

# 第 3 章

---

地 域 別 構 想



# I 北東部地域

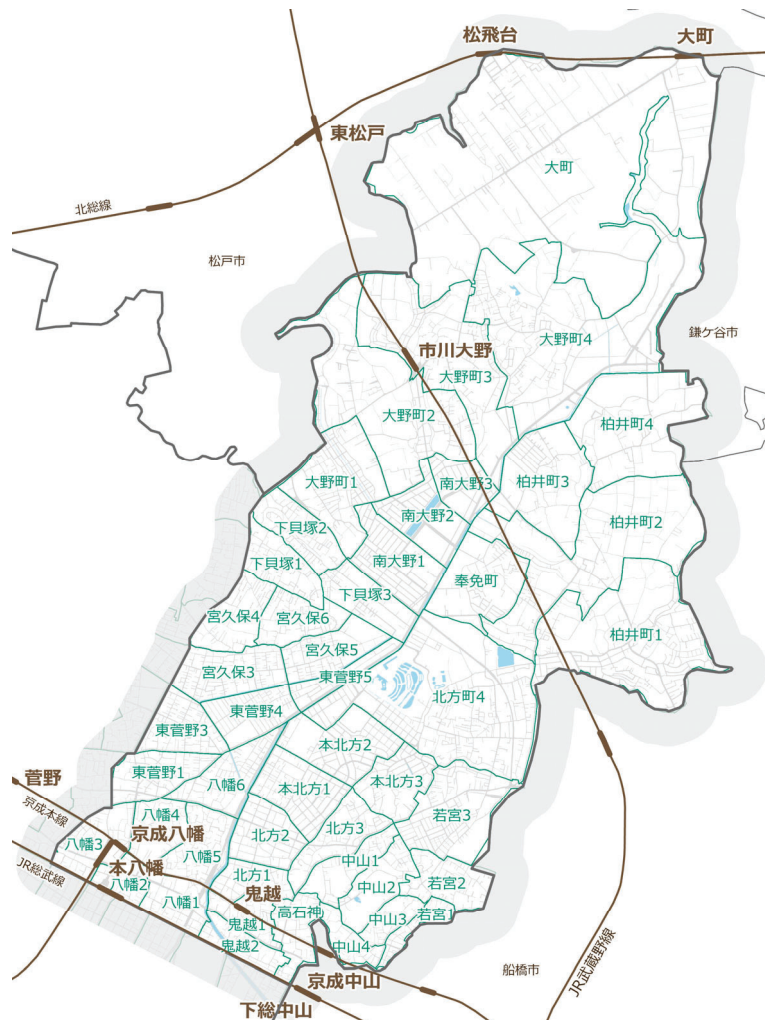
## [ 位置 ]

○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。

## [ 面積 ]

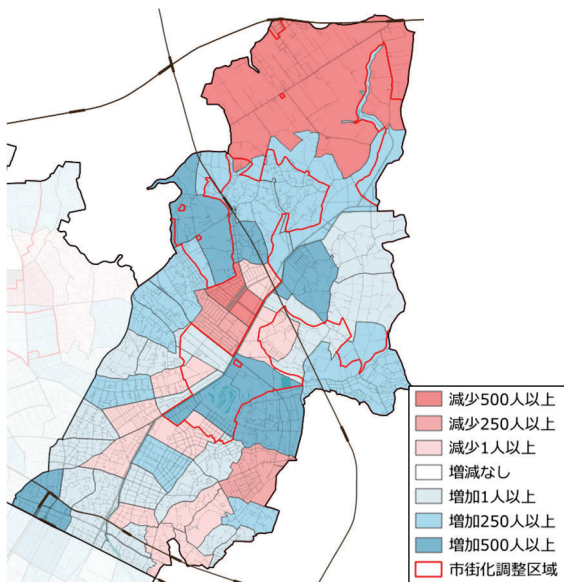
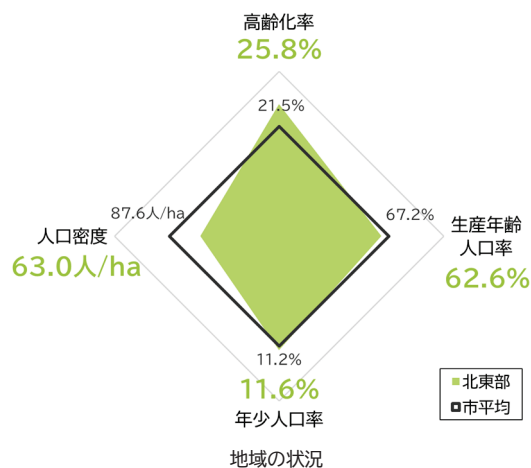
○1,730ha



