

第 4 章

地区別構想

4-1 地区区分の設定

（１）地区別構想の目的

将来都市像の実現には、市民・事業者・行政の各主体が役割分担し、連携することが不可欠といえることから、市民・事業者の理解と参加を促すには、身近な地区の将来像を共有することが重要です。

このことから、地区別構想では、「全体構想」を踏まえ、身近な地域における都市づくりの方向をより具体的な方針として示すことを目的とします。

（２）地区区分の設定方針

本計画における地区の区分にあたっては、市域の特性を反映することに主眼を置いた、前計画における設定方針を踏襲し、以下の視点を踏まえ設定します。

なお、今後新たな都市マスタープランを策定する際には、市を取り巻く社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて地区区分の見直しを検討します。

- ①都市づくりの主体である市民・事業者にとって、地区の将来がイメージしやすい範囲であること
- ②現時点におけるコミュニティに配慮した区分であること
- ③地形、土地利用などの物理的なまとまりに配慮した区分であること
- ④各地区で想定される機能配置のバランスに配慮した区分であること





(3) 地区区分

地区区分の設定方針を踏まえ、地区を以下のとおりとします。

表 地区区分

地区区分	対応する大字町丁目
①木下・大森地区	木下、木下南 1～2 丁目、竹袋、別所、宗甫、木下東 1～4 丁目、平岡、大森、鹿黒、亀成、発作、相嶋、浅間前
②小林地区	小林、小林北 1～6 丁目、小林浅間 1～3 丁目、小林大門下 1～3 丁目
③千葉ニュータウン中央地区	小倉台 1～4 丁目、大塚 1～3 丁目、牧の木戸 1 丁目、木刈 1～7 丁目、内野 1～3 丁目、原山 1～3 丁目、高花 1～6 丁目、戸神台 1～2 丁目、中央南 1～2 丁目、武西学園台 1～3 丁目、中央北 1～3 丁目、泉野 1～3 丁目、鹿黒南 1～5 丁目、白幡飛地
④千葉ニュータウン印西牧の原地区	西の原 1～5 丁目、原 1～4 丁目、東の原 1～3 丁目、滝野 1～7 丁目、別所（一部）、牧の原 1～6 丁目、牧の台 1～3 丁目
⑤永治地区	浦部、浦部村新田、白幡、浦幡新田、高西新田、小倉、和泉
⑥船穂地区	武西、戸神、船尾、松崎、結縁寺、多々羅田、松崎台 1～2 丁目、草深（一部）
⑦草深地区	草深、泉
⑧印旛日本医大地区	美瀬 1～2 丁目、若萩 1～4 丁目、舞姫 1～3 丁目、鎌苅（一部）、吉高（一部）、瀬戸（一部）
⑨六合地区	瀬戸、山田、吉高、萩原、松虫、平賀、平賀学園台 1～3 丁目、桜野、山平一区、山平二区、萩埜（一部）、吉高干拓、瀬戸干拓、山田干拓一区、山田干拓二区、平賀干拓、萩原干拓
⑩宗像地区	岩戸、師戸、鎌苅、大廻、造谷、吉田、つくりや台 1～2 丁目、惣深新田飛地、師戸干拓、岩戸干拓、鎌苅干拓、吉田干拓
⑪本郷地区	荒野、角田、竜腹寺、滝、物木（一部）、笠神（一部）、みどり台 1～3 丁目、中根、萩原（一部）、惣深新田飛地（一部）
⑫埜原地区	安食ト杭、酒直ト杭、将監、松木、下曾根、萩埜（一部）、本埜小林、押付、下井、笠神（一部）、行徳、佐野屋、甚兵衛、中、中根（一部）、中田切、長門屋、物木（一部）、立埜原、和泉屋、川向

※千葉ニュータウン区域内の公共用地等の大字町丁目は除く。

※市街化調整区域での飛地などの扱いは、〇〇（一部）と表記する。



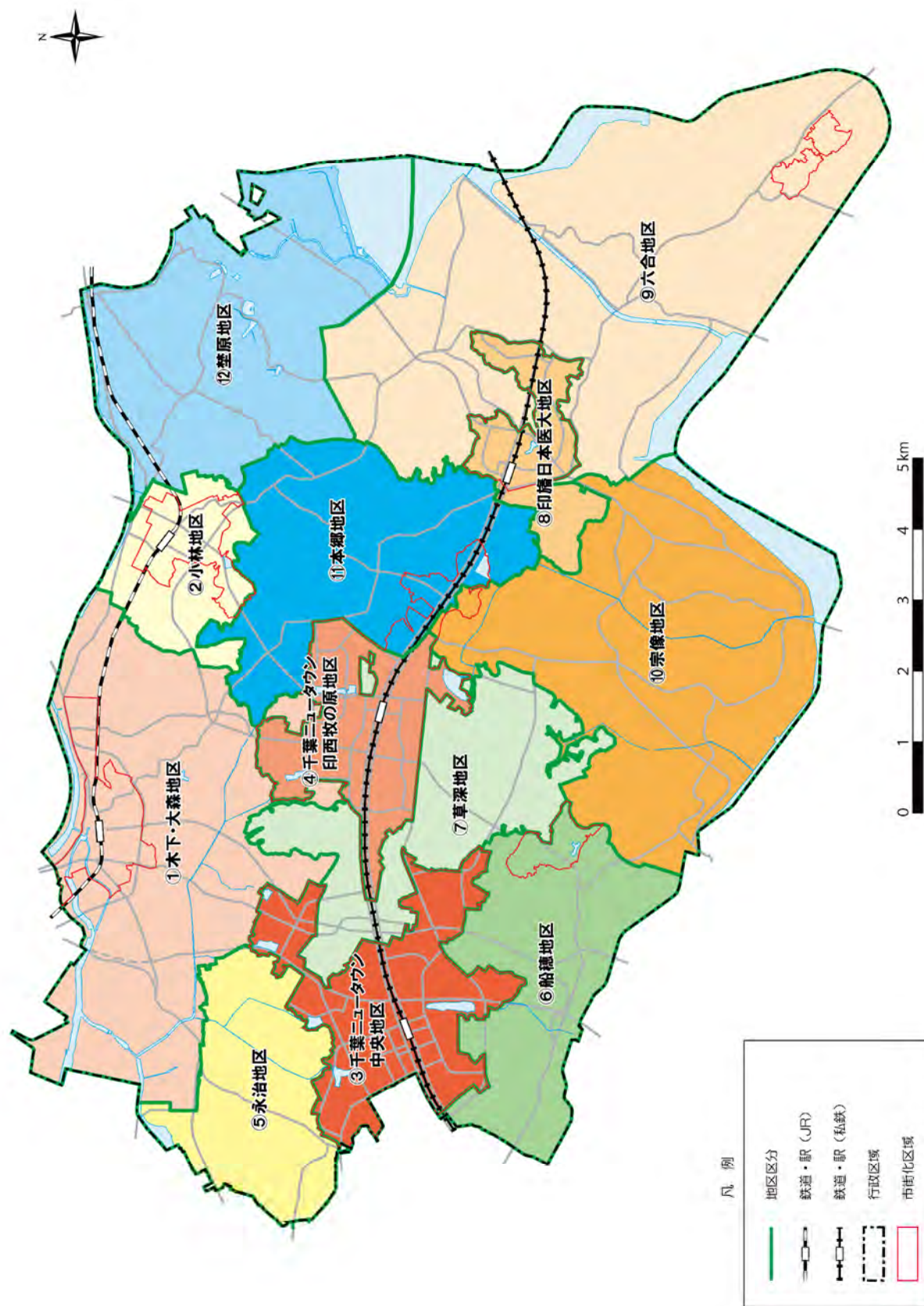


図 地区区分

1 ^{きおろし}木下・^{おおもり}大森地区

①地区の位置・構成

令和2年4月時点の年の人口は11,851人となっており、市全体(103,794人)の11.4%を占めています。また、平成24年の12,662人から、6.4%の減少となっています。

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、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30.5%に比べ、自然的土地利用が69.5%と多くを占めています。

【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
平成29年	11,988	5,241	2.3	31.0
令和2年	11,851	5,397	2.2	32.4

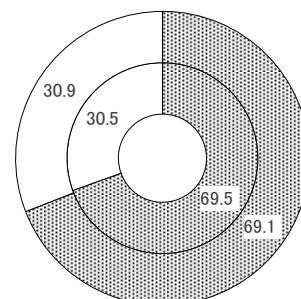
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

注) 年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P87「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10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（平成28年）】

