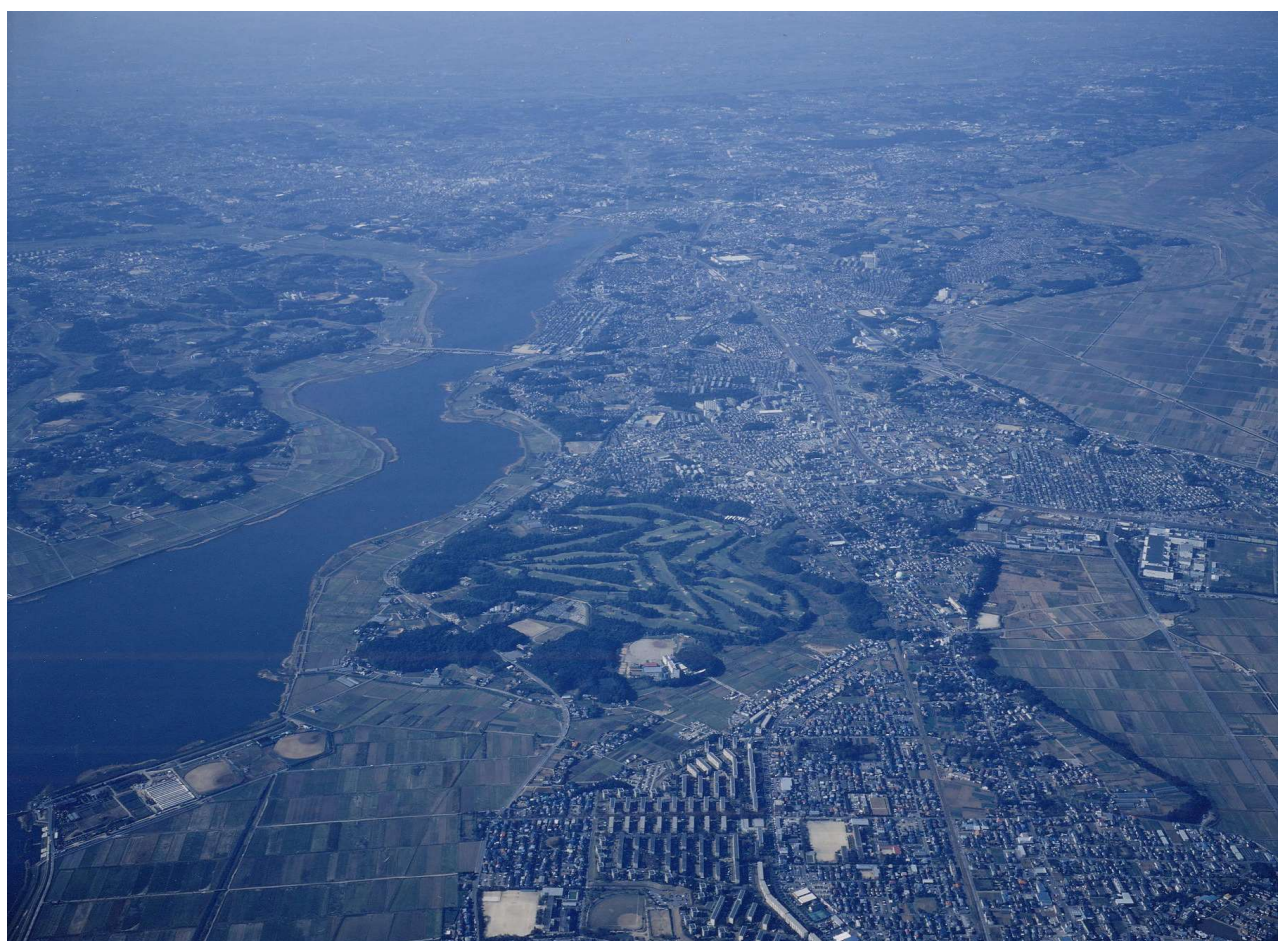


*City Planning of Abiko*

# 我孫子市の都市計画



令和 6 年 4 月

千葉県我孫子市

# 目 次

<b>1 我孫子市の概要</b>	
1) 位置及び地勢 .....	1
2) 市域の変遷 .....	1
3) 人口及び世帯 .....	2
<b>2 都市計画の概要</b>	
1) 都市計画とは .....	5
2) 都市計画関係法令体系 .....	5
3) 都市計画法の主な体系 .....	7
4) 都市計画の決定 .....	8
<b>3 我孫子市の都市計画</b>	
1) 都市計画区域 .....	9
2) 基本方針（マスタープラン） .....	9
3) 我孫子市で定めている都市計画 .....	10
<b>4 土地利用規制</b>	
1) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域） .....	11
2) 地域地区 .....	13
① 用途地域関連	
② 高度地区	
③ 防火地域、準防火地域	
④ 生産緑地地区	
⑤ 特別緑地保全地区	
3) 地区計画等 .....	22
<b>5 都市施設</b>	
1) 道路、交通広場 .....	23
2) 駐車場 .....	26
3) 公園、緑地 .....	26
4) 下水道 .....	29
5) 汚物処理場 .....	34
6) ごみ焼却場 .....	34
<b>6 市街地開発事業</b>	
1) 土地区画整理事業 .....	35

※この冊子は令和6年4月1日現在の内容です。

# 1 我孫子市の概要

## 1) 位置及び地勢

我孫子市は、千葉県の北西部、都心から30km圏に位置し、北は茨城県取手市、東は印西市、南と西は柏市に接しています。

市域は南北に最大で約4km、東西に約14kmと細長く、面積はおよそ43.15km<sup>2</sup>です。

地形は、標高0～20mの低地からなり、南に手賀沼、北に利根川という水域にはさまれた馬の背状の形を呈しています。

区分	所在地	東経	北緯
我孫子市役所	我孫子字並塚1858	140°01'42"	35°51'51"

※国土地理院が捉えた日本の国土の様子を発信する「地理院地図」より参照

## 2) 市域の変遷

明治22年の町村制の施行により、我孫子町、湖北村、布佐町となった2町1村が、昭和30年、町村合併促進法に基づき合併して我孫子町となり、昭和45年には県下22番目（全国565番目）の市として我孫子市が誕生しました。この頃から、東京のベッドタウン化による急激な宅地開発に伴って人口が急増し、住宅都市として変貌を遂げてきました。

施行日	沿革	面積
昭和29年11月1日	東葛飾郡富勢村の一部を合併する	5.1km <sup>2</sup>
昭和30年3月31日	柏市の一部を編入する	0.4km <sup>2</sup>
昭和30年4月29日	東葛飾郡我孫子町 " 湖北村 " 布佐町 } 我孫子町になる	24.3km <sup>2</sup> 12.6km <sup>2</sup> 7.3km <sup>2</sup>
昭和31年4月1日	一部の地域が柏市に編入される 柏市の一部を編入する	▲0km <sup>2</sup> 0.6km <sup>2</sup>
昭和45年7月1日	東葛飾郡我孫子町が我孫子市となる	44.07km <sup>2</sup>
昭和61年12月23日	一部の地域が柏市に編入される 柏市の一部を編入する	▲0.027km <sup>2</sup> 0.027km <sup>2</sup>
平成元年11月10日	国土地理院「昭和63年市区町村別面積調」による	43.17km <sup>2</sup>
平成2年11月1日	国土地理院「境界修正」による	43.19km <sup>2</sup>
平成27年3月6日	国土地理院「平成26年市区町村別面積調」による	43.15km <sup>2</sup>

### 3) 人口及び世帯

#### ① 人口及び世帯数の推移（国勢調査による）

我孫子市の人口は、昭和40年代までは緩やかに増加してきましたが、昭和45年以降、湖北地区や天王台地区等の宅地開発に伴って急増しました。

平成2年以降、人口の増加傾向は落ち着きつつありますが、世帯数は増加しています。

国勢調査年	世帯	人口	人口増減	一世帯あたり人員	国勢調査
昭和25年 1950年	4,440	23,322	-	5.2	第7回
昭和30年 1955年	4,833	24,918	1,596	5.2	第8回
昭和35年 1960年	5,608	27,063	2,145	4.8	第9回
昭和40年 1965年	7,701	33,216	6,153	4.3	第10回
昭和45年 1970年	13,210	49,240	16,024	3.7	第11回
昭和50年 1975年	21,204	76,218	26,978	3.6	第12回
昭和55年 1980年	29,158	101,061	24,843	3.5	第13回
昭和60年 1985年	33,231	111,659	10,598	3.4	第14回
平成2年 1990年	38,222	120,628	8,969	3.2	第15回
平成7年 1995年	42,562	124,257	3,629	2.9	第16回
平成12年 2000年	46,631	127,733	3,476	2.7	第17回
平成17年 2005年	49,565	131,205	3,472	2.6	第18回
平成22年 2010年	53,170	134,017	2,812	2.5	第19回
平成27年 2015年	54,089	131,606	▲2,411	2.4	第20回
令和2年 2020年	56,311	130,510	▲1,096	2.3	第21回
令和6年 2024年	62,570	131,262	752	2.1	

※ 令和6年は、住民基本台帳（4月1日現在）による。

② 地区別人口の推移（4月1日現在の住民基本台帳による）

	我孫子	天王台	湖 北	新 木	布 佐	合 計
昭和55年 1980年	41,867	18,759	25,079	4,567	9,224	99,496
平成 2年 1990年	45,714	26,627	27,490	7,438	12,946	120,215
平成 7年 1995年	46,255	28,813	27,868	7,600	13,921	124,457
平成12年 2000年	47,681	31,383	27,281	7,756	13,486	127,587
平成17年 2005年	50,432	33,022	26,085	8,664	13,577	131,780
平成19年 2007年	51,373	33,078	25,769	9,701	12,461	132,382
平成22年 2010年	54,624	33,285	25,139	9,958	11,919	134,925
平成27年 2015年	54,190	33,817	24,108	10,056	10,873	133,044
平成29年 2017年	53,900	34,127	23,632	9,984	10,758	132,401
平成30年 2018年	53,874	34,173	23,546	9,951	10,687	132,231
平成31年 2019年	54,040	34,265	23,366	9,955	10,541	132,167
令和 2年 2020年	54,244	34,218	23,256	9,950	10,334	132,002
令和 3年 2021年	54,129	34,249	23,165	9,868	10,148	131,559
令和 4年 2022年	53,887	34,298	23,016	9,904	10,042	131,147
令和 5年 2023年	53,541	34,521	23,030	9,894	9,973	130,959
令和 6年 2024年	53,707	34,646	23,032	9,940	9,937	131,262

※ 平成18年10月7日、区画整理による大字変更に伴い、布佐の一部が新木地区に編入された。

※ 住民基本台帳法の改正により、平成25年以降は外国人を含む。

③ 地区別人口の増加指数（昭和55年1月1日現在の住民基本台帳人口を100とした場合）

	我孫子	天王台	湖 北	新 木	布 佐	合 計
昭和55年 1980年	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成 2年 1990年	109.2	141.9	109.6	162.9	140.4	120.8
平成 7年 1995年	110.5	153.6	111.1	166.4	150.9	125.1
平成12年 2000年	113.9	167.3	108.8	169.8	146.2	128.2
平成17年 2005年	120.5	176.0	104.0	189.7	147.2	132.4
平成19年 2007年	122.7	176.3	102.7	(212.4) ※100.0	(135.0) ※100.0	133.0
平成22年 2010年	130.5	177.4	100.2	102.6	95.7	135.6
平成27年 2015年	129.4	180.3	96.1	103.7	87.3	133.7
平成29年 2017年	128.7	181.9	94.2	102.9	86.3	133.1
平成30年 2018年	128.7	182.2	93.9	102.6	85.8	132.9
平成31年 2019年	129.1	182.7	93.2	101.6	84.7	132.9
令和 2年 2020年	129.6	182.4	92.7	102.6	83.0	132.7
令和 3年 2021年	129.3	182.6	92.3	101.7	81.4	132.2
令和 4年 2022年	128.7	182.8	91.7	102.0	80.5	131.8
令和 5年 2023年	127.9	184.0	91.8	102.0	80.0	131.6
令和 6年 2024年	128.3	184.7	91.8	102.5	79.7	131.9

