

塩浜地区まちづくり基本計画

平成 17 年 8 月 1 日

市 川 市

塩浜地区まちづくり基本計画

目 次

I	はじめに	1
II	地区の位置づけ	2
III	塩浜地区の将来像	4
	1. 将来像	
	2. 役割	
	3. 基本構成	
IV	土地利用の方針	7
	1. 基本的な考え方	
	2. エリア別方針	
V	基盤施設等の整備方針	9
	1. 基本的な考え方	
	2. 基盤施設別の整備方針	
	3. 費用負担の方針	
VI	建築物と景観形成の方針	15
	1. 基本的な考え方	
	2. 整備方針	
VII	塩浜地区まちづくりの進め方	16
【巻末】		
	■まちづくり方針図	
	■将来イメージ(参考図)	
	■護岸イメージ図	

市川市塩浜2丁目及び3丁目の約80haからなる当地区は、昭和40年代に京葉港市川地区造成事業の一環として施行した市川Ⅰ期埋立事業により形成された臨海工業地帯であり、工業専用地域の指定を受け本市の産業を支える工業用地として発展してきた。

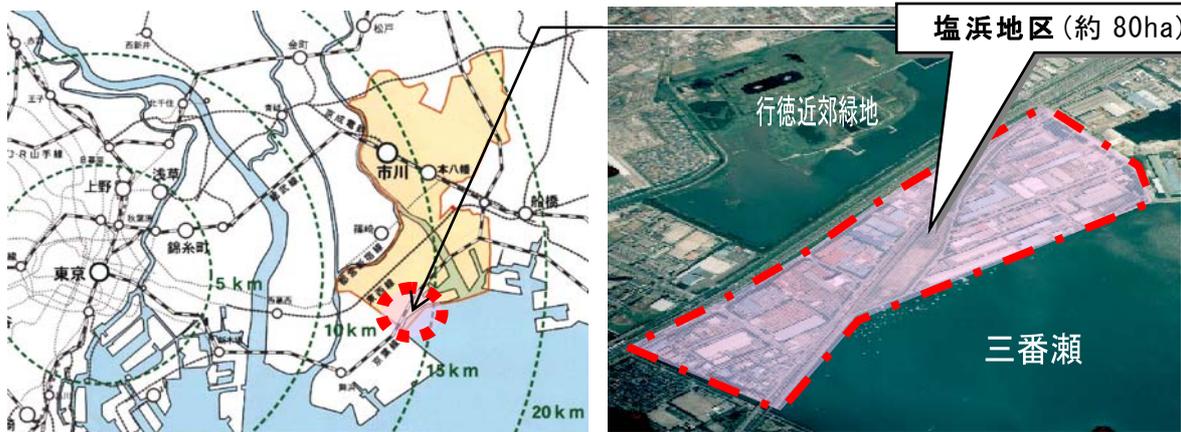
当地区は、東京湾の最奥部に位置し、前面には全国有数の渡り鳥の飛来地であり、稚魚やアサリなど海の生物を育む浅海域である「三番瀬」が広がり、北側には千葉県鳥獣保護区と宮内庁新浜鴨場からなる「行徳近郊緑地特別保全地区（以下、行徳近郊緑地とする。）」に接するなど、大都市圏域にありながら他に例を見ない貴重な自然環境に恵まれている。

交通面では、羽田空港や成田空港、東京港や千葉港などが首都高速湾岸線、東関東自動車道で結ばれているほか、ベイエリアを結ぶJR京葉線（武蔵野線）の「市川塩浜駅」を地区中央部に有し、東京駅から約18分と交通至便の地区である。

当地区は、社会経済情勢の変化や産業構造の変化に対応するものとして、市川Ⅱ期埋立事業（470ha、その後90haに縮小）と歩調を合わせる形で、地元組織にて再整備のまちづくりについて検討されてきた経緯がある。しかしながら、平成13年9月に決定された市川Ⅱ期埋立事業の中止、及び三番瀬の保全・再生等の社会環境の動向を受け、市川市では市民・地権者等との協働のもと、三番瀬の再生と行徳臨海部のまちづくりに関する『市川市行徳臨海部基本構想』を策定し、また千葉県では住民参加の三番瀬再生計画検討会議（円卓会議）にて三番瀬の貴重な自然を再生する基本計画を『三番瀬再生計画案』としてとりまとめた。

こうした背景を踏まえ、人と自然と産業が共存して将来とも安定的に持続可能な地域を形成していくために、地権者・企業・NPO・市民と行政との協働による新たなまちづくりが求められているところである。

そこで、市川市では、協働による、より良いまちづくりの実現に向けて、塩浜地区におけるまちづくりの将来像、及び土地利用、基盤施設等の方針を示すものとして、『塩浜地区まちづくり基本計画』を策定することとした。



