



## 6 船穂地区

### (1) 地区の現況

#### ①地区の位置・構成

本地区は、市の南西部に位置し、神崎川や戸神川沿いの水田や台地部の畑地などの自然環境に恵まれた地区となっています。松崎工業団地が地区の東部に整備され、企業立地が進んでいます。



#### ②人口

令和2年4月時点の人口は1,553人となっており、市全体(103,794人)の1.5%を占めています。また、平成24年の1,755人から、11.5%の減少となっています。

#### ③土地利用

土地利用については、松崎工業団地の区域が市街化区域に指定され、製造業や流通業などの工業地として利用されています。そのほかの区域は市街化調整区域となっており、集落地が点在するほか、谷津田をはじめとする水田と台地部の畑地、里山などで構成されています。このため、都市的土地利用の24.3%に比べ、自然的土地利用が75.7%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	1,953	530	3.7	24.4
平成19年	1,871	594	3.1	27.0
平成24年	1,755	612	2.9	30.0
平成29年	1,655	639	2.6	35.3
令和2年	1,553	642	2.4	37.7

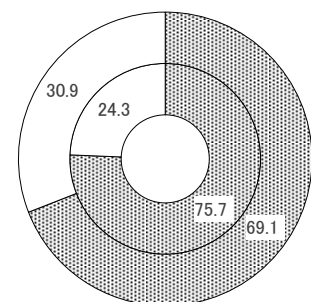
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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

土地区画整理事業により松崎工業団地が整備されています。

#### ⑤都市施設の整備状況

主な道路としては、主要地方道千葉竜ヶ崎線、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）、市道00-009号線及び市道00-026号線が整備されています。

主な都市公園としては、松崎台公園が整備されています。

#### ⑥地域資源など

結縁寺<sup>けつえんじ</sup>周辺の里山は、彼岸花の群生や湧水池などの自然環境に恵まれているほか、多聞院<sup>たもんいん</sup>、頼政塚<sup>よりまさづか</sup>などの歴史・文化的な地域資源があります。



多聞院



頼政塚



松崎工業団地

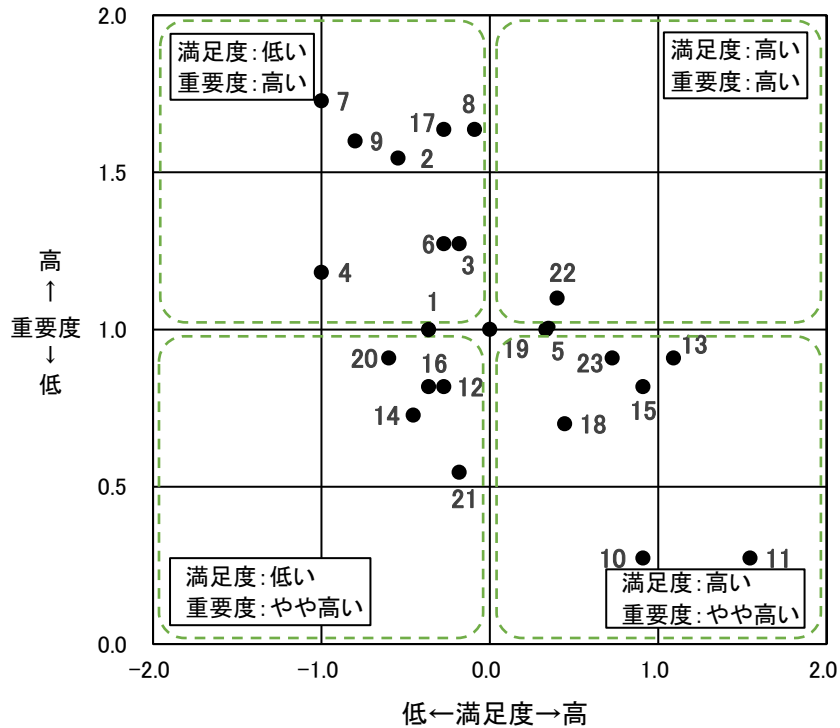


結縁寺



### ■地区の市民意向

#### 【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

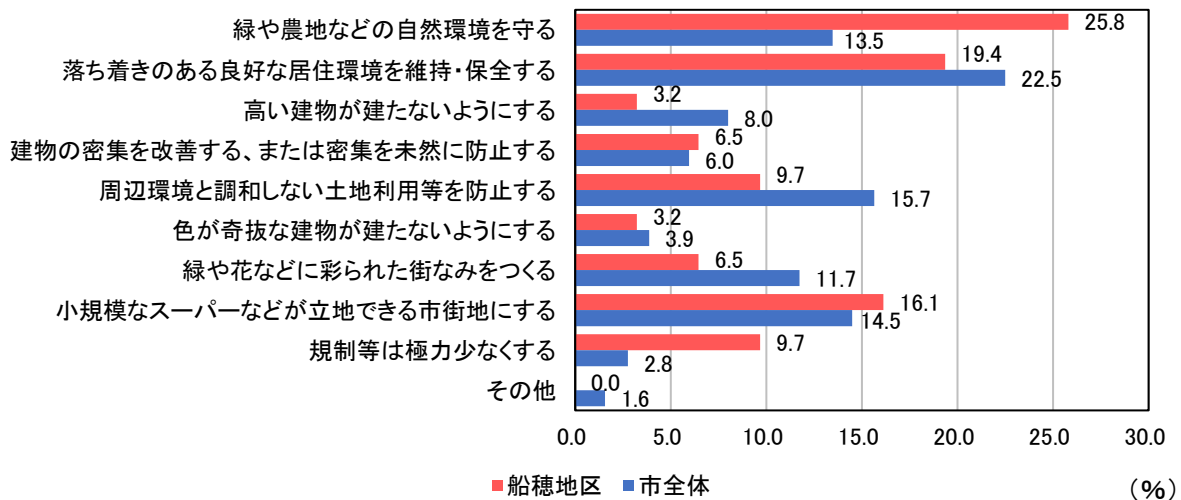


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 パリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	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	のんびりした	3位	自然と共生する ふるさとも感じる
----	-------	----	--------	----	---------------------

#### 【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「緑や農地などの自然環境を守る」こと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。

### ■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「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、歩行空間を含めた生活道路の改善が求められます。  
◇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。

### ■周辺環境と調和した松崎工業団地の適切な土地利用の誘導

◇松崎工業団地においては、千葉ニュータウンや成田国際空港に近接した立地条件を活かし、引き続き周辺環境と調和した適切な土地利用を誘導し、本市の産業を支える拠点を形成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

◇結縁寺などに残されている里山については、市街地に近接する重要な環境要素として保全に努めるとともに、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。  
◇結縁寺については、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、豊かな自然景観とあわせて、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

**市の発展を支える工業団地と  
豊かな自然景観が融合するまち**

本地区は、農地や里山などの豊かな自然環境と共生する集落地と、結縁寺などの歴史・文化的な景観資源を有する地区です。また、本市の発展を支える松崎工業団地が立地する地区でもあります。

このため、豊かな自然景観を保全・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。

ひのおうし  
火皇子神社

松崎工業団地



船尾の田園風景



松崎台公園



## (4) 地区の都市づくりの方針

### 【土地利用の方針】

#### ■工業地■

##### ○周辺環境と調和した工業地の誘導

- ・松崎工業団地においては、地区計画の適切な運用により、周辺環境と調和した良好な工業地としての土地利用を誘導します。また、千葉ニュータウンや成田国際空港との近接性を活かした産業・業務拠点として、土地利用を誘導します。

##### ○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。

#### ■集落地■

##### ○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・本地区の集落地においては、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。
- ・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、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。また、歴史・文化の保全に努め、魅力ある地域の形成を図ります。

#### ■農地■

##### ○農地の保全

- ・神崎川や戸神川沿いの低地部に広がる水田や台地部の畑地については、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■

##### ○自然豊かな里山の保全

- ・結縁寺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、重要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）や主要地方道千葉亀ヶ崎線については、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。

## ■補助幹線道路■

### ○都市幹線道路を結び集落地間を連絡する道路の整備

- ・市道00-009号線については、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）で市道00-026号線に接続する補助幹線道路として整備を進めます。
- ・市道00-122号線については、都市幹線道路である市道00-026号線と一般県道八千代宗像線を連絡する補助幹線道路（計画）として整備を進めます。

## ■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、安全な歩行空間の確保を検討します。

## 【都市環境の形成に関する方針】

### ■里山■

#### ○里山の保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・結縁寺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。

## 【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

- ・結縁寺などに残されている里山などの豊かな自然景観とあわせて、多聞院や頼政塚などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。

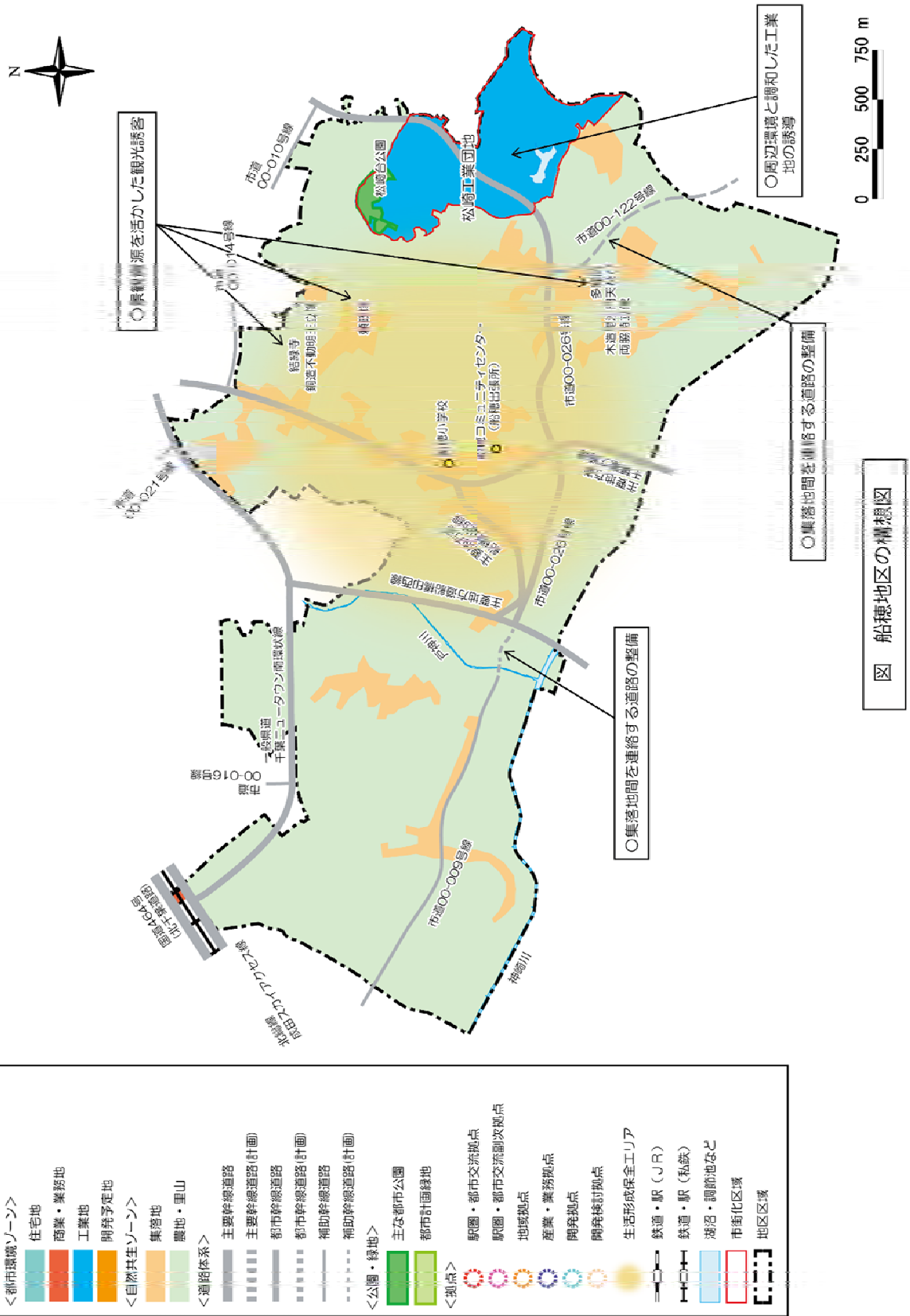
## 【安全・安心な都市づくりに関する方針】

### ■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。
- ・市道00-026号線や市道00-009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。









