

我孫子市都市計画マスタープラン (素案)

令和4年●月改定

はじめに

市長あいさつ 作成中

目次

序 都市計画マスタープランの概要	1
1. 都市計画マスタープラン改定の背景と目的	1
2. 都市計画マスタープランの位置づけ	3
3. 都市計画マスタープランの計画の期間	3
4. 都市計画マスタープランの構成	4
第1章 現況と課題	5
1. 我孫子市の現況	5
(1) 地域特性	5
(2) 人口に関する動向	7
(3) 土地利用に関する動向	9
(4) 道路・交通	12
(5) その他市街地環境	14
2. 市民意識	16
第2章 全体構想	18
1. 将来都市構想	18
(1) 都市づくりの目標	18
(2) 将来目標人口	19
(3) 将来都市構造	19
2. 都市づくりの方針	22
(1) 土地利用に関する方針	22
(2) 道路・交通に関する方針	25
(3) 市街地環境整備に関する方針	29
(4) 都市の魅力向上に関する方針	33
(5) 都市防災に関する方針	35
第3章 地域別構想	37
地域別構想の役割	37
地域の意見と課題	38
1. 西部地域	40
(1) 地域の特性	40
(2) 地域の将来像	41
(3) 実現に向けた取り組み方針	42
2. 東部地域	46
(1) 地域の特性	46
(2) 地域の将来像	47
(3) 実現に向けた取り組み方針	48
計画の実現に向けて	51

序 都市計画マスタープランの概要

1. 都市計画マスタープラン改定の背景と目的

我孫子市では、平成 14（2002）年に最初の都市計画マスタープランを策定し、現状と乖離した土地利用について市街化区域の編入や用途地域の変更など、整理に主眼を置いた都市づくりを行ってきました。その後、人口減少への対応や持続可能な自立した都市を目指し、平成 23（2011）年の基本構想の一部見直しに合わせ、本計画も一部改定し、計画に基づく取り組みを 10 年に渡り進めてきました。

しかし、この間においても、人口減少と少子高齢化が進み、人々の価値観や生活様式も多様化するなどの課題を踏まえ、第 4 次総合計画が令和 4（2022）年度から新たにスタートし、まちづくりの共通目標である将来都市像も、「未来につなぐ 心やすらぐ水辺のまち 我・孫・子」として 20 年ぶりに刷新されました。

このように、私たちの生活を取り巻く社会潮流が変化していく中、国をはじめ国際的にも諸課題に対する考え方が示されています。

こうした背景のもと、都市づくりの分野においても、これらの課題に適切に対応するため、首都圏近郊に位置する本市の特性を活かし、多くの人々から居住地として選択される魅力ある都市づくりとともに、一層の持続可能な自立した都市づくりを実現するため、本計画の改定を行いました。

■ 都市づくりを取り巻く社会潮流

【人口減少及び少子高齢化社会への対応】

我が国は平成 20（2008）年をピークに人口減少社会を迎えており、今後は本格的に高齢者の割合が増加し、人口の減少も進むことが見込まれています。

これらにより、社会保障費負担の増加や労働力の減少など、社会全体の活力低下が懸念されています。

また、地震や台風など災害への対応、高度成長期以降に集中整備したインフラの老朽化が顕在化しており、維持管理費の増大も各都市の課題となっています。

一方で、世界人口は増加し続け、食料・水・エネルギーの確保とともに、環境問題が身近な問題として深刻化しています。

こうした背景を踏まえ、国は、2050 年を見据えた国土づくりの理念・考え方として「国土のグランドデザイン 2050」を示しました。

この中では、人口減少及び少子高齢化に対応した効率的なサービス提供には、集約化（コンパクト化）とともに、ネットワーク化により圏域の縮小にも対応した人口を確保することで、高密度な交流の実現が示されています。また、にぎわいの創出により、地域の歴史・文化などの継承、発展による新たな価値の創造も示されています。

各都市においては、人々の価値観や生活様式の多様化に着目し、自らの資源に磨きをかけ、複数の地域間で連携することで、人・物・情報の交流の促進も重要とされています。

【持続可能な都市づくりへの対応】

産業革命以降急激に活発化した人間活動により、地球規模の持続可能性に危機感が認識され、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットでは、平成 28（2016）年から令和 12（2030）年の 15 年間でより良き将来を実現するための 17 の目標と 169 のターゲットからなる

「持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals の略称）」が採択されました。

この中では、「社会」「環境」「経済」のバランスを取っていくことが世界的な価値観となり、都市づくりの分野においても、持続可能な産業化の促進、環境に配慮したインフラ改良、廃棄物の管理などの都市環境上の悪影響の軽減、緑地や公共スペースの提供、災害に対する強靱さなどの取り組みが重要とされています。



持続可能な開発目標（SDGs）の 17 の目標のアイコン

また、こうしたさまざまな分野を横断する取り組みにおける課題解決の手段の一つとして、情報通信技術（ICT）の急速な進化に伴う新技術やデータの効果的な利活用が期待されています。

2. 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、住民に最も近い立場にある市が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映してまちづくりの将来像を示し、その実現に向けた都市計画の方針を示すものです。

本計画は、上位計画である「我孫子市基本構想〈我孫子市第 4 次総合計画〉」や千葉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即するとともに、本市の関連計画等と整合・連携して方針を示します。このため、我孫子市基本構想において示された将来都市像の実現に向けて都市づくりに取り組みます。

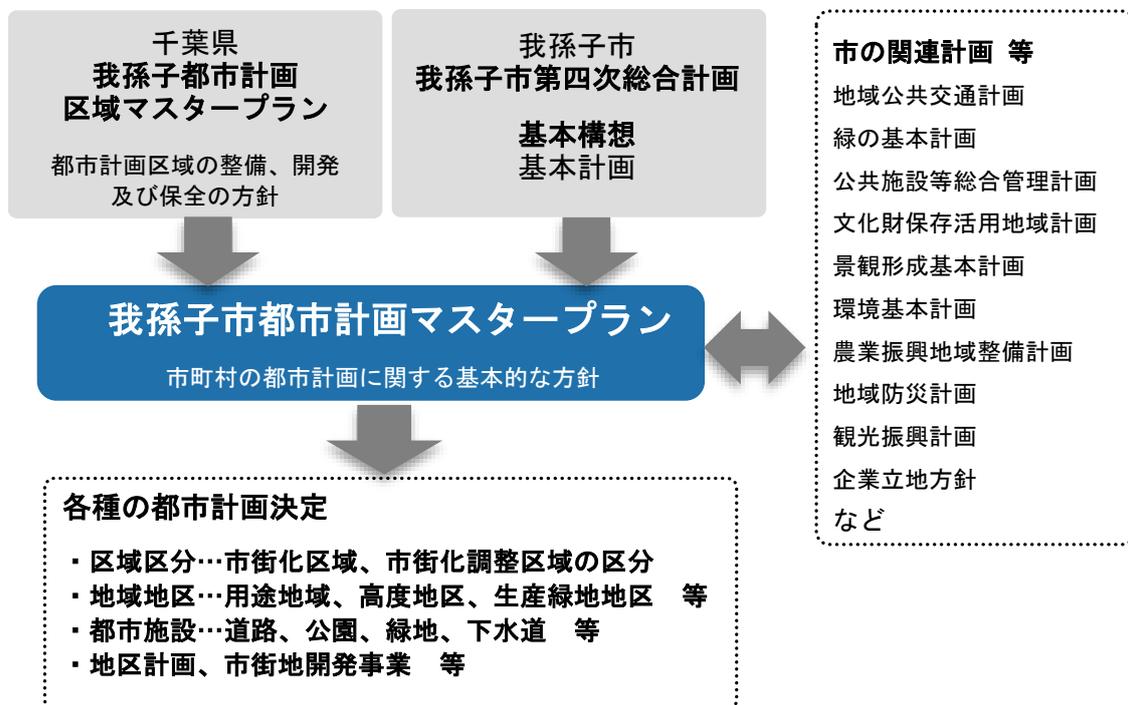


図 都市計画マスタープランの位置づけ

3. 都市計画マスタープランの計画の期間

都市づくりは、計画から実現まで、さまざまな事業を多くの過程を経ながら進める必要があるため、中長期的なビジョンと継続的な取り組みが必要です。

このため、20 年後を見据え、令和 4（2022）年度から令和 23（2041）年度までを本計画の期間とします。

なお、計画期間内であっても、社会潮流や環境の変化、上位計画である我孫子市基本構想の見直し、国や千葉県などの広域的な事業の進展等に伴い、必要に応じて見直すこととします。

4. 都市計画マスタープランの構成

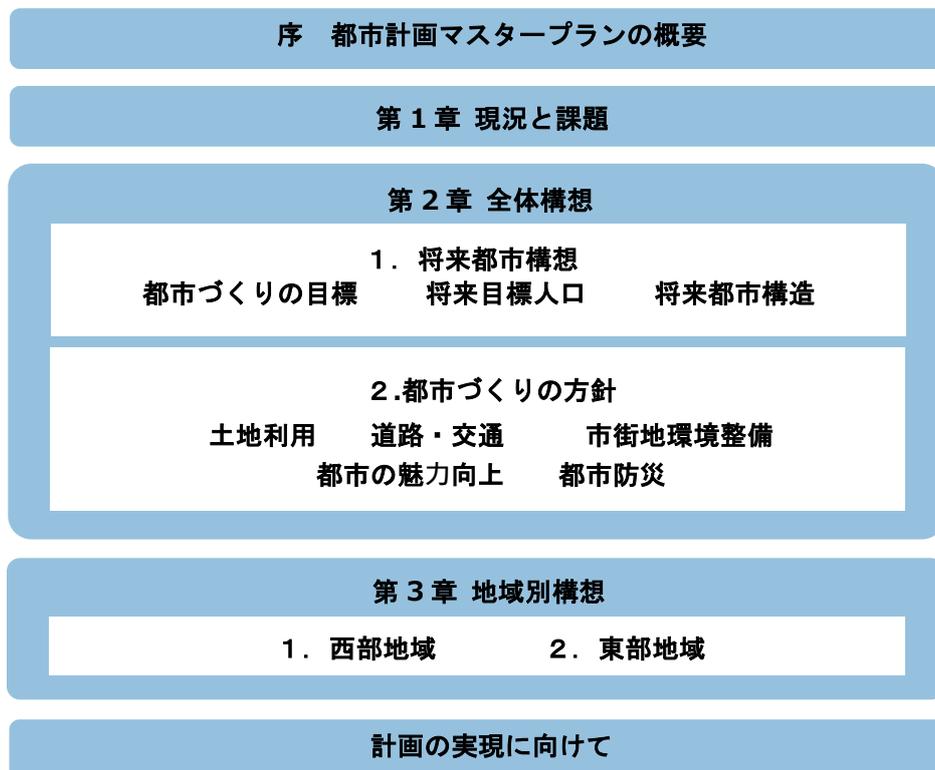
都市計画マスタープランは、大きく分けて「全体構想」と「地域別構想」の2つの柱から構成されています。

「全体構想」は、市の将来の都市づくりの目標と都市の骨格をあらわす都市構造を示すとともに、これらに沿った全市的に展開する都市づくりの方針を定めています。

この都市づくりの方針については、土地利用や道路・交通に関する方針をはじめ、緑や公園、インフラ施設などの市街地環境の整備に関する方針、景観形成や拠点の整備などの都市の魅力向上に関する方針、災害への対策の都市防災に関する方針の5つの分野に分けて示しています。なお、都市内の自然的環境は、水辺や緑などを活用する観点から本市の地域資源として捉えているため、5つの方針中に含めたものとしています。

「地域別構想」は、全体構想を受け、地域の現状や特性に応じた目指すべき将来像を示すとともに、それぞれの地域で展開される方針を定めています。

図 都市計画マスタープランの全体構成



第 1 章 現況と課題

1. 我孫子市の現況

（1）地域特性

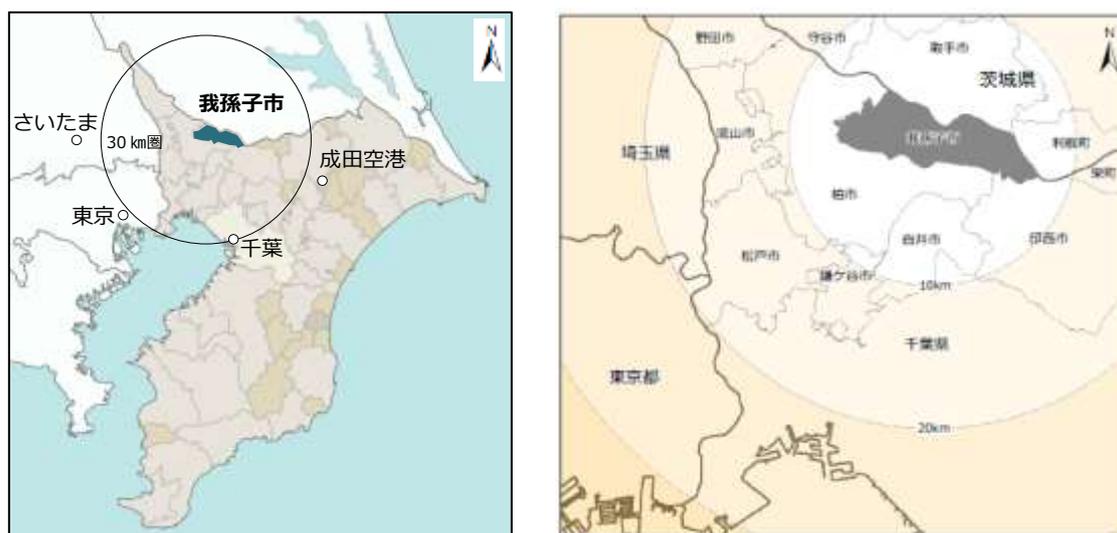
■ 東京都心にアクセス性の高い位置条件

本市は、千葉県の北西部、東京都心からおおむね 30km 圏内に位置し、J R 常磐線我孫子駅から東京駅まで約 40 分の所要時間で直結するなど、通勤や通学をはじめ鉄道による利便性の高い地域となっています。

また、道路についても、首都圏の放射状の交通幹線である国道 6 号が、J R 常磐線に並行して東京都心に延伸し、鉄道とともに交通条件が整っています。

これらの条件とともに高度経済成長により、昭和 45（1970）年の市制施行以降、住宅都市として市街地の形成が行われてきました。

図 我孫子市の位置



■ 水辺のある緑豊かな環境と歴史・文化の共存

市域の北部には利根川や古利根沼、南部は東京都心から一番近い天然湖沼である「手賀沼」にはさまれ、市域の面積は 43.15 ㎡、東西に約 14km、南北に約 6km の東西に細長い標高 20m ほどの馬の背状の台地となっています。台地上には市街地を形成し、水辺の低地や水田から台地にかけての斜面にはまとまりのある樹林地を残しており、水辺と緑に囲まれた美しい都市環境を備えています。

台地から手賀沼の眺望は美しく、大正から昭和時代にかけて白樺派をはじめとする文人や文化人などが次々と移り住んできました。

また、四季を通じて野鳥が多く集まる手賀沼湖畔には、山階鳥類研究所や鳥の博物館などが立地し、鳥をはじめとした生き物や自然を愛する歴史・文化が守り育ててきた都市環境があります。