外側：市平均、内側：地区



□都市的土地利用 ▣自然的土地利用

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が整っ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、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号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））、都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（船橋印西線）及び市道00-008号線の整備が進められています。

主な都市公園としては、木下万葉公園及び木下交流の杜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は、水上散歩「ぶらり川めぐり」が実施されています。



木下貝層

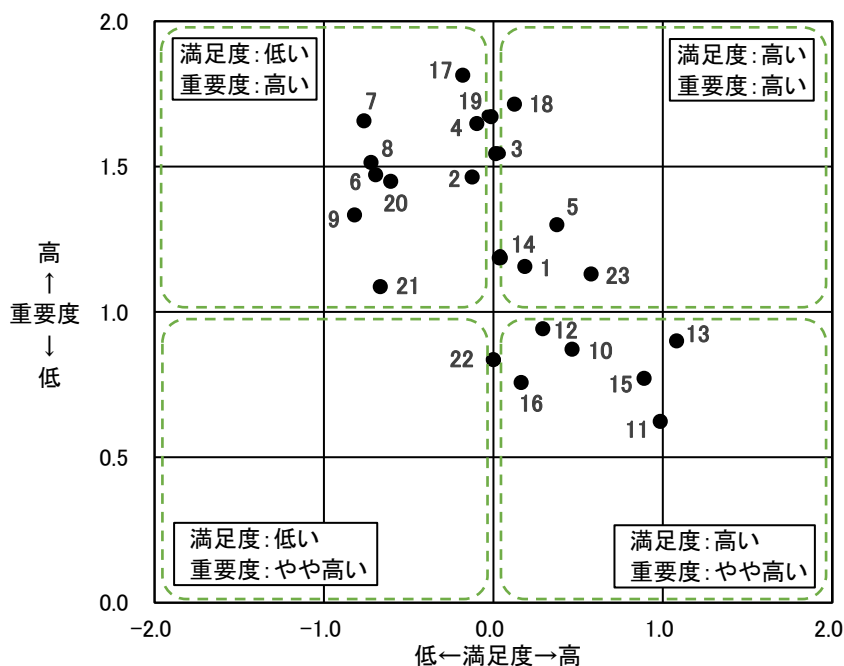


弁天川



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

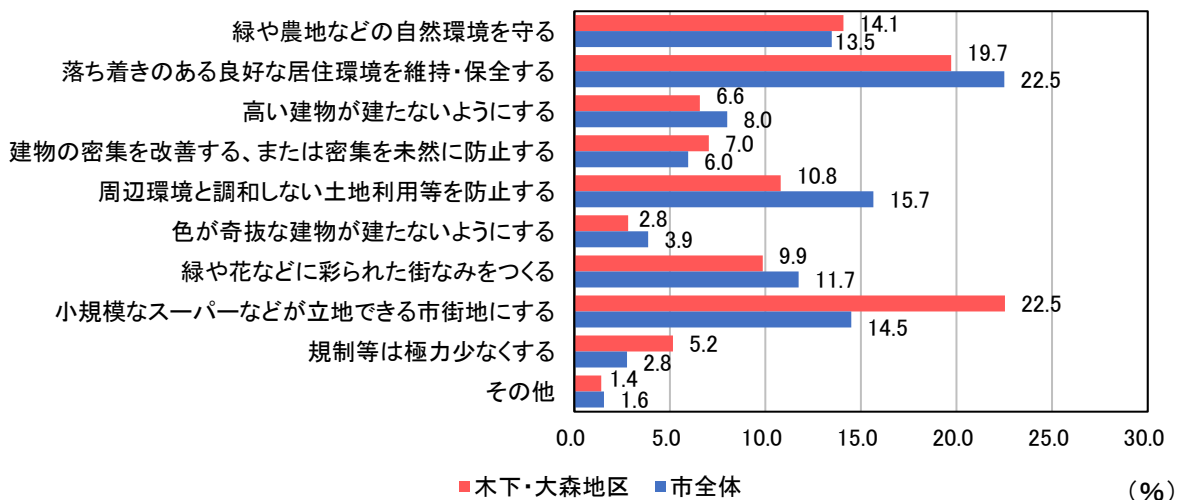


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	15 田園風景などの自然景観の美しさ	23 駅前広場等の公共空間の快適さ (ゴミ、放置自転車)
8 鉄道の利用のしやすさ	16 お住まいのまわりの街なみの美しさ	

【地区の将来イメージ】

1位	安全な	2位	自然豊かな	2位	自然と共生する
----	-----	----	-------	----	---------

【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

■本市の北部の玄関口にふさわしい都市づくりの推進

- ◇本地区は、市役所や文化ホールをはじめ、核とな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。そのため、空き店舗や未利用となっている公共用地の活用を視野に入れ、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、市北部の玄関口にふさわしい都市づくりを進めていくことが求められます。
- ◇本地区においては、木下駅周辺のにぎわいが失われつつあり、市北部の玄関口として、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。
- ◇市民アンケート調査では、「小規模なスーパーなどが立地できる市街地」を望む声が多くあがっており、行政サービスに加えて、地区住民の日常生活の利便性を向上するため、日常購買需要を満たす商業機能の充実が求められます。

■地域間ネットワークの整備促進

- ◇本地区は、駅圏・都市交流拠点として、千葉ニュータウン中央地区と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。そのため、都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称：コスモス通り））については、両拠点を結び、広域的に人・モノの活発な流れを支える都市幹線道路としての整備促進が求められます。

■安全・安心なまちづくりの推進

- ◇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、狭あい道路の安全対策が課題となっています。
- ◇本地区は、市民アンケート調査より、「幹線道路における歩道の整備」や「生活道路*や通学路の安全性（道路の幅など）」、「バリアフリー整備」や「自転車走行の快適さ」について強化が必要であるとされているため、歩行者や自転車走行の安全性の確保が求められます。
- ◇本地区は、市内の中で最も空き家件数が多くなっているため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進していく必要があります。

■豊富な地域資源の保全と活用

- ◇亀成川沿いに残されている里山や平岡などの樹林地については、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求められます。
- ◇木下貝層については、周辺の環境と一体としての保全が求められます。
- ◇木下駅周辺においては、木下河岸の面影を残す建造物などの景観資源を活かした観光誘客を推進していく必要があります。





(3) 地区のキャッチフレーズ

歴史・文化・自然が融合する快適で活気あふれるまち

木下駅周辺においては、水陸交通の要衝であった木下河岸の面影を残す建造物をはじめ、木下貝層や里山・樹林地などの多彩な地域資源を有しています。また、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する地区でもあります。

このため、これらの多様な地域特性を活かし、駅圏・都市交流拠点、さらには市北部の玄関口にふさわしい都市空間の形成に向けて、人々が交流し、活気あふれる快適なまちの形成を目指します。



木下駅



木下のまちなみ



木下河岸の面影を残す建造物



利根川



（４）地区の都市づくりの方針

【土地利用の方針】

■住宅地■

○良好な居住環境の形成と保全

- ・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。
- ・木下東や木下南などの住宅地においては、地区計画を活用し、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のため保全に努めるとともに、特定生産緑地の移行については、地権者の意向を確認しながら対応します。

■商業・業務地■

○行政機能の集積・商業機能の充実による市北部の玄関口にふさわしい都市空間の創出

- ・行政サービスの拠点としての機能を充実させるために、空き店舗や未利用となっている公共用地の活用を視野に入れ、さらなる行政機能の充実を図ります。
- ・木下駅周辺の商業・業務地においては、にぎわいの創出や地区住民の日常生活の利便性を向上するため、日常購買需要を満たす商業機能の充実を図ります。

○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、周辺の農地や里山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■

○農地の保全

- ・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・樹林地の保全と活用

- ・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、良好な自然環境として保全に努めるとともにふれあいの場としての活用を図ります。





【都市施設に関する方針】

■都市幹線道路■

○都市幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））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ぶとともに、広域的に人・モノの活発な流れを支える都市幹線道路として整備を促進します。
- ・都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（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経由して、茨城方面を結ぶ都市幹線道路として、市域北部までの延伸整備を促進します。
- ・主要地方道市川印西線については、都市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・拡幅を促進します。

○都市計画道路の見直し検討

- ・都市計画道路3・4・10号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、必要に応じて見直しなどについて検討します。

■区画道路■

○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。

■公共下水道■

○公共下水道の計画的な整備

- ・公衆衛生の向上に寄与し、公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道ストックマネジメント基本計画、総合地震対策計画に基づき、汚水排水施設の整備及び改修、維持管理を計画的に進めます。

