

5 緑地・農地と住宅地ゾーン

[1] 緑地・農地と住宅地ゾーンの基本要素と方針

1) ゾーンの特徴と基本要素

「緑地・農地と住宅地ゾーン」は大野、大町、柏井などの台地に広がる農地と、これに隣接する住宅地などで構成されています。

このゾーンでは、谷津に早くから集落がつくられ、斜面林などの自然資源に加え、史跡なども多く残されています。畑作に適した台地上では早くから開拓が進み、大町地区での梨栽培は県下の生産高を誇るなど、本市における農業生産の中心となっています。

自然と農地、それらを背景とした住宅など、水と緑と土、農地では働く人々の姿などが見られ市を代表する「昔の風景」が保たれているのが特徴となり、心のふるさととして、人々の憩いと安らぎの場、落ち着いた暮らしの場となっています。



基本要素

変化に富んだ地形 大野の谷津など

このゾーンは舌状台地と谷津から成り立っています。谷津の一部では住宅開発が進んでいますが、典型的な下総台地の地形を残しており、田園風景と斜面林が織りなす原風景的な景観が見られます。

植物・生物などの自然 大町自然公園とその周辺など

台地の縁や谷津には湧き水があって、常にきれいな水が流れ、谷津は水田（谷津田）として長く利用されてきましたが、谷津田は著しく減少しています。しかし、湿地や小川、池などの多様な水辺環境のある谷津とそれに続く斜面林は、現在でも様々な植物や生物（カワセミ、ホタル等）の生息地となっています。

緑豊かな住宅地

住宅地には、台地上の農村集落、自然発生的につくられた台地縁辺部の集落、近年開発された谷津や低地部の住宅地などがあります。市内でも自然や農地が最も良く保全されており、これらのいずれも、緑が豊かで自然を身近に感じられる住宅地となっています。

まとまった農地 梨街道沿道など

大町の台地上は市内で唯一の農業振興地域に指定され、まとまった農地が残されています。また、柏井の台地上にも農地が広がり、その多くが生産緑地地区に指定されています。一方、大柏川沿いの水田は減少しつつありますが、河川沿いの水田や台地上の果樹園など農地は、本市を代表する農地の景観となっています。

2) 景観まちづくりの目標

緑と農地の「ふるさと」を、大切にしていきたいと思います

自然と農地、それらを背景とした住宅という昔ながらの「ふるさと」を大切に守り、育てて、人々の憩いと安らぎの場、落ち着いた暮らしの場としていきます。

3) 景観まちづくりの方針

取り組みの主体 : 協働 : 市民・事業者 : 行政

自然と人々が楽しくふれあえる場（景観拠点）をつくる

遊休農地等を市民農園として活用するなど、農業や自然と親しめる楽しい場をつくる
公共施設は地域の個性を象徴するデザイン・色彩にするとともに、周辺やアプローチ道の修景に努める（施設周辺の歩行者空間や案内板・サインの充実、下総農家の再現、歴史館の整備等）
湧水や小川などを活用し、せせらぎのある風景や水辺に親しめる場を再生する

農地と緑地を連続させながら、楽しみのあるネットワーク（景観軸）をつくる

農地や斜面林、寺社林や屋敷林を保全しながら、連続する緑のネットワーク（緑と農地、農道）をつくる
農作物販売所の連なる街道の景観づくりを進める（屋敷林の保全、建物、看板デザインの工夫）
子どもから大人までが自然景観を楽しめる安全な歩行者空間や景観スポット等をつくる
緑地の開放や樹名板の設置など環境学習の場や自然と親しむ場を充実させる

自然に溶け込んだまち並みを育てる

自然が豊かな住宅地として、積極的な緑化に努める（敷地内緑化、実のなる木の植樹、生垣化、既存樹木の保存など）
地域の自然や歴史性に配慮した建物の素材や形態を工夫する
開発や建物の建築にあたっては、自然環境の保全と斜面林の景観に配慮する
建築物や工作物の高さや大きさに配慮し、見通しのよい眺望を守る（特に大柏川沿いの低地部分では周囲の景観や見通しに配慮する）