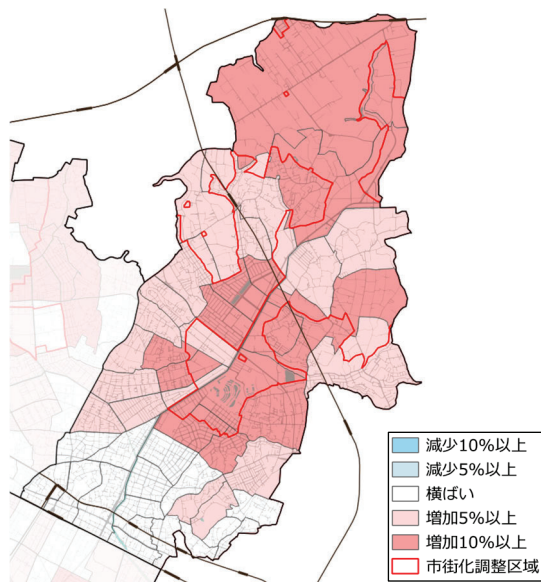
## 地域の概況と課題

### [ 人口 ]

- 本地域の人口は、令和6年3月時点で109,720人となっています。平成16年から令和6年の20年間に、人口は一部地区で減少しましたが、地域全体としては増加しています。
- 人口密度は約63.0人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 高齢化率は約25.8%と市平均値を上回る水準であり、京成本線以北の広範囲で上昇傾向にあります。



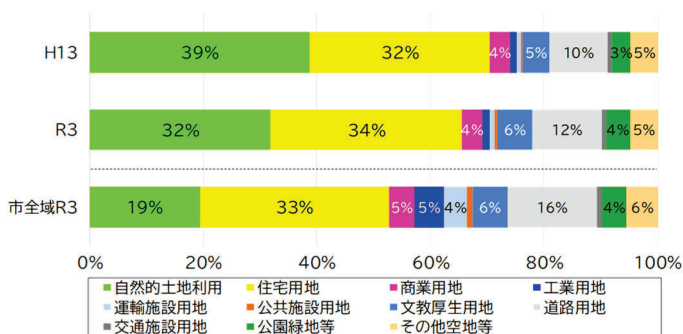
町丁目別人口増減[H16→R6]



町丁目別高齢化率[H16→R6]

### [ 土地利用等の状況 ]

- 本地域の市街化区域面積は929ha、市街化調整区域の面積は801haとなっています。
- 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約95%）であり、駅周辺等に商業系（約5%）が指定されています。
- 八幡・法華経寺・大町・梨風苑地区が風致地区に指定され、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。
- 本地域の土地利用としては、低層を中心とした住宅用地と自然的土地利用（農地等）の割合が高い状況です。
- 近年の土地利用の変化としては、宅地化の進展により自然的土地利用が減少しています。



土地利用の推移 出典：令和3年都市計画基礎調査

[ 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号鬼高若宮線などの10路線が都市計画決定されており、整備率は約39%となっています。

[ 公園等の状況 ]

○都市公園は、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(こぎと北公園)、運動公園が1箇所(北市川運動公園)、及び都市緑地が17箇所、市川市霊園が1箇所となっています。

[ 下水道・河川の状況 ]

○本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,660haが計画されており、そのうち汚水511ha、雨水261haが供用開始されています。

