

## 第3章

# 都市づくりの方針

## 3-1 土地利用の方針

将来都市構造図にて示した都市環境ゾーン、自然共生ゾーンの位置づけをもとに、それぞれのゾーンにおいて、以下のように土地利用の方針を定めます。

### (1) 都市環境ゾーン

#### ○ 住宅地

住宅地は、必要に応じて地区計画などの都市計画制度を活用し、良好な居住環境を形成・保全します。また、生産緑地地区\*に指定された農地については、良好な都市環境の形成のため保全に努めるとともに、特定生産緑地\*への移行については、地権者の意向を確認しながら対応します。

#### ○ 商業・業務地

商業・業務地は、拠点の位置づけに沿った機能が立地するよう誘導を図ります。

木下駅及び小林駅周辺は、日常購買需要を満たす商業地として、充実を図ります。

千葉ニュータウン中央駅及び印西牧の原駅周辺は、来街者に対応する広域的な商業や業務の拠点として、多様な都市機能の充実を図るとともに、東京方面や成田国際空港に近接した立地を活かし、多様性の高い商業・業務地の形成を図ります。

印旛日本医大駅周辺は、商業・医療の拠点として充実を図ります。

#### ○ 工業地

工業地は、アクセス性を活かした産業機能の立地を促進します。また、地区計画などの制度を活用しながら、周辺環境と調和した良好な工業地として、適正な土地利用を誘導します。

#### ○ 開発予定地

印旛中央地区においては、印旛日本医大駅や国道464号（北千葉道路）に隣接し、成田国際空港などのアクセス性に優れている立地を活かし、自然と調和した産業・業務機能と居住環境が集積した土地利用が図れるよう支援を行っていきます。





## (2) 自然共生ゾーン

### ○ 集落地

集落地においては、農地や樹林地、集落地が調和する居住環境を保全します。本市の集落地では、人口減少や少子高齢化が進んでおり、今後も集落地の生活形成を保全するとともに、人口を維持する施策や公共施設跡地の活用などによる周辺環境を阻害しない地域振興を目的とした施設の立地についても、必要に応じて検討していきます。また、歴史や文化を活かした特色あるまちづくりを推進し、魅力ある地域の形成を図ります。

なお、市街化区域に近接する区域については、開発許可制度により、ゆとりある居住環境と周辺地域との調和に配慮していきます。

### ○ 農地

農用地区域をはじめ、低地部に広がる水田や台地部の畑地については、農業生産基盤の充実を図るとともに、良好な自然環境・景観を形成する要素として保全に努めます。また、耕作放棄地の増加や農業従事者の高齢化、担い手不足などへの対応として、関連する補助制度の周知などを行い、農地の集積・集約化や組織の立ち上げを促進します。さらに、新規就農者の支援に取り組み、担い手の増加に努めます。