地域のシンボルとなる農地の景観を守り育てる

まとまった農地を保全し、梨栽培など特色ある農業を育てる
梨畑などの風景と屋敷林など集落の風情を守り、広がりある農地の景観を保全する
農家集落を象徴する長屋門などの景観を守り、学習の資源などとして生かす
農地との境界は緑化や見切りの樹木とし、ブロック塀など閉鎖的な境界のデザインを避ける
農道などへの通過車輛や不法投棄がないよう誘導し、農地と農家集落の生活環境を守る

緑地・農地と住宅地の景観まちづくりのイメージ

農地と緑地を生かしたネットワークづくり

自然と人々が楽しめる場づくり

自然を生かした公園



市民農園による土とのふれあい



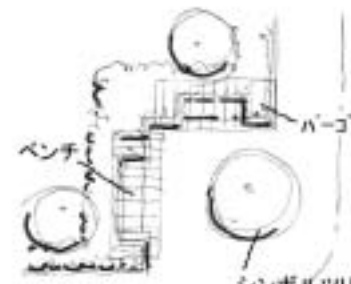
自然に溶け込んだまち並みづくり



地形と自然を生かした造成とする



周辺の景観を壊さないよう配慮する



まちかど広場をつくる



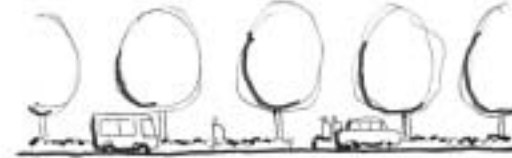
生垣の後退で緑道づくりに協力する



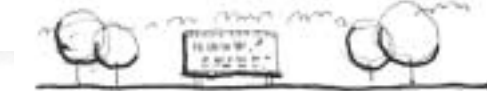
緑化による農地と住宅地との調和



緑のネットワークづくり



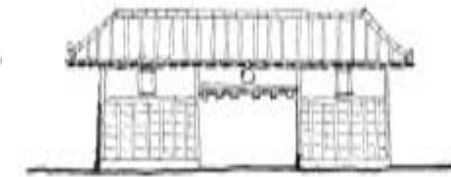
街道沿いの緑化



看板も周辺のスケールになじませる



地域のシンボルとなる農地景観を守る



長屋門や梨畑などの景観を守る



[2] 大野・大町地区における景観まちづくりの推進

1) 歴史的成り立ちと概況

大野・大町地区の地形は、下総台地の南端である曾谷台・柏井台と呼ばれる台地と、大柏川の谷底低地である大柏谷から成り立ち、大柏川と支流の浸食により台地と谷津が入りくんだ複雑な地形が形成されています。

谷津は人々の生活の舞台となり、大野・大町地区においても、殿台遺跡などが発見されています。このことから地区の長い歴史がうかがわれますが、地名としての初見は室町時代の初期であり、14世紀の文書に八幡荘大野郷として記されています。また、大野には平将門の城跡と伝えられる大野城跡があり、将門に関する伝説も残されています。地区と将門との関係は定かではありませんが、当地区が築城に適した地形であり、有力な勢力が存在していたことをうかがわせます。

江戸時代には主に旗本の所領となり、地域の開発がすすめられました。当時の大野村は市域でも最大の面積を持つ村落でしたが、谷底低地の水田は水はけが悪く、耕作には大きな苦勞がともなったといわれます。また、同時に台地上の耕地開発も進み、1670年代には大町新田が開発され、畑作も盛んになりました。本地区の農村的性格は、この頃確立されようです。

明治時代の産物は、米・麦・アワ・ヒエ・大豆・ソバ・サツマイモなどでしたが、大正期にはいと梨栽培が発展し、地域を代表する産品となりました。高度成長期以降は都市的開発によって、地域の水田や畑は次第に姿を消していきましたが、現在でも、大柏川沿川や国道464号(通称梨街道)の沿道にはまとまった農地が残され、農村集落としての面影をとどめています。

