

## 5 . 地域づくりの方針

### (1) 地域資源の活用

#### 【水と緑、歴史・文化など資源活用の考え方】

豊かな自然と農業の環境が残されている北部、姥山貝塚や美濃輪台遺跡等が点在する台地を縁取る緑のある中央部、黒松や葛飾八幡宮・中山法華経寺等の歴史的・文化的な資源が市街地の中に残る南部という地域の特徴となる自然や歴史・文化の地域資源を居住環境づくりや学習環境づくりに活用したまちづくりを進めます。

#### 地域の歴史的・文化的特徴の活用

葛飾八幡宮や中山法華経寺及びその寺社群、駒形大神社など

歴史や文化の拠点の形成

- ・中山法華経寺と周辺の寺社群を代表的な歴史・文化の拠点と位置づけ、地域のまちづくりに活かすとともに、歴史や文化資源のネットワークの形成を図ります。



片山浩佑

#### 身近な寺社や遺跡等の活用

- ・白幡神社や高円寺等の生活圏内にある身近な寺社や寺社林等を活用してコミュニティの場を形成し、住環境の向上を図ります。
- ・姥山貝塚等の歴史公園は、施設の充実、アクセスの確保、また地域住民が主体の管理運営の検討などを進め、市民の憩いや歴史と触れ合う場所としての活用を図ります。

#### 市民との協働による文化財などの活用方策の検討

- ・地域に密着した歴史的・文化的資源の活用を地域住民との協働で検討する仕組みづくりを進めます。

## 良好な自然環境の保全・再生と活用

### 樹林や谷津等の自然環境の保全

- ・地域の特色となる谷津や樹林地、及び生物の生息環境等の自然環境、梨畑等の優良な農地の維持のための方策を地域住民とともに検討し、保全に努めます。
- ・また、農業維持策の一つとして、農業関係者や地域住民の協力により、地域産物の消費促進と、現在の「ナシ街道（国道464号）」の趣を活かした「農の顔づくり」の検討を進めます。

### 住宅地内の自然的環境の維持

- ・地域中央部の市街地に残る自然的環境である斜面緑地や黒松・巨木等のシンボルとなる個性ある緑を保全する仕組みづくりを地域住民と協力して進めます。
- ・歴史・文化的資源とともに都市の中の自然的環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿川の風致地区を維持します。

### 生産緑地の維持と保全

- ・宮久保・柏井・若宮等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として、農業施策と調整を図りながら、地域住民の協力のもとに維持に努め、また身近な公園や広場の候補地として保全を図ります。

## 身近な公園づくりと緑化の推進

### 自然環境と触れ合う水辺と緑の拠点づくり

- ・大町公園(谷津と生物の生息環境の保全)や(仮)葛南広域公園(広域レクリエーション)を核とする一帯は、谷津や斜面緑地等の特色やレクリエーション機能を活かし、市民や地域住民が気軽に自然環境と触れ合う「緑の拠点」として整備を進めます。
- ・大柏川第一調節池周辺は、治水機能を確保するとともに、周辺環境と調和する多自然型の水辺空間を創出し、子どもから大人まで、安全に自然と親しみ、学習することのできる「水辺の拠点」として整備を進めます。

### 高齢者や障害者等も利用しやすい拠点づくりと防災拠点機能の充実

- ・水辺や緑の拠点は、施設内外のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者等の利用に配慮するとともに、ユニバーサルデザインを導入し、誰もが利用しやすい環境づくりを進めます。
- ・また、災害時の避難場所として、避難路との連絡性の確保や物資の備蓄等、防災機能の充実を図ります。

## 住民参加による公園緑地の整備と宅地の緑化推進

- ・子ども達を含む地域住民の参加により、暮らしに身近なレクリエーション、コミュニティの場となる公園緑地の整備を進めます。
- ・住宅地の緑を育むために、生け垣化の推進や庭先の緑化を進め、その維持策等、地域のルールづくりを図ります。

## 水辺の拠点を活かしたスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

- ・市民プールを含む地区のスポーツ施設と大柏川第一調節池（自然環境の再生と創造、水と親しむ拠点）周辺は、市民の「生涯スポーツ・生涯学習の場所」として、一体的な整備と機能の充実を図ります。



