

4-2 地区別構想

1 木下・大森地区

(1) 地区の現況

①地区の位置・構成

本地区は、市の北西部に位置し、JR成田線木下駅を中心に既成市街地が形成されています。地区の中央部には、市役所、文化ホールなどの公共公益施設が集積しています。



②人口

平成24年の人口は12,662人となっており、市全体の13.8%を占めています。また、平成19年の12,961人から、5年間で2.3%の減少となっています。

③土地利用

土地利用については、木下駅周辺及び国道356号バイパス沿道を中心とした商業業務地と住宅地で市街地が形成されています。その周辺は市街化調整区域となっており、主要地方道市川印西線の沿道に住宅地が点在しているほかは、農地などの自然環境に恵まれた地区であるため、都市的土地利用の29.7%に比べ、自然的土地利用が70.3%と多くを占めています。

■地区の主要指標

【人口等】

年次	人口(人)	世帯(世帯)	1世帯人員(人/世帯)	高齢化率(%)
平成14年	12,824	4,400	2.9	17.8
平成19年	12,961	4,782	2.7	20.4
平成24年	12,662	5,078	2.5	24.4

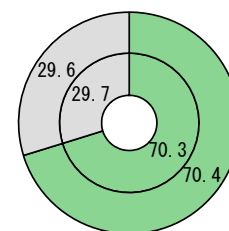
資料：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）

注）年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P71「表 地区区分」に示す、当該地区に対応する大字町丁目の人口の合計値とはならない。

注）右グラフの「都市的土地利用」及び「自然的土地利用」の区分は、第9回都市計画基礎調査マニュアル（千葉県県土整備部都市整備局都市計画課）に基づく区分

【土地利用】

内側：地区、外側：市平均



■ 自然的土地利用 □ 都市的土地利用

資料：平成23年度都市計画基礎調査

④市街地の整備状況

民間の宅地開発事業や土地区画整理事業が実施された区域があり、都市施設の整えられた良好な都市環境が形成されています。

⑤都市施設の整備状況

主な道路としては、国道356号バイパス、主要地方道千葉竜ヶ崎線、主要地方道市川印西線、主要地方道千葉臼井印西線及び一般県道柏印西線が整備されています。また、主要地方道千葉竜ヶ崎線の並行区間で都市計画道路3・4・41竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））の整備が進められています。

主な都市公園としては、木下万葉公園が整備されています。

⑥地域資源など

木下万葉公園には、国指定天然記念物の木下貝層があります。また、木下駅周辺の市街地には、かつて水陸交通の要衝であった木下河岸の面影を残す建造物があります。そのほか、利根川、六軒川、亀成川や弁天川などの水辺が多く、六軒川や弁天川などにおいて、水上散歩「ぶらり川めぐり」が実施されています。



木下貝層

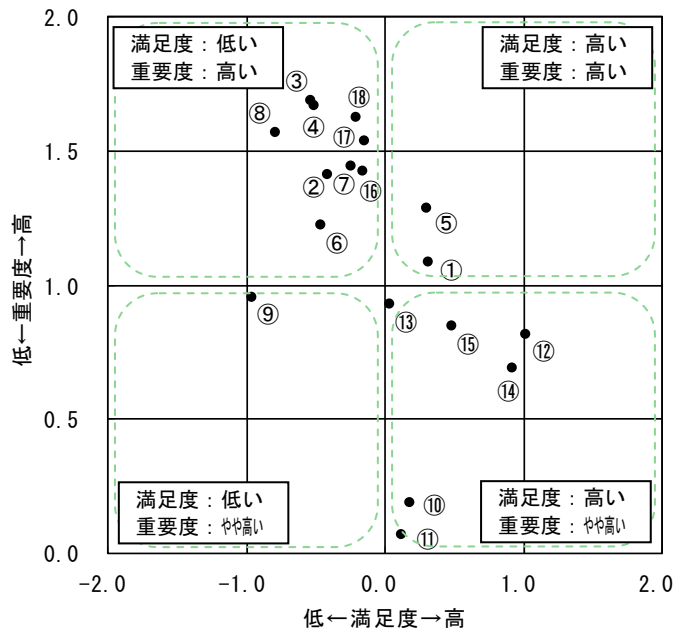


弁天川

■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

- <暮らしに関わる要素>
- ①土地の利用や建物の立地の状況
 - ②通勤・通学の便利さ
 - ③買い物の便利さ
 - ④医療施設の利用のしやすさ
 - ⑤自動車でのスムーズで安全な移動
 - ⑥幹線道路における歩道の整備状況
 - ⑦生活道路や通学路の安全性
 - ⑧鉄道の利用のしやすさ
 - ⑨バスの利用のしやすさ
 - ⑩大きな公園
 - ⑪身近な公園
 - ⑫自然の身近さや豊かさ
 - ⑬河川・水路などの水のきれいさ
 - ⑭田園風景などの自然景観の美しさ
 - ⑮住まいのまわりの街なみの美しさ
 - ⑯自然災害に対する安全性
 - ⑰火災の延焼に対する安全性
 - ⑱まちの防犯対策