なお、地区の複雑な地形と斜面林は、開発によって次第に失われましたが、今なお大町自然公園を中心として自然が残され、市内で最も緑豊かな地域となっています。

大野・大町地区の今昔



出典：江戸名所図会
梨園



大町地区の空中写真(平成11年7月撮影)

2) 景観まちづくりの基本的な考え方

目 標 水と緑の自然を受け継ぎ、
“ほっ”とやすらぐ景観をつくります

地域で進める景観まちづくり概念図

- ①自然と人々が楽しくふれあえる場（景観拠点）をつくる
- ②農地と緑地を連続させながら、楽しみのあるネットワーク（景観軸）をつくる
- ③自然に溶け込んだまち並みを育てる
- ④地域のシンボルとなる農地の景観を守り育てる



凡 例	
全体計画	ゾーン別計画
河川の景観軸(真間川、大柏川、国分川など)	自然を生かした人々の交流の場
市内を結ぶ道路景観軸	地域のシンボルとなる農地の景観
水と緑の景観拠点(大規模な主な公園等)	自然に溶け込んだ街並み
地域交流の景観拠点	農地と緑地を連続させた楽しみのあるネットワーク
道路ネットワーク軸	斜面林を活かした緑のネットワーク
	自然的景観資源
	歴史的景観資源

