第Ⅱ章

地域別構想

市民生活の視線で身近な地域を対象に考える

［地域別構想］に掲載している作文や絵画は、2002 年 8 月に市内の小学生に協力して頂いたものです。

北東部地域

阿　部　ち　ひ　ろ

遠　田　純　也

新　井　祐　美

－　みらいのいちかわ　－

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、みらい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、東は鎌ケ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 年前ー昭和 27 年（１９５２年）

約 35 年前ー昭和 43 年（１９６８年）

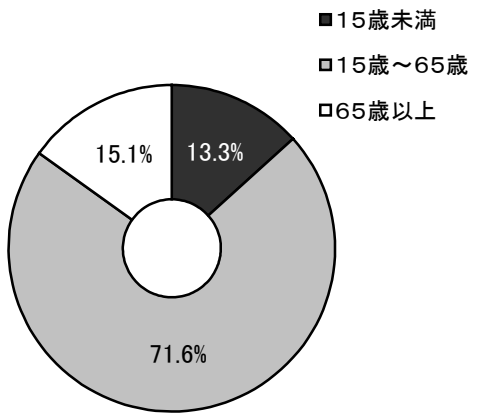
（出典：国土地理院　旧版地形図）

人口　（平成１２年国勢調査より）

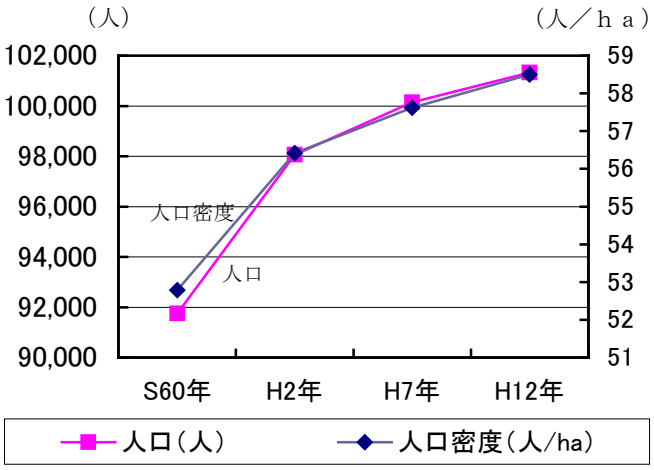
地域面積		1,730ha 全市における割合: 30.7%
人口	男	50,482 人（232,473 人）
	女	50,865 人（216,169 人）
	総数	101,347 人（448,642 人） 全市における割合 22.6%
人口密度		58.6 人/ha （79.6 人/ha）
世帯数		38,142 世帯 （193,582 世帯）
平均世帯人員		2.66 人/世帯 （2.32 人/世帯）

※（　）は全市における数値

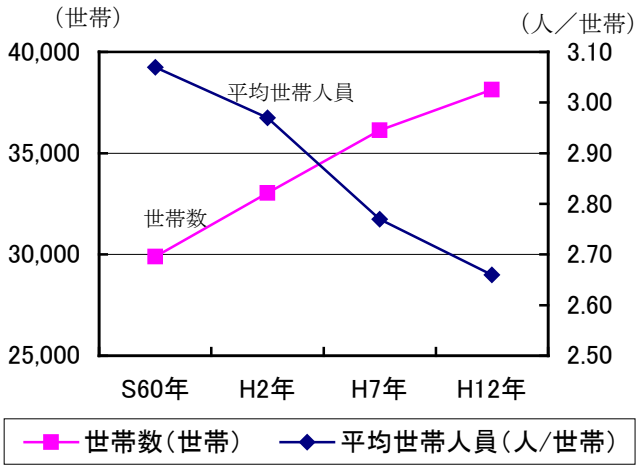
▼世代別人口構成



▼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な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な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（浦安鎌ケ谷線）、(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（浦安鎌ケ谷線）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。

「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。

「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（浦安鎌ケ谷線）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蛍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、ビ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