○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、公共下水道雨水幹線の計画的な整備を進めます。

【都市環境の形成に関する方針】

■自然環境■

○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は、自然豊かな本市の特徴を印象づける自然環境を活かし、生物多様性の保全に配慮します。



■水辺・里山■

○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

- ・利根川、六軒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ます。また、自然とのふれあいを通じた環境学習の実施など、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、希少な生態系に配慮した保全と活用を促進します。

■文化財・社寺など■

○地域資源の保全

- ・木下貝層については、周辺の環境と一体としての保全に努めます。また、市民活動団体との協働により、歴史・文化的資源を活用して、地域の歴史に対する理解を深める活動を促進します。

【景観形成に関する方針】

■景観資源■

○景観資源を活かした観光誘客

- ・木下駅周辺においては、地域住民との協働により、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などの景観資源を活かした観光誘客を推進します。

【安全・安心な都市づくりに関する方針】

■防犯対策■

○防犯設備の整備による犯罪防止

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

■防災・治水対策■

○水害に関する情報の把握と共有

- ・本地区の北部を中心とした、利根川浸水想定区域に居住する市民を主たる対象として、危険箇所など情報の把握・共有に努めます。

■空き家・空き地対策■

○空家等の適切な管理

- ・適切な管理が行われていない空き家・空き地に起因する防災、衛生、景観などの諸問題が懸念されるため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進します。

■交通安全対策■

○歩行者や自転車走行の安全性の確保

- ・狭あい道路については、歩行者や自転車利用者などの安全確保を図るため、道路反射鏡や区画線などの交通安全施設の整備を推進します。
- ・都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称:コスモス通り））や都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）などの歩道については、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、快適性の高い、誰もが安心できる歩行空間の形成に努めるとともに、更なる利便性の確保を目指します。





2 小林地区

(1) 地区の現況

①地区の位置・構成

本地区は、市の北部中央に位置し、ＪＲ成田線小林駅を中心に、既成市街地や民間開発による住宅地が形成されています。また、市街地の周辺部には、農地や里山が広がる自然豊かな地区となっています。



②人口

令和2年4月時点の人口は7,456人となっており、市全体（103,794人）の7.2%を占めています。また、平成24年の7,585人から、1.7%の減少となっています。

③土地利用

土地利用については、小林駅周辺の住宅地と小規模な商業施設によって、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、農地や里山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45.2%に比べ、自然的土地利用が54.8%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	8,252	2,603	3.2	11.2
平成19年	7,784	2,650	2.9	13.9
平成24年	7,585	2,833	2.7	18.3
平成29年	7,542	3,045	2.5	25.9
令和2年	7,456	3,130	2.4	30.7

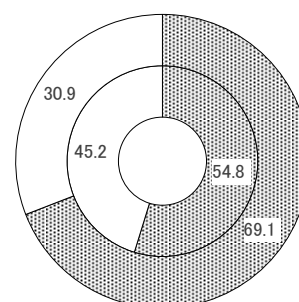
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

注）年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P87「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10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(平成28年)】

外側：市平均、内側：地区



□ 都市的土地利用 ■ 自然的土地利用





④市街地の整備状況

民間の宅地開発事業により整備された区域(小林牧の里地区78.0ha)があり、都市施設の整えられたが整っ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、一般県道印西印旛線及び市道00-005号線が整備されています。そのほか、都市計画道路3・4・12号作万橋道作線（市道00-031号線）、都市計画道路3・4・11号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）及び南口駅前広場の整備が進められています。

主な都市公園としては、浅間山公園が整備されています。

⑥地域資源など

県内有数の桜の名所として知られている小林牧場の桜並木のほか、^{どうさくらふんぐん}道作古墳群や^{こばやしとりみ}小林鳥見^{じんじや}神社があります。



小林牧場の桜並木



小林鳥見神社



浅間山公園

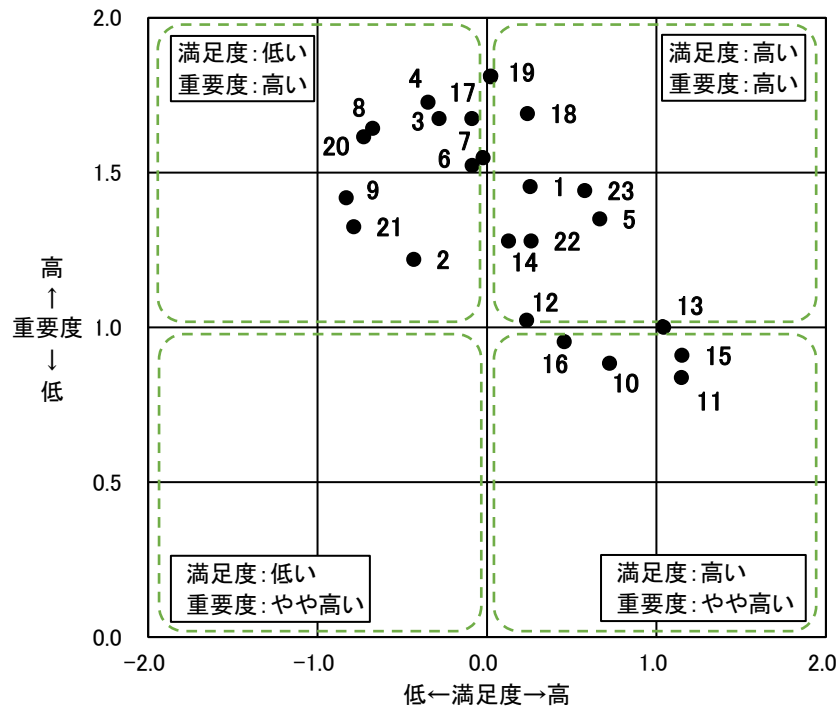


道作古墳群



地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

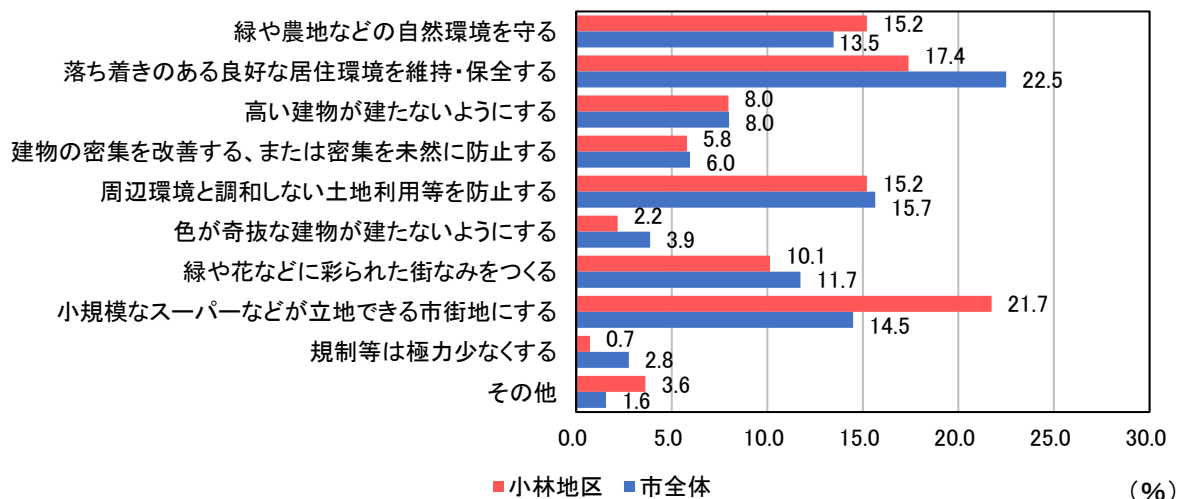


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	15 田園風景などの自然景観の美しさ	23 駅前広場等の公共空間の快適さ (ゴミ、放置自転車)
8 鉄道の利用のしやすさ	16 お住まいのまわりの街なみの美しさ	

【地区の将来イメージ】

1 位	安全な	2 位	落ち着いたもの	3 位	心やすらぐ
-----	-----	-----	---------	-----	-------

【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

■生活を支える拠点の形成

◇本地区は、公共施設や住宅地と小規模な商業施設が集積する地区であり、駅圏・都市交流副次拠点として位置づけており、現在、「小林地区活性化計画」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ます。そのため、東京方面や成田国際空港への近接性を活かし、駅周辺の市街地としての機能を配置し、引き続き生活を支える拠点の形成を図ることが求められます。

◇市民アンケート調査では、「小規模なスーパーなどが立地できる市街地」を望む声が多くあがっており、行政サービスに加えて、地区住民の日常生活の利便性を向上するため、日常購買需要を満たす商業機能の充実が求められます。

