

市川の都市計画



目次

1	市川市の概要	
	1. 沿革	1
	2. 位置	2
	3. 市域の変遷	2
	4. 人口	3
2	まちづくりの目標	
	1. 市川市都市計画マスタープラン	5
3	都市計画の概要	
	1. 都市計画の基本理念	6
	2. 都市計画区域	6
	3. 都市計画の内容	6
	4. 都市計画の決定	8
	5. 都市計画制限	11
	6. 都市計画事業	11
4	土地利用計画	
	1. 市街化区域及び市街化調整区域	12
	2. 地域地区	13
5	都市施設	
	1. 道路（都市計画道路）	19
	2. 都市高速鉄道	21
	3. 駐車場	22
	4. 公園・緑地	23
	5. 下水道	24
	6. その他の都市施設	24
6	市街地開発事業	25
	1. 土地区画整理事業	26
	2. 市街地再開発事業	27
	3. 公有水面埋立事業	32
7	地区計画	33
8	開発許可・指導等	36
9	景観まちづくり	
	1. 概要	38
	2. 景観協定	39
10	資料編	40

1 市川市の概要

1. 沿革

本市の北部丘陵地帯には、堀之内、曾谷及び姥山貝塚をはじめとする数多くの遺跡があり、古代より人間が住みつき生活の場として栄えてきたことを物語っています。

7世紀には現在の国府台周辺に下総の国府が置かれ、8世紀には現在の国分に国分寺が建立される等、常に地方文化の中心として発展を極めてきました。江戸時代には、幕府直轄の所領や寺社領等に属しましたが、明治6年に千葉県の新設となり、明治22年の町村制の実施を経て、昭和9年11月3日、市川町、八幡町、中山町及び国分村が合併し、千葉県では、千葉市及び銚子市について3番目の市制施行となりました。

さらに、昭和24年11月3日に大柏村、昭和30年3月31日に行徳町、昭和31年10月1日には南行徳町と合併し、市域を拡大しました。昭和30年代後半からは、急激な人口の増加に伴い、郊外住宅都市として都市化が進んできました。また、京葉臨海工業地帯の開発計画の一環として昭和32年より順次埋立事業を実施し、昭和61年3月までに高谷新町及び二俣新町をはじめとする約439haに及ぶ土地が造成され、市域に編入されました。

市域の変遷

年 月 日	面積	摘 要
昭和 9 年 11 月 3 日	22.95 km ²	市政施行(市川町、八幡町、中山町、国分村)
24 11 3	32.99	大柏村合併
30 3 31	45.80	行徳町合併
31 10 1	51.42	南行徳町合併
37 11 1	52.34	公有水面の埋立により高谷新町誕生
38 10 1	53.02	公有水面の埋立により二俣新町誕生
41 12 27	53.35	公有水面の埋立により千鳥町誕生
41 12 27	53.42	公有水面の埋立地を本行徳字東浜に編入
43 7 30	53.60	公有水面の埋立により高浜町誕生
43 7 30	53.64	公有水面の埋立地を加藤新田字沖場に編入
44 2 12	53.64	公有水面の埋立地を二俣新町・高谷新町に編入
44 10 1	53.76	建設省国土地理院による境界未定地の査定に伴う誤謬修正
45 11 6	53.76	公有水面の埋立地を二俣新町に編入
46 4 30	53.76	公有水面の埋立地を高谷新町・高浜町に編入
46 11 5	53.77	公有水面の埋立地を二俣新町・下新宿に編入
48 1 19	54.30	公有水面の埋立により塩浜1丁目誕生
48 12 14	55.26	公有水面の埋立により塩浜2・3・4丁目誕生
49 11 5	55.72	公有水面の埋立地を千鳥町・塩浜1・3・4丁目に編入
51 1 23	55.94	公有水面の埋立により東浜1丁目誕生
55 8 22	56.31	周辺の公有水面の埋立により新浜3丁目誕生
59 10 30	56.39	公有水面の埋立地を塩浜3丁目に編入

2. 位置

本市は、千葉県北西部に位置し、東京都心から約 20 km 圏内にほぼ市全域が含まれており、西は江戸川を隔てて東京都(江戸川区及び葛飾区)に相対し、北は松戸市、東は船橋市と鎌ヶ谷市、南は浦安市及び東京湾に隣接しています。

地形は、北部から南部(東京湾)に向かってやや傾斜していますが、概ね平坦であり、北部一帯は標高 20m 前後の台地を形成しています。

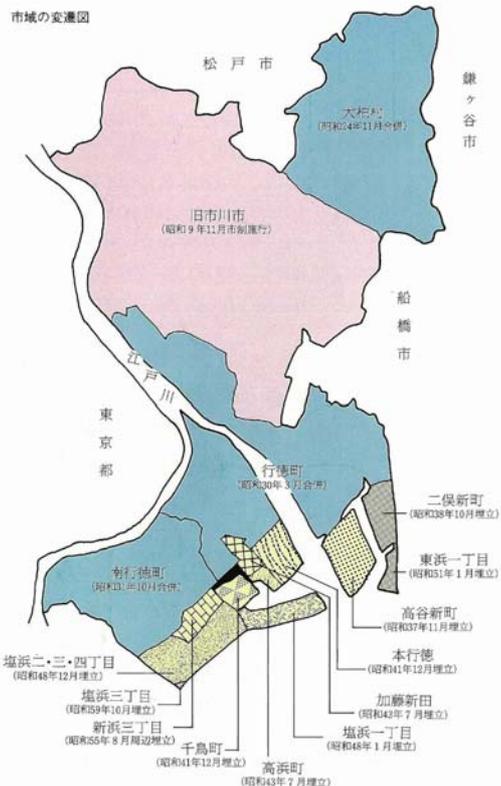
■市川市の位置



位置(市役所 八幡 1 丁目 1 番 1 号)
 東経 139 度 55 分 52 秒
 北緯 35 度 43 分 19 秒
 面積56.39k m²
 東西延長8.2km
 南北延長13.4km

3. 市域の変遷

本市は、昭和 9 年に市制を施行し、その後、隣接する町村と合併するとともに、公有水面埋立事業によって逐次市域を拡大してきました。現在では、市制施行当時の約 2.5 倍の行政区域面積となっています。



4. 人口

(1) 人口

昭和9年の市制施行当時、約41,000人だった人口は、昭和24年に10万人に達しました。その後、首都近郊の住宅都市として、特に昭和30年代後半から急増し、昭和53年まで毎年約1万人ずつの増加が続きました。昭和54年以降は年間6~8千人と増加は鈍化傾向を示し、平成22年以降は減少していましたが、平成25年以降、再び増加しています。平成29年現在、人口は484,249人となっています。(資料編P41参照)

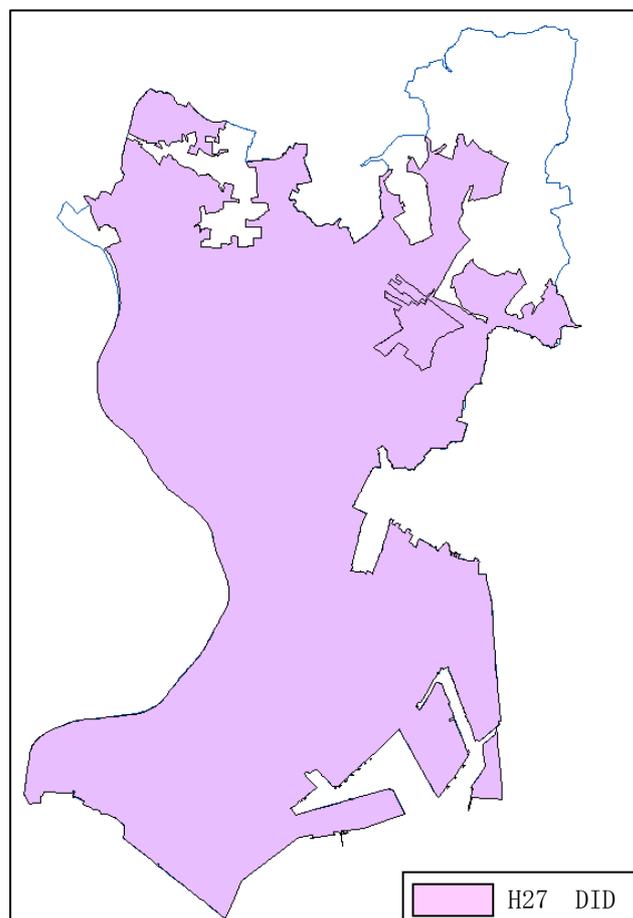
(2) 世帯数

世帯数の推移をみますと、昭和35年には37,647世帯だったものが、平成29年には239,404世帯と増加しているのに対し、1世帯当たりの人口は、昭和35年の4.18人から平成29年の2.02人に減少してきており、核家族化及びシングル化の傾向が顕著に現れています。(資料編P41参照)

(3) DID

DID(人口集中地区)の推移をみますと、昭和45年には市域面積に対する割合が40.7%、市域人口に対する割合が87.7%だったものが、平成27年には、それぞれの割合が84.1%、97.8%を占め、面積、人口とも増加の一途をたどっています。(資料編P41参照)

※DIDとは、国勢調査区を基礎単位として、人口密度40人/ha以上の調査区が隣接して5,000人以上を有する地域のことをいいます。

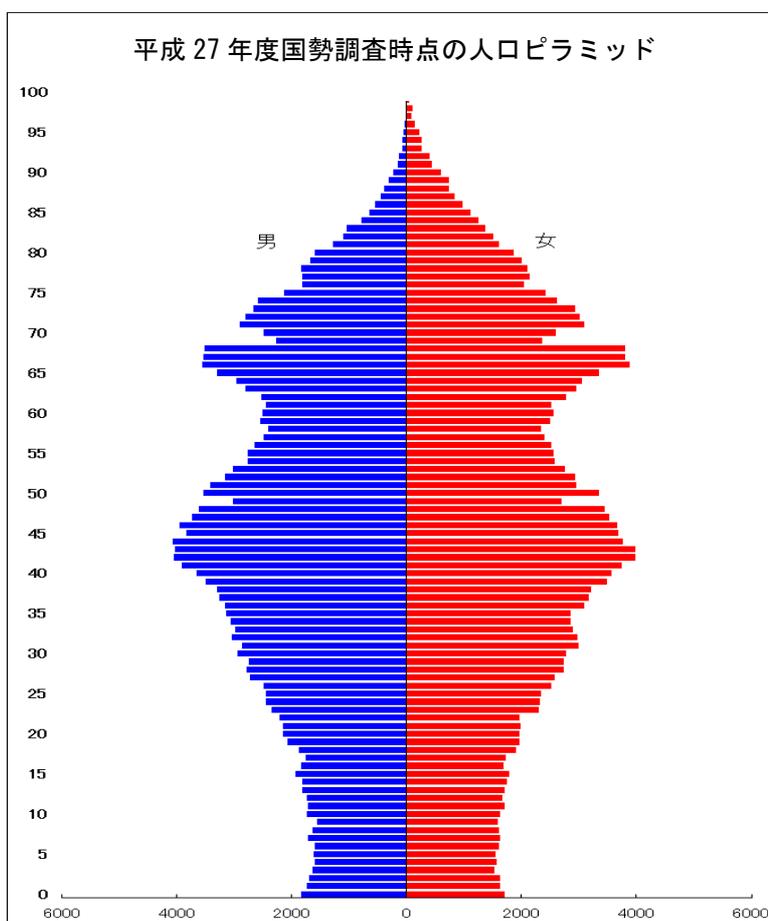


(4) 産業別就業人口

産業別就業人口の推移をみますと、第1次産業、第2次産業就業比率の減少に対し、第3次産業就業比率の増加が顕著にみられ、平成27年には第1次産業就業比率は0.6%、第2次産業就業比率は16.8%、第3次産業就業比率は76.2%となっています。(資料編P42 参照)

(5) 夜間人口及び昼間人口

夜間人口及び昼間人口を平成27年でみますと、他市町村への通勤通学者の流出人口が155,577人(東京都111,058人、県内他市町村36,020人、東京都を除く県外8,499人)で夜間人口(常住人口)481,732人の32.3%を占めています。一方、他市町村からの流入人口は69,785人で流出人口の方が85,792人多く、この結果、昼間人口は395,940人となっています。(資料編P42 参照)



2 まちづくりの目標

1. 市川市都市計画マスタープラン

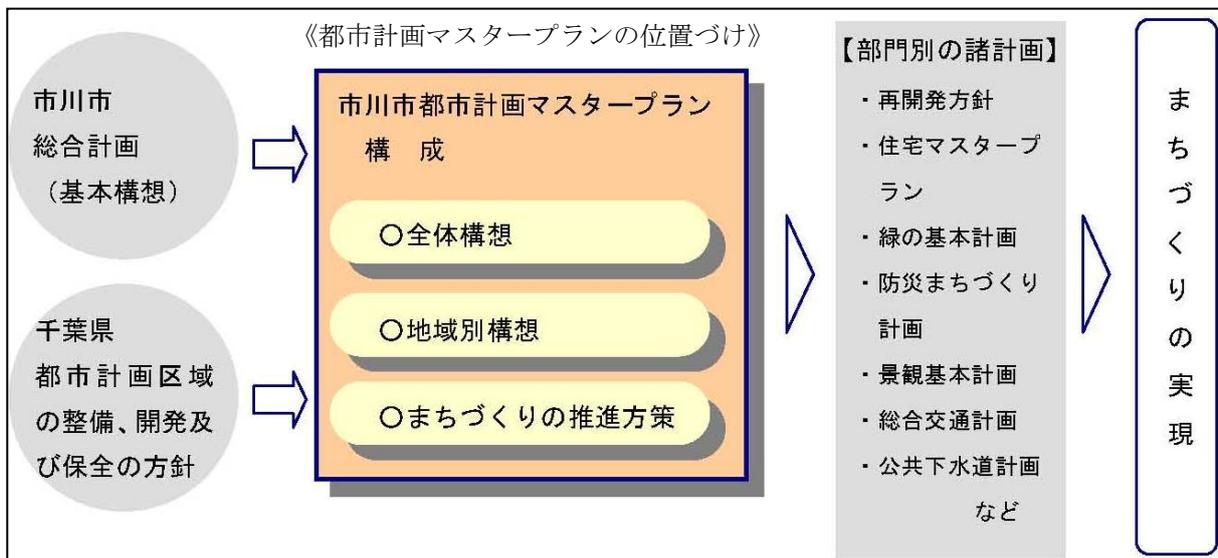
昭和 63 年 3 月（平成 6 年 12 月修正）に市川市基本構想に基づいて市川市都市基本計画を策定しました。その後、平成 4 年 6 月に都市計画法が改正され、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第 18 条の 2）」が明確に規定されたことに伴い、本市では、将来の都市計画に関する基本方針として、平成 16 年 3 月に「市川市都市計画マスタープラン」を策定しました。

●市川市都市計画マスタープラン（都市計画法第 18 条の 2）

平成 4 年 6 月に都市計画法の改正によって創設されたもので、市町村がその創意工夫の下に、住民の意見を反映させて、都市づくりの具体性ある都市ビジョンを確立し、都市計画に関する基本的な方針として、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めることになりました。

市川市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定したもので、市川市総合計画に掲げている将来都市像を具現化していくための都市計画分野における基本的な方針であるとともに、再開発、交通、防災、水や緑、景観等の部門別計画に対する総合的な指針となるものです。

策定から概ね 20 年後の平成 37 年を目標年次としています。



3 都市計画の概要

1. 都市計画の基本理念（都市計画法第2条）

都市計画とは、農林漁業との調和を図り、都市の発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成し、市民の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保することを目的として、土地の合理的な利用を図る計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の計画を内容とするものです。

また、その役割は、都市計画を通じ都市の成長及び発展を適正にコントロールすることにあります。

2. 都市計画区域（都市計画法第5条）

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域をいいます。すなわち、自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、行政区域にとらわれず一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域です。

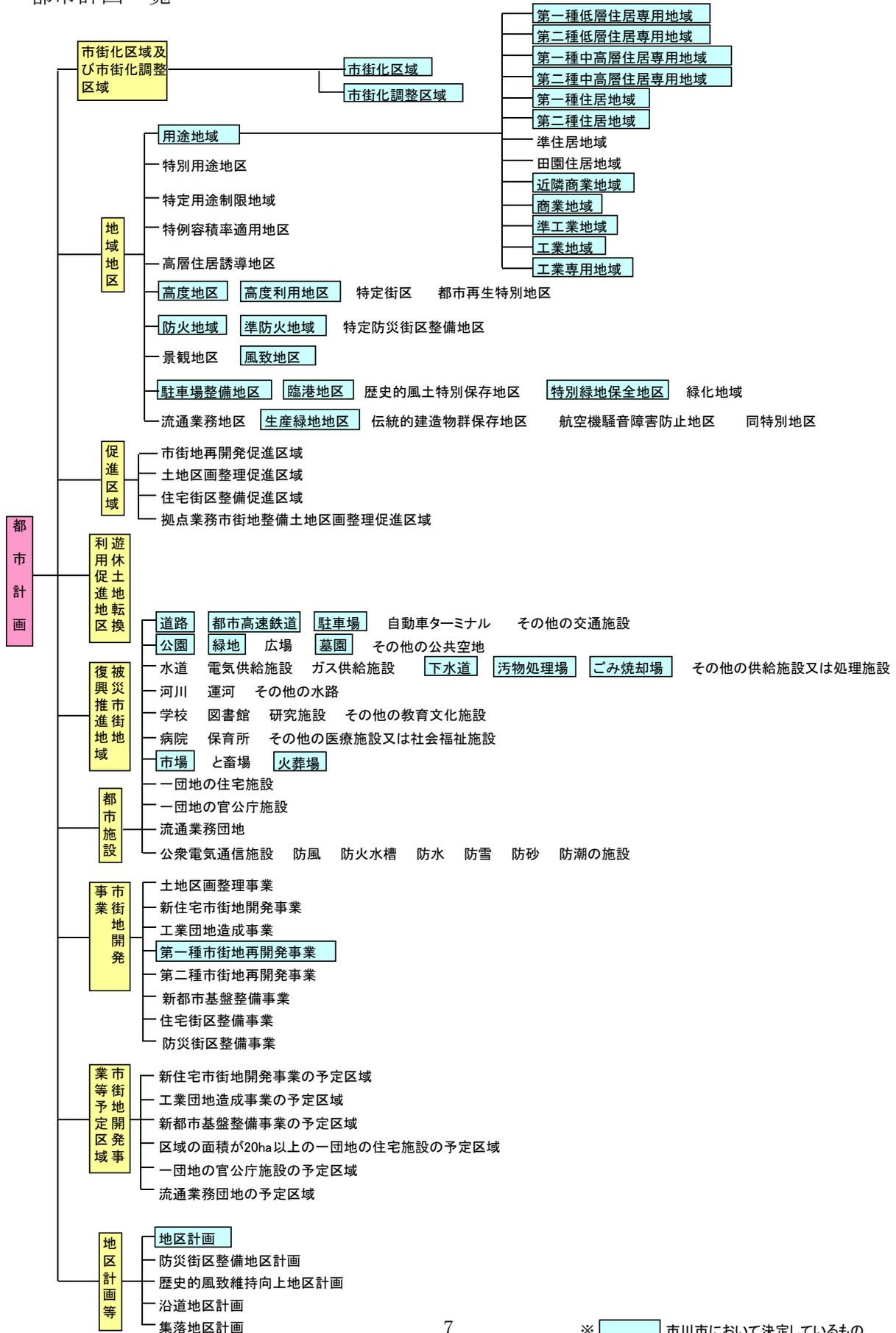
都市計画区域を定めることにより、様々な都市計画事業が施行される場となり開発や建築をする場合に制限が課せられます。

本市では、昭和11年に初めて都市計画区域が定められました。

3. 都市計画の内容（都市計画法第4条）

都市計画とは、市街化区域及び市街化調整区域の区分（線引き）、用途地域などにより土地利用に計画性を与え、さらに、適正な制限のもとで合理的な土地利用を図るとともに、道路、公園、下水道、ごみ焼却場等の都市施設、そして、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの市街地開発事業等に関する計画のことをいいます。（次ページ「都市計画一覧」参照）