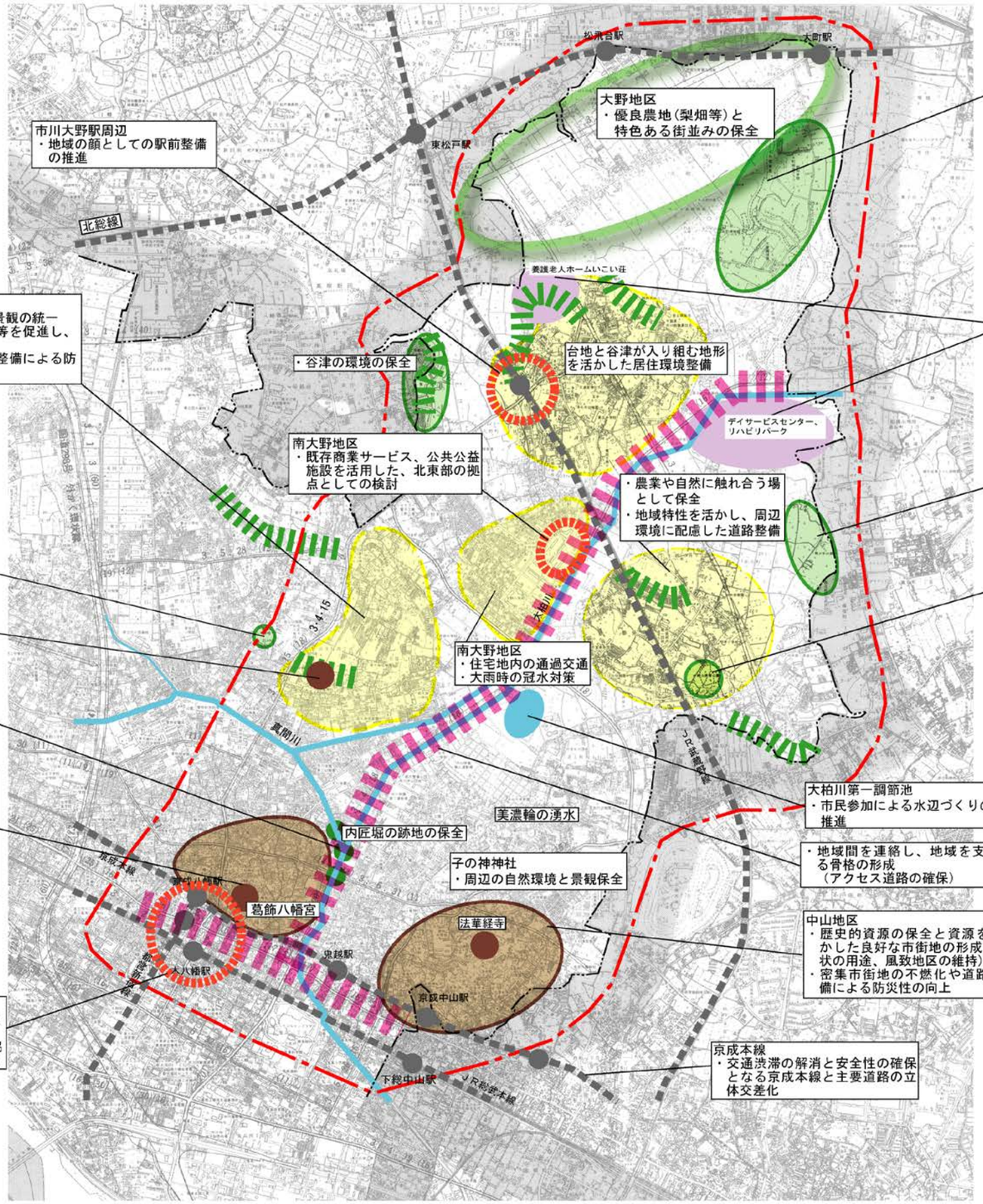
●快適・活力

○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(浦安鎌ケ谷線)＝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. 交通阻害の解消と安全性確保のため、京成本線と主要道路の立体交差