我孫子市の都市環境（手賀大橋上空より手賀沼の左側）



図 断面イメージ

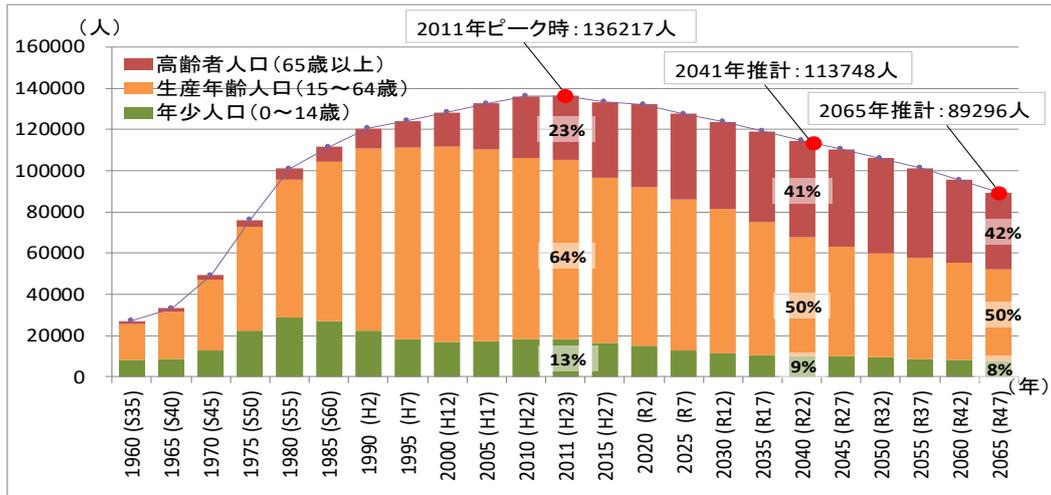


（２）人口に関する動向

市街地の拡大とともに増加してきた本市の人口は、平成 23（2011）年の約 13.6 万人をピークに減少に転じています。また、団塊の世代が高齢期を迎え、少子高齢化が一層進んでいます。

我孫子市人口ビジョンでは、将来的な人口見通しを示しており、令和 47（2065）年に約 8.9 万人とされています。また、本計画の最終目標年次の令和 23（2041）年に約 11.4 万人とされています。

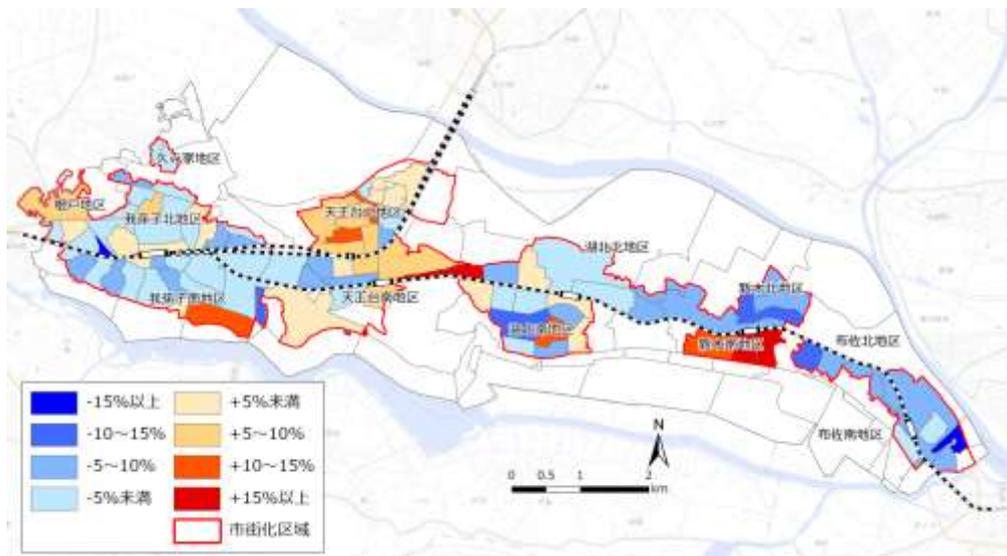
図 人口の推移



資料：千葉県毎月常住人口調査、住民基本台帳、我孫子市人口ビジョン

市街地の人口の増減傾向については、駅近くの交通の利便性が高い地域に増加が見られますが、駅から離れた地域の多くで人口が減少しています。また、市域の東部では、減少の傾向が顕著です。

図 人口の増減傾向（平成 17～27 年）

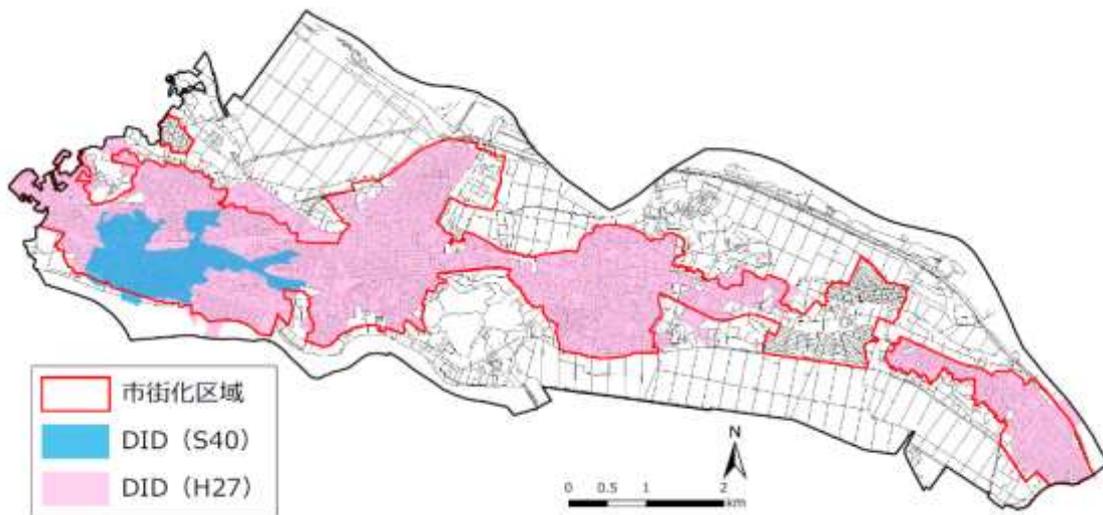
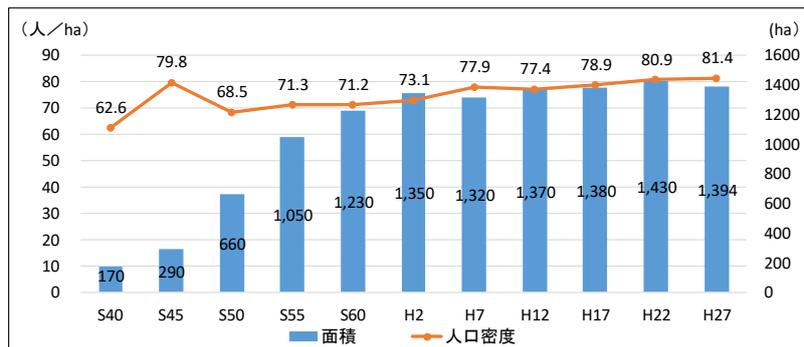


資料：国勢調査

人口集中地区（D I D）内の人口については、平成 27（2015）年で約 11.3 万人であり、総人口の 8 割以上となっています。また、人口集中地区の面積については、昭和 40（1965）年には我孫子駅周辺の 170ha でしたが、平成 27（2015）年には市街化区域の大半を占める 1,394ha と大幅に増加しています。

このため、人口集中地区の人口密度は、平成 27（2015）年で 81.4 人/ha となり、人口集中地区を設定する人口密度基準である 40 人/ha と比較しても大きく上回っていることから、市街化区域内に人口が集中した構造となっています。

図 人口密度の推移と人口集中地区の変遷



資料：我孫子市の都市計画、国勢調査

■ 人口に関する動向における課題

- 市域全体の人口減少は進んでおり、選ばれる都市、住み続けたいと思える都市への魅力づくりや環境を整え、人口の定着と転入の促進を図ることが必要です。
- 駅周辺の交通の利便性が高い地区や市域の西部の地域については、人口増加も見られますが、市域の東部の地域の駅から離れた住宅地では、特に人口減少が目立つことから、地域ごとの特性を活用し、人口減少の抑制につなげる必要があります。
- 人口集中地区における人口密度からは、既にコンパクトな都市構造が形成されており、今後においてもこの構造を維持する必要があります。

（3）土地利用に関する動向

■土地利用の指定と現況

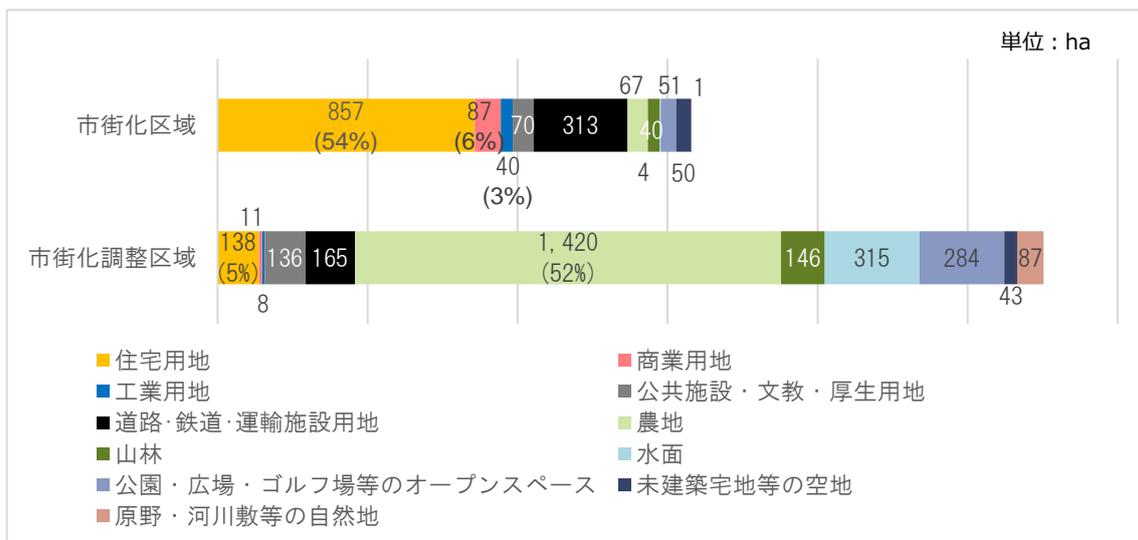
市域の全域が都市計画区域に指定されており、そのうち約40%が市街化区域に、残りの約60%が市街化調整区域に指定されています。

市街化区域内の用途地域の内訳は、住居系は約93%、商業系が4%、工業系が約3%となっており、ほとんどが住居系の用途で占められています。

市街化調整区域については、大部分が「農業振興地域の整備に関する法律」における農業振興地域に指定されており、そのうち利根川と手賀川沿いの干拓農地などが農用地区域として指定されています。

土地利用の現況については、市街化区域内に住宅用地が54%、商業用地が6%、工業用地が3%となっています。また、市街化調整区域については、住宅用地が5%のみで、農地が52%を占めています。

図 市街化区域及び市街化調整区域の土地利用の現況構成



資料：都市計画基礎調査

■住宅・産業に関する動向

住宅については、大部分を占める住居系用途地域内に立地し、住宅都市として特徴を持ちますが、市内に常住する通勤者・通学者約6.6万人のうち、市外に約7割程度が流出している状況がうかがえます。

一方で、市外から本市に流入している通勤者・通学者人口は約1.6万人であり、大幅な流出超過となっています。

図 通勤・通学先

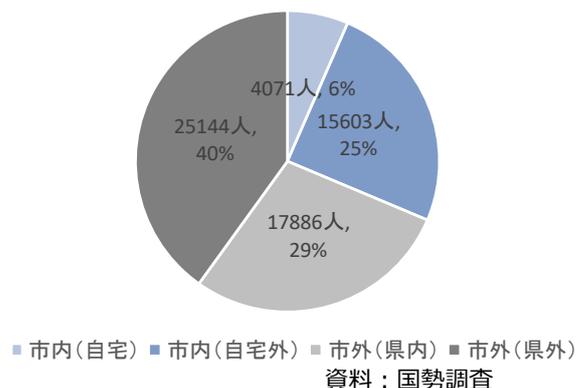
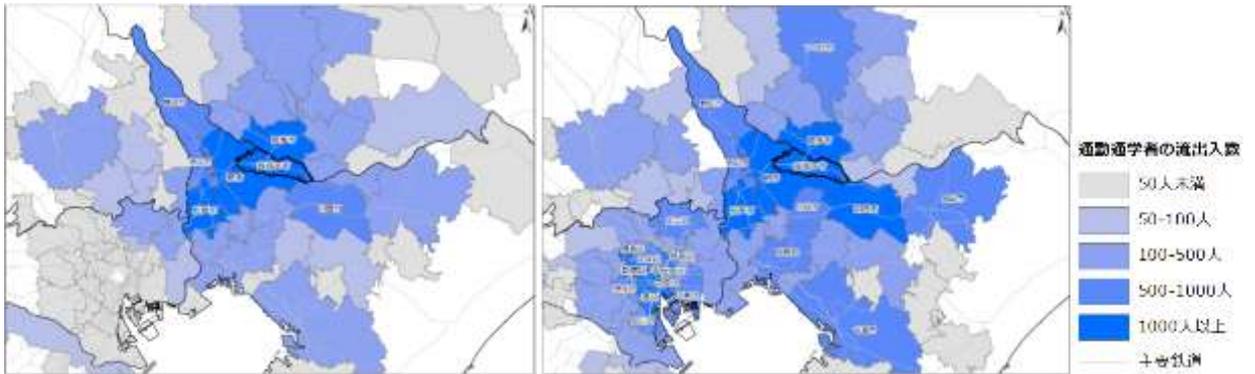


図 通勤通学者の流入移動

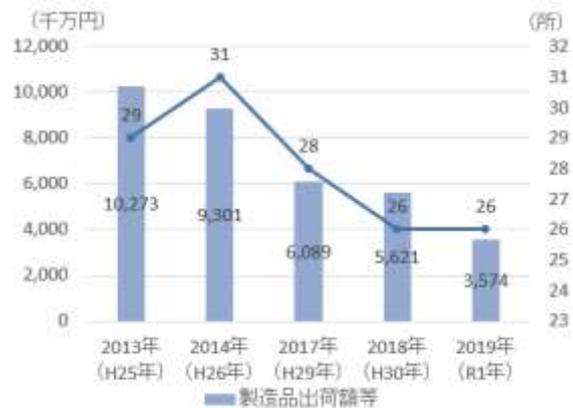
図 通勤通学者の流出移動



資料：国勢調査

図 工業事業所数及び年間製造品出荷額

工業については、大型の事業所が工業専用地域に立地しているほか、金属製品、一般機械などの中小工場・作業所が幹線道路沿いの用途地域や住宅地内を含めて立地しています。なお、工業事業所数、製造品出荷額は、いずれも減少傾向にあります。

