

## 第2章

# 都市づくりの基本理念

## 2-1 都市づくりの基本理念

### (1) 将来都市像（印西市総合計画\*の「基本構想」より）

#### 住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで

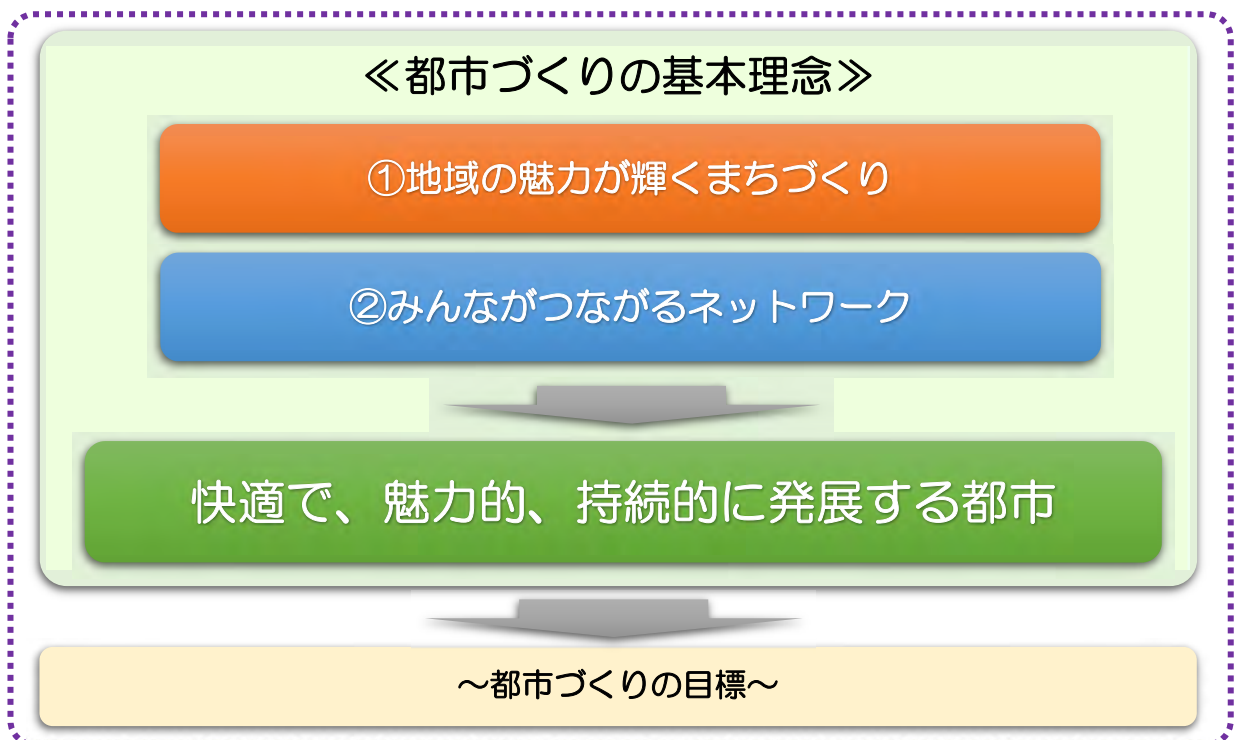
本市は、都心や成田国際空港へのアクセスが良く、特に千葉ニュータウン地域は強固な地盤と質の高い都市基盤を背景に、住宅、企業及び大型商業施設が集積する一方で、良好な農地、里山などの豊かな自然、地域で受け継がれている伝統行事や歴史的建造物も各所に数多く残されており、自然と調和した都市環境、古くからの歴史と新しい文化の調和が市の特長であり魅力となっています。

このような市の特長、魅力などから、現在、人口は緩やかに増加し、企業の立地も進んでいますが、10万人都市となった今日、市がさらに発展していくためには、千葉ニュータウン事業の完了後のまちづくりや少子高齢化の進行など、市を取り巻く諸課題に適切に対応していくとともに、すべての市民が、このまちに住んで良かった、住み続けたいと感じる、市への愛着を形成していくことが活力のあるまちづくりに必要であると考えます。