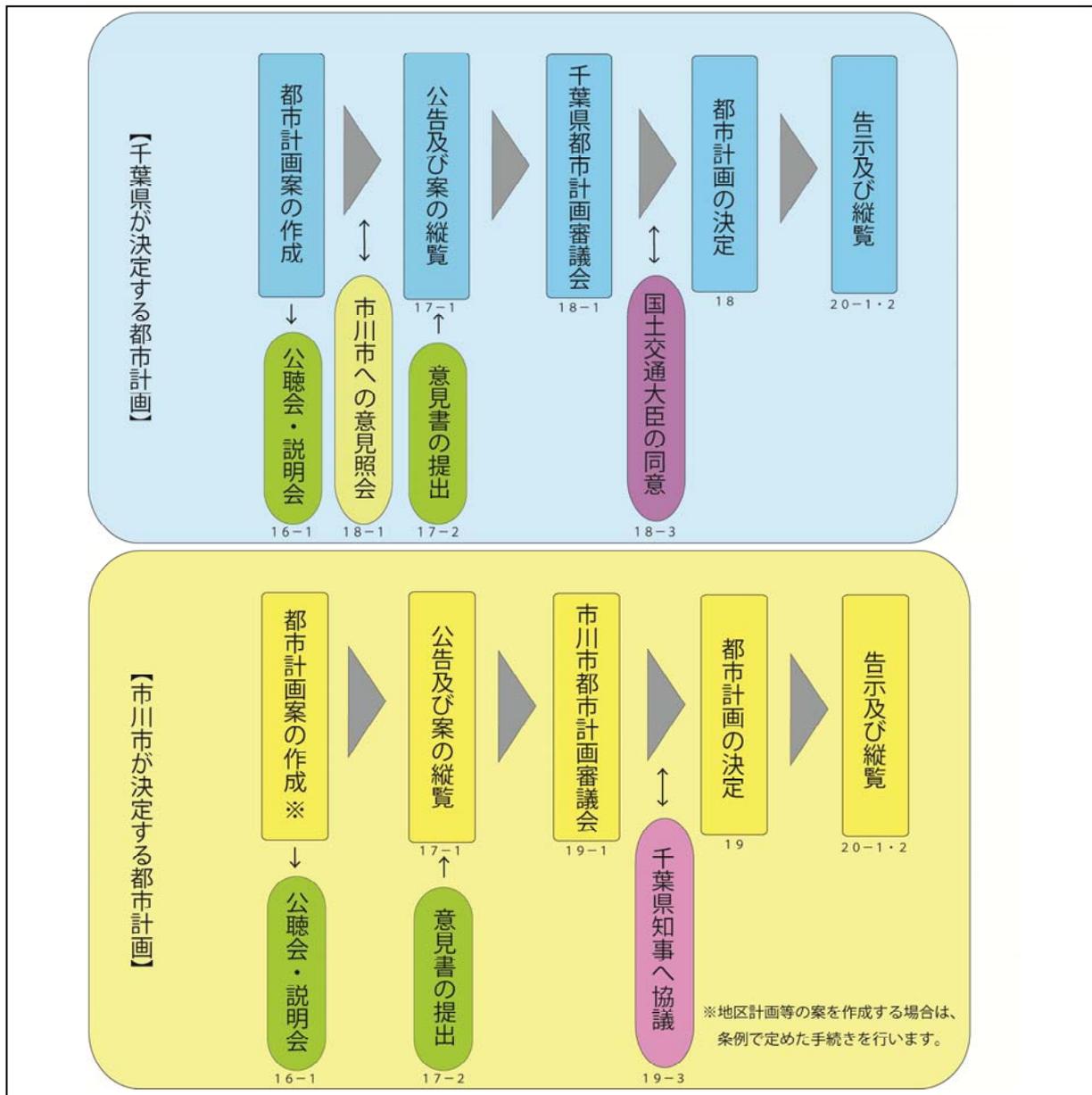
都市計画一覽



4. 都市計画の決定（都市計画法第15条・18条・19条）

都市計画を定める者は、広域的見地から都市計画を定める必要がある根幹的都市施設及び市街地開発事業等については都道府県が、その他については都道府県知事の同意又は協議（町村については都道府県知事の同意が必要）を行い、市町村が定めることになっています。

また、住民の意見を都市計画に反映させるための公聴会の開催、都市計画案の縦覧及び意見書の提出が都市計画法に規定されており、都市計画の決定にあたっては、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは都道府県都市計画審議会）の議を経ることになっています。※図中の数字は条文番号。



都市計画の決定権者

都市計画の種類		決定権者	
		市町村	県
都市計画区域		-	○
市街化区域・市街化調整区域		-	○
地域地区	用途地域(首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域)	○	-
	特別用途地区 高度地区 高度利用地区 特定街区 防火地域 準防火地域 景観地区	○	-
	風致地区(10ha以上)	右記以外	2以上の市町村にわたるもの
	風致地区(10ha未満)	○	-
	駐車場整備地区	○	-
	臨港地区(国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾)	-	○
	臨港地区(その他)	○	-
	歴史的風土特別保全地区	-	○
	特別緑地保全地区(10ha以上)	右記以外	2以上の市町村にわたるもの
	特別緑地保全地区(10ha未満)	○	-
	近郊緑地特別保全地区	-	○
	生産緑地地区	○	-
	伝統的建造物群保存地区	○	-
	航空機騒音障害防止地区 航空機騒音障害防止特別地区	-	○
区促進	市街地再開発促進区域 住宅街区整備促進区域 土地区画整理促進区域 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○	-
	遊休土地転換利用促進地区	○	-
	被災市街地復興推進地域	○	-
	主な都市施設	道路(一般国道、県道又は自動車専用道路)	-
道路(上記以外)		○	-
都市高速鉄道		-	○
駐車場		○	-
公園・緑地(10ha以上)		右記以外	国・県が設置するもの
公園・緑地(10ha未満)		○	-
広場・墓園(10ha以上)		右記以外	国・県が設置するもの
広場・墓園(10ha未満)		○	-
下水道(公共下水道で排水区域が2以上の市町村にわたるもの又は流域下水道)		-	○
下水道(上記以外)		○	-
汚物処理場、ごみ処理場		○	-
産業廃棄物処理施設		-	○
上記以外の供給処理施設		○	-
河川		右記以外	一級・二級河川
学校		○	-
図書館、研究施設、その他の教育文化施設等		○	-
市場、と畜場、火葬場		○	-
一団地の住宅施設		○	-
一団地の官公庁施設		-	○
流通業務団地		-	○

都市計画の種類		決定権者	
		市町村	県
市街地 開発事業	土地区画整理事業(50ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	土地区画整理事業(50ha以下)	○	-
	新住宅市街地開発事業	-	○
	工業団地造成事業	-	○
	市街地再開発事業(3ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	市街地再開発事業(3ha以下)	○	-
	新都市基盤整備事業	-	○
	住宅街区整備事業(20ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	住宅街区整備事業(20ha以下)	○	-
	防災街区整備事業(3ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	防災街区整備事業(3ha以下)	○	-
予 定 区 域	市街地 開発 事業		
	新住宅市街地開発事業	-	○
	工業団地造成事業	-	○
	新都市基盤整備事業	-	○
	一団地の住宅施設(20ha以上)	○	-
	一団地の官公庁施設	-	○
	流通業務団地	-	○
地区 計画	地区計画	○	-
	防災街区整備地区計画	○	-
	歴史的風致維持向上地区計画	○	-
	沿道地区計画	○	-
	集落地区計画	○	-

5. 都市計画制限

都市計画制限は、都市計画に定められた土地利用のあるべき姿に応じ、公法上の制限を課し土地利用を誘導するもので、一定の開発行為、建築行為等を制限することにより都市計画の実現手段となるものです。

(1) 開発行為等の規制

都市計画法の規定に基づき、一定規模の開発行為の規制及び市街化調整区域内の建築等が制限されることとなります。なお、市川市では市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例を定め、無秩序な開発を抑制しています。

(2) 地域地区・促進区域内の制限

用途地域、風致地区等の地域地区及び促進区域内については、建築基準法その他の法令に基づき建築物の建築（用途、容積率、建ぺい率、構造等）、建築設備及び土地の形質等が制限されることとなります。

(3) 地区計画等の区域内の制限

地区計画等の定められた区域内においては、その地区整備計画に基づき建築行為及び開発行為が誘導、規制されることとなります。また、地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造又は用途に関する事項を条例により制限することができます。

(4) 都市計画施設等区域内の制限

都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内の建築が制限されることとなります。

6. 都市計画事業（都市計画法第59条）

都市計画が将来における都市施設の整備や市街地開発事業を行うことについての計画であるのに対し、都市計画事業は、都市施設及び市街地開発事業に関する都市計画を具体的に実施していくための事業です。

都市計画事業は、事業の認可又は承認をもってその意思決定が行われ、その告示が行われることにより都市計画事業の効力が発生することとなります。

4 土地利用計画

土地利用計画は、都市計画の基本をなす計画の一つで、土地を最も合理的かつ有効適切に使用することを目的とした計画です。

1. 市街化区域及び市街化調整区域（都市計画法第7条）

都市計画においては、都市の健全で秩序ある発展を図り、スプロールと言われる無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために都市の発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する市街化区域と、当分の間市街化を抑制する市街化調整区域とに都市計画区域を区分しています。

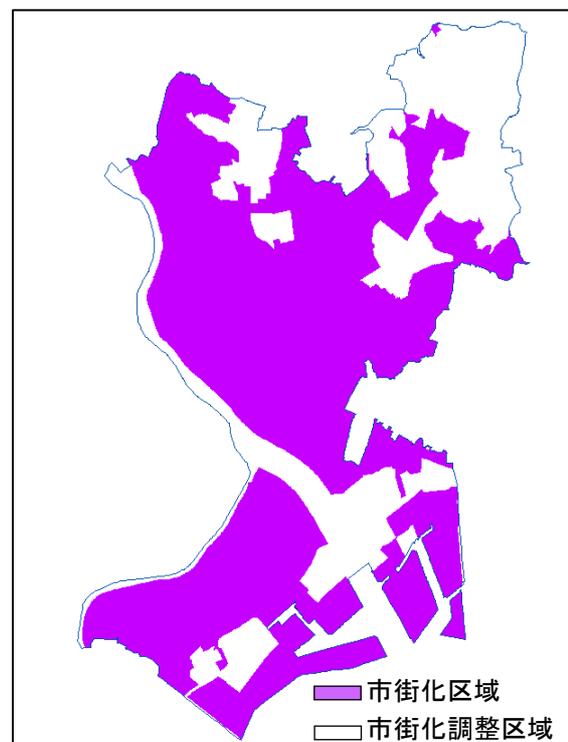
（1）市街化区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり、ここでは、土地区画整理事業その他の市街地開発事業や公共施設の整備を行うほか、開発行為も一定の基準にかなったものは許可されます。

（2）市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域で、原則として開発行為は禁止され、公共施設も市街化を促進するような整備は同様に抑制されます。ここでは、自然環境の保全及び公共施設整備の現状から、良好な住環境を備え、かつ関連公共施設を一体として開発する以外は、開発を抑え、環境の保全に努めるものです。

市街化区域及び市街化調整区域



種類	面積	最終変更	告示番号
市街化区域	3,984ha	平成28年3月4日	千葉県告示 第157号
市街化調整区域	1,655ha		

(資料編 P46 参照)

2. 地域地区（都市計画法第8条）

《平成29年7月11日 市川市告示第177号》

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るため、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきかを都市計画として定め、建築基準法等の規定と相まって、開発行為や建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、その適正な利用と保全を図るものです。

用途地域	面積	
第1種低層住居専用地域	1,408 ha	35.3 %
第2種低層住居専用地域	28	0.7
第1種中高層住居専用地域	503	12.6
第2種中高層住居専用地域	206	5.2
第1種住居地域	889	22.3
第2種住居地域	28	0.7
田園住居地域	0	0.0
準住居地域	0	0.0
近隣商業地域	121	3.0
商業地域	75	1.9
準工業地域	125	3.1
工業地域	216	5.4
工業専用地域	385	9.7
計	3,984 ha	100.0 %

（1）用途地域（建築基準法第48条）

用途地域は、地域地区の根幹をなすもので、将来あるべき土地利用の姿を実現する手段として、建築物の用途、容積、形態等を制限し、地域の性格を明確にするとともに、居住環境の保護や商業・工業等の都市機能の維持増進を図り、都市の健全な発展を目的として定められています。

平成4年6月の建築基準法、都市計画法等の改正に伴い、平成8年4月より第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域（市内に指定なし）、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に細分化され、平成30年4月より田園住居地域（市内に指定なし）が新たに加わり、現在13地区の用途地域が定められています。

用途地域一覧と趣旨

	用途地域	趣 旨
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域です。 小規模な店舗や事務所をかねた住宅や小学校は建てられます。
	第二種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域です。 150㎡までの小規模な店舗の立地が認められます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅が建てられる住居の良好な環境保護のための地域です。 病院、大学、500㎡までの店舗が建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境保護のための地域です。 病院、大学、1,500㎡までの店舗や事務所が建てられます。
	第一種住居地域	住宅の環境保護のための地域です。 3,000㎡までの大規模な店舗、事務所、ホテルの立地が可能です。
	第二種住居地域	主に住宅の環境保護のための地域です。 大規模な店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられません。
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住宅の環境を保護するための地域です。 150㎡までの小規模な店舗、農産物加工施設等が建てられます。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域です。
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や店舗の他、小規模な工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業その他の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域です。
	工業地域	主として工業の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院は建てられません。
	工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図る地域です。 住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域に係わる建築物の用途制限の概要

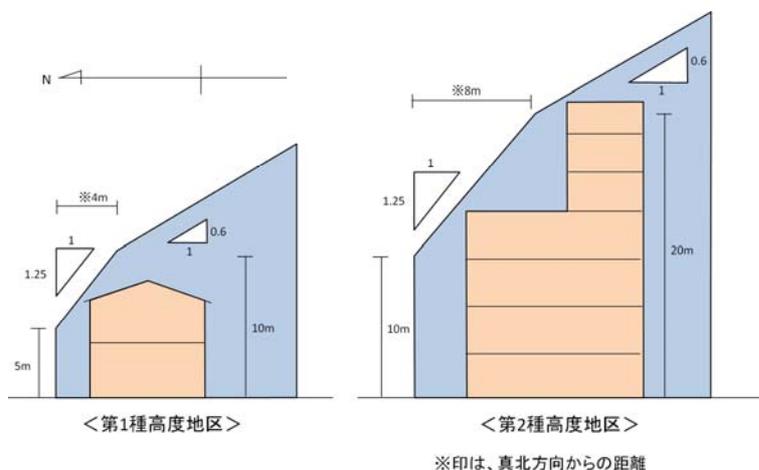
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 △：建てられない用途 1. 2. 3. 4. ▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		1	2	3	○	○	○	○	1	○	○	○	4	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ2階以下。 3. 2階以下。 4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 5. 地域農業の利便増進のための店舗、飲食店で当該用途は2階以下。(150㎡以下も可)
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			2	3	○	○	○	○	5	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				3	○	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	4	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等 カラオケボックス等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演劇場、観覧場								▲	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡以下
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場												▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
地域農産物等の集荷、処理、貯蔵に供する施設						○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機、取扱い品産地の制限あり
単独車庫（付属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車庫 1. 2. 3については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限		1	1	2	2	3	3	○	1	○	○	○	○	○	1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			1	1	1	○	○	○	2	○	○	○	○	○	1. 原動機の制限あり 2階以下 2. 原動機の制限あり 原料の産地規定あり
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						1	1	1	3	2	2	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										2	2	○	○	○	作業場の床面積1,500㎡以下 2. 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	○	3. 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。著しい騒音発生するものを除く。
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	○	
自動車修理工場						1	1	2	3	3	○	○	○	○	作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				1	2	○	○	○	○	○	○	○	○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下
	量が少ない施設										○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ処理場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

※ 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

※ 市川市には準住居地域・田園住居地域はありません。

(2) 高度地区・高度利用地区

● 高度地区 (都市計画法第8条・第9条、建築基準法第58条)



用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。その種類には、概ね第1種低層住居専用地域と同じ日照を確保できる「第1種高度地区」と、ある程度高度利用を図りつつ、日照等の条件を保護する「第2種高度地区」があります。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
第1種高度地区	1,034ha	平成24年3月30日	市川市告示第84号
第2種高度地区	786ha		
合計	1,820ha		

● 高度利用地区 (都市計画法第8条・第9条、建築基準法第59条)

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度及び最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

本市では、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の施行と関連して指定しています。

種類	面積 (ha)	都市計画決定の内容				都市計画決定最終年月日	告示番号
		容積率の最低限度 (%)	容積率の最高限度 (%)	建ぺい率の最高限度 (%)	建築面積の最低限度 (㎡)		
本八幡駅北口地区高度利用地区	1.4	550	200	70	200	平成2年3月27日	市川市告示第44号
市川駅南口A地区高度利用地区	1.3	A1	300	200	80	平成5年3月9日	市川市告示第22号
		A2	400		60		
		A3	600				
市川駅南口B地区高度利用地区	1.3	B1	400	200	80	平成5年3月9日	市川市告示第22号
		B2	700		60		
本八幡A地区高度利用地区	1.4	600	200	50	200	平成18年3月17日	市川市告示第58号
合計	約5.4ha						

(3) 防火地域・準防火地域（都市計画法第8条・第9条、建築基準法第61条・第62条）

市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。建築物の構造等の耐火化を図り、都市の不燃化を促進します。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
防火地域	64ha	平成29年7月11日	市川市告示第179号
準防火地域	137ha		
合計	201ha		

(4) 風致地区

自然的な景観と建築や宅地造成との調和を図り、都市の風致を維持するために定められる地区です。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
風致地区	769ha(5地区)	昭和48年12月28日	千葉県告示第1016号

(資料編 P50 参照)

(5) 特別緑地保全地区・近郊緑地特別保全地区（都市緑地法第12条、首都圏近郊緑地保全法第5条）

都市計画区域内において、樹林地、草地、水辺地などの良好な自然的環境を有する土地の保全を図る地区です。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
特別緑地保全地区	2.0ha(3地区)	昭和56年3月20日	千葉県告示第277号
近郊緑地特別保全地区	83.0ha	昭和45年8月28日	千葉県告示第608号

(資料編 P51 参照)

(6) 駐車場整備地区（駐車場法第3条）

商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域、第2種住居地域若しくは準工業地域内又はその周辺の地域内において、自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の機能を保持し、円滑な道路交通を確保する必要のある地区です。この地区では、重点的に駐車場の整備が行われます。また、駐車場整備地区を含んだ市内全域としましては、一定規模以上の建築物を新築、増築又は改築する場合は、条例によって駐車場施設を設置することになります。(資料編 P51 参照)

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
駐車場整備地区	125ha(4地区)	平成3年2月26日	市川市告示第14号

(7) 臨港地区（港湾法第38条）

港湾を管理運営するために定められる地区です。臨港地区に指定されると、目的に合わない構築物の建設や用途の変更が禁止されます。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
臨港地区	59ha(1地区)	平成27年3月24日	千葉県告示第288号

(8) 生産緑地地区（生産緑地法第3条）

大都市地域の地価高騰に伴い、市街化区域内にある農地については、住宅・宅地の供給促進の観点から平成5年より固定資産税の宅地並課税が実施されました。一方、このような市街化区域内の農地は、過密な都市における貴重なオープンスペースとしての役割も果たしており、これらの農地が個々に無秩序に宅地化されると都市基盤整備の伴わない劣悪な市街地が形成されることが懸念されたことから、平成3年に生産緑地法が改正され、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）の特定市における市街化区域内農地は、都市計画において「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分し、「保全する農地」については生産緑地地区に指定されました。その後、平成29年には市街化区域内農地全体の位置付けを「都市にあるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全していくこととなりました。

生産緑地地区に指定されると一定期間農地として管理することが義務付けられ、建築行為などが制限されることとなります。

種類	面積	地区数	都市計画決定最終年月日	告示番号
生産緑地地区	92.24ha	311地区	平成30年12月14日	市川市告示第283号

(資料編 P51 参照)

5 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道などの都市の生活や都市機能の維持にとって必要な施設であり、都市の骨格をなすものです。

1. 道路（都市計画道路）

都市計画道路は、都市構造の骨格を形成するとともに、日常生活や産業活動のための交通機能、都市の発展を誘導する市街地形成機能、公共公益施設を収容し、良好な住環境を形成する等の空間機能を有しています。また、都市基盤施設としても都市機能の円滑な推進に果たす役割は極めて大きく重要です。

（1）都市計画道路の整備

本市の都市計画道路は、昭和 15 年に計画決定されて以来、数回の変更を経て、現在、40 路線で総延長は 117.54km となっています。都市計画道路網は、幹線道路として機能している国道及び主要地方道をベースに有機的に連絡するように道路が配置され、全体として格子状の道路パターンを形成しています。また、整備状況は、整備済延長 51.64km（整備率 43.9%）となっています。このため本市では、広域通過交通と地域内交通との分割を図り、効率よい交通ネットワークの実現に向け、事業の推進を図っているところです。

●都市計画道路の種別と区別

道路に関する都市計画において定める種別と区別は次のとおりとなります。

- ① 自動車専用道路 都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等もっぱら自動車の交通の用に供する道路
- ② 幹線街路 都市の主要な骨格をなす道路で、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を主として受けもち、近隣住区等の地区における主要な道路で、当該地区の発生集中交通を当該地区の外郭を形成する道路に連結するもの
- ③ 区画街路 近隣住区等の地区における住宅の利用に供するための道路
- ④ 特殊街路 (イ) もっぱら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者それぞれの交通の用に供する道路

都市計画道路の整備状況 平成30年3月31日現在

	計画(km)	整備済(km)	概成済(km)
自動車専用道路	14.09	4.40	—
幹線街路	103.45	47.24	11.56
区画街路	—	—	—
特殊街路	—	—	—
合計	117.54	51.64	11.56

(資料編 P52 参照)

(2) 交通広場（駅前広場）の整備

駅前広場は、鉄道とバス・タクシー等の交通機関とを結ぶターミナル施設として、鉄道駅に接して設けられるものです。また、必要規模を確保するとともに、都市の玄関として都市の「顔」をイメージする重要な役割があり、本市においても景観的な配慮を加味した整備を進めています。

