

## 北東部地域



阿部 ちひろ



遠田 純也



新井 祐美



- 未来のいちかわ -

わたしのまちは、公園がいっぱいあって楽しいし鳥もいっぱいいるからうれしい。メジロが大好き。鳥がいっぱいいる森や林が好き。大きくなったらもっと鳥がいっぱいになっているといいと思うので、木がいっぱい生えて緑あふれる、未来のいちかわになってほしい。

秋山実央

# 1. 現況と特色

## (1) 地域の概要

### 位置

本地域は、市の北東部に位置し、北は松戸市、東は鎌ヶ谷市と船橋市に接しており、西は本八幡駅前通り沿道、南はJR総武本線沿線を含む地域です。

統計上は、大町、大野町1～4丁目、南大野1～3丁目、柏井町1～4丁目、奉免町、宮久保3～6丁目、東菅野1・3～5丁目、下貝塚1～3丁目、八幡1～6丁目、北方1～3丁目、北方町4丁目、本北方1～3丁目、若宮1～3丁目、鬼越1・2丁目、中山1～4丁目、高石神の地域となります。

### 概況

本地域の地形は、梨園・山林及び古くからある農家等が広がる北部の台地と市街化が進んだ大柏川沿いの平地、千葉街道沿いの市川砂州と呼ばれるやや高い地形で形成されています。

農業集落と宿場町であった八幡、門前町であった中山でまちを形成していた本地域は、昭和20年代に入り千葉街道沿いに都市化がはじまり、高度経済成長期（昭和30～48年頃）には密度の高い市街地が本八幡駅、京成八幡駅、鬼越駅、中山駅を中心に形成されてきました。近年はJR武蔵野線沿線においても宅地化が進んでいます。

### まちづくりの変遷図



約50年前 - 昭和27年(1952年)



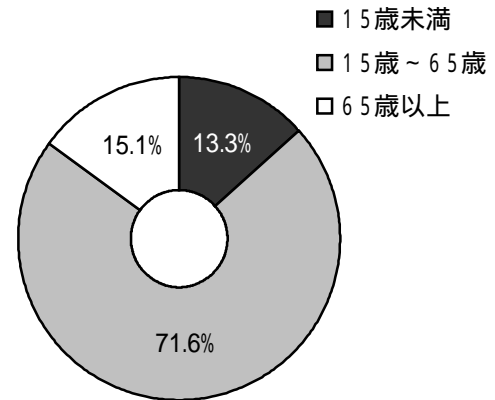
約35年前 - 昭和43年(1968年)

(出典：国土地理院 旧版地形図)

人口（平成12年国勢調査より）

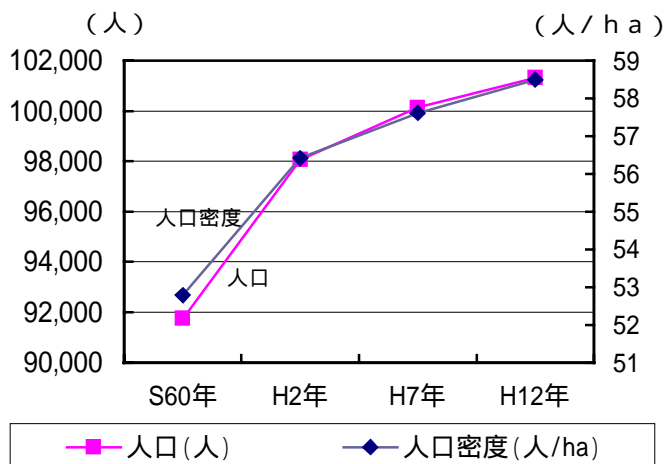
地域面積		1,730ha
		全市における割合: 30.7%
人口	男	50,482人 (232,473人)
	女	50,865人 (216,169人)
	総数	101,347人 (448,642人)
		全市における割合 22.6%
人口密度		58.6人/ha (79.6人/ha)
世帯数		38,142世帯 (193,582世帯)
平均世帯人員		2.66人/世帯 (2.32人/世帯)

