

序章
都市計画マスタープラン
の概要

1章
まちづくりの現況と課題

2章
全体構想

3章
地域別構想

4章
まちづくり推進のための
方策

3章 地域別構想

序章
都市計画マスタープラン
の概要

1章
まちづくりの現況と課題

2章
全体構想

3章
地域別構想

4章
まちづくり推進のための
方策

地域区分

マスタープランでは、市民のみなさんの具体的なご意見をきめ細かく反映し、地域の個性や特性を生かします。

そのため、右図のように24地区コミュニティをもとに市域を10の地域に分け、地域相互や隣接市とのネットワークを考慮しつつ、「地域別構想」を策定しています。



【地域別町名一覧】

地域名	地域の範囲	
	24 地区コミュニティ	町丁目
湊町	湊町	本町 3 丁目、湊町、浜町、若松、日の出、西浦、栄町、潮見町、高瀬町
本町	本町 海神 宮本	宮本、市場、東船橋、東町、駿河台、本町（3 丁目を除く）、南本町、海神、海神町、海神町東、海神町西、海神町南、南海神
葛飾	中山 葛飾	山野町、印内町、葛飾町、本郷町、古作町、古作、西船、印内、東中山、二子町、本中山
法典	法典 塚田	旭町、前貝塚町、行田町、行田、山手、北本町、丸山、藤原、上山町、馬込西、馬込町
夏見	夏見 高根・金杉	夏見、夏見町、夏見台、米ヶ崎町、高根町、金杉町、金杉、金杉台、緑台
前原	前原 三山・田喜野井	前原東、前原西、中野木、三山、田喜野井、習志野
習志野台	二宮・飯山満 薬円台、習志野台	二宮、飯山満町、滝台町、滝台、薬円台、薬園台町、七林町、習志野台、西習志野
新高根・芝山	高根台 新高根・芝山	高根台、芝山、新高根
八木が谷	松が丘、大穴、 二和、三咲、 八木が谷	二和東、二和西、三咲町、三咲、南三咲、八木が谷町、咲が丘、みやぎ台、八木が谷、高野台、松が丘、大穴町、大穴南、大穴北
豊富	坪井 豊富	小室町、小野田町、大神保町、神保町、車方町、鈴身町、豊富町、金堀町、楠が山町、古和釜町、坪井西、坪井東、坪井町

【地域づくり方針図の凡例】

 商業業務地区	商業系の用途地域のうち、商業サービス等の利便を増進する地区
 住環境保全地区	計画開発による住宅地で、良好な住環境を保全する地区
 住環境再生地区	地区の特性に応じ、計画的な建替え等により新たに機能更新等を図る住宅地
 住緑調和地区	緑と住環境の調和を図る地区（住居系の用途地域＋風致地区）
 住農調和地区	地区の特性に応じ、農地と住環境の調和を図る地区（専用住居系の用途地域＋生産緑地地区が多く存在する地区）
 集住型住環境形成地区	住居系用途地域のうち、木造密集住宅地が存在する地区
 住環境維持・向上地区	既存の住環境の維持と向上を図る地区（上記以外の住居系用途地域）
 住工調和地区	地区の特性に応じ、工場と住宅の調和を図る地区（工業系用途地域において、工場の跡地等に住宅が立地している地区）
 工業活動展開地区	工業系の用途地域のうち、まとまりのある工業展開を図る地区
 農と自然の保全・共生地区	市街化調整区域であって、豊かな自然と農の保全、それらとの共生を図る地区
 まちづくり推進・誘導地区	計画的な「まちづくり」の推進・誘導を図る地区
 中心商業地	広域的な商業業務機能を高める船橋駅周辺の商業地
 地域拠点商業地	駅のターミナル機能と一体となった商業業務機能の強化を図る商業地
 地区拠点商業地	駅の種類や地区の特性に応じ、商業機能を中心とした育成を図る商業地
 生活拠点	市民の交流や買い物等の日常生活を支える拠点

1

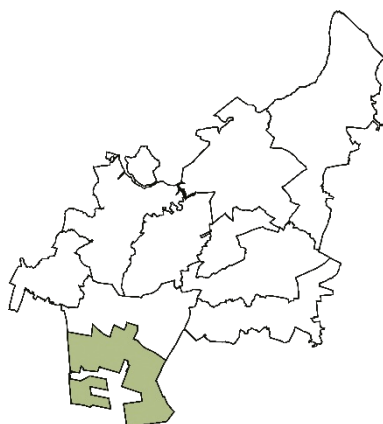
湊町地域



みなと町の風景が広がる漁港（船橋港）



多様な土地利用（浜町・若松地区）



～ 地域のなりたち ～

この地域の北部は船橋宿の一角を形成し、またみなと町として古くから漁業が盛んでした。海老川河口を利用し、港が発達し、江戸と房総を結ぶ物資の集散地として栄え、明治期には塩田も開発されました。のりの養殖や漁業は現在も行われています。

現在の地域の大部分が、戦後からの埋め立てにより形成されました。昭和 30（1955）年には娯楽施設として「船橋ヘルスセンター」が建設され、また同じ 30 年代には工場が多数進出し、本市における工業の中心地となりました。その後、船橋港では外国貿易が行われるようになり、食品コンビニート、流通センター等が整備されました。

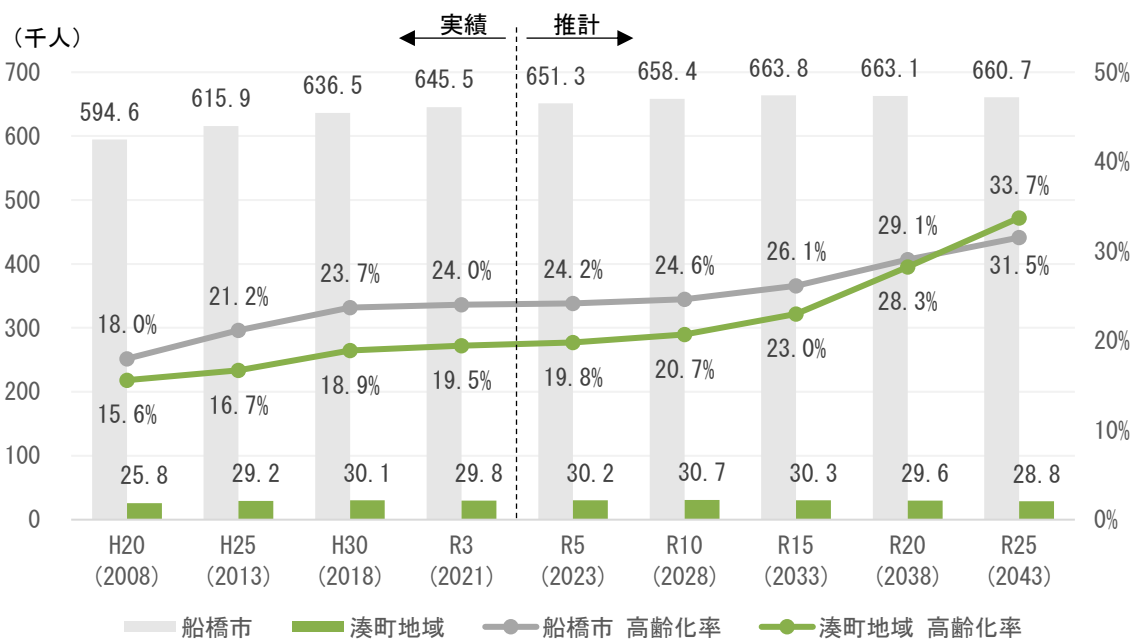
近年では時代のニーズに応じた土地利用転換が図られており、東関東自動車道谷津船橋インターチェンジ開通による広域交通ネットワークを利用した大型物流施設が船橋オートレース場跡地に立ち並びました。また、南船橋駅周辺では、官民連携による市有地活用事業等により新たな玄関口としての拠点形成が期待されています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 船橋駅周辺と埋立地の一部に住宅地が見られるほかは、主として産業系の土地利用で占められているため、地域の面積に対して人口は少なく、令和3(2021)年で29,804人、人口密度は38.8人/haとなっています。
- 市全体でみると令和15(2033)年にピークをむかえますが、湊町地域は令和10(2028)年までは緩やかに増加し、その後減少局面に入ると予測されています。
- 令和3(2021)年の高齢化率は19.5%と市の平均を下回っておりますが、令和25(2043)年には市の平均をわずかに上回る水準になると予測されています。

《 湊町地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年5月）より作成

《 人口密度 》

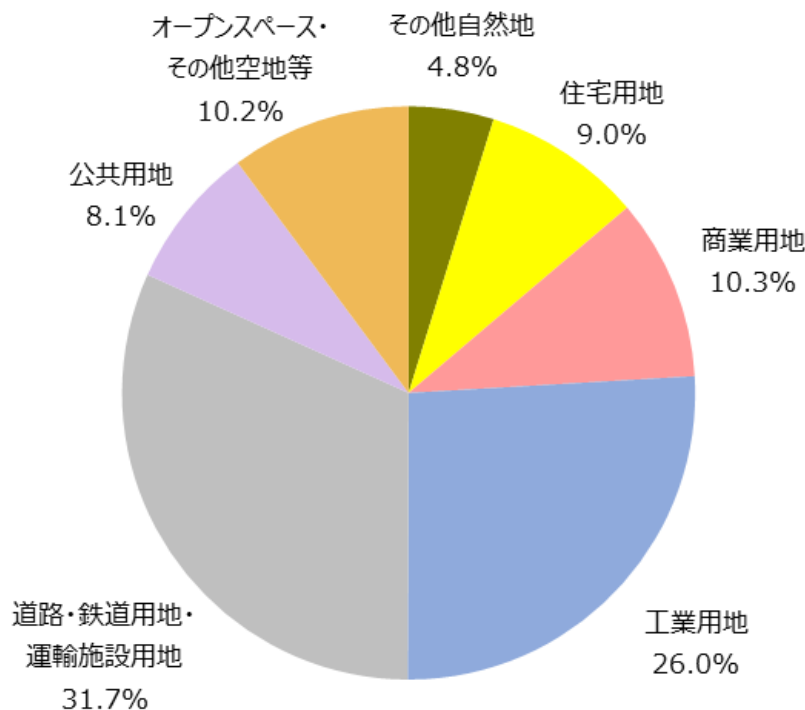
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
湊町地域	768.3	29,164	38.0	29,804	38.8

資料：船橋市統計書（令和2年版）、住民基本台帳人口（各年4月1日現在）より作成

2) 土地利用

- 大規模な埠頭や港湾施設をもつ埋立地は、自動車専用道路や広域道路が東西に横断し、食品コンビニート、流通センター、倉庫群等の工業地、そして商業・レクリエーション地等が形成されています。しかし、工業地等が形成されてからかなりの年月が経っていることから、今後想定される土地利用転換や再整備へ適切に対応する必要があります。
- 東関東自動車道谷津船橋インターチェンジや東京外かく環状道路等の開通により交通アクセスが向上し、操業地としてのニーズが高まっていますが、適した未利用地がないことが課題となっています。
- 浜町、若松地区には、広域集客型大規模商業施設、都市型レジャー施設、大型物流施設、若松二丁目団地、大型マンション等、様々な用途の施設が立地しています。これらの需要等に応じたまちづくりを進める必要があります。
- 南船橋駅周辺は、平成 25（2013）年 10 月から南船橋駅南口市有地活用事業が進められ、新たな玄関口としての役割が期待されます。しかし、東西に横断する広域道路により、船橋駅周辺における中心市街地とのつながりに欠ける部分があることが課題となっています。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 船橋駅の周辺部にあたる地域の北側では、老朽化した木造の建築物が密集した市街地が形成されています。また、地域の一部には小規模な工場と住宅が混在する地区が見られます。これらの市街地環境を改善する必要があります。
- 南船橋駅周辺は、賑わいのある大規模商業施設があるほか、船橋港親水公園等の海に近い立地条件を生かした施設が立地しています。しかし、施設間の連携及び船橋駅周辺とのつながりが欠けているため、回遊性の向上が課題となっています。

4) 交通体系

- 東関東自動車道、京葉道路、国道 357 号等の広域的な幹線道路が地域を東西に横断し、通過交通が多い上、広域集客型大規模商業施設や都市型レジャー施設への車が集中することから、渋滞対策が必要です。また、駐車施設の不足も懸念されています。
- 東京外かく環状道路の千葉県区間の開通や谷津船橋インターチェンジの供用開始等によって、広域ネットワーク機能が向上しています。一方、インターチェンジ等の周辺では、自動車交通の増加による渋滞対策が課題となっています。
- 内陸部から臨海部へアクセスする道路の整備が遅れています。また、自動車専用道路のインターチェンジと接続する国道、県道、都市計画道路等の整備が遅れています。
- 浜町、若松地区等において公共交通不便地域となっている箇所があることから、公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 生活道路への車両流入等が見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 船橋港親水公園やふなばし三番瀬海浜公園は、レクリエーションの拠点や市民の憩いの場となっていますが、その他のほとんどの水際線は、港湾施設、流通施設、工場等で占められ、市民が海を身近に感じる場が限られています。
- 様々な生き物の生息環境となっている三番瀬の保全・再生が課題となっています。
- 地域の中央を流れる海老川は東京湾に注いでいます。水質は改善されてきていますが引き続き水質の浄化とあわせて河川と海岸線を生かした、水と緑のネットワークづくりの促進が課題となっています。
- 地域の特性にあわせた公園や緑地の整備、住宅地の緑化等を進める必要があります。

6) 景観づくり

- 地域の特徴である海やみなと町としての面影を生かした景観づくりが課題となっています。
- 新しく生まれ変わる住宅団地等では、周辺環境に配慮した街並みを形成することが求められます。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。
- 臨海部を中心に広域にわたり、高潮・津波等による浸水被害が想定されており、ソフト・ハード両面からの対策が求められています。

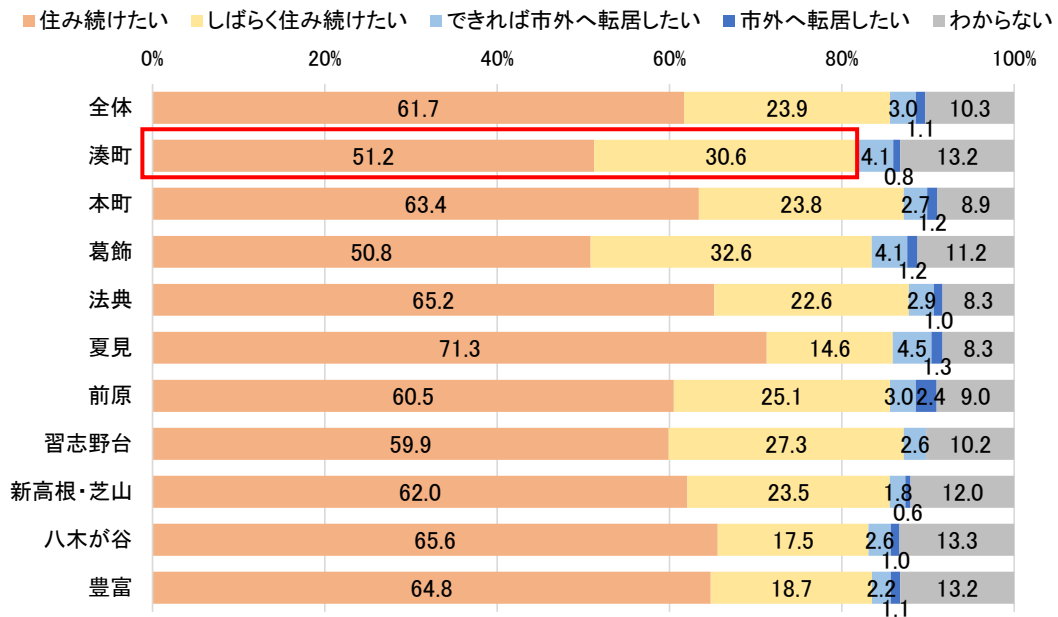
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 湊町地域の定住意向は、82%となっています。
- 地域の良いところとして、「賑わいのある商業施設や商店街」を挙げた方が非常に多いです。
- 20 年後に望まれる地域の姿として、「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」が挙げられ、力を入れるべき施策としても 43%の方が「道路の整備・維持」と回答しています。
- 力を入れるべき施策として「防災・減災」を市全体より高い 50%の方が回答しています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全について今後特に力を入れてほしい取組として「三番瀬の保全・再生・利用」を市全体より大幅に高い34%の方が回答
 - ・ 都市基盤整備で今後特に力を入れてほしい取組として「道路や交差点の整備・改良による渋滞緩和」を最も多い49%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 南船橋駅前開発の推進
 - ・ 道路整備、渋滞対策が必要
 - ・ 海の資源を生かした観光
 - ・ A I による交通渋滞の解消

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=120
1	防災・減災	60	50.0%
2	医療	56	46.7%
3	道路の整備・維持	52	43.3%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・賑わいのある商業施設や商店街 ・便利な公共交通（鉄道やバス） ・河川や海辺等の水辺
20 年後に望まれる地域の姿	・道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・公園や緑地、河川等自然環境が豊かなまち ・商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえ、地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 臨海部の玄関口となる拠点形成や、憩いの場創出等により、海と港に親しむことができる賑わい溢れたウォーターフロントのまちを目指します。
- 2 環境に配慮した付加価値の高い産業地を形成するとともに、これらの産業が市民に開かれた場となることを目指します。
- 3 臨海部に立地する商業施設や娯楽施設、さらには中心市街地の駅や商業空間等を相互に結び、回遊性の高いまちを目指します。
- 4 広域的な交通と地域内の交通のスムーズな接続を図るとともに、臨海部の充実した交通ネットワークの確立を目指します。
- 5 台風や集中豪雨等による水害や、震災時の津波や液状化等の災害への対応を図り、災害に強いまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 商業地に隣接する浜町、湊町地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 工場と住宅が混在する栄町、日の出地区等では、必要に応じて都市計画の見直し等を検討しながら住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を図ります。
- 広域集客型大規模商業施設や都市型レジャー施設については、周辺への影響を考慮しつつ、より利用しやすい環境整備を行い、個性と魅力のある賑わいの場づくりを進めます。
- 船橋駅周辺の中心市街地の商業施設と、南船橋駅周辺や臨海部の広域集客型大規模商業施設等とのつながりを強化するため、回遊性の向上を図ります。
- 南船橋駅周辺においては、臨海部の玄関口としてふさわしい魅力あるまちづくりにより、賑わい創出や回遊性を高め、周辺環境と調和した「地区拠点商業地」の形成を図ります。
- 南船橋駅周辺は新たな地区拠点商業地の形成に向けて、都市計画の見直しを検討しながら市有地の有効活用を図ります。
- 食品コンビナートが立地している高瀬町地区一帯においては、工場見学等、産業と観光が一体となった交流の場づくりを促進します。
- 臨海部の工業・流通機能を中心とする産業系土地利用の維持増進を図るとともに、エネルギーの消費やリサイクルの面に優れた環境負荷の少ない産業展開を誘導します。
- 東関東自動車道谷津船橋インターチェンジ開通後に生じている土地利用動向や交通流動の変化に応じ、都市計画の見直しを検討します。



2) 市街地整備

- 船橋駅周辺から臨海部までのエリアをさらに活性化させるため、回遊拠点の整備等を図ります。
- 南船橋駅周辺においては、臨海部の玄関口にふさわしい市有地活用を進めて回遊性の向上を図るとともに、土地の高度利用による賑わいの創出を図ります。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。
- 若松二丁目団地においては、今後の住宅需要の動向を十分に見極めるとともに、周辺地域のまちづくりとの一体性に努め、居住者の居住動向にも配慮しながら新しい

時代の要請に応えられる「住環境再生地区」としての形成を図ります。



3) 交通体系

- 船橋駅周辺から臨海部までのエリアをさらに活性化させるため、都市基盤の整備等を図ります。
- 内陸部と臨海部を結ぶ、本市の主要な広域道路である都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線の整備及び若松交差点立体化を千葉県に要請します。
- 首都圏レベルの広域的な連絡と通過交通の円滑な処理を行う規格の高い道路等については、関係機関と連携を図りながら、周辺環境に配慮した整備を国に要請していきます。
- 都市計画道路 3・4・10 号船橋駅三田浜海岸線、3・4・17 号船橋国道 14 号線の整備を千葉県に要請するとともに、3・4・14 号本町東線については、地域内外の交通を円滑に処理するため整備を進めます。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 船橋駅周辺から臨海部までのエリアの回遊性を高めるため、自転車走行環境の整備やシェアサイクルの導入等を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し、交通安全対策を進めます。
- 商業・業務をはじめとする多様な都市機能が集中し多くの人が利用する船橋駅周辺では、必要に応じて民間駐車場の設置の促進と既存駐車場の有効利用を図ります。
- 船橋駅周辺の中心市街地と臨海部を相互に結ぶ路線バス網について、バス事業者等と連携を図り、より快適で便利な公共交通体系の確立を図ります。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。



4) 水と緑の環境づくり

- 三番瀬の豊かな生態系を将来の世代に残し、干潟の恵みを享受できるよう、ラムサール条約への登録を視野に入れながら、干潟への負荷の抑制、三番瀬の自然環境や漁場の保全・再生・利用を図ります。
- 船橋駅周辺から臨海部までのエリアの回遊性を高めるため、遊歩道の整備等を進めるとともに、船橋港親水公園やふなばし三番瀬海浜公園の利活用を進めます。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、身近な公園の充実を図ります。

- 樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図ります。
- 環境基準点がある海老川の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、今後も環境基準の達成を継続し、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 海を生かした特徴ある景観の創出を図り、美しい海の風景が楽しめる臨海部の形成を促進します。
- みなと町としての面影のある景観を生かし、地域の個性豊かな景観づくりを進めます。
- 住宅団地等臨海部のまちが更新される際は、地区の特性に応じたデザインの統一等を誘導するとともに、緑豊かでゆとりと魅力ある街並みの保全・形成を検討します。
- 南船橋駅周辺等は、新たなまちづくりに合わせて電線類の地中化を進め、良好な景観形成を図ります。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 工業地における大規模火災等への対応を図るとともに、避難場所や防災拠点の整備・充実を図り、災害に強いまちづくりを進めます。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 高潮・津波による広域にわたる浸水被害を防ぐため、海岸保全施設の着実な整備に向けて継続して国や千葉県に要請していきます。

7) 福祉のまちづくり



- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 水にふれあえる臨海部に豊かな緑を創り出す等、誰もが気軽に安心して安全に利用

できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。

- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



回遊性の向上

凡 例

 商業業務地区	 農と自然の保全・共生地区	 水辺・河川
 住環境保全地区	 まちづくり推進・誘導地区	 鉄道・駅
 住環境再生地区	 中心商業地	 都市計画道路
 住緑調和地区	 地域拠点商業地	 地域の主要な道路／構想路線
 住農調和地区	 地区拠点商業地	 公園・緑地
 集住型住環境形成地区	 生活拠点	 供給処理施設など
 住環境維持・向上地区	 水と緑の拠点	
 住工調和地区	 水と緑の拠点（構想）	
 工業活動展開地区		

序章
都市計画マスタープラン
の概要

1章
まちづくりの現況と課題

2章
全体構想

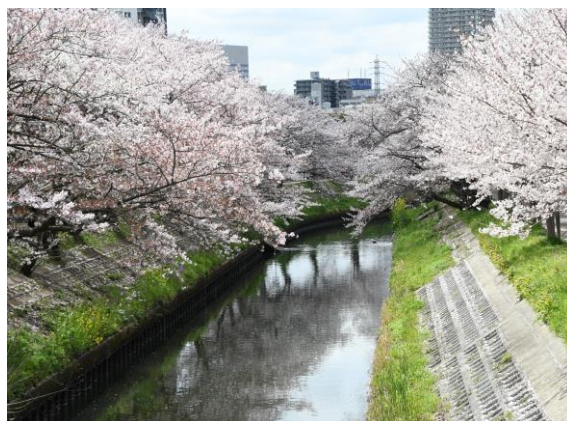
3章
地域別構想
湊町地域

4章
まちづくり推進のための
方策

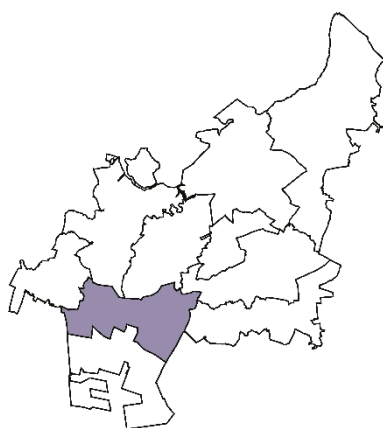
2 本町地域



商業・業務が集積する中心市街地（船橋駅周辺）



水と緑の軸（海老川）



～ 地域のなりたち ～

江戸時代においては、佐倉道を中心に行徳道、上総道等の交通路が交差することから、「船橋」と呼ばれる宿場町として発達しました。また、海岸に面し、古くから漁業が営まれていたため、海に関わる神が祭られ、「海神」という名の由来ともなっています。