駅名	計画面積 (㎡)	供用面積 (㎡)	乗客数 (人/日)	都市計画 決定年月日	鉄道名
市川駅	北口	4,031	121,116	昭和41年3月23日	JR総武本線
	南口	4,300		平成5年3月9日	
本八幡駅	北口	2,480	118,286	昭和44年5月20日	JR総武本線
	南口	1,490		昭和42年3月31日	
市川塩浜駅	4,000	4,000	15,512	昭和61年9月19日	JR京葉線
北国分駅	3,800	3,800	8,020	平成2年3月9日	北総鉄道北総線
妙典駅	4,000	4,000	50,589	平成6年12月2日	東京メトロ東西線

※1日当たりの乗降客数は平成28年実績

その他の駅前広場

駅名	計画面積 (㎡)	供用面積 (㎡)	乗客数 (人/日)	都市計画 決定年月日	鉄道名
行徳駅	—	1,961	57,149	—	東京メトロ東西線
南行徳駅	—	3,781	53,410	—	東京メトロ東西線
二俣新町駅	—	4,000	9,208	—	JR京葉線

※1日当たりの乗降客数は平成28年実績

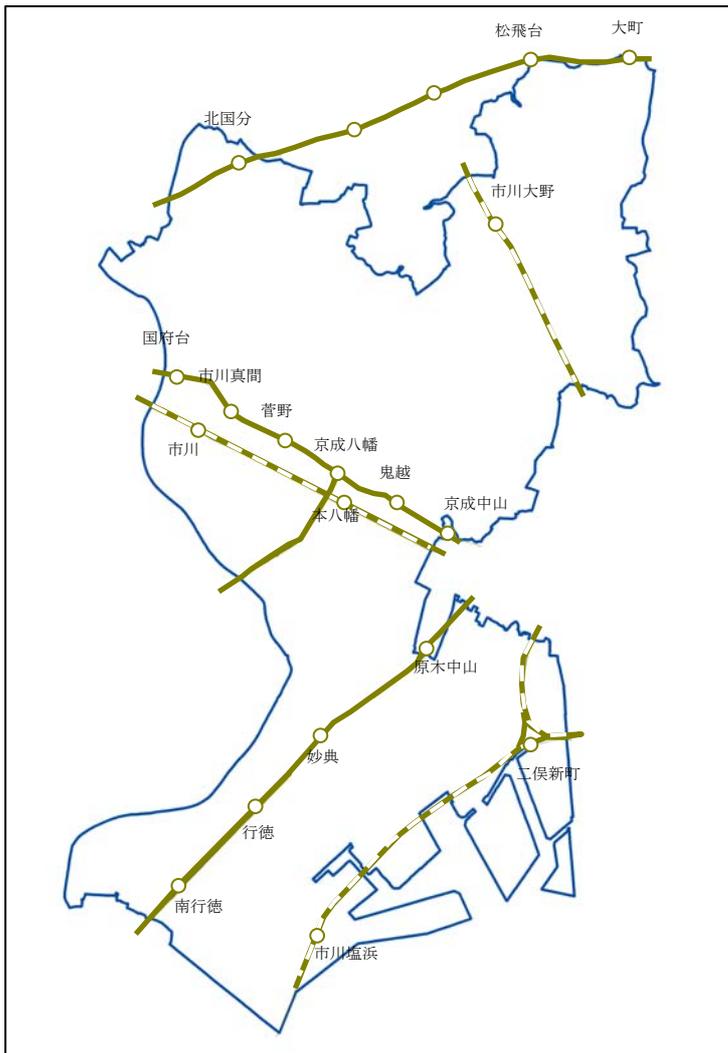
●道路空間のアメニティ

都市に住む人々の生活が向上するとともに、道路空間に対する要請も多様化し、景観の配慮など快適性に対する要求が高まっています。このため本市においても、道路空間としての機能のみならず、道路の特性に応じたアメニティの高い都市空間の創出を考慮した事業を進めています。

2. 都市高速鉄道

鉄道は、道路とともに都市を形成する根幹的施設であり、基幹交通機関として重要な役割を果たしています。

本市の鉄道は、中心部にJ R総武本線、京成本線、都営新宿線、行徳地区に東京メトロ東西線、南部にJ R京葉線、大野・柏井地区にJ R武蔵野線、大町・北国分地区に北総線の7路線が整備されております。京成本線は、市内で唯一道路と平面交差している鉄道として供用しています。



ている鉄道として供用しています。

都市高速鉄道は、都市における通勤・通学や業務活動の主要な役割を果たし、高速・大量輸送機関として、都市計画に定める都市施設です。本市では下表の3路線を決定しています。

名称	計画延長(km)	構造形式	都市計画年月日	告示番号
国鉄総武本線 (JR)	4.25	嵩上式・地表式	昭和43年12月28日	建設省告示第3924号
			(変更)昭和44年5月26日	建設省告示第3922号
都市高速鉄道第10号線 (都営新宿線)	2.04	地下式	昭和55年3月28日	千葉県告示第356号
東京都市計画高速鉄道 第5号線(東京メトロ東西線)	約8.7 (千葉県区間)	地下式・地上高架式	昭和39年12月16日	建設省告示第3379号
			(変更)昭和40年6月7日	建設省告示1454号

3. 駐車場

都市内の交通手段として自動車が効率的に利用されるためには、自動車の保管場所（車庫）、移動のための空間（道路）及び目的地での駐車スペース（駐車場）が整備されていることが必要です。駅周辺の交通の集中する商業地域においては、駐車場不足による路上駐車が蔓延し、交通渋滞、交通事故、商業活動の停滞等の原因となります。

本市では、健全な都市機能の維持・増進を図るため、駅周辺等の自動車駐車場の需要の高い地区について駐車場整備地区を定め、駐車施設整備を推進するための整備計画を策定しております。また、自転車駐車場については、鉄道の各駅に駐車需要に対応した施設の整備を図ってきました。市民の近距離交通手段として利用が増加している自転車に対応するため、高架下利用等による駅周辺の自転車駐車場の整備に努めているところです。

名 称	計画面積 (㎡)	構 造	計画台数 (台)	都市計画決定年月日	告示番号
市川駅北口 自転車駐車場 (市川第4駐輪場)	780	半地下1層・地上2層	1,500	昭和54年8月24日	市川市告示 第29号
本八幡駅地下 自転車駐車場 (八幡地下駐輪場)	1,400	地下1層	1,050	(変更)平成元年8月18日	市川市告示 第99号
合 計	2,180	—	2550	—	—

4. 公園・緑地

公園・緑地は、道路や広場と連携を図りながら、都市の骨格を形成するものです。また、都市の無秩序なスプロールを防止し、良好な風致・景観を備えた地域環境の形成、自然とのふれあいを通じた心身ともに豊かな人間形成への寄与、スポーツ、レクリエーション、避難、救援活動の場等の提供、さらには大気汚染の浄化、防音等多くの複合した機能を有する都市の根幹的施設です。

都市計画公園・緑地

	都市計画決定		都市公園(都市計画決定含む)	
	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)
公園	80	76.01	363	98.18
緑地	20	135.27	49	76.09
合計	100	211.28	412	174.27

(資料編 P54 参照)

墓園

名称	位置	面積(ha)	都市計画決定年月日	告示番号
市川市霊園	市川市大野町4丁目及び大町の一部の区域	約38.0	(当初)昭和35年2月29日 (変更)昭和59年10月26日	(当初)建設省告示第263号 (変更)千葉県告示第1021号

●近郊緑地保全区域(首都圏近郊緑地保全法第3条)

昭和41年に制定された首都圏近郊緑地保全法に基づき、首都圏の近郊整備地帯において良好な自然環境を有し、公害・災害の防止及び無秩序な市街化の防止に効果のある緑地について、その周辺住民の健全な生活環境を確保するため指定するものです。

内容	面積(ha)	指定年月日
首都圏近郊緑地保全法に基づく行徳近郊緑地保全区域の指定	83	昭和45年5月25日
都市計画法に基づく行徳近郊緑地特別保全地区の決定	83	昭和45年8月28日
鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく行徳鳥獣保護区の指定	56	昭和45年11月1日

- ・宮内庁新浜鴨場：19ha
- ・行徳鳥獣保護区：56ha
(海面：32ha、
内陸湿地：17ha、
緑地：7ha)
- ・その他：8ha

5. 下水道

下水道は、市街地の雨水を排除し低地帯の浸水を解消するとともに、家庭・工場等から排水される汚水を集めて処理することで、健康で快適な生活環境の確保と公共水域の水質保全とに大きく貢献する重要な施設です。都市計画法では市街化区域においては少なくとも計画を定める都市施設の1つとされています。また、水循環を構成する要素としても重要な役割を果たしています。

名 称	排水区域面積(ha)	都市計画決定年月日	告示番号
市川市第1号公共下水道	282	(変更)平成23年8月12日	市川市告示第231号
市川市第2号公共下水道	3,073(汚水) 2,317(雨水)	(変更)平成30年11月16日	市川市告示第261号
市川市第3号公共下水道	126	(変更)平成9年1月14日	市川市告示第6号

6. その他の都市施設

ごみ焼却場や市場などの施設は、都市の活動や日常生活を支える重要なものです。しかし、これらの施設は、周辺に与える影響も大きいいため、建設に当たっては周辺の状況にも配慮しつつ、その位置を都市全体の中で検討し、決定されることとなります。

(1) ごみ焼却場

名 称	位置	面積(m ²)	都市計画決定年月日	告示番号	備考
市川市 第1清掃工場	市川市田尻 市川市上妙典	約41,900	(当初)昭和45年12月23日 (変更)平成8年12月20日	(当初)市川市告示第43号 (変更)市川市告示第212号	焼却能力 600t/日 破砕能力 75t/5h

(2) 火葬場

名 称	位置	面積(ha)	都市計画決定年月日	告示番号	備考
市川市斎場	市川市大野町4丁目	約1.1	昭和52年10月13日	市川市告示第113号	火葬炉 10基 火葬能力 平常時 1日18体

(3) 市場

名 称	位置	面積(m ²)	都市計画決定年月日	告示番号
市川市 青果市場	市川市鬼高4丁目 一部の区域	約30,000	(当初)昭和45年6月8日 (変更)平成20年3月21日	(当初)市川市告示第10号 (変更)市川市告示第75号

(4) 汚物処理場

名 称	位置	面積(ha)	都市計画決定年月日	告示番号	備考
市川市 衛生処理場	市川市二俣新町 15番1、16番1、16番7	約2.4	平成7年11月14日	市川市告示第168号	処理能力 242kl/日

6 市街地開発事業

市街地開発事業（都市計画法第12条）は、都市基盤の整備、都市の不燃化、住環境の改善及び市街地住宅の供給を図り、都市を豊かで住みよい居住空間に造り替え、健全な都市を形成することを目的とするものです。

この事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業があります。

●計画的な市街地の整備

昭和30年代から40年代にかけての著しい都市化の進展は、道路、公園等の公共施設の不足、過密住宅の形成、住工混在及びスプロール的な市街地の拡大などの市街地環境上、都市防災上さらには都市景観上の多くの課題を生み、市街地の形成に大きな影響を与えています。

特に既成市街地については、主要駅周辺における商業・業務機能を中心とする都市機能の集積強化や機能更新、住宅地における道路等の基盤整備や居住環境の改善、外環道路整備計画等の大規模プロジェクトに対応した都市構造の再編などを進める必要があります。また、都市の再開発を促進するためのマスタープランとなる都市再開発方針を定めています。また、周辺部については、東京圏における住宅・宅地需要に対応し、歴史・自然環境に配慮しながら計画的な整備開発により良好な宅地の供給と都市基盤の整備を進める必要があります。

●都市再開発方針（都市再開発法第2条の3）

都市再開発に関する事業については、都市全体からみた効果を十分に発揮させ、民間建築活動を適切に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させることが必要です。本市では、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとなる「都市再開発の方針」を定めています。

1. 土地区画整理事業

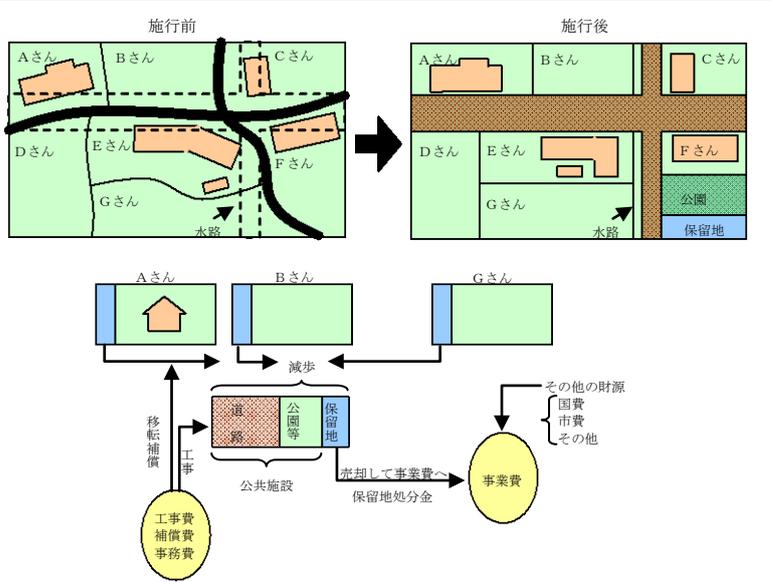
土地区画整理事業とは、宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図るため、換地の手法により、土地の区画形質や公共施設の新設及び変更を行い、健全な市街地を造成して公共の福祉を増進する事業です。健全な市街地を整備する観点から、火災等からの災害復興、中心商業・業務地等の基盤整備、密集住宅地の環境整備、スプロール地区の公共施設の早期整備、新市街地の大規模住宅宅地の開発整備、流通業務市街地の整備、工業団地の整備、研究学園都市の整備、これらを統合したものなどの事業目的があります。

事業主体としては、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社及び国土交通大臣の公的機関の他、土地所有者及び借地権を持つ個人、その集まりである組合、区画整理会社が施行者として認められています。本市では、人口の都市集中に対処し、新市街地における有効的な土地利用を図るため、昭和12年以降、組合施行により24地区、約854ha(市街化区域面積3,984haの21.4%)の事業が完了し、個人施行1地区、約11.3haが施行中です。

事業主体	数	事業年度	面積(ha)	備考
組合	24	昭和11年度～平成20年度	854.0	
個人	1	平成29年度～	11.3	施行中

土地区画整理事業のしくみ

1. 地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うこと(これを一般に「減歩」といいます。)によって生まれます。
2. 整理後の個々の宅地(これを「換地」といいます。)は、現在の宅地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正に定められます。
3. 現在の土地に対する所有権、地上権、永小作権、賃貸借権等は換地へ移行します。

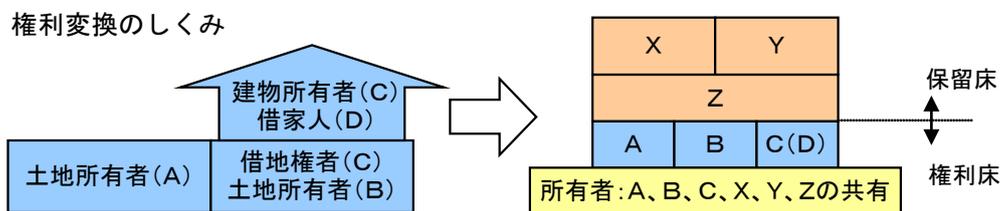


2. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき建築物や公共施設等の総合的整備により、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とするものです。具体的には、老朽化した低層の木造建築物が密集し、公共施設が不十分で、土地利用が細分化されていることから、市街地の改造・更新を必要とする地区において、権利変換方式による第一種事業又は用地買収方式による第二種事業といった手法を用いて、建築物及び建築敷地の整備と併せ、道路や広場、緑地等の公共施設を確保し、快適で安全な市街地を創り上げていくものです。

本市では、市川駅南口地区（約 2.6ha）を市施行、本八幡駅北口地区（約 3.3ha）を組合施行等とし、第一種市街地再開発事業による建築物、公共施設等の総合整備を行い、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、商業の活性化に寄与すべく、事業を行っています。

本八幡駅北口地区のうち約 2.9ha については事業が完了し、市川駅南口地区については、全区域について事業が完了しています。



施行者、施行区域の条件

	第一種事業	第二種事業
施行者	個人施行者、組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社	再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社
施行区域	次の(1)、(2)のいずれかに該当すること (1)市街地再開発促進区域内にあること (2)次の各要件を満たすこと ①高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定地区計画等区域内にあること ②耐火建築物(地上3階以上のもの、耐用年限の2/3を経過するもの、災害等により前者と同等のもの、建築面積が150㎡未満のもの、容積率が都市計画で定めるものの1/3未満のもの、都市施設の整備に伴い除去すべきもの)で建築面積の合計の割合が全体の概ね1/3以下、又は敷地面積の合計の割合が全体の概ね1/3以下	次の(1)、(2)に該当すること (1)第一種事業の(2)に該当すること (2)施行区域の面積が0.5ha以上で次のいずれかに該当すること ①安全上、防火上支障がある建築物で、区域内の建築物の数の7/10以上であること、又は延べ面積の合計が区域内の建築物の延べ面積の合計の7/10以上であること ②避難の用に供する公共施設等を早急に整備する必要があり、かつ、建築物及び建築敷地の整備と一体的に行うことが合理的であること (市街地再開発促進区域内では施行できない)
事業手法	権利変換方式	用地買収方式(土地収用法の適用)

●本八幡駅北口地区市街地再開発事業

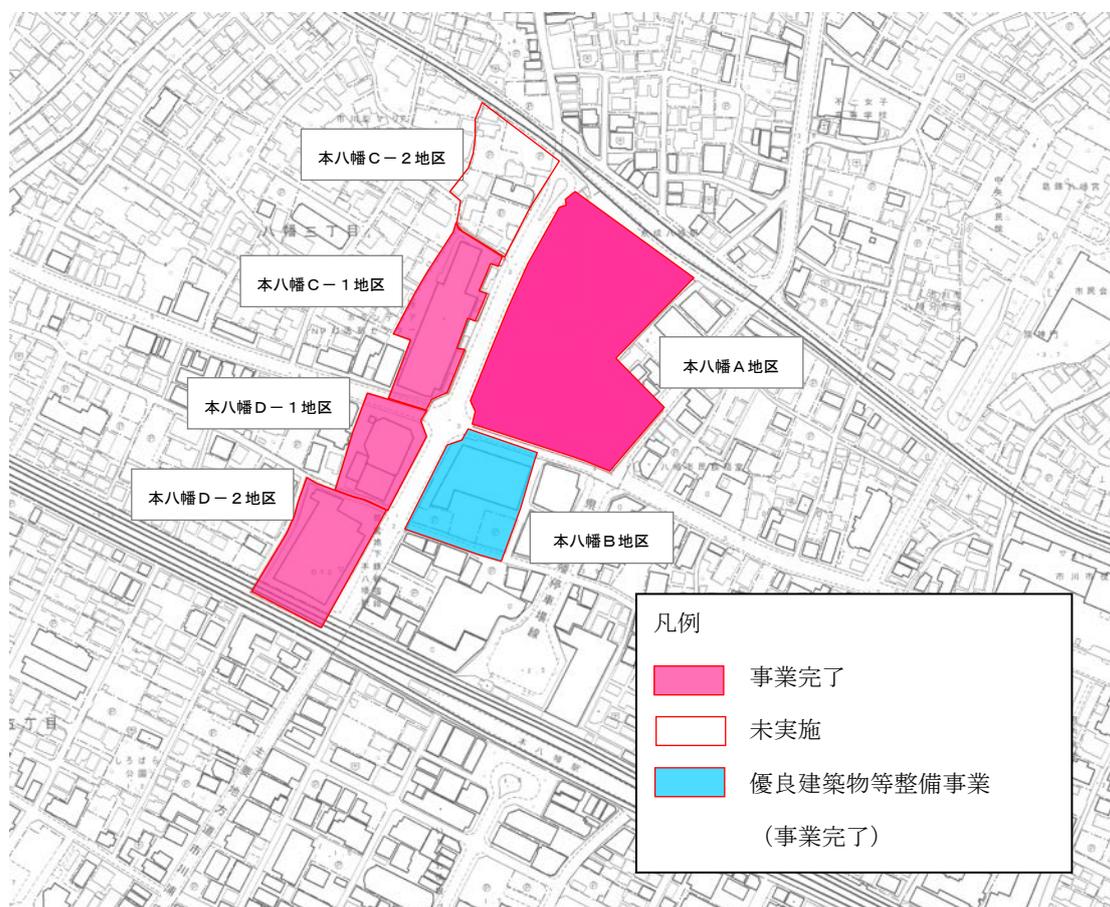
①事業前の地区の状況

本地区は、JR本八幡駅、京成八幡駅及び都営地下鉄本八幡駅の3駅に隣接し、商業・業務・都市型住宅地域として恵まれた立地条件にあり、広域型商業地として商業環境の形成が求められています。しかし、地区内には老朽化した低層の木造家屋が密集し、防災面からも有効な土地利用が図られていませんでした。

このため、土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、良好な都市型住宅の供給と魅力ある商業・業務地域の拠点として再生する必要があります。

②事業の目的

市街地再開発事業により、商業の拠点となる施設を建築し、都市計画道路の拡幅や区画街路等を含む公共施設の整備を図り、防災機能の向上と安全で快適な歩行者空間を確保し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的として事業を行ったものです。