■自然環境と調和のとれた市街化の促進

◇本地区は、民間開発により整備された市街地と里山などの自然環境が調和した土地利用が進められています。

◇市民アンケート調査では、「緑や農地などの自然環境を守る」ことを望む声や、「周辺環境と調和しない土地利用等を防止する」ことを望む声が多くあがっています。そのため、今後も、自然環境と調和のとれた居住環境の保全が望まれます。

■小林駅周辺の交通結節点としての機能強化

◇都市計画道路3・4・11号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）については、交通結節点である南口駅前広場と接続することから、交通利便性を高めるうえでも、都市幹線道路としての整備促進が求められます。

■安全・安心なまちづくりの推進

◇本地区は、市民アンケート調査より、「幹線道路における歩道の整備」や「生活道路や通学路の安全性（道路の幅など）」、「バリアフリー整備」や「自転車走行の快適さ」について強化が必要であるとされているため、歩行者や自転車走行の安全性の確保が求められます。

◇本地区は、木下・大森地区について、空き家件数が多くなっているため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進していく必要があります。

■豊富な地域資源の保全と活用

◇本地区においては、小林牧場の桜並木、道作古墳群、小林鳥見神社などの地域資源を活かした観光誘客を推進していく必要があります。



(3) 地区のキャッチフレーズ

自然環境と調和のとれたゆとりある 快適な暮らしが実現できるまち

本地区は、良好な居住環境と里山などの豊かな自然環境が調和した土地利用が形成されています。また、公共施設や小規模な商業施設などが集積する地区でもあります。

このため、良好な居住環境の保全や小林駅南口駅前広場の整備などによる交通結節点としての機能の向上、商業活性化などの様々な取り組みにより、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい都市空間の形成に向けて、地区住民の生活を支えるゆとりある快適なまちの形成を目指します。



小林駅



小林的田園風景



小林浅間のまちなみ



小林大門下のまちなみ



(4) 地区の都市づくりの方針

【土地利用の方針】

■住宅地■

○良好な居住環境の形成と保全

- ・既成市街地においては、低層住宅地を主体として、良好な居住環境を保全します。
- ・小林北、小林浅間、小林大門下の住宅地においては、建築協定*や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のため保全に努めるとともに、特定生産緑地の移行については、地権者の意向を確認しながら対応します。

■商業・業務地■

○商業機能の向上によるにぎわいのある商業空間の創出

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

○都市計画道路の整備状況を踏まえた商業・業務施設の誘導の検討

- ・都市計画道路3・4・11号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）沿道においては、道路の整備状況を踏まえ、周辺の良い居住環境に調和する商業・業務施設の誘導について検討します。

■集落地■

○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・小林的集落地においては、周辺の農地や里山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■

○農地の保全

- ・国道356号沿道などに広がる水田や台地部の畑地などについては、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■

○自然豊かな里山の保全

- ・小林中学校北側や物木調整池南側などに残る里山については、地区の特徴ある自然環境が残されていることから、良好な自然環境として保全に努めます。

【都市施設に関する方針】

■公共交通整備■

○小林駅の整備による交通結節機能の向上

- ・小林駅においては、南口駅前広場を整備することにより、交通結節点としての機能の向上を図ります。



■都市幹線道路■

○都市幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路3・4・11号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）については、小林駅周辺の交通の利便性を高める都市幹線道路として整備を促進します。
- ・都市計画道路3・4・12号作万橋道作線（市道00-031号線）については、駅圏・都市交流副次拠点である小林駅周辺と千葉ニュータウン印西牧の原駅周辺の交通利便性を高める都市幹線道路として整備を進めます。

■区画道路■

○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。

■公共下水道■

○公共下水道の計画的な整備

- ・公衆衛生の向上に寄与し、公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道ストックマネジメント基本計画、総合地震対策計画に基づき、汚水排水施設の整備及び改修、維持管理を計画的に進めます。

○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、公共下水道雨水幹線の計画的な整備を進めます。

【都市環境の形成に関する方針】

■自然環境■

○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は、自然豊かな本市の特徴を印象づける自然環境を活かし、生物多様性の保全に配慮します。

■里山・樹林地■

○里山の保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・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、自然とのふれあいを通じた環境学習の実施など、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。

■文化財・社寺など■

○地域資源の保全

- ・道作古墳群などについては、歴史・文化的な資源として周辺の自然環境と一体としての保全に努めます。





【景観形成に関する方針】

■景観資源■

○景観資源を活かした観光誘客

- ・小林牧場の桜並木、道作古墳群、小林鳥見神社などの景観資源を活かした観光誘客を推進します。

【安全・安心な都市づくりに関する方針】

■防犯対策■

○防犯設備の整備による犯罪防止

- ・交通結節点に位置づける小林駅周辺においては、防犯設備の設置を進めます。

■空き家・空き地対策■

○空家等の適切な管理

- ・適切な管理が行われていない空き家・空き地に起因する防災、衛生、景観などの諸問題が懸念されるため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進します。

■交通安全対策■

○歩行者や自転車走行の安全性の確保

- ・集落地内の狭あい道路については、歩行者や自転車利用者などの安全確保を図るため、道路反射鏡や区画線などの交通安全施設の整備を推進します。
- ・都市計画道路3・4・11号小林駅南口線（一般県道印西印旛線バイパス）や都市計画道路3・4・12号作万橋道作線（市道00-031号線）などの歩道については、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、快適性の高い、誰もが安心できる歩行空間の形成に努めるとともに、更なる利便性の確保を目指します。





図 小林地区の構想図



3 千葉ニュータウン中央地区

(1) 地区の現況

①地区の位置・構成

本地区は、市の西部に位置し、北総線千葉ニュータウン中央駅を中心とする地区となっています。駅周辺には商業施設などが立地し、ビジネスモールを中心に金融・保険サービス業などの施設が集積するほか、東京基督教大学、県立北総花の丘公園などが立地し、多様な機能を有する地区となっています。



②人口

令和2年4月時点の人口は37,170人となっており、市全体（103,794人）の35.8%を占めています。また、平成24年の33,068人から、12.4%の増加となっています。

③土地利用

土地利用については、地区のほぼ全域が市街化区域となっており、駅周辺に商業・業務施設が集積するほか、周囲には良好な住宅地が形成されています。このため、自然的土地利用の7.0%に比べ、都市的土地利用が93.0%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	28,370	9,092	3.1	7.3
平成19年	28,264	9,769	2.9	9.9
平成24年	33,068	12,126	2.7	12.4
平成29年	36,009	13,970	2.6	18.7
令和2年	37,170	15,047	2.5	22.4

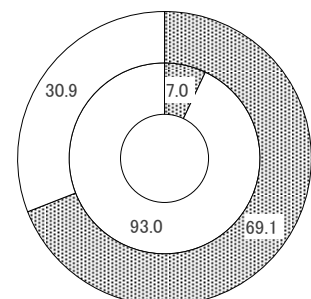
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

注）年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P87「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10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(平成28年)】

外側：市平均、内側：地区



□都市的土地利用 ■自然的土地利用



④市街地の整備状況

新住宅市街地開発事業による市街地整備が平成25年度末に完了しています。また、事業区域内の整備された住宅用地の一部においては、民間開発が行われており、工事が完了した区域においては、都市施設が整った良好な市街地環境*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464号（北千葉道路）、主要地方道千葉竜ヶ崎線、一般県道千葉ニュータウン北環状線及び一般県道千葉ニュータウン南環状線が整備されています。また、都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）、都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（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、県立北総花の丘公園、泉公園、高花公園、多々羅田公園、浦幡新田公園及び大塚前公園が整備されています。