明治 27（1894）年に総武鉄道が開通、船橋駅が開設され、新しい市街地の形成にともない、商業機能が集まりました。船橋大神宮の地元である「宮本」では、街道と鉄道の利便性に恵まれ、早くから市街化が進み、台地部では緑豊かな住宅地（別荘地）が形成されました。

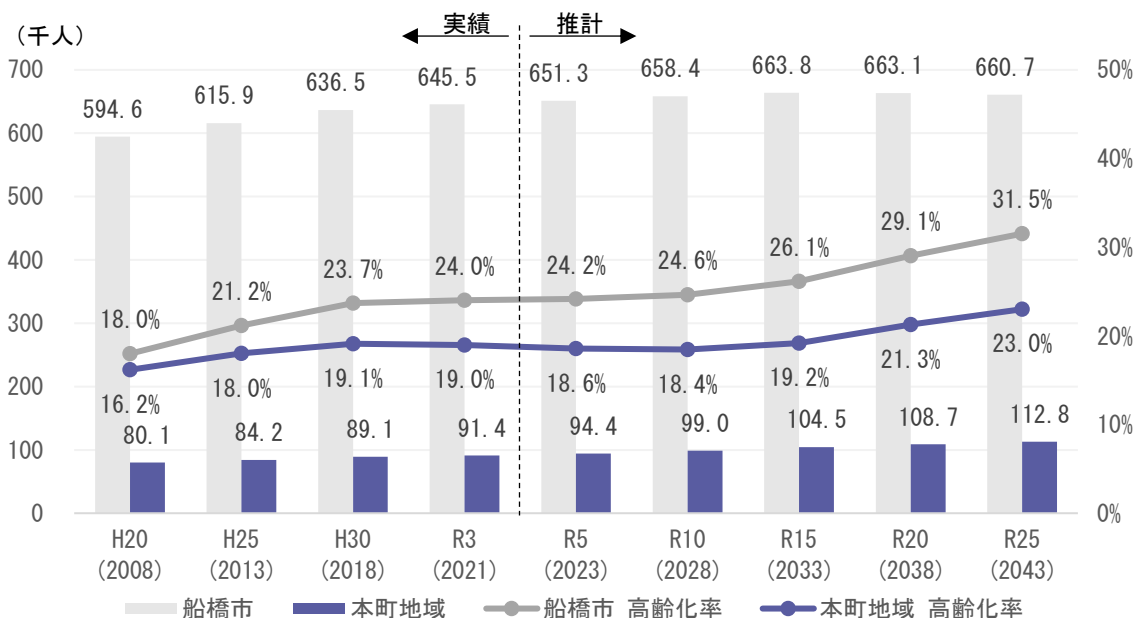
本地域は商業や業務といった機能が集積する市の中心市街地であり、近年では都市計画道路の整備等により良好な都市基盤が整備されています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 船橋駅周辺に商業・業務地区が、その周辺に住宅地が形成されています。地域内の人口は、令和 3（2021）年で 91,387 人、人口密度は 117.8 人／ha となっており、市の平均を大きく上回っています。
- 市全体で見ると令和 15（2033）年にピークをむかえますが、本町地域は、令和 15（2033）年以降も人口の増加傾向が維持されると予測されています。
- 令和 3 年の高齢化率は 19.0%と市の平均を下回っています。将来的には高齢化は進行しますが、市の平均を下回って推移すると予測されています。

《 本町地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年 5 月）より作成

《 人口密度 》

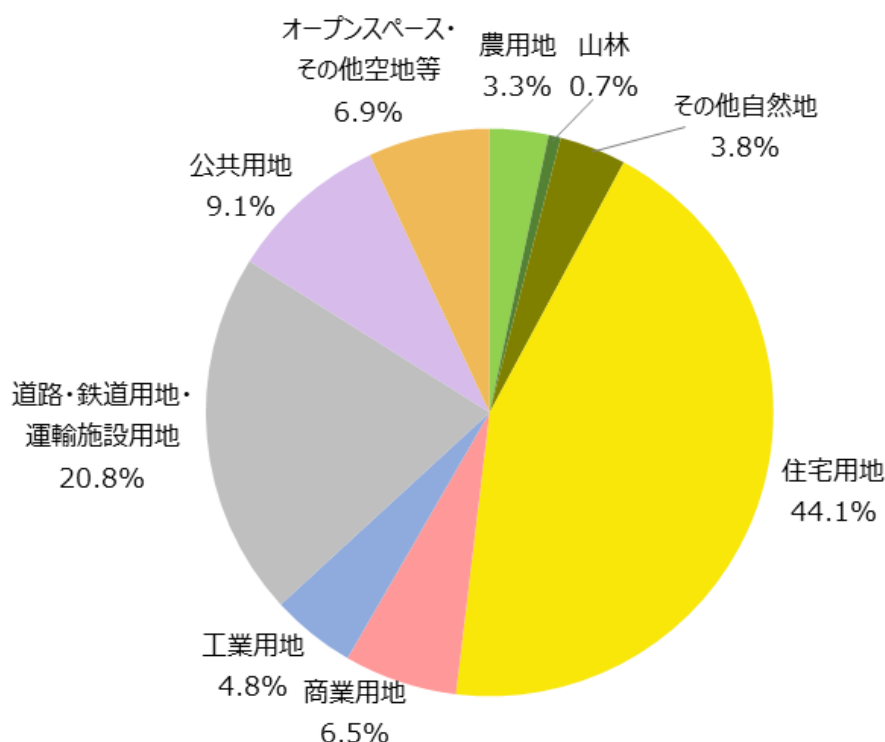
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人／ha)	(人)	(人／ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
本町地域	776.0	84,173	108.5	91,387	117.8

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 船橋駅周辺は、市の中心部として商業地が形成されていますが、近年大規模商業施設が撤退し賑わいが失われつつあります。また、小規模な店舗の減少や商店街の衰退も見られます。新たな賑わいの創出や、商店街の活性化が課題となっています。
- 商業環境の整備を行うこと等により中心部の商業機能を維持し、強化することが課題となっています。
- 船橋駅前の商業・業務地の周辺には、低層で建築物の間隔が狭く空地の少ない住宅地が広がっています。このため、中心部にふさわしい有効な土地利用を実現することが課題となっています。
- 海神町東、西、南1丁目周辺の準工業地域では、マンション等の住宅の立地が徐々に進んだ結果、商業、業務、流通、工業等の建築物の混在や工場跡地等が見られ、産業活動の維持と住環境保全による適正な土地利用の誘導が課題となっています。
- 海神4、5丁目周辺は第1種低層住居専用地域と風致地区が指定されていますが、市街化が進んでいることから、民地内に残された松林を保全しつつ、緑豊かな住環境の形成を図る必要があります。

《 用地面積比の比較（平成28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成28年度）より作成

3) 市街地整備

- 船橋駅周辺では、再開発事業や道路網等の都市基盤整備等により、都市機能の強化を図る必要があります。
- 海老川上流地区は、医療センター移転や新駅誘致を核とした市の新たな拠点の形成が期待されています。
- 道路網が未整備で、木造の建築物が密集した市街地においては、各種整備手法を活用した道路・広場等の整備を図ることが課題となっています。

4) 交通体系

- 船橋駅周辺や商業・業務施設等へ多くの車が集中するとともに、幹線道路が十分に整備されていないこと等から、慢性的な交通渋滞が発生しています。特に、都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線、3・4・14 号本町東線等の南北方向の骨格となる道路の整備が遅れています。このため、南北方向をはじめ、駅周辺の道路ネットワークを構築する市内の骨格となる道路の整備を進める必要があります。
- 船橋駅には多くのバス路線が集中しています。特に、北口は内陸部の市街地からのバス路線が集中し、混雑に拍車をかけています。公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 駅前等の車が集中する場所で、駐車場が不足しています。再開発事業とあわせた駐車場整備の推進等が課題となっています。
- 生活道路への通過車両の流入が多く見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。
- 船橋駅周辺では、放置自転車等は減少傾向にあるものの、解消には至っていません。また、通勤・通学時の駐輪需要にも変化が予想されることから、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討する必要があります。

5) 水と緑の環境づくり

- 土地区画整理事業が行われた東船橋駅周辺等の区域を除き、公園や緑地の整備は十分とはいえません。市街地の特性にあわせた公園や緑地の整備促進、既存公園の改修を進める必要があります。
- 地域の中央を流れる海老川は水と緑の環境軸を形成し、地域の特徴となっています。引き続き水質の改善を図るとともに、多目的機能を備えた海老川調節池の整備を促進する必要があります。
- かつての海岸線をしのばせる松林が住宅地内に残されていますが、徐々に減ってきています。これらの緑地の保全が課題となっています。

6) 景観づくり

- 宿場町としての歴史をもち、旧街道の街並みや古い寺社等の歴史的な佇まいや風情あ

る路地が見られます。これらの景観の保全と活用が課題となっています。

- 船橋駅周辺は、賑わいと活気にあふれた船橋の玄関口として、景観の改善を図る必要があります。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集している市街地や、人が集まる駅や商業施設等が多いことから、災害時の危険性が高い地域です。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。
- J R総武線南側や海老川沿いを中心に広域にわたり、高潮・津波等による浸水被害が想定されており、ソフト・ハード両面からの対策が求められています。

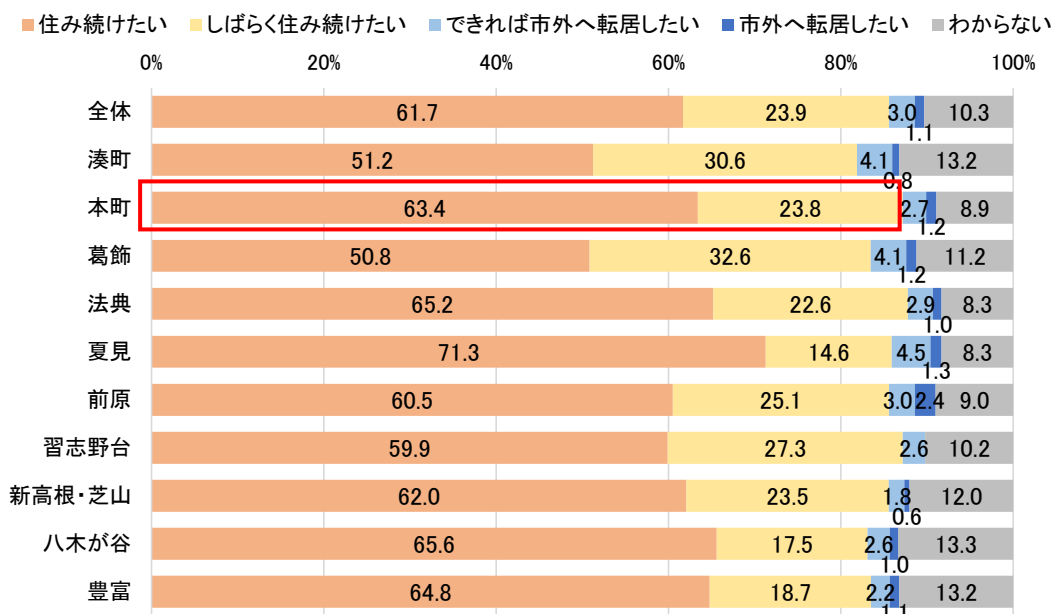
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 本町地域の定住意向は、87%となっています。
- 地域の良いところとして、「賑わいのある商業施設や商店街」「便利な公共交通（鉄道やバス）」といった利便性が高く評価されています。
- 20 年後に望まれる地域の姿として「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」「バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち」「商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち」が挙げられており、多様なまちの姿が描かれています。
- 力を入れるべき施策として「防災・減災」を 52%の方が回答しており、地震発生時危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を 65%の方が回答しています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・都市基盤整備で今後特に力を入れてほしい取組として「安全に歩ける歩行空間の整備・維持」を51%が回答
 - ・住まいで今後特に力を入れてほしい取組として「空家防止対策」を41%が回答
 - ・自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「自然環境と都市との調和」を最も多い37%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・個人商店が栄えてほしい
 - ・子ども、高齢者が安心して歩けるよう歩道の整備
 - ・閑静な住宅街の維持
 - ・災害に強いまちづくり

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=332
1	防災・減災	173	52.1%
2	道路の整備・維持	160	48.2%
3	防犯	146	44.0%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・賑わいのある商業施設や商店街 ・便利な公共交通（鉄道やバス） ・寺社等の歴史・文化資源
20 年後に望まれる地域の姿	・道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち ・商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 船橋駅周辺は、交通環境の充実と広域的な商業機能等の集積を高め、個性と魅力あふれる拠点形成を目指します。商業地として市街地の再構築を図り、市内外から人が集まる歩きたくなる市街地を形成し、賑わいと活気にあふれた市の玄関口の形成を目指します。
- 2 公共交通や公共施設等生活のために必要な施設やコミュニティ空間が充実し、誰もが快適に暮らすことができる住宅地の形成を目指します。
- 3 神社や仏閣等の歴史的遺産、横丁等の風情、海岸線の面影を残す松林、そしてまちの中央を流れる海老川の流れ等の地域の特性を生かした魅力のあるまちを目指します。
- 4 治水対策として海老川調節池の整備を促進するとともに、海老川上流地区のまちづくりと連続性のある水辺空間の整備を目指します。
- 5 道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境改善による、安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 松林等が残された緑豊かな環境をもつ海神地区等の住宅地においては、地域住民との協働により緑地の保全に努めるとともに、風致地区制度の活用による緑の維持等により、住環境と緑地環境の調和がとれた「住緑調和地区」としての形成を図ります。
- 東船橋駅周辺等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された海神、本町、市場、宮本、東船橋地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 工場と住宅が混在する海神町、宮本地区等では、必要に応じて都市計画の見直し等を検討しながら住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を検討します。
- 工場等の跡地の利用については、土地利用の動向を十分見極めるとともに、周辺地域のまちづくりとの一体性に努め、土地利用転換に合わせた、都市基盤施設の整備を促進します。
- 船橋駅周辺においては、広域的な商業機能等の集積を高め、中心市街地にふさわしい土地利用の高度化・複合化等により、個性と魅力あふれる「中心商業地」としての活性化を図ります。
- 海老川上流地区は、医療センターの移転や新駅誘致を核とし、医療と健康をテーマとした新たなまちづくりを進めるとともに、商業機能の誘導により「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 東船橋駅周辺においては、地区計画を活用したまちづくりにあわせた「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 海神駅、大神宮下駅、船橋競馬場駅及び東海神駅周辺においては、各鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。
- 南海神地区等の工業地においては、工場の操業環境の確保と維持に努めるとともに、より付加価値の高い都市型工場への誘導を図ります。
- 卸売市場は、広域的な流通拠点として安全・安心な生鮮食料品等を安定的に供給するため、品質管理・衛生管理の高度化に対応できる施設の整備を進めます。

2) 市街地整備



- 船橋駅の北口地区と南口地区の機能的連携に配慮した、回遊性の高い交流拠点を形成するため、南口地区にペデストリアンデッキの整備を図るとともに、再開発事業の啓発を行います。

- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。
- 海老川上流地区は、ふなばしメディカルタウン構想に基づき、医療サービスの充実と健康に寄与するまちづくりの実現に向けて、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業と地区計画等により新市街地の形成を図ります。



3) 交通体系

- 都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線、3・4・18 号海神町前原東 2 丁目線、3・4・22 号西浦藤原町線等の船橋駅周辺の東西、南北の市内の骨格となる道路の整備を効率的に進め、安全な歩行空間を確保するとともに、中心市街地のネットワーク化、集中する交通の円滑な処理を図ります。
- 主要な幹線道路である都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線（主要地方道船橋我孫子線）の整備促進を千葉県に要請します。
- 都市計画道路 3・3・8 号古作町前原東 2 丁目線、3・4・14 号本町東線については、地域内外の交通を円滑に処理するため、中長期的な整備路線として検討を進めます。また、3・4・17 号船橋国道 14 号線は、未整備部分の整備促進を国・千葉県へ要請します。
- 船橋駅周辺から臨海部までのエリアの回遊性を高めるため、自転車走行環境の整備やコミュニティ道路の導入等を進めます。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し、交通安全対策を進めます。
- 地域内に整備された既存の鉄道網や、船橋駅に集中するバス交通等の施設と体系を生かし、バス路線を支える道路網や JR 船橋駅南口駅前広場等を整備することにより交通結節機能を高め、公共交通の便利なまちづくりを進めます。
- 海老川上流地区は、公共交通の利便性向上と新たな拠点形成を図るため、東葉高速線の新駅誘致や駅前広場の整備を進めます。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 海老川上流地区は、歩行者優先の道づくりや歩いて楽しい施設サイン、店の活気があふれる道路環境づくり等を進めます。
- 過度な自動車への依存を解消するため、多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。
- 商業・業務をはじめとする多様な都市機能が集中し多くの人が利用する船橋駅周辺では、必要に応じて民間駐車場の設置の促進と既存駐車場の有効利用を図ります。

- パソコンや情報端末向けのホームページ等で、船橋駅周辺駐車場の空き状況を確認できる、誘導・案内システムの利用を促進します。
- 船橋駅南口再開発事業等の面的整備にあわせ、公共駐車場の整備を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 貴重な社寺林を保全するとともに点在する公園等により、地域全体として水と緑の豊かな都市環境の形成を図ります。
- 駅周辺をはじめ地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、公園の充実を図ります。また、誰もが親しめる個性とうるおいのある公園整備を進めます。
- 緑地の保全、樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図ります。
- 水辺の景観の保全を図り、南部海老川環境軸の強化を図ります。特に、海老川上流地区は、自然との調和を図るため、海老川調節池上部利用との一体化を進めます。
- 集積性の高い船橋中心部においては、公共施設や民有地の緑化、建築物の壁面や屋上の緑化等により、緑の創出を促進し、やすらぎが感じられる緑地空間の形成を図ります。
- 海老川・長津川の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。
- 海神及び東船橋地区内の、かつての海辺の景観を今に伝える旧海岸段丘上にわずかに残る松林や社寺林（緑の東西軸）を地域住民とともに保全し、周辺の住宅地と一体となった良好な緑地空間の形成を図ります。

5) 景観づくり



- 本町通りについては、壁面後退や建築物の色彩への配慮、違反広告物の指導や撤去により、景観の改善を図ります。
- 船橋駅周辺においては、電線類の地中化等や違反広告物の指導や撤去により、景観の改善を図ります。
- 古くから宿場町として栄えた地域の特徴である、旧街道の街並みや古い社寺等の歴史的な佇まいや、風情ある路地の景観を保全・活用し、地域の個性豊かな景観づくりを進めます。
- 海老川上流地区は、電線類の地中化等により景観に配慮したまちづくりを進めます。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、

災害に強いまちづくりを進めます。

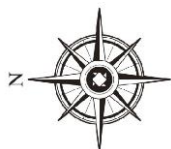
- 災害時の重要な南北方向の緊急輸送道路として、都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線の整備を図り、安心できるまちづくりを進めます。
- 都市計画道路等に並木植栽を行うとともに、沿道の建築物の不燃化を図ること等により、延焼遮断帯や避難路となる防災効果をもつ道路とその沿道を形成し、市街地における防災緑地網づくりを進めます。また、災害時に対処するための備蓄倉庫や、被災した市民の避難場所となる公園等の防災拠点の充実を図ります。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 海老川上流地区土地区画整理事業において、地区内の浸水対策及び雨水流出を抑制するための調整池の整備を進めます。
- 海老川下流部の都市型水害を軽減するため、海老川調節池の整備促進を千葉県に要請します。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



凡 例	
	商業業務地区
	住環境保全地区
	住環境再生地区
	住環境調和地区
	住環境形成地区
	集住型住環境形成地区
	住環境維持・向上地区
	住工調和地区
	工業活動展開地区
	農と自然の保全・共生地区
	まちづくり推進・誘導地区
	中心商業地
	地域拠点商業地
	地区拠点商業地
	生活拠点
	水と緑の拠点
	水と緑の拠点 (構想)
	水辺・河川
	鉄道・駅
	都市計画道路
	地域の主要な道路/構想路線
	公園・緑地
	供給処理施設など

3

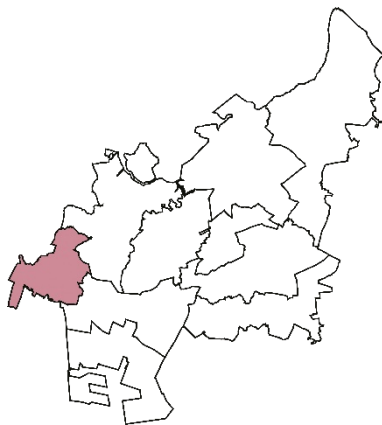
葛飾地域



駅周辺の商業集積地（西船橋駅）



住宅地と農地の調和（印内・西船地区）



～ 地域のなりたち ～

南部には低地が、北部には台地が広がり、肥沃な土地を生かした農業が古くから営まれてきました。また、葛羅の井や勝間田の池等に代表される湧水池がいたるところにありました。

低地の先は行徳から続く塩田が開け、江戸時代の末には最盛期を迎えました。下総中山駅周辺は中山法華経寺の門前町として、また野菜の集荷市場として大いに賑わいました。

戦後、西船橋駅が開設され、東京メトロ東西線・JR武蔵野線・東葉高速線の開通により、駅周辺を中心に都心からの距離が短いこともあって市街化が急激に進み、本市における西部の玄関口となっています。

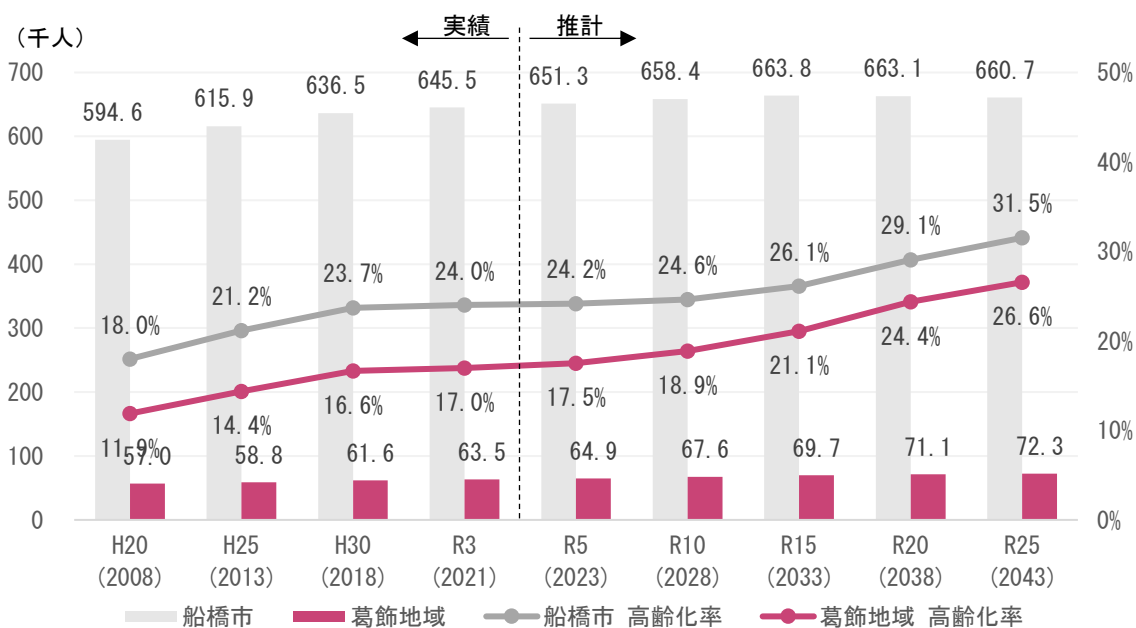
現在は、西船橋駅や下総中山駅等の鉄道駅周辺に商業地が集積し、交通結節機能の利便性を生かした住宅需要も高く、地域の中央部では緑豊かな住宅地を形成しています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- J R 総武線や J R 武蔵野線、京成本線等の鉄道による交通利便性が良いことから、通勤に便利な住宅地として発展してきました。地域の南側では一部に建築物の間隔が狭く空地の少ない状況が見られるほど市街化が進み、人口は令和 3 (2021) 年で 63,474 人、人口密度は 10 地域の中で最も高い 132.1 人/ha となっています。
- 市全体で見ると令和 15 (2033) 年にピークをむかえますが、葛飾地域は、令和 15 (2033) 年以降も人口の増加傾向が維持されると予測されています。
- 令和 3 (2021) 年の高齢化率は 17.0%と市の平均を下回っており、10 地域中最も低い値を示しています。将来的には高齢化は進行しますが、市の平均を下回って推移すると予測されています。

