



Ⅱ 北西部地域

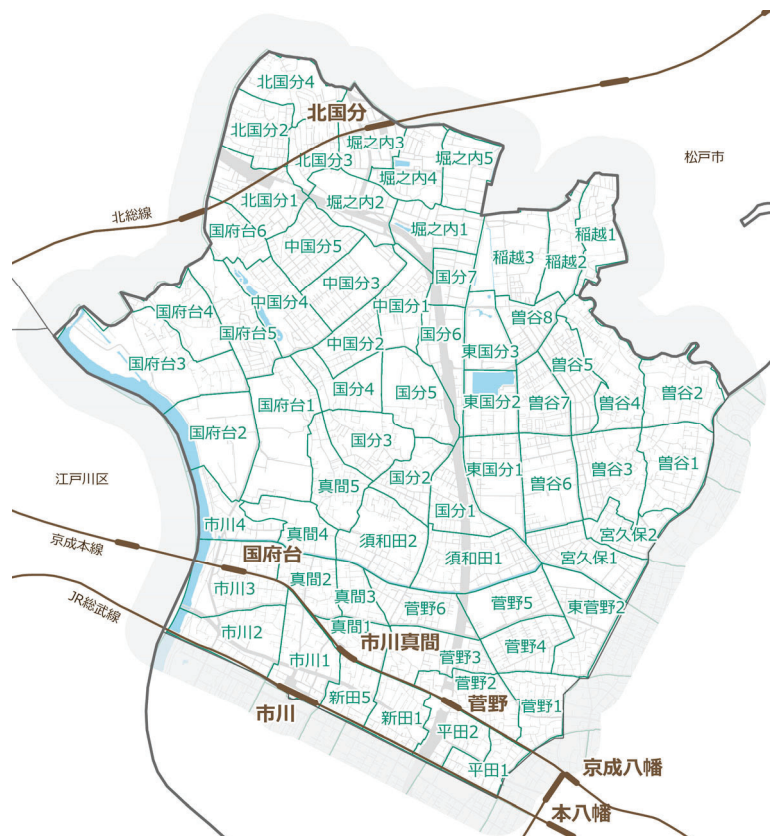
〔位置〕

○本地域は、市の北西部に位置し、北は松戸市に接し、西は東京都葛飾区と江戸川区に面しており、東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、北国分1～4丁目、国府台1～6丁目、中国分1～5丁目、市川1～4丁目、真間1～5丁目、新田1・5丁目、平田1・2丁目、菅野1～6丁目、須和田1・2丁目、稲越1～3丁目、曾谷1～8丁目、東菅野2丁目、宮久保1・2丁目、東国分1～3丁目、国分1～7丁目、堀之内1～5丁目の地域となります。