1) 東京ベイエリアにおける役割

「東京湾ウォーターフロント都市軸」のほぼ中央に位置し、神奈川、東京、千葉の拠点を結び、周辺の拠点を連携させ首都圏の活性化の一翼を担う役割が期待されている。

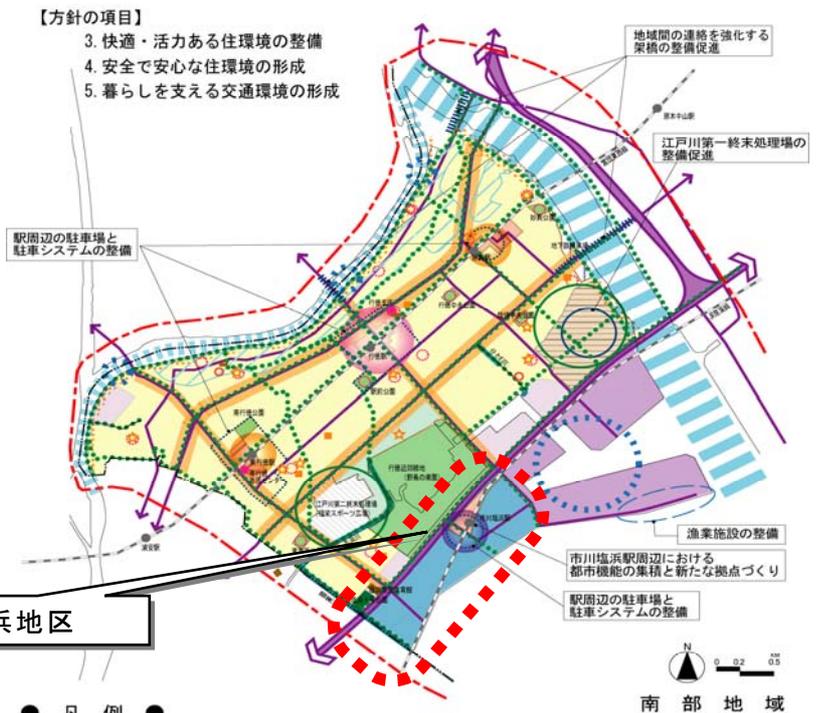
2) 千葉県の長期ビジョン

『みんなでひらく 2025年のちば』の「湾岸ゾーン」として、水際線を活用したアーバン・リゾート地域の形成、新たなライフスタイルの実践・提案、緑地や水辺などの環境の保全と空間の創造によるうるおいのある生活（快適な居住空間）の整備を担う地域とされている。

3) 市川市における上位計画

『市川市総合計画』には、「海と臨海部一体のまちづくり」として、臨海部の自然空間を活かした次世代を担う都市形成に向けて、土地利用転換を促進し都市基盤整備を進めるとし、『市川市都市計画マスタープラン(H16.3月)』には、「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図る地区」としている。

塩浜地区



■ 都市計画マスタープラン（南部地域） 地域づくりの方針

4) 『市川市行徳臨海部基本構想』(H14年12月)

塩浜地区に関連するものとしては、次のように示されている。

■ 基本的な方向性及び将来像

- 三番瀬と行徳近郊緑地の自然環境を活かしたふれあいの場などの形成
- 海辺にふさわしいまちづくり
(交通利便性や海辺に近い立地特性を活かした望ましい土地利用転換)
- 市街地、行徳近郊緑地、海との連携強化
(遊歩道、緑地の整備による人と緑のネットワーク強化)

■ 将来像の実現に向けた基本的な方針

- 海域の自然環境・漁場環境を保全・再生する
- 市民が親しめる海辺をとりもどす
- 市川塩浜駅周辺を海辺の街にふさわしく再整備する
- 行徳近郊緑地を再整備し海との連携を図る
- 人と水と緑のネットワークをつくる

1. 将来像

周辺地区を含む都市再生を念頭に、「環境再生と産業再生とが一体の、三番瀬に向き合うまちづくり」を展開していくものとし、魅力ある都市景観の形成とともに、海辺と緑を結び、生活と海をつなぐ本市唯一の臨海部における新しい都市拠点を創出する。

2. 役割

「自然との共生」、「協働による創造」の方策により、三番瀬と行徳近郊緑地に接するという特性、及び交通条件の良さを活かした協働による段階的なまちづくりを誘導することにより、これからの都市のあり方や先駆的な都市づくりの取り組みを示す。

3. 基本構成

1) まちづくりの視点

塩浜地区の現況と課題、また、今までのまちづくりの方向性を踏まえ、将来像に基づく地区の基本を構成するまちづくりの視点を置く。

- ①三番瀬と行徳近郊緑地との自然的な連携を図り、自然環境を保全・再生しながら三番瀬の多様な自然とふれあい、自然を学ぶ環境を創る。
- ②三番瀬と行徳近郊緑地の自然と塩浜のまちを愛する人たちが暮らし、住民が環境の修復・管理に係わり、まちを守り育てるまちづくりを目指す。
- ③交通条件の良さと恵まれた自然環境の立地ポテンシャルを活かしたまちづくりを適正に誘導する。
- ④護岸整備に併せ、市民に開かれた親しみのある海辺を形成する。
- ⑤広く都市の再生等に関して、民間の発想や活力を求め、今後のモデルとなるまちづくりを目指す。
- ⑥広範囲なまちづくりを進めるにあたり、社会・経済情勢の変化や地権者のまちづくり熟度などから土地利用の転換時期に差異を生じるため、協働による段階的かつ機動的なまちづくりの展開を目指す。

上記の視点に立ち、以下の環境軸とエリアを設定する。

2) 環境軸の形成

三番瀬と行徳近郊緑地との自然的な連携や、海辺の空間を活かした当地区ならではのシンボリックな空間として、2つの環境軸を設定する。

【賑わいの環境軸】

●三番瀬と行徳近郊緑地の自然環境と、市川塩浜駅周辺のまちの賑わいが共存する軸

- 緑豊かで人にやさしい快適な歩行者空間を中心に、魅力的な各種商業施設等の集積と魅力的な店舗構成やデザインとがあいまったシンボリックな空間
- 三番瀬と行徳近郊緑地の自然的な連携を高めるために、風のながれ、野鳥の飛行などにも配慮した環境空間