○大柏川、派川大柏川、真間川の3河川があり、大柏川、真間川、大柏川第一調節池が整備され、現在は、派川大柏川の改修や大柏川第二調節池の整備が進められています。

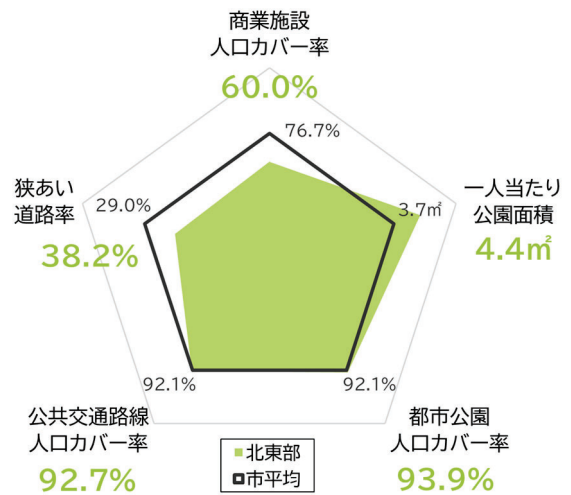
[ 都市構造・都市機能 ]

○商業施設徒歩圏人口カバー率は約60.0%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや低い状況です。

○一人当たりの公園面積は約4.4㎡であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。

○土砂災害警戒区域や浸水想定区域が指定され、土砂災害や浸水のリスクがあります。

○狭あい道路の割合は約38.2%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。

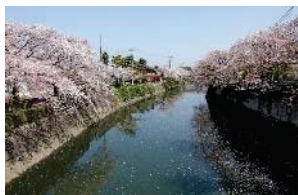


都市機能・都市構造の状況

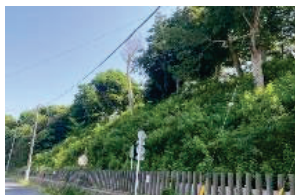
地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より

- 真間川沿いの景観
- 大柏川、真間川沿いの河川空間
- 斜面緑地の景観
- 梨畑の風景
- 大町公園の自然
- 住宅地のクロマツ
- 風致地区内の住宅地
- 葛飾八幡宮(八幡神社)
- 中山法華経寺周辺のまち並み



真間川沿いの桜並木



梨風緑地

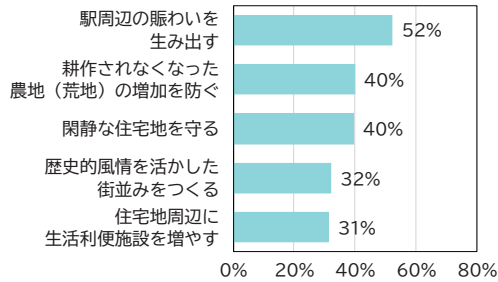


葛飾八幡宮(八幡神社)