大町公園
・谷津を中心とした自然環境の保全
・ホタル等の生息環境の保全
・レクリエーションの核としての充実と交通アクセスの向上

大野地区
・優良農地（梨畑等）と特色ある街並みの保全

市川大野駅周辺
・地域の顔としての駅前整備の推進

宮久保・下貝塚地区
・看板、サインなどの街並み景観の統一
・石垣、ブロック壁の生垣化等を促進し、安全性を確保
・密集市街地の不燃化や道路整備による防災性の向上

・谷津の環境の保全

台地と谷津が入り組む地形を活かした居住環境整備

・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

南大野地区
・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

・農業や自然に触れ合う場として保全
・地域特性を活かし、周辺環境に配慮した道路整備

（仮）葛南広域公園等
・レクリエーションの核としての整備推進
・交通アクセスの向上

第三中学校
・桜並木の保全

宮久保地区
・白幡神社、高円寺など歴史的な資源の保全
・斜面緑地と屋敷林の保全

南大野地区
・住宅地内の通過交通
・大雨時の冠水対策

姥山貝塚公園
・交通アクセスの改善
・駐車場の確保

真間川
・桜並木や野鳥等の憩いの場の保全
・環境に配慮した道路整備

八幡地区
・葛飾八幡宮を中心とした歴史的資源の保全
・黒松、屋敷林と閑静な住宅地の保全
・街灯の設置、公共施設等の死角の排除による安全性の向上

大柏川第一調節池
・市民参加による水辺づくりの推進

・地域間を連絡し、地域を支える骨格の形成（アクセス道路の確保）

子の神神社
・周辺の自然環境と景観保全

中山地区
・歴史的資源の保全と資源を活かした良好な市街地の形成（現状の用途、風致地区の維持）
・密集市街地の不燃化や道路整備による防災性の向上

本八幡駅周辺
・駅や周辺の公共施設のバリアフリー化の推進
・再開発と連動し、地元と協力した中心市街地の活性化

京成本線
・交通渋滞の解消と安全性の確保となる京成本線と主要道路の立体交差化

凡　例

	斜面緑地→斜面緑地は保全する
	河川・調節池
	寺社

市川市都市計画マスタープラン

北　東　部　地　域
問　題　・　課　題　図

N

0　0.2　0.5 KM

4. 将来像

（１）地域の将来像

『里山や農地の自然環境に触れ合い、
街道沿いの歴史と文化を大切にして活気を育み
水辺の環境で集い、交流する北東部のまち』

自然や歴史・文化の資源に包まれた南北に広がる地域の中に、農地と良好な環境の住宅地や歴史に裏付けられた千葉街道の活気ある中心市街地が存在する北東部地域の特徴と、これら特徴を大切に思う市民の心が伝わることを目指すものです。

中山法華経寺の塔

（２）地域づくりの目標

○ 豊かな自然環境を大切に育むまちづくり

地域の成り立ちを示す台地と谷津、斜面林や大柏川の水辺、人々の暮らしを支える農地等の様々な自然環境に多くの人々が親しみ、また、大切に守る意識が高まるまちをつくります。

○ 自然や歴史と共生した住みやすいまちづくり

農地や緑地・河川などの自然環境と寺社や貝塚等の歴史環境と調和する潤いと安らぎのある住みやすいまちをつくります。

○ 歴史と芸術、文化を大切にした活気のあるまちづくり

千葉街道沿いに栄えた寺社やその参道、黒松のある街並み等の歴史、かつて文人が愛着を持ち、住み、創作に勤しんだという芸術性を継承し、文化の拠点を育みながら、活気ある中心市街地をつくります。