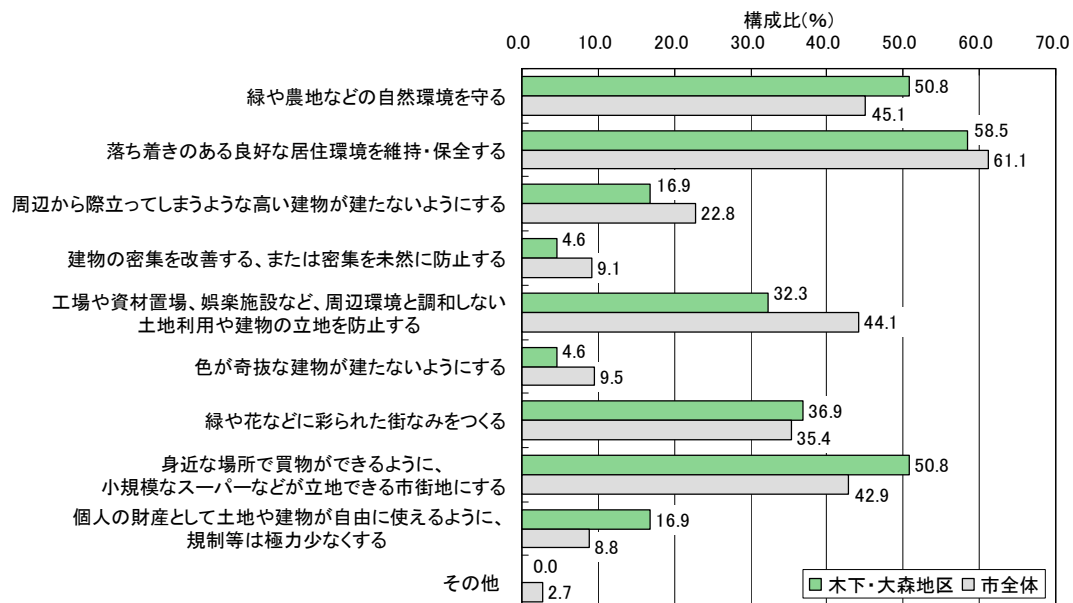


注) 黄色塗りは満足度が低く、重要度が高い、今後の取り組みを重視する必要がある要素
重要度は、すべての要素で評価点が0.0以上

【地区の将来イメージ】

1位	安全な	2位	心やすらぐ	3位	のんびりした
----	-----	----	-------	----	--------

【土地利用・建築形態の規制誘導に対する意向・考え方】



(2) 地区の課題

○本市の玄関口にふさわしい都市づくりの推進

- ・本地区は、市役所をはじめとする公共公益施設が集積する地区であり、駅圏・都市交流拠点として位置づけています。現在、「印西市中心市街地活性化基本計画」に基づき、市民・事業者との協働のもとで施策・事業が進められていることから、これらと連携しながら、市北部における本市の玄関口にふさわしい都市づくりを進めることが課題となっています。

○中心市街地の活性化

- ・本地区においては、賑わいが失われる傾向にある中心市街地の活性化を進めることが課題となっています。特に、市民アンケート調査では「買い物の便利さ」に対する満足度が市全体と比較して低いことから、地区住民の購買ニーズに対応した商業機能の充実が求められています。

○都市計画道路の整備による地域交流交通軸の形成

- ・木下駅周辺と千葉ニュータウン中央駅周辺は、駅圏・都市交流拠点としての機能分担と連携によって相乗的な効果を発揮することが期待されています。このため、これらの連携軸となる都市計画道路3・4・41竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））などの整備促進が課題となっています。

○既成市街地における都市防災性の向上

- ・木下駅を中心とした既成市街地においては、都市防災上の安全性の向上を図るため、狭あい道路の改良が課題となっています。

○豊かな自然環境の保全・活用

- ・亀成川沿いに残されている里山については、豊かな自然環境の保全と自然とのふれあいの場としての活用が望まれます。

(3) 地区のキャッチフレーズ

魅力的で多彩な地域資源が暮らしに息づくまち

木下駅周辺においては、かつて水陸交通の要衝であった木下河岸を中心に物流と旅客の集散地として繁栄した面影を残す建造物などがあります。このため、駅圏・都市交流拠点にふさわしい都市空間の形成に向けて、地区の歴史・文化的資源などの多彩な地域資源が溶け込んだ魅力的なまちの形成を目指します。



木下駅



木下の街並み

(4) 地区の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

■ 住宅地 ■

○ 良好な居住環境の保全

- ・ 木下駅を中心とした既成市街地においては、良好な居住環境を保全するとともに、これらに調和する地域の活力や利便性を向上させるため、商業業務施設などの立地を適正に誘導します。