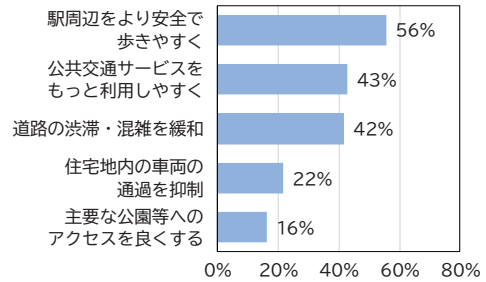


中山法華経寺周辺のまち並み

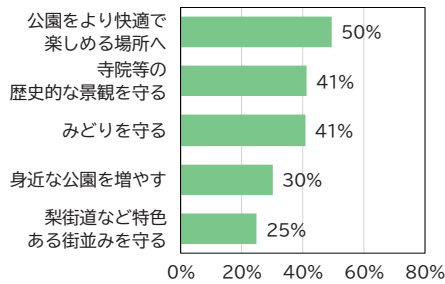
土地利用・市街地整備



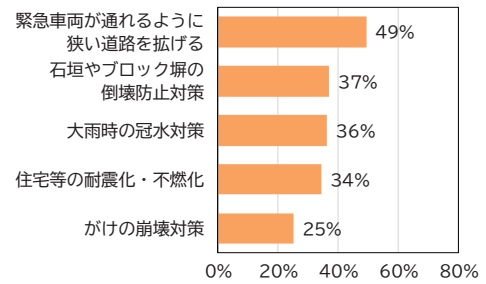
道路・交通



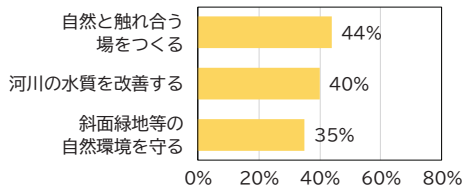
水と緑・景観



防災



環境



主な課題

土地利用・市街地整備

- ▶ 豊かな緑の残る、閑静な住宅地の保全（八幡、北方、中山、若宮等）
- ▶ 住宅地における生活利便性の向上（低層住宅地等）
- ▶ 賑わいと活気がある駅前商業地の形成（本八幡駅、市川大野駅周辺等）
- ▶ 歴史的資源を生かしたまち並みの形成（中山法華経寺周辺等）
- ▶ 耕作放棄地の増加防止（大野町地区、大町地区の優良農地等）

道路・交通

- ▶ 公共交通の利便性、快適性の向上
- ▶ ウォーカブルなまちなかの形成（本八幡駅周辺等）
- ▶ 住宅地内の生活道路への車両の進入抑制
- ▶ 道路渋滞の緩和

水と緑・景観

- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 身近な公園・広場等の確保（八幡、宮久保、中山、若宮地区等）
- ▶ 緑地・農地等の保全・活用（斜面緑地、大町地区等の優良農地、屋敷林、真間川の桜並木等）
- ▶ 歴史的まち並みや社寺林の保全と活用（中山法華経寺周辺等）
- ▶ 地域の特徴あるまち並みの保全（八幡・中山地区のクロマツや屋敷林等）

防災

- ▶ 建築物等の耐震化・不燃化（木造建物密集した地区等）
- ▶ 狭あい道路の拡幅
- ▶ 治水・排水対策の実施
- ▶ 崖地崩壊対策

環境

- ▶ 緑地・農地・水辺等の保全・活用（大柏川第一調節池緑地等）
- ▶ 自然と触れ合う場の創出
- ▶ 河川の水質改善（大柏川、真間川等）

## 地域別整備方針

### A 土地利用・市街地整備

#### [ まちの魅力を高める調和のとれた土地利用 ]

##### ■住宅地

#### 1- [1] -① 地域特性を生かした住宅地の形成

##### 低層住宅地

- 農業振興地域と接する大野町地区では、谷津や台地等の特色ある地形を生かしながら、主として低層住宅地の形成を図ります。
- 斜面緑地や農地、河川、クロマツ等が点在する中央部では、自然環境と調和をとりながら、主として低層住宅地の形成を図ります。

##### 中高層住宅地

- 本八幡駅の周辺では、集積した都市機能や利便性の高い交通環境を生かし、中高層住宅地等の形成を図ります。

#### 1- [1] -② 日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導

- 低層住宅地内の幹線道路沿道等では、地域の良好な住環境を維持しつつ、既存の商業施設の分布状況や地域のニーズ等を踏まえた上で、買物など日常生活の利便性に配慮した土地利用を誘導します。

#### 1- [1] -③ 良好な住環境の維持・創出

- 国道 14 号以北では、風致地区の良好な住環境を維持し、クロマツの保全などにより、潤いとゆとりのある住環境の形成を図ります。
- 大野緑地や柏井緑地等の斜面緑地や姥山貝塚遺跡などがある中央部では、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。
- 比較的規模の大きい敷地により構成されている低層住宅地では、地区計画制度等を活用して、敷地細分化の防止に努めます。

##### ■拠点と軸

#### 1- [2] -① 賑わい・活気ある都市拠点の形成

- 本八幡駅周辺では、商業・業務機能等の充実を図り、これらの機能が集積した都市拠点としての土地利用を誘導するとともに、オープンスペースの確保や緑化の促進等により居心地の良い都市空間の形成を図ります。