【海辺の環境軸】

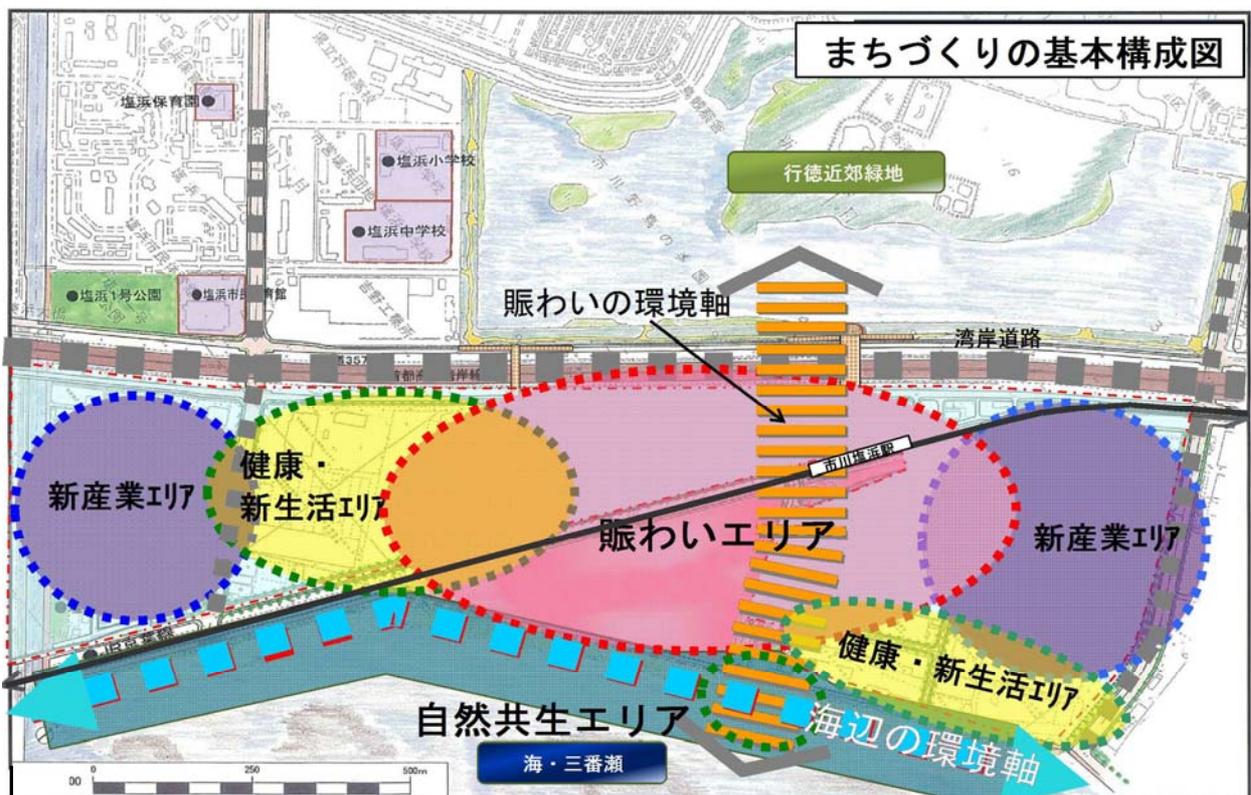
●海とまちづくりとの連続性、人と海とのふれあいを実感する空間となる軸

- 市民をはじめ三番瀬を訪れる人々に海辺の開放感やふれあいを与える連続したプロムナード
- プロムナードのみならず隣接する建築物や外部空間等と一体となり、海の眺望や潮風を感じ海辺の雰囲気を楽しめる空間
- 塩浜一丁目から三丁目の海辺をつなぐ空間
- 海辺の憩いの拠点となる公園や階段護岸などを中心に、三番瀬にふれあい親しめる空間

3) エリアの配置

湾岸道路やJ R京葉線、都市計画道路等の既存の公共施設を踏まえ、三番瀬や行徳近郊緑地の自然環境との調和を図るとともに、既存工業等の産業機能の維持・発展に配慮した複合的なまちづくりを進めるために、次のエリアを配置する。

- J R市川塩浜駅周辺を核とする「賑わいエリア」
- 三番瀬にふれあう「自然共生エリア」
- 自然環境や賑わい環境と調和する「健康・新生活エリア」
- 既存工業の維持、産業の発展を図る「新産業エリア」



1. 基本的な考え方

三番瀬の海辺や行徳近郊緑地といった類い希な自然環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を活かし、時代のニーズに応じた様々な機能に配慮するため、各エリアを適正に配置した土地利用を誘導し、臨海部の新たな都市拠点を形成する。

また、安全で安心できるゆとりのある歩行者空間と安らぎ、うるおいを与える緑豊かな空間など、人と環境にやさしい都市空間を創出する。

2. エリア別方針

1) 賑わいエリア

まちの活気を生み出す商業、宿泊等、余暇を楽しむアミューズメント、高度医療や福祉関連施設等、道路と鉄道の交通利便性を活かした施設整備と、円滑な歩行者動線の空間整備、三番瀬を駅に降りた瞬間に感じられたり様々な場所から見えるような仕掛けづくりにより、海辺の玄関口として三番瀬の雰囲気を感じ、人々が集い、交流し、賑わう魅力的な土地利用を図る。