〔面積〕

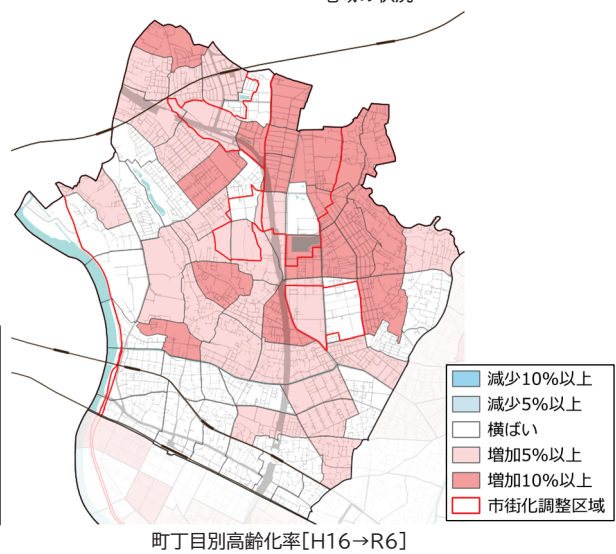
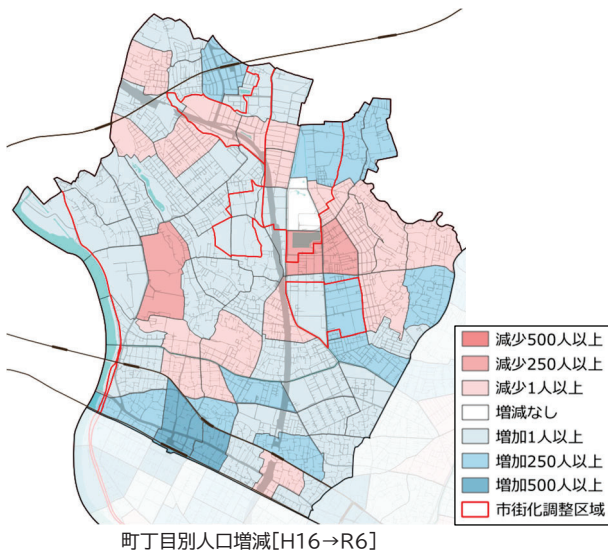
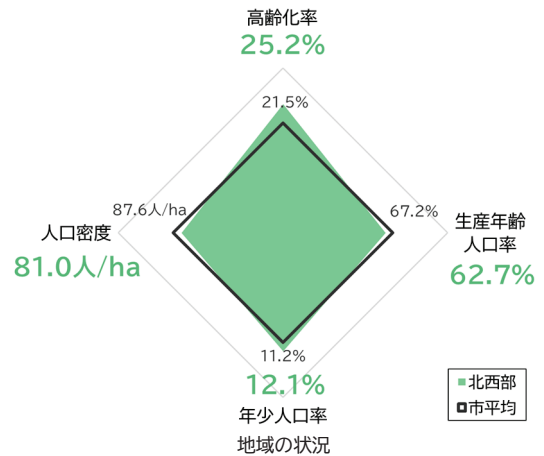
○1,217ha



地域の概況と課題

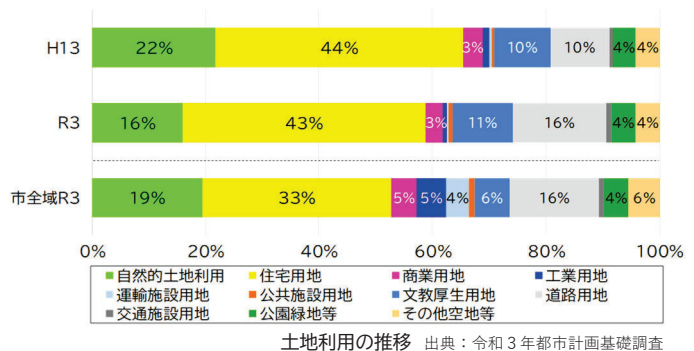
[人口]

- 本地域の人口は、令和6年3月時点で98,961人となっています。平成16年から令和6年の20年間において、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81.0人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 高齢化率は約25.2%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。



[土地利用等の状況]

- 本地域の市街化区域面積は974ha、市街化調整区域の面積は243haとなっています。
- 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約93%）であり、駅周辺等に商業系が指定されています。
- 北部の台地や真間川沿いを中心に風致地区が指定されています。
- 地域の土地利用としては、低層を中心とした住宅用地の割合が高い状況です。
- 大学などの教育施設や病院などの公益施設が集積しており、市全体の文教厚生用地の約37%を占めています。
- 明治時代から終戦まで国府台が軍隊の街となり、その後、教育施設が集積するなどにより、京成本線や総武本線沿線に古くから市街地が形成されてきた地域です。
- 近年の土地利用の変化としては、外環道路の整備等に伴い、道路用地が増加している一方、自然的土地利用が減少しています。



[都市計画道路の状況]

○本地域には、外環道路((都)1・2・2号高速外かく環状線、(都)3・1・3号外かく環状線)、国道14号((都)3・4・21号市川船橋線)及び県道市川松戸線((都)3・4・20号市川松戸線)など、16路線が都市計画決定されており、整備率は約58%となっています。