※ 平成18年10月7日、区画整理による大字変更に伴い、布佐の一部を新木地区に編入したことから、新木地区と布佐地区については平成19年の指数を100に改める。

#### ④ DID (人口集中地区) の推移

DIDは、人口が集中している都市的な地域です。昭和35年から国勢調査で設定された地区で、市区町村の区域内で、1Km<sup>2</sup>あたりの人口密度が4,000人以上の基本単位区が、互いに隣接して人口5,000人以上を有することが条件となっています。

国勢調査年	地区別の推移			合計	
	地区名	面積 (km <sup>2</sup> )	人口	面積 (km <sup>2</sup> )	人口
昭和40年 1965年	I. (我孫子)	1.7	10,641	1.7	10,641
昭和45年 1970年	I. (我孫子)	2.7	16,218	2.9	23,132
	II. (湖北)	0.2	6,914		
昭和50年 1975年	I. (我孫子)	4.8	29,016	6.6	45,237
	II. (湖北)	1.8	16,221		
昭和55年 1980年	I. (我孫子)	5.9	42,531	10.5	74,814
	II. (湖北)	2.2	19,230		
	III. (天王台)	1.1	7,303		
	IV. (布佐)	1.3	5,750		
昭和60年 1985年	I. (我孫子)	8.2	58,404	12.3	87,560
	II. (湖北)	2.5	20,761		
	III. (布佐)	1.6	8,395		
平成2年 1990年	I. (我孫子)	11.5	87,023	13.5	98,641
	II. (布佐)	2.0	11,618		
平成7年 1995年	I. (我孫子)	11.3	90,489	13.2	102,815
	II. (布佐)	1.9	12,326		
平成12年 2000年	I. (我孫子)	11.8	94,479	13.7	105,975
	II. (布佐)	1.9	11,496		
平成17年 2005年	I. (我孫子)	12.0	98,092	13.8	108,834
	II. (布佐)	1.8	10,742		
平成22年 2010年	I. (我孫子)	12.6	105,575	14.3	115,617
	II. (布佐)	1.7	10,042		
平成27年 2015年	I. (我孫子)	12.38	104,390	13.94	113,488
	II. (布佐)	1.56	9,098		
令和2年 2020年	I. (我孫子)	12.76	104,236	14.33	112,835
	II. (布佐)	1.58	8,599		

※ 昭和60年 I. (我孫子) は (天王台) を含む。平成2年以降の I. (我孫子) は (天王台) 及び (湖北) を含む。

## 2 都市計画の概要

### 1) 都市計画とは

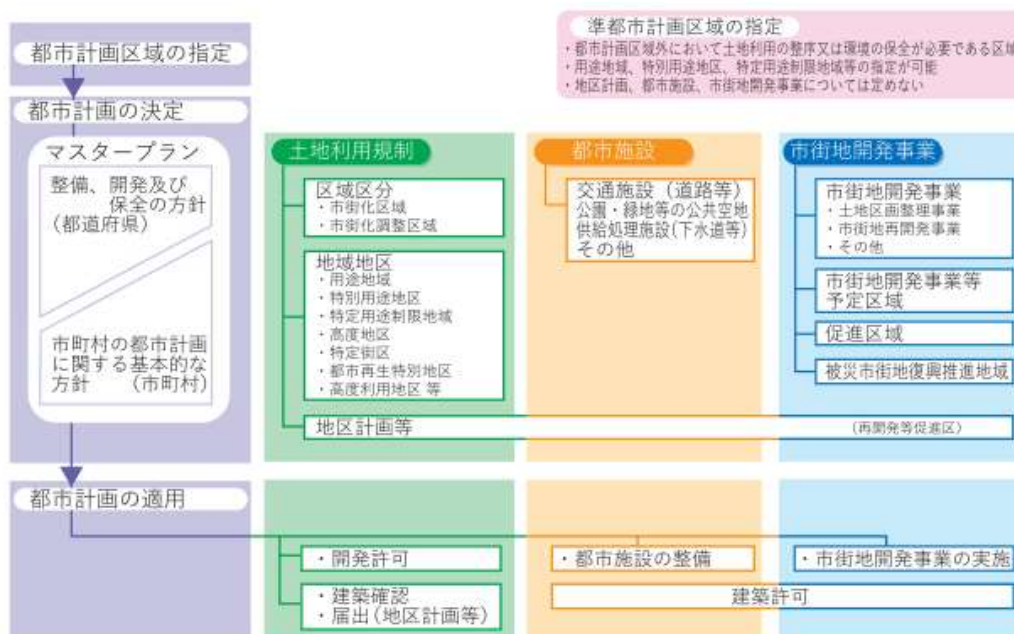
都市は、多くの人々が暮らし、働き、学び、憩うところであるとともに、商業、工業などの様々な産業や機能が集積している場所でもあります。そのため都市には、そこで生活し活動する人々にとって、安全、快適で機能的であることが求められます。

都市計画とは、このような都市を効率的に実現するために都市計画法に基づいて定められた、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画です。

#### 都市計画の基本理念

都市計画を定めるにあたって、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することと、そのために適正な制限のもとで土地の合理的利用を図ることの2つの基本理念が掲げられています。

#### 都市計画制度の構成



国土交通省ホームページより

## 2) 都市計画関連法令体系

### 都市計画法の位置づけ

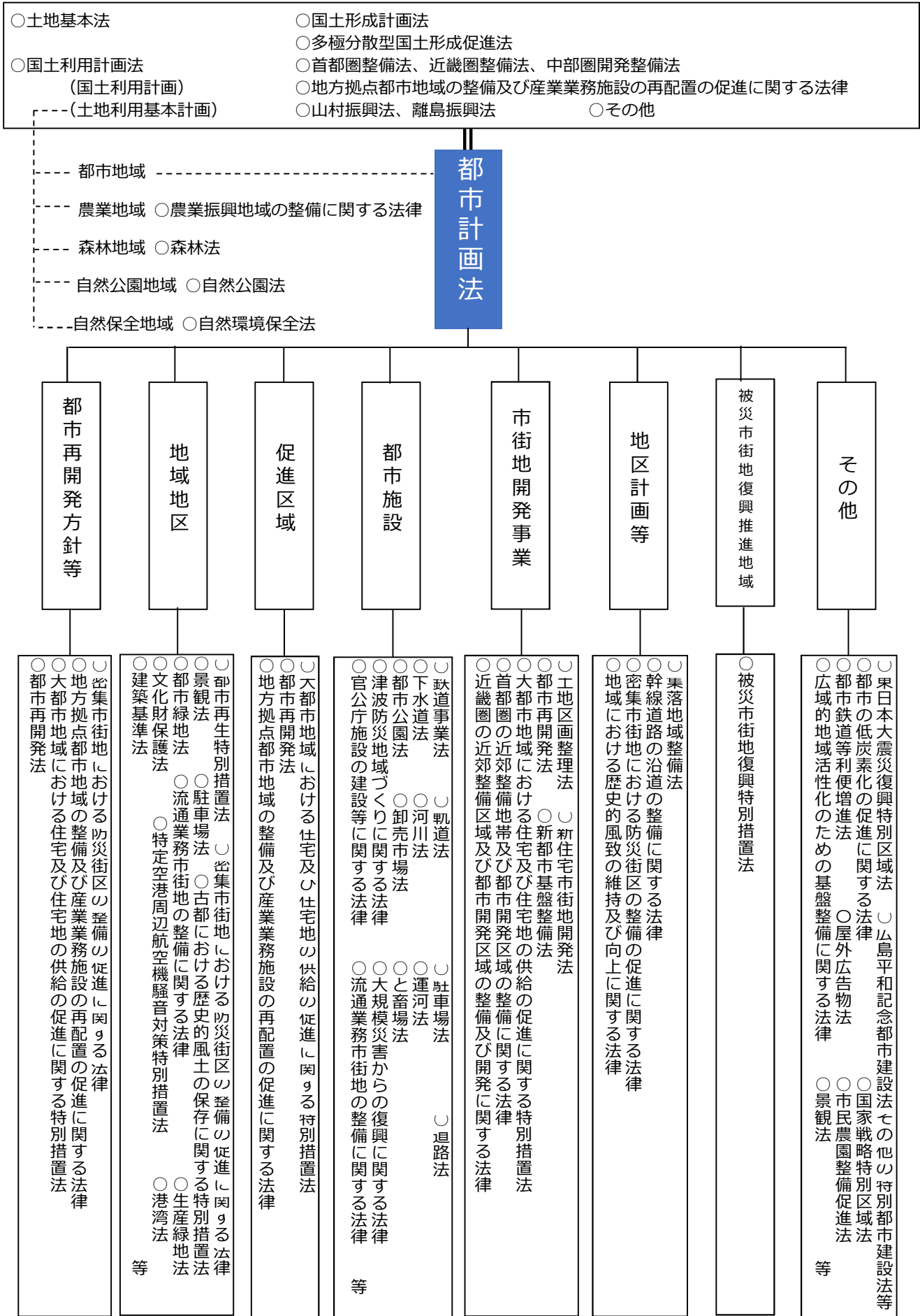
都市計画法は、都市を単位とした土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の都市計画の内容、都市計画を定める手続き等を定める法令です。

都市計画は、都市計画法のほか、国、地方ブロック、都道府県、都市レベル等において重層的に定められた各上位計画等を踏まえて定めるとされており、主な土地利用の具体的な制限、市街地開発事業等の事業・管理内容などの詳細は、他の法令において定められています。

都市計画法は、土地利用や市街地開発事業等に関する多くの法令と密接に関連しているとともに、その中心的な法令の一つに位置づけられています。(次ページ「主な関連法令」参照)



主な関連法令





3) 都市計画法の主な体系 (§は、都市計画法の条項)



\*印は我孫子市において定めているもの

## 4) 都市計画の決定

### 都市計画を定める者・・・都道府県、市町村

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）に関する都市計画のほか、一つの市町村の区域を超える広域的な視点から決定すべき地域地区等の都市計画については都道府県が、その他の都市計画については市町村が定めることとなっています。

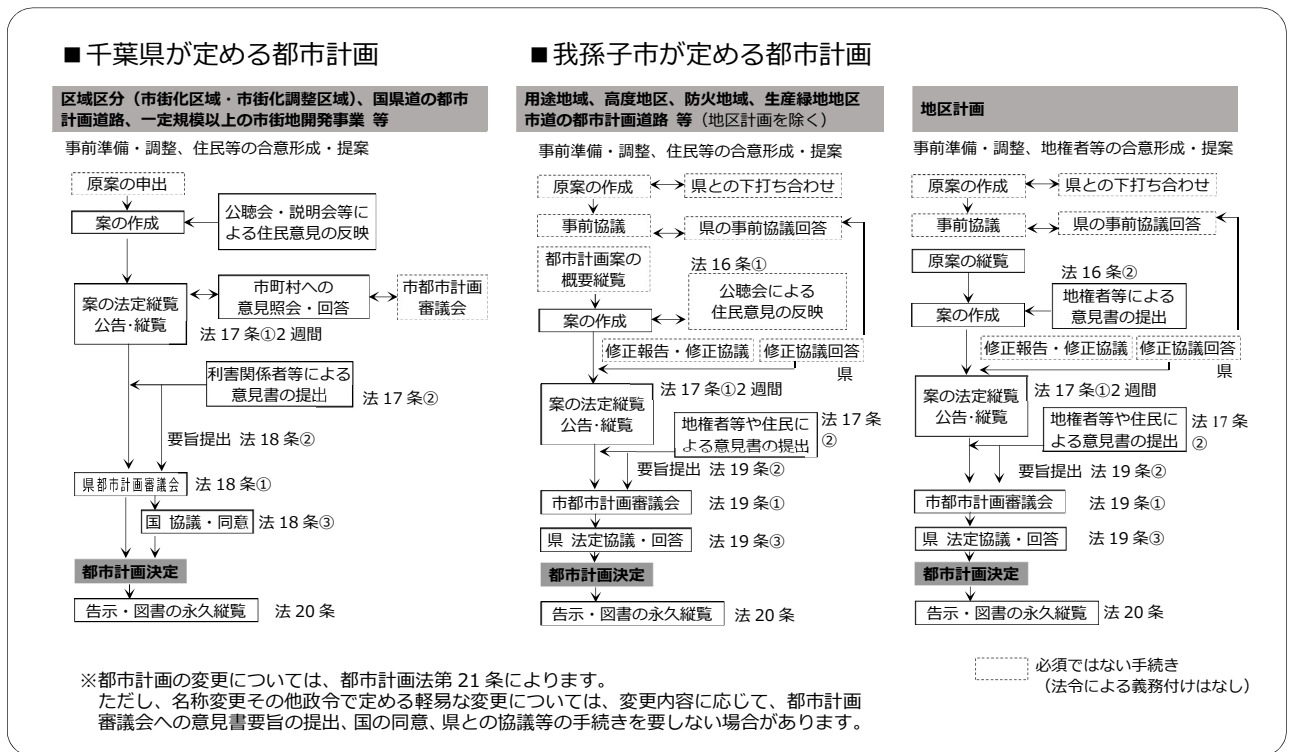
### 上位計画等との関係

都市計画は、上位計画である国土計画や地方計画と整合するよう、また、国が定める道路、河川、鉄道、港湾、空港などに関する国の計画に適合するように定める必要があります。