《 葛飾地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年 5 月）より作成

《 人口密度 》

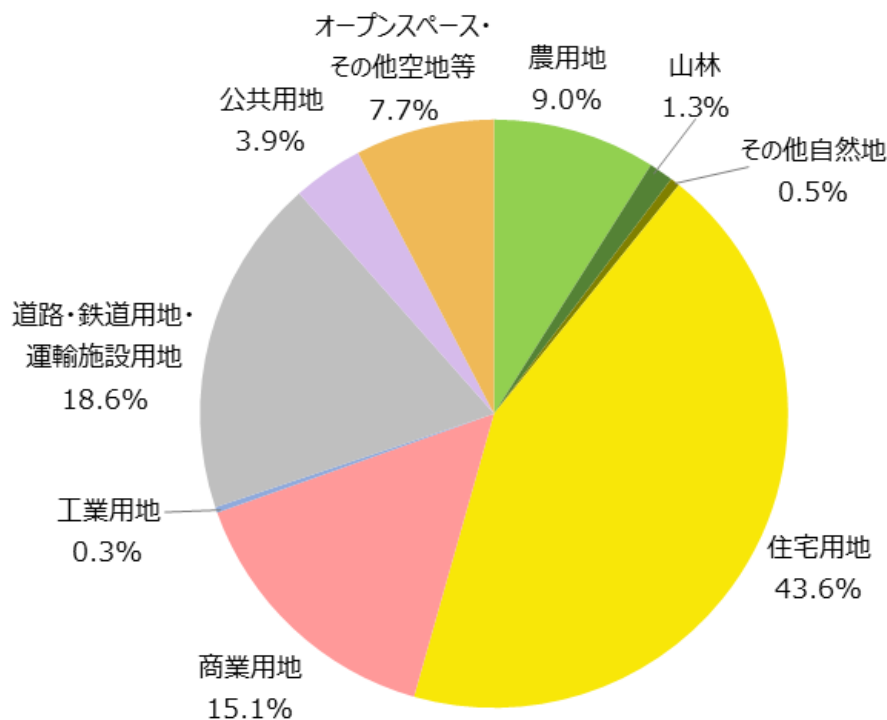
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
葛飾地域	480.4	58,786	122.4	63,474	132.1

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 下総中山駅及び京成中山駅周辺には、門前町としての雰囲気を残す街並みが形成されています。こうした地域の特性を生かしたまちづくりを検討する必要があります。
- 地域内には農地が比較的多く残されています。これらの農地の保全と計画的な土地利用の誘導による、住環境と農空間の調和が課題となっています。
- 東中山1丁目、西船3、4、5丁目周辺は、第一種低層住居専用地域と風致地区が指定されていますが、道路網が不十分なまま市街化が進み、かつての海岸線の面影を残す松林も減ってきました。このため、生活に必要な道路網の計画的な整備とあわせて、特徴ある松林の緑豊かな住環境の形成が課題となっています。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 西船橋駅は、ＪＲ総武線、ＪＲ武蔵野線、ＪＲ京葉線、東京メトロ東西線、東葉高速線のターミナル駅で多くの利用客があり、駅前には商店街が形成される等商業地が形成されています。しかし、駅周辺の市街地の高度利用が図られておらず、道路網の整備が不十分であるため、拠点としての機能が十分に発揮されていません。
- 小規模な開発行為や建築行為により市街地が形成されてきたため、広範囲にわたって道路整備が不十分な市街地が形成されています。特に、下総中山駅北側は老朽化した木造の建築物が密集した市街地が形成され、住宅の建替えとあわせた道路等の都市基盤整備を図る等、市街地環境の改善を図る必要があります。

4) 交通体系

- 交通量が多い京葉道路、国道14号等の広域道路が地域を横断しています。また、都市計画道路3・4・22号西浦藤原町線及び3・4・15号本郷町古作町線の一部は整備されているものの、地域の東西道路となる3・4・20号印内習志野台線が未整備で、交通渋滞が発生しています。さらに、地域の北部には中山競馬場がありますが、競馬開催時には多くの利用客の車で周辺の道路網が混雑します。このため、市内の骨格となる都市計画道路網の整備が課題となっています。
- ＪＲ総武線、ＪＲ武蔵野線、京成本線、東京メトロ東西線、東葉高速線といった鉄道が通り、地域内には8駅が設けられています。鉄道の高い利便性を生かしたまちづくりを進める必要があります。
- 公共交通の利用が不便となっている地域が一部あります。公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- ターミナル駅である西船橋駅へアクセスする道路の整備が遅れています。交通拠点としての機能強化のため、駅周辺道路の整備が課題となっています。
- 地域の道路整備や西船橋駅の交通ターミナル機能の拡充とあわせて、より充実したバス網を形成することが課題となっています。
- 西船橋駅及び下総中山駅の周辺では、交通の集中等により駐車場が不足しています。駐車場不足の改善に向けた対策が必要です。
- 生活道路への通過車両の流入が多く見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 地域の南西部を真間川が流れています。また、台地部と低地部の境界あたりでは貴重な湧水が見られます。これらの水辺環境の保全、改善が課題となっています。
- かつての海岸線をしのぼせる松林が住宅地内に残されていますが、徐々に減ってきています。これらの緑地の保全が課題となっています。
- 土地区画整理事業が行われた原木中山駅周辺等の区域を除き、公園や緑地の整備は十分とはいえません。身近な公園や防災に配慮した公園等、市街地の特性にあわせた公

園や緑地の整備を促進する必要があります。

6) 景観づくり

- 地域の拠点となる西船橋駅や下総中山駅周辺では周辺の商店街と一体となった良好な景観づくりが課題となっています。
- 下総中山駅周辺においては、門前町としての特徴ある景観を生かした街並みづくりが求められています。
- 地域内の水路や貴重な湧水、松林等、地域の特性となっている景観の保全が課題となっています。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 市街地全体に、避難路、緊急輸送道路、延焼遮断帯としての機能をもつ道路や避難場所等を整備する必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。
- J R総武線南側を中心に広域にわたり、高潮・津波等による浸水被害が想定されており、ソフト・ハード両面からの対策が求められています。

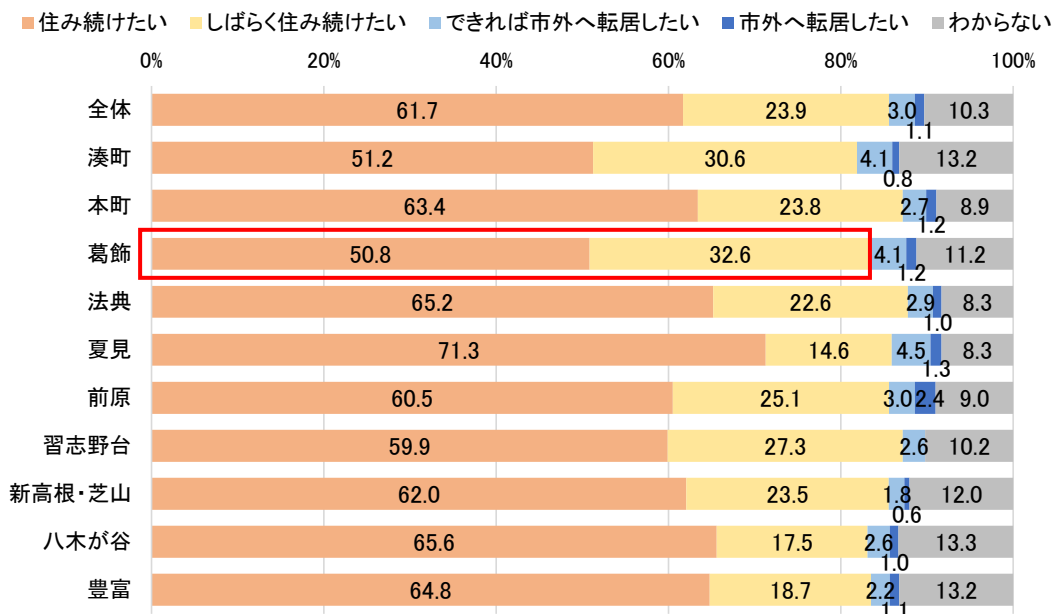
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 葛飾地域の定住意向は、83%となっています。
- 地域の良いところとして「便利な公共交通（鉄道やバス）」を挙げた方が非常に多いです。
- 20 年後に望まれる地域の姿として「病院や保育施設等が身近にあり便利なまち」や「バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち」「商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち」がほぼ同数挙げられています。
- 今後特に力を入れるべき施策として「防災・減災」を市全体より高い 51%の方が回答しています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「自然環境と都市との調和」を最も多い34%の方が回答、次いで「公共施設や民有地における緑化」を市全体より高い34%の方が回答
 - ・ 都市基盤整備で今後特に力を入れてほしい取組として「安全に歩ける歩行空間の整備・維持」を最も多い57%の方が回答、「生活の拠点となる駅周辺の整備」を市全体より高い22%の方が回答
 - ・ 地震発生時危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を63%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 幹線道路の未整備が裏道の危険につながっている
 - ・ 歴史文化を守る
 - ・ 公園や広場の整備、清掃
 - ・ 市境であるため市川市と連携を図る

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=245
1	防災・減災	124	50.6%
2	道路の整備・維持	102	41.6%
3	防犯	89	36.3%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・ 便利な公共交通（鉄道やバス） ・ 賑わいのある商業施設や商店街（同率 2 位） ・ 大規模な公園（同率 2 位） ・ 福祉施設や病院が充実（同率 2 位）
20 年後に望まれる地域の姿	・ 病院や保育施設等が身近にあり便利なまち ・ バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち ・ 商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 西船橋駅周辺を中心に、多くの人々が集い、様々な交流や新たな活動が生まれる便利で活力あるまちを目指します。
- 2 門前町の歴史的景観や、海岸線の面影を残す松林の緑、清らかな湧水等の地域の特性を生かした魅力あるまちを目指します。
- 3 周辺地域を結ぶ道路の整備を図り、安全で便利な道路網の形成を目指します。
- 4 西船橋駅を中心とした公共交通利用環境の充実を図り、鉄道やバスを利用しやすいまちを目指します。
- 5 道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 本中山、古作、印内地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 松林等が残された緑豊かな環境をもつ古作、西船、東中山地区等の住宅地においては、地域住民との協働により緑地の保全に努めるとともに、風致地区制度の活用による緑の維持等により、住環境と緑地環境の調和がとれた「住緑調和地区」としての形成を図ります。
- 農地が多く残された印内、西船地区等の住宅地においては、生産緑地制度の適正運用等によって農地を継続的に保全し、身近な緑地として活用するとともに、計画的な土地利用の誘導に努め、住環境と農空間が調和した「住農調和地区」としての形成を図ります。
- 東中山、本中山、印内、二子町地区内の自然発生的に形成された住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 西船橋駅周辺においては、駅のターミナル機能と一体となった魅力と活力のある「地域拠点商業地」としての活性化を図ります。
- 下総中山駅及び京成中山駅周辺においては、隣接する市川市と連携をとり、法華経寺に代表される門前町としての風情をもった商店街を中心として、歴史性を演出する駅前や街並みの整備を進めることにより「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 原木中山駅、東中山駅及び京成西船駅周辺においては、各鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。



2) 市街地整備

- 西船橋駅の周辺では、商業・業務施設が集積し、多くの人々が集い様々な交流や新たな活動が生まれる拠点づくりを図ります。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。



3) 交通体系

- 広域道路である都市計画道路 3・4・15 号本郷町古作町線の整備促進を千葉県へ要請するとともに、都市計画道路 3・5・31 号西船橋駅印内線の整備を進めることにより、安全な歩行空間を確保するとともに、地域内外の交通の円滑な処理を図ります。

す。

- 都市計画道路 3・3・6 号西船橋駅南線については、駅前における広場空間の確保を検討しながら市街地整備にあわせ道路整備を図ります。
- 都市計画道路 3・5・31 号西船橋駅印内線の未整備部分については、西船橋駅へのアクセスや地域内外の交通を円滑に処理するため、計画的な整備を図ります。また、3・4・17 号船橋国道 14 号線は、未整備部分の整備を国・千葉県に要請します。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。
- 交通のターミナル機能をもつ西船橋駅周辺は、今後とも駐車需要の高まりが見込まれることから、駐車場探しの車の回遊や路上駐車を防止するため、駐車場案内・誘導システムの導入を検討します。
- 自動車交通の集中する西船橋駅周辺・下総中山駅周辺では、必要に応じて駐車場整備計画の見直しや策定等について検討します。
- 中山競馬場周辺は、競馬開催日に自動車交通が集中することから、信号制御の高度化を要請するとともに、公共交通機関への転換を促すことにより、渋滞の緩和を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 葛飾地区内のかつての海辺の景観を今に伝える旧海岸段丘上にわずかに残る松林や社寺林（緑の東西軸）を地域住民とともに保全し、周辺の住宅地と一体となった良好な緑地環境の形成を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、身近な公園の充実を図ります。
- 緑地の保全、樹林地や樹木の条例による指定、協定における住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図ります。
- 真間川の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 西船橋駅周辺や下総中山駅周辺の商店街においては、違反広告物の指導や撤去により、景観の改善を図ります。

- 下総中山駅及び京成中山駅周辺においては、市川市と連携して、門前町としての歴史や文化等の特徴ある景観の形成を図ります。
- 地域内の湧水や池等の良好な水辺や緑地の保全を図るとともに、市街地の景観木、街路樹、公共用地の植栽、生け垣等により、緑の景観づくりを進めます。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 避難路、緊急輸送道路、延焼遮断帯としての機能をもつ道路の整備を図ります。これらの道路の沿道については、防災機能の確保のために、建築物の不燃化促進を検討します。
- 災害時の重要な緊急輸送道路として都市計画道路 3・5・31 号西船橋駅印内線の整備を図り、安心できるまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

4

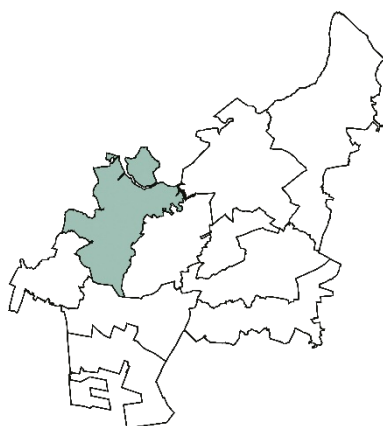
法典地域



駅周辺の市街地（山手地区）



地域に残された樹林地（藤原市民の森緑地）



～ 地域のなりたち ～

江戸時代には幕府の牧場でしたが、開墾によって、藤原・上山・丸山の三新田が法典村となり、江戸への畑作近郊農業が営まれるようになりました。地域を横断する木下街道は、東京湾と利根川を結ぶ交通の要所であり、「銚子街道」や「生(なま)街道」等と呼ばれ、下総東部からの魚や農産物が多く運ばれる道でした。

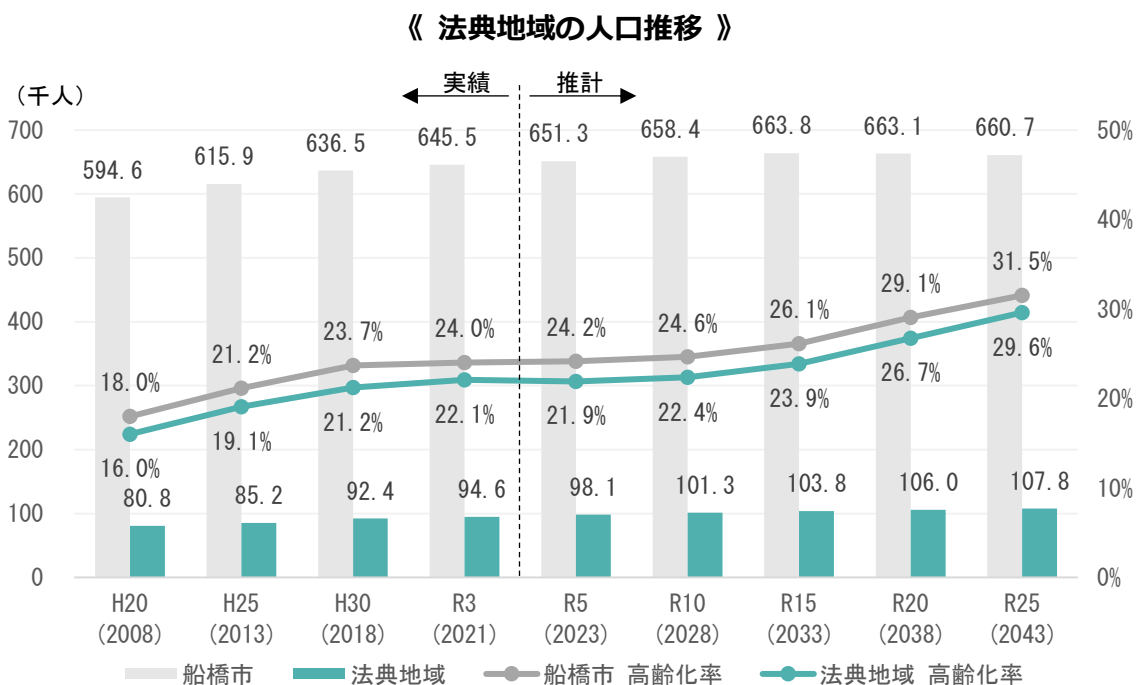
昭和 40 年代になると東武アーバンパークライン、ＪＲ武蔵野線沿いに住宅開発が進み、市街地が形成されてきましたが、現在でも農地や樹林地が多く残されており、農地と住宅が混じりあった緑豊かなまちを形成しています。

近年では山手地区の工場跡地に大規模商業施設や住宅地が立地し、計画的な新たなまちづくりが進められています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 緑豊かな台地部の畑の中に住宅地が広がっています。地域内の人口は、令和3(2021)年で94,602人、人口密度は91.5人/haとなっています。
- 市全体で見ると令和15(2033)年にピークをむかえますが、法典地域は、令和15(2033)年以降も人口の増加傾向が維持されると予測されています。
- 令和3(2021)年の高齢化率は22.1%と市の平均を下回っています。将来的には高齢化は進行しますが、市の平均を下回って推移すると予測されています。



資料：人口推計調査報告書（令和元年5月）より作成

《 人口密度 》

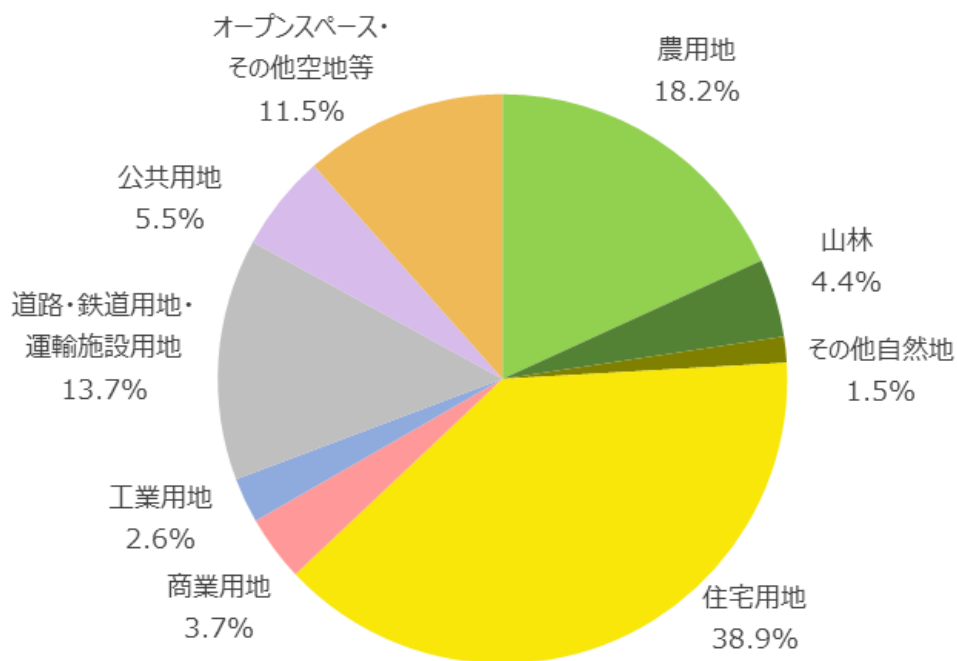
	面積 (ha)	平成25(2013)年		令和3(2021)年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
法典地域	1,034.1	85,180	82.4	94,602	91.5

資料：船橋市統計書（令和2年版）、住民基本台帳人口（各年4月1日現在）より作成

2) 土地利用

- 住宅地の中に多くの農地が残されています。民間事業者の開発や土地区画整理事業等で計画的につくられた小規模な住宅地も一部にみられますが、ほとんどが自然発生的につくられた住宅地が中心です。
- 山手地区において、住宅や病院、商業施設への土地利用転換が進行しています。山手地区ではこうした土地利用転換をふまえ、住工のバランスのとれた土地利用を図る必要があります。
- 藤原 3、4 丁目周辺の工業地は、小規模な工場が立地し、共同住宅等と混在した市街地が形成されており、周辺の住環境との調和が課題となっています。
- 市街化区域内には農地が残されていますが、宅地化の進行等により減少しています。これら農地の保全と計画的な土地利用の誘導による住環境と農空間の調和が課題となっています。
- 市街化調整区域に残された農地の保全を図るとともに、計画的な土地利用の形成を図っていく必要があります。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 地域の特性である緑豊かな農地と調和したまちづくりが求められています。
- 一部の住宅地では、道路幅員が狭く建築物が密集しているため、住宅の建替えとあわせた住環境面や防災面の改善が課題となっています。

4) 交通体系

- 船橋松戸線をはじめとする3つの路線の主要地方道が通っていますが、車の交通量に対して幹線道路等が十分に整備されていないことから、交通渋滞が発生しています。また、歩行者や自転車の安全な通行に必要な歩道等の整備が不十分であり、安全・安心な道づくりが課題となっています。
- 本地域と西船橋駅北口を結ぶ路線バスについては、通勤・通学時には道路が混雑するため、時間どおりの運行が困難です。また、路線バスの利用が不便な地域もあることから、公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 塚田駅・馬込沢駅間への新駅設置を検討する際には、周辺の土地利用との調和に配慮する必要があります。

5) 水と緑の環境づくり

- 長津川や二和川が流れ、良好な緑地としての長津川緑地や長津川調節池が整備されています。地域の良好な自然と風土を演出する、水と緑の環境保全が課題となっています。
- 大規模な公園としては、現在、県立行田公園や法典公園があり、地域の北部には（仮称）葛南広域公園が計画されています。身近で小規模な公園については、住宅団地や宅地開発により街区公園が整備されていますが、依然として少ない状況にあります。

6) 景観づくり

- 地域の景観の特徴である長津川沿いの斜面緑地の保全や、農地の景観を生かした緑豊かなまちづくりが課題となっています。
- 大規模工場跡地等の新たなまちづくりにおいては、良好な景観誘導を図る必要があります。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。

- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

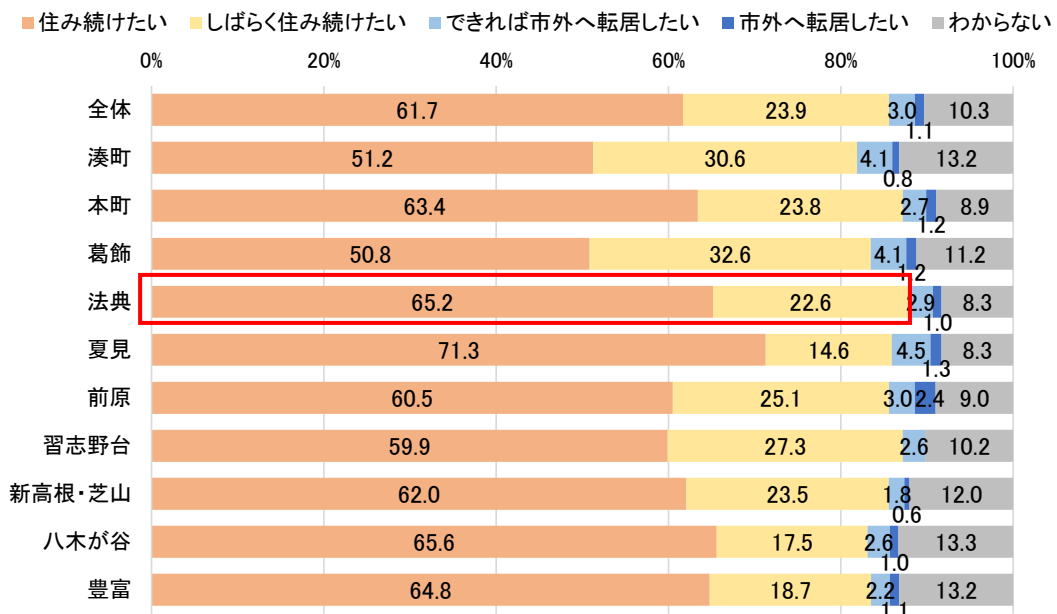
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 法典地域の定住意向は、88%となっています。
- 地域の良いところとして、順に「大規模な公園」「良好な住宅地」「賑わいのある商業施設や商店街」が挙げられており、住環境の良さが評価されています。
- 20 年後に望まれる地域の姿として非常に多くの方が「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」を挙げており、今後特に力を入れるべき施策としても「道路の整備・維持」を最も多い 53%の方が挙げています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「自然環境と都市との調和」を最も多い33%が回答、次いで「市民の森など樹林地の保全」を市全体より高い33%の方が回答
 - ・ 道路整備状況について「不満」「やや不満」の回答が市全体より高くあわせて50%
 - ・ 地震発生時に危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を最も多い68%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 農地が残っていてほしい
 - ・ 歩道の拡幅など木下街道の整備
 - ・ 公園が少ない
 - ・ モノづくりが見えるまち