### ○ 里山

里山は、樹林地や谷津、それらの周辺の集落などが一体となり、貴重な自然環境・景観として、保全・活用に努めます。





良好な居住環境が形成されている  
戸建て住宅地



千葉ニュータウン中央駅周辺の商業地



ビジネスモール



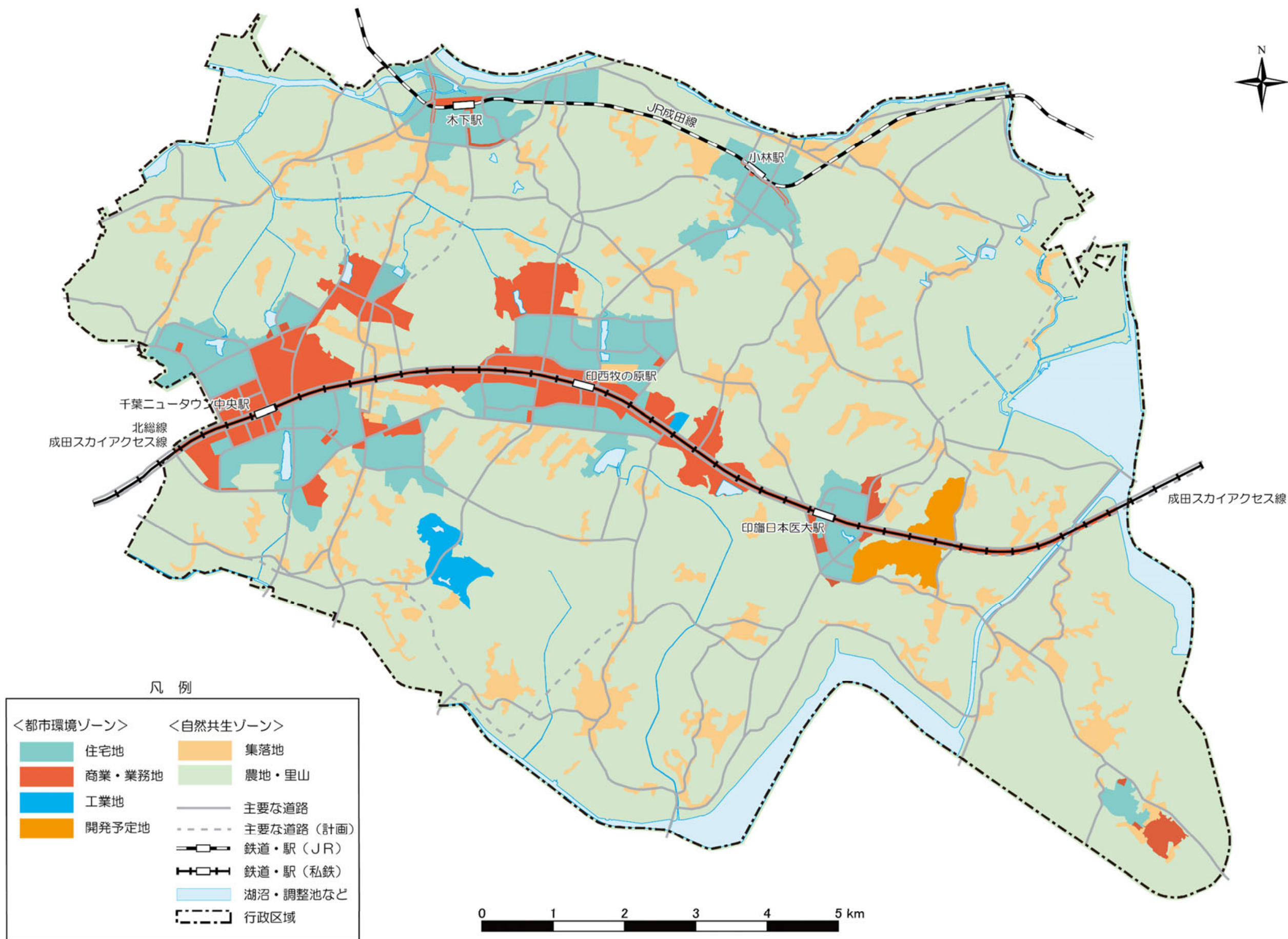
産業機能が集積する松崎工業団地



良好な営農環境



貴重な自然環境が残る里山



凡例

<都市環境ゾーン>		<自然共生ゾーン>	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c8e6c9;"></span>	住宅地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffcdd2;"></span>	集落地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e57373;"></span>	商業・業務地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e8f5e9;"></span>	農地・里山
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#2196f3;"></span>	工業地	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	主要な道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff9800;"></span>	開発予定地	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	主要な道路(計画)
		<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid black; position: relative; top: -5px;"><span style="position: absolute; left: -5px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">+</span><span style="position: absolute; right: -5px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">+</span></span>	鉄道・駅(JR)
		<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid black; position: relative; top: -5px;"><span style="position: absolute; left: -5px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">+</span><span style="position: absolute; right: -5px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">+</span></span>	鉄道・駅(私鉄)
		<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span>	湖沼・調整池など
		<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	行政区域

土地利用方針図





## 3-2 都市施設に関する方針

### (1) 道路・交通施設に関する方針

#### ○ 公共交通の整備

##### <鉄道の利便性向上>

北総線及び成田スカイアクセス線については、東京方面と成田国際空港を結び、活発な流れを支える広域的な軸として、利便性のさらなる向上を要請していきます。

JR成田線については、我孫子方面と成田方面を結ぶ都市軸を担う路線として、運行本数の増加など、利便性の向上策を関係自治体とともに要請していきます。

小林駅においては、南口駅前広場を整備することにより、交通結節点\*としての機能の向上を図ります。

##### <バスなどの利便性向上>

各地域間の移動や交通不便地域の解消を考慮した持続可能な公共交通ネットワークの形成に向け、印西市地域公共交通計画を策定・運用していきます。

#### ○ 道路体系の整備

##### 【主要幹線道路】

##### (国道)

東京方面や成田方面など、本市と東西方向の都市間を連結する広域的な主要幹線道路については、整備の促進とともに、適切な維持管理を要請します。特に、国道464号(北千葉道路)については北千葉道路建設促進期成同盟\*の活動を通して、整備を促進します。