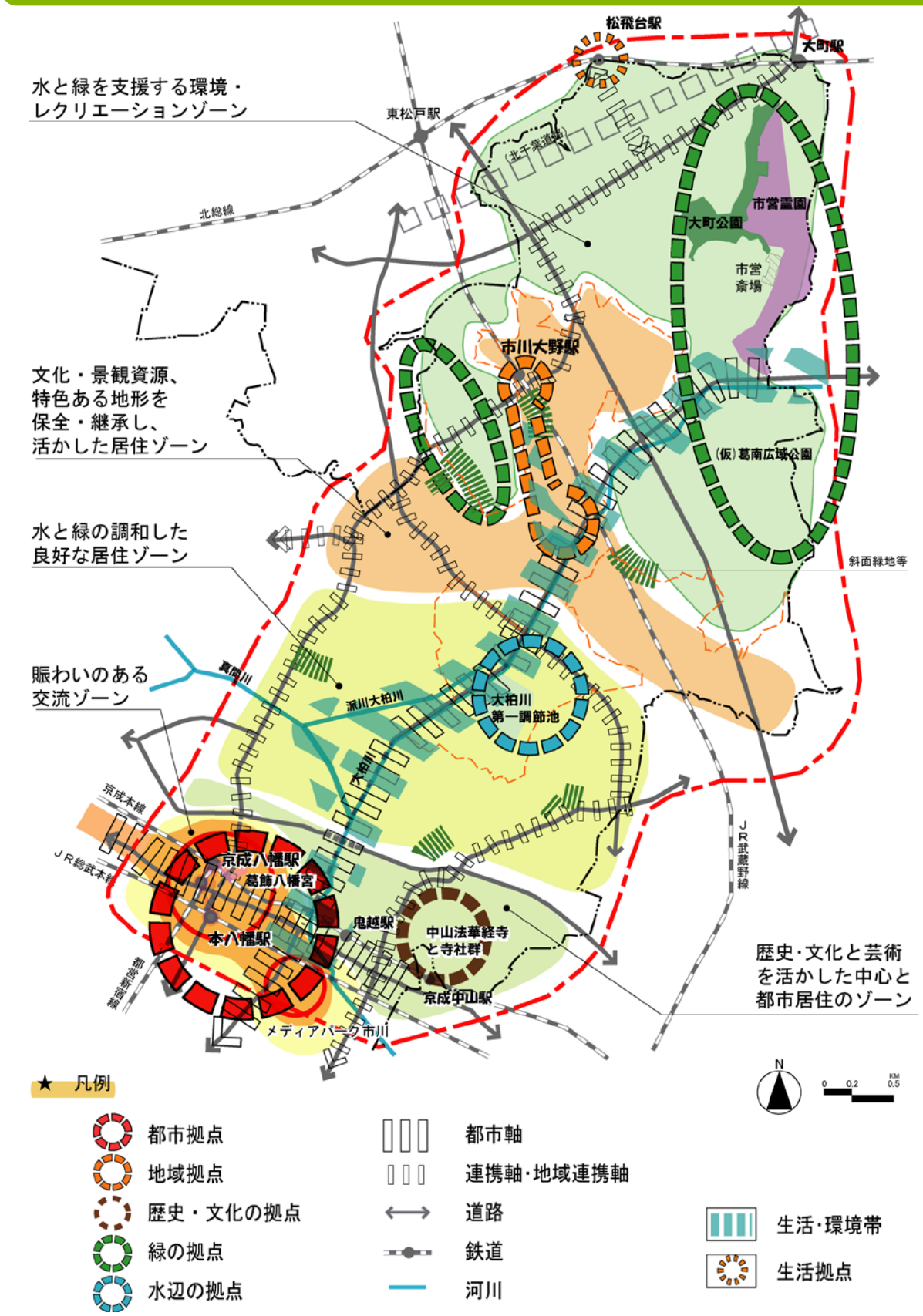
○ 誰もが安心に住み続けられる優しいまちづくり

安全な道路環境や魅力にあふれた河川や公園の環境等、アメニティーの向上と地域ぐるみで防災・防犯の活動に取組む、誰もが安心して住み続けられる互いに優しいまちをつくります。

○ 多世代が交流するコミュニティのあるまちづくり

地域の特性を活かして創られる水や緑、歴史と文化、商業・業務地などの各拠点を多くの人が訪れ、多くの世代が交流しコミュニケーションの生まれるまちをつくります。

（３）地域の将来構造


水と緑を支援する環境・
レクリエーションゾーン
文化・景観資源、
特色ある地形を
保全・継承し、
活かした居住ゾーン
水と緑の調和した
良好な居住ゾーン
賑わいのある
交流ゾーン
歴史・文化と芸術
を活かした中心と
都市居住のゾーン
松飛台駅
大町駅
東松戸駅
北総線
（北千葉道路）
大町公園
市営霊園
市営
斎場
市川大野駅
（仮）葛南広域公園
斜面緑地等
真間川
派川大柏川
大柏川
大柏川
第一調節池
京成本線
ＪＲ総武本線
京成八幡駅
葛飾八幡宮
本八幡駅
鬼越駅
中山法華経寺
と寺社群
京成中山駅
都営新宿線
メディアパーク市川
ＪＲ武蔵野線
★ 凡例
都市拠点
地域拠点
歴史・文化の拠点
緑の拠点
水辺の拠点
都市軸
連携軸・地域連携軸
道路
鉄道
河川
生活・環境帯
生活拠点
N
0 0.2 KM 0.5