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=380
1	道路の整備・維持	202	53.2%
2	防災・減災	169	44.5%
3	防犯	154	40.5%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・大規模な公園 ・良好な住宅地 ・賑わいのある商業施設や商店街
20 年後に望まれる地域の姿	・道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・災害や犯罪に強い安全・安心なまち ・公共交通（鉄道やバス）の便が良いまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 まちの中に緑豊かな農空間が息づく、やすらぎのある住宅地の形成を目指します。
- 2 農地、公園や緑地、そして水辺等の環境を生かし、生活の中にあるおいとやすらぎを感じられる住宅地の形成を目指します。
- 3 安全で便利な道路網と便利な公共交通利用環境を形成し、公共施設や周辺の地域等とのネットワークの良いまちを目指します。
- 4 自然と暮らしと産業が調和し、相互の特性を尊重するまちを目指します。
- 5 道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 山手地区においては、地区内の特性に応じ、住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を図るとともに、周辺市街地としての魅力の向上や、緑のうるおいを感じる安全・安心なまちを目指します。さらに、地区の実情やニーズにあわせた段階的で柔軟なまちづくりを目指します。
- 斜面緑地や樹林地等が残された緑豊かな環境をもつ藤原、上山町、行田町地区等の住宅地においては、地域住民との協働により緑地の保全に努めるとともに、風致地区制度の活用による緑の維持等により、住環境と緑地環境の調和がとれた「住緑調和地区」としての形成を図ります。
- 北本町、行田、藤原、前貝塚町地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し、ゆとりある良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された旭町、上山町、丸山、北本町地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 工場と住宅が混在する藤原地区等では、住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を図ります。
- 新船橋駅周辺においては、山手地区の段階的なまちづくりに応じて、都市計画の見直しを検討しながら「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 馬込駅周辺においては、既存の商業機能の維持等により、賑わいがあり便利な「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 船橋法典駅及び塚田駅周辺においては、各鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。
- 農地が多く残された旭町、上山町地区等の住宅地においては、農地を継続的に保全し、身近な緑地として活用するとともに、計画的な土地利用の誘導に努め、住環境と農空間が調和した「住農調和地区」としての形成を図ります。
- 地域の東側に位置する市街化調整区域においては、都市における身近で貴重な緑地空間として、自然や農業的土地利用と計画的な整備による都市的土地利用が調和した、身近で「緑」と「農」にふれあえるまちづくりを検討します。
- 地域の北側に位置する市街化調整区域においては、都市型農業の展開を基本とし、身近で貴重な緑地空間としての保全を図ります。

2) 市街地整備



- 住宅の中に農地が介在する市街地においては、農地の保全に努め、身近な緑地として活用するとともに、民間開発等による計画的な市街地整備を誘導し、緑豊かなう

るおいのある環境をもつ住宅地の形成を図ります。

- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。

3) 交通体系



- 市内の骨格となる広域道路である都市計画道路 3・4・22 号西浦藤原町線、3・1・37 号馬込町古和釜町線、3・5・33 号藤原町馬込町線（主要地方道市川印西線）の整備を千葉県に要請します。
- 都市計画道路 3・3・7 号南本町馬込町線の未整備部分については、地域内外の交通を円滑に処理するための長期的対策として整備を図ります。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 長津川周辺の優れた自然環境の保全を図り、農地・公園・緑地等の連続した緑の保全により、周辺の市街地と一体となった水と緑のネットワークづくりを図ります。
- 長津川流域の健全な水循環系の再生を図り、良好な水質と豊かな水量を確保します。
- 葛南地域の広域的なレクリエーションの場として、船橋市・市川市の市域にまたがる（仮称）葛南広域公園の整備促進を千葉県に要請します。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、身近な公園の充実を図ります。
- 緑地の保全、樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図るとともに、動植物の生育環境の保全を図ります。
- 二和川の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 地域の特徴である長津川緑地のやすらぎある景観を維持し、都市における貴重な緑地空間である斜面緑地を確保します。また、農地の景観を生かした緑豊かなまちづくりを進めます。

- 山手地区のまちづくりについては、緑豊かでゆとりと魅力ある街並みの保全・形成を進めます。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めます。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



凡 例

商業業務地区	農と自然の保全・共生地区	水辺・河川
住環境保全地区	まちづくり推進・誘導地区	鉄道・駅
住環境再生地区	中心商業地	都市計画道路
住緑調和地区	地域拠点商業地	地域の主要な道路／構想路線
住農調和地区	地区拠点商業地	公園・緑地
集住型住環境形成地区	生活拠点	供給処理施設など
住環境維持・向上地区	水と緑の拠点	
住工調和地区	水と緑の拠点（構想）	
工業活動展開地区		

5

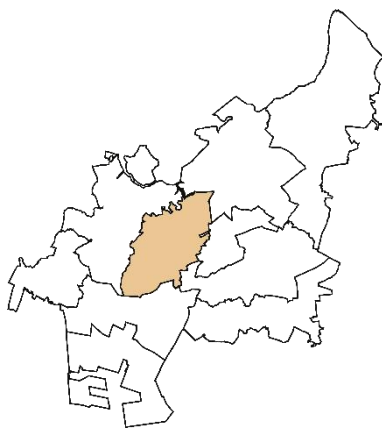
夏見地域



良好な緑地環境と都市施設（船橋市運動公園）



低地部の良好な自然・農業の風景



～ 地域のなりたち ～

平安朝時代に伊勢神宮の荘園となり、「夏見御厨(みくりや)」という名称が残っています。古代から多くの人々が住み、夏見台地全体から古代の遺跡が多数発見されています。

台地部は陸田、低地部は水田として利用されてきましたが、戦時中に軍需工場の社宅が台地に建設され、戦後になると民間事業者や住宅・都市整備公団（現在のUR都市機構）による宅地化が順次進みました。市街化調整区域にあたる、地域の中央の低地部を中心に良好な自然が残され、現在も畑作による農業が営まれている一方で、耕作放棄地等による土地利用の混在も多くみられることから、海老川上流地区において、医療センター移転や新駅誘致を核とした新市街地の形成が期待されています。

序章
都市計画マスタープラン
の概要

1章
まちづくりの現況と課題

2章
全体構想

3章
地域別構想
夏見地域

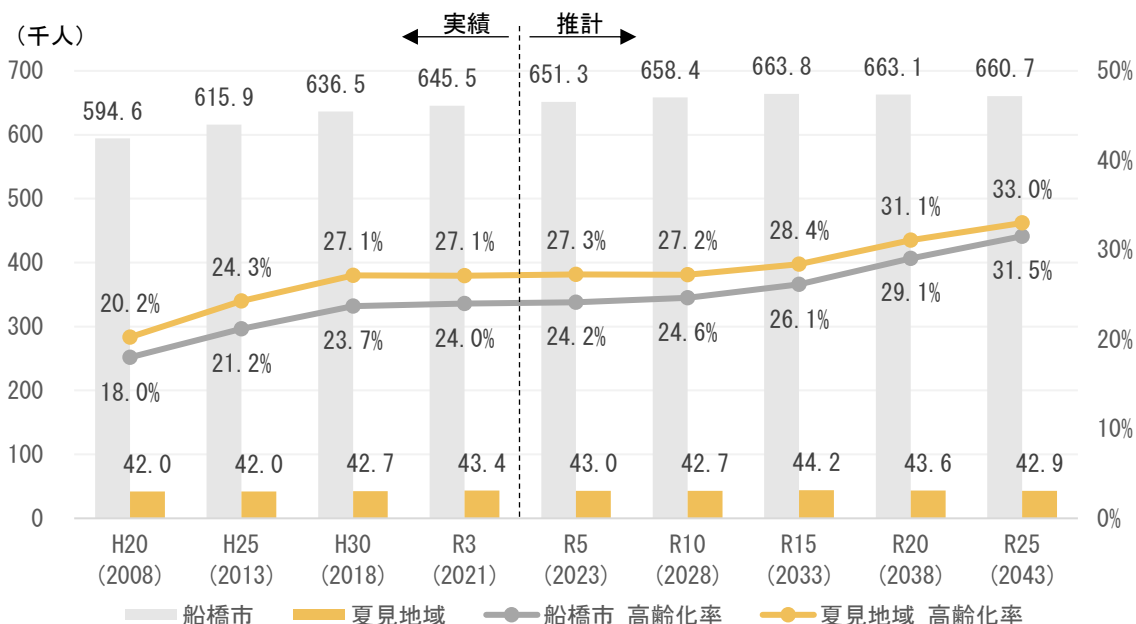
4章
まちづくり推進のための
方策

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 海老川等の河川に沿った谷津に農地や斜面緑地が残され、住宅地は台地の一部に立地しています。地域内人口は、令和 3（2021）年で 43,353 人、人口密度は 58.1 人／ha となっています。
- 市全体と同様に、令和 15（2033）年に地域内人口のピークをむかえ、その後減少局面に入ると予測されています。
- 令和 3（2021）年の高齢化率は 27.1%と市の平均を上回っており、将来的にも市の平均を若干上回って推移すると予測されています。

《 夏見地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年 5 月）より作成

《 人口密度 》

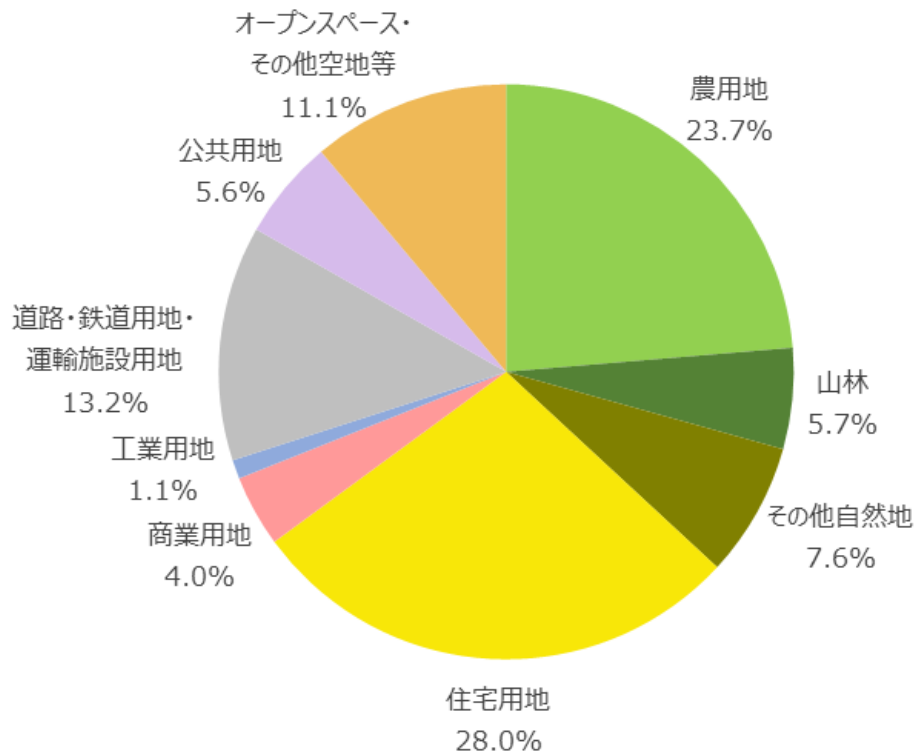
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人／ha)	(人)	(人／ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
夏見地域	746.4	41,968	56.2	43,353	58.1

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 豊かな自然が残され、水と緑のネットワークの南北環境軸の中心を構成する重要な位置を占めている地域です。地域の北部には、市街化区域と市街化調整区域にまたがって風致地区が指定されており、良好な緑地環境を維持しています。
- 市街化調整区域に残された農地の保全を図るとともに、計画的な土地利用の形成を図っていく必要があります。
- 地域南側の市街化調整区域において計画的な開発の機運が高まった際には、保全と開発のバランスを図る必要があります。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 海老川上流地区は、医療センター移転や新駅誘致を核とした市の新たな拠点の形成が期待されています。
- 道路整備が不十分で、木造の建築物が密集する地区等では、住宅の建替えとあわせた道路の整備等による市街地環境の改善が課題となっています。

4) 交通体系

- 広域道路の整備が遅れているため、本地域と中心市街地を結ぶ都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線（主要地方道船橋我孫子線）や県道夏見小室線等では慢性的な交通渋滞が発生しています。このため、都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線の整備促進を千葉県に要請するとともに、3・3・8 号古作町前原東 2 丁目線等の市の骨格となる道路の整備を促進する必要があります。
- 東葉高速線が地域の南側を東西に通っていますが、地域の多くは鉄道駅から遠く、公共交通の利用が不便です。このため、公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 生活道路への通過車両の流入が多く見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 地域の南北方向に伸びる夏見緑地や高根川、北谷津川及びその周辺地域は、地域の特徴となる景観を演出しています。こうした、良好な緑地環境の保全と活用を図っていく必要があります。
- 運動公園や住宅団地内の身近な公園は比較的整備されていますが、その他の箇所では、公園整備の推進、既存の公園の改修等、さらなる充実を図る必要があります。
- 地域に源流をもつ海老川及び北谷津川が流れており、水質は改善されてきていますが、引き続き河川の水質改善を図り、水辺とその周辺の環境保全が求められています。

6) 景観づくり

- 海老川や夏見緑地、地域固有の社寺林や田園風景等、水と緑の景観づくりを進めていく必要があります。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。

- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

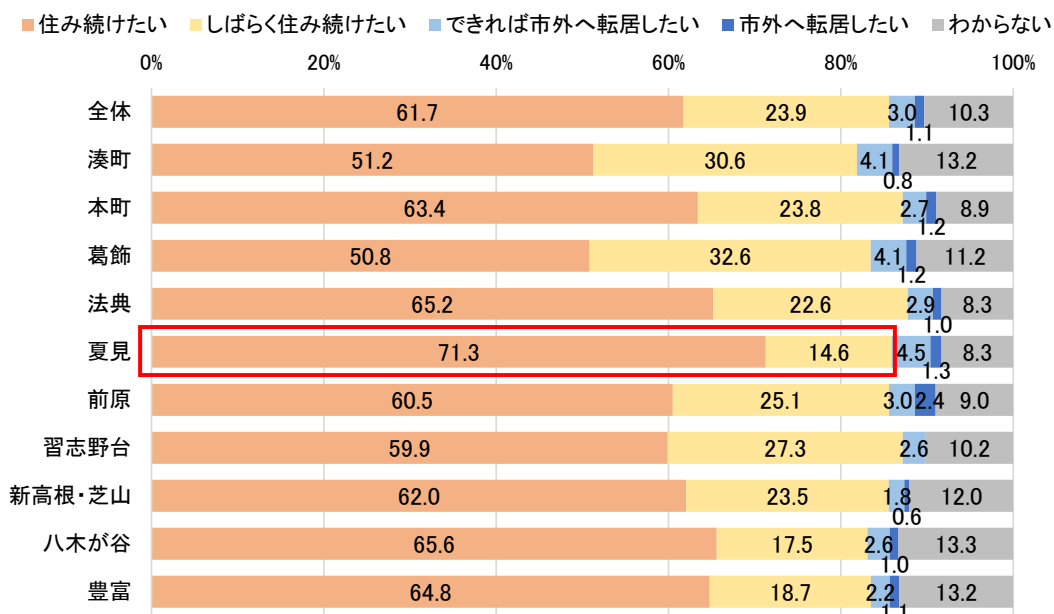
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 夏見地域の定住意向は、86%となっています。
- 地域の良いところとして「良好な住宅地」を挙げた方が非常に多いです。
- 20 年後に望まれる地域の姿として「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」「公共交通（鉄道やバス）の便が良いまち」を多くの方が挙げています。
- 今後特に力を入れるべき施策としても「道路の整備・維持」を最も多い 51%の方が挙げています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として市全体より大きく高い41%の方が「河川や調節池等水辺とふれあえる場の整備」を回答
 - ・ 都市基盤整備で今後特に力を入れてほしい取組として市全体より高い48%の方が「道路や交差点の整備・改良による渋滞緩和」を回答
 - ・ 道路整備状況について「不満」「やや不満」の回答をあわせて48%
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 緑の多いまち並みの維持や再生エネルギーへの取組の継続
 - ・ メディカルタウン構想の推進、海老川の歩道整備等魅力あるまちづくり
 - ・ 買い物弱者のいないまち
 - ・ マイカーに頼らない公共交通機関の整備が必要

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=155
1	道路の整備・維持	79	51.0%
2	防災・減災	76	49.0%
3	医療	60	38.7%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・良好な住宅地 ・賑わいのある商業施設や商店街 ・福祉施設や病院が充実
20 年後に望まれる地域の姿	・道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・公共交通（鉄道やバス）の便が良いまち ・病院や保育施設等が身近にあり便利なまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 海老川上流地区は、自然と調和し公共交通利用環境が充実した健康創造都市として、人が行き交う魅力あふれる拠点づくりを目指します。
- 2 豊かな自然環境の保全を基本としながら計画的な市街地形成を図り、自然と暮らしが調和した便利で住みよいまちを目指します。
- 3 自動車や公共交通等の移動を支える安全で便利な道路網を形成するとともに、自然とふれあうことができる散策路、自転車走行環境の整備を図り、人と環境にやさしい道づくりを目指します。
- 4 豊かな自然環境を生かして中心市街地や海辺につながる水と緑のネットワークを形成し、水辺にふれあえるまちを目指します。
- 5 道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 斜面緑地や樹林地等が残された緑豊かな環境をもつ夏見台、金杉町地区等の住宅地においては、地域住民との協働により緑地の保全に努めるとともに、風致地区制度の活用による緑の維持等により、住環境と緑地環境の調和がとれた「住緑調和地区」としての形成を図ります。
- 夏見台、金杉台、緑台地区等の計画的に開発された住宅団地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された夏見、夏見台、金杉地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担により住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 地域の中央部に広がる市街化調整区域においては、都市における身近で貴重な緑地空間として、自然や農業的土地利用と計画的な整備による都市的土地利用が調和した、身近で「緑」と「農」にふれあえるまちづくりを検討します。
- 海老川上流地区は、医療センターの移転や新駅誘致を核とし、医療と健康をテーマとした新たなまちづくりを進めるとともに、商業的土地利用の誘導により「地区拠点商業地」としての形成を図ります。



2) 市街地整備

- 海老川上流地区は、ふなばしメディカルタウン構想に基づき、医療サービスの充実と健康に寄与するまちづくりの実現に向けて、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業と地区計画等により新市街地の形成を図ります。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。



3) 交通体系

- 市内の骨格となる広域道路である都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線（主要地方道船橋我孫子線）の整備促進を千葉県に要請します。
- 県道夏見小室線船橋市運動公園入口交差点等の改良を千葉県に要請し、地域内外の交通の円滑な処理を図ります。
- 都市計画道路 3・3・8 号古作町前原東 2 丁目線の未整備部分については、地域内外の交通を円滑に処理するための長期的対策として計画的な整備を図ります。
- 県道夏見小室線における歩道整備の促進を千葉県に要請し、歩行者の安全に配慮した道づくりを進めます。

- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 海老川上流地区は、公共交通の利便性向上と新たな拠点形成を図るため、東葉高速線の新駅誘致や駅前広場の整備を進めます。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。
- 海老川上流地区は、歩行者優先の道づくりや歩いて楽しい施設サイン、店の活気があふれる道路環境づくり等を進めます。

4) 水と緑の環境づくり



- 北谷津川とその周辺の谷津田並びに斜面緑地を含む箇所は「南部海老川環境軸」の中枢として、動植物の生息環境の保全・創出、水辺での学習活動等を行い、市民の交流が生まれる環境共生拠点としての形成を図るとともに、散策路や自転車道の整備を検討する等、自然環境を生かした水と緑のネットワークづくりを進めます。
- 南部海老川環境軸の緑豊かな環境を維持するため、耕作放棄地を、市民農園等の市民が農とふれあえる空間として活用することを検討するとともに、夏見緑地周辺の緑の保全策についても検討します。
- 海老川水系の健全な水循環系の再生を図り、良好な水質と豊かな水量を確保します。
- 海老川及び北谷津川並びにその周辺部においては、自然環境の保全を図るとともに、水と緑のネットワークづくりを進めます。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、身近な公園の充実を図ります。
- 樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図るとともに、動植物の生育環境の保全を図ります。
- 北谷津川等の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 海老川の水質浄化や夏見緑地の保全を図り、水と緑の景観づくりを進めます。
- 田園風景や斜面緑地、社寺林等の地域の個性豊かな景観を保全し、情緒あるふるさとの景観づくりを進めます。
- 海老川上流地区は、電線類の地中化等により景観に配慮したまちづくりを進めます。



6) 防災まちづくり

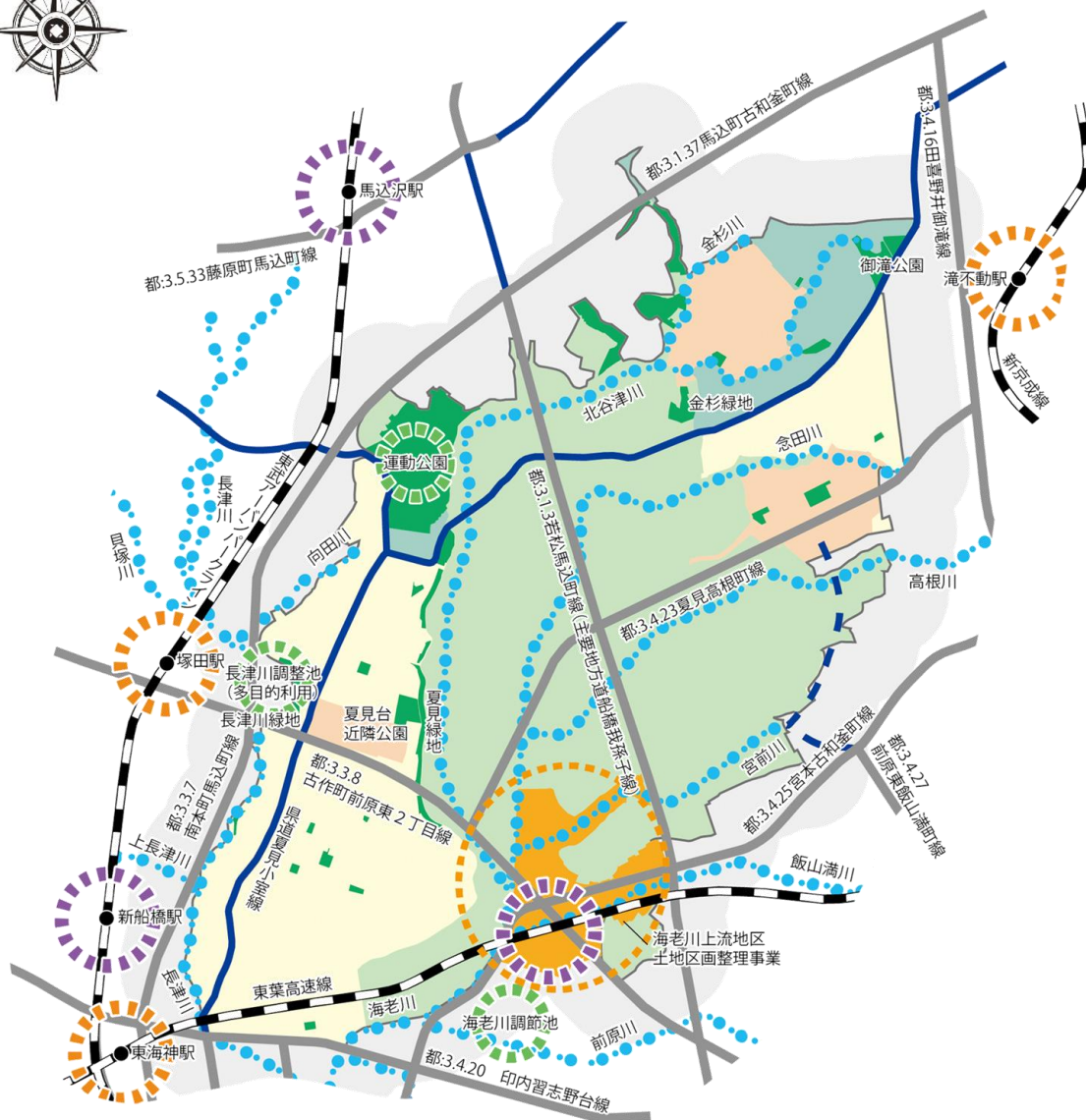
- 災害時における広域的な緊急輸送道路として都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線の整備促進を千葉県に要請します。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めるとともに、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。
- 海老川上流地区土地区画整理事業において、地区内の浸水対策及び雨水流出を抑制するための調整池の整備を進めます。また、河道改修を千葉県に要請します。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