丸山 眞輝

## 地域の特徴を活かした水と緑のネットワークの形成

## 大柏川と真間川、派川大柏川を活かした「きれいな水と緑の環境」の形成

- ・大柏川浄化施設の整備を推進して水質改善に努め、小川の再生など水辺を活かした環境づくりを行い、(都)3・4・18号（浦安鎌ヶ谷線）沿いや真間川沿いの散策路や自転車道等の親水空間の整備を進めます。

## 河川や調節池を活用したネットワークの形成

- ・生物の生息環境や親水機能等に配慮した河川・調節池整備、また施設づくりを進め、地域内のさまざまな緑とつなげて水と緑のネットワークの形成を図ります。



江 淵 奈 々 恵

## (2) 魅力ある景観の形成

### 【景観形成の考え方】

大町公園を始めとする谷津の水と緑、農の顔である梨畑、京成本線以北の住宅地に見られる黒松、葛飾八幡宮や寺社等の自然や歴史・文化的な景観資源の保全と活用、自然環境と都市環境との共生など、景観と環境に配慮したまちづくりを進めます。

### 自然や歴史・文化を活かし、地域を表現する景観づくり

- ・ 北部の梨畑等の農地と谷津や斜面林、中央部の斜面緑地や遺跡、南部の市街地内の黒松や寺社、大柏川や真間川の空間等、地域の個性である自然や歴史・文化的資源を活かした景観形成を図ります。



石田菜都子

### 市民・事業者、行政の協働による身近な景観づくり

#### 駅周辺の都市景観づくり

- ・ 本八幡駅周辺は、建物や都市施設の形態や色彩の調和などによる統一感の創出、電線の地中化、放置自転車の排除、市や地域の顔にふさわしいストリートファニチャーのデザインやシンボルとなるモニュメントの設置等、賑わいを感じる都市景観づくりを進めます。
- ・ 市川大野駅から南大野周辺一帯は、斜面緑地、大柏川、こざと公園等の緑や水の環境と調和する住宅地の街並みづくりを進めます。
- ・ 松飛台駅周辺は、「ナシ街道」を活かした北部のレクリエーションゾーンへの導入口として、緑の多い農環境と調和するシンボルとなる街並みづくりを進めます。

### 道路沿いの潤いのある景観づくり

- ・国道14号沿いは、周辺の住環境を踏まえながら、道路の整備と併せて魅力ある沿道景観づくりを進めます。
- ・大柏川・派川大柏川・真間川沿いの道路は、市民の生活を支えるとともに自然的環境を楽しめる空間として「生活・環境帯」と位置づけ、植樹帯等による道路緑化を進めるとともに、歩行者や自転車道の整備を図り、また修景施設やポケットパークの配置など、親水性の高い、安全で快適な潤いのある空間づくりを進めます。
- ・(都)3・4・15号(本八幡駅前線)や木下街道((都)3・5・26号)等の主要な道路沿いは、地域住民とともに街路樹や草花等の植栽の充実とその維持管理に努めるとともに、屋外広告物や交通安全施設の設置や整備についてルール化を図り、美しい空間づくりを進めます。