[公園等の状況]

○都市公園は、近隣公園が1箇所(須和田公園)、地区公園が2箇所(里見公園、小塚山公園)、歴史公園が2箇所(国分尼寺跡公園、堀之内貝塚公園)、運動公園が1箇所(国府台公園)、及び都市緑地が30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1,160haが計画されており、そのうち汚水582ha、雨水191haが供用開始されています。

○河川については、真間川、国分川、国分川調節池が整備され、春木川の改修が進められています。

[都市構造・都市機能]

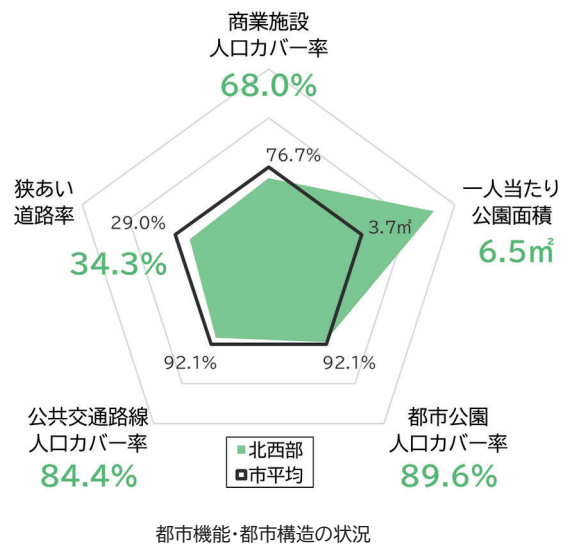
○商業施設徒歩圏人口カバー率は約68.0%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや低い状況です。

○一人当たりの公園面積は約6.5㎡であり、市平均値と比較して高い値となっています。

○公共交通路線人口カバー率は約84.4%であり、公共交通の利便性は市平均値と比較してやや低い状況です。

○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。

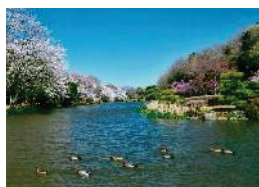
○狭あい道路の割合は約34.3%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。



地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より

- 水辺環境と景観
- 生産緑地
- 真間山の緑地
- 里見公園
- じゅん菜池緑地
- 住宅地のクロマツ
- 弘法寺周辺の緑
- 静かな住環境
- 文化・教育環境
- 国分寺周辺
- 大門通りの趣