凡 例

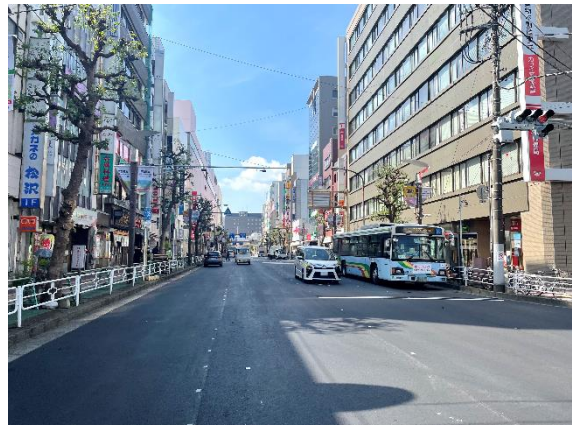
商業業務地区	農と自然の保全・共生地区	水辺・河川
住環境保全地区	まちづくり推進・誘導地区	鉄道・駅
住環境再生地区	中心商業地	都市計画道路
住緑調和地区	地域拠点商業地	地域の主要な道路／構想路線
住農調和地区	地区拠点商業地	公園・緑地
集住型住環境形成地区	生活拠点	供給処理施設など
住環境維持・向上地区	水と緑の拠点	
住工調和地区	水と緑の拠点（構想）	
工業活動展開地区		

6

前原地域



地域特性のある緑地（二宮神社）



駅周辺の商業地（津田沼駅周辺）



～ 地域のなりたち ～

江戸時代の初期に幕府により新田が開墾されて以来、農業が発展してきました。また、成田詣への街道沿いにもあたり、店舗等が立ち並びました。

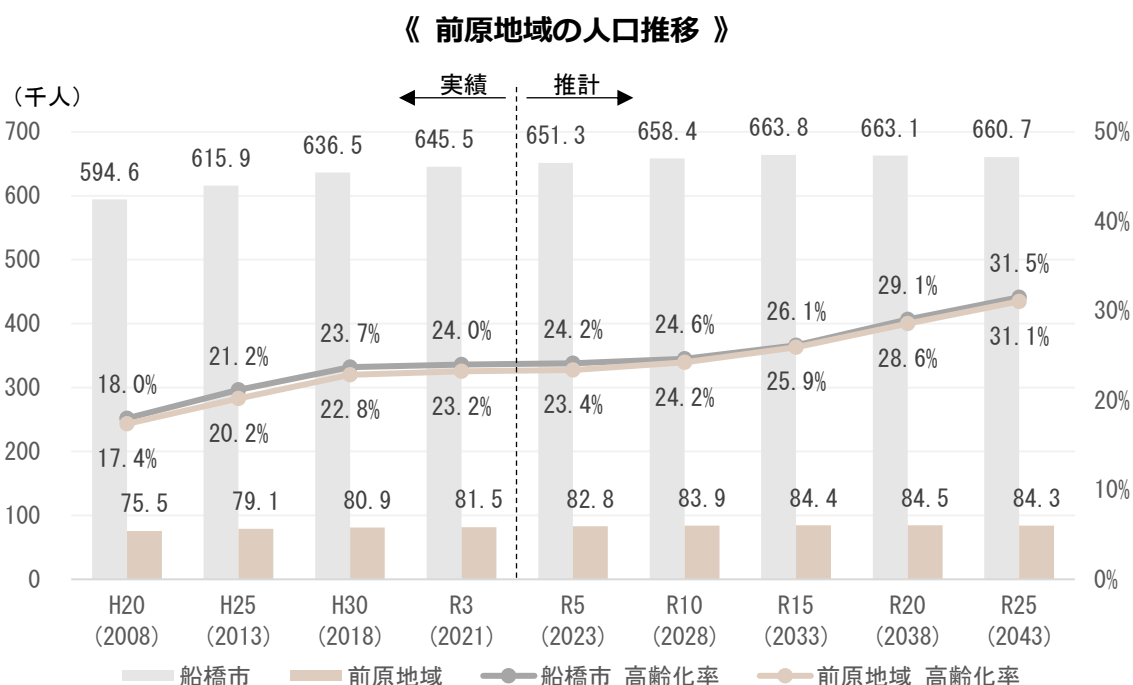
明治期に総武鉄道の津田沼駅ができ、鉄道と道路が集まる交通の便利なまちが形成され、地域の東側は「二宮神社」を中心とした門前町の形で発展しました。

昭和 34（1959）年に前原団地が開発され、その後、昭和 40（1965）年頃から市街化が進み、住宅が虫食い状に点在する地区も見られるようになりましたが、老朽化していた前原団地では、建替えとともに良質な住宅の供給や商業施設の再生が図られ、周辺地域と調和のとれた街並みが形成され、住宅地の中には今でも農地等が残されています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 津田沼駅と成田街道沿いに古くから市街地が発展し、その後背地にも住宅地が形成される等、市街化がかなり進んでいます。地域内の人口は、令和3(2021)年で81,540人です。人口密度は107.5人/haで、市の平均を上回っています。
- 市全体で見ると令和15(2033)年にピークをむかえますが、前原地域は令和20(2038)年までは緩やかに増加すると予測されています。
- 令和3(2021)年の高齢化率は23.2%で、市の平均をわずかに下回っています。将来的には市の平均と同程度に推移すると予測されています。



資料：人口推計調査報告書（令和元年5月）より作成

《 人口密度 》

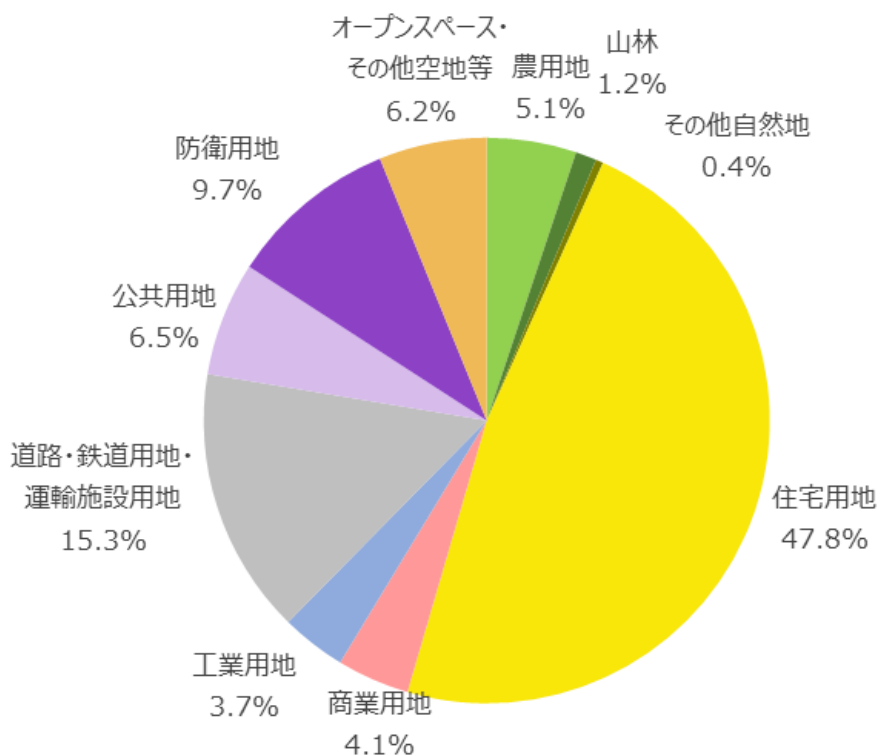
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
前原地域	758.8	79,123	104.3	81,540	107.5

資料：船橋市統計書（令和2年版）、住民基本台帳人口（各年4月1日現在）より作成

2) 土地利用

- 東側の市街地には住宅の他、自衛隊駐屯地や演習場、工業団地、大学等が立地しています。工業団地内では工場の跡地に大規模店舗が立地する等、土地利用の転換が進みつつあり、良好な操業環境の維持が課題となっています。
- 津田沼駅周辺は、駅のターミナル機能と一体となった地域の中心的な拠点としてさらなる魅力的な商業・業務系の施設集積を図るために、まちの活性化を図っていくことが課題となっています。また、駅周辺の市域が入り組んでいるため、隣接する習志野市との連携によるまちづくりが求められています。
- 前原団地では、団地の建替えとともに、周辺環境との調和のとれた街並みの形成に配慮した基盤整備や良質な住宅の供給等を背景に、地区計画制度を活用した良好な住環境を維持する必要があります。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 道路整備が不十分で、木造の建築物が密集する地区等では、市街地環境の改善が求められています。

4) 交通体系

- 地域内を国道 296 号（成田街道）や 2 つの主要地方道（長沼船橋線、千葉鎌ヶ谷松戸線）等の広域道路が通っていますが、市内の骨格となる都市計画道路の整備が遅れています。
- 地域の西側においては鉄道の利用は比較的便利ですが、その一方で新京成線による市街地の分断が見られます。また、地域の東側は鉄道がなく路線バスが運行されているものの、公共交通の利用が不便な地域もあります。鉄道と路線バス、そして自転車等を効果的に組みあわせた公共交通のネットワーク化が課題となっています。
- 歩行者や自転車利用者が、安心して快適に通行できる空間が不足しています。道路の安全対策が課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 地域内には大規模な公園はなく、計画的に開発された住宅団地以外は、身近な公園が不足しています。このため、地域におけるシンボリックな公園や、未利用地を活用した身近な公園の整備が課題となっています。
- 湧水のある二宮神社は地域のシンボルとなっており、一部の農家には屋敷林が残されています。これらの湧水や社寺林、屋敷林の保全等により、地域特性のある緑地環境づくりが課題となっています。

6) 景観づくり

- 駅前や、商業地においては、整った街並みの形成を図ることが課題となっています。
- 地域の景観の特徴である斜面緑地の保全を図ることにより、地域の個性豊かな美しい景観づくりが必要です。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

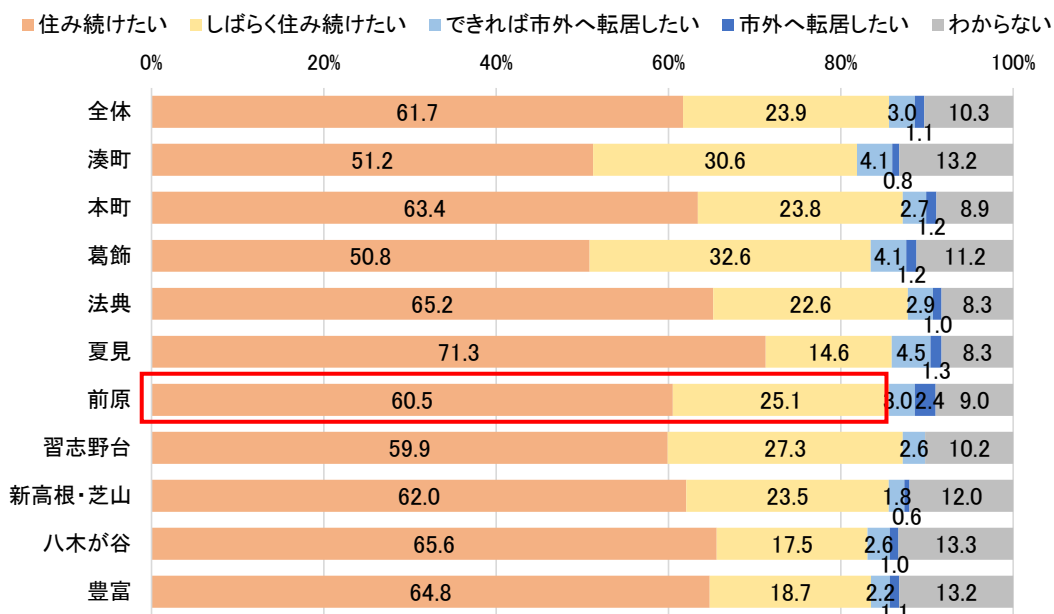
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 前原地域の定住意向は、86%となっています。
- 地域の良いところとして「便利な公共交通（鉄道・バス）」を挙げた方が非常に多いです。
- また、地域の良いところとして「賑わいのある商業施設や商店街」も多く挙げられており、20 年後に望まれる地域の姿としても「商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち」が 2 番目に挙げられ、今後も商業施設等を中心とした賑わいのあるまちが求められています。
- 今後特に力を入れるべき施策として「道路の維持・整備」を最も多い 52%の方が回答しており、20 年後に望まれる地域の姿としても「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」を最も多くの方が挙げています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 道路整備で今後より良くなってほしい取組として「歩行者や自転車のための道路の整備」を最も多い58%の方が回答
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「公共施設や民有地における緑化」を最も多い33%の方が回答
 - ・ 地震発生時危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を最も多い67%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 交通渋滞の解消や道路の安全対策の推進
 - ・ 安全安心に暮らせるまち
 - ・ 公園が少ない、農地を利用して公園を作ってほしい
 - ・ 習志野市との協調、連携

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=330
1	道路の整備・維持	173	52.4%
2	防災・減災	154	46.7%
3	医療	133	40.3%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・ 便利な公共交通（鉄道やバス） ・ 賑わいのある商業施設や商店街 ・ 良好な住宅地
20 年後に望まれる地域の姿	・ 道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・ 商業・娯楽施設等を中心とした賑わいのあるまち ・ 病院や保育施設等が身近にあり便利なまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 津田沼駅周辺を中心に、多くの人々が集い、学生等若者達でにぎわう、様々な交流や新たな活動が生まれる便利なまちを目指します。
- 2 道路網の整備やバス網の充実を図り、駅にアクセスしやすく乗り継ぎが便利な交通ターミナル拠点の形成を目指します。
- 3 貴重な社寺林や屋敷林等の緑の環境を保全するとともに、市民協働によって新しい緑を創り出し、うるおいとやすらぎのあるまちづくりを目指します。
- 4 歴史や文化の薫りが感じられる景観を生かし、個性ある快適なまちづくりを目指します。
- 5 駅や商店街等の人々が集中する場所の安全性を確保し、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善することにより、災害に強いまちを目指します。

(3) 地域づくり方針

1) 土地利用



- 都市基盤施設の整備をはじめ、良質な住宅の供給、商業施設等の再生が図られた前原団地では、周辺地域と調和のとれた街並みの形成に配慮し、これまで培われてきた良好な住環境を継承し、保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 前原、田喜野井地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された前原、中野木、三山、田喜野井地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 津田沼駅周辺においては、若者のまち、文教のまちとしての特徴を生かしながら、隣接する習志野市と連携を図り、駅のターミナル機能と一体となった商業機能等の強化により、魅力と活力のある「地域拠点商業地」としての活性化を図ります。
- 都市計画道路 3・4・28 号三山東線沿道においては、三山地区の商店街としての機能充実を促進し、「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 前原駅周辺においては、鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。
- 習志野地区の工業地等においては、必要に応じて都市計画の見直し等を検討しながら工場の操業環境の確保と維持に努めるとともに、より付加価値の高い都市型工場への誘導を検討します。

2) 市街地整備



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。

3) 交通体系



- 都市計画道路 3・4・26 号津田沼駅前原線、3・4・30 号習志野公団線の整備促進を千葉県に要請します。
- 国道 296 号（成田街道）の拡幅等を国・千葉県に要請し、地域内外の交通の円滑な処理を図ります。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。

- 津田沼駅や主要な施設にアクセスする道路では、歩道等の設置に努め、歩行者の安全に配慮した道づくりを進めます。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 二宮神社等の文化財を生かし、地域のシンボルづくり、個性づくりを進めるとともに、公共施設の緑化や民地の生け垣等により新たに緑を創り出し、やすらぎのある都市環境の形成を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、公園の充実を図ります。
- 地域内の貴重な社寺林や屋敷林をはじめとした樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図ります。

5) 景観づくり



- 津田沼駅周辺においては、違反広告物の指導・撤去により、景観の改善を図ります。
- 地域の景観の特徴である斜面緑地の保全と整備を図り、都市における貴重な緑地空間を確保します。
- 古い社寺の歴史的な佇まい等を保全・活用し、地域の個性豊かな景観づくりを進めます。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所におけ

る下水道（雨水）整備を進めます。

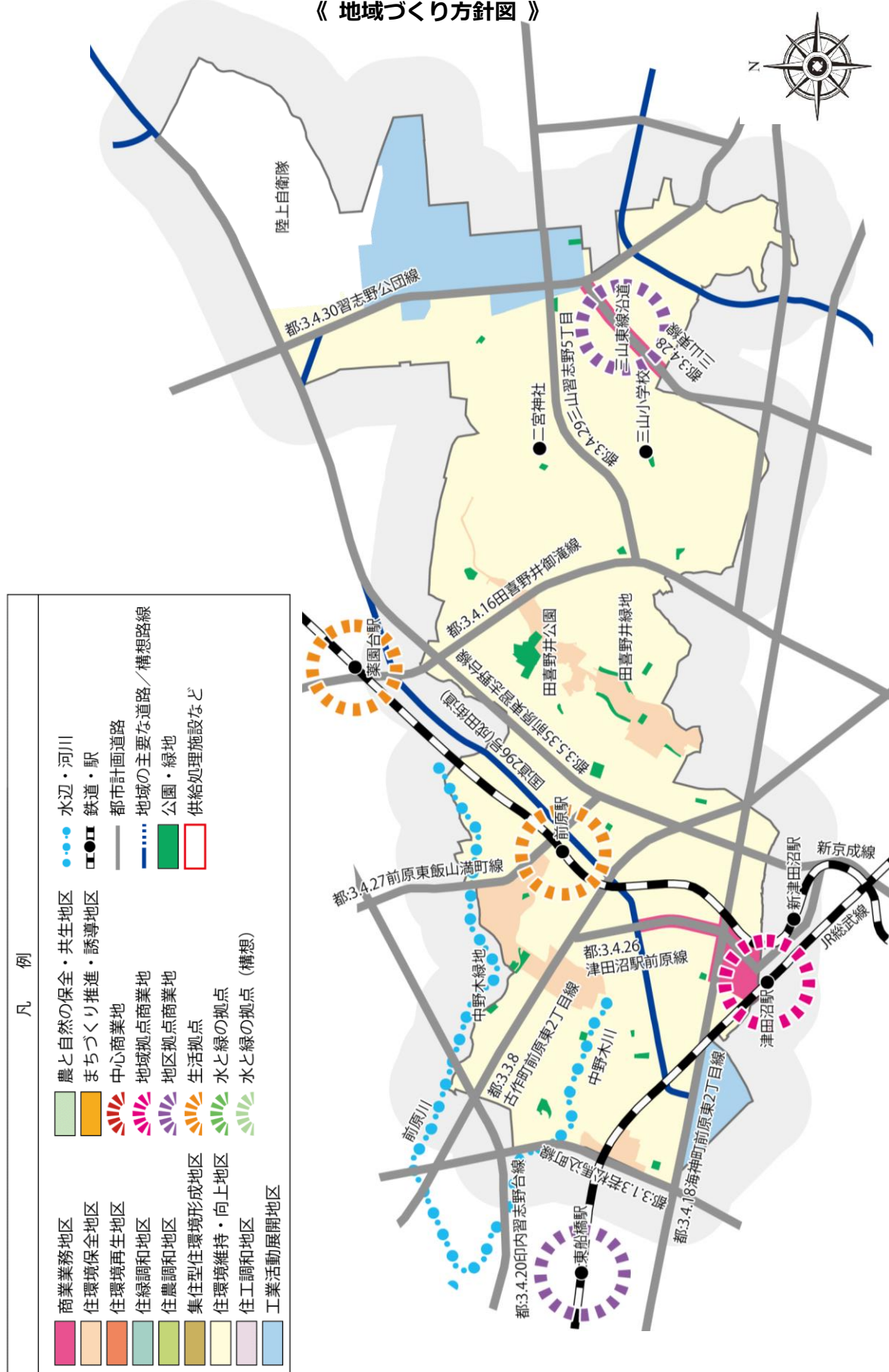
- 雨水流出を抑制するため、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



7

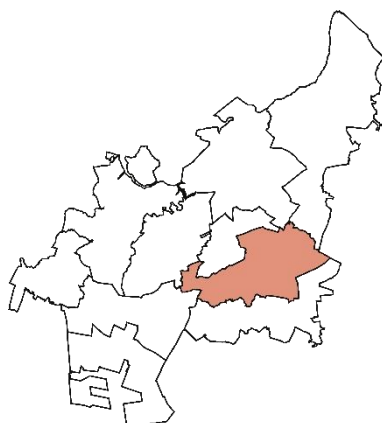
習志野台地域



駅周辺の商業地（北習志野駅周辺）



大規模な住宅団地（習志野台団地）



～ 地域のなりたち ～

飯山満は古くから豊かな農村であったといわれ、薬円台は享保年間に、幕府により薬園が設けられていました。

明治期に習志野原が陸軍の演習場となり、成田街道沿いに軍人相手の商店や飲食店が街並みを形成し、昭和初期には半商半農のまちとして栄えました。戦後、軍用地は自衛隊敷地を残して大部分が解放され、昭和40年代に入り、日本住宅公団（現在のUR都市機構）等による大規模な開発が進み、市街地が形成されました。その周辺には自然発生的な住宅地が広がっています。

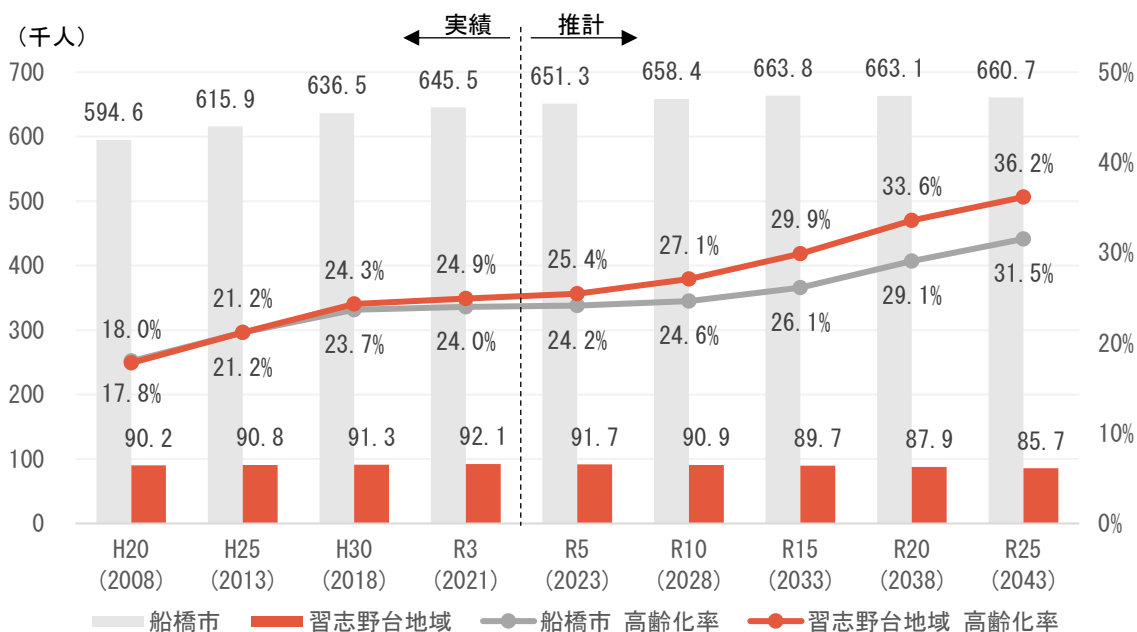
北習志野駅周辺には商店街、地域の東端には大学が存在しており地域の特徴となっているほか、飯山満駅周辺では土地区画整理事業による計画的なまちづくりが行われています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 大規模な集合住宅による住宅団地が形成されています。地域内の人口は、令和3(2021)年で92,051人、人口密度は107.3人/haと市の平均を上回っています。
- 市全体で見ると令和15(2033)年にピークをむかえますが、習志野台地域は、市全体より若干早く減少局面に入ると予測されています。
- 令和3(2021)年の高齢化率は24.9%で市の平均と同程度ですが、将来的には、市の平均高齢化率を上回って推移すると予測されています。