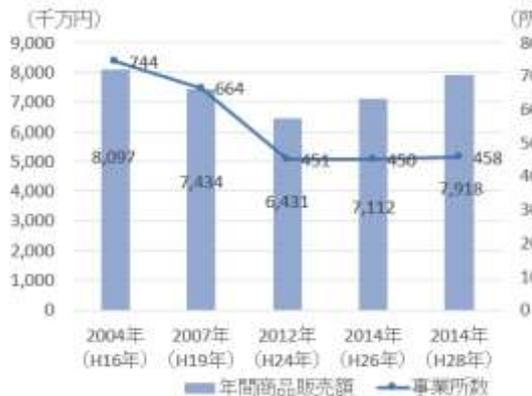


資料：国勢調査、我孫子市の統計

商業については、小売業を中心に、駅周辺や幹線道路沿いの用途地域内に立地しています。なお、小売・卸売り事業所数、年間販売額は、減少から横ばい傾向です。

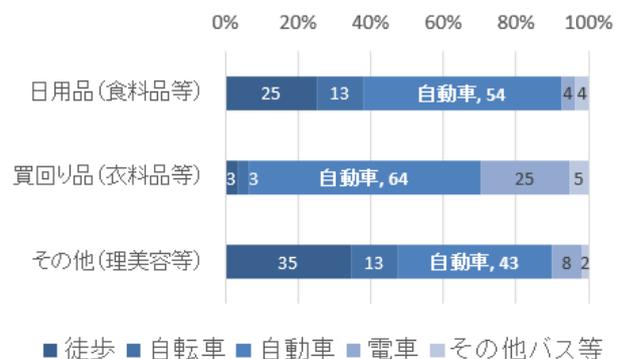
市民における買い物にかかる交通手段の調査からは、食料品などの日用品や衣料品などの買回りの品目によらず自動車を利用している状況がうかがえます。また、買回りの品目は、電車の利用も増え、市外で購入していることもうかがえます。

図 小売・卸売り事業所数及び年間販売額



資料：国勢調査、我孫子市の統計

図 市民の購買にかかる交通手段

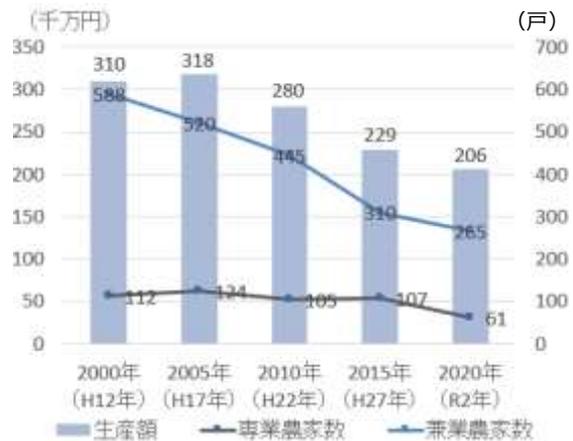


■ 徒歩 ■ 自転車 ■ 自動車 ■ 電車 ■ その他バス等

資料：我孫子市消費動向、商業実態に関する調査業務報告書

農業については、農地として約 1,420ha の土地利用がなされており、市街化調整区域の 5 割を超え、市域全体の 3 割を超えています。その大部分は農用地区域を中心とした水田となっています。なお、農家数及び年間生産額は、減少傾向です。

図 農家数及び年間生産額



資料：我孫子市の統計、農林業センサス、
生産農業所得統計

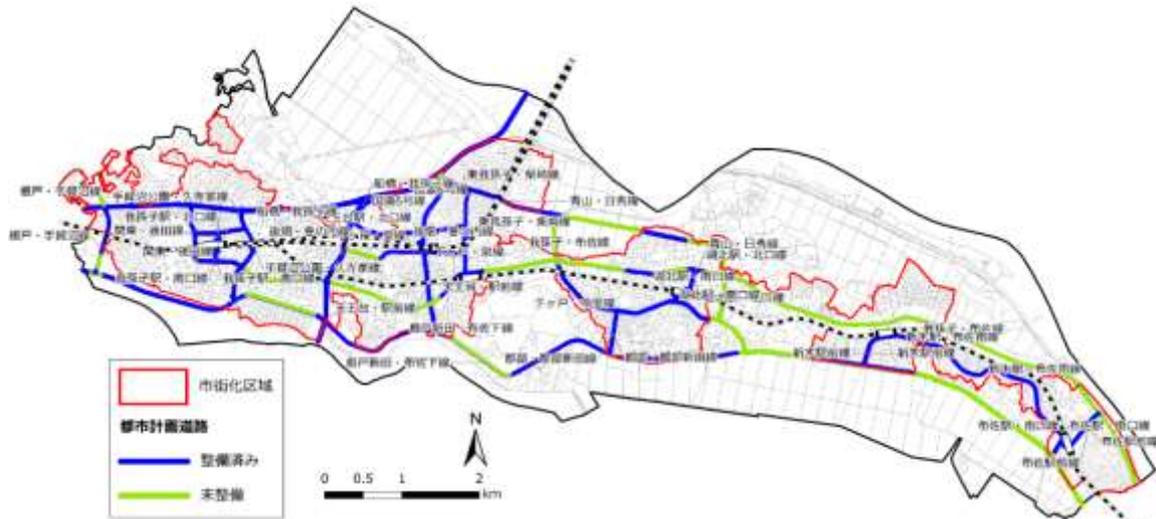
■ 土地利用に関する動向における課題

- 市街地の工業・商業系用地内に、新たな大型施設が立地する余地がない状況と市民や事業者のニーズを踏まえるとともに、職住近接の実現に向け、工業・商業施設の立地に向けた適切な土地利用を誘導する必要があります。
- 住宅地内における工業施設の混在を解消するため、工業施設の移転先の創出が課題です。

（４）道路・交通

都市計画道路については、23 路線で総延長は約 60km、整備率は 59.2%となっています。また、交通広場は J R 駅前 8 箇所全ての整備を完了しています。

図 都市計画道路の整備状況



資料：都市計画基礎調査

「千葉県広域道路交通計画」及び「関東ブロック新広域道路交通計画」において、千葉県北西地域における慢性的な渋滞の解消や、地域の魅力を引き出す新たな広域幹線道路として千葉北西連絡道路が位置づけられ、国において検討が進められています。

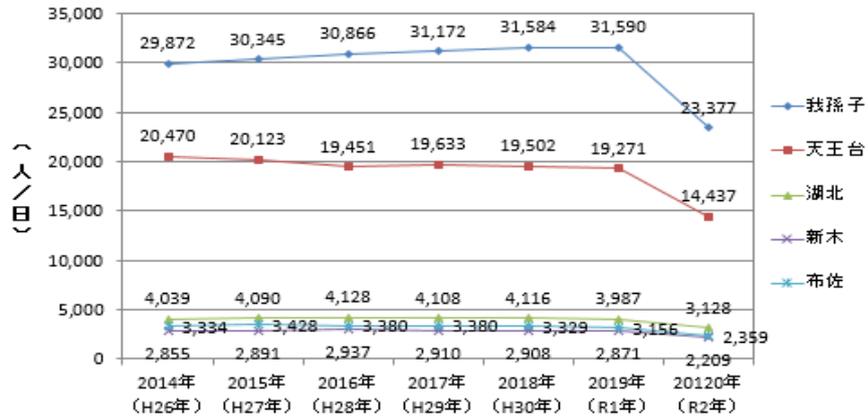
図 広域道路ネットワーク図から一部抜粋



資料：千葉県広域道路交通計画

鉄道については、JR常磐線と成田線が通り、我孫子駅から上野駅まで約35分、成田駅まで約40分の所要時間となっています。常磐線に2駅、成田線に4駅が設置されています。平成27年3月の「上野東京ライン」開業により、東京・品川駅まで乗り入れが実現し、通勤・通学者等の利便性が向上しました。我孫子駅では乗降客数が増加しているものの、我孫子駅以外の駅は若干減少傾向にあります。

図 乗降客数の推移



資料：我孫子市の統計、JR 東日本ホームページ

バスについては、駅を中心に路線バス網が形成されています。路線バスの輸送を補完するため、公共交通不便地域を中心に5路線のあびバスを運行しています。また、印西市と共同でふれあいバス・布佐ルートを行っています。

図 バス利用圏



資料：我孫子市地域公共交通計画

■ 道路・交通における課題

○都市計画道路網については、引き続き完了に向けた整備を進める必要がありますが、長期未整備路線を含め、国で検討が進められている千葉北西連絡道路の進捗にあわせて見直しが必要となる考えられます。

○高齢者の増加を背景に、公共交通のニーズはさらに高まることが予想され、効率的で効果の高い公共交通ネットワークを構築する必要があります。

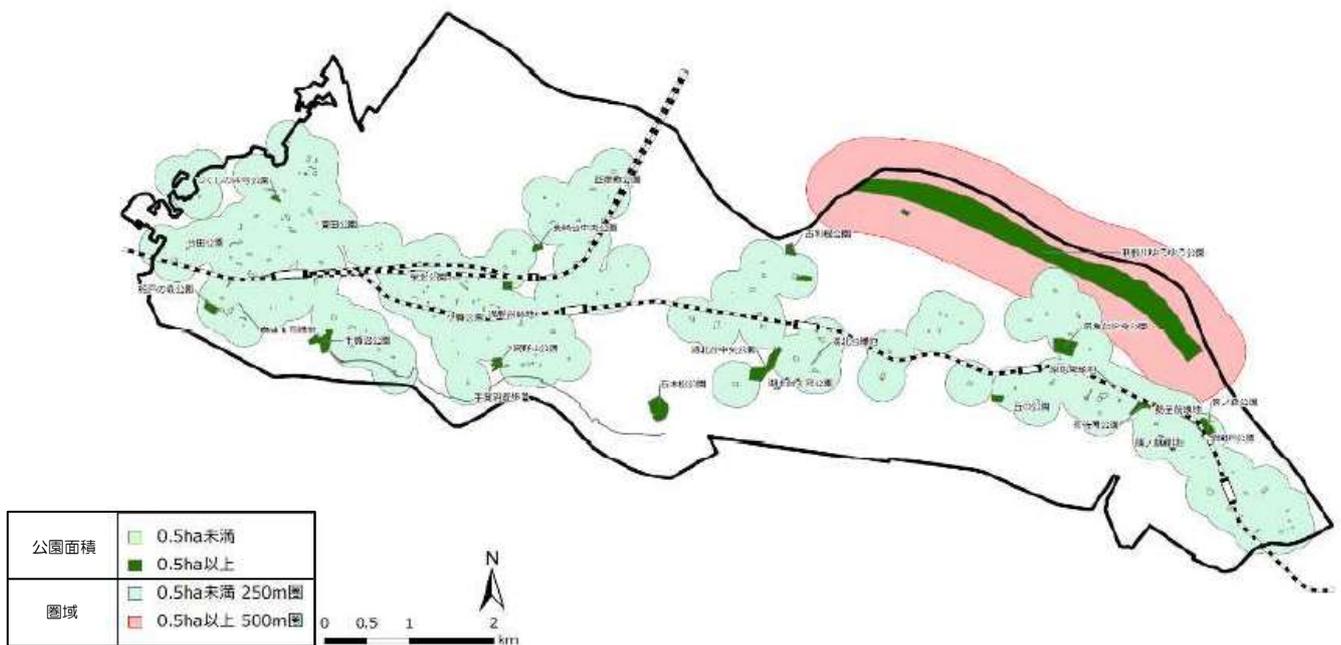
（５）その他市街地環境

■公園・緑地等

都市公園は、令和2（2021）年度末時点で222箇所、150.69haが整備されています。市民1人当たりの都市公園面積は、11.42㎡/人で、全国平均（10.7㎡/人）を上回っています。

公園以外にも、市独自の制度である市民の森を3箇所設置しており、散策や憩いの場として利用されています。

図 都市公園の分布状況図



資料：都市計画基礎調査

■生産緑地

市街化区域内にある一定規模（500㎡）以上の一団の農地のうち、平成4（1992）年に139地区、29.97haを指定しました。その後、後継者不足等を背景に全体的に減少傾向にあったため、平成25（2013）年に追加指定を行い、令和3（2021）年には124地区、28.80haとなっています。

■その他の公共施設やインフラ老朽化

公共施設やインフラ施設は、高度経済成長期の急激な人口増加に対応し、整備が進められてきましたが、建設から50年を超える市役所庁舎をはじめ老朽化が進んでいるものが多く、維持管理や更新・改修にかかる費用の負担が増大しています。

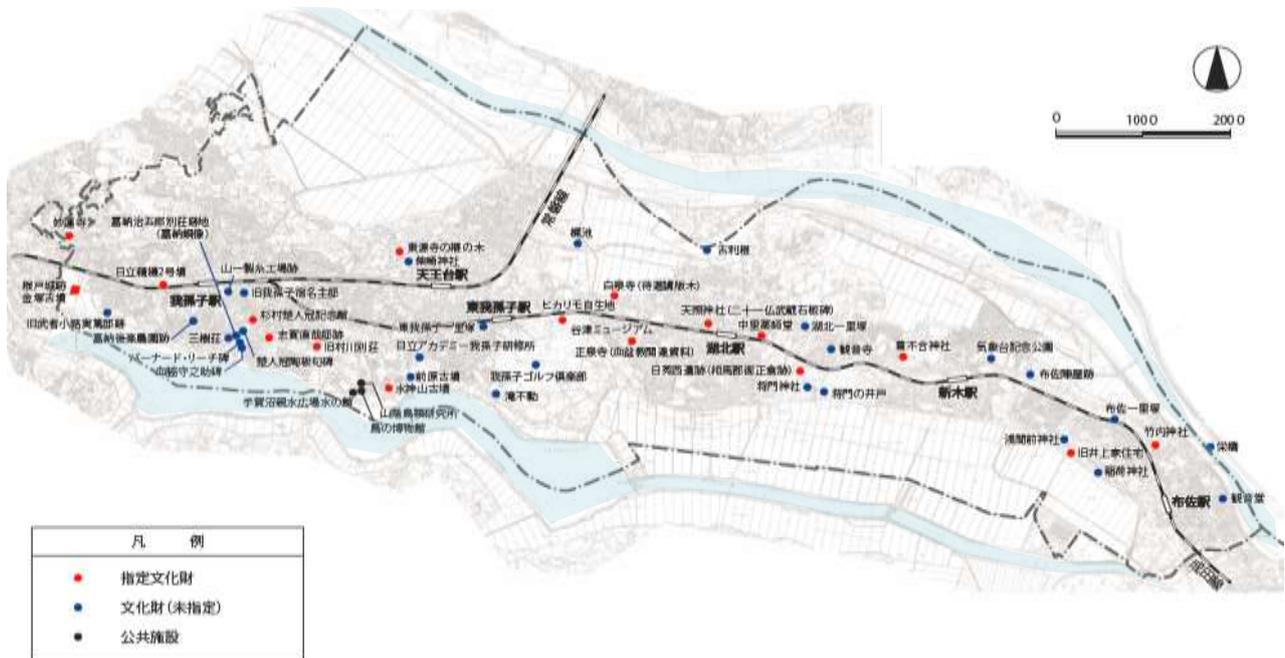
■ 自然や文化に関する施設

手賀沼周辺には、昭和時代に、汚濁していた手賀沼の浄化を願う市民の思いに応え誘致した「山階鳥類研究所」、平成時代に入り、人と鳥の共存をテーマに設置した「鳥の博物館」、手賀沼の水環境保全を学ぶ「手賀沼親水広場水の館」などの自然に関する施設が立地しています。

また、志賀直哉邸跡書斎、旧杉村楚人冠邸、旧村川別荘などの指定文化財や、現在干拓により水田地帯となった手賀沼の東側には、干拓を主導した井上家の旧宅をはじめ、数々の社寺や遺跡があります。