2) 自然共生エリア

三番瀬の保全・再生とともに、人々が自然とふれあい、学び、海と親しむ土地利用を図る。

また、市民やNPOなどと連携した三番瀬の環境を修復・管理していくソフトな仕組みをつくり、賑わいと安らぎ、うるおい、海辺の雰囲気を感じるシンボリックな空間機能の確保を図る。

3) 健康・新生活エリア

都心に近接する交通利便性と三番瀬や行徳近郊緑地の水や緑という自然環境を活かし、環境共生型の都市型住宅や子育て支援施設、生活に密着したサービス施設やスポーツ・レクリエーション施設、また高齢社会の到来に備えた医療や健康サポート施設、さらに次世代型の研究・業務施設や

地域交流施設など、賑わいエリアと新産業エリアの中間に当たるエリアとして、それぞれのエリアとの連携や役割分担を図りながら、様々な生活ニーズや新たなライフスタイルを支えるとともに、地域コミュニティを育む複合的な土地利用を図る。

4) 新産業エリア

現存する工場の操業環境を維持しつつ、広域交通の利便性を活かして流通業務機能の充実を図るとともに、新たな産業の展開を目指すなど、湾岸ゾーンに位置する新たな拠点としての活力を担う土地利用を図る。

幹線道路に面する側の敷地内緑化や既存植栽帯の手入れなどにより、緑豊かな操業環境の維持・向上に努める。

1. 基本的な考え方

行徳近郊緑地、三番瀬の自然環境を多くの人々が親しむことを念頭に、魅力ある複合的な都市機能を形成し、本市の新たな拠点となる土地利用を誘導する道路・公園・緑地等の基盤施設の適切な配置と整備を図る。

また、各基盤施設の整備にあたっては、緑化推進による緑のネットワークの形成、ユニバーサルデザインの導入とともに、三番瀬と行徳近郊緑地に係わるデザインの採用に努め、誰もが安全で安心して楽しみ、使いやすい施設整備を図る。

2. 基盤施設別の整備方針

1) 道路等

地区内の交通を円滑に処理するとともに、地区外との連絡を強化するために既存の交通機能を活かした骨格となる道路、及びこれらをつなぐ補助機能を有する道路を適切に配置する。

①既存施設の活用

新産業エリアの機能向上に向けて湾岸道路と当地区を連絡する道路として、(都)3・4・25(湊海岸線)、(都)3・4・35(塩浜線)、(都)3・2・8(南行徳海岸線)に連絡する30m道路を活用する。

②交通機能の拡充

市川塩浜駅北口広場と30m道路をつなぐJR京葉線沿いの道路整備を図るとともに、(都)3・4・35(塩浜線)と連絡する道路を配置する。

③賑わいの環境軸

(都)3・4・34(新行徳駅前線)は、行徳近郊緑地と三番瀬を結ぶ「賑わいの環境軸」の核と位置づけ、良好な歩行者環境の確保を図る。

④市川塩浜駅周辺

人と車の分離を図るために、市川塩浜駅の自動車交通機能は、北口駅前広場で負担する。

市川塩浜駅南口には、海・三番瀬へとつづく「賑わいの環境軸」と一体に活用する「人が憩うまちの広場」を設ける。

⑤歩行者・自転車ネットワーク

周辺市街地と市川塩浜駅や海辺を、また水と緑の拠点をつなぐ「人と自転車のための安全で安心して移動できる快適な空間」を適切に配置し、公園・広場、護岸プロムナード等のネットワークの形成を図る。

また、三番瀬の眺望を地区内の様々な場所から眺めたり周遊できるようにする立体的な歩行者空間の配置を検討する。

⑥総合的な取り組み

各道路は緑化に努め、うるおいのある街路空間を創出するとともに、主要な道路は災害時の避難路・補助避難路として機能し、円滑な消火・救援活動に資する配置と整備を図る。

また、地区内への通過交通の流入、産業系大型車両と賑わいエリアや健康・新生活エリア関連車両との輻輳を防止するような交通マネジメントを図る。

2) 公共的駐車場

市川塩浜駅から海側の賑わいエリアなどを訪れる人々が安全で安心して歩行できるような空間を創出するため、湾岸道路沿いの塩浜三丁目地内等に当地区への自動車利用で街を訪れる人のための拠点的な公共的駐車場の配置を検討する。

3) 公園緑地等

海辺の特性を活かし、自然を感じ、海に親しみ、歩いて楽しむ空間整備のために、拠点的な公園や既存の公園・緑地の活用、及びポケットパークを適切に配置していく。

①海辺の親水拠点

「賑わいの環境軸」と「海辺の環境軸」の2つの「環境軸」が交差する三番瀬側に、自然共生エリアの防潮堤整備計画と併せて、市民をはじめ多くの人が集う海・三番瀬に親しむ機能を有する公園緑地を設ける。

②ポケットパーク等

安全に安心して楽しめるまちづくりのため、土地利用計画及び道路整備の際に適宜ポケットパークの配置、緑地空間の整備に配慮するとともに、既存のまとまった公園・緑地の活用を図る。