「印西市都市マスタープラン」においても、市民が安心して暮らし、多様なライフスタイルのもとでいきいきと活動し、生活のさまざまな場面で、住みよさを実感できるまち、そして、将来も住み続けたいと思えるまちづくりを目指しの実現に向けて、この将来都市像を掲げる目指すものとします。

### (2) 都市づくりの基本理念

将来都市像「住みよさ実感都市 ずっと このまち いんざいで」の実現に向けて、本都市マスタープランにおいては、下記の都市づくりの基本理念を掲げ、それらの実現に向けた都市づくりの目標の設定へとつなげていきます。





本市においては、古くから低地部には田園、台地部には山林や畑地が広がり、里山などの豊富な自然環境が見られます。また、木下・小林地区を代表とする水運や鉄道といった交通の拠点を中心にまちなみが形成され、現在まで営みが続いている既成市街地と、千葉ニュータウンを代表とする住宅などの需要に応じて計画的に創られてきた新市街地が形成されています。

地域によって様々な特色がある本市において、日常的な暮らしを支える機能を備えた魅力ある地域を形成することで、地域間の魅力を相互補完し、市域全体の相乗的な魅力の発揮につながります。また、人・モノをスムーズに運び、地域間の魅力をつなげて活力を支えるネットワークを形成するため、子どもや高齢者も安心して便利に移動できる公共交通網の整備が重要になります。

近年、全国的に人口減少や少子高齢化が進み、豊かな生活を持続的に支えていく都市づくりが求められ、コンパクト・プラス・ネットワーク\*の都市構造へ誘導していく考え方が広がっており、本市においても、令和10年以降は、人口減少や少子高齢化の傾向へゆるやかに向かっていくことが予測されているところです。

また、感染症がもたらす人々の生活様式の変化にも対応した都市づくりが求められています。

そこで、本都市マスタープランでは、来街者も含め市内で活動する方々（住む、働く、訪れるなど）の多様なライフスタイルを実現できる都市を目指し、「①地域の魅力が輝くまちづくり」、「②みんながつながるネットワーク」により、「快適で、魅力的、持続的に発展する都市」を都市づくりの基本理念とします。



## 2-2 都市づくりの目標

都市マスタープランでは、将来都市像の実現に向けて、基本理念を踏まえ、次の5つの目標を掲げます。

### (1) 地域に根差した都市環境の形成

本市には豊かな緑を有する樹林地、低地部に広がる水田、それらと集落地が一体となった里山環境、また、業務や商業機能が立地する整備された都市空間や、交通の要衝として営みが続いてきた歴史があることなど、地域によって様々な特色があります。それぞれの地域の魅力を発揮できるよう、土地利用や景観を適切に誘導し、地域に根差した都市環境の形成を目指します。

### (2) 活力ある拠点づくり

全国的に人口減少が進むなかで、広域的な視点で拠点となる地域には、時代のニーズを踏まえつつ、商業・産業・業務の都市機能\*を集積させ、北総地域の核となる拠点形成を図ることが重要となってきます。

地域ごとの生活の中心となる拠点には、人口減少局面においても生活のしやすい地域となるような、都市機能の配置と充実を図り、地域の魅力を発揮する機能の創出を図ることで、活力のある拠点形成を目指します。

また、国際社会においては、「SDGs\*の基本理念」を踏まえた、持続可能な経済と社会の発展を実現するための仕組みづくりが望まれているところです。この仕組みづくりとして、近年飛躍的に発展しているICT\*(情報通信技術)を効果的に活用していくことも、ひとつの手段と考えられます。

