 17,346 | 21,085 | 19,101 | 21,607 | 113.1% |

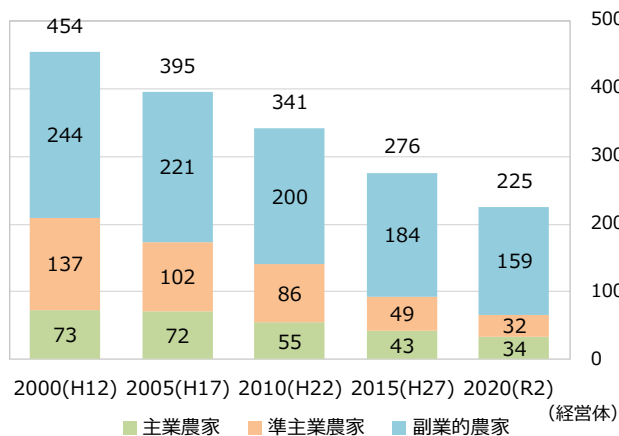
出典：四街道市統計書（令和4年版）

減少する農家数・経営耕地面積

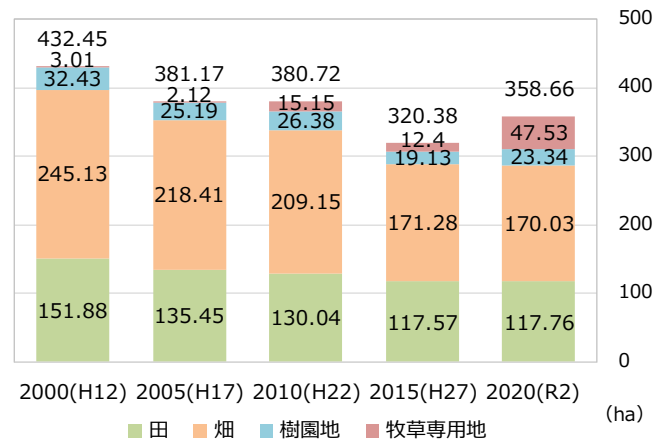
市内の農業は、冬は暖かく夏は涼しい温暖な気候条件の下で、みどり豊かな土地資源に恵まれ、都市近郊農業の形態を保持しつつ様々な農産物が生産されてきました。

しかし、2000（平成12）年と比較すると2020（令和2）年の農家数は約半数になっており、生産者の高齢化や後継者不足等によって減少しています。

経営耕地面積についても減少傾向にありましたが、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけてやや増加しています。



農家数の推移



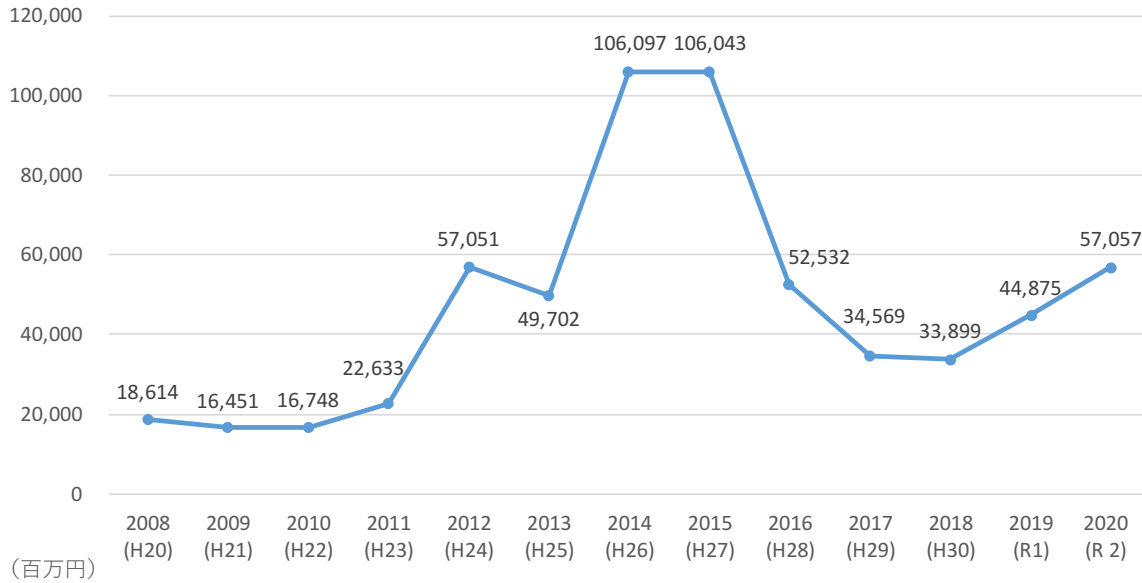
経営耕地面積の推移

出典：四街道市統計書（令和4年版）

企業立地の促進

工業は、物井駅周辺地区、鷹の台地区を中心に工業機能が集積しています。
 製造品出荷額等は平成 26（2014）年をピークに減少傾向にあります。近年は増加に転じています。

本市では、戦略的な企業立地促進を図るため「四街道市企業立地促進基本方針」、「四街道市企業立地促進事業補助金交付要綱」を施行し、この助成制度を運用しながら市外からの立地企業、地元企業の事業活動を支援しています。

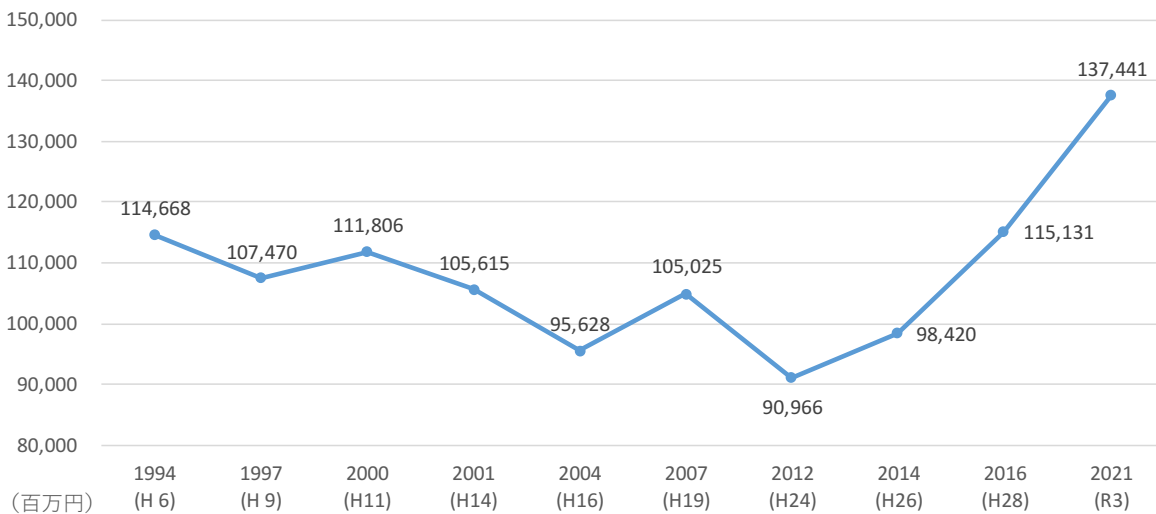


製造品出荷額等の推移

資料：工業統計調査、経済センサス-活動調査

小売業を中心とした商業

商業は、四街道駅周辺及び物井駅周辺に商業施設が多く立地しています。
 商品販売額は減少傾向にありましたが、平成 26（2014）年に増加に転じています。



商品販売額の推移(小売、卸売計)

資料：商業統計調査、経済センサス-活動調査

(4) 土地利用に関する動向

四街道駅・物井駅周辺に住宅・商業用地が多く、周辺にみどりが広がる

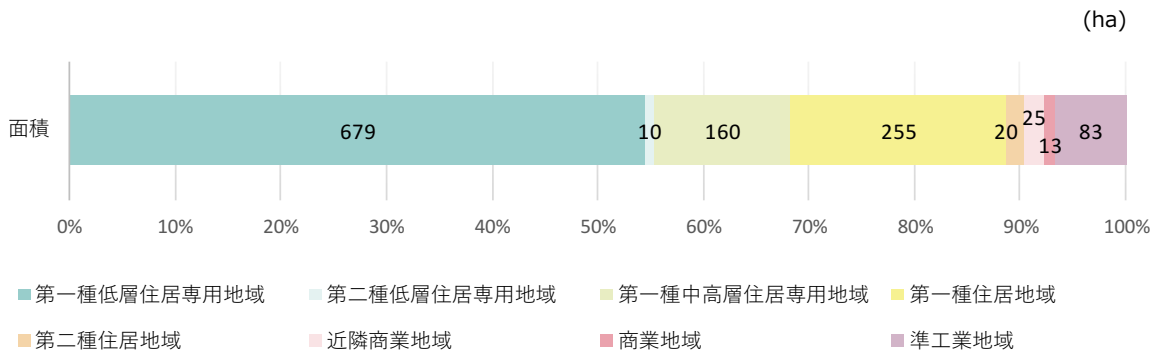
市域の全域が都市計画区域に指定されており、そのうち約35%(1,245ha)が市街化区域、残りの約65%(2,225ha)が市街化調整区域となっています。

古くからある既成市街地を中心として郊外に土地区画整理事業や開発が行われた土地が点在しており、市街化区域内の用途地域の内訳は、住居系が54%、商業系が約6%、工業系が約3%となっています。総人口の約9割が市街化区域に居住し、市街化区域に人口が集中した構造となっています。

市街化区域内の土地利用の現況は、住宅用地が629ha、商業用地が79ha、工業用地が14haと都市的土地利用が約6割を占めています。

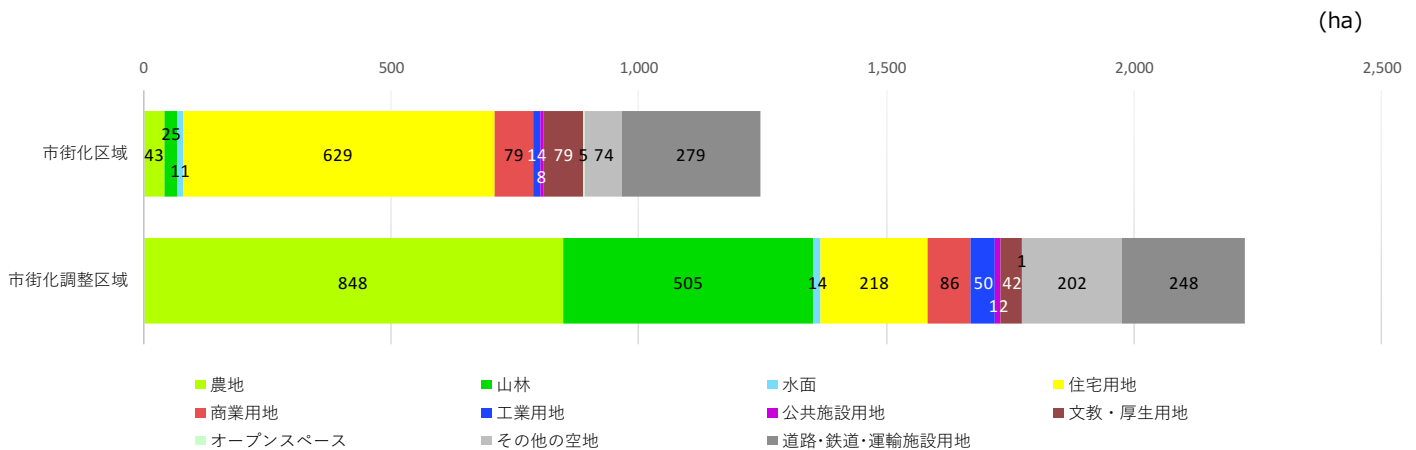
市街化調整区域は、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」における農業振興地域に指定されており、農地が52%を占めています。

市街化調整区域の土地利用の現況は、農地が848ha、山林が505haと自然的土地利用が約6割を占めています。



用途地域の構成

出典：令和4年都市計画現況調査



市街化区域及び市街化調整区域の土地利用の現況構成

出典：令和3年度都市計画基礎調査(2023(令和5)年)

(5) 市街地整備に関する動向

四街道駅周辺での拠点整備と郊外における計画的な居住地整備

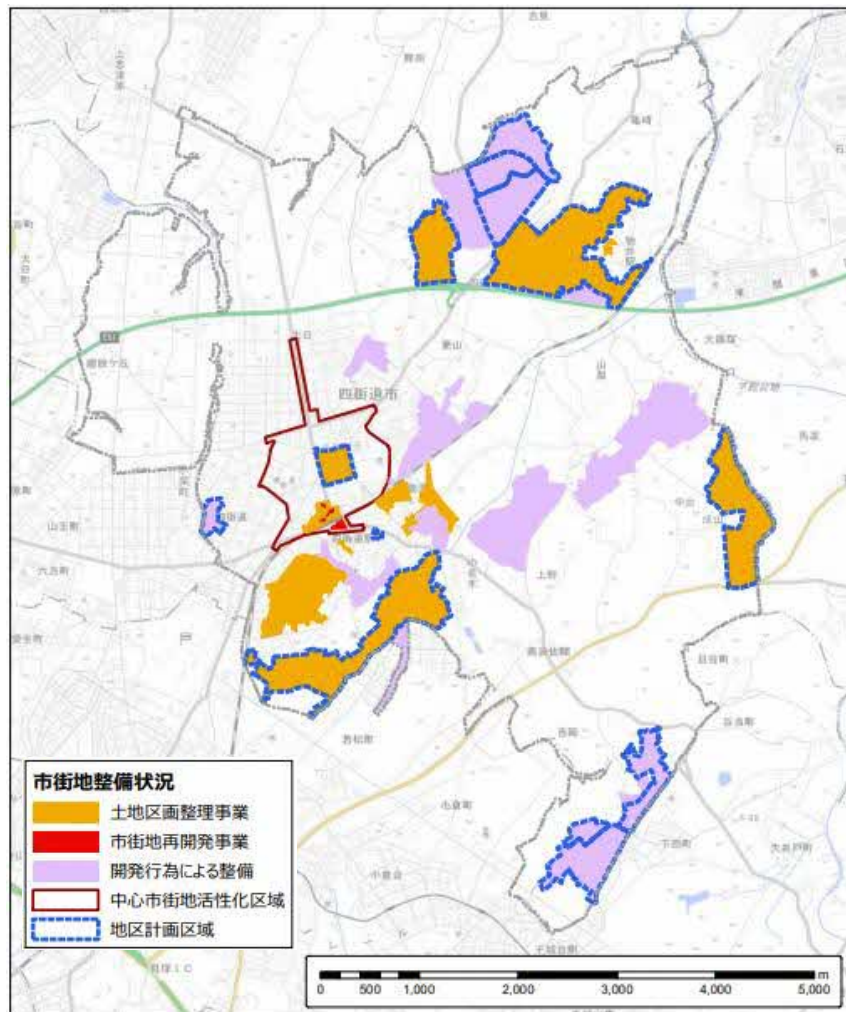
土地区画整理事業は、1965（昭和40）年に鹿渡地区（現在の「みのり町」）で組合施行により着手され、市内ではその後も市、公社、公団及び組合が事業主体となって事業を実施しており、完了及び整備中の地区は13カ所331haあります。

四街道駅北口では市街地再開発事業が実施され、四街道市の玄関口としてふさわしい、賑わいと活力のある中心市街地の改善及び都市基盤の強化が図られています。

四街道駅南口地区については、市街地再開発事業等を活用した市街地整備について調査・研究された経緯があります。

地区計画は市内13地区（402.19ha）で定められ、そのうち7地区は土地区画整理事業により整備された良好な居住環境保全を目的としています。

中央地区（「四街道都市核北地区」から名称変更）では、市の中心地区としてふさわしい複合施設の計画的な誘致を目的とした地区計画が定められています。



市街地整備状況

出典：令和3年度 都市計画基礎調査

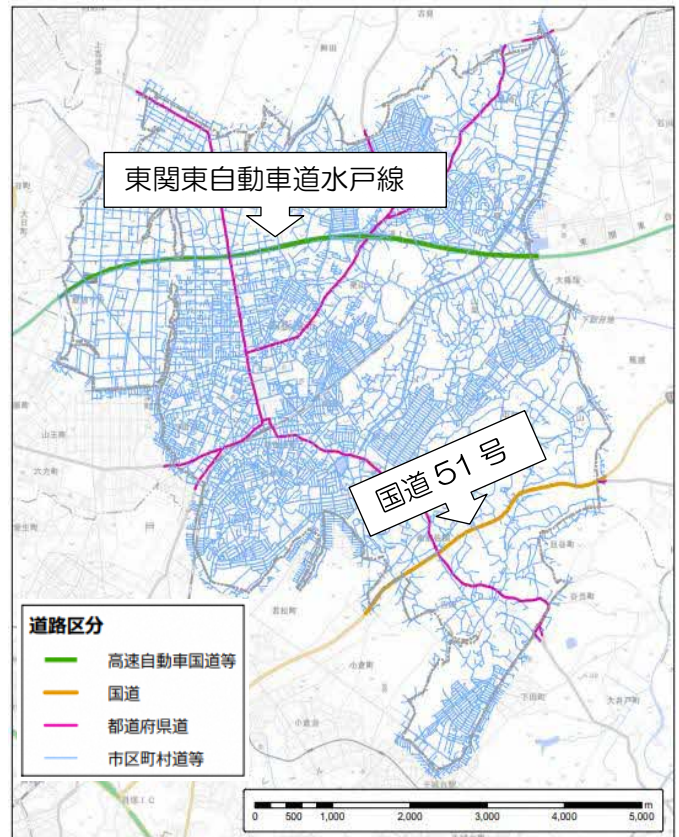
(6) 道路・交通

利便性の高い道路ネットワーク

本市の北部には東西に東関東自動車道水戸線が通っており、四街道インターチェンジから市役所までは約2km、四街道駅までは約3kmの位置にあります。

本市及び周辺の広域的な幹線道路としては、国道16号が市外西側を南北に通り、千葉市及び木更津市方面と埼玉及び東京方面を結んでいます。

また、国道51号が市内南部を通り、千葉市と成田市及び茨城方面を結んでいます。それに交差するように主要地方道浜野・四街道・長沼線が通り、JR総武本線と平行に主要地方道千葉・臼井・印西線が通っています。



道路網図

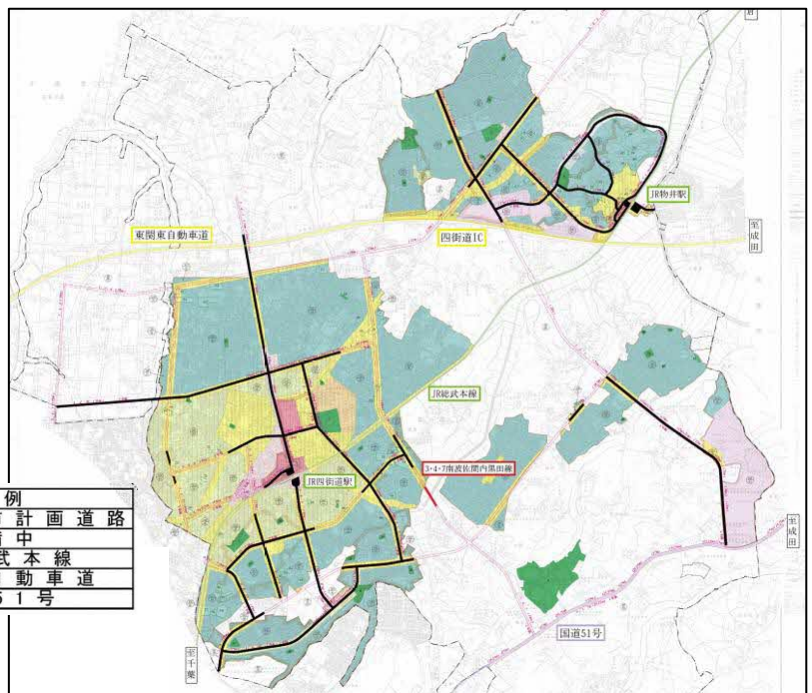
出典：四街道行政情報マップ

長期未整備路線のある都市計画道路

都市計画道路は23路線、総延長は約50.02kmとなっています。総延長に対し整備済延長は26.127kmであり、52.23%の整備率となっています。

3・3・23号国道51号を除く22路線については、都市計画道路整備プログラムにより整備予定路線を定めています。

| 凡 | 例 |
|----|-----------|
| 黒線 | 整備済都市計画道路 |
| 赤線 | 整備中 |
| 緑線 | JR総武本線 |
| 黄線 | 東関東自動車道 |
| 青線 | 国道51号 |