これらの施設を中心に、花火大会やフェスティバル、祭礼などさまざまな行事が四季を通じて行われています。

図 自然・文化関連の主な施設分布図



資料：我孫子市文化財保存活用地域計画

■ その他市街地環境などにおける課題

- 公園・緑地については、市民の憩いや交流の場などのほか、市外からの来訪者を惹きつけるスポットとしての機能もあり、地域の活性化への活用が必要です。
- 生産緑地地区をはじめとする都市農地については、国の施策や計画の位置づけが「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」と転換されたことを受け、適切な生産緑地の保全と良好な都市環境の形成とともに、地域住民と農業者の交流促進など、まちの魅力づくりへの活用が必要となります。
- 公共施設やインフラ施設を適切に維持管理し、安全を確保するとともに、更新や改修にあたっては、効率的な都市経営の観点から計画的に実施する必要があります。
- 本市特有の自然や歴史・文化に関する施設については、その魅力を高めるとともに情報発信をすることで、都市環境の価値を高める地域資源として活用する必要があります。

2. 市民意識

我孫子市総合計画に関するアンケート調査（令和元（2019）年9月実施）を活用し、設問の一つ「将来、我孫子市がどのようなまちになってほしい」のうち、都市計画関連の7つの選択肢（複数回答3つまで選択可）についての市民の意識を年齢区分別と駅勢圏別に把握しました。

- ①災害や犯罪の少ない安全・安心に暮らせるまち
- ②鉄道やバスなどの公共交通や幹線道路が整った移動しやすいまち
- ③身近に水や緑に親しめる自然豊かなまち
- ④美しいまちなみが整ったまち
- ⑤商業・工業・農業がバランスよく調和した産業活動の盛んなまち
- ⑥公園やレジャー施設が充実したまち
- ⑦働く場所の多いまち

単位：％

		①安全	②移動	③自然	④美しい	⑤産業	⑥公園	⑦働く
全体		63.8	32.7	20.8	8.0	18.5	10.3	10.8
年齢別	-29歳	54.2	40.3	16.0	14.6	13.9	17.4	11.1
	30-39歳	60.6	29.5	22.8	9.1	16.2	17.8	8.3
	40-49歳	63.2	34.0	22.3	7.1	18.9	11.1	14.5
	50-59歳	70.7	36.7	23.8	10.2	13.0	8.2	8.2
	60-69歳	62.4	32.1	23.0	4.8	20.0	1.8	10.9
	70歳-	71.4	26.5	15.5	5.5	23.9	4.2	7.1
駅勢圏別	我孫子	66.4	27.1	23.5	9.2	17.9	9.5	7.4
	天王台	64.2	27.2	20.0	8.1	16.2	13.1	10.5
	湖北	57.1	44.9	20.5	6.8	24.4	9.3	16.1
	新木	65.1	51.2	19.8	2.3	17.4	9.3	14.0
	布佐	58.9	50.0	8.9	6.7	22.2	6.7	18.9

※ 選択した人の割合 :50%以上 :50-30% :30-20% :20%未満

※ 市内在住の18歳以上の男女5,000人を対象に、有効回答1,413票（28.3%）

全体として、過去の地震や台風の被災経験から「①安全なまち」が強く望まれています。次に望まれているのは、「②移動しやすいまち」で、住宅都市の通勤世代として市外に約7割程度が流出している現状を反映した結果と考えられ、特に、湖北・新木・布佐地域で望まれています。

「③自然豊かなまち」については、ほぼ世代に偏らない傾向がありますが、我孫子・天王台・湖北では望まれる傾向にあり、地域差がうかがえます。

「⑤産業活動の盛んなまち」については、高齢世代や湖北・布佐に望まれる傾向にあり、地域差がうかがえます。

その他の「④美しいまちなみが整ったまち」「⑥公園レジャー施設が充実したまち」「⑦働く場所の多いまち」については、20%を超えるものはなく、10%未満も多くなっています。

■ 市民意識からうかがえる課題

- 住宅都市としての魅力を引き出すうえで、災害対策、通勤利便性の確保や道路網の整備は、市内に共通する課題となっています。
- 身近な水や緑に親しめる自然の豊かさなど、望まれる選択肢には地域差が見られるものもあり、それらの地域資源の認識やその活用が、都市づくりにおける視点となり得ます。
- 産業活動によるまちの活性化が望まれており、持続可能な都市を見据え、住宅都市におけるバランスのとれた土地利用の検討が課題となります。

第2章 全体構想

1. 将来都市構想

（1）都市づくりの目標

本市の現状と課題を踏まえ、我孫子市基本構想の将来都市像である「未来につなぐ心やすらぐ水辺のまち 我・孫・子」の実現に向け、都市づくりの目標を次のように定めます。

目標1 コンパクトな都市構造の維持

台地上を中心に形成されてきた拡散しにくい市街地のまとまりを維持することで、商業施設をはじめ、行政、医療、福祉などの日常生活を支える施設を効率的に提供でき、環境負荷の低減にも寄与するコンパクトな都市を目指します。

また、5つの日常生活圏を鉄道等の交通軸で連絡し、圏内は交通ネットワークにより有機的に連絡するなど、歩いて暮らせる快適な都市を目指します。

目標2 活力とにぎわいのある都市づくり

地域資源の活用とともに、雇用の創出や市民のニーズを捉えた地域経済の活性化につながる土地利用や拠点整備に取り組み、多くの人々が訪れ、交流できる、活力とにぎわいにあふれる都市を目指します。

また、国や千葉県との計画や政策とも連携し、社会・環境・経済のバランスのとれた発展を支える持続可能な都市を目指します。

目標3 地域資源や立地特性を活かした都市づくり

手賀沼や古利根沼、利根川の水辺や樹林地などの豊かな自然環境、都市農地などのゆとり空間、古の文人や文化人の文化遺産など、住環境に溶け込んでいる地域資源と適度な郊外に立地する本市の特性を活かし、選ばれ、住み続けられる魅力あふれる都市を目指します。

目標4 安全・安心な都市づくり

被災の経験と防災への市民意識の高まりを踏まえ、都市の防災性を高めるため、コンパクトな市街地の維持にあわせて、道路、公園などの都市基盤の整備や建築物の耐震化の促進など地域防災計画と連携して取り組み、災害に強い都市を目指します。

また、歩きやすい生活道路や主要な都市施設のバリアフリー化を推進し、誰もが安全・安心に生活できる都市を目指します。

（２）将来目標人口

我孫子市人口ビジョンにおける推計により、2041年（令和23年）の目標人口を11.4万人とします。

【人口推計の考え方】

令和2年に策定した「我孫子市人口ビジョン」では、平成27（2015）年を基準として、国立社会保障・人口問題研究所の仮定値をもとに自然増減や社会増減に関する過程を次のように設定しています。また、合計特殊出生率は、最近5年の平均の1.25と、近年の社会行動や総合戦略の各種事業の展開による効果を勘案し設定しています。

- 合計特殊出生率 令和29（2017）年の1.25が令和47（2065）年まで継続
- 社会移動 25～34歳までの転出超過が現行より2割低減

この仮定により、長期を展望した総人口は、令和47（2065）年においては、約8.9万人を確保できる見通しとしています。

（３）将来都市構造

将来都市構造は、我孫子市基本構想に示す将来都市像の実現に向けて、4つの都市づくりの目標を達成するために求められる、都市の骨格構造を示すものです。

「拠点」「交通軸・交通ネットワーク」「ゾーン」の構成により、コンパクトでありながらも快適な都市の構造を構築していくとともに、多くの人々が訪れ、地域経済の活性化に寄与する都市の構造へ両輪で誘導していきます。

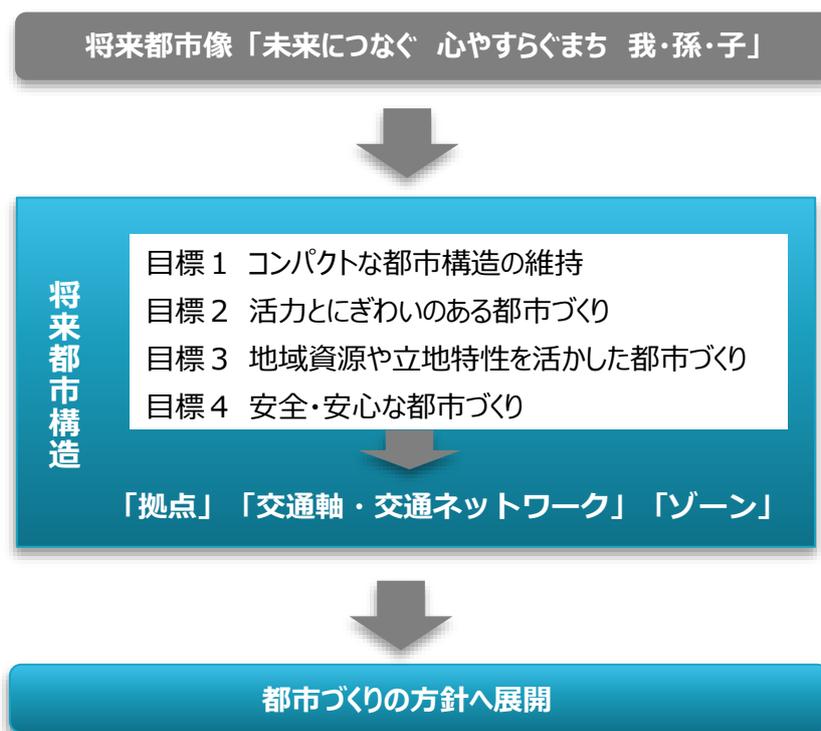
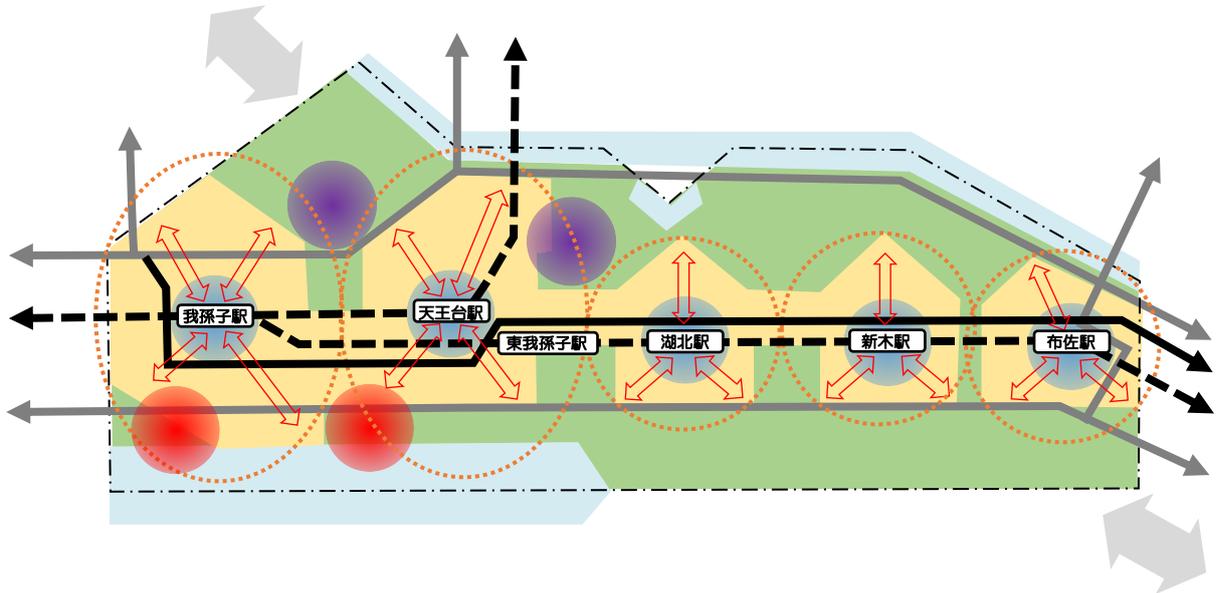


図 将来都市構造



凡例		【交通軸・交通ネットワーク】		【ゾーン】	
	日常生活圏	成田街道（国道356号）	都市機能・居住ゾーン		
【拠点】	地域拠点	鉄道・駅	水・緑・農共生ゾーン		
	交流拠点	広域幹線道路			
	産業拠点	交通ネットワーク			
		千葉北西連絡道路（検討中）			

拠点

地域拠点

商業・業務施設、医療・福祉施設などの日常生活のための利便施設のまとまった立地を誘導し、それらの施設へ徒歩やバスなどで容易なアクセスを図るため、5つの日常生活圏の中心となる我孫子駅、天王台駅、湖北駅、新木駅、布佐駅の周辺を位置づけます。

交流拠点

市民をはじめ多くの人を訪れる場の創出を図るため、手賀沼の水辺環境や緑などの地域資源を活かし交流人口の拡大を図る拠点とし、手賀沼公園周辺と手賀沼親水広場周辺を位置づけます。

産業拠点

雇用の場の創出や自動車利用による購買需要など市民生活におけるニーズの変化へ対応し、市の発展を担う産業施設の誘導を図るため、部門別計画に位置づけのある適切な範囲を拠点として位置づけます。

また、千葉北西連絡道路の検討の進捗に合わせて、新たに産業拠点として位置づけるエリアを検討します。

交通軸・交通ネットワーク

交通軸

市内の主要な交通軸として、都市構造の中心に位置し、5つの日常生活圏を東西に連絡する成田街道（国道356号）とJR成田線を位置づけます。

また、広域的な連携を担う広域交通軸として、国道6号、県道船橋我孫子線、県道我孫子利根線、県道千葉竜ヶ崎線、県道我孫子関宿線、手賀沼ふれあいライン（都市計画道路根戸新田・布佐下線）の広域幹線道路とJR常磐線、JR成田線を位置づけます。また、千葉北西連絡道路の検討の進捗に合わせて、関連する交通体系の位置づけを検討します。

交通ネットワーク

日常生活のための利便施設へのアクセス性を確保するため、本市のコンパクトな都市構造を活かし、日常生活圏の中心である駅を中心としたバス・タクシーなどの地域公共交通のネットワークの形成を位置づけます。

ゾーン

本市では市域全域において、市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

この区域ごとの特性に合った土地利用を誘導するため、市街化区域を「都市機能・居住ゾーン」に、市街化調整区域を「水・緑・農共生ゾーン」に位置づけます。

2. 都市づくりの方針

（1）土地利用に関する方針

本市が備えているコンパクトな都市構造を維持するとともに、人口減少や高齢化に対応した持続可能な都市づくりに向け、将来都市構造に示したゾーンと拠点の位置づけを踏まえた土地利用を進めます。

都市機能・居住ゾーンの方針

市街化区域である本ゾーンは、用途地域や地区計画などを活用し、都市活動や居住生活を支える機能の集積を図るとともに、良好な市街地の形成を図ります。また、その社会基盤である道路や公園、下水道などの都市施設については、効率性を考慮した維持を行うとともに、整備を集約していくことで、より効率的な市街地の形成を目指します。

駅周辺の段階的な土地利用の誘導

各鉄道駅を中心に半径1kmから1.5km圏域を一つの基本的な日常生活圏として捉え、各駅周辺の「地域拠点」には商業・業務地、その周辺には中高層住宅地や複合住宅地、さらに周辺には低層住宅地を配置し、住宅から生活関連サービス施設や交通結節点へのアクセス性を考慮した段階的な土地利用を基本とします。

■ 商業・業務地

- ・我孫子駅、天王台駅、湖北駅、新木駅、布佐駅周辺には、商業・業務施設、医療・福祉施設などの日常生活のための利便施設のまとまった立地を誘導します。
- ・低未利用地の解消に努め、土地の有効活用を誘導します。