地区名	面積	権利者数	構造・規模	主要用途	事業年度	都市計画決定 (最終変更)
B	地区 約0.4ha 敷地 約0.29ha	16名	RC造 (約119m) 地上34階 地下2階	住宅 店舗	平成17年～ 20年	- (優良建築物等整備事業)
C-1	地区 約0.4ha 敷地 約0.36ha	34名	SRC造 (27m) 地上9階 地下2階	住宅 店舗 業務	平成2年～ 9年	平成2年3月27日
D-1	地区 約0.27ha 敷地 約0.24ha	24名	RC造 (約87m) 地上24階 地下2階	住宅 店舗	平成2年～ 13年	平成2年3月27日 (平成8年3月8日)
D-2	地区 約0.37ha 敷地 約0.32ha	33名	RC造 (約79m) 地上24階 地下2階	住宅 店舗	平成11年～ 16年	平成2年3月27日 (平成11年3月12日)
A	地区 約1.4ha 敷地 約1.2ha	161名	S・RC・SR造 (約144m) 地上40階 地下2階	住宅 店舗 業務	平成19年～ 28年	平成18年3月17日
C-2 (未実施)	地区 約0.4ha 敷地 -	-	-	-	-	-
合計	地区 約3.3ha 敷地 -	-	-	-	-	-

※権利者数は権利変換時点。

※事業年度は、B地区は優良建築物等整備事業の認可年度から整備完了まで、

B地区以外は組合設立認可から組合解散年度まで。

●市川駅南口地区市街地再開発事業

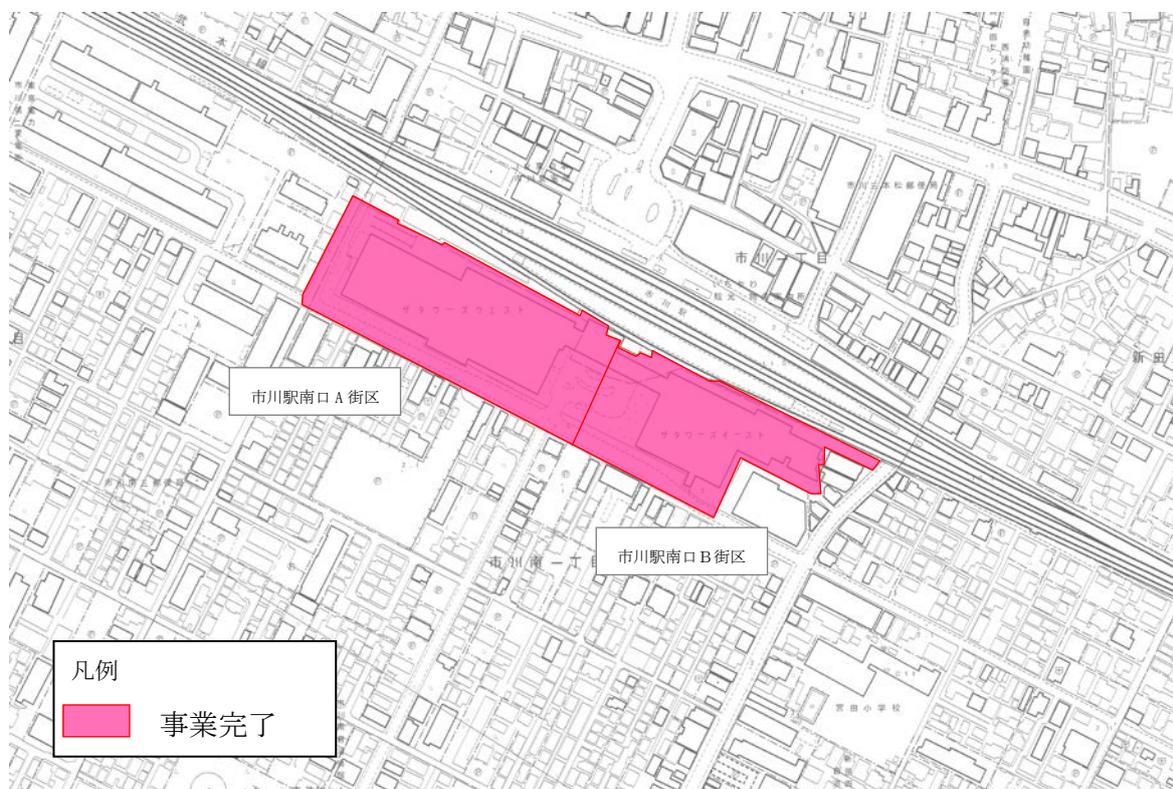
①事業前の地区の現況

本地区は、JR市川駅南口に接し、駅周辺地区の中心となる大規模な街区であります。既存商業も活発とはいえず、中心街区としての魅力に乏しい状況にあり、土地の高度利用も図られていませんでした。

また、事業前の駅前広場は約 680 m²と極めて狭小で、オープンスペースも不足しており、その機能が十分に果たせず、更に周辺の幹線及び区画道路も狭隘で、防災上も土地の有効利用の面からも支障があり、土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、駅南部地区の拠点として再生する必要性がありました。

②事業の目的

市の施行でA街区・B街区のそれぞれに施設を建築し、同時に駅前広場、都市計画道路等の公共施設の整備を行うことにより、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、防災機能の向上を図り、駅前にふさわしい街区を形成することを目的として事業を行ったものです。



街区名	面積	権利者数	構造・規模	主要用途	事業年度	都市計画決定 (最終変更)
A	敷地 約1.0ha	153名	RC造 地上45階 地下2階	店舗 業務 住宅	平成14年～ 21年	平成5年3月9日 (平成15年2月28日)
B	敷地 約0.6ha	91名	RC造 地上37階 地下2階	店舗 業務 住宅		
合計	地区 約2.6ha 敷地 約1.6ha	244名	—	—	—	—

※権利者数は権利変換計画書による。

※事業年度は事業計画に定めた期間。

●防災建築街区事業

防災建築街区造成事業は、密集市街地の建築物不燃化を目的とした、民間による共同ビル化事業です。都市再開発法（昭和44年）の制定以前に、旧防災建築街区造成法に基づいて実施され、都市の防災化と土地の合理的利用に寄与してきました。

本市では、昭和41年からJR市川駅周辺（約3.8ha）とJR本八幡駅周辺（約1.2ha）の4街区で、いずれも組合施行により事業が実施されました。

防災建築街区事業

防災建築街区名	街区面積(m ²)	ビル棟数(棟)	建築延べ面積(m ²)	施行年度
本八幡駅前通り	11,880	10	41,355	昭和41年～51年
市川駅東第1	14,000	1	7,350	昭和43年～46年
市川駅東第2	12,700	1	26,511	昭和43年～50年
市川駅西	12,000	1	10,881	昭和44年～49年
計	50,580	13	86,097	

(資料編 P58 参照)

3. 公有水面埋立事業

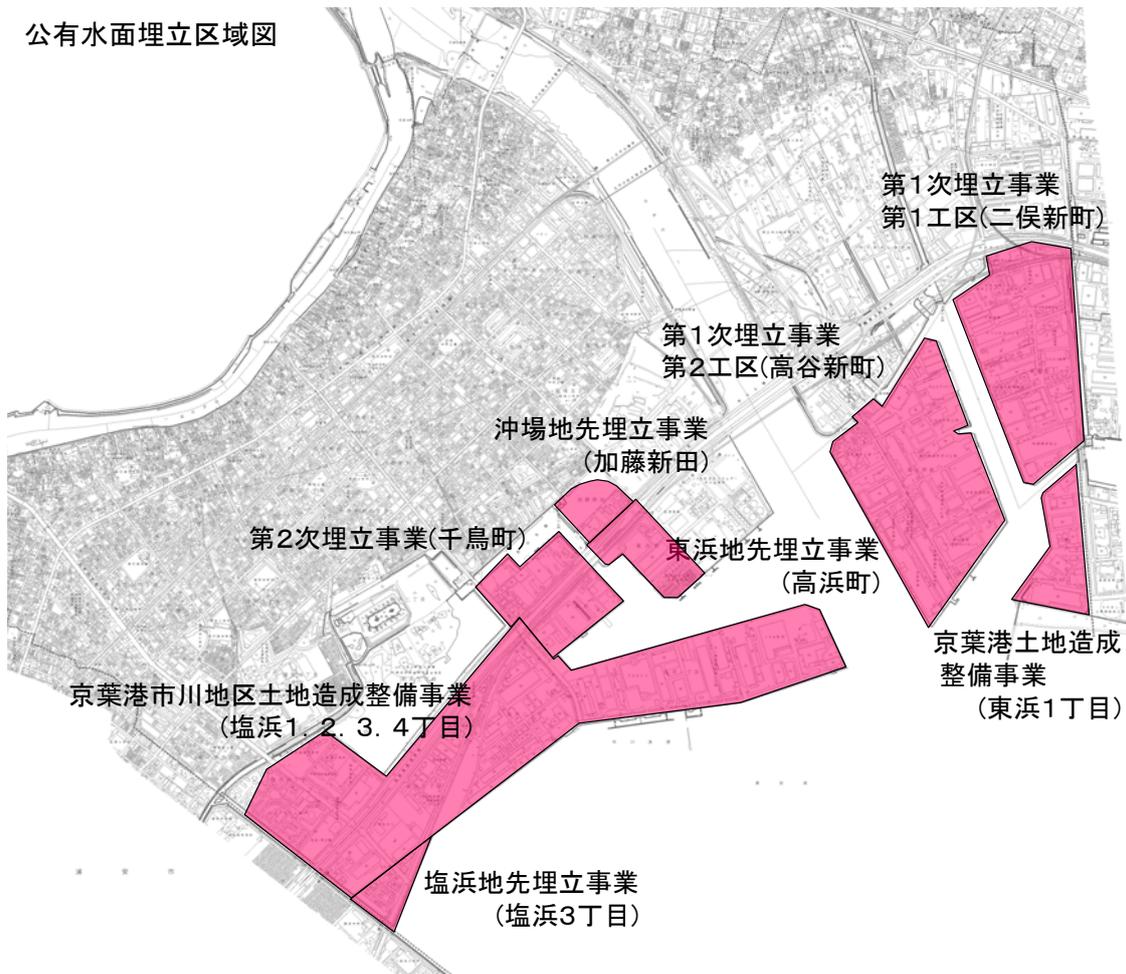


塩浜埋立地

昭和 27 年 3 月の「千葉県産業経済振興計画」により、浦安市から富津市までの京葉臨海工業地帯の造成事業が進められることになりました。本市の埋立事業は、千葉県の京葉臨海工業地帯開発の一環として工業用地の造成を目的に進められ、昭和 32 年から順次事業を実施し、市（6ヶ所

409.6ha）及び県企業庁（2ヶ所 30.1ha）により 439.7ha が整備され、昭和 61 年 3 月に事業は完成しました。

公有水面埋立区域図



(資料編 P58 参照)

7 地区計画

地区計画（都市計画法第 12 条の 4・第 12 条の 5）は、都市レベルの都市計画と異なり、街区から住区にいたる地区を単位として、住民参加のもとに地区の特性に応じ公共施設（道路、公園等）の配置、規模及び建築の用途、形態等について一体的かつ総合的に定め、建築又は開発行為を計画的にコントロールすることにより、良好な市街地の形成及び保全を図ろうとするものです。制度的には、昭和 55 年の都市計画法及び建築基準法の一部改正により開発許可制度と建築確認制度との中間領域の制度として創設されました。本市では、昭和 60 年 3 月に手続条例（市川市地区計画等の案の作成手続に関する条例）を定め、良好な市街地の形成を図るため 18 地区 195.3ha を決定しています。

（特長）

地区計画は、市町村の決定する都市計画ですが、その案の作成にあたっては、市町村の手続条例に基づき土地の所有者等の利害関係を有する者の意見を求めることが義務づけられ、その意向を十分反映して定める点に特長があります。

（対象地域）

①市街化区域内で次のような区域

- ア 市街地開発事業が行われる、又は行われた土地の区域
- イ 現に市街化しつつある区域で、不良な街区の環境が形成されつつある区域
- ウ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

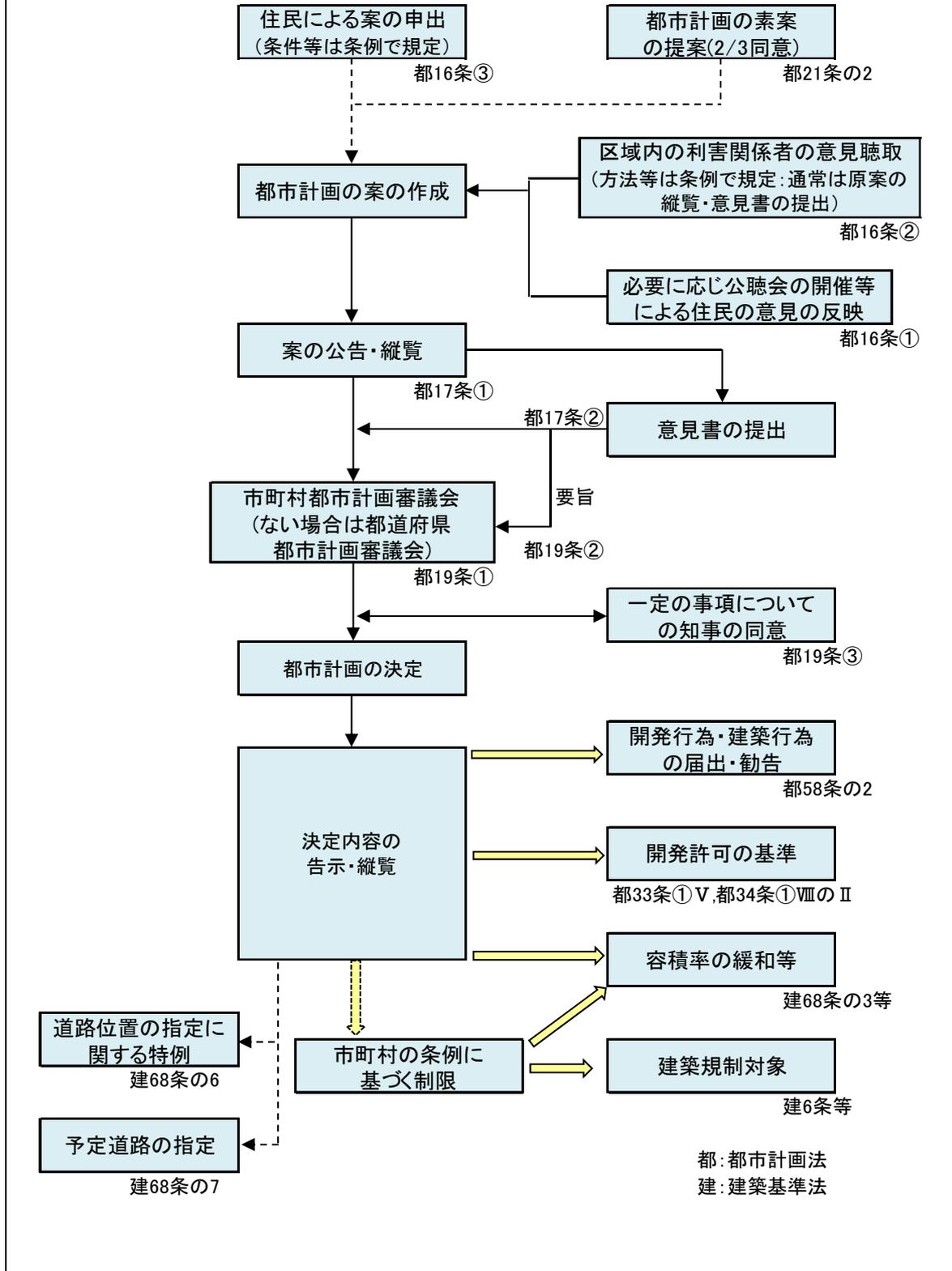
②市街化調整区域内で次のような区域

- ア 住宅市街地の開発等の事業が行われる、又は行われた土地の区域
- イ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

（内容）

地区計画の内容は、名称、位置、区域等のほか、区域の整備、開発及び保全の方針と地区整備計画により構成されています。

地区計画の策定と運用のフロー



地区計画

名 称	面積	都市計画決定年月日	地区計画のねらい
塩浜地区 地区計画	3.2ha	昭和61年9月19日	良好な商業、業務、市街地の形成
南行徳駅周辺地区 地区計画	9.2ha	平成元年8月18日	
本八幡駅北口地区 地区計画	1.4ha	平成2年3月27日	
鬼高商業・文化拠点地区 地区計画	13.3ha	平成3年3月26日	商業及び文化の複合機能を備えた市街地の形成
大町地区 地区計画	2.6ha	平成4年5月22日	良好な市街地環境の形成
市川駅南口地区 地区計画	2.6ha	平成5年3月9日	良好な商業・業務市街地の形成
柏井地区 地区計画	19.6ha	平成5年11月26日	良好な市街地環境の形成
堀之内地区 地区計画	25.1ha	平成6年4月15日	風致維持と潤いある居住空間の形成
妙典地区 地区計画	50.8ha	平成6年12月2日	都市機能の充実した居住空間の形成
真間4丁目地区住宅地 高度利用地区計画	1.8ha	平成13年7月6日	緑地保全と良好な市街地環境の形成
原木西浜地区 地区計画	14.7ha	平成16年3月9日	良好な流通業務市街地の形成
本八幡A地区 地区計画	1.4ha	平成18年5月2日	商業・業務施設の充実と都市型住宅の推進
東京ベイ医療センター地区 地区計画	0.2ha	平成21年8月14日	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
菅野3丁目地区 地区計画	4.3ha	平成21年10月23日	良好な教育環境の維持、保全、周辺市街地との調和
加藤新田地区 地区計画	10.6ha	平成22年11月30日	良好な都市環境の形成、周辺市街地との調和
二俣地区 地区計画	12.2ha	平成28年3月4日	良好な流通業務市街地環境の形成
市川塩浜第1期地区 地区計画	11.3ha	平成29年7月11日	賑わいのある商業地の形成
北方町地区 地区計画	11.0ha	平成29年12月5日	秩序ある土地利用を誘導、「美しい景観のまち」の形成
合 計	195.3ha	—	—

(資料編 P60 参照)

8 開発許可・指導等

(1) 開発許可・指導（都市計画法第 29 条）

魅力あるまちづくりや良好な都市環境の形成には、民間開発の創意工夫によるところが大きく、開発の規制・指導によりこれを適正に誘導していくことが必要です。昭和 43 年に制定された新都市計画法には、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度と合わせて、開発許可制度が導入されました。

開発行為の許可制度は、都市計画区域内における一定規模以上の開発行為を規制し、誘導することによって、スプロール化を防止し、宅地の供給及び人口急増に伴う公共施設の不足を補うことなどを目的としています。

開発行為を行う者は、県知事の許可を受けなければなりません。本市では昭和 47 年 4 月から 1,000 m²以上の開発許可権限が委譲され、同年 10 月からは 500 m²以上の開発行為となり、その権限が拡大されました。現在は「市川市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例（平成 14 年 4 月 1 日施行）」及び「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成 14 年 4 月 1 日施行）」の規定に基づき、道路、公園、排水施設、給水施設等の整備や安全上必要な措置を指導し、無秩序な市街地を防止するとともに、住民の良好な生活環境の確保に努めています。

また、近年、工業地域への住宅計画の増加傾向が見られることから、良好な住環境や周辺の環境との調和を図るため、工業地域内の公共施設等の整備基準を強化した条例の一部改正（平成 17 年 4 月 1 日）を行っています。

(2) 建築協定（建築基準法第69条）

建物を建てる場合には、建築基準法などの法令でその用途、形態、構造などの基準が定められていますが、地域に応じた住みよい街づくりという観点からみれば十分とは言えません。建築基準法では、これを補って良好な街づくりを行うため、「建築協定」という制度が設けられています。

建築協定制度は、住民が住みよい街づくりの基準を定め、市の許可を受けてお互いに守りあうことを約束し、住環境の確保を図ることを目的としたもので、協定の内容は、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について規制するものです。

本市では、昭和46年10月に「市川市建築協定条例」を定め、この協定の可能な地域を第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域とし、都市環境の保持のため適正な指導に努めています。

建築協定

名称	協定区域面積	制限の概要	有効期間
八幡台住宅地区 建築協定	市川市宮久保 2丁目28-81ほか 12,369.87㎡	○建築物は、一戸建専用住宅及びその付属建物(物置、自家用車庫)とする ○地階を除く階数は2以下とする ○その他	認可日 (H20.12.2) 公告日 (H20.12.3) 公告日から 廃止されるまで
市川南行徳住宅 地建築協定	市川市南行徳 4丁目4ほか 12,822.28㎡	○敷地の分割を禁止する ○建築物は、一戸建住居専用(2世帯住宅を含む)もしくは一戸建併用住宅とする(ただし共同住宅は除く) ○その他	認可日 (S56.9.12) 公告日 (S56.9.21) 公告日から 廃止されるまで
ばらき苑住宅地 建築協定	市川市原木 4丁目1427-3 ほか 17,108.95㎡	○建築物は、一戸建ないし2戸建の及びその付属建物(車庫、物置の類)とする ○地階を除く階数は2以下とする ○その他	認可日 (H20.4.22) 公告日 (H20.4.22) 公告日から 廃止されるまで