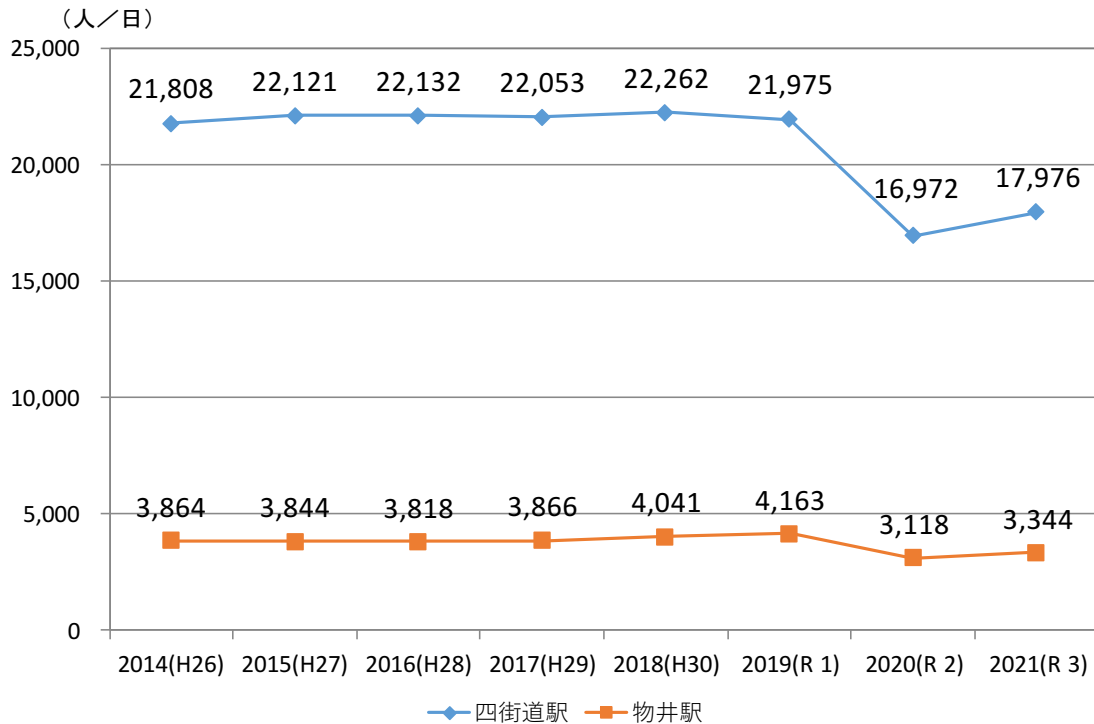
都市計画道路整備状況図
(令和4年3月末現在)

出典：四街道市ホームページ

利便性の高い鉄道、バス交通

鉄道はJR 総武本線が市域の中央を通っており、四街道駅が南西側に、物井駅が北東側に位置しています。四街道駅から成田エクスプレス特急を利用した場合の所要時間は、東京駅まで約35分、成田空港駅まで約30分となっています。JR 快速を利用した場合の所要時間は、東京駅まで約55分、成田空港駅まで約40分です。

1日平均乗降客数は、四街道駅で約2万人、物井駅で約4千人であり、新型コロナウイルス感染症の影響がない2019（令和元）年まではおおむね横ばい状況でした。



乗降客数の推移

出典：四街道市統計書（2022（令和4）年）

鉄道でカバーしきれていない地域では、主要道路においてバス路線が運行され、四街道駅を中心とした放射状のネットワークを形成しています。人口が集中している千代田地区、みそら地区、旭ヶ丘地区等は運行本数が1日100本以上と多く、市全体としてバス交通が充実しています。

利用者数は新型コロナウイルス感染症の流行により減少していましたが、停滞していた社会経済活動の再開に伴って回復傾向にあります。

また、公共交通空白地域の解消等を目的に、2001（平成13）年より市内循環バス「ヨッピー」の利用が開始され、市役所や四街道駅を経由する二つの循環ルートを運行しています。



市内循環バス「ヨッピー」

(7) その他都市基盤

公園・緑地

都市公園は、その規模等により、いくつかの種類に分けられています。本市では、街区公園 29 カ所 (6.57ha)、近隣公園 6 カ所 (11.2ha)、地区公園 1 カ所 (4.1ha)、総合公園 1 カ所 (19.3ha)、緑地 1 カ所 (2.6ha) が整備されています。

2022 (令和 4) 年 4 月時点の一人当たりの公園緑地面積は 4.7 m²/人となっています。

生産緑地

市街化区域内にある 500 m²以上の一団の農地のうち、1992 (平成 4) 年に 90 地区、約 27.88ha を指定しました。また、2020 (令和 2) 年 9 月に規模を 300 m²以上とする条例を定めています。なお、2024 (令和 6) 年 3 月現在は 69 地区、約 17.46ha となっています。

河川

本市の主な河川として、一級河川である鹿島川が市の北東部に接しており、大きな河川や湖沼がない本市において貴重な水辺空間となっています。

上下水道

水道は給水区域における整備をほぼ終えており、2021 (令和 3) 年の普及状況は 99.6% となっています。

公共下水道は、印旛沼流域関連公共下水道として汚水、雨水を区別する分流式を採用しており、2021 (令和 3) 年の普及率は 88.3% となっています。

公共施設等

市では、高度経済成長期を中心に、人口増加や住民ニーズの高まりにより、多くの公共施設を建設してきました (2023 (令和 5) 年 3 月現在 126 施設)。これらの施設は、老朽化が進行し、順次改修や更新が必要な時期を迎えようとしています。

しかし、改修や更新には多額の費用が必要なことから、2016 (平成 28) 年、「四街道市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の最適化を図り、財政負担の軽減及び標準化を進めています。

また、2025 (令和 7) 年度に新庁舎が全面的に開庁する予定のため、既存庁舎が抱えている様々な課題の解決が期待できます。

さらに、ごみ処理施設は、施設の朽化や様々な財政負担を考慮し、早急に次期ごみ処理施設の建設が必要となっており、吉岡区内において次期ごみ処理施設の整備を進めています。

赤字数値の更新データがあればご提供ください

(8) 自然環境

自然環境を活用したレクリエーション

自然環境の保全や市民の憩いの場として、自然を活用したレクリエーション場があり、年間を通して多くの動植物を観察することができます。

市街化区域に隣接する里山「たろやまの郷」では、市と市民団体の協働により毎年稲刈り体験や自然観察会等の自然体験イベントが実施されています。

また、市内の様々な場所にホタルが生息していますが、市では山梨地先の休耕田を自然観察地として借り上げ、ホタルの自生地として整備しています。



稲刈り体験の様子

(9) 都市災害

本市における風水害は、主に梅雨前線等の前線の停滞、又は前線を伴った低気圧がもたらした豪雨と台風によるものです。2019（令和元）年の台風を代表とした集中豪雨では、内水氾濫等による建物等への浸水被害、強風による停電被害が起きました。

また、台風や前線に伴う豪雨がもたらす災害として、従来は内水氾濫による被害が中心でしたが、近年、市街化の進展に伴う土地利用等の変化によって、がけ崩れを代表とする土砂災害の発生が増えています。

過去に本市で被害があったと推定される主な既往地震は、元禄地震、関東大地震、千葉県東方沖地震、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）が挙げられます。

災害の発生により避難が必要になった場合を想定し、公共施設を中心に指定緊急避難場所 24 カ所、指定避難所 27 カ所が指定されています。

2. 関連計画

都市計画マスタープランを検討する上で踏まえるべき主要な関連計画は次のとおりです。
(一部抜粋)

千葉県総合計画～新しい千葉の時代を切り開く～

【目標年次】 令和4年度から10年間

【基本理念】

～千葉の未来を切り開く～『まち』『海・緑』『ひと』がきらめく千葉の実現

【基本目標・目指す姿】

- I 危機管理体制の構築と安全の確保
- II 千葉経済圏の確立と社会資本の整備
- III 未来を支える医療・福祉の充実
- IV 子どもの可能性を広げる千葉の確立
- V 誰もがその人らしく生きる・分かり合える社会の実現
- VI 独自の自然・文化を生かした魅力ある千葉の創造

【県づくりの方向性：印旛ゾーン】

成田空港の更なる機能強化等の効果や国内外からの活力を生かした地域振興を図る

千葉県都市づくりビジョン

【目指すべき「都市の姿」】

人々の多様化する価値観やライフスタイルに対応した千葉県らしい魅力ある豊かな都市づくりを進めていくため、本県の目指すべき「都市の姿」を掲げ、その実現に向けた新たな都市づくりに取り組んでいきます。

【都市づくりの目標と方向性】

■構造【目標】地域の個性を生かしたコンパクトな都市

方向性 01 多様な拠点を持つ

コンパクトな都市づくり

方向性 02 拠点をつなぐネットワークづくり

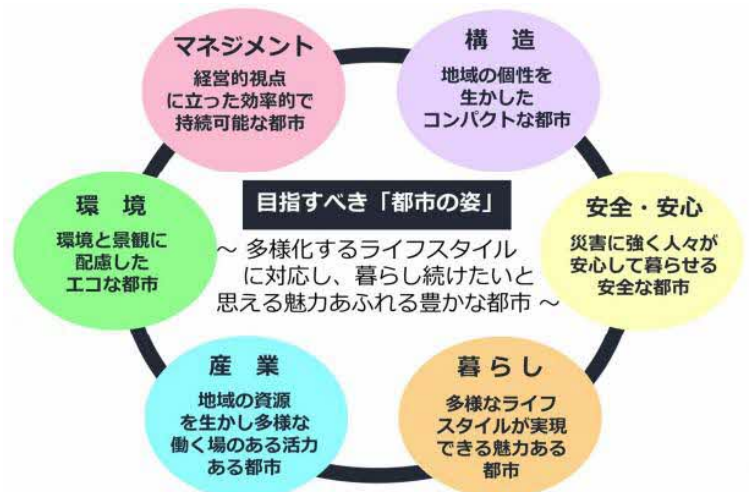
■安全・安心【目標】災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市

方向性 03 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり

■暮らし【目標】多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市

方向性 04 多様なライフスタイルが実現でき人にやさしい都市づくり

方向性 05 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり



■産業【目標】地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性 06 多様な産業が成長する都市づくり

■環境【目標】環境と景観に配慮したエコな都市

方向性 07 カーボンニュートラルに取り組む都市づくり

方向性 08 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

■マネジメント【目標】経営的視点に立った効率的で持続可能な都市

方向性 09 都市経営の視点に立った官民連携による持続可能な都市づくり

方向性 10 ICT等の新技術を生かした豊かで便利なスマートな都市づくり

四街道都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【目標年次】2025（令和7）年度 ※令和7年度に都市計画の見直し予定

【本区域の基本理念】

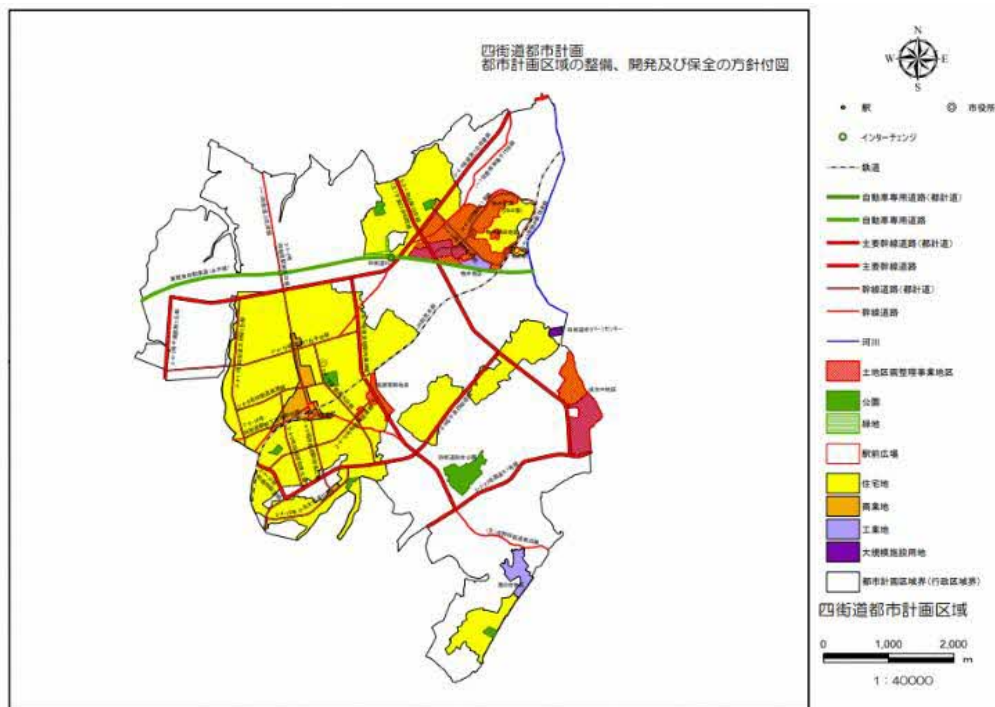
- ・にぎわいと活力ある都市
- ・安全・安心な快適都市
- ・緑と調和するやすらぎの都市

【地域毎の市街地像】

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

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

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



四街道市総合計画

【基本構想】 2024（令和6）年度から2043（令和25）年度までの20年間

【基本計画】 第1期基本計画は2024（令和6）年度～2028（令和10）年度

（基本構想の期間である20年間のうち、社会情勢を踏まえながら5年ごとに見直し）

【まちづくりの方向性】

『幸せつなぐ 未来への道しるべ - Yotsukaido Happy Road -』

【4つのまちづくりの道】

未来を応援する道

ふるさとを誇れる道

こどもがまんなかの道

人によりそうやさしい道

【土地利用の考え方】

地域経済が活発なにぎわいあふれる都市

緑と調和する心やすらぐ都市



(仮) 土地利用のイメージ図

第2期四街道市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【対象期間】 2020（令和2）年度から2024（令和6）年度までの5年間 ※掲載要確認

【基本目標と施策の基本的方向】

基本目標1 “選ばれる”まちづくり～四街道市への人の流れを創る～

(1)きて、みて、暮らしたい！と思えるまちをめざして

(2)きて、みて、楽しい！と思えるまちをめざして

基本目標2 “未来につなぐ”まちづくり～結婚・出産・子育ての希望をかなえる～

(1)ともに歩みたい！と思えるまちをめざして

(2)ともに分かち合いたい！と思えるまちをめざして

基本目標3 “賑わいあふれる”まちづくり～地域における安定した雇用を確保する～

(1)それぞれの働きたいがかなう！と思えるまちをめざして

(2)それぞれの能力が発揮できる！と思えるまちをめざして

基本目標4 “幸せささえる”まちづくり～安心で快適な暮らしを守る～

(1)住んで、健康！と思えるまちをめざして

(2)住んで、快適！と思えるまちをめざして

(3)住んで、よかった！と思えるまちをめざして

3. まちづくりを取り巻く社会情勢

私たちの生活を取り巻く社会潮流が変化していく中、今後のまちづくりにおいては、都市をめぐる次のような社会情勢を考慮する必要があります。

人口減少、少子高齢化の進展

少子高齢化の進行により、我が国の総人口は2008（平成20）年をピークに減少に転じており、生産年齢人口も1995（平成7）年をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計（出生中位（死亡中位）推計）によると、総人口は2040（令和22）年には1億1,092万人、2053（令和35）年には1億人を割って9,924万人にまで減少すると見込まれています。

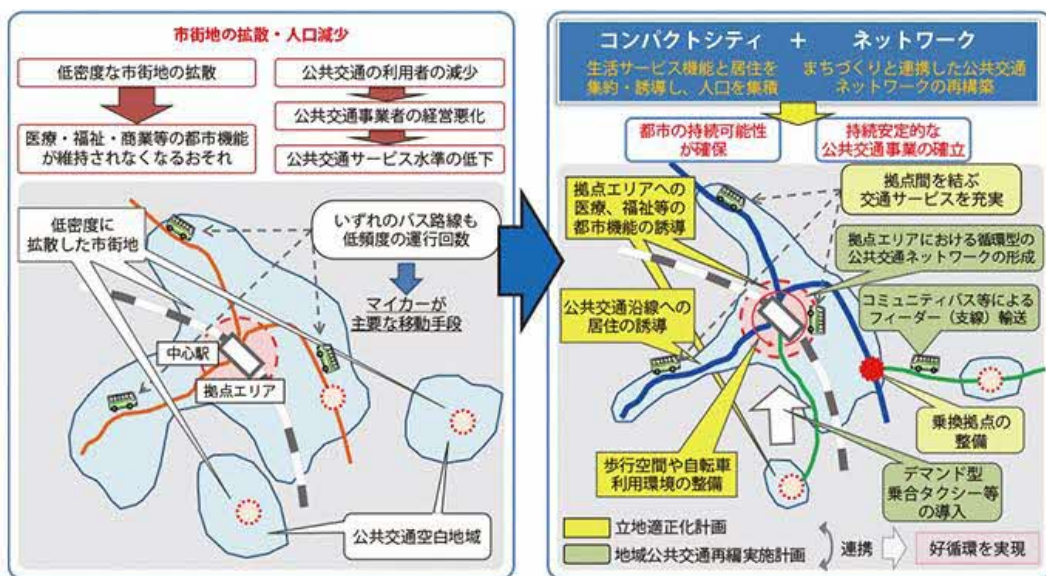
また、生活様式が変化し未婚者の増加や晩婚化が進み、2020（令和2）年には合計特殊出生率が1.33になっており、全国的に少子化の傾向にあります。

一方、2015（平成27）年から2025（令和7）年にかけては「団塊の世代」が後期高齢者となり、その後急速な高齢化が進んでいます。2023（令和5）年には、国内における65歳以上の高齢者率が29.1%と過去最高の水準を記録し、WHO（世界保健機構）の定義にある65歳以上の高齢者が21%を超える「超高齢社会」となっています。

人口減少や少子高齢化の進展は、社会保障費負担の増加、労働力の減少を招くこと等が懸念されており、社会全体の活力低下は避けて通れない状況となっています。核家族化や地域コミュニティの希薄化を背景に、高齢者等の社会的孤立も問題となっています。

このような課題を解決するため、2014（平成26）年にはコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進するため「立地適正化計画制度」が創設されました。

中心部へのより集中した居住と各種機能の集約等により、高齢者等が徒歩で生活できるようなまちづくり形成が推進されています。



コンパクト・プラス・ネットワーク

出典：国土交通省立地適正化計画作成の手引き（2023（令和5）年3月版）

社会資本の老朽化の顕在化

高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラの老朽化が深刻であり、今後、建設から50年以上経過する施設の割合が加速的に進行していきます。老朽化が進むインフラを計画的に維持管理・更新することにより、国民の安全・安心の確保や維持管理・更新に係るトータルコストの縮減・平準化を図る必要があります。

このため、2013（平成25）年11月、政府全体の取組として、また、計画的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、「インフラ長寿命化基本計画」が取りまとめられました。この基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画である「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を2014（平成26）年5月に策定しました。そして、メンテナンスサイクルの核となる個別施設ごとの長寿命化計画である「個別施設計画」の策定促進、インフラの大部分を管理する地方公共団体への技術的・財政的支援等を実施してきました。

2021（令和3）年6月には、第2次の「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定しています。これにより、損傷が軽微な段階で補修を行う「予防保全」に基づくインフラメンテナンスへの本格転換、新技術等の普及促進によるインフラメンテナンスの生産性向上、集約・再編等によるインフラストック適正化等の取組を推進し、インフラが持つ機能が将来にわたって適切に発揮できる、持続可能なインフラメンテナンスの実現をめざすこととしています。

高度経済成長期以降に整備された道路橋、トンネル、河川、下水道、港湾等については、建設後50年以上が経過し、今後一斉に老朽化が進むことで、より一層深刻な課題として顕在化してくることが想定されます。

激甚化する自然災害等

我が国では、台風や集中豪雨・土砂災害、豪雪、火山噴火等の自然災害が頻発・激甚化しており、「平成30年7月豪雨」、「令和元年東日本台風」や「令和2年7月豪雨」をはじめ、毎年のように豪雨災害による被害が生じています。諸外国でも、台風・サイクロンや豪雨による洪水被害、異常高温による干ばつ・森林火災の被害が生じています。



左：「平成30年7月豪雨」による被害状況（岡山県倉敷市真備町）

右：「令和元年東日本台風」による被害状況（長野県長野市）

地球温暖化の影響が評価された異常気象による気象災害

出典：国土交通白書（2022（令和4）年）

そのほか、我が国が脅威にさらされている自然災害として、地震・津波が挙げられます。2011（平成 23）年に発生した東日本大震災は、関東及び東北地方の広範囲にわたり甚大な被害をもたらしました。今後も、南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模地震や気候変動に伴う甚大な自然災害の発生が懸念されています。