##### (その他主要幹線道路)

・国道356号 ・国道356号バイパス

千葉北西連絡道路については、国道6号や国道16号など千葉県北西部における主要幹線道路の慢性的な渋滞の緩和のため、早期事業化を関係機関に要請します。

##### 【都市幹線道路】

##### (県道)

都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線(主要地方道船橋印西線)については、船橋方面から千葉ニュータウン中央地区と永治地区及び木下・大森地区を経由して、茨城方面を結ぶ都市幹線道路として、市域北部までの延伸整備を促進します。

都市計画道路3・4・41号竹袋大森線(主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス)については、駅圏・都市交流拠点である木下駅周辺と千葉ニュータウン中央駅周辺を結びとともに、広域的に人・モノの活発な流れを支える都市幹線道路として整備を促進します。

成田方面や八千代方面など、本市と周辺都市間を結ぶ県道については、周辺都市と広域的なネットワークの充実のため、都市幹線道路として整備を促進します。

##### (整備を促進するその他都市幹線道路)

・主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス ・一般県道八千代宗像線バイパス



都市計画道路 3・4・11 号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）については、交通結節点である小林駅周辺の交通利便性を高める都市幹線道路として整備を促進します。

本市と周辺都市間を結ぶ県道については、都市幹線道路としての通行性や安全性を確保するため、接続する道路の整備状況にあわせた改良・拡幅を促進するとともに、適切な維持管理を要請します。

（その他都市幹線道路）

- 主要地方道千葉竜ヶ崎線
- 主要地方道市川印西線
- 主要地方道佐倉印西線
- 一般県道千葉ニュータウン南環状線
- 一般県道柏印西線
- 主要地方道鎌ヶ谷本埜線
- 主要地方道千葉臼井印西線
- 一般県道千葉ニュータウン北環状線
- 一般県道八千代宗像線
- 一般県道印西印旛線

#### （市道）

本市と周辺都市間、または各拠点間を結ぶ路線区間の一部を構成する市道については、都市幹線道路としての安全性や快適性を確保するため、適切な維持管理を行うとともに、整備を推進します。

都市計画道路 3・4・12 号作万橋道作線（市道 00-031 号線）については、駅圏・都市交流副次拠点である小林駅周辺と千葉ニュータウン印西牧の原駅周辺の交通利便性を高める都市幹線道路として整備を進めます。

市道竜腹寺線（106）については、産業拠点であるみどり台と周辺の生活形成保全エリアを結ぶ路線区間の一部を構成する都市幹線道路として整備を進めます。

都市計画道路 3・4・10 号中ノ口六軒線については、周辺交通量や広域的なネットワーク、費用対効果などを考慮し、見直しについて検討します。

（その他都市幹線道路）

- 市道 00-005 号線
- 市道 00-015 号線
- 市道 00-024 号線
- 市道 00-034 号線
- 市道山田・平賀線（1-8）
- 市道ニュータウン・萩原線（1-11）
- 市道下池三度山線（105）
- 市道 00-008 号線
- 市道 00-023 号線
- 市道 00-026 号線
- 市道瀬戸・師戸線（1-3）
- 市道鎌苅・師戸線（1-10）
- 市道長作台・遠蓮線（2201）
- 市道物木・滝線（107）







### 【補助幹線道路】

都市幹線道路を結ぶ市道については、集落地間を連結する補助幹線道路として整備を進めます。

(整備を進める補助幹線道路)

- ・市道 00-009 号線
- ・市道 00-107 号線
- ・市道 00-122 号線
- ・市道師戸・江川線 (2-4)
- ・市道笠神・中田切線 (103)
- ・市道角田線

印旛中央地区の補助幹線道路として計画されている都市計画道路については、土地利用計画との整合を図りながら、見直していきます。

- ・都市計画道路 3・4・33 号庚申前下湯屋線
- ・都市計画道路 3・4・40 号下湯屋浅間線

その他の市道については、街区または集落地周辺の交通を主要幹線道路または都市幹線道路に接続する道路として、安全性や快適性を確保するため、適切な維持管理を行うとともに、整備を検討します。