さらに、市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた市町村の基本構想等に即するよう、また、都道府県が定めた都市計画に適合するように定めます。

### 都市計画の決定手続き

都市計画は、将来にわたり市民の暮らしと密接なかかわりがあり、市民の権利を制限する場合や義務を発生させる場合もあるほか、市民による主体的なまちづくりを推進するため、都市計画を定めるにあたっては、次のような手続きにより、市民の意見を反映させる仕組みになっています。



### 都市計画審議会……………都市計画に関する事項を調査審議するための審議会（都市計画法等）

- ・ 社会資本整備審議会 …………… 国土交通大臣の諮問に応じて調査審議
- ・ 都道府県都市計画審議会 …………… 都道府県知事の諮問に応じて調査審議
- ・ 市町村都市計画審議会 …………… 市町村長の諮問に応じて調査審議

※我孫子市の都市計画審議会は、学識経験者、市議会議員、関係行政機関の職員又は千葉県の職員、市民により構成され、委員は 12 名以内、任期は 2 年です。

### 環境アセスメント……………必要に応じて環境影響評価法及び千葉県環境影響評価条例に基づき実施

都市計画の案の作成と並行して、事業の実施が環境に及ぼす影響について事前調査、予測、評価及び事業完了後調査を行うもので、各段階において結果を公表し、市民や関係市町村長などの意見を反映させることとなっています。

### 3 我孫子市の都市計画

#### 1) 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画の基本理念を達成するために、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、都道府県が指定するものです。

現在、我孫子市の**全域が都市計画区域に指定**されており、これに基づき様々な都市計画が定められています。

名 称	指定・変更日 告示番号	指定・変更内容
我孫子都市計画区域	昭和 31 年 7 月 14 日 建設省告示第 1084 号	当初指定
	昭和 61 年 12 月 23 日 千葉県告示第 1179 号	布施下の一部の編入と除外
	平成 3 年 3 月 26 日 千葉県告示第 300 号	北新田の一部の編入と弁天下の一部の除外

#### 2) 基本方針（マスタープラン）

##### ① 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…都道府県）

都市計画区域における広域的、根幹的な都市計画の基本的な方向性を示すものとして県が定める方針です。

都市計画区域マスタープランは、当該都市の地理的条件、発展の動向、人口・産業の現状等を踏まえて、長期的視点からの「都市計画の目標」、「市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）の決定の有無」、その「区域区分の方針」、「土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針」、「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針」を定めるものです。都市計画を定めるときは、この都市計画区域マスタープランに即したものでなければなりません。

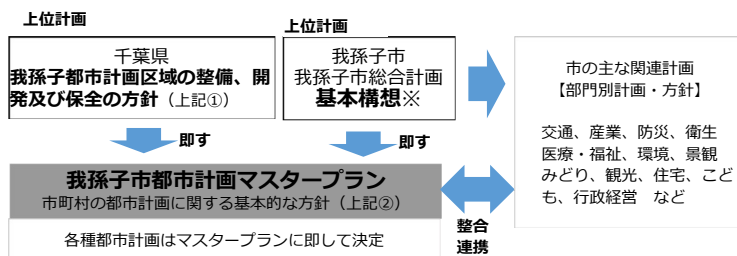
「我孫子都市計画区域マスタープラン」（千葉県：平成 28 年 3 月 4 日 千葉県告示第 1 3 2 号）

##### ② 市町村の都市計画に関する基本的な方針（我孫子市都市計画マスタープラン）

市の基本構想※及び（1）の都市計画区域マスタープランに即して、当該市町村の地域に密着した都市計画に関する基本的な方向性を示すものとして、住民の意見を反映しながら定める方針です。

我孫子市都市計画マスタープランは、平成 33 年度（令和 3 年度）までの計画期間が終了したため、令和 4 年に新たに策定しました（計画期間 20 年：令和 4 年度～令和 23 年度）。計画期間内であっても、社会潮流や環境の変化等により、必要に応じて見直すこととしています。

#### 上位計画、市の各計画との関係



#### ※基本構想

我孫子市のまちづくりの最高指針であり、市がめざす将来のまちの姿を明らかにし、その実現に向けた行財政運営の目標と基本的方向を示すものです。

### 3) 我孫子市で定めている都市計画

土地利用・都市施設の整備・市街地開発事業等

令和4年4月1日現在

都市計画		面積等	当初決定	最終変更	
土地利用規制	区域区分	市街化区域 市街化調整区域	1,615 ha -	昭和45年7月31日	平成19年2月23日
	地域地区	用途地域	1,615 ha	昭和48年9月14日	平成30年9月18日
		高度地区	559 ha	昭和48年9月14日	平成30年9月18日
		防火地域	15.1 ha	昭和48年9月14日	平成12年3月28日
		準防火地域	41.5 ha	昭和48年9月14日	平成12年3月28日
		生産緑地地区	26.30 ha 114地区	平成4年11月24日	令和6年3月8日
		特別緑地保全地区	2.0 ha 1地区	昭和57年8月6日	-
	地区計画等	地区計画	120 ha 10地区	平成元年3月14日	令和6年3月5日
都市計画施設	道路	23路線	59,670 m*	昭和27年5月23日	平成27年6月23日
	交通広場	8箇所	22,900 m <sup>2</sup>	昭和27年5月23日	平成15年2月28日
	駐車場	1箇所・自転車	1,900 m <sup>2</sup>	昭和62年9月1日	-
	公園	65箇所	34.7 ha	昭和52年10月5日	平成27年6月23日
	緑地	6箇所	206.26 ha	昭和52年10月14日	平成27年6月23日
	公共下水道	-	1,651 ha*	昭和42年8月23日	平成30年9月18日
	汚物処理場	1箇所	1.1 ha	昭和42年8月23日	昭和56年1月16日
	ごみ焼却場	1箇所	2.9 ha	昭和46年10月1日	-
市街地開発事業	土地区画整理事業	377.6 ha 8地区	昭和37年2月2日	平成27年6月23日	

※下線\*の施設・事業には、整備事業中又は未施行に該当する部分が含まれます。

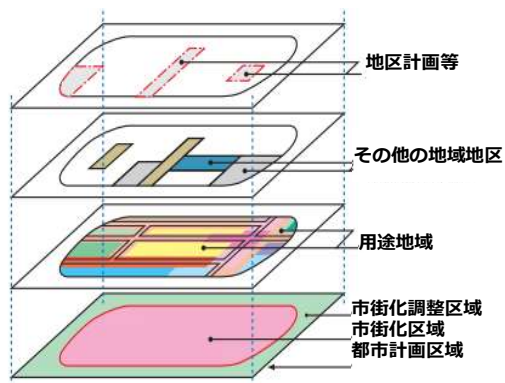
※土地区画整理事業8地区のうち、1地区に土地区画整理促進区域を定めています。

## 4 土地利用規制

土地利用に関する制度は、都市計画区域、区域区分（市街化区域、市街化調整区域）をベースとして、用途地域（市街化区域内）や高度地区等の地域地区、更に地区ごとのきめの細かいルールを設けることができる地区計画制度など、さまざまな制度が重層的に用意されています。

こうしたさまざまな制度を、組み合わせて活用することで、より地域の実情に合わせたルールづくりを図ることとされています。

土地利用に関する制度のイメージ



### 1) 区域区分（市街化区域、市街化調整区域）

都市計画区域においては、無秩序な市街地の拡大と緑地や農地の減少を防止し、計画的な市街地の形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができます。（我孫子市は、首都圏整備法に規定する近郊整備地帯に該当する区域であるため、区域区分を定めることが義務付けられています。）

**市街化区域**は、すでに市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化区域では、用途地域を定め、住居、商業、工業などの用途を適正に配分するとともに、道路、公園、下水道など市街地整備の基盤となる都市施設の計画的な整備を進めます。

**市街化調整区域**は、市街化を抑制すべき区域であり、原則として、用途地域の指定や市街化を促進するような都市施設の整備は行いません。

我孫子市では、昭和 45 年 7 月 31 日に区域区分（いわゆる線引き）を定めました。現在の市街化区域の面積は、約 1,615 ヘクタールで、市の行政区域のおよそ 3 分の 1 に相当します。

#### 区域区分の決定経緯

	決定・変更日 告示番号	市街化区域 (ha)	市街化区域への編入 (ha)	市街化調整区域へ (ha)
当初決定	S45. 7.31 県告示第 487 号	1,398	-	-
第 1 回 変更	S55. 3. 7 県告示第 228 号	1,512	<ul style="list-style-type: none"> <li>・久寺家地区 14.4</li> <li>・つくし野地区 49.5</li> <li>・青山地区 35.0</li> <li>・新木地区 1.9</li> <li>・布佐平和台東地区 12.8</li> <li>・境界整理 1.9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界整理 1.1</li> </ul>
第 2 回 変更	S61.12.23 県告示第 1181 号	1,598	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日の出地区 36.9</li> <li>・布佐平和台西地区 43.9</li> <li>・根戸地区 3.7</li> <li>・境界整理 4 地区 1.87</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界整理 2 地区 0.25</li> </ul>
第 3 回 変更	H 3. 3.26 県告示第 321 号	1,600	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宮ノ森公園地区 2.3</li> <li>・布佐字原地地区 0.2</li> <li>・境界整理 1 地区 0.0 (我孫子字並木地区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界整理 1 地区 0.8 (柴崎字小木戸地区)</li> </ul>
第 4 回 変更	H13. 3.30 県告示第 446 号	1,600	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界整理 1 地区 0.02</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界整理 3 地区 0.46</li> </ul>

第5回 変更	H19. 2.23 県告示第 150 号	1,615	<ul style="list-style-type: none"> <li>・布佐駅南側地区 13.1</li> <li>・つくし野5丁目地区 0.2</li> <li>・高野山地区 0.3</li> <li>・布佐和田前地区 1.3</li> </ul>	-
第6回 変更	H28.3.4 県告示第 154 号	1,615	-	-

※第6回変更は、人口フレームのみの変更のため市街化区域、市街化調整区域の面積に変更なし



## 2) 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地や建築物に関する必要な制限を定めることにより、地域または地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用の実現を図るものです。

我孫子市では、都市計画法に基づき定めることができるさまざまな地域地区のうち、用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域、生産緑地地区、特別緑地保全地区を定めています。












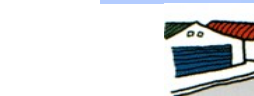

### ① 用途地域

用途地域は、まちの安全性や利便性を高めるために、その地域の建築物用途（主な使い方）について、住居系、商業系、工業系といった大きな枠組みを定めるもので、市街化区域内に指定しています。

用途地域を定めるにあたっては、地形地勢、交通現況その他の土地の立地特性や目指すまちなみに応じて適切に配置します。

我孫子市では、昭和48年9月14日に市街化区域において7種類の用途地域を定めた後、平成4年の都市計画法の改正（従来の8種類の用途地域が12種類に細分化）を経て、平成8年4月1日に12種類の用途地域を定めました。