9 景観まちづくり

1. 概要

本市は、景観まちづくりに関するマスタープランとして「市川市景観基本計画」を平成16年5月に策定しました。そして、積極的に良好な景観の形成を図るため、平成17年1月に景観行政団体となり、平成18年4月に「景観法」に基づく「市川市景観条例」、及び同年7月に「市川市景観計画」を施行（平成23年12月改正）し、景観まちづくりを推進しています。

景観まちづくりとはすなわち、周囲の空間に配慮しながらよりよい景観を模索し創りあげる活動のことです。

(1) 景観法に基づく景観計画区域

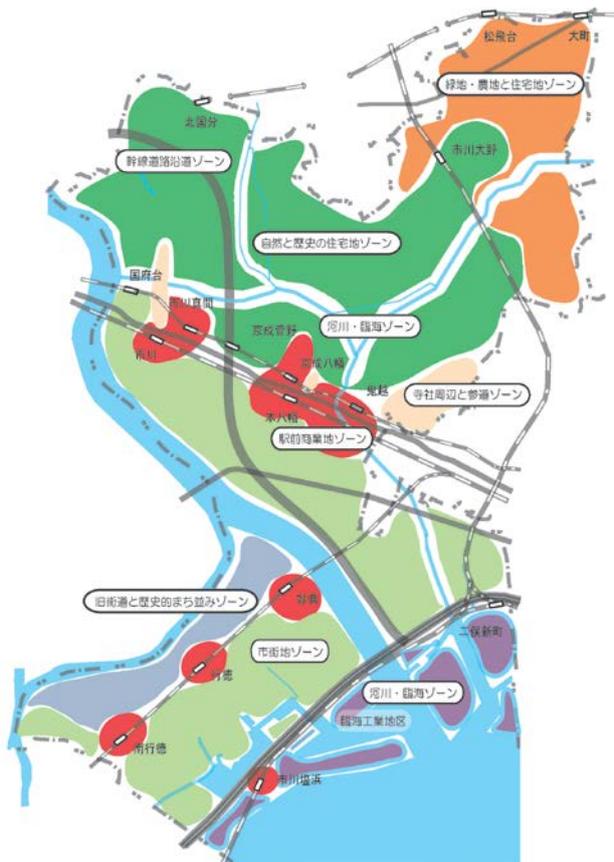
市全域が景観計画区域です。区域内で建築、建設行為を行う際には景観計画の内容に適合させるよう努めなければなりません。

(2) 8つのゾーン区分

市川市景観基本計画を受け、地域特性を生かした景観まちづくりを展開するために本市を8つのゾーンに区分し、それぞれに景観配慮事項（良好な景観の形成に関する方針）を定めています。

(3) 行為の制限に関する事項

本市で行われる建築、建設行為について一定のものは景観法に基づく届出が必要となり、その内容が市川市景観計画に定める景観形成基準に適合しない場合は、景観法に基づく勧告及び変更命令の対象となります。



2. 景観協定

景観協定とは、景観法第 81 条に基づき、一団の土地について土地所有者等の全員の合意により当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定のことです。建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途などの基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準など幅広く定めることができます。

名称	協定区域面積	制限の概要	有効期間
市川市中国分三丁目 景観協定	市川市中国分三丁目 282番2、同番5、同番6 及び同番7 (19,473.44㎡)	用途：一戸建て専用住宅・店舗 容積率：120%以下 建ぺい率：60%以下 階数及び高さ：2階・10メートル以下 外壁及び屋根の色彩：色彩誘導基準を設定 外構：景観を重視し、門柱の設置基準などを設定	10年（廃止の合意がない場合は自動更新） 認可日： 平成22年11月16日 公告日： 平成22年11月17日
若宮二丁目 景観協定	市若宮二丁目417番18 ～39 (2,638.21㎡)	用途：一戸建て住宅など 階数及び高さ：2階以下 外壁及び屋根の色彩：独自の色彩基準を設定 道路と敷地の間：原則として塀を設定しない 敷地内の空地及び沿道：緑化及び花植えに努める 駐車場の形態：景観及び環境に配慮する	効力が生じた日から起算して10年（廃止の合意がない場合は自動更新） 認可日： 平成26年4月25日 公告日： 平成26年4月28日
モダンカーサ 市川市大和田四丁目 景観協定	市川市大和田四丁目 1426番10～25 (1,580.11㎡)	用途：一戸建て住宅など 階数及び高さ：2階以下 外壁及び屋根の色彩：独自の色彩基準を設定 道路と敷地の間：原則として塀を設定しない（一部塀の設置あり） 敷地内の空地及び沿道：緑化（シンボルツリー・植栽等）及び花植えに努める 駐車場の形態：街並みに調和した素材・デザインとする	効力が生じた日から起算して10年（廃止の合意がない場合は自動更新） 認可日： 平成28年11月30日 公告日： 平成28年12月6日
シャイニングアリーナ 市川市大野町四丁目 景観協定	市川市大野町四丁目 2859番1、同番3～20 (2,621.65㎡)	用途：一戸建て住宅など 階数：2階以下 外壁及び屋根の色彩：独自の色彩基準を設定 敷地内の空地及び沿道：緑化（シンボルツリー・植栽等）及び花植えに努める 夜間景観の形成：夜間照明（常夜灯）の設置	効力が生じた日から起算して10年（廃止の合意がない場合は自動更新） 認可日： 平成29年5月25日 公告日： 平成29年5月29日
市川市 プライド本八幡 景観協定	市川市東菅野二丁目 I 区 1426番14～26 II 区 1439番4～6 (1,601.06㎡)	用途：一戸建て住宅など 階数：I 区 STAGE2,5,8,9,10は2階以下 外壁及び屋根の色彩：独自の色彩基準を設定 道路と敷地の間：原則として塀を設置しない（一部ウォールの設置あり） 敷地内及び沿道：緑化（植栽）及び花植えに努める 夜間景観の形成：夜間照明の設置	効力が生じた日から起算して10年（廃止の合意がない場合は自動更新） 認可日： 平成29年12月8日 公告日： 平成29年12月12日

1. 市川市の概要

- (1) 世帯数及び人口の推移・・・・・・・・・・ 41
- (2) D I Dの推移・・・・・・・・・・ 41
- (3) 産業別就業人口の推移・・・・・・・・・・ 42
- (4) 夜間人口及び昼間人口の推移・・・・・・・・・・ 42
- (5) 街づくりのあゆみ・・・・・・・・・・ 43

2. 土地利用

- (1) 線引き（区域区分）・用途地域等の変遷・・ 46
- (2) 風致地区・・・・・・・・・・ 50
- (3) 特別緑地保全地区・近郊緑地特別保全地区・ 51
- (4) 駐車場整備地区・・・・・・・・・・ 51
- (5) 生産緑地地区・・・・・・・・・・ 51

3. 都市施設

- (1) 都市計画道路一覧・・・・・・・・・・ 52
- (2) 都市計画公園・緑地・墓園・・・・・・・・・・ 54

4. 市街地開発事業

- (1) 土地区画整理事業・・・・・・・・・・ 57
- (2) 防災建築街区事業・・・・・・・・・・ 58
- (3) 公有水面埋立事業・・・・・・・・・・ 58

5. 地区計画・・・・・・・・・・ 60

1. 市川市の概要

(1) 世帯数及び人口の推移

(本編 P3 参照)

年	世帯数	人口			人口密度 (1km ² 当たり)	世帯人員 (1世帯当たり)	備考
		総数	男	女			
大正 9	3,217	17,921	9,717	8,204	781	5.57	国勢調査(第1回)
14	6,003	29,528	15,351	14,177	1,287	4.92	〃 (第2回)
昭和 5	7,467	37,789	19,067	18,722	1,647	5.06	国勢調査(第3回)
9	8,347	40,869	19,376	21,493	1,781	4.90	推計人口(市制施行11.3)
10	8,895	46,711	22,637	24,074	2,035	5.25	国勢調査(第4回)
15	11,706	58,060	28,324	29,736	2,530	4.96	〃 (第5回)
22	20,275	92,719	44,874	47,845	4,040	4.57	臨時国勢調査(第6回)
24 ※	21,738	100,252	48,974	51,278	3,039	4.61	大柏村合併(11.1)
25	22,199	102,506	49,675	52,831	3,107	4.62	国勢調査(第7回)
30 ※	26,851	126,959	62,095	64,864	2,772	4.73	行徳町合併(3.31)
30	27,559	129,700	63,598	66,102	2,832	4.71	国勢調査(第8回)
31 ※	29,917	141,528	69,280	72,248	2,752	4.73	南行徳町合併(10.1)
35	37,647	157,301	78,220	79,081	3,059	4.18	国勢調査(第9回)
40	56,549	207,988	105,731	102,257	3,923	3.68	国勢調査(第10回)
45	77,618	261,055	132,787	128,268	4,856	3.36	国勢調査(第11回)
50	102,678	319,291	163,179	156,112	5,730	3.11	国勢調査(第12回)
55	127,775	364,244	184,969	179,275	6,469	2.85	国勢調査(第13回)
60	141,437	397,822	202,454	195,368	7,055	2.81	国勢調査(第14回)
平成 2	169,836	436,596	225,177	211,419	7,742	2.57	国勢調査(第15回)
7	181,213	440,555	227,873	212,682	7,813	2.43	国勢調査(第16回)
12	193,582	448,642	232,473	216,169	7,956	2.32	国勢調査(第17回)
17	208,168	466,608	239,659	226,949	8,275	2.24	国勢調査(第18回)
22	220,582	473,919	239,222	234,697	8,404	2.15	国勢調査(第19回)
23	220,782	471,694	237,515	234,179	8,365	2.14	
24	223,126	469,273	239,062	230,211	8,322	2.10	
25	224,474	469,572	239,106	230,466	8,327	2.09	
26	227,605	472,387	240,388	231,999	8,377	2.08	
27	228,845	481,732	242,652	239,080	8,543	2.11	国勢調査(第20回)
28	235,582	480,570	244,207	236,363	8,522	2.04	
29	239,404	484,249	245,969	238,280	8,587	2.02	

注: 大正9年から昭和5年までの国勢調査人口は、昭和9年11月3日市制施行時の市域(市川町、八幡町、中山町、国分村)をもって合算したものを示したものである。

注: 年次欄の※印は町村合併。国勢調査年以外は国勢調査の結果にその後の毎月の出生、死亡、転入転出を加減したものである。

注: 平成24年以降は、平成24年7月9日に施行された住民基本台帳法の一部改正に伴い、住民基本台帳を用いた集計に変更したものである。なお、平成23年までの数値は10月1日現在の常住人口である。

(2) D I Dの推移

(本編 P3 参照)

	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口(人)	228,898	288,560	342,174	375,667	426,185	430,355	437,735	455,300	463,083	471,013
面積(km ²)	21.9	29.4	44.1	44.4	46.8	47.5	47.6	47.4	47.4	47.5
人口密度(人/km ²)	10,452	9,815	7,759	8,461	9,107	9,066	9,196	9,608	9,778	9,927
市域人口に対する割合(%)	87.7	90.4	93.9	94.4	97.6	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8
市域面積に対する割合(%)	40.7	52.8	78.3	78.7	83.0	84.2	84.4	84.0	84.0	84.1

(3) 産業別就業人口の推移

(本編 P4 参照)

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		参考 千葉県
	人数(人)	比率(%)									
第一次産業	1,937	0.8	1,646	0.7	1,550	0.7	1,243	0.6	1,259	0.6	2.8
第二次産業	63,969	26.6	51,566	21.5	44,943	19.2	35,824	16.0	36,404	16.8	19.4
第三次産業	171,767	71.5	179,773	75.1	179,830	76.7	166,583	74.6	165,420	76.2	72.3
分類不詳	2,697	1.1	6,337	2.6	8,074	3.4	19,561	8.8	14,110	6.4	5.5
合計	240,370	100.0	239,322	100.0	234,397	100.0	223,211	100.0	217,193	100.0	100

(4) 夜間人口及び昼間人口の推移

(本編 P4 参照)

	A 夜間人口	B 昼間人口	$\frac{B}{A}$ %	C 流入人口	D 流出口	C-D 流入超過数
平成7年	439,569	334,584	76.1	80,018	185,003	△ 104,985
平成12年	448,488	349,086	77.8	73,057	172,459	△ 99,402
平成17年	459,626	358,614	78.0	68,846	169,858	△ 101,012
平成22年	473,919	387,101	81.7	67,685	154,503	△ 86,818
平成27年	481,732	395,940	82.2	69,785	155,577	△ 85,792

注:この表中における各数値は、年齢不詳を含まないため、夜間人口と常住人口総数は一致しない

(5) 街づくりのあゆみ

西暦	年号	事項	西暦	年号	事項
1889	明治22年 4月	市川町・八幡町・中山村・国分村設置	1975	50年 6月	財団法人市川市清掃公社設立
1894	27年	総武鉄道市川～佐倉間単線開通 市川駅開設		7月	市川市土地開発公社設立
1895	28年 12月	総武鉄道錦糸町～市川間単線開通	1977	52年 11月	市民憲章を制定
1907	40年 1月	国有鉄道に移管 両国～千葉間複線化	1978	53年 1月	一般国道357号(湾岸道路)開通
1914	大正3年 8月	京成電気軌道押上～市川真間開通 国府台駅・真間駅開設		10月	国鉄武蔵野線開通 市川大野駅開設
1915	4年 9月	京成電気軌道市川真間～中山間開通		12月	第1回線引き見直し 第1回用途見直し
1918	7年	市内に電気供給開始	1979	54年 3月	市川市総合計画(基本構想・基本計画)を策定
1921	10年	江戸川放水路完成		4月	同第1次実施計画をスタート
1923	12年	関東大震災発生			真間川を総合治水対策特定河川に指定
1926	昭和元年	市内にガス供給開始	1980	55年 2月	市川市斎場完成
1930	5年	市内に電話業務開始		3月	都営地下鉄10号線都市計画決定
1933	8年 3月	国鉄両国～市川間が電化	1981	56年 3月	東西線南行徳駅開設
		9月 国鉄市川～船橋間が電化			緑地保全地区決定
1934	9年 11月	市川町・八幡町・中山町・国分村合併市制施行 (人口約41,000人)		10月	台風24号で真間川水系が氾濫 浸水7500戸
1935	10年 3月	市役所庁舎完成		11月	真間川水系河川激甚災害対策特別緊急事業に着手
		8月 京成鬼越駅開設	1982	57年 4月	江戸川流域下水道供用開始
		9月 国鉄本八幡駅開設			市川市総合計画第2次実施計画をスタート
1936	11年 3月	都市計画区域の指定(32.99km ²)			東関東自動車道 市川～宮野木間開通
1937	12年 9月	市内に水道敷設			首都高速湾岸線 市川～浦安間開通
1938	13年 10月	都市計画法に基づく用途地域及び風致地区の指定	1985	59年	市制50周年
1940	15年 8月	都市計画法に基づく都市計画道路の決定		60年 6月	第2回線引き見直し 第2回用途見直し
1942	17年 5月	都市計画法に基づく公園の決定		10月	人口40万人到達 雨水排水基本計画策定
1943	18年 3月	都市計画法に基づく空地地区の指定	1986	61年 3月	市川市総合計画(基本構想・総合5ヵ年計画)を策定
1949	24年 11月	東葛飾郡大柏村を合併 大柏出張所開設		4月	第一次総合5ヵ年計画をスタート
1951	26年 12月	全地域町名変更丁目制を実施			無電柱化事業(5ヵ年計画)の実施
1952	27年 11月	国鉄本八幡駅南口が開設		9月	地区計画を都市計画決定(塩浜地区)
1955	30年 2月	柏井町に塵芥焼却場完成		10月	市川市緑の基金設立
		3月 東葛飾郡行徳町を合併	1987	62年 8月	動植物園開園
1956	31年 6月	ローリングダム式行徳橋完成		11月	東京外郭環状道路建設省より再検討案の提示
		10月 東葛飾郡南行徳町を合併	1988	63年 3月	都市基本計画を策定
1959	34年 12月	国鉄市川駅南口が開設		4月	市川駅北口市街地整備としてアイアイロード完成
		市単独による公有水面(海面)埋立事業に着手		12月	JR京葉線開通 市川塩浜駅・二俣新町駅開設
1960	35年 2月	都市計画法に基づく墓園の決定	1989	平成元年 3月	都営地下鉄10号線開通、本八幡駅開設
		4月 東京～千葉有料道路(京葉道路)完成		8月	第3回用途見直し
1961	36年 11月	公共下水道事業に着手			地区計画を都市計画決定(南行徳駅周辺地区)
1964	39年 6月	第2次埋立事業に着手	1990	2年 3月	市街地整備基本計画を策定
1966	41年 3月	衛生処理場完成			地区計画を都市計画決定(本八幡駅北口地区)
		4月 東浜地先埋立に着手			第一種市街地再開発事業を決定(本八幡C-1、D-1、D-2地区)
1968	43年 10月	県事業市川松戸有料道路開通			高度利用地区(本八幡駅北口地区)を都市計画決定
1969	44年 3月	地下鉄5号線(東西線)開通、行徳駅開設	1991	3年 2月	駐車場整備地区を都市計画決定
		4月 京葉港市川地区土地造成事業に着手		3月	第3回線引き見直し
		5月 東京外郭環状道路(延長11.02km・幅員40m)を都市計画決定			地区計画の都市計画決定(鬼高商業・文化拠点地区)
		6月 新都市計画法施行			都市再開発方針を策定
		10月 市川市都市計画審議会設置			北総開発鉄道京成高砂～新鎌ヶ谷間開通
1970	45年 7月	市街化区域及び市街化調整区域決定		4月	大町駅・北国分駅開設
1972	47年 4月	下水道終末処理場完成			第二次総合5ヵ年計画スタート
		5月 市川市地方卸売市場開設	1992	4年 5月	地区計画の都市計画決定(大町地区)
		6月 新行徳有料道路開通		11月	生産緑地地区の都市計画決定
		7月 国鉄総武線都市計画鉄道連続立体高架複々線完成			
1973	48年 12月	新用途地域及び高度地区の決定並びに風致地区の変更			
1974	昭和49年 8月	人口30万人到達			
	12月	西浜清掃工場完成			

西暦	年号	事項	西暦	年号	事項
1993	5年 3月	市川駅南口第一種市街地再開発事業の決定 地区計画の都市計画決定(市川駅南口地区)	2004	16年 3月	都市計画マスタープラン策定 総合交通計画策定 みどりの基本計画策定
		市川二期地区土地造成基本計画の決定(470ha)			4月
	6月	都市計画法等の改正に伴う地区計画の変更(南行徳駅周辺地区、本八幡駅北口地区、鬼高商業・文化拠点地区、大町地区)		5月	景観基本計画策定
		「自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例」を施行し、一部駐輪場が登録有料となる		11月	七中・行徳公会堂等複合施設完成(市川市初のPFI事業) WHO憲章の精神を尊重した「健康都市いちかわ」宣言
	5年 10月	東京外郭環状道路建設計画を受け入れ(幅員60m、9分類22項目の要望を付した)		12月	市民(納税者)が選ぶ「市民活動団体支援制度」を開始
5年 11月	鑑賞植物園を開園	2005	17年 7月	市民あま水条例(市川市宅地における雨水の地下への浸透及び有効利用の推進に関する条例)の施行	
1994	6年 3月	地区計画の都市計画決定(柏井地区)並びに都市計画法等の改正に伴う地区計画の変更(市川駅南口地区)	2006	18年 4月	市川市景観計画策定、市川市景観条例の施行
		市川市クリーンセンター完成	5月	第二次総合3ヵ年計画スタート	
	4月	建設局を設置	2007	19年 2月	地区計画の都市計画決定(本八幡A地区) 第5回都市計画見直し
	11月	地区計画の都市計画決定(堀之内地区) クリーングリーン都市を宣言	9月	クリーンセンター余熱利用施設開設	
1995	7年 11月	生涯学習センター(メディアパーク市川)開館	2008	20年 4月	第三次総合3ヵ年計画スタート
		地区計画の都市計画決定(妙典地区)	9月	市川駅南口地区第一種市街地再開発事業の施設建築物(B街区)工事完了(行政サービスセンター、地域包括支援センターあしん市川駅前、高齢者職業相談室、ヤング・ジョブ・サポートいちかわ)	
1996	8年 4月	汚物処理場の都市計画決定	2009	21年 1月	第3回健康都市連合総会・大会主催市として開催
		市川駅北口に市川第7駐輪場(1回利用専用駐輪場)を設置			8月
	第三次総合五ヵ年計画をスタート 用途地域の変更(8用途→12用途)	10月		地区計画の都市計画決定(東京ベイ医療センター)	
1998	10年 9月	新用途地域決定に伴う地区計画の変更(塩浜地区を除く、8地区)	10月	地区計画の都市計画決定(菅野3丁目)	
		都市計画道路の変更並びに都市計画決定(東京外かく環状道路の変更、東京外かく環状道路高速部の決定)	2010	22年 3月	広尾防災公園開園
1999	11年 6月	保健医療福祉センター(リハビリパーク)開設	2011	23年 4月	地区計画の都市計画決定(加藤新田)
2000	12年 1月	市川二期埋立計画縮小案提示(90ha)	2011	12月	「市川市自転車の安全利用に関する条例」を施行
		東西線 妙典駅開設			12月
2001	13年 3月	市川市総合計画「I&Iプラン21」(基本構想・基本計画)策定	2012	24年 3月	「第二次市川市環境基本計画」策定
		新衛生処理場完成			4月
	4月	第4回線引き見直し		6月	「市川市空き家等の適正な管理に関する条例」を施行
	4月	第一次総合5ヵ年計画スタート		2013	25年
2002	14年 3月	人口45万人到達	2013	3月	クリーンセンター延命化工事完了
		屋上緑化補助制度開始			3月
	7月	保存樹木協定制度開始		3月	「第二次市川市地球温暖化対策実行計画<事務事業編(暫定版)>」策定
2003	15年 10月	地区計画の都市計画決定(真間4丁目地区住宅地高度利用)	2014	26年	第二次実施計画(3年間)スタート
		市川二期埋立計画中止			3月
2004	16年 1月	ISO14001の認証を取得(本庁舎など18施設)	2015	27年 4月	臨港地区の都市計画決定
		「市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手続及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例」を施行			2016
2004	16年 1月	市川市情報プラザ完成(電子市役所開設)	2016	28年 3月	第6回都市計画見直し
		行徳臨海部基本構想策定			地区計画の都市計画決定(二俣地区)
2003	15年 10月	交通バリアフリー基本構想策定	2015	27年 4月	「市川市工業地域等における大型マンション等建築事業の施行に係る事前協議の手続等の特例に関する条例」を施行
		「市川市工業地域等における大型マンション等建築事業の施行に係る事前協議の手続等の特例に関する条例」を施行			
2004	16年 1月	円卓会議にて三番瀬再生計画案とりまとめ	2016	28年 3月	地区計画の都市計画決定(二俣地区)