### 【区画道路】

既成市街地内や集落地内の道路については、身近な生活空間への通過交通の流入を抑制するとともに、見通しの悪い交差点の改善や安全な歩行空間の確保を検討します。

狭あい道路については、日常生活の安全性や利便性に配慮して、必要に応じた整備を検討します。

## ○安全で人にやさしい道路づくり

公共施設については、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、快適性の高い、誰もが安心できる歩行空間の形成に努めるとともに、利便性のさらなる向上を目指します。

## ○維持管理

国道・県道については、適切な道路修繕・補修を、関係機関へ要請します。

市道については、道路状況を把握したうえで、安全性や快適性を高めるため、道路や橋りょうの適切な修繕・補修に努めます。

街路樹などについては、生活環境や景観に配慮し、適切な維持管理に努めます。





主要幹線道路である国道 464 号（北千葉道路）



都市幹線道路である都市計画道路  
3・2・3号町田道添中ノ口線  
（主要地方道船橋印西線）



都市幹線道路である主要地方道  
鎌ヶ谷本埜線バイパス



都市幹線道路である都市計画道路  
3・4・11号小林駅南口線  
（一般県道印西印旛線バイパス）



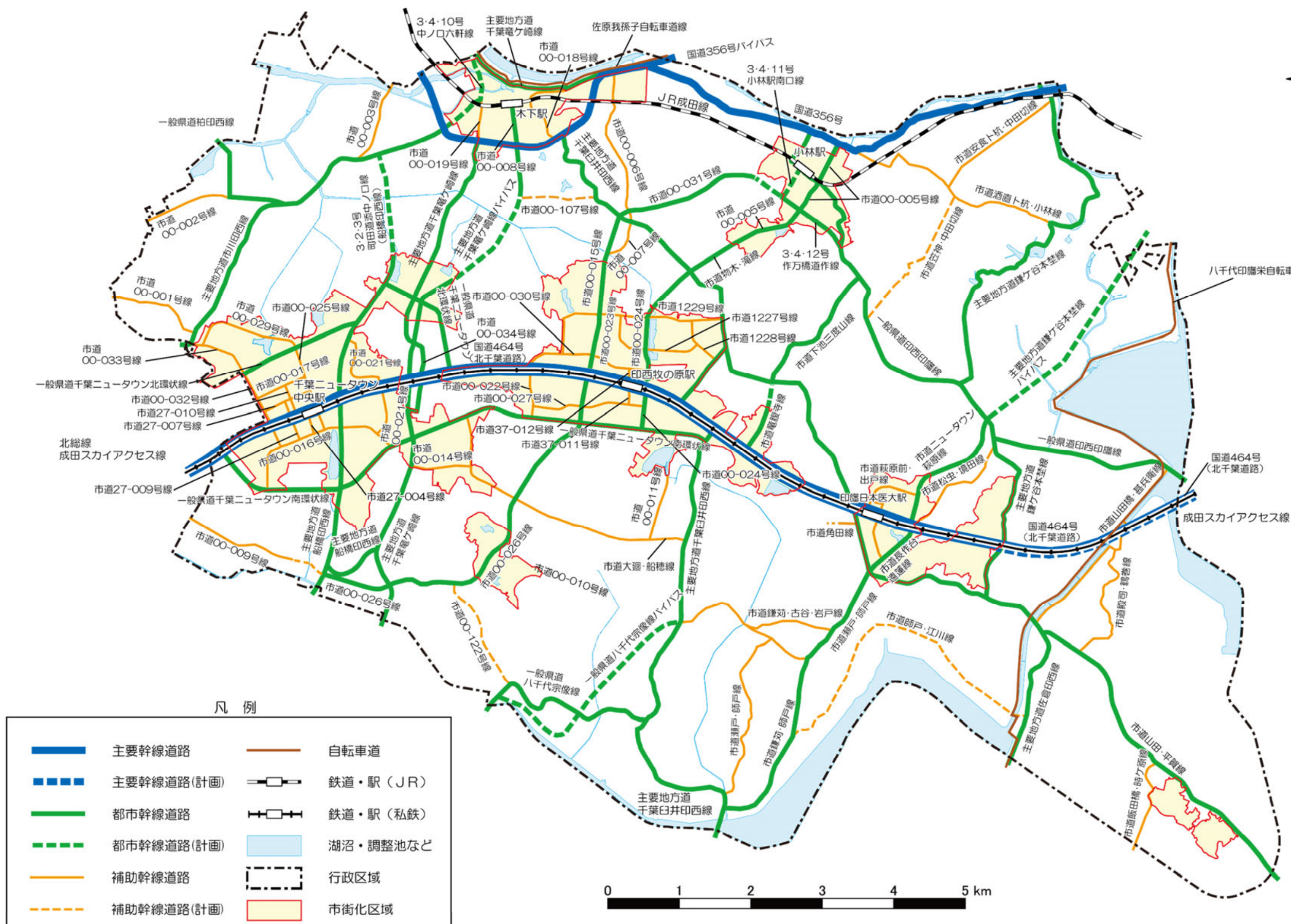
都市幹線道路である一般県道  
千葉ニュータウン南環状線



都市幹線道路である主要地方道  
千葉竜ヶ崎線



都市幹線道路である市道  
長作台・遠蓮線 (2201)