じゅん菜池緑地



里見公園

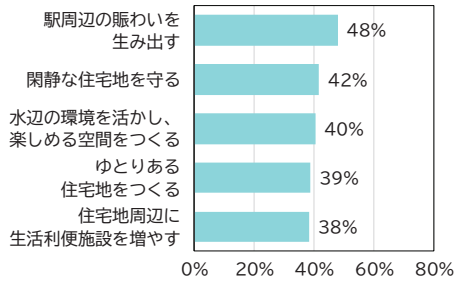


住宅地のクロマツ

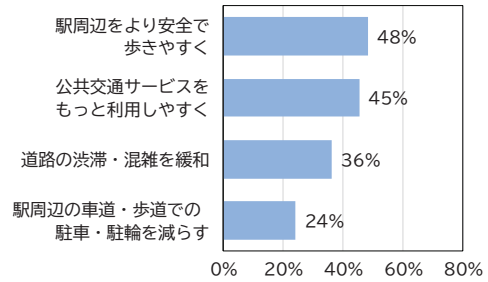


国分寺

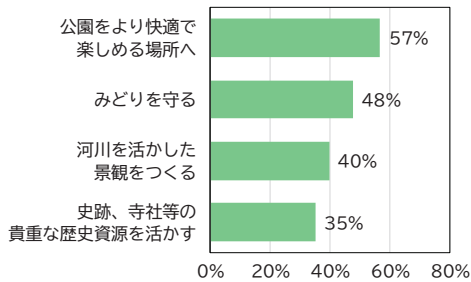
土地利用・市街地整備



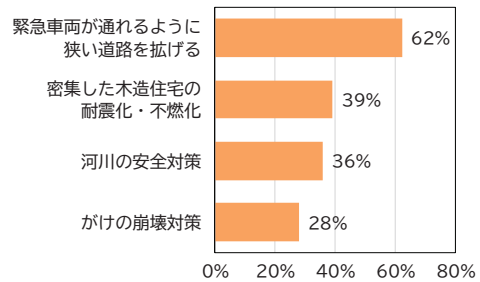
道路・交通



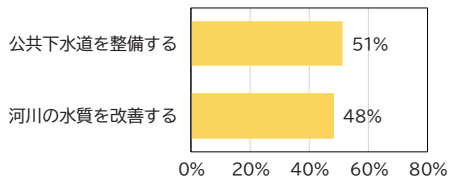
水と緑・景観



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（国府台周辺や真間川沿いの風致地区等）
- ▶ 空間的なゆとり・解放感の感じられる、良好な住環境の形成（低層住宅地等）
- ▶ 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（市川駅、北国分駅周辺等）
- ▶ 水辺環境を生かしたまちづくり（江戸川沿い等）

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（市川駅周辺等）
- ▶ 道路渋滞の緩和

水と緑・景観

- ▶ 緑地・農地等の保全・活用（斜面緑地、生産緑地、住宅地内のクロマツ、桜並木等）
- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 歴史・文化を生かした景観の形成（弘法寺や春日神社、貝塚や史跡等）
- ▶ 河川を生かした景観の形成（真間川等）

防災

- ▶ 建築物等の耐震化・不燃化（木造建物が密集した地区等）
- ▶ 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

- ▶ 河川の水質改善（真間川、国分川、春木川等）
- ▶ 公共下水道の整備

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

○国道14号以北の住宅地では、良好な自然環境や歴史資源等の特性を生かした、主として低層住宅地の形成を図ります。

中高層住宅地

○市川駅、本八幡駅周辺では、利便性と安全性の高い、主として中高層住宅地の形成を図ります。

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

○国府台地区では、風致地区の環境を生かした、落ち着いたある住宅地の形成を図ります。また、学校・公園といった公共施設等の集積、水と緑、歴史と文化を生かした土地利用を図ります。

○真間川沿いの市街地では、風致地区の良好な住環境を維持し、水辺空間と調和のとれた魅力ある住宅地の形成を図ります。

○菅野・平田地区では、クロマツの保全に努め、環境を生かした良好な低層住宅地の形成を図ります。

○敷地にゆとりのある低層住宅地では、地域住民の意向を踏まえた上で、地区計画制度等の活用により敷地細分化の防止に努めます。



良好な低層住宅地の環境

■拠点と軸

1- [2] -① 賑わい・活気ある都市拠点の形成

○市川駅周辺では、市の玄関口に位置する中心市街地として、商業・業務機能等の充実を図るとともに、オープンスペースの確保や緑化の促進など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

○北国分駅周辺では、住民の日常生活を支える商業・業務機能の維持・充実を図り、魅力ある地域の拠点となる土地利用を図ります。

○京成本線各駅周辺では、地域住民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、市川駅や本八幡駅周辺の商業・業務機能を補完する交通の利便性を生かした都市空間の形成を図ります。
- 主要な都市計画道路沿道では、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

- 台地上に広がる優良農地や国分川調節池周辺の市街化調整区域は、地域における農業生産の場や貴重な緑の空間として保全を図ります。
- その他の市街化調整区域（曾谷・東国分地区、堀之内地区等）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。

[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

- 国分、稲越、曾谷地区等では、公共下水道（汚水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等における既存施設の老朽化対策を行います。