③緩衝帯

新産業エリアとその他のエリアの境界部分には、相互の生活環境又は操業環境を保全する機能を有する緩衝帯となる緑地または空間を確保する。

4) 護岸・プロムナード

「三番瀬再生計画案」（三番瀬再生計画検討会議 2004/1/22）で検討された護岸・海域の再生計画の方針に基づき、今後県が「三番瀬再生基本計画」、「事業計画」を策定することとなっている。県が行う護岸整備にあたっては、訪れる人々がより海に親しむ開放的な空間整備を促進するように以下の点を要請する。

①護岸の高さはできるだけ低く抑える

安全性を確保しつつ、人と三番瀬のふれあい、三番瀬とまちとの一体性を図るために、高潮・高波に対して面的な幅で防護し、可能な限り護岸の高さを低く抑えた構造とする。

②護岸を低く抑えるために海側と陸側の両方での対策検討

護岸を低く抑えるために、海側では平場を最大限確保するよう努め、民地側においても協力方法を検討する。

③護岸部分に人が三番瀬にふれあえる十分なプロムナード空間を確保する

嵩上げ部分の護岸では、ゆっくりと快適に人々が三番瀬を眺め、憩い、散策できるような十分な幅を確保したプロムナード空間を創出するとともに、海に直接触れ合える護岸整備とする。

④三番瀬の原風景の再生

三番瀬の干潟形成過程の歴史性、環境の連続的変化、生物多様性などを考慮し、緩やかな傾斜の干出域・人工干潟の海岸形状の再生と一体となった護岸整備とする。

⑤陸側の塩害防止を図る海岸形状と一体となった護岸整備

潮が陸側まで飛びにくい海岸形状と一体となった護岸整備とする。

5) 供給処理施設

①下水道（污水）処理

当地区全域のまちづくりを想定した汚水処理量を江戸川左岸流域下水道で処理するものとし、全体計画の変更を県に要望する。

ただし、土地利用転換される施設の建設時期によっては、暫定的に開発者負担により合併浄化槽等の個別処理で対応するものとする。

②下水道（雨水）処理

雨水流出抑制として、開発規模に合わせた放流調整のための貯留施設を整備する。

また、海岸保全区域の変更に伴い護岸（防潮堤）以外に強制排水施設として、高潮対策施設（排水機場）が必要となり、県にその整備を要請する。

③上水道・都市ガス・電気・情報通信

上水道、都市ガス、電気・情報通信の整備を行う。

6) 湾岸道路の横断機能

①賑わいの環境軸上の歩行者デッキ

行徳近郊緑地・行徳市街地方面とJR市川塩浜駅・塩浜地区とを結ぶ歩行者デッキは、賑わいの環境軸の一端を担う重要な歩行者・自転車ネットワークとして、また、行徳近郊緑地の展望をより楽しむ仕掛けづくりや行徳近郊緑地と三番瀬を飛び交う沢山の野鳥に出会えるデッキとして、鳥獣保護区に配慮した行徳近郊緑地内の部分的な活用も視野に入れた整備の検討を行う。

②安全な通学手段

当地区内の住宅開発に伴って塩浜小学校・塩浜中学校への安全な通学路の整備が必要となる場合には、スクールバスや湾岸道路上空の歩行者デッキを整備するものとする。

7) 国道357号（湾岸道路）の立体交差

国道357号は、周辺市街地及び広域からの自動車での主要なアクセス道路であり、交差する千鳥町交差点及び塩浜交差点の立体交差化を促進する。

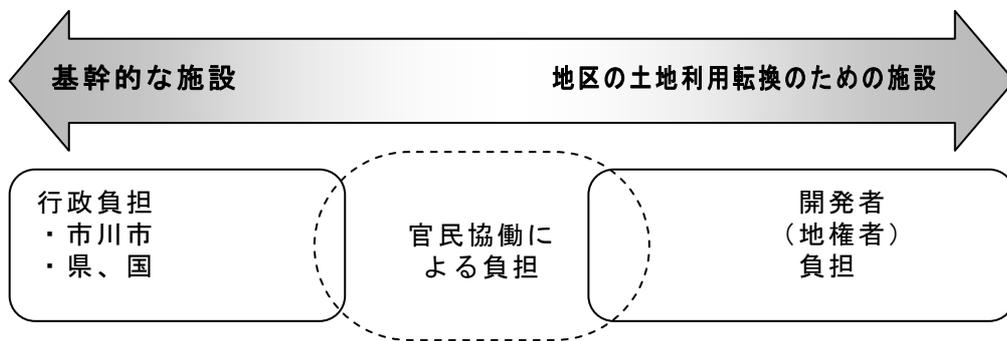
8) 居住機能の導入に際しての留意点

教育施設については、既存の小中学校を利用するものとする。
計画住宅戸数の設定にあたっては、通学圏域となる既存小中学校の受け入れ可能児童生徒数と調整すること。

3. 費用負担の方針

基盤施設の整備費用は、下記を基本に官民が適切に役割分担する。

- ①地区内外を問わず、基幹的施設となる都市計画道路、駅前広場等の施設は、基本的に行政負担により整備する。
- ②地区内の土地利用転換に資する道路、公園、広場等の施設は、基本的に開発者負担により整備する。
- ③上記によらない場合は、官民の協議により協働で整備する。
- ④整備された施設の管理は、その内容に応じ、官民の協議により費用負担を定める。