井澤理乃

### 市民が主体の街並みづくり

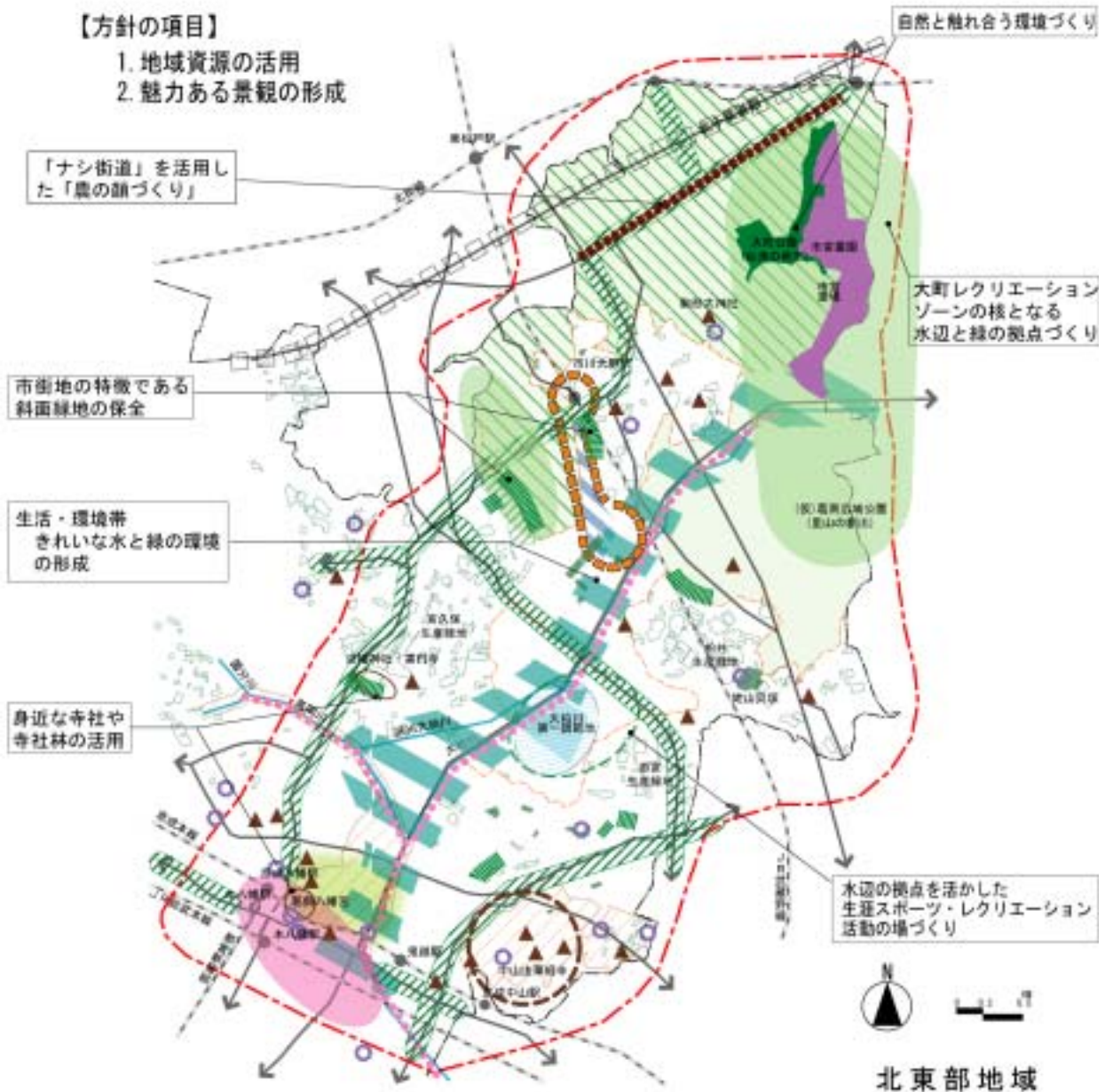
- ・住宅地内の建物や敷地境界は、周辺環境と調和する色彩や素材使い(生け垣や草花等)、壁面後退等、地域住民が主体となり、地域の特性に配慮した街並みづくりを推奨します。
- ・公共公益施設においては、住民参加により、地域の意見を反映した施設づくりを進め、自然・歴史・文化等、地域の特性を活かした魅力ある街並みづくりを進めます。



## □ 地域づくりの方針図-1

【方針の項目】

1. 地域資源の活用
2. 魅力ある景観の形成



### ● 凡例 ●

#### 北東部地域で取組むまちづくり

- 良好な自然環境の維持
- 緑の拠点づくり (斜面緑地の保全、谷津と生物の生息環境の保全等)
- 大柏川第一調節池を活かした水辺の拠点づくり
- 歴史・文化の拠点づくり
- 風致地区の維持
- 市街地の黒松の保全
- 生活・環境帯の形成 (きれいな水と緑の環境: 水質改善、緑化の推進、歩行者・自転車道の整備など)
- 主要な道路沿いの潤いのある道路空間形成
- 賑わいと魅力にあふれた都市景観づくり
- 水や緑の環境と調和する住宅地の街並みづくり

#### まちづくりに活かしていく北東部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 生産緑地
- 斜面緑地
- 桜並木
- 河川 (大柏川・派川大柏川・真間川)
- 寺社
- 指定文化財・史蹟等
- 農業振興地域
- 風致地区
- 住宅地内に残る黒松
- 道路
- 鉄道・駅