さらに、平成30年4月1日の改正法の施行に伴い新たな用途地域として「田園住居地域」が設けられ13種類となりましたが、我孫子市では、工業地域及び田園住居地域の指定はありません。

<b>第一種低層住居専用地域</b>	<b>第二種低層住居専用地域</b>	<b>第一種中高層住居専用地域</b>	<b>第二種中高層住居専用地域</b>
 <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	 <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>
<b>第一種住居地域</b>	<b>第二種住居地域</b>	<b>準住居地域</b>	<b>田園住居地域</b>
 <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	 <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	 <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	 <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物直売所などが建てられます。我孫子市では指定はありません。</p>
<b>近隣商業地域</b>	<b>(補足) 住居専用地域と住居地域</b>		
 <p>まわりの住民が日用品の買物などをすするため地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>住居専用地域</b> (1 段目)：良好な住環境を保つ用途地域として、我孫子市では一番広く指定されています。用途地域を指定し計画的にまちにしてい都市街化区域面積（市全体の3分1強）のうちの約6割に相当します。</p> <p><b>住居地域</b> (2 段目)：国道や幅12m以上の市道等の大きな道路沿いに幅25m・50m等で指定されています。利便性等の観点から一定の店舗等が許容されるとともに、大きな道路と住居専用地域の間にこの住居地域が配置されることで、車の音等が低層住宅地等の住環境に及ぼす影響を緩やかにする役割も担っています。</p>	
<b>準工業地域</b>	<b>工業地域</b>	<b>工業専用地域</b>	
 <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、住宅も含め、ほとんど建てられます。</p>	 <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。我孫子市では指定はありません。</p>	 <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

- ・用途地域の指定・・・都市計画法（用途地域の指定経緯、面積の割合）
  - ・用途地域による建築物の用途制限・・・建築基準法（用途地域ごとに建てられる具体的な建物用途（表））
- 建物を建てる際は、住環境等への影響を考慮し、建築基準法に基づく建物の用途や形態のルールを守らなければなりません。



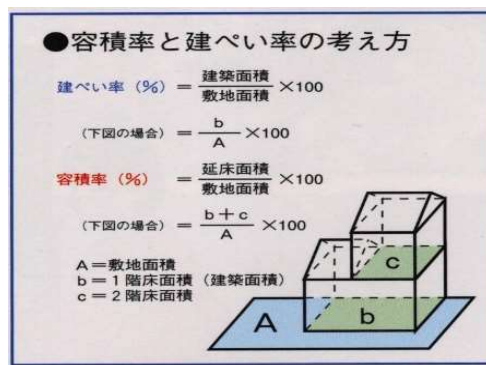
けんべいりつ  
建蔽率・容積率・絶対高さ

用途地域など目指すまちなみにあわせて、都市計画において建蔽率、容積率、絶対高さを定めています。

- **建蔽率** (指定\*) : 敷地面積に対する建築物の建築面積の割合
- **容積率** (指定\*) : 敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合
- **絶対高さ**・建築物の高さの最高限度

※各算定方法は建築基準法による

\*指定…都市計画において定めたものを「指定」と表記し、建築基準法の規定によるもの(前面道路幅員に応じた容積率の低減、建蔽率の角地緩和や防火地域・準防火地域内の耐火建築物等の割増)と区別する場合があります。



用途地域 (市街化区域内)	建蔽率 %	容積率 %	絶対高さ m	外壁の 後退距離	敷地面積 最低限度
第一種低層住居専用地域	30 40 50 60	50 60 80 100 150 200	10 12	*	*
第二種低層住居専用地域	30 40 50 60	50 60 80 100 150 200	10 12	*	*
第一種中高層住居専用地域	30 40 50 60	100 150 200 300 400 500	-	-	*
第二種中高層住居専用地域	30 40 50 60	100 150 200 300 400 500	-	-	*
第一種住居地域	50 60 80	100 150 200 300 400 500	-	-	*
第二種住居地域	50 60 80	100 150 200 300 400 500	-	-	*
準住居地域	50 60 80	100 150 200 300 400 500	-	-	*
田園住居地域	30 40 50 60	50 60 80 100 150 200	10 12	*	*
近隣商業地域	60 80	100 150 200 300 400 500	-	-	*
商業地域	80	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	-	-	*
準工業地域	50 60 80	100 150 200 300 400 500	-	-	*
工業地域	50 60	100 150 200 300 400	-	-	*
工業専用地域	30 40 50 60	100 150 200 300 400	-	-	*

※網かけ…我孫子市において都市計画で定めているもの

※「-」…指定対象外(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域において定める都市計画)

※「\*」…用途地域に関する都市計画としては定めていないもの

注 地区計画における制限(都市計画法)

地区計画の区域内においては、上表の用途地域に関する都市計画として定められた規定や高度地区の高さ制限のほか、別途、次のような建築物等に関する制限が設けられている場合があります。

例…建物用途、建蔽率・容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さ、外構の構造制限等

〈参考〉

●「市街化調整区域」における建蔽率・容積率について…都市計画では定めていません

市街化調整区域は、市街化を抑える区域であるため、原則、建築物等を建築することができません。開発行為(都市計画法第29条)に適合するものとして許可等を受けて建築する場合は、開発行為に関する条例等における建築物等に関する制限と、建築基準法に基づき特定行政庁が指定する「市街化調整区域(用途地域の指定のない区域)における建築物の形態規制」の中で定められた建蔽率60%、容積率200%等の制限、これらの両方に適合する必要があります。

●都市計画以外のルールの一例…敷地の面積、建物用途・規模、事業計画の事業形態等に応じて、制限・手続きがあります

建築協定による建築物等に関する制限、容積率の前面道路幅員による低減、建蔽率の角地緩和・防火地域・準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物等の割増、斜線制限・日影規制等の建築物の各部分の高さ制限、壁面線(以上、建築基準法)、開発行為(都市計画法第29条)に該当する計画での1つの分譲宅地の面積の最低限度、外壁や屋根の色に関する景観条例に基づく手続き等

〈参考〉建築基準法

●用途地域による建築物の用途制限の概要

建築物の用途制限にかかる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限										備考	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域		
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆住宅等 工業専用地域は、住居に適さないため住宅等の立地が制限される。	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限有り
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆店舗等 住宅系地域は、住民サービス等のための店舗等の立地は必要だが、規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため、立地が制限される。	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		1	2	3	○	○	○	○	○	○	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 3. 2階以下。 4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 5. 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			2	3	○	○	○	○	○	○	
◆事務所等 住宅系地域は、住民サービス等のための店舗等の立地は必要だが、規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため、立地が制限される。	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				3	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	
◆事務所等 住宅系地域は、事務所等の規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため、立地が制限される。	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	
◆遊戯施設・風俗施設等 住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域にのみ立地を制限します。	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	
◆公共施設、病院、学校等 基本的にはどの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境ではないため、工業系地域でも制限されます。	ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	遊戯施設 ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	劇場、映画館、演劇場、観劇場						▲	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等							○	▲			
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	病院				○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	独立車庫（付属倉庫を除く）				▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫（1. 2. 3. については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限）	1	1	2	2	3	3	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	倉庫業倉庫							○	○	○	○	1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					1	1	1	3	2	2	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								2	2	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下
	自動車修理工場					1	1	2	3	3	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	量が非常に少ない施設					1	2	○	○	○	○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	
◆工場・倉庫等 住宅系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	量がやや多い施設									○	○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下
	量が多い施設										○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 等											都市計画区域内においては都市計画決定が必要	

注）本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

用途地域の決定経緯

決定・変更日 告示番号	第一種住居 専用地域	第二種住居 専用地域	住居地域			近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用地域	合計 面積 ha 比率 %		
S48. 9.14※ 県告示第 714 号	843	121	357			37	10	4	26	-	1,398		
	60.3	8.7	25.5			2.6	0.7	0.3	1.9	-	100		
S55. 3. 7 県告示第 229 号	886	104	445			37	10	4	26	-	1,512		
	58.6	6.9	29.4			2.4	0.7	0.3	1.7	-	100		
S61.12.23 県告示第 1183 号	918	110	444			45	14	4	26	37	1,598		
	57.4	6.9	27.8			2.8	0.9	0.3	1.6	2.3	100		
H 2. 3.27 県告示第 265 号	924	104	444			45	14	4	26	37	1,598		
	57.8	6.5	27.8			2.8	0.9	0.3	1.6	2.3	100		
H 3. 3.26 県告示第 290 号	926	104	444			45	14	4	26	37	1,600		
	57.9	6.5	27.7			2.8	0.9	0.3	1.6	2.3	100		
H 7. 2.28 県告示第 170 号	922	104	444			47	16	4	26	37	1,600		
	57.6	6.5	27.8			2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100		
決定・変更日 告示番号	第一種 低層 住居専 用地域	第二種 低層 住居専 用地域	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用地域	合計 面積 ha 比率 %
H 8. 4. 1※ 県告示第 426 号	922	2.7	84	17	367	30	47	47	16	4	26	37	1,600
	57.6	0.2	5.3	1.1	22.9	1.9	2.9	2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100
H12. 3.28 県告示第 279 号	922	2.7	84	17	366	30	47	47	16	4	26	37	1,600
	57.6	0.2	5.3	1.1	22.9	1.9	2.9	2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100
H13. 3.30 県告示第 466 号	922	2.7	84	17	366	30	47	47	16	4	26	37	1,600
	57.6	0.2	5.3	1.1	22.9	1.9	2.9	2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100
H16. 3. 2 県告示第 188 号	922	2.7	84	17	366	30	47	47	16	4	26	37	1,600
	57.6	0.2	5.3	1.1	22.9	1.9	2.9	2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100
H17. 3. 4 県告示第 176 号	922	2.7	84	17	366	30	47	47	16	4	26	37	1,600
	57.6	0.2	5.3	1.1	22.9	1.9	2.9	2.9	1.0	0.3	1.6	2.3	100
H18. 3.10 県告示第 139 号	922	2.7	84	17	385	30	47	52	16	5,6	0	37	1600
	57.6	0.2	5.3	1.1	24	1.9	2.9	3,2	1.0	0,4	0	2.3	100
H19. 2.23 県告示第 161 号	928	2.7	87	17	391	30	47	52	16	5.6	0	37	1615
	57.5	0,2	5,4	1,1	24,2	1,9	2,9	3,2	1,0	0,3	0	2,3	100
H30.9.18 市告示第 224 号	927	2.7	87	17	392	30	47	52	16	5.6	0	37	1613.3
	57.4	0.2	5.4	1.1	24.3	1.9	2.9	3.2	1.0	0.3	0	2.3	100

※・・・日付に※印は決定告示です。その他は、変更告示です。

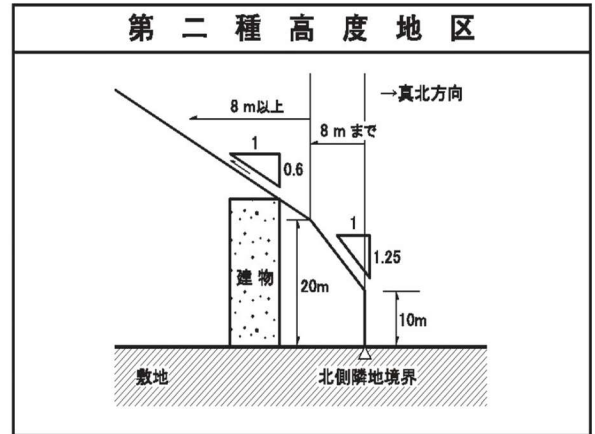
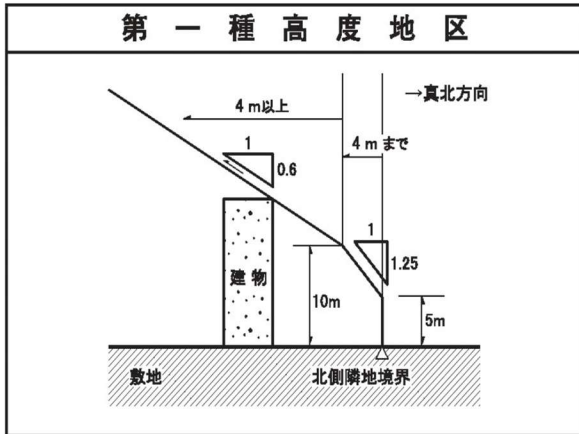
- ◇ 平成 30 年 4 月から、13 種類目の用途地域として田園住居地域が創設されましたが、我孫子市では田園住居地域を決定していないため、上表には記載していません。
- ◇ 上記の表は、決定図書の面積を記載していますが、各変更時に小数第 1 位を四捨五入した面積を記載しているため、各用途地域の面積合計 = 市街化区域面積となっておりません。現在の各用途地域の小数第 1 位まで示した詳細の面積は下記のとおりです。