## 7 そうふけ 草深地区

### (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する千葉ニュータウン縁辺部の地区で、台地部には畑地が広がるほか、草深の森などが位置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4,182人となっており、市全体（103,794人）の4.0%を占めています。また、平成24年の2,291人から、82.5%の増加となっています。

#### 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おり、畑地などの農地と集落地で構成されていますが、ゴルフ場などもあることから、都市的土地利用の割合が47.5%と比較的高く、自然的土地利用が52.5%となっています。

### ■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	1,501	424	3.5	22.4
平成19年	1,644	522	3.1	21.6
平成24年	2,291	768	3.0	18.0
平成29年	3,314	1,153	2.9	17.2
令和2年	4,182	1,527	2.8	15.3

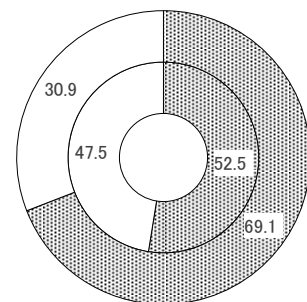
出典：千葉県年齢・町丁字別人口（各年4月1日時点）・住民基本台帳（令和2年）

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となっており、市街地開発事業などは行われていませんが、市街化区域に近接する区域については、戸建住宅を主とした土地利用が見られます。

#### 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）のほか、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、一般県道千葉ニュータウン南環状線、市道00-026号線及び市道00-034号線が整備されています。また、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。

#### ⑥地域資源など

緑豊かな草深の森や歴史・文化的な大師堂の地域資源があります。



草深の森



大師堂



草深稲荷神社

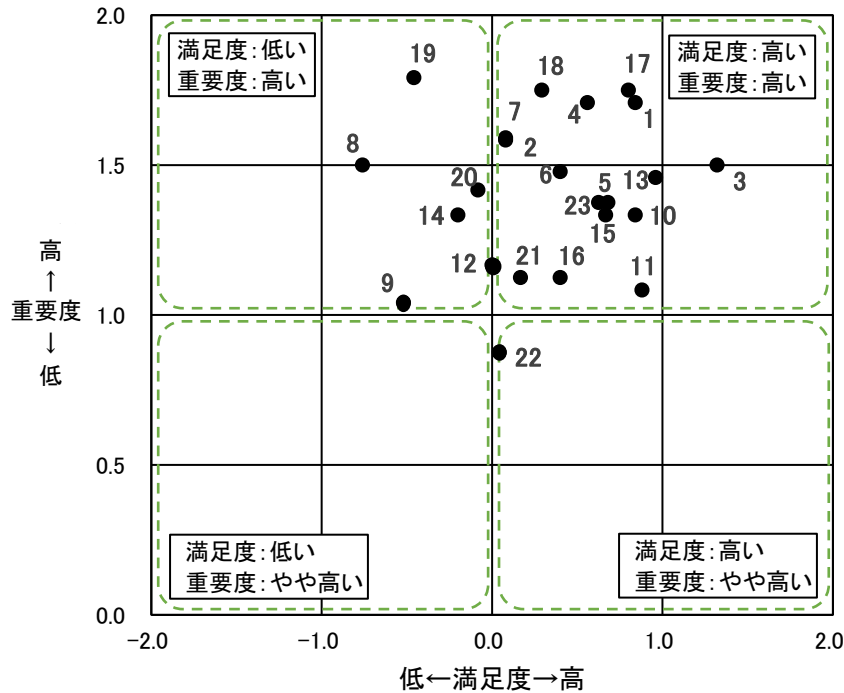


草深の水田



### ■地区の市民意向

#### 【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

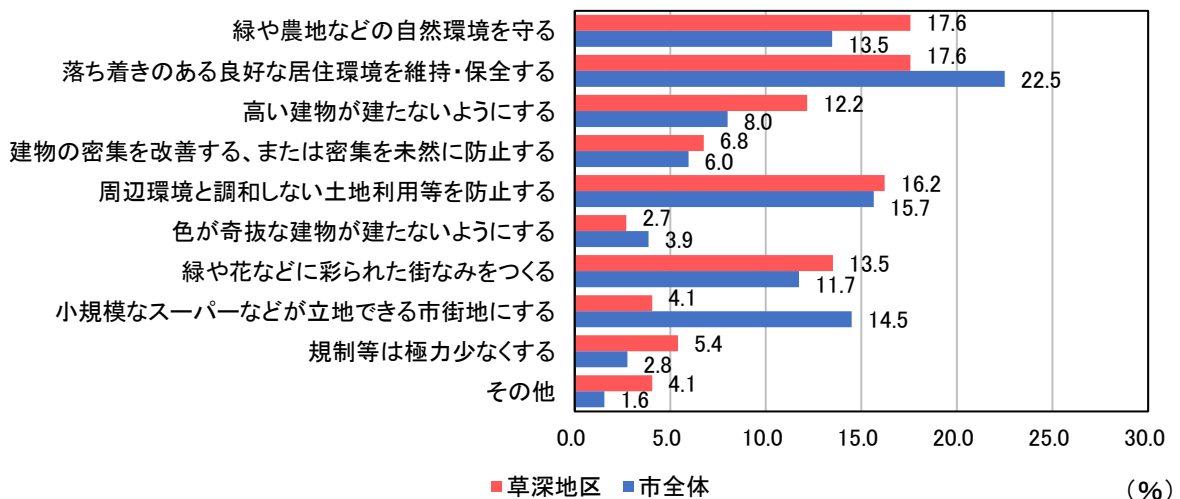


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全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

### ■ 開発許可制度による周辺との調和に配慮した土地利用

- ◇本地区は、千葉ニュータウン区域に近接することから、ニュータウンの縁辺部において、開発許可制度により、戸建住宅を主とした土地利用が進んでいます。
- ◇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げられています。

### ■ 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ることから、これら生活道路の改善が求められます。
- ◇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。

### ■ 豊かな自然環境の保全・活用

- ◇草深の森などについては、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。







### (3) 地区のキャッチフレーズ

## 自然と調和した魅力あふれるまち

本地区は、農地や草深の森などの豊かな自然環境と共生する集落地が形成された地区です。

このため、自然環境と調和したまちの魅力を高め、美しい自然にふれあうことのできるまちの形成を目指します。



草深の森



草深ふるさと農園



## (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居住環境の保全

- ・主要地方道千葉竜ヶ崎線沿道などの集落地においては、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。
- ・集落地では、歴史・文化の保全に努めるとともに、今後も集落地の生活形成を保全し、魅力ある地域の形成を図ります。

#### ■市街化区域近接地■

##### ○ゆとりある土地利用

- ・市街化区域に近接する区域については、開発許可制度により、ゆとりある居住環境と周辺地域との調和に配慮していきます。

#### ■開発検討地■

##### ○新たな土地利用の検討

- ・住宅・商業などの需要に応じて、周辺における合理的な土地利用の可能性について検討します。

#### ■農地■

##### ○農地の保全

- ・そうふけふれあいの里周辺の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

- ・草深の森などについては、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。

#### ■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、安全な歩行空間の確保を検討します。





## 【都市環境の形成に関する方針】

### ■樹林地■

#### ○草深の森などの保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・草深の森などについては、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