道路体系整備方針図





## (2) 公園・緑地に関する方針

### 【総合公園】

県立印旛沼公園及び北総花の丘公園については、多様な利用者のニーズに対応し、自然豊かなレクリエーションの拠点としての機能向上や、適切な維持管理を要請します。

松山下公園については、市民のスポーツ活動などの拠点として活用するため、適切な維持管理を行います。

### 【運動公園】

本埜スポーツプラザについては、市民の体力向上とスポーツ振興を目的とする公園として、適切な維持管理を行います。

### 【地区公園】

地区公園については、都市に潤いと安らぎを与える公園として、適切な維持管理を行います。

### 【近隣公園】

近隣公園については、気軽にレクリエーションを楽しむことのできる広場や健康づくりにも役立つ公園として、適切な維持管理を行います。

### 【街区公園】

街区公園については、市民にとって最も身近なオープンスペースとなる公園として、適切な維持管理を行います。

### 【緑地】

都市緑地については、現況の斜面林や湿地などの自然環境の保全に努めます。

### 【新設公園・緑地】

開発行為などに伴う、公園や緑地の配置については、開発の目的や規模及び周辺の状況などに応じた確保に努めます。





松山下公園



本笠スポーツプラザ



印旛中央公園



松虫姫公園



高花公園



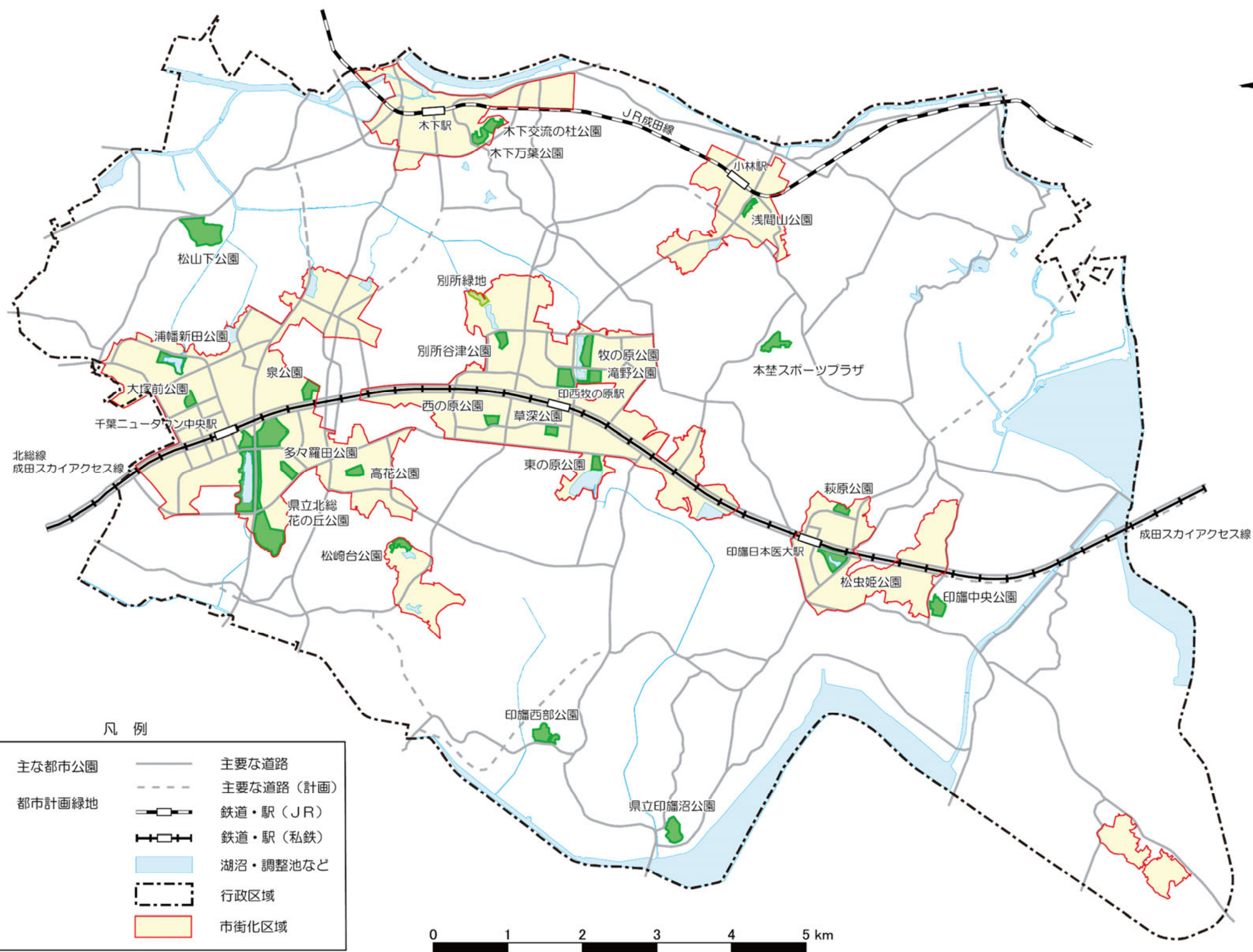
多々羅田公園



滝野公園



木下交流の杜公園



凡例

	主な都市公園		主要な道路
	都市計画緑地		主要な道路(計画)
			鉄道・駅(JR)
			鉄道・駅(私鉄)
			湖沼・調整池など
			行政区域
			市街化区域

主要な都市公園・都市緑地位置図