■ 住宅地

- ・商業・業務地に隣接する中高層住宅地については、利便施設へのアクセス性の高さを活かし、中高層・中密度の住環境を維持・形成を図ります。
- ・主に幹線道路沿道の複合住宅地については、建物高さを誘導し居住する環境に配慮を行うとともに、自動車社会にも対応した沿道の活性化のため、一定の日常生活のための利便施設やサービス施設の形成を図ります。
- ・市街地の大部分を占める低層住宅地については、地区計画などを活用し、水辺や緑などの本市特有の自然環境と一体となった住環境を維持するとともに、その特性を良好な住環境の創出に活かします。

■ 工業地

- ・日の出地区の工業専用地域については、良好な緑とともに維持します。

- ・台田地区の準工業地域については、台田地区の準工業地域については、市内でも少ない工業用地として、住宅と工場が共存する土地利用を維持します。

水・緑・農共生ゾーンの方針

市街化調整区域である本ゾーンは、市街化を抑制すべき区域であるため、原則として、住宅地の人口密度を低め、効率的でコンパクトな都市づくりに支障となる土地利用は抑制します。

手賀沼や古利根沼、利根川の水辺環境や樹林地などの自然環境、農地などの営農環境については、引き続き保全に努めます。

一方で、「交流拠点」については、手賀沼の水辺環境や緑など地域資源を活用した交流人口の拡大への対応、「産業拠点」については、雇用の場の創出や自動車利用による購買需要など市民生活におけるニーズの変化への対応として、本市の施策と整合し、実現性や規模など適正な要件を満たす場合に限り、市街化区域編入制度や地区計画制度などによる土地利用の誘導を目指します。

また、千葉北西連絡道路の検討の進捗に合わせて、新たな産業拠点として位置づけるエリアを検討し、これらも含めた総合的な土地利用の誘導を検討します。

土地利用方針図



（２）道路・交通に関する方針

道路や交通は、市域内のアクセスや周辺都市と相互に結ぶ手段として、暮らしの利便性や経済活動などを支える重要な都市基盤施設です。また、土地利用とともにコンパクトな都市構造を維持するための重要な要素でもあり、将来都市構造に示した交通軸・交通ネットワークの位置づけを踏まえるとともに、「我孫子市地域公共交通計画」とも整合した方針とし、整備を進めます。

道路

■ 広域幹線道路

- ・令和元年度末に暫定二車線で供用が開始された国道356号我孫子バイパスについては、広域幹線道路を担う重要なネットワークを構成するため、四車線の完成に向け、関係機関に働きかけます。
- ・大型自動車通行による騒音や振動が著しい路線については、路面の低騒音舗装化や遮音壁設置などを関係機関に働きかけるとともに、大型車の市街地流入に対する規制を関係機関と検討します。
- ・茨城県南部と千葉県北西部を結ぶ交通の大動脈となっている県道千葉竜ヶ崎線については、交通の円滑化のため計画ルートでの早期整備を関係機関に働きかけます。
- ・県道我孫子関宿線については、北新田（田中調節池）内の農免道路とも並行しており、利根川の洪水調整時には迂回交通の集中による災害時の救急医療活動などへの支障が生じていることから、交通流動の円滑化に向けた改良や整備を関係機関に働きかけます。
- ・国が進めている新たな広域幹線道路である千葉北西連絡道路については、本市のまちづくりに寄与するルートや構造となるよう関係機関に働きかけます。また、その検討の進捗に合わせて、交通に影響する周辺の既存道路を含め、まちづくりに寄与する新たな道路の整備を検討します。

■ 幹線道路

- ・青山・日秀線は、国道356号我孫子バイパスと下ケ戸・中里線との接続を優先し、交通軸を段階的に形成するなど、周辺交通や将来計画を勘案した効果的な整備を推進します。
- ・市域南北方向の交通軸を補完する路線の位置づけについては、千葉北西連絡道路の影響や将来需要に対する整備効果を検証し、必要性から検討します。
- ・長期末整備となっている路線については、千葉北西連絡道路の影響を含めた将来的な必要性を検証し、計画を見直します。

■ まちづくりの観点での道路空間

- ・布佐駅前線については、布佐駅東口へのアクセス道路として駅前広場と一体的に整備を促進し、安全・快適な交通結節点としての充実を図ります。
- ・公園坂通りについては、手賀沼公園・久寺家線への交通量移動の推移を見ながら、「歩きたくなるみち」をコンセプトとする本市のシンボルロードとして、景観や歩行者に配慮した整備を進めます。
- ・住宅地と地域拠点を結ぶ身近な生活道路については、高齢者や障害のある人の利用頻度の高い道路から、歩道空間のバリアフリー化など移動しやすさに配慮して整備します。
- ・無電柱化については、防災上や安全上の交通環境の向上とともに、景観上も重要な要素となるため、導入する効果と路線の優先性を考慮し推進します。
- ・千葉県や近隣市と連携し、市内の交流拠点や近隣市とのネットワークの創出を図り、安全で快適な自転車が利用できる環境を整備します。

■ 適切な維持管理

- ・道路や橋りょうの改修については、損傷状況や交通量などから優先順位をつけて計画的に実施するとともに、道路施設の長寿命化やライフサイクルコストの低減を目指します。
- ・街路樹については、枝の剪定や落ち葉の清掃、舗装や電線への影響などの問題に対応するため、道路空間に見合った種類や本数、成長後の維持管理の負担を考慮した導入を検討します。

交通

■ 鉄道

- ・ＪＲ成田線・ＪＲ常磐線の利便性向上

ＪＲ成田線は、新木・湖北・布佐の東部地区と我孫子・天王台の西部地区を相互に結ぶ、主要な交通軸です。特に東部地区の沿線では、居住者や通勤通学世代の減少に伴い、利用者が減少傾向ですが、駅へのバス等の連絡により鉄道利用者を増やすとともに、増発による輸送力の強化を他自治体と広域連携により関係機関に働きかけていきます。

ＪＲ常磐線は、我孫子・天王台の西部地区と周辺都市とを結ぶ利便性の高い路線ですが、周辺都市の新たな鉄道サービスにより居住地の選択範囲が拡大しています。競合駅に遜色ない利便性のアピール等、関係機関と協力し、さらなる向上を図っていきます。

・ 駅施設の利便性向上

各駅構外に整備が完了しているエレベーター・エスカレーターについては、適正な維持管理を行い、安全を確保します。

駅利用者の多い我孫子駅の構内（ホーム）のエレベーターについては、関係機関と協力し整備を進めるとともに、天王台駅についても、関係機関と利便性の向上に努めます。また、ホームドアなどの新たなバリアフリー施設については、我孫子駅と天王台駅において整備を促進します。

■ バス・タクシー

・ 地域公共交通の維持確保と活性化

J R成田線の補完とともに、通勤通学の手段や住宅地から駅や商業・医療などの生活関連施設へのアクセス性を確保するため、利用者の減少が進む公共交通の課題について、市民と共有化を図り、地域公共交通の維持確保と活性化を図ります。

また、駅を中心としたコンパクトな日常生活圏の形成という本市特有の都市構造を活かし、タクシー等の利用を促進し、地域公共交通を補完するための地域の取り組みについて支援します。

自転車等

■ 自転車の利用促進

環境への負荷の低減、災害時における交通機能の維持などのため、身近な交通手段である自転車が利用できる環境を整備します。

（3）市街地環境整備に関する方針

公園・緑地

公園をはじめ農地や樹林地などの緑地には、憩いや交流の場、運動などのレクリエーションの場としての機能のほか、災害時の避難場所や緩衝帯、雨水の貯留浸透など防災・減災の機能をもち、良好な景観形成にも重要なグリーンインフラの一部を構成します。社会情勢やニーズの変化に対応し、安心して利用できる魅力ある空間づくりを進めます。

■ 公園の利用者ニーズへの対応と適切な維持管理

- ・公園・緑地の中心となる都市公園については、市民一人当たり一定の面積量が確保されていますが、公園の多くが設置後 30 年以上経過しています。その間の社会情勢とともに変化している利用者ニーズを捉え、その地域に必要とされる機能を精査し、目的に応じ利用できるなど特色ある公園への再整備や適正な配置に努めていきます。
- ・交流拠点に位置づけのある手賀沼公園については、公園内にオープンカフェなどの便益施設の誘致など、市外からの利用にもつながり、にぎわいをもたらす魅力的な空間づくりを進めます。
- ・遊具などによる事故を未然に防止し、安全に安心して利用できるよう、定期点検の実施とともに、長寿命化に向けた計画的な改修・更新や維持管理を行います。また、地域の主体的な公園づくりを支援し、自主的な維持管理を促進します。

■ 市街化区域内農地の保全と活用

- ・市街化区域内の一団の農地である生産緑地地区については、緑地機能のみならず、身近な農業体験の場、災害時の空地確保や延焼防止など、多様な機能を有するグリーンインフラとして維持することを基本とし、特定生産緑地制度の活用により保全に努めます。
- ・生産緑地地区の買い取りの申し出の手続きの際は、公園などの公共施設の必要性に応じ、買取等の対応を検討します。
- ・生産緑地における営農の継続性や市街地での交流の場づくりを考慮し、地区内での農家レストランや農産物直売所など、許可制度に基づく設置により適切な土地利用を図ります。

■ 緑のネットワーク形成と身近な緑の保全・活用

- ・手賀沼遊歩道については、手賀沼公園から柏市の緑道との連続、また、自転車道の延伸整備により、利根川や利根川ゆうゆう公園との連続を目指し、関係機関と連携し回遊性のある魅力的な空間につながるよう検討します。

- ・高野山新田地区については、景観作物の栽培や観光農園など、手賀沼の水辺環境や景観を活かした交流拠点の創出に取り組みます。
- ・まとまりのある斜面緑地の保全や大雨時の災害にも備えた周辺住環境の保全のため、特別緑地保全地区を維持します。
- ・保全すべき良好な樹林地や樹木については、保全制度に基づく保存緑地や保存樹木などに指定し、保全に努めます。また、市民の森としての整備や市民への開放など、活用について検討します。
- ・条例に基づく緑化協議や地区計画とともに、地域住民の主体的な緑化協定など、緑のまちなみをつくる制度を活用し緑化を誘導します。

図 公園・緑地ネットワーク整備方針図



供給処理施設

公共下水道などの汚水処理施設、ごみ処理施設、上水道などは、市民が衛生的で快適な都市生活を営むための基本となる都市基盤施設です。社会情勢の変化を踏まえ、持続が可能な施設整備や事業運営に取り組みます。

■ 汚水処理施設

- ・衛生的で快適な生活環境を確保するため、市街化区域内の下水道整備を計画的に進めるとともに、下水道事業の健全経営に努めます。
- ・老朽化施設の改築・修繕や雨水の浸入対策など、計画的かつ効率的に維持管理を進めるとともに、既存施設の耐震化や災害用マンホールトイレの整備を行います。
- ・一部地域の住宅団地等の小規模汚水処理施設（コミュニティプラント）については、公共下水道への接続替えを進めます。

■ ごみ処理施設

- ・老朽化したごみ処理施設については、環境に配慮した施設へ建替えを進めます。
- ・資源化施設については、機能や規模を含めた設置の検討を進めます。
- ・施設や設備の機能維持と長寿命化のため、適正な維持管理を行います。

■ し尿処理施設

- ・し尿処理施設については、公共下水道の普及に伴い、浄化槽汚泥の搬入量が減少傾向であるとともに、施設の老朽化が進んでるため、施設のあり方について検討します。

■ 上水道

- ・業務の効率化を図り、将来に渡って安定した水道事業運営に努め、安全で安心な水道水を持続的に供給します。
- ・老朽化した浄水場設備の更新と管路の耐震化を計画的に進めます。

その他公共施設

公共施設の中でも、特に市役所庁舎や学校施設などのように、それぞれの持つ本来の機能に加え、災害時の拠点や避難施設にもなり、都市基盤施設と同様に、市民生活を守る機能を持つ施設もあります。「我孫子市公共施設等総合管理計画」と連携し、整備を進めます。

■ 効率的で効果のある施設整備と維持管理

- ・ 他市に比較し、公共施設の保有面積が少ないなどの本市の特性を踏まえ、適正な配置や長寿命化改修、計画的な維持管理により、効率的な整備を進めます。
- ・ 再編が伴う公共施設の整備については、都市機能・居住ゾーンの地域拠点へ集約を検討し、まちのコンパクト化を図るとともに、災害時に果たす機能を考慮した配置や構造、設備の充実に努めます。

■ 誰もが安全・快適に利用できる施設整備

- ・ 施設の更新や改修時期を捉え、用途や規模を考慮したユニバーサルデザイン化を効率的に進めます。

（４）都市の魅力向上に関する方針

都内や周辺都市へのアクセス性の高い立地、各鉄道駅を中心に日常生活圏を形成するコンパクトな都市構造は、暮らしの場としての基本的な魅力を備えています。

また、歴史や文化、水辺や緑の自然に囲まれる我孫子ならではの都市環境の魅力を活用し、多様化するライフスタイルや働き方の変化にも対応した、選ばれる都市、住み続けたいと思える都市づくりに取り組みます。

地域の特性を活かした都市景観の形成

- ・地域の歴史や文化を現在に伝え、まちなみを構成する重要な建物や樹木などについては、市民や事業者との協力により保全し、景観形成に活かします。
- ・公共施設等の整備や案内サインの設置の際は、まちなみへの調和や統一性に配慮したデザインを誘導します。
- ・民間の建物や施設、屋外広告物などについては、法や条例等に基づき、色彩や配置、大きさなどを誘導し、市民や事業者との協力により景観形成を促進します。
- ・市街地を取り巻く、広大な水辺、緑や農地などの自然景観については、良好な眺望や風景を都市づくりに活かし、調和のとれた特色ある都市景観の形成を図ります。
- ・地域に存在する景観スポット巡り、景観づくりに関する情報発信など、市民団体と協働により景観形成に対する市民や事業者の意識啓発に取り組みます。

都市景観や立地特性を活かした魅力の醸成

- ・東京都心への通勤圏内でありながら、水辺や田園、沿道の緑など、四季を感じる魅力ある都市景観を形成しています。住宅地でありながらもゆとりある空間、地域の人のつながりや歴史・文化の息づきとともに、この魅力を発信し、選ばれる都市、住み続けられる都市づくりを進めます。
- ・市内への定住化を進めるため、東京都心へのアクセス性や自然が豊かな住環境、近隣市と比較して若い世代にも住宅が求めやすい「適度な郊外」という特性を活かして、住まいに関する支援などに取り組みます。

拠点の整備

- ・手賀沼の水辺や緑地、農地などを一体的に活用し、観光や市の文化芸術を支える場を中心としたにぎわいを創出する交流拠点の整備を図ります。
- ・公園坂通りは、市の玄関口である我孫子駅と手賀沼公園を結ぶシンボルロードとして、市民が誇れるとともに、訪れる人が魅力を感じる空間に整備します。

- ・ 駅周辺の地域拠点では、多様なニーズを踏まえて、商業・業務の機能以外にも、コミュニティの形成機能を持たせるなど、居心地の良い空間やにぎわいの創出を図ります。