西暦	年号	事項
2016	28年	3月 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」策定
		3月 「公共施設等総合管理計画」策定
		3月 「市川市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」策定
		4月 無料駐輪場の有料化
2017	29年	11月 都市計画道路3・4・18号が全線開通(未開通区間であった約1.6kmが開通)
		第三次実施計画(3年間)スタート
		4月 大和田ポンプ場の供用開始
		7月 地区計画の都市計画決定(市川塩浜第1期地区)
		12月 地区計画の都市計画決定(北方町地区)

2. 土地利用

(1) 線引き（区域区分）・用途地域等の変遷

（本編 P12 参照）

・昭和 13 年から昭和 45 年（旧都市計画法）

旧法	S.11.3.20	告示番号	S.13.11.9	告示番号	S.17.5.8	告示番号	S18.3.22	告示番号	S30.3.31	告示番号	S31.10.1	告示番号
都市計画区域	3,299ha	内務省告示第105号	→	→	→	→	→	→	4,580ha	→	5,142ha	→
用途地域												
住居地域			920ha	内務省告示第471号	2,225ha	内務省告示第305号	→	→	→	→	→	→
（うち住居専用地区）			604ha	〃	1,902ha	〃	→	→	→	→	→	→
商業地域			80ha	〃	87ha	〃	→	→	→	→	→	→
準工業地域												
工業地域			236ha	〃	236ha	〃	→	→	→	→	→	→
（うち工業専用地区）												
空地地区							2,296ha	内務省告示第10号	→	→	→	→
第1種空地地区							1,060ha	〃	→	→	→	→
第2種空地地区							955ha	〃	→	→	→	→
第3種空地地区							174ha	〃	→	→	→	→
第4種空地地区							107ha	〃	→	→	→	→
第7種空地地区												
第8種空地地区												
防火・準防火地域												
防火地域												
準防火地域												
備考	市川市及び大柏村を都市計画区域として定めるものである。				昭和13年に指定したものの、帝都（東京都）の郊外住宅地として発展の傾向が著しいため、市北部を新たに住居地域に指定し、2.3.5号線、2.2.4号線沿いの商業地域を一部延長するものである。				旧行徳町合併に伴い、都市計画区域を変更するものである。		旧南行徳町合併に伴い、都市計画区域を変更するものである。	

旧法	S33.9.20	告示番号	S36.11.9	告示番号	S39.12.28	告示番号	S40.6.7	告示番号	S40.11.25	告示番号	S42.12.28	告示番号
都市計画区域	→	→	→	→	→	→	→	→	5,301ha	→	→	→
用途地域	1,360ha	建設省告示第1596号	→	→	3,576.04ha	建設省告示第3637号	→	→	→	→	→	→
住居地域	1,008ha	〃	→	→	2,598.73ha	〃	→	→	→	→	→	→
（うち住居専用地区）	638ha	〃	→	→	845.21ha	〃	→	→	→	→	→	→
商業地域	92ha	〃	→	→	91.88ha	〃	→	→	→	→	→	→
準工業地域	15ha	〃	→	→	377.54ha	〃	→	→	→	→	→	→
工業地域	245ha	〃	→	→	507.89ha	〃	→	→	→	→	→	→
（うち工業専用地区）			→	→	159.5ha	〃	→	→	→	→	→	→
空地地区	760ha	〃	769ha	建設省告示第2647号	1,343ha	建設省告示第3640号	→	→	→	→	→	→
第1種空地地区												
第2種空地地区	309ha	〃	264ha	〃	541ha	→	→	→	→	→	→	→
第3種空地地区	88ha	〃	88ha	〃	88ha	→	→	→	→	→	→	→
第4種空地地区												
第7種空地地区	363ha	〃	417ha	〃	714ha	→	→	→	→	→	→	→
第8種空地地区												
防火・準防火地域	90.59ha	建設省告示第1597号	→	→	→	→	90.59ha	建設省告示第1450号	→	→	90.6ha	建設省告示第4564号
防火地域							3.08ha	〃	→	→	8.3ha	〃
準防火地域	90.59ha	〃	→	→	→	→	87.51ha	〃	→	→	82.3ha	〃
備考	昭和13年指定以来約20年間を経過し、東京の近郊都市として将来健全なる発展を期するため、総合的な計画に基づき、各地域地区の変更をなし、今後の発展を期するため。				著しい市街地の進展に対処し、合理的土地利用の観点から用途地域を変更し、もって健全な市街地の発展を期するため。				土地改良事業による松戸市との境界変更のため。			

旧法	S44.1.27	告示番号	S44.5.8	告示番号	S45.7.31	告示番号
都市計画区域	→	→	→	→	5,547ha	→
用途地域	→	→	3,575.5ha	建設省告示第1816号	3,786ha	千葉県告示第510号
住居地域	→	→	2,745.3ha	〃	2,927.8ha	〃
（うち住居専用地区）	→	→	(1,374.4ha)	〃	(1,472.8ha)	〃
商業地域	→	→	103.6ha	〃	103.6ha	〃
準工業地域	→	→	390.6ha	〃	89.8ha	〃
工業地域	→	→	336ha	〃	664.8ha	〃
（うち工業専用地区）	→	→	(159.5ha)	〃	(284.1ha)	〃
空地地区	1348.6ha	建設省告示第124号	→	建設省告示第1824号	→	→
第1種空地地区	-	-	-	-	-	-
第2種空地地区	546.8ha	〃	132ha	〃	→	→
第3種空地地区	88ha	〃	0ha	〃	→	→
第4種空地地区	-	-	-	-	-	-
第7種空地地区	713.8ha	〃	827.2ha	〃	→	→
第8種空地地区	-	-	394.8ha	〃	→	→
防火・準防火地域	→	→	→	→	→	→
防火地域	→	→	→	→	→	→
準防火地域	→	→	→	→	→	→
備考	増加する交通に対処するため、船橋市、松戸市との広域道路網の検討に伴い、各市の計画線との接続位置線形の変更に関わる一部(2.1.5、2.3.6号線)の変更。		地下鉄東西線の市内開通および東京外かく環状線の計画決定に伴い、都市計画の再検討を行い、用途地域の一部を変更。		市街化区域、市街化調整区域の区分に伴い、都市計画の再検討を行い、用途地域を変更。	

・昭和45年から平成8年（8用途）

新法	S45.7.31	告示番号	S48.12.25	告示番号	S53.12.26	告示番号	S60.6.28	告示番号	H元.8.18	告示番号	H2.3.27	告示番号
都市計画区域	5,547ha	千葉県告示第488号	→	→	5,594ha	→	5,639ha	→	→	→	→	→
市街化調整区域	1,761ha	〃	→	→	1,786ha	千葉県告示第1035号	1,639ha	千葉県告示第621号	→	→	→	→
市街化区域	3,786ha	〃	→	→	3,808ha	〃	4,000ha	〃	→	→	→	→
用途地域	-	-	3,786ha (100%)	千葉県告示第997号	3,808ha (100%)	千葉県告示第1036号	4,000ha (100%)	千葉県告示第632号	4,000ha (100%)	千葉県告示第764号	4,000ha (100%)	千葉県告示第264号
第1種住居専用地域	-	-	1,354ha (35.8%)	〃	1,354ha (35.5%)	〃	1,542ha (38.5%)	〃	1,541ha (38.5%)	〃	1,541ha (38.5%)	〃
第2種住居専用地域	-	-	720ha (19.0%)	〃	720ha (18.9%)	〃	674ha (16.8%)	〃	675ha (16.9%)	〃	675ha (16.9%)	〃
住居地域	-	-	873ha (23.1%)	〃	874ha (23.0%)	〃	874ha (22.2%)	〃	881ha (22.0%)	〃	880ha (22.0%)	〃
近隣商業地域	-	-	99ha (2.6%)	〃	99ha (2.6%)	〃	106ha (2.7%)	〃	109ha (2.7%)	〃	109ha (2.7%)	〃
商業地域	-	-	50ha (1.3%)	〃	50ha (1.3%)	〃	50ha (1.2%)	〃	53ha (1.3%)	〃	54ha (1.3%)	〃
準工業地域	-	-	91ha (2.4%)	〃	91ha (2.4%)	〃	123ha (3.1%)	〃	124ha (3.1%)	〃	124ha (3.1%)	〃
工業地域	-	-	220ha (5.8%)	〃	220ha (5.8%)	〃	222ha (5.6%)	〃	222ha (5.6%)	〃	222ha (5.6%)	〃
工業専用地域	-	-	379ha (10.0%)	〃	400ha (10.5%)	〃	396ha (9.9%)	〃	395ha (9.9%)	〃	396ha (9.9%)	〃
高度地区	-	-	1,815ha (47.9%)	市川市公告第111号	1,816ha (47.7%)	市川市公告第148号	1,776ha (44.4%)	市川市公告第44号	1,771ha (44.3%)	市川市公告第96号	1,770ha (44.3%)	市川市公告第43号
第1種高度地区	-	-	1,049ha (27.7%)	〃	1,050ha (27.6%)	〃	1,007ha (25.2%)	〃	1,007ha (25.2%)	〃	1,007ha (25.2%)	〃
第2種高度地区	-	-	766ha (20.2%)	〃	766ha (20.1%)	〃	769ha (19.2%)	〃	764ha (19.1%)	〃	763ha (19.1%)	〃
高度利用地区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4ha (0.04%)	市川市公告第44号
防火・準防火地域	-	-	148ha (3.9%)	市川市公告第110号	→	→	155ha (3.9%)	市川市公告第45号	161ha (4.0%)	市川市公告第97号	161ha (4.0%)	市川市公告第42号
防火地域	-	-	26ha (0.7%)	〃	→	→	26ha (0.7%)	〃	35ha (0.9%)	〃	36ha (0.9%)	〃
準防火地域	-	-	122ha (3.2%)	〃	→	→	129ha (3.2%)	〃	125ha (3.1%)	〃	125ha (3.1%)	〃
備考	・当初線引き ・用途地域は旧法に基づく		新法に基づく用途地域指定		(1) 第1回線引き見直し (2) 第1回用途変更 ・東浜1丁目(約26.1ha S51年埋立) ・下新宿12番地先(約0.7ha) ※公有水面埋立による都市計画区域の増加		(1) 第2回線引き見直し (2) 第2回用途変更 ・土地区画整理を前提に市街化編入(130.2ha 5ヶ所) ・土地利用状況の変化、規定開発区域、埋立地及び境界整理(13ヶ所) ※公有水面埋立による都市計画区域の増加		第3回用途見直し ・南行徳駅周辺地区 ・境界整理		第1種市街地再開発事業(本八幡北口地区)の都市計画決定に伴う用途変更 ・商業地域の容積率の変更	

新法	H3.3.26	告示番号	H4.5.22	告示番号	H5.3.9	告示番号	H5.11.26	告示番号	H6.4.15	告示番号	H6.12.2	告示番号
都市計画区域	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
市街化調整区域	1,673ha	千葉県告示第315号	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
市街化区域	3,966ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
用途地域	4,000ha (100%)	千葉県告示第278号	4,000ha (100%)	千葉県告示第448号	4,000ha (100%)	千葉県告示第220号	4,000ha (100%)	千葉県告示第982号	4,000ha (100%)	千葉県告示第505号	4,000ha (100%)	千葉県告示第1028号
第1種住居専用地域	1,541ha (38.5%)	"	1,538ha (38.4%)	"	1,538ha (38.4%)	"	1,535ha (38.4%)	"	1,510ha (37.7%)	"	1,460ha (36.5%)	"
第2種住居専用地域	675ha (16.9%)	"	675ha (16.9%)	"	675ha (16.9%)	"	675ha (16.9%)	"	690ha (17.2%)	"	719ha (18.0%)	"
住居地域	880ha (22.0%)	"	883ha (22.1%)	"	883ha (22.1%)	"	886ha (22.1%)	"	891ha (22.3%)	"	907ha (22.7%)	"
近隣商業地域	109ha (2.7%)	"	109ha (2.7%)	"	109ha (2.7%)	"	109ha (2.7%)	"	114ha (2.9%)	"	117ha (2.9%)	"
商業地域	67ha (1.7%)	"	67ha (1.7%)	"	67ha (1.7%)	"	67ha (1.7%)	"	67ha (1.7%)	"	69ha (1.7%)	"
準工業地域	124ha (3.1%)	"	124ha (3.1%)	"	124ha (3.1%)	"	124ha (3.1%)	"	124ha (3.1%)	"	124ha (3.1%)	"
工業地域	209ha (5.2%)	"	209ha (5.2%)	"	209ha (5.2%)	"	209ha (5.2%)	"	209ha (5.2%)	"	209ha (5.2%)	"
工業専用地域	395ha (9.9%)	"	395ha (9.9%)	"	395ha (9.9%)	"	395ha (9.9%)	"	395ha (9.9%)	"	395ha (9.9%)	"
高度地区	1,757ha (44.3%)	市川市告示第42号	1,760ha (44.0%)	市川市告示第67号	→	→	1,763ha (44.1%)	市川市告示第138号	1,783ha (44.6%)	市川市告示第70号	1,829ha (45.8%)	市川市告示第171号
第1種高度地区	1,007ha (25.2%)	"	1,007ha (25.2%)	"	→	→	1,010ha (25.3%)	"	1,030ha (25.8%)	"	1,038ha (26.0%)	"
第2種高度地区	750ha (19.1%)	"	753ha (18.8%)	"	→	→	753ha (18.8%)	"	753ha (18.8%)	"	791ha (19.8%)	"
高度利用地区	→	→	→	→	4ha	市川市告示第22号	→	→	→	→	→	→
防火・準防火地域	174ha (4.4%)	市川市告示第43号	→	→	174ha (4.4%)	市川市告示第138号	→	→	179ha (4.5%)	市川市告示第71号	191ha (4.8%)	市川市告示第172号
防火地域	49ha (1.2%)	"	→	→	51ha (1.3%)	"	→	→	51ha (1.3%)	"	56ha (1.4%)	"
準防火地域	125ha (3.1%)	"	→	→	123ha (3.1%)	"	→	→	128ha (3.2%)	"	135ha (3.4%)	"
備考	(1)第3回線引き見直し ・原木地区(32.4ha) ・大町の一部(1.4ha) (2)用途地域の変更 ・鬼高 大町土地区画整理事業の 仮換地指定に伴う用途地 域の変更 第1種市街地再開発事業 (市川駅南口地区)の都市 計画決定に伴う用途変更 柏井土地区画整理事業の 仮換地指定に伴う用途地 域の変更 堀之内土地区画整理事業 の仮換地指定に伴う用途地 域の変更 妙典土地区画整理事業に 仮換地指定に伴う用途地 域の変更											

・平成8年から平成29年(12用途)

	H8.4.1	告示番号	H13.3.30	告示番号	H15.1.10	告示番号	H16.3.9	告示番号	H16.3.16	告示番号	H17.12.9	告示番号
都市計画区域	5,639ha	→	5,639ha	→	→	→	→	→	→	→	→	→
市街化調整区域	1,673ha	→	1,663ha	千葉県告示第434号	→	→	→	→	1,663ha	千葉県告示第295号	1,655ha	千葉県告示第877号
市街化区域	3,966ha	→	3,976ha	"	→	→	→	→	3,976ha	"	3,984ha	"
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	→	→	→	→	→	→	→	→	千葉県告示第271号	→	千葉県告示第876号	→
都市再開発の方針	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
住宅市街地の開発整備の方針	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
用途地域	4,000ha	千葉県告示第414号	4,008ha	千葉県告示第457号	4,008ha	千葉県告示第10号	4,008ha	千葉県告示第211号	→	→	4,016ha	千葉県告示第878号
第1種低層住居専用地域	1,442ha	"	1,440ha	"	1,440ha	"	1,440ha	"	1,440ha	"	1,440ha	"
第2種低層住居専用地域	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"
第1種中高層住居専用地域	503ha	"	503ha	"	503ha	"	503ha	"	503ha	"	503ha	"
第2種中高層住居専用地域	206ha	"	206ha	"	206ha	"	206ha	"	206ha	"	206ha	"
第1種住居地域	879ha	"	879ha	"	879ha	"	879ha	"	879ha	"	879ha	"
第2種住居地域	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"	28ha	"
準住居地域	0ha	"	0ha	"	0ha	"	0ha	"	0ha	"	0ha	"
近隣商業地域	117ha	"	117ha	"	117ha	"	117ha	"	117ha	"	117ha	"
商業地域	69ha	"	69ha	"	69ha	"	69ha	"	69ha	"	69ha	"
準工業地域	124ha	"	124ha	"	124ha	"	134ha	"	134ha	"	134ha	"
工業地域	209ha	"	209ha	"	209ha	"	209ha	"	209ha	"	217ha	"
工業専用地域	395ha	"	405ha	"	405ha	"	395ha	"	395ha	"	395ha	"
高度地区	1,819ha	市川市告示第61号	1,819ha	市川市告示第46号	→	→	→	→	→	→	→	→
第1種高度地区	1,028ha	"	1,028ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→
第2種高度地区	791ha	"	791ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→
高度利用地区	4ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
防火・準防火地域	191ha	"	191ha	市川市告示第47号	→	→	→	→	→	→	→	→
防火地域	56ha	"	56ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→
準防火地域	135ha	"	135ha	"	→	→	→	→	→	→	→	→
備考	都市計画法改正に伴う 用途地域の変更 (8用途→12用途) (1)第4回線引き見直し 市街化編入 ・原木西浜第1(9.7ha) (2)用途地域の変更 ・原木西浜第1(9.7ha) ・大町地区(1.4ha) ・高石神地区(0.23ha) 建築基準法等の一部改 正に伴い、建築基準法 で定められている建 ぺい率の数値を都市計画 にて決定 原木西浜第1地区を 工業専用地域から準工業 地域に変更する 都市計画法の改正に伴い 「都市計画区域の整備 開発及び保全の方針」 の策定と「区域区分」の 様式の変更を行う ※区域区分の面積の 変更はなし											

	H18.3.17	告示番号	H19.2.23	告示番号	H22.4.16	告示番号	H24.3.30	告示番号	H28.3.4	告示番号	H29.7.11	告示番号
都市計画区域	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
市街化調整区域	→	→	1,655ha	千葉県告示第144号	→	→	→	→	1,655ha	千葉県告示第157号	→	→
市街化区域	→	→	3,984ha	→	→	→	→	→	3,984ha	→	→	→
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	→	→	千葉県告示132号	→	→	→	→	→	千葉県告示135号	→	→	→
都市再開発の方針	→	→	千葉県告示167号	→	→	→	→	→	千葉県告示174号	→	→	→
住宅市街地の開発整備の方針	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
用途地域	→	→	3,984ha	千葉県告示第156号	3,984ha	千葉県告示第335号	3,984ha	千葉県告示第243号	→	→	3,984ha	市川市告示第177号
第1種低層住居専用地域	1,440ha	→	1,408ha	→	1,408ha	→	1,408ha	→	→	→	1,408ha	→
第2種低層住居専用地域	28ha	→	28ha	→	28ha	→	28ha	→	→	→	28ha	→
第1種中高層住居専用地域	503ha	→	503ha	→	503ha	→	503ha	→	→	→	503ha	→
第2種中高層住居専用地域	206ha	→	206ha	→	206ha	→	206ha	→	→	→	206ha	→
第1種住居地域	879ha	→	879ha	→	888ha	→	889ha	→	→	→	889ha	→
第2種住居地域	28ha	→	28ha	→	28ha	→	28ha	→	→	→	28ha	→
準住居地域	0ha	→	0ha	→	0ha	→	0ha	→	→	→	0ha	→
近隣商業地域	117ha	→	117ha	→	117ha	→	117ha	→	→	→	121ha	→
商業地域	69ha	→	69ha	→	69ha	→	69ha	→	→	→	75ha	→
準工業地域	134ha	→	134ha	→	125ha	→	125ha	→	→	→	125ha	→
工業地域	217ha	→	217ha	→	217ha	→	216ha	→	→	→	216ha	→
工業専用地域	395ha	→	395ha	→	395ha	→	395ha	→	→	→	385ha	→
高度地区	→	→	→	→	1,819ha	市川市告示第152号	1820ha	市川市告示第84号	→	→	→	→
第1種高度地区	→	→	→	→	1,034ha	→	1034ha	→	→	→	→	→
第2種高度地区	→	→	→	→	785ha	→	786ha	→	→	→	→	→
高度利用地区	5.4ha	市川市告示第58号	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
防火・準防火地域	191ha	市川市告示第59号	→	→	→	→	→	→	→	→	201ha	市川市告示第179号
防火地域	58ha	→	→	→	→	→	→	→	→	→	64ha	→
準防火地域	133ha	→	→	→	→	→	→	→	→	→	137ha	→
備考	第1種市街地再開発事業(本人種A地区)の都市計画決定に伴う変更 ・高度利用地区 ・防火・準防火地域		(1)第5回都市計画見直し (2)用途地域の変更 ・原本(32.4ha)		(1)用途地域の変更 ・市川南(3.6ha) ・菅野(5.6ha) (2)高度地区の変更 ・菅野(5.6ha)		(1)用途地域の変更 ・加藤新田(2.4ha) (2)高度地区の変更 ・加藤新田(2.4ha) (3)地区計画の変更 ・加藤新田(10.6ha)		第6回都市計画見直し		(1)用途地域の変更 ・塩浜第1期(10ha) (2)防火・準防火地域の変更 ・塩浜第1期(10ha) (3)地区計画の決定 ・塩浜第1期(11.3ha)	