2012（平成 24）年の災害対策基本法の改正を受けて、「減災」の考え方に基づいた防災まちづくりや、発災後に迅速な復興が可能となるよう復興事前準備の取組等が求められています。頻発する大規模自然災害等による被害を受け、国民生活や経済に甚大な影響を及ぼすおそれがある大規模自然災害等に備えた国土の全域にわたる強靱な国づくりを推進するため、2013（平成 25）年には「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」が公布・施行されました。2014（平成 26）年には、国土の健康診断にあたる脆弱性評価を踏まえて、強靱な国づくりのためのいわば処方箋を示した「国土強靱化基本計画」が策定されています。

今後は災害に強い都市づくりに向けて、更なる耐震化や密集市街地の不燃化等の都市防災の充実を図ることが必要です。また、高齢者の孤立化等が課題となっている中で、2020（令和 2）年には「立地適正化計画」の中で新たに防災指針が加わり、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進しながら、災害時には互いに助け合える体制づくりも含めた、ハードとソフトが一体となった自助・共助・公助による総合的な災害対策の確立が求められています。

環境・エネルギー問題の深刻化

地球規模の人口増加や科学技術の発展・普及により、二酸化炭素等の温室効果ガス排出量が増加し、世界的規模で地球温暖化が進行しています。

日本における温室効果ガスの排出は、大半が産業活動に起因しています。とりわけ二酸化炭素の排出はエネルギー需要に左右される面が大きいため、二酸化炭素の排出量の削減に向けたエネルギー効率の更なる向上や消費量の抑制、再生可能エネルギーの積極的な導入等の脱炭素・循環型社会の構築が求められています。

また、世界では「2050年カーボンニュートラル」をめざす潮流となっています。我が国においても、「2050年カーボンニュートラル」や2030（令和 12）年度 46%削減という新たな目標を国際公約として掲げました。地域の暮らしや経済を支える幅広い分野を所管する民生・運輸部門の脱炭素化等に主体的に取り組むとともに、緑陰形成機能をもつみどりを増やすことで都市の気温上昇を緩和する都市緑化等の気候変動への適応策や、生物多様性の保全等、環境施策全般にわたり対策を強化していく必要があります。

市民生活においては、エコ商品の購入、エコツーリズム、スローライフ、省エネ（スマート）家電等への関心が高まっており、また、自然の保全、生物多様性、ごみ問題、地球環境問題等に配慮した取組が求められています。

持続可能なまちづくりへの対応

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。高度成長期に拡散した市街地のまま人口が減少し、居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況です。

こうした人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加えて、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で老朽化への対応も併せて求められています。

このような中で、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代等の若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、さらには災害に強いまちづくりの推進等が必要となっています。そのため、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりと連携した公共交通のネットワークを形成し、将来にわたって住み続けられる持続可能なまちづくりを推進することが重要となっています。

また、2015（平成27）年9月にすべての国連加盟国（193カ国）は、2016（平成28）年から2030（令和12）年までの15年間でより良き将来を実現するため、回復力のあるインフラの構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、生態系保護等の17の目標と169のターゲットからなる「持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goalsの略称）」を採択しました。また、持続可能性をキーワードに「社会」「環境」「経済」のバランスを取っていくことは世界的な価値観となっています。



持続可能な開発目標（SDGs）の17の目標のアイコン

出典：国際連合広報センター

高度情報化の進展

世界ではこの第4次産業革命とも称される変動の時代を先導すべく、科学技術イノベーション政策の競争が始まっています。情報通信技術（ICT）の急速な進化に代表されるスマートフォン、タブレット端末、ソーシャルメディア、クラウド等の普及は、私たちのライフスタイル・ワークスタイルの幅広い場面において大きな変化をもたらしています。

ICT利活用のあり方も大きく変わってきており、我が国が抱える様々な課題（地域経済の活性化、社会保障費の増大、大規模災害対策等）に対応するため、社会の様々な分野（農林水産業、地方創生、観光、医療、教育、防災、サイバーセキュリティ等）において、更なるICTの効果的な利活用が不可欠となっています。

サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合したシステムにより経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会として、「Society5.0」が提唱されました。この実現に向け、官民関係者の連携の下、人工知能（AI）、「モノ」のインターネット化（IoT）等の新技術やビッグデータの活用と都市インフラの一体化をめざし、統合的で効率的な社会システム「超スマートシティ社会」の構築が求められています。

新型コロナ危機を踏まえた新しいまちづくり

2019（令和元）年に中国湖北省武漢市で感染者が報告され、世界的に感染が拡大している新型コロナウイルスによる感染症については、通勤・通学、職場や学校、家庭での過ごし方等、様々な場面でこれまでの生活を一変させました。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う甚大な影響は、ひとびとの生命や健康を脅かし、日常生活のみならず、経済・社会全体のあり方、さらにはひとびとの行動様式・意識等が多方面に波及しつつあり、いわゆる「ニューノーマル」へ移行していきました。

具体的には、新型コロナ危機の下でテレワークを中心とした働き方を経験した割合は、2020（令和2）年には全国で25%、東京圏では約4割の就業者がテレワークを利用しており、在宅勤務をはじめとするテレワークが大きく進展しました。

また、日常生活では大学等でのオンライン授業やインターネット利用の増加等が進み、オンライン化やリモートサービスが活用・定着していきました。

さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大前に比べ、仕事と生活とでは生活を重視する人が増えており、ひとびとの働き方や生活に対する意識も変化しています。健康面では、毎日の体調管理を行う等の健康志向が高まっているほか、マスクの着用、手洗いの励行、社会的な距離の確保、こまめな換気といった、新しい生活様式への対応が求められるようになりました。

ウィズコロナ・ポストコロナ時代における都市のあり方として、ひとびとの働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていくことが求められています。

インバウンド観光をめぐる動向

新型コロナウイルス感染症拡大により、深刻な影響が続く観光関連産業の事業継続と雇用維持を図るため、実質無利子・無担保融資による資金繰り支援、観光需要の喚起策等の、多面的な支援が実施されました。

2021（令和3）年の訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、対2019（令和元）年比99.2%減（対前年比94.0%減）の24.6万人となりましたが、2023（令和5）年の水際措置撤廃以降、訪日外客数は右肩上がり急回復を遂げています。

今後、人口減少ペースが加速する我が国の地域経済にとっては、観光・宿泊業（民泊）・外食業、小売業等の振興や関連産業の雇用促進等、外国人旅行者の需要を喚起させることで、地域の賑わいを取り戻すことにつながる等の効果が期待できます。

このため、地方においても外国人旅行者の受け入れ態勢を整え、地域外からの交流人口を拡大する観光諸活動を通し、地域を活性化させ持続可能な魅力ある地域を実現させることが求められています。

協働のまちづくり

1970（昭和45）年頃から、市民社会の成熟化に伴い、まちづくりに対する市民意識が高まってきています。さらに、地方分権の流れにより、行政には地域特性を生かした施策を展開し、市民と一緒にまちづくりに取り組んでいく、新しい形の行政運営が求められています。このように、目まぐるしい社会状況の変化や市民ニーズが多様化・高度化している中で、市民や行政だけでなく多様な担い手が協働しながら、まちづくりを行う必要があります。

千葉県では「千葉県県民活動推進計画」を策定しています。また、市町村や地縁団体、市民活動団体、企業等が地域課題の解決に向け、共通の認識を深め、協働による取組を検討する契機となるよう、県内の複数地域において有識者による講演や優良な協働事例の発表、意見交換、ワークショップ等を定期的に行うことで、協働によるコミュニティづくりを促進しています。

4. 市民・企業意向

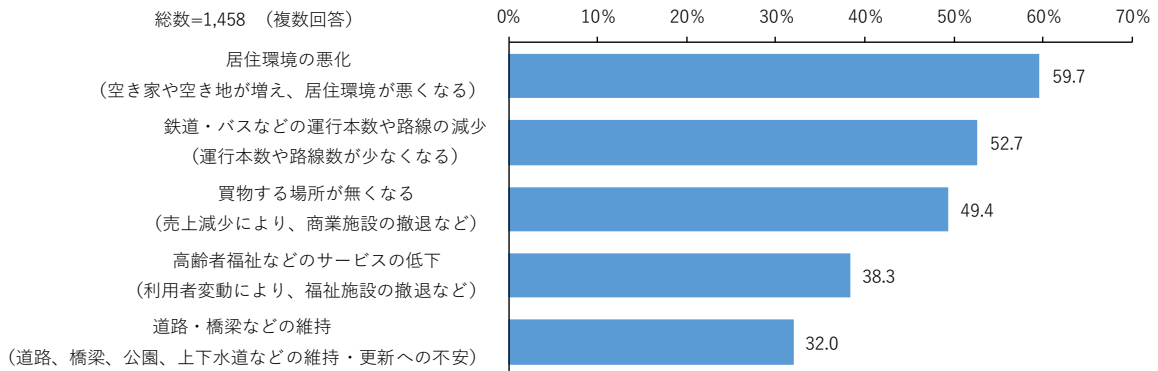
(1) 市民向けアンケート調査

本計画に住民の意向や提案を反映するため、無作為に抽出した18歳以上の住民3,000人を対象として、郵送配布・郵送とWEB回収によるアンケート調査を実施しました。回収数は1,458票、回収率は48.6%となりました。

- 調査対象：四街道市内在住の18歳以上の男女
- 抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出
- 調査期間：令和4年12月から令和5年1月
- 調査方法：郵送による配布・郵送とWEBによる回収（無記名方式）
- 配布票数：3,000票
- 回収票数：1,458票（回収率48.6%）

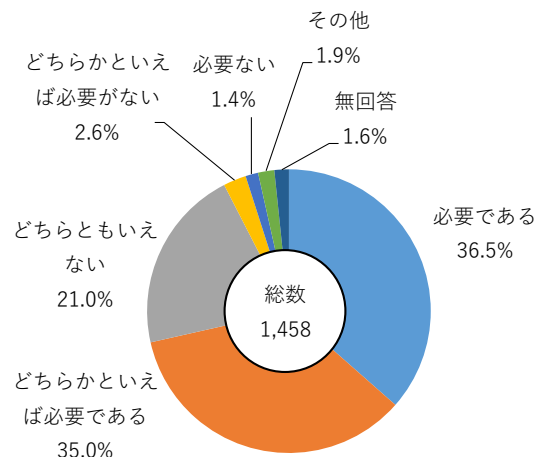
1) 人口減少や高齢化の進行により感じる影響や不安（上位5位）

「居住環境の悪化（空き家や空き地が増え、居住環境が悪くなる）」が59.7%で最も多く、次いで「鉄道・バス等の運行本数や路線の減少（運行本数や路線数が少なくなる）」（52.7%）、「買物する場所が無くなる（売上減少により、商業施設の撤退等）」（49.4%）、「高齢者福祉等のサービスの低下（利用者変動により、福祉施設の撤退等）」（38.3%）となっています。



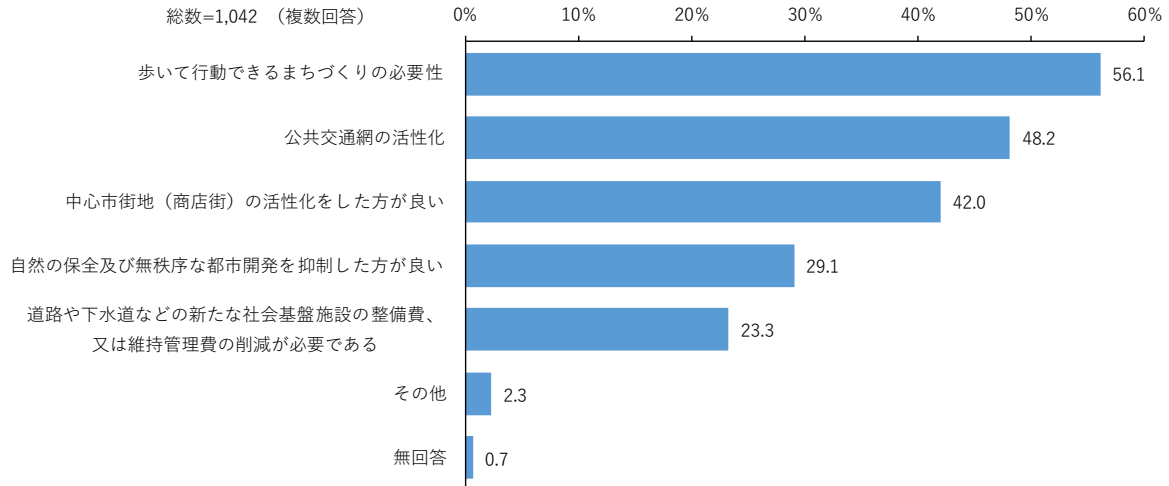
2) 「コンパクトシティ」のまちづくり 推進について

「必要である」が36.5%で最も多く、次いで「どちらかといえば必要である」(35.0%)、「どちらかといえは必要である」(21.0%)となっています。



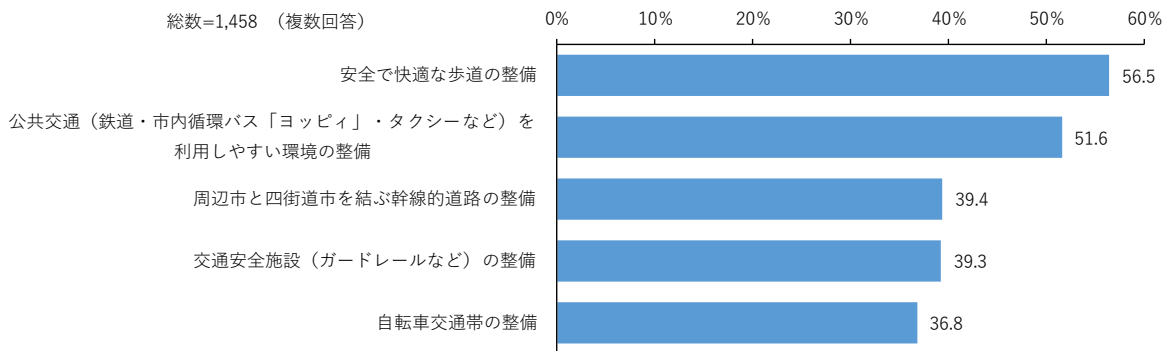
3) 「コンパクトシティ」の必要性を感じる理由

全設問で「必要である」との回答のうち、その理由は「歩いて行動できるまちづくりの必要性」が56.1%で最も多く、次いで「公共交通網の活性化」(48.2%)、「中心市街地(商店街)の活性化をした方が良い」(42.0%)となっています。



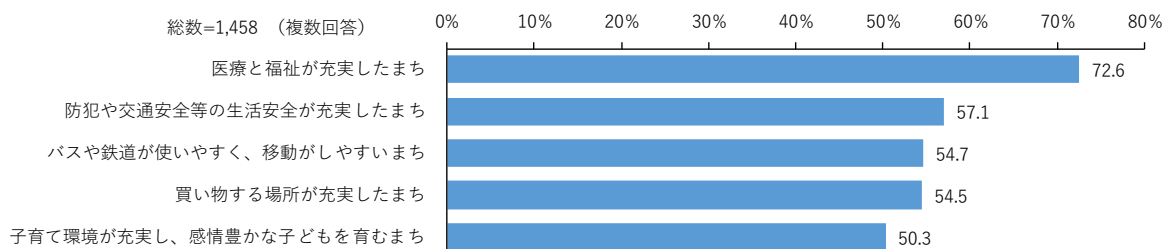
4) 道路・交通機関の整備について(上位5位)

「安全で快適な歩道の整備」が56.5%で最も多く、次いで「公共交通(鉄道・市内循環バス「ヨッピー」・タクシー等)を利用しやすい環境の整備」(51.6%)、「周辺市と四街道市を結ぶ幹線的道路の整備」(39.4%)、「交通安全施設(ガードレールなど)の整備」(39.3%)、「自転車交通帯の整備」(36.8%)となっています。



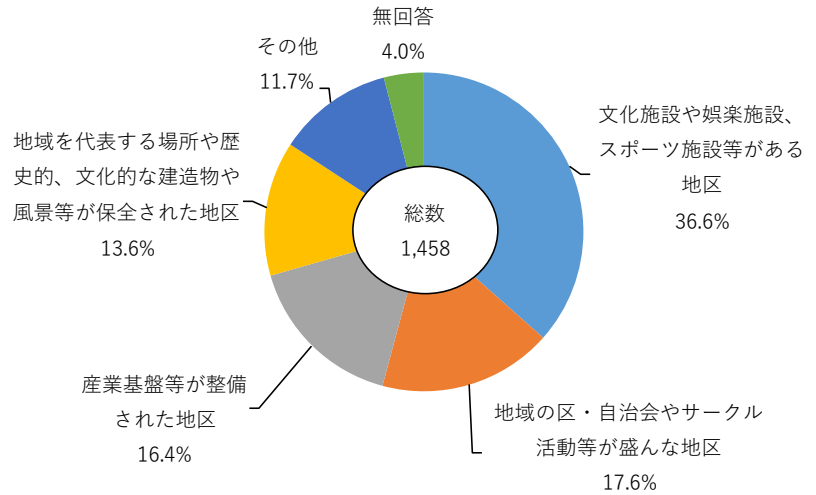
5) 市に期待する重点的な取り組みや、まちづくりに期待すること(上位5位)

「医療と福祉が充実したまち」が72.6%で最も多く、次いで「防犯や交通安全等の生活安全が充実したまち」(57.1%)、「バスや鉄道が使いやすく、移動がしやすいまち」(54.7%)、「買い物する場所が充実したまち」(54.5%)となっています。



6) 住んでいる地区の将来像

「文化施設や娯楽施設、スポーツ施設等がある地区」が36.6%で最も多く、次いで「地域の区・自治会やサークル活動等が盛んな地区」(17.6%)、「産業基盤等が整備された地区」(16.4%)、「地域を代表する場所や歴史的、文化的な建造物や風景等が保全された地区」(13.6%)となっています。



7) 満足度と重要度

生活環境の満足度は、『満足(「満足」と「やや満足」の合計)』は、「1.身近な買い物の便利さ」が38.5%と最も高く、次いで「8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境」が37.6%、「26.総合的な暮らしやすさ」が32.9%、「9.身近な公園の量」が32.0%となっています。

『不満(「不満」と「やや不満」の合計)』は、「4.歩行者の安全性」が34.8%と最も高く、次いで「3.道路の舗装や草木等の管理状況」が34.4%、「6.路線バス等の利便性」が34.2%となっています。

生活環境の重要度は、『重要度が高い(「重要」と「やや重要」の合計)』は、「14.医療施設の充実度や利便性」が55.0%と最も多く、次いで「26.総合的な暮らしやすさ」が52.5%、「4.歩行者の安全性」が51.5%となっています。

『重要度が低い(「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計)』は、「14.医療施設の充実度や利便性」が30.0%と最も多く、次いで「1.身近な買い物の便利さ」が29.7%、「26.総合的な暮らしやすさ」が29.4%となっています。

| 生活環境の満足度 | 第1位 | 第2位 | 第3位 | 第4位 | 第5位 |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 「満足」と「やや満足」の合計割合 | 1.身近な買い物の便利さ 38.5 | 8.騒音・日照・通風等の周辺の居住環境 37.6 | 26.総合的な暮らしやすさ 32.9 | 9.身近な公園の量 32.0 | 12.公園、街路樹等の緑の豊かさ 30.5 |
| 「不満」と「やや不満」の合計割合 | 4.歩行者の安全性 34.8 | 3.道路の舗装や草木等の管理状況 34.4 | 6.路線バス等の利便性 34.2 | 1.身近な買い物の便利さ 34.0 | 14.医療施設の充実度や利便性 33.5 |
| 生活環境の重要度 | 第1位 | 第2位 | 第3位 | 第4位 | 第5位 |
| 「重要」と「やや重要」の合計割合 | 14.医療施設の充実度や利便性 55.0 | 26.総合的な暮らしやすさ 52.5 | 4.歩行者の安全性 51.5 | 1.身近な買い物の便利さ 51.2 | 15.高齢者の障がい者等へのバリアフリー対応状況 51.0 |
| 「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計割合 | 14.医療施設の充実度や利便性 30.0 | 1.身近な買い物の便利さ 29.7 | 26.総合的な暮らしやすさ 29.4 | 4.歩行者の安全性 27.6 | 24地震や火災等に対する安全対策 27.6 |