	第一種 低層住 居専 用地域	第二種 低層住 居専 用地域	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用地域	合計
H30.9.18 市告示第 224 号	927.1	2.7	87.5	16.9	392.2	30.4	46.6	52.8	16.3	5.6	0	36.9	1615 ha
	57.4	0.2	5.4	1.0	24.3	1.9	2.9	3.3	1.0	0.3	0	2.3	100 %

## ② 高度地区

高度地区は、市街地において、良好な環境を維持するために建築物の高さの最高限度、土地利用の増進を図るために建築物の高さの最低限度を定める地区です。

我孫子市では、良好な住環境の確保を図るため、第一種及び第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域を対象に、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定しています。



### 高度地区の決定経緯

決定・変更日	告示番号	第一種高度地区 (ha)	第二種高度地区 (ha)	合計 (ha)
S48. 9. 14	市告示第 39号	264	194	458
S55. 3. 7	市告示第 15号	296	231	527
S61. 12. 23	市告示第113号	308	233	541
H 2. 3. 27	市告示第 37号	322	213	535
H 3. 3. 26	市告示第 30号	323	212	535
H 7. 2. 28	市告示第 20号	322	212	534
H 8. 4. 1	市告示第 58号	319	212	531
H12. 3. 28	市告示第 46号	318	212	530
H13. 3. 30	市告示第 57号	318	212	530
H16. 3. 2	市告示第 19号	318	212	530
H18. 3. 10	市告示第 29号	318	231	549
H19. 2. 23	市告示第 24号	327	231	558
H30. 9. 18	市告示第225号	328	231	559

※緩和規定等の詳細は、市ホームページより「[高度地区の規定書](#)」をご覧ください。

### ③ 防火地域、準防火地域

防火地域と準防火地域は、市街地における火災の被害を最小限に抑えるために定める地域です。

防火地域及び準防火地域内の建築物や高さ 2 メートルを超える門や塀は、火災時の倒壊や周囲への延焼を防ぐために、建築基準法に基づき一定の耐火・防火性能を確保することが定められています。

我孫子市では、防火・準防火地域を、主に駅周辺の商業地域の全域及び近隣商業地域の一部に指定しています。

#### 防火地域及び準防火地域の決定経緯

決定・変更 告示番号	防火地域 (ha)	準防火地域 (ha)	合計 (ha)	都市計画決定・変更の概要				
				我孫子駅	天王台駅	湖北駅	新木駅	布佐駅
S48.9.14 市告示第 39 号	-	29.5	29.5	●	●	●	未指定	未指定
S61.12.23 市告示第 113 号	12.9	38.9	51.8	●	●	●	未指定	●
H7.2.28 市告示第 20 号	14.7	41.2	55.9	-	-	-	●	-
H12.3.28 市告示第 47 号	15.1	41.5	56.6	-	-	-	●	-
●・・・当初決定、最終変更 -・・・変更なし		<参考>	防火地域	商 400/80	商 400/80	なし	商 400/80	近商 300/80
商・・・商業地域 近商・・・近隣商業地域		用途地域 容積率/建蔽率	準防火地域	近商 300/80 200/80	近商 300/80 200/80	商 400/80	近商 200/80	なし

### ④ 生産緑地地区

市街化区域内の一定条件を満たす農地を指定（都市計画法）

生産緑地地区は、市街化区域内にある一定規模（500 m<sup>2</sup>）以上の一団の農地のうち、その農地の緑地としての機能、災害時の延焼拡大の防止、避難活動等への利活用といった防災の機能等に着眼して、生産緑地地区として計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定める地域地区の一つです。

30 年間の営農義務、建築等の行為・土地利用が制限（生産緑地法）

生産緑地地区では、農地や緑地として保全するために、生産緑地法に基づき、指定から 30 年間の営農の義務や建築等の行為制限が課されている一方、固定資産税や相続税の軽減措置が設けられています。

我孫子市では、平成 4 年 1 月 24 日に 139 箇所・29.97 ha を指定しました。その後、後継者問題等を背景に生産緑地地区が減少する傾向にはありますが、平成 25 年 12 月 20 日に追加指定を行うなどして、**現在は 116 地区・26.30 ha** が指定されています。

〈参考〉特定生産緑地制度（生産緑地法）

平成 29 年の都市緑地法、生産緑地法等改正に伴い、都市の農地は“宅地化すべきもの”から“都市にあるべきもの”へと大きな方針転換が示され、生産緑地に関連する制度として「特定生産緑地制度」が創設されました。

この制度は、生産緑地の保全を目的として、生産緑地地区の指定から 30 年を経過する前に、10 年毎に登録を更新する「特定生産緑地」への指定を受けることで、引き続き税制優遇措置及び建築の行為制限が継続される制度です。

我孫子市では、平成 4 年に指定した生産緑地地区について、当初指定から 30 年を経過する令和 4 年 11 月までに、所有者の意向等も踏まえながら、特定生産緑地への指定手続きを行っていきます。

生産緑地地区の決定経緯

決定・変更日 告示番号	地区数	面積 (h a)	決定・変更内容
H 4.11.24 市告示第 145 号	139	29.97	(当初指定)
H 9. 9. 5 市告示第 109 号	139	29.71	一部廃止 ・第 37号 △約0.04h a 仮換地指定 ・第132号 △約0.04h a ・第133号 △約0.03h a ・第134号 △約0.06h a ・第135号 △約0.09h a
H11. 3.16 市告示第 22 号	137	29.20	廃止 ・第 13号 △約0.30h a ・第 47号 △約0.11h a 一部廃止 ・第 92号 △約0.10h a
H12. 3.14 市告示第 24 号	137	29.19	一部廃止 ・第 26号 △約0.01h a
H14.12.3 市告示第 153 号	137	29.11	一部廃止 ・第 38号 △約0.08h a
H16. 7.16 市告示第 111 号	137	28.96	一部廃止 ・第112号 △約0.15h a
H18. 2.17 市告示第 19 号	136	28.78	廃止 ・第133号 △約0.05h a 一部廃止 ・第 43号 △約0.05h a ・第 78号 △約0.05h a ・第123号 △約0.03h a
H19. 2.23 市告示第 25 号	137	28.88	追加 ・第140号 約0.10h a
H19. 9.21 市告示第 168 号	136	28.65	廃止 ・第 63号 △約0.12h a 一部廃止 ・第 18号 △約0.02h a ・第 21号 △約0.09h a ・第 22号 △約0.00h a 約46㎡減
H20.10.7 市告示第 198 号	135	28.54	廃止 ・第82号 △約0.11h a
H21.12.22 市告示第 224 号	134	28.44	廃止 ・第134号 △約0.10h a 一部廃止 ・第20号 △約0.00h a 約28㎡減
H22.3.30 市告示第 61 号	131	27.69	廃止 ・第31号 △約0.17h a ・第51号 △約0.13h a ・第52号 △約0.51h a 一部追加 ・第32号 約0.06h a
H22.11.30 市告示第 203 号	130	27.54	廃止 ・第 86号 △約0.15h a
H23.12.16 市告示第 236 号	130	27.04	一部廃止 ・第 29号 △約0.28h a ・第 78号 △約0.22h a
H24.12.18 市告示第 263 号	129	26.76	廃止 ・第55号 △約0.22h a 一部廃止 ・第85号 △約0.06h a
H25.12.20 市告示第 253 号	129	29.93	廃止 ・第11号 △約0.10h a 一部廃止 ・第21号 △約0.00h a 約42㎡減 一部追加 ・第22号 約0.10h a

				<ul style="list-style-type: none"> <li>・第23号 約0.07ha</li> <li>・第33号 約0.19ha</li> <li>・第34号 約0.16ha</li> <li>・第84号 約0.17ha</li> <li>・第85号 約0.11ha</li> <li>・第88号 約0.08ha</li> <li>・第103号 約0.15ha</li> <li>・第104号 約0.23ha</li> <li>・第107号 約0.14ha</li> <li>・第109号 約0.11ha</li> <li>・第113号 約0.07ha</li> <li>・第121号 約0.15ha</li> <li>・第122号 約0.08ha</li> <li>・第123号 約0.16ha</li> <li>・第124号 約0.25ha</li> <li>・第125号 約0.11ha</li> <li>・第129号 約0.07ha</li> </ul>
			追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第141号 約0.87ha</li> </ul>
H27.12.22 市告示第297号	128	29.71	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第107号 △約0.22ha</li> </ul>
H29.6.13 市告示第167号	128	29.63	一部廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第16号 △約0.08ha</li> <li>・第81号 △約0.01ha</li> <li>・第122号 △約0.00ha 約30㎡</li> </ul>
H30.9.18 市告示第223号	127	29.12	一部廃止  廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第34号 △約0.15ha</li> <li>・第92号 △約0.13ha</li> <li>・第113号 △約0.07ha</li> <li>・第131号 △約0.16ha</li> </ul>
R2.1.14 市告示第5号	126	29.06	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第132号 △約0.06ha</li> </ul>
R3.2.26 市告示第32号	124	28.80	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第17号 △約0.19ha</li> <li>・第67号 △約0.07ha</li> </ul>
R4.1.28 市告示第16号	123	28.61	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第106号 △約0.19ha</li> </ul>
R4.12.20 市告示第283号	121	28.27	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9号 △約0.22ha</li> <li>・第80号 △約0.12ha</li> </ul>
R6.3.8 市告示第49号	116	26.30	一部廃止  廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第15号 △約0.15ha</li> <li>・第32号 △約0.02ha</li> <li>・第71号 △約0.08ha</li> <li>・第84号 △約0.10ha</li> <li>・第113号 △約0.02ha</li> <li>・第114号 △約0.21ha</li> <li>・第125号 △約0.50ha</li> <li>・第38号 △約0.05ha</li> <li>・第64号 △約0.23ha</li> <li>・第79号 △約0.11ha</li> <li>・第91号 △約0.05ha</li> <li>・第105号 △約0.10ha</li> </ul>
			分割及び 名称変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第84号 → 第84-1号、第84-2号</li> <li>・第125号 → 第125-1号、第125-2号</li> </ul>



### ⑤ 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市計画区域内における樹林地、草地、水辺地、岩石地等の緑地で良好な自然環境をできる限りありのままで保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めます。

特別緑地保全地区の決定状況

決定・変更日 告示番号	地区数	面積（h a）	決定・変更内容	名 称
S57.8.6 県告示第 640 号	1	2.0	当初指定	船戸特別緑地保全地区

### 3) 地区計画

地区計画制度は、従来の都市計画における地区レベルの計画を補うため、昭和 55 年に創設されました。

市町村が、地区住民の意向を反映しながら地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、道路・公園等の基盤施設と建築物を一体的に計画し、住みよいまちづくりを効果的に進めます。土地や建物所有者などの住民が主役となって話し合い、地区の実情を踏まえた計画を作ることができる、住民に最も身近な都市計画でもあります。

我孫子市では、「地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づいて住民の合意形成を図りながら都市計画決定し、決定後は地区内の建築行為等を計画に従って規制・誘導を行っています。また、同条例及び同条例施行規則において、平成 16 年 7 月から住民による申出ができるようになり、より住民主体のまちづくりを進めるものとなっています。

現在、主に市街地の良好な住環境の保全を目的として、市街化区域で 8 地区、「市街化調整区域における地区計画運用基準」に沿った自然環境と調和したまちなみの形成を目的として、市街化調整区域で 1 地区の、合計 10 地区で地区計画を決定しています。