⑥地域資源など

自然散策が楽しめる緑と花々に包まれた県立北総花の丘公園のほか、武西の百庚申塚や泉新田大木戸野馬堀遺跡などの歴史・文化的な地域資源があります。



武西の百庚申塚

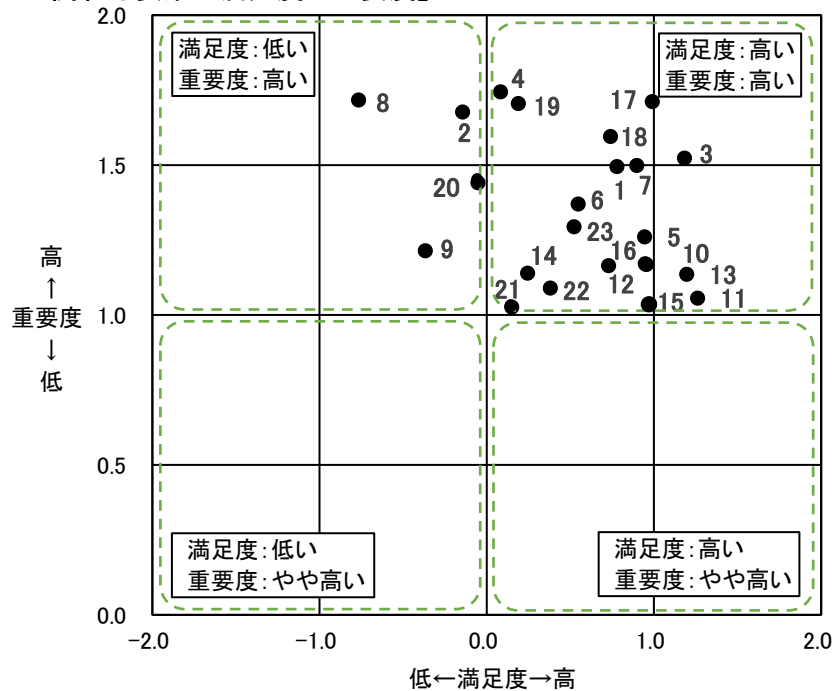


泉新田大木戸野馬堀遺跡



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

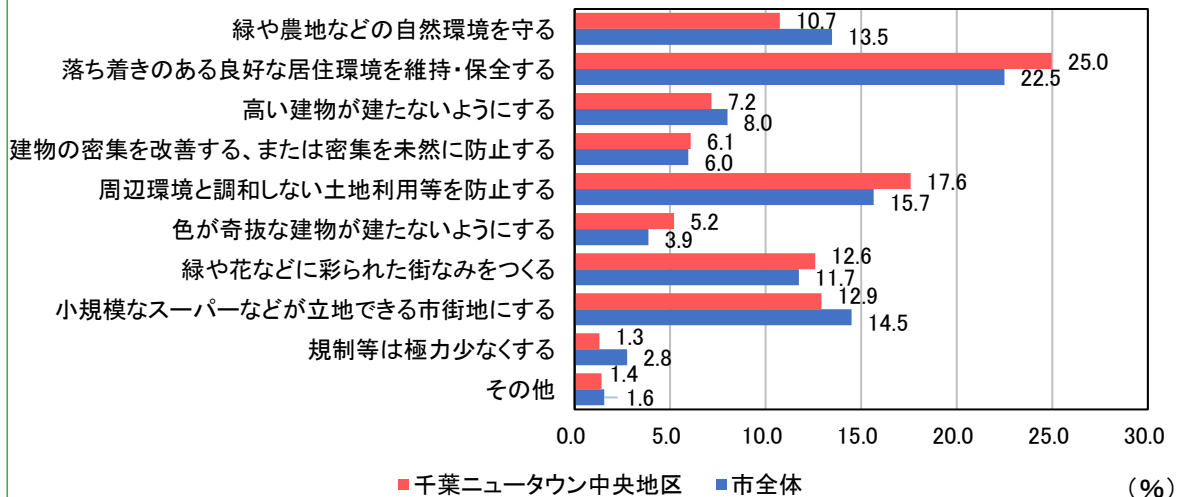


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	15 田園風景などの自然景観の美しさ	23 駅前広場等の公共空間の快適さ (ゴミ、放置自転車)
8 鉄道の利用のしやすさ	16 お住まいのまわりの街なみの美しさ	

【地区の将来イメージ】

1位	安全な	2位	落ち着きのある	3位	心やすらぐ
----	-----	----	---------	----	-------

【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

■北総地域の玄関口としてふさわしい都市づくりの推進

◇本地区は、商業・業務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。そのため、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ふさわしい駅前や幹線道路沿道に都市機能を備えた拠点の形成を図ることが求められます。

■地区計画による良好な居住環境の形成・保全

◇市民アンケート調査では「落ち着きのある良好な居住環境を維持・保全」や、「周辺環境と調和しない土地利用等の防止」、「緑や花などに彩られた街なみ」を望む声が多くあがっています。そのため、地区計画により、良好な居住環境の形成・保全を推進していくことが求められます。

■拠点間ネットワークの整備促進

◇本地区は、駅圏・都市交流拠点として、木下・大森地区と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。そのため、都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称：コスモス通り））については、両拠点を結び、広域的に人・モノの活発的な流れを支える都市幹線道路としての整備促進が求められます。

■産業・業務拠点の形成に向けた都市計画道路の整備促進

◇鹿黒南及び泉野などにおいては、東京方面や成田国際空港への近接性を活かし、本市の発展をけん引する産業・業務機能が集積する拠点を形成していくため、これらの集積を促す都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）、都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称：コスモス通り））の整備促進が求められます。

■本市の顔やシンボルとなる景観形成

◇千葉ニュータウン中央駅周辺においては、都市機能が集積するにぎわいと秩序のある商業・業務空間として、市民や事業者との協働により、駅圏・都市交流拠点にふさわしい景観の形成が求められます。

◇国道464号（北千葉道路）沿道には、市内外の多くの利用者があることから、本市の顔やシンボルとなる景観形成を誘導していく必要があります。

■空き家の適切な管理

◇本地区は、木下・大森地区、小林地区について、空き家件数が多くなっているため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進していく必要があります。





(3) 地区のキャッチフレーズ

**ゆとりとにぎわいが溶け込み
多彩なライフスタイルが実現できるまち**

本地区は、商業・業務施設や暮らしに必要な様々な機能とともに、緑豊かな居住環境が形成されています。

このため、駅圏・都市交流拠点、さらには北総地域の玄関口にふさわしい都市空間の形成に向けて、東京方面や成田国際空港への近接性を活かし、さらなる市の発展をけん引するとともに、都市機能を活かした様々な活動やライフスタイルを実現するまちの形成を目指します。



駅北側の中高層住宅



駅周辺のまちなみ



ビジネスモール



物流施設などが進出する鹿黒南



（４）地区の都市づくりの方針

【土地利用の方針】

■住宅地■

○良好な居住環境の形成・保全

- ・大塚、木刈、武西学園台、戸神台及び高花、また、中高層住宅地を主体とした内野、原山などの住宅地において、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。

■商業・業務地■

○駅圏・都市交流拠点にふさわしい都市機能の充実

- ・北総地域の玄関口としてふさわしい都市機能を備えた拠点として、東京方面と成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する、多様性の高い商業・業務地のさらなる集積を図ります。
- ・多様な行政ニーズに対応するとともに、多世代の交流を育みにぎわいにわたる交流の場を創出するため、UR都市再生機構事務所跡地の活用については、隣接する中央駅前地域交流館と一体的な利用を図り、行政サービスのさらなる向上を目的とした複合施設の整備を推進します。

○良好な市街地環境の形成

- ・ビジネスモールにおいては、企業などの事務所が立地し、一部では増改築も進んでいることから、引き続き良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画の導入を検討します。

○立地条件を活かした事務所などの立地促進

- ・鹿黒南及び泉野などにおいては、IT関連施設や物流施設が進出しています。引き続き、周辺都市環境と調和した土地利用の誘導を図ります。

【都市施設に関する方針】

■都市幹線道路■

○都市幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路3・4・41号竹袋大森線（主要地方道千葉竜ヶ崎線バイパス（仮称：コスモス通り））については、駅圏・都市交流拠点である千葉ニュータウン中央駅周辺と木下駅周辺を結ぶとともに、広域的に人、モノの活発な流れを支える都市幹線道路として整備を促進します。
- ・都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）については、船橋方面から本地区と木下・大森地区を経由して、茨城方面を結ぶ都市幹線道路として整備を促進します。

【景観形成に関する方針】

■景観資源■

○本市の顔やシンボルとなる景観形成の誘導

- ・国道464号（北千葉道路）沿道においては、市内外の多くの利用者があることから、本市の顔やシンボルとなる景観形成を誘導します。





○景観資源を活かした観光誘客

- ・四季が感じられる県立北総花の丘公園、武西の百庚申塚や泉新田大木戸野馬堀遺跡などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。

○駅圏・都市交流拠点にふさわしい景観の形成

- ・千葉ニュータウン中央駅周辺においては、都市機能が集積するにぎわいと秩序のある商業・業務空間として、市民や事業者との協働により、駅圏・都市交流拠点にふさわしい景観を形成します。