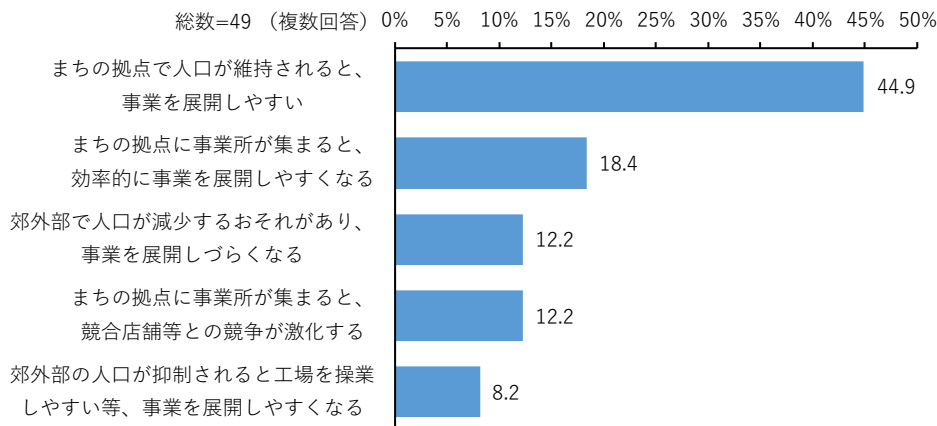
(2) 企業向けアンケート調査

都市計画マスタープランに関する事業者の要望、意見を十分に反映した計画とするため、企業向けアンケート調査を実施しました。

- 調査対象：四街道市内で操業中の企業
- 抽出方法：商工会リスト、千葉県登録事務所リストから無作為抽出
- 調査期間：令和5年1月から令和5年2月
- 調査方法：郵送による配布・郵送とWEBによる回収（無記名方式）
- 配布票数：100票
- 回収票数：49票（回収率49%）

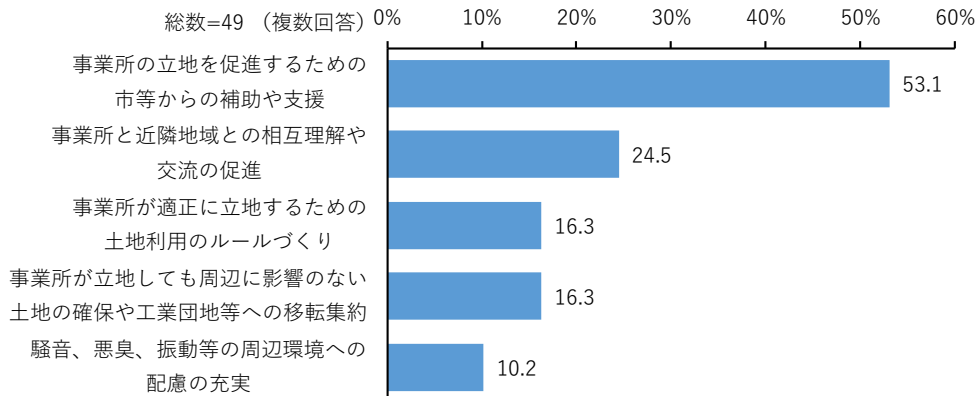
1) コンパクトシティを推進する場合の課題（上位5位）

「まちの拠点で人口が維持されると、事業を展開しやすい」が最も多く44.9%、次いで「まちの拠点に事業所が集まると、効率的に事業を展開しやすくなる」（18.4%）、「郊外部で人口が減少するおそれがあり、事業を展開しづらくなる」「まちの拠点に事業所が集まると、競合店舗等との競争が激化する」（12.2%）と続いています。



2) 事業所と地域との共存を図るために必要なこと（上位5位）

「事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」が最も多く53.1%、次いで「事業所と近隣地域との相互理解や交流の促進」（24.5%）、「事業所が適正に立地するための土地利用のルールづくり」「事業所が立地しても周辺に影響のない土地の確保や工業団地等への移転集約」（16.3%）と続いています。



5. まちづくりの課題

今後の方向性を検討するため、市の概況、社会情勢から多角的な視点で本市のまちづくりの課題について大きく五つに整理します。

四街道市の概要【土地利用】

- ・市街化区域に市民の約9割が居住しており、市街地には商業施設や公共施設、医療施設等が集積していることから、現状で利便性の高い市街地形成がされていると考えられます。
- ・人口は増加傾向にあるものの増加率は鈍化しています。また、2020（令和2）年には高齢化率29.2%（超高齢化社会）に達しているため、今後、人口減少や少子高齢化が進行していくことにより、地域産業の労働力や地域活動の担い手減少に伴う都市の活力低下等が懸念されます。
- ・市民アンケートによると、「コンパクトシティ」のまちづくりを進めていくことについて、市民の7割以上が「必要である」又は「どちらかといえば必要である」と回答し、理由として「歩いて行動できるまちづくりの必要性」が最も多くありました。
- ・全国的にも少子高齢化は進行しており、2014（平成26）年にはコンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを推進するための「立地適正化計画制度」が創設され、市街地中心部へのより集中した居住と各種機能の集約等により高齢者等が徒歩で生活できるようなまちづくり形成が推進されています。

まちづくりの課題①

「四街道駅周辺を中心に利便性の向上を追求したコンパクトな市街地形成」

現状のまま対策を行わずに人口減少・少子高齢化が進行すると、地域コミュニティの希薄化、商業・医療・福祉・子育て支援等の生活サービスの提供等が将来的に困難になりかねない状況になります。

今後も都市の活力を維持していくため、四街道駅周辺の生活圏における高い人口密度の維持とともに、移住・定住につながる利便性の高い市街地環境と魅力的な居住環境の形成が必要です。

また、道路・公共交通のネットワークの充実、歩いて楽しめるまち（ウォークブルシティ）の整備等、市街地整備事業により都市機能を集約したコンパクトな都市構造の維持に取り組むことが必要です。

四街道市の概要【産業】

- ・市民15歳以上の通勤・通学人口において、就学・就労のために市内より市外の学校や勤務地へ通勤・通学する人口流動は流出超過となっています。
- ・一方、市内産業は、事業所数及び従事者数ともに、2016（平成28）年までは減少傾向にありましたが、2021（令和3）年ではやや増加しています。
- ・駅周辺や幹線道路沿いを中心に商業施設や併用住宅が立地していることから、交通利便性が高い地の利を生かしつつ、今後はさらに産業振興を目的とした行政による労働環境の整備が求められています。
- ・「四街道市空家等対策計画」では、空き店舗や空き家等について産業による利活用が方針として挙げられています。
- ・事業者アンケートによると、事業所と地域との共存を図るために必要なこととして、「事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」との回答が多くありました。

まちづくりの課題②

「地の利を生かした産業の維持と安定した雇用の創出」

四街道駅や物井駅周辺においては、良好な市街地形成をめざした商業機能の健全な立地誘導等により、商業の魅力向上を図る必要があります。

一方で、市街化調整区域での開発抑制に努めるとともに、都市的ポテンシャルの高い幹線道路沿いにおいては企業立地の適切な誘導を図ることも必要です。

また、地域全体の活性化を誘導していくために、行政による企業誘致の推進も必要です。

そのほか、創業環境整備や農業生産の促進、空き店舗の有効活用等、多岐にわたる産業振興の支援を検討する必要があります。

四街道市の概要【公共空間】

- ・ 道路交通において、同類型都市と比較すると歩道整備率は平均的であるものの事故死者数は多く、周辺の都市間を移動する通過交通量の割合も高いため交通渋滞の発生が起きやすい状態です。
- ・ 市民アンケートでは「歩行者の安全性」や「路線バスの利便性」の項目で不満・やや不満の回答が多く、道路整備や公共交通機関の見直しを求める回答が多くありました。また、今後のまちづくりについて期待することとして「防犯や交通安全等の生活安全が充実したまち」が2番目に多い回答となっています。
- ・ 近年激甚化する自然災害のリスクが全国的に高まっているものの、市内の公共施設は老朽化が進行しており、公園整備率も低いことから、公共施設における防災対策が不十分な状態です。
- ・ 県や市の計画において、防犯性の高いまちづくりが求められており、市民アンケートでも「防犯や交通安全等の生活安全が充実したまち」に期待する回答が2番目に多くなっています。
- ・ 全国的な課題となっている大規模災害対策等に対応するため、防災においても、更なるICTの効果的な利活用が不可欠となっています。

まちづくりの課題③

「安全安心で快適な道路交通・公共施設の整備と 防災力の向上」

人口や公共交通利用者が減少する中で、自家用車を利用できない学生や高齢者、障がい者等も便利に移動しやすいまちづくりが求められます。また、市街地での子育て・高齢者福祉に関する施設や環境整備により、利便性、魅力を高める必要があります。

土砂災害危険区域や想定される震度が高い地域等、災害リスクが高い場所においては、防災上の対策を講じながら、避難所の継続的な整備や避難路の確保が求められます。また、新耐震基準以前に建てられた建物の耐震化を推進する等、安全に住み続けることができる環境を整備することが必要です。

さらには、SNS等を通じた災害情報の発信や自主防災組織の結成促進、活動の充実・強化を働きかけることで、ハード面のみならずソフト面での防災対策が必要です。

四街道市の概要【市民参画】

- ・市民アンケートにおいて、居住地区を「地域の区・自治会やサークル活動などが盛んな地区」にしたいとの回答が2番目に多く、まちづくりへの参加に意欲的な姿勢がうかがわれます。
- ・全国的にも、市民や事業者を新たなまちづくりの担い手として捉える動きが広がりをみせており、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的な使用や行政の業務効率化等を図ろうとする官民連携のまちづくりが増えています。
- ・千葉県では、「千葉県県民活動推進計画」を策定し、市町村や地縁団体、市民活動団体、企業等が地域課題の解決に向け、共通の認識を深め協働によるコミュニティづくりを促進しています。各市町村においても地域特性を生かした施策を展開し、市民・NPO・企業等と一緒にまちづくりに取り組んでいます(事例:金谷ブランディングプロジェクト、手賀沼スクールヤード、緑が丘クリーンプロジェクト等)。

まちづくりの課題④

「市民・企業・行政等が一体となったまちづくりの取組」

社会情勢の変化とともに住民のライフスタイルやニーズも変化・多様化すると予想されるため、これらのニーズを適切に把握し、更なる行政サービスの向上、市民への積極的な情報提供や市民の主体的なまちづくり活動への支援を進めていく必要があります。

また、市民・企業・行政等がそれぞれの役割分担を明確にしつつ、相互に連携・協力し合う協働のまちづくりや住民自治活動、民間活力を生かしたまちづくりを推進していくことが必要です。

四街道市の概要【みどり】

- ・農地は、2000（平成12）年以降から減少傾向にありましたが、2015（平成27）年と2020（令和2）年では、田・樹園他において若干の増加がみられました。
- ・市街地においては、住宅地の増加により、みどりが年々減少傾向にあります。
- ・市街化区域に隣接した里山は、貴重なみどりの景観として整備されており、多くの植物や生き物が生息しています。
- ・ホテルの自然観察地をはじめ、自然環境の保全や市民の憩いの場として自然を活用したレクリエーション場があり、市民に親しまれています。
- ・すべての国連加盟国は、2016（平成28）年～2030（令和12）年の15年間でより良き将来を実現するため、「持続可能な開発目標（SDGs）」にて、持続可能性をキーワードに「社会」「環境」「経済」のバランスを取っていくことが世界的な価値観となっています。

まちづくりの課題⑤

「自然と都市機能が調和したベッドタウンの維持」

本市は首都圏のベッドタウンの中でも自然と都市機能が調和したまちとなっており、今後も貴重なみどりの空間を保全・活用しながら自然環境を守り、人間・植物・生き物の住みよい環境を次世代へ引き継いでいく必要があります。

また、優良農地の保全や農業生産機能の維持増進に努める必要があります。

さらに、地球温暖化対策を目的とした活動や情報発信を通して、環境負荷の軽減、自然の保全、生物多様性、ごみ問題等、SDGsに貢献する都市づくりに多様な主体が一体となって取り組む必要があります。

SDGs × まちづくりによる課題解決

持続可能な世界の実現をめざすSDGsの推進は、世界経済、気候変動、感染症等の地球規模の課題や、貧困、格差、少子高齢化等の社会問題の課題に対して、経済・社会・環境の三側面から国、地域、企業、個人が一体となって、積極的に取り組むことが求められています。

本計画においても、国際社会共通のSDGsの達成に貢献するため、各種施策に理念を取り入れ、「誰一人取り残さない」社会の実現をめざし、地域課題の解決に取り組む必要があります。

8つの優先課題

| | |
|-------------------------|---|
| 人間 People | 1 あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現 2 健康・長寿の達成 |
| 繁栄 Prosperity | 3 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション 4 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備 |
| 地球 Planet | 5 省・再生可能エネルギー、防災・気候変動対策、循環型社会 6 生物多様性、森林、海洋等の環境の保全 |
| 平和 Peace | 7 平和と安全・安心社会の実現 |
| パートナーシップ Partnership | 8 SDGs実施推進の体制と手段 |

出典：外務省 HP

第2章

全体構想

第2章 全体構想

1. めざすべき都市像

(1) まちづくりの理念と目標

現行の計画では、「ひとびとの健康的な活動と自然環境の共生する都市」を将来像として、まちづくりを進めてきました。その結果、ひとびとのニーズに応じた産業基盤や都市基盤、自然環境を整え、交通網の充実を図ったことにより、ひとびとの健康的な活動と、情報の交流が連動し、地域文化の育まれた魅力あるまちへと成長しました。

また、「2050年二酸化炭素排出量実質ゼロ」に向けてゼロカーボンシティ宣言を行い、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

本市の現状と課題を踏まえ、四街道市総合計画に定めるまちづくりの方向性『**幸せつなぐ 未来への道しるべ - YOTSUKAIDO HAPPY ROAD -**』の実現に向け、まちづくりの理念、及び目標を次のように定めます。

【まちづくりの理念】

都市の活力と豊かなみどりが調和した魅力あるまち（案）

【五つの目標】

目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク

四街道駅を中心に商業、行政、医療、福祉、防災等の日常生活を支える都市施設を集積してコンパクトな都市とし、拠点間及び周辺地域とのネットワークの形成をめざします。

目標2 働きたい・働き続けたい産業の振興

各地域の特性を生かした企業立地を促進することにより、新たな雇用を創出し、地域経済の活性化につながる活力にあふれる都市をめざします。

目標3 安全安心で快適な公共空間の形成

日常生活の快適性や安全性を向上させ、道路や施設等の整備により誰もが安心して生活できる都市をめざします。

目標4 官民連携、市民協働によるまちづくり

市民・企業・行政の多様な主体が協働し、各々が役割を最大限に果たすことにより、地域愛を育む都市をめざします。

目標5 自然を生かした都市環境の維持

貴重な地域資源である里山のみどりの保全・活用により、住環境と共生する持続可能な都市をめざします。

(2) 基本的な方針

まちづくりの理念を実現するために五つの目標を定め、【基本的な方針】を示します。

目標1 コンパクト・プラス・ネットワーク



【基本的な方針】

- 将来的に人口減少や人口構成の不均衡が予想される中、商業、行政、医療、福祉、防災等の生活機能を確保し、地域の活力を維持するとともに、市民が安心して暮らせるよう、コンパクトな市街地形成をめざします
- 生活サービス施設へのアクセス確保により、利用環境の向上により誰もが暮らしやすく、社会参画しやすい都市環境をめざします
- 公共インフラは、既存ストックを有効活用することを基本とし、まちなかでの都市機能の集積を図ります
- 多くの人が集うまちなかにおいて、居心地がよく歩きたくなる歩行者空間と自転車通行空間を整備することにより、安心して歩いて暮らせるまちなか環境を形成します
- 周辺地域においては、日常生活サービスを維持するため、公共交通ネットワークの構築により、まちなかとのつながりを強化します
- 市街地をコンパクト化することにより二酸化炭素の削減を図り、もってゼロカーボンシティをめざします

目標2 働きたい・働きたい産業の振興



【基本的な方針】

- 産業振興によるまちの賑わいの創出、企業立地の方針に基づく身近な地域での雇用の創出、道路整備による交通の利便性向上をめざします
- 行政が保有する各種オープンデータの整備・公開や、行政手続の電子化により、創業がしやすい環境整備を促進します
- 農業については地の利を生かし、6次産業化を含む付加価値の高い農産物の生産販売促進や生産環境の維持、向上をめざします
- 空き店舗の活用促進や、コワーキングスペースの創出を行い、働き方の多様化に対応する環境の整備を図るとともに、今後の人口減少を見据え、人的資源の確保に努めます
- 社会経済状況の変化に伴い、企業が進める様々な働き方を実現する取組を支援することにより、多様なひとびとが就労しやすい環境づくりをめざします

目標3 安全安心で快適な公共空間の形成



【基本的な方針】

- 車の交通量が多い道路において安全な歩道を確保し、子ども連れ、児童生徒、高齢者、障がい者、すべての人に優しいバリアフリーな歩道と自転車通行帯の整備を進めます
- 市民と協働して、地域公共交通の持続可能性を高めるとともに、新たなモビリティ等の交通手段の活用を図ります
- 既存施設を最大限有効に活用し、適正な保有量や配置を実現するため、施設の再配置等を進めます
- 災害に強い安全安心な都市をめざすため、企業等の力を活用し、防災機能の複合的な機能を備えた公共空間の形成に努めます
- 災害時における安全性の確保を図るため、市民が避難する道路や防災備蓄倉庫から避難所までの道路の継続的な整備、公共施設等の耐震化を進めます
- 遊具の定期的な点検や耐震化により子どもから高齢者まですべての人が安全に楽しむことができ、災害時には避難場所としての役割を担うことにより、安心して利用できる身近な公園の整備を進めます
- 高齢者や障がい者のみならず、年齢、性別、人種等の多様性を認め合い、すべての人が利用しやすく共生できる公共空間の形成に努めます

目標4 官民連携、市民協働によるまちづくり



【基本的な方針】

- 市民・企業・行政が、ともに地域の課題の解決に取り組み、魅力ある地域づくりを積極的に行う協働のまちづくりを展開します
- 中学校区ごとに各地域が抱えている課題や改善に向けた市の取組・進捗について「見える化」し、市民や企業と協働しながら地域環境の改善に努めます
- 教育機関と協働し、児童生徒や学生にまちづくりへの参加を促しながら、若い世代による地域活性化を図ります
- 行政における既存の事業のあり方や進め方を見直し、より効率的かつ効果的に事業を実施していくための有効な一手法として、個々の事業へのPFIの導入に努めます

目標5 自然を生かした都市環境の維持



【基本的な方針】

- 優良農地の保全や農業生産機能の維持増進に努めるとともに、森林についても、貴重なみどりの空間、景観資源として保全、活用を図ります
- 沿道の緑化を行い、自然環境が有する多様な機能をインフラ整備に活用することにより、地域の保水力を高め、災害防止に活用します
- 魅力あふれる自然環境の保全や利活用により、近隣市と連携したグリーンツーリズムやひとびとが交流する拠点整備に向けた支援を行います

- 里山において、多様な主体が運営に関わり、環境教育、健康増進、レクリエーションの多様な活動を展開し、緑地の減少を食い止めるための方策に取り組みます



全国的に懸念されている都市の未来イメージ図



本市のめざすべき都市像

(3) 将来人口の見通し

本市の将来の人口を推計するに当たり、国の長期ビジョン及び県の人口ビジョンを勘案するとともに、「まちづくりの理念と目標」を踏まえ、以下のとおり将来の人口を示します。

本市は、1965（昭和40）年から1975（昭和50）年頃まで、宅地開発等により人口が急激に増加しました。

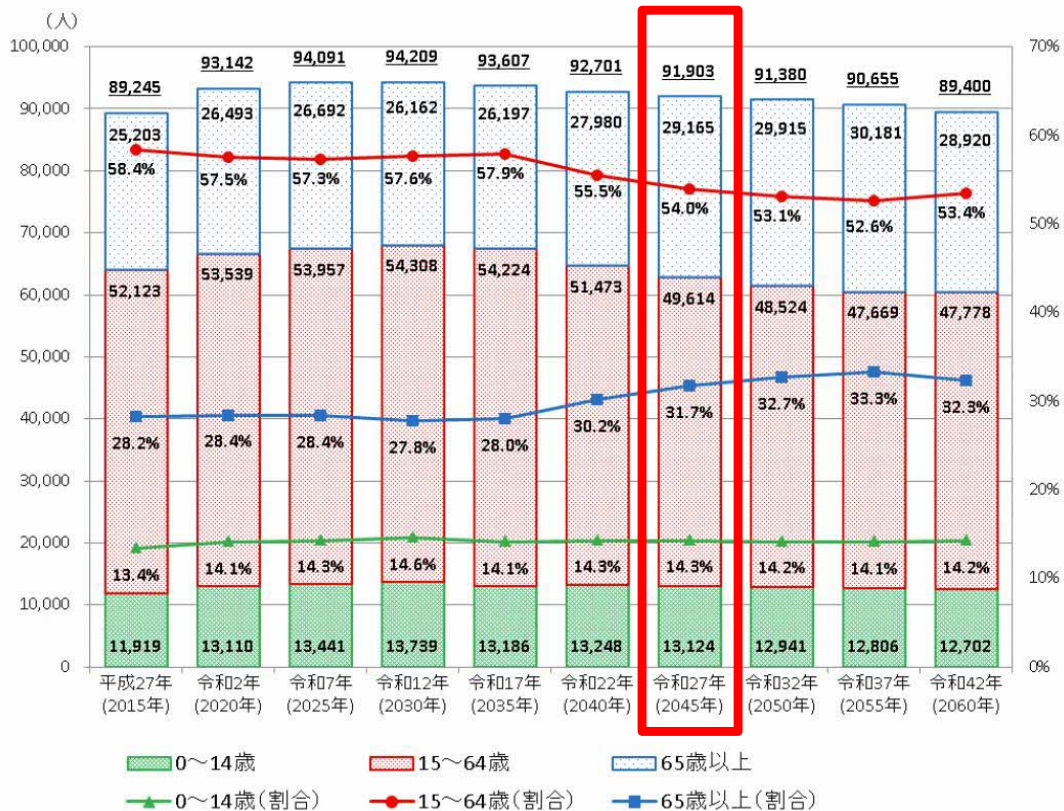
今後は、本市の活力を上げていくため、少子化対策や若年層の定住促進策を推進するとともに、良質な住宅地の整備を図り、人口減少社会の克服や持続可能なまちづくりに取り組む必要があります。