### (3) 快適・活力ある住環境の整備

#### 【土地利用の考え方】

本地域は、市を代表する中心市街地、自然環境と共存する住宅地、豊かな自然と農地等、変化に富んだ特色ある土地利用が展開されています。

これらの地域性を活かし、個性ある土地利用を進めます。

#### 都市機能と自然環境が共生する土地利用

##### 地域の特性を活かした土地利用

- ・農業振興地域と接する大野地区は、谷津や台地等の特色ある地形を活かしながら、主として低層住宅地の土地利用を図ります。
- ・斜面緑地や農地、河川、黒松や巨木等が点在する中央部は、自然の環境と調和のとれた、主として低層住宅地の土地利用を図ります。
- ・本八幡駅の周辺は、都市機能や交通環境を活かした中高層を含む一般住宅地の土地利用を図ります。



竹内 智哉

##### 活力ある拠点と軸の形成

- ・市や地域の中心となる本八幡駅周辺地区では、商業・業務の活性化を図るとともに、文化、行政サービス機能等も含めた市域の拠点としての土地利用を図ります。
- ・国道14号の沿道は、本八幡駅周辺から連続する商業・業務施設の立地誘導を図り、都市拠点を補完する土地利用を図ります。
- ・市川大野駅周辺では、商業・業務や公共サービス等、生活利便施設の充実を図り、地域の拠点としての土地利用を図ります。
- ・鬼越駅、大町駅の周辺では、地域の人々の生活に密着したサービス機能を担う土地利用を図ります。

---

 主要な都市計画道路沿道の土地利用

- ・道路整備等に併せ、周辺の土地利用状況を踏まえて、環境に配慮した適正な土地利用を誘導します。
- 

## 市街化調整区域の土地利用

- ・北部の優良農地や樹林地が広がる区域は、農業生産の場や貴重な緑の空間を保全すべきところとして、開発等の抑制を図ります。
- ・その他の市街化調整区域は、当面、市街化の抑制に努め、休耕地においては、市民農園等の活用を図ります。
- ・ただし、治水機能や農業施策との調整など、必要な条件を整えた開発計画が生じた場合は、周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図ります。

## 【市街地整備の考え方】

地域の特性を活かした快適な市街地の整備を地域の住民や事業者との協働により進め、災害に強く、質の高い魅力的な市街地の形成を目指します。

 安全で快適な、豊かに暮らせる市街地の形成
 

---

## 都市機能の集積する中心市街地の形成

- ・本八幡駅を核とする京成本線以南の地区は、本八幡駅北口の市街地再開発事業や都市施設の整備を推進し、防災性の高い、安全で賑わいのある、都市型住宅を含む中心市街地の形成を図ります。
- ・国道14号沿いは、本八幡駅周辺の広域的な商業・業務機能を補完する生活密着型の商業系機能が充実した、賑わいのある市街地の形成を図ります。



太田 友基



### 自然や歴史と共生した住宅地の形成

- ・黒松が残る京成本線以北は、葛飾八幡宮・中山法華経寺等に代表される歴史的資源の保全、真間川沿いの風致地区の維持、黒松の保全と育成などに努め、潤いとゆとりのある住宅地の形成を図ります。
- ・大野緑地や柏井緑地等の斜面緑地や貝塚遺跡などがある中央部は、大柏川や真間川、多自然型の大柏川第一調節池等の豊かな水や緑、地域の歴史と共生する住宅地の形成を図ります。



北 島 ち ほ

### 密集市街地等の改善

- ・京成本線沿線や地域中央部に位置する建物が密集した市街地は、避難地・避難路の確保を図るとともに、建替えに伴う耐震不燃化や共同化によるオープンスペースの確保などを働きかけて、防災性や住環境の改善を図ります。
- ・また、違法駐車や路上占有物の排除など、地域のルール・モラルづくりを地域住民とともに検討します。

## 質の高い住環境の形成

- ・比較的規模の大きい敷地により構成されている低層の住宅地は、地域住民の理解と協力のもとに、地区計画制度や建築協定等を活用して、宅地細分化の防止に努め、ゆとりのある良好な住環境の形成を図ります。
- ・台地や谷津等の特徴がある住宅地は、建築協定や緑化協定等の住民主体によるルールづくりを推奨し、環境維持を図ります。