【安全・安心な都市づくりに関する方針】

■防犯対策■

○防犯設備の整備による犯罪防止

- ・交通結節点に位置づける千葉ニュータウン中央駅周辺においては、防犯設備の設置を進めます。

■空き家・空き地対策■

○空家等の適切な管理

- ・適切な管理が行われていない空き家・空き地に起因する防災、衛生、景観などの諸問題が懸念されるため、空家等対策計画に基づく空き家の適切な管理を推進します。





図 千集ニュータウン中央地区の構想図



4 千葉ニュータウン印西牧の原地区

(1) 地区の現況

①地区の位置・構成

本地区は、市のほぼ中央部に位置し、北総線印西牧の原駅前や国道464号（北千葉道路）沿道に商業施設の立地が進み、市民をはじめ多くの方に利用される地区となっています。



②人口

令和2年4月時点の人口は23,760人となっており、市全体（103,794人）の22.9%を占めています。また、平成24年の15,253人から、55.8%の増加となっています。

③土地利用

土地利用については、地区のほぼ全域が市街化区域となっており、駅周辺及び国道464号（北千葉道路）沿道に商業・業務地の集積がみられるほか、地区の南側及び北東部に住宅地が形成されています。このため、自然的土地利用の9.3%に比べ、都市的土地利用が90.7%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	10,866	3,406	3.2	4.5
平成19年	12,189	3,941	3.1	6.6
平成24年	15,253	5,121	3.0	7.9
平成29年	18,644	6,531	2.9	10.5
令和2年	23,760	8,535	2.8	10.5

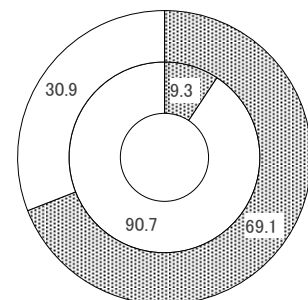
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

注）年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P87「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10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(平成28年)】

外側：市平均、内側：地区



□ 都市的土地利用 ■ 自然的土地利用



④市街地の整備状況

新住宅市街地開発事業による市街地整備が平成25年度末に完了しています。また、事業区域内の整備された住宅用地の一部においては、民間開発が行われており、工事が完了した区域においては、都市施設が整っ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464号（北千葉道路）、主要地方道千葉臼井印西線、一般県道千葉ニュータウン南環状線、市道00-015号線、市道00-023号線、市道00-024号線、市道00-027号線及び市道00-030号線が整備されています。

主な都市公園としては、牧の原公園、西の原公園、草深公園、滝野公園、東の原公園、別所谷津公園が整備されています。

また、都市緑地としては、別所緑地が整備されています。

⑥地域資源など

歴史・文化的な地域資源として、東の原に戦争遺跡である掩体壕^{えんたいごう}が残っています。



掩体壕

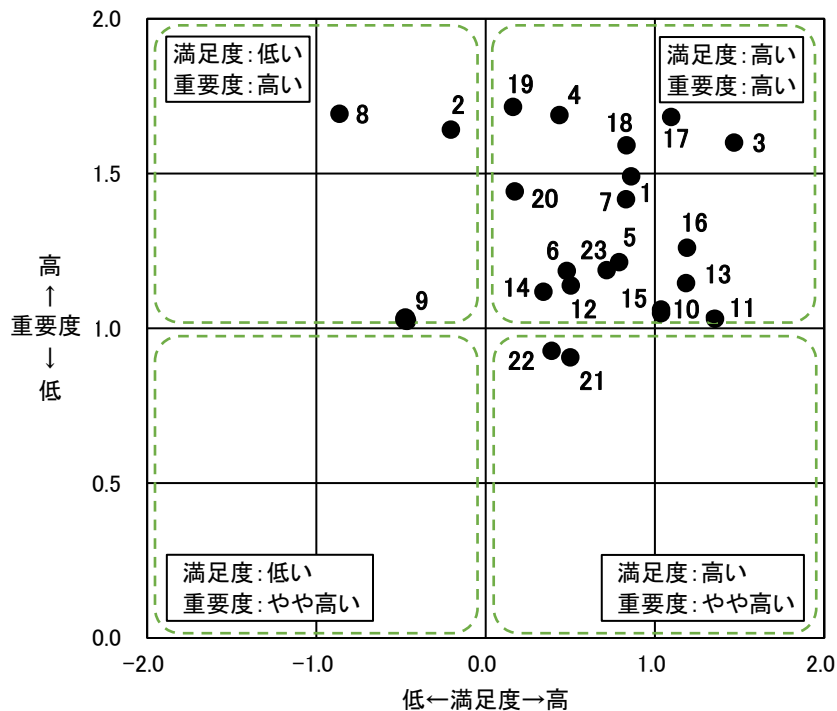


滝野のまちなみ



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

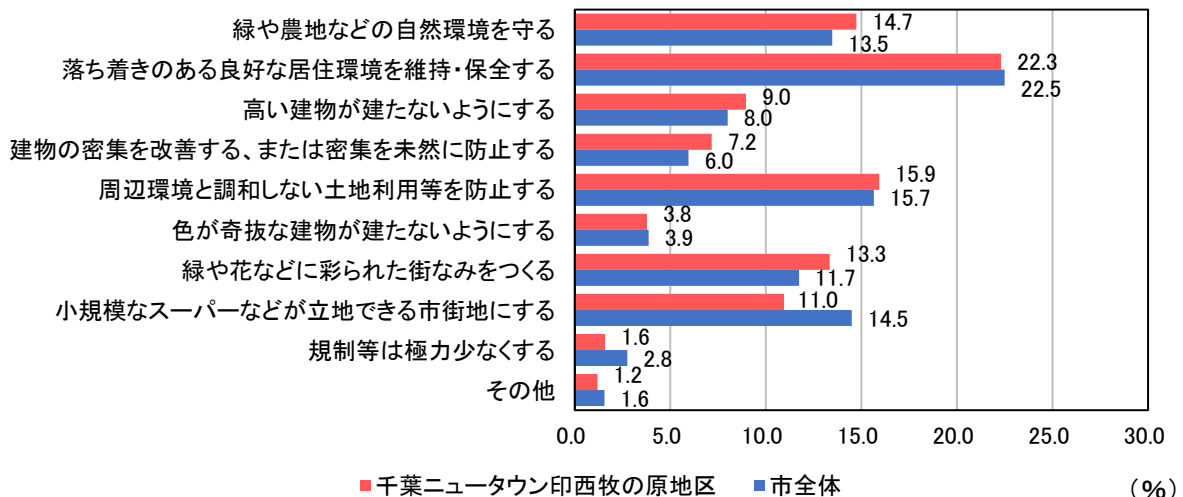


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	15 田園風景などの自然景観の美しさ	23 駅前広場等の公共空間の快適さ (ゴミ、放置自転車)
8 鉄道の利用のしやすさ	16 お住まいのまわりの街なみの美しさ	

【地区の将来イメージ】

1位	安全な	2位	落ち着きのある	3位	心やすらぐ
----	-----	----	---------	----	-------

【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

■市民をはじめ多くの方に利用される拠点の形成

◇本地区は、集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設が集積する地区であり、駅圏・都市交流副次拠点として位置づけています。そのため、東京方面や成田国際空港に近接した立地を活かし、駅前や幹線道路沿道に多様性の高い商業・業務施設の集積を図り、市民をはじめ多くの方に利用される拠点の形成を図ることが求められます。

■地区計画による良好な居住環境の形成・保全

◇市民アンケート調査では「落ち着きのある良好な居住環境を維持・保全」や、「周辺環境と調和しない土地利用等の防止」、「緑や花などに彩られた街なみ」を望む声が多くあがっています。そのため、地区計画により、良好な居住環境の形成・保全を推進していくことが求められます。

■本市の発展をけん引する産業・業務拠点の形成

◇牧の台においては、東京方面や成田国際空港への近接性を活かし、本市の発展をけん引する産業・業務機能が集積する拠点を形成していくことが求められます。

■本市の顔やシンボルとなる景観形成

◇印西牧の原駅周辺においては、緑豊かな住宅地として、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい景観の形成が求められます。

◇国道464号（北千葉道路）沿道には、市内外の多くの利用者があることから、本市の顔やシンボルとなる景観形成を誘導していく必要があります。





(3) 地区のキャッチフレーズ

緑豊かな居住環境とにぎわい・交流が生まれるまち

本地区は、新住宅市街地開発事業によって、集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設が計画的に整備されるとともに、緑豊かな居住環境が形成されています。

このため、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい都市空間の形成に向けて、市民をはじめ多くの方に利用され、にぎわいと交流を生み出す多様な都市機能と、良好な居住環境を兼ね備えたまちの形成を目指します。