四街道市人口ビジョン（対象期間：2020（令和2）年～2060（令和42）年）に示す将来目標人口から、本計画の目標年次である2045（令和27）年には、総人口約9.2万人を維持できる見通しとなっています。

こうしたことから、本計画においても同様の将来目標人口を設定し、各計画と連携した施策の展開による人口の減少幅の抑制をめざします。

**2045（令和27）年
将来目標人口**

約91,900人



市の独自集計による人口推計及び年齢3階層別人口構成比の推移

出典：四街道市人口ビジョン（2020（令和2）年）

(4) まちの将来都市構造

まちの将来都市構造とは、五つの目標を達成するために必要とされる、まちの骨格構造を示すものです。

「ゾーン」、「核・拠点」、「軸」の構成により、「コンパクトでありながらも快適性を備えた都市構造」の構築とともに、「多くの人を訪れ、地域経済の活性化に寄与する都市構造」の構築を図りつつ、「周辺都市との広域連携による相乗効果を発揮できる都市構造」を形成します。

【ゾーン】地域の強みやポテンシャルを生かした土地利用の方向性を示すまとめ

都市空間ゾーン

- ・四街道駅周辺を中心核、物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、職・住・遊のバランスの取れた秩序ある土地利用を図り、誰もが利用しやすく暮らしやすい市街地を形成する地域とします。
- ・市街化区域である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里においても、住宅地や商業業務地を維持し、生活拠点としての土地利用を形成します。

農共生ゾーン

- ・平地林や畑地の環境を保全・継承し、集落地と調和のとれた土地利用に努め、農業生産機能の維持増進を図りながら、6次産業化を含む農業を主体とした生業を継続できる地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

みどり保全ゾーン

- ・みどりの保全、自然環境を保護し、河川や里山と調和のとれた土地利用に努め、レクリエーションを通してみどりを有効活用する地域とします。
- ・既存の集落や住宅地における住環境の向上を図ります。

【核・拠点】人・モノ・情報の集積や交流による、魅力あふれる場所



中心核

- ・四街道駅周辺の、駅からおおむね半径 500 メートル以内を中心核とし、周辺の生活圏を含めた地域で駅からおおむね半径 1.5 キロメートル以内の市街化区域を、中心拠点と位置付けます。市民が受ける快適な都市サービスを維持するため、都市機能の一定の集積を図り、豊かな暮らしに寄与することで賑わいの場を形成します。



周辺市街地等の核

- ・物井駅周辺の、駅を含めたおおむね直径1キロメートル以内を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を含めた地域を地域拠点と位置付けます。地域住民及び近隣の佐倉市と連携し、現在の生活サービス機能や居住機能の維持・増進を図ります。



産業拠点

- ・四街道工業団地、鷹の台(御成台研究学園都市)のほか、たかおの杜地域や四街道インターチェンジ周辺、国道51号の沿道地域等を産業拠点に位置付け、操業環境の維持・向上や多様な産業を対象とした企業立地により、産業拠点の充実を図ります。



みどりの拠点

- ・四街道総合公園や市民の森をはじめとした自然資源をみどりの拠点に位置付け、市内外の多くの人々が交流する安らぎと魅力ある拠点として憩いの場を形成します。

【軸】周辺都市や拠点をつなぎ、交流促進・機能連携を図るネットワーク



中心拠点外環状軸

- ・四街道駅周辺地域を環状する軸を中心拠点外環状軸と位置付け、交通渋滞の解消と公共交通の整備により、経済活動の活性化や市民活動の安全性を確保します。
- ・中心核として沿道に都市機能を集積し、コンパクトなまちづくりを推進します。



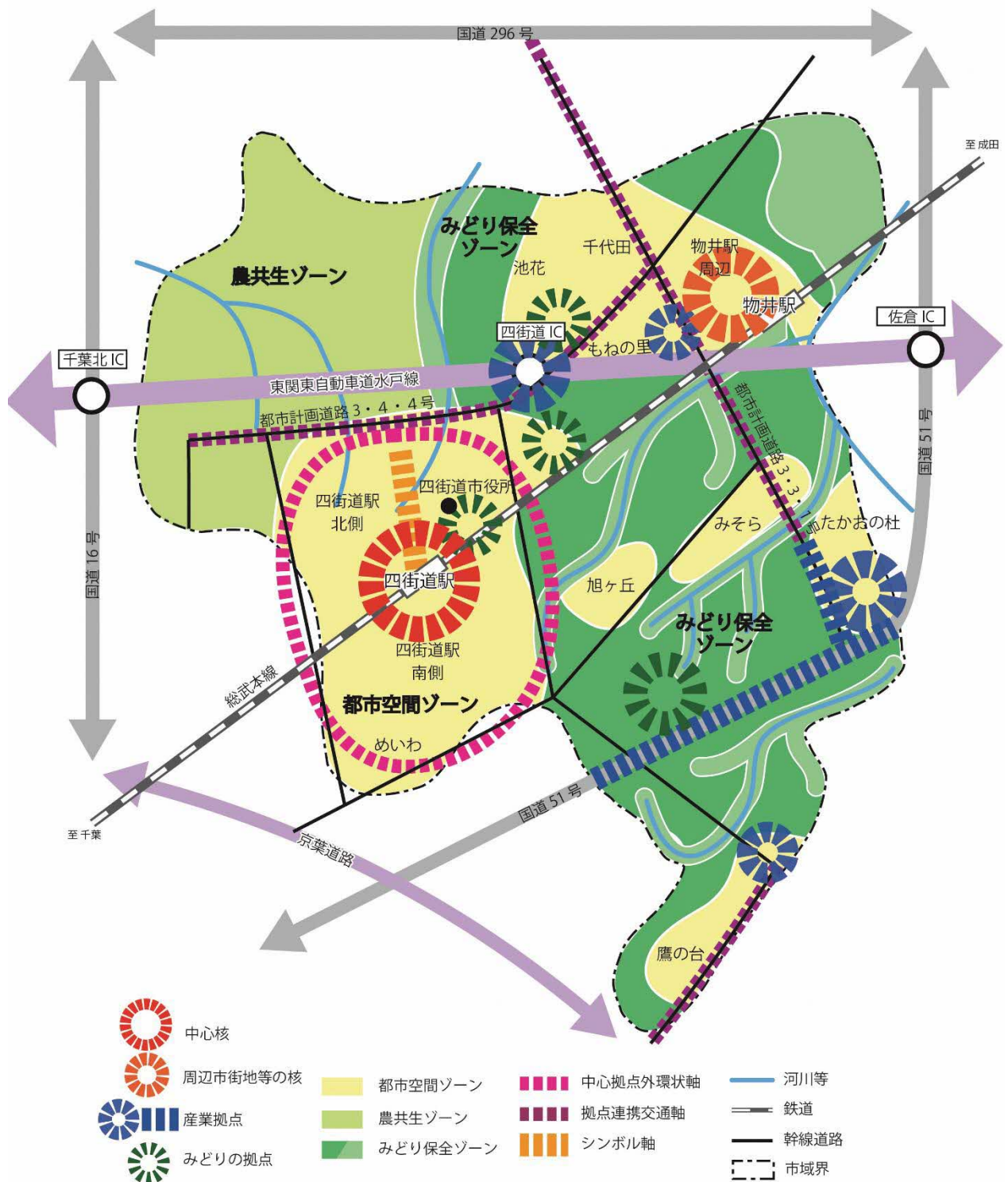
拠点連携交通軸

- ・中心拠点、産業拠点を連携する交通軸を拠点連携交通軸と位置付け、周辺都市間における交流促進を図るとともに、それぞれの強みやポテンシャルを生かした沿道のまちづくりを推進します。



シンボル軸

- ・松並木通り沿道をシンボル軸と位置付け、まちなかのうるおい空間や美しい景観を維持することで、住民や訪れたひとびとにとって安らぎをもたらす場を形成します。
- ・シンボルロードを中心として、歩きたくなるまちなか(ウォーカブルシティ)の実現に向けた安全対策や地域活性の取組を推進します。



まちの将来都市構造図

2. 都市整備の方針

(1) 土地利用の方針

【SDGs への貢献】



■市街化区域の基本的な考え方

本市では、中心核である四街道駅周辺、郊外的市街地である千代田、池花、旭ヶ丘、みそら、めいわ、鷹の台、たかおの杜、もねの里を市街化区域として定めています。

今後も住宅地、商業・業務地、工業用地等のバランスのとれた環境を維持し、秩序ある市街化を促進します。

①低層系住宅地

豊かな自然環境を身近に感じられ、閑静で良好な居住環境を維持する低層系住宅地を配置します。

②都市型住宅地

四街道駅周辺の商業・業務地に隣接する地区においては、良好な住環境を維持しながら都市的なサービスを身近に享受できることから、周辺環境に配慮した公共空間の確保、及び高度利用を許容する都市型住宅地を配置します。

③商業・業務地

四街道駅周辺において、多様な消費者ニーズや消費動向に応えられる商業や業務施設、都心居住を進める住宅といった複合的な機能を備えた商業・業務地を配置します。

また、本市のまちなかとして、四街道駅やシンボルロード沿道と一体的に、魅力と活力にあふれる商業・業務地の形成を図ります。

周辺市街地等の核である物井駅周辺においては、日常生活に密着した商業施設等を誘致し継続利用を促すため、商業・業務地を配置します。

④工業用地

四街道工業団地においては、周辺地域との共生を図りつつ、引き続き工業団地として利用できるように推進します。また、鷹の台、たかおの杜についても、交通の利を生かし、工業用地を配置します。

⑤新産業用地

たかおの杜地域においては、周辺環境とのバランスに配慮しながら、サービス産業や流通産業をはじめ産業構造の変化に対応した産業の誘導を進め、多様な人材が就労できる新たな産業拠点として新産業用地を配置します。

■市街化調整区域の基本的な考え方

市内には、斜面林や谷津田等、視認性の高いみどりに加えて、集落周辺の屋敷林、河川や水路等、次世代に引き継ぐべき貴重な自然環境が残されています。これらの自然環境を無秩序な開発から守るため、市街化を抑制します。

なお、広域交通機能を活用できるエリアについては、産業の振興を考慮し、地域の実情に合わせて産業拠点として整備を行います。

①里山（森林・田地）

鹿島川や小名木雨水幹線沿い等に広がる田地と周辺の森林で形成される里山については、自然とふれあう場として、市民団体と協働しながら保全・活用を図ります。

②里山（平地林・畑地）

平地林に含まれた集落や、畑地で形成される里山については、農業の生産環境を保全するとともに、都市と農村の交流の場として、市民の協力を得ながら保全・活用を促進します。

③産業拠点

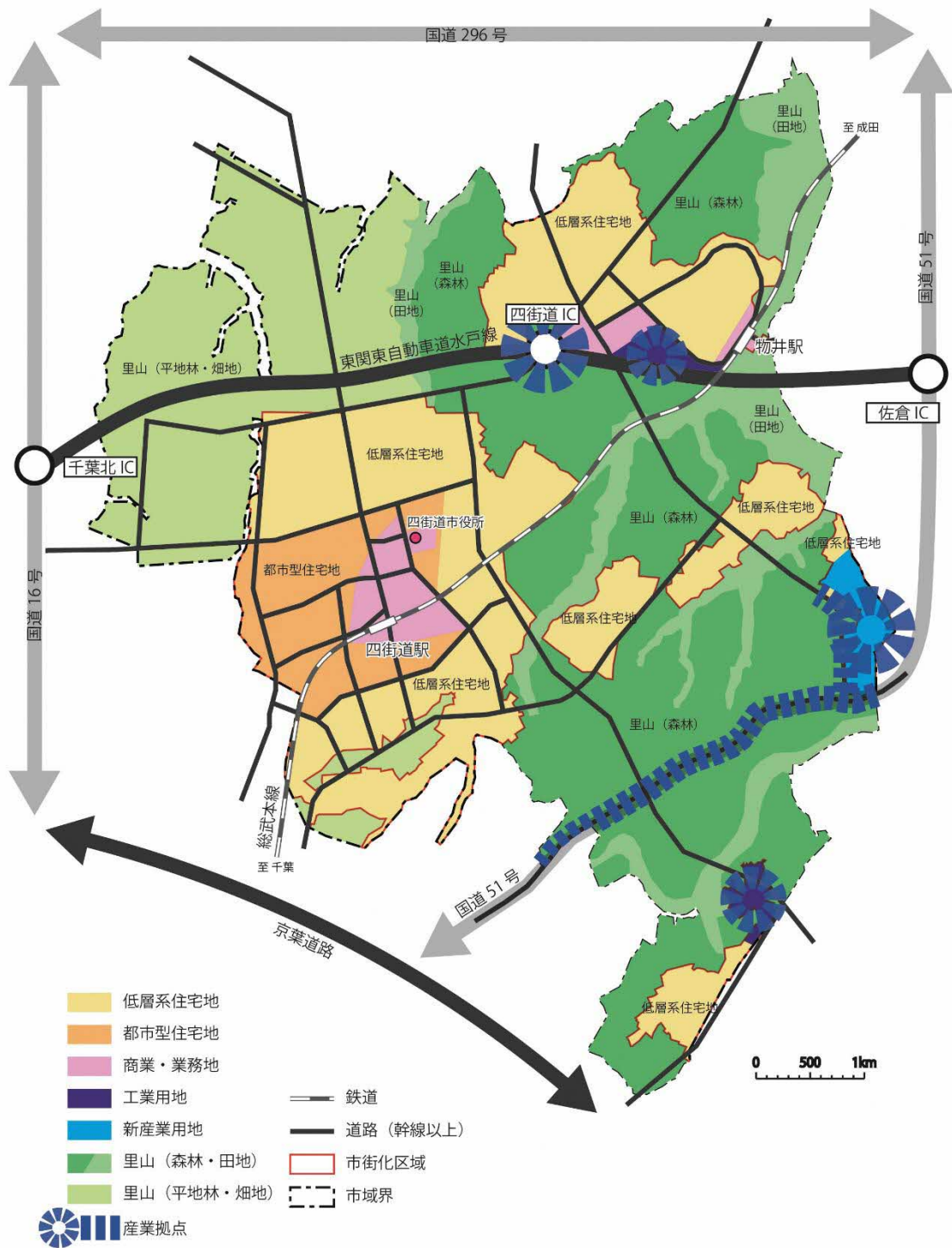
千葉市中心部と佐倉・成田市方面を連絡する幹線道路である国道51号の沿道地域は、国道51号の4車線化の整備により都市間交通が円滑化すると想定され、こうした広域交通機能を活用した産業施設の誘導により、交通機能と沿道サービス機能を備えた産業拠点を計画的に形成します。

また、四街道インターチェンジ周辺は周辺都市からの交通量も多く、市街化区域内においては、移住者の増加による産業施設の二重化や、今も産業施設が集積していることから、引き続き産業振興の拠点としての整備、交通機能の向上をめざします。

④市街化調整区域の開発への対応

市街化調整区域については、無秩序な開発を防止し、農業環境や自然環境を保全するため、開発許可制度を活用します。併せて、コンパクトな市街地形成をめざして、市街化調整区域に及ぶ開発圧力を規制するとともに、市街化区域への誘導を図ります。

なお、和良比及び四街道インターチェンジ周辺等については都市的ポテンシャルの高い区域であるため、都市的土地利用を図る必要が生じた場合は、まちづくりの総合的な視点から十分検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入することにより適切な土地利用を誘導します。



土地利用の方針図

(2) 市街地整備の方針

【SDGsへの貢献】



■市街地整備の基本的な考え方

市街地整備については、四街道駅周辺を中心核、物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、それぞれ適した市街地環境と都市景観の形成に努め、併せてコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ります。

また、産業の振興のため、新たな都市的土地利用地を図る必要が生じた場合は、十分に検討した上で対応します。

なお、市街地の拡大となる市街地開発は、農業振興や自然環境に十分配慮し、少子高齢化による人口減少時代を迎えることを視野に入れて、慎重に対応します。

①中心核と中心拠点

四街道駅周辺を中心核とし、周辺の生活圏を含めた地域を中心拠点と位置付けます。四街道駅を含めた都市空間ゾーンを中心拠点と位置付けます。

中心拠点では、本市の顔にふさわしい、シンボル性を有したまち並みの形成と景観の創出を図るため整備しています。

四街道駅北口地区においては、駅利用者のニーズを踏まえ、北口広場の段階的な整備を検討します。四街道駅南口地区においては、市街地再開発事業による整備について調査・研究します。

また、四街道駅北にある中央地区では、地区計画により、引き続き地区にふさわしい市街地環境及び都市景観の形成に努めます。

②周辺市街地等の核と地域拠点

物井駅周辺を周辺市街地等の核とし、周辺の生活圏を地域拠点と位置付けます。

地域拠点の整備に当たっては、もねの里の地区計画により、引き続き都市機能を備えた市街地形成を図ります。

また、物井駅においては、近隣である佐倉市からの利用者も一定数いることから、佐倉市との連携を意識した交通整備や市街地整備を進めます。

③既成市街地

四街道駅周辺の既成市街地では、その利便性を高めるため、商業をはじめ医療、福祉、行政サービスの多様な都市機能について一定の集積を図ります。病院や買い物等の様々な都市サービスを受けやすくし、土地の合理的な利活用を図るため「立地適正化計画」の導入を検討しながら、居住や日常生活に必要な利便施設の立地に努めます。

また、歩行者・自転車利用者に配慮した道路整備や洪水被害の軽減に向けた雨水排水施設の整備、みどりの空間創出により市街地の安全性、利便性を高める事業を導入し、地域の実情に合った整備を推進することで、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ります。

④居住地域

市街化区域内にある居住地域については、コンパクトシティを考慮しつつ、定住化を図ります。また、地区計画が定められている区域については、良好な居住環境の維持・向上に努めます。