本市は、台地部において強固な地盤を持ち、東京方面や成田国際空港との近接性を有していることから、情報通信関連の事業所が相次いで進出しています。

このような背景を踏まえ、需要動向と周辺環境との調和を勘案し、そのほかの都市計画制度を活用した土地利用の誘導について、必要に応じて検討していきます。

### (3) 人・モノをつなげるネットワークの形成

人の移動がスムーズになることで、ほかの地域の魅力を身近に感じ、その地域により多くの来街者が訪れて活性化につながります。また、集落地では少子高齢化が進んでいるなど、自家用車以外の交通手段を必要としている方も多く、市内を快適に移動できる交通手段を整備することで、生活利便性のさらなる向上が期待できます。さらに、モノの移動がスムーズになることで、東京方面や成田国際空港に近接した立地を活かした産業をはじめ、地域産業の活力向上につながります。

地域の特色を活かした都市づくりを進め、人と人とがふれあい、地域の人・モノをつなげるネットワークを整備することで、誰もが快適に便利な生活を送ることができる都市づくりを目指します。





#### (4) 自然環境と共生する都市

本市の魅力である、集落地と樹林地や水田などが一体となった里山の豊かな自然環境は、生物の多様性に寄与するとともに、都市と近接しながら生物の棲みかとしても残り、市民に安らぎを与えてきました。

自然環境と共生する暮らしや景観を本市の大切な財産として、今後も引き継いでいくために、自然環境を守りつつ、環境負荷の少ない都市を形成することで、都市と自然環境の共生を目指します。

#### (5) 安全・安心で健康に暮らせる都市づくり

令和元年房総半島台風、東日本台風\*をはじめ、生活に被害を及ぼす自然災害が頻発しています。このことから、予期せぬ自然災害に備えた防災・減災対策をハード・ソフトの両面から進める必要があります。

また、高齢化が進む中、いつまでも健康に生活ができ、高齢者や障がい者なども含めた誰もが、安心して快適に暮らせる都市づくりが課題となっています。

本市では、健康増進やユニバーサルデザイン\*の考えを取り入れた都市施設の整備などを進め、安全・安心で健康に暮らせる都市づくりを目指します。



令和元年房総半島台風  
(電柱の倒壊・倒木)



令和元年東日本台風  
(印旛沼の水位上昇)