1. 基本的な考え方

建築物等については、公共施設と一体的に活用できる敷地内空地など、公共的な空間の確保を図るとともに、本市の景観基本計画を踏まえて、緑化・形態・意匠に配慮し、新たな都市拠点にふさわしい美しい街並み景観の形成を図る。

三番瀬に面する部分は、海への眺望を楽しむためのテラスを配置するなど、ウォーターフロントの利点を活かした計画とするとともに、海側からの景観にも配慮する。

2. 整備方針

- ① 賑わいの環境軸の沿道は、行徳近郊緑地に生息するたくさんの野鳥にとって、三番瀬への行き来に影響がないよう建物の高さを抑え鳥にもやさしい空間を確保するため、市川塩浜駅ホーム上屋の高さを基準とし、駅から行徳近郊緑地、及び三番瀬への眺望、また行徳近郊緑地から三番瀬までの開放的な空間を確保する計画とする。
- ② 駅周辺から三番瀬を感じられる仕掛けづくりを行うとともに、駅舎をはじめ駅前の建物など、様々な場所から三番瀬の眺望を眺められ、周遊できる立体的なスカイウォークなどを建築計画でも配慮する。
- ③ 建築物等の計画的な立地誘導については、地区内の各エリア及びエリア内の各ゾーンのまちづくりコンセプト（土地利用計画等）に応じた建築物の用途、高さ、壁面の位置、形態・意匠等について地区計画により定める。
- ④ 各エリアの境界部分は、各エリアの土地利用や生活機能、並びに景観に互いに配慮するとともに、一つの街として調和のとれた計画とする。

1. 基本的な考え方

塩浜地区の将来像と計画の実現に向けて、現在の操業状況及び権利者意向を踏まえて、官民協働のもと段階的なまちづくりを進める。
また、民間活力をまちづくりに導入する仕組みを推進する。

2. 段階的なまちづくりの考え方

第1段階 : 土地利用転換の需要が高く、かつ本市のまちづくり及び塩浜地区の将来像の実現に先導的な役割を果たすなど効果的で、事業スパンが都市計画等手続き完了後5年から10年の範囲に設定できるエリア

第2段階 : 土地利用転換の需要が予測され、かつ第1段階エリアとの連坦性・連続性があり、事業スパンが都市計画等手続き後10年から20年の範囲に設定できるエリア

第3段階 : 土地利用転換の意向と需要が当面なく、操業を維持するエリア
第1段階、第2段階の整備完了と併せた基盤整備を行う
なお、将来の社会経済情勢の変化等に対応するため、その状況に応じた最適なまちづくりを検討するものとする