※平成30年4月より新たな住居系用途として田園住居地域が創設され、13用途となりましたが、市川市での指定はありません。

(参考) 容積率、建ぺい率一覧 (建築基準法に定められた数値)

	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	*50、60、80、100、150、200	*30、40、50、60
第2種低層住居専用地域	*50、60、80、100、150、200	*30、40、50、60
第1種中高層住居専用地域	*100、150、200、300、400、500	*30、40、50、60
第2種中高層住居専用地域	*100、150、200、300、400、500	*30、40、50、60
第1種住居地域	*100、150、200、300、400、500	*50、60、80
第2種住居地域	*100、150、200、300、400、500	*50、60、80
準住居地域	*100、150、200、300、400、500	*50、60、80
田園住居地域	*50、60、80、100、150、200	*30、40、50、60
近隣商業地域	*100、150、200、300、400、500	*60、80
商業地域	*200、300、400、500、600、700、800 900、1000、1100、1200、1300	80
準工業地域	*100、150、200、300、400、500	*50、60、80
工業地域	*100、150、200、300、400	*50、60
工業専用地域	*100、150、200、300、400	*30、40、50、60
無指定地域	50、80、100、200、300、400	30、40、50、60、70

1.容積率:建築基準法第52条

2.建ぺい率:建築基準法第53条

3.*を付した制限は、都市計画で定めるものとする。

(2) 風致地区

(本編 P17 参照)

地区名	面積 (ha)	区域	特徴	都市計画 決定年月日
国府台	約596.0	北国分、堀之内、中国分、 国分、国府台、市川、真間、 須和田、菅野、東菅野、宮 久保、江戸川河川敷	江戸川沿いの自然的 景観	昭和13年10月28日 (変更)48年12月28日
八幡	約54.0	八幡、鬼越、北方、本北方、 東菅野、宮久保	葛飾八幡神社とその周 辺の良好な住宅地	〃
法華経寺	約60.0	中山、若宮、高石神	中山法華経寺とその周 辺の良好な住宅地	〃
大町	約52.0	大町、大野町	市川市霊園を中心とし た風致景観	昭和48年12月18日
梨風苑	約7.0	大野町	東西を樹林に囲まれた 良好な住宅地	〃

<風致地区内での行為の制限>

(千葉県風致地区条例第4条、市川市風致地区条例第4条)

1. 建築物の建築

- ①建築物の高さが10mを超えないこと。
- ②建ぺい率は40%以下とすること。
- ③壁面後退…道路から2m、その他の境界から
1m以上離すこと。
- ④周囲の景観（街並み）と調和させること。

2. 工作物の設置

- ①周囲の景観（街並み）と調和させること。

3. 建築物その他の工作物の色彩の変更

4. 宅地造成などの土地の形質変更

- ①宅地造成等の敷地内に一定の緑地を確保すること。
- ②のりの高さは3m以下とすること。
- ③1ha以上の場合は一団の森林を保存すること。

5. 水面の埋立て、干拓

6. 木竹伐採

- ①伐採する面積は1ha以内とすること。

7. 土石類の採取

8. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(3) 特別緑地保全地区・近郊緑地特別保全地区 (本編 P17 参照)

地区名	面積	区域	都市計画決定年月日
平田特別緑地保全地区	0.7ha	平田2丁目の一部	昭和56年3月20日
子の神特別緑地保全地区	0.7ha	北方3丁目の一部	〃
宮久保特別緑地保全地区	0.6ha	宮久保4丁目の一部	〃
行徳近郊緑地特別保全地区	83.0ha	新浜2丁目、3丁目	昭和45年8月28日

<特別緑地保全地区内での行為の制限

および近郊緑地特別保全地区における行為の届出>

(都市緑地法第14条、首都圏近郊緑地保全法第7条)

1. 建築物その他工作物の新築、改築又は増築
2. 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
3. 木竹の伐採
4. 水面の埋立て又は干拓
5. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(4) 駐車場整備地区 (本編 P17 参照)

地区名	面積	都市計画決定年月日	告示番号
市川駅周辺駐車場整備地区	約29ha	平成3年2月26日	市川市告示第14号
本八幡駅周辺駐車場整備地区	約32ha		
行徳駅周辺駐車場整備地区	約32ha		
南行徳駅周辺駐車場整備地区	約32ha		
合計	約125ha		

(5) 生産緑地地区 (本編 P18 参照)

地区数	面積	都市計画(変更)年月日	告示番号
367地区	105.52ha	平成21年2月13日	市川市告示第36号
361地区	104.61ha	平成21年11月6日	市川市告示第335号
351地区	103.43ha	平成22年12月10日	市川市告示第351号
345地区	102.20ha	平成23年12月16日	市川市告示第349号
343地区	101.43ha	平成24年11月30日	市川市告示第292号
335地区	99.51ha	平成25年12月6日	市川市告示第230号
332地区	98.16ha	平成26年12月5日	市川市告示第211号
328地区	97.18ha	平成27年12月8日	市川市告示第242号
324地区	95.74ha	平成28年3月4日	市川市告示第25号
319地区	94.87ha	平成28年12月16日	市川市告示第281号
315地区	93.3ha	平成29年12月15日	市川市告示第265号
311地区	92.24ha	平成30年12月14日	市川市告示第283号

<生産緑地地区内における行為の制限>

(生産緑地法第8条)

1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
2. 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
3. 水面の埋立て又は干拓

また、生産緑地地区の地区内の農地を譲渡使用とする場合は、「公有地の拡大の推進に関する法律」第4条に基づく届出が必要です。

3. 都市施設

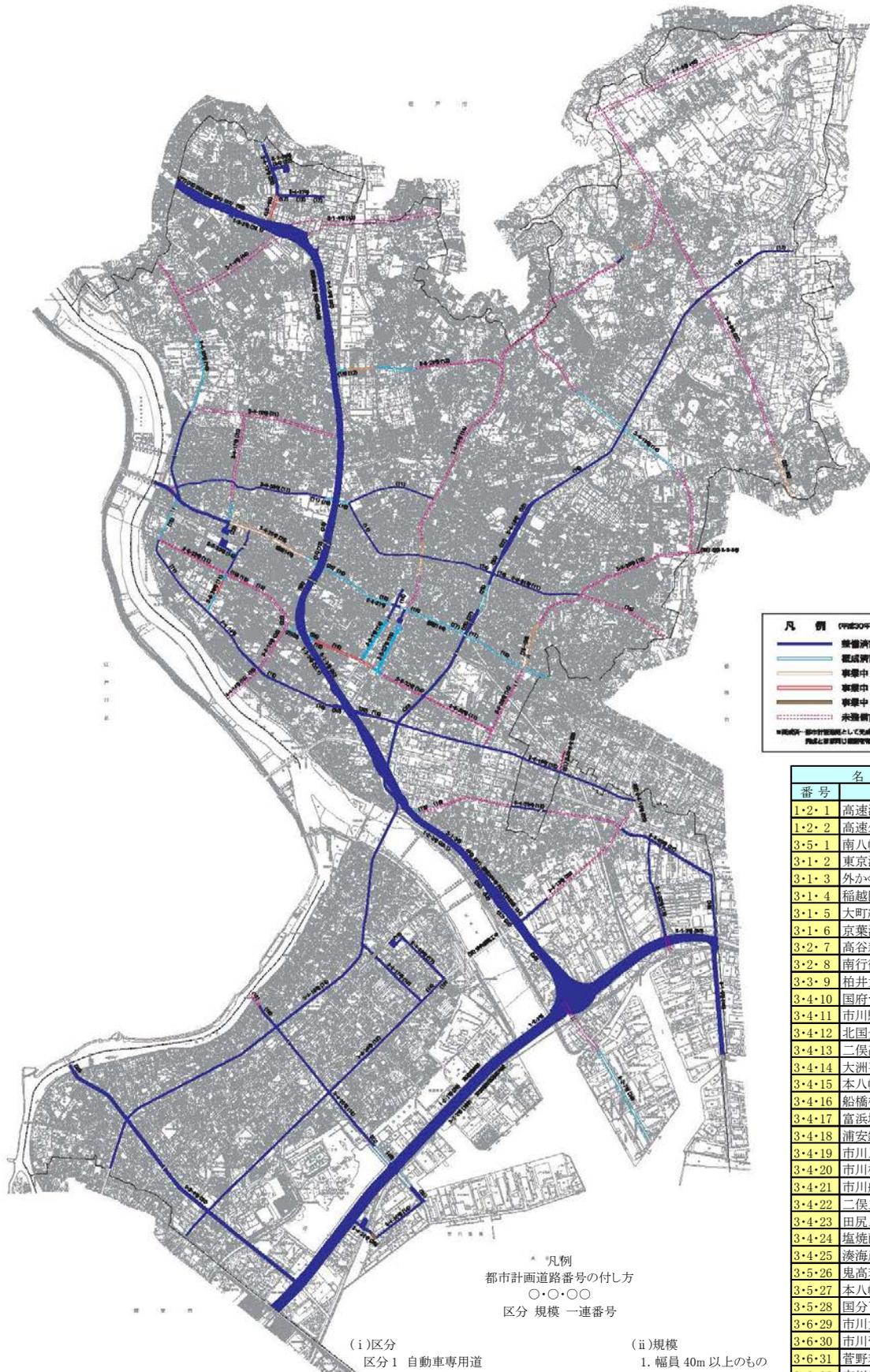
(1) 都市計画道路一覧 (平成 30 年 3 月 31 日現在)

(本編 P20 参照)

番号	名称 路線名 (主):主要地方道(県):県道	位置		幅員 (m)	整備状況				当初決定		最終決定	
		起点	終点		総延長 約(m)	整備済 約(m)	※概成済 約(m)	未整備 約(m)	年.月.日	告示番号	年.月.日	告示番号
1・2・1	高速湾岸線	塩浜3丁目	高谷	30	4,400	4,400			S48.4.10	千葉県告示第311号	S51.12.24	千葉県告示第821号
1・2・2	高速外かく環状線	北国分1丁目	高谷	35.1	9,690			9,690	H8.12.20	千葉県告示第1090号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・5・1	南八幡八幡線 (主)市川浦安線(一部)	南八幡5丁目	八幡3丁目	14	830	330	500		S57.7.20	千葉県告示第577号	S57.7.20	千葉県告示第577号
3・1・2	東京湾岸道路市川線 国道357号	塩浜3丁目	二俣	100	5,970	5,670	300		S44.5.31	建設省告示第3004号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・1・3	外かく環状線 国道298号	北国分1丁目	田尻	60	10,110			10,110	S44.5.31	建設省告示第3004号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・1・4	稲越国府台線	稲越町	国府台5丁目	40	2,800			2,800	S44.5.20	建設省告示第2313号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・1・5	大町線 「北千葉道路」	大町	大町	40	2,350			2,350	S44.5.20	建設省告示第2313号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・1・6	京葉港線	二俣	二俣新町	40	1,860	1,860			S44.3.27	建設省告示第748号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・2・7	高谷新町海岸線	田尻	高谷新町	30	1,700		1,220	480	S39.9.14	建設省告示第2667号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・2・8	南行徳海岸線 (主)東京市川線(一部)	相之川1丁目	塩浜4丁目	30	3,310	3,310			S39.9.14	建設省告示第2667号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・3・9	柏井大町線	柏井町1丁目	大町	22	4,400			4,400	S44.1.29	建設省告示第177号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・10	国府台須和田線	国府台1丁目	須和田1丁目	21	1,580			1,580	S33.9.20	建設省告示第1588号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・11	市川駅前線	市川1丁目	真間5丁目	20	1,500	60	200	1,240	S15.8.13	内務省告示第465号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・12	北国分線	堀之内2丁目	堀之内3丁目	20	930	590		340	S44.5.20	建設省告示第2313号	H27.11.12	市川市告示第228号
3・4・13	二俣高谷線	二俣1丁目	高谷	20	1,660	300		1,360	S39.9.14	建設省告示第2667号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・14	大洲平田線	大洲2丁目	平田4丁目	20	900			900	S39.9.20	建設省告示第1588号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・15	本八幡駅前線 (主)市川柏線(一部)	八幡2丁目	大野町3丁目	18	5,300	230		5,070	S15.8.13	内務省告示第465号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・16	船橋松戸線 (県)松戸原木線「旧市松有科」(一部)	若宮3丁目	大野町1丁目	18	2,800		1,300	1,500	S44.1.29	建設省告示第177号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・17	富浜塩焼線	富浜2丁目	塩焼2丁目	18	810	810			S40.1.28	建設省告示第139号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・18	浦安鎌ヶ谷線 (主)市川浦安線(一部)	新井2丁目	大野町4丁目	18	11,780	11,330	450		S33.9.20	建設省告示第1588号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・19	市川二俣線 (県)若宮西船市川線「産業道路」	市川2丁目	二俣1丁目	16	6,080	5,200	450	430	S15.8.13	内務省告示第465号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・20	市川松戸線 (主)市川松戸線	市川2丁目	国府台5丁目	16	3,050	820	850	1,380	S33.9.20	建設省告示第1588号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・21	市川船橋線 国道14号	市川2丁目	高石神	16	4,100	850	3,250		S15.8.13	内務省告示第465号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・22	二俣二俣新町線	二俣	二俣新町	16	1,160	1,080		80	S39.9.14	建設省告示第2667号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・23	田尻二俣線	田尻5丁目	二俣	16	3,140	1,460		1,680	S39.9.14	建設省告示第2667号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・4・24	塩焼南行徳線	下妙典	南行徳3丁目	16	3,700	3,700			S40.1.28	建設省告示第139号	H6.12.2	千葉県告示第1027号
3・4・25	湊海岸線 (主)市川浦安線(一部)	湊	塩浜1丁目	16	2,730	1,850	560	320	S39.9.14	建設省告示第2667号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・5・26	鬼高若宮線 (主)市川印西線「木下街道」(一部)	鬼高3丁目	若宮3丁目	15	3,180			3,180	S15.8.13	内務省告示第465号	H11.12.21	千葉県告示第1019号
3・5・27	本八幡駅南口線	南八幡4丁目	南八幡4丁目	15	490		490		S15.8.13	内務省告示第465号	S61.9.19	市川市告示第45号
3・5・28	国分下貝塚線 (県)高塚新田市川線	国分5丁目	下貝塚1丁目	12	1,690		730	960	S39.9.14	建設省告示第1588号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・6・29	市川大洲線	市川1丁目	市川南2丁目	11	900	500	400		S15.8.13	内務省告示第465号	S61.9.19	市川市告示第45号
3・6・30	市川菅野線	市川3丁目	東菅野2丁目	11	2,750	2,450		300	S15.8.13	内務省告示第465号	H8.12.20	市川市告示第210号
3・6・31	菅野若宮線	菅野3丁目	若宮2丁目	11	3,700	2,670		1,030	S15.8.13	内務省告示第465号	H7.2.28	市川市告示第17号
3・6・32	市川鬼高線	市川南3丁目	鬼高3丁目	11	3,900		800	3,100	S15.8.13	内務省告示第465号	H8.12.20	千葉県告示第1090号
3・5・33	市川駅南口線	市川南1丁目	市川南1丁目	14	200	140	60		S33.9.20	建設省告示第1588号	H5.3.9	市川市告示第24号
3・4・34	新行徳駅前線	塩浜3丁目	塩浜2丁目	20	260	200		60	S61.9.19	千葉県告示第841号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・4・35	塩浜線	塩浜2丁目	塩浜2丁目	16	600	600			S61.9.19	千葉県告示第841号	S61.9.19	千葉県告示第841号
3・3・36	堀之内駅前線	北国分町	北国分町	22	100	100			H2.3.9	千葉県告示第163号	H2.3.9	千葉県告示第163号
3・4・37	堀之内線	北国分町	北国分町	16	470	470			H2.3.9	千葉県告示第163号	H2.3.9	千葉県告示第163号
3・4・38	妙典駅前線	下妙典	下妙典	17	660	660			H6.12.2	千葉県告示第1027号	H6.12.2	千葉県告示第1027号
合 計					117,540	51,640	11,560	54,340				

※概成済:都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道(概ね計画幅員の2/3以上、又は4車線以上の幅員を要する)を有するもの。

都市計画道路網図
(平成30年6月2日現在)



凡例 (平成30年6月2日現在)

■	整備済箇所
■	整備済箇所*
■	事業中(県)
■	事業中(市)
■	事業中(区間整備)
■	未整備箇所

*完成後一部が暫定区間として供用している場合は、凡例と異なる色で図示している。

番号	名称
1・2・1	高速湾岸線
1・2・2	高速外かく環状線
3・5・1	南八幡八幡線
3・1・2	東京湾岸道路市川線
3・1・3	外かく環状線
3・1・4	稲越国府台線
3・1・5	大町線
3・1・6	京葉港線
3・2・7	高谷新町海岸線
3・2・8	南行徳海岸線
3・3・9	柏井大町線
3・4・10	国府台須和田線
3・4・11	市川駅前線
3・4・12	北国分線
3・4・13	二俣高谷線
3・4・14	大洲平田線
3・4・15	本八幡駅前線
3・4・16	船橋松戸線
3・4・17	富浜塩焼線
3・4・18	浦安鎌ヶ谷線
3・4・19	市川二俣線
3・4・20	市川松戸線
3・4・21	市川船橋線
3・4・22	二俣二俣新町線
3・4・23	田尻二俣線
3・4・24	塩焼南行徳線
3・4・25	湊海岸線
3・5・26	鬼高若宮線
3・5・27	本八幡駅南口線
3・5・28	国分下貝塚線
3・6・29	市川大洲線
3・6・30	市川菅野線
3・6・31	菅野若宮線
3・6・32	市川鬼高線
3・5・33	市川駅南口線
3・4・34	新行徳駅前線
3・4・35	塩浜線
3・3・36	堀之内駅前線
3・4・37	堀之内線
3・4・38	妙典駅前線

凡例
都市計画道路番号の付し方
○・○・○
区分 規模 一連番号

- | | |
|---|----------------|
| (i)区分 | (ii)規模 |
| 区分1 自動車専用道 | 1. 幅員40m以上のもの |
| 区分3 幹線街路 | 2. 30m以上～40m未滿 |
| 区分7 区画街路 | 3. 22m以上～30m未滿 |
| 区分8 特殊街路に相当する歩行者専用道、
自転車専用道又は自転車歩行者専用道 | 4. 16m以上～22m未滿 |
| 区分9 特殊街路に相当する都市モジュール専用道 | 5. 12m以上～16m未滿 |
| 区分10 特殊街路に相当する路面電車道 | 6. 8m以上～12m未滿 |
| | 7. 8m未滿のもの |

(iii)一連番号

(2) 都市計画公園・緑地・墓園

(本編 P23 参照)