#### 地区計画の決定経緯

名 称	面 積 (h a)	目 標	変更内容	決定・変更日 告示番号	区分
つくし野西地区 地区計画	4.9	良好な住環境の維持及び保全		H元. 3.14 市告示第 16 号	市街化 区域
	"		法改正に伴う表示修正	H 5. 6.25 市告示第 85 号	
	"		法改正に伴う表示修正	H8.10.1 市告示第 129 号	
新木駅南側地区 地区計画	55.8	土地区画整理事業により形成される良好な都市環境の維持及び増進		H7.2.28 市告示第 21 号	市街化 区域
	"		法改正に伴う表示修正	H12.3.28 市告示第 48 号	
つくし野 5 丁目地区 地区計画	0.9	計画的な宅地開発により形成される都市環境の維持及び増進		H8.10.1 市告示第 128 号	市街化 区域
	1.0		隣接する宅地の編入	H13.8.28 市告示第 120 号	
つくし野北地区 地区計画	8.7	良好な住環境の維持及び保全		H10.11.20 市告示第 130 号	市街化 区域
高野山宮脇地区 地区計画	1.7	土地区画整理事業により整備される良好な住環境の形成		H12.2.4 市告示第 8 号	市街化 区域
高野山東地区 地区計画	25.1	低層住宅を中心とした住宅市街地の形成と手賀沼沿い斜面林の保全・再生		H17.2.25 市告示第 19 号	市街化 区域
	26.0		隣接する宅地の編入	H18.2.17 市告示第 18 号	
緑 1 丁目地区 地区計画	2.4	良好な住環境の保全		H18.8.18 市告示第 140 号	市街化 区域
布佐駅南側地区 地区計画	12.7	「文化が香る、緑豊かな安心して暮らせるまち 布佐」にふさわしい良好な市街地の形成		H19.2.23 市告示第 26 号	市街化 区域
我孫子新田地区 地区計画	3.1	手賀沼の観光振興にふさわしい、魅力とにぎわいのある良好なまちなみの形成		H29.6.13 市告示第 166 号	市街化 調整 区域
公園坂通り 周辺地区 地区計画	3.7	にぎわいの創出に相応しい健全な市街地形成		R6.3.5 市告示第 43 号	市街化 区域
合 計	10地区 120 ha				

#### 地区計画の決定経緯

## 5 都市施設

道路、公園、下水道や公共施設など、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動の確保や良好な都市環境の保持にかかわる施設であって、都市計画に定めることができるものです。

我孫子市では、これら都市施設のうち、道路、交通広場、駐車場、公園・緑地、下水道、汚物処理場及びごみ焼却場を都市計画に定めています。

### 1) 道路・交通広場

道路は、都市の骨格として都市全体の経済・社会基盤を形成するもので、人や物が移動するための交通機能のほか、上下水道・電気・ガスなどの供給施設の収容、公共空間として都市にうるおいを与える緑化やコミュニティの形成、通風・採光等の機能、さらには防災空間として、緊急災害時における避難や救援物資輸送等に欠かせない役割を果たします。

また、交通広場（駅前広場）は、鉄道と自動車・歩行者などの交通結節点であるとともに、地域住民の交流の場や地域の玄関口として貴重な開放空間を有するものとして配置されます。

我孫子市において、都市計画道路は23路線、総延長は約60kmで整備率は59.4%、交通広場は8箇所（すべてJRの駅前）を決定し整備を完了しています。

都市計画道路の決定状況及び整備状況

番号 路線名	起 点 終 点	延 長 代表幅員 交通広場	整備済 概成済 未整備	当初決定日 告示番号	最終変更日 告示番号
3・3・1 湖北駅・南口線	湖北台1丁目 湖北台1丁目	60 22 4,500	60 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・3・2 船橋・我孫子線	若松 柴崎字後畑	1,810 25 —	1,810 0 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・3・3 我孫子駅・北口線	我孫子字西原 我孫子字西原	80 25 2,800	80 0 0	S46. 3.23 県告示 第244号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・3・4 我孫子駅・南口線	本町2丁目 本町2丁目	120 25 3,000	120 0 0	S27. 5.23 建設省告示	S56. 7.17 県告示 第719号
3・4・5 天王台・駅前線	柴崎字天王裏 高野山字滝前谷	1,040 18 2,400	1,040 0 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S59. 7.13 県告示 第697号
3・3・6 国道6号線	根戸字北ノ内 千葉・茨城県境	6,260 22 —	6,260 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・4・7 天王台駅・北口線	柴崎字天王裏 青山台3丁目	870 16 2,900	870 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・4・8 湖北駅・北口線	中里字庚申前 中峠字宿通南	260 18 2,900	260 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	H15. 2.28 県告示 第115号
3・4・9 下ヶ戸・中里線	下ヶ戸字拾六町 中里字弁天作	3,140 18 —	2,600 430 110	S41.10.19 建設省告示 第3470号	H27. 6.23 市告示 第167号
3・4・10 青山・日秀線	青山台3丁目 日秀字久保田	5,260 16 —	2,160 1,145 1,955	S41.10.19 建設省告示 第3470号	H27. 6.23 市告示 第167号

番 路 線 名	起 点 終 点	延 長 代 表 幅 員 交 通 広 場	整 備 済 概 成 済 未 整 備	当 初 決 定 日 告 示 番 号	最 終 変 更 日 告 示 番 号
3・4・11 都部・都部新田線	湖北台7丁目 湖北台6丁目	570 16 —	570 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・4・12 新木駅前線	新木字大作台 新木字ビヤ田	540 16 2,000	540 0 0	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S63.11. 4 県告示 第844号
3・4・13 布佐駅前線	布佐字屋敷割 布佐字下町	540 16 —	0 0 540	S41.10.19 建設省告示 第3470号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・4・14 手賀沼公園・久寺家線	白山1丁目 我孫子4丁目	1,270 16 —	1,005 265 0	S36.6.12 建設省告示 第1151号	H 27. 6.23 市告示 第167号
3・5・15 根戸新田・布佐下線	呼塚新田字北道灌橋 布佐字大割	14,340 12 —	7,125 7,215 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S63.11. 4 県告示 第844号
3・5・16 我孫子・布佐線	我孫子字北飯塚 布佐字築留	14,290 12 —	2,693 10,485 1,112	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	H16. 3. 2 県告示 第189号
3・5・17 根戸・手賀沼線	根戸字北ノ内 根戸新田字元川岸	1,170 12 —	640 530 0	S46. 3.23 県告示 第244号	S56. 7.17 市告示 第50号
3・5・18 後畑・巻の内線	我孫子字妻子原 柴崎字巻の内	1,470 12 —	1,470 0 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S56. 7.17 市告示 第50号
3・5・19 東我孫子・柴崎線	下ヶ戸字笹山 青山台3丁目	1,090 12 —	1,090 0 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S56. 7.17 市告示 第50号
3・4・20 関東・後田線	我孫子字関東 我孫子字後田	650 16 —	650 0 0	S46. 3.23 県告示 第244号	S56. 7.17 県告示 第719号
3・6・21 下ヶ戸・泉線	下ヶ戸字松山 泉	1,590 9 —	1,130 460 0	S36. 6.12 建設省告示 第1151号	S56. 7.17 市告示 第50号
3・4・22 布佐駅・南口線	新々田字立野 新々田字立野	40 18 2,400	40 0 0	S63.11. 4 県告示 第844号	
3・5・23 新木駅・布佐南線	新木字大作台 新々田字三畝割	3,210 12 —	3,210 0 0	S63.11. 4 市告示 第121号	
合 計		59,670 — 22,900	35,423 20,530 3,717		

※ 延長、幅員、整備済、概成済、未整備の単位はm。

※ 概成済…計画幅員の2/3以上の完成。(整備済みを除く)

※ 3・5・15根戸新田・布佐下線の暫定2車線で供用が開始されている延長部分については概成済として取り扱う。

※ 路線の番号は次のルールに基づき付されている。

- ・ 一つ目の数字は、自動車専用道路、幹線街路など、街路の区別を示す。3は幹線街路であることを示す。
- ・ 二つ目の数字は、代表幅員による別を示す。3は代表幅員が22m以上30m未満、4は代表幅員が16m以上22m未満、5は12m以上16m未満、6は8m以上12m未満であることを示す。
- ・ 三つ目の数字は、都市計画区域ごとの都市計画道路の通し番号である。

都市計画道路変更経緯一覧

年月日	告示番号	関係路線番号(現行番号)																							備考
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
S.27.5.23	建設省告示第・・・号				●																				
S.36.6.12	建設省告示第 1151 号		●		○	●									●	●	●		●	●		●			
S.41.10.19	建設省告示第 3470 号	●	○			○	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
S.44.4.14	建設省告示第 1429 号		○				○							○	○	○	○	○	○	○	○	○			
S.46.3.23	千葉県告示第 244 号		○	●			○			○			○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
S.49.3.5	千葉県告示第 213 号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
S.50.7.1	千葉県告示第 576 号																							○	
S.56.7.17	千葉県告示第 719 号	●	●	●	●	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
S.56.7.17	我孫子市告示第 50 号																		●	●	●		●		
S.58.8.16	千葉県告示第 618 号										○						○	○							
S.59.7.13	千葉県告示第 697 号					●																			
S.62.12.1	千葉県告示第 1050 号																○								
S.63.11.4	千葉県告示第 844 号												●		●								●	●	
H.2.1.19	千葉県告示第 38 号								○							○		○							
H15.2.28	千葉県告示第 115 号							●																	
H16.3.2	千葉県告示第 189 号																	●							
H27.6.23	我孫子市告示第 167 号								●	●					●										

● 当初決定及び最終決定

交通広場の決定状況及び整備状況

位置	決定面積 供用面積	整備手法	施設整備の状況	当初決定日 告示番号	最終変更日 告示番号
我孫子駅南口	3,000 m <sup>2</sup> 3,000 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S27. 5.23 建設省告示	S46. 3.23 県告示 第 244 号
我孫子駅北口	2,800 m <sup>2</sup> 2,800 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S46. 3.23 県告示 第 244 号	
天王台駅南口	2,400 m <sup>2</sup> 2,400 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S41.10.19 建設省告示 第 3470 号	
天王台駅北口	2,900 m <sup>2</sup> 2,900 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S41.10.19 建設省告示 第 3470 号	S56. 7.17 県告示 第 719 号
湖北駅南口	4,500 m <sup>2</sup> 4,500 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S41.10.19 建設省告示 第 3470 号	
湖北駅北口	2,900 m <sup>2</sup> 2,900 m <sup>2</sup>	街路事業 (完了)	供用済み	H15. 2.28 県告示 第 115 号	
新木駅南口	2,000 m <sup>2</sup> 2,000 m <sup>2</sup>	土地区画 整理事業 (完了)	供用済み	S63.11. 4 県告示 第 844 号	
布佐駅南口	2,400 m <sup>2</sup> 2,400 m <sup>2</sup>	開発行為 (完了)	供用済み	S63.11. 4 県告示 第 844 号	
計	22,900 m <sup>2</sup> 22,900 m <sup>2</sup>				

## 2) 駐車場

駐車場は、市民の通勤・通学や買物などに利用されている自動車や自転車の駐車のために設置される施設です。都市計画施設としては、自動車駐車場と自転車駐車場があります。

我孫子市では、自転車駐車場1箇所を決定しています。

駐車場の決定状況及び整備状況

決定・変更日 告示番号	箇所数	決定面積 供用面積	名称	備考
S62. 9. 1 市告示第 110 号	1	1,941 m <sup>2</sup> 延べ 2,947 m <sup>2</sup>	我孫子駅北口自転車駐車場	構造階層…地下2層 計画台数…3,260 台

## 3) 公園、緑地

公園や緑地は、都市の緑とオープンスペースの基幹的な施設で、良好な生活環境を保全し、スポーツや文化等の増進に寄与するとともに、災害時における防火機能や避難の防災拠点として大きな役割を持っています。

公園は規模や目的などにより分類される、特殊公園、地区公園、近隣公園、街区公園の計65箇所・面積約34.7ha、緑地は6箇所・面積約206.68ha、あわせて約241.38haを都市計画決定しています。