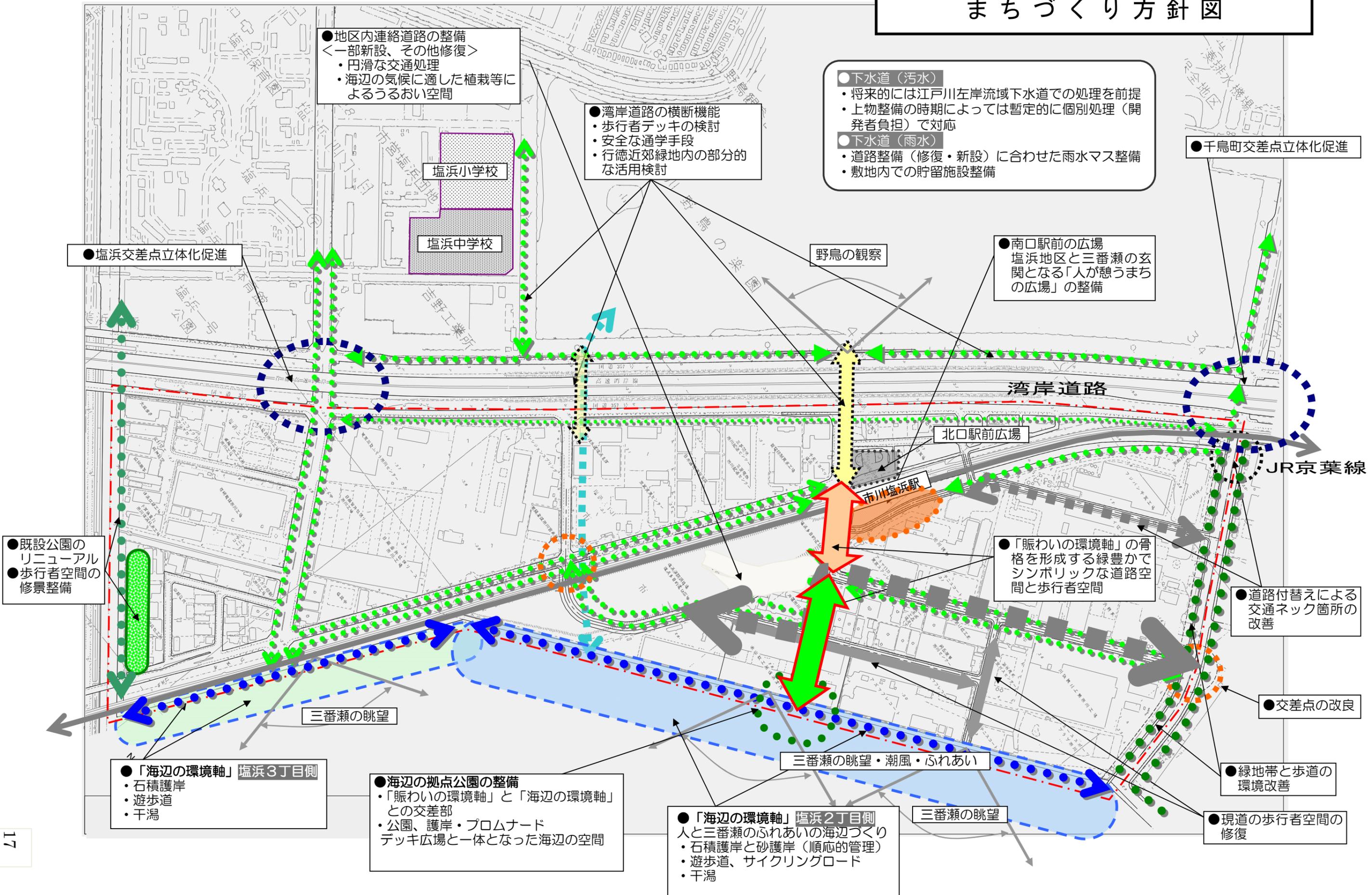
<段階整備の考え方>

- ◇第1段階においては、基盤施設用地や事業推進に資する種地としても確保されている市有地を活用し、土地交換や土地の分合筆が可能な事業手法等を用いる。
- ◇各段階（エリア）において、一時的に工業系とその他の用途が混在することに留意し、権利者意向を前提に、混在による課題を回避するため、相互環境を維持する暫定空地（道路等）の設置を検討する。
- ◇第3段階エリアにおいては、第1段階・第2段階エリア内の工業操業者の移転計画を念頭に置き、適切な事業手法を検討する。

3. 都市計画手続きの考え方

- ①段階整備を踏まえ千葉県と協議を行い、道路・公園・下水道等の部門別計画の調整を図る。
- ②基盤施設の都市計画決定（変更）が必要な場合は、原則として地区計画等の都市計画手続きと併せて進める。
- ③都市計画手続きの早期着手を目指す。

まちづくり方針図



●地区内連絡道路の整備
 <一部新設、その他修復>
 ・円滑な交通処理
 ・海辺の気候に適した植栽等によるうまい空間

●湾岸道路の横断機能
 ・歩行者デッキの検討
 ・安全な通学手段
 ・行徳近郊緑地内の部分的な活用検討

●下水道（汚水）
 ・将来的には江戸川左岸流域下水道での処理を前提
 ・上物整備の時期によっては暫定的に個別処理（開発者負担）で対応
 ●下水道（雨水）
 ・道路整備（修復・新設）に合わせた雨水マス整備
 ・敷地内での貯留施設整備

●千鳥町交差点立体化促進

●塩浜交差点立体化促進

●南口駅前広場
 塩浜地区と三番瀬の玄関となる「人が憩うまちの広場」の整備

野鳥の観察

湾岸道路

北口駅前広場

市川塩浜駅

JR京葉線

●既設公園のリニューアル
 ●歩行者空間の修景整備

●「賑わいの環境軸」の骨格を形成する緑豊かでシンボリックな道路空間と歩行者空間

●道路付替えによる交通ネック箇所の改善

●交差点の改良

三番瀬の眺望

●「海辺の環境軸」塩浜3丁目側
 ・石積護岸
 ・遊歩道
 ・干潟

●海辺の拠点公園の整備
 ・「賑わいの環境軸」と「海辺の環境軸」との交差点部
 ・公園、護岸・プロムナード
 デッキ広場と一体となった海辺の空間

三番瀬の眺望・潮風・ふれあい

●緑地帯と歩道の環境改善

●「海辺の環境軸」塩浜2丁目側
 人と三番瀬のふれあいの海辺づくり
 ・石積護岸と砂護岸（順応的管理）
 ・遊歩道、サイクリングロード
 ・干潟

三番瀬の眺望

●現道の歩行者空間の修復

将来イメージ (参考図)

行徳近郊緑地

第2期以降まちづくり地区 (約68ha)

第1段階：第1期まちづくり地区 (約12ha)