## (4) 安全で安心な住環境の形成

### 【防災まちづくりの考え方】

市街地の整備や道路・公園等の施設整備と併せて都市の防災機能の強化を図り、地震や火災・水害等の災害に強く、安全で、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

#### 災害に強く安全で安心できる地域づくり

##### 避難地の防災機能の充実と避難路の確保

- ・大町公園、(仮)葛南広域公園、市川東高校等の広域避難場所となる所やその他の学校・公民館等の一時避難場所においては、施設の耐震不燃化等、防災機能の充実を図ります。
- ・これらの避難場所までの円滑で安全な避難のために、避難路整備を進め、また避難場所の周辺とともに延焼防止のための植樹帯の整備、沿道建物の耐震不燃化などを進めます。

##### 農地や緑地等の有効活用

- ・調整区域内の畑地等は、防災協定の締結等により避難場所として有効活用を図ります。
- ・市街地内の緑地や生産緑地等は、延焼防止や一時的な避難地として有効に活用するために、計画的な保全を図ります。

##### オープンスペースの確保

- ・公園緑地や広場などの整備を進め、住宅地内におけるオープンスペースの確保を図ります。



武藤 なな

---

#### 密集市街地等の整備・改善

- ・本八幡駅北口の市街地再開発事業を推進し、広場等のオープンスペースの確保とともに、中心市街地の耐震不燃化による防災機能の強化を図ります。
- ・その他の密集市街地は、地区計画制度等を活用し、個別の開発や建替え、また都市施設との一体的なまちづくりに併せて耐震不燃化を促進するなど、防災機能の向上を図ります。
- ・若宮・宮久保・八幡等の曲がりくねった狭い道路のある地区は、車や自転車の通行に関するルールづくりなどを地域住民とともに検討し、地域の良さを活かしながら、防災機能の向上を図ります。

---

#### 水害に強いまちづくり

- ・大柏川改修工事や調節池等の治水施設整備と雨水排水施設整備を促進し、水害に強いまちづくりを進めます。

---

#### 公共施設の防災機能の充実

- ・施設の耐震不燃化を進めるとともに、災害時に円滑に対応できる耐災性に優れたライフラインの整備など、防災機能の充実を図ります。

### 【安心して快適に暮らせるまちづくりの考え方】

誰もが健康で快適に活動できる、障壁のない、清潔な環境づくりを目指すとともに、防犯体制の整った、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

#### 安心して暮らせる環境づくり

---

#### 公共公益施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入

- ・高齢者や障害者の自立した生活の支援に向けて、公共的施設を始め、民間住宅等のバリアフリー化を推進します。
  - ・公共的な空間は、多様な利用者層に配慮して、ユニバーサルデザインを取り入れた計画や整備、改善を図ります。
-

---

### 防犯に配慮した地域づくり

- ・道路や公園、公共施設等は、見通しの良い施設の整備や防犯設備の充実など、防犯環境の改善を進めます。
- ・宮久保・大野・大町地区等の細街路は、安全確保のために、防犯灯・街路灯の設置を進めます。
- ・コミュニティ活動の場の整備を図り、防犯施設の維持管理や見通しを妨げる物の排除など、地域が主体の防犯まちづくりを進めます。

### 清潔な暮らしを支える生活環境づくり

---

#### 下水道幹線の整備促進

- ・土地利用や主要な都市計画道路の整備と併せて効率的で計画的な下水道（市川幹線等）整備を進め、河川の水質改善など、生活環境の向上を図ります。

---

#### 公共下水道整備の推進

- ・下水道幹線の整備に併せて認可区域の拡大を進め、事業の推進を図ります。

### 誰もがわかりやすい地域の案内づくり

- ・公共施設や地域資源への道順、施設内外の案内板等の作成や設置の際は、高齢者や障害者、子ども等の意見を取り入れて、誰もがわかりやすく利用しやすいデザインやサインの採用を進めます。

## (5) 暮らしを支える交通環境の形成

### 【交通体系の考え方】

広域的な道路や地域をつなぐ道路の整備とともに、身近な道路の整備を推進し、高齢者や障害者等の利用に配慮した人にやさしい道づくりなど、快適で安全な、暮らしを支える交通体系づくりを進めます。