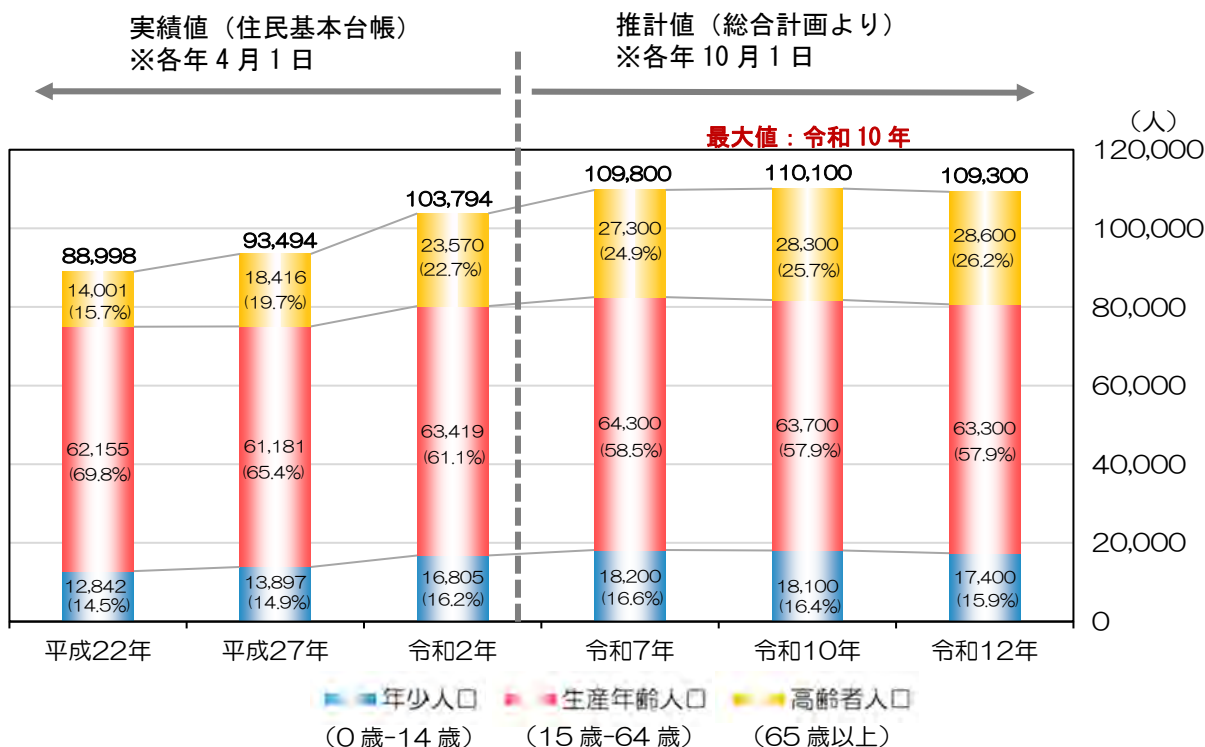


## 2-3 将来人口フレーム\*

将来人口フレームについては、目標年次を令和12年とします。

人口は令和10年の110,100人をピークとし、令和12年の人口を109,300人と推計します。令和12年の年齢3区分別人口については、年少人口比率（14歳以下）を15.9%、生産年齢人口比率（15～64歳）を57.9%、高齢者人口比率（65歳以上）を26.2%と推計します。

図25 人口フレーム



出典：実績値は住民基本台帳（各年4月1日）、推計値は「印西市総合計画」による





## 2-4 将来都市構造

将来都市構造は、都市づくりの目標を実現するため、印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や、印西市総合計画などの上位・関連計画を踏まえながら、都市機能を集積し、市街地の中心を形成する拠点、都市環境や自然環境の広がり区分するゾーンやエリア、人・モノのつながりを示すネットワークを位置づけ、将来都市構造図でその位置を示します。

### (1) 拠点

主に都市部において、それぞれの地域にふさわしい機能の集積を図る「拠点」を以下に位置づけます。

#### ○ 駅圏・都市交流拠点…木下・大森地域、千葉ニュータウン中央地域

拠点としての機能を複合的に有し、市外の方々にも多様な利用をされる拠点を、駅圏・都市交流拠点として位置づけます。

木下・大森地域は、市役所、文化ホールをはじめ、核となる公共公益施設\*が集積し、本市の行政サービスにおける中心的な拠点となっています。今後も行政機能や文化施設などの行政サービスの充実を図り、市民をはじめ多くの方に利用される拠点形成を図ります。

千葉ニュータウン中央地域は、商業や業務施設などが集積し、様々な方々が利用する拠点となっています。本市の中心として、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にあふさわしい都市機能を備えた拠点として形成を図ります。

#### ○ 駅圏・都市交流副次拠点…小林地域、印西牧の原地域、印旛日本医大地域

行政サービス、医療などの諸機能や、集客・購買ニーズに対応した商業施設が集積する地域を駅圏・都市交流副次拠点として位置づけます。

小林地域は、公共施設や住宅地と小規模な商業施設などによって形成された拠点となっており、市街地としての機能が配置される、生活を支える拠点の形成を図ります。

印西牧の原地域は、今後も商業施設の集積を図り、市民をはじめ、より多くの人に利用される拠点形成を図ります。

印旛日本医大地域は、大学病院が立地し、医療の拠点となっています。周辺市街地の生活を支える機能を維持しつつ、拠点形成を図ります。

#### ○ 地域拠点…平賀学園台、中根・笠神周辺

日常的な暮らしに必要な都市機能を有する拠点を、地域拠点として位置づけます。

平賀学園台は、住宅地と大学が立地し、市民や学生が居住する地域であり、生活を支える地域拠点の形成を図ります。

中根・笠神周辺は、日常的な暮らしを支える機能を有する地域拠点の形成を図ります。



○ 産業・業務拠点…鹿黒南、松崎台、高花、牧の台、泉野、いには野、みどり台・つくりや台

東京方面や成田方面をはじめとした周辺都市との速達性や近接性を活かし、本市の発展をけん引する産業・業務機能が集積する拠点として位置づけます。

千葉ニュータウン中央地域、印西牧の原地域、印旛日本医大地域、宗像地域及び本郷地域のそれぞれ一部においては、周辺都市環境と調和した良好な産業・業務拠点として適正な土地利用を誘導し、本市の産業を支える拠点の形成を図ります。