世代別人口構成

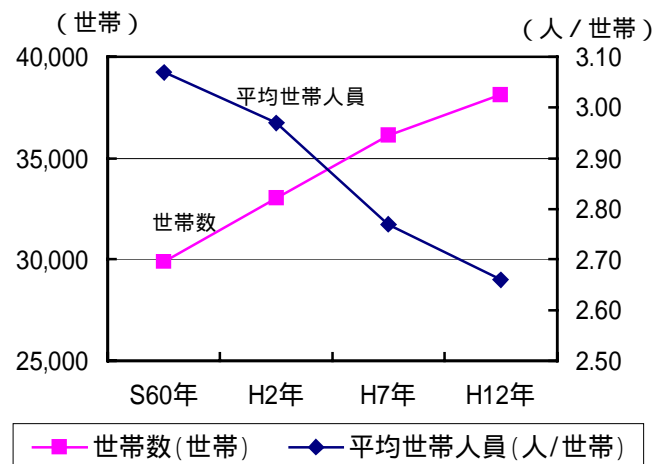


( )は全市における数値

人口・人口密度推移



世帯数・平均世帯人員推移



本地域の人口は、平成12年（国勢調査）では101,347人であり、近年においても大幅な増減は見られません。

人口密度については、市全体と比較すると低い状況にあります。

平均世帯人員については、市全体と比較して高いものとなっていますが、年々減少傾向となっています。

世代別人口としては、15歳以上65歳未満が約72%を占めており、65歳以上は約15%となっています。

## (2) 都市施設等の整備状況

### 都市計画等の状況

本地域の市街化区域面積は、929ha（約54%）であり、市街化調整区域面積は、801ha（約46%）となっています。

用途地域の指定状況は、大半が住居系（約96%）であり、駅周辺等に商業系（約4%）が指定されています。

また、八幡・法華経寺・大町・梨風苑地区が風致地区に指定されるとともに、地域北部の386haが農業振興地域（「農業振興地域の整備に関する法律」）に指定されています。

### 土地利用の現況

#### 住宅と田園環境が主体の土地利用

住宅用地（約32%）と田畑（約29%）の割合が多く、住宅と田園環境が主体の地域です。

#### 都市的土地利用と自然的土地利用が共存した地域

平地部は、住宅を主体とした都市的な土地利用がなされ、台地部は、古くからの既存集落が点在するとともに梨園等のまとまった農地を有した自然的土地利用が多くなっています。

#### 自然的土地利用が集積した地域

本地域の山林、畑、田は、それぞれが市域全体の6割以上を占め、市を代表する自然的土地利用の地域となっています。

### 都市計画道路の状況

本地域には、(都)3・4・18号（浦安鎌ヶ谷線）、(都)3・3・9号（柏井大町線）、(都)3・5・26号（木下街道）等の9路線が都市計画決定されており、整備率は、約16%となっています。

### 公園・市街地整備の状況

#### 公園・緑地の状況

総合公園が1箇所（大町公園）、歴史公園が1箇所（姥山貝塚公園）、近隣公園が1箇所（こざと北公園）、及び都市緑地が8箇所、市川市霊園が1箇所となっています。

その他、隣接地も含めた青少年の森周辺を核に(仮)葛南広域公園の計画を進めています。

### 市街地整備の状況

土地区画整理事業は、8地区で完了しており、現在、柏井地区で施行中です。(組合施行)

その他、本八幡駅北口地区(約3.6ha)において、市街地再開発事業が展開されています。

### 下水道・河川の状況

本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,647ha(認可面積:汚水490ha、雨水293ha)が計画されており、そのうち汚水173ha、雨水263haが供用開始されています。

河川については、大柏川、派川大柏川、真間川の3河川があり、大柏川の一部、派川大柏川、大柏川第一調節池において改修・整備が進められています。

### 公共公益施設の状況

教育施設は、公私を合わせて幼稚園が11箇所、小学校が9箇所、中学校が4箇所あり、文化・福祉関係施設としては、公民館が5箇所、老人及び障害者福祉施設が3箇所、保育園が8箇所、その他、市役所、出張所、窓口の3箇所となっています。