空き家や空き地、公共空間の有効活用

- ・ 空き家や空き地の活用を促進するため、空き家バンクなどの住まいに関する情報提供や相談体制の充実に取り組みます。
- ・ 空き公共施設の有効活用を進めるため、事業者へ情報を提供するとともに、起業・創業の際の支援への取り組みます。
- ・ 公園や道路などの公共空間については、にぎわいの創出につながるよう市民や事業者の利用増進に向けた取り組みを検討します。

（５）都市防災に関する方針

「我孫子市地域防災計画」と連携し、災害時にも有効に機能する都市基盤施設の整備を進めるとともに、地震による建物倒壊や液状化被害、多発する台風や突発的な集中豪雨による都市生活への被害を最小限に抑える市街地整備を進めます。

地震・火災対策の推進

- ・市街地火災の延焼を防止するため、防火及び準防火地域など法に基づく指定地域内での建築物の適切な防火を誘導するとともに、幹線道路や公園、緑地や農地などのオープンスペースを活用した延焼遮断帯の形成を進めます。
- ・道路については、災害時における避難や緊急車両の通行、救援物資の輸送に重要な役割を果たすことから、狭あい道路の拡幅整備を促進するとともに、都市計画道路の計画的な整備を進めます。
- ・災害時における緊急輸送道路の通行性を確保するため、千葉県が指定する路線沿いの通行障害建築物について耐震化の促進に努めます。
- ・既存建築物の倒壊を防止するため、耐震診断や耐震改修の支援により耐震化を促進します。
- ・倒壊のおそれのあるブロック塀等については、除却や高さの改善等について所有者への周知に努め、災害時の緊急車両の円滑な通行と歩行者の安全を確保します。
- ・防災や避難の拠点となる公共建築物の更新や改修の際には、より耐震性の高い構造を採用するなど、耐震性の向上に努めます。
- ・上下水道については、地震時にも機能を確保するため、改修や更新とともに耐震性能の向上に努めます。また、電気、ガス、電話などのライフラインについては、設備の耐震化や定期点検による安全対策の実施を事業者に働きかけます。

浸水・土砂災害対策の推進

- ・浸水被害を軽減するため、計画的に雨水幹線やポンプ施設を整備するとともに、老朽化した施設の長寿命化を進めます。
- ・雨水流出を抑制するため、開発事業者や建築事業者に対し調整池や浸透ます等の雨水流出抑制施設の設置指導を行うとともに、住宅への雨水貯留タンクの設置を推進します。

防災力の強化

- ・災害が発生する恐れのある区域については、必要な情報提供を行い、宅地防災や水災害リスクを踏まえた開発・建築行為等の土地利用を促進します。
- ・河川の氾濫を防ぐため、利根川や手賀沼の更なる堤防整備を関係機関に働きかけます。

- ・災害時における円滑な交通の機能強化のため、国が検討を進めている新たな広域幹線道路である千葉北西連絡道路の整備を関係機関に働きかけます。
- ・災害対策本部（市庁舎）や地域防災拠点（小学校）については、避難所、給水、非常用電源設備などの機能を整備します。
- ・防災備蓄倉庫については、市域・地区・学区における配置バランスを考慮して整備します。
- ・避難路については、幅員の確保、歩道や避難誘導標識の設置など、避難の安全性と迅速性の確保に努めます。
- ・台風など予測可能な災害時には、避難行動による安全確保を基本とし、避難場所などへの立退き避難、避難に危険な段階では建物内の上方への垂直避難を誘導します。

図 避難場所・緊急輸送道路・防火地域等指定状況



第3章 地域別構想

地域別構想の役割

地域別構想は、それぞれの特性や課題が異なる地域ごとに、全体構想で位置づけた都市づくりの方針の内容を踏まえ、地域のまちづくりの方針を示すものです。

○地域区分の考え方

地域の特性の違いや抱える課題の違いは、昭和30年の合併以前の地域コミュニティの単位、かつ、地域の交通軸として鉄道沿線の単位で整理できます。なお、より小さな地域コミュニティの考え方の一つである中学校区も、現在ではそれぞれの地域の発展とともに細分化されてはいるものの、この地域コミュニティ単位を基本に形成してきたものです。このため、本市を次の2つの地域に区分し、それぞれの地域別に方針を示します。区分線は、現在の道路、区域区分線を含む便宜上のものとしています。

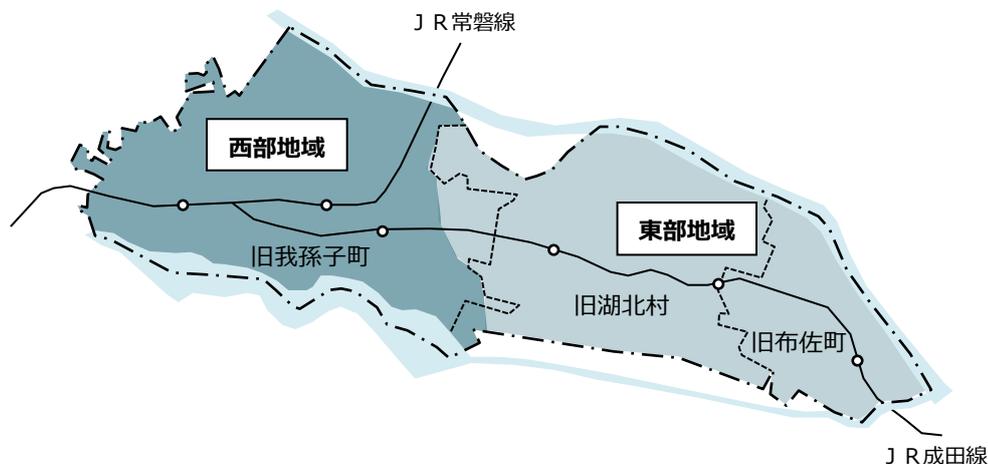
①西部地域（旧我孫子町）

- ・水戸街道沿いに我孫子宿として栄えたコミュニティ単位を基本に発展してきた市街地で、明治29年の我孫子駅開業をはじめとして常磐線の沿線に整備してきた地域

②東部地域（旧湖北村+旧布佐町）

- ・湖北地区と手賀沼干拓による水田と水運で栄えた布佐地区のまちの単位を基本に発展してきた市街地で、明治34年開業の成田線沿線に整備してきた地域

図 地域区分

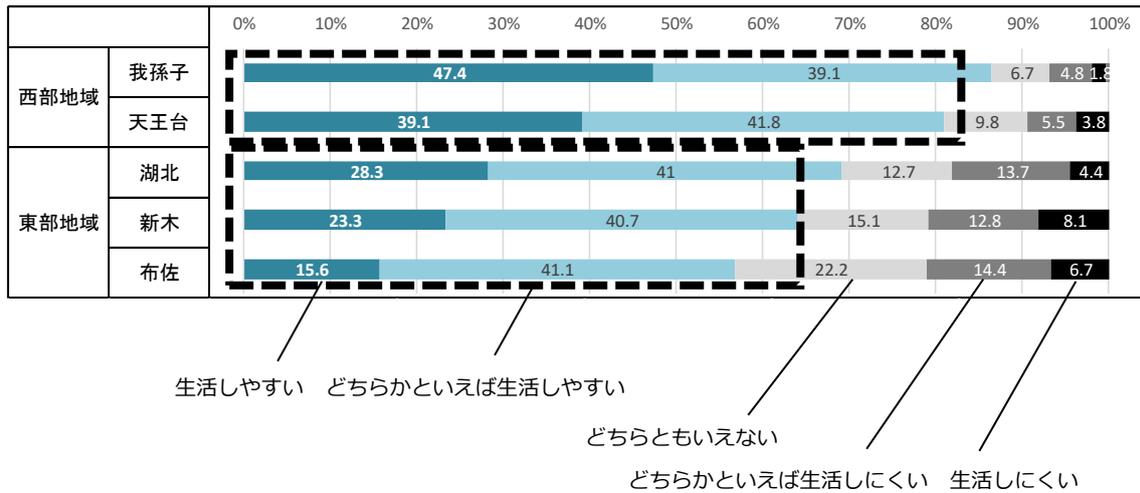


地域の意見と課題

第1章では、市民意識から市全体の現況と課題を把握するため、我孫子市総合計画に関するアンケート調査（令和元（2019）年9月実施）を活用しました。

本章では、同アンケートの設問「現在お住いの地域は生活しやすいと感じていますか」に関連する3つの設問を活用し、2つの地域ごとの課題を把握します。

○設問「現在お住いの地域は生活しやすいと感じていますか」



○設問「生活しやすい・どちらかといえば生活しやすいと考える理由（複数回答可）」

単位：%

地域	市町村	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
		我孫子	買い物に便利 54.2	交通の便が良い 53.2	自然環境が良い 47.0	治安が良い 34.2
西部地域	天王台	自然環境が良い 46.3	交通の便が良い 45.4	買い物に便利 38.9	親類が近くにいる 35.1	治安が良い 32.7
	湖北	自然環境が良い 72.5	治安が良い 37.3	親類が近くにいる 32.4	買い物に便利・友人知人が近い 28.2	
東部地域	新木	自然環境が良い 60.0	買い物に便利 43.6	治安が良い 43.6	親類が近くにいる 36.4	勤務先が近い 27.3
	布佐	自然環境が良い 60.8	買い物に便利 51.0	治安が良い 33.3	友人知人が近い・医療機関が充実 25.5	

○設問「生活しにくい・どちらかといえば生活しにくいと考える理由（複数回答可）」

		単位%				
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
西部地域	我孫子	買い物に不便 75.0	交通の便が悪い 65.0	勤務先が遠い 25.0	市民マナーが悪い 20.0	医療機関が不足 17.5
	天王台	買い物に不便 66.7	交通の便が悪い 56.4	医療機関が不足 28.2	教育文化施設不足 20.5	市民マナーが悪い 17.9
東部地域	湖北	交通の便が悪い 83.8	買い物に不便 70.3	医療機関が不足 32.4	市民マナーが悪い 13.5	勤務先が遠い 10.8
	新木	交通の便が悪い 83.3	買い物に不便 72.2	医療機関が不足 27.8	勤務先が遠い・教育文化施設不足 22.2	
	布佐	交通の便が悪い 89.5	買い物に不便 57.9	医療機関が不足 36.8	教育文化施設不足・市民マナーが悪い 21.1	

生活のしやすさについては、西部地域と東部地域のどちらにおいても、おおよそ6割を超える市民が「生活しやすい」または「どちらかといえば生活しやすい」と回答しており、地域に差はほとんどありませんが、その理由の違いが見られます。

生活のしやすさの理由として、西部地域は「交通の便が良い」が挙げられる一方で、東部地域は「自然環境が良い」が挙げられています。このことから、地域の魅力を向上させるためには、それぞれの地域での暮らしの魅力に着目し、それぞれの地域の魅力を補完することが課題となります。

また、生活のしにくさの理由としては、西部地域と東部地域のどちらにおいても、大きな違いがなく、「交通の便が悪い」「買い物に不便」が挙げられています。これは、駅から離れて居住する一定程度の市民が、地域に関係なく利便性について感じていることとうかがえます。

商業・業務施設などの日常生活を支える利便施設とともに、そこまでのアクセス性を含めた交通の利便性の確保が市内に共通する課題となります。

市民意識については、第1章で示された結果に加え、西部地域と東部地域に意見の傾向の違いが見られます。地域別方針においては、これらの地域の意見を活用し、今後の都市づくりの取り組みに位置づけます。

1. 西部地域

（1）地域の特性

①面積

地域面積：2,207ha

市街化区域面積：957ha

②人口（H27 国勢調査）

人口：92,522人

人口密度：41.9人/ha

図 人口構成

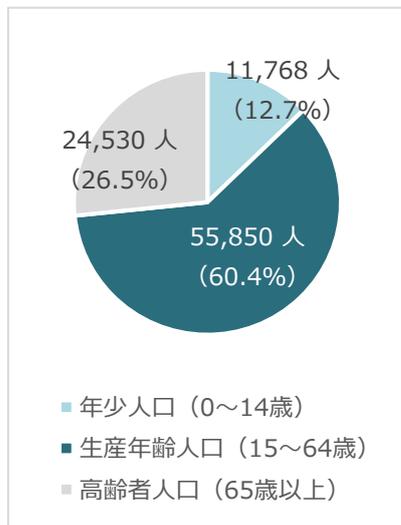
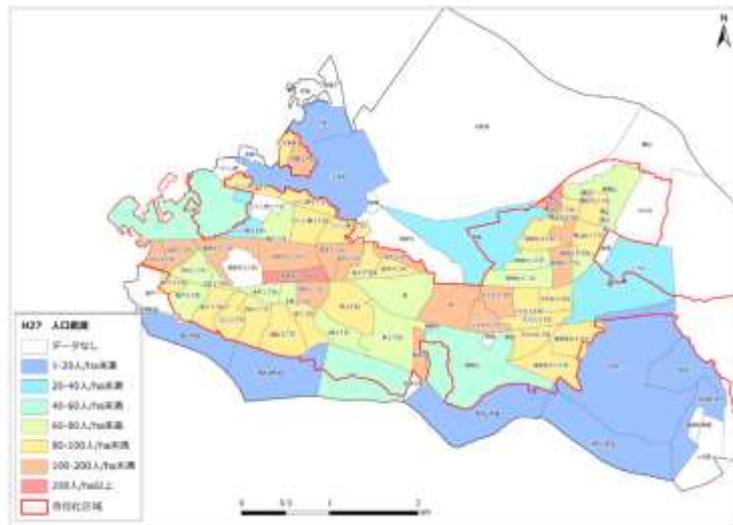
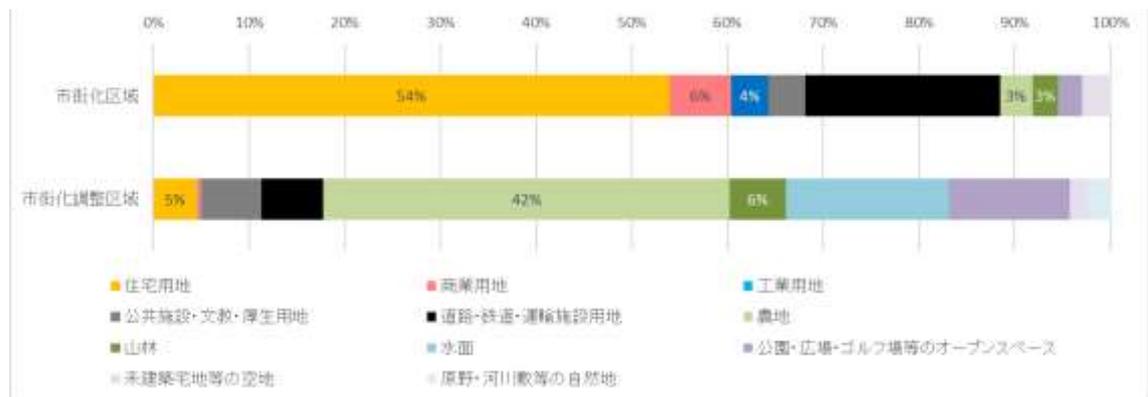


図 人口密度



③土地利用



④道路・交通

主な幹線道路：国道 6 号、国道 356 号、県道船橋我孫子線、県道我孫子関宿線、
手賀沼ふれあいライン
鉄道と駅：J R 常磐線（我孫子駅、天王台駅）、J R 成田線（東我孫子駅）
バス：阪東バス、あびバス、アイバス