◆将来構造図の説明

■：全体構想で位置づけられた拠点や軸
●：地域別構想で位置づけられた拠点や軸およびゾーン

（1） 拠点

■ **都市拠点** ○本八幡駅周辺～ﾒﾃﾞｨｱﾊﾟｰｸ市川周辺

■ **地域拠点** ○市川大野駅周辺～南大野地区一帯

● **生活拠点** ○松飛台駅周辺

隣接市と接する鉄道駅周辺、地域住民の移動等の利便性を支えるとともに、地域外の住民を自然と農へと誘う、交流を温める場所

● **歴史・文化の拠点**

○法華経寺及びその寺社群が点在する一帯

寺社や史蹟などの歴史･文化的資源やその風情を守りつつ積極的に活かしていく場所

■ **緑の拠点**

○大町公園～（仮）葛飾広域公園の一帯、大野調整池周辺

■ **水辺の拠点** ○大柏川第一調節池周辺

（2） 軸

■ **都市軸**

○国道 14 号周辺

○(都)3･4･18 号(浦安鎌ケ谷線)周辺

■ **連携軸**

○（都)3･5･28 号(国分下貝塚線)周辺～(都)3･4･15 号（本八幡駅前線)周辺～（都)3･3･9 号(柏井大町線)周辺～国道 464 号周辺

● **地域連携軸** ○(都)3･4･15 号（本八幡駅前線）周辺 ○木下街道（(都)3･5･26 号）周辺

○国道 464 号と松飛台を結ぶ現道

● **生活環境帯** ○大柏川・派川大柏川・真間川につながる一帯

沿道緑化やポケットパークの設置等、河川の自然環境を活かし、親水性の高い、人と自転車が快適に移動できる生活に身近な水辺の空間帯

(3)ゾーン

● **水と緑を支援する環境・レクリエーションゾーン**

○地域の北部（大町・大野町、柏井町）

緑の拠点を核に、良好な自然環境や農環境の維持を図り、これらを活かしたレクリエーション機能を有するゾーン

● **文化・景観資源、特色ある地形を保全・継承し、活かした居住ゾーン**

○市川大野駅周辺・南大野北側・北方町と柏井町の境界付近

点在する寺社、谷津と斜面緑地、地形の特徴等の地域特性を活かした住環境を形成するゾーン

● **水と緑の調和した良好な居住ゾーン**

○地域の中央部（下貝塚・宮久保・東菅野・本北方・北方町・若宮）

河川等（大柏川・真間川・大柏川第一調節池）の水辺環境や斜面林等の緑地環境と調和する住環境を形成するゾーン

● **歴史・文化と芸術を活かした中心と都市居住のゾーン**

○地域の南部（八幡・北方・高石神・中山）

著名な寺社や文化人の旧宅等の歴史・文化・芸術資源を活用しつつ、風致地区の黒松・巨木等の自然的環境や商業・業務・行政等の都市機能と調和する住環境を形成するゾーン

● **賑わいのある交流ゾーン**

○本八幡駅～メディアパーク市川周辺一帯

○国道 14 号沿道

都市拠点を核に、都市軸を活かし、商業・業務等の拠点機能の充実を図るゾーン

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

① 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

② 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。

③ 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

① 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。

② 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。

③ 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

① 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。

② 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。

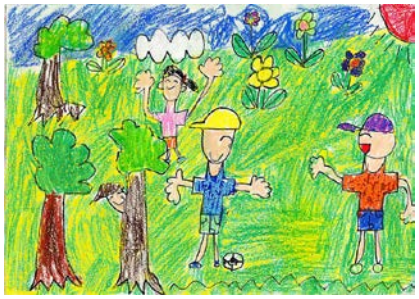
③　住民参加による公園緑地の整備と宅地の緑化推進

・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

●　地域の特色を活かした水と緑のネットワークの形成

①　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（浦安鎌ケ谷線）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。

②　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　渕　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