- ・大師堂などについては、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

- ・草深の森などの自然景観や大師堂などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。



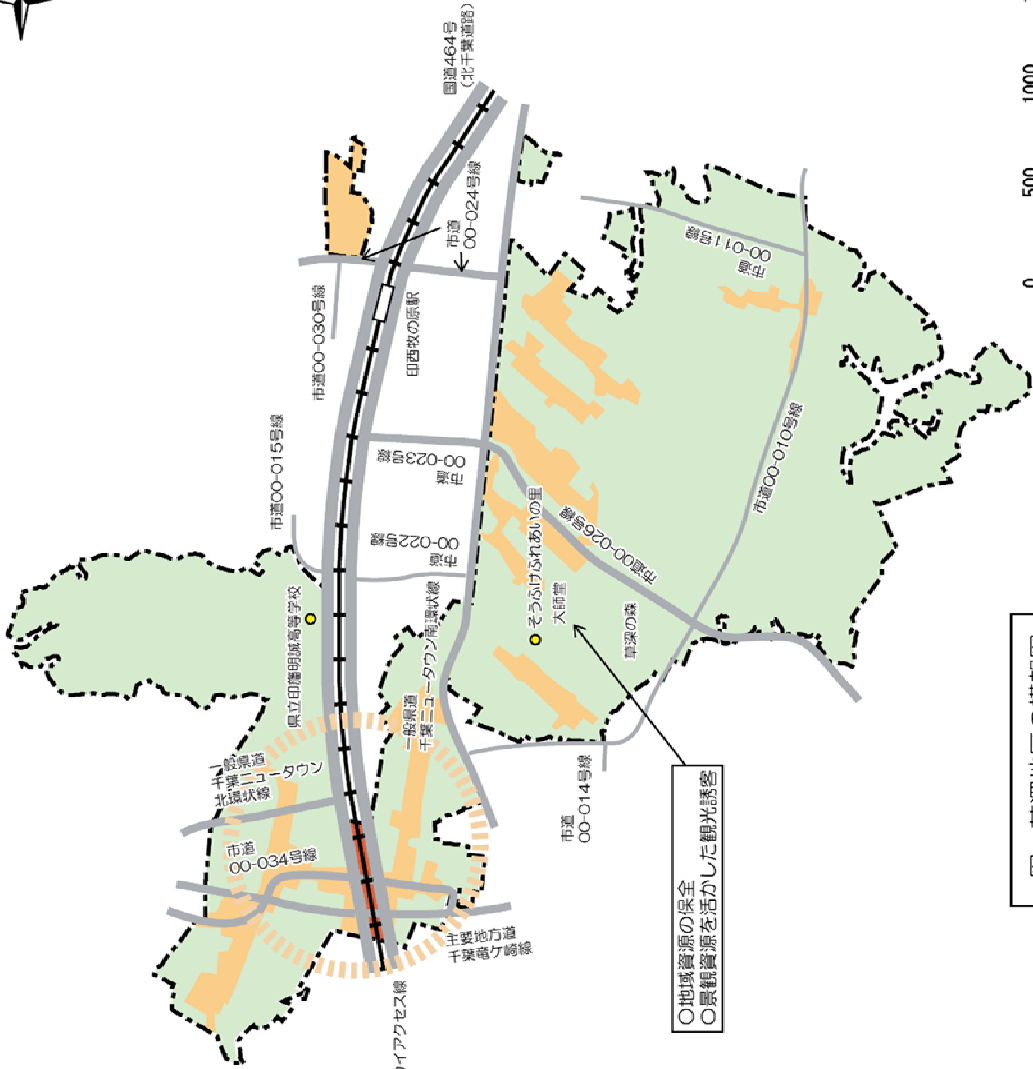
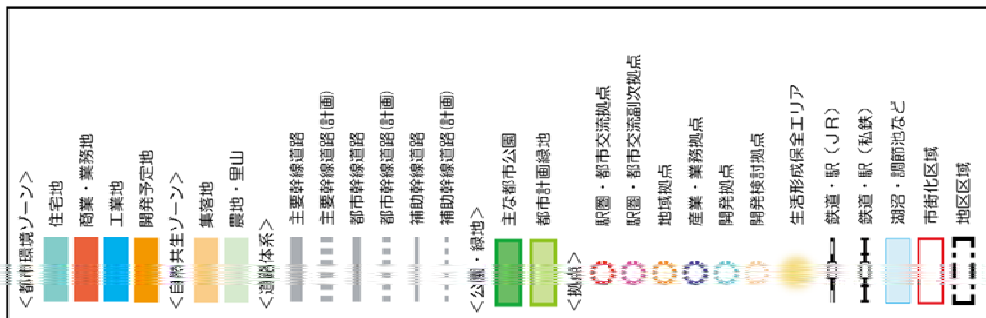


図 草深地区の構想図

凡 例







## 8 いんばにほんいだい 印旛日本医大地区

### (1) 地区の現況

#### ①地区の位置・構成

本地区は、市の東部に位置し、北総線印旛日本医大駅を中心とする地区となっています。駅を中心として市街地が形成され、日本医科大学千葉北総病院のほか、印西市役所印旛支所などの公共公益施設が立地しています。



#### ②人口

令和2年4月時点の人口は5,164人となっており、市全体(103,794人)の5.0%を占めています。また、平成24年の4,546人から、13.6%の増加となっています。

#### ③土地利用

土地利用については、駅を中心として商業・業務地と住宅地から市街地が構成されています。地区の東側の区域は山林が広がるなど、自然環境に恵まれた地区であるため、都市的土地利用の45.8%に対し、自然的土地利用は54.2%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	1,865	657	2.8	6.0
平成19年	2,992	985	3.0	9.3
平成24年	4,546	1,543	2.9	11.2
平成29年	4,933	1,690	2.9	13.2
令和2年	5,164	1,839	2.8	13.7

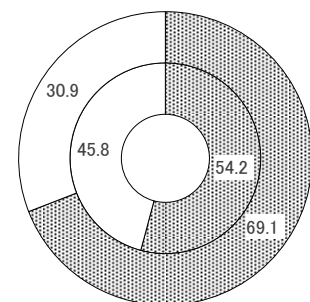
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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

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。

千葉ニュータウンに隣接する東側の印旛中央地区においては、組合施行による土地区画整理事業の事業化が検討されています。

#### 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）、主要地方道佐倉印西線、市道ニュータウン萩原線（1-11）及び市道長作台・遠蓮線（2201）が整備されています。

主な都市公園としては、松虫姫公園、萩原公園が整備されています。

#### ⑥地域資源

貴重な医療機器が多く収蔵された印旛医科器械歴史資料館や、松虫姫伝説に登場するウシムグリの池があります。



印旛医科器械歴史資料館



松虫川防災調節池  
(ウシムグリの池)



松虫姫公園

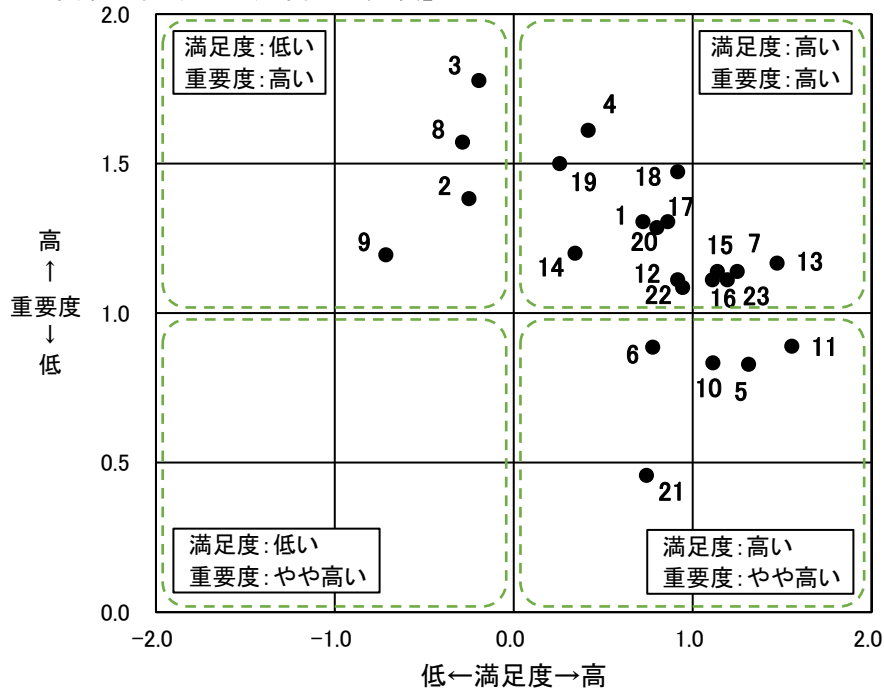


日本医科大学千葉北総病院



### ■地区の市民意向

#### 【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

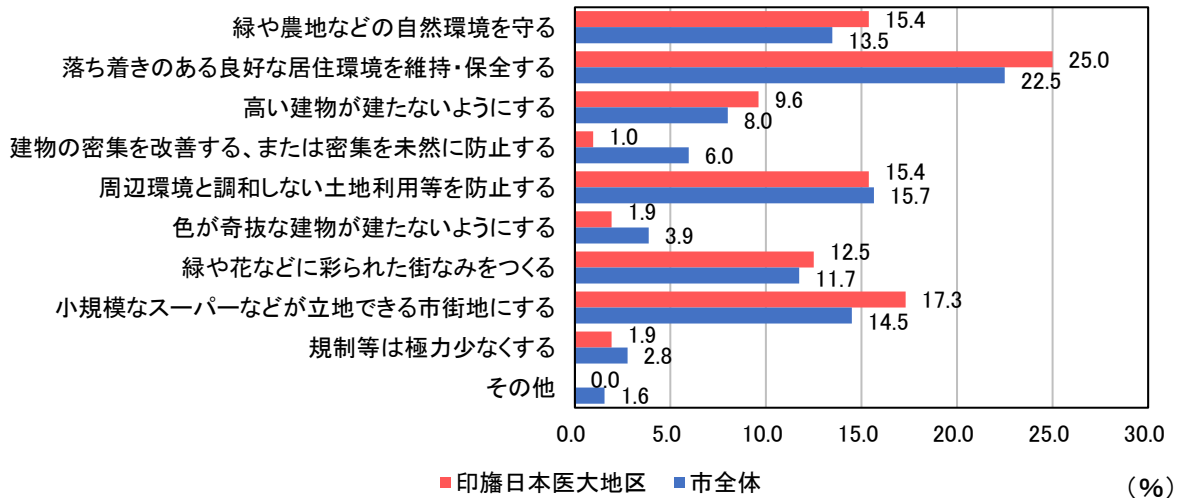


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全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

### ■医療拠点及び周辺市街地の生活を支える拠点の形成

- ◇本地区は、大学病院が立地する地区であり、駅圏・都市交流副次拠点として位置づけています。
- ◇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います。そのため、今後も医療拠点の形成を図りつつ、周辺市街地の生活を支える機能を維持するための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、「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。

### ■印旛中央地区における組合施行による土地区画整理事業への支援

- ◇本地区の東側に位置する印旛中央地区においては、千葉ニュータウンに隣接し、国道 464 号（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・調和した市街地を形成していくため、事業化を含めた支援を行っていく必要があります。

### ■本市の発展をけん引する産業・業務拠点の形成

- ◇いには野業務施設地区においては、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。







## (3) 地区のキャッチフレーズ

## 多様な機能が融合し、職住近接が実現できる快適なまち

本地区は、良好な都市環境や基幹災害拠点病院に指定されている日本医科大学千葉北総病院などが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。また、印旛中央地区において、産業・業務機能と居住環境が調和した市街地の形成に向けて検討されています。

このため、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい市街地空間の形成に向けて、医療拠点の形成を図りつつ、産業・業務施設、また、周辺市街地の生活を支える機能を兼ね備えた職住近接型のまちの形成を目指します。



印旛日本医大駅



印西市役所印旛支所



駅周辺のまちなみ



松虫姫公園からのまちなみ



## (4) 地区の都市づくりの方針

### 【土地利用の方針】

#### ■住宅地■

##### ○地区計画などによる良好な居住環境の形成と保全

- ・美瀬、舞姫、若萩の住宅地においては、地区計画の適切な運用により、ゆとりと落ち着きある居住環境を保全します。

#### ■商業・業務地■

##### ○日常的な生活利便性を高める商業・業務機能の向上

- ・印旛日本医大駅周辺においては、駅圏・都市交流副次拠点として、医療拠点の形成を図りつつ、地区計画の適切な運用により、業務施設や、周辺住民の日常的な生活利便性を高める商業・業務機能の向上を図ります。

##### ○周辺環境に調和した産業・業務拠点の形成

- ・いには野業務施設地区においては、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た事務所、研究所、研修施設などの産業・業務拠点の形成を図ります。

#### ■開発予定地■

##### ○組合施行での土地区画整理事業による産業・業務機能と居住環境が集積・調和した土地利用の誘導

- ・印旛中央地区においては、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、千葉ニュータウンいには野及び日本医科大学千葉北総病院と一体となった新たな市街地を形成する開発拠点として位置づけ、組合施行での土地区画整理事業により産業・業務機能と居住環境が集積・調和した土地利用を目指し、事業化を含めた支援を行うことで、市街化を促進します。