⑤主な地域資源

大規模公園：手賀沼公園、高野山桃山公園、五本松公園、天王台西公園、
柴崎台中央公園
緑地・遊歩道：岡発戸・都部の谷津、岡発戸市民の森、根戸船戸緑地、
手賀沼遊歩道
歴史施設：旧武者小路実篤邸跡、嘉納治五郎別荘跡地、杉村楚人冠記念館、
三樹荘、志賀直哉邸跡、旧村川別荘跡、
公共施設等：アビスタ、白樺文学館、山階鳥類研究所、鳥の博物館、
手賀沼親水広場水の館

（2）地域の将来像

「歴史・文化をつなぎ、多世代が集う水辺ににぎわいのあるまち」

西部地域は、大正時代から手賀沼の水辺環境に魅せられた文人や文化人などが別荘を構え、文化創造の拠点となった歴史があります。昭和時代には、高い交通利便性ととも、住環境としての魅力を求め多くの人々が移り住んできました。

時代を超えても変わらない手賀沼の魅力と先人が築いた歴史・文化遺産を世代につないで活用し、市内外からの交流人口の拡大と地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用により、にぎわいのあるまちを目指します。

（3）実現に向けた取り組み方針

①土地利用に関する方針

- ・我孫子駅、天王台駅周辺については、商業・業務施設、医療・福祉施設などの日常生活のための利便施設の立地を誘導します。
- ・商業・業務地に隣接する中高層住宅地については、利便施設へのアクセス性の高さを活かし、中高層・中密度の住環境の維持・形成を図ります。
- ・低層住宅地については、高野山東地区や高野山宮脇地区などの地区計画、我孫子3丁目の建築協定による良好な住宅地を形成します。
- ・国道6号沿いの柴崎の一部の市街化調整区域については、雇用の場の創出や既存住宅地における住工混在の解消のため、地区計画制度を活用した産業振興のための土地利用を誘導します。
- ・工業専用地域の維持とともに、これに隣接した下ケ戸の一部の市街化調整区域については、雇用の場の創出や自動車利用による購買需要など市民生活におけるニーズの変化への対応を含め、産業振興のための土地利用を誘導します。
- ・産業振興の新たな土地利用により、天王台駅周辺をはじめとした低未利用地の解消につなげ、地域全体の活性化を誘導します。

②道路・交通に関する方針

- ・国道356号については、市域を東西に結ぶ主要な交通軸として、歩行者も含めた安全で利用しやすい道路整備を関係機関に働きかけます。
- ・公園坂通りについては、都市計画道路手賀沼公園・久寺家線の供用開始を通じて、交通量を低減させるとともに、路面のフラット化などにより歩行者にやさしい道路として整備します。
- ・駅や路線バスのバス停からも一定の距離がある地域については、コミュニティバス「あびバス」の運行により、交通利便性を補完します。

③市街地環境整備に関する方針

- ・手賀沼公園については、交流拠点の中心となる公園として、園内にオープンカフェの誘致など、にぎわいの創出を図ります。
- ・手賀沼公園から隣接市の北柏ふるさと公園までの手賀沼沿いについては、遊歩道や自転車道の整備に向けた検討を関係機関と連携して行います。
- ・五本松公園については、園内の自然環境の維持に努め、隣接するキャンプ場や五本松運動場との連携により、レクリエーション需要に対応した憩いの場を提供します。

- ・岡発戸市民の森については、市独自の制度を活用することで、手賀沼と一体となった景観を形成する拠点的な緑地として保全し、憩いの場として活用します。
- ・岡発戸・都部の谷津については、住宅地に隣接しながらも、手賀沼に連なる市内最大の里山の自然を今に伝えており、都市に残る希少で身近な地域資源として保全・再生します。

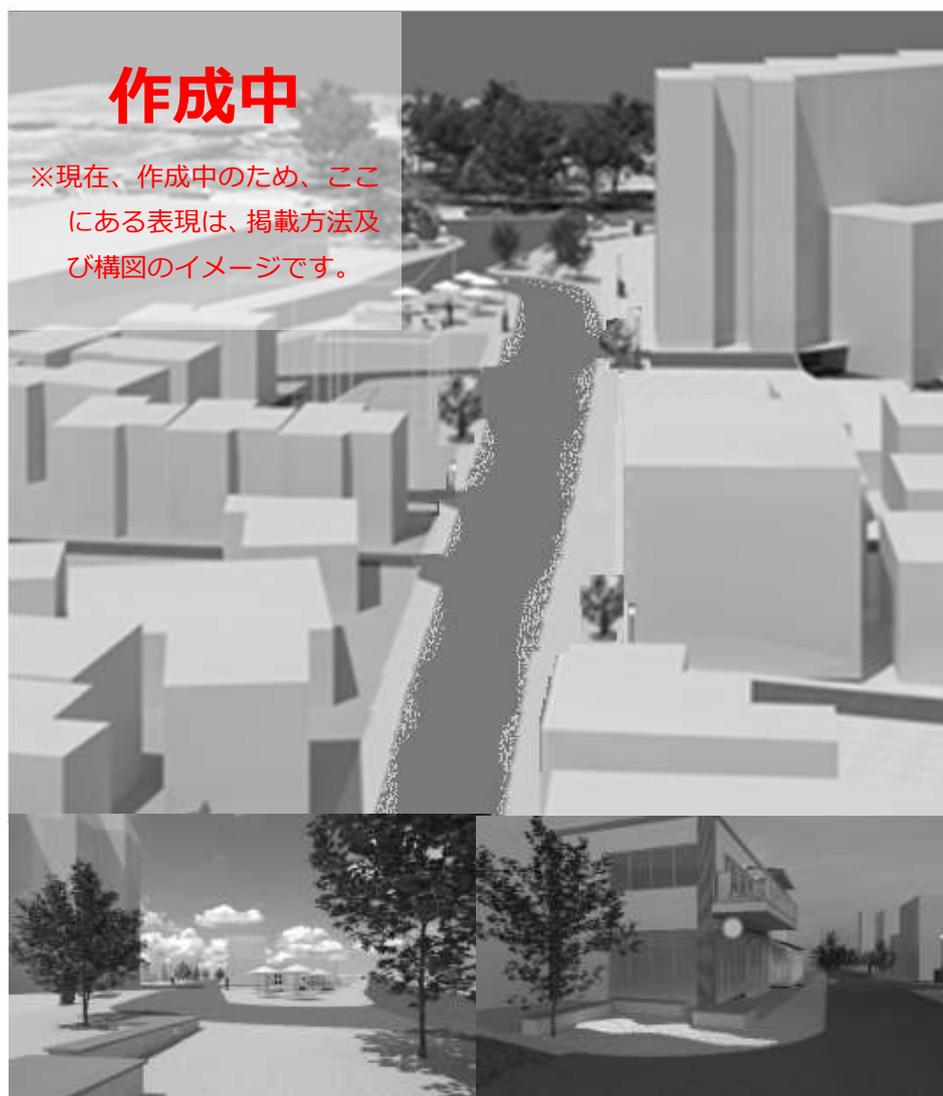
④ 都市の魅力向上に関する方針

- ・公園坂通りについては、我孫子駅と手賀沼公園を結ぶシンボルロードとして、魅力ある道路空間や歩行者にやさしい「歩きたくなるみち」をコンセプトに整備します。限られた道路幅員を有効に活用する方法とあわせ、通りや周辺の特性をデザインに取り入れた、緑、ベンチ、街灯などの設置を検討します。
- ・公園坂通りの整備に伴い、手賀沼公園への接続口となる新たなオープンスペースについては、人を誘い、人が集える空間へ整備します。
- ・我孫子新田地区の地区計画区域については、観光資源である手賀沼の有効な利用上必要な施設の立地を誘導します。
- ・高野山新田地区については、手賀沼の水辺や緑地、農地などを一体的に活用し、にぎわいの創出や交流人口の拡大に向けた検討を行います。
- ・根戸船戸緑地や白山のまちなみ、湧き水のある八ケのみちや古の文人たちの数多くの史跡を取り巻く優れた住環境を保全し、魅力を醸成していきます。
- ・手賀沼の眺望が美しい高野山、こもれびや竹林、市民の森などの緑に隣接する東我孫子など、良好な景観とともにある住環境を保全し、魅力を醸成していきます。
- ・我孫子駅、天王台駅周辺については、多様なニーズを踏まえて、居心地の良い空間やにぎわいの創出を図ります。

⑤ 都市防災に関する方針

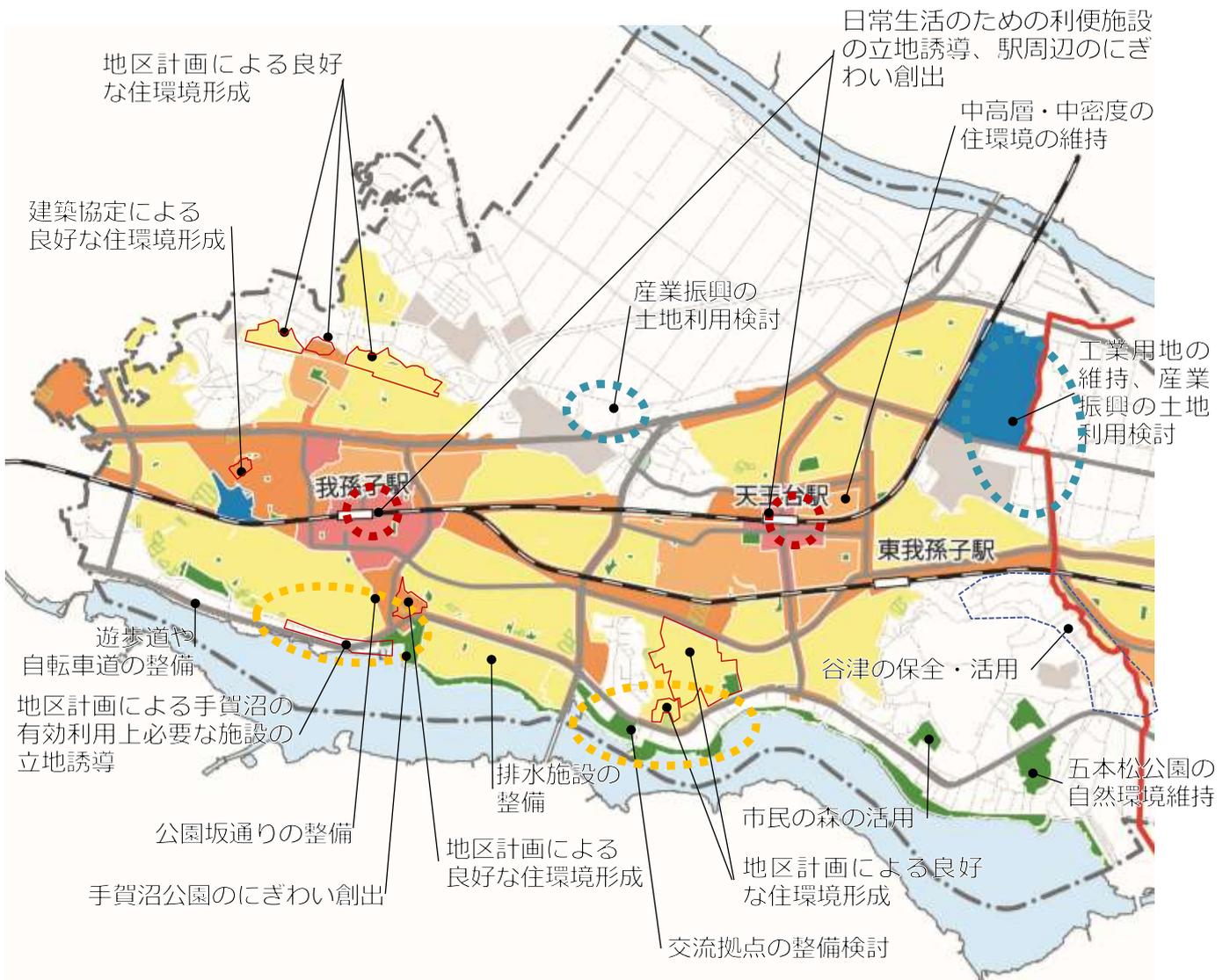
- ・柴崎などの内水被害常襲地区について雨水排水施設を整備するとともに、利根川や手賀沼の更なる堤防整備を関係機関に働きかけ、浸水被害の軽減に努めます。
- ・災害発生時における北新田（田中調節池）内の農免道路周辺の円滑な交通の確保のため、国が検討を進めている千葉北西連絡道路の整備を関係機関に働きかけます。

図 公園坂通り整備イメージパース



※このイメージパースは、「歩きたくなるみち」の歩行者にやさしい道路空間のイメージを共有するためのものであり、整備内容が決定されたものではありません。

西部地域の方針図



- | | | | |
|---|----------|---|------|
|  | 商業・業務地 |  | 交流拠点 |
|  | 低層住宅地 |  | 産業拠点 |
|  | 中高層住宅地 |  | 地域拠点 |
|  | 複合・沿道住宅地 | | |
|  | 工業地 | | |
|  | 公園・緑地 | | |
|  | 教育・研究地等 | | |

2. 東部地域

(1) 地域の特徴

①面積

地域面積：2,112ha

市街化区域面積：658ha

②人口（H27 国勢調査）

人口：44,335 人

人口密度：21.0 人/ha

図 人口構成

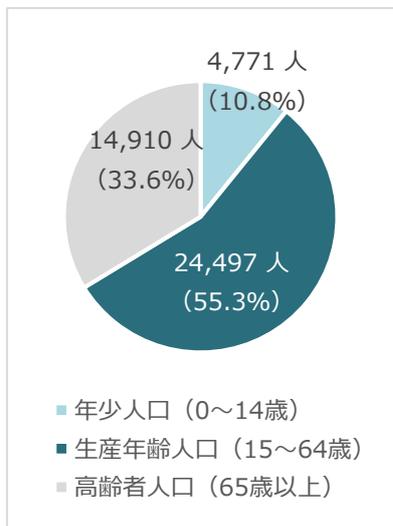
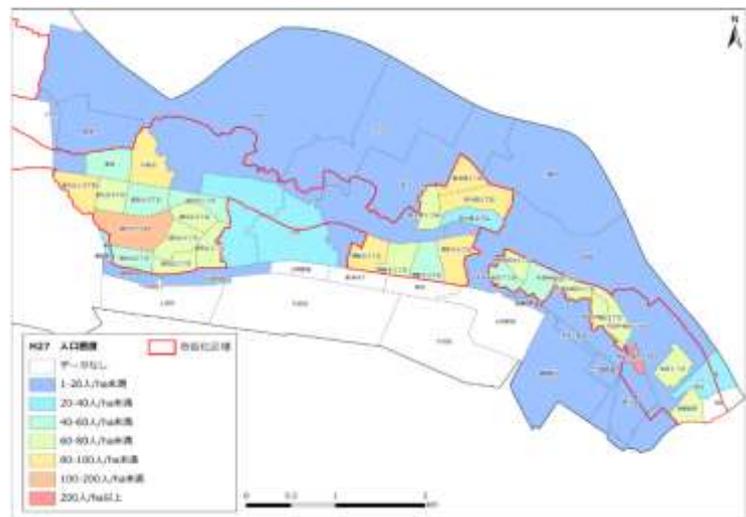
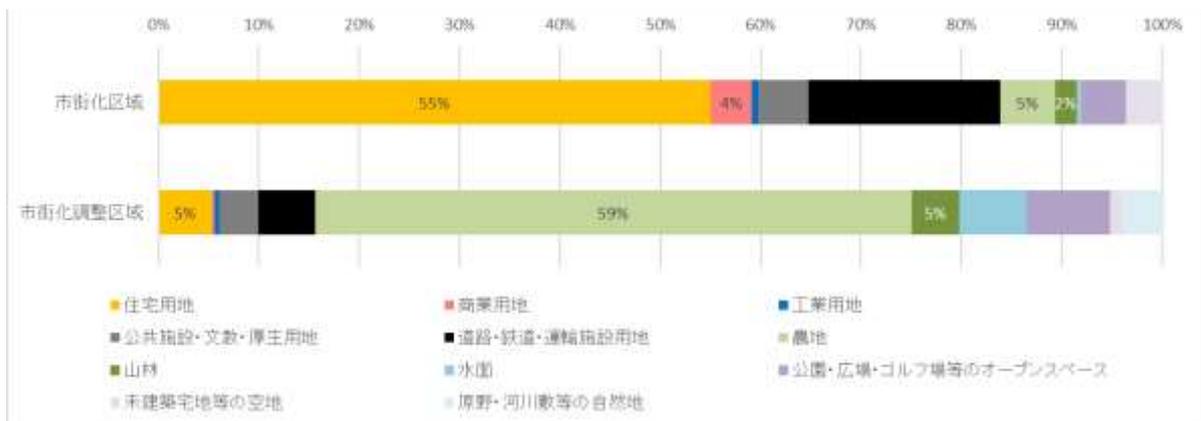