① 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づくりを進めます。

② 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

③ 市民が主体の街並みづくり

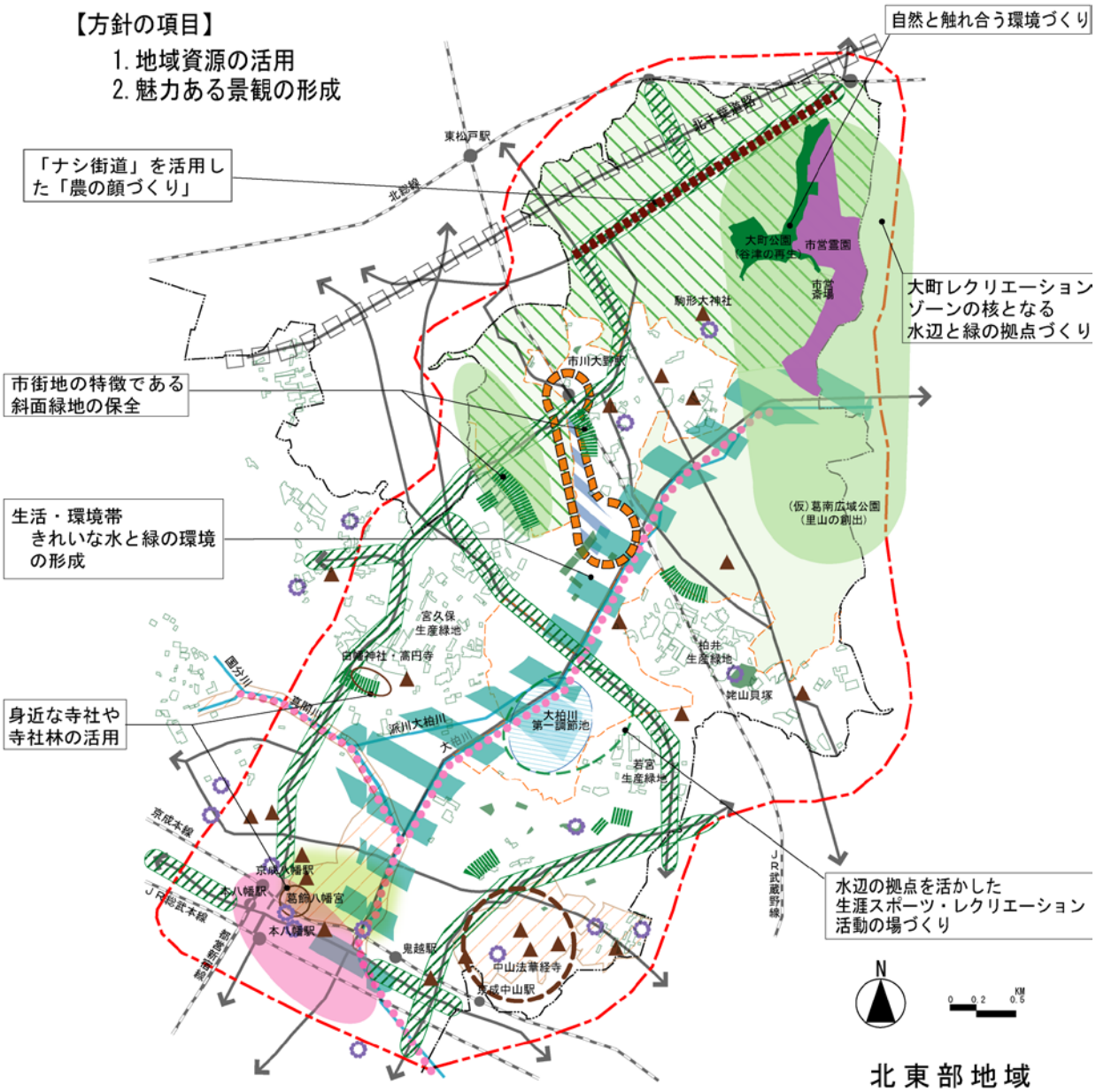
・住宅地内の建物や敷地境界は、周辺環境と調和する色彩や素材使い(生け垣や草花等)、壁面後退等、地域住民が主体となり、地域の特性に配慮した街並みづくりを推奨します。

・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

① 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

② 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。

③　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。

④　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

①　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

② 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

③ 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

① 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。

② 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。

③ 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

④　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。

⑤　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。

⑥　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

①　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。

② 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

① 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。

② 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。

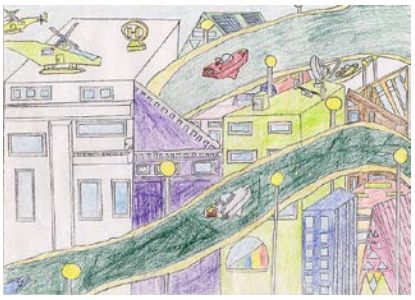
● 円滑な交通処理の実現

① 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。

② 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　嶌　綾　平

● 快適で安全な利用しやすい交通環境

① 地域内や市内をつなぐ主要な道路の整備

・(都)3･4･18 号(浦安鎌ケ谷線)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、周辺の環境と調和する道路整備を進めます。