#### 1- [2] -② 地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

- 市川大野駅周辺では、商業・業務機能の維持・充実を図り、地域の拠点としての土地利用を誘導します。
- 下総中山駅周辺では、船橋市との連携を図りつつ、中山法華経寺等の歴史・文化的資源を生かした地域の魅力向上と商業・業務機能の維持・充実を図ります。
- 鬼越駅や松飛台駅周辺では、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。

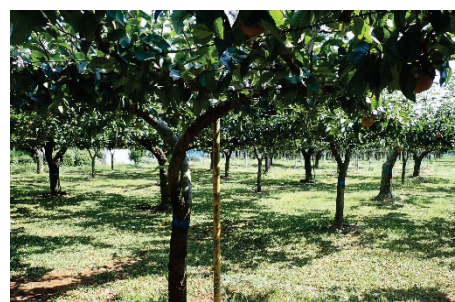
## 1- [2] -③ 幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

- 国道 14 号沿道では、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都市空間の形成を図ります。
- 主要な都市計画道路沿道は、身近な生活を支える商業・サービス機能の充実に対応した魅力ある都市空間の形成を図ります。

### ■市街化調整区域

## 1- [5] -① 良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

- 北部の優良農地や樹林地が広がる市街化調整区域は、地域における農業生産の場や貴重な緑の空間として、原則として保全を図ります。
- その他の市街化調整区域（下貝塚、北方町等）では、原則として市街化の抑制に努めつつ、一定の基盤整備が行われた場合には、周辺環境と調和のとれた土地利用を図ります。



梨畑の風景

## 1- [5] -② 周辺と調和した土地利用の検討

- 松飛台駅から北千葉道路周辺などの市街化調整区域では、道路整備などの動向や広域的視点を踏まえ、都市基盤整備と合わせて、周辺と調和した土地利用を検討します。

## [ 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成 ]

### ■都市インフラ・市街地

## 2- [6] -① 快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

- 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区等において、公共下水道（汚水）の整備を進めるとともに、既存インフラの老朽化対策を行います。
- 斎場は、火葬需要の増加、バリアフリー、省エネなどに対応し、周辺に配慮した施設の再整備を進めます。
- 市民プールは、北東部地域におけるスポーツの拠点となる施設への再整備を進めます。



斎場施設の再整備のイメージ

## 2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

- 本八幡駅周辺では、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある市街地の形成を図ります。
- 京成本線沿線等の木造建物が密集した地区等では、建替えに伴う耐震化・不燃化などにより、防災性の向上を図ります。

## B 道路・交通

### [ 誰もが円滑に移動できる交通体系の形成 ]

#### 1- [1] 既存公共交通の利便性、快適性の維持・向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 本八幡駅周辺では、快適で利用しやすい駅前広場の整備を進めます。
- コミュニティバスの運行頻度やルートの見直し、道路整備を通じた定時性の確保等により、利便性の向上を図るとともに、地域の状況に応じて新たな移動手段の検討を進めます。

### [ 市民生活を支える道路・道路空間の形成 ]

#### 2- [3] -① 駅周辺のウォークアブルなまちなかづくり

- 本八幡駅や市川大野駅周辺では、無電柱化、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、居心地が良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。
- 主要な駅周辺では、段差解消などバリアフリー化を図り、誰もが安全で快適に移動できる道路整備を進めます。

#### 2- [3] -② 生活道路の改善

- 狭あい道路が多い地区では、道路拡幅、部分的な待機スペースの整備等により、車両の円滑・快適な通行や歩行者の安全性向上を図ります。

#### 2- [4] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

- 広域的連絡機能の強化、通過交通の円滑な処理、防災性の向上を図るため、北千葉道路((都)1・3・4号北千葉道路2号線、(都)3・1・5号大町線)や(都)3・3・9号柏井大町線の整備を進めます。

#### 2- [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

- 地域間の連絡機能や防災性の向上を図るため、(都)3・4・15号本八幡駅前線、(都)3・6・31号菅野若宮線、(都)3・5・26号鬼高若宮線、(都)3・4・16号船橋松戸線などの整備を進めます。
- 渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、京成本線と木下街道((都)3・5・26号鬼高若宮線)の交差部で立体化を図るほか、課題がある交差点の改良を進めます。