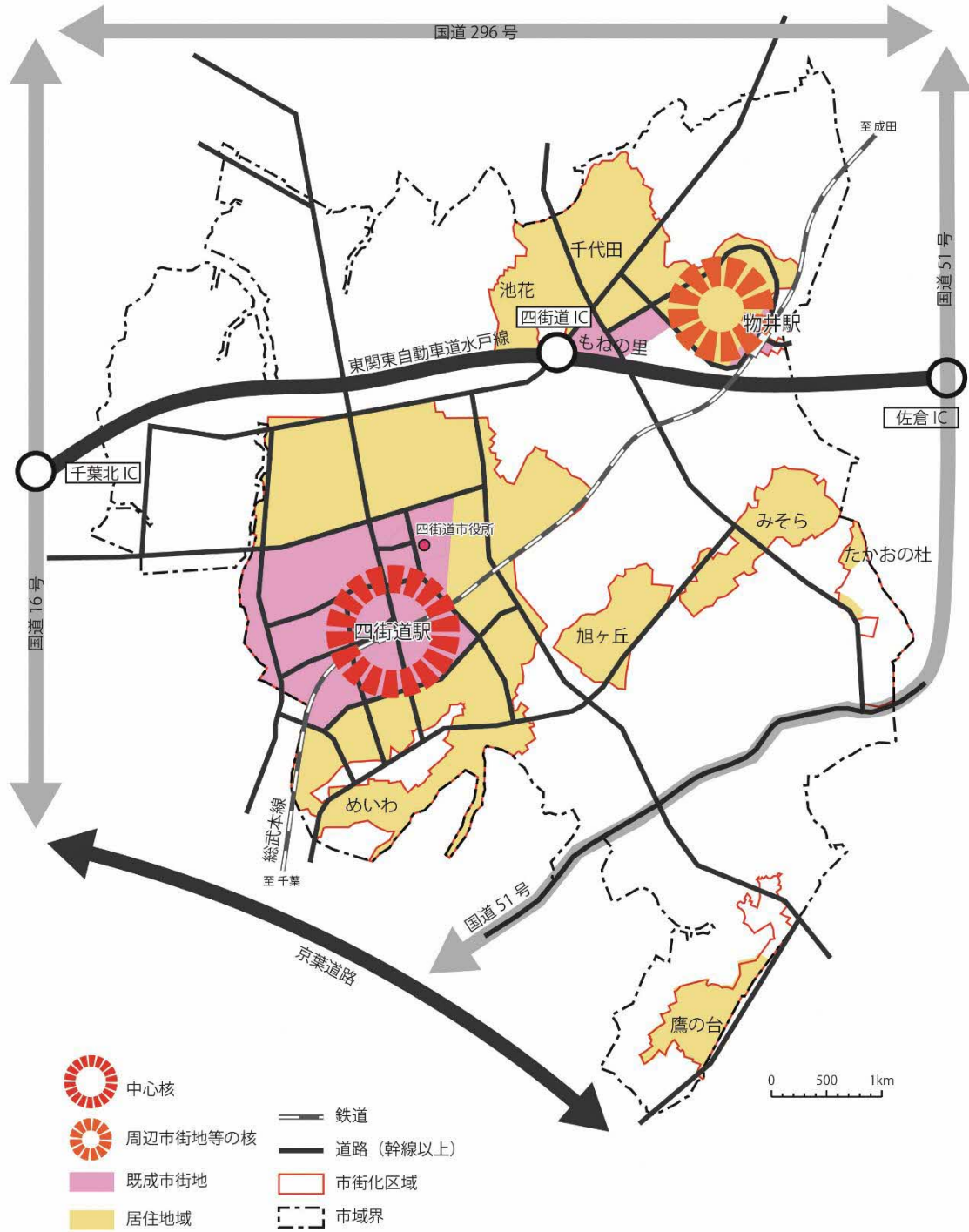
⑤空き家・未利用地

住宅市街地の人口減少、少子高齢化による空き家や空き地の増加に対応するため、市街地の整備手法や、企業、市民、団体と連携したソフト政策について検討します。市街化区域内の空き家や未利用地については、スポンジ化対策として適正管理の指導や利活用の支援を行います。

また、周辺環境や景観に配慮した宅地化の誘導や小公園（ポケットパーク）の公共空間の確保により、賑わいのあるまち並みの創出に努めます。

⑥新たな都市的土地利用地

市街化区域に隣接した和良比や四街道インターチェンジ周辺等の市街化調整区域については、道路交通の利便性が高い地域です。このため、企業立地として都市的土地利用を図る必要が生じた場合には、まちづくりの総合的な視点から十分に検討し、地域の実情に応じた整備手法を導入し対応します。



(3) 道路交通整備の方針

【SDGsへの貢献】



■ 道路交通整備の基本的な考え方

本市の道路交通体系は、広域に連携する東関東自動車道水戸線や国道51号等の道路によって生活や産業活動が支えられており、都市の持続的発展を図る観点から、各環状道路の整備や駅へつながるアクセスの向上を図ります。

また、拠点間・都市間を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図り、誰もが移動しやすい道路交通基盤の整備や自転車ネットワークの形成を推進します。

① 道路ネットワーク

● 市街地ネットワーク

四街道駅周辺の地域を環状する道路においては、市街地中心部の混雑を緩和するため市街地の骨格となる環状ネットワークを形成し、中心拠点外環状軸としての機能を図ります。

また、中心拠点や産業拠点を連携する拠点連携交通軸については、隣接市を通り国道や京葉道路へと接続することにより交通促進を図ります。

● 上記ネットワークと連携し、補完するネットワーク

上記ネットワークと連携し、補完するネットワークの形成に取り組みます。

② 自転車ネットワーク

市民が安心して通行できるよう、自転車ネットワークの計画を整備します。

③ 道路の構成と機能

道路交通整備の基本的な考え方を踏まえ、道路の構成と機能は次のとおりとします。

● 自動車専用道路

自動車専用道路は、東関東自動車道水戸線が市内北側の東西を通り、東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡しています。

● 主要幹線道路

主要幹線道路は、周辺都市を連絡し、国道51号を含む市内の骨格となる道路として形成されています。

● 幹線道路

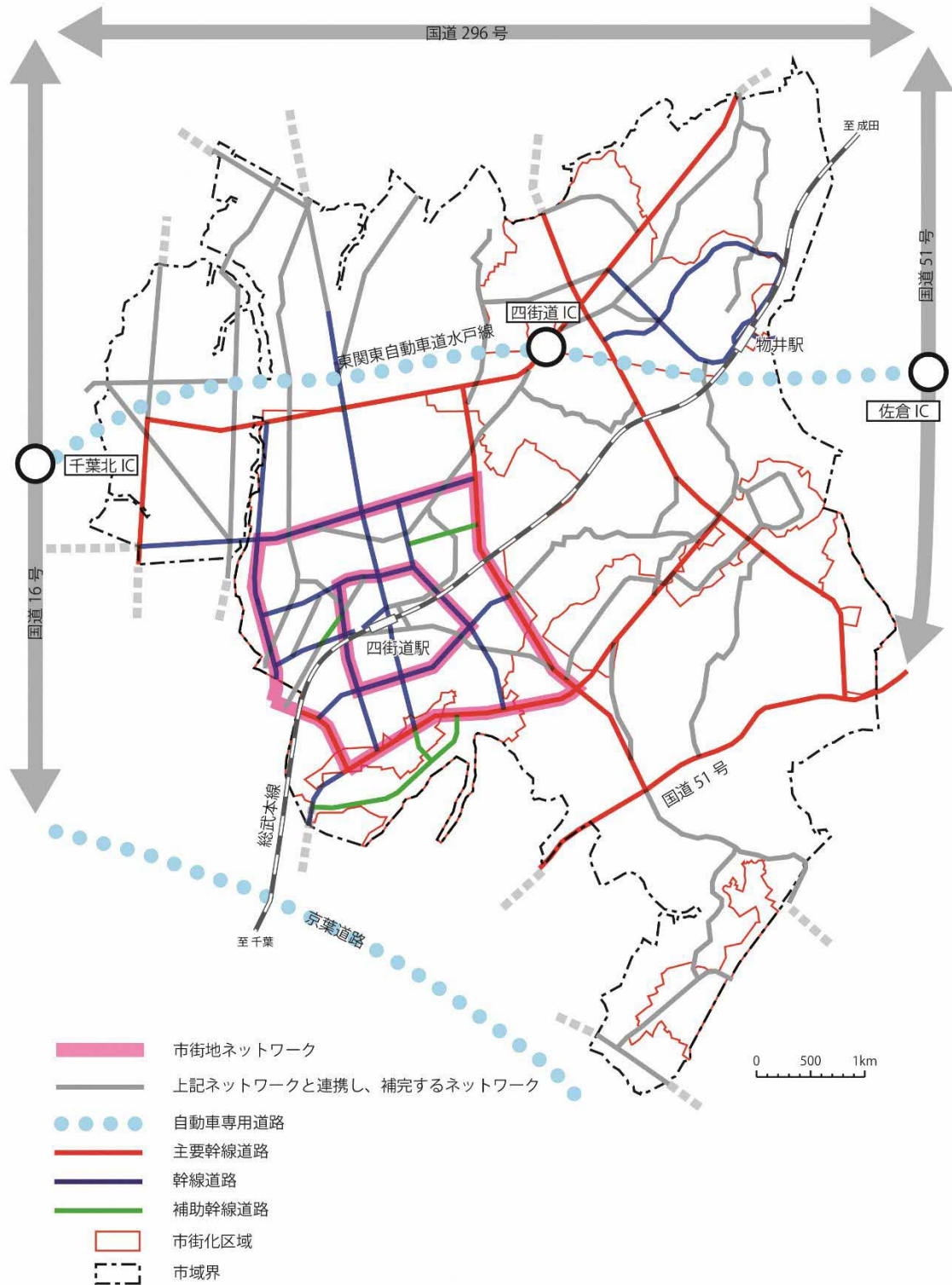
幹線道路は、主要幹線道路を補完し、四街道駅周辺や物井駅周辺の市街地へのアクセス道路として形成されています。

● 補助幹線道路

幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路として機能しています。

| 区分 | 名称 | 機能 |
|---------|------------------------------|--|
| 自動車専用道路 | 東関東自動車道水戸線 | 東京都心と成田空港、鹿島臨海工業地域方面を連絡する自動車専用道路です。 |
| 主要幹線道路 | 国道 51 号 (都市計画道路 3・3・23 号) | 千葉市方面と成田市方面を結ぶ広域的な道路で、通過交通処理及び産業道路としての機能があります。 |
| | 主要地方道 浜野・四街道・長沼線 | 国道 51 号交差点から南側の吉岡、鷹の台と千葉市方面を連絡する道路で、市内では都市計画道路 3・4・7 号と接続し、四街道駅周辺市街地と市南部を連絡します。 |
| | 都市計画道路 3・3・1 号 山梨臼井線 | 千代田、池花とみそら、国道 51 号を結ぶ道路で、千代田、池花から北側は主要地方道千葉・臼井・印西線を経て佐倉市臼井方面を結び、国道 51 号に接続します。 |
| | 都市計画道路 3・4・4 号 鹿放ヶ丘佐倉線 | 本市北部の市街地と佐倉駅方面を結び、物井、千代田、池花の住宅地のアクセス機能を有する道路です。 |
| | 都市計画道路 3・4・5 号 千葉鹿放ヶ丘線 | 本市西部の骨格となる道路であり、千葉市の都市計画道路 3・4・39 号に接続して千葉市の中心部と連絡します。 |
| | 都市計画道路 3・4・6 号 千葉四街道線 | 四街道駅南側の市街地と旭ヶ丘、みそらを連絡する道路で、西側は千葉市の都市計画道路 3・4・38 号に接続し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・7 号 南波佐間内黒田線 | 国道 51 号と主要地方道浜野・四街道・長沼線の交差点から都市計画道路 3・4・4 号の四街道インターチェンジ付近に接続し、四街道駅周辺の中心市街地東側に位置する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・13 号 船橋四街道線 | 四街道駅南側の市街地から千葉市の都市計画道路 3・4・59 号に接続して国道 16 号と連絡する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| 幹線道路 | 都市計画道路 3・4・2号 四街道駅前大日線 | 本市北部の市街地から四街道駅へのアクセス道路としての機能を有しており、四街道駅から中央地区までの間は、松並木の街路景観を重視したシンボルロードとして整備されています。また、佐倉市の都市計画道路 3・4・17号と接続し、四街道駅と京成ユーカリが丘駅、東葉高速鉄道勝田台駅方面と連絡します。 |
| | 都市計画道路 3・4・3号 四街道駅和良比線 | 四街道駅南側の市街地において、四街道駅から都市計画道路 3・4・19号まで南北に連絡する道路です。 |
| | 都市計画道路 3・4・8号 四街道鹿渡線 | 四街道駅北側から東側へ伸びて都市計画道路 3・4・6号に接続する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・9号 四街道和良比線 | 四街道駅北側と南側の市街地を連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・10号 鹿放ヶ丘半台線 | 四街道駅北側の市街地を栗山から鹿放ヶ丘を経て、国道 16号に接続する道路で、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・11号 四街道大日桜ヶ丘線 | 本市西部の骨格道路で、千葉市の都市計画道路 3・4・64号に接続して都賀駅方面を連絡し、四街道駅周辺市街地の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・12号 和良比鹿渡線 | 四街道駅南側の市街地を JR 総武本線と平行に東西に連絡する道路で、市街地中心部の環状ネットワークを構成します。 |
| | 都市計画道路 3・4・14号 物井駅前線 | 物井駅西側から都市計画道路 3・4・4号に接続し、千代田団地から物井駅へのアクセス機能を有する道路です。 |
| | 都市計画道路 3・4・15号 物井駅佐倉線 | 物井駅東側から佐倉市の都市計画道路 3・4・16号に接続し、佐倉市山王から物井駅へのアクセス機能を有する道路です。 |
| | 都市計画道路 3・5・16号 四街道駅前下志津新田線 | 四街道駅北側から主要地方道浜野・四街道・長沼線により、国道 16号に連絡する道路です。 |
| 都市計画道路 3・4・18号 鹿渡大日線 | 中央地区と四街道市役所の間位置し、市街地中心部の環状道路と四街道駅周辺市街地の環状道路に接続する道路です。 | |
| 補助幹線道路 | 幹線道路を補完し、市街地の道路網を充実させる道路です。 | |



道路の体系概要図

④道路整備

●駅周辺の道路整備

四街道駅周辺の円滑な交通処理と市のシンボルとなる個性ある道路づくりを行うため、主要地方道千葉臼井印西線の四街道駅前松並木通りを維持します。

また、物井駅への接続を強化するための道路整備を検討します。

●4車線化の整備

2009（平成21）年に都市計画決定された国道51号（都市計画道路3・3・23号）については、4車線化に向けて国が整備を進めています。都市計画道路3・3・1号山梨臼井線、都市計画道路3・4・4号鹿放ヶ丘佐倉線の一部については、引き続き4車線化の整備を図ります。

●都市計画道路の整備

事業中の都市計画道路の早期完成を図るとともに、長期未着手となっている都市計画道路については、新たな「都市計画道路の見直しガイドライン」が示されたときに、見直しを行います。

●渋滞の解消

日常的に渋滞が発生している交差点については、右折車線の設置を推進します。

●道路空間の形成

都市計画道路や車の交通量が多い道路、避難路の整備に当たっては、車や人が円滑で安全に通行できるよう配慮します。通学路等の歩行者・自転車の道路空間においては、ユニバーサルデザインに配慮し、市民の安全性と利便性の向上をめざします。

また、道路空間は、市民の共有空間でもあることから、地域にふさわしい景観の形成により、居心地がよく歩きたくなるまちなか（ウォークアブルシティ）の実現に努めます。

⑤公共交通

●駅の整備

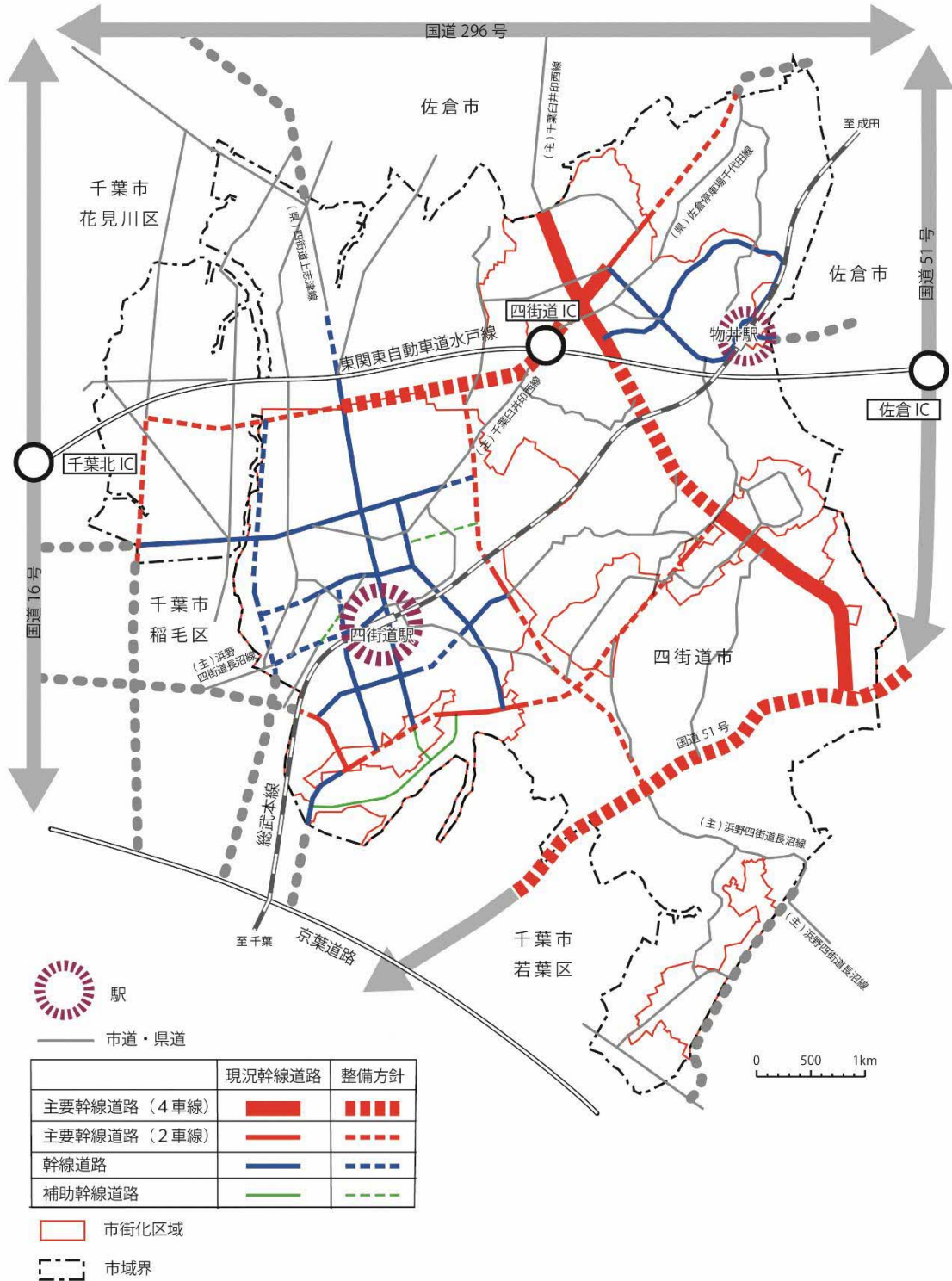
四街道駅、物井駅の橋上駅舎自由通路の改修の際には、鉄道のサービス強化と連携して、多様な利用者を考慮したユニバーサルデザインによる整備を促進します。

●駅前広場の利便性向上

四街道駅北口・南口駅前広場及び物井駅西口駅前広場においては、交通事業者と連携を図りながら利便性の向上に努めます。

●持続可能な公共交通の構築

駅との接続の円滑化を図りながら、路線バス等の地域公共交通の持続可能性を高めるとともに、市民と協働して新たなモビリティ等の活用を図ります。



道路交通整備の方針図

(4) 公園緑地整備の方針

【SDGsへの貢献】



■公園緑地整備の基本的な考え方

市内外の多くの人々が交流しながらスポーツ・レクリエーションを楽しみ、また、身近にみどりと親しむことができるように、公園緑地の整備や機能充実を図ります。

また、公園や市民の森をみどりでつなぐネットワークの形成や、生産緑地の保全を行い、みどり多いまちづくりをめざします。

①みどりの拠点

●総合公園の充実

四街道総合公園においては、市民の多様なスポーツやレクリエーションの需要に対応するとともに、みどり豊かな自然にも触れることができる公園として、周辺の自然環境との調和・連携に配慮しつつ、市民ニーズに対応した機能の充実を図ります。

●公園の維持管理と整備

公園においては、樹木の剪定や伐採について周辺住民や地元自治会と調整を行い、維持管理に努めます。

また、少子高齢化に対応したユニバーサルデザインに配慮するとともに、後述する「防災・減災の方針」と連携した整備を行います。整備に当たっては防犯を考慮し、市民協働の公園管理を推進します。

②みどりのネットワークと緑化推進

●みどりのネットワークの形成

都市公園や市民の森であるみどりの拠点と地域の公園をつなぐよう、緑化された道路等を活用した遊歩道・サイクリングロードの整備を検討し、みどりのネットワーク形成を図ります。

●緑化の推進と支援

都市計画道路の整備に当たっては、街路樹の整備により緑地の連続性を確保します。

また、公共施設の敷地内の緑化を推進しながら、大規模敷地の建築物を対象とした緑化地域の指定の検討や施設の生垣設置のルールづくりを行い、住宅地のみどりの拡大を図ります。

