

### 3 まちづくりの整備方針

まちづくりの整備方針は、「都市づくりの目標」や「将来都市構造」を実現するための都市全体に関する整備の方針であるとともに、都市計画における基本的な指針として、今後、水や緑、交通、防災、再開発、景観などの部門別計画に反映されるものです。

まちづくりの整備方針は、将来都市構造を構成する「土地利用」「交通環境」「都市環境」そして「都市防災」に、誰もが健やかで元気に暮らすための「健康」の視点を加えて、以下の4つの項目で整理します。

1. 調和のとれた土地利用

2. 資源の活用と景観づくり

3. 安心して暮らせる環境づくり

4. 快適な交通環境づくり

## 1 . 調和のとれた土地利用

### 基本的な考え方

本市は、東京都に隣接しながらも、北部は、下総台地の典型的な台地や谷津と貴重な農地や緑が多く残るなど、周辺環境と相まって低層の住宅地が形成されています。中央部は、概ね平坦であり、古くから千葉街道沿いに商業地や住宅地が形成され、また、都市化に伴い鉄道駅を中心に市街地が広がりました。南部は行徳街道沿いに旧市街地が形成され、その後、都心と結ぶ鉄道の開通に合わせて土地区画整理事業や埋立て事業が積極的に進められて新たなまちが形成されています。臨海部では三番瀬の自然環境が残されている中で京葉工業地帯の一端を担う工業地が形成されています。

このことから、都市の成り立ちや首都圏における市民生活や活動の広がりを視野に置き、自然、歴史と文化、都市の経済性や就業環境等に配慮し、自然と共生した住宅都市を基本に、適正な機能の配置と地域の特徴を適切に活かした魅力や活力のある土地利用を図ります。

また、今までのまちづくりの課題に対応するとともに、農地や水辺等の自然環境の保全に努め、無秩序な市街化を抑制し、防災性に優れた魅力ある市街地の形成を目指します。

### まちづくりを支える拠点や軸の形成

#### 1] 都市の生活や活動を支える都市拠点

- ・都市における様々な活動の根幹となる場所として、商業・業務、文化・行政機能の充実を図ります。
- ・都市基盤施設の整備や土地の高度利用によりオープンスペースを確保し、防災性の向上と魅力ある都市空間の形成を図ります。
- ・本八幡駅やメディアパーク市川周辺の一帯は、広域的な交通結節点の優位性を活かし、活力ある市街地の形成を図ります。
- ・市川駅周辺は、緑豊かな市の玄関口として魅力的な市街地の形成を図ります。
- ・行徳駅周辺は、南部の中心的な機能を担う市街地の形成を図ります。

#### 2] 地域の生活を支える地域拠点

- ・地域生活の中心的な役割を担うために、商業・業務機能の維持とともに、日常生活の利便性や交流の場としての機能の充実を図ります。

### 3] 産業を支える活力ある工業・流通拠点

#### 工業・流通拠点

- ・臨海部は、既存の工業・流通業務機能を維持するとともに、港湾機能や道路機能の利便性を活かして、新産業の誘致など活力ある工業地の形成を図ります。
- ・湾岸道路周辺は、広域的道路の交通結節点の優位性を活かして、主として流通業務地の形成を図ります。
- ・京葉道路周辺は、既存工場等の操業環境を確保するとともに、外かん道路に接続する道路機能を活かして、活力ある工業・流通業務地の形成を図ります。

#### その他の工業地

- ・市川南、大洲、広尾、島尻地区においては、周辺の住環境に配慮しつつ、操業の維持に努めます。なお土地利用の転換がある場合は、周辺の生活環境に配慮した土地利用を誘導します。

### 4] 拠点や地域を結ぶ都市空間軸

#### 都市軸

- ・外かん道路沿道は、緑地帯や自転車歩行者道等の環境保全空間を活かして地域ごとの特性に応じた都市空間の形成を図ります。
- ・国道14号沿道は、周辺の住環境に配慮しながら、魅力ある沿道型商業地の形成を図ります。
- ・(都)3・4・18号(浦安鎌ヶ谷線)<sup>1</sup>沿道は、鉄道等の延伸計画に伴う開発動向等を踏まえて、自然や農業環境、住環境等の地域特性に配慮した都市空間の形成を図ります。



国道14号(市川駅前)

#### 連携軸

- ・地域をつなぐ都市計画道路の沿道は、周辺の市街地環境に配慮しながら、生活や事業環境の向上、地域間の交流等、コミュニティ機能を担う都市空間の形成を図ります。
- ・湾岸道路沿道は、臨海部の景観形成、及び臨海部と内陸部の緩衝機能を担う都市空間の形成を図ります。

<sup>1</sup> 都市計画道路の表示について

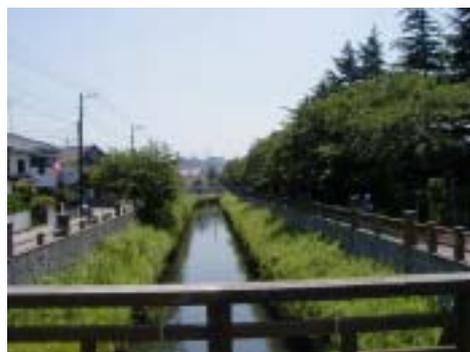
(都)・・号は都市計画道路の番号、(線)は都市計画道路の路線名を表します。

### 水と緑の空間軸

- ・江戸川や真間川等の河川は、広がりつつながりを活かして、都市の潤いと景観形成機能を担う都市空間の形成を図ります。



江戸川（江戸川放水路）



真間川

## いつまでも住み続けられる住環境の形成

### 1] 地域の特性を活かした住宅地

#### 低層住宅地

- ・北東部及び北西部の住宅地等は、良好な自然的環境や歴史的な資源の保全に努め、今後も良好な環境と調和する低層を主とした住宅地の形成を図ります。

#### 低中層住宅地

- ・南部の旧市街地等は、細街路の改善などとともに、寺町の歴史的な環境を活かした低中層を主とした住宅地の形成を図ります。

#### 中高層住宅地

- ・中部の住宅地は、商業・業務機能と連携した利便性の高い中高層を主とした都市型住宅地の形成を図ります。
- ・南部の新市街地は、世代交代や住まい方の変化に対応した中高層を主とした都市型住宅地の形成を図ります。