図 人口密度



③土地利用



④道路・交通

主な幹線道路：国道 356 号、県道我孫子利根線、県道千葉龍ヶ崎線、
手賀沼ふれあいライン

鉄道と駅：J R 成田線（湖北駅、新木駅、布佐駅）

バス：阪東バス、大利根交通、あびバス、ふれあいバス

⑤主な地域資源

大規模公園：古利根公園、湖北台中央公園、气象台記念公園、中峠亀田谷公園、
湖北台 4 号公園、南新木沖田公園、布佐南公園、宮ノ森公園

緑地・遊歩道：利根川ゆうゆう公園、中里市民の森、布佐市民の森

歴史施設：日秀西遺跡、将門神社、葺不合神社、旧井上家住宅

公共施設等：ふさの風（岡田武松邸跡）

（2）地域の将来像

「豊かな自然やゆとりが共存し、多様な暮らしができるまち」

東部地域は、利根川や古利根沼の水辺とその周辺の広大な田園を背景に、樹林地や農地の緑が住環境と共存し、まちに適度なゆとりをもたらしています。

働き方や家族との関わり方、趣味や充実した時間の過ごし方など、人々の多様化する生活の場所として、暮らしやすさの再認識と地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用の波及効果により、幅広い世代に選ばれるまちを目指します。

（３）実現に向けた取り組み方針

①土地利用に関する方針

- ・湖北駅、新木駅、布佐駅周辺については、商業・業務施設、医療・福祉施設などの日常生活のための利便施設の立地を誘導します。
- ・国道 356 号沿いの複合住宅地については、古くからの街道沿いのまちなみを保全し、沿道サービス施設や一定規模の商業施設とともに、屋敷林や生産緑地などの緑豊かな住環境の維持を図ります。
- ・湖北台団地については、民間事業者による老朽化対策の検討の際には、市と連携した調整を行い、地域のまちづくりに寄与する計画を促進します。
- ・低層住宅地については、新木駅南側地区や布佐駅南側地区などの地区計画、布佐平和台地区の建築協定や緑地協定によるゆとりある住宅地を形成します。
- ・産業振興の新たな土地利用により、駅周辺をはじめとした低未利用地の解消につなげ、地域全体の活性化を誘導します。

②道路・交通に関する方針

- ・国道 356 号については、市域を東西に結ぶ主要な交通軸として、歩行者も含めた安全で利用しやすい道路整備を関係機関に働きかけます。
- ・国道 356 号バイパスについては、広域幹線道路を担う重要なネットワークを構成するため、完成形四車線の整備を引き続き関係機関に働きかけます。
- ・青山・日秀線については、国道 356 号バイパスとのネットワークのため、下ケ戸・中里線との接続区間を優先的に整備します。
- ・布佐の一部の地区については、隣接市のコミュニティバス「ふれあいバス」の共同運行により、隣接市と連携して交通利便性を補完します。
- ・栄橋の混雑緩和をはじめとした茨城県へのアクセス性の改善について、栄橋の交差点改良や千葉北西連絡道路に含めた検討を関係機関へ働きかけます。
- ・新木・布佐地区については、成田線を補完する新たな公共交通を検討します。
- ・路線バス、タクシー、コミュニティバス「あびバス」、高齢者などの外出応援のための「送迎バス」、地域活動による移動支援など、移動手段の確保を検討します。
- ・市民生活に必要な不可欠となっている駅バリアフリー施設については、適宜、長寿命化計画を見直し、適性な維持管理を行い機能性を維持していきます。

③ 市街地環境整備に関する方針

- ・古利根沼周辺については、水面や水辺の散策路、一帯の樹林地には自然観察の森を連続させ、人と共存する自然を活かした空間を創出・保全します。
- ・利根川ゆうゆう公園については、河川として重要な機能を有するとともに、市民のスポーツやレクリエーション、イベントの場として有効に活用します。
- ・宮ノ森公園については、余間戸公園の緑と一体となった保全を図ります。
- ・中里及び布佐市民の森については、市独自の制度を活用することで、都市公園や連続する斜面林とともに市内の緑を補完し、市民の憩いの場として活用を図ります。
- ・利根川沿いの佐原我孫子自転車道線と我孫子流山自転車道線の整備と接続を関係機関に働きかけ、公園や遊歩道などとの緑のネットワークの創出を図ります。
- ・国道 356 号沿いをはじめとした旧市街地については、公共下水道の整備や狭あい道路の解消など、都市基盤の改善に努めます。

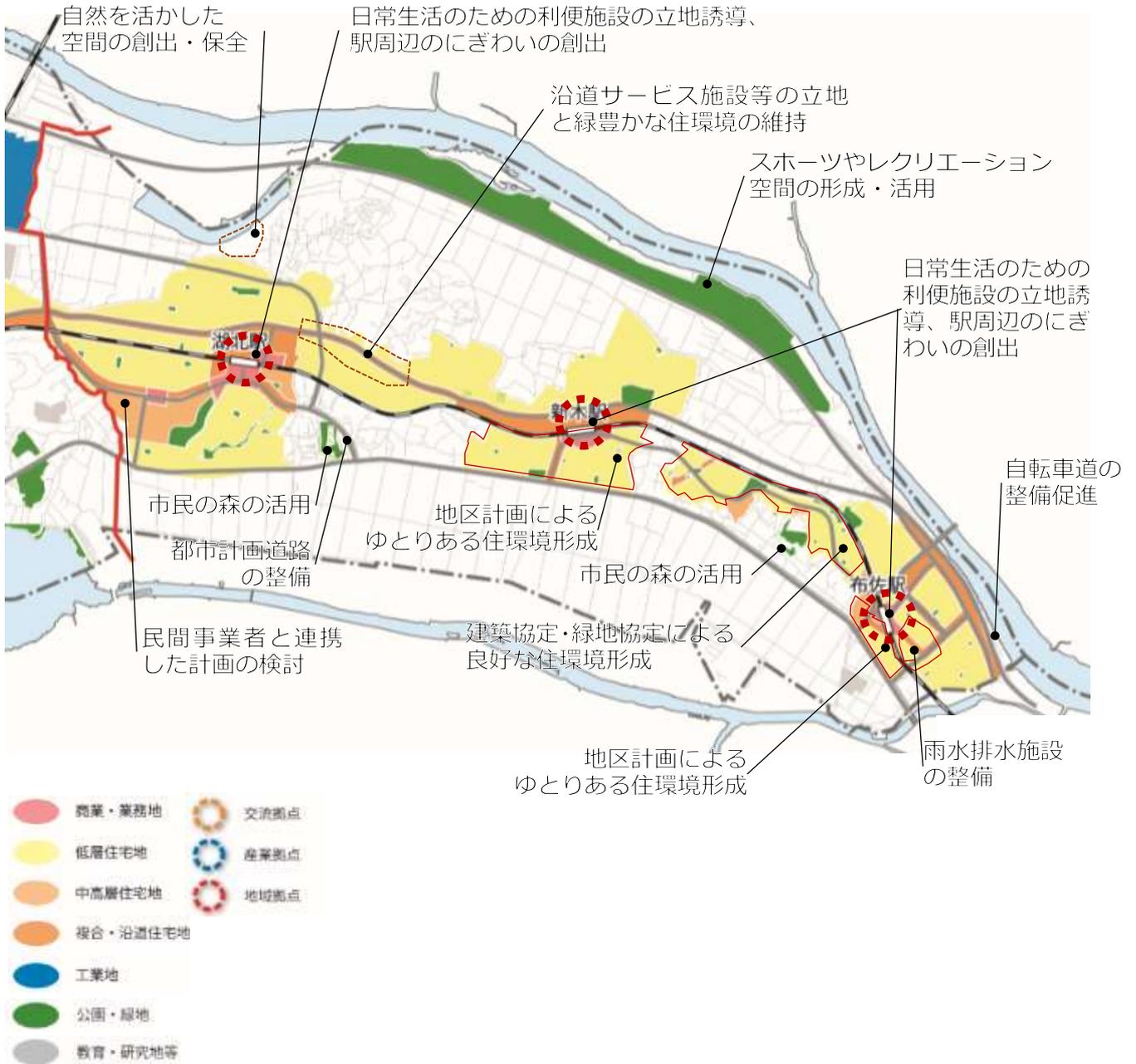
④ 都市の魅力向上に関する方針

- ・古利根公園や自然観察の森への入口となる緑豊かな住環境、また、湖北台の並木のまちなみや岡発戸・都部の谷津、日秀の将門伝説の地など、地形とともに変化に富んだ自然景観を取り巻く優れた住環境を保全し、魅力を醸成していきます。
- ・古戸の田園風景や葺不合の古社など、旧湖北村時代から継承される景観が残る住環境を保全し、魅力を醸成していきます。
- ・手賀沼干拓地の広大な風景と利根川の眺望に挟まれるように栄えた旧布佐町時代の面影を残す住環境を保全し、魅力を醸成していきます。
- ・新木駅南側地区や布佐駅南側地区の地区計画区域については、沿道の塀の高さの抑制や生垣の促進などにより、空間のゆとりと緑の創出を基本とした住環境の維持・創出を図ります。
- ・布佐平和台地区の建築協定や緑地協定地区については、敷地の細分化の抑制や生垣の促進などとともに、街路樹による緑の連続を形成する住環境の維持・創出を誘導します。

⑤ 都市防災に関する方針

- ・布佐などの内水被害を解消するため、雨水排水施設を整備するとともに、利根川の更なる堤防整備を関係機関に働きかけ、浸水被害の軽減に努めます。

東部地域の方針図



計画の実現に向けて

ここでは、本計画に基づく都市づくりを推進するための方策について示します。

●パートナーシップによる都市づくりの推進

都市づくりの目標を実現していくためには、市だけでなく、市民や事業者の参画やお互いの連携が必要です。特に、「地域資源や立地特性を活かした都市づくり」や「活力とにぎわいの創出」を実現するためには、その担い手として、市民や事業者の一人ひとりの主体的な行動や情報発信の積み重ね、それに対する市の支援が重要です。

少子高齢化や人口減少などに伴う市民や事業者ニーズ、生活様式の多様化など、複雑化する課題に対応するため、市民・事業者・市の3者がそれぞれの役割を果たすとともに、相互に連携しあいながら、パートナーシップによる都市づくりを進めていきます。



パートナーシップによる円滑な都市づくりへの取り組みとして、情報技術の活用や市民活動支援、都市づくりに必要な情報や参加機会の提供、NPOやボランティアとのかかわりの明確化、連携のシステムづくりなど、都市づくりのための認識の共有化や支援のための仕組みと体制を充実します。また、機能的で弾力的な行政組織づくりと運営を進めます。

● 市民による自発的な都市づくりの推進

○ 都市づくりのきっかけづくり

快適で住みよい都市をつくるためには、市民一人ひとりが、身近なまちのルールを守るだけでなく、まちなみや環境に配慮した住まいづくりなど、自らできることに主体的に取り組んでいくことが大切です。

そのため、都市づくりは市や専門家だけが行うものではなく、市民や事業者に、日々の生活や活動の中で工夫しながらできうることを理解してもらうことも重要です。

市はさまざまな機会を利用して、市民や事業者の都市づくりに対する意識の呼び起こしに努め、市民や事業者による自発的な都市づくりを進めていきます。

○ 市民による身近なまちのルールづくり

生け垣や季節の草花で彩られたまちなみ、放置自転車や違法駐車のない歩きやすい道、ごみの落ちていないきれいなまちなどは、決して法的な規制に頼るだけでは実現しません。

市民自らが、住んでいるまちを愛し、身近なまちの問題を地域のすべての人で考え、共通認識を持ちながら、そこで暮らす共通のルールや仕組みを育てていくことが大切です。

市は、このような市民自らの取り組みやルールづくりに対して、適切な助言や手法の紹介等により積極的に支援します。

● 都市づくりの総合的な施策の推進

○ 都市計画制度の活用と事業の推進

道路や公園などの都市基盤施設の整備や新たな土地利用の検討の際には、市民との合意形成を図りつつ、計画の熟度などを見極めながら、必要な都市計画の決定や見直しを行います。

また、用途地域や地区計画制度などの活用によって、市民や事業者による良好な都市づくりや建築行為、開発行為を誘導します。

これらの都市計画制度を活用し、都市づくりへの市民の参加を促進するため、都市計画に関する知識の普及や情報の提供に努めます。

○ 財源確保と効率的な整備・運用

近年の厳しい財政状況を踏まえ、限りある財源を有効に活用するため、具体的な施策・事業の実施にあたっては、行政評価システム等により施策・事業の必要性、費用対効果や実現可能性を検証し、効果的な重点施策・事業の展開を図ります。

事業実施にあたっては、国や千葉県の交付金・補助金制度等の積極的活用、民間活力の導入等を図るとともに、整備から維持管理にいたるまでの費用を考慮し抑制に努めます。

○市独自のルールづくりと広域的な取り組み

斜面林などの緑の保全や魅力ある我孫子の景観づくりなど、市全体の大きな課題については、現行の法制度だけで実現することは困難であるため、独自のルールや仕組みづくりを市民とともに検討します。

手賀沼の水辺活用や水害対策、広域幹線道路の整備に伴う都市づくりなど、本市だけの力で実現することのできない広域的な課題については、国や千葉県、近隣自治体、関係公共・公益機関などと定期的な情報交換の場を設けるなど、密接な連携を図りながら対応します。

○地域別まちづくりの推進

都市計画マスタープランにおける都市づくりの方針は、地域レベルにおいて総合化しながら、きめ細かく対応していく必要があります。

そのため、特に重点的な整備が必要とされる地域については、地域住民との合意形成を図りながら、地区計画などを活用した地域の特性に応じたまちづくりを進めます。

●都市計画マスタープランの見直し

都市づくりは長期的な視点で取り組んでいく必要があります。この間の社会経済情勢の変化のみならず、国や千葉県の計画の進行など、広域的なプロジェクトの展開によっては、都市計画マスタープランの見直しも必要となる場合があります。また、本市の基本計画や実施計画、諸計画などとの整合性を確保の観点からも、必要に応じた見直しを行います。