●緑化の啓発

市民参加による市民農園の利用率の向上、企業、団体、学校等に対するみどりの保全活動の推進を図ります。

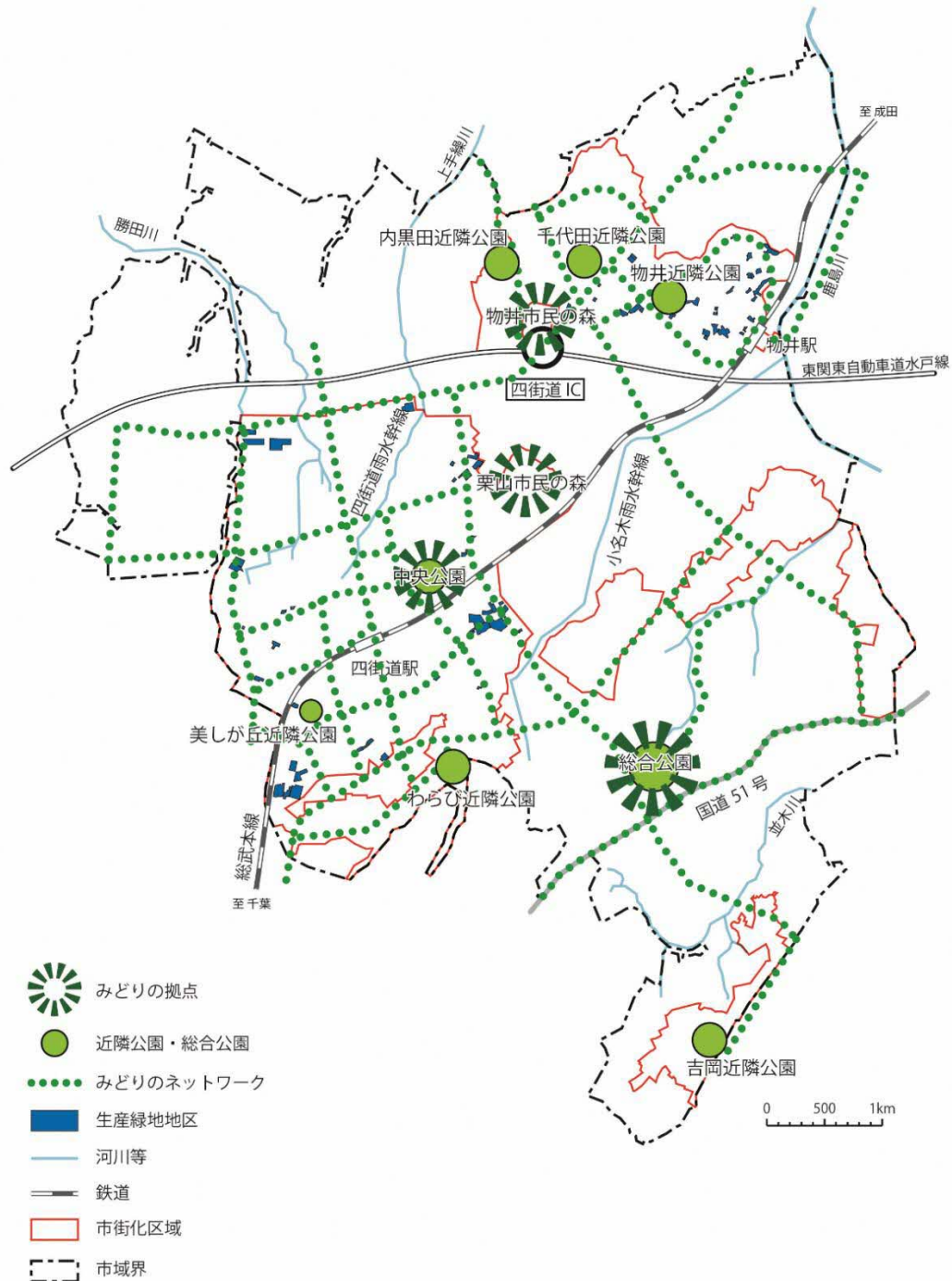
●グリーンインフラの推進

自然環境が有する機能を活用して、防災・減災や地域づくり、生物生息空間の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等、地域課題に対応した様々な取組を検討します。

③生産緑地地区

●生産緑地の保全

生産緑地地区は、市街化区域内にある都市計画決定された農地であり、災害の防止に効果があるとともに、良好な生活環境の確保に効用があるため、今後も保全に努めます。



公園緑地整備の方針図

(5) その他都市施設整備の方針

【SDGsへの貢献】



■ その他都市施設整備の基本的な考え方

河川や公共下水道、ごみ処理施設等は、市民が衛生的で快適な都市生活を営むための基本となる都市基盤施設です。社会情勢の変化を踏まえ、サステナブルな施設管理や事業運営に取り組みます。

既存の公共施設については、有効活用することを基本としながら、コンパクト・プラス・ネットワークを推進します。

①河川

局所的な豪雨の発生により、都市型災害の危険が増しつつあることから、市内の浸水や溢水を防止するため、道路改修においては透水性舗装の推進や鹿島川の改修整備を推進するとともに、森林や農地等の保全により、治水・保水機能の確保に努めていきます。

また、河川環境を維持するため、定期的な清掃活動を実施します。

②公共下水道

本市の公共下水道は、汚水、雨水を区別する分流式を採用し、整備を推進しています。

汚水については、「ストックマネジメント計画」に基づき老朽化した下水道施設の維持管理・更新を進めるとともに、市街化区域内における未整備箇所の整備を進めます。

また、雨水については、浸水対策を効果的に進めるため、浸水リスクの高い場所を絞り込み、下流河川との調整を図りつつ、被害の軽減に向けた雨水幹線や貯留施設等の排水施設整備を推進します。

③ごみ処理施設

市民の日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で住みよい環境とするため、ごみ処理施設については自然環境に配慮しながら、新たな施設整備を進めています。

また、焼却施設から発生する熱エネルギーの有効活用を図るため、附帯施設整備の検討も進めています。

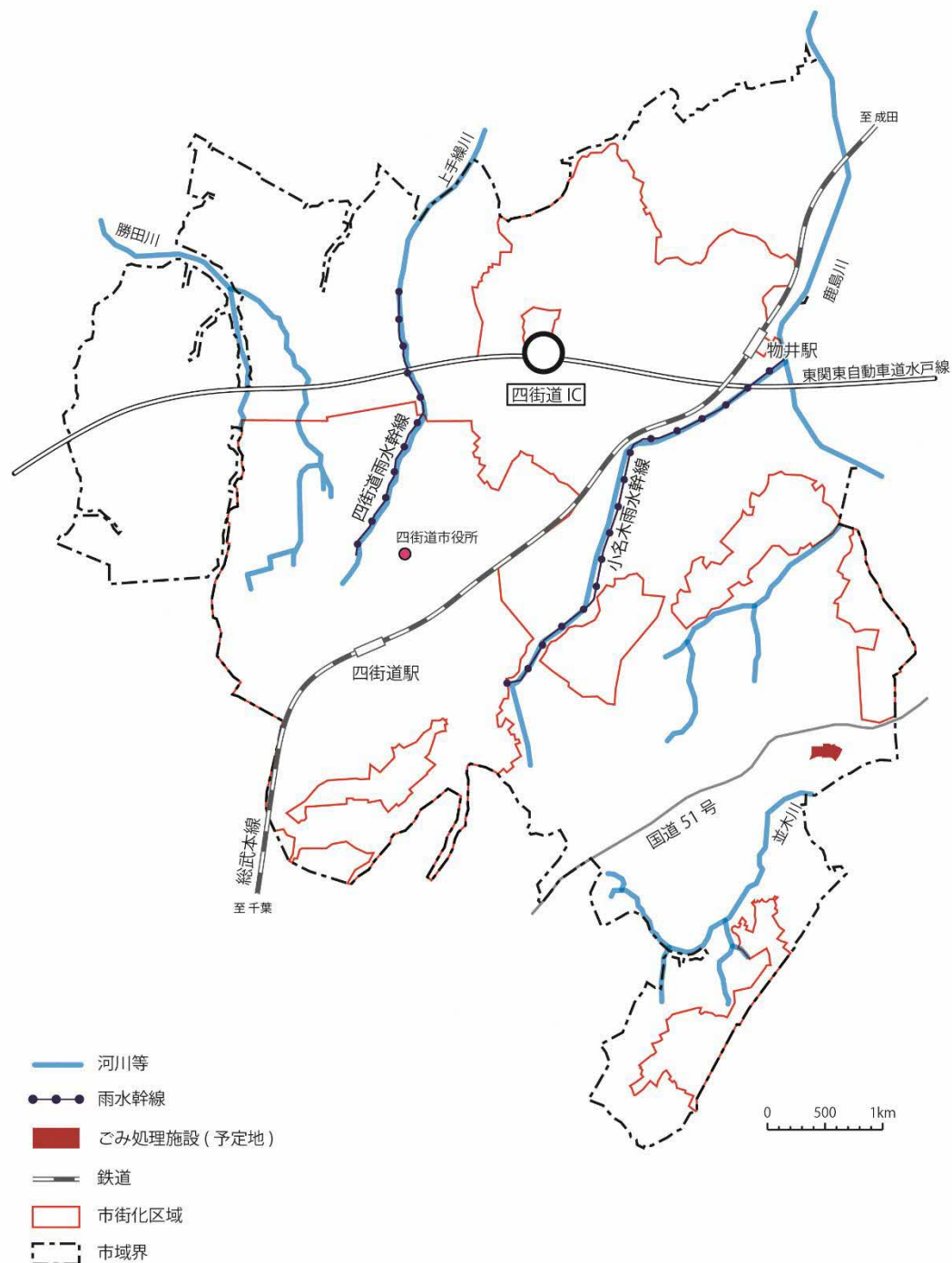
整備の方向性については、計画地を取り巻く環境やこれまでの市民・地元地区からのご意見を踏まえながら検討します。

④その他公共施設

「公共施設等総合管理計画」においては、施設総量（延床面積）を20%以上縮減することを目標としていることから、人口減少や人口構造の変化、財政見通し、利用ニーズの変化、利用状況を踏まえて施設の再配置等を検討します。

さらに、既にある公共施設を有効活用することを基本とし、まちなかでの都市機能集積を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークを推進します。

なお、市役所庁舎や学校施設等の公共施設は、それぞれの持つ本来の機能に加え、災害時の拠点や避難施設となり、都市基盤施設と同様、市民生活を守る機能を備える必要があることから、災害時に対応できる配置や構造、設備の充実を図ります。



その他都市施設整備の方針図

(6) 景観形成の方針

【SDGsへの貢献】



■ 景観形成の基本的な考え方

魅力ある市街地の形成、周囲と調和した意匠や色彩を施した公共施設等の配置、里山の保全推進に努め、もって景観の保全を図ります。また、景観形成の活動を行っている市民団体へ支援や市民協働を推進するとともに、「景観計画」の策定を検討します。

① 市街地景観

● 魅力ある景観の形成

四街道駅から北へ向かう県道四街道・上志津線には、歴史を伝える松があります。また、この通りは松並木通り（シンボルロード）と呼ばれ、市民に親しまれています。この歴史ある風景を守るため、適切な管理を行い、景観の保全を図ります。

また、市街化区域内における低・未利用地や空き家、空き店舗については、景観を維持・保全するため、利活用の誘導を図ります。

● 公共施設等の景観

公共施設の建設や改修、公共サインに当たっては、周辺の景観や環境と調和するよう、その意匠や形態、色彩に配慮します。中央地区については、地区計画によって商業・業務施設等を計画的に配置し、中心拠点にふさわしい、複合機能の市街地の景観を推進します。

② 里山の景観

● 自然環境の景観維持

里山では、景観を維持・再生するため保全、再生及び管理を推進します。

③ 活動への支援と景観計画

● 市民団体への支援

NPO やボランティア団体、市民が行う景観形成の活動に対し、情報提供や相談等の支援を行うとともに、市民協働を推進します。

● 景観計画の検討

道路、都市公園等のオープンスペースは市民が共有する空間としての景観形成、低層系住宅地においては閑静でみどりの多い景観形成、都市型住宅地では建築物の色やデザインに配慮した景観形成、商業・業務地では活気あふれる景観形成に努めるため、「景観計画」の策定を検討します。

(7) 防災・減災の方針

【SDGsへの貢献】



■ 防災・減災の基本的な考え方

地震や豪雨災害等に備えた防災まちづくりをめざし策定された「国土強靱化地域計画」に基づき、被害の拡大を回避する発災前の施策を推進するとともに、避難所となる公共施設の適切な維持管理や、災害時に活用できる消防水利を含めた施設の整備を図ります。

公共空間においては、避難場所の確保や火災延焼を防止するグリーンインフラの機能とともに、日常における多目的な活用を図ります。

防災拠点においては、災害の激甚化・頻発化や、救急需要の更なる増加に対応するため、複合的な機能を備えた公共空間の形成に努めます。

また、近隣市と連携した緊急輸送道路の整備や連絡体制の強化により、災害時に円滑かつ効率的に安全を確保できるよう防災力の向上に努めます。

① 市街地

● 市街地の整備

災害に強い都市基盤づくりを推進するため、市街化区域内で木造家屋が無秩序に密集している地域や浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の、構造的に災害に脆弱な地域について調査や土地利用の制限を行います。

また、災害時において安全を確保するため、密集市街地等にある老朽化した建築物の建て替えを促進するとともに、建物の耐震化を図ります。加えて、建築物の不燃化の促進を図るため、防火・準防火地域決定基準の適用により、該当地区内の防災力向上に努めるとともに、消防水利等の施設について整備を図ります。

● 市街地の傾斜地における災害防止

傾斜地にある宅地の擁壁の老朽化については、所有者に注意を喚起し、災害の防止を促進します。土砂災害警戒区域、特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定された場所については、未整備箇所の整備を推進するとともに、定期的にパトロールを実施し、保全措置の進捗状況や経年変化に伴う危険性を確認し、現況を常時把握します。

● 公共空間の保全と創出

災害時における避難者等の安全を確保するため、公園、緑地、農地、空き地等のオープンスペースについては、延焼遮断帯、救護活動・物資集積の拠点、ガレキ集積場所、ヘリコプターの臨時離発着場、応急仮設住宅の建設場所等を想定して、多目的な活用を図ります。

また、自然を生かしたグリーンインフラの推進により、樹林環境を保全・活用することで、災害に強いまちを創出します。

●ブロック塀等の倒壊防止対策

ブロック塀、石塀の倒壊は、人的被害とともに道路閉鎖の原因となり、救助、復旧活動の障害となることから、ブロック塀等の高さ制限を設けている地区については、制限を継続します。

②避難路

●道路・橋梁の整備と避難路等の確保

道路・橋梁については、災害時に避難経路及び緊急輸送道路として救援・救護、消防活動において重要な役割を果たし、また、火災の延焼を防止するオープンスペースとなる等の多様な機能を有しているため、防災効果の高い幹線道路（都市計画道路）の重点的な整備に努めます。

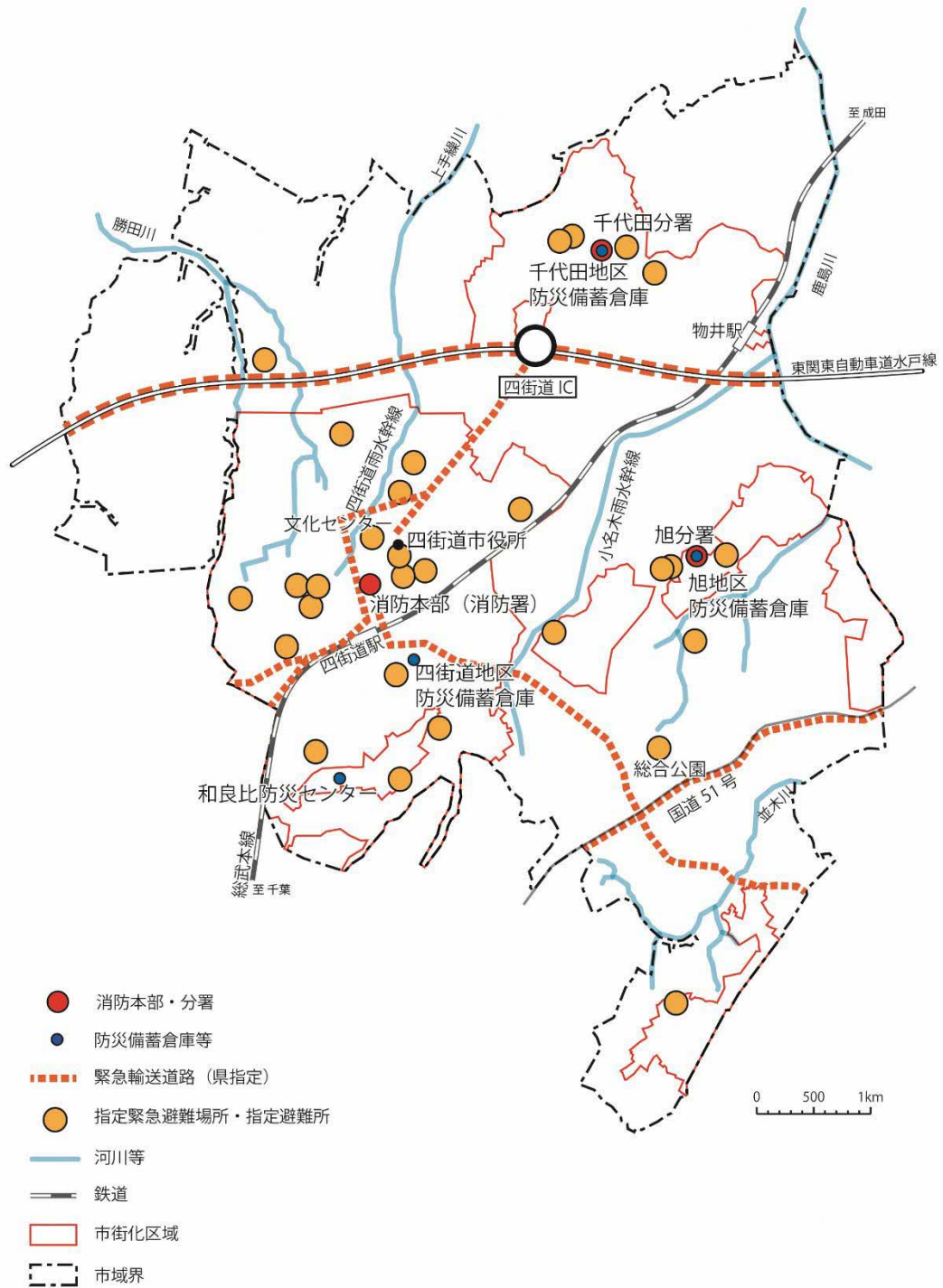
また、緊急輸送道路については、近隣市や千葉県と連携しながら、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等の広範な応急対策活動を広域的に実施するため、交通整備を推進します。

③指定緊急避難場所・指定避難所

●公共建築物の機能保全と防災機能強化

学校、公民館等の公共建築物は、災害時における避難所や災害対策の拠点として利用されることから、それら本来の機能保全を図りつつ、耐震・不燃化に関する適切な維持管理と防災機能の強化を推進します。

また、地域住民と協力し、指定避難所の自主運営を行う仕組みづくりを推進します。



防災・減災の方針図

(8) 自然環境保全の方針

【SDGsへの貢献】



■ 自然環境保全の基本的な考え方

市内には、谷津田や斜面林、畑地等の、視認性の高いみどりに加えて、古木や巨木、平地林、河川や水路に生息する昆虫類や鳥類、植物等の貴重な自然が残されています。

これらの大切な自然を次世代へと引き継ぐために里山や水辺を保全することにより、動植物の生息・生育域である豊かな自然を維持する取組を展開します。

また、市民が自然に親しめるよう、自然とふれあい、その大切さが実感できる機会と場を提供します。

① 農共生ゾーン

● 平地林・畑地環境の保全

平地林と畑地により形成される里山については、「地域森林計画」にて対象民有林の指定の継続を促進し、併せて、農業振興により農地と平地林の一体的な保全を図り、地域固有のみどりの保全に努めます。