### 【都市施設に関する方針】

#### ■主要幹線道路■

##### ○主要幹線道路の整備促進

- ・国道464号(北千葉道路)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・拡幅を促進します。

#### ■補助幹線道路■

##### ○印旛中央地区における都市計画道路の整備の検討

- ・印旛中央地区の組合施行による土地区画整理事業及び周辺の道路との接続などについて検討し、都市計画道路の見直しを進めていきます。

### 【景観形成に関する方針】

#### ■景観資源■

##### ○景観資源の活用

- ・松虫姫公園などの自然豊かな景観資源の活用を推進します。





### ○本市の顔やシンボルとなる景観形成の誘導

- ・印旛日本医大駅周辺においては、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。

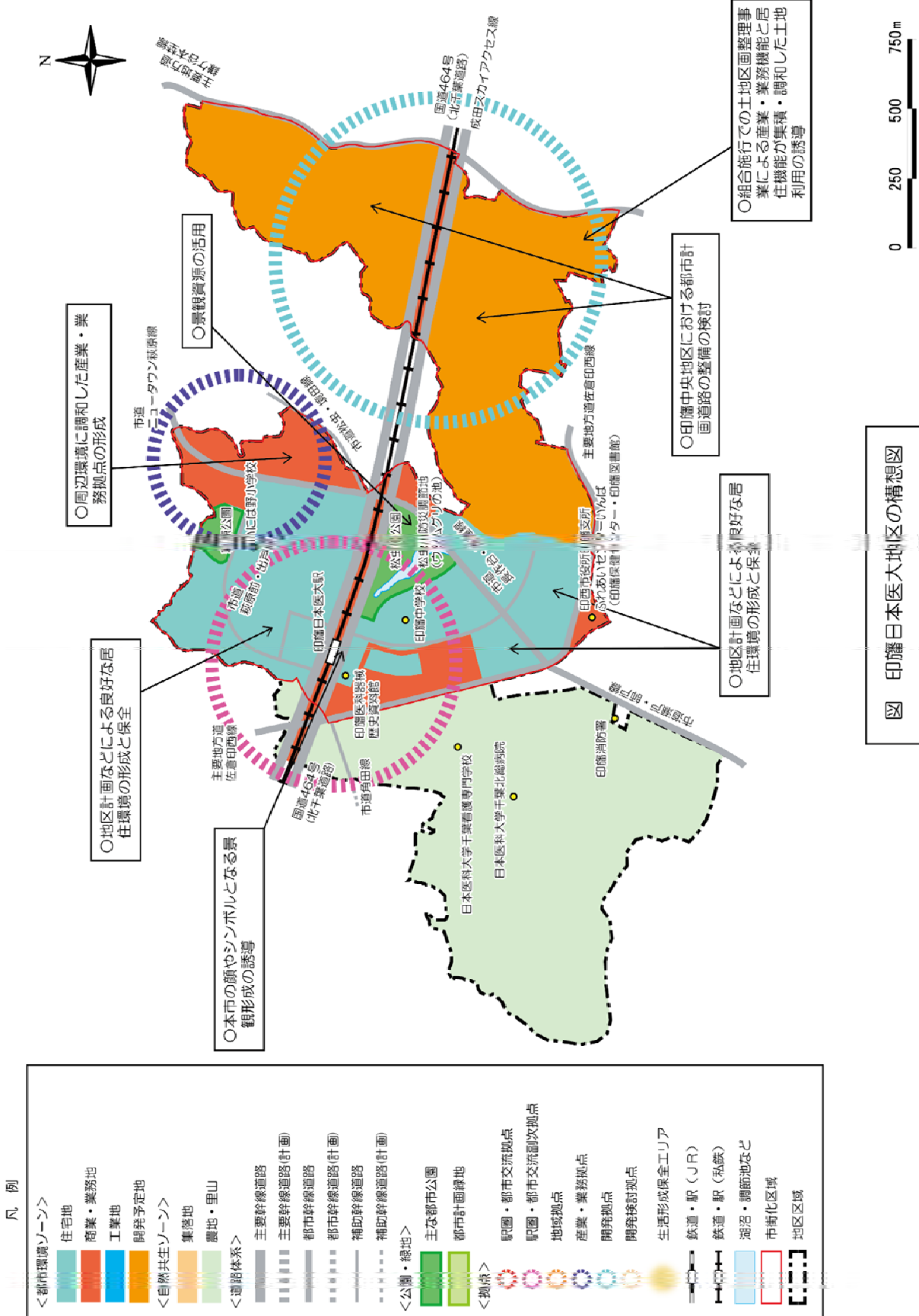
## 【安全・安心な都市づくりに関する方針】

### ■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旛日本医大駅周辺においては、防犯設備の設置を進めます。









## 9 ろくごう 六合地区

### (1) 地区の現況

#### ①地区の位置・構成

本地区は、市の南東部に位置し、低地部は印旛沼周辺に広がる水田と台地部の畑地及び里山などの自然環境に恵まれています。また、本地区の南部に位置する平賀学園台には順天堂大学が立地しています。



#### ②人口

令和2年4月時点の人口は5,539人となっており、市全体(103,794人)の5.3%を占めています。また、平成24年の6,145人から、9.9%の減少となっています。

#### ③土地利用

土地利用については、市街化区域の平賀学園台には、順天堂大学と戸建て住宅を中心とする市街地が形成されています。そのほかの区域は市街化調整区域となっており、印旛沼周辺の水田と台地部の畑地及び樹林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16.3%に比べ、自然的土地利用が83.7%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	6,642	2,247	3.0	18.2
平成19年	6,433	2,254	2.9	20.5
平成24年	6,145	2,318	2.7	23.7
平成29年	5,816	2,397	2.4	30.6
令和2年	5,539	2,420	2.3	34.0

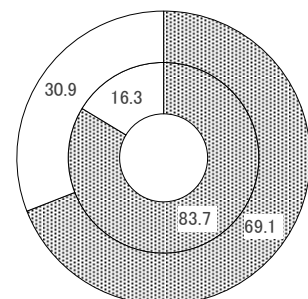
出典：千葉県年齢別・町丁別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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

平賀学園台には、順天堂大学が立地し、民間による宅地開発事業によって整備された戸建て住宅を中心とする市街地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）、主要地方道鎌ヶ谷本埜線、主要地方道佐倉印西線、一般県道印西印旛線、市道山田・平賀線（1-8）、市道ニュータウン萩原線（1-11）、が整備されています。また、主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスの整備が進められています。

主な都市公園としては、印旛中央公園が整備されています。

#### ⑥地域資源など

印旛沼や印旛水路などの水辺のほか、吉高の大桜、花島山<sup>はなしまやま</sup>などの自然環境に恵まれています。また、徳性院<sup>とくしょういん</sup>、松虫寺などの歴史・文化的な地域資源があります。



吉高の大桜



花島山



徳性院

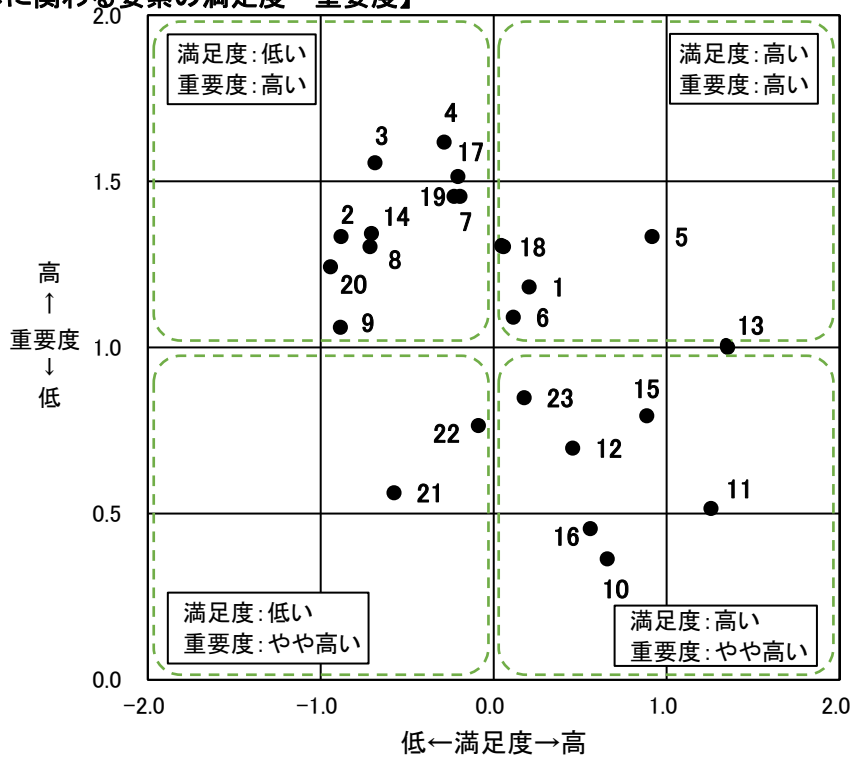


松虫寺



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

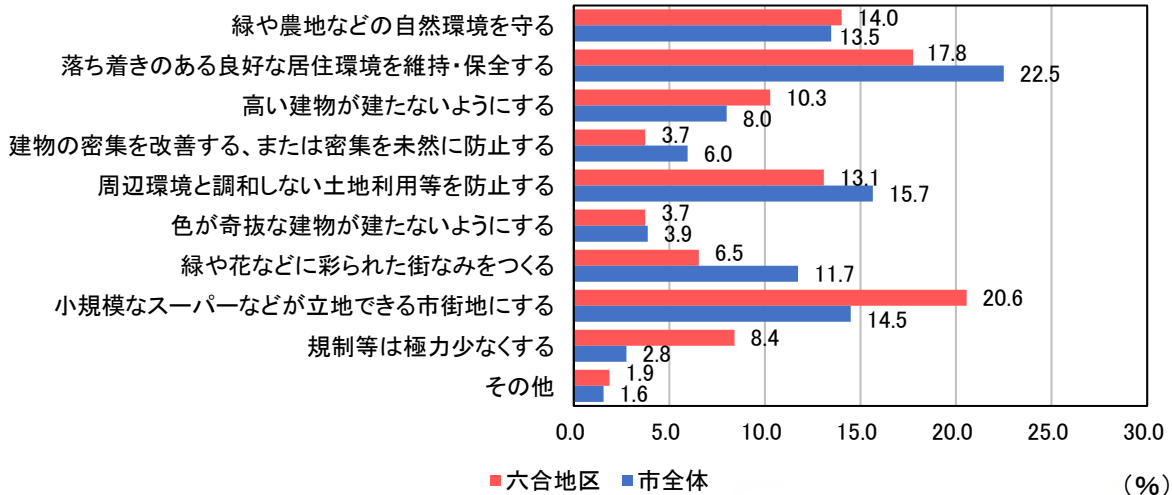


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便しさ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便しさ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全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