《 習志野台地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年5月）より作成

《 人口密度 》

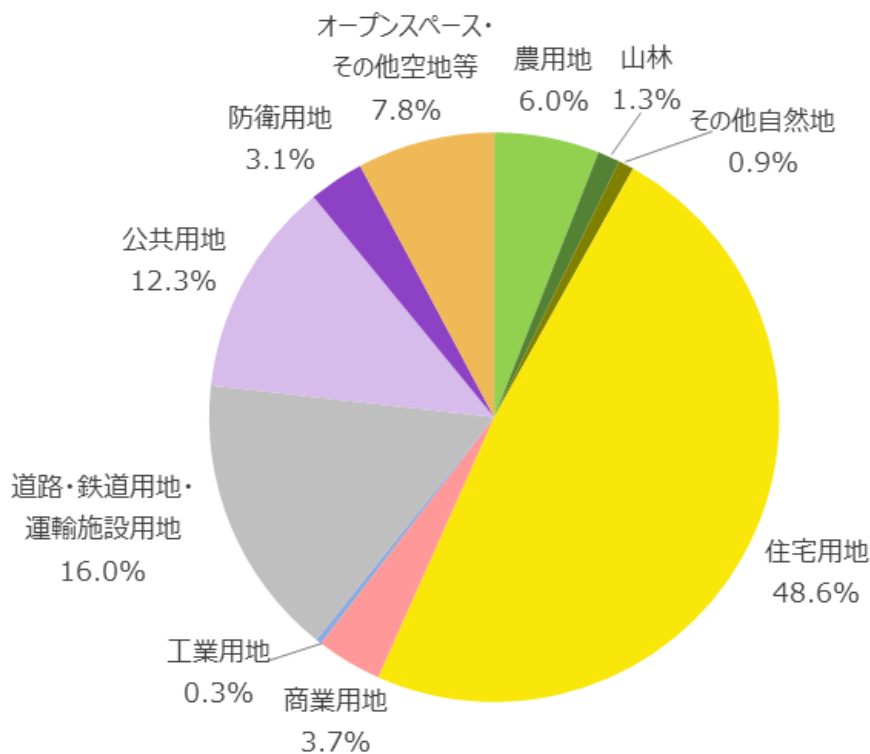
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(千人)	(人/ha)	(千人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
習志野台地域	857.9	90,831	105.9	92,051	107.3

資料：船橋市統計書（令和2年版）、住民基本台帳人口（各年4月1日現在）より作成

2) 土地利用

- 飯山満地区土地区画整理事業の進められている飯山満駅周辺においては、計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。
- 地域の東端には大学や付属中・高校等が立地し、地域の土地利用の特徴ともなっています。これらの特徴を生かしたまちづくりが課題となっています。
- 北習志野駅東口には商店街が形成されています。駅前商店街の育成とあわせた北習志野駅周辺の駅のターミナル機能と一体となった地域の中心的な拠点づくりが課題となっています。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 飯山満駅周辺については、魅力があり、質の高い新市街地の形成のために、飯山満地区土地区画整理事業の計画的な整備推進が必要となっています。
- 自然発生的な市街化により、道路整備が不十分で木造の建築物が密集した市街地では、良好な住環境づくりのための市街地改善等が課題となっています。
- 老朽化が進んでいる習志野台団地等については、地域ニーズ等の動向をふまえたまちづくりが課題となっています。

4) 交通体系

- 国道 296 号（成田街道）、都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線（主要地方道船橋我孫子線）等の道路が通っていますが、広域道路網としての整備が十分でなく、交通量も多いことから、渋滞対策が求められています。
- 市内の骨格となる道路である都市計画道路 3・4・20 号印内習志野台線、3・4・27 号前原東飯山満町線等の整備による道路網の形成と、この骨格的道路網と連結する地域道路の効果的な整備が課題となっています。
- 本地域には、新京成線と東葉高速線が通っていますが、公共交通の利用が不便な地域もあります。公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 生活道路への通過車両の流入が多く見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。
- 北習志野駅周辺では、放置自転車等は減少傾向にあるものの、解消には至っていません。また、通勤・通学時の駐輪需要にも変化が予想されることから、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討する必要があります。

5) 水と緑の環境づくり

- 地域の西側には、地域の風土景観要素となる樹林地、社寺林が残されており、一部には湧水池や住宅地の生垣化も見られます。これらの水と緑の保全と活用による、地域の個性豊かな緑地環境づくりが課題となっています。
- 地域の東側には、公園や緑地が U R 都市機構等の開発により比較的整備されています。この他の箇所では、身近な公園や防災に配慮した公園等、市街地の特性にあわせた公園や緑地の整備を促進する必要があります。
- 飯山満川等の水質は改善されてきていますが、引き続き河川の水質浄化が求められています。

6) 景観づくり

- 駅前や、商業地においては、整った街並みの形成を図ることが課題となっています。また、新しく生まれ変わる住宅団地等においても、周辺環境と調和した街並みを形成することが求められています。

- 樹林地、社寺林、及び湧水等の貴重な景観や、歴史的遺産等を生かした景観づくりが課題となっています。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

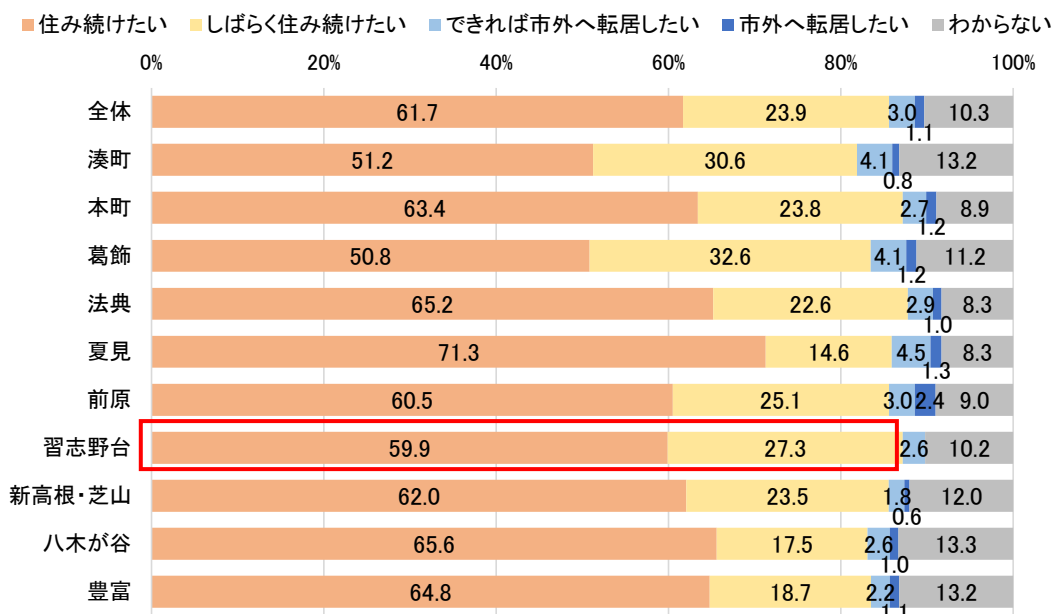
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 習志野台地域の定住意向は、87%となっています。
- 地域の良いところとして、「便利な公共交通（鉄道やバス）」、「良好な住宅地」を多くの方が挙げており、住環境の良さが評価されています。
- 20 年後に望まれる地域の姿として「バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち」「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」を多くの方が挙げています。
- 今後特に力を入れるべき施策として「防災・減災」を最も多い 55%の方が回答しており、対策が求められています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・都市基盤整備で今後特に力を入れてほしい取組として「安全に歩ける歩行空間の整備・維持」を最も多い60%の方が回答
 - ・地震発生時危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を最も多い65%の方が回答
 - ・住まいで今後特に力を入れてほしい取組として「住宅のバリアフリー化・耐震化・省エネルギー化に係る費用の助成」を50%が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・商店や飲食店がにぎわうまち
 - ・買い物不便の解消
 - ・防災の啓蒙、意識の向上
 - ・安心して歩行できる歩道の確保

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=341
1	防災・減災	187	54.8%
2	防犯	153	44.9%
3	道路の整備・維持	150	44.0%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・ 便利な公共交通（鉄道やバス） ・ 良好な住宅地 ・ 賑わいのある商業施設や商店街
20 年後に望まれる地域の姿	・ バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち ・ 道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・ 公園や緑地、河川等自然環境が豊かなまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 北習志野駅周辺は、交通ターミナル機能を生かしながら、楽しく買い物ができ、多くの人々が集い新たな活動が生まれる、賑わいと交流のあるまちづくりを目指します。
- 2 木造密集住宅地をはじめとした、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善するとともに、飯山満駅周辺においては、継続的な市街地整備により、安全で快適に暮らせるまちを目指します。
- 3 公共施設や鉄道駅等の交通の拠点をつなげた地域の道路ネットワークを形成し、便利で快適なまちを目指します。
- 4 大学等の教育施設が立地する地域の特性を生かした良好な景観形成により、暮らしの中に文化の薫りが息づき、学生と地域住民が交流する都市の形成を目指します。
- 5 市街地内において貴重な緑の環境を保全し、市民協働によって新しい緑を創り出し、うるおいとやすらぎのあるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 薬円台、習志野台、西習志野地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し、良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 飯山満駅周辺の計画的に開発された住宅地においては、計画的かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、良好な都市環境を形成し、将来にわたり維持・保全することを目指すため、地区計画制度等を活用して、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された薬円台、習志野台、飯山満町地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 工場と住宅が混在する習志野台地区等では、必要に応じて都市計画の見直し等を検討しながら住環境と工場の操業環境の調和に努め、「住工調和地区」としての形成を検討します。
- 北習志野駅周辺においては、東葉高速線と新京成線とのターミナル機能に加え、都心への高い交通利便性を活かし、鉄道沿線の住宅地に居住する人々の豊かな生活指向や地域の生活環境へ対応するため、魅力と活力のある「地域拠点商業地」としての活性化を図ります。
- 高根木戸駅周辺においては、駅の性格等に応じた「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 飯山満駅周辺においては、飯山満土地区画整理事業による都市基盤施設の整備を進めるとともに、駅を中心に快適で利便性の高い商業、文化空間を創出するため「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 習志野駅、薬園台駅周辺においては、鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。
- 地域の西端に位置する市街化調整区域においては、都市型農業の展開を基本とし、身近で貴重な緑地空間としての保全を図ります。



2) 市街地整備

- 緑豊かな環境を生かし、新しい時代の需要に応じた住宅地と店舗等の生活利便施設の整備による質の高い住宅市街地の形成を図るため、引続き飯山満地区土地区画整理事業による新しいまちづくりを進めます。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、「木造密集住宅地基本方針」を踏まえ、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用しながら、緊急車両も通れるような道路の拡幅や行き止まりの解消、広

場の整備等を行うことにより、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。

- 習志野台団地等老朽化した住宅団地においては、今後の住宅需要の動向を十分に見極めるとともに、周辺地域のまちづくりとの一体性に努め、居住者の居住動向にも配慮しながら新しい時代の要請に応えられる「住環境再生地区」としての形成を図ります。

3) 交通体系



- 都市計画道路 3・4・20 号印内習志野台線、3・4・25 号宮本古和釜町線、3・4・27 号前原東飯山満町線等の市内の骨格となる道路の整備を進めることによって、安全な歩行空間を確保するとともに、住宅地に流入する通過交通の軽減を図ります。
- 市内の骨格となる広域道路である都市計画道路 3・1・3 号若松馬込町線（主要地方道船橋我孫子線）の整備促進を千葉県に要請します。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 鉄道駅と路線バスの乗り換え機能の充実を図るとともに、より快適で便利なバス等公共交通機関のサービス充実を検討します。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 既存市街地に残る貴重な緑地空間を保全し、やすらぎのある都市環境の形成を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、公園の充実を図ります。
- 地域の西側に残されている社寺林や樹林地等の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図ります。
- 飯山満川流域の健全な水循環系の再生を図り、良好な水質と豊かな水量を確保します。

5) 景観づくり



- 樹林地及び湧水等の貴重な自然や歴史的遺産等を活用し、地域の特徴ある景観の保全と創出を図ります。

- 北習志野駅周辺では、違反広告物の指導や撤去等により、景観の改善を図ります。
- 飯山満地区土地区画整理事業区域内や、習志野台団地等の新しく生まれ変わる住宅団地においては、緑豊かでゆとりと魅力ある街並みの保全・形成を進めます。
- 大学等の教育施設が立地する地域の特性を生かした景観づくりを進めます。



6) 防災まちづくり

- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、「木造密集住宅地基本方針」を踏まえ、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めるとともに、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、水と緑のある、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

8

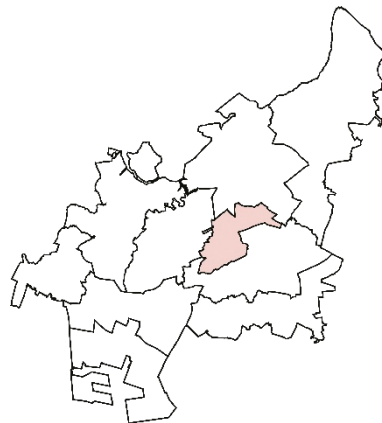
新高根・芝山地域



駅周辺の市街地と都市計画道路（飯山満地区）



大規模な住宅団地（高根台地区）



～ 地域のなりたち ～

鎌倉～室町時代の板碑が数多く出土しており、戦国時代の城跡も残されています。低地部には水田が、台地部には牧場や畑が設けられ、古くから農業が営まれてきました。現在では、高根台・新高根・芝山と3つの町により構成され、それぞれ特徴のある地区を形成しています。

地域の一角には陸軍の演習場がありましたが、戦後、新京成線が開業され、高根木戸駅が開設し、昭和30年代以降、台地部を中心に大規模な住宅地の開発が進みました。その周辺には、自然発生的な住宅地が形成されています。

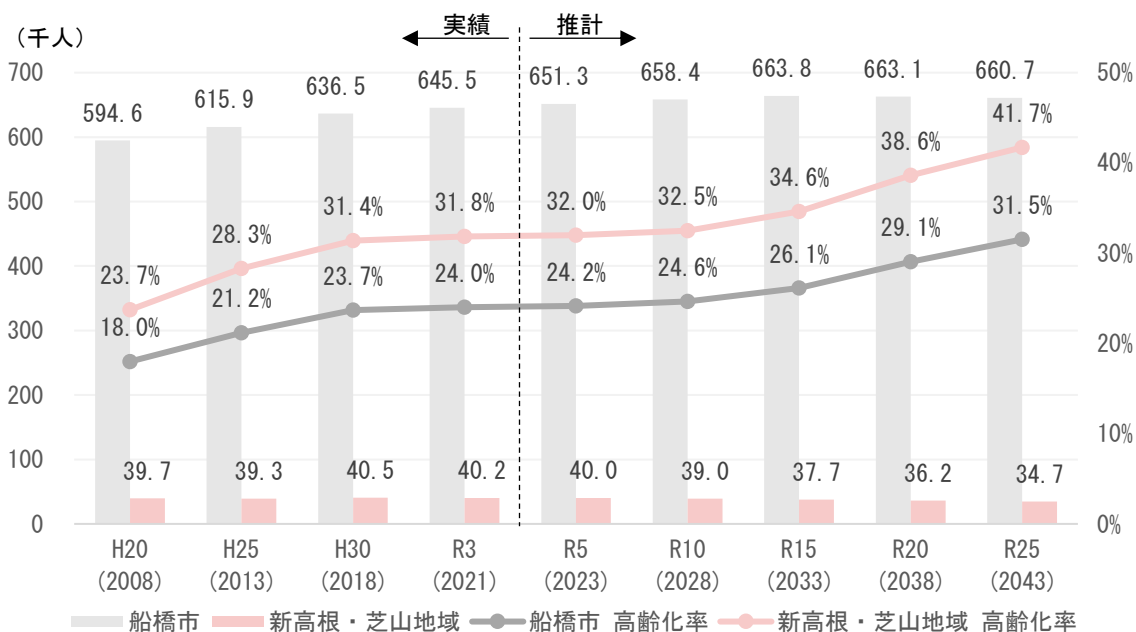
近年老朽化していた高根台団地では、建替えが行われ、新しいまちへと生まれ変わり、飯山満駅周辺では土地区画整理事業による計画的なまちづくりが行われています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 大規模な中層集合住宅による住宅団地が立地しています。また、東葉高速線沿いに新しい住宅地が開発されています。地域内の人口は、令和 3 (2021) 年で 40,224 人、人口密度は 116.4 人/ha と市全体の平均を大きく上回っています。
- 市全体で見ると令和 15 (2033) 年にピークをむかえますが、新高根・芝山地域は近年横ばいで推移しており、今後減少局面に入ると予測されています。
- 令和 3 (2021) 年の高齢化率は 31.8% と 10 地域中で 2 番目に高い値を示しており、将来的にも市平均を大きく上回って増加すると予測されています。

《 新高根・芝山地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年 5 月）より作成

《 人口密度 》

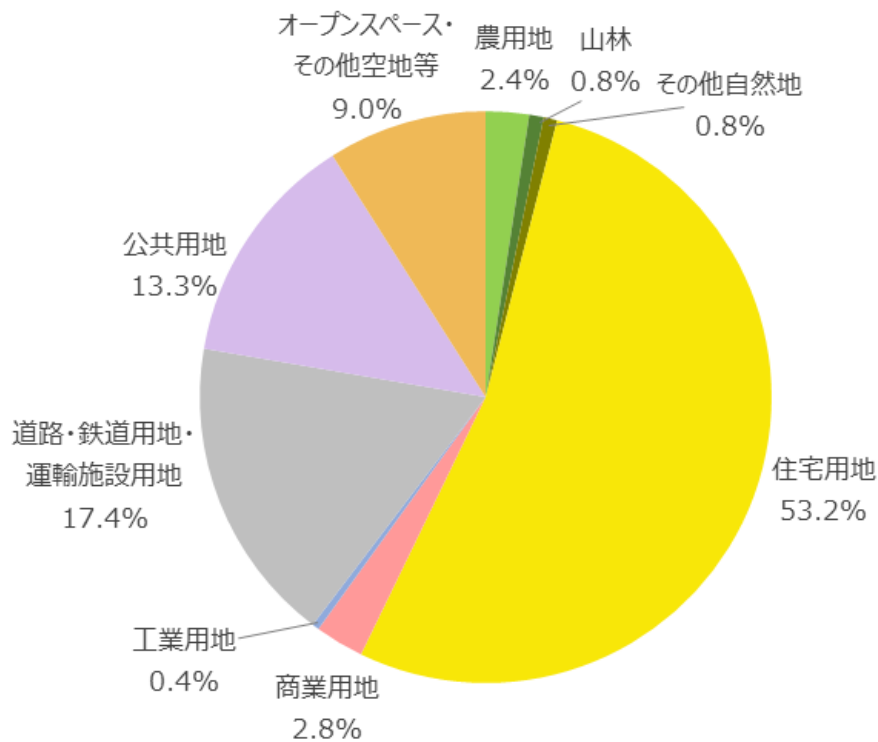
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口	人口密度	人口	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
新高根・芝山地域	345.7	39,298	113.7	40,224	116.4

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 高根台団地では、老朽化が進んでいた住棟の建替えが行われ、新しいまちへと生まれ変わりました。引き続き良好な住環境を維持する必要があります。
- 飯山満地区土地区画整理事業が行われている飯山満駅周辺においては、計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。
- 地域でより便利に買い物ができるように、高根公団駅や飯山満駅等の駅前に、身近で魅力ある商業地を形成していくことが課題となっています。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 飯山満駅周辺においては、安全で快適な市街地環境の形成のために、飯山満土地区画整理事業の計画的な整備推進が必要となっています。
- 車のすれ違いのできない幅員の狭い道路や行き止まり道路等が多く、木造建築物の密集した市街地が形成されています。計画的に開発された団地以外の市街地において、都市基盤施設の整備が課題となっています。

4) 交通体系

- 幹線道路である都市計画道路 3・4・25 号宮本古和釜町線や 3・4・27 号前原東飯山満町線の整備による骨格的道路網の形成と、幹線道路と連結する地域道路の効果的な整備が課題となっています。
- 地域内の道路の一部は、歩道が狭く、歩行者等が安心して快適に歩くことができません。歩行者や自転車利用者のための道づくりが課題となっています。
- 本地域には、新京成線と東葉高速線が通っていますが、一方で公共交通の利用が不便な地域もあります。公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 高根川及び周辺地域における良好な自然環境の保全が課題となっています。
- 計画的に開発された地区を中心に公園が整備されていますが、その他の地区では公園や緑地の整備は十分とはいえません。このため、不足する地区の身近な公園等の整備や住宅地内の緑化が課題となっています。
- 高根川や飯山満川の水質は改善されてきていますが、引き続き河川の水質浄化が求められています。

6) 景観づくり

- 残された数少ない樹林地等の緑地が減っています。地域内における貴重な緑地の保全が課題となっています。
- 新たな市街地の整備にあたっては、周辺環境と調和した街並みを維持することが求められています。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際には斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。

- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

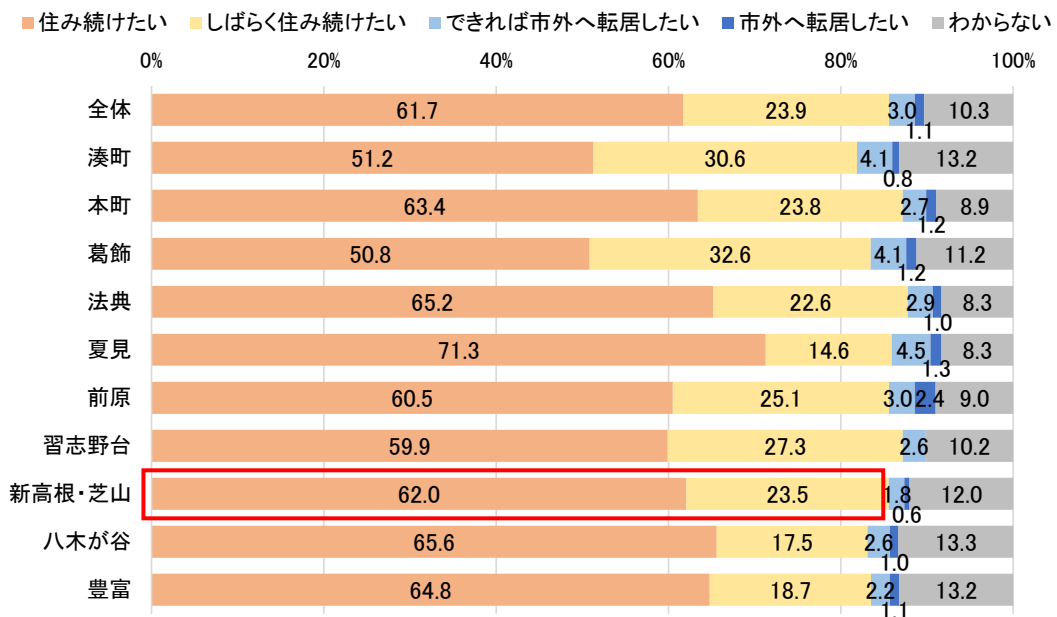
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 新高根・芝山地域の定住意向は、86%となっています。
- 地域の良いところとして、「便利な公共交通（鉄道やバス）」、「良好な住宅地」、「賑わいのある商業施設や商店街」等を多くの方が挙げており、生活する上での利便性の高い住宅地として一定程度評価されています。一方、地域の商店街または商店について、10年前と比べて「やや衰退」「衰退」していると回答した方が市全体より高い52%おり、活性化が求められています。
- 20年後に望まれる地域の姿として、「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」を挙げた方が最も多いです。また、今後特に力を入れるべき施策として最も多い46%の方が「防災・減災」を回答しています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 地域の公園・緑地の整備状況で、今後より良くなってほしいこととして「身近で遊んだり運動したりできる小規模な公園の整備」を最も多い53%の方が回答
 - ・ 地震発生時危険と思われる場所として「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を59%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ 空き家の情報提供、有効活用
 - ・ 多世代間が交流できる場（公園等）があると良い
 - ・ 飯山満駅前の整備、活性化
 - ・ 高齢化社会に向けた交通インフラの整備が必要