国道 464 号（北千葉道路）



国道 464 号（北千葉道路）沿道の商業施設



牧の原のまちなみ



メタセコイアの街路



（４）地区の都市づくりの方針

【土地利用の方針】

■住宅地■

○地区計画などによる良好な居住環境の形成と保全

- ・牧の原北地区においては、地区計画などの適切な運用により、周辺環境に調和し、低炭素に配慮した良好な居住環境を形成・保全します。
- ・西の原、原、滝野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。

■商業・業務地■

○駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい土地利用などの誘導

- ・緑豊かな居住環境と調和する都市機能を備えた拠点として、東京方面や成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する、多様性の高い商業・業務地のさらなる集積及び市民サービスの充実を図ります。

○立地条件を活かした土地利用の誘導

- ・牧の台においては、商業・業務施設が進出しています。引き続き、周辺都市環境と調和した土地利用の誘導を図ります。

【都市環境の形成に関する方針】

■環境負荷の少ない都市■

○環境負荷の少ない都市の形成と保全

- ・牧の原北地区においては、地区計画などの適切な運用により、快適な徒歩・自転車利用が図れるグリーンネットワークの形成、低炭素型住宅*の整備、公共公益施設における自然エネルギーの利用整備など、低炭素をテーマとした環境負荷の少ない都市を形成・保全します。

■文化財・社寺など■

○地域資源の保全

- ・戦争遺跡である掩体壕*については、歴史・文化的な資源として周辺の自然環境と一体としての保全に努めます。

【景観形成に関する方針】

■景観資源■

○本市の顔やシンボルとなる景観形成の誘導

- ・印西牧の原駅周辺においては、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地などの駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい品格とにぎわいのある景観の形成を、市民や事業者との協働により進めます。
- ・国道464号（北千葉道路）沿道においては、市内外の多くの利用者があることから、本市の顔やシンボルとなる景観形成を目指し、デザイン、色彩などに配慮した屋外広告物や建築物を誘導します。





○景観資源を活かした観光誘客

- ・別所緑地などの自然景観や、戦争遺跡である掩体壕などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。

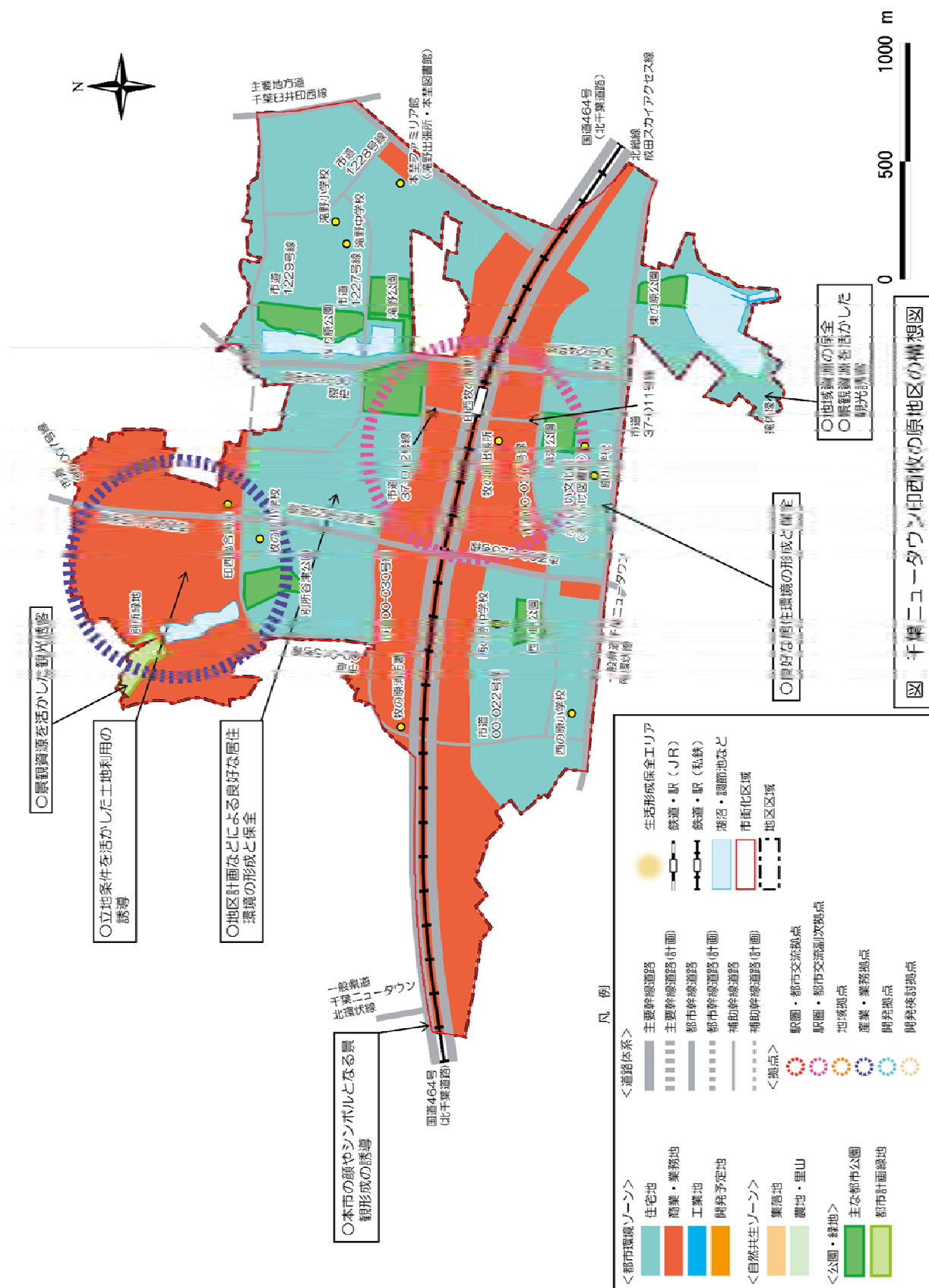
【安全・安心な都市づくりに関する方針】

■防犯対策■

○防犯設備の整備による犯罪防止

- ・交通結節点に位置づける印西牧の原駅周辺においては、防犯設備の設置を進めます。







5 永治地区

(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、主要地方道市川印西線の沿道などに集落地が形成されているほか、下手賀沼周辺の良好な田園地帯や浦部川沿いの里山などの自然環境に恵まれた地区となっています。



②人口

令和2年4月時点の人口は1,371人となっており、市全体(103,794人)の1.3%を占めています。また、平成24年の1,584人から、13.4%の減少となっています。

③土地利用

土地利用については、全域が市街化調整区域となっています。土地の構成は、低地部の水田と台地部の畑地、里山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20.9%に比べ、自然的土地利用が79.1%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	1,727	480	3.6	24.8
平成19年	1,654	517	3.2	25.7
平成24年	1,584	553	2.9	26.6
平成29年	1,434	557	2.6	33.2
令和2年	1,371	566	2.4	36.0

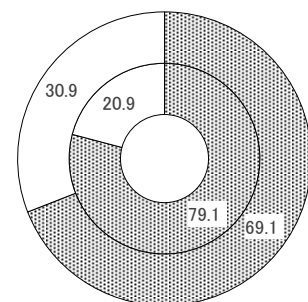
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

注）年次により住居表示が異なるため、表中の数値は、P87「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10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(平成28年)】