### [ 道路・交通の脱炭素化 ]

#### 3- [6] -② 公共交通機関や自転車の利用促進

- 北千葉道路や(都)3・3・9号柏井大町線等の整備と合わせて、自転車走行空間の整備を進めます。

[ 自然環境の保全と活用 ]

1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 谷津や樹林地、梨畑等の自然環境は、良好な住環境・景観を形成する要素や多様な生物の生息・生育環境として、保全を図ります。
- 地域中央部の市街地に残る斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。また、クロマツや巨木等、地域のシンボルとなる個性ある緑の保全を図ります。
- 宮久保・下貝塚・若宮地区等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図りつつ、身近な公園や市民農園などとしての活用を検討します。
- 都市の中に自然環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿いの風致地区を維持します。

1- [2] 水辺空間の保全・活用

- 大柏川第一調節池は、治水機能を確保するとともに、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、身近な環境学習の場等として活用を図ります。
- 大柏川や真間川沿いは、桜並木、休憩施設等の環境整備により、市民にとって親しみと魅力ある水辺空間として活用を図ります。また、大柏川等の水質改善などに取り組み、自然回復と環境保全を図ります。



いちかわ水辺クルーズ

[ 緑豊かな都市空間の創出 ]

2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

- 大町公園、(仮称)葛南広域公園を核とする一帯は、谷津や斜面緑地等の特色やレクリエーション機能を生かし、市民や地域住民が自然環境と触れ合う「緑の拠点」として、機能の充実を図ります。
- 大柏川第一調節池及びその周辺は「水辺の拠点」とし、安全に自然と親しみ、学習することができる空間を確保するとともに、市民プールの再整備によりレクリエーションの場等としての魅力向上を図ります。
- 大柏川第二調節池の整備を進めるとともに、新たな拠点として、自然と触れ合える空間づくりを検討します。



大柏川第一調節池

2- [3] -② 身近な公園・広場等の確保

- 住民の憩いの場やコミュニケーションの場となる街区公園などの整備を進めるとともに、地域のニーズを踏まえつつ、適切な維持管理を行います。
- 緑地については、市民緑地認定制度等による民間活力の導入を視野に入れながら、公園と同様の機能を有する空間づくりについて、検討を進めます。
- 身近に公園がない地区等において生産緑地の指定解除の手続きがあった場合には、公園や市民農園等としての活用を検討します。

## 2- [4] -① 水と緑のネットワークづくり ② 緑と花のあふれるまちづくり

○(都)3・4・15号本八幡駅前線や(都)3・3・9号柏井大町線等の主要な道路沿いでは、街路樹の植栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進等により、緑のネットワーク形成を進めます。

### [ 地域特性を生かした魅力的な景観形成 ]

## 3- [5] -① 地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

○市川大野駅から南大野周辺一帯は、斜面緑地、大柏川、こごと北公園等の緑や水の環境と調和する住宅地の景観形成を図ります。

○本八幡駅周辺では、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、緑豊かな歩行者空間づくり、夜間照明等により、賑わいを感じる景観形成を図ります。



姥山貝塚公園

## 3- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

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

○中山法華経寺と周辺の寺社群は、代表的な歴史・文化の拠点とし、寺社・参道の風情を生かした景観形成を図ります。



中山法華経寺

## D 防災

### [ 防災・減災対策の推進 ] [ 迅速な復旧・復興に向けた取り組みの実施 ]

#### 1- [1] -① 耐震性等の向上 ② 屋外空間の安全性向上

- 本八幡駅周辺では、市街地開発事業等により、オープンスペースの確保、建物の耐震化・不燃化等を図り、防災性の高い市街地の形成を図ります。
- その他の木造建物が密集した地区等では、建替え等に合わせ、建物の耐震化・不燃化を図ります。
- 火災の延焼拡大を抑制するため、(都)3・5・26号鬼高若宮線、(都)3・4・15号本八幡駅前線、(都)3・4・21号市川船橋線(国道14号)等の都市計画道路の整備を進めます。
- 無電柱化の推進や危険コンクリートブロック塀の撤去促進等により、屋外空間の安全性向上を図ります。