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=164
1	防災・減災	76	46.3%
2	防犯	72	43.9%
3	医療	67	40.9%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・ 便利な公共交通（鉄道やバス） ・ 良好な住宅地 ・ 賑わいのある商業施設や商店街（同率 3 位） ・ 大規模な公園（同率 3 位） ・ 福祉施設や病院が充実（同率 3 位）
20 年後に望まれる地域の姿	・ 道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・ バリアフリー化等高齢者をはじめすべての人にやさしいまち ・ 災害や犯罪に強い安全・安心なまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 新しい時代の多様な世代の要請にこたえられる市街地や住宅地の形成により、誰もが活動しやすく、安全・安心・快適に暮らせるまちを目指します。
- 2 飯山満駅周辺においては、新たに市街地を整備することにより、安全・安心・快適に暮らせるまちを目指します。
- 3 地域と周辺を結ぶ道路網の整備や、生活を支える身近な道路網の充実を図ることにより、暮らしに便利なまちを目指します。
- 4 市街地における貴重な緑の環境を保全し、市民協働によって新しい緑を創り出すことにより、うるおいとやすらぎのあるまちを目指します。
- 5 木造密集住宅地をはじめとした、道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 高根台団地等の住宅団地においては、周辺地域のまちづくりとの一体性に努めるとともに、団地内の既存オープンスペースや、建築物と景観の一体性があり、質の高く多様性に富んだ良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 高根台、芝山地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された高根台、芝山地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 飯山満駅周辺の計画的に開発された住宅地においては、計画的かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、良好な都市環境を形成し、将来にわたり維持・保全することを目指すため、地区計画制度等を活用して、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 高根公団駅周辺においては、駅の性格や地区の特性に応じた「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 飯山満駅周辺においては、飯山満土地区画整理事業による都市基盤施設の整備を進め、「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 地域の西端に位置する市街化調整区域においては、都市型農業の展開を基本とし、身近で貴重な緑地空間としての保全を図ります。



2) 市街地整備

- 緑豊かな環境を生かし、新しい時代の需要に応じた住宅地と店舗等の生活利便施設の整備による質の高い住宅市街地の形成を図るため、引続き飯山満地区土地区画整理事業による新しいまちづくりを進めます。
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、「木造密集住宅地基本方針」を踏まえ、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用しながら、緊急車両も通れるような道路の拡幅や行き止まりの解消、広場の整備等を行うことにより、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。



3) 交通体系

- 都市計画道路 3・4・25 号宮本古和釜町線等の市内の骨格となる道路の整備を進め、安全な歩行空間を確保するとともに、住宅地に流入する通過交通の軽減を図ります。
- 飯山満駅へのアクセス道路である都市計画道路 3・4・27 号前原東飯山満町線の整備等により、駅を中心とした体系的な道路網の形成や、安全な歩行空間の確保を図

ります。

- 飯山満駅前や主要な施設にアクセスする道路では、歩道等の設置を図り、歩行者の安全に配慮した道づくりを進めます。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 鉄道駅と路線バスの乗り換え機能の充実を図るとともに、より快適で便利なバス等公共交通機関のサービス充実を検討します。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 高根川及び周辺部においては、自然環境の保全を図るとともに、水と緑のネットワークづくりを進めます。
- 飯山満川流域の健全な水循環系の再生を図り、良好な水質と豊かな水量を確保します。
- 既存の緑地空間を保全するとともに、公共施設の緑化や民地の生け垣等により新たに緑を創り出し、うるおいのある都市環境の形成を図るとともに、良好な景観をなしている斜面緑地や平地林については保全・活用を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、誰もが気軽に利用できる憩いの場として、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、公園の充実を図ります。
- 樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図るとともに、動植物の生育環境の保全を図ります。また、芝山団地内の調整池を自然環境に配慮した、うるおいのある水辺空間として整備を図ります。
- 高根川や飯山満川流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図るとともに、飯山満川については洪水に強く、下流部分については市民に親しまれるような自然に配慮した整備を促進します。

5) 景観づくり



- 市民とともに生け垣や景観木の植栽を促進することにより、個性豊かな緑の景観を創り出します。
- 飯山満地区土地区画整理事業区域内等新しく生まれ変わりつつある住宅地において

は、緑豊かでゆとりと魅力ある街並みの保全・形成を進めます。



6) 防災まちづくり

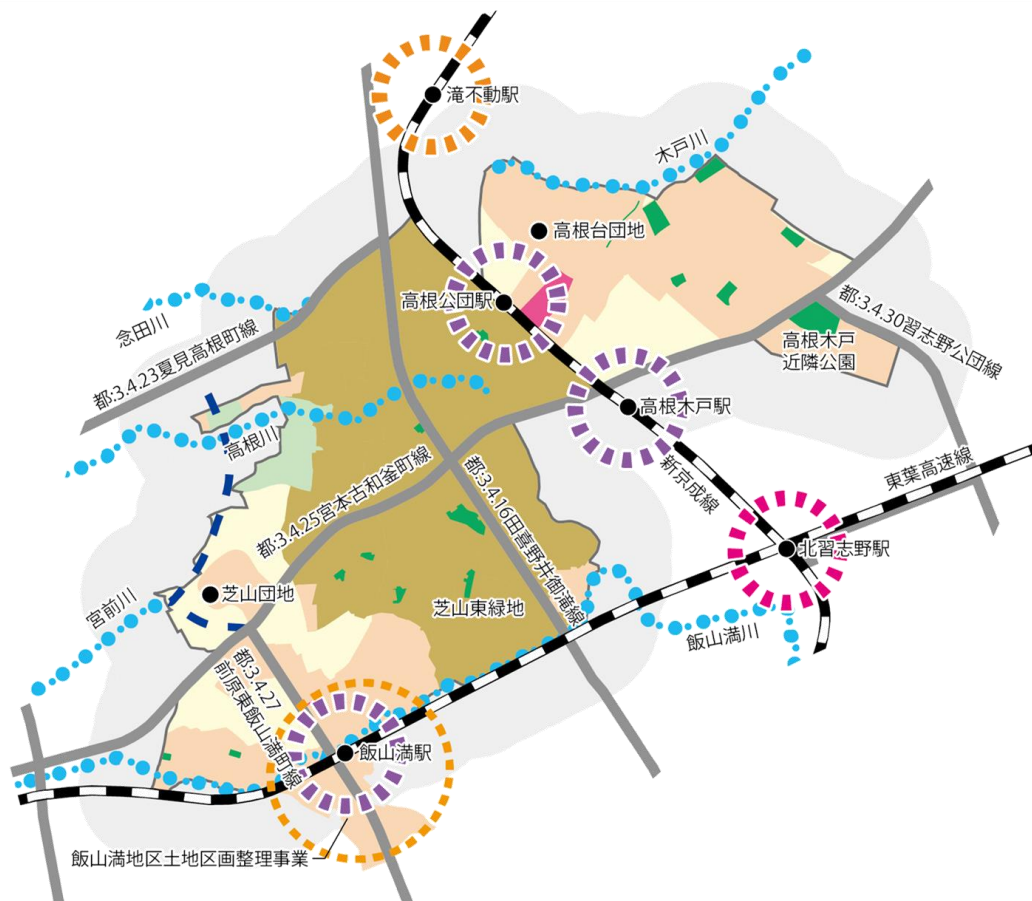
- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を推進するとともに、「木造密集住宅地基本方針」を踏まえ、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めるとともに、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》



凡 例		
商業業務地区	農と自然の保全・共生地区	水辺・河川
住環境保全地区	まちづくり推進・誘導地区	鉄道・駅
住環境再生地区	中心商業地	都市計画道路
住緑調和地区	地域拠点商業地	地域の主要な道路／構想路線
住農調和地区	地区拠点商業地	公園・緑地
集住型住環境形成地区	生活拠点	供給処理施設など
住環境維持・向上地区	水と緑の拠点	
住工調和地区	水と緑の拠点（構想）	
工業活動展開地区		

9

八木が谷地域



地域に広がる果樹園（梨畑）



多様な土地利用（二和・三咲地区）



～ 地域のなりたち ～

八木が谷は、江戸時代以来農業中心の地域で、昭和 35（1960）年頃からは、梨の栽培をはじめとする近郊農業が営まれるようになりました。

昭和 30 年代に高根台団地の入居が始まると、新京成線沿線の北側は、古和釜から分かれた松が丘や大穴地区と同様に宅地化が進み、新興住宅地が形成されました。現在、住宅地を主体とした市街地が、市街化調整区域を挟んで、北側、中央及び南側に 3 分割された形で形成されています。

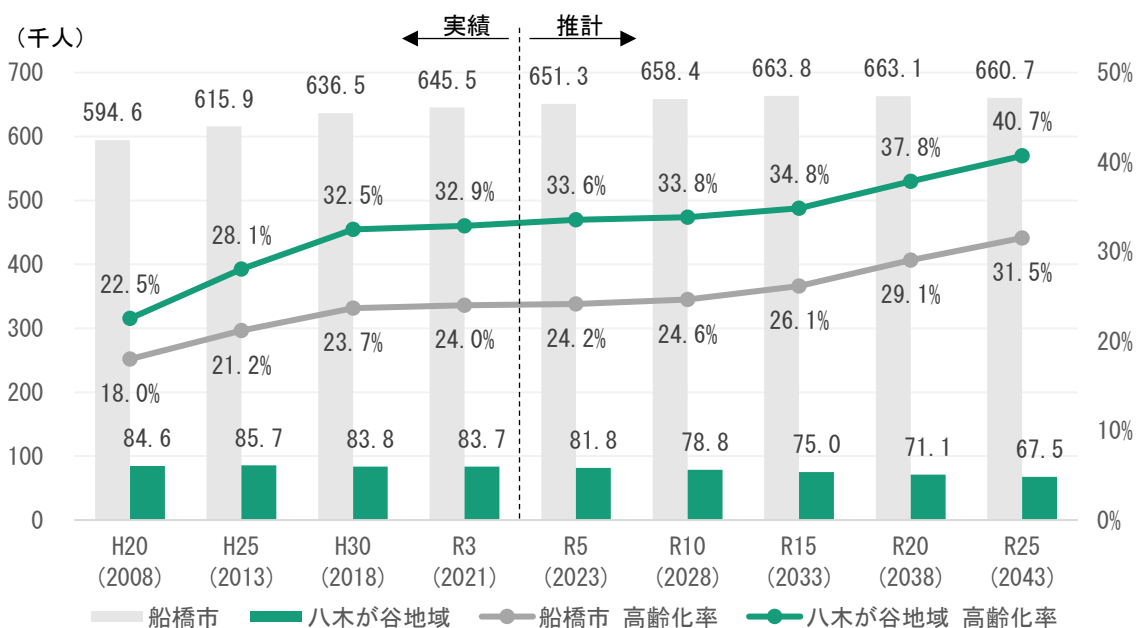
市街化調整区域には、畑・果樹園を主体とする農地が広がり、緑豊かな良好な環境が形成されています。これらの農地や自然環境の保全が必要となっています。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 新京成線の駅を中心に住宅地が立地しており、後背地は緑豊かな環境です。地域内の人口は、令和 3（2021）年で 83,653 人、人口密度は 70.2 人/ha と市の平均をわずかに下回っています。
- 市全体で見ると令和 15（2033）年にピークをむかえますが、八木が谷地域は平成 25（2013）年をピークに既に減少局面に入っており、将来人口の減少が大きくなっています。
- 令和 3（2021）年の高齢化率は 32.9%となっており、将来的にも市平均を大きく上回って増加すると予測されています。

《 八木が谷地域の人口推移 》



資料：人口推計調査報告書（令和元年 5 月）より作成

《 人口密度 》

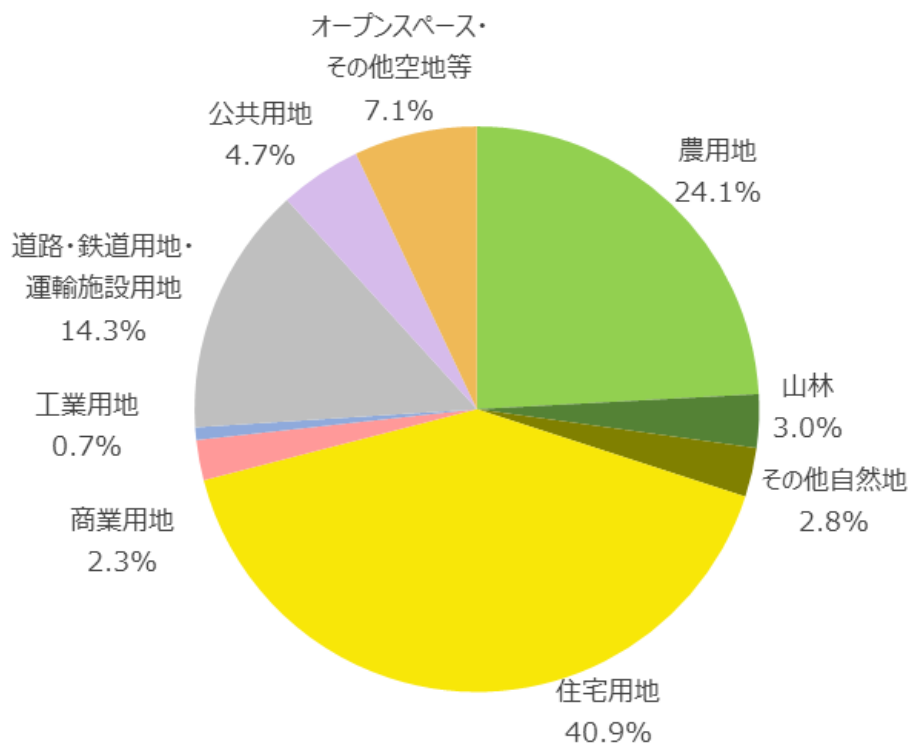
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
八木が谷地域	1,192.2	85,664	71.9	83,653	70.2

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 住宅地の中には道路や公園等の整備が不十分で、住宅が密集した地区があり、市街地環境の改善が必要とされています。また、樹林地や農地等の緑が多く残された住宅地では、緑の保全を図りつつ、良好な住環境を維持していくことが課題となっています。
- 市街化調整区域には、畑・果樹園を主体とする農地が広がっています。農産物の生産、緑豊かな良好な環境の形成、水害を防ぐための保水機能等多様な役割を果たす農地の保全を図る必要があります。
- 二和向台駅の南側には市有地があります。都市基盤の整備等、地域の課題解決に向けた活用が求められています。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 道路や公園等の整備が不十分で、木造建築物が密集した市街地では、良好な住環境づくりのための都市基盤の改善等が課題となっています。

4) 交通体系

- 地域の骨格となる広域道路としては、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、市川印西線、県道夏見小室線の3路線がありますが、市の骨格道路の一つとなるべき都市計画道路3・1・37号馬込町古和釜町線の整備が課題となっています。
- 県道夏見小室線等の広域道路や新京成線各駅につながる地域の生活道路網の整備も十分とはいえません。身近な地域の人々の生活に必要な道路網を形成する必要があります。
- 本地域を通る鉄道は新京成線のみとなっており、公共交通の利用が不便な地域もあります。公共交通を利用しやすい環境づくりが課題となっています。
- 生活道路への車両流入等が見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- 本地域は、南部海老川環境軸と北部アンデルセン環境軸との間にあります。このため、地域の個性を生かした緑地環境を形成するとともに、相互の環境軸を結ぶ工夫が必要です。
- 地域内には樹林地が比較的多く残され、農地の緑とともに地域の特徴となる豊かな景観を形成しています。これらの良好な緑地を保全する必要があります。
- 一部の小規模な住宅開発地内等に街区公園が整備されていますが、地域全体として公園や緑地が不足しています。地域の特性にあわせた公園や緑地の整備や、住宅地内の緑化を推進する必要があります。
- 市街化調整区域の一部には、農村地域の良好な景観が残されていますが、これらの保全とあわせ、生活環境を改善する必要があります。
- 二重川や木戸川等の水質は改善されてきていますが、引き続き改善が求められており、川沿いの緑も失われつつあることから河川の浄化とともに周辺と一体となった環境の整備が課題となっています。

6) 景観づくり

- 地域の特徴的景観である田園風景や社寺林等を活用した、ふるさとの景観づくり等が課題となっています。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集した市街地があります。地震火災へ

の対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。

- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

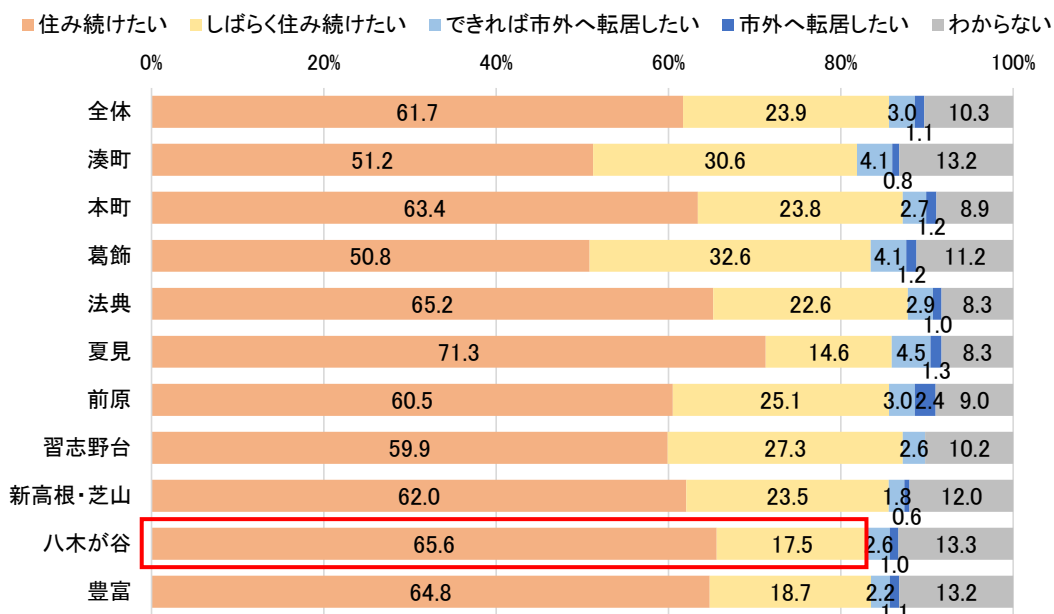
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 八木が谷地域の定住意向は、83%となっています。
- 地域の良いところとして「保育園等子育てに関連した施設が充実」「良好な住宅地」「便利な公共交通（鉄道やバス）」「斜面林等の緑や農地」を多くの方が挙げており、住環境と自然環境の両面が一定程度評価されています。
- 今後特に力を入れるべき施策として最も多い 46%の方が「道路の整備・維持」を回答し、20 年後に望まれる地域の姿としても「道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち」が最も多く挙げられています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「市民の森等樹林地の保全」を最も多い40%の方が回答
 - ・ 農業・漁業の振興で今後特に力を入れてほしい取組として「長期間耕作されておらず放置されている農地の解消」を市全体より高い35%の方が回答
 - ・ 地域で地震発生時危険と思われる場所として、「道路が狭く、複雑に入り組んでいる場所」を65%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3 月）より
 - ・ 商店街の魅力を高め買い物しやすい環境の整備
 - ・ 国家公務員宿舎跡地（二和東5丁目市有地）の活用
 - ・ 空き家対策（適正な指導、有効活用）
 - ・ 木戸川をはじめ豊かな自然を守っていきたい
 - ・ 災害時に活用できる空間整備、広場の活用方法の検討

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=307
1	道路の整備・維持	141	45.9%
2	防災・減災	135	44.0%
3	防犯	132	43.0%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・保育園等子育てに関連した施設が充実 ・良好な住宅地 ・便利な公共交通（鉄道やバス）（同率 3 位） ・斜面林等の緑や農地（同率 3 位）
20 年後に望まれる地域の姿	・道路が整備され、施設や周辺地域へ行きやすいまち ・公園や緑地、河川等自然環境が豊かなまち ・住宅中心の静かで落ち着いたまち（同率 3 位） ・病院や保育施設等が身近にあり便利なまち（同率 3 位）

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 豊かな自然環境と人が調和する計画的な土地利用を図りながら、農業と身近にふれあえる、うるおいとやすらぎのある住宅地の維持・形成を目指します。
- 2 公共交通の維持・充実と安全で便利な道路網を形成し、公共施設や周辺の地域等とのネットワークの良いまちを目指します。
- 3 樹林地や農地が広がる緑豊かな環境を生かし、水と緑のネットワークを形成することにより、南北環境軸を連携する自然と農にふれあえ、緑が映えるまちを目指します。
- 4 道路幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地の環境を改善し、安心して暮らせるまちを目指します。
- 5 二和向台駅周辺は、市有地の活用方法を検討し、便利で住みよいまちを目指します。

(3) 地域づくり方針



1) 土地利用

- 二和西、三咲、八木が谷、松が丘、大穴地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 農地が多く残された南三咲地区等の住宅地においては、農地を継続的に保全し、身近な緑地として活用するとともに、計画的な土地利用の誘導に努め、住環境と農空間が調和した「住農調和地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された大穴、二和東、三咲、咲が丘地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 樹林地等が残された緑豊かな環境をもつ二和西地区等の住宅地においては、地域住民との協働により緑地の保全に努めるとともに、風致地区制度の活用による緑の維持等により、住環境と緑地環境の調和がとれた「住緑調和地区」としての形成を図ります。
- 二和向台駅周辺においては、駅の性格等に応じ「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 滝不動駅や三咲駅周辺においては、鉄道駅へのアクセスの向上を図るとともに、地域住民相互の交流や身近な買い物等ができるよう、地域住民の日常生活を支える「生活拠点」としての形成を図ります。
- 地域の中央部に広がる市街化調整区域においては、都市型農業の振興を図りながら、長い間に培われてきた良好な農村集落を保全するとともに、必要に応じて生活環境の改善を図ります。
- みやぎ台地区等の計画的に開発された住宅地においては、良好な住環境の保全を図ります。



2) 市街地整備

- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。



3) 交通体系

- 地域の骨格を形成する都市計画道路 3・1・37 号馬込町古和釜町線の整備を千葉県に要請するとともに、3・4・25 号宮本古和釜町線の整備を進めることにより、安全な歩行空間を確保し住宅地等に流入する通過交通の軽減を図ります。
- 主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線と県道夏見小室線における三咲三叉路等の交差点の改良を千葉県に要請します。

- 二和向台駅等の駅前や主要な施設にアクセスする道路では、歩道等の設置を図り、歩行者の安全に配慮した道づくりを進めます。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図ります。
- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。
- 二和向台駅周辺に駅前広場を整備し、交通結節点としての機能強化を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 良好な樹林地や農地を保全し、緑豊かな環境の形成を図ります。
- 南北環境軸の南部海老川環境軸と北部アンデルセン環境軸をつなぐため、地域の水と緑を保全し、自然豊かな環境の形成を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、身近な公園の充実を図ります。
- 市民が気軽に運動やレクリエーションに親しむことのできる大穴近隣公園については、引き続き拡張区域の整備を図ります。また、地域に点在する耕作放棄地を農地本来のもつ機能を生かしながら、市民農園として活用したり、誰もが気軽に利用できる身近な公園として整備を図ります。
- 樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図るとともに、動植物の生育環境の保全を図ります。
- 二重川流域や木戸川流域については、健全な水循環系の再生を図ることで、良好な水質と豊かな水量を確保します。
- 二重川等の水質を監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 二重川や木戸川の水質浄化や斜面緑地の保全を図り、水と緑の景観づくりを進めるとともに、田園風景や社寺林等地域の個性のある景観を保全し、情緒あるふるさとの景観づくりを進めます。