外側：市平均、内側：地区



□ 都市的土地利用 ■ 自然的土地利用



④市街地の整備状況

全域が市街化調整区域になっており、市街地開発事業などは行われていません。

⑤都市施設の整備状況

主な道路としては、主要地方道市川印西線、一般県道柏印西線が整備されています。

主な都市公園としては、松山下公園が整備されています。

⑥地域資源など

浦部川沿いの里山など、自然環境に恵まれており、宝珠院観音堂^{ほうじゅいんかんのんどう}などの歴史・文化的な地域資源があります。



台地部からの田園風景



宝珠院観音堂



いなざき獅子舞

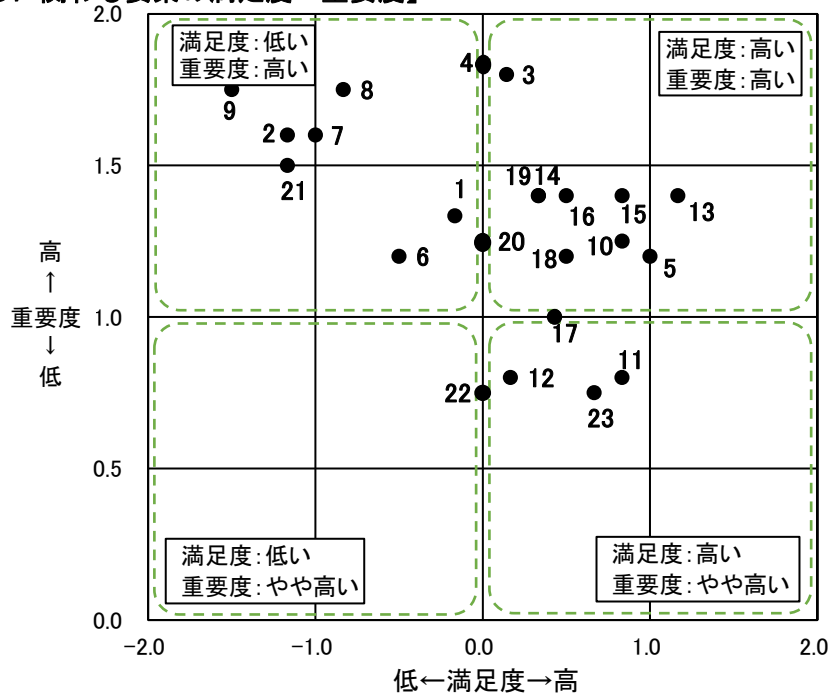


浦部の神楽



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

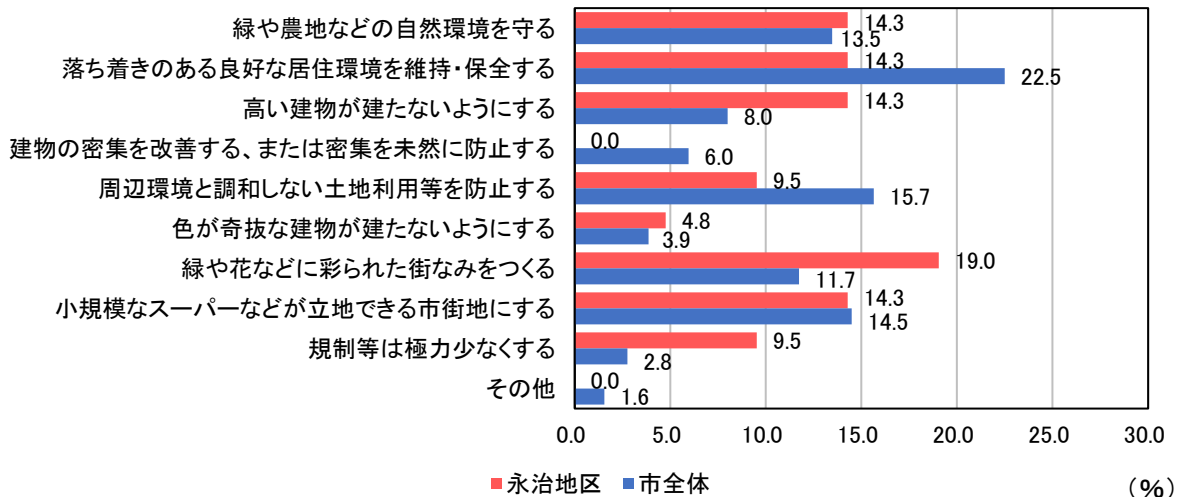


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	15 田園風景などの自然景観の美しさ	23 駅前広場等の公共空間の快適さ (ゴミ、放置自転車)
8 鉄道の利用のしやすさ	16 お住まいのまわりの街なみの美しさ	

【地区の将来イメージ】

1位	自然豊かな	2位	歴史を感じる	2位	自然と共生する
----	-------	----	--------	----	---------

【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

■自然環境と調和した集落地の生活形成の保全

◇市民アンケート調査では、「緑や花などに彩られた街なみ」を望む声が多くあがっています。そのため、人口減少や少子高齢化が進む状況の中で、自然環境と調和を図りつつ、将来にわたり集落地の生活形成を保全していく必要があります。

◇小学校跡地については、周辺環境を阻害しない地域振興を目的とした施設の立地について、必要に応じて検討していきます。

■交通環境の充実

◇集落地内の道路は、幅員が狭いなど、緊急車両の進入が困難になることが懸念され、市民アンケート調査では「自転車走行の快適さ」や「生活道路や通学路の安全性（道路の幅など）」について強化が必要であるとされているため、歩行者や自転車走行の安全性の確保が求められます。

◇市民アンケート調査では「バスの利用のしやすさ」について強化が必要であるとされていることから、持続可能な公共交通ネットワークの形成に向けて、印西市地域公共交通計画と連携整合を図りながら、施策を推進していく必要があります。

■農地の保全

◇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・景観を形成する要素として保全していく必要があります。

■豊富な地域資源の保全と活用

◇浦部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求められます。

◇宝珠院観音堂などについては、歴史・文化的な景観資源として周辺の環境などと一体的な保全に努め、自然豊かな、地域資源の活用を推進していく必要があります。





(3) 地区のキャッチフレーズ

自然豊かな地域資源を活かし都市部との交流を育むまち

本地区は、下手賀沼の水辺と周辺に広がる水田、浦部川沿いの里山などの豊かな自然環境と共生する集落地と、宝珠院観音堂などの歴史・文化的な景観資源を有する地区です。

このため、これらの多彩で豊かな地域資源を保全・活用することで、都市部と農村地域の交流を促し、人口減少・少子高齢化が進む状況の中でも、持続可能な集落地の生活形成を目指します。



下手賀沼と田園風景



浦部の鳥見神社



阿夫利神社



大六天神社



（４）地区の都市づくりの方針

【土地利用の方針】

■集落地■

○自然環境と調和した生活形成の保全

- ・本地区の集落地においては、農地や里山、集落が調和する居住環境を保全します。
- ・集落地では、人口減少や少子高齢化が進んでおり、今後も集落地の生活形成を保全するとともに、人口を維持する施策や公共施設跡地の活用などによる周辺環境を阻害しない地域振興を目的とした施設の立地についても必要に応じて検討していきます。

■農地■

○農業生産基盤の充実と自然環境としての保全

- ・下手賀沼及び下手賀川周辺の低地部に広がる水田や台地部の畑地などについては、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■

○自然豊かな里山の保全

- ・浦部川などに残る里山については、地区の特徴ある自然環境が残されていることから、良好な自然環境として保全に努めます。

【都市施設に関する方針】

■公共交通■

○公共交通利便性の向上

- ・各地域間の移動や交通不便地域の解消を考慮した持続可能な公共交通ネットワークの形成に向け、印西市地域公共交通計画に基づき公共交通の充実を図ります。

■都市幹線道路■

○都市幹線道路の整備促進

- ・都市計画道路 3・2・3号町田道添中ノ口線（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経由して、茨城方面を結ぶ都市幹線道路として、整備を促進します。
- ・主要地方道市川印西線については、交通量が多いことから、安全に配慮した整備を促進します。また、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・拡幅を促進します。

■区画道路■

○集落地内の道路の安全性の確保

- ・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、歩行者や自転車走行の安全性の確保を検討します。





【都市環境の形成に関する方針】

■自然環境■

○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は、自然豊かな本市の特徴を印象づける自然環境を活かし、生物多様性の保全に配慮します。

■里山■

○里山の保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・浦部川などに残る里山については、地区の特徴ある自然環境として保全に努めるとともに、自然とのふれあいを通じた環境学習の実施など、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。

■文化財・社寺など■

○地域資源の保全

- ・宝珠院観音堂や鳥見神社については、歴史・文化的な資源として周辺の自然環境と一体として保全に努めます。

【景観形成に関する方針】

■景観資源■

○景観資源の活用

- ・浦部川沿いに残されている里山などの自然環境や、宝珠院観音堂などの歴史的・文化的な景観資源の活用を促進します。

【安全・安心な都市づくりに関する方針】

■防災・治水対策■

○水害に関する情報の把握と共有

- ・本地区の北部を中心とした、利根川浸水想定区域に居住する市民を主たる対象として、危険箇所など情報の把握・共有に努めます。

■交通安全対策■

○歩行者や自転車走行の安全性の確保

- ・集落地内の狭あい道路については、歩行者や自転車走行の安全性の確保を図るため、道路反射鏡や区画線などの交通安全施設の整備を推進します。
- ・都市計画道路3・2・3号町田道添中ノ口線（主要地方道船橋印西線）などの歩道については、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、快適性の高い、誰もが安心できる歩行空間の形成や、更なる利便性の向上を促進します。