#### 沿道利用地

- ・住宅地内の主要な道路の沿道は、防災機能に配慮しながら、居住機能や生活を支える商業・サービス機能の土地利用を図ります。

## 2] 快適で健康に暮らせる住環境

### 住民主体の住環境づくり

- ・防災性に優れた良好な住環境を形成するために、宅地開発に関する条例や地区計画、建築協定等を活用して、建物密集や用途混在の解消、敷地細分化等の抑制に努めます。

### 日常生活を支える基盤整備

- ・誰もが快適に生活できる住環境を形成するために、環境や景観に配慮した道路や公園等の基盤整備を推進するとともに、適切な維持管理を図ります。
- ・公共用水域の水質保全と生活環境の向上を図るために、土地利用や基盤整備の状況にあわせて、効率的な下水道整備を進めます。

### 質の高い住環境の形成

- ・借り上住宅の供給や持ち家取得の支援、保育施設などの生活支援施設の整備など、住宅マスタープランに基づいて、市民のライフスタイルやライフステージに対応する住環境の形成を図ります。

## まちの課題や変化に対応した、新たな魅力の創出

## 1] 密集市街地の改善や住工混在の課題対応

### 密集市街地の改善

- ・建物の耐震・不燃化を図るとともに、道路・公園等の基盤施設の整備を進めます。
- ・特に、総武線以南では、面整備や土地の高度利用等により、防災性の高い市街地の形成を図ります。

### 住工混在地区の課題対応

- ・土地利用の転換が見込まれる工業地では、地権者等を主体に、将来の土地利用計画を検討する仕組みづくりやそのルールづくりを誘導します。
- ・また、共同住宅等の建設に併せて、歩行者動線の分離や緩衝緑地の設置など、既存工場の操業環境に配慮した開発計画等、適切な誘導を図ります。
- ・既に他の用途に土地利用転換された工業地では、住民の合意を得ながら、土地利用状況に応じた用途地域への変更を図ります。

## 2] まちづくりの変化への対応

- ・規模の大きい共同住宅等の建替えや、周辺環境に影響を及ぼす大型事業所等の土地利用の転換においては、周辺地域への配慮等、総合的な観点から開発計画を誘導します。
- ・社会情勢や産業構造の変化等により、土地利用転換が生じる場合は、周辺環境に配慮しながら、その時流を踏まえた土地利用について、柔軟な対応を図ります。



パークシティ市川の公開空地

## 3] 大規模プロジェクトとの連携

### 行徳臨海部のまちづくり

- ・海と臨海部、内陸部を一体としたまちづくりを進め、自然・漁業・市民生活・企業活動が共存する土地利用を図ります。
- ・市川塩浜駅周辺地区は、自然環境と都市機能が調和した多様な機能を持つ複合的な市街地の形成を進めます。
- ・本行徳・石垣場・東浜地区は、県と市及び市民の協働により、江戸川第一終末処理場の整備と連携し安全で快適な生活環境を向上させる土地利用を図ります。

### スーパー堤防事業

- ・江戸川沿いは、事業と一体の市街地整備に併せて、河川環境を活かしたレクリエーション機能の形成を図ります。
- ・旧江戸川の護岸整備を促進するとともに、河川沿いは、防災性に優れた市街地整備を進めます。

### 外かん道路整備事業

- ・周辺の住環境に配慮した公園・広場等のオープンスペースの確保、道路・下水道の整備により、安全で快適な市街地の形成を図ります。

#### 4] 市街化調整区域の土地利用

- ・梨畑等の優良農地や樹林地が広がる区域は、都市における貴重な緑の空間を維持するために、市街化調整区域として保全します。
- ・江戸川河川敷や行徳近郊緑地は、自然環境や景観形成の重要な要素として保全します。
- ・高谷・原木・二俣地区は、防災性の向上や緑地の確保など、良好な環境を備えた計画的な土地利用を進めます。
- ・その他の市街化調整区域は、市民農園や体験学習の場として活用するなど、当面市街化の抑制に努めます。なお、道路や鉄道等の将来計画の動向に応じて、治水機能の確保や農業施策との調整などの必要な条件を満たした場合は、周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図ります。



梨園



市民農園

『調和のとれた土地利用』に関する方針図



主な土地利用の方針

- 市川の商業・業務等を支える‘都市拠点’の形成 (防災性の向上と魅力ある都市空間の形成)
- 地域の生活を支える‘地域拠点’の形成
- 臨海部における活力ある工業地の形成 (従来の機能の維持・新産業の誘致等)
- 工業・流通業務地の形成
- 採集環境の維持に努める工業地 (土地利用の転換等がある場合は周辺環境に配慮した土地利用を誘導する。)
- 地域の特性や周辺環境に配慮した沿道空間の形成
- 低層を主とした住宅地の形成(主に国道14号以北)
- 低中層を主とした住宅地の形成
- 中高層を主とした都市型住宅地の形成(主に国道14号以南)
- 多様な機能を持つ市街地の形成
- 良好な環境を保全する市街化調整区域
- 周辺市街地との調和に配慮した土地利用を検討する市街化調整区域
- 課題に対応した土地利用を誘導する市街化調整区域