② 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。

③ 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。

④ 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

① 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。

② 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。

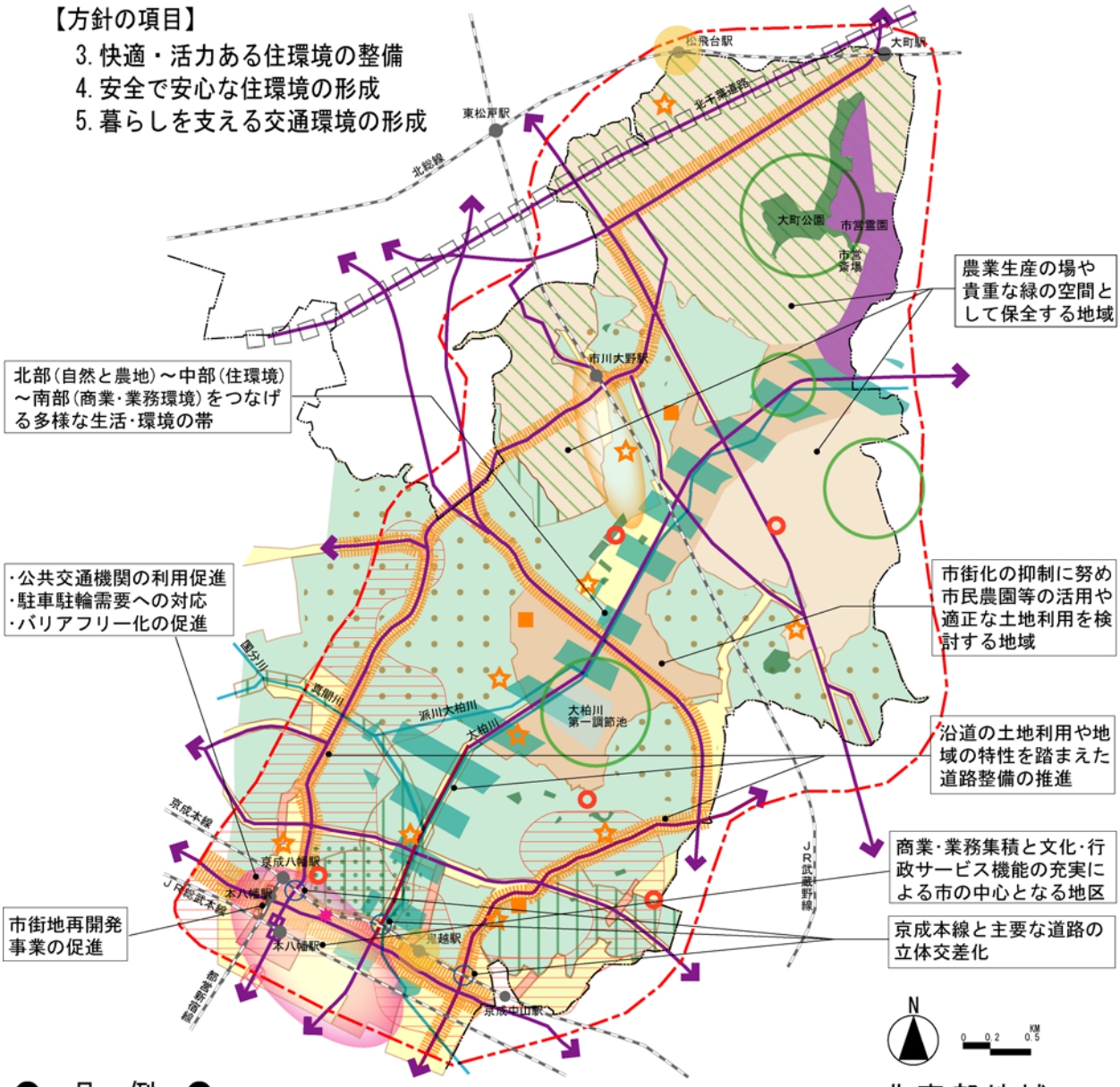
③ 駅周辺のバリアフリー化の推進

・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



北 東 部 地 域

● 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