#### 1- [2] -① 治水・浸水対策 ② 土砂災害対策 ④ 災害ハザードエリアでの開発等抑制

- 大柏川、派川大柏川、真間川及びその流域では、河川改修、調節池の整備、保水機能を有する緑地の保全、雨水貯留浸透施設の整備等、総合的な治水対策を進めます。
- 斜面緑地の景観や緑の保全等に配慮しつつ、崖地の崩壊等を防止するための安全対策を進めます。
- 土砂災害や浸水等の災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行為の制限等を行い、安全性の確保を図ります。

#### 1- [3] 災害時における避難所・避難場所等の確保

#### 2- [4] -① 円滑な輸送手段の確保 ③ 既存施設の適切な維持管理・更新

- 斎場、消防施設、学校、公民館などの公共機能や避難所・避難場所等としての役割を担う施設については、適切な維持管理・建替え等により防災性向上・業務継続性の確保を図ります。
- 生産緑地や市街化調整区域内の農地等は、火災の延焼抑制や避難機能等を有することから、保全を図ります。
- 緊急輸送道路等として機能する都市計画道路の整備や、緊急車両の通行等に支障のある狭あい道路の改善等、防災対応を踏まえた道路整備を進めます。

## E 環境

### [ 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成 ]

#### ■自然環境（水と緑・景観分野「自然環境の保全と活用」再掲）

#### 2- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

- 谷津や樹林地、梨畑等の自然環境は、良好な住環境・景観を形成する要素や多様な生物の生息・生育環境として、保全を図ります。
- 地域中央部の市街地に残る斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。また、クロマツや巨木等、地域のシンボルとなる個性ある緑の保全を図ります。
- 宮久保・下貝塚・若宮地区等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図ります。
- 都市の中に自然環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿いの風致地区を維持します。
- 大柏川第一調節池は、治水機能を確保するとともに、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、身近な環境学習の場等として活用を図ります。
- 大柏川等の水質改善などに取り組み、自然回復と環境保全を図ります。

#### ■生活環境

#### 2- [5] 良好な生活環境の形成

- 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区等では、公共下水道（污水）の整備を進め、河川の水質改善、生活環境の向上を図ります。

[ 北東部地域の整備方針図 ]



凡例 **土地利用・市街地整備** **道路・交通** **水と緑・景観** **防災** **環境**

[ 北東部地域の将来構造図 ]



## [ 将来構造図の構成 ]

### 拠点

#### 都市拠点

- ・ 本八幡駅周辺

#### 地域拠点・生活拠点

- ・ 市川大野駅周辺
- ・ 下総中山駅周辺
- ・ 松飛台駅周辺

#### 緑の拠点

- ・ 大町公園周辺
- ・ (仮称) 葛南広域公園周辺

#### 水辺の拠点

- ・ 大柏川第一調節池周辺
- ・ 大柏川第二調節池周辺

### 軸

#### 都市軸

- ・ 国道 14 号周辺
- ・ (都)3・4・18 号浦安鎌ヶ谷線周辺

#### 広域連携軸

- ・ (都)3・3・9 号柏井大町線周辺
- ・ 北千葉道路周辺

#### 地域連携軸

- ・ 国道 464 号 (梨街道) 周辺
- ・ (都)3・4・15 号本八幡駅前線周辺

### ゾーン

#### 水と緑と共生する環境・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、これらを生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、生かした居住ゾーン

- ・ 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生かした住環境を形成するゾーン

#### 水と緑の調和した居住ゾーン

- ・ 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自然環境と調和する住環境を形成するゾーン

#### 歴史・文化と芸術を生かした都市居住のゾーン

- ・ 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、風致地区のクロマツ・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
- ・ 国道 14 号沿道  
都市拠点を核に、都市軸を生かし、商業・業務等の拠点機能の充実を図るゾーン