○ 地区計画の適切な運用による良好な居住環境の保全

- ・ 木下東や木下南などの住宅地においては、地区計画の適切な運用により、良好な居住環境を保全します。

○ 生産緑地の保全

- ・ 生産緑地地区については、良好な都市環境の形成に資することを目的として保全に努めます。

■ 商業業務地 ■

○商業機能の向上による賑わいのある商業空間の創出

- ・木下駅周辺の商業業務地においては、賑わいのある商業空間を創出するため、生活利便性を高める商業機能の向上を図ります。

○適正な土地利用の誘導と沿道型商業施設の立地促進

- ・国道356号バイパス沿道においては、適正な土地利用を誘導し、沿道型商業施設などの立地促進を図ります。

■ 集落地 ■

○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・主要地方道市川印西線沿道などに形成されている集落地においては、周辺の農地や樹林などの自然環境と調和した居住環境の保全に努めます。

■ 農地 ■

○農業生産基盤の充実と自然環境としての保全

- ・手賀川、下手賀川、亀成川などに沿って広がる水田や台地部の畑地などの農地については、農業生産基盤の充実を図るとともに、良好な自然環境を形成する要素として保全に努めます。

■ 里山・樹林地 ■

○自然豊かな里山・樹林地の保全

- ・別所や宗甫など亀成川沿いに残る里山、平岡などの樹林地については、地区の特徴ある自然環境が残されていることから、重要な自然環境として保全に努めます。

②都市施設に関する方針

【道路・交通施設に関する方針】

■ 道路体系整備 ■

■ 主要幹線道路

○駅圏・都市交流拠点の相互連携を支える主要幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路3・4・41竹袋大森線（主要地方道千葉亀ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））については、駅圏・都市交流拠点である木下駅周辺と千葉ニュータウン中央駅周辺を結び、日常的な暮らしの利便性を高める主要幹線道路として整備を促進します。

○茨城方面との連携を支える主要幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路3・2・3町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）については、船橋方面から千葉ニュータウン中央地区と本地区を經由して、茨城方面を結ぶ主要幹線道路として、市域北部境界までの延伸整備を促進します。

○地域交流交通軸としての機能の維持

- ・主要地方道市川印西線については、主要幹線道路としての通行性や安全性を確保するため、接続または交差する道路の整備状況にあわせた改良・拡幅を促進するとともに、適切な維持管理を要請します。

○都市計画道路の見直し検討

- ・都市計画道路3・4・10中ノ口六軒線については、周辺交通量や広域的なネットワーク、費用対効果などを考慮し、見直しなどについて検討します。

■ 既成市街地内道路・集落地内道路**○既成市街地や集落地内の道路の安全性の確保**

- ・既成市街地や集落地内の道路については、身近な生活空間への通過交通の流入を抑制するとともに、見通しの悪い交差点の改善や安全な歩行空間の確保を検討します。

【公園・緑地に関する方針】**■ 近隣公園 ■****○木下万葉公園の整備拡充**

- ・木下万葉公園については、木下貝層を保全するとともに、「交流・子育て・福祉・健康・歴史文化」など複合的な機能を有する「(仮称)木下交流の杜」と一体的に、水や緑のレクリエーション拠点となる公園として整備拡充を進めます。

【公共下水道に関する方針】**○公共下水道の計画的な整備**

- ・「公共下水道計画」に基づき、汚水排水施設の計画的な整備を進めます。

○浸水被害の防除に向けた雨水排水施設の整備

- ・市街地における浸水防除に向け、公共下水道雨水排水施設の計画的な整備を進めます。

【生活関連施設に関する方針】**○地区の活性化を支える拠点の形成**

- ・「(仮称)木下交流の杜」については、木下万葉公園とともに、印旛高校跡地を活用した「交流・子育て・福祉・健康・歴史文化」など複合的な機能を有し、本地区の活性化を支える水や緑のレクリエーション拠点としての機能形成を図ります。

③都市環境の形成方針

○県立印旛手賀自然公園及び鳥獣保護区の保全

- ・県立印旛手賀自然公園及び鳥獣保護区については、市街地に近接する貴重な自然環境として、自然公園法などの関係法令の適切な運用による保全に努めます。

○水辺や里山の保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・手賀沼、手賀川などの水辺や里山については、地区の特徴ある自然環境として保全に努めるとともに、人々が自然と身近にふれあうことのできる場として、その活用を促進します。特に亀成川周辺については、ホタルが生息する環境に配慮した保全と活用を促進します。

④安全・安心なまちづくりの方針

【防犯の方針】

○防犯設備の整備による犯罪抑止

- ・交通結節点に位置づける木下駅周辺においては、防犯カメラなどの防犯設備の設置を進めます。