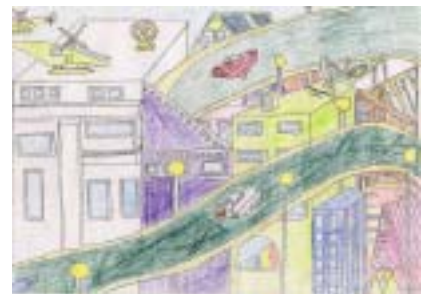
#### 円滑な交通処理の実現

##### 住宅地内の通過交通の排除

- ・国道14号や(都)3・3・9号(柏井・大町線)、旧市川松戸有料((都)3・4・16号)、木下街道((都)3・5・26号)等の整備を促進し、住宅地内の通過交通の排除を図ります。

##### 京成本線と主要な道路の立体交差化の推進

- ・踏切遮断による交通渋滞の解消のために、京成本線と主要な道路の立体交差化を進めます。



永 蔭 綾 平

#### 快適で安全な利用しやすい交通環境

##### 地域内や市内をつなぐ主要な道路の整備

- ・(都)3・4・18号(浦安鎌ヶ谷線)や旧市川松戸有料((都)3・4・16号)、(都)3・4・15号(本八幡駅前線)等の地域を支える主要な道路は、北部の自然や農業環境、中央部の住環境、南部の商業・業務環境等、それぞれの地域特性を踏まえて、修景や植栽等を含め、環境に配慮した道路整備を進めます。
- ・無秩序な広告や看板の規制など、周辺的环境と調和する道路整備を進めます。



---

#### 交差点改良の推進による安全性の確保

- ・安全な交通環境の実現に向けて、既存道路の右折レーンや隅切り用地の確保と整備を進めます。

---

#### 公共交通機関の利用促進

- ・放置自転車対策の充実や安全な歩行者空間の確保など、快適で利用しやすい駅前広場の計画と整備に努め、鉄道やバス等の公共交通機関の利用促進を図ります。
- ・また、地域内に点在する様々な資源や公共公益施設等を結ぶコミュニティバスの導入等を検討するなど、利用しやすい環境づくりを図ります。

---

#### 駅周辺の自動車駐車需要や自転車利用への対応

- ・民間の駐車・駐輪場整備への助成などにより、誰もが利用できる公共的な駐車・駐輪場の整備を進めるとともに、事業所駐車場の休日利用を働きかけ、駅周辺で増大する駐車・駐輪需要の対応を図ります。

### 人にやさしい道づくり

---

#### 高齢者や障害者などの利用に配慮した道づくり

- ・点字ブロックの充実、バリアフリー化の促進、道路上の障害物（置き看板や商品等）を排除する規制など、高齢者や障害者、車椅子や乳母車等の通行に配慮した、安全な道づくりを進めます。