都市計画公園の決定経緯及び整備状況

番号 名称(通称名)	決定面積(ha) 供用面積(ha)	当初決定日 告示番号	最終変更日 告示番号
特殊公園(風致公園) 1箇所	4.7		
7・4・1 五本松公園	4.7	S52.10.14 県告示第663号	
地区公園 2箇所	9.2		
4・4・1 手賀沼公園	4.0	S26.10.11 建設省告示第920号	S55. 1.22 県告示第 58号
4・4・2 湖北台中央公園	5.2	S56. 3.20 県告示第276号	
近隣公園 7箇所	10.1		
3・3・1 柴崎3号公園	1.1	S55. 8. 5 県告示第664号	
3・3・2 天王台西公園	1.0	S49.12. 6 県告示第1045号	S52.10.14 県告示第663号
3・3・3 湖北台4号公園	1.3	S56. 3.20 県告示第276号	
3・3・4 宮ノ森公園	3.0	S56. 3.20 県告示第276号	
3・3・5 中峠亀田谷公園	1.2	S57. 8.10 市告示第 49号	S58. 8.16 県告示第621号
3・3・6 高野山公園	1.5	H17. 3. 4 市告示第 26号	
3・3・7 南新木沖田公園	1.0	H27. 6. 23 市告示第166号	

街区公園	55箇所	10.70		
		10.60		
2・2・1 天王台東公園	0.20	S43.12.28 県告示第3732号	S52.10.14 市告示第 40号	
2・2・2 天王台南公園	0.32	S41. 3.22 建設省告示第768号	S52.10.14 市告示第 40号	
2・2・3 柴崎1号公園	0.18	S55. 8. 5 市告示第 53号		
2・2・4 柴崎2号公園	0.12	S55. 8. 5 市告示第 53号		
2・2・5 柴崎4号公園	0.20	S55. 8. 5 市告示第 53号	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・6 柴崎5号公園	0.28	S55. 8. 5 市告示第 53号		
2・2・7 つくしの1号公園	0.22	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・8 つくしの2号公園	0.14	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・9 つくしの3号公園	0.17	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・10 つくしの4号公園	0.75	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・11 つくしの5号公園	0.16	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・12 つくしの6号公園	0.08	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・13 つくしの7号公園	0.17	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・14 湖北台1号公園	0.27	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・15 湖北台2号公園	0.26	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・16 湖北台3号公園	0.26	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・17 湖北台5号公園	0.25	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・18 湖北台6号公園	0.23	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・19 湖北台7号公園	0.34	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・20 湖北台8号公園	0.25	S56. 3.23 市告示第 15号		
2・2・21 台田法花坊公園	0.14	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・22 台田池尻公園	0.14	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・23 布施いばら公園	0.07	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・24 久寺家あけぼの公園	0.22	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・25 久寺家あすなろ公園	0.14	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・26 若松1号公園	0.17	S57. 8.10 市告示第 49号		
2・2・27 若松2号公園	0.07	S57.8.10 市告示第 49号		
2・2・28 若松3号公園	0.06	S57. 8.10 市告示第 49号		



街区公園（続き）			
2・2・29 若松4号公園	0.05 0.05	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・30 青山台1号公園	0.14 0.14	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・31 青山台2号公園	0.08 0.08	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・32 青山台3号公園	0.10 0.10	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・33 布佐1号公園	0.14 0.14	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・34 青山台5号公園	0.07 0.07	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・35 芝原城跡前1号公園	0.07 0.07	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・37 平和台1号公園	0.16 0.16	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・38 平和台2号公園	0.13 0.13	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・39 平和台3号公園	0.10 0.10	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・40 布佐2号公園	0.21 0.21	S57. 8.10 市告示第 49号	
2・2・41 根戸古墳公園	0.17 0.17	S58. 8.16 市告示第 56号	
2・2・42 上谷津公園	0.10 0.10	S58. 8.16 市告示第 56号	
2・2・43 浅野谷3号公園	0.13 0.13	S58. 8.16 市告示第 56号	
2・2・44 和田前公園	0.14 0.14	S58. 8.16 市告示第 56号	H 4. 5. 8 市告示第 16号
2・2・45 余間戸公園	0.88 0.88	S58. 8.16 市告示第 56号	
2・2・46 中峠二本榎公園	0.23 0.23	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・47 中峠鹿島前公園	0.25 0.25	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・48 中峠寺前公園	0.15 0.15	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・49 布佐西町下公園	0.12 0.12	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・50 布佐葭立公園	0.15 0.15	H元. 3.14 市告示第 15号	
2・2・51 我孫子駅南口1号公園	0.25 0.25	H 2. 1.19 市告示第 1号	
2・2・52 我孫子駅南口2号公園	0.10 0.10	H 2. 1.19 市告示第 1号	
2・2・53 長丁西公園	0.32 0.32	H 4. 5. 8 市告示第 69号	
2・2・54 丑高公園	0.13 0.13	H 4. 5. 8 市告示第 69号	
2・2・55 布佐駅南口西公園	0.37 0.37	H19. 2. 23 市告示第 27号	
2・2・56 布佐駅南口東公園	0.10 0.10	H19. 2. 23 市告示第 27号	H25. 9. 27 市告示第212号

都市緑地		6箇所		206.26		89.66	
第1号		202.9	S52.10.24	H27.6.23			
利根川ゆうゆう公園		86.3	県告示第662号	市告示第165号			
第2号		0.26	S56.3.23				
湖北台緑地		0.26	市告示第16号				
第3号		0.19	S57.8.10				
緑雁明緑地		0.19	市告示第50号				
第4号		0.19	S58.8.16				
緑南作緑地		0.19	市告示第54号				
第5号		2.30	H元.3.14	H12.8.22			
根戸船戸緑地		2.30	県告示第325号	市告示第123号			
第6号		0.42	H20.10.7				
明田緑地		0.42	市告示第199号				
公園・緑地 合計	決定面積 (ha)	240.96					
	供用面積 (ha)	124.26					

※ 街区公園2・2・36(芝原城跡前2号公園)は、隣接地を含めて、近隣公園3・3・5(中峠亀田谷公園)として都市計画決定したため欠番となった。

※ 公園の番号は次のルールに基づき付されている。

- ・ 一つ目の数字は、街区公園、近隣公園など、公園の区別を示す。2は街区公園、3は近隣公園、4は地区公園、7は特殊公園(風致公園)であることを示す。
- ・ 二つ目の数字は、面積による別を示す。2は面積が1ha未満、3は1ha以上4ha未満、4は4ha以上10ha未満であることを示す。
- ・ 三つ目の数字は、都市計画区域ごとの公園の通し番号である。

#### 4) 下水道

公共下水道は、生活環境の向上を図るとともに、河川や湖沼などの水質汚濁を防止するために整備が行われています。

我孫子市の下水道は、昭和42年の湖北台地区単独公共下水道計画決定に始まり、その後近隣の市や町の汚水をまとめて処理する手賀沼流域下水道の区域に統合され、その全体計画面積は2,334haに及んでいます。

##### 単独公共下水道の都市計画決定及び事業認可等の経緯

		面積 (ha)	人口 (人)	最大汚水量 (m <sup>3</sup> /日)	目標年度 事業年度	決定・変更内容	決定・変更日
当初決定	都市計画決定	144	22,000	6,600			S42.8.23
	下水道法事業認可	144	22,000	6,600			S42.9.20
	都市計画法事業認可	144	22,000	6,600			S42.9.20
第1回変更	都市計画決定	88	11,200	6,160		区域の変更	S56.11.21
	下水道法事業認可	88	11,200	6,160		汚水56haを流域下水道に接続	S57.6.14
	都市計画法事業認可						

第2回変更	都市計画決定					流域関連公共下水道に編入	H 5. 3. 1
	下水道法事業認可					流域関連公共下水道に編入	H 5. 7. 2
	都市計画法事業認可					流域関連公共下水道に編入	H 5. 7. 2

流域関連公共下水道の都市計画決定及び事業認可等の経緯

		面積 (ha)	人口 (人)	最大汚水量 (m <sup>3</sup> /日)	目標年度 事業年度	決定・変更内容	決定・変更日 告示番号
全体計画		2,334	133,700	63,960	H36		
当初決定	都市計画決定	290	31,695	19,797			S47. 8. 7 市告示第 20号
	下水道法事業認可	290	31,695	19,797	S47~S54		S48. 2. 8 県指令第 529号
	都市計画法事業認可	290	31,695	19,797	S47~S54		S48. 2.16 県告示第 128号
第1回変更	都市計画法決定	384	41,130	24,703		区域の追加	S49. 7.16 市告示第 28号
	下水道法事業認可	384	41,130	24,703	S47~S54	区域の追加及び事業費の変更	S50. 2.25 県指令第 645号
	都市計画法事業認可	384	41,130	24,703	S47~S54	区域の追加及び事業費の変更	S50. 3.22 県告示第 314号
第2回変更	都市計画決定	384	41,130	24,703		幹線の一部ルート変更	S50.12. 4 市告示第 12号
	下水道法事業認可	384	41,130	24,703	S47~S54	幹線の一部ルート変更	S50.12.20 県指令第2739号
	都市計画法事業認可	384	41,130	24,703	S47~S54	幹線の一部ルート変更	S50.12.26 県告示第1006号
第3回変更	都市計画決定	384	41,130	20,565		幹線の一部ルート変更	S53.12.12 市告示第 50号
	下水道法事業認可	384	41,130	20,565	S47~S58	幹線の一部ルート変更、 事業費、年度の変更	S54. 2.15 県指令第2860号
	都市計画法事業認可	384	41,130	20,565	S47~S58	幹線の一部ルート変更、 事業費、年度の変更	S54. 2.23 県告示第 137号
第4回変更	都市計画決定	469	55,353	33,212		区域の追加	S56.11.21 市告示第 77号
	下水道法事業認可	汚水 531 雨水 447	61,833	34,008	S47~S62	区域の追加、事業費、 年度の変更	S57. 6.14 県指令第332号の1
	都市計画法事業認可	汚水 468 雨水 384	55,353	30,444	S47~S62	区域の追加、事業費、 年度の変更	S57. 6.22 県告示第 495号
第5回変更	都市計画決定	673	90,350	54,210		区域の追加及び幹線の一部ルート変更	S60. 3. 6 市告示第 10号
	下水道法事業認可	汚水 692 雨水 533	79,000	43,450	S47~H2	区域の追加、幹線の一部ルート、 事業費及び年度の変更	S60. 8.30 県指令第361号の4
	都市計画法事業認可	汚水 629 雨水 470	71,000	39,050	S47~H2	区域の追加、幹線の一部ルート、 事業費及び年度の変更	S60. 8.30 県告示第 879号
第6回変更	都市計画決定	1,078	114,470	72,499		区域の追加及び幹線の一部ルート変更	S62.11. 7 市告示第 143号
	下水道法事業認可	汚水 924 雨水 603	81,100	43,962	S47~H4	区域の追加、幹線の一部ルート、 事業費及び年度の変更	S62.12.15 県下指令第2号の13
	都市計画法事業認可	汚水 861 雨水 470	73,560	36,412	S47~H4	区域の追加、幹線の一部ルート、 事業費及び年度の変更	S62.12.15 県告示第1097号
第7回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,018 雨水 603	88,800	52,657	S47~H5	区域の追加、幹線の一部断面、 事業費及び年度の変更	H 2. 3.23 県下計指令第2号の14
	都市計画法事業認可	汚水 939	81,000	48,367	S47~H5	区域の追加、幹線の一部断面、 事業費及び年度の変更	H 2. 3.23 県告示第 242号