### (3) 公共下水道に関する方針

公衆衛生の向上に寄与し、公共用水域の水質保全を図るため、汚水排水施設の整備を計画的に進めるとともに、処理区域内の水洗化に努めます。

市街地の浸水防除を図るため、雨水排水施設の計画的な整備を進めます。

施設の老朽化対策・耐震対策として公共下水道ストックマネジメント計画及び総合地震対策計画を策定し、計画的な施設の改修や維持管理を推進します。

### (4) 上水道に関する方針

県営水道、長門川水道企業団については、安全で安心な水の安定供給を図るため、水需要を的確に把握できるよう協力していきます。

市営水道については、給水区域内の安全で良質な水の供給を行うため、計画的に配水管及び配水場の整備を図るとともに、既存施設を適切に維持管理します。

### (5) 共同溝に関する方針

千葉ニュータウン中央駅周辺の共同溝については、交通の円滑化、都市景観の形成などの観点から、適切な維持管理に努めます。

### (6) ごみ処理施設に関する方針

ごみの安定・安全処理の継続や循環型社会<sup>\*</sup>の構築を図るため、印西地区環境整備事業組合及び構成市町が策定する印西地区ごみ処理基本計画などにに基づき、都市計画制度による手続も含めて、組合が進める一般廃棄物中間処理施設の整備及び関連する施設などの適切な維持管理に協力します。

### (7) 生活関連・公共公益施設に関する方針

子育て家庭への包括的な支援や、健康づくりの推進及び、高齢社会に対応した保健福祉関連施設の充実を図ります。印西市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の整理統合及び効率的な施設運営に取り組みます。また、老朽化に対応するため、計画的に大規模改修などを行うとともに、改修にあたってはユニバーサルデザインの考え方を取り入れます。