松崎工業団地は、千葉ニュータウンや成田国際空港との近接性を備えた立地で、主に産業機能が集積しています。引き続き、周辺環境と調和した良好な工業地として、適正な土地利用を誘導し、本市の産業を支える拠点の形成を図ります。

○ 開発拠点…印旛中央地区

印旛中央地区は、千葉ニュータウンに隣接し、北千葉道路により東京方面や成田国際空港に近接する立地条件などを活かし、産業・業務機能と居住環境が集積・調和した市街地形成を目指し、開発拠点として位置づけ、必要な支援を行っていきます。

○ 開発検討拠点

住宅・産業などの需要に応じて、周辺土地利用などの状況を踏まえて、市街地を形成すべき地区を開発検討拠頭に位置づけ、新たな拠点として土地利用の方向性や可能性について検討します。

○ 緑の総合拠点（検討中）

総合公園である北総花の丘公園及び松山下公園、印旛沼公園、また、木下交流の杜周辺の同公園や広場、木下貝層を含んだ木下万葉公園や竹袋調整池\*などの緑は、本市を代表する緑として市民に親しまれる場であることから、これらを緑の総合拠点として位置づけます。

(2) ゾーン

都市環境や自然環境の広がりや区分する「ゾーン」を以下に位置づけます。

○ 都市環境ゾーン

市民が安全・安心に生活し、人々のにぎわいを育み、活発な産業活動を支える快適な市街地空間や都市景観の形成を図るゾーンとして、市街化区域を都市環境ゾーンと位置づけます。

○ 自然共生ゾーン

地域資源・公共施設跡地などの活用による魅力の創出や、集落地での生活形成の保全を図るとともに、自然や農業、景観の保全・活用を図るゾーンとして、市街化調整区域を自然共生ゾーンと位置づけます。







### (3) エリア

自然共生ゾーンの中でも、住宅や公共施設などが一部集積するまとまった集落地が形成されている「エリア」を以下に位置づけます。

#### ○ 生活形成保全エリア

自然共生ゾーンの中でも、住宅や公共施設などが一部集積するまとまった集落地については、人口減少下においても、歴史的建造物や伝統、文化、豊かな自然環境などの地域特性や、公共施設跡地などの活用により、人々の交流と活気を創出することで、将来にわたり集落地の生活形成の保全を図るエリアとして、生活形成保全エリアと位置づけます。

### (4) ネットワーク

主要な都市や地域の拠点、ゾーン間の人・モノのつながりを示す「ネットワーク」を以下に位置づけます。

#### ○ 都市間ネットワーク

東京方面や成田方面など、東西方向の都市と本市を結び、人・モノの活発な流れを支える広域的なネットワークとして、都市間ネットワークを位置づけます。

#### ○ 地域間ネットワーク

都市間ネットワークや、周辺市町とを結び、各拠点及び集落地間の人・モノの活発な流れを支えるネットワークとして、地域間ネットワークを位置づけます。

#### ○ 水と緑のネットワーク（検討中）

本市の良好な斜面林や農地、水辺の環境や、市街地の公園や街路樹などによって緑の連続性が確保されており、今後も保全・活用が求められるネットワークを、水と緑のネットワークとして位置づけます。





駅圏・都市交流拠点である木下駅



駅圏・都市交流拠点である  
千葉ニュータウン中央駅



駅圏・都市交流副次拠点である小林駅



駅圏・都市交流副次拠点である  
印西牧の原駅



駅圏・都市交流副次拠点である  
印旛日本医大駅



地域拠点である平賀学園台