### ■ 周辺市街地の生活を支える拠点の形成と集落地の生活形成の保全

- ◇平賀学園台には、大学及び戸建て住宅などが立地し、市民や学生が居住する地区であり、地域拠点として位置づけています。
- ◇市民アンケート調査では「買い物の便利さ」や、「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います。そのため、生活を支える拠点としての形成を図ることが求められます。
- ◇集落地については、人口減少や少子高齢化が進む状況の中で、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。

### ■ 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「バリアフリー整備」について強化が必要であるとされているため、歩行空間を含めた生活道路の改善が求められます。
- ◇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

- ◇印旛沼や印旛水路などの水辺のほか、吉高の大桜、平賀の花島山などについては、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。
- ◇徳性院や松虫寺については、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、豊かな自然景観も含めて、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

### 豊かな自然環境と住・農・学がふれあうまち

本地区は、印旛沼や印旛水路などの水辺や、吉高の大桜や平賀の花鳥山などの豊かな自然環境に溶け込む集落地と、徳性院や松虫寺の歴史・文化的な景観資源を有する地区です。

このため、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。

また、平賀学園台は、大学及び戸建て住宅などが立地し、市民や学生が居住する地区でもあることから、地域拠点にふさわしい都市空間の形成に向けて、周辺市街地の生活を支える機能を兼ね備えたまちの形成を目指します。



順天堂大学



山田の田園風景



西印旛沼



印旛水路



## (4) 地区の都市づくりの方針

### 【土地利用の方針】

#### ■住宅地■

##### ○平賀学園台を地域拠点とした居住環境の形成・保全

- ・市民や学生が生活する平賀学園台では、地区計画の適切な運用により、落ち着いた居住環境を保全するとともに、日常的な生活利便性を高める商業機能の向上など、生活を支える魅力ある地域の形成を図ります。

#### ■集落地■

##### ○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・本地区の集落地においては、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。
- ・本地区では、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、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■

##### ○農地の保全

- ・印旛沼周辺の低地部に広がる水田や台地部の畑地については、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■

##### ○自然豊かな里山の保全

- ・本地区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

- ・主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスについては、印旛日本医大駅周辺と成田方面を結ぶ路線区間の一部を構成する都市幹線道路として整備を促進します。
- ・主要地方道佐倉印西線や一般県道印西印旛線については、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。







## ■補助幹線道路■

### ○都市幹線道路を結び集落地間を連結する道路の整備

- ・市道師戸・江川線（2-4）については、都市幹線道路である主要地方道千葉臼井印西線と主要地方道佐倉印西線を結ぶ路線区間の一部を構成する補助幹線道路(計画)として拡幅整備を進めます。

## ■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について検討します。

## ■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。

## 【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

- ・松虫などに残る里山については、これまで行われてきた市民活動としての里山管理などにより保全に努めるとともに、良好な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

- ・徳性院や松虫寺については、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

- ・本地区に残る里山や市の天然記念物である吉高の大桜などの自然景観や、徳性院や松虫寺などの歴史・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】

### ■防災・治水対策■

#### ○水害に関する情報の把握と共有

- ・印旛沼中央排水路を中心とした、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。
- ・都市計画道路鎌ヶ谷本埜線バイパスや市道師戸・江川線（2-4）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。



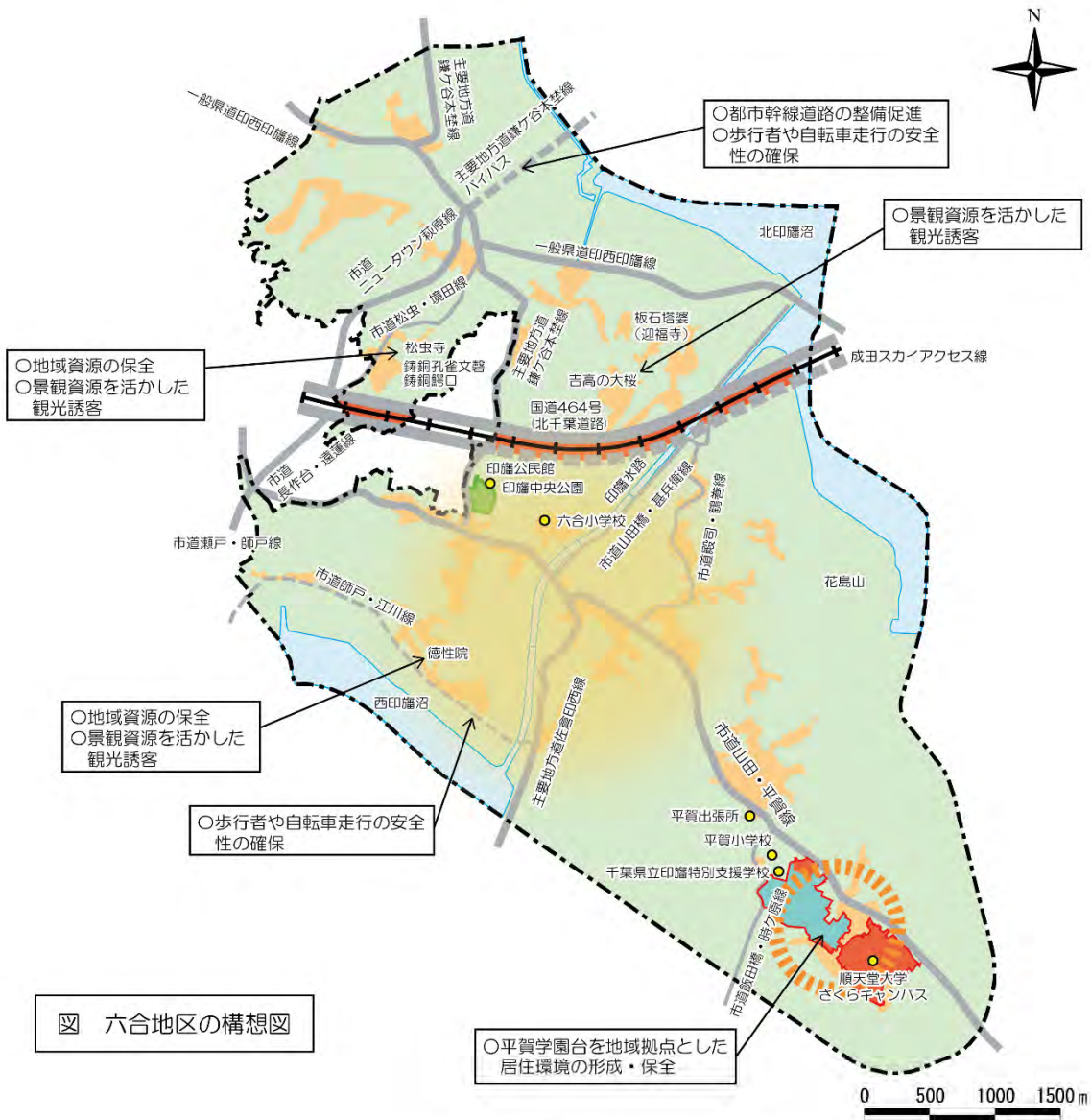


図 六合地区の構想図

凡例		
<p>&lt;都市環境ゾーン&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地</li> <li>商業・業務地</li> <li>工業地</li> <li>開発予定地</li> </ul> <p>&lt;自然共生ゾーン&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集落地</li> <li>農地・里山</li> </ul> <p>&lt;公園・緑地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主な都市公園</li> <li>都市計画緑地</li> </ul>	<p>&lt;道路体系&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主要幹線道路</li> <li>主要幹線道路(計画)</li> <li>都市幹線道路</li> <li>都市幹線道路(計画)</li> <li>補助幹線道路</li> <li>補助幹線道路(計画)</li> </ul> <p>&lt;拠点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅圏・都市交流拠点</li> <li>駅圏・都市交流副次拠点</li> <li>地域拠点</li> <li>産業・業務拠点</li> <li>開発拠点</li> <li>開発検討拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活形成保全エリア</li> <li>鉄道・駅(JR)</li> <li>鉄道・駅(私鉄)</li> <li>湖沼・調節池など</li> <li>市街化区域</li> <li>地区区域</li> </ul>



## 10 むなかた 宗像地区

### (1) 地区の現況

#### ①地区の位置・構成

本地区は、市の南部に位置し、低地部及び師戸川沿いに広がる水田と台地部の畑地及びびり山などの自然環境に恵まれています。また、県立印旛沼公園などが立地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2,323人となっており、市全体(103,794人)の2.2%を占めています。また、平成24年の2,729人から、14.9%の減少となっています。

#### ③土地利用

土地利用については、道路沿道に集落地が点在していますが、ほぼ全域が市街化調整区域となっており、集落地のほか、低地部及び師戸川沿いに広がる水田と台地部の畑地及びびり山などで構成される自然環境に恵まれた地区であるため、都市的土地利用の24.2%に比べ、自然的土地利用が75.8%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	3,127	1,007	3.1	23.7
平成19年	2,953	1,015	2.9	27.0
平成24年	2,729	1,083	2.5	30.2
平成29年	2,454	1,084	2.3	37.8
令和2年	2,323	1,302	1.8	40.3

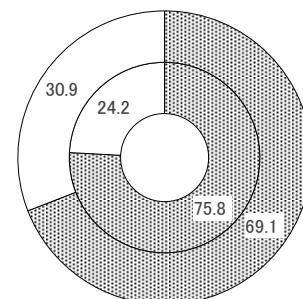
出典：千葉県年齢別・町丁字別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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

つくりや台においては、新住宅市街地開発事業による市街地整備が平成25年度末に完了しており、産業・業務施設が集積する拠点を目指し、地区計画により適切な土地利用の誘導が図られています。

#### 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、一般県道八千代宗像線、市道瀬戸・師戸線（1-3）及び市道鎌苅・師戸線（1-10）が整備されています。また、一般県道八千代宗像線バイパスの整備が進められています。