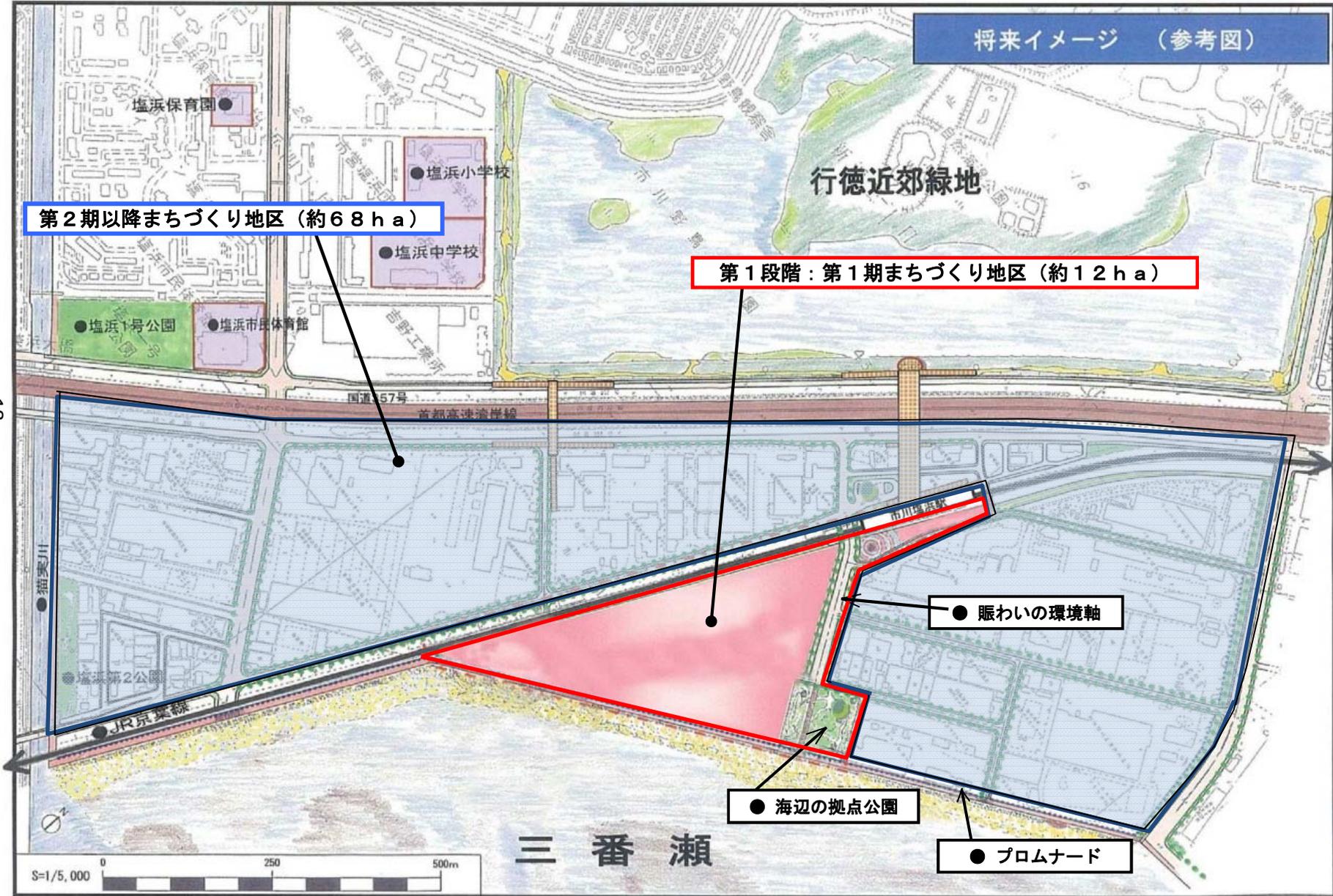
● 賑わいの環境軸

● 海辺の拠点公園

● プロムナード

三 番 瀬

S=1/5,000
0 250 500m



護岸整備イメージ図

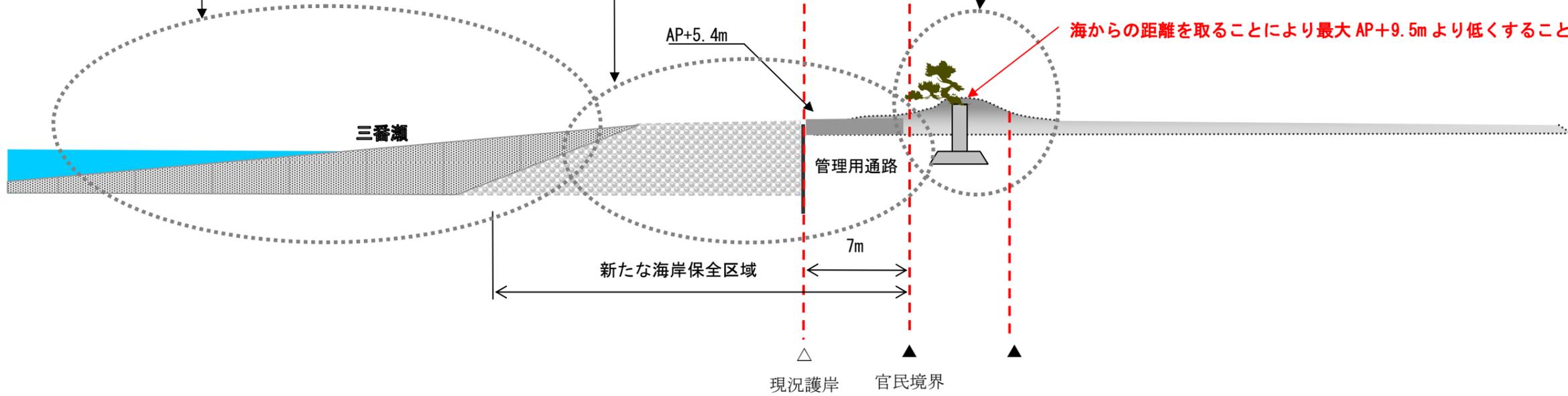
海と陸の連続性の確保

- 三番瀬の原風景の再生と塩害防止
 - ・干出域・干潟再生 + 石積
 - ・生物多様性

- 三番瀬と人とのふれあい空間・プロムナード
 - ・遊歩道・サイクリングロード
 - ・テラス、休憩の場
 - ・護岸管理用通路

- 安全性を確保しつつ護岸をできるだけ低く、自然的な連携
 - ・海とまちとの連続性確保
 - ・人の海側へのアクセス性を確保
 - ・三番瀬にふさわしい、海辺の植生にあった植栽など

海からの距離を取ることで最大AP+9.5mより低くすることができる



市川市行徳臨海部基本計画

策定日 平成17年 8月

改正日 平成26年 3月

発行者 市川市