2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

- 市川駅周辺では、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、建替え等に伴う耐震化・不燃化などにより、防災性の向上を図ります。
- 江戸川沿いの市街地では、高規格堤防事業と調整を図り、一体的な市街地の整備を図ります。

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

○道路整備を通じた定時性の確保等によりバス交通の利便性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

○市川駅周辺では、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・3号北千葉道路1号線、（都）3・1・4号稲越国府台線）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・11号市川駅前線、（都）3・4・10号国府台須和田線、（都）3・4・15号本八幡駅前線、（都）3・4・20号市川松戸線、（都）3・5・28号国分下貝塚線などの道路ネットワークの整備を進めます。

○渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、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

○北千葉道路等の整備と合わせて、自転車走行空間の整備を進めます。

C 水と緑・景観

[自然環境の保全と活用]

1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等における地域を代表する樹林地では、自然環境の保全を図ります。
- 谷津の自然環境、江戸川沿いや真間山などの連続する斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。
- 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り、良好な住環境が形成されている国府台周辺や真間川沿いの風致地区を維持します。
- 菅野や平田地区では、緑地協定の活用等により、住宅地や寺社に残るクロマツ等の保全を図ります。



小塚山公園

1- [2] 水辺空間の保全・活用

- 江戸川の水辺環境は、都市の貴重なオープンスペースとして保全するとともに、レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 真間川・国分川・春木川等の水質改善などに取り組み、水辺環境の保全と再生を図ります。
- 国分川調節池は、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、レクリエーションの場等として活用を図ります。
- 真間川沿いは、桜並木、休憩施設等の環境整備により、市民に親しまれ魅力ある水辺空間として活用を図ります。
- じゅん菜池緑地では、じゅん菜等が育成する水辺環境の復元を図ります。

[緑豊かな都市空間の創出]

2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

- 里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等は、「緑の拠点」とし、自然との触れ合いや憩いの場として、多様な主体との連携、適切な維持管理等により魅力向上を図ります。
- 国分川調節池は、「水辺の拠点」として、治水機能を確保するとともに、市民の憩いの場や自然と触れ合える場とします。

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。
- 菅野終末処理場は、重点的に緑化を図り、憩いの場として活用します。



じゅん菜池緑地

2- [4] -① 水と緑のネットワークづくり

○外環道路、(都)3・4・20号市川松戸線や(都)3・4・15号本八幡駅前線などの道路沿いでは、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、緑のネットワークの形成を進めます。

[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

○市川駅周辺では、建物の形態や色彩の調和と統一感の創出、緑豊かな歩行者空間づくり、イルミネーション等により、市や地域の玄関口としてふさわしい賑わいと魅力ある景観形成を図ります。

○北国分駅周辺では、風致地区の環境に配慮した建物形態や色彩により、ゆとりある住宅地と調和する景観形成を図ります。

3- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

○国府台の台地から江戸川沿いに連なる斜面緑地、住宅地や寺社に残るクロマツは、地域のシンボルとなる景観として保全を図ります。

○かつての下総国府に由来する国分寺や国分尼寺跡、弘法寺周辺の寺社、曾谷貝塚等の歴史・文化的資源が残る地区では、これらを生かした景観形成を図ります。

○「大門通り」と真間川沿川の「文学の道」は、歴史・文化の軸として資源の保全とその活用を図ります。



弘法寺

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

- 市川駅周辺では、市街地開発事業等により、都市施設の整備と一体的に、防災性の高い市街地の形成を図ります。
- 京成本線沿線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・4・21号市川船橋線(国道14号)、(都)3・4・15号本八幡駅前線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

- 真間川、春木川等の河川及びその流域では、河川改修、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。
- 江戸川沿いは、市街地整備と一体となった高規格堤防事業により、治水安全度の向上を図ります。
- 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