## (3) 地域の特色

市民意向調査の中から、将来にわたり残しておきたい地域の特色を抽出しました。

- ・大町周辺の台地上に広がる梨畑
- ・緑豊かな景観を形成している斜面緑地と谷津
- ・中山法華経寺周辺や葛飾八幡宮等の歴史的建築物や街並み
- ・大野町周辺や柏井町周辺の史跡と寺社、長屋門のある旧家等のある集落
- ・大柏川、真間川沿いの河川空間(水辺、桜並木、個性的な橋)
- ・寺社林や黒松等の自然的資源
- ・自然的環境のある古くからの落ち着いた住宅地
- ・伝統文化(駒形大神社のにらめっこ御奉謝や葛飾八幡宮の農具市など)

## 2 地域別懇談会と地域の意見

### 『地域別懇談会』での主な意見

#### 日頃身近に感じていること

##### 良い所

- ・緑が豊かである
- ・人が安心して歩ける細い道
- ・真間川沿いの景観（桜並木）
- ・住宅地の黒松
- ・大町公園の自然
- ・子の神社あたりの風景
- ・梨畑の田園風景
- ・大野調整池周辺の谷津の景観
- ・法華経寺周辺の歴史ある街並み

##### 残したい所

- ・斜面林の緑と景観
- ・八幡神社（葛飾八幡宮）の鎮守の森
- ・大町の「ナシ街道」の景観
- ・子供たちが自然と接することができる田んぼや畑
- ・現在の地形（谷津）を残したまちづくり
- ・ヘイケボタルが生息する大町公園の水路
- ・三中の桜並木、内匠堀、美濃輪の湧水
- ・八幡、菅野の黒松
- ・風致地区内の住宅地
- ・白幡神社、子の神社

##### 課題

- ・車いすでも通れる歩道の整備
- ・市川大野駅前広場の整備
- ・頻繁に発生する家屋浸水や道路冠水
- ・細い道に面するブロック塀などが危険
- ・道路が狭く、曲がりくねっていて危険
- ・無秩序な民間開発への対応
- ・風致地区内の違法建築物
- ・無秩序な街並みの景観
- ・空地への不法投棄
- ・放置自転車
- ・都市基盤整備の遅滞
- ・慢性的な交通渋滞

#### 地域の将来について

##### 目標について

- 歴史ある文化のまち
- 梨を食べながら歩く歴史のまち
- 地域の成り立ち（地形）を感じるまち
- 車に依存しないまち
- 住まいと芸術が息づくまち
- 歩いて暮らせるまち
- 敬老と長寿のまち
- 異なる世代が安心して暮らせるまち
- 安全と防災、人にやさしく、癒しのまち
- 学園のまちとしてイメージアップ
- 松の多くあるまち
- きれいな緑と水のまち

##### 将来構造について

- 農地や空地における開発規制エリアの明確化
- 農業振興地域の住環境整備（農業従事者の生活の利便性）
- 大柏川、真間川、（都）3・4・18号（浦安鎌ヶ谷線）は北部を支える水と緑の帯（軸）とする
- 北部は梨を買ったり、大町公園等を積極的に利用して、自然環境の保全と農業の振興を支援するゾーンとする
- 本八幡周辺や法華経寺周辺は歴史・文化ゾーンとする
- 市川大野駅の交通拠点機能の充実
- 本八幡駅（都営本八幡駅、京成八幡駅）周辺を市及び地域の拠点にする
- 大町公園～「ナシ街道」～市川霊園を水と緑の拠点に
- 斜面緑地は、独特の地形や寺社等の歴史的環境とあいまって、自然環境を形成する緑、住環境をサポートする緑の帯として活かす
- （仮）葛南広域公園はレクリエーション拠点