主な都市公園としては、県立印旛沼公園、印旛西部公園が整備されています。

#### ⑥地域資源など

印旛沼が眺望できる県立印旛沼公園、師戸川沿いの里山などの自然環境に恵まれています。また、せんぷくじやくしどう泉福寺薬師堂などの歴史・文化的な地域資源があります。



県立印旛沼公園からの西印旛沼



泉福寺薬師堂



印旛西部公園の野球場

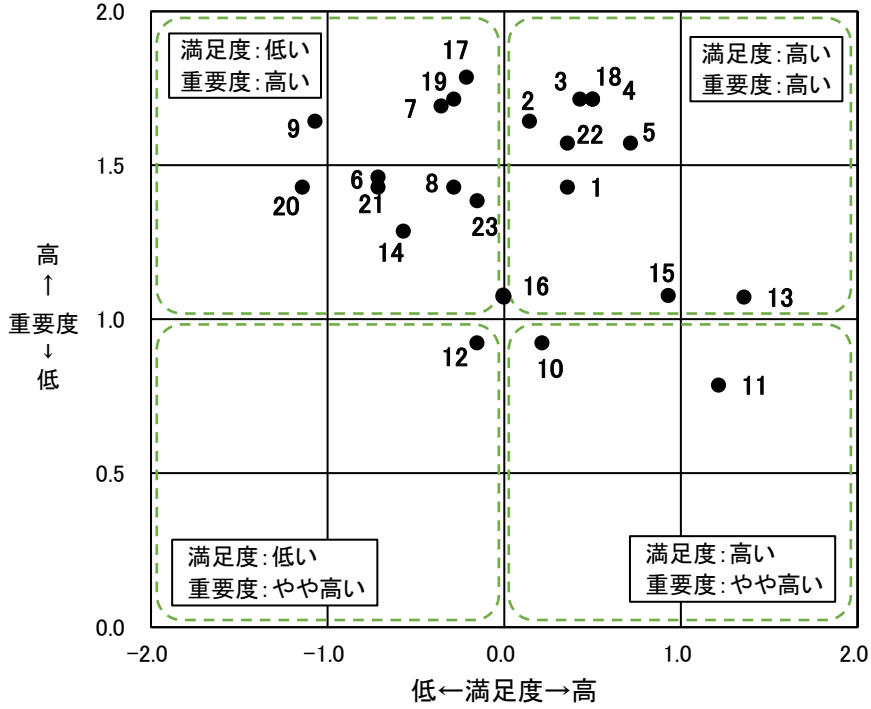


県立印旛沼公園



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

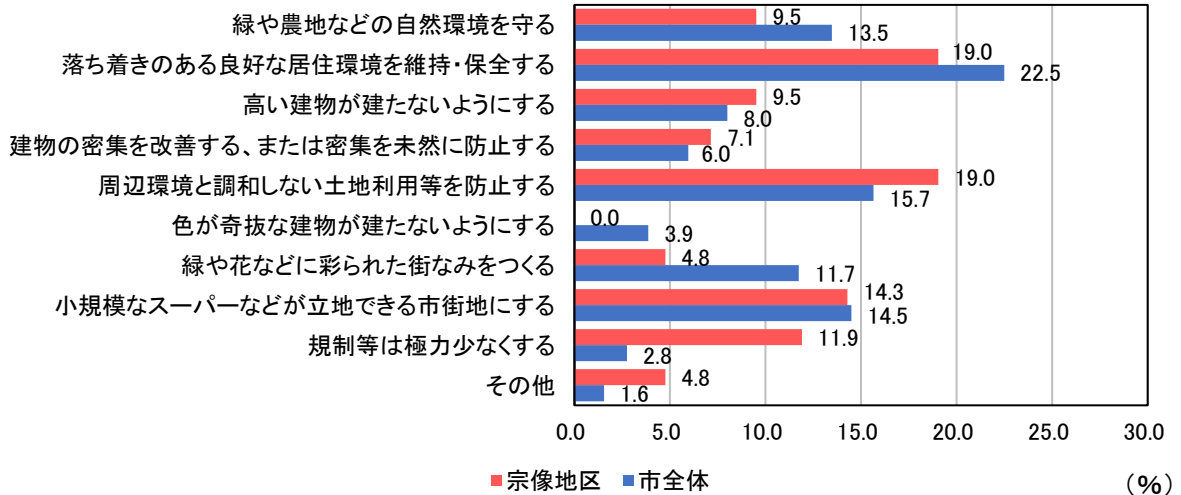


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全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

### ■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「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、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。

### ■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「バリアフリー整備」や「幹線道路における歩道の整備」、「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。

◇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。

### ■新クリーンセンター整備への協力

◇本地区においては、印西地区環境整備事業組合が進める一般廃棄物中間処理施設の整備などの取り組みに協力する必要があります。

### ■本市の発展をけん引する産業・業務拠点の形成

◇つくりや台においては、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。

### ■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

◇印旛沼や師戸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。

◇印旛沼への眺望の美しさや里山をはじめとする自然的な地域資源については、余暇やレクリエーションの場としての活用が求められます。

◇泉福寺薬師堂などについては、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、豊かな自然景観も含めて、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

**豊かな水辺の風景に溶け込む  
ゆとりある暮らしと産業が共生するまち**

本地区は、印旛沼や師戸川沿いに残されている里山の豊かな自然環境と共生する集落地と、泉福寺薬師堂などの歴史・文化的な景観資源を有する地区です。

このため、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。

また、つくりや台においては、産業・業務機能の集積が図られている地区でもあることから、地域の雇用の場の創出に資する産業・業務機能が集積する拠点形成を目指します。



岩戸の田園風景



師戸川沿いの里山

つくりや台の産業・業務施設  
の写真に掲載予定





## (4) 地区の都市づくりの方針

### 【土地利用の方針】

#### ■複合系土地利用（施設系）用地■

##### ○周辺環境と調和した土地利用の誘導

- ・つくりや台においては、商業・業務施設が進出しています。引き続き、立地条件を活かし、周辺の良好な自然環境と調和した土地利用の誘導を図るため、地区計画を適切に運用します。

#### ■集落地■

##### ○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・本地区の集落地においては、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。
- ・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、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■

##### ○農地の保全

- ・印旛沼や師戸川などの水辺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■

##### ○自然豊かな里山の保全

- ・本地区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

- ・一般県道八千代宗像線バイパスについては、八千代方面から本地区を經由し、駅圏・都市交流副次拠点である印西牧の原駅周辺を結ぶ都市幹線道路として整備を促進します。
- ・主要地方道千葉臼井印西線については、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。



## ■補助幹線道路■

### ○都市幹線道路を結び集落地間を連結する道路の整備

- ・市道師戸・江川線（2-4）については、都市幹線道路である主要地方道千葉臼井印西線と主要地方道佐倉印西線を結ぶ路線区間の一部を構成する補助幹線道路として整備を進めます。
- ・市道00-122号線については、主要幹線道路である市道00-026号線と一般県道八千代宗像線を結ぶ補助幹線道路（計画）として整備を進めます。

## ■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と自転車走行の安全性の確保について検討します。

## ■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。

## ■ごみ処理施設■

### ○新クリーンセンター整備への協力

- ・ごみの安定・安全処理の継続や循環型社会の構築を図るため、印西地区環境整備事業組合及び構成市町が策定する印西地区ごみ処理基本計画などに基づき、都市計画制度による手続きも含めて、組合の一般廃棄物中間処理施設の整備及び関連する処理施設などの適切な維持管理に協力します。

## 【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

- ・師戸川沿い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

- ・泉福寺薬師堂などについては、歴史・文化的な資源として周辺の自然環境と一体として保全を促進します。





## 【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

- ・本地区に残る里山などの自然景観や、泉福寺薬師堂などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。

#### ○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。

## 【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

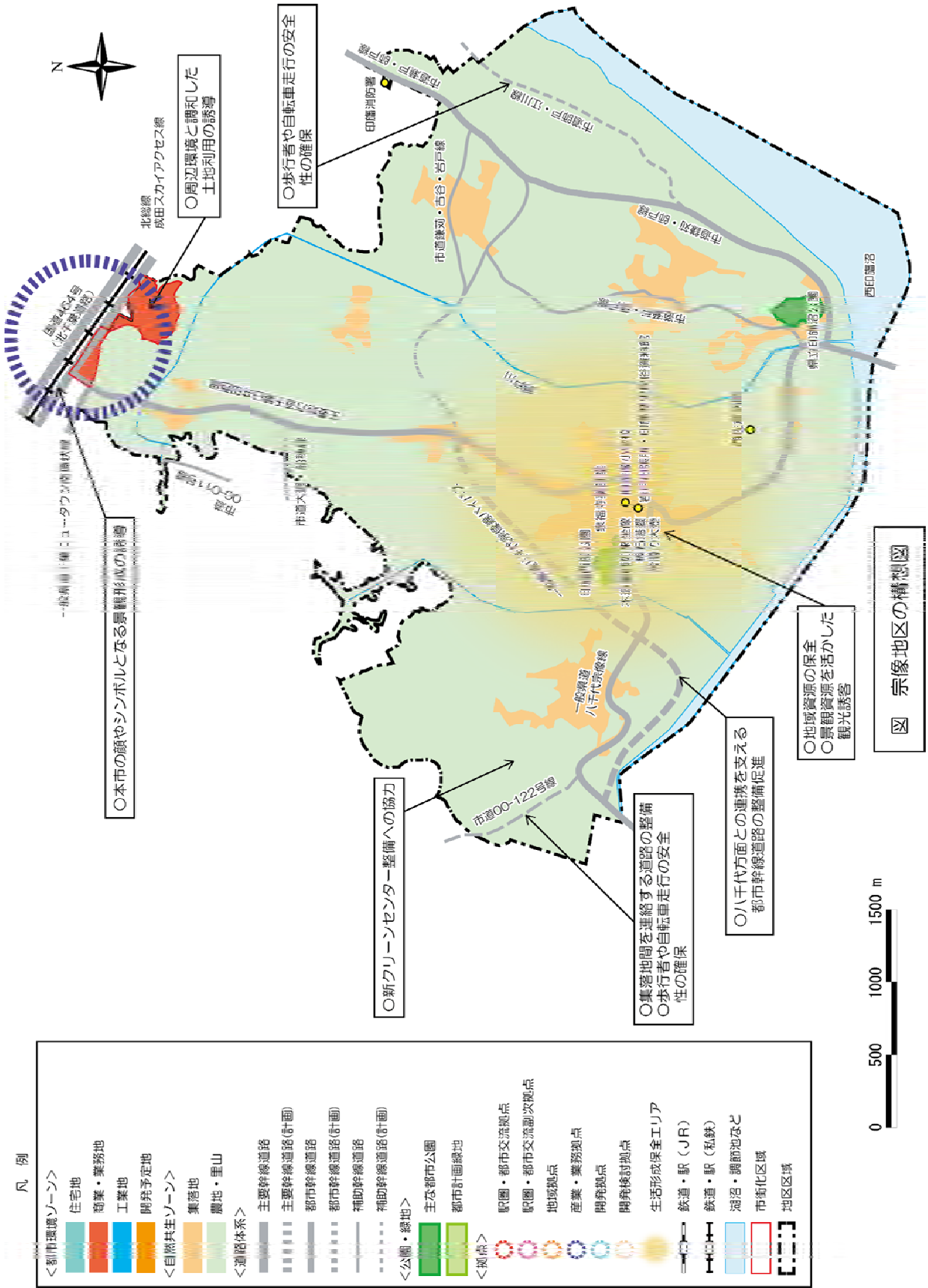
- ・西印旛沼縁辺部を中心とした、利根川浸水想定区域に居住する市民を主たる対象として、危険箇所など情報の把握・共有に努めます。

### ■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。
- ・一般県道八千代宗像線バイパスや市道師戸・江川線（2-4）、市道00-122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。









# 11 本郷地区

## (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、主に台地部が広がる地区となっています。地区の中央部には、印西市役所本郷支所などの公共施設が立地しています。



### ②人口

令和2年4月時点の人口は2,006人となっており、市全体(103,794人)の1.9%を占めています。また、平成24年の2,182人から、8.1%の減少となっています。