閉校などにより生じた公共施設跡地については、都市計画制度を含め、地域の特性にあった利活用を検討します。

火葬場（印西斎場）については、環境衛生及び住民福祉の向上のため、適切な維持管理に協力します。



## 3-3 都市環境の形成に関する方針

### (1) 自然環境の保全・活用に関する方針

#### 【生物多様性に配慮した自然環境の保全・活用】

県立印旛手賀自然公園や里山については、自然豊かな本市の特徴を印象づける自然環境として保全に努めるとともに、自然とのふれあいを通じた環境学習の実施や、市民アカデミー、出前講座の活用を推進します。

また、既存の自然環境を活かし、生物多様性の保全に配慮するとともに、防災・減災対策や地球温暖化の防止、さらには良好な景観形成に資するグリーンインフラを推進します。

#### 【農地の緑地資源としての保全】

農地については、洪水調整機能や景観保全、市民の心を癒す空間などの多面的な機能を有する環境要素として、保全に努めます。

#### 【樹林地の緑地資源としての保全】

樹林地については、治水や景観保全などの多面的な機能を有する環境要素として、保全に努めます。

#### 【歴史的遺産と一体となった環境の保全】

木下貝層、宝珠院観音堂、栄福寺薬師堂、泉福寺薬師堂といった文化財や社寺については、周辺の環境と一体として保全を促進します。

#### 【史跡の保全・活用】

重要な文化遺産である史跡については、様々な世代が集う活動の場となるよう、保全・活用を推進します。

#### 【水辺環境の保全・活用】

市域を流れる河川や水路沿いの水辺環境については、地域における生態観察などの環境学習の場、水辺とのふれあいの場として保全・活用を促進します。

河川や沼などの公共用水域の水質汚濁を防止するため、公共下水道認可区域外における合併処理浄化槽の普及促進を図ります。

### (2) 自然環境への負荷の少ない都市の形成に関する方針

住宅用省エネルギー設備の設置に対する補助事業など、再生可能エネルギー\*の利用を促進します。

公共交通の充実、自転車の利用しやすい道路空間の形成により、環境負荷の少ない交通手段への転換を図ります。

ごみの減量化・資源化による循環型社会の形成を図ります。また、不法投棄防止対策としてパトロールの強化や監視カメラの更新など、不法投棄防止対策を強化して、ごみの不適正処理の防止に努めます。





## 3-4 景観形成に関する方針

### (1) 景観まちづくりの方針

#### ○自然景観の保全・活用

地域のランドマークやシンボルとなる樹木、景観の視点場となる山・高台などは、自然景観の資源として、保全・活用を促進し、良好な景観の形成を図ります。

里山景観については、本市の特徴的な自然景観として保全に努めます。また、市民との協働による環境整備や維持管理を通して、自然景観の形成を図ります。

河川や沼などについては、自然景観の資源として、保全・活用を促進し、周辺環境との調和に配慮しながら、潤いとやすらぎのある景観形成を図ります。

#### ○歴史・文化的な景観資源の保全・活用

社寺などについては、歴史・文化的な景観資源として周辺の環境などと一体的な保全に努め、地域資源を活かした景観まちづくりを進めます。

#### ○魅力ある拠点景観の創出

木下駅周辺においては、歴史・文化的資源を有する既成市街地として、それぞれの拠点の特性を活かした駅周辺・商業地の景観の形成を地域住民との協働により進めます。

千葉ニュータウン中央駅周辺においては、都市機能が集積するにぎわいと秩序のある商業・業務地として、駅圏・都市交流拠点にふさわしい景観の形成を事業者との協働により進めます。

小林駅、印西牧の原駅及び印旛日本医大駅周辺においては、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地などの駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい景観の形成を地域住民や事業者との協働により進めます。

松崎工業団地においては、大規模な工業・物流施設などが多く立地しており、敷地内の緑化や建築物の規制・誘導を図るとともに、周辺と調和したゆとりや潤いのある工業地の景観の形成を事業者との協働により進めます。

#### ○良好な住宅地景観の保全

新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業、民間開発などにより整備された住宅地においては、地区計画などにより、良好な住宅地景観を保全します。

#### ○特色ある道路景観の形成

国道464号（北千葉道路）沿道においては、市内外の多くの利用者があることから、本市の顔やシンボルとなる景観形成を誘導します。

市が管理する街路樹などについては、適切な維持管理に努め、緑豊かで潤いのある道路景観の形成に努めます。



○協働による景観まちづくりの推進

景観まちづくりへの関心を育み、市民参画を促進し、市民や事業者との協働により、印西らしい景観を継承、向上させながら、美しくすみ続けたいと感じられる景観の形成を推進します。