第8回変更	都市計画決定	1,347	144,360	90,433		区域の追加、幹線の一部ルート変更	H 5. 3. 1 市告示第 19号
	下水道法事業認可	汚水 1,311 雨水 806	107,200	63,849	S47~H10	区域の追加、幹線の一部ルート、事業費及び年度の変更	H 5. 7. 2 県下計指令第2号の1
	都市計画法事業認可	汚水 1,231 雨水 673	99,230	59,385	S47~H10	区域の追加、幹線の一部ルート、事業費及び年度の変更	H 5. 7. 2 県告示第 629号
第9回変更	都市計画決定	1,649	173,160	108,914		区域の追加、幹線の廃止	H10. 4.13 市告示第 63号
	下水道法事業認可	汚水 1,639 雨水 806	121,980	62,946	S47~H15	区域の追加、幹線の追加事業費及び年度の変更	H11. 3.19 県下計指令第54号
	都市計画法事業認可	汚水 1,558 雨水 673	115,070	59,042	S47~H15	区域の追加、幹線の追加事業費及び年度の変更	H11. 3.30 県告示第394号
第10回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,639 雨水 806	124,170	74,910	S47~H19	処理分区分界、幹線の一部ルート・廃止・断面及び延長、事業費及び年度の変更	H14. 6.14 県下計指令第29号
	都市計画法事業認可	汚水 1,558 雨水 673	117,260	71,580	S47~H19	事業費及び年度の変更	H14. 7. 9 県告示第582号
第11回変更	都市計画決定	1,651	126,000	75,780		区域の追加	H19.10.16 市告示第 97号
	下水道法事業認可	汚水 1,651 雨水 806	121,320	73,530	S47~H22	区域の追加、事業費及び年度の変更	H20. 3.12 県下計指令第5420号
	都市計画法事業認可	汚水 1,570 雨水 673	114,580	70,295	S47~H22	区域の追加、事業費及び年度の変更	H20. 3.28 県告示第383号
第12回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,651 雨水 850	121,320	73,530	S47~H22	雨水計画区域の追加、事業費の変更	H21. 7.14 県下指令第240号
	都市計画法事業認可						
第13回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,651 雨水 850	121,320	73,530	S47~H22	総合地震対策事業の追加	H22. 3.4 県下指令第816号
	都市計画法事業認可						
第14回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,651 雨水 865	126,900	55,320	S47~H27	雨水計画区域の追加、流域下水道計画見直しに伴う計画諸元の見直し、事業費及び年度の変更	H23. 3.29 県下指令第732号
	都市計画法事業認可	汚水 1,570 雨水 688	120,670	57,180	S47~H27	区域の追加、事業費及び年度の変更	H23. 3.29 県告示第279号
第15回変更	都市計画決定	1,651	125,200	59,920		雨水ポンプ場の追加、雨水調整池の追加、汚水中継ポンプ場の削除	H25. 12.20 市告示第254号
	下水道法事業認可	汚水 1,651 雨水 994	126,900	55,320	S47~H27	雨水計画区域の追加、雨水ポンプ場の容量組合せの変更、雨水調整池の追加、汚水中継ポンプ場の削除、事業費の変更	H26. 3.27 下第725号
	都市計画法事業認可	汚水 1,570 雨水 817	120,670	57,180	S47~H27	区域の追加、汚水中継ポンプ場の削除、事業費の変更	H26. 4.4 県告示第264号

第16回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,653 雨水 994	126,970	59,050	S47~H30	区域の追加、区域拡大に伴う計画諸元の見直し、汚水計画区域変更、幹線の追加・削除 雨水計画幹線ルート変更、幹線の追加・削除、断面変更、事業費の変更	H27.11.17 下第436号
	都市計画法事業認可	汚水 1,570 雨水 817	120,670	52,600	S47~H30	事業費及び年度の変更	H28. 3. 8 県告示第180号
第17回変更	都市計画決定	1,651	125,200	59,920	—	汚水中継ポンプ場の削除	H30. 9.18 市告示第226号
	下水道法事業認可	汚水 1,653 雨水 994	126,173	54,590	S47~H35	事業期間の延伸、延伸に伴う計画諸元の見直し、雨水計画の幹線ルート変更、断面縦断の変更、汚水中継ポンプ場の削除	H30. 8.28 下第279号
	都市計画法事業認可	汚水 1,570 雨水 817	120,670	52,600	S47~H35	事業費及び年度の変更、汚水中継ポンプ場の削除	H31. 1.22 県告示第37号
第18回変更	都市計画決定						
	下水道法事業認可	汚水 1,654 雨水 994	126,000	54,510	S47~R8	事業費及び年度の変更、延伸に伴う計画諸元の見直し、処理分界の変更、雨水幹線の管きょ計画変更、流域治水関連法の改正に伴う追加事項	R 6. 2. 7 下第668号
	都市計画法事業認可	汚水 1,571 雨水 817	119,670	52,180	S47~R8	事業費及び年度の変更	R 6. 3. 19 県告示第180号

### 公共下水道の整備経緯

	計画面積 (ha)	整備面積 (ha)	面積整備率 (%)	行政区域内 人口(人)	整備区域内 人口(人)	人口整備率 (%)
昭和57年度	〃	248	10.7	107,608	25,044	23.3
昭和58年度	〃	310	13.4	109,372	28,270	25.8
昭和59年度	〃	392	16.9	110,801	34,919	31.5
昭和60年度	2,313	427	18.5	112,070	36,630	32.7
昭和61年度	〃	457	19.8	113,679	39,729	34.9
昭和62年度	2,317	513	22.1	116,117	44,435	38.3
昭和63年度	〃	613	26.5	118,386	56,195	47.5
平成元年度	〃	645	27.8	119,862	58,292	48.6
平成2年度	〃	762	32.9	120,852	65,073	53.8
平成3年度	〃	785	33.9	121,742	67,470	55.4
平成4年度	2,318	814	35.1	122,763	71,000	57.8
平成5年度	〃	832	35.9	123,263	72,131	58.5

平成 6年度	”	846	36.5	124,003	72,879	58.8
平成 7年度	”	903	39.0	124,892	76,786	61.5
平成 8年度	2,328	928	39.9	126,261	78,470	62.1
平成 9年度	”	966	41.5	126,587	81,020	64.0
平成10年度	”	1,016	43.6	127,041	83,720	65.9
平成11年度	”	1,082	46.5	127,459	87,597	68.7
平成12年度	”	1,119	48.1	128,983	91,096	70.6
平成13年度	”	1,143	49.1	129,039	92,579	71.7
平成14年度	”	1,161	49.9	129,530	94,218	72.7
平成15年度	”	1,166	50.1	131,370	98,989	75.4
平成16年度	”	1,172	50.3	131,592	99,325	75.4
平成17年度	”	1,193	51.3	131,838	101,057	76.7
平成18年度	”	1,207	51.8	133,541	103,995	77.9
平成19年度	”	1,216	52.2	134,552	105,236	78.2
平成20年度	”	1,227	52.7	134,982	106,367	78.8
平成21年度	”	1,237	53.1	134,986	108,334	80.3
平成22年度	2,334	1,251	53.6	134,911	109,831	81.4
平成23年度	”	1,256	53.8	133,749	109,136	81.6
平成24年度	”	1,263	54.1	132,633	109,026	82.2
平成25年度	”	1,263	54.1	133,558	109,838	82.2
平成26年度	”	1,274	54.6	133,044	109,513	82.3
平成27年度	”	1,281	54.9	132,715	109,924	82.8
平成28年度	”	1,291	56.2	132,401	110,545	83.5
平成29年度	”	1,316	56.4	132,231	111,270	84.1
平成30年度	”	1,322	56.6	132,167	111,768	84.5
令和元年度	”	1,329	56.9	132,002	111,777	84.7
令和2年度	”	1,332	57.1	131,559	111,376	84.6
令和3年度	”	1,339	57.4	131,147	111,192	84.7
令和4年度	”	1,345	57.6	130,959	111,301	85.0
令和5年度	”	1,348	57.8	131,262	111,945	85.3

※平成24年度までは日本人のみ。平成25年度からは外国人を含む。

## 5) 汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道の未整備地区等のし尿と浄化槽から出る汚泥を処理するための施設として決定しています。

汚物処理場の都市計画決定状況

名 称	位 置	面 積 (h a)	当初決定日 告 示 番 号	最終変更日 告 示 番 号	備 考
我孫子市し尿処理場	古戸字谷下	1.1	S 4 2 . 8 . 2 3 建告示第 2 5 6 8 号	S 5 6 . 1 . 1 6 市告示第 4 号	計画処理能力 160 kl/日

## 6) ごみ焼却場

環境への負荷軽減を目指したごみの排出抑制や資源循環システムを、市民や事業者と一体となって進める中で、ごみを安全かつ衛生的に処理するための基幹的な施設としてごみ焼却場を決定しています。

ごみ焼却場の都市計画決定状況

名 称	位 置	面 積 (h a)	当初決定日 告 示 番 号	最終変更日 告 示 番 号	備 考
我孫子クリーンセンター	中峠字西蓮田	2.9	S 4 6 . 1 0 . 1 市告示第 4 2 号	-	-

## 6 市街地開発事業

市街地開発事業は、地方公共団体などが一定の地域について総合的な計画に基づき、道路、公園、下水道などの公共施設や宅地、建築物などの整備を面的かつ一体的に行い、良好な市街地の形成を図るものです。

市街地開発事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の7つの事業があり、これまで我孫子市では、土地区画整理事業が行われてきました。

### 1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路、公園、下水道などの整備がないままに無秩序な宅地化が進んでいる地区などについて、道路や公園などの用地を地権者が提供し合うことにより、これらの公共施設の整備や宅地の利用増進を図るものです。

我孫子市では、13地区(424.4ha)が施行済みです。

#### 土地区画整理事業一覧

地区	名称	都市計画決定 決定日 告示番号	計画面積 事業面積 (ha)	施行者 施行年度	事業認可日 最終変更日	目標人口 権利者数 減歩率%	換地処分
旧 布佐町	布佐第一土地区画整理事業	-	- 15.02	我孫子町 S29-S33	-	- - 25.6	S33.10.1
湖北台	日本住宅公団湖北台土地区画整理事業	S41.10.19 建告示第 3479 号	143.7 143.7	住宅公団 S42-S46	S42.5.22 S46.3.2	22,000 - 32.96	S46.5.14
布佐駅前	我孫子市布佐駅前土地区画整理事業	-	- 11.70	組合 S46-S50	S47.3.23 -	1,200 143 30.99	S51.1.6
根戸	我孫子市根戸土地区画整理事業	-	- 9.40	組合 S51-S60	S52.1.21 S59.9.21	940 101 28.85	S59.2.28
布佐 酉町下	我孫子市西町下土地区画整理事業	-	- 9.01	組合 S58-S63	S59.3.21 H1.1.13	900 79 34.84	S63.11.15
中峠	我孫子都市計画事業中峠土地区画整理事業	S47.2.1 県告示第 77 号	20.8 20.86	我孫子市 S51-H6	S51.7.16 H4.3.6	2,100 241 33.6	H5.6.1
現 南青山	我孫子市青山特定土地区画整理事業 ※	S55.3.7 県告示第 16 号	20.0 20.01	組合 S61-H10	S61.12.5 H10.3.3	2,000 170 34.36	H10.6.9
高野山 宮脇	我孫子市高野山宮脇土地区画整理事業	-	- 1.75	個人 H7-H15	H7.12.1 H15.3.25	170 13 54.61	H12.5.23
柴崎	我孫子都市計画事業柴崎土地区画整理事業	S44.1.30 建告示第 181 号	57.1 57.10	我孫子市 S45-H17	S45.9.1 H12.9.12	5,700 540 30.92	H13.6.29
天王台	我孫子都市計画事業天王台土地区画整理事業	S37.2.2 建告示第 139 号	51 51.01	我孫子市 S37-H18	S37.9.24 H13.12.7	5,100 681 20.34	H14.11.1
新木駅南側	我孫子都市計画事業新木駅南側土地区画整理事業	S47.2.1 県告示第 78 号	55.8 55.80	組合 H2-H20	H2.6.1 H15.12.12	5,580 728 38.79	H18.10.6
我孫子駅北 口	我孫子都市計画事業我孫子駅北口土地区画整理事業	S50.7.1 市公告第 21 号	14.7 14.72	我孫子市 S52-R5	S52.11.24 H29.1.12	1,200 206 27.96	H25.7.26
我孫子駅前 (南口)	我孫子都市計画事業我孫子駅前土地区画整理事業	S46.1.18 市公告第 1 号	14.5 14.55	我孫子市 S48-R8	S48.12.26 H31.3.19	2,900 297 15.38	R2.2.12

※促進区域…青山特定土地区画整理事業の区域について、土地区画整理促進区域を定めており、当該土地区画整理事業は完了しています。