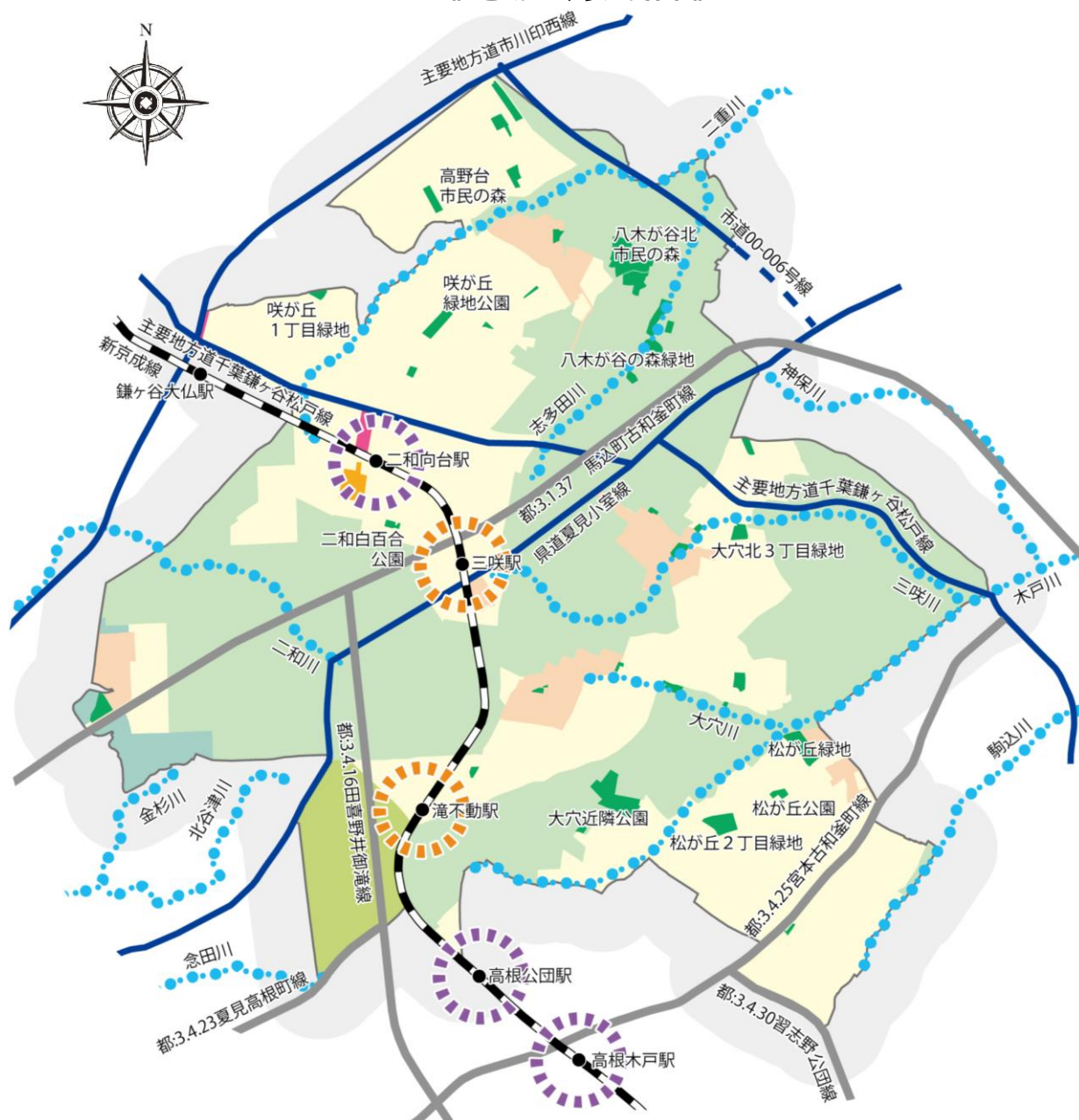
6) 防災まちづくり

- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や、地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。
- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を進めます。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めるとともに、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。



凡 例

	商業業務地区		農と自然の保全・共生地区		水辺・河川
	住環境保全地区		まちづくり推進・誘導地区		鉄道・駅
	住環境再生地区		中心商業地		都市計画道路
	住緑調和地区		地域拠点商業地		地域の主要な道路／構想路線
	住農調和地区		地区拠点商業地		公園・緑地
	集住型住環境形成地区		生活拠点		供給処理施設など
	住環境維持・向上地区		水と緑の拠点		
	住工調和地区		水と緑の拠点（構想）		
	工業活動展開地区				

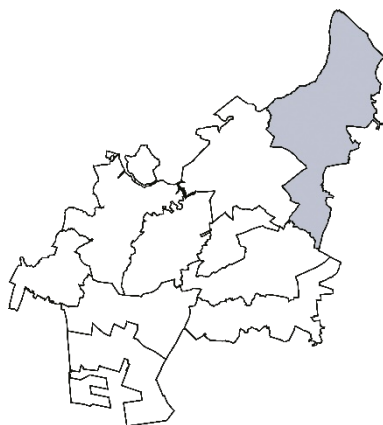
10 豊富地域



計画的な市街地と農地・樹林地（小室地区）



緑豊かな公園と住宅地（坪井地区）



～ 地域のなりたち ～

この地域は旧千葉郡豊富村に属していましたが、昭和 29（1954）年に船橋市と合併しました。昭和 44（1969）年以降、小室地区では千葉県と宅地開発公団（現在のUR都市機構）により新住宅市街地開発事業（千葉ニュータウン事業）が行われ、その後平成 27（2015）年には土地区画整理事業が行われました。

地域の南端の坪井地区においては、平成 8（1996）年から平成 22（2010）年に土地区画整理事業が実施され、いずれも良好な住宅市街地が形成されています。

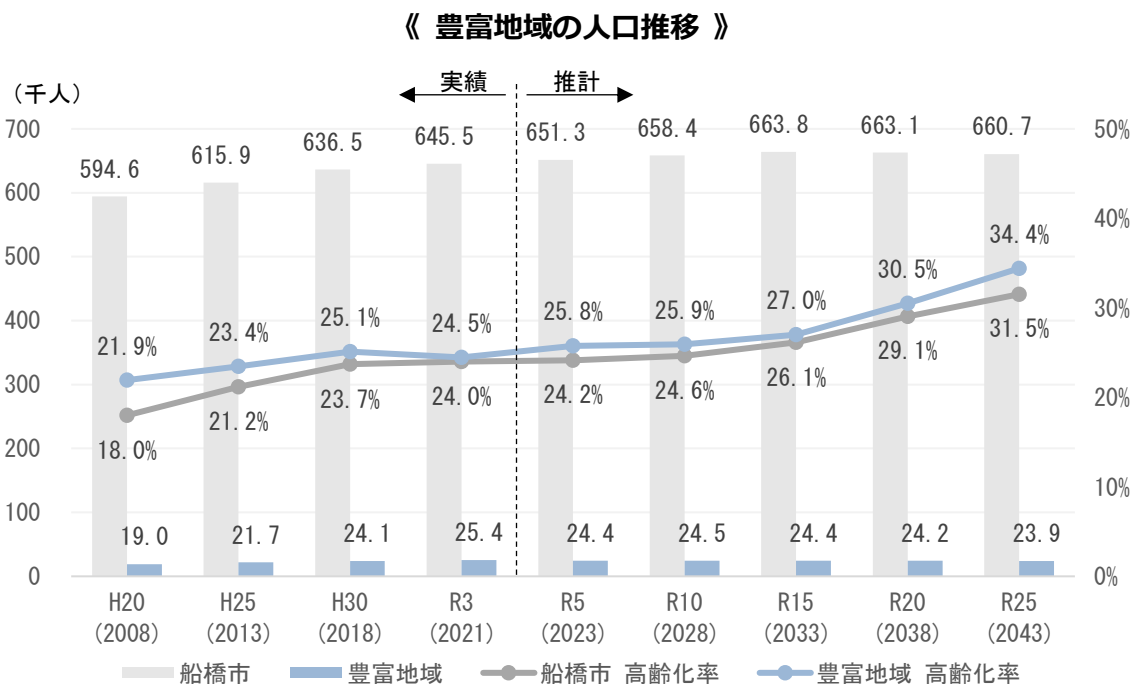
それ以外の地区は、集落が農地の中に点在し、緑豊かな環境に恵まれています。

畑作を中心に農業が営まれ、果樹園が点在し、庭先販売も見られます。また、地域の中央部には先端工業団地である船橋ハイテクパークが開発されました。

(1) 現況と課題

1) 人口と世帯

- 農地が広がる中に、計画的に開発された千葉ニュータウン小室地区や坪井地区等の市街地、船橋ハイテクパーク等の工業地が存在しています。地域内の人口は、令和 3（2021）年で 25,362 人、人口密度は 15.8 人/ha と 10 地域の中で最も低くなっています。
- 市全体で見ると令和 15（2033）年にピークをむかえますが、豊富地域は当面の間横ばいに推移すると予測されています。
- 令和 3（2021）年の高齢化率は 24.5%と市の平均と同程度ですが、将来的には、市の平均高齢化率を上回って推移すると予測されています。



《 人口密度 》

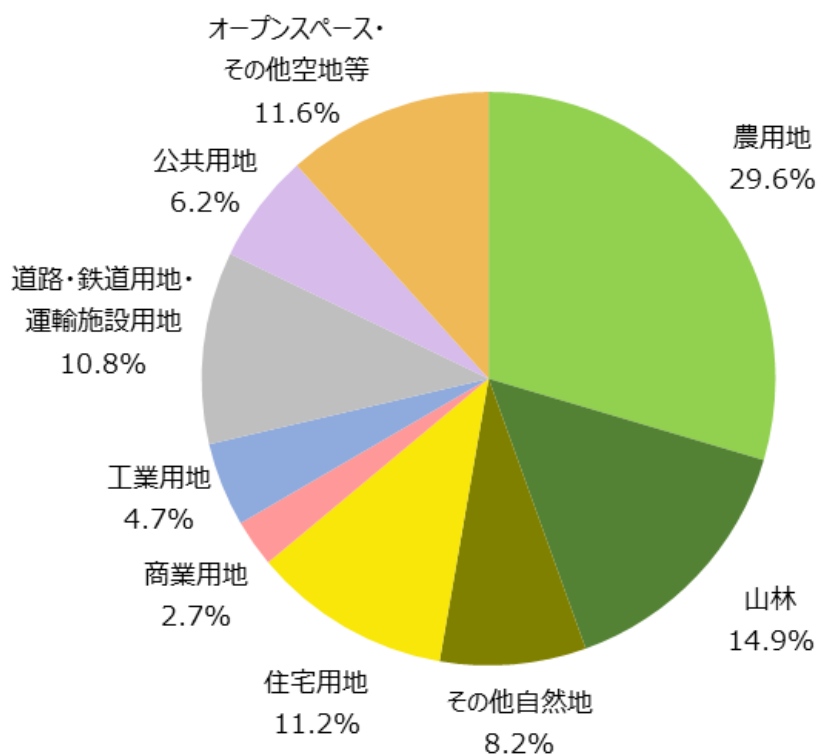
	面積 (ha)	平成 25 (2013) 年		令和 3 (2021) 年	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
船橋市	8,562.0	615,876	71.9	645,450	75.4
豊富地域	1,602.2	21,689	13.5	25,362	15.8

資料：船橋市統計書（令和 2 年版）、住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日現在）より作成

2) 土地利用

- 地域の北端にある小室地区は、市内中心部との関連が薄くなっておりネットワーク化が必要とされています。
- 駅の性格や商業地の特性に応じた、買い物環境の整備が必要とされています。
- 計画的な開発が行われた地区については適正な土地利用を維持誘導する必要があります。
- 小室地区を通る北千葉道路の全線開通に向けた整備が進められており、広域交通ネットワークを生かした取り組みが期待されています。
- 市街化調整区域内の開発が進み、緑豊かな環境や地域の特徴である良好な集落環境が徐々に失われつつあります。このため、将来に向けた個性ある風土、景観等の保全のための方策が課題となっています。
- 農地は、畑作を中心に、野菜、酪農、果樹栽培等が行われています。農産物の生産、緑豊かな良好な環境の形成、水害を防ぐための保水機能等、多様な役割を果たす農地の保全を図る必要があります。

《 用地面積比の比較（平成 28（2016）年度） 》



資料：都市計画基礎調査（平成 28 年度）より作成

3) 市街地整備

- 小室地区は、千葉県とU R都市機構により開発された地区です。市街地としての成熟等が課題となっています。
- 坪井地区では、U R都市機構による土地区画整理事業が実施されました。新しいライフスタイルに合った魅力ある良好な住環境を維持・保全する必要があります。

4) 交通体系

- 市の中心部と結ぶ骨格となる道路は、県道夏見小室線に限られているため、交通量が多く、交通混雑が見られます。地域内外の交通を円滑に処理するための対応が課題となっています。
- 地域の北側には北総線が通り、小室駅があります。また、南側には東葉高速線が通り、船橋日大前駅が設けられています。しかし、地域のほとんどは鉄道駅から遠く、バスの便数も少なく、公共交通の利用が不便な地域となっています。このため、地域の道路網の整備や鉄道駅と関連づけた公共交通ネットワークの検討が課題となっています。
- 生活道路への通過車両の流入が多く見られます。道路の安全対策を行い、歩行者や自転車利用者が安心して利用できる環境を整備することが課題となっています。

5) 水と緑の環境づくり

- ふなばしアンデルセン公園、船橋県民の森等の水と緑の拠点があります。また、水辺としては、桑納川、二重川が流れています。さらに、地域内には樹林地が比較的多く残され、良好な農地とともに、地域の特徴となる景観を形成しています。これらの貴重な水と緑の保全が課題となっています。
- 市内の緑地の多くがこの地域にあり、北部アンデルセン環境軸として位置付けられています。緑豊かな景観をもつ北部アンデルセン環境軸の形成が課題となっています。
- 市街化調整区域の一部には、農村地域の良好な景観が残されていますが、これらの保全とあわせた生活環境の改善を図る必要があります。
- 二重川や木戸川、駒込川等の水質は改善されてきていますが、引き続き改善が求められており、川沿いの緑も失われつつあることから河川の浄化とともに周辺と一体となった環境の整備が課題となっています。

6) 景観づくり

- 地域の特徴的景観である田園風景や社寺林等を生かした、農と自然と住環境が調和したふるさとの景観づくりが課題となっています。

7) 防災まちづくり

- 道路幅員が狭く、老朽化した木造の建築物が密集している市街地があります。地震火

災への対応等、防災性の高いまちづくりを進める必要があります。

- 土砂災害の危険性が高い箇所は、大雨が降り続いた際等は斜面の崩壊による被害が想定されるため災害リスクの軽減が求められています。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を図る必要があります。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害の軽減を図る必要があります。

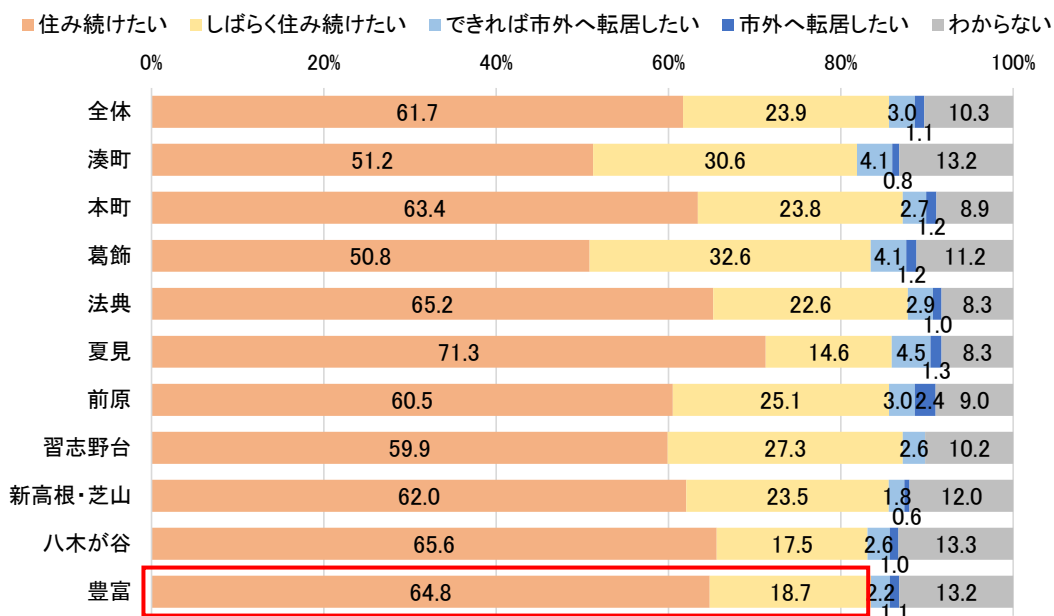
8) 福祉のまちづくり

- 誰もが利用しやすい、うるおいとやすらぎのある環境づくりが課題となっています。
- 歩道の段差の解消や人が集まる施設におけるエスカレーターやエレベーターの設置等、誰もが安全に安心して生活できるバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める必要があります。

9) 市民意向

- 豊富地域の定住意向は、84%となっています。
- 地域の良いところとして「大規模な公園」「良好な住宅地」を挙げた方が非常に多いです。また、20年後に望まれる地域の姿として「公園や緑地、河川等自然環境が豊かなまち」を挙げた方が多くおり、引続き住環境と自然環境の調和が求められています。
- 20年後に望まれる地域の姿として「公共交通（鉄道やバス）の便の良いまち」を挙げた方が最も多いほか、個別意見でも公共交通に関する意見が複数挙がっており、対策が求められています。
- 今後特に力を入れるべき施策として47%の方が「防災・減災」を回答し、43%の方が「防犯」を回答しており、安心して暮らせる地域づくりが求められています。
- その他の市民意向として、以下のような意見があります。
 - 船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成31年3月）より
 - ・ 自然環境保全で今後特に力を入れてほしい取組として「自然環境と都市の調和」を最も多い39%の方が回答
 - ・ 農業・漁業の振興で今後特に力を入れてほしい取組として「長期間耕作されておらず放置されている農地の解消」を市全体より大きく高い41%の方が回答
 - ・ 住まいで今後特に力を入れてほしい取組として「空き家の適正管理と空き家防止対策」を最も多い55%の方が回答
 - 24 地区市民会議実績報告書（平成31年3月）より
 - ・ バス路線の充実
 - ・ 狭い道路の通り抜け対策の実施
 - ・ 北千葉道路のポテンシャルを研究し、活用方法を検討してほしい
 - ・ 市南部と北部のそれぞれの実情に即した施策を展開してほしい

《 定住意向 》



資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 力を入れるべき施策（上位 3 位） 》

順位	選択項目	回答数	構成比 n=90
1	防災・減災	42	46.7%
2	防犯	39	43.3%
3	医療	39	43.3%

※複数回答可

資料：船橋市の新しいまちづくりに向けた市民アンケート調査報告書（平成 31 年 3 月）より作成

《 地域の良いところ・20 年後に望まれる地域の姿（上位 3 位） 》

質問項目	選択項目（上位順）
地域の良いところ	・大規模な公園 ・良好な住宅地 ・斜面林等の緑や農地
20 年後に望まれる地域の姿	・公共交通（鉄道やバス）の便が良いまち ・公園や緑地、河川等自然環境が豊かなまち ・病院や保育施設等が身近にあり便利なまち

資料：地域別街頭アンケート（令和元年）より作成

(2) 地域づくりの重要ポイント

地域の現況・課題や市民意向を踏まえた地域づくりの重要ポイントは以下のとおりに定めます。

- 1 農地や樹林地等の緑豊かな自然環境の保全や水と緑のネットワーク形成によって北部アンデルセン環境軸の強化を図り、優れた環境を次の世代に継承するまちを目指します。
- 2 公共交通の維持・充実と安全で便利な道路網を形成し、公共施設や周辺の地域等とのネットワークの良いまちを目指します。
- 3 地域に広がる農地の保全・活用を図るとともに、周辺環境と調和した良好な農村集落の維持・形成を目指します。
- 4 鉄道駅周辺における市街地の環境改善や、ゆとりある質の高い市街地を保全し、緑の環境に囲まれたふるさとのまちを目指します。
- 5 自然と暮らしが調和する計画的なまちや、広域交通ネットワークを生かしたまちを目指します。

(3) 地域づくり方針

1) 土地利用



- 小室町、坪井西、坪井東、坪井町、古和釜町地区等の計画的に開発された住宅地においては、地区計画制度等の手法を活用し良好な住環境の保全に努め、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 自然発生的に形成された坪井地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、地区計画制度等の手法を活用しながら市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、「住環境維持・向上地区」としての形成を図ります。
- 船橋日大前駅を中心に、土地利用と都市機能の充実を図り、自然と調和する魅力的な街並み景観と良好で質の高い住環境を形成すると共に、保持していくことを目指すため、地区計画制度を活用して、「住環境保全地区」としての形成を図ります。
- 小室駅周辺においては、駅の性格等に応じた「地区拠点商業地」としての形成を図ります。
- 船橋日大前駅周辺においては、「地区拠点商業地」として賑わいのある魅力的な商業・サービス機能の維持を図ります。
- 地域の中央部に広がる市街化調整区域については、都市型農業の振興を図りながら、長い間に培われてきた良好な農村集落を保全するとともに、必要に応じて生活環境の改善を図ります。
- 自然環境と人とのふれあいの場となるふなばしアンデルセン公園や船橋県民の森等の緑の維持・保全を図ります。
- 北千葉道路の整備による広域交通ネットワークを生かした産業拠点の形成に向けて、既存農業や自然環境への影響等に配慮しながら、新たな産業地の創出を検討します。

2) 市街地整備



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、地域住民の意見を反映させつつ、地区計画制度等の各種整備手法を活用し、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。

3) 交通体系



- 地域の骨格を形成する都市計画道路 3・1・37 号馬込町古和釜町線の整備を千葉県に要請し、地域内外の交通の円滑な処理を図ります。
- 安全な歩行空間を確保するとともに、円滑な交通処理を図るため、県道夏見小室線と主要地方道市川印西線を結ぶ市道 00-006 号線の将来的な整備に向けて検討を行います。
- 通勤・通学、買い物等の自転車利用について、駐輪需要に応じた駐輪場の利用方法や整備等を検討します。また、民間事業者と連携・協力して駐輪場の整備促進等を図り

ます。

- 歩行者が安心して歩けるよう、カラー舗装やガードレール等の交通安全施設を設置し交通安全対策を進めます。
- 自転車が安全・快適に通行できるよう、自転車走行環境の整備を進めます。
- 小室駅等における路線バスの機能充実を図るとともに、より快適で便利なバス等公共交通機関のサービス充実を検討します。
- 公共交通不便地域や過度な自動車への依存を解消するため、新たな公共交通の導入に向けた検討や、その他多様な交通施策の活用や促進等により、公共交通の利用促進を図ります。

4) 水と緑の環境づくり



- 船橋県民の森を含めた良好な緑地空間にあっては、特別緑地保全地区の指定を検討するとともに、農地や平地林、斜面緑地等の貴重な緑地の保全を図ることにより、北部アンデルセン環境軸の強化を図ります。
- ふなばしアンデルセン公園については、施設の改修や再整備を行い、公園の充実を図ります。
- 地域内の公園が不足している地区においては、利用者のニーズに対応した公園整備や既存公園の改修を進め、公園の充実を図ります。
- 緑地の保全、樹林地や樹木の条例による指定、協定による住宅地の緑化等を行い、緑の保全・創出を図るとともに、動植物の生育環境の保全を図ります。
- 坪井地区での重点的な緑の保全と創出を図るとともに、駒込川では自然等に配慮した河川整備を図ります。
- 二重川等の水質を常時監視するとともに、流域の排水に対する規制、広報による啓発等を行い、水質改善を図ります。

5) 景観づくり



- 神崎川周辺においては、市民とともにふるさと感じる川として景観整備を図ります。
- 地域の景観の特徴である農地や自然林の保全を図り、農と自然と住環境が調和した豊かな景観を保全します。
- 鈴身町、小野田町、車方町等の昔ながらの集落では、長屋門や屋敷林、斜面緑地や谷津田等、長い時間をかけて培われてきた景観資源を生かした街並みの保全を図ります。

6) 防災まちづくり



- 道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地においては、道路・広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、まちの抱える危険性や初期消火活動の重要性の周知や地震に対して倒壊する可能性がある建築物の耐震化を促進することにより、災害に強いまちづくりを進めます。

- 土砂災害の発生、被害を最小限に押さえるため、住民等へ各種ハザードマップ等により災害リスクを周知するとともに、がけ地等の崩壊危険箇所等の安全対策や、よう壁の倒壊防止のための指導を図ります。また、土砂災害特別警戒区域等の避難体制の充実を図ります。
- 各種ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害リスクの周知を図ります。また、地域防災力の強化を図ります。
- 駒込川では、治水安全度を向上させるために流下能力を増強する河川改修を行います。
- 公共下水道や排水路の耐震化及び老朽化対策を進めます。
- 台風や集中豪雨等による浸水被害を軽減するために、浸水リスクの高い箇所における下水道（雨水）整備を検討します。
- 雨水流出を抑制するため、透水性舗装の整備を進めるとともに、小中学校のグラウンド等で貯留浸透施設の整備を図ります。



7) 福祉のまちづくり

- 鉄道駅や人の集まる施設では、エスカレーター、エレベーターやホームドア、視覚障害者誘導用ブロック、情報案内板を設置する等、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進めます。
- 歩道と車道の段差を少なくし、車いす利用者等の通行に配慮した歩行空間の確保を図ります。
- 誰もが気軽に安心して安全に利用できる、うるおいとやすらぎの場づくりを図ります。
- 既存公園等の改修に際し、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めます。

《 地域づくり方針図 》