●街区公園①

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
2・2・1	北国分公園	北国分4丁目2792番地1	0.06	S42.4.24 建告第1542号	S43.3.20
2・2・2	国府台児童公園	国府台5丁目372番地4	0.10	S34.4.18 建告第1028号	S37.4.1
2・2・3	石橋下公園	国分2丁目1903番地	0.13	S52.3.23 市告第6号	S51.11.5
2・2・4	山王公園	曾谷5丁目1237番地2	0.4	S42.12.5 建告第4025号	S45.3.26
2・2・5	百合台公園	曾谷3丁目1213番地	0.26	S42.12.5 建告第4025号	S44.1.5
2・2・6	梨風公園	大野町1丁目466番地1	0.1	S44.3.22 建告第654号	S43.12.27
2・2・7	若宮児童公園	若宮3丁目285番地8	0.19	S34.4.18 建告第1028号	S37.4.1
2・2・8	美濃輪公園	本北方3丁目751番地	0.46	S52.3.23 市告第6号	S54.7.1
2・2・9	子の神東公園	本北方2丁目1063番地	0.3	S41.3.22 建告第763号	S43.1.8
2・2・10	子の神中央公園	本北方2丁目1040番地	0.4	S41.3.22 建告第763号	S45.1.12
2・2・11	子の神西公園	本北方1丁目742番地	0.2	S41.3.22 建告第763号	S43.1.8
2・2・12	北方第2公園	北方2丁目824番地4	0.3	S41.3.22 建告第763号	S37.3.31
2・2・13	北方児童公園	北方1丁目77番地1	0.09	S34.4.18 建告第1028号	S37.4.1
2・2・14	菅野児童公園	東菅野1丁目554番地1	0.12	S34.4.18 建告第1028号	S37.4.18
2・2・15	新田公園	新田1丁目311番地24	0.1	S43.1.8 建告第763号	S43.1.8
2・2・16	八幡児童公園	南八幡3丁目205番地	0.17	S34.4.18 建告第1028号	S37.4.1
2・2・17	元新田公園	妙典1丁目55番地	0.16	S46.9.1 市告第35号	S47.2.4
2・2・18	新宿前公園	河原720番地	0.18	S46.9.1 市告第35号	S47.3.6
2・2・19	寺町公園	本行徳376番地	0.25	S46.9.1 市告第35号	S47.3.30
2・2・20	行徳児童公園	本行徳212番地2	0.33	S34.4.18 建告第1028号	S39.4.1
2・2・21	上道公園	本塩4番地	0.16	S45.6.25 市告第12号	S45.12.9
2・2・22	三町畑公園	本塩54番地	0.17	S45.6.25 市告第12号	S49.3.29
2・2・23	押切公園	押切204番地	0.3	S44.1.31 建告第215号	S48.11.16
2・2・24	弁天公園	行徳駅前2丁目19番地1	0.3	S44.1.31 建告第215号	S47.3.30
2・2・25	胡録公園	湊新田1丁目11番地	0.1	S44.1.31 建告第215号	S45.3.26
2・2・26	香取公園	香取1丁目5番地	0.1	S44.1.31 建告第215号	S44.10.15
2・2・27	欠真間公園	欠真間2丁目4番地	0.24	S45.6.25 市告第12号	S45.12.22
2・2・28	相之川公園	相之川2丁目3番地	0.3	S44.1.31 建告第215号	S45.1.23
2・2・29	広尾公園	広尾1丁目13番地	0.23	S45.6.25 市告第12号	S45.11.20
2・2・30	蟹田公園	新井2丁目11番地	0.2	S44.1.31 建告第215号	S44.10.15
2・2・31	北浜公園	新井3丁目18番地	0.33	S45.6.25 市告第12号	S45.12.28
2・2・32	中江川添公園	南行徳3丁目11番地	0.27	S51.4.5 市告第21号	S54.1.29

(都市計画公園の番号の付し方)

○・○・○○

区分 規模 一連番号

(i) 区分

区分 2 街区公園

区分 3 近隣公園

区分 4 地区公園

区分 5 総合公園

区分 6 運動公園

区分 7 特殊公園(ア)

区分 8 特殊公園(イ)

区分 9 広域公園

(ii) 規模

2

3

4

5

6

7

(iii) 一連番号

面積の範囲

面積1ha未満のもの

面積1ha～4ha未満のもの

面積4ha～10ha未満のもの

面積10ha～50ha未満のもの

面積50ha～300ha未満のもの

面積300ha以上のもの

(ア) 主として風致の享受の用に供することを目的とする公園

(イ) 動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園

●街区公園②

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
2・2・33	満世公園	南行徳2丁目14番地	0.26	S51.4.5 市告第21号	S53.11.30
2・2・34	御手浜公園	南行徳1丁目7番地	0.18	S50.1.16 市告第1号	S49.3.25
2・2・35	東場公園	福栄1丁目20番地	0.17	S51.4.5 市告第21号	S52.11.26
2・2・36	新浜公園	福栄3丁目9番地	0.1	S51.4.5 市告第21号	S55.3.17
2・2・37	湊新田公園	福栄2丁目14番地	0.1	S51.4.5 市告第21号	S54.3.24
2・2・38	桜場公園	福栄1丁目4番地	0.18	S50.1.16 市告第1号	S49.3.25
2・2・39	東根公園	行徳駅前4丁目4番地	0.26	S51.4.5 市告第21号	S53.11.30
2・2・40	西浜公園	新浜1丁目4番地	0.2	S51.4.5 市告第21号	S52.11.26
2・2・41	東浜公園	入船9番地	0.25	S51.4.5 市告第21号	S52.11.26
2・2・42	南浜公園	日之出2番地	0.17	S51.4.5 市告第21号	S52.4.1
2・2・43	八幡前公園	宝2丁目8番地	0.18	S51.4.5 市告第21号	S52.4.1
2・2・44	南沖公園	行徳駅前3丁目4番地3	0.86	S51.4.5 市告第21号	S52.4.1
2・2・45	南根公園	行徳駅前1丁目15番地	0.25	S50.1.16 市告第1号	S50.3.31
2・2・46	東沖公園	末広1丁目4番地	0.26	S51.4.5 市告第21号	S52.4.1
2・2・47	白妙公園	富浜1丁目5番地	0.17	S51.4.5 市告第21号	S54.12.17
2・2・48	浜道公園	塩焼2丁目12番地	0.14	S54.3.26 市告第9号	S53.9.26
2・2・49	神輿公園(みこし公園)	塩焼3丁目14番地	0.17	S54.3.26 市告第9号	S53.9.26
2・2・50	塩の花公園	塩焼1丁目14番地	0.14	S54.3.26 市告第9号	S56.10.6
2・2・51	新場山公園	塩焼4丁目4番地	0.16	S54.3.26 市告第9号	S57.3.31
2・2・52	南場公園	末広2丁目5番地	0.19	S54.3.26 市告第9号	S56.1.31
2・2・53	下道公園	宝1丁目7番地	0.17	S54.3.26 市告第9号	S56.11.6
2・2・54	大洲公園(市川駅南公園)	大洲4丁目4117番地1	0.25	S54.3.26 市告第9号	S54.11.27
2・2・55	本八幡公園	南八幡4丁目149番地15	0.1	S54.3.26 市告第9号	S55.3.27
2・2・56	高石神公園	高石神164番地5	0.08	S55.3.10 市告第14号	S55.10.16
2・2・57	新田南公園	新田3丁目1423番地1	0.1	H8.12.20 市告第211号	S55.10.31
2・2・59	中山公園	中山2丁目207番地1	0.09	S55.9.29 市告第44号	S55.9.29
2・2・60	鬼高公園	鬼高3丁目1199番地2	0.1	S57.7.27 市告第40号	S58.3.20
2・2・61	若宮いずみ公園	若宮1丁目58番地11	0.1	S57.7.27 市告第40号	S58.3.20
2・2・62	曾谷台公園	曾谷1丁目247番地4	0.09	S58.8.10 市告第47号	S60.3.31
2・2・63	辰の口公園	曾谷7丁目1549番地2	0.08	S58.8.10 市告第47号	S60.3.31
2・2・64	郭沫若記念公園	真間5丁目48番1、外	0.13	H7.9.1 市告第137号	H14.3.29
2・2・65	八幡東公園	八幡5丁目667番7外	0.09	H13.11.27 市告第154号	H25.3.29

●近隣公園

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
3・3・2	須和田公園	須和田2丁目430番	1.3	S34.4.18 建告第1028号	S31.10.15
3・3・3	原木公園	原木2486番3	2.1	S34.4.18 建告第1028号	S59.3.31
3・3・4	行徳中央公園	富浜3丁目10番2	1.1	S49.1.18 千告第59号	S49.3.29
3・3・5	駅前公園	湊新田2丁目4番	2.1	S51.8.17 千告第526号	S48.8.15
3・3・6	南行徳公園	相之川4丁目1番	2.3	S45.12.4 千告第885号	S46.3.25
3・3・7	東海面公園	南行徳4丁目7番	1.4	S51.8.17 千告第526号	S54.11.6
3・3・8	塩焼中央公園	塩焼5丁目6番1	1.2	S54.3.23 千告第243号	S56.1.12
3・3・9	大洲防災公園	大洲1丁目3926番1	2.8	S13.11.27 市告第154号	H16.4.11
3・3・10	下妙典公園	下妙典	1.4	H21.5.15 市告第164号	H29.1.24

●地区公園

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
4・4・1	里見公園	国府台3丁目3番 他	8.4	S57.7.23 千告第588号	S33.9.20
4・4・2	小塚山公園	北国分1丁目2515番 他	5.9	H15.12.19 市告第170号	S54.3.23
4・3・3	広尾防災公園	広尾2丁目36番 他	3.7	H19.2.20 市告第32号	H22.4.1

●総合公園

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
5・5・1	大町公園	大町284番	19.3	S59.10.26 千告第1019号	S62.8.20

●運動公園

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
6・4・1	国府台公園	国府台1丁目2番26	7.4	S33.9.20 建告第1594号	S31.10.15

●歴史公園

公園番号	公園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
8・2・1	国分尼寺跡公園	国分4丁目1966番4	0.24	S45.6.25 市告第12号	S45.10.2
8・3・2	姥山貝塚公園	柏井町1丁目1235番	2.5	S45.12.4 千告第885号	S54.3.31

●緑地

緑地番号	緑地名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
1	江戸川河川敷緑地		113.6	S43.7.9 建告第1857号	S41.1.1
2	蓴菜池緑地	中国分4丁目461番	8.1	S54.3.23 市告第243号	S56.3.26
3	北国分第1緑地	北国分4丁目2762番	0.2	S55.3.10 市告第14号	S57.7.20
4	北国分第2緑地	北国分4丁目2707番1	0.5	S55.3.10 市告第14号	S56.1.17
5	山王緑地	曾谷5丁目893番	0.2	S55.3.10 市告第14号	S57.9.20
6	梨風緑地	大野町1丁目445番2	0.2	S55.3.10 市告第14号	H3.4.11
7	大野緑地	大野町2丁目1857番1	0.9	S57.7.27 市告第41号	H2.5.8
8	宮前緑地	平田2丁目179番6	0.1	S57.7.27 市告第41号	S60.3.31
9	北国分第3緑地	北国分3丁目2819番4	0.4	S58.1.21 市告第4号	H2.5.8
10	曾谷緑地	曾谷4丁目917番	0.8	S58.1.21 市告第4号	S58.3.20
11	柏井緑地	柏井町2丁目71番1	1.5	S58.1.28 市告第61号	H3.4.11
12	梨風東緑地	大野町1丁目510番1外	1.2	S58.8.16 市告第624号	
13	若宮第1緑地	若宮3丁目489番	0.29	S61.9.19 市告第46号	S62.8.20
14	若宮第2緑地	若宮3丁目517番1	0.14	S61.9.19 市告第46号	S62.8.20
15	国府台1丁目緑地	国府台1丁目282番 他	0.21	S61.9.19 市告第46号	H15.12.24
16	曾谷2丁目緑地	曾谷2丁目476番1	0.14	S62.8.25 市告第93号	S63.3.18
17	北国分第4緑地	北国分4丁目2795番	0.82	S62.8.25 市告第93号	H6.3.7
18	北国分第5緑地	北国分4丁目2776番3	0.21	S62.8.25 市告第93号	H13.10.17
19	前畑緑地	大野町1丁目87番1 他	0.37	H7.9.1 市告第138号	H15.12.24
20	国府台緑地	国府台4丁目3409番他 (国府台4丁目緑地のみ開設)	5.1	H18.2.28 市告第54号	H12.12.27

●墓園

墓園番号	墓園名	位置	面積ha	計画決定	供用開始
1	市川市霊園	大野町4丁目2481番1	38.0	S59.10.26 千告第1021号	S37.10.1

4. 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

(本編 P26 参照)

番号	組合名	設立認可 年月日	施行面積 (ha)	事業年度	解散認可 年月日
1	市川第一	S12. 1.11	13.93	S11-24	S25. 3.22
2	市川第二	S12. 8.27	3.04	S12-24	S25. 3.25
3	菅野	S13. 6.15	10.38	S13-24	S25. 3.22
4	本八幡	S14. 6.30	9.36	S14-26	S26.12.26
5	北方	S26. 2.19	14.59	S25-35	S35. 4.26
6	子の神	S37. 6.30	31.35	S37-44	S44.12.19
7	百合台	S40. 8.10	21.78	S40-43	S44. 2. 1
8	南行徳第一	S41. 8.12	176.66	S41-48	S49. 2.27
9	南行徳第三	S41. 8.22	104.34	S41-50	S51. 2.20
10	南行徳第二	S43. 3.30	87.06	S42-48	S49. 3.27
11	行徳	S43. 6.12	53.12	S43-49	S50. 3.28
12	南八幡	S44.12.10	3.52	S44-48	S49. 2. 1
13	行徳北部	S44.12.18	18.16	S44-50	S51. 3.30
14	行徳南部	S45.10.22	38.94	S45-53	S53.12.19
15	行徳中部	S46.12. 1	71.56	S46-54	S55. 1.18
16	美濃輪	S47.11.30	5.82	S47-54	S55. 3.25
17	大野	S48. 9. 5	72.68	S48-H5	H 5. 9.24
18	国分	S49. 5.11	4.46	S49-52	S52. 7.15
19	宮久保	S50. 9. 2	3.31	S50-54	S55. 2.15
20	大町	H 2. 1.24	2.44	H1- 5	H 6. 3. 3
21	妙典	H 1. 1.24	50.05	S63-H12	H12.11.21
22	柏井	H 1. 5.12	17.66	H1-20	H21. 3.13
23	堀之内	H3. 3. 1	25.06	H2-11	H12. 3.24
24	原木西浜	H13.11.27	14.73	H13-20	H21.2.10
25	市川塩浜第1期	H29.3.31	11.25	H29-31	
	合計		865.26		

※25 市川塩浜第1期は個人施行（その他は組合施行）

※施行地区位置はP59参照

(2) 防災建築街区事業

(本編 P31 参照)

防災建築街区名 (街区面積㎡)	防災建築街区 造成組合名	ビル名	所在地	建築面積 (㎡)	建築延 面積(㎡)	階数 地上/地下	用途	施工 年数
本八幡駅前通り (11,880)	本八幡駅前 通り	仲好ビル	八幡2-5-19	184	834	6 / 0	店舗住宅	41~42
		ミツタビル	八幡2-5-20	174	392	3 / 0	店舗住宅	41~43
		旗ビル	八幡2-16	1,802	13,947	7 / 1	店舗	41~45
		川長ビル	八幡2-6-15	286	1,686	5 / 1	店舗住宅	41~45
		二葉屋ビル	八幡2-5-2	288	1,478	5 / 1	店舗住宅	41~45
		本八幡共同 ビル	八幡2-5	699	2,228	5 / 0	店舗住宅 事務所	41~45
		第3街区共同 ビル	八幡2-6-13	738	2,606	4 / 0	店舗住宅 事務所	41~46
		丸興本八幡 共同ビル	八幡2-15-13	1,700	14,233	8 / 2	店舗	41~50
		総和ビル	八幡2-16	584	2,851	5 / 1	店舗 事務所	41~51
		第4街区1号 ビル	八幡2-15-15	357	1,100	3 / 0	店舗	41~51
市川駅東第1 (14,000)	市川駅東第1	道ロビル	市川1-5-17	1,187	7,350	7 / 1	店舗	43~46
市川駅東第2 (12,700)	市川駅東第2	市川ビル	市川1-4	2,100	26,511	12 / 3	店舗 (百貨店)	43~50
市川駅西 (12,000)	市川駅西	サンハウスビ ル	市川1-9	984	10,881	11 / 3	店舗 共同住宅	44~49

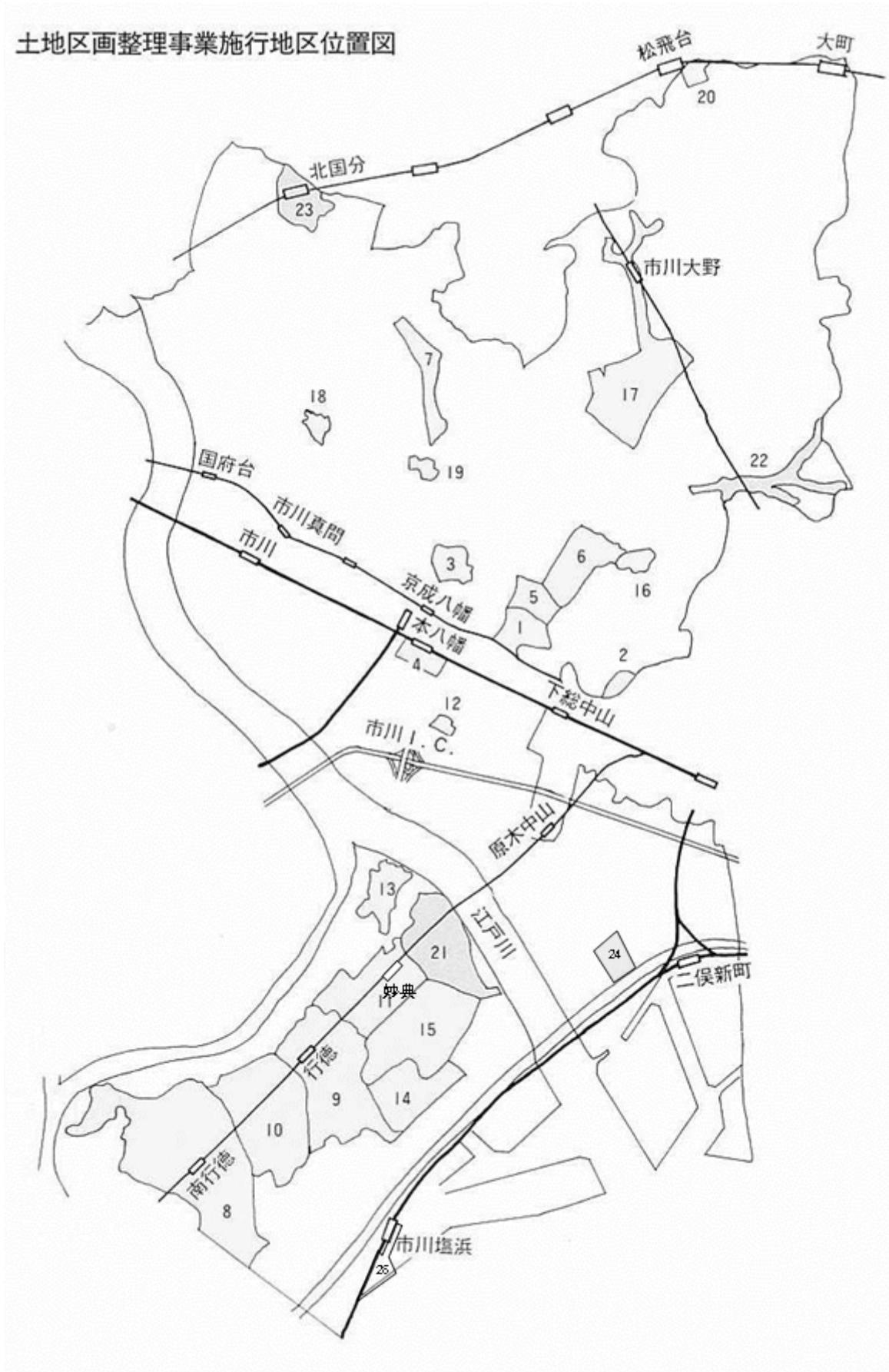
(3) 公有水面埋立事業

(本編 P32 参照)

事業名	面積(㎡)			計	工期	事業費 (千円)	進出 会社数	事業 主体
	工業用地	公共用地						
第1次埋立事業 第1工区(二俣新町)	1,383,585	211,462	677,090	昭35年12月1日から 昭38年6月30日まで	2,079,000	20	市 単 独 事 業	
第1次埋立事業 第2工区(高谷新町)								917,957
第2次埋立事業 (千鳥町)	242,975	89,600	332,575	昭39年7月8日から 昭42年3月31日まで	740,000	19		
東浜地先埋立事業 (高浜町)	116,514	57,615	174,129	昭41年5月26日から 昭43年3月31日まで	571,000	7		
沖場地先埋立事業 (加藤新田)	38,720	1,211	39,931	昭42年7月10日から 昭43年3月31日まで	96,000	3		

事業名	面積(㎡)					計	工期	事業費 (千円)	進出 会社数	事業 主体
	工業用地	住宅用地	公共用地	その他						
京葉港市川地区 土地造成事業	1,099,180	195,014	265,611	394,466	1,954,271	昭44年5月2日から 昭50年3月31日まで	8,962,000	36	県受託	
京葉港土地造成整備事業 (東浜1丁目)	201,701	-	14,372	-	216,075	昭44年7月15日から 昭49年8月13日まで		2	県 事 業	
塩浜地先埋立事業 (塩浜3丁目)	43,176	-	26,164	15,315	84,655	昭57年5月11日から 昭61年3月31日まで	3,840,000	27		

土地区画整理事業施行地区位置図



5. 地区計画



市川の都市計画

平成31年1月

編集

市川市 街づくり部 都市計画課

市川市市川南2丁目9番12号

TEL 047-334-1111 (代)

FAX 047-712-6324