## 地域別懇談会の様子

### 「地域の現状を考える」

“日頃身近に感じていること”を付箋に書いて、提案していただきました。



### 「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。



### 「地域をもっと良く知ろう」

地域の課題検討に入る前に、皆で“まち探索”を行いました。



### 「地域の将来を考える」

皆で“地域の将来像・目標”や“将来構造”の検討を行いました。



## 地域の主な意見(市民モニターや電子会議室、広報等を通じての意見)

- ・都市近郊的な農業を活かしたまちづくり
- ・農地を残す(農業継続)大変さを理解し、共有し、後継者のために生活利便性の向上を図る[(都)3・4・18号(浦安鎌ヶ谷線)や国道464号、松飛台駅への連絡路の整備、下水道整備など]
- ・大町公園等の良好な資産(資源)へのアクセスの確保
- ・本八幡駅前の地域色のある整備やデザイン、京成本線と道路の立体交差
- ・駅前やその周辺の放置自転車、狭隘道路の違法駐車対策の強化
- ・河川の水質改善(良好な水辺環境づくり)
- ・良好な景観を維持する取組み
- ・災害に強い安全なまちづくり(治水対策、地震や火災時の避難や救助活動の確保)
- ・狭隘道路や見通しの効かない道路の改善(防災と防犯)
- ・安全で安心して歩ける空間の確保

## 3 . 課題

### 歴史と文化・水と緑

#### 水と緑に関すること

1. 大町地区の谷津を中心とした自然環境や虫等の生息環境の保全
2. レクリエーションの核として、大町公園の機能の充実と交通アクセスの向上
3. 大町地区の優良農地（梨畑等）の保全
4. 大野調整池周辺の谷津の環境保全
5. 大野地区の休耕地の活用や奉免・北方町周辺の休耕地の荒廃化対策
6. 柏井地区の農業や自然と触れ合う場としての保全
7. (仮)葛南広域公園付近をレクリエーションの核として整備推進、交通アクセスの向上
8. 姥山貝塚公園へのアクセス改善、駐車場の確保
9. 大柏川第一調節池の水辺づくりの推進、ピオトープ空間の創造
10. 斜面緑地と屋敷林、真間川桜並木の保全

#### 歴史・環境・景観に関すること

11. 白幡神社・高円寺等の歴史環境の保全
12. 宮久保・下貝塚周辺の看板・サイン等の街並み景観の統一
13. 八幡・北方・高石神・中山・若宮地区の黒松や屋敷林の保全
14. 内匠堀跡地の保全、子の神神社周辺の自然環境と景観の保全
15. 法華経寺の歴史的資源の保全

### 安全・安心・やさしさ

#### 防災に関すること

16. 南大野地区の住宅地の通過交通、大雨時の冠水対策
17. 奉免・北方町・本北方・下貝塚・宮久保・東菅野地区は、石垣やブロック塀の生け垣化を促し、安全性を確保
18. また、中山・若宮地区とともに住宅等の耐震不燃化や道路整備による防災性の向上

### 快適・活力

#### 土地利用に関すること

19. 市川大野駅周辺の地域の顔となる機能整備の推進
20. 大野調整池周辺の谷津が入り組んだ地形を活かした住環境整備
21. 大町地区の特色ある街並みの保全
22. 南大野地区の既存商業サービス、公共公益施設を活用した北東部の拠点としての検討
23. 八幡・北方・中山・若宮地区の閑静な住宅地の保全
24. 法華経寺等の歴史的資源を活かした良好な市街地の形成
25. 本八幡駅周辺の再開発と連動した中心市街地の活性化

#### 交通に関すること

26. 大野地区のバス交通機能（利便性）の向上
27. 高齢者関連施設周辺のバリアフリー化、交通アクセスの確保
28. 柏井地区の地域特性を活かし環境に配慮した道路整備
29. 地域間を連絡し、地域を支える骨格道路の形成 [ (都)3・4・18号(浦安鎌ヶ谷線) = アクセス道路 ] と環境に配慮した道路整備
30. 本八幡駅周辺のバリアフリー化の推進
31. 交通障害の解消と安全性確保のため、京成線と主要道路の立体交差