3) 景観まちづくり推進モデル地区(大町周辺)での具体的方針

大町街道を梨街道として沿道景観を育む
 大町自然公園(動植物園)までの快適なルートと景観づくり
 下総原風景を再現し、大切にしていく

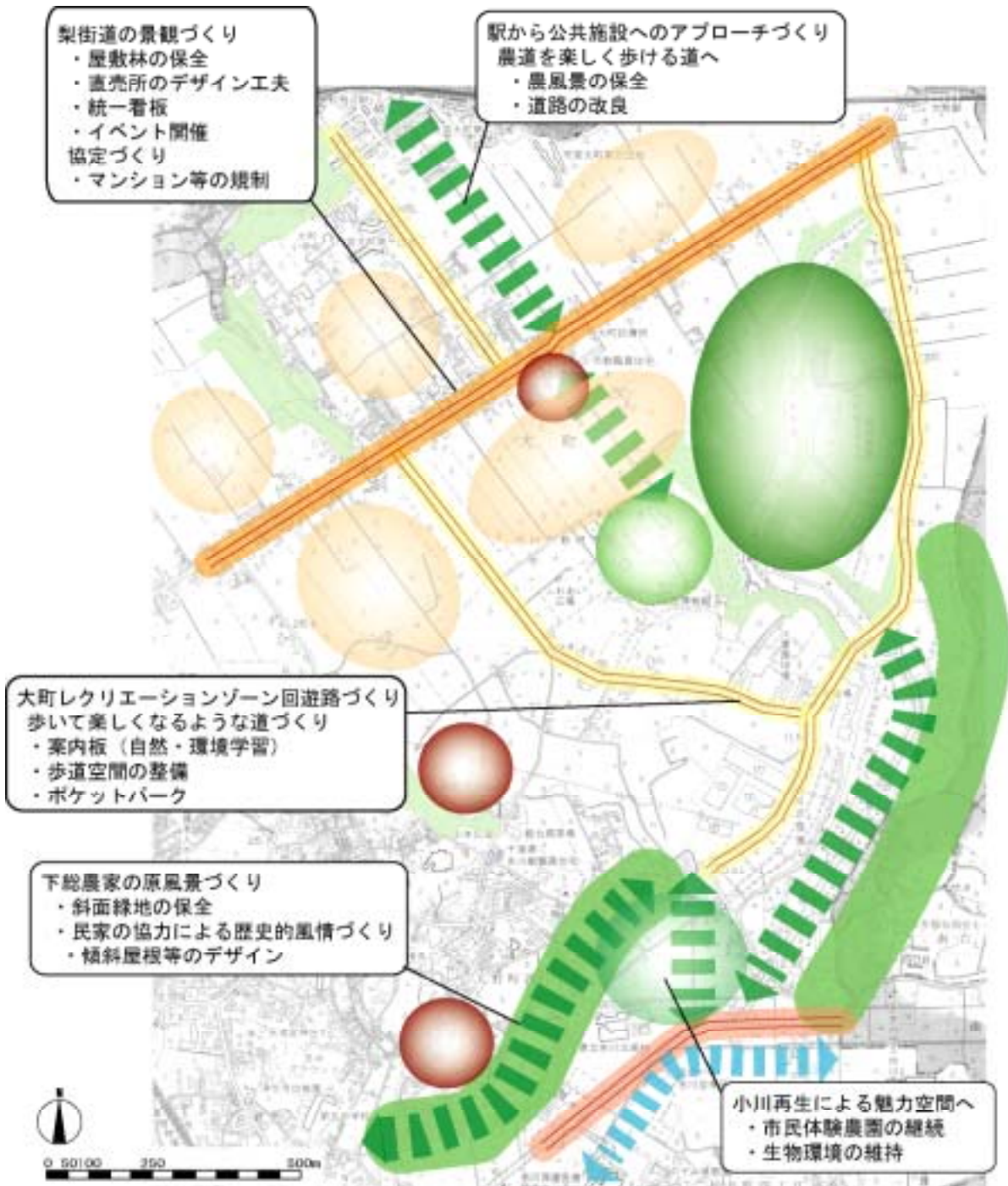
【まちづくりの取組み方針】

	市民・事業者	協働	行政
方向性	<ul style="list-style-type: none"> 農地の保全と境界部分の工夫(見通し、見きりの樹木) ある程度統一化された地場産業をアピールするような看板づくり 屋敷林の保全 沿道緑化の推進 オフシーズンは茶屋として(大町レクリエーションゾーンの一部として) 	<ul style="list-style-type: none"> 回遊ルートづくり 空地の活用 ポケットパーク、植樹、コミュニティ広場 農家集落を市民の交流の場として(協定) 	<ul style="list-style-type: none"> サイン計画と設置(わかりやすい案内と解説)(地域にあった統一的サイン) ユニバーサルデザインによる道づくり(歩行環境の整備) 眺望景観のスポットづくり 休憩できる場の整備 緑の散策路づくり(樹名板・生物等の案内) 場にあわない建物・用途の規制
	<ul style="list-style-type: none"> 斜面緑地に配慮した建物デザインの工夫(色彩・配置・高さ等) 典型的な農家集落や長屋門等の当時の面影を保存していく 屋敷林の保全と維持 ゴミ等の不法投棄の防止 	<ul style="list-style-type: none"> 市民農園・体験農園とした活用を図る 斜面緑地や農地を評価する 公園と一体となった周囲の景観形成 	<ul style="list-style-type: none"> 水田や用水路沿いに生物が棲めるような空間整備(小川再生事業の実施) 区域指定等による保全策 高層建築物の規制 広告物看板デザインの誘導 市街化調整区域の土地利用方針の検討 下総農家の再現と資料館づくり
短期	<ul style="list-style-type: none"> 地域での緑地評価 イベント(自然・歴史)活動の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 資源マップづくり 	
中期	<ul style="list-style-type: none"> 農業活性化へ参加(消費者として) 市川の名産品をアピール 地域で景観まちづくりプラン(ルール等)の検討 		<ul style="list-style-type: none"> 活動支援(助成等) 表彰制度 地区指定

4) 計画実施課題

市街化調整区域における調和のとれた土地利用の推進
 (調整区域内における建物形態等誘導)
 開かれた農業環境づくり(盗難防止等)
 農地環境にふさわしい建物デザインの誘導(販売店等)
 各自治会の連携
 地域住民の協力

大町・大野地区景観まちづくり方針図



凡 例	
全体計画	ゾーン別計画
自然を活かした緑の拠点（全体計画）	自然を活かした緑の拠点（ゾーン別計画）
農地と調和した沿道景観	歴史を活かした文化拠点
梨街道の風情を保全した沿道景観	地域を象徴する農地の景観
河川の景観軸 （真間川、大柏川、国分川など）	緑とふれあうネットワーク
斜面林の緑	緑とふれあう道路空間
	市川原風景の保全