- 消防施設、学校、公民館など、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

- 里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等における地域を代表する樹林地では、自然環境の保全を図ります。
- 谷津の自然環境、江戸川沿いや真間山などの連続する斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。
- 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り、良好な住環境が形成されている国府台周辺や真間川沿いの風致地区を維持します。
- 菅野や平田地区では、緑地協定の活用等により、住宅地や寺社に残るクロマツ等の保全を図ります。
- 江戸川の水辺環境は、都市の貴重なオープンスペースとして保全するとともに、レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 真間川・国分川・春木川等の水質改善などに取り組み、水辺環境の保全と再生を図ります。
- 国分川調節池は、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、レクリエーションの場等として活用を図ります。
- じゅん菜池緑地では、じゅん菜が育成する水辺環境の復元を図ります。



国分川調節池緑地

■生活環境

2- [5] 良好な生活環境の形成

- 国分、稲越、曾谷地区等では、公共下水道（污水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等における既存施設の老朽化対策を行い、生活環境や河川の水質等の向上を図ります。

[北西部地域の整備方針図]



- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域(主な箇所)
- 風致地区

- 地域全体で実施する事項**
- 低層住宅地内の幹線道路沿道等**

 - 1 良好な住環境を維持しつつ、日常生活(買物等)の利便性に配慮した土地利用の誘導

敷地にゆとりのある低層住宅地

 - 2 地域住民の意向を踏まえた上で、敷地細分化の防止

公共交通

 - 1 新たな移動手段の検討

斜面緑地

 - 1 景観や安全性に配慮した上で保全

生産緑地

 - 2 保全を図りつつ、公園や市民農園などとしての活用検討

京成本線沿線の木造建物が密集した地区等

 - 1 建築物の耐震化・不燃化
 - 2 崖地
 - 3 崩壊等を防止するための安全対策

狭あい道路が多い地区

 - 2 狭あい道路の改善

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

[将来構造図の構成]

拠点

都市拠点

- ・市川駅周辺
- ・本八幡駅周辺

地域拠点

- ・北国分駅周辺

緑の拠点

- ・里見公園・国府台公園・江戸川斜面緑地など国府台周辺
- ・小塚山公園（どうめき谷津）・堀之内貝塚公園・じゅん菜池緑地周辺

水辺の拠点

- ・国分川調節池周辺

軸

都市軸

- ・外環道路周辺
- ・国道 14 号周辺

広域連携軸

- ・北千葉道路周辺

地域連携軸

- ・(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・4・20 号市川松戸線周辺

水と緑の空間軸

- ・江戸川の河川空間

ゾーン

緑と歴史・文化を生かした居住ゾーン

- ・中国分・北国分の台地上の住宅地
 - ・国分寺周辺の住宅地
 - ・国府台の住宅地
- 風致地区が指定された住宅地で、歴史的な資源や点在する寺社、斜面緑地等の豊かな緑などの特徴を生かした居住ゾーン

水と緑が調和した居住ゾーン

- ・真間川沿いの住宅地
- 風致地区が指定された真間川や真間川沿いの空間と調和した居住ゾーン

クロマツを保全し共生する居住ゾーン

- ・菅野周辺の住宅地
- 歴史的資源であるクロマツの残る居住ゾーン

台地と谷津を生かした居住ゾーン

- ・稲越、曾谷の住宅地
- 歴史的な資源や点在する寺社、谷津と斜面緑地等の地形の特徴などを生かした居住ゾーン

駅周辺の利便性を生かした居住ゾーン

- ・市川駅周辺
 - ・北国分駅周辺
- 主要な駅周辺の商業等の都市的機能の集積を生かした居住ゾーン

文教ゾーン

- ・国府台台地上の文教施設の集積する地域
- 大学等の教育施設や病院等の公益施設が集積するゾーン

土地利用調整ゾーン

- ・市街化調整区域
- 周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、土地利用を調整していくゾーン

優良な農地を保全するゾーン

- ・台地上の優良農地（市街化調整区域）

賑わいのある交流ゾーン

- ・市川駅周辺、本八幡駅周辺の拠点とそれをつなぐ国道 14 号沿いの商業集積地