○拠点景観の創出・活用

東京方面や成田国際空港への近接性を活かし、市内外の多くの利用者を呼び込めるよう、拠点景観のつながりを保有し、魅力の向上を図ります。



吉高の大桜



木下万葉公園の河津桜



田園風景



印旛水路



良好な住宅地景観



ビジネスモール



## 3-5 安全・安心な都市づくりに関する方針

### (1) 災害に強い都市づくりに関する方針

#### ○都市の防災構造化

印西市耐震改修促進計画に基づき、建築物などの耐震改修などを促進します。

沿道建築物の倒壊による道路閉塞の防止と延焼被害を低減し、安全で確実に避難できる避難路、災害時の患者の搬送や物資輸送を円滑にする緊急輸送道路の確保に向けて、沿道建築物の耐震・不燃化を促進します。

既成市街地においては、緊急車両などの通行が困難な狭あい道路の解消に努め、安全性を高めます。

市民の暮らしに不可欠な電気・水道・ガスなどのライフラインの強化を働きかけるとともに、災害発生時の相互連絡体制づくりについて関係事業者と協議を進めます。また、消防水利については関係事業者と協議し、適正配置に努めます。

火災の延焼防止や輻射熱\*から遮断する機能を有するオープンスペースの確保に努めます。

#### ○都市防災拠点の整備

災害時の避難行動、避難生活などに有効な防災空間となるオープンスペースを確保します。

防災備蓄倉庫については、老朽化している倉庫もあり、計画的な改修などに関する検討が必要となります。

地震などの災害が発生した場合にも、それらの施設に最低限のエネルギーを供給できるよう、複数種類の電源や熱源も含めて、防災拠点としての機能整備に努めます。

大規模災害時などにおける災害情報などを確実に素早く周知するため、情報の収集や伝達体制を充実させることを目的とした防災行政無線システムなどの環境整備を進めます。

防災関係機関が所管する施設については、大規模災害時の建築物被害の防止・軽減を図るため、計画的な点検整備を進めます。消防器具庫については、経年劣化などが著しいため、改修計画を策定し、計画的な整備を行います。

#### ○治水対策

一級河川である利根川については、国の計画に基づき調整を図りながら、改修・整備を促進します。また、浸水想定区域に居住する市民を主たる対象として、危険箇所など情報の把握・共有に努めます。

下水道雨水幹線などの雨水排水施設については、公共下水道計画に基づき、計画的に整備を進めます。

河川及び水路並びに雨水処理施設などへの負荷を軽減するため、雨水透水性舗装\*の導入や浸透マス\*の設置促進など、雨水流出抑制に努めます。

#### ○土砂災害対策

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づいて指定される、土砂災害のおそれのある区域については、災害情報の伝達や避難行動の円滑化が図れるよう、関係機関との連携体制を確立します。

急傾斜地崩壊危険箇所\*などについては、急傾斜地崩壊対策事業を促進します。



## (2) 防犯対策に関する方針

市民が安心して暮らせる都市づくりに向けて、防犯設備の整備を進めるほか、市民・事業者・行政などの協働による防犯活動を促進します。また、夜間照明の設置協力及び地域パトロールの相互協力を求めます。

関係機関との連携体制を確立するとともに、NPO\*、ボランティア団体などとの連携のもと、地域ぐるみの防犯体制を強化します。

見通しを悪くしている道路や公園の樹木などについては、市民の協力を得ながら、適切に維持管理します。

## (3) 交通安全に関する方針

歩行者や自転車利用者などの安全確保を図るため、道路反射鏡\*や区画線\*などの交通安全施設の必要な整備を進めるとともに、市民の交通安全に対する意識の高揚を図り、交通事故の防止に努めます。

印西市通学路交通安全プログラムに基づき、関係各課及び関係機関と連携し、通学路の危険箇所の改善を進め、幼児・児童・生徒の安全確保に努めます。

## (4) 空き家・空き地対策に関する方針

適切な管理が行われていない空き家・空き地に起因する防災、衛生、景観などの諸問題が懸念されることから、空き家に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法\*に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、地域住民の生活環境の保全や空家等の利活用を促進します。

また、空き地に関しては、所有者などに適切な管理を求めます。