### ③土地利用

土地利用については、ほぼ全域が市街化調整区域となっており、中根・笠神を中心に集落地が形成されているほか、台地に広がる山林とこれらに入り込んだ谷津田、低地部の水田などで構成される自然環境に恵まれた地区であるため、都市的土地利用の21.3%に比べ、自然的土地利用が78.7%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	2,728	822	3.3	25.3
平成19年	2,582	809	3.2	28.3
平成24年	2,182	785	2.8	31.9
平成29年	1,998	799	2.5	36.5
令和2年	2,006	889	2.2	42.1

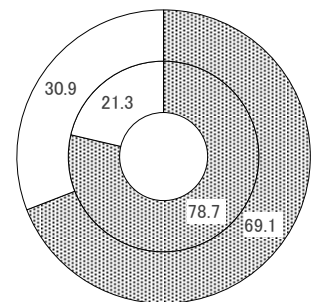
出典：千葉県年齢別・町丁目別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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

みどり台においては、新住宅市街地開発事業による市街地整備が平成25年度末に完了しており、産業・業務施設が集積する拠点を目指し、地区計画により適切な土地利用の誘導が図られています。

#### 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）のほか、主要地方道千葉臼井印西線、主要地方道佐倉印西線、一般県道印西印旛線、市道下池三度山線（105）、市道物木・滝線（107）が整備されています。また、市道竜腹寺線（106）の整備が進められています。

主な都市公園としては、本埜スポーツプラザが整備されています。

#### ⑥地域資源など

里山などの自然環境に恵まれており、えいふくじやくしどう栄福寺薬師堂やりゅうふくじ龍腹寺などの歴史・文化的な地域資源があります。



本埜スポーツプラザ



みどり台の産業・業務施設



栄福寺薬師堂

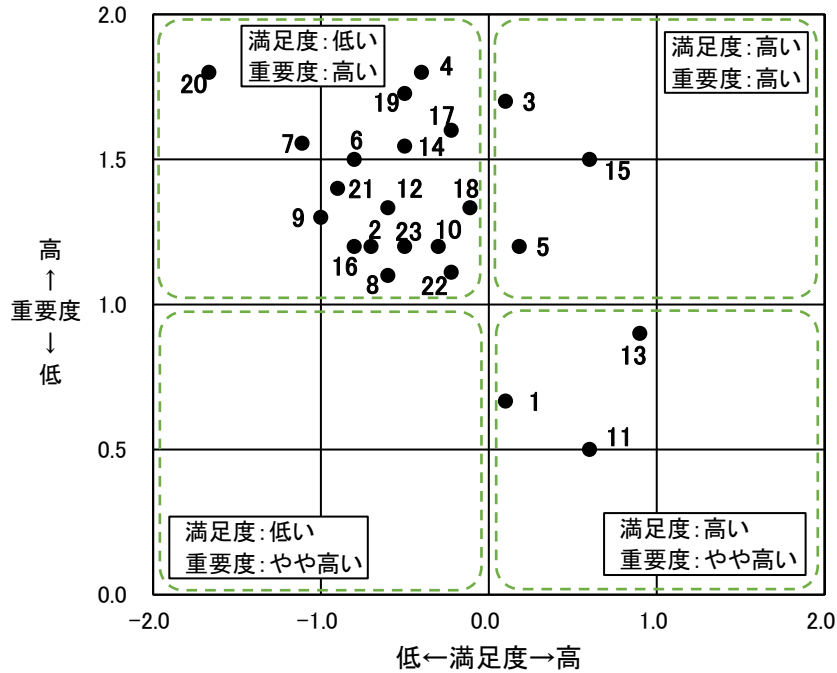


龍腹寺



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

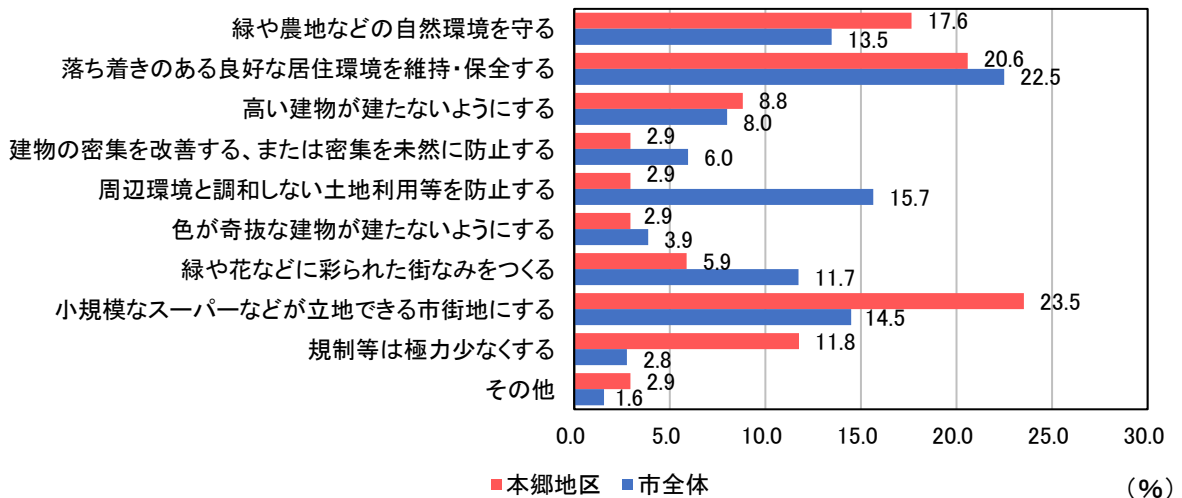


1 土地の利用や建物の立地情報	9 バスの利用のしやすさ	17 地震・水害などの自然災害に対する安全性
2 通勤・通学の便利さ	10 公園・緑地の整備・保全	18 火災の延焼に対する安全性
3 買い物の便利さ	11 お住まいの地区の緑の量	19 まちの防犯対策
4 病院等の医療施設の利用のしやすさ	12 お住まいの地区の緑の維持管理	20 バリアフリー整備がなされているか
5 自動車でのスムーズで安全な移動	13 自然の身近さや豊かさ	21 自転車走行の快適さ
6 幹線道路における歩道の整備状況	14 河川・水路などの水のきれいさ	22 良好な地区コミュニティの形成
7 生活道路や通学路の安全性	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	ふるさとも感じる	3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、「緑や農地などの自然環境を守る」こと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。

### ■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「バリアフリー整備」や「生活道路や通学路の安全性」、「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。

◇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。

### ■本市の発展をけん引する産業・業務拠点の形成

◇みどり台においては、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。

### ■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

◇滝や竜腹寺など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。

◇栄福寺薬師堂や龍腹寺については、歴史・文化的な景観資源として周辺環境などと一体的な保全に努め、豊かな自然景観も含めて、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

## 豊かな自然環境の中で、くらしと産業を育み ふるさと感じられるまち

本地区は、滝や竜腹寺に残されている里山の豊かな自然環境の中に溶け込む集落地と、栄福寺薬師堂や龍腹寺の歴史・文化的な景観資源を有する地区です。

このため、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。

また、みどり台においては、産業・業務機能の集積が図られている地区でもあることから、地域の雇用の場の創出に資する産業・業務機能が集積する拠点形成を目指します。



印西市役所本莖支所



みどり台の産業・業務施設



中根の田園風景



鳥見神社の神楽



## (4) 地区の都市づくりの方針

### 【土地利用の方針】

#### ■複合的土地利用（施設系）用地■

##### ○事務所などの立地促進

- ・みどり台においては、立地条件を活かし、地域における雇用の場となる事務所、研究所、研修施設などの立地促進を図ります。また、周辺の良い自然環境と調和した施設の立地促進を図るため、地区計画を適切に運用します。

#### ■集落地■

##### ○自然環境と調和した居住環境の保全

- ・本地区の集落地においては、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。
- ・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、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■

##### ○農地の保全

- ・低地部の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

- ・滝や竜腹寺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

- ・一般県道印西印旛線については、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。
- ・市道竜腹寺線（106）については、地域拠点である中根・笠神周辺と産業・業務拠点であるみどり台を結ぶ路線区間の一部を構成する都市幹線道路として整備を進めます。





## ■ 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と自転車走行の安全性の確保について検討します。

## 【都市環境の形成に関する方針】

### ■ 鳥獣保護区 ■

#### ○ 鳥獣保護区の保全

- ・ 鳥獣保護区については、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

- ・ 滝や竜腹寺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

- ・ 栄福寺薬師堂や龍腹寺については、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

- ・ 滝や竜腹寺などに残る里山の自然景観や、栄福寺薬師堂や龍腹寺などの歴史・文化的な景観資源を活かし、観光誘客を推進します。

#### ○ 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。

## 【安全・安心な都市づくりに関する方針】

### ■ 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。
- ・ 市道竜腹寺線（106）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。