---

#### 住宅市街地の道づくり

- ・車両交通規制の検討など、安全な歩行空間を確保するとともに、災害時における防災対応を踏まえた、身近な暮らしを支える道づくりを推進します。

---

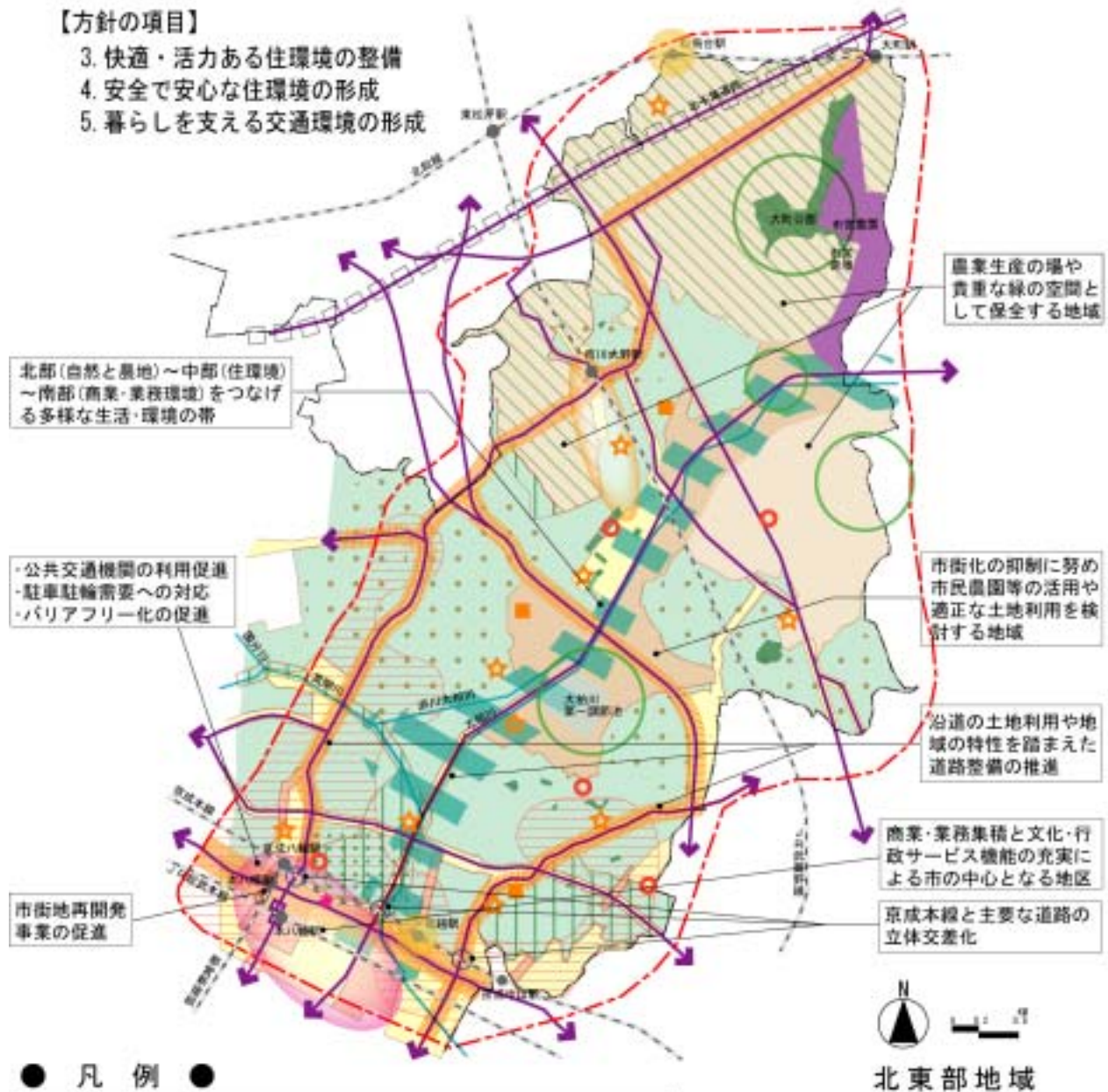
#### 駅周辺のバリアフリー化の推進

- ・本八幡駅周辺は、交通バリアフリー法による基本構想に基づき、高齢者や障害者等が安心して安全に移動できる空間整備を進めます。

## □ 地域づくりの方針図-2

### 【方針の項目】

3. 快適・活力ある住環境の整備
4. 安全で安心な住環境の形成
5. 暮らしを支える交通環境の形成



### ● 凡例 ●

#### 北東部地域で取組むまちづくり

- 地域資源を活かした良好な低層住宅地の形成
- 駅周辺や沿道の快適な一般住宅地の形成
- 駅周辺等の商業・業務地の形成
- 市街化調整区域の土地利用
- 本八幡駅周辺の都市拠点の形成
- 地域の生活利便性の充実を図る地域拠点の形成
- 生活拠点機能の充実
- 拠点をつなぎ周辺の環境に配慮した沿道土地利用の形成
- 多様な機能を担う生活・環境帯の整備
- 避難場所の防災機能の充実 (円滑な避難路の確保等)
- 都市計画道路等の整備 ((都)3・4・18号等)
- 密集市街地等の整備・改善 (耐震不燃化の促進等)
- 河川や調節池の整備促進

#### まちづくりで維持・活用していく北東部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 河川(大柏川・派川大柏川・真間川)
- 農業振興地域
- 風致地区
- 住宅地内に残る黒松
- 谷津や台地が入組む特色ある地形
- 小学校
- 中学校
- 公民館
- 市役所
- 鉄道・駅