● 樹木の保存

良好な森林や屋敷林等を保存樹林、古木や巨木を保存樹木として指定し、みどりの保全・管理に努めます。

また、指定した樹木等を公表し、貴重な樹木の大切さを周知します。

● 農地の活用

市民農園は地権者の協力を得ながら、継続的に活用します。

② みどり保全ゾーン

● 里山の保全

斜面林等によって形成される里山については、農用区域や「地域森林計画」にて対象民有林の指定の継続により貴重な森林の保全を図ります。

また、生物多様性に配慮しながら、休耕田の復元のため、適度に人の手を加えることで、自然と人が調和した空間を創造し保全に努めていきます。

● 水辺の保全

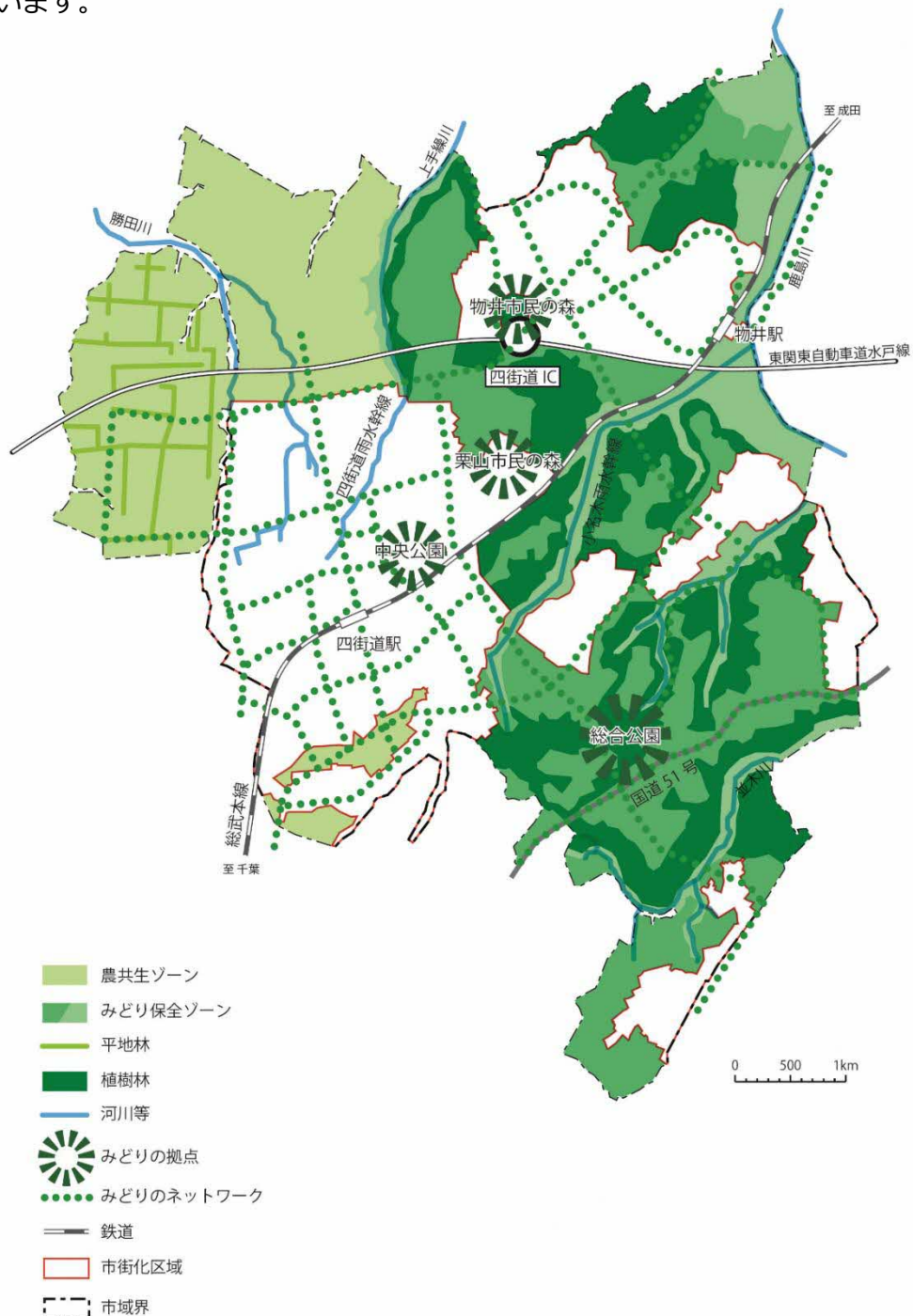
河川周辺によって形成される谷津田等の水辺環境については、農業振興により田園風景の保全に努めます。

河川改修においては多自然型の整備を推進し、水辺の再生をめざしながら自然環境の保全に努めます。更に、身近に水辺の自然に触れられるよう、生物生息空間（ビオトープ）を活用し、潤いをもたらす水辺空間の再生保全に努めます。

●貴重な動植物の保護

本市に生息する動物や植物については、その生態を把握するとともに、市民と連携しながら保護に努めます。

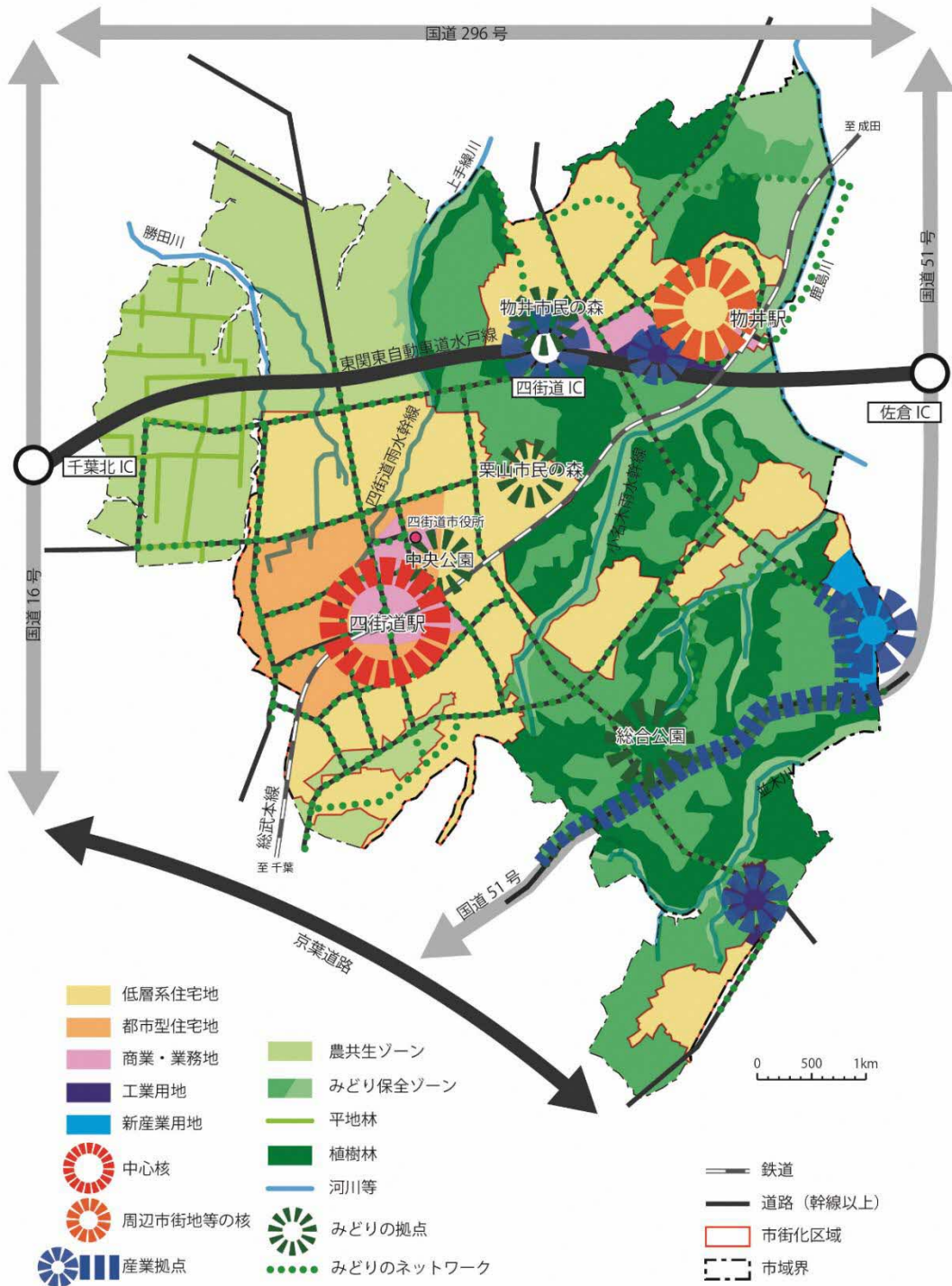
また、特定外来生物による生態系に係る被害を防ぐため、駆除の協力や捕獲についての情報提供を行います。



自然環境保全の方針図

(9) 全体構想図

2. 都市整備の方針にある「(1)土地利用の方針」から「(8)自然環境保全の方針」までをまとめた全体構想図は次のとおりです。



全体構想図

第3章

地域別構想

第3章 地域別構想

1. 地域の設定

地域の設定については、住民に身近な地域別構想とするため、都市計画の住区等にとらわれず、住民が意識している生活圏のまとまり（小学校区、中学校区、自治会等）を参考にすることが重要とされています。

本市では、中学校区ごとに地域別懇談会を実施し、市民の街づくりに関する意見を聞くことで、広義的なまちづくりが検討されています。

このようなことを踏まえ、地域の設定は、以下に示す中学校区を単位とした5つの地域を設定します。

四街道地域（四街道中学校区）

- 四街道2丁目、鹿渡の一部、和良比、みのり町、美しが丘、めいわ

四街道北地域（四街道北中学校区）

- 栗山の一部、内黒田の一部、萱橋、大日の一部、鹿渡の一部、つくし座、さちが丘、中央

四街道西地域（四街道西中学校区）

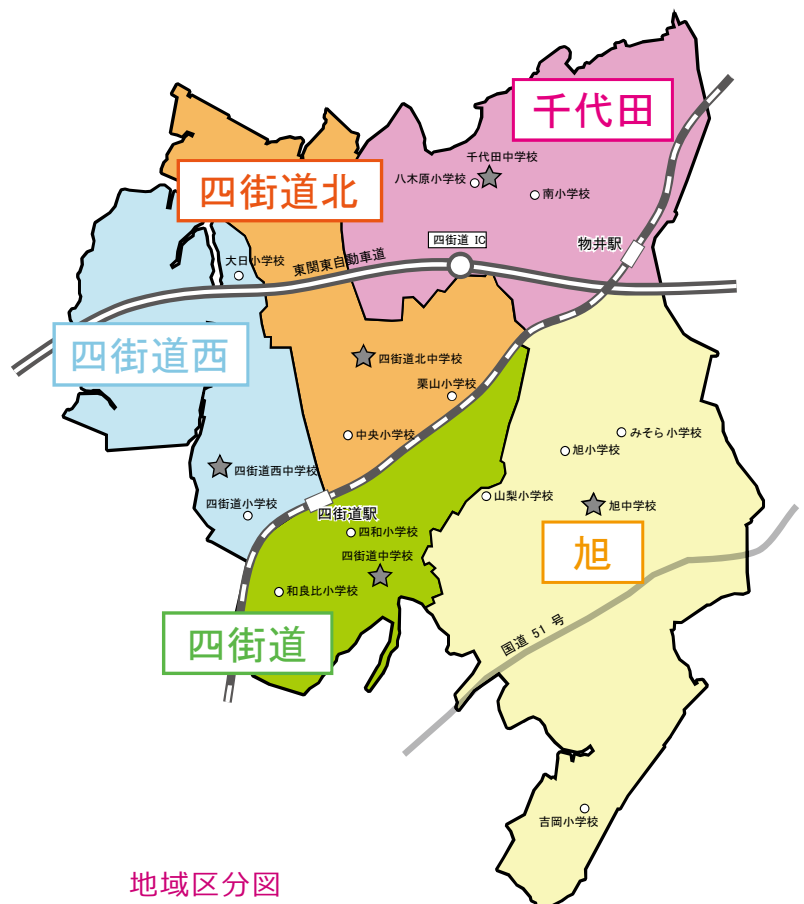
- 下志津新田、四街道、四街道1丁目・3丁目、大日の一部、鹿放ヶ丘、さつきヶ丘

千代田地域（千代田中学校区）

- 亀崎、物井、長岡、栗山の一部、内黒田の一部、千代田、池花、もねの里

旭地域（旭中学校区）

- 山梨、吉岡、小名木、成山、中台、中野、南波佐間、上野、和田、旭ヶ丘、みそら、鷹の台、たかおの杜



地域区分図

第3章 地域別構想

なお、地域別構想の検討にあたり、中学校区ごとに地域別懇談会を実施し、地域の現状を再確認し、20年後の地域の姿について話し合いました。

【全体テーマ】各地域の良いところ・惜しいところを探し、地域の将来像に向けてできることを出し合おう！

【各回テーマ】

- 第1回 四街道の良いところ・惜しいところを探そう！
- まち歩き まち歩きをしながら四街道駅周辺の良いところ・惜しいところを探そう！
- 第2回 地域の将来像を考えよう！
- 第3回 自分たちができることを考えよう！

懇談会の様子（全地域の中から抜粋）



2. 四街道地域

1. 地域の現況と課題

2. 地域づくり方針

現行都市計画マスタープラン

2. 四街道地域

1) 四街道地域の概況

四街道地域はJR総武本線南側に隣接して、四街道駅の南側に広がる面積約408.9haの地域です。駅周辺から住宅地が拡がり、地域南側の美しが丘、めいわ等の住宅地は計画的に整備され、めいわ、和良比六方野、和良比三才については、地区計画により緑豊かで良好な住環境が形成されています。市街化区域が地域の約68%を占めていますが、住宅地に隣接して里山や水田もあり自然環境も残されています。主な公共交通はJR総武本線で区域北側に四街道駅があります。バスは主に、四街道駅北口及び南口から各住宅団地方面へ運行されていますが、四街道駅南口駅前広場は整備が遅れているため、バスターミナルが設置されていません。

主な道路は主要地方道浜野・四街道・長沼線があります。

2) 四街道地域の基本的な方針

① 土地利用

ア. 市街化区域の方針

◆ 低層系住宅地

市街化区域周辺の豊かな自然環境を身近に感じられ、さらに生活道路の整備、緑の保全・創出や地区計画等による良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用とします。

◆ 都市型住宅地

四街道駅南口周辺の商業・業務地に隣接する地区で、良好な住環境を維持しながら都市的なサービスを身近に享受でき、周辺環境に配慮して公共空間の確保とあわせた高度利用を許容する住居系土地利用を配置します。

◆ 商業・業務地

四街道駅南口周辺は、四街道駅南口駅前広場の整備とあわせて市街地再開発事業を促進するとともに、地区計画等による本市及び地域の顔となる市街地環境及び都市景観の形成を図り、四街道駅北口周辺と連携した「都市核」となる商業・業務地とします。

めいわの商業地は、周辺の住宅地の日常的な利便性を高める商業地とします。

イ. 市街化調整区域の方針

◆ 市街化調整区域の保全

市街化区域との境界付近や幹線道路沿道は、周辺の農業環境等に十分配慮し、開発許可制度等により無秩序な開発を防止し、集落地については、道路等の生活基盤の整備を図ります。

3. 四街道北地域

4. 四街道西地域

5. 千代田地域

6. 旭地域

第4章

実現化に向けて

第4章 実現化に向けて

1. 実現に向けた基本的な考え方

現行都市計画マスタープラン

① 個別計画の推進

「四街道市都市マスタープラン」を実現するためには、本計画で示した各施設等の整備・保全等の方針と整合のとれた、各施設等の具体的な整備・保全等の計画が必要です。

現在、本市では都市計画道路についての具体的な整備計画となる「四街道市都市計画道路整備プログラム」、公園・緑地等についての具体的な整備・保全等の計画となる「四街道市みどりの基本計画」があり、これらの計画とともに「四街道市都市マスタープラン」の実現化を目指します。

また、今後はさらに景観形成や環境全般についての検討及び見直し等、必要に応じた個別の施設等の計画を図る必要があります。

② 市民参加の推進

多様化、複雑化した課題に対応し施策を円滑に進めるためには、行政主導による実現には限度があり、市民の理解と協力が必要となります。

これまででも多くの場面で市民との協働による検討、計画が進められ、「四街道市都市マスタープラン」の策定においても検討段階から市民の協力を得て進めてきました。

今後、「四街道市都市マスタープラン」を踏まえた個別の施策を進めるにあたって、なお一層の協働が必要であり、市民・行政ともに「まちづくり」における自らの役割を認識し、市民と行政の良好なパートナーシップを築き上げていくことが重要です。

③ 税源のかん養と重点事業の設定

施策実施を確実なものとするためには、産業振興による税源のかん養を図るとともに、効率的かつ効果的な利用を努めること、さらに国や県との連携及び調整や、事業実施時の財源状況や地域の実情を踏まえて、適正な補助事業等を活用します。

また、限られた財源のなかで、市民が実感できるまちづくりを進めていくためには、施策の執行についても効率的かつ効果的に進めていく必要があります。各事業の実施時期を整理するとともに、重点的に推進する事業を設定することが求められます。

以上の考え方により、市民との協働により計画を実現させるための「市民と行政の協働による実現化の方針」と、現在策定されている上位・関連計画等を踏まえ、「四街道市都市マスタープラン」の実現に向けた重点事業」を整理します。

2. 実現に向けた取り組み

市街地開発や道路・公園等施設整備・緑化、自然環境・緑地の保全などについて、検討段階から市民と行政の協働で推進していくためには、今まで以上に市民と行政の強力なパートナーシップが不可欠となります。

そのためには、市民参加の仕組みと庁内体制の確立が求められ、同時に、具体的で実効性のあるまちづくりのルール、協働のためのルールが必要となります。

このようなことを踏まえ、「市民と行政の協働による「四街道市都市マスタープラン」を実現するための総合的な制度」の確立に向けて検討します。

◆ 市民と行政の協働による「四街道市都市マスタープラン」を実現するための総合的な制度

まちづくりに関連する条例、要綱等は、「都市計画法」や「建築基準法」等の法律に準拠するかたちで、自治体ごとに制定されています。本市においても、「四街道市建築協定条例」や「四街道市開発行為指導要綱」、「四街道市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」等様々な項目、内容が条例等として制定されています。

「市民と行政の協働による「四街道市都市マスタープラン」を実現するための総合的な制度」は、個別の条例等を踏まえつつ、「開発、整備、維持・保全、調整・協議、市民参加、支援等」を相互に連携させ、市民と行政が情報と理解を共有でき、今後のまちづくりにおいて市民と行政の協働をより一層推進するために有効であると考えられます。

(制度の事例は参考資料のP. 91 を参照)

◆ 市民の主体的なまちづくり活動の推進

市民の主体的なまちづくり活動を推進している先進地では、身近なまちづくりの問題^{※2}を解決するために、市民が主体となってまちづくり協議会などを設置し、市民同士が共有できる「目標とする街の姿(将来像、目標像)」を設定し、市民レベルで実行可能なまちづくりの実践が行われています。

一方、行政は市民の主体的なまちづくりの実践に向けた動機付けや支援として、市民参加の呼びかけ、活動の情報提供、まちづくり協議会等の認定などを行っています。

このような取り組みは、「四街道市都市マスタープラン」の実現化に向けて、都市全体の整備の推進を図る一方で、身近なまちづくり^{※3}を推進する方策として必要であると考えます。

參考資料

参考資料

1. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定の経緯

2. 「四街道市都市計画マスタープラン」策定委員会委員名簿

3. 現況データの補足

4. まちづくり関連用語集

新たな都市計画マスタープランの策定スケジュールについて

【令和4年度】

- 令和4年 9月 策定業務開始
- 12月～ 市民向けアンケート調査
- 令和5年 1月～ 企業受けアンケート調査

【令和5年度】

- 令和5年 4月～ 内部検討委員会及び策定委員会を適宜開催
- 8月 第1回 四街道市都市計画審議会
- 10月 都市計画マスタープラン全体構想骨子案（概要版）パネル展示及びオープンハウス
- 第1回 地域別懇談会
- 11月 まち歩き
- 12月 第2回 地域別懇談会

- 令和6年 1月 第2回 四街道市都市計画審議会
- 2月 第3回 地域別懇談会
- 3月 地域別懇談会の報告書完成（予定）

【令和6年度（予定）】

- 令和6年 4月 第1回 策定委員会
- 5月 庁内調整
- 7月 内部検討委員会
- 8月 第2回 策定委員会
- 10月 第1回 四街道市都市計画審議会
- 11月 パブリックコメント
- 令和7年 1月 第3回 策定委員会
- 2月 第2回 四街道市都市計画審議会
- 3月 新たな都市計画マスタープランを議会へ報告

四街道市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

(設 置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2の規定による市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「四街道市都市計画マスタープラン」という。）の策定を行うにあたり、専門的見地からの意見及び市民の意見を反映させるため、四街道市都市計画マスタープラン策定委員会（以下「策定委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定委員会は、四街道市都市計画マスタープランの策定に関し、意見及び助言を行うものとする。

(組 織)

第3条 策定委員会は、委員14人以内をもって組織する。

2 策定委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体に属する者
- (3) 関係行政機関
- (4) 市民団体に属する者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 第3条第2項第3号に掲げる者につき委嘱された委員に事故があるときは、当該行政機関におけるその者の職務を代理又は補佐する者に代理させることができる。

(任 期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から令和7年3月31日までとする。

(委員長)

第5条 策定委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は会務を総理し、策定委員会を代表する。

3 委員長は副委員長を指名する。また、委員長が欠けたとき、又は事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(会 議)

第6条 策定委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

- 2 策定委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 策定委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要があると認められるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶 務)

第7条 策定委員会の庶務は、都市計画課において処理する。

(補 則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、策定委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年9月1日から施行し、令和7年3月31日をもってその効力を失う。