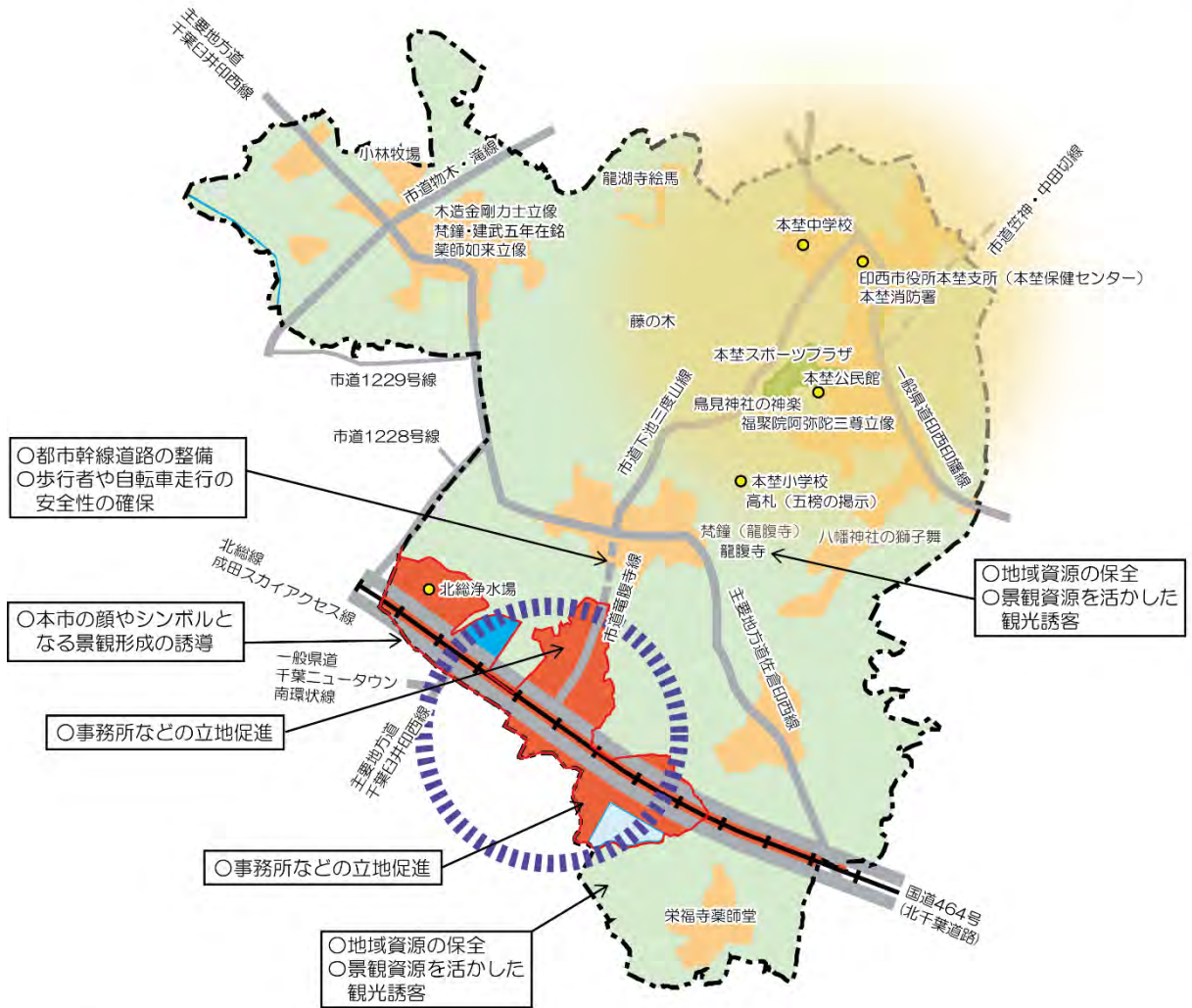


図 本郷地区の構想図



凡例

<p>&lt;都市環境ゾーン&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地</li> <li>商業・業務地</li> <li>工業地</li> <li>開発予定地</li> </ul> <p>&lt;自然共生ゾーン&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集落地</li> <li>農地・里山</li> </ul> <p>&lt;公園・緑地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主な都市公園</li> <li>都市計画緑地</li> </ul>	<p>&lt;道路体系&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>主要幹線道路</li> <li>主要幹線道路(計画)</li> <li>都市幹線道路</li> <li>都市幹線道路(計画)</li> <li>補助幹線道路</li> <li>補助幹線道路(計画)</li> </ul> <p>&lt;拠点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅圏・都市交流拠点</li> <li>駅圏・都市交流副次拠点</li> <li>地域拠点</li> <li>産業・業務拠点</li> <li>開発拠点</li> <li>開発検討拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活形成保全エリア</li> <li>鉄道・駅(JR)</li> <li>鉄道・駅(私鉄)</li> <li>湖沼・調節池など</li> <li>市街化区域</li> <li>地区区域</li> </ul>
--	--	--







## 12 やわら 埜原地区

### (1) 地区の現況

#### ①地区の位置・構成

本地区は、市の北東部に位置し、印旛沼周辺に広がる田園地帯のほか、国道356号や主要地方道鎌ヶ谷本埜線の沿道などに集落地が形成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1,419人となっており、市全体(103,794人)の1.4%を占めています。また、平成24年の1,675人から、15.3%の減少となっています。

#### ③土地利用

土地利用については、全域が市街化調整区域となっており、集落地のほか、印旛沼周辺の低地部に広がる水田で構成されており、自然環境に恵まれた地区であるため、都市的土地利用の13.0%に比べ、自然的土地利用が87.0%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	1,689	450	3.8	23.6
平成19年	1,608	478	3.4	26.2
平成24年	1,675	535	3.1	30.0
平成29年	1,510	546	2.8	35.4
令和2年	1,419	531	2.6	38.8

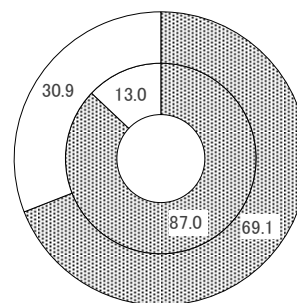
出典：千葉県年齢別・町丁目別人口(各年4月1日時点)・住民基本台帳(令和2年)

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、国道356号及び主要地方道鎌ヶ谷本埜線が整備されています。また、主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスの整備が進められています。

#### ⑥地域資源など

印旛沼などの自然環境に恵まれており、<sup>おしつけ</sup>押付の<sup>みづか</sup>水塚などの歴史・文化的な地域資源があります。



北印旛沼

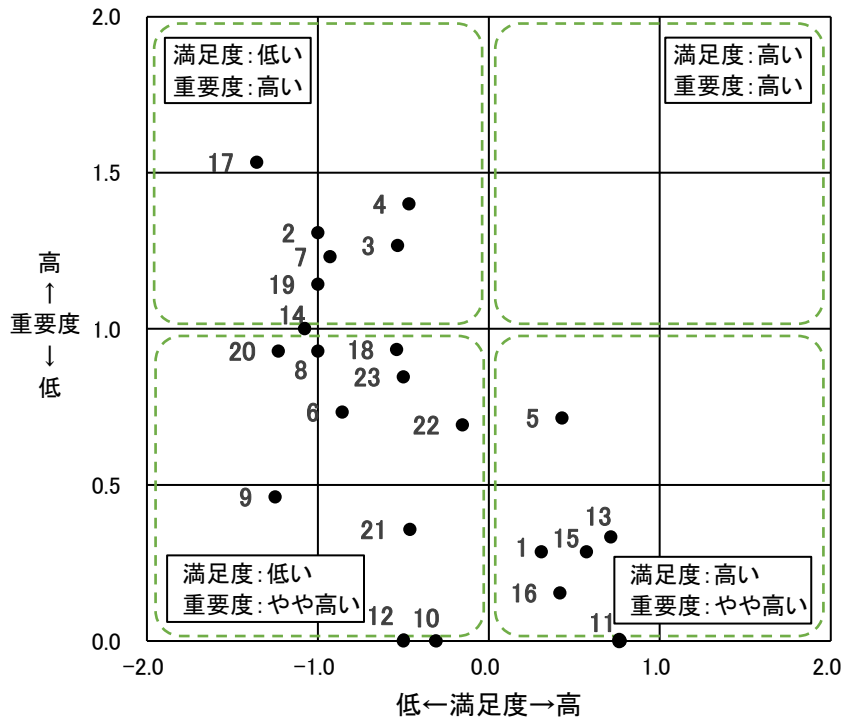


押付の水塚



■地区の市民意向

【暮らしに関わる要素の満足度・重要度】

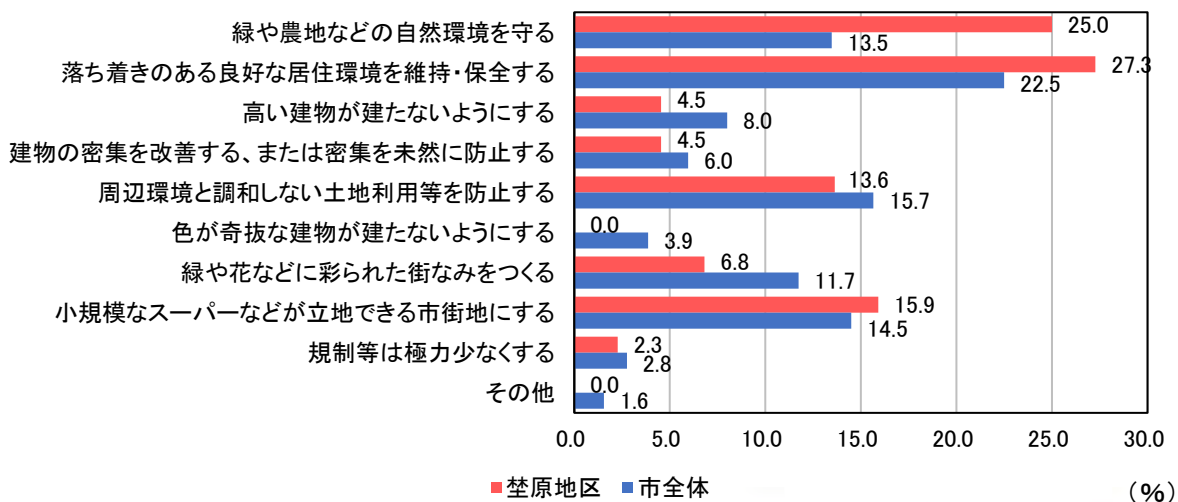


1	土地の利用や建物の立地情報	9	バスの利用のしやすさ	17	地震・水害などの自然災害に対する安全性
2	通勤・通学の便利さ	10	公園・緑地の整備・保全	18	火災の延焼に対する安全性
3	買い物の便利さ	11	お住まいの地区の緑の量	19	まちの防犯対策
4	病院等の医療施設の利用のしやすさ	12	お住まいの地区の緑の維持管理	20	バリアフリー整備がなされているか
5	自動車でのスムーズで安全な移動	13	自然の身近さや豊かさ	21	自転車走行の快適さ
6	幹線道路における歩道の整備状況	14	河川・水路などの水のきれいさ	22	良好な地区コミュニティの形成
7	生活道路や通学路の安全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

【地区の将来イメージ】

1位	自然豊かな	2位	自然と共生する	3位	のんびりした心やすらぐ
----	-------	----	---------	----	-------------

【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

### ■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、「落ち着きのある良好な居住環境を維持・保全する」や「緑や農地などの自然環境を守る」こと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。

### ■交通環境の充実

◇市の持続的な発展を支える道路としての役割を果たすため、主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスの整備の促進が求められます。

◇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「バリアフリー整備」について強化が必要であるとされています。

◇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。

### ■豊かな自然環境の保全・活用

◇印旛沼やその周辺に広がる水田が形成する田園風景、また、長門川や将監川しょうげんがわなどの水辺環境については、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。







(3) 地区のキャッチフレーズ

**日本の原風景が広がる中で、自然の恵みを感じられるまち**

本地区は、印旛沼やその周辺に広がる水田が形成する田園風景、また、長門川や将監川などの豊かな自然環境の中に溶け込む集落地が形成された地区です。

このため、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。



集落地と田園風景



北印旛沼



## (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居住環境の保全

- ・本地区の集落地においては、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。
- ・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、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■

##### ○農地の保全

- ・地区の全体にわたって広がる水田などの農地については、農業生産基盤の充実に努めるとともに、良好な自然環境を形成する要素として保全に努めます。

### 【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

- ・主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスについては、印旛日本医大駅周辺と成田方面を結ぶ路線区間の一部を構成する都市幹線道路として整備を促進します。

#### ■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安全な歩行空間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。

#### ■水辺■

##### ○水辺の保全と自然とのふれあいの場としての活用

- ・印旛沼や長門川、将監川などの水辺については、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

- ・押付の水塚については、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■

○景観資源の活用・保全

- ・印旛沼や長門川、将監川などの水辺の自然景観の活用・保全に努めます。

【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

- ・北印旛沼北部を中心とした、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。
- ・主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス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。



